

股票代號：5533

查詢年報網址：

<http://mops.twse.com.tw>

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



皇鼎建設開發股份有限公司

一一四年度  
年 報

中華民國一一五年四月三十日 刊印

一、發言人姓名：曹羅方

職稱：總經理

聯絡電話：(02)2702-5887 EXT 224

電子郵件信箱：develop@founding.com.tw

代理發言人姓名：鄭燕芬

職稱：財務部協理

聯絡電話：(02)2702-5887 EXT 217

電子郵件信箱：tinacheng@founding.com.tw

二、公司所在地：

地址：台北市大安區敦化南路 1 段 294 號 3 樓

電話：(02)2702-5887

三、辦理股票過戶機構

名稱：台新綜合證券股份有限公司服務代理部

地址：台北市建國北路 1 段 96 號地下 1 樓

電話：(02)2504-8125

網址：www.tssco.com.tw

四、簽證會計師事務所：勤業眾信聯合會計師事務所

簽證會計師：謝明忠會計師

呂宜真會計師

地址：台北市松仁路 100 號 20 樓

電話：(02)2725-9988

網址：www.deloitte.com.tw

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

價證券資訊方式：無

六、公司網址：

www.founding.com.tw

# 目 錄

壹、致股東報告書	1
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	6
二、董事、總經理及副總經理之酬金	11
三、公司治理運作情形	13
四、簽證會計師公費資訊	25
五、更換會計師資訊	26
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之情形	26
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	26
八、持股比例占前十名之股東，互為關係人之資訊	27
九、公司、公司之董事、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	27
參、募資情形	
一、資本及股份	28
二、公司債辦理情形	31
三、特別股辦理情形	31
四、海外存託憑證辦理情形	31
五、員工認股權憑證、限制員工權利新股辦理情形	31
六、併購或受讓他公司股份發行新股辦理情形	31
七、資金運用計畫執行情形	31
肆、營運概況	
一、業務內容	32
二、市場及產銷概況	34
三、從業員工	40
四、環保支出	40
五、勞資關係	40

六、資通安全管理	41
七、重要契約	42
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	44
二、財務績效	44
三、現金流量	45
四、最近年度重大資本支出對財務業務之影響	45
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	45
六、風險事項	46
七、其他重要事項	48
陸、特別記載事項	
一、關係企業相關資料	49
二、最近年度及截至年報刊印日止私募有價證券辦理情形	49
三、其他必要補充說明事項	49
四、對股東權益或證券價格有重大影響之事項	49

## 壹、致股東報告書

各位股東女士、先生：

本公司過去一年之各項營運概況，茲簡要提報各位股東女士先生如下：

### 一、一一四年度營業結果

#### (一)營業計畫實施成果：

根據國泰房地產指數，113 年上半年房市呈現「價量俱漲」的格局。住宅貸款餘額在大量新屋放貸的推動下急遽攀升，導致各大銀行陸續觸及《銀行法》第 72 條之 2 規定的 30%放款上限（即房貸滿水位現象）。為應對金融過熱，央行於同年 9 月祭出「第七波房市管制」，其強度堪稱史上之最，市場買氣隨即轉冷，114 年之房市延續量縮盤整期。

除了金融政策的緊縮，建築產業於 114 年底亦深受「土方之亂」所苦。由於廢土處置場容量趨於飽和，加上環保法規與查緝趨嚴，導致營建剩餘土石方的收容單價在短期內倍數翻漲。甚至不再只是價格問題，更演變成「供給稀缺」的行政問題。當合法收容場所滿載時，建築工地被迫暫停開挖，導致土方工程進度嚴重延宕。工期的推遲不僅增加業界利息支出，未能如期完工交屋更可能引發與購屋者的交屋糾紛及銀行貸款雨中收傘連鎖效應。

景氣的良窳、股市的波動及法規的限制，均直接衝擊建商之整體經營。本公司 114 年度合併營業收入淨額 1,164,507 仟元，較 113 年度合併營業收入淨額 2,235,793 元減少 1,071,286 仟元；114 年度合併淨利 158,467 仟元，較 113 年度合併淨利 422,963 仟元減少 264,496 仟元。面對嚴峻的市場考驗，本公司仍將秉持兢兢業業的態度，並隨時因應變化調整腳步，以期創造股東最大的利益。

#### (二)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 114 年毋需編製財務預測。

(三)財務收支及獲利能力分析：

單位：新台幣仟元

(除每股純益以元計)

項 目	114 年度	113 年度	增(減)	增(減)%
營業收入	1,164,507	2,235,793	(1,071,286)	(47.92)
營業成本	815,383	1,536,030	(720,647)	(46.92)
營業毛利	349,124	699,763	(350,639)	(50.11)
營業費用	185,553	221,526	(35,973)	(16.24)
營業利益	163,571	478,237	(314,666)	(65.80)
本期合併淨利	158,467	422,963	(264,496)	(62.53)
稅後每股盈餘	0.56	1.48	(0.92)	(62.16)

項 目	114 年度合併	113 年度合併
負債佔資產比率%	18.46	18.67
長期資金佔不動產、廠房及設備比率%	281.58	234.49
流動比率%	616.08	599.63
速動比率%	240.35	291.74
利息保證倍數(倍)	72.91	66.49
資產報酬率%	1.35	3.60
權益報酬率%	1.64	4.38
稅前純益佔實收資本額比率%	6.67	17.83
純益率%	13.60	18.91
每股盈餘(元) (追溯調整後)	0.56	1.48

(四)研究發展狀況：

- (1)建築設計規劃方面：針對產品之地點、周圍環境的特色、目標消費者之生活型態及可負擔之總價，予以審慎評估，以規劃出符合消費者需求的產品。
- (2)營建工程及管理方面：針對不同個案研擬最適合之工法及工程管理，以提高產品品質、降低工程成本，並確實掌握施工進度及成本控制，以強化產品競爭力。
- (3)市場研究發展方面：確實掌握房地產市場資訊，並加以分析研究，以作為產品定位及擬定行銷策略之依據，並據以達成百分之百完銷之目

標。另緊盯著政府營建相關政策及法規、致力於深耕都市更新、休閒產業之研討，以期藉由延伸不同之觸角，深化企業之經營基礎。

## 二、一一五年度營業計畫概要

### (一)經營方針

本公司秉持誠信、品質、服務的經營理念，以誠實信用之心，負責任的態度，在作業過程的品質要求下，規劃安全、穩固、符合人性化、科技化之優良產品，並以提供最完善的客戶服務為職志，持續研發、創新、全面提升品質，以達企業永續經營的理念及目標。

### (二)預期銷售數量及依據

(1)已完工成屋銷售個案：環宇科技中心、皇鼎麗園、財星科技廣場、立人名邸、靜心園。

(2)預計於 115 及 116 年完工個案：皇鼎森琚。

### (三)重要之產銷政策

#### (1)生產策略：

本公司除持續開發具潛力之土地外，亦針對政府優先劃定之都更區域進行精準評估，並積極參與公辦都更案評選，以多元化管道充實土地儲備；同時，透過深度分析都市發展之規劃，以掌握市場先機。針對各建案之區域特性及消費者需求，從嚴選建材到專注品質的完整規劃，致力提高產品之附加價值。鑑於不動產業的景氣深受政府政策導向影響，本公司將持續關注政府重大政策與法規動態，靈活調整開發策略，以完善的應對機制確保經營韌性。

本公司已將經營觸角延伸至飯店之經營及管理，於新北、台中、台南均有經營飯店，近年來的國旅帶動，持續創造穩定之業外收益。

#### (2)銷售策略：

央行第七波選擇性信用管制成效顯現，114 年六都買賣移轉棟數創下歷史性衰退，市場進入「量縮」階段。雖然 115 年初有部分資金從股市回流房市，但整體交易的量價仍處於低檔。

觀察近期房地產成交結構與房價走勢，購屋者對交易類型與坪數需求之轉變，已成為未來開發決策的核心參考指標。本公司將適時因應市場變動，動態調整銷售策略，並堅持嚴謹的品質控管，以追求穩健增長的獲利目標。整體而言，房市價量深受多重變數影響，未來我

們將持續進行長期且深入的市場監測，精準掌握產業趨勢與潛在商機。

### 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

#### (1)外部競爭環境之影響

除全球性工料雙漲壓力外，台灣於 115 年開始實施「營建剩餘土石方全流向」管理政策。受限於合法土資場容量飽和及環保稽查趨嚴，土方處置單價已於年底在短期內暴漲數倍，成為侵蝕獲利與造成案場停工、交屋延宕的變數。

鑑於房地產業具備高度地域性，個案間之競爭與比價效應顯著。本公司策略性強化產品之市場區隔與整體規劃，透過提升產品附加價值與差異化特性，結合數位媒體行銷，在市場中脫穎而出。同時，輔以嚴謹的財務控管體系，提升公司競爭優勢，確保獲利能力之穩健增長。

#### (2)法規環境之影響

政府持續推動都市更新及危老重建執行，審計部指出，截至 114 年第二季全國住宅屋齡平均 34.1 年，屋齡逾 30 年老屋達 554 萬餘戶，達全國房屋總量 59%，以台北市老屋比例最高，占全市房屋 73.8%，且全市平均屋齡達 39.1 年，亦為全國最高，台南市及高雄市老屋數量均占該市的 60% 左右。

台北市政府於 114 年 7 月 29 日市政會議修正通過臺北市新建建築物綠化實施規則，於 115 年 1 月 1 日起施行，導入綠容率的概念「增加遮蔭效果，減緩都市熱島效應；「等效綠覆面積」為透過植栽遮蔭係數計算綠容率。其中「立體綠化設施」則規定設置於陽台或露台外緣，深度不得大於 2 公尺，其中立體綠化設施綠覆面積應達 90% 以上及相關結構安全等相關規定，將造成建案規劃及營建成本及維護管理費用上漲。

中央政府政策方向，擬將持續推動虛坪改革，未來可能將透過修正配套法規「公寓大廈管理條例」及「建築技術規則」的方式，來打造合理、公平的住宅市場。虛坪改革將包括「檢討容積計算」、「停車空間分配」及因應高齡化社會的「一般電梯增列為免計容積項目」等 3 大重點，並增訂管委會設置面積的合理標準及上下限，以引導公設合理規劃及設計，滿足社區運作的基本需求同時，也避免不實用的公設出現。惟從之前兩遮法規的改革來看，還是會影響到房價上揚。

各項法規的變動均會影響營建業之經營，本公司將持續專注法規之變動與研究，及早尋求因應措施，以俾維持公司獲利及維護股東之權益。

### (3)總體環境之影響

儘管全球通膨正在緩解，世界經濟仍具韌性，美國受惠於 AI 投資與政策支撐，成長相對穩健；歐元區與英國則受關稅、中國競爭壓力及財政限制影響，經濟動能轉弱；日本雖推動關鍵產業投資，但出口仍受制於關稅；中國則在內需疲弱與房市低迷下承受較大壓力，整體全球景氣呈現分化發展格局。

台經院預測我國經濟成長將維持穩定成長，國內製造業，在 AI、高效能運算及雲端服務等應用需求持續熱絡下，帶動相關產品拉貨動能維持強勁。同時，隨著逐步適應川普關稅政策的不確定性，加上國際科技大廠對 AI 發展前景持續看好，景氣預測持續上揚。惟國內營造業方面，隨營建剩餘土石方相關新制上路，去化管道與執行面問題逐步浮現，可能影響後續工程進度，使營造業對未來半年景氣看法轉趨持平。不動產業方面，受新成屋集中完工交屋及先前政策略微調整，年減幅仍顯示房市交易量處於低檔。展望未來，房貸政策、信用管制續行、建商餘屋量及土石方政策改善進度，將持續左右房市表現，短期內景氣依舊處於調整階段。

本公司未來仍以購地自建為主，合建、都更及危老專案為輔。未來本公司仍以六都尤其是台北市、新北市、台南市等區域市區為主，重劃區為輔，並更著重於產品的規劃設計，尤其在營建費用節節升高的環境下，未來本公司將更著重在突顯差異化特性提升產品之競爭力，並輔以健全的財務、工程進度及費用之控管，以期維持公司競爭及獲利能力及企業永續經營。祈盼全體股東繼續給予支持與指教，在此謹祝各位股東們

