

股票代號：5514



三豐建設股份有限公司

114年度年報



南昌路案

刊印日期：中華民國115年3月31日

查詢本年報網址：<https://mops.twse.com.tw/>

本公司網址：<https://sunfon.com.tw>

**一、本公司發言人：石淑瑛**

職 稱：財務部協理

電 話：(02)2772-0267(代表號)

電子郵件信箱：safo7225@ms27.hinet.net

**代理發言人：莊慧玲**

職 稱：財務部會計

電 話：(02)2772-0267(代表號)

電子郵件信箱：sophy0204@hotmail.com

**二、總公司所在地：台北市中山區長安東路2段173號7樓**

電 話：(02)2772-0267(代表號)

傳真號碼：(02)2781-7686

**三、股票過戶機構：**

元富綜合證券股份有限公司股務代理部

地 址：台北市松山區光復北路11巷35號B1F

電 話：(02)2768-6668

網 址：www.masterlink.com.tw/

**四、最近年度財務報告簽證會計師：**

姓 名：張巧穎、王彥鈞會計師

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

電 話：(02)2757-8888(代表號)

網 址：www.ey.com/tw/zh\_tw

**五、海外有價證券掛牌買賣之交易場所名稱：無**

查詢該海外有價證券資訊之方式：無

**六、公司網址：sunfon.com.tw**

# 目 錄

頁 次

## 壹、致股東報告書

一、前一(114)年度營業結果 -----	1
二、本(115)年度營業計畫概要 -----	6
三、未來公司發展策略 -----	7
四、受到外部競爭環境、法規環境及總體經營環境之影響 -----	7

## 貳、公司治理報告

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 -----	8
二、最近年度給付董事、監察人、總經理及副總經理等之酬金 -----	13
三、公司治理運作情形 -----	18
四、簽證會計師公費資訊 -----	46
五、更換會計師資訊 -----	46
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 -----	46
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 -----	47
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 -----	48
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 -----	48

## 參、募資情形

一、公司資本及股份 -----	49
二、公司債、特別股、海外存託憑證、員工認股權憑證、限制員工權利 新股及併購（包括合併、收購及分割）之辦理情形 -----	53
三、資金運用計畫執行情形 -----	53

## 肆、營運概況

一、業務內容 -----	54
二、市場及產銷概況 -----	57
三、從業員工資訊 -----	62
四、環保支出資訊 -----	63
五、勞資關係 -----	63
六、資通安全管理 -----	67
七、重要契約 -----	68

## 伍、財務狀況及財務績效之檢討分析與風險事項

一、財務狀況 -----	69
二、財務績效 -----	70
三、現金流量 -----	71
四、最近年度重大資本支出對財務業務之影響 -----	71
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 -----	71
六、最近年度及截至年報刊印日止風險事項及評估 -----	71
七、其他重要事項 -----	73

## 陸、特別記載事項

一、關係企業相關資料 -----	74
二、最近年度及截至年報刊印日止，私募有價證券辦理情形 -----	78
三、最近年度及截至年報刊印日止，發生證券交易法第三十六條第三項第二款所定對股東權益或證券價格有重大影響之事項 -----	78
四、其他必要補充說明事項 -----	78

# 壹、致股東報告書

## 一、前一(114)年度營業結果

(一) 114年度營業計畫實施成果：

本公司114年度合併營業收入5,780仟元，較113年度合併營業收入684,936仟元減少99.16%；114年度合併稅後淨損29,939仟元，較113年度合併稅後淨利84,835仟元減少114,774仟元，變動減少135.29%；每股盈餘為-0.13元，茲就經營成果表列如下：

### 1. 合併損益

單位：新台幣仟元

項 目	114 年度金額	113 年度金額	增減金額	變動比例%
營業收入	5,780	684,936	(679,156)	(99.16)
營業成本	1,610	522,184	(520,574)	(99.69)
營業毛利	4,170	162,752	(158,582)	(97.44)
營業費用	66,619	67,186	(567)	(0.84)
營業利益(損失)	(62,449)	95,566	(158,015)	(165.35)
營業外收入及(支出)	32,510	25,085	7,425	29.6
稅前淨利	(29,939)	120,651	(150,590)	(124.81)
所得稅利益(費用)	0	(35,816)	35,816	(100.00)
本期淨利(損)	(29,939)	84,835	(114,774)	(135.29)
每股盈餘(元)	(0.13)	0.37		

### 2. 個體損益

單位：新台幣仟元

項 目	114 年度金額	113 年度金額	增減金額	變動比例%
營業收入	5,900	685,056	(679,156)	(99.14)
營業成本	1,610	453,108	(451,498)	(99.64)
營業毛利	4,290	231,948	(227,658)	(98.15)
營業費用	53,817	54,537	(720)	(1.32)
營業利益(損失)	(49,527)	177,411	(226,938)	(127.92)
營業外收入及(支出)	19,593	(56,736)	76,329	134.53
稅前淨利	(29,934)	120,675	(150,609)	(124.81)
所得稅利益(費用)	0	(35,816)	35,816	100.00
本期淨利(損)	(29,934)	84,859	(114,793)	(135.27)
每股盈餘(元)	(0.13)	0.37		

(二) 預算執行情形：本公司未公開財務預測。

### (三) 財務收支及獲利能力分析

#### 1. 流動性分析

##### (1) 合併流動性分析

項目	年度		
	114.12.31	113.12.31	增減比例%
現金流量比率(%)	(22.66)	(24.62)	1.96
現金流量允當比率(%)	(79.33)	(77.53)	(1.80)
現金再投資比率(%)	(25.67)	(22.20)	(3.47)

增減比例變動分析說明：變動比率未達20%。

##### (2) 個體流動性分析

項目	年度		
	114.12.31	113.12.31	增減比例%
現金流量比率(%)	(15.28)	(26.36)	11.08
現金流量允當比率(%)	(54.96)	(61.57)	6.61
現金再投資比率(%)	(21.02)	(24.83)	3.81

增減比例變動分析說明：變動比率未達20%。

#### 2. 獲利能力分析

##### (1) 合併獲利能力分析

項目	年度			
	114 年度	113 年度	增減比率%	
資產報酬率(%)	(0.42)	1.54	(1.96)	
股東權益報酬率(%)	(0.96)	2.83	(3.79)	
占實收資本 比率(%)	營業利益	(2.64)	4.21	(6.85)
	稅前純益	(1.27)	5.31	(6.58)
純益率(%)	(517.98)	12.39	(530.37)	
每股盈餘(元)	(0.13)	0.37		

## (2) 個體獲利能力分析

項目 \ 年度		114 年度	113 年度	增減比率%
資產報酬率(%)		(0.44)	1.50	(1.94)
股東權益報酬率(%)		(0.96)	2.83	(3.79)
占實收資本 比率(%)	營業利益	(2.10)	7.81	(9.91)
	稅前純益	(1.27)	5.32	(6.59)
純益率(%)		(507.36)	12.39	(519.75)
每股盈餘(元)		(0.13)	0.37	

## (四) 研究發展狀況

### 1. 最近年度研究發展支出及成果

- (1) 藉由申請都市更新及危老重建獎勵、危險老屋獎勵，以與地主合建共同開發興建老舊社區為高品質之住商混合大樓為主，降低土地取得成本，創造較高之利潤。
- (2) 積極尋求地段好、地價適中之地點推廣高質化住宅，以求順利去化，小量多案，並可廣植社會大眾對公司的品牌形象。
- (3) 產品設計規劃，考慮建蔽率、容積率之規定，充分運用可建面積，朝深基礎、高樓層之方向設計規劃，並賦予產品生命，使產品趨向合理化、實用化、人性化、精緻化，使符合市場需求的建築商品。
- (4) 藉由廠商資料表及對廠商結案報告之評估，慎選優良廠商，強化預算管理，加強工期控制以降低成本，提升經營合理效率。
- (5) 位於大同區近年來已興建完工之「豐華匯」、「問鼎匯」、「第一匯」、「三豐雙匯」、「長安匯」、「保生大帝紀念館」、「三豐AIT」及正興建中之「雲極」、「雲迪」、「南昌路案」、「三豐雲都」、「三豐雲承」及「日麗」，無論是外觀之設計及施工品質，均獲客戶極高之評價。

### 2. 未來研究發展計畫

- (1) 強化土地開發能力，採取自購土地與合建策略並進，確保土地資源之取得。
- (2) 採用新工法、蒐集新建材資訊，以掌握施工進度、成本與品質。
- (3) 全面推動制度化管理，強化授權，促進分工，使人盡其才以提昇本公司的工作品質及高效率之經營。
- (4) 各項業務的推動，以加強電腦化作業，提高工作效率，使客戶得到最好的服務，建立產品口碑及品牌知名度，達成永續經營目標。
- (5) 本公司主要係提供土地開發建設服務，不適用研發投資。

## (五) 結語

親愛的股東們：

感謝各位長期以來對三豐建設股份有限公司的支持與鼓勵！首先誠摯向各位股東報告本公司2025年度各開發進度及營建工程狀況：

### 2025年開發與工程進度報告

#### 1. 三豐AIT案（台北市內湖區康寧路一段）

建築規劃：地上10層、地下3層，基地面積215.03坪，已於2025年12月完成興建，並於2026年第一季完成交屋作業，銷售率達99%（尚餘1戶），預計總銷售金額約新臺幣6億元。

#### 2. 雲迪案（台北市大同區民樂街與歸綏街口）

建築規劃：地上15層、地下5層，基地面積346.67坪，已全數完銷，總銷售金額約新臺幣15.9億元，目前工程持續進行中，預計於2026年完工交屋。

#### 3. 雲極案（台北市大同區民生西路）

建築規劃：地上24層、地下6層，基地面積668.83坪，銷售率達99%（尚餘1戶），預計總銷售金額約新臺幣36.4億元，目前工程持續進行中，預計於2027年完工交屋。

#### 4. 雲承案（台北市大同區承德路三段128號）

建築規劃：地上11層、地下4層，基地面積188.46坪，已全數完銷，總銷售金額約新臺幣7.36億元，目前工程持續進行中，預計於2027年完工交屋。

#### 5. 雲都案（台北市承德路）

建築規劃：地上23層、地下5層，基地面積694.05坪，目前尚未推案銷售，工程持續進行中，預計於2027年完工交屋。

#### 6. 南昌路案（台北市中正區南昌路一段16號）

建築規劃：地上15層、地下3層，基地面積134.92坪，目前尚未推案銷售，工程持續進行中，預計於2027年完工交屋。

#### 7. 日麗案（台北市內湖區環山路二段）

建築規劃：地上11層、地下3層，基地面積269.53坪，刻正預售中，截至2025年底銷售率為39.7%，工程持續進行中，預計於2027年完工交屋。

#### 8. 天玉街案（台北市士林區天玉街67、69號）

建築規劃：地上15層、地下3層，基地面積142.18坪，已於2025年8月取得建築執照，目前已動工興建，尚未推案銷售。

## 2026年發展計畫

本公司持續積極拓展都更及公劃都更案件，已推動及規劃中之主要開發案如下：

- 長安西路案（公劃都更案），基地面積435坪
- 長安西路101號案（都更案），基地面積641.91坪
- 重慶北路三段31-1號案（公劃都更案），基地面積464.94坪
- 延三夜市案（都更案），基地面積665.75坪
- 昌吉街案（公劃都更案），基地面積664.59坪
- 和平西路案（都更案），基地面積698.17坪

## 展望2026

2025年因受政府房貸緊縮的影響，買氣趨冷，房屋銷售稍有停滯狀態，且市場競爭劇烈，然而2025年是這波市場最壞的時刻！

面對市場挑戰，本公司仍秉持穩健經營原則，持續選擇具發展潛力之優質地段，堅持良好建築品質，致力於打造兼具美感與安全性的建築作品，作為全體同仁共同努力之方向與目標。

各年度完工建案規劃如下：

2026年完工建案有三豐AIT案、雲迪案

2027年完工建案有南昌路案、雲承案、雲極案、雲都案及日麗案

2028年完工建案有天母天玉街案

隨著各建案陸續完工交屋，本公司營運績效可望逐年穩健成長。

再次感謝各位股東的支持與鼓勵，祝福大家平安、健康！

## 二、本(115)年度營業計畫概要

### (一) 經營方針

本公司秉持『永續經營·穩健成長』的經營理念·創造合理利潤·回饋社會·分享員工與股東。為了落實此一理念·本公司之經營方針：

1. 強化土地開發能力·採取自購土地與合建策略並進·確保土地資源之取得。
2. 以市場需求為導向·規劃合乎人性化的高質產品·以利去化·減少餘屋庫存。
3. 注重工程品質與售後服務·建立良好的企業形象與商譽·增加客戶的信賴與認同感。
4. 妥善規劃人力資源與運用·重視員工的教育訓練與福利制度·以提昇工作效率。
5. 健全財務結構·嚴控預算與稽核作業·以保障公司獲利與經營績效。

### (二) 預期銷售數量及其依據

1. 位於重慶北路三段138號之「保生大帝紀念館」案·基地108.6坪·規劃社教設施大樓·銷售率100%·已於113年底交屋完成。
2. 位於民生西路及重慶北路附近·鄰近寧夏夜市商圈之「雲極」案·基地668.83坪·規劃一般店舖5戶·住宅207戶·預期115年底銷售率達100%。
3. 位於歸綏街及民樂街口之「雲迪」案·基地346.67坪·規劃一般店舖8戶·住宅104戶·銷售率100%。
4. 位於內湖區康寧路一段175巷之「三豐AIT」案·基地215.03坪·規劃一般店舖1戶·住宅36戶·預期115年底銷售率可達100%。
5. 位於大同區承德路三段之「雲承」案·基地188.46坪·規劃一般店舖3戶·住宅40戶·銷售率已達100%。
6. 位於內湖區環山路二段81號「日麗」案·基地269.53坪·規劃1樓一般店舖1戶·住宅41戶·於114年上半年推案·預期115年底銷售率達100%。
7. 115年度預期銷售數量·係預期營建業景氣量縮之情形下所估列。

### (三) 重要之產銷政策

#### 1. 生產策略：

- (1) 開發具有市場性的土地及以與地主合建·共同開發興建老舊社區為高品質之住商混合大樓為主·降低土地取得成本·創造較高的利潤。
- (2) 產品設計規劃·考慮建蔽率·容積率之規定·充分運用可建面積·朝深基礎·高樓層之方向設計規劃·興建合理化·實用化·人性化·精緻化及符合市場需求的建築商品。
- (3) 藉由廠商資料表·及對廠商結案報告之評估·慎選優良廠商·強化預算管理·加強工期控制·以降低成本·提升經營管理效率。

## 2. 銷售策略：

- (1) 採穩健經營原則，針對市場景氣趨勢，採預售及邊建邊售或先建後售方式，慎選時機推出銷售。
- (2) 委託殷實之專業代銷公司，透過多元媒體設計，堅強的廣告企劃能力，配合銀行優厚之貸款條件，達到預期之銷售目標。
- (3) 強化客服人員銷售訓練，提高專業服務品質及完善之售後服務，以提高客戶滿意度及信賴感。
- (4) 藉由公司股票上櫃知名度及歷年優良個案業績訴求，建立客戶對本公司品牌認同及提升企業形象。

## 三、未來公司發展策略

- (一) 公司未來仍以大台北市市場為土地開發之主要區域，以降低風險。
- (二) 本公司長期投入都市更新之研究，進行土地整合，將老舊社區更新，提高居住品質為主要發展方向。
- (三) 為確保公司土地原料之取得，以利永續經營開發，故本公司除廣續以往專擅之合建及都更業務外，亦將針對新北市、桃園、甚或台中等地區，評估適當土地，以自購興建方式開發，以強化本公司業務量之擴大及公司之獲利能力。

## 四、受到外部競爭環境、法規環境及總體經營環境之影響

2025年，營建業仍深受外部競爭環境、法規環境及總體經營環境的多重挑戰。首先，在外部競爭方面，全球地緣政治緊張與供應鏈重組持續影響原物料價格及交期，國際建築大廠加速導入數位化與智慧工地技術，使傳統營建企業面臨轉型壓力，市場競爭更趨激烈。

在法規環境上，政府持續推動淨零碳排放政策及更嚴格的環保規範，對碳排放、節能建材與廢棄物管理提出更高標準，同時修訂建築安全法規，如抗震、耐風及高效能建築設計的要求。雖增加企業成本，但也驅動業界加快導入綠色建築、再生能源應用與BIM等技術，形成新一波競爭優勢。

