

股票代號 9906



欣巴巴事業股份有限公司

一一三年度年報

中華民國114年4月28日刊印

◆ 年報查詢網址 ◆

公開資訊觀測站：<http://mops.twse.com.tw/>

本公司網址：<http://www.hsinbaba.com.tw>



公司業績
欣時代〔桃園／龜山區〕

一、本公司發言人

姓 名：李鎮宇

職 稱：財務長

聯絡電話：(07)536-1624

電子郵件信箱：gavin@baba6688.com.tw

二、代理發言人

姓 名：黃秀媚

職 稱：總管理處副總經理

聯絡電話：(07)537-8899

電子郵件信箱：finance@baba6688.com.tw

三、總公司之地址及電話

公 司：高雄市前鎮區民權二路6號27樓

公司電話：(07)537-8899

股東專線：(07)536-1624

售服專線：0800-045-678

四、辦理股票過戶機構

名 稱：台新綜合證券股份有限公司股務代理部

地 址：臺北市中山區建國北路一段96號地下一樓

電 話：(02)2504-8125(分機6301~6306)

網 址：www.tssco.com.tw

五、最近年度財務報告簽證會計師

姓 名：陳政初、李芳文

事 務 所：安永聯合會計師事務所

地 址：高雄市新興區中正三路2號17樓

電 話：(07)238-0011

網 址：www.ey.com

六、海外有價證券掛牌買賣之交易場所名稱：無

七、公司網址：www.hsinbaba.com.tw

目 錄

	頁數
壹、致股東報告書	1
貳、公司治理報告	
一、董事、總經理、副總經理、協理、各部門及分支機構主管資料	9
二、最近年度支付董事、總經理及副總經理等之酬金	20
三、公司治理運作情形	27
四、簽證會計師公費資訊	61
五、更換會計師資訊	61
六、公司之董事長、總經理、負責財務或會計事務之經理人，最近一年度內曾任職於簽證會計師所屬事務所內或其關係企業者	61
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10%之股東股權移轉及股權質押變動情形	61
八、持股比例占前十名之股東，其相互間之關係資料	62
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	63
參、募集情形	
一、資本及股份	64
二、公司債辦理情形	67
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	68
六、限制員工權利新股辦理情形	68
七、併購或受讓他公司股份發行新股辦理情形	68
八、資金運用計劃執行情形	68
肆、營運概況	
一、業務內容	69
二、市場及產銷概況	72
三、最近二年度及截至年報刊印日止從業員工分析	77
四、環保支出資訊	77
五、勞資關係	78
六、資通安全管理	79
七、智慧財產管理計畫	81

	頁數
八、重要契約 -----	82
九、工作環境與員工人身安全之保護措施 -----	83
伍、財務狀況及經營結果之檢討分析與風險事項	
一、財務狀況 -----	85
二、財務績效 -----	86
三、現金流量 -----	87
四、最近年度重大資本支出對財務業務之影響 -----	87
五、最近年度轉投資政策及獲利或虧損之主要原因與其改善 計畫及未來一年投資計畫 -----	87
六、風險事項分析及評估 -----	88
七、其他重要事項 -----	89
陸、特別記載事項	
一、關係企業相關資料 -----	90
二、最近年度及截至年報刊印日止，私募有價證券辦理情形	90
三、其他必要補充說明事項-----	90
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 第二項第二款所定對股東權益或證券價格有重大影響之事項	90

壹、致股東報告書

113 年全球央行及美國聯準會步入降息循環，避免造成過度升息，抑制消費及投資，以尋求總體經濟能達成軟著陸。惟台灣央行仍採微幅升息及調升存款準備率，並對房市貸款採取多波信用管制措施，尤其以 113 年 9 月所實施之第七波信用管制最為嚴峻，讓台灣房市因政策性干擾出現雜音。經過立法院及民間團體相互反應，政府政策應該是針對炒房投機份子，不應該影響到剛需之換屋者或長期投資之置產族，以利房市更健全發展。因此，113 年 10 月為讓換屋族及繼承取得房產者，在購屋貸款條件上有配套措施，仍能享有房貸寬限期及八成貸款額度之條件。如此，才能讓投機客徹底出場，讓真實購屋客的剛需持續，讓台灣房市維持正向發展，持續因就業機會湧現及重大交通建設建置，所帶動房市的長期榮景，繼續穩定向上成長。

我們公司為國內建設業，完全以台灣內需為主的產業。在 113 年上半年，台灣整體房市有政策性的新青安房貸補貼，以及南部科技廊帶成形所帶動的剛性需求。去年上半年確實房市過熱，整體市場資金湧入房市及營建相關類股，成為市場資金的主流商品。就台灣房市長期發展而言，政府適時採取降溫措施，讓房市的供需回歸理性，避免因為熱錢流入造成過度供需失衡，以及價量失控的情形。為有利台灣整體房市的中長期發展，也需提醒政府決策之前，除考慮貨幣供需及經濟數據，以及專家學者意見之外，也應該多瞭解房地產市場供需雙方的實際面。並非有房者再次購屋，皆視為投機炒房行為。要確實分別首購客、換屋族、投資置產者或投機炒作賺價差者，如此，任何一波信用管制才能夠達成效果，對整體市場是有效的控管，且讓產業能更健全地走向光明的未來。

考量台灣整體房市的剛需，公司目前仍主要在台南、高雄、屏東持續推新案，北部相關個案皆已完工交屋或進入成屋銷售又或尚在規畫設計中的合建案。目前台灣房市明顯南熱北溫，公司推案重心自然跟隨市場趨勢。但同樣地，在中部及北部，我們仍會找尋優質地段推案機會，秉持全國性建設公司的推案精神持續邁進，讓有溫度的建築理念，推廣至全台灣。公司持續以穩健務實精神，不斷強化軟硬體，注重質與量的提升，不論在規劃設計或售服客服，都以客戶需求為出發點。公司持續朝著提供更優質服務的方向邁進，讓公司成為國家及消費者共同認證之全國性優質企業。

在 113 年度，公司管理階層及全體同仁實質付出的努力及貢獻，財報數字也量化呈現，持續讓客戶及股東深刻感受。未來公司南部預售個案及北部成屋個案，仍會持續入帳認列，持有之土地庫存也持續規劃預售時程，從過去熱銷程度及客戶認同度來看，可預期未來數年個案完工入帳時，營收及獲利將呈現更亮眼數據。

公司的整體營運概況，再次藉由股東常會，將經營方針、營運計畫實施成果、營業收支預算執行情形，以及營運計畫發展概要，簡述如後，以利所有股東更深入瞭解公司。

一、經營方針

(一)本公司之經營方針如下：

1. 113年第1季至第3季台灣房市交易熱絡，主要受惠於新青安房貸補貼政策、總體經濟景氣復甦、電子產業出口表現回穩、以及台股大漲等因素。綜合全年台灣房市分析，自住需求絕對是113年房市撐盤的要角，預期114年房市預期仍由剛需主導，將呈現價量盤整走穩態勢。故公司所有個案規劃皆以中小坪數為主

，符合現代家庭居住需求，主攻剛需首購及換屋族群，以利公司業績推展。

2. 113年台灣央行與美國聯準會以及全球央行不同步，全球開始降息階段，但台灣央行仍採升息半碼，以及兩次調高存儲準備率，仍採較緊縮之貨幣政策。另外於113年9月啟動第七波不動產放款限縮政策，此政策造成剛需購屋客換屋之困難，也影響到自備款及財力一般購屋族群的貸款成數及利率。歷經一個月的檢討，總算提出配套方案，讓剛需客及換屋族群能有貸款的配套措施，不至於原本打炒房的政策，造成打擊產業及逼退剛需客。因此，公司過往數年的銷售策略仍維持，以剛需及換屋客為主要客群，持續在就業機會及人口增加的區域推案。
3. 在台灣現今時空背景之下，公司剛需產品的說服力，以及替剛需客戶協調貸款事宜，就顯得格外重要。公司協助客戶與金融機構之間的溝通，早已行之有年且早保有良好默契。無論客戶端或金融機構與公司之間，信任感充足，並未產生因房貸限縮問題，造成大量退戶。公司也將持續優化客戶及金融機構間的溝通管道。
4. 因應政府已執行囤房稅，公司個案建照核發後，立即採預售方式推案，減少成屋銷售。控管建案銷售期間，加速完銷效率，以增加資金周轉率且避免加課囤房稅。
5. 房市相關緊縮及控管措施目前並未看到鬆綁跡象，公司即時提整財務運作及控管槓桿比例，在資金使用效率最佳化之下，持續增加資本市場籌資管道。不論購地自建或危老都更或合建案，資金運用於房市剛需區域，謹慎穩健擴展業績。
6. 動態因應市場變化，即時應變法令及政策異動，正面應對政府限縮措施，目前國內房市前景中長期仍看好。主要仍是剛需市場帶動，南部房市維持順銷，公司南部土地庫存尚稱充足，考量未來整體發展，公司仍持續在南部推案及購地尋找商機。同時嚴謹審慎的評估中部及北部投資契機，靜待中部及北部房市整理後之主升段。如選後鬆綁確立，公司將更積極增加推案量能，拓展未來業績來源。
7. 將規劃跨足與不動產相關聯之其他產業，以建設業為根基，採多元化策略，擴張事業版圖。

(二)預期銷售數量及依據

綜合不動產公會相關研究機構，以及本公司內部的行銷研究，今年度營建收入及租金收入的預估情形大致如下：

1. 營建收入

營建收入為本公司主要本業，建設業銷售收入仍為本公司營收及獲利成長的主要來源。相關個案都將依會計準則，視銷售及過戶交屋進度，陸續認列營業收入。公司南北部預售個案陸續完工，已連續四年獲利維持高檔且正向成長，在114年南部預售個案及北部成屋個案將持續貢獻公司業績。114年上半年有北投曉陽明二-奇岩欣境及新北三重區欣世代-世紀館透天

別墅個案維持穩定銷售；114 年下半年更有營收及獲利驚人的台南欣府城-進士樓預售案入帳，加上屏東長治幸福欣印象預售案也緊接入帳，114 年又是公司獲利躍進的一年。過去數年公司長期的經營績效，早已是上市建設業之績優生，預期 114 年的財務及營運動能將呈現更亮眼的表現。

2. 租金收入

店面為本公司購置之資產，目前租約持續中，承租戶正常繳納租金，每月租金收入穩定。

二、營業計畫實施成果

(一)營業計畫實施成果，以損益表重要科目與前期比較方式，來展現經營成果。

單位：新台幣仟元

項目	一一三年度		一一二年度		增(減)情形	
	金額	百分比	金額	百分比	金額	百分比
營業收入	4,374,612	100%	3,727,915	100%	646,697	17.35%
營業毛利	1,332,287	30%	1,079,550	29%	252,737	23.41%
營業淨利	786,250	18%	704,881	19%	81,369	11.54%
稅後淨利	571,979	13%	520,445	14%	51,534	9.90%

(二)實施成果概述

113 年度之營業收入淨額約新台幣 4,374,612 仟元，較 112 年度同期數字的新台幣 3,727,915 仟元，增加新台幣 646,697 仟元；營業毛利為新台幣 1,332,287 仟元，相較 112 年度數據為新台幣 1,079,550 仟元，增加新台幣 252,737 仟元。113 年度不論營收或毛利都呈現持續成長趨勢，公司整體表現已經連續四年大幅成長，營運數字表現亮眼，費用隨著營收規模微幅成長，但仍在控制得宜之範圍，故 113 年度營業淨利為新台幣 786,250 仟元，相較 112 年度同期數據為新台幣 704,881 仟元，營業淨利再次躍進，成長趨勢明顯。113 年度合併報表之稅後淨利為新台幣 571,979 仟元，相較 112 年度同期之稅後淨利新台幣 520,445 仟元，在獲利基期已逐步攀高之下，仍然再次成長，實屬難得。公司在建設業的營業收入及獲利，已經連續四年創新高，未來成長仍可期待。在歷經連續四年財報亮眼表現，資本市場對於公司品牌認同度大幅提升，對於公司資本市場籌資或產品銷售上的品牌效益，持續產生正面加分效應。由此可見，公司在過去數年預售成績紮紮實實，進入交屋入帳高峰期。無論政府採取任何限縮政策，公司個案皆如期完工交屋，整體營運也步入豐收期，持續保持長期穩定之成長趨勢。目前五年內之業績所需之土地庫存及合建案都已備齊，未來投資目標已是規劃未來六到十年之業績，公司經營面健全又穩定。

就成本及費用面來看，113 年度之營業成本總數為新台幣 3,042,325 仟元，相較 112 年度同期數據為新台幣 2,648,365 仟元，營業成本數字增加，主要原因係依循國際會計財務準則，依照銷售速度認列相關營業成本。113 年度營業收入呈現成長趨勢，故營業成本也合理增加；113 年度營業費用為新台幣 546,037 仟元，較 112 年度同期之營業費用為新台幣 374,669 仟元，增加新台幣 171,368 仟元，主要因為 113

年度之營業收入成長，依會計準則認列之銷售費用，自然也會增加。另外因完工交屋順利，獲利數字亮眼，績效獎金、員工酬勞以及董事酬勞也較前一年度發放較多，故整體營業費用金額較前一年度增加。但若以營業費用率來看，公司仍控管得宜，將營業費用率控管在12%上下。

綜觀113年度財報之各項營業數據，不論營業利益及稅後純益持續創下轉型建設業後的歷史新高，如此令人驚豔的數字，代表公司過去現今未來的持續努力。公司不論在實質營運面及公告之財務面，皆會讓相關亮眼數字成為常態，證明公司永續經營的決心。公司南部相關個案，將繼續在未來五年內陸續完工及交屋入帳。另外，台南欣府城-進士樓及屏東長治幸福欣印象預售個案持續熱銷，台南欣府城-君子樓、高雄龍中段欣都星及龍華段皆已進入潛銷階段，將於今年第二季陸續正式推案，公司營運表現將持續加溫，公司的品牌已獲得全台消費者認同，公司也將以最優質的獲利表現，來回饋股東最大之支持。

三、營業收支預算執行情形

(一)營業收入部份

本公司113年度營業收入淨額約為新台幣4,374,612仟元，較112年度的新台幣3,727,915仟元，成長幅度約為17.35%。主要原因係113年桃園龜山區欣時代及台南欣府城-一品樓兩個預售個案，皆順利完工入帳，全數交屋完成。另外，新北三重區欣世代-世紀館透天區及台北北投曉陽明二-奇岩欣境成屋個案持續順銷中，推升營收成長趨勢，故113年度營業收入穩健成長，持續每年雙位數的成長幅度。

(二)營業支出部份

113年度營業成本總數為新台幣3,042,325仟元，相較112年度數據為新台幣2,648,365仟元，增加新台幣393,960仟元，增加幅度約為14.88%。主要原因係依循國際會計財務準則，依照銷售速度，認列相關營業成本。因營業收入為成長趨勢，營業成本認列自然增加，其中也伴隨著少部分工料上漲的因素，但公司掌握市場脈動，在售價上都有持續調升，故毛利率仍可維持30.45%。

此外，本期營業費用為新台幣546,037仟元，較112年度同期數字新台幣374,669仟元，增加幅度約為45.74%，因為113年度營收及獲利皆持續提升，故認列相關個案之銷售費用同步增加，另有個案順利完工交屋之獎金發放以及提列之員工酬勞及董事酬勞也隨之較高。另外，北部交屋個案戶數較多，驗屋交屋過程的維修費用也有增加。因此，整體銷售費用絕對金額較112年度同期提升，但營業費用總金額仍在預算控制之範圍，營業費用率依然維持在12%上下，以比例而言仍可證明費用控管得宜。

四、獲利能力分析

(一)經營方針

項目/年度		一一三年度	一一二年度
財務 收支	營業收入	4,374,612	3,727,915
	營業毛利	1,332,287	1,079,550

	營業淨利		786,250	704,881
	稅後淨利		571,979	520,445
獲利能力	資產報酬率(%)		6.81	5.42
	股東權益報酬率(%)		33.59	36.53
	占實收資本 比率(%)	營業利益	87.00	84.57
		稅前利益	80.24	80.50
	純益率(%)		13.07	13.96
	每股盈餘(元)		6.55	6.11

(二)獲利能力分析

營業毛利為新台幣 1,332,287 仟元，相較 112 年度同期數據為新台幣 1,079,550 仟元，成長幅度約為 23.41%。毛利成長幅度超過營收成長幅度，113 年度營業毛利率約略為 30.45%，比較 112 年度的數據為 28.96%，由此可見，公司售價在供料上漲的情形之下，仍能調漲價格，讓毛利率提升。可見公司品牌價值，以及成本控管效益佳，公司產品確實獲得消費者青睞，並因應市場需求仍可調升售價，足以應對營造業缺工缺料，工料雙漲之情形。

113 年度營業淨利為新台幣 786,250 仟元，相較於 112 年度營業淨利為新台幣 704,881 仟元，成長幅度為 11.54%。在稅後淨利方面，113 年度合併報表之稅後淨利為新台幣 571,979 仟元，較 112 年度之稅後淨利新台幣 520,445 仟元，成長幅度為 9.90%。整體稅後淨利在轉型建設業後連續四年創下新高。主因為 113 年度之營收，因預售個案完工入帳，且獲利持續成長，故營業毛利、營業淨利及稅後淨利，皆創下歷史新高。公司營運已進入穩定成長期，加上已掌握之完銷個案，以及目前土地庫存，加上持續熱銷的預售個案，公司未來五年業績早已備齊，只待相關個案陸續銷售及完工入帳。公司目前預計新開發的個案，都是為六到十年長期業績之規劃，公司成長趨勢明確，持續努力回饋股東。

五、研究發展狀況

本公司從事建設業，無研發相關單位及研發費用產生，故不適用年報應記載事項中，有關公司研究發展狀況。

六、一一三年度重要產銷政策及未來營運發展概要如下：

(一)重要產銷政策

近年來國內房市所面臨的總體經營環境及政府政策面影響，主要是經濟成長率未如預期、房貸利率逐漸攀升、各部會打炒房力道尚未趨緩所致。惟高通膨下國內民眾仍將不動產視為避險投資標的，以及科技業者自用設廠需求仍在，加上國內房價維持易漲難跌的格局，讓房市表現不至於出現明顯修正。因時代及產業變遷，新經濟學理論中，過度升息抑制投資，也可能造成就業機會縮減，故如何在升息及經濟成長中，找到一個均衡點，為政府正在思考的問題。本公司早已順應市場需求，在南部備妥充足的土地庫存及合建個案，最近數年公司業績繼續大步向前，後續公

司業績將持續成長。在不遠之將來，業績及獲利將再次呈現爆暴發性漲幅，歸功於經營團隊選地推案之遠見，以及全體同仁努力達成規模經濟，讓整體營運即將到達最佳效率化。

預計在 114 年上半年，高雄龍華段之預售個案的建築執照應能順利審核通過，故整體 114 年的銷售重點為台南欣府城-進士樓、台南欣府城-君子樓、高雄欣都星、高雄龍華段、以及屏東長治幸福欣印象總計五個預售個案。北投曉陽明二-奇岩欣境、新北三重區欣世代-世紀館透天別墅成屋銷售，整體房市仍持續由剛需帶動，公司產品規劃也都順應市場需求。

在工程管控面，建築結構安全永遠是本公司首重之要點，不論首購、首換或豪宅產品，都是消費者努力購買的家。台灣處地震帶上，本公司針對制震工法持續強化中，不僅採用日系優良廠商之制震壁工法，另增加台灣知名技師 Alfa Safe 柱核心耐震結構，讓消費者居住品質及安全再次提升。本公司堅持的十大優良工法，增加防水、實用、規劃設計等等效益，也深獲消費者認同，創造出公司之品牌價值。

本公司經過多年調整，已將採購發包流程效率化及標準化，並協調營建部門與銷售部門達成效率管理，制定出標準化作業模式，節省許多時間及採發成本。員工管理及教育訓練紮實，不僅提升客戶滿意度，防止內部錯誤及人為弊端發生，也不餘遺力。相信本公司在 114 年必定再創佳績，未來五到十年的業績不僅能維持穩定成長，且在三年內將會看到獲利數倍之漲幅。

為維持未來營收及獲利的穩定，本公司的發展策略如下：

1. 先以目前台灣的熱銷區，台南、高雄、屏東為主要推案地點，增加預售銷售速度，提升資金運用效率，擇機在中部、北部找尋好的購地機會。
2. 產品定位仍以首購及換屋族為主力客源，產品設計以 2 房、2+1 房及 3 房為主，均採雙衛浴為主流，以符合目前家庭主要需求。
3. 嚴格控管工期及成本，解決市場缺工缺料問題，積極銷售成屋及預售個案，持續推出優質預售個案，增加消費者認同度。
4. 增加網路及口碑行銷之曝光率，建立品牌價值，提升客戶認同度，藉由品質提升，轉成實質售價及獲利之貢獻。
5. 公司事業版圖持續擴張，立足高雄、跨區台南、進軍北部、瞄準中部、放眼全台灣及突破地域性限制，達成全國性建設公司的目標。
6. 秉持永續經營理念，提供合理保固期，持續長久服務，提升客戶滿意度，打造品牌價值。
7. 增加同仁對公司之認同度及個案瞭解度，全體同仁皆為銷售人員，全力動員達成銷售目標。
8. 以建設業為基礎，進而跨業發展，拓展新商機。

9. ESG 規範與國際接軌，推動綠能、環保、公益、公司治理，達成優質營運。

(二)外部競爭環境、法規環境及總體經營環境之影響

1. 外部競爭環境

美國總統大選已落幕，確定由川普當選，市場較憂慮川普上任後，所採取的政治、經濟、國際關係、移民、關稅等政策，造成國際間重大影響。因此，114 年上半年國際情勢變遷所造成台灣政經局勢產生重大不確定性。故投資人及市場資金也開始縮手，靜待川普完全執政之後的效應，再決定資金之流向。綜觀前次在任時，相關政策之執行，很明顯是朝美國利益優先為主要目標，再來聯合其他盟友或次要敵人，防止國際間主要敵人中國的壯大。由此可預測，114 年待國際情勢不確定因素消除後，川普的政策至少對台灣會是相對友善。主要還是為打擊中國，以及維護美國霸主地位，還有享受台灣海峽的經濟利益。基本來說，台灣總體經濟應該不至於受到外部環境影響太大。

台灣房市已被數年來的緊縮及政府打房政策干擾，希望剛需健康的房市能不受政策面影響，持續健全發展，讓實質就業需求及剛需首購首換族皆能達成購屋的願望。希望第七波的不動產貸款限縮政策，讓房市應有的修正能逐步收斂，市場隨著降息循環之開始，讓實質購屋需求者能有足額貸款，房市更穩健地發展。公司推案仍首重剛需區域，審慎控制財務槓桿倍數，嚴密觀察經營風險。在全球國際情勢回復穩定之下，尋找最佳推案時機，以及增加資金運用效率，讓公司邁向下個紀元。

2. 法規環境

央行及金管會除對土建融、餘屋貸款進行多項管制，目前更實施第七波限縮政策，讓多戶者購屋貸款成數及寬限期受到限制，確實影響到不動產市場買氣。但配套措施提供換屋者或繼承取得者在一定條件之下，仍能取得一定成數及寬限期的房貸，至少讓政策執行避免影響到剛需客的資金安排。如靠強力資金管制將炒房客全部排除，讓實質需求主導房市，以利房市更健全發展，對於不動產相關行業，只要是良善經營的企業，也都樂觀其成，讓房市正常成長能夠走得更長遠。

政策管制建商開發土建融資金，以及控管推案時程，目前對中大型建商影響不大。但因小型建商資金不足，常需挪用預售款項，從事資金調度，一旦建築成本提高，銀行融資不足，外部金主收手，則會出現爛尾樓之個案，造成消費者求助無門。相關政策手段，確實會讓產業重整，大者恆大，小型建商無法生存，希望政府在保障消費者的同時，也能對小型業者提出配套措施，讓產業更健全發展。

希望政府對於青年購屋及首購族或首換族持續給予合理之銀貸額度及利率補貼，讓首購首換族仍夠達成買房或換屋的願望。另外都更及危老重建等，更有許多獎勵配套措施，政府應持續推動危老建築及都更之獎勵改建措施，增強開發商及民眾參與危老都更改建的意願。

目前政府對房地產市場的政策，仍緊縮開發商、法人戶以及投資戶的資金，這

部分反而限制了建商供給新屋的動能。但對首購、首換或青年購屋者，政府仍提出些許正面激勵方式，台灣房市在提供就業機會的區域，在新屋供給有限之情況下，相信定有強烈剛需。相關區域在未來數年榮景可期，將呈現價量齊揚之走勢，惟其他剛需飽和區域，相對需要保守應對。

3. 總體經營環境

近年來政府提出多項擴大內需計畫，期望透過基礎建設刺激國內長期疲弱的投資環境，帶動地方整體發展，並達到振興經濟的目標。政府端出「前瞻基礎建設計畫」，編列八年 8,400 億元的特別預算來推動各地基礎建設，其中最受注目的即為軌道建設，內容主要為強化臺鐵與高鐵連結網絡，編織都市捷運網。依照過往經驗，交通建設的改善能縮短通勤時間，消弭都會區與郊區的空間距離，將生活圈向外圍擴散，故交通軌道的興建往往能帶動沿線區域之房價高漲。隨著前瞻基礎建設邁入工程階段，以及高雄市高鐵延伸屏東縣案、高雄捷運岡山路竹 2 階段延伸、高雄捷運黃線等交通建設陸續完工，對附近商圈、住宅市場帶來想像，對行情產生支撐效果。

由於台灣城市老化及老舊建築物耐震程度不足，繼 106 年政府通過危老條例及 107 年通過都更條例修正案，且財政部主導由八大公股行庫與台灣金聯已成立「台灣金融聯合都更服務公司」，預計將台灣城市老化、老舊及防災能力不足之建築物重建或改建，因此加速推動都市更新與老屋重建為政府重要政策。

綜上所述南部房市仍可靠重大公共建設、電子大廠擴大就業機會等實質剛需帶動，北部房市需求較飽和，整體屋齡偏高，必須靠危老都更等重建計畫，帶動房市需求。基本上，114 年整體房市應呈現量縮價穩，走向穩定成長階段。

在未來的年度，公司管理階層及全體同仁持續付出的努力及貢獻，絕對讓客戶及股東深刻感受，繼續在財報數字量化呈現。未來公司南北預售及成屋個案，仍會持續入帳認列，持有之土地庫存也持續規劃預售時程，從過去熱銷程度及客戶認同度來看，可預期未來數年個案完工入帳時，營收及獲利將呈現更亮眼數據。

