



冠德建設股份有限公司

114年度法人說明會(1)



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

2024 GRESB

全球不動產永續評鑑

Global Real Estate Sustainability Benchmark

公開揭露報告



Taiwan Market I
Out of 10



G R E S B
Public Disclosure 2024

獲「台灣區第一名」

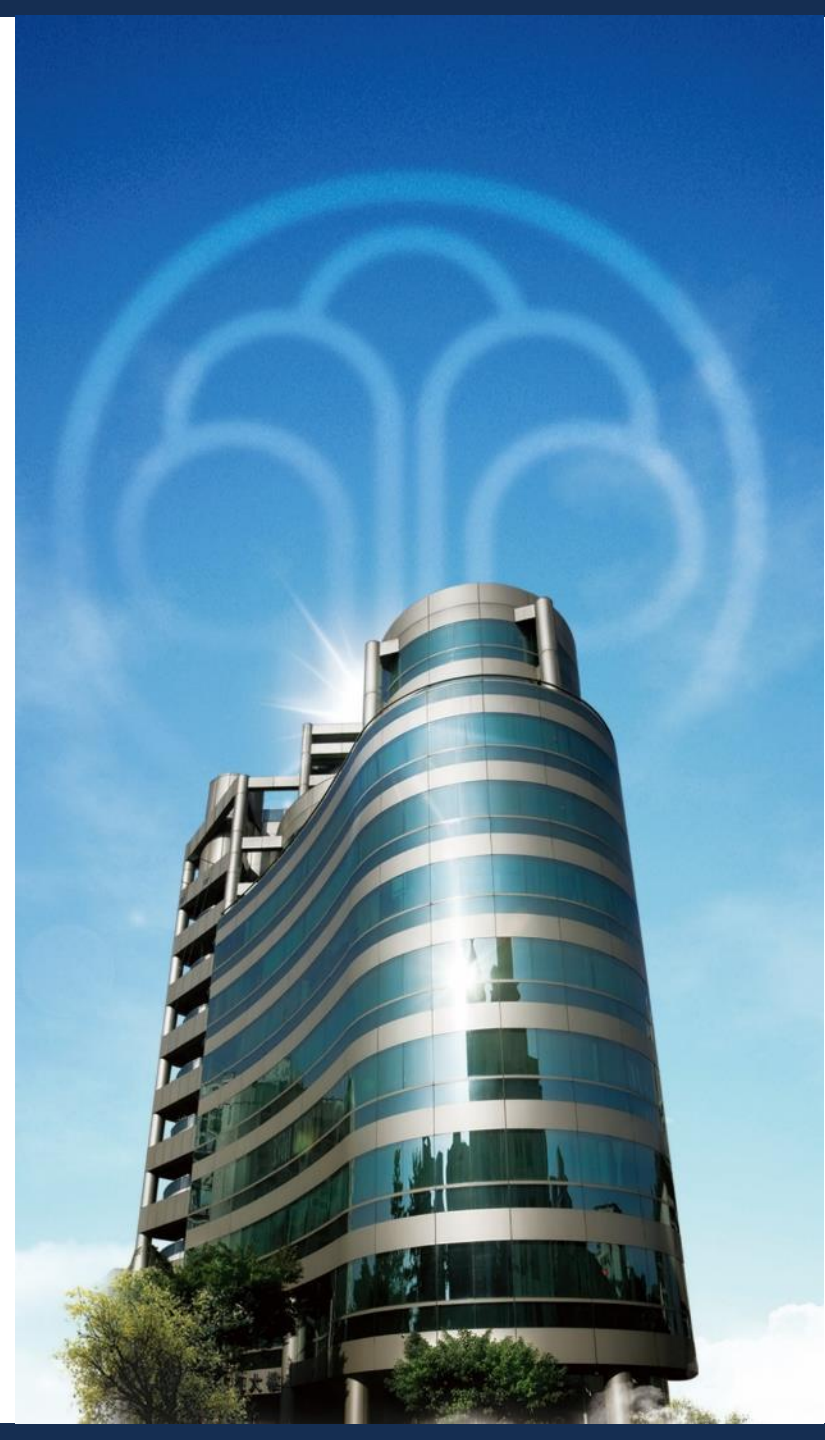
開發項目 獲「最高五星
評及卓越成就獎」



G R E S B
★★★★★ 2024

冠德建設

- ◆ 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 103人
(截至2025年7月)





