

查詢網址：

<https://mops.twse.com.tw/mops/#/web/home>

<https://www.cathay-red.com.tw>

股票代碼：2501



國泰建設股份有限公司

Cathay Real Estate Development Co., Ltd.

113年度年報

中華民國114年3月30日刊印

一、本公司發言人姓名：林 清 樑

職 稱：資深副總經理

聯絡電話：(02)2377-9968

電子信箱：service@cathay-red.com.tw

二、本公司代理發言人姓名：廖 俐 棋

職 稱：副總經理

聯絡電話：(02)2377-9968

電子信箱：service@cathay-red.com.tw

三、總公司、各地區地址及電話

台北總公司 一 台北市敦化南路 2 段 218 號 2 樓

電話：(02)2377-9968

台中 一 台中市西區英才路 530 號 24 樓之 2

電話：(04)2301-2456

台南 一 台南市中西區永福路一段 189 號 5 樓 C1

電話：(06)220-7869

高雄 一 高雄市前鎮區中山二路 260 號 21 樓 A3 室

電話：(07)237-6699

四、辦理股票過戶機構之名稱：國泰建設(股)公司財務管理部財務組

地址：台北市敦化南路 2 段 218 號 2 樓

電話：(02)2377-9968 分機 5311~5313

網址：<https://www.cathay-red.com.tw>

五、最近年度簽證會計師姓名：林 淑 婉

邵 志 明

事務所名稱：勤業眾信聯合會計師事務所

地址：台北市信義區松仁路 100 號 20 樓

電話：(02)2725-9988

網址：<https://www2.deloitte.com/tw>

六、海外有價證券資訊：無

七、公司網址：<https://www.cathay-red.com.tw>

壹、致股東報告書

一、113 年度營業結果	1
二、114 年度營業計劃概要	1
三、未來公司發展策略	2
四、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

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、公司治理運作情形	30
三、會計師公費資訊	80
四、更換會計師資訊	81
五、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	81
六、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	82
七、持股比例占前十名之股東，其相互間之關係資	84
八、公司及其子公司、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	85

參、募資情形

一、資本及股份	86
二、公司債辦理情形	90
三、特別股辦理情形	90
四、海外存託憑證辦理情形	90
五、員工認股權憑證辦理情形	90
六、限制員工權利新股辦理情形	90
七、併購或受讓他公司股份發行新股辦理情形	90

八、資金運用計畫執行情形	90
--------------	----

肆、營運概況

一、業務內容	91
二、市場及產銷概況	95
三、最近二年度及截至年報刊印日止從業員工資料	100
四、環保支出資訊	101
五、勞資關係	101
六、資通安全管理	104
七、重要契約	105

伍、財務狀況及經營結果檢討分析及評估風險事項

一、財務狀況比較分析	107
二、經營結果比較分析	108
三、最近年度現金流量變動之分析說明	109
四、最近年度重大資本支出對財務業務之影響	109
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	109
六、最近年度及截至年報刊印日止之風險事項評估	110
七、其他重要事項	112

陸、特別記載事項

一、關係企業相關資料	113
二、最近年度及截至年報刊印日止，私募有價證券辦理情形	113
三、其他必要補充說明事項	113
四、最近年度及截至年報刊印日止，發生證券交易法第三十六條第二項第二款所定對股東權益或證券價格有重大影響之事項	113

壹、致股東報告書

一、113 年度營業結果

(一)113 年度營業計畫實施成果

全球主要經濟體自一一三年中逐漸步入降息循環，加上新興科技發展需求暢旺下，台灣在一一三年經濟成長率表現優於預期，並有效刺激投資信心高漲，引領股市維持 2 萬點榮景；內需方面因企業獲利轉佳，調薪趨勢延續，有利民間消費保持溫和成長，縱在去年度高基期下，各季成長率仍呈正值。外需方面，在資通訊產品引領下持續擴張，第三季傳統產業亦止跌回揚，整體而言一一三年各項經濟表現皆亮眼。

本公司於一一三年適逢六十週年慶，推出台北「國泰承真」；新北「國泰·旭」、「META PARK」(合資案)、「RIVER PARK」(合資案)、「METRO PARK」(合資案)；台中「國泰仰菁」、「國泰森林菁」；台南「國泰仰睦」等 8 個新建案，由於產品規劃符合市場需求，且一一三年上半年度市場景氣佳，銷售成績亮眼。在營收方面，入帳建案有：新北「國泰和河」；桃園「國泰溪境」；台中「國泰 Most+」等建案，以及前一年度已完工未交屋部分，統計全年營收合計為新台幣一百三十億八千一百六十四萬餘元。

(二)預算執行情形

113 年度因未公開財務預測，故無預算執行情形。

(三)113 年度財務收支及獲利能力分析，請參閱第 107-108 頁。

(四)研究發展狀況

原物料成本及工資成本維持高檔係現階段房市共同面對的重要議題，故公司持續精進成本控制與提升組織效率，透過關注工料市場變化情形，檢討標準營建成本與建材設備分級細緻化，以提升競爭能量；此外，因消費者意識與產品資訊日益透明，在穩固本業前提下，持續整合數位轉型，創造產品服務價值，深化品牌效應。未來發展策略上，除了規劃設計與格局優勢，亦重視不同世代的訴求，反映於產品規劃上以更貼近客戶需求，並積極落實全面品質，落實三級品管制度及標準作業程序，導入規劃設計準則，強化圖面檢核機制，穩定客戶口碑。本公司於一一三年成立屆滿 60 週年，除舉辦相關慶祝活動外，並透過品牌形象微电影及網路媒體推撥等活動擴大與不同客群之接觸溝通，持續積極深化品牌經營。另本公司長期致力於房地產景氣研究，持續與學術單位合作編製之「國泰房地產指數」，對市場中的新推案進行嚴格評估與分析，作為指數發展的依據，並出版調查報告供民眾作為購屋、投資決策的參考依據，成為國內房地產市場景氣趨勢的重要指標。

二、114 年度營業計畫概要

一一四年若在通膨逐漸穩定下，主要國家貨幣寬鬆路徑明確，全球經濟雖受中美兩大經濟體消費與投資不利等因素困擾，其他地區經濟成長預測仍將與今年相仿，根據主計總處及主要經濟研究機構預測，一一四年國內經濟成長率為 3.42%。一一三年下半年因央行

祭出第七波信用管制，不動產授信額度及銀行放款水位嚴格控管，使消費者呈觀望態勢，投資客雖減少，但市場仍存在剛性需求買盤，鑒於政府政策仍持續鼓勵首購族進場，且營建成本導致房價下修空間有限，故一一四年整體房市預計以首購、自住買盤支撐為主，在政策影響購屋信心不足下，將使成交量能趨緩，將呈現「價穩量縮」格局。

(一)本年度之經營方針、預期銷售情形及其依據

一一四年預計將推出台北文山、新北新莊、桃園中路，及台中、台南、高雄各一案，總計全台將推出六案，總推案金額逾 250 億。在央行信用管制政策下，本公司將視景氣狀況調整推案節奏，持續以多元開發方式增加土地儲備，穩健朝綜合開發商前進。

本公司將持續布局精華區土地、慎選合作夥伴與遴選相關廠商，持續提供消費者優良的住宅選擇，期盼在追求永續發展的路上，持續為社會大眾打造「實在好房子」，地產集團將持續積極布局與擴大營收版圖。

(二)本公司今年度重要的產銷政策

1.邁向綜合開發商

展望過去四年來的努力，並回顧一一〇年設立的五年計劃目標，全面品質、擴大版圖、永續品牌，並以具體的行動方案，在五年計畫中的第二年收購三井工程為國建子公司，使地產集團版圖更加完整，並在一一三年 60 週年慶創下 600 億推案亮眼佳績。在過去幾年透過多元的開發方式，積極儲備土地庫存，並與夥伴組成策略聯盟取得政府公辦都更案，擴大開發規模與營收，期許在鞏固本業之餘，將地產集團資源整合，發揮最高綜效，為公司創造其他穩定收益，並擴展複合式發展的機會，朝不動產綜合開發商的目標邁進。

2.超越一甲子 聚焦”人才、品質、數位”發展

一一四年成立已逾 60 年，邁入第三個五年計畫的第五年，過去幾年透過多元的開發方式，擴大開發規模與營收，本年度工作重點聚焦人員培育，強化管理職能，並持續建構高品質、符合客戶需求的產品。最後，因應數位化趨勢，積極提升資訊使用效益與同仁工作效率，期許在跨部門合作的協調下，再創營收高峰與開拓新局。

三、未來公司發展策略

(一)短期發展策略

- 1.深耕公司優良品牌價值
- 2.多元複合土地開發策略
- 3.優化產品規劃創造業績
- 4.落實知識管理數位轉型
- 5.強化客服穩固公司信譽
- 6.持續多角化轉投資經營

(二)長期發展策略

- 1.鞏固公司永續品牌價值
- 2.多角佈局綜合開發商機
- 3.規劃永續節能減碳建築
- 4.精進工程技術全面品質
- 5.有感售服提升居住水準
- 6.穩健多元事業營運成長

四、受到外部競爭環境、法規環境及總體經營環境之影響

(一)外部競爭環境方面

在市場供需方面，依內政部營建署統計資料顯示，截至 113 年底，全國住宅取得建照總樓地板面積較 112 年全年增加 5%，延續前年度成長態勢。在土地交易量方面，同比大幅增加三成，相較 112 年同業保守態度，113 年因上半年景氣熱絡和新青安政策影響，購地動能增加，可看出建商對於房市後續發展持續正向的態度，然受到央行政策影響，年末交易量下滑，預估 114 年市場有降溫可能。另依國泰房地產指數季報研究顯示，113 年初受到出口大幅成長和新青安政策等因素影響，剛性買盤積極進場，使成交量創近 10 年新高；進一步造成銀行可放貸額度緊張，央行於第三季末推出第七波信用管制措施，買盤轉趨觀望，國內房市於第四季明顯降溫，中斷上半年價量齊揚的趨勢，市場回歸價穩量縮的平穩階段，全年表現則呈價量齊揚。展望 114 年，隨出口持續復甦，國內房價有望維持 113 年之水準或微幅成長，雖近期房市受央行政策抑制買氣，加重房市回歸自住需求的表現，預期仍能維持價穩量縮的格局。

在土地供給方面，台灣都市地區地狹人稠，原本可建用地相對不多，加上歷經建築業幾十年來的開發，建地漸次稀少，尤其精華區土地幾已開發完成，土地價格持續攀升；在人民財產權意識漸趨提高情形下，政府推動之土地重劃、徵收政策更加艱鉅，土地取得更形困難，尤以台北地區近年建商推案多以都更及危老改建為主。

(二)法規環境方面

1.都計法規方面

政府持續投注力量健全都市更新、危老重建相關政策，除 111 年行政院已核定的危老租稅優惠年限延長至 116 年之外，內政部亦已提出危老條例修正草案，希望提升公有財產參與危老重建計畫的效率，使近年各縣市政府受理危老案件大幅增加，112 年亦針對都更案件推出稅賦優惠，並於 113 年擴大原建築容積適用對象，以吸引更多資源投入都更危老，加速地方都更重建進行及市容美化。

2.其他法規方面

近年因行政院鑑於住宅市場價格浮動、預售屋紅單交易頻傳等現象，陸續推出之「健全房地產市場方案」、「實價登錄 2.0」等政策，在 112 年初更針對預售屋轉售、私法人購屋等方面加強管制，通過「平均地權條例」修正案，希望藉此消弭投資客炒作空間，而 113 年下半年又因銀行放貸水位高漲，且房市持續熱絡，為達到穩定房市、避免信用資源集中於不動產之目的，央行遂祭出第七波信用管制，大幅增加貸款難度，使整體市場轉為觀望，並透過「新青安房貸」續將需求導向以剛性買盤為主。因央行已表明短期內將維持目前信用管制內容，暫時將維持目前信用管制強度

，而「新青安政策」預計於115年7月落日，後續是否延長政策，對於房市的影響將持續追蹤觀察。

(三)總體經營環境方面

113 年度六都買賣移轉棟數為 27.1 萬棟，年增 14%，創下十年新高，建築及住宅貸款餘額持續成長，貸款總額持續創高，整體交易量仍維持自 105 年築底後的高檔。全球央行於通膨受控後逐漸步入降息循環，全球市場游資活躍，然國內央行祭出之措施大幅壓抑房市買氣，使房地產進入本輪多頭之平緩期。

展望 114 年，國際情勢方面，預期持續維持降息循環、加上美國超乎預期的就業表現，使美國維持經濟以強勁的基調成長，同步帶動主要國家的表現，預計來年全球成長仍屬穩健，然川普政府經貿政策仍未確定，對全球市場影響有待觀察；國內情勢方面，電子相關出口金額持續成長，預期在全球經濟回溫下，可帶動中小型企業加入復甦循環，主計總處預估台灣 114 年受惠 AI 浪潮，出口值將會增加，將讓台灣經濟持續 113 年的成長格局，台經院預估 GDP 成長率將持續正成長。

整體而言，在國內物價受到控制，台灣經濟發展前景明朗的背景下，雖整體房貸利率上揚，且銀行授信條件趨嚴、鑑價保守等因素持續影響買方信心，然政策持續保障刚需買盤權益，對低總價的住宅產品挹注穩定的成交動能。展望 114 年，在經濟動能持續走揚的預期下，加上政府政策仍持續鼓勵首購族進場，預期房市將呈現多空交戰的「價穩量縮」格局。

董事長：張 清 樾



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 貳、公司治理報告

(一)董事及監察人資料(1)

114 年 4 月 15 日

職稱 (註1)	國籍 或註 冊地	姓 名	性別 年齡 (註2)	選(就)任 日 期	任 期	初次選 任日期 (註3)	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 (註4)	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 5)
							股數	持 股 比 率	股數	持 股 比 率	股數	持 股 比 率	股數	持 股 比 率			職 稱	姓 名	關 係	
董事長	中 華 民 國	合昕實業 (股)公司 代表人： 張清樞	男 71-80	112.06.09	3 年	106.06.16	22,000,000	1.90%	22,000,000	1.90%					逢甲大學 建築系	國泰建築經理(股) 公司董事長 國泰健康管理顧問 (股)公司董事長 杏保醫網(股)公司 董事長 杏德(股)公司董事 長 杏霖(股)公司董事 長 台灣建築經理(股) 公司監察人 財團法人國泰建設 文化教育基金會董 事長		無		
						89.01.19	20,822	0	20,822	0	0	0	0	0						0
董事	中 華 民 國	合昕實業 (股)公司 代表人： 蔡宗諤	男 41-50	112.06.09	3 年	106.06.16	22,000,000	1.90%	22,000,000	1.90%					美國舊金山州 立大學 公共行政管理 碩士	國泰建設(股)公司 資深副總經理 國泰人壽保險(股) 公司董事 國泰健康管理顧問 (股)公司副董事長 杏保醫網(股)公司 董事 杏德(股)公司董事 長 杏霖(股)公司董事 長 良廷實業(股)公司 副總經理 財團法人國泰建設 文化教育基金會董 事		無		
						98.03.11	0	0	0	0	0	0	0	0						0

職稱 (註1)	國籍 或註 冊地	姓 名	性別 年齡 (註2)	選(就)任 日期	任 期	初次選 任日期 (註3)	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 (註4)	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 (註5)
							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	中 華 民 國	合昕實業 (股)公司 代表人： 李虹明	男 51-60	112.06.09	3 年	106.06.16	22,000,000	1.90%	22,000,000	1.90%					中國文 化大學 法律系	國泰建設(股)公司總 經理 國泰建築經理(股)公 司董事長兼總經理 國泰商旅(股)公司董 事長 國泰飯店管理顧問事 業(股)公司董事長 國泰餐飲事業(股)公 司董事長 南港國際一(股)公司 董事長 南港國際二(股)公司 董事長	無
						104.03.23	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
董事	中 華 民 國	財團法人 國泰建設 (股)公司 職工福利 委員會 代表人： 林清標	男 61-70	112.06.09	3 年	106.06.16	2,754,800	0.24%	2,754,800	0.24%					成功大 學 建築系	國泰建設(股)公司 資深副總經理 國泰建築經理(股)公 司董事 國泰商旅(股)公司董 事 國泰飯店管理顧問事 業(股)公司董事長 國泰餐飲事業(股)公 司董事長 南港國際一(股)公司 董事長 南港國際二(股)公司 董事長 神坊資訊(股)公司董 事 華置地產(股)公 司董事長兼總經理 拓吉置業開發(股)公 司董事長兼總經理 三司置業地產(股)公 司董事長兼總經理 竹崙置業開發(股)公 司董事長兼總經理 財團法人國泰人壽 慈善基金會董事	無

職稱 (註1)	國籍 或註冊地	姓名	性別 年齡 (註2)	選(就)任 日期	任期	初次選 任日期 (註3)	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 (註4)	目前兼任本公司及其 他公司之職務	具配偶或二親等以內 關係之其他主管、董 事或監察人			備 註 (註5)
							股數	持股 比率	股數	持股 比率	股數	持股 比率	股數	持股 比率			職稱	姓名	關係	
董事	中 華 民 國	財團法人壽 國泰人壽 總會 代表人： 莊琬華	女 51~60	112.06.09	3年	106.06.16	5,941,332	0.51%	5,941,332	0.51%					英國薩 里大學 國際酒 店管理 系	國泰商旅(股)公司董 事兼總經理 國泰飯店管理顧問事 業(股)公司董事兼總 經理 國泰餐飲事業(股)公 司董事兼總經理 財團法人國泰建設文 化教育基金會董事	無			
							0	0	0	0	0	0	0	0						
董事	加 拿 大	財團法人 國泰建設 文化教育 基金會 代表人： 朱中強	男 61~70	112.06.09	3年	106.06.16	2,353,690	0.20%	2,353,690	0.20%					加拿大 約克大 學企管 碩士	美豐毛紡織染廠(股) 公司董事長 美豐企業(股)公司董 事長 國泰人壽保險(股)公 司董事	無			
							11,719	0	11,719	0	0	0	0	0						

職稱 (註1)	國籍 或註 冊地	姓 名	性別 年齡 (註2)	選(就)任 日期	任 期	初次選 任日期 (註3)	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 (註4)	目前兼任本公司及其 他公司之職務	具配偶或二親等以內 關係之其他主管、董 事或監察人			備 註 (註 5)
							股數	持 股 比 率	股數	持 股 比 率	股數	持 股 比 率	股數	持 股 比 率			職稱	姓名	關係	
獨立 董事	中 華 民 國	張元霄	男 71~80	112.06.09	3 年	106.06.16	0	0	0	0	0	0	0	0	美國南 美以美 大學博 士	三商餐飲(股)公司獨 立董事		無		
獨立 董事	中 華 民 國	于祖康	男 71~80	112.06.09	3 年	112.06.09	0	0	0	0	0	0	0	0	中國文 化大學 企管系	友利實業(股)公司董 事長 友利電子工業(股)公 司董事長 財團法人子峰文教基 金會董事長 緯金科技(股)公司董 事 競泰(股)公司董事 財團法人龍華科技大 學董事 財團法人達源教育基 金會董事		無		

職稱 (註1)	國籍 或註 冊地	姓 名	性別 年齡 (註2)	選(就)任 日 期	任 期	初次選 任日期 (註3)	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 (註4)	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		
							股數	持 股 比 率	股數	持 股 比 率	股數	持 股 比 率	股數	持 股 比 率			職稱	姓名	關係
獨立 董事	中 華 民 國	李 豐 鯤	男 71~80	112.06.09	3 年	112.06.09 註 97.06.13 至 106.06.15 擔任監察 人	0	0	0	0	0	0	0	0	中國文 化大學 法律系	財團法人中華民國衛 生保健基金會董事 財團法人中華民國奇 生蟲防治會董事	無		

註1：法人股東應將法人股東名稱及代表人分別列示(屬法人股東代表者，應註明法人股東名稱)，並應填列下表一。

註2：請列示實際年齡，並得採區間方式表達，如 41~50 歲或 51~60 歲。

註3：填列首次擔任公司董事或監察人之時間，如有中斷情事，應附註說明。

註4：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5：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。

註6：董事兼職情形以 114 年 4 月 15 日資料為準。

註7：本公司依證券交易法第 14-4 條之規定，自 106 年 6 月 16 日起設置審計委員會替代監察人

表一：法人股東之主要股東

114 年 4 月 15 日

法人股東名稱 (註 1)	法人股東之主要股東 (註 2)
合昕實業股份有限公司	蔡政達45%、蔡宏圖45%、蔡鎮球10%
財團法人國泰人壽慈善基金會	不適用(國泰人壽保險股份有限公司創設基金 50%、國泰建設股份有限公司創設基金 50%)
財團法人國泰建設(股)公司職工福利委員會	不適用(非公司組織，國泰建設依每月營收提撥福利金)
財團法人國泰建設文化教育基金會	不適用(國泰人壽保險股份有限公司創設基金 97.5%、國泰建設股份有限公司創設基金 2.5%)

- 註 1：董事、監察人屬法人股東代表者，應填寫該法人股東名稱。
- 註 2：填寫該法人股東之主要股東名稱(其持股比例占前十名)及其持股比例。若其主要股東為法人者，應再填列下表二。
- 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」。

表二：表一主要股東為法人者其主要股東

114 年 4 月 15 日

法人名稱 (註 1)	法人之主要股東 (註 2)
無	無

- 註 1：如上表一主要股東屬法人者，應填寫該法人名稱。
- 註 2：填寫該法人之主要股東名稱(其持股比例占前十名)及其持股比例。
- 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」。

(一)董事及監察人資料(2)

114 年 4 月 15 日

1.董事及監察人專業資格及獨立董事獨立性資訊揭露：

條件 姓名	專業資格與 經驗(註 1)	獨立性情形(註 2)	兼任其他 公開發行 公司獨立 董事家數
張清樾 董事	專業資格： 具五年以上及多家商務、法律、財務、會計及公司業務所需之工作經驗。且具專門職業及技術人員建築師資格。 經歷： 國泰建設(股)公司董事長、國泰健康管理顧問(股)公司董事長、杏保醫網(股)公司董事長、杏德(股)公司董事長、杏霖(股)公司董事長、台灣建築經理(股)公司監察人、財團法人國泰建設文化教育基金會董事長等。 有無公司法第 30 條各款情事：無	(1)非本人及其配偶、未成年子女或以他人名義持有公司已發行股份總數 1%以上或持股前十名之自然人股東。 (2)非前述所列人員之配偶、二親等以內親屬或三親等以內直系血親親屬。 (3)非直接持有公司已發行股份總數 5%以上、持股前五名或依公司法第 27 條第 1 項或第 2 項指派代表人擔任公司董事或監察人之法人股東之董事、監察人或受僱人。 (4)非與公司之董事席次或有表決權之股份超過半數係由同一人控制之他公司董事、監察人或受僱人。 (5)非與公司有財務或業務往來之特定公司或機構之董事(理事)、監察人(監事)、經理人或持股 5%以上股東。 (6)非為公司或關係企業提供審計或最近二年取得報酬累計金額未逾新臺幣 50 萬元之商務、法務、財務、會計等相關服務之專業人士、獨資、合夥、公司或機構之企業主、合夥人、董事(理事)、監察人(監事)、經理人及其配偶。 (7)未與其他董事間具有配偶或二親等以內之親屬關係。 (8)未有公司法第 30 條各款情事之一。 (9)本人、配偶、二親等以內親屬是否擔任本公司或其關係企業之董事、監察人或受僱人：無。 (10)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：無。 (11)未擔任與本公司有特定關係公司(依「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、6、8 款規定)之董事、監察人或受僱人。 (12)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：請參閱第 22-23 頁及 112 年度年報第 28-29 頁。	無
蔡宗諤 董事	專業資格： 具五年以上及多家商務、法律、財務、會計及公司業務所需之工作經驗。 經歷： 國泰建設(股)公司資深副總經理、國泰人壽保險(股)公司董事、國泰健康管理顧問(股)公司副董事長、杏保醫網(股)公司董事、杏德(股)公司董事、杏霖(股)公司董事、良廷實業(股)公司副總經理、財團法人國泰建設文化教育基金會董事等。 有無公司法第 30 條各款情事：無	(1)非本人及其配偶、未成年子女或以他人名義持有公司已發行股份總數 1%以上或持股前十名之自然人股東。 (2)非與公司之董事席次或有表決權之股份超過半數係由同一人控制之他公司董事、監察人或受僱人。 (3)非與公司有財務或業務往來之特定公司或機構之董事(理事)、監察人(監事)、經理人或持股 5%以上股東。 (4)非為公司或關係企業提供審計或最近二年取得報酬累計金額未逾新臺幣 50 萬元之商務、法務、財務、會計等相關服務之專業人士、獨資、合夥、公司或機構之企業主、合夥人、董事(理事)、監察人(監事)、經理人及其配偶。 (5)未與其他董事間具有配偶或二親等以內之親屬關係。 (6)未有公司法第 30 條各款情事之一。 (7)本人、配偶、二親等以內親屬是否擔任本公司或其關係企業之董事、監察人或受僱人：無。 (8)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：無。 (9)未擔任與本公司有特定關係公司(依「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、6、8 款規定)之董事、監察人或受僱人。 (10)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：請參閱第 22-23 頁及 112 年度年報第 28-29 頁。	無

條件 姓名	專業資格與經驗(註 1)	獨立性情形(註 2)	兼任其他公開發行公司獨立董事家數
李虹明 董事	專業資格： 具五年以上及多家商務、法律、財務、會計及公司業務所需之工作經驗。 經歷： 國泰建設(股)公司總經理、國泰建築經理(股)公司董事兼任總經理、國泰商旅(股)公司董事長、國泰飯店管理顧問事業(股)公司董事長、國泰餐飲事業(股)公司董事長、南港國際一(股)公司董事長、南港國際二(股)公司董事長等。 有無公司法第 30 條各款情事：無	(1)非本人及其配偶、未成年子女或以他人名義持有公司已發行股份總數 1%以上或持股前十名之自然人股東。 (2)非前述所列人員之配偶、二親等以內親屬或三親等以內直系血親親屬。 (3)非直接持有公司已發行股份總數 5%以上、持股前五名或依公司法第 27 條第 1 項或第 2 項指派代表人擔任公司董事或監察人之法人股東之董事、監察人或受僱人。 (4)非與公司之董事席次或有表決權之股份超過半數係由同一人控制之他公司董事、監察人或受僱人。 (5)非與公司有財務或業務往來之特定公司或機構之董事(理事)、監察人(監事)、經理人或持股 5%以上股東。 (6)非為公司或關係企業提供審計或最近二年取得報酬累計金額未逾新臺幣 50 萬元之商務、法務、財務、會計等相關服務之專業人士、獨資、合夥、公司或機構之企業主、合夥人、董事(理事)、監察人(監事)、經理人及其配偶。 (7)未與其他董事間具有配偶或二親等以內之親屬關係。 (8)未有公司法第 30 條各款情事之一。 (9)本人、配偶、二親等以內親屬是否擔任本公司或其關係企業之董事、監察人或受僱人：無。 (10)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：無。 (11)未擔任與本公司有特定關係公司(依「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、6、8 款規定)之董事、監察人或受僱人。 (12)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：請參閱第 22-23 頁及 112 年度年報第 28-29 頁。	無
林清標 董事	專業資格： 具五年以上及多家商務、法律、財務、會計及公司業務所需之工作經驗。 經歷： 國泰建設(股)公司資深副總經理、國泰建築經理(股)公司董事、國泰商旅(股)公司董事、國泰飯店管理顧問事業(股)公司董事、國泰餐飲事業(股)公司董事、南港國際一(股)公司董事、南港國際二(股)公司董事、神坊資訊(股)公司董事、金華置業地產(股)公司董事長兼總經理、板南置業開發(股)公司董事長兼總經理、三重置業地產(股)公司董事長兼總經理、竹崙置業開發(股)公司董事長兼總經理、財團	(1)非本人及其配偶、未成年子女或以他人名義持有公司已發行股份總數 1%以上或持股前十名之自然人股東。 (2)非前述所列人員之配偶、二親等以內親屬或三親等以內直系血親親屬。 (3)非直接持有公司已發行股份總數 5%以上、持股前五名或依公司法第 27 條第 1 項或第 2 項指派代表人擔任公司董事或監察人之法人股東之董事、監察人或受僱人。 (4)非與公司之董事席次或有表決權之股份超過半數係由同一人控制之他公司董事、監察人或受僱人。 (5)非與公司有財務或業務往來之特定公司或機構之董事(理事)、監察人(監事)、經理人或持股 5%以上股東。 (6)非為公司或關係企業提供審計或最近二年取得報酬累計金額未逾新臺幣 50 萬元之商務、法務、財務、會計等相關服務之專業人士、獨資、合夥、公司或機構之企業主、合夥人、董事(理事)、監察人(監事)、經理人及其配偶。 (7)未與其他董事間具有配偶或二親等以內之親屬關係。 (8)未有公司法第 30 條各款情事之一。 (9)本人、配偶、二親等以內親屬是否擔任本公司或其關係企業之董事、監察人或受僱人：無。 (10)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：無。 (11)未擔任與本公司有特定關係公司(依「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、6、8 款規定)之董事、監察人或受僱人。 (12)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：請參閱第 22-23 頁及 112 年度年報第 28-29 頁。	無

