

股票代號：5529



鉅陞國際開發股份有限公司

MEGA International Development CO.

一一三年度年報

中華民國一一四年四月三十日 刊印

公開資訊觀測站：<https://mops.twse.com.tw>

本公司網址：<http://mega-international.com.tw>

一、本公司發言人及代理發言人姓名、職稱、聯絡電話及電子信箱

發言人：楊曉暉

職 稱：土開部協理

電 話：(02) 2542-3377

電子郵件信箱：harris@mega-building.com

代理發言人：施玉珍

職 稱：財務部副總經理

電 話：(02) 2542-3377

電子郵件信箱：sunny@mega-building.com

二、總公司、分公司之所在地及電話：

總公司：台北市中山區松江路122號2樓

電話：(02) 2542-3377

台中分公司：台中市西屯區台灣大道二段633號12樓之3

電話：(04) 2328-9666

三、辦理股票過戶機構：

永豐金證券股份有限公司股務代理部

地 址：台北市中正區博愛路17號3樓

電 話：(02) 2381-6288

網 址：<http://www.sinotrade.com.tw>

四、最近年度簽證會計師姓名、事務所名稱、地址、網址及電話：

會計師：王玉娟、洪淑華

事務所：資誠聯合會計師事務所

地 址：台中市西屯區市政路402號12樓

電 話：(04) 2704-9168

網 址：<http://www.pwc.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之方式：無

六、公司網址：<https://mega-international.com.tw>

目 錄

壹、致股東報告書	1
一、一一三年度營業結果	2
二、一一四年度營業計畫概要	5
三、未來公司發展策略	6
四、外部競爭環境、法規環境及總體經營環境之影響	7
貳、公司治理報告	10
一、組織系統	10
二、董事、總經理、副總經理、協理、各部門及分支機構主管資料	11
三、最近年度支付董事、總經理及副總經理之酬金	18
四、公司治理運作情形	22
五、會計師公費資訊	43
六、更換會計師資訊	44
七、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	44
八、最近年度及截至年報刊印日止，董事、監察人、經理人及持股比例超過百 分之十之股東股權移轉及股權質押變動情形	44
（一）董事、監察人、經理人及大股東股權變動情形	44
九、持股比例占前十名之股東，其相互間為關係人或配偶、二親等以內之親屬 關係之資訊	46
十、公司、公司之董事、監察人、經理人及公司直接或間接控制之事業對同一 轉投資事業之持股數，並合併計算綜合持股比例	47
參、募資情形	48
一、資本及股份	48
二、公司債辦理情形	52
三、特別股辦理情形	52
四、海外存託憑證辦理情形	52
五、員工認股權憑證及限制員工權利新股辦理情形	52
六、併購或受讓他公司股份發行新股辦理情形	52
七、資金運用計劃執行情形	52
肆、營運概況	53
一、業務內容	53
二、市場及產銷概況	57
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、 平均年齡及學歷分布比率	64

四、環保支出資訊.....	64
五、勞資關係.....	65
六、資通安全管理.....	67
七、重要契約.....	69
伍、財務狀況及財務績效之檢討分析與風險事項.....	71
一、財務狀況.....	71
二、經營結果.....	72
三、現金流量.....	73
四、最近年度重大資本支出對財務業務之影響.....	73
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.....	74
六、風險事項分析評估.....	75
七、其他重要事項.....	77
陸、特別記載事項.....	79
一、關係企業相關資料.....	79
二、最近年度及截至年報刊印日止，私募有價證券辦理情形：.....	86
三、最近年度及截至年報刊印日止，子公司持有或處分本公司股票情形 ..	88
四、其他必要補充說明事項.....	88
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.....	88

壹、致股東報告書

113 年度上半年全球景氣維持擴張，美國經濟成長表現具韌性，隨著通膨維持穩動，美國聯準會預期將會調降利率。歐元區經濟逐步改善，零售銷售和工業生產數據回升，服務業持續復甦亦帶動勞動市場需求，加上歐洲央行已於 6 月降息提振經濟信心。近期日本通膨率走高、薪資成長顯著，加上先前的超寬鬆貨幣政策導致日圓貶值，增加企業進口成本與民眾消費壓力，不過根據日本央行最新短觀經濟調查的綜合數據，第二季製造業整體擴散指數較第一季為高，顯示企業對於日本下半年經濟前景將有所改善，商業信心依然強勁。儘管中國上半年經濟成長率達 5.0%，但房地產市場疲弱且消費復甦緩慢，內需表現仍顯疲弱，使其官方仍維持寬鬆政策以維持經濟動能。

拉回台灣，113 年台灣經濟，內需維持穩定，民間消費前三季分別有 4.1%、2.8%及 1.9%的成長，出口外銷也在資通訊產品的帶動下維持成長動能，不過非資通訊產品則受到中國生產過剩及日圓貶值影響，上半年表現並不理想，直到第三季才止跌上揚。隨著出口擴張，民間投資成長率也逐季轉佳，首季固定資本形成仍衰退 5%，第二季回到正成長 6.6%。由於內需穩定、外貿逐步回升，使得台灣經濟維持擴張，前三季成長率分別為 6.6%、5.1%及 4.0%，全年成長率 4%以上。

ESG 議題碳稅徵收於 114 年上路，鋼筋、水泥等原物料將是碳稅徵收範圍，原物料成本勢必增加，也將會推升房價。

經濟面向台灣出口年增率也回到正成長表現，113 年出口成長率 6.95%，114 全年持續正成長，台灣半導體製程具世界領先地位，加上 AI 應用浪潮來襲，台灣受惠產業鏈眾多，帶動 114 年整體經濟成長。惟關稅政策震盪全球進出口，須謹慎看待外部環境。

114 年度最受關注議題為美國總統川普的關稅政策，關稅議題

震盪全球股市，台灣股市也創下歷年來最大波動，影響台灣進出口業巨大，投資人信心也深受影響，緊接影響美債殖利率大幅上升，美國政府財經也深受影響。台灣經研院景氣預測，台灣面臨內外部需求同步轉弱的挑戰，台灣經研院預測今年 GDP 下修為 2.91% 無法保三，原因於下半年外需明顯減弱，民間投資和消費也遭下修，全年經濟呈前高後低的格局。房地產方面，自第七波信用管制開始，全台房地市場量能急縮，台經院公佈 3 月營建業氣候測驗指數 94.34，較上月大減 7.53，為近一年來新低，房地景氣明顯轉弱，加上房貸利率維持在高點，房屋貸款審查嚴苛，民眾購屋意願降低，近期外部經濟因素，使民眾資金短絀，信心面大受影響，欲購屋民眾多在觀望等待，預售屋來人大減，成交無量，今年下半年也呈現量縮趨勢，房價持平震盪整理。

公司著重自住客剛性需求之市場，以蛋黃區選地哲學為開發策略，所推案之基地位置，皆位於市中心精華地段，交通、購物、學區、公園、市政等機能一應俱全，為自住客層首選之居住環境，擁有良好先天優勢，在經濟環境變動下也能夠穩定銷售，位於台中市政府正對面台灣隱賦案及七期重劃區之 V 市政案，開案至今銷售順利。公司隨時觀注時事、法規、政策之風向，營運銷售穩健前行，專注房地本業發展，同時也積極開發市中心合建、危老案，將於 114 年 3 月彰化市中心推出三福宅邸案及延和段案，兩案皆為合建案，不斷推動有感建築理念，開拓房地產新版圖，逐步踏實凝聚公司品牌實力，提高公司營收創造公司永續經營之未來。

一、一一三年度營業結果：

(一)實施概況及營業計畫實施成果

本公司 113 年個體營業收入淨額為 15,413 仟元，較 112 年減少 77.49%；營業毛利為 15,413 仟元，較 112 年增加 14.10%；稅前淨損 81,797 仟元；稅後淨損 81,797 仟元，每

股虧損為 0.94 元。合併營業收入淨額為 79,997 仟元，較 112 年減少 45.68%；合併營業毛利為 46,745 仟元，較 112 年減少 16.27%。

(二)營業收支預算執行情形

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

(三)財務收支及獲利能力分析(合併財務報告)：

1.財務收支：

單位：新台幣仟元

項目	113年度	112年度	增(減)金額
營業收入	79,997	147,281	(67,284)
營業毛利(損)	46,745	55,830	(9,085)
本期淨利(損)	(81,797)	(79,368)	(2,429)

2.獲利能力分析：

項目		113年度	112年度
資產報酬率(%)		(1.78)%	(2.17)%
股東權益報酬率(%)		(6.41)%	(9.86)%
占實收資	營業利益	(7.48)%	(10.81)%
本比率%	稅前純益	(8.03)%	(11.53)%
純益率(%)		(102.25)%	(53.89)%
每股盈餘(元)		(0.94)	(1.15)

(四)研究發展狀況

1.有感建築創新：以專寵自住為理念，推動有感建築，將消費者日常生活上的不便，在平面空間與設備規劃上透過改良與創新，提供給消費者更進步的居家環境，高效率的空間利用與貼心的設備設置，如：樓板採隔音地墊

與木地板規劃、通風換氣鞋櫃、全收納廚房、獨立專迴電器櫃、精品級收納鏡浴櫃、多功能質感陽台等等，都列為標準建材，進而創造更好使用機能，轉換為更具價值的住宅空間。

- 2.建築規劃設計：在建築設計上，針對土地周遭環境與區域市場狀況，規劃差異化設計，別具特色的建築外觀，主題式的庭院空間，住戶宜居陽台空間，垂直綠化花園，飯店級質感大廳，多機能公設空間，讓個案都有獨一無二的風格特色。
- 3.營建工程及管理：研究新式建材與施工方式，降低勞動力使用需求，營造施工上需嚴格控制施工品質、進度及合理的成本，工地管理上首重環安和工安，設置施工安全相關設施，勞工安全休息區域，並定時進行教育訓練，提升營造同仁本職學能與專業度。
- 4.環境保護議題：因應環境保護趨勢，提高建築綠化量，全面設置電動車充電線橋，設置雨水回收裝置，全面使用節能廚具、衛浴、燈具設備，減少營建廢棄物，降低工程 CO2排放量。
- 5.市場研究發展：掌握各區域房地資訊與銷售動態，分析適合公司之區域與市場，針對適宜區域主動出擊積極開發土地，制定出最適合公司之買賣及最適合之產品定位及完善行銷策略，使產品符合客戶需求，有效掌握市場趨勢。在投資開發方面，審慎評估開發個案，開發時程有計劃執行，工程造價隨營造物價調整，以提供正確決策資訊。

二、一一四年度營業計畫概要

(一)經營方針

- 1.企業永續經營，注重社會責任。
- 2.專注建築本業，推動有感建築。
- 3.規劃設計創新，突破市場框架。
- 4.良好營建管理，合理成本控制。
- 5.積極開發土地，創造開發價值。
- 6.完善售後服務，經營品牌形象。
- 7.穩建財務結構，增加資產收益。
- 8.強化銷售能力，提高完銷速度。

(二)重要產銷政策：

1.生產策略

- (1)將有感建築帶入個案，並提供 ALL IN ONE 售後服務，藉由成功的產品與服務，投入各區域市場，凸顯個案產品優勢，創造產品本身價值。
- (2)掌握各區域市場狀況，判斷分析各區域價格位階，嚴選仍具有市場性區域積極購地，積極開發合建、危老案。
- (3)目前市場多為自住客與置產客戶，針對目標客層推出符合市場需求之產品，以室內設計方式優化住宅格局，達成高使用坪效，並控制坪數大小於合理範圍，使推案價格匹配市場總價帶，達到最佳的產品性價比。
- (4)分析各區域個案，針對建築外觀、公設規劃、建材設備、住宅空間設計、售後服務、社區經營做出差異化，提升個案整體競爭力，突破市場框架。
- (5)整合公司各部門專業，將飯店餐飲帶入社區服務，提供更精緻社區管理，創造服務價值。同時將營造專業、規劃專業帶入飯店規劃，使飯店規格昇華，服務訓

練提升，讓消費者感受有感建築精神。

2.銷售策略

- (1)專注經營公司品牌形象，倡導公司經營理念，培養公司忠誠客戶，並透過社交平台、網路媒體、通訊軟體將公司品牌理念，最新個案資訊不斷傳遞出去，增加曝光度提高能見度。
- (2)選擇優良之銷售專業公司配合銷售，提高個案行銷企劃能力，增加個案銷售成功率。使公司能專心致力於開發、規劃及興建等工作。
- (3)對客服人員及銷售人員進行教育訓練課程，充分了解公司經營理念與有感建築產品與服務，建立企業品牌認同度。
- (4)推動 VVIP 住戶認同卡，培養公司忠誠粉絲，依個案銷售與工程進度，舉辦施工說明會、交屋派對、社區大型活動，讓住戶更了解公司蓋房子的細節，與經營社區的用心，讓住戶有參與感也可以一起同樂。
- (5)倡導不動產相關法令專業知識，秉持公平合理、互惠互惠的原則，提升公司整體形象。
- (6)透過同業認同、住戶口碑、廣告投放、社群行銷等各類型通路，優化公司形象，提升與客戶間互動頻率。

三、未來公司發展策略

『有感建築，專寵自住』為公司經營理念，在不動產產業日益競爭之環境下，公司持續專注於自住需求的市場上，提供與時俱進的有感服務，累積厚實品牌能量，維持更好的競爭優勢。在土地開發上，以蛋黃區選地哲學為開發策略，並積極開發危老與合建案增加開發效率，並於114年起於彰化市中心推出三福宅邸及延和段兩合建案，分別於114年 Q1、

Q3年度開案，持續擴大房地產版圖，並推動 VVIP 住戶認同卡，培養公司忠誠客群，將公司經營理念、有感建築、ALL IN ONE 服務透過社交平台、網路媒體、通訊軟體等等，將品牌力量傳遞出去，使品牌效力無遠弗屆。在公益活動上也不遺餘力，每售出一戶便提撥一定額度款項熱心公益，並將 ESG 納入企業發展指標，注重環境保護與碳稅議題，永續經營重視企業社會責任。未來將持續以『有感建築，專寵自住』為理念，不斷地精進創造企業價值。線上個案台灣隱賦及 V 市政案，銷售至今都已達成銷售標準，成績亮眼，感謝各位股東對公司的支持與鼓勵，未來也將不斷穩健前行朝永續經營邁進。

四、外部競爭環境、法規環境及總體經營環境之影響

(一)外部競爭環境：

自第七波信用管制後，房地市場較為冷淡，重劃區、市中心土地交易趨近於觀望，看待房屋售價也持平，本公司持續關注市場動態，開發具增值淺力與保值土地，以市中心土地為優先開發目標，合建、危老、都更等也一同並行。

(二)法規環境：

為抑制房價飆升並穩定金融體系。除了針對商業銀行放款金額的限貸令外，中央銀行也推出針對購屋貸款人的信用管制。第七波不動產信用管制，從房貸寬限期下手，欲限制購屋者的貸款金額和還款條件。2024/09/20 開始實施的第七波不動產信用管制，採取了以下措施：

- 1.購屋者若名下有房，購屋貸款不可有寬限期。
- 2.自然人購買第二間房子，貸款成數自6成下修至最高5成。
- 3.公司法人購買住宅、自然人購買高價住宅，以及第三戶

以上購屋貸款，最高貸款成數降為3成。

4.建商餘屋貸款最高成數降為3成。

第七波不動產信用管制實施後，將對房地產市場的價量造成一定影響：

- 1.成交量短期萎縮：隨著房屋貸款門檻提高、資金減縮，預料房地產市場需求將會放緩，短期內可能導致成交量下降，尤其是對投資型產品和高價住宅影響將較為明顯。
- 2.價格漸趨穩定：第七波不動產信用管制若能有效抑制投機行為，減少非自住型購屋需求，可能逐步穩定過高與過快上漲的房價。
- 3.市場結構調整：預期資金將流向剛性需求與自住族群，房地產市場或許回歸理性，降低投資性需求和投機買盤。