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

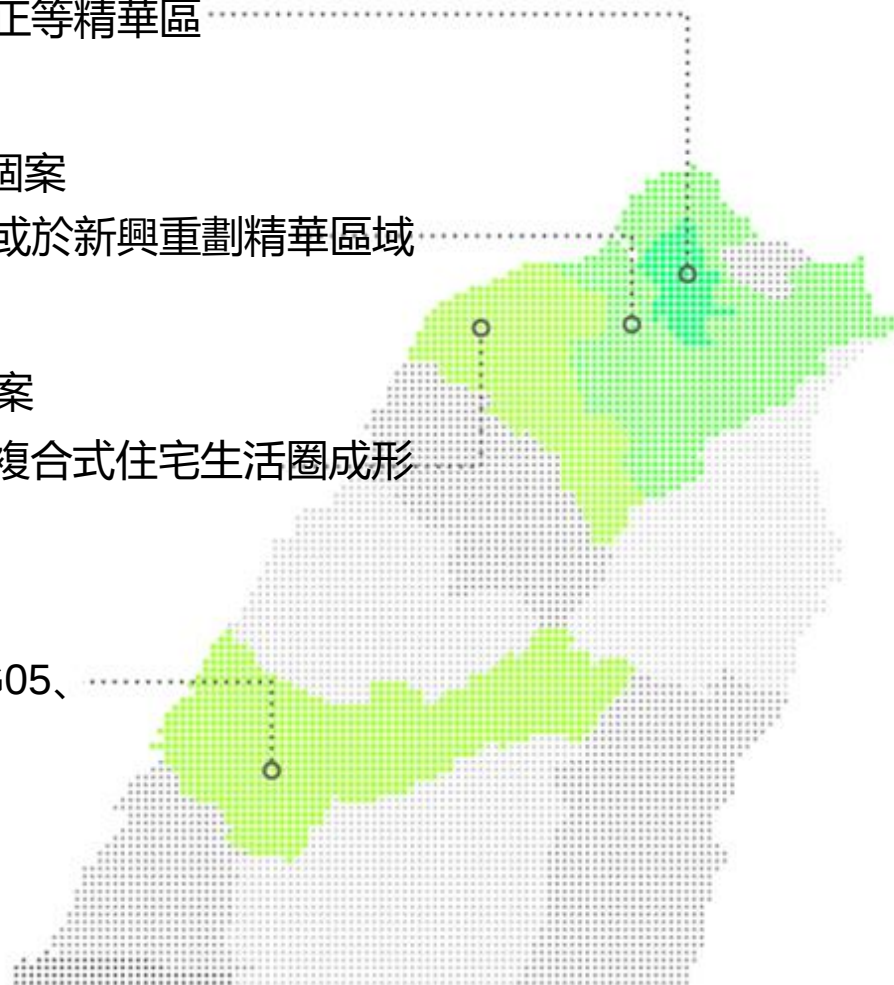
新北市已推 38 個案
多為捷運聯合開發或於新興重劃精華區域

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

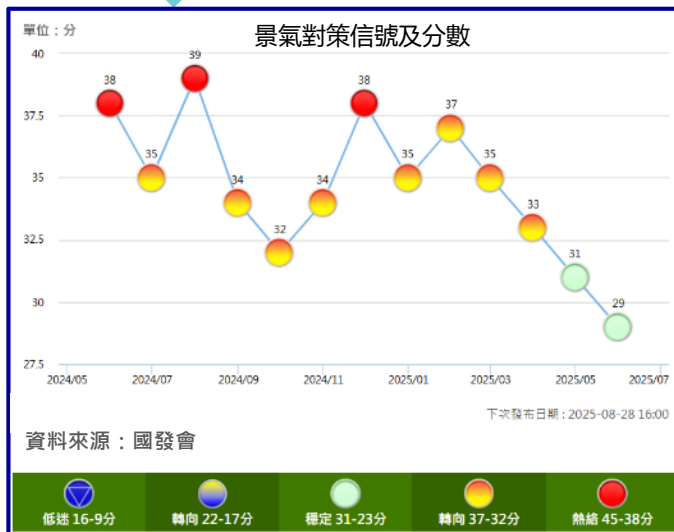


PART 02

產業概況

總體經濟表現

經濟成長動能持穩、下半年充滿不確定性



傳產面臨挑戰、AI需求成助力

- ✧國發會公布6月景氣對策信號綜合判斷分數29分，較上月減少2分，燈號續呈綠燈
- ✧景氣訊號燈從2月起反轉下滑的原因：全球需求疲弱以致外銷訂單縮減，美中貿易摩擦與關稅政策不確定性，產業鏈庫存持續調整，新台幣升值侵蝕競爭力，市場信心面不足
- ✧下半年因AI剛性需求、熱潮旺盛，有機會成為提升助力

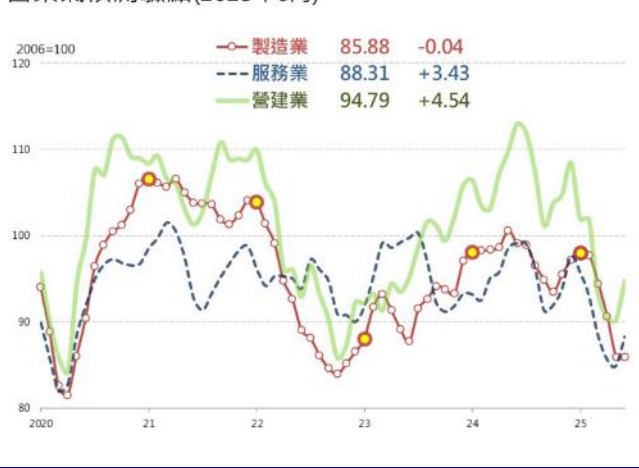


經濟成長率是GDP (國內生產毛額)在一段時間內的增長幅度，通常以百分比表示，反映了經濟的增長速度

下半年GDP剩1% 全年保3%

- ✧主計處 5月底公布經濟預測上半年受關稅暫緩期、廠商拉貨效應影響經濟成長率超過5%，下半年預估美國對等關稅出爐與拉貨潮效應退場等因素，經濟成長率下修到1%，全年平均預估保3%

營業氣候測驗點(2025年6月) 資料來源：台灣經濟研究院



