



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。

簡報大綱

1



公司簡介

2



產業概況

3



公司業績

4



發展策略

5



經營績效



PART 01

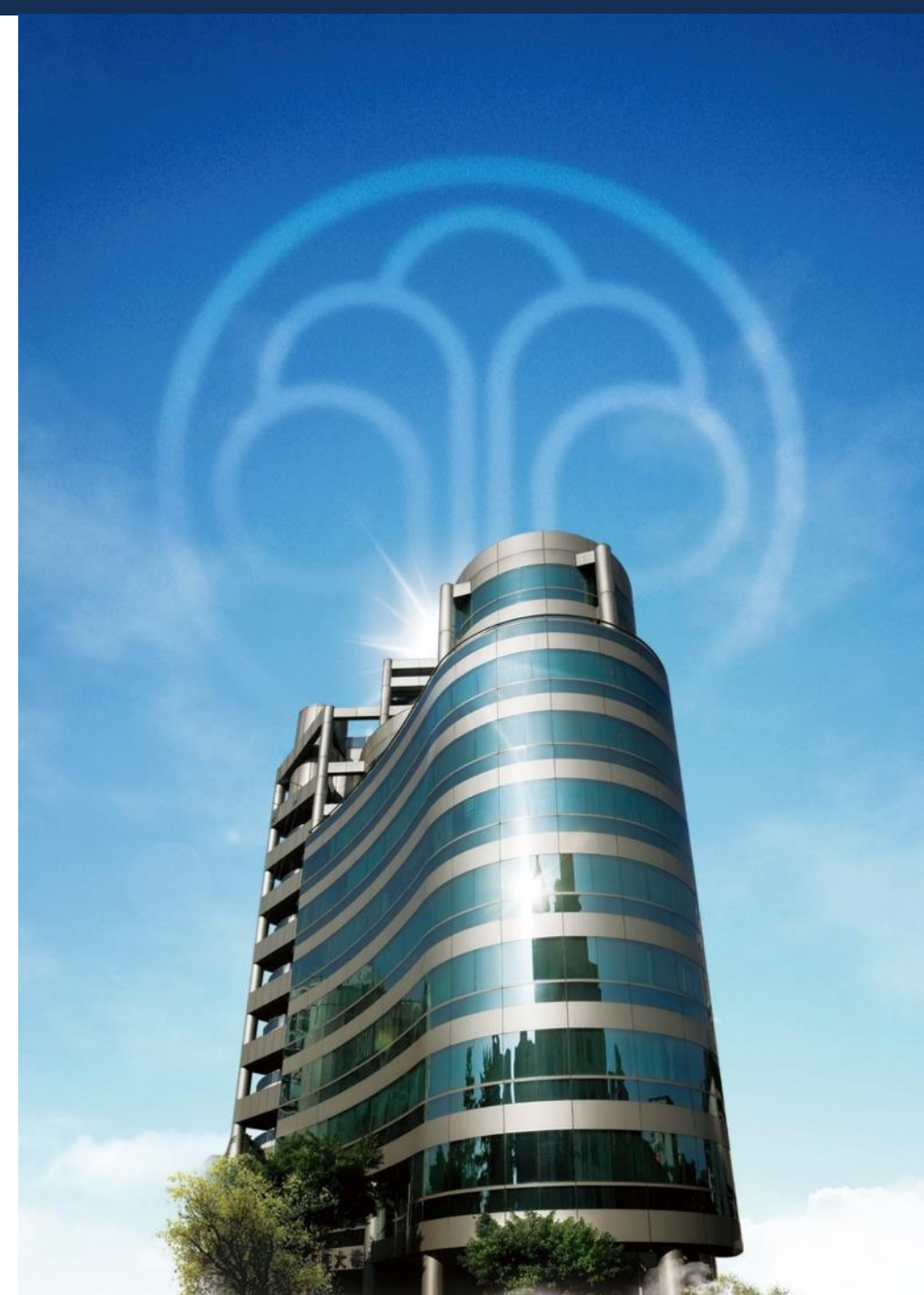
公司簡介

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 101人
(截至2023年10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