在此，由衷地祝福所有股東，政躬康泰，事事順心。

董事長 黃烱輝



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)董事資料之一

114 年 4 月 27 日

職稱 (註1)	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 其他主管或董 事			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	中 華 民 國	辰龍投資(股)公司	男		112.06.28	3 年	100.12.15	37,803,078	45.36%	36,938,622	40.87%	0	0%	0	0%	* 國立中山大學 管理學院高階 經營碩士 * 辰龍投資股份 有限公司董事 長	* 欣巴巴法人代表任 職：江城建設董事 * 允達董事長 * 允達法人代表任職 ：辰龍董事長	總經理 副經理	黃秀媚	二親等	
		代表人 黃炯輝	63					0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	* 高雄不動產 開發商業同業 公會理事長		開發處 總經理	黃湘允	一親等	
董事	中 華 民 國	捷偉投資有限公司	男		112.06.28	3 年	100.12.15	2,667,403	3.20%	2,722,831	3.01%	0	0%	0	0%	* 戴爾豪斯大學 管理學學士	* 本公司開發處副總 經理 * 江城建設副總經理 * 巴森開發建設(股) 公司、大由開發(股) 公司、知本川 股份有限公司、江 鎮廣告事業(股)公 司、巴巴國際事業(股) 公司、中山旺事 業(股)公司董事	董事長	黃炯輝	一親等	
		代表人 黃湘允	36					0	0%	7,740,187	8.56%	0	0%	0	0%						

職稱 (註1)	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 其他主管或董 事			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	世京投 資有限 公司	女		112.06.28	3 年	100.12.15	1,255,714	1.51%	1,281,807	1.42%	0	0%	0	0%	* 國立中山大學 管理學院高階 經營碩士 * 台創整合行銷 事業有限公司 董事長	* 永泰地產事業有限 公司總經理	無	無	無	
		代表人 林沛珍	61					11,905	0.01%	3,986	0.00%	0	0%	0	0%						
董事	中 華 民 國	世京投 資有限 公司	女		112.06.28	3 年	100.12.15	1,255,714	1.51%	1,281,807	1.42%	0	0%	0	0%	* 國立中山大學 管理學院高階 經營碩士 * 渣打銀行南區 主管暨副總裁 * 匯豐銀行分行 經理暨副總裁	-	無	無	無	
		代表人 曾韻梅	59					0	0%	0	0%	0	0%	0	0%						
獨立 董事	中 華 民 國	王秀蘭	女		112.06.28	3 年	108.06.19	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	* 國立中山大學 管理學院高階 經營碩士 * 崑庭建設財管 部經理	* 美商 ITW 電子包 裝材料及零件事 業群美商安天德 百電(股)公司財 務長	無	無	無	
		張妍臻	女	56				0	0%	0	0%	0	0%	0	0%						
獨立 董事	中 華 民 國	張妍臻	女		112.06.28	3 年	109.06.30	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	* 國立中山大學 管理學院高階 經營碩士	* 永丰成資源(股) 公司負責人	無	無	無	
				50																	

表一、法人股東之主要股東

114 年 4 月 27 日

法人股東名稱（註1）	法人股東之主要股東（註2）
辰龍投資股份有限公司	允達國際(33.30%)、元達國際(33.32%)、心達國際(33.38%)
捷偉投資有限公司	心達國際(32.00%)、允達國際(34.00%)、元達國際(34.00%)
世京投資有限公司	盧繼先(100%)

註1：董事、監察人屬法人股東代表者，應填寫該法人股東名稱。

註2：填寫該法人股東之主要股東名稱(其持股比例占前十名)及其持股比例。若其主要股東為法人者，應再填列下表二。

表二、主要股東為法人者其主要股東：

114 年 4 月 27 日

法人名稱（註1）	法人之主要股東（註2）
允達國際投資有限公司	黃炯輝(94.90%)、黃湘允(3.96%)、黃子恬(0.57%)、黃湘元(0.57%)
心達國際投資有限公司	黃炯輝(94.34%)、黃子恬(3.96%)、黃淑芬(0.56%)、黃湘允(0.57%)、黃湘元(0.57%)
元達國際投資有限公司	黃炯輝(85.84%)、潘雅蓉(9.06%)、黃湘元(3.96%)、黃湘允(0.57%)、黃子恬(0.57%)

註1：如上表一主要股東屬法人者，應填寫該法人名稱。

註2：填寫該法人之主要股東名稱(其持股比例占前十名)及其持股比例。

(二)董事資料之二

一、董事專業資格及獨立董事獨立性資訊揭露：

姓名	條件	專業資格與經驗(註1)	獨立性情形(註2)	兼任其他 公開發行 公司獨立 董事家數
辰龍投資(股)公司代表人 黃炯輝		<p>一、曾任以下職務，<u>具備商務及公司業務所須之工作經驗</u>。</p> <ul style="list-style-type: none"> • 自民國 85 年 6 月起擔任本公司董事長 • 中華民國不動產代銷公會全聯會理事長 • 高雄市不動產開發商業同業公會理事長 • 高雄市不動產代銷經紀商業同業公會理事長 • 高雄都會發展文教基金會董事長 • 辰龍投資股份有限公司董事長 • 允達國際投資有限公司董事長 • 曾任本公司總經理 <p>二、未有公司法第 30 條各款情事。</p>	• 不適用	0

姓名	條件	專業資格與經驗(註1)	獨立性情形(註2)	兼任其他 公開發行 公司獨立 董事家數
捷偉投資有限公司代表人 黃湘允		一、曾任以下職務， <u>具備商務及公司業務所須之工作經驗</u> 。 • 江城建設副總經理 • 巴森開發建設(股)公司董事 • 大由開發(股)公司董事 • 知本川股份有限公司董事 • 江鎮廣告事業(股)公司董事 • 巴巴國際事業(股)公司董事 • 中山旺事業(股)公司董事 • 曾任本公司董事長特別助理 二、未有公司法第30條各款情事。	• 不適用	0
世京投資有限公司代表人 林沛珍		一、曾任以下職務， <u>具備商務及公司業務所須之工作經驗</u> 。 • 民國103年6月起擔任本公司董事 • 永泰地產事業有限公司總經理 • 台創整合行銷事業有限公司董事長 二、未有公司法第30條各款情事。	• 不適用	0
世京投資有限公司代表人 曾韻梅		一、曾任以下職務， <u>具備商務及財務等公司業務所須之工作經驗</u> 。 • 渣打銀行南區主管暨副總裁 • 匯豐銀行分行經理暨副總裁 二、未有公司法第30條各款情事。	• 不適用	0
王秀蘭		一、曾任以下職務，具備財務專長。 • 美商ITW電子包裝材料及零件事業群 美商安天德百電(股)公司財務長 • 崑庭建設財管部經理 二、擔任本公司審計委員會召集人。 三、未有公司法第30條各款情事。 四、以自然人身分當選，非以政府、法人或其 代表人身分當選。	• 本人、配偶、二親等以內親屬是否擔任本公司或其關係企業之董事、監察人或受僱人：無此情事，符合獨立性要求。 • 本人、配偶、二親等以內親屬(或利用他人名義)持有公司股份數及比重：未持有本公司股份，符合獨立性要求。 • 是否擔任與本公司有特定關係公司之董事、監察人或受僱人：無此情事，符合獨立性要求。 • 最近2年提供本公司或其關係企業商務、法務、財務、會計等服務所取得之報酬金額：無此情事，符合獨立性要求。	0

姓名	條件	專業資格與經驗(註 1)	獨立性情形(註 2)	兼任其他 公開發行 公司獨立 董事家數
張妍臻		一、曾任以下職務， <u>具備商務及公司業務所須之工作經驗</u> 。 • 永丰成資源(股)公司負責人 二、擔任本公司審計委員會委員。 三、未有公司法第 30 條各款情事。 四、以自然人身分當選，非以政府、法人或其代表人身分當選。	• 本人、配偶、二親等以內親屬是否擔任本公司或其關係企業之董事、監察人或受僱人：無此情事，符合獨立性要求。 • 本人、配偶、二親等以內親屬(或利用他人名義)持有公司股份數及比重：未持有本公司股份，符合獨立性要求。 • 是否擔任與本公司有特定關係公司之董事、監察人或受僱人：無此情事，符合獨立性要求。 • 最近 2 年提供本公司或其關係企業商務、法務、財務、會計等服務所取得之報酬金額：無此情事，符合獨立性要求。	0
顏聰玲		一、曾任以下職務， <u>具備商務及公司業務所須之工作經驗</u> 。 • 崑山科技大學房地產開發與管理系副教授 • 嘉義市政府都市發展處處長 二、擔任本公司審計委員會委員。 三、未有公司法第 30 條各款情事。 四、以自然人身分當選，非以政府、法人或其代表人身分當選。	• 本人、配偶、二親等以內親屬是否擔任本公司或其關係企業之董事、監察人或受僱人：無此情事，符合獨立性要求。 • 本人、配偶、二親等以內親屬(或利用他人名義)持有公司股份數及比重：未持有本公司股份，符合獨立性要求。 • 是否擔任與本公司有特定關係公司之董事、監察人或受僱人：無此情事，符合獨立性要求。 • 最近 2 年提供本公司或其關係企業商務、法務、財務、會計等服務所取得之報酬金額：無此情事，符合獨立性要求。	0

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

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

二、董事會多元化及獨立性：

(一)董事會多元化：

依本公司「公司治理實務守則」第二十條，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化方針，宜包括但不限於以下二大面向之標準：

一、基本條件與價值：性別、年齡、國籍及文化等。

二、專業知識與技能：專業背景(如法律、會計、產業、財務、行銷或科技)、專

業技能及產業經歷等。

董事會成員應普遍具備執行職務所必須之知識、技能及素養。為達到公司治理之理想目標，董事會整體應具備之能力如下：

- 一、營運判斷能力。
- 二、會計及財務分析能力。
- 三、經營管理能力。
- 四、危機處理能力。
- 五、產業知識。
- 六、國際市場觀。
- 七、領導能力。
- 八、決策能力。

本公司董事成員分別來自經營團隊、相關業界之管理者，以及具有商務、財務、業務等背景之專業人士。董事成員以不同領域的工作背景，可協助公司推動公司治理、強化經營管理、監督評估公司的經營政策與執行狀況，使公司在各層面都達一定水準並延續公司本身之企業價值。

◎董事會多元化政策之具體管理目標：

項次	多元化項目	具體管理目標
1	專業技能及產業經歷	董事成員應具豐富之產業經驗及專業技能，專業技能涵蓋法律、會計、產業、財務、行銷或科技等面向。且具有經營管理、危機處理及財務分析等能力，為公司之決策提供專業建議。
2	性別	本公司為營建業，具產業經驗者雖多以男性為主，但公司仍重視性別多元化，持續關注具產業知識之女性董事人選，並設有女性董事席次。推動任一性別董事比例達三分之一。
3	年齡	本公司董事年齡分布：31-40 歲 1 人、41-50 歲 1 人、51-60 歲 3 人及 61-70 歲 2 人，現未有年齡分布斷層，達成年齡層多元化。
4	國籍	本公司為國內營建業，現完全以台灣內需為主，故無外國籍董事。未來將持續關注熟悉臺灣營建業之外國董事人選，依公司需求延攬外國董事。
5	獨立董事人數及比重	本公司董事共 7 席，獨立董事為 3 席，佔董事席次 42.86%，未來會視公司發展需求及法令規範，調整獨立董事席次。
6	員工身分之董事比重	本公司董事兼任員工身分，目標設定為 1 席以下(含 1 席)，以增進公司治理及董事會獨立性。

◎董事會多元化目標及達成情形，說明如下：

項次	多元化項目	說明	多元化目標	多元化達成率(%)
1	產業經驗 (建設產業)	黃烱輝董事長、黃湘允董事、林沛珍董事、張妍臻獨立董事及顏聰玲獨立董事，具有房地產及材料市場等專業經驗，其專業資格請參閱「董事資料(二)」之詳細說明。	3 席	167
2	產業經驗 (會計)	王秀蘭獨立董事及曾韻梅董事，具會計之專業經驗，其專業資格請參閱「董事資料(二)」之詳細說明。	1 席	200
3	產業經驗 (財務)	王秀蘭獨立董事及曾韻梅董事，具有財務之專業經驗，其專業資格請參閱「董事資料(二)」之詳細說明。	1 席	200
4	產業經驗 (行銷)	黃烱輝董事長及林沛珍董事，具有行銷之專業經驗，其專業資格請參閱「董事資料(二)」之詳細說明。	2 席	100
5	專業能力 (經營管理)	黃烱輝董事長、黃湘允董事、林沛珍董事、曾韻梅董事、王秀蘭獨立董事及張妍臻獨立董事，曾任職他公司之董事或高階經理人，具經營管理能力。	5 席	120
6	專業能力 (領導決策)	黃烱輝董事長、黃湘允董事、林沛珍董事、曾韻梅董事及張妍臻獨立董事，曾任職他公司之董事或高階經理人，具領導決策能力。	3 席	167
7	專業能力 (危機處理)	黃烱輝董事長、黃湘允董事、林沛珍董事、曾韻梅董事、王秀蘭獨立董事及張妍臻獨立董事，曾任職他公司之董事或高階經理人，具危機處理能力。	3 席	200
8	性別	本公司董事共 7 席，其中 2 席為男性，5 席為女性。目前本公司男性董事席次比例雖未達三分之一，惟 115 年即將進行改選，本公司將秉持著董事會多元化之精神持續尋覓及邀請適合人選加入，提出適合的董事提名人選，致力於提升男性董事席次比例。	3 席	67
9	年齡	本公司董事年齡分布：31~40 歲 1 人、41~50 歲 1 人、51~60 歲 3 人及 61~70 歲 2 人。	分布各年齡層	100
10	國籍	董事全數為中華民國籍。	視公司未來需求增設外國董事席次	0
11	員工身分 董事佔比	黃湘允董事兼任本公司開發處副總經理。	1 席以下	100
12	獨立董事 佔比	本公司董事共 7 席，獨立董事為 3 席，佔董事席次 42.86%。	3 席 獨立董事	100

(二)董事會獨立性：

項次	獨立性面向	獨立性說明
1	獨立董事人數及比重	本公司董事共 7 席，獨立董事為 3 席，佔董事席次 42.86%，並由 3 席獨立董事組成審計委員會。 由王秀蘭獨立董事、張妍臻獨立董事及顏聰玲獨立董事，組成薪酬委員會，並依法執行職務，使本公司之董事會具獨立性。
2	員工身分之董事比重	本公司黃湘允董事兼任本公司開發處副總經理，員工身分之董事比重為 14.29%。
3	獨立董事任期	1. 王秀蘭獨立董事，擔任本公司第 19 屆、第 20 屆及第 21 屆獨立董事。 2. 張妍臻獨立董事，擔任本公司第 20 屆及第 21 屆獨立董事。 3. 顏聰玲獨立董事，擔任本公司第 20 屆及第 21 屆獨立董事。 上列獨立董事之連續任期，依法均未超過三屆，符合法令獨立性規定。
4	獨立董事兼任家數	王秀蘭獨立董事、張妍臻獨立董事及顏聰玲獨立董事，未兼任其他公開發行以上公司之獨立董事。 上列獨立董事之兼任家數，依法均未超過三家，符合法令獨立性規定。
5	證券交易法第 26 條之 3 規定第 3 項及第 4 項規定情事	1. 本公司董事間，有超過半數之席次未具有配偶或二親等以內親屬之關係。 2. 本公司已設置獨立董事，無監察人，故無監察人間或監察人與董事間具前述關係。 綜上所述，本公司董事會無證券交易法第 26 條之 3 規定第 3 項及第 4 項規定情事，符合法令獨立性規定。

(三)總經理、副總經理、協理、各部門及分支機構主管資料

114 年 4 月 27 日

職 稱 (註 1)	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	
總經理兼 建設處總經理	中 華 民 國	張宏圖	男	104.07.20	0	0%	0	0%	0	0%	* 國立中山大學社會 科學院/高階公共 政策碩士 * 上海巴巴房地產諮 詢有限公司	* 江城建設建設處總經理 * 江鎮廣告事業(股)公司 董事長 * 樂成家服務有限公司 董事長	無	無	無	
開發處 總經理	中 華 民 國	陳顯宗	男	108.04.10	0	0%	0	0%	0	0%	* 中原大學建築系學士 * 大由開發股份有限 公司董事長	無	無	無	無	
開發處 副總經理	中 華 民 國	黃湘允	男	111.02.01	7,740,187	8.56%	0	0%	0	0%	* 戴爾豪斯大學管理學 學士	* 江城建設副總經理 * 兆發有限公司董事長 * 巴森開發建設(股)公司、 大由開發(股)公司、 知本川股份有限公司、 江鎮廣告事業(股)公司、 巴巴國際事業(股)公 司、中山旺事業(股)公 司董事	董事長	黃炯 輝	一親 等	
總管理處 副總經理	中 華 民 國	黃秀媚	女	102.11.08	20	0%	0	0%	0	0%	* 國立豐原高級商業職 業學校 * 江城建設董事長	* 欣巴巴法人代表任職： 江城建設董事長 * 巴森營造(股)公司董事	董事長	黃炯 輝	二親 等	

職 稱 (註1)	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	
財務長兼 公司治理主管	中 華 民 國	李鎮宇	男	103.03.24	0	0%	0	0%	0	0%	* 英國劍橋大學土地經濟碩士 * 友訊科技處長暨發言人	* 江城建設總管理處 副總經理	無	無	無	
業務部 協理	中 華 民 國	王秉逸	男	108.05.10	0	0%	0	0%	0	0%	* 政治作戰學校政治科 * 志嘉建設業務部經理	無	無	無	無	
財會部 協理	中 華 民 國	張晴雅	女	111.02.01	0	0%	0	0%	0	0%	* 國立豐原高級商業職業學校 * 欣巴巴事業股份有限公司財會部經理	* 知本川飯店(股)公司 監察人 * 辰龍投資(股)公司 監察人 * 旭日欣有限公司董事長	無	無	無	
稽核室 主管	中 華 民 國	李其鴻	男	108.10.01	0	0%	0	0%	0	0%	* 高雄第一科技大學金融管理系學士 * 力銘科技股份有限公司稽核經理 * 三芳化學工業股份有限公司財會/稽核副主任	* 江城建設稽核主管	無	無	無	
會計課 主管	中 華 民 國	許宸如	女	106.09.30	0	0%	0	0%	0	0%	* 實踐大學國際企業學系學士 * 欣巴巴事業股份有限公司會計副理	* 江城建設會計主管	無	無	無	

註1：應包括總經理、副總經理、協理、各部門及分支機構主管資料，以及凡職位相當於總經理、副總經理或協理者，不論職稱，亦均應予揭露。

二、最近年度支付董事、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

稱謂	姓名	董事酬金				A、B、C及D等四項總額及占稅後純益之比例(註10)		兼任員工領取相關酬金						A、B、C、D、E、F及G等七項總額及占稅後純益之比例(註10)		領取來自子公司以外轉投資事業或母公司酬金(註11)				
		報酬(A) (註2)		退職退休金(B)	董事酬勞(C) (註3)		業務執行費用(D)(註4)	本公司	財務報告內所有公司(註7)	薪資、獎金及特支費等(E) (註5)		退職退休金(F)		員工酬勞(G) (註6)			本公司	財務報告內所有公司(註7)		
		本公司	財務報告內所有公司(註7)		本公司	財務報告內所有公司(註7)				本公司	財務報告內所有公司(註7)	本公司	財務報告內所有公司(註7)	現金金額	股票金額					
																			現金金額	股票金額
董事長	辰龍投資(股)代表人：黃炯輝	-	-	-	4,717	4,717	6,453	6,453	11,170	11,170	-	-	-	-	11,170	11,170	1.95%	1.95%	-	
董事	捷偉投資有限公司代表人：黃湘允	-	-	-	4,717	4,717	-	-	4,717	4,717	1,690	1,690	-	-	94	6,501	6,501	1.14%	1.14%	-
董事	世京投資有限公司代表人：林沛珍	-	-	-	2,358	2,358	300	300	2,658	2,658	-	-	-	-	-	2,658	2,658	0.46%	0.46%	-
董事	世京投資有限公司代表人：曾韻梅	-	-	-	2,358	2,358	300	300	2,658	2,658	-	-	-	-	-	2,658	2,658	0.46%	0.46%	-
獨立董事	王秀蘭	420	-	-	-	-	-	-	420	420	-	-	-	-	-	420	420	0.07%	0.07%	-
獨立董事	張妍臻	420	-	-	-	-	-	-	420	420	-	-	-	-	-	420	420	0.07%	0.07%	-
獨立董事	顏聰玲	420	-	-	-	-	-	-	420	420	-	-	-	-	-	420	420	0.07%	0.07%	-

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：
為使獨立董事對董事會及公司營運發揮其功能並維護其獨立性，本公司獨立董事之酬金，不論公司營業虧損，公司得支給報酬按月給付，並依其對公司營運參與程度及貢獻之價值，酌予調整。

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。

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：

為使獨立董事對董事會及公司營運發揮其功能並維護其獨立性，本公司獨立董事之酬金，不論公司營業虧損，公司得支給報酬按月給付，並依其對公司營運參與程度及貢獻之價值，酌予調整。

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。

酬金級距表

給付本公司各個董事酬金級距	董事姓名			
	前四項酬金總額 (A+B+C+D)		前七項酬金總額 (A+B+C+D+E+F+G)	
	本公司(註8)	財務報告內所有公司(註9)H	本公司(註8)	財務報告內所有公司(註9)I
低於 1,000,000 元	王秀蘭 張妍臻 顏聰玲	王秀蘭 張妍臻 顏聰玲	王秀蘭 張妍臻 顏聰玲	王秀蘭 張妍臻 顏聰玲
1,000,000 元 (含) ~ 2,000,000 元 (不含)	-	-	-	-
2,000,000 元 (含) ~ 3,500,000 元 (不含)	世京投資有限公司 曾韻梅； 世京投資有限公司 林沛珍	世京投資有限公司 曾韻梅； 世京投資有限公司 林沛珍	世京投資有限公司 曾韻梅； 世京投資有限公司 林沛珍	世京投資有限公司 曾韻梅； 世京投資有限公司 林沛珍
3,500,000 元 (含) ~ 5,000,000 元 (不含)	捷偉投資有限公司 黃湘允	捷偉投資有限公司 黃湘允	-	-
5,000,000 元 (含) ~ 10,000,000 元 (不含)	-	-	捷偉投資有限公司 黃湘允	捷偉投資有限公司 黃湘允
10,000,000 元 (含) ~ 15,000,000 元 (不含)	辰龍投資(股)公司 黃炯輝	辰龍投資(股)公司 黃炯輝	辰龍投資(股)公司 黃炯輝	辰龍投資(股)公司 黃炯輝
15,000,000 元 (含) ~ 30,000,000 元 (不含)	-	-	-	-
30,000,000 元 (含) ~ 50,000,000 元 (不含)	-	-	-	-
50,000,000 元 (含) ~ 100,000,000 元 (不含)	-	-	-	-
100,000,000 元以上	-	-	-	-
總計	7 位	7 位	7 位	7 位

註 1：董事姓名應分別列示(法人股東應將法人股東名稱及代表人分別列示)，以彙總方式揭露各項給付金額。若董事兼任總經理或副總經理者應填列本表及下表總經理及副總經理之酬金(彙總配合級距揭露姓名方式)。

註 2：係指最近年度董事之報酬(包括董事薪資、職務加給、離職金、各種獎金、獎勵金等等)。

註 3：係指最近年度董事會通過分派之董事酬勞金額。

註 4：係指最近年度董事之相關業務執行費用(包括車馬費、特支費、各種津貼、宿舍、配車等實物提供等等)。如提供房屋、汽車及其他交通工具或專屬個人之支出時，應揭露所提供資產之性質及成本、實際或按公平市價計算之租金、油資及其他給付。另如配有司機者，請附註說明公司給付該司機之相關報酬，但不計入酬金。

註5：係指最近年度董事兼任員工（包括兼任總經理、副總經理、其他經理人及員工）所領取包括薪資、職務加給、離職金、各種獎金、獎勵、車馬費、特支費、各種津貼、宿舍、配車等實物提供等等。如提供房屋、汽車及其他交通工具或專屬個人之支出時，應揭露所提供資產之性質及成本、實際或按公平市價設算之租金、油資及其他給付。另如配有司機者，請附註說明公司給付該司機之相關報酬，但不計入酬金。另依 IFRSs 2「股份基礎給付」認列之薪資費用，包括取得員工認股權憑證、限制員工權利新股及參與現金增資認購股份等，亦應計入酬金。

註6：係指最近年度董事兼任員工（包括兼任總經理、副總經理、其他經理人及員工）取得員工酬勞（含股票及現金）者，應揭露最近年度經董事會通過分派員工酬勞金額，若無法預估者則按去年實際分派金額比例計算今年擬議分派金額，並另應填列附表一之三。

註7：應揭露合併報告內所有公司(包括本公司)給付本公司董事各項酬金之總額。

註8：本公司給付每位董事各項酬金總額，於所歸屬級距中揭露董事姓名。

註9：應揭露合併報告內所有公司(包括本公司)給付本公司每位董事各項酬金總額，於所歸屬級距中揭露董事姓名。

註10：稅後純益係指最近年度之稅後純益；已採用國際財務報導準則者，稅後純益係指最近年度個體或個別財務報告之稅後純益。

註11：a. 本欄應明確填列公司董事領取來自子公司以外轉投資事業或母公司相關酬金者，應將公司董事於子公司以外轉投資事業或母公司所領取之酬金

b. 公司董事如有領取來自子公司以外轉投資事業或母公司相關酬金者，應將公司董事於子公司以外轉投資事業或母公司所領取之酬金，併入酬金級距表之 I 欄，並將欄位名稱改為「母公司及所有轉投資事業」。

c. 酬金係指本公司董事擔任子公司以外轉投資事業或母公司之董事、監察人或經理人等身分所領取之報酬、酬勞（包括員工、董事及監察人酬勞）及業務執行費用等相關酬金。

* 本表所揭露酬金內容與所得稅法之所得概念不同，故本表目的係作為資訊揭露之用，不作課稅之用。

(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)				A、B、C及D等四項總額及占稅後純益之比例(%)		領取來自子公司以外轉投資事業或母公司酬金
		本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司		本公司	財務報告內所有公司				
							現金金額	股票金額						
總經理	張宏圖	2,444	2,444	-	-	6,898	6,898	94	-	94	-	9,436	9,436	-
開發處總經理	陳顯宗	2,129	2,129	-	-	1,371	1,371	94	-	94	-	3,594	3,594	-
開發處副總經理	黃湘允	1,353	1,353	-	-	337	337	94	-	94	-	1,784	1,784	-
總管理處副總經理	黃秀媚	1,049	1,049	-	-	191	191	94	-	94	-	1,334	1,334	-
財務長	李鎮宇	2,124	2,124	-	-	411	411	94	-	94	-	2,629	2,629	-

