

股票代號：2538

 **基泰建設 114年度 年報**



最新作品「基泰圓山」立面示意

中華民國 115 年 5 月 28 日 刊 印

年報查詢網址：<http://www.keetai.com.tw/>

公開資訊觀測站：<http://mops.twse.com.tw/>

一、本公司發言人、代理發言人：

發言人姓名：紀鈞舜

職 稱：法務室主任

電 話：(02) 2383-0666

電子郵件信箱：kt104@thekeetai.com.tw

代理發言人姓名：林驛芯

職 稱：董事長室秘書

電 話：(02) 2383-0666

電子郵件信箱：kt104@thekeetai.com.tw

二、公司電話及地址：

地 址：台北市中正區衡陽路 51 號 10 樓

電 話：(02) 2383-0666

三、股票過戶機構：

名 稱：中國信託商業銀行代理部

地 址：台北市中正區重慶南路一段 83 號 5 樓

網 址：www.ctbcbank.com

電 話：(02) 6636-5566

四、最近年度財務報告簽證會計師：

會 計 師：林素雯、張巧穎

事務所名稱：安永聯合會計師事務所

地 址：台北市信義區基隆路一段 333 號 9 樓

網 址：www.ey.com/zh_tw

電 話：(02) 2757-8888

五、海外有價證券掛牌買賣之交易場所名稱及查詢該海外有價證券資訊之方式：
無。

六、公司網址

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

目 錄

壹、致股東報告書	1
一、114 年度營業報告	2
二、115 年度營業計劃概要	3
貳、公司治理報告	4
一、董事、監察人、總經理、副總經理、協理、各部門及分支機構主管資料	4
二、最近年度給付董事、監察人、總經理及副總經理等之酬金	9
三、公司治理運作情形	15
四、簽證會計師公費資訊	39
五、更換會計師資訊	39
六、公司之董事長、總經理、負責財務或會計事務之經理人，最近一年內曾任職於簽證會計師所屬事務所或其關係企業者	40
七、最近年度及截至年報刊印日止，董事、監察人、經理人及持股比例超過百分之十之股東股權移轉及股權質押變動情形	40
八、持股比例占前十名之股東，其相互間為關係人或為配偶、二親等以內之親屬關係之資訊	41
九、公司、公司之董事、監察人、經理人及公司直接或間接控制之事業對同一轉投資事業之持股數，並合併計算綜合持股比例	42
參、募資情形	43
一、資本及股份	43
二、公司債辦理情形	47
三、特別股辦理情形	49
四、海外存託憑證辦理情形	49
五、員工認股權憑證辦理情形	49
六、限制員工權利新股辦理情形	49
七、併購或受讓他公司股份發行新股辦理情形	49
八、資金運用計劃執行情形	49
肆、營運概況	50
一、業務內容	50
二、市場及產銷概況	53
三、最近二年度及截至年報刊印日止從業員工資料	60
四、環境支出資訊	60
五、勞資關係	61
六、資通安全管理	62
七、重要契約	63
伍、財務狀況及財務績效之檢討分析與風險事項	65
一、財務狀況	65
二、財務績效	66
三、現金流量	67

四、最近年度重大資本支出對財務業務之影響	68
五、最近年度轉投資政策、其獲利或虧損之主要原因、改善計畫及未來一年投資計畫	68
六、風險事項分析評估	68
七、其他重要事項	71
陸、特別記載事項	72
一、關係企業相關資料	72
二、最近年度及截至年報刊印日止，私募有價證券辦理情形	72
三、最近年度及截至年報刊印日止，子公司持有或處分本公司股票情形	72
四、其他必要補充說明事項	72
五、最近年度及截至年報刊印日止，發生證交法第三十六條第三項第二款所定對股東權益或證券價格有重大影響之事項	72

壹、致股東報告書

各位股東：

回顧114年的總體經濟情勢，全球經濟在復甦與調整之間持續前行，惟整體環境較前一年度更顯動盪。各國因經濟結構與政策差異，成長動能與通膨表現仍呈現分歧。除通膨壓力與利率政策持續影響市場外，關稅政策的不確定性升高，以及美伊地緣政治衝突升溫，對能源價格與全球供應鏈穩定帶來干擾，進一步增添企業經營之挑戰。儘管如此，在人工智慧（AI）與高效能運算需求持續帶動下，全球經濟仍展現一定韌性。

展望 115 年經濟情勢，國際政經局勢與地緣政治風險仍將持續牽動全球市場發展，特別是貿易政策調整與區域衝突可能帶來之不確定性，仍需審慎因應。然而，隨著人工智慧、高效能運算等新興科技應用持續深化，對我國半導體先進製程及伺服器相關供應鏈的需求可望維持穩健，預期將持續支撐外銷動能與製造業發展。

基泰大直新建工程工安意外後續處理已逐步進入收尾階段，本公司持續與鄰損戶進行協調並取得良好進展，各項工程亦依規劃穩定推進，將陸續完工交屋，整體營運表現穩步回升。114 年台灣房地產市場則呈現由熱轉穩的調整態勢，在前期政策效應逐步消化，以及金融監理措施持續發揮影響下，市場交易趨於理性，價格與成交量同步回歸穩健，整體產業朝向健康發展。

為因應總體經濟波動、國內不動產市場變化及政策環境之影響，本公司持續精進經營策略如下：(1)靈活調整產品定位，貼近市場需求變化。(2)審慎控管資金與負債結構，提升財務穩健度與資本運用效率。(3)積極推動綠能建築與智慧建築發展，掌握未來產業趨勢。(4)拓展多元營收來源，布局商業不動產、長期租賃及專業顧問服務等領域，分散經營風險。(5)持續強化品牌價值與市場信任，並深化與優質合作夥伴之策略聯盟，以提升整體競爭優勢。

本公司將持續秉持穩健經營與永續發展之理念，全體同仁齊心協力，積極應對外部環境之各項挑戰。我們期盼在 115 年持續提升經營績效，為股東創造更佳價值，以回饋各位長期以來的支持與信任，並以具體成果展現公司穩健成長之決心。

一、114 年度營業報告

(一) 營業計劃實施成果(合併財務報告)

單位：新台幣千元

項目 \ 年度	114年度	113年度	增(減)金額	變動比例 %
營業收入	298,724	983,496	(684,772)	(69.63%)
營業成本	49,240	653,660	(604,420)	(92.47%)
營業毛利	249,484	329,836	(80,352)	(24.36%)
營業費用	221,741	233,051	(11,310)	(4.85%)
營業利益	27,743	96,785	(69,042)	(71.34%)
營業外收入及支出	185,264	164,598	20,666	12.56%
稅前利益	213,007	261,383	(48,376)	(18.51%)
所得稅費用	59,325	8,825	50,500	572.24%
本期淨利	153,682	252,558	(98,876)	(39.15%)
本期其他綜合損益	(54,918)	(31,640)	(23,278)	73.57%
本期綜合損益總額	98,764	220,918	(122,154)	(55.29%)

(二) 預算執行情形：無。

(三) 財務收支及獲利能力分析：(合併財務報告)

單位：新台幣千元

項 目	114 年度	113 年度
資產報酬率(%)	1.99	2.41
股東權益報酬率(%)	2.64	4.23
佔實收資本比率(%)		
營業利益	0.62	2.17
稅前純益	4.79	5.87
純益率(%)	51.45	25.68
基本每股盈餘(元)	0.35	0.57

(四) 研究發展狀況

住用建築部分：本公司持續推動智慧住宅與數位化管理之研究發展，強化居住安全、能源使用效率及設備維運管理。同時，高齡化社會與永續發展趨勢，積極導入綠建築設計理念，於建材選用、節能規劃及資源循環利用等面向持續精進，並結合人本設計，提升居住品質與建築整體環境友善性，以強化產品差異化與長期資產價值。

商用建築部分：本公司著重於營運模式優化與資產價值提升，持續強化商用不動產之營運數據分析能力，並推動智慧化管理系統，以提升空間使用效率與租戶服務品質。此外，透過策略聯盟及跨產業合作，拓展商用不動產之應用場景，並結合資產證券化與多元投資架構之發展，打造具彈性與規模化之不動產經營模式，以提升整體投資報酬與市場競爭優勢。

二、115 年度營業計劃概要

(一)經營方針

1. 拓展優質不動產與精華區域土地，提升開發價值與資產效益。
2. 因應市場趨勢，運用租、售及營運管理等多元策略，強化產品差異化。
3. 精進成本控管並導入數位化管理，提升營運效率與競爭力。
4. 強化品牌與服務品質，結合永續理念，創造長期附加價值。

(二)營業目標

本公司成屋個案（如「基泰台大」、「基泰世貿」及「基泰伯爵」等）將採租售並行策略，穩定挹注營運收益；商用不動產「基泰忠孝」則以長期持有及穩定收租為主要營運模式；在建個案「象山主人」持續推進工程進度，以支撐未來成長動能。

(三)重要之產銷政策

1. 規劃健康、環保、節能、人性化且符合潮流之住宅、辦公及商用大樓。
2. 落實工業化、標準化、科技化之工程品質控制政策，以符合客戶期望。
3. 強化全方位客戶服務理念，活化「基泰之友」之通路及商機平台。
4. 運用開發型 REITs 之精神，以為地主、股東及購屋者創造三贏。

本公司創立逾四十五年，始終秉持「專業、誠信、一生相伴」的經營理念，致力於為股東創造穩定且持續的回報與價值。我們堅信，唯有以專業與誠信為基石，才能與客戶及股東攜手共創長遠的成功。

敬祝全體股東

身體健康、萬事如意

董事長：楊儲明



總經理：馮先勉



會計主管：林家正



貳、公司治理報告：

一、董事、監察人、總經理、副總經理、各部門及分支機構主管資料

(一)董事資料(1)：

基準日：115年4月18日(單位：股)

職稱	國籍或註冊地	姓名	性別 年齡	選(就) 任日期	任期	初次 選任 日期	選任時持有股份		現在持有股份		配偶、未成年子女 現在持有股份		利用他人名義 持有股份		主要經 (學) 歷	目前兼任本公司 及其他公司之職務	具配偶或二親等 以內關係之其他 主管、董事或監察人			備註
							股數	持 股 比 率 %	股數	持 股 比 率 %	股數	持 股 比 率 %	股數	持 股 比 率 %			職 稱	姓 名	關 係	
董事長	中華民國	創世紀顧問(股)公司 代表人：楊儲明	男 71-80歲	114.6.17	三年	113.8.7	2,237,060	0.50	2,237,060	0.50	2,485	0.00	0	0.00	逢甲大學建築系畢 華信建築師事務所工程師	無	無	無	無	
副董事長	中華民國	京殿堂實業(股)公司 代表人：劉柏良	男 61-70歲	114.6.17	三年	112.6.24	4,008,330	0.90	4,088,330	0.92	0	0.00	0	0.00	中國文化大學大陸研究所碩士	全安科技物業(股)公司董事長 三高投資控(股)公司獨立董事 廣越企業(股)公司獨立董事 兆利科技工業(股)公司法人代表董事	無	無	無	
董事	中華民國	京殿堂實業(股)公司 代表人：鄭雲	女 61-70歲	114.6.17	三年	87.4.14	4,008,330	0.90	4,088,330	0.92	0	0.00	0	0.00	實踐大學會計系畢	富懋資產顧問(股)公司董事長 利挺建設(股)公司董事長	無	無	無	
董事	中華民國	榮元(股)公司 代表人：盧育允	男 51-60歲	114.6.17	三年	101.11.26	4,669,000	1.05	4,669,000	1.05	0	0.00	4,669,000	1.05	美國卓克索大學工商 財務管理碩士畢	鼎泰開發(股)公司董事長 開揚營造(股)公司副董事長 開揚集成聯合(股)公司副董事長	無	無	無	
董事	中華民國	長富資產管理顧問(股) 公司 代表人：馮光勉	男 61-70歲	114.6.17	三年	93.6.16	3,171,875	0.71	3,171,875	0.71	0	0.00	0	0.00	政治大學地政博士畢	本公司總經理	無	無	無	
董事	中華民國	楊海杰	男 51-60歲	114.6.17	三年	102.6.11	3,045,000	0.68	3,045,000	0.68	500,000	0.11	0	0.00	美國卓克索大學企管碩士畢	元揚開發(股)公司董事 永揚開發(股)公司監察人	無	無	無	
董事	中華民國	千福開發(股)公司 代表人：蕭偉倫	男 41-50歲	114.6.17	三年	111.6.15	7,783,020	1.75	7,783,020	1.75	34,510	0.01	3,117,555	0.70	清大工業管理碩士畢	高順有限公司負責人 千福開發(股)公司董事	無	無	無	
董事	中華民國	千福開發(股)公司 代表人：楊飛龍	男 51-60歲	114.6.17	三年	99.6.18	7,783,020	1.75	7,783,020	1.75	64,642	0.01	7,783,020	1.75	台灣大學工程科學 及海洋工程學系博士畢	千福開發(股)公司董事長	無	無	無	
獨立 董事	中華民國	黃威洲	男 51-60歲	114.6.17	三年	108.6.13	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	逢甲大學財稅學系畢	無	無	無	無	
獨立 董事	中華民國	張永昌	男 41-50歲	114.6.17	三年	111.6.15	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	0.00	崑山科技大學會計系畢	星杰先進技術(股)公司監察人	無	無	無	
獨立 董事	中華民國	黃坤健	男 41-50歲	114.6.17	三年	111.6.15	3,254	0.00	3,254	0.00	0	0.00	0	0.00	台大法律系財金法組畢	星一租賃(股)公司董事長 星二租賃(股)公司董事長	無	無	無	

表一：法人股東之主要股東

115年4月18日

法人股東名稱	法人股東之主要股東
創世紀顧問(股)公司	陳世銘58.64%、陳柏全20.68%
京殿堂實業(股)公司	盧小瑛18.90%、左德威22.67%
長富資產管理顧問(股)公司	馮樹廷19.10%、徐志明9.00%
榮元(股)公司	蔡麗華0.59%
千福開發(股)公司	楊飛龍16.94%、王怡媚0.40%、蕭偉倫0.27%、王莉嘉0.27%

表二：表一法人股東之主要股東為法人者其主要股東：無。

(一) 董事資料(2):

一、董事及監察人專業資格及獨立董事獨立性資訊揭露：

姓名	條件 專業資格與經驗(註1)	獨立性情形(註2)	兼任其他公司 開發行公司家 獨立董事家 數
董事長:楊儲明	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 具商務、法務、財務、會計或公司業務所需之工作經驗 ▪ 相關經驗請詳 P4.(一)董事資料(1) ▪ 未有公司法第 30 條各款情事 	(不適用)	0
副董事長:劉柏良	同上	(不適用)	2
董事:盧育充	同上	(不適用)	0
董事:馮先勉	同上	(不適用)	0
董事:楊飛龍	同上	(不適用)	0
董事:楊海杰	同上	(不適用)	0
董事:鄭雲	同上	(不適用)	0
董事:蕭偉倫	同上	(不適用)	0
獨立董事:黃威洲	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 具法官、檢察官、律師、會計師或其他與公司業務所需之國家考試及格領有證書之專門職業及技術人員 ▪ 相關經驗請詳 P4.(一)董事資料(1) ▪ 未有公司法第 30 條各款情事 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 本人、配偶、二親等以內親屬未擔任本公司或其關係企業之董事、監察人或受僱人。 2. 本人、配偶、二親等以內親屬無持有本公司股份。 3. 最近 2 年未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。 	0

姓名	條件	專業資格與經驗(註 1)	獨立性情形(註 2)	兼任其他公司 開發行公司 獨立董事家 數
獨立董事:張永昌		<ul style="list-style-type: none"> ▪ 具商務、法務、財務、會計或公司業務所需之工作經驗 ▪ 相關經驗請詳 P4.(一)董事資料(1) ▪ 未有公司法第 30 條各款情事 	同上	0
獨立董事:黃坤鍵		同上	1. 本人、配偶、二親等以內親屬未擔任本公司或其關係企業之董事、監察人或受僱人。 2. 本人、配偶、二親等以內親屬持有本公司股份請詳 P4.(一)董事資料(1)。 3. 最近 2 年未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。	0

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

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

二、董事會多元化及獨立性:

1. 董事會多元化:

本公司提倡、尊重董事多元化政策,為強化公司治理並促進董事會組成與結構之健全發展,相信多元化方針有助提升公司整體表現。董事會成員之選任均以用人唯才為原則,具備跨產業領域之多元互補能力。為強化董事會職能達到公司治理理想目標,本公司「公司治理守則」第 20 條明載董事會整體應具備之能力如下:

1. 營業判斷能力
2. 會計及財務分析能力
3. 經營管理能力
4. 危機處理能力
5. 產業知識
6. 國際市場觀
7. 領導能力
8. 決策能力

而本公司現任董事會成員多元化政策及落實情形如下：

多元化核心 董事姓名	基本組成								多元化專業								
	國籍	性別	具有員工身份	年齡				獨立董事任期年資		營業判斷能力	會計及稅務分析能力	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	決策能力
				41-50歲	51-60歲	61-70歲	71-80歲	3年以下	3-6年								
楊儲明	中華民國	男				V				V	V	V	V	V	V	V	V
盧育充	中華民國	男		V						V	V	V	V	V	V	V	V
馮先勉	中華民國	男	V		V					V	V	V	V	V	V	V	V
楊飛龍	中華民國	男		V						V	V	V	V	V	V	V	V
楊海杰	中華民國	男		V						V	V	V	V	V	V	V	V
鄭雲	中華民國	女			V					V	V	V	V	V	V	V	V
蕭偉倫	中華民國	男		V						V	V	V	V	V	V	V	V
劉柏良	中華民國	男			V					V	V	V	V	V	V	V	V
黃威洲	中華民國	男		V					V	V	V	V	V	V	V	V	V
張永昌	中華民國	男		V					V	V	V	V	V	V	V	V	V
黃坤鍵	中華民國	男		V					V	V	V	V	V	V	V	V	V

註:1. 本公司具員工身分董事占比：1/11 (9%)

註:2. 獨立董事占比：3/11 (27%)

註:3. 女性董事占比：1/11 (9%)

本公司重視董事會成員的多元性與性別平衡，亦支持女性參與公司治理。然而，截至目前為止，本公司女性董事比例尚未達到三分之一的理想目標，主要原因說明如下：

- (1) 現有董事結構穩定，調整時機尚未成熟：現任董事多為具備產業專業背景及豐富實務經驗之成員，基於董事會運作穩定性考量，短期內未進行大幅改組。
- (2) 公司理念與選任原則：董事選任以專業能力、產業經驗與公司策略契合度為優先考量，性別雖非唯一標準，但公司認同並支持性別多元。