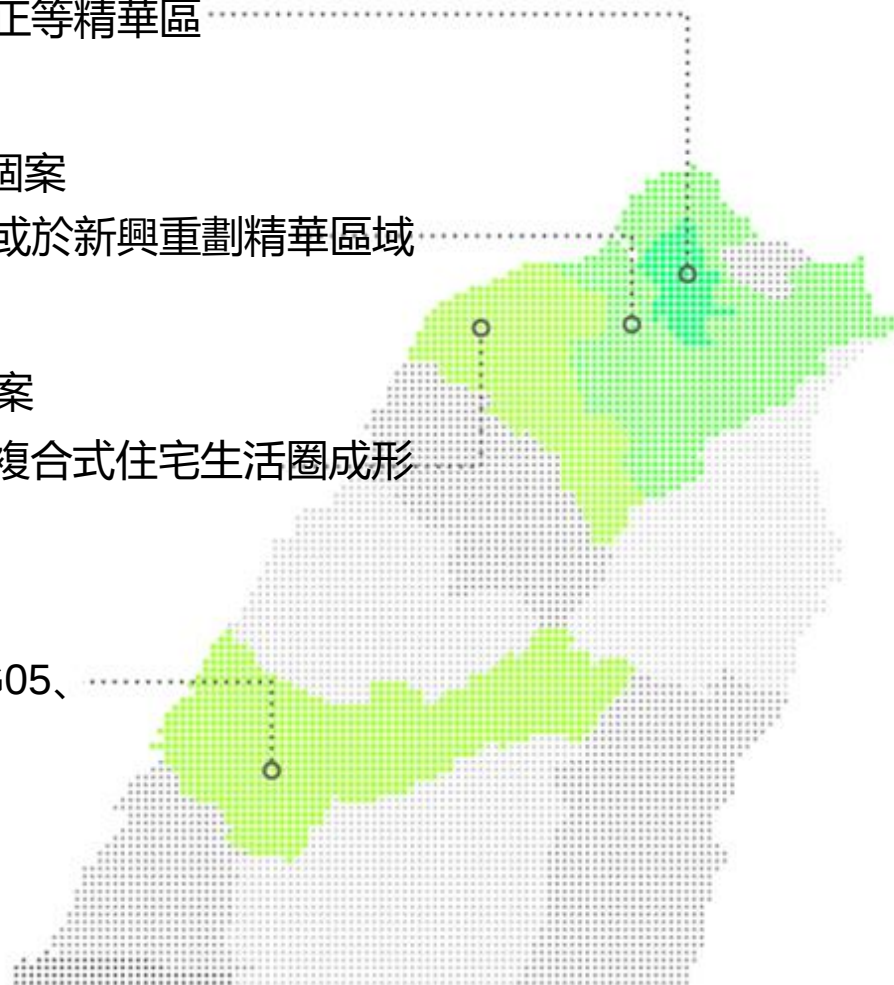
新北市已推 38 個案
多為捷運聯合開發或於新興重劃精華區域

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

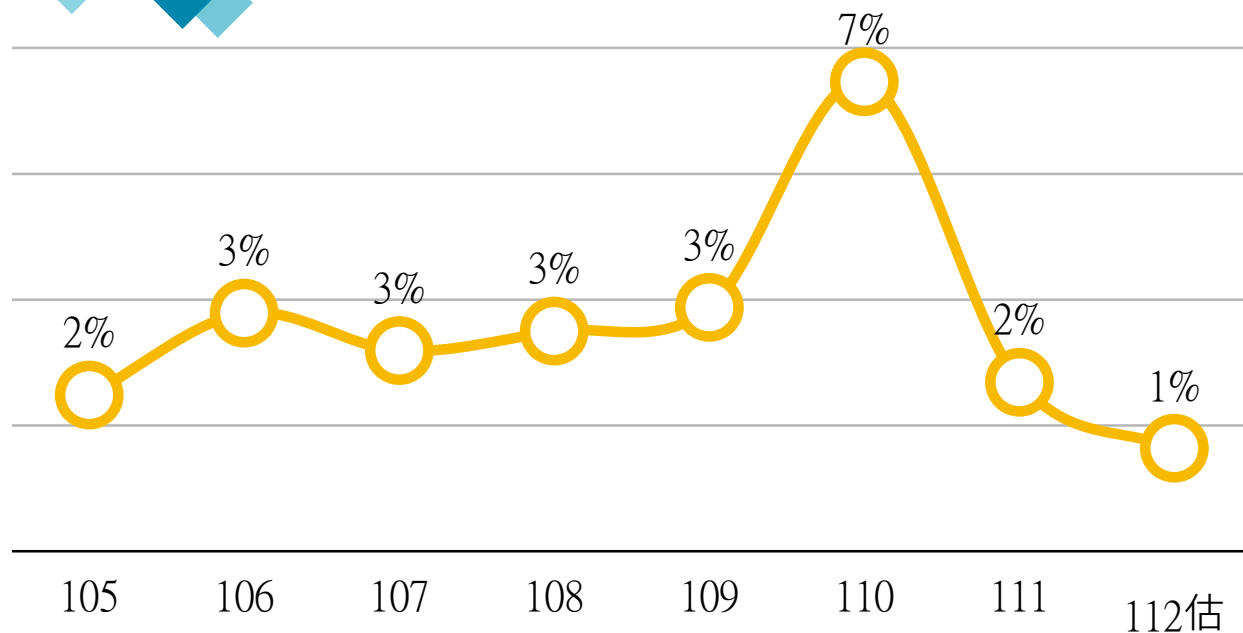
目前已有 5 個案
未來將推崇德路案、G05、
