

股票代碼：2596



RealLy

綠意開發股份有限公司

RealLy Development & Construction Corp.



113 年度年報

刊印日期：中華民國一十四年五月二十一日

查詢年報網址：<http://mops.twse.com.tw>

公司網址：<http://www.realycorp.com.tw>

一、發言人、代理發言人姓名、職稱、聯絡電話及電子郵件信箱

發言人

姓名：許志豪

職稱：總經理特別助理

聯絡電話：(02)8787-8096 分機 312

電子郵件信箱：patrickh@realycorp.com.tw

代理發言人

姓名：林秀娟

職稱：財務部協理

聯絡電話：(02)8787-8096 分機 611

電子郵件信箱：jenniferl@realycorp.com.tw

二、總公司之地址及電話

地址：台北市松山區市民大道五段 69 號

電話：(02)8787-8096

三、股票過戶機構之名稱、地址、網址及電話

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

網址：<http://www.gfortune.com.tw>

電話：(02)2371-1658

四、最近年度財務報告簽證會計師之姓名、事務所名稱、地址、網址及電話

姓名：陳雅琳、唐嘉鍵 會計師

事務所名稱：安侯建業聯合會計師事務所

地址：台北市信義區信義路五段 7 號 68 樓

網址：www.kpmg.com.tw

電話：(02)8101-6666

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
不適用

六、公司網址：

<http://www.realycorp.com.tw>

目 錄

	頁次
壹、致股東報告書	1
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	3
二、最近年度支付董事、監察人、總經理及副總經理之酬金	7
三、公司治理運作情形	9
四、會計師公費資訊	23
五、更換會計師資訊	23
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	23
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	23
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	24
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	24
參、募資情形	
一、資本及股份	25
二、公司債辦理情形	27
三、特別股辦理情形	27
四、海外存託憑證辦理情形	27
五、員工認股權憑證辦理情形	27
六、限制員工權利新股辦理情形	27
七、併購或受讓他公司股份發行新股辦理情形	27
八、資金運用計劃執行情形	27
肆、營運概況	
一、業務內容	28
二、市場及產銷概況	37
三、最近二年度及截至年報刊印日止從業員工人數、平均服務年資、平均年齡及學歷分布比率	46
四、環保支出資訊	46
五、勞資關係	46
六、資通安全管理	47
七、重要契約	48

伍、財務狀況及經營結果之檢討分析與風險事項	
一、財務狀況·····	51
二、財務績效·····	51
三、現金流量·····	52
四、最近年度重大資本支出對財務業務之影響·····	52
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·····	52
六、風險事項分析評估·····	52
七、其他重要事項·····	54
陸、特別記載事項	
一、關係企業相關資料·····	55
二、最近年度及截至年報刊印日止，私募有價證券辦理情形·····	56
三、其他必要補充說明事項·····	56
柒、對股東權益或證券價格有重大影響之事項	
一、最近年度及截至年報刊印日止，發生證交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·····	57

壹、致股東報告書

各位股東女士、先生：

茲將本公司過去一年之營運成果、本年度營運計畫、未來發展策略與因應大環境的變化，簡要提報各位股東女士先生：

一、113 年度營業報告：

113年1-8月預售房市在台灣經濟發展穩健、企業投資熱絡、以及低利環境持續的背景下，表現相當亮眼，使得房貸逼近滿水位，8月中旬中央銀行先利用道德勸說方式，請銀行自主管控不動產貸款總量，各大銀行紛紛緊縮房貸，不僅貸款成數轉趨保守，房貸利率也隨之攀升。繼而於9月下旬實施第7波選擇性信用管制措施，對於已有房屋再購屋貸款無寬限期及調降可貸款成數、調升銀行存款準備率，自實施以來，受限不動產貸款成數下降、利率上升，民眾看漲房價預期心理趨緩，房市交易量持續萎縮，房價漲勢趨緩，且本國銀行辦理無自用住宅民眾購屋貸款占購置住宅貸款比率上升，近月全體銀行購置住宅貸款與建築貸款年增率均減緩，限貸令不僅影響消費者，土建融同時受到管控，對中小建商影響更大。

本公司新北市土城區員仁段(永寧捷運站1號出口北側)工業區立體化案永寧一號已接近完銷，中壢工業區中工段(中園路東側)工業區立體化案領航一號亦穩定銷售去化中。另新北市汐止區新台五路二段與秀峰路交口的住宅都更案已核定並掛件申請建照，預定將於114年底委託開賣銷售。

(一)113年度營業計畫實施成果：

本公司113年度營業收入淨額813,007仟元，較112年度營業收入淨額912,980仟元減少99,973仟元；稅後淨利64,669仟元，較112年度之稅後淨利79,959仟元減少15,290仟元。114年本公司仍將審慎開發個案，並秉持一貫零餘屋的原則，建構紮實的工程品質並提供完整的售後服務，相信本公司的產品，必持續獲得客戶的青睞。

(二)營業預算執行情形：

依據公開發行公司公開財務預測資訊處理準則規範，本公司113年度毋需編製財務預測。

(三)財務收支及獲利能力分析：

單位：新台幣仟元

項 目		113年度	112年度
財務 收支	營業收入	813,007	912,980
	營業毛利	164,920	153,344
	營業淨利	81,482	55,265
	本期淨利	64,669	79,959
獲利 能力	資產報酬率%	1.32	2.05
	權益報酬率%	2.70	3.29
	稅前純益占實收資本額比率%	9.67	5.86
	純益率%	7.95	8.76
	每股盈餘(元)	0.67	0.82

註：113年度盈餘尚未決議分派。

(四)研究發展狀況：

1. 在規劃設計方面：對於產品設計以創新、工藝區隔市場，並力求合理化、規格化之設計以降低營建成本，並縮短工期及避免重工之浪費。
2. 在工程管理與品質管制方面：針對產品特性，研究新工法與參考業界施工心得，減少錯誤，提昇工程品質與效率，並確保完工交屋時程、降低材料耗損，節省成本。
3. 在市場研發方面：深入市場、了解區域特性、傾聽客戶需求，以利精確掌握開發之產品，釐定銷售策略，完成銷售零庫存之目標。
4. 在售後服務方面：宣導心靈占有率(Mind Share)，重視客戶感受，落實以客為尊之經營理念，強化客戶服務系統，提供更快速且專業之服務品質。

二、114年度營業計畫與目標：

本公司新北市汐止區新台五路二段與秀峰路交口的住宅都更案及桃園市中壢工業區中園路之領航一號廠辦大樓個案將公開或持續銷售，另臺北市士林區永平段住三之二土地亦申請辦理危老重建計畫中，規劃興建店鋪住宅大樓個案；本公司仍持續積極以合建或買斷方式取得都會區之土地推案開發，掌握市場需求，加強產品競爭能力。

三、未來公司發展策略：

- (一)持續經營住宅主流市場，以符合市場需求，創造公司利潤，審慎選擇精華地段投資個案，強化整體開發及規劃能力，確實做好投資效益評估，以創造客戶與公司的雙贏策略。
- (二)計畫開發舊社區改建服務項目，以都市更新或危老重建方式整合市區精華地段舊有社區之改建，並結合網路新都概念，建設為現代高科技、多功能之智慧型社區住宅。
- (三)積極開發廠辦市場，因應臺商回流及國內生產投資增加，廠辦大樓需求有明顯遞增趨勢，規劃多樣化產品以滿足消費者需求，將可分散單一產品市場的風險。
- (四)配合政策引導，拓展租賃市場，於銷售過程中建立租賃資料，開發投資客源，除可將產品順利銷售，更因經營出租業務，收取租金報酬，加速達成靈活化之業務目標。此外，積極掌握市場行銷及需求，採取機動調整價格策略，營造最佳銷售時機，以牟取公司之最大利益。

四、外部競爭環境、法規環境及整體經營環境對公司之影響：

目前影響國內經濟表現的不確定因素仍多，包括全球主要央銀貨幣政策調整步伐分歧，恐影響國際資金流向，加劇全球股匯市場震盪，不利於全球經濟成長，而美、中與中、歐貿易衝突亦加速全球供應鏈重組與導致全球市場分化，全球供應鏈重組與經濟零碎化，國內企業透過分散投資與貿易地區等多元布局方式，可能減少在臺投資與生產活動，連帶影響未來臺灣出口與民間投資動能；中國大陸經濟成長放緩之外溢效應，中國大陸因內需動能不足，可能透過供應鏈等間接管道對臺灣等亞洲及其他經濟體產生負面影響，將供過於求的產品輸出他國，減緩內需不足的壓力，導致相關產品競爭加劇，恐對全球經貿或台灣出口帶來負面影響。川普以美國利益優先多變的貿易政策對全球政經發展帶來關鍵性影響，全球貿易、對外軍事援助等方面可能發生重大變化，衝擊國際政經情勢，加劇市場動盪和全球貿易不確定性。另俄烏及中東衝突不斷以及紅海危機持續，可能使能源和大宗商品市場和全球供應鏈面臨持續性受阻，增添全球通膨升溫風險。

未來全球極端氣候加劇、淨零減碳措施以及人口老化等生產供給面衝擊，亦可能形成通膨上漲壓力，加劇全球經濟與物價之不穩定程度上升等，其發展與影響仍需審慎關注，並妥為因應。

謹報告如上，敬請全體股東繼續給予支持與指教。祝各位股東

身體健康 萬事如意

董事長 許燈城

經理人 許燈城

會計主管 林秀娟



敬啟

貳、公司治理報告

一、董事、監察人、總經理、副總經理、協理及各部門及分支機構主管資料

(一) 董事及監察人

1. 董事資料

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(仟股)	持股比例	股數(仟股)	持股比例	股數(仟股)	持股比例	股數(仟股)	持股比例			職稱	姓名	
董事長	中華民國	日堃不動產投資顧問(股)公司	-	112/06/21	3年	9004/24	21,579	21.58%	21,579	21.58%	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	中華民國	代表人：許煜城	男 81~90歲	-	-	-	198	0.20%	-	-	-	-	-	-	文化大學中文研究所碩士 台灣玻璃工業(股)公司董事長秘書 遠東建設事業(股)公司董事長特助 濟業建設事業(股)公司董事長 立益建設事業(股)公司總經理	本公司及耀仁營造董事長兼總經理 日堃不動產投資顧問(股)公司董事長 宏觀不動產估價師事務所主持估價師 大觀投資顧問(股)公司董事長 東聯開發(股)公司董事長 網旺投資有限公司董事長	董事	許煜城	父子註2
董事	中華民國	海寧投資(股)公司	-	112/06/21	3年	97/05/28	12,580	12.58%	12,580	12.58%	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	中華民國	代表人：沈國皓	男 81~90歲	-	-	-	103	0.10%	835	0.83%	-	-	-	-	逢甲大學建築系 沈國皓建築師事務所 主持建築師	沈國皓建築師事務所 主持建築師 海寧投資(股)公司董事長 耀仁營造(股)公司董事長	-	-	-
	中華民國	大觀投資顧問(股)公司	-	112/06/21	3年	109/06/18	11,232	11.27%	11,232	11.27%	-	-	-	-	-	-	-	-	-
董事	中華民國	代表人：許煜如	男 41~50歲	-	-	-	2,036	2.04%	20	0.02%	-	-	-	-	東南科技大學工程學系 本公司業務經理 本公司業務經理 誠泰銀行授信專員	本公司業務經理 耀仁營造(股)公司監察人 日堃不動產投資顧問(股)公司董事 大觀投資顧問(股)公司董事 東聯開發(股)公司董事	總經理	許煜成	父子
獨立董事	中華民國	宋清泉	男 71~80歲	112/06/21	3年	95/08/16	-	-	-	-	-	-	-	-	國立政治大學地政研究所碩士 台北市政府地政處處長 經濟部工業局技正 美國紐約大學法學碩士	無	-	-	-
獨立董事	中華民國	方鳴壽	男 71~80歲	112/06/21	3年	95/08/16	-	-	-	-	-	-	-	-	喬治華盛頓大學比較法學碩士 63年普考財政行政人員考試及及格 財政部證券管理委員會第三組專門委員 金鼎綜合證券執行副總裁 美商雷曼兄弟證券台灣分公司總經理	崇宏國際商務法律事務所 主持律師 濟生醫藥生技股份有限公司獨立董事	-	-	-
獨立董事	中華民國	陳威仁	男 71~80歲	112/06/21	3年	109/06/18	-	-	-	-	-	-	-	-	文化大學實業計劃研究所工學博士 行政院秘書長 內政部部長 台塑企業公司最高顧問	無	-	-	-
獨立董事	中華民國	古又帆	女 41~50歲	112/06/21	3年	112/06/21	-	-	-	-	-	-	-	-	國立台灣大學會計研究所碩士 勤業眾信會計師事務所審計人員 千向曜合會計師事務所 主持會計師	千向曜合會計師事務所 主持會計師 鳳臺國際投資有限公司董事	-	-	-

註1：目前除許董事長煜城及許董事煜如外，其餘5席董事均無兼任經理人或員工之情形。

註2：本公司董事長許煜城先生代表日堃不動產投資顧問(股)公司為綠意開發最大股東且完全未有設置，自是對股東之合法權益念茲在茲。另許煜城先生於建築業界有極其豐富之經驗，戮力本業，謹守公司治理、正直不阿；為公司全體同仁之表率、心悅誠服。由許煜城先生擔任總經理一職，最能領導同仁，創造股東之合法利益。若因於成規強行要求董事長與總經理分別由不同人擔任，反可能有損於公司及其他利害關係人。

註3：113年12月31日止員工16人，全體董事7人，平均每位董事3位員工即對應一位董事，現況已可收公司治理之效。

2. 董事屬法人股東者，其主要股東

114 年 4 月 27 日

法人股東名稱	法人股東之主要股東
日堃不動產投資顧問(股)公司	許燈城(45%)、許志豪(25%)、許志瑋(25%)
海寧投資(股)公司	沈易澄(28%)、沈雨樵(28%)、沈雨蓁(28%)
大觀投資顧問(股)公司	日堃不動產(26%)、許涵如(20%)、許志豪(20%)、許志瑋(20%)

3. 主要股東為法人者，其主要股東：無。

4. 董事及監察人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(註1)	獨立性情形 (註2)	兼任其他 公開發行 公司獨立 董事家數
日堃不動產投資(股) 代表人：許燈城	文化大學中文研究所碩士 台灣玻璃工業(股)公司董事長秘書 遠東建設事業(股)公司董事長特助 濟業建設事業(股)公司董事長 立益建設事業(股)公司總經理	無	0
海寧投資(股)公司 代表人：沈國皓	逢甲大學建築系 沈國皓建築師事務所 主持建築師	無	0
大觀投資顧問(股) 代表人：許涵如	東南科技大學工程管理系 本公司業務經理 誠泰銀行授信專員	無	0
宋清泉	國立政治大學地政研究所碩士 台北市政府地政處處長 高雄市政府地政處處長 高雄市政府地政處土地重劃大隊長 經濟部工業局技正 退輔會榮工處副工程司	符合獨立性	0
方鳴濤	美國紐約大學法學碩士 喬治華盛頓大學比較法學碩士 經濟部商業司第一科科長 財政部證券管理委員會第三組專門委員 金鼎綜合證券執行副總 美商雷曼兄弟證券台灣分公司總經理 務實法律事務所商務律師 崇法國際商務法律事務所 主持律師 無公司法第 30 條各款情事	符合獨立性	2
陳威仁	文化大學實業計劃研究所工學博士 交通部常務次長 臺北市政府副市長 行政院秘書長 內政部部长 台塑企業公司最高顧問	符合獨立性	0
古又帆	國立台灣大學會計研究所碩士 勤業眾信會計師事務所審計人員 千向曜帆合署會計師事務所 主持會計師 無公司法第 30 條各款情事	符合獨立性	0

註1：專業資格與經驗：敘明個別董事及監察人之專業資格與經驗，如屬審計委員會成員且具備會計或財務專長者，應敘明其會計或財務背景及工作經歷，另說明是否未有公司法第 30 條各款情事。

註2：獨立董事應敘明符合獨立性情形，包括但不限於本人、配偶、二親等以內親屬是否擔任本公司或其關係企業之董事、監察人或受僱人；本人、配偶、二親等以內親屬(或利用他人名義)持有公司股份數及比重；是否擔任與本公司有特定關係公司(參考公開發行公司獨立董事設置及應遵循事項辦法第 3 條第 1 項 5-8 款規定)之董事、監察人或受僱人；最近 2 年提供本公司或其關係企業商務、法務、財務、會計等服務所取得之報酬金額。

5. 董事會多元化及獨立性

(1) 董事會多元化

1. 本公司提倡、尊重董事多元化政策，為強化公司治理並促進董事會組成與結構之健全發展，相信多元化方針有助提升公司整體表現。董事會成員之選任均以用人唯才為原則，考量公司產業特性及發展願景，建置不同才能經驗組合之董事，如不動產

估價、建築、地政、財務、法律、美學等專業背景，也各自具有產業經驗與相關技能以及營業判斷、經營管理、領導決策於危機處理等能力。

- 2.為強化董事會職能達到公司治理理想目標，本公司「公司治理實務守則」第20條明載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。而本公司現任董事會成員多元化政策及落實情形如下：

多元化核心 姓名			國籍	性別	具員工身分	基本組成							專業背景				專業知識與技能						
						年齡				獨立董事 任期年資			財會	產業	法務	科技	營運 判斷能力	經營 管理能力	領導 決策能力	危機 處理能力	產業 知識	國際 市場觀	
						31 至 40 歲	41 至 50 歲	71 至 80 歲	81 至 90 歲	3 年 以 下	3 至 9 年	9 年 以 上											
董事	許燈城	中華民國	男				✓					✓		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓			
	沈國皓		男				✓					✓		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓			
	許涵如		男	✓		✓						✓		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓			
獨立 董事	宋清泉		男				✓				✓		✓		✓	✓	✓	✓	✓	✓			
	方鳴濤		男				✓				✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓			
	陳威仁		男				✓			✓		✓		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓			
	古又帆		女				✓			✓		✓	✓		✓	✓	✓	✓	✓	✓			

- 3.公司董事成員目前已達成多元化之要求，惟為配合未來發展需要，將持續檢視多元化之組成要件，於改選時持續強化多元化之目標。目前2位獨立董事任期超過9年，未來目標仍朝向選任獨立董事時連續任期均不超過9年。

- 4.任一性別董事席次未達三分之一

公司目前一名女性董事在任，佔董事席次14%，因為營建業長久以來以男性為主，塑造出陽剛的職場文化所致，本公司注重董事會成員組成之性別平等，積極蒐詢公司治理中心獨立董事人才資料庫，未來將朝向各性別董事席次超過三分之一之目標努力，並至少保有一席女性董事。

(2)董事會獨立性

本公司現任董事會成員共7位，包含4位獨立董事及1位具員工身份董事(佔全體董事成員比例57%及14%)，獨立董事席次超過半數。截至113年底，獨立董事均符合金融監督管理委員會證券期貨局有關獨立董事之規範，且董事間不超過二人具有二親等以內之親屬關係，亦無證券交易法第26條之3規定第3及第4項規定之情事，本公司董事會具獨立性請參閱本年報第6頁董事專業資格及獨立董事獨立性資訊揭露，各董事學經歷、性別及工作經驗請參閱本年報第4頁董事資料。

(二)總經理、副總經理、協理、各部門及分支機構主要主管資料

114 年 4 月 27 日

職 稱	國 籍	姓 名	性 別	就任日期	持有股份		配偶、未成年子女		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 (仟股)	持 股 比 率	股數 (仟股)	持 股 比 率	股數 (仟股)	持 股 比 率			職 稱	姓 名	關 係	
總經理	中華民國	許燈城	男	90.07.01	198	0.20%	-	-	-	-	文化大學中文研究所碩士 台灣玻璃工業(股)公司董事長秘書 遠東建設事業(股)公司董事長特助 濟業建設事業(股)公司董事長 立益建設事業(股)公司總經理	耀仁營造(股)公司董事長兼總經理 日墊、大觀、綿旺、東聯董事長 宏觀不動產估價師事務所主持估價師	總經理 特助	許志豪	父子	註
總經理 特助	中華民國	許志豪	男	109.07.01	2,501	2.50%	62	0.06%	-	-	台灣大學會計研究所碩士 安侯建業會計師事務所審計人員 云辰電子(股)公司總經理特助 耀仁營造(股)公司總經理特助	耀仁營造(股)公司董事 日墊不動產投資顧問(股)公司監察人 大觀投資顧問(股)公司監察人 東聯開發(股)公司董事	總經理 特助	許燈城	父子	-
總經理 特助	中華民國	莊光敏	男	101.03.01	-	-	8	0.01%	-	-	東海大學國際貿易系 泛亞不動產估價師事務所發證估價師 敏達不動產估價師聯合事務所副所長 麗業不動產估價師聯合事務所估價師	麗業不動產估價師事務所發證估價師	-	-	-	-
業務部 協理	中華民國	拜慈偉	男	107.08.03	45	0.04%	-	-	-	-	松山工農園藝科 台橋廣告(股)公司業務副總 鍾力建設(股)公司業務總監 立益建設事業(股)公司業務經理	東聯開發(股)公司董事	-	-	-	-
財務部 協理	中華民國	林秀娟	女	107.08.03	227	0.23%	9	0.01%	-	-	東吳大學企管系 立益建設事業(股)公司財務副理 綠意開發(股)公司財務部副理	無	-	-	-	-
工務部 經理	中華民國	吳照明	男	109.07.01	5	0.01%	-	-	-	-	東南工專土木科 恆康工程顧問工務襄理 華長建設工務經理 元毅建設工地主任	耀仁營造(股)公司工務部經理	-	-	-	-
管理部 經理	中華民國	劉志源	男	96.04.26	119	0.12%	31	0.03%	-	-	岡山高中 九德實業(股)公司總務 飛順國際(股)公司業務 立益建設事業(股)公司總經理特助 綠意開發(股)公司管理部副理	耀仁營造(股)公司管理部經理	-	-	-	-
稽核	中華民國	袁靜宇	女	95.07.24	11	0.01%	-	-	-	-	淡江大學會計系 建業會計師事務所審計部副理 力鵬企業(股)公司稽核高專 倚天資訊(股)公司稽核主任	無	-	-	-	-

