

股票代號：2505

本年報內容及本公司相關
資訊可至下列網址查詢
公開資訊觀測站：
<https://mops.twse.com.tw>
公司網址：
<http://www.kycc.com.tw>



國揚建設
KUOYANG DEVELOPMENT

113 年度年報

中華民國114年4月30日 刊印



本公司發言人：

姓 名：王正怡
職 稱：財務處協理
電 話：(02)25000808
E-mail：candy@kycc.com.tw

代理發言人：

姓 名：鄭雲梯
職 稱：規劃處協理
電 話：(02)25000808
E-mail：hugo.cheng@kycc.com.tw

本公司地址及電話：

公司地址：台北市南港區經貿一路170號11樓之8
電話：(02)25000808

辦理股票過戶機構：

名 稱：福邦證券股份有限公司
地 址：台北市中正區忠孝西路一段6號6樓
電 話：(02)2371-1658
網 址：<http://www.gfortune.com.tw>

簽證會計師事務所：

事務所名稱：資誠聯合會計師事務所
會計師：蕭春鴛、王方瑜會計師
地 址：台北市信義區基隆路一段333號27樓
電 話：(02)2729-6666
網 址：<https://www.pwc.tw>

海外有價證券掛牌買賣之交易場所名稱及查詢該海外有價證券資訊之方式：無

公司網址：<http://www.kycc.com.tw>

國揚實業股份有限公司-----113 年年報目錄

壹、致股東報告書.....	1
一、一一三年度營業結果	2
二、一一四年度營業計劃概要	6
三、未來公司發展策略	6
四、受到外部競爭環境、法規環境及總體經營環境之影響	6
貳、公司治理報告.....	8
一、董事、監察人、總經理、副總經理、協理、各部門及分支機構主管資料....	8
二、最近年度給付董事、監察人、總經理及副總經理之酬金	19
三、公司治理運作情形	25
(一)董事會運作情形	25
(二)審計委員會運作情形或監察人參與董事會運作情形	28
(三)公司治理運作情形及其與上市公司治理實務守則差異情形及原因	31
(四)薪資報酬委員會組成及運作情形	35
(五)推動永續發展執行情形及與上市公司永續發展實務守則差異情形及原 因	37
(六)履行誠信經營情形及上市公司誠信經營守則差異情形及原因採行措施 ...	45
(七)其他足以增進對公司治理運作情形之瞭解的重要資訊	47
(八)內部控制制度執行狀況	48
(九)最近年度及截至年報刊印日止，股東會及董事會之重要決議	49
(十)最近年度及截至年報刊印日止董事或監察人對董事會通過重要決議有 不同意見且有紀錄或書面聲明者，其主要內容	51
四、簽證會計師公費資訊	52
五、更換會計師資訊	53
六、公司之董事長、總經理、負責財務或會計事務之經理人，最近一年內 曾任職於簽證會計師所屬事務所或其關係企業者	54
七、最近年度及截至年報刊印日止，董事、監察人、經理人及持股比例超 過百分之十之股東股權移轉及股權質押變動情形	55
八、持股比例占前十名之股東，其相互間為關係人或為配偶、二親等以內之親 屬關係之資訊.....	56
九、公司、公司之董事、監察人、經理人及公司直接或間接控制之事業對 同一轉投資事業之持股數，並合併計算綜合持股比例.....	57
參、募資情形.....	58
一、公司資本及股份	58
(一)股本來源	58
(二)主要股東名單	60
(三)公司股利政策及執行狀況	60
(四)本次股東會擬議之無償配股對公司營業績效及每股盈餘之影響	61
(五)員工、董事及監察人酬勞	61
(六)公司買回本公司股份情形	61

二、公司債辦理情形	62
三、特別股辦理情形	62
四、海外存託憑證辦理情形	62
五、員工認股憑證辦理情形	62
六、限制員工權利新股辦理情形	62
七、併購或受讓他公司股份發行新股辦理情形	62
八、資金運用計劃執行情形	62
肆、營運概況	63
一、業務內容	63
(一)業務範圍	63
(二)產業概況	63
(三)技術及研發概況	70
(四)長、短期業務發展計畫	70
二、市場及產銷概況	72
(一)市場分析	72
(二)主要產品之重要用途及產製過程	75
(三)主要原料之供應狀況	75
(四)最近二年度任一年度中曾佔進(銷)貨總額百分之十以上之客戶名稱及其進(銷)金額與比例	76
三、從業員工最近二年度及截至年報刊印日	77
四、環保支出資訊	77
五、勞資關係	77
六、資通安全管理	78
七、重要契約	80
伍、財務狀況及財務績效之檢討分析與風險事項	82
一、財務狀況	82
二、財務績效	83
三、現金流量	84
四、最近年度重大資本支出對財務業務之影響	84
五、最近年度轉投資政策、其獲利或虧損之主要原因、改善計畫及未來一年投資計畫	85
六、風險事項應分析及評估最近年度及截至年報刊印日事項	86
七、其他重要事項	88
陸、特別記載事項	90
一、關係企業相關資料	90
二、最近年度及截至年報刊印日止，私募有價證券辦理情形	94
三、其他必要補充說明事項	94
柒、最近年度及截至年報刊印日止，如發生證券交易法第三十六條第二項第二款所定對股東權益或證券價格有重大影響之事項	95

壹、致股東報告書

各位敬愛的股東：大家好

2024 年，全球經濟仍受高通膨、利率維持高檔與地緣政治動盪等因素牽動，整體成長動能表現溫和。台灣房市亦延續修正格局，主因為政府延續升息、選擇性信用管制等政策。然而，「新青年安心成家購屋優惠貸款精進方案」延續實施 2026 年 7 月 31 日，持續穩定自住型買盤，成為市場回穩的重要支撐力道，顯示剛性需求仍具潛力。

儘管整體工業地產市場在 2024 年上半年面臨外銷動能疲軟、企業投資趨謹慎的壓力，國揚建設憑藉前期穩健的土地佈局與市場判斷，持續擴大產業服務基礎，並觀察到 AI 應用需求不減，相關科技大廠於中後期重新啟動擴廠計畫。此外，ESG 與碳中和已成全球供應鏈的新標配，企業對綠色廠辦與節能設施的需求顯著上升，進一步支撐產業用地的發展動能。

面對這樣的產業轉變，國揚建設早已前瞻性布局，自 2020 年起即積極購置工業區土地。去年 2024 年，陸續推進多項案量，包括即將完工的「內湖洲際廠辦案」、施工中的「三重數位科技大樓案」，以及預計於 2025 年度陸續取得建照的「汐止汐萬路」、「土城忠義案」、「中和案」等，土地存量達 1.6 萬坪，為後續推案奠定堅實基礎。這些案件皆導入智慧、節能、綠建築等規劃，契合市場升級需求，並以區域地標型現代建築，進一步強化品牌能見度與資產價值。

除工業地產外，國揚建設亦積極回應政府住宅政策與都市更新推動，2024 年推進包括動工中的「國揚吉麟」案、已核定的「新店寶元案」；預計 2025 年度完成核定的「高雄特貿三（南基地-北側）」公辦都更案，以及取得最優申請人，預計 2025 年度完成送件的「左營高鐵科技之心」等案件。另有多處大規模基地同步開發規劃中。透過與政府與地主的協力合作，國揚致力發揮都市再生帶動效應，強化地區機能，並創造整體居住與環境品質的提升。

在企業永續發展方面，2024 年國揚建設持續將「永續」納入營運核心，不僅回應 2050 淨零排放政策目標，更進一步於新案中全面導入綠建築、智慧建築及國際 LEED 認證規劃原則。我們不僅在建築設計上落實節能減碳，更積極協助客戶實現綠色轉型，朝向共築永續城市、打造幸福建築的企業願景穩步邁進。

茲就 113 年度營業報告及 114 年度營業計劃概要報告如下：

一、一一三年度營業報告

敬愛的股東們：

回顧一一三年度，本公司秉持穩健經營與創新發展的理念，積極推動各項銷售計畫，並在住宅與廠辦市場皆取得良好成果。以下為本年度的營運概況：

(一)營業結果

本年度共計銷售九個建案，其中六案為成屋銷售，三案為預售推案，總售出金額：61.74 億元。

1. 成屋銷售（六案）：

(1)住宅類：高雄「國硯」、「微笑時代」

 台南「翡翠森林一期」、「翡翠森林二期」、「翡翠森林三期」

(2)廠辦類：台北「國揚洲際企業總部」（內湖）

(3)銷售成果：售出新台幣 2,667,820 仟元。

2. 預售推案（三案）：

(1)住宅類：台北「國揚吉麟」、新北「國揚光河」、。

 台南「美地莊園」（翡翠森林四期）

(2)銷售成果：售出新台幣 3,506,780 仟元。

(二)預算執行情形

本公司 113 年並未對外公開財務預測，因此不作本分析報告。

(三)財務收支及獲利能力分析

1. 財務收支情形

單位：新台幣仟元

項目	113 年度	112 年度
營業收入	607,692	735,459
營業成本	(370,256)	(443,914)
營業毛利	237,436	291,545
營業費用	(286,371)	(280,810)
營業利益	(48,935)	10,735
營業外收入及支出	265,408	322,976
稅前淨利	216,473	333,711
所得稅費用	(11,347)	(28,835)
本期淨利	205,126	304,876

2. 獲利能力分析

項目	113 年度	112 年度
資產報酬率	1.12%	1.82%
股東權益報酬率	2.00%	3.08%
稅前純益占實收資本額比率	5.70%	8.78%
純益率	33.75%	41.45%
每股盈餘(元)	0.52	0.80

(四) 研究發展狀況

(一) 重點個案：

1. 113 年取得建照個案：

- a. 住宅類：新北「國揚光河」。
- b. 廠辦類：新北「國揚前瞻」。

2. 113 年取得使用執照個案：

台北「國揚洲際企業總部」。

3. 預計 114 年取得建照個案：

(1) 北區：

- a. 住宅類：基隆「早安國揚二期」。
- b. 廠辦類：新北土城忠義段都更案。

(2) 南區：

- a. 住宅類：高雄農十六案、高雄特貿三(南基地-北側)公辦都更案、左營高鐵科技之心公辦都更案。

4. 預計 114 年取得使用執照個案：

台南「翡翠森林第四期『美地莊園』」。

5. 發展中個案：

(1) 北區：

- a. 住宅類：基隆溫泉住宅案、台北仁愛路都更案、台北北投大業路都更案。

(2) 南區：

- a. 住宅類：前金民生都更案。

(二) 規劃設計方面：

致力於建構優質品牌形象，並秉持永續經營的理念，在建築規劃上，將遵循 2050 年淨零排放目標，導入環境永續設計，包括：

- 結合在地特色，提升建築與環境融合度。
- 優化建築通風與節能設計，降低能源消耗。
- 推動水資源循環與綠環境，提升居住舒適度。
- 採用低耗能設備與智慧建築技術，打造綠色永續建築。

透過這些規劃，我們將進一步提升「國揚綠色建築」的品牌力，打造更健康、更聰明、更節能的「國揚建築」。

(三) 工程成本、進度及品質方面：

1. 成本控制

面對營建材料成本上漲，本公司將從個案分別採購改為聯合年度採購，以規模經濟降低成本。

2. 工程進度管理

● 導入新型工法：

如：鋁模工法、整體衛浴工法、內裝工業化…等，有效降低缺工問題，縮短工期，提升施工效率、減少廢材量。

● 導入 PMIS 專案管理系統：

PMIS 系統之特色與效益

- 標準化作業方式，提升工作效率。
- 快速分享，掌握即時資訊。
- 協同作業，責任清楚。
- 資訊透明，降低錯誤。
- 儀表板警示，即時追蹤。
- 保存完整文件記錄，知識傳承。

3. 品質與安全管理

全面導入安全觀測電子監測系統，即時監控降低工程風險。

建立標準化施工流程，確保施工品質穩定提升。

(四) 品牌建構及客戶服務方面：

1. 施工透明化

提供已購客戶專案施工進度報告書，讓客戶可即時掌握建案施工進度，肯定國揚建築團隊在工程上的細膩與用心，提升信任度。

2. 終生房屋健檢

建立專業管理團隊，提供房屋終身健檢服務，落實住戶居住舒適度。並透過住戶使用後意見回饋，即時調整後續建案規劃，有效提升建案品質。

3. 社區總體營造與客戶關係深化

舉辦社區活動，從認識到正確使用及維養設施，凝聚住戶共識，打造成有質感也有溫度的社區。

4. 導入數位轉型與智能化服務

預售階段即導入 Home Go APP 社區物業平台，即時處理住戶需求、服務零距離，交屋後落社區管理與安全監控，售後服務全面透明化。

(五) 市場研究發展：

1. 住宅用地開發策略調整

面對史上最嚴厲的第六、七波信用管制，七都預售及成屋交易量在第四季幾乎腰折過半，呈現價格高位盤整，但交易量能急凍的市況。

本公司住宅類土地開發策略，將以都市更新與合建案為核心發展方向，不僅能改善市容風貌，更可降低購地風險，穩定開發效益。

2. 廠辦與工業地產市場布局

受全球 AI 產業鏈投資擴大及半導體業產業持續成長影響，國內外企業在台擴產需求上升，帶動商用不動產及工業地產市場需求增長。公司將順應此趨勢，提高對雙北工業用地之開發投資。

3. 參與政府精華區招商與都市更新專案

持續關注政府精華區的招商標的，積極參與公辦都更，並繼取得高雄特貿三(南基地~北側)公辦都更開發案後，並於 113 年 5 月獲選為「左營高鐵科技之心公辦都更案」最優申請人。

4. 活化現有資產、強化聯盟合作

透過與同業策略聯盟，民權東路、景美區等閒置土地，均可在 114 年以都更方式開發送件，有效提升土地價值與開發效益。

整體而言，本公司在成屋與預售市場均展現穩健成長，憑藉精準市場布局與高品質產品，成功提升品牌競爭力，為未來發展奠定堅實基礎。

展望未來，我們將持續關注市場趨勢，積極開發符合市場需求的創新产品，強化品牌實力，並透過穩健經營，為股東創造長期穩定的投資回報。

二、一一四年度營業計劃概要

銷售進行中個案：

(一)成屋四案：

1. 住宅類：高雄「國硯」、「微笑時代」

台南 翡翠森林二期

2. 廠辦類：台北「國揚洲際企業總部」(內湖)

(二)預售四案：

1. 住宅類：新北「國揚光河」

台南「美地莊園」(翡翠森林四期)

高雄「國揚鉑御」

2. 廠辦類：新北「國揚前瞻科技大樓」(汐止)

三、未來公司發展策略

(一) 土地開發轉趨多元化佈局，除特定地區之工業用地外，住宅部分著重以都更或合建方式開發，並積極參與公辦都更案，跨足商辦領域。除北部外，並持續朝南部地區布局。

(二) 就營建個案著重規劃、工法、材料及設備之運用，減少興建過程產生之廢棄物，增加循環回收機能。並考量健康、節能、生態、減廢，打造出對環境更友善的(近)零碳建築，期以精準之產品定位、完善之服務品質，維護公司營運成果與市場優質品牌形象，落實ESG及貼心設計以厚植國揚的產品力，進而成為客戶購屋首選。

四、受到外部競爭環境、法規環境及總體經營環境之影響

(一) 利多：

1. 利率穩定，資金環境改善

2024 年台灣央行僅調升半碼後，利率維持穩定，全球主要央行政策趨於寬鬆，市場流動性充裕。長期資金成本維持低位，投資人信心增強，特別是在工業用地與商用不動產領域，展現強勁成長動能，有助於市場穩定發展。

2. 政府推動永續建築與都市更新

政府持續推動綠建築與都市更新，中央與台北市等地方政府依據 2050 淨零排放目標，分階段推動建築能效提升。並針對危險及老舊建築，採用容積獎勵與經費補助等措施，如台北市所推出的防災型都更獎勵等。這些政策不僅促使建商轉型升級，運用創新工法與綠色建材，推動近零碳建築發展，也推動建商針對市中心老舊都市空間持續活化、更新。

(二) 利空

1. 國房稅與信用管制施壓市場

政府推行全國歸戶國房稅，對持有多套非自住房屋者加重課稅，並強化房市信用管制，抑制投機行為。此舉短期內可能導致市場調整，建商與投資者需審慎應對資金壓力，影響推案與市場流動性。

2. 全球經濟放緩與外部風險增加

全球經濟增長預期下調，地緣政治風險與主要市場需求疲軟，影響台灣出口與內需。建材與人工成本持續上升，可能壓縮利潤空間，影響建商資金運作與投資規劃。

(三) 應對策略

本公司以積極進取的姿態迎戰市場變數，採取以下策略：

1. 多元化土地開發：擴大工業用地與商辦項目投資，透過都市更新與合建模式，優化住宅市場布局。
2. 綠色建築與智慧管理：導入綠色建材與智慧工程技術，提高工程品質與環保效益，符合市場需求與政策方向。
3. 靈活調整策略：應對法規調整與市場不確定性，審慎規劃資金運用，提升市場競爭力，確保穩健成長。

面對市場挑戰，我們堅定信心，持續強化國揚的產品力，以多元開發與永續經營引領市場，迎向長期成長新局。

感謝各位股東所給予的支持與指教

敬祝

身體健康、萬事如意

董事長 林子寬



一、董事、總經理、副總經理、協理、各部門及分立機構主管資料

董事會資料 (一)

114年3月31日

職稱 董 事 長 董 事 人 法 人 代 表	國籍 或註冊 地 址	姓 名	性 別 年 齡	選(就)任 日期	任 期	初 次 選 任 日 期	選 任 時 持 有 股 份	現 在 持 有 股 數	利 用 他 人 名 義 持 有 股 份 配 偶 及 未 成 年 子 女 現 在 持 有 股 份			目前兼任本公司及 其他公司之職務			備註		
									股 數	持 股 比 率	股 數	持 股 比 率	股 數	持 股 比 率	職 稱 名 稱	姓 名 關 係	
董 事 董 事 人 法 人 代 表	中 華 民 國	吉 贊 實 業 (股)公司	男	112.06.13	三 年	97.06.13	1,281,126	0.18%	698,880	0.18%	—	—	—	—	—	—	
董 事 董 事 人 法 人 代 表	中 華 民 國	林子寬- 吉贊實業 法人代表	男 61~70	112.06.13	三 年	97.06.13	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%	無	無	漢來飯店管理顧問(股)負責人 高雄圓頂大飯店總經理 台北春天飯店總經理 (中國文化大學)
董 事 董 事 人 法 人 代 表	中 華 民 國	侯嘉騏- 吉贊實業 法人代表	女 31~40	112.06.13	三 年	109.06.10	1,807,833	0.26%	986,209	0.26%	0	0.00%	0	0.00%	無	無	霍普金斯大學醫學研究助理 輝瑞公司資深科學家 (約翰霍普金斯大學應用數學系 及化學工程系學士) (史丹佛大學生物工程系碩士/博士) (哈佛大學應用計算系碩士)

職稱	國籍或註冊地	姓名	性別 年齡	選(就)任 日期	任期 日期	初次選任 日期	選任時持有股份 股數	現在持有股數 股數	持股 比率	利用他 人名義 持有股 份	配偶、未 成年子女現在 持有股分	持股 比率	持股 比率	目前兼任本公司及 其他公司之職務	備註	
董事	中華民國	承啟(股)公司	109.06.10	三	89.04.24	42,389,920	6.09%	23,124,570	6.09%	—	—	無	—	—	—	—
董事 法人代表	中華民國	蔡哲雄-承啟 法人代表	男 71-80	112.06.13	三	103.10.29	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%	漢神資產管理(股)公司董事 漢神投資(股)公司董事長 漢神購物中心(股)公司董事 漢神名店百貨(股)公司董事 皇翔建設(股)公司董事	漢神資產管理(股)公司董事 漢神投資(股)公司董事長 漢神購物中心(股)公司董事 漢神名店百貨(股)公司董事 皇翔建設(股)公司董事
董事 法人代表	中華民國	阮劍平-承啟 法人代表	男 71-80	112.06.13	三	103.06.23	0	0.00%	0	0.00%	21,820	0.01%	無	無	中華民國銀行公會授信主任委員 土地銀行副總經理及總稽核 兆豐票券董事 農業信用保證基金董事 (國立政治大學地政所)	漢威巨蛋開發(股)公司董事長 漢神資產管理(股)公司董事 漢神投資(股)公司董事 天鷹保全(股)公司董事
董事 法人代表	中華民國	黃光宇-承啟 法人代表	男 51-60	112.06.20	三	112.06.20	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%	勤業會計師事務所副理 (淡江大學會計學系)	漢神資產管理(股)公司董事 漢神購物中心(股)財務長 阿魁斯運動文化(股)公司董事
董事	中華民國	百地開發實業(股)公司	112.06.13	三	97.06.13	8,071,097	1.16%	4,402,948	1.16%	—	—	無	—	—	—	—
董事 法人代表	中華民國	蘇培魁-百地開發 法人代表	男 51-60	112.06.13	三	106.06.08	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%	漢神名店百貨(股)公司 經營規劃部協理 (中山大學財管研究所)	漢神名店百貨(股)公司 經營規劃部協理 (中山大學財管研究所)

職稱	國籍或註冊地	姓名	性別 年齡	選(就)任 日期	初次選任 日期	選任時 任期	持股份 比率	股數	持股 比率	目前兼任本公司及 其他公司之職務		備註																	
獨立董事	中華民國	楊豐彥	男 71~80	112.06.13	三年	109.06.10	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%	臺灣銀行南非分行/經理 臺灣銀行洛杉磯分行/經理 臺灣銀行國際部經理 臺灣銀行/副總經理 華南銀行/常務董事兼總經理 兆豐金控/董事長 兆豐銀行/總經理 中華民國票券金融商業同業公會 /理事長 台灣金融服務業聯合總會/理事 兆豐銀行/顧問 (國立臺灣大學法學院商學系)	無	無	無	無
獨立董事	中華民國	郭武博	男 71~80	112.06.13	三年	106.06.08	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%	內政部科員 臺北市政府地政處測量大隊副大隊長 臺北市建城地政事務所主任 臺北市政府地政處測量大隊大隊長 財政部國有財產局臺灣北區辦事處副 處長 財政部國有財產局臺灣北區辦事處處 長 財政部國有財產局副局長 財政部國有財產局局長 財政部參事 台灣土地銀行常務董事 (中國文化大學土地資源學系學士)	無	無	無	無
獨立董事	中華民國	曾秋木	男 71~80	112.06.13	三年	106.06.08	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%	空軍通信電子學校/教官 國立嘉義農專兼任講師 臺北市古亭地政事務所/主任 臺北市士林地政事務所/兼代主任 臺北市政府地政局/主任秘書 臺北市政府地政局/副局長 臺北市地政士公會/顧問 中華民國地權權益促進會/顧問 (國立政治大學地政研究所畢業)	無	無	無	無

112.6.13全面改選，選任時公司實收股本為3,800,000,000元，本公司截至114/04/28公司實收股本3,800,000,000元。

附註：

表一：法人股東之主要股東

114 年 3 月 31 日

法人股東名稱(註 1)	法人股東之主要股東(註 2)	持股比例(%)
承啟股份有限公司	高品(股)公司	97.50
	侯西峰	2.50
百地開發實業股份有限公司	吉贊實業(股)公司	10.00
	翰光(股)公司	90.00
吉贊實業股份有限公司	齊宣實業(股)公司	42.79
	固邦(股)公司	49.71
	高品(股)公司	7.28
	侯西峰	0.22

註 1：董事、監察人屬法人股東代表者，應填寫該法人股東名稱。

註 2：填寫該法人股東之主要股東名稱(其持股比例占前十名)及其持股比例。若其主要股東為法人者，應再填列下表二。

註 3：法人股東非屬公司組織者，前開應揭露之股東名稱及持股比率，即為出資者或捐助人名稱及其出資或捐助比率。

表二：表一主要股東為法人者其主要股東

114 年 3 月 31 日

法人名稱(註 1)	法人之主要股東(註 2)	持股比例(%)
高品股份有限公司	翰光(股)公司	19.67
	雋賞(股)公司	19.67
	基嘉實業(股)公司	19.67
	宣名開發(股)公司	19.67
	祖晟國際(股)公司	19.67
	侯西峰	1.64
吉贊實業(股)公司	固邦(股)公司	49.71
	齊宣實業(股)公司	42.79
	高品(股)公司	7.28
	侯西峰	0.22
翰光(股)公司	國品開發建設企業(股)公司	99.90
	侯西峰	0.10
齊宣實業(股)公司	高品(股)公司	64.94
	吉贊實業(股)公司	35.05
	侯西峰	0.01
固邦股份有限公司	高品(股)公司	99.15
	侯西峰	0.85

註 1：如上表一主要股東屬法人者，應填寫該法人名稱。

註 2：填寫該法人之主要股東名稱(其持股比例占前十名)及其持股比例。

註 3：法人股東非屬公司組織者，前開應揭露之股東名稱及持股比率，即為出資者或捐助人名稱及其出資或捐助比率。

董事資料（一）

一、董事專業資格及獨立董事獨立性資訊揭露：

姓名	條件 專業資格與經驗	獨立性情形	兼任其他 公開發行 公司獨立 董事家數
吉贊實業(股)公司 代表人： 林子寬	<p>畢業於中國文化大學，現任本公司董事長，具有五年以上之商務、財務及公司業務所須工作經驗，致力於飯店業相關領域近20年，擁有專業領導、市場行銷、營運管理、策略規劃及危機處理之能力，帶領公司走向產業領導先驅，邁向永續經營。</p>	<p>於選任前二年及任職期間，已符合下述各獨立性評估條件。</p> <p>(1) 非公司或其關係企業之受僱人。</p> <p>(2) 非本人及其配偶、未成年子女或以他人名義持有公司已發行股份總數1%以上或持股前十名之自然人股東。</p> <p>(3) 非(1)所列之經理人或(2)所列人員之配偶、二親等以內親屬或三親等以內直系血親親屬。</p> <p>(4) 非與公司之董事席次或有表決權之股份超過半數係由同一人控制之他公司董事、監察人或受僱人(但如為公司或其母公司、子公司或屬同一母公司之子公司依本法或當地國法令設置之獨立董事相互兼任者，不在此限)。</p> <p>(5) 非與公司之董事長、總經理或相當職務者互為同一人或配偶之他公司或機構之董事(理事)、監察人(監事)或受僱人(但如為公司與其母公司、子公司或屬同一母公司之子公司依本法或當地國法令設置之獨立董事相互兼任者，不在此限)。</p> <p>(6) 非與公司有財務或業務往來之特定公司或機構之董事(理事)、監察人(監事)、經理人或持股5%以上股東(但特定公司或機構如持有公司已發行股份總數20%以上，未超過50%，且為公司與其母公司、子公司或屬同一母公司之子公司依本法或當地國法令設置之獨立董事相互兼任者，不在此限)。</p> <p>(7) 非為公司或關係企業提供審計或最近二年取得報酬累計金額未逾新臺幣50萬元之商務、法務、財務、會計等相關服務之專業人士、獨資、合夥、公司或機構之企業主、合夥人、董事(理事)、監察人(監事)、經理人及其配偶。但依證券交易法或企業併購法相關法令履行職權之薪資報酬委員會、公開收購審議委員會或併購特別委員會成員，不在此限。</p> <p>(8) 未與其他董事間具有配偶或二親等以內之親屬關係。</p> <p>(9) 未有公司法第30條各款情事之一。</p>	0

