

富華創新 股份有限公司

原名 | 總太地產開發股份有限公司

【114年度年報】

【本年報查詢網址】

a. 台灣證券交易所公開資訊觀測站：<https://mops.twse.com.tw>

b. 本公司網站：<https://fuhua-inno.com.tw>

中華民國115年5月12日刊印



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：黃中信

職稱：法務經理

電話：070-1010-5737

電子郵件信箱：kb0451@zongtai.com.tw

代理發言人：柯惠文

職稱：公司治理主管

電話：070-1010-5702

電子郵件信箱：kellyko@zongtai.com.tw

二、總公司及分公司地址及電話

總公司地址：新竹縣竹北市中崙里福興路 875 號 3 樓

台中分公司地址：台中市北屯區太原路三段 1315 號

電話：(04) 2302-6018

三、股票過戶機構之名稱、地址、網址及電話

名稱：統一綜合證券股份有限公司

地址：台北市松山區東興路 8 號地下 1 樓

網址：<https://www.pscnet.com.tw>

電話：(02) 2746-3797

四、最近年度財務報告簽證會計師姓名、事務所名稱、地址、網址及電話

簽證會計師：吳麗冬、曾棟鋆會計師

事務所名稱：勤業眾信聯合會計師事務所

地址：台中市西屯區惠中路一段 88 號 22、23 樓

網址：<https://www.deloitte.com.tw>

電話：(04) 3705-9988

五、海外有價證券掛牌買賣之交易場所名稱及查詢該海外有價證券資訊之方式：無。

六、公司網址：<https://www.fuhua-inno.com.tw/>

目錄

壹、致股東報告書	1
貳、公司治理報告	8
一、董事、總經理、副總經理、協理、各部門及分支機構主管資料.....	8
二、最近年度給付董事、監察人、總經理及副總經理等之酬金.....	15
三、公司治理運作情形.....	19
四、簽證會計師公費資訊.....	58
五、更換會計師資訊.....	58
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.....	59
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.....	59
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.....	61
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.....	62
參、募資情形	63
一、資本及股份.....	63
二、公司債辦理情形.....	68
三、特別股辦理情形.....	68
四、海外存託憑證辦理情形.....	68
五、員工認股權憑證辦理情形.....	69
六、限制員工權利新股辦理情形.....	71
七、併購或受讓他公司股份發行新股辦理情形.....	71
八、資金運用計畫執行情形.....	71
肆、營運概況	72
一、業務內容.....	72
二、市場及產銷概況.....	75
三、從業員工.....	80

四、環保支出資訊.....	80
五、勞資關係.....	81
六、資通安全管理.....	82
七、重要契約.....	84
伍、財務狀況及財務績效之檢討分析與風險事項.....	88
一、財務狀況.....	88
二、財務績效.....	89
三、現金流量.....	90
四、最近年度重大資本支出對財務業務之影響.....	91
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.....	91
六、最近年度及截至年報刊印日止風險事項之分析評估.....	91
七、其他重要事項.....	93
陸、特別記載事項.....	94
一、關係企業相關資料.....	94
二、最近年度及截至年報刊印日止，私募有價證券辦理情形.....	97
三、其他必要補充說明事項.....	97
柒、最近年度及截至年報刊印日止發生證券交易法第三十六條第三項第二款所定對股東權益或證券價格有重大影響之事項.....	97

壹、致股東報告書

一、114 年度營業報告

近年受惠於全球 AI 科技產業需求持續升溫，帶動台灣外貿與出口表現優於預期，資本市場表現活絡，然房市受政策面影響較為顯著，民國 113 年國內房市受「新青安房貸」政策利多刺激促成榮景；然而，隨著中央銀行再度祭出第七波選擇性信用管制抑制房市熱度，民國 114 年房市進入盤整期，市場氛圍轉趨理性與觀望。

依據內政部統計，民國 114 年全國建物買賣登記棟數為 26 萬 1,308 棟，較民國 113 年大幅減少 8 萬 9,201 棟，年減幅高達 25.45%，創下自 1991 年有統計以來、35 年間第三低紀錄。相關數據顯示，國內房地產交易量持續受到整體經濟環境變化及央行第七波信用管制政策影響，市場買氣明顯降溫，整體需求動能表現相對疲弱。

進一步觀察逐月交易表現，民國 114 年全國各月建物買賣棟數多維持於約 2 萬棟水準，明顯低於民國 113 年單月動輒逾 3 萬棟表現，顯示房市在信用管制影響下逐步收斂，而部分預售屋及成屋市場因買氣趨緩，釋出更多議價空間，以提升成交機會，亦使各地陸續出現讓利個案，帶動銷售去化。

而儘管房市呈現價量同步下滑趨勢，去年建物所有權第一次登記量仍高達 17.7 萬棟，創下近 25 年新高，主因是過去 3 至 4 年預售市場銷售穩定，隨著交屋完成，相關物件陸續反映於移轉登記數據中，進而支撐整體移轉棟數表現，且主要集中於六都地區，未來交屋潮不容小覷。

其中，六都之一的台中移居人口持續成長，民國 114 年人口數達 286 萬人、較 113 年增加約 7,864 人，穩居全國第二大城市，支撐區域房市基本面，自住需求穩定，帶動近年交屋量表現突出。

展望未來，國際政經局勢方面，美國總統川普持續強調「美國優先」政策方向，主張製造業回流美國，並高度重視 AI 科技及半導體產業發展，其後續施政方向及與各國間的競合關係，勢將牽動全球金融市場與經濟情勢變化，進而影響原物料價格、營建成本及不動產投資信心。

國內經營方面，受土地取得成本與營造造價持續上揚影響，房地產單價仍處於相對高檔；同時，在政府持續推動抑制房市政策下，整體市場盤整期恐將延續，市場結構回歸以自住及剛性需求為主，後續仍須密切觀察政策調整方向及市場信心變化。

至於本公司將持續以營建本業為核心，穩健推動多角化經營布局，拓展多元獲利來源，以強化企業永續經營基礎，於推案規劃上，審慎評估市場需

求變化與產品定位，精準掌握客戶結構與區域特性，期為公司及全體股東創造最大長期價值，並延續品牌理念，深化差異化競爭優勢。

(一) 營業計劃實施成果

民國 114 年度營收淨額為 4,054,432 仟元，較去年營收淨額 12,753,660 仟元減少 68.21%，營業費用較去年減少 26.6%，營業外淨收支較去年減少 33.23%，稅前淨利 640,548 仟元，較去年 2,718,023 仟元減少 76.43%，本年度淨利 515,346 仟元，較去年 2,188,849 仟元減少 76.46%。

(二) 預算執行情形：不適用

(三) 財務收支及獲利能力分析

1. 財務收支

單位：新台幣仟元

項 目	114 年度	113 年度	增減比率
營業收入淨額	4,054,432	12,753,660	-68.21
營業毛利	893,254	3,055,754	-70.77
營業利益	591,952	2,645,242	-77.62
利息收入	68,002	37,970	79.09
利息支出	35,907	21,022	70.81
稅前淨利	640,548	2,718,023	-76.43

2. 獲利分析

年度分析項目	114 年度	113 年度	
資產報酬率(%)	3.31	10.99	
權益報酬率(%)	5.82	27.63	
占實收資本(%)	營業利益	12.31	74.31
	稅前純益	13.32	76.35
純益率(%)	12.71	17.16	
每股盈餘(元)	1.07	6.15	

註：資產報酬率(%)={稅後損益+利息費用×(1-稅率)}/平均資產總額。
 權益報酬率(%)=稅後損益/平均權益淨額。

(四) 研究發展狀況

1. 生產政策：

- (1) 積極開發，審慎投資
深化建設專業，分析市場脈絡。
拓展開發管道，加強多元發展。
- (2) 因地制宜，落實理念
秉持初衷，實踐理想；回歸人本，踏實建築。
建築研究，深入精進，社區營造，幸福共好。
- (3) 專案管理，個案分工
權責明確，確保財、法、內務穩健，避免規章僵化。
- (4) 品牌宣言，把關落實
以消費者角度確立品牌宣言，查核督導，積極落實。

2. 銷售策略：

- (1) 建築人文，品牌哲學
以人為本的建築哲學，同理心出發的品牌理念。
- (2) 上市平台，誠信公開
上市經營公開透明，誠信企業公信力認可。
- (3) 反映政策，健全房市
掌握政策即時因應縮短波動，穩健踏實經營。
- (4) 感動行銷，異業結盟
創造認同、信任及感動行銷，探詢異業結盟機會。
- (5) 定義台中，接軌國際
宏觀建築思想，建立永續城市、幸福共好文化。

二、115 年度營業計畫概要

(一) 經營方針

營建事業發展目標分短、中、長期發展：

1. 短期目標：

- (1) 個案銷售順利。

2. 中期目標：

- (1) 加深公司品牌價值。
- (2) 拓展商用投資領域。
- (3) 布局開發效益土地。
- (4) 增強住戶品牌認同。

3. 長期目標：

- (1) 穩健經營，公開透明
穩健財務，以公開透明之上市平台，永續發展。
- (2) 固本跨界，異業結盟
以本業為基礎，積極涉略其他產業，除加寬公司營收渠道，更能增長品牌價值。
- (3) 企業文化，品牌資產
將創業精神融入企業文化，以人為本思考，納入 ESG 永續精神，加深品牌資產，形塑獨一無二之品牌價值。
- (4) 事業多角化發展，創造多元獲利來源
輔導旗下子公司「總太營造」本於專業，擴展除集團之外案承攬業務。

(二) 預期銷售數量及其依據

已推案銷售之個案：

1. 「之序」基地位於台中市敦化路二段、經貿東路路口，為市心精華地帶難得一見四面臨路、完整街廓，大基地開發建案。鄰近水湳國際智慧園區中央公園綠帶，國際菁英匯聚的高端生活圈，規劃 190 戶（含店 4 戶）/466 車位，總銷約 85 億，預計 116 年完工交屋。
2. 「灃光」基地位於台中市北屯區太原路三段、祥順東路口，坐擁北屯百億醫療特區，面大里溪水岸首席，有捷運綠線延伸及規劃中紫線的雙捷運點位，約 5 分鐘直上台 74 線太原閘道。具有近樹孝、東山、樹德、軍功等成熟商圈的優勢，且比鄰大坑風景區，盡享都會便捷與高質感綠意，形塑出新世代成家嚮往的生活風格。本案規劃 138 戶（含店面 1 戶）/138 車位，總銷約 18.6 億，預計 118 年完工交屋。

(三) 產銷政策

1. 建立土地數位資料庫，委各專案評估提升開發效益。
2. 個案採獨立利潤中心制度，橫向擴展績效訴求。
3. 專案資料夾數位平台，累積個案軌跡並作教育傳承。
4. 參與建材、家具展、特色建築實績參訪，累積新知強化產品規劃。
5. 建置數位建築 3D 繪圖部門，強化工程管理之掌控。
6. 首創委託第三方公證單位驗屋，深化品牌被信任度。
7. 友善工地膳食休息區域，敦親睦鄰，改善工程文化。
8. 持續參與具公信力之建築類競賽，分享榮耀自勉精進。
9. 堅持合法施工，採用合法建材，於交屋階段完成公設。

10. 品牌納入 ESG 永續精神，深化品牌宣言，從內部員工延伸至外部消費者，創造品牌價值。

三、未來公司發展策略

(一) 數位化

1. 數位行銷升級

藉由數位化工具擴展資訊傳遞的廣度與效能，並將「環境永續」作為數位化的核心動能。透過減少實體文宣落實環保品牌願景，並積極導入創新數位行銷技術，強化團隊之專業新知。

2. 資訊管理數位化

針對各案場開發與遠端辦公需求，推動資料全面數位化管理。透過優化 EIP 系統及建置雲端資料庫，整合土地開發與市場情資，打造公司專屬的智慧資訊平台，並結合行動裝置應用，大幅提升作業效率。

3. 服務流程數位化

整合官方網站與專屬 APP 開發，將交屋手續及相關文件轉存於雲端平台。客戶可透過個人帳密隨時調閱下載，不僅降低紙本耗材與郵寄成本，更優化了繳款通知等行政作業的即時性，確保資訊存取的便利與安全性。

(二) 多元化

1. 營造開發本業

專注於核心領域的深度經營，保持市場靈敏度與經營彈性，以因應產業脈動達成永續發展目標。

2. 開拓跨領域商業模式

積極延伸經營觸角，透過多元化的異業結盟與開發計畫，創造品牌新價值。

四、外部競爭環境、法規環境及總體經營環境之影響

(一) 外部競爭：

在資訊透明化的趨勢下，土地開發的勝負關鍵在於事前評估的「效率」與「精確度」。本公司將發揮集團的品牌優勢，整合多元的情資管道與敏銳的市場洞察，確保土地取得的競爭力；並以嚴謹的決策模型制定購地方針，從源頭奠定企業永續經營的根基。

當前消費者高度重視建商的品牌誠信，而這份信任建立在完善的售後服務之上。除了追求產品規劃的精緻度與獨特性，公司更致力於深耕客戶關係，

透過多元化的住戶互動與社區連結，將服務延伸至交屋之後。藉由實質的感心服務提升品牌黏著度，從而在激烈的房產競爭中脫穎而出。

(二) 法規環境：

國內房地產法規政策於 110 年實行預售屋實價登錄及房地合一稅趨嚴、112 年平均地權條例正式上路、113 年限貸令及第七波信用管制、114 年國房稅 2.0 等，對消費者購屋意願皆有不小的影響，公司將持續深入法規研究以確保穩定經營及股東之權益。

(三) 總體經營環境：

受前期金融政策調控及信用管制措施之持續影響，房市交易結構已由擴張期轉入理性盤整，市場動能回歸實質剛性需求。

在國際視角下，全球政經局勢隨貿易保護主義升溫而轉趨複雜，地緣政治衝突如俄烏局勢之演變，持續擾動大宗物資供應鏈，導致營造成本與能源價格波動加劇。特別是碳費徵收與綠能轉型政策，正逐步改變產業成本結構。

本公司持續關注國際金融動態及經貿體系之結構性變化，嚴密監測其對國內營造環境與消費信心的間接衝擊。為應對宏觀環境的不確定性，我們建立敏捷的預警機制，隨時優化開發時程與資產配置策略。藉由精準的成本控管與穩健的推案節奏，落實永續經營之承諾，為股東在變局中守護長期價值。

五、 年度展望：

回顧央行自前年啟動第七波信用管制，致使全台 2025 年度房市買氣趨冷，幾乎澆熄「新青安」帶起的房市火熱，去年買賣移轉棟數更創下 26 萬餘棟的低標水平，惟台中市近幾年在各項開發計畫持續推動發展中已見成效，顯著帶動新建交屋量上升、移居人口增加，未來台中將成為接軌國際，最受民眾關注的區域之一。

富華創新秉持「一步一腳印」精神，以「永續城市、幸福共好」理念，思考國際 2050 淨零碳排趨勢，將 ESG 永續精神納入品牌發展內涵，以人文精神與生活美學，打造創新智慧、現代優雅且更有質地溫暖的企業品牌形象，期盼透過長期耕耘，塑造產品差異化特色。

新案及庫存土地部分，有鑑於近年房市政策牽動市場瞬息變化，富華創新自 112 年 6 月轉型朝多角化經營，建設本業重心移轉至水滴經貿園區一帶，目前正興建水滴個案「富華創新-之序」新案，占地 2,775 坪，規劃

宜居建築，銷售已逾 5 成；另有庫存土地部分，水滸文商 15 地號、文商 53 地號規劃中。

另外，本公司 113 年第四季開始交屋的北屯建案「心之所向」，於 114 年上半年完成交屋；114 年下半年則推出預售屋「潯光」個案，基地位於太原路三段、祥順東路二段口，主打河岸景觀宅，總戶數 138 戶，產品符合自住客期待，市場反應熱烈。

富華創新旗下 100% 持股的關係企業-總太營造，除了承接公司建案，也開始對外開發業務，涉及建築與廠辦等相關工程，三年內拿下六起標案，包含 2023 年取得「東光好室」、「松竹好室」社宅工程、「廊子國中」校舍工程，2024 年取得「春社安居 B」、「永富好室」等社宅工程，2025 年取得「軍功郵局」新建工程案。

向外拓展業務之餘，富華創新持續將 ESG 永續精神延伸至建築產業，與產官學界等多方合作，激發出新的火花，並且友善連結鄰里社區，持續與居民締造良善互動及溝通管道，將台灣早期社會的人情味重新帶回社區，形成里仁為美的互助網絡，達到共享、共好、共學、共融的永續發展目標，並以節能、智慧、科技、健康、舒適為核心，提供住戶融合綠意環境與自然達成平衡和諧的現代化適居建築。

未來富華創新將持續以全新的品牌面貌，推動產品差異化、提升服務精緻質感，更能轉化成實質績效，公司全體員工將積極實踐永續理念，務求穩健踏實經營，以誠信品牌打造優質建築與生活，創造經營績效。

最後，敬祝各位股東女士、先生們

萬事如意、健康平安！

董事長 吳錫坤



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 04 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	選任時持有股份		現在持有股數		配偶、未成年子女現在持有股份		利用他人名義持有股份		主要經(學)歷	目前兼任本公司及其他公司之職務	具配偶或二親等以內關係之其他主管、董事或監察人			備註
							股數	持股比率	股數	持股比率	股數	持股比率	股數	持股比率			職稱	姓名	關係	
董事兼董事長	中華民國	祚榮投資(股)公司	-	113.06.12	3年	103.05.20	35,395,403	10.34%	49,695,145	10.34%	-	-	0	0.00%	-	-	-	-	-	
	中華民國	代表人：吳錫坤	男 61~70歲	113.06.12	3年	114.06.05	1,227,816	0.34%	8,110,551	1.69%	3,954,110	0.82%	0	0.00%	逢甲大學經營管理碩士 總太建設董事長 總太地產董事長	祚榮投資董事長	無	無	無	
董事	中華民國	郭家琦	女 51~60歲	113.06.12	3年	104.06.24	141,764	0.04%	199,035	0.04%	0	0.00%	0	0.00%	台灣大學會計系學士 郭家琦會計師事務所	郭家琦會計師事務所會計師 宗鴻投資董事長 福懋興業獨立董事 至興精機獨立董事 匯寶管理顧問監察人	無	無	無	
董事	中華民國	洪志成	男 51~60歲	113.06.12	3年	113.06.12	200,000	0.06%	175,500	0.04%	0	0.00%	0	0.00%	雲林科大財務金融系碩士 台灣土地銀行分行副理 喬元投資總經理	富華教育基金會董事 喬元投資董事長	無	無	無	註1
董事	中華民國	周武國	男 51~60歲	113.06.12	3年	113.06.12	182,000	0.05%	255,528	0.05%	0	0.00%	0	0.00%	逢甲大學經營管理碩士 周詳牙醫診所院長	周詳牙醫診所院長	無	無	無	
董事	中華民國	陳昭舒	女 51~60歲	113.06.12	3年	113.06.12	233,941	0.07%	328,452	0.07%	0	0.00%	0	0.00%	逢甲大學土地管理碩士 昭舒地政士事務所地政士	昭舒地政士事務所地政士 茵順實業董事長 臺中市政府市政顧問 中市愛教育國際蘭馨交流協會理事長 台中女中文教基金會董事長 興大附中文教基金會副董事長 南投高中文教基金會常務董事 全國家長團體聯盟理事	無	無	無	

職稱	國籍或註冊地	姓名	性別 年齡	選(就)任日期	任期	初次選任日期	選任時持有股份		現在持有股數		配偶、未成年子女現在持有股份		利用他人名義持有股份		主要經(學)歷	目前兼任本公司及其他公司之職務	具配偶或二親等以內關係之其他主管、董事或監察人			備註
							股數	持股比率	股數	持股比率	股數	持股比率	股數	持股比率			職稱	姓名	關係	
董事	中華民國	林正庸	男 51~60歲	113.06.12	3年	110.07.30	149,640	0.04%	210,093	0.04%	0	0.00%	0	0.00%	僑泰高級中學電子科 中國時報社長特助 盛華人力資源董事長 凱勝綠能科技董事	盛華人力資源董事長 盛華人力顧問董事長 金裕城投資董事長 皇悅興業董事長 尚鼎建設董事 凱勝綠能科技副董事長 華豐橡膠(泰國)大眾董事 澧泰國際董事 環台光電董事長 永彰科技董事長 長利科技董事長 元祿董事長 環台地產董事長 安能複材董事長 健高綠材董事長 鑫龍騰開發董事長 富比服務監察人 盛方開發監察人 金泰管理顧問監察人	無	無	無	
獨立董事	中華民國	溫耀嘉	男 61~70歲	113.06.12	3年	110.07.30	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%	中興大學企業管理碩士 新心管理顧問董事長	新心管理顧問有限公司董事長 新新管理顧問有限公司總經理 妣琦興苑文化藝術執行長 社團法人台灣福爾摩沙營造發展協會會長 國立中興大學業師 佳仁堂中醫診所執行長 渠騰資訊有限公司總監	無	無	無	
獨立董事	中華民國	曹永仁	男 61~70歲	113.06.12	3年	104.06.24	0	0.00%	0	0.00%	1,993	0.00%	0	0.00%	東吳大學會計學系碩士 建智聯合會計師事務所所長 台灣省會計師公會理事	建智聯合會計師事務所合夥會計師 先進光電獨立董事 永發鋼鐵監察人 華頓顧問董事長 鑫惟科技監察人 勝華科技(股)公司重整人	無	無	無	

職稱	國籍或註冊地	姓名	性別 年齡	選(就)任日期	任期	初次選任日期	選任時持有股份		現在持有股數		配偶、未成年子女現在持有股份		利用他人名義持有股份		主要經(學)歷	目前兼任本公司及其他公司之職務	具配偶或二親等以內關係之其他主管、董事或監察人			備註
							股數	持股比率	股數	持股比率	股數	持股比率	股數	持股比率			職稱	姓名	關係	
獨立董事	中華民國	李明海	男 51~60歲	113.06.12	3年	107.06.08	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%	逢甲大學財經法律研究所碩士 中華民國律師公會全國聯合會律師倫理委員會副主任委員 英國特許仲裁學會進階會員 MCI Arb 全國律師聯合會調解 ADR 委員會委員 中華民國仲裁協會仲裁人 大臺中建築師公會法律顧問 中華法律風險管理學會名譽理事	哈佛國際法律事務所所長律師 逢甲大學兼任助理教授級專業技術人員 台中市室內設計裝修商業同業公會法律顧問 南投縣政府警察局及消防局法律顧問	無	無	無	

註1：董事洪志成於 113 年 5 月 10 日新任總經理，另於 114 年 2 月 28 日辭任總經理。

(二)法人股東之主要股東，該法人之股東股權比例占前十名之股東名單及其持股比例如下：

115年4月25日

法人股東名稱	法人股東之主要股東
祚榮投資股份有限公司	吳錫坤(47.2%)、劉素如(34.8%)、吳祚榮(9.0%)、吳舜文(9.0%)

(三)主要股東為法人者其主要股東名單及持股比例如下：無。

(四)董事專業資格及獨立董事獨立性資訊揭露：

姓名	專業資格與經驗	獨立性情形	兼任其他公開發行公司獨立董事家數
吳錫坤	具商務、財務、經營、市場行銷及建設產業相關之能力。 歷任總太建設董事長、總太地產董事長、永福基金會董事長、旭日東見董事長。 現任本公司董事長、祚榮投資董事長。	不適用	0
郭家琦	具有經營管理、會計資訊及財務分析能力且取得會計師執照之專門職業及技術人員。 現任郭家琦會計師事務所所長、宗鴻投資董事長、福懋興業獨立董事、至興精機獨立董事、匯寶管理顧問監察人。	不適用	2
林正庸	具財務、市場行銷、經營、管理及建設產業相關之能力。 現任金裕成投資董事長、盛華人力顧問董事長、盛華人力資源董事長、皇悅興業董事長、凱勝綠能科技副董事長、尚鼎建設董事、元祿董事長、澧泰國際董事、環台光電董事、永彰科技董事、長利科技董事、環台地產董事、安能複材董事、健高綠材董事、鑫龍騰開發董事。	不適用	0
洪志成	具商務、財務、經營及建設產業相關之能力。 歷任台灣土地銀行分行副理、喬元投資有限公司總經理。 現任喬元投資有限公司董事長。	不適用	0
周武國	具財務、經營及管理能力。 現任周詳牙醫診所院長。	不適用	0
陳昭舒	具資產開發、經營及建設產業相關之能力。 歷任喜樂之泉董事 現任昭舒地政士事務所地政士、茵順實業董事長、臺中市政府市政顧問、台中市愛教育國際蘭馨交流協會理事長、台中女中文教基金會董事長、興大附中文教基金會副董事長、南投高中文教基金會常務董事、全國家長團體聯盟理事。	不適用	0

