



冠德建設股份有限公司

115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



- ◆ 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60.94億元
- ◆ 員工數 101人
(截至2026年3月)

2025 GRESB 全球不動產 永續評鑑

Global Real Estate
Sustainability
Benchmark

全球暨區域 領袖獎



G R E S B
Public Disclosure 2024





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 104 個案
主要在大安、內湖、中山、中正等精華區

NEW TAIPEI

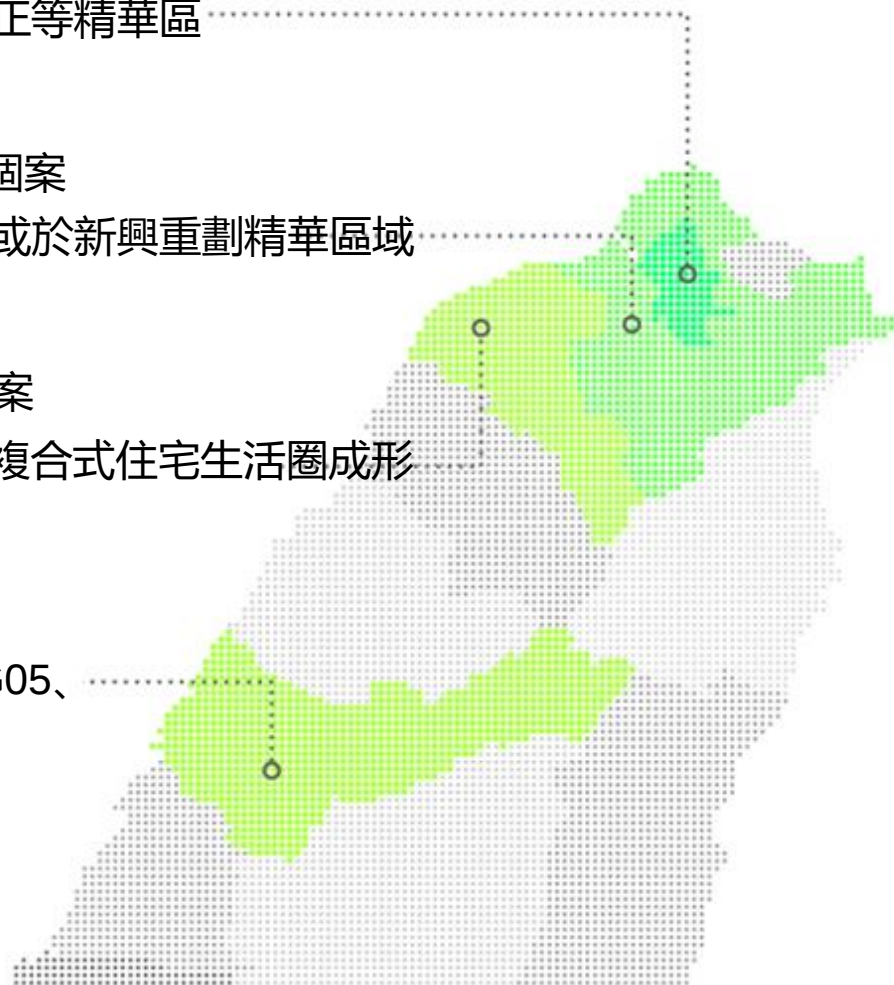
新北市已推 39 個案
多為捷運聯合開發或於新興重劃精華區域

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