本公司時刻關注法規研究與政府政策調動，順應市場趨勢，以確保股東之權益。

(三)總體經營環境：

114年度美國總統川普的關稅政策震盪全球股市，台灣股市也創下歷年來最大波動，影響台灣進出口業巨大，投資人信心也深受影響，緊接影響美債殖利率大幅上升，美國政府財經也深受影響。台灣經研院景氣預測，台灣面臨內外部需求同步轉弱的挑戰，台灣經研院預測今年 GDP 下修為 2.91%，民間投資和消費也下修，民眾消費信心減弱，民眾買房觀望意味濃厚。

公司著重自住客剛性需求市場，以市中心土地為優先開發目標，維持穩健的銷售節奏。隨時觀注時事、法規、政策之風向，並專注房地本業發展，不斷推動有感建築理念，逐步踏實凝聚公司品牌實力，與全體股東一同努力，提高

公司營收創造公司永續經營之未來。

敬祝 各位股東

身體健康，事事順心

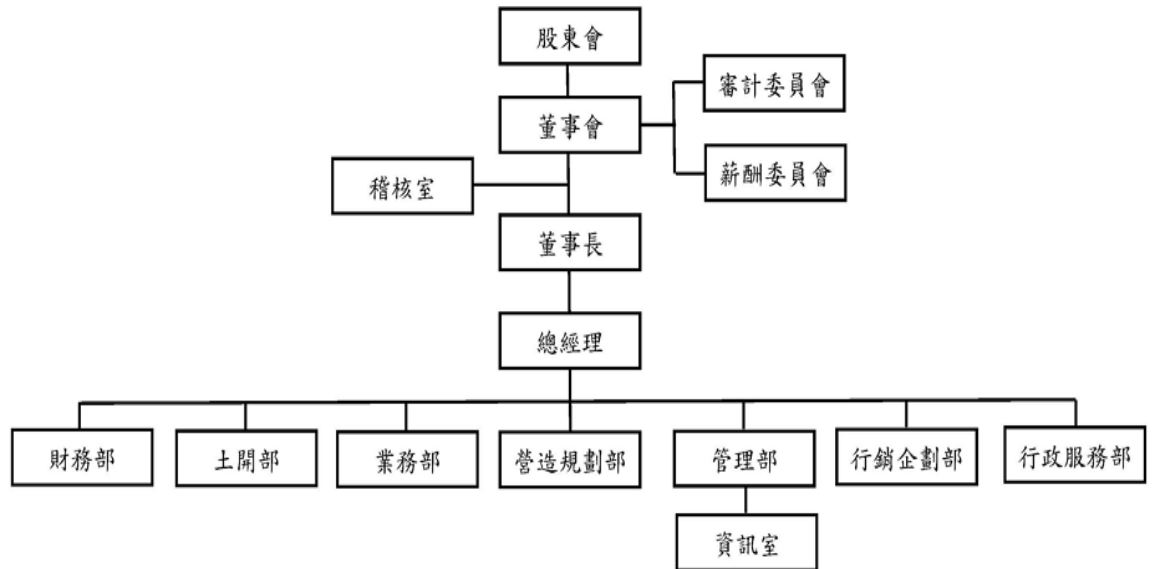
董事長 褚學忠



貳、公司治理報告

一、組織系統

(一)組織結構



(二)主要部門所營業務：

總經理	綜理公司經營及管理事務，訂定發展及目標並執行。 新事業之投資價值與可行性分析。
稽核室	內部稽核之執行及內部控制作業之規範與整合、執行與檢討， 並提供分析、評估等建議。
財務部	預算編制、會計報告、帳務處理、稅務、資金調度、公告申報等。
管理部	各項人事、總務、固定資產等管理及維護事宜。
資訊室	負責維護管控本公司資訊系統，並建立安全管控及防火牆等相關機制。
營造規劃部	營建工程管理、成本控管估算、客服修繕及採購發包等事宜。
業務部	建案銷售管理、市調、公關及客服交屋業務。
土開部	土地及營建案開發規劃及投資分析研算、都市更新相關業務推動。
行銷企劃部	公司品牌及形象建立、品牌活動與企劃案製作與執行、協助通路發展行銷策略。
行政服務部	建案銷售管理、工程期款收款、客戶管理服務、驗交屋業務。

二、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、監察人

1.董事

114年03月31日

職稱	國籍或註冊地	姓名	性別 年齡	選(就)任日期	任期(年)	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	
董事長	台灣	褚學忠	男 51~60歲	113.5.30	3	110.7.1	0	0	901,317	0.89	0	0	7,541,560	7.41	臺北市立南港高工	本公司董事長暨總經理 董事長： 鉅陞建設(股)公司 鉅陞投資(股)公司 豐陞投資有限公司 聯陞投資(股)公司 耀陞裝潢(股)公司 監察人： 廣陞建設(股)公司	財務部副總經理	施玉珍	姻親	註1
董事	台灣	鉅陞投資(股)公司	-	113.5.30	3	110.7.1	51,157,000	41.23	48,099,864	47.23	0	0	0	0	-	-	-	-	-	
		代表人：王俊傑	男 61~70歲			110.7.1	0	0	0	0	52,000	0.05	0	0	國立臺灣大學土木工程學系碩士	海悅國際開發(股)公司總經理 董事： 群悅廣告(股)公司 海悅地產開發(股)公司 鼎悅投資(股)公司 和悅投資(股)公司 海悅廣告(股)公司 昕傳廣告(股)公司 海業建築(股)公司 鉅陞建設(股)公司 盛樺開發(股)公司 鴻勝地產(股)公司 金毓通(股)公司 端泰(股)公司 台北之音廣播(股)公司 高屏廣播(股)公司				

職稱	國籍或註冊地	姓名	性別 年齡	選(就)任日期	任期(年)	初次選任日期	選任時持有股份		現在持有股數		配偶、未成年子女持有股份		利用他人名義持有股份		主要經(學)歷	目前兼任本公司及其他公司之職務	具配偶或二親等以內關係之其他主管、董事或監察人			備註
							股數	持股比例	股數	持股比例	股數	持股比例	股數	持股比例			職稱	姓名	關係	
董事	台灣	鉅陞投資(股)公司	-	113.5.30	3	110.7.1	51,157,000	41.23	48,099,864	47.23	0	0	0	0	-	-	-	-	-	
		代表人： 邱更久	男 51~60歲			110.7.1	0	0	0	0	0	0	0	0	私立輔仁大學	董事長： 兆富實業(股)公司 董事： 鉅陞建設(股)公司 漢陞投資有限公司 雙健有限公司 湧豐投資有限公司 監察人： 振寶實業(股)公司 威郡資產管理(股)公司				
董事	台灣	鉅陞投資(股)公司	-	113.5.30	3	111.7.1	55,441,000	44.69	48,099,864	47.23	0	0	0	0	-	-	-	-	-	
		代表人： 謝建國	男 51~60歲			111.7.1	0	0	1,798,935	1.77	0	0	0	0	臺北市立大學	董事長： 長耀建設(股)公司 耘成建設(股)公司 豐和國際投資(股)公司 霖立投資(股)公司 伊邦開發(股)公司 豐逸國際資產(股)公司 董事： 長耀資產有限公司 長耀國際興業有限公司 迎豐建設(股)公司 冠勝營造工程有限公司 立森投資(股)公司 久泰塑膠泡棉廠(股)公司 虹耀建設(股)公司 監察人： 仕院建設(股)公司 逸城建設(股)公司 立鵬資產(股)公司				

職稱	國籍或註冊地	姓名	性別 年齡	選(就)任日期	任期(年)	初次選任日期	選任時持有股份		現在持有股數		配偶、未成年子女持有股份		利用他人名義持有股份		主要經(學)歷	目前兼任本公司及其他公司之職務	具配偶或二親等以內關係之其他主管、董事或監察人			備註
							股數	持股比例	股數	持股比例	股數	持股比例	股數	持股比例			職稱	姓名	關係	
獨立董事	台灣	陳國雄	男 61~70歲	113.5.30	3	110.7.1	0	0	0	0	0	0	0	0	中國文化大學法律系碩士	開瑞法律事務所 所長	-	-	-	
獨立董事	台灣	郭耀文	男 51~60歲	113.5.30	3	110.7.1	0	0	0	0	0	0	0	0	美國芝加哥大學企管碩士	銘鈺精密工業(股)公司 董事	-	-	-	
獨立董事	台灣	張錦春	男 51~60歲	113.5.30	3	110.7.1	0	0	0	0	0	0	0	0	國立台灣大學法律學系法學組學士	維欣聯合律師事務所 律師	-	-	-	
獨立董事	台灣	陳淑姿	女 51~60歲	113.5.30	3	112.5.24	145,000	0.12	97,292	0.10	100,369	0.10	0	0	國立台灣大學會計系	信業聯合會計師事務所 合夥會計師 台灣業旺(股)公司法人 股東指派董事 蔚華科技(股)公司獨立 董事 美亞鋼管廠(股)公司獨 立董事	-	-	-	

註1：公司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(例如增加獨立董事席次，並應有過半數董事未兼任員工或經理人等方式)之相關資訊。

- 因本公司組織架構單純，董事長兼任總經理針對營運狀況及經營決策皆能更有效的運作，另本公司董事會僅董事長一人兼任經理人，董事兼任員工比例未超過半數，已於110年設置審計委員會，除強化董事會職能，並確保公司內部監控機制，未來亦將配合主管機關規定，考量公司整體營運狀況，適時調整董事長、總經理與獨立董事之配置。

2.監察人：本公司設置審計委員會，無監察人。

3.法人股東之主要股東

表一：法人股東之主要股東

114年03月31日

法人股東名稱	法人股東之主要股東
鉅陞投資股份有限公司	鉅陞建設股份有限公司(35.97%) 豐陞投資有限公司(21.03%) 振鑫投資股份有限公司(15.00%) 長耀國際興業有限公司(15.00%) 海悅國際開發股份有限公司(13.00%)

表二：表一主要股東為法人者其主要股東

114年03月31日

法人股東名稱	法人股東之主要股東
豐陞投資有限公司	褚學忠(100%)
鉅陞建設股份有限公司	聯陞投資股份有限公司(100%)
振鑫投資股份有限公司	嘉鉞投資有限公司(19%) 嘉暘投資有限公司(19%) 彩鑫投資有限公司(11%) 豐新投資有限公司(11%) 躍陞投資有限公司(9%) 五福投資有限公司(6.5%) 鑫芯股份有限公司(5%) 仝弘投資有限公司(5%) 天麗投資有限公司(5%) 高李玉美(1.50%)
長耀國際興業有限公司	豐和國際投資股份有限公司(60%) 立承國際資產股份有限公司(15%) 立鵬資產股份有限公司(25%)
海悅國際開發股份有限公司	富悅投資股份有限公司(14.32%) 黃希文(12.70%) 王俊傑(8.50%) 曾俊盛(5.99%) 林輔政(5.60%) 聖倫投資(股)公司(4.08%) 黃瀚(2.89%) 瀚寶投資(股)公司(2.30%) 柯旻希(2.25%) 黃素梅(2.14%)

4.董事專業資格及獨立董事獨立性資訊揭露

姓名	條件	專業資格與經驗	獨立性情形	兼任其他 公開發行 公司獨立 董事家數
董事長 褚學忠		具有五年以上公司業務所需之工作經驗，現任本公司董事長暨總經理。	未有公司法第30條各款情事之一。	無
鉅陞投資(股)公司 代表人：王俊傑		具有五年以上公司業務所需之工作經驗，現任海悅國際開發(股)公司總經理。	未有公司法第30條各款情事之一。	無
鉅陞投資(股)公司 代表人：邱更久		具有五年以上公司業務所需之工作經驗，現任兆富實業(股)公司董事長。	未有公司法第30條各款情事之一。	無
鉅陞投資(股)公司 代表人：謝建國		具有五年以上公司業務所需之工作經驗，現任長耀建設(股)公司董事長。	未有公司法第30條各款情事之一。	無
獨立董事 陳國雄		具有五年以上法務、公司業務所需之工作經驗，曾任各縣市建築投資商業同業公會常年法律顧問，現任開瑞法律事務所所長。	1.非本公司或其關係企業之受僱人。 2.非本公司或其關係企業之董事、監察人。 3.非本人及其配偶、未成年子女或以他人名義持有公司已發行股份總數1%以上或持股前十名之自然人股東。(獨立董事陳國雄、郭耀文及張錦春皆無持有本公司股份。獨立董事陳淑姿及其配偶持有本公司股數合計為197,661股，持股比例為0.23%。)	無
獨立董事 郭耀文		具有五年以上商務、公司業務所需之工作經驗，曾任花旗銀行副總裁。	4.非(1)所列之經理人或(2)、(3)所列人員之配偶、二親等以內親屬或三親等以內直系血親親屬。 5.非直接持有本公司已發行股份總數5%以上、持股前五名或依公司法第27條第1項或第2項指派代表人擔任公司董事或監察人之法人股東之董事、監察人或受僱人。 6.非與本公司之董事席次或有表決權之股份超過半數係由同一人控制之他公司董事、監察人或受僱人。	無
獨立董事 張錦春		具有五年以上法務、公司業務所需之工作經驗，曾任沈志成律師事務所律師，現任維欣聯合事務所律師。	7.非與本公司之董事長、總經理或相當職務者互為同一人或配偶之他公司或機構之董事(理事)、監察人(監事)或受僱人。 8.非與本公司有財務或業務往來之特定公司或機構之董事(理事)、監察人(監事)、經理人或持股5%以上股東。 9.非為本公司或關係企業提供提供審計或最近二年取得報酬之商務、法務、財務、會計等相關服務之專業人士、獨資、合夥、公司或機構之企業主、合夥人、董事(理事)、監察人(監事)、經理人及其配偶。	無
獨立董事 陳淑姿		具有五年以上商務、公司業務所需之工作經驗，現任信業聯合會計師事務所合夥會計師。	10.未與其他董事間具有配偶或二親等以內之親屬關係。 11.未有公司法第30條各款情事之一。 12.未有公司法第27條規定以政府、法人或其代表人當選。	2

5.董事會多元化及獨立性：

(1)董事會多元化：本公司董事會成員組成應考量多元化，並就本身運作、營運型態及發展需求以擬訂適當之多元方針，包括但不限於以下：

1.基本條件與價值：性別、年齡、國籍及文化等。

2.專業專業知識與技能：營運判斷能力、會計及財務分析能力、經營管理能力、危機處理能力、產業知識、國際市場觀、領導能力及決策能力。

(2)董事會獨立性：本公司現任董事會由8位董事所組成，包含4席獨立董事，具員工身分之董事比率為12%，獨立董事比率為50%，女性董事比率為12%，獨立董事任期皆未逾3屆。

董事會成員多元化政策落實情形：

職稱	董事長	董事			獨立董事			
姓名	褚學忠	王俊傑	邱更久	謝建國	陳國雄	郭耀文	張錦春	陳淑姿
性別	男	男	男	男	男	男	男	女
年齡	51-60	51-60	51-60	51-60	61-70	51-60	51-60	51-60
國籍	中華民國							
獨立董事任期年資(1-3年)					V	V	V	V
專業知識與技能								
產業經驗	V	V	V	V	V			V
經營管理	V	V	V	V	V	V	V	V
領導決策	V	V	V	V	V	V	V	V
危機處理	V	V	V	V	V	V	V	V
財務會計	V					V		V

(二)總經理、副總經理、協理、各部門及分支機構主管資料

114年03月31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	目前兼任其它公司 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 稱	姓 名	關 係	
董事長暨 總經理	台灣	褚學忠	男	113.05.30	901,317	0.89%	0	0%	7,541,560	7.41%	臺北市立 南港高工	董事長： 鉅陞建設(股)公司 鉅陞投資(股)公司 豐陞投資有限公司 聯陞投資(股)公司 耀陞裝潢(股)公司 監察人： 廣陞建設(股)公司	財務部 副總經理	施玉珍	姻親	註1
財務部 副總經理	台灣	施玉珍	女	110.07.01	190,000	0.19%	0	0%	0	0%	東吳大學 會計研究 所	監察人： 大銘股份有限公司 鉅陞投資(股)公司 嘉客文旅飯店(股)公司 耀陞裝潢(股)公司 齊陞營造(股)公司	董事長暨 總經理	褚學忠	姻親	
土開部 協理	台灣	楊曉暉	男	110.07.01	0	0	0	0%	0	0%	東南技術 學院土木 科	董事： 揚鼎有限公司 齊陞營造(股)公司 監察人： 築陞營造(股)公司	無	無	無	