總體經營環境方面，國際經濟增長放緩與通膨壓力雖略有趨緩，但利率維持相對高檔，影響資金流動性與購屋需求，加上人工成本持續上升，使企業營運壓力不減。然隨著AI與數位科技應用擴展，營造效率提升，亦為成本控管帶來契機。

國內房市方面，政府仍延續房市調控政策，包含選擇性信用管制、囤房稅與都更安置制度，以抑制投機並維護居住正義。短期內雖壓抑交易量，但長期有助於市場健康發展。整體而言，2026年營建業必須在法規壓力、成本上升與市場調整中，積極布局永續建築與數位轉型，若能靈活掌握政策與技術趨勢，仍具備穩健成長的契機。

## 貳、公司治理報告

### 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

#### (一)董事及監察人資料(一)：

115年3月23日

職稱	國籍或註冊地	姓名	性別年齡	選(就)任日期	任期	初次選任日期	選任時持有股數		現在持有股數		配偶、未成年子女現在持有股份		利用他人名義持有股份		主要經(學)歷	目前兼任本公司及其他公司之職務	具配偶或二親等以內關係之其他主管、董事或監察人			備註
							股數	持股比率	股數	持股比率	股數	持股比率	股數	持股比率			職稱	姓名	關係	
董事	台灣	東台開發(股)公司	法人	110.7	3	104.5	12,550,000	6.46	15,288,524	6.47	0	0	0	0	無	無	無	無	無	
代表人 董事長	中華民國	洪敏夫	男 61-70	113.5	3	113.5	5,897,584	2.72	6,440,161	2.72	0	0	0	0	東台開發(股)董事長	三豐建設(股)公司 董事長	無	無	無	
董事	台灣	財團法人金沙文教基金會	法人	110.7	3	98.6	1,980,000	1.02	1,514,979	0.64	0	0	0	0	無	無	無	無	無	
代表人	中華民國	洪憶菁	女 51-60	113.5	3	113.5	0	0	0	0	0	0	0	0	財團法人金沙文教基金會董事長	三豐建設(股)公司 客服部協理	無	無	無	
董事	台灣	有力投資有限公司	法人	110.7	3	98.6	12,665,000	6.52	15,899,633	6.73	0	0	0	0	無	無	無	無	無	
代表人	中華民國	林懿偉	男 51-60	110.7	3	101.6	5,060,000	2.60	6,185,969	2.61	0	0	0	0	創意文教(股)公司 董事長	宜富投資(股)公司 董事長 國立台北商業大學兼任講師	無	無	無	
董事	台灣	宏鼎投資(股)公司	法人	113.5	3	113.5	2,570,208	1.18	2,806,666	1.18	0	0	0	0	無	無	無	無	無	
代表人	中華民國	陳德峰	男 61-70	113.5	3	113.5	2,313,959	1.07	2,526,842	1.07	683,642	0.28	0	0	宏鼎投資(股)公司 董事	無	無	無	無	
獨立 董事	中華民國	顏國隆	男 61-70	113.5	3	113.5	0	0	0	0	0	0	0	0	安貞聯合會計師 事務所會計師	永昕生物醫療(股)公司獨董 有成精密(股)公司獨董	無	無	無	
獨立 董事	中華民國	葛百鈴	男 41-50	113.5	3	113.5	0	0	0	0	0	0	0	0	明理法律事務所 律師	大展證券投資(股)公司獨董	無	無	無	
獨立 董事	中華民國	吳振榮	男 71-80	110.7	3	110.7	0	0	0	0	0	0	0	0	華泰銀行經理	無	無	無	無	

表一：法人股東之主要股東(持有股權比例佔前十名之股東及其持股比例)

115年3月23日

法人股東名稱	法人股東之主要股東
東台開發股份有限公司	宜富投資(股)公司 99.62%
有力投資有限公司	洪憶華 100%
財團法人金沙文教基金會	洪炳耀 35.56%、洪敏夫 5.69%、洪憶華 2.84%
宏鼎投資股份有限公司	陳德政 44%、陳德榮 26%、陳德峰 20%、陳曾昭容 4%

6 表二：法人股東之主要股東為法人者其主要股東(股權比例佔前十名之股東及其持股比例)

115年3月23日

法人名稱	法人之主要股東
宜富投資(股)公司	宜勝投資(股)公司 49.54%、金讚商務開發(股)公司 38.33%、大虹投資(股)公司 10.00%

董事及監察人資料(二)

一、董事及監察人專業資格及獨立董事獨立性資訊揭露：

條件 姓名	專業資格與經驗	獨立性情形	兼任其他公開發行 公司獨立董事家數
董事長 洪敏夫	具有商務管理與市場分析相關經驗 東台開發股份有限公司董事長 南加大環境工程碩士	非獨立董事	無
董事 洪憶菁	具有商務管理與市場分析相關經驗 金沙文教基金會董事長	非獨立董事	無
董事 林懿偉	具有商務管理與數據分析相關經驗 宜富投資股份有限公司董事長 國立台北商業大學兼任講師	非獨立董事	無
董事 陳德峰	具有商務管理與市場分析相關經驗 宏鼎投資股份有限公司董事	非獨立董事	無
獨董 顏國隆	具有財務會計經驗及會計師證書 安貞聯合會計師事務所會計師	符合獨立董事設置及應 遵循事項辦法第2條及第 3條規定資格條件及獨立 性，且未有公司法第30 條各款之情事。	永昕生物醫療(股)公司 獨董 有成精密(股)公司獨董
獨董 葛百鈴	具法務相關經驗及律師證書 明理法律事務所律師	符合獨立董事設置及應 遵循事項辦法第2條及第 3條規定資格條件及獨立 性，且未有公司法第30 條各款之情事。	大展證券投資公司獨董
獨董 吳振榮	具商務及財務相關經驗 華泰銀行經理	符合獨立董事設置及應 遵循事項辦法第2條及第 3條規定資格條件及獨立 性，且未有公司法第30 條各款之情事。	無

董事會多元化及獨立性：

(一) 董事會多元化：

本公司尊重董事會多元化政策，為強化公司治理並促進董事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。董事會成員均以用人唯才為原則，專業涵蓋經營管理、建築與工程、房地產、資訊與科技、財務與會計、法律及風險等跨產業領域之多元互補能力，現任董事會成員多元化政策及落實情形如下：

董事姓名	基本組成								專業能力與經驗						
	國籍	性別	具有員工身份	年齡			獨立董事任期年資		經營管理	建築與工程	房地產	資訊與科技	財務與會計	法律	風險管理
				45-60歲	61-70歲	70歲以上	3年以下	6~9年							
洪敏夫	中華民國	男	✓	-	✓	-	-	-	✓	✓	✓	✓	○	○	○
洪憶菁	中華民國	女	✓	✓	-	-	-	-	✓	-	○	○	○	-	○
林懿偉	中華民國	男	-	✓	-	-	-	-	○	-	-	✓	-	-	○
陳德峰	中華民國	男	-	-	✓	-	-	-	✓	○	○	-	○	○	○
顏國隆	中華民國	男	-	-	✓	-	-	✓	○	-	○	-	✓	○	○
葛百鈴	中華民國	男	-	✓	-	-	✓	-	-	-	○	-	○	✓	○
吳振祭	中華民國	男	-	-	-	✓	-	✓	✓	-	-	-	✓	○	○

註：✓係指具有能力，○係指具有部份能力。

本公司董事會女性成員未達三分之一，主要因素係傳統產業文化及特定專業背景與經驗，女性高階管理職及相關專業領域的人才較少，公司正積極發掘與培養女性領導人才，並以提高女性董事席次至三分之一以上為目標，目前董事會成員男性佔86%(6位)，女性占14%(1位)，未來將盡力增加女性董事席次，以達成目標。

(二) 董事會獨立性：

本公司第13屆董事會共7名董事成員(含3名獨立董事)，獨立董事人數佔42.86%，符合證交法第14-2條規定，且各董事成員並無證券交易法第26條之3規定第3項及第4項規定情事。

## (三) 總經理、副總經理、協理、各部門及分支機構主管資料

115年3月23日

職稱	國籍	姓名	性別	選(就)任日期	持有股數		配偶、未成年子女持有股數		利用他人名義持有股份		主要經(學)歷	目前兼任其他公司之職務	具配偶或二親等以內關係之經理人			備註
					股數	持股比率	股數	持股比率	股數	持股比率			職稱	姓名	關係	
總經理	中華民國	藍麗華	女	112.9	238,593	0.10%	0	0	0	0	宜勝投資(股)公司 董事長	宜勝投資(股)公司 董事長	無	無	無	
管理部 副總	中華民國	洪敏夫	男	112.8	6,440,161	2.72%	0	0	0	0	環海工程顧問工程公司 專案經理 美國 EO.T 工程顧問公司 專案經理	東台開發(股)公司 董事長	無	無	無	
副總	中華民國	黃國金	男	105.7	13,628	0.00%	0	0	0	0	三豐建設(股)公司 客服部經理	無	無	無	無	
副總	中華民國	王欽慶	男	114.11	561	0.00%	0	0	0	0	三豐建設(股)公司 開發部協理	無	無	無	無	

本公司無分支機構，故無相關資料。

## 二、最近年度給付董事、監察人、總經理及副總經理等之酬金

### (一) 一般董事及獨立董事之酬金 (個別揭露姓名及酬金方式)

單位：仟元

職稱	姓名	董事酬金								A、B、C及D 等四項總額及占 稅後純益之比例 (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)		有無領 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)				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)	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)							
董 事	東台開發(股)公司 代表人：洪敏夫	0	0	0	0	0	0	50	50	50	50	-0.17%	-0.17%	1,952	1,952	104	104	0	0	0	0	2,106	2,106	-7.04%	-7.04%	0
董 事	財團法人金沙文教基金會 代表人：洪德蒼	0	0	0	0	0	0	50	50	50	50	-0.17%	-0.17%	1,265	1,265	0	0	0	0	0	0	1,315	1,315	-4.39%	-4.39%	0
董 事	有力投資有限公司 代表人：林懿偉	0	0	0	0	0	0	50	50	50	50	-0.17%	-0.17%	0	0	0	0	0	0	0	0	50	50	-0.17%	-0.17%	0
董 事	宏鼎投資(股)公司 代表人：陳德峰	0	0	0	0	0	0	50	50	50	50	-0.17%	-0.17%	0	0	0	0	0	0	0	0	50	50	-0.17%	-0.17%	0
獨 董	顏 國 隆	0	0	0	0	0	0	50	50	50	50	-0.17%	-0.17%	0	0	0	0	0	0	0	0	50	50	-0.17%	-0.17%	0
獨 董	葛 百 鈴	0	0	0	0	0	0	50	50	50	50	-0.17%	-0.17%	0	0	0	0	0	0	0	0	50	50	-0.17%	-0.17%	0
獨 董	吳 振 榮	0	0	0	0	0	0	50	50	50	50	-0.17%	-0.17%	0	0	0	0	0	0	0	0	50	50	-0.17%	-0.17%	0

1. 請敘明獨立董事酬金給付政策、制度、標準與結構，並依所擔負之職責、風險、投入時間等因素敘明與給付酬金數額之關聯性：  
獨立董事酬金給付政策、制度、標準結構及給付酬金關聯性與一般董事相同，請參閱(五)。

2. 除上表揭露外，最近年度董事提供服務(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：無此情形。

- 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)。
- 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。
- 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 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。  
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

單位：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 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		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)	
								現 金 金 額	股 票 金 額	現 金 金 額	股 票 金 額			
總經理	藍麗華	1,625	1,625	100	100	246	246	0	0	0	0	1,971 -6.58%	1,971 -6.58%	0
副 總	洪敏夫	1,700	1,700	104	104	252	252	0	0	0	0	2,056 -6.87%	2,056 -6.87%	0
副 總	莊松鑾	1,331	1,331	81	81	202	202	0	0	0	0	1,614 -5.39%	1,614 -5.39%	0
副 總	黃國金	1,425	1,425	55	55	207	207	0	0	0	0	1,687 -5.64%	1,687 -5.64%	0
副 總	王欽慶	1,146	1,146	72	72	183	183	0	0	0	0	1,401 -4.68%	1,401 -4.68%	0

註：114年度實際給付退休金金額為0及退職退休金費用化之提撥數為313仟元。

## (三) 分派員工酬勞之經理人姓名及分派情形

分派員工酬勞之經理人姓名及分派情形

114年12月31日 單位：仟元

經理人	職 稱	姓 名	股票金額	現金金額	總 計	總額占稅後純益之比例 (%)
	總 經 理	藍 麗 華	0	0	0	0%
	副 總	洪 敏 夫				
	副 總	黃 國 金				
	副 總	莊 松 鑾				
	副 總	王 欽 慶				
財務主管	石 淑 瑛					

## (四) 上市上櫃公司前五位酬金最高主管之酬金

單位：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 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		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)	
								現 金 金 額	股 票 金 額	現 金 金 額	股 票 金 額			
副 總	洪敏夫	1,700	1,700	104	104	252	252	0	0	0	0	2,056 -6.87%	2,056 -6.87%	0
總經理	藍麗華	1,625	1,625	100	100	246	246	0	0	0	0	1,971 -6.58%	1,971 -6.58%	0
副 總	黃國金	1,425	1,425	55	55	207	207	0	0	0	0	1,687 -5.64%	1,687 -5.64%	0
副 總	莊松爨	1,331	1,331	81	81	202	202	0	0	0	0	1,614 -5.39%	1,614 -5.39%	0
財務主管	石淑瑛	1,290	1,290	74	74	190	190	0	0	0	0	1,554 -5.19%	1,554 -5.19%	0

(五) 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稅後純益比例之分析：

項目	年度	114 年度				113 年度			
		本公司	占稅後純益比例	合併報表	占稅後純益比例	本公司	占稅後純益比例	合併報表	占稅後純益比例
董事		3,671	-12.26%	3,671	-12.26%	5,455	6.43%	5,455	6.43%
總經理及副總		6,672	-22.29%	6,672	-22.29%	4,746	5.59%	4,746	5.59%

說明本公司給付酬金之政策、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：

(一) 給付酬金之政策、標準與組合

董事(含獨董)：1. 車馬費每次出席1萬元。

2. 董事酬勞，依公司章程規定按稅前淨利，提撥董事酬勞不高於2%。但公司尚有累積虧損時，應先預留彌補虧損數，再依前項比例提撥董事酬勞。

3. 董事長每月薪資及年終獎金。

總經理及副總：1. 每月薪資及年終獎金。

2. 員工酬勞按公司章程規定按稅前淨利，提撥員工酬勞不低於2%。但公司尚有累積虧損時，應先預留彌補虧損數，再依前項比例提撥員工酬勞。

(二) 訂定酬金之程序：

董事訂定酬金之程序係依據分配年度稅前淨利狀況及章程所訂分派成數經董事會決議後確認之。

總經理及副總經理之薪資及獎金係依據本公司員工薪資獎金發放標準辦理之，其酬勞係依據分配年度稅前淨利狀況及章程所訂分派成數經董事會決議後確認之。

自民國101年起上述酬金先行提報薪資報酬委員會討論後，再行提案董事會決議之。

(三) 與經營績效及未來風險之關聯性：

董事長、總經理及副總經理酬金係依據其對本公司營運參與之程度、貢獻度、忠誠度及所擔負責任之價值議定之，已充份考量本公司之經營績效。

### 三、公司治理運作情形

(一) 董事會運作情形資訊：

最近年度董事會開會 5 次(A)·董事監察人出席情形如下：

職 稱	姓 名	實際出(列)席次數 B	委託出席次數	實際出(列)席率 (%) 【B/A】	備註
董事長	東台開發(股)公司代表人：洪敏夫	5	0	100	
董 事	財團法人金沙文教基金會代表人：洪憶菁	5	0	100	
董 事	有力投資有限公司代表人：林懿偉	5	0	100	
董 事	陳 德 峰	5	0	100	
獨 董	顏 國 隆	5	0	100	
獨 董	葛 百 鈴	5	0	100	
獨 董	吳 振 榮	5	0	100	

其他應記載事項：

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

(一) 證交法第14條之3所列事項：董事會運作情形請參閱第44頁。

(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：無此情事。

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）：未有因董事對利害關係議案需進行利益迴避之情形。

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：

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	114.01.01 ~ 114.12.31	董事會	董事會 績效評估自評	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