身體健康  
萬事如意

董事長 劉信雄 謹啟



## 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

115年4月25日

職稱	國籍或註冊地	姓名	性別年齡	選(就)任日期	任期	初次選任日期	選持股數		時份持比率	現持股數	在股持比率		配子女現在持股數	年成持有股份持比率	利用他人名義持有股份數	利用他人名義持有股份持比率	主要經(學)歷	目前兼任本公司及其他公司之職稱	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	持比率			股數	持比率							姓名	關係			
董事長	臺灣	新點(股)公司	-	1120609	三年	1090609	22,918,571	8.03%	22,918,571	8.03%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
		代表人劉信雄	男 70以上	1120609	三年	970430	6,683,941	2.34%	6,683,941	2.34%	5,446,997	1.91%	-	-	-	-	-	大學畢業 紀隆建設 總經理	皇鼎建設開發(股)董事長 新點(股)董事	總經理 法人代表人 副董事長	劉華興 劉芳姘 劉珉良	兄弟 父女 父子	-
副董事長	臺灣	新點(股)公司	-	1120609	三年	1090609	22,918,571	8.03%	22,918,571	8.03%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
		代表人劉珉良	男 41-50	1120609	三年	1000609	7,997,932	2.80%	7,997,932	2.80%	2,247,000	0.79%	-	-	-	-	-	大學畢業 皇鼎建設 執行副總	皇鼎建設開發(股)副董事長 美雄投資(股)董事 新點(股)負責人 富信大飯店(股)監察人	董事長	劉信雄	父子	-
董事	臺灣	新點基金會	-	1120609	三年	1090609	940,000	0.33%	940,000	0.33%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
		代表人劉芳姘	女 41-50	1120609	三年	970828	8,398,837	2.94%	8,398,837	2.94%	-	-	-	-	-	-	-	大學畢業 美雄投資 董事長	美雄投資(股)董事長 新點基金會董事長 新點(股)監察人 富隆昌投資(股)監察人	董事長	劉信雄	父女	-
董事	臺灣	文瑞投資有限公司	-	1120609	三年	1030606	549,209	0.19%	549,209	0.19%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
		代表人江光輝	男 61-70	1120609	三年	1030606	888,985	0.31%	675,985	0.24%	215,652	0.08%	-	-	-	-	-	大學畢業 文瑞投資 董事長	內湖區瑞陽里里長 文德老人長照中心 負責人	-	-	-	-
董事	臺灣	劉華興	男 61-70	1120609	三年	970430	4,005,089	1.40%	4,005,089	1.40%	364,028	0.13%	-	-	-	-	-	大學畢業 皇鼎建設 總經理	皇鼎建設開發(股)顧問	董事長	劉信雄	兄弟	-
		何明輝	男 61-70	1120609	三年	970430	41,855	0.01%	41,855	0.01%	-	-	-	-	-	-	-	碩士畢業 台欣管理 科技顧問 (股)總經理	富信大飯店(股)負責人	-	-	-	-
獨立董事	臺灣	李叔蘭	女 51-60	1120609	三年	970430	13,680	0.00%	13,680	0.00%	721	0.00%	-	-	-	-	-	大學畢業 台証證券 業務副理	商之器科技(股)財務長	-	-	-	-
		洪龍平	男 61-70	1120609	三年	1090609	200,760	0.07%	200,760	0.07%	4,032	0.00%	-	-	-	-	-	大學畢業 全信聯合 會計師事務所經理	尚信企管顧問(有)負責人	-	-	-	970430 初任監察人
獨立董事	臺灣	藍有涼	男 70以上	1120609	三年	1120609	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	大學畢業 中央信託 局經理	-	-	-	-	1000609 初任監察人

法人股東名稱	法人股東之主要股東
新點(股)公司	劉書宏(30.83%)、劉芳姩(25.27%)、劉珉良(24.57%)、劉子媽(7.60%)、廖淑美(4.87%)、劉信雄(3.90%)、劉恩霏(1.86%)、黃岱宣(0.60%)、劉芯澄(0.50%)
新點基金會	劉信雄(30.00%)、劉芳姩(16.67%)、劉珉良(16.67%)、劉書宏(16.66%)、劉華興(10.00%)、劉信義(10.00%)
文瑞投資有限公司	江光輝(46%)、江杰(24%)、林淑美(10%)、江沛(10%)、江欣(10%)

法人股東之主要股東為法人者：無。

董事資料

(1)董事專業資格及獨立董事獨立性資訊揭露：

姓名	條件	專業資格與經驗(註 1)	獨立性情形(註 2)	兼任其他 公司獨立 董事家數
劉信雄 新點(股)代表人		具商務、法務、財務、會計或公司業務所須之工作經驗，歷任紀隆建設總經理、新點(股)董事。未有公司法第 30 條各款情事。	不適用	無
劉珉良 新點(股)代表人		具商務、法務、財務、會計或公司業務所須之工作經驗，歷任美雄投資(股)董事、新點(股)負責人、富信大飯店(股)監察人。未有公司法第 30 條各款情事。	不適用	無
劉芳姩 新點基金會代表人		具商務、法務、財務、會計或公司業務所須之工作經驗，歷任美雄投資(股)董事長、新點基金會董事長、新點(股)監察人、富隆昌投資(股)監察人。未有公司法第 30 條各款情事。	不適用	無
江光輝 文瑞投資代表人		具商務、法務、財務、會計或公司業務所須之工作經驗，歷任文瑞投資董事、內湖區瑞陽里里長、文德老人長照中心負責人。未有公司法第 30 條各款情事。	不適用	無
劉華興		具商務、法務、財務、會計或公司業務所須之工作經驗，歷任中央信託局專員、皇鼎建設總經理。未有公司法第 30 條各款情事。	不適用	無
何明輝		具商務、法務、財務、會計或公司業務所須之工作經驗，歷任台欣管理科技顧問(股)總經理、富信大飯店(股)負責人。未有公司法第 30 條各款情事。	不適用	無

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 董家數
李淑蘭		具商務、法務、財務、會計或公司業務所須之工作經驗，現任商之器科技(股)財務長。未有公司法第 30 條各款情事。	為獨立董事，符合獨立性情形，包括但不限於本人、配偶、二親等以內親屬未擔任本公司或其關係企業之董事、監察人或受僱人，未擔任與本公司有特定關係公司之董事、監察人或受僱人，本人、配偶持有公司股份 14,401 股佔 0.01 %，未有最近 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。	無
洪龍平		具商務、法務、財務、會計或公司業務所須之工作經驗，歷任全信聯合會計師事務所經理、尚信企管顧問(有)負責人。未有公司法第 30 條各款情事。	為獨立董事，符合獨立性情形，包括但不限於本人、配偶、二親等以內親屬未擔任本公司或其關係企業之董事、監察人或受僱人，本人、配偶持有公司股份 204,792 股佔 0.07%，未擔任與本公司有特定關係公司之董事、監察人或受僱人，未有最近 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。	無
藍有涼		具商務、法務、財務、會計或公司業務所須之工作經驗，歷任中央信託局經理。未有公司法第 30 條各款情事。	為獨立董事，符合獨立性情形，包括但不限於本人、配偶、二親等以內親屬未擔任本公司或其關係企業之董事、監察人或受僱人，本人、配偶持有公司股份 0 股，未擔任與本公司有特定關係公司之董事、監察人或受僱人，未有最近 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。	無

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。

## (2)董事會多元化及獨立性：

### (a)董事會多元化：

本公司提倡並尊重董事多元化政策，廣納各年齡、性別、背景、經驗之人才，為強化公司治理並促進董事會組成與結構之健全發展，相信多元化方針有提升公司整體表現。目前設有九席董事，全體董事實多元化情形如下：

- 女性董事占比為22%，男性董事占比為78%
- 具員工身份占比11%，獨立董事身份占比為33%
- 董事年齡 70 歲以上 2 位、61-70 歲 4 位、51-60 歲 1 位、41-50 歲 2 位
- 獨立董事任期年資 9 年以上 1 位、3-9 年 1 位、3 年以下 1 位

## 董事多元化情形

董事姓名	國籍	性別	兼任員工	年齡				獨董年資		專業能力							
				31至40	41至50	51至60	61至70	70以上	3年以下	3年至9年	9年以上	經營管理	領導決策	產業知識	財務會計	法律	危機處理
劉信雄 新點(股)代表人	臺灣	男					V			V	V			V			V
劉珉良 新點(股)代表人	臺灣	男		V							V	V				V	V
劉芳姣 新點基金會代表人	臺灣	女		V								V	V				
江光輝 文瑞投資代表人	臺灣	男				V							V	V			V
劉華興	臺灣	男				V								V	V		V
何明輝	臺灣	男	V			V									V	V	V
李淑蘭	臺灣	女			V					V							
洪龍平	臺灣	男				V					V				V	V	V
藍有涼	臺灣	男					V					V				V	V

本公司注重董事會成員之組成，並以降低成員年齡組成為目標，目前董事會成員60歲以上為6位，60歲以下為3位。為董事會注入創新氣象，未來將盡力降低成員年齡組成。目前任一性別董事席次未達三分之一，公司未來將洽詢女性董事，以期達成目標。

### (b) 董事會獨立性：

本公司設有9席董事，包括董事6席及獨立董事3席，獨立董事占董事席次之1/3；目前有1席董事兼任公司員工；董事間應有超過半數之席次，不得具有配偶及二親等以內親屬關係，目前有4席董事間具二親等以內親屬關係，董事會具獨立性。

(二)總經理、副總經理、協理、各部門及分支機構主管資料

115年4月25日

職稱	國籍	姓名	性別	選(就)任日期	持有股份		配偶、未成年子女持有股數		利用他人名義持有股份		主要經(學)經歷(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	持股比例	股數	持股比例	股數	持股比例			職務	姓名	關係	
總經理	臺灣	曹羅方	男	112.07.01	82,307	0.03%	-	-	-	-	大學肄業 本公司執行副總	-	-	-	-	-
業務部副總	臺灣	鄭景鴻	男	94.10.01	261,661	0.09%	18,637	0.01%	-	-	高中畢業 本公司業務部協理	-	-	-	-	-
業務部副總	臺灣	莫榮發	男	96.01.01	183,540	0.06%	-	-	-	-	高中畢業 本公司業務部協理	-	-	-	-	-
開發部副總	臺灣	黃叙祝	女	112.07.01	100,175	0.04%	-	-	-	-	大學畢業 本公司開發部協理	-	-	-	-	-
管理部協理	臺灣	劉燕慧	女	93.03.01	216,162	0.08%	-	-	-	-	高中畢業 本公司管理部協理	-	-	-	-	-
稽核室協理	臺灣	廖婉靜	女	99.07.01	145,498	0.05%	-	-	-	-	大學畢業 本公司稽核室經理	-	-	-	-	-
財務部協理	臺灣	鄭燕芬	女	102.01.05	162,568	0.06%	-	-	-	-	大學畢業 本公司財務部經理	-	-	-	-	-
業務部協理	臺灣	許楊挺	男	102.01.05	82,000	0.03%	-	-	-	-	大學肄業 本公司業務部經理	-	-	-	-	-
工程部協理	臺灣	劉威志	男	114.04.01	40,900	0.01%	-	-	-	-	大專畢業 本公司工程部經理	-	-	-	-	-
公司治理主管	臺灣	許瑋倫	女	110.03.17	87,700	0.03%	-	-	-	-	大學畢業 本公司財務部經理	-	-	-	-	-

(三)董事長與總經理或相當職務者(最高經理人)為同一人、互為配偶或一親等親屬者，應說明其原因、合理性、必要性及因應措施：無。

## 二、董事、總經理及副總經理之酬金

### (一)董事(含獨立董事)之酬金

114年12月31日；單位：仟元

職稱	姓名	董事酬金						兼任員工領取相關酬金						A、B、C、D、E、F及G等七項總額及占稅後純益之比例		領取來自子公司投資或母子公司酬金		
		報酬(A)		退職退休金(B)		董事酬勞(C)		業務執行費用(D)		A、B、C及D等四項總額及占稅後純益之比例		薪資、獎金及特支費等(E)		退職退休金(F)			員工酬勞(G)	
		本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	本公司	現金金額	股票金額	本公司	現金金額	股票金額		本公司	現金金額
董事長	新點(股) 代表人劉信雄	1,150	1,150	12	12	360	360	12	12	1,534 0.97	-	-	-	-	1,534 0.97	-	-	無
副董事長	新點(股) 代表人劉琨良	2,635	2,635	40	40	360	360	12	12	3,047 1.92	-	-	-	-	3,047 1.92	-	-	無
董事	新點基金會 代表人劉芳效	-	-	-	-	360	360	15	15	375 0.24	-	-	-	-	375 0.24	-	-	無
董事	文瑞投資 代表人江光輝	-	-	-	-	360	360	12	12	372 0.23	-	-	-	-	372 0.23	-	-	無
董事	劉華興	-	-	-	-	360	360	15	15	375 0.24	-	-	-	-	375 0.24	-	-	1,500
董事	何明輝	-	-	-	-	360	360	15	15	375 0.24	-	1,880	-	-	375 0.24	-	-	無
獨董	李淑蘭	-	-	-	-	360	360	122	122	482 0.30	-	-	-	-	482 0.30	-	-	無
獨董	洪龍平	-	-	-	-	360	360	122	122	482 0.30	-	-	-	-	482 0.30	-	-	無
獨董	藍有涼	-	-	-	-	360	360	16	16	376 0.24	-	-	-	-	376 0.24	-	-	無

1.請敘明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：參酌董事績效、對公司營運參與程度及貢獻價值，並參酌公司經營績效暨同業水準後，經薪酬委員會提出建議並提交董事會決議。