註1：公司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(例如增加獨立董事席次，並應有過半數董事未兼任員工或經理人等方式)之相關資訊。

- 因本公司組織架構單純，董事長兼任總經理針對營運狀況及經營決策皆能更有效的運作，另本公司董事會僅董事長一人兼任經理人，董事兼任員工比例未超過半數，已於110年設置審計委員會，除強化董事會職能，並確保公司內部監控機制，未來亦將配合主管機關規定，考量公司整體營運狀況，適時調整董事長、總經理與獨立董事之配置。

三、最近年度支付董事、總經理及副總經理之酬金

(一)董事

1.董事(含獨立董事)之酬金

113年12月31日 單位：仟元

職稱	姓名	董事酬金								A、B、C及D等四項總額及占稅後純損之比例		兼任員工領取相關酬金								A、B、C、D、E、F及G等七項總額及占稅後純損之比例		有無領取自公司以轉投資業酬	
		報酬(A)		退職退休金(B)		董事酬勞(C)		業務執行費用(D)				薪資、獎金及特支費等(E)		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	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	本公司		財務報告內所有公司		本公司	財務報告內所有公司				
董事長	褚學忠	148	148	0	0	0	0	0	0	148 0.18%	148 0.18%	4,029	4,029	0	0	0	0	0	0	4,177 5.11	4,177 5.11	無	
董事	鉅陞國際開發(股)公司 代表人：王俊傑	148	148	0	0	0	0	0	0	148 0.18%	148 0.18%	0	0	0	0	0	0	0	0	148 0.18%	148 0.18%	無	
董事	鉅陞國際開發(股)公司 代表人：邱更久	148	148	0	0	0	0	0	0	148 0.18%	148 0.18%	0	0	0	0	0	0	0	0	148 0.18%	148 0.18%	無	
董事	鉅陞國際開發(股)公司 代表人：謝建國	148	148	0	0	0	0	0	0	148 0.18%	148 0.18%	0	0	0	0	0	0	0	0	148 0.18%	148 0.18%	無	
獨立董事	陳國雄	388	388	0	0	0	0	0	0	388 0.47%	388 0.47%	0	0	0	0	0	0	0	0	388 0.47%	388 0.47%	無	
獨立董事	郭耀文	388	388	0	0	0	0	0	0	388 0.47%	388 0.47%	0	0	0	0	0	0	0	0	388 0.47%	388 0.47%	無	
獨立董事	張錦春	388	388	0	0	0	0	0	0	388 0.47%	388 0.47%	0	0	0	0	0	0	0	0	388 0.47%	388 0.47%	無	
獨立董事	陳淑姿	388	388	0	0	0	0	0	0	388 0.47%	388 0.47%	0	0	0	0	0	0	0	0	388 0.47%	388 0.47%	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：獨立董事之報酬，授權董事會依其對公司營運參與程度及貢獻價值暨同業通常水準議定之，其每月支領固定報酬，並無支領其他酬金。

2.除上表揭露外，最近年度公司董事為財務報告內所有公司提供服務(如擔任非屬員工之顧問等)領取之酬金：無

(二)總經理及副總經理

1.總經理及副總經理之酬金

113年12月31日 單位：仟元/仟股

職稱	姓名	薪資 (A)		退職退休金 (B)		獎金及 特支費等 等(C)		員工酬勞金額(D)				A、B、C及D 等四項總額及占 稅後純損之比例 (%)		有無領 取來自 子公司 以外轉 投資事 業酬金
		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	褚學忠	3,229	3,229	0	0	800	800	0	0	0	0	4,029 4.93	4,029 4.93	無
副總經理	施玉珍	1,046	1,046	65	65	267	267	0	0	0	0	1,378 1.68	1,378 1.68	無

2.分派員工酬勞之經理人姓名及分派情形：

	職稱	姓名	股票金額	現金金額	總計	總額占稅後純 益之比例(%)
經 理 人	總經理	褚學忠	0	0	0	0
	副總經理	施玉珍				
	協理	楊曉暉				
	會計主管	廖鴻璘				
	稽核主管	魏名君				

註1：本公司113年度未分派員工酬勞。

3.上市上櫃公司前五位酬金最高主管之酬金

113 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損之比例(%)		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			
董事長暨總經理	褚學忠	3,229	3,229	0	0	800	800	0	0	0	0	4,029 4.93	4,029 4.93	無
副總經理	施玉珍	1,046	1,046	65	65	267	267	0	0	0	0	1,378 1.68	1,378 1.68	無
土開部協理	楊曉暉	1,201	1,201	74	74	207	207	0	0	0	0	1,482 1.81	1,482 1.81	無
業務部經理	沈容儀	910	910	56	56	234	234	0	0	0	0	1,200 1.47	1,200 1.47	無
行銷企劃部經理	柯戀慈	836	836	51	51	148	148	0	0	0	0	1,035 1.27	1,035 1.27	無

(三)分別比較說明本公司及合併報表所有公司於最近二年度支付本公司董事、監察人、總經理及副總經理酬金總額占個體或個別財務報告稅後純益比例之分析並說明給付酬金之政策、標準與組合、訂定酬金之程序、與經營績效及未來風險之關聯性。

1.本公司近二年支付本公司董事、監察人、總經理及副總

經理之酬金占稅後純損比例為：

職稱	112年度	113年度
董事	10.84	9.23
總經理及副總經理		

2.合併報表內所有公司近二年支付本公司董事、監察人、總經理及副總經理之酬金占稅後純損比例為：

職稱	112年度	113年度
董事	10.84	9.23
總經理及副總經理		

3.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：

董監事之酬金包括車馬費、盈餘分派之董監酬勞；在車馬費方面，係參考通常水準；盈餘分配之董事酬勞方面，係依本公司章程第廿九條規定辦理。總經理及副總經理之酬金包括薪資、獎金、員工紅利等，係依據其對本公司營運參與之程度、貢獻度及所擔任之職位所承擔的責任並參考通常水準釐定。

四、公司治理運作情形：

(一)董事會運作情形

董事會運作情形資訊

113 年度董事會開會 9 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	褚學忠	9	0	100%	
董事	鉅陞投資(股)公司 代表人：王俊傑	4	4	44.4%	
董事	鉅陞投資(股)公司 代表人：邱更久	4	2	44.4%	
董事	鉅陞投資(股)公司 代表人：謝建國	2	1	22.2%	
獨立董事	陳國雄	8	2	88.9%	
獨立董事	郭耀文	7	1	77.8%	
獨立董事	張錦春	9	0	100%	
獨立董事	陳淑姿	9	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：

(一)證券交易法第 14 條之 3 所列事項。

113 年 2 月 29 日(第 9 屆第 24 次)：

- 1.本公司內部稽核主管異動討論案。
- 2.本公司個案獎金發放追認案。
- 3.112 年董事及經理人年終獎金發放追認案。

113 年 4 月 11 日(第 9 屆第 25 次)：

- 1.本公司資金貸與討論案。
- 2.本公司背書保證討論案。
- 3.本公司擬解除新任董事(含獨立董事)競業禁止限制討論案。
- 4.本公司授權土地開發額度討論案。

113 年 5 月 9 日(第 9 屆第 26 次)：

- 1.本公司治理主管異動討論案。
- 2.本公司調整授權土地開發額度討論案。

113 年 5 月 30 日(第 9 屆第 27 次)：

- 1.依法推選本公司董事長選舉案。
- 2.本公司第二屆審計委員會委員委任案。
- 3.本公司第六屆薪資報酬委員會委員委任案。

113年8月9日(第9屆第28次)：

- 1.本公司訂定「公司治理實務守則」討論案。
- 2.本公司設置永續發展委員會暨訂定「永續發展委員會組織規程」討論案。
- 3.本公司第一屆永續發展委員會委員委任案。
- 4.本公司113年端午節獎金發放追認暨中秋節獎金發放討論案。
- 5.本公司113年度經理人調薪追認案。

113年9月20日(第9屆第29次)：

- 1.本公司擬辦理私募普通股發行討論案。
- 2.本公司資金貸與討論案。

113年11月7日(第9屆第30次)：

- 1.本公司修訂董事會議事規範管理辦法討論案。
- 2.本公司修訂審計委員會組織規程討論案。

113年11月20日(第9屆第31次)：

- 1.本公司私募普通股定價事宜及應募人討論案。

113年12月26日(第9屆第32次)：

- 1.本公司內稽作業授權簽核討論案。
- 2.修訂本公司「內部控制制度」討論案
- 3.修訂本公司董事及經理人績效評估辦法討論案。
- 4.本公司個案獎金發放討論案。
- 5.本公司113年董事及經理人年終獎金發放討論案。

以上議案內容所有獨立董事皆無反對或保留意見。

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

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：

日期	議案	迴避情形
113/2/29	本公司個案獎金發放追認案	本案除董事褚學忠因有利害關係而迴避，不參與討論及表決外，經代理主席徵詢其餘出席董事無異議後照案通過。
	112年董事及經理人年終獎金發放追認案	除依法逐一迴避未參與討論及之董事，經主席徵詢其餘出席董事無異後照案通過。
113/8/9	本公司113年端午節獎金發放追認暨中秋節獎金發放討論案	除依法逐一迴避未參與討論及之董事，經主席徵詢其餘出席董事無異後照案通過。
	本公司113年度經理人調薪追認案	本案除董事褚學忠因有利害關係而迴避，不參與討論及表決外，經代理主席徵詢其餘出席董事無異議後照案通過。
113/12/26	本公司個案獎金發放討論案	本案除董事褚學忠因有利害關係而迴避，不參與討論及表決外，經代理主席徵詢其餘出席董事無異議後照案通過。
	本公司113年董事及經理人年終獎金發放討論案	除依法逐一迴避未參與討論及之董事，經主席徵詢其餘出席董事無異後照案通過。

三、董事會自我(或同儕)評鑑之評估週期及期間、評估範圍、方式及評估內容等資訊：詳附表董事會評鑑執行情形。

四、當年度及最近年度加強董事會職能之目標（例如設立審計委員會、提昇資訊透明度等）與執行情形評估。

(一)每月製作內部稽核報告，使獨立董事從內部稽核報告中瞭解公司營運情形，並與內部稽核人員維持良好溝通，且獨立董事中至少一位對財務報表與會計準則有充分瞭解與分析能力，更能掌握財報舞弊的風險，有助於職能發揮及強化職能。

(二)本公司每年安排董事進修課程，以增進董事之職能，而董事會之職能及執行情形，與「上市上櫃公司治理實務守則」相當，且執行情形良好。

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
每年執行一次	113/01/01 至 113/12/31	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
		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
		功能性 委員會	委員會 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

(二)審計委員會運作情形：

113年審計委員會開會8次A，獨立董事出席情形如下：

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
獨立董事	陳國雄	6	2	75%	
獨立董事	郭耀文	6	1	75%	
獨立董事	張錦春	8	0	100%	
獨立董事	陳淑姿	8	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，應敘明審計委員會日期、期別、議案內容、獨立董事反對意見、保留意見或重大建議項目內容、審計委員會決議結果以及公司對審計委員會意見之處理。

(一)證券交易法第14條之5所列事項。

(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。

董事會日期/期別	議案內容及後續處理 證交法第14條之5所列事項	決議結果
113/02/29 (第一屆第21次)	1. 本公司112年度內部控制制度聲明書討論案。 2. 本公司113年度營運計劃討論案。 3. 本公司112年度財務報表及營業報告書討論案。 4. 本公司內部稽核主管異動討論案。	獨立董事意見：無 決議結果：全體出席董事無異議照案通過。
113/04/11 (第一屆第22次)	1. 本公司資金貸與討論案。 2. 本公司背書保證討論案。	獨立董事意見：無 決議結果：全體出席董事無異議照案通過。
113/05/09 (第一屆第23次)	1. 本公司113年第1季財務報表討論案。	獨立董事意見：無 決議結果：全體出席董事無異議照案通過。
113/08/09 (第二屆第1次)	1. 本公司113年第2季財務報表討論案。	獨立董事意見：無 決議結果：全體出席董事無異議照案通過。
113/09/20 (第二屆第2次)	1. 本公司擬辦理私募普通股發行討論案。 2. 本公司資金貸與討論案。	獨立董事意見：無 決議結果：全體出席董事無異議照案通過。
113/11/07 (第二屆第3次)	1. 本公司113年第3季財務報告討論案。 2. 本公司保證商業本票融資續約討論案。	獨立董事意見：無 決議結果：全體出席董事無異議照案通過。
113/11/20 (第二屆第4次)	1. 本公司私募普通股定價事宜及應募人討論案。 2. 本公司保證商業本票融資續約討論案。	獨立董事意見：無 決議結果：全體出席董事無異議照案通過。
113/12/26 (第二屆第4次)	1. 本公司114年度稽核計畫討論案。 2. 修訂本公司「內部控制制度」討論案。	獨立董事意見：無 決議結果：全體出席董事無異議照案通過。

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：

內部稽核主管每年提報年度稽核計畫，並於稽核報告完成之次月底前交付各獨立董事查閱，每季召開審計委員會亦提出稽核報告，並列席每季董事會報告稽核業務並備詢討論。

獨立董事與會計師每季定期會議，會計師對財務報告查核結果進行說明及對財務狀況、整體運作情形向獨立董事報告。

日期	溝通對象	溝通事項
113/02/29	會計師	112 年度財務報告查核結果說明。
113/05/09	會計師	113 年第 1 季財務報告核閱結果說明。
113/08/09	會計師	113 年第 2 季財務報告核閱結果說明。
113/11/07	會計師	113 年第 3 季財務報告核閱結果說明。

(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？	✓	本公司於113年訂定公司治理實務守則，已置於公司網站。	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？	✓	(一)本公司設有發言人及代理發言人等專人妥善處理股東建議、疑義、糾紛及訴訟事項，雖尚未訂定內部處理作業程序，但一有股東反應，皆歸屬於優先處理案件，以確保股東權益。	(一)與守則精神無差異
(二)公司是否掌握實際控制公司之主要股東及主要股東之取最終控制者名單之情形？	✓	(二)本公司除依股務代理機構提供之股東名冊定期掌握主要股東之外，並與主要股東間保持密切聯繫。	(二)與守則精神無差異
(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？	✓	(三)公司與關係企業之間業務上的往來及配合，皆本於公平合理之原則，財務業務各自獨立，以避免關係企業產生弊端造成公司之風險，故風險控管及防火牆防護完備。	(三)與守則精神無差異
(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？	✓	(四)本公司訂有「防範內線交易管理辦法」禁止公司內部人利用市場上未公開資訊買賣有價證券。	(四)與守則精神無差異
三、董事會之組成及職責			
(一)董事會是否就成員組成擬訂多元化方針及落實執行？	✓	(一)本公司尚未擬訂多元化方針，但目前董事會成員中，一般董事成員已包括具有公司治理、營建產業及金融研究、經營管理領域等背景專業人事所組成；而獨立董事成員具有美國芝加哥大學企管碩士及文化大學法律研究所碩士、台灣大學法律學系之執業律師之成員。	(一)與守則精神無差異
(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？	✓	(二)視公司未來規模，再設置其他各類功能性委員會。	(二)與守則精神無差異

