

股票代號：2520

議事手冊

中華民國一一一年股東常會

冠德建設股份有限公司

KIND  **M**

時 間：中華民國一一一年六月二十九日上午九時整
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	4
三、討論事項	6
四、選舉事項	7
五、其他議案	9
六、臨時動議	9
參、附 件	
一、一一〇年度營業報告書	10
二、審計委員會審查報告書	12
三、企業社會責任實務守則修正條文對照表	13
四、會計師查核報告及財務報表	17
五、一一〇年度盈餘分配表	35
六、公司章程修正條文對照表	36
七、取得或處分資產處理程序修正條文對照表	39
肆、附 錄	
一、股東會議事規則	43
二、公司章程(修訂前)	45
三、企業社會責任實務守則(修訂前)	48
四、取得或處分資產處理程序(修訂前)	52
五、董事選舉辦法	66
六、全體董事持有股數情形	68

冠德建設股份有限公司

一一一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、討論事項

六、選舉事項

七、其他議案

八、臨時動議

九、散 會

冠德建設股份有限公司

一一一年股東常會議程

日期：中華民國一一一年六月二十九日(星期三)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)本公司一一〇年度營業報告。
- (二)本公司一一〇年度審計委員會審查報告。
- (三)本公司一一〇年度員工酬勞及董事酬勞分配情形報告。
- (四)其他報告：
 - 1.本公司為他人背書保證情形。
 - 2.修訂本公司「企業社會責任實務守則」部分修文。

二、承認事項：

- (一)本公司一一〇年度營業報告書及財務報表案。
- (二)本公司一一〇年度盈餘分配案。

三、討論事項：

- (一)修訂本公司「公司章程」案。
- (二)修訂本公司「取得或處分資產處理程序」案。

四、選舉事項：

本公司第十三屆董事（含獨立董事）選舉案。

五、其他議案：

解除新任董事（含獨立董事）競業禁止之限制案。

六、臨時動議。

七、散會。

一、報告事項

(一)本公司一一〇年度營業報告，報請 公鑒。

說明：一一〇年度營業報告書，請參閱本手冊第10~11頁附件一。

(二)本公司一一〇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12頁附件二。

(三)本公司一一〇年度員工酬勞及董事酬勞分配情形報告，報請 公鑒。

說明：經一一一年三月二十五日第十二屆第二十一一次董事會決議通過，提撥新臺幣53,929,349元為員工酬勞，新臺幣53,929,349元為董事酬勞，全數以現金方式發放。

(四)其他報告：

1. 本公司為他人背書保證情形：

截至一一〇年十二月三十一日止，本公司無為他人背書保證情事。

2. 修訂本公司「企業社會責任實務守則」部分條文：

經一一一年三月二十五日第十二屆第二十一一次董事會決議通過，依證交所110年12月7日臺證治理字第1100024173號函辦理，修訂本公司「企業社會責任實務守則」，修正條文對照表請參閱本手冊第13~16頁附件三。

二、承認事項

第一案

董事會提

案由：本公司一一〇年度營業報告書及財務報表，提請承認案。

說明：

- 一、本公司一一〇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、簡蒂暖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、一一〇年度營業報告書、會計師查核報告書及上述財務報表，請參閱本手冊第10~11頁附件一及第17~34頁附件四。
- 三、謹提請 承認。

決議：

第二案

董事會提

案由：本公司一一〇年度盈餘分配，提請承認案。

說明：

- 一、本案業經一一一年三月二十五日第十二屆第二十一次董事會決議通過在案。
- 二、本公司期初未分配盈餘5,010,232,090元，加上110年度稅後淨利3,508,103,159元，減除確定福利計畫之再衡量數本期變動數1,091,458元，提列法定盈餘公積350,701,170元，加上迴轉特別盈餘公積1,119,629元，本期可供分配盈餘為8,167,662,250元，擬分配1,385,425,250元為股東紅利，以現金方式發放至元為止，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、本案俟股東常會通過後，授權董事會訂定除息基準日及其他相關事宜。

四、本次盈餘分配於配息基準日前，如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，致股東配股及配息比率發生變動時，擬提請股東會授權董事會全權處理之。

五、一一〇年度盈餘分配表，請參閱本手冊第35頁附件五。

六、謹提請 承認。

決議：

三、討論事項

第一案

董事會提

案由：修訂本公司「公司章程」，提請討論案。

說明：

一、為配合公司實際營運所需及公司法第172條之2及第356條之8條文修正內容辦理，修訂本公司「章程」部分條文，修正條文對照表請參閱本手冊第36～38頁附件六。

二、謹提請 公決。

決議：

第二案

董事會提

案由：修訂本公司「取得或處分資產處理程序」，提請討論案。

說明：

一、依據依金融監督管理委員會111年1月28日金管證發字第1110380465號函，修訂本公司「取得或處分資產處理程序」部分條文，修正條文對照表請參閱本手冊第39～42頁附件七。

二、謹提請 公決。

決議：

四、選舉事項

董事會提

案由：本公司第十三屆董事（含獨立董事）選舉案。

說明：

- 一、本案業經一一一年三月二十五日第十二屆第二十一次董事會全體董事決議通過在案。
- 二、本公司第十二屆董事（含獨立董事）任期於一一一年六月九日屆滿，依公司法及本公司章程規定，應改選之。
- 三、依本公司章程第十六條規定，本次應選出董事九人（含獨立董事三人），任期三年，自111年6月29日起至114年6月28日止。
- 四、依法令及公司章程規定，本公司董事（含獨立董事）選舉採候選人提名制，候選人資格業經一一一年五月六日第十二屆第二十二次董事會審查通過，檢附候選人名單如下：

候選人類別	姓名	持有股數	主要學經歷
董事	宇德投資股份有限公司代表人： 馬志綱	105,935,137 股	美國哥倫比亞大學統計系碩士 冠德建設董事長 根基營造董事 環球購物中心董事長 財團法人冠德玉山教育基金會董事
董事	宇德投資股份有限公司代表人： 劉美朱	105,935,137 股	淡江大學中文系 宇德投資董事長 冠德建設董事 根基營造董事
董事	宇德投資股份有限公司代表人： 梁穗昌	105,935,137 股	臺灣大學法律學系 律師高等考試及格執業律師 梁穗昌律師事務所負責人 財團法人冠德玉山教育基金會監察人
董事	宇德投資股份有限公司代表人： 賀陳旦	105,935,137 股	國立中興大學土木系 維吉尼亞州立大學碩士 中華民國交通部長 中華電信董事長 台北捷運公司董事長

候選人類別	姓名	持有股數	主要學經歷
董事	宇德投資股份有限公司代表人： 洪錦欽	105,935,137 股	台北工專土木科 冠德建設董事兼總經理
董事	宇德投資股份有限公司代表人： 張勝安	105,935,137 股	逢甲大學土地管理學系 冠德建設董事兼副總經理 財團法人冠德玉山教育基金會副執行長
獨立董事	龔神佑	0 股	政治大學經營管理碩士 根基營造獨立董事 金光紙業(中國)投資(股)公司投資總監 中華開發工業銀行副總經理 藥華醫藥股份有限公司法人董事代表 長生電力獨立董事
獨立董事	黃宏進	0 股	上海財經大學會計碩士 根基營造獨立董事 恆輝聯合會計師事務所會計師 輔仁大學會計系助理教授
獨立董事	林國峰	0 股	美國匹茲堡大學土木工程博士 根基營造獨立董事 潤弘精密工程事業獨立董事 中裕新藥獨立董事 國立台灣大學土木工程學系特聘教授 國立台灣大學土木工程學系系主任 行政院國家永續發展委員會委員 行政院公共工程委員會採購申訴審議委員會委員 中國土木水利工程學刊總編輯 俄羅斯國際工程院通訊院士

五、請依照本公司董事選舉辦法規定選舉之。

六、謹提請 選舉。

選舉結果：

五、其他議案

董事會提

案由：解除新任董事（含獨立董事）競業禁止之限制案。

說明：

- 一、依公司法第二〇九條之規定，董事為自己或他人為屬於公司營業範圍內之行為，應對股東會說明其行為之重要內容並取得其許可。
- 二、本公司林獨立董事國峰為潤弘精密工程事業股份有限公司之獨立董事，擬請同意解除其競業禁止之限制。
- 三、謹提請 公決。

決議：

六、臨時動議

七、散會

附件一

一一〇年度營業報告書

110年度本公司及子公司所經營之三大項主要業務，營收佔比近六成四之建設業務係因110年度疫情爆發與下半年度房市調控而小幅衰退6.3%，營收比重達三成餘之營造業務因承攬外部客戶之工程屬於完工亦同時處於開工初期而減少10%，營收比重近零點五成之百貨業務受到新型冠狀病毒疫情之影響減幅達14%，以致合併營業收入由109年度之273.45億元下滑至251.91億元，減幅為7.9%。110年度歸屬母公司業主稅後淨利為35.08億元，較109年度之33.54億元增加4.6%；每股稅後盈餘由6.18元微幅增加至6.47元。

目前，建設營運部門的新落成、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」、「冠德微山丘」、「冠德創新殿」、「冠德市政廳」、「冠德羅斯福」、「冠德天晴」、「冠德泰極」、「冠德文心綻」、「冠德天映」及「冠德天韻」等十餘個，可銷售戶數合計約650戶。營造營運部門承攬外部客戶工程個案十餘個，多屬政府交通建設、公營醫院醫療大樓或股票上市電子公司廠房工程，合約總額超過217億元。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5萬餘坪，結合86萬會員及車站交通優勢，來客量維持穩定。

110年度整體市場因新型冠狀病毒疫情反覆多變，減緩全球經濟復甦力道。惟全球資金浪潮及海外企業回台設廠，加上房貸利率處於低檔，市場資金充沛，推升自住、換屋、長期置產需求上揚，全國房屋買賣移轉棟數超過348,194棟，較109年度326,589棟年增6.6%，創下近八年新高。營造業亦在台商擴廠需求增加及政府積極推動前瞻基礎建設計畫等因素，建築及土木工程需求量持續升溫，110年全國營建工程業營業額增加至3.07兆元，年增成長率14.6%，創下近年新高紀錄。百貨業在110上半年受新型冠狀病毒疫情之害，造成業績驟減，隨國內疫情趨緩，政府推出各項振興方案，以及嚴控邊境管制措施推升國人在台消費動能，營業額自下半年起轉呈正成長。111年隨著全球疫苗施打率與防疫措施的強化，疫情威脅逐漸緩和，然國內若從清零走向共存之路，尚需經歷陣痛期，但整體為朝好的方向邁進。惟產業缺工及成本飆漲的問題仍未改善，及政府對於房市過熱提出「健全房地產市場方案」、「房地合一稅2.0」及央行提出「房市新措施」等政策調整，消費意願及信心將趨於保守的氛圍下，建設與營造產業上半年成長力道或將維持穩健格局，百貨業隨著疫苗施打率提升且疫情有效控制將趨於緩步成長。

多年來，冠德集團秉持「誠信、服務、創新、永續」的理念，經營與整合建設、營造、購物中心及基金會共同形成「投資興建、施工營造、生活娛樂」於一體之全方位不動產開發團隊，並且持續以「強化公司治理」、「落實內控制度」、「整合集團資源」、「參與社會公益」等四大經營方針穩健前進，以力求提供優質產品與服務予社會大眾，善盡社會責任，積極實踐環境與社會的期待；建設營運部門持續努力開發優質建地與鑽研建築產品規劃，另因應市場趨勢、客戶需求及區域性發展來設定產品定位，結合大數據及精準行銷策略，快速去化，提升競爭力；營造營運部門以維持高技術與高附加價值之工程標案為目標，透過完整的廠商供應鏈，精確管理拆分工項的施作排程，定期審視大宗建材供需趨勢，達到工期如期、成本如度及品質如質的目標，與業主及供應商共同創造三贏且互利；百貨營運部門以貼心和創新的服務，順應潮流趨勢與顧客需求，強化多元商品組合並創造商場差異化，進而發展數位應用，提供網路下單及實體店取貨等便利的會員服務，提升顧客之忠誠度與黏著度。

面臨疫情的席捲、碳排放量及氣候暖化議題，冠德建設始終將「永續」視為企業經營的最高指導原則，延續企業優良核心價值，以創新思維與時俱進，從環境E、社會S與公司治理G三個面向穩健經營企業，在公司治理面完善資訊安全風險及氣候風險管理，並擬定五年中長期計畫（2023-2027年），具體將「低碳設計」、「循環再生」、「健康生活」與「智慧建築」等面向逐步導入個案，100%取得綠建築或碳足跡標章，提出具體科學減碳路徑及減碳作為，發展綠色家園。此外更持續關懷在地及弱勢，善盡社會公民之責任，以「落實ESG，共築永續城市，傳遞幸福的生活價值」為願景，朝成為「全方位不動產開發商的領導品牌」努力。

董事長：馬志綱



經理人：洪錦欽



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一一〇年度財務報表，業經安侯建業聯合會計師事務所韓沂璉、簡蒂暖會計師查核竣事，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一一一年股東常會

審計委員會召集人：黃宏進



中 華 民 國 一 一 一 年 三 月 二 十 五 日

附件三

冠德建設股份有限公司 企業社會責任實務守則修正條文對照表

現行名稱	修正名稱	說明
企業社會責任實務守則	永續發展實務守則	依證交所110年12月7日臺證治理字第 1100024173 號函修正。

現行章節名稱	修正章節名稱	說明
第五章 加強企業社會責任資訊揭露	第五章 加強企業永續發展資訊揭露	依證交所110年12月7日臺證治理字第 1100024173 號函修正。

