

股票代號：2514



龍邦國際興業股份有限公司
LONG BON INTERNATIONAL CO., LTD.

民國113年度
年 報

年報查詢網址

公開資訊觀測站：<http://mops.twse.com.tw>

公司網址：<http://longbon.com.tw>

中華民國114年4月30 日刊印

一、公司發言人姓名/職稱/聯絡電話/電子郵件信箱

姓名及職稱：董一清 副總經理

電話：(02)2375-6155

電子郵件信箱：shareholder@longbon.com.tw

公司代理發言人姓名/職稱/聯絡電話/電子郵件信箱

姓名及職稱：蔡穎嘉 經理

電話：(02)2375-6595

電子郵件信箱：shareholder@longbon.com.tw

二、總公司/分公司/工廠之地址及電話

總公司：台北市中正區忠孝西路一段 50 號 9 樓

電話：(02) 2375-6595

三、辦理股票過戶機構之名稱、地址、網址及電話

名 稱：元大券股份有限公司股務代理部

地 址：台北市大安區敦化南路二段 67 號 B1

網 址：<http://www.yuanta.com.tw>

電 話：(02)2586-3117

四、最近年度財務報告簽證會計師姓名、事務所名稱、地址、網址及電話簽證會計師：

事務所：安永聯合會計師事務所

姓 名：林素雯會計師、楊智惠會計師

地 址：台北市基隆路一段 333 號 9 樓

網 址：<http://www.ey.com/taiwan>

電 話：(02)2757-8888

五、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：無此情形

六、本公司網址：<http://www.longbon.com.tw>

目 錄

壹、致股東報告書

一、2023 年度營業結果	1
二、2024 年度營業計劃概要	1
三、未來公司發展策略、受到外部競爭環境、法規環境及總體經營環境 之影響	2

貳、公司治理報告

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 ..	4
二、最近年度給付董事、監察人、總經理及副總經理之酬金	12
三、公司治理運作情形	15
四、會計師公費資訊	42
五、更換會計師資訊	43
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 內層任職於簽證會計師所屬事務所或其關係企業者	43
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	44
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	45
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	46

參、募資情形

一、資本及股份	47
二、公司債辦理情形	50
三、特別股辦理情形	50
四、海外存託憑證辦理情形	50
五、員工認股權憑證辦理情形	50
六、限制員工權利新股辦理情形	50
七、併購(包含合併、收購及分割)辦理情形	50
八、資金運用計劃執行情形	50

肆、營運概況

一、業務內容	51
二、市場及產銷概況	57
三、從業人員	61
四、環保支出資訊	61

五、勞資關係	68
六、資通安全管理	71
七、重要契約	72
伍、財務狀況及績效之檢討分析與風險事項	
一、財務狀況分析	73
二、財務績效	74
三、現金流量之檢討與分析	75
四、最近年度重大資本支出對財務業務之影響	75
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	76
六、風險事項分析評估	76
七、其他重要事項	80
陸、特別記載事項	
一、關係企業相關資料	81
二、最近年度及截至年報刊印日止私募有價證券辦理情形	81
三、最近年度及截至年報刊印日止子公司持有或處分本公司股票情形	81
四、其他必要補充說明事項	81
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三項第 二款所定對股東權益或證券價格有重大影響之事項	81

壹、致股東報告書

一、113 年度營業結果

(一)營業實施成果

113 年台灣房市經歷了多項政策調整與市場變化，政府推出的「青年安心成家購屋優惠貸款精進方案」(簡稱「新青安貸款」)旨在減輕青年購房壓力，提供優惠利率和較長的寬限期。該政策實施後，使得剛性需求持續浮現，並推升蛋白區低總價建案的買氣，然房屋物件地段、產品定位仍為決定房價漲跌之重要因素。本公司憑藉嚴選精華地段、精雕物件產品特性等，持續提高營運獲利，先馳站穩不動產投資腳步。同時獵地佈局危老重建以及整合都市更新型態，西園路都更案已順利取得建築執照，環河南路案採都市更新及裝修後出租併行兩手策略穩定現金流，朝向陸續併購鄰地開發，為全體股東謀求最大利益；此外，近年來逐步透過轉投資方式，除拓展經營版圖，延伸營建業經營模式，已跨入布局建立營造事業、高爾夫球場經營、生命服務、專業投資、及食品產業等核心業務領域，以穩健腳步逐步轉型為產業控股公司多元化方向發展，在全體同仁全力以赴之下，秉持一貫初衷信念持續朝營收來源模式且獲利穩定成長之經營目標邁進。

(二)113 年度財務收支及獲利能力分析

113 年度合併營業收入 24,899,361 仟元較 112 年度 17,822,819 仟元，增加約 39.70%；獲利方面，歸屬於母公司淨利為 1,024,021 仟元，稅後每股盈餘為 2.83 元，股東權益報酬率 8.55%。

二、114 年度營業計畫概要

(一)經營方針

本公司業務經營方向仍以不動產開發、物業出售及出租管理、營造、生命禮儀服務、高爾夫球場以及食品產業為主，營業計畫如下：

- 1.物業出售計畫：活化本公司現有不動產。
- 2.出租計畫：所有物業以滿租為目標。
- 3.國內不動產投資計畫：(1)未來因應不動產市場需求導向，營造成本墊高，預定購地與合建併進，投資或開發台灣都會之重劃區、鄰近重大交通建設計畫或居住機能完善地區之土地及不動產物件，以供開發興建房產銷售之用。(2)廠辦興建速度趕不上廠商回流，衍生的建廠用地需求，在國際局勢不確定下，可評估購入新北市及桃園市現有廠辦，達到抵制通貨膨脹及創造穩定現金流目的。(3)除就自建推案用途購入土地案源外，有關台北市、新北市、台中市等中部以北精華地區之個案，亦可朝個案投資方式或在雙北市以參與能盡速

推案之危老個案，採投資、購地、合建等模式，獲得投資效益。(4)未來因應多角化經營，結合集團資源，計畫投入休閒產業，並以球場結合度假飯店模式運營，另外擬投入陰宅不動產投資或開發市場，將於全國各地洽尋適合殯葬事業之園林綠化園區標的進行規劃開發或整合。

4.現有不動產投資計劃：(1)台北萬華西園路都更案：本案預估之總開發期程共約 8 年，已於 113 年 9 月採預售公開銷售。(2)台中大坑案：除有效掌控物管現況外，並配合公部門辦理該台中大坑風景特定區通盤檢討修訂程序，同步進行變更開發許可作業以及朝短期活化策略進行規劃。(3)台北萬華環河南路：將採參與都市更新模式，創造企業獲利。

(二)預期銷售數量及其依據

參酌各項業務成長情形及市場規模的拓展，訂定 114 年度各項資產出租售及開發業務達成 100%年度目標。

(三)重要之產銷政策

- 1.不動產租售業務：(1)委託優良不動產仲介公司或社區布告欄，登載物業待租售廣告，並做隨時更新管理，以增加詢問曝光度及租售機會。(2)透過個案樓管人員、當地房仲公司介紹或提高出租佣金率之方式，以利標的成交。
- 2.國內不動產投資：(1)將透過主動開發、委由仲介人、地主提供資訊購買或合作、個案投資，以及參與政府機關或其他機關公開標售個案等方式取得土地物件或建物進行開發或營運。(2)以上市公司之利基，透過地主主動提供資訊或標的，以獲取購地、合作、合建開發之機會，尋求不動產投資獲利。(3)結合集團企業專業整合及經營能力，未來就投入陽宅與陰宅不動產市場雙頭並進，發揮開發或整合之綜效。(4)購入開發型不動產，並考量可在適當租金投報率下，收購各型商用不動產、或開發非都市土地轉型為產業用地等。

三、未來公司發展策略、受到外部競爭環境、法規環境及總體經營環境之影響

(一)外部競爭環境、法規環境之影響

以不動產政策面來說 113 年 9 月 20 日央行第 7 波選擇性信用管制重點主要在限制 1.購屋者若名下有房，購屋貸款不可有寬限期。2.自然人購買第二間房子，貸款成數自 6 成下修至最高 5 成。3.公司法人購買住宅、自然人購買高價住宅，以及第三戶以上購屋貸款，最高貸款成數降為 3 成。4.建商餘屋貸款最高成數降為 3 成。目的在打擊短期炒房投資客，但一刀兩面刃，在 113 年下半年整體來看打跑不少自住客買氣，連原本剛性買盤都難免觀望，另投資型買方購屋心態將再更保守。只有自住型買方因青年安心成家方案政策，首購型買方、小宅戶型買氣增強，但後續持續力道有待觀察，故 114 年我國房地產景氣可能浮現放緩跡象回歸基本供需。

(二)總體經營環境之影響

行政院國家發展委員會「2025 年總體經濟情勢及未來展望」報告指出，現階段臺灣經濟基本面強韌，儘管國際經濟下行風險仍存，惟隨我國外貿逐步回溫、內需穩定擴增的帶動下，今（114）年臺灣經濟成長可望逾 3%。中美影響全球貿易，促使台商回流經濟成長，台商回台擴廠；產業南移，帶動新興工業區周邊商圈與房市；營建成本居高不下，缺工問題嚴重；缺工及營建成本上漲趨勢依舊。中美貿易戰以及美國對於全球關稅之調整，展開新一輪貿易談判對全球經濟是否有重大影響，是否波及台灣，也是持續觀察的重點。

(三)未來公司發展策略

本公司以不動產開發及相關物業租售管理為主要業務，並透過轉投資方式，投資金融、營造、陰宅不動產業務、經營高爾夫球場、及食品產業等相關事業；未來將透過上述業務之發展，使公司之未來營運達到成長、穩定及獲利之永續經營目標，相關事業之發展計畫如下：

- 1.已取得之土地個案，進行周邊法定規模範圍土地之整合與協談，達成開發都更土地單元或危老範圍之效益。
- 2.預定投資購置、合建或標得位處台灣都會之重劃區或居住機能完善地區之土地不動產物件，以供開發興建房產銷售之用。
- 3.雙北個案投資合建推動之可行性。
- 4.台北市重點精華區域投資都市更新案與危老案，並運用專業顧問群整合取得完整投資街廓，發揮都更高產值利潤。
- 5.未來因應多角化經營，結合集團資源，除投入休閒產業球場運營外，擬投入陰宅不動產市場，將於全國各地洽尋以陰宅整體綠化園區之標的進行規畫開發或整合。
- 6.公部門標售個案之可行性評估與投標，以順利取得不動產推案標的，為集團創造營運收益。

展望未來，政府除審慎因應國際變局外，亦將致力強化經濟、社會及各項基礎建設的韌性，確保經濟成長，並兼顧體質調整，讓台灣經濟發展持續穩健、成長動力源源不絕。本公司將嚴選針對台中以北區位佳、鄰近捷運站或重大建設、整合完成達高比例之都更案與危老案等進行投資評估，部分由直接購地轉為合建模式，開發種類以住宅大樓、社區別墅、廠辦、辦公大樓、產業園區為主。整合集團資源，將經營版圖延伸至營造事業、生命禮儀服務、陰宅開發、銀髮住宅、休閒產業、及食品產業等多角化經營理念，創造多贏局面，以邁向綠色、環保、永續之產業之目標邁進。

董事長：劉偉龍



經理人：劉偉龍



會計主管：蔡穎嘉



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

(一)董事資料

1.董事資料

職稱	國籍 或 註冊 地	姓名 (註1)	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 歷(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 職稱	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					股數
董事長	中 華 民 國	福盛開發 (股)公司	-	111.06.29	三 年	108.06.27	58,364,520	14.79	62,374,520	15.80	0	0	130,473,020	33.05			-	-	註 2
		代表人： 劉偉龍	男 51-60 歲	111.06.29	三 年	110.02.01	0	0	0	0	0	0	0	0	龍巖(股)公司董事長 國立台灣大學法律系 瑞助營造(股)公司董 事長	本公司總經理 保勝投資(股)公司董事長 泰山企業(股)公司董事長 喜威世流通(股)公司董事長 泰山元(股)公司董事長 中聯油脂(股)公司董事 瑞助營造(股)公司董事	-	-	
副董 事長	中 華 民 國	國寶服務 (股)公司	-	111.06.29	三 年	108.06.27	69,889,080	17.71	69,889,080	17.71	0	0	0	0			-	-	
			男 51-60 歲	111.06.29	三 年	105.05.13	0	0	0	0	0	0	0	0	中國信託人壽中國信 託人壽保險(股)公司 獨立董事 台灣人壽保險(股)公 司獨立董事 東森得易購(股)公司 董事 臺灣高等法院調辦事 法官 臺北地方法院_法官兼 審判長	佐誠律師事務所所長 龍邦國際興業(股)公司副董 事長 泰山企業(股)公司董事 萬喆(股)公司董事長 晶品開發實業(股)公司董事 長 旺旺友聯產物保險(股)公司 獨立董事 美亞鋼管廠(股)公司獨立董 事 春源鋼鐵工業(股)公司獨立 董事 松崗國際興業(股)公司獨立 董事	-	-	

職稱	國籍 或 註冊 地	姓名 (註1)	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 率	股數	持 股 比 率	股數	持 股 比 率	股數	持 股 比 率					
															東森海洋溫泉酒店(股)公司 董事 東森全球事業(股)公司董事 慈愛生物科技(股)公司董事 陞程有限公司董事 財團法人建德工商發展基 金會董事 三一建設(股)公司監察人				
董事	中 華 民 國	福座開發 (股)公司	-	111.06.29	三 年	108.06.27	58,364,520	14.79	62,374,520	15.80	0	0	130,473,020	33.05	日本情報工學院情報 資料處理科 展雲事業股份有限公 司副總經理 美商日建股份有限公 司行銷企劃經理	國寶服務(股)公司董事長 國基多元行(股)公司董事長 松崗國際興業(股)公司董事 長 國寶寵物(股)公司董事長 東方之星高爾夫育樂(股)公 司董事長 國富開發(股)公司董事長 展雲幸福禮儀(股)公司董事 長 龍邦國際興業(股)公司董事	-	-	-
		代表人： 湯順甄	女 51-60	111.06.29	三 年	110.09.28	0	0	0	0%	0	0	0	0	0				
		國寶服務 (股)公司	-	111.06.29	三 年	108.06.27	69,889,080	17.71	69,889,080	17.71	0	0	0	0			-	-	-
董事	中 華 民 國	代表人： 邵明斌	男 61-70 歲	111.06.29	三 年	108.06.27	0	0	500,000	0.13	0	0	0	0	私立東方工業專科學 校 國寶集團殯葬事業體 營運長 展雲事業股份有限公 司總經理 金寶山集團協理	福座開發(股)公司董事長 國寶時尚(股)公司董事長 瑞助營造(股)公司董事長 沂豐投資(股)公司董事長 有龍建設開發(股)公司董事 長 明熙開發有限公司董事長 振創(股)公司董事長 恆創實業(股)公司董事長 水滴米窩(股)公司董事長 龍邦國際興業(股)公司董事 泰山企業(股)公司董事			

職稱	國籍 或 註冊 地	姓名 (註1)	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 率	股數	持 股 比 率	股數	持 股 比 率	股數	持 股 比 率				
獨立 董事	中 華 民 國	楊貴雄	男 71-80 歲	111.06.29	三 年	105.05.13	0	0	0	0	0	0	0	0	中國文化大學法律學系 台灣高等法院法官 台灣台北地方法院法官 台灣雲林、新北、台北 地檢署檢察官	龍邦國際興業(股)公司獨立 董事 松崗國際興業(股)公司獨立 董事	-	-
獨立 董事	中 華 民 國	陳允進	男 61-70 歲	111.06.29	三 年	111.06.29	0	0	0	0	0	0	0	0	天津南開大學政治經濟學 碩士 淡江大學國際貿易學 士 中國信託商業銀行執行 副總裁/日本事業執行長 彰化商業銀行總經理	龍邦國際興業(股)公司獨立 董事 中國信託資本有限公司董 事長 和順興管理顧問(股)公司董 事長 仲信國際租賃(股)公司 董事長	-	-
獨立 董事	中 華 民 國	徐珮菱	女 41-50 歲	111.06.29	三 年	111.06.29	0	0	0	0	0	0	0	0	法律學系學士 麗正國際科技股份有 限公司獨立董事 中信金融管理學院財 經法律學系副主任 中信金融管理學院稽 核 中國人民大學民商法 學博士 銘傳大學法律研究所 碩士 東吳大學	中信金融管理學院科技金 融研究所副教授/所長 中信金融管理學院兩岸學 術交流/主任	-	-
獨立 董事	中 華 民 國	王財安	男 51-60 歲	112.06.26	三 年	112.06.26	0	0	0	0	0	0	0	0	台灣科技大學工業管 理系 旌宇企業業務經理 捷波資訊_總經理	龍邦國際興業(股)公司獨立 董事 佳緯電子科技(股)公司董事 長 典悅生醫(股)公司董事長 泰山企業(股)公司獨立董事	-	-

註1：係填列截至年報刊印日止在任董事。

註2：董事長兼總經理使董事會更加了解公司營運狀況，經營效率提升、決策執行順暢；本公司設有審計委員會，能讓委員充分參與決策，健全及監督董事會之管理機能，且8席董事(含4席獨立董事)中僅2人兼任公司員工或經理人，日後擬依法將再增加獨立董事席次。

2.法人股東之主要股東

114 年 4 月 26 日

法 人 名 稱	法 人 之 主 要 股 東
國寶服務股份有限公司(17.71)	1. 福座開發股份有限公司 (78.16%) 2. 恒富開發股份有限公司 (15.73%) 3. 聯昇股份有限公司 (1.58%) 4. 藍星開發股份有限公司 (0.63%) 5. 蕭玉璽 (0.53%) 6. 吳冠儒 (0.46%) 7. 吳欣庭 (0.23%) 8. 郭曼瑾 (0.13%) 9. 蔡玉秋 (0.12%) 10. 鄭淑雯 (0.12%)
福座開發股份有限公司 (15.74%)	1. 恆寶股份有限公司 (74.35%) 2. 力楊開發股份有限公司 (11.44%) 3. 恒富開發股份有限公司 (8.73%) 4. 國寶時尚股份有限公司 (2.24%) 5. 安多利投資股份有限公司 (2.12%) 6. 國寶服務股份有限公 (0.51%) 7. 恒輝不動產開發股份有限公司 (0.37%) 8. 楊桂蘭 (0.02%) 9. 褚月明 (0.02%) 10. 蘇榮富 (0.02%)

3.主要股東為法人者其主要股東

法 人 名 稱	法 人 之 主 要 股 東
恒富開發股份有限公司	福座開發股份有公司 (100%)
聯昇股份有限公司	張國安 (2.43%)
藍星開發股份有限公司	1. 劉念慈 (88.89%)、 2. 朱雯彥 (11.11%)
恆寶股份有限公司	1. 藍星開發股份有限公司 (26.23%) 2. 碁和投資股份有限公司 (26.23%) 3. 新邑投資股份有限公司 (12.67%) 4. 碩福投資股份有限公司 (11.47%) 5. 瀚宇投資股份有限公司 (9.93%) 6. 興發投資股份有限公司 (7.37%) 7. 明筑投資股份有限公司 (6.09%)
力楊開發股份有限公司	福座開發股份有公司 (100%)
國寶時尚股份有限公司	1. 喜旺投資股份有限公司 (60%) 2. 福座開發股份有限公司 (40%)
喜旺投資股份有限公司	1. 福座開發股份有限公司 (100%)
安多利投資股份有限公司	2. 恒輝不動產開發股份有限公司 (18.02%)

法人名稱	法人之主要股東
	3. 國恩行銷事業股份有限公司 (20.85%) 4. 力楊開發股份有限公司 (19.47%) 5. 恒富開發股份有限公司 (19.32%) 6. 福座開發股份有限公司 (18.58%) 7. 國寶服務股份有限公司 (3%) 8. 東雲股份有限公司 (0.64%) 9. 威宇國際投資股份有限公司 (0.06%) 10. 元昇創業投資股份有限公司 (0.03%)
恒輝不動產開發股份有限公司	福座開發股份有限公司 (100%)
國恩行銷事業股份有限公司	碁和投資股份有限公司(100%)
碁和投資股份有限公司	1. 瀚宇投資股份有限公司(60%) 2. 沐翔投資股份有限公司(40%)
瀚宇投資股份有限公司	1. 朱雯彥 (0.005%) 2. 劉念慈 (99.995%)
沐翔投資股份有限公司	劉念慈 (100%)

4.董事及獨立董事所具專業知識及獨立性之情形

姓名	專業資格與經驗	符合獨立性情形	兼任獨立董事家數
劉偉龍	具有法務、商務營運、財務會計分析、殯葬管理、風險管理、危機處理、領導決策及行銷等實務能力，負責本公司策略規劃、建構、推動及長期發展等相關事宜。 歷任龍巖(股)公司董事長	(1)未與其他董事間具有配偶或二親等以內之親屬關係。 (2)未有公司法第 30 條各款情事之一。	0
邵明斌	具有商務營運、財務分析、殯葬管理、風險管理、危機處理、領導決策及行銷等實務能力。 現任福座開發(股)公司董事長 歷任國寶集團殯葬事業體營運長	(1)未與其他董事間具有配偶或二親等以內之親屬關係。 (2)未有公司法第 30 條各款情事之一。	0
湯順甄	具有商務營運、財務分析、殯葬管理、風險管理、危機處理、領導決策及行銷等詞次能力。 現任國寶服務(股)公司董事長 歷任展雲事業(股)公司副總經理	(1)未與其他董事間具有配偶或二親等以內之親屬關係。 (2)未有公司法第 30 條各款情事之一。	0
劉煌基	具有法務、商務營運、風險管理、危機處理、領導決策等實務能力。 現任美亞鋼管廠(股)公司獨立董事 歷任臺灣高等法院調辦法官。 歷任臺北地方法院_法官兼審判長。	(1)未與其他董事間具有配偶或二親等以內之親屬關係。 (2)未有公司法第 30 條各款情事之一。	4