條件 姓名	專業資格與 經驗(註 1)	獨立性情形(註 2)	兼任其他 公開發行 公司獨立 董事家數
	法人國泰人壽慈善基金會董事等。 有無公司法第 30 條各款情事：無		
莊琬華 董事	專業資格： 具五年以上及多家商務、法律、財務、會計及公司業務所需之工作經驗。 經歷： 國泰商旅(股)公司董事兼總經理、國泰飯店管理顧問事業(股)公司董事兼總經理、國泰餐飲事業(股)公司董事兼總經理、財團法人國泰建設文化教育基金會董事等。 有無公司法第 30 條各款情事：無	(1)非本人及其配偶、未成年子女或以他人名義持有公司已發行股份總數 1%以上或持股前十名之自然人股東。 (2)非前述所列人員之配偶、二親等以內親屬或三親等以內直系血親親屬。 (3)非直接持有公司已發行股份總數 5%以上、持股前五名或依公司法第 27 條第 1 項或第 2 項指派代表人擔任公司董事或監察人之法人股東之董事、監察人或受僱人。 (4)非與公司之董事席次或有表決權之股份超過半數係由同一人控制之他公司董事、監察人或受僱人。 (5)非與公司有財務或業務往來之特定公司或機構之董事(理事)、監察人(監事)、經理人或持股 5%以上股東。 (6)非為公司或關係企業提供審計或最近二年取得報酬累計金額未逾新臺幣 50 萬元之商務、法務、財務、會計等相關服務之專業人士、獨資、合夥、公司或機構之企業主、合夥人、董事(理事)、監察人(監事)、經理人及其配偶。 (7)未與其他董事間具有配偶或二親等以內之親屬關係。 (8)未有公司法第 30 條各款情事之一。 (9)本人、配偶、二親等以內親屬是否擔任本公司或其關係企業之董事、監察人或受僱人：無。 (10)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：無。 (11)未擔任與本公司有特定關係公司(依「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、6、8 款規定)之董事、監察人或受僱人。 (12)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：請參閱第 22-23 頁及 112 年度年報第 28-29 頁。	無
朱中強 董事	專業資格： 具五年以上及多家商務、法律、財務、會計及公司業務所需之工作經驗。 經歷： 美豐毛紡織染廠(股)公司董事長、美豐企業(股)公司董事長、國泰人壽保險(股)公司董事等。 有無公司法第 30 條各款情事：無	(1)非為公司或其關係企業之受僱人。 (2)非本人及其配偶、未成年子女或以他人名義持有公司已發行股份總數 1%以上或持股前十名之自然人股東。 (3)非(1)所列之經理人或(2)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。 (4)非直接持有公司已發行股份總數 5%以上、持股前五名或依公司法第 27 條第 1 項或第 2 項指派代表人擔任公司董事或監察人之法人股東之董事、監察人或受僱人。 (5)非與公司之董事席次或有表決權之股份超過半數係由同一人控制之他公司董事、監察人或受僱人。 (6)非與公司之董事長、總經理或相當職務者互為同一人或配偶之他公司或機構之董事(理事)、監察人(監事)或受僱人。 (7)非與公司有財務或業務往來之特定公司或機構之董事(理事)、監察人(監事)、經理人或持股 5%以上股東。 (8)非為公司或關係企業提供審計或最近二年取得報酬累計金額未逾新臺幣 50 萬元之商務、法務、財務、會計等相關服務之專業人士、獨資、合夥、公司或機構之企業主、合夥人、董事(理事)、監察人(監事)、經理人及其配偶。 (9)未與其他董事間具有配偶或二親等以內之親屬關係。 (10)未有公司法第 30 條各款情事之一。 (11)本人、配偶、二親等以內親屬是否擔任本公司或其關係企業之董事、監察人或受僱人：無。 (12)本人、配偶、二親等以內親屬(或利用他人名義)持有公	無

條件 姓名	專業資格與 經驗(註 1)	獨立性情形(註 2)	兼任其他 公開發行 公司獨立 董事家數
		司股份數及比重：無。 (13)未擔任與本公司有特定關係公司(依「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。 (14)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：請參閱第 22-23 頁及 112 年度年報第 28-29 頁。	
張元宵 獨立董事	專業資格： 具五年以上及多家商務、法律、財務、會計及公司業務所需之工作經驗；具專門職業及技術人員律師資格；且具私立大專院以上講師資格。 經歷： 衛理法律事務所律師、東吳大學法學院副教授、三商餐飲(股)公司獨立董事等。 有無公司法第 30 條各款情事：無	(1)非為公司或其關係企業之受僱人。 (2)非公司或其關係企業之董事、監察人。 (3)非本人及其配偶、未成年子女或以他人名義持有公司已發行股份總數 1%以上或持股前十名之自然人股東。 (4)非(1)所列之經理人或(2)、(3)所列人員之配偶、二親等以內親屬或三親等以內直系血親親屬。 (5)非直接持有公司已發行股份總數 5%以上、持股前五名或依公司法第 27 條第 1 項或第 2 項指派代表人擔任公司董事或監察人之法人股東之董事、監察人或受僱人。 (6)非與公司之董事席次或有表決權之股份超過半數係由同一人控制之他公司董事、監察人或受僱人。 (7)非與公司之董事長、總經理或相當職務者互為同一人或配偶之他公司或機構之董事(理事)、監察人(監事)或受僱人。 (8)非與公司有財務或業務往來之特定公司或機構之董事(理事)、監察人(監事)、經理人或持股 5%以上股東。 (9)非為公司或關係企業提供審計或最近二年取得報酬累計金額未逾新臺幣 50 萬元之商務、法務、財務、會計等相關服務之專業人士、獨資、合夥、公司或機構之企業主、合夥人、董事(理事)、監察人(監事)、經理人及其配偶。 (10)未與其他董事間具有配偶或二親等以內之親屬關係。 (11)未有公司法第 30 條各款情事之一。 (12)未有公司法第 27 條規定以政府、法人或其代表人當選。 (13)本人、配偶、二親等以內親屬是否擔任本公司或其關係企業之董事、監察人或受僱人：無。 (14)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：無。 (15)未擔任與本公司有特定關係公司(依「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。 (16)未於最近二年提供本公司或其關係企業商務、法務、財務、會計等服務取得報酬。	1
于祖康 獨立董事	專業資格： 具五年以上及多家商務、法律、財務、會計及公司業務所需之工作經驗；具專門職業及技術人員律師資格；且具私立大專院以上講師資格。 經歷： 友利實業(股)公司董事長、友利電子工業(股)公司董事長、財團法人子峰文教基金會董事長、精金科技(股)公司董事、競泰(股)公司董事、財團法人龍華科技大學董事、財團法人達	(1)非為公司或其關係企業之受僱人。 (2)非公司或其關係企業之董事、監察人。 (3)非本人及其配偶、未成年子女或以他人名義持有公司已發行股份總數 1%以上或持股前十名之自然人股東。 (4)非(1)所列之經理人或(2)、(3)所列人員之配偶、二親等以內親屬或三親等以內直系血親親屬。 (5)非直接持有公司已發行股份總數 5%以上、持股前五名或依公司法第 27 條第 1 項或第 2 項指派代表人擔任公司董事或監察人之法人股東之董事、監察人或受僱人。 (6)非與公司之董事席次或有表決權之股份超過半數係由同一人控制之他公司董事、監察人或受僱人。 (7)非與公司之董事長、總經理或相當職務者互為同一人或配偶之他公司或機構之董事(理事)、監察人(監事)或受僱人。 (8)非與公司有財務或業務往來之特定公司或機構之董事(理事)、監察人(監事)、經理人或持股 5%以上股東。 (9)非為公司或關係企業提供審計或最近二年取得報酬累計金額未逾新臺幣 50 萬元之商務、法務、財務、會計	無

條件 姓名	專業資格與 經驗(註 1)	獨立性情形(註 2)	兼任其他 公開發行 公司獨立 董事家數
姓名	源教育基金會董事等。 有無公司法第 30 條各款情事：無	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。 (10)未與其他董事間具有配偶或二親等以內之親屬關係。 (11)未有公司法第 30 條各款情事之一。 (12)未有公司法第 27 條規定以政府、法人或其代表人當選。 (13)本人、配偶、二親等以內親屬是否擔任本公司或其關係企業之董事、監察人或受僱人：無。 (14)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：無。 (15)未擔任與本公司有特定關係公司(依「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。 (16)未於最近二年提供本公司或其關係企業商務、法務、財務、會計等服務取得報酬。	
李豐鯤 獨立董事	專業資格： 具五年以上及多家商務、法律、財務、會計及公司業務所需之工作經驗；具專門職業及技術人員律師資格；且具私立大專院以上講師資格。 經歷：財團法人中華民國衛生保健基金會董事、財團法人中華民國寄生蟲防治會董事等。 有無公司法第 30 條各款情事：無	(1)非為公司或其關係企業之受僱人。 (2)非公司或其關係企業之董事、監察人。 (3)非本人及其配偶、未成年子女或以他人名義持有公司已發行股份總數 1%以上或持股前十名之自然人股東。 (4)非(1)所列之經理人或(2)、(3)所列人員之配偶、二親等以內親屬或三親等以內直系血親親屬。 (5)非直接持有公司已發行股份總數 5%以上、持股前五名或依公司法第 27 條第 1 項或第 2 項指派代表人擔任公司董事或監察人之法人股東之董事、監察人或受僱人。 (6)非與公司之董事席次或有表決權之股份超過半數係由同一人控制之他公司董事、監察人或受僱人。 (7)非與公司之董事長、總經理或相當職務者互為同一人或配偶之他公司或機構之董事(理事)、監察人(監事)或受僱人。 (8)非與公司有財務或業務往來之特定公司或機構之董事(理事)、監察人(監事)、經理人或持股 5%以上股東。 (9)非為公司或關係企業提供審計或最近二年取得報酬累計金額未逾新臺幣 50 萬元之商務、法務、財務、會計等相關服務之專業人士、獨資、合夥、公司或機構之企業主、合夥人、董事(理事)、監察人(監事)、經理人及其配偶。 (10)未與其他董事間具有配偶或二親等以內之親屬關係。 (11)未有公司法第 30 條各款情事之一。 (12)未有公司法第 27 條規定以政府、法人或其代表人當選。 (13)本人、配偶、二親等以內親屬是否擔任本公司或其關係企業之董事、監察人或受僱人：無。 (14)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：無。 (15)未擔任與本公司有特定關係公司(依「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。 (16)未於最近二年提供本公司或其關係企業商務、法務、財務、會計等服務取得報酬。	無

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。

A.董事會多元化：

本公司於「公司治理實務守則」第 22 條第 2 項及董事會相關辦法涵蓋多元化政策，目標透過董事會成員多元化，從不同立場角度思考判斷，以健全董事會結構並使公司治理更臻完善，多元化政策包含：

1. 董事遴選標準時接納不同國籍、年齡層、性別等：具非本國籍成員目標，目前 9 位董事，包括 1 位非中華民國國籍之成員，比例達 11%；跨不同年齡層目標，自 41 歲起每 10 歲為一級距，41~50 歲 1 位、51~60 歲 2 位、61~70 歲 2 位、71~80 歲 4 位，每一級距至少有 1 位，達成率 100%；女性董事比率達 10% 以上，目前 9 位董事，包括 1 位女性董事，比率達 11%。
2. 董事遴選標準時就專業資格經驗或背景：目標具備 2 種以上不同屬性，目前 9 位董事，每位皆具 2 種以上不同屬性之專業資格經驗或背景，比率達 100%。
3. 若上市上櫃公司董事會任一性別董事席次未達三分之一者，敘明原因及規劃提升董事性別多元化採行之措施：本公司董事候選人除考量專業及經驗外，並同時注重董事會成員組成之性別平等以及多元化政策，擬未來尋找適當人選以逐步改善董事會組成結構，提高女性董事席次。

B. 董事會獨立性：

本公司 9 位董事，獨立董事占 3 位，比重達 33%。並依法設置審計委員會並訂定相關組織規程，皆由獨立董事組成，故無監察人。

本公司董事及獨立董事選任方式採行累積投票制與候選人提名制，鼓勵股東參與，持有一定股數以上之股東得提出候選人名單，該候選人資格條件審查及有無違反公司法第三十條所列各款情事之確認事項，相關受理作業皆依法進行及公告，保障股東權益，以避免提名權遭壟斷或過於浮濫，保持獨立性。並訂有「董事會績效評估辦法」進行績效評估作業，透過執行單位、董事自評及各功能性委員會自評，確認無證券交易法第 26 條之 3 規定第 3 項及第 4 項規定情事。最近期評估結果，董事間、獨立董事間、董事與獨立董事間，皆不具配偶或二親等以內之關係，符合相關法令要求；董事獨立性情形，請參閱第 11-15 頁。

(二)總經理、資深副總經理、副總經理、協理、各部門及分支機構主管資料

114 年 4 月 15 日

職稱 (註 1)	國籍	姓名	性別	選(就) 任日期	持有股份		配偶、未成年子女持有股份		利用他人名義持有股份		主要 經(學)歷 (註 2)	目前兼任 其他公司 之職務	其配偶或二親等以內關係之經理人		
					股數	持 股 比 率	股數	持 股 比 率	股數	持 股 比 率			職 稱	姓 名	關 係
總經理	中華民國	李虹明	男	104.03.01	0	0	0	0	0	0	中國文化大學法律系	國泰建築經理(股)公司董事兼任總經理 國泰商旅(股)公司董事長 國泰飯店管理顧問事業(股)公司董事長 國泰餐飲事業(股)公司董事長 南港國際一(股)公司董事長 南港國際二(股)公司董事長	無	無	無
資深 副總經理	中華民國	蔡宗彥	男	109.01.01	0	0	0	0	0	0	美國舊金山州立大學公共行政管理碩士	國泰人壽保險(股)公司董事 國泰健康保險顧問(股)公司副董事長 杏保醫網(股)公司董事 杏霖(股)公司董事長 良廷實業(股)公司副總經理 財團法人國泰建設文化教育基金會董事	無	無	無

職稱 (註1)	國籍	姓名	性別	選(就) 任日期	持有股份		配偶、未成年子女持有股份		利用他人名義持有股份		主要 經(學)歷 (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	
					股數	持股份 比率	股數	持股份 比率	股數	持股份 比率			職稱	姓名
黃深 副總 經理	中華 民國	林清傑	男	112.07.19	0	0	0	0	0	0	成功大學建築系	國泰建築經理(股)公司董事 國泰商旅(股)公司董事 國泰飯店管理顧問事業(股)公司董事 國泰餐飲事業(股)公司董事 南港國際一(股)公司董事 南港國際二(股)公司董事 神坊資訊(股)公司董事 金華置業地產(股)公司董事長兼總經理 板南置業開發(股)公司董事長兼總經理 三重置業地產(股)公司董事長兼總經理 竹崙置業開發(股)公司董事長兼總經理 財團法人國泰人壽慈善基金會董事	無	

職稱 (註1)	國籍	姓名	性別	選(就)任日期	持有股份		配偶、未成年子女持有股份		利用他人名義持有股份		主要經(學)歷 (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	
					股數	持股比例	股數	持股比例	股數	持股比例			職稱	姓名
副總經理	中華民國	古尚杰	男	112.07.19	0	0	0	0	0	0	淡江大學建築系	金華置業地產(股)公司董事 板南置業開發(股)公司董事兼執行長 三重置業地產(股)公司董事兼執行長 竹崙置業開發(股)公司董事兼執行長	無	無
副總經理	中華民國	郭俊何	男	112.07.19	0	0	0	0	0	0	台灣科技大學營建工程碩士	板南置業開發(股)公司董事 金華置業地產(股)公司董事 三重置業地產(股)公司董事 竹崙置業開發(股)公司董事	無	無
副總經理	中華民國	廖俐棋	女	112.07.19	0	0	0	0	0	0	政治大學經營管理碩士	國泰建築經理(股)公司監察人 板南置業開發(股)公司監察人 金華置業地產(股)公司監察人 三重置業地產(股)公司監察人 竹崙置業開發(股)公司監察人 鳳凰山呷呷寶都(股)公司董事	無	無

職稱 (註1)	國籍	姓名	性別	選(就) 任日期	持有股份		配偶、未成年子女持有股份		利用他人名義 持有股份		主要 經(學)歷 (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		
					股數	持 股 比 率	股數	持 股 比 率	股數	持 股 比 率			職 稱	姓 名	關 係
開發部 協理	中 華 民 國	劉邦和	男	112.07.19	0	0	0	0	0	0	中央大 學企管 碩士	無	無	無	
專案一 部協理	中 華 民 國	蕭嘉銘	女	112.07.19	0	0	0	0	0	0	成功大 學建築 碩士	無	無	無	
專案二 部協理	中 華 民 國	彭斐藝	女	112.07.19	0	0	0	0	0	0	中國工 商專科 學校建 築工程 科	無	無	無	
專案三 部協理	中 華 民 國	張嘉倫	男	112.07.19	2,651	0	0	0	0	0	政治大 學地政 系	金華置 業地產(股)公司執 行長	無	無	
技術 本部 協理	中 華 民 國	張志強	男	113.02.01	0	0	0	0	0	0	中興大 學土木 工程碩 士	無	無	無	
稽核室總 稽核	中 華 民 國	楊博善	男	110.11.25	887	0	0	0	0	0	美國阿 拉巴馬 州立大 學企管 碩士	無	無	無	

職稱 (註1)	國籍	姓名	性別	選(就) 任日期	持有股份		配偶、未成年子女持有股份		利用他人名義持有股份		主要 經(學)歷 (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		
					股數	持股比率	股數	持股比率	股數	持股比率			職稱	姓名	關係
行政管理部 協理及公司 治理主管	中華民國	陳佳延	男	113.07.01	7	0	0	0	0	0	淡江大學企管碩士	霖園公寓大廈管理維護(股)公司董事		無	
財務管理部 協理	中華民國	張逸君	女	113.07.01	0	0	0	0	0	0	政治大學管理碩士	金華置業地產(股)公司會計主管 板南置業開發(股)公司會計主管 三重置業地產(股)公司會計主管 竹崙置業開發(股)公司會計主管 國泰建森經理(股)公司會計主管		無	

註1：應包括總經理、資深副總經理、各部門及分支機構主管資料，以及凡職位相當於總經理、資深副總經理或副總經理者，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。

(三)董事(含獨立董事)、監察人、總經理、資深副總經理及副總經理之酬金
 1.一般董事及獨立董事之酬金(彙總配合級距揭露名方式)

單位：新台幣仟元

職稱	姓名 (註1)	董事酬金					兼任員工領取相關酬金				A、B、C、D、E、F及G等七項總額及占稅後純益之比例(註10)				領取來自子公司以外轉投資事業或母公司(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等四項總額及占稅後純益之比例(註10)		薪資、獎金及特支費等(註5)		退職退休金(F)	員工酬勞(G) (註6)		本公司		財務報告內所有公司(註7)		
			本公司	財務報告內所有公司(註7)			本公司	財務報告內所有公司(註7)	本公司	財務報告內所有公司(註7)		現金金額	股票金額				現金金額	股票金額
董事長	合昕實業(股)公司 代表人：張清槐																	
董事	合昕實業(股)公司 代表人：蔡宗諺																	
董事	合昕實業(股)公司 代表人：李虹明																	
董事	財團法人國泰建設(股)公司職工福利委員會	9,873	15,025	0	968	總額 13,241 比例 0.84%	總額 18,630 比例 1.18%	18,006	18,006	0	0	34	0	34	總額 31,281 比例 1.98%	總額 36,670 比例 2.32%	0	
董事	財團法人國泰建設文化教育基金會																	
董事	財團法人國泰人壽慈善基金會																	
董事	財團法人：莊琬華																	

單位：新台幣仟元

職稱	姓名 (註1)	董事酬金				A、B、C及D等四項總額及占稅後純益之比例(註10)		兼任員工領取相關酬金				A、B、C、D、E、F及G等七項總額及占稅後純益之比例(註10)		領取來自子公司以外轉投資事業或母公司酬金(註11)		
		報酬(A) (註2)		退職退休金(B)		董事酬勞(C) (註3)		業務執行費用(D) (註4)		薪資、獎金及特支費等(B) (註5)		退職退休金(F)			員工酬勞(G) (註6)	
		本公司	財務報告內所有公司(註7)	本公司	財務報告內所有公司(註7)	本公司	財務報告內所有公司(註7)	本公司	財務報告內所有公司(註7)	本公司	財務報告內所有公司(註7)	本公司	財務報告內所有公司(註7)		本公司	財務報告內所有公司(註7)
獨立董事	于祖康					總額 5,130	總額 5,130	0	0	0	0	0	0	0	總額 5,130	
獨立董事	李豐靚	5,040	5,040	0	0	0	90	90	0	0	0	0	0	0	0	總額 5,130
獨立董事	張元霄					比例 0.33%	比例 0.33%	比例 0.33%	比例 0.33%	比例 0.33%	比例 0.33%	比例 0.33%	比例 0.33%	比例 0.33%	比例 0.33%	比例 0.33%

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；

本公司已將獨立董事薪酬政策、範圍、種類及定期檢討機制明訂於薪酬給付準則中，獨立董事之報酬參酌該獨立董事對公司營運參與程度、貢獻價值及同業通常水準，提報薪資報酬委員會個案審議並報送董事會同意核發總額。本公司每三年定期評估獨立董事報酬。

2.除上表揭露外，最近年度董事為財務報告內所有公司/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：15。

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：

本公司已將獨立董事薪酬政策、範圍、種類及定期檢討機制明訂於薪酬給付準則中，獨立董事之報酬參酌該獨立董事對公司營運參與程度、貢獻價值及同業通常水準，提報薪資報酬委員會個案審議並報送董事會同意核發總額。本公司每三年定期評估獨立董事報酬。

2. 除上表揭露外，最近年度董事為財務報告內所有公司提供服務(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：15。

酬金級距表

給付本公司各個董事酬金級距	董 事 姓 名			
	前四項酬金總額(A+B+C+D)		前七項酬金總額 (A+B+C+D+E+F+G)	
	本公司(註8)	財務報告內所有公司(註9)	本公司(註8)	財務報告內所有公司(註9)
低於 1,000,000 元	蔡宗諺、李虹明、朱華強、泰華基金人化文會、國泰司公建職工福利委員會	蔡宗諺、李虹明、朱華強、泰華基金人化文會、國泰司公建職工福利委員會	朱華強、泰華基金人化文會、國泰司公建職工福利委員會	朱華強、泰華基金人化文會、國泰司公建職工福利委員會
1,000,000(含)~2,000,000 元(不含)	張元宵、于祖康、李豐、合昕司公(股)	張元宵、于祖康、李豐、合昕司公(股)	張元宵、于祖康、李豐、合昕司公(股)	張元宵、于祖康、李豐、合昕司公(股)
2,000,000 元(含)~ 3,500,000 元(不含)	0	0	0	0
3,500,000 元(含)~ 5,000,000 元(不含)	0	0	林清樾	林清樾
5,000,000 元(含)~ 10,000,000 元(不含)	0	莊琬華	蔡宗諺、李虹明	蔡宗諺、莊琬華、李虹明
10,000,000 元(含)~ 15,000,000 元(不含)	張清樾	張清樾	張清樾	張清樾
15,000,000 元(含)~ 30,000,000 元(不含)	0	0	0	0
30,000,000 元(含)~ 50,000,000 元(不含)	0	0	0	0
50,000,000 元(含)~100,000,000 元(不含)	0	0	0	0
100,000,000 元以上	0	0	0	0
總 計	13	13	13	13

- 註1：董事姓名應分別列示(法人股東應將法人股東名稱及代表人分別列示)，以彙總方式揭露各項給付金額。若董事兼任總經理、資深副總經理或副總經理者應填列本表及下列表(3-2)。
- 註2：係指最近年度董事之報酬(包括董事薪資、職務加給、離職金、各種獎金、獎勵金等等)。
- 註3：係填列最近年度經董事會通過分派之董事酬勞金額。
- 註4：係指最近年度董事之相關業務執行費用(包括車馬費、特支費、各種津貼、宿舍、配車等實物提供等等)。如提供房屋、汽車及其他交通工具或專屬個人之支出時，應揭露所提供資產之性質及成本、實際或按公平市價設算之租金、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。本公司合併報表內所有公司支付該司機之相關報酬金額為1,523仟元。
- 註5：係指最近年度董事兼任員工(包括兼任總經理、資深副總經理、副總經理、其他經理人及員工)所領取包括薪資、職務加給、離職金、各種獎金、獎勵金、車馬費、特支費、各種津貼、宿舍、配車等實物提供等等。如提供房屋、汽車及其他交通工具或專屬個人之支出時，應揭露所提供資產之性質及成本、實際或按公平市價設算之租金、油資及其他給付。另如配有司機者，請附註說明公司給付該司機之相關報酬，但不計入酬金。另依IFRS 2「股份基礎給付」認列之薪資費用，包括取得員工認股權憑證、限制員工權利新股及參與現金增資認購股份等，亦應計入酬金。本公司合併報表內所有公司支付該司機之相關報酬金額為2,626仟元及公務座車費用668元。
- 註6：係指最近年度董事兼任員工(包括兼任總經理、資深副總經理、副總經理、其他經理人及員工)取得員工酬勞(含股票及現金)者，應揭露最近年度經董事會通過分派員工酬勞金額，若無法預估者則按去年實際分派金額比例計算今年擬議分派金額，並另應填列附表一之三。
- 註7：應揭露合併報表內所有公司(包括本公司)給付本公司董事各項酬金之總額。
- 註8：本公司給付每位董事各項酬金總額，於所歸屬級距中揭露董事姓名。

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

註10：稅後純益係指最近年度個體或個別財務報告之稅後純益。

註11：a.本欄應明確填列公司董事領取來自子公司以外轉投資事業相關酬金金額。

b.公司董事如有領取來自子公司以外轉投資事業相關酬金者，應將公司董事於子公司以外轉投資事業所領取之酬金，併入酬金級距表之I欄，並將欄位名稱改為「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之董事、監察人或經理人等身分所領取之報酬、酬勞(包括員工、董事及監察人酬勞)及業務執行費用等相關酬金。

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

2.總經理、資深副總經理及副總經理之酬金 (彙總配合級距揭露姓名方式)

單位：新台幣仟元

職稱	姓名 (註1)	薪資(A) (註2)		退職退休金 (B)		獎金及特支 費等(C) (註3)		員工酬勞金額 (D) (註4)				A、B、C及D 等四項總額及 占稅後純益之 比例(%) (註8)		領取來自子公司以外 轉投資事業或 母子公司酬金 (註9)
		本公司	財務報告內所有公司 (註5)	本公司	財務報告內所有公司 (註5)	本公司	財務報告內所有公司 (註5)	本公司		財務報告內所有公司 (註5)		本公司	財務報告內所有公司 (註5)	
								現金金額	股票金額	現金金額	股票金額			
總經理	李虹明	17,195	17,195	0	0	12,875	12,875	69	0	69	0	總額 30,139 比例 1.91%	總額 30,139 比例 1.91%	0
資深 副總經理	蔡宗諺													
資深 副總經理	林清樑													
副總經理	古尚杰													
副總經理	郭俊何													
副總經理	廖俐棋													

酬金級距表

給付本公司各個 總經理、資深副總經理及副總經理酬 金級距	總經理、資深副總經理及副總經理姓名	
	本公司 (註7)	合併報表內所有公司 (E) (註8)
低於 1,000,000 元	0	0
1,000,000 元(含) ~ 2,000,000 元(不含)	0	0
2,000,000 元(含) ~ 3,500,000 元(不含)	0	0
3,500,000 元(含) ~ 5,000,000 元(不含)	林清樑、廖俐棋、古尚杰、 郭俊何、蔡宗諺	林清樑、廖俐棋、古尚杰、 郭俊何、蔡宗諺
5,000,000 元(含) ~ 10,000,000 元(不含)	李虹明	李虹明
10,000,000 元(含) ~ 15,000,000 元(不含)	0	0
15,000,000 元(含) ~ 30,000,000 元(不含)	0	0
30,000,000 元(含) ~ 50,000,000 元(不含)	0	0
50,000,000 元(含) ~ 100,000,000 元(不含)	0	0

給付本公司各個 總經理、資深副總經理及副總經理酬 金級距	總經理、資深副總經理及副總經理姓名	
	本公司 (註7)	合併報表內所有公司 (E) (註8)
100,000,000 元以上	0	0
總 計	6	6

註1：總經理、資深副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、資深副總經理或副總經理應填列本表及上表(1-2)。

註2：係填列最近年度總經理、資深副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、資深副總經理及副總經理各種獎金、獎勵金、車馬費、特支費、各種津貼、宿舍、配車等實物提供及其他報酬金額。如提供房屋、汽車及其他交通工具或專屬個人之支出時，應揭露所提供資產之性質及成本、實際或按公平市價設算之租金、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。本公司合併報表內所有公司支付該司機之相關報酬金額為2,626仟元及公務座車費用668仟元。

註4：係填列最近年度經董事會通過分派總經理、資深副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。稅後純益係指最近年度之稅後純益；已採用國際財務報導準則者，稅後純益係最近年度個體或個別財務報告之稅後純益。

註5：應揭露合併報告內所有公司(包括本公司)給付本公司總經理、資深副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、資深副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、資深副總經理及副總經理。

註7：應揭露合併報告內所有公司(包括本公司)給付本公司每位總經理、資深副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、資深副總經理及副總經理姓名。

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

註9：a.本欄應明確填列公司總經理、資深副總經理及副總經理領取來自子公司以外轉投資事業相關酬金金額。

b.公司總經理、資深副總經理及副總經理如有領取來自子公司以外轉投資事業相關酬金者，應將公司總經理、資深副總經理及副總經理於子公司以外轉投資事業所領取之酬金，併入酬金級距表E欄，並將欄位名稱改為「所有轉投資事業」。

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

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

3.分派員工酬勞之經理人姓名及分派情形

114年4月15日 單位：新台幣仟元

	職稱 (註1)	姓名 (註1)	股票金額	現金金額 (註5)	總計	總額及占稅後 純益之比例 (%)
經 理 人	總經理	李虹明	0	161	161	總額 161 比例 0.0102%
	資深副總經理	蔡宗諺				
	資深副總經理	林清樑				
	副總經理	古尚杰				
	副總經理	郭俊何				
	副總經理	廖俐棋				
	開發部協理	劉邦和				
	專案一部協理	蕭嘉銘				
	專案二部協理	彭斐藝				
	專案三部協理	張嘉倫				
	技術本部協理	張志強				
	稽核室總稽核	楊博善				
	行政管理部協理及 公司治理主管	陳佳廷				
	財務管理部協理	張逸君				

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、資深副總經理及副總經理有領取員工酬勞(含股票及現金)者，除填列附表一之外，另應再填列本表。

4.上市上櫃公司前五位酬金最高主管之酬金（個別揭露姓名及酬金方式）

職稱	姓名 (註1)	薪資(A) (註2)		退職退休金 (B)		獎金及特支 費等(C) (註3)		員工酬勞金額 (D) (註4)				A、B、C及D 等四項總額及 占稅後純益之 比例(%) (註8)		有無領 取來自 子公司 以外轉 投資事 業酬金 (註9)
		本公司	財務 報告 內所 有公 司 (註5)	本公司	財務 報告 內所 有公 司 (註5)	本公司	財務 報告 內所 有公 司 (註5)	本公司		財務報告內 所有公司 (註5)		本公司	財務報 告內所 有公司 (註5)	
								現金 金額	股票 金額	現金 金額	股票 金額			
不適用														

5.分別比較說明本公司及合併報表所有公司於最近二年度支付本公司董事、監察人、總經理、資深副總經理及副總經理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、與經營績效及未來風險之關聯性：