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	114.01.01 ~ 114.12.31	董事	董事成員 績效評估自評	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 公司目標與任務之掌握</li> <li>2. 董事職責認知</li> <li>3. 對公司營運之參與程度</li> <li>4. 內部關係經營與溝通</li> <li>5. 董事之專業及持續進修</li> <li>6. 內部控制</li> </ol>
		功能性委員會 (審計/薪酬)	功能性委員會 績效評估自評	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 對公司營運之參與程度</li> <li>2. 功能性委員會職責認知</li> <li>3. 提升功能性委員會決策品質</li> <li>4. 功能性委員會組成及成員選任</li> <li>5. 內部控制</li> </ol>

四、當年度及最近年度加強董事會職能之目標（例如設立審計委員會、提昇資訊透明度等）與執行情形評估：本公司已於113年5月23日第十三屆第1次董事會中推舉第六屆薪酬委員會委員，經全體出席董事一致同意通過委任顏國隆、葛百鈴及吳振榮為委員會成員，並於113年11月5日召開第六屆第1次薪酬委員會，於會議中推舉顏國隆先生為薪酬委員會之召集人與主席。本公司定期更新網站財務相關資訊供股東查詢且本公司董事均能秉持專業及為全體股東謀求最大利益執行職務。

(二) 審計委員會運作情形：

最近年度審計委員會開會 5 次(A)，審計委員出席情形如下：

職稱	姓名	實際出席(列)席次數 B	委託出席次數	實際出席(列)席率 (%)【B/A】	備註
獨董	顏國隆	5	0	100	
獨董	葛百鈴	5	0	100	
獨董	吳振榮	5	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：

日期	審委會	議案內容摘要	審計委員會決議之結果	審計委員會意見之處理
114.02.26	第二屆第3次	1. 審查113年度營業報告書及財務報表。 2. 審查113年度盈餘分配表。 3. 審議盈餘轉增資發行新股案。 4. 審核簽證會計師公費暨簽證會計師獨立性及適任性評估案。 5. 擬制定安永會計師事務所及其關係企業非確信服務事先同意之流程與一般政策暨非確信服務清單。 6. 審核113年度內部控制制度聲明書。 7. 修訂公司章程。	同意	無
114.05.06	第4次	1. 審查114年第一季財務報表。 2. 審查通過為子公司銀行融資續約提供背書保證案。 3. 審查通過新增為子公司銀行融資續約提供背書保證案。 4. 審核通過本公司基層員工之定義。 5. 審核通過捐贈財團法人金沙文教基金會60萬元整。 6. 審議通過重慶北三段31-1號合建案。	同意	無

日期	審委會	議案內容摘要	審計委員會 決議之結果	審計委員會 意見之處理
114.05.22	第5次	1. 審核通過盈餘轉增資發行新股案。 2. 審核通過出售台北市信義區永吉路16號1樓不動產交易案。	同意	無
114.08.05	第6次	1. 審查114年第二季財務報表。 2. 審查通過本公司為子公司銀行融資續約提供背書保證案。	同意	無
114.11.04	第7次	1. 審查114年第三季財務報表。 2. 審查本公司為子公司銀行融資續約提供背書保證案。 3. 通過註銷部份對子公司背書保證金額。 4. 審核115年度稽核計畫。 5. 審核通過天母天玉街案拆屋工程發包事宜。	同意	無
115.03.03	第8次	1. 審查114年度營業報告書及財務報表。 2. 審查114年度盈餘分配表。 3. 審核簽證會計師公費暨簽證會計師獨立性及適任性評估案。 4. 擬制定安永會計師事務所及其關係企業非確信服務事先同意之流程與一般政策暨非確信服務清單。 6. 修訂取得或處分資產處理程序。 7. 修訂內部控制制度部份條文。 8. 審核114年度內部控制制度聲明書。 9. 審核通過天母天玉街工程預算暨工程發包價格。	同意	無

(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：無此情事。

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：無此情事。

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）。

日期	與稽核主管及會計師溝通情形	獨立董事意見	處理結果
114.02.26	<u>與會計師</u> (1) 會計師獨立性。 (2) 客戶聲明書之內容。 (3) 集團查核範圍。 (4) 顯著風險。 (5) 內部控制測試執行及結果。 (6) 關鍵查核事項。 (7) 合併財務績效及審計差異彙總。 (8) 113年度會計師預計查核意見。 (9) 國際會計師職業道德守則(IESBA Code)主要修訂。 <u>與稽核主管</u> (1) 113年9~12月份稽核作業說明。 (2) 113年11~12月風險控管作業說明。 (3) 內控制度有效性考核說明。	無意見	不適用
114.05.06	<u>與稽核主管</u> (1) 114年1~2月份稽核作業說明。 (2) 114年1~2月風險控管作業說明。	無意見	不適用
114.08.05	<u>與稽核主管</u> (1) 114年3~4月份稽核作業說明。 (2) 114年3~6月風險控管作業說明。	無意見	不適用
114.11.04	<u>與稽核主管</u> (1) 114年5~8月份稽核作業說明。 (2) 114年7~10月風險控管作業說明。 (3) 擬定115年度稽核計畫說明。	無意見	不適用
115.03.03	<u>與會計師</u> (1) 會計師獨立性。 (2) 客戶聲明書之內容。 (3) 集團查核範圍。 (4) 內部控制測試執行及結果。 (5) 關鍵查核事項。 (6) 審計差異彙總。 (7) 114年度會計師預計查核意見。 (8) 非確信服務之事先同意。	無意見	不適用
115.03.03	<u>與稽核主管</u> (1) 114年9~12月份稽核作業說明。 (2) 114年11~12月風險控管作業說明。 (3) 內控制度有效性考核說明。	無意見	不適用

(三) 公司治理運作情形及其與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因：

評估項目	運作情形		與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因
	是	否	
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？	✓		與上市上櫃公司治理實務守則無重大差異。
二、公司股權結構及股東權益			
(一) 公司是否訂定內部作業程序處理股東建議、疑義、糾紛及訴訟事宜，並依程序實施？	✓		(一)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)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)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)無重大差異
三、董事會之組成及職責			
(一) 董事會是否擬訂多元化政策、具體管理目標及落實執行？	✓		(一)無重大差異
		<p>本公司於111年11月8日第十二屆第7次董事會通過訂定公司治理實務守則，並依循相關規定運作之。該守則揭露於公開資訊觀測站及公司網站 <a href="http://sunfon.com.tw">sunfon.com.tw</a> 供參閱。</p> <p>(一) 本公司有建立發言人制度處理股東建議、疑義、糾紛及訴訟等事宜。本公司網站亦建置利害關係人專區提供聯絡管道供股東提出建言及問題。</p> <p>(二) 本公司除依服務代理機構提供之股東名冊掌握之外，並與主要股東間保持密切聯繫。</p> <p>(三) 關係企業的資產、財務會計皆為獨立作業，且公司訂有「公司與關係企業財務業務規範辦法」，以避免關係企業產生弊端造成公司之風險。</p> <p>(四) 本公司訂有「防範內線交易管理辦法」禁止公司內部人利用市場上未公開資訊買賣有價證券。</p> <p>(一) 本公司目前董事會成員已包括具有公司治理領域、營建產業領域、經營管理領域及財務會計領域等背景專業人事所組成，對提升公司經營績效及管理效率有莫大助益，政策落實情形詳年報第11頁。</p>	

評估項目	運作情形		與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因
	是	否	
(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) 將視公司未來實際運作情形及業務需要再設置其他各類功能性委員會。
(三) 公司是否訂定董事會績效評估辦法及其評估方式，每年並定期進行績效評估，且將績效評估之結果提報董事會，並運用於個別董事薪資報酬及提名續任之參考？	✓		(三) 本公司於第11屆第11次董事會109年3月10日通過「董事會績效評估辦法」，訂定董事會每年至少執行一次，針對董事會及董事會成員之績效評估。董事會內部評估期間應於每年年底結束時，應本辦法進行當年度績效評估。 本次評估採用內部問卷方式進行，依董事會運作、董事參與度，採董事對董事會運作評估、董事對自身參與評估並將結果提報董事會。 114年董事會績效評估結果如下： 一、董事會績效自評分數為：99(滿分100分) 二、董事成員自評整體分數為：99.3(滿分100分) 依據114年董事會績效評核結果，本公司董事會整體運作尚屬良好。
(四) 公司是否定期評估簽證會計師獨立性？	✓		(四) 本公司每年定期評估1次，就財務利益、融資及保證、商業關係、家庭與個人關係、聘僱關係、禮物餽贈及特別優惠、簽證會計師的輪調及非審計業務等面向，評估簽證會計師之獨立性，並取得簽證會計師所出具之獨立性聲明書及參考審計品質指標(AQIs)就專業性、品質控管、獨立性、監督與創

評估項目	運作情形		與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因
	是	否	
			<p>新能力等面向評估其適任性，經115.3.3審計委員會同意並送董事會審議通過簽證會計師獨立性及適任性評估，評估結果並未查覺有可能會影響簽證會計師獨立性之情事。</p>
<p>四、公司是否配置適任及適當人數之公司治理人員，並指定公司治理主管，負責公司治理相關事務（包括但不限於提供董事、監察人執行業務所需資料、協助董事、監察人遵循法令、依法辦理董事會及股東會之會議相關事宜、製作董事會及股東會議事錄等）？</p>	✓	<p>本公司設有公司治理主管財務部石協理，負責處理公司治理相關事務，該專職人員主要職責為依法辦理董事會及股東會之會議相關事宜，製作董事會及股東會議事錄、協助董事就任、持續進修與遵循法令及提供董事、內部人執行業務所需之資料等事宜。</p> <p>114年業務執行重點如下：</p> <p>(一) 為董事會及委員會之議事事務單位，包含彙整會議議案、載明召集事由於開會七日前寄發召集通知予各董事或委員，開會議題與董事自身或其代表之法人有利害關係之情事時，亦提醒應予利益迴避，最後並於會後二十日內寄發議事錄予各董事或委員留存。</p> <p>(二) 負責於董事會及股東會當日之會後發布重要決議之重大訊息或公告，確保揭露資訊之適法性及正確性，以保障投資人交易資訊對等。</p> <p>(三) 依法辦理股東會日期之事前登記，編製並於期限內申報開會通知書、議事手冊與議事錄。</p> <p>(四) 為強化董事會運作效率，於每年年初就董事會上年度</p>	無重大差異

評估項目	運作情形		與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因	
	是	否		
			<p>整體運作進行內部績效評估，並將結果提報最近期董事會議。</p> <p>(五) 不定期提供董事相關進修資訊，提醒依「上市上櫃公司董事進修推行要點」規範之規定時數進修並完成相關申報。</p> <p>(六) 依董事需求提供公司業務或財務等營運資訊，維持董事和各業務主管間之溝通及交流順暢。</p>	
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？	✓		<p>本公司網站已設置利害關係人專區，本公司與利害關係人均有暢通之溝通管道，並尊重其應有之合法權益。</p>	無重大差異
六、公司是否委任專業股務代辦機構辦理股東會事務？	✓		<p>本公司委任專業股務元富證券代辦股東會事務。</p>	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？	✓		<p>(一) 公司財務業務及相關公司治理揭露事項，皆揭露於本公司網站外，並依規定揭露於公開資訊觀測站。</p>	(一)無重大差異
(二) 公司是否採行其他資訊揭露之方式（如架設英文網站、指定專人負責公司資訊之蒐集及揭露、落實發言人制度、法人說明會過程放置公司網站等）？	✓		<p>(二)公司有專人負責處理資訊蒐集與揭露工作，且業已建立發言體系，確保可能影響股東及利害關係人決策之資訊，及時允當揭露。</p>	(二)無重大差異
(三) 公司是否於會計年度終了後兩個月內公告並申報年度財務報告，及於規定期限前提早公告並申報第一、二、三季財務報告與各月營運情形？	✓		<p>(三)公司已於115年3月3日完成114年度財務報表公告，且公司皆於規定期限前提早完成公告並申報第一、二、三季、年度財務報告及各月營運情形。</p>	(三)無重大差異

評估項目	運作情形		與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因	
	是	否		摘要說明
八、公司是否有其他有助於瞭解公司治理運作情形之重要資訊(包括但不限於員工權益、僱員關懷、投資者關係、供應商關係、利害關係人之權利、董事及監察人進修之情形、風險管理政策及風險衡量標準之執行情形、客戶政策之執行情形、公司為董事及監察人購買責任保險之情形等)？	✓		<p>(一) 員工權益：請參閱年報第64頁勞資關係說明。</p> <p>(二) 僱員關懷：公司依法成立職工福利委員會，並每2個月按營業收入提列福利金。</p> <p>(三) 投資者關係：公司由發言人回答投資者之問題並與之互動，維持良好關係。</p> <p>(四) 供應商關係：公司與供應商皆有訂立合約，皆依合約執行，維持良好關係。</p> <p>(五) 利害關係人：提供客戶全方位資訊、技術及加值服務，公司並努力降低成本，達成利潤分享的目的。</p> <p>(六) 董事進修之情形：本公司於114年度期間安排董事參加交易所舉辦之6小時「2025國泰永續金融暨氣候變遷高峰論壇」及OTC舉辦之3小時「內部人股權宣導說明會」，符合「上市上櫃公司董事、監察人進修推行要點」之規定，114年度董事進修情形請參閱年報第42頁。</p> <p>(七) 風險管理政策及風險衡量標準之執行情形：請參閱年報第73頁。</p> <p>(八) 客戶政策之執行：本公司誠信原則，注重消費者權益。</p> <p>(九) 本公司為董事購買責任保險之情形：本公司自108年1月1日起每年為董事購買責任保險。</p>	無重大差異
<p>九、請就台灣證券交易所股份有限公司公司治理中心最近年度發布之公司治理評鑑結果說明已改善情形，及就尚未改善者提出優先加強事項與措施：</p> <p>本公司最近年度公司治理評鑑結果尚未改善事項，主要係未設置提名委員會、風險委員會及永續報告書尚未取得第三方驗證及部份英文版資訊揭露事項，未來擬配合主管機關推行英文資訊揭露事項優先加強。本公司公司治理運作符合法令相關規定。</p>				

(四) 薪資報酬委員會之組成、職責及運作情形：

1. 薪資報酬委員會成員資料

113年3月20日

身 分 別	條件	專業資格與經驗	獨立性情形	兼任其他公開發 行公司薪資報酬 委員會成員家數
	姓名			
獨立 董事	顏國隆	具財務會計經驗及會計師證書 主要經歷： 安貞聯合會計師事務所會計師 審計委員會及薪酬會召集人	符合獨立董事設置及應 遵循事項辦法第2條及 第3條規定資格條件及 獨立性，且未有公司法 第30條各款之情事。	有成精密(股)公司
獨立 董事	葛百鈴	具法務相關經驗及律師證書 主要經歷： 明理法律律師事務所律師 審計委員會及薪酬會成員	符合獨立董事設置及應 遵循事項辦法第2條及 第3條規定資格條件及 獨立性，且未有公司法 第30條各款之情事。	大展證券投資公司
獨立 董事	吳振榮	具商務及財務相關經驗 主要經歷： 華泰銀行經理 審計委員會及薪酬會成員	符合獨立董事設置及應 遵循事項辦法第2條及 第3條規定資格條件及 獨立性，且未有公司法 第30條各款之情事。	無

## 2. 薪資報酬委員會運作情形資訊

(1) 本公司之薪資報酬委員會委員計3人。

(2) 本屆委員任期：113年5月23日至116年5月22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	顏國隆	2	0	100	
委員	葛百鈴	2	0	100	
委員	吳振榮	2	0	100	

(一) 薪資報酬委員會最近一年開會資訊如下：

薪資報酬委員會開會日期	議案內容	決議結果	公司對薪資報酬委員會意見之處理
114.0.226	1. 審查113年度經理人員工酬勞及董事酬勞發放案。	委員會全體成員同意通過	提董事會由全體出席董事同意通過
114.11.06	1. 審議本公司開發部門王欽慶協理晉升為開發部副總之職務調整及其薪資待遇。 2. 審查114年度經理人年終獎金發放案。	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

(二) 本公司薪資報酬委員會之職能

1. 訂定並定期檢討董事、監察人及經理人績效評估標準、年度及長期之績效目標，與薪資報酬之政策、制度、標準與結構。
2. 定期評估董事、監察人及經理人之績效目標達成情形，並依據績效評估標準所得之評估結果，訂定其個別薪資報酬之內容及數額。年報中應揭露董事、監察人及經理人之個別績效評估結果，及個別薪資報酬之內容及數額與績效評估結果之關聯性及合理性。

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）：無此情形。
- 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：無此情形。