條件 姓名	專業資格與經驗	獨立性情形	兼任其他 公開發行 公司獨立 董事家數
曹永仁	擔任審計委員會召集人及薪酬委員，具有經營管理、會計資訊及財務分析能力且取得會計師執照之專門職業及技術人員。 現任建智聯合會計師事務所合夥會計師、華頓顧問董事長、先進光電科技獨立董事、永發鋼鐵監察人、鑫惟科技監察人。	左列三位獨立董事於選任前二年及任職期間，皆符合金融監督管理委員會頒訂之「公開發行公司獨立董事設置及應遵循事項辦法」及證券交易法第十四條之二所訂資格要件，且獨立董事皆已依證券交易法第十四條之三賦予充分參與決策及表示意見之權力，據以獨立執行相關職權。	1
李明海	擔任薪酬委員會召集人及審計委員，具法律、市場行銷、經營管理能力且取得律師執照之專門職業及技術人員。 現任哈佛國際法律事務所所長律師、台中市室內設計裝修商業同業公會法律顧問、南投縣政府警察局及消防局法律顧問、逢甲大學兼任助理教授級專業技術人員。		0
溫耀嘉	擔任審計及薪酬委員，具市場行銷、經營及管理 能力。 現任新心管理顧問董事長、新新管理顧問總經理、妣琦興苑文化藝術執行長、國立中興大學業師、社團法人台灣福爾摩沙營造發展協會會長、佳仁堂中醫診所執行長、渠騰資訊有限公司總監。		0

註：本公司全體董事經查目前皆未有公司法第 30 條各款情事。

(五) 董事會多元化及獨立性：

1. 董事會多元化政策：

依本公司「公司治理實務守則」第三章「強化董事會職能」中即擬訂有
多元化方針，內容要求董事會整體需具備之各項能力，董事會成員組成係
依據公司營運模式及需求，延攬具專業知識、技能及多元產業背景經歷之
人才。

- (1) 第 13 屆董事會 9 名董事成員(含 3 名獨立董事)，董事成員皆為本國籍，
各具經營管理、財會、人力資源、法律等專業背景，組成結構占比為獨
立董事占 33.3%，已達成逾董事席次三分之一且半數未逾 3 屆，未有兼
任公司經理人及其員工身份之董事，另董事成員中有 2 名為女性，女性
董事占比 22.2%，未來仍持續致力於提升女性董事席次至三分之一(即
33%)以上為目標。未來仍就視董事會運作、營運型態及發展需求適時
提升董事會成員之能力及相關產業經驗。
- (2) 董事多元化面向、互補及落實情形已包括且優於本公司「公司治理實務
守則」第 20 條載明之標準；未來仍就視董事會運作、營運型態及發展

需求適時增修多元化政策，包括但不限於基本條件與價值、專業知識與技能等二大面向之標準，以確保董事會成員應普遍具備執行職務所必須之知識、技能及素養。

第 13 屆董事會多元組成情形如下：

多元化核心項目				基本能力									專業能力			產業經驗					
董事資料				性別	兼任本公司員工	年齡				獨立董事任期年資			法律	財務會計	資訊科技	經營管理	市場行銷	資產開發	產業知識	國際市場觀	領導決策
職稱	姓名	國籍	40以下			41至50	51至60	61至70	3至6年	6至9年	9年以上										
董事長	吳錫坤	中華民國	男				✓					✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	
董事	郭家琦	中華民國	女			✓						✓	✓					✓	✓	✓	
董事	林正庸	中華民國	男			✓							✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	
董事	洪志成	中華民國	男			✓						✓	✓		✓	✓				✓	
董事	周武國	中華民國	男			✓							✓					✓	✓	✓	
董事	陳昭舒	中華民國	女			✓								✓			✓	✓		✓	
獨立董事	曹永仁	中華民國	男				✓			✓		✓		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	
獨立董事	李明海	中華民國	男			✓			✓		✓		✓	✓	✓			✓	✓	✓	
獨立董事	溫耀嘉	中華民國	男				✓	✓							✓	✓		✓		✓	

2. 董事會獨立性：

本公司董事選舉採候選人提名制，全體董事之選任程序公開及公正，符合本公司「公司章程」、「董事選舉辦法」、「公司治理實務守則」、「公開發行公司獨立董事設置及應遵循事項辦法」及「證券交易法第十四條之二」等之規定，現任董事會組成結構占比分別為 3 席獨立董事(33.3%)，6 席非獨立董事(66.7%)，全體董事間皆未具有配偶或二親等以內之親屬關係，符合證券交易法第 26 條之 3 第 3 項規定情事；整體董事會具獨立性(請參閱第 11-12 頁董事專業資格及獨立性資訊揭露)。

(六) 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、未成年子女持有股份		利用他人名義持有股份		主要經(學)歷	目前兼任其他公司之職務	具配偶或二親等以內關係之經理人			備註
					股數	持股比率	股數	持股比率	股數	持股比率			職稱	姓名	關係	
總經理	中華民國	洪志成	男	113.05.10	-	-	-	-	-	-	雲林科大財務金融系碩士 台灣土地銀行分行副理	-	無	無	無	註1
客服務副總經理代理總經理	中華民國	林鳳秋	女	112.05.09	-	-	-	-	-	-	台中商專國貿科 永福地產總經理	-	無	無	無	註2
董事長室主任秘書代理總經理	中華民國	侯怡佳	女	115.03.11	11,222	0.00%	0	0.00%	0	0.00%	大同商業專科財政稅務科 富華創新客服部經理	大舜廣告董事長 印超國際董事 富華教育基金會董事	無	無	無	
公司治理主管	中華民國	柯惠文	女	110.03.25	148,382	0.03%	0	0.00%	0	0.00%	逢甲大學經營管理碩士 總太地產財務經理	印超國際董事 總太營造監察人	無	無	無	
會計主管兼財務主管	中華民國	吳仁峰	男	113.11.07	1,404	0.00%	0	0.00%	0	0.00%	台中科大財政稅務系 富華創新代理會計主管	印超國際監察人	無	無	無	註3
財務主管	中華民國	廖汶庭	女	115.03.11	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%	逢甲大學商學專業碩士 國富浩華審計領組	無	無	無	無	
會計主管	中華民國	黃豐為	男	115.03.11	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%	中國文化大學會計碩士 富華創新會計副理	無	無	無	無	
協理	中華民國	陳清泉	男	106.12.01	8,729	0.00%	0	0.00%	0	0.00%	新民商工 總福建設主任	無	無	無	無	註4
經理	中華民國	康嘉宏	男	113.10.01	-	-	-	-	-	-	正修科大建築工程系 富華創新採發經理	-	無	無	無	註5
董事長特助	中華民國	宗宸宇	男	114.08.13	-	-	-	-	-	-	高苑科大企管系流通管理組方師傅副總	-	無	無	無	註6
董事長特助	中華民國	吳祚昌	男	115.03.10	7,676	0.00%	6,750	0.00%	0	0.00%	美國北德州大學材料科學與工程博士 鴻海富士康高級工程師	印超國際董事長	無	無	無	
董事長特助	中華民國	陳諒冠	男	115.04.22	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%	輔仁大學經濟系學士 大鼎活蝦餐廳財務主管	無	無	無	無	

註1：113年5月10日新任，於114年2月28日辭任。

註2：114年3月1日代理總經理，於115年2月28日辭任。

註3：113年11月7日新任，114年3月12日兼任財務主管，於115年3月10日職務調整解任。

註4：115年3月31日辭任。

註5：114年5月31日辭任。

註6：115年1月31日辭任。

二、最近年度給付董事、監察人、總經理及副總經理等之酬金

(一)一般董事及獨立董事之酬金 (個別揭露姓名及酬金方式)

單位：新台幣仟元

職稱	姓名	董 事 酬 金								A、B、C及D等四項總額占稅後純益之比例		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
		報 酬 (A)		退 職 退 休 金 (B)		董 事 酬 勞 (C)(註3)		業 務 執 行 費 用 (D)				薪 資、獎 金 及 特 支 費 等 (E)		退 職 退 休 金 (F)		員 工 酬 勞 (G)(註4)						
		本 公 司	財 務 報 告 內 所 有 公 司	本 公 司	財 務 報 告 內 所 有 公 司	本 公 司	財 務 報 告 內 所 有 公 司	本 公 司	財 務 報 告 內 所 有 公 司	本 公 司	財 務 報 告 內 所 有 公 司	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	本 公 司	財 務 報 告 內 所 有 公 司	
董 事	祚榮投資(股)公司	0	0	0	0	2,963	2,963	0	0	0.575%	0.575%	0	0	0	0	0	0	0	0	0.575%	0.575%	無
董 事 長	劉偉如(註1)	0	0	0	0	0	0	12	12	0.002%	0.002%	1,775	1,775	0	0	0	0	0	0	0.347%	0.347%	無
董 事 長	吳錫坤(註2)	0	0	0	0	0	0	24	24	0.005%	0.005%	2,860	2,860	0	0	0	0	0	0	0.560%	0.560%	無
董 事	林正庸	0	0	0	0	180	180	36	36	0.042%	0.042%	0	0	0	0	0	0	0	0	0.042%	0.042%	無
董 事	郭家琦	0	0	0	0	180	180	36	36	0.042%	0.042%	0	0	0	0	0	0	0	0	0.042%	0.042%	無
董 事	洪志成	0	0	0	0	180	180	36	36	0.042%	0.042%	344	384	0	0	0	0	0	0	0.109%	0.117%	無
董 事	陳昭舒	0	0	0	0	180	180	36	36	0.042%	0.042%	0	0	0	0	0	0	0	0	0.042%	0.042%	無
董 事	周武國	0	0	0	0	180	180	36	36	0.042%	0.042%	0	0	0	0	0	0	0	0	0.042%	0.042%	無
獨 立 董 事	曹永仁	0	0	0	0	181	181	84	84	0.051%	0.051%	0	0	0	0	0	0	0	0	0.051%	0.051%	無
獨 立 董 事	李明海	0	0	0	0	181	181	84	84	0.051%	0.051%	0	0	0	0	0	0	0	0	0.051%	0.051%	無
獨 立 董 事	溫耀嘉	0	0	0	0	181	181	84	84	0.051%	0.051%	0	0	0	0	0	0	0	0	0.051%	0.051%	無
合 計		0	0	0	0	4,406	4,406	468	468			4,979	5,019	0	0	0	0	0	0			

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：
依本公司公司章程規定，本公司董事之報酬，不論公司營業盈虧，授權董事會依其公司營運參與程度及貢獻之價值，並參酌同業通常水準議定之。

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。

註1：114年6月5日辭任。

註2：114年6月5日就任。

註3：係114年度盈餘分派議案股東會前經董事會通過分派之董事酬勞金額，按去年實際分派金額比例計算之預估數。

註4：係114年度盈餘分派議案股東會前經董事會通過分派之員工酬勞金額，按去年實際分派金額比例計算今年擬議分派金額。

(二) 總經理及副總經理之酬金 (個別揭露姓名及酬金方式)

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)(註1)				A、B、C及D等四項總額占稅後純益之比例		領取來自子公司以外轉投資或母子公司酬金
		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	洪志成(註2)	300	340	0	0	44	44	0	0	0	0	0.07%	0.07%	無
副總經理 代理總經理	林鳳秋(註3)	1,440	1,440	87	87	270	270	74	36	74	36	0.37%	0.37%	

註1：係114年度盈餘分派議案股東會前經董事會通過分派總經理及副總經理之員工酬勞金額，按今年截至第一季實際分派金額比例計算今年擬議分派金額。

註2：113年5月10日就任總經理，113年6月12日董事改選時就任董事，114年2月28日辭任總經理。

註3：114年3月1日代理總經理，115年2月28日辭任總經理。

(三) 上市上櫃公司前五位酬金最高主管之酬金 (個別揭露姓名及酬金方式)(註1)

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)(註2)				A、B、C及D等四項總額占稅後純益之比例		領取來自子公司以外轉投資或母子公司酬金
		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			
副總經理 代理總經理	林鳳秋(註3)	1,440	1,440	87	87	270	270	74	36	74	36	0.37%	0.37%	無
公司治理 主管	柯惠文	936	936	57	57	207	243	97	81	97	81	0.27%	0.27%	
協理	陳清泉(註4)	636	636	38	38	121	121	34	29	34	29	0.17%	0.17%	
會計主管 兼任財務 主管	吳仁峰(註5)	877	877	48	48	235	251	88	28	88	28	0.25%	0.25%	
經理	康嘉宏(註6)	340	340	21	21	136	136	0	0	0	0	0.10%	0.10%	

註1：所稱「前五位酬金最高主管」，該主管係指公司經理人，至有關經理人之認定標準，依據前財政部證券暨期貨管理委員會92年3月27日台財證三字第0920001301號函令規定「經理人」之適用範圍辦理。

註2：係114年度盈餘分派議案股東會前經董事會通過分派總經理及副總經理之員工酬勞金額，按今年截至第一季實際分派金額比例計算今年擬議分派金額。

註3：114年3月1日代理總經理，115年2月28日辭任總經理。

註4：115年3月31日辭任。

註5：114年3月12日兼任財務主管，115年3月10日職務調整解任會計及財務主管。

註6：114年5月31日辭任。

(四) 分派員工酬勞之經理人姓名及分派情形

114年12月31日

	職 稱	姓 名	股票金額	現金金額 (註1)	總 計	總額占稅 後純益之 比例
經 理 人	副總經理代理總經理	林鳳秋(註2)	0	74	74	0.01%
	公司治理主管	柯惠文	0	97	97	0.02%
	協 理	陳清泉(註3)	0	34	34	0.01%
	會計主管兼任財務主管	吳仁峰(註4)	0	88	88	0.02%
	董事長特助	宗宸宇(註5)	0	0	0	0.00%
	經理	康嘉宏(註6)	0	0	0	0.00%

註1：係按今年截至第一季實際分派金額比例計算今年業經董事會通過擬議分派金額。

註2：114年3月1日代理總經理，115年2月28日辭任總經理。

註3：115年3月31日辭任。

註4：114年3月12日兼任財務主管，115年3月10日職務調整解任會計及財務主管。

註5：114年8月13日新任，115年1月31日辭任。

註6：114年5月31日辭任。

(五) 本公司及合併報表所有公司於最近二年度給付本公司董事、總經理及副總經理等之酬金總額占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：

單位:新台幣仟元；%

項目 職稱	本公司				合併報表所有公司			
	113 年度		114 年度		113 年度		114 年度	
	總額	占稅後純益 比例	總額	占稅後純益 比例	總額	占稅後純益 比例	總額	占稅後純益 比例
董事酬勞	33,198	1.52%	9,853	1.91%	33,977	1.55%	9,893	1.92%
總經理及 副總經理 酬 金	5,527	0.25%	2,251	0.44%	5,627	0.26%	2,291	0.44%
稅後純益	2,188,849	-	515,346	-	2,188,849	-	515,346	-

分析說明：114年度董事酬金、總經理及副總經理酬金占稅後純益比率較113年度增加，係因114年度稅後純益較113年度低，致使固定酬金占比較高所致。

1. 給付酬金之政策、標準與組合：

董事酬金主要是董事酬勞、車馬費及兼任員工之酬金。本公司董事酬勞係依公司章程第 18 條規定，得按不高於當年度獲利 2% 額度內，做為當年度董事之酬勞，並參酌其對公司績效貢獻度，給予合理報酬；在董事車馬費方面，係參考同業水準，依董事出席董事會情況支付。董事、總經理及副總經理給付酬勞之政策，依據該職位於公司內該職位的權責範圍所承擔之責任以及對公司營運目標的貢獻度給付酬金。另公司年度如有獲利，應依公司章程第 18 條規定提撥 0.1% 至 5% 為員工酬勞，前項員工酬勞數額中，應提撥不低於 25% 為基層員工分配酬勞。

本公司亦訂有「董事會績效評估辦法」定期評估董事之運作效率，評估之方式包括董事會內部自評、董事成員自評。經理人考核其目標達成率，評估範圍包括個案開發、產品規劃、銷售進度、營收管理等主要績效目標，以作為調薪及酬勞發放之依據。

給付酬金之組合依薪資報酬委員會組織規程所定，包括現金報酬、認股權、分紅入股、退休福利或離職給付、各項津貼及其他具有實質獎勵之措施。

2. 訂定酬金之程序：

本公司訂定酬金之程序，以「董事、功能性委員會委員及經理人薪酬給付辦法」作為評核之依循，其中包含營運管理能力(永續經營之參與及品牌價值之實踐)、財務績效指標(營收及利潤、預算目標達成、成長及市占率)及對法令規章之遵循情形等綜合考量後計算其酬金比例，給予合理報酬。薪酬合理性均經薪資報酬委員會及董事會審核，並隨時視實際經營狀況及相關法令適時檢討酬金制度，以謀公司永續經營與風險控管之平衡。

3. 與經營績效及未來風險之關聯性：

本公司薪酬相關政策係以公司營運為整體考量，並視績效達成率及貢獻度核定給付標準，以提升董事會及經理部門之整體營運效能。另參考同業薪酬標準，確保本公司管理階層之薪酬於業界具有競爭力，以留任優秀之管理人才。本公司及子公司經理人給付之酬金包含認股權，非於盈餘當年度全數給付，其實際價值與未來股價相關，即與公司共同承擔未來經營風險。

三、 公司治理運作情形

(一) 董事會運作情形資訊

1. 最近年度董事會開會 6 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	祚榮投資(股)公司 代表人：劉偉如	2	0	100.00%	114/6/5 辭任
	祚榮投資(股)公司 代表人：吳錫坤	4	0	100.00%	114/6/5 新任
董 事	洪志成	6	0	100.00%	
董 事	周武國	6	0	100.00%	
董 事	陳昭舒	6	0	100.00%	
董 事	郭家琦	6	0	100.00%	
董 事	林正庸	6	0	100.00%	
獨立董事	曹永仁	6	0	100.00%	
獨立董事	李明海	6	0	100.00%	
獨立董事	溫耀嘉	6	0	100.00%	

114 年度獨立董事出席董事會情形

◎：委託出席 ✓：親自出席 X：請假

身分	姓名	第一次 3/11	第二次 5/7	第三次 6/5	第四次 7/3	第五次 8/8	第六次 11/11
獨立董事	曹永仁	✓	✓	✓	✓	✓	✓
獨立董事	李明海	✓	✓	✓	✓	✓	✓
獨立董事	溫耀嘉	✓	✓	✓	✓	✓	✓

2. 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) 證交法第 14 條之 3 所列事項：不適用，本公司已設置審計委員會，不適用證券交易法第 14 條之 3 規定，相關資料請參閱本年報第 22 頁審計委員會運作情形。
- (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：無此情形。

3. 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：

項目	日期	董事姓名	議案內容	應利益迴避原因	參與表決情形
1	114/03/11	劉偉如	指派子公司日太資產管理股份有限公司法人股東之代表人案	因本案係決議其自身利益	依法迴避離席不參與表決
2	114/07/03	全體董事	審議民國 113 年度董事酬勞個人分派案	因本案由係決議其酬勞分配之自身利益	依法迴避離席不參與表決
		吳錫坤	董事長薪資調整案	因本案由係決議其自身利益	依法迴避離席不參與表決
3	114/11/11	吳錫坤	核准權限表修訂及董事長兼任投資專案經理人案	因本案由係決議其自身利益	依法迴避離席不參與表決

4. 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：

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 年 1 月 1 日至 114 年 12 月 31 日	董事會、個別董事成員、審計委員會及薪資報酬委員會	1.董事會績效自評 2.董事成員自評 3.各功能性委員會成員自評	1.董事會績效評估涵蓋下列五大面向：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、董事之選任及持續進修、內部控制。 2.董事自我績效評估涵蓋下列六大面向：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。 3.功能性委員會績效評估涵蓋下列五大面向：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 年度之評核已於 115 年 2 月完成，評鑑結果於 115 年 3 月 10 日之董事會報告。評鑑結果如下：董事會績效自評整體平均分數：4.85 分、董事成員自評整體平均分數：4.88 分、審計委員會績效委員自評整體平均分數：4.83、薪資報酬委員會績效自評整體平均分數：4.91 分。介於優(同意)至極優(非常同意)之

間，顯示董事對公司董事會涵蓋各功能性委員會現行制度完備與運作良好，且能充分揮發功能。

5. 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) 持續強化董事會結構

本公司為健全公司治理並強化董事職能，以多元性目標提名及選任董事。九名董事會成員中有二名為女性董事(22.2%)，且董事具備執行務所須之專業知識及技能，背景涵蓋產業、財會、法律、人力管理等多層面，未來仍持續致力於提升女性董事席次至三分之一(即 33%)以上為目標。

(2) 有效發揮董事會職能

本公司已制定「董事會績效評估辦法」，每年至少評估一次董事會績效。

(3) 提昇資訊透明度

本公司於董事會召開後均即時將重要決議登載於公開資訊觀測站，以維護股東權益，並定期舉辦法人說明會，提高投資人對公司之認同。

(二) 審計委員會運作情形

1. 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 (召集人)	曹永仁	4	0	100%	
獨立董事 (委 員)	李明海	4	0	100%	
獨立董事 (委 員)	溫耀嘉	4	0	100%	

2. 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：

(1) 證交法第 14 條之 5 所列事項：

審計委員會 日期及期別	議案內容	審計委員會 決議結果	公司對審計委員 會意見之處理
第 三 屆 第 5 次 114/03/11	<ul style="list-style-type: none"> ●送交民國 113 年度營業報告書及財務報表案 ●辦理盈餘轉增資發行新股案 ●出具「內部控制制度聲明書」案 ●簽證會計師公費討論並評估聘任會計師之獨立性及適任性案 ●修訂「公司章程」案 ●修訂「員工酬勞辦法」案 ●修訂「審計委員會組織規程」案 ●財務主管聘任案 ●台中市西屯區文商段 53 地號合建分售開發案 ●台中市北屯區太原段 110、110-1、111、111-1、111-2 地號等共 5 筆合建分售開發案 	全體出席委員無異議同意通過	無，全體出席董事無異議同意通過
第 三 屆 第 6 次 114/05/07	<ul style="list-style-type: none"> ●送交民國 114 年第一季合併財務報告案 	全體出席委員無異議同意通過	無，全體出席董事無異議同意通過
第 三 屆 第 7 次 114/08/08	<ul style="list-style-type: none"> ●送交民國 114 年第二季合併財務報告案 ●發行一一四年度第一次有擔保普通公司債案 	全體出席委員無異議同意通過	無，全體出席董事無異議同意通過
第 三 屆 第 8 次 114/11/11	<ul style="list-style-type: none"> ●送交民國 114 年第三季合併財務報告案 ●提請通過民國 115 年度稽核計畫案 ●稽核主管異動案 	全體出席委員無異議同意通過	無，全體出席董事無異議同意通過

(2) 獨立董事反對意見、保留意見或重大建議項目內容：無此情形。

(3) 除前開證券交易法第 14 條之 5 所列事項外，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：無此情形。

3. 獨立董事對利害關係議案迴避之執行情形，應敘明獨立董事姓名、議案內容、應利益迴避原因以及參與表決情形：無此情形。
4. 審計委員會職權及年度工作重點：
 - (1) 審議/審閱財務報告：

董事會造具本公司一一三年度營業報告書、財務報表及盈餘分派議案等，其中財務報表業經委託勤業眾信聯合會計師事務所查核完竣，並出具查核報告。上開營業報告書、財務報表及盈餘分派議案經本審計委員會審查，認為尚無不合。
 - (2) 訂定或修正內部控制制度。
 - (3) 內部控制制度有效性之考核。
 - (4) 訂定或修正取得或處分資產、從事衍生性商品交易、資金貸與他人、為他人背書或提供保證之重大財務業務行為之處理程序。
 - (5) 審議涉及董事自身利害關係之事項。
 - (6) 審議重大之資產或衍生性商品交易。
 - (7) 審議重大之資金貸與、背書或提供保證。
 - (8) 審議募集、發行或私募具有股權性質之有價證券。
 - (9) 審議簽證會計師之委任、解任或報酬：