現行條文	修正後條文	說明
<p>第一條 為實踐企業社會責任，並促成經濟、環境及社會之進步，以達永續發展之目標，爰參照「上市上櫃公司企業社會責任實務守則」訂定本守則，以資遵循。</p>	<p>第一條 為實踐企業社會責任，並促成經濟、環境及社會之進步，以達永續發展之目標，爰參照「上市上櫃公司永續發展實務守則」訂定本守則，以資遵循。</p>	依證交所110年12月7日臺證治理字第 1100024173 號函修正。
<p>第二條 第一項：略。 本公司於從事企業經營之同時，應積極實踐企業社會責任，以符合國際發展趨勢，並透過企業公民擔當，提升國家經濟貢獻，改善員工、社區、社會之生活品質，促進以企業責任為本之競爭優勢。</p>	<p>第廿六條 第一項：略。 本公司於從事企業經營之同時，應積極實踐企業社會責任，以符合國際發展趨勢，並透過企業公民擔當，提升國家經濟貢獻，改善員工、社區、社會之生活品質，促進以永續發展為本之競爭優勢。</p>	同上。

現行條文	修正後條文	說明
<p>第三條</p> <p>本公司<u>履行企業社會責任</u>，應注意利害關係人之權益，在追求永續經營與獲利之同時，重視環境、社會與公司治理之因素，並將其納入公司管理方針與營運活動。</p> <p>第二項：略。</p>	<p>第三條</p> <p>本公司<u>推動永續發展</u>，應注意利害關係人之權益，在追求永續經營與獲利之同時，重視環境、社會與公司治理之因素，並將其納入公司管理方針與營運活動。</p> <p>第二項：略。</p>	同上。
<p>第四條</p> <p>本公司對於<u>企業社會責任</u>之實踐，應依下列原則為之：</p> <p>一～三：略。</p> <p>四、加強企業<u>社會責任</u>資訊揭露。</p>	<p>第四條</p> <p>本公司對於<u>永續發展</u>之實踐，應依下列原則為之：</p> <p>一～三：略。</p> <p>四、加強企業<u>永續發展</u>資訊揭露。</p>	同上。
<p>第五條</p> <p>本公司應考量國內外<u>企業社會責任</u>之發展趨勢與企業核心業務之關聯性、公司本身及其集團企業整體營運活動對利害關係人之影響等，訂定<u>企業社會責任</u>政策、制度或相關管理方針及具體推動計畫，經董事會通過。</p> <p>股東提出涉及<u>企業社會責任</u>之相關議案時，公司董事會宜審酌列為股東會議案。</p>	<p>第五條</p> <p>本公司應考量國內外<u>永續議題</u>之發展趨勢與企業核心業務之關聯性、公司本身及其集團企業整體營運活動對利害關係人之影響等，訂定<u>永續發展</u>政策、制度或相關管理方針及具體推動計畫，經董事會通過。</p> <p>股東提出涉及<u>永續發展</u>之相關議案時，公司董事會宜審酌列為股東會議案。</p>	同上。
<p>第七條</p> <p>本公司之董事應盡善良管理人之注意義務，督促公司實踐<u>社會責任</u>，並隨時檢討實施成效及持續改進，以確保<u>企業社會責任</u>政策之落實。</p> <p>董事會於公司<u>履行企業社會責任</u>時，宜充分考量利害關係人之利益並包括下列事項：</p> <p>一、提出<u>企業社會責任</u>使命或願景，制定<u>企業社會責任</u>政策、制度或相關管理方針。</p>	<p>第七條</p> <p>本公司之董事應盡善良管理人之注意義務，督促公司實踐<u>永續發展</u>，並隨時檢討實施成效及持續改進，以確保<u>永續發展</u>政策之落實。</p> <p>董事會於公司<u>推動永續發展</u>目標時，宜充分考量利害關係人之利益並包括下列事項：</p> <p>一、提出<u>永續發展</u>使命或願景，制定<u>永續發展</u>政策、制度或相關管理方針。</p>	同上。

現行條文	修正後條文	說明
<p>二、將<u>企業社會責任</u>納入公司之營運活動與發展方向，並核定<u>企業社會責任</u>之具體推動計畫。</p> <p>三、確保<u>企業社會責任</u>相關資訊揭露之即時性與正確性。</p> <p>第二項：略。</p>	<p>二、將<u>永續發展</u>納入公司之營運活動與發展方向，並核定<u>永續發展</u>之具體推動計畫。</p> <p>三、確保<u>永續發展</u>相關資訊揭露之即時性與正確性。</p> <p>第二項：略。</p>	
<p>第八條</p> <p>本公司宜定期舉辦<u>履行企業社會責任</u>之教育訓練，包括宣導前條第二項等事項。</p>	<p>第八條</p> <p>本公司宜定期舉辦<u>推動永續發展</u>之教育訓練，包括宣導前條第二項等事項。</p>	同上。
<p>第九條</p> <p>本公司為健全<u>企業社會責任</u>之管理，應<u>適時</u>設置推動<u>企業社會責任</u>之專職或兼職單位，負責<u>企業社會責任</u>政策、制度或相關管理方針及具體推動計畫之提出及執行，並定期向董事會報告。</p> <p>第二項：略。</p> <p>員工績效考核制度宜與<u>企業社會責任</u>政策結合，並設立明確有效之獎勵及懲戒制度。</p>	<p>第九條</p> <p>本公司為健全<u>永續發展</u>之管理，應<u>建立推動永續發展</u>之治理架構，且設置推動<u>永續發展</u>之專職或兼職單位，負責<u>永續發展</u>政策、制度或相關管理方針及具體推動計畫之提出及執行，並定期向董事會報告。</p> <p>第二項：略。</p> <p>員工績效考核制度宜與<u>永續發展</u>政策結合，並設立明確有效之獎勵及懲戒制度。</p>	同上。
<p>第十條</p> <p>本公司應本於尊重利害關係人權益，辨識公司之利害關係人，並於公司網站設置利害關係人專區；透過適當溝通方式，瞭解利害關係人之合理期望及需求，並妥適回應其所關切之重要<u>企業社會責任</u>議題。</p>	<p>第十條</p> <p>本公司應本於尊重利害關係人權益，辨識公司之利害關係人，並於公司網站設置利害關係人專區；透過適當溝通方式，瞭解利害關係人之合理期望及需求，並妥適回應其所關切之重要<u>永續發展</u>議題。</p>	同上。
<p>第十二條</p> <p>本公司宜致力於提升<u>各項資源</u>之<u>利用效率</u>，並使用對環境負荷衝擊低之再生物料，使地球資源能永續利用。</p>	<p>第十二條</p> <p>本公司宜致力於提升<u>能源使用效率</u>及<u>使用對環境負荷衝擊低</u>之再生物料，使地球資源能永續利用。</p>	同上。
<p>第十七條</p> <p>本公司宜評估氣候變遷對企業現在</p>	<p>第十七條</p> <p>本公司宜評估氣候變遷對企業現在</p>	同上。

現行條文	修正後條文	說明
<p>及未來的潛在風險與機會，並採取<u>氣候相關議題</u>之因應措施。</p> <p>本公司宜採用國內外通用之標準或指引，執行企業溫室氣體盤查並予以揭露，其範疇宜包括：</p> <p>一、直接溫室氣體排放：溫室氣體排放源為公司所擁有或控制。</p> <p>二、間接溫室氣體排放：<u>外購電力、熱或蒸汽</u>等能源利用所產生者。</p> <p>第三項：略。。</p>	<p>及未來的潛在風險與機會，並採取<u>相關</u>之因應措施。</p> <p>本公司宜採用國內外通用之標準或指引，執行企業溫室氣體盤查並予以揭露，其範疇宜包括：</p> <p>一、直接溫室氣體排放：溫室氣體排放源為公司所擁有或控制。</p> <p>二、間接溫室氣體排放：<u>輸入電力、熱或蒸汽</u>等能源利用所產生者。</p> <p>三、<u>其他間接排放：公司活動產生之排放，非屬能源間接排放，而係來自於其他公司所擁有或控制之排放源。</u></p> <p>第三項：略。。</p>	
<p>第廿八條</p> <p>公司應依相關法規及「上市上櫃公司治理實務守則」辦理資訊公開，並應充分揭露具攸關性及可靠性之<u>企業社會責任</u>相關資訊，以提升資訊透明度。</p>	<p>第廿八條</p> <p>公司應依相關法規及「上市上櫃公司治理實務守則」辦理資訊公開，並應充分揭露具攸關性及可靠性之<u>永續發展</u>相關資訊，以提升資訊透明度。</p>	同上。
<p>第廿九條</p> <p>本公司若編製<u>企業社會責任</u>報告書，應採用國際上廣泛認可之準則或指引，以揭露推動<u>企業社會責任</u>情形，並宜取得第三方確信或保證，以提高資訊可靠性。</p>	<p>第廿九條</p> <p>本公司若編製<u>永續</u>報告書，應採用國際上廣泛認可之準則或指引，以揭露推動<u>永續發展</u>情形，並宜取得第三方確信或保證，以提高資訊可靠性。</p>	同上。
<p>第卅條</p> <p>本公司應隨時注意國內外<u>企業社會責任</u>相關準則之發展及企業環境之變遷，據以檢討並改進公司所建置之<u>企業社會責任</u>制度，以提升<u>履行企業社會責任</u>成效。</p>	<p>第卅條</p> <p>本公司應隨時注意國內外<u>永續發展</u>相關準則之發展及企業環境之變遷，據以檢討並改進公司所建置之<u>永續發展</u>制度，以提升<u>推動永續發展</u>成效。</p>	同上。
<p>第卅二條</p> <p>本次修正於民國一〇九年三月二十三日。</p>	<p>第卅二條</p> <p>本次修正於民國一一一年三月二十五日。</p>	修訂本次修正日期。

附件四



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 home.kpmg/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)民國一一〇年及一〇九年十二月三十一日之合併資產負債表，暨民國一一〇年及一〇九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一一〇年及一〇九年十二月三十一日之合併財務狀況，暨民國一一〇年及一〇九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查核簽證財務報表規則及一般公認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，對冠德集團民國一一〇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(十六)收入認列；收入認列明細請詳合併財務報告附註六(廿一)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等，房地產銷售易受總體經濟及景氣、稅賦政令改制及房地供需等諸多動態之影響；為因應前述環境變動，管理當局已評估及制定相關收入及收款等控制作業，民國一一〇年度房地產銷售收入為15,886,329千元，故房地產銷售收入認列之允當性對財務報告之影響係屬重大。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：瞭解冠德集團銷售房地產收入及收款作業流程之控制機制及測試收入之內控制度設計及執行之有效性；並抽查房屋土地買賣契約書、收款明細表、銀行往來交易紀錄及不動產所有權移轉文件與交屋清單等。另以抽樣方式選擇資產負債表日之前與之後交易，核對相關交易文據，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(十六)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(廿一)客戶合約之收入。

關鍵查核事項之說明：

工程合約之承攬其合約總價及預計總成本之變動涉及管理階層高度判斷，工程總收入的評估錯誤可能造成財務報導期間內損益之重大變動，因此存有顯著風險。另冠德集團係依完工百分比法認列在建合約收入與成本，而完工程度則係依據截至財務報導日已發生成本佔估計合約總成本計算之。而前揭之錯誤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：測試承攬及收款之內部控制及執行有效性，取得各項工程本期合約總價追加減明細表，並抽樣核對承攬合約、協議書、業主來文或工地協調會議記錄等外部文件，另抽核每期計價資料及業主驗收付款情形；抽樣評估管理階層工程預算的編製程序並抽樣測試其內部控制制度執行之有效性；抽樣核對工程計價單、合約、施工日報表、發票及工程預算等文據並與工程預算核對，以驗證工程別歸集累計之允當性；抽核每期計價資料並核算工案之完工百分比比例，另以抽樣方式執行資產負債表日前後一段期間在建工程投入之截止點測試。

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；存貨評價之假設及估計之不確定性，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：

於民國一一〇年十二月三十一日，冠德集團屬建設業之存貨金額為21,231,255千元，佔總資產40%，存貨金額係以成本與淨變現金額孰低者列示，因處於高度資金投入且回收期長之房地產業，產業受政治、經濟及房地稅制改革之影響，故其淨變現價值係仰賴管理階層主觀判斷或估計。因此存貨之評價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：瞭解冠德集團就建設業存貨續後衡量之內部作業程序及會計處理，取得財務報導日之存貨淨變現價值評估資料，檢視並抽核至市場可比較資料，如：最近期附近成交行情或冠德集團近期銷售之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一一〇年度及一〇九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，惟依照一般公認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。

本會計師依照一般公認審計準則查核時，運用專業判斷並保持專業上之懷疑。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一一〇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

