



冠德建設股份有限公司

112年度法人說明會

112年度法人說明會



免責聲明



本簡報及同時發佈之相關訊息所提及之前瞻性資訊，係本公司基於公司資料及整體經濟發展現況所得之資訊。

此類前瞻性資訊將受風險、不確定性與推論所影響，部分將超出我們的控制之外，實際結果可能與這些前瞻性資訊大不相同。其原因來自於各種因素，包括但不限於原物料成本增加、市場需求、各種政策法令與金融經濟現況之改變以及其他非本公司所能控制之風險等因素。

本簡報資料中所提供之資訊並未明示或暗示的表達或保證其具有正確性、完整性或可靠性，亦不代表公司、產業概況或後續重大發展的完整論述。對未來的展望，反應本公司截至目前為止對於未來的看法，對於這些看法，未來或有任何變更或調整時，本公司並不保證本簡報資料之正確性，且不負有更新或修正本簡報資料內容之責任。

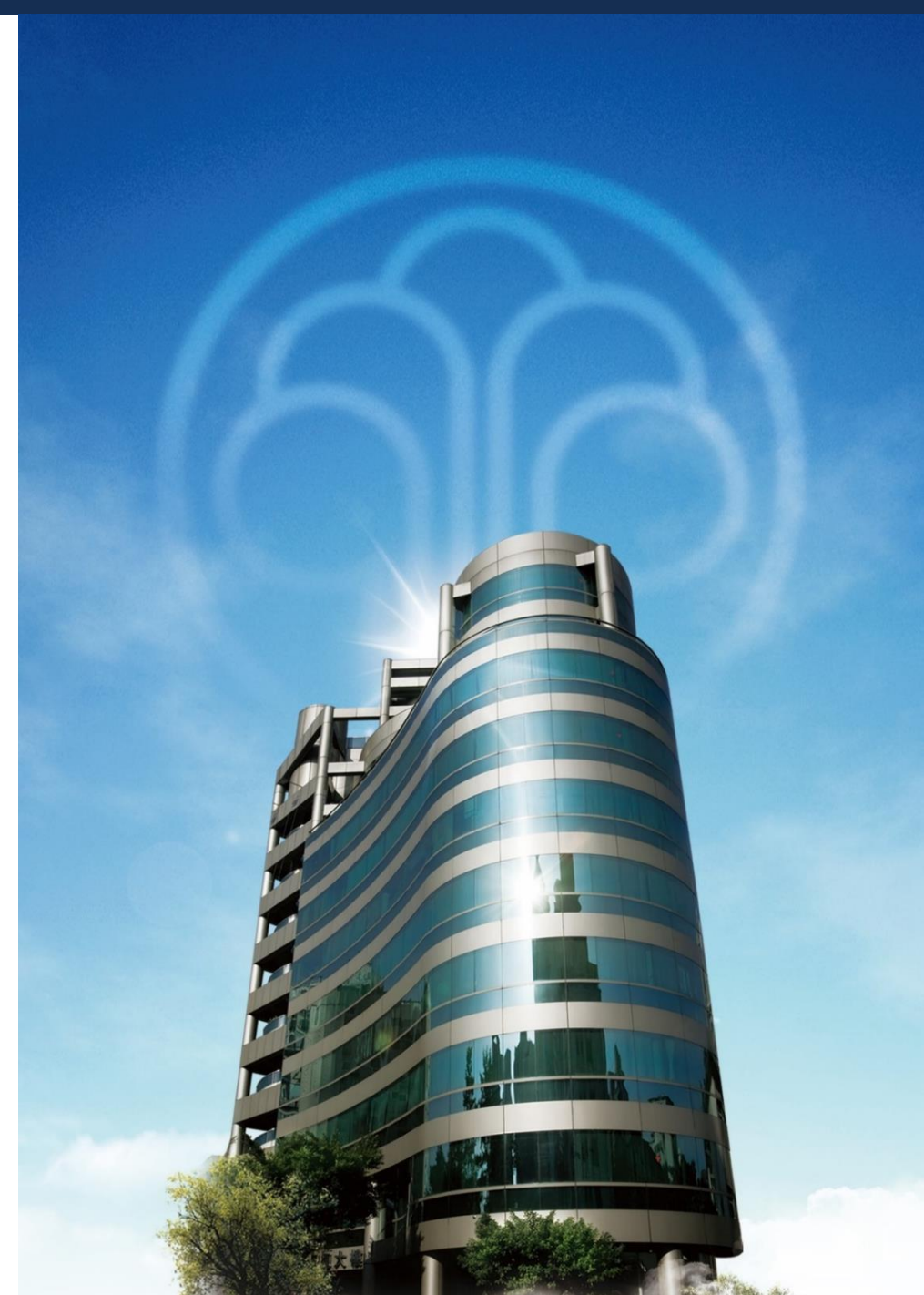
本簡報及其內容未經本公司書面許可，任何第三者不得任意取用。

2022 TCSA

企業永續綜合績效類： 台灣永續百大典範企業獎



- ◆ 創辦人 馬玉山
- ◆ 董事長 馬志綱
- ◆ 1979年11月創立
- ◆ 1993年10月上市
- ◆ 資本額55.42億元
- ◆ 員工數 102人
(截至2023年7月)





