

# 2023 信義開發 永續報告書

Sinyi Development Inc.  
Sustainability Report



Environment

Society

Colleague

Customer

Shareholder

Supplier

# 關於報告書

2-1

2-2

2-3

2-5

2023 年永續報告書為信義開發股份有限公司（以下簡稱信義開發）所發行第三本永續報告書，揭露環境保護（E）、社會責任（S）與公司治理（G）相關議題，及各重大性主題的管理方針與成果；同時說明利害關係人溝通與回應期待，並就價值鏈識別環境保護（E）、社會責任（S）與公司治理（G）之衝擊。

## 報告書架構

本報告書依循全球永續性報告協會（Global Reporting Initiative, GRI）所出版之 GRI 通用準則 2021 進行編製，併同採用永續會計準則委員會 (Sustainability Accounting Standards Board, SASB) 的永續會計準則，及氣候相關財務揭露 (以下簡稱 TCFD) 架構進行揭露。

## 報告書期間與週期

本報告書揭露資訊內容及數據範疇為 2023 年 1 月 1 日至 12 月 31 日。

- 上次出版時間為 2023 年 7 月，分別發布中、英文版本，可於 (<https://www.sinyidev.com.tw/>) 下載。
- 本次出版時間為 2024 年 6 月，分別發布中、英文版本，可於 (<https://www.sinyidev.com.tw/>) 下載。
- 下次出版時間為 2025 年 6 月 (每年定期)。

## 信義開發 ESG 執行單位 - 聯絡資訊

為了進一步精進信義開發永續報告書，我們重視與利害關係人的有效溝通。我們誠邀您分享寶貴的意見和建議，幫助我們持續提升報告的質量。您的每一次反饋都是推動我們前行的重要力量。若有任何想法，請不吝與我們聯繫。

- 公司地址：臺北市信義區信義路五段 100 號 3 樓
- 聯絡人：許云昇 博士
- 電話：(02)2755-7666 #46700
- E-mail : ys.h@sinyi.com.tw

## 報告書邊界與品質

為確保信義開發在環境保護、社會責任、公司治理以及財務資訊等永續績效的可信度，採取外部查證 / 確信措施，過程中高階管理階層提供指導和決策支持，確保公司的利益得到充分考慮。做法如下：

- 高階管理階層參與初步評估，了解各家查證或確信機構之服務範圍、方法論及專業能力。
- 選定機構進行深入商談，並於議價會議中確認合作條件及契約內容。
- 最後，經高階管理階層審核和批准，將外部保證或確信的計劃納入公司的永續發展策略中。

類別	主要揭露	與財報揭露範圍間差異	外部查證或確信
環境保護 (E)、 社會責任 (S)、 公司治理 (G) 資訊	信義開發	無	AA1000AS v3 Type 1 SASB 永續會計準則 TCFD 符合性聲明 【BSI 英國標準協會】
財務資訊	信義開發	無	財務報告【會計師】

註 1：會計師、BSI 英國標準協會，與本公司無股權或管理階層間關係，僅受委託進行財務報告與永續報告書的外部保證或確信作業。

註 2：財務報告期間與永續報告書報導期間一致。

<b>壹、經營者的話</b>	<b>4</b>	<b>肆、氣候變遷</b>	<b>27</b>	<b>陸、社會責任 - 同仁</b>	<b>55</b>	<b>柒、公司治理</b>	<b>78</b>
董事長的話	4	一、信義開發的氣候治理	28	一、永續發展基石 - 同仁	56	一、法令遵循	79
總經理的話	6	二、信義開發的氣候策略	29	1. 專業人才組成	56	二、風險控管	79
<b>貳、企業概況</b>	<b>7</b>	三、信義開發的氣候風險管理	36	2. 新進與離職狀況	57	1. 風險管理	79
一、營運模式	8	四、信義開發的氣候指標與目標	38	3. 人才培訓	58	2. 風險管理政策	79
1. 核心業務	8	<b>伍、環境保護</b>	<b>41</b>	4. 人權管理	59	3. 風險管理組織	80
2. 商業價值鏈	8	一、共生共融的土地倫理關係	42	5. 暢通溝通途徑	59	4. 風險管理流程	80
3. 企業形象與品牌管理	9	1. 土地倫理策略	42	6. 員工滿意度調查	60	5. 2023 年度風險控管執行	81
4. 永續議題承諾	10	2. 土地開發風險評估	43	7. 薪酬、績效與晉升	60	6. 展望未來事件之風險控管	81
二、經營績效	10	3. 土地的維護：綠化與保水	44	8. 福利制度	61	<b>三、倫理與誠信</b>	<b>82</b>
三、董事會治理	11	二、智慧節能系統	44	9. 退休制度	65	1. 外部要求	83
1. 董事遴選機制	11	三、淨零排放建築	47	10. 職業安全衛生	65	2. 內部要求	83
2. 董事薪酬與績效	11	1. 建築原物料與開發設計	47	11. 榮耀肯定	67	<b>四、稽核機制</b>	<b>83</b>
3. 董事進修	13	2. 溫室氣體盤查	47	<b>陸、社會責任 - 服務與客戶</b>	<b>68</b>	1. 內部控制制度	83
4. 董事會督導營運與永續議題機制	13	3. 綠色建築工法	48	一、服務品質	69	2. 內部稽核制度	83
四、公司組織架構	14	四、綠色建案推動成效	49	1. 客戶服務	70	3. 內部稽核執行成果	83
1. 高階管理團隊	14	1. 年度亮點－「嘉學。」案	49	二、社區營造	74	<b>五、營運持續</b>	<b>84</b>
2. 公司各部門職務說明	15	2. 嘉品案	51	1. 緣起	74	<b>捌、供應商</b>	<b>86</b>
<b>參、永續策略</b>	<b>16</b>	3. 建築資訊模擬 BIM (Building Information Modelling)	51	2. 活動概況	75	一、選商與採購	87
一、永續發展組織	17	<b>陸、社會責任 - 服務與客戶</b>	<b>68</b>	3. 社造活動說明與統計	75	二、永續管理	88
二、重大性主題分析	18	一、服務品質	69	4. 社造活動亮點與總結	77	三、永續供應鏈	89
1. 了解組織脈絡	18	1. 客戶服務	70	<b>捌、供應商</b>	<b>86</b>	四、年度改善規劃	90
2. 鑑別實際及潛在衝擊	18	二、社區營造	74	一、選商與採購	87	五、供應商公益活動	90
3. 評估衝擊顯著性	18	1. 緣起	74	二、永續管理	88	<b>GRI 內容索引</b>	<b>91</b>
4. 排定最顯著衝擊的報導優先順序	18	2. 活動概況	75	三、永續供應鏈	89	永續會計準則委員會 (Sustainability Account Standards Board, SASB) 對照表	95
三、重大性對照	21	3. 社造活動說明與統計	75	四、年度改善規劃	90	TCFD 指標對照表	97
四、利害關係人議合	22	4. 社造活動亮點與總結	77	五、供應商公益活動	90	聯合國永續發展目標 (SDGs) 對照表	99
五、管理方針與短中長期計畫表	25					查證聲明書 / 證書	100



# 壹、經營者的話

## 董事長的話 2-22

「不負所託，共創幸福」，是我們對客戶的承諾，更是對所有利害關係人的責任與尊重。我們堅信，永續發展是實現共同幸福的關鍵，不斷努力實現環境、社會和經濟的三贏局面。



### 信義立業—從倫理出發；止於至善—不斷創新

信義開發的永續報告書是我們與利害關係人分享倫理創新進展與成果的重要平台。透過報告書，可以清楚呈現我們在永續各個面向的具體舉措，還有與各利害關係人間的持續溝通及密切合作，希望能攜手成就未來幸福和諧的每一天。

### 環境—邁向永續淨零

我們在土地開發項目，秉持著信義企業集團一直以來的永續信仰，積極面對極端氣候所帶來的嚴峻挑戰，深度投入土地與建築永續的相關議題，例如在開發建案時，透過如建築資訊模擬（BIM）、低碳工法、綠色設計等，確保兼顧環保和社會責任的要求。

同時，我們也不斷探索各種節能減碳的新可能，廣泛與產、官、學、研展開跨界合作，包括與成功大學共同執行嘉品案全生命週期之類別 3-6 碳排放計算，以評估並減少碳排；與新北市政府和資策會合作推行「節能 E 好宅」社區，提高住家的能源可視化和節能意識，鼓勵住戶積極參與，回饋耗能狀況，盡力擴大並號召節能減碳「同路人」。

## 社會－共好、共生、共創

硬體本身也許會受限，但人的意念與潛能無限，我們承襲信義企業集團長年來投入社區一家計畫的精神，致力於各項知能分享及體驗活動，串連在地人文及社造組織，讓社區營造的影響力不只侷限於場館，而是跨單位或空間進行合作連結。一切的一切都是「以人為本」，從初期規劃到最終完成，每一個環節都以家為原點、社區為橋梁，打造美好、互助及互信的環境，凝聚社區向心力，並協力讓這樣的用心與溫暖不斷延伸、直到充滿台灣社會的每一個角落。

## 治理－打造永續好生活

我們的最高治理單位為董事會，除承接董事會的領導與指示、遵照集團相關內控制度行事，也同步配合集團的稽核制度負責行動策略制定和風險管理措施。致力於短期行動與長遠目標之間的動態平衡，確保所有策略都能有效實施，正如同集團一直以來的共同信仰－該做的事，說到做到。

## 供應鏈管理－與企業倫理有約

在不動產行業中，選擇供應商夥伴殊為重要，舉凡使用環保材料、合宜勞資關係、工安零容忍等，都是供應鏈管理的關鍵要素。我們也希望供應商夥伴們可以從企業倫理出發，不僅在建築項目上符合永續設計與施工的標準，更能始終如一追求環境、社會和治理方面的三重卓越表現。

此外，為支持在地經濟和減少運輸過程的碳足跡，我們承諾在營造、機電與監控商部分，盡可能提高綠色採購的比例，並確保所有建築項目都符合永續設計和施工的要求，從材料選擇到廢棄物管理，每一步都符合我們的高標準；也期待提前實現我們 2030 年的「共融預建築」願景，「你好、我好、大家好」。

堅持「企業倫理」，在日常營運的每一刻致力調和各利害關係人權益；藉由「倫理創新」，滿足各利害關係人需求、建立未來永續基石，為身邊的每一個人打造幸福美好的永續生活，「信義立業，止於至善」。



信義開發 董事長



## 總經理的話

「當地球都不適合人居住時，人類如何存續呢？」所以，對全人類而言，拯救環境是現階段必須同心協力的最重要的工作之一。當大家都還在摸索如何因應氣候變遷所帶來的環境衝擊時，面對雪片般的永續議題，而不知該如何做時，論積極挑戰及創新發想，信義開發有很大的決心成為業界 ESG 標竿，因為我們不但有心去做，又能有系統地透過內部同仁的專業才能及外部機構的協助，全力推動永續發展。

信義開發致力於永續發展，對於環境保護 (E)、社會責任 (S)、公司治理 (G) 深感責任重大，特別是協調與各利害關係人的利益，故信義開發以企業社會責任為基礎下，設定 2030 年願景目標「透過共融預建築，成為產業 ESG 標竿」，而共融預建築是對於建築理念的嶄新詮釋，也是我們兼顧六大利害關係人合宜共融關係。2023 年公開的「嘉學」對我們來說意義非凡，此案是開創共融預建築的首發，「嘉學」案貫徹 ESG 永續作為，結合土地所在位置、周邊環境、面積、導入建物設計、建材及低碳工法，讓永續理念與實際執行緊密結合，是信義開發對建築創新的展現，更是對企業倫理、社會責任與環境保護的承諾。

環境保護方面，信義開發身為不動產開發業，積極探索建築節能和減少碳排放的可能，針對「建築節能減碳」，以位於新莊的「嘉學」案為例，全面將環境保護、提升能源效率、採用綠色建材以及智慧能源設施等納入設計考量，並以鑽石級綠建築、黃金級智慧建築以及鑽石級低碳建築為目標。而針對「建築溫室氣體排放計算」，與成功大學進行產學合作，以位於板橋的嘉品案為基模，進行建築物全生命週期碳排放量計算，目的為建立蘊含碳排放以及使用碳排放評估碳減排方面的表現。在這過程中通過實踐各項永續作業相關措施，進一步始推動不動產開發業的綠色轉型。

社會責任方面，信義開發期盼成為永續發展的企業，與各利害關係人攜手前行，超越短期利益，致力於創造人與自然和諧共生、符合美好生活期待的新生活模式。信義開發深信企業社會責任的重要性，實踐與利害關係人的合宜共融關係，積極貢獻社會，在建築設計以及社區營造中融入對環境友善以及客戶服務等面向，在社區中激發出正面影響力，期望透過社區營造讓人與人之間的連結更加緊密，也讓居住於其中的成員，形塑更加和諧與溫馨的生活環境。



信義開發 總經理



公司治理方面，透過董事會定期審視與引導我們在環境、社會與治理方面的策略，對於公司可能面臨的風險與機會負有最終的監管責任，確保我們的商業實踐與社會責任相結合，共同推動永續發展的目標。透過每月、每季召開的會議，檢視執行進度和面臨的挑戰，以及評估永續成果，確保滾動調整經營策略和管理措施，此種反饋機制對於信義開發的策略精進與創新至關重要。信義開發中的每一位同仁都是實現各項目標的關鍵，因此透過「合作分工」落實專業職責，確保行動策略和風險管理措施得到全面而有效的實施。

透過報告書深化與利害關係人之間的對話，共同擘畫出一條永續發展道路。信義開發致力於建造不僅符合空間需求，更是促進一同進步的建築，建築不單是空間的創造，更是一種與環境和諧共生的生活方式的塑造，這是我們的期待、我們的探索，也是我們對未來的堅定信念以及承諾。

# CHAPTER 02

## 企業概況

立業宗旨：善念鑄就傳世建築，創新引領人文價值，深耕服務樹立典範，成就幸福和諧人生。

企業願景：堅持企業倫理，成為生活形態的領航者。

信義開發成立於 1998 年（前身是大家建設，嗣後更名為信義開發），為信義房屋 100% 投資的子公司，營業總據點設立為臺灣臺北。

### 重大主題對照

GRI 201  
405

自訂 企業形象 /  
品牌管理

### 章節重點

- 一 | 營運模式 8
- 二 | 經營績效 10
- 三 | 董事會治理 11
- 四 | 公司組織架構 14

# 一、營運模式

2-6

2-23

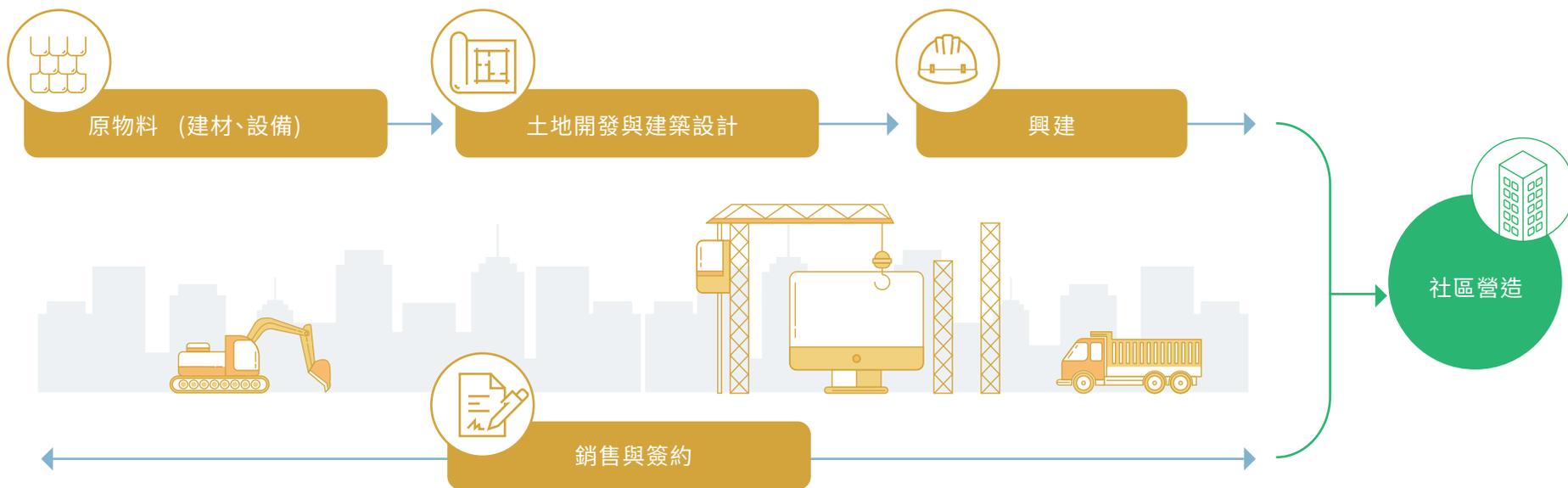
2-24

## 1. 核心業務

信義開發面對整體臺灣市場，從事不動產開發、住宅興建與租售事業，其產品主要為一般住宅，並於簽訂合約後活動，如社區營造等。2023 年商業核心業務與活動並未顯著變化。

## 2. 商業價值鏈

不動產開發服務是指原物料需求，如建材、設備，到土地開發與建築設計，再到興建過程與完工；客戶方面在銷售與簽訂合約服務過程，提供生產履歷、實地訪視、客戶服務、客變作業、健檢與保固等服務，並搭配信義開發所獨有之社區營造活動。2023 年商業價值鏈相較於前一年度未有顯著變化。



### 3. 企業形象與品牌管理



#### 樹立企業倫理形象與塑造 綠色品牌商譽

信義開發秉持「以人為本」的信義精神，以「共融預建築」為目標，期能在 2030 年「成為產業 ESG 標竿」，達成與整體社會共生共融之境。

信義開發屬於不動產開發事業，為高天然資源消耗之產業，更需重視環境保護、社會責任與公司治理 (ESG) 等議題，其中追求降低環境生態傷害、能源消耗、溫室氣體減量，自低碳材料、工法與設備，逐步落實**綠色建築、低碳建築、智慧建築之品牌策略**，及搭配建案溫室氣體盤查與資料庫建立，達到淨零排放目標。

同時，我們藉由綠色、低碳、安全舒適、誠信、合規、AI 化、穩定、保固、人權與勞動權益、社區營造及攜手夥伴共同成長之特質，**樹立企業倫理形象**。在市場上透過舊雨新知及已購客戶轉介推薦，藉由線下自有通路和線上傳播通路的融合，近年來於不動產開發市場占有一席之地。

此外，信義開發於 2023 年 7 月開始對外發布 ESG 刊物《信義開發 永續漫步》，截至 2023 年底，已發行 16 期，分享於信義開發官網中。透過建築和永續的相關理念、永續時事議題、創新觀點在大家心中埋入綠色種子，讓大家正視氣候變遷所帶來的異常災害，同時期許永續理念持續成長茁壯。



《信義開發 永續漫步》創刊號

透過此專刊將永續相關議題帶給各利害關係人不同啟示及想法，不論是在生活、工作或其他情境下，都能夠影響並激發出更多永續思維並實際應用其中：

- 同仁於日常工作中，藉由與時俱進的推動環境保護，自營運活動與作業流程帶入綠色概念，尋求公司同仁之認同；自外在行為延伸至心理精神層面的支持，內化成為日常生活與習慣。
- 客戶可以了解信義開發從原物料、開發設計，到興建工法，展現的綠色概念。以建物結構、智慧 E 化、水資源開源節流，及降低能耗，甚至未來建物維護亦是朝向低碳化發展。
- 藉由供應商選擇、興建過程、訓練宣導及巡視與檢核，引導廠商一同邁向低碳建築與淨零排放目標，共創雙贏局面。

## 4. 永續議題承諾

信義開發評估分析全球趨勢、內外部業務與活動情形，及與利害關係人溝通，整合下列永續議題承諾，期許持續發揮正面影響力，能在經濟成長的同時，以更寬廣的全球性視角－環境保護、社會責任與公司治理 (ESG) 架構，調和各利害關係人權益，透過信義價值鏈之永續創新，為所有身邊人帶來美好幸福的新生活：

- 信義開發身為信義企業集團之重要一份子，在集團加入「淨零排放聯盟」，以「永續發展」為己任，訂定環境永續零排放計畫，目標「2050 年完成淨零排放」，為此責無旁貸將「永續建築」納入 2030 願景目標。
- 持續應用及發展建築資訊模擬 (BIM) 等數位科技與創新、降低原物料浪費，預先融合永續元素，厚植「永續建築」發展基礎，搭配高規格、綠色、低碳與智慧工法打造永續建築，期能成為結合城市發展的示範建築。
- 持續推動以綠色建築、低碳建築、智慧建築為標準，並取得主管機關所核發相關證書或合格標章，力求降低溫室氣體排放量，將建案自興建至維護之存續期間為淨零排放。
- 為客戶提供安全舒適、合法合規、E 化與客服、健全穩定健檢與保固作業之高規格建案商品與服務。
- 評估臨時水電設置、垃圾分類、防塵管制、噪音管制，以減少對周遭環境與居民之危害。
- 持續舉辦與深化推展社區營造相關活動場次，植入社區共好理念與善念的種子，塑造當地濃厚文化的社區營造氛圍，達到永續發展之目標。
- 與供應商簽訂「供應商永續條款承諾書」，尋求與培養共同永續發展理念，累積相互間的長久合作情誼。
- 持續透過年度永續報告書，且取得第三方獨立機構查證證書。同時，呈報總經理與董事會檢閱，藉此與銀行取得綠色授信及簽訂永續連結貸款。

## 二、經營績效 201-1

**管理方針：信義開發持續創造正獲利，積極回應利害關係人期待，以此鑑別、分析、回應實際與潛在衝擊。**

信義開發近三年度之營運績效，依循 GRI 指標要求羅列如下表；相較於 2021 年，「嘉和 .」案 2022 年年底前開始交屋，於 2023 年 2 月底前全數交屋，共計 144 戶，故認列相關營業收入金額。已完銷之「嘉品」案預計於 2025 年年初交屋；2023 年 9 月開賣之「嘉學 .」案亦於 2023 年底銷售 8 成。

今年推案重點包括已取得建照之新北市新莊區副都心住宅土地，規劃將永續元素注入於建築設計中，已於 2023 年度推案；高雄市楠梓區住宅區土地亦將結合綠建築與節能減碳概念友善環境，並融入信義開發長期發展的社區營造做法，打造良好居住環境，目前規劃中。

此外，2022 年信義開發與玉山銀行簽署永續連結貸款，聚焦於設定逐年優化之永續發展績效指標，將貸款利率條件與永續發展績效指標連結，並經由獨立第三方專家查核驗證實際績效，以持續將環境、社會及治理 (ESG) 理念與其營運業務相結合。

單位：新台幣 / 仟元

留存經濟價值表			
項目	2023	2022	2021
<b>直接經濟價值</b>			
營業收入	1,910,944	1,026,768	-
營業外淨收益	1,000	141	307
<b>分配的經濟價值 (A)+(B)+(C)+(D)</b>			
營運成本 (A)	1,379,180	771,056	-
營運費用 (B)	106,411	161,815	169,859
員工薪資與福利	46,177	49,164	65,603
社區投資	545	587	20
支付給資金提供者 (C)	37,456	31,691	20,122
政府往來 (D)	76,750	56,351	-
<b>留存經濟價值 (直接經濟價值 - 分配的經濟價值)</b>	<b>312,147</b>	<b>5,996</b>	<b>(189,674)</b>