(五) 推動永續發展執行情形及與上市上櫃公司永續發展實務守則差異情形及原因：

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	
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？	✓		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，並訂定相風險管理政策或策略？	✓		無差異

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	
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) 工地設有工地主任·安衛檢查人員隨時注意工地安全維護及基地週遭的綠化清潔、水土保持、垃圾污染減量、空污及噪音的降低及節能減碳等均列為工地安衛檢查之重點·並督促各協力廠商共同遵行。各工地廢棄物全面委由專業、合法的環保公司回收與處理·以免影響環境。本公司非屬製造業公司·故不適用ISO14001。	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？	✓		(二) 本公司經營不動產投資及住商大樓興建業務·向來重視環境保護·近年來產品的研發設計均朝綠能環保的方向努力·如採用Low-e玻璃、環保漆、省電燈具、氣密窗、省水馬桶、空地綠化、空中花園及雨水回收利用等。	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？	✓		(三) 氣候變化令全球面對的環境問題日益加劇·公司透過綠建築設計及種植樹木·降低碳的排放·達到減少環境污染。辦公室全面使用節能省電燈具·減少溫室氣體排放。114年用電量較113年增加28.92%·主要係114年各建案持續施工·致使總電量減少。 本公司氣候變遷風險與機會·已揭露於本公司永續報告書。(sunfon.com.tw)	無差異
(四) 公司是否統計過去兩年溫室氣體排放量、用水量及廢棄物總重量·並制定節能減碳、溫室氣體減量、減少用水或其他廢	✓		(四) 推動 e 化·減少文件用紙數量或廢紙反面再利用·持續宣導員工省水、省電、垃圾分類及減量之遵行。	無差異

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																									
棄物管理之政策?			<p>本公司最近2年(資訊涵蓋本公司及子公司範疇一及範疇二)主要排放源為外購電力佔總排放量的99.07%、其餘為移動排放源(公務車之汽油)及逸散排放源(冷媒、化糞池、滅火器)·因無生產製程·故無製程排放源。</p> <p>本公司取水來源主要係自來水;廢棄物主要係營建工程及日常生活產生的·最近2年本公司及子公司溫室氣體排放量、用水量及廢棄物量統計如下:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">最近2年溫室氣體排放量</th> </tr> <tr> <th>年度</th> <th>溫室氣體排放量 (噸CO<sub>2</sub>e)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2024</td> <td>146.38</td> </tr> <tr> <td>2025</td> <td>228.20</td> </tr> </tbody> </table> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">最近2年用水量</th> </tr> <tr> <th>年度</th> <th>用水量(立方公尺)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2024</td> <td>5,845.5</td> </tr> <tr> <td>2025</td> <td>12,162.8</td> </tr> </tbody> </table> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">最近2年廢棄物量</th> </tr> <tr> <th>年度</th> <th>廢棄量(噸)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2024</td> <td>132,253.68</td> </tr> <tr> <td>2025</td> <td>647.90</td> </tr> </tbody> </table> <p>依據上市櫃公司永續發展路徑圖·本公司屬第三階段:115年完成盤查·117年完成查證。故尚無溫室氣體減量目標、策略及具體行動計畫等資訊。</p>	最近2年溫室氣體排放量		年度	溫室氣體排放量 (噸CO <sub>2</sub> e)	2024	146.38	2025	228.20	最近2年用水量		年度	用水量(立方公尺)	2024	5,845.5	2025	12,162.8	最近2年廢棄物量		年度	廢棄量(噸)	2024	132,253.68	2025	647.90
最近2年溫室氣體排放量																											
年度	溫室氣體排放量 (噸CO <sub>2</sub> e)																										
2024	146.38																										
2025	228.20																										
最近2年用水量																											
年度	用水量(立方公尺)																										
2024	5,845.5																										
2025	12,162.8																										
最近2年廢棄物量																											
年度	廢棄量(噸)																										
2024	132,253.68																										
2025	647.90																										

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、社會議題				
(一)公司是否依照相關法規及國際人權公約，制定相關之管理政策與程序？	✓		(一) 本公司遵守相關勞動法規，相關員工任免、薪酬均依照本公司相關管理辦法執行，以保障員工基本權益。	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) 本公司除遵守相關勞動法規外，每年依公司經營成果提列高於2%員工酬勞，其發放員工酬勞對象得包括符合一定條件之從屬公司員工，員工酬勞數額中，應配發基層員工酬勞不低於30%。 在員工福利措施方面：公司設立職工福利委員會，每年按營業額提撥福利金，為同仁規劃及提供優質的各項福利，例如：員工旅遊補助、慶生蛋糕、結婚律貼、生育津貼、喪葬律貼等，另外還提供同仁免費健檢計畫及投保意外險等福利。 在休假制度方面：在固定的周休二日基礎上，給予就職滿一年的同仁每年七天的特別休假(未滿半年者給予3天的特別休假)。 在職場多元與平等方面：本公司114年度女性職員平均佔比為31.3%、女性主管平均佔比為14.6%，落實友善職場，讓各性別同仁安心工作。 在經營績效反映於員工薪酬方面：依公司章程第25條公司年度如有獲利，應按稅前淨利提撥員工酬勞不低於2%及提撥董監酬勞不	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
(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>高於2%，其發放員工酬勞對象得包括符合一定條件之從屬公司員工，員工酬勞數額中，應配發基層員工酬勞不低於30%。</p> <p>(三) 本公司注重員工福利、對員工之訓練與培養及注重工作環境的安全衛生。並不定期舉辦員工旅遊、員工健康檢查及投保員工意外險。當年度未有員工職災及火災發生之情形。</p>	無重大差異
(四) 公司是否為員工建立有效之職涯能力發展培訓計畫？	✓		<p>(四) 本公司每年安排稽核主管及會計主管持續進修專業課程12小時，及不定期安排員工參加相關專業課程訓練，114年度職涯訓練總時數為334小時。主管進修情形請參閱年報第41頁，員工進修情形請參閱年報第65頁。</p>	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？	✓		<p>(五) 本公司產品與服務之行銷均依照相關法令簽訂合約。產品服務方面，公司有專責客戶服務人員，負責處理客戶之相關問題，並不定期會同相關部門進行檢討改進。且本公司網站已設置利害關係人專區，本公司與利害關係人均有暢通之溝通管道，並尊重其應有之合法權益。</p>	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？	✓		<p>(六) 本公司與供應商合作方面，本公司慎選優良廠商，力求從進料至施工過程嚴格控制工程品質及安全。本公司除了慎選優良廠商，並落實企業社會責任，除了請供應商出具實施社會責任自評表外，同時簽署實施社會</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	
			責任承諾書·若廠商如涉及違反企業社會責任·得隨時終止或解除契約。	
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?		✓	本公司於111.11.8訂定「公司永續發展實務守則」及「永續報告書編製及驗證作業程序」·並於115年進行編製114年度永續報告書。	無差異
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·請敘明其運作與所訂守則之差異情形;本公司已於111.11.8訂定公司永續發展實務守則·並同時成立永續發展委員會·推動企業社會責任·執行至今尚無差異情形。				
七、其他有助於瞭解推動永續發展執行情形之重要資訊: 本公司提供高品質之就業機會·並成立職工福利委員會·實施退休金制度·辦理員工個人傷害保險·安排定期健康檢查等·重視勞工和諧關係。				

(六) 上市上櫃公司氣候相關資訊

1. 氣候相關資訊執行情形：

項 目	執 行 情 形
(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>董事會直接負責氣候相關風險與機會之監督。為使公司永續發展，本公司董事會除既有「審計委員會」及「薪酬委員會」外，新設立「永續委員會」；各委員會定期向董事會報告其活動與決議。</p> <p>董事會審查、監督及指導永續目標的管理，如董事會決議企業破盤查的時程及進度追蹤外，並要求合作廠商施行社會責任承諾納入合約約定。</p> <p>審計委員會每季召開會議討論，定期聽取內部稽主管報告內部稽核部門對各項風險之內部控制制度之設計及執行有效性所執行之工作，及稽核發現事項。</p> <p>薪酬委員會每半年召開一次會議討論，評估與審閱經理人績效與報酬，規劃透過獎勵制度與氣候變遷管理之相關成果作連結，達成公司之永續目標。</p> <p>永續委員會負責公司永續發展的政策與行動，目前係由董事長、總經理及其他經理人所組成，並執行企業社會責任、永續發展事項及節能減碳相關議題，每年至少召開一次。</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>在實體風險方面，因極端氣候變化使公司面臨更頻繁的旱災與水災，造成建案停工及工程受損，是本公司短期內所面臨之實體風險；中期而言，本公司面臨天氣型態變化所致供應鏈中斷（旱災）之實體風險；平均氣溫上升將造成營運設施用電量提高，使得碳排放量及營運成本增加，預期將於長期受影響。</p> <p>就機會而言，本公司投入綠建築、智慧建築及耐震建築等產品設計與創新，雖然建案成本增加，短期影響公司整體獲利，但本公司強化執行節能、省水、相關設施之減碳行動，提升資源使用效率，將於中期產生影響。本公司致力於滿足利害關係人對環境及氣候變遷積極行動的期待，能提高公司聲譽，建立公司良好形象，將於長期產生影響。詳見本公司【2024 ESG永續報告】5.永續環境/P.85-94</p>
(3) 敘明極端氣候事件及轉型行動對財務之影響。	<p>本公司的轉型行動將投入綠建築、智慧建築及耐震建築的產品設計，雖增加營運成本，但銷售金額將增加進而營收成長，低碳產品銷售率也會提升，符合節能減碳時代潮流；另一方面可提升企業形象，同時提高籌資獲取性並降低資金成本。</p> <p>詳見本公司【2024 ESG永續報告】5.永續環境/P.85-94</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>針對氣候變遷對公司資產帶來實質的風險進行評估、分類與排序，建立因應策略以及精準且嚴謹的預防措施與緊急應變計畫；當危機或災難發生時，立即提出最適當的應對措施與恢復計畫，降低災害損害與不穩定性的可能影響。</p>

項 目	執 行 情 形
	<p>在整體風險管理制度中，將氣候風險納入風險評估範疇，並確保相應的風險管理措施得到適當的關注，並確定與氣候風險相關的政策、流程和指導方針納入風險管理框架中。詳見本公司【2024 ESG 永續報告】2.10.2風險類型、潛在營運影響與調適方/P.49</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>目前尚未使用情境分析評估氣候變遷風險之韌性，未來可以收集氣候數據，如溫度、降雨量、風速等因素評估建築物可能面臨的風險外，同時評估現有建築物的抗災能力和適應能力，包括其結構、設備和系統，是否確定潛在的風險和弱點，並提出相應的改進措施，及分析其對主要財務影響。詳見【2024 ESG永續報告】5.永續環境/P. 85-94</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>目前尚未建立因應管理氣候相關風險之轉型計畫，不過少數客戶要求綠建築與智慧建築的提案產品，未來可以整合再生能源(如太陽能和風能)和節能技術，減少能源消耗，提高建築物的適應能力及採用可持續建築設計和材料，減少對自然資源的依賴，並減少對環境的影響。詳見本公司【2024 ESG永續報告】5.永續環境/P. 85-94</p>
(7) 若使用內部碳定價作為規劃工具，應說明定價制定基礎。	<p>目前尚未有使用內部碳定價作為規劃工具。</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>目前尚未有設定氣候相關碳抵換或再生能源憑證(RECs)的目標之規劃。但對能源管理與節約的目標：依據經濟部能源局的規定【每年降低1%用油/電量】。</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。	<p>依據上市櫃公司永續發展路徑圖，本公司屬第三階段：115年完成盤查，117年完成查證。僅揭露本公司113年度及114年度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。</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<sub>2</sub>e)、密集度(公噸 CO<sub>2</sub>e/百萬元)及資料涵蓋範圍。

單位：公噸 CO<sub>2</sub>e

公司別	項目	113 年度	114 年度
本公司	範疇一	1.54	1.53
	範疇二	30.07	56.48
	小計	31.61	58.01
子公司	範疇一	1.02	0.83
	範疇二	113.75	169.36
	小計	114.77	170.19
合計		146.38	228.20
密集度(營業額百萬)		0.21	39.48
資料涵蓋範圍		100%	100%

### 1-1-2 溫室氣體確信資訊

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

依據上市櫃公司永續發展路徑圖，本公司屬第三階段：115 年完成盤查，117 年完成查證。故截至年報刊印日之最近兩年度尚無確信資訊。

## 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。

依據上市櫃公司永續發展路徑圖，本公司屬第三階段：115 年完成盤查，117 年完成查證。故尚無溫室氣體減量目標、策略及具體行動計畫等資訊。

(七) 履行誠信經營情形及與上市上櫃公司誠信經營手則差異情形及原因：

評估項目	運作情形		與上市上櫃公司誠信經營守則差異情形及原因	
	是	否		摘要說明
一、訂定誠信經營政策及方案				
(一) 公司是否制定經董事會通過之誠信經營政策，並於規章及對外文件中明示誠信經營之政策、作法，以及董事會與高階管理階層積極落實經營政策之承諾？	✓		(一) 本公司已於109.3.10訂定「誠信經營作業程序及行為指南」。董事會與高階管理階層積極落實，並於內部管理及外部商業活動中均秉持以誠信為基礎的理念，創造永續經營的環境。	無差異
(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，且至少函蓋「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) 本公司於「誠信經營作業程序及行為指南」中明訂禁止行賄及收賄、提供或收受不正當利益、提供非法政治獻金、不當慈善捐贈或贊助、從事不公平競爭行為、洩露商業密及損害利害關係人等不誠信行為，均已採行防範措施，以落實誠信經營政策。本公司為創造永續發展之經營環境，堅持本於廉潔、透明及負責之經營理念已樹立良好之風險控管機制。	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，且落執行，並定期檢討修正前揭方案？	✓		(三) 本公司已於109.3.10訂定「誠信經營作業程序及行為指南」。且本公司網站已設置利害關係人專區，本公司與利害關係人均有暢通之溝通管道，落實誠信經營，避免舞弊情事發生。	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？	✓		(一) 本公司除了慎選優良廠商，力求公平與透明之方式進行，並遵守誠信經營政策，若廠商如涉及不誠信行為，得隨時終止或解除契約。	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	✓		(二) 本公司已於109.3.10訂定「誠信經營作業程序及行為指南」，設置稽核室為專責單位，本公司網站設有利	無差異

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
不誠信行為方案及監督執行情形？				
(三) 公司是否制定防止利益衝突政策、提供適當陳述管道，並落實執行？	✓		<p>害關係人專區。114年度受理外部檢舉之有效案件及員工直接檢舉案件0件，未發生重大不誠信行為之情事。</p> <p>(三) 本公司之董事、監察人、經理人及受僱人於執行業務時，除了遵守法令規定，更落實不收受任何形式之不當利益，同時本公司財務資訊公開化，以確保內部控制制度之執行。</p>	無差異
(四) 公司是否為落實誠信經營已建立之有效會計制度、內部控制制度，並由內部稽核單位依不誠信行為風險之評估結果，擬訂相關稽核計畫，並據以查核防範不誠信行為方案之遵循情形，或委託會計師執行查核？	✓		<p>(四) 本公司為創造永續發展之經營環境，堅持本於廉潔、透明及負責之經營理念已建立有效會計制度及內部控制制度，並由內部稽核人員定期查核及每年委託會計師執行內控查核。</p>	無差異
(五) 公司是否定期舉辦誠信經營之內、外部之教育訓練？	✓		<p>(五) 本公司已於公司網站放置道德行為準則，隨時提醒員工注意自己的行為道德。</p>	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？	✓		<p>(一) 本公司制訂誠信經營作業程序及行為指南，已包括具體檢舉及獎勵制度，亦可透過電話或信件檢舉管道。</p>	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？	✓		<p>(二) 本公司已明確訂定受理檢舉事項之調查標準作業程序、調查完成後應採取之後續措施及相關保密機制。</p>	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？	✓		<p>(三) 本公司已明確訂定對於檢舉人身分及檢舉內容予以保密，並承諾保護檢人不因檢舉而遭受不當處置。</p>	無差異
四、加強資訊揭露				
(一) 公司是否於其網站及公開資訊觀測站，揭露其所定誠信經營守則內容及推動成效？	✓		<p>本公司已於年報、公司網站及公開資訊觀測站揭露相關資訊。</p>	無差異