冠德 版圖

冠德集團 美好生活建造者

冠德建設結合根基營造，環球購物中心

冠德玉山教育基金會轉型為大型複合式

地產開發商，提供消費者嶄新生活樣貌

成為新世代生活建造者

KINDOM GROUP

根深
基固

美好
生活

社會
責任





甲級績優上市營造

知名工程業績包括北榮新建醫療大樓、台積電中科廠與南科廠、台灣光子源同步加速器興建工程、中研院工程、國道工程等大型工程，專業工程品質備受譽業主與客戶肯定。



Global Mall

從心出發 用心服務

領先業界，邁向結合住宅、商業設施、交通等的城市綜合體商場開發，為顧客便利開發新型態生活圈，並傳承服務核心價值，進化服務價值，體驗下一個世代的精采幸福。



建築城市與生活的「真善美」

2014年成立「冠德玉山教育基金會」進行推廣及舉辦各類教育活動、培育優秀人才、深化產學交流、鼓勵前瞻思維，向社會傳遞幸福生活的核心價值，共創樂道好禮的社會。



推案統計

TAIPEI

台北市區內已推 103 個案
主要在大安、內湖、中山、中正等精華區

NEW TAIPEI

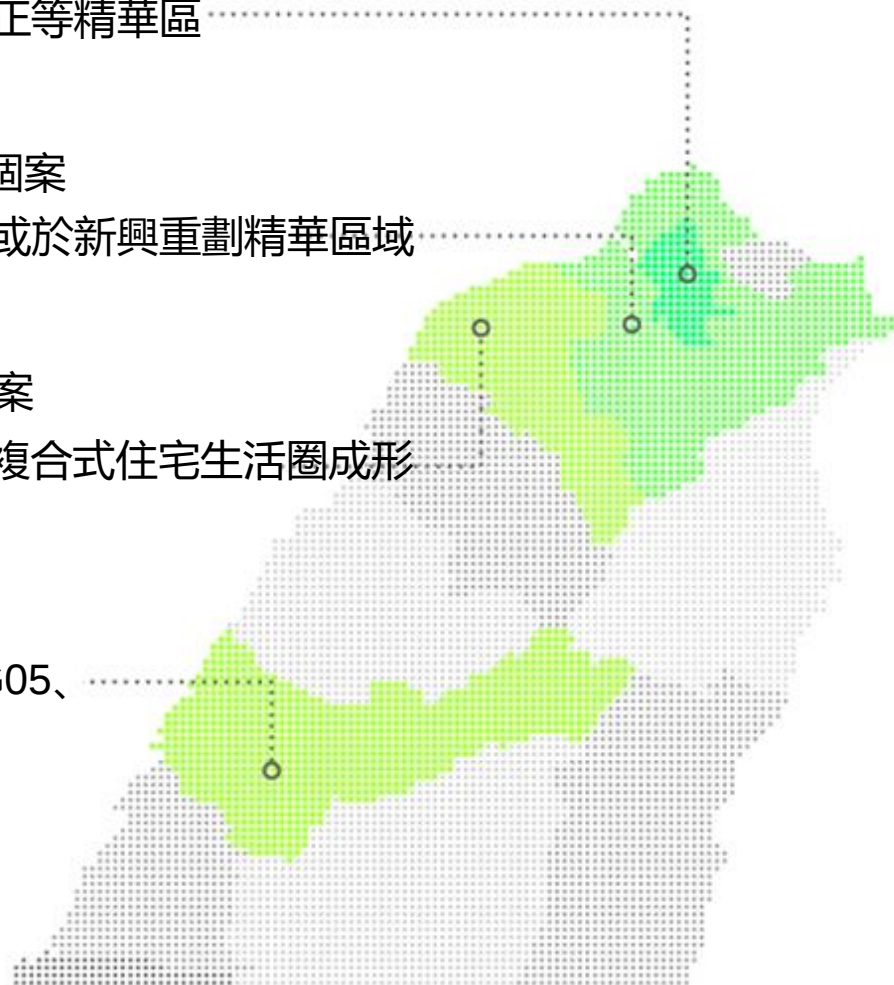
新北市已推 38 個案
多為捷運聯合開發或於新興重劃精華區域

TAOYAUN

機場捷運A19聯合開發 1 案
冠德X環球購物中心青埔複合式住宅生活圈成形

TAICHUNG

目前已有 5 個案
未來將推崇德路案、G05、
G9-1等案



銷售個案



銷售個案

成屋個案

個案名稱	個案區位	規劃樓層	總銷金額(億)	銷售率
冠德信義BCF	台北市信義區	12F、16F/B3F	200	依銷售計劃進行
冠德大直湛	台北市中山區	16F/B3F	20	50%
冠德文心綻	台中市北屯區	28F/B6F	23	100%
謙臻邸	台中市西區	31F/B5F	58	98%
冠德安沐居	台北市大安區	34F/B5F	50	30%

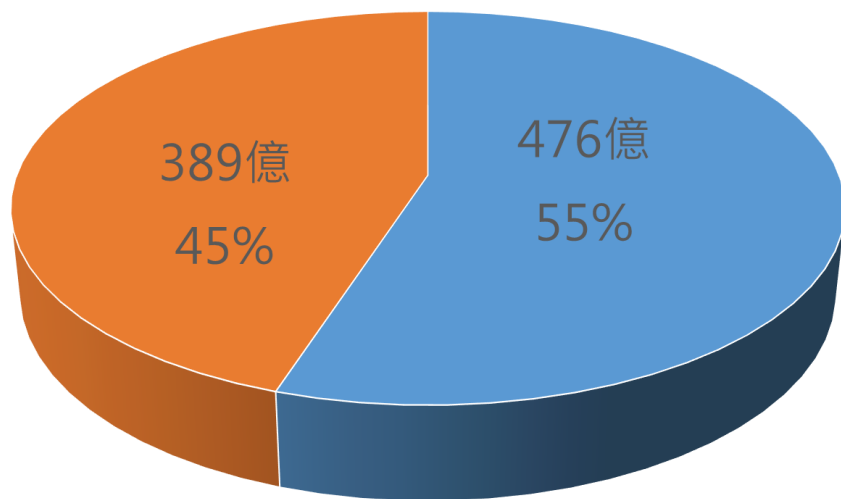
銷售個案

預售&在建個案

個案名稱	個案區位	規劃樓層	總銷金額(億)	銷售率
冠德天韻	新北市三重區	21F/B4F	18	100%
冠德心天匯	新北市三重區	25F/B5F	130	45%