本公司將積極發掘與培養具潛力之女性高階主管，擴大未來董事候選人庫，委請提名委員會納入性別多元性考量，持續檢討公司治理結構，提升董事會整體多元性與治理效能。

2. 董事會獨立性：

本公司董事會由 11 位董事組成，包含 3 位獨立董事，獨立董事佔全體董事席 27%，且董事間均未有具有配偶或二等親以內之親屬關係，亦無證交法第 26 條之 3 第 3 項及第 4 項規定之情事。本公司董事會首要責任是監督公司守法、財務透明、即時揭露重要訊息，及對公司財務業務能做出客觀獨立之判斷，因此在選任時即以符合法令之要求。

(二) 總經理、副總經理、協理、各部門及分支機構主管資料

115 年 4 月 18 日

職稱	國籍	姓名	性別	選(就)任日期	持有股份		配偶、未成年子女持有股份		利用他人名義持有股份		主要經(學)歷	目前兼任其他公司之職務	具配偶或二等親等以內關係之經理人			備註
					股數	持股比率%	股數	持股比率%	股數	持股比率%			職稱	姓名	關係	
總經理	中華民國	馮先勉	男	84.06.20	889,140	0.20	0	0.00	0	0.00	政治大學地政博士	無	無	無	無	無
財會主管 兼公司治理 主管	中華民國	林家正	男	94.10.01	90,948	0.02	0	0.00	0	0.00	台灣科技大學財金所碩士	無	無	無	無	無

二、最近年度支付董事(含獨立董事)、監察人、總經理及副總經理之酬金

(1)一般董事及獨立董事之酬金

單位：新台幣千元 114年12月31日

職稱	姓名	董事酬金										兼任員工領取相關酬金				A、B、C、D、E、F及G等七項總額及占稅後純益之比例(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)		退職退休金(B)		董事酬勞(C)(註3)		業務執行費用(D)(註4)		A、B、C及D等四項總額及占稅後純益之比例(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
		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)	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			
董事長	創世紀顧問(股)公司 代表人:楊儲明	1,800	1,800	-	-	1,320	1,320	15	15	3,135	2.04%	-	-	-	-	-	-	3,135	2.04%	無
副董事長	京殿堂實業(股)公司 代表人:劉相良	-	-	-	-	1,680	1,680	15	15	1,695	1.10%	-	-	-	-	-	-	1,695	1.10%	無
董事	榮元(股)公司 代表人:盧貢元	-	-	-	-	1,320	1,320	15	15	1,335	0.87%	-	-	-	-	-	-	1,335	0.87%	無
董事	長富資產管理顧問(股)公司 代表人:馮先勉	-	-	-	-	1,320	1,320	15	15	1,335	0.87%	1,764	-	-	-	-	-	3,099	2.02%	無
董事	楊海杰	-	-	-	-	1,320	1,320	6	6	1,326	0.86%	-	-	-	-	-	-	1,326	0.86%	無
董事	千福開發(股)公司 代表人:楊飛龍	1,200	1,200	-	-	2,640	2,640	15	15	3,855	2.51%	-	-	-	-	-	-	3,855	2.51%	無
董事	京殿堂實業(股)公司 代表人:鄭雲	-	-	-	-	1,320	1,320	9	9	1,329	0.86%	-	-	-	-	-	-	1,329	0.86%	無
董事	千福開發(股)公司 代表人:蕭偉倫	-	-	-	-	-	-	15	15	15	0.01%	-	-	-	-	-	-	15	0.01%	無
獨立董事	黃威洲	-	-	-	-	1,200	1,200	47	47	1,247	0.81%	-	-	-	-	-	-	1,247	0.81%	無
獨立董事	張永昌	-	-	-	-	1,200	1,200	47	47	1,247	0.81%	-	-	-	-	-	-	1,247	0.81%	無
獨立董事	黃坤健	-	-	-	-	1,200	1,200	47	47	1,247	0.81%	-	-	-	-	-	-	1,247	0.81%	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；本公司支付予獨立董事之酬金包括出席費及董事酬勞，並經薪酬委員會審議及董事會決議通過。

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/財務報表內所有公司/轉投資事業非屬員工之顧問等)領取之酬金：無此情事。

* 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。

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	千福開發(股)公司代表人: 蕭偉倫 黃威洲、黃坤鍵、張永昌、楊海杰 京殿堂實業(股)公司代表人: 劉柏良 榮元(股)公司代表人:盧育充 長富資產管理顧問(股)公司代表人:馮先勉 京殿堂實業(股)公司代表人: 鄭雲	千福開發(股)公司代表人: 蕭偉倫 黃威洲、黃坤鍵、張永昌、楊海杰 京殿堂實業(股)公司代表人: 劉柏良 榮元(股)公司代表人:盧育充 長富資產管理顧問(股)公司代表人:馮先勉 京殿堂實業(股)公司代表人: 鄭雲	千福開發(股)公司代表人: 蕭偉倫 黃威洲、黃坤鍵、張永昌、楊海杰 京殿堂實業(股)公司代表人: 劉柏良 榮元(股)公司代表人:盧育充 京殿堂實業(股)公司代表人: 鄭雲	千福開發(股)公司代表人: 蕭偉倫 黃威洲、黃坤鍵、張永昌、楊海杰 京殿堂實業(股)公司代表人: 劉柏良 榮元(股)公司代表人:盧育充 京殿堂實業(股)公司代表人: 鄭雲
1,000,000元(含)~2,000,000元(不含)	創世紀顧問(股)公司代表人: 楊儲明	創世紀顧問(股)公司代表人: 楊儲明	創世紀顧問(股)公司代表人: 楊儲明 長富資產管理顧問(股)公司代表人:馮先勉	創世紀顧問(股)公司代表人: 楊儲明 長富資產管理顧問(股)公司代表人:馮先勉
2,000,000元(含)~3,500,000元(不含)	千福開發(股)公司代表人: 楊飛龍	千福開發(股)公司代表人: 楊飛龍	千福開發(股)公司代表人: 楊飛龍	千福開發(股)公司代表人: 楊飛龍
3,500,000元(含)~5,000,000元(不含)	無	無	無	無
5,000,000元(含)~10,000,000元(不含)	無	無	無	無
10,000,000元(含)~15,000,000元(不含)	無	無	無	無
15,000,000元(含)~30,000,000元(不含)	無	無	無	無
30,000,000元(含)~50,000,000元(不含)	無	無	無	無
50,000,000元(含)~100,000,000元(不含)	無	無	無	無
100,000,000元以上	無	無	無	無
總計	11	11	11	11

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

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)，並分別列示一般董事及獨立董事，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(3-1)，或下表(3-2-1)及(3-2-2)。

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：係填列最近年度經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、獎勵金、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。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 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金額(若無者，則請填「無」)。

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。

(2) 監察人之酬金：無。(本公司已於 108 年 6 月 13 日設立審計委員會取代監察人之職能。)

(3) 總經理及副總經理之酬金

單位：新台幣千元 114年12月31日

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8)		領取來自子公司以外轉投資事業或母公司酬金(註9)
		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	現金金額	股票金額	本公司	財務報告內所有公司		
總經理	馮先勉	1,764	1,764	0	0	0	0	0	0	0	0	1,764	1,764	無

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(註7)E
低於1,000,000元	無	無
1,000,000元(含)~2,000,000元(不含)	馮先勉	馮先勉
2,000,000元(含)~3,500,000元(不含)	無	無
3,500,000元(含)~5,000,000元(不含)	無	無
5,000,000元(含)~10,000,000元(不含)	無	無
10,000,000元(含)~15,000,000元(不含)	無	無
15,000,000元(含)~30,000,000元(不含)	無	無
30,000,000元(含)~50,000,000元(不含)	無	無
50,000,000元(含)~100,000,000元(不含)	無	無
100,000,000元以上	無	無
總計	1	1

註1：總經理及副總經理姓名應分別列示，以彙總方式揭露各項給付金額。若董事兼任總經理或副總經理者應填列本表及上表(1-1)，或(1-2-1)及(1-2-2)。

註2：係填列最近年度總經理及副總經理薪資、職務加給、離職金。

註3：係填列最近年度總經理及副總經理各種獎金、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總經理及副總經理之員工酬勞金額（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)給付本公司總經理及副總經理各項酬金之總額。

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

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及副總經理各項酬金總額，於所歸屬級距中揭露總經理及副總經理姓名。

註8：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及副總經理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. 公司總經理及副總經理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，應將公司總經理及副總經理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及副總經理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。

(4) 前五位酬金最高主管之酬金

單位：新台幣千元 114年12月31日

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	現金金額	股票金額		本公司	財務報告內所有公司	
財會主管兼公司治理主管	林家正	1,410	1,410	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1,410	1,410	0.92%	0.92%	無

* 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) 分派員工酬勞之經理人姓名及分派情形：

單位：新台幣千元 114年12月31日

	職稱	姓名	股票金額	現金金額	總計	總額占稅後純益之比例(%)
經理人	總經理	馮先勉	0	0	0	0%
	財會主管兼 公司治理主管	林家正				

(四) 分別比較說明本公司及合併報表所有公司於最近二年度支付本公司董事、監察人、總經理及副總經理酬金總額占個體財務報告稅後純益比例之分析

並說明給付酬金之政策、標準與組合、訂定酬金之程序、與經營績效及未來風險之關聯性。

(1) 支付本公司董事、監察人、總經理及副總經理酬金總額占個體財務報告稅後純益比例之分析

單位：新台幣千元

項目	114年度				113年度			
	酬金總額		占稅後純益之比率		酬金總額		占稅後純益之比率	
	本公司	合併報表 內所有公司	本公司	合併報表 內所有公司	本公司	合併報表 內所有公司	本公司	合併報表 內所有公司
董事、監察人、總經理及副總經理酬金總額	19,531	19,531	12.71	12.71	26,878	26,878	10.64	10.64

(2) 給付酬金之政策、標準與組合：

1. 本公司董事酬金依公司章程第十四條之規定，董事及獨立董事之報酬依其對本公司營運參與程度及貢獻之價值，並參酌同業通常之水準授權董事會議定之。
2. 董事及監察人酬勞係依公司章程規定估列並經董事會通過並報告股東常會。
3. 總經理及副總經理報酬依照本公司從業人員薪給管理要點核定之報酬支給，獎金及員工酬勞則參考公司整體經營績效，並經董事會通過後進行分配。

(3) 訂定酬金之程序：

本公司董事會於100年12月間決議通過設置薪酬委員會以擬定董事、監察人、總經理及副總經理之酬金；而該委員會定期檢討董事、監察人、總經理及副總經理績效評估與薪資報酬之政策制度、標準與結構。董事、監察人、總經理及副總經理之酬金依本公司從業人員薪給管理要點擬訂後，另經本公司薪酬委員會及董事會通過辦理。

(4) 與經營績效及未來風險之關連性：

1. 董事、監察人之報酬已充分考量本公司營運目標、財務狀況及董監職責。
2. 總經理及副總經理報酬已充分考量其專業能力及公司營運與財務狀況，且依高階主管人員考核其績效後，予以提撥發放。
3. 本公司薪酬委員會定期評估董事、監察人、總經理及副總經理個人表現與公司經營績效及未來風險之關連合理性，以決定其薪資報酬。

三、公司治理運作情形：

(一) 董事會運作情形

(1) 董事會運作情形資訊

最近年度董事會開會 5 次(A)，董事出席情形如下：

職稱	姓名(註1)	實際出(列)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	創世紀顧問(股)公司 代表人：楊儲明	5	0	100%	連任
副董事長	京殿堂實業(股)公司 代表人：劉柏良	5	0	100%	連任
董事	京殿堂實業(股)公司 代表人：鄭雲	3	0	100%	新任 (114.6.17 改選)
董事	榮元(股)公司 代表人：盧育充	5	0	100%	連任
董事	長富資產管理顧問(股)公司 代表人：馮先勉	5	0	100%	連任
董事	楊海杰	2	0	40%	連任
董事	千福開發(股)公司 代表人：楊飛龍	5	0	100%	連任
董事	富懋資產顧問(股)公司 代表人：鄭雲	0	0	0%	舊任 (114.6.16 屆滿)
董事	千福開發(股)公司 代表人：蕭偉倫	5	0	100%	連任

職稱	姓名(註1)	實際出(列)席次數(B)	委託出席次數	實際出(列)席率(%)(B/A) (註2)	備註
獨立董事	黃威洲	5	0	100%	連任
獨立董事	黃坤鍵	4	1	80%	連任
獨立董事	張永昌	5	0	80%	連任

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：無此情形。

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

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

三、上市上櫃公司應揭露董事會自我(或同儕)評鑑之評估週期及期間、評估範圍、方式及評估內容等資訊，並填列附表二(2)董事會評鑑執行情形。

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

(1) 加強董事會職能之目標

本公司董事會議事均依「公開發行公司董事會議事辦法」辦理，董事會於95年訂定董事會議事辦法且經當年度股東常會同意通過，且依法令而進行修訂。另本公司為提升資訊透明度，於董事會召開後均即時將重要決議登載於公開資訊觀測站。

(2) 執行情形評估

1. 本公司秉持資訊透明的一貫態度，於董事會召開後均即時將重要決議登載於公開資訊觀測站，以維護股東權益，提高投資人對公司之認同。

2. 為加強董事本身職能，本公司定期安排講師於公司講課，且鼓勵董事自行進修，以符合董事進修時數之要求。

五、董事會議案內容及後續處理情形：

董事會	議案內容及後續處理	獨立董事反對意見、保留意見或重大建議項目容
第18屆 第16次 114.03.12	1. 本公司民國113年度合併及個體財務報表業已自行編製完成。	無
	2. 召開114年股東常會。	無
	3. 全面改選董事(含獨立董事三名)。	無
	4. 受理董事(含獨立董事)候選人之提名期間、應選名額及受理處所案。	無
	5. 擬提請通過董事會提名之董事(含獨立董事三名)。	無
	6. 解除新當選董事之競業禁止案。	無
	7. 本公司受理114年股東常會股東提案事宜。	無
	8. 本公司民國113年度內部控制制度聲明書。	無
	9. 擬修訂本公司「公司章程」。	無
	10. 本公司配合安永聯合會計師事務所內部調整更換簽證會計師。	無
	11. 安永聯合會計師事務所及其關係企業預計於本屆審計委員會(董事會)任期期間所提供之非審計服務清單。	無
	12. 評估本公司簽證會計師獨立性及適任性暨委任案。	無
	13. 討論本公司截至113年12月底逾正常授信3個月之其他應收款、其他預付款、預付購地款、存出保證金及長期應收款等應收款項，是否屬資金貸與性質。	無
	公司對獨立董事意見之處理：無。	
決議結果：全體出席董事同意通過。		

董事會	議案內容及後續處理	獨立董事反對意見、保留意見或重大建議項目容
第18屆 第17次 114.05.07	1. 本公司民國114年第一季財務報表業經編製完成。	無
	2. 擬通過提名之董事候選人名單。	無
	3. 本公司113年度盈餘分配案。	無
	4. 討論本公司113年度董事及員工酬勞分配案。	無
	5. 討論本公司截至114年3月底逾正常授信3個月之其他應收款、其他預付款、預付購地款、存出保證金及長期應收款等應收款項，是否屬資金貸與性質。	無
	6. 本公司擬推動海內外不動產相關不良資產之業務。	無
	公司對獨立董事意見之處理：無。 決議結果：全體出席董事同意通過。	
董事會	議案內容及後續處理	獨立董事反對意見、保留意見或重大建議項目容
第19屆 第1次 114.06.17	1. 本公司第十九屆董事推選董事長。	無
	2. 本公司第十九屆董事推選副董事長。	無
	公司對獨立董事意見之處理：無。	
	決議結果：全體出席董事同意通過。	
董事會	議案內容及後續處理	獨立董事反對意見、保留意見或重大建議項目容
第19屆 第2次 114.08.06	1. 本公司民國114年第二季財務報表業經編製完成。	無
	2. 擬修訂本公司內部控制制度	無
	3. 擬聘請薪資報酬委員	無
	4. 討論本公司截至114年6月底逾正常授信3個月之其他應收款、其他預付款、預付購地款、存出保證金及長期應收款等應收款項，是否屬資金貸與性質。	無
	公司對獨立董事意見之處理：無。	
	決議結果：全體出席董事同意通過。	
董事會	議案內容及後續處理	獨立董事反對意見、保留意見或重大建議項目容
第19屆 第3次 114.11.06	1. 本公司民國114年第三季財務報表業經編製完成。	無
	2. 討論本公司114年非經理人基層員工範圍。	無
	3. 擬修訂本公司內部控制制度。	無
	4. 本公司115年稽核計畫。	無
	5. 討論本公司截至114年9月底逾正常授信3個月之其他應收款、其他預付款、預付購地款、存出保證金及長期應收款等應收款項，是否屬資金貸與性質。	無
	6. 本公司董事及經理人年度績效評估檢討作業案。	無
	7. 本公司民國114年度經理人年終獎金預計發放案。	無
	8. 討論本公司薪酬委員會民國115年之工作計劃案。	無
	公司對獨立董事意見之處理：無。	
	決議結果：全體出席董事同意通過。	

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。

(2) 董事會評鑑執行情形：

評估週期	評估期間	評估範圍	評估方式	評估內容
每年一次	114/01/01 至 114/12/31	董事會	董事會 內部自評	(1) 對公司營運之參與程度 (2) 提升董事會決策品質 (3) 董事會組成與結構 (4) 董事之選任及持續進修 (5) 內部控制
		個別董事 成員	董事 成員自評	(1) 公司目標與任務之掌握 (2) 董事職責認知 (3) 對公司營運之參與程度 (4) 內部關係經營與溝通 (5) 董事之專業及持續進修 (6) 內部控制
		功能性委 員會	委員會 成員自評	(1) 公司營運之參與程度 (2) 提升功能性委員會決策品質 (3) 功能性委員會組成與結構 (4) 功能性委員會成員選任及持續進修 (5) 內部控制

(3) 董事會評估結果：

114年度董事會內部績效評估結果，已於115年3月11日第19屆第4次董事會報告。評估如下：

1. 董事會運作績效指標，包含五大面向，共計45個項目，評量結果，僅有對公司營運之參與程度這個面向符合標準，是可以再加強改善，其他四大面向，均優於標準，顯示董事會運作良好，有善盡指導及監督公司策略、重大業務及風險管理之責，自評結果符合公司治理之要求。
2. 董事會成員績效自評指標，包含六大面向，共計23個項目，評量結果，在六大面向上，均優於標準，顯示董事對自身所負職責，有一定程度的掌握與了解，且運作良好，自評結果符合公司治理之要求。
3. 審計委員會運作績效指標，包含五大面向，共計23個項目，評量結果，在五大面向上，皆優於標準，自評結果顯示審計委員會整體運作情況完善，透過專業審查之建議，提升董事會的決策品質，有效增進董事會之職能及內部控制掌握等面向，符合公司治理之要求。