G9-1等案



PART 02

產業概況

總體經濟表現



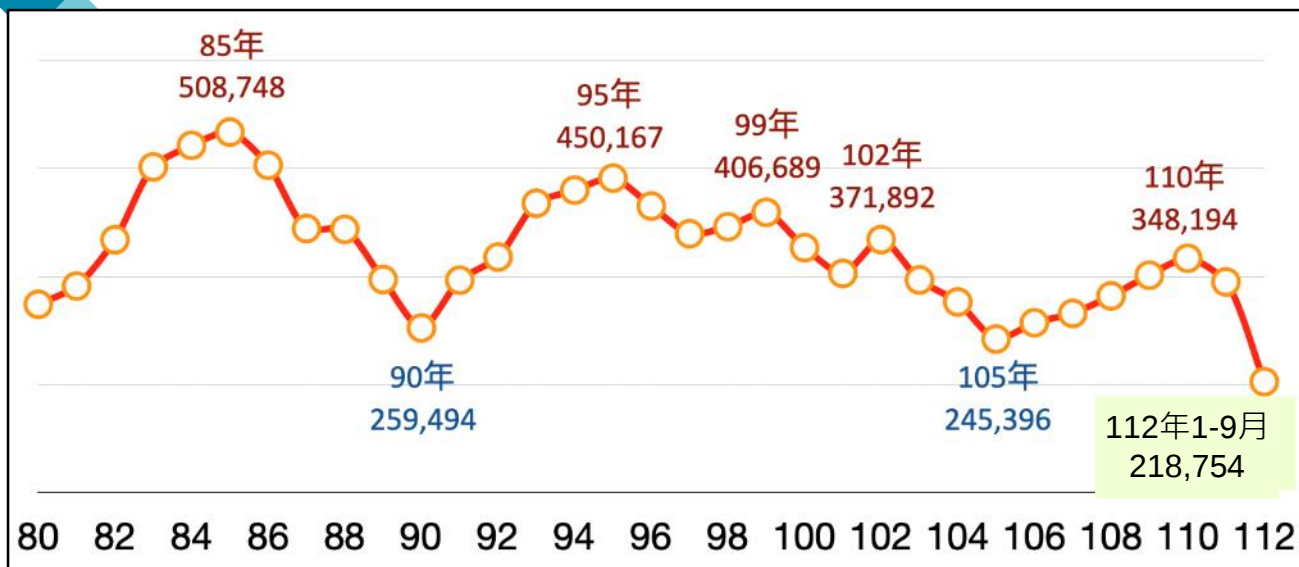
- 台經院預估2024年GDP成長率為3.15%，較2023年更新後的1.43%增加1.72個百分點。
- 根據國發會景氣循環的認定，臺灣從2016年2月到2022年1月的擴張期應該是結束了，現在是從高點慢慢修正。