(1)最近二年度支付本公司董事、監察人、總經理、資深副總經理及副總經理酬金總額占稅後純益比例：

本公司 113 年度及 112 年度支付董事、監察人、總經理、資深副總經理及副總經理之酬金總額各為 48,510 仟元及 43,831 仟元占各年度稅後純益比例分別為 3.08%及 2.03%。

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

本公司給付董事、總經理及副總經理之酬金，係依據本公司依「董事薪酬給付準則」、「董事績效考評準則」、「經理人薪酬給付準則」、「經理人績效考評準則」之規定，考量個別董事、經理人之職能及一般市場行情，並參酌其貢獻價值、績效考評及預期或實際已發生之風險等因素綜合考量給付之。

(A)「董事薪酬給付準則」(下稱本準則)規定董事酬金包括報酬、酬勞、交通費及其他津貼等

A.報酬：本公司獨立董事、參與執行業務之董事(董事長/副董事長)得核給月固定報酬；參與執行業務之董事參酌該董事對公司營運參與程度、貢獻價值及同業通常水準核發月報酬，另比照經理人連結公司整體經營績效及當年度個人績效結果核發獎金，各項報酬皆呈送薪資報酬委員會審議，並經董事會核定後發給。

B.酬勞：本公司董事酬勞依公司章程規定，於年度有獲利時，得按不超過當年度獲利 1%額度內，做為當年度董事之酬勞。

C.交通費及其它津貼等均依本準則明訂之標準核給。

(B)本公司訂有「經理人薪酬給付準則」，經理人薪酬包含月薪、獎金、福利津貼等。

經理人給付酬勞之政策，依據本公司「經理人薪酬給付準則」及該職位於同業市場中的薪資水平、於公司內該職位的權責範圍以及個人績效達成率及對公司績效貢獻度給付酬金。

(C)為健全公司治理制度，並有效督促董事及經理人克盡職責，本公司訂有「董事績效考評準則」及「經理人績效考評準則」，針對董事、經理人分別訂定董事會出席率、社會責任履行、業務、財務營運監督、內稽內控管控及年度目標達成、內部控制、領導管理能力等指標，依考評結果作為業務執行董事、經理人薪資調整及獎金核發之依據，每年皆經薪資報酬委員會審視評估，呈董事會核定。

(3)依本公司相關規定，薪資報酬委員會每三年定期檢視績效評核與薪資報酬給付相關辦法，另得視需求隨時檢討修訂之。

6.高階經理人薪資報酬與 ESG 相關績效評估連結之政策

(1)經理人績效

為健全公司治理制度，並有效督促經理人克盡職責，以增進公司經營實力，進而連結達成公司營運策略及目標，並作為經理人薪資及獎金核發之參考，國泰建設訂定「經理人績效考評準則」，明訂總經理、資深副總經理、副總經理、經管財會業務主管、公司治理主管、資訊安全主管或其他有為公司管理事務及簽名權利之經理人應依公司/單位年度策略重點目標、職位職責(含內部控制執行成效、風險管理成效)、年度其他重點任務(如：永續發展成效)等擬訂個人績效目標，以確保經理人績效目標與公司/單位策略緊密連結，國泰建設經理人績效指標如下：

佔比	指標
60%	年度目標達成
40%	經營敏銳度
	經營整合力
	引領變革能力
	內部控制執行及風險管理成效
	永續發展成效

(2)國泰建設經理人薪酬

為創造股東長期價值，落實薪酬連結職位職責，以吸引激勵優秀人才，國泰建設訂定「經理人薪酬給付準則」，明訂經理人各項薪資及獎勵項目及標準；其中固定薪酬係依據職位職責、績效及能力，並參酌外部薪酬標竿市場而訂定，變動薪酬則依據「經理人績效考評準則」中財務報酬指標、相對性財務指標、公司營運策略發展指標、內部控制與風險管理及企業永續經營等公司年度營運績效及個人指標達成狀況，經薪資報酬委員會及董事會審議核給，以總經理為例，變動薪酬約佔年薪 30~50%。為確認經理人薪酬合理性，每年進行薪酬競爭力分析、評估個別經理人報酬，且每三年定期檢視「經理人薪酬給付準則」，依規提報薪資報酬委員會審議及董事會核定之。

(3)113 年永續發展推動成果

國泰建設將「永續」、「樂活」作為我們為客戶設計的新生活核心，一路以來持續優化高規格服務品質，期望能創造住戶幸福且安心的居所，履行成為客戶一輩子靠山的承諾，並持續傳達永續發展的理念，113 年永續發展推動成果如下：

A.落實公司治理：112 年度評鑑結果列為 36%~50%級距。

B.保護智慧財產：113 年 12 月有效商標總件數 66 件。

C.重視誠信經營：由高級主管簽署「遵循誠信經營政策聲明書」，設置獨立吹哨者信箱，並以線上教材提供全體同仁進行誠信經營教育訓練。

D.發展永續環境：113 年度規劃設計取得綠建築標章協議書或候選證書之建案共 11 案。

E.促進社會共榮：包含員工照護、客戶關懷及社會公益等活動。

F.鞏固資訊安全：113 年完成 ISO27001 續評驗證，證書效期間至 114 年 10 月。

G.強化資訊揭露：本公司企業永續報告類-不動產及營造業「白金獎」，提升永續治理的透明度。

H.深化品牌價值：榮獲信譽品牌金獎肯定。

二、公司治理運作情形

(一)董事會運作情形資訊

第 20 屆董事（統計期間：113.1.1-113.12.31）

最近年度董事會開會 6 次(A)，董事監察人出(列)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	合昕實業(股)公司 代表人：張清樾	6	0	100%	
董事	合昕實業(股)公司 代表人：蔡宗諺	5	1	83.3%	
董事	合昕實業(股)公司 代表人：李虹明	6	0	100%	
董事	財團法人國泰建設文化教育基金會代表人：朱中強	6	0	100%	
董事	財團法人國泰建設股份有限公司職工福利委員會代表人：林清樑	6	0	100%	
董事	財團法人國泰人壽慈善基金會代表人：莊琬華	6	0	100%	
獨立董事	張元宵	6	0	100%	
獨立董事	于祖康	6	0	100%	
獨立董事	李豐鯤	6	0	100%	

註1：董事、監察人屬法人者，應揭露法人股東名稱及其代表人姓名。

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

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

其他應記載事項：

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

(一)證券交易法第14條之3所列事項。

(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。

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

董事姓名	議案內容	應利益迴避原因	參與表決情形
張清樾、蔡宗諺、李虹明、林清樑	一一二年度實際參與業務執行董事及經理人發放年終獎金及特別獎勵金等	議案內容涉及左列董事	未參與討論及表決
張清樾、張元宵、于祖康、李豐鯤	一一二年度獨立董事及實際參與業務執行董事之薪酬評估	議案內容涉及左列董事	未參與討論及表決
蔡宗諺、李虹明、林清樑	一一二年度經理人之薪酬評估	議案內容涉及左列董事	未參與討論及表決

董事姓名	議案內容	應利益迴避原因	參與表決情形
張清樾、蔡宗諺、李虹明、林清樑、莊琬華、朱中強	一一二年度員工及董事酬勞分派審議	議案內容涉及左列董事	未參與討論及表決
林清樑	為轉投資之子公司「板南置業開發股份有限公司」背書保證	議案內容涉及左列董事	未參與討論及表決
張元宵、于祖康	解除本公司董事競業禁止之限制	議案內容涉及左列董事	未參與討論及表決
張清樾、蔡宗諺、李虹明、林清樑	一一三年實際參與業務執行董事暨經理人之調薪案	議案內容涉及左列董事	未參與討論及表決

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：

評估週期 (註1)	評估期間 (註2)	評估範圍 (註3)	評估方式 (註4)	評估內容 (註5)
每年一次	113年1月1日起至113年12月31日止。	董事會及各功能性委員會(包含審計委員會及薪資報酬委員會)。	■執行單位之評估、各董事及各功能性委員會(包含審計委員會、薪資報酬委員會)成員自評。 ■評估結果各分為三個等級：超越標準、符合標準及仍可加強。	本公司董事會及功能性委員會(包含審計委員會及薪資報酬委員會)績效評估之衡量指標，應分別包含下列五大面向，就每一面向區分為「質化衡量指標」及「量化衡量指標」： ■董事會績效評估面向 1.對公司營運之參與程度。 2.提升董事會決策品質。 3.董事會組成與結構。 4.董事之選任及持續進修。 5.內部控制。 ■各功能性委員會績

評估週期 (註1)	評估期間 (註2)	評估範圍 (註3)	評估方式 (註4)	評估內容 (註5)
				效評估面 向 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。 5. 內部控制。

本公司董事績效考評內容包含監督「公司業務執行」、「財務營運情形」、「內稽內控」、「風險管理、法令遵循運作」等主要職責指標及「公司履行企業社會責任」、「董事會出席率」等其他參考指標，經自評、覆評、核定等完成考評程序。

註1：係填列董事會評鑑之執行週期。

註2：係填列董事會評鑑之涵蓋期間。

註3：評估之範圍包括董事會、個別董事成員及功能性委員會之績效評估。

註4：評估之方式包括董事會內部自評、董事成員自評、同儕評估、委任外部專業機構、專家或其他適當方式進行績效評估。

註5：評估內容依評估範圍至少包括下列項目：

- (1)董事會績效評估：至少包括對公司營運之參與程度、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、內部控制等。
- (2)個別董事成員績效評估：至少包括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、內部控制等。
- (3)功能性委員會績效評估：對公司營運之參與程度、功能性委員會職責認知、功能性委員會決策品質、功能性委員會組成及成員選任、內部控制等。

四、 董事會暨功能性委員會績效連結與評估結果：

本公司依董事會通過修訂之「董事會暨功能性委員會績效評估辦法」，於每年12月進行年度之董事會及各功能性委員會(包含審計委員會、薪資報酬委員會)績效評估。

評估對象包含董事會及各功能性委員會(包含審計委員會及薪資報酬委員會)績效表現。本公司董事會及各功能性委員會績效評估之衡量指標分別包含下列五大面向，就每一面向區分為「質化衡量指標」及「量化衡量指標」：

1、董事會績效評估面向：

- (1)對公司營運之參與程度。
- (2)提升董事會決策品質。

- (3)董事會組成與結構。
- (4)董事之選任及持續進修。
- (5)內部控制。

2、功能性委員會績效評估面向：

- (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。
- (5)內部控制。

評估結果共分為三個等級：超越標準、符合標準及仍可加強，即「量化衡量指標」加「質化衡量指標」達成率為90%(含)以上時，則為「超越標準」；達成率為80%(含)以上未滿90%時，則為「符合標準」；達成率為未滿80%時，則為「仍可加強」。

113年度本公司董事會及各功能性委員會(包含審計委員會及薪資報酬委員會)內部績效評估結果，皆為「超越標準」，並已提報本公司114年3月12日董事會報告，足以顯示本公司強化董事會及功能性委員會效能之成果。本公司已於公開資訊觀測站及公司網站揭露「董事會暨功能性委員會績效評估辦法」，並於年報及公司網站揭露董事會及各功能性委員會(包含審計委員會及薪資報酬委員會)績效評估結果，以備查詢。

五、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：

強化董事會功能

本公司董事會由9席董事組成，為強化董事會之專業機能，並與國際接軌，本公司設有「薪資報酬委員會」訂定並評估本公司董事及經理人績效評估與薪資報酬標準，以期有效建立本公司董事及經理人薪酬及績效考核制度，進而提升公司營運績效；另設置審計委員會由全體獨立董事組成，以協助董事會提高公司治理績效。本公司董事會成員具備多元性，包含不同專業經驗/工作領域及背景。為強化公司治理並促進董事會組成與結構之健全發展，依本公司「公司治理實務守則」第22第2項涵蓋「董事會成員多元化之政策」，相關內容及其落實情形如下：

為健全董事會結構，董事會成員宜多元化，如具備不同專業經驗、性別或工作領域等，並宜普遍具備執行職務所必須之知識、技能及素養。為達到公司治理之理想目標，董事會整體應具備之能力如下：

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

本公司現任董事會由9位董事組成，包含3位獨立董事，成員具備商務、建築及法律等領域之豐富經驗與專業。此外，本公司亦注重董事會成員組成之性別平等，目

標女性董事比率達 10%以上，目前 9 位董事，包括 1 位女性董事，比率達 11%。
相關落實情形如下表：

多元化核心 項目 董事姓名	基本組成							專業經驗/ 工作領域						背景									
	國籍 註冊地（註）	性別	兼任本公司員工	年齡				獨立董事任期年資		地產	健管 醫療	飯店 觀光事業	金控 銀行保險	資訊 電信媒體	製造 投資其他	商務	建築	法律	公共 行政	企業 管理			
				41至50	51至60	61至70	71至80	三年以下	三年至九年														
張清樾	1	男		1位	2位	2位	4位			✓	✓					✓	✓						
李虹明	1	男	✓							✓		✓	✓		✓	✓		✓			✓		
蔡宗諺	1	男	✓							✓	✓		✓					✓				✓	
林清樑	1	男	✓							✓		✓	✓	✓	✓		✓	✓					
莊琬華	1	女								✓		✓					✓						
朱中強	2	男								✓			✓		✓		✓	✓					✓
張元宵	1	男									✓	✓					✓			✓			✓
于祖康	1	男								✓		✓					✓	✓					✓
李豐鯤	1	男								✓		✓	✓						✓		✓		

註：國籍／註冊地：1.中華民國，2.加拿大。

(二)審計委員會運作情形

本公司審計委員會由全體獨立董事組成，審計委員會旨在協助董事會履行其監督公司在執行有關會計、稽核、財務報導流程及財務控制上的品質和誠信度。

審計委員會審議的事項主要包括：

1. 依證交法第十四條之一規定訂定或修正內部控制制度。
2. 內部控制制度有效性之考核。
3. 依證交法第三十六條之一規定訂定或修正取得或處分資產、從事衍生性商品交易、資金貸與他人、為他人背書或提供保證之重大財務業務行為之處理程序。
4. 涉及董事自身利害關係之事項。

5. 重大之資產或衍生性商品交易。
6. 重大之資金貸與、背書或提供保證。
7. 募集、發行或私募具有股權性質之有價證券。
8. 簽證會計師之委任、解任或報酬。
9. 財務、會計或內部稽核主管之任免。
10. 由董事長、經理人及會計主管簽名或蓋章之年度財務報告。
11. 營業報告書。
12. 盈餘分派或虧損撥補之議案。
13. 其他公司或主管機關規定之重大事項。

重點審議工作包含：

1. 審閱財務報告：

董事會造具本公司 112 年度營業報告書、財務報表(含合併財務報表)及盈餘分派案，其中財務報表(含合併財務報表)業經安永聯合會計師事務所徐榮煌會計師及馬君廷會計師查核簽證，並出具查核報告。上開董事會造送之各項表冊，經本審計委員會查核完竣，認為尚無不合。經本公司 113 年 3 月 14 日審委會審查通過後，提報本公司 113 年股東常會報告。

2. 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。並參考 2013 年 The Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission (COSO) 發布之內部控制制度－內部控制的整合性架構 (Internal Control — Integrated Framework)，以及實現對永續報導之有效內部控制(ICSR):透過 COSO《內部控制-整合架構》建立信任與信心，與國際內部稽核協會(IIA)的國際內部稽核執業準則等相關規範，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。

3. 委任簽證會計師：

審計委員會被賦予監督簽證會計師事務所獨立性之職責，以確保財務報表的公正性。本公司對會計師之聘任係採一年一聘，一般而言，除列於「簽證會計師非確信服務之預先核准政策」之稅務相關服務或特別核准的項目外，簽證會計師事務所不得提供本公司其他服務。

簽證會計師公費應得到審計委員會的核准，為確保簽證會計師事務所的獨立性，審計委員會係參照會計師法第 47 條及會計師職業道德規範公報第 10 號「正直、公正客觀及獨立性」之內容及根據事務所提供之「審計品質指標」(Audit Quality Indicators, 以下簡稱 AQI)，就會計師之獨立性、專業性及適任性評估，檢視是否與本公司互為關係人、互有業務或財務利益關係及審計品質指標(AQIs, 包含專業性、品質控管、獨立性、監督及創新能力等五大構面)、會計師個人簡歷(包含相關經歷、專業資格及主要客戶)等項目，並要求簽證會計師出具超然獨立聲明書。本公司 AQI 評估結果請參閱第 41-42 頁。

第3屆審計委員會（統計期間：113.1.1-113.12.31）

最近年度審計委員會開會 5 次(A)，列席情形如下：

職稱	姓名	實際列席次數(B)	委託出席次數	實際列席率(%) (B/A)(註1、註2)	備註
獨立董事	張元宵	5	0	100%	
獨立董事	于祖康	5	0	100%	
獨立董事	李豐鯤	5	0	100%	

註：

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

其他應記載事項：

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

(一) 證券交易法第14條之5所列事項，說明如下：

董事會	董事會議案內容	證券交易法第14條之5所列事項	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
第二十屆 第六次 113.3.14	1.擬就本公司呈報金融監督管理委員會證券期貨局之「一一二年度內部控制制度聲明書」	✓	✗
	2.一一二年度營業報告書	✓	✗
	3.一一二年度個體財務報告及合併財務報告	✓	✗
	4.擬自一一三年度起更換為勤業眾信聯合會計師事務所，並委任該所會計師辦理財務、稅務簽證等業務	✓	✗
	5.擬訂定本公司暨子公司之簽證會計師非確信服務之預先核准政策	✓	✗
	6.修正本公司「內部控制制度」及「內部稽核實施細則」	✓	✗
	審計委員會決議結果(113.3.14)： 第1案至第6案由審計委員會全體成員同意照案通過 公司對審計委員會意見之處理：		

董事會	董事會議案內容	證券交易法第14條之5所列事項	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
	由出席董事全體同意照案通過 (註:董事對利害關係議案迴避之執行情形，詳第30-31頁)		
第二十屆 第七次 113.4.29	1.一一年度盈餘分派	✓	✗
	2.一一年度第一季合併財務報告	✓	✗
	3.為轉投資之子公司「板南置業開發股份有限公司」背書保證	✓	✗
	4.解除本公司董事競業禁止之限制	✓	✗
	5.修正本公司「股務單位內部控制制度暨內部稽核實施細則」	✓	✗
	6.擬將本公司台中市北屯區「國泰仰蒼」新建工程委由子公司「三井工程股份有限公司」承攬	✓	✗
	7.擬將本公司台南市永康區「國泰仰睦」新建工程委由子公司「三井工程股份有限公司」承攬	✓	✗
	審計委員會決議結果(113.4.29): 第4案:除張元宵獨立董事、于祖康獨立董事依法迴避外，其餘出席獨立董事全體同意照案通過。 其餘各案:由審計委員會全體成員同意照案通過		
	公司對審計委員會意見之處理: 由出席董事全體同意照案通過 (註:董事對利害關係議案迴避之執行情形，詳第30-31頁)		
第二十屆 第八次 113.6.14	1.修正本公司「內部控制制度」及「內部稽核實施細則」有關「電腦化資訊處理作業」之作業項目	✓	✗
	2.本公司新任財務、會計主管人事案	✓	✗
	3.擬將本公司台北市中山區舊屋拆除工程委由子公司「三井工程股份有限公司」承攬	✓	✗
	審計委員會決議結果(113.6.14): 第1案至第3案由審計委員會全體成員同意照案通過		

董事會	董事會議案內容	證券交易法第14條之5所列事項	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
	公司對審計委員會意見之處理： 由出席董事全體同意照案通過 (註:董事對利害關係議案迴避之執行情形，詳第30-31頁)		
第二十屆 第九次 113.8.7	1.一一三年上半年度合併財務報告	✓	✗
	2.修正本公司「內部控制制度」	✓	✗
	3.修正本公司「審計委員會組織規程」	✓	✗
	4.擬將本公司台北市文山區「國泰悠然」新建工程委由子公司「三井工程股份有限公司」承攬	✓	✗
	5.擬將本公司臺中市南屯區「國泰森林簕」新建工程委由子公司「三井工程股份有限公司」承攬	✓	✗
	審計委員會決議結果(113.8.7)： 第1案至第5案由審計委員會全體成員同意照案通過 公司對審計委員會意見之處理： 由出席董事全體同意照案通過 (註:董事對利害關係議案迴避之執行情形，詳第30-31頁)		
第二十屆 第十次 113.11.6	1.一一三年前三季合併財務報告	✓	✗
	2. I F R S 永續揭露準則導入會計師委任暨服務報酬審議	✓	✗
	3.修正本公司「內部控制制度」及「內部稽核實施細則」	✓	✗
	4.擬出售本公司預售建案之房地及車位予關係人	✓	✗
	審計委員會決議結果(113.11.6)： 第1案至第4案由審計委員會全體成員同意照案通過 公司對審計委員會意見之處理： 由出席董事全體同意照案通過 (註:董事對利害關係議案迴避之執行情形，詳第30-31頁)		

(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，說明如下：無

- 二、獨立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。

獨立董事姓名	議案內容	應利益迴避原因	參與表決情形
張元宵、于祖康	解除本公司董事競業禁止之限制	議案內容涉及左列獨立董事	未參與討論及表決

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

- 1.本公司審計委員會由全體獨立董事組成，會計師每年至少一次對本公司財務狀況及內控查核等情形，於一般董事及管理階層不在場下，向獨立董事報告，並針對重大調整或法令修訂影響情形進行溝通，其溝通情形摘要：

日期	會議性質	溝通重點	溝通結果
113.3.14	董事會 會前會	1.會計師獨立性說明。 2.會計師說明112年財務報表查核作業，集團之查核範圍、關係人之關係及交易、關鍵查核事項與顯著風險、客戶聲明書之內容及查核中所辨認之審計差異，並針對內部控制測試執行及結果報告。 3.112年度查核範圍及會計師擬出具之查核意見。 4.近期證管、稅務及公司治理等法令修正影響。	1.審計委員會通過112年度財務報表及提報董事會通過，並如期公告及申報。 2.獨立董事建議：無

- 2.本公司稽核主管每年至少一次，於一般董事及管理階層不在場下，向獨立董事溝通稽核報告及其追蹤執行情形討論，其溝通情形摘要：

日期	會議性質	溝通重點	溝通結果
113.3.14	董事會 會前會	1.112年全年度稽核執行情形。	1.針對後續建議改善情形充分告知各獨立董事。 2.獨立董事建議：無

(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

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	
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？	√		本公司已於109年3月19日修訂「公司治理實務守則」，並公佈於公開資訊觀測站及公司網站。 (https://www.cathay-red.com.tw/tw/About/ManageRegulation)	無重大差異。
二、公司股權結構及股東權益				
(一)公司是否訂定內部作業程序處理股東建議、疑義、糾紛或訴訟事宜，並依程序實施？	√		本公司處理股東建議或糾紛問題，由發言人、代理發言人回應及股務單位負責彙總處理。	無重大差異。
(二)公司是否掌握實際控制公司之主要股東及主要股東之最終控制者名單？	√		本公司每月依證券交易法第二十五條規定，向證交所申報大股東之股權異動資訊，並於每次停止過戶時核對股東名冊與申報資料是否相符，以隨時掌握主要大股東之持股情形。另於季(年)度財務報告揭露持有5%以上股東名單。	無重大差異。
(三)公司是否建立、執行與關係企業風險控管機制及防火牆機制？	√		本公司與各關係企業之財務業務均各自獨立運作，且已建立子公司監理作業制度。	無重大差異。
(四)公司是否訂定內部規範，禁止公司內部人利用市場尚未公開資訊買賣有價證券？	√		本公司已訂定防範內線交易管理辦法及道德行為準則，內部人就其職務上所獲悉之任何可能重大影響證券交易價格之資訊，在未經公開揭露之前，應依證券交易法之規定嚴格保密，並不得利用該資訊從事內線交易。	無重大差異。

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	
三、董事會之組成及職責 (一)董事會是否就成員組成擬定多元化政策、具體管理目標及落實執行？	√		本公司已於治理實務守則訂定董事會成員多元化方針，考量成員性別，並涵蓋各專業領域，對公司營運產生良性發展。請參閱第15-16頁。	無重大差異。
(二)公司除依法設置薪資報酬委員會及審計委員會外，是否自願設置其他各類功能性委員會？	√		本公司除依法設立薪酬委員會與審計委員會外，並於114.1.23設置企業永續發展委員會。	無重大差異。
(三)公司是否訂定董事會績效評估辦法及其評估方式，每年並定期進行績效評估，且將績效評估之結果提報董事會，並運用於個別董事薪資報酬及提名續任之參考？	√		本公司已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。請參閱第28-29及31-33頁。	無重大差異。
(四)公司是否定期評估簽證會計師獨立性？	√		本公司對會計師之聘任係採一年一聘，於聘任時取得會計師之超然獨立聲明，及根據事務所提供之「審計品質指標」(Audit Quality Indicators, 以下簡稱AQI)，並評估在「專業性」、「品質控管」、「獨立性」、「監督」等構面表現作為評估委任簽證會計師之依據，簽證會計師之評估內容如下： 專業性： - 會計師事務所及簽證會計師是否具有相當的查核經驗？ - 會計師及事務所員工是否有足夠的教育訓練時數？ - 事務所之流動率是否合理？及其他專業部門的支援性是否足夠？ 品質控管： - 會計師簽證家數是否合理或	無重大差異。

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	
			負荷過重？ 2.案件品質管制複核(EQCR)複核情形及品管部門支援性是否足夠？ 獨立性： 1.會計師事務所提供非確信服務之比例是否適當？ 2.會計師事務所對個案之熟悉度？會計師是否連續提供審計服務未滿七年？ 監督： 1.會計師是否無任何法律訴訟案件，或主管機關糾正、調查之案件？ 2.會計師與主要管理人員提供之審計服務品質是否良好？ 將上述評估結果提交審計委員會及董事會討論，作為董事會委任簽證會計師之參考。 最近二年度評估結果分別提報 113.3.14 及 114.3.12 董事會通過。	
四、上市上櫃公司是否配置適任及適當人數之公司治理人員，並指定公司治理主管，負責公司治理相關事務(包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)？	√		本公司前於113.6.14董事會決議通過，於113.7.1起由陳佳延擔任公司治理主管，負責公司治理相關事務： 1.職權範圍包括： (1)依法辦理董事會及股東會之會議相關事宜 (2)製作董事會及股東會議事錄 (3)協助董事就任及持續進修 (4)提供董事執行業務所需之資料 (5)協助董事遵循法令 (6)向董事會報告其就獨立董事於提名、選任時及任職期間內資格是否符合相關法	無重大差異。

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	
			令規章之檢視結果 (7)辦理董事異動相關事宜 (8)其他依公司章程或契約所訂定之事項等 2.113年度業務執行： (1)修正相關辦法 ● 修正審計委員會組織規程 ● 修正董事會議事規範 ● 修正獨立董事職責範疇準則 ● 修正公司治理實務守則 ● 修正董事薪酬給付準則 ● 修正處理董事要求之標準作業程序 (2)完成113年度董事會績效評估 (3)完成113年度獨立董事資格及獨立性檢視報告 (4)辦理董事會之會議相關事宜 3. 113年度進修情形： (1)臺灣證交所 以永續知識力打造全新碳時代宣導會/6小時	
五、公司是否建立與利害關係人(包含但不限於股東、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？	√		請參閱第72-74頁。	無重大差異。
六、公司是否委任專業股務代理機構辦理股東會事務？		√	本公司自辦股務，設有股務單位負責處理股東問題及辦理股東會事務，無委任股務代理機構。	無重大差異。

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	
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？	√		本公司已架設網站(投資人專區、社會責任專區)，揭露公司財務業務及公司治理相關資訊。 (https://www.cathay-red.com.tw/tw/Investor/FinanceStatement) (https://www.cathay-red.com.tw/tw/About/ManageDirectors) 無重大差異。
(二)公司是否採行其他資訊揭露之方式(如架設英文網站、指定專人負責公司資訊之蒐集及揭露、落實發言人制度、法人說明會過程置於相關網站)？	√		指定專人蒐集公司資訊及揭露於中英文網站，及落實發言人制度，法人說明會過程置於相關網站。 (https://www.cathay-red.com.tw/tw/Investor/Others) 無重大差異。
(三)公司是否於會計年度終了後兩個月內公告並申報年度財務報告，及於規定期限前提早公告並申報第一、二、三季財務報告與各月份營運情形？	√		依申報期限規定公告。 無重大差異。
八、公司是否有其他有助於瞭解公司治理運作情形之重要資訊(包括但不限於員工權益、僱員關懷、投資者關係、供應商關係、利害關係人之權利、董事及監察人進修之情形、風險管理政策及風險衡量標準之執行情形、客戶政策之執行情形、公司為董事及監察人購買責任保險之情形等)？	√		請參閱第71-75頁。 無重大差異。
九、請就臺灣證券交易所股份有限公司臺灣證券交易所股份有限公司公司治理中心最近年度發布之公司治理評鑑結果說明已改善情形，及就尚未改善者提出就尚未改善者提出優先加強事項與措施。(未列入受評公司者無需填)	√		1.已改善情形： (1).公司自113年度起受邀(自行)召開至少二次法人說明會，且受評年度首尾兩次法人說明會間隔三個月以上。 (2).公司已於114.1.23設置永續發展委員會之功能性 無重大差異。

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	
			委員會。 (3).編製英文期中財務報告及永續報告書。 (4).揭露高階經理人績效評估與ESG績效之連結。 (5).永續報告書提報董事會通過。 2.優先加強事項與措施： (1).擬制定風險管理政策及程序並一年向董事會報告一次。	
十、公司是否制訂與營運目標連結之智慧財產管理計畫，並於公司網站或年報揭露執行情形，且至少一年一次向董事會報告？	√		本公司以四大保證深耕台灣房地產市場，故為了保障品牌價值，維護品牌價值、降低智財風險，提升公司競爭力，擬定智慧財產管理計畫，並規劃併同永續發展策略成效檢討每年向董事會報告。113年智慧財產管理計畫，併同履行企業永續發展實施成效檢討，於114.3.12呈報董事會。 智財權管理計畫內容包含： 1.專利：自110年導入迄今取得新型專利1件，未來將定期檢視專利現況及管理情形，並因應科技及經濟環境之快速發展，關注相關法規及未來發展情形，鼓勵同仁就其所屬業務研發創新，爭取及保護公司專利。 2.商標：已註冊商標總數66件，為落實商標管理，維護公司權益與管控風險，維持營運競爭優勢，本公司每年定期檢視盤點商標申請及維護狀況，並隨時配合業務發展需求，動態管理商標註冊及維運，有效保護本公司商標權與企業形象之識別。 3.著作權：與員工及外部廠商	無重大差異。