韓巧連

會計師：

詹若暉



證券主管機關：金管證審字第1090332798號
核准簽證文號：(88)台財證(六)第18311號
民國一一一年三月二十五日



冠德建設股份有限公司及子公司

合併資產負債表

民國一〇一〇年及一〇九九年十二月三十一日

單位：新台幣千元

	110.12.31		109.12.31	
	金額	%	金額	%
資產：				
流動資產：				
1100 現金及約當現金	\$ 16,080,562	30	11,510,749	20
1110 透過損益按公允價值衡量之金融資產—非流動	124,600	-	67,661	-
1140 合約資產—流動	1,975,776	4	1,671,567	3
1150 應收票據淨額	275	-	858	-
1170 應收帳款淨額	1,252,838	2	2,225,979	4
1200 其他應收款	4,533	-	-	-
1220 本期所得稅資產	28	-	34,199	-
1300 存貨—買賣業	9,789	-	9,739	-
1320 存貨(建設業適用)	21,231,255	40	28,294,015	50
1410 預付款項	124,164	-	155,232	-
1476 其他金融資產—流動	2,299,051	4	2,262,304	4
1479 其他流動資產—其他	70,039	-	61,485	-
1480 取得合約之增額成本—流動	50,897	-	121,038	-
	<u>43,223,807</u>	<u>80</u>	<u>46,414,826</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	12,464	-	8,731	-
1550 採用權益法之投資	15,120	-	20,507	-
1600 不動產、廠房及設備	6,503,236	13	6,586,166	12
1755 使用權資產	3,336,729	6	3,548,998	6
1760 投資性不動產	501,662	1	506,175	1
1780 無形資產	54,404	-	49,236	-
1840 遞延所得稅資產	66,996	-	54,512	-
1915 預付設備款	2,288	-	2,101	-
1975 淨確定福利資產—非流動	2,438	-	3,400	-
1980 其他金融資產—非流動	79,142	-	132,280	-
1995 其他非流動資產—其他	50,157	-	50,109	-
	<u>10,624,636</u>	<u>20</u>	<u>10,962,215</u>	<u>19</u>
資產總計	<u>\$ 53,848,443</u>	<u>100</u>	<u>\$ 57,377,041</u>	<u>100</u>
負債及權益：				
流動負債：				
短期借款	2100		2100	
合約負債—流動	2130		2130	
應付票據	2150		2150	
應付帳款	2170		2170	
其他應付款	2200		2200	
本期所得稅負債	2230		2230	
負債準備—流動	2250		2250	
員工福利負債準備—流動	2251		2251	
租賃負債—流動	2280		2280	
一年或一營業週期內到期長期負債	2320		2320	
一年或一營業週期內到期或執行貴回權公司債	2321		2321	
一年或一營業週期內到期長期借款	2322		2322	
其他流動負債—其他	2399		2399	
	<u>2530</u>		<u>2530</u>	
非流動負債：				
應付公司債	2540		2540	
長期借款	2580		2580	
租賃負債—非流動	2640		2640	
淨確定福利負債—非流動	2645		2645	
存入保證金	2670		2670	
其他非流動負債—其他				
	<u>3100</u>		<u>3100</u>	
負債總計	<u>3200</u>		<u>3200</u>	
歸屬母公司業主之權益：				
股本	3300		3300	
資本公積	3400		3400	
保留盈餘	3500		3500	
其他權益	36XX		36XX	
庫藏股票				
歸屬母公司業主之權益小計				
非控制權益				
權益總計	<u>57,377,041</u>	<u>100</u>	<u>53,848,443</u>	<u>100</u>



董事長：馬志綱



經理人：洪錦欽



會計主管：張淑蓮

冠德建設股份有限公司及子公司

合併綜合損益表

民國一〇九年及一〇一〇年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

	110年度		109年度	
	金額	%	金額	%
4000 營業收入	\$ 25,191,138	100	27,345,405	100
5000 營業成本	18,173,783	72	20,234,794	74
營業毛利	7,017,355	28	7,110,611	26
營業費用：				
6100 推銷費用	255,126	1	425,871	2
6200 管理費用	1,584,947	6	1,515,908	5
6450 預期信用減損損失	12,885	-	-	-
營業淨利	1,852,958	7	1,941,779	7
營業外收入及支出：	5,164,397	21	5,168,832	19
7100 利息收入	25,436	-	21,036	-
7010 其他收入	4,763	-	3,435	-
7020 其他利益及損失	104,594	-	62,291	-
7050 財務成本	(315,117)	(1)	(366,796)	(1)
7060 採用權益法認列之關聯企業及合資損益之份額	(5,387)	-	1	-
繼續營業部門稅前淨利	(185,711)	(1)	(280,033)	(1)
7950 減：所得稅費用	4,978,686	20	4,888,799	18
本期淨利	901,353	4	983,662	4
8300 其他綜合損益：	4,077,333	16	3,905,137	14
8310 不重分類至損益之項目				
8311 確定福利計畫之再衡量數	(2,128)	-	(1,234)	-
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	2,784	-	152	-
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	(1,347)	-	(2,686)	-
8300 本期其他綜合損益(稅後淨額)	(691)	-	(3,768)	-
本期綜合損益總額	\$ 4,076,642	16	3,901,369	14
本期淨利歸屬於：				
8610 母公司業主	\$ 3,508,103	14	3,353,971	12
8620 非控制權益	569,230	2	551,166	2
綜合損益總額歸屬於：	\$ 4,077,333	16	3,905,137	14
8710 母公司業主	\$ 3,508,131	14	3,349,860	12
8720 非控制權益	568,511	2	551,509	2
9750 基本每股盈餘(元)	\$ 6.47		6.18	
9850 稀釋每股盈餘(元)	\$ 6.44		6.15	

董事長：馬志綱



經理人：洪錦欽



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

民國一〇九年一月一日及一〇九年十二月三十一日

單位：新台幣千元

歸屬於母公司業主之權益	其他權益項目											
	股本	資本公積	法定盈餘公積	特別盈餘公積	保留盈餘	未分配盈餘	合計	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
本期淨利	5,037,910	1,379,873	1,688,423	25,546	4,592,752	6,306,721	(26,264)	460	(71,196)	12,627,504	1,785,405	14,412,909
本期其他綜合損益	-	-	-	-	3,353,971	3,353,971	-	-	-	3,353,971	551,166	3,905,137
本期綜合損益總額	-	-	-	-	(2,068)	(2,068)	(2,257)	214	-	(4,111)	343	(3,768)
盈餘指撥及分配：	-	-	-	-	3,351,903	3,351,903	(2,257)	214	-	3,349,860	551,509	3,901,369
提列法定盈餘公積	-	-	128,355	-	(128,355)	-	-	-	-	-	-	-
提列特別盈餘公積	-	-	-	258	(258)	-	-	-	-	-	-	-
普通股現金股利	-	-	-	-	(755,687)	(755,687)	-	-	-	(755,687)	-	(755,687)
採用權益法認列之關聯企業及合資之變動數	-	18	-	-	-	-	-	-	-	18	-	18
發放子公司股利調整資本公積	-	15,938	-	-	-	-	-	-	-	15,938	-	15,938
逾時效未領股利	-	268	-	-	-	-	-	-	-	268	-	303
非控制權益增減	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(209,293)	(209,293)
民國一〇九年十二月三十一日餘額	5,037,910	1,396,097	1,816,778	25,804	7,060,355	8,902,937	(28,521)	674	(71,196)	15,237,901	2,127,656	17,365,557
本期淨利	-	-	-	-	3,508,103	3,508,103	-	-	-	3,508,103	569,230	4,077,333
本期其他綜合損益	-	-	-	-	(1,092)	(1,092)	(1,131)	2,251	-	28	(719)	(691)
本期綜合損益總額	-	-	-	-	3,507,011	3,507,011	(1,131)	2,251	-	3,508,131	568,511	4,076,642
盈餘指撥及分配：	-	-	-	-	335,191	335,191	-	-	-	-	-	-
提列法定盈餘公積	-	-	335,191	-	(335,191)	-	-	-	-	-	-	-
提列特別盈餘公積	-	-	-	2,043	(2,043)	-	-	-	-	-	-	-
普通股現金股利	-	-	-	-	(1,209,098)	(1,209,098)	-	-	-	(1,209,098)	-	(1,209,098)
普通股股票股利	503,791	-	-	-	(503,791)	(503,791)	-	-	-	-	-	-
採用權益法認列之關聯企業及合資之變動數	-	37	-	-	-	-	-	-	-	37	-	37
發放子公司股利調整資本公積	-	25,501	-	-	-	-	-	-	-	25,501	-	25,501
逾時未領股利	-	289	-	-	-	-	-	-	-	289	-	360
非控制權益增減	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(263,366)	(263,366)
民國一〇九年十二月三十一日餘額	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



董事長：馬志綱



經理人：洪錦欽



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

民國一〇一〇年及一〇一〇年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

	110年度	109年度
營業活動之現金流量：		
本期稅前淨利	\$ 4,978,686	4,888,799
調整項目：		
收益費損項目		
折舊費用	424,270	396,691
攤銷費用	9,779	10,223
預期信用減損損失	12,885	-
透過損益按公允價值衡量金融資產及負債之淨(利益)損失	(53,805)	5,918
利息費用	315,117	366,796
利息收入	(25,436)	(21,036)
股利收入	(4,763)	(3,435)
採用權益法認列之關聯企業及合資損失(利益)之份額	5,387	(1)
處分及報廢不動產、廠房及設備利益	(28)	(95)
其他收入	-	(25,495)
減損損失	24,618	8,000
租賃修改利益	(58)	-
收益費損項目合計	707,966	737,566
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)減少	(3,134)	23,984
合約資產增加	(304,209)	(321,098)
應收票據減少	583	2,343
應收帳款減少(增加)	973,763	(776,644)
其他應收款增加	(4,533)	-
存貨減少	7,185,817	4,295,084
預付款項減少	30,767	145,309
其他流動資產增加	(8,554)	(21,061)
其他金融資產－流動(增加)減少	(37,279)	1,244,854
取得合約之增額成本減少	70,141	23,487
淨確定福利資產－非流動減少(增加)	962	(2,039)
其他非流動資產增加	(48)	(38)
與營業活動相關之資產之淨變動合計	7,904,276	4,614,181
與營業活動相關之負債之淨變動：		
合約負債減少	(3,976,991)	(601,691)
應付票據減少	(62,722)	(8,067)
應付帳款增加	523,216	335,529
其他應付款(減少)增加	(209,783)	398,155
員工福利負債－流動(減少)增加	(371)	745
負債準備－流動增加	31,263	47,881
其他流動負債增加(減少)	14,641	(118,450)
淨確定福利負債減少	(5,172)	(1,936)
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	(3,702,255)	35,830
與營業活動相關之資產及負債之淨變動合計	4,202,021	4,650,011
調整項目合計	4,909,987	5,387,577
營運產生之現金流入	9,888,673	10,276,376
支付之所得稅	(851,421)	(390,922)
營業活動之淨現金流入	9,037,252	9,885,454

冠德建設股份有限公司及子公司

合併現金流量表(續)

民國一〇一〇年及一〇〇九年一月一日至十二月三十一日

單位:新台幣千元

	110年度	109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	(1,941)	-
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產減資退回股款	992	-
取得不動產、廠房及設備	(108,747)	(126,629)
處分不動產、廠房及設備	76	164
取得無形資產	(14,488)	(15,748)
其他金融資產－非流動(減少)增加	53,138	(69,812)
預付設備款(增加)減少	(187)	6,944
收取之利息	25,779	20,983
收取之股利	4,763	3,435
投資活動之淨現金流出	(40,615)	(180,663)
籌資活動之現金流量：		
短期借款增加	4,671,600	7,489,595
短期借款減少	(5,293,226)	(11,303,618)
應付短期票券增加	480,000	1,210,000
應付短期票券減少	(480,000)	(1,210,000)
償還公司債	(1,500,000)	-
發行公司債	-	1,000,000
舉借長期借款	200,000	2,330,000
償還長期借款	(457,760)	(2,334,900)
存入保證金增加	3,395	3,665
租賃本金償還	(158,485)	(119,480)
發放現金股利	(1,183,597)	(739,749)
支付之利息	(444,038)	(536,961)
非控制權益變動	(263,366)	(209,293)
籌資活動之淨現金流出	(4,425,477)	(4,420,741)
匯率變動對現金及約當現金之影響	(1,347)	(2,686)
本期現金及約當現金增加數	4,569,813	5,281,364
期初現金及約當現金餘額	11,510,749	6,229,385
期末現金及約當現金餘額	\$ 16,080,562	11,510,749

董事長：馬志綱



經理人：洪錦欽



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 home.kpmg/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一一〇年及一〇九年十二月三十一日之資產負債表，暨民國一一〇年及一〇九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一一〇年及一〇九年十二月三十一日之財務狀況，暨民國一一〇年及一〇九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查核簽證財務報表規則及一般公認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一一〇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(十四)收入之認列；收入認列明細請詳個體財務報告附註六(二十)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，房地產銷售易受總體經濟及景氣、稅賦政令改制及房地供需等諸多動態之影響；為因應前述變動環境，管理當局已評估及制定相關收入及收款等控制作業，民國一一〇年度房地產銷售收入佔該年度之營業收入達99%，故房地產銷售收入認列允當對財務報告之影響係屬重大，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控制度設計及執行之有效性；並抽查房屋土地買賣契約書、收款明細表、銀行往來交易紀錄及不動產所有權移轉文件與交屋清單等。另以抽樣方式選擇資產負債表日之前與之後交易，核對相關交易文據，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；存貨評價之假設及估計之不確定性，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)存貨。

關鍵查核事項之說明：

於民國一一〇年十二月三十一日，冠德建設股份有限公司存貨金額為21,328,692千元，佔總資產56%，存貨金額係以成本與淨變現金額孰低者列示，因處於高度資金投入且回收期長之房地產業，產業受政治、經濟及房地稅制改革之影響，故其淨變現價值係仰賴管理階層主觀判斷或估計。因此存貨之評價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：瞭解冠德建設股份有限公司就存貨續後衡量之內部作業程序及會計處理，取得財務報導日之存貨淨變現價值評估資料，檢視並抽核至市場可比較資料，如：最近期附近成交行情或冠德建設股份有限公司近期銷售之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，惟依照一般公認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。

本會計師依照一般公認審計準則查核時，運用專業判斷並保持專業上之懷疑。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一一〇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