姓名 條件	專業資格與經驗	獨立性情形	兼任其他 公開發行 公司獨立 董事家數
吉贊實業(股)公司 代表人： 侯嘉騏	畢業於約翰霍普金斯大學應用數學系及化學工程系學士、史丹佛大學生物工程系碩士/博士，現任本公司董事、漢神購物中心法人代表人暨董事長及多家上市櫃公司法人董事代表。具有五年以上之商務、財務、大數據及公司業務所須之工作經驗，擁有策略規劃、營運管理、市場行銷、及專業領導之能力，帶領公司邁向科技化轉型永續經營。	於選任前二年及任職期間，已符合下述各獨立性評估條件。 (1) 非公司或其關係企業之受僱人。 (2) 非本人及其配偶、未成年子女或以他人名義持有公司已發行股份總數1%以上或持股前十名之自然人股東。 (3) 非(1)所列之經理人或(2)所列人員之配偶、二親等以內親屬或三親等以內直系血親親屬。 (4) 非直接持有公司已發行股份總數5%以上、持股前五名或依公司法第27 條第1項或第2項指派代表人擔任公司董事或監察人之法人股東之董事、監察人或受僱人(但如為公司與其母公司、子公司或屬同一母公司之子公司依本法或當地國法令設置之獨立董事相互兼任者，不在此限)。 (5) 非與公司之董事席次或有表決權之股份超過半數係由同一人控制之他公司董事、監察人或受僱人(但如為公司或其母公司、子公司或屬同一母公司之子公司依本法或當地國法令設置之獨立董事相互兼任者，不在此限)。 (6) 非與公司之董事長、總經理或相當職務者互為同一人或配偶之他公司或機構之董事(理事)、監察人(監事)或受僱人(但如為公司與其母公司、子公司或屬同一母公司之子公司依本法或當地國法令設置之獨立董事相互兼任者，不在此限)。 (7) 非與公司有財務或業務往來之特定公司或機構之董事(理事)、監察人(監事)、經理人或持股5%以上股東(但特定公司或機構如持有公司已發行股份總數20%以上，未超過50%，且為公司與其母公司、子公司或屬同一母公司之子公司依本法或當地國法令設置之獨立董事相互兼任者，不在此限)。 (8) 非為公司或關係企業提供審計或最近二年取得報酬累計金額未逾新臺幣50萬元之商務、法務、財務、會計等相關服務之專業人士、獨資、合夥、公司或機構之企業主、合夥人、董事(理事)、監察人(監事)、經理人及其配偶。但依證券交易法或企業併購法相關法令履行職權之薪資報酬委員會、公開收購審議委員會或併購特別委員會成員，不在此限。 (9) 未與其他董事間具有配偶或二親等以內之親屬關係。 (10) 未有公司法第30條各款情事之一。	1
承啟(股)公司 代表人： 蔡哲雄	畢業於國立政治大學國際貿易學系，具有五年以上之商務、財務、會計及公司業務所須工作經驗，致力於金融業相關領域近20年，擁有專業領導、市場行銷、營運管理、策略規劃及危機處理之能力，帶領公司走向產業領導先驅，邁向永續經營。		0
承啟(股)公司 代表人： 阮劍平	畢業於國立政治大學地政系，具有五年以上之商務、財務、會計及公司業務所須工作經驗，致力於金融業相關領域，擁有專業領導、市場行銷、營運管理、策略規劃及危機處理之能力，帶領公司走向產業領導先驅，邁向永續經營。		0
承啟(股)公司 代表人： 黃光宇	畢業於淡江大學會計學系，具有五年以上之商務、財務、會計及公司業務所須工作經驗，擁有專業領導、市場行銷、營運管理、策略規劃及危機處理之能力，帶領公司走向產業領導先驅，邁向永續經營。		0
百地開發實業(股)公司 代表人： 蘇培魁	畢業於中山大學財管研究所，具有五年以上之商務、財務、會計及公司業務所須工作經驗，擁有專業領導、市場行銷、營運管理、策略規劃及危機處理之能力，帶領公司走向產業領導先驅，邁向永續經營。		0

姓名 條件	專業資格與經驗	獨立性情形	兼任其他 公開發行 公司獨立 董事家數
獨立董事 楊豐彥	畢業於國立臺灣大學法學院商學系，考試院六十七年高等考試金融人員外勤組類科及格，為本公司薪資報酬委員會召集人及審計委員會召集人，具有五年以上之法務、商務、財務、會計及公司業務所須工作經驗，致力於金融業相關領域近20年，專精於法務、企業財務及會計事務經驗。	<p>於選任前二年及任職期間，已符合下述各獨立性評估條件。</p> <p>(1) 非公司或其關係企業之受僱人。</p> <p>(2) 非與公司之董事席次或有表決權之股份超過半數係由同一人控制之他公司董事、監察人或受僱人(但如為公司或其母公司、子公司或屬同一母公司之子公司依本法或當地國法令設置之獨立董事相互兼任者，不在此限)。</p> <p>(3) 非本人及其配偶、未成年子女或以他人名義持有公司已發行股份總數 1%以上或持股前十名之自然人股東。</p> <p>(4) 非(1)所列之經理人或(2)所列人員之配偶、二親等以內親屬或三親等以內直系血親親屬。</p> <p>(5) 非直接持有公司已發行股份總數 5%以上、持股前五名或依公司法第 27 條第 1 項或第 2 項指派代表人擔任公司董事或監察人之法人股東之董事、監察人或受僱人(但如為公司與其母公司、子公司或屬同一母公司之子公司依本法或當地國法令設置之獨立董事相互兼任者，不在此限)。</p> <p>(6) 非與公司之董事席次或有表決權之股份超過半數係由同一人控制之他公司董事、監察人或受僱人(但如為公司或其母公司、子公司或屬同一母公司之子公司依本法或當地國法令設置之獨立董事相互兼任者，不在此限)。</p> <p>(7) 非與公司之董事長、總經理或相當職務者互為同一人或配偶之他公司或機構之董事(理事)、監察人(監事)或受僱人(但如為公司與其母公司、子公司或屬同一母公司之子公司依本法或當地國法令設置之獨立董事相互兼任者，不在此限)。</p> <p>(8) 非與公司有財務或業務往來之特定公司或機構之董事(理事)、監察人(監事)、經理人或持股 5%以上股東(但特定公司或機構如持有公司已發行股份總數 20%以上，未超過 50%，且為公司與其母公司、子公司或屬同一母公司之子公司依本法或當地國法令設置之獨立董事相互兼任者，不在此限)。</p> <p>(9) 非為公司或關係企業提供審計或最近二年取得報酬累計金額未逾新臺幣 50 萬元之商務、法務、財務、會計等相關服務之專業人士、獨資、合夥、公司或機構之企業主、合夥人、董事(理事)、監察人(監事)、經理人及其配偶。但依證券交易法或企業併購法相關法令履行職權之薪資報酬委員會、公開收購審議委員會或併購特別委員會成員，不在此限。</p> <p>(10) 未與其他董事間具有配偶或二親等以內之親屬關係。</p> <p>(11) 未有公司法第 30 條各款情事之一。</p> <p>(12) 未有公司法第 27 條規定以政府、法人或其代表人當選。</p>	0
獨立董事 郭武博	畢業於中國文化大學土地資源學系學士，國立政治大學公共行政研究所市政規劃班結業，考試院六十四年高等考試土地行政類科及格，為本公司薪資報酬委員會委員及審計委員會委員，具有五年以上之商務、財務及公司業務所須工作經驗，曾任職台北市地政處及財政部國有財產局近20年，專精於地政及財務事務經驗。	<p>(6)</p> <p>(7)</p> <p>(8)</p> <p>(9)</p>	0
獨立董事 曾秋木	畢業於國立政治大學地政研究所畢業，為本公司薪資報酬委員會委員及審計委員會委員，具有五年以上之商務、財務及公司業務所須工作經驗，曾任職台北市地政事務所近30年，專精於地政事務經驗。	<p>(10)</p> <p>(11)</p> <p>(12)</p>	0

二、董事會多元化及獨立性

為強化公司治理並促進董事會組成與結構之健全發展，依據本公司「公司治理實務守則」第二十條第三項，董事會成員組成應考量多元化，除兼任公司經理人之董事不宜逾董事席次三分之一外，就本身運作、營運型態及發展需求以擬訂適當之多元化方針，宜包括但不限於以下二大面向之標準：

1. 基本條件與價值：性別、年齡、國籍及文化等，其中女性董事比率宜達董事席次三分之一。
2. 專業知識與技能：專業背景（如法律、會計、產業、財務、行銷或資訊科技）、專業技能及產業經歷等。

董事會成員應普遍具備執行職務所必須之知識、技能及素養。為達到公司治理之理想目標，董事會整體應具備之能力如下：

1. 營運判斷能力。
2. 會計及財務分析能力。
3. 經營管理能力。
4. 危機處理能力。
5. 產業知識。
6. 國際市場觀。
7. 領導能力。
8. 決策能力。

本公司董事會成員由 9 位董事(包含 3 位獨立董事及 6 位非獨立董事)。其中獨立董事佔全體成員比為 30%；本公司注重董事會成員組成之性別平等，已達成至少包含一位女性董事之目標，佔全體成員比為 11%。董事成員年齡分布區間計有 1 名董事年齡位於 31-40 歲、2 名董事位於 51-60 歲、1 名董事位於 61-70 歲及 5 名董事位於 71-80 歲。獨立董事任期年資，三位 3 年以上，所有獨立董事其連續任期均不超過 3 屆，董事皆為產學界賢達。其資格條件均符合法令規定之獨立董事規範，且熟稔本公司營運情形。落實情形如下表：

姓名	職稱	國籍	性別	具員工身份	年齡		獨立董事任期年資		多元化核心能力							
					31-40 歲	51-60 歲	61-70 歲	71-80 歲	3 年以下	3 年以上	營運管理	法律與不動產	財務金融	會計商務	行銷管理	資訊科技
林子寬	董事長	中華民國	男				V				V		V	V	V	V
侯嘉騏	董事	中華民國	女	V							V		V	V	V	V
蔡哲雄	董事	中華民國	男				V				V	V	V	V	V	V
阮劍平	董事	中華民國	男				V				V	V	V	V	V	V
黃光宇	董事	中華民國	男		V						V		V	V	V	V
蘇培魁	董事	中華民國	男		V						V		V	V	V	V

姓名	職稱	國籍	性別	具員工身份	年齡				獨立董事任期年資		多元化核心能力					
					31 -40 歲	51 -60 歲	61 -70 歲	71 -80 歲	3年 以下	3年 以上	營運管理	法律與不動產	財務金融	會計商務	行銷管理	資訊科技
楊豐彥	獨立董事	中華民國	男					V		V	V	V	V			V
郭武博	獨立董事	中華民國	男					V		V		V	V			V
曾秋木	獨立董事	中華民國	男					V		V		V				V

上市櫃公司單一性別董事席次未達三分之一者及改善措施：

為提升董事會性別多元化，未來公司將持續優化董事提名機制，透過多方管道具備專業背景之女性人才，於未來董事改選時逐步提高性別比例。

三、董事會多元化政策之具體管理目標及達成情形：

管理目標	達成情形
兼任公司經理人之董事不宜逾董事席次三分之一	已達成
董事會成員至少含一位女性	已達成
獨立董事連續任期不超過三屆	已達成

總經理、副總經理、協理、各部門及分支機構主管資料(二)

114 年 3 月 31 日

職稱 (註 1)	國籍	姓名	性別	選(就)任 日期	持有股份		利用他人 名義持有 股份		目前兼任其他公司之職務		備註 (註 3)
					股數	持股 比率	股數	持股 比率	股數	持股 比率	
總經理	中華 民國	彭邵齡	女	97.06.18	218,340	0.06%	0	0.00%	無	無	漢神名店百貨(股)公司董事、漢神購物中心(股)公司董事、漢來國際飯店(股)公司董事、漢來美食(股)公司董事、漢國際資管(股)公司董事、上揚建設副總經理(東南科技大學)
總經理室 副總經理	中華 民國	謝正雄	男	104.07.20	128	0.00%	11,589	0.00%	無	無	水美溫泉浴室企業(股)公司監察人、吉揚建設開發(股)公司董事
規劃處 協理	中華 民國	鄭雲梯	男	105.03.15	12,000	0.00%	0	0.00%	無	無	無
規劃處 協理	中華 民國	蕭琳瑋	男	104.06.09	5,727	0.00%	0	0.00%	無	無	頂禾開發協理(淡江大學建築研究所)
工務處 協理	中華 民國	許文和	男	104.06.09	4,364	0.00%	0	0.00%	無	無	陸江建設協理(台北科技大學土木與防災研究所)
財務處 協理兼 會計主管	中華 民國	王正怡	女	104.07.20 97.08.15	27,276	0.01%	0	0.00%	無	無	上揚國際資產管理(股)公司監察人、神揚建設(股)公司監察人、詒揚農技(股)公司監察人、漢來國際飯店(股)公司監察人、吉揚建設開發(股)公司監察人、皇普建設會計經理(中國工商專科)

職稱 (註 1)	國籍	姓名	性別	選(就)任日期	持有股份		配偶、未成年子女持有股份		利用他人名義持有股份		主要經(學)歷(註 2)	目前兼任其他公司之職務	具配偶或二親等以內關係之 經理人	備註 (註 3)	
					股數	持股比率	股數	持股比率	股數	持股比率					
業務處理	中華民國	連孟惠	女	106.04.24	0	0.00%	0	0.00%	無	無	新第來亨建設(股)公司秘書 昌軒建設(股)公司業務行政 國揚實業(股)公司業務行政 元福開發(股)公司業務行政 海悅廣告(股)公司協理 (育達商職綜合商科)	無	無	無	無
稽核室 經理	中華民國	李月華	女	97.08.15	0	0.00%	0	0.00%	無	無	慶陽建設會計主管 (育達商業技術學院 財務金融系、會計系)	無	無	無	無

PS:註 1：應包括總經理、副總經理或協理者，不論職稱，亦均應予揭露。

註 2：與擔任目前職位相關之經歷，如於前揭期間曾於查核簽證會計師事務所或關係企業任職，應敘明其擔任之職稱及負責之職務。

註 3：總經理或相當職務者(最高經理人)與董事長為同一人、互為配偶或一親等關係時，應揭露其原因、合理性、必要性及因應措施(例如增加獨立董事席次，並應有過半數董事未兼任員工或經理人等方式)之相關資訊。

二、最近年度支付董事、總經理及副總經理之酬金
(一)一般董事及獨立董事之酬金(個別揭露姓名及酬金方式)

職稱	姓名	董事酬金				兼任員工領取相關酬金				A、B、C、D、E、F 及G等七項總額及 占稅後純益之比例 (註10)	有無 領取 來自 子公司 以 外轉 投資 事業 酬金 (註 11)
		報酬(A) (註2)	退職退休 金(B)	董事酬勞(C)(註3) (擬議數)	業務執行費 用(D)(註4)	A、B、C及D等 四項總額及占稅後 純益之比例(註10)	薪資、獎 金及特支 費等(E) (註5)	退職退休 金(F)	員工酬勞(G)(註6)		
董事長	吉贊實業(股)公司 代表人:林子寬	120,000	120,000	0	0	709,557	709,557	0	0	829,557	829,557
董事	承啟(股)公司 代表人:蔡哲雄	100,000	100,000	0	0	709,556	709,556	0	0	809,556	809,556
董事	承啟(股)公司 代表人:阮劍平	110,000	110,000	0	0	709,556	709,556	0	0	819,556	819,556
董事	吉贊實業(股)公司 代表人:侯嘉麟 表人:董光宇	120,000	120,000	0	0	709,556	709,556	0	0	829,557	829,557
董事	承啟(股)公司 代表人:侯嘉麟 表人:董光宇	120,000	120,000	0	0	709,556	709,556	0	0	829,557	829,557
董事	百地開發實業 (股)公司代表人: 蔡培魁	110,000	110,000	0	0	709,556	709,556	0	0	819,556	819,556
獨立董事	楊豐彥	830,000	830,000	0	0	0	0	0	0	830,000	830,000
獨立董事	郭武博	830,000	830,000	0	0	0	0	0	0	830,000	830,000
獨立董事	曾秋木	830,000	830,000	0	0	0	0	0	0	830,000	830,000

1. 請敘明董事酬金給付政策、制度、標準與結構，並依所擔負之職責、風險、投入時間等因素敘明與給付酬金數額之關聯性：

- (1)本公司董事之報酬，授權董事會依其對本公司營運參與之程度及貢獻之價值並參同業通常水準議定之。
- (2)依公司章程中，年度如有獲利，應提撥稅前盈餘(不含董事酬勞及員工酬勞)不高於5%作為董事酬勞。
- (3)車費：出席董事會之會議，出席費每人为壹萬整。
- (4)固定報酬：獨立董事每月固定報酬伍萬元整，無此項董事酬勞。
- (5)依據本公司「薪資報酬委員會組織規程」規定，本委員會應定期檢討本公司董事、獨立董事及經理人之績效評估與薪資報酬之政策、制度、標準與結構。

2.除上表揭露外，最近年度公司董事為財務報告內所有公司提供(如擔任母公司/財務報告內所有公司董事之職務)領取之酬金：無

註 11：a. 本欄應明確填列公司董事領取來自子公司以外轉投資事業相關酬金金額。

b. 公司董事如有領取來自子公司「所有轉投資事業相關酬金者，應將公司董事於子公司以外轉投資事業所領取之酬金，併入酬金級距表之 I 欄，並將欄位名稱稱為「所有轉投資事業董事」」。

c. 酬金係指本公司董事擔任子公司董事、監察人或經理人等身分所領取之報酬、酬勞（包括員工、董事及監察人酬勞）及業務執行費用等相關酬金。

* 本表所揭露酬金內容與所得稅法之所得概念不同，故本表目的係作為資訊揭露之用，不作課稅之用。

監察人之酬金（彙總配合級距揭露姓名方式）：本公司已設置審計委員會。

(二) 總經理及副總經理之酬金（個別揭露姓名及酬金方式）

職稱 姓名	薪資(A) (註 2)	退職退休金 (B)	特支費等等 (C) (註 3)	獎金及 員工酬勞金額(D) (註 4) (擬議數)	A、B、C 及 D 等四項 總額及占稅後純益之比 例 (%) (註 8)				領取來自子 公司以外轉 投資事業或 母公司酬金 (註 9)
					本公司	財務報 告內所 有公司 (註 5)	本公司	財務報告內 所有公司 (註 5)	
總經理	彭邵齡	9,906	9,906	0	0	0	49	0	9,955 5.0377%
總經理室 副總經理	謝正雄	2,706	2,706	0	0	0	18	0	2,724 1.3784%

給付本公司各個總經理及副總經理酬金級距	總經理及副總經理姓名	
	本公司(註 7)	財務報告內所有公司(註 8) E
低於 1,000,000 元		
1,000,000 元(含) ~ 2,000,000 元(不含)		
2,000,000 元(含) ~ 3,500,000 元(不含)	謝正雄	謝正雄
3,500,000 元(含) ~ 5,000,000 元(不含)		
5,000,000 元(含) ~ 10,000,000 元(不含)	彭邵齡	彭邵齡
10,000,000 元(含) ~ 15,000,000 元(不含)		
15,000,000 元(含) ~ 30,000,000 元(不含)		
30,000,000 元(含) ~ 50,000,000 元(不含)		
50,000,000 元(含) ~ 100,000,000 元(不含)		
100,000,000 元以上		
總計	2 人	2 人

註 1：總經理及副總經理姓名應分別列示，以彙總方式揭露各項給付金額。若董事兼任總經理或副總經理者應填列本表及上表(1-1)或(1-2)。

註 2：係填列最近年度總經理及副總經理薪資、職務加給、離職金。

註 3：係填列最近年度總經理及副總經理各種獎金、獎勵金、車馬費、特支費、各種津貼、宿舍、配車等實物提供及其他報酬金額。如提供房屋、汽車及其他交通工具或專屬個人之支出時，應揭露所提供之性質及成本、實際或按公平市價設算之租金、油資及其他給付。另如配有司機者，請附註說明公司給付該司機之相關報酬，但不計入酬金。另依 IFRS 2「股份基礎給付」認列之薪資費用，包括取得員工認股權憑證、限制員工權利新股及參與現金增資認購股份等，亦應計入酬金。

註 4：係填列最近年度經董事會通過分派總經理及副總經理之員工酬勞金額(含股票及現金)，若無法預估者則按去年實際分派金額比例計算今年擬議分派金額，並另應填列附表一之三。稅後純益係指最近年度之稅後純益；已採用國際財務報導準則者，稅後純益係指最近年度個體或個別財務報告之稅後純益。

註 5：應揭露合併報告內所有公司(包括本公司)給付本公司總經理及副總經理各項酬金之總額。

註 6：本公司給付每位總經理及副總經理各項酬金總額，於所歸屬級距中揭露總經理及副總經理姓名。

註 7：應揭露合併報告內所有公司(包括本公司)給付本公司每位總經理及副總經理各項酬金總額，於所歸屬級距中揭露總經理及副總經理姓名。

註 8：稅後純益係指最近年度之稅後純益；已採用國際財務報導準則者，稅後純益係指最近年度個體或個別財務報告之稅後純益。

註 9：a. 本欄應明確填列公司總經理及副總經理領取來自子公司以外轉投資事業相關酬金金額。

b. 公司總經理及副總經理如有領取來自子公司以外轉投資事業相關酬金者，應將公司總經理及副總經理於子公司以外轉投資事業所領取之酬金，併入酬金級距表 E 欄，並將欄位名稱改為「所有轉投資事業」。

c. 酬金係指本公司總經理及副總經理擔任子公司以外轉投資事業之董事、監察人或經理人等身分所領取之報酬、酬勞(包括員工、董事及監察人酬勞)及業務執行費用等相關酬金。

* 本表所揭露酬金內容與所得稅法之所得概念不同，故本表目的係作為資訊揭露之用，不作課稅之用。

(三)前五位酬金最高主管之酬金（個別揭露姓名及酬金方式）（註1）單位：仟元

職稱	姓名	薪資(A) (註2)	退職退休金 (B)	獎金及 特支費等 (C) (註3)	員工酬勞金額(D) (註4) (擬議數)	A、B、C及D等四項 總額及占稅後純益之比 例(%) (註6)				領取來自子公司以外 轉投資事業 或母公司酬金 (註7)
						本公司	財務報 告內所 有公司 (註5)	本公司	財務報告內所 有公司(註5)	
總經理	彭邵齡	9,906	0	0	49	0	49	0	5,0377%	5.0377%
協理	鄭雲梯	4,208	0	0	25	0	25	0	2,1421%	2.1421%
協理	許文和	4,033	0	0	21	0	21	0	2,0515%	2.0515%
協理	王正怡	3,447	0	0	19	0	19	0	1,7540%	1.7540%
協理	連孟惠	3,344	0	0	21	0	21	0	1,7028%	1.7028%

註1：所稱「前五位酬金最高主管」，該主管係指公司經理人，至有關經理人之認定標準，依據前財政部證券暨期貨管理委員會92年3月27日台財證三字第0920001301號函令規定「經理人」之適用範圍辦理。至於「前五位酬金最高」計算認定原則，係以公司經理人領取來自合併財務報告內所有公司之薪資、退職退休金、獎金及特支費等，以及員工酬勞金額之合計數(亦即 A+B+C+D 四項總額)，並予以排序之前五位酬金最高者認定之。若董事兼任開主管者應填列本表及上表(1-1)。

註2：係填列最近年度前五位酬金最高主管之薪資、職務加給、離職金。

註3：係填列最近年度前五位酬金最高主管之各種獎金、獎勵金、車馬費、特支費、各種津貼、宿舍、配車等實物提供及其他報酬金額。如提供房屋、汽車及其他交通工具或專屬個人之支出時，應揭露所提供之性質及成本、實際或按公平市價設算之租金、油資及其他給付。另如配有机司機者，請附註說明公司給付該司機之相關報酬，但不計入酬金。另依 IFRS 2「股份基礎給付」認列之薪資費用，包括取得員工認股權憑證、限制員工權利新股及與現金增資認購股分等，亦應計入酬金。

註4：係填列最近年度經董事會通過分派前五位酬金最高主管之員工酬勞金額（含股票及現金），若無法預估者則按去年實際分派金額比例計算今年擬議分派金額，並另應填列附表一之三。

註5：應揭露合併報告內所有公司(包括本公司)給付本公司前五位酬金最高主管之各項酬金總額。

註6：稅後純益係指最近年度個體或個別財務報告之稅後純益。

註7：a. 本欄應明確填列公司前五位酬金最高主管擔任子公司以外轉投資事業或母公司相關酬金金額(若無者，則請填「無」)。

b. 酬金係指本公司前五位酬金最高主管執行費用等相關酬金。
監察人酬勞)及業務執行費用等相關酬金。

* 本表所揭露酬金內容與所得稅法之所得概念不同，故本表目的係作為資訊揭露之用，不作課稅之用。

分派員工酬勞之經理人姓名及分派情形：

114 年 3 月 31 日

單位：仟元

	職稱 (註 1)	姓名 (註 1)	股票金額	現金金額 (擬議數)	總計	總額占稅後純益 之比例 (%)
經 理 人	總經理	彭邵齡	0	170	170	0.086%
	總經理室副總經理	謝正雄				
	財務處協理及會計主管	王正怡				
	規劃處協理	鄭雲梯				
	規劃處協理	蕭琳瑋				
	工務處協理	許文和				
	業務處協理	連孟惠				

註 1：應揭露個別姓名及職稱，但得以彙總方式揭露獲利分派情形。

註 2：係填列最近年度經董事會通過分派經理人之員工酬勞金額（含股票及現金），若無法預估者則按去年實際分派金額比例計算今年擬議分派金額。稅後純益係指最近年度之稅後純益；已採用國際財務報導準則者，稅後純益係指最近年度個體或個別財務報告之稅後純益。

註 3：經理人之適用範圍，依據本會 92 年 3 月 27 日台財證三字第 0920001301 號函令規定，其範圍如下：

- (1)總經理及相當等級者
- (2)副總經理及相當等級者
- (3)協理及相當等級者
- (4)財務部門主管
- (5)會計部門主管
- (6)其他有為公司管理事務及簽名權利之人

註 4：若董事、總經理及副總經理有領取員工酬勞（含股票及現金）者，除填列附表一之二外，另應再填列本表。

(四) 分別比較說明本公司及合併報表所有公司於最近二年度支付本公司董事、監察人、總經理及副總經理酬金總額占個體或各別財務報告稅後純益比例之分析並說明給付酬金之政策、標準與組合、訂定酬金之程序及與經營績效及未來風險之關聯性：

A. 最近二年度支付本公司董事、監察人、總經理及副總經理酬金總額占個體或各別財務報告稅後純益比例之分析

職稱	112 年		113 年	
	酬金總額占稅後純損之比例(%)		酬金總額占稅後純益之比例(%)	
	本公司	合併報表內所有公司	本公司	合併報表內所有公司
董事	3.2047%	3.2047%	3.7586%	3.7586%
監察人	-	-		
總經理 及副總經理	4.0155%	4.0155%	6.4161%	6.4161%

B. 給付酬金之政策、標準與組合、訂定酬金之程序及與經營績效及未來風險之關聯性：

(a) 本公司 113 年董事、總經理及副總經理之酬金總額比例較 112 年增加，係因 113 年稅後純益減少所致。

(b) 董事：

車馬費：董事每次開會出席費為 10,000 元。

酬勞：依本公司章程，當年度如有獲利，提撥稅前盈餘不高於百分之五作為董事酬勞(目前皆提列百分之二)，但公司尚有累積虧損時，應預先保留彌補數額。

本公司董事薪資報酬，依其對本公司營運參與程度及績效評估做整體考量，主要評估項目為公司目標與任務之掌握、董事職責認知、對公司營運之參與程度、內部關係經營與溝通、董事之專業及持續進修以及內部控制。

(c) 總經理及副總經理

總經理及副總經理依照本公司章程，應提撥稅前盈餘(不含董事酬勞及員工酬勞)百分之零點五至百分之五為員工酬勞(目前皆提列百分之二)，但公司尚有累積虧損時，應預先保留彌補數額。

總經理與副總經理酬勞政策，依董事會通過之「職等薪給幅度表」，係參照其經歷、年資、營運績效、職責及貢獻，與同業薪資水準，給予合理之報酬(含本薪、伙食津貼、主管加給)。

(d) 本公司依照「薪資報酬委員會組織規程」規定，每年定期檢討本公司董事及經理人之績效評估與薪資報酬之政策、制度、標準與結構，經薪資報酬委員會審議後，提請董事會通過。

(e) 與經營績效及未來風險之關聯性：本公司酬金政策相關給付標準及制度之檢討，係以公司整體營運狀況為主要考量，視績效及貢獻度核定給付標準，另參考同業薪酬標準，確保本公司管理階層之薪酬於業界具有競爭力，以留住優秀之管理人才。本公司經營階層之重要決策，均衡酌各種風險因素後為之，相關決策之績效即反映於公司的獲利情形，進而經營階層之薪酬與風險之控管績效相關。

