



將捷股份有限公司
Fabulous Global Holding Co., Ltd.

股票代碼：7798

將捷股份有限公司

113年度年報

查詢網址：<https://mops.twse.com.tw/> (公開資訊觀測站)

公司網址：<https://www.fabulousgroup.com.tw/>

刊印日期：中華民國 114 年 4 月 30 日 刊印

一、本公司發言人、代理發言人姓名、職稱、連絡電話及電子郵件信箱

發言人

姓 名：江朝川
職 稱：財務長
電 話：(02)2536-2666
電子郵件信箱：irsm@fabulousgroup.com.tw

代理發言人

姓 名：林雨柔
職 稱：專案襄理
電 話：(02)2536-2666
電子郵件信箱：irsm@fabulousgroup.com.tw

二、總公司

總 公 司：臺北市中山區松江路 126 號 17 樓
電 話：(02) 2536-2666

三、股票過戶機構

名 稱：福邦證券股份有限公司服務代理部
地 址：臺北市中正區忠孝西路一段 6 號 6 樓
網 址：<https://www.gfortune.com.tw>
電 話：(02)2371-1658

四、最近年度財務報告簽證會計師

會計師姓名：寇惠植會計師、郭欣頤會計師
事務所名稱：安侯建業聯合會計師事務所
地 址：台北市信義區信義路五段 7 號 68 樓
網 址：<https://www.kpmg.com.tw>
電 話：(02)8101-6666

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、本公司網址：<https://www.fabulousgroup.com.tw/>

目 錄

壹、致股東報告書.....	1
一、113 年度營業結果.....	1
二、114 年營業計畫概要.....	2
三、未來公司發展策略、受到外部競爭環境、法規環境及總體經營環境之影響	3
貳、公司治理報告.....	5
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.....	5
二、最近年度支付董事、監察人、總經理及副總經理之酬金.....	17
三、公司治理運作情形.....	24
四、會計師公費資訊.....	40
五、更換會計師資訊.....	41
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.....	41
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.....	41
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.....	42
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，並合併計算持股比例.....	44
參、募資情形.....	45
一、股本來源：	45
二、主要股東名單.....	45
三、公司股利政策及執行狀況.....	46
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	46
五、員工酬勞、董事及監察人酬勞.....	46
六、公司買回本公司股份情形.....	47
七、公司債辦理情形.....	47
八、特別股辦理情形.....	47
九、海外存託憑證辦理情形.....	47
十、員工認股權憑證辦理情形.....	48
十一、限制員工權利新股辦理情形.....	50
十二、併購或受讓他公司股份發行新股辦理情形.....	50
十三、資金運用計畫執行情形.....	50

肆、營運概況.....	51
一、業務內容.....	51
二、市場及產銷概況.....	64
三、從業員工人數、平均服務年資、平均年齡及學歷分布比率.....	70
四、環保支出資訊.....	70
五、勞資關係.....	72
六、資通安全管理.....	76
七、重要契約.....	77
伍、財務狀況及經營結果之檢討分析與風險事項	78
一、財務狀況.....	78
二、財務績效.....	78
三、現金流量.....	78
四、最近年度重大資本支出對財務業務之影響.....	79
五、最近年度轉投資政策其獲利主因改善計畫及未來一年投資計畫.....	79
六、風險管理應分析評估事項.....	81
七、其他重要事項.....	85
陸、特別記載事項.....	86
一、關係企業相關資料.....	86
二、最近年度及截至年報刊印日止，私募有價證券辦理情形.....	86
三、其他必要補充說明事項.....	86
四、最近年度及截至年報刊印日止，如發生本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，亦應逐項載明	86

壹、致股東報告書

一、113年度營業結果

(一) 營業計畫實施成果

113年公司營運上受到重大的挑戰，主要係持續受到「俄烏戰爭」及「以巴衝突」影響，全球經濟深受衝擊，導致全球物價嚴重波動，價格持續高漲，國內營建產業缺工及搶工現象仍將持續。政府為抑制房地產市場過熱，推出多項打房政策，自113年7月起實施「囤房稅2.0」，將房屋持有數量的計算方式從原本的縣市歸戶改為全國歸戶、113年9月中央銀行推出第七波選擇性信用管制措施，被視為史上最嚴格的房市管制政策，以及內政部於113年實施修正後的《平均地權條例》子法等打房政策挑戰，種種環境因素也為房地產市場增加許多變數。

本公司秉持謹慎態度，朝集團願景計劃目標前進，地產事業體積極評估爭取捷運聯開案、土地標售、合建商機等；休閒飯店在服務品質、行銷策略、業務開發等多方面有所進展，並串聯周邊產業及景點推出一系列旅遊方案，以及淡水大橋即將開通等，期待能開創人流及業績。此外本公司轉投資再生能源產業，專注於地熱能源開發，由於臺灣地熱開發尚處於早期階段，目前臺灣僅本公司轉投資之結元能源事業群具有1MW（百萬瓦）以上之商轉中地熱電廠，且地熱能具有限定開發地點之限制，本公司已掌握臺灣大屯山、清水兩大地熱核心田源。

本公司冀望以更靈活的經營思維，突破逆境，擴大營收規模，創造股東最大的利益。

本公司113年主要營收為「將捷國際商業大樓」租金收入、淡水「將捷之森」建案交屋，淡水滬尾藝文休閒園區及地熱發電收入等，總計合併營業收入為新台幣3,110,163仟元，較112年度合併營業收入新台幣3,510,542仟元，減少新台幣400,379仟元。

單位：新台幣仟元，惟每股盈餘為元

項目	113年(A)	112年(B)	增(減)金額 (C=A-B)	增(減)比率 (C/B)
營業收入	3,110,163	3,510,542	(400,379)	(11.41)
營業成本	(2,075,171)	(2,750,980)	675,809	(24.57)
營業毛利	1,034,992	759,562	275,430	36.26
營業費用	(500,171)	(461,601)	(38,570)	8.36
營業淨利	534,821	297,961	236,860	79.49
營業外收入及支出	(109,974)	(93,056)	(16,918)	18.18
所得稅費用	(58,238)	(22,288)	(35,950)	161.30
本期淨利	366,609	182,617	183,992	100.75
淨利歸屬於	本公司業主	378,579	185,822	192,757
	非控制權益	(11,970)	(3,205)	(8,765)
				273.48

(二)預算執行情形

本公司未公開財務預測，本公司 113 年本期淨利為 366,609 仟元，較 112 年增加 183,992 仟元，每股盈餘為 1.26 元

(三)財務收支與獲利能力分析

項目	年度		
		113 年度	112 年度
財務結構	負債占資產比率 (%)	69.87	74.9
	長期資金占固定資產比率 (%)	289.35	274.61
償債能力	流動比率 (%)	137.76	138.23
	速動比率 (%)	34.92	38.4
	利息保障倍數 (倍)	4.59	2.83
獲利能力	資產報酬率 (%)	3.75	2.15
	權益報酬率 (%)	9.82	5.9
	稅前純益占實收資本比率 (%)	13.78	7.67
	純益率 (%)	13.37	5.2
	每股盈餘 (元)	1.26	0.7

(四)研究發展狀況

1.市場研究發展方面：

確實掌握土地及房市資訊，加以精準分析，以進行明確的產品定位及銷售客群之擬定。

2.建築規劃設計方面：

為穩定建築品質及建築素質提升，除設計階段導入建築資訊模型(BIM)系統，亦整併建設、室設及景觀即時決算系統，達到有效控管預算、發包及計價執行狀況，對於整體規劃控管上更有益助。

3.營建工程及管理方面：

持續研究並引進各種先進工法，蒐集新建材等資訊，並嚴格管控品質、成本與進度，以確保工地施工順利及安全。

二、114 年營業計畫概要

(一)經營方針

將捷集團事業版圖更橫跨了房地產開發、滬尾藝文休閒園區及將捷金鬱金香酒店、室內及景觀規劃、營造、資產和物業管理，近年更積極投入綠能事業，而舉凡自地自建、捷運聯合開發、合建案、都更案，將捷也是全方位參與。

「愛與幸福生活的創造者」為將捷集團的核心目標，並以「建築是一輩子的責任」為永續經營理念，謹守承諾堅持做對的事，是將捷集團創立以來一直不變的態度。

(二) 預計營收來源及其依據:

114 年主要的營收來源為「將捷之森」及「中和民富段」之成屋交屋及出售，與資產出租之租金收入等：

1. 「將捷之森」保留戶及店面，將持續銷售出清。
2. 「中和民富段」預計 114 年可完工交屋。
3. 資產出租方面，「將捷國際商業大樓」預計仍將維持滿租的情形，「將捷寰宇商業大樓」目前出租給產後護理之家，將為公司帶來穩定的現金流量。
4. 新北市淡水滬尾藝文休閒園區：為本公司跨入休閒產業基石，將持續與周邊景點合作，深根在地旅遊行程，預期將能結合國旅帶動商機，冀能為公司帶入穩定現金流量。
5. 地熱發電：宜蘭清水地熱電廠及四礮子坪電廠，目前持續發電中，兩案皆朝向系統自動化電廠的方向努力創造投資效益。

(三) 重要之產銷政策

1. 土地開發：慎選具有市場性、優質地理位置、高增值之土地、住宅、商辦地段。
2. 產品規劃：著重於建築物理環境之日照、氣流、水、節能與綠化之空間規劃外，導入智慧建築，落實以人為本，規劃安心、舒適、愉悅、超值與美觀之建築空間。
3. 品牌經營：深根品牌經營，建立企業品牌形象辨識度及忠誠度。
4. 行銷通路：運用資訊新科技，強化網路及多元化行銷通路。

三、未來公司發展策略、受到外部競爭環境、法規環境及總體經營環境之影響

(一) 未來公司發展策略

1. 深耕本業：尋找符合需求之土地開發案，持續精進建築工法、綠能建材及 BIM 的研究與發展，創造最高效益。
2. 發展第二核心事業：多元化發展，如不動產休閒產業、藝文休閒園區、飯店經營、地熱能源等跨業經營目標前進。

(二) 受到外部競爭環境

1.不動產事業：

不動產事業屬於在地市場，主要競爭對手為鄰近地區之建案，且因各建案產品規劃不盡相同，各自針對目標客群進行推銷。且本公司擁有完整的專業分工團隊，從土地開發、建築設計、營造施工到室內設計、不動產投資、買賣服務、商用不動產租賃管理服務、資產及物業管理統籌服務，近年來更積極投入都市更新、危老和捷運聯開案。

2.商場及飯店：

淡水滬尾藝文休閒園區，品牌定位為大自然裡的美術館，為大臺北首座住宿、旅行、學習、體驗、自然生態的新型態休閒園區，除坐擁淡水的山、河、海與夕照美景，緊鄰淡水高爾夫球場、紅毛城、海關碼頭及雲門劇場，具有得天獨厚之地理優勢，並加盟國際知名之金鬱金香品牌，園區亦提供禮萊廣場、國賓影城等複合式場域，為「飯店、商場、休憩、餐飲、藝文」一站式休閒消費環境，打造有別於同業之差異化觀光體驗

3.地熱發電：

再生能源為國際趨勢，也是我國政府積極推動的綠色能源，但進入地熱領域具有相當高的技術門檻，本公司技術團隊深耕地熱領域多年，具豐富的地熱開發經驗，奠定公司在地熱領域的優勢。

(三) 法規環境之影響

政府為穩定房價及推動社會住宅等政策，對房地產市場增加許多變數，而本司推案地點均為雙北地區優質地點、產品及客層定位明確，且本公司財務健全，故長期而言，對本公司財務業務並無重大影響

(四) 總體經營環境之影響

台灣政府在 114 年的公共建設預算預計超越 113 年的 7,800 億元，顯示政府持續投入基礎設施建設。企業加速建置再生水廠、廢棄物處理中心，以及進行商辦綠化改建，推動綠色環保工程需求增加。這不僅符合全球永續發展趨勢，也為營建業帶來新的商機。隨著人口老化，都市更新及危老建築需求殷切，這些因素有助於營建業者對未來景氣保持樂觀態度。

(五) 企業發展 EGS 之影響

營建業的碳排放量佔全球總量的 37%，如何透過 ESG 達到永續經營，已成為業界必須正視的議題。本公司早已開始積極地將建築生命週期的減碳概念納入整體規劃中，以低碳的設計手法落實於建築產品開發，用具體行動展現「延續土地生命」的企業理念，在未來新案規劃上係以取得鑽石級、黃金級或銀級綠建築標章為設計目標。

最後，承蒙各位股東的鼎力支持，並衷心感謝同仁們長期努力打拼，未來大家一定會繼續秉持敬業態度，繼續為股東創造最大的利益。謹此祝各位身體健康、萬事如意。

董事長：林嵩烈



經理人：林莉婷



會計主管：江朝川



貳、公司治理報告
(一) 董事及監察人資料

職稱	國籍或註冊地	姓名	性別 年齡	選(就)任日期	任期	初次選任日期	選任時持有股份	現在持有股數	配偶、未成年子女現在持有股份	利用他人名義持有股份	主要經（學）歷	具配偶或二親等以內關係之其他主管、董事或監察人		備註 (註3)	
												職稱	姓名	關係	
董事長 中華民國 (註1)	林嵩烈 男/ 51~60	114.02.10	3	92.06.25	2,007,321	0.65	2,007,321	0.65	-	-	-	元能能源開發(股)公司董事長 國家電力(股)公司董事長 將捷國際(股)公司董事長 慈恩國際(股)公司董事長 傳潤實業(股)公司董事長 鼎和投資(股)公司董事長 中華航空企劃處 國際事務助理	元能能源開發(股)公司董事長 國家電力(股)公司董事長 將捷國際(股)公司董事長 慈恩國際(股)公司董事長 傳潤實業(股)公司董事長 鼎和投資(股)公司董事長 清水地熱電力(股)公司董事長 台灣地熱電力(股)公司董事長 凱風興業(股)公司董事 鼎欣投資(股)公司董事 鼎拓投資(股)公司董事 忠明營造工程(股)公司董事 捷築整合科技(股)公司董事 和群室內裝修(股)公司董事 永捷資產管理(股)公司董事 將捷文創實業(股)公司董事 禮萊國際酒店(股)公司董事 社會網絡(股)公司董事 家多利行銷(股)公司董事 中華民國購物中心暨商業地產 協會理事 慈暉文教基金會榮譽董事 臺灣併購與私募股權協會理事 臺灣企業永續研訓中心理事 新北市不動產開發商業同業公 會理事 中華財經策略協會監事 中華獨立董事協會副執行長	董事 林莉婷 董事 林莉婷 兄弟 姊妹	-

職稱	國籍或註冊地	姓名	性別 年齡	遷(就)任日 期	任期	初次選任 日期	選任時持有股份		現在持有股數		配偶、未成年子女現在持有股份	利用他人名義持有股份	主要經（學）歷	目前兼任本公司及其他公司之職務	備註 (註3)
							股數	持股比率	股數	持股比率					
副董事長	中華民國	林梅婷 (註1)	女/ 51~60	114.02.10	3 年	98.06.25	2,006,353	0.65	2,006,353	0.65	-	-	-	將捷文創實業(股)公司董事長 禮萊國際酒店(股)公司董事長 凱風興業(股)公司董事長 姚德雄設計顧問 社設計師 將捷集團休閒暨 能源事業體執行 長	林嵩烈 董事長 林嵩弟 姊 姊 妹

職稱	國籍或註冊地	姓名	性別 年齡	遷(就)任日期	任期	初次選任日期	選任時持有股份		現在持有股數		配偶、未成年子女現持有股份	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		備註 (註3)			
							股數	持股比率	股數	持股比率			股數	持股比率	職稱	姓名				
董事	中華民國	朴莉婷 (註1)	女/ 41~50	114.02.10	3 年	111.12.01	2,126,853	0.69	2,126,853	0.69	-	-	-	-	忠明營造工程(股)公司董事長 捷築整合科技(股)公司董事長 中華大學建築系兼任講師 臺北科技大學建築系兼任講師 捷築整合科技(股)公司董事長 鼎欣投資管理(股)公司總經理 鼎和投資國際(股)公司董事長 凱風興業(股)公司董事長 傳潤實業(股)公司董事 意集設計(股)公司董事 將捷建設(股)公司開發部協理 將捷建設(股)公司總經理 慈暉文教基金會董事 臺北市不動產開發商業同業公會理事 中華民國不動產開發商業同業公會全國聯合會理事 中華公會全國聯合會理事 社團法人臺灣銀髮產業協會理事長	董事長 董事長 董事長 董事長 董事長 董事長 董事長 董事長 董事長 董事長 副董事長 副董事長	林端烈 兄弟 林梅婷 姊妹	-	-	-
董事	中華民國	長穎開發有限公司 代表人：林炎煌 (註1)	男/ 71~80	114.02.10	3 年	89.06.24	514,478	0.17	514,478	0.17	248,400	0.08	-	-	哈佛大學進修班 姍頤開發有限公司董事長 鬱金香大酒店(股)公司董事長 臺東縣私立仁愛之家常務董事 財團法人臺東縣林坤池基金會董事長 林新展投資(股)公司董事長 互峯建設(股)公司董事 知本老爺大酒店(股)公司董事	董事長 董事長 董事長 董事長 董事長 董事長 董事長 董事長 董事長 董事長 董事長 董事長 董事長 董事長 董事長	姍路姍大酒店(股)公司董事長 姍頤開發有限公司董事長 鬱金香大酒店(股)公司董事長 臺東縣私立仁愛之家常務董事 財團法人臺東縣林坤池基金會董事長 林新展投資(股)公司董事長 互峯建設(股)公司董事 知本老爺大酒店(股)公司董事	-	-	-
董事	中華民國	孫俊賢 (註1)	男/ 51~60	114.02.10	3 年	111.12.01	-	-	-	-	-	-	-	建國高級中學附設高級進修補習學校	銳信建設(股)公司董事長 銳河開發(股)公司董事長	-	-	-		

職稱	國籍或註冊地	姓名	性別 年齡	遷(就)任日 期	任期	初次選任 日期	選任時持有股份		現在持有股數		配偶、未成年子女現持有股份		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		備註 (註3)	
							股數	持股比率	股數	持股比率	股數	持股比率	股數	持股比率	日本東京大學建築工學碩士、博士 成功大學建築學系學士	臺灣衛浴文化協會名譽理事長 中華民國不動產協進會顧問 臺灣整體衛浴產業協會理事長	臺灣衛浴文化協會名譽理事長 中華民國不動產協進會顧問 臺灣整體衛浴產業協會理事長	東南工專土木工程科 潤泰營造(股)公司董事 震大建設(股)公司董事 群德營造(股)公司總經理	將捷(股)公司採發主管 國家電力(股)公司董事 台灣地熱電力(股)公司董事 清水地熱電力(股)公司董事	將捷建設(股)公司董事 夢想不動產仲介公司不動產經紀人
董事	中華民國	黃世孟 (註1)	男/ 71~80	114.02.10	3 年	114.02.10	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
董事	中華民國	李建德 (註2)	男 61~70 歲	111.12.01	3 年	111.12.01	85,293,000	31.93	85,293,000	27.67										
董事	中華民國	龔福來 (註2)	男 61~70 歲	111.12.01	3 年	111.12.01														
董事	中華民國	吳繁治 (註1)	男/ 81~90	114.02.10	3 年	114.02.10	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	

職稱 國籍 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 股數	現在持有股數 股數	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 關係		備註 (註 3)
										配偶、未成年 子女現在持有 股份	利用他人 名義持有 股份	
獨立董事 中華民國	吳壽山 (註 1)	男/ 71~80	114.02.10	3 年	114.02.10	-	-	佛羅里達大學財務 務博士	臺灣師範大學講座教授			
獨立董事 中華民國	邱文良 (註 1)	男/ 71~80	114.02.10	3 年	114.02.10	-	-	華安醫學(股)公司獨立董事	華安醫學(股)公司獨立董事			
監察人 中華民國	謝進興 (註 2)	男 81~90 歲	111.12.01	3 年	98.06.25	28,745	0.01	兆利科技工業(股)公司獨立董事	兆利科技工業(股)公司獨立董事			
監察人 中華民國	鄧兼玉蘭 (註 2)	女 81~90 歲	111.12.01	3 年	89.06.24	306,936	0.11	花旗(台灣)商業銀行(股)公司 獨立董事	花旗(台灣)商業銀行(股)公司 獨立董事			
監察人 中華民國	劉服昌 (註 2)	男 71~80 歲	111.12.01	3 年	111.12.01	260,561	0.10	逢甲大學國際貿易學系 逢甲大學國際(股)公司董事長	逢甲大學國際(股)公司董事長			
								德興工業社負責人	德興工業社負責人			
								臺灣省立臺北商業職業學校	臺灣省立臺北商業職業學校			
								長有實業(股)公司 董事長	長有實業(股)公司 董事長			
								翔盈建設(股)公司 監察人	翔盈建設(股)公司 監察人			
								慈暉文教基金會副董 事會財務長	慈暉文教基金會副董 事會財務長			
								永和中國 樂谷育樂有限公司 董事	永和中國 樂谷育樂有限公司 董事			
								慈暉文教基金會董事	慈暉文教基金會董事			

註 1：本公司於 114 年 2 月 10 日股東臨時會全面改選董事(含獨立董事 3 席)，當選之新任董事。

註 2：本公司於 114 年 2 月 10 日股東臨時會全面改選董事(含獨立董事 3 席)，解任之董事。

註 3：公司董事長與總經理或相當職務者（最高經理人）為同一人、互為配偶或一親等親屬者，應說明其原因、合理性、必要性及因應措施(例如增加獨立董事席次，並應有過半數董事未兼任員工或經理人等方式)之相關資訊。

(二) 董事、監察人屬法人股東代表者，該法人股東之主要股東

1. 法人股東之主要股東：

114 年 4 月 30 日

法人股東名稱(註 1)	法人股東之主要股東(註 2)
長穎開發有限公司	林炎煌(46.24%)、邱魏叔雲(53.74%)、林峰銘(0.01%)、林均虹(0.01%)

註 1：董事、監察人屬法人股東代表者，應填寫該法人股東名稱。

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

註 3：法人股東非屬公司組織者，前開應揭露之股東名稱及持股比率，即為出資者或捐助人(可參考司法院公告查詢)名稱及其出資或捐助比率，捐助人已過世者，並加註「已歿」。

2. 主要股東為法人者其主要股東：

114 年 4 月 30 日

法人股東名稱(註 1)	法人股東之主要股東(註 2)	持股比例
-	-	-

註 1：董事、監察人屬法人股東代表者，應填寫該法人股東名稱。

註 2：填寫該法人股東之主要股東名稱(其持股比率占前十名)及其持股比率。

註 3：法人股東非屬公司組織者，前開應揭露之股東名稱及持股比率，即為出資者或捐助人(可參考司法院公告查詢)名稱及其出資或捐助比率，捐助人已過世者，並加註「已歿」。