為確保簽證會計師事務所的獨立性，參考審計品質指標(AQIs)評估所聘任會計師之獨立性及適任性。
 - (10)財務、會計或內部稽核主管之任免。
5. 獨立董事與內部稽核主管及會計師之溝通情形：
 - (1) 獨立董事與內部稽核主管及會計師至少每年一次定期會議，會計師就本公司財務狀況、子公司財務及整體運作情形及內控查核情形向獨立董事報告，並對財務報告及會計師查核報告或法令修訂有無影響帳列情形溝通。
 - (2) 會計師審核本公司財務報表，並出具查核意見書報告予獨立董事參酌。
 - (3) 內部稽核主管與審計委員會之溝通：
 - A. 每月依稽核計畫完成之稽核報告，於次月底前透過電子郵件方式，交付各獨立董事查閱。
 - B. 內部稽核主管每季與審計委員會委員溝通稽核報告結果，並於審計委員會會議中作內部稽核報告。
 - C. 有重大特殊情事時，亦會即時向審計委員會委員報告。民國 114 年度並無上述特殊狀況。
 - (4) 會計師與審計委員會之溝通：
 - A. 本公司簽證會計師因應相關法令要求之溝通事項於審計委員會中說明並充分溝通意見。
 - B. 審計委員會對本公司簽證會計師當期財務報表查核情況與結果，

以書面或當面溝通方式進行討論。

C. 如有重大意見交流事項，得視情況安排會議。民國 114 年度並無上述特殊狀況。

(5) 獨立董事與稽核主管溝通情形摘要：

日期	溝通重點	結果
114/03/11 審計委員會	1. 113 年 11 月-114 年 2 月，依年度稽核計畫執行完成之稽核項目，共計 14 項。	無異議
	2. 113 年內部控制制度有效性之考核。	充分溝通討論，且審計委員會通過 113 年度內部控制制度之設計及執行係屬有效。
114/05/07 審計委員會	114 年度 3-4 月依本年度稽核計畫執行完成之稽核項目，共計 6 項。	無異議
114/08/08 審計委員會	114 年度 5-7 月，依本年度稽核計畫執行完成之稽核項目，共計 10 項。	無異議
114/11/11 審計委員會	1. 114 年 8-10 月依本年度稽核計畫執行完成之稽核項目，共計 10 項。	無異議
	2. 提報 115 年度之內部稽核計畫。	充分溝通討論，且審計委員會通過「115 年度之內部稽核計畫」，並提請董事會決議。

(6) 歷次獨立董事、稽核主管與會計師溝通情形摘要：

日期	溝通重點
114/03/11 上午 10:10 (審計委員會 會前會溝通)	<p>113 年度查核結論</p> <p>一、參加人員： 獨立董事：曹永仁、李明海、溫耀嘉 稽核主管：黃愛嬪 勤業眾信聯合會計師事務所：吳麗冬會計師、黃建智協理、洪儒魁組長</p> <p>二、討論事項：</p> <p>1. 集團查核 說明：對與集團財務報告查核情形進行說明。 結論：獨立董事無異議。</p> <p>2. 關鍵查核事項 說明：會計師針對 113 年度收入認列、存貨減損評估查核程序說明。 結論：獨立董事無異議。</p> <p>3. 年度議題追蹤及討論 說明：子公司業務區隔、移轉訂價、預售屋推銷費用稅上遞延。 結論：獨立董事無異議。</p> <p>4. 財務會計相關法令之重大更新 說明：證交法提升基層員工薪酬 結論：獨立董事無異議。</p>

<p>114/11/11 上午 10:45 (審計委員會 會後溝通)</p>	<p>114 年度查核規劃</p> <p>一、參加人員： 獨立董事：曹永仁、李明海、溫耀嘉 稽核主管：黃愛嬪 勤業眾信聯合會計師事務所：吳麗冬會計師、黃建智協理、洪儒魁組長</p> <p>二、討論事項：</p> <p>1. 查核範圍及方法 說明：重大性如何決定-會計師查核 114 年度合併財務報表時，已依據審計準則第 320 號規定，選用稅前淨利之預算數作為基準，以決定財務報表整體重大性。集團查核涵蓋富華創新、總太營造、日太資產、富華建設、陞霖建設、大舜廣告。 結論：獨立董事無異議。</p> <p>2. 重大會計政策、重大會計估計與重大事件或交易 說明：(1)重大會計估計-存貨減損評估。 (2)重大會計政策-收入認列。 (3)重大事件或交易：合建分售(太原 110 地號、文商 53 地號)、114 年 9 月發行有擔保普通公司債 15 億、碩奕太公司本期提列儲能設備資產減損。 (4)年度會計議題：鑫港尾大樓完工，擬做出租使用(投資性不動產)轉投資創奕能源(股)公司股票，本期擬採用市場法參考同業可類比上市櫃公司價值乘數進行評價。 結論：獨立董事無異議。</p> <p>3. 顯著風險及關鍵查核事項 說明：會計師列出 114 年度顯著風險-收入認列、存貨評價、管理階層逾越內部控制。其中收入認列、存貨評價列入關鍵查核事項。 結論：獨立董事無異議。</p> <p>4. 未來(即將)適用之準則及法令介紹 說明：財稅會計相關法令重大更新 IFRS18-117 年度接軌，對主要財務報表及附註之主要改變。 結論：獨立董事無異議。</p>
--	--

(三) 公司治理運作情形及其與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因

評估項目	運作情形			與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
一、公司是否依據「上市上櫃公司治理實務守則」訂定並揭露公司治理實務守則？	✓		本公司已於民國 100 年 12 月 30 日經第八屆第 17 次董事會通過「公司治理實務守則」並施行，訂定後共修訂 7 次。最近一次修訂時間為民國 113 年 12 月 23 日第十三屆第 5 次董事會。其守則於公開資訊觀測站及本公司官方網站「治理專區」上揭露之。	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？ (二) 公司是否掌握實際控制公司之主要股東及主要股東之最終控制者名單？ (三) 公司是否建立、執行與關係企業間之風險控管及防火牆機制？ (四) 公司是否訂定內部規範，禁止公司內部人利用市場上未公開資訊買賣有價證券？	✓ ✓ ✓ ✓		(一) 本公司設有發言人及股務人員處理股東建議或糾紛等問題，並於本公司官方網站關係人專區放置檢舉信箱(service@zongtai.com.tw)，針對股東檢舉處理流程依據「檢舉非法與不道德或不誠信行為案件之處理辦法」實施。 (二) 本公司依據股東名冊掌握主要股東及其最終控制者，並依證交法第 25 條規定，對董事、經理人及持股 10% 以上大股東之持股變動情形，均按規定於公開資訊觀測站網站申報。 (三) 本公司與關係企業皆為獨立運作，並訂有相關辦法如「子公司管理辦法」及「關係企業相互間財務業務相關作業規範」規範財務業務往來及應受監督之事宜。 (四) 本公司訂有「內部重大資訊處理暨內線交易管理作業程序」及「公司治理實務守則」第 10 條明確規範內部人有價證券買賣之限制。並不定期宣導法令之遵循嚴格保密，不得利用未公開資訊從事內線交易。	無重大差異。
三、董事會之組成及職責 (一) 董事會是否擬訂多元化政策、具體管理目標及落實執行？ (二) 公司除依法設置薪資報酬委員會及審計委員會外，是否自	✓ ✓		(一) 本公司「公司治理實務守則」第三章「強化董事會職能」中即擬訂有多元化方針，內容要求董事會整體需具備之各項能力，董事會成員組成係依據公司營運模式及需求，延攬具專業知識、技能及多元產業背景經歷之人才。董事會就成員組成擬訂多元化政策已揭露於年報第 12-13 頁及公司網站。 (二) 薪資報酬委員會及審計委員會皆由三位獨立董事組成委員會。除上列功能性委員會外，尚未設置其他功能性委員會。	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	
<p>願設置其他各類功能性委員會？</p> <p>(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？</p> <p>(四) 公司是否定期評估簽證會計師獨立性？</p>	✓		<p>(三) 本公司已於 109 年 3 月 25 日第十一屆第 12 次董事會通過「董事會績效評估辦法」，每年至少評估一次董事會之績效，並於次一年度第一季結束前完成。</p> <p>本公司已於 115 年 2 月完成 114 年之董事會、個別董事成員、審計委員會及薪資報酬委員會之自我績效評估，評鑑結果介於優(同意)至極優(非常同意)之間，已提報 115 年 3 月 10 日之董事會，並將績效評估結果作為遴選或提名董事時之參考依據。</p> <p>(四) 本公司依「公司治理實務守則」第 29 條規定每年定期評估會計師之獨立性及適任性，由簽證會計師出具「獨立性聲明書」及「審計品質指標(AQIs)」，會計師之輪替亦遵守相關規定辦理，業經 114 年 3 月 11 日審計委員會及董事會決議通過對會計師之獨立性及適任性評估，114 年會計師獨立性及適任性評估表請詳註一。</p>	
<p>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)？</p>	✓		<p>本公司經 110 年 3 月 24 日董事會通過柯惠文擔任公司治理主管，其具備公開發行公司從事財務或股務等單位主管經驗達三年以上。負責辦理各項公司治理相關事務，職權範圍包括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、協助董事就任及持續進修、提供董事執行業務所需之資料、協助董事遵循法令等。</p> <p>114 年度業務執行重點：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 擬訂董事會議程於七日前通知董事，召集會議並提供會議資料，議題如需利益迴避予以事前提醒，並於會後二十天內完成董事會議事錄。 2. 依法辦理股東會相關事宜、法定期限內製作開會通知、議事手冊、議事錄並於修章後協助辦理變更登記事務。 3. 落實公司治理，依本公司「董事會績效評估辦法」完成年度董事會、個別董事成員及功能性委員會之自我績效評估。 	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	
			4. 完成年度公司治理評鑑自評。 5. 協助董事執行職務所需資料並安排董事進修。 6. 向董事會報告其就獨立董事於提名、選任時及任職期間內資格是否符合相關法令規章之檢視結果。 7. 辦理董事長異動相關事宜。 本公司治理主管 114 年度共計進修 27 小時。	
五、公司是否建立與利害關係人(包括但不限於股東、員工、客戶及供應商等)溝通管道,及於公司網站設置利害關係人專區,並妥適回應利害關係人所關切之重要企業社會責任議題?	✓		本公司本於尊重利害關係人權益,辨識公司之利害關係人,由各部門分工負責利害關係人溝通,另設置發言人及於公司網站設置利害關係人專區,揭露本公司相關利害關係人及得知其各自關注議題,作為與利害關係人之溝通管道。利害關係人可透過溝通管道得知本公司財務業務及企業社會責任相關資訊與反應管道,亦可查詢財務、業務及公司治理相關資訊。本公司已於 114 年 11 月 11 日向董事會報告與各利害關係人溝通情形。	無重大差異。
六、公司是否委任專業股務代辦機構辦理股東會事務?	✓		本公司係委任統一綜合證券公司股務代理部代辦股東會事務。	無重大差異。

評估項目	運作情形			與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
<p>七、資訊公開</p> <p>(一) 公司是否架設網站，揭露財務業務及公司治理資訊？</p> <p>(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）？</p> <p>(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？</p>	<p>✓</p> <p>✓</p> <p>✓</p>		<p>(一) 本公司已架設公司網站，並於網站上揭露財務業務及公司治理相關資訊，亦可藉由公開資訊觀測站查詢本公司相關資訊。</p> <p>(二) 本公司指定專人負責交易所公開資訊觀測站揭露之工作及公司網站資訊揭露。並依規定設有發言人及代理發言人。每年不定期舉辦「法人說明會」並將相關資訊揭露於公司網站。 有關公司治理資訊揭露情形，本公司已將公司重要訊息、財務狀況、股東會召開及股利發放情形、內部稽核組織及運作、公司章程等資訊，放置於本公司網站供投資人參考。</p> <p>(三) 本公司各季度、年度財務報告依規定期限公告申報，另各月份營運情形較規定期限內提早公告。</p>	無重大差異。
<p>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)？</p>	<p>✓</p>		<p>(一) 員工權益：本公司訂有「工作規則」，內容涵蓋員工權利與義務、職災補償、勞安規定、退休及保險制度等，並定期舉辦員工健康檢查等，著重保障員工權益，與員工建立互信互賴良好基礎。</p> <p>(二) 僱員關懷：本公司設有職工福利委員會提供福利補助，並策畫舉辦休閒育樂活動、補助社團等，讓員工於工作之餘同時豐富生活親近自然並充分照顧同仁及保障其生活條件。</p> <p>(三) 投資者關係：設有專人負責投資人關係業務，處理投資人建議、溝通及維護關係等工作。另為了提升資訊揭露的透明度與對稱性，除依相關規定於公開資訊觀測站及本公司網站揭露本公司財務業務及公司治理等資訊外，亦藉由舉辦法人說明會及投資人關係服務信箱以回應股東問題及建議。</p> <p>(四) 供應商關係、利害關係人之權利：按本公司各項作業規定辦理，並依簽訂之合約履行，以維護雙方合法權益。</p>	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	
			<p>(五) 董事進修之情形：本公司董事具相關專業知識與產學背景，並依法令及本公司所訂之「董事進修要點」，鼓勵董事參與進修。進行情形請參閱公開資訊觀測站\單一公司\公司治理\董事及獨立董事出(列)席董事會及進修情形暨獨董現職經歷及兼任。</p> <p>(六) 風險管理政策及風險衡量標準之執行情形：依法訂定各項內部規章，進行風險評估及管理。本公司於「董事會議事規範」中明定且全體董事恪遵利益迴避原則，涉有董事利害關係之議案，均採迴避討論及表決；此外，本公司選任3名獨立董事，董事會討論任何議案時，均充分考量獨立董事之意見，有效保護公司利益。</p> <p>本公司有關營運重大政策、投資案、背書保證、資金貸與、銀行融資等重大議案皆經適當權責部門評估分析及依董事會決議執行，稽核室亦依風險評估結果擬定其年度稽核計畫，並確實執行，以落實監督機制及控管各項風險管理之執行。</p> <p>(七) 客戶政策之執行情形：本公司設置客服中心網頁以提供客戶完善的售服服務，並致力品質改善及專業技術提升。</p> <p>(八) 公司為董事及監察人購買責任保險之情形：本公司已為董事投保責任保險並於民國114年11月11日第十三屆第10次董事會報告。</p>	
<p>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。</p> <p>(一) 依據114年度第十二屆公司治理評鑑結果，已改善如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 自願揭露總經理及副總經理之個別酬金。 2. 定期進行員工滿意度調查，並揭露其實施情形及改善計畫。 3. 制定個人資料保護政策，並揭露內容及其實施情形。 <p>(二) 依據114年度第十二屆公司治理評鑑結果，尚未改善需優先加強事項與措施：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 建置英文網站揭露主要股東名單、財務、業務及公司治理之相關資訊。 2. 編製英文版永續報告書。 				

註一：會計師獨立性及適任性評估表

評估項目	評估結果	是否符合獨立性及適任性
1. 會計師所出具之獨立聲明書。	已取得	是
2. 會計師所提供之審計或非審計服務皆需經過審計委員會事先之審核，以確保非審計服務不會影響審計之結果。	符合	是
3. 依據審計品質指標(AQIs)五大構面 13 項指標評估會計師適任性。	符合	是
4. 最近七年委任會計師執行財務報告簽證情形，無連續七年未更換會計師之情事。	符合	是
5. 會計師未受有處分或有損及獨立性之情事。	符合	是

(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	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
	姓名			
獨立董事(召集人)	李明海	註	註	0
獨立董事	曹永仁	註	註	1
獨立董事	溫耀嘉	註	註	0

註：參閱第 11-12 頁(四)董事專業資格及獨立董事獨立性資訊揭露相關資料。

2. 薪資報酬委員會運作情形：

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

A. 定期檢討本規程並提出修正建議，最近修訂於 113 年 3 月 14 日。

B. 訂定並定期檢討董事及經理人績效評估標準、年度及長期之績效目標，與薪資報酬之政策、制度、標準與結構。

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

(2) 本屆委員任期：113 年 7 月 30 日至 116 年 6 月 11 日；114 年度薪資報酬委員會開會 2 次(A)，委員資格及出席情形如下：

職 稱	姓 名	實際出席 次數(B)	委託出席 次 數	實際出席率 (B / A)	備 註
召集人	李明海	2	0	100%	
委 員	曹永仁	2	0	100%	
委 員	溫耀嘉	2	0	100%	

(3) 薪資報酬委員會 114 年度討論及決議情形：

薪資報酬委員 會日期及期別	議案內容	薪 酬 委 會 決 議 結 果	公司對薪酬委員 會意見之處理
第六屆第 3 次 114/03/11	1. 審議本公司民國 113 年度董事酬勞分配案。 2. 聘任本公司財務主管薪資案，敬請 討論決議。	全體出席委員無異議照案同意通過	無，全體出席董事無異議同意通過
第六屆第 4 次 114/07/03	1. 審議民國 113 年度董事酬勞個人分配案。 2. 董事長薪資調整案。	全體出席委員無異議照案同意通過	無，全體出席董事無異議同意通過

- (4) 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)：無此情形。
- (5) 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：無此情形。

(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及上市上櫃公司氣候相關資訊：

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							
<p>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？ (上市上櫃公司應填報執行情形，非屬遵循或解釋。)</p>	✓		<p>本公司已訂定「永續發展實務守則」，設置永續發展推動小組，由董事長帶領一級主管組成負責推動。對內，永續發展推廣小組定期每年向董事會報告永續推動計畫，由董事會監督辨別之永續相關風險、各項計畫制訂及目標達成情形。對外，統籌永續報告書撰寫與審核，經董事長審查完畢送至董事會通過後，於官網及公開資訊觀測站發布。</p> <p>114 年度企業永續發展執行情形已於 115 年 3 月 10 日向董事會報告執行成果，由董事會給予建議並且在需要時敦促經營團隊進行調整，作為後續檢討及精進之依據，相關內容亦於公司網站揭露。</p>	無重大差異。						
<p>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？ (上市上櫃公司應填報執行情形，非屬遵循或解釋。)</p>	✓		<p>本公司 114 年永續報告書，專章針對重大性原則，與永續經營風險議題鑑別。永續發展推廣小組統籌及擬定風險管理政策及執行方針，辨識可能影響企業永續發展之相關風險，協調各部門執行風險管理。</p> <p>本公司風險評估邊界涵蓋子公司總太營造股份有限公司，以降低營運中斷的可能風險，主要營運據點以台灣為主。依據評估後之風險，制定相關風險管理策略如下：</p> <table border="1" data-bbox="824 997 1877 1220"> <thead> <tr> <th>重大議題</th> <th>風險評估項目</th> <th>風險管理政策或策略</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>環境</td> <td>環境保護及生態保育</td> <td> 1. 本公司響應環保政策，優先採購「低污染、省資源、可回收」的節能減碳綠建材，以減少地球資源過度消耗。 2. 依據「ISO 14064-1」定期盤查溫室氣體排放量，檢視公司營運所面臨的衝擊。根據碳盤查結果，持續執行減碳措施。 </td> </tr> </tbody> </table>	重大議題	風險評估項目	風險管理政策或策略	環境	環境保護及生態保育	1. 本公司響應環保政策，優先採購「低污染、省資源、可回收」的節能減碳綠建材，以減少地球資源過度消耗。 2. 依據「ISO 14064-1」定期盤查溫室氣體排放量，檢視公司營運所面臨的衝擊。根據碳盤查結果，持續執行減碳措施。	無重大差異。
重大議題	風險評估項目	風險管理政策或策略								
環境	環境保護及生態保育	1. 本公司響應環保政策，優先採購「低污染、省資源、可回收」的節能減碳綠建材，以減少地球資源過度消耗。 2. 依據「ISO 14064-1」定期盤查溫室氣體排放量，檢視公司營運所面臨的衝擊。根據碳盤查結果，持續執行減碳措施。								

推動項目	執行情形			與上市上櫃公司永續發展實務守則差異情形及原因										
	是	否	摘要說明											
			<table border="1"> <tr> <td>社會</td> <td>職業安全</td> <td> <ol style="list-style-type: none"> 2023年通過ISO45001及TOSHMS(CNS45001)職業安全衛生管理系統驗證(有效期為2023/10/11-2026/10/11)。 施工階段執行各項工程職安及品質自主檢查落實施工安全及品質要求，並將各項檢查結果完整紀錄保存。 研發並取得施工架防墜托架之專利，提升施工安全性。 為工地現場施工之工程人員投保團體傷害保險，提高安全保障。 設置火災偵測警報系統，降低火災造成的危害及風險。 </td> </tr> <tr> <td rowspan="3">公司治理</td> <td>社會經濟與法令遵循</td> <td>遵循各項法律規範，嚴格遵守商業機密保密，並落實誠信經營及內部控制制度。</td> </tr> <tr> <td>強化董事職能</td> <td> <ol style="list-style-type: none"> 為董事規劃相關進修議題，每年提供董事最新法規資料。 為董事投保董事責任險，保障其受到訴訟或求償之情形。 </td> </tr> <tr> <td>利害關係人溝通</td> <td> <ol style="list-style-type: none"> 為避免利害關係人與本公司立場不同，造成誤解引起經營或訴訟風險，於官網設置利害關係人專區，揭露外部溝通信箱及各利害關係人聯絡窗口，以便與利害關係人維持良好的互動。 建立各種溝通管道，積極溝通，減少對立與誤解。設投資人信箱，由發言人處理並負責回應。 </td> </tr> </table>	社會	職業安全	<ol style="list-style-type: none"> 2023年通過ISO45001及TOSHMS(CNS45001)職業安全衛生管理系統驗證(有效期為2023/10/11-2026/10/11)。 施工階段執行各項工程職安及品質自主檢查落實施工安全及品質要求，並將各項檢查結果完整紀錄保存。 研發並取得施工架防墜托架之專利，提升施工安全性。 為工地現場施工之工程人員投保團體傷害保險，提高安全保障。 設置火災偵測警報系統，降低火災造成的危害及風險。 	公司治理	社會經濟與法令遵循	遵循各項法律規範，嚴格遵守商業機密保密，並落實誠信經營及內部控制制度。	強化董事職能	<ol style="list-style-type: none"> 為董事規劃相關進修議題，每年提供董事最新法規資料。 為董事投保董事責任險，保障其受到訴訟或求償之情形。 	利害關係人溝通	<ol style="list-style-type: none"> 為避免利害關係人與本公司立場不同，造成誤解引起經營或訴訟風險，於官網設置利害關係人專區，揭露外部溝通信箱及各利害關係人聯絡窗口，以便與利害關係人維持良好的互動。 建立各種溝通管道，積極溝通，減少對立與誤解。設投資人信箱，由發言人處理並負責回應。 	
社會	職業安全	<ol style="list-style-type: none"> 2023年通過ISO45001及TOSHMS(CNS45001)職業安全衛生管理系統驗證(有效期為2023/10/11-2026/10/11)。 施工階段執行各項工程職安及品質自主檢查落實施工安全及品質要求，並將各項檢查結果完整紀錄保存。 研發並取得施工架防墜托架之專利，提升施工安全性。 為工地現場施工之工程人員投保團體傷害保險，提高安全保障。 設置火災偵測警報系統，降低火災造成的危害及風險。 												
公司治理	社會經濟與法令遵循	遵循各項法律規範，嚴格遵守商業機密保密，並落實誠信經營及內部控制制度。												
	強化董事職能	<ol style="list-style-type: none"> 為董事規劃相關進修議題，每年提供董事最新法規資料。 為董事投保董事責任險，保障其受到訴訟或求償之情形。 												
	利害關係人溝通	<ol style="list-style-type: none"> 為避免利害關係人與本公司立場不同，造成誤解引起經營或訴訟風險，於官網設置利害關係人專區，揭露外部溝通信箱及各利害關係人聯絡窗口，以便與利害關係人維持良好的互動。 建立各種溝通管道，積極溝通，減少對立與誤解。設投資人信箱，由發言人處理並負責回應。 												

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	
<p>三、環境議題</p> <p>(一) 公司是否依其產業特性建立合適之環境管理制度?</p> <p>(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?</p>	<p>✓</p> <p>✓</p>		<p>(一) 本公司依循環境部訂定之環保法規(如空氣汙染防制法、水汙染防治法、廢棄物清理法等)制定環安衛管理辦法,確保環境管理制度之完整運作與長期有效性。另本公司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承包商承辦,本公司負監督之責。因重視環保、珍惜資源,採購時優先選擇具有綠建材、省水、節能等標章之物料。</p> <p>114 年推動之環境管理制度主要包括以下幾個面向:</p> <p>1. 能源與資源節約:以爬樓梯取代電梯搭乘、外出洽公共乘公務車,推動全公司能源管理。</p> <p>2. 廢棄物管理:實施垃圾分類與廢棄物管理,並減少紙張使用。</p> <p>整體而言,114 年本公司環境管理制度執行成效良好,「心之所向」建案取得綠建築標章合格級,114 年度公司採用電子發票開立 2,607 張及集保 eNotice 股務電子通知 15,381 筆減少紙張使用及郵寄寄送之碳排放量,以期達到空氣、噪音、水及廢棄物等汙染情形能有效控制。</p> <p>(二) 本公司已制定並推動完整之能源管理計畫,透過系統性盤點能源使用情形,持續推動能源減量與能源效率提升措施。本公司新建案導入 BIM 技術,精準數量計算及控制工期,降低建材耗損。建材選用實施建材履歷制度,並多選用在地生產產品及綠色標章建材,主要原料之鋼筋材料增加廢鋼採購比率。物料管理上優先使用通過綠建材之物料,如油漆、木地板、矽酸鈣板及低碳混凝土等,以大幅降低建材對人體健康之安全疑慮及影響,同時降低建材潛在對環境的衝擊。在產品開發部份要求新建案件需符合綠建築為最低之設計目標,同時針對新建案申請綠建築、智慧建築、低碳建築等標章,興建中</p>	<p>無重大差異。</p>