三、公司治理運作情形

(一) 董事會運作情形

董事會運作情形資訊

113 年度董事會開會 9 次(A)，董事(含獨立董事)出席情形如下：

職稱	姓名	實際出席次數 B	委託出席次數	實際出席率(%)【B/A】(註(2))	備註
董事長(註 1)	林子寬	9	0	100%	無
董事(註 2)	蔡哲雄	8	1	88.89%	無
董事	阮劍平	9	0	100%	無
董事(註 1)	侯嘉騏	9	0	100%	無
董事(註 2)	黃光宇	9	0	100%	無
董事(註 3)	蘇培魁	8	0	88.89%	無
獨立董事	楊豐彥	9	0	100%	無
獨立董事	郭武博	9	0	100%	無
獨立董事	曾秋木	9	0	100%	無

其他應記載事項：

一、董事會之運作如有下列情形之一者，應敘明董事會日期、期別、議案內容、所有獨立董事意見及公司對獨立董事意見之處理：

(一)證券交易法第 14 條之 3 所列事項：

1. 依第三十六條之一規定訂定或修正取得或處分資產、從事衍生性商品交易、資金貸與他人、為他人背書或提供保證之重大財務業務行為之處理程序：無。

2. 涉及董事或監察人自身利害關係之事項：無

3. 重大之資金貸與、背書或提供保證：參照公司治理運作情形第八項如下：

(1)113 年 2 月 20 日第 2 次董事會重要決議第 2 案。

(2)113 年 8 月 5 日第 6 次董事會重要決議第 2 案。

(3)113 年 9 月 23 日第 7 次董事會重要決議第 3 案。

(4)113 年 11 月 11 日第 8 次董事會重要決議第 2 案。

上述議案經全體出席獨立董事無異議照案通過。

4. 簽證會計師之委任、解任或報酬：無

(二)除前開事項外，其他經獨立董事反對或保留意見且有紀錄或書面聲明之董事會議決事項：無

二、董事對利害關係議案迴避之執行情形，應敘明董事姓名、議案內容、應利益迴避原因以及參與表決情形：

(一)113 年 3 月 13 日：

本公司位於高雄市鼓山區龍中段之土地與威力國際開發股份有限公司等六家公司共同投資開發案，擬向彰化銀行申辦原授信債務人名義變更及建築融資額度授信相關事宜。除林董事子寬、侯董事嘉騏、蔡董事哲雄、阮董事劍平及黃董事光宇依公司法第 206 條自行迴避，未參與討論及表決外，其餘出席董事無異議照案通過。

(二)113 年 8 月 5 日：

1. 本公司與威力國際開發股份有限公司等五家公司共同投資開發之台北市內湖區【國揚洲際】建案，擬再向彰化銀行大直分行申辦綠建築履約保證額度授信相關事宜。除侯董事嘉騏、蔡董事哲雄、阮董事劍平及黃董事光宇依公司法第 206 條自行迴避，未參與討論及表決外，其餘出席董事無異議照案通過。

2. 本公司位於新北市汐止區江北段之土地與威力國際開發股份有限公司等四家公司共同投資開發案，擬向彰化銀行大直分行申辦原授信債務人名義變更及建築融資額度授信相關事宜。除林董事子寬、侯董事嘉騏及蔡董事哲雄依公司法第 206 條自行迴避，未參與討論及表決外，其餘出席董事無異議照案通過。

(三)113 年 9 月 23 日：

1. 本公司對關係人捐贈案。除侯董事嘉騏及黃董事光宇依公司法第 206 條自行迴避，未參與討論及表決外，其餘出席董事無異議照案通過。

2. 本公司原承租「聯合報大樓」辦公室，租期將於 113 年 12 月 23 日到期，擬改租「TFC 南港經貿大樓」新辦公室。除侯董事嘉騏、蔡董事哲雄、阮董事劍平及黃董事光宇依公司法第 206 條自行迴避，未參與討論及表決外，其餘出席董事無異議照案通過。

(四)113 年 12 月 16 日

本公司預計投資漢來國際飯店股份有限公司事宜。除侯董事嘉騏、依公司法第 206 條自行迴避，未參與討論及表決外，其餘出席董事無異議照案通過。

三、上市上櫃公司應揭露董事會自我(或同儕)評鑑之評估週期及期間、評估範圍、方式 及評估內容等資訊，詳附表董事會評鑑執行情形。

四、當年度及最近年度加強董事會職能之目標（例如設立審計委員會、提昇資訊透明度等）與執行情形評估：本公司於106年6月8日設置審計委員會。

(一)加強董事會職能

- 1.本公司董事間均未具有配偶或二等親以內之親屬關係。
- 2.本公司董事會之運作皆依相關法令規定辦理。
- 3.本公司董事會成員於任期中參加上市上櫃公司董事、監察人進修要點所指定機構舉辦之公司治理相關進修課程。

(二)提昇資訊透明度等

本公司之財務報表均委由資誠聯合會計師事務所定期查核簽證，對於法令所要求之各項資訊公開，均能正確及時完成，並指定專人負責公司資訊之蒐集及揭露工作，建立發言人制度，以確保各項重大資訊能及時允當揭露。

註1：吉贊實業股份有限公司代表人

註2：承啟股份有限公司代表人

註3：百地開發實業股份有限公司代表人

- (1)年度終了日前有董事監察人離職者，應於備註欄註明離職日期，實際出(列)席率(%)則以其在職期間董事會開會次數及其實際出(列)席次數計算之。
- (2)年度終了日前，如有董事監察人改選者，應將新、舊任董事監察人均予以填列，並於備註欄註明該董事監察人為舊任、新任或連任及改選日期。實際出(列)席率(%)則以其在職期間董事會開會次數及其實際出(列)席次數計算之。

(二) 董事會評鑑執行情形：

為落實公司治理並提升本公司董事會功能，建立績效目標以加強董事會運作效率，本公司董事會於109年11月9日通過「董事會績效評估辦法」，訂定董事會每年應至少執行一次針對董事會、董事成員、功能性委員會（包含審計委員會及薪資報酬委員會）之績效評估，內部評估應於每年度結束時，依本辦法進行當年度績效評估，以資遵循。

評估由本公司董事會秘書處負責執行，採用內部問卷方式進行，每年年底結束前完成回收問卷及分析，並將結果提報董事會，並針對董事之建議提出可加強改善之作法。評估面向如下：

董事會評鑑執行情形

評估週期	評估期間	評估範圍	評估方式	評估內容
每年至少執行一次	113年 評估期間為 (1/1~12/31)	董事會	董事成員 自評內部 問卷	1. 公司營運之參與程度 2. 董事會決策品質 3. 董事會組成與結構 4. 董事的選任及持續進修 5. 內部控制
		個別董事成員		1. 公司目標與任務之掌握 2. 董事職責認知 3. 對公司營運之參與程度 4. 內部關係經營與溝通 5. 董事之專業及持續進修 6. 內部控制
		功能性委員會 (審計委員會)		1. 對公司營運之參與程度 2. 功能性委員會職責認知 3. 功能性委員會決策品質 4. 功能性委員會組成及成員選任 5. 內部控制
		功能性委員會 (薪資報酬委員會)		1. 對公司營運之參與程度 2. 功能性委員會職責認知 3. 功能性委員會決策品質 4. 功能性委員會組成及成員選任

執行情形：本公司113年度績效評估已於114年1月6日提報董事會，將評估結果進行提報，本公司評估分數：董事會介於4.59~4.78分；董事會成員介於4.6~4.96分；審計委員會介於4.25~4.81分；薪資報酬委員會介於4.25~4.81分（滿分為5分），尚屬良好。

評估報告：

- (一) 本公司董事會依公司治理原則運作，與經營團隊互動良好，會議中相關部門報告詳實，資料提供妥當，參與人員盡責表現備受肯定。
- (二) 董事會成員均具專業背景，熟悉公司產業特性及風險，明確自身職責，積極督導公司遵循相關法令，並在營運及風險管理方面提供適當意見，對於董事會及股東會出席情況良好，展現高度責任感與專業。
- (三) 功能性委員會依相關法令行使職權，委員踴躍出席並積極討論各項議案，共同關注公司之營運與發展。

(二) 審計委員會運作情形：

審計委員會運作情形資訊

最近年度(113)審計委員會開會 9 次(A)，獨立董事出席列席情形如下：

職稱	姓名	實際出席次數 (B)	委託出席次數	實際出席率(%) (B / A)(註)	備註
獨立董事	楊豐彥	9	0	100%	
獨立董事	郭武博	9	0	100%	
獨立董事	曾秋木	9	0	100%	

其他應記載事項：

一、 審計委員會之運作如有下列情形之一者，應敘明董事會日期、期別、議案內容、審計委員會決議結果以及公司對審計委員會意見之處理。

(一) 證券交易法第14條之5所列事項：業經審計委員會同意後呈報董事會。

1. 113年01月08日第三屆第4次會議無意見通過：

(1)本公司100%投資之子公司神揚建設股份有限公司與郭君傑先生共同投標取得高雄市楠梓區援中段二小段40-1地號土地。

(2)本公司與威力國際開發股份有限公司等四家公司，共同投資位於新北市土城區忠義段土地開發案，擬向兆豐銀行申辦融資額度，授信相關事宜。

2. 113年02月20日第三屆第5次會議無意見通過：

(1)本公司擬參與投標【「左營高鐵科技之心第三種商業區A、B土地」都市更新事業公開評選實施者案】之標案。

(2)本公司擬就【「左營高鐵科技之心第三種商業區A、B土地」都市更新事業公開評選實施者案】投標案，向兆豐國際商業銀行國外部申辦保證金保證額度、授信相關事宜

3. 113年03月13日第三屆第6次會議無意見通過：

(1)本公司112年度合併及個體財務報表。

(2)謹具本公司112年度營業報告書。

(3)本公司112年度盈餘分派案。

(4)113年度簽證會計師之獨立性及適任性評估案。

(5)本公司113年度簽證會計師委任案。

(6)擬預先核准簽證會計師、其事務所及事務所關係企業暨聯盟事務所，向本公司及子公司提供非確信服務向本公司及子公司提供非確信服務。

(7)本公司位於高雄市鼓山區龍中段之土地與威力國際開發股份有限公司等六家公司共同投資開發案，擬向彰化銀行申辦原授信債務人名義變更及建築融資額度授信相關事宜。

(8)本公司與國際票券金融股份有限公司授信額度屆期，擬辦理續約。

(9)本公司持股100%之子公司神揚建設股份有限公司與郭君傑先生共同合作投標取得高雄市楠梓區援中段二小段40-1地號土地，並共同向全國農業金庫申請標購建築用地融資額度，業經核覆，特來函請求母公司同意。

(10)本公司持股80%之子公司星紀元國際股份有限公司，參與「高雄多功能經貿園區特貿三（南基地-北側）土地都市更新事業案」興建開發，委由合作金庫商業銀行主辦之聯合授信銀行團，申請新台幣13,000,000仟元之聯合授信案，特來函請求母公司同意。

(11)本公司持股80%之子公司星紀元國際股份有限公司，參與「高雄多功能經貿園區特貿三（南基地-北側）土地都市更新事業案」，擬向合作金庫銀行自強分行申辦履約保證金授信額度屆期展延，特來函請求母公司同意。

(12)修正本公司「股東會議事規則」，依曾委員秋木先生之建議後。

(13)本公司112年度「內部控制制度聲明書」，依整體內部控制制度有效性之評估結果，適用“內部控制制度設計及執行均有效、遵循全部法令規章”之聲明書。

4. 113年05月06日第三屆第7次會議無意見通過：

(1)本公司113年度第一季合併財務報表。

(2)本公司與台北富邦銀行授信融資額度將屆期，擬辦理展延。

(3)就【高雄高鐵之心案】，本公司獲選為最優申請人，擬籌組專案公司，與高雄市政府簽訂委託實施契約。

5. 113年06月08日第三屆第8次會議無意見通過:

- (1)本公司獲選【高雄左營高鐵之心公辦都更案】最優申請人，茲因設立專案公司，資本額新台幣1,000,000仟元，擬向彰化銀行大直分行申辦融資額度，授信相關事宜。
- (2)本公司擬參與投標【高雄市岡山區岡山段82-2地號等4筆土地及陽明段409地號土地都市更新事業公開評選實施者案】

6. 113年08月05日第三屆第9次會議無意見通過:

- (1)本公司113年度第二季合併財務報表。
- (2)本公司持股100%之子公司欣揚國際開發股份有限公司參與【左營高鐵科技之心】公辦都更案，擬向兆豐國際商業銀行國外部申辦履約保證金授信額度，特來函請求本公司同意。
- (3)本公司擬向合作金庫商業銀行自強分行申辦短期放款案授信相關事宜。
- (4)本公司與威力國際開發股份有限公司等五家公司共同投資開發之台北市內湖區【國揚洲際】建案，擬再向彰化銀行大直分行申辦綠建築履約保證額度授信相關事宜
- (5)本公司位於新北市汐止區江北段之土地與威力國際開發股份有限公司等四家公司共同投資開發案，擬向彰化銀行大直分行申辦原授信債務人名義變更及建築融資額度授信相關事宜

7. 113年09月23日第三屆第10次會議無意見通過:

- (1)本公司對關係人捐贈案。
- (2)本公司原承租「聯合報大樓」辦公室，租期將於113年12月23日到期，擬改租「TFC南港經貿大樓」新辦公室。
- (3)本公司持股100%之子公司神揚建設股份有限公司與藏信建設股份有限公司共同合作投資開發高雄市鳳山區勝利段9地號土地，共同再向全國農業金庫申請增貸建築融資額度，業經核覆，要求神揚建設股份有限公司繼續提供連帶保證，特來函請求母公司同意。

8. 113年11月11日第三屆第11次會議無意見通過:

- (1)本公司113年度第三季合併財務報表
- (2)基隆「早安國揚」二期共同投資開發案，擬向合作金庫銀行東基隆分行申辦授信額度屆期展延及連帶背書保證相關事宜
- (3)本公司持股100%之子公司神揚建設股份有限公司，擬辦理高雄市【前金民生】案持有之建物及其座落土地之部分產權移轉

9. 113年12月16日第三屆第12次會議無意見通過:

- (1)本公司114年年度預算案。
- (2)本公司預計投資漢來國際飯店股份有限公司
- (3)本公司擬辦理清算解散境外公司Shadwell Limited及穎天有限公司
- (4)擬訂本公司113年年度稽核計畫。

(二)除前開事項外，其他未經審計委員會通過，而經全體董事三分之二以上同意之議決事項：無。

二、獨立董事對利害關係議案迴避之執行情形，應敘明獨立董事姓名、議案內容、應利益迴避原因以及參與表決情形：無

三、獨立董事與內部稽核主管及會計師之溝通情形（應包括就公司財務、業務狀況進行溝通之重大事項、方式及結果等）。

(一)獨立董事與內部稽核主管之溝通政策：

本公司稽核主管每年至少四次向獨立董事，溝通稽核報告及其追蹤執行情形，並於每季的審計委員會會議中作內部稽核報告，若遇重大異常情事，亦會立即向獨立董事報告。民國113年度並未發現重大異常情事，本公司獨立董事與內部稽核主管溝通狀況良好。

● 歷次獨立董事與內部稽核主管溝通情形摘要

日期	溝通事項	建議及處理執行結果
113/03/13	1. 112年第4季稽核報告 2. 112年度內部控制制度自行評估執行情形 3. 內部控制制度設計與執行之諮詢與溝通	無異議
113/05/06	1. 113年第1季稽核報告 2. 內部控制制度設計與執行之諮詢與溝通	無異議
113/11/11	1. 113年第2~3季稽核報告 2. 擬訂次年度稽核計畫項目之意見徵詢	無異議

(二)獨立董事與會計師之溝通政策：

本公司簽證會計師就第一季、第二季、第三季財報核閱結果及財務年報查核結果、公司治理單位建議及相關法令要求之溝通事項，均列席審計委員會及董事會會議，與委員及獨立董事進行雙向溝通與諮詢，溝通狀況良好。

簽證會計師每年(至少一次)與獨立董事召開單獨會議，對本公司財務報表查核情形，及獨立董事提出之問題溝通與釐清。113年度主要溝通情形如下：

● **歷次獨立董事與會計師溝通情形摘要**

日期	溝通事項	建議及處理執行結果
113/5/6	公司財務資訊及建案開發進度	無異議

註：

* 年度終了日前有獨立董事離職者，應於備註欄註明離職日期，實際出席率(%)則以其在職期間審計委員會開會次數及其實際出席次數計算之。

* 年度終了日前，有獨立董事改選者，應將新、舊任獨立董事均予以填列，並於備註欄註明該獨立董事為舊任、新任或連任及改選日期。實際出席率(%)則以其在職期間審計委員會開會次數及其實際出席次數計算之。

監察人參與董事會運作情形

本公司於106/6/8全面改選，並已依法設審計委員會替代監察人。

(三)公司治理運作情形及與上市公司治理實務守則差異情形及原因

評估項目	運作情形		摘要說明	與上市上櫃公司治理實務 守則差異情形及原因
是 否	本公司依據「上市上櫃公司治理實務守則」已於106年4月24日經董事會通過訂定「公司治理實務守則」，並揭露於公開資訊觀測站及公司網站。			
一、公司是否依據「上市上櫃公司治理實務守則」訂定並揭露公司治理實務守則？	V		本公司依據「上市上櫃公司治理實務守則」已於106年4月24日經董事會通過訂定「公司治理實務守則」，並揭露於公開資訊觀測站及公司網站。	無重大差異
二、公司股權結構及股東權益 (一)公司是否訂定內部作業程序處理股東建議、疑義、糾紛及訴訟事宜，並依序實施？ (二)公司是否掌握實際控制公司之主要股東及主要股東之最終控制者名單？ (三)公司是否建立、執行與關係企業間之風險控管及防火牆機制？ (四)公司是否訂定內部規範，禁止公司內部人利用市場上未公開資訊買賣有價證券？	V	(一)本公司已訂定「股東會議事規則」，並設有發言人、代理發言人及股務單位處理股東建議及糾紛事項。並設法務部處理公司法律事務及聘任專業律師顧問。 (二)本公司依股務代理機構提供之股東名冊，能合理掌握主要股東名單及主要股東之最終控制者名單。 (三)本公司訂定「內部控制制度」、「內部稽核制度」及「子公司經營管理辦法」相關法令規定辦理，執行與關係企業間之風險控管。 (四)本公司訂定經董事會通過「內部重大資訊處理暨防範內線交易管理作業程序」，規範公司內部人知悉重大消息時禁止買賣。		無重大差異
三、董事會之組成及職責 (一)董事會是否擬訂多元化政策、具體管理目標及落實執行？ (二)公司除依法設置薪資報酬委員會及審計委員會外，是否自願設置其他各類功能性委員會？ (三)公司是否訂定董事會績效評估辦法及其評估方式，每年並定期進行績效評估，且將績效評估之結果提報董事會，並運用於個別董事薪資報酬及提名續任之參考？	V	(一)本公司已於「公司治理實務守則」擬定董事會成員組成應考量多元化政策，具體管理目標及落實情形，請參閱年報董事會獨立性。 (二)本公司除依法設置薪資報酬委員會及審計委員會外，未來將視實際需要設置其他各類功能性委員會。		無重大差異
	V	(三)本公司已訂定經董事會通過「董事會績效評估辦法」，評估方式採內部問卷，每年一次進行績效評估，並將整體董事會績效評估結果作為個別董事薪資報酬之參考。 113年績效評估於114年1月6日報告董事會董事能妥適討論與溝通達成最佳決議，施行監理之責，符合公司治理之要求。		本公司依法「薪資報酬委員會組織規程」規定定期檢討董事及經理人之績效評估與薪資報酬之政策、制度、標準與結構，並作為董事提名續任之參考。

評估項目	運作情形			與上市櫃公司治理實務 守則差異情形及原因																																				
	是	否	摘要說明																																					
(四) 公司是否定期評估簽證會計師獨立性？	V	(四) 本公司每年定期評估所屬簽證會計師之獨立性及適任性，除要求會計師出具獨立聲明書，經確認會計師與本公司除簽證及財稅案件，並無其他與本公司有財務利益關係，亦可及時提供高品質之審計專業服務，本公司最近一次係變更簽證會計師並參考審計品質指標(AQIs)，評估標準如下表，已將結果提報董事會，經114年3月12日審計委員會討論通過後，並提報113年3月12日董事會決議通過。	<table border="1"> <thead> <tr> <th>評估項目</th> <th>評估結果</th> <th>是否符合獨立性</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1. 會計師是否與本公司有直接或重大間接財務利益關係</td> <td>否</td> <td>是</td> </tr> <tr> <td>2. 會計師是否與本公司或本公司董事有融資或保證行為</td> <td>否</td> <td>是</td> </tr> <tr> <td>3. 會計師是否與本公司有密切之商業關係及潛在僱傭關係</td> <td>否</td> <td>是</td> </tr> <tr> <td>4. 會計師及其審計小組成員目前或最近二年是否有在本公司擔任董事、經理人或對筆計工作有重大影響之職務</td> <td>否</td> <td>是</td> </tr> <tr> <td>5. 會計師是否有對本公司提供可能直接影響審計工作的非審計服務項目</td> <td>否</td> <td>是</td> </tr> <tr> <td>6. 會計師是否有仲介本公司所發行之股票或其它證券</td> <td>否</td> <td>是</td> </tr> <tr> <td>7. 會計師是否有擔任本公司之辯護人或代表本公司協調與其他第三人間發生的衝突</td> <td>否</td> <td>是</td> </tr> <tr> <td>8. 會計師是否與本公司之董事、經理人或對審計案件有重大影響職務之人員有親屬關係、</td> <td>否</td> <td>是</td> </tr> <tr> <td>9. 會計師是否已連續七年提供本公司審計服務</td> <td>否</td> <td>是</td> </tr> <tr> <td>10. 審證會計師所屬聯合會計師事務所之共同執業會計師即任一年以內是否有擔任本公司董事、經理人或對審計案件有重大影響之職務？</td> <td>否</td> <td>是</td> </tr> <tr> <td>11. 審證會計師是否有違反會計師職業道德規範公報第10號有關獨立之規範。</td> <td>否</td> <td>是</td> </tr> </tbody> </table>	評估項目	評估結果	是否符合獨立性	1. 會計師是否與本公司有直接或重大間接財務利益關係	否	是	2. 會計師是否與本公司或本公司董事有融資或保證行為	否	是	3. 會計師是否與本公司有密切之商業關係及潛在僱傭關係	否	是	4. 會計師及其審計小組成員目前或最近二年是否有在本公司擔任董事、經理人或對筆計工作有重大影響之職務	否	是	5. 會計師是否有對本公司提供可能直接影響審計工作的非審計服務項目	否	是	6. 會計師是否有仲介本公司所發行之股票或其它證券	否	是	7. 會計師是否有擔任本公司之辯護人或代表本公司協調與其他第三人間發生的衝突	否	是	8. 會計師是否與本公司之董事、經理人或對審計案件有重大影響職務之人員有親屬關係、	否	是	9. 會計師是否已連續七年提供本公司審計服務	否	是	10. 審證會計師所屬聯合會計師事務所之共同執業會計師即任一年以內是否有擔任本公司董事、經理人或對審計案件有重大影響之職務？	否	是	11. 審證會計師是否有違反會計師職業道德規範公報第10號有關獨立之規範。	否	是	無重大差異
評估項目	評估結果	是否符合獨立性																																						
1. 會計師是否與本公司有直接或重大間接財務利益關係	否	是																																						
2. 會計師是否與本公司或本公司董事有融資或保證行為	否	是																																						
3. 會計師是否與本公司有密切之商業關係及潛在僱傭關係	否	是																																						
4. 會計師及其審計小組成員目前或最近二年是否有在本公司擔任董事、經理人或對筆計工作有重大影響之職務	否	是																																						
5. 會計師是否有對本公司提供可能直接影響審計工作的非審計服務項目	否	是																																						
6. 會計師是否有仲介本公司所發行之股票或其它證券	否	是																																						
7. 會計師是否有擔任本公司之辯護人或代表本公司協調與其他第三人間發生的衝突	否	是																																						
8. 會計師是否與本公司之董事、經理人或對審計案件有重大影響職務之人員有親屬關係、	否	是																																						
9. 會計師是否已連續七年提供本公司審計服務	否	是																																						
10. 審證會計師所屬聯合會計師事務所之共同執業會計師即任一年以內是否有擔任本公司董事、經理人或對審計案件有重大影響之職務？	否	是																																						
11. 審證會計師是否有違反會計師職業道德規範公報第10號有關獨立之規範。	否	是																																						
四、公司是否配置適任及適當人數之公司治理人員，並指定公司治理主管負責公司治理相關事務(包括但不限於提供董事、監察人執行業務所需資料、協助董事、監察人遵循法令，依法辦理董事會及股東會會議相關事宜、製作董事會及股東會議事錄等)？	V	本公司已於110年5月10日經董事會決議通過由謝正雄副總經理擔任公司治理主管，適任資格符合公開發行公司「董事會設置及行使職權應遵循事項要點」規定，並由董事會秘書處協助處理公司治理相關服務。公司治理主管職權範圍包括：	<ul style="list-style-type: none"> (一)依法辦理董事會及股東會之會議相關事宜。 (二)製作董事會及股東會議事錄。 (三)協助董事就任及持續進修。 (四)提供董事執行業務所需之資料。 (五)協助董事遵循法令。 																																					

評估項目	運作情形			與上市櫃公司治理實務 守則差異情形及原因																				
	是	否	(六)其他依公司章程或契約所訂定之事項等 113年業務執行重點： (一)檢討相關辦法： ■ 訂定本公司「股東會議事規則」 ■ 修正本公司「董事會議事規則」名稱為「董事會議事規範」 暨部分條文修正																					
			(二)辦理召開董事會及股東會會議法遵事宜。 (三)提供董事執行業務所需之資料、安排董事進修課程，及續投保董事責任保險。 (四)溫室氣體排放盤查及查證時程規劃按季追蹤報告董事會。。 (五)每年定期向董事會報告與利害關係人之溝通情形。 (六)每年定期進行董事事及功能性委員會績效評估並提報董事會 (七)每年將誠信經營及資通安全履行情形提報董事會 (八)永續報告書列入董事會討論議案。 公司治理主管113年度進修時數及課程內容：																					
			<table border="1"> <thead> <tr> <th>時數</th> <th>進修機構</th> <th>課程名稱</th> <th>進修期間</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>3</td> <td>社團法人中華民國公司經營暨永續發展協會</td> <td>淨零排放、碳中和與企業法規遵循</td> <td>113/08/05</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>社團法人中華民國公司經營暨永續發展協會</td> <td>以風險管理推動企業永續發展</td> <td>113/09/26</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>社團法人中華民國公司經營暨永續發展協會</td> <td>董事會實務爭議之解析</td> <td>113/11/27</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>社團法人中華民國公司經營暨永續發展協會</td> <td>從全球政經情勢談企業如何善用資本市場</td> <td>113/12/16</td> </tr> </tbody> </table>	時數	進修機構	課程名稱	進修期間	3	社團法人中華民國公司經營暨永續發展協會	淨零排放、碳中和與企業法規遵循	113/08/05	3	社團法人中華民國公司經營暨永續發展協會	以風險管理推動企業永續發展	113/09/26	3	社團法人中華民國公司經營暨永續發展協會	董事會實務爭議之解析	113/11/27	3	社團法人中華民國公司經營暨永續發展協會	從全球政經情勢談企業如何善用資本市場	113/12/16	
時數	進修機構	課程名稱	進修期間																					
3	社團法人中華民國公司經營暨永續發展協會	淨零排放、碳中和與企業法規遵循	113/08/05																					
3	社團法人中華民國公司經營暨永續發展協會	以風險管理推動企業永續發展	113/09/26																					
3	社團法人中華民國公司經營暨永續發展協會	董事會實務爭議之解析	113/11/27																					
3	社團法人中華民國公司經營暨永續發展協會	從全球政經情勢談企業如何善用資本市場	113/12/16																					
五、公司是否建立與利害關係人(包括但不限於股東、員工、客戶及供應商等)溝通管道，及於公司網站設置利害關係人專區，並妥適回應利害關係人所關切之重要企業社會責任議題？	V		本公司設發言人及代理發言人與投資人溝通，並於網站設置利害關係人專區，溝通管道包括土地開發、供應商專區、售後服務、消費者服務、股東權益、檢舉信箱及進度查詢，設置專人連絡方式，以妥適回應利害關係人關切之相關議題。	無重大差異																				
六、公司是否委任專業服務代理機構辦理股東會事務？	V		本公司委託福邦證券股份有限公司協助辦理股東會相關事務。	無重大差異																				
七、資訊公開			(一)本公司網站設置「公司年報」、「公司治理」、「股東服務專區」、「財務資訊」專區，揭露本公司財務業務及公司治理資訊。	無重大差異																				
(一)公司是否架設網站，揭露財務業務及公司治理資訊？	V																							