資料來源：國發會與主計總處

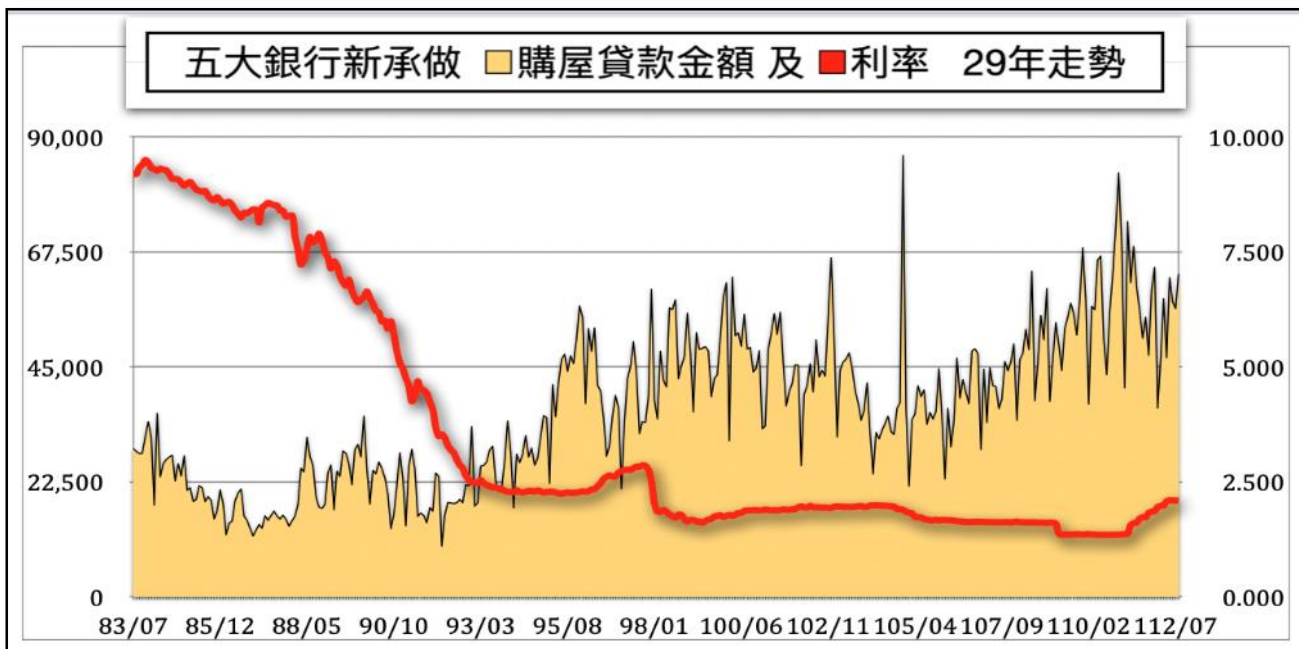


- 9月景氣分數 17 分。
- 製造業景氣開始好轉。
- 海關出口值也轉向穩定。
- 股價指數持續邁向熱絡。
- M1B資金活動力仍低迷。

住宅房市現況：量縮價平，房貸利率壓力漸增



住宅買賣移轉量
1-9月較去年同期萎縮10%
預估今年28萬棟
近五年低點



新承做房貸金額
近三年歷史新高
房價仍維持高水準
房貸利率2%，壓力漸增

資料來源：內政部統計處，中央銀行全球資訊網

商辦市場現況：較住宅熱絡，純辦產品為都會區主流



- 近三年交易熱絡
- Q3北市空置率各區 4~6.5%
- 頂級商辦月租金5000元
- A級商辦站穩3000元

■ 專家預估

- Q4商辦租金續漲，季漲0.83%
- 全年租金上漲將超過 2%
- 年底空置率可能跌破 3%
- 明年商辦～新舊大樓競爭階段
 - 明年新辦公將釋出7.4萬坪
 - 企業租戶更重視 ESG 概念大樓
 - 舊大樓紛紛升級永續設備來保有競爭力

PART 03

公司業績

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	200.0	依銷售計劃進行
冠德大直湛	台北市中山區	16F/B3F	20.0	60%
冠德文心綻	台中市北屯區	28F/B6F	23.0	100%
謙臻邸	台中市西區	31F/B5F	58.0	99%
冠德安沐居	台北市大安區	34F/B5F	50.0	50%