韓沂連



會計師：

簡若暉



證券主管機關：金管證審字第1090332798號
核准簽證文號：(88)台財證(六)第18311號
民國一一一年三月二十五日



冠德建設股份有限公司
資產負債表

民國一一〇年及一一〇九年十二月三十一日

單位：新台幣千元

	110.12.31		109.12.31	
	金額	%	金額	%
資產：				
流動資產：				
1100 現金及約當現金	\$ 9,855,789	25	5,068,316	12
1110 透過損益按公允價值衡量之金融資產—流動	43,878	-	23,622	-
1141 合約資產—流動	39,235	-	394,633	1
1150 應收票據淨額	-	-	355	-
1170 應收帳款淨額	120,179	-	1,232,054	3
1320 存貨(建設業適用)	21,328,692	56	28,851,383	66
1410 預付款項	28,786	-	43,744	-
1476 其他金融資產—流動	1,565,806	4	1,995,393	5
1479 其他流動資產—其他	18,020	-	22,199	-
1480 取得合約之增額成本—流動	50,897	-	121,038	-
	<u>33,051,282</u>	<u>85</u>	<u>37,752,737</u>	<u>87</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	4,591	-	2,906	-
1550 採用權益法之投資	5,244,133	13	5,033,683	11
1600 不動產、廠房及設備	283,095	1	280,130	1
1755 使用權資產	3,294	-	3,884	-
1760 投資性不動產	466,558	1	470,750	1
1780 無形資產	474	-	1,334	-
	<u>6,002,145</u>	<u>15</u>	<u>5,792,687</u>	<u>13</u>
資產總計	<u>\$ 39,053,427</u>	<u>100</u>	<u>43,545,424</u>	<u>100</u>
負債及權益：				
流動負債：				
短期借款	2100		2100	
合約負債—流動	2130		2130	
應付票據	2150		2150	
應付票據—關係人	2160		2160	
應付帳款	2170		2170	
應付帳款—關係人	2181		2181	
其他應付款	2200		2200	
本期所得稅負債	2230		2230	
員工福利負債準備—流動	2251		2251	
租賃負債—流動	2280		2280	
一年或一營業週期內到期或執行責回權公司債	2321		2321	
其他流動負債—其他	2399		2399	
	<u>17,457,855</u>	<u>45</u>	<u>24,269,349</u>	<u>56</u>
非流動負債：				
應付公司債	2530		2530	
淨確定福利負債—非流動	2640		2640	
存入保證金	2645		2645	
其他非流動負債—其他	2670		2670	
	<u>28,834</u>	<u>-</u>	<u>28,748</u>	<u>-</u>
	<u>4,032,811</u>	<u>10</u>	<u>4,038,174</u>	<u>9</u>
	<u>21,490,666</u>	<u>55</u>	<u>28,307,523</u>	<u>65</u>
負債總計	<u>\$ 17,562,761</u>	<u>45</u>	<u>21,490,666</u>	<u>55</u>
權益：				
股本	3100		3100	
資本公積	3200		3200	
保留盈餘	3300		3300	
其他權益	3400		3400	
庫藏股票	3500		3500	
	<u>17,562,761</u>	<u>45</u>	<u>17,562,761</u>	<u>45</u>
權益總計	<u>\$ 21,490,666</u>	<u>55</u>	<u>21,490,666</u>	<u>55</u>
負債及權益總計	<u>\$ 39,053,427</u>	<u>100</u>	<u>43,545,424</u>	<u>100</u>



董事長：馬志綱



經理人：洪錦欽



會計主管：張淑蓮

冠德建設股份有限公司

綜合損益表

民國一〇一〇年及一〇〇九年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

	110年度		109年度	
	金額	%	金額	%
4000 營業收入	\$ 16,105,554	100	17,185,011	100
5000 營業成本	11,536,161	72	12,601,628	73
營業毛利	4,569,393	28	4,583,383	27
5920 減：已實現銷貨損益	85	-	85	-
營業毛利	4,569,308	28	4,583,298	27
營業費用：				
6100 推銷費用	255,126	2	425,871	3
6200 管理費用	365,097	2	385,729	2
	620,223	4	811,600	5
營業淨利	3,949,085	24	3,771,698	22
營業外收入及支出：				
7100 利息收入	12,117	-	9,081	-
7010 其他收入	1,680	-	1,243	-
7020 其他利益及損失	31,575	-	23,715	-
7050 財務成本	(214,898)	(1)	(258,244)	(2)
7070 採用權益法認列之子公司、關聯企業及合資損益之份額	417,232	3	589,742	4
	247,706	2	365,537	2
繼續營業部門稅前淨利	4,196,791	26	4,137,235	24
7950 減：所得稅費	688,688	4	783,264	5
本期淨利	3,508,103	22	3,353,971	19
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	(553)	-	(2,502)	-
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	1,974	-	247	-
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	(262)	-	401	-
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	(1,131)	-	(2,257)	-
8300 本期其他綜合損益(稅後淨額)	28	-	(4,111)	-
本期綜合損益總額	\$ 3,508,131	22	3,349,860	19
每股盈餘				
9750 基本每股盈餘(元)	\$ 6.47		6.18	
9850 稀釋每股盈餘(元)	\$ 6.44		6.15	

董事長：馬志綱



經理人：洪錦欽



會計主管：張淑蓮





冠德建設股份有限公司

權益變動表

民國一〇九年一月一日及一九九九年十二月三十一日

單位：新台幣千元

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：	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
				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	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		
5,037,910	-	5,037,910	1,379,873	1,688,423	25,546	4,592,752	6,306,721	460	(26,264)	-	460	(71,196)	12,627,504
-	-	-	-	-	-	3,353,971	3,353,971	-	-	-	-	-	3,353,971
-	-	-	-	-	-	(2,068)	(2,068)	214	(2,257)	214	214	-	(4,111)
-	-	-	-	-	-	3,351,903	3,351,903	214	(2,257)	214	214	-	3,349,860
-	-	-	-	128,355	-	(128,355)	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	258	(258)	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	(755,687)	(755,687)	-	-	-	-	-	(755,687)
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	18
-	-	-	15,938	-	-	-	-	-	-	-	-	-	15,938
-	-	-	268	-	-	-	-	-	-	-	-	-	268
5,037,910	-	5,037,910	1,396,097	1,816,778	25,804	7,060,355	8,902,937	674	(28,521)	-	674	(71,196)	15,237,901
-	-	-	-	-	-	3,508,103	3,508,103	-	-	-	-	-	3,508,103
-	-	-	-	-	-	(1,092)	(1,092)	2,251	(1,131)	2,251	2,251	-	28
-	-	-	-	-	-	3,507,011	3,507,011	2,251	(1,131)	2,251	2,251	-	3,508,131
-	-	-	-	335,191	-	(335,191)	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	2,043	(2,043)	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	(1,209,098)	(1,209,098)	-	-	-	-	-	(1,209,098)
503,791	-	503,791	-	-	-	(503,791)	(503,791)	-	-	-	-	-	-
-	-	-	37	-	-	-	-	-	-	-	-	-	37
-	-	-	25,501	-	-	-	-	-	-	-	-	-	25,501
-	-	-	289	-	-	-	-	-	-	-	-	-	289
5,541,701	-	5,541,701	1,421,924	2,151,969	27,847	8,517,243	10,697,059	2,925	(29,652)	-	2,925	(71,196)	17,562,761

民國一〇九年十二月三十一日餘額



董事長：馬志綱

經理人：洪錦欽



會計主管：張淑蓮



冠德建設股份有限公司

現金流量表

民國一〇九年及一〇九年一月一日至十二月三十一日

單位:新台幣千元

	110年度	109年度
營業活動之現金流量：		
本期稅前淨利	\$ 4,196,791	4,137,235
調整項目：		
收益費損項目		
折舊費用	18,102	13,119
攤銷費用	860	940
透過損益按公允價值衡量金融資產及負債之淨利益	(19,121)	(177)
利息費用	214,898	258,244
利息收入	(12,117)	(9,081)
股利收入	(1,680)	(1,243)
採用權益法認列之子公司、關聯企業及合資利益之份額	(417,232)	(589,742)
處分及報廢不動產、廠房及設備利益	-	(164)
收益費損項目合計	<u>(216,290)</u>	<u>(328,104)</u>
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：		
合約資產減少(增加)	355,398	(243,011)
應收票據減少	355	1,802
應收帳款減少(增加)	1,111,875	(998,965)
存貨減少	7,645,798	3,985,706
預付款項減少	14,958	34,285
其他金融資產—流動減少	429,587	1,191,935
其他流動資產減少(增加)	4,179	(9,511)
取得合約之增額成本減少	70,141	23,487
與營業活動相關之資產之淨變動合計	<u>9,632,291</u>	<u>3,985,728</u>
與營業活動相關之負債之淨變動：		
合約負債減少	(3,208,355)	(931,734)
應付票據(減少)增加	(11,367)	18,599
應付票據—關係人減少	(942,654)	(168,006)
應付帳款(減少)增加	(58,220)	124,984
應付帳款—關係人(減少)增加	(129,221)	141,767
其他應付款(減少)增加	(224,215)	336,777
員工福利負債—流動增加(減少)	35	(255)
存入保證金(減少)增加	(2,405)	29
其他流動負債增加(減少)	1,824	(102,788)
淨確定福利負債減少	(3,597)	(3,204)
其他非流動負債增加	86	86
與營業活動相關之負債之淨變動合計	<u>(4,578,089)</u>	<u>(583,745)</u>
與營業活動相關之資產及負債之淨變動合計	<u>5,054,202</u>	<u>3,401,983</u>
調整項目合計	<u>4,837,912</u>	<u>3,073,879</u>
營運產生之現金流入	9,034,703	7,211,114
支付之所得稅	(756,437)	(292,805)
營業活動之淨現金流入	<u>8,278,266</u>	<u>6,918,309</u>

冠德建設股份有限公司

現金流量表(續)

民國一〇九年及一〇一〇年一月一日至十二月三十一日

單位:新台幣千元

	110年度	109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	(703)	-
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產減資退回股款	992	-
取得透過損益按公允價值衡量之金融資產	(1,135)	-
取得不動產、廠房及設備	(14,393)	(6,490)
處分不動產、廠房及設備	-	164
預付設備款減少	-	5,222
收取之利息	12,117	9,081
收取之股利	232,607	125,286
投資活動之淨現金流入	229,485	133,263
籌資活動之現金流量：		
短期借款增加	4,176,600	6,843,595
短期借款減少	(4,838,226)	(10,647,618)
應付短期票券增加	220,000	1,010,000
應付短期票券減少	(220,000)	(1,010,000)
發行公司債	-	1,000,000
償還公司債	(1,500,000)	-
租賃本金償還	(2,472)	(1,712)
發放現金股利	(1,209,098)	(755,687)
支付之利息	(347,082)	(434,212)
籌資活動之淨現金流出	(3,720,278)	(3,995,634)
本期現金及約當現金增加數	4,787,473	3,055,938
期初現金及約當現金餘額	5,068,316	2,012,378
期末現金及約當現金餘額	\$ 9,855,789	5,068,316

董事長：馬志綱



經理人：洪錦欽



會計主管：張淑蓮



附件五

冠德建設股份有限公司
盈餘分配表
中華民國110年度

單位：新台幣元

期初未分配盈餘	\$ 5,010,232,090
加：本年度稅後淨利	3,508,103,159
減：確定福利計畫之再衡量數本期變動數	(1,091,458)
減：提列法定盈餘公積	(350,701,170)
加：迴轉特別盈餘公積	<u>1,119,629</u>
可供分配盈餘	8,167,662,250
減：分配項目	
股東紅利-現金股利每股2.5元	(<u>1,385,425,250</u>)
期末未分配盈餘	<u>\$ 6,782,237,000</u>

註：股東紅利優先以110年度盈餘分配之。

董事長：馬志綱



經理人：洪錦欽



會計主管：張淑蓮



附件六

冠德建設股份有限公司 公司章程修正條文對照表

現行條文	修正後條文	說明
第十一條之一：新增。	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。	依公司法第172條之2增訂開會方式。
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及副董事長各一人，董事長對外代表公司。	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。	酌修文字。
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。	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。 <u>董事如以視訊方式參與會議者，視為親自出席。</u>	依公司法第205條增列董事出席方式。
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，其餘除派付股息外，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。	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。	刪減文字。
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	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	增列修訂次數及施行日期。

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

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。

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 日。

附件七

冠德建設股份有限公司
取得或處分資產處理程序修正條文對照表

現行條文	修正後條文	說明
<p>三、評估程序：</p> <p>(一)：略。</p> <p>(二) 本公司取得或處分有價證券，應於事實發生日前取具標的公司最近期經會計師查核簽證或核閱之財務報表作為評估交易價格之參考，另交易金額達公司實收資本額百分之二十或新臺幣三億元以上者，應於事實發生日前洽請會計師就交易價格之合理性表示意見。<u>會計師若需採用專家報告者，應依財團法人中華民國會計研究發展基金會(以下簡稱會計研究發展基金會)所發布之審計準則公報第二十號規定辦理。</u>但該有價證券具活絡市場之公開報價或金融監督管理委員會(以下簡稱金管會)另有規定者，不在此限。</p> <p>(三)~(五)：略。</p>	<p>三、評估程序：</p> <p>(一)：略。</p> <p>(二) 本公司取得或處分有價證券，應於事實發生日前取具標的公司最近期經會計師查核簽證或核閱之財務報表作為評估交易價格之參考，另交易金額達公司實收資本額百分之二十或新臺幣三億元以上者，應於事實發生日前洽請會計師就交易價格之合理性表示意見。但該有價證券具活絡市場之公開報價或金融監督管理委員會(以下簡稱金管會)另有規定者，不在此限。</p> <p>(三)~(五)：略。</p>	<p>依金融監督管理委員會111年1月28日金管證發字第1110380465號函修正。</p>
<p>四、作業程序：</p> <p>(一) 授權額度及層級</p> <p>1~2：略。</p> <p>3. 向關係人取得或處分不動產或其使用權資產，或與關係人為取得或處分不動產或其使用權資產外之其他資產且交易金額達公司實收資本百分之二十、總資產百分之十或新臺幣三億元以上者：應依本處理程序第二章規定備妥相關資料，提交審計委員及董事會決議後始得簽訂交易契約及支付款項。</p> <p>4~5：略。</p>	<p>四、作業程序：</p> <p>(一) 授權額度及層級</p> <p>1~2：略。</p> <p>3. 向關係人取得或處分不動產或其使用權資產，或與關係人為取得或處分不動產或其使用權資產外之其他資產且交易金額達公司實收資本百分之二十、總資產百分之十或新臺幣三億元以上者：應依本處理程序第二章規定備妥相關資料，提交審計委員及董事會決議後始得簽訂交易契約及支付款項。<u>另交易金額達總資產百分之十以上者，應將前</u></p>	<p>同上。</p>