評估項目	運作情形			與上市上櫃公司治理實務 守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
(二) 公司是否採行其他資訊揭露之方式（如架設英文網站、指定專人負責公司資訊之蒐集及揭露、落實發言人制度、法人說明會過程放置公司網站等）？	V		(二) 本公司指定專人蒐集公司資訊、將法人說明會內容揭露於公司網站，並落實發言人制度。	
(三) 公司是否於會計年度終了後兩個月內公告並申報年度財務報告，及於規定期限前提早公告並申報第一、二、三季財務報告與各月份營運情形？	V		(三) 依申報期限規定公告。	
八、公司是否有其他有助於瞭解公司治理運作情形之重要資訊（包括但不限於員工權益、僱員關懷、投資者關係、供應商關係、利害關係人之權利、董事及監察人進修之情形、風險管理制度及風險衡量標準之執行情形、客戶政策之執行情形、公司為董事及監察人購買責任保險之情形等）？	V		<p>(一) 本公司網站設置企業社會責任專區，協助利害關係人對本公司永續經營理念、建築穩健品質、環境友善共創、員工暖心照顧及公益回饋，提供公司治理運作相關資訊。</p> <p>(二) 本公司網站設置利害關係人專區，設專人管理相關信箱，並妥適回應利害關係人關切之議題。</p> <p>(三) 本公司已依「上市上櫃公司董事、監察人進修推行要點」規定辦理董事年度進修，全部董事均已完成主管機關規定之進修時數，進修情形揭露於公司網站投資人關係/公司治理/董事會。</p> <p>(四) 本公司每年投保董事責任保險。</p> <p>(五) 本公司設立售後服務部門，提供客戶相關服務。</p> <p>(六) 本公司有專人維繫與供應商之間關係，共同致力企業社會責任實踐，</p> <p>(七) 本公司於公司章程明定員工酬勞比例，除法定勞工權益外，亦為員工投保團體保險、定期安排員工健檢、舉辦內部員工教育訓練課程、成立職工福利委員會定期舉辦員工國內外旅遊，及員工團體餐敘。</p> <p>(八) 本公司補助員工之0-6歲子女教育助學金及獎學金。</p> <p>(九) 本公司致力推動職場多元化及性別平等政策。</p>	無重大差異
九、請就臺灣證券交易所股份有限公司治理中心最近年度發布之公司治理評鑑結果說明已改善情形，及就尚未改善者提出優先加強事項與措施。				<p>(一) 已改善情形：</p> <ol style="list-style-type: none"> 董事對經營團隊勤奮且傑出之執行業務，並與經營團隊間互動良好、互相切磋，能有效溝通協調。 有關會議之籌辦、開議、議事錄之製作及上次會議執行情形（或追蹤），本公司會務相關同仁善盡職責，殊值贊許。 稽核室各項稽核業務之執行與報告，使得董事會成員得以明瞭公司內部控制之情形，有助於公司厚植根基，永續發展及進步，誠為難能可貴，輔弼功深。 <p>(二) 優先加強事項與措施：未來將視公司規劃逐步精進，邁向永續發展的公司治理。</p>

(四)公司如有設置薪資報酬委員會者，應揭露其組成、職責及運作情形：

本公司薪資報酬委員會，依金管會訂定之「股票上市或於證券商營業處所買賣公司薪資報酬委員會設置及行使職權辦法」於100年12月26日董事會通過設置。

薪資報酬委員會旨在協助董事會評估與監督公司整體薪資報酬政策，訂定並定期檢討董事及經理人等人之薪酬水準。

1. 薪資報酬委員會成員資料

條件 身 分 別	姓名	專業資格與經驗	獨立性情形	兼任其他公 開發行公司 薪資報酬 委員會成員 家數
獨立 董事	楊豐彥	畢業於國立臺灣大學法學院商學系，考試院六十七年高等考試金融人員外勤組類科及格，為本公司薪資報酬委員會召集人及審計委員會召集人，具有五年以上之法務、商務、財務、會計及公司業務所須工作經驗，致力於金融業相關領域近20年，專精於法務、企業財務及會計事務經驗。	於選任前二年及任職期間，已符合下述各獨立性評估條件。 (1) 非公司或其關係企業之受僱人。 (2) 非與公司之董事席次或有表決權之股份超過半數係由同一人控制之他公司董事、監察人或受僱人(但如為公司或其母公司、子公司或屬同一母公司之子公司依本法或當地國法令設置之獨立董事相互兼任者，不在此限)。 (3) 非本人及其配偶、未成年子女或以他人名義持有公司已發行股份總數1%以上或持股前十名之自然人股東。 (4) 非(1)所列之經理人或(2)所列人員之配偶、二親等以內親屬或三親等以內直系血親親屬。 (5) 非直接持有公司已發行股份總數5%以上、持股前五名或依公司法第27條第1項或第2項指派代表人擔任公司董事或監察人之法人股東之董事、監察人或受僱人(但如為公司與其母公司、子公司或屬同一母公司之子公司依本法或當地國法令設置之獨立董事相互兼任者，不在此限)。	0
獨立 董事	郭武博	畢業於中國文化大學土地資源學系學士，國立政治大學公共行政研究所市政規劃班結業，考試院六十四年高等考試土地行政類科及格，為本公司薪資報酬委員會委員及審計委員會委員，具有五年以上之商務、財務及公司業務所須工作經驗，曾任職台北市地政處及財政部國有財產局近20年，專精於地政及財務事務經驗。	(6) 非與公司之董事席次或有表決權之股份超過半數係由同一人控制之他公司董事、監察人或受僱人(但如為公司或其母公司、子公司或屬同一母公司之子公司依本法或當地國法令設置之獨立董事相互兼任者，不在此限)。 (7) 非與公司之董事長、總經理或相當職務者互為同一人或配偶之他公司或機構之董事(理事)、監察人(監事)或受僱人(但如為公司與其母公司、子公司或屬同一母公司之子公司依本法或當地國法令設置之獨立董事相互兼任者，不在此限)。 (8) 非與公司有財務或業務往來之特定公司或機構之董事(理事)、監察人(監事)、經理人或持股5%以上股東(但特定公司或機構如持有公司已發行股份總數20%以上，未超過50%，且為公司與其母公司、子公司或屬同一母公司之子公司依本法或當地國法令設置之獨立董事相互兼任者，不在此限)。	0
獨立 董事	曾秋木	畢業於國立政治大學地政研究所畢業，為本公司薪資報酬委員會委員及審計委員會委員，具有五年以上之商務、財務及公司業務所須工作經驗，曾任職台北市地政事務所近30年，專精於地政事務經驗。	(9) 非為公司或關係企業提供審計或最近二年取得報酬累計金額未逾新臺幣50萬元之商務、法務、財務、會計等相關服務之專業人士、獨資、合夥、公司或機構之企業主、合夥人、董事(理事)、監察人(監事)、經理人及其配偶。但依證券交易法或企業併購法相關法令履行職權之薪資報酬委員會、公開收購審議委員會或併購特別委員會成員，不在此限。 (10) 未有公司法第30條各款情事之一。	0

2. 薪資報酬委員會運作情形資訊

(1) 本公司薪資報酬委員會成員由全體獨立董事組成，薪資報酬委員會委員計 3 人。

(2) 本屆委員任期：(第 5 屆)

第 5 屆委員任期自民國 112 年 6 月 13 日起至 115 年 6 月 12 日止。

民國 113 年度薪資報酬委員會共開會 2 次 (A)，委員資格及出席情形如下：

職稱	姓名	實際出席次數 (B)	委託出席次數	實際出席率(%) (B/A) (註 1)	備註
召集人	楊豐彥	2	0	100%	-
委員	郭武博	2	0	100%	-
委員	曾秋木	2	0	100%	-

一、董事會如不採納或修正薪資報酬委員會之建議，應敘明董事會日期、期別、議案內容、董事會決議結果以及公司對薪資報酬委員會意見之處理：無。

二、薪資報酬委員會之議決事項，如成員有反對或保留意見且有紀錄或書面聲明者，應敘明薪資報酬委員會日期、期別、議案內容、所有成員意見及對成員意見之處理：無。

日期	議案內容	決議結果	公司對薪資報酬委員會意見之處理
第 5 屆第 1 次 113 年 1 月 08 日	(1) 檢討本公司「職等職給幅度表」提高各職等薪資級距 5% 金額，以符合市場行情。 (2) 檢討本公司董事及各經理人薪資報酬結構，並擬於 113 年度繼續沿用。 (3) 本公司 109、110 年及 111 年度董事酬勞及員工酬勞之分配案。	經主席徵詢出席委員無異議照案通過	提董事會由全體出席董事通過
第 5 屆第 2 次 113 年 03 月 13 日	(1) 本公司 112 年度董事酬勞及員工酬勞之提撥案。	經主席徵詢出席委員無異議照案通過	提董事會由全體出席董事通過

註：

(1) 年度終了日前有薪資報酬委員會成員離職者，應於備註欄註明離職日期，實際出席率(%)則以其在職期間薪資報酬委員會開會次數及其實際出席次數計算之。

(2) 年度終了日前，有薪資報酬委員會改選者，應將新、舊任薪資報酬委員會成員均予以填列，並於備註欄註明該成員為舊任、新任或連任及改選日期。實際出席率(%)則以其在職期間薪資報酬委員會開會次數及其實際出席次數計算之。

3. 提名委員會成員資料及運作情形資訊：本公司尚未成立

(五) 推動永續發展執行情形及與公司永續發展實務守則差異情形及原因

推動項目	執行情形			摘要說明	與上市上櫃公司永續發展實務 守則差異情形及原因
	是	否	氣候變遷 相關風險		
社會			針對氣候變遷事件（如暴雨、淹水、乾旱）停工、延遲交屋、營造成本增加等影響，納入評估，並採取資源加強工環評及土壤液化/土石流/地殼帶評估及散熱設計等應對措施。	提出減量宣示與做法。	
			建築安全 與品質	1. 在建築設計與施工中，將健康與安全影全並遷用環保建材，以降低健康危害風險。 2. 透過嚴謹的審查機制遴選優質營造商，並依循標準作業程序確保品質與安全。	
			職場安全 與衛生	1. 將員工的健康與安全視為核心，致力於打造幸福、舒適、安全、衛生且整潔的職場環境。 2. 在施工現場，實行每日安全宣導、危害告知及每月安健環聯合巡檢，確保施工人員安全。 3. 公司委設有《工作場所性騷擾申訴處理程序》，並有獨立、保密的申訴處理程序，以保障員工不受騷擾威脅。	
				(一) 本公司由營造廠商配置工地主任，依相關法規建立合適之環境管理制度，貫徹嚴格的品質管理與標準流程，並關注各項施工的環境節。每個案執行案前調查與鄰管系統之驗證，並依據鑑定、既成環境破壞到交屋，包含地質、水利、山坡地、鄰房過程造成無環境破壞與無環境管理系統之驗證。 (二) 本公司秉持由關心環境與生態，包含地質、水利、山坡地、鄰房循環利用、保護生態綠地及原生環境、降低能源消耗、減低廢棄物對環境的負面衝擊、到遵循環保指標。重視環保趨勢及企業社會責任，致力於提昇各項資源效用。	
三、環境議題			(一) 公司是否依其產業特性建立合適之環境管理制度？ (二) 公司是否致力於提升資源使用效率及使用對環境負荷衝擊低之再生物料？	V V	尚無重大差異 1.本公司不僅考量商業利益，更應用包含生態工法、造林、雨水回收等技術，回應永續經營的議題。 2.遵守相關環保法令，選定符合資格之營建廢棄物清運廠，減少對環境有害影響。 3.建案採用省水器具、智慧電表、落實對環境永續與品質的承諾。 4.公司內部作業流程電子化，降低紙張使用，宣導影印紙回收再利用，並致力垃圾分類資源回收。

推動項目	執行情形		摘要說明 與上市上櫃公司永續發展實務 守則差異情形及原因																		
	是	否																			
(三) 公司是否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？	V		<p>(三) 本公司自2022年起依TCFD的氣候相關風險與機會類型，並考量產業特性和國際趨勢，辨識氣候變遷對國營事業的潛在風險與機會，統整對營運面的潛在財務影響，進而擬訂管理與因應作為：</p> <ol style="list-style-type: none"> 考量夏季較容易有颱風、極端降雨情形發生，要求針對工地現場配備的完整的排水和安全防護。 依循各縣市流出抑制設備進行建物排水設計，降低公共排水溝承載壓力。 納入土壤液化、土石流、山崩、地震帶評估。 建物導入雨水循環設計、透過規劃設計與綠建材的使用，降低建築的能源消耗。 評估導入國內外與零碳和健康建築相關的技術，運用在新建築的規劃設計。 <p>(四)本公司溫室氣體排放量、用水量及廢棄物之管理政策：</p> <ol style="list-style-type: none"> 依「上市櫃公司永續發展路徑圖」，本公司適用於115年完成盤查個體公司，本公司已提前於113年導入ISO 14064-1:2018標準之溫室氣體盤查，範圍為台北總部辦公室及高雄辦事處並編製溫室氣體報告書，編製年報時尚未完成114年之盤查，故溫室氣體排放量僅有1年(112年)統計數據，溫室氣體總排放量為146,588公噸。 																		
(四) 公司是否統計過去兩年溫室氣體排放量、用水量及廢棄物總重量，並制定溫室氣體減量、減少用水或其他廢棄物管理之政策？	V		<p>(四) 公司是否統計過去兩年溫室氣體減量、減少用水或其他廢棄物管理之政策？</p> <p>減量方案措施：使用節能設備、推動循環經濟、無紙化、鼓勵員工搭乘大眾運輸。</p> <p>本公司依規定於117年完成查證。</p> <p>2.用水量涵蓋範圍為本公司台北總部辦公室及高雄辦事處：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>年度</th> <th>112年</th> <th>113年</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>用水度數</td> <td>1077.81 度</td> <td>1177.72 度</td> </tr> </tbody> </table> <p>減量目標：於台北總部辦公室及高雄辦事處向員工宣導節水觀念，減少水資源耗用。</p> <p>3.廢棄物總重量及管理政策：</p> <p>本公司工地廢棄物分為二大類，第一類營建工程廢棄物由清運廠商先做好申報後進行處理，第二類則為一般生活垃圾，在工地內施工先建案皆每日派人處理垃圾分類與動線清潔，確保施工不影響週邊居民的生活品質，並逐年提升資源使用效率。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>年度</th> <th>112年</th> <th>113年</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>營建廢棄物</td> <td>249.25 噸</td> <td>3,331.9 噸</td> </tr> <tr> <td>一般生活垃圾</td> <td>150.55 噸</td> <td>373.54 噸</td> </tr> <tr> <td>辦公室實施內部作業流程電子化，影印紙回收再利用，垃圾分類資源回收等措施。</td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	年度	112年	113年	用水度數	1077.81 度	1177.72 度	年度	112年	113年	營建廢棄物	249.25 噸	3,331.9 噸	一般生活垃圾	150.55 噸	373.54 噸	辦公室實施內部作業流程電子化，影印紙回收再利用，垃圾分類資源回收等措施。		
年度	112年	113年																			
用水度數	1077.81 度	1177.72 度																			
年度	112年	113年																			
營建廢棄物	249.25 噸	3,331.9 噸																			
一般生活垃圾	150.55 噸	373.54 噸																			
辦公室實施內部作業流程電子化，影印紙回收再利用，垃圾分類資源回收等措施。																					

推動項目	執行情形		與上市上櫃公司永續發展實務 守則差異情形及原因
	推動	執行	
(四) 公司是否為員工建立有效之職涯能力發展培訓計畫？	V	7. 員工進入工地需具備6小時勞工「一般安全衛生教育訓練證照」方允許進入工地。 8. 111年舉辦防火管理人訓練初階班。	(四) 本公司定期舉辦內、外專業教育訓練、不定期參訪同業建案及協請專業顧問進行專題講座，培育員工的軟、硬實力，厚植同仁的產業經驗，此外，亦建立高效的內部升遷機制，培養未來的世代消費者的保障人才。
(五) 針對產品與服務之顧客健康與安全、客戶隱私、行銷及標示，公司是否遵循相關法規及國際準則，並制定相關保護消費者權益政策及申訴程序？	V	7. 員工進入工地需具備6小時勞工「一般安全衛生教育訓練證照」方允許進入工地。	(五) 本公司定期舉辦內、外專業教育訓練、不定期參訪同業建案及協請專業顧問進行專題講座，培育員工的軟、硬實力，厚植同仁的產業經驗，此外，亦建立高效的內部升遷機制，培養未來的世代消費者的保障人才。
(六) 公司是否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，及其實施情形？	V	本公司定期舉辦內、外專業教育訓練、不定期參訪同業建案及協請專業顧問進行專題講座，培育員工的軟、硬實力，厚植同仁的產業經驗，此外，亦建立高效的內部升遷機制，培養未來的世代消費者的保障人才。	(六) 本公司訂定「工程採購管理辦法」嚴格落實供應商評鑑，分別在進度控制、工程品質、安衛環保、工程管理、協調配合等要項進行評鑑及資料庫的建立。本公司「供應商合約」要求往來供應商遵守誠信經營政策及交易相對人如涉及不誠信行為時，得隨時終止或解約條款之規範。
五、公司是否參考國際通用之報告書編製準則或指引，編製永續報告書等揭露公司非財務資訊之報告書？前揭報告書是否取得第三方驗證單位之確信或保證意見？	V	本公司定期舉辦內、外專業教育訓練、不定期參訪同業建案及協請專業顧問進行專題講座，培育員工的軟、硬實力，厚植同仁的產業經驗，此外，亦建立高效的內部升遷機制，培養未來的世代消費者的保障人才。	本公司定期舉辦內、外專業教育訓練、不定期參訪同業建案及協請專業顧問進行專題講座，培育員工的軟、硬實力，厚植同仁的產業經驗，此外，亦建立高效的內部升遷機制，培養未來的世代消費者的保障人才。
六、公司如依據「上市上櫃公司永續發展執行情形之重要資訊」定有本身之永續發展實務守則者，請敘明其運作與所訂守則之差異情形：無			七、其他有助於瞭解永續發展執行情形之重要資訊：
			1. 本公司秉持「責任」與「溫度」的企業社會責任，運用核心職能落實企業ESG，對外貢獻於環境與社會的永續，以高標準建設高環境品質的建案，對內著力於企業的永續經營，強化公司治理，推動全方位的員工照顧。
			2. 將風光水綠四大環境主題，建構本公司因地制宜創建房屋健檢、智慧應用提供社區營造與物業服務。
			3. 本公司訂定「人權政策」堅守不歧視、平等、尊重的原則，保障優質的薪酬福利、友善對待員工，尊重性別平等，照顧員工身心健康及職場環境，打造幸福企業。
			4. 重視職業安全與衛生的管理，建立不妥協的建築標準，積極進行並貫徹管理流程，加強工地維護、勞工安全宣導、降低工傷率，盡力維護員工與合作夥伴安全，打造零災害、零事故的安全工作場所，實踐對員工的承諾。
			5. 本公司特別主要利害關係人及其關注之議題，並定期向董事會報告。

上市上櫃公司氣候相關資訊

1 氣候相關資訊執行情形

項目	執行情形
<p>1. 敘明董事會與管理階層對於氣候相關風險與機會之監督及治理。</p> <p>2. 敘明所辨識之氣候風險與機會如何影響企業之業務、策略及財務(短期、中期、長期)。</p> <p>3. 敘明極端氣候事件及轉型行動對財務之影響。</p> <p>4. 敘明氣候風險之辨識、評估及管理流程如何整合於整體風險管理制度。</p>	<p>1. 董事會作為公司永續管理的最高監督單位，亦將氣候相關風險與機會納入議程討論，包含碳盤查法規、綠建築市場商機等。管理階層在土地開發決策的過程，環境共生因素納入考量因素；在規劃設計建案及施工層面，亦將降低對周遭環境的衝擊納入評估項目。</p> <p>2. 本公司辨識之短、中、長期氣候風險：</p> <p>短期：若未掌握零碳建築趨勢，可能導致營運收入減少，中期：極端氣候建案排熱需求增加，提升建築能耗成本。</p> <p>中期：降雨頻率改變，可能導致建案完工後須提升修繕成本。</p> <p>長期：降雨頻率之短、中、長期氣候機會：</p> <p>短期：建案導入低能耗、低碳排的建材設備與規劃設計，增加品牌競爭力，提高營業收入。</p> <p>中期：透過規劃設計與綠建材的使用，降低建案的能源消耗。</p> <p>長期：導入有效水資源管理設計，長期有助於降低營運成本。</p> <p>3. 降低建築營造過程中的碳排放，增加符合環保規範之材料與設備，將增加整體的營運支出。</p> <p>4. 本公司管理流程：</p> <p>(1) 每年底由總經理室召集各部門展開「風險管理會議」。</p> <p>(2) 由各處室評估及盤點內外部風險與資源，針對營運風險提出因應策略方案。</p> <p>5. 未來將配合法規執行。</p> <p>6. 未來將配合法規執行。</p> <p>7. 未來將配合法規執行。</p> <p>8. 未來將配合法規執行。</p> <p>9. 本公司已提前於 113 年度完成 112 年度溫室氣體盤查，報告書內載明減量目標等策略，確信情形未來將配合法規執行。</p> <p>(另填於 1-1 及 1-2)。</p>

1-1 最近二年公司溫室氣體盤查及確信情形

1-1-1 溫室氣體盤查資訊

註 1：溫室氣體最近兩年度之排放量(公噸 CO₂e)、密集度(公噸 CO₂e/百萬元)及資料涵蓋範圍。

本公司已提前完成 112 年度溫室氣體盤查，料涵蓋範圍為台北總部辦公室及高雄辦事處辦公室，排放量為 146.588 公噸。

註 1：直接排放量(範疇一，即直接來自於公司所擁有或控制之排放源)、能源間接排放量(範疇二，即來自於輸入電力、熱或蒸氣而造成間接之溫室氣體排放)及其他間接排放量(範疇三，即由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)。

註 2：直接排放量及能源間接排放量資料涵蓋範圍，應依本準則第 10 條第 2 項規定之令所定時程辦理，其他間接 排放量資訊得自願揭露。

註 3：溫室氣體盤查標準：溫室氣體盤查議定書 (Greenhouse Gas Protocol，GHG Protocol) 或國際標準組織 (International Organization for Standard-ization, ISO) 發布之 ISO 14064-1。

註 4：溫室氣體排放量之密集度得以每單位產品/服務或營業額計算，惟至少應敘明以營業額 (新臺幣百萬元) 計算 之數據。

1-1-2 溫室氣體確信資訊

註 1：應依本準則第 10 條第 2 項規定之令所定時程辦理，本公司未來將配合法規執行。

註 1：應依本準則第 10 條第 2 項規定之令所定時程辦理，若公司未及於年報刊印日取得完整溫室氣體確信意見，應註明「完整確信資訊將於永續報告書揭露」，若公司未編製永續報告書者，則應註明「完整確信資訊將揭露 於公開資訊觀測站」，並於次一年度年報揭露完整之確信資訊。

註 2：確信機構應符合臺灣證券交易所股份有限公司及財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心訂定之永續報告書確 信機構相關規定。

註 3：揭露內容可參閱臺灣證券交易所公司治理中心網站最佳實務參考範例。

<p>敘明溫室氣體減量基準年及其數據、減量目標、策略及具體行動計畫與減量目標達成情形。</p>	
本公司為達成有效的減少碳排放，針對辦公室範圍，將採取以下的溫室氣體減量措施：	
1. 使用節能設備	國揚辦公室使用節能燈具，空調設備開動時，保持門窗緊閉，並拉上窗簾或遮擋陽光，使用完畢後，即關掉空調設備。
2. 推動循環經濟	選擇環保辦公用品，如採用獲得台灣環保標章的影印供應商，不僅能協助國揚管理紙張消耗及設備耗能統計，供應商也充分回收碳粉匣等耗材再利用，如無法再使用則進行安全處理，減少溫室氣體排放量和能源消耗。國揚並推行減少一次性用品，鼓勵重複使用的餐具、咖啡杯等，減少一次性塑料或紙製品的消耗。
3. 推行無紙化辦公	推行無紙化辦公及會議報告數位化，盡量使用電子文件、雲端儲存和數位簽名，減少紙質材料的依賴，善用會議電子簡報的使用，減少資料紙張印刷。
4. 鼓勵員工搭乘大眾運輸	鼓勵員工上下班通勤、公務拜訪時，優先使用大眾運輸，減少碳排放。
5. 員工節能教育	定期為員工宣導節能及環保意識，提高員工節能意識，讓員工了解隨手關燈對降低電費和減少碳排放的重要性。

註 1：應依本準則第 10 條第 2 項規定之令所定時程辦理。

註 2：基準年應為以合併財務報告邊界完成盤查之年度，例如依本準則第 10 條第 2 項規定之令，資本額 100 億元以上之公司應於 114 年完成 113 年度合併財務報告之盤查，故基準年為 113 年，倘公司已提前完成合併財務報告之盤查，得以該較早年度為基準年，另基準年之數據得以單一年度或數年度平均值計算之。

註 3：揭露內容可參閱臺灣證券交易所公司治理中心網站最佳實務參考範例。

(六)公司履行誠信經營情形及與上市公司誠信經營守則差異情形

落實誠信經營情形

評估項目	是 否	運作情形(註1)		與上市上櫃公司誠信經營守則差異情形及原因
		摘要說明	摘要說明	
一、訂定誠信經營政策及方案	V	(一)本公司已於104年11月9日經董事會通過訂定「誠信經營守則」，112年11月6日經董事會通過修正部分條文，並揭露於公司網站，以落實公司治理及風險控管機制，公司內部並進行員工誠信經營教育宣導，訓練成果提報董事會報告，以建立公司共同遵守之規範。		
(一)公司是否制定經董事會通過之誠信經營政策，並於規章及對外文件中明示誠信經營之政策、作法，以及董事會與管理階層積極落實經營政策之承諾？	V	(二)本公司訂有「道德行為準則」、「誠信經營守則」、「檢舉暨申訴管理辦法」、「內部重大資訊處理暨防範內線交易管理作業程序」，並於公司網站設置檢舉信箱作為不誠信行為之措施，以防止、申訴檢舉、調查處置不誠信行為，前述相關規範已涵蓋「上市上櫃公司誠信經營守則」第七條第二項各款行為之防範措施。		尚無重大差異
(二)公司是否建立不誠信行為風險之評估機制，定期分析及評估營業範圍內具較高不誠信行為風險之營業活動，並據以訂定防範不誠信行為方案，且至少涵蓋「上市上櫃公司誠信經營守則」第七條第二項各款行為之防範措施？	V	(三)本公司「誠信經營守則」已明定作業程序及行為指南、懲戒及申訴制度，且落實執行並定期檢討。		
(三)公司是否於防範不誠信行為方案內明定作業程序、行為指南、違規之懲戒及申訴制度，且落實執行，並定期檢討修正前揭方案？	V			
二、落實誠信經營	V			
(一)公司是否評估往來對象之誠信紀錄，並於其與往來交易對象簽訂之契約中明定誠信行為條款？	V	(一)本公司「工程採發管理辦法」明定公司應評核廠商信譽及形象等，並於「供應商合約」要求往來供應商應遵守誠信經營政策及交易相對人如涉及不誠信行為時，得隨時終止或解約條款之規範。		
(二)公司是否設置隸屬董事會之推動企業誠信經營專（兼）職單位，並定期（至少一年一次）向董事會報告其誠信經營政策與防範不誠信行為方案及監督執行情形？	V	(二)本公司依「誠信經營守則」規定，由董事會秘書處（兼職）負責公司誠信經營政策與防範方案之訂定及監督執行，並每年定期（一年一次）將執行情形向董事會報告，113年度已於11月11日向董事會報告推動誠信經營情形。工作職掌如下： 1. 協助將誠信與道德價值融入公司經營策略，並配合法令制度訂定確保誠信經營之相關防弊措施。 2. 定期分析及評估營業範圍內不誠信行為風險，並據以訂定防範不誠信行為方案，及於各方案內訂定工作服務相關標準作業程序及行為指南。		尚無重大差異

