

股票代碼：6171



大城地產股份有限公司
TA CHENG REAL ESTATE CO.,LTD.

114 年度 年報

114 Annual Report

LEGEND OF HILLS

大城知丘

查詢年報網址：<http://mops.twse.com.tw>
<http://www.aries-net.com.tw>
刊印日期：中華民國一五五年五月二十五日

一、本公司發言人、代理發言人：

發 言 人	代 理 發 言 人
姓 名：簡淑勤	姓 名：鄧翔倩
職 稱：董事	職 稱：財務部經理
電 話：(04)2358-0031	電 話：(04)2358-0031
電子郵件信箱：chien@bigtown.com.tw	電子郵件信：joyce_deng@aries-net.com.tw

二、總公司及分支機構之地址及電話：

單 位	地 址	電 話
總公司	台中市西屯區臺灣大道4段839號6樓	(04)2358-0031

三、辦理股票過戶機構名稱、地址、電話及網址：

名 稱：福邦證券股份有限公司
地 址：(100 中正區)台北市忠孝西路1段6號6樓
電 話：(02)2371-1658
傳 真：(02)2371-5618
網 址：<http://www.gfortune.com.tw>

四、最近年度財務報告簽證會計師姓名、事務所名稱、地址、電話及網址：

簽證會計師姓名：黃祥穎、曹永仁會計師
事務所名稱：建智聯合會計師事務所
地 址：台中市太原北路130號8樓之1
電 話：(04)2296-6234
網 址：<http://www.enwise.com.tw>

五、海外有價證券掛牌買賣之交易場所名稱及查詢該海外有價證券資訊之方式：無

六、公司網址：<http://www.aries-net.com.tw>

目 錄

壹、致股東報告書.....	1
貳、公司治理報告.....	6
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.....	6
二、最近年度支付董事、監察人、總經理及副總經理之酬金.....	14
三、公司治理運作情形.....	17
四、會計師公費資訊.....	52
五、更換會計師資訊.....	52
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之資訊.....	52
七、最近年度及截至年報刊印日止，董事、經理人及持股比例超過百分之十之股東 股權移轉及股權質押變動情形.....	53
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.....	54
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.....	54
參、募資情形.....	55
一、資本及股份.....	55
二、公司債辦理情形.....	58
三、特別股發行情形.....	58
四、海外存託憑證辦理情形.....	58
五、員工認股權憑證辦理情形.....	58
六、限制員工權利新股辦理情形.....	58
七、併購或受讓他公司股份發行新股辦理情形.....	58
八、資金運用計畫執行情形.....	58
肆、營運概況.....	59
一、業務內容.....	59
二、市場及產銷概況.....	63
三、最近二年度及截至年報刊印日止從業人員資料.....	66
四、環保支出資訊.....	66
五、勞資關係.....	67
六、資通安全管理.....	69
七、重要契約.....	70

伍、財務狀況及財務績效之檢討分析與風險事項.....	72
一、財務狀況	72
二、財務績效	72
三、現金流量	73
四、最近年度重大資本支出對財務業務之影響	73
五、最近年度轉投資政策、其獲利或虧損之主要原因、改善計畫及未來一年投資計畫	73
六、最近年度及截至年報刊印日止風險事項應分析評估之事項：	73
七、其他重要事項	75
陸、特別記載事項.....	77
一、關係企業相關資料	77
二、最近年度及截至年報刊印日止，私募有價證券辦理情形	77
三、其他必要補充說明事項	77
柒、最近年度及截至年報刊印日止，發生證券交易法第三十六條第三項第二款所定對股東權益或證券價格重大影響之事項	77

壹、致股東報告書

一、114 年度營業報告

(一)營業計劃實施成果

本公司 114 年度認列營業收入淨額為新台幣 1,175,835 仟元，較去年營收淨額 1,818,882 仟元減少 35.35%，營業利益為新台幣 486,588 仟元較去年 714,374 仟元減少 31.89%，稅後淨利為新台幣 381,982 仟元，較去年 572,663 仟元減少 33.3%。

(二)預算執行情形:不適用。

(三)財務收支及獲利能力分析

1. 財務收支

單位:新台幣仟元

項目	114年度	113年度	增(減)金額	增(減)比率
營業收入淨額	1,175,835	1,818,882	(643,047)	-35.35%
營業毛利	549,123	790,240	(241,117)	-30.51%
營業利益	486,588	714,374	(227,786)	-31.89%
營業外收支	6,498	5,989	509	8.50%
稅後淨利	381,982	572,663	(190,681)	-33.30%

2. 獲利分析

項 目		114年度	113年度
資產報酬率(%)		8.53	14.51
股東權益報酬率(%)		15.46	26.11
占實收資本比率	營業利益(%)	48.65	71.43
	稅前純益(%)	49.33	72.03
純益率(%)		32.48	31.48
每股盈餘(元)		3.82	5.73

(四)營業發展狀況

本公司營業發展方向如下列說明:

1. 透過市場調查評估適合的土地進行開發及建造。
2. 積極尋找合建對象，透過合建方式進行推案。
3. 對於已完工個案積極推出餘屋去化政策，提高存貨週轉率。
4. 對於已取得但尚未開發的土地尋求承租對象。

5. 本公司個案如下列圖表所示：



案別	座落位置	產品規劃	總戶數	備註說明
悅讀大城-雲詠	台中市北屯區榮德路與山西路口	B2-13F 集合住宅及店舖	48 戶	自地自建
大城知丘	台中市北屯區祥順西路二段與太和二街口	B4-17F 集合住宅	198 戶	與大城建設股份有限公司合建
大城光年	台中市北屯區近敦富路及敦富三街	B3-18F 集合住宅及店舖	194 戶	自地自建
台中市南屯區鎮福段 373 地號	台中市南屯區近龍富路三段及黎明路一段	B2-14F 集合住宅及店舖	160 戶	與大城建設股份有限公司合建

二、115 年度營業計劃概要

(一)經營方針

1. 健全公司體制:透過遵守法律及道德規範建立良好的公司治理制度。
2. 利害關係人溝通:透過官網置利害關係人專區，強化股東、員工、廠商的溝通協調及財務資訊的揭露。
3. 風險管理制度:透過建立完善的內部控制制度及內部稽核以落實制度之執行。
4. 預算管理制度:透過預算制度以訂定預算目標並定期檢討預算達成情形。
5. 優質客戶服務:透過敦厚務實的服務態度，並設計符合客戶需求的建案。
6. 關懷員工責任:透過培育員工及激勵創新想法，以提升員工的價值及專業能力。

(二)預期銷售數量及其依據

案別	預計銷售戶數	預計完工時點
悅讀大城-雲詠	48 戶	115 年 09 月
大城知丘	198 戶	115 年 10 月
大城光年	194 戶	117 年 06 月
台中市南屯區鎮福段 373 地號	160 戶	118 年 12 月

(三)產銷政策

1. 觀察土地的特性涵構，落實土地的開發效益。
2. 突破建築框架，融入生活美學，落實居住者的生活品質。
3. 因應環境創造與基地相融合之建築物，以提高產品的價值。
4. 堅持施工安全及教育訓練，提升建築物的施工品質。
5. 秉持永續經營的理念，增加消費者的購買意願。

三、未來公司發展策略

(一)生產策略

1. 土地開發：短期持續與地主合建開發土地，長期以評估市場趨勢尋找合適之素地進行開發為目標。
2. 產品提升：透過嚴謹的施工規劃與執行，不斷研究新工法且於成本、工期、品質中取得平衡點，讓消費者增加對施工品質的信賴。
3. 建築技術：以增加建築物的耐震強度為宗旨，並強調環保節能的空間設計規劃，注重建築法規的修訂與影響，以加強營建工程的管理能力。

(二)產銷策略

1. 規劃階段:開發部門評估土地位置及區域，進行投資報酬評估及分析。
2. 設計階段:研展設計部門依市場需求，進行產品規劃及設計。
3. 施工階段:工務部門依嚴謹的施工計劃，進行工程監督、控管工程品質。
4. 銷售階段:業務部門因地制宜之產品定位，進行符合客戶需求之產品說明。
5. 交屋階段:客服部門藉由專業謹慎的服務，進行預售至交屋階段之售後服務。

綜上所述，本公司藉由謹慎經營的企業文化取得消費者認同，藉由穩健務實的作風，取得社會肯定並提升企業競爭力以達永續經營之目標。

四、外部競爭環境、法規環境及總體經營環境影響

(一)外部競爭

依據114年第4季國泰房地產指數，相較上一季價穩量增，相較去年同季價穩量縮。與上季比較，本季開價、議價率、成交價均維持穩定；推案量與銷售率中幅增加，成交量大幅增加。受惠AI等新興科技應用需求超乎預期挹注出口成長，央行上調114年經濟成長率預測值至7.31%；針對房市，央行繼續維持第七波信用管制措施不變，銀行放貸回歸內部控管，政策方向由總量管制轉為自主性管理。限貸措施實施屆滿一年市場逐漸適應，114年9月上旬政策部分調整，觀望買盤略有回溫；建商推案動能增強，與前期延推案年底集中推出有關。

國泰台中市房地產指數，本季房價維持高檔盤整，議價率擴大，在關稅衝擊、信用管制資金供給緊縮影響下，推案量及成交量縮，銷售率為近年新低，房市續冷。整體而言，相較上一季為價穩量縮，房市表現偏弱；相較去年同季為價漲量縮，價量背離，房市表現待觀察。

本公司的因應方式，將依土地的位置特性，制定適宜的產品規劃及設計，建立建築物本身的附加價值(包括興建生態、節能、減廢、健康之綠建築，及提升建築能源使用效率，建立舒適、健康及環保之居住環境)，透過良好的售後服務讓消費者增加本公司產品的信賴度、需求度及增加品牌的忠誠度以達永續經營的目標。

(二)法規環境

就法規環境方面包含營建法令、稅務及政府政策，例如：房地合一稅、平均地權條例、容積移轉限制、公告地價及公告現值的機動調整、115年加徵碳稅、政府近年來致力積極推動社會住宅保障居住正義、推動都市更新保障適足居住權益、健全房產交易制度建構租賃專業機制、實價登錄 2.0、房屋稅條例政策及售屋所得稅制等等，此類種種法規的變動均會影響營建業的經營，本公司將持續關注法規的研究以確保股東權益。

(三)總體經營環境

依台灣經濟研究院總體經濟預測觀察，全球經濟仍具一定韌性，惟115年整體成長動能預期將較114年略為趨緩或持平。影響經濟前景的關鍵因素包括人工智慧(AI)產業發展進程、美國關稅政策及中國生產過剩問題，且對各主要經濟體的影響程度不一。不動產業方面，114年12月六都建物買賣移轉件數月增率為25.0%，係因大量新成屋落成完工、趕在年底前過戶，以及9月政府滾動式調整對房市的管控，讓首購族、換屋族年底置產的動能略有提升，惟12月六都建物買賣移轉件數年減率為7.2%，反映整體交易量能仍處於低檔態勢。展望未來，央行決議房貸控管回歸銀行自主性管理後，銀行房貸緊縮可能有緩解跡象，但第七波選擇性信用管制續行，故未來政策的走向，以及不動產開發商待售餘屋量的變化，加上營建剩餘土石方處理政策的改進狀況，皆將持續影響未來半年房市

景氣表現，短期內預料景氣仍處於調整階段。

五、營業目標

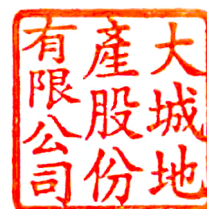
展望115年國內經濟表現，經濟成長動能預期將轉為「內外皆溫」。民間消費動能回升，產業景氣分歧情況亦較先前改善。鑒於淨外需、投資及民間消費表現均優於原先預期，依據台經院最新預測，115年我國經濟成長率為4.05%，115年可望呈現外需與投資穩健擴張，並帶動內需消費同步回溫的成長結構。內需方面，隨企業獲利維持穩健，薪資、獎金與股利調升空間擴大，就業市場表現持穩，加上車市政策效應與股市財富效果挹注，民間消費動能可望回歸常態；投資方面，在AI、高效能運算與雲端應用持續擴展帶動下，國內科技大廠擴大資本支出，半導體供應鏈加碼高階產能與研發，並配合淨零轉型與政府公共建設推動，民間投資動能維持穩定；貿易方面，儘管全球貿易成長趨緩，惟隨貿易政策不確定性下降、主權AI建設推進及半導體高階製程產能開出，科技產品接單動能持續，加上台美關稅協議與中國反內捲政策，有助緩解成本與價格競爭壓力，使AI與非AI產業景氣分歧情況較先前改善。

本公司將持續精確蒐集及掌握市場資訊，包括區域發展、法令的變更及社會人口的結構變遷，產業的分佈移動等，及提升研判時勢的專業能力，持續深耕台中市場，因應不同地段需求推出適合消費者的產品，預期中、長期則將因房價資訊透明化而使房市發展更為健全，故擁有良好地理環境條件及具備穩定投資報酬之產品，將獲得市場之認同與青睞。本公司對產品型態之規劃與建案品質之掌控，定能創造優異之營運表現及具備未來之成長動能的因素，並期能透過專業建築背景以及「敦厚樸實、永續經營」為目標的經營方式，以增加本公司營業額及獲利。

本公司經營團隊暨全體同仁特別感謝各位股東女士先生過去的支持與鼓勵，也期望新的一年裡，能繼續給予指導與建議，本公司將秉持一貫的經營理念及服務，呈現豐盛的經營成果與大家分享。

敬祝全體股東 身心健康 萬事如意

大城地產股份有限公司



董事長：賴源釗



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

1. 董事資料

115 年 4 月 28 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	選任時持有股份		現在持有股數		配偶、未成年子女 現在持有股份		利用他人 名義持有 股份		主要經(學)歷	目前兼任本公司 及其他公司 之職務	具配偶或二親等以內關係之其他主管、 監察人 或 關係人	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								
董事長	中 華 民 國	賴源釗	男 61~70 歲	113/06/27	3 年	101/05/14	34,625,530	34.63%	34,625,530	34.63%	1,300,564	1.30%	-	-	中興大學管理學碩士 聯合工專建築科 台中市都市設計審議委員 台灣行動菩薩助學協會常務理事 台中市建築開發商業同業公會第 11 屆理事長 台中市建築爭議事件評審委員 台中市地價及標準地價評議委員 台中市不動產糾紛調處委員	大城建設(股) 公司董事長	董事長 賴亮成	父子				
							-	-	-	-	-	-	-	-	大城建設(股) 公司董事長	董事長 賴文玲	父女					
							-	-	-	-	-	-	-	-	總經	總經理 廖祐儒	翁婿					
董事	中 華 民 國	晉城投資 (股)公司 法人代表人: 賴亮成	男 31~40 歲	113/06/27	3 年	101/05/14	6,502,820	6.50%	6,502,820	6.50%	-	-	-	-	無	無	無	無				
							-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	大城建設(股) 公司特別助理	董事 賴源釗	父子			
							1,100,000	1.10%	1,100,000	1.10%	-	-	-	-	-	-	英國艾希特大學貨幣與銀行學碩士	大城建設(股) 公司特別助理	董事長 賴文玲	姐弟		
董事	中 華 民 國	晉城投資 (股)公司 法人代表人: 簡淑勤	女 51~60 歲	113/06/27	3 年	101/05/14	6,502,820	6.50%	6,502,820	6.50%	-	-	-	-	無	無	無	無				
							-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	大城建設(股) 公司副總經理	無	無	無
							-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	中興大學管理學碩士 建智聯合會計師事務所領組	大城建設(股) 公司副總經理	無	無

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	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、監察人或關係人			備註
							股數	持股份率	股數	持股份率	股數	持股份率	股數	持股份率		職稱	姓名	關係	
董事	中華民國	大有投資(股)公司	女 41-50歲	113/06/27	3年	110/08/27	3,317,765	3.32%	3,317,765	3.32%	-	-	-	無	無	無	無	無	
		法人代表人: 賴文玲					530,842	0.53%	530,842	0.53%	16,000	0.02%	-	逢甲大學建築碩士 聯合大學土木工程系	大城建設(股)公司特別助理	董事	賴源釗	父女	
													-			總經理	廖祐儒	配偶	
董事	中華民國	大有投資(股)公司	男 41-50歲	113/06/27	3年	110/08/27	3,317,765	3.32%	3,317,765	3.32%	-	-	-	無	無	無	無	無	
		法人代表人: 廖祐儒					23,080	0.02%	16,000	0.02%	530,842	0.53%	-	倫敦大學學院建築碩士 大城地產(股)公司總經理 啟允塑膠工業(股)公司總經理	大城地產(股)公司總經理	董事	賴源釗	岳父	
													-			董事法人代表	賴文玲	配偶	
獨立董事	中華民國	楊東曉	男 51-60歲	113/06/27	3年	107/06/21	-	-	-	-	-	-	-	美國路易斯安那州大學財務金融博士 中興大學財務金融學系教授	無	無	無	無	
獨立董事	中華民國	楊維如	女 51-60歲	113/06/27	3年	107/06/21	-	-	-	-	-	-	-	雲林科技大學管理學博士 朝陽科技大學會計系副教授、勤業會計師事務所副理、中信投資(股)公司資深襄理	無	無	無	無	
獨立董事	中華民國	林祥賢	男 51-60歲	113/06/27	3年	110/08/27	-	-	-	-	-	-	-	逢甲大學金融碩士 大自然平臺(股)公司董事長、鼎玉家族辦公室執行長、瑞士銀行副總裁	無	無	無	無	
獨立董事	中華民國	文燕蓉	女 61-70歲	113/06/27	3年	112/06/28	-	-	-	-	-	-	-	空中大學商學系 土地銀行南屯分行經理 土地銀行中清分行經理	無	無	無	無	

註1:本公司總經理與董事長為一親等之親屬，其原因、合理性、必要性及因應措施說明。

(1) 本公司總經理為董事長女兒的配偶，故為一親等之親屬關係。

(2) 本公司為建材營建業，總經理之學歷及經歷背景對公司的營運有正面的助益，故具合理性及必要性。

(3) 依據財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心上櫃公司董事會設置及行使職權應遵循事項要點規範，上櫃公司董事長與總經理或相當職務者為同一人或互為配偶或一親等親屬者，應於中華民國112年12月31日前設置獨立董事人數不得少於4人。本公司已於中華民國112年增加獨立董事人數為4人。

2. 法人股東之主要股東

115年4月28日

法人股東名稱

晉城投資(股)公司

賴源釗(57.53%)、賴源旻(15.00%)、傅琴珍(12.46%)、賴亮成(15.01%)

大有投資(股)公司

林俊仁(11.59%)、傅琴珍(32.08%)、賴信攸(48.08%)、賴文玲(8.25%)

法人股東之主要股東為法人者其主要股東：無。

2. 董事專業資格及獨立董事獨立性資訊揭露

115 年 4 月 28 日

姓名	條件	性別	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
賴源釗		男	董事專業資格與經驗請參閱本年報第 6~7 頁(一)董事 1. 董事資料。 所有董事皆未有公司法第三十條各款情事。	一般董事，不具獨立性	不適用
晉城投資(股)公司代表人：賴亮成		男			不適用
晉城投資(股)公司代表人：簡淑勤		女			不適用
大有投資(股)公司代表人：賴文玲		女			不適用
大有投資(股)公司代表人：廖祐儒		男			不適用
楊東曉		男		所有獨立董事皆符合下述情形： 1. 符合金融監督管理委員會頒訂之證券交易法第十四條之二暨「公開發行公司獨立董事設置及應遵循事項辦法」(註 1)相關規定。 2. 最近二年無提供本公司或其關係企業商務、法務、財務、會計等服務所取得之報酬金額。	無
楊維如		女			1 家
林群賢		男			2 家
文燕蓉		女			無

(註 1)