銷售個案

預售&在建個案

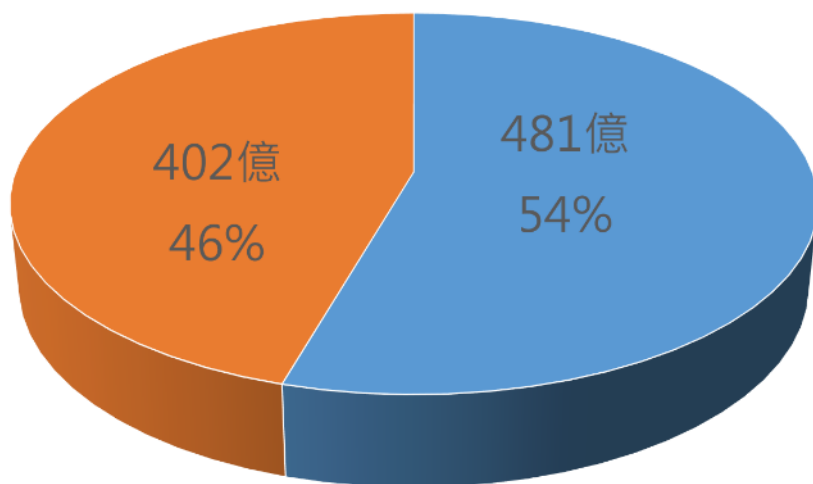
個案名稱	個案區位	規劃樓層	總銷金額(億)	銷售率
冠德天韻	新北市三重區	21F/B4F	18.0	100%
冠德心天匯	新北市三重區	25F/B5F	130.0	55%

PART 04

發展策略

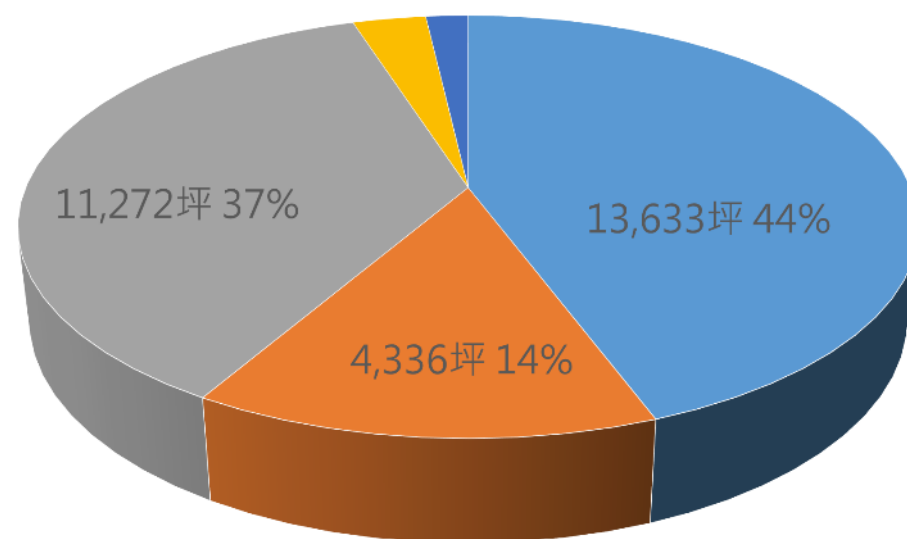
儲備個案

總銷金額(億)