(三)董事及監察人專業資格及獨立董事獨立性資訊揭露

1. 專業資格及獨立性

姓名	職稱	專業資格與經驗(註 1)	獨立性情形(註 2)
林嵩烈		相關學經歷請詳董事資料，具商務、法務、財務、會計及公司專業所須之工作經驗，且具建設產業相關之經歷為本公司董事長，以及企業經營管理能力，未有公司法第 30 條各款情事。	與副董事長-林梅婷及董事-林莉婷為二等親以內之親屬。
林梅婷		相關學經歷請詳董事資料，具商務、法務、財務、會計及公司專業所須之工作經驗，且具建設產業相關之經歷為本公司副董事長，以及企業經營管理能力，未有公司法第 30 條各款情事。	與董事長-林嵩烈及董事-林莉婷為二等親以內之親屬。
林莉婷		相關學經歷請詳董事資料，具商務、法務、財務、會計及公司專業所須之工作經驗，且具建設產業相關之經歷為本公司執行長，以及企業經營管理能力，未有公司法第 30 條各款情事。	與董事長-林梅婷為二等親以內之親屬。
長穎開發有限公司 代表人：林炎煌		相關學經歷請詳董事資料，具商務、法務、財務、會計及公司專業所須之工作經驗，且具多元產業相關之經歷，未有公司法第 30 條各款情事。	未與其他董事或獨立董事間有配偶或二等親以內之親屬關係。
孫俊賢		相關學經歷請詳董事資料，具商務、法務、財務、會計及公司專業所須之工作經驗，且具建設產業相關之經歷，未有公司法第 30 條各款情事。	未與其他董事或獨立董事間有配偶或二等親以內之親屬關係。
黃世孟		相關學經歷請詳董事資料，具商務、法務、財務、會計及公司專業所須之工作經驗，且具建設產業相關之經歷，未有公司法第 30 條各款情事。	未與其他董事或獨立董事間有配偶或二等親以內之親屬關係。
吳繁治		相關學經歷請詳獨立董事服務所須之工作經驗，未有公司法第 30 條各款情事。	獨立董事間或獨立董事與董事間未有配偶或二等親以內之親屬關係。
吳壽山		相關學經歷請詳獨立董事資料，具商務、法務、財務、會計及公司業務所須之工作經驗，未有公司法第 30 條各款情事。	獨立董事間或獨立董事與董事間未有配偶或二等親以內之親屬關係。
邱文良		相關學經歷請詳獨立董事資料，具商務、法務、財務、會計及公司業務所須之工作經驗，未有公司法第 30 條各款情事。	獨立董事間或獨立董事與董事間未有配偶或二等親以內之親屬關係。

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。

註 3：揭露方式請參閱臺灣證券交易所公司治理中心網站之最佳實務參考範例。

2. 董事會成員多元化及獨立性

本公司訂有董事會成員多元化之政策及具體管理目標：本公司董事會成員組成應考量多元化，並就本身運作、營運型態及發展需求以擬訂適當之多元化方針，宜包括但不限於以下二大面向之標準：

一、基本條件與價值：性別、年齡、國籍及文化等。

二、專業知識與技能：專業背景（如法律、會計、產業、財務）、專業技能及產業經歷等。

3. 本公司多元政策之具體管理目標與達成情形如下：

		管理目標			達成情形		
適足多元之專業知識與技能					已達成		
獨立董事中具財務金融或企業管理至少一席					已達成		

4. 本公司落實董事會成員多元化情形如下：

職稱	姓名	性別	兼任本公司員工 50 以下	年齡			營運判斷能力	會計及財務分析能力	經營管理能力	危機處理能力	國際市場觀	產業知識	領導能力	決策能力
				51 至 60	61 至 70	71 以上								
董事長	林嵩烈	男	V				V	V	V	V	V	V	V	V
副董事長	林梅婷	女	V				V	V	V	V	V	V	V	V
董事	林莉婷	女	V	V			V	V	V	V	V	V	V	V
董事	長穎開發公司代表 林炎煌	男					V	V	V	V	V	V	V	V
董事	孫俊賢	男	V				V	V	V	V	V	V	V	V
董事	黃世孟	男					V	V	V	V	V	V	V	V
獨立董事	吳繁治	男					V	V	V	V	V	V	V	V
獨立董事	吳壽山	男					V	V	V	V	V	V	V	V
獨立董事	邱文良	男					V	V	V	V	V	V	V	V

5. 董事會獨立性：本公司董事會人數共 9 人，其中 3 人為獨立董事，佔董事會人數 33.33%，符合證券交易法第 26 條之 3 規定第 3 項及第 4 項規定情事，請詳見「董事及監察人資料」。本公司之董事會指導公司策略、監督管理階層及對公司、股東負責，在公司治理制度之各項作業與安排，董事會皆依照法令、公司章程或股東會決議等，據以行使職權。本公司董事會強調獨立運作及透明化之功能，董事及獨立董事皆屬獨立之個體，獨立行使職權。三席獨立董事亦遵循相關法令規定，搭配審計委員會之職權，審度公司存在或潛在風險之管控等，據以確實監督公司內部控制之有效實施、簽證會計師之選(解)任及獨立性與財務報表之允當編製。

本公司已建立董事會績效評估制度，每年執行一次董事會、董事成員及功能性委員會(審計委員會及薪資報酬委員會)之績效評估；董事會績效評估，評估項目包含(1)對公司營運之參與程度(2)董事會決策品質(3)董事會組成與結構(4)董事的選任及持續進修及(5)內部控制等五大面向；而董事成員自評考核，則包含(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及(6)內部控制等六大面向；功能性委員會(審計委員會及薪資報酬委員會)績效評估包含(1)對公司營運之參與程度(2)功能性委員會職責認知(3)提升功能性委員會決策品質(4)功能性委員會組成及成員選任及(5)內部控制等五大面向。

(四)總經理、副總經理、協理、各部門及分支機構主管資料

職稱 (註 1)	國籍 姓名	性別	就任 日期	持有股份 股數	持股 比率 (%)	配偶、未成年子女持有 股份	利用他人名 義持有股份 股數	持股 比率 (%)	主要經(學)歷 (註 2)	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 (註 2)
										職稱	姓名	
執行長	中華民國	林莉婷	女	108.07.01	2,126,853	0.69	-	-	忠明營造工程(股)公司董事長 將捷建設(股)公司董事長 捷築整合科技(股)公司董事長 和群室內裝修(股)公司董事長 永捷資產管理(股)公司董事長 鼎欣投資(股)公司董事長 鼎和投資(股)公司董事 慈恩國際(股)公司董事 凱風興業(股)公司董事 傳潤實業(股)公司董事 將捷文創實業(股)公司監察人 結元能源開發(股)公司監察人 國家電力(股)公司監察人 將捷電力(股)公司監察人 台灣地熱電力(股)公司監察人 清水地熱電力(股)公司監察人 意集設計(股)公司董事 慈暉文教基金會榮譽董事 臺北市不動產開發商業同業公會理事 社團法人臺灣銀髮產業協會常務理事 中華民國不動產開發商業同業公會全國聯合會理事"			
副執行長	中華民國	羅宜坪	女	110.01.01	32,084	0.01	30,000	0.01	四海工專土木工程科 忠明營造工程(股)公司管理部協理 將捷(股)公司稽核室協理 將捷(股)公司副執行長			

職稱 (註 1)	國籍	姓名	性別	就任 日期	持有股份 股數	持股 比率 (%)	配偶、未成年子女持有 股份	義持有股份 股數	持股 比率 (%)	利用他人名 義持有股份 股數	持股 比率 (%)	主要經(學)歷 (註 2)	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 (註 3)
													職稱	姓名	關係	
總稽核	中華民國	周昭發	男	111.07.01	73,000	0.02	-	-	-	-	-	臺北工專建築工程科 力拓營造協理	-	-	-	-
財務長	中華民國	江朝川	男	103.07.16	-	-	-	-	-	-	-	大矩聯合建築師事務所專案經理	-	-	-	-
採發長	中華民國	李建德	男	112.07.01	-	-	-	-	-	-	-	忠明營造工程(股)公司副總經理	-	-	-	-
人資長	中華民國	黃睿蘋	女	112.07.01	67,000	0.02	-	-	-	-	-	忠明營造工程(股)公司總經理	-	-	-	-
品牌長	中華民國	張淑惠	女	108.07.01	-	-	-	-	-	-	-	忠明營造工程(股)公司董事長兼總經理	-	-	-	-
科技長	中華民國	許勝凱	男	112.07.01	-	-	-	-	-	-	-	將捷(股)公司總稽核	-	-	-	-

職稱 (註 1)	國籍	姓名	性別	就任 日期	持有股份 股數	持股 比率 (%)	配偶、未成年子女持有 股份	義持有股份 股數	持股 比率 (%)	利用他人名 義持有股份 股數	持股 比率 (%)	主要經(學)歷 (註 2)	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 (註 3)
													職稱	姓名	關係	
法遵長	中華民國	陶秀蓮	女	114.01.01	25,000	0.01	-	-	-	-	-	中國文化大學經濟系 成憲法律事務所	法務主任	忠明營造工程(股)公司董事 將捷建設(股)公司監察人 結元能源開發(股)公司監察人 將捷電力(股)公司監察人 國家電力(股)公司監察人 台灣地熱電力(股)公司監察人 清水地熱電力(股)公司監察人 將捷文創實業(股)公司監察人 禮萊國際酒店(股)公司監察人		
財務協理	中華民國	游秀春	女	114.01.01	19,835	0.01	184	-	-	-	-	致理商專_國貿科				
會計協理	中華民國	彭建豪	男	114.02.10	-	-	-	-	-	-	-	大昌國際_會計出納				

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

註 2：與擔任目前職位相關之經歷，如於前揭期間曾於查核簽證會計師事務所或關係企業任職，應敘明其擔任之職稱及負責之職務。

註 3：總經理或相當職務者(最高經理人)與董事長為同一人、互為配偶或一親等親屬時，應揭露其原因、合理性、必要性及因應措施(例如增加獨立董事席次，並應有過半數董事未兼任員工或經理人等方式)之相關資訊。

二、最近年度支付董事、監察人、總經理及副總經理之酬金
 (一) 一般董事及獨立董事之酬金

單位：新台幣仟元

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等七項總額占稅後純益之比例(註10)	領取來自子公轉投資或母公司之酬金(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)	A、B、C及D等四項總額占稅後純益之比例(註10)	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)		
董事長	鼎和投資股份有限公司 代表人：林嵩烈	本公司 (註7)	財務報告內 所有公司 (註7)	本公司 (註7)	財務報告內 所有公司 (註7)	本公司 (註7)	本公司 (註7)	本公司 (註7)	本公司 (註7)	本公司 (註7)	本公司 (註7)
副董事長	林梅婷										
董事	林莉婷										
董事	鼎和投資股份有限公司 代表人：李建德	7,242	108	1,253	1,253	195	2.32%	2.4%	6,321	10,664	216
董事	鼎和投資股份有限公司 代表人：龔福來								324	17	-
董事	長穎開發有限公司 代表人：林炎煌										4.06%
董事	孫俊賢										5.40%

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；本公司獨立董事除每月支領固定報酬外，另依公司章程及相關規定辦理，並考量公司營運成果及參酌董事績效自評結果給予合理酬金。

2.除上表揭露外，最近年度公司董事提供服務(如擔任母公司/財務報告內所有公司/轉投資事業非屬員工之顧問等)領取之酬金：無。

酬金級距表

給付本公司各個董事酬金級距		董事姓名	
		前四項酬金總額(A+B+C+D)	前七項酬金總額(A+B+C+D+E+F+G)
	本公司 (註 8)	本公司 財務報告內所有公司 (註 9)H	本公司 財務報告內所有公司 (註 9)I
低於 1,000,000 元	林梅婷、林莉婷、李建德、孫俊賢 龔福來、林炎煌、孫俊賢	林炎煌、孫俊賢	林炎煌、孫俊賢
1,000,000 元(含) ~2,000,000 元(不含)	—	—	—
2,000,000 元(含) ~3,500,000 元(不含)	—	—	李建德 李建德
3,500,000 元(含) ~5,000,000 元(不含)	林嵩烈	林嵩烈、林嵩烈、林莉婷 林嵩烈、林嵩烈、林莉婷 龔福來	林嵩烈、林嵩烈、林莉婷 林嵩烈、林嵩烈、林莉婷 龔福來
5,000,000 元(含) ~10,000,000 元(不含)	—	—	—
10,000,000 元(含) ~15,000,000 元(不含)	—	—	—
15,000,000 元(含) ~30,000,000 元(不含)	—	—	—
30,000,000 元(含) ~50,000,000 元(不含)	—	—	—
50,000,000 元(含) ~100,000,000 元(不含)	—	—	—
100,000,000 元以上	—	—	—
總計	共 7 人	共 7 人	共 7 人

註 1：董事姓名分別列示(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，以集總方式揭露各項給付金額。若董事兼任總經理或副總經理者應填列本表及下表(總經理及副總經理之酬金)，或下表酬金級距表)。

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)。

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)。如提供房屋、汽車及其他交通工具或專屬個人之支出時，應揭露所提供的資產之性質及成本、實際或按公平市價核算之租金、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。如提供房屋、汽車及其他交通工具或專屬個人之支出時，應揭露所提供的資產之性質及成本、實際或按公平市價核算之租金、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「股份基準確定」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)所領取包括本公司(包括本公司)給付本公司董事各項酬金之總額，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：本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相關酬金額(若無者，則請填「無」)。

b.本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。

(二) 監察人之酬金：

單位：新台幣仟元

職稱	姓名	監察人酬金			A、B、C 及 D 等四項總額占 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)
		報酬(A) (註 2)	酬勞(B) (註 3)	業務執行費用(C) (註 4)		
監察人	謝進興	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	本公司 財務報告內 所有公司 (註 5)
監察人	鄧葉玉蘭	756	756	1,002	105	0.5%
監察人	劉服昌					-

酬金級距表

給付本公司各個監察人酬金級距	監察人姓名	
	前三項酬金總額(A+B+C)	財務報告內所有公司(註7)
低於1,000,000元	本公司(註6)	財務報告內所有公司(註7)
1,000,000元（含）～2,000,000元（不含）	鄧葉玉蘭、劉服昌 謝進興	鄧葉玉蘭、劉服昌 謝進興
2,000,000元（含）～3,500,000元（不含）	—	—
3,500,000元（含）～5,000,000元（不含）	—	—
5,000,000元（含）～10,000,000元（不含）	—	—
10,000,000元（含）～15,000,000元（不含）	—	—
15,000,000元（含）～30,000,000元（不含）	—	—
30,000,000元（含）～50,000,000元（不含）	—	—
50,000,000元（含）～100,000,000元（不含）	—	—
100,000,000元以上	—	—
總計	共3人	共3人

註 1：監察人姓名應分別列示(法人股東應將法人股東名稱及代表人分別列示)，以彙總方式揭露各項給付金額。

註 2：係指最近年度監察人之報酬(包括監察人薪資、職務加給、離職金、各種獎金獎勵金等)。

註 3：係填列最近年度經董事會通過分派之監察人酬勞金額。

註 4：係指最近年度給付監察人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)。如提供房屋、汽車及其他交通工具或專屬個人之支出時，應揭露所提供的資產之性質及成本、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：應揭露合併報告內所有公司(包括本公司)給付本公司監察人各項酬金之總額。

註 6：本公司給付每位監察人各項酬金總額，於所歸屬級距中揭露監察人姓名。

註 7：應揭露合併報告內所有公司(包括本公司)給付本公司每位監察人各項酬金總額，於所歸屬級距中揭露監察人姓名。

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監察人領取來自子公司以外轉投資事業或母公司相關酬金者，應將公司監察人於子公司以外轉投資事業之報酬、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。

b. 公司監察人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，並將欄位名稱改為「母公司及所有轉投資事業」。

c. 酬金係指本公司監察人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。

(三) 總經理及副總經理之酬金

職稱	姓名	薪資(A)(註 2)	退職退休金(B) (註 3)	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	
執行長	林莉婷					現金 金額	股票 金額	現金 金額	財務報 告內所 有公司 (註 5)
副執行長	羅宜坪								
總稽核	周昭發								
財務長	江朝川	12,514	13,175	695	6,349	6,698	623	-	5.3% 5.6%
採發長	李建德								
人資長	黃睿蘋								
品牌長	張淑惠								
科技長	許勝凱								

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

酬金級距表

給付本公司各個總經理及副總經理酬金級距	總經理及副總經理姓名	
	本公司(註 6)	財務報告內所有公司(註 7)
低於 1,000,000 元	許勝凱	—
1,000,000 元 (含) ~2,000,000 元 (不含)	—	—
2,000,000 元 (含) ~3,500,000 元 (不含)	周昭發、李建德、江朝川、張淑惠 黃睿蘋、羅宜坪	周昭發、李建德、江朝川、張淑惠 黃睿蘋、羅宜坪、許勝凱
3,500,000 元 (含) ~5,000,000 元 (不含)	林莉婷	林莉婷
5,000,000 元 (含) ~10,000,000 元 (不含)	—	—
10,000,000 元 (含) ~15,000,000 元 (不含)	—	—
15,000,000 元 (含) ~30,000,000 元 (不含)	—	—
30,000,000 元 (含) ~50,000,000 元 (不含)	—	—
50,000,000 元 (含) ~100,000,000 元 (不含)	—	—
100,000,000 元 以上	—	—
總計	共 8 人	共 8 人

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(一般董事及獨立董事之酬金)，或(副金級距表)。

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，應揭露所提供的資產之性質及成本、實際或按公平市價設算之租金、油資及其他給付。另如配有司機者，請附註說明公司給付該司機之相關報酬，但不計入酬金。另依 IFRS 2 「股份基礎給付」認列之薪資費用，包括取得員工認股權憑證、限制員工權利新股及參與現金增資認購股份等，亦應計入酬金。

註 4：係填列最近年度經營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：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 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. 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。

(四) 分派員工酬勞之經理人姓名及分派情形

單位：新台幣仟元

職稱(註 1)	姓名(註 1)	股票金額	現金金額	總計	總額占稅後純益之比例(%)
經理人	執行長	-	122	-	0.03%
	副執行長				
	總稽核				
	財務長				
	採發長				
	人資長				
	品牌長				
	科技長				
	協理				

註 1：應揭露個別姓名及職稱，但得以彙總方式揭露獲利分派情形。

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

註 3：經理人之適用範圍，依據本會 92 年 3 月 27 日台財證三字第 0920001301 號函令規定，其範圍如下：
(1)總經理及相當等級者、(2)副總經理及相當等級者、(3)協理及相當等級者、(4)財務部門主管、(5)會計部門主管、(6)其他有為公司管理事務及簽名權利之人。

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

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

- 最近二年度支付本公司董事、監察人、總經理酬金及副總經理占稅後純益比例之分析

單位：%

職稱	112 年度 酬金總額占稅後純益比例(%)		113 年度 酬金總額占稅後純益比例(%)	
	本公司	財務報告內 所有公司	本公司	財務報告內 所有公司
董事	2.02	2.06	4.06	5.4
監察人	0.45	0.46	0.49	0.51
總經理及副總經理	2.02	2.06	5.33	5.78

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

本公司董、監事酬勞，係明訂公司章程內，由董事會決議董監酬勞分派案並提股東會報告；總經理及副總經理酬金包含薪資、獎金及員工酬勞，係依所擔任之職位、所承擔之責任及對本公司之貢獻度，並參酌同業水準議定之；訂定酬金之程序，亦依據公司章程及核決權限訂定之；本公司支付董事、監察人、總經理及副總經理酬金，已併同考量公司未來面臨之營運風險及其與經營績效之正向關聯性，以謀永續經營與風險控管之平衡。

三、公司治理運作情形

(一) 董事會運作情形：

最近(113)年度董事會開會 7 次，董事監察人出席席情形如下：

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	鼎和投資(股)有限公司 代表人:林嵩烈	7	0	100%	-
董事	鼎和投資(股)有限公司 代表人:李建德	7	0	100%	-
董事	鼎和投資(股)有限公司 代表人:龔福來	7	0	100%	-
董事	林梅婷	7	0	100%	-
董事	林莉婷	7	0	100%	-
董事	長穎開發有限公司 代表人:林炎煌	2	5	28.57%	-
董事	孫俊賢	2	5	28.57%	-
監察人	謝進興	7	0	100%	-
監察人	鄧葉玉蘭	7	0	100%	-
監察人	劉服昌	7	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：本公司無此情事。

(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。

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：

會議名稱日期	董事姓名	議案內容	應利益迴避原因	參與表決情形
董事會/ 113.08.23	鼎和投資股份有限公司 3 位代表人林嵩烈董事、李建德董事、龔福來董事及林梅婷董事、林莉婷董事等五位暫時離席	依本公司「取得或處分資產處理程序」，提報附件八列表房屋租賃契約交易案，提請討論。	本案因涉及公司法規定董事利益迴避問題，故請鼎和投資股份有限公司 3 位代表人林嵩烈董事、李建德董事、龔福來董事及林梅婷董事、林莉婷董事等五位暫時離席，並由林嵩烈董事長指派林炎煌董事為代理主席	未參與討論及表決，本案經其餘出席董事同意照案通過

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，並填列董事會評鑑執行情形：本公司尚未上市櫃，無此情形。

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：加強董事會職能：本公司董事會運作均依照公開發行公司董事會議事規範辦理，並藉各功能委員會分工合作，如薪酬委員會及審計委員會等，以協助董事會履行其監督職責，積極強化董事會職能落實公司治理。

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。

(二) 審計委員會運作情形或監察人參與董事會運作情形：

1. 審計委員會運作情形：

本公司於 114 年 2 月 10 日股東臨時會全面改選董事(含獨立董事 3 席)，最近(114)年度審計委員會開會 2 次(A)，獨立董事出席情形如下：

職稱	姓名	實際出席次數 (B)	委託出席次數	實際出席率(%) (B/A)(註1、 註2)	備註
獨立董事	吳繁治	2	0	100%	第1屆審計委員會
獨立董事	吳壽山	2	0	100%	第1屆審計委員會
獨立董事	邱文良	2	0	100%	第1屆審計委員會

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。

審計委員會	議案內容(全部議案)	審計委員會決議結果
114.03.28	(一)民國113年度營業報告書、個體財務報表暨合併財務報表案，提請審議。 (二)民國113年度盈餘分派案，提請審議。 (三)擬增訂「預先核准非確信服務政策之一般原則」案，提請審議。 (四)擬修訂民國114年「年度稽核計畫」案，提請審議。 (五)擬出具民國113年度「內部控制制度聲明書」案，提請審議。 (六)擬擔任「將捷文創實業股份有限公司」兆豐國際商業銀行融資案之連帶保證人案，提請審議。 (七)將捷寰宇商業大樓地上權及建物申請融資案，提請追認。 (八)本公司位於桃園市中壢區老街溪段4、5、6、7地號等四筆土地住宅新建工程案，擬發包「設計及施工階段 BIM 專案管理服務」合約案，提請審議。 (九)本公司位於台北市中正區永昌段四小段644地號等八筆土地公辦都市更新(南機場)住宅新建工程案，擬發包「設計及施工階段 BIM 專案管理服務」合約案，提請審議。 (十)本公司位於台北市松山區「將捷行書」住宅新建工程案，擬發包「施工階段土建 BIM 專案管理服務」合約案，提請審議。	經主席徵詢全體出席委員，一致同意照案通過。