1. 非公司法規定之政府、法人或其代表人
2. 兼任其他公開發行公司之獨立董事，未逾三家。
3. 選任前二年及任職期間無下列情事之一：
 - (1) 公司或其關係企業之受僱人。
 - (2) 公司或其關係企業之董事、監察人。
 - (3) 本人及其配偶、未成年子女或以他人名義持有公司已發行股份總數 1% 以上或持股前十名之自然人股東。
 - (4) (1) 所列之經理人或 (2)、(3) 所列人員之配偶、二親等以內親屬或三親等以內直系血親親屬。
 - (5) 直接持有公司已發行股份總數 5% 以上、持股前五名或依公司法第二十七條指派代表人擔任公司董事之法人股東之董事、監察人或受僱人。
 - (6) 與公司之董事席次或有表決權之股份超過半數係由同一人控制之他公司董事、監察人或受僱人。
 - (7) 與公司之董事長、總經理或相當職務者互為同一人或配偶之他公司或機構之董事(理事)、監察人(監事)或受僱人。
 - (8) 與公司有財務或業務往來之特定公司或機構之董事(理事)、監察人(監事)、經理人或持股 5% 以上股東。
 - (9) 為公司或關係企業提供審計或最近二年取得報酬累計金額逾新台幣五十萬元之商務、法務、財務、會計等相關服務之專業人士、獨資、合夥、公司或機構之企業主、合夥人、董事(理事)、監察人(監事)、經理人及其配偶。但擔任本公司薪酬委員會成員者，不在此限。

3.董事多元化政策、具體管理目標、落實執行情形及獨立性

- (1)董事多元化政策:本公司董事會已訂定「公司治理實務守則」,在第三章「強化董事會職能」即擬訂有多元化方針。本公司董事會成員之提名與遴選係採候選人提名制,除評估各候選人之學經歷資格外,並參考利害關係人的意見,遵守「董事選舉辦法」及「公司治理實務守則」,以確保董事成員之多元性及獨立性。

依據本公司「公司治理實務守則」,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,擬訂適當之多元化方針,包括但不限於以下二大面向之標準:(1)基本條件與價值:性別、年齡、國籍及文化等。(2)專業知識與技能:專業背景(如法律、會計、產業、財務、行銷或科技)、專業技能及產業經歷等。

- (2)多元化政策之具體管理目標與達成情形如下:

具體管理目標	達成情形
兼任公司經理人之董事不宜逾董事席次三分之一	達成
獨立董事席次超過三分之一	達成
獨立董事連續任期未有逾三屆之情形	達成
任一性別董事席次達三分之一	達成

- (3)董事落實執行情形:本公司現任董事共 9 位,包含 4 位獨立董事、4 位女性董事,具本公司員工身分之董事占比為 11.11%、獨立董事占比為 44%、女性董事占比為 44%;董事年齡介於 31-40 歲有 1 位,介於 41-50 歲有 2 位,介於 51-60 歲有 4 位,另 2 位董事年齡介於 61-70 歲。董事成員分別擁有產業、財會、行銷等專業背景,並於不同專業背景,各具備經營管理與領導決策、營運判斷與危機處理、會計及財務分析能力、產業知識及國際市場觀等專業能力,展現多元互補成效,董事會成員落實多元化之情形如下:

多元化項目 董事姓名	基本組成					產業經驗			專業能力	
	國籍	性別	兼任本公司員工	年齡	獨立董事任期	經營管理	領導決策	產業知識	財務會計	法律
董事長賴源釗	中華民國	男	無	60 歲以上		✓	✓	✓		

多元化項目 董事姓名	基本組成					產業經驗			專業能力	
	國籍	性別	兼任本公司員工	年齡	獨立董事任期	經營管理	領導決策	產業知識	財務會計	法律
晉城投資(股)公司法人代表人:賴亮成	中華民國	男	無	31-40 歲		✓	✓	✓		
晉城投資(股)公司法人代表人:簡淑勤	中華民國	女	無	51-60 歲		✓	✓	✓	✓	
大有投資(股)公司法人代表人:賴文玲	中華民國	女	無	41-50 歲		✓	✓	✓		
大有投資(股)公司法人代表人:廖祐儒	中華民國	男	總經理	41-50 歲		✓	✓	✓		
楊東曉	中華民國	男	無	51-60 歲	3 屆以內			✓	✓	
楊維如	中華民國	女	無	51-60 歲	3 屆以內			✓	✓	
林群賢	中華民國	男	無	51-60 歲	3 屆以內	✓		✓	✓	

董事姓名 多元化項目	基本組成					產業經驗			專業能力	
	國籍	性別	兼任本公司員工	年齡	獨立董事任期	經營管理	領導決策	產業知識	財務會計	法律
文燕蓉	中華民國	女	無	60歲以上	3屆以內			✓	✓	

(4)董事獨立性:本公司現任董事成員共9位，包含4位獨立董事（占董事成員比例分別為44%），獨立董事席次超過三分之一。獨立董事均符合金融監督管理委員會證券期貨局有關獨立董事之規範，且各董事間無具配偶或二親等以內關係之情形，故並無證券交易法第26條之3規定第3及第4項之情事。綜上所述，本公司董事會具獨立性。

(二)總經理、副總經理、協理、各部門及分支機構主管資料

115 年 4 月 28 日

職稱	國籍	姓名	性別	選(就)任日期	持有股份		配偶、未成年子女持有股份		利用他人名義持有股份		主要經(學)歷	目前兼任其他公司之職位	具配偶或二親等以內關係之經理人			備註
					股數	持股比例	股數	持股比例	股數	持股比例			職稱	姓名	關係	
總經理	中華民國	廖祐僑	男	107/05/01	16,000	0.02%	530,842	0.53%	-	-	英國倫敦大學學院建築碩士 啟允塑膠工業股份有限公司總經理 大容聯合建築師事務所建築設計師	無	無	無	無	註 1
管理部經理	中華民國	周梅莉	女	111/01/01	-	-	-	-	-	-	台科技大學會計科大城建設股份有限公司採發課長 鑫邦建設股份有限公司會計主任	無	無	無	無	
業務部經理	中華民國	邱曉鈴	女	106/09/01	18,752	0.02%	8,750	0.01%			嶺東科技大學資訊管理科 大城建設股份有限公司業務副理	無	無	無	無	
研展設計部經理	中華民國	蔡秋蘭	女	106/09/01	-	-	-	-	-	-	朝陽科技大學建築及都市設計研究所 劉昇澧建築師事務所設計師 劉明樹建築師事務所設計師	無	無	無	無	

職稱	國籍	姓名	性別	選(就)任日期	持有股份		配偶、未成年子女持有股份		利用他人名義持有股份		主要經(學)歷	目前兼任其他公司之職位	具配偶或二親等以內關係之經理人			備註
					股數	持股比例	股數	持股比例	股數	持股比例			職稱	姓名	關係	
財務部經理	中華民國	鄧翔倩	女	101/06/04	-	-	-	-	-	-	東海大學會計系學士 強訊郵通股份有限公司財務協理	無	無	無	無	
公司治理主管	中華民國	邱月妃	女	111/11/09	-	-	-	-	-	-	淡水工商專校國貿科大城建設股份有限公司財務課長	無	無	無	無	
稽核室專員	中華民國	李伊琇	女	096/08/22	-	-	-	-	-	-	嶺東商專會計科 包豪氏企業有限公司	無	無	無	無	

註 1: 本公司總經理與董事長為一親等之親屬，其原因、合理性、必要性及因應措施說明。

(4) 本公司總經理為董事長女兒的配偶，故為一親等之親屬關係。

(5) 本公司為建材營建業，總經理之學歷及經歷背景對公司的營運有正面的助益，故具合理性及必要性。

(6) 依據財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心上櫃公司董事會設置及行使職權應遵循事項要點規範，上櫃公司董事長與總經理或相當職務者為同一人或互為配偶或一親等親屬者，應於中華民國 112 年 12 月 31 日前設置獨立董事人數不得少於 4 人。本公司已於中華民國 112 年增加獨立董事人數為 4 人。

二、最近年度支付董事、監察人、總經理及副總經理之酬金

(一)董事、監察人之酬金

1. 一般董事及獨立董事之酬金

114年12月31日 單位：新台幣仟元

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(%)				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(%)				領取來自子公司以外轉投資事業或母公司酬金																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																												
		報酬(A)		退職退休金(B)		董事酬勞(C)		業務執行費用(D)		薪資、獎金及特支費等(E)		退職退休金(F)		員工酬勞(G)		A、B、C、D、E、F及G等七項總額及占稅後純益之比例(%)																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																														
		本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	現金金額	股票金額	本公司總額	財務報告內所有公司總額	現金金額	股票金額		本公司總額	財務報告內所有公司總額	現金金額	股票金額	本公司總額	財務報告內所有公司總額	現金金額	股票金額	本公司總額	財務報告內所有公司總額	現金金額	股票金額	本公司總額	財務報告內所有公司總額	現金金額	股票金額	本公司總額	財務報告內所有公司總額	現金金額	股票金額	本公司總額	財務報告內所有公司總額	現金金額	股票金額	本公司總額	財務報告內所有公司總額	現金金額	股票金額	本公司總額	財務報告內所有公司總額	現金金額	股票金額	本公司總額	財務報告內所有公司總額	現金金額	股票金額	本公司總額	財務報告內所有公司總額	現金金額	股票金額	本公司總額	財務報告內所有公司總額	現金金額	股票金額	本公司總額	財務報告內所有公司總額	現金金額	股票金額	本公司總額	財務報告內所有公司總額	現金金額	股票金額	本公司總額	財務報告內所有公司總額	現金金額	股票金額	本公司總額	財務報告內所有公司總額	現金金額	股票金額	本公司總額	財務報告內所有公司總額	現金金額	股票金額	本公司總額	財務報告內所有公司總額	現金金額	股票金額	本公司總額	財務報告內所有公司總額	現金金額	股票金額	本公司總額	財務報告內所有公司總額	現金金額	股票金額	本公司總額	財務報告內所有公司總額	現金金額	股票金額	本公司總額	財務報告內所有公司總額	現金金額	股票金額	本公司總額	財務報告內所有公司總額	現金金額	股票金額	本公司總額	財務報告內所有公司總額	現金金額	股票金額	本公司總額	財務報告內所有公司總額	現金金額	股票金額	本公司總額	財務報告內所有公司總額	現金金額	股票金額	本公司總額	財務報告內所有公司總額	現金金額	股票金額	本公司總額	財務報告內所有公司總額	現金金額	股票金額	本公司總額	財務報告內所有公司總額	現金金額	股票金額	本公司總額	財務報告內所有公司總額	現金金額	股票金額	本公司總額	財務報告內所有公司總額	現金金額	股票金額	本公司總額	財務報告內所有公司總額	現金金額	股票金額	本公司總額	財務報告內所有公司總額	現金金額	股票金額	本公司總額	財務報告內所有公司總額	現金金額	股票金額	本公司總額	財務報告內所有公司總額	現金金額	股票金額	本公司總額	財務報告內所有公司總額	現金金額	股票金額	本公司總額	財務報告內所有公司總額	現金金額	股票金額	本公司總額	財務報告內所有公司總額	現金金額	股票金額	本公司總額	財務報告內所有公司總額	現金金額	股票金額	本公司總額	財務報告內所有公司總額	現金金額	股票金額	本公司總額	財務報告內所有公司總額	現金金額	股票金額	本公司總額	財務報告內所有公司總額	現金金額	股票金額	本公司總額	財務報告內所有公司總額	現金金額	股票金額	本公司總額	財務報告內所有公司總額	現金金額	股票金額	本公司總額	財務報告內所有公司總額	現金金額	股票金額	本公司總額	財務報告內所有公司總額	現金金額	股票金額	本公司總額	財務報告內所有公司總額	現金金額	股票金額	本公司總額	財務報告內所有公司總額	現金金額	股票金額	本公司總額	財務報告內所有公司總額	現金金額	股票金額	本公司總額	財務報告內所有公司總額	現金金額	股票金額	本公司總額	財務報告內所有公司總額	現金金額	股票金額	本公司總額	財務報告內所有公司總額	現金金額	股票金額	本公司總額	財務報告內所有公司總額	現金金額	股票金額	本公司總額	財務報告內所有公司總額	現金金額	股票金額	本公司總額	財務報告內所有公司總額	現金金額	股票金額	本公司總額	財務報告內所有公司總額	現金金額	股票金額	本公司總額	財務報告內所有公司總額	現金金額	股票金額	本公司總額	財務報告內所有公司總額	現金金額	股票金額	本公司總額	財務報告內所有公司總額	現金金額	股票金額	本公司總額	財務報告內所有公司總額	現金金額	股票金額	本公司總額	財務報告內所有公司總額	現金金額	股票金額	本公司總額	財務報告內所有公司總額	現金金額	股票金額	本公司總額	財務報告內所有公司總額	現金金額	股票金額	本公司總額	財務報告內所有公司總額	現金金額	股票金額	本公司總額	財務報告內所有公司總額	現金金額	股票金額	本公司總額	財務報告內所有公司總額	現金金額	股票金額	本公司總額	財務報告內所有公司總額	現金金額	股票金額	本公司總額	財務報告內所有公司總額	現金金額	股票金額	本公司總額	財務報告內所有公司總額	現金金額	股票金額	本公司總額	財務報告內所有公司總額	現金金額	股票金額	本公司總額	財務報告內所有公司總額	現金金額	股票金額	本公司總額	財務報告內所有公司總額	現金金額	股票金額	本公司總額	財務報告內所有公司總額	現金金額	股票金額	本公司總額	財務報告內所有公司總額	現金金額	股票金額	本公司總額	財務報告內所有公司總額	現金金額	股票金額	本公司總額	財務報告內所有公司總額	現金金額	股票金額	本公司總額	財務報告內所有公司總額	現金金額	股票金額	本公司總額	財務報告內所有公司總額	現金金額	股票金額	本公司總額	財務報告內所有公司總額	現金金額	股票金額	本公司總額	財務報告內所有公司總額	現金金額	股票金額	本公司總額	財務報告內所有公司總額	現金金額	股票金額	本公司總額	財務報告內所有公司總額	現金金額	股票金額	本公司總額	財務報告內所有公司總額	現金金額	股票金額	本公司總額	財務報告內所有公司總額	現金金額	股票金額	本公司總額	財務報告內所有公司總額	現金金額	股票金額	本公司總額	財務報告內所有公司總額	現金金額	股票金額	本公司總額	財務報告內所有公司總額	現金金額	股票金額	本公司總額	財務報告內所有公司總額	現金金額	股票金額	本公司總額	財務報告內所有公司總額	現金金額	股票金額	本公司總額	財務報告內所有公司總額	現金金額	股票金額	本公司總額	財務報告內所有公司總額	現金金額	股票金額	本公司總額	財務報告內所有公司總額	現金金額	股票金額	本公司總額	財務報告內所有公司總額	現金金額	股票金額	本公司總額	財務報告內所有公司總額	現金金額	股票金額	本公司總額	財務報告內所有公司總額	現金金額	股票金額	本公司總額	財務報告內所有公司總額	現金金額	股票金額	本公司總額	財務報告內所有公司總額	現金金額	股票金額	本公司總額	財務報告內所有公司總額	現金金額	股票金額	本公司總額	財務報告內所有公司總額	現金金額	股票金額	本公司總額	財務報告內所有公司總額	現金金額	股票金額	本公司總額	財務報告內所有公司總額	現金金額	股票金額	本公司總額	財務報告內所有公司總額	現金金額	股票金額	本公司總額	財務報告內所有公司總額	現金金額	股票金額	本公司總額	財務報告內所有公司總額	現金金額	股票金額	本公司總額	財務報告內所有公司總額	現金金額	股票金額	本公司總額	財務報告內所有公司總額	現金金額	股票金額	本公司總額	財務報告內所有公司總額	現金金額	股票金額	本公司總額	財務報告內所有公司總額	現金金額	股票金額	本公司總額	財務報告內所有公司總額	現金金額	股票金額	本公司總額	財務報告內所有公司總額	現金金額	股票金額	本公司總額	財務報告內所有公司總額	現金金額	股票金額	本公司總額	財務報告內所有公司總額	現金金額	股票金額	本公司總額	財務報告內所有公司總額	現金金額	股票金額	本公司總額	財務報告內所有公司總額	現金金額	股票金額	本公司總額	財務報告內所有公司總額	現金金額	股票金額	本公司總額	財務報告內所有公司總額	現金金額	股票金額	本公司總額	財務報告內所有公司總額	現金金額	股票金額	本公司總額	財務報告內所有公司總額	現金金額	股票金額	本公司總額	財務報告內所有公司總額	現金金額	股票金額	本公司總額	財務報告內所有公司總額	現金金額	股票金額	本公司總額	財務報告內所有公司總額	現金金額	股票金額	本公司總額	財務報告內所有公司總額	現金金額	股票金額	本公司總額	財務報告內所有公司總額	現金金額	股票金額	本公司總額	財務報告內所有公司總額	現金金額	股票金額	本公司總額	財務報告內所有公司總額	現金金額	股票金額	本公司總額	財務報告內所有公司總額	現金金額	股票金額	本公司總額	財務報告內所有公司總額	現金金額	股票金額	本公司總額	財務報告內所有公司總額	現金金額	股票金額	本公司總額	財務報告內所有公司總額	現金金額	股票金額	本公司總額	財務報告內所有公司總額	現金金額	股票金額	本公司總額	財務報告內所有公司總額	現金金額	股票金額	本公司總額	財務報告內所有公司總額	現金金額	股票金額	本公司總額	財務報告內所有公司總額	現金金額	股票金額	本公司總額	財務報告內所有公司總額	現金金額	股票金額	本公司總額	財務報告內所有公司總額	現金金額	股票金額	本公司總額	財務報告內所有公司總額	現金金額	股票金額	本公司總額	財務報告內所有公司總額	現金金額	股票金額	本公司總額	財務報告內所有公司總額	現金金額	股票金額	本公司總額	財務報告內所有公司總額	現金金額	股票金額	本公司總額	財務報告內所有公司總額	現金金額	股票金額	本公司總額	財務報告內所有公司總額	現金金額	股票金額	本公司總額	財務報告內所有公司總額	現金金額	股票金額	本公司總額	財務報告內所有公司總額	現金金額	股票金額	本公司總額	財務報告內所有公司總額	現金金額	股票金額	本公司總額	財務報告內所有公司總額	現金金額	股票金額	本公司總額	財務報告內所有公司總額	現金金額	股票金額	本公司總額	財務報告內所有公司總額	現金金額	股票金額	本公司總額	財務報告內所有公司總額	現金金額	股票金額	本公司總額	財務報告內所有公司總額	現金金額	股票金額	本公司總額	財務報告內所有公司總額	現金金額	股票金額	本公司總額	財務報告內所有公司總額	現金金額	股票金額	本公司總額	財務報告內所有公司總額	現金金額	股票金額	本公司總額	財務報告內所有公司總額	現金金額	股票金額	本公司總額	財務報告內所有公司總額	現金金額	股票金額	本公司總額	財務報告內所有公司總額	現金金額	股票金額	本公司總額	財務報告內所有公司總額	現金金額	股票金額	本公司總額	財務報告內所有公司總額	現金金額	股票金額	本公司總額	財務報告內所有公司總額	現金金額	股票金額	本公司總額	財務報告內所有公司總額	現金金額	股票金額	本公司總額	財務報告內所有公司總額	現金金額	股票金額	本公司總額	財務報告內所有公司總額	現金金額	股票金額	本公司總額	財務報告內所有公司總額	現金金額	股票金額	本公司總額	財務報告內所有公司總額	現金金額	股票金額	本公司總額	財務報告內所有公司總額	現金金額	股票金額	本公司總額	財務報告內所有公司總額	現金金額	股票金額	本公司總額	財務報告內所有公司總額	現金金額	股票金額	本公司總額	財務報告內所有公司總額	現金金額	股票金額	本公司總額	財務報告內所有公司總額	現金金額	股票金額	本公司總額	財務報告內所有公司總額	現金金額	股票金額	本公司總額	財務報告內所有公司總額	現金金額	股票金額	本公司總額	財務報告內所有公司總額	現金金額	股票金額	本公司總額	財務報告內所有公司總額	現金金額	股票金額	本公司總額	財務報告內所有公司總額	現金金額	股票金額	本公司總額	財務報告內所有公司總額	現金金額	股票金額	本公司總額	財務報告內所有公司總額	現金金額	股票金額	本公司總額	財務報告內所有公司總額	現金金額	股票金額	本公司總額	財務報告內所有公司總額	現金金額	股票金額	本公司總額	財務報告內所有公司總額	現金金額	股票金額	本公司總額	財務報告內所有公司總額	現金金額	股票金額	本公司總額	財務報告內所有公司總額	現金金額	股票金額	本公司總額	財務報告內所有公司總額	現金金額	股票金額	本公司總額	財務報告內所有公司總額	現金金額	股票金額	本公司總額	財務報告內所有公司總額	現金金額	股票金額	本公司總額	財務報告內所有公司總額	現金金額	股票金額	本公司總額	財務報告內所有公司總額	現金金額	股票金額	本公司總額	財務報告內所有公司總額	現金金額	股票金額	本公司總額	財務報告內所有公司總額	現金金額	股票金額	本公司總額	財務報告內所有公司總額	現金金額	股票金額	本公司總額	財務報告內所有公司總額	現金金額	股票金額	本公司總額	財務報告內所有公司總額	現金金額	股票金額	本公司總額	財務報告內所有公司總額	現金金額	股票金額	本公司總額	財務報告內所有公司總額	現金金額	股票金額	本公司總額	財務報告內所有公司總額	現金金額	股票金額	本公司總額	財務報告內所有公司總額	現金金額	股票金額	本公司總額	財務報告內所有公司總額	現金金額	股票金額	本公司總額	財務報告內所有公司總額	現金金額	股票金額	本公司總額	財務報告內所有公司總額	現金金額	股票金額	本公司總額	財務報告內所有公司總額	現金金額	股票金額	本公司總額	財務報告內所有公司總額	現金金額	股票金額	本公司總額	財務報告內所有公司總額	現金金額	股票金額