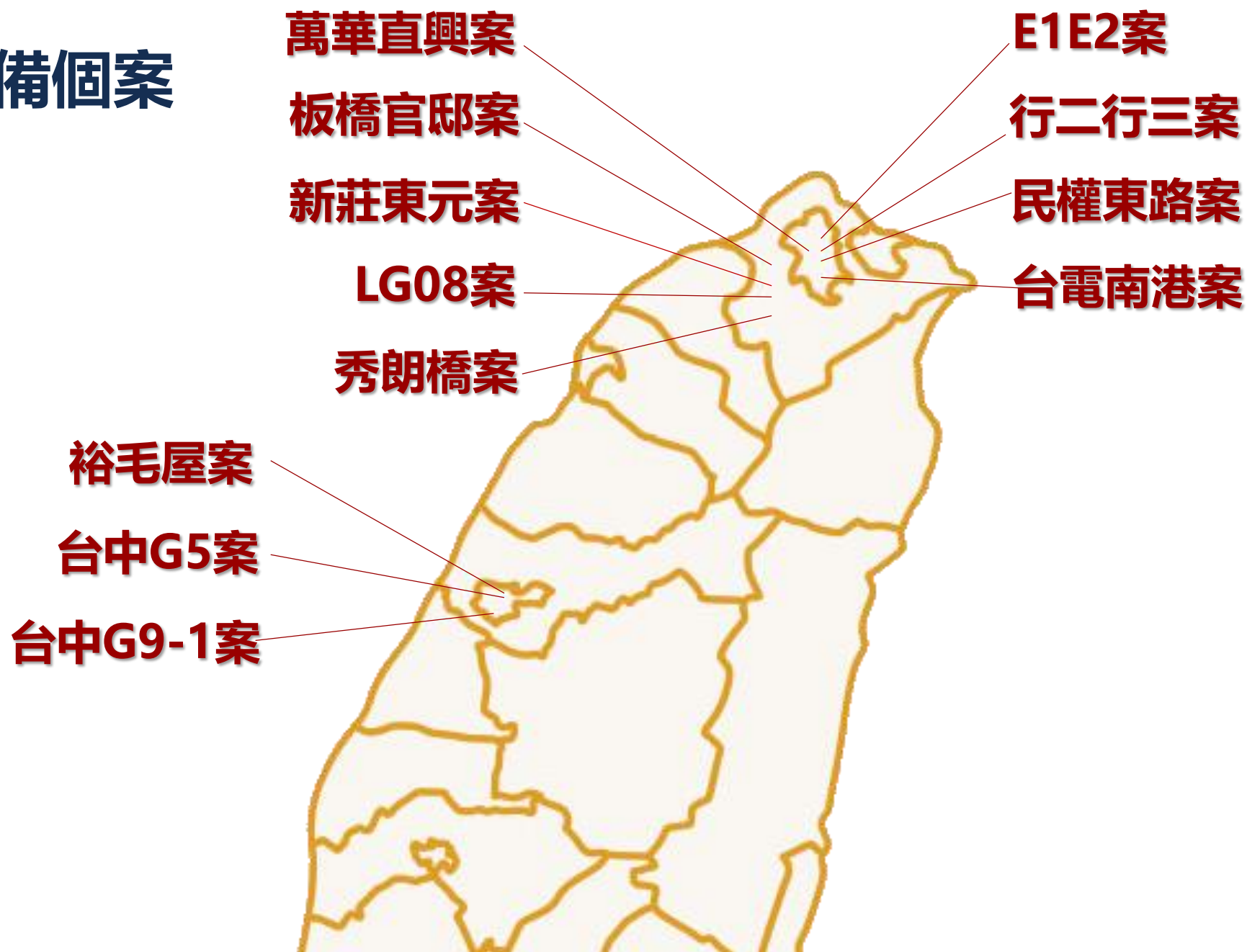
■ 住宅 ■ 商辦

基地面積(坪)