2.除上表揭露外，最近年度公司董事提供服務(如擔任母公司/財務報告內所有公司/轉投資事業非屬員工之顧問等)領取之酬金：無。

## (二)總經理及副總經理之酬金

114年12月31日；單位：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	曹羅方	1,581	1,581	127	127	660	660	108	-	108	-	2,476 1.56	2,476 1.56	無
業務部副總	鄭景鴻	924	924	101	101	468	468	100	-	100	-	1,593 1.01	1,593 1.01	無
業務部副總	莫榮發	924	924	79	79	1,648	1,648	100	-	100	-	2,751 1.74	2,751 1.74	無
開發部副總	黃紋祝	878	878	83	83	314	314	90	-	90	-	1,365 0.86	1,365 0.86	無

## (三)前五位酬金最高主管之酬金

114年12月31日；單位：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			
業務部副總	莫榮發	924	924	79	79	1,648	1,648	100	-	100	-	2,751 1.74	2,751 1.74	無
總經理	曹羅方	1,581	1,581	127	127	660	660	108	-	108	-	2,476 1.56	2,476 1.56	無
業務部副總	鄭景鴻	924	924	101	101	468	468	100	-	100	-	1,593 1.01	1,593 1.01	無
財務部協理	鄭燕芬	942	942	86	86	420	420	107	-	107	-	1,555 0.98	1,555 0.98	無
管理部協理	劉燕慧	993	993	20	20	428	428	107	-	107	-	1,548 0.98	1,548 0.98	無

## (四)分派員工酬勞之經理人姓名及分派情形

114年12月31日；單位：仟元

經理人	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	曹羅方	-	950	950	0.60
	業務部副總	鄭景鴻				
	業務部副總	莫榮發				
	開發部副總	黃紋祝				
	工務部協理	劉威志				
	管理部協理	劉燕慧				
	稽核室協理	廖婉靜				
	財務部協理	鄭燕芬				
	業務部協理	許楊挺				
	公司治理主管	許瑋倫				

(五)分別比較說明本公司及合併報表所有公司於最近二年度支付本公司董事、總經理及副總經理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、訂定酬金之程序及與經營績效及未來風險之關聯性。

114年度及113年度本公司及合併報表內所有公司於支付本公司董事、總經理及副總經理酬金總額占稅後純益比例各為11.03%及4.41%。

董事之車馬費依董事出席會議之次數支付，酬勞即當年度如有獲利，提撥不高於2%為董事酬勞。總經理及副總經理之酬金包括薪資、職務加給、獎金、員工酬勞等，並依所擔任之職位、學經歷、績效工作年資及所承擔的責任，並參考同業之水準釐定。總經理及副總經理之獎金、員工紅利會因經營成果而調整，但未考量未來風險。

### 三、公司治理運作情形

#### (一)董事會運作情形

(1)最近年度董事會開會 4 次(A)，董事出席情形如下：

職稱	姓名	實際出(列)席 次數(B)	委託出席 次數	實際出(列)席率(%)【B /A】	備註
董事長 代表人	新點(股) 劉信雄	4	0	100	
副董事長 代表人	新點(股) 劉珉良	3	1	75	
董事 代表人	新點基金會 劉芳姸	4	0	100	
董事 代表人	文瑞投資 江光輝	3	1	75	
董事	劉華興	4	0	100	
董事	何明輝	4	0	100	
獨立董事	李淑蘭	4	0	100	
獨立董事	洪龍平	4	0	100	
獨立董事	藍有涼	4	0	100	

其他應記載事項：

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

(一)證券交易法第14條之3所列事項。

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

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

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

四、當年度及最近年度加強董事會職能之目標（例如設立審計委員會、提昇資訊透明度等）與執行情形評估：本公司已設置獨立董事、審計委員會及薪酬委員會，分別協助董事會履行其監督職責，各委員會亦定期向董事會報告其活動和決議，藉由其專業之分工與獨立超然之立場，協助董事會決策。

## (2) 董事會評鑑執行情形

評估週期	評估期間	評估範圍	評估方式	評估內容
每年一次	114. 1. 1~114. 12. 31	董事會	董事會內部自評	對公司營運之參與程度、提升董事會決策品質、董事會組成與結構、董事的選任及持續進修、內部控制
每年一次	114. 1. 1~114. 12. 31	個別董事成員	董事成員自評	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
每年一次	114. 1. 1~114. 12. 31	功能性委員會	董事成員自評	對公司營運之參與程度、功能性委員會職責認知、提升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

114年度董事會績效評估結果如下：

本公司於115年完成董事會、董事成員及功能性委員會之績效評估，並於115年3月11日召開之董事會將評鑑結果進行提報。

- 1.董事會績效自評平均分數為4.865分(滿分5分)。
- 2.董事成員自評平均分數為4.821分(滿分5分)。
- 3.審計委員會績效自評平均分數為4.955分(滿分5分)。
- 4.薪資報酬委員會績效自評平均分數為4.947分(滿分5分)。

## (二) 審計委員會運作情形：

最近年度審計委員會開會 4 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)	備註
獨立董事	李淑蘭	4	0	100	
獨立董事	洪龍平	4	0	100	
獨立董事	藍有涼	4	0	100	

其他應記載事項：

一、審計委員會之運作如有下列情形之一者，應敘明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：無。

(一)證券交易法第14條之5所列事項。

(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。

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

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

(一)獨立董事與內部稽核主管溝通情形：

- 1.獨立董事審閱每月內部稽核報告及稽核追蹤報告。
- 2.內部稽核主管列席每次審計委員會，向獨立董事進行業務報告，對於稽核業務執行情形及成效進行充分溝通，並就其即席提問所關心議題答詢。

(二)獨立董事與會計師溝通情形：

- 1.會計師每季度執行財務報表核閱工作，並於核閱完成階段就重大交易事項及其他溝通事項與獨立董事進行溝通。
- 2.會計師每年度執行財務報表審計作業，分別於查核規劃階段及查核完成階段，就查核計劃、風險及關鍵查核事項、執行情形及結果與獨立董事進行溝通。

(三)本公司獨立董事與內部稽核主管及會計師之溝通事項皆表示無意見。

### (三)公司治理運作情形及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？	V		本公司已依據「上市上櫃公司治理實務守則」訂定「公司治理實務守則」。	無重大差異
二、公司股權結構及股東權益				
(一)公司是否訂定內部作業程序處理股東建議、疑義、糾紛及訴訟事宜，並依程序實施？	V		(一)本公司已設置發言人及代理發言人，專門處理股東建議或糾紛等事情。	無重大差異
(二)公司是否掌握實際控制公司之主要股東及主要股東之最終控制者名單？	V		(二)本公司依股務代理提供之股東名冊掌握主要股東名單。	無重大差異
(三)公司是否建立、執行與關係企業間之風險控管及防火牆機制？	V		(三)本公司訂有對子公司之相關管理作業。	無重大差異
(四)公司是否訂定內部規範，禁止公司內部人利用市場上未公開資訊買賣有價證券？	V		(四)本公司已訂定「內部重大資訊處理與防範內線交易管理作業程序」，以防止內線交易之發生。	無重大差異
三、董事會之組成及職責				
(一)董事會是否擬訂多元化政策、具體管理目標及落實執行？	V		(一)本公司董事會成員組成注重多元化要素，並普遍具備職務所需之知識及技能。	無重大差異
(二)公司除依法設置薪資報酬委員會及審計委員會外，是否自願設置其他各類功能性委員會？		V	(二)本公司未設置其他功能性委員會，未來將視需要評估設置。	未來將依公司發展需要及法令規定辦理
(三)公司是否訂定董事會績效評估辦法及其評估方式，每年並定期進行績效評估，且將績效評估之結果提報董事會，並運用於個別董事薪資報酬及提名續任之參考？	V		(三)本公司已訂定董事會績效評估辦法及其評估方式。已完成114年之績效評估，其績效評估得分(滿分5分)分別為董事會4.865分、董事成員4.821分、審計委員會4.955分、薪資報酬委員會4.947分，並於115年3月11日召開之董事會將評鑑結果進行提報。	無重大差異
(四)公司是否定期評估簽證會計師獨立性？	V		(四)本公司一年一次自行評估簽證會計師之獨立性及適任性，參酌審計品質指標 (AQI)，評估其查核經驗、	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	
			訓練時數等13項指標，本公司簽證會計師皆符合獨立性評估標準，並將結果提報115年3月11日董事會審議並通過。	
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)？	V		本公司已配置公司治理主管處理相關事務並依規定完成年度進修。	無重大差異
五、公司是否建立與利害關係人(包括但不限於股東、員工、客戶及供應商等)溝通管道，及於公司網站設置利害關係人專區，並妥適回應利害關係人所關切之重要企業社會責任議題？	V		本公司已於公司網站設置利害關係人專區。	無重大差異
六、公司是否委任專業股務代辦機構辦理股東會事務？	V		本公司已委託專業股務代辦機構「台新綜合證券股份有限公司股務代理部」代辦本公司各項股務事宜。	無重大差異
七、資訊公開 (一) 公司是否架設網站，揭露財務業務及公司治理資訊？	V		(一) 本公司已架設網站，揭露相關資訊。	無重大差異
(二) 公司是否採行其他資訊揭露之方式(如架設英文網站、指定專人負責公司資訊之蒐集及揭露、落實發言人制度、法人說明會過程放置公司網站等)？	V		(二) 本公司設專責單位負責公司資訊之蒐集及揭露工作，且已依規定落實發言人制度。	無重大差異
(三) 公司是否於會計年度終了後兩個月內公告並申報年度財務報告，及於規定期限前提早公告並申報第一、二、三季財務報告與各月份營運情形？	V		(三) 本公司依規定公告並申報財務報告與各月份營運情形。	無重大差異
八、公司是否有其他有助於瞭解公司治理運作情形之重要資訊(包括但不限於員工權益、僱員關懷、投資者關係、供應商關係、利害關係人之權利、董事及監察人進修之情形、風險管理政策及風險衡量標準之執行情形、客戶政策之執行情形、公司為董事及監察人購買責任保險之情形等)？	V		(一) 本公司實施完善之福利制度及遵循法規以維護員工權益及僱員關懷;透過發言人維繫投資人關係;與供應商維持長久穩定之關係;本公司與往來金融機構、債權人、員工、客戶、供應商均有暢通之溝通管道，並依規定將相關取得或處分資產、背書保證等資訊揭露於公開資訊觀測站，讓利害關係人有足夠的資訊作判斷以維護其權益。 (二) 本公司董事已陸續安排進修課程。 (三) 本公司董事出席董事會狀況良好。 (四) 本公司已為董事及經理人辦理責任保險。	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：加強改善公司網站之建置，俾能提供完整公司治理資訊。				

註：簽證會計師之獨立性及適任性評估表

評估項目	評估結果	
	是	否
會計師是否與本公司有直接或重大間接財務利益關係		V
會計師是否與本公司或本公司董事有融資或保證行為		V
會計師是否與本公司有密切之商業關係及潛在僱傭關係		V
會計師及其審計小組成員目前或最近二年是否有在本公司擔任董事、經理人或對審計工作有重大影響之職務		V
會計師是否有對本公司提供可能直接影響審計工作的非審計服務項目		V
會計師是否有仲介本公司所發行之股票或其他證券		V
會計師是否有擔任本公司之辯護人或代表本公司協調與其他第三人間發生的衝突		V
會計師是否與本公司之董事、經理人或對審計案件有重大影響職務之人員有親屬關係		V
是否如期完成本公司與轉投資公司財務、稅務簽證	V	
是否適時提供本公司財務、稅務諮詢服務	V	
是否提供會計師審計品質指標(AQI)	V	

評估結果：本年度財務報表委任勤業眾信聯合會計師事務所謝明忠會計師及呂宜真會計師簽證，經評估二位會計師獨立性及適任性均符合無虞。

(四)公司如有設置薪酬委員會者，應揭露其組成、職責及運作情形：本公司薪資報酬委員會，其委員會由李淑蘭、洪龍平及劉嘉源三位薪酬委員組成。負責本公司董事、經理人之薪資報酬評估，提供予董事會作為董事、經理人績效評估及薪資決策之參考。

(1)薪資報酬委員會成員資料

114年12月31日

身分別 (註1)	姓名	條件 專業資格與經驗(註2)	獨立性情形(註3)	兼任其他公開 發行公司薪資 報酬委員會成 員家數
				無
召集人 獨立董事	李淑蘭	具商務、法務、財務、會計或現任本公司業務所須之工作經驗，或現任本公司業務所須之工作經驗，或現任本公司業務所須之工作經驗，或現任本公司業務所須之工作經驗。	為獨立董事，符合獨立性情形，包括但不限於本人、配偶、二親等以內親屬擔任本公司或其關係企業之董事、監察人或受僱人，未擔任與本公司有特定關係之董事、監察人或受僱人，或持有本公司股份14,401股，佔其關係企業商務、法務、財務、會計等服務所取得之報酬金額。	無

獨立董事	洪龍平	具商務、法務、財務、會計或歷任經理、信託、聯合會、顧問(有)等各項專業資格。未受聘於本公司。	為獨立董事，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(參考股票上市或於證券商營業處所買賣公司薪資報酬委員會設置及行使職權辦法第6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。	無
其他	劉嘉源	具商務、法務、財務、會計或歷任總經理、技術長、全職工程師等各項專業資格。未受聘於本公司。	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(參考股票上市或於證券商營業處所買賣公司薪資報酬委員會設置及行使職權辦法第6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。	無