現行條文	修正後條文	說明
(二)：略。	<u>述資料提交股東會同意後，始得簽訂交易契約及支付款項。但與其母公司、子公司，或其子公司彼此間交易，不在此限。</u> 4~5：略。 (二)：略。	
五、公告申報程序： (一)本公司取得或處分資產，有下列情形者，應於事實發生之日起算二日內將相關資訊於金管會指定網站辦理公告申報。 1~3：略。 4.除前三款以外之資產交易或從事大陸地區投資，其每筆交易金額、或一年內累積與同一相對人取得或處分同一性質標的交易之金額、或一年內累積取得或處分(取得、處分分別累積)同一開發計畫不動產或其使用權資產之金額、或一年內累積取得或處分(取得、處分分別累積)同一有價證券之金額，達公司實收資本額百分之二十或新臺幣三億元以上者。所稱一年內係以本次交易事實發生之日為基準，往前追溯推算一年，且已依「公開發行公司取得或處分資產處理準則」規定公告部分免再計入。但下列情形不在此限： (1)買賣國內公債。 (2)~(5)：略。 (二)~(四)：略。	五、公告申報程序： (一)本公司取得或處分資產，有下列情形者，應於事實發生之日起算二日內將相關資訊於金管會指定網站辦理公告申報。 1~3：略。 4.除前三款以外之資產交易或從事大陸地區投資，其每筆交易金額、或一年內累積與同一相對人取得或處分同一性質標的交易之金額、或一年內累積取得或處分(取得、處分分別累積)同一開發計畫不動產或其使用權資產之金額、或一年內累積取得或處分(取得、處分分別累積)同一有價證券之金額，達公司實收資本額百分之二十或新臺幣三億元以上者。所稱一年內係以本次交易事實發生之日為基準，往前追溯推算一年，且已依「公開發行公司取得或處分資產處理準則」規定公告部分免再計入。但下列情形不在此限： (1)買賣國內公債 <u>或信用評等不低於我國主權評等等級之外國公債</u> 。 (2)~(5)：略。 (二)~(四)：略。	同上。
六、資產估價程序： 本公司取得或處分不動產、設備或其使用權資產，除與國內政府機關	六、資產估價程序： 本公司取得或處分不動產、設備或其使用權資產，除與國內政府機關	同上。

現行條文	修正後條文	說明
<p>交易、自地委建、租地委建，或取得、處分供營業使用之設備或其使用權資產外，交易金額達公司實收資本額百分之二十或新臺幣三億元以上者，應於事實發生日前取得專業估價者出具之估價報告，並符合下列規定。惟本公司經法院拍賣程序取得或處分資產者，得以法院所出具之證明文件替代估價報告或會計師意見。</p> <p>(一)~(二)：略。</p> <p>(三) 專業估價者之估價結果有下列情形之一，除取得資產之估價結果均高於交易金額，或處分資產之估價結果均低於交易金額外，應洽請會計師<u>依會計研究發展基金會所發布之審計準則公報第二十號規定辦理，並對差異原因及交易價格之允當性表示具體意見：</u></p> <p>1~2：略。</p> <p>(四)：略。</p> <p>(五)除採用限定價格、特定價格或特殊價格作為交易價格之參考依據外，如有正當理由未能即時取得估價報告者，應於事實發生之即日起算二週內取得估價報告及(三)之會計師意見。</p> <p>本公司取得或處分會員證或無形資產或其使用權資產交易金額達公司實收資本額百分之二十或新臺幣三億元以上者，除與國內政府機關交易外，應於事實發生日前洽請會計師就交易價格之合理性表示意見，<u>會計師並應依會計研究發展基金會所發布之審計準則公報第二十號規定辦理。</u></p>	<p>交易、自地委建、租地委建，或取得、處分供營業使用之設備或其使用權資產外，交易金額達公司實收資本額百分之二十或新臺幣三億元以上者，應於事實發生日前取得專業估價者出具之估價報告，並符合下列規定。惟本公司經法院拍賣程序取得或處分資產者，得以法院所出具之證明文件替代估價報告或會計師意見。</p> <p>(一)~(二)：略。</p> <p>(三) 專業估價者之估價結果有下列情形之一，除取得資產之估價結果均高於交易金額，或處分資產之估價結果均低於交易金額外，應洽請會計師對差異原因及交易價格之允當性表示具體意見：</p> <p>1~2：略。</p> <p>(四)：略。</p> <p>(五)除採用限定價格、特定價格或特殊價格作為交易價格之參考依據外，如有正當理由未能即時取得估價報告者，應於事實發生之即日起算二週內取得估價報告，<u>並於取得估價報告之即日起算二週內取得(三)之會計師意見。</u></p> <p>本公司取得或處分會員證或無形資產或其使用權資產交易金額達公司實收資本額百分之二十或新臺幣三億元以上者，除與國內政府機關交易外，應於事實發生日前洽請會計師就交易價格之合理性表示意見。</p>	
<p>二十五、本公司取得之估價報告或會計師、律師或證券承銷商之意見</p>	<p>二十五、本公司取得之估價報告或會計師、律師或證券承銷商之意見</p>	<p>同上。</p>

現行條文	修正後條文	說明
<p>書，該專業估價者及其估價人員、會計師、律師或證券承銷商應符合下列規定：</p> <p>(一)~(三)：略。</p> <p>前項人員於出具估價報告或意見書時，應依下列事項辦理：</p> <p>(一)：略。</p> <p>(二) <u>查核</u>案件時，應妥善規劃及執行適當作業流程，以形成結論並據以出具報告或意見書；並將所執行程序、蒐集資料及結論，詳實登載於案件工作底稿。</p> <p>(三) 對於所使用之資料來源、參數及資訊等，應逐項評估其<u>完整性、正確性</u>及合理性，以做為出具估價報告或意見書之基礎。</p> <p>(四) 聲明事項，應包括相關人員具備專業性與獨立性、已評估所使用之資訊為<u>合理與正確</u>及遵循相關法令等事項。</p>	<p>書，該專業估價者及其估價人員、會計師、律師或證券承銷商應符合下列規定：</p> <p>(一)~(三)：略。</p> <p>前項人員於出具估價報告或意見書時，應依其所屬各同業公會之<u>自律規範</u>及下列事項辦理：</p> <p>(一)：略。</p> <p>(二) <u>執行</u>案件時，應妥善規劃及執行適當作業流程，以形成結論並據以出具報告或意見書；並將所執行程序、蒐集資料及結論，詳實登載於案件工作底稿。</p> <p>(三) 對於所使用之資料來源、參數及資訊等，應逐項評估其<u>適當性</u>及合理性，以做為出具估價報告或意見書之基礎。</p> <p>(四) 聲明事項，應包括相關人員具備專業性與獨立性、已評估所使用之資訊為<u>適當且合理</u>及遵循相關法令等事項。</p>	
<p>二十八、本次修正於民國一〇八年六月十日。</p>	<p>二十八、本次修正於民國一一一年六月__日。</p>	<p>修訂本次修正日期。</p>

附錄一

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及繳交之簽到卡之股數計算。
法人受託出席股東會時，該法人僅得指派一人代表出席。
- 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。
- 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，主席得宣布延後開會，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。

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。

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服務代理機構外，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 本次修正於民國一一〇年七月二日。

附錄二

冠德建設股份有限公司 公司章程(修訂前)

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及副董事長各一人，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。
- 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，其餘除派付股息外，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。

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。

附錄三

冠德建設股份有限公司 企業社會責任實務守則(修訂前)

第一章 總則

第一條 為實踐企業社會責任，並促成經濟、環境及社會之進步，以達永續發展之目標，爰參照「上市上櫃公司企業社會責任實務守則」訂定本守則，以資遵循。

第二條 本守則適用範圍包括本公司及集團企業之整體營運活動。
本公司於從事企業經營之同時，應積極實踐企業社會責任，以符合國際發展趨勢，並透過企業公民擔當，提升國家經濟貢獻，改善員工、社區、社會之生活品質，促進以企業責任為本之競爭優勢。

第三條 本公司履行企業社會責任，應注意利害關係人之權益，在追求永續經營與獲利之同時，重視環境、社會與公司治理之因素，並將其納入公司管理方針與營運活動。
本公司應依重大性原則，進行與公司營運相關之環境、社會及公司治理議題之風險評估，並訂定相關風險管理政策或策略。

第四條 本公司對於企業社會責任之實踐，應依下列原則為之：

- 一、落實公司治理。
- 二、發展永續環境。
- 三、維護社會公益。
- 四、加強企業社會責任資訊揭露。

第五條 本公司應考量國內外企業社會責任之發展趨勢與企業核心業務之關聯性、公司本身及其集團企業整體營運活動對利害關係人之影響等，訂定企業社會責任政策、制度或相關管理方針及具體推動計畫，經董事會通過。

股東提出涉及企業社會責任之相關議案時，公司董事會宜審酌列為股東會議案。

第二章 落實公司治理

第六條 本公司應遵循「上市上櫃公司治理實務守則」、「上市上櫃公司誠信經營守則」及「上市上櫃公司訂定道德行為準則參考範例」，建置有效之治理架構及相關道德標準，以健全公司治理。

第七條 本公司之董事應盡善良管理人之注意義務，督促公司實踐社會責任，並隨時檢討實施成效及持續改進，以確保企業社會責任政策之落實。

董事會於公司履行企業社會責任時，宜充分考量利害關係人之利益並包括下列事項：
一、提出企業社會責任使命或願景，制定企業社會責任政策、制度或相關管理方針。
二、將企業社會責任納入公司之營運活動與發展方向，並核定企業社會責任之具體推動計畫。

三、確保企業社會責任相關資訊揭露之即時性與正確性。

針對營運活動所產生之經濟、環境及社會議題，應由董事會授權高階管理階層處理，

並向董事會報告處理情形。

第八條 本公司宜定期舉辦履行企業社會責任之教育訓練，包括宣導前條第二項等事項。

第九條 本公司為健全企業社會責任之管理，應適時設置推動企業社會責任之專職或兼職單位，負責企業社會責任政策、制度或相關管理方針及具體推動計畫之提出及執行，並定期向董事會報告。

本公司應訂定合理之薪資報酬政策，以確保薪酬規劃能符合組織策略目標及利害關係人利益。

員工績效考核制度宜與企業社會責任政策結合，並設立明確有效之獎勵及懲戒制度。

第十條 本公司應本於尊重利害關係人權益，辨識公司之利害關係人，並於公司網站設置利害關係人專區；透過適當溝通方式，瞭解利害關係人之合理期望及需求，並妥適回應其所關切之重要企業社會責任議題。

第三章 發展永續環境

第十一條 本公司應遵循環境相關法規及相關之國際準則，適切地保護自然環境，且於執行營運活動及內部管理時，應致力於達成環境永續之目標。

第十二條 本公司宜致力於提升各項資源之利用效率，並使用對環境負荷衝擊低之再生物料，使地球資源能永續利用。

第十三條 本公司宜依產業特性建立合適之環境管理制度及政策，以降低公司營運對自然環境之衝擊。

第十四條 本公司宜適時設立環境管理專責單位或人員，以擬訂、推動及維護相關環境管理制度及具體行動方案，並定期舉辦對管理階層及員工之環境教育課程。

第十五條 本公司宜考慮營運對生態效益之影響，促進及宣導永續消費之概念，並依下列原則從事採購、生產、作業及服務等營運活動，以降低公司營運對自然環境及人類之衝擊：

一、減少產品與服務之資源及能源消耗。

二、減少污染物、有毒物及廢棄物之排放，並應妥善處理廢棄物。

三、增進原料或產品之可回收性與再利用。

四、使可再生資源達到最大限度之永續使用。

五、延長產品之耐久性。

六、增加產品與服務之效能。

第十六條 為提升水資源之使用效率，本公司應妥善與永續利用水資源，並訂定相關管理措施。本公司應興建與強化相關環境保護處理設施，以避免污染水、空氣與土地；並盡最大努力減少對人類健康與環境之不利影響，採行最佳可行的污染防治和控制技術之措施。

第十七條 本公司宜評估氣候變遷對企業現在及未來的潛在風險與機會，並採取氣候相關議題之因應措施。

本公司宜採用國內外通用之標準或指引，執行企業溫室氣體盤查並予以揭露，其範疇宜包括：

一、直接溫室氣體排放：溫室氣體排放源為公司所擁有或控制。

二、間接溫室氣體排放：外購電力、熱或蒸汽等能源利用所產生者。

本公司宜統計溫室氣體排放量、用水量及廢棄物總重量，並制定節能減碳、溫室氣體減量、減少用水或其他廢棄物管理之政策，及將碳權之取得納入公司減碳策略規劃中，且據以推動，以降低公司營運活動對氣候變遷之衝擊。

第四章 維護社會公益

第十八條 本公司應遵守相關法規，及遵循國際人權公約，如性別平等、工作權及禁止歧視等權利。

為履行保障人權之責任，宜制定相關之管理政策與程序，包括：

一、提出企業之人權政策或聲明。

二、評估公司營運活動及內部管理對人權之影響，並訂定相應之處理程序。

三、檢討企業人權政策或聲明之實效。

四、涉及人權侵害時，應揭露對所涉利害關係人之處理程序。

本公司應遵循國際公認之勞動人權，如結社自由、集體協商權、關懷弱勢族群、禁用童工、消除各種形式之強迫勞動、消除僱傭與就業歧視等，並確認人力資源運用政策無性別、種族、社經階級、年齡、婚姻與家庭狀況等差別待遇，以落實就業、雇用條件、薪酬、福利、訓練、考評與升遷機會之平等及公允。