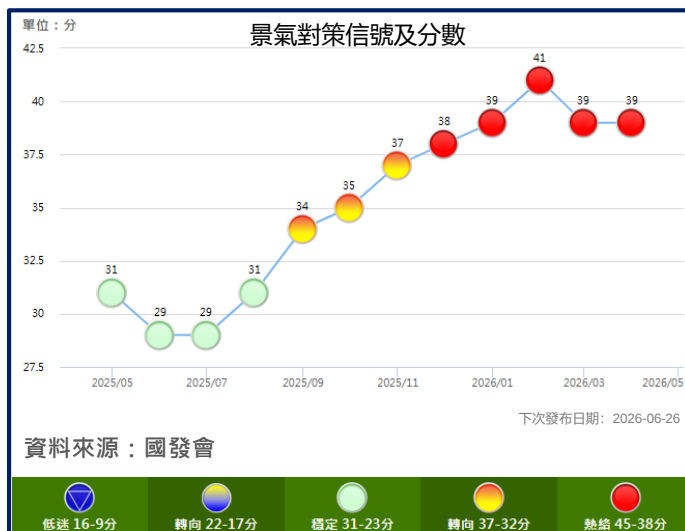


PART 02

產業概況

總體經濟表現

AI需求擴散，支撐出口成長動能



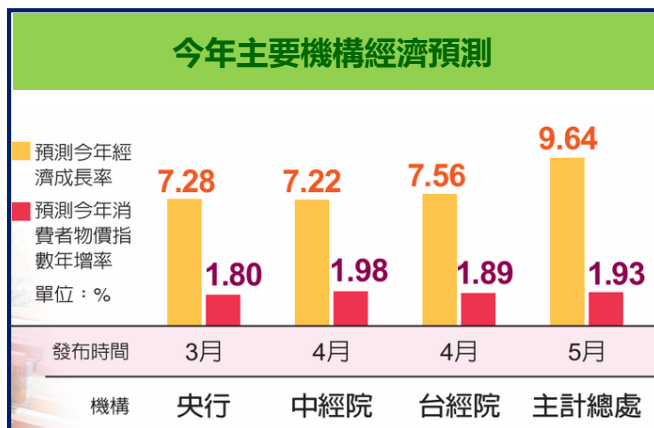
出口價量齊揚，四月景氣燈號連5紅

✧國發會五月底公告景氣對策信號，綜合判斷分數為三十九分，與上月持平，連續第五個月亮出代表景氣熱絡的紅燈

✧受惠於AI需求強勁及中東地緣政治風險淡化，廠商對未來景氣看法回升帶動製造業營業氣候測驗點由黃藍燈轉呈綠燈；工業及服務業加班工時則因基期較高，由黃紅燈轉為綠燈，其餘七項構成指標維持不變

✧整體而言，AI的實際應用與獲利持續增加，景氣仍將維持向好的走勢

成長率上修至9.64%，寫16年來新高



✧主計總處今五月底公布最新GDP（國內生產毛額）預測，今年全年經濟成長率上修至9.64%，寫16年來新高，整體經濟成長的勁道強而有力

營業氣候測驗點(2026年4月)



房市進入關鍵觀察期

✧營建業2026年4月營業氣候測驗點為94.67點，較3月之92.07點上升2.60點，結束先前連續三個月的下跌轉為呈現上揚的走勢。展望未來，房市何時進入拐點，近期將是關鍵觀察期