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	
			約定著作權歸屬，並不得侵害他人之著作權，以維護並管理本公司著作權。 4.營業秘密：於勞動契約、員工行為守則、道德行為準則及誠信經營守則等內部規範中，要求本公司人員對因履行業務直接或間接知悉之業務資訊，應負保密義務，並透過資安管控以降低機密資料外洩風險，亦訂定外洩之通報機制以降低相關影響，資訊委外合約中並包含保密條款、罰則、損害賠償等相關約定，以確保合作廠商遵守保密義務。 本公司將持續依營運目標及發展策略，規劃專利、商標、著作權及營業秘密等智慧財產權之管理方針，以作為業務發展之強力後盾。	

(四)薪酬委員會之組成、職責及運作情形

1.薪資報酬委員會成員資料

114 年 4 月 15 日

身分別 (註 1)	條件 姓名	專業資格與經驗 (註 2)	獨立性情形(註 3)	兼任其他公開發行 公司薪資報酬委員 會成員家數
獨立董事 (召集人)	張元宵	參閱第 14-15 頁。	參閱第 14-15 頁。	1
獨立董事	于祖康	參閱第 14-15 頁。	參閱第 14-15 頁。	0
獨立董事	李豐鯤	參閱第 14-15 頁。	參閱第 14-15 頁。	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 OO 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(參考股票上市或於證券商營業處所買賣公司薪資報酬委員會設置及行使職權辦法第 6 條第 1 項 5~8 款規定)之董事、監察人或受僱人；最近 2 年提供本公司或其關係企業商務、法務、財務、會計等服務所取得之報酬金額。

2.薪資報酬委員會運作情形資訊

(1)本公司之第五屆薪資報酬委員會委員計 3 人。

第五屆委員任期：112 年 6 月 21 日至 115 年 6 月 8 日，最近年度薪資報酬委員會開會
4 次(A)，委員資格及出席情形如下：(統計期間：113.1.1-113.12.31)

職稱	姓名	實際出席 次數(B)	委託出席 次數	實際出席率(%) (B/A) (註)	備註
召集人	張元宵	4	0	100%	
委員	于祖康	4	0	100%	
委員	李豐鯤	4	0	100%	

註：

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

(2)薪資報酬委員會之重要決議：

本公司已將董事及經理人薪酬政策、範圍、種類及定期檢討機制明訂於薪酬給付準則中，董事及經理人之報酬每年皆依績效考評結果及同業通常水準，提報薪資報酬委員會個案審議並報送董事會核定，且每三年皆會定期評估董事及經理人報酬。

薪資報酬委員	日期	重 要 決 議
第五屆 第二次	113.1.24	1.通過一一二年度實際參與業務執行董事及經理人發放年終獎金及特別獎勵金等 2.通過一一二年度獨立董事及實際參與業務執行董事之薪酬評估 3.通過一一二年度經理人之薪酬評估 4.通過修正本公司「董事會績效評估辦法」 決議結果:以上重要決議經薪資報酬委員會全體成員無異議通過 公司處理:提請董事會由出席董事全體同意照案通過 (註:董事利害關係議案迴避之執行情形,詳第30-31頁)
第五屆 第三次	113.3.14	1.通過一一二年度員工及董事酬勞分派審議 決議結果:以上重要決議經薪資報酬委員會全體成員無異議通過 公司處理:提請董事會由出席董事全體同意照案通過 (註:董事利害關係議案迴避之執行情形,詳第30-31頁)
第五屆 第四次	113.6.14	1.通過修正本公司「董事薪酬給付準則」及「經理人薪酬給付準則」 2.通過一一三年實際參與業務執行董事暨經理人之調薪案 決議結果:以上重要決議經薪資報酬委員會全體成員無異議通過 公司處理:提請董事會由出席董事全體同意照案通過 (註:董事利害關係議案迴避之執行情形,詳第30-31頁)
第五屆 第五次	113.11.6	1.通過修正本公司「董事績效考評準則」及「經理人績效考評準則」 決議結果:以上重要決議經薪資報酬委員會全體成員無異議通過 公司處理:提請董事會由出席董事全體同意照案通過 (註:董事利害關係議案迴避之執行情形,詳第30-31頁)

3.其他應記載事項：

- (1)董事會如不採納或修正薪資報酬委員會之建議,應敘明董事會日期、期別、議案內容、董事會決議結果以及公司對薪資報酬委員會意見之處理(如董事會通過之薪資報酬優於薪資報酬委員會之建議,應敘明其差異情形及原因):無。
- (2)薪資報酬委員會之議決事項,如成員有反對或保留意見且有紀錄或書面聲明者,應敘明薪資報酬委員會日期、期別、議案內容、所有成員意見及對成員意見之處理:無。

(五)推動永續發展執行情形及與上市上櫃公司永續發展實務守則差異情形及原因

推動項目	執行情形(註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	
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？	√		為有效推動執行企業永續發展責任實施成效，本公司於103年成立CSR委員會，111年更名為「企業永續發展委員會」，設置主任委員一人，由本公司總經理擔任，委員由高階管理階層擔任。 114.1.23起，經董事會決議通過成立功能性委員會「企業永續發展委員會」，由全體獨立董事組成，督導本公司永續發展相關工作之執行。另設立「企業永續發展執行委員會」之專(兼)職單位，並委任本公司總經理擔任永續長暨主任委員，以確保本公司永續發展相關工作之推動。 執行委員會依據任務性質，分別成立「公司治理」、「客戶關懷」、「員工照護」、「環境保護」、「社會公益」五個專門小組，成員由本公司跨部門組成。定期召開會議，督導環境、經濟、社會面向行動，並進行跨部門溝通與永續趨勢追蹤，113年共召開兩次會議，並委請外部顧問向公司同仁宣導建材營造業氣候變遷管理及接軌IFRS與碳管理議題。每年檢視重大永續議題、風險議題、氣候相關議題的相關績效，並擬定議題之目標方針。 「企業永續發展執行委員會」指派本公司總經理室為本會專責推動單位，協助統籌會務，並定期提案向董事會呈報執行情形。113年分別於3月14日及8月7日向董事會呈報112年度執行檢討報告及報告書出版報告。(113年履行企業永續發展實施成效檢討，於114年3月12日呈報董事會。) 本公司董事會督導情形：委員會依實際執行狀況彙集ESG面向之短、中、長期策略計劃，呈核董事長，提報董事會議決，發揮董事會監督與管理功能，完整落實永續經營目標。	無重大差異。
二、公司是否依重大性原則，進行與公司營運相關之環境、社會及公司治理議題之風險評估，並訂定相關風險管理政策或策略？(註2)	√		本公司風險評估邊界以本公司為主，包含全台既有據點。永續報告範疇則涵蓋國泰建設股份有限公司，及合併報表中投資公司(國泰建築經理公司、國泰健康管理顧問公司、國泰飯店管理顧問事業公司、三井工程股份有限公司)之部分永續績效。 本公司112年永續報告書，有專章(第1章第1.1-1.3節，第17-36頁)鑑別營運過程中重要的內外部利害關係人，並綜觀經營策略與全球永續趨勢，以組織影響力為基礎，擬定衝擊清單，	無重大差異。

推動項目	執行情形(註1)			與上市上櫃公司永續發展差異原因						
	是	否	摘要說明							
			與利害關係人一同評估我們在經濟、環境、社會（人權）方面衝擊的顯著性，依據顯著性排序為重大主題，作為永續發展策略規劃的依據。以鑑別衝擊之「衝擊程度」再收斂為「治理面、環境面及社會面」等十項重大主題，並於爾後章節提出管理政策與方針。							
			<table><tr><th>重大議題</th><th>風險評估項目</th><th>說明</th></tr><tr><td>環境</td><td>環境衝擊及資源管理</td><td>1.秉持「環保設計、環保建材、生命週期評估、創新研發、敦親睦鄰」綠建築 5 大政策。 2.永續委員會參考TCFD 指引與行業別建議、WBCSD 彙整之TCFD 應用實例，鑑別出具有重大性的風險與機會項目，分析其對於公司營運的潛在財務衝擊，以此為基礎進一步研擬後續的回應措施。 3.本公司遵循環保署「營建廢棄物管理策略」，落實營建工地工程廢棄物減量及分類作業，並訂定廢棄物處理流程管理。 4.本公司建案全面100%導入綠建築概念、建築模組化與BIM技術，奠下智慧建築之基石，導入節能設計，減少建築能源使用，因應綠建築與環境永續思維。 5.依據ISO14064-1 定期盤查溫室氣體，同時實施節能減碳專案，達到有效能資源管理。 6.盤查範疇除包含國泰建設北、中、南、高之辦公室外，新增接待中心、倉庫、大樓與未交屋建案，營運據點耗用的所有能源，同時實施</td></tr></table>	重大議題	風險評估項目	說明	環境	環境衝擊及資源管理	1.秉持「環保設計、環保建材、生命週期評估、創新研發、敦親睦鄰」綠建築 5 大政策。 2.永續委員會參考TCFD 指引與行業別建議、WBCSD 彙整之TCFD 應用實例，鑑別出具有重大性的風險與機會項目，分析其對於公司營運的潛在財務衝擊，以此為基礎進一步研擬後續的回應措施。 3.本公司遵循環保署「營建廢棄物管理策略」，落實營建工地工程廢棄物減量及分類作業，並訂定廢棄物處理流程管理。 4.本公司建案全面100%導入綠建築概念、建築模組化與BIM技術，奠下智慧建築之基石，導入節能設計，減少建築能源使用，因應綠建築與環境永續思維。 5.依據ISO14064-1 定期盤查溫室氣體，同時實施節能減碳專案，達到有效能資源管理。 6.盤查範疇除包含國泰建設北、中、南、高之辦公室外，新增接待中心、倉庫、大樓與未交屋建案，營運據點耗用的所有能源，同時實施	
重大議題	風險評估項目	說明								
環境	環境衝擊及資源管理	1.秉持「環保設計、環保建材、生命週期評估、創新研發、敦親睦鄰」綠建築 5 大政策。 2.永續委員會參考TCFD 指引與行業別建議、WBCSD 彙整之TCFD 應用實例，鑑別出具有重大性的風險與機會項目，分析其對於公司營運的潛在財務衝擊，以此為基礎進一步研擬後續的回應措施。 3.本公司遵循環保署「營建廢棄物管理策略」，落實營建工地工程廢棄物減量及分類作業，並訂定廢棄物處理流程管理。 4.本公司建案全面100%導入綠建築概念、建築模組化與BIM技術，奠下智慧建築之基石，導入節能設計，減少建築能源使用，因應綠建築與環境永續思維。 5.依據ISO14064-1 定期盤查溫室氣體，同時實施節能減碳專案，達到有效能資源管理。 6.盤查範疇除包含國泰建設北、中、南、高之辦公室外，新增接待中心、倉庫、大樓與未交屋建案，營運據點耗用的所有能源，同時實施								

推動項目	執行情形(註1)			與上市櫃 公司永續 發展差異 原因												
	是	否	摘要說明													
			<table><tr><td></td><td></td><td>節能減碳專案，達到能資源有效管理之目的。</td></tr><tr><td>社會</td><td>職業安全</td><td>為降低職場災害發生與保障員工職業安全健康，國泰建設依照法令訂定「女性勞工母性健康保護執行措施」、「異常工作負荷促發疾病預防計畫」、「人因性危害防止計畫」及「安全衛生管理計劃」等規範與措施。 每年定期舉辦員工健康講座，工地建立防範機制並制定管理辦法，創造安全的職場環境。</td></tr><tr><td></td><td>建築品質與安全</td><td>1.制定嚴謹供應商遴選與篩選流程評選商業夥伴，並全面要求供應商簽屬「企業社會責任條款」。 2.落實三級品管制度與營建標準作業程序，每季召開「新材料、新設備、新工法研討會」，分析最新技術結合市場需求，以精進產品設計確保建案品質。</td></tr><tr><td>公司治理</td><td>客戶消費者關係經營</td><td>1.本公司提出四大服務保證：「產權清楚、按圖施工、如期交屋、永續服務」，與客戶建立長期緊密的信任關係。 2.購屋各階段主動進行客戶滿意度調查，並統計分析進一步回饋，以持續提升客戶服務體驗，落實本公司永續服務。 3.定期舉行社區關懷活動，並透過社群網站及客服報修網站深化客戶關係經營。 4.長期以來投入霖園圖</td></tr></table>			節能減碳專案，達到能資源有效管理之目的。	社會	職業安全	為降低職場災害發生與保障員工職業安全健康，國泰建設依照法令訂定「女性勞工母性健康保護執行措施」、「異常工作負荷促發疾病預防計畫」、「人因性危害防止計畫」及「安全衛生管理計劃」等規範與措施。 每年定期舉辦員工健康講座，工地建立防範機制並制定管理辦法，創造安全的職場環境。		建築品質與安全	1.制定嚴謹供應商遴選與篩選流程評選商業夥伴，並全面要求供應商簽屬「企業社會責任條款」。 2.落實三級品管制度與營建標準作業程序，每季召開「新材料、新設備、新工法研討會」，分析最新技術結合市場需求，以精進產品設計確保建案品質。	公司治理	客戶消費者關係經營	1.本公司提出四大服務保證：「產權清楚、按圖施工、如期交屋、永續服務」，與客戶建立長期緊密的信任關係。 2.購屋各階段主動進行客戶滿意度調查，並統計分析進一步回饋，以持續提升客戶服務體驗，落實本公司永續服務。 3.定期舉行社區關懷活動，並透過社群網站及客服報修網站深化客戶關係經營。 4.長期以來投入霖園圖	
		節能減碳專案，達到能資源有效管理之目的。														
社會	職業安全	為降低職場災害發生與保障員工職業安全健康，國泰建設依照法令訂定「女性勞工母性健康保護執行措施」、「異常工作負荷促發疾病預防計畫」、「人因性危害防止計畫」及「安全衛生管理計劃」等規範與措施。 每年定期舉辦員工健康講座，工地建立防範機制並制定管理辦法，創造安全的職場環境。														
	建築品質與安全	1.制定嚴謹供應商遴選與篩選流程評選商業夥伴，並全面要求供應商簽屬「企業社會責任條款」。 2.落實三級品管制度與營建標準作業程序，每季召開「新材料、新設備、新工法研討會」，分析最新技術結合市場需求，以精進產品設計確保建案品質。														
公司治理	客戶消費者關係經營	1.本公司提出四大服務保證：「產權清楚、按圖施工、如期交屋、永續服務」，與客戶建立長期緊密的信任關係。 2.購屋各階段主動進行客戶滿意度調查，並統計分析進一步回饋，以持續提升客戶服務體驗，落實本公司永續服務。 3.定期舉行社區關懷活動，並透過社群網站及客服報修網站深化客戶關係經營。 4.長期以來投入霖園圖														

推動項目	執行情形(註1)				與上市上櫃公司永續發展情形差異原因
	是	否	摘要說明		
				書館、新住民二代關懷、捐血活動、國泰卓越獎助計畫、寒冬送暖活動及贊助偏鄉活動。 利害關係人溝通 本公司定期對內外利害關係人(客戶/消費者、員工、合作夥伴、政府機關、投資人、媒體、鄰房社區)進行重大性議題調查，並將結果揭露於永續報告書，透過重大主題分析問卷系統，邀請所有利害關係人一同針對衝擊項目之「規模範圍或嚴重程度」、「發生可能性」評估衝擊顯著性，依據填答結果，分析國泰建設對經濟、環境、社會(人權)所產生的顯著衝擊，並鑑別出每一類別利害關係人所關注的重大衝擊。建立各種溝通管道，回應並落實利害關係人對國泰建設的期待。	
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？	√		公司認知環境保護是全球人類當前需共同努力之重要課題，正視地球暖化對生態影響以及環境保護的重要性；本公司屬建築投資業，並無營造廠資格，相關業務委由專業工程管理顧問公司，並設立「技術本部」負責管理有關對營造廠商之建造、施工等監督、協調、管理業務等，積極推動節能減碳等實際環保活動，善盡企業應盡之社會責任。 公司自108年起持續依據ISO14064-1：2018規範每年進行溫室氣體盤查，追蹤減排成效並公開揭露於永續報告書及公司網站： https://cathayred-csr.com/ 。		無重大差異。
(二)公司是否致力於提升能源使用效率及使用對環境負荷衝擊低之再生物料？	√		因應世界永續、環保趨勢及企業社會責任，本公司積極導入綠建築、通用設計、全齡宅、環境保護等相關策略方案以建造環境友善空間；同時亦積極推動各項能源減量措施，選用高能源效率及節能設計之設備，降低企業及產品能源消耗，使能源使用效率最佳化。 ●113年新建案導入綠建築比例達43%。		無重大差異。

推動項目	執行情形(註1)			與上市櫃 公司永續 發展情形 差異原因
	是	否	摘要說明	
			●目標114年新建案全面導入綠建築概念。 ●113年新建案100%導入BIM技術，數位化模型資訊，減少施工錯誤的風險及能源使用。 ●完成全棟大樓空調設備更新、環保電梯之汰換，提高節能效率。 ●推動遠距視訊會議、導入電子白板與會議無紙化，降低交通及造紙碳排放。 ●100%聘用合格的清運廠商來處理相關建築廢棄物。 公司為維護環境、關懷環保，各建案使用對環境負荷衝擊低之建材設備： 1.照明採用節能T5、LED燈具。 2.設置雨水回收系統，並採用省水馬桶、龍頭、公區感應龍頭等器具。 3.設置節能感光控制及太陽能發電設備。 4.傳統安定器改採電子式節能安定器。 5.建築規劃增加開窗及導光。 6.設備規劃增加通風及熱對流，利用自然通風換氣散熱。 7.空調設備採用變頻節能主機。 8.屋頂及庭園採植栽綠化設計。 9.內外部裝修以採用綠建材標章為優先考量。 10.大樓新建工程以取得綠建築證書為目標，112年度有4個建案取得綠建築候選證書或標章。 11.要求營造商加強工地環境維護包括空氣污染防治、噪音管制及水污染防治等。 12.投資於節能或綠色能源相關之機器設備：113年度台中國泰金融大樓更新兩台350噸空調冰水主機，成本共計新台幣1,947萬元，依估算更新後之空調主機每年能源使用量較舊減少約41萬千瓦小時，年電費預估約節省1,230千元。	
(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？	√		本公司以「企業永續發展執行委員會」為最高永續執行單位，由總經理擔任主任委員，每年系統性地鑑別、評估氣候變遷相關風險與機會，探討其對於企業營運的財務衝擊，負責制定與推動企業社會責任政策、制度與落實相關計畫，定期向董事會及企業永續發展委員會報告環境相關執行績效。 企業永續發展執行委員會轄下之5大功能小組，為跨部門溝通、管理企業社會責任相關議題之平台，負責執行與推動重大永續議題、風險議題、氣候相關議題的相關計畫，定期向董事會及企業永續發展委員會報告環境相關計畫執行績	無重大差異。

推動項目	執行情形(註1)			與上市櫃 公司永續發 展差異及 原因																																			
	是	否	摘要說明																																				
			效。每年執行委員會參考 TCFD 指引與行業別建議、WBCSD 彙整之 TCFD 應用實例，鑑別出具有重大性的風險與機會項目，分析其對於公司營運的潛在財務衝擊，以此為基礎進一步研擬後續的回應措施。 本公司鑑別出氣候相關風險與機會，包含實體風險如颱風、洪水、旱災等極端氣候嚴重程度加劇；轉型風險如原物料成本上漲、提高溫室氣體排放定價、低碳技術轉型成本提升等。進一步解析並交叉比對氣候相關機會之影響，彙整出對於國泰建設營運上可能造成的財務衝擊。 為此，本公司進一步研擬後續的回應措施，以溫室氣體盤查為首要任務，同時實施節能減碳專案，雙管齊下達到能源管理之目的。並承諾全面導入綠建築概念於新建案，並訂定相關綠色減量目標。後續將逐步整合氣候關風險與機會項目，訂定管理指標予目標作為成效評估依據，落實友善環境之責任。 本公司氣候變遷風險與機會分析詳細說明，已揭露於本公司永續報告書。 (https://cathayred-csr.com/download.html)																																				
(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. 本公司依照國際標準組織（International Organization for Standardization, ISO）發布之「ISO 14064-1:2018溫室氣體盤查標準」建立溫室氣體盤查機制。並自114年起納入合併財務報告子公司，之後每年定期盤查本公司個體及合併財務報告子公司之溫室氣體排放量，確實掌握排放情況，致力推動溫室氣體減量。本公司於113年完成查證，並預計於116年完成合併財務報告子公司第三方驗證。 最近兩年度溫室氣體盤查數據係依據「營運控制法」，彙總包括本公司及合併財務報告所有子公司之溫室氣體排放量(單位：公噸)，說明如下： <table><tr><th colspan="2">年度</th><th>112 年</th><th>113 年 (註 2)</th></tr><tr><th colspan="2">項目(單位)</th><th>排放量 (公噸 CO2e)</th><th>排放量 (公噸 CO2e)</th></tr><tr><td rowspan="4">本公司</td><td>範疇一</td><td>325.43</td><td>479.54</td></tr><tr><td>範疇二</td><td>1,410.52</td><td>1,248.50</td></tr><tr><td>範疇三</td><td>282.13</td><td>260.16</td></tr><tr><td>小計</td><td>2,018.08</td><td>1,988.20</td></tr><tr><td rowspan="4">合併財務報告子公司</td><td>範疇一</td><td rowspan="4">略(註 1)</td><td>1,539.75</td></tr><tr><td>範疇二</td><td>12,371.93</td></tr><tr><td>範疇三</td><td>3,047.48</td></tr><tr><td>小計</td><td>16,959.16</td></tr><tr><td colspan="2">總計</td><td>2,018.08</td><td>18,947.36</td></tr></table> 註1：合併財務報告子公司屬第二階段公司，自114年開	年度		112 年	113 年 (註 2)	項目(單位)		排放量 (公噸 CO2e)	排放量 (公噸 CO2e)	本公司	範疇一	325.43	479.54	範疇二	1,410.52	1,248.50	範疇三	282.13	260.16	小計	2,018.08	1,988.20	合併財務報告子公司	範疇一	略(註 1)	1,539.75	範疇二	12,371.93	範疇三	3,047.48	小計	16,959.16	總計		2,018.08	18,947.36	無重大差異。
年度		112 年	113 年 (註 2)																																				
項目(單位)		排放量 (公噸 CO2e)	排放量 (公噸 CO2e)																																				
本公司	範疇一	325.43	479.54																																				
	範疇二	1,410.52	1,248.50																																				
	範疇三	282.13	260.16																																				
	小計	2,018.08	1,988.20																																				
合併財務報告子公司	範疇一	略(註 1)	1,539.75																																				
	範疇二		12,371.93																																				
	範疇三		3,047.48																																				
	小計		16,959.16																																				
總計		2,018.08	18,947.36																																				

推動項目	執行情形(註1)		與上市櫃公司永續發展差異原因																							
	是	否																								
		摘要說明 始盤查(揭露113年溫室氣體盤查資訊)，故無112年盤查資料。 註2：113年度所揭露之溫室氣體排放量，尚未於年報刊印日前取得完整溫室氣體確信意見。若經查證後有排放量更新之情形，將於本公司永續報告書中揭露完整確信資訊。 113年資料涵蓋範圍包含本公司之辦公室、倉庫、未出租大樓、接待中心、未交屋建案等；合併財務報告子公司之辦公室、診所、工地、工務所、停車場、營業所等，說明如下： <table><tr><th rowspan="2">公司</th><th rowspan="2">項目</th><th>113年</th></tr><tr><th>排放量(公噸 CO2e)</th></tr><tr><td rowspan="3">本公司與合併財務報告子公司</td><td>範疇一</td><td>2,019.29</td></tr><tr><td>範疇二</td><td>13,620.43</td></tr><tr><td>範疇三</td><td>3,307.64</td></tr><tr><td colspan="2">總計</td><td>18,947.36</td></tr></table> 113年度溫室氣體排放量總計為18,947.36 (CO2e公噸)，其中13,620.43噸CO2e主要來自範疇二的電力排放，占前開排放量的71.89%；其次為範疇三的3,307.64噸CO2e，占17.46%，再來為範疇一的2,019.29噸CO2e，占10.65%。 ●範疇一：直接排放量(即直接來自於公司所擁有或控制之排放源) ●範疇二：能源間接排放量(即來自於輸入電力、熱或蒸氣而造成間接之溫室氣體排放) ●範疇三：其他間接排放量(即由公司活動產生之間接排放，非屬能源間接排放，而係來自於其他公司所擁有或控制之排放源，本公司目前揭露之範疇三為「類別四：由組織使用的產品所產生之間接溫室氣體排放」。 112年溫室氣體排放量密集度(CO2e/百萬營收)為0.2955，計算方式是以母公司排放量(公噸CO2e)/母公司個體營收(新臺幣百萬元)；113年溫室氣體排放量密集度(CO2e/百萬營收)為0.7941，計算方式是以母公司加合併財務報告子公司總排放量(公噸 CO2e)/合併營收(新臺幣百萬元)，說明如下： <table><tr><th>年度</th><th>排放量 (公噸 CO2e)</th><th>密集度(公噸 CO2e/ 營業額新臺幣百萬元)</th></tr><tr><td>112 年</td><td>2,018.08</td><td>0.2955</td></tr><tr><td>113 年</td><td>18,947.36</td><td>0.7941</td></tr></table> 為持續達成國際減量趨勢，本公司積極推動各項	公司	項目	113年	排放量(公噸 CO2e)	本公司與合併財務報告子公司	範疇一	2,019.29	範疇二	13,620.43	範疇三	3,307.64	總計		18,947.36	年度	排放量 (公噸 CO2e)	密集度(公噸 CO2e/ 營業額新臺幣百萬元)	112 年	2,018.08	0.2955	113 年	18,947.36	0.7941	
公司	項目	113年																								
		排放量(公噸 CO2e)																								
本公司與合併財務報告子公司	範疇一	2,019.29																								
	範疇二	13,620.43																								
	範疇三	3,307.64																								
總計		18,947.36																								
年度	排放量 (公噸 CO2e)	密集度(公噸 CO2e/ 營業額新臺幣百萬元)																								
112 年	2,018.08	0.2955																								
113 年	18,947.36	0.7941																								

推動項目	執行情形(註1)		與上市櫃公司永續發展差異原因												
	是	否													
			摘要說明 能源減量措施，選用高能源效率及節能設計之設備，降低企業及產品能源消耗，使能源使用效率最佳化。公司除了密切注意氣候變遷對營運活動之影響，並制定公司節能減碳及溫室氣體減量政策： ●持續配合台北市政府產業發展局，所訂定之「工商業節能減碳輔導管理自治條例」辦理相關節能措施。 ●溫室氣體減量，訂定目標每年年增率減少1%，呼應2050淨零排放政策。 ●持續管制事務用紙及各項印刷品用量，並推行無紙化措施。 ●持續推行上班不打領帶不著西裝，辦公室溫度設定26度C。 ●裝置自動節電控制器，設定午休及下班關燈機制。 ●每年上下半年，持續委請專業機構辦理辦公室照明及CO2環境檢測。 ●持續導入ISO 14001環境管理及ISO 14064-1溫室氣體管理系統落實執行，建立辦公室用水電量測機制，建立能源概念。 ●新購公務車一律採購環保低油耗之油電共用車款。 2.本公司長年關注水資源節能環保議題，從全面落实日常生活節約用水做起，經過107年全面更新空調設備後，用水需求量恢復原正常使用狀況，更因冰水主機效能提高，冷卻水塔用水量有較顯著減少，且幾年來公司大力宣導推動節約用水，員工均已能自我要求，隨手做好節約用水的習慣，本公司北中南高四個營業據點113年用水量為1,574(M³)。 最近2年用水量：(單位：立方公尺) <table border="1"> <thead> <tr> <th>年度</th><th>總用水量</th><th>密度(M³/百萬營收)</th><th>資料範圍</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>113</td><td>1,574</td><td>0.12</td><td>僅母公司</td></tr> <tr> <td>112</td><td>1,831</td><td>0.27</td><td>僅母公司</td></tr> </tbody> </table> 112年企業永續報告書(第96-101頁)羅列公司相關之能源使用政策與辦公室空間綠色行動，亦加入子公司於營業據點之能源使用量、用水量及相關綠色行動作為揭露。 3.廢棄物：公司針對建案統計建築廢棄物與生活垃圾產出總重量，並嚴格控管廢棄物處理流程與處置，112年總重量為13,554.7噸，詳見112年企業永續報告書(第72頁)。112年在建工地土木或建築廢棄物累計12,252.4(噸)、生活垃圾累計1,302.3(噸)。	年度	總用水量	密度(M³/百萬營收)	資料範圍	113	1,574	0.12	僅母公司	112	1,831	0.27	僅母公司
年度	總用水量	密度(M³/百萬營收)	資料範圍												
113	1,574	0.12	僅母公司												
112	1,831	0.27	僅母公司												

推動項目	執行情形(註1)			與上市櫃公司永續發展差異原因
	是	否	摘要說明	
			4.依照金管會「上市櫃公司永續發展路徑圖」規定，本公司已於113年完成第三方查證，確信資訊已揭露於本公司永續報告書。 (https://cathayred-csr.com/download.html)	
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《聯合國世界人權宣言》、《聯合國商業與人權指導原則》、《聯合國全球盟約》與《聯合國國際勞動組織》等國際人權公約所揭櫫之原則，訂定「國泰建設人權政策」，並據以辨識相關利害關係人，推動管理減緩措施，相關資料亦置於官網對內對外宣示。 本公司亦參考聯合國身心障礙者權利公約、消除婦女一切形式歧視公約及兒童相關人權公約，遵守相關勞動法規，針對一般人員、實習生僱用、工時、待遇、性別工作平等、性騷擾防治等勞動條件，公司皆依法施行，並擬定「道德行為準則」、「誠信經營守則」及檢舉非法與不道德或不誠信行為之處理方式，並且配合相關法令修訂「工作規則」並公告周知。另定期評估勞動法令規範，以確保遵守相關勞動法規與國際人權公約。 113年度亦針對同仁實施「個資法」及「職場壓力源分析及紓壓實務」講座課程，總時數為312小時，分別共計116位及96位同仁完成訓練，佔全體同仁總人數的74%及62%。	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？	√		員工為公司最珍貴的資產，為營造幸福共融的職場環境，創造穩定的人才留任率，除提供符合市場之薪酬，同時輔以符合法令之假別，更打造健檢、旅遊、親子家庭等全方位員工福利措施，協助同仁達到工作與生活平衡，保障員工權益，相關措施及規定亦明確規範於工作規則中。另依員工待遇、員工考績及各項獎金支給辦法明確規範員工薪酬連結職位職責、績效成果及能力，同時連結公司經營狀況，並依公司章程規定年度如有獲利，應提撥百分之零點一至百分之一為員工酬勞，但公司尚有累積虧損時，應預先保留彌補數額；另每年依政策、年度目標進行員工績效目標設定、追蹤及考核，並依考核結果進行薪酬、職務調整，及分別依員工考績、績效表現按規定計算發給獎金。公司亦關注員工福利，包含團險、健康檢查、結婚與生育補助、社團活動等，期透過福利制度補足員工生活需求及提升員工之間的情感連結，強化員工歸屬感。	無重大差異。
(三)公司是否提供	√		1.本公司每半年(113.6.21、113.12.13)執行辦公	無重大差異。