4. 薪資報酬委員會運作績效指標，包含五大面向，共計21個項目，評量結果，五大面向皆優於標準，顯示薪資報酬委員會整體運作情況完善，透過專業審查之建議，提升董事會的決策品質，有效增進董事會之職能，符合公司治理之要求。

(4) 董事及經理人績效評估與酬金之連結：

依本公司章程第21條之1規定，得按不超過當年度獲利5%額度內，做為當年度董事之酬勞。本公司章程第14條規定董事及獨立董事之報酬依其對本公司營運參與程度及貢獻之價值，並參酌同業通常之水準授權董事會議定之。公司章程第20條載明經理人報酬依照公司法第廿九條規定辦理。

(二) 審計委員會運作情形資訊：

最近年度審計委員會開會 4 次(A)，獨立董事出席情形如下：

職稱	姓名	實際出席次數(B)	委託出席次數	實際出席率(B/A)(%)註	備註
獨立董事	黃威洲	4	0	100%	
獨立董事	黃坤鍵	3	1	75%	
獨立董事	張永昌	4	0	100%	

其他應記載事項：

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

(一) 證券交易法第14條之5所列事項：無此情形。

(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：無此情形。

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. 稽核主管於稽核項目完成之次月向獨立董事提報稽核報告，獨立董事並無反對意見。

2. 稽核主管列席公司定期性董事會並做稽核業務報告，獨立董事並無反對意見。

3. 獨立董事與會計師溝通情形：會計師於年度查核工作期間及完成後，就所規劃之查核範圍及時間、以及重大查核發現(包括查核過程中所辨認之內部控制顯著缺失與年度查核中對本公司之關鍵查核事項)進行適當之溝通及討論。

四、審計委員會議案內容及後續處理情形(證券交易法第 14 條之 5 所列事項)：

審計委員會	議案內容及後續處理	獨立董事反對意見、保留意見或重大建議項目容
第2屆 第14次 114.03.12	1. 本公司民國113年度合併及個體財務報表業已自行編製完成。	無
	2. 本公司民國113年度內部控制制度聲明書。	無
	3. 擬修訂本公司「公司章程」。	無
	4. 本公司配合安永聯合會計師事務所內部調整更換簽證會計師。	無
	5. 安永聯合會計師事務所及其關係企業預計於本屆審計委員會(董事會)任期期間所提供之非審計服務清單。	無
	6. 評估本公司簽證會計師獨立性及適任性暨委任案。	無
	7. 討論本公司截至113年12月底逾正常授信3個月之其他應收款、其他預付款、預付購地款、存出保證金及長期應收款等應收款項，是否屬資金貸與性質。	無
	審計委員會決議結果：審計委員會全體委員同意通過。 公司對審計委員會意見之處理：全體出席董事同意通過。	
第2屆 第15次 114.05.07	議案內容及後續處理	
	1. 本公司113年度盈餘分配案。	無
	2. 討論本公司截至114年3月底逾正常授信3個月之其他應收款、其他預付款、預付購地款、存出保證金及長期應收款等應收款項，是否屬資金貸與性質。	無
	3. 本公司擬推動海內外不動產相關不良資產之業務。	無
	審計委員會決議結果：審計委員會全體委員同意通過。 公司對審計委員會意見之處理：全體出席董事同意通過。	
第3屆 第1次 114.08.06	議案內容及後續處理	
	1. 本公司民國114年第二季財務報表業經編製完成。	無
	2. 擬修訂本公司內部控制制度。	無
	3. 討論本公司截至114年6月底逾正常授信3個月之其他應收款、其他預付款、預付購地款、存出保證金及長期應收款等應收款項，是否屬資金貸與性質。	無
	審計委員會決議結果：審計委員會全體委員同意通過。 公司對審計委員會意見之處理：全體出席董事同意通過。	
第3屆 第2次 114.11.06	議案內容及後續處理	
	1. 擬修訂本公司內部控制制度。	無
	2. 本公司115年度稽核計畫。	無
	3. 討論本公司截至114年9月底逾正常授信3個月之其他應收款、其他預付款、預付購地款、存出保證金及長期應收款等應收款項，是否屬資金貸與性質，提請核議。	無
審計委員會決議結果：審計委員會全體委員同意通過。 公司對審計委員會意見之處理：全體出席董事同意通過。		

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。

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。

(三) 公司治理運作情形及與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因

評估項目	運作情形(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？	V		本公司董事會通過訂定「公司治理實務守則」並揭露於公開資訊觀測站及企業網站。	無差異
二、公司股權結構及股東權益				
(一)公司是否訂定內部作業程序處理股東建議、疑義、糾紛及訴訟事宜，並依程序實施？	V		(一)本公司已設有股務單位、專責發言人及電子郵件信箱，處理股東建議或糾紛問題。並於企業網站提供申訴與提議功能。 http://www.keetai.com.tw	無差異
(二)公司是否掌握實際控制公司之主要股東及主要股東之最終控制者名單？	V		(二)本公司已設有股務單位並透過股務代理機構，能隨時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。且與主要股東保持密切聯繫，並依規定揭露主要股東及主要股東之最終控制者之持股情形。	無差異
(三)公司是否建立、執行與關係企業間之風險控管及防火牆機制？	V		(三)本公司關係企業的資產財務及會計皆獨立運作，設有稽核人員獨立審查；另本公司根據如「資金貸與及背書保證作業程序」及「取得或處分資產處理程序」等內部相關辦法建立適當風險控管機制及防火牆等相關管理作業規範及內控作業依據，以利遵循及監理。	無差異
(四)公司是否訂定內部規範，禁止公司內部人利用市場上未公開資訊買賣有價證券？	V		(四)本公司已訂定「董事、監察人及經理人之道德行為準則」及「內部重大資訊處理及防範內線交易作業程序」以利遵循並公佈於企業網站。	無差異
三、董事會之組成及職責				
(一)董事會是否擬訂多元化政策、具體管理目標及落實執行？	V		(一)1. 本公司已訂定董事會成員多元化政策，董事之選任，除專業背景(如營建、會計、產業、財務)、專業技能及產業經歷等的考量外更重視董事會之組織力、行動力及執行力。本公司現任董事會成員包含8席董事及3席獨立董事，其中包含一名女性董事，期許借重其專業客觀且豐富的	無差異

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
(二)公司除依法設置薪資報酬委員會及審計委員會外，是否自願設置其他各類功能性委員會？	V		<p>營運經驗，更有效強化董事會職能與健全董事會結構。此外，本公司亦重視董事會成員組成之性別平等，並致力於女性董事席次達1/3之目標，持續強化性別多元與治理品質。</p> <p>2. 董事會就成員組成擬訂多元化的政策揭露於公司網站。</p> <p>(二)本公司目前設置薪資報酬委員會及審計委員會，且為落實公司治理，擬設置其他各類功能性委員會。</p>	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？	V		<p>(三)本公司於108年11月7日訂定董事會績效評估辦法及其評估方式，並自109年起每年定期進行績效評估，且將績效評估之結果提報董事會。請參閱第18頁董事會評鑑執行情形。</p>	無差異
(四)公司是否定期評估簽證會計師獨立性？	V		<p>(四)本公司之簽證會計師，聘任或續任時，每年由會計師出具獨立聲明書，且經會計服務部及稽核共同評估該事務所之專業性及獨立性後提報董事會，本公司於115年3月11日經審計委員會決議通過後，並提報同日董事會決議通過。評估項目及結果如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 未持有與本公司直接或間接重大財務利益及相互保證或融資行為。 2. 未與本公司或其董事、經理人間有影響獨立性之商業關係。 3. 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。 4. 未與本公司之董事或經理人有配偶、直系血親、姻親或二親等內旁系血親之關係。 5. 未收受本公司或其董事、經理人或 	無差異

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	
			主要股東價值重大之餽贈或禮物。 6. 已執行必要之獨立性/利益衝突程序，未發現有違反獨立性情勢或未解決之利益衝突。	
四、上市上櫃公司是否配置適任及適當人數之公司治理人員，並指定公司治理主管，負責公司治理相關事務（包括但不限於提供董事、監察人執行業務所需資料、協助董事、監察人遵循法令、依法辦理董事會及股東會之會議相關事宜、製作董事會及股東會議事錄等）？	V		本公司由會計服務部兼職公司治理等相關事務，除辦理公司登記及變更登記、製作董事會及股東會議事錄等外，亦與董監事保持良好聯絡，提供董監事執行業務所需資料，並依法辦理董事會及股東會之會議相關事宜。本公司公司治理主管由會計服務部經理林家正擔任。林家正經理已具備公開發行公司從事相關工作之主管職務經驗達三年以上。公司治理主管主要職責為依法辦理董事會及股東會會議相關事宜、製作董事會及股東會議事錄、協助董事、監察人就任及持續進修、提供董事、監察人執行業務所需之資料、協助董事、監察人遵循法令等。	無差異
五、公司是否建立與利害關係人（包括但不限於股東、員工、客戶及供應商等）溝通管道，及於公司網站設置利害關係人專區，並妥適回應利害關係人所關切之重要企業社會責任議題？	V		本公司除已設立主要發言人及代理發言人以回應利害關係人的需求外，並指定相關單位負責蒐集及揭露公司資訊，相關資訊業已揭露於本公司企業網站。並有聯絡方式及設有申訴與提議功能之電子郵件信箱。本公司已於公司網站設置利害關係人專區，以回應利害關係人所關切之重要企業社會責任等相關議題。	無差異
六、公司是否委任專業股務代辦機構辦理股東會務？	V		本公司遵循法令規定、保障股東權益委任專業股務代辦機構中國信託代理部辦理股東會事務。	無差異
七、資訊公開 (一)公司是否架設網站，揭露財務業務及公司治理資訊？	V		(一)本公司已架設企業網站，揭露財務、業務、公司治理等其他資訊。	無差異
(二)公司是否採行其他資訊揭露之方式（如架設英文網站、指定專人負責公司資訊之蒐集及揭露、落實發言人制度、法人說明會過程放	V		(二)本公司企業網站以中文版本為主，並由相關單位負責資訊之蒐集及揭露。並設有發言人及代理發言人，落實發言人制度。並將於適當時機舉辦法人說明會後放置公司網站。	無差異

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	
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？		V	(三)本公司為配合轉投資公司查核以編製合併報表，尚無法達成提前於會計年度終了後兩個月內公告並申報年度財務報告；但皆於規定期限內公告並申報第一、二、三季財務報告與各月份營運情形。 無重大差異
八、公司是否有其他有助於瞭解公司治理運作情形之重要資訊(包括但不限於員工權益、僱員關懷、投資者關係、供應商關係、利害關係人之權利、董事及監察人進修之情形、風險管理政策及風險衡量標準之執行情形、客戶政策之執行情形、公司為董事及監察人購買責任保險之情形等)？	V		1. 員工權益：本公司除依法成立職工福利委員會及勞工退休準備金監督委員會，統籌辦理職工福利金及退休準備金之籌劃、提撥、保管、動用及相關法令所規範之相關事宜外，並定期舉辦勞資會議，作為勞方與公司間溝通的橋樑，凡是政策之宣導、員工的心聲與輔導均採雙向溝通式進行，對於員工各項權益的維護及福利制度的執行，皆以法令規範為依據。 2. 僱員關係：本公司相當注重員工的安全與身心健康，於辦公室的設計裝潢方面，除考量防震、防焰及隔音等因素，以提供員工最舒適安全的工作環境外，進出口皆安裝門禁卡、保全系統及監視器。同時，本公司亦相當注重辦公環境之清潔，定期進行清掃及消毒工作，提升工作環境品質。 3. 投資者關係：為維護股東權益，使投資大眾便於瞭解公司之經營狀況，本公司架設『投資人專區』及『公司治理專區』於本公司網站，除可於公開資訊觀測站查詢外，提供投資人另一選擇。 4. 供應商關係：本公司係屬建築業，其進貨對象皆為營造商及土地出售者，且因本公司已深耕大台北地區四十餘年，對優質地段之土地及房屋市場行情與特性皆能充份掌握，並與地主採合建分售、合建分屋等方式取得具開發潛力之土地，皆與之建立起密切合作夥伴關係，創造更豐盛及長遠業績目標。 無差異

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	
			<p>5. 利害關係人之權利：本公司除有發言人及代理發言人外，亦在本公司網頁上架設『利害關係人專區』，另有本公司股務代理機構「中國信託商業銀行代理部」處理股東及本公司利害關係人之相關問題及建議事項等，若涉及法律問題，則本公司聘有律師顧問或法務人員進行處理，以維護利害關係人權益。</p> <p>6. 董事及監察人進修之情形：依臺灣的交易所(股)公司「上市上櫃公司董事、監察人進修推行要點」規定辦理，目前已有聘請專業人員針對公司治理，對董事、監察人進行進修；本公司不定期提供相關進修資訊給予參考。請參閱第26頁(附表一)。</p> <p>7. 風險管理政策及風險衡量標準之執行情形：本公司董事會指示需定期於董事會進行報告外，另外由總經理執行董事會之決策及協調各部門間之互動及溝通，以期能夠將風險降至最低，各部門主管依其職掌所營業務平日視外在環境改變進行風險調整因應對策，進而向總經理報告執行成效，相關組織架構及各部門所營業務及職權範圍已放置於本公司網站『公司治理』專區以供查詢。</p> <p>8. 客戶政策之執行情形：產品保固及提供售後服務。</p> <p>9. 董事及監察人購買責任保險之情形：每年定期投保董監責任保險。</p>

九、請就臺灣證券交易所股份有限公司公司治理中心最近年度發布之公司治理評鑑結果說明已改善情形，及就尚未改善者提出優先加強事項與措施。

(一)依據114年度第十二屆公司治理評鑑結果，已改善情形如下：

項次	評鑑指標	改善情形
1	公司是否於股東常會開會30日前上傳中文版及英文版股東會議事手冊及會議補充資料，並於股東常會開會18日前上傳中文版及英文版年報？	本公司自114年起股東常會開會30日前上傳股東會議事手冊及會議補充資料，並於股東常會開會18日前上傳中文版及英文版年報。

(二)依據114年度第十二屆公司治理評鑑結果，就尚未改善者提出優先加強事項與措施如下：

項次	評鑑指標	改善情形
1	公司編製之永續報告書是否取得第三方驗證？	規劃中。

註：運作情形不論勾選「是」或「否」，均應於摘要說明欄位敘明。

(附表一)本公司之董事及監察人進修之情形如下：

職 稱	姓 名	進修日期	課程名稱	進修時數
董事長	楊儲明	114/10/16	第十五屆臺北公司治理論壇	6
副董事長	劉柏良	114/3/5	2025全球經濟展望	3
		114/6/26	防制洗錢及打擊資恐相關法規與案例分析	3
		114/11/5	當前全球經濟情勢與川普新政的效應	3
董事	盧育充	115/1/28	生成式AI整合應用	3
董事兼 總經理	馮先勉	115/3/17	生成式AI 在專案管理的創新	3
董事	鄭 雲	115/2/26	2026年全球地緣政治經濟大趨勢及台灣產業的機會、挑戰與因應	3
董事	楊飛龍	114/10/3	114年度防範內線交易宣導會	3
董事	楊海杰	115/1/23	115年 ESG 治理評鑑作業實務與最佳應對策略	3
董事	蕭偉倫	115/1/23	115年 ESG 治理評鑑作業實務與最佳應對策略	3
獨立董事	黃威洲	114/10/3	114年度防範內線交易宣導會	3
		115/4/17	115年度內部人股權交易法律遵循宣導說明會	3
獨立董事	張永昌	114/10/3	114年度防範內線交易宣導會	3
		115/4/17	115年度內部人股權交易法律遵循宣導說明會	3
獨立董事	黃坤鍵	115/1/28	生成式AI整合應用	3

本公司之會計主管及稽核主管進修之情形如下：

職 稱	姓 名	進修日期	課程名稱	進修時數
會計主管兼 稽核代理人	林家正	114/6/30	永續資訊編製與申報實務研習班	6
		114/7/10	財報審閱常見缺失及重要內控法規實務解析	6
		114/7/28	內部稽核職能應有的公司治理素養及財報風險評估實務	6
		114/8/11	企業溫室氣體盤查內控管理實務解析	6
稽核主管	張宗銘	114/10/15	資通安全之最新規定與內稽實務研討	6
		114/12/5	企業履行社會責任ESG內控設計稽核技巧及撰寫有效稽核報告	6

(四) 公司如有設置薪資報酬委員會者，應揭露其組成、職責及運作情形：

(1) 第五屆薪資報酬委員會成員資料

114 年 12 月 31 日

身分別 (註 1)	姓名	條件 專業資格與經驗(註 2)	獨立性情形(註 3)	兼任其他公 開發行公司 薪資報酬 委員會 成員家數
獨立董事 (召集人)	黃威洲	<ul style="list-style-type: none"> 具法官、檢察官、律師、會計師或其他與公司業務所需之國家考試及格領有證書之專門職業及技術人員 相關經驗請詳 P4.(一) 董事資料(1) 未有公司法第 30 條各款情事 	為獨立董事，符合獨立性情形，包括但不限於本人、配偶、二親等以內親屬未擔任本公司或其關係企業之董事、監察人或受僱人；未持有公司股份數；未擔任與本公司有特定關係公司之董事、監察人或受僱人；未擔任最近 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
獨立董事	黃坤鍵	<ul style="list-style-type: none"> 具商務、法務、財務、會計或公司業務所需之工作經驗 相關經驗請詳 P4.(一) 董事資料(1) 未有公司法第 30 條各款情事 	為獨立董事，符合獨立性情形，包括但不限於本人、配偶、二親等以內親屬未擔任本公司或其關係企業之董事、監察人或受僱人；持有公司股份數，相關情形請詳 P4.(一) 董事資料(1)；未擔任與本公司有特定關係公司之董事、監察人或受僱人；未擔任最近 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
獨立董事	張永昌	<ul style="list-style-type: none"> 具商務、法務、財務、會計或公司業務所需之工作經驗 相關經驗請詳 P4.(一) 董事資料(1) 未有公司法第 30 條各款情事 	為獨立董事，符合獨立性情形，包括但不限於本人、配偶、二親等以內親屬未擔任本公司或其關係企業之董事、監察人或受僱人；未持有公司股份數；未擔任與本公司有特定關係公司之董事、監察人或受僱人；未擔任最近 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
委員	林麗鳳	<ul style="list-style-type: none"> 具商務、法務、財務、會計或公司業務所需相關科系之公私立大專院校講師以上 未有公司法第 30 條各款情事 	符合獨立性情形，包括但不限於本人、配偶、二親等以內親屬未擔任本公司或其關係企業之董事、監察人或受僱人；未持有公司股份數；未擔任與本公司有特定關係公司之董事、監察人或受僱人；未擔任最近 2 年提供本公司或其關係企業商務、法務、財務、會計等服務所取得之報酬金額。	無