註：本公司董事長許燈城先生代表日墊不動產投資顧問(股)公司為綠意開發最大股東且完全未有投資，自是對股東之合法權益念茲在茲。另許燈城先生於建築業界有極其豐富之經驗，戮力本業，謹守公司治理、正直不阿；為公司全體同仁之表率、心誠悅服。由許燈城先生擔任總經理一職，創造股東之合法利益。若因於成規強行要求董事長與總經理須分別由不同人擔任，反可能有損於公司及其他利害關係人。
113 年 12 月 31 日止員工 16 人，全體董事 7 人，平均每 3 位員工即對應一位董事，現況已可收公司治理之效。

二、一一三年度給付董事、監察人、總經理及副總經理之酬金

(一) 董事(含獨立董事)之酬金

單位：新台幣千元

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			領取來自子公司以外轉投資事業或母公司副金																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																									
		報酬		退職退休金		董事酬勞		業務執行費用(D)		薪資、獎金及特支費等(E)		退職退休金			員工酬勞																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																								
		(A)	(B)	(C)	(D)	(E)	(F)	(G)	(H)	(I)	(J)	(K)	(L)		(M)	(N)																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
		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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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

1.獨立董事酬金依給付政策、制度與規模，並依所擔負之職責、風險、投入時間等因素支付酬金

本公司董事酬金除依章程規定提撥之董事酬勞及車馬費外，並無其他報酬及退職退休金，董事酬勞之分派係依個別董事(獨立董事)對公司營運參與之程度及貢獻度議定之。於一般情況下，獨立董事就其專業及經驗對本公司各項營運議題(財務、會計、法規、經營計畫等)提出其意見，並於董事會議中充分討論達成共識。如經營上未有特殊重大議題，獨立董事無須投入額外資源，若有特殊重大議題另須投入額外資源，則依個案需求增加其給付酬金。本公司謹守本業，營運性質單純，目前並無具高度營業風險之特殊重大議題，故獨立董事投入適當時間即可充分因應本公司之營業風險，是以本年度依照年終結餘分紅政策分別給付獨立董事121千元之酬金。

2.除上表揭露外，113年度公司董事為母公司財務報告內所有公司轉投資事業提供服務(如擔任非屬員工之顧問等)領取之酬金為0。

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)		前七項酬金總額(A+B+C+D+E+F+G)	
	本公司	財務報告內所有公司I	本公司	財務報告內所有公司J
低於1,000,000元	許煜城、沈國皓、許煜如、宋清泉、方鳴濤、古又帆	許煜城、沈國皓、許煜如、宋清泉、方鳴濤、古又帆	沈國皓、宋清泉、方鳴濤、陳威仁、陳威仁、古又帆	沈國皓、宋清泉、方鳴濤、陳威仁、古又帆
1,000,000元(含)~2,000,000元(不含)	-	-	許煜如	許煜如
2,000,000元(含)~3,500,000元(不含)	-	-	-	-
3,500,000元(含)~5,000,000元(不含)	-	-	許煜城	許煜城
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	7	7	7	7

(二)監察人之酬金：不適用。

(三)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)		退職退休金 (B)		獎金及特支費等 (C)		員工酬勞金額 (D)				A、B、C及D等四 項總額及占稅後純 益之比例(%)		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	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 金額	股票 金額	現金 金額	股票 金額			
總經理	許燈城	2,044	3,004	0	0	1,066	1,386	134	0	164	0	3,244 484%	4,554 680%	無

酬金級距表

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	財務報告內所有公司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)	許燈城	-
3,500,000元(含)~5,000,000元(不含)	-	許燈城
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	1	1

(四)前五位酬金最高主管之酬金

單位：新台幣仟元

職稱	姓名	薪資 (A)		退職退休金 (B)		獎金及特支費等 (C)		員工酬勞金額 (D)				A、B、C及D等四 項總額及占稅後純 益之比例(%)		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	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 金額	股票 金額	現金 金額	股票 金額			
總經理	許燈城	2,044	3,004	0	0	1,066	1,386	134	0	164	0	3,244 484%	4,554 680%	無
業務協理	拜慈偉	1,362	1,362	83	83	548	548	89	0	89	0	2,082 3.11%	2,082 3.11%	無
財務協理	林秀娟	1,122	1,122	70	70	374	374	74	0	74	0	1,640 2.45%	1,640 2.45%	無
公司治理 主管	許志豪	1,008	1,008	63	63	336	336	66	0	66	0	1,473 2.20%	1,473 2.20%	無

註：本公司經理人只有4人

(五)分派員工酬勞之經理人姓名及分派情形

單位：新台幣仟元 114年4月27日

職稱	姓名	股票金額	現金金額	總計	總額占稅後純 益之比例(%)
總經理	許燈城	0	363	363	0.54%
業務部協理	拜慈偉				
財務部協理	林秀娟				
公司治理主管	許志豪				

(六)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、監察人、總經理及副總經理等之酬金總額占個體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給付本公司董事及總經理酬金占稅後純益比例列示如下：

	酬金總額占稅後純益比例	
	113 年度	112 年度
董事	3.87%	2.54%
總經理	6.80%	6.02%

113 年度董事及總經理占個體稅後純益比例較 112 年度增加，主係 113 年度稅後純益較 112 年度減少 15,347 仟元所致。

2. 本公司董事執行本公司業務之酬金，主係年度決算獲有盈餘可分配時，依章程規定並由董事會依其對公司營運參與之程度及貢獻度議定之。本公司給付總經理之酬金，主係依據本公司內各該職位之權責範圍及對公司獲利達成之貢獻度，並參考各該職位於同業市場之薪資水平給付酬金。訂定酬金之程序，係根據其對公司營運參與之程度及貢獻價值議定之，充分考量公司整體之經營績效、與未來金融危機、多元化經營及成本浮動風險，給予合理之報酬。

三、公司治理運作情形

(一)董事會運作情形

一一三年度截至年報刊印日止董事會開會 6 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2)	備註
董事長	日堃不動產投資顧問(股)公司 代表人：許燈城	6	0	100%	連任 改選日期：112/06/21
董事	海寧投資(股)公司 代表人：沈國皓	6	0	100%	連任 改選日期：112/06/21
董事	大觀投資顧問(股)公司 代表人：許涵如	6	0	100%	新任 改選日期：112/06/21
獨立董事	宋清泉	6	0	100%	連任 改選日期：112/06/21
獨立董事	方鳴濤	6	0	100%	連任 改選日期：112/06/21
獨立董事	陳威仁	5	1	83%	連任 改選日期：112/06/21
獨立董事	古又帆	6	0	100%	新任 改選日期：112/06/21

註1：董事屬法人者，應揭露法人股東名稱及其代表人姓名。

註2：(1)年度終了日前有董事離職者，應於備註欄註明離職日期，實際出席率(%)則以其在職期間董事會開會次數及其實際出席次數計算之。

(2)年度終了日前，如有董事改選者，應將新、舊任董事均予以填列，並於備註欄註明該董事為舊任、新任或連任及改選日期。實際出席率(%)則以其在職期間董事會開會次數及其實際出席次數計算之。

其他應記載事項：

1. 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：

(1)證券交易法第14 條之3 所列事項：

日期	期別	議案內容
113/03/06	第九屆第四次	本公司113年度簽證會計師委任案。 修訂「公司章程」、「股東會議事規則」部分條文案。 修訂「董事會議事規則」、「審計委員會組織規程」部分條文案。
113/08/07	第九屆第六次	增訂「永續報告書編製及驗證之作業程序」案。 修訂「防範內線交易管理作業程序」、「內部重大資訊處理作業程序」部分條文案。
113/11/06	第九屆第七次	增訂「永續資訊管理辦法」案。
114/03/13	第九屆第八次	本公司114年度簽證會計師委任案。 修訂「公司章程」部分條文案。 修訂「員工薪資管理辦法」部分條文案。

- (2)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。

2.董事對利害關係議案迴避之執行情形：

日期	董事姓名	議案內容	應利益迴避原因	參與表決情形
113/03/06	全體董事	本公司112年度董監酬勞案	涉及董事自身利益	依法迴避未參與表決
113/03/06	許燈城	本公司112年度員工酬勞與經理人年終獎金發放案 本公司經理人薪資調整案	兼任本公司總經理	依法迴避未參與表決
114/03/13	全體董事	本公司113年度董監酬勞案	涉及董事自身利益	依法迴避未參與表決
114/03/13	許燈城	本公司113年度員工酬勞與經理人年終獎金發放案	兼任本公司總經理	依法迴避未參與表決

3.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，並填列下表董事會評鑑執行情形。

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	評估結果
每年 執行一次	113/01/01~ 113/12/31	董事會	董事會 內部自評	(1)對公司營運之參與程度 (2)提升董事會決策品質 (3)董事會組成與結構 (4)董事的選任及持續進修 (5)內部控制	執行情形於114/01/31前取得評估報告，評估結果已提報114/03/13董事會報告。 董事會自評係採質化指標評估，故無分數可供衡量，45指標中僅2指標未達成，評估結果為良好。
		個別 董事成員	董事 成員自評	(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	個別董事成員自評係採質化指標評估，故無分數可供衡量，整體評估結果為良好。
		功能性 委員會	委員會 內部自評	(1)對公司營運之參與程度 (2)功能性委員會職責認知 (3)提升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	執行情形於114/01/31前取得評估報告，評估結果已提報114/03/13董事會報告。 功能性委員會自評係採質化指標評估，故無分數可供衡量，整體評估結果為良好。

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)加強董事會職能

- 本公司本屆董事係於112/06/21全面改選，董事於112/06/21股東常會均採候選人提名制度選任，本公司董事除許董事長燈城及許董事涵如為父子外，其餘5席董事間均未具有配偶或二親等以內之親屬關係。
- 本公司於97/05/28經股東常會決議通過將購買董監責任險納入公司章程。董事及經理人責任保險已提113/08/07董事會報告，資料如下：

序號	投保對象	保險公司	投保金額	投保期間	投保狀況
1	全體董事及經理人	國泰世華產物保險(股)公司	84,030,000	112/06/12~113/06/12	續保
2	全體董事及經理人	國泰世華產物保險(股)公司	84,030,000	113/06/12~114/06/12	續保

- 本公司已於109/06/18依法成立審計委員會替代監察人職權，由全體獨立董事組成「審計委員會」，執行情形良好。
- 本公司已於111/02/23董事會決議通過設置公司治理主管，由總經理特別助理許志豪擔任新任公司治理主管，負責公司治理相關業務，包括提供董事執行業務所需資料、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。

(2)提昇資訊透明度等

本公司之財務報表均委由安侯建業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。

(3)訂定董事會成員多元化之政策：

為健全董事會結構，本公司業於109/06/18股東常會通過修訂「董事選舉辦法」，增訂有關董事會成員組成多元化之相關規定。

(4)精進董事專業：

因應「上市上櫃公司董事、監察人進修推行要點」並衡酌公司經營主軸與業務發展，為精進董事之專業，本公司將續任者之進修時數訂為每年6小時(新任者每年12小時)，113年本公司全體董事及公司治理主管參加公司治理相關進修課程，總進修時數達54小時，進修情形如下：

職稱	姓名	進修日期	主辦單位	課程名稱	時數
董事長	許燈城	113/02/23	中華民國公司經營暨永續發展協會	股務專題講座	3
董事	沈國皓	113/04/10	台灣董事學會	掌舵企業智慧之航-公司治理引領前行	3
		113/02/23	中華民國公司經營暨永續發展協會	股務專題講座	3
董事	許涵如	113/04/10	台灣董事學會	掌舵企業智慧之航-公司治理引領前行	3
		113/02/23	中華民國公司經營暨永續發展協會	股務專題講座	3

獨立董事	宋清泉	113/04/10	台灣董事學會	掌舵企業智慧之航-公司治理引領前行	3
獨立董事	方鳴濤	113/02/23	中華民國公司經營暨永續發展協會	股務專題講座	3
		113/11/06	中華公司治理協會	企業經營及風險管理及內部控制制度-三道防線(三線模型)於公司治理的運用	3
獨立董事	陳威仁	113/02/23	中華民國公司經營暨永續發展協會	股務專題講座	3
		113/04/26	中華民國公司經營暨永續發展協會	動盪時代台灣企業的挑戰與經營思維	3
獨立董事	古又帆	113/02/23	中華民國公司經營暨永續發展協會	股務專題講座	3
		113/04/10	台灣董事學會	掌舵企業智慧之航-公司治理引領前行	3
公司治理主管	許志豪	113/02/23	中華民國公司經營暨永續發展協會	股務專題講座	3
		113/04/10	台灣董事學會	掌舵企業智慧之航-公司治理引領前行	3
		113/10/07	中華民國工商協進會	台新淨零高峰論壇	3
		113/12/04	證券暨期貨市場發展基金會	永續發展委員會暨永續長座談會	3

(二)審計委員會運作情形

- 1.本公司審計委員於109/06/18設立，取代原先監察人制度，委員會成員由全體獨立董事組成，任期為三年，連選得連任，其中至少一人應具備會計或財務專長，並經全體委員推選召集人，未履行其職責，依其組織規程有權進行任何適當之審核及調查，並與公司內部稽核主管、簽證會計師及所有員工間皆有直接聯繫之管道，運作方式依本公司「審計委員會組織規程」辦理。
- 2.審計委員會旨在協助董事會履行其監督公司在執行有關會計、稽核、財務報導流程及財務控制上之品質和誠信度。審計委員會審議之事項包括：財務報表、內部控制制度、重大之資產或衍生性商品交易、重大資金貸與背書或保證、涉及董事自身利害關係之事項、募集或發行有價證券、簽證會計師之委任、解任或報酬，以及財務、會計或內部稽核主管之任免等。

(1)審閱財務報告

本公司年度營業報告書、財務報告及盈餘分派議案，均經審計委員會審議通過後，提請董事會核議，並於董事會決議通過後，提請股東常會承認。

(2)評估內部控制制度之有效性

本公司內部控制制度自行評估作業執行結果，每年由本公司各單位依據內部控制循環作業完成，並經審計委員會確認本公司之內部控制制度，包括瞭解營運之效果及效率之目標達成程度、報導之可靠、及時、透明及符合相關規範法令規章之遵循等設計及執行係屬有效，並得合理確保相關目標之達成。

(3)委任及評核簽證會計師

審計委員會定期於每會計年度終了評估簽證會計師之專業性、獨立性及委任報酬之合理性。113年簽證會計師服務評核結果業經114/03/13審計委員會及董事會審議通過，安侯建業聯合會計師事務所陳雅琳會計師及唐嘉鍵會計師符合本公司獨立性及適任性評估標準。

審計委員會運作情形資訊

一一三年度截至年報刊印日止審計委員會開會6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1)	備註
獨立董事	方鳴濤	6	0	100%	連任 改選日期：112/06/21
獨立董事	宋清泉	6	0	100%	連任 改選日期：112/06/21
獨立董事	陳威仁	5	1	83%	連任 改選日期：112/06/21
獨立董事	古又帆	6	0	100%	新任 改選日期：112/06/21

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，應敘明審計委員會召開日期、期別、議案內容、獨立董事反對意見、保留意見或重大建議項目內容、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：

日期	期別	議案內容
113/03/06	第二屆第三次	本公司112年度財務報表。 112年度「內部控制制度有效性考核」及「內部控制制度聲明書」案。 評估本公司簽證會計師之獨立性及適任性案。 本公司簽證會計師委任案。 修訂「公司章程」、「股東會議事規則」部分條文案。 修訂「董事會議事規則」、「審計委員會組織規程」部分條文案。
113/05/08	第二屆第四次	本公司113年第1季財務報表。
113/08/07	第二屆第五次	本公司113年第2季財務報表。
113/11/06	第二屆第六次	本公司113年第3季財務報表。
114/03/13	第二屆第七次	本公司113年度財務報表。 113年度「內部控制制度有效性考核」及「內部控制制度聲明書」案。

		評估本公司簽證會計師之獨立性及適任性案。 本公司簽證會計師委任案。 修訂「公司章程」部分條文案。 修訂「員工薪資管理辦法」部分條文案。
114/05/07	第二屆第八次	本公司114年第1季財務報表。

(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：無。

三、獨立董事與內部稽核主管及會計師之溝通情形。

(一)獨立董事與內部稽核主管及會計師之溝通方式

公司獨立董事與內部稽核主管及簽證會計師有直接聯繫之管道；依主管機關之規定，對公司財務、業務、狀況定期進行查核，並直接與管理單位及治理單位溝通。

- 1.本公司內部稽核主管定期與審計委員會委員溝通稽核報告結果，若有特殊狀況時，亦會即時向審計委員會委員報告。113年度並無上述特殊狀況。本公司審計委員會與內部稽核主管溝通狀況良好。
- 2.本公司簽證會計師以書面或當面溝通方式就其查核或核閱範圍及過程之發現與獨立董事充分溝通，並列席於審計委員會及董事會提供相關意見，若有特殊狀況時，亦會即時向審計委員會委員報告。113年度並無上述特殊狀況。本公司審計委員會與簽證會計師溝通狀況良好。

(二)獨立董事與內部稽核主管溝通情形良好，獨立董事無其他建議。

113年溝通情形摘要如下：

日期	溝通方式	議案內容
113/03/06	董事會	112年第4季稽核報告-稽核缺失彙整及追蹤報告
113/03/06	審計委員會	112年度「內部控制制度有效性考核」及「內部控制制度聲明書」案
113/05/08	董事會	113年第1季稽核報告-稽核缺失彙整及追蹤報告
113/08/07	董事會	113年第2季稽核報告-稽核缺失彙整及追蹤報告
113/11/06	董事會	113年第3季稽核報告-稽核缺失彙整及追蹤報告
114/02/26	董事會	113年第4季稽核報告-稽核缺失彙整及追蹤報告
114/03/13	審計委員會	113年度「內部控制制度有效性考核」及「內部控制制度聲明書」案
114/05/07	董事會	114年第1季稽核報告-稽核缺失彙整及追蹤報告

註1：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。

註2：年度終了日前，如有獨立董事改選者，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。

(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(註1)		與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因
	是	否	
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？	✓		本公司訂有「公司治理實務守則」，並另於公司網站中設置「投資人專區/公司治理/公司重要規章」，充分揭露公司治理情形。
二、公司股權結構及股東權益	✓		本公司已設置發言人制度並由專人妥善處理相關問題。
(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？	✓		備有股東名冊隨時掌握實際控制公司之主要股東名單。
(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？	✓		本公司與關係企業往來均依相關法令規定及本公司內部控制制度辦理。
(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？	✓		本公司訂有「防範內線交易管理作業程序」，內容包含「內部重大資訊處理作業程序」，作為本公司之董事、經理人及員工行為應遵循準繩。
(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？	✓		本公司訂有「防範內線交易管理作業程序」，內容包含「內部重大資訊處理作業程序」，作為本公司之董事、經理人及員工行為應遵循準繩。
三、董事會之組成及職責	✓		本公司已考量產業特性及發展願景，建置不同才能經驗組合之董事，如不動產估價、建築、地政、財務、法律、美學等專業背景。
(一)董事會是否就成員組成擬訂多元化政策、具體管理目標及落實執行？	✓		本公司已設置薪酬委員會、審計委員會。
(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？	✓		本公司訂有董事會績效評估辦法，每年第一次董事會前進行績效評估。
(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？	✓		113年度之績效評估結果業於11403/13董事會決議通過，並作為薪酬及續任之參考。
(四)公司是否定期評估發證會計師獨立性？	✓		本公司參照中華民國會計師執業道德規範公報第十號「正直、公正客觀及獨立性」制定會計師獨立性評估表，並取具會計師出具之獨立性聲明，由董事會每年評估發證會計師之獨立性。113年度之獨立性評估業於11403/13董事會決議通過。
四、上市上櫃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之會議相關事宜、製作董事會及股東會議事錄等)？	✓		本公司於11102/23董事會決議通過設置公司治理主管-總經理特助許志豪。負責公司治理相關業務，包括提供董事執行業務所需資料、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。
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？	✓		利害關係人均可透過公開資訊觀測站或本公司網站，即時得知本公司之營運訊息。本公司設有發言人及代理發言人，擔任公司對外溝通管道。
六、公司是否委任專任專業股務代辦機構辦理股東會事務？	✓		本公司已委任富邦證券股份有限公司辦理股東會事務。
七、資訊公開	✓		本公司已依規定架設網站，揭露各項財務業務及公司治理資訊。
(一)公司是否架設網站，揭露財務業務及公司治理資訊？	✓		本公司已依規定架設網站，揭露各項財務業務及公司治理資訊。