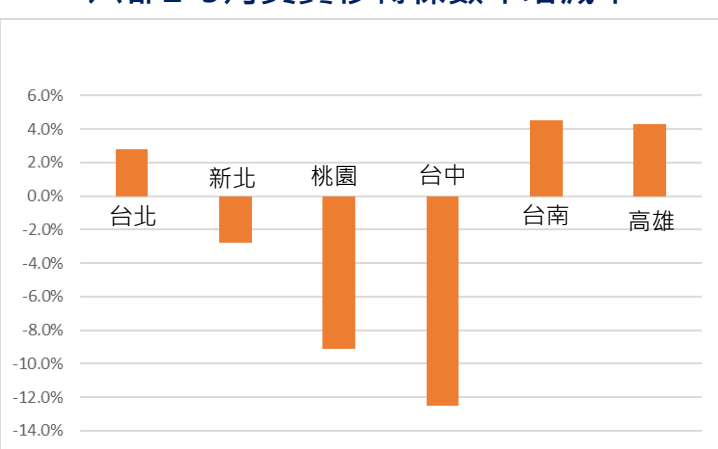
住宅房市現況

各地交易量有別、延續去年保守態勢

六都1-5月買賣移轉棟數

六都會區	2025年1-5月	2026年1-5月	年增減率
台北市	9,711	9,987	2.8%
新北市	18,802	18,361	-2.8%
桃園市	16,003	14,553	-9.1%
台中市	17,139	14,991	-12.5%
台南市	7,694	8,044	4.5%
高雄市	12,758	13,309	4.3%
合計	82,107	79,245	-3.5%

六都1-5月買賣移轉棟數年增減率

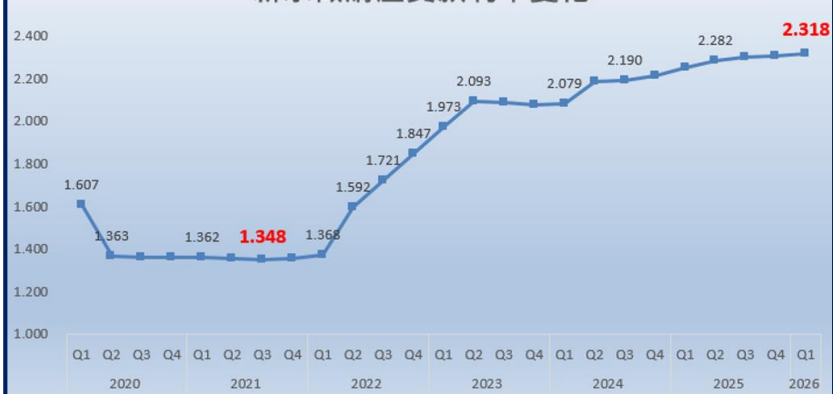


估上半年以「小幅年減」作收

- ※ 今年 1-5 月 六大都會區建物買賣移轉棟數六都整體交易量合計為79,245棟，較去年同期年減3.5%，顯示今年房市交易熱度較去年同期略減
- ※ 六大都會區增減互見，主要是新屋交屋量影響各都會區量能表現，整體市況仍在低檔盤整

五大行庫（台銀、合庫銀、土銀、華銀及一銀）

新承做購屋貸款利率變化



新青安1.0與2.0比較

項目	新青安1.0	新青安2.0
實施期間	112年8月1日到115年7月31日	最快115年8月1日上路，實施期程拉長至7年（115年8月1日到122年7月31日）
利息補貼	內政部1.5碼(0.375%) 公股銀行0.5碼(0.125%) 合計補貼2碼，利率約1.775%	「3加4」兩階段補貼，逐步退場 前3年：內政部1.5碼，公股銀行0.5碼，合計補貼2碼 第4~6年：內政部每年少0.5碼（第6年調場），公股銀行0.5碼，合計補貼1.5碼 第7年：內政部0碼，公股銀行0.5碼，合計補貼0.5碼 公股銀行持續補貼0.5碼至第7年結束
排富、年齡限制	無	- 年收入上限200萬元 - 房屋總價擬設上限(如台北市為3500萬元，依縣市調整) - 借款人須50歲以下 - 年齡加上貸款年限不得超過80年(「80條款」)
其他貸款條件	20歲以上首購族 - 本人、配偶及未成年子女名下無自用住宅 - 房屋需自住，不得出租或轉售 - 一人一生僅能申貸一次	與1.0相同，並新增「婚育宅」加碼優惠：貸款額度最高可增至1500萬元
貸款條件	貸款額度最高1000萬元 最高成數8成 最長年限40年，寬限期5年	貸款額度最高1000萬元 最高成數8成 最長年限40年，寬限期5年

