



國揚建設
KUOYANG DEVELOPMENT

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>

114 年度年報

中華民國115年4月11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：梁益彰、陳啓東會計師
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-----114 年年報目錄

壹、致股東報告書.....	1
一、一一四年度營業結果.....	2
二、一一五年度營業計劃概要.....	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.....	20
三、公司治理運作情形.....	26
(一)董事會運作情形.....	26
(二)審計委員會運作情形或監察人參與董事會運作情形.....	29
(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.....	30
(四)薪資報酬委員會組成及運作情形.....	34
(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....	46
(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.....	47
(七)其他足以增進對公司治理運作情形之瞭解的重要資訊.....	49
(八)內部控制制度執行狀況.....	50
(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.....	51
(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.....	52
四、證會計師公費資訊.....	53
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.....	54
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.....	55
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.....	62
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	95
三、其他必要補充說明事項	95
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	96

壹、致股東報告書

各位敬愛的股東：大家好

2025 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，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。

在全球 AI 產業鏈發展及供給需求的推升與倡導 ESG 永續企業趨勢帶動下，企業對高規格、永續型商用不動產的升級需求持續升溫，推動台北市 A 級辦公室市場延續 2025 年的亮眼表現，2026 年商用不動產總成交量將保持水準之上。北市 A 辦與廠辦成交量已連續兩年突破五萬坪，展現企業持續擴張的布局動能。在企業投資持續趨謹慎的壓力，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，且 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 2025 年，陸續推進多項案量，包括已完工的「內湖國揚洲際」、即將完工的「三重數位科技大樓案」、即將動工的「汐止國揚前瞻」，以及於 2025 年度陸續取得建照的「新店全球新創」、「土城國揚創新」及申請建照中的「高雄特貿三案」、「左營高鐵科技之心案」、「新店寶橋案」等，土地存量達 2.4 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，2025 年完成送件的「仁愛都更案」，2025 年施工中的「國揚吉麟」、「新店國揚光河」；預計 2026 年完成送件的「北投都更案」等案件。另有多處大規模基地同步開發規劃中。透過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，2025 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，朝向環境共生及共築永續城市、打造幸福建築的企業願景穩步邁進。

茲就 114 年度營業報告及 115 年度營業計劃概要報告如下：

一、一一四年度營業報告

敬愛的股東們：

回顧一一四年度，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

本年度共計銷售十個建案，其中四案為成屋銷售，六案為預售推案，總售出金額：97.72 億元。

1. 成屋銷售 (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)。
- (3) 銷售成果：售出新台幣 3,154,060 仟元。

2. 預售推案 (六案)：

- (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) 廠辦類：新北「全球新創科技中心」(新店)、「國揚前瞻科技大樓」(汐止)、「國揚創新科技大樓」(土城)。
- (3) 銷售成果：售出新台幣 6,618,220 仟元。

(二) 預算執行情形

本公司 114 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	114 年度	113 年度
營業收入	4,371,218	607,692
營業成本	(3,134,007)	(370,256)
營業毛利	1,237,211	237,436
營業費用	(472,661)	(286,371)
營業利益(損失)	764,550	(48,935)
營業外收入及支出	191,411	265,408
稅前淨利	955,961	216,473
所得稅費用	(54,177)	(11,347)
本期淨利	901,784	205,126

2. 獲利能力分析

項 目	114 年度	113 年度
資產報酬率	4.21%	1.12%
股東權益報酬率	8.45%	2.00%
稅前純益占實收資本額比率	25.16%	5.70%
純益率	20.63%	33.75%
每股盈餘(元)	2.37	0.52

(四) 開發成果

1. 重點個案：

(1) 114 年取得建照個案：

- a. 住宅類：基隆「早安國揚二期」、高雄「國揚鉅御」。
- b. 廠辦類：新北「國揚創新」。

(2) 114 年取得使用執照個案：

台南「翡翠森林第四期『美地莊園』」。

(3) 預計 115 年取得建照個案：

南區：

- a. 住宅類：高雄特貿三(南基地-北側)公辦都更案。

(4) 預計 115 年取得使用執照個案：

新北「國揚數位」。

(5) 發展中個案：

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。
- b. 廠辦類：新店寶橋路案。

南區：

- a. 住宅類：高雄前金民生都更案。
- b. 辦公類：左營高鐵之心-B 基地。

2. 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，形塑生態綠建築環境。

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」。

3. 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、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。

優化原專案管理系統，導入 Suiqu 專案管理系統：

Suiqu 系統之特色與效益

- 表單自動生成，提升工作效率。
- 新版圖說管制，減少資訊錯誤。
- 雲端簽核流程，責任分界清楚。
- 日報表人機料，自動回饋工率。
- 進度自動警示，即時控管追蹤。
- 保存完整文件記錄，知識傳承。

(3) 品質與安全管理

工地漸進式導入智慧工地系統，以科技取代人工管理，節省人力，降低工地施工風險。

強化工地員工教育訓練，落實標準化施工流程，確保施工品質。

4. 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，交屋後落實社區管理與安全監控，售後服務全面透明化。

並整合聯合客服中心平台，拓展數位化管理模式，釋放人力提升效能，將營運數據可視化，實現精準管理。

5. 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 114 年幾乎腰折過半，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產業持續成長影響，輝達公司台灣總部之設立，使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。因應台積電全台擴廠的需求，形成 AI 產業鏈的聚集及未來亞洲資產管理中心選定高雄為首個示範專區，除在高雄投資住宅產品外，高級 A 辦產品也是我們關注的焦點。

(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，已在 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產品，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、一一五年度營業計劃概要

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「國揚鉅御」
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. 台灣 2025 年經濟成長率表現強勁，經主計處統計成長率高達 8.68%，創下 15 年來新高，主要為受惠於 AI 高科技出口與全球的佈局，展望 2026 年主計處預測今年成長率為 7.71%，顯示經濟擴張動能持續。
2. 利率穩定，資金環境改善
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。
3. 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，第七波選擇性信用管制上路後，銀行房貸政策也趨於保守。2025 全年平均房貸利率約落在 2.3%，使首購族與換屋族的負擔增加；同時，為控管不動產放款集中度，銀行採取更審慎的授信策略，核貸成數降至新低，購屋族須準備更高比例自備款，也拉長購屋決策時間。

2. 全球經濟放緩與外部風險增加

全球經濟增長預期下調，戰爭及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，符合市場需求與政府政策。
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



貳、公司治理報告

一、董事、總經理、副總經理、協理、各部門及分支機構主管資料

董事資料 (一) 115 年 3 月 31 日

職稱	國籍或註冊地	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		配偶、未成年子女現在持有股份		利用他人名義持有股份		主要經（學）歷	目前兼任本公司及其他公司之職務	具配偶或二親等以內關係之其他主管、董			備註
							股數	持股比率	股數	持股比率	股數	持股比率	股數	持股比率			職稱	姓名	關係	
董事	中華民國	吉贊實業（股）公司		112.06.13	二年	97.06.13	1,281,126	0.18%	698,880	0.18%	-	-	無	無	-	-	-	-		
董事長 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%	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)	上揚國際資產管理(股)董事長 神揚建設(股)公司董事長 結揚農技(股)公司董事長 吉揚建設開發(股)公司董事長 星紀元國際(股)公司董事長 齊陽建設(股)公司董事長 欣揚國際開發(股)公司董事長	無	無	無	
董事 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%	1,020,209	0.27%	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)	漢神資產管理(股)公司董事長 漢威巨蛋開發(股)公司董事長 興中和投資(股)公司董事長 雋揚國際(股)公司董事長 雋風開發(股)公司董事長 漢神購物中心(股)公司董事長 漢神名店百貨(股)公司董事長 漢來國際飯店(股)公司董事長 漢神投資(股)公司董事長 星紀元國際(股)公司董事長 聯略國際資產管理(股)公司董事長 崇神開發實業(股)董事長 吉揚建設開發(股)公司董事長 學詠(股)公司董事長 基嘉實業(股)公司董事長 飛銳奇創意娛樂(股)公司董事長 欣揚國際開發(股)公司董事長 阿魁斯運動文化(股)公司董事長 遊戲橘子數位科技(股)公司獨董 亞灣智能(股)公司監察人 國宏地產開發(股)公司董事長 國協建設實業(股)公司董事	無	無	無	

職稱	國籍或註冊地	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		配偶、未成年子女現在持有股份		利用他人名義持有股份		主要經(學)歷	目前兼任本公司及其他公司之職務	具配偶或二親等以內關係之其他主管、董事或監察人		
							股數	持股比例	股數	持股比例	股數	持股比例	股數	備註			職稱	姓名	關係
董事	中華民國	承啟(股)公司		109.06.10	三年	89.04.24	42,389,920	6.09%	23,124,570	6.09%	-	-	無	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	三年	103.10.29	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%	無	無	中華民國銀行公會理事 中央銀行理事 中華民國全國商業總會常務理事 台灣證券交易所董事長 臺灣金控(股)董事長 臺灣銀行董事長 土地銀行董事長 第一銀行總經理 (國立政治大學國際貿易學系)	漢神資產管理(股)公司董事 漢神投資(股)公司董事 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	無	無	無
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	三年	103.06.23	0	0.00%	0	0.00%	21,820	0.01%	無	無	中華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 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	無	無	無
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	三年	112.06.20	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%	無	無	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)公司監察人 漢神投資(股)公司監察人 漢神購物中心(股)財務長 阿魁斯運動文化(股)公司董事	無	無	無
董事	中華民國	百地開發實業(股)公司		112.06.13	三年	97.06.13	8,071,097	1.16%	4,402,948	1.16%	-	-	無	無	-	-	-	-	-
董事 法人代表	中華民國	蘇培勉-百地開發 法人代表	男 51~60	112.06.13	三年	106.06.08	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%	無	無	統一企業公司 (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	無	無	無

職稱	國籍或註冊地	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		配偶、未成年子女現在持有股份		利用他人名義持有股份		主要經（學）歷	目前兼任本公司及其他公司之職務	具配偶或二親等以內關係之其他主管、董事或監察人			備註
							股數	持股比例	股數	持股比例	股數	持股比例	股數	持股比例			職稱	姓名	關係	
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%	無	無	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/董事兼總經理 兆豐銀行/常務董事兼總經理 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	
							0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%	無	無	內政部科員 臺北市政府地政處測量大隊副大隊長 臺北市建成地政事務所主任 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	
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%	無	無	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 臺北市政府地政士公會/顧問 中華民國地籍權益促進會/顧問 臺北市政府元老院智囊團/團員 (國立政治大學地政研究所畢業)	臺北市地政士公會/顧問 臺北市政府元老院智囊團/團員 臺北市政府地政士志願服務協會/顧問 中華不動產仲裁協會/仲裁技術暨仲裁業務推廣委員會委員-	無	無	無	
							0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%	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 115/04/11 公司實收股本 3,800,000,000元

附註:

表一：法人股東之主要股東

115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，捐助人已過世者，並加註「已歿」。

表二：表一主要股東為法人者其主要股東

115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

董事資料 (二)

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		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。	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)。 (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)。 (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)。 (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。 (8) 未與其他董事間具有配偶或二親等以內之親屬關係。 (9) 未有公司法第 30 條各款情事之一。	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)。	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。	(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)。	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。	(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)。	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。	(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。	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。	(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。	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。	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) 未與其他董事間具有配偶或二親等以內之親屬關係。 (11) 未有公司法第 30 條各款情事之一。 (12) 未有公司法第 27 條規定以政府、法人或其代表人當選。	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	風險管理
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	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
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

上市公司單一性別董事席次未達三分之一者及改善措施:

本公司董事候選人除考量專業及經驗外，並同時注重董事會成員組成之性別平等以及多元化政策，未來擬尋找適當人選以逐步改善董事會組成結構，提高女性董事席次。

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)

115 年 3 月 31 日

職稱 (註1)	國籍	姓名	性別	選(就)任期	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	持股比例	股數	持股比例	股數	持股比例			職稱	姓名	關係	
總經理	中華民國	彭邵齡	女	97.06.18	218,340	0.06%	0	0.00%	無	無	祐捷建設副總經理 (東南科技大學)	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、上揚國際資產管理(股)公司董事、神揚建設(股)公司董事、喆揚農技(股)公司董事、天吉揚建設開發(股)公司董事、星紀元國際(股)公司董事、鷹保全(股)公司董事、寶悅景觀(股)公司董事、欣揚國際開發(股)公司董事、耀揚國際開發(股)公司董事長、國宏地產開發(股)公司董事長、雋風開發(股)公司董事	無	無	無	無
規劃處協理	中華民國	鄭雲梯	男	105.03.15	16,000	0.00%	0	0.00%	無	無	頂禾開發協理 (淡江大學建築研究所)	無	無	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	(淡江大學建築系研究所)	無	無	無	無	無
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)	無	無	無	無	無
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	皇普建設會計經理 (中國工商專科)	上揚國際資產管理(股)公司監察人、神揚建設(股)公司監察人、喆揚農技(股)公司監察人、漢來國際飯店(股)公司監察人、銀興科技(股)公司監察人、吉揚建設開發(股)公司監察人、寶悅景觀(股)公司監察人、欣揚國際開發(股)公司監察人、齊陽建設(股)公司監察人、國宏地產開發(股)公司監察人、耀揚國際開發(股)公司監察人	無	無	無	無

職稱 (註1)	國籍	姓名	性別	選(就)任期	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	持股比例	股數	持股比例	股數	持股比例			職稱	姓名	關係	
業務處協理	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	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	無
會計部經理兼公司治理主管	中華民國	李佳玲	女	114.08.06	0	0.00%	0	0.00%	無	無	集盛實業(股)公司稽核主辦 國富浩華聯合會計師事務所領組 德參食品(股)公司成本會計 (實踐大學會計系)	無	無	無	無	無

PS：註1：應包括總經理、副總經理、協理、各部門及分支機構主管資料，以及凡職位相當於總經理、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、互為配偶或一親等親屬時，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)