註1:請於表格內具體敘明各薪資報酬委員會成員之相關工作年資、專業資格與經驗及獨立性情形。

註2:專業資格與經驗:敘明個別薪資報酬委員會成員之專業資格與經驗。

註3:符合獨立性情形:敘明薪資報酬委員會成員符合獨立性情形,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(參考股票上市或於證券商營業處所買賣公司薪資報酬委員會設置及行使職權辦法第6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。

## (2)薪資報酬委員會運作情形資訊

- 1.本公司之薪資報酬委員會委員計三人。
- 2.本屆委員任期:112年8月11日至115年6月8日,最近年度薪資報酬委員會開會二次(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)	備註
召集人	李淑蘭	2	0	100	本公司獨立董事
委員	洪龍平	2	0	100	本公司獨立董事
委員	劉嘉源	1	1	50	

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

## (3)薪酬委員會職責

- 1.訂定並定期檢討董事及經理人績效評估與薪資報酬之政策、制度、標準與結構。
- 2.定期評估並訂定董事及經理人之薪資報酬。

#### (4)薪資報酬委員會開會資訊

日期	議案內容及後續處理	決議結果	相關處理
114.03.10	1. 本公司發放民國一一三年度董事及員工酬勞之建議案 2. 本公司發放民國一一三年度經理人之員工酬勞建議案	委員會全體成員同意通過	提董事會由全體出席董事同意通過
114.11.11	1. 本公司發放民國一一四年度經理人執行工作獎金案 2. 本公司發放民國一一四年度經理人年終獎金案	委員會全體成員同意通過	提董事會由全體出席董事同意通過


#### (五)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			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？	V		本公司已設置永續發展小組並訂定「永續發展實務守則」，由總經理擔任統籌管理、執行永續計畫之推動。董事會為永續發展之最高單位，負責審閱及監督公司之管理方針、策略與目標之訂定及檢討，並遵循法令以確保並推動及落實公司之永續發展	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？	V		本公司已訂定「風險管理政策與程序」。由審計委員會督導風險之管理，並且由總經理擔任召集人，負責統籌風險管理工作，並每年一次向董事會報告，主要執行情形如下： <table border="1" data-bbox="678 1243 1141 1422"> <thead> <tr> <th>日期</th> <th>會議</th> <th>主要運作情形</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>114.08.12</td> <td>董事會</td> <td>氣候相關風險與機會管理之情形</td> </tr> <tr> <td>114.11.11</td> <td>董事會</td> <td>風險管理運作執行情形報告</td> </tr> </tbody> </table>	日期	會議	主要運作情形	114.08.12	董事會	氣候相關風險與機會管理之情形	114.11.11	董事會	風險管理運作執行情形報告	無重大差異
日期	會議	主要運作情形											
114.08.12	董事會	氣候相關風險與機會管理之情形											
114.11.11	董事會	風險管理運作執行情形報告											
三、環境議題 (一)公司是否依其產業特性建立合適之環境管理制度？	V		工程部針對營造商進行監督，污染的防治要求包含：空氣污染、噪音污染、廢棄物污染及廢水污染等四大項，積極做好污染防治的工作，打造「環境零污染」、「工安零事故」一直是我們努力的目標	無重大差異									
(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？	V		本公司落實環保政策，並依環保署事業廢棄物管制規定處理，垃圾依性質分類，資源回收再利用，各項建案積極引入綠建築、綠建材等觀念	無重大差異									
(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？	V		配合台北市對辦公大樓空調溫度規定實施，同時推動菸害防治法執行公共場所不吸菸的政策	無重大差異									
(四)公司是否統計過去兩年溫室氣體排放量、用水量及廢棄物總重量，並制定溫室氣體減量、減少用水或其他廢棄物管理之政策？		V	本公司訂有節能減碳、廢棄物管理之政策，並統計過去兩年度能資源使用率、用水量及各建案對非有害廢棄物產出量	未來將依公司發展需要及法令規定辦理									
四、社會議題 (一)公司是否依照相關法規及國際人權公約，制定相關之管理政策與程序？	V		本公司為致力維護員工基本人權，打造充分保障人權的職場環境，支持並遵循《世界人權宣言》、《聯合國全球盟約》及國	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	
			際勞工組織《工作基本原則和權利宣言》等國際公認之人權保護精神與基本原則，並恪守我國之勞動相關法規，杜絕任何侵犯及違反人權的行為，使公司所有成員均能獲得公平而有尊嚴的對待。依據勞基法訂定工作規則及相關人事管理規章，以保障員工之權益，並依法召開勞資會議，以促進勞資和諧及營造互利雙贏的遠景	
(二)公司是否訂定及實施合理員工福利措施(包括薪酬、休假及其他福利等)，並將經營績效或成果適當反映於員工薪酬?	V		遵循勞基法及相關法令訂定員工各項薪資福利措施，並提供具市場競爭力之福利以激勵員工，且定期發放績效獎金與同仁共享經營成果	無重大差異
(三)公司是否提供員工安全與健康之工作環境，並對員工定期實施安全與健康教育?	V		透過安全衛生教育訓練，確實做好勞工安衛工作，提供員工更安全的工作環境。另本公司不定期舉辦員工親子旅遊及各項活動，紓解員工工作壓力，提升員工向心力。當年度無職災及火災之情形。	無重大差異
(四)公司是否為員工建立有效之職涯能力發展培訓計畫?	V		本公司不定期舉辦內部訓練課程及派外接受專業訓練等方式培育人員	無重大差異
(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?	V		本公司對產品與服務之行銷及標示，皆有遵循相關法規及國際準則。並設置免費客服專線(0800-007-819)回覆消費者對本公司產品或服務提出之諮詢及建議，並隨時接受消費者經由信函、傳真及電話等管道之申訴事項，致力維護確保消費者之權益	無重大差異
(六)公司是否訂定供應商管理政策，要求供應商在環保、職業安全衛生或勞動人權等議題遵循相關規範，及其實施情形?	V		本公司與供應商往來前，均會適當評估供應商狀況，包括過去有無影響環境與社會之紀錄，作為選擇及評鑑標準之一，並要求供應商在生產及產品中，不得含有禁用物質，並注意加入違約賠償及解約項目	無重大差異
五、公司是否參考國際通用之報告書編製準則或指引，編製永續報告書等揭露公司非財務資訊之報告書?前揭報告書是否取得第三方驗證單位之確信或保證意見?		V	本公司已依規定編製永續報告書，但尚未取得第三方驗證單位之確信	未來將依公司發展需要及法令規定辦理第三方驗證單位之確信
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：無實質差異				
七、其他有助於瞭解推動永續發展執行情形之重要資訊：無				

## 上市上櫃公司氣候相關資訊

項 目	執 行 情 形	
1.敘明董事會與管理階層對於氣候相關風險與機會之監督及治理。	由總經理擔任永續發展小組召集人，負責督導氣候風險與機會之鑑別、評估及因應策略，永續小組每年將管理執行狀況與永續報告書一併彙報至董事會，由董事會進行成效監督與指導；最新年度之管理成果預計於2026年8月董事會進行報告。	
2.敘明所辨識之氣候風險與機會如何影響企業之業務、策略及財務(短期、中期、長期)。 3.敘明極端氣候事件及轉型行動對財務之影響。	風險與機會項目	財務衝擊
	原物料成本上漲	全球原物料及物流成本持續走高，已對企業經營產生衝擊。預測短期內採購支出將隨之增加，需密切關注供應鏈成本變動。
	颱風、洪水等極端天氣事件	隨著全球極端天氣事件頻傳，颱風與豪雨的發生頻率顯著增加，這對企業構成實體風險。若辦公大樓或工

項 目	執 行 情 形																												
	嚴重程度提高	地因淹水受災，將直接衝擊公司營運效率並造成資產損失，對財務穩健性帶來挑戰。																											
	採用獎勵性政策	為響應政府推動的溫室氣體減量目標，企業應積極採取行動。透過參與氣候相關的獎勵政策，企業不僅能有效降低環境足跡，亦能從中獲取政策紅利，達成環境永續與營運獲益的雙贏局面。																											
	善用公共部門獎勵辦法	有效降低環境足跡，亦能從中獲取政策紅利，達成環境永續與營運獲益的雙贏局面。																											
4.敘明氣候風險之辨識、評估及管理流程如何整合於整體風險管理制度。	<p>依循風險管理政策實施下列</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.永續發展小組委員評估 ESG 議題時，同步針對氣候風險展開評估。</li> <li>2.永續發展小組會議討論決議重大 ESG 議題及氣候風險。</li> <li>3.依據核定 ESG 風險及氣候風險，設定執行策略目標。</li> <li>4.每年於董事會報告 ESG 議題及氣候風險執行情形，下次報告於 2026 年 8 月。</li> </ol>																												
5.若使用情境分析評估面對氣候變遷風險之韌性，應說明所使用之情境、參數、假設、分析因子及主要財務影響。	<p>針對氣候實體風險，本公司就颱風、豪雨引發之淹水災害進行情境分析。評估結果顯示，雖然辦公場域未直接位於『12 小時累積降雨 400 毫米』之淹水潛勢區，但鄰近 500 公尺範圍內仍具受災風險。考量其可能間接影響員工通勤安全及整體營運韌性，故將此納入關鍵氣候風險項目，並著手制定相關應變與防護方案。</p>  <table border="1" data-bbox="766 1310 1252 1489"> <thead> <tr> <th>災害類別</th> <th>名稱</th> <th>說明</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>洪水災害</td> <td>6小時降雨350毫米潛勢區</td> <td>無直接位於6小時降雨350毫米潛勢區，但鄰近500公尺範圍內有</td> </tr> <tr> <td></td> <td>12小時降雨400毫米潛勢區</td> <td>無直接位於12小時降雨400毫米潛勢區，但鄰近500公尺範圍內有</td> </tr> <tr> <td></td> <td>24小時降雨600毫米潛勢區</td> <td>無直接位於24小時降雨600毫米潛勢區，但鄰近500公尺範圍內有</td> </tr> <tr> <td></td> <td>24小時降雨650毫米潛勢區</td> <td>無直接位於24小時降雨650毫米潛勢區，但鄰近500公尺範圍內有</td> </tr> <tr> <td>土石災害</td> <td>土石崩落、山崩</td> <td>無</td> </tr> <tr> <td></td> <td>大規模崩塌潛勢地區</td> <td>500公尺範圍內無潛勢區</td> </tr> <tr> <td></td> <td>崩塌線</td> <td>500公尺範圍內無崩塌線</td> </tr> <tr> <td></td> <td>崩塌潛勢</td> <td>500公尺範圍內無潛勢區</td> </tr> </tbody> </table>		災害類別	名稱	說明	洪水災害	6小時降雨350毫米潛勢區	無直接位於6小時降雨350毫米潛勢區，但鄰近500公尺範圍內有		12小時降雨400毫米潛勢區	無直接位於12小時降雨400毫米潛勢區，但鄰近500公尺範圍內有		24小時降雨600毫米潛勢區	無直接位於24小時降雨600毫米潛勢區，但鄰近500公尺範圍內有		24小時降雨650毫米潛勢區	無直接位於24小時降雨650毫米潛勢區，但鄰近500公尺範圍內有	土石災害	土石崩落、山崩	無		大規模崩塌潛勢地區	500公尺範圍內無潛勢區		崩塌線	500公尺範圍內無崩塌線		崩塌潛勢	500公尺範圍內無潛勢區
災害類別	名稱	說明																											
洪水災害	6小時降雨350毫米潛勢區	無直接位於6小時降雨350毫米潛勢區，但鄰近500公尺範圍內有																											
	12小時降雨400毫米潛勢區	無直接位於12小時降雨400毫米潛勢區，但鄰近500公尺範圍內有																											
	24小時降雨600毫米潛勢區	無直接位於24小時降雨600毫米潛勢區，但鄰近500公尺範圍內有																											
	24小時降雨650毫米潛勢區	無直接位於24小時降雨650毫米潛勢區，但鄰近500公尺範圍內有																											
土石災害	土石崩落、山崩	無																											
	大規模崩塌潛勢地區	500公尺範圍內無潛勢區																											
	崩塌線	500公尺範圍內無崩塌線																											
	崩塌潛勢	500公尺範圍內無潛勢區																											
6.若有因應管理氣候相關風險之轉型計畫，說明該計畫內容，及用於辨識及管理實體風險及轉型風險之指標與目標。	<table border="1"> <thead> <tr> <th>風險與機會項目</th> <th>因應措施</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>原物料成本上漲</td> <td> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.在地採購：強化在地供應體系，降低運輸支出與物流風險。</li> <li>2.穩定成本：簽訂長期供應協議，鎖定原物料成本以因應市場波動。</li> <li>3.效能優化：改良施工技術，減少材料損耗及人工支出，實現高效能營運目標。</li> </ol> </td> </tr> <tr> <td>颱風、洪水等極端天氣事件嚴重程度提高</td> <td> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.建立颱風、暴雨緊急應變計畫以減少立即性風險。</li> <li>2.各工地防汛工程落實，增加防水閘門採購及安裝，定期實施地下室抽水馬達排水設施的維護。</li> </ol> </td> </tr> <tr> <td>採用獎勵性政策</td> <td> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.碳資產管理：完成合規盤查並監測碳市場動態，預先佈局減碳成本管理。</li> </ol> </td> </tr> <tr> <td>善用公共部門獎勵辦法</td> <td> <ol style="list-style-type: none"> <li>2.在地化採購：擴大在地供應商合作，落實運輸減碳</li> <li>3.綠色建築開發：採用綠建築標章規範，爭取政策補助並提升品牌正面形象。</li> </ol> </td> </tr> </tbody> </table>	風險與機會項目	因應措施	原物料成本上漲	<ol style="list-style-type: none"> <li>1.在地採購：強化在地供應體系，降低運輸支出與物流風險。</li> <li>2.穩定成本：簽訂長期供應協議，鎖定原物料成本以因應市場波動。</li> <li>3.效能優化：改良施工技術，減少材料損耗及人工支出，實現高效能營運目標。</li> </ol>	颱風、洪水等極端天氣事件嚴重程度提高	<ol style="list-style-type: none"> <li>1.建立颱風、暴雨緊急應變計畫以減少立即性風險。</li> <li>2.各工地防汛工程落實，增加防水閘門採購及安裝，定期實施地下室抽水馬達排水設施的維護。</li> </ol>	採用獎勵性政策	<ol style="list-style-type: none"> <li>1.碳資產管理：完成合規盤查並監測碳市場動態，預先佈局減碳成本管理。</li> </ol>	善用公共部門獎勵辦法	<ol style="list-style-type: none"> <li>2.在地化採購：擴大在地供應商合作，落實運輸減碳</li> <li>3.綠色建築開發：採用綠建築標章規範，爭取政策補助並提升品牌正面形象。</li> </ol>																		
風險與機會項目	因應措施																												
原物料成本上漲	<ol style="list-style-type: none"> <li>1.在地採購：強化在地供應體系，降低運輸支出與物流風險。</li> <li>2.穩定成本：簽訂長期供應協議，鎖定原物料成本以因應市場波動。</li> <li>3.效能優化：改良施工技術，減少材料損耗及人工支出，實現高效能營運目標。</li> </ol>																												
颱風、洪水等極端天氣事件嚴重程度提高	<ol style="list-style-type: none"> <li>1.建立颱風、暴雨緊急應變計畫以減少立即性風險。</li> <li>2.各工地防汛工程落實，增加防水閘門採購及安裝，定期實施地下室抽水馬達排水設施的維護。</li> </ol>																												
採用獎勵性政策	<ol style="list-style-type: none"> <li>1.碳資產管理：完成合規盤查並監測碳市場動態，預先佈局減碳成本管理。</li> </ol>																												
善用公共部門獎勵辦法	<ol style="list-style-type: none"> <li>2.在地化採購：擴大在地供應商合作，落實運輸減碳</li> <li>3.綠色建築開發：採用綠建築標章規範，爭取政策補助並提升品牌正面形象。</li> </ol>																												
7.若使用內部碳定價作為規劃工具，應說明價格制定基礎。	尚未實施內部碳定價																												