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	
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：本公司已訂有「誠信經營守則」，實際運作情形與本公司守則尚無差異。			
六、其他有助於瞭解公司誠信經營運作情形之重要資訊(如公司檢討修正其訂定之誠信經營守則等情形)：			
(一) 本公司遵循公司法、證交法、商業會計法、上市上櫃相關規章及法令，作為落實誠信經營之本。			
(二) 本公司「董事會議事規範」訂有董事利益迴避制度，對董事會所列議案，與其自身或其代表之法人有利害關係者，應於當次董事會說明其利害關係之重要內容，如有害於公司利益之虞時，不得加入討論及表決，且討論及表決時應予迴避，並不得代理其他董事行使其表決權。			
(三) 本公司訂有「內部重大資訊處理作業程序」，明訂董事、經理人及受僱人不得洩露知悉之內部重大資訊予他人，不得向知悉本公司內部重大資訊之人探詢或蒐集與個人職務不相關之公司未公開內部重大資訊，對於非因執行業務得知本公司未公開之內部重大資訊亦不得向其他人洩露。			
(四) 本公司建立有效會計制度及內部控制制度，內部稽核人員並定期查核前項制度遵循情形，確保落實誠信經營。			

(八) 其他足以增進對公司治理運作情形之瞭解的重要資訊：

民國114年經理人進修情形

姓名	日期	主辦單位	課程名稱	時間
內部稽核主管 潘炳宏	8/25~8/26	中華民國內部稽核協會	AI 下稽核道德倫理	6 小時
			提供企業永續價值	6 小時
財務部協理 石淑瑛	5/26~5/27	財團法人中華民國 會計研究發展基金會	發行人證券商證券交易所會計主管持續進修班	12 小時
公司治理主管 石淑瑛	6/11	財團法人中華民國 會計研究發展基金會	員工舞弊之法律責任與 內控內稽實務	6 小時
	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 小時

民國114年董事進修情形

姓名	日期	主辦單位	課程名稱	時間
獨董 葛百鈴	2/26	中華民國證券商業同業公會	企業舞弊之法律責任與案例分析	3小時
	6/11		ESG 公平待客原則與企業誠信經營	3小時
董事 陳德峰	7/22	證券櫃檯買賣中心	內部人股權宣導說明會	3小時
獨董 吳振榮				
獨董 吳振榮	7/9	臺灣證券交易所	2025 國泰永續金融暨氣候變遷高峰論壇	6小時
董事 林懿偉				
董事 洪憶菁				
獨董 吳振榮	8/26	財團法人中華民國會計研究發展基金會	2025ESG 高峰會	6小時
獨董 顏國隆	8/11	財團法人金融法制暨犯罪防制中心	從戰略到行動：解讀全球氣候治理與台灣淨零轉型	3小時
	11/11		公司治理實務研習班-金融相關法令研討	3小時

## (九) 內部控制制度執行狀況

### 1. 內部控制聲明書

三豐建設股份有限公司  
內部控制制度聲明書

日期：115年3月3日

本公司民國 114 年度之內部控制制度，依據自行評估的結果，謹聲明如下：

- 一、本公司確知建立、實施和維護內部控制制度係本公司董事會及經理人之責任，本公司業已建立此一制度。其目的係在對營運之效果及效率（含獲利、績效及保障資產安全等）、報導具可靠性、及時性、透明性及符合相關規範暨相關法令規章之遵循等目標的達成，提供合理的確保。
- 二、內部控制制度有其先天限制，不論設計如何完善，有效之內部控制制度亦僅能對上述三項目標之達成提供合理的確保；而且，由於環境、情況之改變，內部控制制度之有效性可能隨之改變。惟本公司之內部控制制度設有自我監督之機制，缺失一經辨認，本公司即採取更正之行動。
- 三、本公司係依據「公開發行公司建立內部控制制度處理準則」（以下簡稱「處理準則」）規定之內部控制制度有效性之判斷項目，判斷內部控制制度之設計及執行是否有效。該「處理準則」所採用之內部控制制度判斷項目，係為依管理控制之過程，將內部控制制度劃分為五個組成要素：1.控制環境、2.風險評估、3.控制作業、4.資訊與溝通、及5.監督作業。每個組成要素又包括若干項目。前述項目請參見「處理準則」之規定。
- 四、本公司業已採用上述內部控制制度判斷項目，評估內部控制制度之設計及執行的有效性。
- 五、本公司基於前項評估結果，認為本公司於民國 114 年 12 月 31 日的內部控制制度（含對子公司之監督與管理），包括瞭解營運之效果及效率目標達成之程度、報導係屬可靠、及時、透明及符合相關規範暨相關法令規章之遵循有關的內部控制制度等之設計及執行係屬有效，其能合理確保上述目標之達成。
- 六、本聲明書將成為本公司年報及公開說明書之主要內容，並對外公開。上述公開之內容如有虛偽、隱匿等不法情事，將涉及證券交易法第二十條、第三十二條、第一百七十一條及第一百七十四條等之法律責任。
- 七、本聲明書業經本公司民國 115 年 03 月 03 日董事會通過，出席董事 7 人中，有 0 人持反對意見，餘均同意本聲明書之內容，併此聲明。

三豐建設股份有限公司

董事長：東台開發股份有限公司

代表人 洪敏夫 簽章

總經理：藍麗華 簽章

2. 需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：

1. 股東會重要決議事項及執行情形

日期	議案內容摘要
114.5.22	<p>1. 承認113年度營業報告書及財務報表案。</p> <p>2. 承認113年度盈餘分配案，決議分派股票股利每股0.5元。 <b>執行情形：股票股利已於114.9.3發放。</b></p> <p>3. 通過盈餘轉增資案，每仟股配發40股。 <b>執行情形：已於114.8.19經經濟部核准變更資本額登記在案。</b></p> <p>4. 通過修訂公司章程。 <b>執行情形：已於114.6.10經經濟部核准變更登記在案，並公告本公司網站。</b></p>

2. 董事會重要決議

日期	次別	議案內容摘要
114.2.26	第13屆第4次	<p>1. 審議通過分派員工及董事酬勞發放案。</p> <p>2. 審議通過113年度營業報告書及財務報表。</p> <p>3. 審議通過113年度盈餘分配表。</p> <p>4. 審議通過盈餘轉增資發行新股案。</p> <p>5. 審議通過114年度簽證會計師公費暨113年度簽證會計師獨立性及適任性評估案。</p> <p>6. 通過安永聯合會計師事務所及其關係企業非確信服務事先同之流程與一般政策暨非確信服務清單。</p> <p>7. 通過新光銀行授信額度續約案。</p> <p>8. 通過113年度內部控制聲明書。</p> <p>9. 通過修訂公司章程。</p> <p>10. 通過召開114年股東常會召開日期為114年5月22日，訂定受理股東提案，期間為114年3月14日起至114年3月24日止（每日上午9:00~下午5:00）；受理處所為本公司。</p> <p>15. 通過本公司取得或處分有價證券追認案。</p> <p><b>獨立董事意見：無。</b></p> <p><b>公司對獨立董事意見之處理：無。</b></p> <p><b>決議結果：全體出席董事同意通過。</b></p>
114.5.6	第13屆第5次	<p>1. 通過114年第1季財務報表。</p> <p>2. 通過金融機構辦理授信額度續約案。</p> <p>3. 通過對子公司銀行融資續約提供背書保證案。</p> <p>4. 通過新增對子公司向台新銀行融資提供背書保證案。</p> <p>5. 通過新增對子公司向新光銀行融資提供背書保證案。</p> <p>6. 通過本公司基層員工之定義。</p> <p>7. 通過捐贈財團法人金沙文教基金會。</p>

日期	次別	議案內容摘要
		8.通過重慶北路三段31-1號合建案。 獨立董事意見：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。
114.5.22	第13屆 第6次	1.通過盈餘轉增資發行新股案。 2.通過出售本公司台北市信義區永吉路168號1樓不動產交易案。 獨立董事意見：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。
114.8.5	第13屆 第7次	1.通過114年第2季財務報表。 2.通過對子公司銀行融資續約提供背書保證案。 3.審議通過2024年ESG永續報告書。 獨立董事意見：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。
114.11.6	第13屆 第8次	1.通過114年第3季財務報表。 2.通過元大銀行及中華票券授信額度續約案。 3.通過註銷部份對子公司背書保證金額。 4.通過對子公司銀行融資續約提供背書保證。 5.審核115年度稽核計畫。 6.晉升本公司開發部王欽慶協理為開發部副總，並辦理其薪資待遇調整案。 7.審議通過114年度經理人年終獎金發放案。 8.通過修訂永續發展實務守則。 9.通過本公司提升企業價值計畫。 10.審核通過天母天玉街案拆屋工程發包事宜。 11.通過本公司取得或處分有價證券追認案。 獨立董事意見：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。
115.3.3	第13屆 第9次	1.審議通過分派員工及董事酬勞發放案。 2.審議通過114年度營業報告書及財務報表。 3.審議通過114年度盈餘分配表。 4.審議通過115年度簽證會計師公費暨114年度簽證會計師獨立性及適任性評估案。 5.通過安永聯合會計師事務所及其關係企業非確信服務事先同之流程與一般政策暨非確信服務清單。 6.通過新光銀行授信額度續約案。

日期	次別	議案內容摘要
		7.通過長西101號案週轉金額度申請案。 8.通過修訂取得或處分資產處理程序。 9.通過修訂內部控制制度部份條文。 10.通過114年度內部控制聲明書。 11.通過召開115年股東常會召開日期為115年5月21日，訂定受理股東提案，期間為115年3月9日起至115年3月19日止(每日上午9:00~下午5:00);受理處所為本公司。 12.通過天母天玉街案工程預算書及工程發包價格。 13.通過本公司取得或處分有價證券追認案。 獨立董事意見：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：無。

#### 四、簽證會計師公費資訊

金額單位：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	張巧穎	114.1.1~114.12.31	1,560	250	1,770	
	王彥鈞	114.1.1~114.12.31				

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

(二) 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

公司如在最近二年度及其期後期間有更換會計師情形者：

本公司民國113年因會計師事務所依相關法令規定內部輪調而更換簽證會計師。

#### 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

董事、監察人、經理人及大股東股權變動情形

職 稱	姓 名	114 年度		當年度截至 3 月 31 日止	
		持有股數 增(減)數	質押股數 增(減)數	持有股數 增(減)數	質押股數 增(減)數
董 事	東台開發(股)公司	588,020	0	0	0
代表人	洪敏夫	247,698	0	0	0
董 事	財團法人金沙文教基金會	58,268			
代表人	洪憶菁	0	0	0	0
董 事	有力投資有限公司	611,524	0	0	0
代表人	林懿偉	237,921	0	0	0
董 事	宏鼎投資(股)公司	107,948	0	0	0
代表人	陳德峰	97,186	0	0	0
獨 董	顏國隆	0	0	0	0
獨 董	葛百鈴	0	0	0	0
獨 董	吳振榮	0	0	0	0
總經理	藍麗華	9,176	0	0	0
副 總	黃國金	524	0	0	0
財務主管	石淑瑛	0	0	0	0

(一) 股權移轉之相對人為關係人者：無。

(二) 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	
大虹投資(股) 代表人：賴每	21,949,435	9.29	0	0	0	0	無	無	
宜勝投資(股) 代表人：藍麗華	21,522,978	9.11	0	0	0	0	無	無	
宜富投資(股) 代表人：林懿偉	16,980,398	7.19	0	0	0	0	無	無	
有力投資有限公司 代表人：洪憶華	15,899,633	6.73	0	0	0	0	新旺投資(股)公司 新威投資(股)公司 東台開發(股)公司 金源營造(股)公司	董事長與該公司董事長為二親等	
新旺投資(股) 代表人：洪憶菁	15,680,901	6.64	0	0	0	0	有力投資有限公司 新威投資(股)公司 東台開發(股)公司 金源營造(股)公司	董事長與該公司董事長為二親等	
新威投資(股) 代表人：洪憶茹	15,610,366	6.61	0	0	0	0	有力投資有限公司 新旺投資(股)公司 東台開發(股)公司 金源營造(股)公司	董事長與該公司董事長為二親等	
東台開發(股) 代表人：洪敏夫	15,288,524	6.47	0	0	0	0	有力投資有限公司 新旺投資(股)公司 新威投資(股)公司 金源營造(股)公司	董事長與該公司董事長為二親等	
金讚商務開發(股) 代表人：鍾淑媛	13,650,453	5.78	0	0	0	0	無	無	
金源營造(股) 代表人：洪敏夫	9,477,708	4.01	0	0	0	0	有力投資有限公司 新旺投資(股)公司 新威投資(股)公司 東台開發(股)公司	董事長與該公司董事長為二親等	
洪敏夫	6,440,161	2.72	0	0	0	0	有力投資有限公司 新旺投資(股)公司 新威投資(股)公司 金源營造(股)公司	與該公司董事長為二親等	

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 單位：股；%

轉投資事業	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
金源營造(股)	249,929	99.9716%	0	0%	249,929	99.9716%

## 參、募資情形

### 一、公司資本及股份

#### (一) 股本來源

##### 1. 股份種類

股份種類	核定股份			備註
	已上櫃股份	未發行股份	合計	
記名普通股	236,118,280	63,881,720	300,000,000	-

總括申報制度相關資訊：無。

##### 2. 股本形成經過

年月	發行價格(元)	核定股本		實收股本		備註		
		股數(仟股)	金額(仟元)	股數(仟股)	金額(仟元)	股本來源	以現金以外之財產抵充股款者	其他
77.1	10	5,000	50,000	5,000	50,000	現金投資 50,000仟元	無	無
78.8	10	17,500	175,000	17,500	175,000	現金增資 125,000仟元	無	無
79.4	10	35,000	350,000	35,000	350,000	現金增資 175,000仟元	無	註1
80.3	10	70,000	700,000	45,000	450,000	現金增資 100,000仟元	無	註2
82.7	10	70,000	700,000	50,400	504,000	盈餘轉增資 54,000仟元	無	註3
83.7	10	70,000	700,000	55,440	554,400	盈餘轉增資 50,400仟元	無	註4
84.5	10	70,000	700,000	66,528	665,280	盈餘轉增資 110,880仟元	無	註5
85.6	10	70,000	700,000	70,000	700,000	盈餘轉增資 34,720仟元	無	註6
86.6	10	77,000	770,000	77,000	770,000	盈餘轉增資 70,000仟元	無	註7
87.8	10	107,000	1,070,000	84,700	847,000	盈餘轉增資 77,000仟元	無	註8
88.6	10	107,000	1,070,000	91,476	914,760	盈餘轉增資 67,760仟元	無	註9
89.7	10	107,000	1,070,000	96,965	969,646	盈餘轉增資 54,885.6仟元	無	註10
91.12	10	107,000	1,070,000	93,965	939,646	庫藏股註銷股本 30,000仟元	無	註11
93.7	10	107,000	1,070,000	98,663	986,628	盈餘轉增資 46,982.28仟元	無	註12

年月	發行價格(元)	核定股本		實收股本		備註		
		股數(仟股)	金額(仟元)	股數(仟股)	金額(仟元)	股本來源	以現金以外之財產抵充股款者	其他
99.6	10	107,000	1,070,000	106,556	1,065,558	盈餘轉增資 7,893.02仟元 資本公積轉增資 19,732.56仟元	無	註13
100.7	10	160,000	1,600,000	116,145	1,161,458	盈餘轉增資 95,900.24仟元	無	註14
101.7	10	160,000	1,600,000	133,567	1,335,677	盈餘轉增資 174,218.76仟元	無	註15
102.7	10	160,000	1,600,000	153,603	1,536,029	盈餘轉增資 200,351.57仟元	無	註16
104.6	10	200,000	2,000,000	176,643	1,766,433	盈餘轉增資 230,404.31仟元	無	註17
109.6	10	300,000	3,000,000	194,308	1,943,076	盈餘轉增資 176,643.30仟元	無	109.6.16 生效
110.8	10	300,000	3,000,000	207,909	2,079,091	盈餘轉增資 136,015.34仟元	無	110.8.16 生效
111.7	10	300,000	3,000,000	216,226	2,162,255	盈餘轉增資 54,056.38仟元 資本公積轉增資 29,107.28仟元	無	111.7.8 生效
113.7	10	300,000	3,000,000	227,037	2,270,368	盈餘轉增資 108,112.77仟元	無	113.7.22 生效
114.6	10	300,000	3,000,000	236,118	2,361,183	盈餘轉增資 90,814.73仟元	無	114.6.30 生效