註 1：請於表格內具體敘明各薪資報酬委員會成員之相關工作年資、專業資格與經驗及獨立性情形，如為獨立董事者，可備註敘明參閱 P4. 附表一董事及監察人資料(一)相關內容。身分別請填列係為獨立董事或其他(若為召集人，請加註記)。

註 2：專業資格與經驗：敘明個別薪資報酬委員會成員之專業資格與經驗。

註 3：符合獨立性情形：敘明薪資報酬委員會成員符合獨立性情形，包括但不限於本人、配偶、二親等以內親屬是否擔任本公司或其關係企業之董事、監察人或受僱人；本人、配偶、二親等以內親屬(或利用他人名義)持有公司股份數及比重；是否擔任與本公司有特定關係公司(參考股票上市或於證券商營業處所買賣公司薪資報酬委員會設置及行使職權辦法第 6 條第 1 項 5~8 款規定)之董事、監察人或受僱人；最近 2 年提供本公司或其關係企業商務、法務、財務、會計等服務所取得之報酬金額。

(2) 薪資報酬委員會運作情形資訊

一、本公司之薪資報酬委員會委員計五人。

二、第六屆委員任期:114年8月6日至117年6月16日。

最近年度薪資報酬委員會開會2次(A)，委員資格及出席情形如下：

職稱	姓名	實際出席次數 (B)	委託出席次數	實際出席率(%) (B/A)(註)	備註
召集人	黃威洲	2	0	100%	
委員	黃坤鍵	2	0	100%	
委員	張永昌	2	0	100%	
委員	林麗鳳	2	0	100%	

其他應記載事項：

一、董事會如不採納或修正薪資報酬委員會之建議，應敘明董事會日期、期別、議案內容、董事會決議結果以及公司對薪資報酬委員會意見之處理(如董事會通過之薪資報酬優於薪資報酬委員會之建議，應敘明其差異情形及原因):無。

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

三、薪資報酬委員會議案內容及後續處理情形：

薪資報酬委員會	議案內容及後續處理	決議結果	公司對薪資報酬委員會意見之處理
第5屆 第6次 114.05.07	1. 審議民國113年本公司董事酬勞及員工酬勞提撥發放計劃	委員會全體成員同意通過	提董事會由全體出席董事同意通過
第6屆 第1次 114.11.06	1. 本公司董事及經理人年度績效評估檢討作業案。 2. 本公司民國114年度經理人年終獎金預計發放案。 3. 討論本公司薪酬委員會民國115年之工作計劃案。	委員會全體成員同意通過	提董事會由全體出席董事同意通過

註1：年度終了日前有薪資報酬委員會成員離職者，應於備註欄註明離職日期，實際出席率(%)則以其在職期間薪資報酬委員會開會次數及其實際出席次數計算之。

註2：年度終了日前，有薪資報酬委員會改選者，應將新、舊任薪資報酬委員會成員均予以填列，並於備註欄註明該成員為舊任、新任或連任及改選日期。實際出席率(%)則以其在職期間薪資報酬委員會開會次數及其實際出席次數計算之。

三、薪酬委員會職責

本委員會應以善良管理人之注意，忠實履行下列職權，並將所提建議提交董事會討論。

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之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。

(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(註)			與上市上櫃公司永續發展實務守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
一、公司是否建立推動永續發展之治理架構，且設置推動永續發展專(兼)職單位，並由董事會授權高階管理階層處理，及董事會督導情形？	V		本公司由夥伴服務部兼職管理，於109年5月董事會授權成立。成員為夥伴服務部及總經理室，會計服務部及財務服務部協助處理。	無差異
二、公司是否依重大性原則，進行與公司營運相關之環境、社會及公司治理議題之風險評估，並訂定相關風險管理政策或策略？	V		本公司為實踐企業社會責任，並促進經濟、社會與環境生態之平衡及永續發展，爰參照「上市上櫃公司企業社會責任實務守則」，於105年3月17日經董事會通過訂定「基泰建設股份有限公司企業社會責任實務守則」以為遵循。 目前致力於永續報告之撰寫與協定，一年報告一次。	無差異
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？	V		(一)本公司在環境安衛方面，皆符合相關法規及政策並依法設置勞工安全衛生人員。	無差異
(二) 公司是否致力於提升能源使用效率及使用對環境負荷衝擊低之再生物料？	V		(二)本公司推廣回收紙張再利用並宣傳垃圾分類資源回收再利用並執行無紙化作業。	無差異
(三) 公司是否評估氣候變遷對企業現在及未來的潛在風險與機會，並採取氣候相關議題之因應措施？	V		(三)氣候變遷及溫室效應所造成的全球暖化，已漸漸威脅到人類生活，節能減碳及永續發展現成為全球嚴重關切的課題，公司除了密切注意氣候變遷對營運活動之影響，並制定公司節能減碳及溫室氣體減量政策： 1. 推行夏天上班不打領帶，辦公室溫度設定26度C。 2. 使用各類節能電器且由夥伴部同仁管控午休及下班關燈機制。 3. 委請專業機構辦理辦公室照明及CO2環境檢測。	無差異

推動項目	執行情形(註)			與上市上櫃公司永續發展實務守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
(四) 公司是否統計過去兩年溫室氣體排放量、用水量及廢棄物總重量，並制定節能減碳、溫室氣體減量、減少用水或其他廢棄物管理之政策？	V		(四) 本公司每年定期進行溫室氣體自主盤查，持續執行節能減碳工作。	無差異
四、社會議題				
(一) 公司是否依照相關法規及國際人權公約，制定相關之管理政策與程序？	V		(一) 公司遵守相關勞動法規及尊重國際公認基本勞動人權原則，保障員工之合法權益及雇用政策無差別待遇等，建立適當之管理方法、程式及落實之情形。本公司依兩性工作平等法打造兩性平權的職場環境，員工享有生理假、產假(陪產假)、育嬰留職停薪、家庭照顧假等福利並落實薪酬僱用條件、訓練與升遷之平等。	無差異
(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？	V		(二) 1. 公司參考人力銀行薪資水平訂定合理薪資報酬政策，同時各部門訂有管理及績效指標，作為個人工作目標及員工考核之依據，並針對績效優劣者，給予適當之獎勵與懲戒。 2. 休假制度比照勞基法。 3. 公司成立「職工福利委員會」專責員工福利措施之辦理，舉凡結婚、生產、子女教育、生日、語言進修、休閒娛樂等均有補助，並在每年舉辦健行活動、全員健康檢查，使員工身心均能獲得保障。	無差異
(三) 公司是否提供員工安全與健康之工作環境，並對員工定期實施安全與健康教育？	V		(三) 本公司大樓定期會檢核各項防火設施及空調設備；並設有職工福利委員會，提供員工安全和健康之工作環境，全面實施無菸職場，並定期提供健康檢查，照顧員工福祉。當年度未有火災事件發生，公司亦定期宣導防災知識。	無差異

推動項目	執行情形(註)			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?	V		(四)公司擬規劃定期舉辦社會責任教育訓練公司每年依規章實施教育訓練，按照個人差異需求加強人員在工作上需要的專業及管理技巧，建立個人化的學習訓練與發展。	無差異
(五) 針對產品與服務之顧客健康與安全、客戶隱私、行銷及標示等議題，公司是否遵循相關法規及國際準則，並制定相關保護消費者或客戶權益政策及申訴程序?	V		(五)本公司重視客戶意見回饋，由相關單位處理客戶意見之服務程序，俾確保提供客戶最佳的產品與服務效能並達到權益保障之目的。逐步接軌相關法規及國際準則。本公司將陸續提供相關保護消費者權益政策及申訴程序以確保消費者權益。	無差異
(六) 公司是否訂定供應商管理政策，要求供應商在環保、職業安全衛生或勞動人權等議題遵循相關規範，及其實施情形?	V		(六)1. 本公司對於供應商，將供應商過去有無影響環境與社會之紀錄以及與道德、遵約、健康、綠能環保實施和安全機制有關之事項列入評估，以達節能減碳及環保、安全、衛生之功效，並共同致力於維護環境及企業社會責任之提升。 2. 本公司與供應商簽訂契約時，將遵循勞工法令安全及避免環境危害列入契約中，要求供應商承諾履行相關的企業責任政策，並訂有損害賠償條款。一旦供應商有所違反，且對環境與社會有顯著影響時，得隨時終止或解除契約。	無差異
五、公司是否參考國際通用之報告書編製準則或指引，編製永續報告書等揭露公司非財務資訊之報告書？前揭報告書是否取得第三方驗證單位之確信或保證意見？	V		本公司依據全球永續性報告協會發布之GRI準則編制企業永續報告書，相關資訊揭露於公司網頁及公開資訊觀測站，本公司企業永續報告書預計於117年起取得確信。	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：無差異，依守則執行相關運作。				

推動項目	執行情形(註)			與上市上櫃公司永續發展實務守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
<p>七、其他有助於瞭解永續發展執行情形之重要資訊：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 環保方面:本公司對於環保悉依法令執行管控，請參閱環保支出資訊。 2. 社區參與、社會貢獻、社會服務及社會公益方面:本公司定期捐款給慈善機構及弱勢團體，回饋社會並善盡企業經營之義務及責任。 3. 安全衛生方面:本公司有關安全衛生係配合政府法令執行管控。 4. 消費者權益方面:本公司設有專人負責處理客訴問題。 5. 維護員工人權方面:有關維護員工人權除依本公司工作規則及勞基法之規定執行外，另執行情形請參閱本年報第61-62頁。 6. 其他社會責任活動： <ol style="list-style-type: none"> (1)本公司於105年度捐款贊助「台北市都市社區關懷協會」NT 100,000元。 (2)本公司於106年度捐款贊助「台北市都市社區關懷協會」NT 200,000元。 (3)本公司於107年度捐款贊助「台北市都市社區關懷協會」NT 600,000元、「社團法人台北市忠孝扶輪社」NT 23,810元。 (4)本公司於108年度捐款贊助「社團法人中華民國喜願協會」NT 200,000元、「社團法人台北市忠孝扶輪社」NT70,925元。 (5)本公司於109年度捐款贊助「台北市都市社區關懷協會」NT 50,000元、「社團法人台北市忠孝扶輪社」NT35,400元。 (6)本公司於110年度捐款贊助「社團法人台北市忠孝扶輪社」NT146,400元、「台北市忠信扶輪社」NT600元。 (7)本公司於111年度捐款贊助「社團法人台北市忠孝扶輪社」NT49,300元、「台北市日知文教協會」NT400,000元、「台北市公共政策促進會」NT500,000元。 (8)本公司於112年度捐款贊助「財團法人德澤醫學研究基金會」NT50,000元。 (9)本公司於114年度捐款贊助「社團法人天恩慈善會」NT100,000元。 				

註：運作情形不論勾選「是」或「否」，均應於摘要說明欄位敘明。

(六) 上市上櫃氣候相關資訊

1. 氣候相關資訊執行情況

項目	執行情況
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。	1. ESG永續委員會由董事長擔任主任委員、總經理擔任副主任委員，並由會計服務部主管負責經濟組、工程服務部主管負責環境組、夥伴服務部主管負責社會組之各項具體工作項目，再由執行秘書負責整合各組規劃與成果與建置風險管理制度及預防損失等事項。
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)。	2. 氣候風險對本公司之業務、策略及財務開始產生顯著影響的時間區間落在短期(1-5年)及中期(5-10年)，包含轉型風險3項、實體風險1項，分別為原物料成本上漲、綠建材採購成本增加、利害關係人日益關注ESG及氣候風險的揭露及高溫風險。

<p>3. 敘明極端氣候事件及轉型行動對財務之影響。</p>	<p>3. 極端氣候事件目前對本公司未有重大的財務衝擊，而本公司亦未有因應氣候變遷而進行大規模轉型行動。</p>
<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。</p>	<p>4. 管理制度</p> <ol style="list-style-type: none"> a. 蒐集：參考 TCFD 指引及產業特性，篩選相關氣候風險與機會議題。 b. 鑑別：針對各種風險與機會，評估衝擊可能性、影響程度及發生時點等。 c. 評估：針對風險發生的可能性與影響程度，從中分析評估可能獲得的機會。 d. 彙整與檢討：研議風險控制與因應措施，進行持續改善及檢討，以期訂定出適切的管理策略，使公司達到風險控制及企業永續經營的目標。
<p>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>	<p>5. 不適用</p>
<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>	<p>6. 不適用</p>
<p>7. 若使用內部探定價作為規劃工具，應說明價格制定基礎。</p>	<p>7. 不適用</p>
<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；若使用炭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>	<p>8. 不適用</p>
<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>	<p>9. 據上市櫃公司永續發展路徑圖，本公司屬第三階段：溫室氣體將於民國115年完成盤查，民國117年完成確信。本公司溫室氣體盤查資訊(請參閱附表1-1-1)，該資訊尚未經確信。減碳目標、策略及具體行動計畫，本公司將自民國116年起完成揭露。</p>

1-1 最近二年度公司溫室氣體盤查及確信情形

1-1-1 溫室氣體盤查資訊

敘明溫室氣體最近兩年度之排放量(公噸 CO ₂ e)、密集度(公噸 CO ₂ e/百萬元)及資料涵蓋範圍。				
項目		能源類別	113年度	114年度
總公司	能源使用與直接溫室氣體排放(範疇一)	公務車用油(公升)	2,725公升	5,630公升
		溫室氣體(公斤CO ₂ e)	6,934公斤	13,527公斤
	能源使用與間接溫室氣體排放(範疇二)	用電量(度)	49,809度	47,720度
		溫室氣體(公斤CO ₂ e)	24,621公斤	22,980公斤
各建築工地	能源使用與直接溫室氣體排放(範疇一)	公務車用油(公升)	無	無
		溫室氣體(公斤CO ₂ e)	無	無
	能源使用與間接溫室氣體排放(範疇二)	用電量(度)	94,000度	146,760度
		溫室氣體(公斤CO ₂ e)	71,100公斤	56,943公斤
總計：能源使用與溫室氣體排放量		溫室氣體(公斤CO ₂ e)	102,555公斤	93,450公斤

1-1-2 溫室氣體確信資訊

敘明截至年報刊印日之最近兩年度確信情形說明，包括確信範圍、確信機構、確信準則及確信意見。
1. 母公司個體應自民國(下同)117年開始執行確信。
2. 合併財務報告子公司應自118年開始執行確信。

1-2 溫室氣體減量目標、策略及具體行動計畫

敘明溫室氣體減量基準年及其數據、減量目標、策略及具體行動計畫與減量目標達成情形。
本公司應自民國116年起完成揭露。

(七) 履行誠信經營情形及與上市上櫃公司誠信經營守則差異情形及原因

評估項目	運作情形(註)			與上市上櫃公司誠信經營守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
一、訂定誠信經營政策及方案 (一)公司是否制定經董事會通過之誠信經營政策，並於規章及對外文件中明示誠信經營之政策、作法，以及董事會與高階管理階層積極落實經營政策之承諾？	V		(一) 本公司為建立誠信經營之企業文化使企業健全永續發展，於103年11月6日董事會通過訂定「誠信經營守則」，明定本公司之董事、經理人、受僱人或具有實質控制能力者應確實遵循。同時揭露於公開資訊觀測站及企業網站，積極落實誠信政策。	無差異

評估項目	運作情形(註)		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)公司是否建立不誠信行為風險之評估機制，定期分析及評估營業範圍內具較高不誠信行為風險之營業活動，並據以訂定防範不誠信行為方案，且至少涵蓋「上市上櫃公司誠信經營守則」第七條第二項各款行為之防範措施？	V		(二) 本公司針對業務委外承攬作業、政治獻金、交流暨接待、重大舞弊且已有觸犯刑事法律嫌疑個案、以公司名義參加團體會員、廣告代理商、參與政府採購等較高不誠信行為風險之營業活動，分別建立及推行防範管理措施，並由稽核室負責督導公司落實誠信經營之運作與查核，並定期向董事會報告其執行情形。	無差異
(三)公司是否於防範不誠信行為方案內明定作業程序、行為指南、違規之懲戒及申訴制度，且落實執行，並定期檢討修正前揭方案？	V		(三) 1. 本公司依誠信經營理念及政策，清楚且詳盡地訂定防範不誠信行為方案，包含作業程序、行為指南及教育訓練等。由稽核、夥伴服務部等相關部門，建立與推行防範不誠信行為之作業程序與教育訓練。 2. 本公司董事會督促公司防止不誠信行為，並隨時檢討其實施成效及持續改進，確保誠信經營政策之落實。	無差異
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定誠信行為條款？	V		(一) 本公司於對外各項商業契約中，已明訂關於誠信行為之規範條款，明確表達本公司立場。	無差異
(二)公司是否設置隸屬董事會之推動企業誠信經營專責單位，並定期(至少一年一次)向董事會報告其誠信經營政策與防範不誠信行為方案及監督執行情形？	V		(二) 以夥伴服務部為本公司推動誠信經營之兼職單位，負責誠信經營政策與防範方案之制定及監督執行，並由稽核室負責督導公司落實誠信經營之運作與查核，並定期向董事會報告其執行情形。	無差異
(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？	V		(三) 本公司已依法令制訂董事會議事規範，處理董事之利益衝突事項。	無差異
(四)公司是否為落實誠信經營已建立有效的會計制度、內部控制制度，並由內部稽核單位依不誠信行為風險之評估結果，擬訂相關稽核計畫，並據以查核防範不誠信行為方案之遵循情形，或委託會計師執行查核？	V		(四) 本公司皆依據會計與內部稽核之法令要求進行控管，確保公司日常運作可符合誠信經營原則；並隨時檢討，確保該制度之設計及執行持續有效。內部稽核人員定期查核前項制度遵循情形，並作成稽核報告提報董事會。	無差異