獨立董事酬金給付政策、制度、標準與結構，與給付酬金數額之關聯性：請參閱本年報第16頁。

(二)總經理及副總經理之酬金

114年12月31日 單位：新台幣仟元

114年12月31日 單位：新台幣千元

職稱	姓名	薪資(A)		退職退休金(B)		獎金及特支費(C)		員工酬勞金額(D)				A、B、C及D等四項總額及占稅後純益之比例(%)				領取來自子公司以外轉投資事業或母公司酬金
		本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	本公司		財務報告內所有公司		本公司A、B、C及D等四項總額	本公司A、B、C及D等四項總額占稅後純益之比例(%)	財務報告內所有公司A、B、C及D等四項總額	本公司A、B、C及D等四項總額占稅後純益之比例(%)	
								現金金額	股票金額	現金金額	股票金額					
總經理	廖祐儒	1,357	1,357	0	0	0	0	0	0	0	0	1,357	0.3552	1,357	0.3552	無
總計		1,357	1,357	0	0	0	0	0	0	0	0	1,357	0.3552	1,357	0.3552	

(三)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：新台幣仟元

項目	職稱	姓名	股票金額	現金金額	總計	總額占稅後純益的比例(%)
經理人	總經理	廖祐儒	0	0	0	0

(四)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、總經理及副總經理等之酬金總額占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：

(1)本公司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：

114年12月31日 單位：新台幣仟元

項目 \ 年度	114年度				113年度			
	酬金金額		占稅後純益比率(%)		酬金金額		占稅後純益比率(%)	
職稱	本公司	合併報表內所有公司	本公司	合併報表內所有公司	本公司	合併報表內所有公司	本公司	合併報表內所有公司
董事	4,056	4,056	1.0618	1.0618	4,148	4,148	0.7243	0.7243
總經理	1,357	1,357	0.3552	0.3552	1,342	1,342	0.2344	0.2344
總計	5,413	5,413	1.4170	1.4170	5,490	5,490	0.9587	0.9587

本公司114年度及113年度董事、監察人及總經理酬金金額差異不大，兩年度差異金額僅為77仟元，差異率為1.4%。

(2)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：

說明 項目	董事酬金	總經理酬金
酬金政策	1. 依本公司「董事、功能性委員、總經理酬金分配辦法」辦理。 2. 依本公司章程，年度如有獲利，由董事會決議提撥不高於3%為董事酬勞，並提報股東會報告。	1. 依本公司「董事、功能性委員、總經理酬金分配辦法」辦理。 2. 薪資、職務津貼、伙食津貼、交通津貼依學經歷及工作年資提報薪資報酬委員會核定後送交董事會通過。
標準與組合及訂定酬金的程序	1. 董事報酬(每月):本公司所有獨立董事皆擔任審計委員會及薪酬委員會委員，承擔參與此二個功能性委員會之討論及決議職責，故給予每月固定報酬。評估董事長其所擔負之職責與法律責任，故給予每月固定報酬及變動報酬(含績效獎金及年終獎金等)。一般董事不支薪。 2. 董事酬勞(年度):依本公司章程規定，年度如有獲利，提撥不高於3%為董事酬勞；依章程提撥之董事酬勞授權董事長依其對公司營運之參與程度及貢獻價值擬具分配比率及金額。獨立董事為維持其獨立性不參與董事酬勞分配。 3. 業務執行費用:車馬費依每位董事實際出席會議情況支付，與所擔負的職責、風險、投入時間等因素無關聯性。	總經理之薪資報酬包括每月固定薪資及變動薪資(含績效獎金及年終獎金等)，由薪資報酬委員會參考同業薪資報酬水準後送交董事會通過。
酬金之程序及與經營績效及未來風險之關聯性	本公司依「董事會績效評估辦法」定期評估董事之酬金，重要之董事酬金評估項目及比例如下，相關績效考核及薪酬合理性均經薪資報酬委員會及董事會審核:(A)營運績效:每年度將個別董事績效評估結果作為訂定其個別薪資報酬之考量及參考依據，並占整體評核之40%。(B)達成績效及貢獻度:公司除參考整體的營運績效、產業未來經營風險及發展趨勢，亦參考董事個人達成率、貢獻度，給予合理報酬，並占整體評核之40%。(C)同業水準:參照同產業公司，並占整體評核之20%	1. 依本公司核薪辦法核薪並由薪資報酬委員會定期審視薪酬合理性。 2. 每年定期依本公司管理辦法明訂各項工作津貼及獎金，相關獎金亦視當年度經營績效、財務狀況、營運狀況及個人工作績效核給；另當年度公司如有獲利，依本公司章程規定提撥0.1%至5%為員工酬勞。 3. 本公司依經理人績效評估及個人表現，作為獎金核發之參考依據。

本公司於115年3月經薪資報酬委員會及董事會通過提撥稅前純益之0.1%為董事酬勞，提撥金額為 494,570元，將提115年度股東常會報告。

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 6 次(A)，董事出席情形如下：

114/01/01-114/12/31

職稱	姓名	實際出席次數(B)	委託出席次數	實際出席率 (%) (B/A)	備註
董事長	賴源釗	6	0	100	
董事	晉城投資(股)公司 代表人:賴亮成	6	0	100	
董事	晉城投資(股)公司 代表人:簡淑勤	6	0	100	
董事	大有投資(股)公司 代表人:賴文玲	6	0	100	
董事	大有投資(股)公司 代表人:廖祐儒	6	0	100	
獨立董事	楊東曉	6	0	100	
獨立董事	楊維如	6	0	100	
獨立董事	林群賢	6	0	100	
獨立董事	文燕蓉	6	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。請參閱本年報第 50~51 頁董事會重要決議事項。

(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：請參閱本年報第 18~19 頁。

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：請參閱本年報第 20 頁。

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：本公司董事會運作均依照法令、公司章程及股東會決議行使職權，重要議案皆依法於公開資訊觀測站公告申報及於本公司官網發佈重大訊息 <http://www.aries-net.com.tw>。

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：

會議日期	迴避董事姓名	議案內容	參與表決情形
114 年 1 月 22 日	董事賴源釗、董事大有投資代表人廖祐儒	評估本公司 114 年度董事及經理人薪資報酬給付與 113 年度董事長、總經理年終獎金發放款	經代理主席徵詢出席董事意見，均無異議照案通過
114 年 3 月 11 日	董事賴源釗	擬與關係人交易案	經代理主席徵詢出席董事意見，均無異議照案通過
	董事賴源釗、董事晉城投資代表人賴亮成、董事晉城投資代表人簡淑勤、董事大有投資代表人賴文玲、董事大有投資代表人廖祐儒	113 年度個別董事酬勞發放金額	
114 年 5 月 13 日	董事賴源釗、董事晉城投資代表人賴亮成、董事晉城投資代表人簡淑勤、董事大有投資代表人賴文玲、董事大有投資代表人廖祐儒	擬與關係人交易案	經代理主席徵詢出席董事意見，均無異議照案通過
114 年 6 月 26 日	董事賴源釗	本公司「台中市北屯區太祥段 109、109-1 地號」住宅興建工程承攬契約追減案	經代理主席徵詢出席董事意見，均無異議照案通過
114 年 11 月 5 日	董事賴源釗	本公司「台中市北屯區太和段 191 地號」住宅興建工程承攬契約追加案	經代理主席徵詢出席董事意見，均無異議照案通過
115 年 1 月 28 日	董事賴源釗、董事大有投資代表人廖祐儒	評估本公司 115 年度董事及經理人薪資報酬給付與 114 年度董事長、總經理年終獎金發放款	經代理主席徵詢出席董事意見，均無異議照案通過
115 年 3 月 12 日	董事賴源釗	擬與關係人交易案	經代理主席徵詢出席董事意見，均無異議照案通過
	董事賴源釗、董事晉城投資代表人賴亮成、董事晉城投資代表人簡淑勤、董事大有投資代表人賴文玲、董事大有投資代表人廖祐儒	本公司 114 年度個別董事酬勞發放金額	

會議日期	迴避董事姓名	議案內容	參與表決情形
115 年 5 月 8 日	董事賴源釗、董事晉城投資代表人賴亮成、董事晉城投資代表人簡淑勤、董事大有投資代表人賴文玲、董事大有投資代表人廖祐儒	本公司與關係人大城建設股份有限公司就「台中市南屯區鎮福段373、377地號」合建分售案	經代理主席徵詢出席董事意見，均無異議照案通過
	董事賴源釗	本公司委由關係人大晟營造股份有限公司承攬「台中市南屯區鎮福段373、377地號」工程案	

利益迴避原因係依本公司董事會議事辦法第十六條進行迴避。

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:

序號	評估範圍	評估方式	評估期間	評估內容	評估結果
1	☒ 整體董事會 ☐ 個別董事成員	☒ 董事會內部自評 ☐ 董事自評 ☐ 同儕評估 ☐ 外部評估	起: 114 年 01 月 01 日 迄: 114 年 12 月 31 日	對公司營運之參與程度、提升董事會決策品質、董事會組成與結構、董事的選任及持續進修、內部控制	自評結果:優良
2	☒ 個別董事成員	☐ 董事會內部自評 ☒ 董事自評 ☐ 同儕評估 ☐ 外部評估	起: 114 年 01 月 01 日 迄: 114 年 12 月 31 日	公司目標與任務之掌握、董事職責認知、對公司營運之參與程度、內部關係經營與溝通、董事之專業及持續進修、內部控制	自評結果:優良
3	☒ 薪資報酬委員會	☒ 董事會內部自評 ☐ 董事自評 ☐ 同儕評估 ☐ 外部評估	起: 114 年 01 月 01 日 迄: 114 年 12 月 31 日	對公司營運之參與程度、功能性委員會職責認知、提升功能性委員會決策品質、功能性委員會組成及成員選任	自評結果:優良
3	☒ 審計委員會	☒ 董事會內部自評 ☐ 董事自評 ☐ 同儕評估 ☐ 外部評估	起: 114 年 01 月 01 日 迄: 114 年 12 月 31 日	對公司營運之參與程度、功能性委員會職責認知、提升功能性委員會決策品質、功能性委員會組成及成員選任、內部控制	自評結果:優良

附註說明:

1. 評估標準: 自評分數係為全部項目之總體平均分數。平均分數 4 分以上者, 自評結果為「優良」。平均分數 3 分以上未滿 4 分者, 自評結果為「良好」。平均分數未達 3 分者, 自評結果為「待加強」。
2. 本公司董事會自我(或同儕)評鑑之評估週期為一年一次, 114 年度之評核已於 115 年 1 月完成, 評鑑結果於 115 年 1 月 28 日董事會報告。
3. 評鑑結果如下: 董事會績效自評整體平均分數: 4.88 分、董事成員自評整體平均分數: 4.9 分、薪資報酬委員會績效自評整體平均分數: 5 分、審計委員會績效自評整體平均分數: 5 分。顯示公司董事會及各功能性委員會現行制度完備與運作良好, 且能充分發揮功能。

(二)審計委員會運作情形或監察人參與董事會運作情形資訊

1. 審計委員會運作情形資訊：本公司獨立董事的任期自 113/06/27 開始為期 3 年，最近年度審計委員會開會 6 次，獨立董事出席情形如下表所示，年度工作重點說明如下：

● 審閱財務報告

董事會造具本公司年度營業報告書、財務報表及盈餘分派議案等，其中財務報表業經委託建智聯合會計師事務所查核完竣，並出具查核報告。上述營業報告書、財務報表及盈餘分派議案經本審計委員會查核，認為尚無不合。

● 評估內部控制系統之有效性

審計委員會評估公司內部控制系統的政策和程序(包括財務、營運、風險管理、資訊安全、外包、法令遵循等控制措施)的有效性，並審查了公司稽核部門和簽證會計師，以及管理層的定期報告，包括風險管理與法令遵循。審計委員會認為公司的風險管理和內部控制系統是有效的，公司已採用必要的控制機制來監督並糾正違規行為。

● 委任簽證會計師

審計委員會每年評估所屬簽證會計師之獨立性及適任性，除要求簽證會計師提供「超然獨立聲明書」並依「113 年度會計師獨立性及適任性評估表」，確認會計師與本公司除簽證及財稅案件之費用外，無其他之財務利益及業務關係，會計師家庭成員亦不違反獨立性要求符合適任性之評估。另事務所提供「112 年審計品質指標(AQI)資訊」，對 13 項 AQI 指標進行評估，確認會計師及事務所在查核經驗與訓練時數均優於同業平均水準，事務所於最近年度也將持續導入數位審計工具，申請上市櫃公司確信機構，以提高審計品質。最近一年度評估結果業經 114 年 1 月 22 日審計委員會討論通過後，並提報 114 年 1 月 22 日董事會決議通過建智聯合會計師事務所黃祥穎會計師及曹永仁會計師均符合獨立性評估標準，足堪擔任本公司財務及稅務簽證會計師。

114/01/01-114/12/31

職稱	姓名	實際出席次數 (B)	委託出席次數	實際出席率(%) (B/A)	備註
獨立董事	楊東曉	6	0	100	
獨立董事	楊維如	6	0	100	
獨立董事	林群賢	6	0	100	
獨立董事	文燕蓉	6	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，請參閱本年報第 22 頁審計委員會重要決議事項。
 - (二)除前開事項外，其他未經審計委員會通過，而經全體董事三分之二以上同意之議決事項：無。
- 二、獨立董事對利害關係議案迴避之執行情形，應敘明獨立董事姓名、議案內容、應利益迴避原因以及參與表決情形。無
- 三、獨立董事與內部稽核主管及會計師之溝通情形（應包括就公司財務、業務狀況進行溝通之重大事項、方式及結果等），請參閱本年報第 24 頁。

(1) 審計委員會決議事項

召開日期	期別	議案內容	決議結果	公司對審計委員會意見之處理	獨立董事反對意見保留意見或重大建議項目內容
114/01/22	第二屆第4次	一、評估本公司簽證會計師委任、報酬暨獨立性案 二、本公司修訂『內部控制制度』、『內部稽核制度』及『管理辦法』案	經主席徵詢出席委員，無異議照案通過	經全體出席董事同意通過	無
114/03/11	第二屆第5次	一、113年度營業報告書及財務報表案 二、113年度盈餘分配案 三、呈請核定本公司114年度預算 四、本公司內控聲明書報告及內部控制制度有效性考核案 五、擬與關係人交易案	經主席徵詢出席委員，無異議照案通過	經全體出席董事同意通過	無
114/05/13	第二屆第6次	一、本公司114年第1季財務報表案 二、擬與關係人交易案	經主席徵詢出席委員，無異議照案通過	經全體出席董事同意通過	無
114/06/26	第二屆第7次	一、本公司「台中市北屯區太祥段109、109-1地號」住宅興建工程承攬契約追減案	經主席徵詢出席委員，無異議照案通過	經全體出席董事同意通過	無
114/08/06	第二屆第8次	一、本公司114年第2季財務報表案 二、編製本公司2024年永續報告書案	經主席徵詢出席委員，無異議照案通過	經全體出席董事同意通過	無
114/11/05	第二屆第9次	一、本公司114年第3季財務報表案 二、本公司115年度稽核計畫案 三、本公司「台中市北屯區太和段191地號」住宅興建工程承攬契約追加案	經主席徵詢出席委員，無異議照案通過	經全體出席董事同意通過	無

(2)獨立董事與內部稽核主管之溝通情形

日期	溝通會議	溝通重點	溝通結果
114/01/22	獨立董事與內部稽核主管單獨溝通會議(審計委員會會前)	1. 113年11月～113年12月稽核計劃實際查核情形報告。	本次會議無意見
114/03/11		2. 114年1月～114年2月稽核計劃實際查核情形報告。 3. 113年內控聲明書報告及內部控制制度有效性考核。	本次會議無意見
114/05/13		1. 114年3月～114年4月稽核計劃實際查核情形報告。	本次會議無意見
114/08/06		1. 114年5月～114年7月稽核計劃實際查核情形報告。	本次會議無意見
114/11/05		1. 114年8月～114年10月稽核計劃實際查核情形報告。 2. 115年度稽核計畫。	本次會議無意見
115/01/28		1. 114年11月～114年12月稽核計劃實際查核情形報告。	本次會議無意見
115/03/12		1. 115年1月～115年2月稽核計劃實際查核情形報告。 2. 114年內控聲明書報告及內部控制制度有效性考核。	本次會議無意見
115/05/08		1. 115年3月～115年4月稽核計劃實際查核情形報告。	本次會議無意見

(3)獨立董事與會計師之溝通情形

日期	溝通會議	溝通重點	溝通結果
114/03/11	獨立董事與會計師單獨溝通會議(審計委員會會前)	1. 會計師就113年財務報表及關鍵事項查核結果進行說明。 2. 會計師就其他溝通事項說明，皆無顯著缺失及重大情形。 3. 會計師就永續報告書相關資訊、基層員工薪酬、法人說明會新規定進行說明。	本次會議無意見
115/03/12	獨立董事與會計師單獨溝通會議(審計委員會會前)	1. 會計師就114年財務報表及關鍵事項查核結果進行說明。 2. 會計師就其他溝通事項說明，皆無顯著缺失及重大情形。 3. 會計師就IFRS S1、S2適用及IFRS18進行說明。	本次會議無意見

(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？	✓		本公司已訂定「公司治理實務守則」，並揭露於本公司網站。符合「公司治理實務守則」規定。
二、公司股權結構及股東權益	✓		符合「公司治理實務守則」規定。
(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？	✓		
三、董事會之組成及職責	✓		符合「公司治理實務守則」規定。
(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？	✓	✓	(一) 本公司「公司治理實務守則」對董事會成員訂定多元化政策，且目前董事成員中有4位女性成員，詳細說明請參閱本年報第9頁。 (二) 本公司已依法設置薪資報酬委員會及審計委員會。並無設置其他功能性委員。 (三) 本公司已訂定「董事會自我評鑑或同儕評鑑辦法」，將定期評估績效並提報董事會及運用於個別董事薪資報酬及提名續任之參考。114年度評估結果提報115年1月董事