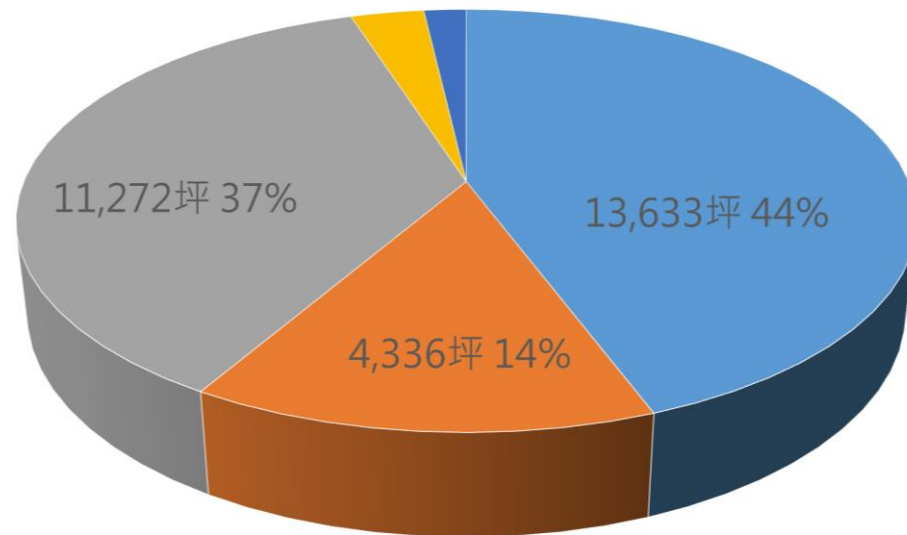
儲備個案

總銷金額(億)



■ 住宅 ■ 商辦

基地面積(坪)



■ 公辦都更 ■ 捷運聯開 ■ 地主合建 ■ 購地自建 ■ 危老合建

儲備個案

個案名稱	個案區位	產品類型	開發模式	基地面積(坪)	總銷金額(億)
LG08案	新北市中和區	住宅	捷運聯開	573	14
秀朗橋案	新北市中和區	商辦	捷運聯開	1,119	23
民權東路案	台北市松山區	商辦	公辦都更	1,328	46
台中G5案	台中市北屯區	商辦	捷運聯開	591	15
裕毛屋案	台中市北屯區	住宅	購地自建	968	45
萬華直興案	台北市萬華區	住宅	危老合建	559	28
板橋官邸案	新北市板橋區	住宅	公辦都更	1,119	38
台電南港案	台北市南港區	住宅	公辦都更	4,739	130
新莊東元案	新北市新莊區	商辦	地主合建	11,272	208
行二行三案	台北市中正區	住宅	公辦都更	6,447	221
台中G9-1案	台中市西屯區	商辦	捷運聯開	2,053	97

進化發展永續策略藍圖

ESG 永續策略藍圖

以「誠信、創新、服務、永續」為經營理念，穩健經營。以兼顧ESG均衡發展的公司治理，提供員工幸福職場及企業永續業務參與，將永續深植成企業DNA的重要理念，持續進化與創新。



知識是建築的標準配備，健康是幸福生活的基石。以家為起點，到職場、社區與社會，共生共榮，永續發展。



搭配5G與物聯網等建設發展，運用創新與數位技術（工法、材料、工具等），引領產業趨勢，以降低碳排及便利生活為目標，創造想像的未來城市。



運用設計與技術優化，降低建構過程與營運時對環境的衝擊，減碳同時並增加乾淨能源與生態復育，發展循環經濟，建構綠色生活圈。



以共同的理念，在永續之路攜手同行，引導產業趨勢。為滿足產業需求，開創市場，將攜手更多夥伴為永續城市發展思考創新作為，發揮正向影響力，活化永續發展與夥伴關係。



冠德建設秉持地球公民的使命，在經濟、社會以及環境保護三大領域中，以平衡且一致的步調，創新開發相關產品與服務，呼應企業誠信、永續、服務、創新的經營理念。從現在開始，冠德企業集團會信守其立下的承諾，以支持聯合國 SDGs (Sustainable Development Goals) 永續發展目標，