註 1：信義開發採取求精策略，嘉品建案於 2020 年完銷，2021 年為興建中，故 2021 年未認列營業收入。

註 2：政府往來僅列營業所得稅，信義開發 2021 年未有該稅費。

## 三、董事會治理

2-9

2-10

2-11

2-12

2-13

2-14

2-15

2-16

2-17

2-18

2-19

2-20

3-3

405-1

### 1. 董事遴選機制

信義開發由於為母公司 100% 投資的子公司，由母公司董事會授權董事長指派或選任，設置董事 3 人，經母公司董事長指派與最近期董事會承認，每位董事之任期均為三年。

董事長則由董事會董事中互選一人，獲三分之二以上董事出席及出席董事過半數同意。本期董事長由周俊吉先生擔任，身為信義企業集團創辦人，長年擔任上市公司董事長，具豐富人才遴選經驗及組織管理能力，秉持三大經營理念「先義後利、以人為本、正向思考」，並身體力行將「信義」精神推己及人，朝向實現永續發展的目標邁進。周俊吉董事長認為信義開發為客戶締造美好家園，影響社會甚鉅，藉由過去領導房屋仲介之經驗累積，準確而有效提供客戶需求，以宏觀視野提出創新，遠見想法領導公司，再藉由永續經營理念，回饋利害關係人，為信義開發董事長的不二人選。

### 2. 董事薪酬與績效

信義開發董事雖身負公司營運業務與永續議題職掌，但均為無給職，董事任期期間，善盡指揮與督導公司營運與永續相關議題之策略方向、內容與資源投入，及行動方案與管理措施執行進度，並端視績效成果，評估滾動式調整治理與策略方向、內容與資源。

同理，公司營運業務與永續議題之績效成果，亦是反應董事會績效評估，每年至少一次自我評估，其績效成果反應於母公司董事長於董事任期結束，重新指派或選任董事之重要參考依據。



姓名	性別	任期	年齡	角色職務	對於公司影響的能力	營運業務與永續議題職掌	利害關係人
周俊吉	男	三年	50 歲以上	董事長	營運 產品與服務 永續議題	<ul style="list-style-type: none"> <li>(1) 執行董事會重要決議，審核企業經營績效，領導管理階層經理人。</li> <li>(2) 參與制定公司重要策略議題與關鍵重大事件。</li> <li>(3) 帶領信義開發達成 2050 年淨零排放目標。</li> </ul>	對本公司 100% 持股之信義房屋所指派之代表人。
陳慶洪	男	三年	50 歲以上	董事	營運 產品與服務	<ul style="list-style-type: none"> <li>(1) 擔任信義開發總經理一職。</li> <li>(2) 負責公司整體營運規劃領導與執行，及監督與推動各部門業務運作。</li> <li>(3) 持續推動以綠色建築、低碳建築、智慧建築為標準，盡力取得主管機關所核發相關證書或合格標章，力求降低溫室氣體排放量，將建案自興建至維護之存續期間為淨零排放。</li> <li>(4) 規劃自 2022 年起，建案就土地所在位置、周邊環境、面積、建物設計、建材及工法，建立適宜綠建築及碳足跡指標。</li> <li>(5) 持續應用及發展建築資訊模擬 (BIM) 等數位科技與創新、降低原物料浪費，預先融合永續元素，厚植「永續建築」發展基礎，搭配高規格、綠色、低碳與智慧工法打造永續建築，期能成為結合城市發展的示範建築。</li> </ul>	對本公司 100% 持股之信義房屋所指派之代表人。
陳志桓	男	三年	50 歲以上	董事	財務	提供財務方面之專業意見。	對本公司 100% 持股之信義房屋所指派之代表人。
林秋錦	女	三年	50 歲以上	監察人	監督	監督公司營運狀況，並出具監察人報告書。	對本公司 100% 持股之信義房屋所指派之代表人。

### 3. 董事進修

信義開發身為信義企業集團之重要一份子，董事會成員不定期參與集團所舉辦與營運業務及永續議題相關之進修課程，同時，藉由集團內所分享之中華公司治理協會刊物或舉辦課程獲悉相關新知，協助董事增進各項職能，2023 年度訓練統計時數如下表：

角色職務	姓名	日期	課程名稱	時數
董事長	周俊吉	2023/09/21	AI 轉型：迎接真正電腦時代	3
		2023/11/29	建構永續淨零的未來建築	3
董事	陳慶洪	2023/11/29	建構永續淨零的未來建築	3
董事	陳志桓	2023/04/27	上市櫃公司永續發展行動方案宣導會	3
		2023/09/19	全球碳交易機制運行下企業碳權與碳資產管理因應	3
		2023/09/21	AI 轉型：迎接真正電腦時代	3
		2023/11/29	建構永續淨零的未來建築	3
監事	林秋錦	2023/12/12	第 19 屆 (2023) 公司治理國際高峰論壇—開創治理新局 提升企業價值	3
		2023/09/18~ 2023/09/19	會計主管持續進修班	12

### 4. 董事會督導營運與永續議題機制

董事會為最高治理單位及風險治理單位，除依照法令章程及股東會決議執行業務外，策略計畫、年度財務報告及季度財務報告、內部控制制度之有效性評估、會計師之委（解）任、經理人之任免等，均須經董事會通過。

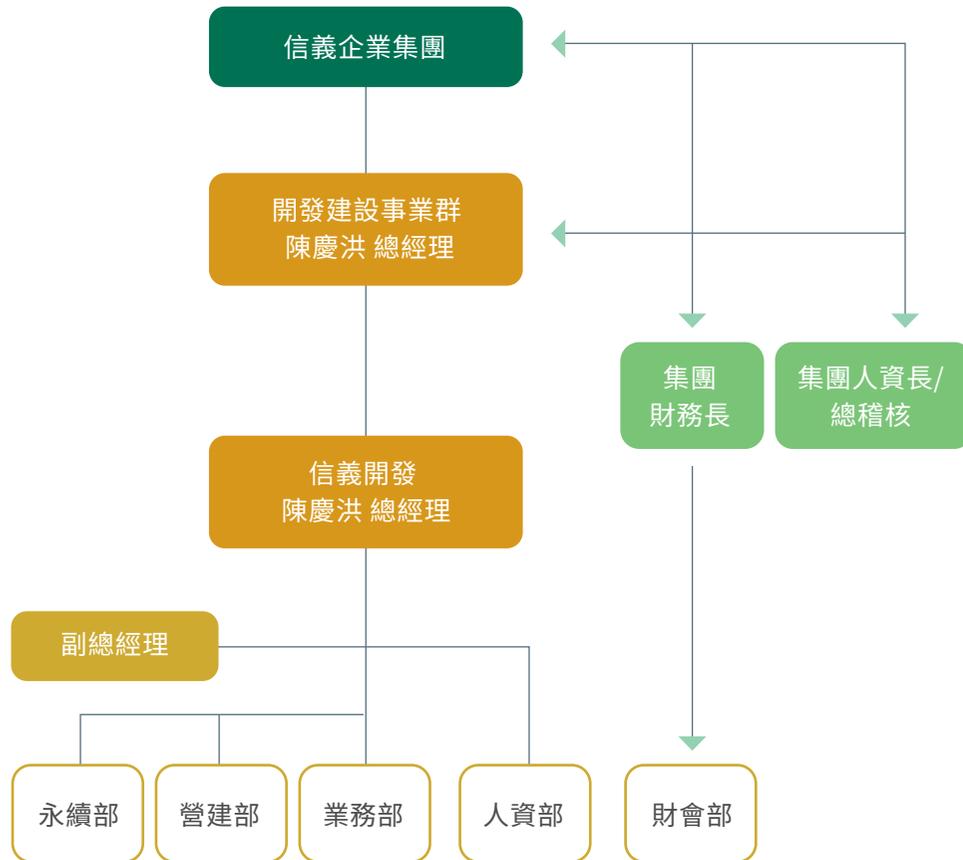
信義開發依照財務或議題重大性，向董事會報告對於營運有重大影響之關鍵重大事件，由董事會監督與審視各面向之管理與績效，並針對重要關鍵議題指示策略與推動方向，以協助企業創造出長期永續價值。

- 財務重大性：針對有價證券或不動產投資超過新台幣 5 仟萬元之議案，提報董事會決議，2023 年度無相關事件。
- 議題重大性：針對永續發展、誠信經營、資訊安全、智慧財產管理、投資人關係及重大訴訟案件等關鍵議題，於年底前分別向董事會報告 2023 年度共計 0 件。稽核室對重大風險評估結果，亦按季提報，2023 年度共 4 次。

董事會透過定期及不定期會議，聽取營運業務與永續相關議題（如環境保護、社會責任與公司治理）之行動策略與風險管理措施，以確認內容報告、執行障礙與績效成果，有效督導進度與資源投放，並授權總經理與公司 ESG 執行單位，負責營運業務（含供應商）與永續相關議題，擬訂與推動氣候變遷行動策略與風險管理措施，確認短、中、長期計畫，管理績效評估成果，並視議題重大性定期或不定期呈報董事會，將相關決議列入會議紀錄與後續督導進度。

## 四、公司組織架構 2-13

信義開發 公司組織架構圖



### 1. 高階管理團隊

信義開發由一名總經理與一名副總經理共同組成高階管理團隊，分別依據公司各內部作業辦法作為職掌業務與督導單位，其中永續相關議題亦逐步與公司營運業務相互連結，並每月至少一次向信義開發董事會成員報告永續相關議題進度以及績效成果；且於每年及每季召開信義企業集團審議會議，針對營運業務與永續相關議題進行報告。

依循信義企業集團的薪酬政策及其決策流程，將營運狀況、永續相關議題進度及績效成果與副總經理以上層級相互連結，並配合年度個案績效獎金發放。

高階管理團隊成員之營運業務與永續相關議題職掌說明，如下表：

職級	營運業務與永續發展議題職掌說明
總經理	(1) 負責公司整體營運規劃領導與執行，及監督與推動各部門業務運作。 (2) 推動「永續建築」促進環境永續發展，督促各建案就土地所在位置、周邊環境、面積、建物設計、建材及工法，導入適宜綠建築及碳足跡指標。 (3) 要求臨時水電設置、垃圾分類、防塵管制、噪音管制，減少對周圍環境與居民衝擊，以符合 ESG 指標。
副總經理	貫徹公司各項 ESG 目標、策略與行動方案，負責監督與協調各部門執行狀況，及時回饋，確保公司按規劃進度落實執行。

## 2. 公司各部門職務說明

環境保護、社會責任與公司治理相關議題，已逐步與公司營運業務相互連結，因此每月定期會議藉由書面與口頭形式，呈報董事會成員與績效內容彙報。主要部門之營運業務與 ESG 議題職掌說明，如下表：

部門	工作範疇	組織職掌	營運業務與永續發展議題職掌說明
 人資部	人資	推動公司文化理念、建立符合企業文化之人才體制外，尚包含各項支持營業活動之後勤工作，如行政、總務、法務、資訊及集團對應窗口等。	(1) 優化人資相關作業，深耕以人為本的組織精神。 (2) 推動公司文化理念、建立符合企業文化之人才體制。 (3) 各項支持營業活動之後勤工作，如行政、總務、法務、資訊及集團對應窗口等。
 永續部	環境	統整公司永續發展之規劃、引領並推動落實，引進適當之供應商、工法、材料及設備，商業空間的規劃與運營。	(1) 統整公司 ESG 永續發展之規劃、引領並推動落實，引進適當之供應商、工法、材料及設備，商業空間的規劃與運營。
	資材		(2) 引領及協調各單位落實推動營業活動結合環境永續議題的持續推進，並處理相關議題之對外公關與訊息揭露。
	商場		(3) 預算編列、採購發包、成本控制及價值工程評估、研發。
 業務部	業務	土地評估、取得，產品定位、銷售管理，客戶服務、社造推動之相關工作，並站在客戶立場督促各部門經營活動。	(1) 土地評估取得、產品定位、銷售管理、客戶服務、社區營造推動之相關工作，並站在客戶立場引領及協調各單位活動。
	開發		(2) 國內外不動產資訊、土地資源、法規及產業情報收集分析。 (3) 客戶資料庫整合規劃、客戶行為分析與研究。
 營建部	工務	規劃設計管理、工法評估、建材選用、成本管控、工程品質與進度管理、安衛管理及 BIM 運用。	(1) 推動建案節能減碳，推動永續建築之示範個案，為建築設計及興建，導入綠建築、碳足跡及智慧建築。 (2) 規劃設計管理、工法評估、建材選用、成本管控、工程品質與進度管理、安衛管理及 BIM 運用。 (3) 統整發展、研究、引領、並落實推進減低對環境之影響及負擔的數位化營運模式。
	機電		
	設計		
	數位發展		

註：本公司於 2023 年 9 月已完成調整部門組成。

信義開發由上述部門依循各內部作業辦法所定業務內容與作業流程辦理營運活動，並每月至少一次向信義開發董事會成員報告，且亦會於每年與每季參與信義企業集團所召開審議會議中進行營運業務與 ESG 相關議題報告。

# CHAPTER 03

## 永續策略

信義開發 2030 年願景為「信義開發透過共融預建築成為產業 ESG 標竿」，這不僅是本公司對建築理念的嶄新詮釋，更展現「堅持企業倫理，成為生活形態的領航者」之企業願景。自 2021 年首次發布永續報告書後，信義開發更堅定永續發展目標及理念，積極建立更完整之 ESG 架構及深化管理方針，未來也將以更寬廣的全球性視角，即時溝通各利害關係人，為所有身邊人帶來美好幸福的新生活。

### “ —— 共融預建築 願景內涵

「共融預建築」象徵著信義開發對未來的深厚期許與堅定承諾，同時也是落實 ESG 的具體展現；它不僅僅是對建築的思考，更是對生活的詮釋。

「共融」不僅是合作，更是和諧共生的追求。透過對話、尊重自然、敏感洞察，希望創建一種讓每個人受益且尊重環境的生活模式，並與所有利害關係人共同前進，「你好、我好、大家好」，創造合宜共生關係。

「預建築」象徵信義開發對創新和未來的探索。「預」不僅是存在於建築設計初步階段，更涵蓋了建築創建、使用，以及對環境和社區的全方位效應。這種精神體現在本公司對客戶的服務中，不僅滿足現有需求，更預見未來需求，提供更完善的解決方案。



建築採用紅綠色調，象徵著信義開發所提倡的共融預建築理念，展現了人與房屋和諧共生的美好願景。

「共融」以握手成心的形式，代表與六大利害關係人（客戶、同仁、股東、社會、環境、供應商）的緊密聯繫、一起努力及共享價值；「預」字的黃色象徵著預先、預備與預防的概念。

### 章節重點

- 一 | 永續發展組織 17
- 二 | 重大性主題分析 18
- 三 | 重大性對照 21
- 四 | 利害關係人議合 22
- 五 | 管理方針與短中長期計畫表 25

# 一、永續發展組織

2-9

2-12

2-13

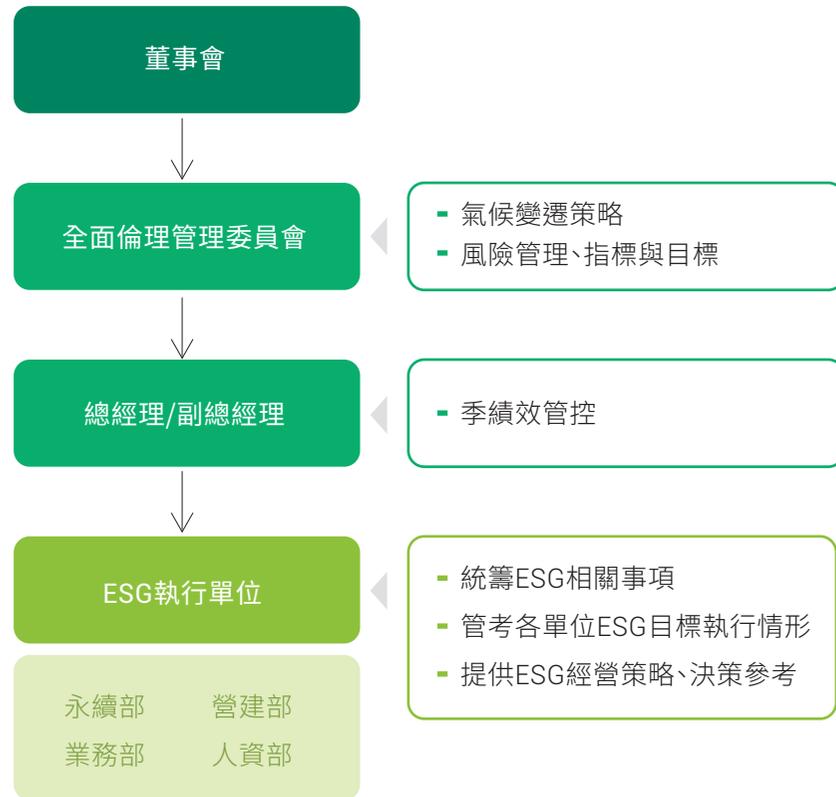
2-14

2-16

2-23

2-24

信義開發 ESG 永續發展組織架構圖



董事會為公司最高治理單位，定期就環境保護、社會責任與公司治理議題，領導公司策略風向，督導管理措施與績效，負責檢視及核准重大性議題、風險與機會之衝擊評估結果。

信義開發董事會成員之一的陳慶洪董事同時兼任總經理一職，身負公司營運業務與永續議題職掌，陳慶洪董事任期期間，善盡指揮與督導公司營運與永續相關議題之策略方向、內容與資源投入，及行動方案與管理措施執行進度，並端視績效成果，評估滾動式調整治理與策略方向、內容與資源。

ESG 執行單位由總經理與副總經理監督，承繼董事會領導與指示，擬訂與推動行動策略與風險管理措施，確認短、中、長期計畫，管理績效評估成果，並每季召開討論會議，檢視執行進度與障礙，及績效成果，滾動調整經營策略、決策，與管理措施。

最後由 ESG 執行單位協助各部門依其單位職責，與跨部門整合機制，討論與落實行動策略與風險管理措施，擬訂短、中、長期計畫，定期呈報績效評估結果。

此外，信義開發總經理、副總經理及 ESG 執行單位負責同仁亦參與信義企業集團之「全面倫理管理委員會」（此為集團內部最高階的 ESG 推動組織，由高階管理層組成），確保與集團的決策流程一致。董事會通過授權和委派的方式確保管理組織對經濟、環境和社會衝擊的有效管理。責任分配的決策過程在董事會會議紀錄中有所體現，並由董事會進行追蹤和報告。

## 二、重大性主題分析

3-1

3-2

信義開發分析全球趨勢、內外部業務與活動情形，蒐集與盤點關注之永續議題，並持續與利害關係人溝通，如主管機關交流、第三方合作、社造活動、供應商會議，及公司內部各類會議等途徑，經專家與高階管理階層鑑別與評估衝擊分析，再按重大性進行排序，將其結果形成公司永續發展策略與措施。

### 1. 了解組織脈絡

- 鑑別利害關係人：依循信義企業集團策略，以 AA1000 SES 2015 利害關係人議合標準 (SES) 的五大原則，鑑別持續溝通對象，如環境、同仁、客戶、股東、社會（含媒體、政府及主管機關等）、供應商，共計 6 類利害關係人。
- 蒐集關注議題：信義開發分析全球趨勢、內外部業務與活動情形，及不動產業特性，如《上市櫃公司編製與申報永續報告書作業辦法》、「永續經濟活動認定參考指引」，以及國際準則與框架 (GRI、TCFD、SASB)，蒐集與盤點關注之永續議題，並參酌信義企業集團淨零排放政策與 2021 年關注議題，共計 56 個關注議題。

### 2. 鑑別實際及潛在衝擊

針對信義開發所盤點關注之永續議題，藉由主管機關交流、第三方合作、社造活動、供應商會議，及公司內部各類會議等途徑，持續向利害關係人溝通結果，蒐集與鑑別各關注議題實際與潛在衝擊內容及意見回饋。

### 3. 評估衝擊顯著性

信義開發追求與各利害關係人共好，慎重就各溝通途徑所蒐集與鑑別各關注議題之實際與潛在衝擊內容及意見回饋，評估衝擊程度，作成總經理與各單位高階主管議定與排序本年度重大性主題之重要資訊。

### 4. 排定最顯著衝擊的報導優先順序

信義開發原則藉由發放問卷予總經理與各單位高階主管，參酌前 3 個步驟所彙整作成之重要資訊、2021 年度重大性主題，及顧問專家諮詢意見，再就「環境保護、社會責任與公司治理衝擊程度」與「議題發生可能性」分析各議題衝擊程度，進而依序排定本年度最顯著衝擊議題，作為重大性主題，以作為本報告書之報導優先順序。

誠如上述，各議題衝擊程度，自高至低排列如下頁表格，並以總分 116 分為重大性門檻（「環境保護、社會責任與公司治理衝擊程度」與「議題發生可能性」之總分），彙整 23 個重大性主題。

在決定 2023 年度重大性主題的過程中，透過總經理與各單位高階主管參酌彙整利害關係人作成之重要資訊、2021 年度重大性主題，及顧問專家諮詢意見，鑑於組織活動與商業關係並無顯著變化，故決議維持 2021 年度重大性主題。

信義開發將在本報告書內，用積極態度回應各項重大性主題，且擬訂行動方案與管理措施，以表徵重視環境保護、社會責任與公司治理 (ESG) 議題，調和各利害關係人權益，達到永續經營目標。

2023 年 排序	關注議題	正向 / 負向衝擊	實際 / 潛在衝擊	總計
		環境保護、社會責任與 公司治理衝擊程度	議題發生可能性	
1	營運績效	75	61	136
2	環境法規遵循	78	57	135
3	風險控管	74	61	135
4	同仁認同與留任	73	58	131
5	服務品質與顧客權益	74	55	129
6	土地利用	77	50	127
7	氣候變遷風險與機會	73	54	127
8	節能設計	68	57	125
9	組織氣候	67	58	125
10	法令遵循	75	50	125
11	企業形象 / 品牌管理	72	53	125
12	倫理與誠信	77	47	124
13	溫室氣體排放	71	53	124
14	綠色採購	68	55	123

2023 年 排序	關注議題	正向 / 負向衝擊	實際 / 潛在衝擊	總計
		環境保護、社會責任與 公司治理衝擊程度	議題發生可能性	
15	薪酬福利	67	56	123
16	原物料使用管理	68	54	122
17	供應商環境評估	62	56	118
18	社區營造	66	52	118
19	稽核機制	66	52	118
20	創新技術與服務	66	52	118
21	人才培育	62	55	117
22	營運持續	72	45	117
23	供應商社會評估	63	53	116
24	供應商公司治理評估	63	52	115
25	數位韌性	68	47	115
26	公平採購	62	53	115
27	職場健康與安全	64	50	114
28	環境管理	67	46	113