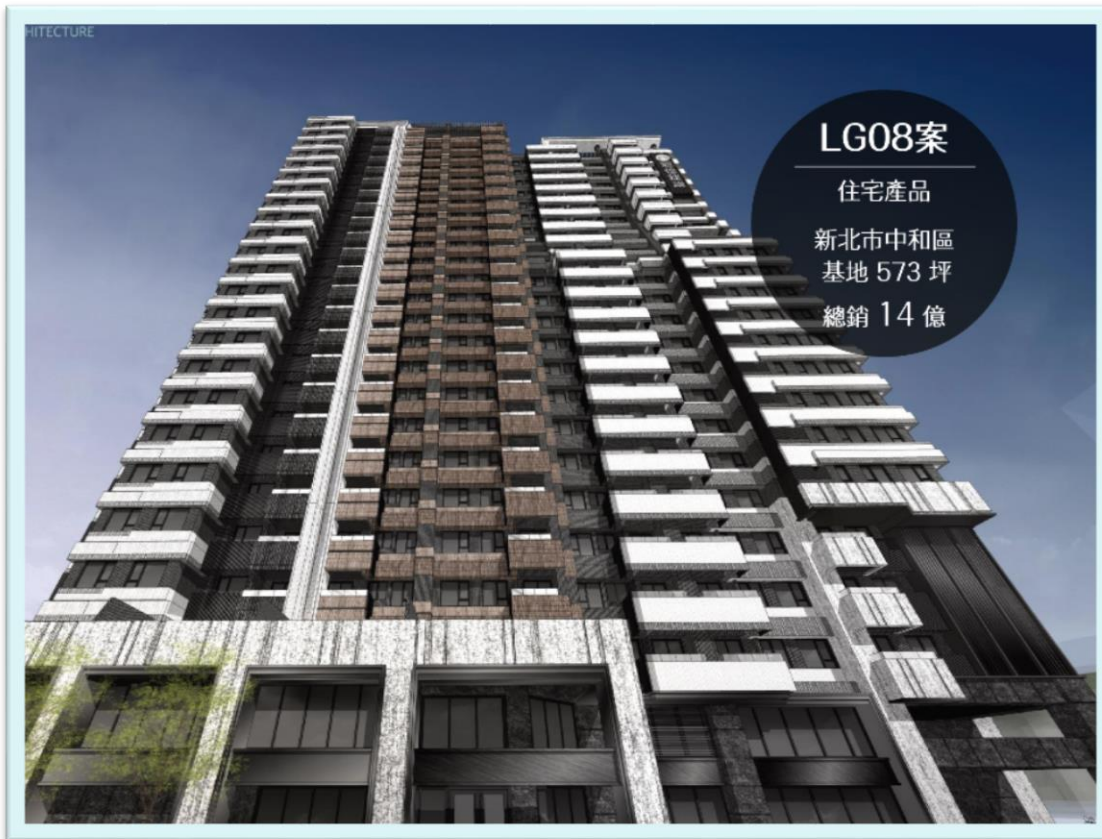
■ 公辦都更 ■ 捷運聯開 ■ 地主合建 ■ 購地自建 ■ 危老合建

儲備個案



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(億元)
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
G05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	50
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
G9-1案	台中市西屯區	商辦	捷運聯開	2,053	110











銷售因應策略：深耕客群，創新媒體，精準行銷

短期策略
有感量縮
溫和價盤



成屋個案
積極去化

精準行銷
創新媒體

深耕客群
提升打擊

完善後援



財務：爭取最佳融資，做好中長期資金規畫
客售服：掌握交屋入帳進度，創新客群經營
開發與規設：審慎佈局案源，嚴控工期成本

未來思考
整合行銷



既有客戶
社區經營

冠德 + 環球 + 根基
資源整合/城區經營

冠德永續發展路徑

接軌國際標準 持續精進



SCIENCE
BASED
TARGETS



TASK FORCE ON
CLIMATE-RELATED
FINANCIAL
DISCLOSURES

2023年獲獎實績



2023 亞太傑出企業獎

- 卓越企業領袖獎
- 卓越企業管理獎
- 優異勵志品牌獎



2023 幸福企業金獎

- 三度獲獎



2023 網路口碑之星

- 創新服務獎



2023 亞洲最佳企業雇主獎

- 連續兩年獲獎



2023-2026 運動企業認證獎



2023 第十六屆TCSA 企業永續報告

ESG實踐亮點

未來永續接待所

問題背景

建商興建大型接待中心後，短暫銷售期結束即拆毀，導致資源龐大浪費。

冠德建設的目標

以零浪費為目標，致力實現循環再生利用的理念，最低化資源浪費。

方舟計畫概述

以打破傳統模式，運用貨櫃屋打造可循環使用的「未來永續接待所」。

心天匯永續建築理念

將永續建築理念體現於每位前來賞屋的顧客，提供更具永續性的接待環境。

三節活動社區關懷

透過三節活動，積極參與社區，關懷在地弱勢族群，實現社區共好的目標。 #永續循環貨櫃屋 #零浪費

#永續賞屋 #社區關懷



中秋獻愛



年菜關懷



一樓入口



二樓接待區

引領低碳建築新時代 建築業唯一取得SBTi

產業挑戰/問題背景

建築物碳排放高達37%，2050年政策要求新建物實現零碳建築。

冠德的行動

冠德目前規劃個案將取得碳足跡與綠建築標章，也是目前唯一取得SBTi(科學基礎減量目標)設定的建設公司，以建築物生命週期為基礎，進行範疇三的低碳規劃。

解決方案

在設計階段即採用低碳設計與材料，解決建築物碳排放問題，積極響應政策要求。

成果與承諾

針對低碳建築的承諾，內部進行關燈行動、保留個案的綠化量未來朝近零碳建築目標邁進。



冠德所有房子都是綠建築 納入生命週期碳足跡認證的宜居空間

冠德建設加入低碳建築聯盟LCBA(Low Carbon Building Alliance) 推行之「碳足跡認證」行列，全面掌握生產運輸、營造施工、建築使用、修繕更新、拆除廢棄等生命週期五個階段過程之活動的二氧化碳排放量，落實綠色環保永續概念。未來更將提供居住者明亮的日照、健康空氣及具有如公園般的綠色宜居生活環境。