*不論職稱，凡職位相當於總經理、副總經理者(例如：總裁、執行長、總監...等等)，均應予揭露。

酬金級距表

給付本公司各個總經理及副總經理酬金級距	總經理及副總經理姓名	
	本公司(註6)	財務報告內所有公司(E)(註7)
低於1,000,000元	-	-
1,000,000元(含)~2,000,000元(不含)	黃湘允、黃秀媚	黃湘允、黃秀媚
2,000,000元(含)~3,500,000元(不含)	李鎮宇	李鎮宇
3,500,000元(含)~5,000,000元(不含)	陳顯宗	陳顯宗
5,000,000元(含)~10,000,000元(不含)	張宏圖	張宏圖
10,000,000元(含)~15,000,000元(不含)	-	-
15,000,000元(含)~30,000,000元(不含)	-	-
30,000,000元(含)~50,000,000元(不含)	-	-
50,000,000元(含)~100,000,000元(不含)	-	-
100,000,000元以上	-	-
總計	5位	5位

註 1：總經理事及副總經理事姓名應分別列示，以彙總方式揭露各項給付金額。若董事兼任總經理事或副總經理事者應填列本表及上表一般董事及獨立董事之酬金(彙總配合級距揭露姓名方式)。

註 2：係填列最近年度總經理事及副總經理事薪資、職務加給、離職金。

註 3：係填列最近年度總經理事及副總經理事各種獎金、獎勵金、車馬費、特支費、各種津貼、宿舍、配車等實物提供及其他報酬金額。如提供房屋、汽車及其他交通工具或專屬個人之支出時，應揭露所提供資產之性質及成本、實際或按公平市價設算之租金、油資及其他給付。另如配有司機者，請附註說明公司給付該司機之相關報酬，但不計入酬金。

另依 IFRS 2「股份基礎給付」認列之薪資費用，包括取得員工認股權憑證、限制員工權利新股及參與現金增資認購股份等，亦應計入酬金。

註 4：係填列最近年度經董事會通過分派總經理事及副總經理事之員工酬勞金額(含股票及現金)，若無法預估者則按去年實際分派金額比例計算今年擬議分派金額，並另應填列附表一之三。稅後純益係指最近年度之稅後純益；已採用國際財務報導準則者，稅後純益係最近年度個體或個別財務報告之稅後純益。

註 5：應揭露合併報告內所有公司(包括本公司)給付本公司總經理事及副總經理事各項酬金之總額。

註 6：本公司給付每位總經理事及副總經理事各項酬金總額，於所歸屬級距中揭露總經理事及副總經理事姓名。

註 7：應揭露合併報告內所有公司(包括本公司)給付本公司每位總經理事及副總經理事各項酬金總額，於所歸屬級距中揭露總經理事及副總經理事姓名。

註 8：稅後純益係指最近年度之稅後純益；已採用國際財務報導準則者，稅後純益係指最近年度個體或個別財務報告之稅後純益。

註 9：a. 本欄應明確填列公司總經理事及副總經理事領取來自子公司以外轉投資事業或母公司相關酬金金額(若無者，則請填「無」)。

b. 公司總經理事及副總經理事如有領取來自子公司以外轉投資事業或母公司相關酬金者，應將公司總經理事及副總經理事於子公司以外轉投資事業或母公司所領取之酬金，併入酬金級距表 E 欄，並將欄位名稱改為「母公司及所有轉投資事業」。

c. 酬金係指本公司總經理事及副總經理事擔任子公司以外轉投資事業或母公司之董事、監察人或經理人等身分所領取之報酬、酬勞(包括員工、董事及監察人酬勞)及業務執行費用等相關酬金。

* 本表所揭露酬金內容與所得稅法之所得概念不同，故本表目的係作為資訊揭露之用，不作課稅之用。

(三)前五位酬金最高主管之酬金(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) (註2)		退職退休金 (B)		獎金及特支費等(C) (註3)		員工酬勞金額(D) (註4)				A、B、C及D等四項總額及占稅後純益之比例(%) (註6)		領取來自子公司或轉投資事業之酬金(註7)
		本公司	財務報告內所有公司(註5)	本公司	財務報告內所有公司(註5)	本公司	財務報告內所有公司(註5)		本公司	財務報告內所有公司				
							現金金額	股票金額						
總經理	張宏圖	2,444	2,444	-	-	6,898	6,898	94	-	94	-	9,436 1.65%	9,436 1.65%	-
開發處總經理	陳顯宗	2,129	2,129	-	-	1,371	1,371	94	-	94	-	3,594 0.63%	3,594 0.63%	-
財務長	李鎮宇	2,124	2,124	-	-	411	411	94	-	94	-	2,629 0.46%	2,629 0.46%	-
業務部協理	王秉逸	1,102	1,102	-	-	801	801	94	-	94	-	1,997 0.35%	1,997 0.35%	-
財會部協理	張晴雅	1,449	1,449	-	-	323	323	94	-	94	-	1,886 0.33%	1,886 0.33%	-

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。至於「前五位酬金最高」計算認定原則，係以公司經理人領取來自合併財務報告內所有公司之薪資、退職退休金、獎金及特支費等，以及員工酬勞金額之合計數(亦即A+B+C+D四項總額)，並予以排序後之前五位酬金最高者認定之。若董事兼任前開主管者應填列本表及上表(1-1)。

註2：係填列最近年度前五位酬金最高主管之薪資、職務加給、離職金。

註3：係填列最近年度前五位酬金最高主管之各種獎金、獎勵金、車馬費、特支費、各種津貼、宿舍、配車等實物提供及其他報酬金額。如提供房屋、汽車及其他交通工具或專屬個人之支出時，應揭露所提供資產之性質及成本、實際或按公平市價計算之租金、油資及其他給付。另如配有司機者，請附註說明公司給付該司機之相關報酬，但不計入酬金。另依IFRS 2「股份基礎給付」認列之薪資費用，包括取得員工認股權憑證、限制員工權利新股及參與現金增資認購股份等，亦應計入酬金。

註4：係填列最近年度經董事會通過分派前五位酬金最高主管之員工酬勞金額(含股票及現金)，若無法預估者則按去年實際分派金額比例計算今年擬議分派金額，並另應填列附表一之三。

註5：應揭露合併報告內所有公司(包括本公司)給付本公司前五位酬金最高主管之各項酬金總額。

註6：稅後純益係指最近年度個體或個別財務報告之稅後純益。

註7：a. 本欄應明確填列公司前五位酬金最高主管領取來自子公司以外轉投資事業或母公司相關酬金金額(若無者，則請填「無」)。

b. 酬金係指本公司前五位酬金最高主管擔任子公司以外轉投資事業或母公司之董事、監察人或經理人等身分所領取之報酬、酬勞(包括員工、董事及監察人酬勞)及業務執行費用等相關酬金。

* 本表所揭露酬金內容與所得稅法之所得概念不同，故本表目的係作為資訊揭露之用，不作課稅之用。

(四)分派員工酬勞之經理人姓名及分派情形：

113 年 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

	職稱 (註1)	姓名 (註1)	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	張宏圖	-	755	755	0.13
	開發處總經理	陳顯宗				
	開發處副總經理	黃湘允				
	總管理處副總經理	黃秀媚				
	財務長	李鎮宇				
	業務部協理	王秉逸				
	財會部協理	張晴雅				
	會計主管	許宸如				

註1：應揭露個別姓名及職稱，但得以彙總方式揭露獲利分派情形。

註2：係填列最近年度經董事會通過分派經理人之員工酬勞金額（含股票及現金），若無法預估者則按去年實際分派金額比例計算今年擬議分派金額。稅後純益係指最近年度之稅後純益；已採用國際財務報導準則者，稅後純益係指最近年度個體或個別財務報告之稅後純益。

註3：經理人之適用範圍，依據本會92年3月27日台財證三字第0920001301號函令規定，其範圍如下：

- (1)總經理及相當等級者
- (2)副總經理及相當等級者
- (3)協理及相當等級者
- (4)財務部門主管
- (5)會計部門主管
- (6)其他有為公司管理事務及簽名權利之人

註4：若董事、總經理及副總經理有領取員工酬勞（含股票及現金）者，除填列附表一之二外，另應再填列本表。

(五)最近二年度支付本公司董事、總經理及副總經理酬金總額占個體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：

單位：新台幣仟元

年 度 \ 職 稱		113 年度	112 年度
本公司	酬金總額	43,024	44,779
	佔稅後純益比率	7.5%	8.6%
合併報表內所有公司	酬金總額	43,024	44,779
	佔稅後純益比率	7.5%	8.6%

1. 董事酬金：

除依本公司「董事薪資酬勞辦法」規定，考量整體董事會表現、公司經營績效、公司未來營運及風險胃納，擬具分派建議，並由薪資報酬委員會及董事會決議後，再依個別董事對公司營運參與程度及貢獻之價值另行分派之，另依本公司章程第廿三條本公司年度決算如有獲利，董事酬勞不得高於百分之五。

2. 總經理及副總經理酬金：

本公司總經理及副總經理之酬金、薪資將依個人專業經驗及參考同業通常水準支給之；另獎金則視各人之績效依其達成率及成長率、風險性、業績表現，定期評估並參考同業標準級距，公司亦有定期之員工考核，依考核結果給予合理報酬，由薪資報酬委員會提案，經董事會決議後執行。

3. 本公司董事績效評估與酬金之連結：

本公司董事成員每年依「董事會績效評估辦法」定期進行自我評估外，經理人亦會於每年中及年終進行員工考核，依照評估與考核的結果檢視其績效與表現。而董事酬金會再配合公司「董事薪

資酬勞辦法」及公司章程之規定，給予合理報酬，針對董事成員績效評估的衡量項目包含「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」及「內部控制」。董事酬金與經理人酬金皆由薪資報酬委員會依據「薪資報酬委員會組織規程」第七條之規定，參考同業通常水準支給情形，並考量與個人表現、公司經營績效、產業未來經營風險及發展趨勢之關聯合理性。每年至少召開二次會議檢討董事及經理人績效評估與薪資報酬之政策、制度、標準與結構，評估並訂定董事及經理人之薪資報酬，隨時視實際經營狀況及相關法令適時檢討酬金制度。薪資報酬委員會也會再將評估審核通過之結果，再次提交董事會核准發放。而酬勞之發放係依據公司整體營運與獲利狀況，與經營績效具有正向關聯性，並在法令、公司章程規範基礎下，將未來風險發生之可能性及關聯性減至最低，力求公司永續經營與風險控管之平衡。

(六)本公司經營績效已適當反應在員工薪酬：

依本公司章程第廿三條規定，本公司年度決算如有獲利，員工酬勞之提撥不得低於百分之一。

本公司最近三年度員工酬勞提撥情形如下：

單位：新台幣仟元

	民國 111 年	民國 112 年	民國 113 年
分派比率	1%	1%	1%
分派金額	5,646	6,917	7,075

三、公司治理運作情形

(一)董事會運作情形資訊

113 年度董事會開會 6 次(A)，董事出列席情形如下：

職稱	姓名(註1)	實際出席 次數(B)	委託出席 次數	實際出(列)席率(%) 【B/A】(註2)	備註
董事長	辰龍投資(股)代表人：黃炯輝	6	0	100	
董事	捷偉投資有限代表人：黃湘允	6	0	100	
董事	世京投資有限代表人：林沛珍	6	0	100	
董事	世京投資有限代表人：曾韻梅	6	0	100	
獨立董事	王秀蘭	6	0	100	
獨立董事	張妍臻	5	1	83.33	
獨立董事	顏聰玲	6	0	100	

註1：董事、監察人屬法人者，應揭露法人股東名稱及其代表人姓名。

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

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

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：詳見本年報第59頁「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」。

(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決議事項：無。

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：

董事會日期 董事會屆次	董事姓名	議案內容	應利益迴避原因	參與表決情形
113.03.13 第二十一屆第5次	黃董事長炯輝、黃董事湘允	本公司擬與關係人簽訂「台北市北投區崇仰段二小段 544-1、545、546、547、548、548-1 及 548-2 地號」之合建案。	黃董事長炯輝與黃董事湘允分別為本案關係人之配偶及一等親屬。	黃董事長炯輝及黃董事湘允為本案關係人，故利益迴避原則下，不為表達意見，由顏獨立董事聰玲擔任代理主席，經全體出席董事非關係人董事無異議表決通過。
		本公司經理人薪資報酬及相關福利討論案。	黃董事湘允為公司經理人，黃董事長炯輝為黃董事湘允一等親屬。	黃董事長炯輝及黃董事湘允為本案關係人，故利益迴避原則下，不為表達意見，由顏獨立董事聰玲擔任代理主席，經全體出席董事非關係人董事無異議表決通過。
113.05.07 第二十一屆第6次	黃董事長炯輝、黃董事湘允	本公司擬與巴森營造股份有限公司簽訂龍中段之建築新建工程合約案。	黃董事長炯輝與黃董事湘允為巴森營造(股)公司之股東。	黃董事長炯輝及黃董事湘允為本案關係人，故利益迴避原則下，不為表達意見，由王獨立董事秀蘭擔任代理主席，經全體出席董事非關係人董事無異議表決通過。
		本公司擬與巴森營造股份有限公司簽訂龍華段之建築新建工程合約案。	黃董事長炯輝與黃董事湘允為巴森營造(股)公司之股東。	黃董事長炯輝及黃董事湘允為本案關係人，故利益迴避原則下，不為表達意見，由王獨立董事秀蘭擔任代理主席，經全體出席董事非關係人董事無異議表決通過。
113.08.12 第二十一屆第8次	黃董事長炯輝、黃董事湘允	本公司擬為子公司江城建設股份有限公司「台南市北區小北段 2015、2016 及 2017 地號」合建案之建築融資續約，提供背書保證案。	黃董事長炯輝為江城建設之董事，黃董事湘允為江城建設之副總經理。	黃董事長炯輝及黃董事湘允為本案關係人，故利益迴避原則下，不為表達意見，由王獨立董事秀蘭擔任代理主席，經全體出席董事非關係人董事無異議表決通過。
	黃董事長炯輝、黃董事湘允	本公司擬捐贈「公益信託巴巴慈善基金」新台幣 200 萬元審議案。	慈善基金之委員與黃董事長炯輝與黃董事湘允之關係為一等親屬。	黃董事長炯輝及黃董事湘允為本案關係人，故利益迴避原則下，不為表達意見，由王獨立董事秀蘭擔任代理主席，經全體出席董事非關係人董事無異議表決通過。

董事會日期 董事會屆次	董事姓名	議案內容	應利益迴避原因	參與表決情形
	黃董事長炯輝、黃董事湘允	本公司之子公司江城建設(股)公司擬與巴森營造股份有限公司簽定「台南市北區小北段 1050 及 2012 地號」建築新建追加工程合約案。	黃董事長炯輝與黃董事湘允為巴森營造(股)公司之股東。	黃董事長炯輝及黃董事湘允為本案關係人，故利益迴避原則下，不為表達意見，由王獨立董事秀蘭擔任代理主席，經全體出席董事非關係人董事無異議表決通過。
113.12.24 第二十一屆第 10 次	黃董事長炯輝、黃董事湘允、林董事沛珍、曾董事韻梅	訂定本公司一一二年度經理人之員工酬勞及董事酬勞給付額及發放時程案。	黃董事長炯輝、黃董事湘允、林董事沛珍、曾董事韻梅為本公司之董事。	黃董事長炯輝、黃董事湘允、林董事沛珍及曾董事韻梅為本案關係人，故利益迴避原則下，不為表達意見，由王獨立董事秀蘭擔任代理主席，經全體出席董事非關係人董事無異議表決通過。
	黃董事長炯輝、黃董事湘允	本公司經理人薪資報酬及相關福利討論案。	黃董事湘允為公司經理人，黃董事長炯輝為黃董事湘允一等親屬。	黃董事長炯輝及黃董事湘允為本案關係人，故利益迴避原則下，不為表達意見，由王獨立董事秀蘭擔任代理主席，經全體出席董事非關係人董事無異議表決通過。
	黃董事長炯輝、黃董事湘允	擬定本公司一一三年度經理人之年終獎金案。	黃董事湘允為公司經理人，黃董事長炯輝為黃董事湘允一等親屬。	黃董事長炯輝及黃董事湘允為本案關係人，故利益迴避原則下，不為表達意見，由王獨立董事秀蘭擔任代理主席，經全體出席董事非關係人董事無異議表決通過。

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

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 年 1 月 1 日至 113 年 12 月 31 日	董事會	董事會內部自評	董事會內部自評 1. 對公司營運之參與程度 2. 董事會決策品質 3. 董事會組成與結構 4. 董事的選任及持續進修 5. 內部控制 綜合評鑑結果：良好
每年執行一次	113 年 1 月 1 日至 113 年 12 月 31 日	個別董事	董事成員(自我或同儕)績效評估	個別董事成員自評 1. 公司目標與任務之掌握 2. 董事職責認知 3. 對公司營運之參與程度 4. 內部關係經營與溝通 5. 董事之專業及持續進修 6. 內部控制 綜合評鑑結果：良好

每年執行一次	113 年 1 月 1 日至 113 年 12 月 31 日	各功能性委員會 (審計委員會、 薪酬委員會)	功能會委員內部 自評	各功能性委員會自評 1. 對公司營運之參與程度 2. 功能性委員會職責認知 3. 功能性委員會決策品質 4. 功能性委員會組成及成員 選任 5. 內部控制 綜合評鑑結果：良好
--------	-----------------------------------	------------------------------	---------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------

四、當年度及最近年度加強董事會職能之目標與執行情形評估：

加強董事會職能目標	執行情形評估
1. 持續提升資訊透明度	本公司指定專人依法令規定負責公司資訊揭露及公司網站訊息更新，提升公司資訊透明度。
2. 訂定公司治理相關規章	本公司依據最新法令於當年度及最近年度修訂「公司章程」、「股東會議事規則」、「董事選舉辦法」、「財務報表編製管理辦法」、「取得或處分資產處理程序」、「永續發展實務守則」、「公司治理實務守則」等之辦法規章，並經董事會通過。
3. 積極建立與利害關係人之溝通	本公司於公司網站設有利害關係人專區，可透過此管道提問及建議。
4. 提升董事會運作效率及決策能力	本公司已設置審計委員會，以強化董事會職能。 113年已依本公司「董事會績效評估辦法」，針對董事會、董事會成員及各功能性委員會進行績效評估。評估結果於114年3月12日董事會進行報告。
5. 加強專業知識	本公司董事113年參加持續進修課程已達董事宜進修時數之規定。
6. 投保董事責任險	本公司已於114年1月完成董事責任險續保，並提報114年3月12日董事會。
7. 加強功能性委員會績效評估	本公司除每年定期至少執行一次獨立董事資格要件及獨立性認定標準外，為落實公司治理實務守則，本公司每季亦會針對提供問券供獨立董事填寫，並依據其填妥之問券，檢視其資格條件是否符合相關規範。

(二)審計委員會運作情形資訊：

一、本公司之審計委員會委員計3人。

二、審計委員會審議事項主要包括：

- (1)依證交法第十四條之一規定訂定或修正內部控制制度。
- (2)內部控制制度有效性之考核。
- (3)依證交法第三十六條之一規定訂定或修正取得或處分資產、從事衍生性商品交易、資金貸與他人、為他人背書或提供保證之重大財務業務行為之處理程序。
- (4)涉及董事自身利害關係之事項。
- (5)重大之資產或衍生性商品交易。
- (6)重大之資金貸與、背書或提供保證。
- (7)募集、發行或私募具有股權性質之有價證券。
- (8)簽證會計師之委任、解任或報酬。
- (9)財務、會計或內部稽核主管之任免。
- (10)由董事長、經理人及會計主管簽名或蓋章之年度財務報告。
- (11)其他公司或主管機關規定之重大事項。

三、審計委員會年度工作重點：

協助董事會履行其監督公司在執行有關會計、稽核、財務報導流程及財務控制上的品質與誠信度及相關公司內部控制辦法修訂等作業。

四、第二屆委員任期：112 年 6 月 28 日至 115 年 6 月 27 日，113 年度審計委員會開 6 次(A)，獨立董事出席情形如下：

職稱	姓名	實際出席次數(B)	委託出席次數	實際出席率(%) (B/A)(註 1、註 2)	備註
獨立董事	王秀蘭	6	0	100	-
獨立董事	張妍臻	5	1	83.33	-
獨立董事	顏聰玲	6	0	100	-

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

註 2：年度終了日前，有獨立董事改選者，應將新、舊任獨立董事均予以填列，並於備註欄註明該獨立董事為舊任、新任或連任及改選日期。實際出席率(%)則以其在職期間審計委員會開會次數及其實際出席次數計算之。

其他應記載事項：

一、審計委員會之運作如有下列情形之一者，應敘明審計委員會召開日期、期別、議案內容、獨立董事反對意見、保留意見或重大建議項目內容、審計委員會決議結果以及公司對審計委員會意見之處理。

(一)證券交易法第14條之5所列事項：

召開日期 召開期別	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	公司對審計委員會意見之處理
113.03.13 第二屆第4次	1. 112 年度營業報告書及財務報表案。 2. 出具本公司「112 年度內部控制制度聲明書」案。 3. 本公司 113 年度會計師之委任及報酬案。 4. 本公司簽證會計師之獨立性及適任性評估案。 5. 本公司擬與關係人簽訂「台北市北投區崇仰段二小段 544-1、545、546、547、548、548-1 及 548-2 地號」之合建案。 6. 本公司擬發行國內第二次無擔保可轉換公司債案。	無意見	經出席委員無異議通過，請董事會決議	經全體董事無異議通過
113.05.07 第二屆第5次	1. 112 年度盈餘分配案。 2. 本公司 113 年度第一季之合併財務報表審議案。 3. 擬制定本公司預先核准非確信服務政策之一般性原則。 4. 修訂本公司內部控制制度總則暨內部稽核實施細則案。 5. 修訂本公司「審計委員會組織規程」案。 6. 修訂本公司「董事會議事規則」案。 7. 本公司與百分之百持股之子公司，增加資金借貸額度案。	無意見	經出席委員無異議通過，請董事會決議	經全體董事無異議通過
113.06.18 第二屆第6次	1. 本公司擬與新北市三重區仁信段地主合建分屋案。	無意見	經出席委員無異議通過，請董事會決議	經全體董事無異議通過
113.08.12 第二屆第7次	1. 本公司 113 年度第二季之合併財務報表審議案。 2. 本公司擬為子公司江城建設股份有限公司「台南市北區小北段 2015、2016 及 2017 地號」合建案之建築融資續約，提供背書保證案。	無意見	經出席委員無異議通過，請董事會決議	經全體董事無異議通過

113.11.05 第二屆第8次	1. 本公司113年第三季之合併財務報表審議案。 2. 擬訂本公司114年內部稽核年度計劃案。 3. 修訂本公司「公司治理實務守則」案。 4. 本公司擬發行國內第三次無擔保可轉換公司債案。	無意見	經出席委員無異議通過，請董事會決議	經全體董事無異議通過
113.12.24 第二屆第9次	1. 增訂本公司「永續資訊管理作業辦法」案。 2. 修訂本公司「審計委員會組織規程」案。 3. 修訂本公司「防範內線交易之管理作業程序」案。	無意見	經出席委員無異議通過，請董事會決議	經全體董事無異議通過

(二) 除前開事項外，其他未經審計委員會通過，而經全體董事三分之二以上同意之議決事項：無此情形。

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

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

1. 獨立董事與內部稽核主管溝通政策：

(1) 本公司「內部控制制度」與「內部稽核實施細則」之修訂，經審計委員會同意後提請董事會決議。

(2) 本公司內部控制制度有效性之考核(出具聲明書)，經審計委員會同意後提請董事會決議。

(3) 本公司稽核室每月將本公司出具之內部稽核報告送交獨立董事查閱。

(4) 獨立董事與內部稽核主管至少每季一次定期會議，就本公司內部稽核執行狀況及內控運作情形提出報告及溝通，除針對檢查所發現之內控制度缺失及異常事項作成稽核報告外，並列案追蹤跟催，以確定相關單位及時採取適當改善措施。

2. 獨立董事與會計師溝通情形：

本公司審計委員會由全體獨立董事組成，每年至少安排一次會計師列席，向獨立董事報告查核本公司財務狀況及整體營運結果，並對法令修訂有無影響帳列情充分溝通說明，溝通情況良好。

3. 獨立董事與會計師及內部稽核主管溝通事項及情形彙總如下：

日期	溝通對象	溝通事項	獨立董事之建議	處理執行結果
113.03.13 單獨溝通會議	會計師	針對112年度個體與合併財報之查核方式、結果及關鍵查核事項，進行說明	無	112年度個體與合併財務報告經審計委員會通過，並提請董事會討論。
113.03.13	內部稽核主管	針對112年度稽核計畫查核執行情形報告	無	充分溝通討論，並提請董事會報告。
113.05.07	內部稽核主管	113/01-03月稽核計畫查核執行情形報告	無	充分溝通討論，並提請董事會報告。
113.08.12	內部稽核主管	113/04-06月稽核計畫查核執行情形報告	無	充分溝通討論，並提請董事會報告。
113.11.05	內部稽核主管	113/07-09月稽核計畫查核執行情形報告	無	充分溝通討論，並提請董事會報告。