註：■ 環境保護 ■ 社會責任 ■ 公司治理。

2023 年 排序	關注議題	正向 / 負向衝擊	實際 / 潛在衝擊	總計
		環境保護、社會責任與 公司治理衝擊程度	議題發生可能性	
29	資訊揭露與透明	64	49	113
30	治理架構	67	46	113
31	社會參與	65	46	111
32	工作生活平衡	58	52	110
33	財務透明	61	48	109
34	氣候變遷調適	64	44	108
35	產業發展與政策溝通	60	47	107
36	水裝置設計	58	48	106
37	能源管理	58	48	106
38	水資源管理	55	49	104
39	環境友善技術應用	62	42	104
40	勞工權益	60	44	104
41	社會公益回饋與捐助	57	46	103
42	循環經濟	56	46	102

2023 年 排序	關注議題	正向 / 負向衝擊	實際 / 潛在衝擊	總計
		環境保護、社會責任與 公司治理衝擊程度	議題發生可能性	
43	勞雇關係	57	43	100
44	職涯發展	56	44	100
45	居住正義	61	39	100
46	生態保育	60	39	99
47	反競爭行為	57	41	98
48	就業機會	49	45	94
49	人權評估	51	38	89
50	強迫勞動	57	31	88
51	婦女權益	49	33	82
52	工作平等	51	31	82
53	多元化	46	35	81
54	生物多樣性	45	35	80
55	結社自由與集體協商	43	37	80
56	海洋資源保育	36	26	62

註：■ 環境保護 ■ 社會責任 ■ 公司治理。

## 三、重大性對照

以排序重大性主題為基礎，對應 GRI 準則、SASB 永續會計準則、TCFD 框架，如下表。

面向	環境保護	社會責任	公司治理	供應商	
重大主題	<ul style="list-style-type: none"> <li>環境法規遵循</li> <li>土地利用</li> <li>節能設計</li> <li>原物料使用管理</li> <li>溫室氣體排放</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>同仁認同與留任</li> <li>組織氣候</li> <li>薪酬福利</li> <li>人才培育</li> <li>服務品質與顧客權益</li> <li>社區營造</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>營運績效</li> <li>風險控管</li> <li>氣候變遷風險與機會</li> <li>法令遵循</li> <li>企業形象 / 品牌管理</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>倫理與誠信</li> <li>稽核機制</li> <li>創新技術與服務</li> <li>營運持續</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>綠色採購</li> <li>供應商環境評估</li> <li>供應商社會評估</li> </ul>
GRI 準則	<ul style="list-style-type: none"> <li>GRI 305 排放</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>GRI 401 勞雇關係</li> <li>GRI 404 訓練與教育</li> <li>GRI 416 顧客健康與安全</li> <li>GRI 417 行銷與標示</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>GRI 201 經濟績效</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>GRI 308 供應商環境評估</li> <li>GRI 414 供應商社會評估</li> </ul>	
自訂主題	<ul style="list-style-type: none"> <li>環境法規遵循</li> <li>土地利用</li> <li>節能設計</li> <li>原物料使用管理</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>社區營造</li> <li>組織氣候</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>風險控管</li> <li>法令遵循</li> <li>稽核機制</li> <li>倫理與誠信</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>企業形象 / 品牌管理</li> <li>創新技術與服務</li> <li>營運持續</li> </ul>	
SASB 準則	<ul style="list-style-type: none"> <li>土地利用與生態影響</li> <li>生態衝擊</li> <li>能源效率設計</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>員工健康與安全</li> <li>新發展社區的影響</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>氣候變遷影響</li> </ul>		
TCFD 指引	<ul style="list-style-type: none"> <li>氣候變遷風險與機會</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>氣候變遷風險與機會</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>氣候變遷風險與機會</li> </ul>

## 四、利害關係人議合 2-25 2-29

信義開發秉持深耕服務樹立典範，成就幸福和諧人生，為達到能與各利害關係人持續溝通、回應、擬訂行動方案與管理措施，其利害關係人溝通途徑與方式如下各表所述，相關重大主題回應作法與計畫詳見各章節。

### 環境

策略	議合方法與頻率		關注議題
致力於研發與推動節能減碳，並在土地開發與建案設計，藉由投入智慧化與綠色化概念，達成淨零排放與永續發展目標，為全球氣候變遷貢獻心力。	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 永續報告書 [ 每年 ]</li> <li>● 官網 [ 即時 ]</li> <li>● 碳管理揭露 [ 每年 ]</li> <li>● 里長或鄰里辦公室 [ 即時 ]</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 社區營造 [ 不定期 ]</li> <li>● 永續漫步 ( 刊物 ) [ 定期 ]</li> <li>● 政府機關 [ 不定期 ]</li> <li>● 財團法人組織 [ 不定期 ]</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 原物料使用管理</li> <li>● 土地利用</li> <li>● 節能設計</li> <li>● 溫室氣體排放</li> <li>● 環境法規遵循</li> <li>● 氣候變遷風險與機會</li> <li>● 創新技術與服務</li> </ul>
	議合結果	本公司回應	因應措施
	國家環境政策淨零排放政策，鼓勵非上市櫃公司推動溫室氣體盤查，進而關心如何保護土地，甚至推出低碳建築與綠色建築之進度，以因應氣候變遷衝擊。	持續強化環境管理，開始推動建案溫室氣體盤查；同時，與第三方合作蒐集低碳材料、工法與設備，建置資料庫，並尋求智慧化措施，提升節能減碳成效，爭取低碳建築與綠色建築認證，達成淨零排放政策，以回應利害關係人之關切。	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 土地開發風險評估。</li> <li>● 定期執行溫室氣體盤查。</li> <li>● 追求淨零排放建築。</li> <li>● 氣候變遷風險管理。</li> <li>● 確實遵循法令。</li> </ul>

## 同仁

策略	議合方法與頻率		關注議題
人才為永續發展之基石，建立人才四大政策： (1) 塑造共同願景，引領同仁職涯發展方向。 (2) 打造寬嚴並濟領導風格與組織文化。 (3) 提高自我期許，作為成長動能。 (4) 營造互信關係，建立管理機制的基礎。	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 永續報告書 [ 每年 ]</li> <li>● 官網 [ 即時 ]</li> <li>● 各式內部會議 [ 定期 ]</li> <li>● 永續漫步 ( 刊物 ) [ 定期 ]</li> <li>● 內部溝通平台 [ 即時 ]</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 同仁溝通信箱 [ 即時 ]</li> <li>● 部門服務專線 [ 即時 ]</li> <li>● 勞資會議 [ 定期 ]</li> <li>● EAP 同仁協助方案 [ 即時 ]</li> <li>● 性騷擾防治專線 1234 [ 即時 ]</li> <li>● 課程意見回饋調查 [ 即時 ]</li> <li>● 內部問卷調查 [ 每年 ]</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 人才培育</li> <li>● 組織氣候</li> <li>● 薪酬福利</li> <li>● 同仁認同與留任</li> </ul>
	議合結果	本公司回應	因應措施
	信義開發有同仁滿意度調查作業，同仁的回饋意見，集中在成長需求與組織創新，可再持續進步之建議。	藉由完備且充分溝通途徑，適時接受同仁意見反饋，並秉持持續改善精神，隨時調整人力政策及相應規章制度。同時，搭配信義企業集團「信福幣」彈性福利，將自主權利交還給同仁，自由選擇訓練、福利或其他需求等更多元化內容，促進各層級同仁更能妥善利用，提升專業能力、創新思維，兼顧工作與生活平衡。	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 勞雇間穩定交流與融洽之關係。</li> <li>● 良善之組織氣候。</li> <li>● 多元且自主之人才培育、薪資與獎勵，及福利機制。</li> <li>● 完善之退休制度。</li> <li>● 落實健全職場健康與安全制度。</li> <li>● 工作與生活平衡。</li> <li>● 提升志同道合同仁規模與留任率。</li> <li>● 確實遵循法令。</li> </ul>

## 客戶

策略	議合方法與頻率		關注議題
客戶作為公司營運關鍵動力，藉由專業、綠色、節能、環保、永續、安全及合規之標竿建案，樹立企業倫理形象與塑造綠色品牌商譽。	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 永續報告書 [ 每年 ]</li> <li>● 官網 [ 即時 ]</li> <li>● 社群網站 [ 即時 ]</li> <li>● 永續漫步 ( 刊物 ) [ 定期 ]</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 社區講座、活動、園遊會 [ 不定期 ]</li> <li>● 客戶意見信箱與專線 [ 即時 ]</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 服務品質與顧客權益</li> <li>● 法令遵循</li> <li>● 倫理與誠信</li> <li>● 企業形象 / 品牌管理</li> <li>● 創新技術與服務</li> </ul>
	議合結果	本公司回應	因應措施
	透過客戶信箱 / 專線、社區服務等，獲取客戶回饋及期待，持續確認需求，目前多數是建案疑義詢問。	藉由數位創新，如 BIM 與資訊共享平台，達到設計與空間優化，避免興建誤差，提升客戶滿意度。同時，強化服務品質的 10 項要求，確保客戶的需求獲得滿足。	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 創新技術與服務。</li> <li>● 持續精進服務品質，時刻考量顧客權益。</li> <li>● 商品資訊的完整、充分揭露。</li> <li>● 確實遵循法令。</li> <li>● 樹立企業倫理形象、塑造綠色品牌商譽。</li> </ul>

## 社會

策略	議合方法與頻率		關注議題
<p>不動產開發應為土地、建物本身，甚至周圍鄰地與社區，帶來環境保護與社會責任螺旋成長之效益與新面貌，進而推動當地永續發展。</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 永續報告書 [ 每年 ]</li> <li>● 官網 [ 即時 ]</li> <li>● 社群網站 [ 即時 ]</li> <li>● 永續漫步 ( 刊物 ) [ 定期 ]</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 產官學研討會、法規公聽會、政策座談會議 [ 不定期 ]</li> <li>● 新聞稿、記者會 [ 不定期 ]</li> <li>● 社區營造 [ 不定期 ]</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 社區營造</li> <li>● 法令遵循</li> <li>● 倫理與誠信</li> </ul>
	議合結果	本公司回應	因應措施
<p>透過 OUR-Space 社造體驗館、建案社區營造服務，及舉辦各類產官學研討會等管道，廣納意見，確認社會的期許，擬定因應方式。</p>	<p>信義開發藉由舉辦多元社造活動，宣揚經營理念，並傳達綠色與社區營造觀念，強化社區鄰里間之緊密關聯性，以持續發揮正向成長之影響力。</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 多元社造活動。</li> <li>● 確實遵循法令。</li> <li>● 樹立企業倫理形象、塑造綠色品牌商譽。</li> </ul>	

## 股東

策略	議合方法與頻率		關注議題
<p>重視股東之意見與回饋，力求及時回應相關資訊。</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 永續報告書 [ 每年 ]</li> <li>● 官網 [ 即時 ]</li> <li>● 股東大會 [ 每年 5 月 ]</li> <li>● 永續漫步 ( 刊物 ) [ 定期 ]</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 全面倫理管理委員會 [ 每月 ]</li> <li>● 年度目標與施策會議暨預算編制 [ 每年 ] 及績效檢視會議 [ 每季 ]</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 營運績效</li> <li>● 風險控管</li> <li>● 稽核機制</li> <li>● 倫理與誠信</li> <li>● 法令遵循</li> <li>● 營運持續</li> </ul>
	議合結果	本公司回應	因應措施
<p>信義開發為母公司 100% 投資之子公司，亦有向銀行貸款需求，故隨時蒐集來自信義企業集團與銀行的意見反饋，據此精進公司治理。</p>	<p>信義開發藉由定期參與母公司會議，確認公司治理與績效成果；同時，適時、充分且穩定，對於銀行交流環境保護、社會責任與公司治理相關議題意見，完善公司永續發展策略。</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 穩定正獲利之營運績效。</li> <li>● 健全董事會結構與盡責運作。</li> <li>● 完整風險控管，完善稽核機制。</li> <li>● 確實遵循法令。</li> <li>● 樹立企業倫理形象、塑造綠色品牌商譽。</li> <li>● 明確、可行且持續優化之永續發展策略。</li> </ul>	

供應商			
策略	議合方法與頻率		關注議題
<p>供應商是重要夥伴，確保雙方理念契合與互相扶持、砥礪，邁向低碳建築與綠色建築，符合客戶期待品質，最終達成淨零排放目標，攜手共向永續經營。</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 永續報告書 [ 每年 ]</li> <li>● 官網 [ 即時 ]</li> <li>● 永續漫步 ( 刊物 ) [ 定期 ]</li> <li>● 供應商衝擊評估與風險調查 [ 每年 ]</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 供應商管理評鑑 [ 不定期 ]</li> <li>● 供應商現場巡檢 [ 每年 ]</li> <li>● 供應商宣導會 [ 不定期 ]</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 綠色採購</li> <li>● 供應商環境評估</li> <li>● 供應商社會評估</li> </ul>
	議合結果	本公司回應	因應措施
<p>將永續、低碳、綠色理念，落實於選商程序及供應商評鑑管理機制，再輔以供應商自評表、定期會議與巡檢機制，蒐集意見回饋與溝通互動，以凝聚永續發展共識。</p>	<p>在選商上，尋求妥適供應商，力求將建物融入環境 ( 風、陽光、水、綠地 ) 開發設計條件，且簽訂永續條款承諾書；再者，完善供應商評鑑管理，如工地能源使用管理、定期會議與巡檢等機制，尋求潛移默化之綠色認知累積，凝聚永續發展共識，符合客戶期待品質，並達成淨零排放目標。</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 尋求志同道合與具備綠色能力之供應商。</li> <li>● 供應商簽署永續條款承諾書。</li> <li>● 完善供應商評鑑管理機制。</li> </ul>	

## 五、管理方針與短中長期計畫表 3-3

面向	策略	管理方針	短期 (2025 年)	中期 (2030 年)	長期 (2050 年)	對應重大主題	因應衝擊管理機制回應章節
環境保護	邁向組織淨零排放	信義開發以邁向組織淨零排放為依循方向，以此鑑別、分析、回應實際與潛在衝擊。	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 信義開發碳排放量 ( 類別 1+2 ) 減少 40%。( 基準年為 2021 年 )</li> <li>● 規劃綠電策略與資源籌備。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 信義開發碳排放量 ( 類別 1+2 ) 減少 90%。( 基準年為 2021 年 )</li> <li>● 綠電使用量達 50%。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 淨零排放。</li> <li>● 綠電使用量達 100%。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 氣候變遷風險與機會</li> <li>● 溫室氣體排放</li> </ul>	肆、氣候變遷
	鑄造永續建築	傳世建築為立業宗旨，積極蒐集、開發與應用低碳材料、機電與工法，鑄造綠色、節能、環保、合規與安全舒適之建築為永續發展策略，以此鑑別、分析、回應實際與潛在衝擊。	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 導入綠建築設計規劃。</li> <li>● 因違反土地或建築法令而受裁罰 0 件。</li> <li>● 購地糾紛為 0 件。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 建物 100% 為綠建築認證。</li> <li>● 建案營收 100% 來自綠建築。</li> <li>● 因違反土地或建築法令而受裁罰 0 件。</li> <li>● 購地糾紛為 0 件。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 100% 為淨零排放建物。</li> <li>● 營收 100% 來自淨零建築。</li> <li>● 因違反土地或建築法令而受裁罰 0 件。</li> <li>● 購地糾紛為 0 件。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 原物料使用管理</li> <li>● 土地利用</li> <li>● 節能設計</li> <li>● 環境法規遵循</li> <li>● 溫室氣體排放</li> <li>● 創新技術與服務</li> </ul>	伍、環境保護

面向	策略	管理方針	短期 (2025 年)	中期 (2030 年)	長期 (2050 年)	對應重大主題	因應衝擊 管理機制回應章節
社會責任	營造友善職場吸引優秀人才	信義開發健全薪酬福利制度、自由彈性培訓機制、營造互信關係，將同仁作為永續發展基石，塑造共同願景，以吸引優秀人才，營造友善職場。為依循方向，以此鑑別、分析、回應實際與潛在衝擊。	<ul style="list-style-type: none"> <li>離職率 &lt; 25%。</li> <li>同仁滿意度 &gt; 4。</li> <li>工傷率 0%</li> <li>健檢完成率 100%。</li> <li>同仁申訴結案率 100%。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>離職率 &lt; 23%。</li> <li>同仁滿意度 &gt; 4.2。</li> <li>工傷率 0%。</li> <li>健檢完成率 100%。</li> <li>同仁申訴結案率 100%。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>離職率 &lt; 20%。</li> <li>同仁滿意度 &gt; 4.5。</li> <li>工傷率 0%</li> <li>健檢完成率 100%。</li> <li>同仁申訴結案率 100%。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>同仁認同與留任</li> <li>組織氣候</li> <li>薪酬福利</li> <li>人才培育</li> </ul>	陸、社會責任 - 同仁
	服務卓越的追求	信義開發以客戶為中心，逐步提高服務品質之自我要求，塑造同業標竿，追求卓越的服務為依循方向，以此鑑別、分析、回應實際與潛在衝擊。	<ul style="list-style-type: none"> <li>客戶滿意度 &gt;90%。</li> <li>客戶購屋因商品品質之消費糾紛 0 件。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>客戶滿意度 &gt;90%。</li> <li>客戶購屋因商品品質之消費糾紛 0 件。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>客戶滿意度 &gt;90%。</li> <li>客戶購屋因商品品質之消費糾紛 0 件。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>服務品質與顧客權益</li> <li>企業形象 / 品牌管理</li> <li>創新技術與服務</li> <li>倫理與誠信</li> <li>法令遵循</li> </ul>	陸、社會責任 - 服務與客戶
	社區共好理念	信義開發透過持續深化推展社區營造相關活動，植入社區共好理念與善念的種子，塑造當地濃厚文化的社區營造氛圍，達到永續發展目標，作為依循方向，以此鑑別、分析、回應實際與潛在衝擊。	<ul style="list-style-type: none"> <li>協助建案成立社區營造互助組織。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>協助建案成立社區營造互助組織。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>協助建案成立社區營造互助組織。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>社區營造</li> <li>倫理與誠信</li> <li>法令遵循</li> </ul>	陸、社會責任 - 服務與客戶
公司治理	邁向企業永續經營	信義開發以堅持企業倫理為願景，以創新引領人文價值，深耕服務樹立典範之立業宗旨，堅毅踏實邁向企業永續經營，作為依循方向，以此鑑別、分析、回應實際和潛在衝擊。	<ul style="list-style-type: none"> <li>營業獲利維持正獲利。</li> <li>因違反法令而受裁罰或懲處案件 0 件。</li> <li>違反企業倫理或誠信經營之申訴確定案件 0 件。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>營業獲利維持正獲利。</li> <li>因違反法令而受裁罰或懲處案件 0 件。</li> <li>違反企業倫理或誠信經營之申訴確定案件 0 件。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>營業獲利維持正獲利。</li> <li>因違反法令而受裁罰或懲處案件 0 件。</li> <li>違反企業倫理或誠信經營之申訴確定案件 0 件。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>營運績效</li> <li>風險控管</li> <li>稽核機制</li> <li>倫理與誠信</li> <li>法令遵循</li> <li>營運持續</li> </ul>	柒、公司治理
供應商	攜手共向永續	信義開發與供應商確保雙方理念契合與互相扶持、砥礪，邁向低碳建築與綠色建築，符合客戶期待品質，最終達成淨零排放目標，攜手共向永續經營，以此鑑別、分析、回應實際與潛在衝擊。	<ul style="list-style-type: none"> <li>供應商違反合約數 0 件。</li> <li>供應商簽訂供應商永續條款承諾書 100%。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>供應商違反合約數 0 件。</li> <li>供應商簽訂供應商永續條款承諾書 100%。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>供應商違反合約數 0 件。</li> <li>供應商簽訂供應商永續條款承諾書 100%。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>綠色採購</li> <li>供應商環境評估</li> <li>供應商社會評估</li> </ul>	捌、供應商

# CHAPTER 04

## 氣候變遷

信義開發以邁向組織淨零排放為依循方向，以此鑑別、分析、回應實際與潛在衝擊。

信義開發從事不動產開發之業務與商品，不可諱言是屬溫室氣體高度排放之產業，對此，信義開發依循「氣候相關財務揭露建議（下稱TCFD）」(Task Force on Climate-related Financial Disclosures, TCFD) 作為減緩氣候變遷行動之方法論，由董事會與高階主管指揮營運策略，以因應氣候變遷風險與機會，持續提升整體組織韌性。

### 重大主題對照

GRI 201  
305

SASB 房屋營造

SDGs 13 氣候行動



### 章節重點

- 一 | 信義開發的氣候治理 28
- 二 | 信義開發的氣候策略 29
- 三 | 信義開發的氣候風險管理 36
- 四 | 信義開發的氣候指標與目標 38

# 一、信義開發的氣候治理

2-12

2-13

2-14

2-16

1. 氣候變遷已為衝擊公司永續發展之重大議題，對此治理結構為求慎重因應，建置三個層次，各層負責不同職責，由上至下領導方向與督導成效，並由下至上落實執行及回報進度與障礙，達到持續改善之管理循環。



## 董事會

為最高治理單位，藉由每年至少一次聽取氣候變遷行動策略與風險管理措施，以審核企業經營績效、討論重要策略議題與關鍵重大事件，包含經濟、環境和社會衝擊、風險與機會等。並依此確認內容報告、執行障礙與績效成果，有效督導進度與資源投放。如有產生重大危機，會啟動直達董事會領導之危機管理作業流程，以應變氣候變遷所帶來經營上衝擊，維持公司營運。至於「收購或撤資」與「獲得資本」則由於信義開發為信義企業集團 100% 出資，概由信義企業集團做整體集團評估，故信義開發尚未評估該面向。



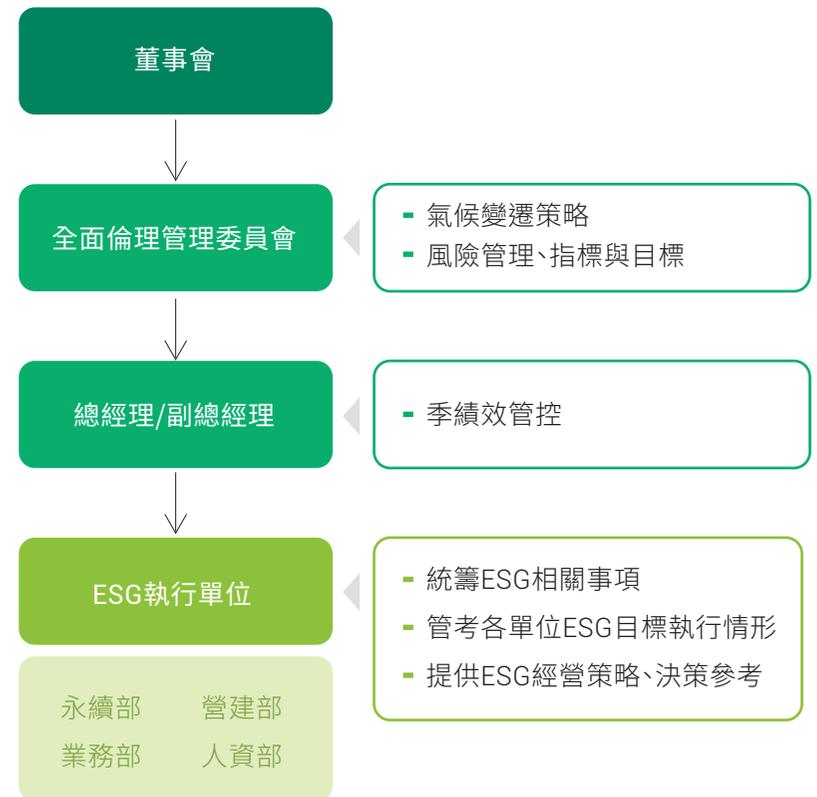
## 總經理、副總經理與 ESG 執行單位：

由 ESG 執行單位擔任統籌窗口，彙整各利害關係人識別氣候變遷風險與機會，擬訂與推動氣候變遷行動策略與風險管理措施，確認短、中、長期計畫，管理績效評估成果。ESG 執行單位，透過績效評估機制，每月向總經理及副總經理報告執行進度與障礙及績效成果；同時，討論與規劃氣候變遷衝擊，作為經營策略或決策參考。