整體景氣持平看待

- ✧營建業6月氣候測驗點止跌回升，主要受惠於科技廠辦推進、公共工程進度超前及住宅案入帳，回升至94.79點，較5月上升4.54點，終止連續五個月下滑走勢。預期短期內將持續修正，以自用需求撐為主

住宅房市現況

觀望氣氛濃厚、自住客為購屋主力

六都6月買賣移轉棟數

單位：棟

區域	2024/6	2025/5	2025/6	月增減幅	年增減幅
台北市	2619	1732	2037	17.61%	-22.22%
新北市	5369	4816	4211	-12.56%	-21.57%
桃園市	4642	3266	3639	11.42%	-21.61%
台中市	4725	3390	3122	-7.91%	-33.93%
台南市	2399	1738	2139	23.07%	-10.84%
高雄市	4048	2254	2947	30.75%	-27.20%
合計	23802	17196	18095	5.23%	-23.98%

資料來源：六都地政局

六都6月買賣移轉棟數增減幅



註：南二都月增幅較顯著，高雄市成長30.75%，台南市有23.07%增幅，主要受惠於三民區及安平區大量新屋交屋的緣故

與去年同期相比皆衰退

- ✘ 6月買賣移轉棟數六都總計18095棟，月增幅約5.2% 年減達 23.9% 整體房市交易較上月小幅成長
- ✘ 與去年同期相比，六都全面衰退，其中以台中市年減幅逾3成最多
- ✘ 全年全台的買賣移轉棟數，估計將落在27~28萬棟之間