註 1：經財政部證券管理委員會民國79年4月18日(79)台財證(一)第00786號函核准生效。

註 2：經財政部證券管理委員會民國80年3月28日(80)台財證(一)第00638號函核准生效。

註 3：經財政部證券管理委員會民國82年7月12日(82)台財證(一)第29757號函核准生效。

註 4：經財政部證券管理委員會民國83年7月12日(83)台財證(一)第31224號函核准生效。

註 5：經財政部證券管理委員會民國84年5月24日(84)台財證(一)第30861號函核准生效。

註 6：經財政部證券管理委員會民國85年6月28日(85)台財證(一)第39899號函核准生效。

註 7：經財政部證券管理委員會民國86年6月23日(86)台財證(一)第49758號函核准生效。

註 8：經財政部證券暨期貨管理委員會民國87年8月3日(87)台財證(一)第67108號函核准生效。

註 9：經財政部證券暨期貨管理委員會民國88年6月29日(88)台財證(一)第59256號函核准生效。

註 10：經財政部證券暨期貨管理委員會民國89年6月3日(89)台財證(一)第47982號函核准生效。

註 11：經財政部證券暨期貨管理委員會民國91年11月20日台財證三第0910163022號函核准暨經濟部經授商字第09101495190號函核准變更公司登記在案。

註 12：經行政院金融監督管理委員會證券期貨局93年7月6日證期一字第093129608號函核准生效。

註 13：經行政院金融監督管理委員會99年6月29日金管證發字第0990033431號函核准生效。

註 14：經行政院金融監督管理委員會100年7月13日金管證發字第1000032578號函核准生效。

註 15：經金融監督管理委員會101年7月26日金管證發字第1010033412號函核准生效。

註 16：經金融監督管理委員會102年7月30日金管證發字第1020029701號函核准生效。

註 17：經金融監督管理委員會104年6月22日金管證發字第1040023359號函核准生效。

## (二) 主要股東名單

主要股東名稱	股份	持有股數	持股比例
大虹投資股份有限公司 代表人：賴每		21,949,435	9.29
宜勝投資股份有限公司 代表人：藍麗華		21,522,978	9.11
宜富投資股份有限公司 代表人：林懿偉		16,980,398	7.19
有力投資有限公司 代表人：洪憶華		15,899,633	6.73
新旺投資股份有限公司 代表人：洪憶菁		15,680,901	6.64
新威投資股份有限公司 代表人：洪憶茹		15,610,366	6.61
東台開發股份有限公司 代表人：洪敏夫		15,288,524	6.47
金讚商務開發股份有限公司 代表人：鍾淑媛		13,650,453	5.78
金源營造股份有限公司 代表人：洪敏夫		9,477,708	4.01
洪敏夫		6,440,161	2.72
合 計		152,500,557	64.58

## (三) 公司股利政策及執行狀況

### 1. 公司股利政策：

本公司每年決算之當期淨利，應先彌補虧損，次提撥百分之十法定盈餘公積並依法令規定提列或迴轉特別盈餘公積後，其餘額加計上一年度累積未分配盈餘後，提撥百分之三十以上之股東股利，惟前述盈餘提供分派之比率及股東現金股利之比率，得視當年度實際獲利及資金狀況，經股東會決議調整之。

股東股利其中現金股利不得低於股利總數之百分之十，但現金股利每股若低於0.1元或當年度有重大資本支出規劃時，得改以股票股利發放。

如當年度獲利每股低於0.5元時，則前項股東股利得予保留。

如有前一年度累積或當年度發生但當期淨利不足提列之股東權益減項，應自前一年度累積未分配盈餘提列相同數額之特別盈餘公積，並於提撥供分派前先行扣除。

前述盈餘分派由董事會擬具議案，提請股東會決議後辦理之。

### 2. 本次股東會擬議股利分派之情形：

115年3月3日董事會決議通過，本公司114年度稅後淨損29,934,459元，擬不進行盈餘分配。

### 3. 預期本公司未來股利政策無重大變動。

(四) 本次股東會擬議之無償配股對公司營業績效及每股盈餘之影響

項 目		年 度	115 年度 (分配 114 年度盈餘)
期初實收資本額			2,361,182,800
本 年 度 配 股 配 息 情 形	每股現金股利		0
	盈餘轉增資每股配股數		0
	資本公積轉增資每股配股數		0
營 業 績 效 變 化 情 形	營業利益		無 公 開 財 務 預 測
	營業利益較去年同期增(減)比率		
	稅後純益		
	稅後純益較去年同期增(減)比率		
	每股盈餘		
	每股盈餘較去年同期增(減)比率		
擬 制 性 每 股 盈 餘 及 本 益 比	若盈餘轉增資全數 改配放現金股利	擬制每股盈餘	
		擬制年平均投資報酬率	
	若未辦理資本公積 轉增資	擬制每股盈餘	
		擬制年平均投資報酬率	
	若未辦理資本公積 且盈餘轉增資改以 現金股利發放	擬制每股盈餘	
		擬制年平均投資報酬率	

董事長：東台開發股份有限公司  
指派代表人：李毓夫



經理人：藍麗華



會計主管：石淑瑛



## (五) 員工、董事及監察人酬勞

### 1. 公司章程所載員工、董事及監察人酬勞之成數或範圍：

按本公司章程第廿五條所訂定，公司年度如有獲利，應按稅前淨利提撥員工酬勞不低於2%及提撥董監酬勞不高於2%，其發放員工酬勞對象得包括符合一定條件之從屬公司員工，員工酬勞數額中，應配發基層員工酬勞不低於30%。員工酬勞及董監酬勞分派，應提股東會報告。但公司尚有累積虧損時，應先預留彌補虧損數，再依前項比例提撥員工酬勞及董監酬勞。

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

本公司之估列員工、董事及監察人酬勞金額係以考量稅前淨利金額作為計算基礎，並將該預估金額分攤至營業費用及營業成本。於期後董事會決議之發放金額有重大變動時，該變動調整當年度費用。

### 3. 董事會通過分派酬勞情形：

(1) 分派員工現金酬勞0元、董事酬勞0元，與114年度財務報告認列員工酬勞及董事酬勞無差異。

(2) 分派員工股票紅利金額0元，占本期個體財務報告稅後純益及員工酬勞總額合計數之比例為0%。

### 4. 前一(113)年度分派員工酬勞金額2,488,140元及董監酬勞金額1,244,069元，與113年度財務報告認列金額無差異。

(六) 公司買回本公司股份情形：無。

## 二、公司債、特別股、海外存託憑證、員工認股權憑證、限制員工權利新股及併購(包括合併、收購及分割)之辦理情形

(一) 公司債辦理情形：無。

(二) 特別股辦理情形：無。

(三) 海外存託憑證辦理情形：無。

(四) 員工認股權憑證辦理情形：無。

(五) 限制員工權利新股辦理情形：無。

(六) 併購或受讓他公司股份發行新股辦理情形：無。

## 三、資金運用計畫執行情形

(一) 計畫內容：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畫效益尚未顯現者：無。

(二) 執行情形：不適用。

# 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) 委託營造廠商興建國民住宅及商業大樓出租、出售業務。
- (2) 國內外房屋租售之介紹。

#### 2. 營業比重

本公司以委託營造廠商興建國民住宅及商業大樓出租、出售為主，佐以發展相關業務為輔。

#### 3. 公司目前之商品項目及計畫開發新商品

目前之商品項目

- (1) 高級住宅大廈。
- (2) 金融商業大樓。

#### 4. 計畫開發之新產品

計畫未來仍以既有都更合建及市場基礎推出台北市精華地段及新北市都會區店面及集合住宅產品。

### (二) 產業概況

#### 1. 產業之現況及發展

2025年營建產業發展呈現挑戰與機會並存的局面。首先，在外部環境方面，地緣政治衝突與國際供應鏈持續動盪，使得鋼材、水泥等原物料價格維持高檔，加上能源成本上升，導致整體建築成本壓力不減。同時，台灣營建業長期面臨的勞動力不足問題未完全改善，高齡化及外籍勞工政策限制，使人力調度及工期管理仍具難度。

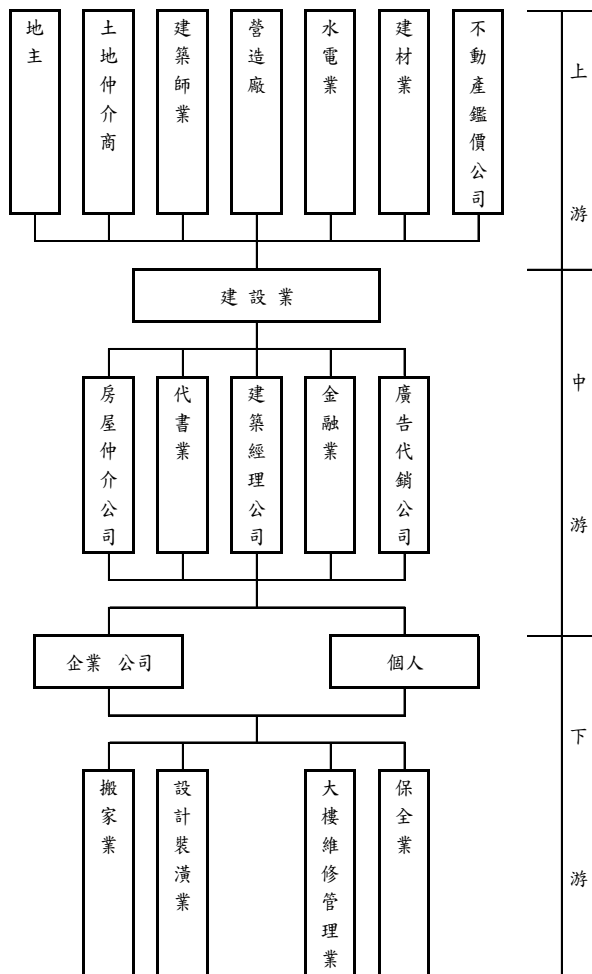
在政策面上，政府持續推動公共建設、軌道交通、都市更新與社會住宅，為產業注入穩定需求，也促使業者在品質與效率上持續精進。此外，ESG 與淨零碳排目標逐漸成為主流，營建業必須加速導入低碳建材、綠色設計、節能系統與廢棄物循環利用，並建立碳盤查與減排機制，以符合國際趨勢及監管要求，否則恐影響競爭力與標案資格。

另一方面，數位化與智慧化成為提升產業韌性的關鍵。建築資訊模型 ( BIM )、人工智慧 ( AI )、物聯網 ( IoT )、智慧工地管理系統等工具的普及，能協助業者在規劃設計、施工監控、安全管理及供應鏈協調上更精準，降低錯誤與延誤風險，並改善工安問題。部分領導型企業已透過數位轉型，逐步由傳統營造角色轉型為兼具整合設計、管理與永續解決方案的服務供應者。

展望未來，2025年營建產業雖仍受到成本壓力、景氣循環及房市政策影響，但隨著政策支持與市場對綠色、智慧建築需求的增加，產業具備長期成長潛力。唯有積極導入創新技術、強化永續治理，並解決人力及成本挑戰，營建業才能在轉型浪潮中把握新契機，邁向更具韌性與永續的發展方向。

## 2. 產業上、中、下游之關聯性

不動產投資開發及興建產銷過程中與眾多行業攸關，舉凡營造、建材、水電、廣告、金融、代書、裝潢及大樓管理維修等都有關連性。建設業扮演協調整合之地位，與其上下游相輔相成、相互依存。



### 3. 產品之發展趨勢

因不動產交易相關法令漸趨周全，以及土地取得日益困難，房屋建築業常以買斷土地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、土地信託、聯合開發、參與都市更新計劃、國宅獎助興建計劃及配合國有地釋出政策參與標購取得所需儲備土地等方式籌劃進行。並隨著購屋者對居住品質日漸重視，個案產品的規劃及空間的利用度已成為購屋者在選擇房屋時的重要考量，而且施工品質更是建立口碑的關鍵，客戶滿意度也成為衡量公司競爭力的重要指標，所以精緻化、實用性將是未來房屋產品的發展趨勢及競爭優勢。

### 4. 競爭情形

本公司專攻大台北市場，秉持地點佳與精緻造型兩大特色，加以推案策略運用得宜，過去雖處在台灣不動產市場景氣低迷持續十年以上，本公司仍保持獲利的紀錄，我們認為只有專業的經營團隊、財務結構佳、有能力取得優越地段土地的業者，才能倖存於台灣艱難的不動產市場環境。

#### (三) 技術及研發概況

1. 強化組織整體專業能力，提昇人力素質。
2. 研究新工法，提高營建品質及效率。
3. 具備服務熱忱，了解客戶需求，以滿足客戶居住品質。
4. 未來研發計畫及預計投入之研發費用：本公司主要係整合土地開發興建及提供房屋銷售，不適用研發投資。

#### (四) 長、短期業務發展計畫

以客戶、產品及市場等三方面來說未來短期及中、長期業務發展計畫：

業務發展	短期計劃	中、長期計劃
客戶面	◎ 提供客戶全方位資訊、技術及售後加值服務	◎ 努力降低生產成本，協助中、下游業者提昇競爭力，達到利潤分享的目的
產品面	◎ 持續產品品質提升的目標 ◎ 有效掌握工程進度	◎ 創新施工法，提高施工技術水準 ◎ 提升房屋規劃設計，以滿足客戶購屋的需求
市場面	◎ 持續大台北地區市場開發，掌握各區域市場潮流，擴大市場佔有率 ◎ 加強全套完整之服務，滿足購屋者需求	◎ 開發老舊社區，提升生活機能 ◎ 為提升競爭力及良好的企業形象，與客戶建立互信、互利的基礎上，建構緊密的售後服務管理機制

## 二、市場及產銷概況

### (一) 市場分析

#### 1. 主要商品之銷售地區

年度	個案名稱	用途	銷售地區
99	鼎極	住商	台北市重慶北路民生西路口
101	九鼎	住商	台北市延平北路二段甘谷街口
103	國硯	住商	台北市光復南路
106	三豐雙匯	住宅	新北市中和區景平路
	問鼎匯	住商	台北市延平北路南京西路口
	豐華匯	住商	台北市重慶北路二段
	第一匯	住商	台北市重慶北路三段
108	長安匯	住商	台北市長安西路 107 號
109	保生大帝紀念館	辦公	台北市重慶北路三段 138 號
110	雲極	住商	台北市民生西路 253 號
111-112	雲迪	住商	台北市歸綏街民樂街口
	三豐 AIT	住宅	台北市康寧路一段 175 巷
113	雲承	住商	台北市承德路三段 128 號
114	日麗	住商	台北市環山路二段 81 號

#### 2. 市場占有率

依據國泰房地產指數報告(114.01.01~114.12.31)之資料顯示，大台北地區 114年總推案金額6,346.6億元(包括預售屋及成屋)，依此推算本公司114年之市場佔有率為0.11%。

#### 3. 市場未來之供需狀況與成長性

##### (1) 供給面：

建造執照核發數量係房屋建築活動的領先指標，其變動狀況足以反映國內營建業未來景氣發展趨勢及房屋供給狀況。

從國土管理署核發的建築物建造執照數據（如下表）來看，114 年度建造執照核發件數及總樓地板面積雙雙下滑，主因係在高利率環境、信用管制政策延續及市場需求轉趨理性影響下，建商推案態度轉趨保守，並調整開發節奏與產品結構，致使核發件數及總樓地板面積減少。

台灣地區歷年核發建築物建造執照統計

單位：件、仟平方公尺

時間	總計		住宅		增減	成長率 %
	件數	總樓地板面積	戶數	總樓地板面積		
最近 12 年					樓地板面積	
民國 103 年	31,994	38,635	121,378	21,488	-1,125	-2.83
民國 104 年	27,643	32,596	103,755	17,395	-6,039	-15.63
民國 105 年	22,511	26,235	78,392	12,946	-6,361	-19.51
民國 106 年	25,035	29,884	91,253	15,056	3,649	13.91
民國 107 年	27,344	33,984	120,880	18,448	4,100	13.72
民國 108 年	27,143	36,928	147,798	21,737	2,944	8.66
民國 109 年	25,980	41,521	159,286	22,992	4,593	12.44
民國 110 年	26,089	43,425	165,651	24,647	1,904	4.59
民國 111 年	23,257	45,827	179,958	24,983	2,402	5.53
民國 112 年	18,542	37,443	145,553	19,341	-8,384	-18.29
民國 113 年	19,523	39,943	156,237	20,397	2,500	6.68
民國 114 年	17,919	32,975	138,245	17,797	-6,968	-17.44