## 信義開發各單位

由 ESG 執行單位指導各部門工作範疇如環境、資材、商場、人資、工務、機電、設計、數位發展、業務、開發及社區營造，討論與落實氣候變遷行動策略與風險管理措施，擬訂短、中、長期計畫，定期呈報績效評估成果。另，集團永續部門，亦作為 ESG 執行單位統籌窗口之支援。



2. 信義開發身為信義企業集團之重要一員，董事會與高階主管定期派員參與集團內「全面倫理管理委員會」(Total Ethical Management Committee；TEM 委員會)，一同討論氣候變遷議題，以滾動式調整公司內部氣候變遷策略、風險管理，及指標與目標。

## 二、信義開發的氣候策略 201-2

- 信義開發參酌 TCFD 及其行業別指引、世界企業永續發展委員會 (World Business Council for Sustainable Development, WBCSD) 所提供建議，自價值鏈鑑別氣候變遷風險與機會，搭配情境分析研議策略及其因應措施。
- 信義開發依循專業與經驗、集團淨零排放政策及行業特性，決定相關氣候變遷風險及機會議題，其中氣候變遷風險包含 (1) 政策和法規：提高溫室氣體排放定價、建設工法要求及強化排放量報導義務、(2) 技術：低碳技術轉型成本、(3) 市場：以低碳商品替代現有產品和服務、原材料成本增加 / 客戶行為變化、(4) 商譽：利害關係人的關注與負面回饋日益增加、(5) 立即性：淹水、(6) 長期性：降雨模式改變 / 平均氣溫上升等議題；機會議題包含：參與碳交易市場、消費者偏好轉變、使用新技術、回收再利用、參與可再生能源項目並採用節能措施、開發與增加低碳商品和服務、進入新市場。並參酌 2021 年氣候變遷風險與機會之鑑別結果 (鑑別頻率為 3-5 年一次)，由總經理與公司經營執行小組，定期維持各議題之公司衝擊程度與發生可能性 (定義可參酌下表)，包含「提高溫室氣體排放定價」、「淹水」等風險議題，及「參與碳交易市場」機會議題。
- 針對信義開發與「產品及服務」、「價值鏈」及「業務經營」等面向之衝擊與因應，於氣候風險衝擊與情境分析及因應策略之「價值鏈衝擊」進行說明；相應「研發投資」與「調適和減緩活動」面向之行動方案與執行措施，則於氣候風險衝擊與情境分析及因應策略之「整體因應策略與風險管理措施」進行說明。

### 公司衝擊程度與發生可能性

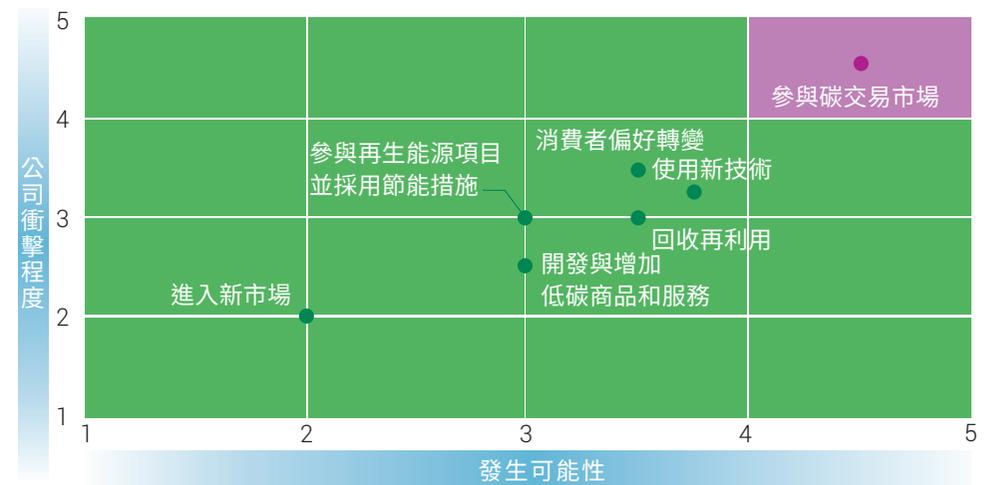
程度	衝擊程度內容說明	發生可能性內容說明
嚴重	<p>氣候相關議題，因法令或政府<b>強制措施要求</b>，亦或利害關係人 (如：客戶、投資者、供應商、主管機關等) <b>要求</b>，對於公司營運有顯而易見的影響，如：</p> <p><b>1. 風險：</b>未採取對應措施，合理預測將使公司業務全部或部分暫停、終止，甚或公司存續問題。</p> <p><b>2. 機會：</b>由於公司業已提前部署與推展，藉由該情事，讓公司業務全部或一部有大幅度提升機會 (持續營利)，或領先 3 年以上營利期間。</p>	<p>1. 公司業務執行上所遭遇常態性議題或已成為慣例，如一年內，議題發生 10 次以上；</p> <p>2. 該議題風險目前雖未曾發生，但風險發生機率超過 80%。</p>
高度	<p>氣候相關議題，因法令或政府<b>強制措施要求 (但有寬限期)</b>，亦或利害關係人 (如：客戶、投資者、供應商、主管機關等) <b>建議</b>，對於公司營運短期內造成影響，如：</p> <p><b>1. 風險：</b>未採取對應措施，合理預測將使公司業務全部或一部縮減、窒礙難行，甚或產生鉅額 (新臺幣一億元以上) 損失。</p> <p><b>2. 機會：</b>由於公司業已提前部署與推展，藉由該情事，讓公司業務全部或一部有相當程度提升機會 (新臺幣一億元以上)，或領先 2~3 年營利期間。</p>	<p>1. 公司業務執行上，該議題時常遭遇或發生，如一年內，該議題發生 7~9 次 (每季都會發生 2 次左右)；</p> <p>2. 該議題風險目前雖未曾發生，但風險發生機率 61%~80%。</p>

程度	衝擊程度內容說明	發生可能性內容說明
中度	<p>氣候相關議題，因法令<u>指導</u>或<u>政府政策方向 (柔性)</u>，亦或利害關係人 (如：客戶、投資者、供應商、主管機關等) <u>討論階段</u>，對於公司營運長期發生影響，如：</p> <p><b>1. 風險：</b>未採取對應措施，合理預測促使公司業務全部或一部面臨困境 / 障礙，呈現漸進性經濟損失 (新臺幣一仟萬以上 ~ 未達一億元)。</p> <p><b>2. 機會：</b>於公司業已提前部署與推展，藉由該情事，讓公司業務全部或一部有小幅度提升機會 (新臺幣一仟萬以上 ~ 未達一億元)，或領先 1 年營利期間。</p>	<p>1. 公司業務執行上，該議題偶爾會遭遇或發生，如一年內，該議題發生 4~6 次 (每季都會發生 1 次左右)；</p> <p>2. 該議題風險目前雖未曾發生，但風險發生機率 41%~60%。</p>
低度	<p>氣候相關議題，屬各方發想階段，對於公司營運為非迫切影響，如未採取對應措施、提前部署與推展，對於公司業務的風險 (如經濟損失) 或機會 (營運獲利) 影響不大。</p>	<p>1. 公司業務執行上，該議題有零星發生情形，如一年內，該議題發生 2~3 次 (每季發生不到 1 次)；</p> <p>2. 該議題風險目前雖未曾發生，但風險發生機率 11%~40%。</p>
接近無影響	<p>氣候相關議題，對於公司業務的風險 (如經濟損失) 或機會 (營運獲利) 的影響近乎不重要。</p>	<p>1. 公司業務執行上，該議題幾乎不發生，如一年內，該議題發生 0~1 次；</p> <p>2. 該議題風險目前雖未曾發生，但風險發生機率 10% 以下。</p>

📦 氣候風險鑑別結果



📦 氣候機會鑑別結果



## 氣候風險與機會之氣候行動

重要氣候風險 / 機會型態	風險 / 機會項目	潛在影響與財務衝擊	因應方式	投入資源
轉型風險	政策與法規 (提高溫室氣體排放定價)	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 營運成本增加：                             <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 環境績效第三方查證費用每年約新台幣 500 萬元。</li> <li>2. 低碳材料每年增加投入約新台幣 1,000 萬元。</li> </ol> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 持續與低碳建築聯盟合作，積極蒐集低碳材料、機電與工法等資訊，並積極推動運用於開發設計與興建。</li> <li>● 推動建案之碳足跡盤查，將持續累積實務經驗，配合導入工具，精進建案碳足跡盤查作法。</li> <li>● 建案銷售成本將碳費以及永續連結貸款(含綠建築認證)納入評估。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 永續相關輔導顧問每年約新台幣 300 萬元。</li> <li>● 碳足跡盤查每年約新台幣 500 萬元。</li> </ul>
實體風險	立即性 (淹水)	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 營運中斷：若發生強風暴雨致設備或資產損失，對營運成本影響每年約增加新台幣 30 萬元。</li> <li>● 員工工作安全：若發生水災風災致員工通勤或檢查客戶財產等作業造成的安全風險估計為每年新台幣 50 萬元。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 啟動天災預應機制，告知同仁各項業務之因應方案。</li> <li>● 善用數位工具使客戶服務不中斷。</li> <li>● 應急計劃和保險安排持續關注氣候資訊，定期檢討因應措施。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 機房不間斷電源系統之維護費以及緊急發電機維護費每年約新台幣 50 萬元。</li> <li>● 防災演練及交通安全講座每年約新台幣 30 萬元。</li> <li>● 防災保險投入每年約新台幣 50 萬元。</li> </ul>
機會	市場 (參與碳交易市場)	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 業外收入約增加 300 萬元。</li> <li>● 每項建案預計提升 5% 之營收。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 依循信義企業集團淨零排放政策，於建築市場以綠建築、低碳建築及智慧建築，甚至淨零排放建築作為品牌策略。</li> <li>● 蒐集國際碳交易市場，及國內外政策與法令趨勢，爭取公司或建案之溫室氣體排放或碳權額度，以積極參與碳交易市場。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 導入綠建築相關成本每年約新台幣 500 萬元。</li> <li>● 永續相關輔導顧問每年約新台幣 300 萬元。</li> </ul>

## 📦 氣候風險衝擊與情境分析及因應策略

提高溫室氣體排放定價		價值鏈衝擊			衝擊程度 (含財務) 與發生可能性說明	整體因應策略與風險管理措施
情境分析 / 參考情境	原物料	開發設計	興建			
<p>碳費逐年持續提升，溫室氣體排放額度嚴格限縮，要求提出有效減量方案，亦不排除未來環境稅捐(如碳邊境稅等)之增加。同時，法令逐步要求建築引進綠色工法或低碳材料，也因應碳足跡議題興起，限制溫室氣體排放量。對於價值鏈衝擊，導致營運成本持續提升。</p>	<p><b>短、中期風險：</b> 運輸之溫室氣體排放，受到碳費支出與低碳運輸設備汰換之交互作用，提高原物料運輸成本。</p> <p><b>長期風險：</b> 因環境稅捐(如碳邊境稅等)，或綠色工法與低碳材料應用，持續提高原物料成本，衝擊營運成本。</p>	<p><b>短、中期風險：</b> 運輸及興建之溫室氣體排放量，受到碳費支出、設備汰換，及推動綠色工法或低碳材料潮流，衝擊開發設計朝向綠建築及興建成本較高。</p> <p><b>長期風險：</b> 法令開始要求建築具備綠色工法或低碳材料之開發設計，持續衝擊原物料成本及綠色工法研發精進，受到法令與市場之排擠風險。</p>	<p><b>短、中期風險：</b> 建築物興建過程是溫室氣體排放的主要來源之一，特別是在建築過程及廢棄物處理階段所排放的大量溫室氣體。因應碳排放費用與綠色工法的導入，這些因素都對企業的營運成本產生影響，進而使得房屋售價上升。</p> <p><b>長期風險：</b> 法令持續嚴格限制建築溫室氣體排放量，並藉由碳足跡作為市場比較或法令要求，帶動引進綠色工法或低碳材料，對於興建人力素質、工法與原物料，及碳費支付、環境稅捐、溫室氣體排放額度限制等諸多因素交互作用，衝擊營運成本。</p>	<p>A. 衝擊程度：參考國內碳費金額及國際碳定價決定碳費預估金額，再參照「低碳建築聯盟」(LCBA) 碳足跡認證案列所計算之建築案總碳排放量，綜合計算推估約達新臺幣一億元。</p> <p>B. 發生可能性：高度 ~ 極高發生可能性</p>	<p><b>短、中期整體因應策略</b></p> <p>A. 公司持續與低碳建築聯盟合作，積極蒐集低碳材料、機電與工法等資訊，並積極推動運用於開發設計與興建。</p> <p>B. 2022 年開始推動建築之碳足跡盤查，將持續累積實務經驗，配合導入工具，精進建築碳足跡盤查作法。</p> <p>C. 建立公司價值鏈上之碳費、溫室氣體排放額度，與碳定價分析策略；同時評估溫室氣體減量方案，爭取政策優惠措施。</p> <p>D. 持續採購具有競爭力的再生能源；已無法減少的溫室氣體排放，購買碳權憑證作因應。</p> <p>E. 力求原物料、開發設計與興建之價值鏈，在決策和支出計劃與低碳優先事項保持一致。</p> <p>F. 積極蒐集碳匯資訊，選擇優質地點參與碳匯活動。</p> <p><b>長期整體因應策略</b></p> <p>A. 持續優化公司價值鏈上之碳費、溫室氣體排放額度，與碳定價分析策略；同時精進溫室氣體減量方案。</p> <p>B. 持續採購具有競爭力的再生能源；已無法減少的溫室氣體排放，購買碳權憑證作因應。</p> <p>C. 選擇多樣化低碳材料、機電與工法，力求綠建築，甚至淨零排放建築作為公司品牌策略，作為市場差異性。</p> <p>D. 積極蒐集碳匯資訊，選擇優質地點參與碳匯活動。</p>	

註 1：價值鏈界線在於原物料、開發設計及興建階段；至於建築維修或保養，交屋後即移交管理委員會，在此不另評估該階段衝擊。

註 2：期程定義：短期為 2025 年以前；中期為 2026~2030 年；長期 2031~2050 年。

## 淹水

情境分析 / 參考情境	價值鏈衝擊	衝擊程度 (含財務) 與發生可能性說明	整體因應策略與風險管理措施
<p>設定條件基於總部與建案所位於的臺灣，應用 MIROC-ESM-CHEM 氣候計算模型，鑑於 RCP4.5 溫室氣體穩定的情境，推估溫度與雨量趨勢：2030 年 23.57°C、3.73 mm/day；2050 年 24.84°C、5.36 mm/day。</p> <p>(臺灣氣候變遷推估資訊與調適知識平台)</p>	<p>建案不同階段影響程度差異大，就原物料與開發設計 (如排水設施、銷售金額)，及興建中 (停工日數、淹水導致毀損恢復費用)。</p> <p><b>短、中期風險：</b> 氣候模型顯示溫度及降雨量波動較大，推估碳達峰與生態圈相互關連性，在價值鏈上可能有下列衝擊情境，導致營運成本與損害賠償程度增加，仍屬於可控制程度：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 原物料庫存或進貨之延誤。</li> <li>● 開發設計與實際興建之變化性提高，原物料或工法變更。</li> <li>● 建案工地或鄰地之不穩定性。</li> <li>● 興建過程容易影響勞動安全性。</li> <li>● 興建過程之預估時間的延誤。</li> </ul> <p><b>長期風險：</b> 溫室氣體排放穩定受到控制，溫度及降雨量模擬狀況到長期階段，與常年相似穩定狀態，可能有下列衝擊情境，導致營運成本與損害賠償亦維持穩定狀態：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 有鑑於淹水發生可能性與衝擊程度仍屬可預測狀態，建案開發設計，如原物料與工法 (排 / 擋水設施)，與後續興建誤差程度可受控制，故建案成本、銷售數量與金額是屬平穩。</li> <li>● 再者，縱有淹水情事發生，就過往興建經驗推估影響範圍與程度，興建過程所搭配之防水設施 (如防水壁、基地建設等)，足以因應中、輕度淹水情形，而未有毀損基地與建物之基礎建設，最終主要花費在於動用抽水機組進行排水，對於工期延誤幾乎無影響。</li> </ul>	<p>A. 衝擊程度：參考淹水對開發設計與興建增加之成本、淹水區域建案可能減少之銷售收入，以及建設中毀損預期停工推估之額外耗費成本，綜合推估達新臺幣一億元以上。</p> <p>B. 颱風或強降雨所導致淹水之發生可能性為中度。</p>	<p><b>短、中期整體因應策略</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>應急計劃和保險安排。</li> <li>通過多樣化的供應商組合來建立靈活性和應變能力。</li> <li>密切監測天氣預報，以確保工地安全與充分準備。</li> <li>持續針對同仁及供應商進行專業培訓計畫。</li> </ol> <p><b>長期整體因應策略</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>保險範圍與承保條件持平。</li> <li>部分區域採取防水閘門，且加大排水系統，足以因應淹水風險。</li> <li>未來評估建案地點，將嘗試納入氣候科學與長期預測，提升氣候事件的適應能力。</li> </ol>

淹水

情境分析 / 參考情境	價值鏈衝擊	衝擊程度 (含財務) 與發生可能性說明	整體因應策略與風險管理措施
<p>設定條件基於總部與建案所位於的臺灣，應用 MIROC-ESM-CHEM 氣候計算模型，鑑於 RCP8.5 溫室氣體穩定的情境，推估溫度與雨量趨勢：2030 年 24.95 °C、5.76 mm/day；2050 年 25.54°C、6.34 mm/day。</p> <p>(臺灣氣候變遷推估資訊與調適知識平台)</p>	<p>建案不同階段影響程度差異大，就原物料與開發設計 (如排水設施、銷售金額)，及興建中 (停工日數、淹水導致毀損恢復費用)。</p> <p><b>短、中期風險：</b> 溫度及降雨量模擬狀況差異不高，衝擊情境無。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>有鑑於淹水發生可能性與衝擊程度仍屬可預測狀態，建案開發設計，如原物料與工法 (排 / 擋水設施)，與後續興建誤差程度可受控制，故建案成本、銷售數量與金額是屬平穩。</li> <li>縱有淹水情事發生，就過往興建經驗推估影響範圍與程度，興建過程所搭配之防水設施 (如防水壁、基地建設等)，足以因應中、輕度淹水情形，而未有毀損基地與建物之基礎建設，最終主要花費在於動用抽水機組進行排水，對於工期延誤幾乎無影響。</li> </ul> <p>綜合上述狀況，在價值鏈上可能有下列衝擊情境：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>A. 原物料庫存或進貨之延誤。</li> <li>B. 開發設計與實際興建之變化性提高，原物料或工法變更。</li> <li>C. 建案工地或鄰地之不穩定性。</li> <li>D. 興建過程容易影響勞動安全性。</li> <li>E. 興建過程之預估時間的延誤。</li> <li>F. 建案地點演變為惡劣，興建可能困難，甚或取消建案項目。</li> </ul> <p><b>長期風險：</b> 溫室氣體排放高度排放，氣候模型顯示溫度及降雨量波動更大，代表颱風或強降雨之發生可能性，預期與常年相較會高出許多，可能有下列衝擊情境，導致營運成本與損害賠償程度增加，已屬不可控制程度：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>興建前，建案設計排 / 擋水設施預先設計，且範圍與規格須提高；再者，淹水情形難以預測，對此開發設計與興建之因應措施成本，將高度衝擊建案售價。</li> <li>如屬淹水區域之建案，可能減少 30~50% 銷售金額，以平均 140 戶，每戶平均 40 坪，推估衝擊單一建案銷售總金額約為新臺幣 8 億元至 14 億元左右。</li> <li>就過往興建經驗推估影響範圍與程度，興建過程所搭配之防水設施 (如防水壁、基地建設等)，高度可能無法因應，其中毀損基地與建物之基礎建設，將預期停工 6 個月左右，動用抽水機組進行排水，與重新構建相關基礎設施，推估額外耗費成本約新臺幣 1 億元左右。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>A. 衝擊程度：參考淹水對開發設計與興建增加之成本、淹水區域建案可能減少之銷售收入，以及建設中毀損預期停工推估之額外耗費成本，綜合推估達新臺幣一億元以上。(各情境詳細資訊可詳左欄說明)</li> <li>B. 颱風或強降雨所導致淹水之發生可能性為高度。</li> </ul>	<p><b>短、中期整體因應策略</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>A. 公司將與產官學研合作，分享風險預警、情報監測與溝通工作。</li> <li>B. 部分區域採取防水閘門，且加大排水系統，足以因應淹水風險。</li> <li>C. 保險範圍與承保條件持平。</li> </ul> <p><b>長期整體因應策略</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>A. 全區域採取防水閘門，且加大排水系統，甚至評估基地墊高設計規劃。</li> <li>B. 持續與產官學研合作，分享風險預警、情報監測與溝通工作。</li> <li>C. 未來評估建案地點，將嘗試納入氣候科學與長期預測，提升氣候事件的適應能力。</li> <li>D. 與保險公司積極討論保險範疇及承保條件，甚至探討開發新型保險產品，以更好地應對各種風險。</li> </ul>