評估項目	運作情形(註1)		與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因
	是	否	
(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)?	✓		本公司已指定專人負責公司資訊之蒐集及揭露工作,且依規定落實發言人制度,並將相關資訊公開於公司網站。應公開資訊均已揭露於規定網站。
(三)公司是否於會計年度終了後兩個月內公告並申報年度財務報告,及於規定期限前提早公告並申報第一、二、三季財務報告與各月份營運情形?		✓	本公司目前均於規定期限當日公告申報年度財務報告及第一、二、三季財務報告、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)?	✓		1. 員工行為或倫理守則 本公司訂有「員工服務規則」,作為員工在執行工作時之指引及規範,並揭示在公司內部之公開網站上,全體員工皆可隨時參閱。且定有內部控制制度及各項規章辦法,對員工權益除依勞基法及相關法令辦理外,並成立職工福利委員會提供各項補助及活動。 2. 投資者關係 本公司除專注本業經營發展外,並致力提升社會責任意識,落實產品品質管理,以提供客戶良好產品並持續提高客戶滿意度,達到企業永續經營之目的,進而回饋社會及投資大眾;對外與供應商、客戶、金融機構或股東皆能維持良好互動關係,請參閱本報「推動永續發展情形」說明(18~19頁)。 3. 供應商關係與利害關係人之權利 本公司訂有「集團企業、特定公司與關係人財務業務作業程序」,保障本公司及利害關係人之權益,且本公司對供應商均簽訂採購合約以明確訂定雙方之買賣合作關係,以保障雙方合法權益。 4. 董事進修之情形 本公司除董事依規定進修研習外,為加強推動公司治理,亦定期安排董事及經理人參與公司治理相關之財會、內控、法律及業務等研習課程。 5. 風險管理政策及風險衡量標準之執行情形,請參閱本報「風險事項分析評估」說明(52頁) 6. 客戶政策之執行情形 本公司嚴格遵守與客戶簽訂之契約及相關規定,確保客戶之相關權益。產品售後服務由專責單位負責,確實依相關政策執行。 7. 公司為董事購買責任保險之情形 本公司經97年股東常會決議通過修訂公司章程,於章程第十三條之二載明本公司得為董事及監察人任期內就其執行業務範圍依法應負之賠償責任為其購買責任保險,目前本公司依據章程規定已為董事及經理人購買董事及經理人責任保險,藉助董事責任保險移轉因董事及經理人之過失或不當行為所造成之風險。 8. 公司財務資訊透明有關人員,其取得主管機關指定之相關證照情形如下:

評估項目	運作情形(註1)		與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因
	是	否	
→本公司公司治理主管由董事長特別助理兼任，111年度年報已揭露P13公司治理主管進修情形、P15公司治理主管職權範圍，未來規劃在官網揭露公司治理主管職權範圍及進修情形。 3,題號2.24公司是否建置資通安全風險管理架構，訂定資通安全政策、具體管理方案及投入資通安全管理之資源，並揭露於公司網站或年報？【若導入ISO27001、CNS27001等資訊安全管理系統標準，或其他具有同等或以上效果之系統或標準，並取得第三方驗證，則總分另加一分。】 →未來規劃在公司年報及網站揭露。 4,題號4.10公司網站及年報是否揭露員工人身安全與工作環境的保護措施與其實施情形？ →未來規劃在公司年報及網站揭露。			
註：運作情形不論勾選「是」或「否」，均應於摘要說明欄位敘明。			

(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：

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	宋清泉	註	註	0
獨立董事	方鳴濤	註	註	2
獨立董事	陳威仁	註	註	0

註：獨立董事請參閱第4頁附表一董事資料(一)相關內容。

2. 薪資報酬委員會運作情形資訊

(1)本公司之薪酬委員會委員計3人。

(2)本屆委員任期：112年8月2日至115年6月20日，委員資格及出席情形
一一三年度截至年報刊印日止薪酬委員會開會3次【A】，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	方鳴濤	3	0	100%	連任 委任日期：112/08/02
委員	宋清泉	3	0	100%	連任 委任日期：112/08/02
委員	陳威仁	3	0	100%	連任 委任日期：112/08/02

其他應記載事項：
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(如董事會通過之薪資報酬優於薪資報酬委員會之建議，應敘明其差異情形及原因)。
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。

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. 薪酬委員會之職責

本公司薪酬委員會之職權事項如下：

- (1)本公司及子公司整體薪酬政策與架構之擬議。
- (2)本公司及子公司董監事(含董事長)薪酬之擬議。
- (3)本公司及子公司經理人(含總經理)薪酬之擬議。
- (4)其他董事會交議之事項。

(五)推動永續發展執行情形

推動永續發展執行情形及與上市上櫃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(註1)		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階層處理，及董事會督導情形？	✓	✓	本公司並未設置推動永續發展專(兼)職單位，本公司推動永續發展相關宣導及執行單位為總經理室，並負有向董事會報告之義務。
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)		✓	本公司並未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，亦未訂定相關風險管理政策或策略。
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？		✓	本公司致力於本業經營，並無訂定書面環境管理制度。
(二)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？	✓		本公司與供應商合作環保節能工法，對於「綠建築」節能省水環保之觀念推廣應用於新建個案中。
(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，並採取相關之因應措施？		✓	本公司並未評估氣候變遷對企業現在及未來的潛在風險與機會。
(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？		✓	本公司並未制定節能減碳及溫室氣體減量策略，但為落實環境保護運動之推行，節約各類資源，本公司推行環保運動，遵行各項相關環保法規。
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？		✓	公司依據勞動基準法及相關法令訂定「員工服務規則」。
(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？		✓	本公司雖訂定合理薪資報酬政策，但並無將員工績效考核制度與經營績效或成果結合。
(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？	✓		訂有工程安全衛生作業，依承包合約書由承包商按勞工安全衛生法規辦理之。工地安全由承包商依勞工安全衛生法規辦理之。
(四)公司是否為員工建立有效之職涯能力發展培訓計畫？		✓	本公司並無為員工建立有效之職涯能力發展培訓計畫。
(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或客戶權益政策及申訴程序？	✓		房地銷售契約之訂定均依相關法規，並訂有售後服務作業，將「客戶滿意」視為營業目標，為了達成目標，除重視產品品質、積極處理客訴外，並提供客戶、消費者、供應商等申訴信箱。
(六)公司是否訂定供應商管理政策，要求供應商在環保、職業安全衛生或勞動人權等議題遵循相關規範，及其實施情形？		✓	本公司與主要供應商之契約，目前並未包含環保、職業安全衛生或勞動人權等議題遵循相關規範。
五、公司是否參考國際通用之報告書編製準則或指引，編製永續報告書等揭露公司非財務資訊之報告書？前揭報告書是否取得第三方驗證單位之確信或保證意見？		✓	本公司並未編製企業社會責任報告書。
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：審慎評估中。			審慎評估中。
七、其他有助於瞭解推動永續發展執行情形之重要資訊：			
1.本公司致力於本業經營，為落實環境保護運動之推行，節約各類資源，遵行各項相關環保法規。本公司屬低污染產業，未有環境汙染情事，但本公司仍善盡保護環境之社會責任，			
2.本公司為確保股東權益，已訂定「防範內線交易管理作業程序」，避免資訊不當洩漏，並確保本公司對外界發表資訊之一致性與正確性，期能更有效建立董事會公司治理制度及健全			

推動項目		執行情形(註1)		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(註2)		
監督功能。 3.公司藉由商業活動、實物捐贈、企業志工服務或其他免費專業服務，參與社區發展及慈善公益團體相關活動之情形。 ·113年度延續認養中壢工業區中園路與古林路口沿路花園之保養維護。 ·113年度延續認養維護桃園市中壢區中壢工業區內中園路安全島綠化工程。 ·113年度完成新北市土城區金城路1段8號~18號道路維管、柏油重鋪及邊溝清理。 ·113年度完成新北市土城區忠義路1段49號~61號道路維管及柏油重鋪。 ·11302捐助創世社會福利基金會寒士尾牙祝福紅包30,000。 ·11303與臺藝大雕塑學系簽訂獎助學金贊助合約書(期間3年總費用1,000,000)，11304捐款獎助學金及活動贊助334,000。 ·11307贊助2024淡水漁人碼頭仲夏繽紛樂活動100,000。 ·11311贊助2024舞動生命愛飛揚慈善公演50,000。 ·11311贊助中壢工業區捐血活動200份紀念品。 ·11402與萬能科大簽訂產學合作計畫合約書，計畫名稱:網路入侵檢測模型設計，期間10月總經費300,000。 註1：執行情形如勾選「是」，請具體說明所採行之重要政策、策略、措施及執行情形；執行情形如勾選「否」，請於「與上市上櫃公司永續發展實務守則差異情形及原因」欄位解釋差異情形及原因，並說明未來採行相關政策、策略及措施之計畫。 註2：重大性原則係指有關環境、社會及公司治理議題對公司投資人及其他利害關係人產生重大影響者。				
(六)公司履行誠信經營情形：				
履行誠信經營情形及與上市上櫃公司誠信經營守則差異情形及原因				
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，以及董事會與高階管理階層積極落實經營政策之承諾？	✓	本公司訂有「誠信經營守則」，亦訂有「董事、監察人及經理人道德行為準則」，要求所有董事、監察人、經理人及員工從事商業行為過程中，以客觀及有效率的方式，並不得藉由其職位之便而使自身及配偶或二親等之親屬獲致不當利益。透過正當管道使用公司資產，避免藉由職務之便而有圖私利或獲取私利之機會，並應避免為自己或他人而與公司有營業範圍內之競爭行為。		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？	✓	本公司尚未訂定防範不誠信行為方案等作業程序，惟已訂定檢舉不法制度及公司於新進人員教育訓練時，加強宣導誠信經營之重要性。		審慎評估中。
(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？	✓	本公司尚未訂定防範不誠信行為方案等作業程序，但訂有「誠信經營守則」、「董事、監察人及經理人道德行為準則」、「防範內線交易管理作業程序」，管理內部重大資訊避免不當洩漏，並確保本公司對外發表資訊之一致性與正確性。		審慎評估中。
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？	✓	本公司以公平與透明之方式進行商業活動，並確保商業資料之保密，尊重往來客戶及合作夥伴之商業資產與智慧財產。		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	✓	本公司並未設置隸屬董事會之推動企業誠信經營專(兼)職單位，本公司推動企業誠信經營相關宣導及執行單位為總經理室，並負有向董事會報告之義務。		審慎評估中。

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	
範不誠信行為方案及監督執行情形？				
(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？		✓	本公司尚未訂定防止利益衝突政策，但對於利益衝突相關情事，內部員工除可向直屬單位主管報告外，亦可直接報告總經理室。	審慎評估中。
(四)公司是否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？		✓	本公司訂有會計制度、內部控制制度，稽核依據年度稽核計畫執行各項查核作業，定期檢視及修正其有效性。但尚未有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。	審慎評估中。
(五)公司是否定期舉辦誠信經營之內、外部之教育訓練？		✓	公司並未定期舉辦誠信經營之內、外部之教育訓練	審慎評估中。
三、公司檢舉制度之運作情形				
(一)公司是否訂定具體檢舉及獎勵制度，並建立便利檢舉管道，及針對被檢舉對象指派適當之受理專責人員？	✓		本公司訂有「檢舉不法制度」，專責單位為總經理室。	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？	✓		本公司訂有「檢舉不法制度」，明訂檢舉管道及處理流程。	無重大差異。
(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？	✓		本公司訂有「檢舉不法制度」，明定處理檢舉情事之人員應以書面聲明對於檢舉人身分及檢舉內容予以保密，本公司並承諾保護檢舉人不因檢舉情事而遭受不當處置。	無重大差異。
四、加強資訊揭露				
(一)公司是否於其網站及公開資訊觀測站，揭露其所定誠信經營守則內容及推動成效？		✓	本公司網站已揭露所訂誠信經營守則內容，未來規劃在公司網站上揭露誠信經營相關執行情形資訊。	審慎評估中。
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，請敘明其運作與所定守則之差異情形：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) 無。				

註1：運作情形不論勾選「是」或「否」，均應於摘要說明欄位敘明。

(七)其他足以增進對公司治理運作情形之瞭解之重要資訊：

- 1.本公司董事會決議通過設置薪酬委員會、審計委員會等功能性委員會，亦決議通過由許志豪先生擔任公司治理主管，共同協助董事會完善執行職權。
- 2.本公司遵循法令修訂及考量環境變遷，適時修訂各項公司治理規範，作為董事、經理人及員工行為應循準繩，並於公司網站中設置「公司治理專區」，充分揭露相關管理程序，且於企業永續經營理念下，本公司將由組織架構、規章制度及執行檢討等各面向持續完善公司治理運作。

(八)內部控制制度執行狀況應揭露下列事項：

1. 內部控制聲明書

綠意開發股份有限公司
內部控制制度聲明書

日期：114年3月13日

本公司民國113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113年12月31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114年3月13日董事會通過，出席董事7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。

綠意開發股份有限公司

董事長：許燈城



簽章

總經理：許燈城



簽章

(九)一一三年度及截至年報刊印日止，股東會、董事會及功能性委員會之重要決議：

1. 113年度股東會之重要決議

日期	重要決議事項	執行情形
113/06/26	承認事項 一、本公司 112 年度決算表冊案。 二、本公司 112 年度盈餘分配案。	已訂定 113/08/05 為除息基準日，並於 113/08/26 發放現金股利。

2. 113年度及截至年報刊印日止董事會之重要決議

日期	重要決議事項
113/03/06	討論事項 一、本公司112年度董事酬勞案。 二、本公司112年度員工酬勞與經理人年終獎金發放案。 三、本公司經理人薪資調整案。 四、本公司112年度財務報表案。 五、112年度「內部控制制度有效性考核」及「內部控制制度聲明書」案。 六、評估本公司簽證會計師之獨立性及適任性案(依審計品質指標(AQI))。 七、本公司113年度簽證會計師委任案。 八、修訂「公司章程」、「股東會議事規則」部分條文案。 九、修訂「董事會議事規則」、「審計委員會組織規程」部分條文案。 十、銀行融資額度續約案。 十一、訂定113年股東常會召開日期、地點及議程案。 十二、受理股東書面提案。
113/05/08	討論事項 一、本公司112年度營業報告書案。 二、本公司112年度盈餘分配案。 三、本公司113年第1季財務報表案。 四、本公司因營運周轉需要擬向玉山銀行申請融資案。
113/08/07	討論事項 一、本公司113年第2季財務報表案。 二、增訂「永續報告書編製及驗證之作業程序」，修訂「防範內線交易管理作業程序」、「內部重大資訊處理作業程序」案。 三、本公司稽核報告、年度稽核計畫、實際執行情形申報表及內部控制制度缺失及異常事項改善情形申報表簽核案。 四、本公司因營運周轉需要擬向第一銀行興雅分行申請融資案。
113/11/06	討論事項 一、本公司113年度董事酬勞及經理人員工酬勞分配案。 二、本公司113年度經理人年終獎金發放案。 三、本公司113年第3季財務報表案。 四、擬制定本公司預先核准非確信服務政策之一般性原則。 五、增訂「永續資訊管理辦法」案。 六、本公司114年營運計劃案。 七、114年度稽核計劃。
114/03/13	討論事項 一、本公司113年度董事酬勞案。 二、本公司113年度員工酬勞與經理人年終獎金發放案。 三、本公司113年度財務報表案。 四、113年度「內部控制制度有效性考核」及「內部控制制度聲明書」案。 五、評估本公司簽證會計師之獨立性及適任性案(依審計品質指標(AQI))。 六、本公司114年度簽證會計師委任案。 七、修訂「公司章程」部分條文案。 八、修訂「員工薪資管理辦法」部分條文案。 九、銀行融資額度續約案。 十、訂定114年股東常會召開日期、地點及議程案。 十一、受理股東書面提案。
114/05/07	討論事項 一、本公司113年度營業報告書案。 二、本公司113年度盈餘分配案。 三、本公司114年第1季財務報表案。 四、本公司新北市汐止區新峰段1611地號等18筆土地都更合建案，因營運周轉需要擬向玉山銀行申請保證及融資案。

3. 113年度及截至年報刊印日止薪酬委員會之重要決議

日期	重要決議事項
113/03/06	討論事項 一、本公司112年度員工及董事酬勞案。 二、本公司112年度董事酬勞分派案。 三、本公司112年度員工酬勞及經理人年終獎金發放案。 四、本公司經理人薪資調整案。
113/11/06	討論事項 一、本公司113年度董事酬勞及經理人員工酬勞分配案。 二、本公司113年度經理人年終獎金發放案。
114/03/13	討論事項 一、本公司113年度員工及董事酬勞案。 二、本公司113年度董事酬勞分派案。 三、本公司113年度員工酬勞及經理人年終獎金發放案。

4. 113年度及截至年報刊印日止審計委員會之重要決議

日期	重要決議事項
113/03/06	一、本公司112年度財務報表案。 二、112年度「內部控制制度有效性考核」及「內部控制制度聲明書」案。 三、評估本公司簽證會計師之獨立性及適任性案。 四、本公司113年度簽證會計師委任案。 五、修訂「公司章程」、「股東會議事規則」部分條文案。 六、修訂「董事會議事規則」、「審計委員會組織規程」部分條文案。
113/05/08	討論事項 一、本公司112年度營業報告書案。 二、本公司112年度盈餘分配案。 三、本公司113年第1季財務報表案。
113/08/07	討論事項： 一、本公司113年第2季財務報表案。 二、增訂「永續報告書編製及驗證之作業程序」，修訂「防範內線交易管理作業程序」、「內部重大資訊處理作業程序」案。 三、本公司稽核報告、年度稽核計畫、實際執行情形申報表及內部控制制度缺失及異常事項改善情形申報表簽核案。
113/11/06	討論事項： 一、本公司113年第3季財務報表案。 二、擬制定本公司預先核准非確信服務政策之一般性原則。 三、增訂「永續資訊管理辦法」案。
114/03/13	一、本公司113年度財務報表案。 二、113年度「內部控制制度有效性考核」及「內部控制制度聲明書」案。 三、評估本公司簽證會計師之獨立性及適任性案。 四、本公司114年度簽證會計師委任案。 五、修訂「員工薪資管理辦法」部分條文案。。
114/05/07	討論事項 一、本公司113年度營業報告書案。 二、本公司113年度盈餘分配案。 三、本公司114年第1季財務報表案。

(十)一一三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記錄或書面聲明者，其主要內容：無。

四、會計師公費資訊

簽證會計師公費資訊

單位：新台幣仟元

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
安侯建業聯合 會計師事務所	陳雅琳	113 年度	1,714	437	2,151	
	唐嘉鍵					
	其他		0	330	330	

非審計公費 767仟元

- 1.營利事業所得稅結算申報查核簽證 250仟元
- 2.移轉訂價報告 230仟元
- 3.營業稅稅務簽證 100仟元
- 4.非主管職薪資調查 20仟元
- 5.年報覆核等 167仟元。

(一)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：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：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，應揭露其姓名、職稱及任職於簽證會計師所屬事務所或其關係企業之期間：無。

七、一一三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：

(一)股權移轉及股權質押變動情形

職稱	姓名	113年度		114年度截至114年4月27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	日堃不動產投資顧問(股)公司 代表人：許燈城	-	-	-	-
董事	海寧投資(股)公司 代表人：沈國皓	-	-	-	-
董事	大觀投資顧問(股)公司 代表人：許涵如	-	-	-	-
獨立董事	宋清泉	-	-	-	-
獨立董事	方鳴壽	-	-	-	-
獨立董事	陳威仁	-	-	-	-
獨立董事	古又帆	-	-	-	-
總經理	許燈城	-	-	-	-
業務部經理	拜慈偉	-	-	-	-
財務部經理	林秀娟	-	-	-	-
公司治理主管	許志豪	-	-	-	-

(二)股權移轉之相對人為關係人之資訊：無。

(三)股權質押之相對人為關係人之資訊：無。

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

114年4月27日

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。		備註
	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	
日堃不動產投資顧問 (股)公司	21,578,809	21.58%	-	-	-	-	許涵如 許志豪 大觀投資 止觀投資	代表人子女 代表人子女 代表人為父子 代表人同一人	
日堃代表人：許燈城	198,494	0.20%	-	-	-	-	許涵如 許志豪 大觀投資 止觀投資	父子 父子 代表人為父子 代表人	
海寧投資(股)公司	12,579,518	12.58%	-	-	-	-	-	-	
海寧代表人：沈國皓	102,689	0.10%	834,754	0.83%	-	-	-	-	
大觀投資顧問(股)公司	11,231,679	11.23%	-	-	-	-	許燈城 許志豪 日堃不動產 止觀投資	代表人父親 代表人兄弟 代表人為父子 代表人為父子	
大觀代表人：許涵如	2,036,170	2.04%	20,000	0.02%	-	-	許燈城 許志豪 日堃不動產 止觀投資	父子 兄弟 代表人為父子 代表人為父子	
許志豪	2,500,967	2.50%	62,494	0.06%	-	-	許燈城 許涵如 止觀投資	父子 兄弟 代表人為父子	
止觀投資(股)公司	1,965,062	1.97%	-	-	-	-	許燈城 許涵如 許志豪	代表人 代表人為父子 代表人為父子	
謝涵宇	1,358,000	1.36%	-	-	-	-	-	-	
陳置家	1,266,000	1.27%	-	-	-	-	-	-	
林光修	1,151,696	1.15%	-	-	-	-	-	-	
謝博任	1,102,000	1.10%	-	-	-	-	-	-	

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

114年4月30日

轉投資事業	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
耀仁營造(股)公司	5,000,000	100.00%	—	—	5,000,000	100.00%
東聯開發(股)公司	16,560,000	36.36%	7,866,000	17.27%	24,426,000	53.63%