單位：元

職稱	姓名	董事酬金				A、B、C及D等四項總額及占稅後純益之比例(註10)		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)		有無須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)	財務報告內所有公司(註7)		財務報告內所有公司(註7)		退職退休金(F) (註5)	本公司		財務報告內所有公司(註7)			本公司	財務報告內所有公司(註7)
董事長	吉寶實業(股)公司代表人:林子寬	90,000	90,000	0	0	3,294,407	3,294,407	0	0	3,384,407 0.3766%	3,384,407 0.3766%	0	0	0	0	3,384,407 0.3766%	3,384,407 0.3766%	無
董事	承啟(股)公司代表人:蔡智雄	80,000	80,000	0	0	3,294,407	3,294,407	0	0	3,374,407 0.3754%	3,374,407 0.3754%	0	0	0	0	3,374,407 0.3754%	3,374,407 0.3754%	無
董事	承啟(股)公司代表人:阮劍平	80,000	80,000	0	0	3,294,407	3,294,407	0	0	3,374,407 0.3754%	3,374,407 0.3754%	0	0	0	0	3,374,407 0.3754%	3,374,407 0.3754%	無
董事	吉寶實業(股)公司代表人:侯嘉驥	110,000	110,000	0	0	3,294,407	3,294,407	0	0	3,404,407 0.3788%	3,404,407 0.3788%	0	0	0	0	3,404,407 0.3788%	3,404,407 0.3788%	無
董事	承啟(股)公司代表人:董光宇	90,000	90,000	0	0	3,294,407	3,294,407	0	0	3,384,407 0.3766%	3,384,407 0.3766%	0	0	0	0	3,384,407 0.3766%	3,384,407 0.3766%	無
董事	百地開發實業(股)公司代表人:蘇培魁	90,000	90,000	0	0	3,294,407	3,294,407	0	0	3,384,407 0.3766%	3,384,407 0.3766%	0	0	0	0	3,384,407 0.3766%	3,384,407 0.3766%	無
獨立董事	楊豐彥	770,000	770,000	0	0	0	0	0	0	770,000 0.0857%	770,000 0.0857%	0	0	0	0	770,000 0.0857%	770,000 0.0857%	無
獨立董事	郭武博	770,000	770,000	0	0	0	0	0	0	770,000 0.0857%	770,000 0.0857%	0	0	0	0	770,000 0.0857%	770,000 0.0857%	無
獨立董事	曾秋木	770,000	770,000	0	0	0	0	0	0	770,000 0.0857%	770,000 0.0857%	0	0	0	0	770,000 0.0857%	770,000 0.0857%	無
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酌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) 車馬費：出席董事會之會議，出席費每人為壹萬整 (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/轉投資事業非屬員工之顧問等服務)領取之酬金：無																		

酬金級距表

給付本公司各個董事酬金級距	董事姓名			
	前四項酬金總額(A+B+C+D)	財務報告內所有公司 (註 9) H	本公司(註 8)	前七項酬金總額(A+B+C+D+E+F+G)
本公司(註 8)	財務報告內所有公司 (註 9) H	本公司(註 8)	財務報告內所有公司 (註 9) I	
低於 1,000,000 元	楊豐彥、郭武博、曾秋木	楊豐彥、郭武博、曾秋木	楊豐彥、郭武博、曾秋木	楊豐彥、郭武博、曾秋木、
1,000,000 元 (含) ~ 2,000,000 元 (不含)				
2,000,000 元 (含) ~ 3,500,000 元 (不含)	林子寬、蔡哲雄、阮劍平、 侯嘉騏、蘇培魁、黃光宇	林子寬、蔡哲雄、阮劍平、 侯嘉騏、蘇培魁、黃光宇	林子寬、蔡哲雄、阮劍平、 侯嘉騏、蘇培魁、黃光宇	林子寬、蔡哲雄、阮劍平、 侯嘉騏、蘇培魁、黃光宇
3,500,000 元 (含) ~ 5,000,000 元 (不含)				
5,000,000 元 (含) ~ 10,000,000 元 (不含)				
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	9 人	9 人	9 人	9 人

註 1：董事姓名應分別列示(法人股東應將法人股東名稱及代表人分別列示)，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下表(3-1)或(3-2)。

註 2：係指最近年度董事之報酬(包括董事薪資、職務加給、離職金、各種獎金、獎勵金等等)。

註 3：係填列最近年度董事會通過分派之董事酬勞金額。

註 4：係指最近年度董事之相關業務執行費用(包括車馬費、特支費、各種津貼、宿舍、配車等實物提供等等)。如提供房屋、汽車及其他交通工具或專屬個人之支出時，應揭露所提供資產之性質及成本、實際或按公平市價計算之租金、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。

註 5：係指最近年度董事兼任員工(包括兼任總經理、副總經理、其他經理人及員工)所領取包括薪資、職務加給、離職金、各種獎金、獎勵金、車馬費、特支費、各種津貼、宿舍、配車等實物提供等等。如提供房屋、汽車及其他交通工具或專屬個人之支出時，應揭露所提供資產之性質及成本、實際或按公平市價計算之租金、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 6：係指最近年度董事兼任員工(包括兼任總經理、副總經理、其他經理人及員工)取得員工酬勞(含股票及現金)者，應揭露最近年度董事會通過分派員工酬勞金額，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 7：應揭露合併報告內所有公司(包括本公司)給付本公司董事各項酬金之總額。

註 8：本公司給付每位董事各項酬金總額，於所歸屬級距中揭露董事姓名。

註 9：應揭露合併報告內所有公司(包括本公司)給付本公司每位董事各項酬金總額，於所歸屬級距中揭露董事姓名。

註 10：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 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，

b. 公司董事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，

並將欄位名稱改為「所有轉投資事業」。

- c. 酬金係指本公司董事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。

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）

總經理事及副總經理事之酬金（個別揭露姓名及酬金方式）										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8)		領取來自子公司以外轉投資事業或公司酬金 (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)	本公司	財務報告內所有公司 (註5)	本公司		本公司	財務報告內所有公司 (註5)			
								現金金額	股票金額			現金金額	股票金額	
總經理	彭邵齡	8,228	8,228	0	0	0	0	227	0	227	0	8,455 0.9407%	8,455 0.9407%	無

單位：仟元

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)		
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	1 人	1 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，應揭露所提供資產之性質及成本、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

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)	本 公 司	財務報 告內所 有公司 (註5)	本公司	股票 金額	現金 金額	股票 金額	本公司	財務報 告內所 有公司	
總經理	彭邵齡	8,228	8,228	0	0	0	0	227	0	227	0	8,455 0.9407%	8,455 0.9407%	無
協理	許文和	3,716	3,716	0	0	0	0	97	0	97	0	3813 0.4242%	3813 0.4242%	無
協理	鄭雲梯	3,605	3,605	0	0	0	0	116	0	116	0	3721 0.4140%	3721 0.4140%	無
協理	連孟惠	3,254	3,254	0	0	0	0	97	0	97	0	3351 0.3728%	3351 0.3728%	無
協理	王正怡	3,162	3,162	0	0	0	0	88	0	88	0	3250 0.3616%	3250 0.3616%	無

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)，並予以排序後之前五位酬金最高者認定之。若董事兼任前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，應揭露所提供資產之性質及成本、實際或按公平市價計算之租金、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領取來自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擔任子公司以外轉投資事業或母公司之董事、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：

115 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	789	789	0.088%
	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				
	會計經理兼公司治理主管	李佳玲				

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	113 年		114 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	3.7586%	3.7586%	2.5163%	2.5163%
總經理及副總經理	6.4161%	6.4161%	0.9407%	0.9407%

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 114 年董事、總經理及副總經理之酬金總額比例較 113 年減少，係因 114 年稅後純益增加所致。

(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，以留任優秀之管理人才。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

114 年度董事會開會 6 次(A)，董事(含獨立董事)出席情形如下：

職稱	姓名	實際出席(列) 席次數 B	委託出席 席次數	實際出席(列)席率(%)【B/A】 (註(2))	備註
董事長(註1)	林子寬	6	0	100%	無
董事(註2)	蔡哲雄	6	1	100%	無
董事(註2)	阮劍平	6	0	100%	無
董事(註1)	侯嘉騏	6	0	100%	無
董事(註2)	黃光宇	6	0	100%	無
董事(註3)	蘇培魁	6	0	100%	無
獨立董事	楊豐彥	6	0	100%	無
獨立董事	郭武博	6	0	100%	無
獨立董事	曾秋木	6	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) 114 年 11 月 10 日第 5 次董事會重要決議第 2、3 案。
(2) 114 年 12 月 15 日第 6 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) 114 年 3 月 12 日：

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。除林董事子寬、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。

(二) 114 年 8 月 6 日：

1. 本公司之子公司神揚建設股份有限公司擬向上揚國際資產管理股份有限公司申請資金融通，作為營運週轉之用，擬送請母公司董事會討論。除林董事子寬依公司法第 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。

(三) 114 年 11 月 10 日：

國宏地產開發股份有限公司就新北市新店區寶橋段 526 及 615 地號土地開發案，向兆豐商業銀行申辦土地融資額度，融資銀行要求本公司依合資比率提供連帶保證。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	114 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 114 年度績效評估，於 115 年 1 月 5 日提報董事會，評估結果顯示：董事會得分介於 4.72~4.88 分；董事會成員得分介於 4.63~4.93 分；審計委員會得分介於 4.25~4.93 分；薪資報酬委員會得分介於 4.25~4.81 分（滿分為 5 分），整體表現屬於良好水準。

評估報告：

- (一) 董事會績效評估顯示，董事會成員對本公司所屬產業及營運狀況具充分掌握，參與公司治理及決策過程情形良好，並能審慎審議各項提案，整體已有效履行董事會應盡職責。
- (二) 董事會成員績效評估顯示，各董事均具備相當之專業背景，內部溝通協調順暢，並能依法令規範行使職權及作出專業判斷；惟因董事對自身職責要求標準提高，董事職責認知相關項目之得分較 113 年略為下降。
- (三) 審計委員會及薪資報酬委員會運作良好，委員出席積極並熱烈討論議案，決策品質良好；功能性委員會職責認知，以及委員會組成與成員選任項目之得分較 113 年略低，主因係委員自我要求標準提高，且本公司尚未設置提名委員會所致。

綜合上述評估結果，114 年度董事會、董事成員及功能性委員會整體平均得分均高於 113 年度，顯示本公司公司治理運作持續精進，整體表現符合相關公司治理規範之要求。

(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(114)審計委員會開會 5 次(A)，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)	備註
獨立董事	楊豐彥	5	0	100%	
獨立董事	郭武博	5	0	100%	
獨立董事	曾秋木	5	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. 114 年 03 月 12 日第三屆第 13 次會議無意見通過：

- (1) 本公司 113 年度合併及個體財務報表。
- (2) 謹具本公司 113 年度營業報告書。
- (3) 本公司 113 年度盈餘分派案。
- (4) 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評估案。
- (5) 本公司 114 年度簽證會計師委任案。
- (6) 修正本公司「公司章程」。
- (7) 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。
- (8) 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。
- (9) 本公司 113 年度內部控制制度設計及執行之有效性評估結果。

2. 114 年 05 月 07 日第三屆第 14 次會議無意見通過：

- (1) 本公司 114 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) 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，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。
- (4) 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。
- (5) 本公司擬與漢神資產管理股份有限公司、金億豐地產股份有限公司、萬賜宏地產股份有限公司及億鴻興建設股份有限公司共同合資籌組公司，辦理新北市新店區寶橋段 526、615 地號土地開發案事宜

3. 114 年 08 月 06 日第三屆第 15 次會議無意見通過：

- (1) 本公司 114 年度第二季合併財務報表。
- (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，擬重新向彰化銀行申辦原授信額度期限展延及新增建築融資授信額度，本公司繼續提供原授信額度連帶保證相關事宜。
- (3) 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，擬重新向彰化銀行申辦原授信額度期限展延及新增建築融資授信額度，本公司繼續提供原授信額度連帶保證相關事宜。
- (4) 本公司向國際票券金融股份有限公司授信額度將屆期，擬辦理續約。
- (5) 本公司之子公司神揚建設股份有限公司擬向上揚國際資產管理股份有限公司申請資金融通，作為營運週轉之用，擬送請母公司董事會討論。
- (6) 訂定本公司基層員工範圍案。
- (7) 本公司對關係人捐贈案。

4. 114 年 11 月 10 日第三屆第 16 次會議無意見通過：

- (1) 本公司 114 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) 國宏地產開發股份有限公司就新北市新店區寶橋段 526 及 615 地號土地開發案，向兆豐商業銀行申辦土地融資額度，融資銀行要求本公司依合資比率提供連帶保證。

5. 114 年 12 月 15 日第三屆第 17 次會議無意見通過：

(1) 本公司 115 年年度預算案。

(2) 本公司之子公司神揚建設股份有限公司持股 80% 之子公司吉揚建設開發股份有限公司，擬向臺灣銀行申請融資額度屆期展延授信相關事宜，並請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。

(3) 擬訂本公司 115 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 114 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
114/03/12	1. 113 年第 4 季稽核報告 2. 113 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
114/05/07	1. 114 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
114/08/06	1. 113 年第 2 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
114/11/10	1. 114 年第 3 季稽核報告 2. 擬訂次年度稽核計畫項目之意見徵詢 3. 內部控制制度設計與執行之諮詢與溝通	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。114 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
114/8/6	114 年度查核規劃及安排	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			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	
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	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任律師顧問。	無重大差異
(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，並依程序實施？	V		(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。	
(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？	V		(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。	
(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？	V		(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。	
(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			
三、董事會之組成及職責	V		(一) 本公司已於「公司治理實務守則」規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，請參閱年報董事會多元化及獨立性。	無重大差異
(一) 董事會是否擬訂多元化政策、具體管理目標及落實執行？	V	V	(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。	
(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？	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。	
(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		114 年績效評估於 115 年 1 月 5 日報告董事會董事會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。	
(四) 公司是否定期評估簽證會計師獨立性？	V		本公司依「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。	
	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	

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	
評估項目	是	否	與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因
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 115 年 3 月 12 日審計委員會討論通過後，並提報 115 年 3 月 12 日董事會決議通過。	摘要說明	評估結果 評估項目 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 是 2. 會計師是否與本公司或本公司董事有親屬或保證行為 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 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、經理人或對審計工作有重大影響之職務 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 是 6. 會計師是否有向本公司所發行之股票或其他證券 是 7. 會計師是否有擔任本公司之顧問人或代表本公司協調與其他第三人間發生的衝突 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具有親屬關係 是 9. 會計師是否已連續七年提供本公司審計服務 是 10. 簽證會計師所屬聯合會計師事務所之共同執業會計師卸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？ 是 11. 簽證會計師是否有違反會計師職業道德規範公報第 10 條有關獨立性之規範。 是	無重大差異
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議事錄等)？	V	本公司前公司治理主管謝正雄副總經理於 114 年 6 月 20 日退休，公司治理主管由會計部李佳玲經理於 114 年 6 月 21 日起暫代，經本公司於 114 年 8 月 6 日董事會決議追認通過任命自 114 年 6 月 21 日生效，隨即於 114 年 8 月 6 日在公開資訊觀測站發佈重大訊息。李佳玲經理適任資格符合「臺灣證券交易所股份有限公司上市公司董事會設置及行使職權應遵循事項要點」第 22 條及 23 條之規定。 公司治理主管職權範圍包括： (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。	無重大差異