## 氣候機會衝擊與情境分析及因應策略

參與碳交易市場		價值鏈衝擊			衝擊程度 (含財務) 與發生可能性說明	整體因應策略與風險管理措施
情境分析 / 參考情境	原物料	開發設計	興建			
<p>因應「2050年淨零排放建物」逐步要求建案引進綠色工法或低碳材料，也因應碳足跡議題興起。</p> <p>「氣候變遷因應法」施行，政府鼓勵公司提出減量方案，並提供優惠政策；同時，就溫室氣體排放額度有帳戶與交易機制途徑，也因應國際碳交易市場日漸成熟。</p>	<p><b>短期風險：</b> 積極使用低碳材料，並參與國際碳交易市場。</p> <p><b>中、長期機會：</b> 配合積極參與碳匯活動，擴大碳權利基，並爭取碳交易市場。</p>	<p><b>中、長期機會：</b> A. 超前佈局與擴大碳權利基，如積極參與碳匯活動，具溫室氣體排放額度，以促進建案開發設計之彈性空間。 B. 建案開發設計，爭取政策優惠，取得溫室氣體排放額度或淨零排放之額度空間。</p>	<p><b>中、長期機會：</b> A. 超前佈局與擴大碳權利基，如積極參與碳匯活動，具溫室氣體排放額度，以促進建案興建之彈性空間。 B. 公司於市場上之主打綠建築或淨零排放建案品牌策略。</p>	<p>A. 衝擊程度：每項建案預計提升5%之營收，推估可達新臺幣一億元以上，甚或公司業務有大幅度提升機會(持續營利)。</p> <p>B. 發生可能性：具高度~極高發生可能性。</p>	<p><b>整體因應策略</b></p> <p>A. 依循信義企業集團淨零排放政策，於建築市場以綠建築，甚至淨零排放建築作為品牌策略。短期目標籌備能量與規劃品牌與建案策略，中期目標為市場主打綠建築，長期目標推出為淨零排放建築。</p> <p>B. 公司持續與低碳建築聯盟合作，積極蒐集低碳材料、機電與工法等資訊，並推動運用於開發設計與興建。</p> <p>C. 蒐集國際碳交易市場，及國內外政策與法令趨勢，爭取公司或建案之溫室氣體排放或碳權額度，以積極參與碳交易市場。</p>	

註 1：價值鏈界線在於原物料、開發設計及興建階段；至於建案維修或保養，交屋後即移交管理委員會，在此不另評估該階段衝擊。

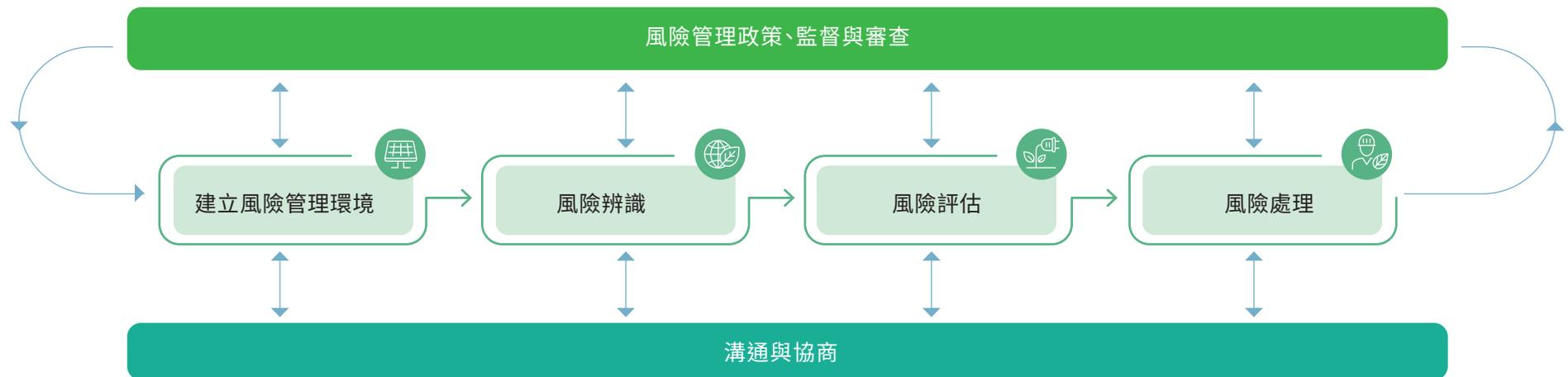
註 2：期程定義：短期為 2025 年以前；中期為 2026~2030 年；長期 2031~2050 年。

## 三、信義開發的氣候風險管理 2-12

**1** 氣候變遷風險議題，亦藉由公司內部已建置之風險管理機制予以管控，程序上分別藉由風險管理環境、風險辨識、風險評估、風險處理、監督與審查、溝通與協商等階段，評估各氣候變遷風險議題所對於公司風險程度（衝擊程度與發生可能性）；後續則就重大氣候變遷風險議題，執行風險處理、移轉或接受評估作業，產出妥適合理處理規劃，降低或避免衝擊，避免不可預期風險與損害發生。

**2** 信義開發為每三年重新進行整體評估，因此 2021 年既已評估氣候變遷之重大風險議題，經總經理與公司經營執行小組於本年度定性維持「提高溫室氣體排放定價」、「淹水」的重大氣候風險議題；就期間內端視公司內部之專業技術、資源、人力、實務經驗與市場變化，併同參酌集團淨零排放政策與「全面倫理管理委員會」討論內容，及外部專家趨勢分析結果，滾動式調整重大氣候變遷風險議題之風險管理措施，判斷足以因應風險，評估後續是否啟動風險處理、移轉或接受評估作業。

風險管理程序圖



- 建立風險 / 機會管理環境
  - 外部風險 / 機會管理環境：包括總體趨勢、天然災害事件及所屬產業等各層面變化，如既有和新興的氣候變遷法令規範（如排放管制）及其他相關因素，並評估對整體營運影響。
  - 內部風險 / 機會管理環境：了解經營業務範圍及未來新創事業發展領域各項風險 / 機會，並充分掌握公司本身優劣勢與能力。
- 風險 / 機會辨識：辨識影響公司永續經營與經營績效目標達成之風險。
- 風險 / 機會評估：評估風險 / 機會發生衝擊程度及可能發生機率，並參考該項目之風險容忍度，評估風險處理程度。另定義就財務影響程度而言，決定重大性為新台幣一億元，一旦風險或機會對收入、成本、資產、資本或負債的影響超過重大性門檻，我們會將其納入風險評估體系。
- 風險 / 機會回應處理：評估可選擇之處理策略、制訂及執行風險處理行動方案及監督與檢討該方案之成果，透過前述行動方案減緩、轉移、承受或控制這些風險。其中衝擊程度超過重大性之風險優先以減緩及控制來規劃行動方案，其餘風險（如較柔性之法令指導或政府政策方向）則除減緩及控制外，亦可以轉移或承受來規劃行動方案，詳細內容請參閱「氣候風險與機會指標與目標」表格。

- 持續監控：風險 / 機會管理的監督職責由風險管理單位負責。董事會則透過審查風險管理報告和稽核報告，監控關鍵風險指標 (KRI)，確認有效執行風險管理政策。
- 溝通與協商：每年併同永續報告書及信義開發企業永續專區等進行報導揭露。

### 3



滾動式調整機制之實際執行，公司經營執行小組與各單位，就重大氣候風險議題討論與落實氣候變遷行動策略與風險管理措施，擬訂短、中、長期計畫，定期呈報績效評估成果；當公司經營執行小組彙整落實狀況與績效評估成果，確認短、中、長期計畫執行進度，透過績效評估機制，每年至少一次向總經理報告，並討論與規劃氣候變遷衝擊，作為經營策略或決策參考。

### 4



最後，董事會作為最高治理單位，藉由風險管理報告、稽核報告與季績效評估成果，督導氣候變遷行動策略與風險管理措施之落實內容與績效成果，以確保氣候變遷重大風險議題得以有效管控。

## 四、信義開發的氣候指標與目標

2-23

2-24

305-1

305-2

305-4

305-5

### 全力達成 2050 年 淨零排放目標

信義開發秉持綠建築、低碳建築為商品策略，並積極推動節能減碳措施，作為持續因應氣候變遷之指標與目標。



因應氣候變遷所衍生轉型契機，於建案市場中積極投入綠色、節能、環保、合規與安全舒適之建築，並積極與其他機構合作，蒐集低碳材料、機電與工法等資訊，並推動運用於開發設計與興建，減緩氣候變遷帶來衝擊；同時，開始推動建案之碳足跡盤查，將持續累積實務經驗，配合導入工具，精進建案碳足跡盤查作法。



總經理與公司經營執行小組藉由會議評估，已將氣候變遷之風險與機會納入，定期檢視氣候變遷行動策略與風險管理措施，與優化短、中、長期計畫；後續呈報董事會績效成果，督促公司全體落實執行氣候變遷與永續發展目標。



關鍵指標：針對所辨識出的關鍵風險和機會，展開對應指標，並訂定短中長期目標進行管理。詳細內容請參閱「氣候風險與機會指標與目標」表格。



依循信義企業集團薪酬政策及其決定流程，將營運狀況、永續相關議題進度，及績效成果，對於副總經理以上層級作相互連結，並再搭配年度個案績效獎金。



信義開發溫室氣體盤查依據「ISO 14064-1:2018」標準指引要求，揭露公司營運邊界涵蓋運營相關之「直接溫室氣體排放源 (類別 1)」、「能源間接溫室氣體排放源 (類別 2)」及「組織使用產品間接溫室氣體排放 (類別 4)」之排放情形，並通過第三方查證。信義開發 2023 年度溫室氣體的類別 1 及類別 2 排放量，如下表。類別 1 於 2022 年降至 0，是因總部大樓於 2021 年期間完成接管工程，故於 2022 年已無化糞池之溫室氣體排放量。類別 2 之 2022 年溫室氣體排放量降低，主因在於 Covid-19 疫情，啟動居家辦公致使總部大樓用電度數降低，進而溫室氣體減量。



#### 綠建築與低碳商品重點說明：

- 配合 2023 年新建案 100% 導入綠建築，因此，於 2022 年開始，「嘉學」案即規劃取得綠建築、智慧建築、低碳建築候選證書及標章，部分建材選用符合綠色標章材料與供應鏈，強化永續低碳產品設計優勢。
- 「嘉學」案已取得鑽石級綠建築候選證書及鑽石級低碳建築 (LCBA) 候選證書，預計未來再取得黃金級智慧建築候選證書，以達到地點與交通、基地永續、用水效率、能源與大氣、材料與資源、室內環境品質等標準，降低建築建設與使用對環境之負面衝擊。

溫室氣體排放量表				
項目	2021 年	2022 年	2023 年	單位
類別 1	2.87	0	0	tCO <sub>2</sub> e
類別 2	34.23	27.52	28.57	tCO <sub>2</sub> e
溫室氣體密集度	0.07	0.05	0.06	tCO <sub>2</sub> e/ 樓地板面積
類別 1+2 總計	37.1	27.52	28.57	tCO <sub>2</sub> e
較 2021 年增減度		減 25.8%	減 23.0%	-
類別 4 (4.1 源自採購商品的排放)			5.68	tCO <sub>2</sub> e

註 1：溫室氣體彙總方式為溫室氣體排放量 = 能源使用量 x 溫室氣體排放係數 x GWP 值。

註 2：排放係數依據「行政院環境部溫室氣體排放係數管理表 (6.0.4 版本)」。

註 3：GWP 值使用 IPCC 2021 第六次報告。

註 4：電力排碳係數依據經濟部能源署公告 112 年度電力排放係數 0.494kgCO<sub>2</sub>e/ 度。

註 5：溫室氣體密集度 (tCO<sub>2</sub>e/ 樓地板面積)，計算至小數點第二位。以辦公大樓租用樓地板面積作為分母 (含專用面積、公設分配) 500.64 平方公尺，直接 (類別 1) 與能源間接 (類別 2) 溫室氣體排放總數為分子。

### 氣候風險與機會指標與目標

氣候風險	氣候機會	目標			2024~2025 年 (短期)	2023 績效	2030 (中期)	2050 (長期)	具體管理措施
		揭露面向	風險 / 機會回應處理	策略					
提高溫室氣體排放定價	參與碳交易市場	轉型風險 氣候相關 機會	減緩及控制	使用 再生能源	● 規劃綠電策略 與資源籌備	已確定綠電 執行策略 (自 行購買綠 電)，未來逐 步施行	● 綠電使 用量達 100%	● 綠電使 用量達 100%	A. 持續採購具有競爭力的再生能源，其餘；已無法 減少的溫室氣體排放，購買碳權憑證作因應。 B. 信義開發碳排放量 (類別 1+2) 減少 40%，因居 家辦公及線上會議，減少公司用電量。 C. 信義開發碳排放量 (類別 1+2) 減少 90%，綠電 使用量達 100%，搭配居家辦公。 D. 持續支持信義開發之溫室氣體盤查與第三方 查證。 E. 搭配推動建案之碳足跡盤查，將持續累積實務經 驗，配合導入工具，精進建案碳足跡盤查作法。 F. 積極蒐集碳匯資訊，並選擇優質地點參與碳匯 活動。 G. 溫室氣體管理與再生能源之執行細節，請參閱 伍、環境保護 三、淨零排放建築。
提高溫室氣體排放定價	參與碳交易市場	溫室氣體 排放量 轉型風險 氣候相關 機會	減緩	溫室氣體 管理 (基準 年 2021)	● 信義開發溫 室氣體排 放量 (類別 1 與 類別 2) 減少 40%	2023 年信義 開發溫室氣 體排放量 (類 別 1 與類別 2) 較 2021 年減少 23%	● 信義開發 溫室氣體 排放量 (類別 1 與類別 2) 減少 90%	● 淨零排放	

📦 氣候風險與機會指標與目標

氣候風險	氣候機會	目標			2023~2025 年 (短期)	2023 績效	2030 (中期)	2050 (長期)	具體管理措施
		揭露面向	風險 / 機會回應處	策略					
提高溫室 氣體排放定價	參與 碳交易市場	轉型風險 氣候相關機會	控制	低碳商品 及其營收	<ul style="list-style-type: none"> <li>預備規劃低碳商品組合</li> </ul>	<p>「嘉學」案已取得鑽石級綠建築候選證書及鑽石級低碳建築候選證書，黃金級智慧建築候選證書申請中。</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>建案營收 100% 來自綠建築</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>營收 100% 來自淨零排放建築</li> </ul>	<p>A. 建築市場以綠建築，甚至淨零排放建築作為品牌策略。短期目標籌備能量與規劃品牌與建案策略，中期目標為市場主打綠建築，長期目標推出為淨零排放建築。</p> <p>B. 公司持續與低碳建築聯盟合作，積極蒐集低碳材料、機電與工法等資訊，並推動運用於開發設計與興建。</p> <p>C. 供應商方面，選擇具共同永續目標與能力之供應商（如營造商）。</p> <p>D. 綠建築與低碳商品之執行細節，請參閱伍、環境保護三、淨零排放建築。</p>
提高溫室 氣體排放定價 與淹水	參與 碳交易市場	轉型風險 實體風險 氣候相關機會	控制	綠色建築	<ul style="list-style-type: none"> <li>各建案導入綠建築設計規劃</li> <li>建案 100% 不屬於高度淹水區域</li> </ul>	<p>「嘉學」案已取得鑽石級綠建築候選證書及鑽石級低碳建築候選證書，黃金級智慧建築候選證書申請中。</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>建物 100% 為綠建築認證</li> <li>建案 100% 不屬於高度淹水區域</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>100% 為淨零排放建築</li> <li>建案 100% 不屬於高度淹水區域</li> </ul>	

# CHAPTER 05

## 環境保護

“

推動建築全生命週期碳減量，將有助於減少建築業對環境的影響，並推動相關行業向低碳排放發展

”

### 2030 年環境永續目標

- ▶ 自建案「建築生命週期」減碳 30%，並取得綠建築新建建築「低碳」及「能效」標示。
- ▶ 逐案降低每平方公尺碳排量。

### 形成施策

- ▶ 規劃建案全生命週期之各階段進行碳盤查及減碳措施。
- ▶ 優化建築設計，充分考慮能源效率，選擇具有低碳排放和高環保性能的建材。
- ▶ 提升施工質量，減少能源消耗與碳排放，以降低自建案「建築生命週期」碳排總量，並力求推廣建材的循環再利用。
- ▶ 創新節能技術，以提高建築物的能源效率，並利用 BIM、大數據等先進技術，建立智能建築物能源管理系統，降低總碳排，並取得綠建築「低碳標示」及「能效標示」。

### 重大主題對照

GRI 416

SASB 房屋營造

自訂 環境法規遵循

土地利用

節能設計

原物料使用管理

### 章節重點

- 一 | 共生共融的土地倫理關係 42
- 二 | 智慧節能系統 44
- 三 | 淨零排放建築 47
- 四 | 綠色建案推動成效 49

# 一、共生共融的土地倫理關係

2-23 2-24

傳世建築為信義開發立業宗旨，積極蒐集、開發與應用低碳材料、機電與工法，鑄造綠色、低碳、節能、環保、合規與安全舒適之建築為永續發展策略，以此鑑別、分析、回應實際與潛在衝擊。下表為 2023 年度建案之法令遵循與永續發展推動情形：

建案之法令遵循與永續發展推動概況		
項目	2023 年度目標	2023 年度績效
因違反土地法令而受裁罰案件數	0 件	0 件
因違反建築法令而受裁罰案件數	0 件	0 件
購地糾紛件數	0 件	0 件
建案執行溫室氣體盤查作業	1 案	1 案
獨立或合作於建案推動節能服務	1 案	1 案

信義開發重視土地選址與其周邊環境之間的緊密關聯，不動產開發的基礎是土地，而土地承載著人的生活。特別是在臺灣這樣地域狹小、人口密集的環境中，人與土地的相互依存關係更加重要。我們深知建案與基地的規劃對周邊環境的影響密不可分，尤其是在應對氣候變遷和土地環境保護方面，如淹水、強降雨與環境承载力等問題，這些都直接牽涉到人們的生命和財產安全。因此，我們的經營策略著眼於實現人與土地的共生共融，共同朝向永續發展的目標邁進。

## 1. 土地倫理策略

自「土地倫理」為原點出發，將倫理觀念延伸到「人與土地間關係」，保持謙卑精神開發土地，尊重平等態度維護周遭環境。其中秉持著安全評估，到共生共融，最終達到永續發展之目標。



### 安全評估

信義開發建案之土地選址採取全盤調查，土壤、地質、周遭環境及法令要求等面向，100% 建案皆進行評估與分析，為建案打造堅實基礎，確保建物之原物料選擇、開發設計、興建過程及建材品質皆符合標準且具備高度安全水平。



### 共生共融

土地開發不僅僅是建物基地本身，基地與周遭環境是整體性概念，有著密不可分的關聯性卻又相互衝擊。因此自開發設計、原物料與興建過程，除建物基地外，亦擴及周圍環境，就環境承載能力與衝擊程度進行嚴謹且完整之評估，為土地與其上之人、生物，及相互構築之社會關係，創造共生共融關係。



### 永續發展

土地與周遭環境之整體性概念，不僅是平面層次，更是立體空間，甚至應帶入時間概念，尤其氣候變遷對於土地現今與未來，已是衝擊公司存續之重大議題，諸如颱風、強降雨所導致淹水頻繁，甚至海平面上升所衝擊淹水區域擴大，均是衝擊土地存續與不動產市場劇烈競爭關係。對此，表達信義開發秉持經營誠信與倫理為本之精神，基於土地並非僅有一次性開發為出發點，對於人、生態、土地與周遭環境負起責任，在土地開發上思考基地優化、綠化量提升、土地保水與排水、周遭環境維護、社區營造宣導環保與生態保育等永續發展措施，誠實揭露資訊，讓客戶知悉所居住土地與周遭環境之衝擊，評估未來風險與機會，共同邁向土地永續發展。

## 2. 土地開發風險評估

本公司開發同仁負責收集開發地段相關資訊，研擬土地及建案開發方案，並進行現地調查，包括氣候、土壤、地質、環境與法規等。在整理和彙總資訊後，將其納入歷史和未來時間軸，評估氣候變化、環境負荷及其衝擊程度，同時進行效益分析。這些結果將提交至管理層討論，並呈報總經理，隨後呈送至董事會與母公司董事會審查和決策（請見下方土地開發風險評估流程圖）。

信義開發堅守土地倫理，定期對原材料、開發設計和建築進行監測與風險評估，確保土地和周邊環境不受負面衝擊。並於績效會議上定期報告監測結果且執行風險調適，履行土地與環境永續發展的責任，這也是我們一直以來對環境保護之堅定承諾。

《信義開發土地開發風險評估流程圖》



### 3. 土地的維護：綠化與保水

為了保護土地生態功能並避免使用具有破壞性或不可逆轉性的施工方法，信義開發實施了兩項措施以維護建築基地：(1) 基地綠化；(2) 基地保水，以實現土地、人類、生物及社會關係之間的完美連結。



#### 基地綠化

「基地綠化」乃透過利用建築基地內自然土層，及屋頂、陽台、外牆與人工地盤之覆土層進行植物栽種的做法。

提升土地綠化不僅有助於改善居住環境品質，更是永續發展的重要策略。尤其近年來，都市熱島效應、空氣品質惡化以及生態多樣性減少等環境問題日益嚴重，加上氣候變遷所帶來的風險，因此在土地開發中積極推行「基地綠化」成為信義開發不可或缺的原則與目標。



#### 基地保水

過往建案之土地開發常忽略了自然土層的保水能力，主要考量美觀或易於維護，大幅降低回饋基地綠化與蒸發水分潛熱能力，進而無法有效調節溫度，導致「都市熱島效應」嚴重加劇。此外，過去在降雨排水設計上，常採取盡速向周圍排出或引流至公共下水道系統之方式，但隨著氣候變遷的影響，颱風或強降雨對於基礎建設（如下水道系統、交通道路）負擔加重，導致淹水情形頻繁發生。

因此，信義開發在原物料引入、土地開發設計和興建過程中，強調了與土地的共生共融，將透水設計納入建築基地，保持土地之水循環能力，同時回饋基地綠化，調節周遭環境的氣溫，履行減緩都市高溫化的責任。

## 二、智慧節能系統

信義開發與新北市政府及資策會攜手合作，推動「節能 E 管家」計畫，並於「嘉品案」中引入 E 化節能相關的軟硬體，包括智慧電力計、智慧 CT 比流器與匝道器等，以提升住戶的「能源可視化」和「節能意識」。一旦經住戶同意導入主動式智慧控制負載決策服務工具，此工具便能將其用電數據傳送至後台進行分析，再透過 APP 向每個住戶反饋耗能與電器狀況等資訊，甚或個人化用電預測，更可定期發送分析報告與改善建議，幫助住戶逐漸改變用電行為，控制能源使用與溫室氣體排放量，有效達成節約能源。此外，在社區公共設施的主要用電系統與設備中，安裝了智慧電表，實現「能源可視化」，進一步鼓勵住戶積極參與節能活動。



《信義開發與新北市政府及資策會合力推動新北節能 E 管家系統》

住戶於入住前已統一由資策會團隊在配電盤上安裝「智慧電力計」以量測家中的總用電數據，連結家中的 Wifi 並將用電數據上傳至雲端，以打造低碳節能住宅。關於智慧電力計之詳細介紹，請見下表：

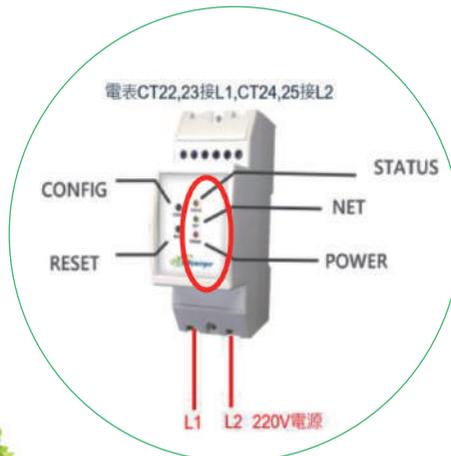


正常 - 橘、綠、紅燈亮起



不正常 - 橘、綠、紅燈未亮

智慧電力計須保持過電，請勿關閉家中 Wifi 或拔除電源線，如拔除電源，將會導致 Wifi 異常無法傳送用電數據。



《智慧電力計示意圖》

《智慧電力計詳細型錄》



### 實際建置照片

建置說明：資策會執行團隊委任專業電工執照之廠商協助施工，並依據提交予嘉品案的主動式智慧控制負載決策服務工具，其施工規劃書內之工程施工方法及步驟完成所有建置。  
(下圖為同仁家中實際安裝情形。)