參、募資情形

一、資本及股份

(一)股本來源

1. 股份來源

單位：股、新台幣仟元

年月	發行價格(元)	核定股本		實收股本		備註		
		股數	金額	股數	金額	股本來源	以現金以外之財產抵充股款者	其他
90.04	10	3,600,000	36,000	3,600,000	36,000	現金增資 36,000	—	註1
91.12	10	7,200,000	72,000	7,200,000	72,000	現金增資 36,000	—	註1
93.04	10	50,000,000	500,000	31,200,000	312,000	—	以股票抵充股款 240,000	—
95.08	10	50,000,000	500,000	35,880,000	358,800	盈餘轉增資 46,800	—	95.07.18 金管證一字第 0950131122 號
96.07	15	50,000,000	500,000	39,259,200	392,592	現金增資 33,792	—	96.07.09 金管證一字第 0960034967 號
96.07	10	50,000,000	500,000	45,000,000	450,000	盈餘轉增資 57,408	—	96.07.09 金管證一字第 0960034967 號
97.08	10	100,000,000	1,000,000	51,750,000	517,500	盈餘轉增資 67,500	—	97.08.14 金管證一字第 0970041329 號
98.04	13	100,000,000	1,000,000	56,750,000	567,500	現金增資 50,000	—	98.04.29 金管證一字第 0980017870 號
98.07	10	100,000,000	1,000,000	68,100,000	681,000	盈餘轉增資 113,500	—	98.07.21 金管證發字第 0980036528 號
101.07	10	100,000,000	1,000,000	71,505,000	715,050	盈餘轉增資 34,050	—	101.07.16 金管證發字第 1010031357 號
102.05	10	100,000,000	1,000,000	72,892,232	728,922	公司債轉換 13,872	—	102.05.23 經濟部經授商字 第 10201096570 號
102.08	10	100,000,000	1,000,000	75,826,076	758,260	公司債轉換 29,338	—	102.08.16 經濟部經授商字 第 10201167830 號
102.11	10	100,000,000	1,000,000	76,609,879	766,098	公司債轉換 7,838	—	102.11.11 經濟部經授商字 第 10201229870 號
103.03	10	100,000,000	1,000,000	82,731,524	827,315	公司債轉換 61,217	—	103.03.19 經濟部經授商字 第 10301045550 號
106.03	10	100,000,000	1,000,000	84,786,213	847,862	公司債轉換 20,547	—	106.03.13 經濟部經授商字 第 10601031640 號
106.06	10	100,000,000	1,000,000	97,381,229	973,812	公司債轉換 125,950	—	106.06.02 經濟部經授商字 第 10601065720 號
107.09	10	150,000,000	1,500,000	100,000,000	1,000,000	盈餘轉增資 26,188	—	107.09.19 經濟部經授商字 第 10701117570 號

註1：本公司於 94.09.29 核准股票公開發行，故無金管會核准字號。

2. 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	
記名式普通股	100,000,000	50,000,000	150,000,000	—

總括申報制度相關資訊：無

(二)主要股東名單

股權比例達百分之五以上或占前十名之股東

114 年 4 月 27 日

股份 主要股東名稱	持有股數	持股比例(%)
日埤不動產投資顧問股份有限公司	21,578,809	21.58
海寧投資股份有限公司	12,579,518	12.58
大觀投資顧問股份有限公司	11,231,679	11.23
許志豪	2,500,967	2.50
許涵如	2,036,170	2.04

止觀投資股份有限公司	1,965,062	1.97
謝涵宇	1,358,000	1.36
陳置家	1,266,000	1.27
林光修	1,151,696	1.15
謝博任	1,102,000	1.10

(三)公司股利政策及執行狀況

1.公司章程所定之股利政策

本公司考量公司營運成長、資金需求，並兼顧財務結構目標下，盈餘之發放以現金股利及股票股利之方式為之，其中現金股利不低於盈餘分配總額之百分之十。

2.執行狀況

本公司 113 年度可供分配盈餘計新台幣 526,190,660 元，業經本公司 114 年 5 月 7 日董事會決議擬分配現金股利 NT\$100,000,000，即每股分派現金股利 1 元。

(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：

項目	年度	114 年度 (預估)
期初實收資本額(仟元)		1,000,000
本年度配股 配息情形	每股現金股利	尚未決議分配
	盈餘轉增資每股配股數	
	資本公積轉增資每股配股數	
營業績效變化情形		註 1
擬制性每股盈餘及本益比		註 1

註 1：114 年度未公開財測，故無須揭露 114 年度預估資訊。

(五)員工、董事及監察人酬勞

1. 公司章程所載員工、董事及監察人酬勞之成數或範圍

本公司年度如有獲利，應提撥不低於百分之一為員工酬勞及不高於百分之二為董事及監察人酬勞。但公司尚有累積虧損時，應先扣除彌補數額，再就其餘額計算提撥。

前項員工酬勞得以發給股票或現金為之，其發放之對象得包括符合一定條件之從屬公司員工。

本公司年度總決算如有盈餘，應先提繳應納之所得稅款及彌補以往虧損後提列百分之十為法定盈餘公積及再依法令規定提列或迴轉特別盈餘公積，扣除前各項後餘額併同期初未分配盈餘，由董事會擬具盈餘分配議案，提請股東會決議分派之，股東紅利之分派得以股票股利或現金股利為之。

2. 本期估列員工、董事及監察人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

本公司以本期稅前淨利乘上本公司章程所定員工酬勞分派成數 1% 及董事酬勞分配成數 1%，113 年度估列員工酬勞及董事酬勞均為 848 仟元，112 年度估列員工酬勞及董監酬勞均為 532 仟元。如以股票分派員工酬勞，其股數之計算基礎係依據董事會決議前一日之均價並考量除權除息之影響。估列數與嗣後董事會決議實際分派金額如有差異，則視為會計估計變動，列為董事會決議年度之損益。

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：

本公司於 114 年 3 月 13 日董事會決議分派 113 年度員工現金酬勞、股票酬勞及董事酬勞分別為 848 仟元、0 元及 848 仟元，與 113 年度認列費用帳列金額一致，故無差異。

(2) 以股票分派之員工酬勞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：

本公司未以股票分派員工酬勞。

4. 前一年度員工、董事及監察人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、董事及監察人酬勞有差異者並應敘明差異數、原因及處理情形：

員工、董事酬勞

單位：新台幣元

項目		113/06/26 股東會決議通過	實際分派	差異數	差異原因說明
員工酬勞	現金	532,116	532,116	—	
	股票	0	0	—	
董事酬勞		532,116	532,116	—	

(六)公司買回本公司股份情形：無。

二、公司債(含海外公司債)辦理情形：

(一)發行公司債情形：無。

(二)一年內到期之公司債資訊：無。

(三)已發行轉換公司債資訊：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

(一)計劃內容：

截至年報刊印日之前一季止，前各次發行或私募有價證券尚未完成或最近三年內已完成且計畫效益尚未顯現者，應詳細說明前開各次發行或私募有價證券計畫內容，包括歷次變更計畫內容、資金之來源與運用、變更原因、變更前後效益及變更計畫提報股東會之日期，並應刊載輸入本會指定資訊申報網站之日期：無。

(二)執行情形：不適用。

肆、營運概況

一、業務內容

(一)業務範圍

1. 所營事業之主要內容

- (1)住宅及大樓開發租售業務。
- (2)工業廠房開發租售業務。
- (3)特定專業區開發業。
- (4)投資興建公共建設業。
- (5)不動產代銷經紀業。
- (6)都市更新重建業。
- (7)都市更新整建維護業。
- (8)除許可業務外，得經營法令非禁止或限制之業務。
- (9)經營土木及建築工程業務。

2. 營業比重：

委託營造廠商興建住宅、大樓及工業廠辦出售出租業務，其營業收入占本公司營業比重 100%。

3. 公司目前之商品項目：

廠(商)辦、店面、住宅及停車位等。

4. 計畫開發之新商品：

除繼續於台北市、新北市、桃園市及基隆市等地區推出住宅大樓或透天別墅外，並依政府違老與立體化等政策及北部都會區發展需求開發住商與高科技 AI 廠(商)辦大樓，此外另隨著國人對休閒功能及銀髮族不動產之需求，深入研討休閒產業及興建銀髮族與安養住宅之開發與經營。

(二)產業概況

1. 產業現況與發展：

本公司所經營之事業範圍為委託營造廠商興建集合式住宅、高科技廠(商)辦大樓及停車位，以供出售或出租為主，就其營業項目而言，本公司係屬不動產投資業。茲就不動產投資業之產業現況，分析如下：

國內房地產市場景氣經過新冠疫情後一段時日的復甦，其間雖有些不定期會上下浮動，做一些調整，尤其是新興市場下滑速度超乎預期，主要經濟體又復甦緩慢，再加上油價上下波動及金融市場加劇等不利影響，使得全球經濟都未有以前的水準。2024 年持續復甦，但長期受中美貿易大戰及兩岸關係冷淡、政府第七波的打房與地方選舉政情轉變再加上受 2024 總統選舉所產生的新政府影響，房地產市場處在不穩定的局面下仍能保持銷售價格的穩定。2024 年整年國內整體房地產市場議價率減少、價量俱漲、銷售率都呈現大幅上升的跡象，許多新興地區也都有顯現過熱的趨勢，北北基因案量大上升有限而桃竹地區與中彰投南高屏等地區因受科技業設廠的帶動表現就很突出。同時這幾年世界各國因應後新冠疫情的影響而紛紛擴大放款或紓困，致使游資充足，雖然利率調升，但都無法擋住股價及房價都大肆上漲，通貨膨脹加劇，以至於有大量資金投入到房市而產生一片榮景，但 2024 年隨著總統及國會的大選情勢加溫，雖央行推出信用管制策略及新青安嚴審利率上揚而造成了房地產另一波的打擊，但因建材隨著物價上漲與缺工、缺料等影響促使成本增加，地主又惜售或加價出售土地使原物料減少，再受世界通膨的影響，而促進了房價的節節上升。

國內房地產經營環境情勢方面，2024 年的房市，可說是跌宕起伏，呈現出「上熱下冷」格局的一年。會造就 2024 獨特的房市格局，主要是台灣經濟蓬勃發展、以及房市政策兩者相互影響下的結果。2024 年台灣經濟表現亮眼，從一月起景氣就持續走揚 4 月正式進入紅黃燈後就一路維持至今年 10 月其中 6 月和 8 月更是達到景氣熱絡的紅燈，根據台經院的報告指出，由於內需穩定、

外貿表現逐步回升，台灣經濟維持擴張帶動 2024 上半年房市熱絡；此外，自 2024 年新冠疫情已全部結束解除管制回歸正常的生活，但全球經濟也受到新冠疫情的影響大幅衰退，國內經濟成長承受到下修的壓力，使得民眾購屋的能力受到限制，國內傳統製造業及服務業的歇業家數及放無薪假人數遞增，這都對民眾購屋能力有明顯的不利。同時 2023 年年中上路的新青安政策持續發揮助攻效果，使房市交易益加暢旺。自 8 月起市場上出現不動產銀行放款比重創新高，各大銀行開始緊縮房貸，央行也祭出不動產減降令，要求銀行全面減降不動產放款總量，促使銀行自主調降放貸成數及調升房貸利率，此舉抑制了房市過熱的買氣，也打擊房市投機買盤，央行又在 9 月下旬推出第七波選擇性信用管制，緊縮市場資金，以致造成民眾對於房價上漲的預期心理，出現了 2024 年整個房市上半年熱下半年冷的局勢，故銀行房貸緊縮和第七波選擇性信用管制，扭轉了整個台灣房市的格局，若 2025 年持續發酵房市格局應會延續 2024 下半年的量縮現象，亦有可能帶動房價向下修正，但若央行所祭出的第七波選擇性信用管制，只是遏制房市投機炒作，讓房價不再出現不自然的飆漲，房價的穩定可以期待，房市也會回歸到基本面，民眾自住、長期置產需求仍在，房市就有所支撐，整體房市交易量就有一定的水準，房價也就有穩定上揚的跡象。

2025 年的房市雖然在銀行房貸緊縮和選擇性信用管制的持續影響下，會受到一定程度的衝擊。但隨著投機買盤離開市場、房市回歸基本面後，未來台灣房市有望更加健康與強韌，對人民產業乃至國家發展，都是最有利的方向。同時因物價波動、通貨膨脹及欠缺工人等的影響，房價要下跌是會有一定的困難，同時有剛性客戶需求的支撐下為避免受到通貨膨脹所帶來的影響，房價要下跌是不會太有多大的空間。雖然美國總統大選後川普當選後施政的不穩定性，會直接衝擊台灣的整個經濟，但這不一定代表 2025 年台灣房市將進入寒冬狀態，回想 2024 下半年在央行祭出第七波選擇性信用管制，遏制房市投機炒作，台灣房市回歸基本面的同時，整體房市交易量仍有一定水準。永慶房產集團 2024 年 11 月的房市交易狀況也顯示，市場上部分屋主選擇讓利出售，交易量就有回溫跡象。2024 全年交易量仍有望較 2023 年成長逾一成。這也代表，只要台灣經濟持續穩步發展，民眾自住、長期置產需求仍在，房市就有所支撐。此外，第七波選擇性信用管制抑制房市炒作之後，也成功扭轉民眾對於房價持續上漲的預期心理，讓房價不再出現不自然的飆漲，房價的穩定可以期待。

從以往房地產歷史來看，2020 年多空交雜的態勢，在利多方面包括 2020 年 3 月降息一碼利率為史上新低；同年 7 月 MIB 高達 20.56 兆元可謂資金水位豐沛；2020 年第三季時消費者認為資金留在房地產上較安全的比重都高達到四成以上，再經過新冠後疫情的時代，防疫千日市況丕變，通貨膨脹已成普世現象，經濟坎坷人心浮動，消費大眾的心目中認為房地產是做為資金避險最佳的標的 2022 年全球還在新冠疫情的影響壓力下，慶幸我們政府疫情控制得宜，沒有大幅爆發及經濟衰退，市面商業活動停滯，至 2023 年全年房市交易結構還是持續上揚，量能也有大幅度的增長，而土地市場方面則因自用買家、建商、壽險業者的進場而繼續挑戰歷史新高的紀錄，2023 年整體而言國內房地市場景氣因資金充沛、超低利率、投資保值需求而獲得支撐，呈現價量齊漲的態勢。2024 年更延續 2023 年整體成長的趨勢直至 2024 年央行祭出第七波選擇性信用管制才造成房地產市場走向萎縮的狀態。2024 年初新政府尚未上任，新當選的總統內閣成員對房屋政策並未做出明確方向，而舊的看守內閣對住宅政策又有多重的矛盾，導致選後房地市場如處在無政府的狀態下房市向上噴發，同時俄烏戰爭持續進行，以哈衝突越演越烈、紅海危機等地緣風險也一發不可收拾，以致影響到原油及原物料價格大幅調升，全球的石油及金屬價格漲個不停，政府又預計在 2024 年 4 月要大幅的調漲電價，除會影響工業大戶外亦會波及到各行各業，到時物價上漲勢在必行，營建業又受到缺工缺料等的影響，為能達到如期的交屋，避免違約糾紛，勢必會提高成本，在反映成本下房價只能一路的上揚。

因此，2025 年的房市雖然在銀行房貸緊縮和選擇性信用管制的持續影響下，會受到一定程度的衝擊。但隨著投機買盤離開市場、房市回歸基本面後，未來台灣房市有望更加健康與強韌，對人民、產業、乃至國家，都是福音。

國際經濟情勢方面，美中貿易大戰恐會朝向長期化、常態化發展，難以修復至貿易戰前之情況，未來兩強在關稅、科技、金融等領域仍會持續進行角力，美中貿易的摩擦擴大，而 2024 年美國大選後總統換黨換人，川普總統就任後壓制中國的情況更加嚴重，這將會加速台商回流，故美中貿易戰、產業鏈遷移、產業轉型將持續帶動 2024 年工商業對商業性廠辦地產的需求增加。

從國際局勢分析，此時俄烏戰爭雖有川普一再的吹噓在短期內可以達到停戰，但目前仍舊沒有要結束的跡象，再加上 2024 年爆發加薩走廊的以哈戰爭、葉門胡賽組織在紅海的無端攻擊，加速了通貨膨脹，各國紛紛調升利率來因應，同時也調降了年度經濟成長率的預估值。在此同時美國新黨選的川普總統更以美國優先、美國偉大為題再另外創造了增加關稅的新議題，讓全球經濟陷入一片混亂，全球供應鏈、股債市場與油價劇烈震盪。

國際總體經濟 IFM 預估 2025 年全球經濟成長率為 3.3%就 2024 年成長 0.1%，通膨則由 2024 年的 5.7%下降到 2025 年的 4.2%，為川普總統就任後保護主義抬頭，通膨上行風險重啟加劇全球經濟成長的不確定性，而美國部分還好有民間消費支出所支撐，2024 年經濟成長率才能達到 2.8%，同時川普政府減稅及鬆綁相關法規的挹注下，接續著前期的熱度，惟在調高關稅政策的影響下，通膨有顯著的上行風險。台灣經濟雖然在 2023 年溫和成長 GDP 也持續成長在第四季達到最高點，但台灣出口在 2024 年第一季度時延續 2023 年連續數月的成長三季後就一路下滑第四季時下降到 1.14%，全年平均為 3.03%，而 2025 年台灣經濟研究院預估 GDP 全年平均為 2.91%。

國內房地市場概況方面，

在歷經過 2019 年一段房地產美好的市場，推案量及成交量都紛紛增加，整體銷售率亦呈現逐步上漲的現象，直到 2024 年初賣方堅持要維持相當利潤下開價均紛紛上揚，已無讓利的情況，同時建築商受到物價波動、營建成本大幅上漲、缺工缺料等及政府大力打炒房行為的影響，部分建商開始延緩推案，致使市面上房屋銷售量及成交量雙雙減少，反致交易活動熱絡；政府除在 2024 年初已受到俄烏戰爭加劇國內外通貨膨脹壓力過大，經濟成長趨於溫和，及為健全房地市場發展，控管金融機構不動產授信風險，降低投入房市資金動能，調升利率外，行政院於 2024 年推出第 7 波打房，實施現貸令重罰炒作行為，致使 2024 年房市市場銷售成為前高後低的態勢，2023 年部分地方政府也達成相當的共識，開始推動徵收囤房稅，相信這將會大幅度抑制房地產市場的投資炒作，依據 2023 年國泰第四季全國房地產指數，相較上季價穩量增，雖受到平均地權條例實施及總統大選的影響下，推案量有下降一成多的趨勢，交易量在受惠到景氣復甦出口表現回穩、台股大漲等因素影響而回升，房市表現偏熱；但新政府將在 2024 年 5 月 20 日就任，新官員們對房地市場還在摸索下有如無政府狀態雖締造了房價的高漲，但整體的推案及成交量受第七波的打防政策開始收斂，2025 年則將進入調整的階段。至於 2025 年商用不動產在投資買賣市場中表現仍較佳，主要是受惠於 AI 需求及資通訊產品出口成長的推動，使得製造業積極收購既有廠房與擴充辦公室空間，特別是科技業帶頭引發的製造業擴產自用熱潮，多鎖定新完工或預售廠辦來升級辦公空間，加上台商回台閉鎖期資金每年將釋出 400 億元，投入商用不動產投資買賣市場機率高，同時若金管會下修壽險業者投資不動產最低投報率，將可為商用不動產投資買賣市場注入動能；而土地市場則顯較為疲弱，也就是儘管有來自於科技業的自用買盤浮現，但土地市場的大宗買盤—不動產開發商，因央行的調控政策效應顯現，影響買賣決策時程，故使得整體業者的獵地動能趨緩，況且從近期政府標售土地狀況可知，不動產開發商雖仍對精華地段的土地有所評估，但已無追高價企圖，代表著整體土地市場已逐步恢復理性，況且不動產相關貸款限制多且趨嚴格將使交易期程拉長，對於不動產開發商購置土地市場影響程度較大所致。至於重要店面租賃市場、辦公室租賃市場的表現則較無突出的亮點，現階段呈現盤整震盪的格局。

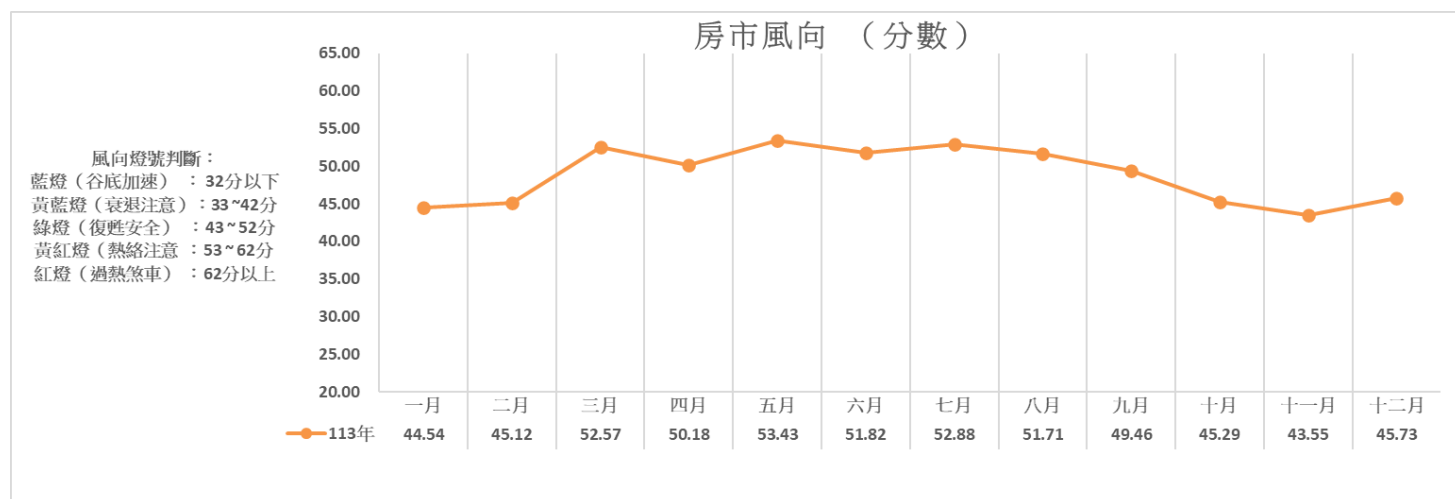
整體而言，綜合 2024 全年房市較去年表現熱絡，這些尚屬短期結構表現，目前後續發展仍待觀察。2024 年各縣市的表現極佳，價格也上漲回穩，惟成交量呈現兩極發展，根據國泰房地產指數季報，從第四季移轉趨勢觀察，與