評估項目	運作情形(註)			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	
(五)公司是否定期舉辦誠信經營之內、外部之教育訓練？	V		(五)公司將陸續定期舉辦誠信經營之內、外部之教育訓練。	無差異
三、公司檢舉制度之運作情形				
(一)公司是否訂定具體檢舉及獎勵制度，並建立便利檢舉管道，及針對被檢舉對象指派適當之受理專責人員？	V		(一)1. 本公司於105年3月17日經董事會通過訂定「檢舉非法與不道德或不誠信行為案件之處理辦法」，具體訂定受理單位、檢舉管道、處理程序及獎勵制度。針對檢舉案之相對人另設有申訴機制，必要時會舉行聽證會，以求勿枉勿縱。相關辦法請詳公開資訊觀測站及本公司網站「公司治理專區」。 2. 本公司鼓勵員工發現有違反誠信經營及不道德行為之情事時，應主動向內部稽核主管舉報，由稽核主管視情節輕重向上轉陳。涉嫌違反者有向稽核處主持的調查小組申訴之權利，以求勿枉勿縱。經查違反屬實者，依公司規定給予懲處。	無差異
(二)公司是否訂定受理檢舉事項之調查標準作業程序、調查完成後應採取之後續措施及相關保密機制？	V		(二)本公司於105年3月17日經董事會通過訂定「檢舉非法與不道德或不誠信行為案件之處理辦法」，明訂調查標準、作業程序及相關保密機制。	無差異
(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？	V		(三)根據本公司訂定的「檢舉非法與不道德或不誠信行為案件之處理辦法」，公司對於檢舉人身分及檢舉容將確實保密，並保證檢舉人不會因檢舉而遭受不當處置。	無差異
四、加強資訊揭露 公司是否於其網站及公開資訊觀測站，揭露其所訂誠信經營守則內容及推動成效？	V		本公司設有網站，並於企業簡介中揭露誠信經營理念。本公司指定專人負責公司資訊之蒐集。	無差異
五、公司如依據「上市上櫃公司誠信經營守則」定有本身之誠信經營守則者，請敘明其運作與所定守則之差異情形：本公司已訂定「誠信經營守則」，現階段針對誠信經營守則之規範與管理措施配套會進行定期盤點與維護，確保相關做法足以涵蓋「上市上櫃公司誠信經營守則」所規範的範圍，並不違反該守則之精神。				

評估項目	運作情形(註)		與上市上櫃公司誠信經營守則差異情形及原因
	是	否	
六、其他有助於瞭解公司誠信經營運作情形之重要資訊(如公司檢討修正其訂定之誠信經營守則等情形):本公司秉持最高治理標準,積極推動營運透明化,以維護利害關係人(投資者、消費者、員工、合作夥伴、鄰近社區)權益為原則。其中針對合作夥伴與關係企業的部份,本公司已建立關於誠信經營之常態宣導,共同維護企業商譽,追求永續經營。			

註：運作情形不論勾選「是」或「否」，均應於摘要說明欄位敘明。

(八)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. 本公司陸續檢視並視需要增修公司相關辦法程序及內部作業施行細則，以提升營運效率加強相關風險控管機制，進而增進公司治理運作之執行。最近幾年配合證券主管機關相關法令準則之訂定或修正，以及考量本公司實際營運需要，已完成「董事會議事辦法」、「取得或處分資產處理程序」、「從事衍生性商品交易處理程序」、「資金貸與及背書保證作業程序」、「股東會議事規則」、「董事及監察人選舉辦法」等增修。另外亦訂定「道德行為準則」及「內部重大資訊處理及防範內線交易管理作業程序」等施行細則以為內部各項運作之遵循。103年增訂「誠信經營守則」及「公司治理實務守則」，後續相關辦法的修訂及最新辦法已放置於本公司網站之「公司治理」專區，以供所有股東即時查詢。其中，「內部重大資訊處理及防範內線交易管理作業程序」於辦法訂定及後續修訂時，公司內部會以e-mail方式通知所有員工，並於公司內部網站發佈公告，最新的辦法並放置於公司網站以供查詢，另於每季新人訓練時皆會安排內線交易防範課程加以宣導。105年增訂「企業社會責任實務守則」及「檢舉非法與不道德或不誠信行為案件之處理辦法」以為內部各項運作之遵循。108年為提升公司董事會功能訂定「處理董事要求之標準作業程序」、「董事會績效評估辦法」；同年設置審計委員會取代監察人並增訂「審計委員會組織規程」。109年公司為提升IFRS財務報告編制能力修訂「財務報表編制流程管理作業辦法」。111年訂定本公司「內部重大資訊處理作業程序」。112年訂定本公司「董事會設置及行使職權應遵循事項要點」及「永續報告書編製及驗證之作業程序」。113年訂定本公司「永續資訊管理辦法」。115年訂定本公司「員工職場霸凌防治及處理作業辦法」及「永續資訊管理作業程序」。
2. 本公司持續投入資源加強公司治理運作。在公司網站上，亦闢有『投資人專區』及『公司治理專區』說明公司治理情形，並附有公司治理相關規章供下載參閱，另本公司將重大訊息及時揭露給投資大眾參考。
3. 本公司除有發言人及代理發言人外，亦在公司網站設有『利害關係人專區』，另有本公司股務代理機構「中國信託商業銀行代理部」處理股東及本公司利害關係人之相關問題及建議事項；於公司網站架設『企業社會責任』專區揭露公司對社會責任所採行之相關措施。

(九)內部控制制度執行狀況

- 1、內部控制聲明書:本公司已上傳於公開資訊觀測站,相關資訊可至該網站查詢,網址為:<https://mopsov.twse.com.tw/mops/web/index>。
- 2、委託會計師專案審查內部控制制度者,應揭露會計師審查報告:無。

(十)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：

114年股東會決議執行情形：

(一)通過113年度營業報告書及財務報表案。

(二)通過113年度盈餘分配案。

執行情形：訂定114年8月6日為分配基準日，114年9月1日為發放日。

(每股分配現金股利0.7元)。

截至年報刊印日止董事會之重要決議：

董事會	議案內容及後續處理	獨立董事反對意見、保留意見或重大建議項目容
第19屆 第4次 115.03.11	1. 本公司民國114年度合併及個體財務報表業已自行編製完成。	無
	2. 召開115年股東常會。	無
	3. 本公司受理115年股東常會股東提案事宜。	無
	4. 本公司民國114年度內部控制制度聲明書。	無
	5. 擬修訂本公司內部控制制度。	無
	6. 擬訂定本公司「員工職場霸凌防治及處理作業辦法」及其內部控制制度。	無
	7. 擬訂定本公司「永續資訊管理作業程序」。	無
	8. 擬修訂本公司「取得或處分資產處理程序」。	無
	9. 擬修訂本公司「資金貸與及背書保證作業程序」。	無
	10. 安永聯合會計師事務所及其關係企業預計於本屆審計委員會(董事會)任期期間所提供之非審計服務清單。	無
	11. 評估本公司簽證會計師獨立性及適任性暨委任案。	無
	12. 論本公司截至114年12月底逾正常授信3個月之其他應收款、其他預付款、預付購地款、存出保證金及長期應收款等應收款項，是否屬資金貸與性質。	無
	公司對獨立董事意見之處理：無。	
決議結果：全體出席董事同意通過。		
董事會	議案內容及後續處理	獨立董事反對意見、保留意見或重大建議項目容
第19屆 第5次 115.05.06	1. 本公司民國115年第一季財務報表業經編製完成。	無
	2. 本公司114年度盈餘分配案。	無
	3. 討論本公司114年度董事及員工酬勞分配案。	無
	4. 擬修訂本公司「資金貸與及背書保證作業程序」。	無
	5. 擬修訂本公司「重大訊息資訊處理作業程序」。	無
	6. 擬修訂本公司「財務報表編制流程管理作業辦法」。	無
	7. 討論本公司115年非經理人基層員工範圍。	無
	8. 討論本公司截至115年3月底逾正常授信3個月之其他應收款、其他預付款、預付購地款、存出保證金及長期應收款等應收款項，是否屬資金貸與性質。	無
	公司對獨立董事意見之處理：無。	
決議結果：全體出席董事同意通過。		

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

四、簽證會計師公費資訊

(一)簽證會計師公費資訊：

簽證會計師公費資訊

單位：新台幣千元

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	備註
安永聯合會計師事務所	林素雯	114.01-114.12	5,206	1,050	稅務簽證、股權投資公允價值及不動產鑑價報告覆核
	張巧穎				

註：本年度本公司若有更換會計師或會計師事務所者，應請分別列示其查核期間，及於備註欄說明更換原因，並依序揭露所支付之審計與非審計公費等資訊。非審計公費並應於附註說明其服務內容。

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

(三)審計公費較前一年度減少達百分之十以上者：無。

五、更換會計師資訊

(一)關於前任會計師：

更換日期	民國114年第1季起（業經114年3月12日董事會決議通過）
更換原因及說明	本公司委由安永聯合會計師事務所簽證，因事務所內部業務調整故更換簽證會計師。
說明係委任人或會計師終止或不接受委任	不適用
最新兩年內簽發無保留意見以外之查核報告書意見及原因	不適用
與發行人有無不同意見	不適用
其他揭露事項	不適用

(二) 關於繼任會計師：

事務所名稱	安永聯合會計師事務所
會計師姓名	林素雯、張巧穎
委任之日期	民國 114 年第 1 季起（業經 114 年 3 月 12 日董事會決議通過）
委任前就特定交易之會計處理方法或會計原則及對財務報告可能簽發之意見諮詢事項及結果	不適用
繼任會計師對前任會計師不同意見事項之書面意見	不適用

(三) 公司之董事長、總經理、負責財務或會計事務之經理人，最近一年內曾任職於簽證會計師所屬事務所或其相關企業者：無。

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

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

本公司已上傳於公開資訊觀測站，相關資訊可至該網站查詢，網址為：<https://mopsov.twse.com.tw/mops/web/index>。

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

姓名	本人持有股份		配偶、未成年子女持有股份		利用他人名義合計持有股份		前十大股東相互間具有關係人或為配偶、二親等以內之親屬關係者，其名稱或姓名及關係。		備註
	股數	持股比例	股數	持股比例	股數	持股比例	名稱(或姓名)	關係	
林聖智	25,882,500	5.82%	0	0	0	0	無	無	
山福開發(股)公司	19,150,430	4.30%	0	0	0	0	王再福	董事	
山福開發(股)公司 代表人： 王維聖	13,201,722	2.97%	0	0	0	0	王再福	一等親	
王再福	14,799,143	3.33%	0	0	0	0	王維聖 楊飛龍	一等親 二等親	
王維聖	13,201,722	2.97%	0	0	0	0	王再福	一等親	
匯豐託管 凱基代理人(香港) 有限公司 專戶	11,506,040	2.59%	0	0	0	0	無	無	
林愛玲	9,468,340	2.13%	0	0	0	0	無	無	
張世宗	9,422,689	2.12%	0	0	0	0	無	無	
鄧美鳳	9,309,474	2.09%	0	0	0	0	楊海譽	一等親	
楊海譽	9,221,965	2.07%	0	0	0	0	鄧美鳳	一等親	
千福開發(股)公司	7,783,020	1.75%	0	0	0	0	王再福	董事	
千福開發(股)公司 代表人： 楊飛龍	1,560,771	0.35%	64,642	0.01%	7,783,020	1.75%	王再福	二等親	

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

截至114年12月31日止 單位：股；%

轉投資事業(註)	本公司投資		董事、監察人、經理人及直接或間接控制事業之投資		綜合投資	
	股數	持股比例	股數	持股比例	股數	持股比例
GE MEI INVESTMENT LIMITED	22,000,000	44.00	無	無	22,000,000	44.00
君匯開發(股)公司	100,000,000	100.00	無	無	100,000,000	100.00
京匯開發(股)公司	100,000,000	100.00	無	無	100,000,000	100.00
鼎峰開發(股)公司	1,000,000	100.00	無	無	1,000,000	100.00

註：係本公司採用權益法之投資。

三、募資情形

一、資本及股份

(一) 股本來源

年月	發行 價格 (元)	核定股本		實收股本		備註		
		股數 (千股)	金額 (千元)	股數 (千股)	金額 (千元)	股本來源	以現金以外之 財產抵充股款 者	其他
68.11	1,000	5	5,000	5	5,000	現金創立	—	—
70.11	1,000	20	20,000	20	20,000	現金增資15,000千元	—	—
74.08	100	250	25,000	250	25,000	現金增資5,000千元	—	—
74.10	100	400	40,000	400	40,000	現金增資15,000千元	—	—
77.10	100	600	60,000	600	60,000	現金增資20,000千元	—	—
78.09	100	870	87,000	870	87,000	現金增資27,000千元	—	—
79.02	10	11,700	117,000	11,700	117,000	合併增資30,000千元	—	—
79.08	10	19,950	199,500	19,950	199,500	現金增資82,500千元	—	—
80.04	10	44,562	445,620	44,562	445,620	現金增資246,120千元	—	80.02.05(80)台財證 (一)第00273號
81.12	10	100,000	1,000,000	60,000	600,000	現金增資100,000千元 盈餘增資49,562千元 公積增資4,818千元	—	81.09.25(81)台財證 (一)第02506號
84.03	10	100,000	1,000,000	70,000	700,000	現金增資100,000千元	—	84.01.09(84)台財證 (一)第51646號
84.06	10	100,000	1,000,000	91,200	912,000	盈餘增資159,500千元 公積增資52,500千元	—	84.06.21(84)台財證 (一)第36918號
86.01	10	100,000	1,000,000	100,000	1,000,000	現金增資88,000千元	—	86.01.10(86)台財證 (一)第74608號
86.04	10	240,000	2,400,000	135,000	1,350,000	現金增資350,000千元	—	86.04.23(86)台財證 (一)第28633號
86.07	10	240,000	2,400,000	175,500	1,755,000	盈餘增資337,500千元 公積增資67,500千元	—	86.07.18(87)台財證 (一)第42759號
87.04	10	310,000	3,100,000	259,036	2,590,363	盈餘增資267,650千元 公積增資351,000千元 轉換普通股216,713千元	—	87.04.12(87)台財證 (一)第18436號 87.01.09(87)台財證 (一)第94303號
88.06	10	310,000	3,100,000	284,939	2,849,399	公積增資259,036千元	—	88.06.22(88)台財證 (一)第61110號
89.06	10	403,000	4,030,000	313,433	3,134,339	公積增資284,939千元	—	89.07.04(89)台財證 (一)第55925號
90.10	10	403,000	4,030,000	265,366	2,653,655	合併減資480,684千元	—	90.12.14經(90)商字 第09001494970號

年月	發行 價格 (元)	核定股本		實收股本		備註		
		股數 (千股)	金額 (千元)	股數 (千股)	金額 (千元)	股本來源	以現金以外之 財產抵充股款 者	其他
94.10	10	403,000	4,030,000	250,369	2,503,694	合併減資149,961千元	—	94.10.13經授商字第09401202300號
95.6	10	403,000	4,030,000	275,406	2,754,063	公積增資250,369千元	—	95.08.25經授商字第09501191650號
96.4	19.93	403,000	4,030,000	305,406	3,054,063	私募增資300,000千元	—	96.05.01經授商字第096010926600號
96.6	10	403,000	4,030,000	322,301	3,223,010	盈餘增資92,596千元 公積增資76,351千元	—	96.08.28經授商字第09601207060號
97.6	10	403,000	4,030,000	349,928	3,499,288	盈餘增資34,552千元 公積增241,725千元	—	97.08.13經授商字第09701201850號
98.6	10	403,000	4,030,000	367,147	3,671,471	公積增資172,183千元	—	98.08.3經授商字第09801173000號
99.6	10	500,000	5,000,000	388,842	3,888,423	公積增資216,952千元	—	99.09.2經授商字第09901199580號
100.6	10	500,000	5,000,000	396,619	3,966,191	公積增資77,768千元	—	100.8.4經授商字第10001173570號
102.5	19.2	500,000	5,000,000	403,218	4,032,181	可轉債轉換普通股 65,990千元	—	102.5.23經授商字第10201090020號
102.8	17.9	500,000	5,000,000	407,697	4,076,972	可轉債轉換普通股 44,791千元	—	102.8.16經授商字第10201169780號
102.11	17.9	500,000	5,000,000	408,775	4,087,754	可轉債轉換普通股 10,782千元	—	102.11.20經授商字第10201234130號
103.11	16.4	500,000	5,000,000	408,964	4,089,644	可轉債轉換普通股 1,890千元	—	103.11.26經授商字第10301235700號
104.4	16.4	500,000	5,000,000	410,019	4,100,193	可轉債轉換普通股 10,549千元	—	104.4.23經授商字第10401055120號
104.5	16.4	500,000	5,000,000	419,025	4,190,254	可轉債轉換普通股 90,061千元	—	104.5.29經授商字第10401089480號
104.8	15.3	500,000	5,000,000	420,044	4,200,437	可轉債轉換普通股 10,183千元	—	104.8.19經授商字第10401175930號
104.11	15.3	500,000	5,000,000	432,534	4,325,338	可轉債轉換普通股 124,901千元	—	104.11.17經授商字第10401241480號
105.3	15.3	500,000	5,000,000	438,449	4,384,488	可轉債轉換普通股 59,150千元	—	105.3.29經授商字第10501059700號
113.11	10	500,000	5,000,000	445,026	4,450,255	盈餘增資6,577千元	—	113.11.06經授商字第11330191900號

股份種類

股份種類	核定股本			備註
	流通在外股份 (上市公司股票)	未發行股份	合計	
普通股	445,025,495	54,974,505	500,000,000	

總括申報制度相關資訊：無

(二) 主要股東名單：持有股份達總額百分之五以上或股權比例占前十名股東

115年4月18日

主要股東名稱	股份	持有股數	持股比例
林聖智		25,882,500	5.82%
山福開發股份有限公司		19,150,430	4.30%
王再福		14,799,143	3.33%
王維聖		13,201,722	2.97%
匯豐託管凱基代理人(香港)有限公司專戶		11,506,040	2.59%
林愛玲		9,468,340	2.13%
張世宗		9,422,689	2.12%
鄧美鳳		9,309,474	2.09%
楊海譽		9,221,965	2.07%
千福開發股份有限公司		7,783,020	1.75%

(三) 公司股利政策及執行狀況

(1) 股利政策

本公司章程規定，年度決算之盈餘，除依法提列應繳納稅捐，並先彌補以往年度虧損，次就其餘額提列百分之十為法定盈餘公積，並依法令規定提列或迴轉特別盈餘公積後，其餘額併同期初累積未分配盈餘，由董事會擬定股東紅利後提請股東會決議分配之。