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																
(三) 公司是否評估氣候變遷對企業現在及未來的潛在風險與機會，並採取氣候相關議題之因應措施？	✓		<p>「之序」建案申請綠建築評定中。以 114 年為基準年，本公司電力使用量為 798.165 MWh。公司依能源管理計畫，持續盤點各項能源使用，並將能源消耗總量與單位產出能源使用效率納入年度管理與檢討重點，以作為後續節能改善及能源結構優化之依據。本公司訂定明確之能源管理目標，規劃於 119 年達成電力使用量較基準年減少 5% 之目標。相關節能成效由專責單位定期進行用電數據彙整與評估，作為能源管理計畫滾動檢討與持續改善之依據。</p> <p>本公司為實現 SDG12，「責任消費與生產」，響應綠色採購政策，秉持優先使用綠色產品或服務原則，於採購時會優先選擇環保標章產品、節能標章、省水標章、綠建材標章等獲得國內外認證之產品。113 年榮獲其他綠色採購金額達 5,000 萬元-製造業優良企業。114 年度綠色採購申報金額達 78,044,337 元。統計分析本公司 114 年度綠色採購資料，採購綠色產品之項目與金額如下表：</p> <p>114 年採購產品之項目與金額</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>序</th> <th>標章類型</th> <th>金額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>綠建材標章</td> <td>36,667,349</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>省水標章</td> <td>7,341,157</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>節能標章</td> <td>17,414,973</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>環保標章</td> <td>16,620,858</td> </tr> </tbody> </table> <p>註：資料涵蓋範圍本公司及子公司總太營造</p> <p>(三) 本公司依照 TCFD 建議書架構，評估氣候變遷對於公司的風險與機會，延續 111 年底完成之氣候風險評估，從氣候風險變遷項目中聚焦出 5 個風險、4 個機會。在氣候變遷</p>	序	標章類型	金額	1	綠建材標章	36,667,349	2	省水標章	7,341,157	3	節能標章	17,414,973	4	環保標章	16,620,858	
序	標章類型	金額																	
1	綠建材標章	36,667,349																	
2	省水標章	7,341,157																	
3	節能標章	17,414,973																	
4	環保標章	16,620,858																	

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																									
(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？	✓		<p>減緩面向，依綠色營運、能源管理、物料管理及綠建築等項目發展；在氣候變遷調適面向，本公司已實施強化基礎措施、建構永續營運能力及充分運用綠建築等措施。本公司氣候變遷風險與機會分析之詳細說明，已揭露於本公司永續報告書。</p> <p>(四) 本公司過去兩年度溫室氣體排放量，請參閱上市上櫃公司氣候相關資訊 1-1-1 溫室氣體盤查資訊說明，用水量及廢棄物盤查資料如下：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>種類</th> <th>說明</th> <th>114 年度</th> <th>113 年度</th> <th>去年同期比</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>用水量</td> <td>全年用水總量(m³)</td> <td>39,792</td> <td>74,459</td> <td>-46.56%</td> </tr> <tr> <th>種類</th> <th>說明</th> <th>114 年度</th> <th>113 年度</th> <th>去年同期比</th> </tr> <tr> <td rowspan="2">廢棄物</td> <td>非有害廢棄物總重量(m³)</td> <td>7,807</td> <td>35,949</td> <td>-78.28%</td> </tr> <tr> <td>非有害廢棄物總重量(噸)</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> </tr> </tbody> </table> <p>註：資料涵蓋範圍本公司及合併報表子公司。</p> <p>本公司溫室氣體減量政策包含每 5 年減量 5% 之目標及外出洽公共乘公務車、辦公室午休關燈 1.5 小時、多爬樓梯取代搭乘電梯等。節水行動則有節約用水宣導、定期檢修管路降低漏水率、工區內洗車裝置規劃沉澱池避免道路髒污擴大沖洗範圍等。營運活動中所產生之廢棄物主要為建築工地廢土石方及其他營建廢棄物。廢棄物分類收集後委由專業合格之清理業者進行清運處理，且全數採離場處置。</p>	種類	說明	114 年度	113 年度	去年同期比	用水量	全年用水總量(m ³)	39,792	74,459	-46.56%	種類	說明	114 年度	113 年度	去年同期比	廢棄物	非有害廢棄物總重量(m ³)	7,807	35,949	-78.28%	非有害廢棄物總重量(噸)	-	-	-	
種類	說明	114 年度	113 年度	去年同期比																								
用水量	全年用水總量(m ³)	39,792	74,459	-46.56%																								
種類	說明	114 年度	113 年度	去年同期比																								
廢棄物	非有害廢棄物總重量(m ³)	7,807	35,949	-78.28%																								
	非有害廢棄物總重量(噸)	-	-	-																								
<p>四、社會議題</p> <p>(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？</p>	✓		<p>(一) 本公司為支持及維護基本人權，致力追求符合「聯合國全球盟約」、「聯合國世界人權宣言」及「國際人權法典」等國際公認之人權標準，於 113 年 3 月 14 日董事會通過訂定「人權政策」，並遵守營運所在地之勞動相關法規，杜絕任何侵犯及違反人權之</p>	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									
(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?	✓		<p>行為。指定永續發展推動(兼)職單位為權責單位, 員工任免、薪酬均依照內控制度管理辦法, 以保障員工基本權益。另為員工投保團體保險, 另也針對廠商部分強制要求其為員工投保傷害險。114 年已舉辦「勞資權益分享」課程宣導, 共計 145 人次參加。人權管理政策及具體方案摘要如下:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>人權管理政策</th> <th>具體方案</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>提供安全與健康的工作環境</td> <td>詳第 76-77 頁勞資關係之「工作環境與員工人身安全的保護措施」相關說明。</td> </tr> <tr> <td>禁止強迫勞動、恪遵當地政府勞動法令</td> <td>落實休假制度, 鼓勵同仁注重工作與生活平衡。</td> </tr> <tr> <td>員工權益之確保及違規處理</td> <td>設有專屬信箱, 受理檢舉處理程序及相關保密機制, 承諾保護檢舉人不因檢舉而遭受不當處置。</td> </tr> </tbody> </table> <p>(二) <u>員工福利措施</u>: 本公司之休假制度皆依勞基法規定執行, 並設立職工福利委員會, 每年公司提撥福利金為同仁規劃並提供優質的各項福利, 例如: 員工旅遊補助、生日禮金、結婚津貼、生育津貼、喪葬津貼、社團補助金等福利。辦公室另提供哺(集)乳空間、提供咖啡點心吧檯區、不定期舉辦聚餐活動。</p> <p><u>職場多元化與平等</u>: 本公司實現性別平等擁有同工同酬的晉升機會, 114 年度女性職員占比為 35%, 女性主管佔比為 29%。</p>	人權管理政策	具體方案	提供安全與健康的工作環境	詳第 76-77 頁勞資關係之「工作環境與員工人身安全的保護措施」相關說明。	禁止強迫勞動、恪遵當地政府勞動法令	落實休假制度, 鼓勵同仁注重工作與生活平衡。	員工權益之確保及違規處理	設有專屬信箱, 受理檢舉處理程序及相關保密機制, 承諾保護檢舉人不因檢舉而遭受不當處置。	無重大差異。
人權管理政策	具體方案											
提供安全與健康的工作環境	詳第 76-77 頁勞資關係之「工作環境與員工人身安全的保護措施」相關說明。											
禁止強迫勞動、恪遵當地政府勞動法令	落實休假制度, 鼓勵同仁注重工作與生活平衡。											
員工權益之確保及違規處理	設有專屬信箱, 受理檢舉處理程序及相關保密機制, 承諾保護檢舉人不因檢舉而遭受不當處置。											

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	
(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？	✓		<p><u>經營績效反映於員工薪酬：</u></p> <p>本公司每年均參與市場薪酬調查，依據市場薪資水準、經濟趨勢及個人績效調薪，以維持整體薪酬競爭力。另訂有「績效考核辦法」、「員工獎懲管理辦法」，針對員工行為及表現設置獎勵及懲戒制度。依本公司章程第 18 條規定，公司年度如有獲利，應提撥 0.1% 至 5% 為員工酬勞(其中不低於 25% 為基層員工分配酬勞)，113 年提撥員工酬勞 0.6% 計 16,482 仟元於 114 年發放完成；114 年擬提撥員工酬勞 0.3% 計 1,888 仟元(其中提撥 25% 計新台幣 472 仟元為基層員工酬勞)。本公司 114 年度提撥退休金金額為 6,302 仟元。</p> <p>(三) 本公司致力於提供員工安全與健康之工作環境。在身體健康上，定期舉辦員工健康檢查，讓員工能掌握自己的健康狀況。115 年度將進行全體員工健康檢查。</p> <p>在工作安全上，本公司藉由定期的品管、工安教育訓練與宣導，養成員工緊急應變能力及安全觀念，加強員工認知能力，降低不安全行為造成意外事故的發生。114 年度員工職災之件數 1 件(上下班途中車禍) (占 114 年底員工總人數之 0.005%)，未來持續以零職災為努力目標。</p> <p>114 年度火災之件數 1 件，未有人員傷亡。針對此事件改善措施:設置視覺型火災探測系統，落實工地煙火管制，強化夜間保全人員巡邏管理。</p>	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					
(四) 公司是否為員工建立有效之職涯能力發展培訓計畫?	✓		<p>職安查核</p> <p>子公司訂有年度職安查核小組工作計畫。由職安查核小組進行不定期查核，將查核建議改善事項及具體改善情形紀錄提供各單位參考改進，並且每月根據查核建議改善事項於工務會議上滙報並檢討缺失。</p> <p><u>公司驗證情形</u></p> <p>子公司總太營造於 2023 年通過 ISO 45001 及 TOSHMS(CNS45001)職業安全衛生管理系統驗證(有效期為 2023/10/11~2026/10/11)。</p> <p>(四) 本公司定期策畫教育訓練課程，並提供教育訓練經費補助，使員工強化發展其職涯能力。每季進行考核時，除主管與同仁共同進行年度工作達成的檢視外，另由主管依同仁工作執行情形，了解同仁的潛力、專業及能力待提升之處，共同制定培訓、輪調、參與專案之發展計畫。</p> <p>本公司除了每月安排月會針對全體員工進行工作所需的教育訓練外，另於 114 年度提供專業進修費用約 103 仟元。</p> <p>共通訓練：基本職能與公司理念</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>訓練課程</th> <th>說明</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>新進人員訓練</td> <td> <ul style="list-style-type: none"> ◆公司文化/組織架構/經營理念 ◆員工須知/福利/內部制度(含規章與辦法) ◆EIP 功能應用 / 070 商務電話使用 ◆公司官網/FB 導覽 ◆建案巡禮 </td> </tr> </tbody> </table>	訓練課程	說明	新進人員訓練	<ul style="list-style-type: none"> ◆公司文化/組織架構/經營理念 ◆員工須知/福利/內部制度(含規章與辦法) ◆EIP 功能應用 / 070 商務電話使用 ◆公司官網/FB 導覽 ◆建案巡禮 	無重大差異。
訓練課程	說明							
新進人員訓練	<ul style="list-style-type: none"> ◆公司文化/組織架構/經營理念 ◆員工須知/福利/內部制度(含規章與辦法) ◆EIP 功能應用 / 070 商務電話使用 ◆公司官網/FB 導覽 ◆建案巡禮 							

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							
			<p>專業訓練：策略性人才培育，迎接未來挑戰</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>計畫類型</th> <th>說明</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>溫室氣體盤查與企業永續發展</td> <td> <p>藉由公司治理永續觀念、溫室氣體盤查觀念導入，讓同仁更了解氣候變遷造成的影響，並鼓勵公司內部有志從事 ESG 相關工作的同仁受訓，取得相關證照。</p> <p>114 年度培訓內容如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 「企業永續經營及公司治理」共 2 位同仁參加，課程總時數 8 小時。 2. 「iPAS 低碳精修 A 班」課程共 1 位同仁參加，課程總時數 12 小時。 3. 「營造業 ESG 節能減碳說明」共 140 位同仁參加，課程時數 0.5 小時。 4. 「ISO14064-1 溫室氣體盤查與全球永續發展」共 144 位同仁參加，課程時數 1 小時。 </td> </tr> <tr> <td>AI 素養建立</td> <td> <p>公司致力推廣 AI 應用，藉由授課教學讓員工了解 AI，學會運用 AI 工具，讓工作效能提升。</p> <p>114 年度培訓內容如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 「從零開始用 AI」共 11 位同仁參加，課程總時數 2 小時。 2. 「用 AI 創永續贏未來」共 3 位同仁參加，課程總時數 4 小時。 3. 「AI 時代下的稽核道德倫理與專業抉擇：科技風險、道德兩難與治理新挑戰」共 2 位同仁參加，課程總時數 12 小時。 4. 《智人之上：從石器時代到 AI 紀元》課程共 147 位同仁參加，課程總時數 2.5 小時。 </td> </tr> </tbody> </table>	計畫類型	說明	溫室氣體盤查與企業永續發展	<p>藉由公司治理永續觀念、溫室氣體盤查觀念導入，讓同仁更了解氣候變遷造成的影響，並鼓勵公司內部有志從事 ESG 相關工作的同仁受訓，取得相關證照。</p> <p>114 年度培訓內容如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 「企業永續經營及公司治理」共 2 位同仁參加，課程總時數 8 小時。 2. 「iPAS 低碳精修 A 班」課程共 1 位同仁參加，課程總時數 12 小時。 3. 「營造業 ESG 節能減碳說明」共 140 位同仁參加，課程時數 0.5 小時。 4. 「ISO14064-1 溫室氣體盤查與全球永續發展」共 144 位同仁參加，課程時數 1 小時。 	AI 素養建立	<p>公司致力推廣 AI 應用，藉由授課教學讓員工了解 AI，學會運用 AI 工具，讓工作效能提升。</p> <p>114 年度培訓內容如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 「從零開始用 AI」共 11 位同仁參加，課程總時數 2 小時。 2. 「用 AI 創永續贏未來」共 3 位同仁參加，課程總時數 4 小時。 3. 「AI 時代下的稽核道德倫理與專業抉擇：科技風險、道德兩難與治理新挑戰」共 2 位同仁參加，課程總時數 12 小時。 4. 《智人之上：從石器時代到 AI 紀元》課程共 147 位同仁參加，課程總時數 2.5 小時。
計畫類型	說明								
溫室氣體盤查與企業永續發展	<p>藉由公司治理永續觀念、溫室氣體盤查觀念導入，讓同仁更了解氣候變遷造成的影響，並鼓勵公司內部有志從事 ESG 相關工作的同仁受訓，取得相關證照。</p> <p>114 年度培訓內容如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 「企業永續經營及公司治理」共 2 位同仁參加，課程總時數 8 小時。 2. 「iPAS 低碳精修 A 班」課程共 1 位同仁參加，課程總時數 12 小時。 3. 「營造業 ESG 節能減碳說明」共 140 位同仁參加，課程時數 0.5 小時。 4. 「ISO14064-1 溫室氣體盤查與全球永續發展」共 144 位同仁參加，課程時數 1 小時。 								
AI 素養建立	<p>公司致力推廣 AI 應用，藉由授課教學讓員工了解 AI，學會運用 AI 工具，讓工作效能提升。</p> <p>114 年度培訓內容如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 「從零開始用 AI」共 11 位同仁參加，課程總時數 2 小時。 2. 「用 AI 創永續贏未來」共 3 位同仁參加，課程總時數 4 小時。 3. 「AI 時代下的稽核道德倫理與專業抉擇：科技風險、道德兩難與治理新挑戰」共 2 位同仁參加，課程總時數 12 小時。 4. 《智人之上：從石器時代到 AI 紀元》課程共 147 位同仁參加，課程總時數 2.5 小時。 								

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	
(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？	✓		(五) 對產品與服務之行銷及標示，本公司皆依循相關法規及國際準則辦理，如：客戶買賣契約按買賣定型化契約簽訂、落實履約擔保機制等，不得有欺騙、誤導、詐欺或任何其他破壞客戶信任、損害客戶權益之行為。本公司設有客戶服務專線與意見信箱，處理有關公司消費者權益申訴之相關問題，並訂定「隱私權政策」，明文規範個人資料的合法使用情境、保存措施、當事人權利行使方式與申訴管道等。	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？	✓		(六) 本公司權責單位針對各供應商進行循環管理機制分為前期-供應商評估、中期-供應訓練、後期-供應商查核三階段，同時要求供應商提供符合法令標準之建材，並不定期評估其適任性。供應商之契約內容要求其遵守「職業安全衛生管理規章」條款，與供應商之契約均經法務人員審核，以期達成共同提升公共安全及環境衛生等永續發展目標。114 年度進行實際訪查 3 次、廠商評鑑考核 11 次、安全衛生協議組織輔導會議 54 次。	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？		✓	本公司依據全球永續性報告協會(GRI)發布 GRI 準則為主要架構編製永續報告書，暨參考TCFD、美國永續會計準則(SASB)與國內外重要法規進行揭露，亦同步在官網揭露企業永續報告相關資訊與聯絡信箱，以提供利害關係人良好的資訊回饋與溝通管道，強化企業永續經營。本報告書未經由第三方驗證單位確信。	未來視需求通過第三方驗證單位確信。
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： 本公司已制定永續發展實務守則，最近期修訂日為 115 年 3 月 10 日董事會通過修訂，並依該守則管理公司對經濟、環境及社會之風險與影響，且據以推動各項永續發展活動，並無差異情形。				
七、其他有助於瞭解推動永續發展執行情形之重要資訊： (一) 114 年度企業永續發展執行情形已揭露於公司官網「關係人中心-企業社會責任」中，內容包括：				

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	
			<p>1.環境保護：大坑步道養護環境維持及麗園公園景觀植栽養護支出 81.2 萬元。</p> <p>2.社區參與：舉辦社區市集、節氣活動、瑜珈課、品茗會、香氛系列、頌鉢、紓壓草藥球...等活動共計支出 126.7 萬元。</p> <p>3.社會關懷捐贈：月園流浪動物照護協會、財團法人向上社會福利基金會、財團法人基督教惠明盲人福利基金會、蘭馨交流協會、財團法人台中市私立甘霖社會福利慈善事業基金、中華大家功德會、財團法人中華民國不孕症基金、財團法人老五老基金會、財團法人台灣兒童暨家庭扶助...等公益捐款共計 134.5 萬元。</p> <p>4.教育培力：春安國小、篤行國小、長安國小、忠明高中、霧峰農工各校體育球隊、中華希望羽球協會及臺中發展體育教育基金會等，共計 103.9 萬元</p>	

上市上櫃公司氣候相關資訊

1 氣候相關資訊執行情形

項目	執行情形															
<p>1.敘明董事會與管理階層對於氣候相關風險與機會之監督及治理。</p>	<p>氣候變遷已成為國際間最嚴重的風險之一，本公司依循國際氣候相關財務揭露 (TCFD) 建議，加強氣候變遷財務衝擊的揭露，幫助利害關係人瞭解相關的重大性與我們因應的策略方向。</p> <p>1.董事會：氣候變遷對於企業營運漸趨顯著的影響下，本公司董事會的組成考量公司永續經營專業知識背景背景的重要性，因此在獨立董事的推舉上除考慮經營實務、財會管理、法律、公司治理等專業能力外，亦強化在氣候變遷相關議題的實務經驗和知識技能。另每年度董事進修時數，亦優先選擇與氣候相關之課程。</p> <p>2.管理階層：永續發展推廣小組是氣候變遷管理的最高單位，由董事長帶領一級主管組成負責推動永續發展政策、制度或相關管理方針及具體計畫之提出及執行。依永續發展實務守則執行，由永續發展推廣小組定期每年向董事會報告執行情形，2025 年度已於 115 年 3 月 10 日於董事會報告。</p>															
<p>2.敘明所辨識之氣候風險與機會如何影響企業之業務、策略及財務(短期、中期、長期)。</p>	<p>本公司鑑別氣候相關風險與機會，依據不同時間期程及議題盤點各項重大氣候風險與機會議題對公司營運影響與因應策略。管理期程定義為短期影響少於三年；中期影響三至五年；長期影響大於五年。本公司共鑑別出 5 個氣候變遷風險與 4 個氣候變遷機會議題。</p> <table border="1" data-bbox="557 783 1993 1361"> <thead> <tr> <th data-bbox="557 783 651 847">影響期程</th> <th data-bbox="651 783 822 847">氣候風險議題</th> <th data-bbox="822 783 1104 847">對本公司營運產生的潛在影響</th> <th data-bbox="1104 783 1993 847">因應策略與行動方案</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="557 847 651 1098">短期</td> <td data-bbox="651 847 822 1098">颱風、洪水等極端天氣事件嚴重程度提高</td> <td data-bbox="822 847 1104 1098">天然災害等易造成財產損失及工程延遲。例如鷹架倒塌、工地吹落物造成他人財損、淹水及牆壁裂縫等。</td> <td data-bbox="1104 847 1993 1098"> <ol style="list-style-type: none"> 1. 注意颱風強度增加工地巡邏，將工地中的廣告帆布提前撤下、準備抽水機以避免地下室淹水以及事先將物料及設備加強固定，移除施工架上易飛落物品等。 2. 購買工地意外險，降低災害所造成之損失。 3. 設置緊急應變分組，以因應各種緊急情況的具體措施和任務，如：報警、工程搶救、人員搶救等，並分配相應的責任人、責任廠商和通訊錄之建立。 </td> </tr> <tr> <td data-bbox="557 1098 651 1361">短期</td> <td data-bbox="651 1098 822 1361">降雨(水)模式變化和氣候模式的極端變化</td> <td data-bbox="822 1098 1104 1361">長時間下雨會造成工期延後，需注意工期延後易造成交屋期延後而賠償客戶補助金。</td> <td data-bbox="1104 1098 1993 1361"> <ol style="list-style-type: none"> 1. 提前規劃配合雨季調整工程進度，並密切觀察施工期間降雨情形。 2. 設置緊急應變分組，以因應各種緊急情況的具體措施和任務。 3. 將雨季之天氣影響評估時間納入客戶合約時間之考量。 4. 景觀工程工期規劃避開雨季或颱風季節，適當調整施工期間。 5. 1F 景觀工程增加凹槽空間，將瞬間暴雨導入空間內，降低水災災害發生。 6. 提高外牆欄杆、金屬隔柵設計抗風壓等級及窗戶水密性等。 </td> </tr> </tbody> </table>				影響期程	氣候風險議題	對本公司營運產生的潛在影響	因應策略與行動方案	短期	颱風、洪水等極端天氣事件嚴重程度提高	天然災害等易造成財產損失及工程延遲。例如鷹架倒塌、工地吹落物造成他人財損、淹水及牆壁裂縫等。	<ol style="list-style-type: none"> 1. 注意颱風強度增加工地巡邏，將工地中的廣告帆布提前撤下、準備抽水機以避免地下室淹水以及事先將物料及設備加強固定，移除施工架上易飛落物品等。 2. 購買工地意外險，降低災害所造成之損失。 3. 設置緊急應變分組，以因應各種緊急情況的具體措施和任務，如：報警、工程搶救、人員搶救等，並分配相應的責任人、責任廠商和通訊錄之建立。 	短期	降雨(水)模式變化和氣候模式的極端變化	長時間下雨會造成工期延後，需注意工期延後易造成交屋期延後而賠償客戶補助金。	<ol style="list-style-type: none"> 1. 提前規劃配合雨季調整工程進度，並密切觀察施工期間降雨情形。 2. 設置緊急應變分組，以因應各種緊急情況的具體措施和任務。 3. 將雨季之天氣影響評估時間納入客戶合約時間之考量。 4. 景觀工程工期規劃避開雨季或颱風季節，適當調整施工期間。 5. 1F 景觀工程增加凹槽空間，將瞬間暴雨導入空間內，降低水災災害發生。 6. 提高外牆欄杆、金屬隔柵設計抗風壓等級及窗戶水密性等。
影響期程	氣候風險議題	對本公司營運產生的潛在影響	因應策略與行動方案													
短期	颱風、洪水等極端天氣事件嚴重程度提高	天然災害等易造成財產損失及工程延遲。例如鷹架倒塌、工地吹落物造成他人財損、淹水及牆壁裂縫等。	<ol style="list-style-type: none"> 1. 注意颱風強度增加工地巡邏，將工地中的廣告帆布提前撤下、準備抽水機以避免地下室淹水以及事先將物料及設備加強固定，移除施工架上易飛落物品等。 2. 購買工地意外險，降低災害所造成之損失。 3. 設置緊急應變分組，以因應各種緊急情況的具體措施和任務，如：報警、工程搶救、人員搶救等，並分配相應的責任人、責任廠商和通訊錄之建立。 													
短期	降雨(水)模式變化和氣候模式的極端變化	長時間下雨會造成工期延後，需注意工期延後易造成交屋期延後而賠償客戶補助金。	<ol style="list-style-type: none"> 1. 提前規劃配合雨季調整工程進度，並密切觀察施工期間降雨情形。 2. 設置緊急應變分組，以因應各種緊急情況的具體措施和任務。 3. 將雨季之天氣影響評估時間納入客戶合約時間之考量。 4. 景觀工程工期規劃避開雨季或颱風季節，適當調整施工期間。 5. 1F 景觀工程增加凹槽空間，將瞬間暴雨導入空間內，降低水災災害發生。 6. 提高外牆欄杆、金屬隔柵設計抗風壓等級及窗戶水密性等。 													