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	
(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？	✓	(三)本公司於111年度訂定董事會績效評估辦法，就董事會績效進行評估，並於113年第4季董事會報告，評估結果將用於個別董事薪資報酬及提名續任之參考。	(三)與守則精神無差異
(四)公司是否定期評估簽證會計師獨立性？	✓	(四)本公司每年定期檢視簽證會計師之獨立性，並於114/2/27董事會審議並通過資誠聯合會計師事務所王玉娟會計師及洪淑華會計師之簽證會計師獨立性及適任性評估。(註1)	(四)與守則精神無差異
四、上市上櫃公司是否配置適任及適當人數之公司治理人員，並指定公司治理主管，負責公司治理相關事務(包括但不限於提供董事、監察人執行業務所需資料、協助董事、監察人遵循法令、依法辦理董事會及股東會之會議相關事宜、製作董事會及股東會議事錄等)？	✓	本公司依法於112/06/16董事會通過設置公司治理主管，負責董事會及股東會之會議及公司治理之相關等事務。	與守則精神無差異
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？	✓	本公司網站已設置利害關係人專區，並落實發言人及代理發言人制度作為與各利害關係人之溝通管道，妥適的回應利害關係人所關切之議題。	與守則精神無差異
六、公司是否委任專業股務代辦機構辦理股東會事務？	✓	本公司股務代理機構為永豐金證券股份有限公司股務代理部	與守則精神無差異
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？	✓	(一)已完成架設公司網站，並建置相關資訊，並連結至公開資訊觀測站，供股東及社會大眾等參考。	(一)與守則精神無差異
(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)？	✓	(二)公司均即時揭露重大訊息，並落實發言人制度。	(二)與守則精神無差異
(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	✓	(三)本公司依據證券交易法第三十六條第一項規定於每會計年度終了後三個月內，公告並申報經董事會承認通過且會計師查核簽證之年度財務報告；第二項於每會計	(三)本公司依據證券交易法規定辦理

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	
營運情形？		年度第一季、第二季及第三季終了後四十五日內，公告並申報經提報董事會承認通過及會計師核閱之財務報告及第三項於每月十日以前，公告並申報上月份營運情形，於規定時限內辦理。	
八、公司是否有其他有助於瞭解公司治理運作情形之重要資訊（包括但不限於員工權益、僱員關懷、投資者關係、供應商關係、利害關係人之權利、董事及監察人進修之情形、風險管理政策及風險衡量標準之執行情形、客戶政策之執行情形、公司為董事及監察人購買責任保險之情形等）？	✓	1.員工權益、僱員關懷： 本公司依照勞基法及人事規章之規定保障員工權益，並安排經營管理人才的訓練及培養課程，提供暢通的晉升管道，並設多項福利政策，另額外投保員工團體保險、伙食供應、每季辦理聯誼活動、員工旅遊以提升員工士氣，勞資雙方建立良好的關係及溝通管道，對於發生意外傷害或變故之員工亦立即給予慰問關懷。 2.投資者關係、供應商關係、利害關係人之權利： 本公司設有發言人與投資者的溝通管道；公司與供應商維持良好之供需關係。利害關係人得隨時提供意見與公司專屬部門負責溝通，以維護確保利害關係人權益 3.董事及監察人進修之情形： 本公司以積極態度鼓勵並未強制要求董事進修。 4.風險管理政策及風險衡量標準之執行情形： 重大決策均由董事會先行討論後始做成決議，以控制經營風險。 5.客戶政策之執行情形： 重視客戶，提供優質的生活環境和良好的售後服務。設立售後服務部門及服務專線，提供客戶相關服務，同時不定期進行客戶滿意度調查，以提升產品品質及客戶滿意度。 6.本公司已為董事及監察人購買責任保險，保險金額為新台幣59,200,000元，投保期間自113年7月30日起至114年7月30日止。	與守則精神無差異

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	
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就尚未改善者提出優先加強事項與措施。(未列入受評公司者無需填寫) 本公司對外網站已加強改進，明確揭露公司財務、業務及公司治理之相關資訊，以及提供股東會相關資料			

註1：會計師獨立性審查評估表：

項次	項目	評估結果
一	獨立性未受自我利益之影響： (一)是否與本公司或董監事間有直接或重大間財務利益關係。 (二)是否與本公司或董監事間有密切之商業關係。 (三)是否與本公司或董監事間有潛在之僱佣關係。 (四)是否與本公司或董監事間融資或保證行為。	否
二	獨立性未受自我評估之影響： (一)審計服務小組成員目前或最近兩年內並未擔任本公司之董監事或直接有重大影響審計案件之職務。 (二)是否提供非審計服務案件而直接影響審計案件之重要項目	否
三	獨立性未受辯護之影響： 是否擔任本公司之辯護人或代表本公司協調與其他第三人間之衝突情事。	否
四	獨立性未受熟悉度之影響： (一)是否與本公司之董監事、經理人或對審計案件有重大影響職務之人員有親屬關係。 (二)是否卸任一年以內之共同執業會計師並無擔任本公司董監事、經理人或對審計案件有重大影響之職務。 (三)是否收受本公司或董監事、經理人價值重大之餽贈或禮物	否
五	獨立性未受脅迫之影響： 未承受或感受本公司管理階層有關會計政策選擇或財務報表揭露之不當要求：或以降低公費為由以減少應執行之查核工作等，致影響客觀性及專業上之懷疑。	否

(四)公司如有薪酬委員會者，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

身份別	條件 姓名	專業資格與經驗	符合獨立性情形	兼任其他 公開發行 公司薪資 報酬委員 會成員家 數
獨立董事	陳國雄	參閱第14頁董事及獨立董事獨立性資料相關內容	1. 非本公司或其關係企業之受僱人。 2. 非本公司或其關係企業之董事、監察人。 3. 非本人及其配偶、未成年子女或以他人名義持有公司已發行股份總數1%以上或持股前十名之自然人股東。(獨立董事陳國雄、郭耀文及張錦春皆無持有本公司股份。獨立董事陳淑姿及其配偶持有本公司股數合計為197,661股，持股比率為0.19%)。 4. 非(1)所列之經理人或(2)、(3)所列人員之配偶、二親等以內親屬或三親等以內直系血親親屬。 5. 非直接持有本公司已發行股份總數5%以上、持股前五名或依公司法第27條第1項或第2項指派代表人擔任公司董事或監察人之法人股東之董事、監察人或受僱人。 6. 非與本公司之董事席次或有表決權之股份超過半數係由同一人控制之他公司董事、監察人或受僱人。 7. 非與本公司之董事長、總經理或相當職務者互為同一人或配偶之他公司或機構之董事(理事)、監察人(監事)或受僱人。 8. 非與本公司有財務或業務往來之特定公司或機構之董事(理事)、監察人(監事)、經理人或持股5%以上股東。 9. 非為本公司或關係企業提供提供審計或最近二年取得報酬之商務、法務、財務、會計等相關服務之專業人士、獨資、合夥、公司或機構之企業主、合夥人、董事(理事)、監察人(監事)、經理人及其配偶。 10. 未與其他董事間具有配偶或二親等以內之親屬關係。	無
獨立董事	郭耀文			無
獨立董事	張錦春			無
獨立董事	陳淑姿			2

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四人。

(2)本屆委員任期：113年5月30日至116年5月29日，最近年度薪資報酬委員會開會2次(A)，委員資格及出席情形如下：

職稱	姓名	實際出席 次數(B)	委託出 席次數	實際出席 率(%) (B/A) (註)	備註
召集人	張錦春	2	0	100%	
委員	陳國雄	1	1	50%	
委員	郭耀文	1	0	50%	
委員	陳淑姿	2	0	100%	

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。
- 三、薪資報酬委員會之討論事由與決議結果，及公司對於成員意見之處理：

開會日期	議案內容	決議結果	公司對薪酬委員會意見之處理
113.08.09 (第六屆第1次)	1.本公司113年端午節獎金發放追認暨中秋節獎金發放討論案 2.本公司113年度經理人調薪追認案	全體出席薪酬委員 無異議照案通過。	提請董事會決議 (全體出席董事決議通過)
113.12.26 (第六屆第2次)	1.修訂本公司董事及經理人績效評估辦法討論案 2.本公司個案獎金發放討論案 3.113年董事及經理人年終獎金發放討論案	全體出席薪酬委員 無異議照案通過。	提請董事會決議 (全體出席董事決議通過)

(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

評估項目	運作情形		與上市上櫃公司企業社會責任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？	✓	本公司由總經理成立永續推行委員會，委員會之下設立各功能小組，透過不定期召開會議，進行專案規劃管理，藉以持續不斷改進，達到企業永續發展的原則。	尚無重大差異。
二、公司是否依重大性原則，進行與公司營運相關之環境、社會及公司治理議題之風險評估，並訂定相關風險管理政策或策略？	✓	本公司尚未訂定相關風險管理政策或策略，目前尚在評估規畫。	為符合上市上櫃企業社會責任基本精神，正逐步評估規劃中。
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？	✓	(一) 本公司建案工地之廢棄物，委由合法且專業之環保公司處理。	(一)尚無重大差異。
(二) 公司是否致力於提升各項資源之利用效率，並使用對環境負荷衝擊低之再生物料？	✓	(二) 本公司向來重視環境保護，建案皆採用各式環保建材，以降低對環境的負荷，除此之外，本公司亦執行垃圾分類，並推動表單無紙化、用紙減量及重覆使用，鼓勵使用環保餐具，降低對環境污染之影響，推動電子化作業以節省紙張使用，宣導影印紙回收再利用等政策。	(二)尚無重大差異。
(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，並採取氣候相關議題之因應措施？	✓	(三) 本公司持續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。	(三)尚無重大差異。
(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，並制定節能減碳、溫室氣體減量、減少用水或其他廢棄物管理之政策？	✓	(四) 本公司不定期對員工宣導節約能源，加強員工發展永續環境之概念，並定期清洗空調，減低營運電力之消耗，響應政府節能減碳。	(四)尚無重大差異。

評估項目	運作情形			與上市上櫃公司企業社會責任實務守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
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？	✓		(一)本公司依照勞基法規定，保障員工之合法權益，並建立適當之管理方法與程序。	(一)尚無重大差異。
(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？	✓		(二)本公司有完善薪酬獎懲制度，充分考量各項考核機制，並參酌公司營運及員工個人績效表現予以獎懲。其中管理階層薪津並經薪酬管理委員會審議。	(二)尚無重大差異。
(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？	✓		(三)本公司設有門禁監視系統及定期環境消毒，並提供員工健康檢查及團體保險等福利措施，且將相關課程排入本公司教育訓練，並不時宣導。	(三)尚無重大差異。
(四) 公司是否為員工建立有效之職涯能力發展培訓計畫？	✓		(四)本公司設置完善內部教育訓練課程，且鼓勵員工參與外部舉辦之進修課程，並依「教育訓練辦法」補助員工訓練費用。	(四)尚無重大差異。
(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，公司是否遵循相關法規及國際準則，並制定相關保護消費者權益政策及申訴程序？	✓		(五)對產品與服務之行銷及標示，遵循相關法規辦理。	(五)尚無重大差異。
(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)本公司供應商皆經過嚴格鄰選，共同執行維護勞工安全與建築品質之各項措施以提升社會責任，除了慎選優良廠商，並落實企業社會責任，若廠商涉及違反企業社會責任，得隨時終止或解除契約。	(六)尚無重大差異。
五、公司是否參考國際通用之報告書編製準則或指引，編製企業社會責任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？	✓		本公司目前尚未訂定企業社會責任政策或制度。	為符合上市上櫃企業社會責任基本精神，正逐步評估規劃中。

評估項目	運作情形		與上市上櫃公司企業社會責任實務守則差異情形及原因
	是	否	
六、公司如依據「上市上櫃公司企業社會責任實務守則」訂有本身之企業社會責任守則者，請敘明其運作與所訂守則之差異情形： 本公司尚未訂定「上市上櫃公司企業社會責任實務守則」。			
七、其他有助於瞭解企業社會責任運作情形之重要資訊：			
1.環保：辦公室確實做好垃圾分類，推行空調調整至最適當溫度、隨手關閉未使用電源倡導節能減碳；建案使用符合標準之綠建材，並將廢棄物，委由合法且專業之環保公司處理。			
2.社會參與、社會貢獻、社會服務、社會公益：本公司子公司所營運之「嘉義文化創意產業園區」，與在地區域資源連結，建構文創產業群落，創造就業機會，並將保存傳統藝術及酒產業的資產，引入創意人才的匯聚，形成跨界的創新環境，此外，亦邀請國外藝術家創作及各領域達人進駐教學，並與相關學校合作，讓園區成為文創人才培育基地。			
3.消費者權益：本公司設有客服專責人員及客服APP，負責客戶售後及提供修繕等服務。			
4.人權：本公司依據勞基法及內部相關管理辦法，提供員工健康、安全具人性化的工作環境，在任用、升遷、獎懲、福利、薪資、訓練等各方面皆依循原則，提供公平的機會行為規範。成立職工福利委員會保障員工的權利，不定期舉辦員工健康檢查、員工旅遊...等福利，並提供婚喪喜慶、三節獎金、團體意外險各項補助。			
5.安全衛生：依據勞工安全衛生法，制定安全衛生工作守則，嚴格督促承包之營造商注意工地及週遭環境安全衛生。			

(六)氣候相關資訊執行情

項目	執行情形								
1. 敘明董事會與管理階層對於氣候相關風險與機會之監督及治理。 2. 敘明所辨識之氣候風險與機會如何影響企業之業務、策略及財務(短期、中期、長期)。 3. 敘明極端氣候事件及轉型行動對財務之影響。	1.本公司成立永續推動小組，由總經理擔任主任委員，每年定期召開會議，於會議中討論包含對於公司營運可能產生的氣候變遷風險、能源使用效率、涉及產品生命週期的各項環境衝擊等議題，每年定期將氣候變遷議題及執行狀況向董事會報告。 2.短期風險：提高溫室氣體排放定價、以低碳商品替代現有產品和服務、原物料成本上漲。 中期風險：提高溫室氣體排放定價、以低碳商品替代現有產品和服務、原物料成本上漲、颱風、洪水等極端天氣事件嚴重程度及頻率提高。 長期風險：提高溫室氣體排放定價、以低碳商品替代現有產品和服務、原物料成本上漲、颱風、洪水等極端天氣事件嚴重程度及頻率提高。 短期機會：轉用更高效率的建築物、開發或增加低碳商品和服務。 中期機會：使用更高效率的生產和配銷流程、轉用更高效率的建築物、使用低碳能源、轉變至非集中式能源、開發或增加低碳商品和服務。 長期機會：轉用更高效率的建築物、使用低碳能源、轉變至非集中式能源、開發或增加低碳商品和服務。 3.本公司目前依短期之風險與機會進行其財務可能之衝擊，並以此制定因應策略。 <table border="1"> <thead> <tr> <th>風險議題</th><th>財務衝擊</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>提高溫室氣體排放定價</td><td>由於水泥、鋼鐵、玻璃等高碳排放材料的生產成本受碳定價影響，建築材料價格上漲，推高新建與改建成本。</td></tr> <tr> <td>以低碳商品替代現有產品和服務</td><td>市場對低碳建築與技術需求提升，導致傳統高耗能建築物價值減損，出租率下降；對低碳建材的需求推升原物料總成本。</td></tr> <tr> <td>原物料成本上漲</td><td>受能源、碳等氣候議題影響，上游原物料成本上升，同時能源成本持續增加。此外，因導入環境永續導向的</td></tr> </tbody> </table>	風險議題	財務衝擊	提高溫室氣體排放定價	由於水泥、鋼鐵、玻璃等高碳排放材料的生產成本受碳定價影響，建築材料價格上漲，推高新建與改建成本。	以低碳商品替代現有產品和服務	市場對低碳建築與技術需求提升，導致傳統高耗能建築物價值減損，出租率下降；對低碳建材的需求推升原物料總成本。	原物料成本上漲	受能源、碳等氣候議題影響，上游原物料成本上升，同時能源成本持續增加。此外，因導入環境永續導向的
風險議題	財務衝擊								
提高溫室氣體排放定價	由於水泥、鋼鐵、玻璃等高碳排放材料的生產成本受碳定價影響，建築材料價格上漲，推高新建與改建成本。								
以低碳商品替代現有產品和服務	市場對低碳建築與技術需求提升，導致傳統高耗能建築物價值減損，出租率下降；對低碳建材的需求推升原物料總成本。								
原物料成本上漲	受能源、碳等氣候議題影響，上游原物料成本上升，同時能源成本持續增加。此外，因導入環境永續導向的								