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	
(四) 公司是否定期評估簽證會計師獨立性？	✓		會，並於115年3月申報，評估情形請參考本年報第20頁。 (四) 本公司審計委員會每年評估所屬簽證會計師之獨立性及適任性，除要求簽證會計師提供「超然獨立聲明書」及「審計品質指標(AQIs)」外，並依本年報第30頁之標準與13項AQI指標進行評估。經確認會計師與本公司除簽證及財稅案件之費用外，無其他之財務利益及業務關係，會計師家庭成員亦不違反獨立性要求，以及參考AQI指標資訊，確認會計師及事務所，在查核經驗與受訓時數均優於同業平均水平。最近一年度評估結果業經115年3月12日審計委員會討論通過後，並提報115年3月12日董事會決議通過對會計師之獨立性及適任性評估。
四、上市櫃公司是否設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)？	✓		本公司由財務部負責公司治理相關事務，並已於111年11月9日經董事會選任公司治理主管，負責相關事務內容如下： (一) 依法辦理董事會及股東會之會議相關事宜，並協助公司遵循董事會及股東會相關法令。 (二) 製作董事會及股東會議事錄。 (三) 協助董事就任及持續進修。 (四) 提供董事執行業務所需之資料、與經營公司有關於最新法規發展，以協助董事、監察人遵循法令。 (五) 向董事會報告其就獨立董事於提名、選任時及任期期間內資格是否符合相關法令規章之檢視結果。 (六) 辦理董事異動相關事宜。 (七) 其他依公司章程或契約所訂定之事項。 符合「公司治理實務守則」規定。

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	
五、公司是否建立與利害關係人(包括但不限於股東、員工、客戶及供應商等)溝通管道，及於公司網站設置利害關係人專區，並妥適回應利害關係人所關切之重要企業社會責任議題？	✓		本公司於官網 www.aries-net.com.tw 設置利害關係人專區及投資人專區，提供股東、客戶、廠商及員工即時服務。	符合「公司治理實務守則」規定。
六、公司是否委任專業股務代辦機構辦理股東會事務？	✓		本公司股務代理委任富邦證券股份有限公司股務部處理股東會等事務。	符合「公司治理實務守則」規定。
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)已成立專責人員管理公司網站並即時揭露重要資訊。本公司網站 www.aries-net.com.tw 。 (二)本公司指定專人負責公司資訊之蒐集及揭露；本公司定期、不定期於公開資訊觀測站及本公司網站揭露相關資訊；除依規定設有發言人、代理發言人且落實執行外，本公司每年至少舉行一次法人說明會，並將相關資訊揭露於公開資訊觀測站。 (三)目前公司對於提早申報財務報告暫無此計畫。	符合「公司治理實務守則」規定。
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)？	✓		(一)員工權益:本公司提供良好的工作環境，重視教育訓練，提撥勞工退休基金，成立職工福利委員會重視員工權益。 (二)僱員關懷:每週舉辦會議關懷員工工作狀況及增加跨部門溝通及協調。 (三)投資者關係:「敦厚樸實，永續經營」為本公司之經營理念，本公司官網亦設有投資人專區以提供財務業務資訊予投資人參考。	符合「公司治理實務守則」規定。

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	
		(四)供應商關係:本公司供應商主要為發包之營造廠及工程包商,除訂定合約確定雙方之權利義務外,不定期與廠商開會協調各廠商的工程進度管理及於官網設置供應商窗口及留言專區,以達到全面溝通。 (五)利害關係人之權益:本公司官網設置利害關係人專區,除設置利害關係人窗口外更增加留言專區,以維護利害關係人之權益。 (六)董事進修之情形:依上市上櫃董監事進修要點安排進修課程,請參閱本年報第31頁,亦隨時告知董事公司治理相關法令更新情形。 (七)風險管理政策及風險衡量標準之執行情形:本公司訂定內部控制制度並定期辦理自行評估作業,以確保內部控制制度有效率地執行。 (八)客戶政策之執行情形:本公司設置客服部門由專人處理客戶服務及於利害關係人專區亦設置客戶服務窗口,與客戶保持密切的溝通及服務。 (九)公司為董事及監察人購買責任保險之情形:依本公司章程,董事選任後得經董事會決議為本公司董事購買責任保險。	
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,及就尚未改善者提出優先加強事項與措施。 請參閱本年報第29頁。			

1. 依據第十二屆(114年度)公司治理評鑑結果，已改善情形：

題號	指標	已改善情形
1.2	公司是否訂定與關係人相互間之財務業務相關作業之書面規範，內容應包含進銷貨、取得或處分資產等交易之管理程序，及相關重大交易應提董事會決議通過，並提股東會同意或報告？	本公司已訂定「關係人交易管理辦法」並提報董事會通過，114 年度與關係人重大交易將於 115 年股東會報告。
1.15	公司是否訂定並於公司網站揭露禁止董事或員工等內部人利用市場上未公開資訊買賣有價證券之內部規範，內容包括（但不限於）董事不得於年度財務報告公告前三十日，和每季財務報告公告前十五日之封閉期間交易其股票，與說明執行情形？	本公司已訂定相關規範並提報董事會通過，執行情形將上傳公司網站。
4.24	公司編製之永續報告書是否經提報董事會通過？	本公司編製之永續報告書已提報董事會。

2. 依據第十二屆(114年度)公司治理評鑑結果，尚未改善需優先加強事項與措施：

題號	指標	優先加強事項與措施
4.11	公司是否揭露過去兩年用水量及廢棄物總重量？	本公司「溫室氣體盤查報告書」將揭露相關資訊並將於公開資訊觀測站「ESG 資訊揭露」申報。
4.14	公司網站或年報是否揭露所辨別之利害關係人身份、關注議題、溝通管道與回應方式？	本公司將揭露各類別利害關係人溝通管道（如特定窗口與聯絡方式）與回應方式（如與股東透過法人說明會，與客戶透過滿意度調查等）。

大城地產股份有限公司
114 年度會計師獨立性及適任性評估表

一、資本資料:

會計師姓名:黃祥穎、曹永仁	事務所名稱:建智聯合會計師事務所
---------------	------------------

二、評估內容:

評估項目	是	否
1、會計師確知財務報表查核簽證係會計師之責任，且財務報表簽證應按會計師查核簽證財務報表規則及中華民國審計準則規劃並執行查核工作，對查核簽證所表示之意見提供合理之依據。	✓	
2、會計師確知應以正直、公正客觀之立場，保持超然獨立精神，執行專業服務，並公正表示意見。	✓	
3、會計師並無與本公司間有直接或重大間接財務利益關係。	✓	
4、會計師並無與本公司或本公司董事有融資或保證行為。	✓	
5、會計師並未基於考量本公司客戶流失之可能性，而影響查核工作。	✓	
6、會計師並無與本公司有密切之商業關係及潛在僱傭關係。	✓	
7、會計師並無與查核案件有關之或有公費。	✓	
8、事務所審計服務小組成員目前或最近兩年內並無於本公司擔任董事、經理人或對審計案件有重大影響之職務。	✓	
9、事務所對本公司所提供之非審計服務並無直接影響審計案件之重要項目。	✓	
10、會計師並未宣傳或仲介本公司所發行之股票或其他證券。	✓	
11、會計師並未擔任本公司之辯護人，或代表本公司協調與其他第三人間發生之衝突。	✓	
12、會計師未與本公司之董事、經理人或對審計案件有重大影響職務之人員有親屬關係。	✓	
13、會計師未有卸任一年以內之共同執業會計師擔任本公司董事、經理人或對審計案件有重大影響之職務。	✓	
14、會計師未收受本公司或本公司董事、經理人價值重大之餽贈或禮物。	✓	
15、會計師未接受本公司管理階層在會計政策上之不當選擇或財務報表上之不當揭露。	✓	

三、工作表現及績效:

☒ 如期完成各期財簽。 ☒ 不定期提供本公司財務及稅務諮詢服務。

四、評估結果:

經評估後，委任簽證會計師皆未有以上獨立性評估項目所述情事，並符合適任性之評估標準，可確認簽證會計師出具財務報告之可信賴度無虞。

評估單位:財務部

民國114年度董事進修情形

職稱	姓名	進修日期起	進修日期迄	主辦單位	課程名稱	進修時數
董事	賴源釗	114/11/05	114/11/05	社團法人中華公司治理協會	企業員工獎酬策略與工具運用探討	3小時
		114/08/06	114/08/06	社團法人中華公司治理協會	從稅制改革趨勢談資產傳承策略	3小時
法人董事代表人	賴亮成	114/11/05	114/11/05	社團法人中華公司治理協會	企業員工獎酬策略與工具運用探討	3小時
		114/08/06	114/08/06	社團法人中華公司治理協會	從稅制改革趨勢談資產傳承策略	3小時
法人董事代表人	賴文玲	114/11/05	114/11/05	社團法人中華公司治理協會	企業員工獎酬策略與工具運用探討	3小時
		114/08/06	114/08/06	社團法人中華公司治理協會	從稅制改革趨勢談資產傳承策略	3小時
法人董事代表人	廖祐儒	114/11/05	114/11/05	社團法人中華公司治理協會	企業員工獎酬策略與工具運用探討	3小時
		114/08/06	114/08/06	社團法人中華公司治理協會	從稅制改革趨勢談資產傳承策略	3小時
法人董事代表人	簡淑勤	114/11/05	114/11/05	社團法人中華公司治理協會	企業員工獎酬策略與工具運用探討	3小時
		114/08/06	114/08/06	社團法人中華公司治理協會	從稅制改革趨勢談資產傳承策略	3小時
獨立董事	楊維如	114/08/06	114/08/06	社團法人中華公司治理協會	從稅制改革趨勢談資產傳承策略	3小時
		114/07/08	114/07/08	社團法人中華公司治理協會	企業社會責任與永續競爭力	3小時
獨立董事	楊東曉	114/11/05	114/11/05	社團法人中華公司治理協會	企業員工獎酬策略與工具運用探討	3小時
		114/08/06	114/08/06	社團法人中華公司治理協會	從稅制改革趨勢談資產傳承策略	3小時
獨立董事	林群賢	114/11/05	114/11/05	社團法人中華公司治理協會	企業員工獎酬策略與工具運用探討	3小時
		114/08/06	114/08/06	社團法人中華公司治理協會	從稅制改革趨勢談資產傳承策略	3小時
		114/07/09	114/07/09	臺灣證券交易所	2025 國泰永續金融暨氣候變遷高峰論壇	3小時
獨立董事	文燕蓉	114/11/05	114/11/05	社團法人中華公司治理協會	企業員工獎酬策略與工具運用探討	3小時
		114/08/06	114/08/06	社團法人中華公司治理協會	從稅制改革趨勢談資產傳承策略	3小時

(四)公司薪酬委員會之組成、職責及運作情形

1.本公司依規定於100年12月28日董事會決議設置薪酬委員會，其薪酬委員應以善良管理人之注意，忠實履行下列職權，並將所提建議提交董事會討論：

- (1)定期檢討董事及經理人績效評估與薪資報酬之政策、制度、標準與結構。
- (2)定期評估董事及經理人之薪資報酬。

2.本委員會履行前項職權時，應依下列原則為之：

- (1)董事及經理人之績效評估及薪資報酬應參考同業通常水準支給情形，並考量與個人表現、公司經營績效及未來風險之關連合理性。
- (2)不應引導董事及經理人為追求薪資報酬而從事逾越公司風險胃納之行為。
- (3)針對董事及高階經理人短期績效發放紅利之比例及部分變動薪資報酬支付時間應考量行業特性及公司業務性質予以決定。

3.前二項所稱之薪資報酬，包括現金報酬、認股權、分紅入股、退休福利或離職給付、各項津貼及其他具有實質獎勵之措施。

(1)薪資報酬委員會成員資料

身分別	姓名	條件	專業資格與經驗	獨立性情形	兼任其他公開發行公司薪資報酬委員會成員家數
獨立董事 (召集人)	楊維如	請參閱年報第8頁董事專業資格及獨立董事獨立性資訊揭露			
獨立董事	楊東曉	請參閱年報第8頁董事專業資格及獨立董事獨立性資訊揭露			
獨立董事	林群賢	請參閱年報第8頁董事專業資格及獨立董事獨立性資訊揭露			
獨立董事	文燕蓉	請參閱年報第8頁董事專業資格及獨立董事獨立性資訊揭露			

(2)薪資報酬委員會運作情形資訊:

本公司之薪資報酬委員會委員計4人。

本屆委員任期：113年6月27日至116年6月26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：

114/01/01-114/12/31

職稱	姓名	實際出席次數(B)	委託出席次數	實際出席率(%) (B/A)	備註
召集人	楊維如	2	0	100	
委員	楊東曉	2	0	100	
委員	林群賢	2	0	100	
委員	文燕蓉	2	0	100	
其他應記載事項：					
一、董事會如不採納或修正薪資報酬委員會之建議，應敘明董事會日期、期別、議案內容、董事會決議結果以及公司對薪資報酬委員會意見之處理(如董事會通過之薪資報酬優於薪資報酬委員會之建議，應敘明其差異情形及原因)。					
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。					

(3) 薪資報酬委員會開會資訊

召開日期	期別	重要決議事項	薪資報酬委員會意見	公司對薪資報酬委員會意見之處理
114/01/22	第 6 屆第 1 次	一、評估本公司 114 年度董事及經理人薪資報酬給付與 113 年度董事長、總經理年終獎金發放案	經主席徵詢出席委員無異議照案通過	提董事會由全體出席董事同意通過
114/03/11	第 6 屆第 2 次	一、113 年度員工酬勞及董事酬勞分派案 二、本公司 113 年度個別董事酬勞發放金額 三、定期檢討本公司「薪資報酬委員會組織規程」案 四、定期檢討本公司董事及經理人薪資報酬之政策、制度、標準與結構案	經主席徵詢出席委員無異議照案通過	提董事會由全體出席董事同意通過

(五)推動永續發展執行情形及與上市上櫃公司永續發展實務守則差異情形及原因

推動項目	執行情形			與上市上櫃公司永續發展實務守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
一、公司是否建立推動永續發展之治理架構，且設置推動永續發展專(兼)職單位，並由董事會授權高階管理階層處理，及董事會督導情形？	✓		(一)本公司於111年8月10日訂定「永續發展實務守則」，以落實公司治理、發展永續環境、維護社會公益及加強企業永續發展資訊揭露之原則。 (二)本公司永續發展小組由總經理室統籌，小組之成員為公司治理主管、各部門之經理級主管、稽核主管及總經理指定之人員。永續資訊會議之召集由總經理室負責，至少每年召開二次。 (三)本公司永續發展小組負責永續發展政策、制度或相關管理方針及具體推動計畫之提出及執行，並於定期(每年至少一次)向董事會報告檢視執行成效及永續報告書編撰等相關事務，確保永續發展策略充份落實於公司日常營運中。最近一年度114年8月6日向董事會報告已完成「2024年永續報告書」之編製。	尚無重大差異。
二、公司是否依重大性原則，進行與公司營運相關之環境、社會及公司治理議題之風險評估，並訂定相關風險管理政策或策略？	✓		本公司於113年11月6日董事會通過訂定「風險管理政策與程序」，114年風險管理政策與運作情形請參閱本年報第75~77頁。	尚無重大差異。
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？	✓		本公司已制定「永續發展實務守則」，守則核心為達成永續發展目標，適用於集團企業整體營運活動。於環境責任方面，本公司訂定相關守則如下： (一)法規遵循與國際接軌 執行營運活動及內部管理時，遵循環境相關法規與國際準則，適切地保護自然環境，努力達成環境永續目標。	尚無重大差異。

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
			(二) 能源效率與綠色材料 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。 (三) 環境管理制度建置 依產業特性建立環境管理制度，涵蓋營運活動環境影響評估、環境永續目標設定及執行成效定期檢討等。 (四) 環境管理組織與教育 設立環境管理專責單位或人員，以擬訂與推動環境管理制度及行動方案，並定期舉辦公司內部之環境教育課程。 (五) 生態友善營運與永續消費 考慮營運對生態效益之影響，促進及宣導永續消費之概念，並貫徹於研發、採購、生產、作業及服務等營運活動，以降低公司營運對自然環境及人類之衝擊。 (六) 水資源管理與污染防治 妥善與永續利用水資源，制定水資源管理措施提升使用效率，強化環保處理設施避免環境污染，運用最佳可行防治技術降低對環境與人類健康的負面影響。 (七) 氣候變遷風險管理 評估氣候變遷風險與機會並採取因應措施，執行溫室氣體盤查並揭露三大範疇排放量，制定節能減碳與廢棄物管理政策，並將破權取得納入減碳策略規劃。
(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？	✓		尚無重大差異。

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	
			例如:本公司之接待中心採用貨櫃屋設計,以達成再利用之效益,採用定點興建長期使用接待中心以達到環保節能避免造成浪費;另樣品屋透過(VR)虛擬實境影像設計讓客戶以視覺感官模擬樣品屋情境。	
(三) 公司是否評估氣候變遷對企業現在及未來的潛在風險與機會,並採取相關之因應措施?	✓		氣候變遷相關風險與機會之評估及因應措施請詳本年報「氣候相關資訊」。本公司日常辦公環境宣導員工隨手關閉電源及用水設施,鼓勵資源重複利用。另在工地管理中,進行如空氣污染防制、水污染防制、工地垃圾減量與清運等積極作法降低環境污染。	尚無重大差異。
(四) 公司是否統計過去兩年溫室氣體排放量、用水量及廢棄物總重量,並制定溫室氣體減量、減少用水或其他廢棄物管理之政策?	✓		1. 廢棄物對本公司不具重大性(非製造業),統計辦公室員工產生的廢棄物量:113 年為 5,773.9KG 及 114 年為 4,961.4KG。 2. 溫室氣體排放量及用水量資訊,請參考「2024 永續報告書」第 59 頁 5.1 溫室氣體管理、第 61 頁 5.3 水資源管理之相關資訊。	尚無重大差異。
四、社會議題 (一) 公司是否依照相關法規及國際人權公約,制定相關之管理政策與程序?		✓	本公司遵循勞動基準法等相關勞動法規,保障員工之合法權益。	尚無重大差異。
(二) 公司是否訂定及實施合理員工福利措施(包括薪酬、休假及其他福利等),並將經營績效或成果適當反映於員工薪酬?	✓		本公司提撥職工福利金,組織職工福利委員會,辦理各項福利事項。定期召開勞資會議,提供員工表達意見之管道,並使其充分瞭解公司營運活動。每年定期執行績效考核作業,並參酌當年度營運成果給予適當之獎勵措施(如調薪或升遷) 114 年度 EPS 3.82 雖較前一年 5.73 有所下滑,但本公司於 114 年 1 月調整員工薪資 4.7%以上,足見本公司經營績效充分	尚無重大差異。

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	
			反映於員工薪酬。	
(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？	✓		本公司員工皆屬於辦公室內勤人員，對於員工安全與健康之工作環境保護措施如本年報第38頁所示。 114年度員工職災之件數0件，未來將保持零職災為目標。 114年度火災之件數0件，未來將保持零火災為目標。	尚無重大差異。
(四) 公司是否為員工建立有效之職涯能力發展培訓計畫？	✓		本公司依照職級不同，規劃並提供適合之員工教育訓練課程，供員工進修發展職涯能力。 提供新進員工新人訓練課程、一般職員專業提升訓練課程、各級主管持續進修課程。	尚無重大差異。
(五) 針對產品與服務之顧客健康與安全、客戶隱私、行銷及標示等議題，公司是否遵循相關法規及國際標準，並制定相關保護消費者或客戶權益政策及申訴程序？	✓		本公司與客戶間保持良好之溝通管道，並對產品與服務提供透明且有效之客訴處理程序。於官網上設置線上【留言專區】及【客戶聯絡窗口電話】，提供即時的客户服務。	尚無重大差異。
(六) 公司是否訂定供應商管理政策，要求供應商在環保、職業安全衛生或勞動人權等議題遵循相關規範，及其實施情形？	✓		本公司與供應商往來前評估資料為公司相關之證照影本、工程實績或可佐證營業證明的文件，因行業特性對於影響環境與社會的部份未定於評估標準中，本公司與供應商契約尚未包括供應商如涉及違反其企業社會責任政策，且對環境與社會有顯著影響時，得隨時終止或解除契約之條款。	尚無重大差異。
五、公司是否參考國際通用之報告書編製準則或指引，編製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2025年永續報告書將依循GRI準則核心選項編製，揭露環境保護、社會責任及公司治理等相關議題，亦同步參考永續會計準則委員會(SASB)標準、氣候相關財務揭露(TCFD)框架指標。	尚無重大差異。