項目	執行情形			
	影響 期程	氣候風險 議題	對本公司營運產生的 潛在影響	因應策略與行動方案
	短期	平均氣溫上升	天氣炎熱易造成工人中暑而導致工程延誤，也容易造成台灣電力不足而停電，致使工地及營業場所需停工停業，造成延誤損失及更多人員支出。	<ol style="list-style-type: none"> 依規定參考交通部中央氣象局發布之溫度及相對濕度資訊，找出作業現場對應之熱指數值，對照評估熱危害風險等級，並依其風險等級採取對應措施。針對所評估之熱危害風險等級，對應相關規定並採取下列危害預防及管理措施： <ul style="list-style-type: none"> 降低勞工暴露溫度。 現場巡視勞工作業情形。 提供適當之休息場所。 於工區設置遮陽處並提供淋浴間。 於夏季提供勞工消暑點心、宣導補充水分與適當休息。 設置氣溫感測器，氣溫過高時通知廠商人員停止作業。 當熱災害發生，立即鬆脫傷者衣物、用水擦拭身體及搧風，並提供加少許鹽的冷開水或稀釋的電解質飲料，再盡速就醫與通報主管。
	長期	客戶行為變化	近年房地產市場客戶更關注服務與企業形象，而綠建築於企業形象上將是很重要的一部分，若無法因應客戶行為變化，將可能影響產品銷售與市佔率，導致營收下降。	<ol style="list-style-type: none"> 基地內空地除必要之車道及人道步道採透水鋪面外，均採用高密度、複層式的綠化手法，並增加屋頂、露臺及立面垂直綠化，降低建築熱能。 於建築屋頂設置太陽能發電設備，供社區梯廳電燈、灑水噴灌馬達電源使用。 建置雨水回收再利用系統，收集屋頂及地面層雨水，經過濾處理後匯流至地下室雨水回收池，供社區景觀植栽澆灌用。 於合理成本基礎上，優先使用綠建材塗料、綠建材之輕隔間石膏板及綠建材鋪面。 2025年辦理綠色採購金額共 78,044,337 元。
	短期	原物料成本上漲	若因極端氣候使供應鏈中斷或物資稀缺，將可能導致工程延期或取消部分建設項目，若原物料價格上漲，營造成本將大幅增加。	<ol style="list-style-type: none"> 採發與工務部門每月動態統計工程成本，評估實際已執行成本以及後續工程預估成本，觀察波動情形，適時控制。 針對建設業大量使用之物料，如：水泥、砂材及鋼筋等，除新增發包廠商數量，降低單一廠商依賴程度，亦會提前規劃用量，進行大批採購，避免缺料風險。 由採發部門定期進行市場價格調查，原物料上漲趨勢較明顯者提早發包採購。

項目	執行情形			
	影響	氣候機會議題	對本公司營運產生的潛在影響	因應策略與行動方案
	中期	開發或擴大低碳產品與服務	<p>隨著建設業永續經營觀念的建立，消費者對於綠建築產品的選擇增加，為追求更好的生活品質，挑選產品時選擇更節能、更環保的綠建築。</p> <p>因此於建案規劃初期即應考量並導入永續設計，包含節能措施、綠化項目或使用永續建材等，以增加消費者購買意願、提升營業收入。</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 基地內空地除必要之車道及人道步道採透水鋪面外，均採用高密度、複層式的綠化手法，並增加屋頂、露臺及立面垂直綠化，將低建築熱能。 2. 於建案屋頂設置太陽能發電設備，供社區梯廳電燈、灑水噴灌馬達電源使用。 3. 於合理成本基礎上，優先使用綠建材塗料、綠建材之輕隔間石膏板及綠建材鋪面。
	中期	回應消費者喜好的轉變		
	中期	朝向更有效率的建築	<p>透過新建建築物之節能設計導入，以及針對既有建築物之能效改良，可降低建設業產業鏈之碳排。新建建築物之節能設計導入可能增加消費者購買意願，使營業收入增加；而既有建築物(如：辦公室)導入節能措施則可降低營業成本。</p>	<p>新建案節能減碳措施：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 基地內空地除必要之車道及人道步道採透水鋪面外，均採用高密度、複層式的綠化手法，並增加屋頂、露臺及立面垂直綠化，降低建築熱能。 2. 於建案屋頂設置太陽能發電設備，供社區梯廳電燈、灑水噴灌馬達電源使用。 3. 建置雨水回收再利用系統，收集屋頂及地面層雨水，經過濾處理後匯流至地下室雨水回收池，供社區景觀植栽澆灌用。 4. 於合理成本基礎上，優先使用綠建材塗料、綠建材之輕隔間石膏板及綠建材鋪面。 <p>建案社區能減碳措施：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 輔導社區資源回收執行。 2. 社區公設區域燈具依時段設定不同程度的照明或是採用紅外線感應偵測功能，避免不必要的電力浪費。 <p>辦公室節能減碳措施：</p> <p>進行午休節能關燈 1-1.5 小時措施。</p>

項目	執行情形			
	影響	氣候機會議題	對本公司營運產生的潛在影響	因應策略與行動方案
	中期	使用更高效率的生產和配銷流程	使用 BIM 提升良率，將減少施作錯誤以降低營業成本。	1. 採用 BIM 技術、圖面 3D 視覺化，提升施工準確度，以減少資源及物料之浪費。 2. 各工項啟動前，進行相關教育訓練，針對容易發生錯誤點加強訓練，提升良率。 3. 編制分項施工工法白皮書，統一建立標準以便於管理，提高施工效率。
3.敘明極端氣候事件及轉型行動對財務之影響。	(1) 針對極端氣候及轉型行動對財務之影響，詳如上揭項目 2 之對本公司營運產生的潛在影響說明。 (2) 本公司未來朝多角化營運，降低氣候風險因子對財務之影響。亦將氣候變遷的風險納入營運決策。 (3) 建材採購以環保、減碳、節能為目標。			
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。	本公司設置永續發展推動小組，由董事長帶領一級主管組成負責推動、統籌及擬定風險管理政策及執行方針，辨識氣候變遷風險發生之可能性、衝擊程度、影響期程，協調各部門執行風險管理應對。每年至少一次向董事會提出風險評估、政策及行動計畫，以期強化企業體質。			
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。	本公司未使用情境分析評估面對氣候變遷風險之韌性。			
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。	配合全球 2050 年淨零排碳路徑，恪守環境、能源及資源相關政策法規，並時時關注國內外氣候變遷相關新政策與倡議，以法規及政策之遵循為績效評估之一大指標，本公司依據跨部門完成之氣候相關重大風險與機會評估結果反映於營運策略，並據以設定氣候相關發展目標，用以落實執行成果之定期評估，另針對績效評估結果進行滾動式修正，使環境績效得以持續優化。 本公司在思考與設計建築作品時，以「永續城市，幸福共好」為理念，將 ESG 永續精神納入品牌發展內涵中，以朝邁向淨零目標的推進者之一。2025 年已完工「心之所向」建案取得綠建築標章合格級。銷售個案「之序」目前申請綠建築評定中。			
7.若使用內部碳定價作為規劃工具，應說明價格制定基礎。	本公司尚未使用內部碳定價作為規劃工具，但積極了解產業特性與排碳情形作為未來內部碳定價之基礎。			
8.若有設定氣候相關目標，應說明所涵蓋之活動、溫室氣體排放範疇、規劃期程，每年達成進度等資訊；若使用碳抵換或再生能源憑證(RECs)以達成相關目標，應說明所	本公司規劃將於 115 年完成合併報表子公司盤查，故基準年重設為 115 年，內容將涵蓋本公司及合併報表子公司辦公室區域及工地區域。 114 年範疇一及二排放密集度(噸 CO ₂ e/百萬元): 13.759%。 119 年(2030) 範疇一及二排放密集度(噸 CO ₂ e/百萬元)目標低於 9%。			

項目	執行情形
抵換之減碳額度來源及數量或再生能源憑證(RECs)數量。	
9.溫室氣體盤查及確信情形與減量目標、策略及具體行動計畫(另填於1-1及1-2)。	<p>1. 溫室氣體盤查及確信情形：本公司自110年起動溫室氣體盤查，相關資訊揭露於永續報告書；確信情形依上市櫃公司永續發展路徑圖規定辦理，個體公司(即母公司)溫室氣體盤查應於117年完成查證；另合併報表子公司應自118年完成查證。</p> <p>2. 溫室氣體排放量減量目標：至2030年較基準年減少5%為目標。</p> <p>3. 策略及具體行動計畫：針對辦公室與建築工地擬定節能行動方案，建築在規劃設計時導入永續觀念，選擇綠建材、數位與模組化建築技術導入減少耗材，部分建築申請綠建築標章。</p>

1-1 最近二年度公司溫室氣體盤查及確信情形

1-1-1 溫室氣體盤查資訊

敘明溫室氣體最近兩年度之排放量(公噸 CO ₂ e)、密集度(公噸 CO ₂ e/百萬元)及資料涵蓋範圍。
<p>依上市櫃公司永續發展路徑圖規定，母公司個體自民國114年開始盤查；合併財務報告子公司自115年開始盤查。</p> <p>本公司自114年起依循GHG Protocol及ISO 14064-1全面推動的組織型溫室氣體盤查，採財務控制法彙總包括本公司及合併財務報告所有子公司之溫室氣體排放量，說明如下：</p>

		114 年度		113 年度	
		排放量 (噸 CO2e)	密集度 (噸 CO2e/營業額 新臺幣百萬元)	排放量 (噸 CO2e)	密集度 (噸 CO2e/營業額 新臺幣百萬元)
本公司	範疇一 直接溫室氣體排放	49.33	/	10.89	/
	範疇二 間接溫室氣體排放	371.95		759.45	
	小計	421.28		770.34	
合併財務報告所有子公司	範疇一 直接溫室氣體排放	42.38		25.77	
	範疇二 間接溫室氣體排放	94.17		145.19	
	小計	136.55		170.96	
總計		557.83	13.759%	941.30	7.381%

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

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

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

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

1-1-2 溫室氣體確信資訊

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

依上市櫃公司永續發展路徑圖規定，母公司個體自民國 117 年完成揭露確信情形；合併財務報告子公司自 118 年完成揭露確信情形。

本公司目前尚未進行確信。

1-2 溫室氣體減量目標、策略及具體行動計畫

敘明溫室氣體減量基準年及其數據、減量目標、策略及具體行動計畫與減量目標達成情形。

溫室氣體減量基準年及減量目標

為規劃溫室氣體減量策略，合併公司於民國 116 年以合併財務報告為邊界完成盤查，故基準年為 115 年，114 年其範疇一及範疇二排放量分別為 91.71 噸 CO₂e 及 466.12 噸 CO₂e，希望透過下列具體行動進一步落實，並自基準年達成 119 年(2030 年)減量 5%之目標。

溫室氣體減量策略及具體行動計畫

範疇一：推動公務車/機車改採電動型、採用環保冷媒設備等。

範疇二：推動辦公室午休關燈、採用節能燈具、使用一級能效製冷電器設備等。

範疇三：針對排放量占比最高的建材蘊含碳，持續透過預鑄工法、系統模板取代傳統木模、採用低碳混凝土等方式減碳。

註 1：應依本準則第 10 條第 2 項規定之令所定時程辦理。

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

(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	
<p>一、訂定誠信經營政策及方案</p> <p>(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？</p> <p>(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？</p> <p>(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？</p>	<p>✓</p> <p>✓</p> <p>✓</p>		<p>(一) 本公司已制訂「公司誠信經營守則」、「檢舉非法與不道德或不誠信行為案件之處理辦法」及「防範內線交易管理作業」，明示誠信經營之政策、作法以及董事會與管理階層應積極落實經營政策之承諾。本公司 114 年度已舉辦「公司治理概述及內線交易」內部教育訓練，共計 140 人次參加。</p> <p>(二) 本公司針對「上市上櫃公司誠信經營守則」第七條第二項各款或其他營業範圍內具較高不誠信行為風險之營業活動防範措施採行建立有效會計制度及落實內部控制制度，並訂有「公司誠信經營守則」、「道德行為準則」規範之。</p> <p>(三) 本公司已訂定「檢舉非法與不道德或不誠信行為案件之處理辦法」，最近一次修訂係經第十二屆第 12 次董事會通過(112 年 3 月 14 日)。</p>	無重大差異。
<p>二、落實誠信經營</p> <p>(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訂誠信行為條款？</p> <p>(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</p>	<p>✓</p> <p>✓</p>		<p>(一) 本公司針對客戶、廠商建立往來紀錄、考核制度，且契約由法務人員審查簽立之合約內容明訂誠信行為條款。114 年針對供應商實地訪查 3 次。</p> <p>(二) 為了善盡誠信經營之監督責任，本公司董事會建立了各式組織與管道，例如審計委員會、薪酬委員會。本公司指定行政服務中心擔任誠信經營推廣小組，並於 115 年 3 月 10 日向董事會報告 114 年</p>	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	
<p>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？</p> <p>(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？</p> <p>(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？</p> <p>(五) 公司是否定期舉辦誠信經營之內、外部之教育訓練？</p>	<p>✓</p> <p>✓</p> <p>✓</p>		<p>度誠信經營執行情形，另將其工作職掌及執行情形揭露於本公司官網(網址: https://www.fuhua-inno.com.tw/investors/csr) 路徑:關係人中心>企業永續發展>企業誠信經營推廣情形 查詢。</p> <p>(三) 本公司董事對董事會所列議案，與其自身或其代表之法人有利害關係，得陳述意見及答詢，不得加入討論及表決，且討論及表決時皆予迴避。</p> <p>(四) 本公司因應營運環境改變及相關法令之修訂，適時有效修改會計制度及內部控制制度；內部稽核人員皆能獨立進行查核工作，固定列席董事會及審計委員會中並作稽核業務報告。會計師於年度查核財報時，會以抽樣評估本公司內控制度，並就評估結果提供建議書。</p> <p>(五) 董事、經理人及員工透過進修、教育訓練強化誠信經營之理念，以落實誠信經營之政策與承諾。本公司 114 年度已舉辦線上「誠信經營」內部員工、經理人教育訓練(包含採購風險/營業秘密)，共計 102 人次參加。</p>	
<p>三、公司檢舉制度之運作情形</p> <p>(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？</p> <p>(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？</p>	<p>✓</p> <p>✓</p>		<p>(一) 本公司「道德行為準則」鼓勵呈報任何非法或違反道德之行為，另訂定「檢舉非法與不道德或不誠信行為案件之處理辦法」詳述多元檢舉管道及受理單位，另於公司網站及內部網站設有檢舉電子郵件信箱，提供外部及內部人員檢舉之受理管道。</p> <p>(二) 本公司「檢舉非法與不道德或不誠信行為案件之處理辦法」規範受理檢舉處理程序及相關保密機制。如確認有違規情事，立即作成報告向管理階層報告，並視情節輕重進行懲處。</p>	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	
(三) 公司是否採取保護檢舉人不因檢舉而遭受不當處置之措施？	✓		(三) 本公司「檢舉非法與不道德或不誠信行為案件之處理辦法」承諾保護檢舉人不因檢舉而遭受不當處置。
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？	✓		本公司網站建置公司財務、業務相關資訊及公司治理資訊，以利股東及利害關係人等參考。
<p>五、公司如依據「上市上櫃公司誠信經營守則」訂有本身之誠信經營守則者，請敘明其運作與所訂守則之差異情形： 本公司目前已訂定公司誠信經營守則，內部運作大致皆能符合上市上櫃公司誠信經營守則之要求，截至目前為止尚無重大差異情形。</p> <p>六、其他有助於瞭解公司誠信經營運作情形之重要資訊：</p> <p>(一) 本公司「董事會議事運作之管理作業」中訂有董事利益迴避制度，對董事會所列議案，與其自身或其代表之法人有利害關係，致有害公司利益之虞者，得陳述意見及答詢，不加入討論及表決，且討論及表決時應予迴避，並不得代理其他董事行使其表決權。</p> <p>(二) 本公司訂有「內部重大資訊處理暨內線交易管理作業程序」，明訂董事、經理人及受僱人不得洩露所知悉之內部重大資訊予他人，不得向知悉本公司內部重大資訊之人探詢或蒐集與個人職務不相關之公司未公開內部重大訊息，對於非因執行業務得知本公司未公開之內部重大資訊亦不得向其他人洩露。</p> <p>(三) 本公司已制定「公司經營誠信守則」最近於109年3月25日修訂。</p>			

(七) 其他足以增進對公司治理運作情形之瞭解之重要資訊，得一併揭露：

本公司亦訂有「內部重大資訊處理暨內線交易管理作業程序」，作為本公司之董事、經理人及員工行為應遵循準則，並於公司網站中設置「關係人中心-公司治理」，充份揭露該管理作業程序。

(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：業經 115 年 3 月 10 日董事會通過並依規定申報，聲明書請至公開資訊觀測站(網址:<https://mops.twse.com.tw/mops/#/web/t06sg20>)路徑:請點選單一公司〉公司治理〉公司規章/內部控制〉內控聲明書公告，輸入市場別「上市」、年度「114」及公司代號「3056」查詢。
2. 委託會計師專案審查內部控制制度者，應揭露會計師審查報告：無。

(九)最近年度及截至年報刊印日止，股東會及董事會之重要決議：

1. 股東會之重要決議

會議名稱及日期	重 要 決 議
一一四年度股東常會 6月17日	(1) 通過113年度營業報告書及財務報表案。 (2) 通過113年度盈餘分派案。 執行情形：訂定114年8月15日為除權息基準日，114年9月12日為現金股利發放日及新股上市買賣日。(每股分配現金股利2元及股票股利3.5元) (3) 通過盈餘轉增資發行新股案。 執行情形：每仟股無償配發350股，114年8月28日獲經濟部准予登記，114年9月12日新股上市買賣。 (4) 通過修訂「公司章程」案。 執行情形：114年6月30日獲經濟部准予登記，並公告於公司網站。

2. 董事會之重要決議

會議名稱及日期	重 要 決 議
第十三屆第6次董事會 114/03/11	(1) 通過薪資報酬委員會審議之民國113年度員工酬勞及董事酬勞案。 (2) 通過民國113年度營業報告書及財務報表案。 (3) 通過民國113年度盈餘分派之議案。 (4) 通過辦理盈餘轉增資發行新股案。 (5) 通過出具「內部控制制度聲明書」案。 (6) 通過簽證會計師公費討論並評估聘任會計師之獨立性及適任性案。 (7) 通過修訂「公司章程」案。 (8) 通過修訂「員工酬勞辦法」案。 (9) 通過修訂「審計委員會組織規程」案。 (10) 通過指派日太資產管理股份有限公司法人股東之代表人案。 (11) 通過銀行授信融資案。 (12) 通過財務主管聘任案。 (13) 通過台中市西屯區文商段53地號合建分售開發案。 (14) 通過台中市北屯區太原段110、110-1、111、111-1、111-2地號等共5筆合建分售開發案。 (15) 通過子公司重要經理人聘任授權案。 (16) 通過訂定114年股東常會事宜案。
第十三屆第7次董事會 114/05/07	(1) 通過送交本公司自行編製之民國114年第一季財務報表案。 (2) 通過代理發言人異動案。
第十三屆第1次臨時董事會 114/06/05	(1) 通過新任董事長案。 (2) 通過台中分公司經理人異動案
第十三屆第8次	(1) 通過113年度盈餘分配案之現金股利除息日及股票股利除權基準日事宜討論案。

會議名稱及日期	重 要 決 議
董事會 114/07/03	(2) 通過「核准權限表」修訂案。 (3) 通過審議民國 113 年度董事酬勞個人分派案。 (4) 通過董事長薪資調整案。
第十三屆 第 9 次 董事會 114/08/08	(1) 通過送交本公司自行編製之民國 114 年第二季財務報表案。 (2) 通過銀行授信融資案。 (3) 通過發行一一四年度第一次有擔保普通公司債案。 (4) 通過民國 113 年度永續報告書案。 (5) 通過子公司總太營造(股)公司減資退還股款案
第十三屆 第 10 次 董事會 114/11/11	(1) 通過民國 114 年第三季合併財務報告案。 (2) 通過民國 115 年度稽核計畫案。 (3) 通過授權董事長土地購置額度新台幣 30 億元之限度內不動產進行開發案。 (4) 通過民國 115 年度營運計畫暨預算案。 (5) 通過「核准權限表」修訂及董事長兼任投資專案經理人案。 (6) 通過稽核主管異動案。 (7) 通過合資成立餐飲新公司案。 (8) 通過轉投資成立醫美相關產業案。
第十三屆 第 11 次 董事會 115/03/10	(1) 通過民國 114 年度員工酬勞(含基層員工酬勞)及董事酬勞分配情形案。 (2) 通過民國 114 年度營業報告書及財務報表案。 (3) 通過民國 114 年度盈餘分派之議案。 (4) 通過出具「內部控制制度聲明書」案。 (5) 通過關係人購屋方案。 (6) 通過修訂「背書保證施行辦法」案。 (7) 通過修訂「編製與申報永續報告書作業辦法」案。 (8) 通過修訂「永續發展實務守則」案。 (9) 通過修訂「公司章程」案。 (10) 通過稽核職務代理人異動案。 (11) 通過財務主管異動案。 (12) 通過會計主管異動案。 (13) 通過協議終止印超國際(股)公司(原陞霖建設(股)公司)文商 53 地號合建分售開發案。 (14) 通過子公司印超國際(股)公司(原陞霖建設(股)公司)減資退還股款案。 (15) 通過對子公司富華建設股份有限公司增資案。 (16) 通過「核准權限表」修訂案。 (17) 通過解除本公司董事競業禁止限制案。 (18) 通過訂定 115 年股東常會事宜案。
第十三屆 第 12 次 董事會 115/05/12	(1) 通過簽證會計師公費討論並評估聘任會計師之獨立性及適任性案。 (2) 通過送交本公司自行編製之民國 115 年第一季合併財務報告案。 (3) 通過修訂「核准權限表」案。 (4) 通過本公司董事長薪資調整案。 (5) 通過修訂「買回股份轉讓員工辦法」案。

會議名稱及日期	重 要 決 議
	(6) 通過本公司 115 年第一次買回公司股份轉讓予員工案。 (7) 通過訂定 115 年股東常會事宜案(新增議案)。

(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：無此情形。

四、簽證會計師公費資訊

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

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(註)	合計	備註
勤業眾信聯合會計師事務所	吳麗冬	114/01/01~114/12/31	1,660	1,188	2,848	
	曾棟鋆	114/01/01~114/12/31				