資料來源：內政部國土管理署統計資料

## (2) 需求面：

依據中央銀行114年度統計，第4季底全國購置住宅貸款餘額約11兆577.852億元，較上季增加1.12%，較去年同期成長4.46%。這顯示近年來不動產市場價格持續上漲，購房所需貸款額度隨之提高，進而推升整體貸款餘額。

此外，國內仍維持相對寬鬆的利率環境，低成本資金有助於支撐不動產投資需求，同時提供住宅價格穩定的支撐力量。

一般購屋需求類型可概分自用型及投資型兩類。其中自用購屋需求係因人口增加，換屋移居或新購房屋所產生之購屋需求，受總人口數、總家庭戶數影響。投資型購屋需求可細分為二類，第一種係將房地產視為投資工具，遇有獲利空間時進場購屋做為中長期投資標的，享受租金或增值收入；第二種投機型需求發生於房地產景氣活絡時期短期持有，受國民所得及市場利率影響。

台灣最近五年度戶數及人口數

年	戶 數	人 口 數
110	9,006,580	23,375,314
111	9,089,450	23,264,640
112	9,240,823	23,420,442
113	9,487,480	23,400,220
114	9,851,532	23,299,132

資料來源：內政部戶政司；114/12/31

## 4. 競爭利基

本公司專注於台北市老舊社區之都市更新合作開發案，並與地主共享土地開發成果，其優點為(1)不需支付土地成本，減輕財務負擔。(2)降低銷售壓力，減少餘屋堆積。(3)利潤較自購地為佳。

本公司運用都市更新計劃改建老舊社區策略，在競爭激烈的大台北房地產市場中，走出獨到的路，故進可攻、退可守，於不景氣時立於不敗，俟景氣來臨時亦可創造更多利潤。

## 5. 發展遠景之有利、不利因素與因應對策

影響因素	利多因素	利空因素
經濟面	美國經濟景氣上升，增加就業，美國聯準會縮表及積極升息，目的是為了抑制通膨，維持金融環境穩定。	1. 變種病毒威脅擴大，影響全球經貿不確定性風險增加。 2. 俄烏戰爭影響全球經濟成長。
政治面	兩岸關係緊密，對中長期經濟發展具正面助益。	1. 國內政治動盪不安，有礙政經的穩定。 2. 兩岸緊張局勢加劇，損害經濟成長。 3. 俄烏戰爭致使原物料上漲更加劇烈。
市場面	1. 推合宜住宅帶動經濟成長動能。 2. 放寬陸資置產限制，可刺激房市。 3. 桃園航空城計畫將帶動房市動能。 4. 捷運三環三線將帶動新北市周邊房地產復甦。 5. 八大公辦都更招商，帶動經濟動能。 6. 中美貿易戰促使台商回流購地，帶動工業用地需求。	1. 提高豪宅貸款利率，致使抑制房價。 2. 央行要求各銀行加強房貸授信風險控管，避免投機客炒作房市，以抑制房價。 3. 蓋合宜住宅，擴大供給，抑制房價。 4. 政府擬推公辦都更及自蓋公共住宅，擴大供給，抑制房價。 5. 行政院通過房地合一稅2.0版，抑制預售屋炒作，致使銷售速度放緩。 6. 營建成本居高不下及缺工問題，提高建商成本。
資金面	1. 目前仍屬寬鬆金融政策，房價將可維持。 2. 台商資金回流投資房地產。	各銀行加強房貸授信風險控管，致使削弱購屋意願。
政策面	1. 政府預計4年內投入184.6億元，推動都市更新產業行動計畫。 2. 北市府推動新十大建設活絡整體經濟。 3. 加速老屋更新，有利建商整合開發。 4. 政府青年安心成家2.0方案，有利帶動首購置盤。	1. 調漲房屋稅、地價稅削弱購屋意願。 2. 實價登錄，避免炒作空間。 3. 落實居住正義防止炒作。 4. 容積移轉改革，建商成本提高。 5. 政府打房力道增強，加上限貸令，嚴控房貸，致使降低購屋意願。

### 因應對策

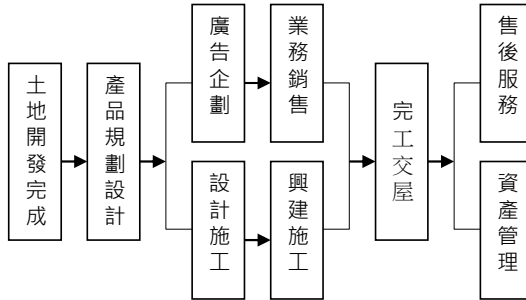
- A. 推案前審慎評估該地區之市場供需狀況，以規劃個案之設計及銷售策略。
- B. 避開重案量地區或搶先重案地區推案。
- C. 研究有特色之產品，區隔市場。
- D. 充分掌握時機，配合政府各項優惠措施。
- E. 從進料到施工過程嚴格控制工程品質及安全，以加強掌握外包營造工程之施工品質。
- F. 以共享利潤的合建計畫，降低土地成本並取得地段佳之興建用地。
- G. 老舊社區改建、都市更新計畫、農地釋出政策，取得較低成本之土地來源。

## (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

- A. 住宅大樓：高級住宅大廈、公寓。
- B. 商用大樓：綜合性商業大樓、辦公大樓。
- C. 住商混合大樓：住家、店舖。

### 2. 產製過程



## (三) 主要原料之供應狀況

本公司主要原料為土地、營造工程兩類，供應來源穩定。

### 1. 土地：

- (1) 選擇區位：以台北市為核心，大台北都會區及副都心為輔。
- (2) 規劃產品：以集合住宅住商大樓、辦公大樓為主。
- (3) 取得方式：自地自建、合建分屋、共同投資興建。
- (4) 地段選擇：
  - A. 有連外道路可成為都市移動軸心之優越地點。
  - B. 新重劃區。
  - C. 交通便捷之地點。
  - D. 有良好生活機能的地區。
  - E. 有優良景觀視野之地區。

### 2. 營建工程：

本公司為提供消費者完整全套之服務，貫徹產銷一元化，因此轉投資金源營造股份有限公司來掌握工程進度，並掌控全程營運進度及確保施工品質之良好。

## (四) 最近二年度任一年度中曾占進銷貨總額10%以上之進銷貨客戶名單

## 1. 進貨供應商名單

單位：新台幣仟元

項目	113 年度				114 年度			
	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
1	A	171,099	18.17	無	H	135,920	11.68	無
2	B	94,545	10.04	無	I	96,602	8.30	無
3	C	92,925	9.87	無	J	94,279	8.10	無
4	D	72,708	7.72	無	K	84,162	7.23	無
5	E	44,490	4.72	無	L	80,535	6.92	無
6	F	30,518	3.24	無	M	55,623	4.78	無
7	G	26,884	2.85	無	N	42,618	3.66	無
8	其他	408,553	43.39	無	其他	574,189	49.33	無
	進貨 淨額	941,722	100		進貨 淨額	1,163,928	100	

## 2. 銷貨客戶名單

單位：新台幣仟元

項目	113 年度				114 年度			
	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
1	A	679,156	99.16	無	G	3,748	64.80	無
2	B	3,749	0.55	無	H	1,143	19.80	無
3	C	1,143	0.17	無	I	417	7.20	無
4	D	417	0.06	無	J	251	4.30	無
5	E	251	0.04	無	K	63	1.10	無
6	F	62	0.01	無	L	63	1.10	無
7	其他	158	0.01	無	其他	95	1.70	無
	銷貨 淨額	684,936	100		銷貨 淨額	5,780	100	

### 三、從業員工資訊

最近二年度及截至年報刊印日止從業員工資料

115年3月31日

年 度		113 年度	114 年度	當年度截至 115 年 3 月 31 日
員 工 人 數	職 員	48	48	47
	技 術 員	0	0	0
	其 他	0	0	0
	合 計	48	48	47
平 均 年 齡		48.4	48.8	48.8
平 均 服 務 年 資		8.9	8.4	8.7
學 歷 分 布 比 率	碩 士	6.3%	6.2%	6.4%
	大 專	79.1%	81.3%	80.8%
	高 中	14.6%	12.5%	12.8%

#### 四、環保支出資訊

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

無。

(二) 未來因應對策及可能之支出：

本公司所營事業，尚無環境污染問題，故迄今無因污染環境而遭受之損失；預計未來亦無重大環保資本支出。

(三) RoHS相關資訊：本公司不適用有關因應歐盟有害物質限用指令之規定。

#### 五、勞資關係

(一) 各項員工福利措施、進修、訓練、退休制度與其實施情形，以及勞資間之協議與各項員工權益維護措施情形：

1. 員工福利措施：

(1) 員工自進公司日起即加入勞保，並依政府規定，所有員工及眷屬均加入健保，以及投保員工個人傷害保險。

(2) 提供各項福利如下：

員工結婚禮金、喪葬慰問金、殘廢補助、生育補助、員工父母、子女喪葬慰問金、員工子女結婚禮金。

(3) 制服：不定期製作西裝制服。

(4) 年終獎金每年春節發放(視當年公司營運狀況及員工績效發放)。

(5) 員工酬勞：依公司章程規定提撥及發放員工酬勞。

2. 員工進修及訓練情形：

姓名	日期	主辦單位	課程名稱	時間
邱垂義 黃國金 石淑瑛 劉昏定 潘炳宏 蔡沛妤	2/18 4/15 5/13	競爭力企業 管理顧問有 限公司	編製2025ESG永續報告書研討會	3小時
石淑瑛 莊慧玲	3/4	OTC	公司治理評鑑宣導會	4小時
林嘉彥	3/10	財團法人台 灣金融研訓 院	上市上櫃公司資通安全管控指引 說明E-Co	1.5小時
劉昏定	4/21	中華民國內 部稽核協會	建立穩定健全勞資關係基礎-勞動 契約、工作規則及各種人資管理辦 法撰擬重點	6小時
	6/27	台北市政府 勞動局	114年度職場性騷擾防治法令宣 導會	3小時
	9/18	中華民國內 部稽核協會	資金貸、背書保證及取得或處分資 產規定與實務解析	6小時
石淑瑛 劉昏定	7/7	台北市政府	1. 氣候變遷基礎知識與國際趨勢 2. 氣候風險識別與評估 3. 企業溫室氣體盤查實務說明	3小時
李典協	7/23	內政部建築 研究所	綠建築專業研習課程	6小時
工務部所 有同仁	5/21 6/18 7/2	公司外聘講 師	鋼構焊接及逆打相關工法觀念	4.5小時
黃國金 王欽慶 林嘉彥 杜昇勳 朱博文	8/22	台北市不動 產開發商業 同業公會	都市更新的墊腳石-權變估價	2.5小時
李典協 黃國金 王欽慶 林嘉彥 杜昇勳 王金秀	9/4-9/5		114年度台北市都市及建築法令 說明會	6小時

姓名	日期	主辦單位	課程名稱	時間
黃國金 曾顯雅 李典協 杜昇勳 陳思廷 王金秀	9/19	台北市不動 產開發商業 同業公會	預售屋買賣交易法制與實務	3小時
	9/30		近期建築開發相關法規	3小時
莊慧玲	10/27	OTC	114年度IFRS永續揭露準則宣導會	3小時
石淑瑛 莊慧玲	10/30	OTC	上興櫃公司應辦理事項宣導說明會	3小時
石淑瑛 劉昏定	12/15	OTC	115年度ESG評鑑宣導會	4小時

### 3. 退休制度：

本公司已依「勞基法」規定訂定「員工退休辦法」，自民國82年1月起，每月按薪資總額之4%提撥「退休金準備」，94年7月1日起新制實施後，並依員工意願同意新制者，由公司另行提撥6%至勞保局員工之個人帳戶。

114年度提撥舊制退休金之認列金額為新台幣312,873元；114年提繳新制退休金之認列金額為新台幣976,431元。

員工退休條件如下：

- 一、任職滿十五年且年滿五十五歲者，或任職滿二十五年以上者。
- 二、年滿六十五歲者；但經公司同意留任者，得繼續服務，最長以十年為限。
- 三、心神喪失或身體殘廢致不堪勝任工作者。

員工申請退休，應於預定退休日前一個月提出申請，並經公司負責人核准後，始得正式退休。

### 4. 員工行為與倫理守則：

本公司全體員工均必須遵守法令規章及公司內部控制制度相關規定，並堅守個人誠信及社會道德標準，以維護公司資產、權益及形象。公司經營階層必須建立重視道德誠信從業行為之良好典範，在董事會之監督下，負責向主管機關及投資大眾揭露完整、公允之財務資訊；全體員工應遵守：(1) 保護機密資訊(2) 禁止圖利私利(3) 不得索取不正當利益(4) 嚴禁內線交易及(5) 公平交易規範。

## 5. 工作環境及員工人身安全保護措施：

本公司致力於提供員工一個安全、健康、舒適的工作環境，並為全體員工投保個人傷害保險及提供健康檢查等，預防職業傷害與疾病，以維護員工身心健康，本公司的環境保護、安全與衛生管理之運作說明如下：

### ○ 環境保護

本公司經營不動產投資及住商大樓興建業務，向來重視環境保護，近年來產品的研發設計均朝綠能環保的方向努力，如採用Low-e玻璃、環保漆、省電燈具、氣密窗、空地綠化、空中花園及雨水回收利用等。

舉凡基地週遭的綠化清潔、水土保持、垃圾污染減量、空污及噪音的降低及節能減碳等均列為工地安衛檢查之重點，並督促各協力廠商共同遵行。推動e化，減少文件用紙數量或廢紙反面再利用，持續宣導員工省水、省電、垃圾分類及減量之遵行。

### ○ 安全與衛生

本公司已訂有「勞工安全衛生工作守則」，擬定災害防止、搶救注意事項及事故職災通報程序，明確規範本公司各級人員事前及事後因應重大事件如天災、重大傷害等重大突發狀況之應負責任及任務內容。

為維護員工安全及推廣安全衛生業務，本公司編制甲種職業安全衛生業務主管人員。

工地設有工地主任，安衛檢查人員隨時注意工地安全維護，並遵守安全衛生相關法令，定期檢測設備狀況，按時申報年度消防設備安全檢查報告。另除為員工投保勞工保險及全民健康保險外，並為員工投保個人傷害險、醫療險。

## 6. 勞資間之協議與各項員工權益維護措施情形：

本公司與員工之勞資關係一向和諧，截至目前為止，未發生任何因勞資爭議而致使公司蒙受損失，亦無須認列相關潛在負債。未來，公司將持續維護良好的勞資互動機制，並定期檢視及精進各項人力資源政策與福利制度，以確保員工權益、提升工作滿意度，並強化企業永續發展之整體競爭力。

### (二) 最近年度及截至年報刊印日止，因勞資糾紛所遭受之損失：

本公司因勞資關係和諧，故最近年度並無因勞資糾紛遭受損失，估計未來亦不致有重大勞資糾紛及因勞資糾紛所發生之損失。

### (三) 本公司網站設有利害關係人專區。

## 六、資通安全管理

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

1. 資通安全風險管理架構：

本公司資訊安全之權責單位為管理部，負責規劃、執行及推動資訊安全管理事項，並推展資訊安全意識。

本公司稽核室為資訊安全監理之查核單位，若查核發現缺失，旋即要求受查單位提出相關改善計畫並呈報董事會，且定期追蹤改善成效，以降低內部資安風險。

2. 資通安全政策：

- (1) 維持各資訊系統永續運作。
- (2) 防止駭客、各種病毒入侵及破壞。
- (3) 防止人為意圖不當及不法使用。
- (4) 防止機密資料外洩。
- (5) 避免人為疏失意外。
- (6) 維護實體環境安全。