朝「打造綠色家園、建構智慧城市、共享幸福社會」三大方向，除盡一己之力外，更匯聚大眾力量，真心關懷照護土地，確保永續環保下的經濟成長及共榮，已達成 2030 年永續發展全人類共同目標，攜手實踐綠色永續新生活，為營建開發產業樹立永續新典範。

冠德集團永續發展推行方向



綠色家園

綠色職場、落實數據減碳，並取得環境相關認證/標章

- 對接國際指標，設定減碳路徑
- 以建築物生命週期「設計、興建、營運」逐步落實減碳

- 冠德：低碳永續建築
- 根基：綠色營造
- 環球：綠色商場



智慧城市

結合數位與趨勢、創新技術，提升營運效率

- 整合先進科技，透過永續原則構建基礎設施，以實現智慧城市的目標

- 冠德：智慧住宅 / 商辦
- 根基：智慧營造 (BIM 應用)
- 環球：智能服務



幸福社會

推動閱讀、植樹與生態復育，擴大影響力

- 將企業核心理念由內而外傳遞出去，實現共好、共有的幸福社會

- 冠德：公益募書
- 根基：繕循環
- 環球：愛循環



攜手創新

強化公司治理，朝公司治理5%前進

- 以創新思維發揮低碳永續影響力，提升大眾對品牌的好感度。
- 發展永續供應鏈，帶動產業【規章簽署、綠色採購、導入低碳永續議題廠商】



誠信企業

強化夥伴關係、策略結合、創新發展

- 符合公司治理 3.0，符合永續治理原則

冠德建設 ESG 永續行動記事

冠德建設期許成為建築不動產界的永續領頭羊，整合旗下冠德建設、根基營造與環球購物中心，從規劃設計、營建施工到後續的运营管理，分別在建築生命週期的不同角色。未來在規劃設計、施工，到後續的運營都會以永續價值做為發展指標，不僅冠德建設會從永續出發，旗下的根基營造更為首家投入全工地溫室氣體盤查的營造商，環球購物中心則致力於打造永續教育的體驗場，將永續發展的生活型態帶給下一個世代。冠德建設落實共享和循環於新建案中，跳脫傳統建商框架，回應全球永續發展目標，創造多元城區生活方式，以行動實現真善美，共創綠色永續新未來，也為台灣邁向 2050 年淨零碳排放落實動能及解決方案。

2022.4.22 世界地球日參與「RA100 地球解方永續設計行動高峰會」

高峰會以「開放式創新」建置夥伴共創平台，以永續為題，促進跨域對話及合作，引領、選定與設計年度 100 項實際行動（RA100）。在「RA100 地球解方：2022 永續設計行動高峰會」：「企業意識廳」場次裡匯集了食、衣、住三個領域的企業代表，落地日常生活的永續實踐。在「翻轉城市，未來居住實驗室」對談場次，由小智研發創辦人暨執行長黃謙智擔任主持人，和冠德企業集團專案總經理林敬淵、信義企業集團品牌事業處行銷部執行協理劉大成與談。



2022.8.18 響應「玉山 ESG 永續倡議行動」

與超過 100 家優質企業，共同公開倡議 ESG 永續發展。同時簽署「永續發展倡議書」，並宣示冠德集團面對急迫的氣候變遷採取實際行動，透過控制溫室氣體排放以減緩對氣候與環境的衝擊，同時落實各項 ESG 作為，推動聯合國永續發展目標（SDGs），共同訂下 2025 年前至少減碳 157 萬公噸的目標。

2022.09.16 榮列「2022 亞洲最佳企業雇主」

冠德建設首次參加「2022 亞洲最佳企業雇主獎」評選，此獎項由亞洲人力資源專業雜誌《HR ASIA》舉辦，透過員工敬業調查及線上稽核做為評選依據，從「企業文化」、「員工認同感」、「團隊意識與參與」三大面向，以員工對公司的回饋作為評分標準，從 330 間企業，選出 97 間得獎企業。冠德建設從中脫穎而出，顯示長期以來致力於打造幸福企業，深獲員工認同及評審肯定。



