

潤隆建設股份有限公司

114 年度提升企業價值計畫

一、 現況分析

(一) 資金成本分析：

本公司 113 年 12 月 31 日之負債資本比率為 68%，本公司持續強化財務運作能力，靈活調度長短期資金，維持適當自有資金比率，以穩健因應市場利率變動，確保營運資金充足，進而提升整體競爭力。

(二) 總體經濟影響分析：

台灣建設業因央行實施第七波信用管制，再加上信貸審核嚴格，銀行貸款的門檻提高，許多購房者面臨更大的資金壓力，導致市場活躍度降低。雖適逢 9 月初新青安鬆綁以及延長對先買後賣換屋族出售舊屋的期限，觀望的市場氛圍稍減，進而使房市交易量出現罕見的小幅成長狀態，不過整體量能尚處於低檔水準。

根據台經院調查結果，營建業 114 年 10 月營業氣候測驗點為 98.62 點，呈現連續五個月上揚的局面。

二、 獲利能力評估

(一) 資本報酬率(ROIC)和權益報酬率(ROE)評估：

本公司在建設業市場中持續展現穩健的競爭力，各項財務數據皆表現亮眼。資本報酬率 (ROIC) 達 5.70%，充分反映公司在資產配置與運用效率上的卓越成果；權益報酬率 (ROE) 更以 16.09% 的水準優於同業¹平均，展現我們為股東創造價值的強大能力。

(二) 業務分析：

本公司提供之建案主要以自住、長期持有需求為主，持續規劃具地段且低總價之「小宅」、「小二宅」及「2+1 房」等產品。本公司持續進行建築效能評估、淨零轉型推動及強化建築物節約能源，並積極取得綠建築標章或智慧建築標章，致力於永續發展跟進國家發展委員會「臺灣 2050 淨零排放路徑」。

¹ 同業係參考國建、皇翔、冠德、遠雄、達麗、太子。

三、 市場評價分析

(一)評價水準分析：

本公司股價淨值比(PBR)約 2.55 倍，不僅代表市場對本公司目前體質的高度肯定，也象徵投資人對未來成長動能充滿期待。整體而言，公司無論在獲利能力、財務結構或市場評價上，都展現出極具競爭力的優勢與強勁的成長潛力。本公司專業知識和豐富經驗，包括工程技術、市場判斷和設計規劃這三大要素，並追求設計規劃與工程技術的不斷提升，鞏固公司於同產業中的市場地位。我們將致力於確保投資人對我們的評價能反映出公司真實的內涵價值。

(二)潛在成長評估：

本公司除了買賣或參與標售案之外，將另闢其他開發方式如合建、集合住宅都更案、政府公辦都更案及捷運聯開案等，以增加開發案源之多元性，積極評估開發新案之可行性。並將持續推動綠建築、智慧建築、節能標章、耐震標章等友善措施，將永續由概念付諸於行動。

四、 公司治理分析：

(一)董事會結構及獨立性：

本公司透過董事會結構之多元化及獨立性，促使董事會決策過程充分考慮各種專業知識和 觀點，並能獨立於公司管理階層，提供客觀的意見和建議。結構多元性

為強化公司治理並促進董事會組成與結構之健全發展，本公司「公司治理實務守則」第 20 條第 3 項指出：董事會成員組成應考量多元化，並就本身運作、營運型態及發展需求以擬 訂適當之多元化方針，宜包括但不限於以下二大面向之標準：

- 基本條件與價值：性別、年齡、國籍及文化等。
- 專業知識與技能：專業背景（如法律、會計、產業、財務、行銷或科技）、專業技能及產 業經歷等。

本公司董事會由 7 位董事組成，包括 4 位董事和 3 位獨立董事。董事會成員具備財金、商務及管理等領域的豐富經驗與專業。114 年董事補選，女性董事席次自 1 名增加至 2 名，比率達 29%，未來也將持續積極尋找具備專業能力與多元背景的女性人才，目標是逐步提升任一性別董事席次達 1/3。

獨立性

- 1.本公司獨立董事均符合金融監督管理委員會證券期貨局之相關規定，並於選任時完成資格條件檢查及聲明書簽署，各董事與獨立董事之間無證券交易法第 26 條之 3 第 3 項規定情事。
- 2.本公司董事於各次會議對利害關係議案之議事程序及利益迴避之執行，均符合本公司董事會議事規範。
- 3.本公司董事成員兼任本公司員工未逾全體董事席次三分之一。
- 4.本公司獨立董事席次不少於董事席次三分之一，現行比率達 43%；且二分之一以上獨立董事連續任期未超過三屆。

(二)董事會運作之有效性：

本公司每年對董事會和各功能性委員會進行績效評估，以提升其運作之有效性，評估內容包括對公司營運之參與程度、決策品質、成員之結構與選任、持續進修、內部控制等，以健全公司治理結構。

113 年度除董事會暨個別董事成員外，進行審計委員會、薪資報酬委員會及永續發展委員會之自評作業，113 年自評結果皆為「顯著超越標準」，於 114 年 3 月 10 日提報董事會。整體來說，董事成員、董事會及功能性委員會運作情形完善，本公司將依據年度績效評估結果作為個別董事薪資報酬及提名續任的參考，並持續強化董事會職能，以提升公司治理成效。

(三)加強董事會職能之目標（設置功能性委員會）：

本公司為強化董事會職能及管理機制，除依法設置薪資報酬委員會與審計委員會外，113 年 8 月 12 日經董事會決議通過設置「永續發展委員會」，全體委員共 3 名，由董事長及 2 名獨立董事擔任，以強化落實永續經營管理。本委員會依據「永續發展委員會組織規程」所訂職權，對董事會負責，且將相關永續議案及年度永續報告書定期呈(提)報董事會，董事會依據推動情形，進行永續相關議題之評估，管理永續策略與目標。