	供應商篩選與評鑑機制，使合作對象與原物料組合有所變化。
4. 敘明氣候風險之辨識、評估及管理流程如何整合於整體風險管理制度。 5. 若使用情境分析評估面對氣候變遷風險之韌性，應說明所使用之情境、參數、假設、分析因子及主要財務影響。 6. 若有因應管理氣候相關風險之轉型計畫，說明該計畫內容，及用於辨識及管理實體風險及轉型風險之指標與目標。 7. 若使用內部碳定價作為規劃工具，應說明價格制定基礎。 8. 若有設定氣候相關目標，應說明所涵蓋之活動、溫室氣體排放範疇、規劃期程，每年達成進度等資訊；若使用碳抵換或再生能源憑證(RECs)以達成相關目標，應說明所抵換之減碳額度來源及數量或再生能源憑證(RECs)數量。 9. 溫室氣體盤查及確信情形與減量目標、策略及具體行動計畫(另填於 1-1 及 1-2)。	4. Step 1 • 由永續推動小組完成氣候環境背景資料蒐集 • 氣候風險及營運範圍評估 Step 2 • 建立氣候風險與機會項目清單 • 建立內部營運衝擊調查問卷 Step 3 • 永續推動小組實施氣候風險機會及營運衝擊分析 • 決定重大風險項目 Step 4 • 建立執行策略及目標設定 Step 5 • 每年透過永續推動小組會議滾動檢討執行策略及目標之成效 5. 本公司尚未採用情境模擬。 6. 本公司之減碳目標將依溫室氣體盤查之結果為依據，並結合核心業務之發展情境，設計對應短、中、長期之目標。 7. 本公司尚未計算碳定價。 8. 本公司溫室氣體及查證時程計劃已提報董事會，依主管機關發布之公司治理3.0永續發展藍圖時程計劃執行。另外尚未規劃REC，但持續關注綠電市場動態。 9. 本公司已進行113年度溫室氣體盤查，但尚未查證或確信。(依上市櫃公司永續發展路徑圖規定，本公司資本額未達50億元，尚不適用。)

(七)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？	✓	(一)本公司已訂定誠信經營守則，遵循公司法、證券交易法、商業會計法、上市上櫃相關規章及其他商業行為有關法令，以作為落實誠信經營之根本。	(一)尚無重大差異。
(二)公司是否建立不誠信行為風險之評估機制，定期分析及評估營業範圍內具較高不誠信行為風險之營業活動，並據以訂定防範不誠信行為方案，且至少涵蓋「上市上櫃公司誠信經營守則」第七條第二項各款行為之防範措施？	✓	(二)為遵循上述各項商業行為相關法令，公司訂有完善的內部規章辦法，以防範不誠信的行為。針對不誠信行為高風險領域，本公司加強對董監、經理人、員工宣導，使其充分了解公司誠信經營之政策，鼓勵檢舉不誠信行為，並配合稽核糾察，以防範不誠信行為。	(二)尚無重大差異。
(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？	✓	(三)本公司於人事管理辦法中明定檢舉制度及違規之懲戒及申訴制度，以俾落實執行。	(三)尚無重大差異。
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契約中明訂誠信行為條款？	✓	(一)本公司以公平與透明之方式進行商業活動，並遵守誠信經營政策，以確保商業資料的保密，尊重客戶和合作夥伴之商業資產與智慧財產，如涉及不誠信行為，得隨時終止或解除契約。	(一)尚無重大差異。
(二)公司是否設置隸屬董事會之推動企業誠信經營專責單位，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？	✓	(二)本公司並未設置推動誠信經營之專職單位，但各級主管均隨時宣導誠信經營之理念，加上內部稽核人員定期查核，確保誠信經營之執行。	(二)尚無重大差異。
(三)公司是否制定防止利益衝突政策、提供適當陳述管	✓	(三)公司提供有利害關係者陳述及說明利害關係重要內容之	(三)尚無重大差異。

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	
道，並落實執行？ (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？ (五) 公司是否定期舉辦誠信經營之內、外部之教育訓練？	✓	管道。 (四)公司設置稽核室，負責定期及不定期稽查各項內部控制制度是否有效執行，並將查核結果定期提報董事會知悉。 (五)本公司除為每位員工投保誠實險外，並透過定期及不定期會議宣導誠信經營之教育訓練。	(四)尚無重大差異。 (五)尚無重大差異。
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？ (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？ (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？	✓	✓ (一)本公司尚未訂定具體檢舉及獎勵制度，但已建立便利檢舉管道，若有員工違反誠信經規定之事由時，將由公司權責部門主管審議員工之獎懲事宜，並將相關獎懲內容以公告方式告知所有員工。 ✓ (二)本公司尚未訂定受理檢舉事項之調查標準作業程序及相關保密機制。 (三)公司設有意見箱接受匿名建議事項，以保護檢舉人不因檢舉而遭受不當處置。	(一)本公司將視實際情況依相關法令辦理。 (二)本公司將視實際情況依相關法令辦理。 (三)尚無重大差異。
四、加強資訊揭露 (一)公司是否於其網站及公開資訊觀測站，揭露其所訂誠信經營守則內容及推動成效？	✓	✓ (一)本公司已架設網站，未來擬於網站公開揭露誠信經營等相關資訊。	(一)本公司將視實際情況依相關法令辦理。
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：尚無重大差異。 六、其他有助於瞭解公司誠信經營運作情形之重要資訊：本公司遵循公司法、證券交易法、上市上櫃相關規章及其他商業行為有關之法令，作為落實誠信經營之基礎。			

(八)其他足以增進對公司治理運作情形之瞭解的重要資訊：無。

(九)內部控制制度執行狀況

1.內部控制聲明書

鉅陞國際開發股份有限公司

內部控制制度聲明書

日期：114年02月27日

本公司民國113年度之內部控制制度，依據自行檢查的結果，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）、財務報導之可靠性及相關法令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.風險評估及回應，3.控制作業，4.資訊及溝通，及5.監督。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、本公司基於前項檢查結果，認為本公司於民國113年12月31日的內部控制制度(含對子公司之監督與管理)，包括知悉營運之效果及效率目標達成之程度、財務報導之可靠性及相關法令之遵循有關的內部控制制度等之設計及執行係屬有效，其能合理確保上述目標之達成。
- 六、本聲明書將成為本公司年報及公開說明書之主要內容，並對外公開。上述公開之內容如有虛偽、隱匿等不法情事，將涉及證券交易法第二十條、第三十二條、第一百七十一條及第一百七十四條等之法律責任。
- 七、本聲明書業經本公司民國114年02月27日董事會通過，出席董事6人中，有0人持反對意見，餘均同意本聲明書之內容，併此聲明。

鉅陞國際開發股份有限公司

董事長：褚學忠

總經理：褚學忠

註1：公開發行公司內部控制制度之設計與執行，如於年度中存有重大缺失，應於內部控制制度聲明書中第四項後增列說明段，列舉並說明自行檢查所發現之重大缺失，以及公司於資產負債日前所採取之改善行動與改善情形。

註2：聲明之日期為「會計年度終了日」。

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：不適用。

(十)最近年度及截至年報刊印日止，公司及其內部人員依法被處罰，或公司對其內部人員違反內部控制制度規定之處罰，其處罰結果可能對股東權益或證券價格有重大影響者，應列明其處罰內容、主要缺失與改善情形：無此情事。

(十一)最近年度及截至年報刊印日止，股東會及董事會之重要決議：

股東會重要決議及執行情形

日	期	重	要	決	議
---	---	---	---	---	---

113年05月30日 股東常會

承認事項：

- (1)一一二年度營業報告書及財務報表案
- (2)一一二年度虧損撥補案

選舉事項：

- (1)改選本公司董事案

其他議案：

- (1)解除新選任董事及其代表人競業禁止案

一一三年股東常會決議執行情形(113/05/30)：

- (1)改選本公司董事案：

已於113年05月30日股東常會改選完成並就任，選舉結果如下：

董事 褚學忠

獨立董事 郭耀文

獨立董事 陳國雄

獨立董事 張錦春

獨立董事 陳淑姿

董事 王俊傑

董事 邱更久

董事 謝建國

113年11月12日 股東臨時會

討論事項：

- (1)本公司擬辦理私募普通股行案

一一三年股東臨時會決議執行情形(113/11/12)：

- (1)本公司擬辦理私募普通股行案：

決議通過，本案已募集完成，並於113年12月30日完成交付。

董事會之重要決議

日	期	議	案	內	容	摘	要
113年02月29日		(1)	本公司112年度內部控制制度聲明書案討論案。				
		(2)	本公司113年度營運計劃討論案。				
		(3)	本公司112年度財務報表及營業報告書討論案。				
		(4)	本公司112年度虧損撥補討論案。				
		(5)	本公司簽證會計師之獨立性及適任性評估案。				
		(6)	本公司113年度預算討論案。				
		(7)	本公司內部稽核主管異動討論案。				
		(8)	改選本公司董事討論案。				
		(9)	本公司113年股東常會召開事宜案討論案。				
		(10)	本公司個案獎金發放追認案。				
		(11)	112年董事及經理人年終獎金發放追認案。				
113年04月11日		(1)	本公司資金貸與討論案。				
		(2)	本公司背書保證討論案。				
		(3)	本公司受理董事(含獨立董事)候選人名單審查討論案。				
		(4)	本公司擬解除新任董事(含獨立董事)競業禁止限制討論案。				
		(5)	本公司授權土地開發額度討論案。				
113年05月09日		(1)	本公司113年第一季財務報告承認案。				
		(2)	本公司治理主管異動討論案。				
		(3)	本公司調整授權土地開發額度討論案。				
113年05月30日		(1)	依法推選本公司董事長，提請選舉案。				
		(2)	本公司第二屆審計委員會委員委任案。				
		(3)	本公司第六屆薪資報酬委員會委員委任案。				
113年08月09日		(1)	本公司113年第2季財務報告討論案。				
		(2)	本公司訂定「公司治理實務守則」討論案。				
		(3)	本公司設置永續發展委員會暨訂定「永續發展委員會組織 規程」討論案。				
		(4)	本公司第一屆永續發展委員會委員委任案。				
		(5)	本公司113年端午節獎金發放追認暨中秋節獎金發放討論 案。				
		(6)	本公司113年經理人調薪追認案。				
113年09月20日		(1)	本公司擬辦理私募普通股發行討論案。				
		(2)	本公司一一三年第一次股東臨時會召開事宜討論案。				
		(3)	本公司資金貸與討論案。				
113年11月07日		(1)	本公司113年第3季財務報告討論案。				
		(2)	本公司保證商業本票融資續約討論案。				

- (3)本公司修訂董事會議事規範管理辦法討論案。
- (4)本公司修訂審計委員會組織規程討論案。
- 113年11月20日 (1)本公司私募普通股定價事宜及應募人討論案。
- 113年12月26日 (1)本公司114年度稽核計畫討論案。
- (2)本公司114年度預算討論案。
- (3)本公司內稽作業授權簽核討論案。
- (4)修訂本公司「內部控制制度」討論案。
- (5)修訂本公司董事及經理人績效評估辦法討論案。
- (6)本公司個案獎金發放討論案。
- (7)本公司113年董事及經理人年終獎金發放討論案。
- 114年2月27日 (1)本公司113年度內部控制制度聲明書討論案。
- (2)本公司114年度營運計劃討論案。
- (3)本公司113年度財務報告及營業報告書討論案。
- (4)本公司113年度虧損撥補討論案。
- (5)本公司簽證會計師之獨立性及適任性評估案。
- (6)本公司背書保證討論案。
- (7)本公司擬簽訂嘉義市合建契約討論案。
- (8)本公司擬向關係人購入容移土地討論案。
- (9)修訂本公司「公司章程」部份條文討論案。
- (10)本公司擬授權土地買賣及合建額度討論案。
- (11)本公司114年股東常會召開事宜案討論案。

五、會計師公費資訊：

簽證會計師公費資訊

金額單位：新臺幣仟元

會計師事務所名稱	會計師姓名	會計師查核期間	審計公費	非審計公費	合 計	備註
資誠聯合會計師事務所	王玉娟	113/01/01~ 113/12/31	1,960	200	2,160	-
	洪淑華					

- (一)給付簽證會計師與其所屬事務所及關係企業之審計公費與非審計公費之金額及非審計服務內容：個體及合併年度財務報表英文翻譯。

(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

(三)審計公費較前一年度減少達百分之十以上者：無

六、更換會計師資訊：無此情形。

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

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

(一)董事、監察人、經理人及大股東股權變動情形

單位:股

職 稱	姓 名	113年度		114年度截至 3月31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	褚學忠	0	0	0	0
董事/大股東	鉅陞投資(股)有限公司 代表人:王俊傑	9,430,000	11,006,000	0	0
董事/大股東	鉅陞投資(股)有限公司 代表人:邱更久	9,430,000	11,006,000	0	0
董事/大股東	鉅陞投資(股)有限公司 代表人:謝建國	9,430,000	11,006,000	0	0
獨立董事	陳國雄	0	0	0	0
獨立董事	郭耀文	0	0	0	0
獨立董事	張錦春	0	0	0	0
獨立董事	陳淑姿	0	0	0	0
副總經理	施玉珍	190,000	190,000	0	(190,000)
協理	楊曉暉	0	0	0	0
稽核主管	魏名君	0	0	0	0
會計主管	廖鴻璘	0	0	0	0

(二)股權移轉之相對人為關係人者：無此情事。

(三)股權質押之相對人為關係人者：無此情事。

九、持股比例占前十名之股東，其相互間為關係人或配偶、二親等以內之親屬關係之資訊：

持股比例占前十名之股東，其相互間之關係資料

姓 名	本人 持有股份		配偶、未成年子 女持有股份		利用他人名義 合計持有股份		前十大股東相互間具有關 係人或為配偶、二親等以內 之親屬關係者，其名稱或姓 名及關係。		備 註
	股數	持股 比率	股數	持股 比率	股數	持股 比率	名稱 (或姓名)	關係	
鉅陞投資(股)公司 (簡稱：鉅陞投資)	48,099,864	47.23%	-	-	-	-	-	-	
代表人:褚學忠	901,317	0.89%	-	-	7,541,560	7.41%	豐陞投資	負責人	
豐陞投資有限公司 (簡稱：豐陞投資)	7,541,560	7.41%	-	-	-	-	-	-	
代表人：褚學忠	901,317	0.89%	-	-	-	-	鉅陞投資	負責人	
謝建國	1,798,935	1.77%	-	-	-	-	-	-	
邱垂睿	1,630,000	1.60%	-	-	-	-	-	-	
黃皓如	1,605,000	1.58%	-	-	-	-	-	-	
陳秀錦	1,560,957	1.53%	-	-	-	-	-	-	
黃秋榮	1,175,000	1.15%	-	-	-	-	-	-	
褚學忠	901,317	0.89%	-	-	7,541,560	7.41%	鉅陞投資 豐陞投資	負責人	
廖逸翔	900,000	0.88%	-	-	-	-	-	-	
林慶春	796,000	0.78%	-	-	-	-	-	-	

十、公司、公司之董事、監察人、經理人及公司直接或間接控制之事業對同一轉投資事業之持股數，並合併計算綜合持股比例：
綜合持股比例

114年3月31日 單位：股；%

轉投資事業 (註1)	本公司投資		董事、監察人、經理人及直接或間接控制事業之投資		綜合投資	
	股數	持股比例	股數	持股比例	股數	持股比例
耀陞裝潢(股)公司	13,700,000	100%	0	0%	13,700,000	100%
嘉客文旅飯店(股)公司	18,500,000	100%	0	0%	18,500,000	100%