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													
			(六) 其他依公司章程或契約所訂定之事項等114年業務執行重點： (一) 檢討相關辦法：修正本公司「公司章程」。 (二) 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。 (三) 溫室氣體排放盤查及查證時程規劃按季追蹤報告董事會。 (四) 每年定期向董事會報告與利害關係人之溝通情形。 (五) 每年定期進行董事及功能性委員會績效評估並提報董事會。 (六) 每年將誠信經營及資通安全履行情形提報董事會 (七) 永續報告書列入董事會討論議案。 公司治理主管114年度進修時數及課程內容： <table><tr><th>時數</th><th>進修機構</th><th>課程名稱</th><th>進修期間</th></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>公司治理與證券法規 我國推動永續發展政策 及證券相關法令規定</td><td>114/02/21</td></tr><tr><td>12</td><td>財團法人中華民國證券暨期貨市場發展基金會</td><td>董事及監察人(含獨立董事)暨公司治理主管實務研習班-台北班</td><td>114/08/26~ 114/08/27</td></tr></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	公司治理與證券法規 我國推動永續發展政策 及證券相關法令規定	114/02/21	12	財團法人中華民國證券暨期貨市場發展基金會	董事及監察人(含獨立董事)暨公司治理主管實務研習班-台北班	114/08/26~ 114/08/27	
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	公司治理與證券法規 我國推動永續發展政策 及證券相關法令規定	114/02/21													
12	財團法人中華民國證券暨期貨市場發展基金會	董事及監察人(含獨立董事)暨公司治理主管實務研習班-台北班	114/08/26~ 114/08/27													
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		本公司依循 AA1000 利害關係人議合標準 (Stakeholder Engagement Standard, SES) 原則，鑑別利害關係人類別為員工、投資人、客戶、供應商、政府機關、媒體及社區七大類。並於公司網站設置利害關係人專區，並妥適回應利害關係人，請參閱本公司網站： https://www.kycc.com.tw/tw/esg/management?esg-tab=Stakeholder	無重大差異												
六、公司是否委任專業股務代辦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) 公司是否架設網站，揭露財務業務及公司治理資訊？	V		(一) 本公司網站於「投資人專區」、「關於國揚、建案鑑賞、都市更新服務」及「公司治理」，揭露本公司財務業務及公司治理資訊。	無重大差異												
(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、辦理法人說明會並揭露於公司網站，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	V		(三) 依申報期限規定公告。													

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	
度財務報告，及於規定期限前提前公告並申報第一、二、三季財務報告與各月份營運情形？				
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、風險管理政策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		(一) 本公司網站設置企業永續發展專區，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。 (二) 本公司網站「關於國揚」使利害關係人瞭解本公司品牌特色、品牌核心及國揚里程碑。 (三) 本公司網站「建築鑑賞」及「都市更新服務」，使消費者進一步瞭解本公司建築優質設計及建築亮點。 (四) 本公司網站「精選消息」及「尊榮客服」提供新訊分享、得獎榮耀及專案進度諮詢，並且重視客戶售後服務。 (五) 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 (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， (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，在「人才永續」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，員工團體餐敘、補助員工之0-6歲子女津貼，以及6-18歲子女教育助學金、獎學金，以及敬老金；並致力推動職場多元化及性別平等政策。 (八) 退休制度：依本公司「員工退休辦法」辦理，目前本公司員工均為新制。新制退休金給與標準係按其每月工資，依勞工局所規定之月提繳工資分級表提撥6%到其個人退休金帳戶。退休之申請須於一個月前提出且經董事長批准，員工之退休金應自員工退休之日起三十日內給付。員工請領退休金之權利，自退休之次月起，因五年間不行使而消滅。	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。				
(一) 已改善情形： 1. 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。 2. 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， 3. 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。 (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。				

(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

身分別 \ 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	郭世博	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 114 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：

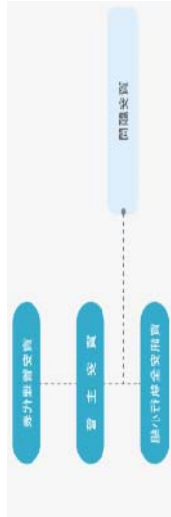
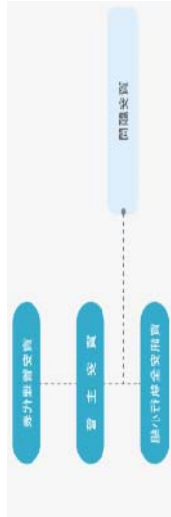
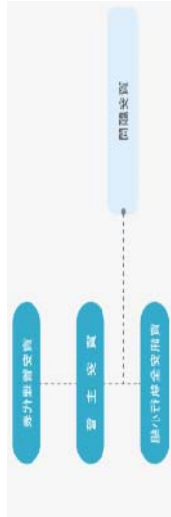
職稱	姓名	實際出席次數 (B)	委託出席次數	實際出席率(%) (B/A) (註 1)	備註
召集人	楊豐彥	2	0	100%	-
委員	郭武博	2	0	100%	-
委員	曾秋木	2	0	100%	-
一、董事會如不採納或修正薪資報酬委員會之建議，應敘明董事會日期、期別、議案內容、董事會決議結果以及公司對薪資報酬委員會意見之處理：無。 二、薪資報酬委員會之議決事項，如成員有反對或保留意見且有紀錄或書面聲明者，應敘明薪資報酬委員會日期、期別、議案內容、所有成員意見及對成員意見之處理：無。					
日期	議案內容		決議結果	公司對薪資報酬委員會意見之處理	
第 5 屆第 3 次 114 年 1 月 06 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 114 年度繼續沿用。另外，全體員工及公司一級主管將於本年度調整薪資 (3) 本公司 110.111 年及 112 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 4 次 114 年 3 月 12 日	(1) 本公司 113 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		與上市上櫃公司永續發展實務守則差異情形及原因									
	是	否										
一、公司是否建立推動永續發展之治理架構，且設置推動永續發展專（兼）職單位，並由董事會授權高階管理層處理，及董事會督導情形？		V	本公司尚未建立推動永續發展之治理架構。									
二、公司是否依重大性原則，進行與公司營運相關之環境、社會及公司治理議題之風險評估，並訂定相關風險管理政策或策略？（註 2）	V		本公司依重大性原則進行風險評估，風險評估邊界以本公司為主。另外永續報告書範疇涵蓋本公司及其合併財務報告內所有子公司 2025 年度營運活動及經濟、社會、環境、社會、公司治理相關重大性議題之風險評估標準、過程、結果及風險管理政策或策略； 本公司依循 GRI Standards 2021 指引時，透過與利害關係人議合，評估各項重大議題對本公司以及對「經濟、環境與社會」的衝擊影響程度。每年召集各部門召開「風險管理會議」辨別各面向內外部風險，並提出管理方針及因應策略。此外，本公司亦參考 TCFD 氣候相關風險類別，辨識氣候變遷對本公司帶來的風險與機會，並擬訂管理和因應作為。 重大議題與管理政策/策略說明如下： <table><tr><th>重大議題</th><th>風險評估項目說明</th><th>說明</th></tr><tr><td>公司治理</td><td>誠信經營與法規遵循</td><td>1. 本公司遵循法規，並已制定《誠信經營守則》等相關規章。對於不誠信行為設有風險評估機制，明定作業程序、行為指南、懲戒與申訴制度。 2. 透過內部控制制度的自評與會計師查核來強化監督機制。 3. 制定《《土地開發作業辦法》》等多項內部管理法規，以確保營運活動的風險控管。</td></tr><tr><td></td><td>資訊安全</td><td>1. 本公司建置資安管理架構並揭露於公司網站。  2. 公司訂有「內部重大資訊處理暨防範內線交易管理作業程序」。</td></tr></table>	重大議題	風險評估項目說明	說明	公司治理	誠信經營與法規遵循	1. 本公司遵循法規，並已制定《誠信經營守則》等相關規章。對於不誠信行為設有風險評估機制，明定作業程序、行為指南、懲戒與申訴制度。 2. 透過內部控制制度的自評與會計師查核來強化監督機制。 3. 制定《《土地開發作業辦法》》等多項內部管理法規，以確保營運活動的風險控管。		資訊安全	1. 本公司建置資安管理架構並揭露於公司網站。  2. 公司訂有「內部重大資訊處理暨防範內線交易管理作業程序」。
重大議題	風險評估項目說明	說明										
公司治理	誠信經營與法規遵循	1. 本公司遵循法規，並已制定《誠信經營守則》等相關規章。對於不誠信行為設有風險評估機制，明定作業程序、行為指南、懲戒與申訴制度。 2. 透過內部控制制度的自評與會計師查核來強化監督機制。 3. 制定《《土地開發作業辦法》》等多項內部管理法規，以確保營運活動的風險控管。										
	資訊安全	1. 本公司建置資安管理架構並揭露於公司網站。  2. 公司訂有「內部重大資訊處理暨防範內線交易管理作業程序」。										
			無重大差異。									

無重大差異。

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																											
是	否	摘要說明		說明																												
風險評估項目說明																																
		重大議題		3. 具體管理方案： <table><tr><th>編號</th><th>管理項目</th><th>具體管理方案</th></tr><tr><td>01</td><td>環境政策與目標</td><td>公司訂定環境政策，明確化各項環境保護承諾事項，包括減少溫室氣體排放、減少資源消耗、減少污染排放等。公司訂定環境政策，並將其納入公司之永續發展策略中，作為公司各項業務之指導原則。</td></tr><tr><td>02</td><td>環境管理系統</td><td>公司訂定環境管理系統，並將其納入公司之品質管理系統中，作為公司各項業務之指導原則。</td></tr><tr><td>03</td><td>環境教育與訓練</td><td>公司訂定環境教育與訓練計畫，並將其納入公司之員工培訓計畫中，作為公司各項業務之指導原則。</td></tr><tr><td>04</td><td>環境監測與評估</td><td>公司訂定環境監測與評估計畫，並將其納入公司之品質管理系統中，作為公司各項業務之指導原則。</td></tr><tr><td>05</td><td>環境改善計畫</td><td>公司訂定環境改善計畫，並將其納入公司之品質管理系統中，作為公司各項業務之指導原則。</td></tr><tr><td>06</td><td>環境報告與溝通</td><td>公司訂定環境報告與溝通計畫，並將其納入公司之品質管理系統中，作為公司各項業務之指導原則。</td></tr><tr><td>07</td><td>環境績效評估</td><td>公司訂定環境績效評估計畫，並將其納入公司之品質管理系統中，作為公司各項業務之指導原則。</td></tr><tr><td>08</td><td>環境管理系統之持續改進</td><td>公司訂定環境管理系統之持續改進計畫，並將其納入公司之品質管理系統中，作為公司各項業務之指導原則。</td></tr></table>	編號	管理項目	具體管理方案	01	環境政策與目標	公司訂定環境政策，明確化各項環境保護承諾事項，包括減少溫室氣體排放、減少資源消耗、減少污染排放等。公司訂定環境政策，並將其納入公司之永續發展策略中，作為公司各項業務之指導原則。	02	環境管理系統	公司訂定環境管理系統，並將其納入公司之品質管理系統中，作為公司各項業務之指導原則。	03	環境教育與訓練	公司訂定環境教育與訓練計畫，並將其納入公司之員工培訓計畫中，作為公司各項業務之指導原則。	04	環境監測與評估	公司訂定環境監測與評估計畫，並將其納入公司之品質管理系統中，作為公司各項業務之指導原則。	05	環境改善計畫	公司訂定環境改善計畫，並將其納入公司之品質管理系統中，作為公司各項業務之指導原則。	06	環境報告與溝通	公司訂定環境報告與溝通計畫，並將其納入公司之品質管理系統中，作為公司各項業務之指導原則。	07	環境績效評估	公司訂定環境績效評估計畫，並將其納入公司之品質管理系統中，作為公司各項業務之指導原則。	08	環境管理系統之持續改進	公司訂定環境管理系統之持續改進計畫，並將其納入公司之品質管理系統中，作為公司各項業務之指導原則。	4. 持續加強員工的資安教育訓練宣導課程，提升整體資安防護能力，將投入資安之執行情形每年定期向董事會報告。
編號	管理項目	具體管理方案																														
01	環境政策與目標	公司訂定環境政策，明確化各項環境保護承諾事項，包括減少溫室氣體排放、減少資源消耗、減少污染排放等。公司訂定環境政策，並將其納入公司之永續發展策略中，作為公司各項業務之指導原則。																														
02	環境管理系統	公司訂定環境管理系統，並將其納入公司之品質管理系統中，作為公司各項業務之指導原則。																														
03	環境教育與訓練	公司訂定環境教育與訓練計畫，並將其納入公司之員工培訓計畫中，作為公司各項業務之指導原則。																														
04	環境監測與評估	公司訂定環境監測與評估計畫，並將其納入公司之品質管理系統中，作為公司各項業務之指導原則。																														
05	環境改善計畫	公司訂定環境改善計畫，並將其納入公司之品質管理系統中，作為公司各項業務之指導原則。																														
06	環境報告與溝通	公司訂定環境報告與溝通計畫，並將其納入公司之品質管理系統中，作為公司各項業務之指導原則。																														
07	環境績效評估	公司訂定環境績效評估計畫，並將其納入公司之品質管理系統中，作為公司各項業務之指導原則。																														
08	環境管理系統之持續改進	公司訂定環境管理系統之持續改進計畫，並將其納入公司之品質管理系統中，作為公司各項業務之指導原則。																														
		環境	環境管理	1. 公司致力實踐「節能、減廢、健康與安全、生態與環境」四大核心原則。 2. 在建築設計中導入綠建築概念，如雨水回收、省水器具、智慧電表等，以提升水資源管理效率和降低能源消耗。 3. 在施工程期間，公司要求營造廠商建立環境管理制度，加強工地灰塵、廢土、噪音等污染控制。																												
			溫室氣體排放與管理	1. 公司已建立自主盤查計算能力，培養內稽人員，並完成溫室氣體報告書。 2. 訂定2025年為溫室氣體減排年。 3. 本公司持續推動綠色採購與低碳供應鏈、智慧建築與能源管理系統及員工低碳培訓。																												
			氣候變遷相關風險	針對氣候變遷相關風險，公司已將極端天氣事件（如暴雨、淹水、乾旱）及平均氣溫上升等導致的工地停工、延遲交屋、營運成本增加等影響，納入評估，並採取加強工地排水與安全防護、重視水資源循環設計、進行土壤液化/土石流/地震帶評估及建築散熱設計等應對措施。																												
		社會	建築安全與品質	1. 在建築設計與施工中，將健康與安全影響評估納入考量，重視建築物結構安全並選用環保材料，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施工品質與安全。																												