	(十一)本公司位於台北市捷運廈安站(捷十)捷運聯開新建工程案，土地開發、營建工程、規劃及業務管理與申請低碳建築候選證書與標示等事宜案，提請審議。 (十二)本公司位於木柵區公辦都市更新案 B 基地新建工程_第二階段工程，擬追加工程承攬協議案，提請審議。 (十三)本公司位於台北市中正區永昌段四小段644地號等八筆土地公辦都市更新(南機場)住宅新建工程案，建築規劃設計及監造發包事宜案，提請追認。 (十四)本公司位於新北市淡水區公司田段「將捷之森」住宅大樓新建工程承攬合約成本追加協議案，提請追認。 (十五)本公司位於台北市「將捷行書」都市更新住宅新建工程案，建築規劃設計及監造發包事宜案，提請追認。 (十六)本公司「木柵案 A1基地新建工程_第二階段」住宅大樓承攬合約成本追加協議案，提請追認。 (十七)本公司位於捷運三峽站出口1之三峽聯開新建工程案，發包「LEBR 低碳建築(低蘊含碳)候選證書與標示顧問服務」承攬合約案，提請追認。 (十八)本公司位於台北市之安欣芳和公辦都市更新新建工程案，發包簽訂「LEBR 低碳建築(低蘊含碳)候選證書與標示顧問服務」承攬合約案，提請追認。 (十九)本公司位於新北市樹林區之「將捷朗學」新建工程案，發包「設計階段 BIM 技術服務暨施工階段 BIM 專案管理服務」合約案，提請追認。 (二十)擬訂本公司核決權限表事宜案，提請討論。	
114.04.14	(一)本公司位於新北市樹林區大學段二小段28號住宅新建工程案，建築規劃設計發包事宜，提請討論。 (二)本公司位於台北市木柵公辦都市更新案 A1基地新建工程公設裝修及景觀設計發包事宜，提請審議。 (三)本公司位於台北市木柵公辦都市更新案 B 基地新建工程公設裝修及景觀設計發包事宜，提請審議。 (四)捷九地上權及建物融資案，敬請審議。	1.經主席徵詢全體出席委員，一致同意照案通過。

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

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：最近年度審計委員會議案並無獨立董事對利害關係議案應迴避之情形存在。

三、獨立董事與內部稽核主管及會計師之溝通情形：審計委員得隨時調查公司財務業務狀況，並得請相關經理人報告，必要時再與會計師聯絡，稽核主管定期向審計委員呈核稽核報告。

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

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

2. 監察人參與董事會運作情形：

最近 113 年度董事會開會 7 次 (A)，列席情形如下：

職稱	姓名	實際列席次數(B)	實際列席率(%) (B/A) (註)	備註
監察人	謝進興	7	100%	-
監察人	鄧葉玉蘭	7	100%	-
監察人	劉服昌	7	100%	-

其他應記載事項：

一、監察人之組成及職責：

- (1) 監察人與公司員工及股東之溝通情形：監察人必要時得與公司員工及股東直接聯絡。
- (2) 監察人與內部稽核主管及會計師之溝通情形：監察人得隨時調查公司財務業務狀況，並得請經理人報告，必要時再與會計師聯絡。

二、監察人列席董事會如有陳述意見，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監察人陳述意見之處理：本公司無上述之情事。

註：

- * 年度終了日前有監察人離職者，應於備註欄註明離職日期，實際列席率(%)則以其在職期間實際列席次數計算之。
- * 年度終了日前，有監察人改選者，應將新、舊任監察人均予以填列，並於備註欄註明該監察人為舊任、新任或連任及改選日期。實際列席率(%)則以其在職期間實際列席次數計算之。

(三) 公司如有設置薪酬委員會者，應揭露其組成、職責及運作情形：

1. 薪資報酬委員會成員資料

114 年 4 月 30 日

身分別 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 邱文良				0
獨立董事 吳壽山		請參閱第5頁「(一)董事及監察人資料」		3
獨立董事 吳繁治				0

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，可備註敘明參閱第 00 頁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。

註 4：揭露方式請參閱臺灣證券交易所公司治理中心網站之最佳實務參考範例。

2. 薪酬委員會運作情形資訊

- (1) 本公司之薪酬委員會委員計 3 人，於 114 年 3 月 28 日成立。
- (2) 截至年報刊印日止，第 1 屆薪酬委員會召 1 次(A)，獨立董事出(列)席情形如下：，委員出席情形如下：

職稱	姓名	實際出席次數(B)	委託出席次數	實際列席率(%) (B/A)	備 註
召集人	邱文良	1	0	100%	-
委員	吳壽山	1	0	100%	-
	吳繁治	1	0	100%	-

其他應記載事項：

- 一、董事會如不採納或修正薪酬委員會之建議，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酬委員會意見之處理(如董事會通過之薪資報酬優於薪酬委員會之建議，應敘明其差異情形及原因)：無此情事。
- 二、薪酬委員會之決議事項，如成員有反對或保留意見且有紀錄或書面聲明書，應敘明薪酬委員會日期、期別、議案內容、所有成員意見及對成員意見之處理：無此情事。

(四) 公司治理運作情形及其與上市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1)			與上市櫃公司治理實務守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明(註2)	
一、公司是否依據「上市上櫃公司治理實務守則」訂定並揭露公司治理實務守則？		✓	本公司目前尚未訂定公司治理實務守則，但有完備之內部控制制度及各項管理辦法等，實質上已依照公司治理精神運作並執行。	本公司為未上市櫃之公開發行公司，目前尚未訂定，未來將視法令規定或公司實際需求訂定。
二、公司股權結構及股東權益 (一) 公司是否訂定內部作業程序處理股東建議、疑義、糾紛及訴訟事宜，並依程序實施？ (二) 公司是否掌握實際控制公司之主要股東及主要股東之最終控制者名單？ (三) 公司是否建立、執行與關係企業間之風險控管及防火牆機制？ (四) 公司是否訂定內部規範，禁止公司內部人利用市場上未公開資訊買賣有價證券？	✓ ✓ ✓ ✓	✓ ✓ ✓ ✓	(一) 為保障股東權益，本公司設有發言人及代理發言人制度等治理機制，由專人處理相關問題。 (二)本公司隨時掌握主要股東名單及主要股東之最終控制者名單，並依規定申報內部人異動資訊。 (三)本公司已依據法令，建立相關控管機制於公司內規及內部控制制度中。 (四)本公司目前尚未制定「防範內線交易管理暨內部重大資訊處理作業程序」。	無重大差異。 無重大差異。 無重大差異。 本公司為未上市櫃之公開發行公司，目前尚未訂定，未來將視法令規定或公司實際需求訂定。
三、董事會之組成及職責 (一) 董事會是否擬訂多元化政策、具體管理目標及落實執行？ (二) 公司除依法設置薪資報酬委員會及審計委員會外，是否自願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？ (四) 公司是否定期評估簽證會計師獨立性？	✓ ✓ ✓ ✓	✓ ✓ ✓ ✓	(一)本公司對董事會係依多元化政策、具體管理目標據以落實執行。 (二)本公司依法設置薪資報酬委員會及審計委員會，未來將視實際營運需求設置其他各類功能性委員會。 (三) 本公司已訂定董事會績效評估辦法，但針對董事出席率及發言狀況均有紀錄。 (四) 本公司董事會每年定期評估簽證會計師之獨立性。	無重大差異。 無重大差異。 無重大差異。。 無重大差異。

評估項目	運作情形(註1)			與上市櫃公司治理實務守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明(註2)	
四、上市上櫃公司是否配置適任及適當人數之公司治理人員，並指定公司治理主管，負責公司治理相關事務(包括但不限於提供董事、監察人執行業務所需資料、協助董事、監察人遵循法令、依法辦理董事會及股東會之會議相關事宜、製作董事會及股東會議事錄等)？	✓		本公司由相關業務單位主管，負責公司治理相關事務，包括提供董事執行業務所需資料、辦理董事會及股東會之會議相關事宜、辦理公司登記及變更登記、製作董事會及股東會議事錄等。	無重大差異。
五、公司是否建立與利害關係人(包括但不限於股東、員工、客戶及供應商等)溝通管道，及於公司網站設置利害關係人專區，並妥適回應利害關係人所關切之重要永續發展議題？	✓		本公司依內部運作機制建立與利害關係人諮詢與溝通管道，由相關單位負責接收、記載、答覆來自各類利害關係人的訊息與因應做法。	無重大差異。
六、公司是否委任專業服務代辦機構辦理股東會事務？	✓		本公司委任專業服務代辦機構辦理股東會事務。	無重大差異。
七、資訊公開 (一) 公司是否架設網站，揭露財務業務及公司治理資訊？ (二) 公司是否採行其他資訊揭露之方式(如架設英文網站、指定專人負責公司資訊之蒐集及揭露、落實發言人制度、法人說明會過程放置公司網站等)？ (三) 公司是否於會計年度終了後兩個月內公告並申報年度財務報告，及於規定期限前提早公告並申報第一、二、三季財務報告與各月份營運情形？	✓ ✓ ✓		(一)公司相關財務業務訊息之揭露，均依法於公開資訊觀測站揭露。 (二)本公司已設置發言人及代理發言人；由專人負責處理並落實發言人制度。 (三)本公司為未上市櫃之公開發行公司，均依規定期限申報及公告辦理。	無重大差異。 無重大差異。 申報及公告皆依相關辦法辦理。

評估項目	運作情形(註1)			與上市櫃公司治理實務守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明(註2)	
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：本公司確實落實勞基法及相關法令規定辦理，保障員工合法權益。</p> <p>(二)僱員關懷：本公司依規定設置職工福利委員會提撥福利金，並訂定各項福利政策提供各項補助及活動。</p> <p>(三)供應商關係：本公司秉持誠信原則維繫與供應商之關係。</p> <p>(四)投資者關係：本公司致力提升社會責任意識，落實產品品質管理，以提供客戶良好產品並持續提高客戶滿意度，達到企業永續經營之目的，以維護保障投資者的權益。</p> <p>(五)利害關係人之權力：本公司利害關係人得與公司進行溝通、建言，以維繫應有之合法權益。</p> <p>(六)董事及監察人進修之情形：本公司董事及監察人均具有產業專業背景及經營管理實務經驗，且公司不定期提供相關法令及法令更新資料予董事、監察人參閱。</p> <p>(七)風險管理政策及風險衡量標準之執行情形：本公司訂定各種內部規章，進行各種風險管理及評估。</p> <p>(八)客戶政策之執行情形：本公司與客戶間朝合作共贏之業務發展，基於平等互惠原則，創造雙方最大利益。</p> <p>(九)公司為董事及監察人購買責任保險之情形：本公司將於114年度投保董事責任保險。</p>	無重大差異。
九、請就臺灣證券交易所股份有限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，及就尚未改者提出優先加強事項與措施：不適用				

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

評估項目	運作情形(註1)			與上市上櫃公司永續發展實務守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明(註2)	
一、公司是否依重大性原則，進行與公司營運相關之環境、社會及公司治理議題之風險評估，並訂定相關風險管理政策或策略？(註3)	✓		公司依產業特性及營運環境訂定相關規章制度，建立內部控制，透過組織管理有效監督風險，內部稽核並定期審查。	本公司非上市上櫃公司，未來將視法令規定及實際需求設置。
二、公司是否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，及向董事會報告處理情形？	✓		本公司專案部為推動永續發展專(兼)職單位，對內透過教育訓練及會議方式提升員工環保意識。	無重大差異。
三、環境議題 (一) 公司是否依其產業特性建立合適之環境管理制度？ (二) 公司是否致力於提升各項資源之利用效率，並使用對環境負荷衝擊低之再生物料？ (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？ (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？	✓ ✓ ✓ ✓		(一) 本公司為節能減碳 除了辦公室節能競賽外，建案都須以綠建築設計。 (二) 本公司致力於執行資源分類回收。 (三) 本公司進行空調控制，有效利用能源以達成節能減碳的目標。 (四) 本公司執行溫室氣體盤查，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。	無重大差異。 無重大差異。 無重大差異。 無重大差異。

評估項目	運作情形(註1)			與上市上櫃公司永續發展實務守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明(註2)	
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) 本公司遵循勞動基準法等相關法規，保障員工之合法權益，組織職工福利委員會，辦理各項福利事項，並保障人權。	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、休假日及其他福利等），並將經營績效或成果適當反映於員工薪酬？	✓		(二) 本公司已訂定及實施合理員工福利措施（包括薪酬、休假日及其他福利等），並將經營績效或成果適當反映於員工薪酬。	無重大差異。
(三) 公司是否提供員工安全與健康之工作環境，並對員工定期實施安全與健康教育？	✓		(三) 本公司提供員工整潔的環境，並提供員工安全與健康上所需之安全防護設備，及定期舉辦健康檢查。	無重大差異。
(四) 公司是否為員工建立有效之職涯能力發展培訓計畫？	✓		(四) 本公司設有員工教育訓練課程以提高員工職能素質。	無重大差異。
(五) 對產品與服務之顧客健康與安全、客戶隱私、行銷及標示，公司是否遵循相關法規及國際準則，並制定相關保護消費者權益政策及申訴程序？	✓		(五) 本公司對產品與服務之客戶隱私，皆遵循相關法規及國際準則辦理。	無重大差異。
(六) 公司是否訂定供應商管理政策，要求供應商在環保、職業安全衛生或勞動人權等議題遵循相關規範，及其實施情形？	✓		(六) 本公司訂定「供應商管理辦法」明訂此規範。	無重大差異。
五、公司是否參考國際通用之報告書編製準則或指引，編製永續發展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？		✓	本公司定期編製永續發展報告書，尚無取得第三方驗證單位之確定。	本公司非屬上市櫃公司，尚無需出具永續報告書，但已自編相關報告書。
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實務守則者，請敘明其運作與所定守則之差異情形：本公司非屬上市櫃公司，故不適用。				
七、其他有助於瞭解永續發展運作情形之重要資訊：無				

(六) 氣候相關資訊：本公司非屬上市櫃公司，尚無需出具永續報告書。

(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1)		與上市上櫃公司誠信經營守則差異情形及原因
	是	否	
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) 本公司尚未訂定「誠信經營作業程序及行為指南」。	本公司為未上市櫃之公開發行公司，目前尚未訂定，未來將視法令規定或公司實際需求訂定。
(二) 公司是否建立不誠信行為風險之評估機制，定期分析及評估營業範圍內具較高不誠信行為風險之營業活動，並據以訂定防範不誠信行為方案，且至少涵蓋「上市上櫃公司誠信經營守則」第七條第二項各款行為之防範措施？	✓	(二) 本公司尚未訂定「誠信經營作業程序及行為指南」。	本公司為未上市櫃之公開發行公司，目前尚未訂定，未來將視法令規定或公司實際需求訂定。
(三) 公司是否於防範不誠信行為方案內明定作業程序、行為指南、違規之懲戒及申訴制度，且落實執行，並定期檢討修正前揭方案？	✓	(三) 本公司尚未訂定「誠信經營作業程序及行為指南」。	本公司為未上市櫃之公開發行公司，目前尚未訂定，未來將視法令規定或公司實際需求訂定。
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)本公司一直秉持公平與透明方式進行商業活動，商業往來前亦考量交易對象的合法性及是否有不誠信行為，雖未於往來契約中明訂誠信行為條款，但會對往來對象宣導不以任何形式餽贈。	無重大差異。
(二) 公司是否設置隸屬董事會之推動企業誠信經營專責單位，並	✓	(二)本公司尚未指定推動企業誠信經營專責單位。	本公司為未上市櫃之公開發行公司，目前尚未訂

評估項目	運作情形(註1)			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	
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？				定，未來將視法令規定或公司實際需求訂定。
(三)公司是否制定防止利益衝突政策、提供適當陳述管道，並落實執行？	✓		(三)公司「董事會議事規則」中載明董事對於會議事項，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表決權。	無重大差異。
(四)公司是否為落實誠信經營已建立有效的會計制度、內部控制制度，並由內部稽核單位依不誠信行為風險之評估結果，擬訂相關稽核計畫，並據以查核防範不誠信行為方案之遵循情形，或委託會計師執行查核？	✓		(四)本公司已建立有效之會計制度及內部控制制度，稽核室亦定期查核，以確保內部控制制度之設計及執行持續有效。會計師事務所每年亦會對公司進行查核。	無重大差異。
(五)公司是否定期舉辦誠信經營之內、外部之教育訓練？	✓		(五)本公司已將誠信經營融入於企業文化中，並不時於會議中宣導。	無重大差異。
三、公司檢舉制度之運作情形				
(一)公司是否訂定具體檢舉及獎勵制度，並建立便利檢舉管道，及針對被檢舉對象指派適當之受理專責人員？	✓		(一)本公司設有舉報信箱，員工如發現有違反誠信經營相關規定，可直接向直屬部門主管或總經理報告，如經調查屬實，將依公司相關規定進行懲處。	無重大差異。
(二)公司是否訂定受理檢舉事項之調查標準作業程序、調查完成後應採取之後續措施及相關保密機制？	✓		(二)本公司如發現或接獲檢舉本公司人員涉有不誠信行為時，如經證實確有違反相關公司規定及法令時，會立即要求行為人停止相關行為，並為適當之處置，必要時透過法律程序請求損害賠償，以維護本公司名譽及權益。	無重大差異。

評估項目	運作情形(註1)			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	
(三)公司是否採取保護檢舉人不因檢舉而遭受不當處置之措施？	✓		(三)本公司對檢舉人善盡保密及保護之責任，不因檢舉而遭受不當處置。	無重大差異。
四、加強資訊揭露 公司是否於其網站及公開資訊觀測站，揭露其所定誠信經營守則內容及推動成效？		✓	本公司尚未揭露履行誠信經營情形及相關資訊於網站及公開資訊觀測站。	本公司為未上市櫃之公開行公司，目前尚未訂定，未來將視法令規定或公司實際需求訂定。
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：本公司為未上市櫃之公開行公司，目前尚未訂定「誠信經營作業程序及行為指南」，未來將視法令規定或公司實際需求訂定。				
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）：本公司對員工進行宣導，將誠信經營的理念推行至所有員工，為其日常業務行為之遵循準則，並訂定相關規範對商業務來廠商宣導公司誠信經營。				

(八)其他足以增進對公司治理運作情形之瞭解的重要資訊，得一併揭露：無。

(九)內部控制制度執行狀況

1.內部控制聲明書：索引：公開資訊觀測站>單一公司>公司治理>公司規章/內部控制>內控聲明書公告。

<https://mopsov.twse.com.tw/mops/web/t06sg20>

2.經證期局要求公司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書：
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

會議名稱	開會日期	重要決議事項
	113.03.26	<ul style="list-style-type: none"> (一)擬修訂本公司「不動產、廠房及設備循環」、「採購及付款循環」、「融資循環」、「銷售及收款循環」、「電腦化資訊系統循環」及「薪工循環」案。 (二)擬新訂及修訂本公司各項管理辦法。 (三)擬出具本公司 112 年度「內部控制制度聲明書」案。 (四)本公司擬擔任「國家電力股份有限公司」兆豐永和融資案之連帶保證人事宜。 (五)樹林大學段購地擔保貸款申請展期乙案。 (六)本公司擬擔任「結元能源開發股份有限公司」國際票券融資案之連帶保證人事宜 (七)本公司擬擔任「結元能源開發股份有限公司」兆豐國際商業銀行融資案之連帶保證人事宜。 (八)臺灣銀行週轉金期限申請展延。 (九)「臺北市松山區寶清段三小段 633、633-3、634、634-3、635、636、716 地號等 7 筆土地」臺灣土地銀行融資乙案。 (十)擬資金貸與將捷建設股份有限公司案。 (十一)擬資金貸與國家電力股份有限公司案。 (十二)擬資金貸與結元能源開發股份有限公司案。 (十三)擬資金貸與忠明營造工程股份有限公司案。 (十四)本公司擬擔任「清水地熱電力股份有限公司」連帶保證人乙案。
董事會	113.04.25	<ul style="list-style-type: none"> (一)民國一一二年財務報告簽證會計師委任及報酬，提請追認。 (二)民國一一二年度營業報告書及財務報表暨合併報表，提請審議。 (三)民國一一二年度盈餘分派案，提請審議。 (四)民國一一二年度員工酬勞及董監酬勞分派案，提請審議。 (五)擬修訂本公司「投資循環」案，提請討論。 (六)擬修訂本公司各項管理辦法，提請討論。 (七)擬訂本公司「背書保證作業程序」案，提請討論。 (八)擬辦理股票全面無實體發行案，提請決議。 (九)擬認購結元能源開發股份有限公司現金增資案，提請討論。 (十)本公司擬參與投標「臺北市中正區永昌段四小段 644 地號等 8 筆土地公辦都市更新案」及「新北市捷運三鶯線臺北大學站捷運開發案」兩案，評選方式分為規格標與價格標，經綜合評選加權分數合計最高為最優申請人，擬授權董事長全權處理投標相關事宜，提請決議。 (十一)捷九地上權及建物融資乙案，提請決議。 (十二)將捷之森案購地擔保及建築融資貸款申請展期乙案，提請決議。 (十三)國泰世華商業銀行融資案，提請決議。 (十四)本公司擬擔任「將捷文創實業股份有限公司」國泰世華商業銀行融資案之連帶保證人事宜，詳如說明，提請決議。 (十五)擬資金貸與結元能源開發股份有限公司案，提請討論。 (十六)本公司民國一一三年股東常會召開相關事宜，提請討論。 (十七)本年度股東常會受理持股 1% 以上股東提案之公告內容，提請討論。
	113.06.25	<ul style="list-style-type: none"> (一)本公司申請股票公開發行暨登錄興櫃案，提請 討論。 (二)辦理本公司員工認股權憑證增資案。 (三)本公司擬擔任「結元能源開發股份有限公司」合作金庫館前分行授信案之連帶保證人事宜，提請 追認。 (四)本公司擬擔任「結元能源開發股份有限公司」合庫票券融資案之連帶保證人事宜，提請 決議。

會議名稱	開會日期	重要決議事項
		<p>(五)本公司擬擔任「結元能源開發股份有限公司」兆豐票券融資案之連帶保證人事宜，提請 決議。</p> <p>(六)「新北市樹林區大學段二小段 28 地號 1 筆土地」臺灣土地銀行融資乙案，提請 追認。</p> <p>(七)本公司擬擔任「國家電力股份有限公司」臺灣土地銀行焮子坪專案融資之連帶保證人，提請 追認。</p> <p>(八)臺灣銀行週轉金期限申請展延，提請 決議。</p> <p>(九)擬資金貸與結元能源開發股份有限公司案，提請討論。</p>
113.08.23		<p>(一)本公司民國一一三年度第二季合併財務報表案，提請 審議。</p> <p>(二)本公司民國一一三年財務報告簽證會計師委任及報酬追認案，敬請 決議。</p> <p>(三)本公司擬參與投標「臺北都會區大眾捷運系統萬大-中和-樹林線第一期路線廈安站(捷十)土地開發案」，評選方式分為規格標與價格標，經綜合評選加權分數合計最高為最優申請人，擬授權董事長全權處理投標相關事宜，敬請 決議。</p> <p>(四)擬出具本公司內部控制專案審查期間內部控制制度聲明書，提請 決議。</p> <p>(五)「臺北市文山區木柵段三小段 623 地號等 39 筆土地都市更新權利變換計畫案【乙區段(A2 基地)】融資乙案，詳如說明，提請 討論。</p> <p>(六)擬資金貸與清水地熱電力股份有限公司案，提請 討論。</p> <p>(七)國泰世華商業銀行申請履約保證額度乙案，提請 決議。</p> <p>(八)依本公司「取得或處分資產處理程序」，提報附件八列表交易案，提請 討論。</p> <p>(九)依本公司「取得或處分資產處理程序」，提報附件八列表房屋租賃契約交易案，提請 討論。</p>
113.09.26		<p>(一)擬訂本公司「內部重大資訊處理作業程序」案，提請 討論。</p> <p>(二)擬訂本公司「董事會績效評估辦法」案，提請 討論。</p> <p>(三)擬訂本公司「內部人申報管理作業辦法」案，提請 討論。</p> <p>(四)擬訂本公司「申請暫停及恢復興櫃股票櫃檯買賣作業程序」案，提請 討論。</p> <p>(五)擬訂本公司「審計委員會組織規程」案，提請 討論。</p> <p>(六)擬訂本公司「審計委員會會議事運作管理辦法」案，提請 討論。</p> <p>(七)擬訂本公司「獨立董事之職責範疇規則」案，提請 討論。</p> <p>(八)擬訂本公司「薪資報酬委員會組織規程」案，提請 討論。</p> <p>(九)擬訂本公司「薪資報酬委員會運作之管理作業」案，提請 討論。</p> <p>(十)本公司與台北市住宅及都市中心簽訂「台北市大安區辛亥段四小段 188 地號等 22 筆土地公辦都市更新案」合約，提請追認。</p> <p>(十一)本公司擬與台北市住宅及都市中心簽訂「台北市中正區永昌段四小段 644 地號等 8 筆土地公辦都市更新案」，敬請討論。</p>
113.11.21		<p>(一)擬出售本公司「將捷旅境-真境案」預售屋予關係人案，提請 決議。</p> <p>(二)本公司擬向關係人取得大安區辛亥路四小段 210 地號案，提請 決議。</p>
113.12.24		<p>(一)擬訂民國 114 年「年度稽核計畫」，提請 討論。</p> <p>(二)擬訂民國 114 年營運計畫暨年度預算案，提請 決議。</p> <p>(三)本公司「公司章程」部分條文修正案。</p> <p>(四)本公司董事及獨立董事選舉案，提請討論。</p> <p>(五)董事會提名董事(含獨立董事)候選人名單，敬請討論。</p>