鑑於本公司為資本密集產業，且未來營運穩健拓展，為持續擴充適當資本額，並考慮股東對現金之需求，公司於年度決算後如有可分配盈餘，若無法律之限制，本公司的股利政策，以每年發放之現金股利不低於當年度發放現金及股票股利合計數的百分之十。

(2) 執行狀況

一一四年度之盈餘分配議案尚未經一一五年度股東常會決議通過。

(四)本次股東會擬議之無償配股對公司營業績效及每股盈餘之影響：無。

(五)員工、董事及監察人酬勞：

- (1)公司章程第廿二條之一所載員工、董事及監察人酬勞之成數或範圍：
本公司章程規定年度本公司當年度之稅前利益，於彌補累積虧損後應提撥百分之一至百分之五為員工酬勞，提撥金額中至少 10%作為基層員工酬勞分派之用；提撥不高於百分之五為董事酬勞。不論有無分配股東股息紅利，本公司有獲利時，即需分配員工酬勞。前項員工酬勞發給股票(庫藏股、發行新股)或現金之對象，得包括符合職級、績效等一定條件之從屬公司員工，由董事會特別決議通過，並報告股東會。
- (2)本期估列員工、董事及監察人酬勞金額之估列基礎、配發股票紅利之股數計算基礎及實際配發金額若與估列數有差異時之會計處理：
年度合併財務報告通過發布日前經董事會決議之發放金額有重大變動時，該變動調整原提列年度費用，年度合併財務報告通過發布日後若金額仍有變動，則依會計估計變動處理，於次年度調整入帳。
- (3)董事會通過之擬議配發 114 年度董監酬勞及員工酬勞之金額與設算每股盈餘等資訊：
 - a. 配發員工酬勞及董事、監察人酬勞金額：本公司民國 115 年 5 月 6 日董事會擬議提撥 114 年度員工酬勞及董事酬勞皆為 9,575 千元。
 - b. 擬議配發員工股票紅利股數及其占盈餘轉增資之比例：無此情形。
 - c. 考慮擬議配發員工酬勞及董事、監察人酬勞後之設算每股盈餘：無此情形。
- (4)盈餘分配議案業經股東會決議者：
截至年報刊印日止，本公司尚未就 114 年度之盈餘分配事宜提請股東會決議，故不適用。
- (5)前一年度員工、董事及監察人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、董事及監察人酬勞有差異者並應敘明差異數、原因及處理情形：無此情形。

(六)公司買回本公司股份情形：無。

二、公司債辦理情形：

公 司 債 種 類		國內第二次有擔保轉換公司債
發 行 (辦 理) 日 期		101 年 10 月 29 日
面 額		新台幣壹拾萬元
發 行 及 交 易 地 點		中華民國
發 行 價 格		依面額十足發行
總 額		新台幣柒億元
利 率		票面利率 0%
期 限		三年期 到期日：104 年 10 月 29 日
保 證 機 構		彰化商業銀行股份有限公司
受 託 人		兆豐國際商業銀行股份有限公司
承 銷 機 構		元富證券股份有限公司 永豐金證券股份有限公司 統一綜合證券股份有限公司 大眾綜合證券股份有限公司
簽 證 律 師		邱雅文律師
簽 證 會 計 師		安永聯合會計師事務所
償 還 方 法		除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十九條行使賣回權，或本公司依本辦法第十八條提前贖回或由證券商營業處所買回註銷外，本公司於本轉換公司債到期時按債券面額之 103.03%以現金一次償還。
未 償 還 本 金		新台幣 0 元
贖 回 或 提 前 清 償 之 條 款		(註 1)
限 制 條 款		無
信 用 評 等 機 構 名 稱、評 等 日 期、公 司 債 評 等 結 果		不適用
附 其 他 權 利	截至年報刊印日止已轉換(交換或認股)普通股、海外存託憑證或其他有價證券之金額	已行使轉換之公司債金額為 698,400 千元，共計轉換 41,829 千股。
	發行及轉換(交換或認股)辦法	
發 行 及 轉 換、交 換 或 認 股 辦 法、發 行 條 件 對 股 權 可 能 稀 釋 情 形 及 對 現 有 股 東 權 益 影 響		無
交 換 標 的 委 託 保 管 機 構 名 稱		無

公 司 債 種 類		國內第三次有擔保轉換公司債
發 行 (辦 理) 日 期		102 年 11 月 8 日
面 額		新台幣壹拾萬元
發 行 及 交 易 地 點		中華民國
發 行 價 格		依面額十足發行
總 額		新台幣壹拾億元
利 率		票面利率 0%
期 限		五年期 到期日：107 年 11 月 8 日
保 證 機 構		彰化商業銀行股份有限公司
受 託 人		兆豐國際商業銀行股份有限公司
承 銷 機 構		元富證券股份有限公司 凱基證券股份有限公司 永豐金證券股份有限公司 統一綜合證券股份有限公司 群益金鼎證券股份有限公司 亞東證券股份有限公司
簽 證 律 師		邱雅文律師
簽 證 會 計 師		安永聯合會計師事務所
償 還 方 法		除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十九條行使賣回權，或本公司依本辦法第十八條提前贖回或由證券商營業處所買回註銷外，本公司於本轉換公司債到期時按債券面額之 105.10%以現金一次償還。
未 償 還 本 金		新台幣 0 元
贖 回 或 提 前 清 償 之 條 款		(註 1)
限 制 條 款		無
信用評等機構名稱、評等日期、公司債評等結果		不適用
附其他權利	截至年報刊印日止已轉換(交換或認股)普通股、海外存託憑證或其他有價證券之金額	無行使轉換之公司債。
	發行及轉換(交換或認股)辦法	
發行及轉換、交換或認股辦法、發行條件對股權可能稀釋情形及對現有股東權益影響		無
交換標的委託保管機構名稱		無

註 1：本公司於以下(1)、(2)情形得行使對本轉換公司債之贖回權：

- (1)本轉換公司債發行滿一個月後翌日起至發行期間屆滿前四十日止，本公司普通股收盤價連續三十個營業日超過當時轉換價格達百分之三十時，本公司應於其後三十個營業日內，以掛號寄發一份一個月期滿之「債券收回通知書」(前述期間自本公司發信之日起算，並以該期間屆滿日為債券收回基準日)予債券持有人(以「債券收回通

知書」寄發日前第五個營業日債券人名冊所載者為準，對於其後因買賣或其他原因始取得本轉換公司債之債券持有人，則以公告方式為之)，贖回價格訂為本債券面額，以現金收回其全部債券，並函請櫃檯買賣中心公告。

- (2)本轉換公司債發行滿一個月翌日至發行期間屆滿前四十日止，本轉換公司債流通在外餘額低於原發行總額之10%時，本公司得於其後任何時間，以掛號寄發一份一個月期滿之「債券收回通知書」(前述期間自本公司發信之日起算，並以該期間屆滿日為債券收回基準日)予債券持有人(以「債券收回通知書」寄發日前第五個營業日債券人名冊所載者為準，對於其後因買賣或其他原因始取得本轉換公司債之債券持有人，則以公告方式為之)，贖回價格訂為本債券面額，以現金收回其全部債券，並函請櫃檯買賣中心公告。

三、特別股辦理情形：無。

四、海外存託憑證辦理情形：無。

五、員工認股權憑證辦理情形：無。

六、限制員工權利新股辦理情形：無。

七、併購或受讓他公司股份發行新股辦理情形：無。

八、資金運用計劃執行情形：

(一)計劃內容：

截至年報刊印日之前一季止，前各次發行或私募有價證券尚未完成或最近三年內已完成且計劃效益尚未顯現者：無。

(二)執行情形：

前國內第二次及第三次有擔保轉換公司債已依預定進度100%執行資金之運用。

肆、營運概況

一、業務內容

(一) 業務範圍

(1) 主要業務內容

1. 委託營造廠興建住宅、辦公及商業大樓，進行出售、出租、經營等業務。（營造業除外）
2. 受政府工業主管單位委託辦理工業區之開發租售。
3. 房屋租售之介紹業務。
4. 車輛保管業務之經營。
5. 企業管理、財務管理及投資計劃之諮詢分析顧問業務（證券投資顧問業務除外）（會計師業務除外）。
6. 從事各種使用分區土地之評估、分析、開發、規劃、顧問業務。
7. 舉辦各類會議、演講會、發表會、記者會、座談會等活動。

(2) 營業比重

本公司之營業比重以興建國民住宅、商業大樓出售為主力，並以內銷市場為主，比重佔100%。

單位：新台幣千元；%

主要產品	營業收入金額	營業收入比例
營建	180,597	60
其他	118,127	40
合計	298,724	100

資料來源：本公司114年度經會計師查核簽證之合併財務報表

(3) 公司目前之商品(服務)項目及計劃開發之新商品(服務)

1. 公寓:優質住家、停車位。
2. 大樓:採光佳，通勤便利之辦公店面商場、旅館套房、停車位。

(二) 產業概況：

(1) 產業現況與發展

近期國際上有許多變動因素，除了疫情持續影響消費模式及辦公模式轉變之外，為了因應通膨，美國聯準會啟動升息機制，台灣中央銀行也不例外，短期內可能影響買氣。

房市面臨通膨、土建融資金緊縮、金融市場震盪及平均地權條例修法三讀通過等不利因素，買賣雙方價格認知差距擴大。在多重力道支撐下房價漲勢仍未停歇，景氣趨緩、股市震盪，近期房市交易明顯減緩，加上平均地權條例修法三讀通過，將進一步有效抑制投資炒作行為、健全房市交易秩序。面對諸多不確定的情況下，不動產業者須積極推動創新服務，為未來站穩腳步。

(2) 該行業上、中、下游產業之關聯性

在營建業整個產業中，建設公司居於整合及管理的地位，自土地所有者取得土地，委託建築師規劃及營造公司施工興建，再透過代銷公司銷售予購屋者，涵蓋範圍廣泛，對經濟發展有相當重要之指標意義。

土地是建築業的關鍵資源，其供給來源除透過私有地出售或合建釋出外，尚有國有土地之標售，以及透過都市更新程序開發老舊地區土地。在土地開發過程中須由代書、金融業等進行土地移轉登記及融資等作業。

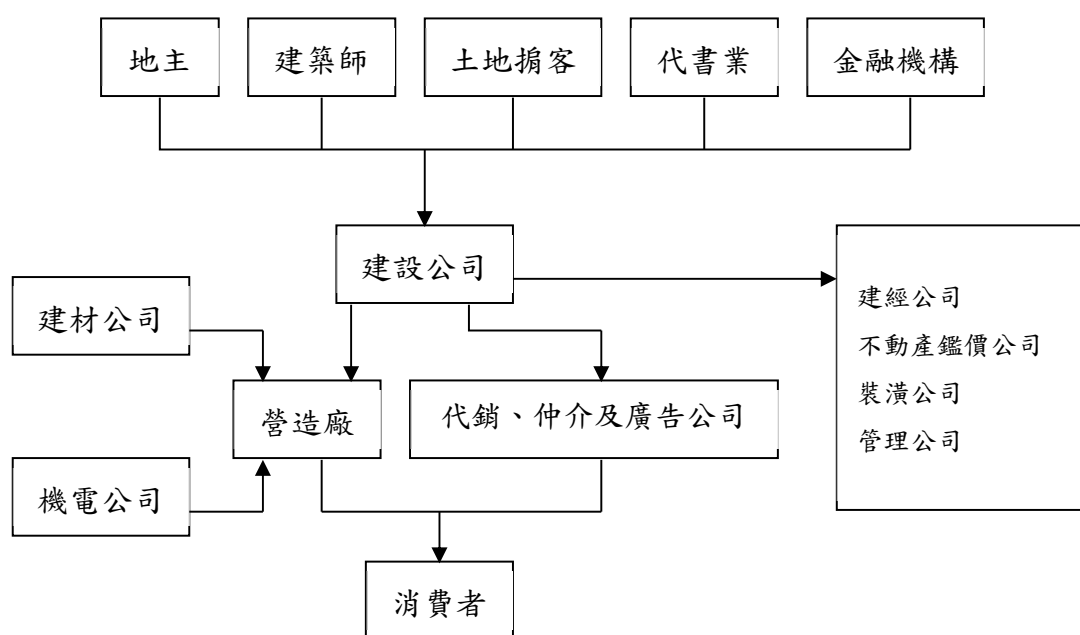
規劃設計階段則有建築師事務所、室內設計公司或景觀設計公司進行建築物軟、硬體的設計及相關執照的申請。

營建階段則由營造廠、機電、消防等產業提供大量的人力及物料，包括水泥、鋼筋、磁磚、門窗、管材、五金、木材、玻璃、機械設備等，涉及的產業領域多不勝數。

銷售階段需有代銷、仲介及廣告公司等執行銷售業務，並由裝潢公司進行銷售中心及樣品屋的裝潢設計施工，以及多種媒體進行宣傳。

完工交屋後，尚需物業管理、機(水)電、消防等專業公司對建築的使用進行管理與維護，使用者的進駐帶動家具、家飾、家電等需求，從上到下一系列流程，有效促使經濟流通，對景氣提升具有正面的貢獻。

茲將房地產上、中、下游之產業關聯如下表示：



(3) 產品之各種發展趨勢

1. 建物評估認證制度加強住宅品質：

隨著經濟成長，國人對於住宅品質之要求亦與日俱增，內政部建築研究所近年來陸續推出各項標章制度，如：公共場所防火標章、綠建築標章、綠建材標章、智慧建築標章及耐震建築標章等，以鼓勵建築品質之提升。

2. 綠建築蔚為風潮：

自聯合國斯德哥爾摩會議，引起世人對環境污染的高度重視，全世界綠建築思維的浪潮即未曾止息。內政部建研所於87年訂定「綠建築與居住環境科技計畫」及88年制定「綠建築解說與評估手冊」，並在89年建立「綠建築標章制度」；內政部營建署則於「營建白皮書」中宣示全面推動綠建築政策，更在93年3月於「建築技術規則」闢設綠建築專章，使綠建築技術之實踐進入法制化規範階段。

3. 產品設計趨於多元化

房地產業競爭日益激烈，且台灣已進入高齡化極少子化社會，欲在該產業具有競爭力，則必須仰賴產品差異化以有效區隔市場。近年來，如休閒住宅、高總價豪宅、酒店式服務住宅、高齡或全齡化住宅等興起，此外，網際網路E化社區及全方位服務社區亦逐漸被建築業者採用，未來產品定位與差異化設計將扮演重要角色。

4. 超高住宅大樓已蔚為潮流

近年來，北台灣陸續出現動輒二十五層，甚至超過三十層以上的超高住宅大樓。這些超高大樓主要分為幾類：一是適用舊容積算法的舊建照建案，二是容積移轉，三是重劃區大面積開發容積獎勵，四是容積率較高的商業區用地，因此容易出現超高住宅大樓。超高大樓的結構必須比一般大樓更加穩固，對建築技術與工法的要求更高，多數超過二十五層的高樓，使用鋼骨結構作為主架構的情況最為普遍，在防災方面的規範與要求標準也都特別注重。這些超高大樓的逐漸增多，將使台灣都會區的天際線更富現代感及國際感。

(4) 競爭情形

由於房地產市場規模龐大、地區分佈廣，且產品因所在地段、區位不同而有差異，因此市場競爭型態不同於其他產業，較少為公司與公司間之競爭，而常是同區域內建案與建案間的競爭。

隨著國民所得的提高，購屋者對於外觀設計、內部格局、建材設備及公共設施規劃等要求日趨嚴格，建案產品的規劃及空間

的利用已成為購屋者在選擇房屋時的重要考量，而施工品質更是建立口碑的關鍵，如何在軟硬體設施規劃上加強養生、科技、環保、休閒、安全及舒適等功能，將是未來房產品的競爭關鍵。由於房地產業競爭日益激烈，業者必須隨時注意市場需求之變化，以採取有效之服務行動及銷售策略。

(三) 技術及研發概況：無。

(四) 長、短期業務發展計畫：

(1) 短期業務發展計畫：

本公司自102年起轉型為「先建後售」，著力於在建個案之工程品質、成本與進度之控管，以及尚未開工新案之產品定位、建築規劃等；除此之外，更將積極進行商用不動產之開發。

(2) 長期業務發展計畫：

在長期業務發展方面，本公司將朝大面積土地及整棟建物進行開發，並以規劃市場差異化顯著之產品為發展方向，以提升建案價值及利潤，發揮最佳經營績效；另外，本公司更不斷強化研發創新能力，以符合節源省能潮流，及國際化客源趨勢。

二、市場及產銷概況

(一) 市場分析

(1) 主要商品(服務)之銷售(提供)地區

本公司之業務以興建豪宅、好宅、精品住宅及辦公、商業大樓等為主，且力求規劃及品質均達頂級水準。四十五餘年來推案以大台北地區為重心，開發區域以交通便利，生活機能具發展潛力者為主。

(2) 市場佔有率

本公司房地建案以大台北地區為主，歷年推案皆位於交通便利之精華地段，結合本公司規劃實力及營建經驗，市場反應良好，銷售單價高且銷售速度快，建立之口碑將有助於提升市場佔有率。

(3) 市場未來供需狀況

供給面：受限於地狹人稠與高度開發飽和，在土地釋出有限及建築成本上升雙面夾擊下，使建商推案意願降低，進一步導致市場出現「供給不增、價格不跌」的僵局，整體市場將近入開發調整期。

需求面:當前在房價持續高漲與央行升息政策雙重壓力下，民眾購屋意願出現明顯下滑趨勢，短期內房市成交量恐持續疲弱；然而，儘管當前市場氣氛轉趨保守，對於具備資金實力且有長期自住及剛性需求的族群而言，此時反而是審慎進場、布局未來的時機。展望中長期，隨著房市逐漸回穩、回歸供需基本面。

(4) 市場未來成長性

1. 隨著房市需求結構的轉變，未來仍以一房、二房之小宅產品為主流，因其總價較低、客源較廣，對首購族、單身族與小家庭等族群更具吸引力。
2. 台北市精華區商用不動產，包括旅館、辦公大樓、商業大樓等，將成為金融壽險業或有財力之建商角逐及佈局之目標。這些產品受惠兩岸三通、自由行及資金效應等，市場還能維持熱絡。

(5) 競爭利基

1. 敏銳的土地開發能力，對市場掌握度高

本公司於大台北區域用心耕耘卅餘年，擁有敏銳的土地開發能力，並具有長期深耕台北都會的競爭優勢。對優質地段之土地及房屋市場與特性充份掌握，擅長解決各種開發問題，突破各種規劃限制，開發模式靈活，產品定位具有創意並符合市場性。