(三) 公司治理運作情形及其與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因

評估項目	運作情形(註)			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？	✓		1. 本公司「公司治理實務守則」係參照臺灣證券交易所制定之「上市上櫃公司治理實務守則」訂定，首版於103年3月24日董事會審議通過，另近期於113年11月5日經董事會通過修訂部分條文，並揭露於公開資訊觀測站及公司網站，供投資人查詢。 本公司公司治理制度，除遵循法令及章程之規定，並保障股東權益、強化董事會職能、發揮功能性委員會功能、尊重利害關係人權益及提昇資訊透明度。 2. 每年定期於董事會報告公司治理運作情形。	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) 本公司除委託專業股務代理機構處理股東事務外，亦設置發言人及代理發言人等，並於公司網站設置利害關係人專區，負責處理股東建議、疑義、糾紛及訴訟事宜，並依程序實施。	無重大差異。
(二) 公司是否掌握實際控制公司之主要股東及主要股東之最終控制者名單？	✓		(二) 本公司隨時注意公司股票交易情形，並透過股務代理公司所提供之股東名冊，建立主要股東名冊，另由股務人員查詢經濟部相關網站及詢問主要法人股東之董事成員等資料，以掌握最終控制者名單。	無重大差異。
(三) 公司是否建立、執行與關係企業間之風險控管及防火牆機制？	✓		(三) 除「公司治理實務守則」外，本公司另訂定「關係人交易作業程序」、「關係企業相互間財務業務相關作業規範」、「內部控制制度投資循環之「子公司監理作業」等規範，建立與各關係企業適當風險控管及防火牆機制。與各關係企業間之資產、財務、業務各自獨立。並由母公司稽核單位指派專人執行子公司稽核業務，以控管風險。	無重大差異。
(四) 公司是否訂定內部規範，禁止公司內部人利用市場上未公開資訊買賣有價證券？	✓		(四) 本公司訂定「內部重大資訊處理作業程序」、「防範內線交易之管理作業程序」、「誠信經營作業程序及行為指南」、「公司治理實務守則」等均有相關規範。於員工月會實施相關宣導及教育	無重大差異。

評估項目	運作情形(註)			與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
			訓練，嚴格要求公司內部人遵守相關規範。 防範內線交易落實情形詳註1。	
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？	✓		(一) 依本公司公司治理實務守則第二十條，董事會成員組成應考量多元化，包括但不限於性別、年齡、文化、專業背景、專業技能等，目前董事會成員均具備相關規定能力，依規定落實執行。董事會多元化政策、具體管理目標方針及落實執行，請參閱年報「(二)董事資料之二」之說明。	無重大差異。
(二) 公司除依法設置薪資報酬委員會及審計委員會外，是否自願設置其他各類功能性委員會？	✓		(二) 本公司依法設置薪資報酬委員會及審計委員會，未來將視需要評估設置其他功能性委員會。	無重大差異。
(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) 依本公司之「董事會績效評估辦法」，董事會每年應至少執行一次內部董事會績效評估，於年度結束時執行當年度績效評估，並於114年3月12日向董事會提報績效評估結果。 本公司董事會評估之範圍，包括整體董事會、個別董事成員及各功能性委員會。評估之方式包括董事會、各功能性委員會內部自評，董事會成員自評或其他適當方式進行績效評估，將資料統一收回並記錄，作為訂定其個別薪資報酬之參考依據。	無重大差異。
(四) 公司是否定期評估簽證會計師獨立性？	✓		(四) 本公司由財會單位每年定期評估簽證會計師之獨立性，完成「委任會計師之獨立性與適任性評估表」(註2)，並要求簽證會計師出具「獨立性聲明書」。將評估結果及會計師事務所提供之審計品質指標(AQI)，提報審計委員會及董事會參考，以評估委任會計師。 經本公司評估安永聯合會計師事務所陳政初會計師及李芳文會計師，皆符合獨立性、適任性以及審計品質指標(AQI)之評估標準(註3)，足堪擔任本公司簽證會計師，	無重大差異。

評估項目	運作情形(註)			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	
			並經114年3月12日審計委員會及董事會決議通過。	
四、上市上櫃公司是否配置適任及適當人數之公司治理人員，並指定公司治理主管，負責公司治理相關事務(包含但不限於提供董事執行業務所需資料、協助董事遵循法令、依法辦理董事會及股東會之會議相關事宜、製作董事會及股東會議事錄等)?	✓		<p>本公司公司治理主管由李鎮宇財務長兼任，為負責公司治理相關事務之最高主管。其資格符合金管會規範公司治理主管之資格，於公開發行公司從事財務、股務或內部稽核之主管職務達三年以上。</p> <p>民國113年度業務執行情形如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 辦理董事進修相關事宜，定期轉知相關外部進修課程資訊，協助董事進行多元進修，並每年至少完成6小時之進修課程。 2. 依法辦理董事會、相關委員會及股東會之會議相關事宜，並協助公司遵循董事會、相關委員會及股東會相關事宜。 3. 製作董事會、相關委員會及股東會議事錄。 4. 提供董事執行業務所需資料、提醒董事應遵循之相關法規，配合公司營運相關之最新法規發展，辦理研修調整，包括修改本公司章程、董事會議事規則、公司治理實務守則…等。 5. 與投資人關係相關之事務。 6. 不定期召集會計師、獨立董事、稽核及財會主管之溝通會議，以落實內稽內控制度。 http://www.hsinbaba.com.tw/ 7. 每年定期依本公司「董事會績效評估辦法」對董事會進行績效評核。 <p>公司治理主管李鎮宇財務長113年度進修情形詳註4。</p>	無重大差異。
五、公司是否建立與利害關係人(包括但不限於股東、員工、客戶及供應商等)溝通管道，及於公司網站設置利害關係人專區，並妥適回應利害關係人所關切之重要企業社會責任議題？	✓		<ol style="list-style-type: none"> 1. 設置發言人、代理發言人及股東服務專線，發佈公司相關訊息，與利害關係人進行溝通。 2. 設置售服專線，對消費者提供售後服務。 3. 工務、業務單位定期與廠商進行相關會議，進行勞安、工作檢討、業務回報等相關溝通。 4. 於公司網站設置利害關係人及投資人視窗專區，提供供應商、員工、消費者、投資者、分析師及新聞工作者等相關人員，留存相關問題，由專人接收後，權責主管指派專人妥適回應利害關係人所提問題。 網址： http://www.hsinbaba.com.tw/。 	無重大差異。

評估項目	運作情形(註)			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	
			5. 利害關係人身分、關注議題、溝通管道與回應方式，詳見註5。	
六、公司是否委任專業股務代辦機構辦理股東會事務？	✓		本公司委由台新綜合證券股份有限公司股務代理部提供股東專業服務及辦理相關事務。	無重大差異。
七、資訊公開 (一) 公司是否架設網站，揭露財務業務及公司治理資訊？ (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）？ (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？	✓ ✓ ✓		(一) 本公司已架設投資人服務網站，揭露財務、業務及公司治理資訊。 (二) 本公司投資人服務網站由資訊單位負責資訊蒐集，經發言人及相關權責主管審查後，揭露相關訊息。本公司網站設置：活動訊息、公司簡介、財務資料、重要公告、股東會、股價及股利、股東服務、董事會、企業社會責任、公司治理、建案簡介、利害關係人及投資人窗口等專區。法說會相關訊息置放於投資人服務網站之活動訊息項下。 (三) 公司都於法定時間內召開董事會通過年度及各季之財報，是否提早公告及申報乙案，由於時間緊迫，尚需視公司整體人力配置情形而定。	無重大差異。 無重大差異。 視需公司整體人力配置情形而決定是否提前申報及公告。
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. 員工權益與僱員關懷： (1) 本公司於員工新進時，進行職前教育訓練、人員及環境介紹等，協助員工盡速瞭解公司環境、制度及相關權益；另不定期指派相關員工參加外部教育訓練或利用月會針對全體員工實施內部教育訓練，訓練內容涵蓋：資訊系統、內部制度、法令制度、工作改善、公司治理及企業社會責任等相關教育訓練，針對員工生涯規劃及專業技能作完整培訓計劃，以期達到培訓專業人才，進而提高管理績效並有效開發及利用人才。 (2) 本公司設立職工福利委員會，並於每月提撥福利金，每年訂定福利工作計劃，並不定期辦理各項活動，如國內外旅遊活動、三節禮品、年終聚餐、生日禮金、員工月會慶生等員工福利相關事宜。 (3) 員工(配偶)分娩、員工本人結	無重大差異。

評估項目	運作情形(註)			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>婚、喬遷、傷病住院及親屬喪葬相關事宜。依規定給假，派人關懷，並提供相關補助。</p> <p>(4)公司除勞保、健保及職災保險外，另為員工加保團體意外險、提供健康檢查，善盡照顧員工之責。</p> <p>(5)年度有獲利時則依法令及公司章程規定提撥、發放員工酬勞。</p> <p>2. 投資者關係：建立發言人制度，由發言人及代理發言人對外代表公司於符合法令規範下，發佈及提供公司治理情形相關訊息。投資人之股務相關問題除洽請專業股代機構服務外，公司另設股東服務專責人員，提供相關協助。</p> <p>3. 供應商關係及利害關係人之權益：由權責單位定期與供應商溝通協調、強化工地安全衛生管理，營造安全之工作環境，與供應商關係良好。其他利害關係人如銀行、地主及保險公司等，則由各權責單位進行相關溝通，並依合約約定執行相關應行事項，以保障雙方權益。</p> <p>4. 董事進修情形，詳見註6。</p> <p>5. 董事對利害關係議題迴避之執行情形：本公司董事秉持高度自律之原則，對董事會所列議題如涉及有利害關係，皆能自行迴避，詳如董事會運作資訊所述。</p> <p>6. 風險管理政策及風險衡量標準之執行情形：本公司已制定風險管理辦法，配合相關法令執行各項政策推動，建立各項標準作業執行規範，並定期向董事會報告風險管理執行情形，以期降低並避免任何可能的風險。</p> <p>7. 本公司設置專人定期蒐集產業相關之政經、稅務、房產供需資訊，以確切掌握產業發展趨勢，作為擬定預算、建案推案、風險控管等相關參考依據。</p> <p>8. 消費者保護：本公司對購屋客戶，依個人資料保護法保障客戶資訊，依消費者保護法提供客戶購置預售屋之履約保證。並以消費者角度進行規劃及設計，用心建造，以品質取勝。交屋則依合約約定提供保固及售後服務，以保障客戶權益並提升客戶滿意度。</p>	

評估項目	運作情形(註)			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	
			9. 公司每年均為董事及獨立董事購買責任保險，公司董事、獨立董事於董事任期內，就其執行業務範圍，依法應負之賠償責任投保。	

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。(未列入受評公司者無須填寫)

第十一屆公司治理評鑑指標已改善項目：

題號	公司治理評鑑項目	執行及改善事項
1.15	公司是否訂定並於公司網站揭露禁止董事或員工等內部人利用市場上未公開資訊買賣有價證券之內部規範，內容包括（但不限於）董事不得於年度財務報告公告前三十日，和每季財務報告公告前五日之封閉期間交易其股票，與說明執行情形？	公司已針對內部規範明確訂定禁止董事或員工等內部人利用市場上未公開資訊買賣有價證券之內部規範，董事不得於年度財務報告公告前三十日，和每季財務報告公告前五日之封閉期間交易其股票。並於公司網站上揭露相關訊息。
2.15	公司是否將獨立董事與內部稽核主管、會計師之單獨溝通情形（如就公司財務報告及財務業務狀況進行溝通之方式、事項及結果等）揭露於公司網站？	公司已將獨立董事與內部稽核主管、會計師之單獨溝通情形揭露於公司網站。
2.24	公司是否建置資通安全風險管理架構，訂定資通安全政策、具體管理方案及投入資通安全管理之資源，並揭露於公司網站或年報？	公司已建置資通安全風險管理架構並訂有相關資安政策，也做出相對應的揭露。
3.5	公司是否於股東常會開會16日前上傳以英文揭露之年度財務報告？	公司已於期限內將英文版年度財務報告上傳。
4.1	公司是否設置推動永續發展專（兼）職單位，依重大性原則，進行與公司營運相關之環境、社會或公司治理議題之風險評估，訂定相關風險管理政策或策略，且由董事會督導永續發展推動情形，並揭露於公司網站及年報？	公司設有推動永續發展推廣小組，並有符合指標之要件，也將相關資訊揭露於公司網站及年報。
4.2	公司是否設置推動企業誠信經營專（兼）職單位，負責誠信經營政策與防範方案之制訂及監督執行，並於公司網站及年報說明設置單位之運作及執行情形，且至少一年一次向董事會報告？	公司每季均會定期向董事會報告，並也有將相關資訊揭露於公司網站及年報。
4.6	公司是否參考國際人權公約，制訂保障人權政策與具體管理方案，並揭露相關政策及執行情形於公司網站或年報？	公司已訂有人權政策，並於年報及公司網站做揭露。
4.15	公司網站或年報是否揭露經董事會通過之誠信經營政策，明訂具體作法與防範不誠信行為方案，並說明履行情形？	年報有揭露公司員工針對誠信經營主題受訓時數。並訂有相關辦法並揭露於公司網站。
4.17	公司網站、年報或永續報告書是否揭露所制定之供應商管理政策，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，並說明實施情形？	公司網站及年報均有揭露公司對供應商管理之政策及執行情形。

第十一屆公司治理評鑑指標尚未改善優先加強項目：

題號	公司治理評鑑項目	執行及改善事項
3.20	公司是否受邀（自行）召開至少二次法人說明會，並揭露至少兩次完整之會議影音連結資訊，且受評年度首尾兩次法人說明會間隔三個月以上？	安排每年召開至少二次以上之法人說明會，並揭露其完整影音資訊。也會考量法人說明會舉辦之時點，不過於集中於某時段。
4.4	公司是否依據全球永續性報告協會（GRI）發布之GRI準則，編製並於公開資訊觀測站及公司網	公司已著手進行編制永續報告書，2024年度之永續報告書，預計將於2025年8月

評估項目	運作情形(註)			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	
站上傳永續報告書？			底前發佈。	

註：運作情形不論勾選「是」或「否」，均應於摘要說明欄位敘明。

註1：防範內線交易落實情形

- 一、本公司於「董事及經理人道德行為準則」第2條、「誠信經營作業程序及行為指南」第15條以及「內部重大資訊處理作業程序」，訂有禁止內線交易之規定，並於「內部重大資訊處理作業程序」訂有避免資訊不當洩漏之規定。
- 二、本公司以電子方式通知董事及內部人，有關董事會開會日期，以及財務報告公告日期，提醒各董事及內部人不得於消息未公開前，或年度財務報告公告前30日、每季財務報告公告前15日之封閉期間交易其股票，以落實法令遵循。
- 三、本公司113年度落實內線交易教育訓練之具體情形如下：

對象	日期	課程主題	每回時數	參與人次
董事、 經理人	113/03/15 113/07/15 113/10/23 113/11/12 113/12/10	內部訓練： 內部人股權變動申報違規態樣宣導 公司治理教育訓練系列-防範內線交易 公司治理教育訓練系列-內部重大資訊 處理作業程序	0.5 小時	63 人次
董事	113/10/18 113/11/22	外部訓練： 113 年度防範內線交易宣導會 113 年度內部人股權交易法律遵循宣導說明會	3 小時	3 人次
員工	113/11/12 113/12/10	內部訓練： 公司治理教育訓練系列-防範內線交易 公司治理教育訓練系列-誠信經營作業 程序及行為指南 公司治理教育訓練系列-內部重大資訊 處理作業程序	0.5 小時	262 人次

註2：會計師獨立性評估標準

評估項目	評估結果	是否符合獨立性
1. 委任會計師與本公司是否無重大財務利害關係。	是	是
2. 委任會計師與本公司是否無任何不適當關係。	是	是
3. 委任會計師是否使其助理人員確守誠實、公正及獨立性。	是	是
4. 委任會計師目前或最近兩年內是否未擔任本公司董事、經理人或對審計案件有重大影響之職務；亦確定於未來審計期間不會擔任前述相關職務。	是	是
5. 在審計期間，委任會計師本人及配偶或受扶養親屬是否未擔任本公司之董事、經理人或對審計工作有直接且重大影響之職務。在審計期間，委任會計師之四親等內之近親若擔任審計本公司之董事、經理人或對審計工作有直接且重大影響之職務，其違反獨立性程度須降低至可接受程度。	是	是
6. 委任會計師是否未收受本公司及本公司董事、經理人價值重大之饋贈或禮物（其價值未超越一般社交禮儀標準）。	是	是
7. 委任會計師名義是否無為他人使用。	是	是
8. 委任會計師是否無與本公司有金錢借貸之情事，但與金融業之正常往來不在此限。	是	是
9. 委任會計師是否無兼營可能喪失其獨立性之其他事業。	是	是

10. 委任會計師是否無收取任何與業務有關之佣金。	是	是
11. 委任會計師是否具專門學識及經驗並對本公司具有相當了解。	是	是
12. 委任會計師是否未曾受主管機關之重大懲處。	是	是

註3：審計品質指標(AQI)之評估

- 一、本公司參酌簽證會計師事務所出具之「審計品質指標報告(AQI Report)」，評估會計師之適任性。評估內容涵蓋「專業性、品質控管、獨立性、監督及創新能力」等5大構面及13項指標項目。
- 二、經本公司審計委員會及董事會審查「審計品質指標報告(AQI Report)」內容，安永聯合會計師事務所符合下列評估項目之獨立性及適任性，並經審計委員會及董事會通過：

評估項目	是否符合獨立性	是否符合適任性
構面一、專業性	是	是
構面二、品質控管	是	是
構面三、獨立性	是	是
構面四、監督	是	是
構面五、創新能力	是	是

註4：公司治理主管李鎮宇財務長113年度進修情形如下

主辦單位	日期	課程名稱	時數
臺灣證券交易所	113/07/03	2024 國泰永續金融暨氣候變遷高峰論壇	3
財團法人中華民國證券暨期貨市場發展基金會	113/09/06	113 年度防範內線交易宣導會	3
財團法人中華民國證券暨期貨市場發展基金會	113/10/04	113 年度防範內線交易宣導會	3
臺灣證券交易所	113/10/08	2024WIW 論壇「AI 熱潮下的數位金融及永續金融協奏曲」專題講座	3
財團法人中華民國證券暨期貨市場發展基金會	113/11/22	113 年度內部人股權交易法律遵循宣導說明會	3

註5：113年利害關係人身分、關注議題、溝通管道與回應方式

利害關係人	重要關注議題	溝通管道及回應方式	溝通實績
主管機關、股東及投資人	主管機關溝通 法規遵循 公司治理 倫理與誠信 經營績效 公司永續發展 股東參與	不定期參與主管機關舉辦之研討會 設立聯絡窗口配合主管機關查核，維持良好互動 於公開資訊觀測站發布即時重大訊息 每年召開一次股東會並出版年報 每年不定期舉辦法人說明會 設置投資人及股務聯絡窗口進行雙向溝通 聯絡窗口： 財會部：李鎮宇 財務長 股東專線：(07)536-1624 E-mail：hsinbabair@baba6688.com.tw 股務代理機構： 台新綜合證券股份有限公司股務代理部 電話：(02)2504-8125(分機 6301~6306)	本公司股東及投資人如有任何意見或問題，可透過左列溝通管道傳送，公司將盡速提供協助。 公司營運透明化，讓股東了解公司，並依規定發布即時重大訊息與公告。 於113年6月18日召開股東常會，並依時程規定上傳股東會年報。 於113年7月3日及113年7月11日受邀舉辦實體及線上法人說明會。 不定期回覆投資人問題。

員工	員工福利及發展 員工考核機制 勞資關係 企業形象 安全衛生的環境 確保及尊重人權	設立職工福利委員會 每年不定期公告各項員工福利事項(如:員工聚餐補助、員工旅遊、團險及健康檢查等) 鼓勵員工持續進修 每年不定期舉辦勞資會議 透過員工意見信箱或本公司人事課 Line@ 收集員工意見	公司各類規章辦法修訂後進行公告,並放置公司內部網站供員工隨時查詢。 簽訂公司特約飯店、舉辦員工旅遊及員工餐會。 舉辦公司春酒尾牙旅遊、國外員工旅遊。 不定期舉辦員工內部教育訓練、鼓勵員工參與外部專業技能訓練。 113 年 2、5、8、11 月共舉行四次勞資會議。 114 年於 3 月舉行第一次勞資會議。
客戶	客戶滿意度 客戶交流溝通 客戶隱私保護 資訊透明 售後服務 企業形象	透過網路社群媒體,不定期發布與建案最新相關消息。 建立並提供客戶多元管道:24 小時語音留言專線、官網、Line@及線上報修系統等方式。 舉辦社區巡迴系列活動,與客戶維持良好互動與溝通。 聯絡窗口: 業務部客服課 24 小時語音留言專線:0800-045-678	臉書粉絲數共 82,816 人。 LINE@官方好友數共 80,264 人。 舉辦社區巡迴:「協助各社區中元普普」、「巡迴協助各社區耶誕佈置」、戀戀風尚特別企劃「大窯大擺過聖誕」。
合作夥伴廠商 (供應商/營造商/代銷商)	合法與公平交易 永續發展策略 企業形象 廠商管理與溝通	供應商/營造商聯絡窗口: 工務部採購課、開發規劃部土開課 電話:07-5378899 代銷商聯絡窗口: 業務部王先生 電話:07-5378899 #305	每月不定期與合作廠商召開會議。
社區居民/鄰房	企業形象 社區關懷 社會參與	聯絡窗口: 管理部 電話:07-5378899 https://www.baba6688.com.tw/Community	參與並協助舉辦 55 場公益活動,實現取之社會用之社會的經營理念。 捐贈高雄市政府消防局、公益信託巴巴慈善基金、高雄大學發展足球運動專款及臺中市沙鹿工業高級中學教學補助款等。

註 6：董事進修情形

職稱	姓 名	進修日期	進修課程名稱	進修時數	合計時數	主辦單位 (註 1)
董事	法人代表: 黃炯輝	113. 07. 03	2024 國泰永續金融暨氣候變遷高峰論壇	6	6	B
董事	法人代表: 黃湘允	113. 07. 03	2024 國泰永續金融暨氣候變遷高峰論壇	6	6	B
董事	法人代表: 林沛珍	113. 07. 03	2024 國泰永續金融暨氣候變遷高峰論壇	3	9	B
		113. 10. 18	113 年度防範內線交易宣導會	3		A
		113. 11. 22	113 年度內部人股權交易法律遵循宣導說明會	3		A
董事	法人代表: 曾韻梅	113. 07. 03	2024 國泰永續金融暨氣候變遷高峰論壇	6	6	B
獨立 董事	王秀蘭	113. 11. 22	113 年度內部人股權交易法律遵循宣導說明會	3	6	A
		113. 12. 25	上市櫃公司-運用衍生性商品拓展亞洲資產管理版圖研討	3		A

獨立董事	張妍臻	113.07.03	2024 國泰永續金融暨氣候變遷高峰論壇	6	6	B
獨立董事	顏聰玲	113.07.03	2024 國泰永續金融暨氣候變遷高峰論壇	6	6	B

(註 1)：A 係為證券暨期貨市場發展基金會。

B 係為臺灣證券交易所。

(四) 薪酬委員會之組成、職責及運作情形：

(1) 薪資報酬委員會成員資料

114 年 4 月 28 日

身分別 (註 1)		姓名	條件	專業資格與經驗	獨立性情形(註)	兼任其他公開發行公司薪資報酬委員會成員家數
獨立董事 召集人		王秀蘭		• 美商 ITW 電子包裝材料及零件事業群 美商安天德百電(股)公司財務長 • 崑庭建設財管部經理 • 中山大學高階經營碩士學位	(1)(2)(3)(4)(5)(6)(7)(8)(9)(10)	0
獨立董事		張妍臻		• 永丰成資源(股)公司負責人 • 國立中山大學管理學院高階經營碩士	(1)(2)(3)(4)(5)(6)(7)(8)(9)(10)	0
獨立董事		顏聰玲		• 崑山科技大學房地產開發與管理系 副教授 • 宏舜開發股份有限公司顧問 • 嘉義市政府 都市發展處處長 • 美國加州州立大學 企業管理研究所 碩士	(1)(2)(3)(4)(5)(6)(7)(8)(9)(10)	0

註：成員於選任前二年及任職期間之獨立性情形。(符合者揭露於上表)

(1) 非公司或其關係企業之受僱人。

(2) 非公司或其關係企業之董事、監察人(但如為公司與其母公司、子公司或屬同一母公司之子公司依本法或當地國法令設置之獨立董事相互兼任者，不在此限)。

(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。

(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(但如為公司與其母公司、子公司或屬同一母公司之子公司依本法或當地國法令設置之獨立董事相互兼任者，不在此限)。

(6) 非與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(但如為公司或其母公司、子公司或屬同一母公司之子公司依本法或當地國法令設置之獨立董事相互兼任者，不在此限)。

(7) 非與公司之董事長、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(但如為公司與其母公司、子公司或屬同一母公司之子公司依本法或當地國法令設置之獨立董事相互兼任者，不在此限)。

(8) 非與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(但特定公司或機構如持有公司已發行股份總數 20% 以上，未超過 50%，且為公司與其母公司、子公司或屬同一母公司之子公司依本法或當地國法令設置之獨立董事相互兼任者，不在此限)。

(9) 非為公司或關係企業提供審計或最近二年取得報酬累計金額未逾新臺幣 50 萬元之商務、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。但依證券交易法或企業併購法相關法令履行職權之薪資報酬委員會、公開收購審議委員會或併購特別委員會成員，不在此限。

(10) 未有公司法第 30 條各款情事之一。

(2)薪資報酬委員會之職責

1. 定期檢討本規程並提出修正建議。
2. 訂定並定期檢討本公司董事及經理人年度及長期績效目標與薪資報酬之政策、制度、標準與結構。
3. 定期評估本公司董事及經理人之績效目標達成情形，並訂定其個別薪資報酬之內容及數額。

(3)薪資報酬委員會運作情形資訊

- 一、本公司之薪資報酬委員會委員計 3 人。
- 二、本屆委員任期：112 年 8 月 7 日至 115 年 6 月 27 日，113 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	王秀蘭	2	0	100	-
委員	張妍臻	2	0	100	-
委員	顏聰玲	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、薪資報酬委員會之討論事項與決議結果，及公司對於成員意見之處理：

召開日期 召開期別	議案內容	薪酬委員意見	公司對薪資報酬委員會 意見之處理
113.03.13 第五屆第 2 次	本公司 112 年度員工酬勞及董監事酬勞分派情形案。	相關議案均經全體出席委員同意通過，並提交董事會決議。	經全體出席董事無異議表決通過。
	本公司經理人薪資報酬及相關福利討論案。		
113.12.24 第五屆第 3 次	訂定本公司 112 年度經理人之員工酬勞及董事酬勞給付額及發放時程。		經全體出席董事無異議表決通過。
	本公司經理人薪資報酬及相關福利討論案。		
	擬定本公司 113 年度經理人之年終獎金案。		