2022.09.16 冠德建設獲頒 2022 年台北市文化局樹益獎 (權管類)，為歷屆唯一獲頒建築開發商

冠德建設以【敦北大樓】獲頒 2022 年台北市文化局樹益獎，敦北大樓基地內有 6 株受保護的樹木，除了調整建築規畫，讓樹木有更寬闊的生長日照環境外，施工時更以圍籬保護老樹不受工程機具影響，讓樹木有更好的生長環境，並於完工後設置解說牌，延續在地記憶與情感，共譜永續綠色城市。



2022.11.16 連續兩年取得 TCSA 百大企業永續報告書金獎

冠德建設連續兩年取得 TCSA 百大企業永續報告書金獎，並與根基營造雙雙獲頒「企業永續綜合績效獎 - 台灣永續 100 大典範企業」。同時為永續 100 大典範企業的「不動產及營造業」類別中，唯一獲獎的建築開發商與營造企。業冠德集團旗下的冠德建設與根基營造以「全面推展綠色永續家園」為報告書主題，回應淨零碳排議題與社會需求，不僅象徵開創營建永續新局，更代表集團推動永續之努力深受認同。



2022 年冠德集團永續論壇

ESG 永續議題已成為各家企業與投資人極度關切之焦點，冠德建設為強化公司自身組織之永續觀念，藉由舉辦不同面向之 ESG 論壇，邀請各界領域專家與權威學者與冠德同仁進行深度探討。期望透過面對面、無障礙的溝通對話，將主講人永續理念分享給與會的所有人，進而提升冠德永續動能，往永續企業更進一步。

永續論壇題目

近零耗能建築示範應用發展

講者：財團法人台灣建築中心 副執行長 王婉芝

當商業和永續交往中

講者：Renato 歐陽藹寧

綠色能源再建築營造的趨勢與技術案例

講者：綠領協會理事長 黃怡領營運長

區塊鏈與實業落地結合案例大公開

講者：Leadbest 李佳憲創辦人

營建產業從建築碳足跡計算邁向淨零排放

講者：財團法人台灣營建研究院 副研究員 吳育偉

邁向零廢棄的未來 Zero

講者：小智研發 黃謙智

冠德心天匯永續接待所

冠德挺永續從基礎做起，致力創造與市場有別的销售模式，透過將工程廢棄物減至最低的純白貨櫃，打造清新文創的地景「永續接待所」。並全面輔以減少油墨印刷、可回收利用銷售空間，以及推動帆布廣告再製零錢包等，愛護地球以身作則。



整體建物架構

整體面寬 21M，高度 8.3M 的量體從地面展出，量體前方高 8M 向後方延展伸出，右方以貨櫃堆疊延續空間，讓整個建物極簡扼要而沉穩展現，採大面積透明窗讓充沛採光流入室內，為整體內外觀設計增加內涵及層次。

色調及建材

以純白為基底色，用純粹的白讓建物雜亂的環境中之內脫穎而出；採用可再回收之鐵皮、貨櫃、玻璃、木材等可回收材作為主建材結構，再以大自然的雨水回收做為清潔澆灌用水的結合設計，打造優化節能居住空間；整體結合藝術思想及 ESG 理想實現於生活的綠建築。