五大銀行新承做放款金額與利率統計表



新增房貸利率仍在高點

- ✘ 5月五大行庫新增房貸722億，較上月增加15.13% (95億元)、相較於去年同期大減37.87%。房貸利率仍為2.282%持續停留在高點
- ✘ 5月新青安房貸占比為37.41%，與去年同期40.64%相比，下降約3%
- ✘ 整體而言，房貸政策仍偏向緊縮

商辦市場現況

需求轉保守、新供給增加



企業決策週期拉長、租賃市場動能趨緩

- ✘在資金緊縮與政策干擾，第二季買賣市場交易件數季減5%，上半年買賣交易金額1427億，年減9%
- ✘第二季北市A辦租賃市場成交量為7020坪，較上季減少47%，上半年累計達20258坪，較去年同期減少17%
- ✘受到關稅、台幣升值雙重壓力影響，加上全球經濟前景不明，致使企業決策期拉長、租賃市場動能趨緩。核心商業區第二季因新供給增加，空置率上升0.3%來到6.7%，預期下半年新完工供給將再釋出約27500坪，空置率恐再攀升

核心商業區新落成A辦大樓支撐，租金微幅上揚

- ✘上半年前五大租戶產業結構，分別是消費零售、醫藥生技、財務金融、媒體通訊與房地產相關業種，分別占成交量的14%至17%，在台北市A辦租金表現方面，第二季核心商業區租金季增幅約0.07%，增幅較上季趨緩，目前最新辦公室租金行情每月每坪約3,216元
- ✘從租賃案成交結構可觀察到，第二季近五成交易屬於小坪數單位，顯示市場需求已轉向更具彈性與靈活性的空間方案

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
冠德安沐居	台北市大安區	34F/B5F	50.0	98%
冠德心天匯	新北市三重區	25F/B5F	130.0	100%
冠德心禾匯	新北市中和區	23F/B5F	14.0	40%

銷售個案

預推個案

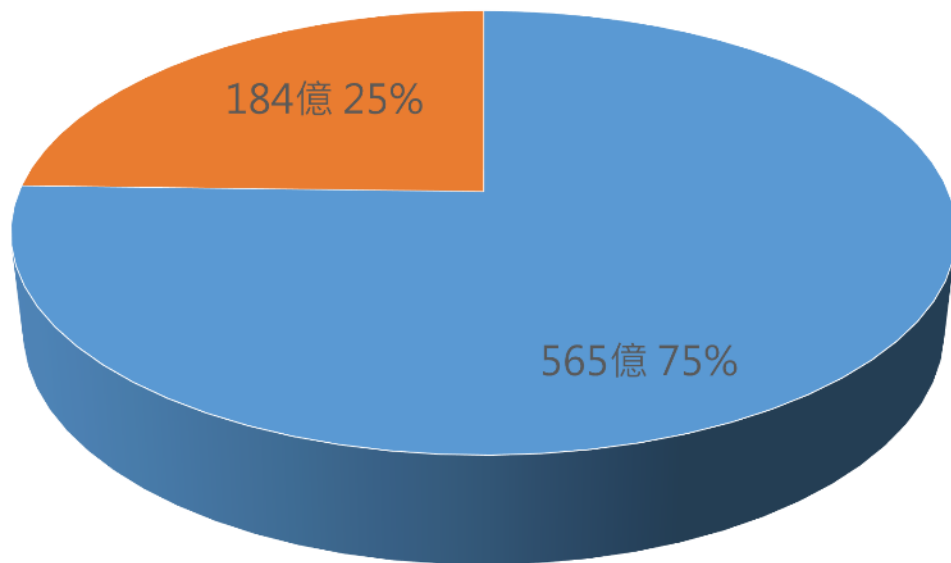
個案名稱	個案區位	規劃樓層	總銷金額(億)	銷售率
秀朗橋案	新北市中和區	20F/B5F	23.0	-
台中裕毛屋案	台中市北屯區	24F/B4F	50.0	-
直興案	台北市萬華區	21F/B5F	32.0	-