(五)推動永續發展執行情形及與上市上櫃公司永續發展實務守則差異情形及原因：

推動項目	執行情形			與上市上櫃公司永續發展實務守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
一、公司是否建立推動永續發展之治理架構，且設置推動永續發展專(兼)職單位，並由董事會授權高階管理階層處理，及董事會督導情形？	✓		1. 本公司已訂有「永續發展實務守則」並建立「推動永續發展架構」。 其相關之組織架構及計劃，均依永續發展實務守則訂定，如推動永續發展架構(包含推動永續發展使命、願景、政策及永續發展委員會組織架構、組織成員及職責)，請詳本表註1。消費者保護政策、消費者保護推行計劃、環境保護政策、環境保護推行計劃、人權政策聲明之訂定。 2. 本公司推動永續發展之執行情形如下： (1)本公司推動永續發展由董事長擔任主任委員，財會部主管擔任執行長，帶領工務部、財會部、管理部、業務部等部門主管，共同推動企業及環境之永續發展。 (2)本公司各部門定期檢討運作成效，並每季向董事會報告永續發展之運作情形，並於需要時敦促經營團隊進行調整。 3. 本辦法已依規定揭露於公開資訊觀測站及公司投資人服務網站網址： http://www.hsinbaba.com.tw/ 。	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？(註：重大性原則係指有關環境、社會及公司治理議題對公司投資人及其他利害關係人產生重大影響者。)	✓		1. 本公司經董事會決議通過「風險管理辦法」，並透過風險評估及辨識、確認、擬定措施、定期檢視，以落實風險管理之執行。 2. 本公司推動發展永續環境、社會、公司治理等項目不遺餘力，加強永續發展資訊之揭露，支持員工參與環境、社會貢獻等活動。 3. 本公司環境、社會及公司治理有關之風險管理政策或策略請詳本表註2。 4. 落實永續發展(ESG)具體成效：本公司113年捐贈以及支持國內文化產業發展情形，請詳本表註3。	無重大差異。
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)本公司已訂定環境保護政策及推行計劃，內容包括提倡節能減碳、注重環保法規以降低營建過程之環境污染、建造節能低耗能建築有利環境永續。	無重大差異。
(二) 公司是否致力於提升能源使用效率及使用對環境負荷衝擊低之再生物料？	✓		(二)本公司落實建材回收及廢棄物再利用，對可再生建材或環保建材之廠商亦列入供應鏈廠商中。	無重大差異。
(三) 公司是否評估氣候變遷對企業現在及未來的潛在風險與機會，並採取相關之因應措施？	✓		(三)本公司不間斷完善案場管理，注意氣候變遷對營運活動之影響。	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	✓		1. 本公司統計辦公區域用電所產生之溫室氣體排放量、用水量及建案營建廢棄物總重量等資訊，據以研擬制定節能減碳、溫室氣體減	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	
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>量、減少用水或其他管理措施。本公司近二年統計溫室氣體排放量、用水量及建築廢棄物總重量之資料，請詳本表註4。</p> <p>2. 本公司持續推動「節能減碳」等節能方案並定期宣導節能減碳及張貼標語加強全體員工發展永續環境的觀念；本公司建築在營建過程中所產生的營建廢棄物會依各建築工程進度而有所不同，本公司在營建廢棄物管理策略上，著重在合法清運處理與減廢再利用。</p>	
<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>1. 本公司依相關法令規定及國際人權公約，注重性別平等、保障勞動基本權利，提供相關社會保障，制定人員招募、甄選、任用、離職、資遣、留職停薪、退休等相關內控作業及管理辦法。</p> <p>2. 推動職場多元化（含女性員工佔比、男女薪資差異）之詳細情形，請詳本表註5。</p>	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) 本公司有完善的獎懲制度，並與員工績效考核結合，將其經營績效適當反映於員工薪酬。	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？	✓		<p>(三) 公司工務部門依內部控制制度規定落實及檢查工地安全衛生管理外，公司依規定辦理：</p> <p>1. 辦理員工健康檢查。</p> <p>2. 工地執勤員工發放制服、安全帽與安全鞋等，給予員工適度的工作安全保障。</p> <p>3. 員工進入工地前，由權責人員帶領進行環境介紹、實施安全講習；除每日晨間危害告知，提醒工作人員配戴安全帽、穿安全鞋、高架作業配掛安全帶外，另設置監控系統於遠端監看執行情形、不定期辦理工地安全衛生教育訓練。室內休息區域增設飲水機、電風扇，充分照顧員工安全與健康之工作環境。</p> <p>4. 本公司113年度火災之件數、死傷人數及死傷人數占員工總人數比率，及因應火災之相關改善措施:無此情形。</p>	無重大差異。

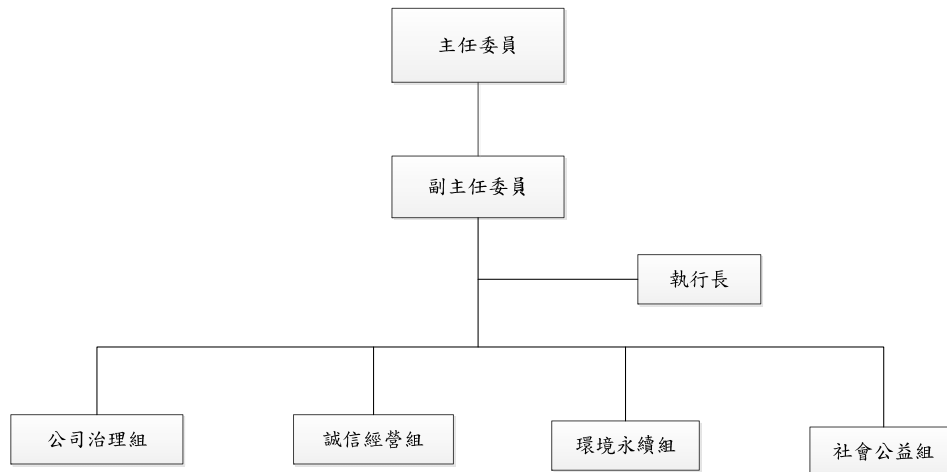
推動項目	執行情形			與上市上櫃公司永續發展實務守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
(四) 公司是否為員工建立有效之職涯能力發展培訓計畫？	✓		(四) 員工職能發展及培訓計畫： 1. 公司適才適用，員工晉升主要依據為能力是否達相關條件，不限設員工年資長短。 2. 定期員工考核：每半年並實施員工考核，對考核優良員工予以升遷。 3. 員工輪調：不定期的輪調員工工作地點與職位，讓員工熟悉不同的環境及吸收不同主管的專業智慧，藉以培養員工獨立性、提升專業能力。 4. 教育訓練：各級單位主管利用相關會議及工作檢討指導各級員工相關工作智慧外，並經常舉行公司內部教育訓練，課程內容包括法律常識、房地產市場資訊等，並鼓勵員工利用公假參加外部教育訓練，提升相關職能。	無重大差異。
(五) 針對產品與服務之顧客健康與安全、客戶隱私、行銷及標示等議題，公司是否遵循相關法規及國際準則，並制定相關保護消費者或客戶權益政策及申訴程序？	✓		(五) 公司就各項作業及服務流程對消費者權益保護及申訴程序說明如下： 1. 採購作業：規範材料、施工廠商應提供符合相關檢驗品質條件之材料及施工品質。 2. 生產作業：規範完工驗收作業程序。另高階主管不定期舉辦教育訓練，講習有關節能減碳工法，並宣導其重要性。 3. 銷售作業：規範售屋、驗屋交屋及公設點交、產權登記及貸款、售後服務等相關作業。另設置售服專線，提供客戶申訴管道及售後服務。 4. 管理作業訂定個人資料保護作業、事業重要法令規章遵循作業，規範銷售作業應符合公寓大廈管理條例、消費者保護法、個人資料保護法，從推案銷售、客戶簽約、交屋至入住等相關消費者權益保障。	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？	✓		1. 本公司要求廠商所選用之建材除需符合法令相關規定外，另需提供相關證明或檢測證明，如混凝土之氯離子、鋼筋之無輻射、消防法規規定之防火防燬等標章及檢定合格證明，所有建材、工法、建物均符合法令規範，經主管機關勘驗合格並取得建物使用執照。供應商管理政策及執行情形，請詳本表註6。 2. 永續發展已是全球關注議題，配合政府推動淨零碳排，除企業本身致力推動外，也積極要求供應商應致力於環境永續，為所處環境盡一份心力。	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	
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113年度永續報告書現正編製中。	無重大差異。
六、公司如依據「上市上櫃公司永續發展實務守則」定有本身之永續發展守則者，請敘明其運作與所定守則之差異情形： 本公司依據「上市上櫃公司永續發展實務守則」，訂定本公司之「永續發展實務守則」，包括落實推動公司治理、發展永續環境、維護社會公益、加強企業永續發展資訊揭露，以利本公司員工共同遵循，管理其環境社會風險與影響。				
七、其他有助於瞭解推動永續發展執行情形之重要資訊：				
(一) 環境保護：				
1. 產品環保節能為目標：公司以「專業、快樂、幸福」為企業文化及精神指標，期為消費者創造更舒適的住宅環境，建造一座省能、低污染、融合自然的永恆建築。				
2. 建築施工低污染：施工中之工地，由工程監管單位指派工地負責人，維持工地及施工周遭環境之乾淨整潔外，並要求廠商施工時降低噪音、相關可能之空氣污染及依法令規定處理相關廢棄物，以符合環保要求。				
3. 公司以節能減碳為導向：持續推動節能減碳以用電度數減少、用紙量降低為首要目標，同時持續推動文件電子化作業及推動電子發票作業模式。公司未來亦持續推動節能減碳措施，有效調控碳排放量，並逐步邁往低碳綠色企業目標前進。				
(二) 產品責任：				
1. 本公司建築依相關法令規範施工、辦理相關勘驗、消防檢查並使用合乎法規之材料等，本公司不僅遵循相關法規建構相關建築，對結構、建材、工法之要求尤為嚴謹，如外觀磁磚黏貼需進行拉拔試驗、下雨天不澆置混凝土、混凝土澆置後養護期間禁吊料置放重物等，以符合公司品質要求、勞工安全衛生相關法規、環保法令規定及主管機關檢查標準等，期以達成消費者、股東及社會大眾之期待。				
2. 提供環境永續、居住健康、保護消費者權益等目標，依相關規定經營建築事業，並為讓消費者能充分瞭解公司善盡企業社會責任之決心，取得第三方台灣永續關懷協會、台灣誠信品牌認證台灣誠信建商之認證，讓消費者取得安全購屋指標之參考依據。				
(三) 消費者權益：本公司依消費者保護法訂定相關售屋契約、提供預售屋銷售合約之履約保證連帶擔保，訂定個人資料保護相關作業規範。本公司另設置售服窗口，提供客戶售後服務。				
(四) 勞工人權：本公司不論性別、種族、年齡均提供相同工作權利及晉升管道，並設置性騷擾防治管理辦法及相關之窗口，防治性騷擾之發生。				
(五) 勞工安全衛生：本公司訂定勞工安全相關管理辦法，確實依法執行相關安全衛生管理，不定期進行各項員工教育訓練，並督促相關配合廠商注意工地安全及環境之維護。				
(六) 員工健康福利：公司秉持著重視員工身心靈健康發展，故定期實施辦理員工健康檢查、員工旅遊及聚餐等活動。				
(七) 企業公民責任：				
1. 企業社會責任活動贊助：公司藉由公益及商業活動、企業志工服務或其他免費專業服務，參與社區發展及慈善公益團體相關活動，列舉說明如下：113 年度捐助約 1750 萬元，包括高雄市政府消防車捐贈、公益信託巴巴慈善基金、國立高雄大學足球隊、財團法人新願景基金會等。				
2. 企業社會責任的實踐：本公司對社會公益、扶助弱勢族群之相關活動均積極參與，善盡企業社會公民責任。本公司 113 年捐助高雄市政府水箱消防車 2 輛，透過捐贈回饋給高雄市民，保護市民朋友與消防人員安全，提升緊急事故處理的效率，體現企業社會責任「取之於社會，用之於社會」的理念。捐助國立高雄大學足球運動發展專款做為足球校隊的專用資金，公司長期捐助教育界，關注五育全面發展，期許球隊能在無憂的環境下專注練習。捐助財團法人台灣新願景基金會，該基金會以開創台灣新願景為目的，以敦睦社會新秩序、伸張公義新正義、永續經營新城鄉、培植青年新世代、開發女性新潛力、推動國民新外交、提升文創新水準、促進經貿新發展、善盡社會責任為宗旨。捐助台中市立沙鹿高工，補助學校技藝競賽相關項目，為學生的學涯生活增添舞台，更加強銜接職場的專業技能鍛鍊，希望透過每次投入公益讓莘莘學子能有更優質的受教環境。				

推動項目	執行情形			與上市上櫃公司永續發展實務守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
。				

註 1：推動永續發展委員會

(一)組織架構



(二)組織成員

組織	成員
主任委員	本公司董事長
副主任委員	建設處主管 總管理處主管
執行長	財會部主管
公司治理組	公司治理主管
誠信經營組	董事會議事單位
環境永續組	建設處主管
社會公益組	管理部主管

(三)各組職責

推行小組	職責
執行長	統合公司治理、永續發展相關議題及推行。
公司治理組	負責公司治理相關制度推動，並提出改善建議，包括：公司治理架構、節能減碳推動、溫室氣體盤查及營運持續管理。
誠信經營組	負責誠信經營相關制度推動及禁止不誠信行為，並提出改善建議，包括：董事會、薪資報酬委員會、內控制度與風險管理、誠信經營之企業文化、行為守則、誠信經營政策、防範方案及檢舉制度、各利害關係人權益保障及相關議題回應。
環境永續組	負責永續發展與環境保護相關制度推動，並提出改善建議，包括：產品責任政策及推動、營造環境管理、行銷倫理及消費者保護相關制度與推動。
社會公益組	負責社會公益相關制度推動及品格教育推廣，並提出改善建議，包括：企業承諾(員工關懷與照顧、員工品格教育)、社區參與及社會公益。

註 2：本公司環境、社會及公司治理相關重大性議題之風險管理政策或策略，就永續發展重大性原則，進行重要議題之評估，訂定相關管理政策如下：

議題	風險評估項目	管理政策
環境	環境衝擊 環境保護 降低汙染	1. 本公司要求供應商之產品，能符合環境保護規定，降低房屋在興建過程中對環境產生衝擊的各種污染排放。 2. 興建過程中產生的廢棄物，皆委託合法廠商處理，以降低廢棄物對環境之影響。 3. 對興建中產生的工地揚塵，透過灑水降低工地四周的揚塵和空氣的污染物濃度，除可維持工地環境的清潔，亦提升工地值勤同仁與周圍住戶的安全。
社會	職業安全	1. 訂定工地相關安全衛生守則，工地執勤員工發放制服、安全帽與安全鞋等，給予員工適度的工作安全保障。 2. 員工進入工地前，由權責人員帶領進行環境介紹、實施安全講習；除每日晨間危害告知，提醒工作人員配戴安全帽、穿安全鞋、高架作業配掛安全帶。 3. 設置監控系統於遠端監看執行情形、不定期辦理工地安全衛生教育訓練。 4. 室內休息區域增設飲水機、電風扇，照顧員工安全與健康之工作環境。 5. 投保勞工保險及僱主意外責任險，定期舉辦健康檢查。
	產品保固及服務	1. 交屋後依合約約定提供保固，以保障客戶權益且提升客戶滿意度。 2. 為確保客戶服務品質，除各建案設置專屬LINE@，提供客戶線上即時服務外，也會不定期舉辦社區活動，加強與客戶間的連結。 3. 設置售服專線，提供客戶申訴管道及售後服務。
公司治理及誠信經營	法令遵循	除新進員工於報到當日宣導與公司相關之內部控制制度外，也透過月會進行不同主題的教育訓練，落實內部控制制度，以確保本公司員工遵守相關法令規範。
	強化董事職能	1. 安排董事成員進修，如ESG、公司治理、法規、財務會計等相關議題之研討會或課程。 2. 為董事投保董事責任險，保障其如有受到訴訟或求償之情形。
	利害關係人溝通	設置利害關係人聯絡窗口，與利害關係人建立良好溝通管道。

註 3：落實永續發展具體成效：

本公司對社會公益、扶助弱勢族群之相關活動均積極參與，對社會公益慈善事業、藝文活動及教育推廣等推動不遺餘力。

一、本公司 113 年度大筆主要捐贈單位及金額如下：

受贈單位	金額(元)
高雄市政府消防局	8,700,000
公益信託巴巴慈善基金	2,000,000
國立高雄大學	2,000,000
財團法人台灣新願景基金會	1,000,000
臺中市立沙鹿工業高級中等學校	1,000,000
財團法人高雄市新世代教育基金會	500,000
新古典室內樂團	300,000
財團法人臺中市建築文化教育基金會	300,000
國立中山大學清寒學習獎勵金	200,000
信徹禪寺	200,000

二、投入資源在地方教育、社區營造及支持國內藝文產業等活動：

本公司每年均會捐助公益信託巴巴慈善基金 200 萬，公益信託巴巴慈善基金於 113 年也捐助了：

受贈單位	活動內容
高雄市立社教館	和樂家庭～假日親子活動計畫
	樂活心靈・名人系列講座計畫
社團法人台灣信微蓮池功德會	急難救助金申請計畫
	7/5~7/8兒童生活夏令營活動
	中元孝悌楷模獎助學金活動
	中元孝悌楷模獎助學金活動
社團法人溪水藝術關懷發展協會	兒童與青少年音樂藝術關懷-1對1種子栽培(高雄)計畫
高雄市科學園丁協會	113年度課程計畫
高雄市尼布恩人文教育關懷協會	2024年參與第13屆世界合唱比賽暨紐西蘭交流演出
財團法人高雄市私立小天使家園	遇見天使結滿豐碩的果實守護天使募款餐會
高雄市心智圖法推展協會	113年翻轉學習力-心智圖法公益課程
弘道老人福利基金會	屏東場爺奶color walk勇敢不懼肌發熱情健走活動

受疫情影響許多藝文活動於前些年都停擺，但隨著疫情趨緩解封，生活也逐漸恢復疫情前的水準。本公司除致力投入資源在地方教育及社區營造外，對國內外表演團體、藝文組織或藝術家所舉辦的作品展示、表演或活動等文化發展亦相當支持。

註 4：溫室氣體年排放量、用水量、用紙量及廢棄物總重量：

一、溫室氣體年排放量、用水量、用紙量

本公司將順應節能減碳及能源永續的趨勢，善盡地球公民之義務與責任，為地球的永續盡一份心力。

辦公室之用電量

年度 用電量	112年	113年
高雄辦公室(度)	33,083.33	38,747.77
台南辦公室(度)	4,924.00	5,394.00
台北辦公室(度)	21,985.00	19,895.00
總計(度)	59,992.33	64,036.77
二氧化氮排放量(公斤)	29,636.21	30,353.43

註：電力排放係數採用能源局公告之版本：112 年為 0.494 公斤 CO₂/度；113 年為 0.474 公斤 CO₂/度。

辦公室之用水量

年度 用水量	112年	113年
高雄辦公室(度)	1,164.00	630.00
台南辦公室(度)	649.41	690.45
台北辦公室(度)	71.00	240.10
總計(度)	1,884.41	1,560.55
二氧化氮排放量(公斤)	293.97	243.45

註：用水排放係數採用台灣自來水公司公告之數字，112 年為 0.156 公斤 CO₂/度。113 年尚未公告排放係數，故以 112 年係數換算。

辦公室之用紙量

年度 用紙量	112年	113年
高雄辦公室(張)	419,283	513,110
台南辦公室(張)	6,233	8,134
台北辦公室(張)	76,077	58,562
總計(張)	501,593	579,806

二、廢棄物總重量

本公司遵循廢棄物管理相關法令要求，針對營建廢棄物及廢土處理均確保委託具備政府核可的執照之承攬商，由承攬商及棄置場所代為執行清運作業，確保廢棄物及廢土處理符合相關規範。

廢棄物

年度 廢棄物類別	112年	113年
營建廢棄物(公噸)	57.78	1,344.26

註5：推動性別平等及職場多元化

1. 本公司持續推動職場性別平等及注重職場多元性，提供給所有求職者平等的工作機會，並遵守「勞動基準法」、「就業服務法」及「性別工作平等法」等相關法令。致力提供在職員工具有尊嚴、安全的工作環境，落實職場多元化及僱用多樣性、薪酬與升遷機會的公平性，確保員工不會因種族國籍、年齡、性別、階級等身分為由予以歧視、騷擾或不平等的待遇。
2. 本公司重視性別平等，公司員工的晉用主係考量專業能力、學經歷及其職能等，員工的任用、薪資、考績、升遷、資遣、離職及解僱等，從未以思想、宗教、婚姻及身心障礙等作為任用之考量。
3. 本公司設有「薪資報酬委員會」，提供員工具競爭力的薪酬，用透明平等的薪酬政策，將企業營運績效回饋予員工。針對同一職別之基層專員，晉用人員待遇皆相同，另針對具相關專業及工作經驗之人員，則按錄取者的學經歷、專長及證照等核定待遇，不因性別或族群等原因而有所差異。
4. 落實情形：

【性別多元化指標】

指標	女性人數	總人數	百分比(%)	備註
女性占總員工數(%)	58	104	55.70%	
女性占總所有主管(%)	11	22	50.00%	理級以上
女性占高階主管(%)	2	6	33.33%	協理級以上

【其他多元化指標】

類別	條件人數	總人數	比例(%)
身心障礙人士	0	104	0%
按年齡分群：<30歲	22	104	21.15%
按年齡分群：30~50歲	63	104	60.58%
按年齡分群：>50歲	19	104	18.27%
總計			100.00%

註6：供應商管理政策及執行情形

- 一、供應商評估：興建過程相關原物料供應商，必須通過 ISO 品質管理等其他系統認證。

(一)鋼筋材料供應商

1. 沛波鋼鐵股份有限公司：

- (1)通過 ISO 9001 品質管理系統認證。

(2)輻射管理：

獲得行政院原子能委員會核定為鋼鐵業輻射偵檢作業合格廠商；確認放射性汙染建物不再發生。

2. 東和鋼鐵企業股份有限公司高雄廠：

(1)通過 ISO 9001:2015 新版品質管理系統認證。

(2)獲得行政院原子能委員會核定為鋼鐵業輻射偵檢作業合格廠商。

(二)混凝土材料供應商

1. 亞東預拌混凝土股份有限公司：

(1)通過 ISO 14001:2015 環境管理系統認證。

(2)通過 ISO 50001 能源管理系統認證。

(3)通過 ISO 27001 資訊安全系統認證。

2. 全興資源再生股份有限公司

(1)通過 ISO 9001:2015 新版品質管理系統認證。

(2)通過 ISO 14064-1:2006 溫室氣體盤查標準認證。

(3)通過 ISO 14001:2015 環境管理系統認證。

(三)電梯供應商

1. 崇友實業股份有限公司：

(1)通過 ISO 9001:2015 新版品質管理系統認證。

(2)通過 ISO 14001:2015 環境管理系統認證。

(3)通過 OHSAS 18001:2007 職安衛管理系統認證。

(4)通過 CNS 15506:2011(TOSHMS)職安衛管理系統認證。

(5)通過 IECQ(QC 08000)有害物質流程管理系統認證。

2. 富士達股份有限公司：

(1)通過 ISO 45001:2018 職業安全衛生管理系統認證。

(2)通過 ISO 9001:2015 新版品質管理系統認證。

(3)通過 ISO 14001:2015 環境管理系統認證。

(4)通過 VDI4701 歐盟電梯能源效率標章(5A 等級)。

二、環境永續：積極要求供應商應致力於環境永續，為所處環境盡一份心力。

(一)鋼筋材料供應商

1. 沛波鋼鐵股份有限公司：

(1)溫室氣體排放：期望可達政府 2050 年淨零碳排之目標。

(2)節能措施：每月定期檢討用水、用電、用油及原料耗損情形。

(3)廢棄物管理：推行垃圾分類及回收可利用資源；妥善處理廢棄鋼鐵。

(4)水資源管理：加強設備維護保養，保證設備完好率，減少存放、運輸等過程中，因操作不當而產生的跑氣、冒水或漏液之現象。加強人員培訓，增強事故防範意識。

2. 東和鋼鐵企業股份有限公司高雄廠：

(1)節能減碳環保綠工廠：

A. 水處理設備：生產設備所使用之冷卻水系統，均由水處理回收循環再利用，符合環保機關規定，並具有排放許可及各水處理相關證照，水處理能力每日 19000 噸。

B. 特高壓變電所：日本川崎重工提供，採用最先進西門子電力監控系統，符合台電節約能源限電管控之要求，並獲得特優惠之電價，且設有電力改善及防止污染設備，電力傳輸採用華新麗華之電纜電線傳導線路，以及透過光纖傳輸網路。

(二)混凝土材料供應商

1. 亞東預拌混凝土股份有限公司：取得財團法人台灣建築中心高性能綠建材三種標章規格、獲得台灣淨零行動聯盟頒發「淨零標章」認證、取得綠混凝土(H 類)產品，榮獲內政部建築研究所「再生綠建材標章」等。

2. 全興資源再生股份有限公司：提升能源使用效率及使用對環境負荷衝擊低之再生物料、減少產品與服務之資源及能源消耗、減少污染物、有毒物及廢棄物之排放，並應妥善處理廢棄物、增進原料或產品之可回收性與再利用、使可再生資源達到最大限度之永續使用、延長產品之耐久性、增加產品與服務之效能、統計溫室氣體排放量、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等之政策。

(三)電梯供應商

1. 崇友實業股份有限公司：量化節能管理目標、綠色採購、架設太陽能板發電設備。

2. 富士達股份有限公司：加入聯合國所提倡的「聯合國全球盟約 UNGC」、致力打造「SDGs、CSR、ESG」的組織、物料高度配合環境規範遵守 EN code、改善物流方式減低對環境的負荷、保育及維護海洋資源舉辦淨灘活動等。
- 三、勞動人權及職業安全衛生：積極要求供應商打造友善職場環境，並重視勞動人權、職業安全衛生。

(一)鋼筋材料供應商

1. 沛波鋼鐵股份有限公司：提供安全與健康的工作環境、杜絕不法歧視且確保工作機會均等、禁用童工、協助員工維持身心健康及工作生活平衡、營造樂於溝通的環境，建立開放型管理模式、禁止強迫勞動、支持運動產業等措施。
2. 東和鋼鐵企業股份有限公司高雄廠：職場人權保障、禁止強迫勞動、提供定期健康檢查、性別友善職場環境、反歧視、反騷擾等措施。