會議名稱	開會日期	重要決議事項
		<p>(六)解除新任董事競業禁止案，提請討論。</p> <p>(七)本公司擬簽訂「臺北都會區大眾捷運系統萬大一中和—樹林線第一期路線廈安站(捷十)土地開發案」。</p> <p>(八)本公司擬擔任「清水地熱電力股份有限公司」向遠東國際商業銀行融資之連帶保證人案，提請 決議。</p> <p>(九)本公司民國 114 年第 1 次股東臨時會召開相關事宜，提請討論。</p> <p>(十)本公司民國 114 年第 1 次股東臨時會受理持股 1%以上股東提名案，提請討論。</p> <p>(十一)捷運系統環狀線 Y26 站土地開發案大樓興建「裝修及機電工程」、「設備及公設精裝修工程」發包案。</p>
114.02.10		<p>(一)本公司董事長、副董事長選任案，提請討論。</p>
114.03.28		<p>(一)民國 113 年度營業報告書、個體財務報表暨合併財務報表案，提請審議。</p> <p>(二)民國 113 年度盈餘分派案，提請審議。</p> <p>(三)民國 113 年度員工酬勞及董監酬勞分派案，提請審議。</p> <p>(四)擬增訂「預先核准非確信服務政策之一般原則」案，提請審議。</p> <p>(五)擬修訂民國 114 年「年度稽核計畫」案，提請審議。</p> <p>(六)擬出具民國 113 年度「內部控制制度聲明書」案，提請審議。</p> <p>(七)擬擔任「將捷文創實業股份有限公司」兆豐國際商業銀行融資案之連帶保證人案，提請審議。</p> <p>(八)將捷寰宇商業大樓地上權及建物申請融資案，提請追認。</p> <p>(九)擬聘請薪資報酬委員會委員案，提請審議。</p> <p>(十)本公司位於桃園市中壢區老街溪段 4、5、6、7 地號等四筆土地住宅新建工程案，擬發包「設計及施工階段 BIM 專案管理服務」合約案，提請審議。</p> <p>(十一)本公司位於台北市中正區永昌段四小段 644 地號等八筆土地公辦都市更新(南機場)住宅新建工程案，擬發包「設計及施工階段 BIM 專案管理服務」合約案，提請審議。</p> <p>(十二)本公司位於台北市松山區「將捷行書」住宅新建工程案，擬發包「施工階段土建 BIM 專案管理服務」合約案，提請審議。</p> <p>(十三)本公司位於台北市捷運廈安站(捷十)捷運聯開新建工程案，土地開發、營建工程、規劃及業務管理與申請低碳建築候選證書與標示等事宜案，提請審議。</p> <p>(十四)本公司位於木柵區公辦都市更新案 B 基地新建工程_第二階段工程，擬追加工程承攬協議案，提請審議。</p> <p>(十五)本公司位於台北市中正區永昌段四小段 644 地號等八筆土地公辦都市更新(南機場)住宅新建工程案，建築規劃設計及監造發包事宜案，提請追認。</p> <p>(十六)本公司位於新北市淡水區公司田段「將捷之森」住宅大樓新建工程承攬合約成本追加協議案，提請追認。</p> <p>(十七)本公司位於台北市「將捷行書」都市更新住宅新建工程案，建築規劃設計及監造發包事宜案，提請追認。</p> <p>(十八)本公司「木柵案 A1 基地新建工程_第二階段」住宅大樓承攬合約成本追加協議案，提請追認。</p> <p>(十九)本公司位於捷運三峽站出口 1 之三峽聯開新建工程案，發包「LEBR 低碳建築(低蘊含碳)候選證書與標示顧問服務」承攬合約案，提請追認。</p> <p>(二十)本公司位於台北市之安欣芳和公辦都市更新新建工程案，發包簽訂</p>

會議名稱	開會日期	重要決議事項
		<p>「LEBR 低碳建築(低蘊含碳)候選證書與標示顧問服務」承攬合約案，提請追認。</p> <p>(二十一)本公司位於新北市樹林區之「將捷朗學」新建工程案，發包「設計階段 BIM 技術服務暨施工階段 BIM 專案管理服務」合約案，提請追認。</p> <p>(二十二)擬訂定本公司一一四年股東常會召開事宜及受理股東提案等相關事宜案，提請審議。</p> <p>(二十三)擬訂本公司核決權限表事宜案，提請討論。</p> <p>(二十四)擬聘任會計部協理事宜案，提請審議。</p> <p>(二十五)擬升任資金部游秀春同仁為協理事宜案，提請審議。</p> <p>(二十六)擬升任陶秀蓮協理為法遵長事宜案，提請審議。</p>
	114.04.14	<p>(一)擬訂定本公司董事、經理人及功能性委員薪資酬勞給付辦法，提請討論。</p> <p>(二)本公司位於新北市樹林區大學段二小段 28 號住宅新建工程案，建築規劃設計發包事宜，提請討論。</p> <p>(三)本公司位於台北市木柵公辦都市更新案 A1 基地新建工程公設裝修及景觀設計發包事宜，提請審議。</p> <p>(四)本公司位於台北市木柵公辦都市更新案 B 基地新建工程公設裝修及景觀設計發包事宜，提請審議。</p> <p>(五)捷九地上權及建物融資案，敬請審議。</p>

(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、會計師公費資訊

單位：新台幣仟元

會計師事務所 名稱	會計師 姓名	會計師 查核期間	審計公費	非審計公費	合 計	備註
安侯建業聯合 會計師事務所	寇惠植	113/01/01~ 113/12/31	2,380	609	2,989	
	郭欣頤					

- (一) 紿付簽證會計師、簽證會計師所屬事務所及其關係企業之非審計公費占審計公費之比例達四分之一以上者，應揭露審計與非審計公費及非審計服務內容：非審計服務為稅務簽證公費、移轉報告服務、變更登記代辦費及印刷打字費。
- (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，應揭露審計公費減少金額、比例及原因：無此情形。
- (三) 審計公費較前一年度減少達百分之十五以上者，應揭露審計公費減少金額、比例及原因：無此情形。

五、更換會計師資訊

公司如在最近二年度及其期後期間有更換會計師情形者，應揭露更換會計師資訊：無此情形。

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：無此情形。

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

如下索引：

股權移轉:公開資訊觀測站>單一公司>股權變動/證券發行>股權轉讓資料查詢>內部人持股異動事後申報表。

https://mops.twse.com.tw/mops/#/web/query6_1

股權質押變動情形:公開資訊觀測站>單一公司>股權變動/證券發行>內部人設質解質>內部人設質解質公告。

https://mopsov.twse.com.tw/mops/web/STAMAK03_1

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

114年4月30日；單位：股；%

姓名(註1)	本人持有股份		配偶、未成年子女持有股份		利用他人名義合計持有股份		前十大股東相互間具有關係人或為配偶、二親等以內之親屬關係者，其名稱或姓名及關係(註3)		備註
	股數	持股比率	股數	持股比率	股數	持股比率	名稱(或姓名)	關係	
鼎和投資(股)公司 負責人：林嵩烈	85,293,000	27.67	-	-	-	-	凱風興業(股)公司 負責人：林梅婷	董事	-
							鼎欣投資(股)公司 負責人：林莉婷	董事	
							林長勲	監察人	
	2,007,321	0.65	-	-	-	-	凱風興業(股)公司 負責人：林梅婷	姊弟	-
							鼎欣投資(股)公司 負責人：林莉婷	兄妹	
							林靜子	母子	
凱風興業(股)公司 負責人：林梅婷	57,841,645	18.77	-	-	-	-	鼎和投資(股)公司 負責人：林嵩烈	董事	-
							鼎欣投資(股)公司 負責人：林莉婷	董事	
							林長勲	監察人	
	2,006,353	0.65	-	-	-	-	鼎和投資(股)公司 負責人：林嵩烈	姊弟	-
							鼎欣投資(股)公司 負責人：林莉婷	兄妹	
							林靜子	母女	
長穎開發有限公司 負責人：林炎煌	27,039,634	8.77	-	-	-	-	-	-	-
	514,478	0.17	-	-	-	-	林靜子	姊弟	
							林長勲	姊夫	
銀信建設(股)公司 負責人：孫俊賢	16,275,012	5.28	-	-	-	-	-	-	-
	0	0	-	-	-	-	-	-	
傳潤實業(股)公司 負責人：林嵩烈	15,085,380	4.89	-	-	-	-	凱風興業(股)公司 負責人：林梅婷	董事	-
							鼎欣投資(股)公司 負責人：林莉婷	董事	
							林靜子	監察人	
	2,007,321	0.65	-	-	-	-	凱風興業(股)公司 負責人：林梅婷	姊弟	-
							鼎欣投資(股)公司 負責人：林莉婷	兄妹	
							林靜子	母子	
							林長勲	父子	

姓名(註 1)	本人持有股份		配偶、未成年子女持有股份		利用他人名義合計持有股份		前十大股東相互間具有關係人或為配偶、二親等以內之親屬關係者，其名稱或姓名及關係(註 3)	備註
	股數	持股比率	股數	持股比率	股數	持股比率		
鼎欣投資(股)公司 負責人：林莉婷	15,049,414	4.88	-	-	-	-	鼎和投資(股)公司 負責人：林嵩烈	董事
							凱風興業(股)公司 負責人：林梅婷	董事
							林長勲	監察人
	2,126,853	0.69	-	-	-	-	鼎和投資(股)公司 負責人：林嵩烈	姊弟
							凱風興業(股)公司 負責人：林梅婷	姊妹
							林靜子	母女
鼎拓投資(股)公司 負責人：林靜子	15,049,106	4.88	-	-	-	-	鼎和投資(股)公司 負責人：林嵩烈	董事
							凱風興業(股)公司 負責人：林梅婷	董事
							林長勲	監察人
	7,768,970	2.52	-	-	-	-	鼎和投資(股)公司 負責人：林嵩烈	母子
							凱風興業(股)公司 負責人：林梅婷	母女
							鼎欣投資(股)公司 負責人：林莉婷	母女
林靜子	7,768,970	2.52	2,893,101	0.94	-	-	林長勲	配偶
陳建嘉	2,933,422	0.95	-	-	-	-	-	-
林長勲	2,893,101	0.94	7,768,970	2.52	-	-	鼎和投資(股)公司 負責人：林嵩烈	父子
							凱風興業(股)公司 負責人：林梅婷	父女
							鼎欣投資(股)公司 負責人：林莉婷	父女
							林靜子	配偶

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

註 2：持股比例之計算係指分別以自己名義、配偶、未成年子女或利用他人名義計算持股比率。

註 3：將前揭所列示之股東包括法人及自然人，應依發行人財務報告編製準則規定揭露彼此間之關係。

九、公司、公司之董事、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，並合併計算持股比例

113 年 12 月 31 日；單位：仟股；%

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
將捷建設股份有限公司	59,562	100.00	-	-	59,562	100.00
忠明營造工程股份有限公司	20,000	99.99	-	-	20,000	99.99
和群室內裝修股份有限公司	2,000	100.00	-	-	2,000	100.00
捷築整合科技股份有限公司	2,000	100.00	-	-	2,000	100.00
永捷資產管理股份有限公司	1,000	100.00	-	-	1,000	100.00
將捷文創實業股份有限公司	130,000	100.00	-	-	130,000	100.00
禮萊國際酒店股份有限公司	2,000	100.00	-	-	2,000	100.00
結元能源開發股份有限公司	44,924	64.18	7,577	10.82	52,501	75.00
將捷電力股份有限公司	-	-	1,000	100.00	1,000	100.00
國家電力股份有限公司	-	-	1,000	100.00	1,000	100.00
台灣地熱股份有限公司	-	-	30,000	100.00	30,000	100.00
清水地熱電力股份有限公司	-	-	27,600	100.00	27,600	100.00

參、 募資情形

一、股本來源：

單位：新台幣元；股

年月	發行 價格(元)	核定股本		實收股本		備註		
		股數	金額	股數	金額	股本來源	以現金外 之財產抵 充股款者	其他
106.08	10	300,000	3,000,000	267,138	2,671,375	盈餘轉增資發行新股 197,880 仟元	無	註 1
113.04	20	500,000	5,000,000	307,138	3,071,375	現金增資發行新股 400,000 仟元	無	註 2
113.08	13	500,000	5,000,000	308,209	3,082,086	執行員工認股權憑證 10,711 仟元	無	註 3

註 1：106 年 08 月 09 日經授商字第 10601114130 號函。

註 2：113 年 4 月 23 日經授商字第 11330053020 號函。

註 3：113 年 08 月 14 日經授商字第 11330132530 號函。

114 年 4 月 30 日；單位：股

股份種類	核 定 股 本			備註
	流通在外股份	未發行股份	合 計	
記名式普通股	308,208,610	191,791,390	500,000,000	本公司股票屬未上 市(櫃)股票

總括申報制度相關資訊：不適用。

二、主要股東名單：股權比例達百分之五以上或股權比例占前十名之股東

114 年 4 月 28 日；單位：股；%

主要股東名稱	股份	持有股數	持股比例
鼎和投資股份有限公司		85,293,000	27.67
凱風興業股份有限公司		57,841,645	18.77
長穎開發有限公司		27,039,634	8.77
銀信建設股份有限公司		16,275,012	5.28
傳潤實業股份有限公司		15,085,380	4.89
鼎欣投資股份有限公司		15,049,414	4.88
鼎拓投資股份有限公司		15,049,106	4.88
林靜子		7,768,970	2.52
陳建嘉		2,933,422	0.95
林長勲		2,893,101	0.94

三、公司股利政策及執行狀況：

1. 公司股利政策

本公司年度總決算如有盈餘，應先提繳稅款、彌補累積虧損，次提百分之十為法定盈餘公積，但法定盈餘公積已達本公司實收資本額時，得不再提列，其餘除派付股息外，如尚有餘額，併同期初累積未分配盈餘，由董事會擬具盈餘分配議案，提請股東會決議後分派之。

本公司股利政策依據公司法及公司章程規定，並兼顧穩定平衡之原則，以保本公司之正常營運，為因應未來景氣之變動，必要時將年度盈餘部分予以保留，以維持穩定之股利水準，達到保障股東基本權益之目標。未來擬分派之股利將依本公司資本及財務結構、營運狀況等因素綜合決定，以適當之股票與現金股利搭配發放之。就所分配之股利中，現金股利之分派比例以不低於股利總額百分之十。

2. 本次股東會擬議股利分配情形

將捷股份有限公司

盈餘分配表

民國 113 年度

單位：新台幣元

項目	金額
期初餘額	12,149,007
加：113 年稅後盈餘	378,579,129
加：確定福利計劃再衡量數本期變動數	35,424
加：對子公司權益變動調整數	6,100,993
本期可供分配盈餘	396,864,553
提列法定公積	(38,471,555)
股東紅利-每股現金 0.6 元	(184,925,166)
期末未分配盈餘	173,467,832

本公司 113 年度盈餘分配案，業經 114 年 3 月 28 日董事會擬議，經提列百分之十之法定盈餘公積後，每股分配現金股利 0.6 元，計新台幣 184,925,166 元，俟本次股東會決議通過授權董事長另訂除息基準日。

四、本次股東會擬議之無償配股對公司營業績效及每股盈餘之影響：

本公司 113 年度盈餘分配案業經 114 年 3 月 28 日董事會通過，不擬分配股票股利。

五、員工酬勞、董事及監察人酬勞

1. 公司章程所載員工、董事及監察人酬勞之成數或範圍：

本公司年度如有獲利，應提撥不低於百分之零點一為員工酬勞，由董事會決議以股票或現金分派發放，其發放對象得包含符合一定條件之從屬公司員工；本公司得以上開獲利數額，由董事會決議提撥不高於百分之五為董監酬勞。員工酬勞及董監事酬勞分派案應提股東會報告。

但公司尚有累積虧損時，應預先保留彌補數額，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：

本公司員工、董事及監察人酬勞之估列金額係以本期稅前淨利扣除分派員工酬勞及董事酬勞前之金額後依本公司章程訂定之員工及董事酬勞分派成數為估計基礎，認列為薪資費用。若實際分派金額與估列數有差異時，則視為會計估計變動處理，調整分配年度之損益。

3. 董事會通過分派酬勞情形

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

本公司 114 年 3 月 28 日董事會決議通過 113 年度配發員工酬勞為新台幣 435,048 元及董事酬勞新台幣 6,525,726 元，與 113 年度估列之費用無差異。

- (2)以股票分派之員工酬勞金額占本期稅後純益及員工酬勞總額合計數之比例：

本公司 113 年度員工酬勞，經 114 年 3 月 28 日董事會通過，決議全數以現金分派。

4. 股東會報告分派酬勞情形及結果：

本公司擬於 114 年 6 月 26 日股東常會報告 113 年度員工酬勞及董事酬勞分配案，與董事會決議分配數無差異。

5. 前一年度員工酬勞及董事、監察人酬勞之實際配發情形（包括配發股數、金額及股價）、其與認列員工酬勞及董事、監察人酬勞有差異者並應敘明差異數、原因及處理情形：

本公司 113 年 4 月 25 日董事會決議通過 112 年度配發員工酬勞 209 仟元及董監酬勞 4,175 仟元，全數以現金方式發放，與實際分派情形並無差異。

六、公司買回本公司股份情形：不適用。

七、公司債辦理情形：無此情形。

八、特別股辦理情形：無此情形。

九、海外存託憑證辦理情形：無此情形。

十、員工認股權憑證辦理情形

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

員工認股權憑證種類	112年員工認股權憑證
申報生效日期及總單位數	申報生效日期：不適用 總單位數：5,000,000股
發行日期	112年4月25日
存續期間	5年
已發行單位數	5,000,000股(1股/單位)
尚可發行單位數	0股
發行得認購股數 占已發行股份總數比率	1.62%
得認股期間	112年4月25日~117年4月24日
履約方式	發行新股
限制認股期間及比率(%)	認股權人自被授予員工認股權憑證屆滿一年可行使50%。 認股權人自被授予員工認股權憑證屆滿二年可行使75%。 認股權人自被授予員工認股權憑證屆滿三年可行使100%。
已執行取得股數	1,071,100股
已執行認股金額	13,924,300元
未執行認股數量	3,012,400股
未執行認股者 其每股認購價格	新臺幣12.45元
未執行認股數量 占已發行股份總數比率(%)	0.98%
對股東權益影響	本公司員工認股權憑證發行目的係為吸引及留任公司所需人才，並激勵員工及提升員工向心力，以共同創造公司及股東之利益。因員工認股權憑證酬勞成本係於既得期間內以直線基礎認列費用，再加以員工認股權數量占已發行股份比例尚非重大，故本公司發行之員工認股權對股東權益尚無重大影響。

註：自 112 年度員工認股權憑證發行後，截至 114 年 4 月 30 日止，員工認股權憑證共計離職失效 916,500 單位，依發行辦法規定對於認股權人放棄或本公司收回認股權利之認股權憑證，本公司將予以註銷，且其額度不再發行，總發行單位數為 4,083,500 單位。

(二)累積至公開發行說明書刊印日止取得員工認股權憑證之經理人及取得認股權憑證可認股數前十大員工之姓名、取得及認購情形

單位：股；新台幣仟元；%

職稱 (註 1)	姓名	取得認股數量	取得認股數量占已發行股份總數之比率 (註 4)	已執行(註 2)			未執行(註 2)		
				認股數量	認股價格(元) (註 5)	認股金額	認股數量占已發行股份總數比率 (註 4)	認股價格(註 6)	認股金額
經理人	執行長	林莉婷	588,000	0.18	169,000	13	2,197	0.05	419,000
	財務長	江朝川							
	科技長	許勝凱							
	副執行長	羅宜坪							
	總稽核	周昭發							
	品牌長	張淑惠							
	採發漲	李建德							
	法遵長	陶秀蓮							
	人資長	黃睿蘋(註 7)							
	協理	游秀春							
員工 (註 3)	經理	紀凱文(註 8)	316,000	0.10	125,100	13	1,626.3	0.04	190,900
	特別助理	謝玉姿							
	經理	吳瑋華							
	經理	余敏雄							
	特別助理	趙元銘							
	經理	徐毓君							
	專案經理	陳佳伶							
	專案經理	黃珮婷							
	襄理	劉晏姣							
	專案襄理	莊凡怡							
	專案副理	李佩融							
	專案襄理	莊子怡							
	主任	陳淳堯							

註 1：包括經理人及員工（已離職或死亡者，應予註明），應揭露個別姓名及職稱，但得以彙總方式揭露其取得及認購情形。

註 2：欄位多寡視實際發行次數調整。

註 3：取得認股權憑證可認股數前十大員工係指經理人以外之員工。

註 4：已發行股份總數係指經濟部變更登記資料所列股數。

註 5：已執行之員工認股權認股價格，應揭露執行時認股價格。

註 6：未執行之員工認股權認股價格，應揭露依發行辦法計算調整後之認股價格。

註 7：黃睿蘋已於 114 年 4 月 24 日離職

註 8：紀凱文已於 113 年 11 月 22 日離職

(三)最近三年度及截至本年度刊印日止私募員工認股權辦理情形：無。

十一、 限制員工權利新股辦理情形：無此情形。

十二、 併購或受讓他公司股份發行新股辦理情形：無此情形。

十三、 資金運用計畫執行情形

截至本年度刊印日前一季止，發行或私募有價證券情形：無此情形。

肆、營運概況

一、業務內容

(一) 業務範圍：

1.公司所營業務之主要內容

A.不動產事業

本公司主要係負責集團行政管理和採購發包業務，將捷建設(股)公司專注於土地開發和建案規劃，和群室內裝修(股)公司則主要從事景觀設計和室內裝修工作，捷築整合科技(股)公司提供 BIM 技術服務，提升建築專案的整合效率，忠明營造工程(股)公司負責各類型的營建工程，而永捷資產管理(股)公司則專門從事不動產的租賃和管理業務。