2014 年波段高點相比，各地區本波成交價仍超過前次波段高點，惟漲幅有區緩現象；成交量呈現兩極發展，桃竹以北地區仍處相對低檔，中南部地區已超過前次波段高點，但至第四季開始有反轉跡象北塭南冷。隨著中央政府新的團隊上任，對通膨、土建融緊縮、升息、政府修正平均地權條例的打炒房政策等，仍會不斷祭出對房屋市場的各項管制，同時各項原物料及工程成本大幅上漲之不確定因素，又有部分建商因營建成本攀升而減緩推案，明顯造成量縮，房價下修幅度有限，市場買氣多持續觀望，這都值得注意，然而這些也是 2025 年住宅市場能否持續上揚的主要關鍵。國際上美國總統祭出的關稅政策造成世界市場大亂，這都是往後需市場特別留意的地方。

依照住展雜誌統計資料，房市風向球分數走勢 2024 年除 3、5、7 月為熱絡注意的黃紅燈外其餘均為復甦安全的綠燈，故 2024 全年都表現比 2023 年全年綠燈更佳；由於預售屋與新成屋推案量擴大的挹注及來客數未減，政府怕市場過熱祭出各項管制政策來干擾房市，甚至各銀行配合央行提高房貸利率來管控，公、民銀行也追隨新措施緊縮房貸風險，但因各項原物料及工程成本大幅上漲之不確定因素，又有部分建商延遲推案造成新屋市場明顯量縮，購屋者害怕物價大幅上漲，故明顯回流，也願意以合理價格購買，因此 2023 年國內房市買氣明顯樂觀大幅回流價格上漲，除部分地區短期觀望外，在建商量縮價穩的情況下，房屋市場趨於穩定，2023 年有不少案件因地點佳及規劃得宜，推出價格合理致使建案短期內就達到很好的銷售成績，2024 年更持續去年的暢旺景氣，全國房市價量俱漲市場表現熱絡，直至下半年受到信用管制趨緊、新青安貸款嚴審等第七波打房再加上房價漲幅已過高的影響，第四季銷售量才出現停滯的現象，房市市場始產生大大的變化。

展望 2025 年，面對台商回流、AI 產業帶動、台積電設廠房市外溢等利多，以及新青安嚴審、銀行放款持續緊縮、房價高漲、交易量縮等利空因素，此外尚有未來美國新政府經貿政策及關稅、匯率等變動、世界經濟成長率及股市波動不確定性，房市多空拉鋸，雖成交量大幅下滑，但房價漲跌仍待觀察。延續 2024 年走勢，2025 年房市預期雖短期走向價穩量縮，但由於買氣急速減弱，長期房市走向仍待觀察。

資料來源：住展雜誌、台灣經濟研究院產經資料庫整理，2024 年 12 月



綜觀近年因國內房價上漲、匯率波動，帶動台灣人到國外置產的風氣，而壽險業也因受限於最低收益率，在國內標的物難尋，導致大量出走外流海外高投報率的都市，這都再再影響也重重打擊到國內的房地產業。但近期政府大力推動都市更新及危險老舊建築物加速更新重建等方案，但在新總統自 2024 年上任以來並未提出對房市有更多有利條件，在中美貿易大戰中未能增取更多的大陸台商回流台灣，同時國內物價上漲，而大批的房地產開發商及房市專家皆不敢太樂觀看好國內不動產市場，一致認為「拚經濟」才是未來國內最重要的發展主軸，民眾在萬物齊漲通貨膨脹，建商惜售及原物料與工資上漲的影響下，剛性的購屋者不畏新政府再實施平均地權條例修正案或通膨壓力物價波動

過大，及國際經濟、匯率、及關稅等的影響，首購族的自用客層與投資者紛紛尋找適合之住宅來增加購屋之情事，只要「品牌力夠」、「個案地點佳且有發展前景」及「價位合理」、「付款靈活」等關鍵運用得當，每每個案推出都能創造出良好佳績，部分地區也一再創出高價造成同業的轟動。

國泰全國價量指數趨勢圖(季與四季)



根據國泰房地產指數顯示，2024 年從四季移動趨勢觀察，受惠人工智慧等新興科技應用需求，台灣出口穩健增加，央行上調 2024 年全年經濟成長率為 4.25%，維持政策利率不變，但央行自 9 月實施第七度波信用管制措施以來，已使房市交易量急速縮減，房市過熱的憂慮已得到緩解，遂未再祭出新的管制措施，與 2013 年至 2015 年波段高點相比，各地區本波成交價超過前次波段高點，成交量部分在中南高地區亦超過前次波段高點，綜合本季房市，由於央行限貸持續加上新青安嚴審，房價漲幅趨緩，交易量縮，相較上一季為價穩量縮，房市表現偏弱；相較去年同季為價漲量縮，房市表現待觀察。

北到南的六都整體上來說 2025 年第一季成交均較上一季價穩量縮，相較去年同季仍在盤整。國內房市面臨新政府的經濟前景不明、央行升息、平均地權條例修正案通過實施、美國關稅的不確定性等諸多負面因素影響，加上營建成本攀升建商減緩推案、房價上修有限，造成買氣觀望，成交量緩步停滯，價格在持續上漲，整體房市回歸剛性自助買盤。較上一季價量俱漲，相較去年同季價漲量縮，價量背離的情況下整體房市表現有待觀察。

綜觀以上 2023 年，首先住宅方面，2024 年房市持續受超額供給的壓力尚未解除，尤其在 2019 年住宅建照核發創 24 年新高，以此推算 2022~2023 年住宅市場將會超額供給，加上住宅貸款寬限期限及房地合一稅到期、公宅陸續交屋等，所帶來的賣壓造成擴張，金管會對銀行房貸逾放比例嚴加控管，與利率持續調漲等影響，將造成 2023 年房市銷售持續的壓力，但 2024 年經濟成長率又比 2023 年大幅上升，有利於加強民眾購屋保值的動力，同時政府也持續推出如危老、都更、廠辦立體化等不少主軸政策，注入房市新的動能，台北市房地產成交價量均較上一季穩定上揚，而較去年同季則價穩量縮，惟因台北、新北推案以都更及為老改建為主，地點多為精華或具建設題材區域，房價都維持在百萬以上水準，推案戶數有六成多為單價 100 萬元以上產品，在房市觀望的籠罩下供給及成交量都大幅減少，但因買賣雙方對於價格認知仍有差距，而造成漲幅及去化都處於相對的低檔，整體而言，成交相較去年同期，房價漲幅相對緩和，成交量小幅滑落，房市整體表現偏弱。新北相較上一季價量均穩，較

去年同季則價格持續上漲成交量仍為低檔，推案地區多集中在三重、板橋、中和永和等舊市區，主要推出價格為單價每坪 8、90 萬以上產品，土城重劃區推出產品單價每坪都超過 60 萬以上，高價產品佔全區推出案件總戶數的六成多，故只要開價平實銷售率較佳。相較去年同季，成交價大幅上漲，成交量則創六年來新低，價量背離房市表現偏弱，整體需再觀察。

預期全球供應鏈瓶頸仍將持續，俄烏衝突尚未結束又有以哈戰線、葉門胡塞組織在紅海的無端攻擊等戰爭所影響國際原物料價格的不斷攀升，更加劇國內通膨的壓力，國內房地產市場面臨地緣政治的風險、在面臨新總統就職而且立院又大搬風，執政黨成為少數、通貨膨脹、利率高升、不動產放款風險權數調升、政府持續大力打炒房並通過平均地權條例修正案的實施等政策，後續是否會發展成為不定時炸彈等多空因素，致使房地產市場的前景仍具有相當大前景，再加上世界各國都在撒錢搶救經濟，致使市場資金充沛，房貸利率雖增加，但原物料上漲所帶來的通貨膨脹壓力與美國關稅及匯率的多重影響下，讓人民有急迫感，在為保值避險的心態下，繼續購買不動產，房價也被推升而持續上揚，國內房市仍維持在不錯的經營環境中，故整體而言 2024 年國內整體建物買賣移轉數有機會超過 10 年均線，年增率也由 2020 年的低位數提升到中位數，價格亦會微幅上揚。

因房市過熱、不動產貸款集中度太高，央行 2024 年 9 月 19 日推出第七波信用管制，要抑制炒作。房市專家、淡江大學副教授莊孟翰表示，相關數據與市況顯示，央行認為，打炒房成效已逐漸顯現，投機交易需求下降，房市交易縮減，只要央行不再持續調控、打壓，央行政策調控加上銀行限貸，莊孟翰說，民眾對於房價看漲的預期心理趨緩，現階段房市雖已進入交屋高峰期，近期市場價格並未大幅調降，因此，央行勢必仍會再審慎觀察一段時間之後，再決定是否調整政策方向。至於新青安政策立意良善，也形成一購屋熱。莊孟翰指出，112 年 8 月 1 日財政部推動新青安房貸政策，貸款條件極為優惠，但在當時房價高點推出，導致一些資金不足的年輕人也一窩蜂搶購，而再度增加支撐高房價籌碼，如今因央行政策打炒房，房市景氣逆轉，新青安房貸逐漸熄火，必然不再助長房價。另外，國泰金控今年 1 月份國民經濟信心調查報告顯示，民眾對於今年上半年台股加權指數高低點的預期，其中對於上半年台股高點預期的綜合數據，合計有 50.9% 民眾認為今年上半年台股加權指數高點會落在 24,000（含）上方，也有 44.2% 民眾預期今年上半年台股加權指數的低點可能跌破 20,000。莊孟翰表示，雖然高低點數據差距很大，不過大多數民眾還是認為在當前錢多、利率仍屬低情勢下，股市依舊普遍看好，只要央行不再持續打壓與調控，房市景氣充其量只會出現「軟著陸」，不致淪落至「硬著陸」慘況。

六都 2025Q1 預售屋房價變化

台灣房屋集團趨勢中心

縣市	2025 年 Q1	2024 年 Q4	季漲幅(%)	2024 年 Q1	年漲幅(%)
台北市	121.8	128.8	-5.4%	119.1	2.3%
新北市	72.6	65.0	11.7%	57.4	26.5%
桃園市	38.1	36.2	5.2%	38.9	-2.1%
台中市	54.9	53.5	2.6%	45.9	19.6%
台南市	35.7	35.2	1.4%	33.7	5.9%
高雄市	41.2	40.3	2.2%	36.7	12.3%

資料來源：內政部實價登錄，Q1 資料統計至 2025.4.22 揭露之交易

商用不動產方面的表現則依舊可期，整體上 2024 年店面租賃市場的空置率、租金水準燈都相較 2023 年出現全面上漲的局面。土地方面則面臨高基期的緣故，加上台北市地上權案恐進入三年的空窗期，導致 2025 年整體土地市場交易會穩定向上，呈現價漲量持平的局面。根據高力國際的統計資料可知，2024 年以商用不動產投資買賣、土地交易持續呈現顯著成長態勢，而重要店面租賃市場景氣呈現復甦停滯的狀態，至於辦公室租賃的房東市場結構逐步出現鬆動；其中商用不動產投資買賣方面，受到資金充沛、AI 及半導體產業話題增溫的趨勢下，交易標的聚焦企業自用需求，尤其是整棟現貨可供企業總部的商辦大樓或研發廠房等最受歡迎；而 2024 年土地交易市場規模顯著擴大，除不動產開發商持續獵地購入存貨之外，由於工業用素地需求旺盛、供給較少，價格水漲船高，部分不動產開發商及企業以購入舊有廠房重建，作為資產增值之策略，同時半導體與 AI 相關供應鏈行業之景氣持續擴張也進一步帶動工業地產的交易。值得一提的是，2024 年 12 月初台新人壽取得日勝生位於桃園市之土地，交易總金額為 53.68 億元，主要係考量北台灣地區物流需求強勁，而該土地未來將興建立體化物流中心，用來長期出租，將符合保險業投資不動產收益率規範，創造穩定收益；事實上，近年來不少壽險業者有購入工業土地並投資興建物流中心的趨勢，主要是相較於直接購入既有建物，購入素地後再自行興建物流中心更符合需求，不僅能開發貼近市場需求的產品，降低招租風險，同時也能獲取較高的租金收益所致。2024 年本公司所推出的廠房個案，也深受到景氣有利的影響，在此時所推出的個案均能有良好的成績。

	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年
商用不動產投資買賣規模(億元)	1,336	1,527	1,252	1,302	1,480
年增率(%)	34.85	14.29	-18.00	3.99	13.67
土地交易規模(億元)	3,050	2,943	1,718	1,129	2,632
年增率(%)	-2.90	-3.51	-41.62	-34.28	133.12

▲表：近來商用不動產投資買賣、土地交易市場之交易規模概況。

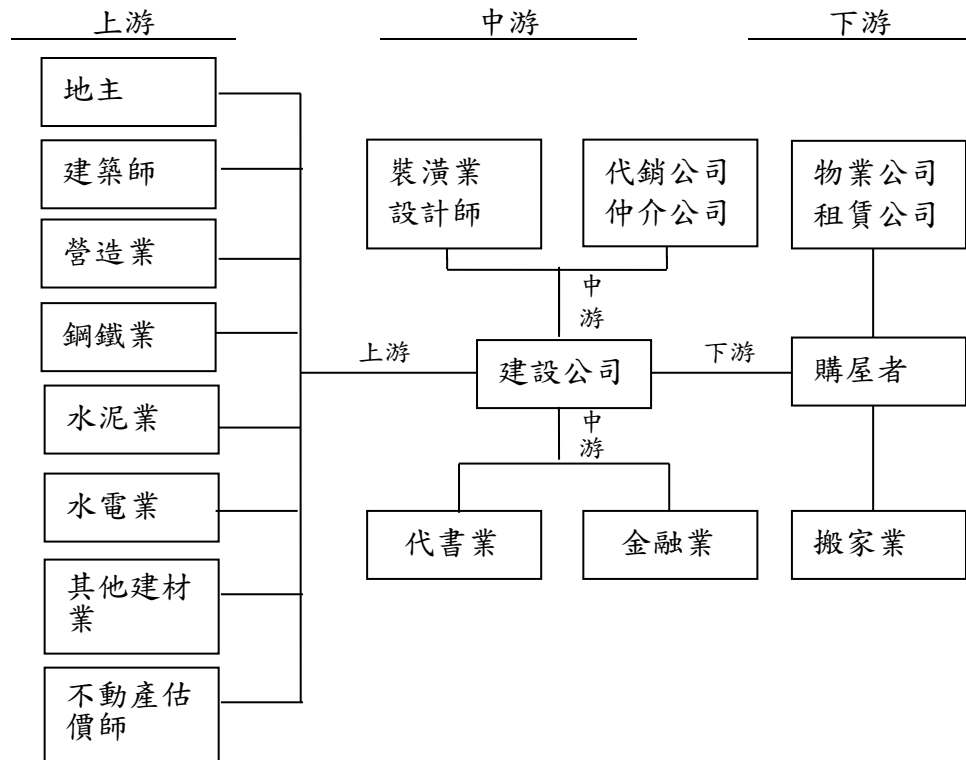
資料來源：戴德梁行、台灣經濟研究院產經資料庫整理，2025 年 1 月

2. 產業上、中、下游關聯性：

房地產市場上游主要原料為土地和建材，土地的供給來源除私有透過出售或合建釋出外，國有非公用土地亦陸續透過標售方式取得，另亦有透過都市更新程序重新開發老舊地區取得的土地。至於建材，部份材料如沙石、鋼料因礦源有限或產量不敷而會造成供需失衡外，材料亦有隨科技研發出如奈米等新成份之環保科技建材。總括而言，開發推案初期即需建築師業負責房屋規劃與設計，上游原料則包括鋼鐵、水泥、玻璃、石材、木材、機電、五金、磁磚等相關建材業，幾乎涵蓋所有民生基礎材料。強調生活機能之建築設計則在室內裝潢、園藝造景、社區網路建構、安全監控系統等設施亦納入一體之結構。

房地產市場下游主要為代銷及仲介商，在過去建築投資業與代銷公司較有業務合作，近來仲介業也極力爭取個案銷售及出租業務，故爾後建商之選擇性會更有多樣性的變化。營建產業所牽動之上下游相關行業非常廣泛，建築業也居於協調整合之關鍵地位。

上下游產業關聯圖：



3. 產品發展趨勢及競爭情形：

房地產市場具有規模龐大、地區分佈廣及產品具區域性之特色，因此市場競爭型態較少像其它產業有公司與公司之敵對情形，大多是區域性個案間的競爭。隨著購屋者對居住品質的日漸重視，個案產品的規劃、建材使用好壞及空間的利用度已成為購屋者在選擇房屋時的重要考量，而施工品質更是建立品牌口碑的關鍵，客戶滿意度也成為衡量公司競爭力的重要指標，因此產品之精緻化、人性化與實用性、綠色建築、耐震建築、智慧建築及建築生產履歷等等的建立公司品牌的形象，將是未來房屋產品的發展趨勢。

本公司過去除重視土地開發外，對於產品之市場競爭力與塑造產品品質及形象不遺餘力外，更爭取政府品牌標章及申領各單位舉辦的多項獎項，來獲得市場及客戶的認同：

a. 產品差異、區隔性及競爭力

本公司除重視土地開發外，對於產品規劃、市場定位與區域特性，皆配合土地區域內居民的需求喜好來規劃設計適當的產品，並以人性化的建築理念，融入適合區域環境之居住空間，例如家庭網路化與 AI 人工智慧等概念及多元性使用空間；本公司亦於 2002 年第一個建案起即已開始導入，深獲客戶好評。其規劃銷售個案由高單價的「綠意京璽」、「綠意晶棧」，及滿足中產階級需求的「綠意 e23」、「綠意心賞」、「綠意春天」、「綠意達人」、「綠意長隄」、「綠意富春」、「綠意東台北」、「綠意青禾」、「綠意豐澤」、「綠意許願墅」、「綠意皇琚」、「綠意皇邑」、「綠意仙跡」、「綠意東居」及「綠意久康」等個案，都針對其區域特性釐定產品屬性與定位，跳脫與同業相同之產品以區隔過多的同質性，讓產品力提升而在強大的競爭脫穎而出，滿足不同顧客的需求，尤其在目前景氣不明、價位混沌的情況下，本公司 2019 年除在北市文山區推出適合年輕人個案外「綠意仙跡」及在七堵針對首購族需求而推出「綠意東居」個案外，並於 2023 年底在文山區久康街木柵國小旁推出一棟 14 層住家大樓，規劃二房及三房高水準、高單價與一流建材的防疫宅邸及取得綠建築、智慧建築標章的「綠意久康」，非常符合疫情過後的客戶及當地退休人員及外來首購年輕族群所需求之產品，所以在極短的推出時間內就銷售一空。同時在 2015 年掌握中國內部人工薪資上漲台商開始撤資中國

大陸市場，轉向東南亞或回流台灣、商業性廠辦市場開始有了需求並逐漸活絡的同時，本公司洞燭先機掌握時勢，優先往這項產品佈署，尋找工業用土地，轉型興建多用途產業之廠辦或商辦大樓，同時也擴大規模為興建中壢工業園區內的立體廠辦而轉投資東聯開發，興建了「東聯新世紀」，也因該案反應良好成功完銷，故在 2016 年陸續推出土城工業區內之「綠意中山 1 號科技總部」來補足住宅市場不佳時公司的收益，由於前項兩案銷售與交屋都非常順利增加公司不少信心，2019 年又繼續在龍潭烏樹林工業區旁推出「綠意錢龍廠辦專區」總銷 14 億餘元之廠辦大樓全部售罄外，2020 年東聯開發又年在泰山明志路一段工業區內購買工、商區土地，預計在 2025 年中開始興建安名為「T-MARK 泰美科技園區」之廠辦大樓，而綠意公司亦於 2023 年在新北市土城區金城路上興建占地 1000 餘坪全棟地上十一層、地下二層推出「綠意順光天下」廠辦工業大樓，一推出預售即已全數銷售完畢，同年又在土城同區域緊鄰永寧捷運站 1 號出口，取得 3000 多坪的工業用土地，並開工興建樓上十七樓及七樓及地下二、三層之兩棟立體廠辦大樓，案名為「綠意永寧 1 號 AI 智能園區」，因地點適中價位有合理，估一推出即獲得好品，由於樓層高度是該區域最高者，完工後將為土城永寧地區之地標，所以在很短期間內即已銷售達九成以上，目前只剩 6 戶一樓，這不但創造公司收益外更提升公司的形象與知名度；在同一時段時在中壢工業區內中園路上又取得 3000 多坪土地，並開工興建地上十二樓、地下二層「THE ONE 領航 1 號」的廠辦大樓，一推出即獲好評銷售率亦達六成以上，造成土城工業區內的轟動，所以業界及新聞媒體一致奉公司董事長為廠辦大樓的魔術規劃師及先行者，公司也成為廠辦大樓的規劃、興建及銷售專家。

b. 品牌形象與知名度

本公司雖已成立 25 年餘，公司員工也在極短的時間內大幅增加，營運規模及知名度也在一般上市、櫃公司裏面佔有一席之地，尤其公司的產品一直秉持著「人性化、實用化、精緻化、市場化」的設計理念，同時公司以推出地段好、規劃完善、價位適中、品質高的產品自許；而歷年來更榮獲多項建築獎項肯定，諸如：2004 年第 5 屆福爾摩莎優良建築獎、2004 年「綠意春天」建築金獅獎、2007 年國家建築三冠王、2007 年台灣誠信建商獎、2007 年國家建築金獅獎、2007 年國家建築金象獎、2010 年度中華工商科技經貿發展協會所頒發之金像獎、2013 年 1 月 1 日榮獲內政部營建署審核通過建築開發業識別標誌，同時中華徵信 TOP 5000 服務業經營績效排名由 2008 年的第 146 名，2009 年時晉升至第 15 名、建築投資業第 45 名等殊榮，11 月榮獲 2013 年國家建築金獎之台灣誠信建商獎、建築金象獎與建築金獅獎，另榮獲評審團特別獎(金獅獎首獎)，2017 年度時取得台灣誠信建商及以綠意中山 1 號個案取得國家建築金獎之三冠王獎章，更於 2019 年綠意東居案、2022 年綠意順光天下都取得國家建築金獎及台灣誠信建商等三冠王獎章，2024 年綠「THE ONE 領航 1 號」亦取得國家建築金獎及台灣誠信建商等三冠王獎章，這不但增加同仁們的信心，也是對本公司之知名度、資本市場能見度與客戶信賴度有所裨益，也直接助長本公司在房地產之競爭力。