### 示範用戶一週報



### 示範用戶一月報



## 三、淨零排放建築

信義開發透過四大主軸措施，包括建築原物料與開發設計、溫室氣體盤查、綠色建築工法與以人為本之綠色，以推廣及實踐淨零排放建築之目標。

### 1. 建築原物料與開發設計

信義開發已是低碳建築聯盟 LCBA (Low Carbon Building Alliance, LCBA, 下稱 LCBA) 的成員之一。本公司營建部與永續部，持續鑽研低碳建材、機電資訊、低碳工法及環境保護景觀等打造淨零建築之相關題材，以及累積實作經驗與不斷優化綠色永續建案之開發與設計，以迎合國際低碳潮流及達成淨零排放目標。「嘉學」案已取得鑽石級綠建築候選證書及鑽石級低碳建築 (LCBA) 候選證書，預計未來再取得黃金級智慧建築候選證書，實現兩鑽一黃之目標。

為了邁向淨零排放建築目標，以及達成未來所有建案皆能具備綠建築與低碳建築 (LCBA) 雙認證品質。針對建築原物料與開發設計，信義開發訂定了五大執行原則：

- 建案原物料採用低碳或可循環利用材料。
- 基地綠化樹種，考量臺灣原生種，並保持生態多樣性。
- 建案原物料追求在地化，降低運輸過程的溫室氣體排放量。
- 尋求妥適之合作人或機構，將建物融入環境（風、陽光、水與綠地等）開發設計條件。
- 開發與設計要能與環境共生共融，不只是追求綠建築標章，而是實實在在將環境特點融入其中。

### 2. 溫室氣體盤查

信義開發與成功大學進行產學合作，執行嘉品案全生命週期之類別 3-6 碳盤查，不僅涵蓋了建築材料運輸和施工過程中的碳排放（蘊含碳排），還包括了建築物營運期間的碳排放，如空調、照明與烹飪設備的電力或水力消耗所產生之碳排放（營運碳排）。透過碳盤查，能夠準確地計算嘉品案的整體碳排放量。重要的是，我們計畫將嘉品案之數據設定為基準值，便能識別哪些項目是節能減碳的熱點，進一步制定更有效的節能減碳策略，而這一基準也將成為未來新建案的比較標準值，朝向減少環境影響與淨零建築的目標邁進。



《與成功大學產學合作 - 嘉品案碳盤查專案會議照片》

為促進淨零建築的發展，厚植執行數據與技術，近年來更積極推動建案之溫室氣體盤查作業。計算建築興建過程之各階段的溫室氣體排放量，並蒐集各建案實際執行經驗與面臨的困難，不斷優化溫室氣體盤查方法與資料庫之建構。同時，更進一步回饋溫室氣體管控措施與減量計畫，以促進低碳材料、機電與綠色工法之應用。

### 3. 綠色建築工法

信義開發在建築開發設計方面，已經採取自主行動並與第三方合作，並從源頭開始置入綠色理念，以家戶開始著手，實踐節能減碳措施。這不僅能幫助住戶在未來電價上升時節省開支及確保用電安全，更是從建築開發設計考量，從根本實現淨零耗能建築的目標。



#### 建物結構

- 透過合理且經濟的建築結構設計，確保平面、立面與剖面等的均勻對稱，減少不必要的造型結構重量，進而有效降低建材的使用量。
- 結構輕量化，如乾式輕隔間工法，不僅降低建材使用量，更減少生產所消耗能量及其溫室氣體排放；在土地保護與家戶安全上，相對於磚造建物，亦顯著降低對於基地承重力及天然災害發生（如地震等），可降低內部對於家戶危害。以「嘉學」建案為例，全案採用鋼筋混凝土構造，耐震達六弱級（0.255G），樓板厚度 15 公分（地下一樓室外頂板為 30 公分），外牆採用雙層鋼筋，厚度 15 公分，無論承重、抗壓、耐震、防颱、防火等特性均符合內政部頒布之建築技術規則。
- 建物存續期間終究會遭遇維修需求，因此信義開發採取室內電力、給水 / 排水明管線，以減少維修過程中的能源消耗、拆除所產生廢棄物及其溫室氣體排放量。



#### 智慧 E 化

信義開發積極創新綠色工法，契合低碳與淨零趨勢，於 2023 年與新北市府、資策會合作推動淨零耗能建築，實行智慧化能源管理系統之「節能 E 管家」計畫。於「嘉品案」公設與家戶中導入主動式智慧控制負載決策服務工具，搭配 AI 技術，透過 E 化節能相關軟、硬體，家戶內建立智慧 CT 比流器、匝道器等，蒐集家電（如電視、冷氣、洗衣機等主要家電）之能源使用數據，並傳輸至後台分析用電狀況。

另外，在社區公設重點用電系統與設備，裝設「智慧電表」，將能源使用數據彙整分析，換算社區用電指標「EUI 值（每平方公尺的用電量）」，定期提供家戶與社區管理委員會參考，以「能源可視化」方式，揭露能源使用狀況，不僅能達到節能效果，亦可即時改善異常情形，鼓勵並積極協助社區節能。

除此之外，「採購文件 E 化」之項目仍在試行中，2023 年營造之招標已經採 E 化方式發放，內部的簽核在嘉品案公設裝修的發包中已經試行僅列印比議價呈核表供審批流程之簽字，其餘招標過程、廠商報價與提報內容等均存檔於公司共享資料夾中，供審查過程審閱。

在物聯網時代，採用 E 化和智慧化技術與設備，必須格外注意及保護家戶的數據安全。特別是隨著民眾對個人資料保護意識的提高以及對資訊安全的重視，所以信義開發在軟體、硬體、後台系統、APP 系統及網路數據傳輸等方面，皆嚴格遵守每一家戶的同意與法規之要求，確保個人資料的保護和資訊安全，並妥善保障所有家戶的權益。



#### 節水

建物用水量的評估是一大課題，尤其雨水循環再利用，與節水設備積極運用等措施，以提升「節水率」。以下有兩大重點措施：

- 用水設備節能裝置：依國家住宅自來水使用調查，顯示衛浴廁所的用水比例占家庭總用水量 50%，信義開發納入具節水效益之評估面向，以期達成日常節約用水之目標。
- 沖水系統與雨水回收裝置：將生活污水蒐集，經適當處理促使水質達到一定標準後，提供家戶沖廁用水、維護景觀植栽等用途。同時，搭配社區建置雨水回收裝置，將雨水截取貯留，經過簡單淨化處理，並供給建築公共用水、花園維護等，降低地區與整體建築用水量，達到從源頭節約用水效果。

4

## 降低能耗

建案興建過程是溫室氣體排放的主要階段，除開發設計引進低碳工法外，更力求從興建日常細節開始改進，潛移默化帶入綠色認知，以達成淨零碳排及降低不必要的能耗，例如：

- 工地能源使用管理機制：針對設備工具建置管理措施，如低耗能設備工具使用類型或白天使用時間控制。
- 使用再生能源或低耗能設備工具：興建工地開始推動使用綠電，及低耗設備工具，如 LED 光源、變頻揚水泵浦等。
- 設備工具或資源之循環與回收利用：臨時電盤、廢棄物資源回收，及端視工地環境情形，設置雨水回收系統，以運用於工務使用，如廁所沖洗、綠植或工地減塵等。同時，推動臨時水電設備循環利用計畫，如妥善維護與保存各建案完工後的臨時水電設備，以利投入新開建案循環利用。

此外，建物存續期間至少 50 年，其中每日使用之電器設備，在日積月累下，自然為整體建物之能耗大宗。因此，信義開發採用降低能耗之綠色工法，例如：西曬面採 LOW-E 玻璃<sup>1</sup>、建物 LED 光源設備、電梯設備設置能源回收系統、電器設備使用各類系統變頻馬達，以及公共區電燈採用感應式控制開關等。

同時，搭配公設用電統計與用電模式調整機制，以便社區自行修正用電模式，如停車場進、排風啟動時段與關閉時間、公設用電控制時段等，均是期望就建物漫長的存續期間，藉由積沙成塔之節約能源，共同為溫室氣體排放減量添磚加瓦。

註 1：「Low-E 玻璃 (Low-Emissivity glass；低輻射玻璃)」，是一種表面具有一層極細薄氧化金屬鍍膜的透明玻璃。具高透光性、高熱阻絕性與低反射性，可達到節能及室內採光自然之效果。

## 四、綠色建案推動成效

### 1. 年度亮點一「嘉學。」案

「嘉學。」案對信義開發來說意義非凡，是邁向信義開發 2030 年願景「共融預建築」之起始點，亦為信義開發「共融預建築」元年。於 2024 年 3 月開工，並預計 2028 年第一季完成取得使用執照。

「嘉學。」案擁有多項永續建築的特色，如永續建築工法、社區營造、專有建物生產履歷、節能雙層中空玻璃、節能隔熱砂漿、每個停車位預留充電樁線槽與電動車充電管理系統等，不僅提高了建築的能效，還有助於降低碳排放，這些節能措施都是實現 ESG 目標的重要步驟—能源管理，同時也展現了信義開發「共融預建築」之理念，以及我們對企業社會責任與永續發展的承諾。

此外，「嘉學。」案以「兩鑽一黃」為目標，包含鑽石級綠建築標章、鑽石級低碳建築 (LCBA) 候選證書以及黃金級智慧建築候選證書。2023 年 11 月 24 日綠建築標章及建築能效標示評定會議通過「嘉學。」案之候選鑽石級綠建築證書，取得 63.77 分 (鑽石級：58 分以上)，2023 年 12 月 7 日經由財團法人台灣建築中心發函通知，並於 2024 年 1 月 25 日取得。此外，低碳建築 (LCBA) 候選證書亦於 2024 年 3 月 29 日取得。



綠建築之經營，未來除新建案持續規劃申請標章認證外，信義開發將以三大重點進行：



**開發建材：**將積極參與各大建材展，以持續擴充綠建材廠商資料庫，並藉此獲知新工法新建材，以運用於未來建案。



**採購發包：**將綠建材標章有關之要求納入發包中考慮，如採購衛浴設備時要求蓮蓬頭、馬桶等必須皆要有省水標章；建築室內所用的塗料、地坪磁磚選用帶有綠建材標章的產品。對施工中有要求的，也納入營造的發包文件中。



本案及未來建案取得綠建築候選證書及標章後，信義開發將依《公寓大廈管理條例施行細則》第 5 條規定提列公共基金之 50% 予管委會供維護綠建築指標項目（含相關植栽、設備等）之維養及檢修，並定期配合建管單位現場查核依要求整改，以期達成綠建築之永續經營目標。

註：為強化設計減碳評估之目的，低碳建築聯盟（LCBA）將建築碳足跡評估分為五級，合格、銅、銀、黃金與鑽石級。

建案名稱

「嘉學。」

基地名稱

新莊副都心段一小段 110 地號

銷售狀態

2023 年底銷售 8 成，2024 年 3 月已全數完銷。

數位創新

- 以具有 BIM 技術內涵之 3D 軟體工具為運作載體，包括規劃、設計、施工等各個階段。

基地保護

- 種植原生種喬木，搭配建物與陽台植栽，與公園呼應。
- 廣設貯留滲透水池的工法，強化土地之水循環能力。

綠色工法

- 採用 LOW-E 6+6A+6mm 節能中空玻璃。
- 建築主體外觀、庭院、梯廳、停車場等，運用照明節能設備。
- 採用省水標章設備，使用雨水回收設計。
- 採用電能回收電梯、LED 照明、智慧電表。
- 採乾式輕隔間工法，給水與排水採明管設計。
- 大面開窗引進採光，並使用隔熱沙漿。

供應商（含承攬商）數

43 家

註：承攬商人數由於會隨建案階段與施工時間有所波動，故依產業特性，直接以承攬商數作計算。



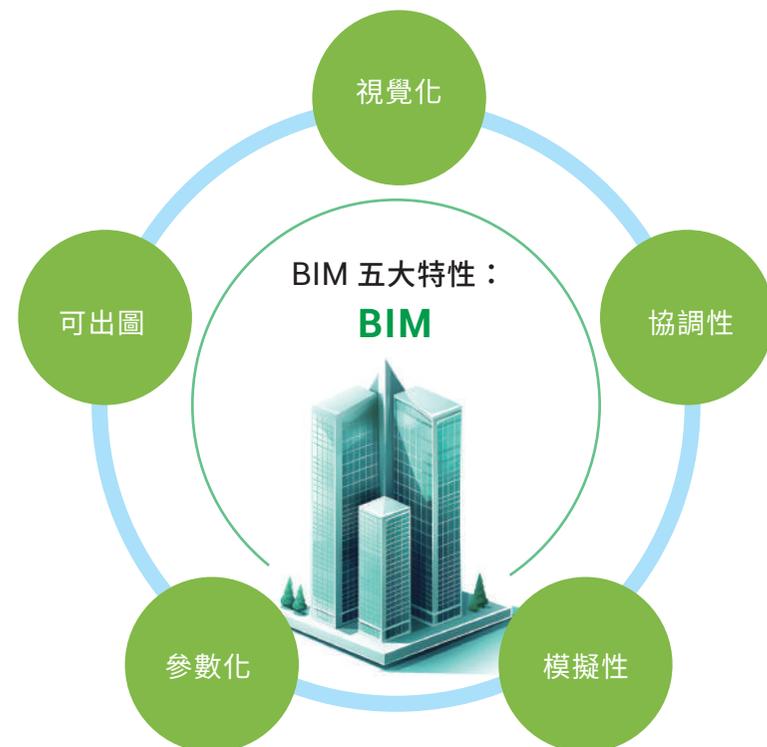
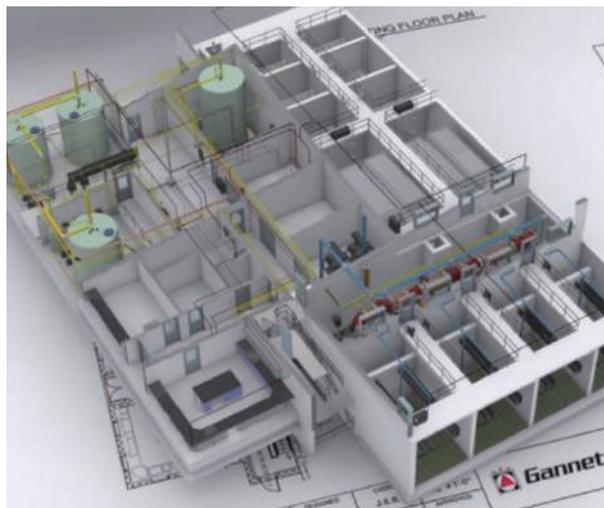
## 2. 嘉品案

嘉品案已完銷並規劃於 2025 年第一季完成交屋。此案不僅於原物料選擇低碳材料，更是採取合理且經濟的建物結構設計、節水，及降低能耗等綠色工法，達到溫室氣體減量之成效。嘉品案更率市場建案之先，直接在建案中推動智慧 E 化，幫助他們改變用電行為，控制能源使用與溫室氣體排放量，有效達成「節約能源」之效果（詳情請見伍、環境保護 二、智慧節能系統）。

信義開發於 2023 年 8 月開始與成功大學進行產學合作，持續嚴謹執行嘉品案全生命週期之碳排放盤查，短期內，將繼續收集建築碳排放量的數據，我們計劃將嘉品案得出之數值作為信義開發建案碳排放的基準值，也將成為未來新建案的比較標準。而中期階段，此數據將是申請內政部的「建築能效標示」及「低碳建築標示」的依據，以及於長期階段時，申請環境部的「碳足跡標章」及「碳足跡減碳標章」的重要證明。

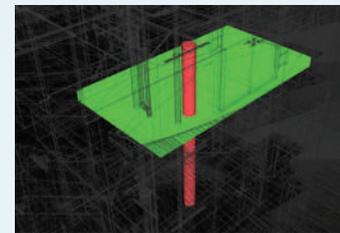
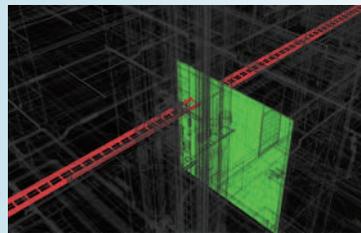
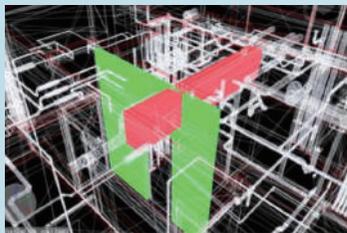
## 3. 建築資訊模擬 BIM (Building Information Modelling)

「BIM」是指「先用電腦把建築蓋一次」，可有效減少原物料、開發設計及興建施工等階段之資源浪費。信義開發從第一個建案「信義謙石」即開始導入 BIM，至近年的嘉和、嘉品、嘉學亦使用了此技術，未來也將會持續運用，讓各地之新建案皆能納入節能低碳之建築綠色觀念。



1  
設計方面

前期找出圖面錯、漏、碰、缺。



使用 BIM 之三大優點

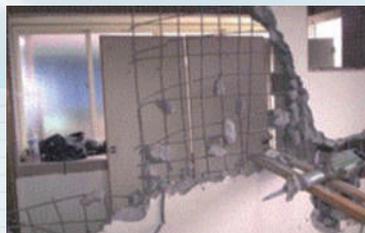
2  
檢討方面

3D 視覺化的討論提高效率。檢討落實，施工錯誤降低。



3  
施工方面

現場精細化管理，避免現場施作錯誤造成返工及品質降低。



## BIM 執行之四大流程如下：

**1** **初期設計階段**，即開始使用 BIM 做建築設計，設計初步定案後帶入機電管線規劃（如管道間、標準層、轉管層等），訂定基本原則和檢討空間尺寸、法規等。

- 營建部工務同仁協助執行工地施工圖繪製檢討平、立、剖面輔助及成品意象等。
- 營建部機電同仁協助將機電施工圖管線配置基礎參考資料。
- 營建部 BIM 建築資訊模型同仁協助將成果研擬，以及研究是否有可改善空間，嘗試做為新的使用功能基礎圖資。
- 業務部同仁協助確認建築、結構 3D 圖，可否提供樣品屋設計師及銷售時電子錶版之使用。
- 永續部資材同仁協助發包時輔助資料及提供部分建材算量使用。

**2** **細部設計階段**，帶入裝修、機電（全棟）與景觀等。

- 營建部－工務
  - 檢核 2D 與 3D 建築、結構、室內、公共裝修，以及外觀建材裝修彙整後之錯、漏、碰。
  - 檢視建築法規、技術規範、公司規範、施作與維護空間等問題。
- 營建部－機電
  - 檢核五大管線系統送審圖是否有錯、漏等。
  - 機電 3D 圖各系統管線設備圖套繪建築全圖（含建築、結構、室內及公共裝修、外觀建材裝修），檢核是否有錯、漏、碰、機電配置及施作空間不足等。
  - 評估各系統管線動線及配置方向，模擬後轉由建築師（電機技師）依建議調整。
- 營建部－BIM
  - 檢核 2D 與 3D 建築、結構、室內與公共裝修、外觀建材裝修、機電各系統圖彙整後之錯、漏、碰等。
  - 檢核 3D 圖（模型）是否有依合約及公司規定建置標準建置。
  - 模擬各系統管線動線及配置方向。

3

**發包階段**，需完成全棟機電管路檢討，並提前檢討施工尺寸反饋至發包圖，訂定標準工法與施工原則供廠商參照檢討並繪製施工圖。

- 營建部同仁收到建築師整合產出完整 3D 建築、結構圖、室內公共裝修、外觀建材裝修、機電各類系統圖等（模型），應提存於專案資料夾內，同時通知工務、機電、資材、業務等單位，並於資料夾內做版次管控。
- 永續部同仁需依各案需求，將各類系統 3D 圖（模型）轉為 Navisworks，提供廠商估算，投標須知需載記。
- 領標應注意事項：營造廠、水電廠商（包含但不限於所述廠商）領標時，取得 Navisworks 檔，供估價圖資評估使用（廠商須簽屬保密條款，不得將資料外洩於本案無關之人員及單位），若未得標須將資料返還。

4

**施工階段**，廠商可以直接使用 BIM 執行施工檢討並繪製施工圖

- 依營建部變更資料 2D 及 3D 圖（模型）以正式函文提供營造廠及水電公司或業主自辦工程廠商。
- 如屬建築、結構、外觀、綠化等問題由營建部工務同仁回覆；而屬電力、給排水、消防、電信等問題由營建部回覆。
- 營建部工務及機電同仁統一回覆資料後，應正式提出回函給營造廠、水電公司或業主自辦工程廠商。



現場照片



BIM 模擬照片

BIM 數位發展之同仁驗收模型是否符合建模標準及是否有改善空間；業務部確認是否可作為銷售電子錶版和樣品屋設計使用；永續部之資材同仁則確認是否可作為發包輔助資料和部分建材算量使用。而以上執行方向皆需各部門協助共同進行。

透過「BIM」導入建案之使用，不僅能減少資源浪費，更能達成節能低碳的建築綠色新觀念。對於檢核模型方面，信義開發各部門均使用 Navisworks，依循法規、公司規範與施工動線，檢討尺寸與模型是否有錯漏並提出相對應之解決方案。營建部目前正在彙整公司現有元件庫，例如：嘉品案的專案元件（依廠商製造圖建置），以提供後續專案與廠商皆可以直接套用，達成使用綠色、更有效率之方式檢討空間與施工尺寸等。未來，我們將規劃建置公司標準工法，提供同仁對於與外部廠商及客戶溝通時皆能擁有更完善的體驗。

# CHAPTER 06

## 社會責任 - 同仁

### 營造友善職場，吸引優秀人才

信義開發健全薪酬福利制度、自由彈性培訓機制、營造互信關係，將同仁作為永續發展基石，塑造共同願景，以吸引優秀人才，營造友善職場，為依循方向，以此鑑別、分析、回應實際與潛在衝擊。

	項目	2023 年度目標	2023 年度績效
1	離職率 <sup>1</sup>	20%	57.69%
2	同仁滿意度 <sup>2</sup>	4 分	3.55 分
3	工傷率 <sup>3</sup>	0	3.82%
4	健檢完成率	100%	100%
5	同仁申訴結案率	100%	100%

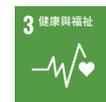
註 1：主因在於同仁人生規劃與公司策略影響。  
 註 2：同仁滿意度內容請詳見員工滿意度調查篇。  
 註 3：工傷率內容請詳見職業安全衛生篇。