評 估 項 目	運作情形(註1)			與上市上櫃公司誠信經營守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
(三) 公司是否制定防止利益衝突政策、提供適當陳述管道，並落實執行？	V	<p>3. 規劃內部組織、編制與職掌，對營業範圍內較高不誠信行為風險之營業活動，安置相互監督制衡機制。</p> <p>4. 誠信政策宣導訓練之推動及協調。</p> <p>5. 規劃檢舉制度，確保執行之有效性。</p> <p>6. 協助董事會及管理階層查核及評估落實誠信經營所建立之防範措施是否有效運作，並定期就相關業務流程進行評估遵循情形，作成報告。</p>	(三) 本公司已於104年3月23日訂定並於112年11月6日修正經董事會通過之「道德行為準則」，明定適用對象應避免個人利益介入或可能介入公司整體利益時產生利害衝突，112年11月6日經董事會通過修正「內部重大資訊處理暨防範內線交易管理作業程序」，規範本公司內部人於獲悉公司財務報告或相關業績內容之日起之股票交易控管措施，包括（但不限於）董事不得於年度財務報告公告前三十日，和每季財務報告公告前十五日之封閉期間交易其股票，以避免董事及內部人誤觸相關法規，並於董事會中再度宣導相關規定。	本公司113年除寄發郵件提醒董事知悉相關規範，並辦理宣導課程，員工參與率100%。
(四) 公司是否為落實誠信經營已建立有效的會計制度、內部控制制度，並由內部稽核單位依不誠信行為風險之評估結果，擬訂相關稽核計畫，並據以查核防範不誠信行為方案之遵循情形，或委託會計師執行查核？	V	(五) 公司定期舉辦誠信經營教育訓練數位課程，113年於9月26日至10月20日進行宣導課程，並鼓勵員工參加外部各項訓練課程。	(四) 本公司已建立有效的會計制度、內部控制制度，由稽核室擬訂相關稽核計畫並據以查核防範不誠信行為方案之遵循情形，查核結果定期報告審計委員會及董事會。	(四) 本公司已建立有效的會計制度、內部控制制度，由稽核室擬訂相關稽核計畫並據以查核防範不誠信行為方案之遵循情形，查核結果定期報告審計委員會及董事會。
(五) 公司是否定期舉辦誠信經營之內、外部之教育訓練？	V			
三、公司檢舉制度之運作情形				
(一) 公司是否訂定具體檢舉及獎勵制度，並建立便利檢舉管道，及針對被檢舉對象指派適當之受理專責人員？	V	(一) 本公司已於112年11月6日訂定「檢舉暨申訴管理辦法」，並建置於官網重要公司規章，受理單位為稽核室，檢舉管道設有網站、免費專線、信箱。	(一) 本公司已於112年11月6日訂定「檢舉暨申訴管理辦法」，並建置於官網重要公司規章，受理單位為稽核室，檢舉管道設有網站、免費專線、信箱。	尚無重大差異
(二) 公司是否訂定受理檢舉事項之調查標準作業程序、調查完成後應採取之後續措施及相關保密機制？	V	(二) 前述「檢舉暨申訴管理辦法」已明定檢舉程序，詳細檢舉案件的處理流程，亦包含保密機制及保護措施。	(二) 前述「檢舉暨申訴管理辦法」已明定檢舉程序，詳細檢舉案件的處理流程，亦包含保密機制及保護措施。	

評 估 項 目	運作情形(註1)		
	是	否	摘要說明
(三) 公司是否採取保護檢舉人不因檢舉而遭受不當處置之措施？	V	(三)前述「檢舉暨申訴管理辦法」第六條已明定檢舉人不因檢舉情事而遭不當處置，惟檢舉內容如與事實不符或純屬虛構偽造者，則不予受理。	與上市上櫃公司誠信經營守則差異情形及原因
四、加強資訊揭露			
公司是否於其網站及公開資訊觀測站，揭露其所訂誠信經營守則內容及推動成效？	V	本公司於公司網站設置誠信經營專區，揭露具體運作情形及推動成效，公開資訊觀測站亦揭露誠信經營守則。	
五、公司如依據「上市上櫃公司誠信經營守則」定有本身之誠信經營守則者，請敘明其運作與所訂守則之差異情形：無。			無重大差異
六、其他有助於瞭解公司誠信經營運作情形之重要資訊：(如公司檢討修正其訂定之誠信經營守則等情形)			
(一)本公司遵守公司法、證券交易法、商業會計法、上市上櫃相關規章或其他商業行為有關法令，作為落實誠信經營之基本前提。			
(二)本公司訂有「股東會議事規則」、「董事會規則」、「董事會選舉辦法」、「處理董事要求之標準作業程序」、「審計委員會組織章程」、「薪資報酬委員會組織章程」、「公司治理實務守則」、「誠信經營守則」、「道德行為準則」、「檢舉暨申訴管理辦法」、「內部重大資訊處理暨防範內線交易管理作業程序」等相關規章，作為本公司推動公司治理之規範，並建置於本公司網站。			
(三)本公司112年11月6日修正「內部重大資訊處理暨防範內線交易管理作業程序」，規定本公司內部人於獲悉公司財務報告或相關業績內容之日起之股票交易控管措施，包括（但不限於）董事不得於年度財務報告公告前三十日，和每季財務報告公告前十五日之封閉期間交易本公司股票。			
(四)1.本公司規範員工於從事商業行為之過程中，應忠實履行職務，不得直接或間接接受任何不正當利益。於新進人員訓練時，加強宣導誠信之重要性。 2.透過職能分工及內部控制制度設計及執行，對風險較高之營業活動，加強控制，以防範不誠信行為發生之機率。 3.若有任何決策或交易與董事及經理人有利益衝突之可能情形時，該等人員應迴避不得參與決策或表決。			
(五)本公司秉持誠信經營，與關係人交易之行為，皆依法令規定公告於公開資訊觀測站。			

(七)其他足以增進對公司治理運作情形之瞭解的重要資訊：本公司定期將資訊更新於公司網站\投資人關係\公司治理專區。

(八) 內部控制制度執行狀況

1. 內部控制制度聲明書



日期：114年3月12日

本公司民國一一三年度之內部控制制度，依據自行評估的結果，謹聲明如下：

- 一、本公司確知建立、實施和維護內部控制制度係本公司董事會及經理人之責任，本公司業已建立此一制度。其目的係在對營運之效果及效率(含獲利、績效及保障資產安全等)、報導具可靠性、及時性、透明性及符合相關規範暨相關法令規章之遵循等目標的達成，提供合理的確保。
- 二、內部控制制度有其先天限制，不論設計如何完善，有效之內部控制制度亦僅能對上述三項目標之達成提供合理的確保；而且，由於環境、情況之改變，內部控制制度之有效性可能隨之改變。惟本公司之內部控制制度設有自我監督之機制，缺失一經辨認，本公司即採取更正之行動。
- 三、本公司係依據「公開發行公司建立內部控制制度處理準則」(以下簡稱「處理準則」)規定之內部控制制度有效性之判斷項目，判斷內部控制制度之設計及執行是否有效。該「處理準則」所採用之內部控制制度判斷項目，係為依管理控制之過程，將內部控制制度劃分為五個組成要素：1. 控制環境，2. 風險評估，3. 控制作業，4. 資訊與溝通，及5. 監督作業。每個組成要素又包括若干項目。前述項目請參見「處理準則」之規定。
- 四、本公司業已採用上述內部控制制度判斷項目，評估內部控制制度之設計及執行的有效性。
- 五、本公司基於前項評估結果，認為本公司於民國一一三年十二月三十一日的內部控制制度(含對子公司之監督與管理)，包括瞭解營運之效果及效率目標達成之程度、報導係屬可靠、及時、透明及符合相關規範暨相關法令規章之遵循有關的內部控制制度等之設計及執行係屬有效，其能合理確保上述目標之達成。
- 六、本聲明書將成為本公司年報及公開說明書之主要內容，並對外公開。上述公開之內容如有虛偽、隱匿等不法情事，將涉及證券交易法第二十條、第三十二條、第一百七十一條及第一百七十四條等之法律責任。
- 七、本聲明書業經本公司民國一一四年三月十二日董事會通過，出席董事九人中，有0人持反對意見，餘均同意本聲明書之內容，併此聲明。

國揚實業股份有限公司
董事長：

總經理：

2. 委託會計師專案審查內部控制制度者，應揭露會計師審查報告：無。

(九)最近年度及截至年報刊印日止，股東會及董事會之重要決議

股東會	重要決議	執行情形
113/6/7	1. 承認 112 年度營業報告書及財務報表案 2. 承認 112 年度盈餘分派案。 3. 討論修正本公司股東會議事規則案。	1. 已依公司法第 230 條，公告決議情形。 2. 112 年度盈餘分配案，股東紅利-現金股利(0.4 元/股)，已於 113 年 9 月 30 日發放。 3. 照案通過。

項 次	董事會 日期	重 要 決 議
113 年 第 1 次	113/01/08	1. 檢討本公司「職等薪給幅度表」提高各職等幅度 5%，以符合市場行情 2. 檢討本公司董事及各經理人薪資報酬結構，並擬於 113 年度繼續沿用 3. 本公司 109 年、110 年及 111 年度董事酬勞及員工酬勞之分配案 4. 本公司 100% 投資之子公司神揚建設股份有限公司與郭君傑先生共同投標取得高雄市楠梓區援中段二小段 40-1 地號土地 5. 本公司與威力國際開發股份有限公司等四家公司，共同投資位於新北市土城區忠義段土地開發案，擬向兆豐銀行申辦融資額度，授信相關事宜 6. 本公司 100% 投資之子公司神揚建設股份有限公司、上揚國際資產管理股份有限公司，以及神揚建設股份有限公司 100% 投資之子公司喆揚農技股份有限公司等三家公司董監事任期屆滿，建請改派 註：以上重要決議經主席徵詢全體出席董事無異議照案通過。
113 年 第 2 次	113/02/20	1. 本公司擬參與投標【「左營高鐵科技之心第三種商業區 A、B 土地」都市更新事業公開評選實施者案】之標案 2. 本公司擬就【「左營高鐵科技之心第三種商業區 A、B 土地」都市更新事業公開評選實施者案】投標案，向兆豐國際商業銀行國外部申辦保證金保證額度、授信相關事宜 註：以上重要決議經主席徵詢全體出席董事無異議照案通過。
113 年 第 3 次	113/03/13	1. 本公司 112 年度個體及合併財務報表。 2. 謹具本公司 112 年度營業報告書。 3. 本公司 112 年度盈餘分派案。 4. 本公司 112 年度董事及員工酬勞提撥案。 5. 113 年度簽證會計師之獨立性評估案。 6. 本公司 113 年度簽證會計師委任案。 7. 擬預先核准簽證會計師、其事務所及事務所關係企業暨聯盟事務所，向本公司及子公司提供非確信服務(non-assurance services)。 8. 本公司位於高雄市鼓山區龍中段之土地與威力國際開發股份有限公司等六家公司共同投資開發案，擬向彰化銀行申辦原授信債務人名義變更及建築融資額度授信相關事宜。 9. 本公司與國際票券金融股份有限公司授信額度屆期，擬辦理續約。 10. 本公司持股 100% 之子公司神揚建設股份有限公司與郭君傑先生共同合作投標取得高雄市楠梓區援中段二小段 40-1 地號土地，並共同向全國農業金庫申請標購建築用地融資額度，業經核覆，特來函請求母公司同意。 11. 本公司持股 80% 之子公司星紀元國際股份有限公司，參與「高雄多功能經貿園區特貿三（南基地-北側）土地都市更新事業案」興建開發，委由合作金庫商業銀行主辦之聯合授信銀行團，申請新台幣 13,000,000 仟元之聯合授信案，特來函請求母公司同意。 12. 本公司持股 80% 之子公司星紀元國際股份有限公司，參與「高雄多功能經貿園區特貿三（南基地-北側）土地都市更新事業案」，擬向合作金庫銀行自強分行申辦履約保證金授信額度屆期展延，特來函請求母公司同意。 13. 修正本公司「股東會議事規則」部分條文。 14. 本公司 112 年度「內部控制制度聲明書」，依整體內部控制制度有效性之評估結果，適用“內部控制制度設計及執行均有效、遵循全部法令規章”之聲明書。

項 次	董事會 日期	重 要 決 議
		<p>15. 訂定召開本公司 113 年股東常會相關事宜案。 16. 擬改派本公司 100%投資之子公司神揚建設股份有限公司、上揚國際資產管理股份有限公司，以及神揚建設股份有限公司 100%投資之子公司喆揚農技股份有限公司等三家公司董事事項。 註：以上重要決議經主席徵詢全體出席董事無異議照案通過。</p>
113 年 第 4 次	113/05/06	<p>1. 本公司 113 年度第一季合併財務報表。 2. 本公司與台北富邦銀行授信融資額度將屆期，擬辦理展延。 3. 就【高雄高鐵之心案】，本公司獲選為最優申請人，擬籌組專案公司，與高雄市政府簽訂委託實施契約。 註：以上重要決議經主席徵詢全體出席董事無異議照案通過。</p>
113 年 第 5 次	113/06/03	<p>1. 本公司獲選【高雄左營高鐵之心公辦都更案】最優申請人，茲因設立專案公司，資本額新台幣 1,000,000 仟元，擬向彰化銀行大直分行申辦融資額度，授信相關事宜。 2. 本公司擬參與投標【高雄市岡山區岡山段 82-2 地號等 4 筆土地及陽明段 409 地號土地都市更新事業公開評選實施者案】 註：以上重要決議經主席徵詢全體出席董事無異議照案通過。</p>
113 年 第 6 次	113/08/05	<p>1. 本公司 113 年度第二季合併財務報表 2. 本公司持股 100%之子公司欣揚國際開發股份有限公司參與【左營高鐵科技之心】公辦都更案，擬向兆豐國際商業銀行國外部申辦履約保證金授信額度，特來函請求本公司同意。 3. 本公司擬向合作金庫商業銀行自強分行申辦短期放款案授信相關事宜。 4. 本公司與威力國際開發股份有限公司等五家公司共同投資開發之台北市內湖區【國揚洲際】建案，擬再向彰化銀行大直分行申辦綠建築履約保證額度授信相關事宜。 5. 本公司位於新北市汐止區江北段之土地與威力國際開發股份有限公司等四家公司共同投資開發案，擬向彰化銀行大直分行申辦原授信債務人名義變更及建築融資額度授信相關事宜。 6. 本公司 112 年度永續報告書。 註 1：除第 4 項決議：因侯董事嘉騏、蔡董事哲雄、阮董事劍平及黃光宇董事，已依公司法第 206 條自行迴避，其餘出席董事無異議照案通過。 註 2：除第 5 項決議：因林董事長子寬、侯董事嘉騏、蔡董事哲雄，已依公司法第 206 條自行迴避，其餘出席董事無異議照案通過。 註 3：其他事項重要決議：經主席徵詢全體出席董事無異議照案通過。</p>
113 年 第 7 次	113/09/23	<p>1. 本公司對關係人捐贈案。 2. 本公司原承租「聯合報大樓」辦公室，租期將於 113 年 12 月 23 日到期，擬改租「TFC 南港經貿大樓」新辦公室。 3. 本公司持股 100%之子公司神揚建設股份有限公司與藏信建設股份有限公司共同合作投資開發高雄市鳳山區勝利段 9 地號土地，共同再向全國農業金庫申請增貸建築融資額度，業經核覆，要求神揚建設股份有限公司繼續提供連帶保證，特來函請求母公司同意。 註 1：除第 1 項決議：因侯董事嘉騏、黃光宇董事，已依公司法第 206 條自行迴避，其餘出席董事無異議照案通過。 註 2：除第 2 項決議：因侯董事嘉騏、蔡董事哲雄、阮董事劍平及黃光宇董事，已依公司法第 206 條自行迴避，其餘出席董事無異議照案通過。 註 3：其他事項重要決議：經主席徵詢全體出席董事無異議照案通過。</p>
113 年 第 8 次	113/11/11	<p>1. 本公司 113 年度第三季合併財務報表。 2. 基隆【早安國揚二期】共同投資開發案，擬向合作金庫銀行東基隆分行申辦授信額度屆期展延及連帶背書保證相關事宜。 3. 修正本公司「董事會議事規則」名稱為「董事會議事規範」暨修正部分條文。 4. 本公司持股 100%之子公司神揚建設股份有限公司，擬辦理高雄市【前金民生】案持有之建物及其座落土地之部分產權移轉。 註：以上重要決議經主席徵詢全體出席董事無異議照案通過。</p>

項 次	董事會 日期	重 要 決 議
113 年 第 9 次	113/12/16	<p>1. 本公司 114 年年度預算案。</p> <p>2. 本公司預計投資漢來國際飯店股份有限公司。</p> <p>3. 本公司擬辦理清算解散境外公司 Shadwell Limited 及穎天有限公司。</p> <p>4. 擬訂本公司 114 年年度稽核計畫。</p> <p>註 1：除第 2 項決議：因侯董事嘉騏，已依公司法第 206 條自行迴避，其餘出席董事無異議照案通過。</p> <p>註 2：其他事項重要決議：經主席徵詢全體出席董事無異議照案通過。</p>
114 年 第 1 次	114/01/06	<p>1. 本公司擬將「職等薪給幅度表」提高各職等薪資級距 5%，以符合市場行情</p> <p>2. 檢討本公司董事及各經理人薪資報酬結構，並擬於 114 年度繼續沿用。</p> <p>3. 本公司 110 年、111 年及 112 年度董事酬勞及員工酬勞之分配案</p> <p>註：以上重要決議經主席徵詢全體出席董事無異議照案通過。</p>
114 年 第 2 次	114/03/11	<p>1. 本公司 113 年度合併及個體財務報表。</p> <p>2. 謹具本公司 113 年度營業報告書。</p> <p>3. 本公司 113 年度盈餘分派案。</p> <p>4. 本公司 113 年度董事酬勞及員工酬勞提撥案。</p> <p>5. 本公司簽證會計師變更，暨評估 114 年度簽證會計師之獨立性及適任性</p> <p>6. 本公司 114 年度簽證會計師委任案。</p> <p>7. 修正本公司「公司章程」案。</p> <p>8. 本公司投資之子公司星紀元國際股份有限公司，第一屆董事及監察人任期至 114 年 4 月 5 日，訂於 114 年 4 月 2 日全面改選，本公司擬提董事及監察人候選人名單</p> <p>9. 本公司之子公司星紀元國際股份有限公司因資金規劃所需，擬辦理現金增資新台幣 200,000 仟元，本公司擬依持股比例投資新台幣 160,000 仟元。</p> <p>10. 本公司之子公司神揚建設股份有限公司原提供高雄市前金區民生段土地，與華南銀行龍江分行授信融資，因由危老重建改為辦理都市更新重建，擬重新申辦授信融資，以償還原借款，來函請求母公司同意並繼續提供連帶保證</p> <p>11. 本公司 113 年度「內部控制制度聲明書」，依整體內部控制制度有效性之評估結果，適用“內部控制制度設計及執行均有效、遵循全部法令規章”之聲明書。</p> <p>12. 訂定召開本公司 114 年股東常會相關事宜案。</p> <p>註：以上重要決議經主席徵詢全體出席董事無異議照案通過。</p>

(十) 最近年度及截至年報刊印日止董事或監察人對董事會通過重要決議有不同意見且有紀錄或書面聲明者，其主要內容：無

四、簽證會計師公費資訊

簽證會計師公費資訊

金額單位：新臺幣仟元

會計師事務所名稱	會計師姓名	會計師查核期間	審計公費	非審計公費	合計	備註
資誠聯合會計師事務所	蕭春鶯 王方瑜	113.01~113.12	2,970	530	3,500	非審計公費為稅務簽證500仟元及複核非擔任主管之全時員工薪資檢查表30仟元。

(一) 更換會計師事務所且更換年度所支付之審計公費較更換前一年度之審計公費減少者：無。

(二) 審計公費較前一年度減少達百分之十以上者：無。

五、更換會計師資訊：

公司如在最近二年度及其期後期間有更換會計師情形者：

(一) 關於前任會計師

更換日期	114年3月12日		
更換原因及說明	因會計師事務所之內部作業及人員調整，由蕭春鴛會計師、王方瑜會計師變更為梁益彰會計師、陳啓東會計師。		
說明係委任人或會計師 終止或不接受委任	當事人 情況	會計師	委任人
	主動終止委任	不適用	不適用
	不再接受(繼續)委任	不適用	不適用
最新兩年內簽發無保留 意見以外之查核報告書 意見及原因	不適用		
與發行人有無不同意見	有	會計原則或實務 財務報告之揭露 查核範圍或步驟 其他	
	無	V	
	說明		
其他揭露事項 (本準則第十條第六款 第一目之四至第一目之 七應加以揭露者)	不適用		

(二) 關於繼任會計師

事務所名稱	資誠聯合會計師事務所
會計師姓名	梁益彰會計師及陳啓東會計師
委任之日期	114 年 3 月 12 日
委任前就特定交易之會計處理方法或會計原則及對財務報告可能簽發之意見諮詢事項及結果	不適用
繼任會計師對前任會計師不同意見事項之書面意見	不適用

三、前任會計師對本準則第 10 條第 6 款第 1 目及第 2 目之 3 事項之復函：不適用。

六、公司之董事長、總經理、負責財務或會計事務之經理人，最近一年內曾任職於簽證會計師所屬事務所或其關係企業者：無。

七、最近年度及截至年報刊印日止，董事、監察人、經理人及持股比例超過百分之十之股東股權移轉及股權質押變動情形

董事、監察人、經理人及大股東股權變動情形

職稱	姓名	113 年度		114 年度截至 3 月 31 日	
		持有股數增 (減) 數	質押股數增 (減) 數	持有股數增 (減) 數	質押股數增 (減) 數
董事	吉贊實業(股)公司 代表人-林子寬 代表人-侯嘉騏	0 0 0	0 0 0	0 0 0	0 0 0
	承啟股份有限公司 代表人-阮劍平 代表人-蔡哲雄 代表人-黃光宇	0 0 0 0	0 0 0 0	0 0 0 0	0 0 0 0
	百地開發實業(股) 代表人-蘇培魁	0 0	0 0	0 0	0 0
	楊豐彥	0	0	0	0
	郭武博	0	0	0	0
	曾秋木	0	0	0	0
	總經理	彭邵齡	0	0	0
副總經理	謝正雄	0	0	0	0
會計主管	王正怡	0	0	0	0
規劃處協理	鄭雲梯 蕭琳瑋	6,000 0	2,000 0	0 0	0 0
工務處協理	許文和	0	0	0	0
業務處協理	連孟惠	0	0	0	0
大股東	無	0	0	0	0

附註:註1：持有公司股份總額超過百分之十股東應註明為大股東，並分別列示。

註2：股權移轉或股權質押之相對人為關係人者，尚應填列下表。

股權移轉資訊：無

姓名 (註1)	股權移轉原 因 (註2)	交易日期	交易相對人	交易相對人與公司、董事、監 察人及持股比例超過百分之十 股東之關係	股 數	交易價格

股權質押資訊：無

姓名 (註1)	質押變動原 因 (註2)	變動日期	交易相對人	交易相對人與公司、董事、監 察人及持股比例超 過百分之十股東之關係	股 數	持股 比率	質押 比率	質借 (贖回) 金額

八、持股比例占前十名之股東，其相互間為關係人或為配偶、二親等以內之親屬關係之資訊

持股比例占前十名之股東，其相互間之關係資料

姓名 (註1)	本人 持有股份		配偶、未成年子女 持有股份		利用他人名義合計 持有股份		前 人 等 者 係 以 其 名 。 。	十 大 人 或 以 內 其 名 稱 或 姓 名 。 。	股 東 或 為 之 親 稱 或 姓 名 。 。	相 互 偶 屬 親 姓 名 。 。	間 、 關 屬 及 3	具 二 關 及 親 係 關)	備 註
	股數	持股 比率	股數	持股 比率	股數	持股 比率			名稱	關係			
漢神投資(股)公司	37,094,223	9.75%	0	0	0	0			無				
代表人:蔡哲雄	0	0	0	0	0	0			無				
承啟(股)公司	23,124,570	6.09%	0	0	0	0			無				
代表人:侯淳淯	1,055,846	0.27%	0	0	0	0			無				
固邦(股)限公司	18,351,934	4.83%	0	0	0	0			無				
代表人:李文賢	0	0	0	0	0	0			又達興業(股)公司		代表人		
又達興業(股)公司	17,995,785	4.74%	0	0	0	0			無				
代表人:李文賢	0	0	0	0	0	0			固邦(股)公司		代表人		
崇神開發實業(股)公司	17,690,527	4.66%	0	0	0	0			無				
代表人:侯嘉驥	1,010,209	0.26%	20,000	0.01%	0	0			聯眾國際資產管理(股)公司 及 漢神名店百貨(股)公司		代表人		
漢中全球投資(股)公司	17,466,488	4.60%	0	0	0	0			無				
代表人:涂佩勳	24,000	0.01%	0	0	0	0			齊宣實業(股)公司及佑神電子遊戲場業(股)公司		代表人		
漢神名店百貨(股)公司	15,927,628	4.19%	0	0	0	0			無				
代表人:侯嘉驥	1,010,209	0.26%	20,000	0.01%	0	0			崇神開發實業(股)公司及聯眾國際資產管理(股)公司		代表人		
聯眾國際資產管理(股)公司	15,773,402	4.15%	0	0	0	0			無				
代表人:侯嘉驥	1,010,209	0.26%	20,000	0.01%	0	0			崇神開發實業(股)公司及漢神名店百貨(股)公司		代表人		
齊宣實業(股)公司	15,365,406	4.04%	0	0	0	0			無				
代表人:涂佩勳	24,000	0.01%	0	0	0	0			佑神電子遊戲場業及漢中全球投資(股)公司		代表人		
佑神電子遊戲場業(股)公司	11,685,390	3.08%	0	0	0	0			無				
代表人:涂佩勳	24,000	0.01%	0	0	0	0			齊宣實業(股)公司及漢中全球投資(股)公司		代表人		

註1：應將前十名股東全部列示，屬法人股東者應將法人股東名稱及代表人姓名分別列示。

註2：持股比例之計算係指分別以自己名義、配偶、未成年子女或利用他人名義計算持股比率。

註3：將前揭所列示之股東包括法人及自然人，應依發行人財務報告編製準則規定揭露彼此間之關係。

註4: 上列持有股數以 114 年 4 月 28 日股東停止過戶日登記之股數為準。

九、公司、公司之董事、監察人、經理人及公司直接或間接控制之事業對同一轉投資事業之持股數，並合併計算綜合持股比例。

113年12月31日

單位：股

轉投資事業(註)	本公司投資		董事、監察人、經理人及直接或間接控制事業之投資		綜合投資	
	股數	持股比率	股數	持股比率	股數	持股比率
Shadwell Limited	200,000	100%			200,000	100%
上揚國際資產管理股份有限公司	61,800,000	100%			61,800,000	100%
神揚建設股份有限公司	160,000,000	100%			160,000,000	100%
欣揚國際開發股份有限公司	100,000,000	100%			100,000,000	100%
星紀元國際股份有限公司	24,000,000	80%			24,000,000	80%
水美溫泉浴室企業股份有限公司	2,200,000	20%			2,200,000	20%
漢神購物中心股份有限公司	10,005,000	20%			10,005,000	20%
詰揚農技股份有限公司			250,000	100%	250,000	100%
吉揚建設開發股份有限公司			21,600,000	80%	21,600,000	80%
齊陽建設股份有限公司			3,150,000	45%	3,150,000	45%
寶悅景觀股份有限公司			102,000	51%	102,000	51%
Century Rainbow Limited			1,020,100	100%	1,020,100	100%
Celestial Talent Limited			20,100	100%	20,100	100%
Charm Merit Limited			1,000,000	100%	1,000,000	100%
Good Fame Limited			1,000,000	40%	1,000,000	40%