B.商場及飯店事業

將捷文創實業(股)公司專注於飯店和商場的經營，為顧客提供住宿和購物的綜合體驗，禮萊國際酒店(股)公司則主要負責餐廳的經營，為客人提供優質的餐飲服務。

C.再生能源事業

結元能源開發(股)公司專注於地熱電廠的開發工作，致力於利用地熱資源進行能源生產，將捷電力(股)公司則計劃在未來參與電廠的營運，台灣地熱電力(股)公司作為電廠申請的主要負責單位，負責電廠的許可和申請過程，此外，國家電力(股)公司和清水地熱電力(股)公司都將在未來投入電廠的營運，擴大集團在能源領域的影響力。

2.主要產品之營業比重

單位：新臺幣仟元；%

年度 產品別	112 年度		113 年度	
	營業收入淨額	比重(%)	營業收入淨額	比重(%)
不動產事業	3,097,907	88.25	2,662,491	85.60
商場及飯店	387,569	11.04	366,926	11.80
再生能源	25,066	0.71	80,746	2.60
合計	3,510,542	100.00	3,110,163	100.00

3.公司目前之商品(服務)項目

- A.住宅大樓、廠辦大樓及停車位之出售或出租
- B.住宅大樓、廠辦大樓及停車位之營造及裝潢工程承攬
- C.觀光旅館及餐飲服務
- D.百貨商場營運
- E.綠色能源地熱發電之售電

4.計劃開發之新商品

- A.持續開發並推出宜居宜市之住宅廠辦建案
- B.持續優化觀光旅館住宿專案、發展在地低碳永續旅遊

- C.持續推出季節菜色、當地特色菜餚及客製化餐飲服務
- D.持續開發臺灣地熱發電熱源

(二) 產業概況

1. 產業之現況與發展

不動產產業涵蓋範圍甚廣，相關聯產業有鋼筋、水泥、仲介、裝潢、金融及代銷等，建設業從中扮演協調整合之角色，新建案之投入開發將帶動整個產業鏈發展，而建築業在生產過程中需要大量的財力、人力與物力，且須經過較長的時間才能將建物興建完成，故被視為「火車頭產業」。而近年來，臺灣住宅投資占固定資本形成約在 9~11%間，對國民所得貢獻比重高，故不動產產業的興衰、健全與經濟成長息息相關。而景氣之蓬勃發展亦能帶動廠房擴張、增加民間投資與消費，對於房地產發展亦有提升效果，房地產之景氣受到許多不同變數之影響，除經濟景氣狀況、物價變動、貨幣供給額變動與中長期貸款利率等經濟指標外，尚有許多非經濟的因素存在，其可能潛在影響之相關因素包括政策面、經濟面、社會面與房地產市場本身等。

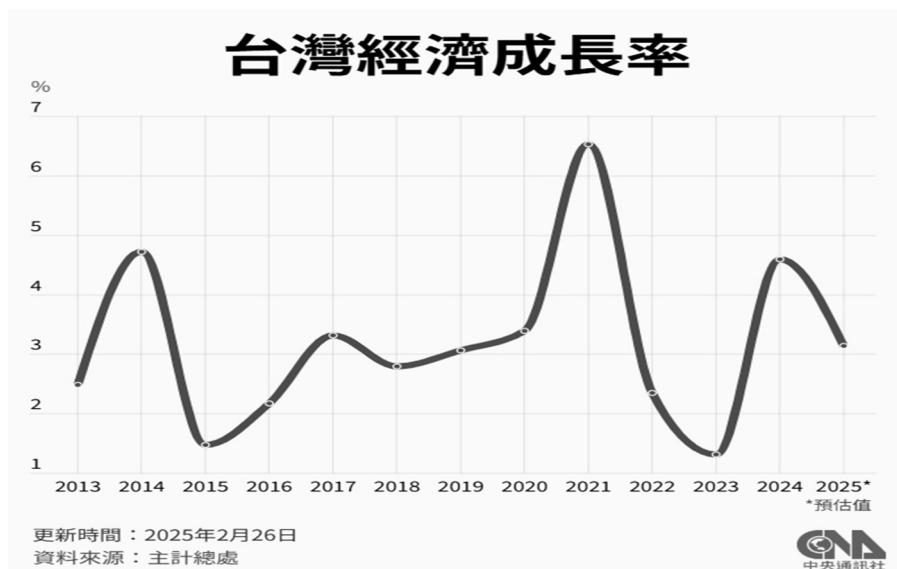
由於不動產產本身具有許多異於一般商品特性，加上不動產產市場發展具動態性，其供給與需求除決定於不動產產市場本身條件外，尚受到總體經濟與金融市場之高度影響，以下茲就經濟景氣概況、政府政策及不動產市場價量指數分述如下：

A 經濟景氣概況

a. 國內景氣概況

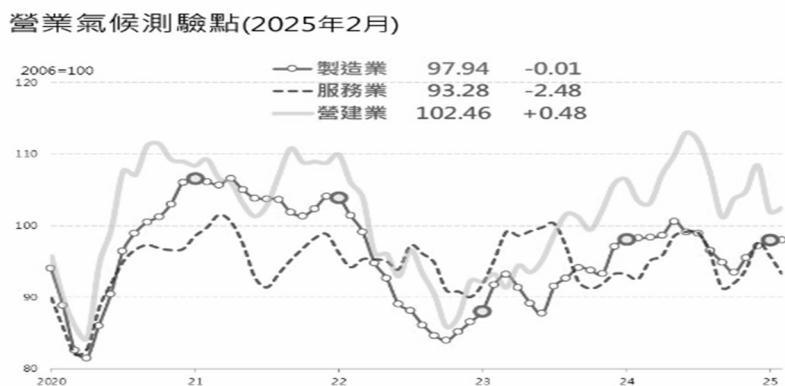
主計總處發布 113 年第 4 季經濟成長概估統計為 1.84%，全年經濟成長率概估為 4.3%，雙雙優於預測值，113 年經濟成長率也創 3 年來最佳表現。

主計總處說明，由於新興科技應用需求強勁，提振廠商信心，投資表現亮眼，概估去年第 4 季經濟成長較去年 11 月的預測值增加 0.12 個百分點，調整為 1.84%，連帶影響全年經濟成長概估統計達 4.3%。



b.營建業景氣

台經院並指出，營建業 114 年 2 月營業氣候測驗點為 102.46 點，較 1 月之 101.98 點上揚 0.48 點，再次轉為上揚的態勢。其中，營建業方面，住宅市場景氣走弱，加上營造業者成本壓力仍高，惟多數民生交通建設工程持續推動，有助於營造業對當月景氣持平看待；多數民生交通工程如期推進，國營事業釋出天然氣機組統包工程，捷運汐東線也將於 3 月開工，使營造業者認為未來半年展望趨向好轉。不動產業方面，雖工作天數增加，帶動北部建物買賣回升，以及科技業仍支撐工業不動產需求，但受央行信用管制、打炒房政策持續，以及新青安刺激政策效應減弱影響，故住宅市場交易量仍顯不足，不動產市場景氣仍以保守視之。



資料來源：台灣經濟研究院

另外，據金管會統計，113 年國銀房貸增加 1.04 兆元，遠超 112 年 6,575 億元，主因新青安優惠貸款潮，同時房價居高不下，房貸族貸款金額逐年上升，帶動房貸餘額飆破 11 兆元大關，至 113 年底來到 11.02 兆元的史上新高。

央行接著祭出第七波打炒房，購屋貸款條件趨嚴，10 月開始房貸月增驟降到 678 億元，12 月僅增加 824 億元，連三個月不到千億元；。

113 年建築融資餘額增加 2,210 億元、為三年新高，但成長速度相較於房貸呈現兩樣情，至 113 年底建築融資餘額為 3.84 兆元；土建融 12 月逾放比從 0.02 % 跳增至 0.11%，銀行局官員指出，主要是有銀行餘屋貸款聯貸案遭列逾放，使整體建融逾放飆高，但有十足擔保，債權有保障，目前已進入法催程序。

2024年國銀房貸與土建融餘額變動				
月別	房貸餘額(兆元)	年增率(%)	土建融餘額(兆元)	年增率(%)
1月	10.06	8.0	3.64	4.3
2月	10.09	8.0	3.65	4.1
3月	10.17	8.6	3.66	4.0
4月	10.26	9.1	3.67	3.6
5月	10.38	9.8	3.67	3.2
6月	10.49	10.2	3.70	3.3
7月	10.60	10.8	3.72	3.5
8月	10.69	11.0	3.79	4.9
9月	10.80	11.2	3.82	5.7
10月	10.87	11.0	3.84	6.2
11月	10.94	10.7	3.83	5.9
12月	11.02	10.4	3.84	6.1

資料來源：金管會

製表：戴瑞瑤

(B)政府政策

政府政策與法規中央銀行持續實施的信用管制措施預計將在 114 年繼續對房市產生影響。這些限制性的信貸政策將持續約束市場的借貸能力，提高購房門檻，特別是對投資者和計劃購買第二套房產的人群。貸款利率的上升和貸款成數的限制，直接減少了潛在買家的購買力，預計將導致整體交易量的進一步下滑。114 年開始實施的「國房稅 2.0」是另一個重要的政策變革。新制提高了多戶持有者的房屋稅率，旨在抑制囤房行為，鼓勵房屋釋出至租賃或銷售市場。這項政策可能會促使部分擁有多餘房產的業主出售或出租其房產，從而增加市場的供給量，並可能對房價產生一定的下行壓力。與此同時，自用住宅的稅率有所下降，這對自住需求的購房者是利好消息。新青安方案在 113 年為房市注入了活力，但其刺激效果預計將在 114 年逐漸減弱。隨著時間推移，該方案的邊際效益將遞減，加上整體信貸環境的收緊，其對市場的推動作用將不如初期顯著。此外，政府在社會住宅方面的政策動向也值得關注。例如，國土管理署正在研議擴大實施社會住宅的「輪候制」。這種制度的推行，旨在提高社會住宅分配的公平性和透明度，但短期內對整體房地產市場的直接影響可能有限。

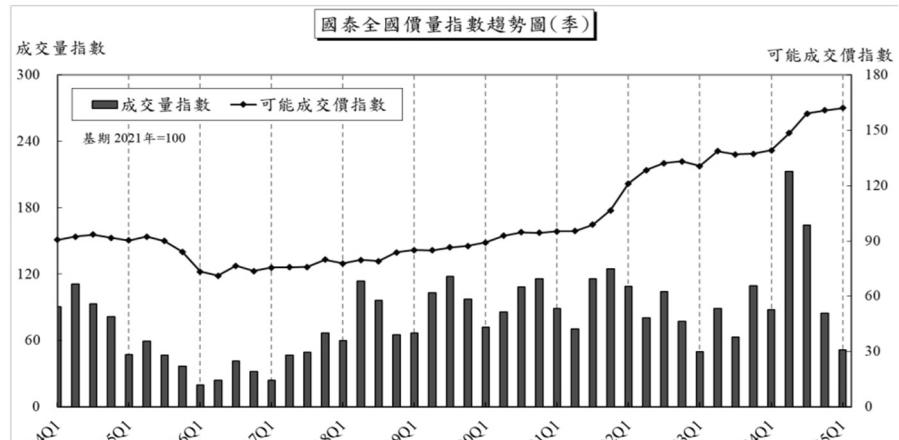
(C)不動產價量指數

國內房地產市場歷年來經歷多次興衰起伏，依照國泰房地產指數來看，最近一次大循環係從 2002 年開始，在此之前國內房市受到網路泡沫化、亞洲金融危機影響，經歷長達十年房市寒冬。在土地增值稅減半徵收的誘因下，成交量與可能成交指數逐漸回升，一路價量齊揚。直至 2007 年美國次級房貸危機爆發後才出現價量背離之情況。隔年次貸危機衍生為全球性的金融海嘯，臺灣房地產市場也無法倖免，成交價量指數在短時間內震盪下跌。而後在振興經濟方案、大幅調降遺贈稅與美國 QE 推動下，市場熱錢湧入房地產市場，房市於 2008 年略微修正後出現強勢的反彈，漲勢更較先前凌厲，直至 2015 年打房政策與「房地合一」稅改後，房價指數才趨緩反轉向下。

2016 年後房屋價量延續修正趨勢，市場僅剩剛性之自住型買盤支撐，多數潛在買方仍在觀望，另一方面建商購地與推案意願保守，雙方對於價格認知存在相當差距，導致整體行情持續量縮價跌；2017~2018 年間價量結構已出現回溫跡象，處於量微增、價平穩之盤整階段；2019 年以來全國推案量持穩，北部地區成交量仍為前波段 2013~2014 年高點之低檔，但有逐漸回穩量增之情形，而中南部地區之價量則已超過 2014 年上波高點，呈現南熱北穩態勢。

近期在青年安心成家方案 2.0 政策推廣下，成交量創歷史新高，114 年第 1 季國泰房地產指數，相較上一季為價穩量縮，相較去年同季為價漲量縮。跟上季比較，本季開價與成交價維持穩定，議價率小幅縮減，推案量與成交量大幅減少，銷售率中幅減少。央行於去年 9 月第七度調整選擇性信用管制措施實施以來，已造成大部分地區連續兩季成交量明顯減少，雖價格因成本因素仍有支撐，然房市已明顯降溫，符合央行政策預期。而美國四月提出對等關稅政策，對全球經濟影響程度仍充滿變數，房地產受其間接影響預期無法避免。

【國泰全國價量指數趨勢圖(季)】



資料來源：國泰房地產指數 114 年第一季

B. 商場及飯店

隨著經濟持續高度發展，國民平均所得及消費能力提高，航空運輸日益便捷，再者隨著全球化國際交流互動頻繁，國際間觀光旅遊活動日趨熱絡且成長迅速，各國藉由觀光產業資源開發及行銷宣傳，以期吸引國際觀光客，創造就業需求與機會、增加觀光之外匯收入。臺灣位居東亞中心位置，地理位置優越，加上擁有特殊自然景觀、飲食及文化特色，具備國際級之觀光條件，而國內自週休二日制度實施以來，國人利用週末從事旅遊之次數增加，且對於休閒生活和觀光品質的重視與需求逐步提升，有鑑於此趨勢，政府長久以來將觀光產業發展列為重點目標。

(A) 國際旅客來臺觀光現況

隨著疫情趨緩，全球旅遊市場逐步復甦，來臺旅客人次自 111 年起明顯回升。其中，113 年來臺的東南亞旅客達 236.6 萬人次，顯示新南向政策與簡化簽證對來臺旅遊的助益；日本、港澳及韓國旅客亦穩定回升，113

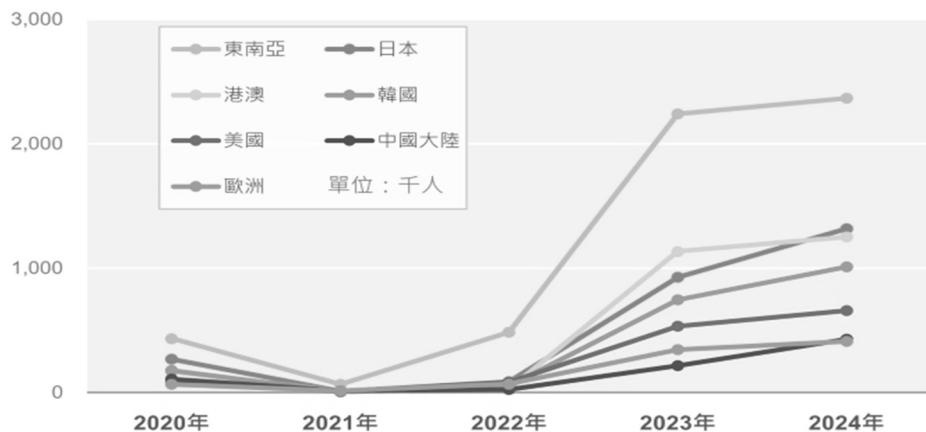


圖7 2020年~2024年來臺旅客人次變化

資料來源：交通部觀光署，本研究整理

年皆突破 100 萬人次；陸客回升幅度則受禁團令影響，113 年僅 42.8 萬人次，約為疫情前的 16%。綜觀來臺旅客總人次，疫情前的 2019 年達到 1,186 萬人次，113 年恢復至 785.7 萬人次。

根據交通部觀光署資料，113 年以觀光為目的來臺旅客人次約 537.6 萬人，相較於 2019 年的 844 萬人，恢復至疫前的六成水準。但值得注意的是，美國、澳洲、新加坡、歐洲地區及泰國來台旅遊人次超越疫前水準，其中，美國與歐洲旅客人次明顯增加，反映長程旅遊市場的復甦迅速。此外，受惠於航空增班，以及我國積極推動旅遊宣傳與主題行銷，使美國客來臺觀光人次高居第五，顯見 113 年來台觀光旅客組成趨於多元。然而，日本市場方面，由於日圓匯率疲弱，降低了日本旅客的海外消費力，減少日本旅客出國旅行的意願，以致 113 年抵臺觀光人次僅疫前的六成左右，回溫速度較慢。

表1 以觀光為目的來臺人次疫情前後變化

居住地	2019 年人次	2024 年人次	人次恢復率
美國	231,156	364,371	157.6%
澳洲	58,465	70,849	121.2%
新加坡	352,510	373,244	105.9%
歐洲地區	151,949	157,670	103.8%
泰國	300,352	306,724	102.1%
菲律賓	306,660	272,745	88.9%
韓國	1,040,352	876,183	84.2%
馬來西亞	402,392	315,841	78.5%
香港	1,392,950	1,049,790	75.4%
澳門	134,122	97,582	72.8%
日本	1,680,682	1,002,806	59.7%
中國大陸	2,052,401	162,749	7.9%

資料來源：交通部觀光署，本研究整理

(B) 國人國內旅遊現況

在國旅方面，近年受惠於疫情解封、政府推動的國旅補助方案等因素，國旅市場明顯回溫。據交通部觀光署臺灣旅遊狀況調查指出，112 年國人國內旅遊總次數達 2 億 675 萬旅次，總支出為 4,954 億元，平均每人國旅次數 9.79 次，均創下近年新高。國旅次數增加的主因還包括疫後紓壓放鬆、補償疫情期間減少的旅遊機會。此外，考慮到交通與住宿成本，民眾以當日來回、

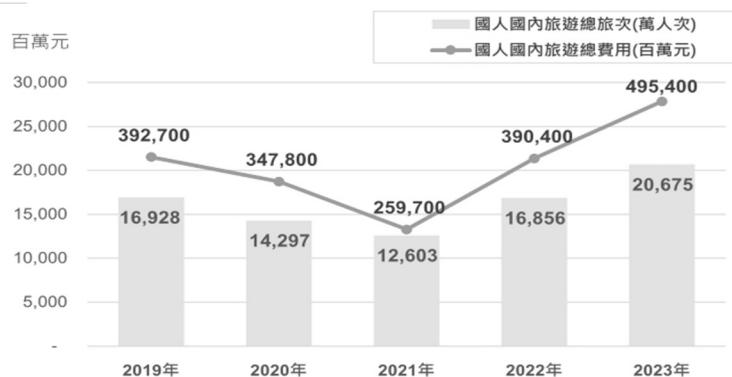


圖4 2019年至2023年國人國內旅遊總次數與旅遊總費用

資料來源：交通部觀光署，本研究整理

自由行、居住區周邊的短距離旅遊為主。

交通部觀光署觀光統計年報數據指出，113 年國人出國人次為 1,685 萬，其中赴日本旅客占比超過三分之一，達 600 萬人次，其次是東南亞的 353 萬人次及中國的 277 萬人次，再次之為港澳、韓國。另外，東南亞各國之中，國人又以前往越南及泰國兩國較多，均突破百萬人次。

從近年數據可見，日本仍是臺灣人出國旅遊首選，主要原因包括：飛行時間短、廉航班次頻繁、大眾運輸便利，加上日本擁有豐富的觀光資源，如四季分明的自然景觀、溫泉、滑雪、賞櫻、美食、主題樂園、動漫聖地等特色體驗，能滿足不同族群的需求。此外，日圓貶值提升了臺灣旅客的購買力，使日本行程更受青睞。根據日本觀光廳之訪日外國旅客消費額統計資料顯示，113 年赴日臺灣旅客消費額超過一兆日圓（約 2,200 億新臺幣），位居第二。

整體而言，臺灣人出國旅遊以東亞及東南亞的短程目的地為主，地理距離近、旅遊成本相對低、文化熟悉、簽證與航班便利，使這些地區成為

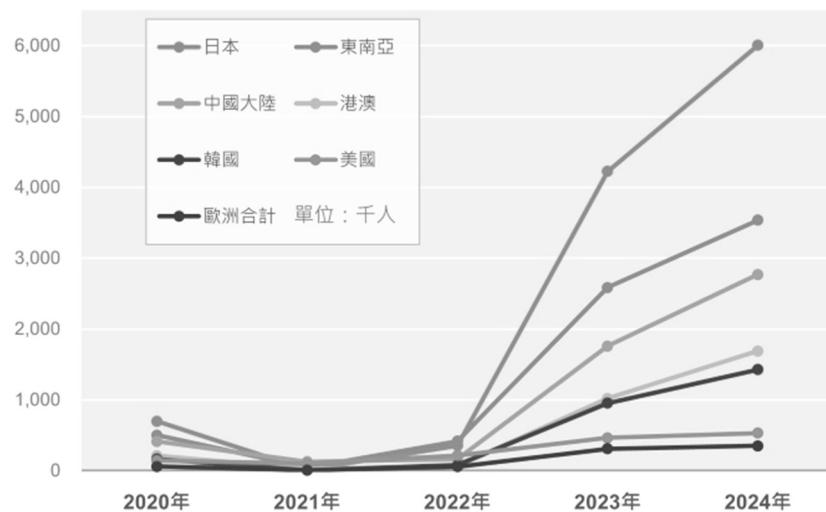


圖6 2020年-2024年國民出國目的地變化

資料來源：交通部觀光署，本研究整理

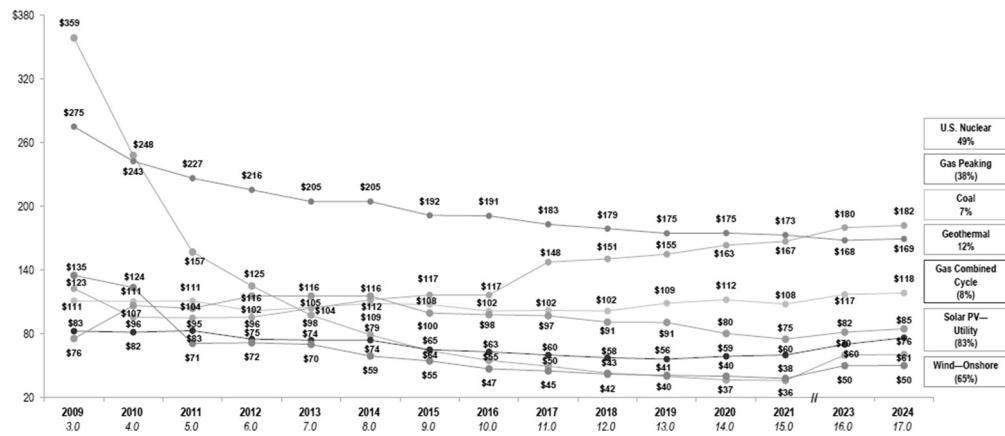
國人出國首選。

C.再生能源

近幾年來全球氣候變遷與溫室效應為當前全球最嚴峻的環保議題，對人類生活環境造成嚴重威脅。因此世界各國持續透過全球協議與政策措施，致力發展新能源技術，期許在兼顧能源安全、經濟發展與環境保護的情況下，能減少溫室氣體排放，以維繫能源安全與環境永續發展的目標。再生能源包含太陽能、風力、水力、地熱等，其中地熱能源電廠使用土地面積小、價格相較便宜、抗天災能力強，並具 24 小時穩定發電之優點，且臺灣位於環太平洋火環地熱豐富的板塊邊緣，地熱蘊藏豐富，本公司選擇地熱發電作為發展項目，目前已完工電廠包括清水地熱及四礦子坪電廠。