PART 04

發展策略

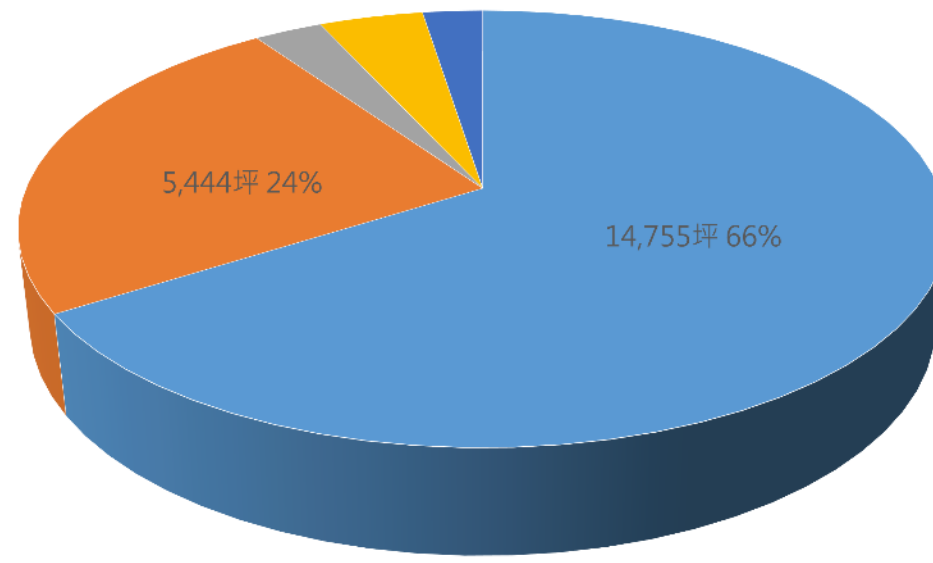
儲備個案

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

板橋Y16案
板橋官邸案

秀朗橋案

北士科案

萬華直興案

民權東路案

行二行三案

兒福B2案

台電南港案

E1E2案

裕毛屋案

台中G5案

台中G9-1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	總銷金額(億)
秀朗橋案	新北市中和區	商辦	捷運聯開	1,119	23
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	32
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
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
北士科案	台北市北投區	住宅	地主合建	635	20
兒福B2案	台北市信義區	住宅	公辦都更	2,450	74
Y16案	新北市板橋區	商辦	捷運聯開	1,681	36

G05案

商辦產品

台中市北屯區
基地 591 坪
總銷 15 億



秀朗橋案

商辦產品

新北市中和區
基地 1119 坪
總銷 23 億











兒福B2案

複合式產品
台北市信義區
基地2450坪
總銷74億



板橋Y16案

辦公產品
新北市板橋區
基地1681坪
總銷36億

總體策略方向

嚴肅關注變局 做好萬全準備

開發處

區隔個案時程
多元開發項目
提升商用部位

業務處

積極去化成屋
掌握優質客戶
推動推案計畫

規劃設計處

強化標準系統
統合設計效率
追求價值效益

後勤單位

完善財務工程
維持成長動能
擘劃長期績效

永續專案組

執行成果檢討
問題釐定改善
觀察政策走向

城區經營處

衝刺招租目標
完善管理機制
建立個案規範



2024年永續績效

重要成果與永續績效

治理 Governance | 誠信企業 & 攜手創新

- 1.上市櫃公司治理評鑑「21%至35%」，穩居國內建設公司的領先群
- 2.完成ISO 14001 環境管理系統建置，針對開發土地及建築接軌氣候及自然風險管理、接軌國際治理準則
- 3.資訊安全制度強化，取得 ISO 27001 認證
- 4.永續資訊揭露透明，榮獲多項國際 ESG 報告獎項肯定

環境Environmental | 環境永續

- 1.2024年度相較於基準年累計減碳達13.88%，邁向SBTi 2030 年減碳42% 目標
- 2.「一戶一樹」計劃與住戶共同認養原生樹925顆，推動綠森活行動，碳匯效益約 111 tCO₂e，未來會再植林3.7公頃。
- 3.推動低碳建材應用，與工地及學術單位進行低碳混凝土耐震試驗，推動PLC低碳混凝土、電弧爐鋼筋、鋁模板等建材，預估最高減碳達14.42%