同時近幾年來公司積極參與商業活動、實物捐贈、企業志工服或其他免費專業服務及慈善公益團體相關的各項活動，如認養道路柏油衝鋪、水溝整修、花園保養維護、安全島綠化、中壢工業園區捐血活動等工作，也贊助礦工基金、寒士尾牙、仲夏繽紛樂、飛揚慈善公演及與台藝大與萬能科大產學合作贊助獎學金等公益活動。

(三)技術及研發概況

本公司係屬不動產開發業，以投資與興建住宅、廠辦為主要經營項目，依規定不得從事營造業務，僅能將其所規劃開發之營建工程發包予合格之營造廠商，故本公司未從事建案之營造，而僅能從事土地的開發、產品規劃及設計等業務，與一般製造業有所不同，並無研發產品之相關部門，故不適用。

(四)長、短期業務發展計畫

1. 短期業務發展計畫：

a. 土地開發計畫

本公司主要開發區域以新竹以北至基隆等，都會區內之住宅及工商業土地為主，選擇交通便捷的區段之產品為優先考量，推出好地段、合理價位、高品質等符合市場需求的住宅及廠(商)辦大樓。

b. 業務發展計畫

鑑於單一產品市場的風險性，產品藉由設計多元化、人性化與精緻化，以區隔市場，故除因應產業及市場需求繼續於北台灣推出住宅大樓、透天別墅外，並於北部都會區依發展特性，開發投資性套房、廠辦及商用辦公大樓產品，並提供滿意的售後及租賃服務，確保競爭力。

c. 施工管理計畫

掌握最新市場資訊，配合政府規範、市場特性與產品策略，採用新型最適當的工法與建築材料，提昇工程品質、控制工程預算、進度與掌握交屋期。

d. 提昇經營效率

採責任制管理，強調員工之榮譽心與成就感，落實第一次就做好之工作態度，強化經營效率。

e. 秉承公司一貫立場，選擇知名並有優良口碑好的銷售公司合作及搭配完善的行銷政策及方略，在預售期間就能有良好銷售成績，並盡速將已興建完成後成屋之餘屋全數銷售，維持本公司一向無餘屋的良好習慣。

2. 長期業務發展計畫：

a. 土地開發策略

近年國有地之標售屢創新高，造成地主惜售與營運風險之增大，本公司除採用以小搏大漸進增長模式，買斷或合建的方式取得開發土地外，並積極透過都市更新及老屋重建等方式取得開發老舊市區之土地。

b. 業務發展策略

住宅方面：因應高齡化社會與休閒養生觀念之日漸普及，適時切入休閒、養生類型之不動產市場。另除繼續於北台灣推出都會區產品外，計劃於都市郊區配合政府住者有其屋政策，推出平價、大眾化之產品，使中低收入家庭有更多選擇，擺脫高房價之夢魘。

廠辦方面：配合政府政策，極力增取台商返鄉回台設廠，在北台灣尋找可興建立體廠辦之土地，加以活化做成立體廠辦科技園區，除增加公司收益外還能讓中小型的新創企業有發展抱負的基地。

c. 工程管理策略

研究工程資訊管理系統，建立完整施工管理規範與施工準則，導入標準化作業流程。

d. 品牌發展策略

創照品牌的附加價值，發展全齡環保住宅，強調結合數位、科技、安全、無毒、環保、節能、健康與人文書香服務等附加價值，讓公司品牌與優良建物結合為一。

二、市場及產銷概況

(一) 市場分析

1. 主要商品之銷售地區：

本公司近年來房屋之推案銷售，以北北基桃地區為主，近幾年來推案如下：

推案年	地 區	案 名	產品類型	戶 數
2011	台北市中山區	綠意晶棧	住宅大樓	61
2011	桃園市桃園區	綠意許願墅	透天住宅	32
2013	基隆市暖暖區	綠意皇瑯	住宅大樓	118
2014	新北市汐止區	綠意皇邑	住宅大樓	107
2015	新北市土城區	綠意中山 1 號科技總部	工業廠辦	49

2016	桃園市桃園區	東聯新世紀	工業廠辦	59
2019	台北市文山區	綠意仙跡	住宅大樓	39
2019	基隆市七堵區	綠意東居 A、B、C 三區	住宅大樓	158
2019	桃園市龍潭區	綠意錢龍廠辦專區	工業廠辦	63
2022	新北市土城區	綠意順光天下	工業廠辦	40
2023	台北市文山區	綠意久康	住宅大樓	56
2023	新北市土城區	綠意永寧 1 號	工業廠辦	142
2023	桃園市中壢區	綠意領航 1 號	工業廠辦	158
2024	新北市泰山區	泰美科技園區	工商廠辦	82
2025	台北市士林區	延平北路六段	住宅大樓	37
2025	新北市汐止區	新台五路一段秀峰路口	住宅大樓	116

註：1.戶數為該建案之總建築戶數。

- 2.綠意順光天下案位於土城捷運環狀線 LG12 出口，已於 2025 年 5 月全數銷售並交屋完畢。
- 3.綠意久康案為通過危老興建案，於 2023 年 5 月開工興建，並於 2023 年 12 月全數銷售完畢，2024 年 11 月 8 日上樑。
- 4.綠意永寧 1 號案位於板南捷運線永寧一號出口，於 2022 年 5 月開工興建，2025 年 3 月 6 日上樑，目前銷售達 96%。
- 5.綠意領航 1 號案位在中壢工業區內的中園路上，於 2022 年開工興建，2024 年 4 月 8 日上樑，目前銷售達六成以上。
- 6.東聯開發的泰山明志路 T-MARK 泰美科技園區案預計在今年 2 季公開。
- 7.新北市汐止區秀峰段案現正拆屋申請建照中，預計於 2025 年第四季推出銷售。
- 8.台北市士林區社子案目前正在辦理危老申請中。

2. 市場占有率：

本公司自民國 90 年成立以來，以新竹以北地區為主要推案地點，並委託營造廠商興建全民住宅及商業性廠辦為主要業務。由於本公司不斷從事土地開發、掌握市場動態以適時推出新案，輔以嚴謹的施工，並維持良好市場區隔及合理價位之銷售理念，推案量及銷售價格均經過本公司業務部謹慎之市場調查，不以推案量或市占率取勝，故即便推案量及市占率並不大，但整體推案毛利率仍能維持相當之水準。2014 年汐止地區推出之綠意皇邑總銷金額約為 14 億，市場占有 13.31%，2015 年桃園市中壢區子公司所推出之東聯新世紀總銷金額約為 13 億及 2016 年在新北市土城工業區新推之綠意中山 1 號科技總部總銷金額約為 13 億，都是中壢工業區及土城工業區內罕見銷售的工業廠房案。於 2019 年 4 月陸續推出基隆七堵「綠意東居」ABC 個案總銷為 10 億住宅案，是基隆市七堵區當地最大型的個案，市占比例占該區 6 成以上，2020 年所興建之「綠意錢龍廠辦專區」廠辦大案更是桃園市龍潭區當地第一棟立體廠辦大樓，2022 年在土城推出 10 餘億元之「綠意順光天下」其產品及銷售都成為當地佳話，2023 年在台北市文山區推出一棟 14 層「綠意久康」之高級防疫住宅大廈，工程品質及建材設備都為當地之首，雖然總價在 15 億餘元，在當地不算是大型案件，但銷售單價在當地已算是不錯的價位，而 2023 年在土城永寧捷運站一號出口旁推出 17 層與 7 層兩棟「永寧 1 號」案，總銷約在 50 億左右之新創產業廠辦大樓，直至目前銷售率亦達九成以上，2024 年第二季將會在桃園市中壢工業區內之中園路上，再次推出一棟 12 層樓，總銷在 50 億元以上的廠辦大樓，推出後創新中壢工業區內場半的售價，再次轟動桃園市房地產廠(商)辦市場之代表作品。

3. 市場未來之供需狀況與成長性：

隨著房地產重稅時代來臨、再加上美國新總統所提出增加關稅等問題，造成原物價及通貨膨脹不斷高漲、俄烏及以哈戰爭、中美貿易戰致使台灣受到中國地緣戰爭等因素，投資不動產能保值的題材加溫，致使房地產的投資吸引力逐漸回升，而市場保值性的增加，投資者資金已由其他工具轉至不動產，這些都曾造成經營房地產的環境及市場更加競爭；2024 年總統上任後政府又提出了第七波的打房令，造成市場銷售急速的下滑，但房地產市場的不確定性高，稍有風吹草動即會在短時間內產生莫大的變化。2025 年開春美國總統就任發布了增加關稅法令，而致使匯率大幅波動，也讓賴政府停止了第八波打房，投

資客為求保值而購屋及剛性自用的客戶需求等會加強市場的發展。

 四十年來台幣三次大幅升值對經濟、股市、房市的連動影響關係分析圖 資料來源：李烈高 機構：國家經濟發展研究院				
項目	第一次大升值 (1985年-1990年)	第二次大升值 (2002年-2011年)	第三次大升值 (2016年-2022年)	備註
美元匯率	39.85元升值至26.89元 (+32.5%)	34.56元升值至29.46元 (+14.75%)	33.83元升值至27.69元 (+18.14%)	
經濟增長	由二位數減緩平均約8%	平均約4.7%	平均約3.3%	金融海嘯時呈現負成長
股市表現	指數636~12,682	指數5,575.34~9,039.63	指數8,315.79~14,270.15	金融海嘯時跌幅44%
房市表現 (台北市均價)	5萬~20萬漲幅四倍	23萬~55萬漲幅1.39倍	55.97萬~68.43萬漲幅22.3%	先跌兩年半再漲三年半

上圖：四十年來台幣大幅升值對房市等影響分析圖

在辦公室租賃市場方面，以辦公室租賃市場來說，2024年第四季台北市A級辦公室租賃市場在迎來元大金金融廣場完工啟用，新增約13,000坪的新供給，預計全部由該集團自用。根據戴德梁行報導2024年第四季，台北市A級辦公室租賃市場的空置率除南港園區大幅下降外，其他地區小幅上揚為8.4%，較上季微幅下降0.7%，主因是西區及南京、松江等區內之新建辦公大樓完成，吸引原商圈內之中古大樓企業遷入，使空置率下降，綜觀2024全年台北市各區大樓陸續完成，企業升級及金融保險業自用總部需求顯著，全年達36,700坪創近5年新高；受到市場供給的影響所致，綜觀2024年台北市各區空置率微幅上揚，市場整體而言空置率仍屬低點。全年銷售市場開價除南港科技園區大幅上漲外，其他地區就繼續維持穩定，議價率也大幅縮小。至於租金價格方面持續穩定，全市平均租金每坪每月2,800元以信義區最高西區次之。台北市的企業隨著疫情時代而來的經濟模式及數位轉型浪潮，對工作與生活帶來結構性的變化。少子化之下，新世代人才具備更多遠端工作選項，同時更重視生活平衡、辦公環境及靈活發展，因此，企業主在選擇辦公地點時，除交通方便外，更著重在生活機能性、辦公室公共區域、彈性空間及智能化等元數，其中以商務中心及共享辦公室最明顯，可提供客製化機制與彈性化使用空間最受歡迎，也將成為市場一股新的發展目標。故本公司未來在新的案件選址、規劃等，都須朝此發展。

在交易方面，2024年第四季投資大型商用不動產市場熱絡交易金額達306.6億元，前兩大交易買方皆為矽品精密工業，另外尚有其他大型企業公司投資在全省各地，因投資標的物多出租給知名的大型企業，因租金收益穩定而獲得投資人的青睞；2024年全年累計商用不動產交易金額達到1,479.5億元，為近10年來次佳表現，僅次於2021年的1,527億元。本年度商用不動產在科技業帶領下，自用型企業的交易量占全年市場的75%，儼然已成為買方主力。2024年第四季的土地市場交易額為450億元，全年累計土地市場交易額達2,632億元，為2022年以來的新高；隨著2024年前三季住宅市場火熱，開發商信心大增，土地市場也跟著熱絡，惟第四季起受到政府祭出降溫措施，透過信用管制，住宅交易遽減，連帶使開發商推案更加謹慎，土地交易市場回歸平穩。

展望2025年美國大選結果底定，其新貿易政策走向將影響台灣經貿成長動能，在AI應用浪潮推動下，半導體產業持續成長，市場需求不墜，為擴張產能自用型買方將會繼續鎖定高品質的現貨市場；同時在高科技業蓬勃發展帶領

下，整體經濟預期正向成長，為不動產投資活動提供穩健基礎；另一方面國際政經情勢變化迅速，地緣政治風險提升，貿易戰與關稅壁壘再開，不確定因素則增添了投資變數與考驗佈局政策，勢必買方投資態度會更趨謹慎，而賣方在價格上亦未鬆動，展望2025年工商業用場辦的需求將會呈現價穩量縮的保守氛圍，但短期內交易的餘溫尚存。

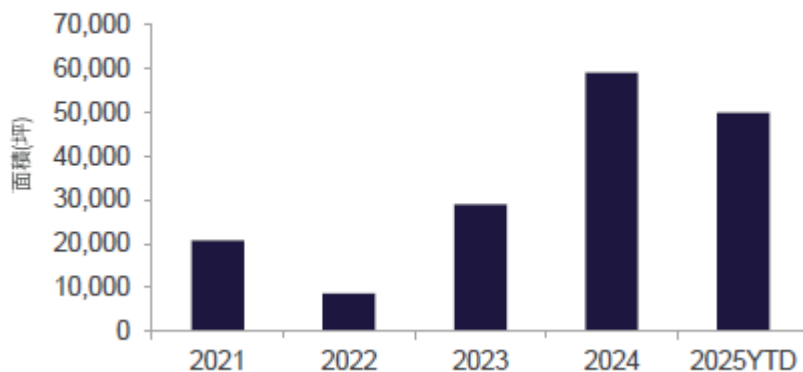
2024年第四季雙北市辦公大樓租金及空置率 (新台幣/每坪/每月)

平均租金及空置率



未來的供給狀況

新供給



商用不動產整體而言鑒於辦公及工業廠房仍靠自用型買氣來支撐，土地市場表現亮眼，開發商將持續為主要買盤，2020年台北市精華區土地開發多是以地上權市場為主，有世貿三館及國泰營區兩大案，壽險業也如預期積極搶進，2021年的投資市場突破1,500億元大關，2023年交易較去年成長14.3%，2024年成長13.6%，以自用型買盤為主，在產業動能持續驅動下，包括廠房及廠辦大樓站全交易量的75%，以矽品機密工業購買廠房於全年度投入資金貢獻最多，不動產投資信託基金及壽險業也順勢布局投放大筆資金於廠辦大樓，再分戶、分層出租與知名企業承租使用；因受惠於中美貿易戰全球產業鏈重組，外國廠商加碼買進廠房，台灣微軟營運公司亦以大筆資金購買南崁工業廠房來興建工業廠房，致使近年廠辦大樓及廠房大放異彩，交易金額更大幅提升，廠辦大樓交易金額創新高達1,479.5元。隨著AI應用浪潮推動下，電子商務蓬勃發展，零售產業不論是線上或線下，對於倉儲物流需求強勁，其具備長期穩定收益特性，尤其受到機構投資青睞，購入倉儲位置以物流重鎮桃園市地區與新竹地區為主。

整體而言，目前房地產市場上造成房價上漲的原因，除了俄烏、以哈及其他小部分地區等，地緣性戰爭所影響的原料成本上漲，建商建材及缺工等因

素，推案速度減緩外，高科技客層大筆進入購買房地產也是主要因素，在未來雖有美國關稅影響及全球資金稍有緊縮或貸款利率調漲等現象，都不太會影響到房市的交易量，對於市場上的價格影響更不會太大，所以當預期通貨膨脹的心理因素消失後，2025 年台灣房地產市場價格應仍會穩步上揚，成交量也是持續放大的格局。

4. 競爭利基：

本公司之競爭利基如下：

a. 精選、整合完整的建築基地。

本公司擁有敏銳的土地開發能力，平時即由研發部人員收集有關不動產資料，以強化土地來源與提升建地品質。而本公司土地來源之取得依其性質可分為買賣、合建、投標、違老、都更等方式，並採取合建或自地自建模式經營。

本公司基於地主惜售、整合地主意見及資金規模之考量，故有部份個案會採部份合建分屋方式興建；另有部份個案因地主出售意願及參與政府單位標售，故採購地自建方式興建。

b. 掌握市場需求、嚴謹的設計規劃。

本公司為建立市場優質品牌形象，乃針對產品周圍環境的特色，客戶的需求及相關建築法令之適用，以作成最佳開發計劃。公司於土地取得後，並洽詢專業建築師後，參考市調資料，規劃產品之定位，再集合專業的建築師、設計師、結構技師等共同研究規劃設計，使產品均能符合消費者之期待。

c. 精準的經營策略。

①穩健推案—因應景氣循環之衝擊，本公司營運仍以低負債、零餘屋之既定政策為目標，穩健推案，以自有資金為前題，不做以案養案與過度財務槓桿操作，以免增加公司財務負擔與全體股東投資風險。

②精選土地—本公司土地之取得向來精挑細選，絕不以地養地、過度膨脹素地庫存，不但可降低資金成本壓力外，一旦景氣下滑，現金流量失衡，降低財務風險。

d. 具體可行的管理制度與高效率的決策模式。

①聯合投資開發策略

運用聯合投資興建策略，與大型且財務健全同業或大型企業共同出資購地，除可降低資金投入興建之的風險外，藉由合資之資金，可購買較大土地或獲取較有利購地條件及融資額度。

②合建策略

合建策略可降低土地成本之支付，減少資金成本之積壓，對於銀行融資的依賴程度也可相對降低。

③不囤積存貨的經營策略

房地產市場已進入成熟的時期，未來將只有專業是最佳的競爭優勢，與透過良好的規劃及興建技術，產生合理的附加價值與產品區隔。因此本公司未來不會為擴大營運規模而囤積土地，造成資金無法活絡使用，亦不會因消化素地庫存，勉強推案造成推案大幅擴大的壓力。本公司將以適當的資本規模推出個案，使之銷售順利，不產生餘屋的囤積。

④公司資金活絡對策

本公司對利率波動敏感度頗高，善於掌握利率趨勢，適時借款及還款，減少利息負擔。未來亦將維持適當之自有資金比率，以降低經營風險，並隨時因應市場利率之變化，取得穩定且低利之資金。

e. 優良的經營團隊。

本公司經營團隊對於建築投資業已有24年以上之經驗，對產品變化、土地政策、金融政策及建築法規之變化，具有豐富且敏銳的因應經驗。故公司成立至今所有推案皆秉持其穩健經營策略而行，並不因市場景氣起伏變化而影響推案。

本公司係屬建設業，依據建築法規之規定不得從事營造業務，其營建工程均委由子公司耀仁營造承攬，而該公司並於工地現場派駐施工管理人員負

責監督管理，以對施工品質及進度有效掌控。

耀仁營造累積多年工程施工經驗，並導入下列各項工法與新進建材，予以改進，使其適合各建案之工程需求：

- ①連續壁工法—即在地盤中施作一道連續等厚度的壁體，其目的多用於深基礎開挖，藉由其高強度、高勁度、均勻性及止水性達到開挖過程施工之安全度，以及鄰房的保全度。
 - ②地質改良工程—對於建案區主要土層如屬軟弱粘土層，為確保施工期間之附近建物安全與新建物之保護及開挖安全，施以固化材以改良開發區之地質，以因應台北都會區日益蓬勃之高層建築。
 - ③導入使用各種防火建材，並配合各項高效能之防火設備更新使用，以期達到建築安全化、自動化之要求。
 - ④整合累積各項施工規劃及施工收頭之標準化，以確保各項施工品質，全面提升建築物之施工水準。
 - ④配合政策規劃綠建築、智慧建築及申請耐震標章，以及在大樓加裝太陽能設施。
- f. 堅固的品牌形象與提供隨叫隨到之售後服務。
注重營造品質—秉持「專業、創新、服務、實在」的經營理念，提供物美價廉產品與良好的售後服務，對山坡地的開發亦採較保守審慎的態度，以維護品牌商譽，保障消費者之權益，減少與購買者糾紛。
- g. 本公司了解市場及購買者意願，任何時機都會做超前佈署。
當市場改變住宅大樓價位下調及去化不力時，本公司即會改變獵地策略，故在政府尚未提出鼓勵台商回台投資行動方案前即開始推出工業廠房且銷售奇佳，目前更積極參與政府推出工業區更新立體化發展方案的獎勵辦法來推出新案。