註1：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：

年月	發行 價格 (每股)	核定股本		實收股本		備註		
		股數 (仟股)	金額 (仟元)	股數 (仟股)	金額 (仟元)	股本 來源	以現金 以外 以財產 充股款 者	其他
88/01	10	107,692	1,076,920	74,494	744,948	增資	無	-
90/12	10	107,692	1,076,920	37,247	372,474	減資(註1)	無	-
92/07	10	20,000	200,000	10,000	100,000	減資322,474仟元 私募增資50,000仟元 (註2)	無	-
93/09	10	60,000	600,000	30,000	300,000	現金增資200,000仟元 (註3)	無	-
94/08	10	60,000	600,000	33,140	331,400	盈餘轉增資29,700仟元 員工紅利轉增資1,700 仟元(註4)	無	-
95/06	10	60,000	600,000	40,158	401,580	盈餘轉增資66,280仟元 員工紅利轉增資3,900 仟元(註5)	無	-
96/09	10	60,000	600,000	44,173.8	441,738	資本公積轉增資40,158 仟元(註6)	無	-
98/09	10	60,000	600,000	46,236.4	462,364	盈餘轉增資20,626仟元 (註7)	無	-
99/08	10	60,000	600,000	48,448.4	484,484	盈餘轉增資(含員工紅 利)22,120仟元(註8)	無	-
100/08	10	60,000	600,000	53,293.24	532,932.4	資本公積轉增資 48,448.4仟元(註9)	無	-
102/08	10	200,000	2,000,000	90,650.4	906,504	盈餘轉增資(含員工 紅利)373,572仟元 (註10)	無	-
103/08	10	200,000	2,000,000	101,615.9	1,016,159	盈餘轉增資(含員工紅 利)109,655仟元(註11)	無	-
104/09	10	200,000	2,000,000	104,270.2	1,042,702	盈餘轉增資(含員工紅 利)26,543仟元(註12)	無	-
108/05	10	200,000	2,000,000	124,270.2	1,242,702	私募增資200,000仟元 (註13)	無	-
108/09	10	200,000	2,000,000	88,432.849	884,328.49	減資(註14)	無	-
110/04	10	200,000	2,000,000	124,052.849	1,240,528.49	私募增資356,200仟元 (註15)	無	-
112/08	10	200,000	2,000,000	68,837.481	688,374.81	減資(註16)	無	-

113/02	10	200,000	2,000,000	86,837.481	868,374.81	現金增資(註17)	無	-
113/12	10	200,000	2,000,000	101,837,481	1,018,374,810	私募增資(註18)	無	

註1：91/1/17經授商字第○九一○一○二○九四○號函。
 註2：92/7/29經授中字第○九二三二四三三一八○號函。
 註3：93/9/24經授中字第○九三三二七六六八六○號函。
 註4：94/8/25經授中字第○九四三二七三七一七○號函。
 註5：95/6/23經授中字第○九五三二九二九六○號函。
 註6：96/9/03經授中字第○九六三二七○八五四○號函。
 註7：98/9/22經授中字第○九八三三○八七九九○號函。
 註8：99/8/31經授中字第○九九三二五二二一五○號函。
 註9：100/8/25經授商字第一○○○一一九九一○○號函。
 註10：102/8/23經授商字第一○二○一一七三八一○號函。
 註11：103/8/14經授商字第一○三○一一五八六七○號函。
 註12：104/9/04經授商字第一○四○一一八八五四○號函。
 註13：108/5/03經授商字第一○八○一○四四三○○號函。
 註14：108/9/23經授商字第一○八○一一參一二九○號函。
 註15：110/4/26經授商字第一一○○一○七二八二○號函。
 註16：112/8/17經授商字第一一二三○一六二○九○號函。
 註17：113/2/05經授商字第一一三三○○二二三八○號函。
 註18：113/11/28經授商字第一一三三○二一——○號函。

股 份 種 類	核 定 股 本			備 註
	流通在外股份	未發行股份	合 計	
普通股	101,837,481	98,162,519	200,000,000	上櫃普通股101,837,481股 (含私募股42,663,292股)

總括申報制度相關資訊：不適用。

(二)主要股東名單：

114年03月31日

股份 主要 股東名稱	持有股數	持股比例(%)
鉅陞投資股份有限公司	48,099,864	47.23%
豐陞投資有限公司	7,541,560	7.41%
謝建國	1,798,935	1.77%
邱垂睿	1,630,000	1.60%
黃皓如	1,605,000	1.58%
陳秀錦	1,560,957	1.53%
黃秋榮	1,175,000	1.15%
褚學忠	901,317	0.89%
廖逸翔	900,000	0.88%
林慶春	796,000	0.78%

(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盈餘，除依法完納一切稅捐及彌補以往年度虧損外，次提百分之十為法定盈餘公積及依證交法第41條規定提列或迴轉特別盈餘公積，但法定盈餘公積累積已達本公司資本總額時，不在此限。如有盈餘，由董事會擬具盈餘分派案提請股東會決議後分派之。

分派盈餘時得視當時及未來狀況保留適當盈餘不予分派，股東紅利之總額為不得低於可分配盈餘百分之十。

本公司正值業務擴充追求穩定成長階段，考量公司未來發展之資金需求、長期財務規劃及對每股盈餘(虧損)之稀釋程度，股利之分派將視業務經營、資本規劃、轉投資以及重大法令變更等情形，適度採股票股利或現金股利方式發放，其中現金股利分派不得低於百分之十。

2.本次股東會擬議股利分配之情形：

本公司114年2月27日董事會決議113年度不分配股東股利。

3.預期股利政策將有重大變動之情形：無。

(四)本次股東會擬議之無償配股對公司營業績效及每股盈餘(虧損)之影響：

不適用，因本公司113年度未公開財務預測。

(五)員工、董事及監察人酬勞

1.公司章程所載員工、董事及監察人酬勞之成數或範圍：

本公司年度如有獲利，應提撥董監事酬勞不高於百分之三及員工酬勞不得低於百分之一，但公司尚有累積虧損時，應預先保留彌補數額。

員工酬勞以股票或現金為之，應由董事會以董事三分之二

二以上之出席及出席董事過半數同意之決議行之，並報告股東會。

前項員工酬勞發給股票或現金之對象，得包括符合一定條件之從屬公司員工，其條件認定授權董事會處理。若員工酬勞以配發新股為之，則以董事會決議日前一日之收盤價為計算基礎。

2.本期估列員工、董事及監察人酬勞金額之估列基礎、以股票分派之員工酬勞之股數計算基礎及實際分派金額若與估列數有差異時之會計處理：列為次年度之損益。

3.董事會通過分派酬勞情形：

本公司114年2月27日董事會決議113年度不分派酬勞。

4.前一年度員工、董事及監察人酬勞之實際分派情形(包括分派股數、金額及股價)、其與認列員工、董事及監察人酬勞有差異者並應敘明差異數、原因及處理情形：

無此情形。

(六)公司買回本公司股份情形：無此情形。

二、公司債辦理情形：無

三、特別股辦理情形：無

四、海外存託憑證辦理情形：無

五、員工認股權憑證及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、資金運用計劃執行情形：無

肆、營運概況

一、業務內容

(一)業務範圍：

1.所營業務之主要內容：

- (01)G801010 倉儲業。
- (02)F113020 電器批發業。
- (03)F211010 建材零售業。
- (04)F213010 電器零售業。
- (05)G202010 停車場經營業。
- (06)H701010 住宅及大樓開發租售業。
- (07)H701020 工業廠房開發租售業。
- (08)H701040 特定專業區開發業。
- (09)H701050 投資興建公共建設業。
- (10)H701060 新市鎮、新社區開發業。
- (11)H701070 區段徵收及市地重劃代辦業。
- (12)F301010 百貨公司業。
- (13)F301020 超級市場業。
- (14)J602010 演藝活動業。
- (15)J701020 遊樂園業。
- (16)J701040 休閒活動場館業。
- (17)F401010 國際貿易業。
- (18)CC01080 電子零組件製造業。
- (19)CC01090 電池製造業。
- (20)CC01110 電腦及其周邊設備製造業。
- (21)CC01060 有線通信機械器材製造業。
- (22)H703100 不動產租賃業。
- (23)H701080 都市更新重建業。

(24)H701090 都市更新整建維護業。

(25)H703090 不動產買賣業。

(26)J901020 一般旅館業。

(27)ZZ99999 除許可業務外，得經營法令非禁止或限制之業務。

2.營業比重：本公司以興建大樓與集合式住宅為主，不動產銷售業務佔營業比重為99%，以內銷市場為主，租賃業務佔營業比重為1%。

3.公司目前之商品項目：高級別墅、大樓，集合式住宅，辦公大樓及住宅租賃。

4.計畫開發之新商品：住宅大樓投資興建、合建、危老、都更題材，並專注於有人口紅利支撐、產業設廠利多、城市發展願景等特點之高潛力城市蛋黃區積極開發。

(二)產業概況

1.產業之現況與發展

2024Q4多頭終結後，2025房市的走勢將會開始由多轉空，2025上半年進入初跌段，房市交易量見底，在市場強弱分明態勢下，若是選擇抗跌且具未來性優勢區域與產品，仍然進可攻、退可守，因為完工期若在2028以後，市場應該會處於下一波段的上升趨勢有利格局中。

六都12月移轉棟數2.14萬棟，年減10%，但月增8%，全年移轉棟數為27萬棟，因房貸資金緊縮，降低民眾的購買力，不過移轉棟數包括了市場交易與新成屋交屋，實際上房市買氣會比移轉呈現得更為嚴峻，113年9月20日第七波不動產信用管制實施後，預期房地產市場成交量短期出現萎縮狀況，減少非自住型購屋需求，預期資金將流向剛性需求與自住族群，降低投資性需求和投機買盤。2025年房市仍會是自用當道。

2.產業上、中、下游之關聯性

不動產業之中上遊為土地與建材，土地部分有重劃區土地標售、地主土地出售、危老與都更題材，都皆為重要土地原料來源，近期政府更大力推動危老，以求加速都市市容更新。建材部分，建材營造產業鏈是指從事住宅、商辦、工廠或公共工程等建築物體設計、施工或統包之上下游關聯產業，而近期則是原物料漲幅使造價成本大幅提高。下游部分則為代銷、仲介商等與客戶會有直接之銷售行為。

營建業被視為經濟成長的火車頭之一，亦與各個產業間相輔相成且相互依存之密切關係，其上、中、下游產業連鎖效果較其他產業為大，涵蓋範圍之廣，為各行業之冠，常被視為經濟發展領導性產業，具有領先指標作用，故建築投資業景氣之好壞，將直接或間接影響到當年景氣循環。

3.產品之各種發展趨勢及競爭情形

(1)發展趨勢：

在住宅發展趨勢上，自住客層為目前市場之主流與剛性買盤，而自住客裡比例最高為換屋與首購客層，將產品規劃以主力客層為考量，將坪數大小適當規劃、空間格局精進優化，將住戶日常生活之所需帶入產品內，增加使用坪效，與更具功能性使用方式，不斷與消費者對話，如何能更具附加價值，不斷提升住宅之性價比，使住宅規劃持續進步，保持在市場中之競爭力。

(2)競爭情形：

- a. 在土地資源取得不易的現況，朝危老、合建、都更等多方向經營，並優先尋找市中心蛋黃區

土地，有良好生活機能之地段環境。

- b. 營造資源上同時動工興建安量已達歷史高峰，營造人力吃緊，原物料漲幅波動大，工程造價評估需更加謹慎，工程進度也要能按時進行，如期完工。
- c. 消費者越來越重視擁有好品牌的建設公司，本公司有感建築、專寵自住定位明確，從建安完工後住戶可以感受到細膩的產品規劃，而後續也透過社區代管的精緻服務，不斷培養忠實的住戶粉絲團，保持市場上足夠的競爭力。

(三)技術及研發概況

- 1.精進空間格局規劃，減少虛坪走道，增加收納空間，創造多機能使用，增加住宅自然採光、通風。
- 2.朝綠建築方向設計規劃，設置宜居陽台、鄰里露台、空中花園、提高垂直綠覆率、種植大樹喬木、省水結能建材使用。
- 3.創新有感建材設備，隔音木地板，通風換氣鞋櫃、精品級鏡浴櫃、全收納廚房、自然迴風衣櫃等等、進口等級隔音氣密窗。
- 4.科技應用與時俱進，全面設置電動車充電線橋、智慧外送箱、防疫建材規劃、車道安全監控設備等。
- 5.社區精緻管理，代管期營造社區整體價值，早餐、下午茶、各式課程教學，增進住戶生活質感，活絡社區芳鄰情感。
- 6.售後服務不中斷，第三方單位社區公設驗收與住宅自主驗屋，即時維修報修，交屋後給予社區住宅健檢。

(四)短、中、長期業務發展計畫

- 1.短期目標：

總銷約72億之台灣隱賦案(鉅陞國際佔比60%)及總銷約19億之V市政案目前已銷售達標，新竹鉅陞莊園案總計四戶透天住宅，已銷售三戶，預計今年度完銷最後一戶。積極開發合建案，同時掌握各區域房地資訊與銷售動態，並以市中心土地為優先開發目標。

2.中期目標：

利用公司規劃與銷售上之長處，取得合作商机尋求可長期合作之夥伴，採合建方式多方增加案源，提高取得精華區土地機會，開發具規模與指標性個案，增加公司業績與市場能見度。

3.長期目標：

持續關注危老與都更題材案件，增加取得精華區土地之機會。於公司未來發展上，持續開發精華區個案，累積公司品牌厚實能量，打造優質品牌形象。

二、市場及產銷概況

(一)市場分析

1.線上個案銷售地區及市場佔有率：

(1)台灣隱賦案：台中市西屯區台灣大道三段，總銷約72億，25坪~45坪住宅產品，規劃284戶362車。

主打台中市政府正對面、大遠百新光三越商圈、捷運市政府站機能，座落台中市蛋黃區正核心。

(2)V市政案：台中市七期重劃區內，位於市政路與黎明路交叉口，總銷約19億，規劃50戶69車39坪~50坪住宅產品，戶數單純主打精品級社區規劃，台中七期豪宅地段。

(3)鉅陞莊園：新竹市東區國家藝術園區內，規劃178坪、210坪獨棟高級別墅，可售1戶，為近竹科之高級別墅特區，擁康橋學區與自然的生態環境。

(4)三福宅邸：彰化縣彰化市三福街1號旁，總銷約10億，規劃55戶55車28.66~34.27坪住宅產品，主打文教、生活機能，擁明星學區、市中心繁華地段，未來捷運綠線延伸，無縫銜接台中市區三鐵共構車站的優良生活環境。

2.市場未來之供需狀況及成長性：

台灣隱賦案位於台中市政府正對面台灣大道三段上，屬市中心精華區土地，政商、交通、景觀、生活機能等條件皆具備，擁有稀缺之地段價值，同類型競爭產品稀少。V市政案位於台中七期重劃區60米市政路與黎明路口，擁有七期內稀缺角地之地段價值。市中心之土地資源珍貴，地段價值難以複製，未來在供需上有良好利基，擁有不可替代性條件。三福宅邸位於彰化市永安街與三福街口，擁有土地、交通、生活等文教生活核心，市中心優質地段，繁華與寧靜一線之隔，同類型產品比較稀少，具有良好的發展條件。

3.競爭利基及發展遠景之有利、不利因素與因應對策：

(1)競爭利基：

A.建設：

- a.精選市中心精華區土地、擁有不可複製性之地段價值與供給稀少特性。
- b.掌握市場需求，優質空間格局規劃，坪數定位精準，符合市場主流脈動。
- c.差異化的產品服務，包含有感建築設備、VIP客變服務、社區精緻代管服務、社區健檢售後服務等等。
- d.具體可行的管理制度與高效率的決策模式。
- e.優良的經營團隊與合作廠商。

f.良好的品牌形象，具客戶選擇產品上之領先地位。

B.旅館：

鉅陞嘉義亮點旅店位於嘉義火車站商圈，出站步行三分鐘即達，交通便利，規劃客層以台灣及東南亞地區旅客為主，以提供觀光旅館、親子遊憩及精緻餐飲等服務為主，為嘉義市最多親子房之旅館，擁有自我餐飲品牌親子餐廳，提供精緻多樣餐飲服務，專屬親子遊樂設施，親子房設計為一大亮點，並以結合文化、藝術、親子元素及重視人員服務品質，提供客戶優質體驗，創造獨特有感服務之旅店。

4.發展遠景有利因素：

- (1)公司品牌價值浮現，在目前剛性需求自住客主流之市場，公司有感建築、專寵自住理念深得客戶喜愛，所推個案皆為客戶之優先選擇對象，具市場領先地位。
- (2)市中心精華土地稀缺，預推個案地段價值性高，具抗景氣循環特性。
- (3)公司產品競爭力十足，具差異化特性，不論硬體、軟體、服務都備受消費者青睞。
- (4)公司目標明確，土地開發積極，執行效率快速。
- (5)團隊資源充沛，上、中、下游協力廠商與股東團隊目標一致。