### 重大主題對照

GRI 201  
 401  
 403  
 404  
 405

自訂 組織氣候

SDGs 3 健康與福祉



### 章節重點

— | 永續發展基石 - 同仁

# 一、永續發展基石 - 同仁

信義開發人才政策四大方向：



## 1 塑造共同願景，引領同仁職涯發展方向

共同塑造清晰願景目標與追求，將同仁目標融合在公司願景中，引領同仁未來職涯發展方向，清楚工作價值，建立未來目標且持續努力。



## 2 打造寬嚴並濟領導風格與組織文化

主管以身作則，時刻反省與砥礪精進，建立寬嚴並濟的相互關係；塑造友善互動環境，秉持持續改善精神，以追求卓越的組織文化。



## 3 提高自我期許，作為成長動能

「唯有鑽石才能琢磨鑽石」的理念，期許主管以較高標準成為公司標竿；鼓勵同仁以「朝抵抗力大的路走」為行為準則，持續努力突破自我，激勵同仁展現業務當貴的精神。



## 4 營造互信關係，建立管理機制的基礎

信義開發的各項管理機制，力求資訊透明、充分溝通，展現公平一致精神，遵循人權政策、法令遵循的兩大框架，建立健全的溝通與合作平台，形塑公司內部組織氣氛「主管信任同仁而願意指導與授權、同仁信任主管而願意領導與尊重」的雙贏目標。

## 1. 專業人才組成

2-7

2-8

405-1

截至 2023 年年底，信義開發員工總人數為 26 人，其中女性 10 位，男性 16 位，女、男性占總員工人數之比例分別為 38%、62%。依據勞雇類型區分，信義開發 100% 均為全職員工，無兼職員工。在年齡分布上，同仁年齡介於 30 歲至 50 歲者約佔全體員工的 53.85%。

類別	女性	男性	總數
員工總人數	10	16	26
永久聘僱員工人數	10	16	26
臨時員工人數	0	0	0
無時數保證的員工人數	0	0	0
全職員工人數	10	16	26
兼職員工人數	0	0	0

註 1：數據統計截至 2023 年 12 月 31 日。

註 2：本年度員工總人數與前一年度相比並無顯著波動，且員工皆位於臺灣。

註 3：本統計表係參照 GRI 定義，員工總人數 = 永久聘僱員工人數 + 臨時員工人數 + 無時數保證的員工人數 = 全職員工人數 + 兼職員工人數。

註 4：有關非員工的工作者相關資訊，請詳閱別、供應商。

項目	員工年齡			合計	比例
	30 歲以下	30 歲至 50 歲	50 歲以上		
女	3	6	1	10	38.46%
男	2	8	6	16	61.54%
合計	5	14	7	26	100%
比例	19.23%	53.85%	26.92%	100.00%	

註：數據統計截至 2023 年 12 月 31 日。



### 教育程度結構

信義開發全體員工之學歷結構如下表；基於行業特性以工程相關專業人員約 46%：

項目	2022 年		2023 年	
	人數	比例	人數	比例
總人數	33	100%	26	100%
學士以下	7	21.21%	4	15.38%
學士	18	54.55%	14	53.85%
碩士	8	24.24%	7	26.92%
博士	0	0	1	3.85%

註 1：數據統計截至 2023 年 12 月 31 日。

註 2：學士以下（含高中、專科畢）；學士：含二技、四技畢。

## 2. 新進與離職狀況 401-1

新進員工以 50 歲以下之女性同仁為主；離職比例，則與員工結構類似。請見下方 2023 年度新進與離職員工分析表：

類別	年齡層	男性		女性	
		人數	占總員工比例	人數	占總員工比例
新進員工	30 歲以下	0	0.00%	1	3.85%
	30 歲至 50 歲	2	7.69%	3	11.54%
	50 歲以上	0	0.00%	0	0.00%
離職員工	30 歲以下	0	0.00%	4	15.38%
	30 歲至 50 歲	11	42.31%	0	0.00%
	50 歲以上	0	0.00%	0	0.00%

註：數據統計截至 2023 年 12 月 31 日，比例係以總員工人數 26 人計算。

針對新進同仁，除人資部輔以新進夥伴關懷問卷調查作為關懷及協助外，也會由部門主管以一對一的方式協助新進同仁融入公司運作，並給予關懷與輔導，共同協助其適應職場環境；至於離職同仁，信義開發會由用人單位主管或人資部門主管，單獨與離職同仁進行面談，以了解離職原因，就離職原因進行統計分析，並進行因應的改善措施。

### 3. 人才培訓 401-1



#### 教育訓練規劃

信義開發重視人才發展，積極推動人才培訓規劃。依循公司發展重點策略方向（如：ESG、綠建築等）安排年度課程內容，針對不同職級（主管、同仁、新進同仁）規劃課程，並透過各項課程滿意度調查及意見回饋，讓培訓內容更符合同仁需求。課程內容包含如下：

- 新人入職課程：重視新人發展，除安排必修課程協助同仁熟悉公司環境、制度、系統外，並由人資部同仁及部門主管共同關懷隨時提供諮詢及回覆，同時安排由總經理親自與新人交流，傳達企業理念。

**3小時**  
通識課程（含公司環境、制度、系統等）

**3小時**  
法令相關課程及研討（如個資法與營業秘密法、消防講習）

**2小時**  
經營理念交流

- 同仁專業課程：各部門專業課程，由部門主管依據業務發展方向規劃（如依據不同工項進度執行現場教學指導），以及同仁個人學習成長計劃自行安排（如工地主任、勞安衛等相關專業職能課程）。

- 主管課程：主管在理念傳承扮演重要角色，依據不同管理階層分別安排讀書及交流會等共同平台，並由信義集團企業倫理辦公室帶領各級主管共同研討，並依信義開發人才政策據以建立持續深化人才政策相應之行動方案。同時透過課程培育管理職能及彼此交流，主管亦可於同仁議題互相補位及協助，以落實對於同仁之全方面關懷做法。

**6小時**  
讀書交流會

2023 年平均受訓時數				
項目		員工人數	總受訓時數	平均時數
職級	一般同仁	18	363.5	20.19
	中階主管（區部主管）	6	119	19.83
	高階主管（副總以上）	2	27.5	13.75
性別	男性	16	335.5	20.97
	女性	10	174.5	17.45
總計		26	510	19.62

註：上表資訊係由公司統一規劃之實體 / 線上課程進行統計，包含由各部門主管依據部門規劃及同仁個人自主學習成長計劃之安排。



#### 多元學習補助

信義開發鼓勵同仁參與外部培訓及多元學習活動，外部培訓每人每次可補助達 50% 學費，相關培訓資源之使用資訊，如下表所示：

項目	2023 年	
	新臺幣 (元)	使用人次
多元學習	84,096	38
外訓培訓	60,000	2
總計	144,096	40



#### 終身學習

信義開發相信終身學習是一種自願、實現個人成就感，及注重個人發展的自主教育形式，展現專業學習與個人興趣的追求，增強自我永續性及競爭力。因此，信義開發依循信義企業集團策略，藉由「信福幣」機制之實施與進修補助，培養同仁更多能力，以適應時代變化。

## 4. 人權管理

2-23

2-25

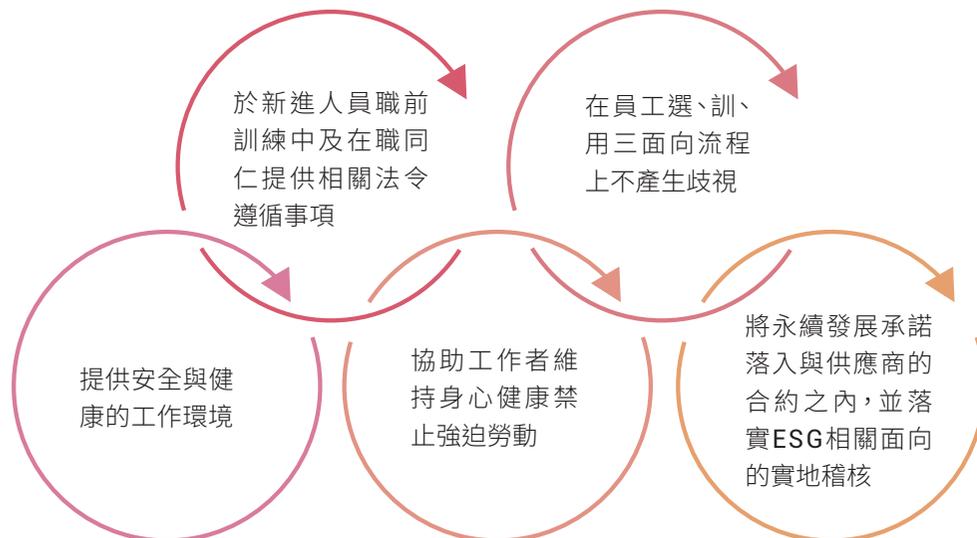
2-26

2-30

信義開發重視人權之保障，致力於創造公平工作環境，人權管理上依循信義集團所制定之人權政策，認同並自願遵循「聯合國世界人權宣言」、「聯合國全球盟約」、「聯合國企業與人權指導原則」、「聯合國國際勞動組織」等國際公認之人權標準，杜絕任何侵犯及違反人權的行為，有尊嚴的對待及尊重所有同仁，尊重人權公約所訂定之保障。此外，亦要求供應商及合作夥伴之營運活動，確保不侵犯基本人權，均能獲得公平且有尊嚴的對待。

另外，針對人權相關風險之辨識與評估，係透過年度重大風險評估及每季檢視之方式進行，並擬定後續規劃施策加以管理及因應。

### 信義企業集團人權政策及做法



## 5. 暢通溝通途徑

信義開發重視同仁對於組織發展或各項作業上之意見與感受，尤其信義企業集團首重誠信與倫理，為此充分提供暢通且多元溝通管道或申訴機制，如性騷擾專線、差別待遇/不歧視（種族、性別、信仰、婚姻、國籍）管道，及勞資會議等，建立健全與倫理的工作環境。同時，基於鼓勵態度進行持續性宣導，確保同仁充分了解且敢於使用溝通管道或申訴機制，協助員工解決工作上有關個人權益或不公平待遇等事項，讓同仁意見盡速獲得處理，促使職場達到溝通無障礙。

項目	說明內容
溝通管道	彙整同仁心聲，作為公司政策及管理參考與改進方向，增進全體同仁向心力，基於鼓勵態度，歡迎同仁表達建議、釐清作業上疑義或導正不當行為。
申訴機制	周先生信箱實行辦法。 信義企業集團設有周先生（創辦人）信箱及溝通平台，提供同仁良好的溝通管道，協助其與管理階層及董事進行雙向溝通。
勞資會議	1、信義開發雖未有工會組織且無團體協約，然而設有勞資會議，每年定期舉行會議，讓勞資雙方代表於該平台上充分就員工權益、工作環境、薪酬福利等事項，進行研討與溝通。 2、勞、資雙方各推派兩名代表，於2023年按季舉行會議，其議題涵蓋員工福利彈性、工地福利、部門聯誼等，以充分且透明的方式進行溝通，明確瞭解公司同仁建議與意見，作為公司未來管理的參考。

## 6. 員工滿意度調查

信義開發非常重視員工就公司之回饋意見，此攸關公司如何優化人才政策及其相應規章制度，其中最為重要措施，即為組織認同與工作滿意度調查作業，分別有價值認同、工作價值、留任意願、工作熱情、均衡生活、組織創新、經營策略、協同合作、薪資福利、成長發展，共計 10 個面向（分數最低 0 分、最高 5 分），2023 年度的問卷回收率達 86%，有效填答率 100%，評估平均總分為 3.55 分。

經檢視問卷填寫結果，相對高分之項目為：價值認同、均衡生活。信義開發承接信義房屋經營理念與方式，藉對社會與同仁等六大關係人之合宜對待，共同成就事業及改變產業和社會。除了於招募闡明及同仁加入後之新進同仁介紹與引導外，更重要的是與日常互動中實際的展現，如於會議過程，經營主管引導與決策係以願景、宗旨為討論及決策考量依歸，讓同仁具體感受言行一致，進而相信及認同加入公司可以成就事業的使命感與工作的意義感。

信義開發一向秉持人才→品質→績效的思維邏輯，人才一向是信義開發之根本，因此不論在同仁對待、同仁照顧上，均係不亞於市場的標準並持續精進，亦即同仁有好的感受，相信也會反映在日常作業的品質上。

至於相對低分項目為：經營策略、組織創新。本公司於 2023 年啟動創立以來組織最大的變革，除了安排與同仁的說明及互動外，也請同仁反饋相關想法及建議以為優化，惟因於持續滾動及試行過程中持續的調整，故或讓同仁在轉換過渡期間產生認知之困惑，係仍待精進努力，現亦擬於 2024 年再據以啟動工作坊等溝通交流之模式以為改善。

由此信義開發藉由全方位且完整性之調查與分析員工量化分數與質化意見之回饋內容，使公司秉持持續改善精神，適時妥善採納同仁建議，為永續發展之基石作出妥善回應，以讓同仁確實感受是一同與公司相互砥礪成長。

## 7. 薪酬、績效與晉升

2-20

2-21

404-3



### 薪酬制度

信義開發作為信義房屋 100% 出資的子公司，薪酬制度原則依循信義企業集團政策與意見，雖無另有獨立董事及薪酬委員會，甚或委請顧問，進行評估整體公司薪酬制度。然而，信義開發的薪酬制度具有三大準則，建立明確管理機制，供主管與同仁有所依循與落實。

#### ● 合理報酬與通透晉升途徑

信義開發訂有「職等職稱及薪資管理作業辦法」，以明確說明員工薪資與晉升程序，及其各種職等級能力條件，每年 4 月進行公司內部全盤薪資檢討及調整。

信義開發重視專業經驗累積與公司傳承永續，藉由通透晉升途徑與機會，以「沒有雙黃線，隨時可超車」的精神，充分以專業能力、學經歷，參酌同仁日常績效表現、獎懲紀錄、同業市場水準等，綜合評鑑同仁表現與發展潛力，提報與核定同仁職務類別與職級別，決定薪資報酬。

同時，恪守國內法令與國際人權政策要求，並不因種族、性別、信仰、婚姻、國籍而有差別待遇，為每位同仁提供合理之報酬，以符合同仁為公司之付出。

#### ● 經營成果共享

信義開發藉由「個案績效獎金辦法」，讓同仁分享經營成果，激勵同仁為公司作出貢獻；另一方面，也是為提高公司凝聚力及降低員工離職率，藉此吸引更多優秀同仁加入團隊。

信義開發會按照當年度經營成果為基礎，發予全體同仁年終獎金，具體實現企業利潤與同仁共享之精神。

## ● 員工薪酬

信義開發過去三年度總薪酬比率及相關資訊如下表所示，2023 年本公司最高個人年度所得與所有同仁（不包括該薪酬最高個人）年度所得中位數比率為 12.95 倍；薪酬最高個人年度總薪酬增加之百分比與所有同仁（不包括該薪酬最高個人）平均年度總薪酬中位數增加百分比的比率為 -4.27 倍；最高年度所得人員薪酬增加之百分比則為 77.98%，主因為嘉和 . 於 2023 年度陸續交屋，故有建案結案獎金；員工薪資中位數下降主因為人員異動，未領足年度薪資所致。

項目	2021 年	2022 年	2023 年
員工薪資中位數 (新臺幣元)	877,779	979,687	800,642
中位數變化比率 (%)	26.66	11.61	-18.28
年度總薪酬比率 (倍)	5.84	5.95	12.95
年度總薪酬變化比率 (倍)	-0.92	1.17	-4.27
最高薪變化比率 (%)	-24.58	13.54	77.98

註 1：年度總薪酬包含：基本薪資、津貼和獎金。

註 2：2023 年本公司薪酬最高個人之職稱為總經理。

註 3：年度總薪酬比率 = 組織薪酬最高個人之年度總薪酬 / 所有員工（不包括該薪酬最高個人）之年度總薪酬中位數。

註 4：年度總薪酬變化比率 = 組織薪酬最高個人之年度總薪酬增加百分比 / 所有員工（不包括該薪酬最高個人）之年度總薪酬中位數增加百分比。

## 2

### 績效管理

信義開發為協助同仁能不斷成長，除有完善的人才培訓與終身學習機制外，公司藉由妥適機制發掘同仁能力與檢視表現，予以適才適用，確保公司不斷激盪突破與成長的重點；因此，信義開發建立定期績效管理制度，讓公司全體同仁接受公平一致的面談與評估機制，主管定期就同仁進行績效目標回顧，與同仁共同檢視、檢討與改善，年度績效結果成為員工晉升、調薪與獎金之重要依據。

除完善的績效管理制度以外，信義開發同時讓各級主管接受完整績效面談與考核訓練，確保主管能以有專業、邏輯與合適的方式，提供同仁工作指導，鼓勵支持及職涯諮商，協助同仁不斷地精進與突破自我。

2023 年度，信義開發接受績效面談、評估與考核之員工比例為 100%。

## 8. 福利制度

401-2 401-3

### 家庭照顧

#### ● 育嬰假

信義開發就同仁育嬰留職停薪之申請與復職，完全遵循相關法令規定作業，2022 年申請育嬰留停復職後工作滿一年者，以及 2023 年育嬰留停後復職之比率皆為 100%，詳細資訊如下表所示。

#### ● 生育第二胎獎勵措施

信義開發為響應政府鼓勵生育的政策，實施「生育第二胎獎勵措施」，同仁於任職滿一年後，生育第 2 名（含）以上子女，每名提供 12 萬元獎勵金，2023 年共計有 1 位同仁享有該獎勵措施。

項目	男性	女性	總計
2023 年度享有育嬰假的員工總數	1	0	1
2023 年度申請育嬰假員工總數	1	0	1
2023 年育嬰留停後應復職人數 (A)	1	0	1
2023 年育嬰留停後實際復職人數 (B)	1	0	1
2022 年育嬰留停實際復職人數 (C)	1	0	1
2022 年育嬰留停實際復職後且工作滿一年人數 (D)	1	0	1
復職率 % = B/A	100%	N/A	100%
留任率 % = D/C	100%	N/A	100%

2

## 員工福利

信義開發就全體員工，除基於勞動法令所提供基礎的保險及假期，如勞保、全民健康保險、各項請假類別（事假、病假、產假、產檢假、陪產假、生理假、家庭照顧假、防疫隔離 / 照顧假、婚假、喪假、公傷假、特別休假、育嬰留停）外，更主動提供且鼓勵同仁使用下列福利措施：

- 提供專業按摩師為同仁提供舒壓按摩。
- 團體保險：保障總額達 500 萬（駐工務所同仁為 1,050 萬），如：定期壽險、意外傷害險、意外醫療險、住院醫療險、燒燙傷病房保險、癌症醫療險及職業災害險；同仁眷屬，亦得以優惠費率自費參加。
- 同仁婚、喪、生育、住院與急難救助。
- 社團補助。
- 彈性福利：信義開發對於全體同仁實施彈性福利制度，期藉由彈性規劃與運作，徹底落實員工照顧，帶動同仁就組織氣氛、公司認同及滿意度的提升。運作方式是藉由發行虛擬貨幣「信福幣」，每人每年 10,000 枚；同時，各福利項目，分為學習成長、健康維護、家庭照顧及環境保護構面，各自有其價值額度加權（最高額度為 1.5 倍），讓同仁可按照自己需求與規劃年度所得享有福利內容。



其他福利補助，如健身房 / 運動中心、健康檢查自費補助、子女托育 / 長照、疫苗 / 防疫補助、家庭成員健康檢查補助、各節慶禮品 (券) 與生日禮券等福利，統計金額如下表：

其他福利補助統計表

項目	2023 年	
	新臺幣 (元)	使用人次
健身房 / 運動中心	30,236	20
健康檢查自費補助	35,000	7
父母 / 配偶 / 子女 / 配偶父母健康檢查補助	10,000	2
疫苗 / 防疫補助	56,711	33
全罩式安全帽	23,451	6
子女托育 / 長照	49,101	6
團險自費加保	12,644	4
制服補助	1,900	2
中秋禮品 (券)	11,200	14
端午禮品 (券)	13,600	17
生日禮券	14,000	14
<b>總計</b>	<b>257,843</b>	<b>125</b>

員工海外旅遊



員工活動 (密室逃脫)



### 3

#### 工作生活平衡

信義開發推行「同仁協助方案」(Employee Assistance Program, EAP)。同仁可藉由專線電話向外部專業顧問預約個別諮商，提供職涯、家庭、情感、身心壓力、理財及法律等議題，協同仁處理工作外的煩惱與障礙，使同仁擁有健康身心，平衡的工作與生活。再者，本項福利適用對象更擴及同仁眷屬，善盡照顧同仁眷屬責任，讓同仁更能專注於事業發展。

### 4

#### 改善工作時數，樂活工作

##### ● 加班管理機制

對於同仁之作息及差勤，信義開發訂有明確的規章辦法(勤假管理辦法、出差管理作業辦法)以供依循。勤假與加班規範，皆遵從法規規定。幕僚同仁加班狀況皆符合法令規定，若因工作需要而需延長工作時間，主管須徵得同仁之同意，方得為之，且每月加班不超過 46 小時。同時配合年度健康檢查結果篩選高風險同仁，進行健康關懷，並通知相關主管，了解工作狀況，檢視工作時間分配，適時調整工作內容。

##### ● 優化休假制度

每人每年一天的給薪志工假、鼓勵同仁走出工作圈，從事志工活動，體驗手心向下的感動，促進善的循環。另外在特別休假方面，除了要求主管對於請休同仁給予協助外，對於特別休假未能休畢的情形，則是提供同仁「結算未休假薪資」、「遞延至次年休假」、「一半結算未休假薪資、一半遞延至次年休假」三種選擇。

##### ● 彈性工時制度

###### I. 彈性上下班

公司為營造友善職場，協同仁能兼顧持續就業與家庭照顧之責任，增加同仁對工作職場的滿意度，故幕僚採行彈性上下班制度，同仁上下班時間得以在一定時間內彈性調整。

###### II. 縮短工時

同仁因特殊狀況(包含育兒、照顧家中成員、生活形態改變...等因素)，而需採行縮短工時之制度，得依個人狀況申請每日工作時間縮短的型態(包括上班時間延後或下班時間提早)，以利同仁工作與生活平衡。



## 9. 退休制度 201-3

同仁符合自請退休或強制退休之法定要件者，均可隨時申請退休，退休金之發給標準，依循臺灣《勞動基準法》及《勞工退休金條例》相關規定辦理；公司完全依據《勞動基準法》規定，設立勞工退休準備金監督委員會，確實管理退休準備金之提撥及支領，或按勞工退休金條例，按月為員工提撥退休金。

- **勞動基準法退休制度**：每月由公司按同仁薪資總額，足額提撥退休準備金，由臺灣銀行開立之「公司退休基金專戶」存儲。
- **勞工退休金條例**：由公司按同仁每月薪資提繳 6% 金額，存至勞工保險局所設立之個人退休金專戶；至於同仁自願提繳退休金者，則依自願提繳率從同仁每月薪資代為扣繳至勞工保險局之個人退休金專戶。