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
六、公司如依據「上市上櫃公司永續發展實務守則」定有本身之永續發展守則者，請敘明其運作與所定守則之差異情形： 本公司已制定「永續發展實務守則」，將依守則逐步執行。			
七、其他有助於瞭解推動永續發展執行情形之重要資訊：無			

工作環境與員工人身安全的保護措施

項目	內 容
門禁安全	1. 日、夜安全均設有嚴密門禁監視系統。 2. 與大樓管委會簽約，雇用保全人員，以維護公司安全。
各項設備之維護及檢查	1. 依據建築物公共安全檢查簽證申報辦法規定，委託專業公司進行公共安全檢查。 2. 依據消防法規定，每年委外進行消防檢查。
生理衛生	本公司管理規章訂定安全衛生措施，單位應隨時注意工作環境安全衛生設施，並遵守公司有關勞工安全衛生諸規定以維護員工身體健康。
心理衛生	1. 意見表達:本公司設有作業表格及各項手冊下載區，教育訓練公告區，提供員工意見表達及互動學習管道。 2. 教育訓練:為強化專業知識以增加工作效率及成就感，由員工自行向公司申請教育訓練課程。
保險及醫療	1. 本公司員工，一律參加勞工保險、全民健康保險。 2. 因公而致殘廢或死亡時，依勞動基準法第五十九、六十、六十一、六十二、六十三及六十三之一條規定辦理，並依勞工保險條例向勞保局申請給付。

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。	1. 本公司由永續發展小組積極制訂氣候治理策略，因應氣候變遷對產業經營風險，參照氣候相關財務揭露資訊架構(TCFD)，透過治理、策略、風險管理、指標與目標等四項核心要素，辨識潛在氣候變遷風險與機會以因應氣候變遷所帶來的風險。 本公司總經理帶領各部門主管，共同鑑別其業務相關的氣候變遷風險與機會，並提出相對應的措施，亦負起監督、管理氣候議題治理專案之執行成效，再經由總經理審核後呈報給永續發展小組，並將此作為氣候相關治理策略擬定的基礎。永續發展小組至少一年一次向董事會報告，並由董事會提出審議。						
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)。	類 型	氣候相關風險	影響期程	潛在財務影響	因應策略	財務影響	成果與績效
	實體風險	氣候異常的衝擊(颱風、強降雨、高溫)	短期	氣候變遷會增加施工安全疑慮，如勞工長期熱曝曬、強颱強降雨導致建築工程延宕。	1. 每年防汛期間，各項防汛器材整備檢查並配合防災演練，強化應變力。關注颱風豪雨資訊並及時提醒防備，以防止人員及設備損失。 2. 定期關注颱風豪雨動態並提醒防範，檢視外牆施工鷹架是否損傷、金屬配件確實連接、工地張貼帆布或廣告能否暫時拆除，避免倒塌，防止人員及設備損失。遇強風時，立即指揮停工，並於發生後立即檢查構材及施工架是否有倒塌危險，做好修復以維護施工安全。	預期額外人力時間支出成本約 1% 以內。	1. 本公司 2024 年未有因氣候風險項目而造成財物損失。 2. 本公司 2024 年各建築案未因颱風來襲或強風發生而產生工安事件。

項 目	執行情形						
	類 型	氣候相關風險	影響期程	潛在財務影響	因應策略	財務影響	成果與績效
3. 敘明極端氣候事件及轉型行動對財務之影響。	氣候機會	使用低碳營建材料	長期	低碳營建材料增加營建成本15%，因應淨零趨勢，推動綠建築行銷方案。	1. 預計未來增加成本控制之採購人員，多方評估新技術與低碳材料，並逐步採用。 2. 改以年度大宗採購，以利成本控制。 3. 加強永續概念行銷，提升消費者環保意識，保有產品競爭力。	使用低碳營建材料，預計可節省公司支出5%。	本公司導入低碳相關行動後，可以大幅減少氣候危機。
	3. 全球氣候變遷面臨暖化，本公司敘明極端氣候事件及轉型行動對財務之影響如下表所示：						
類 型	氣候相關風險	影響期程	潛在財務影響	因應策略	財務影響	成果與績效	
轉型風險	原物料成本上漲	中期	物價影響營建成本，反映於售價，若高於市場行情，影響客戶購屋意願，銷售期變長，增加成本估算難度，導致投資評估失真，最後影響公司獲利。	1. 採年度大量採購，提早發包，支付訂金確保價格，避免波動。 2. 預先尋找可替代建材，隨時監控營建材料價格波動，並預留成本漲幅空間。 3. 導入BIM減少錯誤及營建浪費。	使用低碳營建材料，並導入BIM，預估營建成本增加10%。	減少投資評估與實質獲利誤差，並避免因營建成本影響產品售價及市場競爭力。	
	低碳技術轉型的成本支出	長期	低碳技術轉型會造成營運成本增加，提高銷售難度，同時為研發新技術，也會拉長公司研究規劃時間。	1. 預計未來多方了解低碳營建技術與材料，盡量採用較不增加成本且符合低碳趨勢方案。 2. 預計未來輔助或投入低碳營建材料與技術開發。 3. 預計未來導入數位化管理工具，減少人工評估規劃所需之人力與時間。	使用低碳營建材料，營建成本預估增加15%。	若技術研發順利，預計可節省經費支出，將帶來效益並提升市場競爭力。	

項 目	執 行 情 形					
	氣候相關風險	影響期程	潛在財務影響	因應策略	財務影響	成果與績效
	國內碳費徵收	長期	為降低碳排放量，改採低碳技術及營建材料，將造成營建成本提升，且須依成本浮動重新估算營建成本。	預計未來逐步淘汰高碳排設備，並多方評估低碳營建材料，降低碳排放，避免被增收高額碳費。	使用低碳營建材料，營建成本預估增加 15%。	將可穩定營建造價，保持市場競爭力，並透過數位化管理改善公司營運績效與精算能力
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。	4. 本公司基於聯合國永續發展目標制訂氣候發展策略，並因應氣候變遷所帶來的風險，進行氣候變遷相關風險與機會的鑑別，依據研析內容並依衝擊可能性(L)及衝擊程度(M)評估風險值，歸納出公司整體重大氣候風險與機會，包含4項風險與1項機會，本公司未來預計將氣候風險與機會進行管理，並納入現有的風險管理程序中，由大城地產各部門鑑別其業務相關的氣候風險與機會，並提出相對應的解決措施，再經由總經理審查後，呈報永續發展小組作為相關治理策略擬定的基礎。					
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。	5. 目前本公司尚未使用情境分析評估面對氣候變遷風險之韌性。					
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。	6. 未來本公司亦會透過盤查與揭露溫室氣體排放量了解減量路徑，研擬出公司營運面臨的衝擊，評估風險及研議減緩策略。					
7. 若使用內部碳定價作為規劃工具，應說明價格制定基礎。	7. 目前尚未制定內部碳定價，本公司會持續關注碳定價趨勢。					

項 目	執 行 情 形
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。	8. 盤點公司溫室氣體排放現況及相關風險與機會後，本公司將逐步進行氣候相關目標設定。目前公司尚未進行碳抵換或發展再生能源憑證(RECs)，將持續注意相關議題與趨勢。
9. 溫室氣體盤查及確信情形與減量目標、策略及具體行動計畫 (另填填於I-1及I-2)	9. 請參見附表。

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 CO2e)、密集度(公噸 CO2e/百萬元)及資料涵蓋範圍。

本公司依 ISO14064-1:2018 組織邊界採營運控制權方法，針對年度溫室氣體排放或移除量進行彙總。盤查邊界涵蓋組織營運範疇 100% (以辦公室及個案接待中心為盤查範圍)，營運相關之直接溫室氣體排放源 (類別 1)、能源間接溫室氣體排放源 (類別 2) 及其他間接溫室氣體排放源 (類別 3 至 6)。

年度	113 年度		114 年度	
項目(單位)	排放量 (公噸 CO2e)	銷售額密集度 (公噸 CO2e/ 百萬元)	排放量 (公噸 CO2e)	銷售額密集度 (公噸 CO2e/百 萬元)
類別 1	2,0243	0.01	1,3351	0.04
類別 2	11,4398		29,1213	
類別 3 至 6	12,6848		15,4673	
總排放量	26,149		45,924	

1-1-2 溫室氣體確信資訊

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。

目前尚未進行確信，未來將依據金融監督管理委員會所發布之「上市櫃公司永續發展路徑圖」規定執行。

1-2 溫室氣體減量目標、策略及具體行動計畫

溫室氣體減量基準年及減量目標

本公司以整合開發營建相關業務為主要營運項目，涵蓋土地開發、都市更新、建築規劃與專案管理等範疇。基於企業對永續發展與氣候風險管理之重視，目前已啟動溫室氣體盤查作業，初期聚焦於本公司營運過程中類別1與類別2之碳排放，並逐步擴大對類別3至6中關鍵合作流程之掌握與協調。

未來本公司將以盤查結果作為基礎，依據營運特性與可行性，訂定具體且可衡量的減碳目標，除強化自有辦公場所與專案管理流程中的能源效率外，亦將探索包含低碳建材應用、綠建築導入、提升設計階段環境效益等多元減碳策略，逐步提升營運流程之永續性與環境友善程度，實踐本公司對氣候行動的積極承諾。

溫室氣體減量策略及具體行動計畫

本公司將以盤查作業建立的碳排放基礎數據為根基，持續強化內部能源管理機制，並逐步導入相關管理工具，作為邁向淨零轉型的具體行動路徑。在碳排放減量策略方面，將全面檢視營運流程中具減碳潛力的環節，從前期開發階段即導入節能設計思維，並延伸至建築之環境效益評估，以系統性降低整體碳排放量。未來，公司亦將積極評估低碳技術的可行性，結合智慧化管理模式，提升資源使用效率與決策品質。同時，持續整合內外部資源，推動短、中、長期減碳行動，落實企業對氣候行動的長期承諾。

(六)履行誠信經營及與上市上櫃公司誠信經營守則差異情型及原因

評估項目	運作情形(註)		與上市上櫃公司誠信經營守則 差異情形及原因
	是	否	
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)本公司為建立誠信經營之企業文化及健全發展已於111年8月10日經董事會通過訂定「誠信經營守則」，以符合道德標準及避免圖謀私利之機會。
(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「誠信經營守則」規範本公司應建立不誠信行為風險之評估機制，並定期檢討防範方案之妥適性與有效性，防範方案，並至少應涵蓋下列行為之防範措施： 1. 行賄及收賄。 2. 提供非法政治獻金。 3. 不當慈善捐贈或贊助。 4. 提供或接受不合理禮物、款待或其他不正當利益。 5. 侵害營業秘密、商標權、專利權、著作權及其他智慧財產權。 6. 從事不公平競爭之行為。 7. 產品及服務於研發、採購、製造、提供或銷售時直接或間接損害消費者或其他利害關係人之權益、健康與安全。
(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)本公司已於111年8月10日經董事會通過訂定「誠信經營作業程序及行為指南」，並指定總經理室為專責單位隸屬於董事會，主要職掌為協助將誠信與道德價值融入公司經營策略、配合法令制度訂定確保誠信經營之相關防弊措施、定期分析及評估營業範圍內不誠信行為風險及規劃檢舉制度確保執行之有效性等等，應定期（至少一年一次）向董事會報告。

評 估 項 目	運作情形(註)			與上市上櫃公司誠信經營守則 差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
二、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？ (二) 公司是否設置隸屬董事會之推動企業誠信經營專責單位，並定期(至少一年一次)向董事會報告其誠信經營政策與防範不誠信行為方案及監督執行情形？ (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？ (四) 公司是否為落實誠信經營已建立有效的會計制度、內部控制制度，並由內部稽核單位依不誠信行為風險之評估結果，擬訂相關稽核計畫，並據以查核防範不誠信行為方案之遵循情形，或委託會計師執行查核？ (五) 公司是否定期舉辦誠信經營之內、外部之教育訓練？	✓ ✓ ✓ ✓ ✓		(一)本公司經營住宅及大樓開發租售業，銷售時與客戶訂定買賣合約書，於合約書中訂定期款收款時限表，及明定違約條款以保障公司的權益；另於預售買賣契約書中訂定履約保證機制，以保障消費者權益。 (二)本公司設立推動企業誠信經營專(兼)職單位為總經理室，已於115年1月28日向董事會報告誠信經營執行情形並公告於公司官網。 (三)本公司「董事及經理人道德行為準則」及「員工行為守則」，明定防止利益衝突政策且提供獨立董事、經理人、內部稽核主管為陳述管道。 (四)本公司之會計制度、內部控制制度皆已落實誠信經營，並由內部稽核單位定期查核。 (五)為使同仁了解誠信經營的重要性，本公司於114年度進行每位同仁1小時之誠信經營教育訓練宣導數位課程，在職人員11人完成線上宣導教育訓練課程。	尚無重大差異。
三、公司檢舉制度之運作情形 (一) 公司是否訂定具體檢舉及獎勵制度，並建立便利檢舉管道，及針對被檢舉對象指派適當之受理專責人員？ (二) 公司是否訂定受理檢舉事項之調查標準作業程序、調查完成後應採取之後續措施及相關保密機制？ (三) 公司是否採取保護檢舉人不因檢舉而遭受不當處置之措施？	✓ ✓ ✓		(一)本公司「公司治理實務守則」訂定檢舉機制，鼓勵內部及外部人員檢舉不誠信行為或不當行為，本公司於公司網站及內部網站建立並公告內部獨立檢舉信箱供本公司內部及外部人員使用。 (二)本公司受理檢舉事項之調查作業程序如下列說明： 1. 檢舉情事涉及一般員工者應呈報至部門主管，檢舉情事涉及董事或高階主管，應呈報至獨立董事。 2. 本公司專責單位及前款受呈報之主管或人員應	尚無重大差異。

評估項目	運作情形(註)		與上市上櫃公司誠信經營守則 差異情形及原因
	是	否	摘要說明
			即刻查明相關事實，必要時由法規遵循或其他相關部門提供協助。 3. 如經證實被檢舉人確有違反相關法令或本公司誠信經營政策與規定者，應立即要求被檢舉人停止相關行為，並為適當之處置，且必要時透過法律程序請求損害賠償，以維護公司之名譽及權益。 4. 檢舉受理、調查過程、調查結果均應留存書面文件，並保存五年，其保存得以電子方式為之。保存期限未屆滿前，發生與檢舉內容相關之訴訟時，相關資料應予保存至訴訟終結止。 5. 對於檢舉情事經查證屬實，應責成本公司相關單位檢討相關內部控制制度及作業程序，並提出改善措施，以杜絕相同行為再次發生。 本公司專責單位應將檢舉情事、其處理方式及後續檢討改善措施，向董事會報告。 (三)本公司處理檢舉情事之相關人員應以書面聲明對於檢舉人身分及檢舉內容予以保密，本公司並承諾保護檢舉人不因檢舉情事而遭不當處置。本公司對於呈報者之身分盡全力保密並保護其安全，使其免於遭受報復。如有遭受報復、威脅或騷擾時，應即時向上級主管、內部稽核主管或其他適當人員呈報，本公司應立即為適當之處置與懲處。
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「誠信經營守則」、「董事及經理人道德行為準則」均已揭露於公司網站及公開資訊觀測站。
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：無。			
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) 無。			

尚無重大差異。

(七)其他足以增進對公司治理運作情形之瞭解重要資訊

本公司內部重大資訊處理暨防範內線交易管理作業程序摘要說明：

(1)適用對象:本作業程序適用對象包含:

①本公司之董事、監察人、經理人、持有本公司之股份超過百分之十之股東及依公司法第二十七條第一項規定受指定代表行使職務之自然人，包括其配偶、未成年子女及利用他人名義持有者。

②基於職業或控制關係獲悉消息之人。

③喪失前二款身分後，未滿六個月者。

④從前三款所列之人獲悉消息之人。

(2)專責單位:本公司董事會指定處理內部重大資訊專責單位為財務部。

(3)內線交易規範對象違反下列規定者，即構成內線交易：

①實際知悉本公司有重大影響其股票價格之消息時，在該消息明確後，未公開前或公開後十八小時內，不得對本公司之上市或在證券商營業處所買賣之股票或其他具有股權性質之有價證券，自行或以他人名義買入或賣出。

②實際知悉發行股票公司有重大影響其支付本息能力之消息時，在該消息明確後，未公開前或公開後十八小時內，不得對本公司之上市或在證券商營業處所買賣之非股權性質之公司債，自行或以他人名義賣出。

③為維護股東權益，落實股東平等對待，公司內部人於年度財務報告公告前三十日，和每季財務報告公告前十五日之封閉期間，禁止交易本公司有價證券。

(八)內部控制制度執行狀況

1. 內部控制聲明書

大城地產股份有限公司 內部控制制度聲明書

日期：115年3月12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，檢查內部控制制度之設計及執行的有效性。
- 五、本公司基於前項檢查結果，認為本公司於民國114年12月31日的內部控制制度(含對子公司之監督與管理)，包括知悉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3月12日董事會通過，出席董事9人中，有0人持反對意見，均同意本聲明書之內容，併此聲明。

大城地產股份有限公司



董事長：賴源釗 簽章



總經理：廖祐僑 簽章



2. 委託會計師專案審查內部控制制度者，應揭露會計師審查報告：無。

(九)最近年度及截至年報刊印日止，股東會及董事會之重要決議事項

1. 股東會

會議名稱及日期		重要決議事項	執行情形
114 年股東會	114/06/26	一、113 年度營業報告書及財務報表案	1. 全體出席股東無異議照案通過 2. 本公司已於 114 年 6 月 27 日完成股東常會議事錄公告作業
		二、113 年度盈餘分配表案	1. 全體出席股東無異議照案通過 2. 本案於 114 年 8 月 25 日完成發放現金股利每股 2.5 元
		三、修訂「公司章程」案	1. 全體出席股東無異議照案通過 2. 本案依股東會決議完成修訂「公司章程」修訂案。
		四、擬與關係人交易案	1. 全體出席股東無異議照案通過 2. 本公司已於 115 年 5 月 8 日經董事會通過與關係人合建及委建案。
115 年股東會	115/06/26	一、114 年度營業報告書及財務報表案。 二、114 年度盈餘分配表案。 三、擬與關係人交易案。	截至年報刊印日止尚未執行

2. 董事會

召開日期	期別	重要決議事項	是 否 符 合 證 交 法 14 之 所 事	否 合 券 易 第 3 條 列 項	獨立董 事意見	公司對 獨立董 事意見 之處理
114/01/22	114 年第 1 次	一、評估本公司 114 年度董事及經理人薪資報酬給付與 113 年度董事長、總經理年終獎金發放案。 二、評估本公司簽證會計師委任、報酬暨獨立性案。 三、本公司修訂『內部控制制度』、『內部稽核制度』及『管理辦法』案。	是 是 是		無異議 無異議 無異議	無 無 無
114/03/11	114 年第 2 次	一、113 年度員工酬勞及董事酬勞分派案 二、113 年度營業報告書及財務報表案 三、呈請本公司 113 年度盈餘分配表 四、核定本公司 114 年度預算 五、本公司內控聲明書報告及內部控制制度有效性考核案 六、擬與關係人交易案 七、修訂「公司章程」案 八、本公司 113 年度個別董事酬勞發放金額 九、審議本公司薪資報酬委員會提案，「薪資報酬委員會組織規程」修訂建議案 十、審議本公司薪資報酬委員會提案，定期檢討董事及經理人薪資報酬之政策、制度、標準與結構案 十一、擬向兆豐票券桃園分公司申請商業本票保證額度展期案 十二、擬訂定本公司 114 年股東常會相關事宜	是 是 是 是 是 是 是 是 否 否 否		無異議 無異議 無異議 無異議 無異議 無異議 無異議 無異議 無異議 無異議 無異議	無 無 無 無 無 無 無 無 無 無 無