5.發展遠景不利因素與因應對策：

- (1)政府推出穩定房市政策、平均地權條例修正、央行升息等等，抑制房地產買氣，產品規劃以自住客為主力客層，並挑選市中心土地。

(2)央行加強信用管制，使得銀行融資意願趨向保守，借貸條件較為嚴格，長期培養與銀行間良好信用關係，加強銀行對公司信心。

(3)營建成本起伏劇烈，缺工問題長存，原料節節攀升，在售價上儘可能轉嫁以確保利潤，在營造工期上更須保守評估，管控營造成本。

(二)主要產品之重要用途及產製過程

<u>產 品 項 目</u>	<u>用 途</u>	<u>產 製 過 程</u>
複合式大樓	住宅、店舖	工程發包

(三)主要原料之供應狀況

1.土地：本公司除持續找尋具發展潛力之地區與市中心蛋黃區土地，以合建方式或土地買斷自建，且積極著手台中、台北、新北都市更新與危老案。

2.營建工程：本公司工程興建均發包予專業營造廠商，確實掌握成本及透過監工制度嚴格要求良好施工品質，並與材料供應商建立好長期良好關係，以確保建材來源不虞匱乏。

(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.最近二年度主要供應商資料

單位：仟元

項目	112年				113年				114年度截至前一季止			
	名稱	金額	占全年度進貨淨額比率〔%〕	與發行人之關係	名稱	金額	占全年度進貨淨額比率〔%〕	與發行人之關係	名稱	金額	占當年度截至前一季止進貨淨額比率〔%〕	與發行人之關係
1	B 公司	270,398	55.55%	無	B 公司	444,582	71.49%	無	B 公司	86,629	92.85%	無
2	C 公司	75,157	15.44%	無	C 公司	104,855	16.86%	無	E 公司	1,325	1.42%	無
3	D 公司	37,125	7.63%	無	D 公司	30,724	4.94%	無	F 公司	802	0.86%	無
4	其他	104,100	21.38%	無	其他	41,719	6.71%	無	其他	4,545	4.87%	無
	進貨淨額	486,780	100%		進貨淨額	621,880	100%		進貨淨額	93,301	100%	
增減變動原因：												

註1：列明最近二年度進貨總額百分之十以上之供應商名稱及其進貨金額與比例，但因契約約定不得揭露供應商名稱或交易對象為個人且非關係人者，得以代號為之。

2. 占銷貨總額百分之十以上之客戶名稱及金額與比例：

單位：仟元

	112年				113年				114年度截至前一季止			
項目	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	秦君	26,219	17.93%	無	B 公司	6,088	7.70%	無	B 公司	2,907	20.19%	無
2	曾君	22,000	15.04%	無	A 公司	3,413	4.32%	無	D 公司	589	4.09%	無
3	A 公司	8,240	5.64%	無	C 公司	1,538	1.94%	無	E 公司	147	1.02%	無
4	其他	89,777	61.39%	無	其他	68,036	86.04%	無	其他	10,758	74.70%	無
	銷貨淨額	146,236	100%		銷貨淨額	79,075	100%		銷貨淨額	14,401	100%	
增減變動原因：係因本期認列房屋銷售收入及出售日本飯店收入，以致本期銷貨淨額較上期增加。												

註1：列明最近二年度銷貨總額百分之十以上之客戶名稱及其銷貨金額與比例，但因契約約定不得揭露客戶名稱或交易對象為個人且非關係人者，得以代號為之。

(五)最近兩年度生產量值：無

(六)最近兩年度銷售量值

單位：仟元/戶

銷 售 量 值 主要商品 (或部門別)	年 度		112年度				113年度			
			內 銷		外 銷		內 銷		外 銷	
			量	值	量	值	量	值	量	值
鉅陞莊園			2	48,219	-	-	-	-	-	-
合 計			2	48,219	-	-	-	-	-	-

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、平均年齡及學歷分布比率：

114年3月31日

年 度		112年度	113年度	當 年 度 截 至 114 年 3 月 31 日
員 工 人 數	管理	9	9	9
	職員	19	13	16
	合 計	28	22	25
平 均 年 歲		39.82	41.90	41.84
平 均 服 務 年 資 服 務 年 資		1.73	2.64	2.42
學 歷 分 布 比 率	博 士	0%	0%	0%
	碩 士	3.6%	0%	4%
	大 學 / 大 專	89.3%	86%	80%
	高 中 / 高 職	7.1%	14%	16%
	高中以下	0%	0%	0%

四、環保支出資訊

(一)最近年度及截至年報刊印日止，因污染環境所受損失(包括賠償)及處份之總額：

最近二年度本公司並未發生任何環境污染糾紛事件，亦無因污染環境所受損失。

(二)未來因應對策(包括改善措施)：

- 1.規劃階段：考慮社區之整體開發，達環境和諧之美。
- 2.設計階段：考慮施工過程中可能對環境產生之影響，設計採用對環保最有利之工法。
- 3.施工階段：依安全衛生法令嚴格要求施工單位，確保施

工環境之安全、清潔、整齊及安寧。

(三)未來可能之支出（包括未採取因應對策可能發生損失、處分及賠償之估計金額，如無法合理估計者，應說明其無法合理估計之事實）：

本公司工程環保措施成本，均含括於發包金額中，由承包廠商承擔，故未來無環保可能之支出。

五、勞資關係

(一)列示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.員工福利措施與實施情形：

(1)勞保

- a.本公司員工均依法參加勞工保險。
- b.勞保應納保費依政府相關規定辦理。

(2)全民健保

- a.本公司員工及眷屬均依法參加全民健康保險。
- b.健保應納保費依政府相關規定辦理。

(3)團體保險

- a.本公司員工皆享有團體意外保險。

(4)本公司設有職工福利委員會，專司員工各項福利措施之規劃與推行；以使員工共享企業之經營成果。透過職福會的運作，目前已推行的福利措施有：

- a.年節禮品饋贈。
- b.生育、傷病、喪葬、結婚及急難救助等福利金之補助。
- c.定期舉辦員工慶生會、發放生日禮金、禮品。

d.員工旅遊及教育補助。

2.員工進修、訓練與實施情形：

- (1)新進人員職前訓練：包含公司組織、作業系統與制度運作介紹、工作執掌說明、專業知識訓練與傳承等。
- (2)本公司訂定「教育訓練管理辦法」，以供同仁遵循，每年並提供教育訓練補助經費，讓同仁自由選擇與自身工作相關之內部或外部訓練課程，同仁可將自身能力發展與興趣相結合，發揮最大學習效果。另為培養經營人才，定期安排主管進修管理課程，以提升其專業能力。
- (3)本公司員工之進修與訓練如下：

職稱	姓名	課程名稱	進修時數
副總經理暨 公司治理主管	施玉珍	公司治理趨勢與公司永續發展	3 小時
副總經理暨 公司治理主管	施玉珍	董事會績效評估	3 小時
副總經理暨 公司治理主管	施玉珍	董事與監察人(含獨立)暨公司治理 主管實務研習班-臺北	12 小時
副總經理暨 公司治理主管	施玉珍	董事職能於永續治理下之轉型	3 小時
稽核主管	魏名君	企業初任內部稽核人員職前訓練 研習班	18 小時
稽核主管	魏名君	董事職能於永續治理下之轉型	3 小時
會計主管	廖鴻璘	發行人證券商證券交易所會計主 管持續進修班	12 小時
會計主管	廖鴻璘	董事職能於永續治理下之轉型	3 小時
財務襄理	李美霖	董事職能於永續治理下之轉型	3 小時
財務專員	林佳慧	董事職能於永續治理下之轉型	3 小時

3.員工退休制度與實施情形：

為保障員工之權益，本公司依勞動基準法訂有確定給付

之員工退休管理辦法，並成立「職工退休準備金監督委員會」，辦理職工退休基金監督事宜。員工退休金之提撥係依勞工退休準備金提撥及管理辦法第二條之規定，存入中央信託局之專戶，另依勞工退休金條例，選擇勞退新制員工，每月提撥退休金儲存於勞保局設立之勞工退休金個人專戶。

4.勞資間之協議與各項員工權益維護措施情形：

本公司以照顧員工、利益共享之信念，提供良好工作環境，並依部門別每月定期舉辦員工座談會，藉由該會進行勞資溝通，使意見能充分表達並得到回應；且管理部門不定期進行員工意見調查，以了解員工對管理與福利措施之滿意度與建議。

(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，並揭露目前及未來可能發生之估計金額與因應措施：無

六、資通安全管理：

(一)敘明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等。

1.資通安全風險管理架構

本公司由管理部負責規劃、執行及推動資訊安全管理事項，並定期檢討資通安全政策及具體管理方案。

2.資通安全政策

為落實資訊安全管理，訂定資訊安全管理規範，確保本公司資訊資產之機密與安全，採取妥適的保護措施，並定期評估公司資通安全架構，確保公司資安系統完整性，將資安風險發生降至最低限度。

3.具體管理方案及投入資通安全管理之資源

- (1)針對各項資通系統、相關設備皆由專人維護、更換及建置備份系統。
- (2)定期宣導資訊安全規範，加強資安意識。
- (3)使用者密碼設定並定期更改密碼。依各業務範圍及部門及權責分別設定使用者之帳號及權限，一旦離開其職務，即撤銷該使用者之權限。

七、重要契約：

契約性質	當事人	契約起迄日期	主要內容	限制條款
不動產買賣	自然人	110.04.19	台中市南屯區田心段及溝仔墘段。已於110年12月完成讓渡協議予自然人。	無
不動產買賣	太日開發實業(股)公司，6位自然人	110.10.08~土地產權移轉完成	台中市西屯區惠來厝段305、311、312-1、312-2、314、314-2、314-3等7筆土地	無
共同興建契約	長耀建設 迎豐建設 海悅建設	110.10.08~全部工程完竣	台中市西屯區惠來厝段305、311、312-1、312-2、314、314-2、314-3等7筆土地	無
授信契約	國際票券金融股份有限公司	110.12.06~111.12.05	嘉義市仁愛路560號擔保保證契約	無
不動產買賣	13位自然人	110.12.31~土地產權移轉完成	台中市西屯區惠泰段285、286、288、288-1、289、290、291、292、293、294、295、296地號等12筆土地	無
授信契約	臺灣土地銀行股份有限公司	111.01.14~115.12.31	台中市西屯區惠來厝段305、311、314、314-3等4筆土地融資	無
授信契約	台中商業銀行	111.02.23~112.02.22	新竹市明湖段 01385-000 擔保契約	無
授信契約	華南商業銀行	111.04.15~113.04.15	台中市西屯區惠泰段285、286、288、288-1、289、290、291、292、293、294、295、296地號等12筆土地融資	無
授信契約	上海商業儲蓄銀行	111.04.25~116.04.24	信用保證契約	無
共同興建契約	廣陞建設	111.06.30~全部工程完竣	台中市西屯區惠泰段285、286、288、288-1、289、290、291、292、293、294、295、296、297地號等13筆土地	無
工程契約	築陞營造	111.12.05~工程完工日止	台中市『台灣隱賦』新建工程-地下室工程 已於112/3/15終止契約	無
授信契約	臺灣土地銀行股份有限公司	112.03.10	台中市『台灣隱賦』建築融資	無
工程契約	藍圖營造	112/03/25~工程完工日止	台中市『台灣隱賦』新建工程-結構體工程	無

契約性質	當事人	契約起迄日期	主要內容	限制條款
工程契約	藍圖營造	112/06/12~ 工程完工日止	台中市『V市政』新建工程	無
合建契約	富育投資有限公司、 加盛投資有限公司	113/04/27~ 工程完工日止	彰化市『三福宅邸』新建工程	無
合建契約	佳滬股份有限公司	113/04/27~ 工程完工日止	彰化市辭修北路案新建工程	無
合建契約	群祐開發建設有限公司	113/11/06~ 工程完工日止	彰化市延和段案新建工程	無
工程契約	藍圖營造	114/02/01~ 工程完工日止	台中市『台灣隱賦』新建工程-裝修工程	無
授信契約	台中商業銀行股份有限公司	114.02.12	彰化市『三福宅邸』建築融資、合建保證金	無
合建契約	甄欣建設有限公司、 1位自然人	114/03/15~ 工程完工日止	嘉義市後庄段案新建工程	無

伍、財務狀況及財務績效之檢討分析與風險事項

一、財務狀況：

財務狀況比較分析表

單位：新台幣仟元

項目 \ 年度	113年度	112年度	差異	
			金額	%
流動資產	4,375,534	3,401,354	974,180	28.64
不動產、廠房及設備	196,834	218,440	(21,606)	(9.89)
非流動資產	224,001	253,114	(29,113)	(11.50)
資產總額	4,599,535	3,654,468	945,067	25.86
流動負債	3,238,921	2,734,532	504,389	18.45
非流動負債	83,690	115,284	(31,594)	(27.41)
負債總額	3,322,611	2,849,816	472,795	16.59
股本	1,018,374	688,374	330,000	47.94
預收股本	-	10,531	(10,531)	(100)
資本公積	419,715	185,115	234,600	126.73
累積盈虧	161,165	79,368	81,797	103.06
股東權益總額	1,276,924	804,652	472,272	58.69
變動分析說明：(若增減變動未達20%者可免分析)				
1.資產總額：主係本期執行增資及興建中之個案預收工程款所致。				
2.非流動負債：主係長期借款逐期還本所致。				
3.股本、預收股本、資本公積、股東權益總額：主係本期執行增資，溢價發行所致。				
4.其餘項目變動未達20%者免分析。				

二、經營結果：

經營結果比較分析表

金額：新台幣仟元

項 目 \ 年 度	113年	112年	增(減) 金 額	變動比例 (%)
營業收入	79,997	147,281	(67,284)	(45.68)
營業成本	33,252	91,451	(58,199)	(63.64)
營業毛利	46,745	55,830	(9,085)	(16.27)
營業費用	122,907	130,212	(7,305)	(5.61)
營業損失	76,162	74,382	1,780	2.39
營業外淨支出	5,635	4,986	649	13.02
稅前淨損	81,797	79,368	2,429	3.06
繼續營業單位本期損失	81,797	79,368	2,429	3.06
本期綜合損失總額	81,797	79,368	2,429	3.06

註1：最近二年度增減比例變動分析說明：(若增減變動未達20%者可免分析)

1.營業收入、營業成本、營業毛利：雖收入成本毛利均較前期減少，惟113年毛利率58.43%優於前期37.91%，主係前期出售餘屋鉅陞莊園之成本佔比高致毛利率較本期為低，而本期未有餘屋出售，雖整體營業毛利金額較前期減少，但毛利率卻較前期增加。

2.其餘項目變動未達20%可免分析。

註2：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：

請參閱第4頁(二)預期銷售數量及依據。

三、現金流量：

(一)最近年度流動性分析

單位：新台幣仟元

期 初 現 金 餘 額	全 年 現 金 流 入 (出) 量	現 金 剩 餘 (不 足) 數 額	現 金 不 足 額 之 補 救 措 施		
			營 業 活 動	投 資 活 動	籌 資 活 動
88,267	195,247	283,514	(435,436)	349	630,334

本年度現金流量變動情形分析：

(一)營業活動：營業活動之現金流出主係因興建中預售案產生之各項成本，致營業活動淨現金流出\$435,436 仟元。

(二)投資活動：投資活動之淨現金流入主係存出保證金收回，致投資活動淨現金流入\$349 仟元。

(三)籌資活動：籌資活動之淨現金流入主係銀行借款增加及現金增資，致籌資活動淨現金流入\$630,334 仟元。

(二)流動性不足之改善計畫：無

(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	預 計 全 年 來 自 營 業 活 動 淨 現 金 流 量	預 計 全 年 現 金 流 出 量	預 計 現 金 剩 餘 (不 足) 數 額	預 計 現 金 不 足 之 補 救 措 施	
				投 資 計 畫	理 財 計 畫
283,514	886,878	(309,306)	861,086	-	-