社會 Social | 幸福社會

- 1.2024年推動內部培訓課程 306堂，累計 2,441.4小時，人均受訓時數 23.7小時
- 2、推動「銀髮員工支持專案」，獲中高齡友善企業認證與 iSport運動企業認證
- 3.捐款總額達 696.8萬元，支持教育、醫療與弱勢團體講座
- 4.與基金會共同推動閱讀計畫，銷售產品公設全面設立圖書館，公益募書達 4,700冊，觸及逾 9萬人次，推動偏鄉教育共惠逾300學童與家庭

產品與供應鏈 Product & Supply Chain | 智慧城市

- 1.呼應GRESB發展低碳建築，建立建築ESG政策標準化
- 2.開發案全面建置太陽能，推動節能建築 EUI達 110 kWh/m²/年，未來與承租戶共同承諾採購綠電
- 3.以「綠色採購、規章簽署、宣導倡議」永續供應鏈行動，全面推動供應鏈低碳管理與永續合作
- 4.接軌金管會永續經濟活動認定參考指引，未來建築個案標章達綠建築銀級上，爭取智慧、健康、耐震等標章

冠德建設得獎實績

1

國際房地產大獎



2024GRESB房地產永續指標
卓越成就獎(5星)

2

建築個案創新典範 優良智慧綠建築/最佳商辦獎



2025台灣建築永續獎
「綜合績效」典範獎」



TIBA設計類鉑金獎
「台電南港北儲案」



IPA國際地產大獎
「民權東商辦大樓」

3

最佳企業雇主 DEI/健康/幸福友善職場



2025 健康職場認
證-健康啟動標章



亞洲最佳企業雇主獎
連續3年獲獎



1111幸福企業獎



2024 TCSA台灣
企業永續獎
永續報告-金獎
綜合績效-績優獎



商周「碳競爭
力百強」
建材營造產業
榜首

落實減碳循環應用 邁向淨零建築



設計及營運的7大手法達到淨零建築的目標：



依循GRESB制定完整
建案策略藍圖



循環家具實踐，讓廢棄
建材「再做一張桌子」



舉辦社區低碳講座，協
助社區企業的低碳標章



冠德台電北儲都更案成立永續
工務所示範循環經濟新路徑



循環家具實踐，讓廢棄
建材「再做一張桌子」



ESG實踐 1

核心理念

以「淨零建築」為長期目標，透過建築全生命週期的減碳策略，實踐從設計、施工到營運的全面性低碳管理，並依循國際指標建立標竿案例。

解決方案

透過七大設計與營運手法，從建築外殼到能源管理，全面降低建築碳排放，以社區低碳講座帶動住戶的綠生活。

行動目標

實現「淨零建築」的目標，共同推動設計及營運的目標，推廣循環材料應用

行動方案

實踐固碳與建材再生的全方位減碳行動

冠德土地回饋，與社區共創永續生活



社區植樹活動(宜蘭耕莘學區)



農地認養-食農體驗參與(插秧/割稻)