召開日期	期別	重要決議事項	是 否 符 證 交 法 14 之 所 事	否 合 券 易 第 條 3 列 項	董 立 意 見 獨 事	公 司 對 董 立 意 見 處 理
114/05/13	114 年第 3 次	一、本公司 113 年第 1 季財務報表案 二、擬與關係人交易案	是 是		無異議 無異議	無 無
114/06/26	114 年第 4 次	一、本公司「台中市北屯區太祥段 109、109-1 地號」住宅興建工程承攬契約追減案	是		無異議	無
114/08/06	114 年第 5 次	一、本公司 114 年第 2 季財務報表案 二、編製本公司 2024 年永續報告書案	是 是		無異議 無異議	無 無
114/11/05	114 年第 6 次	一、本公司 114 年第 3 季財務報表案 二、本公司 115 年度稽核計畫案 三、本公司「台中市北屯區太和段 191 地號」住宅興建工程承攬契約追加案	是 是 是		無異議 無異議 無異議	無 無 無
115/01/28	115 年第 1 次	一、評估本公司 115 年度董事及經理人薪資報酬給付與 114 年度董事長、總經理年終獎金發放案 二、本公司修訂『內部控制制度』案	是 是		無異議 無異議	無 無
115/03/12	115 年第 2 次	一、114 年度員工酬勞及董事酬勞分派案 二、114 年度營業報告書及財務報表案 三、114 年度盈餘分配案 四、呈請核定本公司 115 年度預算 五、本公司內控聲明書報告及內部控制制度有效性考核案 六、擬與關係人交易案 七、評估本公司簽證會計師委任、報酬暨獨立性及更換簽證會計師案 八、修訂本公司會計制度案 九、本公司 114 年度個別董事酬勞發放金額 十、審議本公司薪資報酬委員會提案，「薪資報酬委員會組織規程」修訂建議案 十一、審議本公司薪資報酬委員會提案，定期檢討董事及經理人薪資報酬之政策、制度、標準與結構案 十二、本公司修訂『管理辦法』案 十三、擬訂定本公司 115 年股東常會相關事宜	是 是 是 是 是 是 是 是 是 是 否 是 否		無異議 無異議 無異議 無異議 無異議 無異議 無異議 無異議 無異議 無異議 無異議	無 無 無 無 無 無 無 無 無 無 無
115/05/08	115 年第 3 次	一、本公司 115 年第 1 季財務報表案 二、本公司修訂『管理辦法』案 三、本公司與關係人大城建設股份有限公司就「台中市南屯區鎮福段 373、377 地號」合建分售案 四、本公司委由關係人大晟營造股份有限公司承攬「台中市南屯區鎮福段 373、377 地號」工程案	是 是 是 是		無異議 無異議 無異議 無異議	無 無 無 無

(十)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記錄或書面聲明者，其主要內容:無。

四、會計師公費資訊

(一)應揭露給付簽證會計師與其所屬事務所及關係企業之審計公費與非審計公費之金額及非審計服務內容：

金額單位：新臺幣仟元

會計師事務所名稱	會計師姓名	會計師查核期間	審計公費	非審計公費	合計	備註
建智聯合會計師事務所	黃祥穎 曹永仁	114.01.01~114.12.31	800	360	1,160	非審計公費說明： 稅簽 270 仟元 薪資資訊檢查表 10 仟元 年報覆核 50 仟元 預售屋信託查核報告公費 30 仟元

(二)更換會計師事務所且更換年度所給付之審計公費較更換前一年度之審計公費減少者，其審計公費減少金額及原因：無。

(三)審計公費較前一年度減少達百分之十以上者，其審計公費減少金額、比例及原因：無。

五、更換會計師資訊：

因建智聯合會計師事務所內部組織變動調整需要，自 115 年第 1 季起財務報表簽證會計師由黃祥穎會計師及曹永仁會計師變更為黃祥穎會計師及廖年傑會計師。

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之資訊：無。

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

(一)董事、監察人、經理人及大股東股權變動情形

職 稱	姓 名	114 年度		115 年度截至 4 月 28 日止	
		持有股數 增(減)數	質押股數 增(減)數	持有股數 增(減)數	質押股數 增(減)數
董事長	賴源釗	-	-	-	-
董事	晉城投資(股)公司	-	-	-	-
	法人代表人： 賴亮成	-	-	-	-
	法人代表人： 簡淑勤	-	-	-	-
董事	大有投資(股)公司	-	-	-	-
	法人代表人： 賴文玲	-	-	-	-
	法人代表人： 廖祐儒	(7,080)	-	-	-
獨立董事	楊東曉	-	-	-	-
獨立董事	楊維如	-	-	-	-
獨立董事	林群賢	-	-	-	-
獨立董事	文燕蓉	-	-	-	-
總經理	廖祐儒	(7,080)	-	-	-
大股東	大城建設(股)公司	-	-	-	-

(二)股權移轉資訊：無。

(三)股權質押資訊：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

115年4月28日

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	
	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
賴源釗	34,625,530	34.63%	1,300,564	1.30%	-	-	大城建設(股)公司 大崧投資(股)公司 大琛投資(股)公司 傅琴珍 賴亮成	公司董事長均為同一人 公司董事 配偶 兒子
大城建設股份有限公司	15,659,852	15.66%	-	-	-	-	賴源釗 晉城投資(股)公司 大有投資(股)公司	公司董事長 公司董事 公司董事
大城建設股份有限公司代表人：賴源釗	34,625,530	34.63%	1,300,564	1.30%	-	-	大崧投資(股)公司 大琛投資(股)公司 傅琴珍 賴亮成	公司董事長 公司董事 配偶 兒子
晉城投資股份有限公司	6,502,820	6.50%	-	-	-	-	傅琴珍 大城建設(股)公司 賴亮成	公司董事長 公司董事 公司監察人
晉城投資股份有限公司代表人：傅琴珍	1,300,564	1.30%	34,625,530	34.63%	-	-	大琛投資(股)公司 大城建設(股)公司 賴源釗 賴亮成	公司董事長 公司董事法人代表 配偶 兒子
大崧投資股份有限公司	6,370,109	6.37%	-	-	-	-	賴源釗	公司董事長
大崧投資股份有限公司代表人：賴源釗	34,625,530	34.63%	1,300,564	1.30%	-	-	大城建設(股)公司 大琛投資(股)公司 傅琴珍 賴亮成	公司董事長 公司董事 配偶 兒子
大琛投資股份有限公司	6,370,109	6.37%	-	-	-	-	傅琴珍 賴源釗 賴亮成	公司董事長 公司董事 公司監察人
大琛投資股份有限公司代表人：傅琴珍	1,300,564	1.30%	34,625,530	34.63%	-	-	晉城投資(股)公司 大城建設(股)公司 賴源釗 賴亮成	公司董事長 公司董事法人代表 配偶 兒子
大有投資股份有限公司	3,317,765	3.32%	-	-	-	-	大城建設(股)公司	公司董事
大有投資股份有限公司代表人：林俊仁	-	-	-	-	-	-	大城建設(股)公司	公司董事法人代表
永安國際投資股份有限公司	1,564,000	1.56%	-	-	-	-	無	無
傅琴珍	1,300,564	1.30%	34,625,530	34.63%	-	-	大琛投資(股)公司 晉城投資(股)公司 大城建設(股)公司 賴源釗 賴亮成	公司董事長均為同一人 公司董事 公司董事法人代表 配偶 兒子
永安財富管理顧問有限公司	1,250,000	1.25%	-	-	-	-	無	無
賴亮成	1,100,000	1.10%	-	-	-	-	賴源釗 傅琴珍 大琛投資(股)公司 晉城投資(股)公司	父親 母親 公司監察人 公司監察人

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：無。

參、募資情形

一、資本及股份

(一)股本來源

115年4月28日

年月	發行價格	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 (仟元)		以現金以外之財產 抵充股款者	其他
84.08	10	3,250	32,500	3,250	32,500	設立資本	32,500	無	註1
85.02	10	5,100	51,000	5,100	51,000	現金增資	18,500	無	註2
86.05	10	10,000	100,000	10,000	100,000	現金增資	49,000	無	註3
89.09	10	42,000	420,000	18,000	180,000	現金增資 盈餘轉增資 資本公積	60,000 17,610 2,390	無	註4
90.07	10	42,000	420,000	20,700	207,000	盈餘轉增資 資本公積轉增資	18,000 9,000	無	註5
91.09	10	42,000	420,000	24,105	241,050	盈餘轉增資 員工紅利轉增資 資本公積轉增資	20,700 3,000 10,350	無	註6
92.08	10	48,000	480,000	28,021	280,208	盈餘轉增資 員工紅利轉增資 資本公積轉增資	25,793 3,000 10,365	無	註7
93.08	10	48,000	480,000	31,673	316,733	盈餘轉增資 員工紅利轉增資 資本公積轉增資	24,098 2,900 9,527	無	註8
94.08	10	48,000	480,000	33,352	333,520	盈餘轉增資	16,787	無	註9
95.02	10	48,000	480,000	30,352	303,520	註銷買回本公司 股份	(30,000)	無	註10
97.12	10	48,000	480,000	27,352	273,520	註銷買回本公司 股份	(30,000)	無	註11
102.08	10	100,000	1,000,000	60,352	603,520	現金增資(私募)	330,000	無	註12
104.07	10	100,000	1,000,000	75,352	753,520	現金增資(私募)	150,000	無	註13
110.09	10	200,000	2,000,000	86,655	866,548	盈餘轉增資	113,028	無	註14
111.09	10	200,000	2,000,000	100,000	1,000,000	盈餘轉增資	133,452	無	註15

註1：84.08.14 建一字第 01006130 號函核准

註2：85.02.25 建一字第 85265305 號函核准

註3：86.06.30 (86)商字第 110838 號函核准

註4：89.07.17 (89)台財證(一)第 60038 號函核准

註5：90.06.14 (90)台財證(一)第 138123 號函核准

註6：91.07.22 (91)台財證(一)第 0910140817 號函核准

註7：92.06.25 台財證一字第 0920128169 號函核准

註8：93.06.28 台財證一字第 0930128485 號函核准

註9：94.06.27 金管證一字第 0940125620 號函核准

註10：95.02.03 金管證三字第 0950103569 號函核准

註11：97.11.25 金管證三字第 0970064760 號函核准

註12：102.08.30 經授商字第 10201178580 號函核准

註13：104.07.08 經授商字第 10401136540 號函核准

註14：110.09.17 金管會申報生效；110.11.05 經授商字第 11001202460 號函核准

註15：111.07.18 金管會申報生效；111.09.16 經授商字第 11101177170 號核准

股 份 種 類	核 定 股 本			備 註
	流通在外股份(註) (仟股)	未發行股份 (仟股)	合 計 (仟股)	
記名式普通股	100,000	100,000	200,000	

註：1. 係上櫃公司股票。

2. 總括申報制度相關資訊：無。

(二)主要股東名單

日期：115年4月28日

股東名稱	持有股數	持股比
賴源釗	34,625,530	34.63%
大城建設股份有限公司	15,659,852	15.66%
晉城投資股份有限公司	6,502,820	6.50%
大崧投資股份有限公司	6,370,109	6.37%
大琛投資股份有限公司	6,370,109	6.37%
大有投資股份有限公司	3,317,765	3.32%
永安國際投資股份有限公司	1,564,000	1.56%
傅琴珍	1,300,564	1.30%
永安財富管理顧問有限公司	1,250,000	1.25%
賴亮成	1,100,000	1.10%

(三)公司股利政策及執行狀況

1. 公司章程所訂之股利政策：

本公司年度決算如有盈餘，依法繳納稅捐，彌補累積虧損後，再提10%為法定盈餘公積，但法定盈餘公積已達實收資本額時，得不再提列，其餘再依法令規定提列或迴轉特別盈餘公積；如尚有餘額，併同累積未分配盈餘，由董事會擬具盈餘分配議案，提請股東會決議分派股東股息紅利。

本公司分派股息及紅利、資本公積或法定盈餘公積之全部或一部如以發放現金方式為之，授權董事會以三分之二以上董事之出席，及出席董事過半數同意後為之，並報告股東會。

本公司股利政策，係配合目前及未來之發展計畫，考量投資環境、資金需求及產業競爭狀況，並兼顧股東利益等因素，決定股東股利採現金股利及股票股利方式分配之最合適比例，由董事會擬定盈餘分派議案，提請股東會決議分派之，其中現金股利以不低於股利總額之20%。

2. 本次股東會擬議股利分派之情形：

本公司114年度稅後淨利為新台幣 381,982,450元，經提撥法定盈餘公積新台幣 38,198,245元，加計期初未分配盈餘新台幣 730,860,692元後，本年度可供分配盈餘為新台幣1,074,644,897元，擬分配現金股利新台幣 200,000,000元，謹擬具盈餘分配表如下：



大城地產(股)有限公司

盈餘分配表

中華民國114年度

單位：新台幣元

項 目	金 額
期初未分配盈餘	730,860,692
加：本期稅後淨利	381,982,450
減：提撥法定盈餘公積	(38,198,245)
本期可供分配盈餘	1,074,644,897
分配項目	
股東紅利(現金股利每股2元)	(200,000,000)
期末未分配盈餘	874,644,897

董事長：賴源釗



經理人：廖祐僑



會計主管：鄧翔倩



(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：本次股東會無配發股票股利，因此本項不適用。

(五)員工、董事及監察人酬勞：

1. 公司章程所載員工、董事酬勞之成數或範圍：

依本公司章程第19條規定：本公司年度如有獲利，應提撥0.1%至5%為員工酬勞，且其中不低於50%提撥為分派予基層員工之酬勞；應提撥不高於3%為董事酬勞。員工酬勞及董事酬勞分配案應提報股東會報告。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事酬勞。

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

本年度估列員工及董事酬勞係以章程所定之成數經過董事會通過比例提列員工及董事酬勞金額，並認列為當期之營業費用，若有差異數時將於次期調整。

3. 董事會通過分派酬勞情形：

(1)、員工酬勞：依獲利提撥0.2%計新台幣989,140元，其中提撥80%(即獲利提撥0.16%)計新台幣791,312元予基層員工，分派現金。

(2)、董事酬勞：依獲利提撥0.1%計新台幣494,570元，分派現金。

4. 前一年度員工、董事及監察人酬勞之實際分派情形(包括分派股數、金額及股價)、其與認列員工、董事及監察人酬勞有差異者並應敘明差異數、原因及處理情形：113年度員工酬勞及董監事酬勞實際提撥金額分別為員工酬勞新台幣1,444,771元及董事酬勞新台幣577,908元，上述酬勞與認列費用無差異，並全數以現金發放。

(六)公司買回本公司股份情形：無。

- 二、公司債辦理情形：無。
- 三、特別股發行情形：無。
- 四、海外存託憑證辦理情形：無。
- 五、員工認股權憑證辦理情形：無。
- 六、限制員工權利新股辦理情形：無。
- 七、併購或受讓他公司股份發行新股辦理情形：無。
- 八、資金運用計畫執行情形：無。

肆、營運概況

一、業務內容

(一)業務範圍

1. 主要業務內容

本公司主要業務內容為住宅及大樓開發租售業務，目前已陸續取得多筆營建用地，並進行推案興建銷售中，其中【四季山妍】、【一月春語】、【七月沐樂】、【大城仰雲】、【十二月滿】、【八月小確幸】、【四月泊樂】、【大城樂好事】、【大城11月】、【大城迎好事】、【大城二月埕】皆已完工交屋，興建中個案為【悅讀大城-雲詠】、【大城知丘】及【大城光年】。

2. 114 年度營業比重

單位：新台幣仟元：%

項 目	營業收入	營業比重
租賃收入	496	-
營建收入	1,175,339	100.0
合 計	1,175,835	100.0

3. 公司目前之主要商品及服務項目

- (1)不動產買賣業、租賃業。
- (2)住宅大樓開發租售業。
- (3)建材批發、零售業。
- (4)景觀、室內設計業。
- (5)建材批發零售。

4. 計劃開發之新商品：無。

(二)產業概況

1. 產業概況及發展

房市趨勢專家李同榮針對未來房市走勢，從經濟基本面向、景氣技術循環面向、政策消息面向、市場價量面向、等四大面向，首發「2026 房市十大趨勢」預測分析。

從經濟基本面向分析，對房市目前下修走勢影響有限

- (1)GDP 表現趨緩，房價持續下修
- (2)三率變動性低，對房市影響有限
- (3)分析，供過於求、賣壓湧現、房價跌幅將擴大。
- (4)房市供多需少、賣壓持續湧現。
- (5)景氣循環空頭延續到 2026 年底從政策消息面向分析，下半年打房政策有機會局部鬆綁。
- (6)房市降溫，2026 下半年政策將微幅鬆綁。
- (7)地緣政治不確定因素增加，影響全球政經局勢，間接影響房市從市場價量面向分析，價格全面鬆動、交易量逐步增加。

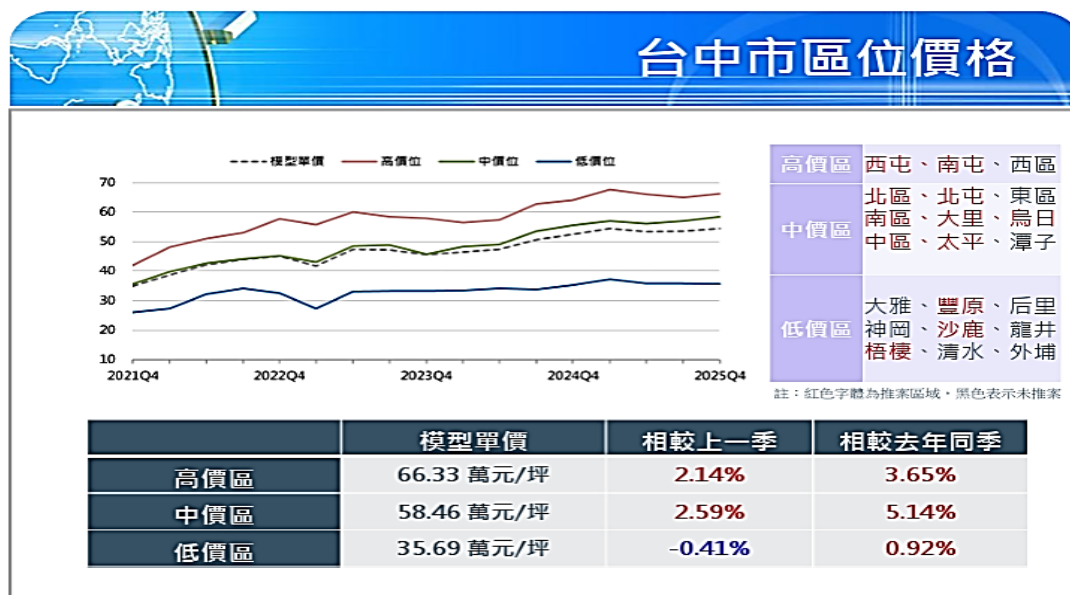
(8)交易量將於春節後逐月加溫，全年增長約 10-15%。

(9)六都價格全面鬆動、平均跌幅約 10%。

(10)區域與產品表現強弱分明 2026 整體房市表現將呈現「殺價取量」、「價跌量溫」、「強弱分明」的格局。

綜合上述十大趨勢預測，李同榮對 2026 房市走勢做出結論，在經濟基本面面對房市沒有不利影響；在技術循環面對房市而言，難以扭轉空頭氣勢；在政策消息面向的打房政策，至少到下半年才有機會鬆綁；在全球及兩岸地緣政治紛擾下間接會影響房市；在市場價量表面上，就是價格全面鬆動，交易量逐步回溫；至於區域表現就會有強弱分明的區隔。因此，整體而言，2026 年房市表現將呈現「殺價取量」、「價跌量溫」、「強弱分明」的格局。