對於危害勞工權益之情事，應提供有效及適當之申訴機制，確保申訴過程之平等、透明。申訴管道應簡明、便捷與暢通，且對員工之申訴應予以妥適之回應。

第十九條 本公司應提供員工資訊，使其了解依營運所在地國家之勞動法律及其所享有之權利。

第廿條 本公司宜提供員工安全與健康之工作環境，包括提供必要之健康與急救設施，並致力於降低對員工安全與健康之危害因子，以預防職業上災害，並宜對員工定期實施安全與健康教育訓練。

第廿一條 本公司宜為員工之職涯發展創造良好環境，並建立有效之職涯能力發展培訓計畫，訂定及實施合理員工福利措施(包括薪酬、休假及其他福利等)，並將經營績效或成果適當反映於員工薪酬，以確保人力資源之招募、留任和鼓勵，達成永續經營之目標。

第廿二條 本公司應建立員工定期溝通對話之管道，讓員工對於公司之經營管理活動和決策，有獲得資訊及表達意見之權利；同時，應尊重員工代表針對工作條件行使協商之權力，並提供員工必要之資訊與硬體設施，以促進雇主與員工及員工代表間之協商與合作，並應以合理方式通知對員工可能造成重大影響之營運變動。

第廿二條之一 公司面對其客戶或消費者，宜衡酌提供之產品或服務及所處行業特性，選擇適用之公平合理方式，並訂定執行策略及具體執行措施。

第廿三條 本公司應對產品與服務負責並重視行銷倫理。採購、生產、作業及服務流程，應確保產品及服務資訊之透明性及安全性，制定且公開消費者權益政策，並落實於營運活動，以防止產品或服務損害消費者權益、健康與安全。

第廿四條 本公司應依政府法規與產業之相關規範，確保產品與服務品質。

對產品與服務之顧客健康與安全、客戶隱私、行銷及標示，應遵循相關法規與國際準則，不得有欺騙、誤導、詐欺或任何其他破壞消費者信任、損害消費者權益之行為。

第廿五條 本公司宜評估並管理可能造成營運中斷之各種風險，降低對於消費者與社會造成之衝擊。

對產品與服務提供透明且有效之消費者申訴程序，公平、即時處理消費者之申訴，並應遵守個人資料保護法等相關法規，確實尊重消費者之隱私權，保護消費者提供之個人資料。

第廿六條 本公司宜評估採購行為對供應來源社區之環境與社會之影響，並與供應商合作，共同致力落實企業社會責任。

本公司宜訂定供應商管理政策，要求供應商在環保、職業安全衛生或勞動人權等議題遵循相關規範，於商業往來之前，應評估供應商是否有影響環境與社會之紀錄，避免與企業之社會責任政策抵觸者進行交易。

本公司與主要供應商簽訂契約時，內容宜包含遵守雙方之企業社會責任政策，及供應商如涉及違反政策，且對供應來源社區之環境與社會造成顯著影響時，得隨時終止或解除契約之條款。

第廿七條 本公司應評估公司經營對社區之影響，並適當聘用公司營運所在地之人力，以增進社區認同。

本公司宜經由股權投資、商業活動、實物捐贈、企業志工服務或其他公益專業服務等，將資源投入透過商業模式解決社會或環境問題之組織，或參與社區發展及社區教育之公民組織、慈善公益團體及地方政府機構之相關活動，以促進社區發展。

第五章 加強企業社會責任資訊揭露

第廿八條 本公司應依相關法規及「上市上櫃公司治理實務守則」辦理資訊公開，並應充分揭露具攸關性及可靠性之企業社會責任相關資訊，以提升資訊透明度。

第廿九條 本公司若編製企業社會責任報告書，應採用國際上廣泛認可之準則或指引，以揭露推動企業社會責任情形，並宜取得第三方確信或保證，以提高資訊可靠性。

第六章 附則

第卅條 本公司應隨時注意國內外企業社會責任相關準則之發展及企業環境之變遷，據以檢討並改進公司所建置之企業社會責任制度，以提升履行企業社會責任成效。

第卅一條 本守則經董事會決議通過後施行，並提股東會報告，修正時亦同。

第卅二條 本次修正於民國一〇九年三月二十三日。

附錄四

冠德建設股份有限公司 取得或處分資產處理程序(修訂前)

第一章 總則

一、目的及法源依據：

為加強資產管理，落實資訊公開，特依據證券交易法第三十六條之一及公開發行公司取得或處分資產處理準則規定，訂定本處理程序。

二、資產之適用範圍：

- (一)股票、公債、公司債、金融債券、表彰基金之有價證券、存託憑證、認購(售)權證、受益證券及資產基礎證券等投資。
- (二)不動產(含土地、房屋及建築、投資性不動產、營建業之存貨)及設備。
- (三)會員證。
- (四)專利權、著作權、商標權、特許權等無形資產。
- (五)使用權資產。
- (六)衍生性商品：指其價值由特定利率、金融工具價格、商品價格、匯率、價格或費率指數、信用評等或信用指數、或其他變數所衍生之遠期契約、選擇權契約、期貨契約、槓桿保證金契約、交換契約，上述契約之組合，或嵌入衍生性商品之組合式契約或結構型商品等。所稱之遠期契約，不含保險契約、履約契約、售後服務契約、長期租賃契約及長期進(銷)貨契約。
- (七)依法律合併、分割、收購或股份受讓而取得或處分之資產：指依企業併購法、金融控股公司法、金融機構合併法或其他法律進行合併、分割或收購而取得或處分之資產，或依公司法第一百五十六條之三規定發行新股受讓公司股份(以下簡稱股份受讓)者。
- (八)其他重要資產。

三、評估程序：

- (一)本公司取得或處分長、短期有價證券投資(除短期票券及公債外)或從事衍生性商品交易應由財務單位進行相關效益之分析並評估可能之風險；而取得或處分不動產(除處分待售房地未逾新臺幣50,000萬元外)、設備或其使用權資產則由各單位事先擬定資本支出計畫，就取得或處分目的、預計效益等進行可行性評估；如係向關係人取得不動產，並應依本處理程序第二章規定評估交易條件合理性等事項。
- (二)本公司取得或處分有價證券，應於事實發生日前取具標的公司最近期經會計師查核簽證或核閱之財務報表作為評估交易價格之參考，另交易金額達公司實收資本額百分之

- 二十或新臺幣三億元以上者，應於事實發生日前洽請會計師就交易價格之合理性表示意見。會計師若需採用專家報告者，應依財團法人中華民國會計研究發展基金會(以下簡稱會計研究發展基金會)所發布之審計準則公報第二十號規定辦理。但該有價證券具活絡市場之公開報價或金融監督管理委員會(以下簡稱金管會)另有規定者，不在此限。
- (三)若取得或處分不動產、設備或其使用權資產金額達公司實收資本額百分之二十或新臺幣三億元以上者，應於事實發生日前洽請客觀公正之專業估價者出具估價報告，並按本處理程序之資產估價程序辦理。
- (四)本公司辦理合併、分割、收購或股份受讓，應於召開董事會決議前，委請會計師、律師或證券承銷商就換股比例、收購價格或配發股東之現金或其他財產之合理性表示意見，提報董事會討論通過。但本公司合併直接或間接持有百分之百已發行股份或資本總額之子公司，或直接或間接持有百分之百已發行股份或資本總額之子公司間之合併，得免取得前開專家出具之合理性意見。
- (五)本公司取得或處分資產之價格決定方式、參考依據，除依前述規定參酌專業估價、會計師等相關專家之意見外，並應依下列各情形辦理：
1. 取得或處分已於集中交易市場或櫃檯買賣中心買賣之有價證券，依當時之股權或債券價格決定之。
 2. 取得或處分非於集中交易市場或櫃檯買賣中心買賣之有價證券，應考量其每股淨值、技術與獲利能力、未來發展潛力、市場利率、債券票面利率及債務人債信等，並參考當時最近之成交價格議定之。
 3. 取得或處分會員證，應考量其可產生之效益，參酌當時最近之成交價格議定；取得或處分專利權、著作權、商標權、特許權等無形資產，應參考國際或市場慣例、可使用年限及對公司技術、業務之影響議定。
 4. 取得或處分不動產、設備或其使用權資產應參考公告現值、評定現值、鄰近不動產實際成交價格或帳面價值、供應商報價等議定之。若係與關係人取得或處分資產，除應先依本處理程序第二章規定之方法設算，以評估交易條件價格是否合理外，交易金額達公司最近期個體財務報告中之總資產百分之十以上者，亦應依規定取得專業估價者出具之估價報告或會計師意見。
 5. 從事衍生性商品交易應參酌期貨市場交易狀況、匯率及利率走勢等。
 6. 辦理合併、分割、收購或股份受讓應考量其業務性質、每股淨值、資產價值、技術與獲利能力、產能及未來成長潛力等。

四、作業程序：

(一)授權額度及層級

1. 有價證券：由董事長指定人員於本處理程序第七條所訂額度內進行交易，如符合第五條應公告申報標準者，須於次日呈報董事長核備，並提報最近期董事會追認。惟

若取得或處分非於集中交易市場或櫃檯買賣中心買賣之股票、公司債、私募有價證券，且交易金額達公告申報標準者，則應先經董事會決議通過後始得為之。另大陸投資則應經董事會同意或由董事會授權董事長執行，並依經濟部投資審議委員會規定辦理後，始可進行。

2. 衍生性商品交易：

(1) 避險性交易：依據公司營業額及風險部位變化，由董事長指定人員，單筆或累計成交部位在美金100萬元以下(含等值幣別)進行交易，超過美金100萬元以上者，應呈董事長核准始得為之。

(2) 非避險性交易：為降低風險，單筆或累計成交部位在美金100萬元以下(含等值幣別)均須呈董事長核准，美金100萬元以上應經董事會核准，始得進行相關交易。

(3) 為使公司之授權能配合銀行相對的監督管理，被授權之交易人員必須告知銀行。

(4) 依前述授權進行之衍生性商品交易，應於事後提報最近期董事會。

3. 向關係人取得或處分不動產或其使用權資產，或與關係人為取得或處分不動產或其使用權資產外之其他資產且交易金額達公司實收資本百分之二十、總資產百分之十或新臺幣三億元以上者：應依本處理程序第二章規定備妥相關資料，提交審計委員及董事會決議後始得簽訂交易契約及支付款項。

4. 合併、分割、收購或股份受讓：應依本處理程序第四章規定辦理相關程序及準備相關資料，其中合併、分割、收購須經股東會決議通過後為之，但依其他法律規定得免召開股東會決議者，不在此限。另股份受讓應經董事會通過後為之。

5. 其他：應依內控制度及核決權限規定之作業程序辦理，交易金額達第五條之公告申報標準者，除取得或處分供營業使用之設備或其使用權資產，以自地委建、租地委建、合建分屋、合建分成、合建分售方式取得不動產，取得或處分供營建使用之不動產得於事後報董事會追認外，餘應先經董事會決議通過。依前述規定提報討論時，應先經審計委員會全體成員二分之一以上同意，並提董事會決議。如未經其全體成員二分之一以上同意者，得由全體董事三分之二以上同意行之，並應於董事會議事錄載明審計委員會之決議。若有公司法第一百八十五條規定情事者，則應先經股東會決議通過。

(二) 執行單位及交易流程

本公司有關長、短期有價證券投資及衍生性商品交易之執行單位為財務單位及董事長指定之人員；不動產及設備之執行單位則為使用部門及相關權責單位；合併、分割、收購或股份受讓則由董事長指定執行單位。取得或處分資產經依規定評估及取得核可後，即由執行單位進行訂約、收付款、交付及驗收等交易流程，並視資產性質依內控制度相關作業流程辦理。另向關係人取得或處分資產、從事衍生性商品交易及合併、分割、收購或股份受讓並應依本處理程序第二～四章規定辦理。

五、公告申報程序：

(一)本公司取得或處分資產，有下列情形者，應於事實發生之即日起算二日內將相關資訊於金管會指定網站辦理公告申報。

1. 向關係人取得或處分不動產或其使用權資產，或與關係人為取得或處分不動產或其使用權資產外之其他資產且交易金額達公司實收資本額百分之二十、公司最近期個體財務報告中之總資產百分之十或新臺幣三億元以上。但買賣國內公債、附買回、賣回條件之債券、申購或買回國內證券投資信託事業發行之貨幣市場基金，不在此限。
2. 進行合併、分割、收購或股份受讓。
3. 從事衍生性商品交易損失達本處理程序第三章第十四條第四項規定之全部或個別契約損失上限金額。
4. 除前三款以外之資產交易或從事大陸地區投資，其每筆交易金額、或一年內累積與同一相對人取得或處分同一性質標的交易之金額、或一年內累積取得或處分(取得、處分分別累積)同一開發計畫不動產或其使用權資產之金額、或一年內累積取得或處分(取得、處分分別累積)同一有價證券之金額，達公司實收資本額百分之二十或新臺幣三億元以上者。所稱一年內係以本次交易事實發生之日為基準，往前追溯推算一年，且已依「公開發行公司取得或處分資產處理準則」規定公告部分免再計入。但下列情形不在此限：
 - (1)買賣國內公債。
 - (2)買賣附買回、賣回條件之債券、申購或買回國內證券投資信託事業發行之貨幣市場基金。
 - (3)取得或處分供營業使用之設備或其使用權資產，且其交易對象非為關係人，交易金額未達新臺幣五億元以上。
 - (4)以自地委建、租地委建、合建分屋、合建分成、合建分售方式取得不動產，且其交易對象非為關係人，公司預計投入之交易金額未達新臺幣五億元以上。
 - (5)取得或處分供營建使用之不動產或其使用權資產且其交易對象非為關係人，交易金額未達新臺幣五億元以上。