項 目	執 行 情 形
8.若有設定氣候相關目標，應說明所涵蓋之活動、溫室氣體排放範疇、規劃期程，每年達成進度等資訊；若使用碳抵換或再生能源憑證(RECs)以達成相關目標，應說明所抵換之減碳額度來源及數量或再生能源憑證(RECs)數量。	2025年已進行範疇一及範疇二之溫室氣體盤查，後續將依規定進行確信作業。未來透過使用節能設備等方式，並預計導入溫室氣體第三方確信，以範疇一、範疇二作為減碳目標。
9.溫室氣體盤查及確信情形與減量目標、策略及具體行動計畫。	目前已進行範疇一及範疇二之溫室氣體盤查，後續將依規定進行確信作業。

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 CO2 e)、密集度(公噸 CO2 e/百萬元)及資料涵蓋範圍。
2025年總排放量：62.0903 (公噸 CO2 e)
2025年密集度：0.075216 (公噸 CO2 e/百萬元)
資料涵蓋範圍：範疇一與範疇二

1-1-2 溫室氣體確信資訊：本公司尚無溫室氣體確信資料。

1-2 溫室氣體減量目標、策略及具體行動計畫：

減排目標	策略行動
首次盤查尚無減排目標。	2025年度之溫室氣體排放於2026年初次完成，本公司將依據盤查報告中各類別之排放量大小與減少排放之可行性再擬定減排目標。

(六)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			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？	V		(一)公司以公平與透明之方式進行商業活動，避免與不誠信行為者進行交易。	無重大差異
(二)公司是否建立不誠信行為風險之評估機制，定期分析及評估營業範圍內具較高不誠信行為風險之營業活動，並據以訂定防範不誠信行為方案，且至少涵蓋「上市上櫃公司誠信經營守則」第七條第二項各款行為之防範措施？	V		(二)公司訂有工作規則針對員工進行教育訓練，宣導公司誠信經營之理念，並隨時可以接受檢舉與申訴相關作業之運作。	無重大差異
(三)公司是否於防範不誠信行為方案內明定作業程序、行為指南、違規之懲戒及申訴制度，且落實執行，並定期檢討修正前揭方案？	V		(三)公司於制度及執行上加強其控制，以防止違反誠信之情事發生，並針對員工違反法令規章時，依情節輕重予以處分。	無重大差異
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	V		(一)本公司以公平與透明之方式進行商業活動，將特別留意供應	無重大差異

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	
契約中明定誠信行為條款？			商是否有不良紀錄，避免與不誠信行為者進行交易。	
(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範不誠信行為方案及監督執行情形？		V	(二)本公司尚未設置專(兼)職單位，由稽核室負責定期及不定期執行查核作業並向董事會報告。	未來將依公司發展需要設置專(兼)職單位
(三)公司是否制定防止利益衝突政策、提供適當陳述管道，並落實執行？		V	(三)公司於制度及執行上加強其控制，以防止違反誠信之情事發生，並針對員工違反法令規章時，依情節輕重予以處分。	無重大差異
(四)公司是否為落實誠信經營已建立有效的會計制度、內部控制制度，並由內部稽核單位依不誠信行為風險之評估結果，擬訂相關稽核計畫，並據以查核防範不誠信行為方案之遵循情形，或委託會計師執行查核？		V	(四)公司設置稽核室，負責定期及不定期執行查核作業。	無重大差異
(五)公司是否定期舉辦誠信經營之內、外部之教育訓練？		V	(五)本公司透過例行月會，對員工宣導誠信經營之理念及規範。	無重大差異
三、公司檢舉制度之運作情形				
(一)公司是否訂定具體檢舉及獎勵制度，並建立便利檢舉管道，及針對被檢舉對象指派適當之受理專責人員？		V	(一)本公司已於相關規章明訂檢舉及懲戒制度，並針對檢舉案件指派專責人員受理。	無重大差異
(二)公司是否訂定受理檢舉事項之調查標準作業程序、調查完成後應採取之後續措施及相關保密機制？		V	(二)本公司已制定相關員工申訴程序，包含調查標準作業程序及相關保密原則。	無重大差異
(三)公司是否採取保護檢舉人因檢舉而遭受不當處置之措施？		V	(三)本公司對檢舉人負保密之責任，未對其有任何不當之處置行為。	無重大差異
四、加強資訊揭露				
公司是否於其網站及公開資訊觀測站，揭露其所定誠信經營守則內容及推動成效？		V	(一)本公司已架設網站，並於網站公開揭露誠信經營守則之內容。	無重大差異
五、公司如依據「上市上櫃公司誠信經營守則」定有本身之誠信經營守則者，請敘明其運作與所定守則之差異情形：本公司已訂定「誠信經營守則」，其運作與「上市上櫃公司誠信經營守則」並無重大差異。				
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)無。				

(七)其他足以增進對公司治理運作情形之瞭解的重要資訊：無。

(八)內部控制制度執行狀況

### (1)內部控制聲明書

## 皇鼎建設開發股份有限公司

### 內部控制制度聲明書

日期：115年3月11日

本公司民國 114 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114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115年3月11日董事會通過，出席董事9人中，無人持反對意見，均同意本聲明書之內容，併此聲明。

皇鼎建設開發股份有限公司

董事長：劉信雄 簽章

總經理：曹羅方 簽章



(2)委託會計師專案審查內部控制制度者，應揭露會計師審查報告：無。

(九)最近年度及截至年報刊印日止，股東會及董事會之重大決議

股東會/董事會	日期	重要議案
股東會		
114年股東會	114.06.10	1.本公司113年度營業報告書暨財務報表案 2.113年度盈餘分配案
董事會		
董事會	114.03.10	1.113年董事及員酬分配案 2.發放113年經理人員酬建議案 3.人事晉升及薪資調整案 4.113年決算表冊 5.113年盈餘分配案 6.113年盈餘分配現金股利情形 7.修訂「公司章程」部分條文案 8.修訂「審計委員會組織規程」、「董事會議事規範」部分條文案 9.股東常會召集相關事宜 10.114年董事及員酬提撥比例案 11.銀行融資 12.檢送內控聲明書 13.簽證會計師獨立性及適任性評估案 14.114年度會計師公費審核案

股東會/董事會	日期	重要議案
董事會	114.05.12	1.通過 114 年 Q1 合併報表 2.銀行融資 3.修訂「內部控制制度」「內部稽核制度」之程序與各部門使用表單
董事會	114.08.12	1.通過 114 年 Q2 合併報表 2.銀行融資 3.通過 2024 年度永續報告書
董事會	114.11.11	1.通過 114 年 Q3 合併報表 2.114 年度經理人獎金發放案 3.115 年度預算暨營運計劃 4.銀行融資 5.訂定下年度稽核計劃
董事會	115.03.11	1.基層員工定義 2.114 年董事及員酬分配案 3.發放 114 年經理人員酬建議案 4.114 年決算表冊 5.114 年盈餘分配案 6.114 年盈餘分配現金股利情形 7.全面改選董事案 8.提名董事暨獨立董事候選人案 9.股東常會召集相關事宜 10.115 年董事及員酬提撥比例案 11.修訂「內部控制制度」「內部稽核制度」部分條文案 12.檢送內控聲明書 13.簽證會計師輪調案 14.簽證會計師獨立性及適任性評估案 15.115 年度會計師公費審核案
董事會	115.03.31	1.不動產價售案

114年股東常會重要決議內容及執行情形：

1.通過113年度營業報告書暨財務報表案。

執行情形：依規定公告申報。

2.通過113年度盈餘分配案。

執行情形：訂定114年7月2日為除息基準日，114年7月23日為發放日。

(每股分配現金股利1元。)

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

#### 四、簽證會計師公費資訊

金額單位：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
勤業眾信聯合會計師事務所	謝明忠	114.1.1-114.12.31	2,770	25	2,795	工商登記
	呂宜真	114.1.1-114.12.31				

(一)更換會計師事務所且更換年度所支付之審計公費較更換前一年度之審計公費減少者，應揭露審計公費減少金額、比例及原因：無。

(二)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。

五、更換會計師資訊：無。

(一)關於前任會計師：無。

(二)關於繼任會計師：無。

(三)前任會計師對本款第一目及第二目之三所規定事項之復函：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之情形：無。

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)股權變動情形

職稱	姓名	114 年度		當年度截至 4 月 25 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	新點(股)	-	-	-	-
董事長代表人	劉信雄	-	-	-	-
副董事長	新點(股)	-	-	-	-
副董事長代表人	劉珉良	-	-	-	-
董事	新點基金會	-	-	-	-
董事代表人	劉芳奴	-	-	-	-
董事	文瑞投資	-	-	-	-
董事代表人	江光輝	-	-	-	-
董事	劉華興	-	-	-	-
董事	何明輝	-	-	-	-
獨立董事	李淑蘭	-	-	-	-
獨立董事	洪龍平	-	-	-	-
大股東	美雄投資	-	-	-	-
總經理	曹羅方	18,000	-	9,000	-
副總經理	鄭景鴻	-	-	-	-
副總經理	莫榮發	-	-	-	-
副總經理	黃紋祝	-	-	-	-
協理	劉燕慧	-	-	-	-
協理	廖婉靜	-	-	-	-
協理	鄭燕芬	-	-	-	-
協理	許楊挺	(38,000)	-	-	-
協理	劉威志	-	-	-	-
公司治理主管	許瑋倫	-	-	-	-

(二)股權移轉資訊：無。

(三)股權質押之相對人為關係人：無。

八、持股比例占前十名之股東，互為關係人之資訊

115年4月25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	持股比例	股數	持股比例	股數	持股比例	姓名	關係	
美雄投資(股)	53,813,212	18.87	-	-	-	-	-	-	
代表人:劉芳姩							劉信雄	父女	
新點(股)	22,918,571	8.03	-	-	-	-	-	-	
代表人:劉珉良							劉信雄	父子	
富雄投資(有)	16,187,416	5.67	-	-	-	-	-	-	
代表人:劉書宏							劉信雄	父子	
富隆昌投資(股)	11,272,000	3.95	-	-	-	-	-	-	
代表人:劉書宏							劉信雄	父子	
福邦開發(股)	8,768,000	3.07	-	-	-	-	-	-	
代表人:劉燕玲									
劉芳姩	8,398,837	2.94	-	-	-	-	劉信雄	父女	
劉書宏	8,090,318	2.84	-	-	-	-	劉信雄	父子	
劉珉良	7,997,932	2.80	2,247,000	0.79	-	-	劉信雄	父子	
劉信雄	6,683,941	2.34	5,446,997	1.91	-	-	劉珉良	父子	
章富投資(有)	6,429,555	2.25	-	-	-	-	-	-	
代表人:林祥明									