ESG實踐 2

核心理念

以「員工行動 + 住戶參與 + 林地認養」實現人與自然的共生，讓每一棵樹都成為綠生活的象徵與承諾。

解決方案

透過與政府單位、校園的合作，進行植樹、低碳教育、數位觀測等方式，推動永續生活。

行動目標

實現數位觀測、陪伴樹木成長及親近土地的目標，共同推動永續發展的理念。

行動方案

透過住戶交屋禮的樹木認養，讓土地復育，為地球減碳。

種下一顆樹，作為交屋禮，宣導永續生活理念



產、官、學合作預計今年種下3.7公頃的森林



PART 05

經營績效

合併綜合損益表

項目	2019		2020		2021		2022		2023		2024		2025H1	
	億元	%	億元	%	億元	%	億元	%	億元	%	億元	%	億元	%
營業收入	153.3	100%	273.5	100%	251.9	100%	215.1	100%	194.4	100%	286.8	100%	100.7	100%
營業毛利	40.3	26%	71.1	26%	70.2	28%	59.2	28%	58.7	29%	96.7	33%	23.9	24%
營業利益	22.0	14%	51.7	19%	51.6	21%	40.3	19%	39.3	20%	75.1	26%	14.0	14%
本期稅後淨利(損)	15.5	10%	39.1	14%	40.8	16%	31.3	15%	30.7	16%	61.8	22%	10.0	10%
歸屬母公司之本期淨利(損)	12.8	8%	33.5	12%	35.1	14%	23.3	11%	24.0	13%	55.5	19%	6.9	7%
每股盈餘(元)	2.60		6.18		6.47		4.31		4.42		10.25		1.27	
現金股利(元)	1.50		2.40		2.50		1.75		1.80		3.10		-	
股票股利(元)	-		1.00		-		-		-		1.00		-	

合併資產負債表 I

項目	2019		2020		2021		2022		2023		2024		2025H1	
	億元	%	億元	%	億元	%	億元	%	億元	%	億元	%	億元	%
營建用地	12.4	2%	27.7	5%	26.1	5%	29.0	5%	12.4	2%	20.8	4%	28.0	5%
在建房地	166.6	30%	127.4	22%	85.2	16%	110.6	20%	169.9	30%	140.8	24%	186.8	30%
待售房地	145.0	26%	127.8	22%	101.0	19%	71.4	13%	70.9	12%	54.8	9%	55.2	9%
其他	0.2	0%	0.1	0%	0.1	0%	0.1	0%	0.1	0%	0.5	0%	1.0	0%
存貨合計	324.2	58%	283.0	49%	212.4	40%	211.1	38%	253.2	44%	216.9	37%	271.0	44%
現金及約當現金	62.3	11%	115.1	20%	160.8	30%	155.2	28%	141.8	25%	182.1	31%	162.7	27%
投資性不動產	5.1	1%	5.1	1%	5.0	1%	4.6	1%	4.6	1%	4.4	1%	4.4	1%
採用權益法之投資	0.2	0%	0.2	0%	0.2	0%	11.4	2%	11.4	2%	11.5	2%	11.4	2%
總資產	558.2	100%	573.8	100%	538.5	100%	558.6	100%	575.6	100%	581.3	100%	613.9	100%

合併資產負債表II

項目	2019		2020		2021		2022		2023		2024		2025H1	
	億元	%	億元	%	億元	%	億元	%	億元	%	億元	%	億元	%
金融借款及公司債	257.9	46%	229.8	40%	206.0	38%	206.7	37%	193.5	34%	154.0	26%	188.0	31%
合約負債	61.9	11%	55.9	10%	16.1	3%	20.5	4%	32.5	6%	31.5	5%	26.7	4%
總負債	414.1	74%	400.1	70%	338.5	62%	343.0	61%	342.2	59%	299.3	51%	342.2	56%
資本額	50.4	9%	50.4	9%	55.4	10%	55.4	10%	55.4	10%	55.4	10%	55.4	9%
歸屬母公司業主之權益	126.3	23%	152.4	27%	175.6	33%	185.2	33%	199.6	35%	245.3	42%	235.1	38%
總權益	144.1	26%	173.7	30%	200.0	37%	215.7	39%	233.4	41%	282.0	49%	271.7	44%
每股淨值	25.1		30.2		31.7		33.4		36.0		44.3		42.4	

財務資訊

項目	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025H1
資產報酬率	3.56%	7.42%	7.78%	6.15%	5.79%	10.69%	1.67%
股東權益報酬率	11.05%	24.58%	21.83%	15.06%	13.66%	24.00%	3.60%
稅前純益占實收資本額比率	36.01%	97.04%	89.84%	69.29%	69.06%	134.90%	25.27%
稅後純益率	10.09%	14.28%	16.19%	14.55%	15.78%	21.56%	9.89%
本益比	9.97	5.16	5.97	7.29	8.79	4.97	39.69

THANKS

謝謝指教

謝謝指教

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