(A)地熱優勢

【均化能源成本(LOCE)】



資料來源：Lazard's LOCE+(2024/6)

全球九成地熱電廠，都是位於火山地區，建置地熱電廠，需先進行地質探勘、鑽井等前置作業，前期投入風險及成本較高，其技術含量在於如何避免酸性腐蝕，隨著技術發展，地熱發電之均化能源成本自 2012 年之 116 美金，降至目前之美金 75~85 之間，雖仍較傳統灰電之發電成本高，然差距逐步縮小中；此外，相比光電及風電等間歇性能源，地熱發電屬基載能源，可全年 24 小時提供穩定且大量的電力，且並無產品汰換所產生之後續回收問題，故本公司在新創能源發展之選擇上便以地熱發電作為重點發展項目。

(B)地熱發電現況

依工業技術研究院 113 年出具之「113 年全球再生能源現況報告」，地熱能來自地殼的熱力與壓力差，透過蒸氣渦輪機可提供直接熱能或電力，而地熱發電量在 2023 年估計為 97.3TWh，直接有效的熱能供應總量估計為 205 TWh。在某些情況下，地熱發電廠可做為汽電共生同時生產電力與熱能。2023 年地熱新增裝置容量為 0.1 GW，使得全球地熱總裝置容量達 14.8GW，全地熱新增裝置量已連續兩年下降。2022 年全球地熱發電裝置容量排名前 10 位國家分別為美國、印尼、菲律賓、土耳其、紐西蘭、肯亞、墨西哥、義大利、冰島和日本；雖臺灣並未上榜，然臺灣位於環太平洋火環地熱蘊藏豐富之地區，淺層地熱發電潛力至少在 1 GW 以上，深層地熱的潛力則在 40 GW 以上，依臺灣目前地熱發電裝置容量約 7.29 MW，另目前向地方政府及能源署申請的地熱發電有 24 個案場，總裝置容量為 61.75 MW，臺灣地熱發展在先天環境優勢下具發展潛力。

2. 產業上、中、下游之間的關聯性

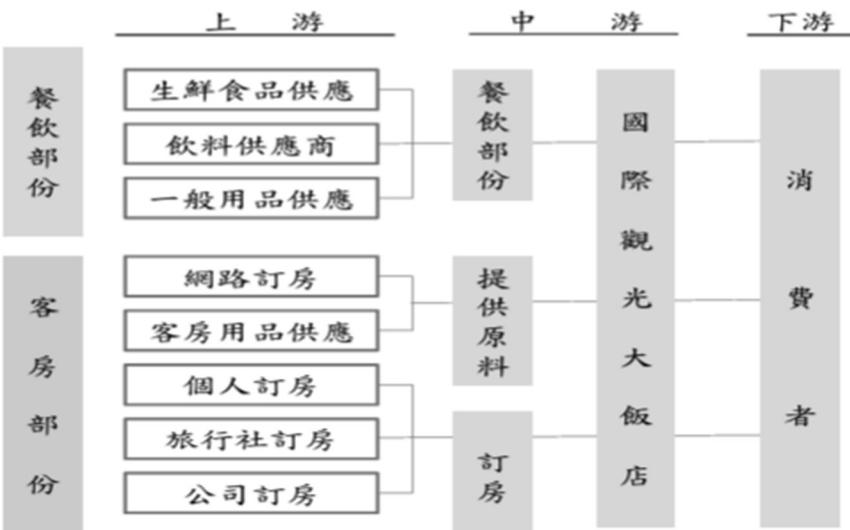
A.不動產產業



資料來源：產業價值鏈資訊平臺

本公司及子公司隸屬建材營造產業鏈之中游，建材營造產業是指從事住宅、商辦、工廠或公共工程等建築物體設計、施工或統包之上下游關聯產業。上游包括地主、建材原料提供、基礎工程、結構工程、機電工程及相關施工工程設計等；而中游則為營造、建設及工程承攬，建設業者通常先取得土地後再進行設計發包及施工，營造業者則負責承攬廠辦、住宅或公共工程之統包工程；下游則為購屋之消費者為主，另外購屋後尚衍生出裝潢、物業管理等相關行業。

B.商場及飯店產業



資料來源：DIGITIMES

本公司之子公司主係經營國際觀光飯店，除提供客房服務外，亦提供餐飲服務。就整體觀光旅館產業觀之，本公司係位於產業之中游。在客房服務部分，本公司接受個人、網路、旅行社或公司訂房，在向上游採購相關客房用品後，提供旅客住房服務；在餐飲部分，本公司係向上游供應商採購生鮮食品、飲料及一般用品後，提供餐飲給終端消費者如散客或旅行團。

C.再生能源產業



本公司之子公司隸屬於地熱產業鏈的上游和中游。上游供應鏈的各項工作將由專業的協力公司負責，此類公司擁有專業知識和技術，能夠高效完成地熱資源的勘探、鑽探和初步開發。在上游階段主要提供案場資金，確保項目獲得穩定的資金支持，以推動前期工作順利進行。在中游階段，電廠營運公司專注於地熱電廠的營運和維護，確保設備的正常運行和發電效率的最大化。本公司團隊負責監控和管理地熱電廠的日常運營，定期進行維護和檢修，並不斷優化運營流程，以提高發電量和穩定性。最終目標是將電力輸送給下游的電力或綠能需求端。這些需求端包括工業用戶、商業設施和居民家庭等，其需要穩定、清潔的能源來支持日常運作。

3. 產品之未來發展趨勢

(A)不動產事業

根據 KPMG 發布之 113 年全球建築業調查報告，受惠於政府基礎建設、再生能源革命及重要戰略行業之資本支出等，全球建築產業發展審慎樂觀，惟面對全球供應鏈破碎化及能源、材料及工資等各項成本上升之挑戰，未來不動產相關事業之發展趨勢如下：

a.ESG 永續建築

面對 2050 年碳中和目標、ESG 資訊揭露及碳費陸續開徵，建設業日趨重視碳足跡和碳排放，除使用綠色建材、推動節能技術和採用可再生能源，於建築設計上亦重視建築使用期間之能源消耗。除此之外，建案開發及興建過程對當地社區環境影響、在地關係經營及勞工安全也將更加受到關注。

b. 發展及導入數位化技術

為節省成本、加快效率、降低設計錯誤並提升安全性，數位化於建築設計、建造至營運管理之應用逐漸加深。於設計及建設期間，透過建築資訊模型(Building Information Modeling，簡稱 BIM)，將建築資產整體生命週期中的各項資訊，包含從初始設計、施工、維護，乃至於最後拆除整合於同一平臺並共享資訊；透過大數據，建設公司可以快速計算建築材料之成本及建設工期；透過物聯網(IoT)於智慧建築之應用連接建築內各項設備及系統，可實現自動化控制、節能和環境安全監測，提升居住者舒適性。

c. 模組化預鑄製造

建築模組化預鑄係指在建築建造過程中，將建築元件在工廠中製成，運送到現場進行組裝的建築方法。相較於傳統現場施工，在較受控的工廠製造可以提高建材的品質和一致性，且可透過分散製造節省工期，並降低現場施工人力需求，為因少子化面對高度人才需求挑戰之建設業帶來解方。

(B) 商場及飯店

113 年全球觀光旅宿業擺脫 Covid-19 疫情陰影，隨著國門重啟引起民眾「報復性出國」熱潮，國內觀光旅宿業面臨市場面衝擊，除此之外，由於觀光旅宿業屬人力密集的產業，如何育才留才也成為一大挑戰，加上觀光旅宿業競爭相當激烈，如何推出差異化服務亦為一大課題，綜上所述，未來商場及飯店相關事業之發展趨勢如下：

a. 結合在地文化體驗

旅客旅行時越來越追求深度當地文化體驗，觀光旅宿業者於經營傳統住宿餐飲服務外，如何發掘並結合地方重要元素日趨重要。透過建築設計及室內裝修使旅客感受地方特有的氛圍和風情、結合當地文化歷史推出加值套裝行程、菜餚融合當地飲食文化及與當地異業合作推出體驗活動等，透過各種在地化的設計、飲食和活動來吸引旅客。

b. 科技整合

透過科技整合開發服務可提升客戶服務和運營效率。例如提供自助入住退房系統，節省旅客等待時間；利用大數據分析客戶行為和偏好，為客戶提供個性化服務，從而增加客戶黏著度；提供虛擬現實(VR)或擴增實境(AR)展示客房和設施，讓客人提前感受到住宿體驗；導入智慧家居技術，提升居住舒適度和便利性等。

(C)再生能源

本公司於再生能源發展專注於地熱能源之開發，由於臺灣位處太平洋火環，由板塊運動形成的火山帶與地殼抬升作用帶來豐沛的地熱能源，且地熱能源可 24 小時發電，滿足能源供應的穩定性和可靠性需求，惟電熱發電廠申請與建置之行政程序相當繁複，所涉及 10 個部會及地方政府、相關法令 25 部，近年來為加速臺灣地熱產業發展，經濟部除成立地熱發電單一服務窗口，另推動於「再生能源發展條例」增訂地熱專章，以達到我國 114 年建置地熱發電至少 20MW、2030 年達 200MW、2050 年達到 6GW 規模之目標。

4. 市場競爭情形

A. 提供不動產業務一條龍服務

本公司由林長勲建築師創立，集團於建築設計擁有堅實基礎，並建立完整不動產事業專業分工團隊，從土地開發、甲級營造施工、室內設計至不動產資產及物業管理，提供有如蜂巢式穩固專業的服務。由於可大幅減少開發、營造及裝修各單位間因溝通產生之成本及工期延宕風險，本公司參與政府捷運共構標案及公辦都市更新案屢獲肯定。其中尤以捷運共構開發困難度為最，因工期須配合捷運施工，且所涉單位及法規相當繁雜，本公司參與捷運共構開發案實績包括行天宮站、松江南京站、景平站、士林站等，透過累積豐富經驗，有效定位及規劃產品，提升社區連結、帶動商圈及活絡地方，達成公司、政府及地方互利共好之目標。

B. 經營品牌建商口碑有成

本公司涉略不動產產業數十年，於業界名聲卓著，為雙北知名品牌建商，建案多次獲國家卓越建設獎等各大建築獎項嘉榮。本公司品牌本著以人為本的精神，並以愛與幸福生活創造者為己任，創造使人們生活中充滿安心、舒適、愉悅及超值的美好感受。由於自有施工團隊，對於工程品質具有高度掌握度，本公司承諾每一件完成作品皆擁有十五年結構體保固、提供防水保固及設備保固。藉由提高品牌價值，可確保本公司產品具備市場競爭力並提高產品附加價值。

C. 飯店商場坐擁得天獨厚地理環境

本公司子公司將捷文創所有滬尾文創園區所在地理位置優越，座落於淡水老街與漁人碼頭的中間地帶，面擁淡水河口及觀音山景，米粉寮溪潺潺流經，更毗鄰淡水紅毛城、滬尾砲台、一滴水紀念館、淡水海關碼頭及雲門劇場，具有豐富自然景觀資源及深厚之在地文化底蘊。本公司尊重周邊地景，以融入自然地貌方式打造最高等級鑽石級綠建築園區，設計低調、謙卑隱身，既可遠眺海景，又能避免破壞優美天際線，並自發整治周邊米粉寮溪重建在地生態，提供來往遊人「離城不離塵」之最佳五感體驗。

D. 文創園區提供一站式休閒消費環境

本公司子公司將捷文創所有滬尾文創園區為北臺灣第一座結合住宿、旅行、學習、體驗、自然生態的新型態休閒園區，具將捷金鬱金香酒店、禮萊廣場商場、國賓影城、滬尾故事館及多功能展場聚於一體，一次滿足國內外遊客及在地居民用餐、購物及娛樂需求。

E.地熱電廠開發經驗為全臺先驅

本公司子公司結元能源看準新北、宜蘭地底蘊藏巨大的地熱潛力，所擁有之宜蘭清水地熱電廠為臺灣首座商轉民營地熱電廠，112 年更克服酸性熱源的開發困境，於四磺子坪完成臺灣第一座火山型地熱電廠之創舉，為臺灣首屈一指之地熱電廠開發商。除團隊具豐富地熱開發經驗外，由於本集團熟悉營建工程及土地開發法規，亦為地熱電廠開發成功之一大優勢。

F.掌握臺灣優質地熱熱源

地熱開發具有地域限制特性，本公司掌握大屯山、清水兩大地熱核心能量田源，兩地皆已有開發成功商轉實績，且所處地點相較其他現有地熱預定開發地，具有未屬保留區、原居民稀少且未有鄰近溫泉業者之特性，可大幅降開發阻力。

(三) 技術及研發概況

1. 最近年度截至年報刊印日止投入之研發費用

本公司及子公司從事不動產開發、建設、營造、商場、飯店及地熱電廠開發、建造及發電，主要為營造技術之提升及各產業管理精進改良，並無研究費用。

2. 最近年度及截至年報刊印日止開發成功之技術或產品

年度	開發成功之技術或產品
108 年度	➤宜蘭市頭城鎮烏石港「LaMer」完工
	➤「新北市滬尾藝文休閒園區」開幕
110 年度	➤宜蘭清水地熱電廠商轉，為臺灣首座商轉民營地熱電廠
111 年度	➤新北市新店區央北重劃區「將捷央旅」完工
	➤淡水高爾夫球俱樂部「球場餐廳」開幕
112 年度	➤新北市新店區央北重劃區「將捷旅闈」完工
	➤新北金山區四磺子坪先導電廠商轉
113 年度	➤淡水「將捷之森」完工

(四) 長、短期業務發展計畫

1. 短期業務發展計畫

A.不動產事業

(A)持續累積土地存量並開發新案

(B)開發將捷 GO app，提供公設門禁、生活便利及充電樁能源管理附加服務

B.商場及飯店

(A)提供體驗活動及在地低碳永續旅遊

(B)加強平日及團體專案推廣，提高接客靈活度

(C)提升餐飲及住宿客製化活動之多樣性

(D)配合節慶檔期規劃零售櫃位及餐廳活動

C.再生能源

(A)藉由四磺子坪先導型電廠經驗，接棒開發大屯山區硫磺子坪、焮子坪、四磺子坪二期等大型電廠

2. 長期業務發展計畫

A.不動產事業

(A)因應少子化社會結構，提高商業類型開發案營業額佔比

(B)精選開發案件，提高毛利率及投資利潤

(C)持續導入 ESG 行動目標，關懷客戶、減碳淨零

B.商場及飯店

(A)推動永續營運計畫，達到智慧化、全球化、去碳化及永續化目標

(B)除吸引國內外旅客，亦為「淡水人的廚房與客房」，與在地共好共榮

C.再生能源

(A)清水地熱二期再開發

(B)累積各地地質特性資料，透過岩性、礦物成分了解熱源及未來營運維護遭遇之特性

二、市場及產銷概況

(一)市場分析

1. 主要產品(服務)之銷售(提供)地區

銷售地區	112 年度		113 年度	
	金額	比率(%)	金額	比率(%)
內銷	3,510,542	100.00%	3,110,163	100.00%
外銷	-	-	-	-
合計	3,510,542	100.00%	3,110,163	100.00%

2. 市場佔有率

A.不動產

房地產依照區域、產品類型、消費者需求偏好等因素劃分成不同次市場，各建商依照自身評估規劃與優勢，選擇適合之市場。由於房地產屬於在地市場，故相較於其他行業，建設公司在整體市場中相互競爭情形並不明顯，主要競爭行為集中在位於相同區位內的建案間，即使為相同推案地區，商品規劃及客群考量不同，推出商品各有自己公司特色，故難區分產品之競爭性，且不因公司市占率多寡而對市場造成太大影響。本公司規劃之房地產銷售，係以新建成屋及預售方式銷售，產品係依個案所處區域市場規劃設計，除了吸引原居住民眾有換屋需求時優先考量，另因個案交通方便且生活機能健全等誘因，吸引更多消費者購買本公司建案。

B.商場及飯店

依據交通部觀光局統計 113 年度全臺觀光旅館營運統計，113 年度全臺觀光旅館營業收入合計為 612.01 億元，以本公司之子公司 113 年度商場及飯店營業收入 3.67 億元觀之，占全臺觀光旅館收入之 0.6%，未來仍有大幅成長空間。

C.再生能源

本公司自 110 年清水地熱電廠併聯發電起，目前地熱發電裝置容量約 5.95 MW，為臺灣地熱發電之領導廠商之一，依據能源教育資源總中心統計，臺灣目前地熱發電裝置容量約 7.29 MW，本公司約占臺灣總地熱發電裝置容量之 81.62%。

3. 市場未來之供需狀況與成長性

A.不動產

根據 114 年第 1 季國泰房地產指數，相較上一季為價穩量縮，相較去年同季為價漲量縮。跟上季比較，本季開價與成交價維持穩定，議價率小幅縮減，推案量與成交量大幅減少，銷售率中幅減少。央行於去年 9 月第七度調整選擇性信用管制措施實施以來，已造成大部分地區連續兩季成交量明顯減少，雖價格因成本因素仍有支撐，然房市已明顯降溫，符合央行政策預期。而美國四月提出對等關稅政策，對全球經濟影響程度仍充滿變數，房地產受其間接影響預期無法避免。

B.商場及飯店

依交通部觀光局所推出之「臺灣觀光邁向 2025 方案」(110~114 年度)計畫中，除推動國際觀光政策外，同時提升國民旅遊市場均衡發展，增進區域經濟均衡發展，在國際觀光方面，規劃 114 年來臺旅客約 1,186 至 1,193 萬人次之間，貢獻來臺觀光收入新臺幣約 4,150 至 4,175 億元之間，在國人國內旅遊方面，規劃 114 年約 1.75 億至 2 億人次之間，國內旅遊消費金額為新臺幣 4,060 至 4,640 億元之間。臺灣觀光市場將走向多樣化、特色、智慧及永續觀光。除發展高端旅遊市場，吸引金字塔頂端旅客，亦持續提升臺灣旅遊環境，提高與鄰近國家的競爭力。在政府的支援下開持續提升臺灣觀光地位，並舉辦大型商業活動，爭取國際會議展覽，提高無論是商務或一般觀光來臺之需求。

C.再生能源

隨著近年環保意識抬頭影響，各國政府對於綠電之要求比重逐漸增加，為達到淨零排放目標，臺灣政府規劃 2025 年的再生能源占比要達到 20%，其中太陽光電預計要達到 20 GW 的裝置容量，並以每年 2 GW 新增裝置量成長，離岸風力裝置容量則達 5.6 GW 以上，每年新增裝置量為 1.5 GW；2050 年再生能源占比提高至 60~70%，其中太陽光電要達到 40GW~80GW，離岸風電要達到 40GW~55GW，其他再生能源需達到 8GW~14GW。由於臺灣位於環太平洋火環地熱豐富的板塊邊緣，地熱蘊藏豐富，配合政府淨零碳排目標，未來國內地熱發電市場成長可期。

4. 競爭利基

A. 提供不動產業務一條龍服務

本公司由林長勳建築師創立，集團於建築設計擁有堅實基礎，並建立完整不動產事業專業分工團隊，從土地開發、甲級營造施工、室內設計至不動產資產及物業管理，提供有如蜂巢式穩固專業的服務。由於可大幅減少開發、營造及裝修各單位間因溝通產生之成本及工期延宕風險，本公司參與政府捷運共構標案及公辦都市更新案屢獲肯定。其中尤以捷運共構開發困難度為最，因工期須配合捷運施工，且所涉單位及法規相當繁雜，本公司參與捷運共構開發案實績包括行天宮站、松江南京站、景平站、士林站等，透過累積豐富經驗，有效定位及規劃產品，提升社區連結、帶動商圈及活絡地方，達成公司、政府及地方互利共好之目標。

B. 經營品牌建商口碑有成

本公司涉略不動產產業數十年，於業界名聲卓著，為雙北知名品牌建商，建案多次獲國家卓越建設獎等各大建築獎項嘉榮。本公司品牌本著以人為本的精神，並以愛與幸福生活創造者為己任，創造使人們生活中充滿安心、舒適、愉悅及超值的美好生活感受。由於自有施工團隊，對於工程品質具有高度掌握度，本公司承諾每一件完成作品皆擁有十五年結構體保固、提供防水保固及設備保固。藉由提高品牌價值，可確保本公司產品具備市場競爭力並提高產品附加價值。

C. 飯店商場坐擁得天獨厚地理環境

本公司子公司將捷文創所有滬尾文創園區所在地理位置優越，座落於淡水老街與漁人碼頭的中間地帶，面擁淡水河口及觀音山景，米粉寮溪潺潺流經，更毗鄰淡水紅毛城、滬尾砲台、一滴水紀念館、淡水海關碼頭及雲門劇場，具有豐富自然景觀資源及深厚之在地文化底蘊。本公司尊重周邊地景，以融入自然地貌方式打造最高等級鑽石級綠建築園區，設計低調、謙卑隱身，既可遠眺海景，又能避免破壞優美天際線，並自發整治周邊米粉寮溪重建在地生態，提供來往遊人「離城不離塵」之最佳五感體驗。

D. 文創園區提供一站式休閒消費環境

本公司子公司將捷文創所有滬尾文創園區為北臺灣第一座結合住宿、旅行、學習、體驗、自然生態的新型態休閒園區，具將捷金鬱金香酒店、禮萊廣場商場、國賓影城、滬尾故事館及多功能展場聚於一體，一次滿足國內外遊客及在地居民用餐、購物及娛樂需求。

E. 地熱電廠開發經驗為全臺先驅

本公司子公司結元能源看準新北、宜蘭地底蘊藏巨大的地熱潛力，所擁有之宜蘭清水地熱電廠為臺灣首座商轉民營地熱電廠，112年更克服酸性熱源的開發困境，於四磺子坪完成臺灣第一座火山型地熱電廠之創舉，為臺灣首屈一指之地熱電廠開發商。除團隊具豐富地熱開發經驗外，由於本集團熟悉營建工程及土地開發法規，亦為地熱電廠開發成功之一大優勢。

F.掌握臺灣優質地熱熱源

地熱開發具有地域限制特性，本公司掌握大屯山、清水兩大地熱核心能量田源，兩地皆已有開發成功商轉實績，且所處地點相較其他現有地熱預定開發地，具有未屬保留區、原居民稀少且未有鄰近溫泉業者之特性，可大幅降低開發阻力。