2. 專業深耕的品牌形象，對推動都更個案深具優勢

本公司四十五餘年來均以單一品牌「基泰建設」推案；產品規劃以精緻化、差異化、領導市場潮流為競爭優勢，因此在購屋者或地主心中逐漸建立專業且誠信的品牌形象。本公司不追高搶標土地、不採大手筆造鎮，而以區域深耕策略，在台北市精華區域開發土地並推動都市更新。

3. 務實創新的產品規劃，具有領導潮流的實績

本公司於2000年推出的「信義之星」建立「豪宅血統」的品牌優勢。2006年完成全國首檔由建設公司發行成功的REITs，將商用不動產先予以收益化，再予以證券化，創立靈活的投資模式。於2006年推出的「基泰之星」及2008年推出的「基泰國際」酒店式公寓個案，採用全國首創「包管二年」的經營模式，雖交屋多年仍為國際人士來台居住首選，為台北市酒店式公寓樹立經營典範。

本公司近年來更為符合環保節能的舉世潮流，特領先建立「基泰健康宅」的產品規範，朝向省能、節源、環保、健康的目標邁進，每一建案均以歸零的創新思考及緊貼時代潮流的態度進行規劃設計，以符合市場需求、提升產品價值、強化差異優勢。

4. 精確掌控工程品質、進度與成本，以維護客戶及股東權益

本公司對於承包營造廠商之評選嚴謹，並在施工過程落實全面、全程、全案品管，使客戶能在合理的工程進度下獲得高品質的產品，股東能在公司有效控管下獲得合理的利潤報酬。本公司為使產品能具有最優品質，於施工過程中仍不斷研發各種精進品質的技術與方法。

5. 財務穩健、債信良好

本公司以房地產市場深耕多年的經驗，對產業景氣趨勢已培養出精準的判斷能力，因此可隨市場動向，建立適當的土地庫存水準，減少土地及餘屋的資金壓力。此外，本公司為信用良好之上市公司，故能獲得往來銀行提供較佳的貸款額度及利率，無資金調度困難或資金成本過高之虞。本公司以企業永續經營的理念，規劃穩健的短、中、長期資金來源，強化財務結構。

6. 優良的經營團隊、堅守本業

本公司積極延攬優秀人才，著重專業分工，充實教育訓練，提高員工素質，培養優良的經營團隊。本公司董事會成員亦為對公司長期了解與支持的經營階層。本公司重要經理人團隊成員，包括總經理、各部門經理等，均具有二十年以上之本業年資，不僅對於企業文化深具基礎，對於本業景氣起伏及市場榮枯均經歷磨練，深具競爭優勢。

7. 全方位售後服務，深受客戶信賴與肯定

在永續經營及落實服務的理念下，本公司提供客戶全方位售後服務，提供與客戶零距離之企業網站，使客戶隨時隨地均能看到本公司各項業務之內容與進展，例如個案的工程進度、品管狀況、服務內容、新案訊息等。此外，本公司對完工交屋後之社區管理問題亦相當重視，對所有推出個案，於交屋後協助輔導成立管理委員會，並推動交屋後二年包管或代管措施，以提昇住戶生活環境的品質。

(6) 發展遠景之有利、不利因素與因應對策

1. 有利因素

A. 房地產具有保值及增值之功效

土地為房屋興建最重要之要素，具有不可移動性及不可替代性，而台灣屬地窄人稠之區域，地形多丘陵與山脈，適合居住的土地即更顯珍貴，土地的需求及價格也隨之居高不下。由於此因素，一般民眾便將房地產視為保值及增值之財產，進而造就了房地產之活絡。本公司為深耕台北都會區的資深建商，尤具優勢。

B. 公共工程新建進而帶動房地產開發

本公司之建案主要集中於大台北都會地區，目前大台北地區仍是全國公共建設投資最豐沛之城市，也是台灣國際化的代表城市，刻正進行著許多重大之建設工程，其中未來又以捷運新莊線、環狀線、機場捷運線的通車所帶來的經濟效益最為龐大，有利本公司目前大幅展開之都市更新開發及國際化商品規劃之發展。

C. 新區域中心及兩岸商機的發展

隨著都市發展，大台北都會區不再以台北市中心為主要生活機能中心。近幾年大型商場不斷進駐各個區域，進而發展出附有健全生活機能之區域。民眾在其居住之區域，便能獲得所需要之生活機能，無須再通車至台北市中心。

D. 都市更新之效益

為求都市之發展，都市更新是當前提高老舊社區土地價值、促進建築業發展及提升民眾居住環境品質的最有效方式之一。目前政府已將都更列為重點政策，將能加速老舊社區的都更推動，重新塑造都市景觀及提升民眾居住品質，加速土地有效利用及增值，俟政府相關配套措施及法規日趨成熟，將是未來土地開發的主流，潛在商機無限。本公司深耕台北市，不論對於區域之熟悉深入，及獲得地主或居民之信賴，都具有優勢。

E. 生活品質提升，換屋人口增加

隨著經濟的進步及購買力的增加，民眾對於生活品質之要求也愈來愈高，空間規劃、結構安全、生活機能、環保節能、物管服務等等之因素。本公司長期以來的所建立的「豪宅血統」、「酒店式服務公寓」、「環保節能健康宅」等經驗與能力，將更能發揮優勢。

2. 不利因素及因應對策

A. 土地取得不易

土地為房屋興建最重要之要素，具有不可移動性及不可替代性。台灣都會地區土地有限，人口卻不斷地成長，在需求增加及供給減少的情況之下，土地成本勢必不斷地攀高。本公司建案主要集中於大台北都會區，土地取得成本當然更為高昂。昂貴的土地成本及對稀有土地之競爭壓力，將增加本公司土地取得之困難度。

因應對策：

本公司具備土地規劃之專業能力，注重取得土地未來之發展潛力，在購買土地之前，必經詳細之市場評估，加強市場調查，以準確研判並掌握土地未來之開發價值。

本公司為能強化有效取得土地的財務能力，積極進行各種穩健資金來源之開闢，例如以資本公積轉增資，充實自有資金規模；發行私募股票，吸收長期穩定之資金；穩健運用銀行融資，以取得間接融資的資金來源；適度發行公司債以取得直接融資來源等。

本公司一方面善用各種模式的開發能力，以購地、合建、都更、合作、委建等方式開發土地，一方面廣闢財源，以增資、合資、融資、發行公司債等途徑充實資金能力，並穩健財務結構，以維持永續經營及持續成長之動能。

B. 建築成本不斷提高

除了前述土地成本不斷提高之外，建築成本也不斷地攀升。無論是鋼筋或水泥，乃至於人工成本，因而增加了本公司的營運風險。本公司之建案屬於長期工程，在規劃初期無法完全預期原物料價格之變動，此變動恐影響資金之運用及調度，進而產生風險。

因應對策：

本公司謹慎評選具有財力及專業的營造廠商，建立雙方穩固合作之積極關係，除要求該合作之營造公司加強其施工之品質，並共同努力做到「避險發包」、「責任發包」等能有效控制成本之措施。

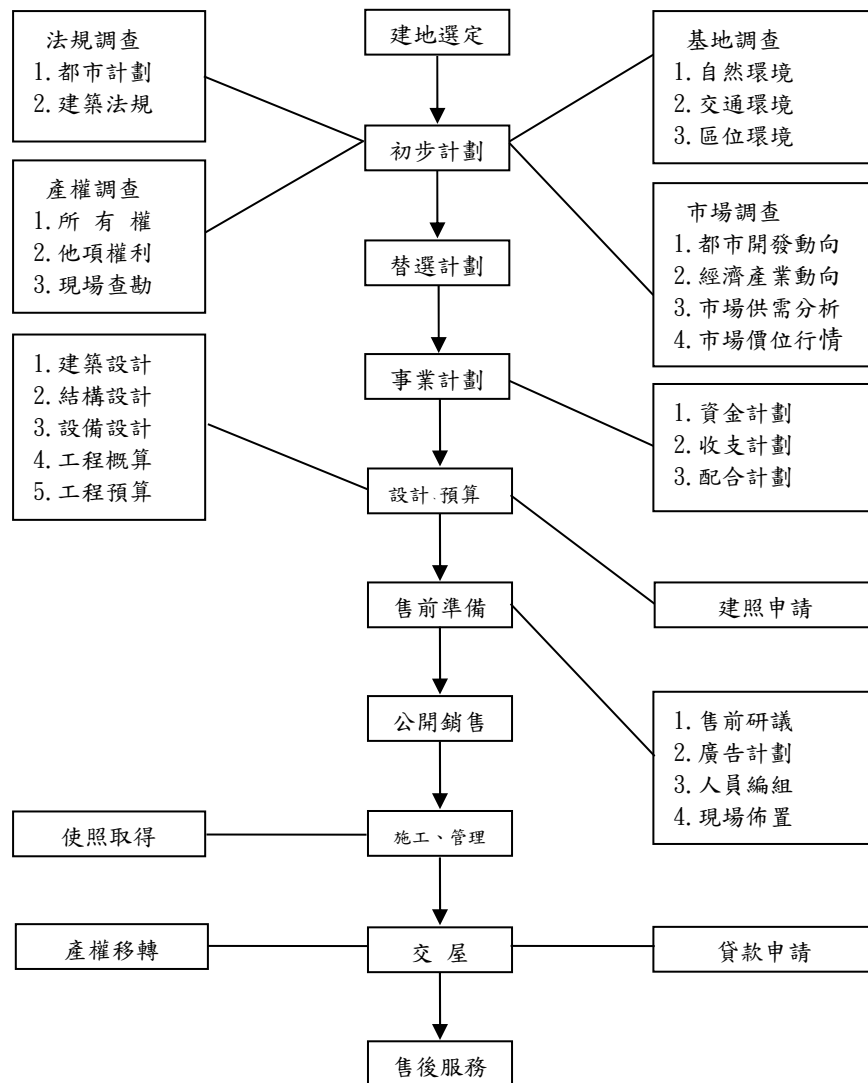
C. 市場趨勢影響民眾購屋意願

過去幾年房價不斷地攀升、政府祭出各項措施，再加上銀行對於房貸額度也漸趨保守，影響了民眾的購屋意願，其中以資金不夠充足的短期投資客及首次購屋者受影響最深。

因應對策：

本公司慎選開發地區，並將採取三軌策略：一為在台北市一流地段如大安、信義、中正、中山等區仍將推出頂級商品，以滿足資金及購買力雄厚之客層；一為在台北市相對漲幅較低之區域如萬華、文山、北投等區域，推出符合當地首購或換屋之優質住宅；一為在老舊區域推動都市更新，並推出能符合當地之發展趨勢及居民需求之產品。

(二) 主要產品之重要用途及產製過程



本公司主要產品以興建商業大樓、住宅為主力，並以內銷市場為主，佔100%。產製過程為購地或選定合建對象、企劃、設計、銷售、施工、交屋、售後服務為主。

(三) 主要原料之供應狀況

(1) 土地：自行開發或合建方式取得，原料不虞缺乏。

(2) 營建工程：台北甲級營造廠超過500家，供給並無短缺之虞。

(四) 最近二年度任一年度中曾占進(銷)貨總額百分之十以上客戶資料

(1) 主要進貨廠商名單：

單位：新台幣千元

項 目	113 年度				114 年度				115 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	睿森營造有限公司	46,548	17.11	無	睿森營造有限公司	106,542	21.81	無	永錡營造工程(股)公司	13,360	22.13	無
2	華林營造(股)公司	46,543	17.07	無	華林營造(股)公司	65,902	13.49	無	雄陞營造(股)公司	10,007	16.57	無
					元昱營造有限公司	65,292	13.37	無	睿森營造有限公司	8,275	13.71	無
	其他	179,065	65.82	-	其他	250,719	51.33	-	其他	28,733	47.59	-
	進貨淨額	272,066	100.00	-	進貨淨額	488,455	100.00	-	進貨淨額	60,375	100.00	-

註1. 增減變動原因：本期因購置營建土地致此差異，其購地資料有保密之約定，名稱以代號表示。

註2. 本公司對營建工程採包工包料方式委託營造廠商興建，發包工程進貨金額隨工程進行產生增減變動。

(2) 主要銷貨客戶名單：

單位：新台幣千元

項 目	113 年度				114 年度				115 年度截至前一季止			
	名稱	金額	占全年度銷貨淨額比率 [%]	與發行人之關係	名稱	金額	占全年度銷貨淨額比率 [%]	與發行人之關係	名稱	金額	占當年度截至前一季止銷貨淨額比率 [%]	與發行人之關係
1	R3. 3CD	114,768	11.67	無	WK. 1B	15,236	5.10	無	WS-B2B3-36	5,659	6.86	無
2	R3. 18A1	107,688	10.95	無	WK. 1A	10,017	3.35	無	R3-B5-88	3,730	4.52	無
3	R3. 4DE	54,644	5.56	無	PH-50	1,991	0.67	無				
4	R3. 2D	35,686	3.63	無	WK. 1C	874	0.29	無				
5	WK. 7AB	30,524	3.10	無								
6	WK. 6AE	29,814	3.03	無								
7	WK. 8AB	29,241	2.97	無								
8	WK. 2A	20,225	2.06	無								
9	其他	560,906	57.03	無	其他	270,606	90.59	無	其他	73,163	88.62	無
	合計	983,496	100.00	-	合計	298,724	100.00	-	合計	82,552	100.00	-

註1. 本公司對部份個案客戶購屋資料有保密之約定，客戶名稱以代號表示。

註2. 增減變動原因：本公司因行業特性，銷貨對象多屬個人為主，隨客戶購買戶別不同產生增減變動。

三、最近二年度及截至年報刊印日止從業員工資料

員工 人數	年 度	113年度	114年度	115年3月止
	職 員	33	31	30
	技術人員	10	9	9
	合 計(註)	43	40	39
平 均 年 齡		44.4	45.9	46.1
平 均 服 務 年 資		8.7	9.9	10.4
學歷 分布 比率	博 士	2%	3%	3%
	碩 士	19%	15%	18%
	大 專	77%	77%	74%
	高 中	2%	5%	5%
	高中以下	0%	0%	0%

註：包括派遣人員及子公司。

四、環保支出資訊

說明最近年度及截至年報刊印日止，公司因污染環境所受損失及處分之總額，並說明其未來因應對策及可能支出：

- (一)本公司所營業務，尚無污染環境問題。對施工環境之維護十分重視，施工期間嚴格要求營造廠商加強環境維護措施。尤其在完工後，由派駐工地之專案負責人實地監督營造廠對於施工期間造成之廢土及其他雜物之處理。並協助客戶成立住戶管理委員會以有效維護社區環境，以堅持本公司為客戶創造高品味社區環境之理念。預計未來亦無重大環保資本支出。
- (二)本公司屬建築投資業，本身並不具備營造廠資格。有關房屋之建造、施工等業務，均委由營造業之專業工程公司負責，故無立即直接之環保問題產生。而建築業在生產製造過程中，對環境較易產生之影響，僅施工期間工地附近之灰塵、廢土、噪音等，並不如製造業極易對生態產生重大污染。雖是如此，本公司依然十分重視環保，極力要求承包營造廠商，依據政府建管單位之管理辦法，加強注意廢土傾倒、施工時間及音量管制等各項事宜，並嚴格執行工地安全與衛生等事項，以符合標準。
- (三)本公司因無從事營造之營業項目，因此近年來並無污染環境之損失，亦無污染糾紛事件，並秉持一貫對環保工作的關懷，貫徹「美化環境、促進繁榮」之目標。在具體行動方面，諸如專設部門以協助社區環境美化及管理。在面對社會大眾對環保問題日趨重視的今日，本公司仍將朝此一方向持續加強努力。

五、勞資關係

(一)公司各項員工福利措施、進修、訓練、退休制度及其實施狀況以及勞資間之協議與各項員工權益維護措施情形。

(1)員工福利措施及實施情形

本公司向來注重和諧的勞資關係，對員工照顧上除了合理待遇及在職各項教育訓練外，更成立「職工福利委員會」專責員工福利措施之辦理，舉凡結婚、生育、生日、進修、休閒娛樂等均有補助，並在每年舉辦旅遊活動、健康檢查，使員工身心均能獲得保障。

(2)進修、訓練與其實施情形

本公司以發揮人力最大價值為核心，視員工為企業最重要資產，透過系統化培育與多元學習機制，提升整體競爭力。除鼓勵專業證照取得與提供外部訓練補助外，亦建立動腦提案制度，促進創新思維與知識共享。同時導入完善試用與雙輔導員機制，加速新進人員融入與成長。透過內外訓、跨部門交流及專案歷練，持續深化員工專業能力與實務經驗。本公司以內部培育為主軸，強化人才穩定度與組織發展動能，實現員工與企業價值共創。

(3)退休制度與其實施情形

適用「勞工退休金條例退休金」規定之員工，本公司按月提繳其工資 6%之金額至勞工個人之退休金專戶。

(4)勞資間之協議與各項員工權益維護措施情形

本公司在維護員工權益方面，除了有完善的各項福利措施外，於員工之恤養有退職金、資遣費、撫恤金等，其辦法均明訂記載於公司規範中，並訂有員工購屋優惠辦法等，以安定及照顧員工生活。

(5)員工持有專業證照之名稱及人數

證照種類	主辦單位	人 數
建築師	考試院	1
不動產經紀人	考試院	2

(6)員工行為或倫理守則

為規範員工遵循一致之行為準則，特於本公司規範中訂定「人事及總務管理規章制度」，明訂員工服務守則。其中規範員工應遵循法令、嚴守紀律、忠於職守，不得利用職務之便，從事不當取得或交易，或有圖利本人、他人之行為。管理規則中亦明訂獎懲措施，鼓勵績優員工或興利防弊有功者；並懲戒違反紀律、怠忽職守者。據此，管理階層與員工之溝通有其共識之基礎，對本公司業務之推展及組織之管理皆有裨益。

(7) 工作環境與員工人身安全之保護措施

本公司辦公場所，其建置係遵循相關建築法規及勞工安全衛生法規所設計。日常安全維護及大樓管理，均委由大樓管理公司依其制訂之管理標準規範辦理，除與警察治安單位連線戒備，並配置保全人員戒守辦公場所安全。