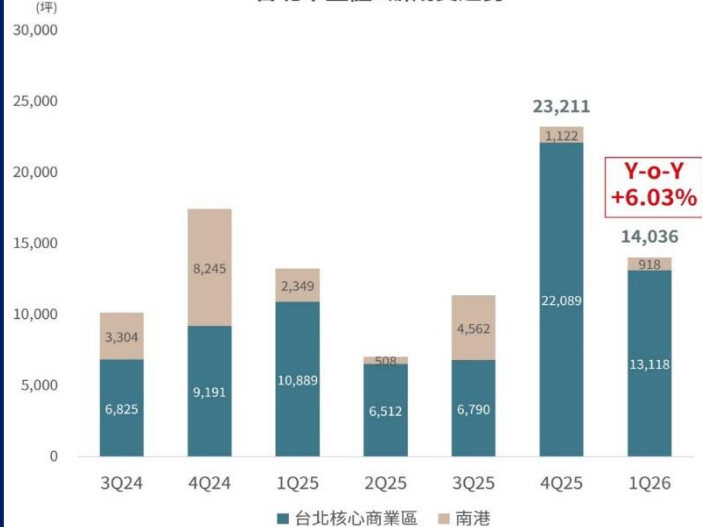
房貸利率走高，新青安2限制多

- ※ 第一季購屋貸款利率已達2.318%，不僅連續9季上升，更創下17年以來單季新高
- ※ 新青安 2.0 即將接棒上路，據悉財政部已研擬完成，最快 8月1日銜接上路，實施期程拉長至 7 年 但細節仍待行政院最後拍板。

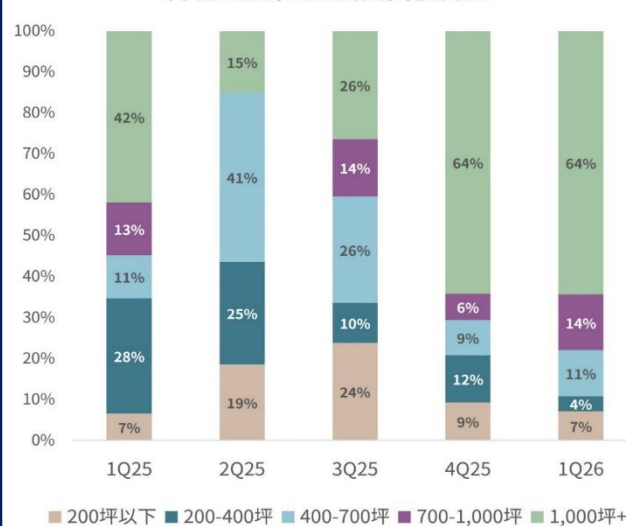
商辦市場現況

AI 與科技產業成為驅動的核心引擎

台北市整體A辦成交趨勢



台北A級辦公室成交面積占比



科技產業穩居市場成長主力

- ✧第一季台北市 A 級辦公室市場成交量達 14,036 坪，年增 6%，市場動能持續穩健。其中，台北核心商業區成交量占全市約 93%，科技產業貢獻約 38% 的租賃需求，穩居市場成長主力
- ✧整體 A 級辦公室大面積租賃需求升溫，本季大坪數交易（700 坪以上）占本季總租賃量約 80%，對比往年僅佔比 4~5 成，創下近五季新高，顯示企業擴張與辦公升級需求的動能極為強勁

台北主要商圈辦公室平均租金/空置率



七大商圈辦公室平均售價

商圈	趨勢	2026 Q1	2025 Q4
松江南京	■	92.4	92.9
信義世貿	■	123.5	123.3
南京四五	■	80.6	80.8
站前西門	■	80.9	80.6
復興南京	■	94.5	94.7
敦北民生	■	84.5	84.5
敦南	■	102.0	102.2

北市主要商圈辦公室租金緩步走升

- ✧第一季台北市主要商圈辦公室平均售價維持在每坪 96.5萬元，與前一季持平，辦公室售價成長趨勢放緩，反映買賣雙方在價格認知上步入拉鋸階段
- ✧主要商圈辦公室平均租金每坪2,721元、季增約0.6%，主要受到高規格頂級辦公室新供給進場帶動，推升整體租金水準