(二)本公司應按月將本公司及非屬國內公開發行公司之子公司截至上月底止從事衍生性商品交易之情形依附表規定格式，於每月十日前輸入金管會指定網站辦理公告申報。

(三)應公告項目如於公告時有錯誤或缺漏而應予補正時，應於知悉之即日起算二日內將全部項目重行公告申報。

(四)已依(一)規定公告申報之交易，如有下列情形之一者，應於事實發生之即日起算二日內將相關資訊於金管會指定網站辦理公告申報：

1. 原交易簽訂之相關契約有變更、終止或解除情事。
2. 合併、分割、收購或股份受讓未依契約預定日程完成。
3. 原公告申報內容有變更。

六、資產估價程序：

本公司取得或處分不動產、設備或其使用權資產，除與國內政府機關交易、自地委建、租地委建，或取得、處分供營業使用之設備或其使用權資產外，交易金額達公司實收資本額百分之二十或新臺幣三億元以上者，應於事實發生日前取得專業估價者出具之估價報告，並符合下列規定。惟本公司經法院拍賣程序取得或處分資產者，得以法院所出具之證明文件替代估價報告或會計師意見。

- (一)因特殊原因須以限定價格、特定價格或特殊價格作為交易價格之參考依據時，該項交易應先提經董事會決議通過；其嗣後有交易條件變更時，亦同。
- (二)交易金額達新臺幣十億元以上者，應請二家以上之專業估價者估價。
- (三)專業估價者之估價結果有下列情形之一，除取得資產之估價結果均高於交易金額，或處分資產之估價結果均低於交易金額外，應洽請會計師依會計研究發展基金會所發布之審計準則公報第二十號規定辦理，並對差異原因及交易價格之允當性表示具體意見：
 1. 估價結果與交易金額差距達交易金額之百分之二十以上者。
 2. 二家以上專業估價者之估價結果差距達交易金額百分之十以上者。
- (四)專業估價者，出具報告日期與契約成立日期不得逾三個月。但如其適用同一期公告現值且未逾六個月者，得由原專業估價者出具意見書。
- (五)除採用限定價格、特定價格或特殊價格作為交易價格之參考依據外，如有正當理由未能即時取得估價報告者，應於事實發生之日起算二週內取得估價報告及(三)之會計師意見。

本公司取得或處分會員證或無形資產或其使用權資產交易金額達公司實收資本額百分之二十或新臺幣三億元以上者，除與國內政府機關交易外，應於事實發生日前洽請會計師就交易價格之合理性表示意見，會計師並應依會計研究發展基金會所發布之審計準則公報第二十號規定辦理。

七、投資範圍及額度：

本公司及本公司之子公司除取得供營業使用之資產外，尚得投資購買非供營業使用之不動產及其使用權資產或有價證券，其額度之限制分別如下。計算第(四)、(五)款時，對於參與投資設立或擔任董事，且擬長期持有者，得不予計入。子公司應依證券發行人財務報告編製準則規定認定之。

- (一)非供營業使用之不動產及其使用權資產之總額不得逾本公司最近期財務報表中歸屬母公司業主權益之百分之五十。
- (二)有價證券之總額，不得逾本公司最近期財務報表中歸屬母公司業主權益之百分之二十。
- (三)投資各別有價證券之限額，不得逾本公司最近期財務報表中歸屬母公司業主權益之百分之六十。

- (四)本公司對單一上市或上櫃公司之投資淨額，不得超過各自公司最近期財務報表淨值百分之十。
- (五)本公司對單一上市或上櫃公司之投資持股，不得超過該單一上市或上櫃公司已發行股份總額百分之十。
- (六)本公司之子公司其投資範圍及額度，比照本公司規定辦理。但以投資為專業之子公司，投資有價證券之總額不得逾該公司淨值。

八、對子公司取得或處分資產之控管：

- (一)本公司之子公司亦應依「公開發行公司取得或處分資產處理準則」之規定訂定「取得或處分資產處理程序」，經董事會通過後，送各監察人並提報股東會同意，修正時亦同。
訂定或修正「取得或處分資產處理程序」，應經審計委員會全體成員二分之一以上同意，並提董事會決議。如未經其全體成員二分之一以上同意者，得由全體董事三分之二以上同意行之，並應於董事會議事錄載明審計委員會之決議。
前項所稱審計委員會全體成員及董事會全體董事，以實際在任者計算之。
- (二)本公司之子公司取得或處分資產，應依各自訂定之「內控制度」及「取得或處分資產處理程序」規定辦理，並應於每月5日前將上月份取得或處分資產單筆或累計同性質交易金額達新臺幣1,000萬元以上者及截至上月底止從事衍生性商品交易之情形，以書面匯總向本公司申報。本公司之稽核單位應將子公司之取得或處分資產作業列為每季稽核項目之一，其稽核情形並應列為向董事會及審計委員會報告稽核業務之必要項目。
- (三)本公司之子公司如非屬公開發行公司，其取得或處分之資產達公告申報之標準者，應於事實發生之日內通知本公司，本公司並依規定於指定網站辦理公告申報。
- (四)子公司之公告申報標準中，所稱「達公司實收資本額百分之二十」係以本公司之實收資本額為準。

九、罰則：

本公司取得或處分資產之相關承辦人員違反金管會所頒訂之「公開發行公司取得或處分資產處理準則」或本處理程序時，視其違反情節，依下列規定辦理。違規記錄並將作為年度個人績效考核之參考。

- (一)違反核決權限、評估程序、公告申報：初次違反者應予口頭告誡，再犯者應予書面警告，並強制參加公司內部之內控制度訓練課程，累犯或情節重大者應予調職。
- (二)違反規定人員之上級主管亦應接受處罰，但能合理說明已於事前防範者，不在此限。
- (三)董事會或董事執行業務違反相關規定及股東會決議者，審計委員會應依公司法第二百一十八條之二之規定，通知董事會或董事停止其行為。

第二章 向關係人取得不動產

十、認定依據：

本公司與關係人取得或處分不動產包括購買或交換而取得。關係人應依證券發行人財務報告編製準則規定認定之，認定時除注意其法律形式外，並應考慮實質關係。

十一、決議程序：

本公司與關係人為取得或處分不動產或其使用權資產，或與關係人為取得或處分不動產或其使用權資產外之其他資產且交易金額達公司實收資本百分之二十、公司最近期個體財務報告中總資產百分之十或新臺幣三億元以上者，除買賣國內公債、附買回、賣回條件之債券、申購或買回國內證券投資信託事業發行之貨幣市場基金外，執行單位應將下列資料，提交審計委員會及董事會通過後，始得簽訂交易契約及支付款項：

- (一)取得或處分資產之目的、必要性及預計效益。
 - (二)選定關係人為交易對象之原因。
 - (三)向關係人取得不動產或其使用權資產，依第十二條或第十三條除外條款規定評估預定交易條件合理性之相關資料。
 - (四)關係人原取得日期及價格、交易對象及其與本公司和關係人之關係等事項。
 - (五)預計訂約月份開始之未來一年各月份現金收支預測表，並評估交易之必要性及資金運用之合理性。
 - (六)依前條規定取得之專業估價者出具之估價報告，或會計師意見。
 - (七)本次交易之限制條件及其他重要約定事項。
- 提報董事會討論時，應充分考量各獨立董事之意見，獨立董事如有反對或保留意見，應於董事會議事錄載明。

十二、交易條件合理性之評估：

本公司向關係人取得不動產或其使用權資產，除關係人係因繼承或贈與而取得不動產或其使用權資產；或關係人訂約取得不動產或其使用權資產時間距本交易訂約日已逾五年；或係與關係人簽訂合建契約，或自地委建、租地委建等委請關係人興建不動產而取得不動產；或與母公司、子公司，或直接或間接持有百分之百已發行股份或資本總額之子公司彼此間，取得供營業使用之不動產使用權資產等四種情形外，應按下列方法評估交易成本之合理性，並洽請會計師複核及表示具體意見。

- (一)按關係人交易價格加計必要資金利息及買方依法應負擔之成本。所稱必要資金利息成本，以公司購入資產年度所借款項之加權平均利率為準設算之，惟其不得高於財政部公布之非金融業最高借款利率。
- (二)關係人如曾以該標的物向金融機構設定抵押借款者，金融機構對該標的物之貸放評估總值，惟金融機構對該標的物之實際貸放累計值應達貸放評估總值之七成以上及貸放

期間已逾一年以上。但金融機構與交易之一方互為關係人者，不適用之。

(三)合併購買或租賃同一標的之土地及房屋者，得就土地及房屋分別按前(一)、(二)款所列任一方法評估交易成本。

十三、設算交易成本低於交易價格時應辦事項：

依前條規定評估結果之交易成本均較交易價格為低時，除係因下列情形，並能提出客觀證據、取具不動產專業估價者與會計師之具體合理性意見者外，應依第三項之規定辦理。

(一)關係人係取得素地或租地再行興建者，得舉證符合下列條件之一者：

- 1.素地依前條規定之方法評估，房屋則按關係人之營建成本加計合理營建利潤，其合計數逾實際交易價格者。所稱合理營建利潤，應以最近三年度關係人營建部門之平均營業毛利率或財政部公布之最近期建設業毛利率孰低者為準。
- 2.同一標的房地之其他樓層或鄰近地區一年內之其他非關係人交易案例，其面積相近，且交易條件經按不動產買賣或租賃慣例應有之合理樓層或地區價差評估後條件相當者。

(二)本公司舉證向關係人購入之不動產或租賃取得不動產使用權資產，其交易條件與鄰近地區一年內之其他非關係人交易案例相當且面積相近者。

前項所稱鄰近地區交易案例，以同一或相鄰街廓且距離交易標的物方圓未逾五百公尺或其公告現值相近者為原則；所稱面積相近，則以其他非關係人交易案例之面積不低於交易標的物面積百分之五十為原則；所稱一年內係以本次取得不動產或其使用權資產事實發生之日為基準，往前追溯推算一年。

本公司向關係人取得不動產或其使用權資產，如經按前條規定評估結果之交易成本均較交易價格為低，且無本條第一項所述之情形，應辦理下列事項：

(一)應就不動產或其使用權資產交易價格與評估成本間之差額，依證券交易法第四十一條第一項規定提列特別盈餘公積，不得予以分派或轉增資配股。對公司之投資採權益法評價之投資者如為公開發行公司，亦應就該提列數額按持股比例依證券交易法第四十一條第一項規定提列特別盈餘公積。

(二)審計委員會應依公司法第二百十八條規定辦理。

(三)應將前二款處理情形提報股東會，並將交易詳細內容揭露於年報及公開說明書。

本公司經依前項規定提列特別盈餘公積者，應俟高價購入或承租之資產已認列跌價損失或處分或終止租約或為適當補償或恢復原狀，或有其他證據確定無不合理者，並經金管會同意後，始得動用該特別盈餘公積。

本公司向關係人取得不動產或其使用權資產，若有其他證據顯示交易有不合營業常規之情事者，亦應依前二項規定辦理。

第三章 衍生性商品交易之控管

十四、交易之原則及方針：

- (一)交易種類：本公司得從事衍生性商品之種類包括遠期契約、選擇權、利率及匯率交換、期貨、暨上述商品組合而成之複合式契約等。如需從事其他商品交易，應先經審計委員會及董事會決議通過後始得為之。
- (二)經營或避險策略：本公司從事衍生性商品交易區分為以避險為目的及非避險為目的（即交易為目的）之交易。其策略應以規避經營風險為主要目的，交易商品的選擇應以規避本公司業務經營所產生的外匯收入、支出、資產或負債等風險為主。如因客觀環境變動，選擇適當時機進場從事衍生性商品「非避險性交易」，期能為公司增加營業外收入或減少營業外損失。此外，交易對象亦應儘可能選擇與本公司業務有往來之金融機構，以避免產生信用風險。交易前必須清楚界定為避險性或追求投資收益之金融性操作等交易型態，以作為會計入帳之基礎。
- (三)交易額度：
 1. 避險性交易：以合併資產及負債後之外匯淨部位(含未來預計產生之淨部位)為避險上限。
 2. 非避險性交易：不得超過美金150萬元。交易人員於執行前，應提出外匯走向分析報告，其內容須載明外匯市場趨勢分析及建議操作方式，經核准後方得為之。
- (四)全部與個別契約損失上限金額：
 1. 避險性交易：避險性交易因針對本公司實際需求而進行交易，所面對之風險已在事前評估控制之中，因此沒有損失金額上限的問題。
 2. 非避險性交易：部位建立之後，應設立停損點以防止超額損失，停損點之設定以不超過交易契約金額之10%為上限，全年累積損失總額不得超過美金30萬元為限。
- (五)權責劃分：
 1. 交易人員：為本公司衍生性商品交易之執行人員，其人選由董事長指定。負責於授權範圍內交易策略之擬訂、執行交易指令、未來交易風險之揭露，並提供即時的資訊給相關部門作參考。
 2. 會計部：負責交易之確認，依相關規定予以入帳並保存交易記錄資料，定期對所持有之部位進行公平市價評估，並提供予交易專責人員，並於財務報表中揭露衍生性商品之相關事項。
 3. 資金部：負責衍生性商品交易之交割事宜。
- (六)績效評估要領：
 1. 避險性交易：以公司帳面上匯(利)率成本與從事衍生性金融交易之間所產生損益為績效評估基礎，每月至少評估兩次，並將績效呈管理階層參考。
 2. 非避險性交易：以實際所產生損益為績效評估依據，每週至少評估一次，並將績效呈管理階層參考。