(二)混凝土材料供應商

1. 亞東預拌混凝土股份有限公司：提供安全與健康的工作環境、杜絕不法歧視且確保工作機會均等、協助員工維持身心健康及工作生活平衡等措施。
2. 全興資源再生股份有限公司：關懷弱勢族群、禁用童工及非法外勞、消除各種形式之強迫勞動、消除僱傭與就業歧視等、提供有效及適當之申訴機制、提供員工安全與健康之工作環境、對員工定期實施安全與健康教育訓練、定期舉辦健康講座、不定期舉辦有益身心健康活動等措施。

(三)電梯供應商

1. 崇友實業股份有限公司：職場人權保障、禁止強迫勞動、健康安全職場、尊重結社自由和集體談判權、個人資料保護、協助員工維持身心健康及工作生活平衡、人權政策宣導、成立崇友文教基金會等措施。
2. 富士達股份有限公司：參加聯合國所提倡的「聯合國全球盟約 UNGC」、支持並尊重國際公認的人權、確保不從事損害人權的活動、支持結社自由及切實承認集體談判權、消除一切形式的強制勞動、確實廢除童工、消除就業和職業方面的歧視、鼓勵開發與推廣環境友善的科技等措施。

註 7：上市公司氣候相關資訊

項目	執行情形
1. 敘明董事會與管理階層對於氣候相關風險與機會之監督及治理。	<p>董事會：</p> <p>本公司之董事應盡善良管理人之注意義務，督促企業實踐永續發展，並隨時檢討其實施成效及持續改進，以確保永續發展政策之落實，本公司針對營運活動所產生之經濟、環境及社會議題，應由董事會授權高階管理階層處理，並向董事會報告處理情形。</p> <p>推動永續發展委員會：</p> <p>委員會之執行長負責統合公司治理、永續發展相關議題及推行，透過各部會協調與合作，將永續策略與氣候行動議題落實在產品、營運及價值鏈管理上，並將結果報告至委員會主任及副主任委員。</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>主管機關積極推動永續，多項的政策法規導致公司金錢及時間成本額外增加，如出具永續報告書、溫室氣體盤查之相關成本等。但此屬不可抗力之義務，在財務上增加之成本，公司僅能再樽節各項費用，以避免損益遭侵蝕太多。</p> <p>因氣候變遷導致原料供應商無法即時出貨，進而影響到工程進度產生缺料的風險。公司在採購原物料，不會僅有單一供應商，會嘗試與不同但品質穩定的供應商配合，爾當有缺料之風險產生時，可以有緊急供貨之供應商，以保工程進度不受影響。極端氣候也可能造成在工程施作上之風險，如致災性暴雨等，因工地都屬露天，若工程因雨天而致無法施工，為確保工程品質，雖只能暫緩，但在工地維護上可以確保已施工的範圍及工作者不受災害影響，此就關乎公司施工品質的維持。</p>
3. 敘明極端氣候事件及轉型行動對財務之影響。	<p>財務衝擊類型: 課徵碳費使得營運成本增加。</p> <p>環境部於 2024 年 8 月 29 日發布「碳費收費辦法」及「自主減</p>

	<p>量計畫管理辦法」，並公告「碳費徵收對象溫室氣體減量指定目標」，完成碳費制度三項配套子法，同時宣布我國正式邁入碳定價時代。為讓碳費徵收對象有足夠的時間評估及規劃至2030年可達成減量目標，並且提出自主減量計畫，我國碳費自114年起開徵，114年排放量正式納入碳費徵收計算；115年起，收費對象依據114年排放量及適用的費率進行繳費。碳費的課徵將使公司營運成本上升，且上游承包商若有為了碳中和額外支出成本，其成本也會反映在與我方的合約之中。</p>
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。	1. 風險類型辨識與分析由各部門權責主管負責，在部門職權範圍內運用各項資訊，判斷潛在風險事件的發生可能性及其對公司的影響程度。
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。	<p>2. 公司考量現行內部控制措施是否能防範風險，提供後續評估與應變策略的依據。風險監控與回應要求各部門主管持續監控部門業務中的風險。</p> <p>3. 定期向高階管理階層報告，若發現重大風險或可能危及公司財務及營運的情況，應立即呈報並討論採取適當的回應措施。</p> <p>4. 風險報告與揭露則是公司定期（每年至少一次）向董事會報告風險狀況，並檢視風險管理程序的執行情況，確保風險管理工作落實並為管理層提供參考依據。</p>
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。	<p>因應「氣候緊急狀態」下氣候變遷挑戰所衍生轉型契機，本公司期許帶領客戶邁向低碳綠色經濟轉型，以減緩氣候衝擊。為具體實踐並暢行永續之路，本公司積極推動相關事務，訂定綠色管理策略目標、展開各項專案並執行綠色管理與成效評估，落實保護地球環境之目的。</p> <p>本公司落實目標溫室氣體盤查為首要任務：</p> <p>短期目標：每年碳排放量逐步減少，並於2028年度取得確信。</p> <p>中期目標：每年綠電使用量逐步增加、人均用水量逐步減少。</p> <p>長期目標：逐步邁向淨零碳排，以達成環境永續的榮景。</p>
7. 若使用內部碳定價作為規劃工具，應說明價格制定基礎。	<p>目前本司尚未使用內部碳定價之機制。</p> <p>未來會先鑑別公司內部應受到碳排放管制的對象，將不同的部門別劃分歸納，擬針對這些管制對象進行排碳量的盤查之數據資料，再參考同業之碳費或碳稅做法，進行碳稅課徵。</p>
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。	<p>近幾年全球面臨極端氣候所帶來的衝擊，考驗著每家企業的應變能力。公司配合政府推動的減碳計畫，著手檢視、規劃並調整公司減少溫室氣體排放、廢棄物處理及水資源之運用。建設業向鋼筋、水泥等廠商進貨，而此些供應商屬第一階段的碳排大戶，公司在面臨供應商篩選時，亦增加檢視供應商製成是否減少排碳，此些足跡亦會疊加至建設業總碳排上。</p> <p>本公司並非直接生產鋼筋水泥的產業，而是使用者，在尚未研擬出興建減碳製程前，公司目前可著手於採購減碳原物料，以減少整體排碳量。惟因為供應商有投入減碳製程的成本，相對也會反應在價格上，而導致公司興建成本拉高。主管機關亦宣導期望各企業能不將此成本轉嫁給消費者，善盡企業永續及善良經營，但在綜合考量公司營運及配合主管機關要求，從最低限度去著手逐步到位，才是公司對於綠色企業的理想路徑。</p>
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>本公司依金融監督管理委員會2022年3月發布之「上市櫃公司永續發展路徑圖」，本公司屬實收資本額50億元以下之公司，個體公司(即母公司)應於第三階段適用溫室氣體盤查(即2026年完成盤查，2028年完成查證)，將依主管機關發布之參考指引及相關規定，持續控管溫室氣體盤查及查證揭露時程之完成情形。</p>

(六) 履行誠信經營情形及與上市上櫃公司誠信經營守則差異情形及原因：

評估項目	運作情形			與上市上櫃公司誠信經營守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
一、訂定誠信經營政策及方案 (一) 公司是否制訂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) 本公司為落實誠信經營政策，已訂定「誠信經營守則」、「道德行為準則」及「誠信經營作業程序及行為指南」，以為本公司之董事、經理人、受僱人、受任人或實質控制者依循。誠信經營相關規範均依規定董事會通過、公開資訊觀測站公告，並揭露於公司網站。所有董事及經營階層均已落實相關規定。	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) 本公司訂定之「誠信經營作業程序及行為指南」，在防範不誠信行為方面，涵蓋事項列舉如下： 1. 提供或接受不正當利益之認定標準。 2. 提供合法政治獻金之處理程序。 3. 提供正當慈善捐贈或贊助之處理程序及金額標準。 4. 對業務上獲得之機密及商業敏感資料之保密規定。 5. 對涉有不誠信行為之供應商、客戶及業務往來交易對象之規範及處理程序。 6. 發現違反企業誠信經營守則之處理程序。 7. 對違反者採取之處分。 8. 建立內部及外部人員舉報方式及視窗。 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，已採行防範措施。	無重大差異。
(三) 公司是否於防範不誠信行為方案內明訂作業程序、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) 本公司訂定之「道德行為準則」及「誠信經營作業程序及行為指南」已明訂相關作業程序列為指南、違規之懲戒及申訴制度。所有規定均以EIP通知全體員工，相關規定置放於公司網路供員工隨時調閱。公司月會已佈達相關規定，並定期實施教育訓練，要求員工遵守，已落實執行。	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) 本公司秉持公平、透明與誠信原則進行商業活動，與他人簽訂契約時，於契約加強誠信條款相關規定，並由法務人員審查相關條款。	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	
(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) 本公司由董事會議事單位負責執行企業誠信經營及運作。由董事會議事單位每季定期向董事會進行相關報告。	無重大差異。
(三) 公司是否制定防止利益衝突政策、提供適當陳述管道，並落實執行？	✓		(三) 「誠信經營守則」、「道德行為準則」及「誠信經營作業程序及行為指南」明訂所有董事或經理人應盡善良管理人之注意義務，督促公司執行業務時防止不誠信行為。董事會於審查議案時若有利益衝突，應說明並迴避等，相關規定均已落實執行無誤。	無重大差異。
(四) 公司是否為落實誠信經營已建立有效的會計制度、內部控制制度，並由內部稽核單位依不誠信行為風險之評估結果，擬訂相關稽核計畫，並據以查核防範不誠信行為方案之遵循情形，或委託會計師執行查核？	✓		(四) 為落實誠信經營所建立之有效會計與內部控制方面，本公司對具較高不誠信行為風險之營業活動，已建立並遵循有效之會計制度及內部控制制度，不得有外帳或保留秘密帳戶，並隨時檢討，俾確保該制度之設計及執行持續有效。本公司內部稽核單位依規定訂定稽核計畫，定期查核前項制度遵循情形，並作成稽核報告提報董事會。此外，透過年度內控自評，本公司內部各部門及子公司，均必須自我檢視內部控制制度設計及執行之有效性。	無重大差異。
(五) 公司是否定期舉辦誠信經營之內、外部之教育訓練？	✓		(五) 本公司於員工月會每年定期舉辦誠信經營之內部教育訓練，並請董事、經營階層參加外部相關教育訓練。	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？	✓		(一) 為防範不誠信行為發生，「誠信經營作業程序及行為指南」鼓勵內部及外部人員檢舉不誠信行為或不當行為，依其檢舉情事之情節輕重，依人事辦法予以獎勵。	無重大差異。
(二) 公司是否訂定受理檢舉事項之調查標準作業程序、調查完成後應採取之後續措施及相關保密機制？	✓		(二) 公司訂有「誠信經營作業程序及行為指南」如有相關案件依此辦法處理。案件調查完成後採取之後續措施：經查確有不法違規事證，如涉及行政責任者，將依規定議處；如涉及法律責任者，將檢具相關事證，移請檢調單位偵辦或提起刑事訴訟。	無重大差異。
(三) 公司是否採取保護檢舉人不因檢舉而遭受不當處置之措施？	✓		(三) 「誠信經營作業程序及行為指南」第二十一條規定相關調查標準作業程序、保密機制及保護檢舉人不因檢舉而遭受不當處置措施。	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	
四、加強資訊揭露 公司是否於其網站及公開資訊觀測站，揭露其所訂誠信經營守則內容及推動成效？	✓		「誠信經營守則」、「道德行為準則」、「誠信經營作業程序及行為指南」相關內容，已揭露於公司投資人服務網站(網址: http://www.hsinbaba.com.tw/) / 「公司治理」/ 公司治理/ 公司重要規章。另依規定於公開資訊觀測站公告之。董事、經營階層及公司員工遵循誠信經營守則為其本分，推動至今並無違反相關規定情事。若有違反誠信經營之規定時，除依「員工獎懲辦法」規定簽報懲處，另於公司內部網站公告揭露。	無重大差異。
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：除對建立檢舉管道與違反誠信經營規定之獎勵制度依薪工作業-員工獎懲管理辦法執行外，其他無特別差異。				
六、其他有助於瞭解公司誠信經營運作情形之重要資訊： <ol style="list-style-type: none"> 1. 本公司訂定之「誠信經營作業程序及行為指南」中，已明確定義不道德及不當行為。另參照「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，訂定明確標準及相關規範。 2. 為落實誠信經營，訂定具體檢舉及獎勵制度，受理單位調查標準作業程序等相關規定。 3. 本公司已於員工月會宣達，往來廠商將定期開會並佈達公司相關經營決心及政策等，另於公司網站於利害關係人及投資人窗口設立相關檢舉信箱及連絡窗口。 				

(七)其他足以增進對公司治理運作情形之瞭解的重要資訊，得一併揭露：

1. 風險管理政策及風險衡量標準之執行情形等資訊詳閱本年報：伍、財務狀況及經營結果之檢討分析與風險事項之六、風險事項分析及評估。
2. 本公司訂定之公司治理相關規章，羅列如下：
 - (1)內部重大資訊處理作業程序：規範本公司重大資訊管理及揭露之依據。設置發言人及代理發言人，所有對外重要訊息均由其審閱後對外公告。內部重大資訊若有洩漏情事，規定呈報單位及處理程序等。
 - (2)防範內線交易之作業管理程序：規範適用本作業人員(本公司之董事及經理人及依公司法第二十七條第一項規定受指定代表行使職務之自然人；持有本公司之股份超過百分之十之股東；基於職業或控制關係獲悉消息之人；喪失前三款身分後，未滿六個月者；從前四款所列之人獲悉消息之人)，另就重大消息成立時點、訊息公開18小時內，內線交易之禁止，及重大消息公開流程、異常通報措施、異常情形之報告訂定相關程序。
 - (3)關係企業相互間財務業務相關作業規範：為健全本公司與關係企業間之財務業務往來，防杜關係企業間之進銷貨交易、取得處分資產、背書保證及資金貸與等事項有非常規交易、不當利益輸送情事，訂定本作業規範。
 - (4)規範全體同仁行為道德準則規範於「道德行為準則」、「誠信經營作業程序及行為指南」、「防範內線交易之作業管理程序」等。
3. 董事會成員及重要管理階層之規劃接班計畫：

本公司「公司章程」明定董事之選舉全面採候選人提名制度，並於「公司治理實務守則」及「董事選舉辦法」明定董事會成員組成應考量多元化，並就公司本身運作、營運型態及發展需求擬訂多元化方針，包括但不限於基本條件與價值、專業知識技能等兩大面向之標準。持續進行董事繼任計畫，建置董事人選資料庫：

- (1)與本公司核心價值相符，並具備有助於公司經營管理的專業知識與技能。
- (2)具有與本公司所營業務相關之產業經驗。
- (3)預期該成員之加入，能為公司持續提供一個有效、協同、多元性且符合公司需求的董事會。
- (4)為達到公司治理之理想目標，整體董事會專長面向需包含營運判斷能力、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。
- (5)本公司董事候選人名單的甄選過程皆符合相關資格審查與規範，以確保當董事席次產生異動時，能有效鑑別及選出合適的新任董事人選。

本公司同時明定「董事會績效評估辦法」，藉由績效評估之衡量項目，包括公司目標與任務之掌控、職責認知、營運之參與、內部關係經營與溝通、專業職能與進修、內部控制及具體意見表述等，以確認董事會運作有效，與評定董事績效表現，以作為日後遴選董事之參考。

4. 重要管理階層之接班計畫及運作：

本公司之重要管理階層(含總經理)負責組織內相關經營管理業務，各管理層級設有職務代理人。重要管理階層除應具備卓越的工作能力外，價值觀念要與公司相符，人格特質必須包括誠信正直，重承諾、創新及贏得客戶信任。

本公司為培育重要管理階層及其職務代理人，結合公司與部門目標提供相關培訓(內訓或外訓)，輔助管理階層人員提升其專業知識及技能。

本公司除處級總經理外，其餘中高階主管尚有10餘名，負責組織內相關業務，除以工作輪調與外派方式，使其了解並學習各單位職務內容外，亦透過會議來討論並培養管理之技能。也透過落實職務代理人之機制，培養中階主管處理事務之能力，避免公司產生人力斷層。公司亦定期執行員工績效考核，透過平時觀察及績效評估，了解各員工特色、可強化之處、個人發展需求及公司期望等，該考核結果亦可作為日後接班人選參考資料庫之一，使各主管都有機會成為接班人的重要人選。

本公司開發處相關之部門別原編列在建設處，為使各經理人能更發揮長才並相互輪調單位，故108年增設開發處，並於108年聘任陳顯宗擔任開發處總經理。

原建設處總經理張宏圖，於109年3月董事會通過，晉升為公司總經理另兼任建設處總經理。

原董事長特助黃湘允，於111年3月董事會通過，晉升為公司開發處副總經理。

5. 經理人參與公司治理進修訓練情形

職稱	姓 名	進修日期	進修課程名稱	進修時數	合計時數	主辦單位(註)
稽核室經理	李其鴻	113.06.05	資訊治理與內控內稽(個資、營業秘密保護與人工智慧)	6	12	A
		113.09.02	營運系統稽核之聚焦與跨循環及作業之整合	6		A
財會部副理	許宸如	113.8.22 113.8.23	發行人證券商證券交易所會計主管持續進修班	12	12	B

註：A 係為中華民國內部稽核協會。

B 係為財團法人中華民國會計研究發展基金會。

(八) 內部控制制度執行狀況

1. 內部控制聲明書：請參閱公開資訊觀測站。查閱路徑如下：

公開資訊觀測站>單一公司>公司治理>公司規章/內部控制>內控聲明書公告

2. 委託會計師專案審查內部控制者，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. 股東常會重要決議事項及執行情形

會議日期	會議名稱	重大決議事項	執行情形
113.06.18	股東會	1. 通過承認本公司民國 112 年度營業報告書及財務報表案。	已完成。
		2. 通過承認本公司民國 112 年度盈餘分配案。	訂定 113/9/8 為除息基準日，並於 113/9/30 發放完成。(每股配發現金股利 5.6142537 元)。
		3. 通過本公司擬與關係人簽訂「台北市北投區崇仰段二小段 544-1、545、546、547、548、548-1 及 548-2 地號」之合建案。	已完成。
		4. 通過資本公積轉增資發行新股案。	訂定 113/9/16 為除權基準日，並於 113/10/31 發放完成。(每股配發股票股利 0.2177868 元)。
		5. 通過本公司擬與巴森營造股份有限公司簽訂龍中段之建築新建工程合約案。	已於 113 年 6 月 18 日完成簽約。
		6. 通過本公司擬與巴森營造股份有限公司簽訂龍華段之建築新建工程合約案。	已於 113 年 6 月 18 日完成簽約。
		7. 解除本公司新任董事及其代表人競業行為之限制案。	已完成。

2. 董事會之重要決議

會議日期 會議屆次	會議名稱	重 大 決 議 事 項	附 註
113.03.13 第二十一屆第5次	董事會	1. 通過 112 年度員工及董事酬勞分派案。 2. 通過 112 年度營業報告書及財務報表案。 3. 通過出具本公司「112 年度內部控制制度聲明書」案。 4. 通過本公司 113 年度會計師之委任及報酬案。 5. 通過本公司簽證會計師之獨立性及適任性評估案。 6. 通過本公司擬與關係人簽定「台北市北投區崇仰段二小段 544-1、545、546、547、548、548-1 及 548-2 地號」之合建案。 7. 通過本公司擬發行國內第二次無擔保轉換公司債案。 8. 通過召集本公司 113 年股東常會相關事宜。	-
113.05.07 第二十一屆第6次	董事會	1. 通過 112 年度盈餘分配案。 2. 通過資本公積轉增資發行新股案。 3. 通過本公司 113 年度第一季之合併財務報表審議案。 4. 通過修訂本公司內部控制制度總則暨內部稽核實施細則案。 5. 通過修訂本公司「審計委員會組織規程」案。 6. 通過修訂本公司「董事會議事規則」案。 7. 通過本公司高雄龍中段合建案改由本公司擔任起造人，自地自建方式推案。 8. 通過本公司與百分之百持股之子公司，增加資金借貸額度案。 9. 通過本公司擬與巴森營造股份有限公司簽訂龍中段之建築新建工程合約案。 10. 通過本公司擬與巴森營造股份有限公司簽訂龍華段之建築新建工程合約案。 11. 通過解除本公司董事及其代表人競業行為限制案。 12. 通過修正本公司 113 年股東常會相關事宜案(新增議案)。	-
113.06.18 第二十一屆第7次	董事會	1. 通過本公司擬與新北市三重區仁信段地主合建分屋案。	-
113.08.12 第二十一屆第8次	董事會	1. 通過本公司 113 年度第二季之合併財務報表審議案。 2. 通過本公司擬為子公司江城建設股份有限公司「台南市北區小北段 2015、2016 及 2017 地號」合建案之建築融資續約，提供背書保證案。 3. 通過本公司之子公司江城建設股份有限公司擬與巴森營造股份有限公司簽定「台南市北區小北段 1050 及 2012 地號」建築新建追加工程合約案。	-
113.11.05 第二十一屆第9次	董事會	1. 通過本公司 113 年第三季之合併財務報表審議案。 2. 通過擬訂本公司 114 年內部稽核年度計劃案。 3. 通過修訂本公司「公司治理實務守則」案。 4. 通過本公司擬發行國內第三次無擔保可轉換公司債案。	-
113.12.24 第二十一屆第10次	董事會	1. 通過本公司 114 年度營運計畫及預算案。 2. 通過增訂本公司「永續資訊管理作業辦法」案。 3. 通過修訂本公司「審計委員會組織規程」案。 4. 通過修訂本公司「防範內線交易之管理作業程序」案。	-

會議日期 會議屆次	會議名稱	重 大 決 議 事 項	附 註
114.03.12 第二十一屆第11次	董事會	1. 通過 113 年度員工及董事酬勞分派案。 2. 通過 113 年度營業報告書及財務報表案。 3. 通過 113 年度盈餘分配案。 4. 通過資本公積發放現金案。 5. 通過出具本公司「113 年度內部控制制度聲明書」案。 6. 通過修訂本公司核決權限表案。 7. 通過本公司 114 年度會計師之委任及報酬案。 8. 通過本公司簽證會計師之獨立性及適任性評估案。 9. 通過修訂本公司「公司章程」案。 10. 通過子公司江城建設(股)公司董事、監察人指派代表人案。 11. 通過本公司擬與巴森營造股份有限公司簽訂新北市三重區仁信段 128 地號之建築新建工程合約案。 12. 通過召集本公司 114 年股東常會相關事宜。	-

(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有紀錄或書面聲明：無。

四、簽證會計師公費資訊

單位：新台幣仟元

會計師事務所名稱	會計師姓名	會計師查核期間	審計公費	非審計公費	合計	備註
安永聯合會計師事務所	陳政初 李芳文	113.01.01- 113.12.31	2,680	822	3,502	非審計公費主要係稅務簽證、移轉訂價查核、營業稅直扣法查核及代墊費用。

五、更換會計師資訊：無。

六、公司之董事長、總經理、負責財務或會計事務之經理人，最近一年內曾任職於簽證會計師事務所或其關係企業者，應揭露其姓名、職稱及任職於簽證會計師所屬事務所或其關係企業之期間：無。

七、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 10%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

單位：股

職 稱 (註1)	姓 名	113 年度		當年度截至 114 年 4 月 27 日止	
		持有股數 增(減)數	質押股數 增(減)數	持有股數 增(減)數	質押股數 增(減)數
董事長 及大股東	辰龍投資(股)公司(註2)	785,544	(1,450,000)	(1,650,000)	0
	董事長代表人：黃炯輝	0	0	0	0
董 事	捷偉投資有限公司	55,428	0	0	0
	董事代表人：黃湘允	929,964	(925,000)	1,059,000	1,595,000

董 事	世京投資有限公司	26,093	0	0	0
	董事代表人:林沛珍	(7,919)	0	0	0
董 事	世京投資有限公司	26,093	0	0	0
	董事代表人:曾韻梅	0	0	0	0
獨立董事	王秀蘭	0	0	0	0
獨立董事	張妍臻	0	0	0	0
獨立董事	顏聰玲	0	0	0	0
開發處總經理	陳顯宗	0	0	0	0
開發處 副總經理	黃湘允	929,964	(925,000)	1,059,000	1,595,000
總管理處 副總經理	黃秀媚	(980)	0	0	0
財務長	李鎮宇	0	0	0	0
業務部協理	王秉逸	0	0	0	0
財會部協理	張晴雅	0	0	0	0
會計主管	許宸如	(2)	0	0	0

註1：持有公司股份總額超過百分之十股東應註明為大股東，並分別列示。

註2：為持股10%以上大股東。

(二)董事、經理人及大股東股權移轉之相對人為關係人者：無

(三)董事、經理人及大股東股權質押之相對人為關係人者：無

八、持股比例占前十名之股東，其相互間之關係資料：

114年4月27日

姓名 (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3)		備註
	股數	持股比率	股數	持股比率	股數	持股比率	名稱	關係	
辰龍投資股份有限公司	36,938,622	40.87%	0	0%	0	0%	捷偉投資有限公司；黃湘允；黃子恬；黃湘元	負責人為其二親等及一親等以內親屬	
辰龍投資股份有限公司 代表人：黃炯輝	0	0%	0	0%	0	0%			
黃湘允	7,740,187	8.56%	0	0%	0	0%	辰龍投資股份有限公司；黃子恬；黃湘元	負責人為其一親等及二親等以內親屬	
黃子恬	7,673,559	8.49%	0	0%	0	0%	辰龍投資股份有限公司；捷偉投資有限公司；黃湘允；黃湘元	負責人為其一親等及二親等以內親屬	
黃湘元	7,582,852	8.39%	0	0%	0	0%	辰龍投資股份有限公司；捷偉投資有限公司；黃湘允；黃子恬	負責人為其一親等及二親等以內親屬	
捷偉投資有限公司 代表人：黃湘允	2,722,831	3.01%	0	0%	0	0%	辰龍投資股份有限公司；黃子恬；黃湘元	負責人為其一親等及二親等以內親屬	
世京投資有限公司 代表人：林沛珍	1,281,807	1.42%	0	0%	0	0%	無	無	
世京投資有限公司 代表人：曾韻梅									

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3)		備註
	股數	持股比例	股數	持股比例	股數	持股比例	名稱	關係	
匯豐(台灣)商業銀行股份有限公司受託保管三菱UFJ摩根士丹利證券公司一證券交易單	871,000	0.96%	0	0%	0	0%	無	無	
史勝彰	827,788	0.92%	0	0%	0	0%	無	無	
王治國	616,094	0.68%	0	0%	0	0%	無	無	
王婷瑛	442,323	0.49%	0	0%	0	0%	無	無	