姓名	專業資格與經驗	符合獨立性情形	兼任獨立董事家數
楊貴雄	擁有台灣律師資格，具有法務、風險管理、危機處理、領導決策等實務能力。 符合獨立董事專業資格條件之一。 歷任台灣高等法院法官。 歷任台灣台北地方法院檢察處檢察官。	獨立董事均符合有關獨立董事獨立性之規範；未有「公開發行公司獨立董事設置及應遵循事項辦法」第三條第一項所規定之情事發生；其本人、配偶、二親等以內親屬並未擔任本公司或其關係企業之董事及持有公司股份數及比重(同時未利用他人名義持有)；且未有公司法第 30 條各款情事之一。	1
陳允進	具有財務會計分析、投資併購、風險管理、商管教育等實務能力。 歷任銀行高階經理人-總經理。 符合獨立董事專業資格條件之一。		0
徐珮菱	具有財經法律之學術領域。 現為研究所副教授/所長 符合獨立董事專業資格條件之一。		0
王財安	具有財務分析、投資併購、風險管理、商管教育等實務能力。 符合獨立董事專業資格條件之一。		1

5.董事會多元化及獨立性

(1)董事會多元化

A.本公司「公司治理實務守則」第三十二條已載明：

本公司之董事會應指導公司策略、監督管理階層、對公司及股東負責，其公司治理制度之各項作業與安排，應確保董事會依照法令、公司章程之規定或股東會決議行使職權。本公司之董事會結構，應就公司經營發展規模及其主要股東持股情形，衡酌實務運作需要，決定五人以上之適當董事席次。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，並就本身運作、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：

- 一、基本條件與價值：性別、年齡、國籍及文化等。
- 二、專業知識與技能：專業背景（如法律、會計、產業、財務、行銷或科技）、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：

- 一、營運判斷能力。
- 二、會計及財務分析能力。

- 三、經營管理能力。
- 四、危機處理能力。
- 五、產業知識。
- 六、國際市場觀。
- 七、領導能力。
- 八、決策能力。

B. 本公司第 14 屆董事會 8 名成員 (含 4 名獨立董事)

董事(註)		劉偉龍	劉煌基	邵明斌	湯順甄	楊貴雄	陳允進	徐珮菱	王財安
項目									
性別		男	男	男	女	男	男	女	男
兼任員工		✓	✓						
年 齡	60 以下	✓	✓		✓			✓	✓
	61~70			✓			✓		
	71 以上					✓			
營運判斷		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
會計分析		✓					✓		✓
財務分析		✓		✓	✓		✓	✓	✓
經營管理		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
危機管理		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
產業知識		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
國際市場觀		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
領導		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
決策		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓

註：截至年報刊印日止在任者

C.本公司具員工身份之董事占比為 25%。此外，本公司亦注重董事成員性別組成之多元化，女性董事成員目標為 3 席，已提名 2 名女性為第十四屆董事成員。

(2)董事會獨立性

A.本公司董事會獨立董事 4 位占比為 50%，4 位獨立董事任期年資在 2～9 年，所有獨立董事其連續任期均不超過 3 屆。

B.本公司董事會並無證券交易法第 26 條之 3 規定第 3 項及第 4 項規定情事，符合獨立性。

(3)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 1/3	已達成
董事會成員至少含 2 位女性	已達成
獨立董事連續任期不超過 3 屆	已達成

(二)總經理、副總經理、協理、各部門及分支機構主管資料

職稱	國籍	姓名 (註1) (註2)	性別	選(就)任 日期	持有股份		配偶、未成年子女 持有股份		利用他人 名義持有股份		主要經(學)歷	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
					股數	持 比 率	股數	持 比 率	股數	持 比 率			職稱	姓名	關係	
總經理	中華民國	劉偉龍	男	110.02.01	0	0	0	0	0	0	龍巖股份有限公司董事長 台灣大學法律系	本公司董事長 保勝投資(股)公司董事長 泰山企業(股)公司董事長 喜威世流通(股)公司董事長 泰山元(股)公司董事長 全家便利商店(股)公司董事 福客多商店(股)公司董事 中聯油脂(股)公司董事 瑞助營造(股)公司董事 泰山(開曼)投資公司董事長	無	無	無	
副總經理	中華民國	陶博威	男	112.10.11	0	0	0	0	0	0	瑞呈營造(股)公司副總 瑞助營造(股)公司副總 深圳泰華地產項目總監 雲林科技大學空間設計系	無	無	無	無	
財務 公司 治理 主管	中華民國	董一清	男	112.08.11	0	0	0	0	0	0	福座開發(股)公司財務處協理 龍邦國際興業(股)公司財務部經理 天逸金融服務集團(股)公司投行部總 監 增你強(股)公司財務部經理 中興大學合作經濟系	瑞助營造(股)公司監察人 天譽國際(股)公司監察人	無	無	無	
協理	中華民國	李嫚嫚	女	112.10.11	22,947	0.01	0	0	0	0	龍邦國際興業(股)公司資產處經理 台灣人壽股份有限公司科長 逢甲大學高階經營管理研究所	無	無	無	無	
會計 主管	中華民國	蔡穎嘉	女	112.08.11	0	0	0	0	0	0	龍邦國際興業(股)公司會計部經理 資誠聯合會計師事務所經理 台北大學會計系	無	無	無	無	
稽核 主管	中華民國	許雅嵐	女	111.04.20	0	0	0	0	0	0	三竹資訊(股)公司稽核主任 中興大學圖書資訊學研究所	無	無	無	無	

註1：係填列截至年報刊印日止在任經理人。

註2：主要經理人曾任職於查核簽證會計師事務所或其關係企業：無。

二、最近年度給付董事、總經理及副總經理之酬金

(一)一般董事及獨立董事之酬金

單位：新台幣仟元；%

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		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				有無領取 來自子公 司以外轉 投資事業 或母公司 酬金
	報酬(A)		退職退休金 (B)		董事酬勞(C)		業務執行費用 (D)		薪資、獎金及特支 費等(E)(註2)		退職退休金 (F)		員工酬勞(G)				
													本公司				
	財務報 告內所 有公司	財務報 告內所 有公司	本公司	財務報 告內所 有公司	本公司	財務報 告內所 有公司	本公司	財務報 告內所 有公司	本公司	財務報 告內所 有公司	現金紅 利金額	股票紅 利金額	現金紅 利金額	股票紅 利金額	本公司	財務報 告內所 有公司	
福座開發(股)公司			7,074	7,074										7,074	7,074	0.49	
代表人：劉偉龍					35	636			9,072	12,872				9,107	13,508	0.93	
代表人：湯順甄					30	30								30	30	0.00	
國寶服務(股)公司			7,074	7,074										7,074	7,074	0.49	
代表人：劉煌基					35	636			1,459	1,799				1,494	2,435	0.17	
代表人：邵明斌			0	967	35	497								35	1,464	0.10	
楊貴雄	1,140	1,140			35	35								1,175	1,175	0.08	
陳允進	1,140	1,140			35	35								1,175	1,175	0.08	
徐珮菱	1,140	1,140			35	35								1,175	1,175	0.08	
王財安（註1）	1,140	1,841			35	35								1,175	1,916	0.13	
總計	4,560	5,261	0	0	275	1,979	10,531	14,671	0	0	0	0	0	29,514	37,026	0	

註1：民國112年6月26日就任。 註2：此費用包含配車費用及油資。

註：本公司一般董事及獨立董事酬金給付政策、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.依本公司公司章程規定，本公司董事(含董事長)之報酬，授權董事會依董事對本公司營運參與之程度及貢獻之價值暨同業通常水準支給議定。2.本公司董事酬金之給付依「董事酬金支給辦法」辦理，其酬金可分為酬勞、報酬及業務執行相關費用(如包括車馬費、駐會辦公及其他協助公司營運所需之各項費用)。公司章程中亦明訂不高於年度獲利之3.5%為董事酬勞。

(二)總經理及副總經理之酬金

單位：新台幣仟元；%

職稱	姓名	薪資(A) (註 1)		退職退休金(B)		獎金及特支費 等(C)(註 2)		員工酬勞金額(D)(註 3) (擬議數)				A、B、C 及 D 等 四項總額及占稅 後純益(損)之比例		取得員工認股 權憑證數額		取得限制員工 權利新股數		有無領取 來自子公 司以外轉 投資事業 或母公司 酬金
		本公司	財務報 告內所 有公司	本公司	財務報 告內所 有公司	本公司	財務報 告內所 有公司	現金紅 利金額	股票紅 利金額	所有公司	財務報告內 所有公司	本公司	財務報 告內所 有公司	本公司	財務報 告內所 有公司	本公司	財務報 告內所 有公司	
總經理	劉偉龍	7,250	11,050	0	0	1,822	1,822	0	0	0	0	9,072	12,872	0	0	0	0	0
副總經理	陶博威	2,159	2,159	0	0	0	0	0	0	0	0	2,159	2,159	0	0	0	0	0

(三)前五位酬金最高主管之酬金

單位：新台幣仟元；%

職稱	姓名 (註 4)	薪資(A) (註 1)		退職退休金(B)		獎金及特支費等 (C)(註 2)		員工酬勞金額(D)(註 3) (擬議數)				A、B、C 及 D 等四項總額及占稅 後純益(損)之比例 (註 5)	
		本公司	財務報告 內所有公 司	本公司	財務報告內 所有公司	本公司	財務報告內 所有公司	現金紅 利金額	股票紅利 金額	所有公司	財務報告內 所有公司	本公司	財務報告內所有 公司
總經理	劉偉龍	7,250	11,050	0	0	1,822	1,822	0	0	0	0	9,072	12,872
副總經理	陶博威	2,159	2,159	0	0	0	0	0	0	0	0	2,159	2,159
財務主管	董一清	2,021	2,021	0	0	0	0	0	0	0	0	2,021	2,021
協理	李嫚嫚	1,752	1,752	0	0	0	0	0	0	0	0	1,752	1,752
會計主管	蔡穎嘉	1,597	1,597	0	0	0	0	0	0	0	0	1,597	1,597
												0.89%	0.89%
												0.21%	0.21%
												0.20%	0.20%
												0.17%	0.17%
												0.15%	0.15%
												0.12%	0.12%
												0.16%	0.16%

註 1：係填列民國 113 年度曾任職總經理及副總經理之酬金資訊薪資含職務加給、退職退休金、離職金。
 註 2：係指 113 年度總經理及副總經理所領取包括、各種獎金、獎勵金、車馬費、特支費、各種津貼、宿舍、配車等實物提供金額。
 註 3：係填列按 113 年度實際分派金額比例計算 114 年擬議分派金額。113 年度員工酬勞尚未經過董事會決議分配比例。
 註 4：係填列按 113 年度實際在任前 5 位酬金最高經理人之酬金資訊。
 註 5：稅後純益係指民國 113 年度個體財務報告之稅後純益。

(四)分派員工酬勞之經理人姓名及分派情形

113 年 12 月 31 日；單位：新台幣千元：%

	職稱	姓名 (註 1)	股票金 額	現金金 額(註 2)	總計	總額占稅後 純益(損)之比 例(註 3)
經 理 人	董事長兼總經理	劉偉龍	0	0	0	0
	副總經理	陶博威				
	協理	董一清				
	協理	李嫻嫻				
	協理	劉芳佑				
	經理	蔡穎嘉				

註 1：係填列截至民國 113 年度曾任職之經理人。

註 2：係指 113 年度員工酬勞尚未經過董事會決議分配比例。

註 3：稅後純益係指民國 113 年度個體財務報告之稅後純益。

(五)本公司及合併報表所有公司於最近二年度給付本公司董事、總經理及副總經理等之酬金總額占稅後純益比例之分析並說明給付酬金之政策、標準與組合、訂定酬金之程序與經營績效及未來風險之關聯性：

1.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、總經理及副總經理酬金總額占稅後純益比例之分析：

年度	本公司		合併報表所有公司	
	112年度	113年度	112年度	113年度
董事	2.08	2.88	1.86	2.51
總經理及副總經理	1.28	1.10	1.15	1.04

2.給付酬金之政策、標準與組合：

(1)董事之酬金包括車馬費、盈餘分派之董監酬勞金，在車馬費方面，係參考同業水準。

(2)董事之酬勞係為盈餘分派之董監酬勞，經提交董事會特別決議通過後並提股東會報告之，並依本公司章程之規定辦理。

3.訂定酬金之程序與經營績效及未來風險之關聯性：

本公司一般董事及經理人之酬金及員工酬勞金額，仍參考同業通常水準支給情形，並考量個人所投入之時間、所負擔之職責、達成個人目標情形、擔任其他職位表現、公司近年給予同等職位者之薪資報酬，暨由公司短期及長期業務目標之達成、公司財務狀況等評估個人表現與公司經營績效及未來風險之關連合理性，由薪資報酬委員會覆核其個別薪資報酬之內容及數額，送交董事會決議。

三、公司治理運作情形

(一)董事會運作情形

第十四屆最近 (113) 年度董事會開會共 7 次【A】，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
董事長	福座開發(股)公司 代表人：劉偉龍	7	0	100.00%	
董事	國寶服務(股)公司 代表人：劉煌基	7	0	100.00%	
董事	國寶服務(股)公司 代表人：邵明斌	7	0	100.00%	
董事	福座開發(股)公司 代表人：湯順甄	6	1	85.71%	
獨立董事	楊貴雄	7	0	100.00%	
獨立董事	陳允進	7	0	100.00%	
獨立董事	徐珮菱	7	0	100.00%	
獨立董事	王財安	7	0	100.00%	

其他應記載事項：

1.董事會運作如有下列情形者，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。

(1)證交法第 14 條之 3 所列事項：

113 年度共召開 7 次董事會議，決議事項內容如年報第 41 頁至第 42 頁，全體獨立董事對於證交法第十四條之三所列事項均無異議照案通過。

(2)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。

2.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：

日期	董事姓名	重要決議事項	應利益迴避原因	參與表決情形
113/01/30 第 14 屆第 17 次 董事會	劉偉龍董事長 劉煌基董事	決議通過 112 年度績效獎金總額及經理人績效獎金暨伙食津貼調整	為本案利害關係人，董事依法利益迴避。	未參與討論及表決
113/03/13 第 14 屆第 18 次 董事會	劉偉龍董事長 邵明斌董事 湯順甄董事 劉煌基董事	決議通過 112 年度董事及員工酬勞分配案	為本案利害關係人，董事依法利益迴避。	未參與討論及表決
113/05/14 第 14 屆第 19 次 董事會	劉偉龍董事長	決議通過本公司擬資金貸與子公司保勝投資股份有限公司。	為本案利害關係人，董事依法利益迴避。	未參與討論及表決

日期	董事姓名	重要決議事項	應利益迴避原因	參與表決情形
113/08/13 第 14 屆第 20 次 董事會	劉偉龍董事長 邵明斌董事 劉偉龍董事長	1.決議通過本公司擬委託關係人瑞助營造股份有限公司興建位於台北市萬華區莒光段都市更新住宅大樓新建工程案。 2.決議通過擬取消與新增資金貸與子公司保勝投資股份有限公司案。	為本案利害關係人，董事依法利益迴避。	未參與討論及表決
113/09/19 第 14 屆第 21 次 董事會	劉偉龍董事長 邵明斌董事 王財安獨立董事	決議通過本公司擬將持有位於臺北市中正區忠孝西路一段50號6樓建物出租予關係人泰山企業股份有限公司。	為本案利害關係人，董事依法利益迴避。	未參與討論及表決
113/11/12 第 14 屆第 22 次 董事會	劉偉龍董事長 劉偉龍董事長 劉偉龍董事長	1.決議通過本公司擬資金貸與子公司保勝投資股份有限公司案。 2.決議通過為子公司保勝投資股份有限公司提供背書保證案。 3.決議通過本公司永續發展委員會成員委任案。	為本案利害關係人，董事依法利益迴避。	未參與討論及表決

3.董事會評鑑執行情形：

(1)評估週期：每年執行一次。

(2)評估期間：113 年 1 月 1 日至 113 年 12 月 31 日。

(3)評估範圍：包括董事會、個別董事成員及功能性委員會之績效評估。

(4)評估方式：董事會、功能性委員會內部自評及董事成員自評。

(5)評估內容：

A.董事會績效評估：

包括對公司營運之參與程度、董事會決策品質、董事會組成與結構、董事的選任及持續進修、內部控制等。

B.個別董事成員績效評估：

包括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、內部控制等。

C.功能性委員會績效評估：

對公司營運之參與程度、功能性委員會職責認知、功能性委員會決策品質、功能性委員會組成及成員選任、內部控制等。

民國 113 年度本公司董事會內部自評結果於民國 114 年 1 月 16 日提報董事會，評估結果如下：

- (1)董事會自評整體考核結果為符合標準。
- (2)董事成員自評整體考核結果為優於標準。
- (3)審計委員會自評整體考核結果為優於標準。
- (4)薪酬委員會自評整體考核結果為優於標準。

評估結果顯示本公司整體董事會運作情況尚屬完善，無重大改善事項。

4.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：

- (1)為強化董事會治理制度，業依規定訂定本公司董事會議事規範以資遵循，為提升董事會運作資訊透明度，於年報及公司網站揭露董事會重要決議，於 106 年起就董事及重要職員於任期內執行職務依法應負之賠償責任，購買「董事及重要職員責任保險」。
- (2)本公司於 106 年 11 月 9 日第十二屆第二十一一次董事會決議通過設置「企業社會責任委員會」，且於 112 年 5 月 11 日董事會決議通過變更為「永續發展委員會」，於經營管理會議中研討執行推動相關事務，定期向董事會報告相關事務推動情形。
- (3)本公司於第十三屆董事會任期開始設置審計委員會。(民國 108 年 6 月設置)

5.民國 113 年度各次董事會獨立董事出席情形如下：

日期及期別	獨立董事 楊貴雄	獨立董事 陳允進	獨立董事 徐珮菱	獨立董事 王財安
113/01/30 第 14 屆 17 次	親自出席	親自出席	親自出席	親自出席
113/03/13 第 14 屆 18 次	親自出席	親自出席	親自出席	親自出席
113/05/14 第 14 屆 19 次	親自出席	親自出席	親自出席	親自出席
113/08/13 第 14 屆 20 次	親自出席	親自出席	親自出席	親自出席
113/09/19 第 14 屆 21 次	親自出席	親自出席	親自出席	親自出席
113/11/12 第 14 屆 22 次	親自出席	親自出席	親自出席	親自出席
113/12/25 第 14 屆 23 次	親自出席	親自出席	親自出席	親自出席

(二)審計委員會運作情形

最近(113)年度審計委員會開會6次(A)，審計委員會出席情形如下：

職稱	姓名	實際出席 次數(B)	委託出席 次數	實際列席率 (%) (B/A)	備註
審計委員	楊貴雄	6	0	100.00	
審計委員	陳允僅	6	0	100.00	
審計委員	徐珮菱	6	0	100.00	
審計委員	王財安	6	0	100.00	

註：實際出(列)席率(%)以其在職期間董事會開會次數及其實際出席次數計算之。

1.審計委員會之年度工作重點及職權

(1)審計委員會之運作，以下列事項之監督為主要目的：

- A.公司財務報表之允當表達。
- B.簽證會計師之選(解)任及獨立性與績效。
- C.公司內部控制之有效實施。
- D.公司遵循相關法令及規則。
- E.公司存在或潛在風險之管控。

(2)審計委員會之職權事項如下：

- A.依證交法第十四條之一規定訂定或修正內部控制制度。
- B.內部控制制度有效性之考核。
- C.依證交法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。
- D.涉及董事自身利害關係之事項。
- E.重大之資產或衍生性商品交易。
- F.重大之資金貸與、背書或提供保證。
- G.募集、發行或私募具有股權性質之有價證券。
- H.簽證會計師之委任、解任或報酬。
- I.財務、會計或內部稽核主管之任免。
- J.由董事長、經理人及會計主管簽名或蓋章之年度財務報告及須經會計師查核簽證之第二季財務報告。
- K.其他公司或主管機關規定之重大事項