3. 具體管理方案：

(1) 電腦設備安全管理

電腦設備由專屬資訊廠商定期維護，確保電腦設備運作順暢。

(2) 網路安全管理

同仁終端電腦設備內均安有防護軟體，病毒碼採自動更新方式，確保能阻擋最新型病毒，同時可偵測、防止具有潛在威脅性的系統執行檔之安裝行為。

(3) 確保系統永續運作

A. 系統備份：建置備份系統，採取每日備份機制，以確保系統與資料的安全。

B. 定期演練系統復原：選定還原日期基準點後，由備份媒體回存於系統主機，再由使用單位確認回復資料的正確性，確保備份媒體的正確性與有效性。

(4) 資安宣導與教育訓練：

A. 提醒宣導：要求同仁定期更換系統密碼，以維護帳號安全。

B. 資安宣導：提供資訊安全實例文件給同仁參考。

4. 投入資通安全管理之資源：

本公司每年定期更新防護軟體及專業資訊廠商定期維護系統、電腦設備，未來將更新過時的作業系統，以利防止軟體產生的漏洞，有效確保資訊安全。

(二) 最近年度及截至年報刊印日止，因重大資通安全事件所遭受之損失、可能影響及因應措施：

本公司114年度及截至年報刊印日止，未有因重大資通安全事件所遭受之損失發生。

因應措施：不適用。

七、重要契約：（仍有效存續及最近年度到期之重要契約）

契約性質	當事人	契約起訖日期	主要內容	限制條款
工程合約	金源營造(股)	111.3.16-開工日起 950日完工	台北市「保生大帝紀念館」營造工程承攬合約	無
		111.8.11-開工日起 1,840日完工	台北市「雲極案」營造工程承攬合約	無
		111.8.11-開工日起 1,460日完工	台北市「雲迪」營造工程承攬合約	無
		111.11.11-開工日起 1,840日完工	台北市「三豐 AIT」營造工程承攬合約	無
		112.5.8-開工日起 1,840日完工	台北市「雲都」營造工程承攬合約	無
		113.3.25-開工日起 970日完工	台北市「南昌路」營造工程承攬合約	無
		113.7.10-開工日起 1,840日完工	台北市「雲承」營造工程承攬合約	無
		113.12.26-開工日起 1,120日完工	台北市「日麗」營造工程承攬合約	無
合作興建契約	陳○華等 64 人	103.6.17-合建交屋完成日	合作興建「雲極」	無
	陳○奎等 21 人	108.7.27-合建交屋完成日	合作興建「雲迪」	無
	陳○臻等 13 人	109.1.6-合建交屋完成日	合作興建「南昌路一段 16 號案」	無
	孫○君等 21 人	108.9.12-合建交屋完成日	合作興建「三豐 AIT」	無
	蔡○峰等 14 人	108.8.25-合建交屋完成日	合作興建「天母天玉街案」	無
	蘇○森等 83 人	95.10.21-合建交屋完成日	合作興建「雲都」	無
	陳○蓉等 22 人	98.9.14-合建交屋完成日	合作興建「長安西路案」	無
	李○煌等 6 人	107.8.3-合建交屋完成日	合作興建「雲承」	無
	陳○名等 32 人	108.5.13-合建交屋完成日	合作興建「長安西路 101 號案」	無
	駱○益等 18 人	106.10.20-合建交屋完成日	合作興建「太原路 154 號案」	無
	周○琴等 20 人	108.11.8-合建交屋完成日	合作興建「甘州街案」	無
	趙○珮等 49 人	107.8.2-合建交屋完成日	合作興建「昌吉街案」	無
	蔡○雄等 23 人	110.3.5-合建交屋完成日	合作興建「重北三段 31-1 號案」	無
	何○杉等 10 人	106.5.8-合建交屋完成日	合作興建「延平北三段 49-59 號案」	無
張○容等 14 人	111.3.16-合建交屋完成日	合作興建「南京華亭案」	無	

## 伍、財務狀況及財務績效之檢討分析與風險事項

### 一、財務狀況

財務狀況比較分析表

單位：新台幣仟元

項目 \ 年度	114 年度	113 年度	差 異	
			金 額	%
流 動 資 產	\$5,449,361	\$4,701,905	\$747,456	15.90
透過其他綜合損益 按公允價值衡量之 金融資產－非流動	928,405	899,691	28,714	3.19
不 動 產、廠 房 及 設 備	42,556	43,086	(530)	(1.23)
投 資 性 不 動 產	287,149	288,727	(1,578)	(0.55)
無 形 資 產	289	506	(217)	(42.89)
其他非流動資產	32,883	29,104	3,779	12.98
資 產 總 額	6,740,643	5,963,019	777,624	13.04
流 動 負 債	3,612,745	2,855,429	757,316	26.52
其他非流動負債	4,446	4,408	38	0.86
負 債 總 額	3,617,191	2,859,837	757,354	26.48
股 本	2,361,183	2,270,368	90,815	4.00
資 本 公 積	1,346	1,346	0	0.00
保 留 盈 餘	424,670	482,687	(58,017)	(12.02)
庫 藏 股 票	(23,395)	(23,395)	0	0.00
其 他 權 益	359,650	372,173	(12,523)	(3.36)
非 控 制 權 益	(2)	3	(5)	(166.67)
權 益 總 額	3,123,452	3,103,182	20,270	0.65
前後期差異達 20%以上及變動金額達 10,000 仟元者，說明如下： 流動負債及負債總額增加，主要係因本公司開發案持續投入在建工程成本，增加建築融 資需求，致使短期借款相應上升所致。				

## 二、財務績效

### 經營結果比較分析表

單位：新台幣仟元

科 目	114 年度 金 額	113 年度 金 額	增減金額	變動比例 %
營業收入淨額	\$5,780	\$684,936	\$(679,156)	(99.16)
營業成本	1,610	522,184	(520,574)	(99.69)
營業毛利	4,170	162,752	(158,582)	(97.44)
營業費用	66,619	67,186	(567)	(0.84)
營業損益	(62,449)	95,566	(158,015)	(165.35)
營業外收入及支出	32,510	25,085	7,425	29.60
本期稅前淨(損)利	(29,939)	120,651	(150,590)	(124.81)
所得稅(費用)利益	0	(35,816)	35,816	(100.00)
本期損益	(29,939)	84,835	(114,774)	(135.29)
本期其他綜合損益	50,209	134,668	(84,459)	(62.72)
本期綜合損益總額	20,270	219,503	(199,233)	(90.77)

註1. 增減比例變動分析說明：

- 營業收入、營業毛利、營業損益及本期損益減少，主係去年同期保生大帝紀念館完工交屋認列收入及相關成本，本期沒有建案完工交屋認列收入，僅認列租賃收入所致。
- 其他綜損益減少，本期股票投資未實現損益調整減少所致。

註2. 公司主要營業內容改變之原因：不適用。

註3. 預期未來一年銷售數量及其依據與公司預期銷售數量得以持續成長或衰退之主要影響因素：

- 位於重慶北路三段138號之「保生大帝紀念館」案，基地108.6坪，規劃社教設施大樓，銷售率100%，已於113年底交屋完成。
- 位於民生西路及重慶北路附近，鄰近寧夏夜市商圈之「雲極」案，基地668.83坪，規劃一般店舖5戶、住宅207戶，預期115年底銷售率達100%。
- 位於歸綏街及民樂街口之「雲迪」案，基地346.67坪，規劃一般店舖8戶、住宅104戶，銷售率100%。
- 位於內湖區康寧路一段175巷之「三豐AIT」案，基地215.03坪，規劃一般店舖1戶、住宅36戶，預期115年底銷售率可達100%。
- 位於大同區承德路三段之「雲承」案，基地188.46坪，規劃一般店舖3戶、住宅40戶，銷售率已達100%。
- 位於內湖區環山路二段81號「日麗」案，基地269.53坪，規劃1樓一般店舖1戶、住宅41戶，於114年上半年推案，預期115年底銷售率達100%。
- 115年度預期銷售數量，係預期營建業景氣量縮之情形下所估列。

### 三、現金流量

現金流量分析表

單位：新台幣仟元

期初現金 餘額	預計全年來自營業 活動淨現金流量	預計全年 現金流出量	現金剩餘 (不足)數額	現金不足額之補救措施	
				投資計劃	理財計劃
110,002	1,858,000	(1,512,900)	455,102	-	-
<p>1. 本年度現金流量變動情形分析：</p> <p>(1) 營業活動：現金流出金額較去年增加115,634仟元，變動比率為16.45%。</p> <p>(2) 投資活動：現金流入金額較去年增加10,923仟元，變動比率為85.68%。</p> <p>(3) 籌資活動：現金流入金額較去年減少75,258仟元，變動比率為12.38%。</p> <p>營業活動變動主要係本期投入工程款及合建案開發成本較去年同期增加；投資活動變動主要係本期收取股利增加致使投資產生現金流入較去年同期增加；籌資活動變動主要係本期銀行借款較去年同期減少，使得籌資活動之現金流入較去年同期減少。</p> <p>2. 預計現金不足額之補救措施及流動性分析：不適用。</p> <p>3. 未來一年現金流動性分析：</p> <p>(1) 預計再購買土地，推動新案。</p> <p>(2) 投資活動及融資活動：預計融資購置土地及支付工程款。</p>					

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、改善計畫及未來一年投資計畫：無。

六、最近年度及截至年報刊印日止風險事項及評估

(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：

本公司之短期借款係屬“基準利率”加上“固定加碼”計息之債務，目前金融機構之基準利率變動不大，且本公司為各金融機構爭取往來之客戶，借款利率並未明顯上升。另本公司無外幣資產，匯率變動對本公司損益無影響。而國內通貨膨脹情形尚稱溫和，本公司損益受其影響之程度亦不甚明顯。

(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：

本公司致力於本業之發展，並未從事於高風險、高槓桿投資、資金貸與他人、背書保證及衍生性商品交易。

(三) 未來研發計畫及預計投入之研發費用：

本公司並無設立專責之研究發展部門，僅設有開發部負責市場資訊之蒐集及統合建築產品之規劃及設計等。由於建設業不若一般製造業或高科技產業需有新產品之研發與設計，故本公司並無相關之研發費用。

(四) 國內外重要政策及法律變動對公司財務業務之影響及因應措施：

本公司平時對國內外政經情勢發展及法律變動保持高度之注意，並具妥善之因應能力，一向遵守政府相關法令，秉持穩健經營的原則，以維持永續之發展。最近年度國內外重要政策及法律變動，並未對本公司財務業務產生重大影響。

(五) 科技改變(包括資通安全風險)及產業變化對公司財務業務之影響及因應措施：

為因應科技及產業改變，本公司隨時掌握市場變化，積極經由各種方式獲取產業資訊訊息，用於擴展業務，目前本公司尚無因科技改變或產業變化而對公司財務業務產生重大影響之情事。

(六) 企業形象改變對公司危機管理之影響及因應措施：

本公司於79年4月公開發行，並於87年12月上櫃掛牌，秉持「誠信、品質、服務」的經營理念，塑造優質的企業形象，本公司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：無此情形。

(八) 擴充廠房之預期效益、可能風險及因應措施：無此情形。

(九) 進貨或銷貨集中所面臨之風險及因應措施：

由於產業特性，及為控制新建個案品質水準，本公司之建築工程委由關係企業承造，其施工技術水準及財務狀況良好，故本公司僅需透過加強對其營建品質控管，即可避免進貨集中之風險。另除向一般地主購買土地外，亦透過與地主合建分房等方式取得營建用地，因此土地取得交易對象均屬特定且多為不同，應無產生進貨風險之情事。此外，本公司建案之銷售對象為一般社會大眾，故並無銷貨集中之問題。

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

(十一) 經營權之改變對公司之影響、風險及因應措施：無此情形。

(十二) 訴訟或非訟事件

1. 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：無此情形。
2. 公司董事、監察人、總經理、實質負責人、持股比例10%以上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：無此情形。

(十三) 其他重要風險及因應措施：

1. 風險管理政策：

本公司已制定各部門風險控管作業，並定期提報董事會。

2. 風險管理之組織架構：

本公司每一層級或部門均負有風險責任，一旦發現狀況不對，應迅速向稽核室或高階管理階層通報，並及早尋求解決方案，決策者亦應於最短時間內採取行動。

本公司風險管理之組織架構如下：

組織名稱	權責範圍
董事會	確保風險管理機制之有效運作及資源配置
高階管理階層	執行董事會風險管理決策 協調跨部門之風險管理事務
稽核室	進行日常風險管理作業查核 監督風險管理活動，並向董事會及監察人提報執行情形
其他各部門	執行日常風險管理作業

3. 流動性風險管理及信用風險管理請參考「最近期財務報表」。

4. 適用金融商品（含衍生性金融商品）之避險性交易種類、目標、方法、成效與會計處理之揭露：

本公司未從事衍生性商品交易，亦未採用避險會計，故不適用。

5. 資通安全風險：

(1) 資通安全架構及政策：本公司對於資通安全風險管理甚為重視，為確保營運及顧客資通安全，於96年訂定電腦化資訊系統作業之內部控制作業程序，並定期評估。

(2) 具體管理方案：內部稽核每年1次查核，針對資通安全、組織及權責、資產分類控制、人員管理及教育訓練、電腦系統安全管理、網路安全管理等進行查核，以確保公司業務永續運作。

七、其他重要事項：無。

## 陸、特別記載事項

### 一、關係企業相關資料

#### (一) 關係企業合併營業報告書

##### 1. 關係企業組織圖

<u>關係企業名稱</u>	<u>持股或出資比率</u>
控制公司與從屬公司 金源營造股份有限公司(註)	99.9716%
相互投資公司 金源營造股份有限公司	4.01%
從屬公司與從屬公司 無	
註：	
<u>相同執行股東 / 董事</u>	<u>持股或出資比率</u>
洪敏夫(三豐建設法人代表)	99.9716%

##### 2. 關係企業基本資料

單位：新台幣仟元

企業名稱	設立日期	地 址	實 收 資 本 額	主要營業或生產項目
控制公司： 三豐建設(股)	77.01.21	台北市中山區長 安東路2段173 號7樓	2,361,183	委託營造廠商興建國民 住宅及商業大樓出租出 售業務
從屬公司： 金源營造(股)	69.09.03	台北市中山區長 安東路2段173 號7樓	250,000	土木工程承攬業務

3. 推定為有控制與從屬關係之推定原因與人員相關資料：無

4. 整體關係企業經營業務所涵蓋之行業

(1) 營建業。

(2) 三豐建設(股)公司之建築工程大部份委由金源營造(股)公司興建。

## 5. 各關係企業董事、監察人及總經理資料

115年3月23日

企業名稱	職稱	姓名	就任日期	任期	持有股份	
					股數	持股比例
控制公司：						
三豐建設(股)公司	董事長	東台開發股份有限公司 代表人：洪敏夫	113.05.23	3年	15,288,524	6.47%
	董事	財團法人金沙文教基金會 代表人：洪憶菁	113.05.23	3年	1,514,979	0.64%
	董事	有力投資有限公司 代表人：林懿偉	113.05.23	3年	15,899,633	6.73%
	董事	宏鼎投資股份有限公司 代表人：陳德峰	113.05.23	3年	2,806,666	1.18%
	獨立董事	顏國隆	113.05.23	3年	0	0%
	獨立董事	葛百鈴	113.05.23	3年	0	0%
	獨立董事	吳振祭	113.05.23	3年	0	0%
從屬公司：						
金源營造(股)公司	董事長	洪敏夫(代表三豐建設股份有限公司)	111.04.28	3年	249,929	99.9716%
	董事	林懿偉(代表三豐建設股份有限公司)	111.04.28	3年	249,929	99.9716%
	董事	莊育德(代表三豐建設股份有限公司)	111.04.28	3年	249,929	99.9716%
	監察人	柯年秋	112.09.05	3年	0	0

## 6. 關係企業營運概況(個體財務資訊)

單位：新台幣仟元

企業名稱	資本額	資產總額	負債總額	淨值	營業收入	營業損益	本期損益 (稅後)	每股盈餘 (元)(稅後)
三豐建設股份有限公司	2,361,183	7,530,182	4,406,728	3,123,454	5,900	(49,527)	(29,934)	(0.13)
金源營造股份有限公司	250,000	1,390,677	1,138,906	251,771	1,025,445	(150)	(3,039)	(12.16)

### (二) 關係企業合併財務報表

本公司不另行編製關係企業合併財務報表，僅出具聲明書（請參閱第 79 頁），另母子公司合併財務報表，請參閱公開資訊觀測站查詢財務報表。

### (三) 關係企業關係報告書

未有需編製關係報告書之情事。

## 聲 明 書

本公司民國114年度(自民國114年1月1日至12月31日止)依「關係企業合併營業報告書關係企業合併財務報表及關係報告書編製準則」應納入編製關係企業合併財務報表之公司與依國際財務報導準則第10號應納入編製母子公司合併財務報表之公司均相同，且關係企業合併財務報表所應揭露相關資訊於前揭母子公司合併財務報表中均已揭露，爰不再另行編製關係企業合併財務報表。

特此聲明

公司名稱：三豐建設股份有限公司



董 事 長：東台開發股份有限公司

指派代表人：洪敏夫



中華民國 115 年 3 月 3 日

二、最近年度及截至年報刊印日止，私募有價證券辦理情形：無此情形。

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

四、其他必要補充說明事項：無此情形。

三豐建設股份有限公司



董事長：東台開發股份有限公司



代表人：洪敏夫