數位化及可重複使用的銷售道具

冠德永續接待所以數位投影取代傳統一次性的建築模型及沙盤，並採用可重複使用的掛軸、道具。



活動式展板

場內展示背板多採用活動式設計，減少施工及拆卸廢料，且可異地重複使用。



高度可回收、低廢料規劃

由貨櫃櫃體合併組成的商談空間開放通透，無額外隔間施作，空調、螢幕、桌椅、收納櫃等物件皆可重複使用。

合併綜合損益表

項目	2018		2019		2020		2021		2022		2023 Q1-Q2	
	億元	%	億元	%	億元	%	億元	%	億元	%	億元	%
營業收入	144.4	100%	153.3	100%	273.5	100%	251.9	100%	215.1	100%	89.3	100%
營業毛利	40.0	28%	40.3	26%	71.1	26%	70.2	28%	59.2	28%	24.4	27%
營業利益	19.1	13%	22.0	14%	51.7	19%	51.6	21%	40.3	19%	15.4	17%
本期稅後淨利(損)	6.7	5%	15.5	10%	39.1	14%	40.8	16%	31.3	15%	10.5	12%
歸屬母公司之本期淨利(損)	5.2	4%	12.8	8%	33.5	12%	35.1	14%	23.3	11%	6.8	8%
每股盈餘(虧損)(元)	1.03		2.60		6.18		6.47		4.31		1.25	
現金股利	1.00		1.50		2.40		2.50		1.75		-	
股票股利	-		-		1.00		-		-		-	

合併資產負債表 I

項目	2018		2019		2020		2021		2022		2023 Q2	
	億元	%	億元	%	億元	%	億元	%	億元	%	億元	%
營建用地	46.8	9%	12.4	2%	27.7	5%	26.1	5%	29.0	5%	13.7	2%
在建房地	120.7	24%	166.6	30%	127.4	22%	85.2	16%	110.6	20%	139.2	25%
待售房地	154.8	30%	145.0	26%	127.8	22%	101.0	19%	71.4	13%	61.5	11%
其他	0.3	0%	0.2	0%	0.1	0%	0.1	0%	0.1	0%	0.1	0%
存貨合計	322.6	63%	324.2	58%	283.0	49%	212.4	40%	211.1	38%	214.5	39%
現金及約當現金	55.4	11%	62.3	11%	115.1	20%	160.8	30%	155.2	28%	151.2	27%
投資性不動產	5.2	1%	5.1	1%	5.1	1%	5.0	1%	4.6	1%	4.6	1%
採用權益法之投資	0.2	0%	0.2	0%	0.2	0%	0.2	0%	11.4	2%	11.4	2%
總資產	511.6	100%	558.2	100%	573.8	100%	538.5	100%	558.6	100%	550.2	100%

合併資產負債表II

項目	2018		2019		2020		2021		2022		2023 Q2	
	億元	%	億元	%	億元	%	億元	%	億元	%	億元	%
金融借款及公司債	269.1	53%	257.9	46%	229.8	40%	206.0	38%	206.7	37%	191.5	35%
合約負債	45.9	9%	61.9	11%	55.9	10%	16.1	3%	20.5	4%	27.5	5%
總負債	376.0	73%	414.1	74%	400.1	70%	338.5	62%	343.0	61%	337.3	61%
資本額	50.4	10%	50.4	9%	50.4	9%	55.4	10%	55.4	10%	55.4	10%
歸屬母公司業主之權益	118.4	23%	126.3	23%	152.4	27%	175.6	33%	185.2	33%	182.2	33%
總權益	135.7	27%	144.1	26%	173.7	30%	200.0	37%	215.7	39%	212.9	39%
每股淨值	23.5		25.1		30.2		31.7		33.4		32.9	

財務資訊

項目	2018	2019	2020	2021	2022	2023 Q1-Q2
資產報酬率	2.02%	3.56%	7.42%	7.78%	6.15%	4.17%
股東權益報酬率	5.06%	11.05%	24.58%	21.83%	15.06%	9.76%
稅前純益占實收資本額比率	21.45%	36.01%	97.04%	89.84%	69.29%	52.56%
稅後純益率	4.66%	10.09%	14.28%	16.19%	14.55%	11.70%
本益比	20.21	9.97	5.16	5.97	7.29	10.12
本利比	20.82	17.28	13.28	15.44	17.94	-
現金股利殖利率	4.80%	5.79%	7.53%	6.48%	5.57%	-

THANKS