依據 114 年第 4 季國泰房地產指數，相較上一季價穩量增，相較去年同季價穩量縮。與上季比較，本季開價、議價率、成交價均維持穩定；推案量與銷售率中幅增加，成交量大幅增加。今年以來受惠 AI 等新興科技應用需求超乎預期挹注出口成長，央行上調全年 114 年經濟成長率預測值至 7.31%；針對房市，央行繼續維持第七波信用管制措施不變，銀行放貸回歸內部控管，政策方向由總量管制轉為自主性管理。進一步觀察各地區表現，相較上一季，成交價新北下跌，台中持穩，其餘地區成交價均上漲；成交量台中減少，台南持穩，其餘地區均增加。相較去年同季，成交價新北下跌，新竹持穩，其餘地區成交價均上漲；成交量新北維持穩定，其餘地區均減少。限貸措施實施屆滿一年市場逐漸適應，9 月上旬政策部分調整，觀望買盤略有回溫；建商推案動能增強，與前期延推案年底集中推出有關，本季房市成交量雖止跌未再下滑，但仍處於歷史低檔。本季房市呈現低銷售、高推案供需背離走勢，除新竹外銷售率均跌入個位數，全國平均僅 6.38%，長期將導致去化賣壓升高。綜合本季房市，相較上一季低基期呈現價穩量增，房市表現偏強；相較去年同季交易量減半，呈現價穩量縮，房市表現偏弱，市場回歸基本面及個案表現。另從全年回顧來看，房市在信用管制緊縮未出現明顯改變下，預期仍將延續盤整走勢。



綜合評估 - 台中市

台中市		指數	水準值	相較上一季		相較去年同季	
可能成交價格		177.00	54.49 萬元/坪	1.85%	(△)	3.86%	(+)
議價率		69.32	7.42%	0.75	(+)	0.48	(△)
開價		176.39	58.86 萬元/坪	2.68%	(+)	4.40%	(△)
推案量	金額	79.17	502 億元	-23.58%	(-)	-57.46%	(---)
	戶數	47.55	2515戶	-24.68%	(--)	-44.33%	(---)
30天銷售率		32.83	4.61%	-0.66	(△)	-5.10	(---)
30天成交量指數	金額	25.07	--	-33.13%	(--)	-79.80%	(---)
	戶數	15.61	--	-34.09%	(--)	-73.57%	(---)

本季台中市成交價維持穩定，主推單價60萬元以上產品，佔推案戶數四成多。台中房價維持高檔盤整，議價率擴大，在關稅衝擊、信用管制資金供給緊縮影響下，推案量及成交量縮，銷售率為近年新低，房市續冷。整體而言，相較上一季為價穩量縮，房市表現偏弱；相較去年同季為價漲量縮，房市表現待觀察。

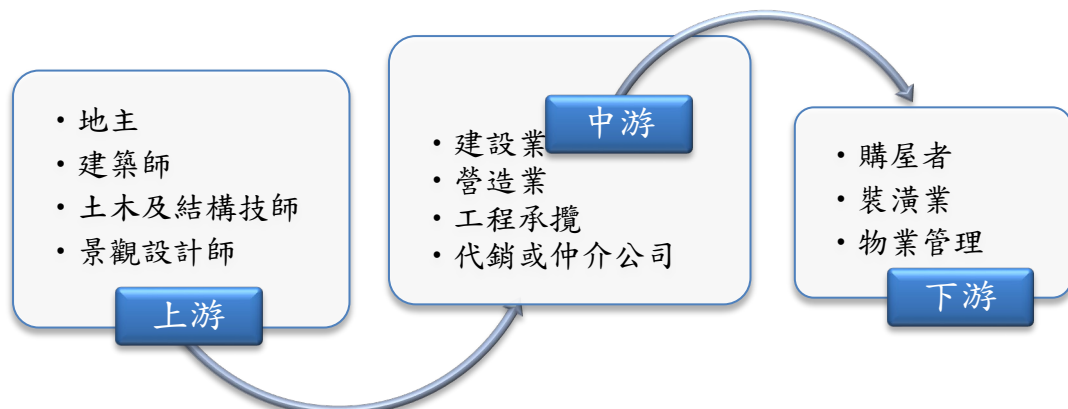
資料來源:114 年第 4 季國泰房地產指數季報

2. 產業上、中、下游之關聯性

本公司為不動產建築開發業，建築產業鏈上游包括土地、建築師、土木及結構技師、景觀設計師及建築材料等等。土地取得包含向地主購入或與地主合建、向政府標售土地，亦可透過都市更新開發老舊地區之土地。建築師、土木及結構技師、景觀設計師為不動產建築開發最重要的一環，亦為本公司最重視的部份，另建築材料的部份如瓷磚、石材等依據嚴謹的採購流程自專業供應商購買。

本公司與受委託承造之營造公司居於建築產業鏈中最為關鍵之中游地位，供建築規劃設計、施工與工程管理等相關服務。本公司自地主取得土地後委託建築師規劃設計並發包予營造公司或工程承攬公司施工興建。另產品的銷售與售後服務單位則由代銷公司、仲介公司或建設公司業務部門等，提供廣告與銷售、客戶服務等專業服務。

建築產業鏈下游後包括物業管理、裝潢業者與購屋者，此階段著重於保全維護、物業管理、及對購屋者提供售後及保固等相關服務。茲將建築產業鏈之上下游產業關聯圖列示如下：



3. 產業之發展趨勢及競爭情形

(1) 重視消費者權益及售後服務

內政部已頒佈不動產買賣定型化契約範本，明訂預售屋買賣或土地開發之權利及義務，及強調消費者保護法及公平交易法。是故建設業對於合約簽訂、工程品質及工程進度掌控更加審慎以維護消費者權益。

(2) 建築物的設計貼近使用者需求

由於消費者需求型態的改變，產品應考慮環保、休閒、安全、及舒適等功能，以貼近消費者的需求為目的。

(3) 重大交通建設完成帶動郊區住宅興建

大台中地區在建設業積極開發下，都會地區可供開發之土地資源有限，土地價格相對偏高。政府為平衡地區發展，近年來持續規劃新市鎮與重劃區，以紓解大都會地區之居住壓力，如中科科學園區的持續開發及快速道路、高速鐵路陸續設立，促使交通網路延伸至都會區邊緣地帶及郊區，城鄉距離大幅拉近且縮短，間接帶動相關生活圈之擴大。建設業紛紛由市區朝向交通便捷，並具有成長潛力之郊區發展。以大台中地區來看，如北屯區、南屯區、潭子區推案狀況亦有增溫趨勢。

(4) 產品競爭情形

建設業因產品所在地段、區位不同而有不同區域性之特色。公司目前所推出之個案以大台中地區為主，本公司之董事長與大城建設(股)公司董事長賴源釗先生為同一人，大城建設(股)公司於董事長的領導下於建築開發領域已深耕 30 多年且已有八十餘個成功個案經驗，未來本公司將承襲大城建設以嚴謹的施工規劃，持續不斷研究新工法以提升施工品質，對相關產業上、下游垂直整合作長期規劃、以降低成本、提升競爭力，以達到永續經營之目標及成為台灣土地上最有立足點的優勢品牌，是故本公司規劃之產品於大台中房地產市場具一定之競爭能力。

(三) 技術及研究概況

1. 市場開發方面：確實掌握房地產市場資訊，廣為蒐集各區土地、房屋市場資料。
2. 建築設計方面：配合推案地點及周遭環境之特色，規劃最適當之產品，以滿足消費者之需求，為產品定位及行銷策略之依據，以創造高銷售率為目標。
3. 營建工程方面：最適宜的工法技術及工程管理，嚴格控制施工品質、成本及進度，並確保工地安全。

(四)長短期業務發展計劃

1. 短期業務發展計劃：

本公司以「敦厚樸實、永續經營」之經營理念，興建住宅，提供高品質的建築產品，並加強預售屋的銷售管理以提高客戶滿意度。短期推案計劃仍以台中地區為主，加強市場調查、慎選土地區段，以交通便捷及具發展性之計劃為優先考量因素並藉由預算制度、稽核制度及嚴密控制成本，以健全財務結構，鞏固經營基礎，讓公司得以持續不斷成長並為股東創造最大利潤。

2. 長期業務發展計劃：

本公司長期業務發展計劃將以營建事業為經營發展的主體，目前推案地區以台中地區為主，未來將基於土地取得策略的彈性考量，逐步往其他區域擴展，長期將參與危老重建或政府主辦開發案，拓展開發能力與範圍是未來幾年預期建立的基礎。

產品發展方向目前仍致力於興建住宅之規劃開發，未來將配合市場需求，開創多樣化產品，朝生產高品質及精緻化實用建築商品為目標，並期望提供多元化週邊服務項目以提升建築業之服務品質。

二、市場及產銷概況

(一)市場分析

1. 主要商品之銷售地區

單位：新台幣仟元：%

銷售區域	年度	113 年度		114 年度	
		銷售金額	%	銷售金額	%
內	銷	1,818,882	100.00	1,175,835	100.00
外	銷	-	-	-	-
合	計	1,818,882	100.00	1,175,835	100.00

2. 市場佔有率

本公司自購地分析、設計開發、申請建築執照銷售、開工至完工之流程相當長，以大樓為例約莫需要 2~4 年，且因完工年度不同認列時點亦有所不同，本公司自 102 年起至今已推出【一月春語】、【四季山妍】、【七月沐樂】、【大城仰雲】、【十二月滿】、【八月小確幸】、【四月泊樂】、【大城樂好事】及【大城 11 月】、【大城迎好事】、【大城二月埕】建案，陸續已於 104 至 114 年度完工交屋，目前在建工程的個案為【悅讀大城-雲詠】、【大城知丘】及【大城光年】等個案，由於本公司目前推行的個案屬區域型住宅建案，尚無顯著之市場佔有率。

3. 市場未來供需狀況與成長性

政府積極規劃擴大全面性基礎建設投資，目標在於著手打造未來 30 年國家發展需要的基礎建設，「前瞻基礎建設計畫」包含五大建設計畫：建構安全便捷的軌道建設、因應氣候變遷的水環境建設、促進環境永續的綠能建設、營造智慧國土的數位建設，以及加強區域均衡的城鄉建設。本公司將因應政府之規劃將產品趨

向區域化及精緻化以符合消費者之需求。

4. 競爭利基

(1) 專業的經營團隊

本公司每一棟建築物的規劃及建造著重於區域產品之規畫設計及詳實要求品質的成果，以最適宜的工法技術及工程管理，嚴格控制施工品質、成本及進度，以確保工地安全。專業及品質是基本的要求，除了著重「效率導向」外更要求「開放創新」，使得產品更貼近消費者需求。

(2) 符合市場需求的土地開發

本公司藉由土地開發部門所搜集之土地資訊及地段發展之分析能力，積極尋找具增值潛力之地段，或透過良好的溝通協調能力與地主洽談購地開發或合建開發，對於大台中地區，更能掌握土地來源。

(3) 符合區域性質的產品定位

本公司進行詳實精確的市場調查與分析，推出符合市場需求之產品，並以最適宜的工法技術及工程管理，嚴格控制施工品質及確保工地安全。

5. 發展遠景之有利因素與不利因素與因應對策

未來本公司之經營方向仍以營建事業處為主，茲說明如下：

(1) 有利因素：

- A. 房市有利因素（利多）：剛性需求與科技廊帶周邊住宅需求強勁，具備抗跌力道。
- B. 台商回流資金：台商回台設廠與投資，帶動商用不動產及廠辦剛性需求。
- C. 建商減量經營：因成本過高，建商主動減少供給，避免餘屋大量累積，有助維持房價。
- D. 政策扶持首購：政府推動危老都更及青年安心成家方案 2.0，支持自用住宅買氣。
- E. 台幣升值有利內需：資金回流增加購買力。

(2) 不利因素：

- A. 央行信用管制與限貸：第七波限貸令嚴重影響換屋族資金調度，投資客撤出，導致交易量驟減。
- B. 高營建成本支撐房價：原物料與工資持續攀升，導致建商不願降價，形成「價格僵固」。
- C. 換屋需求受阻：高成本與限貸壓力讓換屋族觀望，市場流通性變差。
- D. 預期心理：買方預期房價將下修，與賣方陷入議價僵局。
- E. 地緣政治與經濟不確定性：如美國關稅政策等外部因素，影響市場信心。

(3) 因應對策：

- A. 對於區域性進行產品規劃設計及定價貼近消費者之需求。
- B. 配合法條內容對契約內容審慎修正，以確保公司及消費者權益。

C. 嚴格控制施工品質、成本及進度，並確保工地安全

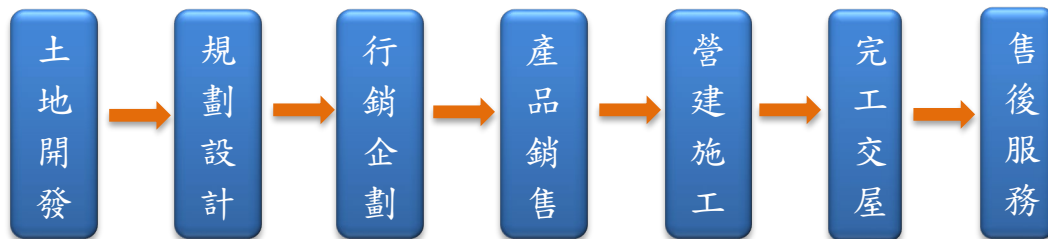
D. 以永續經營的原則，加強房屋設計與施工品質的控管。

(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

本公司主要產品提供的類型為集合式住宅及透天住宅產品，其功能主要為消費者提供安全、舒適的住宅環境。

2. 主要產品之產製過程：



(三) 主要原料之供應狀況

本公司主要原料為土地及營建工程。

土地部份:本公司設有土地開發人員，積極主動尋找適合案件，並視實際需要與地主以合建方式合作或評估買斷自建，供應來源應不虞匱乏。

營建工程:本公司營建工程係委託營造廠採「包工包料」之方式為原則，遴選符合資格之營造廠，並有效控管工程進度、施工品質及建材成本，尚無供貨短缺或中斷之情事。

(四) 最近二年度任一年度中占進(銷)貨總額百分之十以上之客戶之名稱及其進(銷)貨金額與比例

1. 最近二年度主要供應商：

單位：新台幣仟元；%

項目	113 年				114 年				115 年 1 月 1 日至 3 月 31 日			
	名稱	金額	占全年度進貨淨額比率 [%]	與發行人之關係	名稱	金額	占全年度進貨淨額比率 [%]	與發行人之關係	名稱	金額	占當年度截至前季止進貨淨額比率 [%]	與發行人之關係
1	大晟營造	756,400	42.27	關係人	大晟營造	623,457	59.09	關係人	大晟營造	109,362	78.09	關係人
2	祭祀公業法人台中市林XX	626,852	35.03	無	台中市政府	237,328	22.49	無	其他	30,686	21.91	無
3	其他	406,302	22.70	無	其他	194,244	18.42	無	-	-	-	-
	進貨淨額	1,789,554	100.00	-	進貨淨額	1,055,029	100.00	-	進貨淨額	140,048	100.00	-

2. 最近二年度主要銷售客戶：

單位：新台幣仟元；%

項目	113 年				114 年				115 年 1 月 1 日至 3 月 31 日			
	名稱	金額	占全年度銷貨淨額比率 [%]	與發行人之關係	名稱	金額	占全年度銷貨淨額比率 [%]	與發行人之關係	名稱	金額	占當年度截至前一季止銷貨淨額比率 [%]	與發行人之關係
1	其他	1,818,482	100.00	無	其他	1,175,339	100.00	無	其他	35,481	100.00	無
2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	銷貨淨額	1,818,482	100.00	-	銷貨淨額	1,175,339	100.00	-	銷貨淨額	35,481	100.00	-

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

三、最近二年度及截至年報刊印日止從業人員資料

年 度		113 年度	114 年度	115 年度截至 3 月 31 日
員 工 人 數	銷 售 人 員	-	-	-
	管 理 人 員	16	13	13
	合 計	16	13	13
平 均 年 齡		44.3	46.94	47.19
平 均 服 務 年 資		6.9	10.94	11.19
學 歷 分 佈 比 率 %	博 士	-	-	-
	碩 士	26.7	15.4	15.4
	大 專	73.3	84.6	84.6
	高 中	-	-	-
	高 中 以 下	-	-	-

四、環保支出資訊

- (一)最近年度及截至年報刊印日止，因污染環境而遭受損失(包括賠償)及處分之總額：無。
- (二)未來因應對策(包括改善措施)及可能之支出：公司所投資興建之個案均發包予營造公司，興建過程中環境保護均由營造公司負責。本公司基於環境保護理念，對於各工地之施工過程均嚴格要求承包廠商做好環境保護工作，因此預計未來亦無重大環保資本支出。

五、勞資關係

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

1. 員工福利措施

(1)保險方面

凡本公司員工一律參加勞工保險、全民健康保險及僱主提繳勞工退休金，於到職後由人事單位辦理。

(2)福利方面

本公司為增進員工福利，設立職工福利委員會辦理有關員工各項福利事宜，每月福利金由員工與公司共同提交職工福利委員會運用，其申請補助均可依「職工福利委員會組織規章」所訂定之員工福利事項及給予標準辦理，不定期舉辦團康活動、國內外旅遊及各項福利措施，以調劑員工身心並加強員工之聯誼。

(3)安全衛生方面

本公司各單位隨時注意工作環境安全衛生設施，並遵守公司有關勞工安全衛生諸規定以維護員工身體健康。

(4)休假方面

本公司以每個星期六、日及由管理部每年公告政府規定應放假之紀念（節）日休假；但因業務工作需要而照常上班應給予相當天數之補休。另本公司依勞基法規定給予年度休假，以協助同仁達成工作與生活之均衡。

(5)其他補助

本公司由管理部遴選優質廠商並進行制服的挑選後，為每位同仁量身訂作制服以作為企業之形象標識及節省員工治裝費。

2. 員工進修與訓練

項 目	總 人 次	總 時 數	總 費 用 (元)
新進人員訓練	-	-	-
專業職能訓練	11	222	69,514

3. 退休制度

本公司依勞動基準法訂有職工退休辦法，員工之退休皆依有關退休規定及本公司所訂退休辦法辦理。

自民國94年7月1日起配合勞工退休金條例(以下簡稱「新制」)之實施，員工如經選擇適用新者，依每月工資6%之提繳率，提撥至勞工保險局之勞工退休金個人專戶。

4. 員工行為守則

為使本公司全體員工瞭解其執行職務時應遵守之法律規範和應履行之員工道德義務，以及本公司對於同仁與合作夥伴、供應商之往來行為之期望，特訂定「員工行為守則」，透過本守則，使本公司員工於執行職務時之行為有所依循，更期望提升本公司員工行為素養及從業道德，確保企業永續經營與發展。其相關辦法及守則簡述如下：

(1)誠信原則

本公司員工執行職務時應遵守法令及本準則之規定，秉持誠信為本、認真負責並重視團隊紀律，以追求高度之道德標準。

(2)公平原則

- A. 公司在招募、任用、及發展上提供公平機會，不會因性別、種族、年齡、或其他因素有所歧視。
- B. 本公司員工應盡力公平對待公司之客戶、供應商、競爭者及其他同事。任何人均不得操弄、隱瞞或濫用專有資訊、錯誤陳述重要事實或為其他不公平之交易情事。