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					
	是	否	摘要說明						
			<table><tr><th>重大議題</th><th>風險評估項目說明</th><th>說明</th></tr><tr><td>職場安全與衛生</td><td>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. 公司已訂定《工作場所性騷擾申訴處理委員會》，並有獨立、保密的申訴處理程序，以保障員工不受性騷擾威脅。 3. 公司常備醫護箱並配置自動體外心臟除顫器（AED），同時委由專業保全人員執行駐警勤務，以確保辦公場所之安全。</td></tr></table>	重大議題	風險評估項目說明	說明	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. 公司已訂定《工作場所性騷擾申訴處理委員會》，並有獨立、保密的申訴處理程序，以保障員工不受性騷擾威脅。 3. 公司常備醫護箱並配置自動體外心臟除顫器（AED），同時委由專業保全人員執行駐警勤務，以確保辦公場所之安全。	尚無重大差異
重大議題	風險評估項目說明	說明							
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. 公司已訂定《工作場所性騷擾申訴處理委員會》，並有獨立、保密的申訴處理程序，以保障員工不受性騷擾威脅。 3. 公司常備醫護箱並配置自動體外心臟除顫器（AED），同時委由專業保全人員執行駐警勤務，以確保辦公場所之安全。								
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？	V	(一) 本公司建築均委由營造廠商自行配置工地主任，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施工流程，並關注各項施工的環節。每個個案執行案前調查，包括地質、水利、山坡地、鄰房鑑定、既有管線調查等，並依據調查成果規劃，避免興建過程造成環境破壞與鄰房損失。 (二) 本公司目前並無環境管理系統之驗證。							
(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	(二) 本公司秉持由開發到交屋，皆需達成節能、減廢、健康與安全、生態與環境四大要素，包含從追求建材與生態資源循環利用、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、到遵循環境保護指標。重視環保趨勢及企業社會責任，致力於提升各項資源之利用效率： 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，回應永續經營的概念，導入綠色與智慧建築。 2. 遵守相關環保法令，選定符合資格之營運廢棄物清運廠商載運，運送至政府審查合格處理廠做分類及處置，減少對環境有害影響。 3. 建築採用省水器具、智慧電表、智慧能源管理系統、節能設備、綠建材等元素，落實對環境永續與品質的承諾。 4. 公司推動內部作業電子化以降低紙張碳排放，並宣導影印紙回收再利用，另選用 FujiFilm 影印設備，其透過回收技術再利用已使用零件，促進資源循環。							
(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	(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，辨識氣候變遷對國揚所帶來的風險與機會，統整對營運面的潛在財務影響，進而擬訂管理和因應作為： 1. 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管理。 2. 依循各縣市流出抑制設計進行建物排水設計，降低公共排水溝承載壓力。							

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																																
	是	否																																	
(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	3. 納入土壤液化、土石流、山崩、地震帶評估。 4. 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。 5. 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。 (四) 本公司溫室氣體排放量、用水量及廢棄物之管理政策： 1. 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，編製年報時已完成 113 年之盤查，113 年溫室氣體總排放量為 149,143 公噸 CO₂e/年。 <table><tr><td>年度</td><td>112 年</td><td>113 年</td></tr><tr><td>範疇一</td><td>0.2594</td><td>6.1475</td></tr><tr><td>範疇二</td><td>107.5450</td><td>104.5467</td></tr><tr><td>範疇三</td><td>38.7833</td><td>38.4483</td></tr></table> 本公司 113 年 10 月底搬遷新辦公室，因此將以 114 年為基準年。 減量方案措施：持續推動綠色採購與低碳供應鏈、智慧建築與能源管理系統及員工低碳培訓。 本公司依規定於 117 年完成查證。 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： <table><tr><td>年度</td><td>112 年</td><td>113 年</td><td>114 年</td></tr><tr><td>用水度數</td><td>1077.81 度</td><td>1177.72 度</td><td>889.92 度</td></tr></table> 減量目標：於台北總部辦公室及高雄辦事處向員工宣導節電、節水觀念，減少水電資源耗用。 3. 廢棄物總重量及管理政策： 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申報後進行處理，第二類則為一般生活垃圾，在工地內事先做好資源分類後，交由垃圾車定期清運。本公司在各施工建築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。 <table><tr><td>年度</td><td>112 年</td><td>113 年</td><td>114 年</td></tr><tr><td>營建廢棄物</td><td>249.25 噸</td><td>3,331.9 噸</td><td>7022.44 噸</td></tr><tr><td>一般生活垃圾</td><td>150.55 噸</td><td>373.54 噸</td><td>1028.15 噸</td></tr></table> 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	範疇一	0.2594	6.1475	範疇二	107.5450	104.5467	範疇三	38.7833	38.4483	年度	112 年	113 年	114 年	用水度數	1077.81 度	1177.72 度	889.92 度	年度	112 年	113 年	114 年	營建廢棄物	249.25 噸	3,331.9 噸	7022.44 噸	一般生活垃圾	150.55 噸	373.54 噸	1028.15 噸	
年度	112 年	113 年																																	
範疇一	0.2594	6.1475																																	
範疇二	107.5450	104.5467																																	
範疇三	38.7833	38.4483																																	
年度	112 年	113 年	114 年																																
用水度數	1077.81 度	1177.72 度	889.92 度																																
年度	112 年	113 年	114 年																																
營建廢棄物	249.25 噸	3,331.9 噸	7022.44 噸																																
一般生活垃圾	150.55 噸	373.54 噸	1028.15 噸																																

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
	是	否	
四、社會議題 (一) 公司是否依照相關法規及國際人權公約，制定相關之管理政策與程序？	V		(一) 本公司參照《聯合國世界人權宣言》、《聯合國工商企業與人權指導原則》及《聯合國全球盟約》等國際人權標準之原則，訂定「人權政策」並經 112 年 11 月 6 日董事會通過。公布於公司網站。 適用範圍為本公司，權責單位為董事會秘書處。 具體管理方案： 本公司之人力資源政策尊重基本勞動人權保障原則，訂有「童工與女工保護辦法」、「工作場所性騷擾防治措施、申訴及懲戒辦法」、「員工教育訓練辦法」等相關之管理方法與程序，並為深化全員對人權議題之尊重，定期舉辦教育訓練、中午休息 1.5 小時給予同仁充足午休時間，協助員工維持身心健康。 (二) 員工是企业最重要的資產，為創造穩定人才留存率，本公司已訂定合理員工福利措施。 ■ 經營績效適當反映於員工薪酬福利： 每年定期檢討薪資結構及給付內容，111 年度平均調薪 8%，112 年度基本工資月薪調高約 5%，自 115 年 1 月 1 日，基本工資之月薪調升 3.18%、時薪調高 3.16%，並依經營績效的成果適當反映於員工薪酬。 員工薪酬提列金額依公司章程規定，依公司獲利提撥稅前盈餘(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。前項員工酬勞實際提撥之總金額中，以不低於百分之二十為分派基層員工之酬勞。 ■ 員工休假制度： 休假均符合法令訂定「員工請假規則」、「員工加班管理辦法」等相關規範以保障員工權益。 員工福利措施：本公司訂有「員工留職停薪辦法」、「婚喪喜慶禮金奠儀管理辦法」，相關請假辦法皆符合法令規定。 亦成立職工福利委員會，提供各項福利，包含公假健檢、團險、結婚及生日禮金、生育津貼、三節福利金、為了落實對員工的全方位關懷，除了持續照顧員工福祉外，今年度更擴大關愛至員工家庭，新增「員工在學子女教育獎助學金」與「敬老祝壽金」申請制度，讓公司關懷的力量延伸至每位員工的家人。教育訓練、舉辦國內外員工旅遊、員工餐飲聯誼，協助員工達到工作與身心的健康發展外，另公司強化員工幸福及歸屬感的友善環境。 ■ 退休制度： 依本公司「員工退休辦法」辦理，目前本公司員工均為新制。新制退休金給與標準係按其每月工資，依勞工局所規定之月提繳工資分級表提撥 6% 到其個人退休金帳戶。退休之申請須於一個月前提出且經董事長批
(二) 公司是否訂定及實施合理員工福利措施(包括薪酬、休假及其他福利等)，並將經營績效或成果適當反映於員工薪酬？	V		尚無重大差異

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
	是	否	
(三) 公司是否提供員工安全與健康之工作環境，並對員工定期實施安全與健康教育？	V	准，員工之退休金應自員工退休之日起三十日內給付。員工請領退休金之權利，自退休之次月起，因五年間不行使而消滅 ■ 職場多元化與平等：本公司一向重視性別平等，致力於營造多元的職場文化。無論在整體員工結構或管理職位配置上，女性與男性人數比例皆趨於平衡，充分展現公司對性別公平的承諾與實踐。 (三) 本公司遵循勞動職安政策，提供安全良好之職場工作環境。 1. 定期補助員工健康檢查費用，持續關注員工健康，且健康項目皆優於勞基法規定。 2. 本公司辦公室裝設自動體外除顫器 (AED)、血壓器等。亦於每年度定期安排自動體外心臟電擊器 (AED) 操作教學課程，提升員工基本急救知識與應變能力，強化職場安全防護。 3. 本公司 113 年 10 月底辦公室搬遷至「TFC 南港經貿大樓」，為南港指標性綠建築，提供員工優質的辦公環境。 4. 建築品質及施工安全為本公司興建建築的首要考量，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 (SOP)，確保建築符合安全相關規範。 5. 114 年員工教育訓練共 1,658 小時。 (四) 本公司定期舉辦內、外專業教育訓練、不定期參訪同業建築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，培養未來的世代交棒候選人。 (五) 本公司已於 115 年 3 月 12 日通過董事會訂定「消費者權益保護政策」，關心本公司所興建、銷售及交付之不動產建築案件之購屋者權益，秉持誠信、公平交易、資訊透明、安全保障及售後服務原則，在保固與維修服務方面結構保固十五年、防水工程三年、管線、固定建材及設備一年。並設有消費者申訴與程序，114 年無接獲或發生有關違反行銷的申訴及裁罰。 (六) 本公司訂定「工程採購管理辦法」嚴格落實供應商管理與審核制度，完工後皆會進行供應商廠商評鑑，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綜合評鑑。為提升供應商的施工品質，本公司設置評選、廠商評鑑及資料庫的建立。 本公司「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，得隨時終止或解契約條款之規範。	與上市上櫃公司永續發展實務守則差異情形及原因
(四) 公司是否為員工建立有效之職涯能力發展培訓計畫？	V		
(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訴程序？	V		
(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，其實施情形？	V		
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	V	本公司永續報告書係參照全球永續性報告協會 (Global Reporting Initiative, 簡稱 GRU)、氣候相關財務揭露建議 (TCFD) 及永續會計準則委員會 (SASB) 準則，報告書之財務數據係採用經會計師簽證後之公開資訊。惟本公司報告書尚未辦理第三	無重大差異

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
	是	否	摘要說明	
保證意見？				
六、公司如依據「上市上櫃公司永續發展實務守則」定有本身之永續發展守則者，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「責任」與「溫度」的企業社會責任之重要資訊：				
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築，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新產品，住宅社區強調健康及友善環境，廠辦積極導入智慧節能的 5A 級設計規劃，施工過程透明化，落實終身年度房屋健檢、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、零事故的安工作場所，實踐對員工的安全承諾。 5. 本公司辨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
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。 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)。 3. 敘明極端氣候事件及轉型行動對財務之影響。 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。 5. 若使用情境分析評估面對氣候變遷風險之韌性，應說明所使用之情境、參數、假設、分析因子及主要財務影響。 6. 若有因應管理氣候相關風險之轉型計畫，說明該計畫內容，及用於辨識及管理實體風險及轉型風險之指標與目標。	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，包含溫室氣體盤查每季向董事會報告實施進度、綠建築市場商機等。管理階層在土地開發決策的過程，環境共生因素納入重要考量因素；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。 2. 本公司辨識之短、中、長期氣候風險： 短期：若未掌握零碳建築趨勢，可能導致營運收入減少， 中期：極端氣候使建築排熱需求增加，提升建築能耗成本。 長期：降雨頻率改變，可能導致建築完工後須提升修繕成本。 本公司辨識之短、中、長期氣候機會： 短期：建築導入低能耗、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。 中期：透過規劃設計與綠建材的使用，降低建築的能源消耗。 長期：導入有效水資源管理設計，長期有助於降低營運成本。 3. 為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。 4. 本公司管理流程： (1) 每年底由總經理室召集各部門展開「風險管理會議」。 (2) 由各處室評估及盤點內外風險與資源，針對營運風險提出因應策略方案。 5. 未來將配合法規執行。 6. 實體風險： (1) 立即性：極端天氣事件的嚴重性。要求營造廠對工地現場配

項目	執行情形
7. 若使用內部碳定價作為規劃工具，應說明價格制定基礎。 8. 若有設定氣候相關目標，應說明所涵蓋之活動、溫室氣體排放範疇、規劃期程，每年達成進度等資訊；若使用碳抵換或再生能源憑證(RECs)以達成相關目標，應說明所抵換之減碳額度來源及數量或再生能源憑證(RECs)數量。 9. 溫室氣體盤查及確信情形與減量目標、策略及具體行動計畫(另填於 1-1 及 1-2)。	備完整的排水與安全、依循各縣市流出抑制設計進行建物排水設計，降低公共排水溝承載壓力防護、在高水資源壓力地區的興建建築重視雨水循環的設計。 (2) 長期性：開發階段納入土壤液化、土石流、山崩、地震帶評估，建築導入陽台散熱特殊設計有效降低日曬及採用具隔熱功能的建材。 轉型風險： (1) 政策和法規：產品設計期間將碳排放規範需求納入考量，並尋找符合環保規範且符合成本效益之材料與設備。 (2) 技術：關注國內外零碳及健康建築相關的技術研發進度，評估導入新建築案的規劃設計。 (3) 市場：追蹤國內零碳建築分級與法規修訂趨勢，掌握國外零碳建築成功案例，並評估將零碳建築導入到內部訓練之中，培養員工具備相關知識技能。 7. 本公司目前並無碳定價 8. 本公司已提前完成 12 年、113 年度溫室氣體盤查報告書，112 年盤查範疇為一至三、113 年盤查範疇為一至四，規劃期程均依照法規規定進行。 9. 本公司已提前完成 112、113 年度溫室氣體盤查報告書內載明減量目標等策略，確信情形配合法規於 117 年完成。 本公司依據國際金融穩定委員會 (Financial Stability Board, FSB) 發佈氣候相關財務揭露建議書 (Task Force on Climate-related Financial Disclosures, TCFD) 及臺灣證券交易所之《上市公司編製與申報永續報告書作業辦法》，自 2022 年起依 TCFD 官方公告的氣候相關風險與機會類型，並考量產業特性及國際趨勢，辨識氣候變遷對國揚所帶來的風險與機會，統整對國揚營運面的潛在財務影響，進而擬訂管理和因應作為。