2.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。

(1)證券交易法第14條之5所列事項：

113年度共召開7次董事會議，決議事項內容如下，全體獨立董事對於證交法第14條之5所列事項均無異議照案通過。

董事會	重要決議事項	審計委員會決議結果	公司對審計委員會意見之處理
113/01/30 第 14 屆 第 17 次	1.擬處分坐落於台北市內湖區文德段五小段 325 地號等一筆土地。 2.112 年度績效獎金總額及經理人績效獎金暨伙食津貼調整。	委員會全體出席 委員同意通過	全體出席董事同意通過
113/03/13 第 14 屆 第 18 次	1.本公司 112 年度營業報告書及財務報告（含合併及個體）案。 2.112 年度董事及員工酬勞分配案。 3.出具本公司 112 年度內部控制制度聲明書。	委員會全體出席 委員同意通過	全體出席董事同意通過
113/05/14 第 14 屆 第 19 次	1.本公司擬資金貸與子公司保勝投資股份有限公司	委員會全體出席 委員同意通過	全體出席董事同意通過
113/08/13 第 14 屆 第 20 次	1.本公司 113 年第 2 季財務報告。 2.本公司擬委託關係人瑞助營造股份有限公司興建位於台北市萬華區莒光段都市更新住宅大樓新建工程案。 3.擬取消與新增資金貸與子公司保勝投資股份有限公司案。 4.擬修訂本公司「內部控制制度」。	委員會全體出席 委員同意通過	全體出席董事同意通過
113/09/19 第 14 屆 第 21 次	本公司擬將持有位於臺北市中正區忠孝西路一段50號6樓建物出租予關係人泰山企業股份有限公司。	委員會全體出席 委員同意通過	全體出席董事同意通過
113/11/12 第 14 屆 第 22 次	1.本公司擬資金貸與子公司保勝投資股份有限公司案。 2.為子公司保勝投資股份有限公司提供背書保證案。 3.擬修訂本公司「內部控制制度」。	委員會全體出席 委員同意通過	全體出席董事同意通過
113/01/30 第 14 屆 第 17 次	114年度集團簽證會計師之委任、報酬暨獨立性評估，並配合會計師事務所及其關係企業制定非確信服務事先同意之流程與一般政策	委員會全體出席 委員同意通過	全體出席董事同意通過

3.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：

董事會	獨立董事姓名	重要決議事項	應利益迴避原因	參與表決情形
113/09/19 第 14 屆第 21 次	王財安獨立董事	決議通過本公司擬將持有位於臺北市中正區忠孝西路一段50號6樓建物出租予關係人泰山企業股份有限公司。	為本案利害關係人，董事依法利益迴避。	未參與討論及表決

4.獨立董事與內部稽核主管及會計師之溝通情形：

(1)獨立董事(審計委員會)與內部稽核主管之溝通方式：

本公司獨立董事與內部稽核主管至少每季一次定期會議及每月底前提交上月份稽核報告及缺失追蹤報告，就本公司年度稽核計畫執行狀況及內控缺失追蹤改善情形提出報告；若遇重大異常事項時得隨時召集會議。

(2)民國 113 年度獨立董事(審計委員會)與內部稽核主管溝通情形摘要

日期	溝通重點	處理執行結果
113.01.19	112 年 12 月稽核報告提交獨董查閱	獨董未有異議
113.01.30 審計委員會	112 年第 4 季稽核業務執行情形報告	報告後無異議
113.02.19	113 年 1 月稽核報告提交獨董查閱	獨董未有異議
113.03.13 審計委員會	出具本公司 112 年度內部控制制度聲明書。	審議通過後提董事會決議
113.03.21	113 年 2 月稽核報告提交獨董查閱	獨董未有異議
113.04.17	113 年 3 月稽核報告提交獨董查閱	獨董未有異議
113.05.14 審計委員會	113 年第 1 季稽核業務執行情形報告	報告後無異議
113.05.20	113 年 4 月稽核報告提交獨董查閱	獨董未有異議
113.06.24	113 年 5 月稽核報告提交獨董查閱	獨董未有異議
113.07.22	113 年 6 月稽核報告提交獨董查閱	獨董未有異議
113.08.13 審計委員會	1.113 年第 2 季稽核業務執行情形報告	報告後無異議
	2.修訂本公司「內部控制制度」	審議通過後提董事會決議
113.08.22	113 年 7 月稽核報告提交獨董查閱	獨董未有異議
113.09.24	113 年 8 月稽核報告提交獨董查閱	獨董未有異議
113.10.22	113 年 9 月稽核報告提交獨董查閱	獨董未有異議
113.11.12 審計委員會	1.113 年第 3 季稽核業務執行情形報告	報告後無異議
	2.修訂本公司「內部控制制度」	審議通過後提董事會決議
	3.114 年度稽核計劃	審議通過後提董事會決議
113.11.22	113 年 10 月稽核報告提交獨董查閱	獨董未有異議
113.12.25	113 年 11 月稽核報告提交獨董查閱	獨董未有異議

(3)獨立董事(審計委員會)與會計師之溝通方式：

本公司獨立董事及簽證會計師至少每季一次定期會議，簽證會計師就本公司財務報告查核/核閱結果，於審計委員會中或會前會進行討論，並針對法令修訂對本公司有無重大影響，進行充分溝通。

(4)民國 113 年度獨立董事(審計委員會)與會計師溝通情形摘要：

日期	出席人員	溝通重點	處理執行結果
113/03/13 審計委員會	獨立董事楊貴雄 獨立董事陳允進 獨立董事徐珮菱 獨立董事王財安 會計師林素雯 會計師楊智惠	112 年度營業報告書及財務報告（含合併及個體）案	獨董未有異議
113/05/14 審計委員會	獨立董事楊貴雄 獨立董事陳允進 獨立董事徐珮菱 獨立董事王財安 會計師林素雯 會計師楊智惠	113 年度第 1 季財務報告	獨董未有異議
113/08/13 審計委員會	獨立董事楊貴雄 獨立董事陳允進 獨立董事徐珮菱 獨立董事王財安 會計師林素雯	113 年度第 2 季財務報告	獨董未有異議
113/11/12 審計委員會	獨立董事楊貴雄 獨立董事陳允進 獨立董事徐珮菱 獨立董事王財安 會計師林素雯 會計師楊智惠	113 年度第 3 季財務報告	獨董未有異議

(三)公司治理運作情形及其與上市上櫃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？	✓		本公司依規定訂定相關作業辦法並於官網揭露相關資訊。	無重大差異。
二、公司股權結構及股東權益 (1)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？ (2)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？ (3)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？ (4)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？	✓ ✓ ✓ ✓		(1) 本公司於財務處設有專人負責辦理各項股務工作另設置發言人及代理發言人專職處理相關事宜並於官網設置信箱建立溝通管道；並由法務室處理股東相關糾紛及訴訟事宜。 (2) 本公司可掌握主要股東及其最終控制者，並依法規定揭露。 (3) 本公司與關係企業間之關係人交易管理、背書保證、資金貸與等皆訂有辦法加以控管，另依金管會「公開發行公司建立內部控制制度處理準則」，訂有「對子公司監理與管理」作業，落實對子公司風險控管機制。 (4) 本公司訂有「誠信經營作業程序及行為指南」及「內部重大資訊處理暨防範內線交易管理作業程序」，依法令於本公司內部控制制度中訂定防範內線交易暨重大訊息管理作業程序禁止內部人利用市場上未公開資訊買賣有價證券，並將內容揭露於公司網站。	無重大差異。
三、董事會之組成及職責 (1)董事會是否就成員組成擬訂多元化方針及落實執行？			(1) 本公司董事會成員組成中分別擁有律師證照、經營及殯葬管理、土地開發、不動產銷售、財務會計分析等專業背景，並依據其專業均能對公司營運管理提出改善建議。 本公司具員工身分之董事占比為25%、獨立董事占比為50%；獨立董事年資平均為2~9年；1位董事年齡在71-80歲、3位在61~70	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	
(2) 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？	✓		歲、3位在51~60歲、1位在41~50歲。 (2) 本公司已依公司治理實務守則設置企業社會責任委員會未來將視實際需要設置其他各類功能性委員會。	無重大差異。
(3) 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？	✓		(3) 本公司於每年最後一次董事會評量並於隔年董事會報告評估結果，並將結果均揭露於官網。評估對象包含董事會整體運作情形與個別董事成員績效表現。本公司內部董事會績效評估之衡量項目包括五大面向： 1.對公司營運之參與程度。 2.提升董事會決策品質。 3.董事會與各功能性委員會組成與結構。 4.董事的選任及持續進修。 5.內部控制。 董事成員自我績效評估之衡量項目包括六大面向： 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。 113 年度內部董事會整體績效自我評估結果均為良好。 建議及改善行動：無。	無重大差異。
(4) 公司是否定期評估簽證會計師獨立性？	✓		(4) 本公司每年請簽證會計師出具其獨立性聲明外，另訂定「簽證會計師選任審查辦法」評估其獨立性與適任性，並於每年年底評量並於每年最後一次董事會報告評估結果請參閱年報第16頁。	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	✓		本公司董事會為保障股東權益並強化董事會職能於民國112年8月11日聘任財務主管董一清副總擔任公司治理主管，負責公司治理之督導及規劃，其資	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	
事務(包括但不限於提供董事執行業務所需資料、協助董事遵循法令、依法辦理董事會及股東會之會議相關事宜、製作董事會及股東會議事錄等)？			格符合上市上櫃公司治理實務守則第三條之一第一項公司治理主管之規定。公司治理主管職權範圍包括依法辦理董事會及股東常會之會議相關事宜、製作董事會及股東會議事錄、協助董事就任及持續進修、提供董事執行業務所需之資料、協助董事遵循法令、公司治理相關事務之執行由財會單位辦理。 民國113年度業務執行情形如下： 1.民國113年度共召開7次董事會、6次審計委員會及5次薪資報酬委員會。 2.民國113年召開股東常會1次。 3.協助董事會成員擬定年度進修計畫及安排課程。 4.本公司為董事及重要職員投保責任險，並於續保後向董事會報告。 5.定期與獨立董事及會計師就公司財務、業務狀況進行溝通，溝通情形請參閱本年報第20頁及本公司網站(http://www.longbon.com.tw)。 6.擬訂董事會議程於7日前通知董事，召集會議並提供會議資料，議題如需利益迴避予以事前提醒，並於會後20天內完成董事會議事錄。 7.依法辦理股東會日期事前登記、法定期限內製作開會通知、議事手冊、議事錄並於修訂章程或董事改選辦理變更登記事務。 8.公司治理主管進修情形請參閱年報第28頁。	
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？	✓		本公司的利害關係人包括政府機關/其他機關團體、股東/投資人、客戶、員工、供應商。相關溝通管道包括公司官網設置「投資人服務」、「客戶/供應商專區」、「產品資訊」專區，亦提供媒體聯繫、反貪腐舉報、永續經營等信箱，以充分回應利害關係人之需求。	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？	✓		本公司委託「元大證券股份有限公司股務代理部」處理相關事務。	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	
七、資訊公開				
(1) 公司是否架設網站，揭露財務業務及公司治理資訊？	✓		(1) 公司已架設網站並揭露相關資訊。	無重大差異。
(2) 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）？	✓		(2) 本公司依工作職掌，由專人執行公司資訊之蒐集及揭露，設置發言人及代理發言人落實發言人制度。每年依規定召開至少一次法人說明會，並將剪報等相關資料放置公司網站。	無重大差異。
(3) 公司是否於會計年度終了後兩個月內公告並申報年度財務報告，及於規定期限前提早公告並申報第一、二、三季財務報告與各月份營運情形？		✓	(3) 本公司各項財務報表均於法令所規定期限前公告或申報。	本公司視作業情況並與會計師溝通再作調整。
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）？	✓		(1) 本公司官網上設置營運資訊及重要財務訊息揭露專區，並定期於揭露最新訊息於公開資訊觀測站供投資人參考。 (2) 本公司官網上設置揭露員工權益、僱員關懷、投資者關係、供應商關係並製作永續經營報告書可供參考。 (3) 本公司董事相關實際進修情形請參閱年報第28頁。 (4) 風險管理政策及風險衡量標準之執行情形揭露於年報「財務狀況及績效之檢討分析與風險事項」。 (5) 客戶政策之執行情形：本公司於官網設置利害關係人專區服務客戶，並由專人處理客訴問題。 (6) 本公司每年第一季為董事及經理人購買責任保險並申報揭露於公開資訊觀測站。	無重大差異。
九、請就臺灣證券交易所股份有限公司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。（要填寫原因）				
題號	指標			公司改善說明
1.15	公司是否訂定並於公司網站揭露禁止董事或員工等內部人利用市場上未公開資訊買賣有價證券之內部規範，內容包括(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			尚待評估

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	
			其股票，與說明執行情形？	
1.16			受評年度董事與大股東持股設定質押比率平均是否未逾 50%？	僅予配合
1.19			公司之股東會是否採線上直播或於股東會後上傳全程不間斷錄音錄影？	尚待評估
2.14			公司是否設置提名委員會、風險管理委員會或永續發展委員會等法定以外之功能性委員會，其人數不少於三人，半數以上成員為獨立董事，且有一名以上成員具備該委員會所需之專業能力，並揭露其組成、職責及運作情形？	尚待評估
2.22			公司是否由審計委員會或董事會層級之功能性委員會(如:風險管理委員會)督導風險管理，並訂定經董事會通過之風險管理政策與程序，揭露風險管理組織架構、風險管理程序及其運作情形，且至少一年一次向董事會報告？	尚待評估
2.23			公司訂定之董事會績效評估辦法是否經董事會通過，明定至少每三年執行外部評估一次，並已於受評年度或過去兩年度執行評估、將執行情形及評估結果揭露於公司網站或年報？	尚待評估
2.27			公司是否制訂與營運目標連結之智慧財產管理計畫，並於公司網站或年報揭露執行情形，且至少一年一次向董事會報告？	尚待評估
3.4			公司是否在會計年度結束後兩個月內公布經會計師查核簽證之年度財務報告？	尚待評估
3.20			公司是否受邀(自行)召開至少二次法人說明會，且受評年度首尾兩次法人說明會間隔三個月以上？	尚待評估
4.5			公司編製之永續報告書是否取得第三方驗證？	僅予配合
4.7			公司是否於公開資訊觀測站及公司網站上傳英文版永續報告書？	尚待評估
4.13			公司是否獲得 ISO 14001、ISO50001 或類似之環境或能源管理系統驗證？	尚待評估
4.19			公司是否投資於節能或綠色能源相關環保永續之機器設備，或投資於我國綠能產業(如:再生能源電廠)等，或有發行或投資其資金運用於綠色或社會效益投資計畫並具實質效益之永續發展金融商品，並揭露其投資情形及具體效益？	尚待評估

表一(1)：會計師獨立性評估標準：

項 目	結果
1 會計師與本公司無重大財務利害關係。	■是 □否
2 會計師與本公司無任何不適當利害關係。	■是 □否
3 會計師及其助理人員定期參與同業公會或其他相關組織之評鑑，確守誠實、公正及獨立性。	■是 □否
4 執業前兩年內服務機構之財務報表，不得查核簽證。	■是 □否
5 會計師本人名義不得為他人使用。	■是 □否
6 不得握有本公司之股份。	■是 □否
7 不得與本公司有金錢借貸之情事，但與金融業之正常往來不在此限。	■是 □否
8 不得與本公司有共同投資或分享利益之關係。	■是 □否
9 不得兼任本公司之經常工作，支領固定薪酬。	■是 □否
10 不得收取任何與業務有關之佣金。	■是 □否

項 目		結 果
11	任一會計師任期末連續超過七年，或任一會計師之回任間隔未短於二年？	■是 □否
12	會計師或審計服務小組成員除依法令許可之業務外，並無代表本公司與第三者法律案件或其他爭議事項之辯護。	■是 □否

表一(2)：利害關係人關注議題、溝通管道與回應方式

主要利害關係人	關注議題	溝通管道/頻率	溝通成果
政府機關 /其他機關團體	公司治理 倫理誠信 職業安全 風險管理 法規遵循 氣候變遷	主管機關政策宣導會議/不定期 公開資訊觀測站/不定期 公司網頁/不定期 電話/不定期 E-MAIL/不定期 書面信函/不定期	1.與各主管機關 公文往來 10 次 2.電話往返 20 次
股東/投資人	公司治理 營運績效 風險管理 法規遵循 申訴機制	電話/不定期 E-MAIL/不定期 股東常會/每年 官網投資人專區/不定期 公開資訊觀測站/不定期	1.股東常會出席 股數 72.34% 2.投資人專線受 理 15 通來電 3.舉辦法說會 1 場
客戶	公司治理 法規遵循 營運績效 申訴機制 資安/個資防護 綠色產品 客戶服務	電話/不定期 E-MAIL/不定期 書面信函/不定期 官網檢舉與申訴專區/不定期	申訴管道受理成 立 0 件
員工	營運績效 倫理誠信 薪酬福利 人才培育 勞資溝通 職業安全 人權保障	電話/不定期 E-MAIL/不定期 書面信函/不定期 官網檢舉與申訴專區/不定期	1.員工信箱受理 0 封 2.申訴管道受理 成立 0 件
供應商	節能減碳 永續供應鏈 水資源管理 廢棄物管理 人權保障	電話/不定期 E-MAIL/不定期 書面信函/不定期 官網檢舉與申訴專區/不定期	申訴管道受理成 立 0 件

表二(1)：113 年度董事進修情形表

姓名	進修日期	主辦單位	課程名稱	進修時數
劉偉龍	113.07.03	臺灣證券交易所	2024 國泰永續金融暨氣候變遷高峰論壇	6
邵明斌	113.07.03	臺灣證券交易所	2024 國泰永續金融暨氣候變遷高峰論壇	6
劉煌基	113.03.06	社團法人中華公司治理協會	2024 年全球經濟展望	1
	113.04.12	社團法人中華公司治理協會	股東會、經營權與股權策略	3
	113.04.19	社團法人中華公司治理協會	經營權紛爭中之董事責任-聚焦於股東權利之保障	3
	113.07.30	社團法人中華公司治理協會	ESG 評鑑的遠景及趨勢	1
	113.09.30	社團法人台灣董事學會	從公平待客原則談高齡友善服務原則及金融剝削	3
	113.10.04	社團法人台灣董事學會	ESG 永續發展趨勢及自然風險 TNFD 架構	3
湯順甄	113.07.03	臺灣證券交易所	2024 國泰永續金融暨氣候變遷高峰論壇	6
楊貴雄	113.07.03	臺灣證券交易所	2024 國泰永續金融暨氣候變遷高峰論壇	6
陳允進	113.06.03	財團法人中華民國證券暨期貨市場發展基金會	解讀財報的關鍵訊息	3
	113.06.18	社團法人中華公司治理協會	上市公司永續發展實務宣導會	3
徐珮菱	113.05.31	財團法人中華民國證券暨期貨市場發展基金會	上市公司永續發展實務宣導會	3
	113.07.03	臺灣證券交易所	2024 國泰永續金融暨氣候變遷高峰論壇	6
王財安	113.04.19	社團法人中華公司治理協會	經營權紛爭中之董事責任-聚焦於股東權利之保障	3
	113.05.10	社團法人中華公司治理協會	美國法上提名與薪酬委員會之介紹：個案分析	3

表二(2)：公司治理主管進修情形表

姓名	進修日期	主辦單位	課程名稱	進修時數
董一清	113.07.03	臺灣證券交易所	2024 國泰永續金融暨氣候變遷高峰論壇	6

(四)薪資報酬委員會之組成、職責及運作情形

1.薪資報酬委員會成員資料

身分別及姓名		專業資格與經驗	獨立性情形	兼任其他公開發行公司薪資報酬委員會成員家數
獨立董事(召集人)	楊貴雄	請參閱本年報董事資料及董事專業資格揭露相關內容	請參閱本年報獨立董事獨立性資訊揭露相關內容	1
獨立董事	陳允進			0
獨立董事	徐珮菱			0

2.薪資報酬委員會運作情形資訊

(1)公司之薪資報酬委員會委員計 3 人。本公司薪酬委員會以善良管理人之注意，忠實履行下列職權，並將所提建議提交董事會討論：

A、定期檢討薪酬委員會組織規程並提出修正建議。

B、訂定並定期檢討本公司董事及經理人績效評估標準、年度及長期之績效目標，薪資報酬之政策、制度、標準與結構，並於年報中揭露績效評估標準之內容。

C、定期評估本公司董事及經理人之績效目標達成情形，並依據績效評估標準所得之評估結果，訂定其個別薪資報酬之內容及數額。

薪資報酬委員會履行職權時，依下列標準為之：

A、薪資管理應符合本公司之薪酬理念。

B、董事及經理人之績效評估及薪資報酬，應參考同業通常水準支給情形，並考量個人表現與公司經營績效及未來風險之關連合理性。

C、本委員會成員對於其個人薪資報酬之決定，不得加入討論及表決

(2)第五屆委員任期：111 年 6 月 29 日至 114 年 6 月 28 日，最近(113 年)年度薪資報酬委員會開會 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)	備註
召集人	楊貴雄	2	0	100%	
委員	陳允進	2	0	100%	
委員	徐珮菱	2	0	100%	
其他應記載事項：					
一、本公司無董事會不採納或修正薪資報酬委員會之建議情事。					
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。					

(3)薪資報酬委員會之決議事項及公司對委員意見之處理：

董事會日期	薪委會日期	重要決議事項	薪資報酬委員會決議結果	公司對薪資報酬委員意見之處理
113/01/30 第 14 屆 第 17 次	113/1/30 第5屆 第7次	1.本公司 112 年績效獎金總額及經理人績效獎金案。 2.本公司經理人伙食津貼調整案。	委員會全體出席 委員同意通過	全體出席董事 同意通過
113/03/13 第 14 屆 第 18 次	113/3/13 第5屆 第8次	本公司 112 年度董事及員工酬勞分配案。	委員會全體出席 委員同意通過	全體出席董事 同意通過