5. 發展遠景之有利、不利因素與因應對策：

(1) 有利因素：

a. 不動產仍為國內民眾的重要投資工具

根據永慶房屋的統計資料可知，不動產作為投資工具雖然未回到高峰時期的水準，不過在 2021 年第四季後仍與黃金、股票或期貨並列為國人前三大重要的投資工具，高於基金及債券、外國貨幣、海外不動產、投資型保單、新台幣定存，顯示國內民眾仍將不動產視為重要的投資工具，尤其在通貨膨脹物價波動、匯率大幅變動時更是如此。

b. 政府大力推動都市更新與危險老舊建築物加速重建方案

繼 2017 年 8 月政府通過危老條例後，包括 2018 年 5 月底立法院初審通過都更條例修正案，且財政部主導由八大公股行庫與台灣金聯已成立「台灣金融聯合都更服務公司」，國家住都中心更於 2018 年 8 月掛牌，此皆期望對淘汰老舊房屋帶來激勵效果，2018 年 3 月推出工業區更新立體化發展方案，2019 年各地方政府開始大力推廣，目前 2024 年危老時程容積獎勵仍有獎勵，雖不如都更優惠但重建程序簡單審查較為快速，可刺激中小型老舊房屋的基地來做更新。

d. 獎勵推動都市更新，有利更新地區再繁榮

據調查統計台灣房屋自有率已達 88%，但其中有超過 75% 之消費者為 1981 年以前即持有房屋，其持有為距今已逾 40 年以上之中古屋，無論使用空間或建材設備及建築結構安全性等，均已不符現在消費者的需求，同時在 0403 花蓮大地震後所引發土地液化、建物倒塌問題，都希望透過都市更新加快換屋速度，且每年因房屋老舊待換屋之消費者並不會減少，此部份將為不動產市場很重要的基本剛性需求和支撐力。

e. 物價上漲壓力持續增加

2024 年國內外物價大幅度的上漲，後疫情時代各國都大量釋出利多來振興經濟，產生了近幾年來最高的通貨膨脹及美國增加關稅，然對抗物價上漲最重要的投資性商品即為不動產。

f. 國際級買家陸續進軍台灣不動產市場，掀起一股投資風

新冠疫情在政府控制得宜下台灣經濟一直向上，外國資金紛紛流入，使得台灣重新成為兩岸人流、物流的轉運中心，國際資金也將會透過台灣轉進大陸，除使台灣房地產市場隨之活絡，對房地銷售市場亦有正面的影響。另一方面，後疫情時代會有大量的國際觀光客報復性出遊，台灣即成為他們首選，這不但能振興台灣旅遊業，更有可能帶動商業辦公大樓、店面與休閒設施的價格，對不動產市場有正面之助益。

g. 2025 年國內經濟成長率高於 2024 年

中美經貿及關稅大戰影響台商在大陸的利潤，紛紛將產業移回台灣，經濟開始回溫 2025 年將會大爆發，各國也都大量釋出利多，對於國內民眾購屋需求具正面意義。

h. 部分捷運的通車題材將對區域行情產生支撐效果

繼 2018 年 9 月高雄捷運紅線—高雄車站(永久站)，以及 2019 年台北捷運的環狀線通車—新北產業園區至大坪林、2018 年 12 月淡海輕軌綠山線—紅樹林至崁頂通車、2023 年安坑線通車之後，目前國內尚待開通的有台北地區三環三線的其餘部分及高雄捷運環狀輕軌哈瑪星至籬仔內線，都可望對區域行情帶來利多題材，其中台北地區的三環三線即將慢慢開通，將會如預期帶來周邊房地產行情開發動能。

i. 熱錢流入

2024 年世界各國因應新經濟時代的來臨，大量釋出利多來擴張經濟，熱錢滿天飛多數流入新興國家，而台灣在政府努力下控制下股市一片蓬勃發展，政府也提出不少刺激經濟發展方案，雖短期受到中美貿易大戰轉單效應影響整體成長不錯，市場資金充沛，利率還在可接受範圍環境下閒置資金投入房市以減少資金被通貨膨脹所稀釋，這也是對房地產投資的一大利多。

J 新當選的總統於 2025 年 5 月 20 日就任一年，對台灣經濟的經濟方向及發展已展現出一番新的氣象。

(2)不利因素：

a. 精華土地取得不易且建築成本提高，不利房地產發展

土地是建築最基本的生產原料，然台灣地區土地多屬丘陵或高山，可供開發建築土地原已有限，再加上業者多年開發，目前具開發價值之土地更加有限，同時台商回流需要大片土地，地主亦惜售，以致有一地難求現象，而政府標售土地價格及地主開出之條件都屢創新高。

另隨物價水準的變動及工資的上揚，亦使建築相關成本日漸上漲，2024 年又再上漲，而且目前建築成本因缺工缺料還在持續升高中，對房地產發展產生不利影響，尤其是相對較低單價的產品。

b. 全台寬限期到期住宅的賣壓湧現

根據永慶房屋集團的統計數據可知，若以三年寬限期、使用寬限期房貸戶比重約三成來換算，2014 年購買預售屋的客群，將有 5.47 萬戶住宅於 2019-2020 年面臨期限到期，2021 年起房貸壓力而造成賣壓湧現，同時在 2024 年 9 月政府又推出第七波打防政策，但因這兩年受到通貨膨脹影響，雖讓客戶觀望期增加，但並未出現大量賣壓，房價下幅調降有限。

c. 北台灣代售案量趨緩，賣壓減少

2024 年個案餘屋去化加速銷售期拉近，雖然有部分重劃區新推案量大增，造成待售個案仍持續累計當中，但因原物料及通膨影響買氣增加，然在北台灣建商惜售推案量有遞減的趨勢，至 2024 年止北台灣待售案件稍有減緩，特別是新北桃竹等地的重劃區賣壓減少。

d. 受新冠疫情影響頗深

2022 年春以來全球的新冠疫情第四波再襲，而台灣亦受到新一波的攻擊影響層面加大，這都會影響全球整體的經濟且時間將會持續延長，2023 年各國陸續開放，2024 年後全面開放，故對台灣房市的影響在持續加溫中。

e. 房市 5 大變數

利率：美國 2025 年預計將調降 3 次利率，台灣央行 2025 年也在觀望中。
資金潮：會與利率產生互動相連的關係。
打炒房：內政部已於 2024 年起實施平均地權條例修正案及第七波打防，嚴防房屋市場的炒作，這將影響到資金在預售屋或成屋中的互相移動方式。
營建成本高漲：未來建商將會延遲推案或是改為成屋銷售，這將影響預售屋的供給量。
通膨：通膨加劇如無法壓制將會推升房價。

(3) 公司因應對策：

a. 慎選推案地點

本公司開業時是以桃園地區為推案重心，隨著公司發展已將推案地點逐步擴展至接近大台北都會區域，現多以新竹以北至基隆的北北基桃等地區為主，藉以提昇營建視野、注重建築設計、內部裝修、營造品質與客戶售服的滿意度等，更注意該地區有無發展潛力之地段，來確保競爭力。同時在土地的選擇上，以消費者立場作為出發點，儘量選擇接近捷運站出口地區或高速公路附近交通便捷之處或未來捷運開發地段為主，超前佈署始能搶得先機立於不敗之地。

b. 注重營造安全、兼顧品質及提昇產品競爭力

本公司在產品上一直秉持「專業、創新、服務、實在」的經營理念，除推出好地段、合理價位、高品質的產品、良好的售後服務外，並將此經營理念逐步發揮在平日的行動上，多年來都受到消費者的肯定，也因此能維持良好的銷售成績，且公司有一組專業售後服務人員隨時替客戶解決住屋的問題。本公司一貫政策是不興建夾層屋產品，而未來對山坡地的開發亦會採較保守審慎的態度，以保障消費者之權益，減少與購買者糾紛。

c. 配合銀行業融資貸款等要求

隨時注意銀行動向，首先在選擇推案地點上，以交通便利區域為主，如此不但銷售容易，且營建融資的取得與公司資金的週轉，相對順暢，未來客戶貸款更因交通的便利而無問題。其次在銷售時選擇信用佳的客戶，以利銀行快速放款，不影響公司資金調度。

d. 產品多樣化以符合目前市場

本公司了解單一產品市場的風險性，故產品策略並非一成不變，未來仍會隨時因應產業及市場需求結構的變化，適時調整住宅、商場、廠辦、店面等類型與產量分配比例，更會切入休閒、養生或銀髮族等所需要的各種類型之不動產市場。同時也會配合著人口老化需有客製化的產品或面臨未來小家庭需要較小坪數等問題，做出大眾需求綠色環保、耐震、智慧及平價優質的產品。

e. 「零餘屋」政策

因應房地產市場的變化，雖然目前房地產市場景氣持續上揚，但本公司仍維持一貫的「零餘屋」政策，避免存貨囤積，以活用資金，往後個案均採「預售或邊建邊售」的銷售策略，以適時掌握有利時機及可靠客源，同時也節省銷售期間的廣告支出。由於本公司每個推出的個案，案前都經過審慎評估與規劃，並掌握住每次推出時的有利時機，所以無論是預售或是待完工後再推案的個案，銷售成績均如預期良好。

f. 掌握市場及價位的瞬間變化

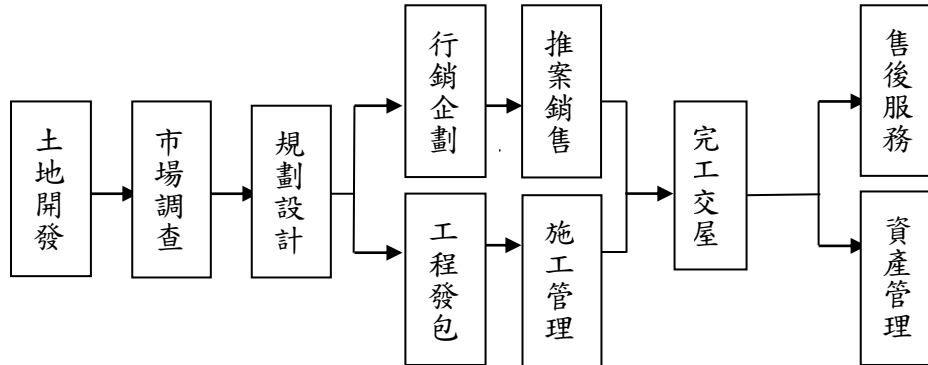
隨時注意市場變化，掌握市場及時趨勢及價格的變動，選擇興建地段避開價格下調幅度過大的區域，選擇穩定且有上漲空間的地點，以保持不敗的利基點。

(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：

主 要 產 品	用 途
集合住宅大樓	住宅、店舖、地下停車場
工商業廠辦大樓	辦公室與工業廠房、地下停車場

2. 產製過程：



(三)主要原料之供應狀況

1. 土地：

本公司為維持長期經營發展，持續開發適當地區，並透過政府公開標售與都市更新的作業取得精華區域之土地，在供給方面將不虞匱乏。

2. 營建工程：

本公司均選擇經營穩健營造廠商合作，另訂有嚴謹工程發包辦法及施工規範，以掌握施工進度、控管工程品質。

3. 材料：

建築材料如鋼筋、水泥、磚石及室內設備，本年度價格雖有上揚，但國內外均有供應，來源不缺。

(四)最近二年度任一年度中曾占進(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. 主要進貨廠商名單：

單位：新台幣仟元

項目	112 年度				113 年度				114 年度截至前一季止			
	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	占全年度進貨淨額比率	與發行人之關係
1	東和鋼鐵	244,816	16.03%	無	常盛金屬	241,892	13.27%	無	常盛金屬	83,594	24.39%	無
2	其他	1,282,693	83.97%	—	其他	1,580,325	86.73%	—	其他	259,168	75.61%	—
	進貨淨額	1,527,509	100.00%		進貨淨額	1,822,217	100.00%		進貨淨額	342,762	100.00%	

2. 主要銷貨客戶名單：

單位：新台幣仟元

項目	112 年度				113 年度				114 年度截至前一季止			
	名稱	金額	占全年度銷貨淨額比率	與發行人之關係	名稱	金額	占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	D 公司	263,514	28.86%	無	D 公司	325,878	40.08%	無	A 公司	114,200	32.21%	無
2	其他	649,466	71.14%	—	E 公司	200,170	24.62%	無	B 君	102,811	28.99%	無
					其他	286,959	35.30%	—	C 公司	56,160	15.84%	無
									D 公司	75,401	21.26%	無
									其他	6,035	1.70%	—
	銷貨淨額	912,980	100.00%		銷貨淨額	813,007	100.00%		銷貨淨額	354,607	100.00%	

三、最近二年度從業員工人數

員工 人數	年 度	112 年度	113 年度	當年度截至 114 年 3 月 31 日
	經 理 人	4	4	4
	一般員工	57	50	48
	合 計	61	54	52
平 均 年 齡		44.32	41.84	41.95
平 均 服 務 年 資		8.41	9.73	9.89
學 歷 分 布 比 率	博 士	—	—	—
	碩 士	11.47	11.11	11.54
	大 專	78.69	77.78	75.00
	高 中	9.84	11.11	13.46
	高中以下	—	—	—

四、環保支出資訊

最近年度及截至年報刊印日止，因污染環境所遭受之損失(包括賠償及環境保護稽查結果違反環保法規事項，應列明處分日期、處分字號、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，如無法合理估計者，應說明其無法合理估計之事實：

本公司經營不動產投資房屋興建業務，係委託營造廠商承包，有關工地環境之維護及廢棄物之處理均由合格之承包商承辦，故本公司之業務範圍尚不致產生任何污染之情事。

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. 員工福利措施及其實施情形：

本公司為永續經營及提高員工向心力，對於員工福利一向非常重視，除依法成立職工福利委員會，並於每月提撥福利金，且經由福委會，每年訂定年度計劃，辦理各項活動，目前本公司主要福利項目如下：

- (1)辦理勞保、健保及團體意外保險、住院醫療保險。
- (2)在職教育訓練。
- (3)三節獎金、休假。
- (4)員工認股、配股、分紅。
- (5)員工退休金。
- (6)舉辦慶生會及提供生日禮金
- (7)婚、喪、喜、慶禮金。
- (8)辦理年度旅遊活動。
- (9)年節摸彩獎品。

2. 員工進修、訓練及其實施情形：

(1)對於員工專業需求，安排參加相關訓練課程，113 年度訓練費支出為 34,725 元。

(2)本公司 113 年度派員外訓之進修，訓練情形如下：

經理人

職稱姓名	日期	主辦單位	課程	時數
業務協理 拜慈偉	113/06/05	台北市不動產開發商業同業公會	與建築業有關之近期法規草案	2
	113/06/12	台北市建築公會	預售屋買賣交易法案與實務	3
	113/07/23	桃園市建築公會	預售屋交易法制與實務	3
	113/08/08	基隆市建築公會	不動產買賣契約及銷售管理之法制與實務	3
財務協理 林秀娟	113/11/14	證券暨期貨市場發展基金會	從公司治理談企業風險	6
	113/11/20	台北市不動產開發商業同業公會	不動產業稅捐救濟法理及個案分析	3
	113/12/05	證券暨期貨市場發展基金會	企業應有之資安、個人資料、營業秘密保護基本認知	6
	113/12/25	安侯建業聯合會計師事務所	IFRS 18「財務報表中，之表達與揭露	1.5
公司治理 主管 許志豪	113/02/23	中華民國公司經營暨永續發展協會	股務專題講座	3
	113/04/10	台灣董事學會	掌舵企業智慧之航-公司治理引領前行	3
	113/10/07	中華民國工商協進會	台新淨零高峰會論壇	3

	113/12/04	證券暨期貨市場發展基金會	永續發展委員會暨永續長座談會	3
	113/12/31	財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心	上市櫃公司永續報告書編製及產製功能宣導會	3

一般員工

部門	日期	主辦單位	課程	時數
總經理室	113/04/24	台北市不動產估價師公會	都市更新權益分配與估價策略	3
	113/05/17	台北市政府地政局	都市更新核定實施與常見問題	3
	113/06/05	台北市不動產開發商業同業公會	與建築業有關之近期法規草案	2
	113/08/02	台北市不動產估價師公會	「修訂臺北市都市更新權利變換不動產估價原則」座談會	2
	113/11/20	台北市不動產估價師公會	權利變換通案審議原則與常見議題	3
	113/12/27	台北市不動產開發商業同業公會	113 年度「最新不動產相關法規」報告	2
	113/12/30	台北市不動產開發商業同業公會	「都更、危老近期法令修正及函釋重點」	2
研發部	113/06/05	台北市不動產開發商業同業公會	與建築業有關之近期法規草案	2
	113/01/16	台灣營建研究院	連續壁及壁樁工程實務	6
工務部	113/01/19	台灣營建研究院	五大管線及消檢申請作業流程實務	6
	113/04/03	中原大學	工地主任四年回訓	6
	113/08/30~09/01	台北市室內設計裝修商業同業公會	室內裝修回訓	18
稽核室	113/02/23	中華民國公司經營暨永續發展協會	股務專題講座	3
	113/07/30	證券櫃檯買賣中心	113 年度永續資訊之管理內部控制制度宣導會	3
	113/11/14	證券暨期貨市場發展基金會	從公司治理談企業風險	6
	113/12/05	證券暨期貨市場發展基金會	企業應有之資安、個人資料、營業秘密保護基本認知	6
	113/12/25	安侯建業聯合會計師事務所	IFRS 18「財務報表中，之表達與揭露	15

3. 員工退休制度及其實施情形：

本公司訂定有員工退休辦法，有關員工退休事宜均遵照相關法令規定辦理，並依法成立勞工退休準則金監督委員會，按月提繳員工薪資 6% 勞退金至勞工個人退休帳戶。

4. 勞資間之協議情形：

自成立至今本公司勞資關係和諧，並無因勞資糾紛而需協議之情形。

5. 各項員工權益維護措施：

本公司訂有完善之規章制度，載明各項員工權利義務及福利項目，以維護員工權益。

(二)最近年度及截至年報刊印日止，公司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、違反法規內容、處分內容)，並揭露目前及未來可能發生之估計金額及因應措施，如無法合理估計者，應說明其無法合理估計之事實：

1. 由於本公司向來重視勞資關係，因此從未曾發生勞資糾紛，也未曾因勞資糾紛而遭受損失。

2. 目前及未來加強勞資關係之因應措施：

(1)加強塑造大家庭式勞資倫理觀念。

(2)建立互動式之溝通及申訴管道：

本公司採人性化管理，為尊重員工，特別設有意見箱、部門會議等多種溝通管道供同仁與各級主管做單向或雙向的意見表達或溝通。

(3)充分遵循勞工法令並加強福利措施。

(4)目前及未來可能發生之損失金額：

本公司乃本理性和諧之管理理念運作，如無其他外界變數勞資關係應趨正常和諧，不致發生任何金錢損失。

六、資通安全管理

(一)資通安全風險管理

為落實資訊安全管理，本公司已制定「公司資訊管理辦法」、「資訊業務永續運作計劃」、「資通安全檢查作業指導書」執行資訊工作計劃，另訂定「個人資料保護

管理辦法」嚴格管理資料之利用及安全維護，建置防火牆、分散資料庫存放平台，管制人員使用權限及記錄，以維持資訊系統正常運作；總經理室建立資訊安全政策，並不定期進行資訊安全宣導，每年亦會進行資訊安全查核，降低資訊安全風險。

(二)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

截至年報刊印日止，仍有效存續及最近年度到期之供銷契約、技術合作契約、工程合約、長期借款契約及其他足以影響股東權益之重要契約之當事人、主要內容、限制條款及契約起訖日期：

契約性質	當事人	契約起訖日期	主要內容	限制條款
工程發包合約	耀仁營造(股)	合約簽約日 110.03.10 自全部竣工驗收之日起負完全保固責任	新北市土城區金城路1段16號 綠意110 土建字第00112號建照建築工程	無
工程發包合約	耀仁營造(股)	合約簽約日 110.03.10 自全部竣工驗收之日起負完全保固責任	新北市土城區金城路1段16號 綠意110 土拆字第00047號拆除工程	無
工程發包合約	耀仁營造(股)	合約簽約日 110.08.10 自全部竣工驗收之日起負完全保固責任	桃園市中壢區中園路192-1號旁 綠意110 桃市都建執照字第會壠01496號建照建築工程	無
工程發包合約	耀仁營造(股)	合約簽約日 110.11.10 自全部竣工驗收之日起負完全保固責任	桃園市中壢區中園路192-1號旁 綠意110 桃市都建執照字第會壠01496號建照建築工程	無
工程發包合約	耀仁營造(股)	合約簽約日 110.12.10 自全部竣工驗收之日起負完全保固責任	新北市土城區員仁段#588地號等15筆 綠意110 土建字第00581號建照建築工程	無
工程發包合約	耀仁營造(股)	合約簽約日 111.03.10 自全部竣工驗收之日起負完全保固責任	台北市文山區久康街110巷1號 綠意111 台北市建字第0010號建照建築工程	無
工程發包合約	耀仁營造(股)	合約簽約日 111.05.01 自全部竣工驗收之日起負完全保固責任	新北市土城區金城路1段16號 綠意110 土建字第00112號建照建築工程	無
工程發包合約	耀仁營造(股)	合約簽約日 111.08.10 自全部竣工驗收之日起負完全保固責任	桃園市中壢區中園路192-1號旁 綠意110 桃市都建執照字第會壠01496號建照之假設工程基礎工程等建築工程	無
工程發包合約	耀仁營造(股)	合約簽約日 111.12.06 自全部竣工驗收之日起負完全保固責任	桃園市中壢區中園路192-1號旁 綠意110 桃市都建執照字第會壠01496號建照建築工程之總體營建工程	無
工程發包合約	耀仁營造(股)	合約簽約日 112.01.03 自全部竣工驗收之日起負完全保固責任	新北市土城區員仁段#588地號等15筆 綠意110 土建字第00581號建照建築工程	無
工程發包合約	耀仁營造(股)	合約簽約日 112.02.01 自全部竣工驗收之日起負完全保固責任	台北市文山區久康街110巷1號 綠意111 台北市建字第0010號建照建築工程之總體營建工程	無
工程發包合約	耀仁營造(股)	合約簽約日 113.04.01 自全部竣工驗收之日起負完全保固責任	基隆市七堵區工建段488地號 綠意東居A區新建工程追加工程	無
工程發包合約	耀仁營造(股)	合約簽約日 113.12.06 自全部竣工驗收之日起負完全保固責任	桃園市中壢區中園路192-1號旁 綠意110 桃市都建執照字第會壠01496號建照建築工程之總體營建工程追加結構工程	無
工程發包合約	耀仁營造(股)	合約簽約日 114.01.03 自全部竣工驗收之日起負完全保固責任	新北市土城區金城路1段16號 綠意110 土建字第00112號建照建築工程追加	無
工程發包合約	耀仁營造(股)	合約簽約日 114.01.21 自全部竣工驗收之日起負完全保固責任	台北市文山區久康街110巷1號 綠意111 台北市建字第0010號建照建築工程之結構體水電工程追加工程	無
共同投資興建合約	廣運建設(股)	103.01.06~個案完成後	台北市南港區玉成段土地	無
共同投資興建合約	廣運建設(股)	102.10.25~個案完成後	台北市文山區木柵段土地	無
共同投資興建合約	京河建設(股)	108.10.16~個案完成後	桃園市中壢區中工段土地	無
合建分屋契約	郭君	96.05.24~合建交屋完成後	台北市南海段三小段685地號土地持分共21.78坪，合建分屋比例建方40%：地主60%	無
〃	鄭君	100.06.08~合建交屋完成後	南港玉成段二小段308等4筆地號土地持分共504.80平方公尺，合建分屋比例建方40%：地主60%	無
〃	鄭君	100.06.14~合建交屋完成後	南港玉成段二小段299等3筆地號土地持分共47.22平方公尺，合建分屋比例建方40%：地主60%	無
〃	鄭君	100.06.14~合建交屋完成後	南港玉成段二小段299等2筆地號土地持分共17.23平方公尺，合建分屋比例建方40%：地主60%	無