註：係公司採用權益法之長期投資。

參、募資情形

一、公司資本及股份：

(一) 股本來源

截至 113 年 4 月 28 日

單位：仟股/仟元

年月	發行 價格	核定股本		實收股本		備註		
		股數 (仟股)	金額 (仟元)	股數 (仟股)	金額 (仟元)	股本來源	以現金以外的財 產抵充股款者	其他
61.6	10	120	1,200	120	1,200	現金設立	-	
63.3	10	1,600	16,000	1,600	16,000	現金增資	-	
65.9	10	4,000	40,000	4,000	40,000	現金增資	-	
67.4	10	8,000	80,000	8,000	80,000	現金增資	-	
67.8	10	16,000	160,000	16,000	160,000	現金增資	-	
68.1	10	30,000	300,000	30,000	300,000	現金增資	-	
72.5	10	30,900	309,000	30,900	309,000	資本公積	-	
78.1	10	61,800	618,000	61,800	618,000	現金增資	-	
79.1	20	112,500	1,125,000	112,500	1,125,000	現金增資	-	
80.12	10	208,125	2,081,250	208,125	2,081,250	現金增資 資本公積	-	
82.4	10	358,125	3,581,250	358,125	3,581,250	現金增資	-	
85.7	19.5	600,000	6,000,000	460,000	4,600,000	現金增資	-	
86.6	10	1,000,000	10,000,000	562,040	5,620,400	保留盈餘 資本公積 員工紅利	-	註 1
86.7	55.5	1,000,000	10,000,000	700,000	7,000,000	現金增資	-	註 2
87.3	10	1,400,000	14,000,000	703,307	7,033,072	轉換公司債	-	
87.5	10	1,400,000	14,000,000	1,079,167	10,791,672	保留盈餘 資本公積 員工紅利 轉換公司債	-	註 3
87.8	10	1,400,000	14,000,000	1,080,275	10,802,754	轉換公司債	-	
88.10	10	1,400,000	14,000,000	583,348.739	5,833,487.39	減少資本	-	註 4
91.6	10	1,000,000	10,000,000	300,000	3,000,000	減少資本	-	註 5
92.6	<u>2.8</u>	700,000	7,000,000	360,000	3,600,000	<u>私募現金增資</u>	以債作股	自行申報
92.11	<u>4</u>	700,000	7,000,000	410,000	4,100,000	<u>私募現金增資</u>	-	自行申報
92.12	<u>4</u>	700,000	7,000,000	510,000	5,100,000	<u>私募現金增資</u>	-	自行申報
93.2	<u>4.5</u>	700,000	7,000,000	555,000	5,550,000	<u>私募現金增資</u>	-	自行申報
93.4	<u>6.7</u>	700,000	7,000,000	571,000	5,710,000	<u>私募現金增資</u>	-	自行申報
93.10	10	700,000	7,000,000	304,600	3,046,000	減少資本	-	註 6
95.4	<u>8</u>	700,000	7,000,000	364,600	3,646,000	<u>私募現金增資</u>	-	自行申報
95.6	<u>10.5</u>	700,000	7,000,000	404,600	4,046,000	<u>私募現金增資</u>	-	自行申報
95.12	<u>20</u>	700,000	7,000,000	442,600	4,426,000	<u>私募現金增資</u>	-	自行申報
101.9	10	700,000	7,000,000	445,185	4,451,850	轉換公司債	-	註 7

年月	發行價格	核定股本		實收股本		備註		
		股數 (仟股)	金額 (仟元)	股數 (仟股)	金額 (仟元)	股本來源	以現金以外的財產抵充股款者	其他
102.1	10	700,000	7,000,000	446,285	4,462,851	轉換公司債	-	註 7
102.3	10	700,000	7,000,000	449,979	4,499,792	轉換公司債	-	註 7
102.6	10	700,000	7,000,000	455,614	4,556,142	轉換公司債	-	註 7
102.9	10	700,000	7,000,000	502,910	5,029,109	轉換公司債 盈餘轉增資	-	註 7 註 8
103.1	10	700,000	7,000,000	503,313	5,033,136	轉換公司債	-	註 7
103.4	10	700,000	7,000,000	503,559	5,035,592	轉換公司債	-	註 7
104.5	10	700,000	7,000,000	576,582	5,765,824	轉換公司債	-	註 7
107.7	11	700,000	7,000,000	696,582	6,965,824	現金增資	-	註 9
109.10	10	700,000	7,000,000	380,000,	3,800,000	減少資本		註 10

註1:核准減資文號：86年5月2日(86)台財證(一)第三三三八一號。

註2:核准減資文號：86年6月30日(86)台財證(一)第四八〇八三號。

註3:核准減資文號：87年4月14日(87)台財證(一)第二七二八三號。

註4:核准減資文號：88年9月23日(八八)台財證(一)第八〇一二二號。

註5:核准減資文號：91年1月14日(九一)台財證(一)第一〇一四四〇號。

註6:核准減資文號：93年6月30日台財證(一)第0930122306號。

註7:核准增資文號：101年4月16日金管證發字第10100123831號。

註8:核准增資文號：102年9月18日金管證發字第1020038627號。

註9:核准增資文號：107年7月23日金管證發字第1070325525號。

註10:核准減資文號：109年10月27日金管證發字第1090371099號。

截至113年4月9日

單位：股

股 份 種 類	核 定 股 本			備 註
	流動在外股份	未發行股份	合 計	
普通股	380,000,000	320,000,000	700,000,000	上市股票

總括申報制度相關資訊：無

有價證 券種類	預定發行數額		已發行數額		已發行部分之發行 目的及預期效益	未發行部分 預定發行期間	備註
	總股數	核准金額	股數	價格			

(二)主要股東名單：(持有股數達總額百分之五以上或股權比例占前十名之股東)

主要股東名稱	股份	持有股數	持股比例%
漢神投資股份有限公司	37,094,223	9.75	
承啟股份有限公司	23,124,570	6.09	
固邦股份有限公司	18,351,934	4.83	
又達興業股份有限公司	17,995,785	4.74	
崇神開發實業股份有限公司	17,690,527	4.66	
漢中全球投資股份有限公司	17,466,488	4.60	
漢神名店百貨股份有限公司	15,927,628	4.19	
聯眾國際資產管理股份有限公司	15,773,402	4.15	
齊宣實業股份有限公司	15,365,406	4.04	
佑神電子遊戲場業股份有限公司	11,685,390	3.08	

註:上列持有股數以 114 年 4 月 28 日股東停止過戶日登記之股數為準。

百分之十以上大股東股權變動情形：無

(三)公司股利政策及執行狀況：

本公司依財政部證券暨期貨管理委員會(89)台財證(一)字第100-116號函規定辦理及配合104年5月20日華總一義字第10400058161號令，新增條文，訂定之股利政策如下：

- 1、本公司年度決算如有盈餘，依法繳納稅捐，彌補累積虧損後，再提10%為法定盈餘公積，但法定盈餘公積已達本公司實收資本額時，不在此限，次依法令或主管機關規定提撥或迴轉特別盈餘公積後，併同期初未分配盈餘，並得酌予保留部分盈餘後，由董事會擬具盈餘分配議案，以發行新股方式為之時，應提請股東會決議後分派之；如以發放現金方式為之，授權董事會以三分之二以上董事出席及出席董事過半數同意後為之，並報告股東會。
- 2、本公司所處產業環境屬於穩定成熟期，惟為發展及轉型之需要，股利政策應考量財務結構、盈餘及長期營運規劃等因素，其股票股利及現金股利之比例應視營運資金需求情形逐年訂定，惟現金股利應不低於百分之二十，但實收資本額已達新台幣一百億元時，現金股利應不低於百分之五十。
- 3、本公司民國111年度股東常會(6月17日) 決議通過修訂本公司章程，刪除得依公司法規定於每季終了後進行盈餘分派或虧損撥補。
4. 本公司113年度盈餘分派表，經114年3月12日董事會決議通過，尚未經股東會決議。

國揚實業股份有限公司
盈餘分派表
113 年度

單位:新台幣元

項目	金額
期初未分配盈餘	4,296,737,675
加：113 年度稅後淨利	197,609,898
確定福利計畫之再衡量數	(450,321)
處分透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具	80,374,913
減：提列 10%法定盈餘公積	(27,753,449)
可供分配盈餘	4,546,518,716
分配項目：	
股東紅利—現金股利	0
股東紅利—股票股利	0
期末未分配盈餘	4,546,518,716

(四)本次股東會擬議之無償配股對公司營業績效及每股盈餘之影響：

本公司本年度並無無償配股，故不適用。

(五)員工、董事酬勞

1. 公司章程所載員工、董事酬勞之成數或範圍：

依本公司章程規定，年度如有獲利，應提撥稅前盈餘(不含董事酬勞及員工酬勞)百分之0.5至百分之5為員工酬勞，及不高於百分之5為董事酬勞。但公司尚有累積虧損時，應預先保留彌補數額。

前項員工酬勞由董事會決議，以股票或現金分派發放，其發放對象得包含符合一定條件之從屬公司員工。

員工酬勞及董事酬勞，應經由董事會以董事三分之二以上之出席及出席董事會過半數同意之決議，並報告股東會。

2. 本期估列員工、董事酬勞金額之估列基礎、以股票分派之員工酬勞之股數計算基礎及實際分派金額若與估列數有差異時之會計處理：

本公司113年度員工及董事酬勞之估列金額分別為4,257,737元及4,257,737元，係依公司章程規定，各依稅前盈餘2% 提撥，若實際分派金額與估列數有差異時，則依會計估計變動處理，並於發放年度調整入帳。

3. 董事會通過分派酬勞情形：

(1) 以現金或股票分派之員工酬勞及董事酬勞金額。若與認列費用年度估列金額有差異者，應揭露差異數、原因及處理情形：

本公司113年度員工及董事酬勞分配案，業經114年3月12日董事會通過，決議發放員工酬勞4,257,737元及董事酬勞4,257,737元，與113年度估列金額，並無差異。

(2) 以股票分派之員工酬勞金額及占本期個體或個別財務報告稅後純益及員工酬勞總額合計數之比例：
本公司113年度無發放員工股票紅利。

4. 前一年度員工、董事酬勞之實際分派情形（包括分派股數、金額及股價）、其與認列員工、董事酬勞有差異者並應敘明差異數、原因及處理情形：
本公司112年度員工及董事酬勞分配案，業經113年3月13日董事會通過，決議發放員工酬勞6,808,630元及董事酬勞6,808,630元，全數以現金發放，與112年度估列金額並無差異。

(六)公司買回本公司股份情形：無。

二、公司債辦理情形：無。

三、特別股辦理情形：無。

四、海外存託憑證辦理情形：無。

五、員工認股權憑證辦理情形：無。

六、限制員工權利新股辦理情形：無。

七、併購或受讓他公司股份發行新股辦理情形：無。

八、資金運用計劃執行情形：無。

肆、營運概況

一、業務內容

(一) 業務範圍：

1. 主要內容
 - (1)委託營造廠商興建住宅、商業大樓、廠辦大樓之出租出售及受政府工業主管單位委託辦理工業區之開發租售業務。（營造業除外）
 - (2)建築材料之買賣製造代理。
 - (3)庭園綠化及室內裝潢設計施工業務。（營造業除外）（建築師業務除外）
 - (4)工業廠房開發租售業。
 - (5)辦公大樓出租業。
2. 營業比重：在國內投資興建住宅、辦公商業大樓及工業大樓出租、出售業務，其營業額佔本公司營業之 100%。
3. 公司目前之商品：住家、別墅、店鋪、廠辦大樓。
4. 計畫開發之新商品：計畫未來仍以優質地段推出美學住宅，並配合政府政策推出都市更新性質之住宅建案，以及符合企業主需求的智能廠辦。

(二) 產業概況：

1. 產業現況與發展

(1) 整體政經環境：

美國「關稅風暴」掀全球貿易大戰，全球經濟和地緣政治形勢面臨重大挑戰。國際貨幣基金組織(IMF)數據顯示，2024 年全球經濟成長率為 4.03%，為近年新高，其關鍵因素包括通膨放緩、勞動市場壓力減緩、各國央行利率調降、地緣政治風險加劇以及人工智慧(AI)相商品需求強勁，2025 全年經濟成長幅度較 2024 年為低。根據最新預測，2025 年 GDP 成長率為 3.15%，較 2024 年 4.03% 減少 0.88 個百分點，經濟成長將持續放緩。

展望 2025 年台灣經濟，全年經濟成長約 3% 較 2024 年減少 1 個百分點，全球經濟雖具韌性，加上美歐進入降息循環，有望刺激消費與投資。但隨著 4 月美國總統川普「關稅風暴」掀全球貿易大戰，全球股市重挫，關稅貿易大戰之下，有可能下修經濟成長 1% 以上，國內雖人工智慧 (AI) 等新興科技應用擴增，帶動海關出口值創下佳績，但因國際經濟趨勢仍顯混沌，2025 年臺灣總體經濟仍充滿挑戰。

(2) 買賣移轉棟數：

全台 2024 年房屋買賣移轉棟數 35.8 萬棟，創 11 年新高，9 月央行打房急轉直下，受惠於新青安的強力拉抬，2024 年台灣房市出現強勁反彈，1-9 月房地產出現量價齊揚走勢，但隨即 9 月下旬央行推出第七波信用管制，房地產急轉直下，全年建物買賣移轉量為 35.8 萬棟。央行「金龍風暴」之後，其後座力會在 2025 年完全顯現出來，不動產業恐怕要有度小月的準備。2024 年全台全年房屋交易量為 35 萬 0,525 棟上下，與 2023 年 30.7 萬棟比較，成長 16.3%，交易量亦創下近 11 年來新高，房地產價格居高不下，民怨四起，故引發央行大動作打房，展望 2025 小龍年房市，「量縮價跌」似已成為市場的共識，小龍年房市最大的變數就是央行的選擇性信用管制，央行

信用管制如果沒有解除，甚或是有更強力的打炒房政策出來，年度房屋交易量將下修至 30 萬棟上下，跌幅 15%左右。

近年買賣移轉棟數

年份	棟數	年增率
2017	26.6 萬	8.5%
2018	27.8 萬	4.5%
2019	30.02 萬	8%
2020	32.6 萬	8.6%
2021	34.8 萬	6.8%
2022	31.8 萬	-8.9%
2023	30.6 萬	-3.5%
2024	35.05 萬	16.3%

資料來源：內政部營建署

2. 推案規模與類型

(1)2024年全國房市價量俱漲 預期未來短期走向價穩量縮

從全年回顧來看，2024 上半年受台股再創高、科技業帶動投資議題持續發酵、新青安房貸政策及通膨預期下，房市買氣升溫、價量齊揚；下半年央行信用管制趨緊、新青安嚴審，加上房價漲幅已高，第四季銷售率大幅減少，買氣驟降、交易量減少。但 2024 年平均全國房市價量俱漲，市場表現熱絡。

成交價上漲、成交量增加，整體房市表現熱絡



資料來源：國泰房地產指數 2024 第四季季報

全國	2024					2023年	全年 變動率
	Q1	Q2	Q3	Q4	全年	全年	
可能成交價(萬/坪)	49.70	53.03	56.81	57.46	54.32	48.78	11.34%(+++)
議價率(%)	6.52	6.83	6.87	7.04	6.83	7.82	-0.99(△)
開價價格(萬/坪)	53.17	56.92	61.01	61.81	58.30	52.92	10.16%(+++)
推案量	金額(億元)	2,739	5,575	5,682	4,698	18,694	14,260
	戶數(戶)	14,917	27,645	25,068	21,996	89,626	78,564
30天銷售率(%)	16.90	22.12	18.86	11.07	17.63	11.46	6.17(+++)
成交量	金額	98.46	262.25	227.88	110.64	174.81	87.37
指數	戶數	87.75	212.82	164.52	84.76	137.46	78.12
價量趨勢		價漲量縮	價量俱漲	價漲量縮	價穩量縮	價量俱漲	

資料來源：國泰房地產指數 2024 第四季季報

(2) 各地區市場表現

A. 住宅

1. 台北市-價穩量增

2024 年台北市新推個案市場價穩量增，市場表現偏強。因推案地點多為季達到高點，銷售表現不俗，精華地段小宅產品更造成熱銷；惟第四季開始有反轉跡象，銷售率僅剩 10.54%，與前三季銷售率平均 16.12%相較，減少 5.58 個百分點。

台北市		2024					2023年	全年 變動率
		Q1	Q2	Q3	Q4	全年	全年	
可能成交價(萬/坪)		109.19	112.58	121.02	124.70	118.01	115.20	2.44% ^(△)
議價率(%)		5.57	6.31	5.26	6.08	5.73	5.63	0.11 ^(△)
開價價格(萬/坪)		115.63	120.17	127.74	132.77	125.19	122.07	2.56% ^(△)
推案量	金額(億元)	229	982	1,661	786	3,658	1,868	95.88% ⁽⁺⁺⁺⁾
	戶數(戶)	606	2,309	3,769	1,765	8,449	3,999	111.28% ⁽⁺⁺⁺⁾
30天銷售率(%)		18.27	16.33	15.73	10.54	14.96	8.89	6.06 ⁽⁺⁺⁾
成交量	金額	42.53	163.40	266.27	84.37	139.14	42.28	229.11% ⁽⁺⁺⁺⁾
	指數	53.99	183.84	289.18	90.71	154.43	43.35	256.20% ⁽⁺⁺⁺⁾
價量趨勢		價跌量穩	價量俱漲	價量俱漲	價漲量縮	價穩量增		

資料來源：國泰房地產指數 2024 第四季季報

2. 新北市-價漲量穩

2024 年新北市新推個案市場價漲量穩，市場表現偏熱。全年成交價大幅上漲，部分指標個案創區域高價，因品牌力與產品面優勢，前三季銷售表現仍佳；惟第四季開始有反轉跡象，第四季銷售率僅剩 7.6%，與前三季銷售率平均 15.9%相較，大幅減少 8.3 個百分點。

新北市		2024					2023年	全年 變動率
		Q1	Q2	Q3	Q4	全年	全年	
可能成交價(萬/坪)		61.73	61.51	68.68	69.91	64.98	57.63	12.76% ⁽⁺⁺⁺⁾
議價率(%)		5.53	6.05	4.85	5.27	5.43	6.89	-1.46 ⁽⁻⁾
開價價格(萬/坪)		65.34	65.48	72.19	73.79	68.71	61.89	11.02% ⁽⁺⁺⁾
推案量	金額(億元)	743	1,256	939	1,027	3,964	3,140	26.23% ^(△)
	戶數(戶)	3,288	5,867	4,397	5,723	19,275	17,988	7.15% ^(△)
30天銷售率(%)		18.32	14.10	16.51	7.60	13.44	11.41	2.03 ^(△)
成交量	金額	129.80	168.80	147.82	74.43	130.21	85.79	51.79% ⁽⁺⁾
	指數	104.91	144.04	126.45	75.75	112.79	89.37	26.20% ^(△)
價量趨勢		價穩量縮	價穩量增	價漲量縮	價穩量增	價漲量穩		

資料來源：國泰房地產指數 2024 第四季季報

3. 台南市-價量俱漲

2024 年臺南市新推個案市場價量俱漲，房市表現熱絡。台積電在南科 3 奈米投產，吸引國際供應商進駐南科，南科周邊區域及北外環沿線成為房市熱區，在科技業及股市上漲議題發酵下，資金配置轉向房市，買氣攀升、成交量大幅增加；惟第四季開始有反轉跡象，第四季銷售率剩 18.69%，與前三季銷售率平均 25.71% 相較，大幅減少 7.01 個百分點。

台南市	2024					2023年	全年 變動率
	Q1	Q2	Q3	Q4	全年	全年	
可能成交價(萬/坪)	34.04	36.42	36.10	35.98	35.97	33.64	6.95% ⁽⁺⁺⁾
議價率(%)	5.31	7.00	7.32	6.09	6.50	6.96	-0.46 ^(△)
開價價格(萬/坪)	35.95	39.16	38.95	38.32	38.47	36.15	6.43% ⁽⁺⁺⁾
推案量	金額(億元)	276	476	268	334	1,355	29.86% ⁽⁺⁾
	戶數(戶)	1,922	3,421	1,867	2,386	9,596	7,547
30天銷售率(%)	15.47	34.00	21.05	18.69	23.96	15.74	8.22 ⁽⁺⁺⁺⁾
成交量	金額	176.40	667.84	232.58	257.89	333.68	168.69
指數	戶數	139.87	547.15	184.90	209.82	270.43	139.70
價量趨勢		價量俱漲	價量俱漲	價穩量縮	價量俱穩	價量俱漲	

資料來源：國泰房地產指數 2024 第四季季報

4. 高雄市-價量俱穩

2024 年高雄市新推個案市場呈現價量俱漲，房市表現熱絡。高雄受惠 AI 產業熱潮加上半導體 S 廊帶建置，帶來科技業人口紅利，房市持續暢旺、買氣大增，銷售率為七都中最高；惟第四季開始有反轉跡象，與前三季銷售率平均 30.76% 相較，第四季銷售率剩 13.68%，大幅減少 17.08 個百分點。

高雄市	2024					2023年	全年 變動率
	Q1	Q2	Q3	Q4	全年	全年	
可能成交價(萬/坪)	33.33	33.60	35.16	34.96	34.30	32.17	6.63% ⁽⁺⁾
議價率(%)	8.83	9.30	10.49	11.17	10.14	11.50	-1.36 ⁽⁻⁾
開價價格(萬/坪)	36.56	37.05	39.29	39.35	38.17	36.35	5.02% ^(△)
推案量	金額(億元)	278	634	850	599	2,360	2,141
	戶數(戶)	1,739	3,825	4,541	3,751	13,856	15,424
30天銷售率(%)	29.97	34.51	27.90	13.68	26.13	10.85	15.28 ⁽⁺⁺⁺⁾
成交量	金額	154.13	404.61	438.29	151.37	287.10	109.41
指數	戶數	124.36	314.93	302.27	122.39	215.99	99.86
價量趨勢		價穩量縮	價穩量增	價漲量穩	價穩量縮	價量俱漲	

資料來源：國泰房地產指數 2024 第四季季報

土地市場部分，尚需持續關注打炒房政策下住宅市場的交易表現。預料 2025 上半年建商購置素地態度都會偏向保守，而資金實力雄厚的開發商，會將資金轉攻精華地段具備危老改建效益的老舊商業大樓、透天店面等。

B. 廠辦

商用不動產交易概況：產業自用需求當道、工業地產交易量寫歷史新高

回顧 2024 年商用不動產交易表現，受惠於產業成長帶動商辦、廠辦、工業土地、廠房、物流倉儲等產品需求，全年商用市場交易熱絡，甚至寫下多項歷史新高紀錄。其中辦公類產品交易額為 321 億元，佔 63%；工業地產交易額為 104 億元，佔 20%；旅館、店面交易額為 84 億元，佔 17%。

工業地產交易表現，全年總投資額達 1087 億元、年增 212%，破千億元的成交量寫下有統計以來新高紀錄，顯示工業不動產市場展現強勁的爆發力。



台北各級辦公室平均售價 / 毛租金資本化率

買賣市場	平均售價 (萬元 / 坪)			毛租金資本化率 (%)		
	趨勢	2024 Q4	2024 Q3	趨勢	2024 Q4	2024 Q3
平均值	▲	94.9	94.2	■	2.47%	2.45%
A+級	■	155.8	155.8	■	2.28%	2.26%
A級	■	100.3	100.0	■	2.50%	2.49%
B級	▲	82.5	81.4	▲	2.49%	2.46%

資料來源：信義全球資產公司調查

統計說明

大樓等級：大樓等級係依據區位條件、建物條件、設備品質、管理維護、租戶組成等五大項目為大樓等級之分類標準，並參酌該大樓租金水準作為判斷依據，分為A+級、A級、B級，其中A+級辦公大樓樓地板面積佔調查樣本的37%、A級辦公室佔調查樣本的34%、B級辦公大樓佔調查樣本的29%。

資料來源：信義全球資產管理

開發處

(C)都市更新政策

2024年，台灣都市更新政策迎來重大進展，為老舊建築的重建與市容改善注入強勁動能。

一、都市更新條例修法擴大適用對象

2024年10月25日，立法院三讀通過《都市更新條例》第65條修正案，擴大原建築容積適用對象，將實施容積管制前已掛號申請建造執照的合法建築物納入適用範圍。此舉預計全國有8,216棟、約27萬戶受惠，顯著提高建築物所有權人參與都市更新的意願，加速老舊建築的重建進程。

二、台北市積極推動都市更新政策

台北市政府於2024年持續推動「都更八箭」政策，新增「防災型都市更新專案計畫」等措施，針對基地面積達1,000平方公尺以上，且建築物耐震性能評估值低於0.35或於1974年2月15日之前取得建造執照的建築物，提供最高30%的容積獎勵。更進一步降低公辦都更受理門檻、加速審議流程，並提高容積獎勵，鼓勵民間參與都市更新。

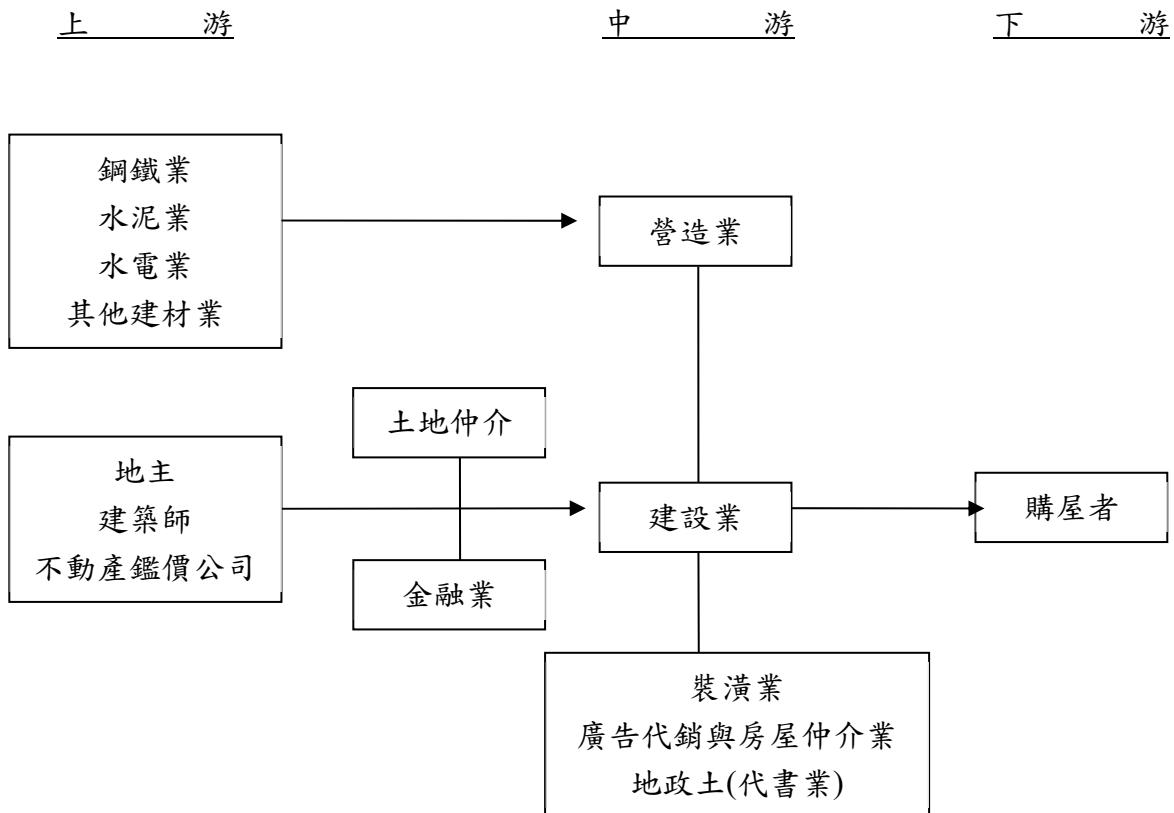
2024年11月，台北市政府啟動全市都市更新地區通盤檢討，將原有85處、655公頃更新地區，擴增400餘公頃。此次被劃定更新地區，不僅使都市更新同意門檻降低，也能取得都更10%時程容積獎勵，若是加上適用防災都更，對老屋重建無疑是一大利多。

三、新北市多元都更成果顯著

新北市政府推動都更三箭政策，提供老舊建築物多元都市更新方案，至2024年8月底累積核准已超過1,000案，未來市府將持續加速審議並擴大都市更新量能。

面對上述政策利多，本公司積極關注並研究相關法規變動，評估參與都市更新計畫的可行性。我們將持續追蹤法令更新，並尋求與政府及相關單位合作的機會，期望在都市更新的浪潮中，為市民打造更安全、舒適的居住環境，並提升城市整體面貌。

2. 產業上、中、下游之關聯性



3.競爭情形

本公司評估新建案時，先行市場調查及評估，瞭解市場需求作為購地及未來規劃推案之參考依據。從規劃端以貼心的設計及不斷創新求變，設身處地站在使用者的角度、真實的感受使用者的需求，將空間的尺寸與比例運用更講究、更精緻。而本公司在應對市場競爭情形方面分為：