(五)提名委員會成員資料及運作情形資訊：不適用(本公司未設置提名委員會)。

(六)推動永續發展執行情形及與上市上櫃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	摘要說明	
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階層處理，及董事會督導情形？	✓	✓	(1) 公司於民國100年成立「永續發展委員會(前身:企業社會責任委員會)」，為公司內部最高層級的永續發展推動組織，負責擬訂公司永續政策及策略推動。永續發展委員會由總經理擔任主任委員，依實際需要指派專責人員擔任總幹事或執行秘書一職。 (2) 本公司設置專責部門，作為永續發展專責推展組織，董事會於民國106年11月09日訂定本公司企業社會責任實務守則且於112年5月11日經董事會決議修訂為永續發展實務守則並配合國際發展情勢，實踐永續發展之目標，強化政府推行上市上櫃公司推動永續發展，提升永續發展資訊揭露之品質。	尚無重大差異。
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？	✓		本公司設置永續發展委員會，由董事會授權高階管理階層督導執行。	尚無重大差異。
三、環境議題 (1) 公司是否依其產業特性建立合適之環境管理制	✓		(1) 本公司訂定環境管理相關規範，其環境管理專責單位為管理處行政	本公司在台灣地區非屬污染性工業，並無影響環境

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																			
度？ (2) 公司是否致力於提升能源使用效率及使用對環境負荷衝擊低之再生物料？ (3) 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？ (4) 公司是否統計過去兩年溫室氣體排放量、用水量及廢棄物總量、並制定節能減碳、溫室氣體減量、減少用水或其他廢棄物管理之政策？	✓ ✓ ✓		部，負責辦公環境及設備管理監督責任，定期派人維護設備正常運作、環境清潔及美觀。 (2) 本公司積極推動公文電子化作業，致力於各項資源之利用效率，推行垃圾分類及資源回收，回收可利用資源，減少對環境污染之衝擊。 (3) 本公司力行節能減碳，採取不必要關閉燈光電源之方式，減少能源使用並降低溫室氣體的產生以低對氣候變遷之影響。 (4) 本公司統計2023及2024年所使用之水量、電量及碳排放量，並制定減少用水、用電之具體措施，有效降低水量、電量之使用及廢棄物之產生。 <table><tr><th>項目 \ 年度</th><th>2023</th><th>2024</th></tr><tr><td>總用水量（公噸）</td><td>1,361</td><td>1,368</td></tr><tr><td>用水密集度 （總用水(公噸)/百萬營收）</td><td>24.8730</td><td>1.0846</td></tr><tr><td>總用電量（度數）</td><td>57,105</td><td>55,440</td></tr><tr><td>能源耗用量 （十億焦耳，GJ）</td><td>205.6150</td><td>199.6199</td></tr><tr><td>用電密集度 （能源耗用量十億焦耳/百萬營收）</td><td>3.7577</td><td>0.1583</td></tr></table>	項目 \ 年度	2023	2024	總用水量（公噸）	1,361	1,368	用水密集度 （總用水(公噸)/百萬營收）	24.8730	1.0846	總用電量（度數）	57,105	55,440	能源耗用量 （十億焦耳，GJ）	205.6150	199.6199	用電密集度 （能源耗用量十億焦耳/百萬營收）	3.7577	0.1583	之空、水、廢、毒、噪等有害環境因子產生。惟仍針對生活與辦公所產生之環境影響持續進行減量。尚無重大差異。
項目 \ 年度	2023	2024																				
總用水量（公噸）	1,361	1,368																				
用水密集度 （總用水(公噸)/百萬營收）	24.8730	1.0846																				
總用電量（度數）	57,105	55,440																				
能源耗用量 （十億焦耳，GJ）	205.6150	199.6199																				
用電密集度 （能源耗用量十億焦耳/百萬營收）	3.7577	0.1583																				
四、社會議題 (1) 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？ (2) 公司是否訂定及實施合理員工福利政策(包括薪酬、休假及其他福利)	✓ ✓		(1) 本公司遵守相關勞動法規之規範，並無任何被判定為違反勞動法規之勞資爭議或訴訟，並依照國際人權公約之精神，制定人權政策。 此外，有關員工任免、薪酬均依照本公司管理辦法辦理，並經由遵守法令規定為員工投保勞工保險及全民健康保險；為員工加保團體保險，並辦理員工每年一次健康檢查；確保公司退休制度依循公司員工退休辦法及勞工退休金條例相關規定辦理；設立職工福利委員會辦理各項福利活動等方式，以保障員工權益。 (2) 本公司設置薪資報酬委員會，定期檢討並制定本公司之薪資福利政策，並於每年將獲利部分依章	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	摘要說明	
等)，並將經營績效或成果適當反映於員工薪酬？			程所定比例分派員工報酬。	
(3) 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？	✓		(3) 本公司每年提供員工身體健康檢查，並不定期安排健康講座，以守護員工的健康。對於工作環境之安全，會安排相關人員參加專業教育訓練，並取得專業證照。	
(4) 公司是否為員工建立有效之職涯能力發展培訓計畫？	✓		(4) 本公司定期提供員工教育訓練，並提供員工申請外部教育訓練補助。	
(5) 針對產品與服務之顧客健康與安全、客戶隱私、行銷及標示等議題，公司是否遵循相關法規及國際準則，並制定相關保護消費者權益政策及申訴程序？	✓		(5) 本公司網頁提供消費者意見反應管道，保障消費者權益，並制定有個人資料保護規則以保護客戶隱私；經營之不動產租售業務皆提供客戶有關政府要求之定型化契約以保障消費者權益。	
(6) 公司是否定定供應商管理政策，要求供應商在環保、職業安全衛生或勞動人權定提遵循相關規範，及其實施情形？	✓		(6) 本公司制定有供應商企業社會責任辦法，要求供應商在勞工權益、勞工健康與安全、環境保護及誠信經營等方面皆應依照相關規定；與本公司合作的供應商皆以合法優質為第一考量，並檢視供應商過去相關紀錄，作為合作依據的參考指標，並持續要求合作廠商符合相關規定，並加強相關契約條款，以盡社會責任。。	
五、公司是否參考國際通用之報告書編製準則或指引，編製永續報告書等揭露公司非財務資訊之報告書？前揭報告書是否取得第三方驗證單位之確信或保證意見？	✓		本公司已按照全國永續性報告協會(Global Reporting Initiative,GRI)相關指引編製永續報告書，尚未取得第三方確認或保證意見。	尚無重大差異
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，請敘明其運作與所定守則之差異情形：尚無重大差異。				
七、其他有助於瞭解推動永續發展執行情形之重要資訊：				
(1)環保：本公司非屬高污染之產業，並無環保相關議題。				
(2)社區參與、社會貢獻、社會服務、社會公益、人權、安全衛生與其他社會責任活動：本公司積極參與社會公益活動，並透過參與基金會的各項活動以關懷弱勢團體及醫療學術研究，也透過相關子公司捐贈塔位參與公益活動。				
(3)消費者權益：本公司提供客戶免付費申訴專線以保障消費者應有的權益。				
(4)人權及安全衛生：本公司已確實依法辦理員工勞工保險、全民健保、退休金提撥並投保員工團體保險且定期舉辦員工健康檢查。				

氣候相關資訊

1 氣候相關資訊執行情形

項目	執行情形
一、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。	● 由總經理擔任「永續發展委員會」主任委員。 ● 本公司目前尚未在董事會討論氣候相關風險與機會，而是永續發展委員會鑑別完短期、中期及長期的氣候與機會，並與權責部門討論擬定後續風險與機會因應後，向總經理（或公司治理主管）報告。 ● 設置跨部門之「永續發展委員會」，負責鑑別氣候風險並於各職掌範疇內評估與因應氣候衝擊。 ● 由總經理（永續發展委員會主任委員）帶領一級主管因應氣候變遷相關的管理工作。 ● 永續發展委員會鑑別主要短期、中期與長期的風險與機會後，與權責部門探討優先針對短期重大風險與機會擬定後續因應對策，並推行綠色營運以提升環境管理績效與環境風險管控。
二、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)。	● 短期： ◆ 轉型風險：強化排放量報導義務、原物料成本上漲。 ◆ 實體風險：颱風洪水等極端天氣事件嚴重程度提高。 ● 中期： ◆ 轉型風險：強化排放量報導義務、原物料成本上漲。 ◆ 實體風險：颱風洪水等極端天氣事件嚴重程度提高、降雨（水）模式變化和氣候模式的極端變化、平均氣溫上升。 ● 長期： ◆ 轉型風險：強化排放量報導義務、以低碳商品替代現有產品和服務、原物料成本上漲。 ◆ 實體風險：颱風洪水等極端天氣事件嚴重程度提高、降雨（水）模式變化和氣候模式的極端變化、平均氣溫上升。 ◆ 機會：轉用更高效率的建築物、減少用水量及耗水量。
三、敘明極端氣候事件及轉型行動對財務之影響。	● 因應短期的重大轉型風險： ◆ 業務衝擊：ESG 法規趨嚴，投入溫室氣體盤查範疇一+範疇二；增加建案成本，影響利潤率與競標競爭力。 ◆ 策略調整：必須及早投入培育人力進行盤查；尋

項目	執行情形
	找穩定的供應商簽署長期採購合約。 ◆ 財務規劃：增加盤查人力的投資成本。增加低碳建材使用量（如再生混凝土、鋼材回收），降低採購成本；建立長期供應鏈，與低碳材料供應商簽訂長期合約，穩定價格並減少供應鏈風險；透過綠色融資、碳權交易等方式獲取財務支持，減輕長期財務壓力。 ● 因應短期的重大實體風險： ◆ 業務衝擊：颱風、暴雨、熱浪等影響工地施工進度，延誤完工時間，增加賠償風險。 ◆ 策略調整：工地安裝安全監測系統，針對現場狀況實施監測，提前預警；針對災前預防與即時應變等，擬定防災計畫並確實演練。 ◆ 財務規劃：需投資於耐災基礎設施，提高保險支出，並強化供應鏈管理以降低氣候災害影響。
四、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。	● 永續發展委員會依據風險管理系統的評估因子，並蒐集外在市場、法規、技術與實體的氣候未來發展趨勢，列出本公司可能面臨的氣候風險與機會，經考量影響程度及發生機率，鑑別出短期、中期與長期的重大氣候風險與機會。針對評估結果較高的風險，則另外進行氣候情境分析，考量目前營運布局，計算其潛在的財務衝擊，恐造成營建成本上升3%~5%，短期內對公司衝擊不大。 ● 永續發展委員會鑑別主要風險後與公司各事業單位探討相關因應對策，相關風險評估同時提報給永續發展委員會進行監督。
五、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。	1. 採用台灣氣候變遷推估資訊與調適知識平台（TCCIP）所建置的AR6模擬，模擬未來的氣候變遷影響，作為龍邦營運策略調整之參考。 2. 以龍邦台北市西園路建案為例，颱風和豪雨都越加嚴重，將可能使公司之營運據點面臨天然災害，造成營運中斷。 (1) 採用平均氣溫： ◆ SSP1-2.6：2040年以前，西園路建案約升溫在0.7度左右；2060年以前，西園路建案約升溫在1度左右。 ◆ SSP5-8.5：2040年以前，西園路建案約升溫在0.8度左右；2060年以前，西園路建案約升溫在1.6度左右。 (2) 採用年雨量： ◆ SSP1-2.6：2040年以前，西園路建案年降雨量約增加3.4%；2060年以前，西園路建案約升溫在1

項目	執行情形
	度左右。 ◆ SSP5-8.5: 2040年以前，西園路建案年降雨量約增加0.5%；2060年以前，西園路建案約升溫在1.6度左右。 ◆ 以長期趨勢觀察，西園路建案不管採用何種情境分析，年雨量差異不大，無特別揭露必要。 3.因應未來20～40年北市西園路的高溫趨勢，恐造成建案工人白天工作的職業傷害（如熱衰竭），應增加工地臨時遮陽設施，如帳篷、臨時休息區，降低工人持續暴露於高溫環境；推動避峰施工，減少高溫時段的戶外暴露時間；建立緊急應變機制，確保工地現場備有急救箱，並培訓工人辨識熱衰竭、熱中暑等症狀，及時應對職災風險。
六、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。	● 氣候變遷減緩方面，由於本公司身處商業大樓，本身非屬能源耗用及碳排大戶，以商辦大樓的能源密集度與溫室氣體排放強度為指標。 ● 本公司身處商辦大樓，本身在提升能源使用效率的手段有限，故僅能訂定維持往年的能源密集度與溫室氣體排放強度的目標。 目標： ◆ 能源密集度：不超過2023年的數值。 ◆ 溫室氣體排放強度：不超過2023年的數值。
七、若使用內部碳定價作為規劃工具，應說明價格制定基礎。 八、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。	● 龍邦目前尚未進行內部碳定價，也沒有使用再生能源憑證。
九、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)。	● 依照金管會發布之「永續發展路徑圖」，本公司應於2026年完成2025年龍邦個體公司的溫室氣體盤查範疇一+範疇二。 ● 目前龍邦已啟動溫室氣體盤查作業，並於每季提報董事會規劃進度。

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。)

龍邦依照永續發展路徑圖規劃時程，目前尚無完整的溫室氣體盤查數據，僅有內部估算。

1-1 最近三年度公司溫室氣體盤查及確信情形						
項目/年度	2022 年度		2023 年度		2024 年度	
	總排放量 (公噸 CO ₂ e/年)	密集度 (公噸 CO ₂ e/ 百萬元)	總排放量 (公噸 CO ₂ e/年)	密集度 (公噸 CO ₂ e/ 百萬元)	總排放量 (公噸 CO ₂ e/年)	密集度 (公噸 CO ₂ e/ 百萬元)
範疇二						
龍邦個體	27.0532	0.4059	28.2099	0.5156	26.2786	0.0208

1-1-2 溫室氣體確信資訊

龍邦依照永續發展路徑圖規劃時程，目前尚未進行溫室氣體之確信。

1-2 溫室氣體減量目標、策略及具體行動計畫

龍邦依照永續發展路徑圖規劃時程，目前尚未進行合併報表母子公司的溫室氣體盤查，故不揭露溫室氣體減量目標、策略及具體行動計畫。

(七)履行誠信經營情形與上市上櫃誠信經營守則差異情形及原因

評 估 項 目	運作情形			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				無重大差異。
(1) 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，以及董事會與高階管理階層積極落實經營政策之承諾？	✓		(1) 本公司已訂定「誠信經營守則」，並宣導本公司董事會成員及管理階層於執行業務時皆盡善良管理人之注意義務，以高度審慎之態度行使職權。 本公司之誠信經營政策，已載明於董事會所通過之龍邦國際誠信經營守則、公司治理實務守則、永續發展實務守則、董事及經理人道德行為準則等規範中，本公司亦一併於各項內部規章及對外文件如員工行為準則、供應商企業社會責任行為準則作業規範，明示誠信經營之政策及作法，且嚴格要求公司員工必須履行公司之誠信政策。同時，於本公司年報或永續報告書等文件中，亦詳細說明公司誠信經營之政策以及董事會及管理階層承諾積極落實之情形。	
(2) 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？	✓		(2) 本公司針對證交所發布之「上市上櫃公司誠信經營守則」第七條第二項各款或其他本公司營業範圍內具較高不誠信行為風險之營業活動，已規範相關防範措施，並要求相關單位落實執行；同時由公司治理暨誠信經營推動小組監督執行並持續追蹤改善執行情形。 定期查核分析評估防範措施是否有效運作，以檢討並修正防範措施。此外，本公司要求全體員工均須詳加瞭解前述規範，並將規範公告於公司官網及內部網站，供內外部人員得隨時查閱，公司並持續以定期之教育訓練及多元化宣導方式，使員工明確知悉其應遵守之規範，藉此降低不誠信行為之發生。	
(3) 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？	✓		(3) 本公司已訂定「道德行為準則」及「誠信經營作業程序及行為指南」，員工行為準則及供應商企業社會責任行為準則作業規範均訂有防範不誠信行為之規	

評 估 項 目	運作情形			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	
			範，供全體員工及供應商共同遵循。 本公司對於不誠信行為一律採取毋枉毋縱的態度，並以嚴謹之方式調查舉報案件，倘有違反，本公司將依據相關法令及工作規則採取適當之法律行動。	
二、落實誠信經營				無重大差異。
(1) 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訂誠信行為條款？	✓		(1) 本公司對外進行商業活動，另由財務處審查往來對象與法務室於簽訂之契約中明訂誠信行為條款，以避免與有不誠信行為紀錄者進行交易。	
(2) 公司是否設置隸屬董事會之推動企業誠信經營專責單位，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？	✓		(2) 本公司設置公司治理暨誠信經營推動小組，負責監督內部是否有違反誠信經營之情形。	
(3) 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？	✓		(3) 為有效防範可能的利益衝突，以即時採取必要的解決措施，員工有義務向人資單位呈報其私人在外之商業活動，以避免潛在之利益衝突，呈報部門主管簽核，並交人資單位備查；經理人應提報董事會核議通過後，始得兼職。本公司將依員工所呈報之兼職情形予以審慎評估，以確保兼職是否有利益衝突之情形。本公司於「誠信經營守則」及「誠信經營作業程序及行為指南」制定防止利益衝突政策、提供適當陳述管道。	
(4) 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？	✓		(4) 為確保誠信經營之落實，本公司建立有效的會計制度及內部控制制度，內部稽核人員定期查核遵行情形。此外本公司亦遵循「公司法」及「證券交易法」等相關法令之規範，由會計師負責相關會計表冊之查核簽證。	
(5) 公司是否定期舉辦誠信經營之內、外部之教育訓練？	✓		(5) 本公司經理人定期參與外部相關教育訓練課程，內部稽核人員定期查核遵行情形，確保落實誠信經營。	

評估項目	運作情形			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、公司檢舉制度之運作情形			本公司訂定之誠信經營及道德行為相關規範，已明定檢舉制度，其內容包含：	無重大差異。
(1) 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？	✓		(1) 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。	
(2) 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？	✓		(2) 訂定受理檢舉事項之調查標準作業程序及相關保密機制。	
(3) 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？	✓		(3) 保護檢舉人不因檢舉而遭受不當處置之相關措施。 公司治理暨誠信經營小組為本公司受理檢舉單位，113 年度計 0 件檢舉受理案。	
四、加強資訊揭露				無重大差異。
(1) 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？	✓		(1) 本公司已於網站揭露誠信經營守則相關內容及推動成效。 (2) 本公司已於公開觀測站上以完整、允當、及時及正確的方式向主管機關或大眾揭露資訊。	
五、公司如依據「上市上櫃公司誠信經營守則」訂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： 本公司依據上市上櫃公司誠信經營守則訂定龍邦國際興業股份有限公司誠信經營守則，並揭露於公司網站及公開資訊觀測站。公司所有同仁及關係企業均須遵守本規定，與上市上櫃公司誠信經營守則無重大差異。				
六、其他有助於瞭解公司誠信經營運作情形之重要資訊：（如公司檢討修正其訂定之誠信經營守則等情形） (一)本公司遵守公司法、證券交易法、商業會計法、上市上櫃相關規章及其他商業行為有關法令，以作為落實誠信經營之基本。 (二)本公司「董事會議事規則」中訂有董事利益迴避制度，對董事會所列議案，與其自身或其代表之法人有利害關係，致有害公司利益之虞者，得陳述意見及答詢，不得加入討論及表決，且討論及表決時應予迴避，並不得代理其他董事行使其表決權。 (三)本公司訂有「防範內線交易之管理作業」及「內部重大資訊處理作業程序」，明訂董事、經理人及受僱人不得洩露所知悉之內部重大資訊予他人，不得向知悉本公司內部重大資訊之人探詢，或蒐集與個人職務不相關之公司未公開內部重大資訊，對於非因執行業務得知本公司未公開之內部重大資訊亦不得向其他人洩露。 (四)本公司向來秉持誠信原則經營，遵循相關法規及內部控制制度良善經營，嚴禁不誠信或違反法令之行為，並設法務單位作為必要之諮詢及審定之依據。 (五)本公司已為董事、經理人及重要僱員投保董事及經理人責任保險(D&O)，可充份降低相關人員執行職務對公司產生之風險，保障投資人權益。				

(八)其他足以增進對公司治理運作情形瞭解之重要資訊，得一併揭露：

- 1.本公司訂有內部重大資訊處理作業程序，明確規範公司內部重大訊息處理及揭露機制，並定期檢討以符合現行法令與實務管理之需要，並於公司內部公告及對全體員工進行教育訓練。
- 2.董事會成員及重要管理階層之接班規劃與運作情形：本公司依據公司治理實務守則落實董事會成員多元化政策，目前董事共8名(含獨立董事4名)，具有產業知識及國際市場觀且長於領導、營運判斷、經營管理、危機處理等專業能力。其中1人兼任本公司高階管理階層，未來本公司董事會之組成架構及成員經歷背景將延續目前架構。各年度「董事會績效評估結果」將作為董事提名續任之參考。

關於董事會之接班規劃，本公司培育高階經理人進入董事會，使其熟悉董事會運作及公司各單位業務(含子公司)，並透過工作輪調的方式深化其產業經驗。目前公司及子公司有多位高階管理專才，故本公司及子公司有充沛之人才庫可以選任為未來之董事。除考量多元化，並將注重性別平等，具備執行職務所必須之知識、技能及素養。

接班人培育計劃乃依據未來發展及潛力人才能力，規劃個人發展方案，主要分為：遴選高潛能人才、培育歷練(開發潛能)、代理觀察(試演領導角色)、正式繼任等階段，期間提供課程與行動學習、專案指派與管理授權、派駐與輪調等方式，並透過績效評估與高階人評會審議等制度評估正式繼任的可行性。除了透過內部的學習，也鼓勵高階主管及潛力人才至頂尖學府進修，以深化企業經營管理知識與能力。

(九)內部控制制度執行狀況:以索引方式揭露

- 1.內部控制制度聲明書：詳見公開資訊觀測站(網址：
<http://mops.twse.com.tw>)，查詢路徑：首頁>單一公司>公司治理>公司
規章/內部控制>內控聲明書公告>上市 113 龍邦，供投資人查詢、參考。
- 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。