"	鄭君	100.07.25~合建交屋完成後	南港玉成段二小段 299 等 3 筆地號土地持分共 23.61 平方公尺，合建分屋比例建方 40%：地主 60%	無
"	德林興業(股)	101.11.23~合建交屋完成後	南港玉成段二小段 299 等 2 筆地號土地持分共 70.50 平方公尺，合建分屋比例建方 40%：地主 60%	無
"	聯電電器(股)	101.12.12~合建交屋完成後	南港玉成段二小段 299 等 2 筆地號土地持分共 70.50 平方公尺，合建分屋比例建方 40%：地主 60%	無
"	鄭君	102.05.23~合建交屋完成後	南港玉成段二小段 299 等 5 筆地號土地持分共 281.30 平方公尺，合建分屋比例建方 40%：地主 60%	無
"	鄭君等 5 人	102.09.03~合建交屋完成後	南港玉成段二小段 299 等 3 筆地號土地持分共 64.46 平方公尺，合建分屋比例建方 40%：地主 60%	無
"	鄭君	102.09.03~合建交屋完成後	南港玉成段二小段 299 等 3 筆地號土地持分共 33.12 平方公尺，合建分屋比例建方 40%：地主 60%	無
"	鄭君等 4 人	102.09.03~合建交屋完成後	南港玉成段二小段 299 等 3 筆地號土地持分共 64.46 平方公尺，合建分屋比例建方 40%：地主 60%	無
"	鄭君等 2 人	102.09.19~合建交屋完成後	南港玉成段二小段 299 等 2 筆地號土地持分共 32.90 平方公尺，合建分屋比例建方 40%：地主 60%	無
"	鄭君等 5 人	102.09.26~合建交屋完成後	南港玉成段二小段 299 等 3 筆地號土地持分共 5.92 平方公尺，合建分屋比例建方 40%：地主 60%	無
"	中國電子電業(股)	112.10.31~合建交屋完成後	南港玉成段二小段 299 等 5 筆地號土地持分共 391.20 平方公尺，合建分屋比例建方 40%：地主 60%	無
"	鄭君	112.11.03~合建交屋完成後	南港玉成段二小段 299 等 3 筆地號土地持分共 47.33 平方公尺，合建分屋比例建方 40%：地主 60%	無
"	鄭君	112.11.03~合建交屋完成後	南港玉成段二小段 299 等 3 筆地號土地持分共 23.74 平方公尺，合建分屋比例建方 40%：地主 60%	無
"	力億企業(股)	112.12.07~合建交屋完成後	南港玉成段二小段 310 等 3 筆地號土地持分共 250.20 平方公尺，合建分屋比例建方 40%：地主 60%	無
"	汪君	103.02.08~合建交屋完成後	文山木柵段一小段 774 地號土地持分共 40.54 坪，每坪土地分取建物權狀面積 3.2 坪	無
"	方君	103.03.21~合建交屋完成後	汐止新峰段 1606 地號土地持分 45.75 平方公尺，合建分屋比例建方 45%：地主 55%	無
"	謝君	103.03.21~合建交屋完成後	汐止新峰段 1614 地號土地持分 82 平方公尺，合建分屋比例建方 45%：地主 55%	無
"	蘇君	103.03.21~合建交屋完成後	汐止新峰段 1616 地號土地持分 53 平方公尺，合建分屋比例建方 45%：地主 55%	無
"	謝君遺產戶	103.03.21~合建交屋完成後	汐止新峰段 1614 地號土地持分 82 平方公尺，合建分屋比例建方 45%：地主 55%	無
"	陳君	103.03.25~合建交屋完成後	汐止新峰段 1617 等 2 筆地號土地持分共 54 平方公尺，合建分屋比例建方 45%：地主 55%	無
"	王君	103.03.27~合建交屋完成後	汐止新峰段 1615 地號土地持分 53.333 平方公尺，合建分屋比例建方 45%：地主 55%	無
"	詹君	103.03.30~合建交屋完成後	汐止新峰段 1609 地號土地持分共 94 平方公尺，合建分屋比例建方 45%：地主 55%	無
"	詹君	103.03.30~合建交屋完成後	汐止新峰段 1609 地號土地持分共 94 平方公尺，合建分屋比例建方 45%：地主 55%	無
"	張君	103.04.11~合建交屋完成後	汐止新峰段 1608 等 2 筆地號土地持分共 152.333 平方公尺，合建分屋比例建方 45%：地主 55%	無
"	張君	103.04.11~合建交屋完成後	汐止新峰段 1607 等 3 筆地號土地持分共 153.084 平方公尺，合建分屋比例建方 45%：地主 55%	無
"	張君	103.04.16~合建交屋完成後	汐止新峰段 1608 等 2 筆地號土地持分共 105.334 平方公尺，合建分屋比例建方 45%：地主 55%	無
"	李君	103.04.17~合建交屋完成後	汐止新峰段 1615 地號土地持分共 53.333 平方公尺，合建分屋比例建方 45%：地主 55%	無
"	周君	103.04.24~合建交屋完成後	汐止新峰段 1610 地號土地持分 187 平方公尺，合建分屋比例建方 45%：地主 55%	無
"	關君	103.06.27~合建交屋完成後	汐止新峰段 1611 地號土地持分 177 平方公尺，合建分屋比例建方 45%：地主 55%	無
"	黃君	103.06.29~合建交屋完成後	汐止新峰段 1607 地號土地持分 47.75 平方公尺，合建分屋比例建方 45%：地主 55%	無
"	陳君	103.09.21~合建交屋完成後	汐止新峰段 1607 地號土地持分 47.75 平方公尺，合建分屋比例建方 45%：地主 55%	無
"	廖君	103.10.15~合建交屋完成後	汐止新峰段 1615 地號土地持分 16.13 平方公尺，合建分屋比例建方 45%：地主 55%	無
"	關君	104.12.30~合建交屋完成後	汐止新峰段 1606 地號土地持分 45.75 平方公尺，合建分屋比例建方 45%：地主 55%	無
"	周君	104.12.31~合建交屋完成後	汐止新峰段 1606 地號土地持分 45.75 平方公尺，合建	無

			分屋比例建方 45%：地主 55%	
〃	廖君	105.01.07~合建交屋完成後	汐止新峰段 1606 地號土地持分 45.75 平方公尺，合建分屋比例建方 45%：地主 55%	無
〃	黃君等 4 人	105.01.07~合建交屋完成後	汐止新峰段 1604 地號土地持分 170 平方公尺，合建分屋比例建方 45%：地主 55%	無
〃	陳君等 4 人	105.01.21~合建交屋完成後	汐止新峰段 1602 地號土地持分 181 平方公尺，合建分屋比例建方 45%：地主 55%	無
〃	張君等 30 人	107.09.27~合建交屋完成後	土城員仁段 558 等 4 筆地號土地持分 11389.94 平方公尺，合建分屋比例建方 50%：地主 50%	無
〃	大觀投資(股)	107.12.21~合建交屋完成後	土城員仁段 558 等 4 筆地號土地持分 11389.94 平方公尺，合建分屋比例建方 50%：地主 50%	無
〃	順光(股)	108.07.11~合建交屋完成後	新北市土城區大安段 591 地號土地持分共 1014.34 坪，合建分屋比例建方 50%：地主 50%	無
都市更新委託 實施契約	鄭君	自合約簽約日 100.06.08 生效至工程完成驗收合格之日起，結構保固責任十五年，防水保固三年，設備保固二年	提供重建土地：南港玉成段二小段 308 等 4 筆地號土地持分共 504.80 平方公尺 提供重建建物：南港玉成段二小段 003、004 建號建物	無
都市更新規劃 委託契約書	富達都市更新 (股)	自合約簽約日 102.11.18 生效至服務工作項目完成	南港玉成段二小段 299 等 10 筆地號土地都市更新事業 規劃方案	無
都市更新規劃 委託契約書	弘傑不動產 事業(股)	自合約簽約日 103.02.11 生效至服務工作項目完成	文山木柵段一小段 757-1 等 12 筆地號土地都市更新事業 規劃方案	無
都市更新規劃 委託契約書	富達都市更新 (股)	自合約簽約日 103.10.01 生效至服務工作項目完成	汐止新峰段 1611 等 17 筆地號土地都市更新事業規劃方案	無
危老規劃委託 契約書	弘傑不動產 事業(股)	自合約簽約日 113.02.17 生效至服務工作項目完成	士林永平段四小段 705 等 2 筆地號土地危老規劃方案	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

財務狀況比較分析表

單位：新台幣仟元

項目 \ 年度	113 年	112 年	差異		說明
			金額	%	
流動資產	5,680,752	4,125,549	1,555,203	37.70	註 1
不動產、廠房及設備	43,869	45,012	(1,143)	(2.54)	
其他資產	102,542	117,718	(15,176)	(12.89)	
資產總額	5,827,163	4,288,279	1,538,884	35.89	
流動負債	3,445,629	1,871,414	1,574,215	84.12	註 2
非流動負債	0	0	0	-	
負債總額	3,445,629	1,871,414	1,574,215	84.12	
股本	1,000,000	1,000,000	0	-	
資本公積	189,208	189,208	0	-	
保留盈餘	830,655	863,687	(33,032)	(3.82)	
非控制權益	361,671	363,970	(2,299)	(0.63)	
權益總額	2,381,534	2,416,865	(35,331)	(1.46)	
重大變動項目分析如下：					
註 1：主係存貨增加 1,073,831 仟元、應收票據及帳款增加 327,361 仟元所致。					
註 2：主係一營業週期內到期長期借款增加 884,860 仟元、合約負債-流動增加 214,580 仟元、短期借款增加 145,000 仟元所致。					

二、財務績效

財務績效比較分析表

單位：新台幣仟元

項目 \ 年度	113 年	112 年	差異		說明
			金額	%	
營業收入	813,007	912,980	(99,973)	(10.95)	註 1
營業成本	648,087	759,636	(111,549)	(14.68)	
營業毛利	164,920	153,344	11,576	7.55	
營業費用	83,438	98,079	(14,641)	(14.93)	
營業淨利	81,482	55,265	26,217	47.44	
營業外收入及支出	15,233	3,313	11,920	359.79	註 2
稅前淨利	96,715	58,578	38,137	65.10	
所得稅費用	32,046	(21,381)	53,427	249.88	註 3
本期淨利	64,669	79,959	(15,290)	(19.12)	
其他綜合損益	0	0	0	-	
本期綜合損益總額	64,669	79,959	(15,290)	(19.12)	

(一)增減比例變動分析說明：

註 1：營業收入較上期減少 10.95%，毛利率自 16.80%上升至 20.29%所致。

註 2：專案管理費增加 12,621 仟元所致。

註 3：免稅所得減少 44,318 仟元所致。

(二)預期銷售數量與其依據：本公司之產品為集合住宅與車位、工業廠辦等產品，預估 114 年銷售「綠意永寧 1 號」8 戶(預計 115/10 完工)、「綠意領航 1 號」37 戶(預計 114/10 完工)。預估之銷售數量係依公司之經營策略、營運目標與預算，並參考整體經濟景氣之變化及歷年之經營實績等合理假設而編製。

(三)未來財務業務可能影響及因應計畫：本公司之營業成果隨著經濟景氣呈現穩定的成長，本公司亦致力於改善財務結構，提升經營能力及獲利能力，縮短平均售貨天數及應收帳款收現天數，提高股東權益報酬率、資產報酬率及純益率。

三、現金流量

(一)最近一年度現金流量變動之分析說明、流動性不足之改善計畫：

項目 \ 年度	113 年	112 年	增(減)比例
現金流量比率	註 1	註 1	-
現金流量允當比率	註 1	註 1	-
現金再投資比率	註 1	註 1	-

註 1：營業活動淨現金流量若為流出數，則不予計算。

(二)未來一年現金流動性分析：

單位：新台幣仟元

期初現金 餘額①	預計全年來自 營業活動淨現 金流量②	預計全年現金 流出量③	預計現金剩餘 (不足)數額 ①+②-③	預計現金不足額之補救措施	
				投資計劃	理財計劃
157,105	1,793,570	1,537,194	413,481	—	—
1.本年度現金流量變動情形分析： (1)營業活動：預計完工結轉銷售房地收入大於投入工程之支出，致為淨現金流入。 (2)投資活動：無。 (3)融資活動：無。 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)重大資本支出之運用情形及資金來源：無。

(二)預期可能產生效益：無。

五、最近年度轉投資政策、其獲利或虧損之主要原因、改善計劃及未來一年投資計劃

轉投資分析表

單位：新台幣仟元

項目 \ 說明	金額	政策	獲利或虧損之主要原因	改善 計畫	未來其他 投資計畫
耀仁營造(股)公司	90,000	基於控制施工品質 及確保產品口碑	本期認列投資利益 9,165 仟元。	—	—
東聯開發(股)公司	120,000	結合相關領域專業 夥伴共同投資	本期認列投資損失 1,315 仟元。	—	—

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影響及未來因應措施：

- 1.本公司之利率變動風險主要來自於銀行融資，因應對策為與往來銀行保持密切聯繫並定期評估利率，以保守穩健的立場運用財務工具，降低利率變動的風險。
- 2.本公司所營事業無涉及外幣收付，故匯兌波動風險對本公司營運影響實屬有限。
- 3.近年國際原物料價格上漲致國內通貨膨脹蠢蠢欲動，雖造成營建成本提升，但相對於房地產具有抵抗通膨特性，及民眾置產保值心態與本公司平價化策略，房市成交穩定，本公司並未受到通貨膨脹之重大不良影響。

(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：

- 1.本公司截至目前為止並無從事高風險、高槓桿投資、資金貸與他人、背書保證及衍生性商品交易之情事。
- 2.本公司訂有「取得或處分資產處理程序」、「資金貸與他人作業程序」、「背書保證作業程序」、「衍生性商品交易處理程序」以資遵循、降低風險。

(三)未來研發計畫及預計投入之研發費用：

本公司係屬建設業，主要為投資與興建住宅、商用與廠辦大樓為經營內容，並無專責之研發部門從事高科技新產品之研發與設計，故無相關之研發支出。

(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：

本公司透過法律及財稅相關專家之諮詢及評估建議，隨時注意國內外重要政策

及法律變動資訊，即時規劃相關因應措施，加以本公司一向遵守相關法律，秉持穩健經營原則，因此並為對本公司之財務業務產生負面影響。

(五)科技改變(包括資通安全風險)及產業變化對公司財務業務之影響及因應措施：

- 1.本公司持續關注科技改變及產業變化，未來土地開發可朝多元化方向進行，如地上權設定、土地信託、委建、聯合開發、參與都市更新計畫、國宅獎助興建計畫及配合農地釋出政策取得所需儲備土地等方式籌劃進行，提升產業競爭能力，目前並無重要科技改變及產業變化對本公司財務業務有重大影響之情事。
- 2.為落實資訊安全管理，本公司已制定「公司資訊管理辦法」、「資訊業務永續運作計畫」、「資通安全檢查作業指導書」執行資訊工作計畫，另訂定「個人資料保護管理辦法」嚴格管理資料之利用及安全維護，建置防火牆、分散資料庫存放平台，管制人員使用權限及記錄，以維持資訊系統正常運作；總經理室建立資訊安全政策，並不定期進行資訊安全宣導，每年亦會進行資訊安全查核，降低資訊安全風險。

(六)企業形象改變對企業危機管理之影響及因應措施：

本公司以「關懷大地、建設城鄉」宏觀之理念，永續經營，企業形象良好。最近年度企業形象並無重大改變之情事。

(七)進行併購之預期效益及可能風險及因應措施：不適用。

(八)擴充廠房之預期效益及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：

本公司主要進貨來源為土地與建案，土地來源多元，有從公開標售市場進行標購，亦自向私人進行購置或合建開發，土地來源尚無購置集中之風險；另基於行業特性，本公司為求生產品質之掌握，主要營造工程大多委由擁有甲級營造廠商資格之子公司進行，且於工地現場派駐施工管理人員監督管理，以對其施工品質及進度有效掌控，故本公司並無進貨集中之風險。此外，本公司建案並未對特定對象銷售，故亦無銷貨集中之風險。

(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：無。

(十一)經營權之改變對公司之影響、風險及因應措施：

本公司並無因經營權改變而影響公司營運之情事。

(十二)訴訟或非訴訟事件：

- 1.公司最近年度及截至年報刊印日止已判決確定或目前尚在繫屬中之訴訟、非訟或行政爭訟事件，其結果可能對股東權益或證券價格有重大影響者，應揭露其系爭事實、標的金額、訴訟開始日期、主要涉訟當事人及目前處理情形：無。
- 2.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，最近年度及截至年報刊印日止已判決確定或目前尚在繫屬中之重大訴訟、非訟或行政爭訟事件，其結果可能對股東權益或證券價格有重大影響者：無。

(十三)其他重要風險及因應措施

為配合全球之氣候嚴重變遷及日益暖化問題，在政府積極推動節能減碳措施及使用各種綠色能源，以降低二氧化碳排放量，本公司也致力配合政府要求，提升國人居住的舒適與健康性，降低建材在製造過程中對環境造成之衝擊，並提升公司的產業升級，持續積極的使用綠色建築技術及建材來應對氣候變

遷等議題，如個案申請綠建築標章及利用屋頂做太陽能光電設備等；本公司一項秉持配合政府做各項節能減碳政策，以提升個案綠建築設備及採用各種節能減碳的建材與節能的機具，期許打造更加節能減碳之居住環境，並隨時增進公司人員節能減碳的環保觀念及採用新的能源系統及產品，落實政府政策為守護無碳環境貢獻心力，以善盡企業對社會應盡之責任。

七、其他重要事項：無。

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書：

1. 關係企業組織圖：

綠意開發股份有限公司		
↓		
公司名稱	耀仁營造(股)公司	東聯開發(股)公司
持股數	5,000,000	16,560,000
投資金額	90,000,000	120,000,000
持股比例	100%	36.36%

2. 各關係企業基本資料：

單位：新台幣仟元

企業名稱	設立日期	地 址	實收資本額	主要營業或生產項目
耀仁營造(股)公司	82年03月04日	台北市市民大道五段69號1樓	50,000	經營土木及建築工程
東聯開發(股)公司	103年03月12日	台北市市民大道五段69號	455,400	住宅及大樓開發租售

3. 推定為有控制與從屬關係者其相同股東資料：不適用。

4. 整體關係企業經營業務所涵蓋之行業：a. 建設業b. 營造業。

5. 各關係企業董事、監察人及總經理資料：

企業名稱	職稱	姓名或代表人	持有股數	
			股數	持股比例
耀仁營造(股)公司	董事長	綠意開發(股)公司 代表人：許燈城	5,000,000股	100.00%
	董 事	綠意開發(股)公司 代表人：沈國皓		
	董 事	綠意開發(股)公司 代表人：許志豪		
	監察人	綠意開發(股)公司 代表人：許涵如		
	總經理	許燈城	—	—
東聯開發(股)公司	董事長	大觀投資顧問(股)公司 代表人：許燈城	7,866,000股	17.27%
	董 事	綠意開發(股)公司 代表人：許涵如	16,560,000股	36.36%
	董 事	綠意開發(股)公司 代表人：拜慈偉		
	董 事	文奇開發建設有限公司 代表人：劉文章	8,280,000股	18.18%
	董 事	森城建設(股)公司 代表人：莊榮煌	8,280,000股	18.18%
	監察人	許志豪	—	—

6. 各關係企業營運概況：

單位：新台幣仟元

企業名稱	資本額	資產總額	負債總額	股東權益	營業收入	營業利益	本期損益 (稅後)	每股盈餘 (元)(稅後)
耀仁營造	50,000	785,676	636,235	149,441	1,607,137	78,213	62,572	12.51
東聯開發	455,400	659,106	90,766	568,340	0	(6,016)	(3,614)	(0.08)

(二)關係企業合併財務報表：

1. 關係企業合併財務報表同本公司與子公司合併財務報告。

2. 聲明書

聲 明 書

本公司民國一一三年度(自一一三年一月一日至一一三年十二月三十一日止)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金融監督管理委員會認可之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告之公司均相同，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告中均已揭露，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：綠意開發股份有限公司

董 事 長：許燈城

日 期：民國一一四年三月十三日



(三)關係企業報告書：無。

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、對股東權益或證券價格有重大影響之事項

- 一、最近年度及截至年報刊印日止，發生證交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。

綠意開發股份有限公司



董事長：許燈城