四、最近年度重大資本支出對財務業務之影響

(一)重大資本支出之運用情形及資金來源：無

(二)預計可能產生效益：無

五、最近年度轉投資政策、其獲利或虧損之主要原因、改善計畫及未來一年投資計畫：

113年12月31日 單位：仟元

被投資公司	投資政策	本期認列投資(損)益	獲利或虧損之主要原因	改善計畫	未來投資計畫
耀陞裝潢(股)公司	長期投資	(3,919)	規劃轉型為裝潢公司，惟尚在規劃中故未有營業收入產生。	積極規劃轉型，搭配母公司建案一條龍服務，以創收營收轉虧為盈。	無
嘉客文旅飯店(股)公司	長期投資	(21,924)	旅遊觀光業受國情影響，外國觀光客鮮少，且疫情過後國人紛紛出國旅遊，營運狀況日漸衰退，因應國旅現況，積極降低成本並提高住房率，望為公司帶來穩定之固定收益。	多元化管道經營，提高住房率，增加營業收入。	無

六、風險事項分析評估

(一)利率、匯率變動、通貨膨脹情形對公司損益之影響及未來因應措施：

融資借款大都採浮動利率，因此利率變動將影響公司資金運用，自美國聯準會因應通膨升息，台灣央行跟進，影響土地、建物融資利率，使土建融資利息成本提高，於評估投資興建時，需更審慎評估資金運用與投資成本，公司除充實營運資金並積極向銀行團爭取優惠利率與放貸條件，降低利息費用支出。

本公司營運以內銷為主，進銷貨均以台幣計價，匯率變動對本公司損益不具重大影響力。

通貨膨脹造成的原物料上漲會增加營建成本，本公司隨時關注建材市場價格之波動，預判建材行情走勢以預先訂貨，降低價格上漲衝擊，並適時調整銷售價格以維持利潤。

(二)從事高風險、高槓桿投資、資金貸與他人、背書保證及衍生性商品交易之政策、獲利或虧損之主要原因及未來因應措施：

- 1.本公司並無從事高風險、高槓桿投資且無衍生性商品交易等情事。
- 2.本公司依據「資金貸與他人及背書保證辦法」之規定所辦理的背書保證，截至114年3月31日止，本公司為與長宏國際開發事業股份有限公司合建分售之餘屋融資提供保證，保證餘額為新台幣28,350仟元。
- 3.本公司依據「資金貸與他人及背書保證辦法」之規定所辦理的資金貸與他人，截至114年3月31日止，對子公司嘉客文旅飯店股份有限公司之資金貸與餘額為新台幣31,500仟元；對子公司耀陞裝潢股份有限公司之資金貸

與餘額為新台幣34,850仟元。

- 4.未來本公司仍將致力於本業之發展，避免從事高風險、高槓桿投資及衍生性商品之交易；對於背書保證及資金貸與的對象，將持續定期做追蹤與評估，以避免對公司產生不良影響，降低營運風險。

(三)未來研發計畫及預計投入之研發費用：無。

(四)國內外重要政策及法律變動對公司財務業務之影響及因應措施：

本公司隨時蒐集、整理及分析國內外重要政策及法律變動情形，且依其變動情形徵詢相關法務及會計師等專業單位之意見，並採取適當措施因應。

(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：無。

(六)企業形象改變對企業危機管理之影響及因應措施：無。

(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：

本公司主要進貨來源為土地與建案，土地來源多元，有從公開標售市場進行標購、購置或合建開發，尚無向單一對象購置集中之風險；建案係委託專業營造廠商，並於工地現場派駐施工管理人員監督管理，以對其施工品質及進度有效掌控，故個案承攬廠商家數不多，進貨集中尚屬正常情形，本公司與營造廠商均訂有工程承攬合約，明訂雙方權利義務之執行，應無重大風險。此外，本公司並未對特定對象銷售，故亦無銷貨集中之風險。

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

(十一)經營權之改變對公司之影響、風險及因應措施：無。

(十二)訴訟及非訟事件：

1. 顥天國際管理顧問股份有限公司(以下簡稱顥天公司)以其居間促成本公司109年2月向台灣人壽保險股份有限公司承租臺北寶慶大樓及亞洲廣場二樓商用不動產乙事，本公司卻未支付報酬為由，於民國109年11月間向臺灣新竹地方法院聲請核發支付命令，請求本公司支付14,500千元，因雙方未約定報酬，故本公司認定無請求之合理性；本公司業已收受地方法院民事判決，應給付顥天公司1,000千元並駁回顥天公司其餘之訴，依地方法院一審判決於111年12月將1,000千元估列入帳(表列其他非流動負債)。民國113年6月25日經台灣高等法院二審判決，本公司應再給付顥天公司6,250千元之居間報酬及自民國109年7月23日至清償日止，按法定利率5%計算之利息計1,547千元。本公司對上開判決不服，上訴至最高法院，於民國113年10月1日駁回上訴，全案定讞。前述居間報酬6,250千元(表列其他利益及損失)及利息支出1,547千元(表列財務成本)，業已於民國113年10月30日付訖。

(十三)其他重要風險及因應措施：無

七、其他重要事項：

資安風險評估：

隨著資訊網路科技的日益進步，使用電腦系統進行資料處理、保存與企業營運更加密不可分，然而在資訊爆發時代，資訊系統與網路連線所面臨的安全威脅與日俱增。由於資訊和

支援作業、系統及網路都是重要的營運資產，故本公司對資訊安全極為重視，多年來推動安全管理制度、強化全體員工對資訊安全之認知，落實資訊安全管理。

本公司資訊安全政策如下：

(一)人員方面：

- 1.嚴格進行機房門禁管制。
- 2.員工權限分級控管不得越級。
- 3.檔案及程式明確建立操作權限。
- 4.不定期教育訓練員工資訊安全觀念。

(二)設備方面：

- 1.隔離網站及郵件主機和內部系統系統。
- 2.防火牆從嚴設定。
- 3.定期測試設備及備份。
- 4.定期調整系統設定，防止資安事件。

陸、特別記載事項

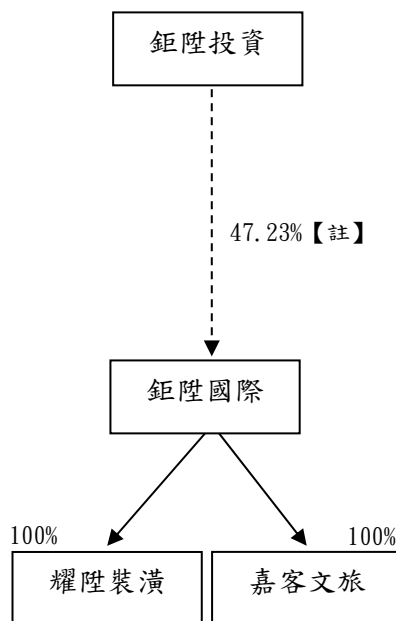
一、關係企業相關資料

(一)關係企業合併營業報告書

1.關係企業概況

(1)關係企業組織圖

113年12月31日



【註】：係持有本公司已發行有表決權股份之單一最大股東。

- ◆鉅陞國際為耀陞裝潢、嘉客文旅之控制公司。
- ◆依公司法369條之3推定有控制與從屬關係公司：鉅陞投資。
- ◆依公司法369條之2第二項規定直接或間接由本公司控制人事、財務或業務經營之從屬公司：無。

(2)各關係企業基本資料

113年12月31日

企業名稱	設立日期	地址	實收資本額	主要營業或生產項目
鉅陞投資(股)公司	109年12月	台北市中山區松江路72號9樓	1,038,000仟元	一般投資業
耀陞裝潢(股)公司	102年5月	台北市中山區松江路122號2樓	137,000仟元	室內設計、室內裝潢...等
嘉客文旅飯店(股)公司	104年9月	台北市中山區松江路122號2樓	185,000仟元	一般旅館、餐館...等業務

(3)推定為有控制與從屬關係者其相同股東資料：無此情形。

(4)整體關係企業經營業務所涵蓋之行業：營建業、一般投資業、室內設計及裝潢業、一般旅館等。

(5)各關係企業董事、監察人及總經理資料

企業名稱	職稱	姓名或代表人	持有股份 (113/12/31)	
			股數(股)	持股比例
鉅陞投資股份有限公司	董事長	褚學忠	0	0%
	監察人	鉅陞建設股份有限公司-施玉珍	48,099,864	47.23%
耀陞裝潢股份有限公司	董事長	鉅陞國際開發股份有限公司-褚學忠	13,700,000	100.00%
	監察人	鉅陞國際開發股份有限公司-施玉珍		
嘉客文旅飯店股份有限公司	董事長	鉅陞國際開發股份有限公司-褚學忠	18,500,000	100.00%
	監察人	鉅陞國際開發股份有限公司-施玉珍		

(6)關係企業營運概況

民國113年12月31日

單位：仟元；每股盈餘(虧損)：元

企業名稱	資本額	資產 總值	負債 總額	淨值	營業 收入	營業利益 (損失)	本期損益 (稅後)	每股盈餘 (虧損) (稅後)	備註
鉅陞投資 (股)公司	1,038,000	1,056,587	200,165	856,422	-	(330)	(38,291)	無	註1
耀陞裝潢 (股)公司	137,000	5,803	35,093	(29,290)	-	(2,659)	(3,919)	無	註2
嘉客文旅飯店 (股)公司	185,000	221,170	143,147	78,023	76,896	(18,173)	(22,630)	無	註2

註1：係依該公司同期自結之財務報表評價而得。

註2：係依該公司同期會計師查核之財務報表評價而得。

(二)關係企業合併財務報表：免編製合併財務報表。

(三)關係報告書：

鉅陞國際開發股份有限公司

聲明書

本公司與關係企業民國 113 年度（自 113 年 1 月 1 日至 113 年 12 月 31 日）之關係報告書，係依「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」編製，且所揭露資訊與上開期間之財務報告附註所揭露之相關資訊無重大不符。

公司名稱：鉅陞國際開發股份有限公司



負責人：褚學忠



中 華 民 國 一 一 四 年 二 月 二 十 七 日

鉅陞國際開發股份有限公司關係報告書

關係報告書會計師複核報告

(113)資會綜字第224009352號

鉅陞國際開發股份有限公司(原名志嘉建設股份有限公司) 公鑒：

鉅陞國際開發股份有限公司(原名志嘉建設股份有限公司)(以下簡稱「鉅陞公司」)編製民國113年度之關係報告書，業經本會計師依金融監督管理委員會民國一一三年六月二十六日金管證審字第1130382569號令之規定予以複核。此項複核工作，係對鉅陞公司民國113年關係報告書是否依照「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」之規定編製，及所揭露有關之資訊與本會計師於民國114年2月27日查核之同期間財務報告附註所揭露之相關資訊有無不符，出具複核意見。

本會計師複核結果，並未發現上述關係報告書之編製有違反「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」之規定，亦未發現前述關係報告書所揭露資訊，與同期間財務報表附註所揭露之相關資訊有重大不符之情事。

資 誠 聯 合 會 計 師 事 務 所

會 計 師 .

王長娟



張永華



金融監督管理委員會

核准簽證文號：金管證審字第1020028992號

前財政部證券管理委員會

核准簽證文號：(85)台財證(六)第68701號

中 華 民 國 1 1 4 年 2 月 2 7 日

鉅陞國際開發股份有限公司

民國113年度關係報告書

1.從屬公司與控制公司間之關係概況

單位：股；%

控制公司 名稱	控制原因	控制公司之持股情形			控制公司派員擔任 董事情形	
		持有股數	持股比例	設質股數	職稱	姓名
鉅陞投資股份有限公司	雖未逾本公司已發行有表決權超過半數之股份，惟持有本公司已發行有表決權之單一最大股東。	48,099,864	47.23%	11,006,000	董事 董事 董事	王俊傑 邱更久 謝建國

2.從屬公司與控制公司之交易往來情形

本公司與控制公司鉅陞投資股份有限公司之交易往來情形如下：

(1)進、銷貨交易情形：無此情形。

(2)財產交易：無此情形。

(3)資金融通情形：

單位：新台幣仟元；%

交易類型 (貸與或借入)	最高 餘額	期末 餘額	利率 區間	本期利 息總額	融通 期限	融通 原因	取得(提供) 擔保品		交易決 定方式 (註1)	提列備 抵呆帳 情形 (註2)
							名稱	金額		
借入	8,000	-	3%	86	1年	營運週轉	無	-	註3	不適用

註1：應說明交易之決定層級

註2：資金借入者免列。

註3：係由權責人員視財務狀況辦理。

(4)資產租賃情形：無此情形。

(5)其他重要交易往來情形：無重大交易往來情形。

3.從屬公司與控制公司之背書保證情形：無此情形。

4.其他對財務、業務有重大影響之事項：無此情形。

二、最近年度及截至年報刊印日止，私募有價證券辦理情形：

項目	113 年第一次私募 發行日期：113 年 11 月 27 日				
私募有價證券種類	普通股				
股東臨時會通過日期與數額	股東臨時會通過日期：113 年 11 月 12 日 額度：不超過普通股 15,000,000 股額度範圍內，視公司實際資金需求時點，於股東會決議通過日起一年內一次辦理。				
價格訂定之依據及合理性	本次私募普通股每股價格之訂定，依 113 年度股東臨時會決議如下： 本次私募參考價格依下二基準計算價格較高者定之： 以本次董事會召開日期民國 113 年 11 月 20 日為定價日，並以定價日前一、三或五個營業日普通股收盤價簡單算數平均數分別為 26.50 元、25.62 元及 25.36 元；另依定價日前三十個營業日普通股收盤價簡單算數平均數之股價為 24.95 元；本公司本次定價採定價日前 1、3 或 5 個營業日擇一計算普通股收盤價簡單算數平均數扣除無償配股除權及配息，並加回減資反除權後之股價擇一 26.50 元為參考價格，實際私募價格以不低於參考價格之八成 21.20 元為依據。 本次實際私募價格定價為每股新台幣 21.20 元，為參考價格 26.50 元之 80%，符合本公司 股東會決議以不低於本公司定價日前上列二基準計算價格較高者之八成定價原則。 前述私募價格訂定係依據並符合公開發行公司辦理私募有價證券應注意事項之規定，故應屬合理。				
特定人選擇之方式	依證券交易法第 43 條之 6 及原財政部證期會 91 年 6 月 13 日（91）台財證一字第 0910003455 號令規定之特定人募集之。				
辦理私募之必要理由	考量私募具有迅速簡便之特性，私募有價證券三年內不得自由轉讓之規定將更可確保公司與投資人間之長期合作關係；另透過授權董事會視公司營運實際需求辦理私募，亦將有效提高本公司籌資之機動性與靈活性。				
價款繳納完成日期	113 年 11 月 26 日				
應募人資料	私募對象	資格條件	認購數量(股)	與公司關係	參與公司經營情形
	鉅陞投資股份有限公司	符合證券交易法第 43 條之 6 第一項第三款	9,430,000	本公司持股 10%以上大股東	無
	豐陞投資有限公司	符合證券交易法第 43 條之 6 第一項第三款	3,270,000	本公司持股 10%以上大股東	無
	立鵬資產股份有限公司	符合證券交易法第 43 條之 6 第一項第二款	700,000	無	無
	邱垂睿	符合證券交易法第 43 條之 6 第一項第二款	800,000	無	無

	黃皓如	符合證券交易法 第 43 條之 6 第 一項第二款	800,000	無	無
實際認購價格	每股 21.20 元				
實際認購價格 與參考價格差異	實際私募價格定價為每股新台幣 21.20 元，為參考價格 26.50 元之 80%。				
辦理私募 對股東權益影響	因本次私募主要用以充實營運資金改善財務結構及提升獲利能力之效益，未來獲利能力提升，將以盈餘或減資彌補因私募普通股價格低於面額所造成累積虧損增加，長期而言，對股東權益仍具正面助益。				
私募資金運用情形 及計畫執行進度	私募資金 318,000,000 元用於充實營運資金,已於 114 年第一季執行完畢。				
私募效益顯現情形	改善財務結構、提升獲利能力。				

三、最近年度及截至年報刊印日止，子公司持有或處分本公司股票情形：無。

四、其他必要補充說明事項：無

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

鉅陞國際開發股份有限公司



董事長：褚學忠