PART 03

公司業績

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
冠德心禾匯	新北市中和區	23F/B5F	15.8	75%
K TOWER Y09	新北市中和區	20F/B5F	31.0	20%

預推個案

個案名稱	個案區位	規劃樓層	總銷金額(億)	銷售率
台中裕毛屋案	台中市北屯區	24F/B4F	67.0	115/07公開銷售
直興案	台北市萬華區	21F/B5F	36.0	115/08公開銷售
台中G5案	台中市北屯區	22F/B5F	16.0	115/08公開銷售

PART 04

發展策略

發展願景

冠德1.0到3.0，更是從建築跨產業到生活經營



冠德企業集團

傳遞幸福生活價值

冠德扮演角色的進化

人們未來生活的想像

冠德 3.0 複合式城區推手
住宅X商場X商辦

整合體驗
需求

學習成長、文化交流、身心平衡

冠德 2.0 軌道經濟專家
住宅X商場

便利服務
需求

移動效率、方便省時、自由休閒

冠德 1.0 精緻宅指標
住宅

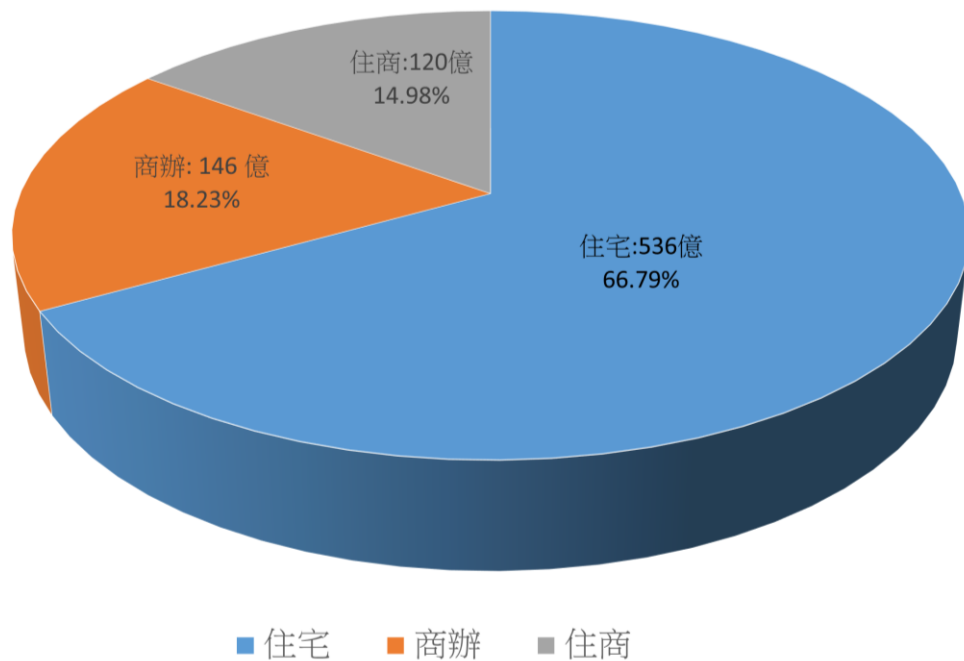
優質住宅
需求

穩固、安心、精緻

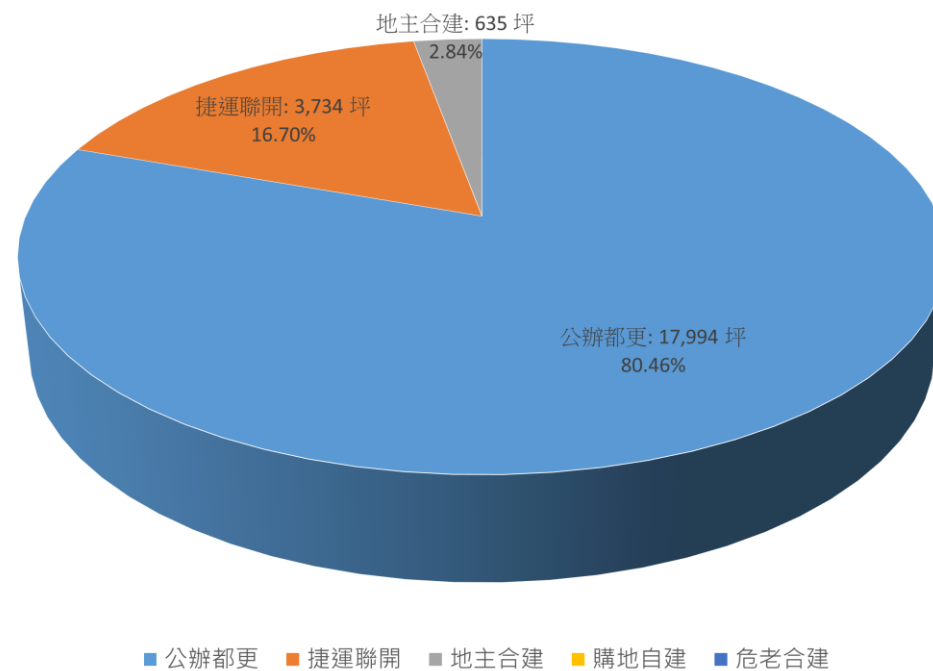
16

儲備個案

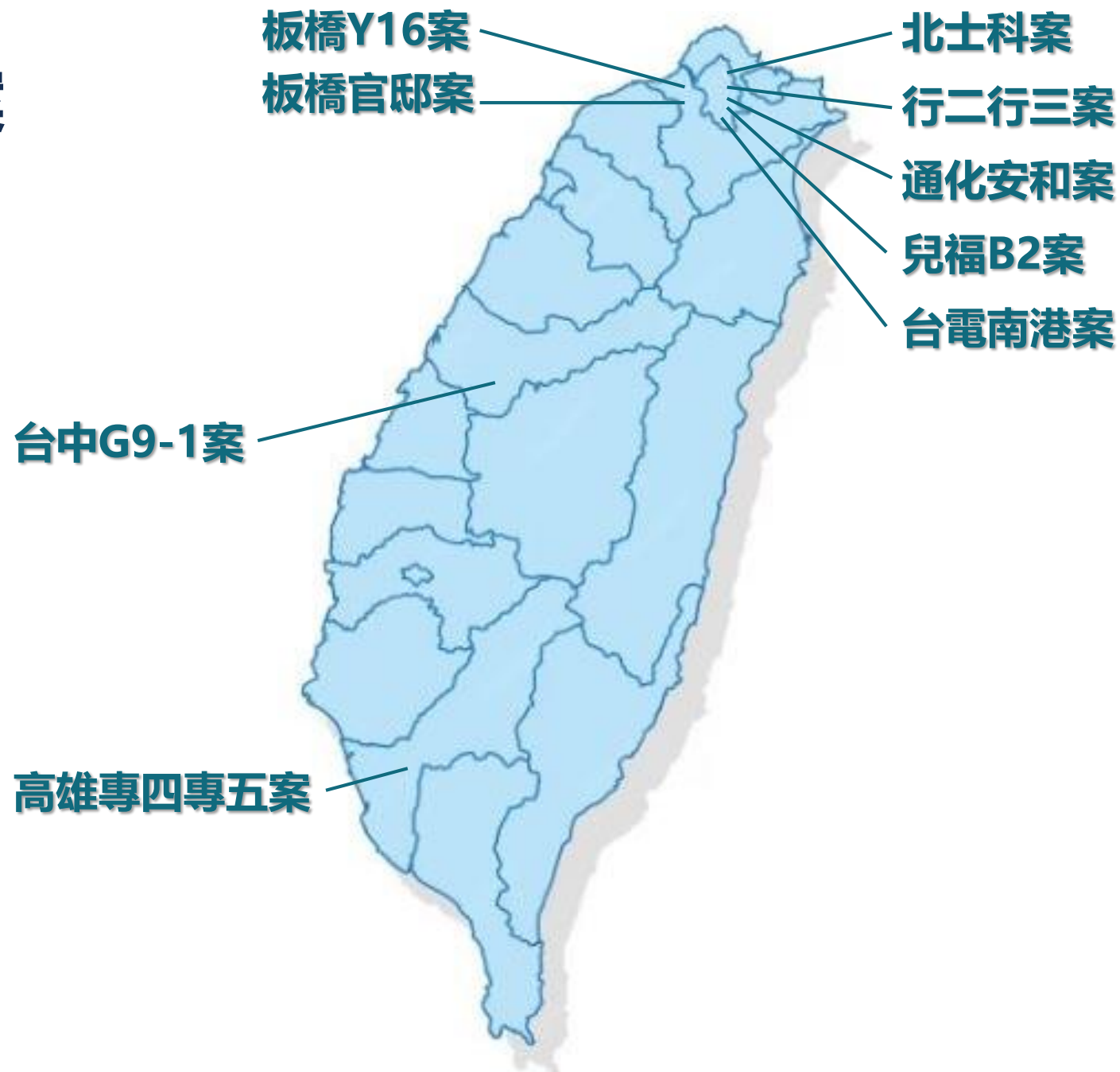
總銷金額(億)