九、公司、公司之董事、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

單位：股；%

轉投資事業(註)	本公司投資		董事、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
建喬營造	15,000,000	100%	-	-	15,000,000	100%
富信大飯店	15,100,000	94%	900,000	6%	16,000,000	100%
欣隆興投資	30,000,000	100%	-	-	30,000,000	100%

註：係公司採用權益法之長期投資。

## 參、募資情形

### 一、資本及股份

#### (一)股本來源

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	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
80.04	10	6,000,000	60,000,000	6,000,000	60,000,000	設立時股本	無	-
83.09	10	12,000,000	120,000,000	12,000,000	120,000,000	現金增資 60,000 仟元	無	-
86.07	10	90,000,000	900,000,000	33,200,000	332,000,000	現金增資 200,000 仟元 盈餘轉增資 12,000 仟元 86.7.3(86)台財證(一) 第 53242 號函	無	-
87.06	現增 12 盈轉 10	90,000,000	900,000,000	61,600,000	616,000,000	現金增資 200,000 仟元 盈餘及員工紅利轉增資 84,000 仟元 87.5.25(87)台財證(一) 第 45729 號函	無	-
88.07	10	90,000,000	900,000,000	80,360,000	803,600,000	盈餘及員工紅利轉增資 187,600 仟元 88.6.3(88)台財證(一) 第 54826 號函	無	-
89.06	10	160,000,000	1,600,000,000	108,888,000	1,088,880,000	盈餘及員工紅利轉增資 285,280 仟元 89.5.18(89)台財證(一) 第 43092 號函	無	-
90.09	10	160,000,000	1,600,000,000	125,800,000	1,258,000,000	盈餘及員工紅利轉增資 169,120 仟元 90.7.2(90)台財證(一) 第 142195 號函	無	-
91.11	10	160,000,000	1,600,000,000	115,800,000	1,158,000,000	庫藏股減資 100,000 仟元 91.9.2 及 91.10.16 台財證 三字第 0910149111、 0910156253 號函	無	-
92.12	10	160,000,000	1,600,000,000	115,000,000	1,150,000,000	庫藏股減資 8,000 仟元 92.11.21 台財證三字第 0920155800 號函	無	-
94.08	10	160,000,000	1,600,000,000	118,450,000	1,184,500,000	資本公積轉增資 34,500 仟元 94.6.28 金管證一字 第 0940125009 號函	無	-
95.08	10	160,000,000	1,600,000,000	125,000,000	1,250,000,000	盈餘及資本公積轉增資 65,500 仟元 95.6.26 金管證一字 第 0950126365 號函	無	-
96.08	10	160,000,000	1,600,000,000	144,200,000	1,442,000,000	盈餘及員工紅利轉增資 192,000 仟元 96.06.28 金管證一字 第 0960032882 號函	無	-
97.06	10	250,000,000	2,500,000,000	166,300,000	1,663,000,000	盈餘及員工紅利轉增資 221,000 仟元 97.04.25 金管證一字 第 0970017701 號函	無	-
98.03	10	250,000,000	2,500,000,000	165,928,000	1,659,280,000	庫藏股減資 3,720 仟元 97.12.22 金管證三字 第 0970070058 號函	無	-
98.08	10	250,000,000	2,500,000,000	177,775,293	1,777,752,930	盈餘及員工紅利轉增資 118,472,930 元 98.07.07 金管證發字 第 0980033683 號函	無	-
99.08	10	250,000,000	2,500,000,000	194,029,781	1,940,297,810	盈餘及員工紅利轉增資 162,544,880 元 99.06.30 金管證發字 第 0990033713 號函	無	-

年 月	發行價格	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
100.08	10	250,000,000	2,500,000,000	211,770,994	2,117,709,940	盈餘及員工紅利轉增資 177,412,130 元 100.06.29 金管證發字 第 1000030070 號函	無	-
101.07	10	250,000,000	2,500,000,000	226,982,797	2,269,827,970	盈餘及員工紅利轉增資 152,118,030 元 101.06.26 金管證發字 第 1010028294 號函	無	-
102.08	10	250,000,000	2,500,000,000	243,169,643	2,431,696,430	盈餘及員工紅利轉增資 161,868,460 元 102.06.25 金管證發字 第 1020024518 號函	無	-
103.08	10	360,000,000	3,600,000,000	255,664,714	2,556,647,140	盈餘及員工紅利轉增資 124,950,710 元 103.06.24 金管證發字 第 1030023894 號函	無	-
104.08	10	360,000,000	3,600,000,000	271,335,579	2,713,355,790	盈餘及員工紅利轉增資 156,708,650 元 104.06.26 金管證發字 第 1040024163 號函	無	-
105.08	10	360,000,000	3,600,000,000	285,244,944	2,852,449,440	盈餘及員工紅利轉增資 141,628,790 元	無	-

單位：股

股份種類	核 定 股 本			備 註
	流通在外股份(註)	未發行股份	合 計	
普 通 股	285,244,944	74,755,056	360,000,000	上市公司股票

總括申報制度相關資訊：不適用。

## (二)主要股東名單(持股 5%以上或股權比例佔前十名之股東)

115 年 4 月 25 日

主要股東名稱	股份	持有股數	持股比例(%)
美 雄 投 資 (股)		53,813,212	18.87
新 點 (股)		22,918,571	8.03
富 雄 投 資 (有)		16,187,416	5.67
富 隆 昌 投 資 (股)		11,272,000	3.95
福 邦 開 發 (股)		8,768,000	3.07
劉 芳 姮		8,398,837	2.94
劉 書 宏		8,090,318	2.84
劉 珉 良		7,997,932	2.80
劉 信 雄		6,683,941	2.34
章 富 投 資 (有)		6,429,555	2.25

## (三)公司股利政策及執行狀況

### (1)公司章程所訂之股利政策

本公司年度總決算如有本期稅後淨利，應先彌補累積虧損(包括調整未分配盈餘金額)，依法提撥百分之十為法定盈餘公積；但法定盈餘公積已達本公司實收資本額時，得不再提列，其餘再依法令規定提列或迴轉

特別盈餘公積；嗣餘盈餘，併同期初未分配盈餘(包括調整未分配盈餘金額)，由董事會擬具盈餘分配議案，授權董事會以三分之二以上董事之出席，及出席董事過半數之決議，將應分派股息及紅利之全部或一部，以發放現金之方式為之，並報告股東會。依前項規定分派盈餘而以發行新股方式為之時，應依公司法第二百四十條規定經股東會決議辦理。

本公司股利之發放，其中現金股利維持不低於百分之三十。

(2)本次股東會擬議股利分配之情形

本次股東會擬分配現金股利 0.6 元，尚待提報 115 年 6 月 23 日股東常會通過。

(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：不適用。

(五)員工、董事酬勞

(1)公司章程所載員工、董事酬勞之成數或範圍：本公司年度扣除員工酬勞及董事酬勞前之本期稅前淨利，應提撥百分之零點六至百分之三為員工酬勞(其中應提撥不低於百分之零點二分派予基層員工)，由董事會決議以股票或現金分派發放，其發放對象得包含符合一定條件之控制或從屬公司員工；本公司得以上開獲利數額，由董事會決議提撥不高於百分之二為董事酬勞。

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

①員工、董事酬勞係依過去經驗以可能發放之金額為基礎，分別按年度獲利之 1.66%、1.68%計算。

②以股票分派之員工酬勞之股數計算基礎係以董事會決議發行新股前一日收盤價計算之，計算不足一股之員工酬勞以現金發放。

③實際配發之金額若與估列數有差異，則依會計估計變動處理，於股東會決議年度調整入帳。

(3)董事會通過之分派酬勞情形：

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：擬分派之員工酬勞 3,200,000 元；董事酬勞 3,240,000 元，與認列費用年度財務報告估列金額無差異。

②以股票分派之員工酬勞金額及占本期個體或個別財務報告稅後純益及員工酬勞總額合計數之比例：無。

(4)前一年度員工、董事酬勞之實際分派情形（包括分派股數、金額及股價）、其與認列員工、董事酬勞有差異者並應敘明差異數、原因及處理情形：前一年度實際分派員工酬勞 3,100,000 元及董事酬勞 3,240,000 元，均以現金配發。實際配發數與 113 年度財務報表認列之員工及董事酬勞相同並無差異。

(六)公司買回本公司股份情形：無。

二、公司債辦理情形：無。

三、特別股辦理情形：無。

四、海外存託憑證辦理情形：無。

五、員工認股權憑證、限制員工權利新股辦理情形：無。

六、併購或受讓他公司股份發行新股辦理情形：無。

七、資金運用計畫執行情形：無。

## 肆、營運概況

### 一、業務內容

#### (一)業務範圍

##### (1)主要內容及其營業比重：

- ①委託營造廠商興建住宅、飯店、工業廠房及商業大樓出租、出售等業務。
- ②室內裝潢之設計及施工業務。
- ③房屋租售之介紹及代理國外房地產仲介、買賣。
- ④飯店、餐飲之經營管理。

本公司營業比重以委託營造廠興建住宅、飯店、商業大樓及工業廠房之出租、出售業務為主，另近年來積極參與飯店之經營，惟建築營造仍為本公司主要營收來源。

##### (2)目前之商品(服務)項目：

主要商品為工業廠辦大樓、住商大樓、飯店及住宅，近年來並參與飯店之經營。

##### (3)計劃開發之新商品(服務)：

- ①舊社區改建：積極參與都市更新以加速市區精華地段舊有社區之改建。
- ②複合式多功能商務飯店：住辦合一，符合並滿足全球之商旅人士，多樣性之需求，提供物超所值之住宿、餐飲選擇。
- ③酒店式公寓之興建、經營、管理。
- ④國內各大科技園區旁興建住宅及套房產品。

#### (二)產業概況

##### (1)現況與發展

114年房地產交易量大幅萎縮，市場呈現「量縮、價持穩」的特徵。新青安貸款排除於銀行法72-2條之外，首購貸款的優惠利率，以及施以政策手段如稅制改革、交易管制及金融信貸限制等多方面，旨在抑制投機炒作、引導房市回歸自住需求。可以預期，政府短期內不會鬆手，營建資金受限，嚴重影響建商營運，對房地產相當不利。

國土計畫法限制土地開發，預期帶動特定用地地價；營建剩餘土石方新制引發停工之隱憂；碳費課徵則長遠推升營造成本。綜觀嚴格

之法規，環境意在落實居住正義與綠色環保，短期內大幅提高了房地產開發的難度與成本，使得市場流動性下降進入冷卻期。

房市狀況瞬息萬變，國際局勢、經濟市場政策方向均對購屋需求產生影響。雖然民間資金充裕，但政府政策的調控力度亦直接影響市場供需平衡。人口結構的變遷，如少子化與高齡化，可能導致長期住宅需求減少。因此，市場可能進入調整期，房價漲幅趨緩，價格微幅修正。

台灣旅宿市場在國內旅遊需求支撐下維持基本動能，國際旅客人次亦持續回升，惟尚未全面回到疫情前高峰水準，整體市場呈震盪及帶有成長壓力之態勢。

## (2)上、中、下游關聯性

113年起內政部、水利署及公共工程委員會，分別推出低碳建築認證等規劃，來推動營建減碳的政策與要求，首當其衝的就是排碳大戶的建築及公共工程產業。隨著科技產業的日新月異，環保節能等再生能源設備、綠電採購與電動車充電樁等相關產品，提升建築品質，因應現代人生活要求，物業管理也提供住戶更完整、便捷、多元的服務。

飯店業上下游關係緊密，上游涵蓋餐飲食材、客房備品、清潔用品及軟硬體設備等供應體系；中游為飯店本體營運與服務管理；下游則包括線上訂房平台、旅行社、企業客戶及自由行旅客。

## (3)產品發展趨勢及競爭情形

市場交易熱絡的產品多以小坪數、低總價、高單價為主，符合「低總價」、「低成本」、「流動性佳」三大特點，吸引首次購屋者和投資者。

房地產市場呈現產品多元化發展趨勢，業者間競爭激烈，未來需持續關注市場需求變化，調整產品策略，以保持競爭優勢。

飯店及餐飲市場競爭仍趨激烈，各大飯店普遍積極擴展營運規模與服務內容，因應市場需求成長。產業同時面臨人力資源緊縮及營運成本上升等挑戰。本公司除持續優化服務流程與住宿體驗外，亦積極導入數位化管理系統與智慧化設備，以提升營運效率、降低人力依賴，並透過完善的人才培訓與留任制度，打造穩定且具成長潛力之營運基礎。