1-1 最近二年度公司溫室氣體盤查及確信情形

1-1-1 溫室氣體盤查資訊

敘明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 112 年度溫室氣體盤查，盤查範疇為一至三，資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 CO₂e。
本公司 113 年度溫室氣體盤查，盤查範疇為一至四，資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 149,143 公噸 CO₂e。

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 Standardization, 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

敘明截至年報刊印日之最近兩年度確信情形說明，包括確信範圍、確信機構、確信準則及確信意見。

本公司資本額係規定於 117 年完成確信。

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。

1-2 溫室氣體減量目標、策略及具體行動計畫

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。	本公司 2024 年國揚為實現資源永續、有效善用資源並善盡企業社會責任，積極推動以溫室氣體減量為核心的節能減碳方案，具體規劃如下： 1. 持續推動綠色採購與低碳供應鏈 國揚以「深耕資源永續與善盡企業社會責任」為原則，持續實踐綠色採購，優先選擇具環保標章、碳足跡或低碳產品證明的供應商與建材，逐步導引供應鏈朝低碳轉型。此作法不僅可降低建材蘊含碳排放，也與國家住商及製造部門在第二期溫室氣體減量推動方案中的低碳採購與節能要求相呼應。 2. 智慧建築與能源管理系统 新建案大樓可於設計階段即整合空調、照明、電梯、停車場與電動車充電樁等設備至中央監控與能源管理平台，透過分時控制、預冷/預熱、需量管理與超約警報等功能，有效削減尖峰負載並降低全年用電量。藉由智慧電表與子計量設備，將用電資訊分區、分時與分用途呈現，作為後續優化空調溫度設定與照明排程的依據，達成建築營運運端的系統性節能減碳，符合國家在住商部門推動既有建築節能及智慧能源管理的方向。 3. 員工低碳培訓 每年規劃員工低碳與 ESG 相關訓練，提升員工對節能減碳政策、內部管理制度與實務作法的理解，將減碳與 ESG 內化為員工日常工作流程的一部分。配合改善提案與獎勵制度，鼓勵同仁針對節能、省料、減廢及客戶端低碳價值提出創新構想，並依實際或預估減碳效果給予獎勵，形成持續優化的內部驅動力，與政府鼓勵企業自主訂定減碳目標與行動計畫的精神一致。
---	--

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及原因
落實誠信經營情形

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	
一、訂定誠信經營政策及方案 (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誠信經營政策之承諾？	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。	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		(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」，並於公司網站揭露檢舉信箱作為防範不誠信行為之措施，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。	
(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		(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。	
二、落實誠信經營 (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，得隨時終止或解契約條款之規範。	尚無重大差異
(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，114年度已於11月10日向董事會報告推動誠信經營之執行情形：114/9/2~114/10/2進行誠信經營教育宣導，課程主題《廉潔誠信宣導計畫》員工參與率100%。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業務相關標準作業程序及行為指南。	

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		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。 4. 誠信政策宣導訓練之推動及協調。 5. 規劃檢舉制度，確保執行之有效性。 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。 (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114年除寄發郵件提醒董事知悉相關規範，並辦理宣導課程。 (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遵循情形，查核結果定期報告審計委員會及董事會。 (五) 本公司定期舉辦誠信經營內、外部教育訓練課程，114年有關誠信經營外部課程計31小時，內部課程計88人。	
(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	V			
(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。	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。	

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) 公司是否採取保護檢舉人不因檢舉而遭受不當處置之措施？	√		(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。	
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？	√		本公司於公司網站「企業永續專區」永續管理\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。	無重大差異
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。				
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」、「董事會議事規則」、「董事選舉辦法」、「處理董事要求之標準作業程序」、「董事會績效評估辦法」、「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管控措施，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，不得直接或間接收受任何不正當利益。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114年訂定智慧財產管理計畫，執行情形將定期(至少一年一次)向董事會報告，114年12月15日已向董事會報告，並揭露於公司網站。 (六) 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\企業永續發展\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

國揚實業股份有限公司
內部控制制度聲明書



日期：115年3月12日

本公司民國一一四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，認為本公司於民國一一四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一一五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
114/6/26	1. 承認 113 年度營業報告書及財務報表案 2. 承認 113 年度盈餘分配案。 3. 修正本公司公司章程案。	1. 已依公司法第 230 條，公告決議情形。 2. 113 年度盈餘分配案，全數保留不予分配。 3. 照案通過。

項次	董事會日期	重 要 決 議
114 年第 1 次	114/01/06	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 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。 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 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。
114 年第 2 次	114/03/11	1. 本公司 113 年度合併及個體財務報表。 2. 謹具本公司 113 年度營業報告書。 3. 本公司 113 年度盈餘分配案。 4. 本公司 113 年度董事酬勞及員工酬勞提撥案。 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 6. 本公司 114 年度簽證會計師委任案。 7. 修正本公司「公司章程」案。 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 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。 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 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。 12. 訂定召開本公司 114 年股東常會相關事宜案。 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。
114 年第 3 次	114/05/07	1. 本公司 114 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. 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，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 4. 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 5. 本公司擬與漢神資產管理股份有限公司、金億豐地產股份有限公司共同合資籌組公司，辦理新北市新店區寶橋段 526、615 地號土地開發案事宜 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。
114 年第 4 次	114/08/06	1. 本公司 114 年度第二季合併財務報表 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，擬重新向彰化銀行申辦原授信額度期限展延及新增建築融資額度授信額度，本公司繼續提供原授信額度連帶保證相關事宜。 3. 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，擬重新向彰化銀行申辦原授信額度期限展延及新增建築融資授信額度，本公司繼續提供原授信額度連帶保證相關事宜 4. 本公司國際票券金融股份有限公司授信額度將屆期，擬辦理續約。 5. 本公司之子公司神揚建設股份有限公司擬向上揚國際資產管理股份有限公司申

項次	董事會 日期	重 要 決 議
		請資金融通，作為營運週轉之用，擬送請母公司董事會討論。 6. 訂定本公司基層員工範圍案。 7. 本公司對關係人捐贈案。 8. 本公司 113 年度永續報告書。 註 1：除第 5 項決議：因林董事長子寬，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 7 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 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。
114 年 第 5 次	114/11/10	1. 本公司 114 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. 國宏地產開發股份有限公司就新北市新店區寶橋段 526 及 615 地號土地開發案，向兆豐商業銀行申辦土地融資額度，融資銀行要求本公司依合資比率提供連帶保證。 註：除第 3 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。
114 年 第 6 次	114/12/15	1. 本公司 115 年年度預算案。 2. 本公司之子公司神揚建設股份有限公司持股 80%之子公司吉揚建設開發股份有限公司，擬向臺灣銀行申請融資額度屆期展延授信相關事宜，並請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 3. 擬訂本公司 115 年年度稽核計畫。 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。
115 年 第 1 次	115/01/05	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 2. 檢討本公司董事及各經理人薪資報酬結構，115 年度擬繼續沿用。 3. 本公司 111 年、112 年及 113 年度董事酬勞及員工酬勞之分配案 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。
115 年 第 2 次	115/03/12	1. 本公司 114 年度合併及個體財務報表。 2. 謹具本公司 114 年度營業報告書。 3. 本公司 114 年度盈餘分派案。 4. 本公司 114 年度董事酬勞及員工酬勞提撥案。 5. 115 年度簽證會計師之獨立性及適任性評估。 6. 本公司 115 年度簽證會計師委任案。 7. 本公司位於新北市三重區中興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【國揚數位】專案，擬再向第一銀行營業部申辦綠建築及智慧建築標章保證金額度 8. 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。 9. 修正本公司「處理董事要求之標準作業程序」部分條文 10. 修正本公司「公司章程」案。 11. 本公司 114 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。 12. 全面改選本公司董事。 13. 訂定召開本公司 115 年股東常會相關事宜案 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。

(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	梁益彰 陳啓東	114.01~114.12	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	因資誠聯合會計師事務所內部調整作業，由原簽證蕭春駕會計師及王方瑜會計師，變更為梁益彰會計師及陳啓東會計師		
說明係委任人或會計師終止或不接受委任	當事人		會計師
	情 況		委任人
	主動終止委任		不適用
	不再接受(繼續)委任		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報告可與該項及結	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	114 年度		115 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	0	0	0	0
	代表人-林子寬	0	0	0	0
	代表人-侯嘉騏	0	0	0	0
	承啟股份有限公司	0	0	0	0
	代表人-阮劍平	0	0	0	0
	代表人-蔡哲雄	0	0	0	0
	代表人-黃光宇	0	0	0	0
	百地開發實業(股)	0	0	0	0
獨立董事	代表人-蘇培魁	0	0	0	0
	楊豐彥	0	0	0	0
	郭武博	0	0	0	0
總經理	曾秋木	0	0	0	0
	彭邵齡	0	0	0	0
	王正怡	0	0	0	0
會計主管	鄭雲梯	0	0	0	0
規劃處協理	蕭琳瑋	0	0	0	0
	許文和	0	0	0	0
工務處協理	連孟惠	0	0	0	0
業務處協理	李佳玲	0	0	-	-
公司治理主管	無	0	0	0	0
大股東					

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		前十大股東相互間具有一親等以內之親屬關係者，其名稱或姓名及關係。（註3）		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	37,034,223	9.75%	-	-	-	-	-	無	
代表人:陳美足	0	0	-	-	-	-	-	-	
承啟(股)公司	23,124,570	6.09%	-	-	-	-	-	無	
代表人:侯淳洧	1,065,846	0.28%	-	-	-	-	-	-	
固邦(股)公司	18,351,934	4.83%	-	-	-	-	-	無	
代表人:李文賢	0	0	-	-	-	-	-	又達興業(股)公司代表人	
又達興業(股)公司	17,995,785	4.74%	-	-	-	-	-	無	
代表人:李文賢	0	0	-	-	-	-	-	固邦(股)公司代表人	
崇神開發實業(股)公司	17,690,527	4.66%	-	-	-	-	-	無	
代表人:侯嘉騏	1,020,209	0.26%	-	-	-	-	-	聯眾國際資產管理(股)公司代表人 漢神名店百貨(股)公司代表人	
漢中全球投資(股)公司	17,662,488	4.65%	-	-	-	-	-	無	
代表人:涂佩勳	24,000	0.01%	-	-	-	-	-	齊宣實業(股)公司及原仲(股)公司代表人	
漢神名店百貨(股)公司	15,967,628	4.20%	-	-	-	-	-	無	
代表人:侯嘉騏	1,020,209	0.26%	-	-	-	-	-	崇神開發實業(股)公司代表人 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%	-	-	-	-	-	無	
代表人:侯嘉騏	1,020,209	0.26%	-	-	-	-	-	崇神開發實業(股)公司代表人 漢神名店百貨(股)公司代表人	
原仲股份有限公司	15,708,205	4.13%	-	-	-	-	-	無	
代表人:涂佩勳	24,000	0.01%	-	-	-	-	-	齊宣實業(股)公司及漢中全球投資(股)公司代表人	
齊宣實業(股)公司	15,365,406	4.04%	-	-	-	-	-	無	
代表人:涂佩勳	24,000	0.01%	-	-	-	-	-	原仲(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115年4月11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。

114 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
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	40,000,000	80%			40,000,000	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%
國宏地產開發股份有限公司	12,000,000	15%			12,000,000	15%
喆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			25,600,000	80%	25,600,000	80%
齊陽建設股份有限公司			2,800,000	40%	2,800,000	40%
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%
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 115 年 4 月 11 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

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
95.12	20	700,000	7,000,000	442,600	4,426,000	私募現金增資	-	自行申報
101.9	10	700,000	7,000,000	445,185	4,451,850	轉換公司債	-	註 7
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	37,034,223	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	17,662,488	4.65
漢神名店百貨股份有限公司	15,967,628	4.20
聯眾國際資產管理股份有限公司	15,773,402	4.15
原仲股份有限公司	15,708,205	4.13
齊宣實業股份有限公司	15,365,406	4.04

註:上列持有股數以 115 年 4 月 11 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)字第一〇〇一一六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 114 年度盈餘分派表，經 115 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

114 年度

單位:新台幣元

項目	金額
期初未分配盈餘	4,546,518,716
加：114 年度稅後淨利	898,777,649
減：處分透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具	(1,653,343)
提列 10%法定盈餘公積	(89,712,431)
提列特別盈餘公積	(74,970,092)
可供分配盈餘	5,278,960,499
分配項目：	
股東紅利—現金股利（1 元/股）	(380,000,000)
股東紅利—股票股利	0
期末未分配盈餘	4,898,960,499

(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。

前項員工酬勞實際提撥之總金額中，以不低於百分之二十為分派基層員工之酬勞。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 114 年度員工及董事酬勞之估列金額分別為 19,766,442 元及 19,766,442 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 114 年度員工及董事酬勞分配案，業經 115 年 3 月 12 日董事會通過，決議發放員工酬勞 19,766,442 元及董事酬勞 19,766,442 元，與 114 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 114 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 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 4,257,337 元及董事酬勞 4,257,337 元，全數以現金發放，與 113 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：全球利率環境趨於穩定、經濟展現低速增長韌性

展望 2026 年台灣經濟，全球已全面進入後升息時代，隨著美歐等主要央行降息循環進入中後段，金融環境對投資與消費的抑制力道已顯著減輕。儘管美中兩大經濟體仍受制於結構性調整（如美國財政政策轉向與中國房地產餘溫），但東南亞及南亞等新興市場的成長動能持續擴張，成為支撐全球貿易的主要引擎。國際預測機構多認為 2026 年全球貿易環境將較 2025 年進一步優化，這對以出口為導向的台灣經濟結構而言，提供了穩健的外部支撐。

整體來看，2026 年台灣經濟表現預計呈現「穩健復甦、內外皆暖」的格局。隨著半導體與人工智慧（AI）供應鏈帶動的民間投資持續落實，加上就業市場穩定支撐民間消費，內需動能依然強勁。2025 年經濟成長率高達 8.68，因基期已高，2026 年在半導體與人工智慧（AI）持續熱絡之下，經濟成長率有望維持在 7% 左右的穩健水準，展現台灣經濟在複雜地緣政治下的抗壓韌性，惟須持續關注中東戰情變化，國內通膨影響是否拉低整體經濟表現。

(2) 買賣移轉棟數：2025 年房市受制管制回落，2026 年預期進入「量平價穩」盤整期

回顧 2025 年台灣房市，受到央行數輪選擇性信用管制（金龍風暴）的後座力完全顯現，加上新青安政策邊際效應遞減，全台房屋買賣移轉棟數由 2024 年的高點 2025 年交易量已縮減至 26.1 萬棟，終結了連續數年的擴張走勢。