(1)產品規劃

A.住宅產品：

隨著消費型態改變，本公司推出之建案順應市場需求，朝中、小坪數住宅發展，個案搭配優付方案，讓顧客輕鬆購置。

B.廠辦商品：

後疫情，台商回流擴廠，廠辦需求升級，因應政府政策培植產業等多項有利因素，加上本公司廠辦個案銷售成績皆亮眼，國揚會持續著重於廠辦開發。

(2)客戶服務

A.導入數位轉型與智能化服務

預售階段即導入 Home Go 建築管理平台，即時處理住戶需求，服務零距離，交屋後落實社區管理與安全監控，售後服務全面透明化。

B.社區總體營造

舉辦多元及全齡化社區活動，從認識到正確使用及維養設施，凝聚住戶共識，打造成有質感也有溫度的社區。

C.終身房屋健檢

建立專業管理團隊，提供房屋終身健檢服務，落實住戶居住舒適度。並透過住戶使用後意見回饋，即時調整後續建案規劃，有效提升建案品質。

(三)技術及研發概況：

本公司近期除持續更新最新之政府法令，尤以因應都更危老、TOD 等相關之法令外，並積極邀請外部講師與廠商，於本公司進行建材資訊之交流，以精進住宅、廠辦等產品，確保符合市場需求，更加精準之產品定位、工法技術及工程品質，並提供住宅、廠辦、商辦等多元化的產品需求。

(四)長、短期業務發展計畫：

1.短期發展計畫：

(1)銷售計劃部份

預售中的建案隨市場變化滾動式調整銷售策略。

(2)近期推案部份：

A.翡翠森林四期-美地莊園（住宅）

本案位於國立臺灣歷史博物館館周邊，面對臺南亞太國際棒球訓練中心，為國立台灣歷史博物館區第一排住宅用地，周邊公共文教機構有國小及國中預定地，北臨20M環館北路、南臨40M環館路、西鄰20M環館三路、東向為20M環館二路，四面臨路，主要道路為除環館路連接長和路聯外之外，並有重大交通建設台南都會區北外環道路及永康新環線。

主力坪數為A、B戶型面寬為6M及7M，坪數約70~84坪。雙車位、雙會館，森態莊園電梯別墅。

B. 國揚光河（住宅）

本案位於新北市新店區寶元段，緊鄰寶高智慧科技園區-智慧科技發展重鎮，更以親近水岸及創造水景資源為最大效益為優先，創造遊憩等活動的水岸特色平台。產品規劃為22-47坪，符合近年市場中小坪數、低總價之剛性需求。本案不僅有千坪大基地、坐擁綠地環境大公園、舒適河岸及公園棟距優勢，更為新北市實現智慧城市的關鍵場域。

C. 國揚前瞻科技大樓(廠辦)

本案位於新北市汐止區江北段，與保長坑工業區交疊黃金地段，近未來捷運汐東線汐科站核心，與台鐵交會，同時又具備快速連結一高、二高的內湖、南港及大台北商圈交通動能。產品規劃從單戶250坪至整層1,600坪、標準樓高5米，適合智慧科技及大型工業機具進駐，坐擁山巒綠意且面基隆河125米之稀有水岸旗艦總部使用。

D. 國揚洲際企業總部(廠辦)

本案位於台北市內湖區科學園區中之舊宗段，東西連絡市區與南港、汐止，未來更有捷運東環段及民生汐止線設站，區域機能已完整，產品規劃從單戶80坪至整層1,200坪。大內科舊宗段十字軸心，稀有千坪大基地，滿足新時代總部大氣尺度。

2.長期發展計畫：

(1) 土地開發策略：聚焦雙北與高雄核心都市

回顧 2024 年，本公司配合推案計畫，土地開發仍以台北、新北與高雄三大都會區為優先策略佈局，台南則視個案條件靈活應對。由於精華區素地持續稀缺、價格高檔，以傳統買賣方式取得土地的難度明顯提升，故公司轉以合建、委建、都更及公辦都更參與等多元方式，積極配合中央與地方都市更新政策，搶佔地段與開發權益。

特別是在台北市「都更八箭」與「都更 168 專案」等政策支持下，公司已鎖定多處潛力基地，針對具政策誘因與重建急迫性的區段，主動洽談合作機會，以建立長期開發資源。

(2) 產品規劃：因區施策，精準定位

本公司未來產品規劃將根據不同區域特性與購屋者需求，提出區隔化建案策略：

• 雙北地區：

1. 聚焦首購與換屋市場，推出具備綠建築、耐震設計、智慧建材等複合功能的住宅產品。

2. 因應台灣產業鏈的需求，精準購入優良地段的工業區用地，並推出符合綠建築、智慧建築、永續建築的產業廠辦，以確保公司穩定的收益。

• 高雄地區：配合科技園區與捷運沿線開發，導入綠建築、智慧建築等規劃的理念，提供高端的商辦產品及宜居的住宅產品，對接企業設廠與因應南部產業需求，宜居之住宅空間。

各案皆將依地段與規模明確設定產品價值與目標客群，提升建案市場競爭力與區域影響力。

(3) 資源整合：深化數位治理與流程效率

本公司持續強化資訊整合，已於 2024 年完成內部 ERP、BIM、CRM 系統整併作業，提升公司工作效率與風險控管能力。

針對客戶服務流程，導入線上化、模組化與資料可視化管理方式，強化售後追蹤與客服品質，優化品牌口碑與客戶體驗。

(4) 人力資源與組織發展：打造具韌性與前瞻力的團隊

為配合本公司土地開發及案量擴張需求，我們於 2024 年持續推動人力資源盤點與再教育計畫，重點如下：

- 建立專案型組織制度，彈性調配專案所需職能，提升跨部門協同效能。
- 強化都市更新、合建法務、BIM 建模、數位行銷等四大核心職能之人才培育與儲備。
- 強化內部晉升制度與留才機制，提供具市場競爭力之職涯發展與工作環境。

本公司相信，唯有持續提升員工素質與組織韌性，方能應對變動快速的土地與建築市場，實現永續經營的核心目標。

二、市場及產銷概況

(一) 市場分析

1. 2025 年台灣房地產市場景氣情勢與展望

2025 年台灣房市將面臨多重影響因素的交織，從政策、經濟環境到市場需求的變化，都將成為決定房市趨勢的重要因素。以下深入剖析 2025 年房市的主要趨勢：

(1) 政府政策的影響：

政府的打炒房政策將是 2025 年房市的重要影響力。自從 2024 年開始，政府實施了第七波信用管制措施，購屋貸款的審核變得更加嚴格，並且提出高成數貸款的限制。使得購房需求受到嚴重衝擊，尤其對於年輕族群及首次購屋者而言，申請貸款難度加大，造成購屋需求抑制。

(2) 利率變化與貸款環境：

由於全球利率變化的影響，台灣的房貸利率也面臨變動壓力。即便目前利率較高，市場依然對未來利率走向存在不確定性。若央行在 2025 年下半年再次調整利率或政策，將直接影響購房需求。利率的上升將對購房者尤其是投資型購房者帶來較大負擔，進而抑制房市成交量。

(3) 產業影響及科技業推動需求：

科技業仍將是台灣房市的重要動力之一。2025 年，隨著 5G、AI 技術以及半導體等產業的進步，台灣高科技產業將進一步發展，並可能推動更多人口的集聚，特別是北區等地的高科技園區及相關區域。這些地區的住宅需求可能會有所回升。

(4) 人口結構與區域發展：

台灣正面臨人口老化問題，且台灣的出生率持續下降。人口結構的變化將影響未來幾年房市需求的結構。老年人口的增長將推動對無障礙、便利設施較好的房屋需求。因此，在選擇房產投資時，地理位置、生活便利性和未來可能出現的區域發展潛力，將成為投資者需要特別關注的焦點。

(5) 不動產投資趨勢：

在政府政策及住宅的房貸限制影響下，廠辦的需求增加，更多的投資者可能會轉向商業不動產、租賃市場。

(6)市場整體趨勢預測：

整體來看，2025年台灣房市將呈現出“開低走低”的態勢。觀察下半年政府的政策與全球經濟、關稅的變化，將再次震盪房市的發展。

2. 住宅需求動向調查

2024年住宅需求動向調查係配合整體住宅政策，調查對象為全臺22縣市之租金補貼申請戶。2023年調查資料，整體租賃住宅地區中，在家戶條件評估下，受訪租金補貼申請者最多比例需要的社會住宅房間數需求，以「一房」(36.2%)比率較多，其次為「二房」(33.0%)，二者合計接近7成，次之分別為「三房」(24.5%)、「四房以上」(6.3%)。就一房觀察，六直轄市的臺南市(40.1%)、臺北市(37.0%)比率較高，以新北市(29.2%)比率較低；按二房觀察，六直轄市的臺北市(37.2%)、新北市(36.4%)比率較高，以臺南市(30.8%)比率較低；按三房觀察，六直轄市以新北市(29.4%)、桃園市(27.3%)的比率較高，以臺南市(22.4%)比率較低。

整體租賃住宅地區中，受訪租金補貼申請戶評估家戶條件下，對於社會住宅面積實坪數的需求，以「8坪以上，未滿14坪」(30.9%)較多，其次為「20坪以上，未滿30坪」(26.6%)，次之為「14坪以上，未滿20坪」(23.5%)。按8坪以上至未滿14坪觀察，6直轄市以臺南市(34.4%)、臺中市(33.2%)比率較高。按20坪以上至未滿30坪觀察，六直轄市以新北市(34.0%)、桃園市(30.1%)比率較高。按14坪以上至未滿20坪觀察，六直轄市以臺中市(24.4%)、臺北市(24.2%)比率較高。

由以上數據可知，目前台灣房地產市場需求產品，格局以一房、二房為需求最高。

3. 廠辦需求動向調查

隨著台積電、輝達、超微等AI概念股大廠，持續訂單暴增，也帶動台灣高科技產業的擴廠、購地，加上電商、物流產業的持續成長，以及建商看好企業自用廠辦、商辦市場等三大因素，2024龍年全台商用不動產交易金額已經創歷史新高達1,721億元(不含土地)。

近年商用不動產交易及開發持續穩定成長，主因有三：首先是近年隨著台商回流投資、企業獲利持續擴充等，其二因網購線上消費的逐年興盛，電商及物流業的拓點，小則數百坪、大到上萬坪的倉儲需求仍持續在進行，三是許多建商等看好商用不動產市場，紛紛進場推案/投資商辦及工業不動產。商用不動產交易持續穩定成長，因為多數屬於自用需求，因此並未像住宅市場高低起伏。

近年仍以工業不動產需求及交易最熱絡，113年已逼近千億達964.1億元，廠辦類也達315.4億元，二者合計達1,279.5億元，二項金額都創歷史新高。此外，往年只投資商辦大樓為主的壽險業者，由於看好工業不動產，近年也陸續投資大型廠辦、物流中心等，以獲取高穩定的投報率。

2024年十大交易案當中，有六件屬於商用不動產類型，其中最大交易案，

不出意外的是台積電購入南科廠房，成交金額達171億元，而台積電近年購地、設廠陸續在桃園、苗栗、新竹、嘉義、台南、高雄…等多處；次高的交易為台壽保購入桃園航空城產專區土地，是壽險業看好商用不動產高穩定收租的特性而出手，可開發商場、商辦、飯店、物流中心等多種可能，購地金額達137.49億元。

4. 市場未來之供需狀況與產品定位趨勢

2024央行的第七波打炒房，堪稱是近年房市的霸王級寒流，在行庫緊縮銀彈之下，多數買家觀望卻步，因此消費者信心自9月以降，已連三個月下滑，也導致第四季整體房市買氣，比起前三季快速冷凍，使年底的房市旺季被徹底忘記，雖然113年壓軸的12月央行理監事會議，選擇停看聽，並未加碼第八波管制，讓房市看似能暫時喘一口氣，但因第七波的管制內容沒有鬆綁，仍持續影響房市；且財金部會積極防堵破口，一再強化金檢力道，對房市的牽動程度不亞於央行的信用管制，所以房市的後續發展，可從三大風向來觀察冷熱。

第一是「資金風向」，近期金管會緊盯租賃融資公司的不動產放款，要求行庫針對融資公司的資金去處設防線，擾動中小型建商的資金調度；央行對各樣貸款是否轉個彎流入房市，也密切關注，因此往後市場的資金鬆緊，將左右來年房市的推案狀況與買氣。

其次為「供需風向」，央行總裁楊金龍Q4理監事會後，強調部分購地貸款有動工保留款不足的缺失，若往後嚴加追查，業者的推案佈局恐被打亂，造成的供需消長，也將成為2025年房市的重要變數。

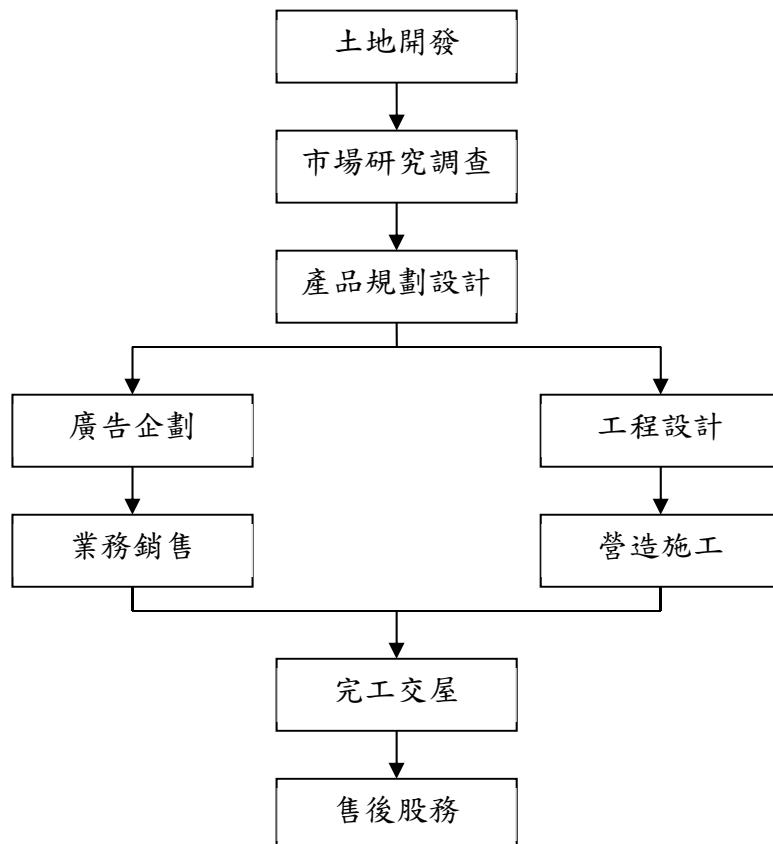
第三則是「建設風向」，政府打炒房雷厲風行，但地方建設仍活躍，尤其是產業園區的開闢與招商引資，對周邊房市的帶動力強，且企業需求的工商用不動產，政策干擾較輕微，因此地方建設的力道強弱，是2025年區域房市冷熱的關鍵指標。整體而言，由於打炒房的大環境不變，預估蛇年房市將是「量萎縮、價溫吞」的發展態勢。

(二) 主要產品之重要用途及產製過程

1. 主要產品之重要用途

本公司主要係興建集合住宅、辦公大樓、工業廠房以供出售・出租。

2. 主要產品之產製過程



(三) 主要原料之供應狀況

1. 營建用地

本公司土地開發上除維持穩定推案規模外，為積極取得土地，並有效加強現有執行個案進度，除善用仲人土地案源外，亦參與全台各區公辦或私辦的土地招標說明會，並針對各該土地標售案或公辦都更招商案等個案進行可行性分析，且不侷限於住宅案，依據各地區經濟、環境與社會三方面之不同需求，而有不同的產品定位。主要產品依其使用功能，可分為住宅類及商業類建築物兩大類。辦公大樓、廠辦等，都在目標之列。在蒐集相關完整資料後，將對於可行個案積極參與投標。瞭解特定地區相關土地原料之位置、產權及數量，主動要求土地仲人進行仲介。長期而言，本公司多元土地開發策略，針對私有地主合建、都市更新等相關開發方式進行專案評估，增加案源廣度，適時取得土地原料，供公司營運所需。另本公司亦不排除與其他開發商進行策略聯盟或共同開發合作，集合外部資源成就更多個案，以俾為公司創造更多獲利來源。

- (1) 住宅：朝都更、公辦都更、合建
- (2) 廠辦：都更、合建、購地
- (3) 商辦：聚焦南部科技園區、交通樞紐、精華地段

2. 營建工程

本公司為維持品牌形象及建案品質，建案之設計均委託國內合格之建築師事務所規劃，而為掌握工程進度及施工品質，所推建案建築主體之施工均委由國內甲級營造廠商建造，雙方並簽訂正式合約以保障本公司權益，並可確實掌握建案成本與利潤。

(四)最近二年度任一年度中曾佔進(銷)貨總額百分之十以上之客戶名稱及其進(銷)金額與比例

1. 主要進貨供應商名單

最近二年度主要供應商資料

單位:新台幣仟元

項目	112 年				113 年			
	名稱	金額	占全年度進貨淨額比率 [%]	與發行人之關係	名稱	金額	占全年度進貨淨額比率 [%]	與發行人之關係
1	大陸工程(股)公司	269,312	17.36%	無	金協興營造(股)公司	850,038	30.52%	無
2	金協興營造(股)公司	212,685	13.71%	無	高雄市市政府	406,733	14.60%	無
3	藏裕營造(股)公司	190,862	12.31%	無	駿傑營造工程(股)公司	297,292	10.67%	無
4	駿傑營造工程(股)公司	148,700	9.59%	無	大陸工程(股)公司	220,979	7.93%	無
5	李兆嘉建築師事務所	43,803	2.82%	無	藏裕營造(股)公司	133,157	4.78%	無
6	其他	685,718	44.21%	-	其他	877,159	31.50%	-
	進貨淨額合計	1,551,080	100%	-	進貨淨額合計	2,785,358	100%	-

註：進貨包含土地取得成本、工程成本及資本化之利息支出等，土地之進貨對象係採同一建案加以彙總表達，資本化之利息無法區分進貨對象單獨表達，113 年及 112 年度資本化之利息支出金額分別為 184,506 仟元及 146,328 仟元。

2. 主要銷貨客戶名單：

本公司為建設公司，產品均直接銷售予一般購屋者，故通常無主要銷貨客戶。

113 年度之營業收入主要來自翡翠森林及國硯案之營建收入，該年度單一銷貨對象佔銷貨總額 10% 以上之情形如下。

項目	113 年				112 年				114 年度截至前一季止：不適用			
	名稱(註)	金額	占全年度銷貨淨額比率(%)	與發行人之關係	名稱	金額	占全年度銷貨淨額比率(%)	與發行人之關係	名稱	金額	占當年度截至前一季止銷貨淨額比率(%)	與發行人之關係
1	A	108,159	11.80	無	-	-	-	-	-	-	-	-
2	其他	499,533	88.20	無	其他	735,459	100.00	無	-	-	-	-
	銷貨淨額	607,692	100.00	-	銷貨淨額	735,459	100.00	-	-	-	-	-

最近二年度銷貨總額百分之十以上之客戶名稱，因契約約定不得揭露客戶名稱或交易對象為個人且非關係人者，故以代號為之。

三、從業員工：最近二年度及截至年報刊印日止從業員工資料

年 度		112 年度	113 年度	當 年 度 截 至 114 年 4 月 30 日 (註)
員 工 人 數	經理人	7	7	7
	一般員工	69	77	78
	合 計	76	84	85
平 均 年 歲		48.6	48.0	48.1
平 均 服 務 年 資		10	9.6	9.5
學 歷 分 布 比 率	博 士	0	0	0
	碩 士	22.37%	19.05%	17.65%
	大 專	64.47%	69.05%	71.76%
	高 中	13.16%	11.90%	10.59%
	高 中 以 下	-	-	-

註：應填列截至年報刊印日止之當年度資料。

四、環保支出資訊

- (一)依法令規定，應申領污染設施設置許可證或污染排放許可證或應繳納污染防治費用或應設立環保專責單位人員者，其申領、繳納或設立情形之說明：不適用。
- (二)公司有關防治環境汙染主要設備之投資及其用途與可能產生效益：不適用。
- (五)最近二年度及截至年報列印日止，公司改善環境污染之經過，其有污染糾紛事件者，並應說明其處理經過：無。
- (四)最近二年度及截至年報列印日止，公司因污染環境所受損失，處分之總額，並揭露其未來因應對策及可能之支出：無。
- (五)目前污染狀況及其改善對公司盈餘、競爭地位及資本支出之影響及其未來二年度預計之重大環保資本支出：
- 本公司所營業務尚無污染環境問題，故迄無因污染環境而遭受損失，預計未來亦無重大環保資本支出。

五、勞資關係：

- (一)現行重要勞資協議及實施情形：

1. 員工福利措施：

本公司重視員工福利，制度化、定期化辦理各項福利措施，主要項目如下：

- 為每一員工投保勞工保險、健保及提供商業團體保險（含醫療險）。
- 結婚、喪葬及生育津貼補助、員工生日禮金。
- 端午、中秋及春節三大節日，除致贈禮金外尚發給每位員工禮盒。
- 為兼顧員工身心平衡，不定期舉辦國內外員工旅遊活動
- 部門和部門間之餐敘活動以聯繫同仁感情。

2. 員工教育訓練：

- 定期舉辦內、外部專業教育訓練，強化員工競爭力、激發潛能，奠基公司永續競爭的重要優勢。
- 不定期參訪同業建案及協請廠商至公司做建材產品研討會

3. 員工健康及工地安全：

- 健康檢查：定期補助員工健康檢查費用，妥善照顧員工健康。
- 醫療用品：常備醫護箱；並於公司裝設自動體外除顫器（AED）實施急救教學。
- 辦公環境舒適與健康維護：辦公室搬遷至新建之「鑽石級綠建築」聯合大於大樓，大樓每日監控環境PM2.5，並定期於辦公環境清理及消毒。

4. 員工退休制度：

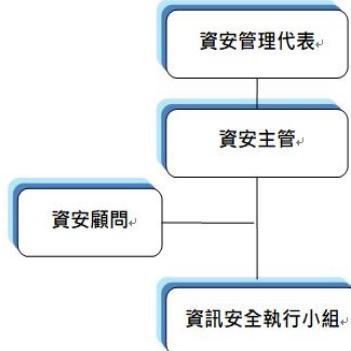
➤ 新制勞工退休金條例：每月由公司按個人工資提繳6%至勞保局退休金個人帳戶；有自願提繳退休金者，另依自願提繳率自員工每月薪資中代為扣繳。

(二)1. 最近三年度及截至年報刊印日止因勞資糾紛所受損失：無

2. 目前及未來可能發生之估計金額與因應措施：無

六、 資通安全管理

(一) 資通安全風險管理架構



- (1) 資安管理代表：總經理或部門主管，掌管資訊安全發展方向與策略。
- (2) 資安主管：規畫設計資訊安全軟硬體系統，訂定資訊安全管理辦法。
- (3) 資安顧問：提供資訊安全相關問題諮詢，以提高資訊安全系統可靠性。
- (4) 資訊安全執行小組：資訊安全維護及教育訓練。

(二) 資通安全政策

本公司訂有「電腦資訊及資訊安全管理辦法」，依據公司內部實際管理需求，於112年12月18日第二次修正施行。

員工均應依照公司所頒布的相關資訊保護辦法做好自我管理，並具備資安意識。除了資訊系統所提供之資訊安全控管措施，更著重保護重要個人及交易資料等資訊之機密性、完整性及可用性。同時強化資訊安全管理，確保資料、系統、設備及網路等軟硬體資訊安全，部署資訊安全防護技術，落實推動資訊安全管理作業及觀念，以避免因資訊或法律所造成的損失。

(三) 具體管理方案

依各部門之分級並區分不同類別，擬定管理方式：

- (1) 人員之管理：各級成員應簽署「遵循公司個人電腦軟體使用政策聲明書」(CE01-F04)，以確保公司權益，避免公司被控侵權之行為。
- (2) 文件之管理：由部門核實控管部門內持有之機密文件；部門間之調閱應依規定簽准，並切結不得外漏；外部機構除業務上聯繫需要外，一律不准將文件影印、攝影、抄錄、攜出或以電子郵件方式傳送，違反規定者，一律從嚴處置。
- (3) 網路資訊安全：
 - 與外界連線端口，配置防火牆，阻擋駭客病毒入侵。
 - 員工由遠端登入使用公司系統資源，必須使用公司配發電腦，並透過VPN連線方可使用。
 - 無線網路須提供不同網段，以阻止外部人員侵入公司系統。
- (4) 病毒防護管理：
 - 伺服器與使用者端均安裝防毒軟體，並且需自動更新以阻擋最新型病毒侵犯。
 - 建立垃圾郵件過濾機制，防堵病毒或垃圾郵件進入使用者電腦。

(5)電腦安全：

- 公司員工一律使用公司提供電腦設備，並由公司網域管控，禁止使用非公司設備登入網域系統。
- 公司電腦一律使用正版軟體，除合法外，並可更新問題，以提升安全性。

(6)系統存取控制：

- 同仁對各應用系統使用，需經過主管核准後，各系統管控帳號人員方得授權使用。
- 網域系統密碼需有適當強度，必須八碼以上並含數字中英文大小寫及特殊符號四選三。
- 員工離職必須立即停用帳號，及收回原來配發之電腦設備。

(7)系統永續：

- 為確保系統安全度，每年須與相關資安顧問或合約廠商續約，以保持最新安全防護及諮詢。
- 建立備份機制，並做異地備份。
- 每年評估及模擬災害復原演練。
- 汰舊過久設備，以避免零件故障而延誤公司營運，同時也須注意汰換廠商不再支援韌體更新之設備或系統版本。

(8)資安宣導與教育訓練：

- 定期宣導各種詐騙、病毒等資訊。
- 不定期執行釣魚等方式，以提高員工警覺性。

(9)即時通訊：公司網站除業務上需求外，一律不准從事與業務無關之上網事宜，本項即時通訊管理將以“機制管理”方式監控，以不定時調閱查核控管之。

(四)投入資通安全管理之資源

資通安全已非只有資訊部單方責任，而是全體員工必須重視的安全議題。資訊部門除投入相當的防禦設備及相關資安服務採購，並透過資安宣導，加強同仁對資訊安全的認知，強化風險管理，113 年度資通安全設置人數為 2 人，舉辦資通安全管理訓練宣導數位課程主題「資訊安全與資安政策宣導短片」，本公司員工參與率達 96%。

(五)重大資通安全事件

最近年度及截至年報刊印日止，本公司於 114 年 3 月 25 日遭受駭客加密入侵事件，但因有備份，在資安、備份與系統廠商協力下復原資料，在事件後將系統架構與安全機制做調整外，並將更換防毒系統，以因應目前病毒變形情勢。