基地面積(坪)



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	總銷金額(億)
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
高雄專四五案	高雄市三民區	住商	公辦都更	1,933	120
通化安和案	台北市大安區	住宅	公辦都更	1,306	52

2026年永續績效

重要成果與永續績效

E

- 完成2025年溫室氣體盤查及查證作業，接軌GHG Protocol並納入範疇三排放量。
- 完成宜蘭松羅造林地植樹工作，栽種楓香、九芎、青剛櫟等原生樹苗共3,500株。
- 持續推動各項永續建築標章認證，民權大樓榮獲LEED白金級最高等級認證標準。

S

- 以「大地永續 幸福傳遞」推動各項公益行動，完成安德烈年菜裝箱、行健村有機米插秧等社會參與行動。
- 舉辦健康職場與運動活動，並響應天下學習-台灣人才永續行動聯盟倡議。

G

- 114年度公司治理評鑑結果列為「6%至20%」，名次躍升一個級距，穩居國內建設公司的領先群。
- 接軌IFRS永續揭露準則，完成專案小組設立、落差分析與永續風險與機會鑑別。
- 完成永續報告書編撰與確信，並持續參與GRESB評鑑。

冠德永續品牌 2026年 獲獎肯定

台灣永續建築標竿



2026
台灣建築永續
獎白金獎
單項績效領
袖：低碳、健
康、節能

遠見ESG企業永續獎



2026年
遠見ESG
低碳營運組
績優獎

綠色採購績優企業



Asia Best-連續五年



天下1.5°C授證



2026永續人才倡議
連續3年



深化社會參與，發揮冠德永續影響力

行健村插秧趣×食農教育



1月再生材料街道家具工作坊



3月營建材料循環創新講座



5月公辦都更交流座談暨材料圖書館導覽



號召集團同仁攜手安德烈年菜裝箱



PART 05

經營績效

合併綜合損益表

項目	2020		2021		2022		2023		2024		2025		2026 Q1	
	億元	%	億元	%	億元	%	億元	%	億元	%	億元	%	億元	%
營業收入	273.5	100%	251.9	100%	215.1	100%	194.4	100%	286.8	100%	228.7	100%	48.6	100%
營業毛利	71.1	26%	70.2	28%	59.2	28%	58.7	29%	96.7	33%	51.4	22%	11.4	23%
營業利益	51.7	19%	51.6	21%	40.3	19%	39.3	20%	75.1	26%	31.1	14%	6.6	13%
本期稅後淨利(損)	39.1	14%	40.8	16%	31.3	15%	30.7	16%	61.8	22%	23.4	11%	4.4	9%
歸屬母公司之本期淨利(損)	33.5	12%	35.1	14%	23.3	11%	24.0	13%	55.5	19%	15.6	8%	3.1	6%
每股盈餘(元)	6.18		6.47		4.31		4.42		10.25		2.61		0.52	
現金股利(元)	2.40		2.50		1.75		1.80		3.10		1.60		-	
股票股利(元)	1.00		-		-		-		1.00		-		-	

合併資產負債表 I

項目	2020		2021		2022		2023		2024		2025		2026 Q1	
	億元	%	億元	%	億元	%	億元	%	億元	%	億元	%	億元	%
營建用地	27.7	5%	26.1	5%	29.0	5%	12.4	2%	20.8	4%	24.8	4%	24.8	4%