114 年 11 月 10 日經董事會決議通過設置「提名委員會」，全體委員共 3 名，由董事長及 2 名獨立董事擔任，本委員會秉於董事會之授權，應以善良管理人之注意，依據「提名委員會組織規程」規定，忠實履行應負職權，並將所提建議提交董事會討論。

(四)資訊透明度：

本公司董事會每季至少開會一次，除每季於審議財務報告前，需於開會召集通知日同步發布重訊公告開會日期外，其他依法應揭露之重要決議事項，會後亦即時公開揭露。此外，

資訊透明度政策包括對重大決議事項的揭露和說明，以確保股東充分了解公司的營運和策略方向。

本公司設有與股東/投資人溝通管道：

1. 中文網站，網址：<https://www.runlong.com.tw>，於「利害關係人專區」中揭露相關財務業務及公司治理資訊。【永久設置】
2. 股東會【一年一次】
3. 法說會【一年一次】
4. 法人約訪【不定期】
5. 年報 / 永續報告書【定期】
6. 發言人暨代理發言人信箱【永久設置】
7. 投資人窗口【永久設置】
8. 公開資訊觀測站資訊揭露與申報【永久設置】

五、風險及競爭評估：

(一) 總體經濟分析：

由於銀行房貸限額問題尚未鬆綁，市場資金動能仍然相當受限，而且川普關稅政策導致經濟前景仍然存在變數，市場信心尚未恢復，顯然短期內房市氛圍仍以調整修正為主。展望未來半年，受央行第七次選擇性信用管制政策的發酵，加上銀行端對於房貸業務的授信仍顯謹慎，況且新青安政策熱度逐漸退燒，導致民眾觀望情緒濃厚影響，及未來半年所面臨整體大環境仍充滿不確定性，故短期內房市仍是處於修正階段，將呈現投資降溫、自用當道的發展趨勢。

(二) 產業競爭分析：

綜觀全球市場脈絡，近期通貨膨脹依舊持續攀高，美國 FED 延遲降息步調、台灣央行存放款利率持平，全球經濟仍受美國進出口關稅貿易談判影響甚巨，半導體產業龍頭台積電更是首當其衝，先進製程是否赴美將牽動上下游產業鏈是否跟進設廠，也連帶影響產業鏈業者是否進駐台灣的投資

意願，短期美國川普政府新政策對台灣不動產有何影響將是未來關鍵。ESG 為全球趨勢，公司將永續由概念付諸於行動，以「信義富境」為例，施工過程中不但要保護環境，也要定期監測各項生態指標，公司除提撥約新台幣 2,000 萬元保育樹蛙經費之外並積極復育，創造生態廊道，實踐企業與自然環境和諧共生的雙贏局面。

[政策與計畫]

一、 短期強化計畫

- 持續規劃定位精準的優質產品以及彈性靈活的銷售策略，以符合客戶的需求。
- 推案以 2~3 房產品類型為主要方向，以滿足區域未來性及自住、首購市場需求。
- 取得綠建築標章或智慧建築標章的新開發個案，同步導入建築產業碳足跡評估，以取得設計許可階段「LCBA 建築碳足跡認證書」為目標。
- 完善的售後服務，增加客戶對公司之信任，提昇公司未來銷售業績與建立品牌形象和信譽。
- 因應銀行限縮土建融成數，公司持續尋求各種開發土地的可能性，除儲備優質地段之土地外，採取加大合建、都更案比重，朝多元化方式取得土地的新策略，一來降低資金支出，二來分散經營風險，確保案源不間斷。
- 在地生態保育，在興建過程中透過新建工程維持完整的生態棲息地，持續為生態環境的永續而努力，提升居住者健康生活的品質。

二、 中長期強化計畫

- 產品規劃方面，以自住型的首購及換屋型之住宅為主要產品，依個案地段不同加強個案的規劃及施工，以建立品牌的延續性，提升客戶換屋或購屋意願。
- 針對產品特性擬定適宜價格、行銷通路及廣告策略，督促每個行銷個案目標之達成，及時掌握市場脈動予以機動修正，以利個案之推展，發揮最大績效。
- 產品特性趨向多元化，增加對智慧建築、人性化使用住宅、綠建築、環保、無障礙空間及醫療照顧等要求。

- 採穩健經營原則，針對市場景氣趨勢，採預售及邊建邊售或先建後售方式，慎選時機推出銷售。
- 因應全球淨零碳排趨勢，積極推動建築節能，降低建築營運時造成的能耗與碳排，新建案將積極取得「綠建築十建築能效」認證。
- 尋求合建對象或參與精華地段都市更新之改建，期使在增加營收同時亦降低購買土地資金壓力及土地持有成本。

[溝通與追蹤]

本公司依證券交易法規定，每月 10 日前及不定期於公開資訊觀測站及公司官網公告前一月份營收與重大訊息，確保資訊即時揭露與透明。另於官網設立「利害關係人專區」專區，並提供多元溝通管道，強化與各利害關係人之互動。每年透過股東會及法人說明會，積極與投資人溝通公司提升企業價值之策略與成果，強化市場對本公司營運方向與中長期發展潛力的理解與信心。本計畫執行與各項具體指標將納入本公司營運檢討，未來依據具體發展及市場情勢，持續定期更新各項分析結果後提報董事會，並將相關資訊揭露於公開資訊觀測站「提升企業價值計畫專區」，利於投資人了解公司對於提升企業價值的策略規劃與成果。