七、重要契約

目前仍有效存續及最近一年度到期之供銷、技術合作、工程契約、長期借款契約及其他足以影響投資人權益之重要契約：

契約性質	當事人	契約起迄日期	主要內容	限制條款
共同合作購買&共同投資興建	藏善建設(股)公司 齊宣實業(股)公司	102.5.7~ 個案完成後	早安國揚案，與齊宣及藏善共同合作購買及投資興建，基隆市中正區調和段 1382-21 地號等 1 筆	無
共同投資興建&委託經營管理規劃與興建工程	威力國際開發公司等六家公司	101.9.5~ 個案完成後	翡翠森林案，與地主共同投資興建及委託經營管理規劃與興建，臺南市安南區和館段 24 地號等 1 筆	無
合建分屋	李志成等 27 人	99.03.12~ 合建分屋完成後	吉林都更案，與地主合建分屋，台北市吉林區四小段 63-1 地號等 25 筆	無
共同合作購買&共同投資興建	漢神資產管理(股)公司等四家公司	105.11.25~ 個案完成後	國揚砂谷案，與漢神資產管理、理揚及亨瑞開發共同合作購買及投資興建廠辦案，新北市汐止區工建段 162 地號等 24 筆	無
地上權	國有財產署南區分署、神揚建設(股)公司	103.04~173.04	微笑時代案，設定 70 年地上權，高雄市前鎮區盛興段 1492 地號	時間到無條件返還土地及建物予國有財產署
共同籌資興建&委託經營管理規劃與興建工程	神揚建設(股)公司 漢霖開發實業(股)公司	105.6.3~ 個案完成後	微笑時代案，與漢霖公司共同籌資興建及委託經營管理規劃與興建，高雄市前鎮區盛興段 1492 地號	無
共同合作購買&共同投資興建	威力國際開發公司等六家公司	105.11.23~ 個案完成後	內湖舊宗案，與中和羊毛、漢神資產管理、理揚農技、威力國際開發及漢來國際飯店共同合作購買及投資興建廠辦案，台北市內湖區舊宗段 83-1 地號等 4 筆	無
共同合作購買&共同投資興建	藏信建設(股)公司		高雄鳳山案，與藏信共同合作購買及投資興建住宅，高雄市鳳山區勝利段 9 地號	無
共同投資購買&委託經營管理規劃與興建工程	威力國際開發公司等六家公司	110.1.28~ 個案完成後	土城案，六家共同投資購買及委託經營管理規劃與興建，土城區忠義段 365 地號等 19 筆土地。國揚投資 50%	無
共同投資購買&委託經營管理規劃與興建工程	威力國際開發公司等五家公司	110.7.15~ 個案完成後	三重中興案，與中和羊毛、威力國際開發、漢神資產、漢來國際飯店共同投資購買及委託經營管理規劃與興建，新北市三重區中興段 28 地號共 9 筆土地。國揚投資 50%。	無
共同投資購買&委託經營管理規劃與興建工程	威力國際開發公司等五家公司	111.7.4~ 個案完成後	汐止汐萬路案，與漢霖開發實業、威力國際開發、漢神購物中心、漢來國際飯店共同投資購買及委託經營管理規劃與興建，新北市汐止區江北段 895 地號共 28 筆土地。國揚投資 50%。	無

契約性質	當事人	契約起迄日期	主要內容	限制條款
共同投資購買&委託經營管理規劃與興建工程	威力國際開發公司等七家公司	111.3.22~個案完成後	高雄農十六案，與國協股份有限公司、威力國際開發、漢神資產管理、漢神購物中心、學詠股份有限公司、亨瑞開發實業共同投資購買及委託經營管理規劃與興建，高雄市鼓山區龍中段 194 地號共 3 筆土地。國揚投資 50%。	無
共同籌組專案公司辦理後續專案執行事宜	台灣人壽保險股份有限公司	111.03.31~個案完成後	高雄特貿三(南基地北側)公辦都更案，與台灣人壽保險股份有限公司共同籌組專案公司，與主辦機關簽訂本專案相關契約並辦理後續籌辦、開發、規劃、設計、興建、分配等相關工作。	無
委託經營管理規劃與興建工程	漢來美食股份有限公司	進行中	汐止汐萬路案，漢來美食委託規劃、設計、興建。	無

伍、財務狀況及財務績效之檢討分析與風險事項

一、財務狀況：

單位：新台幣仟元

項目	年度	113 年	112 年	差異	
				金額	%
流動資產		19,458,959	16,153,793	3,305,166	20.46%
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產-非流動		567,771	566,373	1,398	0.25%
採用權益法之投資		1,367,679	1,235,302	132,377	10.72%
不動產、廠房及設備		86,452	81,671	4,781	5.85%
使用權資產		154,156	27,762	126,394	455.28%
其他資產		823,223	483,798	339,425	70.16%
資產總額		22,458,240	18,548,699	3,909,541	21.08%
流動負債		12,037,050	8,331,175	3,705,875	44.48%
非流動負債		142,038	12,288	129,750	1055.91%
負債總額		12,179,088	8,343,463	3,835,625	45.97%
歸屬於母公司業主之權益		10,156,734	10,099,676	57,058	0.56%
股本		3,800,000	3,800,000	0	0.00%
資本公積		627,796	627,683	113	0.02%
保留盈餘		5,644,995	5,519,460	125,535	2.27%
其他權益		83,943	152,533	(68,590)	(44.97%)
非控制權益		122,418	105,560	16,858	15.97%
權益總額		10,279,152	10,205,236	73,916	0.72%

說明公司最近二年度資產、負債及股東權益發生重大變動項目(前後期變動達百分之二十以上，且變動金額達新台幣一仟萬元者)之主要原因及其影響及未來因應計畫。

一、重大變動項目之主要原因及影響：

- (1) 流動資產增加：主係因 113 年存貨多為餘屋待出售，其餘建案持續投入以致興建成本增加所致。
- (2) 使用權資產增加：主係 113 年新增南港辦公室之使用權資產所致。
- (3) 其他資產增加：主係因 113 年受限制存款增加所致。
- (4) 流動負債增加：主係 113 年短期借款及合約負債增加所致。
- (5) 非流動負債增加：主係 113 年認列未來預計支付南港辦公室之租賃負債所致。
- (6) 其他權益減少：主係 113 年透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產評價調整所致。

二、重大變動項目之影響及未來因應計畫：

本公司整體表現尚無重大異常，故無需擬訂因應計畫。

二、財務績效：

(一)經營結果比較分析：

項目 年度	113 年度	112 年度	增(減)金額	變動比例(%)
營業收入	607,692	735,459	(127,767)	(17.37%)
營業成本	(370,256)	(443,914)	73,658	(16.59%)
營業毛利	237,436	291,545	(54,109)	(18.56%)
營業費用	(286,371)	(280,810)	(5,561)	1.98%
營業利益	(48,935)	10,735	(59,670)	(555.85%)
營業外收入及支出	265,408	322,976	(57,568)	(17.82%)
稅前淨利	216,473	333,711	(117,238)	(35.13%)
所得稅費用	(11,347)	(28,835)	17,488	(60.65%)
本期淨利	205,126	304,876	(99,750)	(32.72%)
其他綜合損益(淨額)	11,335	285,901	(274,566)	(96.04%)
本期綜合損益總額	216,461	590,777	(374,316)	(63.36%)

前後期變動達百分之二十以上，且變動金額達新台幣一仟萬元者之主要原因及其影響分析如下：

(1)營業收入、營業成本及營業毛利減少：

113 年度主係成屋銷售「國硯」、「國揚翡翠森林」及子公司神揚建設之「微笑時代」認列收入共計 607,692 仟元。

112 年度主係成屋銷售「國硯」、「國揚翡翠森林」及子公司神揚建設之「微笑時代」認列收入共計 735,459 仟元。

因 113 年度營業收入較去年同期減少，故營業成本及毛利也相對減少。

(2)所得稅費用減少：

主係 113 年稅前淨利較去年同期減少，故所得稅費用亦相對減少。

(3)其他綜合損益(淨額) 減少：

主係 113 年透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產未實現評價損益。

(二)預期銷售數量與其依據，對公司未來財務業務之可能影響及因應計畫：

本公司係根據集團內公司目前建案之開發時程、銷售、工程進度以及營運假設，予以推估 113 年度之營收與獲利目標，預計 114 年主要營收來源為國揚洲際案完工交屋。

三、現金流量：

(一)最近二年度流動性分析：

項目 年度	113 年 12 月 31 日	112 年 12 月 31 日	增(減)比例
現金流量比率	-	-	-
現金流量允當比率	143.92%	204.84%	(60.92%)
現金再投資比率	-	-	-
增減比例變動說明：113 年現金流量允當比率較去年同期低，主係最近五年度之資本支出、存貨增加額及現金股利合計金額較高所致			

(二)流動性不足之改善計畫：無現金流動性不足之情形。

(三)未來一年現金流動性分析：不適用。

四、最近年度重大資本支出對財務業務之影響

(二)重大資本支出及其資金來源之檢討與分析

1. 重大資本支出之運用情形及資金來源：

本公司所營業務主要係興建住宅大樓、工業廠房及商業大樓之租售，故不適用。

2. 預期可能產生意效

(1)預計可增加之產銷量、值及毛利：不適用。

(2)其他效益說明：不適用。

五、最近年度轉投資政策、其獲利或虧損之主要原因、改善計畫及未來一年投資計畫：

單位：新台幣仟元

轉投資事業	會計處理	投資成本	帳面價值	113年 投資報酬		政策	獲利或虧損 之主要原因	改善計畫	未來其他投資 計畫
				投資 損益	分配 股利				
Shadwell Ltd.	權益法	4,742	2,288	(24)	-	投資房地產	-	-	-
上揚國際資產管理(股)公司	權益法	631,098	682,508	8,593	-	住宅及大樓 開發租售業	-	-	-
欣揚國際開發(股)公司	權益法	1,000,000	1,001,805	1,805	-	住宅及大樓 開發租售業	-	-	-
神揚建設(股)公司	權益法	1,600,000	1,613,107	(5,395)	43,361	不動產投資 開發、興建 及租賃	-	-	-
星紀元國際(股)公司	權益法	240,000	238,457	(934)	-	住宅及大樓 開發租售業	-	-	-
漢神購物中心(股)公司	權益法	480,000	1,315,789	217,314	120,060	百貨相關業	本業經營獲利	-	-
水美溫泉浴室企業(股)公司	權益法	22,000	15,914	3,343	-	一般旅館及 餐館業	-	-	-
齊陽建設(股)公司	權益法	31,500	34,646	141	-	住宅及大樓 開發租售業	-	-	-
寶悅景觀(股)公司	權益法	1,020	9,116	8,020	-	景觀及室內 設計業	-	-	-
結揚農技(股)公司	權益法	2,500	784	(206)	-	園藝服務業 及造林業	-	-	-
吉揚建設開發(股)公司	權益法	216,000	215,823	220	-	住宅及大樓 開發租售業	-	-	-
Century Rainbow Ltd.	權益法	122,190	1,007	670	-	投資公司	投資損益	-	-
Celestial Talent Ltd.	權益法	89,405	16	113	-	投資公司	-	-	-
Charm Merit Ltd.	權益法	32,785	1,247	672	-	投資公司	投資損益	-	-
Good Fame Ltd.	權益法	32,785	1,330	672	-	投資公司	投資損益	-	-
泰閣建設開發(股)公司	公允價值法	4,000	-	-	-	建立策略聯 盟關係	-	-	-
合眾建築經理(股)公司	公允價值法	7,834	21,480	-	1,046	建立策略聯 盟關係	-	-	-
漢神資產管理(股)公司	公允價值法	109,442	199,046	-	4,948	建立策略聯 盟關係	-	-	-
漢來國際飯店(股)公司	公允價值法	140,548	128,096	-	-	建立策略聯 盟關係	-	-	-
漢齊科技(股)公司	公允價值法	9,000	9,900	-	-	建立策略聯 盟關係	-	-	-
漢威巨蛋開發(股)公司	公允價值法	125,000	179,000	-	-	投資興建公 共建設及不 動產租賃	-	-	-
天鷹保全(股)公司	公允價值法	25,225	30,249	-	-	建立策略聯 盟關係	-	-	-

資料來源：本公司113年度會計師查核簽證財務報表。

六、風險事項應分析及評估最近年度及截至年報刊印日事項：

(一)利率、匯率變動、通貨膨脹情形對公司損益之影響及未來因應措施：

1. 利率變動對公司損益之影響及未來因應措施：

單位：新台幣仟元

項目/年度	113年度	112度
短期借款	8,876,395	6,605,327
利息費用(1)	29,852	19,753
營業淨利(2)	(48,935)	10,735
比率(1)/(2)	(61%)	184.01%

資料來源：經會計師查核簽證之合併財務報告

本公司113年度及112年度營業淨利(損)主要係出售餘屋收入，利息費用佔營業淨利(損)比重分別為(61%)及184.01%。

113年底短期借款利率區間為2.43%~3.14%，未來除時常注意利率動向，與往來銀行保持密切聯繫外，並透過資本市場各項融資工具，以降低取得資金成本及對銀行之依存度。

2. 匯率變動對公司損益之影響及未來因應措施：

本公司之功能性貨幣為新台幣，故受匯率波動之影響微小，故預期不致發生重大之匯率風險。

3. 通貨膨脹對公司損益之影響及未來因應措施：

根據行政院主計處公佈113年消費者物價指數平均年增率為2.18%，由於政府密切注意物價波動情形並進行因應政策，且房地產市場相對具有抵抗通貨膨脹特性，因此本公司尚無嚴重通貨膨脹影響之虞。

(二)從事高風險、高槓桿投資、資金貸與他人、背書保證及衍生性商品交易之政策、獲利或虧損之主要原因及未來因應措施：

1. 從事高風險、高槓桿投資之政策、獲利或虧損之主要原因及未來因應措施：

本公司專注經營本業，並無從事高風險、高槓桿投資。

2. 從事資金貸與他人、背書保證及衍生性商品交易之政策、獲利或虧損之主要原因及未來因應措施：

本公司無從事衍生性商品交易及資金貸與他人之情形，而背書保證，均依據本公司「背書保證作業程序」規定辦理。

(三)未來研發計畫及預計投入之研發費用：

本公司目前尚無相關之研發支出。

(四)國內外重要政策及法律變動對公司財務業務之影響及因應措施：

本公司平時對於國內外政經情勢發展及法律變動即保持高度注意及妥善因應能力，最近年度及截至114年股東會年報刊印日止，國內外重要政策及法律變動對公司財務業務尚無重大影響。

(五)科技改變及產業變化對公司財務業務之影響及因應措施：

1. 本公司所屬行業為營建業，面對大環境經濟變動及政府「健全房地產市場方案」政策，升息衝擊、央行信用管制政策、平均地權條例修正案通過、房屋稅條例修正案通過等不利房市發展因素，未來土地開發之方向，住宅案將以都市更新及合建案為主。
2. 近年來因應台商回流，本公司將開發重心朝向科技廠辦需求，提升公司之競爭力及獲利能力。

(六)企業形象改變對企業危機管理之影響及因應措施：

企業形象誠信之重要，公司雖於之前發生財務危機，導致形象受損，後仍秉承誠精神，力精圖治，形象已大幅改進，近年榮獲最佳卓越品牌企業類-金石獎、白金石首獎、國揚天母-更新工程類卓越獎、「忠孝大院-最佳規劃設計類獎及台灣企業永續獎(TCSA)永續報告獎-銀獎，殊難能可貴。

本公司積極去化餘屋，並推出優質地段之建案，未來亦專注本業，以保障股東權益。

(七)進行併購之預期效益、可能風險及因應措施：不適用。

(八)擴充廠房之預期效益、可能風險及因應措施：不適用。

(九)進貨或銷貨集中所面臨之風險及因應措施：

1. 進貨

本公司進貨主要為營建土地之取得與工程發包，營建用地之取得係依據公司推案策略，選擇具有開發價值之土地，而工程發包部分，本公司經審慎遴選與評估後，主要營造工程均由長期合作之甲級營造廠商承攬，故本公司並無進貨集中之風險。

2. 銷貨

本公司購屋客戶均為一般消費者，故並無銷貨集中之風險。

(十)董事或持股超過百分之十之大股東，股權之大量移轉或更換公司之影響及風險：不適用。

(十一)經營權之改變對公司之影響、風險及因應措施：無經營權改變之情形

(十二)訴訟或非訟事件：無。

(十三)其他重要風險及因應措施：無。

七、其他重要事項：

- (一)本公司與威力國際開發(股)公司、漢霖開發實業(股)公司、漢來國際飯店(股)公司及漢神購物中心(股)公司於民國 111 年 7 月 4 日就新北市汐止區江北段 895 地號等 29 筆土地，面積計 5,551.35 坪，簽訂共同投資開發契約，並依合約由本公司擔任本專案之經營管理人。其投資比例為本公司 50%、威力國際開發(股)公司 20%、漢霖開發實業(股)公司 10%、漢來國際飯店(股)公司 10%及漢神購物中心(股)公司 10%。
- (二)本公司與威力國際開發(股)公司、國協(股)公司，漢神資產管理(股)公司、漢神購物中心(股)公司、學詠(股)公司及亨瑞開發實業(股)公司於民國 111 年 3 月 21 日就高雄市鼓山區龍中段 194、196、197 地號等 3 筆土地，面積計 4,905.25 坪，簽訂共同投資開發契約，並依合約由本公司擔任本專案之經營管理人。其投資比例為本公司 50%、威力國際開發(股)公司 10%、國協(股)公司 5%、漢神資產管理(股)公司 15%、漢神購物中心(股)公司 10%、學詠(股)公司 5%及亨瑞開發實業(股)公司 5%。
- (三)本公司與威力國際開發(股)公司、雋揚國際(股)公司，漢神資產管理(股)公司及漢來國際飯店(股)公司於民國 110 年 7 月 15 日就新北市三重區中興段 28 地號等 9 筆土地，面積計 1,828.28 坪，簽訂共同投資開發契約，並依合約由本公司擔任本專案之經營管理人。其投資比例為本公司 50%、威力國際開發(股)公司 10%、中和羊毛工業(股)公司 15%、漢神資產管理(股)公司 10%及漢來國際飯店(股)公司 15%。
- (四)本公司與威力國際開發(股)公司、雋揚國際(股)公司，漢神資產管理(股)公司、理揚農技(股)公司及漢來國際飯店(股)公司於民國 109 年 11 月 23 日就台北市內湖區舊宗段 83-1 等 4 筆土地，面積計 2,127.33 坪，簽訂共同投資開發契約，並依合約由本公司擔任本專案之經營管理人，其投資比例為本公司 50%，其餘 5 家公司各皆為 10%。
- (五)本公司與威力國際開發(股)公司、雋揚國際(股)公司，漢神資產管理(股)公司、理揚農技(股)公司及漢來國際飯店(股)公司於民國 110 年 1 月 28 日就新北市土城區忠義段 365 地號等 19 筆土地，面積計 5,344.27 坪，簽訂共同投資開發契約，並依合約由本公司擔任本專案之經營管理人，其投資比例為本公司 50%，其餘 5 家公司各皆為 10%。嗣後於民國 110 年 6 月 29 日「漢來國際飯店(股)公司」退出本專案，原持有之比例變更成漢神資產管理(股)公司持有，本次投資比率變動以民國 110 年 7 月 1 日開始生效。
- (六)本公司與「威力公司」於民國 101 年 6 月 29 日簽訂共同投資開發協議書，雙方就台灣糖業(股)公司持有台南市安南區和館段 24 地號等土地(面積 77,479.53 平方公尺)，共同開發興建集合住宅；嗣後簽訂經營管理委託書，委由本公司負責整體開發計畫、建築規劃、興建集合住宅及銷售；「威力公司」則對外代表本專案，依與台糖公司所簽訂之契約執行本專案，並為本專案主辦營業人，統籌為房地銷售時之出售公司(開立銷售發票公司)，暨購進貨物或勞務時之買受公司(取具進項憑證公司)，且負責本專案之結算。嗣後於民國 105 年 3 月 15 日簽訂「共同開發補充協議書」變更出資及結算分配比例，變更後為本公司、「威力公司」、「福格銘公司」、「祖晟公司」、「漢神資產管理公司」、「皇普建設公司」及「漢霖開發公司」，各為 60%、6%、1.5%、4%、13.5%、10%及 5%。嗣後於民國 108 年 7 月 15 日「皇普建設公司」退出本專案，「威力公司」與合資方簽訂「共同開發補充

協議書」變更出資及結算分配比例，變更後為本公司、「威力公司」、「福格銘公司」、「祖晟公司」、「漢神資產管理公司」及「漢霖開發公司」，各為 65%、6%、1.5%、4%、13.5% 及 10%。

(七)本公司與齊宣實業(股)公司及藏善建設(股)公司就基隆市中正區調和段 1381-21 地號等 14 筆土地，面積共計 12,520.95 坪，及基隆市中正區調和段 7256 建號一筆建物，持份面積 26.77 坪，簽訂共同投資開發契約，並依合約由本公司擔任本專案之經營管理人。其投資比例為本公司 55%、齊宣實業(股)公司 30% 及藏善建設(股)公司 15%。

(八)本公司之子公司神揚建設(股)公司與威力國際開發(股)公司、漢霖開發實業(股)公司及雋揚國際(股)公司於民國 111 年 8 月 11 日就新北市中和區中原段 258 地號等 20 筆土地，面積計 2,259.85 坪，簽訂共同投資開發契約。其投資比例為神揚建設(股)公司 40%、威力國際開發(股)公司 10%、漢霖開發實業(股)公司 10% 及雋揚國際(股)公司 40%。

(九)本公司與齊宣實業(股)公司及藏善建設(股)公司聯合開發早安國揚專案，由本公司代表與子公司神揚建設(股)公司於民國 113 年 8 月 10 日就基隆市中正區調和段 1382-38 地號等 2 筆土地，面積共計 1,046.29 坪，簽訂共同投資開發契約。其投資比例為早安國揚專案 11% 及神揚建設(股)公司 89%。

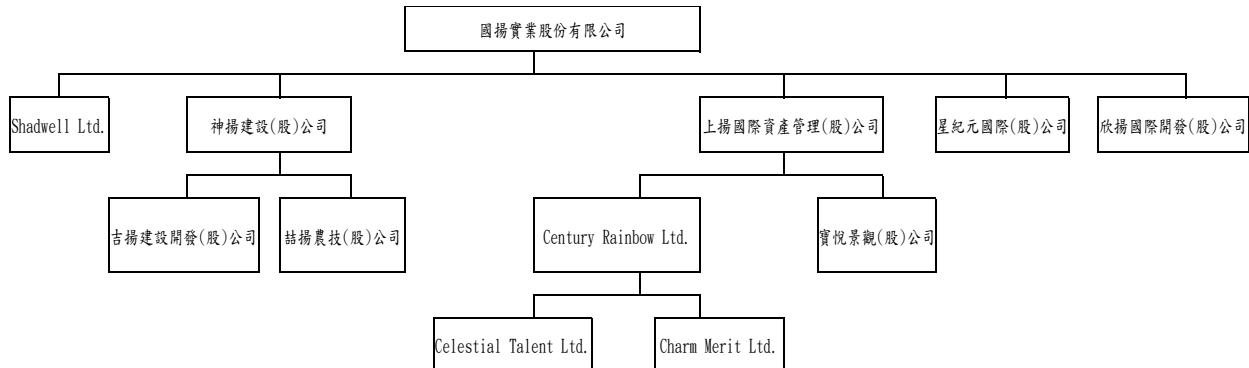
陸、特別記載事項

一、關係企業相關資料

(一) 關係企業合併營業報告

1. 關係企業概況

(1) 關係企業組織圖



(2) 關係企業基本資料

單位：新臺幣千元

企業名稱	設立日期	地址	實收資本額	主要營業或生產項目
Shadwell Ltd.	81. 01. 10	英屬維京群島	4,742 (USD200,000)	投資房地產
上揚國際資產管理股份有限公司	92. 01. 10	台北市南港區經貿一路 170 號 11 樓之 6	618,000	住宅及大樓開發租售業
神揚建設股份有限公司	102. 11. 21	台北市南港區經貿一路 170 號 11 樓之 6	1,600,000	不動產投資開發、興建及 租賃
星紀元國際股份有限公司	111. 04. 19	高雄市苓雅區四維四路 10 號 15 樓	300,000	住宅及大樓開發租售業
吉揚農技股份有限公司	103. 05. 09	台北市南港區經貿一路 170 號 11 樓之 6	2,500	園藝服務業及造林業
欣揚國際開發股份有限公司	113. 06. 17	高雄市苓雅區四維四路 10 號 15 樓	1,000,000	住宅及大樓開發租售業
吉揚建設開發股份有限公司	108. 09. 23	台北市南港區經貿一路 170 號 11 樓之 5	270,000	住宅及大樓開發租售業
寶悅景觀股份有限公司	112. 06. 21	台北市南港區經貿一路 170 號 11 樓之 5	2,000	景觀及室內設計業
Century Rainbow Ltd.	102. 06. 03	塞席爾	33,444 (USD1,020,100)	投資公司
Celestial Talent Ltd.	102. 06. 17	塞席爾	659 (USD20,100)	投資公司
Charm Merit Ltd.	102. 06. 18	香港	32,785 (USD1,000,000)	投資公司

註：民國 113 年 12 月 31 日之兌換匯率為 USD:NT=1:32.7850

(3)推定為有控制與從屬關係者其相同股東資料:無。

(4)整體關係企業經營業務所涵蓋之行業

本公司及本公司之關係企業所經營之業務包括：營建業、景觀業、園藝服務業及投資業。

(5)各關係企業董事、監察人及總經理資料

單位：股, %

企業名稱	職稱	姓名或代表人	持有股份	
			股數	持股比例
Shadwell Ltd.	董事	國揚實業(股)- 林子寬	200,000	100%
上揚國際資產管理股份有限公司	董事 監察人	國揚實業(股)- 林子寬、彭邵齡、侯淳淯 國揚實業(股)- 王正怡	61,800,000	100%
神揚建設股份有限公司	董事 監察人	國揚實業(股)- 林子寬、彭邵齡、侯淳淯 國揚實業(股)- 王正怡	160,000,000	100%
星紀元國際股份有限公司	董事 監察人	國揚實業(股)- 林子寬、彭邵齡、 侯嘉騏、陳依文 台灣人壽保險(股)- 黃郁琪 楊轟烽	24,000,000	80%
喆揚農技股份有限公司	董事 監察人	神揚建設(股)- 林子寬、彭邵齡、侯淳淯 神揚建設(股)- 王正怡	250,000	100%
欣揚國際開發股份有限公司	董事 監察人	國揚實業(股)- 林子寬、彭邵齡、侯嘉騏 國揚實業(股)- 王正怡	100,000,000	100%
吉揚建設開發股份有限公司	董事 監察人	神揚建設(股)- 林子寬、彭邵齡、謝正雄 侯嘉騏 總行營造興業(股)- 黃瑞章 王正怡	21,600,000	80%
寶悅景觀股份有限公司	董事 監察人	李承儒 上揚國際資產管理(股)-彭邵齡、侯淳淯 王正怡	102,000	51%
Century Rainbow Ltd.	董事	國揚實業(股)-彭邵齡	1,020,100	100%
Celestial Talent Ltd.	董事	國揚實業(股)-彭邵齡	20,100	100%
Charm Merit Ltd.	董事	國揚實業(股)-彭邵齡	1,000,000	100%

2. 關係企業營運概況

單位:新臺幣仟元

企業名稱	資本額	資產總值	負債總額	淨值	營業收入	營業損益	本期損益 (稅後)
Shadwell Ltd.	4,742	1,841	-	1,841	-	(80)	(80)
上揚國際資產管理股份有限公司	618,000	694,555	12,675	681,880	-	(8,996)	7,964
神揚建設股份有限公司	1,600,000	3,523,304	1,909,475	1,613,829	27,231	(13,197)	(5,395)
星紀元國際股份有限公司	300,000	298,227	155	298,072	-	(2,129)	(1,168)
喆揚農技股份有限公司	2,500	994	210	784	-	(221)	(206)
欣揚國際開發股份有限公司	1,000,000	1,002,267	461	1,001,806	-	(452)	1,805
吉揚建設開發股份有限公司	270,000	669,474	399,695	269,779	-	(392)	275
寶悅景觀股份有限公司	2,000	47,453	29,578	17,875	96,887	19,029	15,726
Century Rainbow Ltd.	33,444	1,421	378	1,043	-	-	785
Celestial Talent Ltd.	659	343	328	15	-	-	113
Charm Merit Ltd.	32,785	1,663	416	1,247	-	-	672

註：外國公司已依查核報告日之兌換匯率換算為新台幣列示。

(二)關係企業合併財務報表：不適用

國揚實業股份有限公司
關係企業合併財務報表聲明書

本公司 113 年度（自 113 年 1 月 1 日至 113 年 12 月 31 日止）依「關係企業合併營業報告書關係企業合併財務報表及關係報告書編製準則」應納入編製關係企業合併財務報表之公司與依國際財務報導準則第十號應納入編製母子公司合併財務報表之公司均相同，且關係企業合併財務報表所應揭露相關資訊於前揭母子公司合併財務報表中均已揭露，爰不再另行編製關係企業合併財務報表。

特此聲明

公司名稱：國揚實業股份有限公司



負責人：林子寬



中華民國 114 年 3 月 12 日

(三)關係報告書：無

二、最近年度及截至年報刊印日止私募有價證券之執行情形：無

三、其他必要補充說明事項：無

柒、最近年度及截至年報刊印日止，發生證券
交易法第三十六條第二項第二款所定對股
東權益或證券價格有重大影響之事項：無

國揚實業股份有限公司



董事長：林子寬





國揚建設
KUOYANG DEVELOPMENT

KUO YANG CONSTRUCTION