展望 2026 年房市，市場共識已由「量縮價跌」轉向「量平價穩」的盤整期。2026 年房市的關鍵變數有二：第一，是房貸資金供給的鬆緊度，若銀行端受限於《銀行法》第 72-2 條的水位問題得到緩解，剛性需求將緩步回流；第二，是通膨預期與建築成本，即便交易量放緩，但在工料雙漲與碳費開徵的壓力下，房價下修空間有限。預期 2026 年市場將以「自住首購」與「長期置產」為主力，投機買盤趨於銷聲匿跡，整體房市回歸健康供需基本面。

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%
2025	26.1 萬	-27%

資料來源：內政部營建署

(3) 國泰房產指數: 2025 年全國新推個案市場價漲量縮，市場表現待觀察

2025 年國泰房地產指數，相較去年價穩量縮。今年以來受惠 AI 等新興科技應用需求超乎預期挹注出口成長，央行上調全年（2025 年）經濟成長率預測值至 7.31%；針對房市，央行繼續維持第七波信用管制措施不變，銀行放貸回歸內部控管，政策方向由總量管制轉為自主性管理。進一步觀察各地區表現，成交價新北下跌，台中持穩，其餘地區成交價均上漲；成交量台中減少，台南持穩，其餘地區均增加。從四季移動趨勢觀察，各地區成交價均突破 201 年到 2015 年波段高點，惟近期漲勢趨緩，成交量普遍呈現下滑趨勢。限貸措施實施屆滿一年市場逐漸適應，9 月上旬政策部分調整，觀望買盤略有回溫；建商推案動能增強，與前期延推案年底集中推出有關，房市成交量雖止跌未再下滑，但仍處於歷史低檔。房市呈現低銷售、高推案供需背離走勢，長期將導致去化賣壓升高，市場回歸基本面及個案表現。另從全年

回顧來看，房市在信用管制緊縮未出現明顯改變下，預期仍將延續盤整走勢。

2025 年與 2024 年全年比較:成交價上漲、成交量減少，整體房市表現待觀察。



2. 推案規模與類型

(1) 全國新推個案市場價漲量縮，市場進入盤整期

2025 年全國新推個案市場價漲量縮，表現待觀察。上半年受選擇性信用管制未鬆動、新青安效應遞減及政經不確定性影響，買賣雙方價格預期落差仍在，成交量與銷售率走低；下半年市場逐步適應限貸措施，第四季在政策微調與延推案集中推出下，成交量止跌但回升有限，價格維持高檔盤整。政策與金融環境對市場形成實質約束，購屋族群偏向自住需求，房市轉為盤整。

全國		2025				2025 全年	2024 全年	全年 變動率
		Q1	Q2	Q3	Q4			
可能成交價(萬/坪)		57.91	57.77	57.62	58.08	57.85	54.32	6.51%(+)
議價率(%)		6.26	6.77	6.76	6.77	6.65	6.83	-0.18(△)
開價價格(萬/坪)		61.78	61.96	61.79	62.30	61.98	58.30	6.31%(+)
推案量	金額(億元)	3,233	3,584	2,920	3,839	13,575	18,694	-27.38%(--)
	戶數(戶)	15,654	18,758	13,871	17,212	65,495	89,626	-26.92%(--)
30天銷售率(%)		9.40	6.37	4.99	6.38	6.81	17.63	-10.82(---)
成交量 指數	金額	64.64	48.55	30.97	52.08	44.85	174.81	-74.34%(---)
	戶數	51.22	41.58	24.08	38.21	35.73	137.46	-74.01%(---)
價量趨勢		價穩量縮	價穩量縮	價穩量縮	價穩量增	價漲量縮		

資料來源：國泰房地產指數 2025 第四季季報

(2) 各地區市場表現

A. 住宅

1. 台北市-量縮 市場偏弱

2025 年台北新推個案市場價穩量縮，市場表現偏弱。新推建案以危老都更案為主，因產品稀缺性房價維持高檔盤整，但銷售率與成交量明顯下滑。受限於高總價門檻、限貸政策及買方審慎態度，市場觀望氣氛濃厚，第三季銷售率跌至新低，交易量顯著萎縮。然而第四季精華區都更案釋出，成交價攀升，帶動全年房價成長。儘管台北自住需求穩定，高房價基期與購屋負擔能力落差，全年成交量仍減少七成以上。

台北市		2025				2025 全年	2024 全年	全年 變動率
		Q1	Q2	Q3	Q4			
可能成交價(萬/坪)		120.41	125.58	127.62	133.02	126.83	118.01	7.47%(△)
議價率(%)		4.64	5.36	5.79	5.80	5.45	5.73	-0.28(△)
開價價格(萬/坪)		126.27	132.70	135.46	141.21	134.13	125.19	7.14%(++)
推案量	金額(億元)	458	420	613	913	2,405	3,658	-34.27%(---)
	戶數(戶)	1,215	1,079	1,392	2,051	5,737	8,449	-32.10%(--)
30天銷售率(%)		10.12	7.78	5.25	6.39	7.16	14.96	-7.79(---)
成交量 指數	金額	47.19	33.34	32.78	59.40	37.58	139.14	-73.00%(---)
	戶數	59.97	40.96	35.60	63.88	44.04	154.43	-71.48%(---)
價量趨勢		價跌量縮	價漲量縮	價穩量縮	價量俱漲	價穩量縮		

資料來源：國泰房地產指數 2025 第四季季報

2. 新北市-價漲量縮

2025 年新北新推個案市場價漲量縮，市場表現待觀察。新推建案市場在政策 調控與市場觀望氛圍下，成交價維持高檔惟仍低於 2025 第一季水準，但銷售 率與成交量同步下滑。由於前期大量供給仍待去化，第三季推案量及成交量 同步大幅減少；第四季隨政策適應度提高，大型指標案推出，帶動成交量增加，市場轉向以價換量調整。

新北市		2025				2025 全年	2024 全年	全年 變動率
		Q1	Q2	Q3	Q4			
可能成交價(萬/坪)		68.50	69.03	68.01	65.67	67.72	64.98	4.21%(+)
議價率(%)		4.65	5.26	4.50	5.96	5.22	5.43	-0.21(△)
開價價格(萬/坪)		71.85	72.86	71.21	69.83	71.45	68.71	3.98%(+)
推案量	金額(億元)	899	1,088	602	1,353	3,942	3,964	-0.57%(△)
	戶數(戶)	4,153	5,577	2,844	5,681	18,255	19,275	-5.29%(△)
30天銷售率(%)		7.25	6.11	6.26	8.40	7.10	13.44	-6.34(---)
成交量 指數	金額	62.13	63.45	35.94	108.32	60.61	130.21	-53.45%(---)
	戶數	52.42	59.40	31.00	83.07	51.28	112.79	-54.53%(---)
價量趨勢		價跌量縮	價量俱穩	價量俱跌	價跌量增	價漲量縮		

資料來源：國泰房地產指數 2025 第四季季報

3. 台南市-價穩量縮 市場急凍

2025 年台南市新推個案市場價穩量縮，房市表現偏弱。南科周邊區域及北 外環沿線仍為台南房市熱區，因房價基期較低及持續建設投入，第一季房價 續漲、銷售率領先七都；隨著房市降溫，過去產業題材帶動的買氣減弱，第 二季市場動能急轉直下，出現價量俱跌的衰退景象。第三季受部分指標案帶 動，價量短暫回升，但銷售率明顯下滑。

台南市		2025				2025 全年	2024 全年	全年 變動率
		Q1	Q2	Q3	Q4			
可能成交價(萬/坪)		36.66	36.08	36.64	38.45	36.81	35.97	2.33%(△)
議價率(%)		6.02	5.42	7.02	6.31	6.19	6.50	-0.31(△)
開價價格(萬/坪)		39.01	38.15	39.40	41.04	39.24	38.47	1.99%(△)
推案量	金額(億元)	276	250	358	194	1,077	1,355	-20.48%(-)
	戶數(戶)	1,673	1,859	1,886	1,357	6,775	9,596	-29.40%(-)
30天銷售率(%)		15.84	4.30	5.78	8.03	8.31	23.96	-15.65(---)
成交量 指數	金額	180.65	44.31	85.28	64.19	88.43	333.68	-73.50%(---)
	戶數	124.66	37.64	51.28	51.29	61.80	270.43	-77.15%(---)
價量趨勢		價漲量縮	價量俱跌	價量俱漲	價漲量穩	價穩量縮		

資料來源：國泰房地產指數 2025 第四季季報

4. 高雄市-價穩量縮 市場偏弱

2025 年高雄市新推個案市場呈現價穩量縮，房市表現偏弱。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，上半年仍有一成以上銷售率；下半年在政策與資金收緊雙重影響下，建商推案節奏放緩，買方態度轉趨保守，銷售率驟降，成交量明顯萎縮，第三季銷售率僅剩 3.28%，第四季成交量雖有回升但仍為近年低點。

高雄市	2025				2025 全年	2024 全年	全年 變動率
	Q1	Q2	Q3	Q4			
可能成交價(萬/坪)	36.10	34.44	35.81	37.46	35.46	34.30	3.39%(△)
議價率(%)	9.33	8.89	10.03	9.07	9.28	10.14	-0.86(△)
開價價格(萬/坪)	39.82	37.80	39.80	41.19	39.09	38.17	2.41%(△)
推案量	金額(億元)	385	370	270	1,292	2,360	-45.24%(---)
	戶數(戶)	2,330	2,411	1,675	8,292	13,856	-40.16%(---)
30天銷售率(%)	10.64	11.41	3.28	4.74	8.04	26.13	-18.09(---)
成交量 指數	金額	75.87	78.07	16.41	23.38	46.11	-83.94%(---)
	戶數	59.17	65.61	13.12	21.23	37.60	-82.59%(---)
價量趨勢		價漲量縮	價跌量穩	價漲量縮	價量俱漲	價穩量縮	

資料來源：國泰房地產指數 2025 第四季季報

B. 廠辦

商用不動產交易概況：AI 半導體升級趨勢，工業地產熱絡

2025 年商用市場交易出現顯著的結構性轉變。在 AI 半導體供應鏈擴產需求與產業升級趨勢帶動下，市場買盤明顯向工業地產集中，廠房、工業土地等工業產品成為全年市場交易主軸，不僅自用型企業積極布局，壽險業者亦加碼投資工業產品，顯示工業地產已逐漸成為市場長期資產配置核心選項之一。

據信義全球資產公司統計，2025 年上市櫃法人商用不動產成交金額達 1,525 億元，其中工業地產貢獻約 60% 的交易量，指標交易包括：台達電以 69.5 億元取得泰豐輪胎觀音廠、力成科技以 68.98 億元取得友達竹科 L3C 廠(含附屬設備)、日月光以 65 億元取得穩懋高雄廠，皆為上市櫃法人取得廠房產品，顯現目前市場買方因應急單需求，更偏好購入可以馬上投入營運的作業廠房。

總結 2025 年，AI 產業發展熱潮成為拉動台灣經濟成長的關鍵引擎，企業增產擴廠需求增溫，進一步轉化為商用不動產市場交易能量，工業地產受惠最為顯著，企業買方尤其對可立即投入生產的廠房產品，關注度持續攀升。

展望 2026 年，市場買盤結構預期仍以自用型需求為主，企業基於產能擴充、急單需求、與長期布局考量，購置工業產品意願增加；辦公市場部分，隨著新辦公大樓陸續落成，新興辦公聚落成形，提供企業選址更多元的選擇。而住宅市場受限於政策與第七波選擇性信用管制，正處於買氣縮減的調整期；廠辦與工業地產則在 AI 產業與半導體供應鏈的剛性需求下，成為市場最強勁的支撐力量。



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	2025 Q4	2025 Q3	趨勢	2025 Q4	2025 Q3
平均值	■	96.5	96.5	■	2.50%	2.50%
A+級	■	159.5	159.5	■	2.32%	2.31%
A級	■	100.7	100.7	■	2.55%	2.55%
B級	■	84.8	84.8	■	2.50%	2.49%

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

C 都市更新政策

近年，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，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 或於民國 63 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。

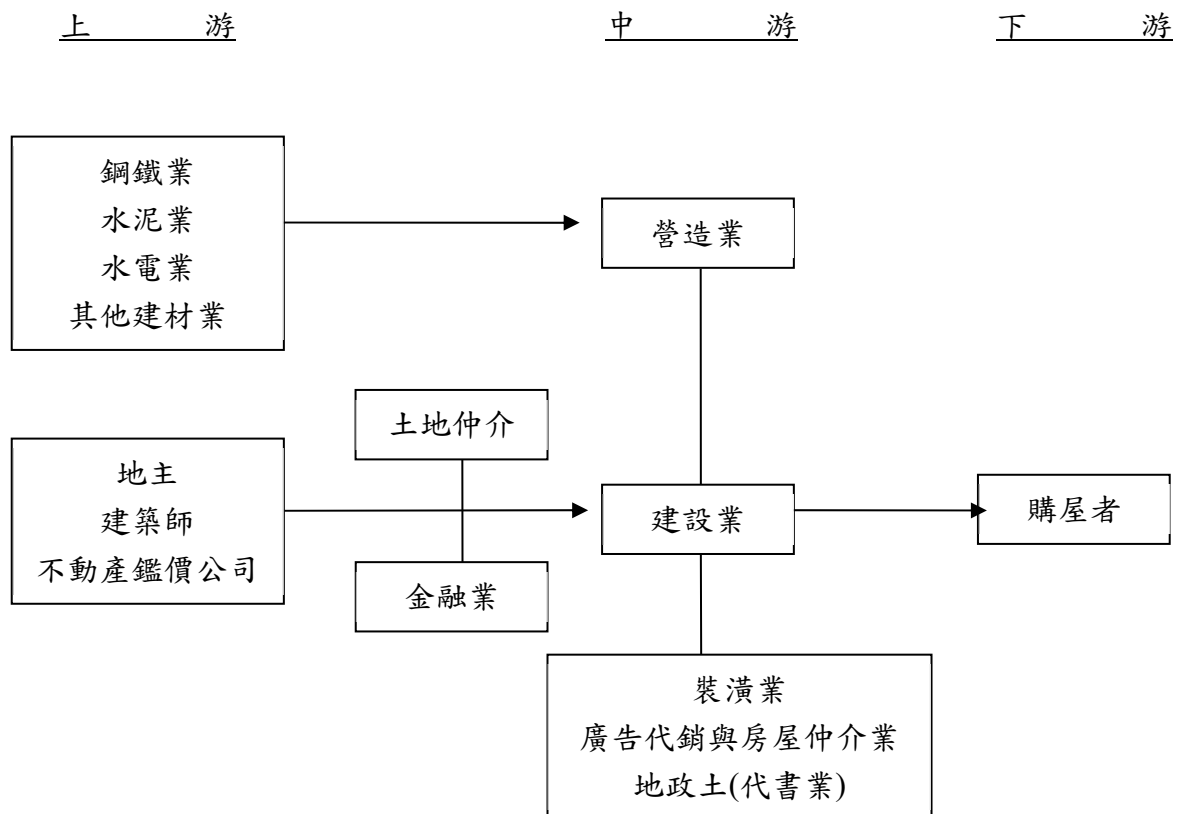
2024 年 11 月，台北市政府啟動全市都市更新地區通盤檢討，將原有 85 處、655 公頃更新地區，擴增 400 餘公頃。此次被劃定更新地區，不僅使都市更新同意門檻降低，也能取得都更 10%時程容積獎勵，若是加上適用防災都更，對老屋重建無疑是一大利多。