(三)技術及研發概況：無。

(四)長、短期業務發展計畫

(1)短期業務發展計畫：

有鑑於土地、建材成本的壓力仍大，且短期內政府打炒房尚無鬆綁跡象，特別是銀行對建商之土、建融明顯緊縮，自「平均地權條例」修正案正式上路以來，私法人購置住宅採許可制，上路後豪宅市場交易量縮，同時限制預售屋換約交易，也導致預售市場自用當道，整個結構出現大幅變化，對於房市價量影響最大的則是新青安的優惠房貸排除銀行法 72-2 條款之外，有效穩住自用的剛性買盤，並調整銷售政策，嘗試二低一高推案模式，包括低總價、低自備款與高 CP 值，因應全台推案小宅化爭取買氣的新利器。

掌握市場持續復甦之趨勢，短期營運重點聚焦於提升住房率與營收結構優化。主要策略包括：

- ①持續加強線上訂房平台之行銷推廣，提高旅客訂房轉換率
- ②深化與企業客戶及商務旅客之合作，提升平日住房穩度
- ③依市場需求彈性調整房價策略，提升平均客單價
- ④持續優化服務流程與住宿品質，提升顧客滿意度與回訪率

(2)長期業務發展計畫：

長期開發台灣具發展潛力之各大都會區域，興建商辦大樓、高級住宅、商務套房及工業廠房，提供多元專業興建管理，提升競爭力。

以穩健成長與營運效率提升為核心方向，持續強化品牌定位與市場競爭力。並藉由持續調整營運模式與資源配置，提升整體經營效益，為公司創造長期穩定之成長動能，並保障股東權益。

二、市場及產銷概況

(一)市場分析

(1)主要商品銷售地區：

本公司近年來房屋推案銷售以大台北、台南地區為主，近年推案如下：

推案年度	個案名稱	銷售地區	戶數	完工年度	用途
114	皇鼎心莊	新北市新莊區	88	119	集合住宅大樓
113	亞太科技中心	新北市土城區	22	118	廠辦大樓
113	台通智慧科技園區	新北市新莊區	44(20)*	118	廠辦大樓
112	皇鼎森踞	台南市東區	30	116	集合住宅大樓
110	靜心園	台北市文山區	42	114	集合住宅大樓

推案年度	個案名稱	銷售地區	戶數	完工年度	用途
109	立人名邸	台南市北區	28	113	集合住宅大樓
109	財星科技廣場	台北市內湖區	24(18)*	113	廠辦大樓
109	皇鼎麗園	新北市三重區	98	112	集合住宅大樓

註：\*係合建案，括號為本公司戶數。

## (2)市場占有率

114 年度受政府打房、銀行限貸等政策影響，建商推案明顯量縮，根據 591 新建案統計，今年全台六都推案量達 2.14 兆元，本公司占總銷量 0.023%。

## (3)市場未來之供需狀況與成長性

①供給狀況：114 年台灣不動產市場供給呈現住宅供給短期因交屋潮仍在，但新供給推出減速、成交量大幅萎縮的情況，115 年整體供給在交屋潮與完工量推升下呈增加趨勢，但因推案審慎、信貸環境嚴格、庫存待售逐步累積，市場供給呈現區域與產品類型分化。

114 年陸續新增不少旅館民宿開幕營運，對住宿市場提供更多的供給量。

②需求狀況：需求面則仍以剛性與自住需求為基礎，成交量未顯著回升，且市場持續觀望，需求釋放進度緩慢，價格預期仍偏保守。

隨著國內物價通膨及日圓持續貶值，使得國人出國前往日本旅遊人數大增，致使國旅對國內飯店住房需求量的銳減，尤以花東地區更為嚴峻。

③成長性：經濟狀況未明，政府打房政策持續，均對房市產生不利影響。市場雖冷，但剛性需求仍存，以自住型小坪數、低總價為主流，由於房價拉高，在總價難以再推升的情況下，單價拉高總價不變、銷售面積就逐漸縮小。廠辦產品持平，主要為擴充及舊換新。

隨著國際商務旅行及觀光旅遊的需求恢復，未來飯店住房將會迎來長期穩定的成長趨勢。

## (4)競爭利基

本公司具有之競爭利基如下：

①開發優質土地-以穩健的土地開發策略，奠定本公司穩定中求成長的基礎。

- ②產品屬性規劃-以人性化為出發點，因應少子化及人口老化趨勢，規劃適切合理、便捷舒適的使用空間。
  - ③智慧型建築設計-結合物聯網智慧型大樓已是現代建築趨勢，地段、規劃、軟硬體設施、節能之建築材料都是致勝關鍵。
  - ④嚴密的營建管理-嚴格監控工程品質，有效掌握施工期限，並持續研討新工法及新技術。
  - ⑤完善的售後服務-積極主動與顧客保持良好的互動，隨時提供滿意的售後服務。
  - ⑥健全的財務管理-本公司在個案經營上仰賴穩健的財務結構、靈活的資金調度與穩健的企業體質，因此在充分掌握市場脈動的情形下，本公司得以有較大規模之開發策略，搶占市場先機。
  - ⑦強化飯店所在區域之特性，加強飯店設施之維護及更新，以優化整體服務品質，提升旅客的優質住宿體驗。
- (5)發展遠景之有利、不利因素與因應對策

①有利因素

政府推出各項優惠貸款與購屋補貼政策，鼓勵自住需求，特別是首購族群，有助於穩定房市需求。持續推動的都市更新計畫與大型基礎建設，如捷運延伸線等，提升區域發展潛力，吸引購屋者關注。

飯店所在位置臨近市中心或展覽館，提供觀光旅遊及商務人士住宿之便利性及舒適性。

②不利因素

房價持續高漲，導致購屋負擔加重，特別是對年輕人和中低收入族群，可能抑制購屋意願。少子化與高齡化趨勢，可能導致長期住宅需求減少，進而影響房地產市場的穩定性。政府為抑制投機，實施更嚴格的房市調控政策，加上銀行貸款政策緊縮，亦降低購屋者的融資能力。

高通膨時代人力及食材成本持續上揚，台電電價的調漲，使得飯店營運成本的大幅提高，加以人力市場的短缺均造成飯店經營上的不利因素。

③本公司之因應對策

面對上述不利因素，公司將採取相關因應措施，以強化競爭力：

- a.慎選推案地區。
- b.注重營造品質、縮短興建時程。
- c.提昇產品競爭力。
- d.規劃小坪數、低總價的住宅產品。
- e.維持適度土地存量。
- f.強化公司品牌價值。
- g.提供完善之客戶服務。
- h.加強公司福利措施，降低員工離職率。
- i.提升飯店之服務品質與競爭力。
- j.落實節能減碳永續環保發展策略。

## (二)主要產品之重要用途及產製過程：

本公司主要係興建住宅、飯店、工業廠房及商業大樓出租、出售等業務，並開發都市更新案，其主要產品之重要用途及產製過程如下：

### (1)主要產品之重要用途

- ①工、商業大樓：辦公室、廠辦大樓。
- ②住宅：住家、店鋪、商務套房。
- ③飯店：商務飯店、觀光飯店。

### (2)主要產品之產製過程

- ①市場研調：針對各廠辦、住宅、成屋、預售個案作例行性調查以及土地、房屋之詢價。
- ②土地開發：依據市調結果，尋找具有開發價值之土地。
- ③規劃設計：配合市場調查、給予產品新定位、設計產品。
- ④行銷企劃：擬定售價、委託銷售或自行銷售。
- ⑤施工興建：嚴格監督承包商，按建造執照圖施工，以確保工程品質。
- ⑥完工交屋：領取使用執照後，協助客戶完成驗收及產權移轉作業，確保客戶權益。
- ⑦售後服務：建立以客戶為導向之專業服務態度，並協助客戶成立管理委員會。

### (三)主要原料之供應狀況

- (1)土地取得：本公司土地開發以透過仲介、國有、私有土地標售或自行開發為主，經市場調查分析，找尋價格合理且具增值潛力、地段佳之土地。推案的方式以自地自建為主、合建及都市更新之開發為輔。
- (2)營造工程：營造工程由本公司轉投資子公司建喬營造股份有限公司承包，更能有效掌控工程進度及品質。
- (3)建築材料：建築材料均慎選國內外優良之供應商，主要之大宗建材多由上市、櫃公司供應，以確保供貨之來源及品質之穩定。

### (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，並說明其增減變動原因

#### (1)主要進貨客戶名單(如附表)

本公司主要之供應商可分土地及營造工程方面：

- ①土地方面：本公司為營建業，因營建用地交易對象為不特定人或公司，並無固定之主要進貨對象。
  - ②營造工程方面：本公司個案工程均審慎評估與詢比議價後，選擇優良之甲級營造廠商以掌控工程進度及品質。目前主要往來廠商信譽及配合度均優良，對其工程品質及工程進度的掌控情形亦良好。
- 進貨總額百分之十以上：當年度若無大筆購地，佔主要進貨為建喬營造之下包廠商，實際金額依當年度投入之個案及進度而定，單一個案投入之廠商數量眾多，所佔比例均不大。

#### (2)主要銷貨客戶名單(如附表)

本公司最近二年度以住宅及廠辦大樓之出租、出售為主，其銷貨對象多為不特定人或公司，並無固定之主要銷貨對象，依實際成交情形變動。

最近二年度主要進貨供應商：

單位：仟元

項目	113 年			114 年			115 年度截至前一季止(註)			與發行人之關係
	名稱	金額	占全年度進貨淨額比率(%)	名稱	金額	占全年度進貨淨額比率(%)	名稱	金額	占全年度進貨淨額比率(%)	
1	臺灣士林地方法院	529,890	41.24%	無		無	-			
2										
3										
4										
	其他	754,891	58.76%	其他	830,687	100.00%	其他	-	-	
	進貨淨額	1,284,781	100.00%	進貨淨額	830,687	100.00%	進貨淨額	-	-	

註1: 進貨總額百分之十以上

註2: 截至年報刊印日止，第一季報尚未完成

最近二年度主要銷貨客戶：

單位：仟元

項目	113 年			114 年			115 年度截至前一季止(註)			與發行人之關係
	名稱	金額	占全年度銷貨淨額比率(%)	名稱	金額	占全年度銷貨淨額比率(%)	名稱	金額	占全年度銷貨淨額比率(%)	
1	無			無			-			
2										
	其他	2,235,793	100%	其他	1,164,507	100.00%	其他	-	-	
	銷貨淨額	2,235,793	100%	銷貨淨額	1,164,507	100.00%	銷貨淨額	-	-	

註1: 銷貨總額百分之十以上

註2: 截至年報刊印日止，第一季報尚未完成

### 三、最近二年度及截至年報刊印日止從業員工資料

年度		113 年度	114 年度	115 年 4 月 30 日 當年度截至 115 年 4 月 30 日
員工 人數	人 員	237	239	238
	合 計	237	239	238
平均年歲		43.91	45.10	44.81
平均服務年資		6.09	6.64	6.82
學歷 分布 比率	博 士	0%	0%	0%
	碩 士	2.11%	0.42%	0.42%
	大 專	64.56%	61.09%	62.19%
	高 中	26.58%	31.80%	30.67%
	高中以下	6.75%	6.69%	6.72%

### 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：

處分日期	處分字號	法規 條文	違反法規	處分內容	金額(元)	因 應 措 施
114/06/18	環稽廢裁字 第 114062558 號	第 27 條 第 11 款	廢棄物清 理法	車道截水溝、地 面凹槽 2 處積水 孳生子子病媒蚊	6,000	配合投藥消毒，加強檢查 積水清除
114/07/14	環清廢裁字 第 114072859 號	第 27 條 第 11 款	廢棄物清 理法	未委善清理積水 孳生病媒蚊幼蟲	6,000	未完工必有水問題改放即 溶性藥物
114/12/03	勞檢字第 1144701419 號	第 6 條第 1 項	安全衛生 法	外牆施工架未設 置防止吊舉脫落 使遭受危害之虞	30,000	加強勞安宣導，增加工區 巡查人員

### 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員工福利：本公司依法成立職工福利委員會，由其統籌辦理員工各種職工福利活動，本公司按法令規定提撥福利金支付活動所需之經費。

- ②員工勞、健保：凡公司員工均依照政府相關規定，確實辦理加退保工作。
- ③教育訓練：內部工作崗位教育訓練外，不定期參與部外課程。使員工習得工作成長，滿足員工高度的求知慾。
- ④員工制服：製作冬、夏季制服供員工穿著。
- ⑤員工酬勞分配。
- ⑥婚喪喜慶補助、子女教育獎助學金。
- ⑦其它福利：三節、生日、生育禮金、年終尾牙摸彩、年終獎金、書籍雜誌、視聽媒體借閱等。

(2)退休制度及其實施情形：

本公司依法按月提撥退休金並存入退休金專戶，並訂定員工退休辦法以保障員工老年生活。員工退休辦法及退休金給付標準依本公司勞工退休辦法辦理。

(3)勞資間之協議情形：

本公司有關勞資關係各項措施，均依相關法令辦理，並未成立工會亦未與員工簽署團體協約，係透過每季召開的勞資會議與員工雙向協議溝通互動，本公司勞資關係和諧。

(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：無勞資糾紛所遭受之損失。本公司將加強人資、法律顧問之諮詢、清楚規範勞動契約、加強宣導勞基法相關規範，並提升勞動環境、強化勞資關係。