(十)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：

1. 113 年股東常會重要決議事項：日期 113 年 6 月 26 日

重要決議事項	決議結果	執行情形
承認 112 年度營業報告書及財務報表案	經投票表決結果，贊成權數符合法定之規定，本案照案承認。	相關表冊已依證券交易法等相關法令規定辦理公告事宜
承認112年度盈餘分配案	經投票表決結果，贊成權數符合法定之規定，本案照案承認。	已依相關法令規定辦理公告事宜
修訂本公司董事選舉辦法案	經投票表決結果，贊成權數符合法定之規定，本案照案通過。	決議通過並修訂本公司董事選舉辦法案

2. 113 年及截至年報刊印日止董事會重要決議事項：

日期	會議名稱	重要決議事項
113/01/30	第 14 屆 第 17 次 董事會	1.擬處分坐落於台北市內湖區文德段五小段 325 地號等一筆土地。 2.擬向台中商業銀行松山分行申請短期授信額度續約。 3.擬向臺灣中小企業銀行萬華分行申請短期授信額度續約。 4.擬向永豐商業銀行重新分行申請短期授信額度續約。 5.本公司 112 年績效獎金總額及經理人績效獎金暨伙食津貼調整。
113/03/13	第 14 屆 第 18 次 董事會	1.本公司 112 年度營業報告書及財務報告（含合併及個體）案。 2. 112 年度盈餘分派案。 3. 112 年度董事及員工酬勞分配案。 4.擬定 113 年股東常會召開日期、地點及議案等相關事宜。 5.出具本公司 112 年度內部控制制度聲明書。 6.修訂本公司「董事選舉辦法」案。
113/05/14	第 14 屆 第 19 次 董事會	1.本公司 113 年第 1 季財務報告。 2.本公司擬資金貸與子公司保勝投資股份有限公司。 3.擬向聯邦商業銀行民權分行申請短期授信額度續約。 4.擬向上海商業儲蓄銀行文山分行申請短期授信額度續約。 5.擬向板信商業銀行民生分行申請中期授信額度續約。 6.擬向板信商業銀行民生分行申請中期授信額度。
113/08/13	第 14 屆 第 20 次 董事會	1.本公司 113 年第 2 季財務報告。 2.本公司擬委託關係人瑞助營造股份有限公司興建位於台北市萬華區莒光段都市更新住宅大樓新建工程案。 3.擬取消與新增資金貸與子公司保勝投資股份有限公司案。 4.擬向板信商業銀行民生分行申請短期授信額度續約。 5.擬向彰化商業銀行大直分行申請短期授信額度續約。 6.本公司組織調整。 7.擬修訂本公司「內部控制制度」。 8.擬修訂本公司「永續發展委員會組織規程」。
113/09/19	第 14 屆 第 21 次 董事會	本公司擬將持有位於臺北市中正區忠孝西路一段 50 號 6 樓建物出租予關係人泰山企業股份有限公司。
113/11/12	第 14 屆 第 22 次 董事會	1.本公司 113 年第 3 季財務報告。 2.擬向第一商業銀行營業部申請短期授信額度續約。 3.擬向台中商業銀行松山分行申請短期授信額度續約。 4.本公司擬資金貸與子公司保勝投資股份有限公司案。 5.為子公司保勝投資股份有限公司提供背書保證案。 6.本公司永續發展委員會成員委任案。 7.本公司 114 年度稽核計劃。 8.擬修訂本公司「內部控制制度」。

日期	會議名稱	重要決議事項
113/12/25	第 14 屆 第 23 次 董事會	1.114 年度集團預算及營運計劃。 2.114 年度集團簽證會計師之委任、報酬暨獨立性評估，並配合會計師事務所及其關係企業制定非確信服務事先同意之流程與一般政策。 3.增訂本公司「永續資訊管理辦法」。

(十一)最近年度及截至年報刊印日止董事或審計委員會對董事會通過重要決議有不同意見且有記錄或書面聲明者，其主要內容：無此情形。

四、會計師公費資訊

(一)給付簽證會計師與其所屬事務所及關係企業之審計公費與非審計公費之金額及非審計服務內容：

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
安永聯合會計 師事務所	林素雯	113 年度	5,680	150	5,830	非審計公費： 殯葬設施費用專戶管理 報告費用、價金信託查 核簽證及其他。
	楊智惠					

1. 更換會計師事務所且更換年度所給付之審計公費較更換前一年度之審計公費減少者，應揭露更換前後審計公費金額及原因：無。
2. 審計公費較前一年度減少達百分之十以上者，應揭露審計公費減少金額、比例及原因：無。

(二)所稱審計公費係指公司給付簽證會計師有關財務報告查核、核閱、複核及財務預測核閱之公費。

五、更換會計師資訊：

(一)關於前任會計師

更 換 日 期	112 年 10 月 11 日		
更換原因及說明	因應集團組織架構調整及經營管理之需求。		
說明係委任人或會計師終止或不接受委任	情 況 \ 當事人		會計師
	主動終止委任		V
	不再接受(繼續)委任		
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	無		
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)	無此情形		

(二)關於繼任會計師

事務所名稱	安永聯合會計師事務所
會計師姓名	林素雯、楊智惠
委任之日期	112 年 10 月 11 日
委任前就特定交易之會計處理方法或會計原則及對財務報告可能簽發之意見諮詢事項及結果	無
繼任會計師對前任會計師不同意見事項之書面意見	無

(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 事項函覆：無。

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：無此情形。

七、最近年度及截至年報刊印日止，董事、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

(一)董事、經理人及大股東股權變動情形

職稱	姓名 (註 1)	113 年度		114 年度截至 4 月 26 日止	
		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
董事長	福座開發股份有限公司	437,000	(2,000,000)	235,000	0
	代表人：劉偉龍	0	0	0	0
董事	國寶服務股份有限公司	0	1,000,000	0	0
	代表人：邵明斌	0	0	0	0
董事	福座開發股份有限公司	437,000	(2,000,000)	235,000	0
	代表人：湯順甄	0	0	0	0
董事	國寶服務股份有限公司	0	1,000,000	0	0
	代表人：劉煌基	0	0	0	0
獨立董事	楊貴雄	0	0	0	0
獨立董事	陳允進	0	0	0	0
獨立董事	徐珮菱	0	0	0	0
獨立董事	王財安	0	0	0	0
總經理	劉偉龍	0	0	0	0
副總經理	陶博威	0	0	0	0
財務主管	董一清	0	0	0	0
公司治理 主管	董一清	0	0	0	0
會計主管	蔡穎嘉	0	0	0	0
協理	李嫚嫚	0	0	0	0

註 1：係填列截至年報刊印日止在任者。

(二)股權移轉資訊：

最近(113)年度及截至年報刊印日為止，本公司董事、經理人及持股比例超過百分之五之股東並無發生股權移轉之相對人為本公司關係人之情事。

(三)股權質押資訊：

最近(113)年度及截至年報刊印日為止，本公司董事、經理人及持股比例超過百分之五之股東並無發生股權質押之相對人為本公司關係人之情事。

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

姓名	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關係人或為配偶、二親等以內之親屬關係者，其名稱或姓名及關係。	
	股數	持股比率	股數	持股比率	股數	持股比率	名稱(或姓名)	關係
國寶服務股份有限公司	69,889,080	17.71	0	0	0	0	瑞助營造	監察人
代表人：湯順甄	0	0	0	0	0	0	松崗國際興業 福座開發	董事長 董事
福座開發股份有限公司	62,374,520	15.80	0	0	130,473,020	33.05	無	無
代表人：邵明斌	500,000	0.13	0	0	0	0	沂豐投資 有龍建設開發 瑞助營造 國寶服務	董事長 董事長 董事長 董事
安多利投資股份有限公司	37,933,600	9.61	0	0	0	0	無	無
代表人：李勁節	0	0	0	0	0	0	無	無
瑞助營造股份有限公司	36,608,592	9.27	0	0	0	0	無	無
代表人：邵明斌	500,000	0.13	0	0	0	0	福座開發 有龍建設開發 沂豐投資 國寶服務	董事長 董事長 董事長 董事
沂豐投資股份有限公司	34,542,100	8.75	0	0	0	0	無	無
代表人：邵明斌	500,000	0.13	0	0	0	0	福座開發 有龍建設開發 瑞助營造 國寶服務	董事長 董事長 董事長 董事
有龍建設開發股份有限公司	26,041,840	6.60	0	0	0	0	無	無
代表人：邵明斌	500,000	0.13	0	0	0	0	福座開發 沂豐投資 瑞助營造 國寶服務	董事長 董事長 董事長 董事
吳金泉	10,262,000	2.60	0	0	0	0	無	無
松崗國際興業股份有限公司	6,843,340	1.73	0	0	0	0	無	無
代表人：湯順甄	0	0	0	0	0	0	國寶服務 福座開發	董事長 董事
羅銘鈺	6,014,187	1.52	0	0	0	0	無	無
羅銘鈴	5,167,897	1.31	0	0	0	0	無	無

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

綜合持股比例

113 年 12 月 31 日 單位：仟股；%

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	持股比例	股數	持股比例	股數	持股比例
保勝投資股份有限公司	244,025	100.00	0	0.00	244,025	100.00
龍寶興業股份有限公司	60,000	100.00	0	0.00	60,000	100.00
瑞助營造股份有限公司	73,928	90.10	0	0.00	73,928	90.10
龍福置業股份有限公司	70,000	100.00	0	0.00	80,000	100.00
龍德國際開發股份有限公司	100	100.00	0	0.00	100	100.00
天譽國際股份有限公司	1,350	45.00	0	0.00	1,350	45.00
泰山企業股份有限公司	191,721	38.34	58,279	11.66	250,000	50.00
龍暉開發股份有限公司	0	0.00	56,000	100.00	56,000	100.00
東華國際高爾夫育樂股份有限公司	0	0.00	3,000	100.00	3,000	100.00
三芝慈安園有限公司 (註 1)	-	0.00	-	100.00	-	100.00
北海育樂股份有限公司	0	0.00	8,947	99.41	8,947	99.41
瑞呈營造股份有限公司	0	0.00	5,950	100.00	5,950	100.00
瑞恩開發股份有限公司	0	0.00	7,000	100.00	7,000	100.00
瑞營建設股份有限公司	0	0.00	390	39.00	390	39.00
喜威世流通股份有限公司	0	0.00	21,256	99.93	21,256	99.93
福客多商店股份有限公司	0	0.00	36,1086	98.12	36,1086	98.12
創新物流股份有限公司	0	0.00	9,989	97.47	9,989	97.47
泰山元股份有限公司	0	0.00	500	100.00	500	100.00
泰山(開曼)投資公司 (註 1)	0	0.00	-	100.00	-	100.00
中聯油脂股份有限公司	0	0.00	20,000	33.33	20,000	33.33

註：係公司採用權益法之投資。

註1：有限公司以出資額作為登記。

參、募資情形

一、公司資本及股份發行情形

(一)股本來源

1.股份種類

股份種類	核定股本			備註
	流通在外股份	未發行股份	合計	
普通股	394,729,278	325,270,722	720,000,000	

2.最近年度及截至年報刊印日止股本變動之情形 單位：新台幣元；股

年月	發行價格	核定股本		實收股本		備註		
		股數(股)	金額(元)	股數(股)	金額(元)	股本來源(元)	以現金以外之財產抵充股款者	其他
77.01	10	6,000,000	60,000,000	6,000,000	60,000,000	創立	無	77.01.22 經(77)商字第2143號
77.09	10	19,980,000	199,800,000	19,980,000	199,800,000	現金增資 139,800,000	無	77.09.09 經(77)商字第27405號
79.05	10	46,000,000	460,000,000	46,000,000	460,000,000	現金增資 260,200,000	無	
79.08	10	48,997,000	489,970,000	48,997,000	489,970,000	盈餘轉增資 29,970,000	無	
80.07	10	53,896,700	538,967,000	53,896,700	538,967,000	盈餘轉增資 48,997,000	無	
81.08	10 10	70,290,000	702,900,000	70,290,000	702,900,000	盈餘轉增資 161,690,100 員工紅利轉增資 2,242,900	無	
82.08	35 10 10	180,000,000	1,800,000,000	122,212,500	1,222,125,000	現金增資 200,000,000 盈餘轉增資 316,305,000 員工紅利轉增資 2,920,000	無	
83.08	10 10	180,000,000	1,800,000,000	146,800,000	1,468,000,000	盈餘轉增資 244,425,000 員工紅利轉增資 1,450,000	無	
84.08	10 10	195,200,000	1,952,000,000	183,800,000	1,838,000,000	盈餘轉增資 367,000,000 員工紅利轉增資 3,000,000	無	
85.08	10	302,360,000	3,023,600,000	202,180,000	2,021,800,000	資本公積轉增資 183,800,000	無	
86.08	10 10 10	450,000,000	4,500,000,000	242,776,000	2,427,760,000	資本公積轉增資 202,180,000 盈餘轉增資 202,180,000 員工紅利轉增資 1,600,000	無	

年 月	發行 價格	核定股本		實收股本		備 註		
		股數(股)	金額 (元)	股數(股)	金額 (元)	股本來源 (元)	以現金以外 之財產抵充 股款者	其 他
86.09	30	450,000,000	4,500,000,000	272,776,000	2,727,760,000	現金增資 300,000,000	無	
87.05	10	450,000,000	4,500,000,000	299,779,166	2,997,791,660	可轉債轉換股本 270,031,660	無	
87.08	10 10 10 33	520,000,000	5,200,000,000	425,950,766	4,259,507,660	未分配盈餘轉 681,940,000 員工紅利轉增資 7,000,000 資本公積轉增資 272,776,000 現金增資 300,000,000	無	
88.01	10	520,000,000	5,200,000,000	437,264,477	4,372,644,770	可轉債轉換股本 13,137,110	無	
88.07	10 10 10	720,000,000	7,200,000,000	525,717,372	5,257,173,720	資本公積轉增資 437,264,477 盈餘轉增資 437,264,473 員工紅利轉增資 10,000,000	無	
88.10	10	720,000,000	7,200,000,000	527,925,164	5,279,251,640	可轉債轉換股 22,077,920	無	
89.08	10	720,000,000	7,200,000,000	580,717,680	5,807,176,800	資本公積轉增資 527,925,160	無	
92.12	10	720,000,000	7,200,000,000	552,685,680	5,526,856,800	庫藏股註銷減資 280,320,000	無	
94.08	-	720,000,000	7,200,000,000	502,685,680	5,026,856,800	現金減資 500,000,000	無	
97.10	10	720,000,000	7,200,000,000	527,753,964	5,277,539,640	資本公積轉增資 250,682,840	無	
100.03	10	720,000,000	7,200,000,000	526,433,964	5,264,339,640	庫藏股註銷減資 13,200,000	無	100.04.13 經授商字 第10001071990 號
100.09	10	720,000,000	7,200,000,000	514,433,964	5,144,339,640	庫藏股註銷減資 120,000,000	無	100.09.22 經授商字 第10001219490 號
102.01	10	720,000,000	7,200,000,000	563,214,290	5,632,142,900	可轉債轉換股 487,803,260	無	
105.05	10	720,000,000	7,200,000,000	556,923,290	5,569,232,900	庫藏股註銷 62,910,000	無	105.06.15 經授商字 第10501126300 號
105.10	10	720,000,000	7,200,000,000	548,123,290	5,481,232,900	庫藏股註銷 88,000,000	無	105.10.25 經授商字 第10501252850 號
105.11	10	720,000,000	7,200,000,000	536,613,290	5,366,132,900	庫藏股註銷 11,510,000	無	105.12.22 經授商字 第10501291940 號
105.12	10	720,000,000	7,200,000,000	506,613,290	5,066,132,900	庫藏股註銷 30,000,000	無	106.01.10 經授商字 第10601003670 號
106.03	10	720,000,000	7,200,000,000	499,053,290	4,990,532,900	庫藏股註銷 75,600,000	無	106.03.27 經授商字 第10601039100 號
106.07	10	720,000,000	7,200,000,000	493,572,290	4,935,722,900	庫藏股註銷 54,810,000	無	106.07.28 經授商字 第10601101200 號
107.08	10	720,000,000	7,200,000,000	505,911,597	5,059,115,970	盈餘轉增資 123,393,070	無	
108.10	10	720,000,000	7,200,000,000	404,729,278	4,047,292,780	現金減資 1,011,823,190	無	
109.07	10	720,000,000	7,200,000,000	394,729,278	3,947,292,780	庫藏股註銷 100,000,000	無	109.07.20 經授商字 第10901122340 號

(二)主要股東名單：

持有股權比例達百分之五以上或股權比例佔前十名之股東名稱、持股數額及比例

股份 主要股東名稱	持 有 股 數	持 股 比 例
國寶服務股份有限公司	69,889,080	17.71%
福座開發股份有限公司	62,374,520	15.80%
安多利投資股份有限公司	37,933,600	9.61%
瑞助營造股份有限公司	36,608,592	9.27%
沂豐投資股份有限公司	34,542,100	8.75%
有龍建設股份有限公司	26,041,840	6.60%
吳金泉	10,262,000	2.60%
松崗國際興業股份有限公司	6,843,340	1.73%
羅銘鈺	6,014,187	1.52%
羅銘鈴	5,167,897	1.31%

(三)股利政策及執行狀況

1.公司章程所訂之股利政策

本公司年度如有獲利，應提撥不低於百分之 0.1 為員工酬勞，及不高於百分之 3.5 為董監事酬勞。但公司尚有累積虧損時，應預先保留彌補數額。本公司年度總決算如有盈餘，應先提繳稅款，彌補以往虧損，次提百分之 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；另視公司營運需要及法令規定提列或迴轉特別盈餘公積，如尚有盈餘併同期初未分配盈餘，由董事會擬具盈餘分配案提請股東會決議分派之。

本公司股利政策須考量公司中長期營運成長之資金需求及健全財務結構，並兼顧股東權益，股利之發放原則上採股票及現金並行方式，其中現金股利之比率不低於百分之 10，現金股利每股若低於 0.5 元，得改以股票股利發放。

2.執行狀況

本公司目前正推動龍邦豐馥都更興建案，為持續改善負債比率及調整財務結構，本年度擬不分派股利。

3.預期股利政策將有重大變動時，應加以說明：無。

(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 114 年 3 月 13 日董事會決議通過之 113 年度盈餘分配案(尚未經股東會決議通過)，擬不分派股票股利，故本項不適用。

(五)員工、董事及監察人酬勞

1.公司章程所載員工分紅及董事、監察人酬勞之成數或範圍：

本公司年度如有獲利，應提撥不低於 0.1%為員工酬勞，及不高於 3.5%為董

事酬勞。但公司尚有累積虧損時，應預先保留彌補數額。

前項員工酬勞發給股票或現金之對象，得包括符合一定條件之從屬公司員工，其條件及方式由董事會特別決議並提股東會報告。

2.本期估列董事及員工酬勞金額之估列基礎、配發股票紅利之股數計算基礎及實際配發金額若與估列數有差異時之會計處理：

(1)員工及董事酬勞係依公司章程及過去經驗估計可能發放之金額。

(2)以股票分派之員工酬勞之股數計算基礎：113 年度未以股票分派員工酬勞，故不適用。

(3)實際分派金額若與估列數有差異時之會計處理：若次年度股東會決議實際配發金額與估列數有差異時，則依會計估計變動處理，於股東會決議年度調整損益。

3.董事會通過配發 113 年度董事及員工酬勞等資訊：

(1)依本公司章程第三十一條規定辦理，113年度扣除董事及員工酬勞前之稅前淨利為新台幣（下同）1,131,858,782元，提撥1.25%董事酬勞14,148,234元及提撥0.1%為員工酬勞1,131,859元。

(2)擬議以股票配發員工酬勞其股數及其占盈餘轉增資之比例：無。

4.前一年度董事及員工酬勞之實際分派情形（包括分派股數、金額及股價）、其與認列董事及員工酬勞有差異者並應敘明差異數、原因及處理情形：無差異情形。

(六)公司買回本公司股份情形：無此情形。

二、公司債辦理情形：無此情形。

三、特別股辦理情形：無此情形。

四、海外存託憑證辦理情形：無此情形。

五、員工認股權憑證辦理情形：無此情形。

六、限制員工權利新股辦理情形：無此情形。

七、併購(包含合併、收購及分割)辦理情形：無此情形。

八、資金運用計劃執行情形：本公司並無發行尚未完成或最近三年內已完成且計畫效益尚未顯現之情形。

肆、營運概況

一、業務內容

(一)業務內容

1.公司所營業務之主要內容：都更興建、商業大樓租售業務、殯葬設施管理與經營、娛樂設施經營、投資開發、土木建築工程及食品加工零售等。

2.營業比重

年度 產品項目	112 年度		113 年度	
	營業收入	比重	營業收入	比重
工程收入	10,399,622	58.35%	11,084,545	44.52%
消費食品收入	6,516,495	36.56%	10,684,405	42.91%
勞務收入	388,167	2.18%	67	0.00%
育樂收入	254,056	1.43%	235,295	0.94%
出售墓地及塔位收入	183,187	1.03%	172,090	0.69%
租賃收入	62,886	0.35%	57,224	0.23%
殯葬服務收入	18,406	0.10%	22,203	0.09%
出售房地收入	-	0.00%	2,643,532	10.62%
合計	17,822,819	100.00%	24,899,361	100.00%