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，截至 114 年 12 月底，總申請案 2,170 案、核准量 1,517 件，相比過去 20 年都更量能成長 9.1 倍之多，帶動翻轉新北市的城市風貌；而透過都更取得公益設施樓地板面積約 3 萬 5,490 坪，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，會先進行詳細之市場調查及評估，瞭解市場需求作為購地及未來規劃推案之參考依據，從規劃就開始就以貼心設計的結構，展現出創新求變的魄力，未來將更以綠建築、智慧建築、健康建築方向做整體產品規劃，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：

近年台灣人口數面臨「少子化」與「高齡化」的人口負成長挑戰，市場自住的剛性需求顯著，故高單價、高總價產品銷售速度趨緩，且隨著消費型態改變，公司推出之建案順應潮流調整，朝中、小坪數低總價、低自備款住宅發展，並採取彈性付款條件，讓顧客輕鬆購置。

B. 廠辦商品：

產業轉型升級與廠辦分離趨勢加速，企業對新式廠辦需求大增。國揚於產品力的規畫更優於同業，善用公共空間、共享空間，更將服務性公設帶進廠辦建築中，加上近年已推出廠辦銷售成績皆亮眼，未來更將持續於優化動線規劃與設備機能適用性。

(2) 客戶服務

A. Home Go 物業管理軟體

隨著個人3C產品的普及，國揚建設建置此應用軟體於各新案於預售推出後即開通服務，使物管服務能夠提前，及更數位化、透明化與立即化。客戶可透過手機與公司多向溝通，建立彼此的默契。

B. 社區總體營造

舉國揚建設在交屋後投入活化社區基金，主動規劃及辦理社區活動、邀請老師來教學上課；同時培養社區內住戶為種子教師課程。多元及全齡化，配合時事包含環保永續、健康理財等，促進住戶間相互交流，增加社區凝聚力，建立鄰居深厚情感，創造「國揚幸福家族」的社區總體營造。

C. 終身房屋健檢

售後服務也在交屋後隨即開始啟動，除依合約約定保固期間內之保固修繕外，超過保固期後仍可協助尋商報價修繕，另外對於住宅案更於交屋滿一年後，免費提供房屋健檢服務。

(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

已興建完成的建物執行完善的物業管理，提升建築物軟體價值並持續銷售，興建中的建案嚴格把關施工品質並視市場銷況調整銷售策略。。

(2) 近期推案部份：

住宅類

A. 翡翠森林四期-美地莊園

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

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。

廠辦類

C. 國揚前瞻科技大樓

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. 國揚創新科技大樓

本案位於新北市土城區忠義段，新北市科技重鎮，周邊有便捷的交通與完善的基礎建設，鄰近捷運土城站約 384 公尺，及施工中的捷運 LG11 站。產品規劃 100 坪-1,700 坪、挑高近 5 米，一次滿足企業總部、研發測試、高規格門面等多方面企業需求。

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 2025 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。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 2025 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

預期 2026 年政府政策將進入「觀察平穩期」。若房價上漲趨勢已受控，央行可能微調針對「首購族」或「新青安」以外的限制，但整體「限貸令」大方向不變。政策焦點將轉向租賃市場規範與囤房稅 2.0 的成效檢視：

(1) 政府政策的影響：

2024-2025 年受第七波信用管制衝擊，市場處於消化期預期，2026 年政府政策將進入「觀察平穩期」。若房價上漲趨勢已受控，央行可能微調針對「首購族」或「新青安」以外的限制，但整體「限貸令」大方向不變。政策焦點將轉向租賃市場規範與囤房稅 2.0 的成效檢視，中央銀行 2026 年 3 月 19 日第一次理監事會會議宣布「房市微解封」，自 3 月 20 日起將全國自然人第二戶購屋貸款最高成數由 5 成調升至 6 成，主要考量房市投機氛圍已降溫，且不動產貸款集中度已從 2024 年的高點回落（由 37.6% 降至約 35.96%），政府旨在回應實質換屋族的自住需求，減輕其自備款壓力，儘管放寬第二戶成數，但央行仍強調「不提供寬限期」，且針對第三戶以上、高價住宅及建商餘屋貸款，依然維持 3 成的嚴格限制，目前政府房市政策焦點將持續檢視囤房稅 2.0 對多房族的持有成本影響，並密切關注新青安政策在 2026 年 7 月底屆期後的政策銜接方案。

(2) 利率變化：

受到 2026 年第一季美伊戰爭爆發影響，國際油價一度飆升至 120 美元/桶，導致全球通膨壓力再度回升，原先的降息預期已全面轉向。台灣央行 2026 年第一季理監事會議因應輸入性通膨風險，選擇維持政策利率不變。市場必須適應「高利率新常態」，甚至需警惕若通膨持續失控（CPI > 2.5%），央行不排除採取追加升息的可能性。

(3) 房市心態：

避險需求：面對「台幣購買力縮水」與股市劇烈波動，不動產因具備「實物保值」特性，反而湧現一波抗通膨置產買盤。

成本再定價：投資者焦點從「追求降息紅利」轉向「租金轉嫁能力」。在資金成本難以下降的壓力下，房東傾向將通膨與利息支出轉嫁至租金，形成「租金、房價同步具備成本支撐」的剛性結構。

(4) 產業驅動：AI 供應鏈從「設廠」到「生活圈形成」

2024-2025 年是台積電等大廠的「動工年」，2026 年將進入「完工投產年」。2026 年台灣出口持續成長，主計處上修經濟成長率至 7% 以上，這將帶動實質的人口移入（工程師、供應鏈員工），推升桃園、新竹、台中、台南、高雄等科學園區周邊的「剛性需求」與「租賃需求」。

(5) 不動產投資趨勢：

資產配置轉型：2026 年投資者的焦點已從「買房等增值」轉向「追求長期穩定租金」。隨著美伊戰爭引發全球通膨焦慮，不動產被視為對抗貨幣貶值的「抗通膨避風港」。

商用不動產綠色溢價：商業大樓的需求結構發生巨變。受碳費徵收影響，具備 ESG 綠建築認證的 A 級辦公室成為法人資金的首選。企業對空間的需求從「共享」轉向「高品質、低能耗」，這類具備低碳證明的商業資產在租賃市場表現遠優於一般建物。

(6) 市場整體趨勢預測：

2026 年房市預計呈現「先抑後揚」的態勢，上半年受到地緣政治衝突（美伊戰爭）與輸入性通膨影響，市場初期會出現短暫觀望與資金避險的拉鋸，下半年隨著央行在 3 月微幅放寬第二戶限貸成數，市場剛性需求（尤其換屋族）將逐步回流。加上市場對高油價引發的通膨已產生適應性，預期下半年交易量將隨銀行房貸水位釋出（不動產貸款集中度回落）而築底回升。

價量預測：房價受營建成本、碳費支撐，將呈現「價穩、量溫」。雖然成交量不再如過往爆發，但隨著資金流向具備「產業紅利」與「生活機能實績」的特定區域，房價表現將出現顯著的「區域性差異化」，不再齊漲齊跌。

2. 住宅需求動向調查

根據內政部最新發布的「2024 年住宅需求動向調查」（調查期間至 2025 年 2 月止）。

購屋動機：從「首購」轉向「長期收租」

雖然首購族（剛性需求）仍佔大宗，但「長期收租/置產」的動機比例顯著提升，全台平均佔比已來到 15%~18%，這反映出在通膨預期下，民眾將房地產視為避險資產，即便在利率較高的環境下，依然選擇進場。

負擔能力：房貸支出占收入比（貸款負擔率）

全國住宅貸款負擔率已達 46% 以上，創下歷史新高，其中台北市更突破 70%，這解釋了為什麼「小坪數」是唯一去路。當房貸佔掉收入的一大半，購屋者只能選擇縮減坪數（如 10-15 坪的極小宅）來換取總價的負擔性。

格局與坪數：極致小宅化

調查顯示，購屋者實際購買的平均坪數持續縮減。目前「15 坪以下」與「15-25 坪」的成交佔比合計已超過 55%，過去主流的三房（35 坪以上）需求萎縮，轉向「高坪效兩房」或「精緻一房」。

房價預期：看漲心理依然強勁

2024 年底至 2025 年初的調查中，有超過 65% 的受訪者預期未來一年的房價將「持平或上漲」，這股看漲心理是撐住 2025 年交易量、並讓 2026 年呈現「價穩」態勢的主要心理支撐。

3. 廠辦需求動向調查

2025 年受惠於 AI 伺服器與半導體供應鏈擴張，全台商用不動產交易量持續維持在 1,600-1,800 億元的高水位。應強調交易動能已從單純的「半導體龍頭（台積電）」擴散至其中下游供應鏈（如散熱、封測、PCB 廠）在桃竹苗及南台灣的設廠需求。

年是台灣正式開徵碳費的關鍵年，企業對於廠辦的需求不再只是「有空間就好」，而是「非綠不可」，綠色溢價 (Green Premium) 擁有 LEED 或 EEW 綠建築標章的廠辦，其租金與售價在 2026 年將展現更高的韌性與溢價能力，另外 ESG 的轉型，壽險業者與法人投資者在挑選標的時，節能減碳設施已成為避開「擱置資產」的關鍵考量。

區域發展面上，過去「北強南弱」如今轉向「全台廊帶」，台積電購入南科廠房、桃園航空城，高雄與嘉義科學園區的廠辦需求因台積電 2 奈米/1.4 奈米進程而快速飽和，帶動周邊衛星廠辦需求，中部也因為中科二期擴建後的擴大效應，使得台中工業區與周邊精密機械園區的廠辦單價持續推升。

因土地價格過高，「平鋪式」廠房減少，「立體化廠辦」（工業區更新轉型為高樓層辦公）也將成為 2026 年的主流形態，2026 年應更強調「冷鏈物流」與「自動化智慧倉儲」，這類高規格設施是目前市場上回報率最高、也最稀缺的標的。

4. 市場未來之供需狀況與產品定位趨勢

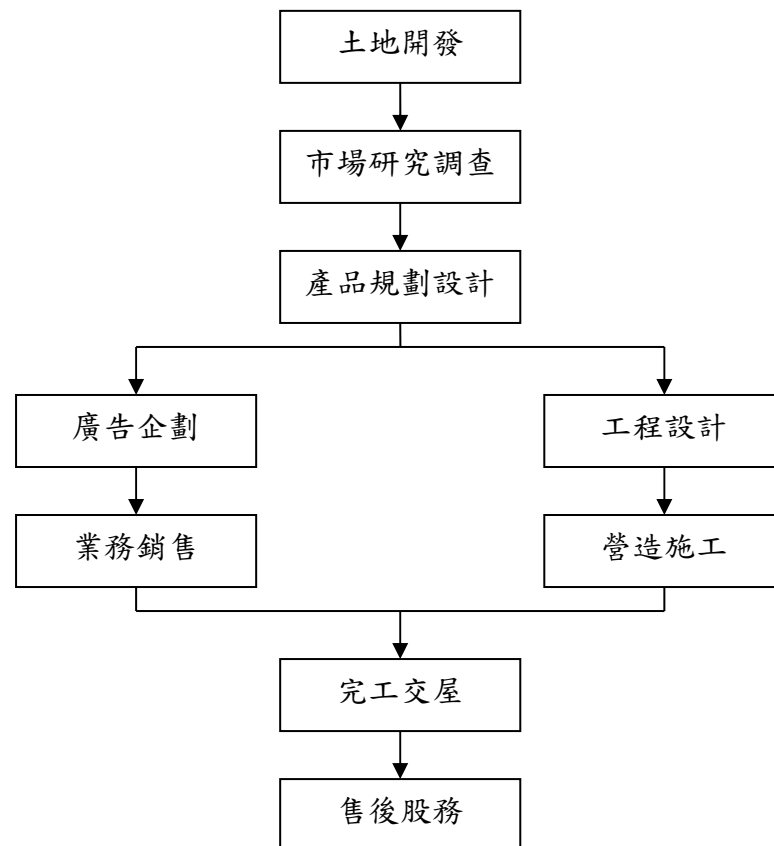
邁入 2026 年，市場供需已脫離限貸令初期的恐慌期，轉而進入『精準化競爭』階段。資金面上，信用分級明確，具備品牌力與資金實力的建商透過低首付方案維持動能。產品定位則出現顯著位移：受高房價與家庭人口縮減影響，產品格局朝向『精緻高效化』發展，25 坪以下的高機能住宅仍是供需最熱點。此外，隨著 2026 碳費元年到來，『低碳建築』不再是加分項，而是產品定位的基礎門檻。整體而言，2026 年房市將呈現『量穩價平、機能回歸』，產業帶動的生活圈實績將決定區域房價的續航力。

(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。包含辦公大樓、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，並可確實掌握建安成本與利潤。

(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	113 年				114 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	金協興營造(股)公司	850,038	30.52%	無	駿傑營造工程(股)公司	1,028,624	33.16%	無
2	高雄市市政府	406,733	14.60%	無	藏裕營造(股)公司	499,045	16.09%	無
3	駿傑營造工程(股)公司	297,292	10.67%	無	金協興營造(股)公司	248,614	8.02%	無
4	大陸工程(股)公司	220,979	7.93%	無	大陸工程(股)公司	180,006	5.80%	無
5	藏裕營造(股)公司	133,157	4.78%	無	新北市政府	166,467	5.37%	無
6	其他	877,159	31.50%	-	其他	978,815	31.56%	-
	進貨淨額合計	2,785,358	100%	-	進貨淨額合計	3,101,571	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安加以彙總表達，資本化之利息無法區分進貨對象單獨表達，114 年及 113 年度資本化之利息支出金額分別為 178,930 仟元及 184,506 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。