註：非審計公費包含稅務簽證250仟元、盈餘轉增資公費95仟元、移轉訂價報告170仟元、協議程序報告450仟元、營所稅暫繳簽證150仟元及其他73仟元。

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

(三) 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：無此情形。

五、更換會計師資訊

公司如在最近二年度及其期後期間有更換會計師情形者，應揭露下列事項：

(一) 關於前任會計師

更換日期	民國 115 年第一季		
更換原因及說明	因勤業眾信聯合會計師事務所內部輪調之機制，本公司董事會通過自 115 年第一季起由簽證會計師吳麗冬及曾棟鋆會計師，更換為吳麗冬及許瑞隆會計師。		
說明係委任人或會計師終止或不接受委任	當事人	會計師	委任人
	情況		
	主動終止委任	-	-
	不再接受(繼續)委任	-	-
最新兩年內簽發無保留意見以外之查核報告書意見及原因	不適用。		

與發行人 有無不同意見	有	-	會計原則或實務
		-	財務報告之揭露
		-	查核範圍或步驟
		-	其他
	無	✓	
說明：不適用。			
其他揭露事項 (本準則第十條第六款 第一目之四至第一目 之七應加以揭露者)	不適用。		

(二)關於繼任會計師

事務所名稱	勤業眾信聯合會計師事務所
會計師姓名	吳麗冬會計師、許瑞隆會計師
委任之日期	民國 115 年第一季起
委任前就特定交易之會計處理方法或會計原則及對財務報告可能簽發之意見諮詢事項及結果	不適用
繼任會計師對前任會計師不同意見事項之書面意見	不適用

(三)前任會計師對本準則第十條第六款第一目及第二目之三事項之復函：
不適用。

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

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

(一)董事、經理人及大股東股權變動情形

職稱	姓名	114 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
董事兼大股東	祚榮投資(股)公司	12,883,926	0	0	0
法人董事代表 兼董事長	祚榮投資(股)公司 代表人：劉偉如 (註1)	0	0	-	-
法人董事代表	祚榮投資(股)公司	429,735	0	6,453,000	0

職 稱	姓 名	114 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
兼董事長	代表人：吳錫坤(註2)				
董 事	郭家琦	51,601	0	0	0
董 事	林正庸	54,468	0	0	0
董 事	周武國	66,248	0	0	0
董 事	陳昭舒	85,154	0	0	0
董 事	洪志成(註3)	(14,500)	0	0	0
獨立董事	李明海	0	0	0	0
獨立董事	曹永仁	0	0	0	0
獨立董事	溫耀嘉	0	0	0	0
副總經理代 理總經理	林鳳秋(註4)	0	0	-	-
董事長室主任祕 書代理總經理	侯怡佳(註5)	-	-	0	0
公司治理主管	柯惠文	(29,531)	0	0	0
會計主管兼 任財務主管	吳仁峰(註6)	364	0	-	-
財務主管	廖汶庭(註7)	-	-	0	0
會計主管	黃豐為(註7)	-	-	0	0
董事長特助	宗宸宇(註8)	0	0	-	-
董事長特助	吳祚昌(註9)	-	-	0	0
董事長特助	陳諮冠(註10)	-	-	0	0
協 理	陳清泉(註11)	(6,811)	0	-	-
經 理	康嘉宏(註12)	-	-	-	-

註1：114年6月5日辭任，114年度持股異動期間為114年1月1日至6月5日。

註2：114年6月5日就任，114年度持股異動期間為114年6月5日至12月31日。

註3：113年5月10日就任總經理，113年6月12日董事改選時就任董事，114年2月28日辭任總經理。

註4：114年3月1日代理總經理，115年2月28日辭任總經理。

註5：115年3月1日代理總經理。

註6：114年3月12日兼任財務主管，115年3月11日職務調整解任會計及財務主管。

註7：115年3月11日新任。

註 8：114 年 8 月 13 日新任，115 年 1 月 31 日辭任。

註 9：115 年 3 月 10 日新任。

註 10：115 年 4 月 22 日新任。

註 11：115 年 3 月 31 日辭任。

註 12：114 年 5 月 31 日辭任。

(二)董事、經理人及持股比例超過百分之十之股東股權移轉之相對人為關係人者之資訊：無此情形。

(三)董事、經理人及持股比例超過百分之十之股東股權質押之相對人為關係人者之資訊：無此情形。

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

115 年 4 月 25 日

姓名 (註 1)	本人持有股份		配偶、未成年 子女持有股份		利用他人名義 合計持有股份		前十大股東相互間 具有關係人或為配 偶、二親等以內之 親屬關係者，其名 稱或姓名及關係。 (註 2)		備註
	股 數	持 股 比 率	股 數	持 股 比 率	股 數	持 股 比 率	名 稱	關 係	
祚榮投資(股)公司 代表人:吳錫坤	49,965,145 8,110,551	10.34% 1.69%	0 3,954,110	0.00% 0.82%	0 0	0.00% 0.00%	劉素如 吳祚榮 吳舜文	監察人 董 事 董 事	本公 司之 董事
鄭伊芳	11,899,475	2.48%	註 3	註 3	註 3	註 3	註 3	註 3	
點將家投資(股)公司 代表人:陳景松	9,260,109 0	2.60% 0.00%	註 3	註 3	註 3	註 3	註 3	註 3	
吳錫坤	8,110,147	1.69%	3,954,110	0.82%	0	0.00%	劉素如 吳祚榮 吳舜文	配 偶 父 子 父 女	
吳祚榮	4,991,292	1.04%	0	0.00%	0	0.00%	吳錫坤 劉素如 吳舜文	父 子 母 子 兄 妹	
渣打託管維斯登翠新 興市場高股息基金	4,916,000	1.02%	註 3	註 3	註 3	註 3	註 3	註 3	
劉素如	3,954,110	0.82%	8,110,147	1.69%	0	0.00%	吳錫坤 吳祚榮	配 偶 母 子	

姓名 (註1)	本人持有股份		配偶、未成年子女持有股份		利用他人名義合計持有股份		前十大股東相互間具有關係人或為配偶、二親等以內之親屬關係者，其名稱或姓名及關係。 (註2)		備註
	股數	持股比例	股數	持股比例	股數	持股比例	名稱	關係	
							吳舜文	母女	
吳舜文	3,320,036	0.69%	0	0.00%	918,884	0.19%	吳錫坤 劉素如 吳祚榮	父女 母女 兄妹	
渣打託管維斯登翠新興市場小型資本股利基金投資專戶	2,009,000	0.42%	註3	註3	註3	註3	註3	註3	
匯豐(台灣)商業銀行股份有限公司受託保管全球三角洲新興市場基金有限合夥投資專戶	1,876,000	0.39%	註3	註3	註3	註3	註3	註3	

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

註2：將前揭所列示之股東包括法人及自然人，應依發行人財務報告編製準則規定揭露彼此間之關係。

註3：該股東非為公司申報之內部人，故其配偶、未成年子女或利用他人名義持有股份之相關資料無法取得。

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1)	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
總太營造(股)公司(註2)	60,000,000	100.00%	-	-	60,000,000	100.00%
日太資產管理(股)公司	30,000,000	100.00%	-	-	30,000,000	100.00%
富華建設(股)公司	10,000,000	100.00%	-	-	10,000,000	100.00%
大舜廣告(股)公司	2,000,000	100.00%	-	-	2,000,000	100.00%
印超國際(股)公司(註3)	10,000,000	100.00%	-	-	10,000,000	100.00%

註1：係公司採用權益法之投資。

註2：於114年8月減資40,000,000股。

註3：原陞霖建設(股)公司於115年2月更名，115年4月減資50,000,000股。

參、募資情形

一、資本及股份

(一) 股本來源

1. 已發行股份股本形成經過

單位：新台幣仟元；仟股

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
86.11	10.00	2,000	20,000	1,050	10,500	現 增	無	
87.06	10.00	2,000	20,000	1,890	18,900	現 增	無	87.06.06 經(87)建三乙字第 175591 號
87.11	10.00	8,000	80,000	3,500	35,000	現 增	無	87.12.18 經(87)商字第 087141472 號
88.12	10.00	8,000	80,000	5,000	50,000	現 增	無	88.06.14 (88)建三壬字第 185190 號
89.04	10.00	16,000	160,000	10,000	100,000	現 增	無	89.05.26 經(89)商字第 089116984 號
89.06	10.00	16,000	160,000	15,000	150,000	現 增	無	89.06.23 經(89)商字第 089120398 號
90.07	10.00	49,000	490,000	24,458	244,580	盈 轉	無	90.07.02(九〇)台財證(一)字第 142144 號
91.05	10.00	59,000	590,000	30,789	307,887	盈 轉	無	91.04.29(九一)台財證(一)字第 119612 號
92.08	10.00	59,000	590,000	32,606	326,062	盈 轉	無	92.07.04 台財證一字第 0920129813 號
93.10	10.12	59,000	590,000	32,663	326,632	認股權轉換	無	93.11.11 經授中字第 09332987850 號
95.12	10.00	59,000	590,000	16,863	168,632	減 資	無	96.01.23 經授中字第 09631605430 號
95.12	8.00	59,000	590,000	16,988	169,882	私 募 現 增	無	96.01.23 經授中字第 09631605430 號
96.03	7.84	59,000	590,000	33,988	339,882	私 募 現 增	無	96.04.10 經授中字第 09631924880 號
96.10	10.95	70,000	700,000	43,375	433,751	公 司 債 及 認股權轉換	無	96.10.05 經授中字第 09632861310 號
96.10	11.80	70,000	700,000	43,376	433,761	認股權轉換	無	96.10.30 經授中字第 09632977140 號
97.12	10.00	120,000	1,200,000	32,532	325,321	減 資	無	97.12.31 經授商字第 09701327530 號
97.12	7.00	120,000	1,200,000	62,532	625,321	私 募 現 增	無	97.12.31 經授商字第 09701327530 號
98.09	7.70	120,000	1,200,000	62,557	625,571	認股權轉換	無	98.09.15 經授商字第 09801211800 號
98.11	7.70	120,000	1,200,000	62,656	626,561	認股權轉換	無	98.11.10 經授商字第 09801259910 號
99.02	9.15	120,000	1,200,000	63,123	631,226	認股權轉換	無	99.02.22 經授商字第 09901033410 號
99.05	10.35	120,000	1,200,000	64,434	644,345	認股權轉換	無	99.05.05 經授商字第 09901090890 號
99.07	20.00	120,000	1,200,000	89,434	894,345	現 增	無	99.07.06 經授商字第 09901144220 號
99.08	7.70	120,000	1,200,000	89,474	894,741	認股權轉換	無	99.08.16 經授商字第 09901184910 號
99.12	10.19	120,000	1,200,000	89,563	895,631	認股權轉換	無	99.12.02 經授商字第 09901267160 號
100.03	10.69	120,000	1,200,000	89,705	897,050	認股權轉換	無	100.03.11 經授商字第 10001046540 號
100.05	10.91	120,000	1,200,000	90,194	901,940	認股權轉換	無	100.05.27 經授商字第 10001109130 號
100.11	20.00	120,000	1,200,000	110,194	1,101,940	現 增	無	100.11.24 經授商字第 10001265860 號
101.03	10.83	120,000	1,200,000	110,327	1,103,268	認股權轉換	無	101.03.30 經授商字第 10101056470 號
101.09	10.00	200,000	2,000,000	133,537	1,335,372	股息及紅利	無	101.09.11 經授商字第 10101189080 號
102.08	10.00	200,000	2,000,000	140,824	1,408,240	股息及紅利	無	102.08.08 經授商字第 10201160320 號

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
102.11	26.10	200,000	2,000,000	144,912	1,449,120	公司債轉換	無	102.11.28 經授商字第 10201242480 號
103.03	26.10	200,000	2,000,000	149,763	1,497,625	公司債轉換	無	103.03.25 經授商字第 10301046480 號
103.06	26.10	200,000	2,000,000	149,946	1,499,464	公司債轉換	無	103.06.03 經授商字第 10301098140 號
103.08	21.00	200,000	2,000,000	172,946	1,729,464	現 增	無	103.08.15 經授商字第 10301160320 號
104.09	10.00	200,000	2,000,000	199,347	1,993,471	股息及紅利	無	104.09.16 經授商字第 10401193280 號
105.01	10.50	500,000	5,000,000	229,347	2,293,471	現 增	無	105.01.06 經授商字第 10501001910 號
105.07	18.90	500,000	5,000,000	230,485	2,304,847	公司債轉換	無	105.07.18 經授商字第 10501157460 號
107.04	8.70	500,000	5,000,000	231,689	2,316,895	認股權轉換	無	107.04.02 經授商字第 10701035910 號
107.11	10.00	500,000	5,000,000	208,521	2,085,205	減 資	無	107.11.23 經授商字第 10701149140 號
108.04	8.30	500,000	5,000,000	209,215	2,092,153	認股權轉換	無	108.04.19 經授商字第 10801044230 號
108.11	7.70	500,000	5,000,000	209,288	2,092,877	認股權轉換	無	108.11.27 經授商字第 10801166170 號
110.04	13.55	500,000	5,000,000	210,791	2,107,907	認股權轉換	無	110.04.28 經授商字第 11001062270 號
111.04	12.20	500,000	5,000,000	211,717	2,117,167	認股權轉換	無	111.04.08 經授商字第 11101052600 號
111.08	23.50	500,000	5,000,000	242,717	2,427,167	現 增	無	111.08.23 經授商字第 11101154590 號
111.11	11.30	500,000	5,000,000	242,749	2,427,487	認股權轉換	無	111.11.17 經授商字第 11101220710 號
112.09	10.00	1,000,000	10,000,000	342,276	3,422,757	股息及紅利	無	112.09.11 經授商字第 11230171010 號
113.09	10.00	1,000,000	10,000,000	355,967	3,559,667	股息及紅利	無	113.09.10 經授商字第 11330160890 號
114.08	10.00	1,000,000	10,000,000	480,555	4,805,551	股息及紅利	無	114.08.28 經授商字第 11430136870 號

2. 股份種類

股 份 種 類	核 定 股 本			備 註
	流 通 在 外 股 份 (上 市)	未 發 行 股 份	合 計	
普 通 股	480,555,051	519,444,949	1,000,000,000	其中 6,000,000 股係保留員工 認股權憑證股份數額

3. 總括申報制度相關資訊：不適用。

(二) 主要股東名單

115 年 4 月 25 日

主要股東名稱	股 份	持有股數	持股比例
祚榮投資股份有限公司		49,695,145	10.34%
鄭伊芳		11,899,475	2.48%
點將家投資股份有限公司		10,800,147	2.25%
吳錫坤		8,110,551	1.69%
吳祚榮		4,991,292	1.04%
渣打託管維斯登翠新興市場高股息基金		4,916,000	1.02%

主要股東名稱	股 份	持有股數	持股比例
劉素如		3,954,110	0.82%
吳舜文		3,320,036	0.69%
渣打託管維斯登翠新興市場小型資本股利基金投資專戶		2,009,000	0.42%
匯豐(台灣)商業銀行股份有限公司受託保管全球三角洲新興市場基金有限合夥投資專戶		1,876,000	0.39%
合 計		101,571,756	21.14%

(三) 公司股利政策及執行狀況

1. 本公司章程之股利政策：

第十八條	<p>公司年度如有獲利，應提撥 0.1% 至 5% 為員工酬勞，不高於 2% 為董事酬勞，但尚有累積虧損時，應預先保留彌補數額。</p> <p>前項員工酬勞數額中，應提撥不低於 25% 為基層員工分配酬勞，員工酬勞得以股票或現金為之，其發放對象得包含符合一定條件之從屬公司員工，至董事酬勞僅得以現金為之。</p> <p>員工酬勞及董事酬勞分派案，應由董事會決議，並報告股東會。</p>
第十八條之一	<p>公司無盈餘時，不得分派股息及股利。</p> <p>本公司年度總決算如有盈餘，應依下列順序計算「可供分配盈餘」，視業務狀況及資金需求酌予保留一部份後，由董事會擬具盈餘分派議案，提請股東會分派之：</p> <p>(一) 提繳稅款。</p> <p>(二) 彌補累積虧損。</p> <p>(三) 提列法定盈餘公積。</p> <p>(四) 依法提列或迴轉特別盈餘公積。</p> <p>(五) 連同期初累積未分配盈餘及「當年度未分配盈餘調整數額」。</p> <p>分派股息及紅利之全部或一部分如以發放現金之方式為之，授權董事會以三分之二以上董事出席，及出席董事過半數同意後為之，並報告股東會，不適用前項應經股東會決議之規定。</p>

本公司股利政策係依據本公司營運狀況、資金需求、內外部整體環境變化並兼顧股東利益，得以全數或部份分派。盈餘之分派得以現金股利或股票股利方式為之，股利分派額度維持於當年度可分配盈餘之20%至100%間，惟現金股利以不低於總股利10%。

註：115年3月10日董事會已通過修訂公司章程第十八條之一「(前略).....盈餘之分派得以現金股利或股票股利方式為之，股利分派額度維持於當年度可分配盈餘之10%至100%間，惟現金股利以不低於總股利10%。並提報本次115年6月23日股東常會討論決議。」

2. 本次股東會擬議股利分派情形：本公司115年3月10日董事會決議分配114年度現金股利293,138,581元(每股決議配發0.61元)，將於115年6月23日股東會報告。
3. 預期股利政策將有重大變動時，應加以說明：股利政策無重大變動。

(四) 本次股東會擬議之無償配股對公司營業績效及每股盈餘之影響：本公司股東會無擬議分配之無償配股，故不適用。

(五) 員工及董事酬勞

1. 公司章程所載員工及董事酬勞之成數或範圍：

公司年度如有獲利，應提撥0.1%至5%為員工酬勞，不高於2%為董事酬勞，但尚有累積虧損時，應預先保留彌補數額。

前項員工酬勞數額中，應提撥不低於25%為基層員工分配酬勞，員工酬勞得以股票或現金為之，其發放對象得包含符合一定條件之從屬公司員工，至董事酬勞僅得以現金為之。

員工酬勞及董事酬勞分派案，應由董事會決議，並報告股東會。

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

員工及董事酬勞估列基礎係以114年度之稅前淨利扣除分派員工及董事酬勞前之利益，考量法定盈餘公積等因素後，以章程所訂成數為基礎估列(員工酬勞0.3%，董事酬勞0.7%)，並認列為114年度之營業費用。

以股票分派之員工酬勞之股數計算基礎，係以董事會決議日前一日收盤價計算之。

若嗣後董事會決議實際配發金額與估列數有差異時，則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及董事酬勞金額：

本公司 115 年 3 月 10 日董事會決議通過分派員工酬勞 1,888,252 元及董事酬勞 4,405,920 元，均以現金方式發放；擬訂分派之金額與認列費用年度估列金額無差異。

(2) 以股票分派之員工酬勞金額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：本次董事會決議全數以現金分派員工酬勞。

4. 前一年度員工、董事及監察人酬勞之實際分派情形：

本公司 114 年度實際配發員工酬勞 16,482,045 元及董事酬勞 27,470,076 元；與 113 年度認列員工、董事酬勞並無差異。

(六) 公司買回本公司股份情形：最近年度及截至年報刊印日止，本公司無買回公司股份情形。

二、公司債辦理情形：

公 司 債 種 類	一一四年度第一次有擔保普通公司債 (代號：B87502)
發 行 日 期	114.9.24
面 額	新臺幣壹佰萬元整
發 行 及 交 易 地 點 (註)	不適用
發 行 價 格	依面額十足發行
總 額	新臺幣壹拾伍億元整
利 率	票面利率：固定年利率 2%
期 限	5 年期 到期日：119.9.24
保 證 機 構	第一商業銀行(股)公司
受 託 人	臺灣土地銀行(股)公司
承 銷 機 構	第一金證券(股)公司
簽 證 律 師	遠東聯合法律事務所 邱雅文律師
簽 證 會 計 師	勤業眾信聯合會計師事務所 吳麗冬會計師
償 還 方 法	自發行日起屆滿五年到期一次還本
未 償 還 本 金	新臺幣壹拾伍億元整
贖回或提前清償之條款	不適用
限 制 條 款	無
信用評等機構名稱、評等日期、公司債評等結果	不適用
附 其 他 權 利	已轉換(交換或認股)普通股、海外存託憑證或其他有價證券之金額 發行及轉換(交換或認股)辦法
發行及轉換、交換或認股辦法、發行條件對股權可能稀釋情形及對現有股東權益影響	請參閱本公司一一四年度第一次有擔保普通公司債公開說明書
交換標的委託保管機構名稱	不適用

註：屬海外公司債者填列。

三、特別股辦理情形：無此情形。

四、海外存託憑證辦理情形：無此情形。

五、員工認股權憑證辦理情形：

(一) 公司尚未屆期之員工認股權憑證應揭露截至年報刊印日止辦理情形及對股東權益之影響：

115年5月12日

員工認股權憑證種類	113年員工認股權憑證
申報生效日期及總單位數	113年1月9日 3,000單位 (每單位得認購普通股1,000股)
發行(辦理)日期	113年4月24日
已發行單位數	3,000單位
尚可發行單位數	-
發行得認購股數占已發行股份總數比率	0.62%
認股存續期間	113年4月24日至 117年4月23日
履約方式	發行新股
限制認股期間及比率	屆滿二年可行使認股權比例60% 屆滿三年可行使認股權比例100%
已執行取得股數	0股
已執行認股金額	0元
未執行認股數量	1,999,000股
未執行認股者其每股認購價格	20.5元
未執行認股數量占已發行股份總數比率	0.42%
對股東權益影響	對原有普通股股東股權稀釋影響不大。

(二) 累積至年報刊印日止取得員工認股權憑證之經理人及取得憑證可認股數前十大員工之姓名、取得及認購情形：

115年05月12日

	職 稱	姓 名	取得認股數量	取得認股數量占已發行股份總數比率	已 執 行				未 執 行			
					認股數量	認股價格	認股金額	認股數量占已發行股份總數比率	認股數量(註1)	認股價格	認股金額	認股數量占已發行股份總數比率
經理人	副 總 經 理	林鳳秋(註2)	306,000 股	0.06%	-	-	-	-	175,000 股	20.50	3,587,500	0.04%
	董事長室主任秘書	侯怡佳(註3)										
	治 理 主 管	柯惠文										
	協 理	陳清泉(註4)										
	財務兼會計主管	吳仁峰(註5)										
	經 理	康嘉宏(註6)										
員工	子 公 司 總 經 理	呂建忠	683,000 股	0.14%	-	-	-	-	498,000 股	20.50	10,209,000	0.10%
	子 公 司 副 總 經 理	韓文彥										
	特 助	蔡晉榮										
	經 理	吳惠卿										
	子 公 司 董 事 長	蔡吉勝										
	子 公 司 協 理	林金俊										
	稽 核	黃愛嬪										
	法 務	黃中信										
	副 理	傅怡靜										
經 理	洪梅齡											

註1：未執行認股數量已扣除離職人員之認股數量。

註2：114年3月1日代理總經理，115年2月28日辭任總經理。

註3：115年3月1日代理總經理。

註4：115年3月31日辭任。

註5：114年3月12日兼任財務主管，115年3月11日職務調整解任會計及財務主管。

註6：114年5月31日辭任。

六、 限制員工權利新股辦理情形：無此情形。

七、 併購或受讓他公司股份發行新股辦理情形：無此情形。

八、 資金運用計畫執行情形：本公司截至年報刊印日止並無資金運用計畫尚未完成或計畫已完成但效益尚未顯現之情形。

肆、營運概況

一、業務內容

(一) 業務範圍

1. 所營業務內容：本集團以委託營造廠商興建住宅大樓及商業大樓之出租或出售及經營國內外土木建築水利工程業務承攬為主要業務。
2. 主要業務內容及其營業比重單位：

新台幣仟元；%

業 務 內 容	114 年營業額	營業比重
不動產銷售收入	3,209,396	79.16%
工 程 收 入	726,684	17.92%
其 他	118,352	2.92%
合 計	4,054,432	100.00%

3. 目前主要之產品：住宅、店舖出售及建築工程承攬等。
4. 計劃開發之新商品：

未來視全球金融環境與國內房市景氣動向，採取穩健推案節奏，於適當時機啟動指標區域案源之公開銷售。為有效降低投資風險並加速資金循環，本公司持續優化產品定位，鎖定具發展潛力之地段並推出契合市場需求之產品，透過精準控管開發時程，確保財務韌性。深化產品差異化競爭優勢，並全面推行行銷業務與售後服務之數位化轉型，藉由科技導向的精準行銷提升經營綜效，使公司在變動的產業環境中維持競爭力，實現長期成長目標。