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：持股比例之計算係指分別以自己名義、配偶、未成年子女或利用他人名義計算持股比例。

註3：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。

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	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
江城建設(註)	20,100,000	100%	0	0	20,100,000	100%

註：係公司採用權益法之投資。

參、募集情形

一、資本及股份

(一) 股本來源：

114 年 4 月 28 日

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
56.01	10	30,000	300,000	30,000	300,000	現金	—	擴充設備
82.08	10	243,000,000	2,430,000,000	207,255,272	2,072,552,720	盈餘資本公積轉增資	—	核准日期：83.05.26
83.08	10	358,000,000	3,580,000,000	271,811,700	2,718,117,000	盈餘資本公積轉增資	—	文號：(83)台財證(一)第
84.08	10	358,000,000	3,580,000,000	290,838,519	2,908,385,190	現金、盈餘資本公積轉增資	—	擴充設備、償還借款
91.12	10	358,000,000	3,580,000,000	93,000,000	930,000,000	盈餘資本公積轉增資	—	減資彌補虧損
99.12	10	358,000,000	3,580,000,000	18,000,000	180,000,000	盈餘資本公積轉增資	—	減資彌補虧損
100.06	10	358,000,000	3,580,000,000	30,000,000	300,000,000	私募現金增資	—	充實營運資金、償還借款
101.10	10	358,000,000	3,580,000,000	31,020,000	310,200,000	盈餘資本公積轉增資	—	文號：金管證字第
102.08	10	358,000,000	3,580,000,000	70,000,000	700,000,000	盈餘資本公積轉增資	—	文號：金管證字第
106.11	10	358,000,000	3,580,000,000	74,566,421	745,664,210	盈餘資本公積轉增資	—	核准日期：106.09.26
107.09	10	358,000,000	3,580,000,000	83,343,981	833,439,810	盈餘資本公積轉增資	—	核准日期：107.08.08
113.06	10	358,000,000	3,580,000,000	83,374,221	833,742,210	可轉換公司債轉換	—	核准日期：113.06.05
113.10	10	358,000,000	3,580,000,000	85,816,216	858,162,160	資本公積發行新股 可轉換公司債轉換	—	核准日期：113.10.16
113.11	10	358,000,000	3,580,000,000	90,376,358	903,763,580	可轉換公司債轉換	—	核准日期：113.11.08

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	90,376,358	267,623,642	358,000,000	上市股票

(二) 主要股東名單：

股權比例達 5%以上之股東或股權比例占前十名之股東名稱、持股數額及比例

114 年 4 月 27 日

主要股東名稱\股份	持有股數	持股比例(%)
辰龍投資股份有限公司	36,938,622	40.87
黃湘允	7,740,187	8.56
黃子恬	7,673,559	8.49
黃湘元	7,582,852	8.39
捷偉投資有限公司	2,722,831	3.01
世京投資有限公司	1,281,807	1.42

主要股東名稱\股份	持有股數	持股比例(%)
匯豐(台灣)商業銀行股份有限公司受託保管三菱UFJ摩根士丹利證券公司—證券交易單	871,000	0.96
史勝彰	827,788	0.92
王治國	616,094	0.68
王婷瑛	442,323	0.49

(三) 公司股利政策及執行狀況：

1. 股利政策：

依本公司公司章程規定，本公司年度決算如有盈餘，應先提繳稅款，彌補累積虧損，分配如下：

- ①、提列百分之十為法定盈餘公積，但法定盈餘公積已達公司實收資本額時，不在此限。
- ②、視公司營運需要及法令規定酌提列或迴轉特別盈餘公積。
- ③、餘併同累積未分配盈餘，由董事會擬具盈餘分配議案，提請股東會決議分配之。

本公司股利政策係配合目前及未來發展計畫、投資環境、資金需求及國內外競爭狀況，考量永續經營及長遠發展並兼顧股東利益，本公司每年度股利分配總額不低於當年度可供分配盈餘之百分之五為原則，其中現金股利不低於全部股利之百分之五。董事會得依當時整體營運狀況調整該比例，並提請股東會決議之。

本公司授權董事會得以三分之二以上董事之出席，及出席董事過半數之決議，將應分派股息及紅利之全部或一部，以發放現金之方式為之，並報告股東會。

2. 113 年度稅後淨利新台幣 571,979,249 元，提列法定盈餘公積新台幣

57,197,925 元，當年度可供分配盈餘新台幣 514,781,324 元，並經 114/03/12 董事會已決議通過分派現金股利新台幣 514,781,324 元，該分派金額已佔當年度可供分配盈餘為 100%。除 100% 分配當年度盈餘給股東外，亦自超過票面金額發行股票所得溢額之資本公積中提撥新台幣 72,665,003 元。

本公司近幾年之盈餘分配案皆已落實維護股東權益，將本公司營運利潤回饋股東。

3. 預期股利政策將有重大變動之說明：無。

(四) 本次股東會擬議之無償配股對公司營業績效及每股盈餘之影響：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：

依本公司修訂之章程規定，本公司年度如有獲利，提撥員工酬勞不低於百分之一，董事酬勞不高於百分之五。但公司尚有累積虧損時，應預先保留彌補數額，再依前述比率提撥。

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，若與估列數有差異時之會計處理：

本期之員工及董事酬勞實際配發金額若與估列數有差異時依會計估計變動處理，於次一年度調整入帳。

3. 董事會通過 113 年度配發員工及董事酬勞等情形：

- (1) 以現金或股票分派之員工酬勞及董事酬勞金額。若與認列費用年度估列金額有差異者，應揭露差異數、原因及處理情形：無差異。

單位：新台幣元

	<u>現金員工酬勞</u>	<u>現金董事酬勞</u>
114年3月12日董事會 決議配發現金金額	\$ 7,074,871	\$ 14,149,740
113年度財務報表 認列金額	<u>7,074,871</u>	<u>14,149,740</u>
差異數	<u>\$ 0</u>	<u>\$ 0</u>

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

- (3) 考慮擬議配發員工及董事酬勞後之設算每股盈餘：不適用。

4. 前一年度員工及董事酬勞之實際配發情形（包括配發股數、金額及股價）、其與認列員工酬勞及董事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。

二、公司債辦理情形：

(一)公司債辦理情形：

公司債種類	國內第三次無擔保轉換公司債	
發行(辦理)日期	114 年 2 月 27 日	
面額	新臺幣 100,000 元整	
發行及交易地點	臺灣	
發行價格	依票面金額十足發行	
總額	新臺幣柒億元整	
利率	票面利率 0%	
期限	自發行日起算三年	
保證機構	不適用	
受託人	元大商業銀行股份有限公司	
承銷機構	國泰綜合證券股份有限公司	
簽證律師	翰辰法律事務所 邱雅文律師	
簽證會計師	安永聯合會計師事務所 陳政初會計師、李芳文會計師	
償還方法	除本轉換公司債之持有人(以下簡稱「債券持有人」)依本辦法第十條轉換為本公司普通股或依本辦法第十八條行使賣回權，及本公司依本辦法第十七條提前贖回，或本公司由證券商營業處所買回註銷者外，本公司於本轉換公司債到期時之翌日起七個營業日內，按債券面額之104.5678%(實質收益率1.50%)將債券持有人持有之本轉換公司債以現金一次償還。	
未償還本金	新臺幣柒億元整	
贖回或提前清償之條款	請參閱國內第三次無擔保轉換公司債發行及轉換辦法	
限制條款	請參閱國內第三次無擔保轉換公司債發行及轉換辦法	
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 力	截至年報刊印日已轉換(交換或認股)普通股、海外存託憑證或其他有價證券之金額	不適用
	發行及轉換(交換或認股)辦法	不適用
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	請參閱本次轉換公司債發行公開說明書第 63-83 頁	
交換標的委託保管機構名稱	不適用	

(二)轉換公司債資料：國內第三次無擔保轉換公司債於 114 年 2 月 27 日正式發行，發行時轉換價格為 111.8 元。其原可於 114 年 05 月 28 日起，開始接受申請轉換為該公司普通股，惟因辦理股東常會作業事宜，原 114 年 05 月 28 日開始轉換延後至 114 年 6 月 25 日後開始轉換。

三、特別股辦理情形：無。

四、海外存託憑證辦理情形：無。

五、員工認股權憑證辦理情形：無。

六、限制員工權利新股辦理情形：無。

七、併購或受讓他公司股份發行新股辦理情形：無。

八、資金運用計畫執行情形：

本公司截至年報刊印日之前一季止，前各次發行或私募有價證券尚未完成或最近三年內已完成且計畫效益尚未顯現者如下：

(一)113 年度國內第三次無擔保轉換公司債

1.計畫內容及資金來源

(1)主管機關核准日期及文號：金融監督管理委員會 113 年 12 月 10 日金管證發字第 1130365302 號。

(2)計畫所需資金總額：新臺幣 17,557,063 仟元。

(3)資金來源：

①發行國內第三次無擔保轉換公司債 7,000 張，每張面額新臺幣 10 萬元，依面額十足發行，發行總面額為新臺幣 700,000 仟元，發行期間三年，票面年利率 0%，採詢價圈購方式辦理公開承銷。

②如本次發行之無擔保轉換公司債未足額發行，導致資金不足時，其差額以自有資金或銀行借款支應。

③其餘本計畫所需資金 16,857,063 仟元將以自有資金或銀行借款支應。

(4)計畫項目及資金運用進度

①本次計畫之總資金運用計畫

計畫項目	預定完成日期	所需資金總額	預定資金運用進度																單位：新臺幣仟元				
			113 年度				114 年度				115 年度				116 年度					117 年度			
			第三季(含)以前	第四季	第一季	第二季	第三季	第四季	第一季	第二季	第三季	第四季	第一季	第二季	第三季	第四季	第一季	第二季		第三季	第四季		
高雄「龍中段」案	117 年第四季	5,949,027	1,614,280	25,500	51,050	80,220	80,220	91,220	147,000	151,000	159,000	167,000	270,262	291,264	353,258	399,908	408,258	414,860	624,865	619,862			
高雄「龍華段」案	117 年第四季	3,872,090	21,213	8,316	51,050	42,250	62,250	95,250	145,000	145,000	152,000	158,000	268,000	290,755	304,875	343,875	405,875	438,875	480,310	459,196			
台南「府府城-君子樓」案	115 年第三季	6,902,534	4,306,534	180,000	300,000	300,000	300,000	270,000	306,000	466,000	474,000	—	—	—	—	—	—	—	—	—			
屏東「幸福依印象-豐收區」案	114 年第二季	833,412	521,007	104,102	98,402	109,901	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—			
合計		17,557,063	6,463,034	317,918	500,502	532,371	442,470	456,470	598,000	762,000	785,000	325,000	538,262	582,019	658,133	743,783	814,133	853,735	1,105,175	1,079,058			

② 本次籌資之資金運用計畫

計畫項目	預定完成日期	所需資金總額	預定資金運用進度						
			114 年度			115 年度			
			第一季	第二季	第三季	第四季	第一季	第二季	
支付營建工程款—「龍中段」案	115 年第三季	184,000	—	20,000	20,000	20,000	40,000	40,000	44,000
支付營建工程款—「龍華段」案	115 年第三季	116,000	—	16,000	20,000	20,000	20,000	20,000	20,000
支付營建工程款—「欣府城-君子樓」案	115 年第三季	350,000	50,000	50,000	50,000	50,000	50,000	50,000	50,000
支付營建工程款—「幸福欣印象-豐收區」案	114 年第二季	50,000	—	50,000	—	—	—	—	—
合計		700,000	50,000	136,000	90,000	90,000	110,000	110,000	114,000

單位：新臺幣仟元

(5)歷次變更計畫內容、變更原因、變更前後效益及變更計畫提報股東會之日期：無。

2.執行情形

單位：新臺幣仟元

計畫項目	截至 114 年第一季執行狀況			進度超前或落後之原因及改進計畫
支付營建工程款— 「龍中段」案	支用金額	預定	—	本公司因於 114 年 2 月收足債券款項後隨即投入營建工程款，故截至 114 年第一季止，各建案實際執行進度皆較預定進度提前，另各建案皆尚在興建階段未完工，後續將依實際工程進度支付各該建案之營建工程款，尚無重大異常情形。
		實際	2,130	
	執行進度	預定	0.00%	
		實際	1.15%	
支付營建工程款— 「龍華段」案	支用金額	預定	—	
		實際	756	
	執行進度	預定	0.00%	
		實際	0.65%	
支付營建工程款— 「欣府城-君子樓」案	支用金額	預定	50,000	
		實際	131,510	
	執行進度	預定	14.29%	
		實際	37.57%	
支付營建工程款— 「幸福欣印象-豐收區」案	支用金額	預定	—	
		實際	16,500	
	執行進度	預定	0.00%	
		實際	33.00%	
合計	支用金額	預定	50,000	
		實際	150,896	
	執行進度	預定	7.14%	
		實際	21.56%	

3.計畫效益之評估

本公司本次募集資金新臺幣 700,000 仟元於 114 年 2 月收足債券款項後，擬於 114~115 年間依工程進度陸續支應高雄市鼓山區「龍中段」、「龍華段」案、台南市北區「欣府城-君子樓」案及屏東縣長治鄉「幸福欣印象-豐收區」等建案之營建工程款，其預計分別將於 117 年第四季、117 年第四季、115 年第三季及 114 年第二季完工交屋，採全部完工法認列收入，預計於個案完工後可分別挹注營業收入 8,551,480 仟元、4,799,358 仟元、11,037,450 仟元及 974,433 仟元暨個案營業毛利分別為 3,144,543 仟元、1,177,198 仟元、4,834,166 仟元及 203,703 仟元。此外，本次透過募集資金用以支應營建個案之款項，有助於提升本公司資金來源之穩定性及降低營運風險，並可避免增加銀行借款致獲利遭到侵蝕，對公司整體營運發展應有正面助益。

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：

(1) 營建收入：合建、購地自建、不動產開發等等相關業務。

(2) 租金收入：出租投資性不動產。

2. 所營業務之營業比重：

單位：新台幣仟元

年度 項目	112 年度		113 年度	
	金額	比例(%)	金額	比例(%)
營建收入	3,727,750	100.00	4,374,442	100.00
租金收入	165	0.00	170	0.00
合計	3,727,915	100.00	4,374,612	100.00

3. 公司目前之商品(服務)項目：

本公司主要商品為集合式住宅及店鋪大樓，113 年度除有舊案曉陽明莊園、欣世代-世紀館透天別墅區持續過戶順銷之外，113 年度主要營收及獲利貢獻來自欣時代及欣府城-一品樓兩個預售新案，順利交屋並開始認列收入，使得 113 年度營業收入較去年同期成長 17.35%。

4. 計劃開發之新商品(服務)：

近年來政府不斷限縮土建融額度，利率走勢也朝升息方向移動，故公司整體推案及購地策略，因應政府政策，除以六都重劃區土地且就業需求強勁之區域外，也開始考量其他縣市精華區域開發。不僅考量購地自建，也同時推動合建案或危老重建案，以最有效率的資金運用方式，來推動公司的業績及產品規劃。

整體市場仍為首購及首換的剛性需求，故公司主流產品仍以 2 房、2+1 房及 3 房為主推格局，並採用雙衛浴設計，增加購屋者在生活上之便利性及實用性。未來也考量精華商業區地段，推出住商混合式大樓或純商辦大樓之產品，利用良好的區位及完善規畫設計格局，加上住商進出動線區隔的方式，讓相關產品更升級，增加市場接受度。

(二)產業概況

1. 產業之現況與發展

近年來國內房市所面臨的總體經營環境及政府政策面影響，主要是經濟成長率未如預期、房貸利率逐漸攀升、各部會打炒房力道尚未趨緩所致；惟高通膨下國內民眾仍將不動產視為避險投資標的，以及科技業者自用設廠需求仍在，加上國內房價維持易漲難跌的格局，讓房市表現不至於出現明顯修正。因時代及產業變遷，新經濟學理論中，過度升息抑制投資，也可能造成就業機會縮減，故如何在升息及經濟成長中，找到一個均衡點

，為政府正在思考的問題。

2. 產業上、中、下游之關聯性

房地產市場上游主要為土地和建材，土地供應來源主要為私有地之地主透過出售或合建方式釋出，另亦透過都市更新重新開發老舊地區的土地。建材部份除鋼筋混凝土外，隨新科技研發，如環保科技綠建材等運用比例亦逐漸提高。下游主要為代銷及仲介商等，近幾年數位行銷也逐漸躍升為主要媒體通路。



資料來源：產業價值鏈資訊平台

3. 產品之各種發展趨勢

(1)不動產交易相關法令漸趨周全，以及土地取得日益困難，除以自建或與地主合建等方式開發個案，未來土地開發可朝多元化方向進行，如地上權設定、參與都市更新計劃政策、土地信託、委建、並積極與同業採取策略聯盟開發，取得所需儲備土地等方式籌劃進行。

(2)隨著國人所得逐漸提高，購屋者對房屋之需求不僅只著重實用性、安全性，對居住環境、地區生活機能、外觀設計、格局、建材設備品質等方面日趨講究，故智慧建築、低碳建築、休閒住宅、銀髮住宅、綠色住宅、科技住宅等多元化商品應運而生，以滿足不同階層客戶之需求，未來建築品牌及客戶滿意度也成為衡量競爭力的重要指標，產品之規劃將朝向多元化、人性化及精緻化發展。

4. 競爭情形

房地產屬於在地市場，故相較其他產業，建設公司在整體市場中互相競爭情形並不明顯，主係因房地產依照產品類型、消費者需求偏好、座落區位等因素劃分成不同市場，亦有不同之目標客群，雖同區域內建案具有競爭性質，然各建商爰依照自身評估規劃與優勢，依照不同建材、坪數及地點等因素，選擇目標市場與客群，故無法有效區分產品之競爭性，且不因公司營收或市占率多寡而對市場造成影響。

(三)技術及研發概況

以建設公司來說，本公司在規劃、設計及建材設備等領域，投入大量人力、財力及物力，將使本公司個案能獲得更多客戶青睞，使產品在市場更具競爭力。惟建築開發事業主要從事房屋興建與銷售業務，按建築法令規定，建設業不得從事營造業務，故本公司之相關營造工程須發包予合格之營造廠商承攬，本身並不從事營造工程之建造，故於組織架構中並未設有建設業之研發部門。

(四)長、短期業務發展計畫

本公司目前在高雄、台北、新北、桃園及台南等五都不動產市場，皆已建立非常良好的口碑。未來公司將繼續朝全國性建設公司方向邁進，讓公司有溫度的建築理念，推廣至全台灣。目前直轄市僅台中尚未進駐，不過前進中台灣，一定是公司未來推案之目標。本公司經營團隊持續以穩健務實精神，不斷強化軟硬體，注重質與量的提升，不論在規劃設計或售服客服，都以客戶需求為出發點。公司董事、管理團隊及全體員工一直朝著提供更優質服務的方向邁進，讓公司成為國家及消費者共同認證之全國性優質企業。

(1)短期發展計畫

嚴格控管工期及成本，解決市場缺工缺料問題，積極銷售成屋及預售個案，持續推出優質預售個案，增加消費者認同度。

(2)長期計畫

- ①公司品牌方面：貫徹公司「專業、快樂、幸福」之經營理念，創造出「聰明設計、傑出工藝、幸福生活」的最佳產品。
- ②土地開發方面：針對買斷、合建、危老重建、聯合開發、BOT、都市更新等各種不同方式進行評估開發，並審慎評估投入觀光飯店、商辦大樓等等的可行性，以維持穩定獲利。
- ③產品規劃方面：強化產品規劃設計能力，以人性化為考量，讓使用者達最大需求滿足為目的。
- ④行銷策略方面：採取傳統口碑行銷及網路科技行銷並重策略，強化企劃文宣深度與廣度，以確實掌握市場脈動，達成銷售目標，借用客戶口碑行銷，增加市場認同度及品牌價值。
- ⑤客戶服務方面：維持優良售後服務制度，專業客服人員搭配樓管人員即時服務，不斷提升客戶滿意度，建立公司品牌形象。

二、市場及產銷概況

(一)市場分析

1. 公司主要商品(服務)之銷售(提供)地區

單位：新台幣仟元

項目 \ 年度	112 年度		113 年度	
	金額	比率(%)	金額	比率(%)
內銷	3,727,915	100.00	4,374,612	100.00

2. 市場占有率

房地產市場屬於在地市場，較其他行業而言，建設公司在整體市場中競爭關係並不明顯，主要競爭行為為相同區位之建案間，而各建案間之商品規劃及客群考量不盡相同，難以區分產品競爭性且不因公司市占率多寡對市場造成太大的影響。

3. 市場未來之供需狀況與成長性

房地主要目的為居住使用，而家戶則為住宅之基本單位，故家戶之變化將反映未來需求及供給之增減，而房地成交金額多仰賴金融機構融資，新承作購屋放款及利率之變動亦引導購屋者之需求意願。此外，購屋者之決策直接影響房市發展，若看好未來房市，將使購屋者釋放需求；反之，若看壞房市，則降低購買需求或延後消費。

台灣整體房市剛性需求持續湧現，南北市場首購族及換屋族的產品，不論成屋或預售個案皆出現看屋人潮。在產品設計及坪數規劃，符合市場需求，且價格達到民眾購買力所能負擔。因首購及產品定位正確之下，首購及換屋產品在一年至兩年內個案都可順利完銷。不論成屋或預售個案，可見不動產除了是生活所必需，也是消費者心中最具保值性的資產。

建設產業面臨嚴重缺工缺料，土地價格又不斷上漲，政府應該針對工料及土地價格做出有效的應對政策，以穩定物價及房價，而非一味以限縮及抽銀根方式，來限制新屋市場供給。如真能杜絕土地投機炒作，工料供給無虞，不動產開發商都非常樂意，以相對優質的品質，提出合理價格讓消費者能安心置產，使房地產業更健全發展，讓認真經營之業者創造更好的口碑，回饋市場及消費者。

目前政府採取之打房政策，已造成國內房市產生疑慮，全國同業聯合向政府建言，打投機炒作必須對症下藥，千萬別重傷產業，誤傷火車頭工業之不動產相關業者或限制實質購屋需求者。不動產一直是消費者最渴望的需求，生活必需之居住實質需求，且兼具資產保值效用，讓全民實現有土斯有財的願望。

4. 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. 充實之營運資金及靈活籌資工具運用。
- B. 具前瞻優越之土地開發能力。
- C. 嚴謹的設計規劃產品並符合市場需求。
- D. 高品質之工程保障。
- E. 專業的經營團隊。
- F. 完善的客戶服務。
- G. 卓越的執行力。
- H. 開發規模經濟效益彰顯。

(2)發展遠景之有利因素、不利因素與因應對策

有利因素：

- A. 以家戶單位平均人口數而言，實質購屋需求強烈。
- B. 高通膨低利率的總體環境，突顯房地產保值效果。
- C. 科技大廠回台擴廠，帶動就業市場，房市需求強勁。
- D. 基礎建設帶動區域發展。
- E. 政府大力推動都市更新與危險老舊建築物加速重建方案。

不利因素：

- A. 央行採取限縮政策，限制不動產開發商融資額度及購屋者貸款成數及利率，預計央行以調升存款準備率方式，增加不動產相關貸放資金成本。

因應對策：

多元財務規劃，增加融資管道，嚴格控管資金運用，提升資金調度效率。審慎評估開發案件，提出合理之投報分析與定價，加強內部管理，以節省支出，嚴格控管工班品質，確保如期完工。輔以創新行銷方式，提升銷售率，縮短銷售期間，增加營運資金周轉率。

- B. 精華土地取得不易，地主不願讓利出售。

建築所需投入成本主要為土地與建材兩大生產要素，然台灣地狹人稠且高度都市化，精華地區之土地開發已趨近飽和，若有政府或地主釋出土地時，往往造成建商瘋狂搶標收購。在競爭激烈的情況下，土地取得成本不斷推升，甚至一地難求。而隨著石油價格回穩、消費性產品及新興市場的需求，國際原物料價格揚升。其中有關建築所需建材如水泥、砂石、油漆及鋼筋等價格持續走高，加上國內

勞動薪資提高，面臨專業技術勞工缺工問題，因而墊高成本。總體來看，土地取得不易與成本的提高將損及建商獲利，成為房地產發展之不利因素

因應對策：

土地為建設業最主要且基本之生產原料，而土地具有不增性及不移性。台灣地區地狹人稠且相對密集於六都當中，在各建商積極開發下，精華與有價值地區已趨近飽和，再者近年因政府政策大面積國有地不再釋出，造成一地難求之困境，故土地稀少價高造成公司成本提高。本公司將持續培養敏銳之土地開發能力，除自行開發土地亦有合建方式取得具競爭之土地，加速市場行銷結果回報，充分分析土地價值，以作為土地開發政策的依據。

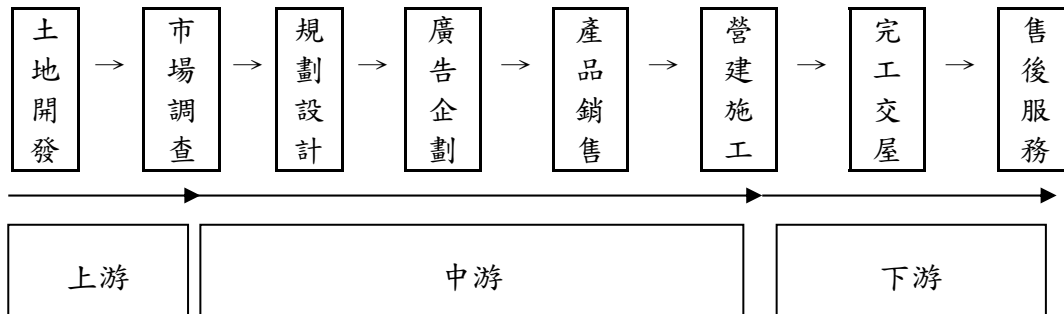
(二) 主要產品之重要用途及產製過程

1. 主要產品之重要用途

主要產品項目	重要用途
營建收入	興建透天、大樓住宅、興建辦公室大樓

2. 主要產品之產製過程

本公司目前主要以興建住宅為主，未來不排除興建辦公大樓或觀光商務飯店，以興建住宅及銷售來看，完整過程如下：



(三) 主要原料之供應狀況

因為建設公司本身委由營造公司來興建，主要為規劃設計個案，發包給營造相關廠商，故以產業上下游所接觸到的關聯廠商及原料(土地)相關情形列示如下。

項目	供應來源	貨源狀況
土地(上游)	國內	整體穩定
營造廠(中游)	國內	穩定
建築師(中游)	國內	穩定
水保技師(中游)	國內	穩定
土木技師(中游)	國內	穩定
代銷公司(中游)	國內	穩定
物管公司(下游)	國內	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. 本公司及子公司最近二年度進貨總額百分之十以上之客戶：