在建房地	127.4	22%	85.2	16%	110.6	20%	169.9	30%	140.8	24%	103.7	16%	113.2	17%
待售房地	127.8	22%	101.0	19%	71.4	13%	70.9	12%	54.8	9%	140.4	22%	135.5	21%
其他	0.1	0%	0.1	0%	0.1	0%	0.1	0%	0.5	0%	0.6	0%	0.9	0%
存貨合計	283.0	49%	212.4	40%	211.1	38%	253.2	44%	216.9	37%	269.5	42%	274.4	42%
現金及約當現金	115.1	20%	160.8	30%	155.2	28%	141.8	25%	182.1	31%	168.3	26%	177.4	27%
投資性不動產	5.1	1%	5.0	1%	4.6	1%	4.6	1%	4.4	1%	8.3	1%	8.3	1%
採用權益法之投資	0.2	0%	0.2	0%	11.4	2%	11.4	2%	11.5	2%	1.1	0%	1.1	0%
總資產	573.8	100%	538.5	100%	558.6	100%	575.6	100%	581.3	100%	648.4	100%	658.0	100%

合併資產負債表II

項目	2020		2021		2022		2023		2024		2025		2026 Q1	
	億元	%	億元	%	億元	%	億元	%	億元	%	億元	%	億元	%
金融借款及公司債	229.8	40%	206.0	38%	206.7	37%	193.5	34%	154.0	26%	206.7	32%	216.7	33%
合約負債	55.9	10%	16.1	3%	20.5	4%	32.5	6%	31.5	5%	34.0	5%	50.2	8%
總負債	400.1	70%	338.5	62%	343.0	61%	342.2	59%	299.3	51%	353.0	54%	373.1	56%
資本額	50.4	9%	55.4	10%	55.4	10%	55.4	10%	55.4	10%	60.9	10%	60.9	10%
歸屬母公司業主之權益	152.4	27%	175.6	33%	185.2	33%	199.6	35%	245.3	42%	244.2	38%	241.2	37%
總權益	173.7	30%	200.0	37%	215.7	39%	233.4	41%	282.0	49%	295.5	46%	285.0	44%
每股淨值	30.2		31.7		33.4		36.0		44.3		40.1		39.6	

財務資訊

項目	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026 Q1
資產報酬率	7.42%	7.78%	6.15%	5.79%	10.69%	4.23%	0.79%
股東權益報酬率	24.58%	21.83%	15.06%	13.66%	24.00%	8.11%	1.51%
稅前純益占實收資本額比率	97.04%	89.84%	69.29%	69.06%	134.90%	50.24%	39.35%
稅後純益率	14.28%	16.19%	14.55%	15.78%	21.56%	10.24%	9.00%
本益比	5.16	5.97	7.29	8.79	4.97	12.93	13.03

THANKS

謝謝指教

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