3.公司目前商品(服務)項目：

都更興建、工程營造、不動產營造及開發、出租/售不動產及車位、陽宅與陰宅之開發、休閒育樂經營、食品加工零售、油品製造等。

4.計劃開發之新商品(服務)：

- (1)國內陽宅不動產開發規劃。
- (2)國內陰宅不動產開發規劃。
- (3)休閒球場營運設施。
- (4)土地活化再利用。
- (5)油脂產品。
- (6)消費性食品。
- (7)飼料產品。
- (8)都更興建-龍邦豐馥。

(二)產業概況

1.產業之現況與發展

(1)不動產開發及營建業

2024年，上半年台灣房市在六都建物買賣移轉件數增加，主要原因是經濟成長加上政府力推的青年安心成家方案2.0政策的挹注，使得剛性需求

持續浮現，並推升蛋白區低總價建案的買氣，然房屋物件地段、產品定位仍為決定房價漲跌之重要因素。下半年央行第七波信用管制，房市交易量下滑，整體環境對不動產開發、營建及房市銷售相當有挑戰。

(2) 油脂及消費性食品業

大豆沙拉油為台灣使用量最大的植物油油品，自國外進口黃豆在台灣加工提油精煉所得，所製成的產品為黃豆粉及大豆沙拉油，黃豆粉做為完全飼料之主要原料之一，大豆沙拉油則是民生烹調使用。目前所銷售的植物油油品大抵走向兩大用途，一為餐廳及食品廠業務用油如18公升桶裝大豆沙拉油及棕櫚油，另一為小包裝家庭用油，近年來國人健康意識抬頭，推出多元化且具有健康概念的食用油是產業趨勢。由於健康風潮興起，更重視產品原料之使用，標榜自然健康、無添加或高乳含量、高附加價值產品。而近年來食安事件，亦提高消費者健康安全意識，更願意投入較高金額，選擇大廠出品、具有原產地證明、生產認證標準或更多第三單位認證之商品，成為消費者較具安心感的選擇指標。

(3) 休閒育樂業(高球)

高爾夫產業在新冠疫情中蓬勃發展，由The R&A和體育市場行銷調查 (SMS) 披露的研究資料顯示，高爾夫球運動正處於一個全面普及的熱潮中，世界各地的參與度都在大幅增加，特別是在過去兩年新冠疫情流行期間，戶外運動可以更安全、健康地進行，高爾夫屬於能適度保持社交距離的戶外運動，相對於室內運動，可說是安全及優良的運動環境。全球整體高爾夫人口顯著增加，台灣的高爾夫練習場以及高爾夫球場，也都迎來許久不見的榮景，原本就會打球的球友，增加打球頻率；沒有接觸過高爾夫的大朋友及小朋友，紛紛開始學高爾夫球，國人掀起高爾夫運動潮。

美國在推廣高爾夫的時候，沒那麼嚴肅，是以全家同遊的概念在推廣，全家一起去迷你高爾夫練習場，在裡面吃飯、喝飲料，全家一起歡樂，晚上幾乎客滿，這個概念台灣已開始參考運用。黃金海岸球場在2022年首次舉辦親子家庭賽，可看到許多的親子互動、親子間更增感情，在球友的熱烈響應下，在2023年推出歡樂家庭爭霸戰的活動。

(4) 殯葬服務業

在政府、產業、學術共同為殯葬改革的努力下，產業和學校積極推廣生死學與殯葬教育，讓殯葬禮儀規範正式向前邁入一個新紀元。殯葬產業在企業化經營模式下開始扭轉傳統殯葬服務業給人的印象，走向高品質、客製化的經營模式，強調重視往生者的遺願，依家屬的需求調整儀式流程，使儀式變得簡單、創新且制度化。殯葬業者擁有更充足的人力和資源，從業人員只需要學習制式或單一項目的工作內容，而使得人力得到分工，新進人員的培養也有了專業化的教育訓練，讓從業人員由過往的形象轉變為專業禮儀師。隨著殯葬文化的改變，民眾對殯葬服務業的看法相對較無排斥

也較無畏懼心態，而能以莊重的心情看待殯葬服務業。台灣人口年齡逐漸老化、政府與人民環保觀念提升及台灣地區土地有限，不論對殯葬之禮儀服務與納骨塔之需求均有增加之趨勢。

2.產業上、中、下游之關聯性

(1)不動產開發及營建業

不動產開發與營建業上游主要原料為土地、建材和資金供應的金融機構，土地的供給來源有私有土地出售、合建釋出、國有土地標售及都市更新程序開發土地；建材主要為砂石、鋼筋、磁磚等產業；中游以建設公司為主，以及銷售相關行業，包括代銷、建經及仲介商；房地產下游主要為一般購買客戶以及企業體，近年來仲介業因具有多點店頭通路優勢，致使房地產銷售業務之選擇性更多元化，房地產其上、中、下游產業連鎖效果較其他產業為大，常被視為經濟發展領導性產業，具有領先指標作用，故建築投資業景氣之好壞，將直接或間接影響到當年景氣循環。營造產業鏈是指從事住宅、商辦、工廠或公共工程等建築物體設計、施工或統包的上下游關聯產業。上游為建材原料及人力的供應商，中游有機電公司、金融機構、保險業者、保全業者及建築師，下游則為監造單位及業主。主要建材原料如鋼筋、型鋼、水泥、預拌混凝土、砂石、磁磚、玻璃等；業主包括公民營機構、建築投資者及地主。

(2)油脂及消費性食品業

大豆沙拉油主要原料上游為來自美國及巴西之黃豆，植物油則來自澳洲、西班牙、英國、馬來西亞及泰國等國家。業務用油的主要客戶為食品廠或連鎖餐飲集團或透過全國各地經銷商銷售至餐廳，小包裝家庭用油品由喜威世流通(股)公司銷售以大賣場、超市及連鎖超商為主要通路。

食品產品原料主要來自國內，部分來自國外。數家優質供應商與公司已有多年往來交易，故其原料之品質及交期穩定，銷售由喜威世流通(股)公司處理。

(3)休閒育樂業(高球)

休閒育樂業(高球)是以提供球場設施供球友打球，球場設施上包含如坪草、果嶺砂、高爾夫球、營建廠商所需之各式物料供應商自然為其上游供應商，下游則是球友、公司之客戶。

(4)殯葬服務業

殯葬服務業經營範圍可分為墓園商品(含塔位)與禮儀服務商品。就墓園商品(含塔位)而言，其上游為營建廠商；而禮儀服務商品所需之各式物料供應商自然為其上游供應商。殯葬產業之下游為需求墓園塔位與禮儀服務之客戶。

3.產品之發展趨式

(1)不動產開發及營建業

捷運宅與中小坪數之輕豪宅：

都會蛋黃區土地嚴重供需失調，幾乎沒有大塊面積的土地釋出，此外，台灣住宅結構受少子化、老齡化影響，超過百坪以上之大坪數豪宅已不好銷售，亦不符合未來需求，且受到總價市場影響，坪數必須控制在二至三房產品以內，再加上地段、產品力強、設計規格高之知名品牌建案，將有機會創出銷售佳績。

全齡宅與銀髮住宅：人口結構少子化老齡化現象，讓開發商對產品定位重新思考，多家開發已著手開始規劃「全齡宅」與「銀髮住宅」，後市的產品會隨著房市走勢與需求作出調整。

都市更新與危老之換屋客：搭配政府推動之危老、都市更新政策，換屋客比例將明顯竄升；都會區超齡30年老屋居高不下，將醞釀老屋換新屋之住宅需求。

綠建築住宅：

因應ESG永續發展，目前產業積極使用綠建材為營建原物料，並依照公共工程委員會的要求，新建公共建築都須取得綠建築標章；而針對一般民間新建建築，也有許多指標性建商持續以綠建築設計概念開發住宅；國外相關節能建築的認證現已成為估價的重要變數。

(2)油脂及消費性食品業

為符合國際趨勢潮流及顧客要求，食品廠與油脂廠全產線取得SQF 9.0版認證強化源頭管理及產品驗收更嚴謹的食品安全品質標準並經GFSI認可之認證，與國際接軌並帶動企業生產產品行銷全球，率續爭取相關管理系統之驗證及獎證，以此嚴謹之管理系統及驗證作為本公司之產品品質保證，增加本公司之產品力，以爭取社會與顧客之信賴。

(3)休閒育樂業(高球)

休閒育樂業(高球)藉由與觀光旅遊結合及舉辦國際賽事，加上各種行銷的手法以及媒體的傳播，使高爾夫運動不再僅限於單一運動層面，更使社會大眾有更多元的選擇參與此項運動。

(4)殯葬服務業

老年人口比重大幅提高，避免面臨死人與活人爭地的窘境且環保意識抬頭，內政部呼籲民眾響應政府推動的樹葬、灑葬或海葬等環保自然葬法，觀念的改變需要長時間的宣導及鼓勵。

4.產品競爭情形

不動產開發及營建業

由於不動產開發市場規模龐大、地區分布廣，且產品因所在地段、區位不同

而有所差異，因此市場競爭型態不同於其他產業，較少為公司與公司間之競爭，而常是同區域內建案與建案間的競爭。本公司近年來獵地主力仍在雙北地區，以大台北地區為主核心，向外延伸擴及台中等都會區，堅強的經營團隊，結合關係企業瑞助甲級營造紮實的工程營建品牌陣容，為本公司最大競爭利基條件；隨著國民所得的提高，購屋者對於外觀設計、內部格局、建材設備及公共設施規劃等要求日趨嚴格，建案產品的規劃及空間的利用已成為購屋者在選擇房屋時的重要考量，而施工品質更是口碑的關鍵，如何在軟硬體設施上加強養生、科技、環保、休閒、安全及舒適等功能，將是未來的競爭關鍵。此外，由於房地產業競爭日益激烈，客戶滿意度也成為衡量公司競爭力的重要指標，對業者而言，必須隨時注意消費者之需求與市場變化，以採取適當而有效之服務行動及銷售策略。

(三)技術及研發概況

1.不動產開發及營建業

(1).不動產開發

- A 未來因應不動產市場需求導向，預定投資購置或標得位處台灣都會之重劃區、鄰近重大交通建設計畫或居住機能完善地區之土地不動產物件，以供開發興建房產銷售之用。
- B 除就自建推案用途購入土地案源外，有關台北市、新北市、台中市等中部以北精華地區之個案，亦可朝個案投資方式或在雙北市以參與能盡速推案之都更或危老個案，採投資或購地合建模式，獲得投資效益。
- C 未來因應多角化經營，結合集團資源，計畫投入休閒產業圈球場運營，並擬投入陰宅不動產投資或開發市場，將於全國各地洽尋以陰宅園林綠化園區之標的進行規劃開發或整合。

(2).營建施工計畫，建築物的產品均為客製化工程，但其產品的設計均掌握在設計建築師的構思及顧客的需求上，營造業所提供的是將設計轉成建築物的興建者，故不會有相同的生產環境及產生相同的建築物，所以在產品的開發過程均面臨不同的挑戰。研發創新的過程均在一年以上，每個製作流程均需不斷的檢驗及測試方能確保產品的品質要求。從設計者的建築圖為依規開始，就需不斷的檢討設計方案及更佳的施工法或透過價值工程的替代方案，以提供顧客更多的選擇及最有利的產品。

2.油脂及消費性食品業

持續投入資金及人力，開發新產品及改善製程技術，並掌握配方原料源頭品質，因應未來市場需求，即時推出符合衛生、健康、安全的新產品，掌握最佳獲利契機。

3.休閒育樂業(高球)

係屬提供球場設施供球友使用，僅能從多樣化硬體設施的便利性及舒適性做改善以符合球友的需求、以及球場行業與一般製造業有所不同，並無研

發產品之相關部門。

4.殯葬服務業

係屬提供禮儀服務及墓園設施，在禮儀服務方面以客戶個性化、精緻化及多元化的服務，進而帶動殯葬服務整體品質。

(四)長、短期業務發展計畫

1.短期業務發展計畫

(1)不動產開發及營建業

- A.加速開發現有已投資庫存土地資產。
- B.閒置土地持有期間適當活化增加收入。
- C.取得都會精華區優質土地資源。
- D.取得整合度高及區位便利之危老、都更個案。
- E.積極參與可行性高之標案投標。
- F.有效掌握市場脈動，視區域特性塑造產品定位差異化並結合ESG相關產品定位提升大樓品質。

(2)油脂及消費性食品業

因應消費者趨勢，油脂產品聚焦高價好油發展，持續擴大玄米油、葵花油的銷量、累積經營主廚精選專業用油形象，並持續研究具健康概念的烹調用油。

(3)休閒育樂業(高球)

提供更多元化硬體設施與球場工作人員之服務。

(4)殯葬服務業

提供客戶多樣化且良好品質的商品選擇，積極拓展市場，提升銷售能力並結合保險通路提升市佔率。

2.長期業務發展計畫

(1)不動產開發及營建業

- A.建立公司品牌價值、貫徹核心競爭力，持續主動積極，已達成永續經營之理念。
- B.以客戶導向以及市場導向為主軸，進行產品規劃，提昇附加價值。
- C.跨足雙北及台中市精華地區優質土地開發，積極擴大對於市區周邊具開發潛力之區域或區段徵收、重劃區等進行土地儲備開發。
- D.維持高續案率。
- E.積極開拓新市場業務。
- F.提供業主多元管道服務。

(2)油脂及消費性食品業

食品產品朝自然健康、無添加物或創新素材變化之高附加價值產品開發。

(3)休閒育樂業(高球)

提供更多元化硬體設施與球場工作人員之服務。

(4)殯葬服務業

提升品質，創造認同感，經由禮儀師提供專業化服務贏得客戶認同。

二、市場及產銷概況

(一)市場分析

1.市場佔有率及市場未來之供需狀況與成長性

(1)市場占有率

本公司營業收入主要來自不動產興建銷售、不動產投資租售、塔位出售及殯葬服務收入等，對於不動產投資項目，將仍會取決於政府相關政策導向，以及各都會區重大建設或交通發展，作為公司不動產自行推案之主軸，另再結合投資型態形成雙環並行，預計可維持每年穩定的營業收入。營造營業收入主要來自建築物體的興建，除了受政府每年編列公共工程預算多寡影響，民間工程興建意願亦受環境景氣影響。瑞助每年底都會依據整體社會環境、國際趨勢適時調整、訂定翌年接案策略及業務承攬總額目標，預計每年皆可維持穩定的營收成長。

(2)市場未來之供需狀況與成長性

A.供給面

目前土地資產取得日趨困難、亦持續面臨缺工、綠建築規定等要求，導致開發成本居高不下。台北市雖不像其它區域有大量的重劃區土地供給，但在政府積極都市更新與危老改建的政策之下，似乎也逐漸收到好的成果，本公司持續配合政府政策投資合建或以自有不動產積極整合推動都市更新與危老重建。推案量可增加市場供給，對於消費者而言，將有更多新建房屋能夠比較。而工程人力的量與質需要再提昇以因應承攬案量，新供應商的開發需不斷增加以符合需求。

B.需求面

在目前於住宅及商用不動產部分雖呈現觀望，但對老屋改建及高品質之住宅與廠辦大樓仍有一定自用需求，將可帶動建商推案之意願，故就中長期而言，可預期大台北地區房地產市場之需求將大於供給。

C.成長性

食衣住行為基本生活的剛性需求，影響營建業有許多的因素，從人口結構的改變和社會變遷(例如：少子化與高齡化...等因素)，都會趨使房市重

點回歸基本面，所以推出具有交通便利性及富有生活機能的精華地區市中心小宅、老舊社區都更產品等精品住宅，仍具發展前景。

2.競爭利基：

為中部首家上市櫃公司建商，國內房地產近幾年歷經政府打房，加上整體經濟環境不景氣，市場買氣陷入盤整，建設公司有必要推動轉型、朝多角化發展。結合現有集團資源，同步從不動產投資市場出發。

- (1)優良品牌形象與對市場掌握度。
- (2)充裕營運資金，穩健財務狀況。
- (3)掌握市場需求，專業研發規劃。
- (4)保障工程品質以及永續售後服務。
- (5)業務新案靠創新、舊案靠服務與品質。
- (6)差異化產品。
- (7)集團的優勢、舊有資源續案的推動。
- (8)參與社團拓展人脈。
- (9)強化技術研發整合(綠色推廣、企業資源、整合系統、預防管理、創新技術與新工法取得專利)。

3.發展遠景之有利、不利因素與因應對策

(1)有利因素：

預期中國經濟持續低迷加速台商返台投資置產；新青安房貸政策吸納首購客戶群效應；根據台經院最新預測結果，2025年國內經濟成長率為3.42%；以及依據國土綜合開發計劃，未來住宅之政策發展方向包含有穩定供應區位適當、價位合理之住宅用地，以興建合宜價位之住宅，充分提供合理價位住宅，並順應所得提高所產生之高品質生活需求及居住環境。此外，獎勵民間參與都市更新及新社區開發與興建，提供優質的住宅及居住環境，對市場的發展將有正面影響。

(2)不利因素：

- A.大台北都會區精華土地日益稀少，建商取得土地成本相對提高。
- B.外在環境變數仍多，地緣政治、中美關稅貿易戰狀況、新台幣匯價走勢等，央行打房政策第七波信用管制限貸令等，均將持續影響貨幣政策走向、直接影響消費者購屋信心度。
- C.營造業面臨的缺工班與缺工程師問題仍是目前營造產業最大不利因素，物料如後續課徵碳稅等影響，將導致營造成本大幅增加影響獲利，又因工資上漲及缺工造成工程進度無法精確掌握。

(3)因應對策：

- A.不動產投資標的仍以大台北地區精華區域、交通動線便捷、鄰近周邊商業型態等住宅個案為主；其餘市郊外圍地區較具發展潛力區位，亦積極投入審慎評估。
- B.拓展多元性開發方式，包括透過價購、投標、合建、都市更新、危老條例建案、個案投資、土地活化、休閒產業球場開發營運等模式審慎取得。
- C.有效運用公司集團資源整合，布局不動產投資、廠辦開發、旅遊休閒娛樂產業以及陰宅園林化市場開發，提升公司整體營運獲利。
- D.尋求主管機關協助引進外勞，舒緩缺工問題。
- E.引進優質結構工班入主模板工班、鋼筋工班培養御林軍。

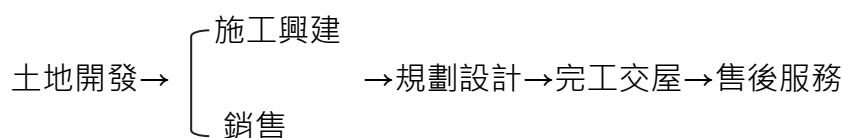
(二)主要產品之重要用途及產製過程

1.主要產品之重要用途

- (1)店舖：商業營業處所。
- (2)辦公大樓及廠辦：公司行號設立辦公室或企業總部。
- (3)住宅類：包括住宅大樓以及透天住宅等。

2.產製過程

不動產開發業務：店舖、商業大樓、廠辦大樓、住宅大樓及透天厝



(三)主要原料之供應狀況

- 1.土地方面：本公司除朝投資控股公司發展外，亦就不動產本業持續進行開發投資業務，目前待推案之土地分別位於台北市、新北市及台中地區，未來仍不排除伺機購入六都區域土地，增加土地儲備。
- 2.營建工程方面：本公司有轉投資甲級營造公司，故對建材與包作之市場行情及供應狀況能確實掌握。
- 3.租賃方面：本公司經營現有不動產之處分出租業務之主要原料為不動產持有屋況等，供應狀況良好。

(四)最近二年度占進（銷）貨總額百分之十以上之客戶名稱及其進（銷）貨金額與比例

1.最近二年度主要供應商資料

	112 年度			113 年度			114 年度截至第一季止						
項目	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	名稱	金額	占當年度截至前一季度進貨淨額比率〔%〕	與發行人之關係	
		無 10%以上之供應商				無 10%以上之供應商				無 10%以上之供應商			
	進貨淨額	15,230,880				進貨淨額	19,967,101				進貨淨額	3,904,288	

2.最近二年度主要銷售客戶資料

	112 年度			113 年度			114 年度截至第 1 季止					
項目	名稱	金額	占全年度銷售淨額比率〔%〕	與發行人之關係	名稱	金額	占全年度銷售淨額比率〔%〕	與發行人之關係	名稱	金額	占當年度截至前一季止銷售淨額比率〔%〕	與發行人之關係
1	無 10%以上之銷售客戶				0H	2,560,271	10.28	非關係人	C0002	591,774	12.37	關係人
2					其他	22,339,090	89.72		其他	4,194,037	87.63	
	合計	17,822,819			合計	24,899,361	100.00		合計	4,785,811	100.00	

三、從業人員

年度		112 年年度	113 年度	114 年度截至 4 月 30 日止
員工人數 (人)	外 業 工 程 人 員	315	279	265
	內業行政管理人員	291	295	296
	合 計	606	574	561
性別	男	392	365	350
	女	214	209	211
平均年歲 (歲)		48.56	43.77	43.90
平均服務年資 (年)		4.15	4.27	4.42
學歷 分布 比例	博 士	0	0	0
	碩 士	57	58	55
	大 專	438	402	394
	高 中	61	79	79
	高 中 以 下	50	35	33

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：

- 1.為有效管理本公司環保法規風險，本公司設置職安衛管理部，負責督導各工地依規定執行相關法規規定，如廢棄物清理法、水污染防治法、空氣污染防治法、土壤及地下水污染整治法...等相關法規規定。
- 2.本公司依法令規定，指派環保人員負責該事項事務，該員需參加該營建專案所屬管轄當地政府環境保護機關舉辦之定期/不定期環保宣導或教育訓練。
- 3.應繳納之空氣污染防制費用，依合約條款約定該費用由業主負擔或本公司負擔。
- 4.工程進行期間，依法於設置之工程告示牌上應載明營建工程空氣污染防制費徵收管制編號、工地負責人姓名、電話及當地環保機關公害檢舉電話號碼。