(3)工作環境

- A. 本公司員工應共同維護健康與安全之工作環境，內部嚴禁任何型態的歧視或騷擾(含性騷擾)或恐嚇語言等行為。公司員工間來往應秉持相互尊重的理性原則。
- B. 為確保本公司員工在健康且安全之環境中工作，每位員工皆有責任及義務瞭解並恪遵與其工作相關之安全政策和程序。

(4)利益迴避原則

- A. 本公司員工有責任維護及增加公司正當合法獲取之利益，並嚴禁透過使用公司財產、資訊或藉由職務之便，致使本人或第三人獲取私利之機會。
- B. 本公司員工應專心從事於公司的工作，除經報請核准外，不得兼任其他公司或機構之職務。
- C. 本公司員工於執行職務時，不得為本人或第三人之利益，而有要求、期約、交付或收受任何形式之饋贈、招待、回扣、賄賂或其他不當利益之行為。但其中饋贈或招待為社會禮儀習俗或公司規定所允許者，不在此限。
- D. 本公司員工禁止在未經公司適當授權時，向外界提供揭露機密資料。嚴禁以機密或內幕消息謀取個人利益或嘉惠、傷害他人。

(5)保密責任

- A. 本公司員工應彼此尊重個人隱私，不得散播謠言或造謠中傷；對於公司本身或其進（銷）貨客戶之資訊嚴加控管，除經授權或法律規定公開外，不得洩漏或遺失，應負有保密義務。離職後亦同。
- B. 前項應保密之資訊，包括本公司所有可能被競爭對手利用，或洩漏之後對本公司或客戶有損害之未公開揭露資訊。

(6)保護並適當使用公司資產

- A. 本公司員工有責任保護公司之資產，並確保能有效合法地使用於職務上。
- B. 本公司員工不得挪用、竊取或故意破壞、耗損本公司所有或持有物品設備等致使公司蒙受損害。
- C. 執行職務時，應避免資料、資訊系統、網路設備等資源遭受竊取、干擾、破壞及入侵等情事，以保障本公司各項資訊之機密性、完整性及可用性。

(7)遵守法令、規章

- A. 本公司員工均有責任知悉並遵守其職責所適用之法律、規則及命令，包括內線交易及智慧財產保護之相關法律。

B. 本公司員工應遵守公司擬定之各項規章制度辦法，並隨時注意公司內部各項公告事項。

C. 本公司員工均應避免實際違規或甚至任何明顯不合宜的行為，並考慮如果這些違規行為被公開時，外界對公司形象的看法。本公司員工當有任何法律或道德上的疑問時，應向其直屬主管或公司法律顧問諮詢。

(8)鼓勵呈報任何非法或違反道德行為準則之行為

A. 公司內部應加強宣導道德觀念，並鼓勵本公司員工於懷疑或發現有違反法令規章或道德行為準則之行為時，向監察人、經理人、內部稽核主管或其他適當人員呈報。呈報者務必提供充分的相關訊息，以利公司查證。所呈之事經查明確認後，本公司依人事管理規章酌情獎勵。

B. 本公司對呈報者之身分應盡全力保密並保護其安全，使其免於遭受報復。如有遭受報復、威脅或騷擾時，應即時向上級主管、內部稽核主管或其他適當人員呈報，本公司應立即為適當之處置與懲處。

(9)懲戒措施

A. 本公司人員如有違反本準則情事者，並經本公司查證核實者時，本公司應依人事管理規章懲處。

B. 本公司懲處當事人時，當事人得舉證申訴，本公司應於聽取並審酌當事人之陳述及舉證後，為適當之處分。

5. 勞資間之協議情形：

本公司員工對目前之各項規章及福利措施，於入職時已充分告知，截至目前公司勞資關係和諧，並未發生重大勞資糾紛。

(二)最近年度及截至年報刊印日止，公司因勞資糾紛所遭受之損失，目前及未來可能發生之估計金額與因應措施。

本公司向來重視勞資關係，未曾發生勞資糾紛及因勞資糾紛所遭受之損失，並持續秉持理性和諧之管理運作，使勞資關係和諧。

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：

本公司設有資訊部，配置資訊部門主管一人及資訊人員一人，負責公司電腦資訊相關業務，為確保公司業務順利運作，防止資通系統受未經授權之存取、使用、控制、洩漏、破壞、竄改、銷毀或其他侵害，確保其機密性、完整性及可用性。

本公司資通安全具體管理方案與投入之資源：

1. 本公司將於每年定期檢視相關制度是否符合營運環境變遷，並依需求適時調整。目前已訂定電腦化資訊系統作業循環(IE100)、電子計算機作業處理辦法、系統災難復原辦法、資訊委外作業程序、個人資料檔案安全維護計畫及業務終止後個人資料處理方法，經檢視後於113年度制定「資通安全風險管理辦法」，以規範本公司人員之資通安全事項。

2. 本公司為防範各種內部、外部資通安全威脅，建置各式資安防護系統，以提昇整體

資訊環境之安全性。運作情形說明如下：

- (1)建立資安防火牆：依公司人數採購足量軟體、購買合法防毒軟體，並定時更新相關病毒碼及掃毒引擎。
 - (2)建立郵件伺服器：藉由郵件伺服器進行電子郵件過濾機制，有效阻擋垃圾郵件、病毒、惡意郵件、跳板、釣魚郵件、間諜程序發送等威脅，幫助企業有效做好郵件安全防護管理，提升服務質量。
 - (3)建立備份資料庫：以進行備份及異地備援，確保資料可用性。
 - (4)實施帳戶安全管制：各系統使用權限皆需經申請及核准，人員調離職的權限檢視。
 - (5)使用正版的軟體避免資安攻擊及其他惡意程式碼所帶來的安全威脅以保護資訊安全，114年上半年購買 OFFICE 365軟體金額約5萬，定期檢修資訊設備維護費用2.2萬，總計金額約為7.2萬元；114年下半年購買防毒軟體費用，金額約為4萬元。
 - (6)依據資通安全相關內控制度：稽核室定期或不定期進行資通安全稽核作業。
3. 本公司不定期實施資通安全教育訓練課程，藉以提昇公司同仁資通安全知識與專業技能及其運作情形：
- (1)公司建置資訊部門，負責公司電腦資訊相關業務。
 - (2)針對在職人員定期於內部公佈欄分享資訊安全實例，促使同仁瞭解資通安全之重要性，以達降低資訊安全意外風險及持續營運之目標。
 - (3)為了強化每一位同仁的資通安全觀念，本公司於114年12月16日辦理資訊安全認知教育訓練，主要內容為介紹個人資料保護及資通安全認識與防範，總教育訓練時數為18小時。

(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。

七、重要契約

契約性質	當事人	契約起迄日期	主要內容	限制條款
購地合約	祭祀公業法人台中市林XX及自然人	113/05/27	購買台中市北屯區美和段 585 等 9 筆地號土地	無
購地合約	自然人	113/07/04	購台中市北屯區文北段 156 地號土地	無
協議書	自然人	114/04/15	因合約條件無法成就，故雙方合意解除文北段 156 地號土地買賣契約書	無

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	大晟營造(股)公司	全部工程於開工後 71 個月完成	台中市北屯區太和段 191 地號住宅新建工程	無
工程合約	大晟營造(股)公司	全部工程於開工後 55 個月完成	台中市北屯區仁平段 541 地號住宅新建工程	無
工程合約	大晟營造(股)公司	全部工程於開工後 75 個月完成	台中市北屯區碧柳段 81 地號住宅新建工程	無
協議書	大晟營造(股)公司	114/06/26	台中市北屯區太祥段 109、109-1 地號住宅新建追減工程	無
協議書	大晟營造(股)公司	114/11/05	台中市北屯區太和段 191 地號住宅新建追加工程	無
借款合同	土地銀行 台中分行	111/04/11-116/04/11	台中市北屯區仁平段 541 地號土地融資	無
借款合同	土地銀行 台中分行	113/04/22-118/04/22	台中市北屯區仁平段 541 地號建築融資及週轉金	無
借款合同	土地銀行 中港分行	113/03/01-117/03/01	台中市北屯區太和段 191 地號建築融資	無
借款合同	土地銀行 台中分行	113/08/21-118/08/21	台中市北屯區美和段 585 地號土地融資	無
借款合同	兆豐票券 桃園分公司	113/07/01-114/06/30 114/12/01-115/11/30	台中市北屯區碧柳段 81 地號土地融資	無
合建契約	大城建設(股)公司	112/1/31 以前開工， 開工日起 1270 日曆天 完竣	台中市北屯區太和段 191 地號合作興建房屋	無
合建契約	大城建設(股)公司	115/9/30 以前開工， 開工日起 1740 日曆天 完竣	台中市南屯區鎮福段 373、377 地號合作興建房屋	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

年度 \ 項目	114年度	113年度	差異	
			金額	%
流動資產	4,308,998	4,611,355	(302,357)	(6.56)
非流動資產	12,044	17,540	(5,496)	(31.33)
資產總額	4,321,042	4,628,895	(307,853)	(6.65)
流動負債	1,785,082	2,224,993	(439,911)	(19.77)
其他負債	76	0	76	0.00
負債總額	1,785,158	2,224,993	(439,835)	(19.77)
股本	1,000,000	1,000,000	0	0.00
資本公積	201,784	201,784	0	0.00
保留盈餘	1,334,100	1,202,118	131,982	10.98
股東權益總額	2,535,884	2,403,902	131,982	5.49
重大變動項目說明：				
1. 流動資產增加：係因114年在建房地成本增加所致。				
2. 非流動資產減少：係因存出保證金減少所致。				
3. 流動負債減少：係因短期借款、代收土地款、應付帳款-關係人款項減少所致。				
4. 保留盈餘增加：係因「大城二月埕」個案於114年度完工交屋所致。				

二、財務績效

財務績效比較分析表

單位：新台幣仟元

年度 \ 項目	114年度	113年度	增(減)金額	變動比例(%)
營業收入淨額	1,175,835	1,818,882	(643,047)	(35.35)
營業成本	626,712	1,028,642	(401,930)	(39.07)
營業毛利	549,123	790,240	(241,117)	(30.51)
營業費用	62,535	75,866	(13,331)	(17.57)
營業淨利(損)	486,588	714,374	(227,786)	(31.89)
營業外收入及支出	6,498	5,989	509	8.50
稅前淨利(損)	493,086	720,363	(227,277)	(31.55)
減：所得稅費用(利益)	111,104	147,700	(36,596)	(24.78)
本期淨利(損)	381,982	572,663	(190,681)	(33.30)
增減比例變動分析說明：				
1. 114度因交屋個案【大城二月埕】戶數及規模較去年減少，故營收、成本、毛利較去年下滑。				
2. 所得稅費用減少主因為稅前淨利減少所致。				

三、現金流量

(一)114 年度現金流量

單位：新台幣仟元

期初現金餘額	全年來自營業活動淨現金流量	全年投資、籌資活動淨現金流量	現金剩餘(不足)數額	現金不足之補救措施	
				投資計畫	理財計畫
652,179	(445,623)	(90,402)	116,154	-	-

(二)114 年度現金流量變動情形分析

單位：新台幣仟元

年度 \ 項目	114 年度	113 年度	增(減)變動
營業活動之現金流量	(445,623)	231,676	(677,299)
投資活動之現金流量	205,578	(346,645)	552,223
籌資活動之現金流量	(295,980)	213,410	(509,390)
增減變動分析說明			
1. 營業活動現金流量減少，主係因在建房地(投入生產成本)增加所致。			
2. 投資活動現金流量增加，主係因其他金融資產(預售屋價金信託金額)減少所致。			
3. 籌資活動現金流量減少，主係因短期借款減少及發放現金股利所致。			

(三)未來一年現金流動性分析

單位：新台幣仟元

期初現金餘額	預計全年來自營業活動淨現金流量	預計全年投資、籌資活動淨現金流量	預計現金剩餘(不足)數額	預計現金不足之補救措施	
				投資計畫	理財計畫
116,154	893,872	(800,365)	209,661	-	-

1. 未來一年現金流量變動情形分析：

(1)營業活動淨現金流量:淨流入\$893,872仟元，主係因個案完工及投入建造所致。

(2)投資、融資活動淨現金流量:淨流出\$800,365仟元，主係因償還借款及發放現金股利所致。

2. 預計現金不足額之補救措施及流動分析：不適用。

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、其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應分析評估之事項：

(一)利率、匯率變動、通貨膨脹情形對公司損益之影響及未來因應措施：

1. 本公司定期評估銀行借款利率，並與銀行保持密切連繫以取得更優惠利率。
2. 本公司非從事進出口行業，故匯率變動無直接影響。

3. 近年來由於原物料及能源價格持續上漲致使物價上揚，但整體經濟及產業仍然呈現穩定成長之局，致通貨膨脹仍在可控制範圍。另本公司積極與客戶及供應商保持良好互動關係，並因應物價波動而適時調整產品售價及原物料庫存量，降低通貨膨脹之影響。

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

1. 本公司無從事高風險、高槓桿投資，各項投資皆經過謹慎評估後執行。

2. 本公司截至年報刊印日止無資金貸與他人及無從事衍生性商品交易。

3. 本公司截至 115 年第 1 季止背書保證之情形：

背保公司名稱	背保原因	背書保證金額度 (仟元)	實際動支金額 (仟元)
大城建設(股)公司	合建融資擔保	426,120	426,120

(三)未來研發計劃及預計投入之研發費用：本公司目前經營方向為不動產之開發及興建，故本項不適用。

(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：

因應主管機關各種相關法規之修訂，本公司均配合辦理，目前對公司之業務或財務均無重大影響。

(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：

1. 本公司組織架構設有資訊部，負責公司電腦資訊相關業務：資通系統盤點及風險評估、資訊系統發展及安全、資通安全防護及控制、資訊系統或資通服務委外處理，資通安全事件通報及因應。

2. 建設業受到原物料上漲及薪資成長及央行對土地融資及建築融資成數的限制，爾後對於土地的取得及資金的掌控將更加謹慎評估。

(六)企業形象改變對企業危機管理之影響及因應措施：

目前本公司企業形象並無重大改變，一旦有危害本公司企業形象危機發生，便要透過企業危機管理機制的運作，達到保護員工、維護公司資產、客戶及社會大眾之權益，避免營運發生中斷或更大的損失。

(七)進行併購之預期效益、可能風險及因應措施：無。

(八)擴充廠房之預期效益、可能風險及因應措施：無。

(九)進貨或銷貨集中所面臨之風險及因應措施：無。

(十)董事、監察人或持股超過 10%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：

本公司截至年報刊印日止，董事、監察人及持股超過 10%之大股東無股權之大量移轉情形，故對本公司營運應無重大之影響。

(十一)經營權之改變對公司之影響、風險及因應措施：無。

(十二)訴訟或非訟事件，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埋情形：

1. 本公司無其他訴訟或非訟事件。
2. 本公司董事、監察人、總經理、實質負責人、持股 10%之大股東，最近 2 年度及截至年報刊印日止，並無尚在繫屬中之訴訟、非訟或行政爭訟事件。

(十三)其他重要風險及因應措施：無。

七、其他重要事項

本公司114年風險管理政策與運作情形

1. 風險管理政策

為穩健經營公司業務與永續經營理念，依據公司整體營運方針來定義各類風險，有效辨識、分析評量、控制處理、持續監測各項風險，將風險管理意識融入至日常決策及營運活動中，提升全體員工之風險意識，確保風險管理之有效性。

2. 風險管理運作情形

本公司於113年11月6日董事會通過訂定「風險管理政策與程序」，風險管理運作情形，由總經理一年一次向董事會報告，相關內容簡述如下：

(1)策略風險:如國內外經濟情勢變動、市場產業結構發生變化，致公司產生損失等風險。

(2)營運風險:

A. 開發風險:短期持續與地主合建開發土地，長期評估市場趨勢尋找合適之素地進行開發為目標。

B. 設計風險

(a)產品規劃：透過嚴謹的施工規劃與執行，不斷研究新工法且於成本、工期、品質中取得平衡點，讓消費者增加對施工品質的信賴。

(b)建築技術：以增加建築物的耐震強度為宗旨，並強調環保節能的空間設計規劃，注重建築法規的修訂與影響，以加強營建工程的管理能力。

C. 採購風險

本公司與供應廠商間建立穩定的合作關係，隨時掌握報價變動情形。並內部訂定完善的採購程序制度，檢查是否選擇合格廠商、加強預算執行、合約簽訂、驗收付款程序均按規定執行。

D. 職業安全衛生管理風險

本公司依相關勞工安全衛生法令規定，提供員工安全並健康之工作環境，定期檢視並維護工作環境之安全與衛生，以降低工作環境對員工安全與健康之危害。

E. 產品責任風險

本公司注重建築法規的修訂，工務部門嚴謹的施工計劃，進行工程監督，

以控制工程品質。

F. 資訊安全風險

為確保公司業務順利運作，防止資通系統受未經授權之存取、使用、控制、洩漏、破壞、竄改、銷毀或其他侵害，確保其機密性、完整性及可用性，本公司內部訂定多項資通安全制度規範，及建置各式資安防護系統，以提昇整體資訊環境之安全性，並定期實施資通安全教育訓練課程，並不定期實施資通安全宣導，藉以提昇公司同仁資通安全知識與專業技能。

G. 勞資關係風險

本公司遵循勞動基準法等相關勞動法規，保障員工之合法權益。定期召開勞資會議，提供員工表達意見之管道，並使其充分瞭解公司營運活動。

H. 法遵風險

本公司管理經營均遵守國內相關法令規範，必要時徵詢主管機關或外部專業意見，以確認相關法律見解之妥適性，並透過教育宣導隨時提醒、強化各部門同仁知曉法律規定，提升法律風險意識，內化於日常工作行為中達到知法、守法，進而降低公司違法風險。

(3) 財務風險

A. 利率變動風險：本公司定期評估銀行借款利率，並與銀行保持密切連繫以取得更優惠利率。

B. 信用風險：

信用風險係本公司因客戶或金融工具之交易對手無法履行合約義務而產生財務損失之風險，主要來自於本公司應收客戶之款項、投資及保證，本公司為降低源自應收帳款之潛在信用風險，除定期評估應收帳款回收之可能性並提列備抵呆帳外，亦對客戶之營運能力、過去付款記錄及財務狀況等要素加以審核，以降低信用風險於可容忍之水準。

另本公司之交易對象履約他方均係信用良好之銀行及具投資等級及以上之金融機構及公司組織，無重大之履約疑慮，故無重大之信用風險。

C. 流動性風險：

本公司自行監控流動性風險，並將現金及可使用額度維持在管理階層認為合宜之水準，以因應本公司營運活動所需，並減少現金流量波動之影響。一般而言，本公司確保隨時保有可支應短期預期營業費用及償還金融負債需求之現金餘額及可使用額度。

D. 資金風險及避險操作風險：

(a) 本公司專注於經營本業，基於保守穩健之經營原則無從事高風險、高槓桿投資、資金貸與他人及衍生性商品交易。

(b) 背書保證：本公司背書保證之情形，為大城建設合建融資擔保及為元城同業連帶擔保皆經評估後經董事會決議後執行。

(4) 其他風險

- A. 環境風險:溫室氣體盤查，以掌握營運過程碳排放對環境造成影響，並將進行第三方查驗機構查證，使取得之數據可作為後續推動減少碳排放工作的依據。
- B. 災害風險:全球氣候變遷面臨暖化，本公司需積極因應氣候惡化及先天地理環境的地震威脅所帶來的災害風險。為降低災害風險及缺工、缺料下結構安全品質於無法確保之建築不安全因子，在未來要兼顧人力、成本及品質的狀況下，應積極邁向系統化、自動化、對環境友善的方向，提升建築安全品質。

陸、特別記載事項

- 一、關係企業相關資料：無。
- 二、最近年度及截至年報刊印日止，私募有價證券辦理情形：無。
- 三、其他必要補充說明事項：無。

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

大城地產股份有限公司



董事長：賴 源 釗





大城地產股份有限公司
TA CHENG REAL ESTATE CO., LTD.