推動項目	執行情形(註1)		與上市櫃公司永續發展情形及差異原因
	是	否	
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？			環境檢測作業，包含燈光照度及CO2濃度的測定，以確實提供員工照明充足且空氣品質良好之優良職場環境。 2.本公司每年(113年3~6月)均安排全體員工進行健康檢查作業，並舉辦健康安全講座(113年北中南高分五場次於10/14、10/15、10/17、10/18、10/25)，提供員工所需保健資訊與諮詢服務，確使每位員工都能保持身心健康身心的最佳狀態。 3.本公司每月均就公務車輛嚴格執行自動檢查計劃，確實完成每日點檢與每月定檢之各項記錄，以確保員工使用公務車輛之安全無虞。 4.本公司於辦公場所內均配置有接受合格急救人員訓之同仁(8位)，且備有一般常備藥品及相關醫療用品、急救設備(如：AED)，以隨時因應員工於職場工作時之各項突發狀況。 5.本公司確實依法令執行職業安全衛生業務主管、新進員工及一般員工安全衛生教育訓練課程，並配合辦公場所之大樓管理單位，進行各項安全措施演練或檢測(如：建物安檢、消防演練)，以強化員工職業安全之觀念與促進工作環境安全之維護，並進而落實職場工作之安全管理。113年度全公司無發生職業傷害事件。 6.本公司訂有「女性勞工母性健康保護執行措施」、「執行職務遭受不法侵害預防計畫」、「人因性危害防止計畫」及「異常工作負荷促發疾病預防計畫」，以確保員工身心健康之維護，避免不必要之工作傷害。 7.本公司之重要子公司三井工程股份有限公司工安事故1件。汐止國泰醫院地下室復健科擴建工程從事地下室病歷電梯拆除作業時，發生鋼索斷裂致配重塊掉落，造成施工人員搶救後死亡事故。經職安單位調查後，施工人員為雇主身分，故未列入職災事故，並已加強災害原因分析及落實施工職業安全衛生管理，目前3部病歷電梯拆除及樓板回補作業已於114.3.22完成。
(四)公司是否為員工建立有效之職涯能力發展培訓計畫？	√		為引進並留任合適人才，特與國際企管公司合作，建立各類職務職涯藍圖，針對專業知識、營運知識、領導責任、解決問題複雜層度、對營運的影響程度與範圍、人際關係因難度等六面向明定各職系職稱標準，並配合年度績效作業(目標設定、追蹤、考核)，進行個人發展計劃 無重大差異。

推動項目	執行情形(註1)			與上市上櫃公司永續發展實務守則及差異原因
	是	否	摘要說明	
			討論、擬定及追蹤，依個人發展計劃安排同仁專業、通識及職能培訓，113年共完成1,498人次，4,684小時各類培訓。 新進人員訓練課程16小時，共48人完訓，合計768小時。 接班人計劃，請參閱第74-75頁。	
(五)針對產品與服務之顧客健康與安全、客戶隱私、行銷及標示等議題，公司是否遵循相關法規及國際準則，並制定相關保護消費者或客戶權益政策及申訴程序？	√		本公司均遵守相關法令及各項消費者保障之相關法規，並就客戶個資保密措施訂定嚴格保護辦法，由全體員工簽署。如消費者有任何權益申訴，均可透過公司網頁關係人專區信箱，或本公司服務部門，就消費者反應事項提供迅速的處理與回覆。 本公司積極落實保護消費者權益，也有專責單位處理客訴案件，並以永續服務承諾客戶，提供完善的驗交屋程序，提供房屋服務手冊，並定期至社區舉辦客戶關懷活動，相關作為詳112年永續報告書第48-53頁。	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「企業永續發展守則」第二十三條第三款，訂定有上述條款，並已全面通告本公司各單位及子公司，將上述條款納入與主要供應商之契約中，且要求嚴格落實執行。 若供應商違反條款之規範，將要求限期改善，或解除、終止合約。主要供應商除透過公平遴選機制，每年亦有評選制度，如供應商未達標準，視情況進行輔導改善計畫或停權，以確保供應商品質。公司每年固定舉辦營造商觀摩會，打造溝通與業界交流的互動平台。113年主要供應商簽署企業社會責任條款比例達100%。	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？	√		本公司出版之永續報告書除依循GRI準則指引、AA1000當責性原則標準、SASB與TCFD準則外，另參考臺灣證券交易所「上市公司編製與申報企業社會責任報告書作業辦法」、聯合國永續發展目標、經濟合作及發展組織（Organization for Economic Cooperation and Development, OECD）、聯合國全球盟約原則（United Nations Global Compact, UNGC）、ISO 26000社會責任指引為揭露要點。並經安永聯合會計師事務所進行資料的確信。	無重大差異。
六、公司如依據「上市上櫃公司永續發展實務守則」定有本身之永續發展守則者，請敘明其運作與所定守則之差異情形：無差異，依守則執行相關運作。				
七、其他有助於瞭解推動永續發展執行情形之重要資訊：請參閱第103-104頁，(七)企業責任及道德行為。				

註1：執行情形如勾選「是」，請具體說明所採行之重要政策、策略、措施及執行情形；執行情

形如勾選「否」，請於「與上市上櫃公司永續發展實務守則差異情形及原因」欄位解釋差異情形及原因，並說明未來採行相關政策、策略及措施之計畫。但有關推動項目一及二，上市上櫃公司應敘明永續發展之治理及督導架構，包含但不限於管理方針、策略與目標制定、檢討措施等。另敘明公司對營運相關之環境、社會及公司治理議題之風險管理政策或策略，及其評估情形。

註2：重大性原則係指有關環境、社會及公司治理議題對公司投資人及其他利害關係人產生重大影響者。

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。	本公司之董事會轄下成立「企業永續發展委員會」作為企業永續管理策略及作為之監督單位，另設立企業永續發展執行委員會之專（兼）職單位並委任總經理擔任永續長暨主任委員，與5大功能小組(包含公司治理、客戶關懷、員工照護、環境保護、社會公益)，為跨部門溝通、管理企業社會責任相關議題之平台，負責執行與推動重大永續議題、風險議題、氣候相關議題的相關計畫，定期向董事會及企業永續發展委員會報告環境相關計畫執行績效。 本公司每年參考氣候相關財務揭露（Task Force on Climate-related Financial Disclosures, TCFD）指引與行業別建議、世界企業永續發展委員會（WBCSD）彙整之 TCFD 應用實例，鑑別出具有重大性的風險與機會項目，分析其對於公司營運的潛在財務衝擊，以此為基礎，進一步研擬後續的回應措施。			
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)。	風險類別與機會	短期 (1~3 年)	中期 (3~10 年)	長期 (5 年以上)
	實體風險	颱風、洪水、旱災	-	1. 平均溫度上升。 2. 海平面上升。
	轉型風險	-	1. 原物料成本上漲。 2. 低碳技術轉型的成本。 3. 市場訊息不確定。 4. 現有建築法規與能源效率的要求及監督以低碳商品替代現有產品和服務。	1. 提高溫室氣體排放定價。 2. 消費者偏好轉變。
	機會	1. 提升氣候適應能力。 2. 營建廢棄物再利用。	1. 採用綠（智慧）建築。 2. 開發新產品和服務的研發與創新。 3. 透過碳排放抵減取得公部門獎勵。 4. 使用低碳能源。 5. 參與可再生能源項目並採用節能措施。 6. 使用更高效率的生產和配銷流程。 7. 業務活動多元化。	能源替代/多元化。
針對轉型風險及氣候機會，本公司之關鍵因應策略如下： - 溫室氣體盤查以利訂定減低排放的目標，並作為未來碳權降低營運成本計算之基礎。 - 研擬設計準則並隨時關注法規的變化以利未來產品設計。 - 了解綠建築/低碳工法趨勢相關規定，以利未來產品設計。 - 關注原物料市場價格變化。 - 提升建築技術提高生產效率。 - 增加與客戶接觸的方式與管道並重視客戶服務。 - 結合集團資料全方位照顧客戶從住宅服務延伸到健康及觀光事業的生活體驗。 - 為維護品牌價值、降低智財風險，提升公司競爭力，擬定智慧財產管理計畫。 - 多角化經營：綠能投資。 針對實體風險及氣候機會，本公司之關鍵因應策略如下： - 關注氣候變遷議題。				

項目	執行情形											
	2. 嚴謹選擇開發地區。 3. 投資於節能或綠色能源相關之機器設備。											
3. 敘明極端氣候事件及轉型行動對財務之影響。	考量氣候相關風險衝擊顯著性分析結果，本公司鑑別出包含實體風險如颱風、洪水、旱災等極端氣候嚴重程度加劇；評估轉型風險如原物料成本上漲、提高溫室氣體排放定價、低碳技術轉型成本提升等。進一步解析並交叉比對氣候相關機會之影響，彙整出對於國泰建設營運上可能造成的財務衝擊。 因應氣候變遷風險下而生的轉型契機，本公司由自身的能資源減量引領客戶，共同邁向低碳永續未來。我們以本體公司溫室氣體盤查為首要任務，接續訂定相關的綠色減量目標。後續將逐步整合氣候相關風險與機會項目，訂定管理指標與目標作為成效評估依據，落實地球公民共創友善環境之責任。 <table><tr><th></th><th>風險/機會</th><th>潛在財務影響</th></tr><tr><td>轉型風險／ 氣候機會</td><td>1. 市場訊息不確定 2. 消費者偏好轉變 3. 業務活動多元化</td><td>1. 未掌握市場趨勢，營收減少。 2. 公司政策規畫轉型，營運增加。 3. 提升客戶信任度，增加營運收入。 4. 改變公司服務客戶模式，增加營運收入。</td></tr><tr><td rowspan="2">實體風險／ 氣候機會</td><td>1. 颱風、洪水、旱災。 2. 海平面上升。 3. 提升氣候適應能力。 4. 能源替代 / 多元化。 5. 業務活動多元化。</td><td>1. 工地、營建設備損毀，資本成本增加。 2. 供應鏈中斷致使產能下降，導致收入減少。 3. 位於氣候高風險地區 現有資產與財產損壞。 4. 強化氣候韌性，降低工期中斷機率與可能損失。 5. 創新客戶服務方案，營收增加。 6. 評估待購資產是否未於高風險地區，避免風險衝擊。</td></tr><tr><td>1. 平均溫度上升。 2. 採用綠（智慧）建築。</td><td>1. 用電量增加，使得營運成本與碳排放量提升。 2. 推動綠（智慧）建築與節能減碳措施，提升能源使用效益。</td></tr></table>		風險/機會	潛在財務影響	轉型風險／ 氣候機會	1. 市場訊息不確定 2. 消費者偏好轉變 3. 業務活動多元化	1. 未掌握市場趨勢，營收減少。 2. 公司政策規畫轉型，營運增加。 3. 提升客戶信任度，增加營運收入。 4. 改變公司服務客戶模式，增加營運收入。	實體風險／ 氣候機會	1. 颱風、洪水、旱災。 2. 海平面上升。 3. 提升氣候適應能力。 4. 能源替代 / 多元化。 5. 業務活動多元化。	1. 工地、營建設備損毀，資本成本增加。 2. 供應鏈中斷致使產能下降，導致收入減少。 3. 位於氣候高風險地區 現有資產與財產損壞。 4. 強化氣候韌性，降低工期中斷機率與可能損失。 5. 創新客戶服務方案，營收增加。 6. 評估待購資產是否未於高風險地區，避免風險衝擊。	1. 平均溫度上升。 2. 採用綠（智慧）建築。	1. 用電量增加，使得營運成本與碳排放量提升。 2. 推動綠（智慧）建築與節能減碳措施，提升能源使用效益。
	風險/機會	潛在財務影響										
轉型風險／ 氣候機會	1. 市場訊息不確定 2. 消費者偏好轉變 3. 業務活動多元化	1. 未掌握市場趨勢，營收減少。 2. 公司政策規畫轉型，營運增加。 3. 提升客戶信任度，增加營運收入。 4. 改變公司服務客戶模式，增加營運收入。										
實體風險／ 氣候機會	1. 颱風、洪水、旱災。 2. 海平面上升。 3. 提升氣候適應能力。 4. 能源替代 / 多元化。 5. 業務活動多元化。	1. 工地、營建設備損毀，資本成本增加。 2. 供應鏈中斷致使產能下降，導致收入減少。 3. 位於氣候高風險地區 現有資產與財產損壞。 4. 強化氣候韌性，降低工期中斷機率與可能損失。 5. 創新客戶服務方案，營收增加。 6. 評估待購資產是否未於高風險地區，避免風險衝擊。										
	1. 平均溫度上升。 2. 採用綠（智慧）建築。	1. 用電量增加，使得營運成本與碳排放量提升。 2. 推動綠（智慧）建築與節能減碳措施，提升能源使用效益。										
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。	氣候相關風險與機會議題鑑別辨識以企業永續發展執行委員會五大功能小組為首，針對各項風險與機會，評估可能性、衝擊程度、發生時間、財務衝擊。依據可能性、衝擊程度分析進行氣候相關風險與機會的重大性排序，依照衝擊程度、發生時間羅列重大的風險與機會，考量氣候相關風險衝擊顯著性分析結果，進一步解析並交叉比對氣候相關機會之影響，針對重大的風險機會項目探討其對公司的潛在財務衝擊，以此為基礎，研擬後續回應措施，並整合於整體風險管理制度。											
5. 若使用情境分析評估面對氣候變遷風險之韌性，應說明所使用之情境、參	不適用											

項目	執行情形								
數、假設、分析因子及主要財務影響。									
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。	不適用								
7. 若使用內部碳定價作為規劃工具，應說明價格制定基礎。	內部碳定價尚在規劃中。								
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。	本公司所設定之氣候相關目標及達成進度已揭露於112年度永續報告書第41頁。 溫室氣體盤查及查證工作計畫 <table border="1"> <thead> <tr> <th>工作項目</th><th>執行情形</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>持續進行綠色行動(詳第55-56頁)，達成溫室氣體減量目標： 1. 新購之公務車以環保低耗油之油電混和車款為主。 2. 汰換更新老舊機器設備等減碳措施。 3. 推動水資源管理、宣導推動節約用水觀念。</td><td>1. 本公司113年度新購入汽車輛10輛為環保低耗油之油電混和車，達當年度採購公務車總數輛之62.5%(當年度採購總數共16輛) 2. 台中金融大樓113年汰換2台冰水主機，對整體大樓節能減碳多有助益。 3. 113年用水量為1,574(M³)較前一年1,831(M³)減少257(M³)。主要原因是台北辦公室所處之國際大樓實施廁所更新工程，使用省水馬桶、小便斗、感應式水龍頭，減少出水量，達到節水又省水費之效果。</td></tr> <tr> <td>113年完成本公司溫室氣體查證。</td><td>本公司已於113年5月完成112年之查核並取得SGS頒發之查證聲明書。</td></tr> <tr> <td>114年預計完成合併財務報告子公司溫室氣體盤查。</td><td>預計於114年3月底前完成合併財務報告子公司盤查。</td></tr> </tbody> </table>	工作項目	執行情形	持續進行綠色行動(詳第55-56頁)，達成溫室氣體減量目標： 1. 新購之公務車以環保低耗油之油電混和車款為主。 2. 汰換更新老舊機器設備等減碳措施。 3. 推動水資源管理、宣導推動節約用水觀念。	1. 本公司113年度新購入汽車輛10輛為環保低耗油之油電混和車，達當年度採購公務車總數輛之62.5%(當年度採購總數共16輛) 2. 台中金融大樓113年汰換2台冰水主機，對整體大樓節能減碳多有助益。 3. 113年用水量為1,574(M³)較前一年1,831(M³)減少257(M³)。主要原因是台北辦公室所處之國際大樓實施廁所更新工程，使用省水馬桶、小便斗、感應式水龍頭，減少出水量，達到節水又省水費之效果。	113年完成本公司溫室氣體查證。	本公司已於113年5月完成112年之查核並取得SGS頒發之查證聲明書。	114年預計完成合併財務報告子公司溫室氣體盤查。	預計於114年3月底前完成合併財務報告子公司盤查。
工作項目	執行情形								
持續進行綠色行動(詳第55-56頁)，達成溫室氣體減量目標： 1. 新購之公務車以環保低耗油之油電混和車款為主。 2. 汰換更新老舊機器設備等減碳措施。 3. 推動水資源管理、宣導推動節約用水觀念。	1. 本公司113年度新購入汽車輛10輛為環保低耗油之油電混和車，達當年度採購公務車總數輛之62.5%(當年度採購總數共16輛) 2. 台中金融大樓113年汰換2台冰水主機，對整體大樓節能減碳多有助益。 3. 113年用水量為1,574(M³)較前一年1,831(M³)減少257(M³)。主要原因是台北辦公室所處之國際大樓實施廁所更新工程，使用省水馬桶、小便斗、感應式水龍頭，減少出水量，達到節水又省水費之效果。								
113年完成本公司溫室氣體查證。	本公司已於113年5月完成112年之查核並取得SGS頒發之查證聲明書。								
114年預計完成合併財務報告子公司溫室氣體盤查。	預計於114年3月底前完成合併財務報告子公司盤查。								
9. 溫室氣體盤查及確信情形與減量目標、策略及具體行動計畫(另填於1-1及1-2)。	詳第63-66頁								

1-1最近二年度公司溫室氣體盤查及確信情形

1-1-1溫室氣體盤查資訊

敘明溫室氣體最近兩年度之排放量(公噸 CO ₂ e)、密集度(公噸 CO ₂ e/百萬元)及資料涵蓋範圍。
本公司屬實收資本額100億元以上之公司，依金融監督管理委員會於111年3月發布之「上市櫃公司永續發展路徑圖」之規定： 1. 本公司個體應自民國(下同)112年開始盤查。 2. 合併財務報告子公司屬第二階段公司，應自114年開始盤查(揭露113年溫室氣體盤查資訊)。

敘明溫室氣體最近兩年度之排放量(公噸 CO ₂ e)、密集度(公噸 CO ₂ e/百萬元)及資料涵蓋範圍。					
本公司自108年起依照國際標準組織（International Organization for Standardization, ISO）發布之「ISO 14064-1:2018溫室氣體盤查標準」（註3）建立溫室氣體盤查機制。並自114年起納入合併財務報告子公司，之後每年定期盤查本公司個體及合併財務報告子公司之溫室氣體排放量，確實掌握排放情況，致力推動溫室氣體減量。最近兩年度溫室氣體盤查數據係依據「營運控制法」，彙總包括本公司及合併財務報告所有子公司之溫室氣體排放量（註1、2），說明如下：					
範疇		112 年		113 年	
		排放量 (公噸 CO ₂ e)	密集度(公噸 CO ₂ e/營業額 新臺幣百萬元) (註4)	排放量(公噸 CO ₂ e)	密集度(公 噸 CO ₂ e/ 營業額新 臺幣百萬元) (註4)
本公司	範疇一 直接溫室氣體排放	325.43		479.54	
	範疇二 間接溫室氣體排放	1,410.52		1,248.50	
	範疇三 其他間接溫室氣體 排放	282.13		260.16	
	小計(公噸 CO ₂ e)	2,018.08		1,988.20	
合併財 務報告 子公司	範疇一 直接溫室氣體排放	(註5)		1,539.75	
	範疇二 間接溫室氣體排放			12,371.93	
	範疇三 其他間接溫室氣體 排放			3,047.48	
	小計(公噸 CO ₂ e)			16,959.16	
總計		2,018.08	0.2955	18,947.36	0.7941

註 1：直接排放量(範疇一，即直接來自於公司所擁有或控制之排放源)、能源間接排放量(範疇二，即來自於輸入電力、熱或蒸氣而造成間接之溫室氣體排放)及其他間接排放量(範疇三，即由公司活動產生之排放，非屬能源間接排放，而係來自於其他公司所擁有或控制之排放源)，本公司目前揭露之範疇三「類別四：由組織使用的產品所產生之間接溫室氣體排放」。

註 2：直接排放量及能源間接排放量資料涵蓋範圍，應依本準則第 10 條第 2 項規定之令所定時程辦理，其他間接排放量資訊得自願揭露。

註 3：溫室氣體盤查標準：國際標準組織（International Organization for Standardization, ISO）發布之 ISO 14064-1。

註 4：溫室氣體排放量之密集度：以排放量(公噸 CO₂e)/營業額（新臺幣百萬元）計算之數據：112年溫室氣體排放量密集度：以母公司排放量(公噸 CO₂e)/母公司個體營收（新臺幣百萬元）；

113年溫室氣體排放量密集度：以母公司加合併財務報告子公司總排放量(公噸 CO₂e)/合併營收（新臺幣百萬元）。

註 5：合併財務報告子公司屬第二階段公司，自114年開始盤查(揭露113年溫室氣體盤查資訊)，故無112年盤查資料。

1-1-2溫室氣體確信資訊

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

本公司屬實收資本額100億元以上之公司，依金融監督管理委員會於111年3月發布之「上市櫃公司永續發展路徑圖」之規定：

1. 母公司個體應自民國(下同) 113年開始執行確信。

2. 合併財務報告子公司屬第二階段公司，應自116年開始執行確信。

執行確信之範圍		112 年	113 年
本公司	佔前述 1-1-1 所揭露之溫室氣體盤查	100.00%	100.00%
子公司	佔前述 1-1-1 所揭露之溫室氣體盤查	略(子公司尚未經確信，預計 116 年開始執行確信)	
確信機構		台灣檢驗科技股份有限公司(SGS)	台灣檢驗科技股份有限公司(SGS)
確信情形說明		查證準則：依據 ISO14064-3：2019 完成查驗並符合國際標準組織 (International Organization for Standard-ization, ISO) 發布之 ISO14064-1：2018 準則。	完整確信資訊將於永續報告書揭露
確信意見		修正後無保留意見	完整確信資訊將於永續報告書揭露

註1：應依本準則第10條第2項規定之令所定時程辦理，若公司未及於年報刊印日取得完整溫室氣體確信意見，應註明「完整確信資訊將於永續報告書揭露」，若公司未編製永續報告書者，則應註明「完整確信資訊將揭露於公開資訊觀測站」，並於次一年度年報揭露完整之確信資訊。

註2：確信機構應符合臺灣證券交易所股份有限公司及財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心訂定之永續報告書確信機構相關規定。

1-2 溫室氣體減量目標、策略及具體行動計畫

敘明溫室氣體減量基準年及其數據、減量目標、策略及具體行動計畫與減量目標達成情形。

溫室氣體減量基準年	本公司於 114 年完成 113 年度合併財務報告之盤查，故本公司以 113 年(西元 2024 年)為溫室氣體盤查之基準年。
基準年數據	本公司與合併財務報告子公司 113 年範疇一、範疇二及範疇三之溫室氣體排放量分別為 2,019.29 公噸 CO ₂ e、13,620.43 公噸 CO ₂ e 及 3,307.64 公噸 CO ₂ e，總溫室氣體排放量為 18,947.36 公噸 CO ₂ e。
減量目標	本公司溫室氣體減量目標規劃，以 113 年(西元 2024 年)為減量基準年，各期間減量目標為： 短期(114 年)：114 年較基準年減 1% 中期(117 年)：117 年較基準年減 4% 長期(120 年以上)：120 年較基準年減 7%
管理策略	積極減量建築物日常使用時所產生的碳排放，於 105 年導入 ISO 14064-1 溫室氣體盤查系統，進一步於 108 年採用 ISO14064-1:2018 最新標準進行盤查。111 年擴大盤查範圍，盤查範疇除包含國泰建設北、中、南、高之辦公室外，新增接待中心、倉庫、大樓與未交屋建案，營運據點耗用的所有能源，同時實施節能減碳專案，達到能資源有效管理之目的。
具體行動計畫	國泰建設以環境、生態為本，從各建築生命週期階段探索綠建築的可能性，透過營造商觀摩會分享綠建築的經驗，並規劃部分建案獲得國內外的綠建築標章。國泰建設於 111 年起，全力導入綠建築的思維，深化建築生命週期對環境的貢獻力。持續不斷地推動辦公職場節能行動，不光在內部進行公務車輛、事務機器等節能設備採購或租賃，外部亦與辦公所在大樓之業主達成電梯、空調等設備汰換更新之節能共識，同時亦進行內部強力宣導，以建立同仁減塑、節能的良好工作習慣。
目標達成情形	1. 導入節能設計，減少建築能源使用，因應綠建築與環境永續思維。 2. 因地制宜規劃高雄厝、台中宜居建築。 3. 100%採用建築資訊模型、建築模組化等新興科技提升建築營造效率。 4. 將施工中產生之可用廢棄物加以回收再利用。 5. 數位轉型：導入客服 APP／線上建材設備選定系統。 6. 部分建築構件及材料於工廠預製完成，再運至建案工地現場以一體化組裝進行安裝，不僅能減緩工地周圍噪音及粉塵污染、降低建造時的風險，更可以減少施工時可能造成的原物料浪費或損失。 7. 持續進行各項綠色行動(例：老舊能耗設備汰舊換新、新購公務車新購之公務車以環保低耗油之油電混和車款為主)。 8. 溫室氣體盤查：藉由溫室氣體盤查控管溫室氣體排放量，公司自年起每年進行溫室氣體排放量盤查，於 113 年 5 月完成 112 年之查核並取得 SGS 頒發之查證聲明書。預計 114 年預計完成合併財務報告子公司溫室氣體盤查。

註1：應依本準則第10條第2項規定之令所定時程辦理。

註2：基準年應為以合併財務報告邊界完成盤查之年度，例如依本準則第10條第2項規定之令，資本額100億元以上之公司應於114年完成113年度合併財務報告之盤查，故本公司基準年為113年。

(六) 履行誠信經營情形及與上市上櫃公司誠信經營守則差異情形及原因

公司履行誠信經營情形及採行措施

項目	運作情形		與上市上櫃公司誠信經營守則差異情形及原因
	是	否 摘要說明	
一、訂定誠信經營政策及方案 (一)公司是否制定經董事會通過之誠信經營政策，並於規章及對外文件中明示誠信經營之政策、作法，以及董事會與高階管理階層積極落實經營政策之承諾？	√	為建立本公司誠信經營之企業文化及健全發展，並落實良好之公司治理與風險控管機制，爰參酌「上市上櫃公司誠信經營守則」之規定，訂定本公司「誠信經營守則」，經董事會通過並揭示於內外部網站，對內對外明示。由所有高級主管簽署「遵循誠信經營政策聲明書」，聲明其將確實遵循臺灣證券交易所股份有限公司發布之《上市上櫃公司誠信經營守則》、國泰建設制定之《誠信經營守則》及相關誠信經營政策，以本於廉潔、透明及負責之經營理念，建立良好之公司治理與風險控管機制，以創造永續發展之經營環境。	無重大差異。
(二)公司是否建立不誠信行為風險之評估機制，定期分析及評估營業範圍內具較高不誠信行為風險之營業活動，並據以訂定防範不誠信行為方案，且至少涵蓋「上市上櫃公司誠信經營守則」第七條第二項各款行為之防範措施？	√	本公司「誠信經營守則」之規定涵蓋「上市上櫃公司誠信經營守則」第七條第二項各款行為，內部稽核單位應依不誠信行為風險之評估結果，擬定相關稽核計畫，並據以查核防範方案。此外任何人若發現本公司人員有違反誠信經營嫌疑之情事者，得透過獨立檢舉信箱(honest@cathay-red.com.tw)或直接向本公司誠信經營專責單位(企業永續發展委員會)舉報，專責單位立案後，依一定程序進行調查及處理，並將結果向董事會提報。	無重大差異。

項目	運作情形		與上市上櫃公司 誠信經營守則差 異情形及原因
	是	否 摘要說明	
(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？	√	公司已訂有道德行為準則及誠信經營守則，針對本公司、本公司董事、經理人、受僱人、受任人及本公司實質控制者，禁止有行賄及收賄、提供非法政治獻金、不當慈善捐贈或贊助、提供或接受不合理禮物接待或其他不正當利益、洩露本公司商業機密、侵害智慧財產權、從事不公平競爭之行為、產品及服務損害消費者或其他利害關係人等之不誠信行為。本公司並定期檢討修正相關規定，道德行為準則最新版本之修訂日為106.6.30，誠信經營守則最新版本之修訂日為114.3.12。最新執行情形，詳請參閱公司網站。	無重大差異。
二、落實誠信經營 (一)公司是否評估往來對象之誠信紀錄，並於其與往來交易對象簽訂之契約中明定誠信行為條款？	√	本公司本於誠信經營原則，以公平與透明之方式進行商業活動。本公司於商業往來之前，考量其代理商、供應商、客戶或其他商業往來交易對象之合法性及是否涉有不誠信行為，避免與涉有不誠信行為者進行交易。本公司與其代理商、供應商、客戶或其他商業往來交易對象簽訂之契約，其內容宜包含遵守誠信經營政策及交易相對人如涉有不誠信行為時，得隨時終止或解除契約之條款。	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？	√	本公司董事會指定本公司企業永續發展執行委員會為負責推動企業誠信經營之專責單位，每年定期將執行情形向董事會提出報告。(113年誠信經營實施成效檢討，併同履行企業永續發展實施成效檢討，於114.3.12呈報董事會。)	無重大差異。