5. 發展遠景之有利及不利因素與因應對策

A.有利因素

- (A)國內景氣基本面良好，不動產需求熱絡。
- (B)家庭結構轉為小家庭及單人戶，家戶數增加推動住宅需求。
- (C)政府積極推動都市更新開發案。
- (D)飯店商場所在地點預計建設輕軌，增加交通便利性。
- (E)地熱發電具有使用腹地小、碳排放低、低污染、抗天災等優勢。

B.不利因素及因應對策

(A)可開發土地減少及通貨膨脹推升開發成本

臺灣地區具有山多平地少，發展用地有限之特性，且地狹人稠，根據國家發展委員會提出之國土發展狀況報告，8成人口集中於都市計劃區，具有開發效益之土地不斷減少，土地價格亦不斷上漲，根據內政部發布之113年上半年都市地價指數，全國都市地價總指數已連漲十三期(半年一期)，在在加劇建商開發成本。且自 COVID-19 疫情造成缺工問題以來，資金寬鬆、運價高漲、烏俄及以色列戰爭、碳費開徵等議題接連發生，造成勞務及材料成本飆漲，大幅影響營造成本。根據主計總處營造工程物價指數統計，110 年營造工程總指數大漲 10.94%，111 年大漲 7.36%，112 年總指數年增率漲幅雖收斂為 1.74%，113 年 5 月年增率又攀高到 2.39%。其中受少子化及高齡化缺工影響，勞務成本漲幅始終高居不下。

因應對策：

因應土地資源有限之危機，本公司積極推動危老都更及參與公辦都市更新標案；因應營造成本持續上漲，本公司於開發階段盡早發包以轉嫁成本；因應缺工影響，本公司研擬導入模組化及預鑄工法，以降低建案工地現場施工人力需求。

(B)飯店商場所在地區非市中心且淡旺季顯著

公司子公司將捷文創所有滬尾文創園區位於新北市淡水區，相較於市中心較難取得 MICE(會議(Meeting)、獎勵旅遊(Incentives)、會展(Convention)及展覽(Exhibition))商務服務機會，且所在地區冬季氣候多雨，旅遊人潮具有淡旺季顯著之特性。

因應對策：

於商務部分，與比鄰之高爾夫球場異業結盟，爭取球友聚餐住宿商機；於淡旺季方面，園區推出冬季專案，藉由住房結合園區親子遊樂場及影城等室內設施之優惠吸引住客，並配合地方政府每年於當地施放跨年煙火設

計活動。且園區秉持「淡水人的廚房、淡水人的客房」願景，透過在地音樂及攝影競賽等活動加深在地連結、加強在地社團及公司行號廣宣，以吸引淡水當地近 20 萬人口數之穩定客流。

(C) 地熱開發流程及法規複雜

根據監察院 111 年發布之調查報告，臺灣地熱開發窒礙難行原因之一，在於涉及法令及權責機關太多，所涉法令多達 25 部，涉及 10 個部會及地方政府，需同時面對中央及地方政府，包含且不限於水利機構、經濟部、環保署、國產署、林業署、能源署及臺電公司等。開發商需事先針對開發所在地之特性研究各項法規流程，逐一對各單位提出申請及說明，造成開發時程冗長延宕。

因應對策：

本公司集團團隊透過積極參加產官學會議推動地熱相關發展，主動與各政府機關反映地熱開發業者遭遇之困境，與政府共同推動部會間橫向協調，目前經濟部能源署已成立地熱發電單一窗口，並於 113 年 6 月公告「地熱能探勘與開發許可及管理辦法」，明確地熱能探勘及開發申設流程，統一由中央主管機關受理申請案件，會同地方政府、各部會代表及專家學者進行聯合審查，並針對資源面、共榮面、原民面及環境面完善規範。臺灣地熱開發制度成熟之長路已見曙光，加之產官學界對於 2050 年淨零碳排具有共同目標，未來發展可期。

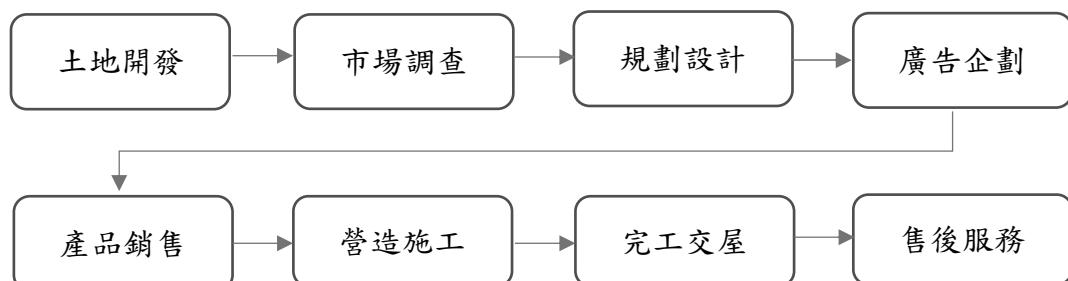
(二) 主要產品之重要用途及產製過程

1. 主要產品之重要用途

主要產品	用途
住宅大樓、廠(商)辦大樓	供住宅、廠房、辦公及商業用
商場及飯店	主要提供飯店住宿、餐飲及商品販售等多項功能服務
再生能源	主要為地熱發電廠所產生的電力，提供居民、商業和工業活動穩定的電力來源。

2. 產製過程

A. 住宅大樓、廠(商)辦大樓產品與產製過程



B. 商場及飯店產品與產製過程：產品係屬服務提供，並無產製過程。

C. 再生能源產製過程：非生產事業，故不適用。

(三) 主要原料供應狀況

主要原料	供應狀況
土地供應狀況	本公司設有土地開發專業人員，並建構開發通路，除積極主動尋找適合土地外，亦透過土地仲介人及各通路系統尋找適合土地，不論都更、危老、自建或與地主合建，土地之供應來源尚不虞匱乏。
營造工程及材料供應狀況	本公司營建工程係委託子公司採「包工包料」方式為原則興建，由於本公司所屬子公司忠明營造為甲級營造廠，可確實掌控建材與承攬廠商，並有效控制工期、施工品質及建材成本，故尚無供貨短缺或中斷之情事。

(四) 最近二年度主要進銷貨客戶名單

1. 最近二年度任一年度中曾占進貨總額百分之十以上之供應商名稱及其進貨金額與比例，並說明其增減變動原因：

單位：新臺幣仟元；%

項目	112 年度				113 年度			
	名稱	金額	占進貨淨額比率	與發行人關係	名稱	金額	占進貨淨額比率	與發行人關係
1	—	—	—	—	—	—	—	—
	其他	2,193,002	100.00		其他	3,782,608	100.00	
	進貨淨額	2,193,002	100.00		進貨淨額	3,782,608	100.00	

增減變動原因說明：因產業特性，營建工程係採包工包料之發包工程，其隨工程進度產生增減變動。

2. 最近二年度任一年度中曾占銷貨總額百分之十以上之客戶名稱及其銷貨金額與比例，並說明其增減變動原因：

單位：新台幣千元；%

項目	112 年度				113 度			
	名稱	金額	占銷貨淨額比率	與發行人關係	名稱	金額	占銷貨淨額比率	與發行人關係
1	—	—	—	—	—	—	—	—
	其他	3,510,542	100.00		其他	3,110,163	100.00	
	銷貨淨額	3,510,542	100.00		銷貨淨額	3,110,163	100.00	

註：本公司最近二年度銷貨尚無其收入占銷貨總額百分之十以上之客戶。

增減變動原因說明：本公司之行業特性，銷售對象多為一般大眾客戶，無特定銷售對象，銷售對象極為分散，隨客戶購買戶別不同產生增減變動。

(五) 最近二年度生產量值

本公司未生產製造商品，故不適用。

(六) 最近二年度銷售量值

單位:新臺幣仟元

年 度 生 產 量 值 主 要 商 品	112 年度				113 年度			
	內銷		外銷		內銷		外銷	
	量	值	量	值	量	值	量	值
不動產事業(註 1)	-	3,097,907	-	-	-	2,662,491	-	-
商場及飯店(註 2)	-	387,569	-	-	-	366,926	-	-
再生能源	3,499,086 度	25,066	-	-	17,206,844 度	80,746	-	-
合計	-	3,510,542	-	-	-	3,110,163	-	-

註 1：行業特性為營建業，各建案之開發與生產係受推案模式、建案特色、所在地區、基地面積、土地取得成本而有所差異，無法計算產能及產量。

註 2：本公司子公司商場及飯店提供之服務繁雜種類眾多且單位不一，故無法計算產能及產量。

增減變動原因說明：本公司 113 度因維修及擴廠後產能上升，躉售度數大幅增

三、從業員工最近二年度及截至年報刊印日止從業員工人數、平均服務年資、平均年齡及學歷分布比率

單位：人；年；%

年 度		112 年度	113 年度	114 年 4 月 30 日
員 工 數	管理人員	61	60	60
	一般人員	295	311	303
	合計	356	371	363
平均年歲		40.98	41.95	42.58
平均服務年資(年)		4.16	4.44	4.65
學 歷 分 佈 比 率 (%)	博士	2	3	3
	碩士	35	35	38
	大學	178	182	174
	專科	69	71	72
	高中以下	72	80	76

四、環保支出資訊

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

(1)最近二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

單位：新臺幣仟元

處分日	處分字號	違反法規條文	違反法規內容	處分金額
112/4/12	40-112-040027	廢棄物清理法第 27 條第 2 款	事業廢棄物	1
112/7/12	22-112-070127	噪音管制標準第 6 條 噪音管制法第 9 條第 1 項第 4 款	噪音污染	18
112/7/20	40-112-070059	廢棄物清理法第 27 條第 2 款	事業廢棄物	2
112/8/4	22-112-080080	噪音管制法第 9 條第 1 項第 4 款 噪音管制標準第 6 條	噪音污染	18
112/8/14	22-112-080131	噪音管制法第 9 條第 1 項第 4 款 噪音管制標準第 6 條	噪音污染	18

處分日	處分字號	違反法規條文	違反法規內容	處分金額
112/9/14	22-112-090198	噪音管制法第9條第1項第4款 噪音管制標準第6條	噪音污染	18
112/9/18	22-112-090204	噪音管制法第9條第1項第4款 噪音管制標準第6條	噪音污染	18
112/11/13	22-112-110149	噪音管制法第9條第1項第4款 噪音管制標準第6條	噪音污染	18
112/11/20	22-112-110297	噪音管制法第9條第1項第4款 噪音管制標準第6條	噪音污染	18
112/11/20	22-112-110286	噪音管制法第9條第1項第4款 噪音管制標準第6條	噪音污染	18
112/12/6	40-112-120051	廢棄物清理法第27條第2款	事業廢棄物	6
113/2/27	22-113-020220	噪音管制法第8條第4款	噪音污染	3
113/2/27	22-113-020221	噪音管制標準第6條 噪音管制法第9條第1項第4款	噪音污染	18
113/3/13	40-113-030010	廢棄物清理法第27條第2款	事業廢棄物	6
113/3/13	40-113-030011	廢棄物清理法第27條第2款	事業廢棄物	6
113/3/20	22-113-030166	噪音管制標準第6條 噪音管制法第9條第1項第4款	噪音污染	18
113/4/1	22-113-040026	噪音管制法第9條第1項第4款 噪音管制標準第6條	噪音污染	18
113/4/1	22-113-040032	噪音管制法第9條第1項第4款 噪音管制標準第6條	噪音污染	18
113/4/1	22-113-040038	噪音管制法第9條第1項第4款 噪音管制標準第6條	噪音污染	18
113/4/17	22-113-040172	噪音管制法第9條第1項第4款 噪音管制標準第6條	噪音污染	18
113/5/2	22-113-050021	噪音管制法第9條第1項第4款 噪音管制標準第6條	噪音污染	18
113/5/6	22-113-050042	噪音管制法第9條第1項第4款 噪音管制標準第6條	噪音污染	18
113/5/15	22-113-050198	噪音管制法第9條第1項第4款 噪音管制標準第6條	噪音污染	18
113/5/23	22-113-050304	噪音管制法第9條第1項第4款 噪音管制標準第6條	噪音污染	18
113/7/3	41-113-070238	廢棄物清理法第27條第2款	一般廢棄物	2
113/7/17	22-113-070228	噪音管制法第9條第1項第4款	噪音污染	18
113/8/9	22-113-080124	噪音管制法第9條第1項第4款	噪音污染	18
113/9/10	22-113-090055	噪音管制法第9條第1項第4款	噪音污染	18
113/10/8	22-113-100046	噪音管制法第9條第1項第4款	噪音污染	18
113/10/11	22-113-100147	噪音管制法第9條第1項第4款	噪音污染	18
113/12/11	22-113-120245	噪音管制法第9條第1項第4款	噪音污染	18
114/1/10	22-114-010164	噪音管制法第9條第1項第4款	噪音污染	18
114//2/3	22-114-020010	噪音管制法第8條第4款	噪音污染	3
114/2/11	40-114-020065	廢棄物清理法第27條第2款	一般廢棄物	2
114/2/20	22-114-020300	噪音管制法第9條第1項第4款	噪音污染	18
114/3/3	22-114-030012	噪音管制法第9條第1項第4款	噪音污染	18

處分日	處分字號	違反法規條文	違反法規內容	處分金額
114/3/4	22-114-030047	噪音管制法第9條第1項第4款	噪音污染	18
114/3/7	22-114-030073	噪音管制法第9條第1項第4款	噪音污染	18
114/3/24	40-114-030130	廢棄物清理法第27條第2款	一般廢棄物	2

(2)因應措施

A.環境及空氣污染管理因應措施

- (A)車輛離開營建工地時，均應清洗車體及輪胎，確認其表面無附著污泥後方可離開。
- (B)工區出入口洗車台須妥善維護，才得以發揮原設計防制效果，因此工地應定期派員清除沉砂池積淤，原則以一年一次為宜，若遇土方清運等大量車輛進出時期可增加清淤頻率；洗車設備也應依廠商建議之保養頻率定期保養維護，以保持洗車設施之最佳效能。
- (C)工區內之車行路徑不論是AC、PC、粗級配以及鋼板，皆需定期清洗維持清潔，以避免車輛將砂石挾帶至工區外道路造成路面污染情形。

B.環境噪管理因應措施

- (A)作業時間管制：預先安排施工進度，儘量避免夜間施作，調整施工時間，避免機器空轉及機具同時施工。
- (B)包商管理：應訂定內部作業管理規範，並設立管制看板，透過合約規範及現場提示，要求包商做好環境管理。
- (C)作業程序管理：減少機械及金屬物體不必要碰撞，降低噪音產生，施工期間維護工區道路平整，降低噪音影響。

5.說明目前污染狀況及其改善對公司盈餘、競爭地位及資本支出之影響及其未來二年預計之重大環保資本支出

基於近來環保意識之普遍提升及永續經營之理念，本公司對於噪音控制措施的實施工作已視為企業經營之責任，本公司恪遵既定法規，主要體現在隔音牆、地形阻擋、距離衰減以及低噪音設備的採購和設置上，及工程車輛離開營建工地時，均應清洗車體及輪胎，確認其表面無附著污泥後方可離開，同時運營成本也會因維護和管理要求的提高而上升。然而，這些投資將帶來長期的效益，包括改善周遭環境、提升企業形象、避免法律糾紛以及提高施工效率。

五、勞資關係

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

本公司勞資關係和諧、穩定，公司保持業務積極正向發展，並致力提升員工福利，同時維持勞資溝通管道暢通，經由全體同仁共同努力，發揮個人的專才，使同仁及公司同步成長，共享美好成果。

1. 員工福利措施與實施情形

員工福利措施旨在提升員工的滿意度和歸屬感，涵蓋工作、健康、生活等各方面，本公司提供生日假，讓員工在生日當月享有一天有薪假期，以表達對

員工的重視，除了基本的勞工保險和健康保險，本公司提供團體壽險、意外險、醫療險及防癌保險，確保員工享有多重保障。

職工福利委員會的設置補助員工進修、旅遊活動、婚喪喜慶津貼、急難救助、子女成績優異獎勵，以及住院及在家休養慰問金，促進員工身心健康，本公司輔導並補助志工社、想享社及藝文社等社團活動，增進員工互動交流，形成更為緊密的團隊。

定期舉辦同仁及寶眷聯歡活動，讓員工家屬也能了解公司職場環境與氛圍，凝聚向心力和職場安定感。每年安排優質健檢機構為休閒事業體員工進行免費健康檢查，並為地產及能源事業體員工提供每兩年一次的高額補助健康檢查，關注員工健康。

本公司為工作滿兩年且考績甲等的員工提供購屋優惠，協助員工實現購房夢想，每月舉辦慶生會為當月生日的員工慶祝，並公開感謝為公司服務多年的資深員工，頒發紀念金飾。公司支持員工參與文化及藝文活動，提供相關票卷，藉由人文、音樂、生活美學，舒緩情緒與調節工作壓力，提升文化素養和創造力。

員工可享有優於市場價格的飯店住宿、餐飲、購物折扣，增進福利。此外，公司設置哺(集)乳室，提供舒適、安全的環境給有需求的員工使用，並與幼兒園及托嬰中心簽約，提供員工子女優先入學及學費優惠，協助解決托育問題，本公司還提供低廉租金的新式員工宿舍，供外地員工和實習生租賃，方便居住。

2. 員工進修及訓練

本公司進修及訓練措施旨在提升員工的專業能力和職業素養，並確保員工在工作中的安全與效率，每半年舉辦一次新進人員與高階主管的座談會，幫助新進人員了解公司願景和理念，建立共同價值觀，並收集員工意見，每年多次大型專業職能訓練，邀請內外部講師講授與工作相關的專業知識，提升員工能力。本公司每年兩次的修繕回饋研討會，分析個案修繕狀況和問題，為設計規劃和執行單位提供反饋，以優化產品質量和提高員工的客戶服務意識，每年安排至少一次財務及法務說明會，提供員工有關稅務新知、法律常識及新版法令的說明，幫助員工在工作風險管理及個人生活中應用。本公司不定期安排專題講座，邀請外部專業人士分享房地產市場趨勢、全球新知及同業個案研討等課程，定期舉辦工地勞安衛生訓練、防災及逃生演練、AED 使用及急救訓練，提升員工對安全措施及設備的熟悉度和安全意識。本公司鼓勵員工參與外部機構辦理的課程，支持員工取得專業證照，並提供全額受訓費用補助或公假，不僅提升了員工的專業知識和技能，也加強了員工的安全意識和工作效率，進而促進本公司的整體發展。

3. 退休制度與實施情形

本公司的退休制度依據「勞工退休金條例」和「勞動基準法」的相關規定，確保員工在退休後有足夠的經濟保障，於民國 94 年 7 月 1 日前到職的員工，允許員工選擇適用「勞動基準法」的退休金規定或「勞工退休金條例」的退休金制度，同時保留條例施行前的工作年資，於民國 94 年 7 月 1 日後到職的員工，則一律適用「勞工退休金條例」的退休金制度。

「勞工退休金條例」施行後，本公司依法成立「勞工退休準備金監督委員會」，並按月提存適用「勞動基準法」退休金規定之員工薪資總額的 2%作為退休準備金，直至無適用「勞動基準法」退休金規定之員工為止，對於適用「勞工退休金條例」制度的員工，本公司每月負擔的退休金提撥率不得低於員工每月薪資的 6%，儲存於勞工退休金個人專戶。

4. 勞資間之協議與各項員工權益維護措施情形

本公司在維護員工權益方面，除了有完善的各項福利措施外，相關退職金、資遣費、撫恤金等，其辦法均明訂記載於工作規則中，本公司平時亦重視員工關係，除了加強各部門主管部屬間之溝通外，亦經常舉行內部溝通會議，藉此提昇員工對公司之認同感。因此勞資關係和諧，迄今並無重大勞資糾紛情事發生。

(二) 最近二年度及截至年報列印日止，公司因勞資糾紛所遭受之損失，並揭露目前及未來可能發生之估計金額與因應措施，如無法合理估計，應說明無法合理估計之事實。

本公司自成立以來勞資關係和諧，除下列事件外，未發生其他勞資糾紛而遭受損失之情事，而下列裁罰結果尚對本公司股東權益影響不大。本公司向來重視勞資關係，未來將建立互動式之溝通及申訴管道，並充分遵循勞工法令並加強福利措施，未來應不致發生因勞資糾紛而產生損失。

處分日期	處分字號	違反法規條文	違反法規內容	處分內容
112/07/25	新北府勞檢字第 1124672899 號	職業安全衛生法第 27 條第 1 項	事業單位與承攬人、再承攬人分別僱用勞工共同作業時，為防止職業災害，原事業單位未採取必要措施	處罰緩新臺幣 6 萬元整
112/10/13	新北府勞檢字第 1124682427 號	職業安全衛生法第 6 條第 1 項	未符合規定之必要安全衛生設備及措施	處罰緩新臺幣 9 仟元整
112/11/30	勞職授字第 1120205428 號	職業安全衛生法第 27 條第 1 項第 1 款、第 2 款、第 3 款、第 4 款	與承攬人分別僱用勞工共同作業時，未設置協議組織並指定工作場所負責人擔任指揮、監督及協調之工作、未採取工作之連繫與調整之必要措施、未巡視工作場所、未指導及協助相關承攬事業間之安全衛生教育。	處罰緩新臺幣 6 萬元整
112/12/19	新北府勞檢字第 11246896361 號	勞動基準法第 36 條第 1 項	勞工每七日中應有二日之休息，其中一日為例假，一日為休息日	處罰緩新臺幣 2 萬元整
112/12/19	新北府勞檢字第 1124689636 號	勞動基準法第 24 條	延長工作時間未依規定加給工資	處罰緩新臺幣 2 萬元整
113/04/03	北市勞職字第 11360611031 號	職業安全衛生法第 27 條第 1 項第 1 款、第 2 款、第 3 款、第 4 款	原事業單位未採取承攬管理必要措施。	處罰緩新臺幣 15 萬元整

處分日期	處分子號	違反法規條文	違反法規內容	處分內容
113/04/29	新北府勞檢字第 1134642922 號	職業安全衛生法第 6 條第 1 項	未符合規定之必要安全衛生設備及措施	處罰緩新臺幣 5 萬元整
113/05/16	北市勞職字第 11360675301 號	職業安全衛生法第 27 條第 1 項第 2 款、第 3 款	原事業單位未採取承攬管理必要措施。	處罰緩新臺幣 15 萬元整
113/05/20	北市勞職字第 11360685891 號	營造安全衛生設施標準第 5 條暨職業安全衛生法第 6 條第 1 項第 13 款	暴露鋼筋等材料未採取防護設施。	處罰緩新臺幣 10 萬元整
113/05/23	北市勞職字第 11360698181 號	職業安全衛生法第 27 條第 1 項第 1 款、第 2 款、第 3 款、第 4 款	原事業單位未採取承攬管理必要措施。	處罰緩新臺幣 15 萬元整
113/06/27	勞職授字第 1130205027 號	職業安全衛生法第 27 條第 1 項第 2 款、第 3 款	與承攬人分別僱用勞工共同作業時，未採取工作之連繫與調整之必要措施、未巡視工作場所。	處罰緩新臺幣 10 萬元整
113/06/27	勞職授字第 1130205027A 號	營造安全衛生設施標準第 19 條第 1 項、第 45 條第 3 款暨職業安全衛生法第 6 條第 1 項	雇主對於高度二公尺以上之屋頂、鋼梁、開口部分、階梯、樓梯、坡道、工作臺、擋土牆、擋土支撐、施工構臺、橋梁墩柱及橋梁上部結構、橋臺等場所作業，勞工有遭受墜落危險之虞者，未於該處設置護欄、護蓋或安全網等防護設備；雇主為維持施工架及施工構臺之穩定，未依下列規定辦理： 一、…三、施工架在適當之垂直、水平距離處與構造物妥實連接，其間隔在垂直方向以不超過五點五公尺，水平方向以不超過七點五公尺為限。但獨立而無傾倒之虞或已依第五十九條第五款規定辦理者，不在此限。	處罰緩新臺幣 20 萬元整