114 年度之營業收入主要來自國揚翡翠森林(美地莊園)及國揚洲際之營建收入，該年度單一銷貨對象佔銷貨總額 10%以上之情形如下。

單位:新台幣仟元

項目	113 年				114 年			
	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
1	A	108,159	11.80	無	A	596,907	13.65	無
2	其他	499,533	88.20	無	B	518,485	11.86	無
	-	-	-	-	C	467,113	10.69	無
	-	-	-	-	其他	2,788,713	63.80	無
	銷貨淨額	607,692	100.00	-	銷貨淨額	4,371,218	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		113 年度	114 年度	當 年 度 截 至 115 年 3 月 31 日(註)
員 工 人 數	經 理 人	7	7	7
	一 般 員 工	77	85	84
	合 計	84	92	91
平 均 年 歲		48.0	46.7	47.2
平 均 服 務 年 資		9.6	8.3	8.5
學 歷 分 布 比 率	博 士	0	0	0
	碩 士	19.05%	17.39%	17.58%
	大 專	69.05%	73.91%	73.62%
	高 中	11.90%	8.70%	8.80%
	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。
- (三) 最近二年度及截至年報刊印日止，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刊印日止，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 A 級商辦「TFC 南港經貿大樓」，該棟大樓屬南港指標性綠建築，為員工提供舒適安全的工作環境。

4. 員工退休制度：

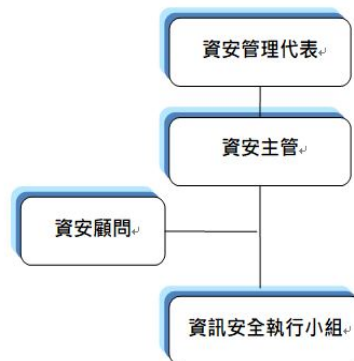
- 新制勞工退休金條例：每月由公司按個人工資提繳 6%至勞保局退休金個人帳戶；有自願提繳退休金者，另依自願提繳率自員工每月薪資中代為扣繳。

(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服務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，以保持最新安全防护及諮詢。
 - 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硬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
- 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，台南市安南區和館段 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	國揚矽谷案，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	110.4.28~ 個案完成	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	114.11.13 個案完成後	汐止汐萬路案，漢來美食委託規劃、設計、興建。	無
共同籌組專案公司 & 共同投資購買&委託經營管理規劃與興建工程	漢神資產管理公司等五家公司	114.05.14~個案完成後	新店寶橋案，與漢神資產管理股份有限公司、金億豐地產股份有限公司、萬賜宏地產股份有限公司、億鴻興建設股份有限公司，共同籌組專案公司，共同投資購買及委託經營管理規劃與興建，新北市新店區區寶橋段 526 地號共 2 筆土地。國揚投資 15%。	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	114 年	113 年	差 異	
			金額	%
流動資產	19,969,135	19,458,959	510,176	2.62%
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產-非流動	484,883	567,771	(82,888)	(14.60%)
採用權益法之投資	1,483,463	1,367,679	115,784	8.47%
不動產、廠房及設備	97,744	86,452	11,292	13.06%
使用權資產	136,755	154,156	(17,401)	(11.29%)
其他資產	541,918	823,223	(281,305)	(34.17%)
資產總額	22,713,898	22,458,240	255,658	1.14%
流動負債	11,519,368	12,037,050	(517,682)	(4.30%)
非流動負債	129,273	142,038	(12,765)	(8.99%)
負債總額	11,648,641	12,179,088	(530,447)	(4.36%)
歸屬於母公司業主之權益	10,894,833	10,156,734	738,099	7.27%
股本	3,800,000	3,800,000	0	0.00%
資本公積	627,683	627,796	(113)	(0.02%)
保留盈餘	6,542,120	5,644,995	897,125	15.89%
其他權益	(74,970)	83,943	(158,913)	(189.31%)
非控制權益	170,424	122,418	48,006	39.21%
權益總額	11,065,257	10,279,152	786,105	7.65%

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) 其他資產減少：主係因 114 年受限制金融資產減少所致。
- (2) 其他權益減少：主係 114 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。
- (3) 非控制權益增加：主係因 114 年子公司辦理現金增資，致非控制權益增加。

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：

單位：新台幣仟元

項目 \ 年度	114 年度	113 年度	增(減)金額	變動比例(%)
營業收入	4,371,218	607,692	3,763,526	619.31%
營業成本	(3,134,007)	(370,256)	(2,763,751)	746.44%
營業毛利	1,237,211	237,436	999,775	421.07%
營業費用	(472,661)	(286,371)	(186,290)	65.05%
營業利益	764,550	(48,935)	813,485	(1,662.38%)
營業外收入及支出	191,411	265,408	(73,997)	(27.88%)
稅前淨利	955,961	216,473	739,488	341.61%
所得稅費用	(54,177)	(11,347)	(42,830)	377.46%
本期淨利	901,784	205,126	696,658	339.62%
其他綜合損益(淨額)	(160,566)	11,335	(171,901)	(1,516.55%)
本期綜合損益總額	741,218	216,461	524,757	242.43%

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增加：

114 年度主係「國揚翡翠森林(美地莊園)」完工交屋、成屋銷售「國揚洲際」及子公司神揚建設之「微笑時代」認列收入共計 4,371,218 仟元。

113 年度主係成屋銷售「國硯」、「國揚翡翠森林 1~3 期」及子公司神揚建設之「微笑時代」認列收入共計 607,692 仟元。

因 114 年度營業收入較去年同期增加，故營業成本及毛利也相對增加。

(2) 營業費用增加：

主係 114 年營業收入較去年同期增加，故銷售佣金亦相對增加。

(3) 營業外收入及支出淨額減少：

主係 114 年國揚洲際餘屋利息不再資本化而轉列利息費用及採權益法認列之關聯企業及合資損益之份額減少所致。

(4) 所得稅費用增加：

主係 114 年稅前淨利較去年同期增加，故所得稅費用亦相對增加。

(5) 其他綜合損益(淨額) 減少：

主係 114 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 115 年度之營收與獲利目標，預計 115 年主要營收來源為國揚數位案及藏美東京都案完工交屋。

三、現金流量：

(一) 最近二年度流動性分析：

項目 \ 年度	114 年 12 月 31 日	113 年 12 月 31 日	增(減)比例
現金流量比率	-	-	-
現金流量允當比率	40.59%	143.92%	(103.33%)
現金再投資比率	-	-	-
增減比例變動說明：114 年現金流量允當比率較去年同期低，主係最近五年度之淨現金流量減少所致			

(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

(一) 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. 預期可能產生效益

(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	114 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. [註]	權益法	-	-	(738)	-	投資房地產	-	-	-
上揚國際資產管理(股)公司	權益法	631,098	658,733	9,792	-	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	1,006,843	5,038	-	住宅及大樓 開發租售業	-	-	-
神揚建設(股)公司	權益法	1,600,000	1,531,077	2,471	31,838	不動產投資 開發、興建 及租賃	-	-	-
星紀元國際(股)公司	權益法	400,000	371,205	(297)	-	住宅及大樓 開發租售業	-	-	-
漢神購物中心(股)公司	權益法	480,000	1,313,297	196,094	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	17,960	2,047	-	一般旅館及 餐館業	-	-	-
國宏地產開發(股)公司	權益法	120,000	120,127	127	-	住宅及大樓 開發租售業	-	-	-
齊陽建設(股)公司	權益法	28,000	30,749	83	-	住宅及大樓 開發租售業	-	-	-
寶悅景觀(股)公司	權益法	1,020	6,936	2,920	-	景觀及室內 設計業	-	-	-
喆揚農技(股)公司	權益法	2,500	576	(208)	-	園藝服務業 及造林業	-	-	-
吉揚建設開發(股)公司	權益法	256,000	256,924	1,101	-	住宅及大樓 開發租售業	-	-	-
Century Rainbow Ltd.	權益法	117,140	1,181	196	-	投資公司	投資損益	-	-
Celestial Talent Ltd.[註]	權益法	-	-	-	-	投資公司	-	-	-
Charm Merit Ltd.	權益法	31,430	1,259	172	-	投資公司	投資損益	-	-
Good Fame Ltd.	權益法	31,430	1,330	172	-	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	21,570	-	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	133,110	-	4,950	建立策略聯 盟關係	-	-	-
漢來國際飯店(股)公司	公允價值法	185,189	141,568	-	-	建立策略聯 盟關係	-	-	-
漢齊科技(股)公司	公允價值法	9,000	12,933	-	-	建立策略聯 盟關係	-	-	-
漢威巨蛋開發(股)公司	公允價值法	125,000	142,875	-	-	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	32,828	-	-	建立策略聯 盟關係	-	-	-

資料來源：本公司 114 年度會計師查核簽證財務報表。

[註] 已於 114 年度辦理清算程序完成。

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	114 年度	113 度
短期借款	7,446,529	8,876,395
利息費用(1)	62,154	29,852
營業淨利(損)(2)	764,550	(48,935)
比率(1)/(2)	8.13%	(61%)

資料來源：經會計師查核簽證之合併財務報告

本公司 114 年度及 113 年度利息費用占營業淨利(損)比重分別為 8.13%及 (61%)。

114 年底短期借款利率區間為 2.48%~3.70%，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 114 年消費者物價指數平均年增率為 1.66%，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，而資金貸與他人及背書保證，均依據本公司「資金貸與他人作業程序」及「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. 面對大環境經濟變動及央行信用管制政策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. 受全球 AI 產業鏈投資擴大及半導體產業持續成長影響，使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，本公司將提高對雙北工業用地之開發投資，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，近年榮獲國揚洲際-優良施工品質類金石首獎、國揚鉅御-建築規劃設計類金石首獎、國揚吉麟-最佳都市更新及危老重建類金質獎、南方莊園-建築規劃設計類白金石首獎、忠孝大院-最佳規劃設計類金質獎及台灣企業永續獎(TCSA)永續報告獎-銀獎，殊難能可貴。

本公司積極推出優質地段之建案，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。嗣後於民國 114 年 11 月 3 日「漢神資產管理(股)公司」出售原持有土城忠義段開發案 20%權益中之 10%予「漢來國際飯店(股)公司」，本次投資比率變動以民國 114 年 11 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%。

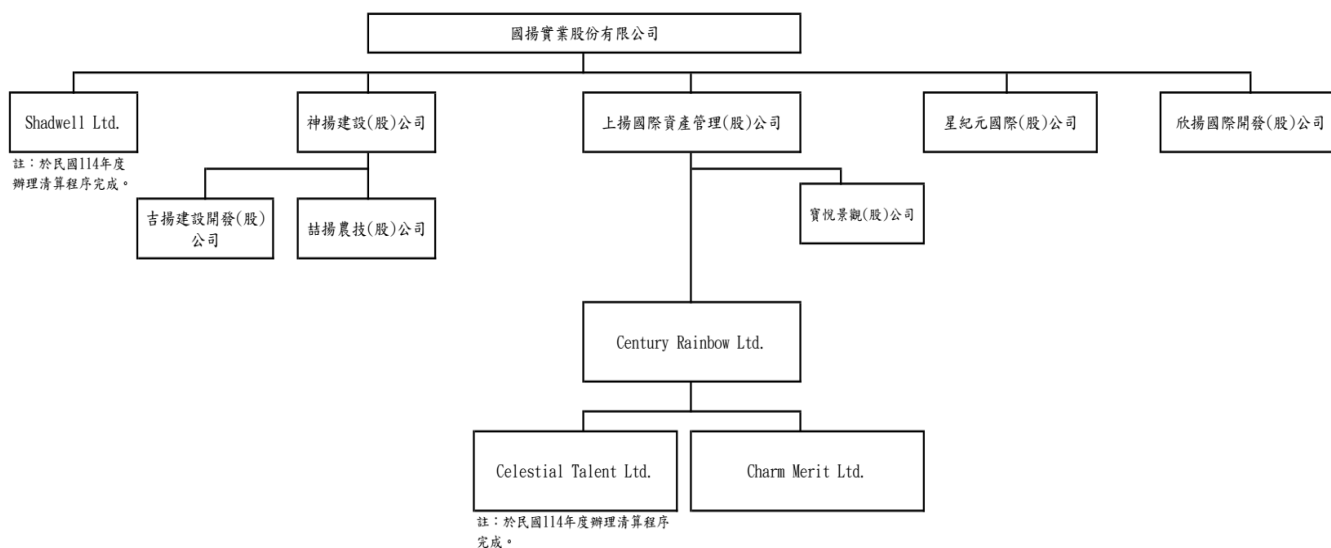
陸、特別記載事項

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	-	投資房地產(註 2)
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	500,000	住宅及大樓開發租售業
喆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	320,000	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	32,062 (USD1,020,100)	投資公司
Celestial Talent Ltd.	102.06.17	塞席爾		投資公司(註 2)
Charm Merit Ltd.	102.06.18	香港	31,430 (USD1,000,000)	投資公司

註 1：民國 114 年 12 月 31 日之兌換匯率為 USD:NT=1:31.43

註 2：該公司於民國 114 年度辦理清算程序完成。

(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..(註 1)	董事	國揚實業(股)- 林子寬	-	-
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、侯淳洳 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、侯淳洳 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)- 柯家富 楊轟烽	40,000,000	80%
結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、侯淳洳 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	25,600,000	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、侯淳洳 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. (註 1)	董事	國揚實業(股)- 彭邵齡	-	-
Charm Merit Ltd.	董事	國揚實業(股)- 彭邵齡	1,000,000	100%

註 1：該公司於民國 114 年度辦理清算程序完成

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. (註 2)	-	-	-	-	-	-	-
上揚國際資產管理股份有限公司	618,000	658,446	673	657,773	-	(2,874)	9,460
神揚建設股份有限公司	1,600,000	4,238,930	2,642,301	1,596,629	2,027	(6,046)	2,471
星紀元國際股份有限公司	500,000	497,809	109	497,700	-	(1,874)	(372)
喆揚農技股份有限公司	2,500	620	43	577	-	(211)	(208)
欣揚國際開發股份有限公司	1,000,000	1,007,418	575	1,006,843	-	(193)	5,038
吉揚建設開發股份有限公司	320,000	1,489,462	1,168,307	321,155	-	(616)	1,377
寶悅景觀股份有限公司	2,000	47,439	33,839	13,600	51,710	7,450	5,725
Century Rainbow Ltd.	32,062	204	362	(158)	-	-	554
Celestial Talent Ltd(註 2).	-	-	-	-	-	-	-
Charm Merit Ltd.	31,430	325	399	(74)	-	-	444

註 1：外國公司已依查核報告日之兌換匯率換算為新台幣列示。

註 2：該公司於民國 114 年度辦理清算程序完成

(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 114 年度（自 114 年 1 月 1 日至 114 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 115 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



KUO YANG DEVELOPMENT



國揚建設

KUOYANG DEVELOPMENT