項目	運作情形		與上市上櫃公司 誠信經營守則差 異情形及原因
	是	否 摘要說明	
(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？	√	依據本公司「誠信經營守則」之規定，本公司董事應秉持高度自律，對董事會所列議案，與其自身有利害關係時，應於當次董事會說明其自身利害關係之重要內容，若致有害於公司利益之虞者，得陳述意見及答詢，不得加入討論及表決，且討論及表決時應予迴避，並不得代理其他董事行使其表決權。 另依據「道德行為準則」本公司董事及經理人等，為防止利益衝突，應以客觀及有效率的方式處理公務，且不得以其在公司擔任之職位而使得其自身、配偶、父母、子女或二親等以內之親屬獲致不當利益。本公司與前述人員所屬之關係企業資金貸與或為其提供保證、重大資產交易、進（銷）貨往來之情事時，應特別注意防止利益衝突之情事，並透過公文、會議及內部溝通等管道，說明與本公司有無潛在之利益衝突。	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？	√	本公司之會計制度及內部控制制度遵循誠信經營原則設計及執行並應隨時檢討以確保其持續有效進行。公司內部自主稽核及定期會計師內控稽核均依正常程序運作。	無重大差異。

項目	運作情形		與上市上櫃公司 誠信經營守則差 異情形及原因
	是	否 摘要說明	
(五)公司是否定期舉辦誠信經營之內、外部之教育訓練？	√	誠信為本公司核心價值，每月於主管及內部部室會議中，各主管皆依本公司所制定之「誠信經營守則」向所屬員工進行教育訓練。本公司定期舉辦教育訓練講座向內部宣導誠信經營理念，於113年12月以線上教材提供全體同仁進行教育訓練，本次教育訓練教材除公司誠信經營守則宣導外，另搭配政府部門廉政宣導影片，強化同仁在職場上應秉持誠信經營理念，不得要求或收受任何形式之不正當利益。本次教育訓練時數0.5小時，參與對象為公司全體員工。同時辦理宣達成效問卷調查，參與問卷調查之全體同仁瞭解且認同國泰建設誠信經營守則傳達之內容，有效強化誠信經營理念之落實。此外，於新進員工教育訓練課程中加入公司誠信經營宣導章節，傳達公司品牌理念及誠信經營精神。 本公司董事每年進修誠信經營相關課程，113年度進修有關公司治理課程，遵循證券交易法令，符合公司治理規範，參與人次3人，每堂3小時，進修時數共計9小時。	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？	√	任何人均可透過獨立檢舉信箱(honest@cathay-red.com.tw)或直接向本公司誠信經營專責單位(企業永續發展委員會)檢舉。113年無收取檢舉信函。	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？	√	本公司誠信經營守則第十九條明訂有檢舉制度、吹哨條款及專責單位處理程序，具獨立及保密機制。	無重大差異。
(三)公司是否採取保護檢舉人不因檢舉而遭受不當處置之措施？	√	本公司誠信經營守則第十九條第二款明訂保護檢舉人之吹哨條款，檢舉人不會遭受不當處置。	無重大差異。

項目	運作情形			與上市上櫃公司 誠信經營守則差 異情形及原因
	是	否	摘要說明	
四、加強資訊揭露 公司是否於其網站及公開 資訊觀測站，揭露其所定誠 信經營守則內容及推動成 效？	✓		本公司已於網站及公開資訊觀 測站揭露相關資訊。	無重大差異。
五、公司如依據「上市上櫃公司誠信經營守則」定有本身之誠信經營守則者，請敘明其運作與所定守則之差異情形：無重大差異，依守則執行相關運作。				
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）：本公司於114.03.12董事會通過修訂本公司誠信經營守則，主要修訂內容為調整專責單位為企業永續發展執行委員會，並應定期向企業永續發展委員會報告，更顯示本公司對誠信經營之決心。				

註：運作情形不論勾選「是」或「否」，均應於摘要說明欄位敘明。

(七)其他有助於瞭解公司治理運作情形之重要資訊

（包括但不限於員工權益、僱員關懷、投資者關係、供應商關係、利害關係人之權利、董事及監察人進修之情形、風險管理政策及風險衡量標準之執行情形、客戶政策之執行情形、公司為董事及監察人購買責任保險之情形等）

(1)員工權益及僱員關懷：請參閱第101-102頁，「五、(一)員工福利措施~(四)勞資協議及員工權益維護情形」。

(2)投資者關係：請參閱第44頁，「七、資訊公開」。

(3)供應商關係：本公司與供應商間協同合作，互信互利，並維護雙方權利義務及維持良好之供需關係。

(4)利害關係人之權利：請參閱第72-74頁，「(9)建立與利害關係人溝通管道之情形」。

(5)董事及監察人進修之情形（統計期間：113.1.1-113.12.31）：

姓名	主辦單位	課程名稱	進修時數
張清樾	臺灣證券交易所	2024國泰永續金融暨氣候變遷高峰論壇	6
李虹明	臺灣證券交易所	2024國泰永續金融暨氣候變遷高峰論壇	6
蔡宗諺	臺灣證券交易所	2024國泰永續金融暨氣候變遷高峰論壇	6
莊琬華	社團法人中華公司治理協會	人工智慧新世代：聊天機器人ChatGPT翻轉產業新趨勢	3
莊琬華	臺灣證券交易所	2024國泰永續金融暨氣候變遷高峰論壇	3
朱中強	臺灣證券交易所	2024國泰永續金融暨氣候變遷高峰論壇	6
林清樑	社團法人中華公司治理協會	後疫情時代—台灣企業該如何布局，因應升級轉型的挑戰與機會(上)	3

姓名	主辦單位	課程名稱	進修時數
林清樑	臺灣證券交易所	2024國泰永續金融暨氣候變遷高峰論壇	6
張元宵	社團法人中華公司治理協會	公司治理與證券法規	3
張元宵	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
于祖康	社團法人中華公司治理協會	公司誠信經營與高階當責制度國際趨勢與經驗分享	3
于祖康	社團法人中華公司治理協會	美國法上提名與薪酬委員會之介紹: 個案分析	3
李豐鯤	社團法人中華公司治理協會	企業非財務績效之價值與氣候相關揭露-全球趨勢和因應策略	3
李豐鯤	社團法人中華公司治理協會	解讀財報的關鍵訊息	3

(6)風險管理政策及風險衡量標準之執行情形：請參閱第110-112頁，「六、最近年度及截至年報刊印日止之風險事項評估」。

(7)客戶政策之執行情形：公司設有客戶服務專線，並有專責之客戶服務人員，負責處理客戶之相關問題。

(8)公司為董事及監察人購買責任保險之情形：本公司已為董事購買責任保險。

(9)公司是否建立與利害關係人(包含但不限於股東、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？

公司與利害關係人(包含但不限於股東、員工、客戶及供應商等) 建立溝通管道，並於公司網站設置利害關係人專區，妥適回應利害關係人所關切之重要企業社會責任議題，且每年定期(至少一年一次)將溝通內容重點報告至董事會。114年重要企業社會責任議題，併同履行企業永續發展實施成效檢討，於114.3.12呈報董事會。

利害關係人	重要關注議題	公司的主要責任	溝通管道
股東/ 投資人/ 金融機構	➢ 誠信經營 ➢ 經濟績效 ➢ 公司治理 ➢ 公司永續發展 ➢ 風險管理	➢ 秉持公平、誠信與透明之方式從事商業行為 ➢ 適時提供即時、同步、正確之公司訊息，致力投資資訊之對稱揭露 ➢ 長期穩定的股利政策，提供適當的投資報酬 ➢ 穩健的財務策略，維護良好的公司信用與營運 ➢ 遵循主管機關之各項最新法令規範與政策修訂，迅速回應並調整公司資訊揭露形態與內容，以符合法規要求 ➢ 關注市場需求及景氣變化適時調整經營策略，鑑別公司財務及非財務風險並檢討因應對策	➢ 聯絡窗口：財務管理部蔡先生 ➢ 電話：02-23779968#5311 ➢ Email： cape0301@cathay-red.com.tw ➢ 定期舉辦CS議題調查 ➢ 更新官網專區資訊 ➢ 每年召開股東會 ➢ 召開法說會 ➢ 公布每年年報／各季財報 ➢ 即時重大訊息同步公開於證交所公開資訊觀測站，亦視情況需要不定期發佈新聞稿或召開記者會進行說明

利害關係人	重要關注議題	公司的主要責任	溝通管道
員工	➢ 職業健康與安全 ➢ 勞資關係 ➢ 訓練與教育 ➢ 員工福利 ➢ 公司永續發展	➢ 安全衛生的工作環境 ➢ 促進員工健康及身心平衡 ➢ 確保及尊重人權 ➢ 建置透明暢通之溝通機制 ➢ 合法及公平的評價與待遇 ➢ 重視教育訓練 ➢ 多元員工福利及照顧方案 ➢ 關注人才培育與員工發展 ➢ 性別平等保護	➢ 聯絡窗口： 行政管理部林先生 人力資源組趙先生 ➢ 電話： 02-23779968#5212、#5110 ➢ Email： carter.lin@cathay-red.com.tw duke@cathay-red.com.tw ➢ 定期舉辦CS議題調查 ➢ 更新官網專區資訊 ➢ 舉辦勞資會議 ➢ 舉辦座談會、宣導會 ➢ 職員會議
客戶/ 消費者	➢ 顧客健康與安全 ➢ 客戶滿意 ➢ 法規遵循 ➢ 客戶隱私 ➢ 創新研發	➢ 提供具市場競爭力及高品質的產品與服務。 ➢ 以四大保證「產權清楚，按圖施工、如期交屋、永續服務」提高客戶滿意度與客戶建立長期緊密且互信的夥伴關係。 ➢ 宣導全體員工遵守保密協議和員工面對客戶對應守則。 ➢ 關注氣候變遷、人口老化等議題，投入節能減碳、全齡化、綠(含智慧)建築及掌握新建材、新工法及設計之發展。	➢ 聯絡窗口：技術本部陳小姐 ➢ 電話：02-23779968#5740 ➢ Email： service@cathay-red.com.tw ➢ 定期舉辦CS議題調查 ➢ 更新官網專區資訊 ➢ 不定期顧客滿意度調查 ➢ 直接溝通
合作夥伴 (供應商/ 營造商/ 代銷商)	➢ 供應商CS宣導 ➢ 採購政策 ➢ 公司永續發展	➢ 了解並提供公司實行企業社會責任等相關協助。 ➢ 合法與公平交易。 ➢ 了解環安衛注意事項與規範細節。與供應商建立長期互信的商業夥伴關係。	➢ 聯絡窗口：總經理室程小姐 ➢ 電話：02-23779968#5800 ➢ Email： CS： csr@cathay-red.com.tw 誠信： honest@cathay-red.com.tw ➢ 定期舉辦CS議題調查 ➢ 更新官網專區資訊 ➢ 不定期座談會／教育訓練 ➢ 定期供應商評鑑 ➢ 舉辦供應商觀摩會直接溝通

利害關係人	重要關注議題	公司的主要責任	溝通管道
政府機關	➢ 誠信經營 ➢ 法規遵循 ➢ 環境保護 ➢ 公共安全	➢ 作為良好企業公民，應遵循政府規範，配合政府政策，維持與政府良好的關係。	➢ 聯絡窗口：總經理室程小姐 ➢ 電話：02-23779968#5800 ➢ Email： csr@cathay-red.com.tw ➢ 定期舉辦CS議題調查 ➢ 更新官網專區資訊 ➢ 公文往來 ➢ 不定期討論會議／審查會議
媒體	➢ 法規遵循 ➢ 經濟績效 ➢ 社會公益 ➢ 環境保護 ➢ 公共安全	➢ 保持對外溝通資訊的正確性與即時性，務求透明公開。 ➢ 維護公司品牌形象。	➢ 聯絡窗口：總經理室程小姐 ➢ 電話：02-23779968#5800 ➢ Email： csr@cathay-red.com.tw ➢ 定期舉辦CS議題調查 ➢ 更新官網專區資訊 ➢ 不定期記者會 ➢ 產品發表會
社區居民／鄰房	➢ 社區參與 ➢ 汙水與廢氣物排放 ➢ 社區衝擊 ➢ 社區發展 ➢ 社區公益	➢ 透過各種方式(例如鄰房鑑定、外牆清潔修繕等)保持與鄰房及社區居民的良好關係。 ➢ 重視工地污染防治，減少施工粉塵 ➢ 暢通溝通管道，減少鄰損事件的發生。 ➢ 投入社區關懷、社區圖書館等公益方案。	➢ 聯絡窗口：客戶服務組陳小姐 ➢ 電話：02-23779968#5740 ➢ Email： csr@cathay-red.com.tw ➢ 定期舉辦CS議題調查 ➢ 更新官網專區資訊 ➢ 鄰里拜會 ➢ 社區關懷活動 ➢ 負責人員現場溝通

(10).董事成員及重要管理階層之接班規劃：

董事會成員：

本公司於公司章程明定董事選任採候選人提名制度，並依據本公司「董事選任程序」及「公司治理實務守則」所規定之董事會結構、多元化方針、專業性及能力等要求提名，並經董事會決議通過後，送請股東會選任之。

依本公司「公司治理實務守則」，本公司董事會之組成應考量公司營運架構、業務發展方向、未來發展趨勢，並就董事基本組成、專業經驗、知識與技能為多元化安排，且董事會應具備產業知識、營運判斷、會計及財務分析、經營管理、危機處理、國際市場觀、領導、決策、及風險管理等能力。

本公司董事成員接班人應具備前述知識、技能及素養，並認同本公司「誠信、當責、創新」之核心價值，為強化董事會多元性，並考量公司多角化經營及擴充事業版圖需要，延攬具經營管理背景及經驗之外部人士進入董事會。

此外，為持續強化董事職能以提升董事會效能，本公司參酌外部公司治理趨勢、公司業務

發展方向、及主管機關各項要求，就董事執行職務相關職能，包括：財務會計、風險管理、法令遵循、資訊安全、公司治理及企業永續發展等，依董事各別狀況及需要提供相關課程安排，以協助董事會成員持續進修，提升董事會整體運作效能。

重要管理階層：

面對經營環境快速變遷的挑戰，本公司期許每一位同仁與主管皆能具備學習力、敏捷力、對話力與專業能力，透過培育發展旅程之推動，驅動各階層主管能力發展向組織發展目標靠攏，持續強化職涯永續發展的動能，並以此為本，擘畫各類專業與管理訓練課程。

為確保重要管理階層板凳深度，提供企業永續經營之人力需求，對接班人選之評估，除考量其本身專業資格及經驗，同時考量對本公司企業文化的適配度、業務掌控的熟悉程度及對子公司管理的掌握度等面向，並透過內部人才的縱向(晉升)與橫向(輪調)流動，提升領導團隊之業務視野與策略格局，進而充實重要管理階層之接班人才庫。

執行情形：

- 1.董事會成員進修情形詳如年報71-72頁。
- 2.為強化主管領導管理職能，厚實各層級接班梯隊，增進部門、子公司業務的掌握，每月定期由董事長、總經理及各部門主管約15人共同參與主管會報。
- 3.為強化基礎管理職能，特配合新人試用期，推動輔導員制度，並試用期滿針對學習歷程及培育成果進行專題報告，由董事長、總經理等高級主管參與回饋，113年度共有42位同仁參與計劃，目前已有多位升任組主管；另配合類職務職涯藍圖建立，部級以上主管多次參與國際企管公司培訓研討，除建立職系職等架構，亦學習辨才及各級人才職涯發展藍圖建立，113年共計完成約150人次322小時相關管理職能培訓。

(八)內部控制制度執行狀況

1.內部控制制度聲明書

國泰建設股份有限公司

內部控制制度聲明書

日期：114 年 3 月 13 日

本公司民國113年度之內部控制制度，依據自行評估的結果，謹聲明如下：

- 一、本公司確知建立、實施和維護內部控制制度係本公司董事會及經理人之責任，本公司業已建立此一制度。其目的係在對營運之效果及效率(含獲利、績效及保障資產安全等)、報導具可靠性、及時性、透明性及符合相關規範暨相關法令規章之遵循等目標的達成，提供合理的確保。
- 二、內部控制制度有其先天限制，不論設計如何完善，有效之內部控制制度亦僅能對上述三項目標之達成提供合理的確保；而且，由於環境、情況之改變，內部控制制度之有效性可能隨之改變。惟本公司之內部控制制度設有自我監督之機制，缺失一經辨認，本公司即採取更正之行動。
- 三、本公司係依據「公開發行公司建立內部控制制度處理準則」(以下簡稱「處理準則」)規定之內部控制制度有效性之判斷項目，判斷內部控制制度之設計及執行是否有效。該「處理準則」所採用之內部控制制度判斷項目，係為依管理控制之過程，將內部控制制度劃分為五個組成要素：1.控制環境，2.風險評估，3.控制作業，4.資訊與溝通，及 5.監督作業。每個組成要素又包括若干項目。前述項目請參見「處理準則」之規定。
- 四、本公司業已採用上述內部控制制度判斷項目，評估內部控制制度之設計及執行的有效性。
- 五、本公司基於前項評估結果，認為本公司於民國 113 年 12 月 31 日的內部控制制度(含對子公司之監督與管理)，包括瞭解營運之效果及效率目標達成之程度、報導係屬可靠、及時、透明及符合相關規範暨相關法令規章之遵循有關的內部控制制度等之設計及執行係屬有效，其能合理確保上述目標之達成。
- 六、本聲明書將成為本公司年報及公開說明書之主要內容，並對外公開。上述公開之內容如有虛偽、隱匿等不法情事，將涉及證券交易法第二十條、第三十二條、第一百七十一條及第一百七十四條等之法律責任。
- 七、本聲明書業經本公司民國 114 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，餘均同意本聲明書之內容，併此聲明。

國泰建設股份有限公司

董事長：張清樾

總經理：李虹明



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：

股東會/董事會	日期	重 要 決 議
第二十屆 第五次 董事會	113.1.24	1.通過授權董事長於新台幣六〇〇億元額度內向各金融機構辦理授信。 2.通過一一三年度業務目標。 3.通過一一二年度實際參與業務執行董事及經理人發放年終獎金及特別獎勵金等。 4.通過一一二年度獨立董事及實際參與業務執行董事之薪酬評估。 5.通過一一二年度經理人之薪酬評估。 6.通過修正本公司「董事會績效評估辦法」。 註:以上重要決議已執行。
第二十屆 第六次 董事會	113.3.14	1.通過本公司呈報金融監督管理委員會證券期貨局之「一一二年度內部控制制度聲明書」。 2.通過一一三年度企業永續發展策略計畫。 3.通過一一二年度營業報告書。 4.通過一一二年度員工及董事酬勞分派審議。 5.通過一一二年度個體財務報告及合併財務報告。 6.通過自一一三年度起更換為勤業眾信聯合會計師事務所，並委任該所會計師辦理財務、稅務簽證等業務。 7.通過訂定本公司暨子公司之簽證會計師非確信服務之預先核准政策。 8.通過訂定一一三年股東常會召開事由：日期、地點、受理股東提案等相關事宜。 9.通過修正本公司「內部控制制度」、「內部稽核實施細則」。 註:以上重要決議已執行。
第二十屆 第七次 董事會	113.4.29	1.通過一一二年度盈餘分派。 2.通過一一三年第一季合併財務報告。 3.通過為轉投資之子公司「板南置業開發股份有限公司」背書保證。 4.通過修訂本公司「章程」。 5.通過解除本公司董事競業禁止之限制。 6.通過本公司一一三年股東常會議程。 7.通過修正本公司「股務單位內部控制制度暨內部稽核實施細則」。 8.通過將本公司台中市北屯區「國泰仰蒼」新建工程委由子公司「三井工程股份有限公司」承攬。 9.通過將本公司台南市永康區「國泰仰睦」新建工程委由子公司「三井工程股份有限公司」承攬。 註:以上重要決議已執行。

股東會/董事會	日期	重 要 決 議
一一三年 股東會	113.6.14	1.通過一一二年度營業報告書及財務報表(含合併財務報表)案。 2.通過一一二年度盈餘分派案。 3.通過本公司「章程」修正案。 4.通過解除本公司董事競業禁止之限制案。 註:以上事項經股東會決議通過,其執行情形請參閱第 90 頁股東會決議執行情形。
第二十屆 第八次 董事會	113.6.14	1.通過訂定本公司一一三年除息基準日。 2.通過修正本公司「內部控制制度」及「內部稽核實施細則」有關「電腦化資訊處理作業」之作業項目。 3.通過修正本公司「董事薪酬給付準則」及「經理人薪酬給付準則」。 4.通過一一三年實際參與業務執行董事暨經理人之調薪案。 5.通過本公司新任財務、會計主管人事案。 6.通過本公司新任公司治理主管人事案。 7.通過修正本公司組織規程及組織系統表。 8.通過將本公司台北市中山區舊屋拆除工程委由子公司「三井工程股份有限公司」承攬。 註:以上重要決議已執行。
第二十屆 第九次 董事會	113.8.7	1.通過一一三年上半年度合併財務報告。 2.通過一一二年度永續報告書。 3.通過修正本公司「內部控制制度」。 4.通過修正本公司「審計委員會組織規程」。 5.通過修正本公司「董事會議事規範」。 6.通過修正本公司「獨立董事職責範疇準則」。 7.通過修正本公司「公司治理實務守則」。 8.通過修正本公司「申請暫停及恢復交易作業程序」、「處理董事要求之標準作業程序」。 9.通過將本公司臺北市文山區「國泰悠然」新建工程委由子公司「三井工程股份有限公司」承攬。 10.通過將本公司臺中市南屯區「國泰森林簃」新建工程委由子公司「三井工程股份有限公司」承攬。 註:以上重要決議已執行。
第二十屆 第十次 董事會	113.11.6	1.通過授權董事長於新台幣七○○億元總授信額度內向各金融機構辦理授信業務。 2.通過一一三年前三季合併財務報告。 3.通過 I F R S 永續揭露準則導入會計師委任暨服務報酬審議。 4.通過就本公司呈報金融監督管理委員會證券期貨局之「一四年度稽核計劃」。 5.通過修正本公司「內部控制制度」及「內部稽核實施細則」。 6.通過修正本公司「董事績效考評準則」及「經理人績效考評準則」。 7.通過解除本公司經理人競業禁止之限制。 8.通過出售本公司預售建案之房地及車位予關係人。 註:以上重要決議已執行。

股東會/董事會	日期	重 要 決 議
第二十屆 第十一次 董事會	114.1.23	1.通過授權董事長於新台幣七○○億元額度內向各金融機構辦理授信。 2.通過一一四年度業務目標。 3.通過修正本公司「經理人薪酬給付準則」。 4.通過一一三年度實際參與業務執行董事及經理人發放年終獎金及特別獎勵金等。 5.通過訂定本公司「企業永續發展委員會組織規程」。 6.通過設置本公司「企業永續發展委員會」並委任企業永續發展委員會成員。 7.通過修正本公司「重要資產取得或處分審核作業辦法」。 8.通過將本公司臺北市中山區「國建大樓都更案」新建工程委由子公司「三井工程股份有限公司」承攬。 註:以上重要決議已執行。
第二十屆 第十二次 董事會	114.3.12	1.通過本公司呈報金融監督管理委員會證券期貨局之「一一三年度內部控制制度聲明書」。 2.通過一一四年度企業永續發展策略計畫。 3.通過一一三年度營業報告書。 4.通過一一三年度個體財務報告及合併財務報告。 5.通過一一四年度會計師委任暨簽證報酬審議。 6.通過訂定一一四年股東常會召開事由：日期、地點、受理股東提案等相關事宜。 7.通過一一三年度履行企業永續發展暨誠信經營實施成效檢討。 8.通過修訂本公司「企業永續發展守則」及「誠信經營守則」。 9.通過本公司新任永續長人事案。 10.通過本公司規劃辦理長期資金募集。 註:以上重要決議已執行。

(十)最近年度及截至年報刊印日止，董事(含獨董)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。

三、會計師公費資訊

簽證會計師公費資訊

單位：新台幣仟元

會計師事務所名稱	會計師姓名	會計師查核期間(註)	審計公費	非審計公費	合計	備註
安永聯合會計師事務所	徐榮煌	112.1.1~112.12.31	\$2,950	\$1,407，項目包含年度稅務簽證、直接扣抵法覆核、移轉訂價報告、電腦控制環境評估。	\$4,357	-
	馬君廷					
勤業眾信聯合會計師事務所	林淑婉	113.1.1~113.12.31	\$2,900	\$1,257，項目包含年度稅務簽證、直接扣抵法覆核、移轉訂價報告、電腦控制環境評估。	\$4,157	-
	邵志明					

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

(一)更換會計師事務所且更換年度所支付之審計公費較更換前一年度之審計公費減少者：主要差異為永續報告書確信費用。

(二)審計公費較前一年度減少達百分之十以上者：無。

四、更換會計師資訊：

(一)關於前任會計師

更 換 日 期	113 年 3 月 14 日提報董事會討論通過，自 113 年度起更換會計師事務所及簽證會計師。		
更 換 原 因 及 說 明	配合集團策略發展、內部管理需求及強化公司治理之國際趨勢，變更會計師事務所及簽證會計師。		
說明係委任人或會計師終止或不接受委任	當 事 人		會計師
	情 況		委任人
	主動終止委任		
	不再接受(繼續)委任		委任屆期，本公司不再繼續委任。
最近兩年內簽發無保留意見以外之查核報告書意見及原因	無		
與 發 行 人 有 無 不 同 意 見	有		會計原則或實務
			財務報告之揭露
			查核範圍或步驟
			其 他
	無	√	
	說明		
其他揭露事項（本準則第十條第六款 第一目之四至第一目之七應加以揭露者）	無		

(二)關於繼任會計師

事 務 所 名 稱	勤業眾信聯合會計師事務所		
會 計 師 姓 名	林淑婉、邵志明		
委 任 之 日 期	113 年 3 月 14 日提報董事會討論通過，自 113 年度起更換會計師事務所及簽證會計師。		
委任前就特定交易之會計處理方法或會計原則及對財務報告可能簽發之意見諮詢事項及結果	無		
繼任會計師對前任會計師不同意見事項之書面意見	無		

(三) 前任會計師對本準則第 10 條第 6 款第 1 目及第 2 目之 3 事項之復函：無。

五、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。

六、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

(一)董事、監察人、經理人及大股東股權變動情形

職稱	姓 名	113 年 度		當年度截至 114 年 3 月 30 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	合昕實業股份有限公司 代表人：張清樾	0	0	0	0
董事	合昕實業股份有限公司 代表人：蔡宗諺	0	0	0	0
董事	合昕實業股份有限公司 代表人：李虹明	0	0	0	0
董事	財團法人國泰建設文化教育基金會 會代表人：朱中強	0	0	0	0
董事	財團法人國泰建設（股）公司職 工福利委員會代表人：林清樑	0	0	0	0
董事	財團法人國泰人壽慈善基金會 代表人：莊琬華	0	0	0	0
獨立 董事	張元宵	0	0	0	0
獨立 董事	于祖康	0	0	0	0
獨立 董事	李豐鯤	0	0	0	0
10% 大股東	國泰人壽保險股份有限公司 職工退休基金管理委員會	0	0	0	0
10% 大股東	萬寶開發股份有限公司	0	0	0	0
總經理	李虹明	0	0	0	0
資深 副總 經理	蔡宗諺	0	0	0	0
資深 副總 經理	林清樑	0	0	0	0
副總 經理	廖俐棋	0	0	0	0
副總 經理	古尚杰	0	0	0	0
副總 經理	郭俊何	0	0	0	0
行管部 協理及 公司治理 主管	陳佳延 (公司治理主管 113.07.01 就任)	0	0	0	0

職稱	姓 名	113 年 度		當年度截至 114 年 3 月 30 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
開發部 協理	劉邦和	0	0	0	0
技術本 部協理	張志強(113.02.01 就任)	0	0	0	0
專案 一部 協理	蕭嘉銘	0	0	0	0
專案 二部 協理	彭斐藝	0	0	0	0
專案 三部 協理	張嘉倫	0	0	0	0
財管部 協理	張逸君(113.07.01 就任)	0	0	0	0

(二)股權移轉或股權質押之相對人為關係人之情形：無。

七、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

停止過戶日：114年4月15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	
國泰人壽保險股份有限公司職工退休基金管理委員會 代表人：王麗秋	288,067,626	24.84%	0	0	0	0	國泰人壽保險股份有限公司	為該基金之提撥人	
	0	0%							
萬寶開發股份有限公司 代表人：林翁全	204,114,882	17.60%	0	0	0	0	霖園投資股份有限公司 萬達投資股份有限公司	董事長為同一人	
	0	0%							
霖園投資股份有限公司 代表人：林翁全	56,241,814	4.85%	0	0	0	0	萬寶開發股份有限公司 萬達投資股份有限公司	董事長為同一人	
	0	0%							
國泰人壽保險股份有限公司 代表人：熊明河	55,146,584	4.76%	0	0	0	0	國泰人壽保險股份有限公司職工退休基金管理委員會	為該公司之受撥人	
	0	0%							
邱念邦	22,015,000	1.90%	0	0	0	0	無	無	
合昕實業股份有限公司 代表人：黃中佑	22,000,000	1.90%	0	0	0	0	無	無	
	0	0%							
台灣人壽保險股份有限公司 代表人：許舒博	18,835,000	1.62%	0	0	0	0	無	無	
	0	0%							
萬達投資股份有限公司 代表人：林翁全	18,701,652	1.61%	0	0	0	0	萬寶開發股份有限公司 霖園投資股份有限公司	董事長為同一人	
	0	0%							
震昇實業股份有限公司 代表人：陳政治	17,500,000	1.51%	0	0	0	0	無	無	
	0	0%							
大通託管先進星光先進總合國際股票指數	8,921,505	0.77%	0	0	0	0	無	無	

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

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

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。

八、公司及其子公司、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

114年3月30日 單位：股；%

轉 投 資 事 業 (註)	本 公 司 投 資		董事、監察人、經理人 及直接或間接控制事業 之投資		綜 合 投 資	
	股數	持股 比例	股數	持股 比例	股數	持股 比例
國泰建築經理(股)公司	5,000,000	100%	0	0	5,000,000	100%
三井工程(股)公司	120,000,000	100%	0	0	120,000,000	100%
霖園公寓大廈管理維護(股)公司	1,530,000	51%	0	0	1,530,000	51%
國泰商旅(股)公司	25,000,000	100%	0	0	25,000,000	100%
國泰飯店管理顧問事業(股)公司	60,000,000	100%	0	0	60,000,000	100%
國泰餐飲事業(股)公司	0	0	16,700,000	100%	16,700,000	100%
國泰健康管理顧問(股)公司	46,750,000	85%	0	0	46,750,000	85%
杏保醫網(股)公司	35,000,000	100%	0	0	35,000,000	100%
杏德(股)公司	0	0	12,000,000	100%	12,000,000	100%
杏霖(股)公司	0	0	14,000,000	100%	14,000,000	100%
金華置業地產(股)公司	40,800,000	51%	0	0	40,800,000	51%
板南置業開發(股)公司	58,650,000	51%	0	0	58,650,000	51%
三重置業地產(股)公司	183,480,000	66%	0	0	183,480,000	66%
竹崙置業開發(股)公司	33,150,000	51%	0	0	33,150,000	51%