(二) 產業概況

1. 營建業之現況與發展：

回顧國內房地產市場表現，全國建物買賣登記棟數已連續多年穩定站上 30 萬棟大關，顯示在資金充沛及剛性需求強勁支撐下，總體需求量維持韌性。進入 114 年度，受前期金融政策調控及信用管制措施之持續影響，房市逐步由過熱轉向理性觀望之盤整期，交易動能回歸穩定。國際環境方面，隨著全球政經版圖位移與貿易保護主義抬頭，各國間的關稅政策與能源轉型佈局轉趨激進，特別是針對關鍵戰略產業與原物料的競合，直接衝擊全球供應鏈穩定。地緣政治衝突如俄烏局勢之演變，亦對國際大宗商品價格產生波動壓力，進而推升營造原物料與碳費成本之不確定性。本公司將密切關注全球金融動盪及跨國經貿體系

之變化，審慎評估其對國內房地產造價與投資信心之連帶影響，以滾動式調整開發節奏與採購策略，確保公司在多變的宏觀環境中穩健經營。

2. 產業中之上、中、下游之關聯性

- (1) 房地產的製程從地主、土地仲介、代書、金融業...；到測量、設計、營造、水電、建材、廣告、裝潢...；以及資產管理、物業管理..等，涵蓋範圍之廣，可謂各行業的火車頭，對於經濟發展有相當重要的指標意義。
- (2) 房地產需先購入土地，視其使用強度予以開發，在開發過程中需由代書、金融業來進行配套的土地移轉登記及融資等作業。並由測量公司進行實地丈量、鑽探公司進行地質探測，規劃設計階段則有建築師事務所、室內設計公司或景觀設計公司進行建築物軟、硬體的設計及相關執照的申請。
- (3) 銷售階段需有業務部門及廣告公司執行銷售業務，並需裝潢業進行銷售中心及樣品、實品屋的裝潢設計施工，期間亦需動用多種媒體進行宣傳。
- (4) 營建階段則由營造廠、機電、消防等產業提供大量的人力及物料，涉及的產業領域多不勝數。完工交屋後，尚需物業管理、機(水)電、消防等專業公司對建築的使用進行管理與維護，使用者的進駐帶動家具、家飾、家電等需求，從上到下一系列流程，有效促使經濟流通，對景氣提升具有正面的貢獻。

3. 產品各種發展趨勢

隨著國人對居住品質日漸重視，個案產品的規劃及空間的利用度已成為購屋者在選擇房屋時的重要考量，生活機能與學區亦仍為購屋考量因素之一，而施工品質更是建立口碑的關鍵，精緻化人性設計、機能實用多元性和建案位於生活機能較佳之地段將是未來房屋產品的發展趨勢。

另由於環保意識抬頭，從土地開發至建築物的規劃、施工及完工後建物的使用，皆已陸續融入節能及永續理念，在綠建築的思潮隨著環保議題、生態理念與政府政策的推動下，已逐漸成為建築界的前瞻發展方向。在政府機構推廣下已帶動風潮，配合鼓勵民間企業跟進，自然形成綠建築產業之市場機制及環境，使社會大眾共同實踐綠建築，以達到有效利用資源、節約能源，以及減少二氧化碳排放之目標，在綠建築符合節能、生態與環保，並提升健康舒適生活的概念下，綠建築將為未來之趨勢。

4. 競爭情形

本公司經營團隊憑藉深耕核心區域之卓越品牌實力，展現企業經營韌性。面對市場競爭，本公司除持續維持土地開發之資訊優勢，審慎評估具備長期成長潛力之戰略地段外，更透過差異化策略跳脫價格競爭。近年來，本公司積極推動品牌轉型與升級，將國際建築趨勢與永續經營精神納入品牌核心，致力於發展高價值、具前瞻性之指標建築，並透過生活美學與異業跨界策略，提升產品附加價值與品牌認同。

展望未來，本公司將針對特定高潛力地段採取精準開發策略，以卓越的空間規劃與品牌深度打造市場排他性。為應對後續營造成本及市場環境之變動，公司將持續透過精進管理流程提升營運效能，並結合品牌發展內涵，於產品開發中導入智慧化與現代化設計概念，藉由長期耕耘品牌力與產品力之高度結合，建立穩固的競爭門檻，以實現企業長期成長與價值最大化之目標。

(三) 技術及研發概況

本公司致力於建築技術應用與管理效能之整合，透過數位化建模技術，將設計端與工程現場精準銜接，強化專案管控之嚴密度。規劃與採購單位持續關注市場建材趨勢與設計新知，並將其轉化為產品規劃之實務應用，確保開發案具備市場競爭力與居住品質。

在工程執行方面，本公司發揮集團資源協同效應，由子公司導入 BIM 建築資訊模型系統，透過精確模擬達成對工期與資材之管控。利用該系統進行施工前之碰撞偵測與流程優化，有效降低資源耗損、精確控制開發成本並確保工程品質，藉由成熟技術之應用奠定穩健經營之基石。

本公司及子公司歷年來均投入相當的人力資源與成本，不斷推出新的服務與制度以滿足消費大眾對不動產交易的需求，惟本公司及子公司目前主要仍係提供房屋開發建築之服務，不適用研發投資，故尚無未來研發計畫及預計投入之研發費用。

(四) 長、短期業務發展計劃

1. 短期目標：個案銷售順利。
2. 中期目標：
 - (1) 加深公司品牌價值。
 - (2) 拓展商用投資領域。
 - (3) 布局開發效益土地。
 - (4) 增強住戶品牌認同。

3. 長期目標：

(1) 穩健經營、公開透明

維持財務穩健，運用公開透明之上市平台優勢，落實公司治理，確保企業之永續發展。

(2) 固本跨界、異業結盟

立足建築本業，積極透過跨產業合作與異業結盟，除拓寬營收管道外，更藉由生活美學與異業資源之挹注，提升品牌價值與附加價值

(3) 資源整合、多角化佈局

深化集團內部資源整合，透過精準之工進控管與品質管理，強化集團競爭力；同時評估多角化經營契機，創造多元且穩定的獲利來源。

二、市場及產銷概況

(一) 市場分析

1. 主要產品銷售區域

目前以台中市為主要市場進行土地開發及銷售。

2. 市場佔有率

本公司 112 及 114 年度分別推出「之序」、「灃光」，以台中地區推案為基礎，計算之市場佔有率如下：

單位：新台幣億元

項目 / 年度	111 年度	112 年度	113 年度	114 年度
富華創新 (A)	0	86	0	19
台中地區推案量(B)	3,158	3,534	3,891	2,515
市場佔有率(A/B)	0.00%	2.43%	0.00%	0.76%

資料來源：111~114 年度國泰房地產指數季報

3. 市場未來之供需狀況及成長性

(1) 供給狀況：

依據國泰建設與政治大學臺灣房地產研究中心對於國內房地產之研究資料顯示，114 年全國新推個案市場推案量達 13,575 億元，較 113 年減少 27.38%，在成交價格方面，各縣市仍微幅度成長，平均增加了 6.51%，臺中市平均成交價更突破來到 53.95 萬/坪。

受「健全房地產市場方案」影響，《平均地權條例》與「囤房稅 2.0」效應持續發酵。搭配央行維持信用管制且並未鬆綁，市場投機氣氛降溫。雖然通膨壓力較往年趨緩，但政策控管與資金成本仍是影響市場成長性的關鍵變數。預期未來房市將以自住需求為主軸，建設

業將進入去化庫存與品質競爭的穩定成長期，需持續觀察央行後續政策之走向。

113 年度與 114 年度全國各季推案狀況

項目	113 年度					114 年度				
	第一季	第二季	第三季	第四季	合計	第一季	第二季	第三季	第四季	合計
個案數(件)	169	264	245	246	924	177	207	176	187	747
總可銷戶數(戶)	14,917	27,645	25,068	21,996	89,626	15,654	18,758	13,871	17,212	65,495
總可銷金額 (新臺幣億元)	2,739	5,575	5,682	4,698	18,694	3,233	3,584	2,920	3,839	13,576

資料來源：113 年度及 114 年度國泰房地產指數新聞稿(國泰建設公司/政治大學臺灣房地產研究中心)

114 年度各區推案量與每坪可能成交價

項目		全國	臺北市	新北市	桃竹地區	臺中市	臺南市	高雄市
推案量 (新臺幣億元)	金額	13,576	2,405	3,942	2,343	2,515	1,077	1,292
	年變動率(%)	-27.38	-34.27	-0.57	-32.38	-35.36	-20.48	-45.24
每坪可能成交價 (新臺幣萬元)	金額	57.85	126.83	67.72	50.02	53.95	36.81	35.46
	年變動率(%)	6.51	7.47	4.21	7.76	9.70	2.33	3.39

資料來源：114 年度國泰房地產指數新聞稿(國泰建設公司/政治大學臺灣房地產研究中心)

(2) 需求狀況：

房地產市場主要需求可區分為自住型客源與投資型客源兩大類型。自住型購屋者對房地產向來具有相當穩定需求，在國民所得提高，以及人口自然增加，國民除會持續追求住宅空間及設備擴增，更將重視居住品質之提升，另房屋更換需求與老舊房屋淘汰乃會持續產生，因此自住型客源仍是未來需求主力。投資型需求方面則較易受房地產景氣波動、政治穩定、政策寬嚴、心理預期、通貨膨脹等因素影響。

由下表內政部統計處之統計資料可知，114 年底止之全國總戶口為 9,851 仟戶，以全國人口約 23,299 仟人來看，每戶人口約 2.37 人，隨著經濟持續成長，都會化聚集效果日益發酵，使得家庭結構小型化趨勢更形明顯，故雖從 109 年開始人口呈現負成長，惟家庭戶數呈現持續平穩成長之走勢，顯示未來房地產市場因家庭戶數持續成長仍有其基本需求。

臺灣 109 年底至 114 年底戶數與人口數

年 度	戶 數 (戶)	年 戶 數 增加率(%)	人 口 數 (人)	年 人 口 增加率(%)	戶 量 (人/戶)
109 年底	8,933,814	1.14	23,561,236	-0.18	2.64
110 年底	9,006,580	0.81	23,375,314	-0.79	2.60
111 年底	9,089,450	0.92	23,264,640	-0.47	2.56
112 年底	9,240,823	1.67	23,420,442	0.67	2.53
113 年底	9,487,480	2.67	23,400,220	-0.09	2.47
114 年底	9,851,532	3.84	23,299,132	-0.43	2.37

資料來源：內政部統計處

(3) 成長性：

「住展風向球」發布 2026 年 1 月分數為 35 分，對應燈號轉向代表衰退注意的黃藍燈，為四年半以來單月新低，春燕尚不見來訪，迄今沒有任何直接與房市相關的刺激利多，使得風向球構成需求面顯示仍需觀望。

房地產市場在央行不斷公布信用管制下，購屋者資金控管受限制，短期內投資客仍無進場的誘因，未來將以自住、置產等兩大買方撐盤，因此一般住宅市場回歸供需基本盤，且買氣仍以低總價、小坪數產品為主流。

4. 競爭利基

(1) 優越的土地開發能力

由於本公司已累積營建經驗多年，具有豐富之土地資訊來源，所以能事先掌握優質地段之發展潛力，積極分析都市發展的趨勢，配合營運狀況推出符合市場需求之建案。

(2) 掌握市場需求、精緻的設計與規劃

本公司對建案行情能充分掌握，且熟悉消費者特性，能規劃設計出符合購屋者需求之產品，故目前推案銷售率佳。

(3) 精確掌握工程品質、進度及成本

本公司於推案前均經過審慎之規劃，事前做好資金預估，並與銀行保持往來信用外，大部份之工程主要發包與政府合格立案且信譽良好之營造公司，嚴格控管施工之進度、產品品質及營建成本，因此在交期及品質均能符合客戶之要求，創造穩定之獲利。

5. 發展遠景之有利、不利因素與因應對策

影響因素	有利因素	不利因素	因應對策
政策	<ol style="list-style-type: none"> 1. 重大公共建設之推動。 2. 政府推動社會住宅規劃、老舊住宅重建及智慧綠建築。 3. 「歡迎台商回台投資行動方案」延長至 116 年，將持續帶動台商回台投資增進就業機會，並刺激經濟成長，將增加對商用不動產與住宅產品的需求。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 俄烏戰爭、以巴衝突及美國總統川普上任備受市場關注，為未來美中關係與國際政局增添變數。 2. 央行信用管制未鬆綁，資金壓力上升，仍持續影響購屋意願。 3. 囤房稅 2.0 實施。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 加強土地開發、產品差異化及建立品牌口碑，推出符合消費者需求之產品並朝綠建築發展。 2. 委託符合品質要求及成本控制的營造廠商，以提升產品競爭力。 3. 健全房市、合理房價。 4. 五道嚴謹檢驗流程及第三方公證單位把關，確保每位住戶權益 5. 「e化服務零距離」持續深化社區營造與品牌經營。
經濟	<ol style="list-style-type: none"> 1. 經濟指標的改善。 2. 製造業景氣的好轉。 	通膨影響擴大、地緣政治衝突、經濟前景未明。	
房市基本面	<ol style="list-style-type: none"> 1. 購屋觀念和預期物價上漲心理下，房地產仍具有投資保值效果。 2. 青年安心成家方案 2.0 政策減輕年輕族群購屋負擔。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 原物料、工資上漲趨勢及土地成本不斷提高。 2. 預期政府開徵碳費對建材類供應鏈造成影響。 3. ESG 碳定價揭露，隱含碳計入成本，使成本提高。 	

(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：住宅大樓，包括住宅及停車位。
2. 產品產製過程：



(三) 主要原料之供應狀況

1. 土地：積極開發尋求適當地區，以中部地區為主要發展市場，尤其以台中市為主要發展核心，並視實際需要購入土地或與地主以合建方式合作，在供給方面將不虞匱乏。
2. 營建工程：以優良營造廠商為主要合作對象。
3. 材料：為使整體發包作業更靈活運用與掌控，已循序漸進改採包工包料方式發包，因此工程材料來源供應穩定。

(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

1. 最近二年度主要供應商資料

單位：新台幣仟元

項目	113年				114年				115年度截至前一季止(註)			
	名稱	金額	占全年度進貨淨額比率	與發行人之關係	名稱	金額	占全年度進貨淨額比率	與發行人之關係	名稱	金額	占當年度截至前一季止進貨淨額比率	與發行人之關係
1	弘笙水電展業有限公司	342,413	9.43%	無	東和鋼鐵企業股份有限公司	175,567	8.81%	無	東和鋼鐵企業股份有限公司	31,290	6.60%	無
2	典彰工程有限公司	230,554	6.35%	無	典彰工程有限公司	85,560	4.29%	無	中歆企業有限公司	27,551	5.82%	無
3	其他	3,058,283	84.22%	無	其他	1,732,746	86.90%	無	其他	415,009	87.58%	無
	進貨淨額	3,631,250	100.00%		進貨淨額	1,993,872	100.00%		進貨淨額	473,850	100.00%	

註：115年度截至前一季止係經會計師核閱。

增減變動原因：113年因建案「心之所向」規模較大，致使模板、水電及機電廠商採購金額佔進貨比例較高；114年及115年第一季因建案「之序」處於結構體施工期間，故供應商主要集中於工程承包廠商。

2. 最近二年度主要銷貨客戶資料

單位：新台幣仟元

項目	113年				114年				115年度截至前一季止(註)			
	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	占當年度截至前一季止銷貨淨額比率	與發行人之關係
1	其他	12,753,660	100.00%	無	其他	4,054,432	100.00%	無	其他	284,525	100.00%	無
	銷貨淨額	12,753,660	100.00%		銷貨淨額	4,054,432	100.00%		銷貨淨額	284,525	100.00%	

註：115年度截至前一季止係經會計師核閱。

增減變動原因：產品主要銷售對象為一般大眾，故113年及114年心之所向產品主要銷售對象為一般大眾無占銷貨總額百分之十以上之銷貨客戶；115年第一季營收主要來源係子公司工程、租賃及餐飲收入。

三、從業員工

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、平均年齡及學歷分佈比率。

年度		113 年	114 年	115 年 5 月 12 日
員 工 人 數	董事及經理人	15	19	17
	一般職員	158	155	158
	合計	173	174	175
平均年歲		37.38	37.97	37.78
平均服務年資		4.92	4.64	4.27
學 分 布 比 率	博士	—	0.57%	0.57%
	碩士	8.67%	8.05%	8.57%
	大專	74.57%	75.29%	70.86%
	高中	9.83%	9.77%	9.14%
	高中以下	6.93%	6.32%	10.86%

四、環保支出資訊

- (一) 工地施工為減少對環境的危害，均委託營造廠商承包，有關工地環境之維護及廢棄物之處理均由承包商承辦，本公司負監督之責。在周圍環境方面，營造廠商每月不定期派人巡視周邊道路、人行道之整潔並維護。
- (二) 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)：

114 年度違反廢棄物清理法共計 2 件，相關資訊請詳下表：

違反日期	處分字號	違反法規	違反法規條文	處分內容
114/07/31	中市環稽字第 1140111585 號	廢棄物清理法	第 27 條第 2 款	4,500 元
114/10/31	中市環空字第 1150002370 號	廢棄物清理法	第 27 條第 2 款	4,800 元
改善措施: 設置臨時排水溝及沉砂池，防止泥水外流。於工地出入口設置洗車設備，確保車輛離場前清潔。增設圍籬及攔泥設施，阻隔泥土外流至道路。				

- (三) 目前及未來可能發生之估計金額與因應措施：

本公司與營造廠於工程合約中訂定於營造期間環境污染屬營造廠之責任，而本公司負監督之責。在防範污染上本公司措施如下：

1. 視地質及鄰房狀況選擇適當施工法，減低噪音及震動。
2. 建物四周搭設防護網，防止塵土飛揚或沙石墜落。

3. 廢棄物定點置放，於工程施工期間廢棄物不得燃燒，僱工定期運棄。
本公司目前無重大污染情形，故未來無重大環保資本支出。

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) 不定期舉辦國內、外旅遊活動。
- (2) 三節禮金、生日禮金。
- (3) 不定時舉辦聚餐活動，活絡同仁之間的情感。
- (4) 每次增資提列 10% 員工認股，認股率依員工考績分配。
- (5) 績效獎金：依員工考績發放。
- (6) 員工酬勞：視年度結算的獲利依章程提撥。
- (7) 提供哺(集)乳空間，支持員工持續哺(集)乳。
- (8) 補助社團，讓員工於工作之餘養成運動的健康生活模式。
- (9) 提供免費咖啡、點心吧檯區。

2. 進修訓練：本公司已訂定員工教育訓練辦法，員工除可主動提出或主管視業務需要派往參加各項教育訓練外，每年職工福利委員會另提供進修補助費用。114 年度教育訓練費用為 103 仟元。

3. 退休制度及實施情形

本公司對正式同仁訂有「退休辦法」如下：

- (1) 勞基法退休金舊制：本公司已無適用舊制之員工。
- (2) 勞工退休金新制：自九十四年七月一日實施。
每月以工資 6% 按月為員工提繳勞工退休金，儲存於勞保局設立之勞工退休金個人專戶，專戶所有權屬於勞工。114 年已撥 6,302 仟元。

4. 勞資間之協議與各項員工權益維護措施情形：

本公司各項制度都依勞基法之相關規定辦理，並設有職工福利委員會推展各項福利措施，勞資關係和諧，並無勞資糾紛及損失的發生。

(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)，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：無此情事。

(三) 工作環境與員工人身安全的保護措施：

1. 本公司投資興建個案對於承攬商及其分包商均嚴格要求遵守「職業安全衛生法」、「勞動基準法」等其它有關勞工法令之一切規定外，其作業時並應具備相關證照資格及通過專業訓練。
2. 本公司之 100% 轉投資子公司-總太營造(股)公司為綜合甲級營造廠商。為防範職業災害發生，提供勞工友善工作環境，保障員工及工作者安全，持續建立自主性安全衛生管理體制，改進安全衛生設施，以發揮自主管理功能，並於 2023 年通過 ISO45001 及 TOSHMS(CNS45001)職業安全衛生管理系統驗證(有效期為 2023/10/11-2026/10/11)，充分發揮安全衛生自主管理功能，有效控制職業災害風險，提升職業安全衛生管理績效，達到保障勞工安全健康，促進競爭力之雙重標準。
3. 工地現場：
 - (1) 個人防護具：進入本公司所有工作場所應配戴安全帽，二公尺以上高處作業及施工架上作業應配掛安全掛。
 - (2) 實施門禁管制。
 - (3) 設置工地廁所及淋浴間。
 - (4) 環境整理及清掃：作業場所保持整潔，每日收工前應將作業處整理、清掃，廢料、生活廢棄物應集中至指定處所。
 - (5) 設有職安稽查小組抽查各工地施工狀況，並且每月根據查核建議改善事項於工務會議上匯報並檢討缺失。
 - (6) 定期檢查安全防護設備及安全教育訓練。
 - (7) 研發並取得施工架防墜拉杆專利。
 - (8) 設置火災偵測警報系統，降低火災造成的危害及風險。
4. 內勤辦公地點：
 - (1) 公司設有監視及門禁系統，確保員工安全。
 - (2) 定期更新飲水機設備及更換濾心，以確保飲用水之衛生與品質。
5. 本公司已為所有員工投保團體保險。

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：

1. 資通安全風險管理架構：

資訊安全之權責單位為資訊部，該部設置資訊安全主管及資訊安全專員各乙名，負責研擬內部資訊安全政策、規劃暨執行資訊安全作業與資

安政策推動，並於 114 年 3 月 11 日向董事會報告安全政策及管理方案；另稽核室為資訊安全監理之督導單位，若有查核發現缺失，隨即要求受查單位提出相關改善計畫與具體作為，且定期追蹤改善成效，以降低內部資安風險。

2. 資通安全政策及具體管理方案：

- (1) 電腦設備安全管理
- (2) 網路安全管理
- (3) 系統存取控制
- (4) 確保系統的永續運作
- (5) 資安宣導與教育訓練

另將資訊安全管理措施分成四大部分

- (1) 權限管理(人員帳號、權限管理、系統操作行為之管理)
- (2) 存取管理(存取內外部系統、資料傳輸管道管控)
- (3) 外部威脅(內部系統潛在弱點、中毒資訊與防護措施)
- (4) 系統可用性(系統可用狀態、服務中斷時之處置措施)

3. 投入資通安全管理之資源：

設有專用機房，配置不斷電與穩壓設備，確保臨時停電時不中斷電腦應用系統的運作。與外界連線入口，配置企業級防火牆，阻擋非法駭客入侵。每年實施災害復原演練，及採每日備份與異地備份機制，並不定時宣導資安事情，強化公司同仁資安意識。

本年度投入資通安全相關軟體授權費用計 234 仟元。資通安全相關線路入侵每週監測回報：51 次。不定期針對釣魚郵件進行防範宣導及每年至少 1 次對內部同仁實施資訊安全相關教育訓練課程。

- (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：無此情事。

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重要契約

(一)富華創新股份有限公司

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(註1)	總太營造(股)公司	110/04/01 至保固期滿	「心之所向」假設、結構新建工程	無
	亞東預拌混凝土股份有限公司台中廠	110/11/15 至保固期滿	「之序」混凝土材料(結構工程)	無
	統穩發工程行	111/03/03 至保固期滿	「心之所向」防水工程	無
	右鑫鋁業工程有限公司	111/03/16 至保固期滿	「心之所向」鋁門窗工程	無
	寶萊室內裝修有限公司	111/03/24 至保固期滿	「心之所向」乾式輕隔間工程	無
	台灣櫻花股份有限公司	111/05/03 至保固期滿	「心之所向」廚具工程	無
	佑鎂工程有限公司	111/05/20 至保固期滿	「心之所向」泥作工程	無
	典彰工程有限公司	111/05/25 至保固期滿	「心之所向」機電工程	無
	上邑工程有限公司	111/05/30 至保固期滿	「心之所向」泥作工程	無
	長明工程行	111/05/30 至保固期滿	「心之所向」泥作工程	無
	台灣奧的斯電梯(股)公司	111/06/06 至保固期滿	「心之所向」電梯設備材料	無
	凱亮工程有限公司	111/06/25 至保固期滿	「心之所向」泥作工程	無
	俊翰興業有限公司	111/08/29 至保固期滿	「心之所向」玄關門、防火門工程	無
	承園景觀工程有限公司	112/01/16 至保固期滿	「心之所向」植栽工程四期	無
	宗科光電科技(股)公司	112/02/05 至保固期滿	「心之所向」弱電工程	無
	齊輝金屬有限公司	112/03/07 至保固期滿	「心之所向」外牆鋁包版工程	無
	凱斯金屬建材有限公司	112/04/26 至保固期滿	「心之所向」屋頂造型格柵工程	無
	總太營造(股)公司	112/11/15 至保固期滿	「之序」假設、結構新建工程	無
總太營造(股)公司	112/11/15 至保固期滿	「企業總部」假設、結構新建工程	無	