(二) 最近年度及截至年報刊印日止，公司因發生勞資糾紛所遭受之損失，並揭露目前及未來可能發生之估計金額與因應措施，如無法合理估計者，應說明無法合理估計之事實。

本公司勞資關係一向融洽和諧，並無發生因勞資糾紛所遭受之重大損失；此外目前及未來應無重大勞資糾紛之情事，故應無可能發生因勞資糾紛所遭受重大損失金額之估計。

六、資通安全管理

(一) 敘明資通安全風險管理架構、資通安全政策、具體管理方案及投入資通安全管理之資源等。

(1) 資通安全架構

為統籌、協調、研議本公司各項資通安全之政策、計畫及資源調度，並考量實務推行效率與組織簡化，由本公司資訊維護人員附加負責各單位資通安全事件通報、協助執行安全預防、危機處理及緊急應變等工作之職掌，以組成本公司資通安全小組。

(2) 資通安全政策

1. 資通安全之範圍分列如下：

1. 管理制度 2. 作業流程 3. 人員 4. 軟體 5. 應用系統 6. 電腦作業系統 7. 硬體 8. 通訊設備 9. 資料、文件、媒體的儲存及 10. 實體設備等。

2. 資通安全管理之範圍分列如下：

A. 資通安全組織及權責。
B. 資產分類與控管。
C. 人員安全管理及教育訓練。
D. 電腦系統實體及環境安全管理。
E. 網路、通訊與操作管理。
F. 系統存取控制。
G. 系統開發與維護。
H. 永續經營管理。

3. 本要點應定期評估，以順應技術、業務等相關環境之趨勢，確保實務作業之有效性。

4. 本要點應以書面、電子郵件或其他方式告知全體員工、連線作業之公私機構及提供資訊服務之廠商共同遵行。

5. 本要點實施時如有必要，各單位應訂定說明文件，如管理規範、作業程序、資訊安全控管文件等。
6. 資通安全應定期或不定期進行稽核。

(3) 具體管理方案

1. 資產分類與控管
2. 人員安全管理及教育訓練
3. 電腦系統實體及環境安全管理
4. 網路、通訊與操作管理
5. 系統存取控制
6. 系統開發與維護

(4) 投入資通安全管理之資源

本公司針對資通安全之政策、計畫及資源調度由資訊安全小組人員負責辦理，每年對資訊使用者、資訊系統及資訊設備等進行安全評估，以確保資訊安全。

(二) 列明最近年度及截至年報刊印日止，因重大資通安全事件所遭受之損失、可能影響及因應措施，如無法合理估計者，應說明其無法合理估計之事實。本公司截至年報刊印日止，並無重大資安事件導致營業損害之情事。

七、重要契約

契約性質	當事人	契約起訖日期	主要內容	限制條款
營造承攬合約	華林營造	111.12-工程完工	基泰碧湖新建工程	無
營造承攬合約	華林營造	111.04-工程完工	基泰礮溪新建工程	無
營造承攬合約	永錡營造(變更營造廠)	113.08-工程完工	象山主人新建工程	無
營造承攬合約	雄陞營造	114.08-工程完工	象山主人新建工程	無
授信合約	台灣銀行	111.01.22-115.01.22	土地融資及建築融資	無
授信合約	台灣銀行等8家金融機構	109.02.21-116.02.21	餘屋融資	無
授信合約	台灣銀行等8家金融機構	109.02.21-119.02.21	餘屋融資	無
授信合約	台灣銀行等8家金融機構	109.02.21-119.02.21	餘屋融資	無
授信合約	元大銀行	113.11.21-115.11.21	建築融資	無
授信合約	凱基銀行	110.08.18-115.11.16	土地融資及建築融資	無
授信合約	台新銀行	113.04.07-115.05.31	土地融資及建築融資	無
授信合約	台新銀行	114.03.31-115.05.31	週轉金融資	無
授信合約	第一銀行	111.09.28-115.09.28	建築融資	無

契約性質	當事人	契約起訖日期	主 要 內 容	限制 條款
授信合約	第一銀行	114.08.25-115.08.25	週轉金融資	無
授信合約	遠雄人壽	114.06.17-117.06.17	週轉金融資	無
授信合約	台中商銀	114.08.19-115.08.19	週轉金及餘屋融資	無
授信合約	台中商銀	114.08.19-115.08.19	週轉金融資	無
授信合約	板信銀行	114.08.28-115.08.28	餘屋融資	無
授信合約	板信銀行	115.02.09-116.02.09	週轉金融資	無
授信合約	兆豐銀行	114.06.24-115.06.23	週轉金融資	無
授信合約	陽信銀行	115.04.07-116.04.07	餘屋融資	無
授信合約	陽信銀行	115.04.07-116.04.07	週轉金融資	無
授信合約	陽信銀行	115.04.07-116.04.07	餘屋融資	無
授信合約	上海銀行	113.08.21-120.08.21	週轉金融資	無
授信合約	農業金庫	113.07.30-115.07.30	餘屋融資	無
授信合約	新光銀行	114.10.02-115.10.02	週轉金融資	無
授信合約	新光銀行	114.10.02~115.10.02	餘屋融資	無
授信合約	遠東銀行	114.04.25-115.04.25	週轉金融資	無

五、財務狀況及財務績效之檢討分析與風險事項

一、財務狀況：

(1)財務狀況比較表分析表：

單位：新台幣千元

項目	年度	114 年度	113 年度	差 異	
				金額	%
流動資產		16,829,892	17,158,966	(329,074)	(2)
非流動資產		904,176	1,151,801	(247,625)	(21)
資產總額		17,734,068	18,310,767	(576,699)	(3)
流動負債		11,962,744	12,343,504	(380,760)	(3)
非流動負債		54,349	38,508	15,841	41%
負債總額		12,017,093	12,382,012	(364,919)	(3)
股本		4,450,255	4,450,255	-	-
資本公積		58,597	58,479	118	-
保留盈餘		1,406,576	1,563,542	(156,966)	(10)
其他權益		(198,453)	(143,521)	(54,932)	38%
權益總額		5,716,975	5,928,755	(211,780)	(4)
<p>重大變動項目說明：(增減變動未達 20%可免分析。)</p> <p>非流動資產減少：主係本期採用權益法之投資公司金額降低所致。</p> <p>非流動負債增加：主係本期新增租賃所致。</p> <p>其他權益減少：主係本期透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產評價損失所致。</p>					

二、財務績效:最近二年度營業收入、營業純益及稅前純益重大變動之主要原因及預期銷售數量與其依據，對公司未來財務業務之可能影響及因應計畫。

(1)財務績效比較分析

單位：新台幣千元

項目	年度		增(減)金額	變動比例 %
	114年度	113年度		
營業收入	298,724	983,496	(684,772)	(69.63%)
營業成本	49,240	653,660	(604,420)	(92.47%)
營業毛利	249,484	329,836	(80,352)	(24.36%)
營業費用	221,741	233,051	(11,310)	(4.85%)
營業利益(損失)	27,743	96,785	(69,042)	(71.34%)
營業外收入及支出	185,264	164,598	20,666	12.56%
稅前利益(損失)	213,007	261,383	(48,376)	(18.51%)
所得稅費用	59,325	8,825	50,500	572.24%
本期淨利(損)	153,682	252,558	(98,876)	(39.15%)
本期其他綜合損益	(54,918)	(31,640)	(23,278)	73.57%
本期綜合損益總額	98,764	220,918	(122,154)	(55.29%)

增減變動分析說明：

1. 營業收入及成本較上年度減少：主係上年度建案完工交屋挹注收入及成本認列，本年度交屋規模較低所致。
2. 所得稅費用較上年度增加：主係本年度課稅所得結構及所得稅調整項目與上年度不同，致有效稅率提高所致。
3. 其他綜合損益較上年度減少：主係本期認列透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產評價損失所致。

(2)營業毛利變動分析:不適用。

單位：新台幣千元

	前後期增減 變動數	差異原因(註)			
		售價差異	成本價格差異	銷售組合差異	數量差異
營業毛利(損)	(80,352)				

說明：本公司屬建築業，因行業特性之故，不予計算各項差異。

(3) 預期銷售數量與其依據，對公司未來財務業務之可能影響及因應計畫：

本公司近年度推案量主要集中於大台北地區，預計推出及已推出的案子計有基泰磺溪、基泰大安、基泰碧湖、象山主人等及都市更新等建案，前述個案於完工後，預計將陸續為公司未來兩至三年帶來穩定的營收與獲利。

三、現金流量：最近年度現金流量變動之分析說明、流動性不足之改善計畫及未來一年現金流動性分析。

(1) 最近年度現金流量變動之分析說明

單位：新台幣千元

項 目	114 年度	113 年度	變動金額	變動比率
營業活動淨現金流入(出)	(157,264)	529,121	(686,385)	(130%)
投資活動淨現金流入(出)	880,989	1,218,088	(337,099)	(28%)
籌資活動淨現金流入(出)	(690,926)	(1,597,206)	906,280	(57%)

說明：

- 1.營業活動：營業活動之淨現金流入較去年同期減少，主要係本期存貨增加，且本期稅前淨利較去年同期減少，故營業活動淨現金流量較去年同期減少。
- 2.投資活動：投資活動之淨現金流入較去年同期減少，主要係去年同期有處分投資性不動產及金融資產之現金流入，本期無相關處分收入，故投資活動淨現金流入較去年同期減少。
- 3.籌資活動：籌資活動之淨現金流出較去年同期減少，主係短期借款償還減少及應付短期票券增加所致。

(2) 最近二年度流動性分析

項 目	年 度		增(減)比例
	114 年 12 月 31 日	113 年 12 月 31 日	
現金流量比率	(1.31%)	4.29%	(130.54%)
現金流量允當比率	481.79%	406.39%	18.55%
現金再投資比率	(7.88%)	3.8%	(307.37%)

增減比例變動分析說明：

現金流量比率及現金流量允當比率：

本年度現金流量本年度現金流量比率較上年度下降，主係本期因各建案工程持續投入，導致營業活動現金流出金額較多，故致此差異。

(3) 流動性不足之改善計畫：無。

(4) 未來一年現金流動性分析

單位：新台幣千元

期初現金 餘額(1)	預計全年來自 營業活動淨現 金流量(2)	預計全年現金 流出量(3)	預計現金剩餘 (不足)數額 (1)+(2)-(3)	預計現金不足額之補救措施	
				投資計劃	理財計劃
1,217,475	1,522,633	1,310,412	1,429,696	—	—

(5) 營運部門資訊

本集團均專注於興建國民住宅及商業大樓之銷售業務，並以台灣內銷市場為主。由於本集團資源整合，於制定資源分配與績效評估之決策時，呈報予主要營運決策者的資料集中於合併公司整體經營業績，並未設立符合營運部門資訊揭露之營運部門，故為單一營運部分，無須呈列營運部門資訊分析。

四、最近年度重大資本支出對財務業務之影響：

1. 重大資本支出之運用情形及資金來源：無。
2. 預計可能產生效益：無。

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

單位：新台幣千元

說明 項目	投資政策	114 年度認列 之投資損益	獲利或虧損 之主要原因	改善計畫	未來一年 投資計畫
GE MEI INVESTMENT LIMITED	長期股權投資	(181,476)	信用風險 評估損失	無	無
小鹿基泰 (股)公司	長期股權投資(註)	(1,351)	經營收益	無	無

註：本公司對小鹿基泰（股）公司採權益法認列投資損益至民國114年9月17日止。

六、風險事項分析評估：

(一) 利率、匯率變動、通貨膨脹情形對公司損益之影響及未來因應措施：

(1) 利率方面：

利率風險係指由於市場利率之變動所造成金融工具公允價值變動之風險，本集團之利率風險主要係來自於浮動利率借款及浮動利率投資，相關說明請參閱本公司民國114年度合併財務報告第76頁—利率風險。

(2) 匯率方面：

本集團匯率風險主要與營業活動(收入或費用所使用之貨幣與本集團功能性貨幣不同時)有關，相關說明請參閱本公司民國114年度合併財務報告第75頁—匯率風險。

(3) 通貨膨脹方面：

通貨膨脹將造成原物料價格上漲。觀察近兩年度因國際原物料價格上漲而造成國內通貨膨脹壓力與日俱增，雖可能造成本公司營建成本提高，但相對因房地產產品本身具有保值、抗通膨的特性，故通貨膨脹對公司之損益並無不良影響。

(4) 未來因應措施：

本公司定期評估銀行借款利率，並與銀行密切聯繫以取得較優惠的借款利率，且以保守穩健的立場運用財務工具，降低利率變動的風險。密切蒐集利率、匯率及國內物價波動資訊，隨時掌握市場金融商品的發展趨勢，持續分析其對於房地產市場景氣的影響，以適時採取適當之措施因應對本公司可能之影響，以創造最大營業利益。

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

本公司專注於本業經營，目前並無從事高風險投資及衍生性商品等交易。另建築業雖因行業特性之故，需採高槓桿投資方式購入所需建築用地，但本公司仍均依照公司法及行政院金融監督管理委員會有關規定訂定「資金貸與及背書保證作業程序」及「取得或處分資產處理程序」作為執行之依據，以加強管控交易程序。

(三) 未來研發計畫及預計投入之研發費用：

為因應現代人對健康居住環境日益重視的趨勢，本公司將持續深化健康住宅相關領域之研究，包含室內空氣品質、建材安全性、光照與通風設計、人因工程以及智慧監控系統等面向，藉此提升住宅空間的整體舒適度與健康效益。此外，本公司亦著重於地下建築技術與檢核方法之建立，以確保其施工品質與後續使用之永續性。

(四) 國內外重要政策及法律變動對公司財務業務之影響及因應措施：

(1) 本公司經營向來遵循國內相關現行法令規範，相關人員亦隨時注意法令之變動，以供管理階層參考，故國內重要政策及法律變動，本公司均能即時掌握並有效因應，亦無任何特別影響。

(2) 本公司對國際財務報導準則相關因應措施，請參閱本公司民國114年度合併財務報告第14頁至第17頁。

- (五)科技改變(包含資通安全風險)及產業變化對公司財務業務之影響及因應措施：
各單位應建立資通安全事件緊急處理機制，在發生資通安全事件時，應依處理程序，通知單位網管人員或單位資安負責人員，並立即向資通安全通報窗口通報，於採取反應措施後、陳報，必要時向上級或國家資通安全會報通報，或由本公司聯繫檢警調機關偵查。
- (六)企業形象改變對企業危機管理之影響及因應措施：
本公司始終秉持「專業、誠信、一生相伴」的經營理念，並無企業形象改變之情事。
- (七)進行併購之預期效益、可能風險及因應措施：
本公司截至目前並無併購之計劃。
- (八)擴充廠房之預期效益、可能風險及因應措施：
本公司係屬建設業，並無須因拓展生產線而有擴充廠房之需要。
- (九)進貨或銷貨集中所面臨之風險及因應措施：
(1)銷貨方面：主要產品為國民住宅，銷售客戶多元化，故無集中之風險。
(2)進貨方面：主要進貨項目為土地，而土地購買方式極為多元化，有對持有土地資產之主管機關進行標購，亦有透過向私人購買或合建方式進行土地開發，主要考量當年度市場現況採取適當土地投資策略，以降低公司土地開發風險，尚無營建土地購置集中之風險。且本公司堅持以房地產業為發展的核心，不貿然從事其他產業的投資。因此，基泰建設的每位股東都有相同的理想，全力支持經營者落實「稟誠經營」的理念；每位員工都努力成為本業的專家，致力在每塊土地上提供最專業的智慧與技術，建構最精緻完美的建築空間，創造房地產最大的附加價值，讓土地因「基泰」而重生，讓每位客戶因「基泰」而提升生活品質。
- (十)董事、監察人或持股超過百分之十之大股東，股權之大量移轉或更換對公司之影響、風險及因應措施：無此情形。
- (十一)經營權之改變對公司之影響、風險及因應措施：無此情形。
- (十二)訴訟或非訟事件，應列明公司及公司董事、監察人、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、主要涉訟當事人及截至年報刊印日止之處理情形：詳見民國114年度合併財務報告附註-九、重大或有負債及未認列之合約承諾(P. 70-74)。

(十三)其他重要風險及因應措施：

(1)預期信用損失

本公司採用國際財務報導準則第9號規定評估預期信用損失，應收款項係以存續期間預期信用損失衡量備抵損失，其餘非屬透過損益按公允價值衡量之債務工具投資，其原始購入係以信用風險低者為前提，於每一資產負債表日評估自原始認列後信用風險是否顯著增加，以決定衡量備抵損失之方法及其損失率。

另本公司於評估無法合理預期將收回金融資產時(例如發行人或債務人之重大財務困難，或已破產)，則予以沖銷。

(2)存貨

期末存貨係以成本與淨變現價值孰低評價，且除同類別存貨外應逐項比較。若有異常成本及跌價損失或回升利益，則應認列為當期營業成本。其淨變現價值係指在正常情況下，估計售價減除至完工尚需投入之成本及銷售費用後之餘額。

(3)風險管理組織架構

本公司為確保風險管理機制之有效性，董事會指示需定期於董事會進行報告外，另外由總經理執行董事會之決策及協調各部門間之互動及溝通，以期能夠將風險降至最低，各部門主管依其職掌所營業務平日視外在環境改變進行風險調整因應對策，進而向總經理報告執行成效，相關組織架構及各部門所營業務及職權範圍已放置於本公司網站『公司治理』專區以供查詢。

(4)資安風險評估分析及其因應措施

1. 資訊安全管理機制

本公司依據相關法令規定及公司營運需求，訂定內部控制資通安全管理作業循環，以資全體員工遵循。

2. 資安風險管理與檢討

本公司已將資通安全管理作業，列為年度稽核項目，稽核單位每年度進行稽核；且公司每年度依據內部控制制度自行檢查作業，依據評估的結果出具內部控制制度聲明書，並經董事會決議通過。

七、其他重要事項：無。

陸、特別記載事項

- 一、關係企業相關資料：本公司已上傳於公開資訊觀測站，相關資訊可至該網站查詢，網址為：<https://mopsov.twse.com.tw/mops/web/index>。
- 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、最近年度及截至年報刊印日止，子公司持有或處分本公司股票情形：無。
- 四、其他必要補充說明事項：無。
- 五、最近年度及截至年報刊印日止，有無證券交易法第三十六條第三項第二款所定對股東權益或證券價格有重大影響之事項：無。

基泰建設股份有限公司



董事長：楊儲明





最新作品「基泰中和」立面示意

 **基泰建設股份有限公司**

KEE TAI PROPERTIES CO., LTD.
100 台北市中正區衡陽路51號10F
10F., No.51, Hengyang Rd., Jhongjheng Dist., Taipei City 100,
Taiwan (R.O.C.)
TEL / 02-23830666 FAX / 02-23830222
<http://www.keetai.com.tw/>