## 六、資通安全管理

(一)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：為確保本公司資料、資訊系統、設備及網路之安全，並強化資訊安全管理，以提供可靠之資訊服務，本公司訂有「資訊安全政策」，包含訂定公司資訊安全管理制度，規範人員作業行為。建置資訊安全管理系統，落實資安防護管理措施。進行資訊安全教育訓練，提升全體同仁資安意識。在權責分工方面，由資訊組主責

資訊安全政策、計畫、措施、技術規範之研議及安全技術之研究、建置、評估相關事項；稽核相關作業，由資訊會同稽核室辦理；另外，分別由管理部負責員工安全管理、資訊室負責委外開發維護之廠商人員安全管理。

#### 投入資通安全管理之資源

項目	投入金額(元)
集團資安健檢	378,000
電腦設備汰換	100,000
防毒軟體	37,500
防火牆及硬體保固合約	10,000
伺服器主機更換	182,000

並於每季對全體同仁辦理資訊安全管理課程訓練及宣導，向員工宣導資訊安全之責任，提升其危機意識與資訊安全觀念，防止因遭受攻擊而產生資料外洩之風險。

日期或期間	教育訓練或宣導內容	對象	方式
114/02/10 114/04/14 114/06/16 114/09/10 114/11/20	ERP 密碼原則宣導	全體同仁	公告簽名
114/01/10 114/03/12 114/06/11 114/07/01 114/08/13 114/09/10 114/10/15 114/12/11	資安宣導案例分享	全體同仁	公告簽名
114/01/15 114/06/26 114/09/17 114/11/19	資訊安全教育訓練	全體同仁	專題講座

(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，若無法合理估計者，應說明其無法合理估計之事實：本公司未發生任何重大資通安全事件。

#### 七、重要契約

契約性質	當事人	契約起訖日期	主要內容	限制條款
長期借款合同	彰化銀行永春分行	105.05.23~125.05.23	富信大飯店台北館為抵押申請借款	-
長期借款合同	華南銀行南內湖分行	107.02.26~122.07.27	富信大飯店台南店為抵押申請借款	-

契約性質	當事人	契約起訖日期	主要內容	限制條款
工程合約	建喬營造(股)公司	109.05~至完工驗收	承包「財星科技廣場」工程	-
工程合約	建喬營造(股)公司	109.08~至完工驗收	承包「立人名邸」工程	-
工程合約	建喬營造(股)公司	111.01~至完工驗收	承包「靜心園」工程	-
工程合約	建喬營造(股)公司	112.08~至完工驗收	承包「皇鼎森琿」工程	-
工程合約	建喬營造(股)公司	113.05~至完工驗收	承包「台通智慧科技園區」工程	-
工程合約	建喬營造(股)公司	113.11~至完工驗收	承包「亞太科技中心」工程	-
工程合約	建喬營造(股)公司	114.05~至完工驗收	承包「皇鼎心莊」工程	-
工程合約	福祐機電工程(股)公司	113.10~至完工驗收	承包「台通智慧科技園區」水電工程	-
合建契約	林君	96.11~個案完工交屋	合建「文德段」個案	-
合建契約	台通光電(股)公司 慶通(股)公司	110.09~個案完工交屋	合建「新工段」個案	-
合建契約	東福欣投資(股)公司 暉陞投資(股)公司 福運投資(股)公司 鄭君、吳君等2人	111.06~都市更新完成	協議都市更新「大龍段」個案	-
租賃契約	台灣世達志不動產顧問(股)公司	114.03.29~115.03.28 115.03.29~116.03.28	「德惠段」個案地主租約承受	-
租賃契約	中華郵政(股)公司	111.03.28~116.03.28	台中「富信大飯店」	-
租賃契約	詮營(股)公司	114.07.01~115.06.30	「桃源段」作停車場使用	-
維護合約	精技電腦(股)公司	115.01.01~115.12.31	伺服器維護服務	-

## 伍、財務狀況及財務績效之檢討分析與風險事項

### 一、財務狀況

單位：新臺幣仟元

項目	年度	114 年度	113 年度	差異	
				金額	%
流動資產		7,995,829	7,327,155	668,674	9.13
固定資產		3,709,669	4,565,341	(855,672)	(18.74)
其他及無形資產		38,020	34,997	3,023	8.64
<b>資產總額</b>		<b>11,743,518</b>	<b>11,927,493</b>	<b>(183,975)</b>	<b>(1.54)</b>
流動負債		1,297,842	1,221,936	75,906	6.21
非流動負債		871,018	1,006,028	(135,010)	(13.42)
<b>負債總額</b>		<b>2,168,860</b>	<b>2,227,964</b>	<b>(59,104)</b>	<b>(2.65)</b>
股本		2,852,450	2,852,450	-	-
資本公積		21,130	21,130	-	-
保留盈餘		6,701,078	6,825,949	(124,871)	(1.83)
<b>股東權益總額</b>		<b>9,574,658</b>	<b>9,699,529</b>	<b>(124,871)</b>	<b>(1.29)</b>

說明：無。

### 二、財務績效

單位：新臺幣仟元

項目	年度	114 年度	113 年度	增(減)金額	變動比例%
營業收入總額		1,164,507	2,235,793	(1,071,286)	(47.92)
減：銷貨退回		-	-	-	-
銷貨折讓		-	-	-	-
營業收入淨額		1,164,507	2,235,793	(1,071,286)	(47.92)
營業成本		(815,383)	(1,536,030)	(720,647)	(46.92)
營業毛利		349,124	699,763	(350,639)	(50.11)
營業費用		(185,553)	(221,526)	(35,973)	(16.24)
營業純益		163,571	478,237	(314,666)	(65.80)
營業外收入及支出		26,793	30,369	(3,576)	(11.78)
繼續營業部門稅前淨利		190,364	508,606	(318,242)	(62.57)
所得稅費用		(31,897)	(85,643)	(53,746)	(62.76)
繼續營業部門稅後淨利		158,467	422,963	(264,496)	(62.53)

(1)增減比例變動說明：本期營業收入、成本較去年下降，致稅前淨利減少，所得稅費用亦減少。本期營業外收入及支出較去年下降，主因金融資產評價利益減少所致。

(2)預期銷售數量與其依據：本公司之產品為廠房、辦公室、住宅等產品，預估銷售廠辦商品 6 戶，住宅商品 48 戶。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。

- (3)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循環而調整，本公司亦致力於改善財務結構，提升經營能力及獲利能力，並以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及純益率為目標。

### 三、現金流量

#### (一)本年度現金流量變動情形分析：

- (1)營業活動：因本年度建案過戶交屋較去年度減少，與取得合約之增額成本增加，致營業活動產生淨現金流出。
- (2)投資活動：因透過損益按公允價值衡量之金融資產及收取之利息，致投資活動產生淨現金流入。
- (3)籌資活動：因個案陸續完工交屋進而償還長短期借款及發放股利，致籌資活動產生淨現金流出。

#### (二)流動性不足之改善計畫：不適用。

#### (三)未來一年現金流動性分析：

單位：仟元

期初現金餘額	全年來自營業活動淨現金流量	全年現金流量	現金剩餘(不足)數額	現金不足額之補救措施	
				投資計畫	理財計畫
2,428,022	(634,307)	(195,233)	1,598,482	-	-

四、最近年度重大資本支出對財務業務之影響：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：

- (1)為垂直整合公司資源及完整掌握施工品質，遂轉投資建喬營造(股)公司，以期發揮最大之投資綜效。
- (2)為追求公司之永續經營，本公司在專注本業之餘，已將觸角延伸至飯店業，以期在穩定的本業收益外，也藉由飯店之經營，貢獻長期之租金收入及業外收益。

#### (二)獲利或虧損之主要原因：

本公司於 114 年度認列子公司建喬營造之投資收益為 6,872 仟元，富信大飯店之投資收益為 51,233 仟元，欣隆興投資之投資收益為 7,088

仟元；建喬營造認列富信大飯店之投資收益為 2,952 仟元。建喬營造 114 年度之本期淨利為 16,556 仟元，前期部分工程完工於本期銷售，依比例認列投資收益。富信大飯店之營運已漸入佳境，114 年度之本期淨利為 52,381 仟元。

(三)改善計畫：本公司從事投資秉持審慎的態度為之，並時時檢閱被投資公司之財務狀況、經營情形，以期適時掌握該公司最新的情形，並適時調整經營之策略及方向。

(四)未來一年投資計畫：無。

## 六、最近年度及截至年報刊日止風險事項

(一)利率、匯率變動、通貨膨脹情形對公司損益之影響及未來因應措施：

利率的調升會促使成本增加，本公司仍將與銀行協調提供優惠利率，以降低利息費用。

本公司為內需產業，匯率變動對公司之損益並無重大影響。

地緣政治風險產生的通膨導致使原物料成本居高不下，政府抑制房地產市場亦使房市信心面受到干擾，投資客持續退場，自住客購置房產的評估時間亦有所拉長，買氣受挫。本公司將適時調整銷售策略，以因應市場變化。

(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：

本公司財務管理謹慎，不從事高風險、高槓桿投資及衍生性商品之交易。針對資金貸與他人、背書保證交易，本公司皆制訂完整政策及內控程序，本公司 114 年度及截至目前為止無資金貸與他人及背書保證情形。

(三)未來研發計畫及預計投入之研發費用：

規劃設計：建築與科技、環保結合，建造符合現代化居住安全之生活環境。

(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：

政府持續打炒房，中央銀行緊縮貸款成數及對象，致使購屋者資金自備成數提高，另貸款利率也持續升高。公司會積極洽詢個案原貸款行庫，在土建融基礎下予以配合承作客戶分戶貸款。

碳費議題成為關注重點，而首波衝擊行業，遍及「鋼鐵、石化、水泥業」都是與營造業息息相關的產業。評估透過製程改善、轉換低碳燃料、使用再生能源等方式，降低直接或間接的排放量，讓建築物在設計階段就能考慮「低碳整合」，降低建築使用過程的碳排，進而對整體系統、流程產生效益，為永續環境提升正面影響。

(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：

本公司密切注意所處行業之相關科技改變，掌握市場脈動並評估對公司營運所帶來之影響，科技改變(包括資通安全風險)及產業變化，對本公司營運未造成重大影響。

(六) 企業形象改變對企業危機管理之影響及因應措施：

本公司一向秉持正派經營和誠信經營的原則，重視企業形象，並無重大形象改變造成企業危機管理之情事。

(七) 進行併購之預期效益、可能風險及因應措施：無。

(八) 擴充廠房之預期效益、可能風險及因應措施：無。

(九) 進貨或銷貨集中所面臨之風險及因應措施：無。

(十) 董事或持股超過百分之十之大股東，股權之大量移轉或更換對公司之影響、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：無。

(十二) 訴訟或非訟事件

公司及公司董事、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，其結果可能對股東權益或證券價格有重大影響者，其系爭事實、標的金額、訴訟開始日期、主要涉訟當事人及截至年報刊印日止之處理情形：無此情形。

(十三) 其他重要風險及因應措施：

資訊安全風險：為落實資訊安全管理，公司制定「電子計算機管制辦法」與相關作業細則，並據以執行資訊工作計畫，同時訂定「資訊安全自我檢查表」嚴格管理資料之利用與安全維護，建置防火牆、管制人員使用權限並加以記錄，以減少公司資訊安全風險。

氣候變遷風險：營建業面臨的氣候變遷風險包括：極端天氣、海平面上升、颱風、水災、乾旱等。極端天氣可能導致建築物結構損壞、設備故障、交通中斷等問題，海平面上升可能導致海岸線侵蝕和洪災，颱風和水災可能導致水利設施損壞和建築物內部設備損失，乾旱可能導致建築物基礎沉降和土地下陷等問題。

營建業可以透過以下措施因應氣候變遷風險：

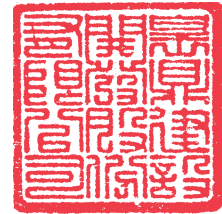
- 1.加強建築物的結構耐震能力、風壓能力和排水能力等，以應對極端天氣的影響。
- 2.選擇較高的建築物設計標準，以應對颱風和水災等天氣災害。
- 3.加強基礎建設的管理，包括檢查排水系統和修復損壞的水利設施，以減少水災的影響。
- 4.開發節水技術，以應對乾旱環境，減少基礎沉降和土地下陷等問題。

七、其他重要事項：無。

## 陸、特別記載事項

- 一、關係企業相關資料：請參閱公開資訊觀測站。查閱路徑如下：  
<https://mops.twse.com.tw/mops/#/web/home> 公開資訊觀測站>單一公司>電子文件下載>關係企業三書表專區
- 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。
- 四、最近年度及截至年報刊印日止，如有發生證券交易法第三十六條第三項第二款所訂對股東權益或證券價格有重大影響之事項：無。

皇鼎建設開發股份有限公司



董事長 劉信雄



中華民國一一五年四月三十日 刊印