十五、風險管理措施：

本公司從事衍生性商品交易，其風險管理範圍及應採行之風險管理措施如下：

- (一)信用風險之考量：交易的對象選擇以與公司往來聲譽良好並能提供專業資訊之金融機構及期貨經紀商為原則。
- (二)市場風險之考量：衍生性商品未來市場價格波動所可能產生之損失不定，因此部位建立後應嚴守停損點之設定。
- (三)流動性風險之考量：為確保交易商品之流動性，交易之機構必須有充足的設備、資訊及交易能力並能在任何市場進行交易。
- (四)作業風險之考量：必須確實遵守授權額度、作業流程，以避免作業上的風險。
- (五)法律風險之考量：任何和金融機構簽署的契約文件，儘可能使用國際標準化文件，以避免法律上的風險。
- (六)商品風險之考量：內部交易人對於交易之衍生性商品應具備完整及正確的專業知識，以避免誤用衍生性商品導致損失。
- (七)現金交割風險之考量：授權交易人應嚴格遵守授權額度內之規定外，平時應注意公司現金流量，以確保交割時有足夠的現金支付。
- (八)交易人員及確認、交割等作業人員不得互相兼任。
- (九)確認人員應定期與往來銀行對帳或函證，並隨時核對交易總額是否有超過本處理程序規定之上限。
- (十)風險之衡量、監督與控制人員應與(八)之人員分屬不同部門，並應向董事會或向不負交易或部位決策責任之高階主管報告。
- (十一)所持有之部位至少每週應評估一次，惟若為業務需要辦理之避險性交易至少每月應評估二次，其評估報告應送董事長。

十六、內部稽核制度：

- (一)本公司內部稽核人員應定期瞭解衍生性商品交易內部控制之允當性，並對交易部門從事衍生性商品交易之作業程序遵循規定情形按月稽核，且作成稽核報告，如發現重大違規情事，應立即向董事長及董事會指定之高階主管呈報，並以書面通知各審計委員。
- (二)本公司稽核人員應將衍生性商品交易列入稽核計劃中，並於次年二月底前將上年度之年度稽核計劃執行情形向金管會指定網站辦理公告申報，且至遲於次年五月底前將異常事項改善情形申報金管會備查。

十七、定期評估方式及異常處理情形：

- (一) 每月或每週定期評估衍生性商品之交易，並彙總當月或當週損益及非避險性交易未平倉部位，呈董事會授權之高階主管及董事長作為管理績效評估及風險衡量之參考。
- (二)本公司董事會指定之高階主管應隨時注意衍生性商品交易風險之監督與控制。董事會

並應評估從事衍生性商品交易之績效是否符合既定之經營策略及承擔之風險是否在公司容許承受之範圍。

(三)董事會授權之高階主管應依下列原則管理衍生性商品交易：

1. 定期評估目前使用之風險管理措施是否適當並確實依金管會訂定之「公開發行公司取得或處分資產處理準則」及本處理程序相關規定辦理。
2. 監督交易及損益情形，發現有異常情事時，應採取必要之因應措施，並立即向董事會報告。董事會應有獨立董事出席並表示意見。

(四)本公司從事衍生性商品交易應建立備查簿，詳細登載衍生性商品交易之種類、金額、董事會通過日期、每月或每週定期評估報告、及董事會與董事會授權之高階主管之定期評估事項。

第四章 合併、分割、收購或股份受讓

十八、本公司辦理合併、分割、收購或股份受讓，應於召開董事會決議前，委請會計師、律師或證券承銷商就換股比例、收購價格或配發股東之現金或其他財產之合理性表示意見，提報董事會討論通過。但本公司合併直接或間接持有百分之百已發行股份或資本總額之子公司，或直接或間接持有百分之百已發行股份或資本總額之子公司間之合併，得免取得前開專家出具之合理性意見。

十九、本公司辦理合併、分割或收購時應將重要約定內容及相關事項，於股東會開會前製作致股東之公開文件，併同前條專家意見及股東會之開會通知一併交付股東，以作為是否同意該合併、分割或收購案之參考。但依其他法律規定得免召開股東會決議合併、分割或收購事項者，不在此限。參與合併、分割或收購之公司，任一方之股東會，因故無法召開、決議，或議案遭股東會否決，本公司應立即對外公開說明發生原因、後續處理作業及預計召開股東會之日期。

二十、除其他法律另有規定或事先報經金管會同意外，本公司參與合併、分割或收購時，應和其他參與公司於同一天召開董事會及股東會，決議合併、分割或收購相關事項；而參與股份受讓時，則應和其他參與公司於同一天召開董事會。

本公司參與合併、分割、收購或股份受讓時，應將下列資料作成完整書面紀錄，並保存五年，備供查核：

(一)人員基本資料：

包括消息公開前所有參與合併、分割、收購或股份受讓計畫或計畫執行之人，其職稱、姓名、身分證字號（如為外國人則為護照號碼）。

(二)重要事項日期：包括簽訂意向書或備忘錄、委託財務或法律顧問、簽訂契約及董事會等日期。

(三)重要書件及議事錄：包括合併、分割、收購或股份受讓計畫，意向書或備忘錄、重要契約及董事會議事錄等書件。

本公司參與合併、分割、收購或股份受讓時，應於董事會決議通過之日起算二日內，將前項第一款及第二款資料，依規定格式以網際網路資訊系統申報金管會備查。

參與合併、分割、收購或股份受讓之公司有非屬上市或股票在證券商營業處所買賣之公司者，本公司應與其簽訂協議，並依前二項規定辦理。

二十一、換股比率及收購價格：

合併、分割、收購或股份受讓之換股比例或收購價格除有下列情事外，不得任意變更。

- (一)辦理現金增資、發行轉換公司債、無償配股、發行附認股權公司債、附認股權特別股、認股權憑證及其他具有股權性質之有價證券。
- (二)處分公司重大資產等影響公司財務業務之行為。
- (三)發生重大災害、技術重大變革等影響公司股東權益或證券價格情事。
- (四)參與合併、分割、收購或股份受讓之公司任一方依法買回庫藏股之調整。
- (五)參與合併、分割、收購或股份受讓之主體或家數發生增減變動。
- (六)已於契約中訂定得變更之其他條件，並已對外公開揭露者。

二十二、契約內容應記載事項：

本公司參與合併、分割、收購或股份受讓時，契約中應載明參與公司之權利義務、前條所述得變更換股比例或收購價格之情況、及載明下列事項。

- (一)違約之處理。
- (二)消滅或被分割之公司前已發行具有股權性質有價證券或已買回之庫藏股之處理原則。
- (三)參與公司於計算換股比例基準日後，得依法買回庫藏股之數量及其處理原則。
- (四)參與主體或家數發生增減變動之處理方式。
- (五)預計計畫執行進度、預計完成日程。
- (六)計畫逾期未完成時，依法令應召開股東會之預定召開日期等相關處理程序。

二十三、本公司參與合併、分割、收購或股份受讓時其他應注意事項：

- (一)要求參與或知悉合併、分割、收購或股份受讓之人，出具書面保密承諾，在訊息公開前，不得將計畫之內容對外洩露，亦不得自行或利用他人名義買賣相關之所有公司之股票及其他具有股權性質之有價證券。
- (二)合併、分割、收購或股份受讓之資訊公開後，如擬再與其他公司進行合併、分割、收購或股份受讓，除參與家數減少，且股東會已決議並授權董事會得變更權限時，得免召開股東會重行決議外，原案中已進行完成之程序或法律行為，應重行為之。

(三)參與合併、分割、收購或股份受讓之公司有非屬公開發行公司者，本公司應與其簽訂協議，並依本處理程序第二十條、及前二款之規定辦理。

第五章 其他重要事項

二十四、本公司取得或處分資產，應將相關契約、議事錄、備查簿、估價報告、會計師、律師或證券承銷商之意見書備置於公司，除其他法律另有規定者外，至少保存五年。

二十五、本公司取得之估價報告或會計師、律師或證券承銷商之意見書，該專業估價者及其估價人員、會計師、律師或證券承銷商應符合下列規定：

- (一) 未曾因違反本法、公司法、銀行法、保險法、金融控股公司法、商業會計法，或有詐欺、背信、侵占、偽造文書或因業務上犯罪行為，受一年以上有期徒刑之宣告確定。但執行完畢、緩刑期滿或赦免後已滿三年者，不在此限。
- (二) 與交易當事人不得為關係人或有實質關係人之情形。
- (三) 公司如應取得二家以上專業估價者之估價報告，不同專業估價者或估價人員不得互為關係人或有實質關係人之情形。

前項人員於出具估價報告或意見書時，應依下列事項辦理：

- (一) 承接案件前，應審慎評估自身專業能力、實務經驗及獨立性。
- (二) 查核案件時，應妥善規劃及執行適當作業流程，以形成結論並據以出具報告或意見書；並將所執行程序、蒐集資料及結論，詳實登載於案件工作底稿。
- (三) 對於所使用之資料來源、參數及資訊等，應逐項評估其完整性、正確性及合理性，以做為出具估價報告或意見書之基礎。
- (四) 聲明事項，應包括相關人員具備專業性與獨立性、已評估所使用之資訊為合理與正確及遵循相關法令等事項。

二十六、本公司取得或處分資產依本處理程序或其他法律規定應經董事會通過者，如有董事表示異議且有紀錄或書面聲明，應將董事異議資料送各審計委員。

依前項規定將取得或處分資產事項提報董事會討論時，應充分考量各獨立董事之意見，獨立董事如有反對意見或保留意見，應於董事會議事錄載明。

二十七、本處理程序，經審計委員會及董事會通過後，提報股東會同意後實施，修正時亦同。如有董事表示異議且有紀錄或書面聲明者，應將董事異議資料送各審計委員。

依前項規定將本作業程序提報審計委員會討論時，應先經其全體成員二分之一以上同意，並提董事會決議。如未經其全體成員二分之一以上同意者，得由全體董事三分之二以上同意行之，並應於董事會議事錄載明審計委員會之決議。

第二項所稱審計委員會全體成員及董事會全體董事，以實際在任者計算之。

依第一項規定將本作業程序提報董事會討論時，應充分考量各獨立董事之意見，並將其

同意或反對之明確意見及反對之理由列入董事會紀錄。

二十八、本次修正於民國一〇八年六月十日。

附錄五

冠德建設股份有限公司

董事選舉辦法

- 第一條 本公司董事之選舉，除公司法及本公司章程另有規定外，悉依本辦法行之。
- 第二條 本公司董事之選舉於股東會行之。
- 第三條 凡董事候選人名單中之人，均得被選為本公司董事。
- 第四條 本公司董事之名額，以本公司章程所訂定之名額為準。
- 第五條 本公司董事之選舉，每一股份有與應選出董事人數相同之選舉權，得集中選舉一人，或分配選舉數人。獨立董事及非獨立董事應一併進行選舉，分別計算當選名額。董事(含獨立董事)之選舉採候選人提名制度，候選人應依照公司法第一九二條之一所規定之候選人提名制度程序為之。
- 第六條 本公司董事，依本公司章程規定之名額，由所得選票代表選舉權較多者，依次當選，如有二人或二人以上得權相同因而超過本公司章程規定之名額時，應由得權相同者抽籤決定之，如得權相同者未出席時，概由主席代為抽籤。
依前項當選之董事經查核確認其個人資料不符或依相關法令規定當選失其效力者，其缺額由原選次多數之被選舉人遞充。
- 第七條 董事會應製備與應選出董事人數相同之選舉票，並加填其權數，分發出席股東會之股東。
- 第八條 選舉開始前，應由主席指定監票員、計票員各若干人，執行各項有關職務。
- 第九條 選舉用票櫃應由董事會製備，票櫃應於投票前由監票人當眾開驗。
- 第十條 被選舉人如為股東身分者，選舉人須在選舉票「被選舉人」欄填明被選舉人戶名及股東戶號；如非股東身分者，應填明被選舉人之姓名及統一編號。惟政府或法人股東為被選舉人時，選舉票之被選舉人戶名欄應填列該政府或法人名稱，亦得填列該政府或法人名稱及其代表人姓名；代表人有數人時，應分別加填代表人姓名。
- 第十一條 選舉票有下列情事之一者無效：
- (一) 不用本辦法規定之選舉票。
 - (二) 以空白之選舉票投入投票箱者。
 - (三) 字跡模糊無法辨認或經塗改者。
 - (四) 填寫非候選人名單中之人。
 - (五) 除填被選舉人之戶號(姓名)或股東戶號(統一編號)及分配選舉權數外，夾寫其他文字者。
 - (六) 未填被選舉人之戶號(姓名)或股東戶號(統一編號)者。
 - (七) 同一選舉票填列被選舉人二人或二人以上者。

- 第十二條 投票完畢後，即由監票人監督下當眾開票，開票結果由主席或其指定人宣布之。
- 第十三條 不符證券交易法第二十六條之三規定者，當選失其效力。
- 第十四條 當選之董事，由本公司董事會分別發給當選通知書。
- 第十五條 本辦法經股東會決議通過後施行，修正時亦同。
- 第十六條 本次修正於民國一〇七年六月二十七日。

附錄六

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：111年5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	96,304,670	105,935,137	選任日期：108.6.10
董事	宇德投資(股)公司 代表人：劉美朱	96,304,670	105,935,137	選任日期：108.6.10
董事	宇德投資(股)公司 代表人：陳鳴	96,304,670	105,935,137	選任日期：108.6.10
董事	宇德投資(股)公司 代表人：洪錦欽	96,304,670	105,935,137	選任日期：108.6.10
董事	宇德投資(股)公司 代表人：張勝安	96,304,670	105,935,137	選任日期：108.6.10
董事	宇德投資(股)公司 代表人：張菁芬	96,304,670	105,935,137	選任日期：108.6.10
獨立董事	黃宏進	0	0	選任日期：108.6.10
獨立董事	龔神佑	0	0	選任日期：108.6.10
獨立董事	林國峰	0	0	選任日期：108.6.10
全體董事合計		96,304,670	105,935,137	

備註：

108年6月10日選任時發行總股數：503,791,000股

111年5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111年5月1日止持有105,935,137股



KIND M