關燈行動



碳足跡公園

ESG實踐亮點

溫盤申明書



ISO14064依據重大排放源鑒別盤查類別1、2、4之項目，範疇三(類別3-6)也透過個案進行盤點。

大地永續 幸福傳遞的承諾

核心理念

整合核心能力與營運策略，深耕於「取之於土地、用之於土地」的核心理念，不僅致力於興建建築推動城市發展，更重視土地復育的使命。

解決方案

連續三年支持無毒耕種、積極參與種樹固碳排、潔淨水資源及海洋行動。

行動目標

實現親近土地的目標，共同推動永續發展的理念，讓員工及社區住戶深刻認識土地的價值，鼓勵更廣泛的參與。

行動方案

透過土地復育及認養的方式，致力於親子教育，包括植樹、有機米耕作、淨灘、採筍等。



採筍活動



水稻插秧



植樹活動



淨灘活動



稻米收割

【城區軌道雙串連 擘畫永續新城市】

以 ESG 永續發展為核心，數位賦能建築，翻轉土地能量，創造城市新生

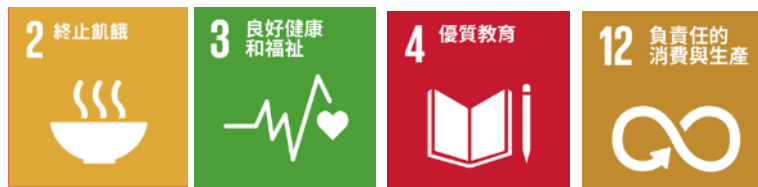
Environment



綠色家園 & 智慧城市

- ① 接軌國際指標，擘劃SBTi減碳路徑
- ② 創新採用低碳設計，實現近零碳建築
- ③ 智慧化與數位化導入建築設計與服務

Social



幸福社會

- ① 傳承創辦人理念與結合建設業核心發展，攜手改善偏鄉與弱勢家庭居住生活問題
- ② 造林負碳、親近土地、地方創生

Governance



誠信企業 & 攜手創新

- ① 持續提升公司治理評鑑
- ② 重視人才培育，倡議DEI與幸福企業
- ③ 回應氣候變遷，管理風險與機會掌握



PART 05

經營績效

合併綜合損益表

項目	2018		2019		2020		2021		2022		2023 Q1-Q3	
	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%	139.0	100%
營業毛利	40.0	28%	40.3	26%	71.1	26%	70.2	28%	59.2	28%	39.8	28%
營業利益	19.1	13%	22.0	14%	51.7	19%	51.6	21%	40.3	19%	25.7	18%
本期稅後淨利(損)	6.7	5%	15.5	10%	39.1	14%	40.8	16%	31.3	15%	19.0	14%
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%	14.5	11%
每股盈餘(元)	1.03		2.60		6.18		6.47		4.31		2.68	
現金股利(元)	1.00		1.50		2.40		2.50		1.75		-	
股票股利(元)	-		-		1.00		-		-		-	

合併資產負債表 I

項目	2018		2019		2020		2021		2022		2023 Q3	
	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%	159.3	28%
待售房地	154.8	30%	145.0	26%	127.8	22%	101.0	19%	71.4	13%	78.3	14%
其他	0.3	0%	0.2	0%	0.1	0%	0.1	0%	0.1	0%	0.2	0%
存貨合計	322.6	63%	324.2	58%	283.0	49%	212.4	40%	211.1	38%	251.5	44%
現金及約當現金	55.4	11%	62.3	11%	115.1	20%	160.8	30%	155.2	28%	139.4	25%
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%	572.9	100%

合併資產負債表II

項目	2018		2019		2020		2021		2022		2023 Q3	
	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%	211.6	37%
合約負債	45.9	9%	61.9	11%	55.9	10%	16.1	3%	20.5	4%	33.0	6%
總負債	376.0	73%	414.1	74%	400.1	70%	338.5	62%	343.0	61%	351.1	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%	190.1	33%
總權益	135.7	27%	144.1	26%	173.7	30%	200.0	37%	215.7	39%	221.7	39%
每股淨值	23.5		25.1		30.2		31.7		33.4		34.3	

財務資訊

項目	2018	2019	2020	2021	2022	2023 Q1-Q3
資產報酬率	2.02%	3.56%	7.42%	7.78%	6.15%	6.35%
股東權益報酬率	5.06%	11.05%	24.58%	21.83%	15.06%	11.59%
稅前純益占實收資本額比率	21.45%	36.01%	97.04%	89.84%	69.29%	59.56%
稅後純益率	4.66%	10.09%	14.28%	16.19%	14.55%	13.67%
本益比	20.21	9.97	5.16	5.97	7.29	9.28

THANKS

謝謝指教

謝謝指教

<https://www.kindom.com.tw/>