契約性質	當事人	契約起訖日期	主要內容	限制條款
	東和鋼鐵企業股份有限公司	112/11/24 至工程完竣	「之序」鋼筋材料-結構體	無
	榆茂工程行	113/06/30 至保固期滿	「之序」泥作工程	無
	中啟企業有限公司	113/06/04 至保固期滿	「之序」廚具工程	無
	典彰工程有限公司	113/08/20 至保固期滿	「之序」機電工程	無
	凱斯金屬建材有限公司	114/04/16 至保固期滿	「之序」鋁包版工程	無
合建契約	富華建設(股)公司	114/04/18~交屋完成	台中市北屯區太原段 110 等 5 筆地號土地，合建分售	無
地上權	財政部國有財產署中區分署	112/05/22-182/05/21	國有非公用土地設定地上權契約	註 2
	台中市政府財政局	113/04/22-163/04/21	台中市市有非公用土地設定地上權契約	註 3

註 1：工程合約僅列示合約總價(未稅)金額伍仟萬元以上者。

註 2：(1)應於本契約簽訂之日起，按月給付地租。

(2)應以該公司為起造人於地上權標的上興建地上物。但經以書面徵得甲方同意者，不在此限。

(3)該公司不得將地上權標的出租或出借他人建築使用，如出租或出借供他人為非建築使用，其使用存續期間之末日，不得在地上權存續期限末日之後。

註 3：(1)應以該公司為起造人於地上權標的上興建地上物。但經以書面徵得甲方同意者，不在此限。

(2)不得以地上權標的申請容積移出。

(3)應於原得標人簽訂本契約之日起 3 年內，依建築法規定就標得設定地上權之全部標的取得建照執照並開工。

(二) 總太營造股份有限公司

契約性質	當事人	契約起訖日期	主要內容	限制條款
承攬合約	富華創新(股)公司台中分公司	110/04/01 至保固期滿	「心之所向」假設、結構新建工程	無
	富華創新(股)公司台中分公司	112/11/15 至保固期滿	「之序」假設、結構新建工程	無
	富華創新(股)公司台中分公司	112/11/15 至保固期滿	「企業總部」假設、結構新建工程	無
	國家住宅及都市更新中心	112/06/30 至保固期滿	臺中市北屯區「東光好室」、「松竹好室」社會住宅新建統包工程	無
	臺中市立廂子國民中學	113/01/15 至保固期滿	臺中市立廂子國民中學第一期校舍新建工程	無
	國家住宅及都市更新中心	113/07/04 至保固期滿	臺中市南屯區「春社安居 B」社會住宅新建統包工程	無
	國家住宅及都市更新中心	113/08/01 至保固期滿	臺中市太平區「永富好室」社會住宅新建統包工程	無
	熊圖建(股)公司/歐旻建設開發(股)公司	113/08/30 至保固期屆滿	「敘-Dos」大樓新建工程	無
	富華建設(股)公司	114/12/29 至保固期滿	「湮光」集合住宅新建工程	無
工程合約 (註)	佳喜工程有限公司	112/12/20 至保固期滿	「之序」模板工程	無
	友茂旺業有限公司	113/07/10 至保固期滿	「之序」施工架工程	無
	宸崧工程有限公司	113/07/18 至工程完竣	「東光好室」模板工程	無
	溢駿工程行	113/07/18 至工程完竣	「松竹好室」模板工程	無
	業信企業股份有限公司	114/01/21 至保固期滿	「春社安居 B」混凝土材料	無
	東和鋼鐵企業股份有限公司	114/01/21 至工程完竣	「春社安居 B」鋼筋材料(二)	無
	東和鋼鐵企業股份有限公司	114/03/05 至工程完竣	「春社安居 B」鋼筋材料(三)	無
	揚碩營造有限公司	114/10/20 至保固期滿	「春社安居 B」系統鋁模板工程	無
	揚碩工程有限公司	114/11/05 至保固期滿	「春社安居 B」模板工程	無

契約性質	當事人	契約起訖日期	主要內容	限制條款
	東和鋼鐵企業股份有限公司	115/03/02 至工程完竣	「潑光」鋼筋材料(結構體)	無

註：工程合約僅列示合約總價(未稅)金額伍仟萬元以上者。

(三) 日太資產管理股份有限公司

契約性質	當事人	契約起訖日期	主要內容	限制條款
地上權	財政部國有財產署中區分署	104/08/18-174/08/17	國有非公用土地設定地上權契約	註1
長期借款	臺灣土地銀行(股)公司	108/08/05-128/08/05	長期興建房屋擔保貸款	無

註1：(1)應於本契約簽訂之日起，按月給付地租。

(2)應以該公司為起造人於地上權標的上興建地上物。但經以書面徵得甲方同意者，不在此限。

(3)該公司不得將地上權標的出租或出借他人建築使用，如出租或出借供他人為非建築使用，其使用存續期間之末日，不得在地上權存續期限末日之後。

(四) 富華建設股份有限公司

契約性質	當事人	契約起訖日期	主要內容	限制條款
合建契約	富華創新(股)公司	114/04/18~交屋完成	台中市北屯區太原段 110 等 5 筆地號土地，合建分售	無
工程合約 (註)	總太營造(股)公司	114/12/29 至保固期滿	「潑光」集合住宅新建工程	無

註：工程合約僅列示合約總價(未稅)金額伍仟萬元以上者。

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

(一)最近二年度資產、負債及權益發生重大變動之主要原因：

財務狀況比較分析表

單位：新台幣仟元

項 目 \ 年 度	113 年度	114 年度	差 異	
			金 額	%
流動資產	16,329,847	13,646,151	(2,683,696)	(16.43)
不動產、廠房及設備	347,037	184,394	(162,643)	(46.87)
其他非流動資產	1,077,780	1,246,862	169,082	15.69
資產總計	17,754,664	15,077,407	(2,677,257)	(15.08)
短期銀行借款	3,826,800	3,274,500	(552,300)	(14.43)
流動負債	4,657,133	1,246,262	(3,410,871)	(73.24)
非流動負債	323,575	1,801,021	1,477,446	456.60
負債總計	8,807,508	6,321,783	(2,485,725)	(28.22)
股本	3,559,667	4,805,550	1,245,883	35.00
資本公積	1,265,272	1,270,327	5,055	0.40
保留盈餘	4,122,217	2,679,747	(1,442,470)	(34.99)
其他權益	-	-	-	-
權益總計	8,947,156	8,755,624	(191,532)	(2.14)

增減變動比例分析說明（前後期變動達百分之二十以上，且變動金額達新臺幣一千萬元者）：

1. 不動產、廠房及設備：係鑫港尾346地號完工轉列投資性不動產所致。
2. 流動負債：係如期償還一年內到期之應付公司債及受建案完工認列時程影響，導致當期課稅所得減少所致。
3. 非流動負債：係因應建案開發資金需求，發行 114 年度第一次有擔保普通公司債所致。
4. 股本及保留盈餘：係發放現金股利及辦理盈餘轉增資所致。

(二)重大變動項目之未來因應計畫：

上述變動對本公司無重大影響，故無需擬定因應計畫。

二、財務績效

(一)最近二年度營業收入、營業純益與稅前純益重大變動之主要原因：

財務績效比較分析表

單位：新台幣仟元

項 目	年 度	113 年度	114 年度	差 異	
				金 額	%
營業收入		12,753,660	4,054,432	(8,699,228)	(68.21)
營業成本		9,697,906	3,161,178	(6,536,728)	(67.40)
營業毛利		3,055,754	893,254	(2,162,500)	(70.77)
營業費用		410,512	301,302	(109,210)	(26.60)
營業淨利		2,645,242	591,952	(2,053,290)	(77.62)
營業外收入及支出		72,781	48,596	(24,185)	(33.23)
稅前淨利		2,718,023	640,548	(2,077,475)	(76.43)
所得稅費用		529,174	125,202	(403,972)	(76.34)
本期淨利		2,188,849	515,346	(1,673,503)	(76.46)
其他綜合損益		-	-	-	-
綜合損益總額		2,188,849	515,346	(1,673,503)	(76.46)

增減變動比例分析說明(前後期變動達百分之五十以上，且變動金額達新臺幣一千萬元者)：

1. 114 年度獲利減少，係受建案完工認列時程分布影響，個案「心之所向」之交屋高峰落在前一年度（113年認列約 1,487 戶），本年度則進入餘屋認列階段（約 369 戶），入帳規模較去年同期大幅收斂，致使營收、成本及毛利同步下降。
2. 所得稅費用減少，係本年度個案認列規模收斂導致營業獲利下降，相應提列之應課稅所得額減少所致。

(二)預期銷售數量與其依據，對公司未來財務業務之可能影響及因應計畫：
本公司個案「心之所向」於 114 年第二季完成全案交屋並認列營業收入。且於 114 年於台中市太原段推出「灃光」住宅個案已熱烈銷售中；另本公司 112 年於台中市水湳推出「之序」住宅個案已銷售已逾 5 成，且文

商 15 地號、文商 53 地號新案規劃中，將有助於未來營業收入及現金流入。

三、現金流量

(一)最近年度現金流量變動情形分析：

單位：新台幣仟元

項 目 \ 年 度	113 年度	114 年度	變動金額
營業活動	7,250,419	405,049	(6,845,370)
投資活動	1,089,916	(318,694)	(1,408,610)
籌資活動	(5,776,806)	(1,788,659)	3,988,147
匯率變動對現金之影響	-	-	-
合 計	2,563,529	(1,702,304)	(4,265,833)

現金流量變動情形分析：

1. 營業活動：係114年「心之所向」個案完工交屋及興建個案持續投入，致使現金流入。
2. 投資活動：係114年買入貨幣型基金，致使現金流出。
3. 籌資活動：係本期辦理公司債借新還舊、償還銀行借款及發放現金股利致籌資活動現金淨流出。

(二)流動性不足之改善計畫：

1. 流動性分析

項 目 \ 年 度	113 年度	114 年度	增(減)比率
現金流量比率(%)	85.46	8.95	(89.53)
現金流量允當比率(%)	127.03	151.60	19.34
現金再投資比率(%)	75.81	(2.86)	(103.77)

增減比例變動說明：

- (1) 現金流量比率：係本年度受個案完工認列時程分布影響，「心之所向」之交屋入帳高峰集中於113年度，致使本期營業活動淨現金流入隨營業獲利減少而同步縮減；加上本期流動負債規模因資金調度需求有所波動所致。
- (2) 現金再投資比率：主係本年度營業活動淨現金流入較去年同期大幅收斂，且本期配發較大規模之現金股利所致。

2. 現金不足額之補救措施：不適用。

(三)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)	全年其他 活動現金 流量(3)	現金剩餘 (不足)數額 (1)+(2)+(3)	現金不足額 之補救措施	
				投資計劃	融資計劃
3,839,994	(726,077)	(705,158)	2,408,759	-	-

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：

單位：新台幣仟元

本公司轉 投資明細	投資 金額	政 策	獲利(虧損) 之主要原因	改善 計畫	未來其 他計畫
總太營造 (股)公司(註1)	567,200	整合公司營運確保營 造品質之控管	工程收入	無	無
日太資產管理 (股)公司	300,000	多方拓展業務及承接 政府或民間BOT案	租賃收入	無	無
富華建設 (股)公司	100,000	住宅及大樓開發租售	個案推銷支出	無	增資 4億
大舜廣告 (股)公司	20,000	餐飲服務	餐飲收入	無	無
印超國際 (股)公司(註2)	600,000	住宅及大樓開發租售	個案推銷支出	無	減資 5億
碩奕太綠能 (股)公司	269	能源技術服務	減損損失	無	無

註1：於114年8月減資40,000,000股。

註2：原陞霖建設(股)公司於113年9月成立，於115年02月更名。

六、最近年度及截至年報刊印日止風險事項之分析評估：

(一)利率、匯率變動、通貨膨脹情形對公司損益之影響及未來因應措施：

1. 利率變動對公司損益之影響及未來因應措施

目前負債金額及負債比例較前年度降低，財務部門密切注意銀行資金融通之最新訊息，隨時評估利率之變化，向往來金融機構爭取最優惠之利，對本公司節省利息有相當之效益。

2. 匯率變動對公司損益之影響及未來因應措施

本集團主要從事建設業，於本國興建與銷售，合作廠商亦大多為本國廠商，以本國貨幣計價，因此匯率變動對本集團影響不顯著。

3. 通貨膨脹對公司損益之影響及未來因應措施

工資調漲、電價調整及原物料價格變動帶來的成本壓力與日俱增，為因應通膨環境，本集團積極與客戶及供應商保持良好互動關係，並因應物價波動採取適當的銷售及採購策略，降低通貨膨脹之影響。

(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：

為強化本集團資源共享與轉投資事業營運需求，本公司依據「背書保證作業程序」為從屬公司提供擔保。截至 114 年底，對子公司日太資產及總太營造之背書保證餘額（含借款、租地保證及工程履約擔保等）均符合法令限額，並經董事會核准。另本公司因辦理預售屋履約保證之需要，由子公司總太營造為本公司提供同業連帶擔保。所有背書保證對象均受本公司內控監控，定期評估其財務狀況，確保整體財務風險在可控範圍內。本公司最近年度及截至年報刊印日止，並無從事高風險、高槓桿投資、資金貸與他人及衍生性商品交易之情事。

(三) 未來研發計畫及預計投入之研發費用：

本集團並無設立專責之研究發展部門，此係因建設業主要營業項目為不動產開發，不若一般製造業或高科技產業需有新產品之研發與設計，故本集團並無相關之研發費用及具體成果，不適用研發投資。

(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：

房地產市場受總體經濟環境與地緣政治高度連動。2025 年國際貿易政策更迭引發全球金融市場波動，致使資金配置趨於保守。本集團審慎評估其對國內房市購買動能之遞延影響，針對不同區域之市場水位進行壓力測試。密切監測相關房地產法令與稅制變動，並聘任專業顧問團隊提供法律意見。本集團維持彈性推案節奏，確保財務韌性，以因應政策面與總經面之波動。

(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：

本集團為因應科技及產業改變隨時掌握市場變化，積極經由各種方式獲取產業資訊用於擴展業務；為精準掌握產業資訊之脈動，近年亦致力於 e 化資訊作業，提升工作效率以加強競爭力，銷售方面積極拓展社群及網路行銷，建築開發方面更積極推廣智慧宅，讓住戶能享受更便利的居住品質。本集團截至年報刊印日止，公司並未有重大的網路攻擊等資安事件，對公司業務及營運產生重大不利影響，也未曾涉入任何與資安事件

有關的法律案件或監管調查，故目前本集團尚無因科技改變(包括資通安全風險)及產業變化而對公司財務業務產生重大影響之情事。

(六) 企業形象改變對企業危機管理之影響及因應措施：

富華創新始終秉持誠信經營與合規治理之核心價值，積極實踐企業永續發展。有鑑於近年房市政策牽動市場瞬息變化，富華創新自 112 年 6 月轉型朝多角化經營，並將 ESG 永續精神納入品牌發展內涵，與產官學界等多方合作，希望能讓建築產生更多火花，並深化至社區營造，持續與社區、住戶營造良善的互動及溝通管道。期許以人文精神與生活美學，打造創新智慧、現代優雅且更有質地溫暖的企業品牌形象，期盼透過長期耕耘，塑造產品差異化特色。

(七) 進行併購之預期效益、可能風險及因應措施：無此情形。

(八) 擴充廠房之預期效益、可能風險及因應措施：無此情形。

(九) 進貨或銷貨集中所面臨之風險及因應措施：

本公司進貨部分主要係以土地取得及投資興建個案，興建個案之營造工程主要係委由本公司 100% 持股之子公司承攬，且土地取得對象眾多且分散，故無進貨集中或供貨短缺中斷之風險。另本公司建案之銷售對象主要為一般消費大眾，故並無銷貨集中之問題。

(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：無此情形。

(十一) 經營權之改變對公司之影響、風險及因應措施：無此情形。

(十二) 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：無。

七、 其他重要事項：無。

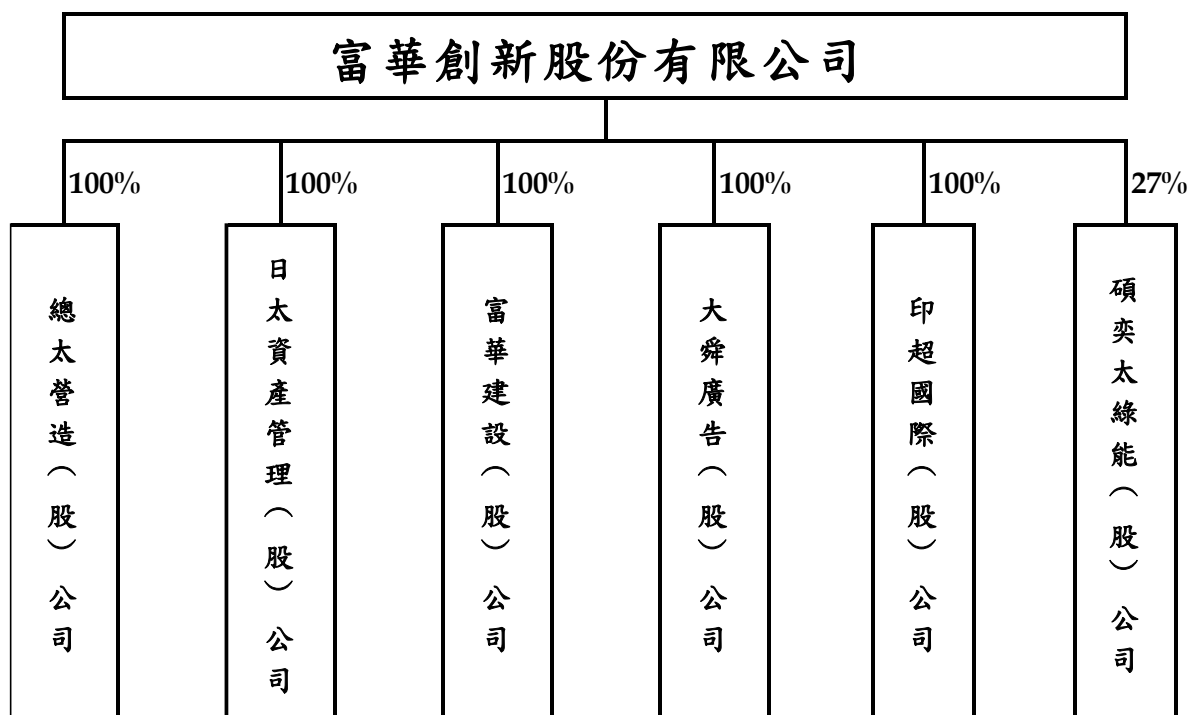
陸、特別記載事項

一、關係企業相關資料

(一)114 年度關係企業合併營業報告書：

1. 關係企業組織圖：

富華新 (3056) 關係企業組織圖



2. 本公司無依公司法第 369 條之三推定有控制與從屬關係，且無公司法第 369 條之二第二項、369 條之九規定之控制從屬公司及相互投資公司。

3. 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
總太營造(股)公司(註 1)	65/12/17	臺中市北屯區廂子里太原路 3 段 1315 號 1 樓	600,000	綜合營造業、住宅及大樓開發租售業務等
日太資產管理(股)公司	102/01/24	臺中市南區城隍里忠孝路 163 號 2 樓	300,000	資產管理服務業、不動產租賃業等
富華建設(股)公司	107/08/28	臺中市北屯區廂子里太原路 3 段 1315 號 1 樓	100,000	住宅及大樓開發租售
大舜廣告(股)公司	108/11/22	臺中市北屯區敦化路二段 239 號 1 樓	20,000	餐館業
碩奕太綠能	110/09/11	桃園市中壢區高鐵站前	1,000	能源技術服務業

企業名稱	設立日期	地址	實收資本額	主要營業或生產項目
(股)公司		西路一段268號二樓之5		
印超國際(股)公司(註2)	113/09/23	臺中市北屯區廬子里太原路3段1315號1樓	600,000	住宅及大樓開發租售

註1：於114年8月減資40,000,000股。。

註2：原磐旭建設(股)公司於113年9月成立，於113年11月更名為陞霖建設，115年2月更名為印超國際。

4. 推定為有控制與從屬關係者其相同股東資料：無。
5. 整體關係企業經營業務所涵蓋之行業：營建業、住宅及大樓開發租售業、資產管理服務業、不動產租賃業、餐館業及能源技術服務業。
6. 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	持有股份	
			股數	持股比例
總太營造(股)公司(註1)	董事長	富華創新(股)公司 代表人：吳添福	60,000,000	100.00%
	董事	富華創新(股)公司 代表人：呂建忠		
	董事	富華創新(股)公司 代表人：韓文彥		
	監察人	富華創新(股)公司 代表人：柯惠文		
日太資產管理(股)公司	董事長	富華創新(股)公司 代表人：盧昫駿	30,000,000	100.00%
富華建設(股)公司	董事長	富華創新(股)公司 代表人：蔡吉勝	10,000,000	100.00%
	董事	富華創新(股)公司 代表人：吳惠卿		
	董事	富華創新(股)公司 代表人：劉建均		
	監察人	富華創新(股)公司 代表人：黃中信		
大舜廣告(股)公司	董事長	富華創新(股)公司 代表人：侯怡佳	2,000,000	100.00%
	監察人	富華創新(股)公司 代表人：黃中信		

企 業 名 稱	職 稱	姓名或代表人	持有股份	
			股 數	持 股 比 例
碩奕太綠能(股)公司	董事長	明創能源(股)公司 代表人：黃振聲	37,206	37.21%
	董 事	國碩科技工業(股)公 司 代表人：陳繼明	35,882	35.88%
	董 事	富華創新(股)公司 代表人：黃中信	26,912	26.91%
	監察人	林江青	0	0%
印超國際(股)公司 (註 2)	董事長	富華創新(股)公司 代表人：吳祚昌	60,000,000	100.00%
	董 事	富華創新(股)公司 代表人：侯怡佳		
	董 事	富華創新(股)公司 代表人：柯惠文		
	監察人	富華創新(股)公司 代表人：吳仁峰		

註1：於114年8月減資40,000,000股。

註2：原磐旭建設(股)公司於113年9月成立，於113年11月更名為陞霖建設，115年2月更名為印超國際。

7. 關係企業營運概況

單位：除每股盈餘(虧損)為元外，其餘為仟元

企 業 名 稱	資 本 額	資 產 總 值	負 債 總 值	淨 值	營 業 收 入	營 業 (損)益	本 期 (損) 益 (稅 後)	每 股 盈 餘 (虧 損) (稅 後)
總太營造 (股)公司(註1)	600,000	1,261,337	512,579	748,758	951,795	84,976	83,009	1.38
日太資產管理 (股)公司	300,000	434,433	125,726	308,707	24,231	11,045	7,681	0.26
富華建設 (股)公司	100,000	89,981	8,004	81,977	-	(22,535)	(17,087)	(1.71)
大舜廣告 (股)公司	20,000	59,612	25,204	34,408	87,018	16,030	14,065	7.03
碩奕太綠能	1,000	77,941	132,224	(54,283)	10,476	(1,257)	(2,667)	(26.67)

(股)公司								
印超國際 (股)公司(註2)	600,000	590,025	967	589,058	2,126	(20,324)	(10,999)	(0.18)

註1：於114年8月減資40,000,000股。。

註2：原磐旭建設(股)公司於113年9月成立，於113年11月更名為陞霖建設，115年2月更名為印超國際。

(二)關係企業合併財務報表：本公司民國114年度依「關係企業合併營業報告書關係企業合併財務報表及關係報告書編製準則」應納入編製關係企業合併財務報表之公司與依國際財務報導準則第10號應納入編製母子公司合併財務報表之公司均相同，且關係企業合併財務報表所應揭露相關資訊於前揭母子公司合併財務報表中均已揭露，爰不再另行編製關係企業合併財務報表。

(三)關係報告書：未有需編製關係報告書之情事。

二、最近年度及截至年報刊印日止，私募有價證券辦理情形：無。

三、其他必要補充說明事項：無。

柒、最近年度及截至年報刊印日止發生證券交易法第三十六條第三項第二款所定對股東權益或證券價格有重大影響之事項：

本公司洪志成董事於114年2月28日因其個人生涯規劃辭任總經理職務，由林鳳秋副總經理代理總經理職務；林鳳秋副總於115年2月28日因個人退休生涯規劃辭任代理總經理職務，由侯怡佳董事長室主任秘書代理總經理職務，此變動對本公司股東權益及證券價格並無重大影響。

公司名稱：富華創新股份有限公司

負責人：吳錫坤