註：係公司採用權益法之投資。

參、募資情形

一、資本及股份

(一)股本來源

年月	發行價格	核定股本		實收股本		備		註	
		股數	金額(元)	股數	金額(元)	股本來源	以現金以外之財產抵充股款者	其 他	
53.12	10	10,000,000	100,000,000	10,000,000	100,000,000	現金設立	無	53 年 9 月 14 日 經新字第 0731 號	
58.08	10	11,500,000	115,000,000	11,500,000	115,000,000	盈餘轉增資 發行新股 1,500,000 股	無	58 年 5 月 28 日 證管(58)發字第 0559 號	
59.12	10	11,960,000	119,600,000	11,960,000	119,600,000	盈餘暨資本公積轉增資 發行新股 460,000 股	無	59 年 9 月 29 日 證管(59)發字第 0920 號	
60.10	10	20,000,000	200,000,000	20,000,000	200,000,000	現金增資 發行新股 8,040,000 股	無	60 年 6 月 4 日 證管(60)發字第 0467 號	
61.08	10	25,000,000	250,000,000	25,000,000	250,000,000	現金增資暨盈餘轉增資 發行新股 5,000,000 股	無	61 年 6 月 20 日 證管(61)發字第 0480 號	
62.09	10	50,000,000	500,000,000	50,000,000	500,000,000	現金增資 盈餘轉增資 發行新股 25,000,000 股	無	62 年 6 月 2 日 證管(62)發字第 0656 號	
63.09	10	55,250,000	552,500,000	55,250,000	552,500,000	盈餘暨資本公積轉增資 發行新股 5,250,000 股	無	63 年 8 月 17 日 證管(63)一字第 1371 號	
65.11	10	70,000,000	700,000,000	70,000,000	700,000,000	現金增資、盈餘轉增資 發行新股 14,750,000 股	無	65 年 8 月 9 日 證管(65)一字第 0991 號	
67.09	10	110,000,000	1,100,000,000	110,000,000	1,100,000,000	現金增資、盈餘轉增資 發行新股 40,000,000 股	無	67 年 6 月 20 日 證管(67)一字第 0671 號	
68.10	10	126,200,000	1,262,000,000	126,200,000	1,262,000,000	盈餘轉增資 發行新股 16,200,000 股	無	68 年 9 月 6 日 證管(68)一字第 28893 號	
69.09	10	140,000,000	1,400,000,000	140,000,000	1,400,000,000	盈餘轉增資 發行新股 13,800,000 股	無	69 年 7 月 7 日 證管(69)一字第 0822 號	
70.10	10	161,000,000	1,610,000,000	161,000,000	1,610,000,000	盈餘轉增資 發行新股 21,000,000 股	無	70 年 8 月 10 日 證管(70)一字第 0256 號	
72.12	10	165,830,000	1,658,300,000	165,830,000	1,658,300,000	資本公積轉增資 發行新股 4,830,000 股	無	72 年 11 月 16 日 (72)台財證(一)第 2538 號	
73.10	10	170,804,900	1,708,049,000	170,804,900	1,708,049,000	資本公積轉增資 發行新股 4,974,900 股	無	73 年 10 月 1 日 (73)台財證(一)第 2778 號	

年月	發行價格	核定股本		實收股本		備註		
		股數	金額(元)	股數	金額(元)	股本來源	以現金以外之財產抵充股款者	其他
74.10	10	191,301,488	1,913,014,880	191,301,488	1,913,014,880	盈餘轉增資本 發行新股 20,496,588 股	無	74 年 10 月 8 日 (74) 台財證(一)第 14836 號
75.12	10	210,431,636	2,104,316,360	210,431,636	2,104,316,360	盈餘暨資本公積轉增資本 發行新股 19,130,148 股	無	75 年 10 月 16 日 (75) 台財證(一)第 14881 號
76.10	10	231,474,799	2,314,747,990	231,474,799	2,314,747,990	盈餘轉增資本 發行新股 21,043,163 股	無	76 年 7 月 8 日 (76) 台財證(一)第 00641 號
77.09	10	266,196,018	2,661,960,180	266,196,018	2,661,960,180	盈餘轉增資本 發行新股 34,721,219 股	無	77 年 6 月 30 日 (77) 台財證(一)第 08548 號
78.10	10	306,125,420	3,061,254,200	306,125,420	3,061,254,200	盈餘轉增資本 發行新股 39,929,402 股	無	78 年 7 月 20 日 (78) 台財證(一)第 25500 號
80.03	10	413,025,480	4,130,254,800	413,025,480	4,130,254,800	現金增資暨盈餘轉增資本 發行新股 106,900,060 股	無	79 年 10 月 19 日 (79) 台財證(一)第 02712 號
80.09	10	578,235,672	5,782,356,720	578,235,672	5,782,356,720	盈餘轉增資本 發行新股 165,210,192 股	無	80 年 6 月 29 日 (80) 台財證(一)第 01346 號
81.09	10	722,794,590	7,227,945,900	722,794,590	7,227,945,900	盈餘暨資本公積轉增資本 發行新股 144,558,918 股	無	81 年 6 月 30 日 (81) 台財證(一)第 01463 號
82.09	10	867,353,507	8,673,535,070	867,353,507	8,673,535,070	盈餘暨資本公積轉增資本 發行新股 144,558,917 股	無	82 年 6 月 18 日 (82) 台財證(一)第 01468 號
83.09	10	1,085,918,347	10,859,183,470	1,085,918,347	10,859,183,470	盈餘暨資本公積轉增資本 發行新股 218,564,840 股	無	83 年 6 月 24 日 (83) 台財證(一)第 28893 號
84.09	10	1,303,102,016	13,031,020,160	1,303,102,016	13,031,020,160	盈餘暨資本公積轉增資本 發行新股 217,183,669 股	無	84 年 6 月 13 日 (84) 台財證(一)第 35033 號
85.05	10	1,433,412,217	14,334,122,170	1,433,412,217	14,334,122,170	盈餘轉增資本 發行新股 130,310,201 股	無	85 年 6 月 8 日 (85) 台財證(一)第 36644 號
86.08	10	1,519,416,950	15,194,169,500	1,519,416,950	15,194,169,500	盈餘轉增資本 發行新股 86,004,733 股	無	86 年 6 月 11 日 (86) 台財證(一)第 46297 號
87.08	10	1,595,387,797	15,953,877,970	1,595,387,797	15,953,877,970	資本公積轉增資本 發行新股 75,970,847 股	無	87 年 6 月 15 日 (87) 台財證(一)第 51500 號
88.08	10	1,675,157,186	16,751,571,860	1,675,157,186	16,751,571,860	盈餘暨資本公積轉增資本 發行新股 79,769,389 股	無	88 年 6 月 9 日 (88) 台財證(一)第 53897 號
90.04	10	1,675,157,186	16,751,571,860	1,619,823,186	16,198,231,860	第一次庫藏股份減資 55,334,000 股	無	90 年 2 月 8 日 (90) 台財證(三)第 105264 號
90.11	10	1,619,823,186	16,198,231,860	1,606,107,186	16,061,071,860	第二次庫藏股份減資 13,716,000 股	無	90 年 10 月 9 日 (90) 台財證(三)第 159903 號
91.01	10	1,606,107,186	16,061,071,860	1,570,971,186	15,709,711,860	第三次庫藏股份減資 35,136,000 股	無	90 年 11 月 29 日 (90) 台財證(三)第 172262 號

年月	發行 價格	核定股本		實收股本		備		註	
		股 數	金 額(元)	股 數	金 額(元)	股本來源	以現金以外之財 產抵充股款者	其 他	
91.12	10	1,570,971,186	15,709,711,860	1,567,186,186	15,671,861,860	第四次庫藏股份減資 3,785,000 股	無	91 年 12 月 11 日 (91)台財證(三)第 0910164510 號	
92.09	10	1,656,515,798	16,565,157,980	1,656,515,798	16,565,157,980	盈餘暨資本公積轉增資 發行新股 89,329,612 股	無	92 年 7 月 17 日 (92)台財證(一)第 0920132017 號	
105.10	10	2,000,000,000	20,000,000,000	1,159,561,059	11,595,610,590	現金減資 496,954,739 股	無	105 年 7 月 28 日 金管證發字第 1050028001 號	

股份種類	核 定 股 本 (股)			備 註
	流通在外股份 (上市公司股票)	未發行股份	合 計	
普通股	1,159,561,059	840,438,941	2,000,000,000	-

總括申報制度相關資訊：無。

(二)主要股東名單

114 年 4 月 15 日

股份 主要股東名稱	持 有 股 數 (股)	持 股 比 例
國泰人壽保險股份有限公司 職工退休基金管理委員會	288,067,626	24.84%
萬寶開發股份有限公司	204,114,882	17.60%

註 1：揭示持股比例達 5%以上之股東。

註 2：股權比例占前十名之股東名稱、持股數額及比例請參閱第 84 頁。

(三)公司股利政策及執行狀況

1. 本公司因應景氣與市場環境變化，朝多元投資發展以增加獲利能力。考量長期財務規劃及未來資金需求，股利政策係採取剩餘股利政策，以求穩健成長與永續經營。
2. 本公司年度如有獲利，應提撥百分之零點一至百分之一為員工酬勞及不超過百分之一為董事酬勞。但公司尚有累積虧損時，應預先保留彌補數額。
3. 本公司每年決算如有盈餘，除依法完納稅捐外，應先彌補以往年度虧損，並依法提列法定盈餘公積、提列特別盈餘公積，再將其餘額（以下稱「當年度盈餘」）加計期初未分配盈餘及依法令迴轉之特別盈餘公積，作為可供分配之盈餘，由董事會依據本公司營運規劃擬定盈餘分派案提請股東會決議分派股利或保留之。
4. 依據公司營運規劃、資本投入及兼顧股東對現金股利之需求，並避免過度膨脹股本，盈餘分派以現金股利為優先，亦得以股票股利之方式分派，但股利分配總額不得低於「當年度盈餘」之百分之二十，且所分派現金股利不得少於股利分派總額百分之五十。
5. 前述提列特別盈餘公積時，應就當期發生之帳列其他權益減項淨額，自當期稅後淨利加計當期稅後淨利以外項目計入當期末分配盈餘之數額提列相同數額之特別盈餘公積，如仍有不足時，自前期未分配盈餘提列。惟前期累積之其他權益減項淨額，自前期未分配盈餘提列相同數額之特別盈餘公積，如仍有不足時，自當期稅後淨利加計當期稅後淨利以外項目計入當期末分配盈餘之數額提列。
上述原則業經本公司董事會及股東會通過，訂定於章程內。未來股利之分派，依據章程內所訂之股利政策辦理。
6. 本次股東會擬議盈餘分配情形
113 年度盈餘分派案，尚未經本公司董事會決議。
7. 預期股利政策有無重大變動：無。

(四)股東會決議執行情形

1.本公司於 113 年 6 月 14 日股東常會通過下列事項並執行完成：

(1)112 年度營業報告書及財務報表案。

(2)112 年度盈餘分派案。

執行情形：112 年盈餘分配，配發現金股利新台幣 1,159,561,059 元(每股配發新台幣 1 元)，113 年 7 月 22 日為除息基準日，113 年 8 月 12 日為發放日，完成股利發放。

(3)通過本公司「章程」修正案。

(4)通過解除本公司董事競業禁止之限制案。

執行情形：同意解除張元宵獨立董事、于祖康獨立董事擔任所列公司職務競業禁止之限制，並於 113 年 6 月 14 日於公開資訊觀測站公告。

(五)本次股東會擬議之無償配股對公司營業績效及每股盈餘之影響：無。

(六)員工、董事及監察人酬勞

1.公司章程所載員工、董事及監察人酬勞之成數或範圍：請參閱前述(三)之股利政策。

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：係以截至 113 年度之稅後淨利，考量法定盈餘公積等因素後，以章程所定之成數為基礎估列，惟若嗣後股東會決議實際配發金額與估列數有差異時，則列為 114 年度之損益。

3.董事會(114.3.12)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：以現金分派員工酬勞新台幣 1,976 仟元及董事酬勞新台幣 2,400 仟元。

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

4.一一三年度員工分紅及董事、監察人酬勞之實際配發情形：

配發員工現金紅利新台幣 2,245 仟元及董事酬勞新台幣 2,400 仟元，與原董事會通過之擬議配發情形相同。

(七)公司買回本公司股份情形：無。

二、公司債辦理情形：無。

三、特別股辦理情形：無。

四、海外存託憑證辦理情形：無。

五、員工認股權憑證辦理情形：無。

六、限制員工權利新股辦理情形：無。

七、併購或受讓他公司股份發行新股辦理情形：無。

八、資金運用計畫執行情形：無。

肆、營運概況

一、業務內容

(一)業務範圍

1.本公司之主要業務內容

- (1) 醫療器材零售業。
- (2) 百貨公司業。
- (3) 小客車租賃業。
- (4) 停車場經營業。
- (5) 住宅及大樓開發租售業。
- (6) 工業廠房開發租售業。
- (7) 特定專業區開發業。
- (8) 投資興建公共建設業。
- (9) 新市鎮、新社區開發業。
- (10) 區段徵收及市地重劃代辦業。
- (11) 都市更新重建業。
- (12) 都市更新整建維護業。
- (13) 建築經理業。
- (14) 不動產買賣業。
- (15) 不動產租賃業。
- (16) 不動產代銷經紀業。
- (17) 管理顧問業。
- (18) 其他顧問服務業。
- (19) 除許可業務外，得經營法令非禁止或限制之業務。

2. 113 年度合併營業比重

單位：新台幣仟元

項 目	金 額	百分比
房地銷售收入	12,625,458	52.92%
工程合約收入	5,661,374	23.73%
勞務提供收入	4,755,951	19.93%
租賃收入	567,265	2.38%
其他營業收入	248,641	1.04%
合 計	23,858,689	100.00%

3.本公司目前之商品項目及計畫開發之新商品

本公司目前產品項目主要以投資興建電梯住宅大樓出售為主。114 年規劃推出台北文山、新北新莊、桃園中路、台中南屯、台南北區、高雄三民等六案，並視景氣與市場狀況公開銷售。

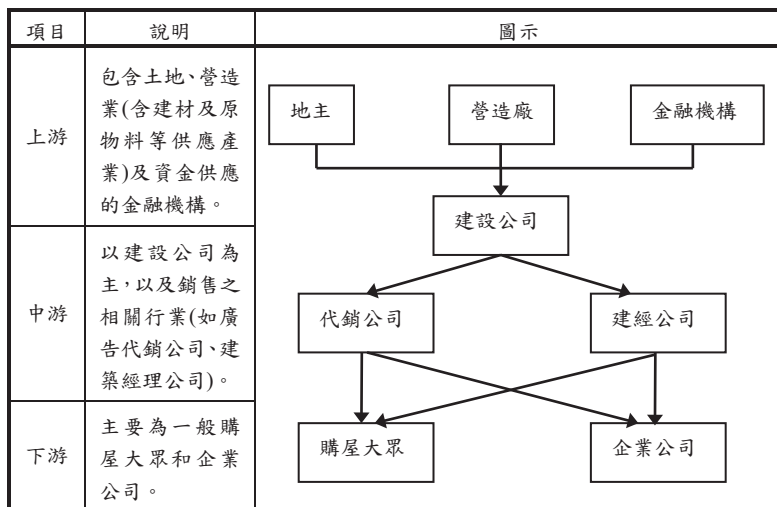
(二)產業概況

1.產業之現況與發展

自109年起受惠於長期低利環境推動，加上全球新冠肺炎疫情肆虐，主要國家央行施行大量QE政策，造成國內游資充沛，帶動房市買氣熱潮，全國買賣移轉棟數於110年達到34.8萬棟，創下近八年新高，建築及住宅貸款餘額也逐步攀升。惟111年因房價快速上揚而致民怨，在政府積極實施一連串的房市政策下(實價登錄2.0、房地合一稅、信用管制與平均地權條例修法)，雖使短期投資客陸續退場，卻影響自住買盤轉觀望態度，使移轉棟數在連續5年上升後首次下降至31.8萬棟，交易漸冷情況延續至112年農曆年後。繼112年下半年台股大漲及利空政策淡化，房市逐漸回溫，113年上半年因新興科技帶動出口產業發展利多，台股再次創新高，加上新青安政策的推波助瀾，房市呈現一片榮景，惟下半年央行祭出第七波信用管制，貸款成數下降及無寬限期等衝擊使買氣驟降，市場氛圍回歸理性。然雖因政策影響下半年買氣，仍澆不熄上半年新青安帶起房市多頭的火熱，使113年全國買賣移轉棟數突破35萬棟。

整體房市供需方面：去年上半年，建商同業推出新案百花齊放，然而第三季未實施第七波信用管制，使同業調整推案步調，策略趨於保守，多案延至今年農曆年後推出；需求面部分，受惠於台灣景氣復甦、台股持續上漲以及新青安政策加速首購族群進場，去年上半年房市需求暢旺，推升房價力道強勁，呈價量齊揚；然而下半年因房貸水位緊繃，加上信用管制力道強勁，買氣迅速降溫，影響購屋信心，導致市場目前以自住及首購買盤為主。總體而言，114年房地產市場將隨政策影響，短期呈價穩量縮格局，長期則視經濟發展與政策調整而定，仍待觀察。

2.產業上、中、下游之關聯性



3.產品之各項發展趨勢

(1)建築品牌領導

隨著國民生活水準提高，消費者對於建物外觀立面、格局規劃、施工品質等細部要求亦逐步提升，因此擁有優良的客戶服務，建立消費者心目中之品牌形象，將成為未來產品銷售關鍵之一。

(2)設計未來化

由於消費者需求型態的改變，加強產品之養生、科技、環保、休閒、安全、舒適、高質感等功能，並考慮未來發展，增強建物價值，將會成為未來主流趨勢。

(3)施工經濟環保

在原物料逐步上漲時代，如何兼具施工品質、環保與撙節工料，將成為未來優質建物重點。

(4)社區生活機能完整性

未來新建社區將強調生活機能之完整性，除一般保全措施外，舉凡托嬰、健身、餐飲、會議、休閒娛樂等，皆為社區內所需之生活機能。

4.競爭情形

房地產市場之產品設計須符合當地特色，惟區域個案之間差異，需因應市場需求變化，快速且適時的調整產品類型，並根據區域客層特性作市場區隔，以多樣性的產品擴展公司營運規模。本公司近年來推案地區以大台北地區、桃園、新竹、台中、台南、高雄等都會中心為主，堅強的經營團隊、穩健的財務規劃、專業的研發設計、紮實的工程營建，為本公司的最大競爭利基條件。此外，本公司強調永續售後服務，在市場上早已建立良好的口碑與品牌形象。

(三)技術及研發概況

為加強房地產市場資訊透明度，健全房市發展，並善盡企業之社會責任，本公司於民國 91 年底起與學術單位編製「國泰房地產指數」，至 114 年已邁入第 23 個年頭，每年均編列逾 320 萬元預算投入研究工作，目前已成為國內重要房地產資訊參考資料之一。而在產品技術研發方面，更在規劃、設計、建材設備等領域，投入大量人力經費研發，因此本公司推出的個案，均能獲得客戶青睞，並在短時間內取得良好銷售成績，晚近為求突破設計思維，更引進國外設計團隊，期能讓公司產品能更具競爭力。

1.產業趨勢方面

- (1)房地產景氣循環之變動
- (2)房地產市場產品之演進
- (3)國泰房地產指數季報

2.建築技術方面

- (1)建築營建成本之控制
- (2)營建標準工期探討
- (3)營建法令與建築產品之探討
- (4)建築施工規範之探討
- (5)綠建築設計之探討
- (6)智慧型建築設備之探討
- (7)耐震建築之探討
- (8)省能減碳設備探討

(四)長、短期業務發展計畫

1.長期業務

(1)公司品牌方面

貫徹公司核心價值、經營理念與四大保證，持續主動積極、創新服務、追求卓越，以達永續發展、永續服務之理念。持續品牌優化落實行動方案，以「實在好房子」的思維，發揮國泰格局優勢，深耕全面品質、知識管理及數位轉型，以永續服務來維繫及延續品牌價值。

(2)土地開發方面

在做好鞏固厚實本業後，更將房地產的開發，導入經營思維，並結合數位科技，創造更高加值，以提升競爭能量，擴大開發區位，多元開發模式，積極參與商用與複合式開發，朝綜合開發商發展願景邁進。

(3)產品規劃方面

持續深化產品規劃設計能力，以消費者需求出發，以實用為主，考量全齡宅與通用設計，並符合綠建築及環保節能、減碳之相關規範，且以數位科技、耐震、環保、安全、節能、減碳為主訴求，以符合未來產品趨勢。

(4)行銷企劃方面

結合數位整合及大數據分析等，建置並完善客戶資料庫運用管理系統，以掌握市場行銷脈動、整合集團資源綜效，豐富企劃內容、擊劃嶄新之銷售策略。

(5)客戶服務方面

運用客戶資料庫運用管理系統，進行數據分析、回饋，加強客服報修網站，並結合集團資源以擴充客戶服務範圍，讓客戶感受由住宅建築拓及健康生活圈的安心舒適體驗，以滿足客戶多樣化需求，以強化公司品牌價值與信譽。

2.短期業務

(1)公司品牌方面

「創造價值、深化品牌」，積極區隔產品市場，創造品牌利基，以爭取客戶認同，避免流於同質化的價格戰。

(2)個案開發方面

持續列控取得基本推案儲備量，另搭配以多元方式土地開發，如：爭取公辦都更、商用都更開發、與策略夥伴合資開發等。另一方面，穩健經營既有轉投資事業，並積極朝優化效益及開展拓點並行，以提升服務量能，壯大版圖，此外，同時積極評估佈局藍海新事業，以邁向更多角化經營。

(3)產品規劃方面

以精緻實用規劃設計概念，結合數位科技、環保及節能技術，導入貼心設計、增加產品附加價值並以符合目標客層之需求，創造產品差異化，提升產品競爭力。

(4)行銷企劃方面

結合建築師、設計師、代銷及相關領域之專業資源，以及整合集團綜效，豐富企劃內容、創新行銷策略，突破市場競爭。

(5)客戶服務方面

結合集團資源配合數位科技運用，加強客服報修網站、線上選材功能，105年起推出尊榮卡，提供已購客戶享有集團關係企業優惠，且推廣 Line 官方帳號服務功能，以提升服務品質與效率。

二、市場及產銷概況

(一)市場分析

1.主要商品(服務)之銷售(提供)地區

本公司於台北、台中、台南、高雄設有營業據點，經營區域包括全台主要都會區。有關近兩年來全台主要都會區市場供需概況，詳下表所示。

	112 年		113 年	
	推出金額(億)	30 天銷售率(%)	推出金額(億)	30 天銷售率(%)
北市	1,868	8.89	3,658	14.96
新北	3,140	11.41	3,964	13.44
桃園	1,677	10.14	2,762	17.27

	112 年		113 年	
	推出金額(億)	30 天銷售率(%)	推出金額(億)	30 天銷售率(%)
新竹	857	10.06	703	17.35
台中	3,534	11.91	3,891	13.99
台南	1,043	15.74	1,355	23.96
高雄	2,141	10.85	2,360	26.13
全國	14,260	11.46	18,693	17.63

資料來源：國泰房地產指數季報，30 天銷售率係指推出當月銷售情形，不含續銷。

2.市場占有率

尚無台灣地區房屋租售統計數據，無從計算市佔率，僅列示同業概況。

單位：新台幣仟元

公司名稱	113 年營業收入		公司名稱	113 年營業收入	
	金額	排名		金額	排名
興富發	24,940,798	1	皇昌	11,416,556	11
中工	22,769,229	2	皇翔	11,404,733	12
遠雄	22,319,616	3	達麗	11,121,190	13
潤弘	19,802,556	4	永信建	10,035,475	14
國產	18,767,886	5	新建	9,622,544	15
冠德	15,959,122	6	新潤	9,115,308	16
達欣工	14,519,614	7	京城	9,042,155	17
根基	14,165,581	8	櫻花建	9,018,722	18
國建	13,081,648	9	名軒	8,802,272	19
富華新	12,379,548	10	潤隆	8,761,403	20

資料來源：公開資訊觀測站

3.市場未來之供需狀況與成長性

根據國泰房地產指數季報研究，從 113 年國泰房地產指數趨勢觀察，全國新推個案市場呈現價量俱漲格局，主要受國際景氣回溫、台灣出口表現於上半年持續轉強及新青安動能延續等因素影響，113 年整體房市表現熱絡，惟央行於第三季度末祭出第七波信用管制政策，使市場氛圍漸趨觀望。展望 114 年市場趨勢，受惠全球 AI 相關產業商機熱度持續發酵，國內出口表現有望持續穩健向上，然央行房市政策短期內仍會保持偏緊的主基調，使房市呈現價穩量縮的格局。

房地產市場供需方面，受到國際經濟轉好、國內出口暢旺及新青安政策的因素影響，建商同業於 113 年積極推案，全國新案推出金額較 112 年大幅上升，然在第

三季末央行祭出第七波信用管制政策後，供需雙方資金趨緊，預期將會降低同業推案意願，且在房市調控政策的導引下，預計 114 年仍以首購、自住買盤支撐為主，在政策影響購屋信心不足下，將使成交量能趨緩。

整體而言，雖 113 年房地產整體表現亮眼，但在未來房市政策維持緊縮的框架下，預期房市短期交易結構將維持價穩、量縮的格局。茲歸納將影響新年度房地產市場經營之重要因素如下：

(1)國際局勢

歐美主要國家在經歷高利率環境的壓抑下，已促使通膨有序下降，也令主要經濟體逐漸進入降息循環，且以出口為導向的國家經濟成長多由谷底反彈，帶動全球經濟表現，據 IMF 預估 114 年全球經濟成長率為 3.3%，仍屬溫和擴張格局，惟需留意美國新政府主張的關稅保護政策，將增加國際政經的不確定性，如有動盪的國際情勢演變，將連帶影響國內投資性、高價住宅等產品買氣。

(2)政策方面

隨政府宣布「新青安房貸」方案期滿不再補貼，且央行推出「第七波信用管制」持續作為房市調控政策主軸背景，可預見相關政策對於未來短期投資性買盤、換屋族及多屋族的壓抑，對於後續市場影響仍有待觀察，114 年房市預期將以首購、自住等剛性需求市場為主。

(3)經濟成長率

隨歐美各國通膨趨緩，有利推升需求，在購買力再次復甦且受到 AI 應用浪潮的帶動下，台灣出口表現有望於 114 年穩定成長，雖 113 年基期較高，但主計總處及主要經濟研究機構仍預估新年度的經濟成長率將達到 3.42%，國內經濟發展動能仍強，將維持穩定擴張格局。

(4)利率及物價方面

受惠於全球物價回穩，美國就業市場強勁，經濟穩健成長，溫和下降的通膨率使國際主要央行於 113 年度紛紛放寬貨幣供給，惟國內因利率政策較為溫和，長期處於實質負利率狀態，在考量台美利差仍大的前提下，預計短期內利率政策將維持不變。另主計處預估 114 年度台灣的消費者物價指數(CPI)之全年年增率約為 1.93%，睽違三年首度處於通膨警戒線之下。

4.本公司之競爭利基

- (1)優良的品牌形象
- (2)穩健的財務狀況
- (3)專業的研發設計
- (4)紮實的工程營建
- (5)永續之售後服務

5.發展遠景之有利、不利因素與因應對策

(1)有利因素

- a.國內目前實質利率仍屬低檔，在國人「有土斯有財」觀念以及預期物價上漲的心理推動下，房地產仍為一般置產投資及保值工具。
- b.政府積極推動各項振興經濟方案、重大建設和台商回流投資，帶動產業發展，相對也提供許多營建及就業機會，將刺激房地產市場景氣。

(2)不利因素

- a.大台北精華區土地日漸稀少、地價持續上漲，使得土地取得成本提高。
- b.各大建設動工及台商回流興建廠房，大量營建工程需求拉動原物料及工資上揚，使得營建成本提高。
- c.國際不確定因素仍多，包含兩岸後續發展、歐美各國經濟衰退疑慮，恐影響房市未來走向。

(3)因應對策

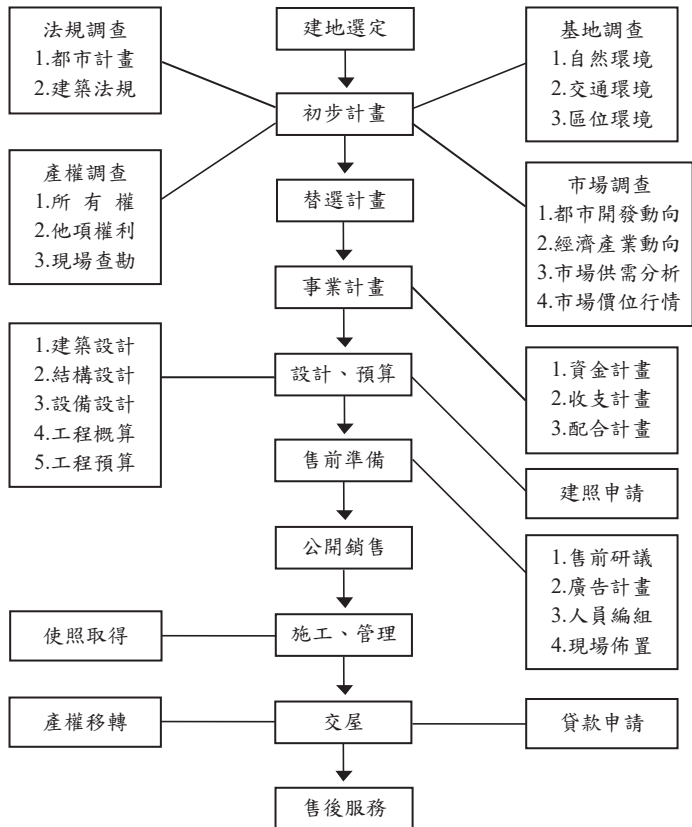
- a.審慎評估開發案，並加強產品規劃以增加附加價值，降低成本上揚之衝擊。
- b.除市中心精華地段外，市郊外圍具潛力區位，亦積極評估購入，並拓展多元化土地開發方式，例如合建或都市更新事業。
- c.有效運用集團價值鏈優勢，妥善佈署新事業投資，以強化多角化經營，發揮整體綜效。