六、資通安全管理

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

(1)資通安全風險管理架構

本公司雖尚未成立資通安全管理部門，惟已強化資訊安全管理，確保所屬資訊之機密性及完整性，並不定期進行資訊安全檢查。

(2)資通安全政策

- A.不定期辦理資訊安全及個人資料保護教育訓練及宣導作業。
- B.重要資訊系統或設備已建置適當備份、備援或監控機制並定期演練，以維持其可用性。
- C.個人電腦均安裝防毒軟體且定期更新病毒碼，並禁止使用未經授權的軟體。

(3)具體管理方案及投入資通安全管理之資源

- A.網路及電腦系統安全管理。
- B.設置文件管理系統，重要資料皆上傳於系統中，並設定存取權限。
- C.設置防火牆，每日自動備份，並定期維護網路設備及伺服器。

(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：無

本公司最近二年度及截至年報刊印日止尚無因重大資通安全事件所遭受之損失。

七、重要契約

本公司目前仍有效存續及最近一年度到期之供銷契約、技術合作契約、工程契約、長期借款契約及其他足以影響投資人權益之重要契約如下：

契約性質	當事人	契約起迄日期	主要內容	限制條款
工程合約	忠明營造工程(股)公司	109/1-113/6	營造工程承攬-將捷之森工程契約	無
	忠明營造工程(股)公司	111/2-115/6	營造工程承攬-木柵 A1 工程契約	無
	忠明營造工程(股)公司	111/2-115/6	營造工程承攬-木柵 B 工程契約	無
	豐興營造工程有限公司	112/7-115/6	營造工程承攬-環狀 Y26 工程契約	無
	安住營造(股)公司	113/4-116/6	營造工程承攬-將捷行書工程契約	無
	萬堡營造(股)公司	113/8-116/8	營造工程承攬-將捷朗學工程契約	無
	忠明營造工程(股)公司	開工通知函次日起算 39 個月至使照取得	營造工程承攬-木柵 A2 工程契約	無
土地開發	將捷建設(股)公司	113/1-117/5	委任契約書-樹林 28 開發	無
	將捷建設(股)公司	112/6-117/12	委任契約書-老街溪開發(都市更新等)	無
	將捷建設(股)公司	113/1-120/7	委任契約書-安欣芳和開發(都市更新等)	無
	將捷建設(股)公司	113/1-117/5	委任契約書-三峽大學段(營建工程等)	無
	將捷建設(股)公司	113/10-121/4	委任契約書-南機場(都市更新等)	無
	將捷建設(股)公司	111/5-115/12	委任契約書-樹林大學(營建工程等)	無
	將捷建設(股)公司	107/2-114/7	委任契約書-松山寶清(營建工程等)	無
	將捷建設(股)公司	107/2-114/7	委任契約書-松山寶清(都市更新)	無
借款合約	兆豐國際商業銀行	112/07-122/07	捷九案「將捷國際商業大樓」聯合授信合約	無
	兆豐票券金融(股)公司	112/07-117/07		
	兆豐國際商業銀行	114/02-121/02	「將捷寰宇商業大樓」授信合約	無
	兆豐國際商業銀行	114/02~119/02	「將捷寰宇商業大樓」授信合約	無
	兆豐國際商業銀行	111/08~115/08	「木柵都更甲區段」授信合約	無
	兆豐國際商業銀行	114/03~119/03	「木柵都更乙區段」授信合約	無
	臺灣土地銀行	103/12~117/12	土地融資_樹林大學段(將捷朗學)授信合約	無
	臺灣土地銀行	113/09~118/09	建築融資_樹林大學段(將捷朗學)授信合約	無
	臺灣土地銀行	105/05~117/05 112/02~117/02	土地融資_松山寶清段(將捷行書)授信合約	無
	臺灣土地銀行	113/06~118/06	建築融資_松山寶清段(將捷行書)授信合約	無
	國泰世華商業銀行	111/12~116/12	土地融資_中壢老街溪授信合約	無
	臺灣土地銀行	111/05-116/05	土地及建築融資_民富都更(將捷 Ai PARK)授信合約	無
	國泰世華商業銀行	111/03-116/03	建築融資_將捷之堀授信合約	無
	上海商業儲蓄銀行	113/05~116/05	建築融資_Y10 景平站(將捷 MRT)授信合約	無
	兆豐國際商業銀行	106/11-121/11	「新北市滬尾藝文休閒園區」授信合約	無
	兆豐國際商業銀行	110/07~120/07	四礦子坪授信合約	無
	臺灣土地銀行	112/10-117/11	硫礦子坪授信合約	無
	臺灣土地銀行	113/09~115/08	焮子坪授信合約	無
	遠東國際商業銀行	114/01~117/01	清水地熱 BOT+ROT 授信合約	無

註 1：依照與銀行約定之動用額度部分成數擔保。

註 2：履約期限應於取得建造執行後，依其規定之期限內開工及完工，以取得使用執照之日為完工日。

註 3：到期前將會續約

伍、財務狀況及經營結果之檢討分析與風險事項

一、財務狀況

單位：新台幣千元；%

項目	年 度	112 年度	113 年度	差異	
				金額	%
資產總計		12,593,541	14,286,986	1,693,445	13.45
負債總計		9,432,735	9,982,962	550,227	5.83
權益總計		3,112,197	4,159,633	1,047,436	33.66

一、重大變動項目說明(差異金額達 10,000 千元且變動比例達 20%者)：

權益增加：主要係公司營運表現良好，持續獲利，以及現金增資溢價發行所致。

資料來源：上述年度財務資料均經會計師查核簽證。

二、財務績效

單位：新台幣千元；%

項目	年 度	112 年度	113 年度	差異	
				金額	%
營業收入淨額		3,510,542	3,110,163	(400,379)	(11.41)
營業淨利(損)		297,961	534,821	236,860	79.49
稅前淨利		204,905	424,847	219,942	107.34

一、重大變動項目之主要原因：

營業淨利、稅前淨利增加：主係因營運表現良好，持續獲利增加所致。

二、預期銷售數量及依據，對公司未來財務業務之可能影響及因應計畫：

因本公司未編製與公告財務預測，故不適用預期銷售數量及依據，另本公司財務尚屬健全，透過長期資金來源以支應相關支出，應無資金不足之情事，且本公司整體表現尚無重大異常，亦應無需擬定因應計畫。

三、現金流量

(一) 最近年度現金流動變動之分析說明：

單位：新台幣千元:%

項目	年 度	112 年度	113 年度	增(減)金額	增(減)比率(%)
營業活動之淨現金流入(出)		1,042,376	126,004	(916,372)	(87.91)
投資活動之淨現金流入(出)		(326,008)	(585,630)	(259,622)	79.64
籌資活動之淨現金流入(出)		1,973,144	316,842	(1,656,302)	(83.94)

現金流量變動情形分析：

- (1) 營業活動流入減少：主要係 113 年度存貨增加，致 113 年營業活動為淨現金流入減少。
- (2) 投資活動流出增加：主要係 112 年度取得按攤銷後成本衡量之金融資產增加所致。
- (3) 筹資活動流入增加：主要係 113 年度辦理現金增資所致。

(二) 流動性不足之改善計劃：

本公司現金及約當現金尚屬充足，故應無流動性不足之虞。

(三) 未來一年(114 年度)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 來自投資 活動淨現 金流量(3)	預計全年 來自籌資 活動淨現 金流量(4)	預計現金 剩餘(不 足)數額 (5)=(1)+(2) +(3)+(4)	現金不足額之補救措施	
					投資計畫	理財計畫
1,061,859	(64,898)	(368,797)	94,512	722,676	-	-
(1)未來一年現金流量變動情形分析						
A.營業活動流出：主係因建案持續投入存貨增加，現金流出增加所致。 B.投資活動流出：主係因取得按攤銷後成本衡量之金融資產所致。 C.籌資活動流入：主因係建案增加，舉借長期借款增加所致。						
(2)預計現金流量不足額之補救措施及流動分析：本公司尚無現金流量不足之虞。						

四、 最近年度重大資本支出對財務業務之影響

本公司 113 年度無重大資本支出。

五、 最近年度轉投資政策其獲利主因改善計畫及未來一年投資計畫

1. 最近年度轉投資政策

本公司之轉投資政策係基於企業永續經營及營運成長考量，關於新增之轉投資，本公司訂有「投資循環」及「取得或處分資產處理程序」等相關辦法作為遵循之依據，針對既有之轉投資子公司，本公司訂有「對子公司之監督與管理辦法」，作為監督管理法則之依歸。

2. 最近年度轉投資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：新臺幣仟元

轉投資事業	主要營業項目	113 年度被投 資公司損益	113 年度認列 之投資損益	獲利或虧損之 主要原因	改善計畫
忠明營造工程 股份有限公司	土木建築工程	22,594	17,608	營運狀況良好	
將捷建設股份 有限公司	不動產開發買 賣及租賃	11,460	(11,610)	營運狀況良好； 認列投資損失， 主要係因關係人 交易未實現 損益調整所致	
永捷資產管理 股份有限公司	不動產管理	3,280	3,395	營運狀況良好	

轉投資事業	主要營業項目	113 年度被投資公司損益	113 年度認列之投資損益	獲利或虧損之主要原因	改善計畫
將捷文創實業股份有限公司	一般旅館	(51,232)	(51,232)	主要營業項目為旅宿業，因疫情趨穩、國境開放後國人對出國旅遊需求量增，使國旅市場受影響	推出國旅優惠方案，擴大營收及獲利水準
結元能源開發股份有限公司	熱能供應及能源技術	(56,637)	(36,623)	各案場依工程進度進行，多在投入興建階段	加速各案工程進度
禮萊國際酒店股份有限公司	一般旅館	8	8	營運狀況良好	
捷築整合科技股份有限公司	資訊軟體服務	457	(1,156)	營運狀況良好，認列投資損失，主要係因關係人交易未實現損益調整所致	
和群室內裝修股份有限公司	室內設計裝潢	4,200	2,233	營運狀況良好	
國家電力股份有限公司	再生能源發電	1,455	1,455	營運狀況良好	
將捷電力股份有限公司	再生能源發電	(73)	(73)	案場尚在規劃中	依案場進度進行
台灣地熱電力股份有限公司	投資地熱發電	(45,912)	(45,912)	投資清水地熱發電業，認列投資損失所致。	
清水地熱電力股份有限公司	發電事業	(44,660)	(44,600)	運轉初期未達經濟規模	已提出增加發電量計畫，待整體規劃完成後執行

3. 未來一年投資計劃：無。

六、風險管理應分析評估事項

(一) 最近年度及截至年報刊印日止之利率、匯率變動、通貨膨脹情形對公司損益之影響及未來因應措施：

1. 利率變動對公司損益之影響及未來因應措施

單位：新台幣千元；%

項目	113 年度
稅前淨利	424,847
利息收入	15,677
占稅前淨利比例(%)	3.69%
利息支出	118,375
占稅前淨利比例(%)	27.86%

資料來源：經會計師查核簽證之財務報告

本公司及子公司融資借款以逐筆議價利率方式，故利率變動對本公司及子公司營運成本會產生影響。本公司及子公司除定期評估銀行借款利率外，與銀行間保持良好溝通管道，積極與往來銀行協議以反應市場利率，並積極償還借款，降低負債，降低利率變動風險。。

2. 匯率變動對公司損益之影響及未來因應措施

單位：新台幣千元；%

項目	113 年度
稅前淨利	424,847
外幣兌換(損)益	2,054
占稅前淨利比例(%)	0.48%

資料來源：經會計師查核簽證之財務報告

匯率變動對本公司及子公司營運獲利影響尚屬有限。本公司及子公司之收款及付款主要以新臺幣計價，最近兩年度產生兌換損益主係本公司之子公司地熱電廠購置發電機組係以美金計價，由於美金價格波動產生兌換損益。本公司及子公司主係透過蒐集匯市資訊及與金融機構密切聯繫，以掌握匯率變動趨勢，並適時採取因應措施，降低匯率變動風險。

3. 通貨膨脹情形對公司損益之影響及未來因應措施

本公司及子公司主要為興建住宅業務、一般旅館業務及熱能供應與能源技術服務，在興建住宅業務方面，目前土地標售價格屢創新高，原物料漲幅持續未歇，營建成本不易回穩，需控制營造成本佔比較高之區域推案量，並透過與供應商協議降低採購成本，使通貨膨脹的影響降至最低，且在客戶能接受的範圍內提高售價，適時反映成本，以減緩本公司及子公司承擔通貨膨脹之壓力；在一般旅館業務業務方面，已持續監控市場價格變化情形，對於銷售訂價亦依市場需求予以調整，並與供應商保持良好互動關係，以控制進貨成本，藉以因應通貨膨脹對損益之影響；在熱能供應與能源技術服務方面，因非屬一般消費性產品，故通貨膨脹對本公司影響不大。

(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：

本公司及子公司致力於本業之發展，並未從事任何高風險、高槓桿投資及衍生性商品交易。本公司及子公司為轉投資公司其營運之需求，均依本公司及子公司「資金貸與他人作業程序」及「背書保證作業程序」規定辦理，並經董事會通過後執行。

(三) 未來研發計畫及預計投入之研發費用

本公司及子公司主要從事投資興建住宅業務、一般旅館業務及熱能供應與能源技術服務等相關業務範圍，不若科技產業及製造業需有新產品之設計及研發，並無產品研發計畫，故未設置研發部門，亦無提列研發費用。

(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

最近年度政府為抑制房市炒作，陸續推出房地產相關政策，政策雖造成房地產成交量些許之影響，本公司及子公司隨時關注國內相關政策趨勢及法規變動情形，以調整本公司及子公司營運策略。另因應主管機關對公司治理、證券法規等修訂，本公司及子公司業已配合辦理。截至公開說明書刊印日止，本公司及子公司並未受國內外重要政策及法律變動而有影響公司財務業務之情形。

(五) 科技改變及產業變化對公司財務業務之影響及因應措施

本公司及子公司關注所處產業變化發展，由於精華土地取得不易，且原物料價格調漲，相對造成建築成本提高，因此未來土地開發可朝多元化方向進行，如參與政府標售土地計劃等。另於科技方面，本公司及子公司業已建立資訊循環相關內部控制制度，以降低資通安全風險，並利用營建整合管理系統，以確實掌控原物料及人工成本，避免建築過程中產生浪費。本公司及子公司最近年度及截至公開發行說明書刊印日止，並無受到科技改變(包括資通安全風險)及產業變化而對公司影響財務業務之情事。

(六) 企業形象改變對企業危機管理之影響及因應措施

本公司及子公司秉持者穩健踏實之原則，企業形象良好，藉由進入資本市場，吸引更多優秀人才進入本公司服務，厚植經營團隊實力，再將經營成果回饋股東大眾，盡社會應有之社會責任。最近年度及截至公開發行說明書刊印日止，本公司未有影響企業形象之情事。

(七) 進行併購之預期效益、可能風險及因應措施：無此情事

(八) 擴充廠房之預期效益、可能風險及因應措施：無此情事

(九) 進貨或銷貨集中所面臨之風險及因應措施

(1) 進貨集中風險評估

本公司及子公司進貨部份主要係以土地取得及向國內鋼筋、混凝土材料、模板工程、機電工程、土方工程廠商進貨，本公司與各廠商互動關係良好，無論在主要原料供應或是工程發包的合作承攬上都能維持穩定，最近年度及截至年報刊印日止並無單一供應商超過 30%，並無進貨集中之情形。

(2) 銷貨集中風險評估

本公司及子公司主要係興建出售房地產業務、一般旅館業務及熱能供應與能源技術服務，其銷貨對象最近年度及截至公開說明書刊印日止並未有無銷售對象比重逾 30%以上之情事，故無銷貨過度集中現象。

(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

截至年報刊印日止，本公司及子公司董事、監察人或持股超過百分之十之大股東並無股權大量移轉或更換之情事，故並無因股權大量移轉或更換對本公司及子公司營運造成重大影響。

(十一) 經營權之改變對公司之影響、風險及因應措施

截至年報刊印日止，本公司及子公司未有經營權改變之情事。

(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：

1. 公司最近二年度及截至年報刊印日止已判決確定或目前尚在繫屬中之訴訟、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、主要涉訟當事人及目前處理情形：

(1) 訴訟事件

對象	發生原因	目前處理情形	可能之影響
本公司與沈君	沈君向本公司購買宜蘭將捷 La mer 社區房地乙戶，於 110 年 3 月 9 日向宜蘭地方法院起訴主張房屋有瑕疵請求解約退款新臺幣 2,404,239 元。	111 年 9 月 28 日宜蘭地方法院判決駁回其請求。本公司於 111 年 11 月 30 日退款新臺幣 1,300,000 元達成和解。	業已依和解金額認列相關損益，無重大影響。
本公司與廖君等人	廖君等人為木柵都更案地主之一，對於木柵都更案權利變換計劃核定內容認有不公，故於 110 年 6 月向臺北高等行政法院起訴請求撤銷之。	112 年 12 月 14 日臺北高等行政法院駁回對造起訴。113 年 1 月對造上訴最高行政法院中。	無重大影響。
本公司與廖君等人	廖君等人為木柵都更案地主之一，對於木柵都更案權利變換計劃核定後拆除現場建物，於 112 年 1 月 18 日向臺北高等行政法院請求停止執行拆除。	112 年 3 月 9 日臺北高等行政法院裁定駁回對造請求。	無重大影響。

對象	發生原因	目前處理情形	可能之影響
將捷文創實業股份有限公司與光比特有限公司	光比特公司承租櫃位自行停業，嗣辦理解散登記，故將捷文創於 111 年向臺北地方法院簡易庭提出遷讓返還櫃位之起訴。	111 年 5 月 4 日臺北地方法院簡易庭判決准予返還櫃位，本案結案。	無重大影響。
忠明營造工程股份有限公司與大松水電工程有限公司	大松水電與忠明營造於 99 年共同承攬新莊運動休閒中心工程，其中大松水電負責之水上區工程款未獲業主新北市政府體育處給付，誤認係忠明營造同意業主免支付該工程款而致其受有損害，故於 112 年 6 月向臺北地方法院提出起訴請求賠償新臺幣 5,637,033 元。	113 年 5 月 21 日臺北地方法院公告判決駁回大松水電起訴。 113 年 06 月 18 日大松公司提出上訴，114 年 4 月 15 日高院判決駁回大松上訴，後續待確認大松是否繼續提出上訴最高法院。	無重大影響。
忠明營造工程股份有限公司與瑞諭開發有限公司	瑞諭公司承攬忠明營造拆屋工程，因瑞諭公司遲延工期未給付尾款 253,512 元，故瑞諭公司於 112 年向臺北地方法院簡易庭起訴請求 253,512 元。	113 年 3 月 19 日臺北地方法院簡易庭判決忠明營造應付工程款 253,512 元。忠明提出第二審上訴中，114 年 3 月 26 日判決忠明只須給付瑞諭公司 14,986 元及其 5% 利息。	忠明營造須給付工程尾款 14,986 元，占股東權益微小，無重大影響。
蘇君與承工程設計有限公司及忠明營造工程股份有限公司等	忠明營造將中和民富工地安全支撐工程發包予弘甫公司，弘甫公司再轉包部分工程予致承公司，致承公司在施工過程中發生現場公安事件致下包員工蘇君受傷，故蘇君向新北地方法院起訴請求致承公司等給付損害賠償新臺幣 700 萬元。致承公司則向法院聲請通知宏甫及忠明公司參加訴訟。	本件三方和解，由忠明公司及弘甫公司之二家保險公司理賠蘇君共 6,465,000 元。	根據合約，忠明營造若連帶賠償責任，得向弘甫公司求償支付。
忠明營造工程股份有限公司與萬友工程有限公司	萬友公司承攬忠明公司「將捷旅闢案新建工程」之泥作工程，因萬友有遲延工期及工程施工品質不良等因素擬扣，而有部分工程款 4,378,445 元尚未給付，故萬友公司於 113 年向臺北地方法院民事庭起訴請求。	臺北地方法院審理中。	本案最大賠償金額占股東權益微小，無重大影響。
忠明營造工程股份有限公司與劉君	忠明營造將木柵都更案模版工程發包予力騰工程行，力騰工程行再轉包部分工程予林君，林君聘任劉君從事模版切割作業，施作過程中劉君受	臺北地方法院審理中。	忠明營造須賠損害 2,535,036 元，占股東權益微小，且應可自

對象	發生原因	目前處理情形	可能之影響
	傷，故劉君於 113 年 10 月向台北地方法院起訴請求忠明公司等給付損害賠償新臺幣 2,535,036 元。		保險賠付，無重大影響。

(2) 非訴事件：無。

2. 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，最近二年度及截至年報刊印日止已判決確定或目前尚在繫屬中之訴訟、非訴或行政爭訟事件，其結果可能對公司股東權益或證券價格有重大影響者：

(1) 訴訟事件

項目	發生原因	目前處理情形	可能之影響
廖君等告訴本公司林嵩烈董事長作為本公司負責人及本公司林莉婷董事作為本公司子公司忠明營造負責人妨害自由（預留通道）。	廖君等因其建物出入巷道廢巷，認為新建行人通行通道寬度無法使車輛通行，認新建通道之本公司及受託人忠明營造設有強制罪嫌。	112 年 1 月 7 日獲臺北地方檢察署不起訴處分。	無重大影響。
廖君等告訴林莉婷董事作為本公司子公司忠明營造負責人妨害自由（自來水管源）。	廖君等因建物停水要求其建物周邊公辦都市更新受託執行工程之忠明營造協助尋找水源遭拒，認設有強制罪嫌。	112 年 1 月 7 日獲臺北地方檢察署不起訴處分。	無重大影響。
劉君告訴林莉婷董事作為本公司子公司忠明營造負責人傷害	忠明營造將木柵都更案模版工程發包予力騰工程行，力騰工程行再轉包部分工程予林君，林君聘任劉君從事模版切割作業，施作過程中劉君受傷，故劉君向台北地方檢察署對忠明公司負責人林莉婷及工地主任鄒靖等提出刑事傷害告訴。	臺北地方檢察署審理中。	如前案所述。

(2) 非訴事件：無。

3. 公司董事、監察人、經理人及持股比例超過百分之十之大股東，最近二年度及截至年報刊印日止發生證券交易法第一百五十七條規定情事及公司目前辦理情形：無。

(十三) 其他重要風險及因應措施：無。

七、 其他重要事項：無。

陸、 特別記載事項

一、 關係企業相關資料：索引：公開資訊觀測站>單一公司>電子文件下載>關係企業三書表專區。https://mopsov.twse.com.tw/mops/web/t57sb01_q10

二、 最近年度及截至年報刊印日止，私募有價證券辦理情形：無。

三、 其他必要補充說明事項：無此情形。

四、 最近年度及截至年報刊印日止，如發生本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，亦應逐項載明：無此情形。

將捷股份有限公司



負責人：林嵩烈



儒風 承印
RU FON (02) 2225-1430