(二)公司有關對防治環境污染主要設備之投資及其用途與可能產生效益：

本公司自 108 年 11 月起，經台灣檢驗科技股份有限公司(SGS)評鑑通過 ISO 14001 環境管理系統驗證並取得證書，至今持續通過重新驗證及年度續評作業。在全體同仁積極參與下，將重大環境因素納入各項營運作業中考量，以降低對環境之衝擊，為進一步落實污染防制與環境保護措施，本公司實施下列主要方針：

- 1.依規定辦理環保措施：配合各縣市建築管理機關及環保單位之法規要求，確實執行相關環境保護作業，確保工程施工符合法令規範。
- 2.規劃階段導入環保考量：於工程規劃設計階段即優先選擇低污染工法，減少工程對環境的潛在影響，並提前納入污染防治策略。
- 3.施工階段污染防制：施工過程中優先使用低噪音施工機具，並依需求設置防塵、廢水處理、噪音隔音等污染防治設備，降低對施工現場周邊環境與社區的干擾。

為有效防治施工期間可能對環境造成之污染，本公司依據法令標準投入各項污染防制設備及設施，並積極推動落實環境政策，以下就主要污染防制設備之投資項目、實際用途說明如下：

一、空氣污染防治措施

- 1.主要設備：全阻隔式圍籬、防溢座、防塵布(網)、洗車設備、監測儀錶設備、灑水設施、鋪設路面材料(如：粗級配、鋼板)等
- 2.用途：有效阻絕粉塵外散，降低揚塵污染、避免施工過程造成周邊環境空氣品質惡化

二、噪音防治措施

- 1.主要設備：低噪音機具（電力驅動、油壓系統）、消音器、隔音牆、防震墊等
- 2.用途：降低機具施工過程之噪音與震動影響、避免影響鄰近居民安寧

三、水污染與廢棄物處理措施

- 1.主要設備：沉砂池、排水導流設施、廢棄物分類桶、遮雨棚設施等
- 2.用途：妥善收集並處理施工所產生之逕流污水、防止建築廢料與生活垃圾散落，影響市容與水體

四、環保與綠色辦公環境建置

- 1.主要設備：節能照明、節約用水設施、室內空氣品質監測及水質檢測委託等
- 2.用途：打造健康舒適之辦公環境、推廣辦公區域節能減碳與環保觀念

透過上述各項環境污染防制設備之投資與應用，其效益除了符合法規要求避免被裁罰風險的外，也能優化工作環境、促進周邊民眾友好關係、提升企業形象，亦落實企業社會責任，朝向永續營運之目標邁進。

(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：無污染糾紛事件。

(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（包括賠償），處分之總額，並揭露其未來因應對策（包括改善措施）及可能之支出（包括未採取因應對策可能發生損失、處分及賠償之估計金額，如無法合理估計者，應說

明其無法合理估計之事實)：

近年度因污染環境被處分之罰款統計如下表：

單位：新台幣仟元

年度	112 年度	113 年度	114 年度截至 3 月 31 日止
污染狀況	違反噪音管制法、廢棄物清理法、空氣污染防制法與水污染防治法	違反噪音管制法、廢棄物清理法、空氣污染防制法	違反噪音管制法
處分金額	318.2	103.2	6

處分日期	處分字號	違反法規條文	違反法規內容	處分內容	罰鍰金額
114/04/09 (114/03/07)	22-114-040015	噪音管制法第 8 條第 4 款	依噪音管制法第 23 條裁處	於噪音管制時段內稽查，發現正進行灌漿作業(使用預拌混凝土車及輸送機)致產生噪音	6,000 元
114/02/10 (113/12/02)	40-114-020022	廢棄物清理法第 27 條第 2 款	依廢棄物清理法第 50 條第 3 款裁處	工程施工未妥為清理，致廢棄物或剩餘土石方等污染鄰近路面或人行道(污染程度 A=2,污染特性 B=1,危害程度 C=1)	2,400 元
114/02/03 (113/11/30)	22-114-020008	噪音管制法第 8 條第 4 款	依噪音管制法第 23 條裁處	營建工程未經核准，於噪音管制時段使用動力機械從事施工致妨礙安寧	3,000 元
114/02/11 (113/11/13)	22-114-020013	噪音管制法第 8 條第 4 款	依噪音管制法第 23 條裁處	經查於噪音管制時段內使用動力機械(預拌混凝土車)從事灌漿作業，致妨害他人生活環境安寧	12,000 元
113/09/02 (113/08/12)	23-113-080017	空氣污染防制法第 23 條第 2 款	依空氣污染防制法第 62 條裁處、依環境教育法第 23 條規定裁處環境講習	(1)物料堆置：未依規定採行覆蓋防塵布、防塵網或配合噴灑化學穩定劑。(2)車行路徑：工地內車行路徑粗級配或粒料鋪設厚度不足及鋪面未清洗。(3)裸露地表：定期灑水頻率不足。(4)工地出入口：營建車輛離開未有效清潔車體及輪胎，造成路面有色差。(5)結構體：施工架防塵網未完全覆蓋。(6)上層物料輸送：管道出口未設置可抑制粉塵逸散之圍籬或灑水設施。(7)監測影像及記錄：未設置監測儀錶或未設置攝錄影監視系統	20,000 元

處分日期	處分字號	違反法規條文	違反法規內容	處分內容	罰鍰金額
113/08/29 (113/06/18)	23-113-080009	空氣污染防治法第 23 條第 2 款	依空氣污染防治法第 62 條裁處、依環境教育法第 23 條規定裁處環境講習	(1)工地周界設置之圍籬未涵蓋全部工地區域。(2)營建工地運送具粉塵逸散性之工程材料、砂石、土方或廢棄物之車行出入口無設置洗車空間，且未以加壓沖洗設備清洗。(3)施工規模達規定條件，未設置監測儀錶	20,000 元
113/08/06 (113/05/19)	40-113-080003	廢棄物清理法第 36 條第 1 項	依廢棄物清理法第 52 條裁處	工區後方空地有露天堆置施工後遺留之營建混合物廢棄物，查貯存地點未以中文標示廢棄物名稱並分類貯存及未有採取防止雨水之措施	6,000 元
113/04/18 (113/04/12)	41-113-040441	廢棄物清理法第 27 條第 2 款	依廢棄物清理法第 50 條第 3 款裁處	工地化糞池污水未妥善收集及處理，溢流於周界外致污染道路	4,800 元
113/05/07 (113/03/26)	22-113-050003	噪音管制法第 8 條第 4 款	依噪音管制法第 23 條裁處	經查發現工地於噪音管制時段內進行灌漿，且未領有主管機關核准該時段施工之證明文件	6,000 元
113/05/14 (113/03/20)	23-113-050001	空氣污染防治法第 23 條第 2 款	依空氣污染防治法第 62 條裁處、依環境教育法第 23 條規定裁處環境講習	(1)物料堆置未覆蓋防塵布、防塵網。(2)車行路徑級配料鋪設面積及厚度不足	20,000 元
113/05/02 (113/03/01)	22-113-050002	噪音管制法第 8 條第 4 款	依噪音管制法第 23 條裁處	於噪音管制時段使用動力機械(粉光機)從事營建工程之行為，致妨害他人生活環境安寧。	6,000 元
113/02/27 (113/01/21)	22-113-020668	噪音管制法第 8 條第 4 款	依噪音管制法第 23 條裁處	稽查時見有場內有工作人員進行施工作業，現場可聽得動力機具聲響及工具敲打聲響，致影響環境安寧	3,000 元
113/04/02 (112/12/26)	30-113-040003	水污染防治法第 18 條	依水污染防治法第 46 條裁處	逕流廢水污染削減計畫起造人變更，惟 30 日內未辦理基本資料變更。	10,000 元
113/04/02 (112/12/26)	30-113-040002	水污染防治法第 18 條	依水污染防治法第 46 條裁處	土方開挖作業中場內擋雨、遮雨、導雨設施及沉砂池未依規定定期維護、清理淤砂，並記錄清理維護時間及方法。	10,000 元
113/10/03 (112/11/30)	41-113-100323	廢棄物清理法第 27 條第 2 款	依廢棄物清理法第 50 條第 3 款裁處	工地施工，車輛進出輪胎夾帶泥土，致污染地面。	2,400 元
113/03/05 (112/10/06)	22-113-030072	噪音管制法第 8 條第 4 款	依噪音管制法第 23 條裁處、依環境教育法第 23	噪音管制區晚上 10 時至翌日上午 8 時，使用動力機械操作從事施工致妨礙安寧	6,000 元

處分日期	處分字號	違反法規條文	違反法規內容	處分內容	罰鍰金額
			條規定裁處環境講習		
112/12/15 (112/10/26)	23-112-120003	空氣污染防制法第 23 條第 2 款	依空氣污染防制法第 62 條裁處、依環境教育法第 23 條規定裁處環境講習	(1)未採行覆蓋防塵布、防塵網或配合噴灑化學穩定劑等之一設施。(2)營建工地內或洗車設施至主要道路之車行路徑粗級配或粒料鋪設厚度不足。(3)車輛離開營建工地時未有效清洗車體及輪胎，其表面附著污泥或造成工地出入口及其延伸之道路有路面色差。(4)運輸車輛貨廂未具有防止載運物料滴落污水、污泥之功能或設施。(5)灑水範圍未涵蓋從事具粉塵逸散性作業之區域或未保持濕潤。(6)加壓噴水設施之水量不足或未持續噴水。(7)達施工規模，未設置監測儀錶或未設置攝錄影監視系統。	225,000 元
112/12/13 (112/10/30)	23-112-120001	空氣污染防制法第 23 條第 2 款	依空氣污染防制法第 62 條裁處、依環境教育法第 23 條規定裁處環境講習	(1)車行路徑：營建工地內或洗車設施至主要道路之車行路徑鋪面未清洗。(2)工地出入口：車輛離開營建工地時未有效清洗車體及輪胎，其表面附著污泥或造成工地出入口及延伸之道路有路面色差。上述複查皆未改善完成	30,000 元
112/11/22 (112/10/25)	40-112-110072	廢棄物清理法第 27 條第 2 款	依廢棄物清理法第 50 條第 3 款裁處	工程施工未妥為清理，致廢棄物或剩餘土石方等污染鄰近路面或人行道(污染程度 A=2,污染特性 B=2,危害程度 C=1)	4,800 元
112/09/01 (112/08/16)	40-112-080038	廢棄物清理法第 31 條第 1 項第 1 款	依廢棄物清理法第 52 條裁處、依環境教育法第 23 條規定裁處環境講習	事業廢棄物清理計畫書尚未經主管機關審查核准，案經本局於 112 年 8 月 16 日現場巡查，發現該工程已於 112 年 2 月 1 日動工施作	6,000 元
112/08/28 (112/08/13)	40-112-080077	廢棄物清理法第 27 條第 2 款	依廢棄物清理法第 50 條第 3 款裁處	工程施工未妥為清理，致廢棄物或剩餘土石方等污染鄰近水溝(污染程度 A=1,污染特性 B=1,危害程度 C=1)	1,200 元
112/08/15 (112/06/21)	22-112-080107	噪音管制法第 8 條第 4 款	依噪音管制法第 23 條裁處、依環境教育法第 23 條規定裁處環境講習	晚上十點至翌日上午八時間，稽查時仍見有使用水泥車進行灌漿作業中，致影響環境安寧	6,000 元

處分日期	處分字號	違反法規條文	違反法規內容	處分內容	罰鍰金額
112/08/15 (112/06/20)	22-112-080106	噪音管制法第8條第4款	依噪音管制法第23條裁處	晚上十點至翌日上午八時間，稽查時見有使用水泥車進行灌漿作業中，致影響環境安寧	3,000 元
112/06/19 (112/04/27)	22-112-060102	噪音管制法第8條第4款	依噪音管制法第23條裁處	晚上十點至翌日上午八時間，稽查時見有使用水泥車進行灌漿作業中，產生施工噪音致妨礙安寧	3,000 元
112/05/11 (112/03/15)	41-112-050264	廢棄物清理法第27條第2款	依廢棄物清理法第50條第3款裁處	於施工過程中未採具有效防制措施，致使泥沙、廢棄物污染路面。	4,800 元
112/02/07 (112/02/01)	22-112-020031	噪音管制法第8條第4款	依噪音管制法第23條裁處	未經向目的事業主管機關申請核准於公告禁止時段內使用動力機械(吊車)從事施工致妨礙安寧。	3,000 元
112/01/13 (112/01/08)	22-112-010025	噪音管制法第8條第4款	依噪音管制法第23條裁處	未經向目的事業主管機關申請核准於公告禁止時段內使用動力機械(吊車)從事施工致妨礙安寧。	3,000 元

對於違反環保法規處分項目，本公司將加強下列因應措施：

1.空氣污染防治

- (1)工地內裸露地表或堆置具粉塵逸散性之砂石、材料等確實覆蓋防塵網(布)。
- (2)結構體外牆施工架設置完整之防塵網，有效抑制粉塵。
- (3)工地內車行路徑鋪設粗級配、鋼板、AC、RC等，防制粉塵。
- (4)車行出入口設置洗車台，使車輛駛出工地前確實清洗輪胎。
- (5)洗車台設置監測儀錶或未攝錄影監視系統，並確實記錄。
- (6)運送土方、砂石之車輛確實覆蓋及捆紮，防止行車期間污染環境。
- (7)工地內外之道路定時清洗，防制環境及周邊道路污染。

2.噪音防制處理

- (1)營建用車輛依規定加裝消音設備，儘可能使用低噪音型運輸車輛。
- (2)施工時間選擇對週遭環境影響最小的時段，避開敏感時段如清晨、深夜或午休時刻。針對無法避免的高噪音或振動施工機具，儘量於白天操作。
- (4)公告限制時段施工，事先經向目的事業主管機關申請核准。
- (5)工程施工得視實際的需要，事前對當地居民與警察單位進行說明工作，並保持密切接觸，以增進地方的瞭解與配合。
- (6)視各工程需要設置隔音、防震措施。

3.廢棄物清理、水污染防治措施

- (1)工程施工階段妥為清理，避免土石方等污染鄰近路面、水溝或人行道
 - (2)逕流廢水經沉砂池處理後，得自核准之逕流廢水放流口排放。
 - (3)工地內設置遮雨、擋雨、導雨設施，定期維護及清理淤砂，並確實記錄。
 - (4)廢棄泥水或污泥應經適當處理後，方可運(排)離工地，不得任意漫流及排放。儘量減少廢土之發生量，並予以再利用。
- (五)說明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：

1.未來因應對策：

推動營造工程污染防治與落實環境保護，已然成為企業履行社會責任的重要一環，更是永續發展的共同趨勢。為因應此一目標，本公司除自辦各項環境保護措施外，亦積極教育並要求所屬承攬商配合執行，攜手打造低污染、低衝擊之施工環境。

未來，公司將持續強化工地現場污染防治設施，同時配合環保主管機關政策與法規修訂方向，積極進行宣導、規劃與設置作業，以降低因污染所可能造成之環境風險與損失。其具體措施如下：

A.公司管理層面：

- (1)設定逐年降低環保罰款目標。
- (2)強化現場環保措施查核。
- (3)持續推動 ISO 14001 環境管理系統驗證。
- (4)推動教育訓練，提升承攬商勞工環境保護知能與重要性。
- (5)落實工地三級管理制度。

B.工區環境設施及因應作為：

- (1)落實職安衛標準化及 6S 管理。
- (2)遵守廢棄物清理法、水污染防治法、空氣污染防制法等相關環保法規規定。
- (3)工程皆編列環境檢測預算，定期進行環境監測、設置廢棄物、資源回收設備、監測儀錶或監視系統。
- (4)工地內車行路徑鋪設粗級配、鋼板、混凝土、瀝青混凝土等以防制粉塵。
- (5)工地車行路徑每日至少撒水 2 次，以降低營業主要污染排放。
- (6)工地車輛進出入口設置自動洗車設備，並協助維護鄰近道路。
- (7)從事開挖、回填、搬運、裝卸、夯實等作業應灑水保持濕潤；從事破碎、研磨、切割、刨除操作時，則應有效抑制粉塵逸散。

2.未來可能之支出：

本公司於各工程施工過程中，均依照環境保護相關法令規定，並嚴格要求承包廠商做好環境保護工作，以減少污染受罰之情事，目前現有工地之環保工作均已落實執行。

3.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：無。

五、勞資關係

(一)公司各項員工福利措施、進修、訓練、退休制度與其實施情形，以及勞資間之協議與各項員工權益維護措施情形：

1.員工福利措施

(1)本公司職工福利委員會，成立於民國七十九年，辦理之員工福利包括：

A 生日禮券、五一禮券。

B 急難救助辦法。

C 結婚、生育及喪葬補助、住院慰問金、子女獎學金。

D 旅遊活動補助。

(2)員工分紅。

(3)依職能別專案教育培訓員工。

(4)完工獎金、準時完工獎金。(適用營造業)

(5)部份工地專案津貼、提供宿舍、特別津貼。(適用營造業)

2.退休制度與其實施情形

本公司自民國 94 年 7 月 1 日起配合勞工退休金條例(以下簡稱「新制」)之實施，適用原退休辦法之員工如經選擇適用新制後之服務年資或新制施行後到職之員工其服務年資改採確定提撥制，其退休金之給付由本公司按月以不低於每月工資 6%提繳退休金，儲存於勞工退休金個人專戶，提撥數列為當期費用。

3.員工進修、教育訓練與其實施情形

本公司提供新進員工職前教育訓練及現有員工在職訓練之機制，並依職能別專案教育培訓員工，藉以提升員工專業素質與公司競爭力。本公司經理人、會計、內部稽核主管參與有關之進修課程如下：

職稱	姓名	進修日期	主辦單位	課程名稱	時數
經理	蔡○嘉	113/7/22	會計研究發展基金會	發行人證券商證券交易所會計主管初任進修班	30
經理	許○嵐	113/5/22	會計研究發展基金會	企業常見內控管理缺失情形與實務案例解析	12

職稱	姓名	進修日期	主辦單位	課程名稱	時數
副理	黃○真	113/10/31	證券暨期貨市場發展基金會	不動產、廠房及設備循環與薪工循環之稽核實務	6
副理	黃○真	113/11/15	證券暨期貨市場發展基金會	永續資訊管理之內控內稽實務	6
專員	黃○香	113/7/25	內部稽核協會	稽核課程	6
專員	徐○娟	113/10/25	中華民國內部稽核協會	「永續資訊揭露政策解析」與內控內稽重點研討	6
專員	黃○香	113/11/25	內部稽核協會	財務分析指標判讀及經營風險預防	6
專員	廖○紅	113/12/04	內部稽核協會	「永續資訊揭露政策解析」與內控內稽重點研討	6
專員	廖○紅	113/12/19	內部稽核協會	查核技巧實務	6

4.勞資間之協議與各項員工權益維護措施情形：

本公司針對勞資雇用關係與勞工簽定勞動契約。並設立「勞資委員會」及「人事評議委員會」，以促進勞資友善溝通條件。並設有「員工申訴制度實施辦法」，員工可以透過申訴單予人資或電子員工意見信箱申訴，並可透過勞資委員會提出申訴。

5.其他重要協議

本公司為勞基法適用行業，一切運作均以勞基法為遵循基準。由於平時即重視員工各項福利及與員工之雙向溝通，因此勞資關係十分和諧，本公司仍將加強勞資雙方之溝通協調，並盡力做好福利措施，促使勞資關係更加和諧，以期消弭勞資糾紛發生之可能。

6.工作環境與員工人身安全保護措施

編號	目標/標的	方案	現況說明	執行情形
1	落實員工健康管理。	全面實施員工健康檢查。	每年度均實施員工健康檢查活動，並委託醫療院所或健診機構辦理。	1.民國 113 年度辦理之員工健康檢查活動。 2.民國 113 年加強駐點職醫的評估與指導。
2	提供舒適安全辦公環境。	確實執行辦公職場管理，並規定辦公全面禁菸。	1.定期公告執行辦公地毯清洗、辦公室消毒、廁所清洗等各項作業。 2.定期實施消防安全檢查，確保辦公環境安全。 3.依「菸害防制法」之三人以上共同之室內辦公場所全面禁止吸菸之規定辦理，成	民國 113 年度各項清潔均依年度計畫辦理，或隨時依需要提供清潔修繕服務。 本公司及工地均有明顯禁菸標示，及張貼防止菸害等宣導海報，管理人員亦隨時協助勸阻任何違規行

編號	目標/標的	方案	現況說明	執行情形
			為無菸的工作環境。 4.設置集乳室提供哺乳同仁安心的環境	為。
3	建構兩性和諧之工作環境。	依「工作場所性騷擾防治措施申訴及懲戒辦法」訂定規則，本公司之「性騷擾防治措施申訴及懲戒辦法」。	「性騷擾防治措施申訴及懲戒辦法」中宣告提供員工免於性騷擾之工作環境，使其免受到擅自及不被接受的性侵犯或行為，不論是在肢體或是語言方面。	提供專線電話、傳真及電子信箱等各項申訴方式及管道。
4	提供壽險保障以減少後顧之憂。	免費提供員工團體定期保險。	提供同仁公費團體保險，讓同仁有完整的保障。	若員工罹患疾病或發生意外事故時，可得到適切理賠，加強醫療照護。