(二)主要產品之重要用途與產製過程

1.主要產品之重要用途

本公司於台灣北中南主要都會區，依據各地區客戶之不同需求，投資興建各類型產品。主要產品依其使用功能，大致可分為住宅類及商業類建築物兩大類。其中，住宅類建築物係提供民眾居住使用，包括透天別墅、優質電梯住宅大樓；而商業類建築物則以提供商業行為使用為主要功能之建築物，如商場店鋪、高級辦公大樓及綜合商業大樓等。

2.主要產品之產製過程



(三)主要原料之供應狀況

本公司主要的原料為土地，土地來源除透過國有財產署、各縣市政府公開標售及招商取得外，目前仍以透過土地仲人介紹買賣取得土地原料或與地主合建為主。另針對都市更新、捷運聯合開發、國有土地地上權設定與 BOT 等相關開發方式進行專案評估，以增加本公司開發案源之廣度。

現階段本公司在土地原料取得之考量上，係以市中心優質地段及重劃區土地為主，並搭配近郊區生活機能完善地區及土地重劃暨區段徵收辦理中土地為輔。目前除積極參與政府單位之土地公開標售及公開招商之公辦都市更新案件外，亦透過空地調查方式，瞭解特定地區相關土地原料之位置、產權及數量，主動要求土地仲人進行仲介，以便適時取得土地原料，供公司營運所需。

(四)最近二年度任一年度中曾占進（銷）貨總額 10%以上客戶

最近二年度主要供應商資料

單位：新台幣仟元

項目	112 年				113 年			
	名稱	金額	占全年度進貨淨額比率(%)	與發行人之關係	名稱	金額	占全年度進貨淨額比率(%)	與發行人之關係
1	三井工程(股)公司	3,517,878	35.38	關係企業	三井工程(股)公司	4,305,093	34.57	關係企業
	其他	6,425,085	64.62		其他	8,148,370	65.43	
	進貨淨額	9,942,963	100.00		進貨淨額	12,453,463	100.00	
增減變動原因	在建工程款等				在建工程款等			

最近二年度主要銷貨客戶資料

單位：新台幣仟元

項目	112 年				113 年			
	名稱	金額	占全年度銷貨淨額比率(%)	與發行人之關係	名稱	金額	占全年度銷貨淨額比率(%)	與發行人之關係
1	無				無			
	其他	6,829,160	100.00		其他	13,081,648	100.00	
	銷貨淨額	6,829,160	100.00		銷貨淨額	13,081,648	100.00	
增減變動原因	無				無			

三、最近二年度及截至年報刊印日止從業員工資料

年 度		112 年度	113 年度	當年度截至 114 年 3 月 30 日(註)
員 工 人 數	職員	156	172	172
	合 計	156	172	172
平 均 年 歲		42.27	41.4	41.5
平 均 服 務 年 資		11.57	11.0	10.8
學 歷 分 布 比 率	博 士	0%	0%	0%
	碩 士	35.9%	32.6%	32.6%
	大 專	59.6%	64.5%	64.5%
	高 中	4.5%	2.9%	2.9%
	高中以下	0%	0%	0%

註：應填列截至年報刊印日止之當年度資料。

四、環保支出資訊

- (一)本公司屬建築投資業，有關房屋之建造、施工等業務，均委由營造業之專業工程公司負責，而建築業在生產製造過程中，對環境較易產生之影響，僅施工期間工地附近之灰塵、廢土、噪音等，並不像製造業極易對生態產生重大污染。雖是如此，本公司依然十分重視環保，極力要求承包營造廠商(含子公司)，依據政府建管單位之管理辦法，加強注意廢土傾倒、營建廢棄物處理、施工時間及音量管制等各項事宜，並嚴格執行工地安全與衛生等事項，以符合標準。
- (二)本公司秉持一貫對環保工作的關懷，貫徹「美化環境、促進繁榮」之目標。在具體行動方面，諸如專設服務單位以協助社區環境美化及管理。在面對社會大眾對環保問題日趨重視的今日，本公司將繼續朝此一方向加強努力。
- (三)本公司在建設計劃上盡量採取綠建築及節能減碳之設計，為地球環保盡綿力，也賦予建築活力。

五、勞資關係

(一)員工福利措施

本公司向來注重和諧的勞資關係，對於員工之照顧除了合理待遇及各項在職教育外，更成立「職工福利委員會」專責員工福利措施之辦理，舉凡結婚、生育、子女、教育、生日、語言進修、休閒娛樂等均有補助，並在每年舉辦健行活動、全員健康檢查、家庭日活動等，使員工身心均能獲得保障；113 年累計支出員工相關福利經費為 39,852 仟元。本公司每年積極贊助藝文活動，113 年贊助「全民大劇團」、「果陀劇團」1,334 仟元供員工欣賞，鼓勵員工參與藝文活動，希望社會大眾能共襄盛舉幫助國內劇團。

(二)員工進修、訓練

本公司教育訓練在計畫執行方面包括：

113 年除持續強化當責、培育等核心及管理職能外，另舉辦房地產概要等通識課程，全面提升同仁基礎專知，累計總訓練時數為 4,684 小時，總投入總費用為 20,276 仟元。

課程項目	受訓人次	總時數
專業訓練	703	2,515
通識訓練	435	1,219
職能發展	360	950
總計	1,498	4,684

(三)退休制度及實施情形

「勞工退休金條例」施行後，凡於民國 94 年 7 月 1 日前到職之員工，得選擇適用「勞動基準法」有關之退休金規定，或適用該條例之退休金制度，並保留適用條例前之工作年資；若於民國 94 年 7 月 1 日後到職之員工，則一律適用「勞工退休金條例」之退休金制度。「勞工退休金條例」施行後，本公司依法令成立之「勞工退休準備金監督

委員會」仍照常運作，並每月提存適用「勞動基準法」退休金規定之員工薪資總額 2% 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；而對適用「勞工退休金條例」制度之員工，本公司每月負擔之員工退休金提撥率，不得低於員工每月薪資 6%。

(四)勞資協議及員工權益維護情形

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

重要勞資協議：無。

(五)員工行為或倫理守則

為規範員工遵循一致之行為準則，特於本公司章則中訂定「工作規則」，明訂員工服務守則。其中規範員工應遵循法令、嚴守紀律、忠於職守，不得利用職務之便，從事不當取得或交易，或有圖利本人、他人之行為。

規則中亦明訂獎懲措施，鼓勵績優員工或興利防弊有功者；並懲戒違反紀律、怠忽職守者。

據此，管理階層與員工之溝通有其共識之基礎，對本公司業務之推展及組織之管理皆有裨益。

(六)工作環境與員工人身安全之保護措施

本公司辦公場所，其建置係遵循相關建築法規及勞工安全衛生法規所設計，相關措施如下：

- 1.依職業安全衛生法第三十四條之規定，制定本公司安全衛生工作守則，以防止職業災害，保障員工之安全與健康。
- 2.訂定天然災害受災員工急難救助要點，協助遭遇天然災害事故之員工解決困難並度過難關。
- 3.訂定公司重大事故緊急應變計畫，設立緊急應變小組編制，針對人員傷亡及重大事故，採取緊急必要措施，將傷害降到最低。而日常安全維護及大樓管理，均委由大樓管理公司依其制訂之管理標準規範辦理，除與警察治安單位連線戒備，並配置保全人員戒守辦公場所安全。

本公司為保障員工工作權益，並確保妊娠、分娩後及哺乳等女性同仁之身心健康，以及預防員工因執行職務而遭受他人行為之身體或精神不法侵害，特訂定「性騷擾防治措施、申訴及懲戒辦法」、「女性勞工母性健康保護執行措施」、「執行職務遭受不法侵害預防計畫」、「人因性危害防止計畫」及「異常工作負荷促發疾病預防計畫」，以消除性別歧視及維護兩性工作機會平等，並提供員工免於被性騷擾、職場暴力侵害且達到母性健康保護目的，及避免員工因異常工作負荷或重複性作業促發疾病之工作環境。

此外，本公司基於維護勞動權益及提升企業與勞工競爭力，落實職場健康照護服務，自 109 年起實施特約醫護人員臨場健康服務，提供員工身心健康維護促進之專業諮詢，同時亦辨識與評估職場工作環境、作業及組織內部影響員工身心健康之危害因子，

並提出作業環境衛生設施之改善規畫及建議。

(七)企業責任及道德行為

社會是企業賴以成長的大地，企業的成功端賴一個安定的社會，企業應該以實際的行動關懷社會，來善盡社會功能與責任。因此本公司自創立以來，即秉持著「取之於社會，用之於社會」的理念，以回饋社會的心來經營企業，使企業的價值倍增。

多年來，本公司經常贊助各類公益活動、捐款救災等，肩負起企業公民的社會責任。民國 71 年更成立「國泰建設文化教育基金會」，長期深耕文教活動，傳承本土文化，資助弱勢族群。並在全台設置 9 所圖書館，舉辦文藝活動。基金會贊助「國泰卓越獎助計畫」、「Teach For Taiwan 為台灣而教」等活動，希冀永續紮根教育與學習，藉此醞釀幼苗，盼其未來超群拔萃。長期支持公益，每年協辦新住民關懷活動、夏日捐血、國泰學童圓夢計畫、耶誕寒冬送暖等活動，持續以行動回饋社會。

1.霖園圖書館

國泰建設文教基金會在全台設置 9 所圖書館。內部開放使用面積共達 500 多坪，每館藏書二千餘冊，館內長期訂閱各類書報雜誌，並定期的舉辦免費館內教學活動，希望藉此提供良好的閱讀環境，讓民眾自在學習、涵養生活，並增進鄰里情誼與和諧社區。

2.公益集團合辦活動

(1)課後照顧班計畫

為了強化社會安全網路，投注於脆弱家庭兒少，國泰公益集團資助雲林縣崇文婦女協會-蚵寮村課後照顧班、花蓮讓愛飛揚協會-讓愛飛揚課輔班、澎湖海洋公民協會-曬書小學堂、台北市臺灣兒少玩心教育協會-微光盒子等 4 間課後照顧班，關懷對象為單親家庭、新住民家庭、隔代教養家庭、原住民家庭為主，讓孩子透過多元學習體驗，找到自我價值，引領自信並對未來充滿希望，邁向光耀的人生道路。

(2)夏日捐血活動

從 5 月初至 9 月底止，國泰公益集團於全國舉辦數百場次捐血活動，共捐入 42,118 人 64,315 袋。連續 25 年累計募集 694,659 袋熱血。長期拋磚引玉，讓捐血的善心義舉蔚成風氣。

(3)國泰學童圓夢計畫

國泰公益集團開辦學童圓夢計畫，資助偏鄉學校學童勇敢逐夢。學童圓夢計畫內容類別不拘，以設定目標、勇敢挑戰為主軸，希冀培育學童不畏挫折、不畏挑戰的信念，培力一輩子帶著走的能力，深盼扎根教育、百年樹人，建構一個共榮共好的社會。

(4)耶誕寒冬送暖

國泰公益集團，長期關懷原住民孩童、長者與新住民二代，於 12 月至 1 月間匯集各界愛心物資送達偏遠鄉鎮，持續在寒冬中的每個角落散發溫暖、支持的力量。

3.才藝教學相關活動

舉辦館內教學活動，提供民眾學習各式才藝的機會，發掘生活新樂趣，藉由學習互動，和諧鄰里。達到寓教於樂，培養第二專長，豐富日常生活。

4.贊助活動

(1)國泰卓越獎助計畫

國泰卓越獎助計畫獎勵二類優秀學子：第一類「特色獎助類」為熱衷公益行動的青年、第二類「卓越學子類」為家境清寒表現卓越的高中職學子。

(2)「Teach For Taiwan 為台灣而教」(簡稱 TFT)合作案

「偏鄉學童關懷」為國泰公益集團策略之一，為將公益影響力有效延伸，支持 TFT 招募及培訓偏鄉師資，鼓勵青年人才走進教室，為偏鄉孩子打造平等優質的教育環境，翻轉提升偏鄉教育品質。

5.投入資源支持國內文化發展

本公司積極參與文創投資，希望帶動整體文創產業發展，善盡企業社會責任。113 年度共投入約新臺幣 3,390 仟元資金，支持國內藝術家創作、國內出版從業與文創產業發展，針對建案戶外公共藝術品、公設藝術擺飾、圖書期刊等投入資源，例如：國泰 MOST+公設擺飾-姜憲明藝術家「水舞太極」、陳煜權與蕭明瑜藝術家共同創作「轉角的相遇」，另與城邦「書虫」合作，提供社區豐富圖書期刊等，積極配合政府政策，希望共同協助將臺灣文創產業推向世界舞台。

本公司為緬懷歷史建物「菊元百貨」於臺北城都發展中象徵著重要商業型態轉變，並彰顯所在區位發展歷程與重要紀事，於 113 年投入新臺幣約 8,250 仟元策畫「守護城中，再現菊元」展覽並邀請光影親子劇場另蒞臨表演。

(八)至年報刊印日止，因勞資糾紛所致之損失，目前及未來可能發生之估計金額及因應措施：

最近二年度內，公司並無因勞資糾紛事件而遭受損失，基於勞工與雇主是共生共存的觀念，本公司將更努力維持勞資關係的和諧，並期望能帶動整個社會的團結和諧，以共同創造美好的未來。

六、資通安全管理

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

1.資通安全架構及政策：

(1)對象：本公司全體同仁及其他得接觸本公司業務相關資訊之合作夥伴、委外廠商。

(2)範圍：本公司所有資訊資產，或其他本公司未實際所有，但基於合約、法律及法規所賦予之責任而可支配之資訊資產。

2.資訊安全風險架構

本公司已設置資訊安全長，綜理資訊安全政策推動及資源調度事務。並設置資訊安全專責單位負責資訊安全相關工作，定期檢討修正「資訊安全政策」、每年執行情形並於每年召開「資訊安全管理審查委員會」，以確保公司、客戶機密資訊不外漏、公司業務永續運作。

稽核室將「資通安全檢查作業」納入年度稽核計劃進行查核作業，受稽單位並依照缺失進行改善及追蹤，以落實公司資訊安全政策。

定期進行資訊資產盤點、資訊風險評鑑及處理，以降低資安風險。

3.資訊安全政策目標

建立安全及可信賴之資訊作業環境，確保資訊資產之機密性、完整性及可用性，並

提昇同仁對資訊安全認知，以保障員工、客戶與本公司之權益。

4. 資訊安全控制措施：

項目	具體作為
機房安全管理	不定期主機及對外網站弱點掃描及改善。
裝置安全管理	1. 員工密碼定期修改。 2. 個人電腦安裝防毒軟體且定期確認病毒碼更新。 3. 導入 IT 資源管理系統，包括軟體安全管理、周邊裝置安全管理及檔案目錄監控管理，每天傳送 USB 傳輸檔案清單、每月定期檢查公司電腦是否有安裝高風險軟體。 4. 導入 APT 持續滲透攻擊防護軟體，偵測主機異常使用狀況並進行攔阻。 5. 使用防護軟體過濾使用者上網網站，以降低瀏覽勒索、木馬病毒或其他惡意程式網頁機會。 6. 採購 Mail APT 模組，以降低社交工程攻擊機率。
持續改善	1. 定期進行社交工程演練及全體員工資安教育訓練，提升員工資安意識。 2. 加入 TWCERT，了解近期國內重要資安議題，以提高資安防護能力。
系統災難演練	定期進行核心系統災難模擬演練及檢討。
內外部稽核	內部稽核每年兩次及會計師事務所每年至少一次針對資訊安全政策、組織及權責、資產分類控制、人員管理及教育訓練、實體及安全環境管理、電腦系統安全管理、網路安全管理、系統存取控制等進行查核。

5.113 年辦理資訊安全宣導執行情形

- (1) 本公司 113 年完成 ISO27001 續評驗證，證書效期間至 114 年 10 月。
- (2) 本年度已辦理異地系統營運持續演練及 2 次社交工程演練，並進行社交工程 1 小時資安宣導教育訓練，以加強員工對於資訊安全風險之應變與警覺性。
- (3) 完成地產集團資安聯防及檢視，持續改善中。

(二) 最近年度及截至年報刊印日止，因重大資通安全事件所遭受之損失、可能影響及因應措施，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	契約起訖日期	主要內容	限制條款
工程合約	久舜營造股份有限公司	113.02.07-116.06.30	台北市內湖區潭美段五小段 61 地號等 1 筆	無
	建國工程股份有限公司	113.03.20-118.07.31	新北市中和區板南段 621、622 地號等 2 筆	無
	三井工程股份有限公司	113.04.29-117.10.15	台中市北屯區崇德段 330 地號等 1 筆	無

契約性質	當事人	契約起訖日期	主要內容	限制條款
	三井工程股份有限公司	113.04.29-117.05.15	台南市永康區平道段 342 等 1 筆地號	無
	三井工程股份有限公司	113.06.14-114.08.31	臺北市中山區榮星段六小段 657 地號舊屋拆除工程共 1 筆	無
	三井工程股份有限公司	113.08.07-119.05.08	台北市文山區木柵段三小段 0412-0001 號等 9 筆	無
	三井工程股份有限公司	113.08.07-117.05.30	臺中市南屯區惠禮段 70 地號	無
	三井工程股份有限公司	114.01.14-119.03.15	臺北市中山區榮星段六小段 657 地號共 1 筆	無
不動產買賣	協承國際有限公司及 5 位自然人	113.02.17	取得台中市北屯區東峰段建地契約	無
	冠德建設股份有限公司及 10 位自然人	113.03.29	取得新北市新莊區副都心段一小段建地契約	無
	依鼎百貨股份有限公司及 3 位自然人	113.04.24	取得新北市泰山區泰山段二小段土地簽訂合建契約書	無
	2 位自然人	113.06.07	取得台中市南屯區永豐段建地契約	無
	福樂投資有限公司	113.07.25	取得高雄市三民區獅頭段及公共設施保留地建地契約	無
	台北市政府工務局新建工程處	113.06.05 113.08.27	處分台北市中山區等 7 個行政區共 20 筆道路用地契約	無

伍、財務狀況及經營結果檢討分析及評估風險事項

一、財務狀況比較分析

單位：新台幣仟元

項 目 \ 年 度	112 年度	113 年度	差 異	
			金額	%
流動資產	\$59,607,009	\$64,158,868	\$4,551,859	7.64%
不動產、廠房及設備	4,559,240	4,358,546	(200,694)	(4.40%)
無形資產	51,271	54,158	2,887	5.63%
其他資產	17,804,236	20,837,391	3,033,155	17.04%
資產總額	82,021,756	89,408,963	7,387,207	9.01%
流動負債	32,209,240	40,970,617	8,761,377	27.20%
非流動負債	21,280,266	17,930,897	(3,349,369)	(15.74%)
負債總額	53,489,506	58,901,514	5,412,008	10.12%
股本	11,595,611	11,595,611	-	0.00%
資本公積	118,406	182,880	64,474	54.45%
保留盈餘	14,159,997	14,739,089	579,092	4.09%
其他權益	435,331	1,746,045	1,310,714	301.08%
非控制權益	2,222,905	2,243,824	20,919	0.94%
權益總額	28,532,250	30,507,449	1,975,199	6.92%
(一)最近二年度資產、負債及股東權益發生重大變動達百分之二十以上之主要原因：				
流動負債：短期借款、合約負債及一年內到期之長期負債增加所致。				
資本公積：採用權益法認列之關聯企業及合資之變動數增加所致。				
其他權益：透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產未實現利益產生所致。				
(二)上述變動之影響：無重大影響。				
(三)未來因應計畫：無。				

二、經營結果比較分析

單位：新台幣仟元

項 目 \ 年 度	112 年度	113 年度	差 異	
			金額	%
營業收入	\$15,480,974	\$23,858,689	\$8,377,715	54.12%
營業成本	(11,120,260)	(18,728,117)	(7,607,857)	68.41%
營業毛利	4,360,714	5,130,572	769,858	17.65%
營業費用	(1,788,152)	(2,696,784)	(908,632)	50.81%
營業利益	2,572,562	2,433,788	(138,774)	(5.39%)
營業外收益及費損	(97,342)	(361,609)	(264,267)	271.48%
稅前淨利	2,475,220	2,072,179	(403,041)	(16.28%)
所得稅(費用)利益	(255,235)	(539,949)	(284,714)	111.55%
本期淨利	2,219,985	1,532,230	(687,755)	(30.98%)
本期其他綜合損益 (稅後淨額)	213,236	1,473,617	1,260,381	591.07%
本期綜合損益總額	2,433,221	3,005,847	572,626	23.53%
(一)最近二年度營業收入、營業純益及稅前純益重大變動達百分之二十以上之主要原因：				
營業收入：係因營建收入增加所致。				
營業成本：係因營建成本增加所致。				
營業費用：係廣告費等營業費用增加所致。				
營業外收益及費損：係採用權益法認列之合資及關聯企業損益之份額減少所致。				
所得稅費用：係當期土地增值稅增加所致。				
本期淨利：主係當期所得稅增加所致。				
本期其他綜合損益(稅後淨額)：透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資未實現評價利益增加所致。				
本期綜合損益總額：主係本期其他綜合利益產生所致。				
(二)上述變動之影響：無重大影響。				
(三)未來因應計畫：無。				

三、最近年度現金流量變動之分析說明

(一)營業活動之現金流入 3,526,592 仟元：主係合約負債所致。

(二)投資活動之現金流入 367,579 仟元：主係處分透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產所致。

(三)籌資活動之現金流出 2,186,375 仟元：主係發放現金股利及支付利息增加所致。

(四)流動性之不足之改善計畫：加速業務開發，增加現金流入。

(五)未來一年現金流動性分析：

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	全年現金 流出量	現金剩餘 (不足)數額	現金不足額之補救措施	
				投資計畫	融資計畫
6,775,388	15,195,739	(13,969,830)	8,001,297	-	-
未來一年度現金流量變動情形分析： 1.預計114年度產品去化及租金收益，將使營業活動產生現金流入。 2.預計114年度在建工程、轉投資、購地、股利及銷售廣告等支出，將產生現金流出。					

四、最近年度重大資本支出對財務業務之影響

為擴大品牌價值及經營版圖，與日本三井不動產集團轉投資之台灣三井不動產(股)公司分別合資設立金華置業地產(股)公司、板南置業開發(股)公司、三重置業地產(股)公司及竹崙置業開發(股)公司，透過雙方建築規劃設計及施工品質技術交流，合作開發建案，並以購買三雄啦啦寶都(股)公司股權，攜手合作打造台南台灣純日系休閒購物中心，強化商業設施運營經驗；同時因應缺工缺料、綠色經濟碳中和等衝擊，透過併入三井工程(股)公司、整合本公司上下游產業鏈，以利降低成本、提升競爭力，並朝轉型為綜合開發商目標邁進；113年增資竹崙置業開發(股)公司，投入約新台幣 1.28 億元，占本公司淨值約 0.45%，無重大影響。預期藉由轉投資多元發展，增加本公司轉投資收益。

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

(一)轉投資政策

本公司秉持經營信念，落實核心價值，運用集團優勢與資源，開創多角化經營，除轉投資不動產相關事業營造工程、建築經理、大樓管理、都更開發及與國際知名不動產業者合資設立住宅及商業設施開發公司外，並拓展生活產業如健康照護管理、飯店及餐飲經營、電子商務及整合醫療診所通路體系，創造本公司多元收益，且定期檢視轉投資績效，伺機調整投資部位，以實現損益。

(二)其獲利或虧損之主要原因及改善計畫

113 年度權益法認列投資利益為新台幣 2.8 億元，主要為認列子公司之營運獲利，另透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產之全年度股利收入為新台幣 1.32 億元，轉投資事業經疫情洗禮後經營上更加靈活彈性且多元化，隨著重啟國門與跨國旅遊恢復後營收有明顯成長。

(三)未來一年投資計畫

全球通膨壓力持續降溫，台灣通膨維持緩步回降趨勢，有助於經濟穩定發展，然氣候變遷、缺工問題、地緣政治風險、AI 與新科技的快速改變等不確定因素仍存，本公司將維持穩健踏實的步調，同時善用數位工具、強化技術創新和產業合作，審慎評估各事業體潛在的優質投資機會，持盈保泰、穩中求進。

1.健康管理事業

健管事業將延續四大策略主軸：經營模式轉型、服務流程改造、內外部資源整合、基礎建設與後勤強化，藉此延伸服務範疇，從健康檢查朝健康促進，自產後館內服務延續到入住照護，提供更舒適與專業的空間，創造差異化的服務體驗。

2.診所通路事業

未來將順應預防醫學的健康趨勢，以復健科及兒童早療為核心發展方向，善用集團資源發展特色門診，打造健保診所通路體系。透過整合外部醫療與病患資源，拓展完備健康產業服務並提供完善的健康照護，使民眾獲得便利、品質可靠的在地化服務。

3.飯店及餐飲事業

持續強化 Hotel Cozzi 台北民生館、忠孝館、台南西門館、高雄中山館、Madison Taipei 及 Marriott 台北國泰萬怡飯店、桃園 Cozzi Blu 飯店之品牌價值及知名度，同時結合餐飲事業，提供多元通路平台及客製化服務，創造國際商務客與國內旅遊最舒適的休憩空間。

六、最近年度及截至年報刊印日止之風險事項評估

(一)利率、匯率變動、通貨膨脹情形對公司損益之影響及未來因應措施：

- 1.利率方面：因疫情期間主要國家實施資金量化寬鬆，造成通膨持續過熱，故各國央行於 111 年陸續進入升息循環，藉以回收過多的市場資金，進而衝擊經貿表現。展望今年，全球主要經濟在物價通膨逐漸緩和的前提下，結束資金緊縮的方向已成為共識，升息循環已進入尾聲，並自 113 年中逐漸步入降息循環，但在台美利差縮小的前提下，本國 114 年之政策利率隨美國新政府經貿政策之轉變、中國大陸經濟成長放緩之外溢效應，本國利率政策預計將維持一段時間，惟現階段國內實質利率仍於負利率至零利率間擺盪，對於不動產市場買氣仍具激勵作用。
- 2.匯率方面：113 年新台幣因熱錢持續流出，全年新台幣對美元仍續貶值，本國 114 年初受美國新任總統上任，投資動能回流美國致新台幣貶勢加劇並創近年新低，後續考量歐美各國資金緊縮的政策進入尾聲，國內資金匯出程度有望受控，且內需穩定，外貿表現呈成長溫和的利多帶動，新台幣仍有望回彈。另由於房地產多屬內需型產業，故匯率變動對房地產之直接影響較小。
- 3.通貨膨脹：113 年物價指數年增率估為 2.18%，全年物價突破 2%警戒線，所幸隨

供應鏈逐步恢復，國內對通膨控制尚屬得宜，且公司充分蒐集土地相關資訊，對原物料價格亦長期追蹤關注，因此對公司影響不大。

4.原物料方面：113年雖住宅開工量下滑，但因近年商辦大樓及科技大廠資本支出大增、各地公共工程陸續動工，致使大量需求帶動工資、工料物價高懸推升營建成本等因素，工程成本預期較往年仍位處高檔，且考量全球經濟復甦，將有進一步推升原物料需求之態勢。

5.因應措施：本公司對上述各項經濟指標發展情勢均密切追蹤，持續分析其對於房地產市場景氣的影響並評估調整本公司經營策略，原物料部分亦嚴控營建成本，同時兼顧營建品質及控管完工時程，因應整體情勢之變化，以創造公司最大營業利益。

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

無。

(三)未來研發計畫及預計投入之研發費用：

1.未來研究計畫：

持續國泰房地產指數的研究工作，並於每季初對外發佈研究的相關資訊。此外，因應市場的快速變化，更積極投入培訓員工，加強人員專業的教育訓練，以延續公司的核心價值，並提升公司品牌及企業競爭優勢。

2.未來研究費用：

編列預算約新台幣3,000萬元，以作為員工專業培訓及國泰房地產指數研究費用。

(四)國內外重要政策及法律變動對公司財務業務之影響及因應措施：本公司除恪遵政府法令外，亦隨時蒐集、整理、分析國內外重要政策及法律的變動情形，以掌握契機即時因應，並秉持穩健經營的原則，創造最大利基，以追求永續之發展。

(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：本公司為因應客戶需求及日新月異的科技發展，特別針對科技運用於公司產品的連結加以探討、採用，以持續提升公司競爭力；同時投入大量人力與財力研究產業景氣變化，以提昇公司營運績效及獲利能力。

(六)企業形象改變對企業危機管理之影響及因應措施：本公司自成立以來以服務社會、造福人群、美化環境、促進繁榮為企業宗旨，一向深耕社會，建立良好企業形象，已無數次獲得社會各項殊榮與肯定。另本公司亦成立有文教基金會，長期致力於社會公益活動，均有助於提升企業形象。

(七)進行併購之預期效益、可能風險及因應措施：本公司並無預期進行併購之策略，故無可能風險及因應措施。

(八)擴充廠房之預期效益、可能風險及因應措施：本公司並無預期擴充廠房之策略，故無可能風險及因應措施。

(九)進貨或銷貨集中所面臨之風險及因應措施：本公司為優良建商，能充分掌握各項進貨成本優勢，降低成本上漲所帶來的經營衝擊，審慎對每件工程委建商進行評議、遴選、審核及報價審議；而市場行銷研究亦為本公司專業所長，故能充分掌握市場動態，創造最佳銷售成績，且銷售對象大都為個人；進、銷貨並無集中化風險。

- (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：上述人員及股東均長期持有本公司股權，且支持本公司營運，並無股權大量移轉意圖及風險產生。
- (十一) 經營權之改變對公司之影響、風險及因應措施：本公司股權結構長期穩定，並委由專業經理人經營，權責分明，無經營權改變之風險。
- (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：
- 無。
- (十三) 其他重要風險及因應措施：本公司評估無其他風險，將保持彈性因應突發狀況，以確保公司業務永續運作。

七、其他重要事項：無。

陸、特別記載事項

一、關係企業相關資料：

本公司配合金管證審 1130382569 號之規定將關係企業相關資料申報至公開資訊觀測站申報平台，索引路徑及網址如下：

公開資訊觀測站>單一公司>電子文件下載>關係企業三書表專區

https://doc.twse.com.tw/server-java/t57sb01?step=1&colorchg=1&co_id=2501&year=&mtype=K&isnew=true

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。

四、最近年度及截至年報刊印日止，發生證券交易法第三十六條第二項第二款所定對股東權益或證券價格有重大影響之事項：無。

國泰建設股份有限公司



董事長：張清樾