單位：新台幣仟元

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	巴森營造	399,388	60	實質關係人	巴森營造	1,226,738	99	實質關係人	巴森營造	544,762	100	實質關係人
2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3	其他	264,670	40	無	其他	7,246	1	無	其他	814	0	無
	進貨淨額	664,058	100		進貨淨額	1,233,984	100		進貨淨額	545,576	100	

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。
 註2：於編製合併財務報表時，合併企業間交易業已沖銷。
 註3：截至年報刊印日前，上市或股票已在證券商營業處所買賣之公司如有最近期經會計師查核簽證或核閱之財務資料，應並予揭露。

2. 本公司及子公司最近二年度銷貨總額百分之十以上之客戶

單位：新台幣仟元

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	其他	3,727,915	100	無	其他	4,374,612	100	無	A 君	42,165	52	無
									B 君	16,836	21	無
									C 君	11,408	14	無
									D 君	10,823	13	無
									其他	43	0	無
	銷貨淨額	3,727,915	100		銷貨淨額	4,374,612	100		銷貨淨額	81,275	100	

註：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。

三、最近二年度及截至年報刊印日止從業員工分析

113 年 12 月 31 日

年 度		112 年度	113 年度	113 年至 4 月 28 日 (註)
員 工 人 數	管 理 人 員	23	33	22
	技術(研究)人員	4	3	3
	作 業 員	68	135	79
	合 計	95	171	104
平 均 年 歲		37.26	37.70	38.54
平 服 務 年 均 資		3.61	3.00	3.52
學 歷 分 布 比 率	碩 士	6.38%	7.02%	5.77%
	大 專	80.85%	76.02%	76.92%
	高 中	12.77%	15.79%	15.38%
	高 中 以 下	0%	1.17%	1.93%

註：應填列截至年報刊印日之當年度資料。

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及處分之總額：

本公司目前所營業務為建設事業，個案興建委託營造公司以包工包料或包工不包料方式承攬，除施工環境及廢棄物由承包商負責外，建案營建工程均由專業營造公司監造管理，本公司負監督之責。

廠商若有違反主管機關相關規定，概由廠商負責。

本公司最近年度及截至年報刊印日止並無因污染環境所受損失及處分之情事。

(二) 因應對策：

為減少環境污染，本公司要求工程營造期間專責營造公司應符合環保規範，並要求進行相關防範措施，列舉如下：

1. 噪音防治：

- (1) 要求施作廠商使用低噪音工法。
- (2) 要求承包商整修舊機具、定期保養機具。
- (3) 要求作業人員於裝卸材料及工具時，控制撞擊噪音。
- (4) 高噪音機具之使用時間及地點進行管理。

2. 空氣污染防治：

- (1) 廢棄物定點置放並定期運棄。
- (2) 建物四周搭設防護網，防止塵土飛揚及沙石墜落。
- (3) 僱工清理基地排水溝，並於工程車輛出場時，進行路面清潔作業，保持水溝順暢維護四周環境衛生。
- (4) 工地物料堆置、裸露地表及營建工地結構體施工架（鷹架）外緣，採行有效抑制粉塵之防制設如覆蓋防塵布、防塵網等。
- (5) 營建工程進行期間，於營建工地內之車行路徑，採行下列有效抑制

粉塵防制設施如鋪設鋼板、鋪設混凝土、鋪設瀝青混凝土、鋪設粗級配等。

3. 水汙染防治：

- (1) 於施工前，檢具削減計畫，報經當地環保機關核准。
- (2) 於開挖面或堆置場所，鋪設足以防止雨水進入之遮雨、擋雨及導雨設施。
- (3) 設置沉砂池，收集及處理初期降雨及洗車平臺之廢水。
- (4) 採用雨、汙水分流系統，減少汙水量、回收雨水收集再回收利用。

4. 廢棄物防治：

- (1) 開工前提報廢棄物清運計畫，報經當地環保機關核准。
- (2) 依規定清運所有剩餘土石方、廢棄物，並於完工後申請解除列管。
- (3) 隨時維持工地清潔，將一般廢棄物存放置指定地方統一清運。

5. 其他：

依規定於工區設置安全圍籬、標示牌(營建工程空氣污染防制費徵收管制編號、工地負責人姓名、電話及當地環保機關公害檢舉電話號)。

(三) 可能之環保支出：無。

五、勞資關係

(一) 員工福利制度

1. 各項員工福利措施與其實施狀況：

本公司及子公司為營造和諧勞資關係、照顧員工身心健康、利潤分享及凝聚員工向心力，致力於健全各項員工福利措施，其實施狀況說明如下：

- (1) 依法成立職工福利委員會，並於每月提撥福利金，由福委會每年訂定福利工作計畫及不定期辦理各項活動，如國內外旅遊活動、三節禮品、年終聚餐、年中聚餐、生日禮金、生育禮金、婚喪喜慶等各項福利補助。
- (2) 公司之員工福利措施：年節獎金、個案獎金、員工分紅、勞健保、團體保險、員工健檢、員工購屋優惠、生育、婚喪喜慶補助等福利措施。另依勞基法制定給薪之年假、病假、產假、陪產假、生理假、家庭照顧假等。

2. 進修、訓練與其實施狀況：

本公司為提昇人力資源素質與發展優勢，於新進員工到職時即實施新進人員職前引導教育訓練；另不定期指派相關員工參加外部教育訓練或利用月會針對全體員工實施內部教育訓練，針對員工生涯規劃及專業技能作完整培訓計畫，以期達到培訓專業人才，進而提高管理績效並有效開發及利用人才。本公司 113 年度派員外訓之進修、訓練情形如下：

教育訓練類別	內部教育訓練		外部教育訓練	
	人次	時數	人次	時數
內部控制制度相關訓練	147	441	5	30
財稅制度相關訓練	0	0	7	11

資訊系統教育訓練	65	130	1	8
法令制度相關訓練	900	4,950	1	3
工作改善教育訓練	924	5,544	20	60
公司治理及永續發展	756	4,158	19	87.5
其他	960	17,280	0	0
誠信經營之教育訓練	86	86	0	0
合計	3,838	32,589	53	199.5

3. 退休制度與其實施情形：

本公司配合法令規定，按月為民國 94 年 7 月以後新進員工及選擇適用新制退休金條例之原有員工提繳每月工資 6%至勞保局退休金個人帳戶，同時繼續為選擇適用舊制退休金辦法之原有員工及選擇適用新制退休金辦法之原有員工的舊制保留年資，按原員工退休辦法退休金給付標準計算提撥適額之退休準備金至銀行專戶。

4. 員工權益維護措施：

(1)本公司均依勞基法及各項勞動法規執行員工管理政策，並隨時依據法令更新內部管理規定，以確保員工權益。

(2)建立各項員工定期溝通機制，確保員工瞭解公司各項營運方針：本公司利用每月月會，報告公司營運近況與相關措施，並利用電子公告即時傳達各項事務，以利員工瞭解公司狀況。

(3)本公司另設立員工申訴信箱，以維護員工權益。

(二) 最近年度截至年報刊印日止，公司因勞資糾紛所受損失：本公司無勞資糾紛訴訟，故無損失。

(三) 目前及未來可能發生之估計金額與因應措施：本公司提供舒適安全之工作環境，相關福利制度、員工溝通管道均為完善，且本公司勞資關係一向和諧，皆無勞資糾紛訴訟之產生，故估計目前及未來應無發生勞資糾紛訴訟而有損失之虞。

六、資通安全管理

(一) 資訊安全風險管理架構

為提升資通安全管理，由資訊部門主管及同仁執行「資通安全管理單位」相關職務，定期評估資通安全風險、檢討資通安全政策及落實宣導。

教育訓練如下：

日期	資安宣導主題	每回時數
113/01/09	如何判斷電腦中毒	0.5 小時
113/02/20	電子郵件詐騙	
113/03/12	防止網路釣魚	
113/04/09	內部視訊會議存檔或教育訓練影片外留	
113/05/14	如何分辨詐騙簡訊	

113/06/11	公共場所 WIFI 的危險性	
113/07/09	常見的資訊安全威脅有哪些	
113/08/13	小心使用二維修碼(QR Code)	
113/09/10	密碼設定原則	
113/10/09	針對 AI 風險防範事宜	
113/11/12	公共場所 USB 充電站注意事項	
113/12/10	強化社交工程攻擊防範意識	

(二) 資訊安全管理機制

1. 遵循法令訂定相關資通安全管理規章，對本公司資訊資產提供適當的保護措施，以確保其機密性、完整性、可用性及法律遵循性。
2. 定期評估各種人為及天然災害對本公司資訊資產之影響，並訂定重要資訊資產及關鍵性業務之防災對策及災變復原計畫，以確保本公司業務持續運作。
3. 督導本公司同仁落實資通安全防護工作，建立資訊安全人人有責的觀念，提升各部門及人員對資通安全之認知。

(三) 資通安全管理政策

資訊安全管理機制以我國制定相關資訊法令為依規，制定內部資訊管理辦法，本公司分為三部份進行管理。

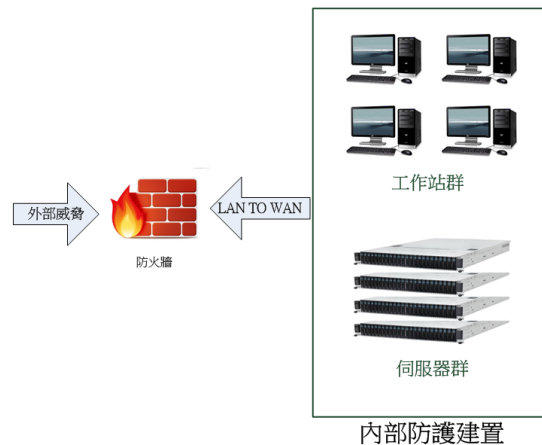
資通安全管理政策		
人員管理	依內控作業循環之電腦化資訊作業管理辦法	針對使用使用公司系統及資訊資源進行資訊安全審核及權限管理。
設備管制	依資訊作業管理辦法之設備設定安全作業	資訊設備需先進行掃毒及防毒安裝，並設權限開放外接設備。
資安監控	定期監控資訊設備產出報表	依產出報表監控目前公司被攻擊情況進行防護設定修正。

計劃性的更新伺服器機群，並於定期檢討並調整更新細項。防護軟體採用雲端管理，可使地端被攻擊時，不受影響。不定期審視企業內、外環境可能產生之營運風險，並及早因應以降低風險及減輕損失，若是被攻破時，可於雲端重新建立地端防護點。

(四) 具體管理方案

全球資訊網路相互連結，使各項業務推動更加靈活與快速，但資安攻擊事件層出不窮，這些攻擊可能藉由大量連線癱瘓網路服務、使用電腦病毒或惡意程式影響資訊系統服務或窺探機密資料、透過社交工程竊取機密資料，也可能企業內部人員資安警覺不足，導致機密資料外洩。考量相關風險，本公司計劃性的更新伺服器機群，並於定期檢討並調整更新細項。防護軟體採用雲端管理

，可使地端被攻擊時，不受影響。不定期審視企業內、外環境可能產生之營運風險，並及早因應以降低風險及減輕損失，若是被攻破時，可於雲端重新建立地端防護點。



(五) 未來規劃

本公司提升伺服器底層作業系統安全性，防止底層系統破壞全部作業系統故障，並強化備份機制及災難演練。配合中華電信加強源頭防護，並定期檢討實事安全事件，進行提早因應。

- (1) 伺服器底層作業系統更新，提升底層安全性，避免底層故障使全作業系統無法運行。
- (2) 於 IPS 機房源頭防護，防止大量封包攻擊癱瘓網路連線。
- (3) 制定年度資訊安全災難演練，確認備份機制的完整性，並熟練被攻擊時如果快速重新建立。

(六) 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：無。

七、智慧財產管理計畫

本公司在跨足建設業後，全心投入不動產事業，並發展與不動產相關行業之經營。為維護並強化本公司的產業技術及努力成果，訂定智慧財產管理計畫。智慧財產管理範圍涵蓋：營業秘密與品牌商標等。訂定此管理計畫除可有效管理本公司智慧財產，亦能有效管理本公司對智慧財產的取得、維護與使用，藉以鞏固公司的智慧財產及提升與維持公司的品牌競爭力。並將執行情形每年至少一次向董事會報告。

(一) 營業秘密

營業秘密攸關到企業的競爭力，在管理營業秘密上為防止其外洩，公司針對每位員工均有簽署「員工保證書」及「切結書」，藉以確保員工不論於任職期間或是離職後，不會有將公司的任何資訊外洩於第三人之情況發生。為確保公司在市場上的競爭力，有關公司營業秘密的保護及存取，公司資訊部門均會定期檢視評估資通安全風險、定期提升及更新應用軟體與電腦硬體設備及對資

訊資產的保護措施。對外針對機房源頭保護，防止大量外部攻擊；對內針對不同部門及職員設置不同的存取及瀏覽之使用權限，亦每個月對全體員工進行資訊安全宣導及教育訓練。

(二)品牌商標

品牌需要長時間的經營，客戶及廠商的反饋亦是對企業形象塑造非常重要的一環。商標是最能直接辨識的一種標識，公司自跨足建設業後即申請註冊專用商標，藉以保障商標的法律效益。派有同仁留意其專用期限，並於到期前申請延展以維護公司權利。

●欣巴巴之商標圖案(如下圖)經至智慧財產局商標檢索系統查詢，本次專用期限至：123/11/15。



113 年執行情形

1. 本公司每月均會向全體員工進行資訊安全宣導及教育訓練，藉以加強員工保護企業營業秘密。
2. 資訊部門定期更新及升級主機防火牆與相關硬軟體設備。
3. 原商標於 113/11/15 到期，已申請延長至 123/11/15。
4. 最近一次董事會報告日期為 113 年 12 月 24 日第二十一屆第十次董事會。

八、重要契約

契約性質	當事人	契約起訖日期	主要內容	限制條款
營建合約	巴森營造	開工日~工程完竣驗收日	屏東縣長治鄉復興段 525 地號	無
營建合約	巴森營造	開工日~工程完竣驗收日	台南市北區小北段 2000、2000-1、2000-2、2008 及 2008-1 地號等 5 筆	無
營建合約	巴森營造	開工日~工程完竣驗收日	高雄市鼓山區龍中段 67 地號	無
營建合約	巴森營造	開工日~工程完竣驗收日	高雄市鼓山區龍華段一小段 50、51、98、103 地號	無
子公司營建合約	巴森營造	開工日~工程完竣驗收日	台南市北區小北段 2015、2016 及 2017 地號	無
子公司營建合約	巴森營造	開工日~工程完竣驗收日	台南市北區小北段 1050 及 2012 地號	無
合建分售	江城建設(子公司)	111.02.07~個案完銷日	台南市北區小北段 2015、2016 及 2017 地號	無
合建分售	江城建設(子公司)	111.02.07~個案完銷日	台南市北區小北段 1050 及 2012 地號	無

契約性質	當事人	契約起訖日期	主要內容	限制條款
合建分售	(非本公司關係人)	111.05.23~個案完銷日	屏東縣長治鄉復興段 525 地號	無
合建分售	潘雅蓉	112.06.28~個案完銷日	高雄市鼓山區龍華段一小段 50、51、98 及 103 地號	無
合建分售	潘雅蓉	113.06.18~個案完銷日	台北市北投區崇仰段二小段 544-1、545、546、547、548、548-1 及 548-2 地號	無
合建分屋	(非本公司關係人)	113.06.18~個案完銷日	新北市三重區仁信段 128 地號	無
長期借款契約	中租迪和股份有限公司	111.08.26~115.08.15	土地融資額度抵押或擔保：台南市北區小北段 2000、2000-1、2000-2、2008 及 2008-1 地號等 5 筆	無
長期借款契約	中租迪和股份有限公司	113.08.09~115.08.09	建築融資額度抵押或擔保：台南市北區小北段 2000、2000-1、2000-2、2008 及 2008-1 地號等 5 筆	無
長期借款契約	中租迪和股份有限公司	111.07.04~115.07.15	土地融資額度抵押或擔保：台南市北區小北段 2015、2016 及 2017 地號	無
子公司長期借款契約	中租迪和股份有限公司	111.08.04~116.07.15	建築融資額度抵押或擔保：台南市北區小北段 2015、2016 及 2017 地號	無
長期借款契約	臺灣土地銀行前鎮分行	113.05.14~118.05.14	土地融資額度抵押或擔保：龍中段土地	無
長期借款契約	台北富邦銀行	113.01.16~115.01.22	餘屋融資抵押或擔保：曉陽明餘屋	無
長期借款契約	高雄銀行屏東分行	112.05.31~115.05.31	建築融資額度抵押或擔保：屏東縣長治鄉復興段 525 地號	無

九、工作環境與員工人身安全之保護措施

(一)本公司提供所屬員工人身安全之保護措施：

1. 派駐工地人員，公司提供人員長袖制服及長褲、安全帽及安全鞋等，以保護員工人身安全。
2. 於建案現場聘任警衛人員，對工地人員、車輛進出進行管制。
3. 所屬建案以公司及各主次承包商為被保險人，投保營造綜合險(營造工程財物損失險、營造工程第三人意外責任險)、雇主意外責任險。
4. 為所屬員工辦理勞工保險、團體意外險及意外醫療險，並定期實施健康檢查。

(二)本公司建案工程係委由專業甲級營造廠為個案興建承造人，由營造廠執行下列業務：

1. 負責監督及控管施工所涉相關工地安全及品質維護等事務。
2. 訂定安全衛生守則，並設置領有勞安證照之勞安人員執行勞安檢查等業務。

3. 執行勞安教育訓練，並要求人員進場前，應閱讀並簽署「危害告知單」、「廠商勞工安全紀律承諾書」。
 4. 每日播放宣導職場安全廣播，提醒工作人員配戴安全帽、穿安全鞋、高架作業配掛安全帶等。
- (三)各建案之工程係採議價發包，工程承攬廠商於簽訂工程合約時，明確規範廠商：
1. 遵守勞工安全衛生相關法令。
 2. 簽訂「承攬工程工地安全衛生規章」，要求廠商所屬員工進入工地應配戴安全帽、使用電纜線應具良好絕緣效果、使用吊運機器設備不得超載超重等。
 3. 簽訂「勞安守則切結書」，要求承攬廠商遵守勞安守則所有規範，備齊相關安全防護配備如安全帽、安全帶等。

伍、財務狀況及經營結果之檢討分析與風險事項

一、財務狀況

單位：新台幣仟元

項目 \ 年度	113 年度	112 年度	差 異		
			金 額	百分比%	說明
流動資產	8,634,132	9,118,357	(484,225)	(5.31)	
不動產、廠房及設備	5,017	3,130	1,887	60.29	
使用權資產	13,952	19,167	(5,215)	(27.21)	
無形資產	22,278	22,221	57	0.26	
其他資產	267,607	267,660	(53)	(0.02)	
資產總額	8,942,986	9,430,535	(487,549)	(5.17)	
流動負債	5,985,776	7,094,871	(1,109,095)	(15.63)	
非流動負債	1,058,320	828,433	229,887	27.75	(註 1)
負債總額	7,044,096	7,923,304	(879,208)	(11.10)	
股本	903,763	833,439	70,324	8.44	
資本公積	261,639	43,883	217,756	496.22	(註 2)
保留盈餘(累積虧損)	733,488	629,909	103,579	16.44	
其他權益項目	—	—	—	—	
歸屬於母公司 業主權益總計	1,898,890	1,507,231	391,659	25.99	
說明：(變動達 20%以上，且金額達新台幣 10,000 仟元者)					
註1：係有增加長期借款所致。					
註2：資本公積增加，主係113年度發可轉債所致。					

二、財務績效

單位：新台幣仟元

項目 \ 年度	113 年度	112 年度	差異		
			金額	百分比%	說明
營業收入總額	4,374,612	3,727,915	646,697	17.35	
減：銷貨退回及折讓	-	-	-	-	
營業收入淨額	4,374,612	3,727,915	646,697	17.35	
營業成本	3,042,325	2,648,365	393,960	14.88	
營業毛利	1,332,287	1,079,550	252,737	23.41	(註 1)
營業費用	546,037	374,669	171,368	45.74	(註 2)
營業損益	786,250	704,881	81,369	11.54	
營業外收入及支出	(61,070)	(33,933)	(27,137)	(79.97)	(註 3)
繼續營業部門稅前損益	725,180	670,948	54,232	8.08	
所得稅費用	153,201	150,503	2,698	1.79	
繼續營業部門損益	571,979	520,445	51,534	9.90	
停業單位損益	-	-	-	-	
本期損益	571,979	520,445	51,534	9.90	
說明：（變動達 20%以上，且金額達新台幣 10,000 仟元者）					
註 1：營業毛利增加，主係「欣時代」及「欣府城-一品樓」完工過戶交屋並開始認列收入，以及各成屋持續順銷所致。					
註 2：營業費用增加，主係「欣時代」及「欣府城-一品樓」建案之銷售服務費增加使得推銷費用-廣告費增加所致。					
註 3：營業外支出增加，主係「欣時代」及「欣府城-一品樓」取得使照後，相關利息無法資本化，導致財務支出及營業外支出增加所致。					

三、現金流量

(一)現金流量變動分析：

單位：新台幣仟元

年 度 項 目	113 年度	112 年度	差 異	
			金 額	百分比%
營業活動之現金流入(出)	2,386,965	1,786,141	600,824	33.64
投資活動之現金流入(出)	(5,291)	(267,941)	262,650	98.03
融資活動之現金流入(出)	(1,216,399)	(1,495,845)	279,446	18.68

1. 營業活動之現金流入增加：主要係本期營收及獲利增加所致。

2. 投資活動之現金流出增加：主要係存出保證金較少所致。

3. 融資活動之現金流入減少：主要係本期新增短期借款所致。

(二) 未來一年現金流動性分析

單位：新台幣仟元

期初現金 餘額①	預計全年來自 營業活動淨現 金流量②	預計全年來自 投資活動淨現 金流量③	預計全年來自 籌資活動淨現 金流量④	預計現金剩餘 (不足)數額 ①+②+③+④	預計現金不足額之 補救措施	
					投資計畫	理財計畫
1,365,148	1,996,421	0	(1,647,033)	1,714,536	-	-

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及獲利或虧損之主要原因與其改善計畫及未來一年投資計畫

1. 轉投資政策

本公司轉投資政策係基於永續經營及營運成長性考量，並依主管機關訂定之「公開發行公司取得或處分資產處理準則」訂有「取得或處分資產處理程序」作為本公司進行轉投資事業之依據，以掌握相關之業務與財務狀況。

2. 最近年度轉投資事業獲利或虧損之主要原因及改善計畫

單位：新台幣仟元

轉投資事業	主要營業項目	113 年認列之投資損益	獲利或虧損之主要原因	改善計畫
江城建設	住宅及大樓開發銷售	159,713	113 年欣府城-一品樓完工入帳，故子公司江城建設呈現盈餘。	無

3. 未來一年投資計畫：本公司將依循公司經營策略，配合執行投資計畫。

六、風險事項分析及評估

(一)最近年度及截至年報刊印日止利率、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：

本公司及子公司截至年報刊印日止之銀行借款金額為新台幣 3,464,686 仟元，估計利率變動一碼對本公司年利息支出將增加約新台幣 8,662 仟元，公司會特別注意利率變動風險，並嚴控個案完工時程，在利率變動大時，儘量降低借款水位。另因本公司進銷皆以台幣計價，故匯率變動對本公司無重大影響。至於通貨膨脹，因本公司之產品為房屋，非消費性產品，故無重大影響，反而高通膨時代，購屋可保值，有機會增加購屋需求。

(二)最近年度及截至年報刊印日止從事高風險、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. 113 年度及截至年報刊印日止本公司及子公司並未從事高風險、高槓桿投資、亦未從事衍生性商品交易。

2. 截至 113 年度及截至年報刊印日止，本公司之子公司資金貸與他人實際動支餘額均為新台幣 133,500 仟元，貸出資金之公司為子公司江城建設股份有限公司，貸與對象為欣巴巴事業股份有限公司。

截至 113 年度及截至年報刊印日止，本公司之子公司為他人背書保證實際動支金額為新台幣 469,230 仟元及新台幣 489,805 仟元，背書保證者為子公司江城建設股份有限公司，背書保證對象為欣巴巴事業股份有限公司。

截至 113 年度及截至年報刊印日止，本公司為他人背書保證實際動支金額為新台幣 292,000 仟元及新台幣 422,500 仟元，背書保證者為本公司欣巴巴事業股份有限公司，背書保證對象為子公司江城建設股份有限公司。前述作業均依本公司及子公司之資金貸與他人作業程序及背書保證施行辦法辦理。

(三)未來研發計畫及預計投入之研發費用：本公司在規劃、設計及建材設備等領域，投入相當多資源，可說領先業界。惟建築開發事業主要從事房屋興建與銷售業務，按建築法令規定，建設業不得從事營造業務，故本公司之相關營造工程須發包予合格之營造廠商承攬，本身目前並不從事營造工程之建造，故並未設有建設業之研發部

門，暫無研發計畫及研發費用之產生。

(四)最近年度及截至年報刊印日止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：無。

(五)科技改變及產業變化對公司財務業務之影響及因應措施：無。

(六)最近年度及截至年報刊印日止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：短期無併購計畫，無相關風險。

(八)擴充廠房之預期效益、可能風險及因應措施：無。

(九)進貨或銷貨集中所面臨之風險及因應措施：無。

(十)董事、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及風險：無。

(十一)經營權之改變對公司之影響及風險：無。

(十二)訴訟或非訟事件，應列明公司及董事、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，應揭露其系爭事實、標的金額、訴訟開始日期、主要訴訟當事人及截至年報刊印日止之處理情形：無。

(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：請參閱公開資訊觀測站。查閱路徑如下：

公開資訊觀測站>單一公司>電子文件下載>關係企業三書表專區

二、最近年度及截至年報刊印日止，私募有價證券辦理情形：無。

三、其他必要補充說明事項：無。

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二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。

欣巴巴事業股份有限公司



董事長：辰龍投資股份有限公司



黃烱輝





股票代號 9906

欣巴巴事業股份有限公司

公司地址：高雄市前鎮區民權二路6號27樓(寶成企業大樓)

公司網址：<http://www.hsinbaba.com.tw>

公司電話：07-537-8899

公司傳真：07-537-7699

股東專線：07-536-1624