(二)最近年度及截至年報刊印日止，因勞資糾紛所遭受之損失(包括勞工檢查結果違反勞動基準法事項，應列明處分日期、處分字號、違反法規條文、違反法規條文、違反法規內容、處分內容)，並揭露目前及未來可能發生之估計金額與因應措施：

- 1.最近二年度及截至年報刊印日止公司因勞資糾紛所遭受之損失：5萬。
- 2.未來可能發生勞資糾紛所遭受之損失之估計金額與因應措施：

本公司勞資關係和諧，並視員工為公司重要資產，對於勞資關係和諧保持不遺餘力，每年度依員工意見調查及勞資委員提案，增進各項協調措施及制度改善，預估未來因勞資糾紛而產生損失之可能性極低。

六、資通安全管理

(一)本公司資通安全風險管理架構、資通安全政策、具體管理方案及投入資通安全管理之資源情形

1. 資通安全風險管理架構

本公司目前由管理處主管兼任資訊安全相關管理職責，尚未設立跨部門資訊安全委員會。未來將視營運規模與資安治理需求，逐步建立更完整之資安治理架構，以提升管理效能與應變能力。

2. 資通安全政策

為確保資訊資產之安全與營運穩定性，本公司已訂定相關資通安全政策與作業規範，包括：

- (1) 定期或不定期辦理資訊安全及個人資料保護教育訓練與宣導活動，提升全體員工資安意識。
- (2) 要求所有委外廠商簽署保密協議，保障本公司資訊資產不受未經授權之存取、變更、破壞或揭露。
- (3) 關鍵資訊系統與設備建置備份與備援機制，確保業務持續運作。
- (4) 全體員工電腦皆安裝合法授權之防毒軟體，並定期確認病毒碼更新，禁止使用未授權軟體。
- (5) 同仁之帳號、密碼與權限應妥善保管並定期更換，密碼強度應達 8 位元以上，並包含數字與大小寫英文字母，不得與帳號相同。

3. 具體管理方案

- (1) 防火牆建置與監控：建置網路防火牆管控內外部連線、共享資源與應用程式存取，並於偵測異常流量時即時封鎖與通報。
- (2) 惡意程式防護：每台電腦均安裝防毒軟體並定期更新病毒碼，並透過新人訓練宣導資安防護常識與掃毒操作。
- (3) 資安教育與演練：新人訓練納入資安課程，平時亦辦理模擬演練，強化全員資安意識與應變能力。
- (4) 版權管理政策：宣導全面使用合法授權軟體，嚴禁使用盜版，並說明其相關法律風險。
- (5) 人員異動權限控管：透過資訊系統管理帳號權限，對新人報到、部門異動及離職流程進行自動化控管，強化資安防線。

4. 資安管理資源投入

公司持續依據風險評估與系統負載檢討資訊安全相關資源需求，投入資源如下：

- (1) 定期評估並汰換防火牆等資安設備，維持安全防護效能。
- (2) 定期購置合法防毒軟體授權，確保設備具備最新防護能力。

(3) 於關鍵據點部署 VPN，保障跨區據點連線之安全性。

(4) 與中華電信資安艦隊合作，針對主要網路路徑進行第一層防禦與流量控管，有效提升整體網路安全性。

(二)列明最近年度及截至年報刊印日止，因重大資通安全事件所遭受之損失、可能影響及因應措施，如無法合理估計者，應說明其無法合理估計之事實：無。

七、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
工程合約	衛生福利部臺北醫院	預計完工年度： 114 年	新北市新莊區思源路 127 號	工程合約
工程合約	立築開發股份有限公司	預計完工年度： 114 年	臺北市信義區犁和段一小段 0102-0000 號等四筆	工程合約
工程合約	大通地產股份有限公司	預計完工年度： 114 年	台中市西區後壠子段 98 之 29 地 號等 16 筆	工程合約
工程合約	財團法人私立高雄醫學 大學	預計完工年度： 114 年	高雄市岡山區和平段 1520 地號 等 26 筆	工程合約
工程合約	台灣電力股份有限公司	預計完工年度： 114 年	彰化縣鹿港鎮鹿工段 56-23 地號	工程合約
工程合約	國家住宅及都市更新中 心	預計完工年度： 114 年	新北市鶯歌區陶瓷段 1018、 1091 及 1098-1 等 4 筆地號	工程合約
工程合約	桃園市政府住宅發展處	預計完工年度： 114 年	桃園市大園區大牛稠段大牛稠小 段 14-7 地號	工程合約
工程合約	內政部營建署	預計完工年度： 114 年	高雄市前鎮區朝陽段 627、628、 629、630 地號及部分 631 及 632 地號	工程合約
工程合約	建高工程股份有限公司	預計完工年度： 114 年	台中市北屯區大仁段 48 地號等 63 筆	工程合約
工程合約	桃園市政府住宅發展處	預計完工年度： 114 年	桃園市大園區埔心里(G17-3)地 號	工程合約
工程合約	尚志資產開發股份有限 公司	預計完工年度： 116 年	新北市土城區源和段 123 地號	工程合約
工程合約	東元電機股份有限公司	預計完工年度： 114 年	彰化縣鹿港鎮崙海段 42-9 地號 (彰濱工業區)	工程合約
工程合約	三雄鳳山啦啦寶都股份 有限公司	預計完工年度： 115 年	高雄市鳳山區華泰段 11 等 1 筆 地號	工程合約
工程合約	國立台灣大學醫學院附 設醫院新竹臺大分院	預計完工年 度：116 年	新竹縣竹北市世興段 1-8 地號 (新竹縣竹北市生醫路一段 2 號)	工程合約
工程合約	三南奧特萊斯股份有限 公司	預計完工年 度：114	臺南市歸仁區武東段 70-1、 70-2、71、72、73 等 5 筆地號	工程合約
工程合約	臺中市政府	預計完工年 度：119	台中市西屯區國安段	工程合約
工程合約	龍邦國際興業股份有限 公司	預計完工年 度：119	台北市萬華區莒光段四小段 57-2 地號等 34 筆土地	工程合約

伍、財務狀況及財務績效之檢討分析與風險事項

一、財務狀況分析(合併報表)

單位：新台幣仟元

項目 \ 年度	112 年	113 年	差 異	
			金額	%
流動資產	16,341,819	16,220,194	(121,625)	(0.74)
投資	2,550,589	2,368,415	(182,174)	(7.14)
其他資產	20,880,058	21,170,537	290,479	1.39
資產總額	39,772,466	39,759,146	(13,320)	(0.03)
流動負債	15,708,502	12,938,780	(2,769,722)	(17.63)
非流動負債	5,232,375	6,517,145	1,284,770	24.55
負債總額	20,940,877	19,455,925	(1,484,952)	(7.09)
股本	3,947,293	3,947,293	-	-
資本公積	178,349	201,106	22,757	12.76
保留盈餘	7,608,947	8,637,495	1,028,548	13.52
其他權益	(199,958)	(189,590)	10,368	(5.19)
庫藏股票	(614,333)	(614,333)	-	-
歸屬於母公司業主 權益總額	10,920,298	11,981,971	1,061,673	9.72
非控制權益	7,911,291	8,321,250	409,959	5.18
權益總計	18,831,589	20,303,221	1,471,632	7.81

(一)最近二年度資產、負債及股東權益發生重大變動(變動達 20%以上)之主要原因：

1. 非流動負債增加主係因本公司長期借款到期借新償舊所致。

(二)最近二年度財務狀況變動影響：無重大影響。

(三)未來因應計劃：不適用

二、財務績效(合併報表)

單位：新台幣仟元

項目 \ 年度	112 年	113 年	增(減)金額	變動 比例%
營業收入淨額	17,822,819	24,899,361	7,076,542	39.70
營業成本	16,178,955	21,552,314	5,373,359	33.21
營業毛利	1,643,864	3,347,047	1,703,183	103.61
營業費用	1,179,798	1,760,377	580,579	49.21
營業淨利	464,066	1,586,670	1,122,604	241.91
營業外收(支)	284,949	204,367	(80,582)	(28.28)
稅前淨利	749,015	1,791,037	1,042,022	139.12
所得稅費用(利益)	271,212	345,344	74,132	27.33
本期淨利	477,803	1,445,693	967,890	202.57
其他綜合損益(稅後淨額)	(163,079)	12,451	175,530	(107.63)
本期綜合損益總額	314,724	1,458,144	1,143,420	363.31
淨利歸屬於				
母公司業主	372,761	1,024,021	651,260	174.71
非控制權益	105,042	421,672	316,630	301.43
綜合損益總額歸屬於				
母公司業主	338,406	1,038,916	700,510	207.00
非控制權益	(23,682)	419,228	442,910	(1,870.24)

(一) 最近二年度營業收入、營業純益及稅前純益重大變動(變動達 20%以上)之主要原因：

1. 因本公司民國 113 年度出售兩筆土地使出售土地收益增加，且子公司營收成長所致。
2. 本公司於民國 112 年 5 月 31 日取得泰山企業(股)公司之控制能力，自該日起始列入合併財務報表，導致兩期之差異。

(二) 最近二年度財務狀況變動影響：無重大影響

(三) 未來因應計劃：不適用

三、現金流量之檢討與分析

(一) 現金流量變動情形分析

單位：新台幣仟元

期初現金及約當現金餘額 (1)	全年來自營業活動淨現金流量(2)	全年現金流出量(3)	現金剩餘 (不足)數額 (1)+(2)-(3)	現金不足額之補救措施	
				投資計劃	理財計劃
2,748,076	5,019,960	2,092,563	5,675,473	無	無

1.營業活動：主係來自出售土地及營運所產生之淨現金流入。

2.投資活動：主係因投資金融資產及取得不動產、廠房及設備之現金流出。

3.籌資活動：主係償還短期、長期借款之現金流出。

(二) 流動性不足之改善計畫：本年度無現金不足額情形。

(三) 未來一年(114 年)現金流動性分析

單位：新台幣仟元

期初現金及約當現金餘額 (1)	全年來自營業活動淨現金流量(2)	全年現金流出量(3)	現金剩餘 (不足)數額 (1)+(2)-(3)	現金不足額之補救措施	
				投資計劃	理財計劃
5,675,473	23,656,014	23,416,366	5,915,124	無	無

1. 現金流量情形分析：

(1)營業活動：主要係預估營運產生之現金流入。

(2)投資活動：主要係預估取得金融資產產生之淨現金流出。

(3)籌資活動：主要係預估償還銀行借款及其他借款產生之淨現金流出。

2. 預計現金不足額之補救措施及流動性分析：無。

四、最近年度重大資本支出對財務業務之影響

(一) 近三年無重大資本支出。

(二) 對財務業務之影響：無。

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

(一)轉投資政策：

在轉投資事業方面，泰山企業股份有限公司於 112 年第二季併入龍邦集團合併財報，集團邁向多角化經營而提高營收與獲利。

本公司未來事業發展策略將以不動產開發及相關物業管理為主要業務，並透過轉投資方式投資營造工程、陰宅不動產、食品產業及高爾夫育樂事業等業務。在不動產事業之經營已累積豐富之經驗及能力，且績效良好；未來將持續以轉投資方式增加長期投資之比重，使公司之未來營運達到成長、穩定及獲利之永續經營目標。

(二)轉投資獲利分析：

合併公司 113 年度投資利益 72,565 仟元，主係本集團自民國 112 年 5 月 31 日對泰山企業取有控制力，遂採企業合併之會計處理。

(三)轉投資改善計畫及未來一年投資計畫：

積極輔導及協助轉投資事業提升經營績效，未來發展策略將以不動產事業、生命服務事業、育樂事業及食品產業之經營為主軸。

六、風險事項分析評估

(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.利率風險:合併公司利率風險主要來自銀行借款利率調升，而增加利息支出，部分風險被按浮動利率持有之現金及約當現金抵銷。

2.匯率風險：合併公司無重大外幣匯率風險。

3.通貨膨脹-未來因應措施：因公共工程及都更計畫陸續發展動工，合併公司亦持續檢視管理房地及原物料價格等資訊並對成本及費用進行適當的控管，且在客戶可接受之範圍內適時反應成本及調整產品之售價，使通貨膨脹的影響對合併公司損益降至最低。短期無重大影響。

(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：

本公司並未從事高風險、高財務槓桿之投資，且依據證期局及相關法令規定，訂定以健全財務及營運為基礎之內部管理辦法及作業程序，包括從事衍生性商品交易處理程序、資金貸與他人作業程序、取得或處分資產處理程序及背書保證作業程序。

1.本公司基於穩健保守之經營原則，113 年度及截至年報刊印日止，尚無從事高風險、高槓桿之投資。

2.本公司及合併財務報表內個體法人為他人背書保證，悉依各相關公司之「背書保證作業程序」辦理。本公司及合併財務報表內個體法人提供背書保證對象均為營運良好之子公司，因此風險極低。

3.本公司及合併財務報表內個體法人資金貸與他人係依照各相關公司之「資金貸與他人作業程序」規定辦理。本公司及合併財務報表內個體法人提供資金貸與係因貸與對象有短期融通資金之必要。

4.本公司 113 年底及截至年報刊印日止未所從事之衍生性商品交易。

(三)未來研發計畫及預計投入之研發費用：

本公司 114 年度及截至年報刊印日止，除食品加工業外並無產品研發計畫，也無預計投入的研發費用。

食品加工業最近年度及截至年報刊印日止投入之研究發展費用 單位：新台幣仟元

年度	112 年度	113 年截至 3 月 31 日
總費用	18,239	4,445

(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：

本公司密切注意國內外政經情勢發展及法律變動，並隨時提出因應對策，113 年度及截至年報刊印日止國內外重要政策及法律變動對本公司財務業務無重大影響。

(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：

本公司主要從事不動產投資、陰宅市場，並透過轉投資跨足高球育樂事業、營造業、食品加工業等，由於龍邦多方位經營發展，跨足的產業面向多元，因此各產業的行業發展，各有其內在邏輯及客觀限制因素，所以分別就不同產業的發展趨勢及變化，來探討對龍邦財務的潛在影響及相關因應。

在不動產投資方面，2024 年受制於央行第 7 波信用管制，包含購屋者若名下有房，購屋貸款不可有寬限期；自然人購買第二間房子，貸款成數自 6 成下修至最高 5 成；公司法人購買住宅、自然人購買高價住宅，以及第三戶以上購屋貸款，最高貸款成數降為 3 成；建商餘屋貸款最高成數降為 3 成。這將打擊短期炒房投資客，連帶影響剛性買盤步入觀望狀態，導致台灣建物移轉登記在 2024 下半年明顯放緩，預計 2025 年房市將延續量縮格局，龍邦在房市面臨高度不確定下，將慎選相關案件，並聚焦預定購地與合建併進，投資或開發都會重劃區等物件，以及公部門標售個案之評估與投標。

台灣殯葬業可說是營建業、服務業、保險業的結合，在營建業部分涵蓋了塔墓的陰宅銷售及營收，服務業則涵蓋禮儀服務的殮、殯、奠、祭，保險業則是生前契約的預售市場。龍邦轉投資為陰宅市場，禮儀服務及生前契約則由關係企業國寶集團經營，由於國寶集團成立至今已逾 35 年，是台灣老牌殯葬服務公司，因此龍邦旗下的陰宅事業在背靠國寶行銷體系下，將發揮集團綜效續創佳績。

龍邦子公司瑞助營造為甲級營造廠，以興建住宅、商業大樓、科技廠房、公共工程、統包工程為主要業務，專業的品質與服務聞名業界。由於近年受到新冠疫情影響，相關營造成本高漲，同時營造業屬於 3K(危險、辛苦、骯髒)產業，這也造成營建業是缺工最嚴重的產業，不過瑞助透過上下游供應商的管理，以及政府開放移工的勞動力補充政策，都能化解勞動短缺的困境。

近年食品安全事件層出不窮，諸如：寶林茶室、饗饗食物中毒案，一旦食品業發生中毒事件，除了面臨巨額罰金外，對於企業商譽影響甚鉅，因此龍邦轉投資泰山企業，從研發、原料代工廠管理，到生產製造及實驗室鑑驗都嚴格把關，並且透過第三方公正單位進行產品稽核，確保消費者買到的泰山產品，皆為安全且品質無虞。

(六)企業形象改變對企業危機管理之影響及因應措施：

本公司企業形象一向良好，亦積極參與慈善活動，並無重大企業形象改變造成企業危機之情事。

(七)進行併購之預期效益、可能風險及因應措施：

最近一年度及截至年報刊印日止並未進行任何併購計劃。

(八)擴充廠房之預期效益、可能風險及因應措施：

本公司最近一年度及截至年報刊印日止，並未有擴充廠房之計畫。

(九)進貨或銷貨集中所面臨之風險及因應措施：

本公司進貨及銷貨對象極為分散，無銷貨進貨集中之風險。

(十)董事、監察人或持股超過百分之十之大股東，股權之大量移轉或更換對公司之影響、風險及因應措施：

本公司董事組成結構穩定，並無股權大量移轉之情形，故對公司無重大風險與影響。

(十一)經營權之改變對公司之影響、風險及因應措施：本公司有專業之經營團隊，並不會因經營權改變損及公司各項管理及經營優勢，其餘風險仍在評估中。

(十二)訴訟或非訟事件

1.本公司最近年度暨截至年報刊印日止已判決確定或尚在繫屬中之重大訴訟、非訟或行政爭訟事件：

目前尚在繫屬中之重大訴訟如下：

(1)智慧財產及商業法院 112 年度商訴字第 16 號確認董事會決議無效等商事事件：簡要：龍邦國際興業股份有限公司訴請確認泰山企業公司 111 年 12 月 2 日董事會處分全家便利商店股份有限公司股權之決議無效。

近期進度：

甲、114 年 3 月 17 日開庭主要爭執程序事項：有無確認利益？龍邦公司追加爭執事項是否屬不符合民事訴訟法第 255 條第 1 項第 2 款之

規定？先位聲明：龍邦公司主張泰山公司 111 年 12 月 2 日董事會決議無效，有無理由？備位聲明：龍邦公司主張前揭董事會決議有召集程序、決議方法及決議內容違法，依上開瑕疵請求撤銷系爭董事會決議，有無理由？

乙、法官諭知準備程序終結，請各方於 4/30 前提出辯論意旨狀，辯論期日定於七月間。

(2)臺灣臺北地方法院 112 年度重訴字第 853 號民事案件：

簡要：泰山企業公司於 112 年 5 月 5 日董事會決議以 36 億元取得街口金融科技股份有限公司 40.39%普通股股權，前經臺灣證券交易所股份有限公司提出諸多質疑，金融監督管理委員會亦以該決議違反公開發行公司審計委員會行使職權辦法及公開發行公司董事會議事辦法等規定，對泰山企業公司前董事長詹景超裁罰 96 萬元在案。泰山企業公司前函請街口金融科技股份有限公司返還前開投資款項未果，為示慎重，並維護泰山企業公司利益暨股東權益，泰山企業公司爰訴請街口金融科技股份有限公司返還 36 億元投資款。

近期進度：

甲、114 年 4 月 15 日言詞辯論，主要爭點 1.股份買賣契約是否有效 2.泰山公司是否為善意第三人 3.泰山公司董事會決議是否無效？先前泰山公司函詢投審司街口股票審核結果，投審司已駁回街口股票投資，街口公司預計重新提出申請。

乙、114 年 5 月 13 日宣判。

(3)113 年度金重訴字第 12 號刑事附帶民事案件：

簡要：天剛資訊公司主張於 102 年 5 月 16 日取得臺北市內湖區文德段 325 地號建地，其董事長鄧光明違反天剛公司內部規定將該地出售於龍邦公司，使其天剛公司受有約 2 億 5,179 萬元損害。因此訴請龍邦公司負賠償責任。

近期進度：

因本案為刑事附帶民事案件，刑事庭目前尚未裁定本案移送民事庭。靜待刑事庭裁定本案移送民事庭後，將委任律師處理後續相關訟訴事宜。

3.本公司董事、總經理、實質負責人、持股比例超過百分之十之大股東及從屬公司最近年度暨截至年報刊印日止已判決確定或尚在繫屬中之重大訴訟、非訟或行政爭訟事件：無。

(十三)其他重要風險及因應措施

資安風險及因應措施

本公司訂有資訊機房管理、系統復原計劃制度及測試程序作業、資訊安全檢查作業等管理辦法。依據上述電子資料處理循環辦法，公司稽核室定期稽核

資訊部。會計師事務所亦每年定期稽核。建立合乎資訊安全管理系統之原則，確保達到資訊的機密性、完整性與可用性三個目標。推動強化資訊安全管理，建立安全及可信賴之電子資訊運作環境，確保本公司之資訊系統之安全性。可迅速通報並採取相關緊急應變機制，於最短時間內回復正常營運，以確保公司業務之永續運作。

本公司定期透過「開機宣導平台」、教育員工了解資訊安全觀念。「利用郵件來源驗證機制」，降低遭受釣魚郵件風險。

七、其他重要事項：無。

陸、特別記載事項

- 一、關係企業相關資料已於公開資訊觀測站申報：
查詢網址如下https://doc.twse.com.tw/server-java/t57sb01?step=1&colorchg=1&co_id=2514&year=&mtype=K&isnew=true
- 二、最近年度及截至年報刊印日止私募有價證券辦理情形：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三項第二款所定對股東權益或證券價格有重大影響之事項：無此情形。

龍邦國際興業股份有限公司



董 事 長：劉 偉 龍