## 10. 職業安全衛生 403-5 403-6 403-9

信義開發針對同仁就職業安全衛生面向，建立下列措施，以提供同仁全方位的守護與照顧。



### 職業安全衛生管理

信義開發為強化職業安全衛生管理制度，除同仁教育訓練外，也有投保意外險及住院醫療險，且為減輕同仁執行業務時，駕騎交通工具致使第三人傷害之賠償責任，亦有為同仁投保任意第三人責任險；同時，自 2021 年起，為鼓勵同仁佩戴全罩式安全帽，補助同仁購買全罩式安全帽。

為強化同仁消防意識，降低火災發生時因慌張所致意外，編制成立自衛消防編組，定期進行消防演練。2023 年度於總部大樓分別舉辦 1 次急救課程操作（CPR/AED/ 哈姆立克術）及 1 次緊急避難逃生演練。



### 急救課程操作





緊急避難逃生演練



同仁因公受傷，公司依法令規定及實際情形核給公傷病假，並協助申請勞保職災補償。2023 年度經勞保局認定職業傷害情形，累計人數 1 人，天數為 13 天，主要是上班前往出勤地期間，發生被後車追撞情形；至於職業病則無。

2023 年度職業傷害與職業病件數表

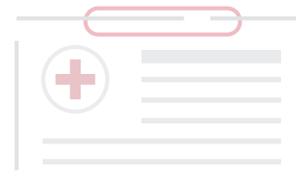
項目	職業傷害	職業病
件數	1	0
損工日數	13	0

2023 年度工傷率表

性別	男	女
工傷率	0	3.82

備註

- $(1 \times 200,000) / (252 \text{ 日} \times 8 \text{ 小時} \times 26 \text{ 人}) = 3.82$ 。
- 信義開發總員工人數為 26 人，依循企業規模，採取 20 萬工時，此有別於信義企業集團採取百萬工時。
- 由每月提報勞保局的職業傷害件數、損失天數核算。



2

健康管理

建立「幸福健康管理中心」，聘請專職健康管理師，藉由系統化方式即時照顧同仁身心健康，項目有提供身體健康檢查、心理健康檢測、急救訓練，強化工作安全與健康教育，以減少職業災害，落實「職場健康快樂零職災」之目標。



身體健康檢查

1. 新進同仁入職，提供免費體格檢查。
2. 同仁入職後，每 2 年得享有 1 次公費健康檢查；40 歲以上同仁，每年皆享有公費健康檢查。
3. 同仁眷屬，得享有公費健檢項目的優惠。



心理健康檢測

信義開發藉由健康管理系統，供全體同仁隨時線上檢測，其結果可交由健康管理師提供相關輔導資訊與適當協助。



11. 榮耀肯定

1

行政院衛生署國民健康局「健康職場自主認證健康促進標章」

信義開發為維護同仁健康，致力推動無菸害環境，工作時間內全面禁菸，以落實健康促進措施、建立良好工作環境，並獲得行政院衛生署國民健康局之健康職場自主認證健康促進標章（有效期間至 2025 年 10 月 31 日）。

2

臺北市政府衛生局「優良哺集乳室認證」

為保障婦女哺乳權利，於集團總部設置哺集乳室，獲臺北市政府衛生局「優良哺集乳室認證 - 特優」（認證效期至 2026 年 8 月）。



# CHAPTER 06

## 社會責任 - 服務與客戶

### 兩大核心理念

卓越服務：信義開發以客戶為中心，逐步提升自身服務品質標準，希望成為同業中的引領者。

社區共好：信義開發以社區共好理念為核心，持續深化社區營造活動，將共好理念與善念灌輸於社區，並塑造濃厚的地方文化。

	項目	2023 年度目標	2023 年度績效
1	客戶滿意度	4.5	4.83
2	客戶購屋因商品品質之消費糾紛	0 件	0 件
3	社造活動	10 場	11 場

### 重大主題對照

GRI >> 417

自訂 >> 社區營造、  
創新技術與服務

SDGs >>  11 永續城市

### 章節重點

- | 服務品質 69
- | 社區營造 74

## 一、服務品質

2-23

2-24

416-1

417-1



### 建物生產履歷

「建物生產履歷」係將建築一切興建所使用原物料、建築工法、工地環境及施作過程，予以透明化與充分揭露資訊給客戶，「先義後利」、「以人為本」與「正向思考」之核心理念，貫徹綠色工法與節能低碳之不變承諾。

對於服務品質，信義開發自始至終秉持高標準要求，服務全程進行嚴格控管，因而引入了建築生產履歷的概念，透過這套業界特有的建物生產履歷，將建築的製造過程公開透明地呈現，確保居民感到安心並信賴我們完善的服務。



### 材料溯源管理

信義開發針對各種建築材料，例如：鋼筋材料、續接器材料、混凝土（砂、石、水泥及其他添加劑）、鋁窗以及玻璃材料（含玻璃及矽利康出廠證明及風雨試驗報告）、隔音墊材料生產履歷（含隔音墊現場檢測報告）、防火門、玄關門、輕隔間材料（含綠建築標章）、天花板材料（含綠建築標章）、油漆材料（含綠建築標章）、水箱使用的防水材料（含無毒證明）、廚具材料、浴櫃材料等，均提供完整的生產履歷與出廠證明，另依據各材料使用需求，取得相關品質檢驗通過之測試結果。信義開發致力於建築材料從產地至廠製及運抵工地之溯源管理，確保建材品質符合設計要求標準。



### 透明化工程檢驗

信義開發提供以戶為單位的裝修工程品質查驗報告，涵蓋建築與機電。建築裝修方面，檢驗內容包含輕隔間填塞隔音棉、浴室防水試水、鋁窗防水試水、層縫防水、隔音墊鋪設等。機電裝修方面，項目則包括戶內排水吊管滿水試水、給水管試水試壓、各空間輕隔間配管、給排水系統室內輕隔間配置、強弱電系統室內輕隔間配置等（請見下圖）。

上述查驗項目，信義開發提供詳細的查驗紀錄照片，部分輔以自主檢查表，確保在客戶看不見的部分也達到行業標準，不辜負客戶的期望。2023年以「嘉品」建案之檢驗為例，全程提供透明化工程檢驗服務（請見下圖）。



機電裝修



窗框試水查驗



層縫防水查驗

## 4

### 線上監工系統

信義開發致力於提供客戶更透明、便利的服務。為此，信義開發推出了線上監工系統，提供客戶線上即時監工功能展示服務 (<https://www.xinyikf.com.tw/service/supervise>)。

此監工系統具有以下特點：

#### 即時監控

客戶可隨時透過線上監工系統查看工地現場的即時施工狀態，即使無法親自到現場，也能瞭解最新的工地進度。

#### 影像存檔

線上監工系統將自動將現場影像進行存檔，客戶可隨時回顧工程進度，有助於確保施工品質。

#### 透明度

施工過程全程公開，讓客戶清楚了解施工進度和品質情況，體現信義誠信與倫理的承諾。

#### 線上溝通

客戶可透過線上監工系統與施工團隊進行溝通，提出疑問或建議，讓雙方保持良好的互動與合作。

#### 安全監控

線上監工系統有助於確保工地安全，透過隨時監視，可即時發現潛在安全隱患，並迅速採取措施防範。

信義開發線上監工系統旨在提供客戶更高效、便捷的服務，讓客戶隨時隨地掌握施工進度，確保工程品質，展現信義開發的誠信與專業。

## 5

### 結構體檢測

信義開發對於建築與機電結構體工程，提供生產履歷以及相關測試報告。建築結構體工程包含柱、牆、梁、版鋼筋、竹節鋼筋、混凝土圓柱試體、鋼筋接續器與混凝土及水泥砂漿用水淬高爐爐渣粉等，上述材料皆通過並取得第三方之試驗報告；另機電結構體工程則包含版面及牆面配管查驗、電氣工程檢查、給排水工程檢查，以及消防工程檢查等，則由營造廠執行相關檢核作業。

整合專案現場施工現況之圖文資料、檢測報告與查證紀錄，以透明化方式讓住戶清楚理解品質管控與結構安全認證。

## 1. 客戶服務

信義開發致力於提供優質客戶服務，完整十大面項之卓越服務，能確保在興建前、中、後的服務品質，以及完善的客戶體驗。我們特別重視對客戶提出的問題與意見，嚴格控管回覆的進度與內容，確保回覆的即時與準確性，以避免客戶投訴之情況發生。2023 年度信義開發交屋之滿意度達 99%；受理之客服案件累計結案達成率達 85%（截至 2023 年 12 月 31 日），其餘案件後續亦會持續追蹤至完成結案。

## 1

### 充分說明

信義開發會依據建案工程進度不同，充分且確實地向客戶說明建案工程進度及回覆疑問與意見，例如：開工說明會、結構體完成說明會及交屋說明會等。



《開工說明會》

## 2

### 實地訪視

信義開發非常重視與客戶的互動和溝通。為了讓客戶更全面地了解建案的施工品質和進度，我們會在建案興建的幾個重要時刻，特別邀請客戶參與實地訪視。以下是實地考察的主要內容和目的：

#### 一樓底板之 鋼筋綁紮完成

客戶可親眼見證建築物的基礎結構，瞭解鋼筋綁紮的品質。同時，信義開發專業團隊會現場解說，讓客戶充分了解建築物結構的安全性與堅固度。

#### 上梁完成

上梁是建築物結構的重要階段，邀請客戶參觀上梁完成的現場，讓他們感受到建築物的高度與空間。同時，客戶也可以親自檢視梁柱的品質及工程進度，確保建築物的耐久性與安全性。

#### 工程樣品房

工程樣品房是建築物的縮影，讓客戶提前體驗到未來居住的環境。透過實地參觀樣品房，客戶可以親自感受建材質感、室內設計與空間規劃等方面的品質，並根據需求向信義開發提出建議。

透過實地訪視，客戶得以親身體驗建築物的興建過程，進一步加強對建築品質的信任與信心。同時，藉由客戶寶貴的意見，信義開發不斷改進和提升工程品質，以確保客戶的滿意度。

## 3

### E 化服務

信義開發深知數位科技和網路在現代社會扮演的關鍵角色，因此致力於推動 E 化服務的發展。透過提供客戶便捷、高效的線上資訊查詢和服務，不僅能提升客戶滿意度，同時也能提高企業內部管理效率，降低人力成本，實現雙贏。我們藉由 E 化服務，如網路監視系統等，讓客戶能隨時掌握建案進度，滿足客戶對即時資訊和服務品質的需求。

信義開發透過 E 化服務平台，與客戶保持緊密聯繫，提供線上客服解答客戶問題。推行 E 化服務不僅增進了客戶滿意度，也有效提升了信義開發的業務競爭力。客戶能夠隨時獲取所需資訊，實現即時、透明的資訊分享。此外，E 化服務降低了人力成本，也提高了企業內部管理效率。

客戶可透過信義開發官網或手機 APP 輕鬆查詢所需資訊，操作過程簡單明瞭，只需進入相應功能頁面即可。我們不斷優化網站介面和操作流程，確保顧客能夠輕鬆取得所需資訊。

為適應數位網路時代，信義開發實施了三項措施，以確保客戶能隨時於線上獲得服務：

#### 網路監視系統

信義開發提供客戶 24 小時網路監視系統，讓客戶隨時可透過信義開發官網或手機 APP 瀏覽，以即時掌握建案施工人員、品質、及其進度情形。

#### 線上閱覽資料

簽約後 30 天內及客變作業完成後，信義開發會將契約書和客變資料掃描並上傳至信義開發官網專區。這樣一來，客戶可隨時在線上透過官網查閱合約內容和客變資料。

#### 線上查詢繳款資料

信義開發與銀行業者合作，承諾在客戶繳交各期款項後的一個月內，更新繳款紀錄。這使得客戶可透過銀行業者預售屋款信託查詢系統，隨即於線上查詢款項是否已確實匯入信託帳戶，從而掌握繳款狀況，提高客戶的安心感與信任度。

## 4

### 客變作業

信義開發與相關建築、機電廠商合作，組成專業服務團隊，協助客戶進行工程設計變更、選材與選色等。為了提供更優質的客戶變更服務，我們持續優化作業流程並尋求創新。

針對客變作業，我們持續採取以下措施，以提升客戶滿意度：

- 加強與客戶的溝通，提前了解客戶的需求，並在設計階段提供專業建議。
- 提供多樣化且豐富的材料和色彩選擇方案，以滿足客制化的需求。
- 優化客戶變更作業流程，以縮短完成時間，減少對工程進度的影響。

透過豐富的選材與選色方案，客戶能更好地打造符合個人品味和需求的居住環境，信義開發將過往客變經驗內化為專業的養分，未來將持續優化客變作業，提供更專業且滿足客戶需求的服務。

## 5

### 專人之客戶服務

信義開發秉持「成交，不僅是服務起點，更是要讓客戶享有全心全意的感受」的理念。

為提供更優質的服務，在處理客戶服務方面，本公司提供完善客訴管道與處理流程，以及嚴格的時效控管原則。客戶可透過我們的客服信箱（XINYIKF@sinyi.com.tw）、社區幫系統及客服專線電話，由專人處理客戶的問題和意見，不斷優化服務品質。

以 2023 年度來說，嘉和 . 接獲許多客戶反應浴廁地磚有潮濕、反黑情形，本公司於第一時間召開應變會議對客戶說明，並且擬定地磚改除修繕計畫，以最大誠意處理問題，避免損及公司品牌形象。

信義開發承諾盡全力於第一線溝通，以降低客訴案件產生，如遇特殊狀況則向上呈報，由高階主管指示或直接與客戶對接。對於可直接回覆的客戶疑問或意見，我們要求內部在 24 小時內給予回覆；而需跨部門或涉及外部合作廠商的事宜，則要求在 72 小時內回覆。

## 6

### 行動驗房

信義開發的「行動驗房」服務，旨在充分利用現代科技，為客戶提供更便捷、高效且專業的驗房體驗。以下是有關「行動驗房」的說明：

- 目的與理念：為客戶提供便捷、快速和專業的驗房工具，以節省客戶的時間和精力，並確保房屋品質。透過信義開發專業團隊的協助與數位軟體的輔助，客戶能夠更安心地完成驗房流程。對於客戶而言，「行動驗房」服務提供了極為便利的驗房方式，讓客戶能夠輕鬆地完成驗房，並且確保相關意見和紀錄無誤。
- 辦理過程：辦理過程簡便明瞭，只需使用專屬的行動裝置 APP，專業團隊將會在現場與客戶一同進行房屋詳細檢查，並即時拍攝檢查結果。客戶可隨時查閱驗房結果，並與專業團隊即時溝通，讓客戶在驗房過程中可獲得專業建議，確保房屋品質符合預期。而完成改善後，也可利用 APP 記錄並提供改善紀錄供客戶核對。
- 隨即查看：客戶可透過行動裝置隨時查看驗房結果紀錄，掌握房屋狀況，確保房屋交付時達到滿意標準。

- 資訊透明化：將驗房過程的資訊完全公開，讓客戶能夠清楚瞭解房屋品質，提高客戶信心程度。
- 辦理成效：「行動驗房」服務不僅大幅節省了時間成本、提高了驗房效率，以及減少了紙張的使用以達到環境永續，更同時提升了客戶滿意度。客戶能夠在短時間內完成驗房流程，並在專業團隊的指導下，確保房屋品質無虞。

7

### 房屋健檢

信義開發主動於**交屋滿一年**後，提供室內基本的健康檢查服務，內容主要包括結構梁柱、火警安全、水電空調、給 / 排水測試、滲漏水，及門窗五金等。

- 保障安全：提前發現潛在安全隱患，降低意外風險。
- 提高居住品質：保養房屋內部設施，確保居住品質不受影響。
- 節省維修費用：定期檢查有助於及早發現問題，降低未來維修成本。
- 增加客戶信任：主動為客戶提供房屋檢查服務，展現信義開發對品質的重視，提高客戶信任度。

8

### 公共設施健檢

信義開發主動於**公設點交後滿一年**，提供社區安全檢查，項目包含建物外觀、屋頂排水系統、公共結構、消防設備、逃生通道，及地下停車場等。

9

### 保固服務

信義開發針對建築結構部分、固定建材、設備、廚具與家電器具、以及防水等，提供保固服務。

保固項目	保固時長
結構部分（例如：基礎、梁柱、樓梯、承重牆壁、樓地板、屋頂及擋土牆等）	十五年
固定建材、設備部分（例如：門窗、粉刷及地磚等）	二年
防水	二年
廚具與家電器具	一年

- 品質保證：信義開發對於建築品質深具信心，提供客戶保固期，確保客戶安心。
- 即時維修：保固期內，客戶若遇到相關問題，將立即提供修繕服務。
- 負擔減輕：保固期內，客戶無需承擔任何維修費用，降低客戶負擔。
- 提升客戶滿意度：透過提供保固服務，增加客戶對信義開發的信任及滿意度。



### 永續服務

信義開發秉持信義企業集團超過 40 年的品牌精神，始終以永續服務的態度，透過嚴格管控服務品質，如建物生產履歷等措施，並致力於提供卓越的客戶服務，這使我們在建案興建的各個階段，皆能確保 100% 符合客戶對健康和安全的的要求，同時積極營造與在地社區的緊密互動，促進共同成長。而 2030 年「共融預建築」的願景，將信義開發的永續理念與實際操作緊密結合，正是我們對企業社會責任全面的承諾。

- 長期服務保證：我們長期關注客戶不同的需求，提供全方位的服務與支持。堅持提供施工良好品質，承諾賦予客戶不變的品質與權益之保障，並持續追求服務品質，提升客戶滿意度。
- 與客戶共同成長：積極與客戶建立長期合作之夥伴關係，實現共同進步之理想。
- 社區共融：積極參與社區活動，與在地社區建立良好互動關係，履行企業社會責任。

## 二、社區營造

信義開發秉持立業宗旨「善念鑄就傳世建築，創新引領人文價值；深耕服務樹立典範，成就幸福和諧人生。」從鑄造出優質的建築，打造友鄰社區為目標，俗言道：「千金買房，萬金買鄰。」友善的鄰里互動，能建立良善的循環。從線上的社群經營，到線下的實體活動，讓住戶在社會參與過程中從線上的熟絡到線下的互動認識，促進友鄰社區的建立。

信義開發以聯合國永續發展目標 (Sustainable Development Goals, SDGs) 及 ESG 理念做為社造推動執行之基石，向民眾及住戶進行推廣，OUR-Space 社造體驗館自 2019 年起於板橋進行各種有趣且豐富的社造互動。2023 年於新莊設置，並且與社區—嘉和、嘉品、嘉學等，共同發展深具人文關懷與鄰里共好的生活體驗，讓社區民眾及鄰居住戶能了解永續精神如何運用於居家生活中，具體實踐與鄰居共同打造美好生活！

### 1. 緣起

OUR-Space 社造體驗館（下稱：體驗館）於 2019 年至 2022 年初期間駐點板橋，駐點期間致力推動各項豐富多彩社區營造體驗與知能分享，積極參與在地社區營造大小事務，除與板橋文史單位及社造組織串連合作外，更積極將社區營造的本質「培養公民意識與解決問題的能力」，努力傳達給民眾；自 2022 年 3 月起儘管已無實體場館空間，為持續引發社區營造的影響力，社造推廣不侷限於板橋辦理，而是跨疆域與其他社造空間或單位進行合作連結（例：於台北社造點——碼、新莊區福壽市民活動中心等），將臉書粉絲專頁設定為線上場館，進一步分享社區營造「熱心服務」且願意「投身公共事務」的理念，吸引有興趣的民眾參與活動並追蹤體驗館動態；隨著社造場館於 2023 年 9 月落地新莊，提前與新莊產生建立如板橋般的互動與資源連結，牽起更多人一起走進社區營造的奇幻世界，感受里仁為美的生活模式，產生眾志成城的社造漣漪。

## 2. 活動概況

呼應聯合國永續發展目標 (SDG 11)：建構具包容、安全、韌性及永續特質的城市與鄉村。以及其具體目標 11.3：建構落實民眾參與、具社會包容與永續發展的城市與鄉村的規劃與管理。

- 透過辦理 OUR-Space 社造講不停講座，傳達社區營造的中心主旨在住戶願意「起而行」，主動參與並推進逐漸改善的過程，共同實現彼此美好生活的可能。
- 以打造節能減碳的居家生活為議題內容，讓社區鄰居或關心環境的民眾可以反思環境保護與住家安居的共融方法。



### 一般民眾

- OUR-Space 講不停 - 公寓大廈社造講座辦理
  - ▶ 提供打破及改善公寓大廈生活議題的知識管道。**傳達分享低碳永續家園的生活方式。**
  - ▶ 聚集同樣關心公寓大廈議題的民眾，在講座中找到親手改變生活的靈感與動機。
- OUR-Space 社造體驗館場館轉移新莊，擴大與人接觸疆界
  - ▶ 場館轉移前於合適空間辦理社造講座，並且線上線下同步展開。
  - ▶ 配合場館位置遷移，**重新與地方單位與民眾拉近關係**，產生意願走進場館，預先認識 OUR-Space 社造體驗館，也認識社區營造背後的精神與概念，**讓新莊產生人與人共創美好未來的願景。**



社區住戶 (嘉和、嘉品、嘉學)，客戶從相互認識邁向社區參與，並逐漸從中凝聚社區意識

- 住戶入住後，線下住戶因有興趣且關注的議題前來活動，引發住戶相互討論互動的契機 (嘉和)
- 線下交流能讓住戶彼此認識，預習未來入住的模樣 (嘉品、嘉學)



社區中產生對永續與節能減碳議題有興趣的住戶，影響社區文化

- 住戶熱心服務且願意參與公共事務的行動產生 (嘉和)
- 找出熱心參與公共事務的住戶 (嘉品、嘉學)

## 3. 社造活動說明與統計

後疫情時期，2023 年已逐步恢復成線下實體活動，而因應 9 月社造場館搬遷至新莊，透過與在地社造團體深度連結，產生多元的合作方式。活動集中於下半年，舉辦了社造展覽 3 場、住戶專屬活動 8 場，總共 11 場社造大小體驗，年度參與人數為 727 人。新莊場館開館後，持續與新莊社造單位合作 (例：新北市新庄文化協會、新莊社區大學等) 將社造行動帶進社造館內，辦理工作坊、靜態展覽、冬令營等，互動交流皆打開體驗館與人的接觸介面，也加深社區營造在社造同溫層的流傳速度，使越來越多人願意認識體驗館，間接發現信義開發對社區居住者的關懷與用心。

## 2023 年社造活動統計表

日期	地點	性質	活動內容	合作單位	參與人數
2023/08/11~8/19	信義嘉和	住戶專屬活動	信義嘉和「來 FUN 夏系列活動」	信義嘉和 社區	187
2023/09/16~11/12	OUR Space 社造體驗館	社造展覽	新莊熟起來 x 社造成果展	新莊社造團隊	199
2023/09/23	OUR Space 社造體驗館	住戶專屬活動	新莊熟起來 x 社造成果展開幕茶會	新莊社造團隊	13
2023/10/22	OUR Space 社造體驗館	住戶專屬活動	新泰公有市場願景論壇	新莊社區大學	17
2023/11/13~12/03	OUR Space 社造體驗館	社造展覽	常設靜態展 (水溝界的女神 - 中港大排 x 韌性濕地 - 塢仔底濕地公園展)	新莊社大溼地服務隊	78
2023/11/19	OUR Space 社造體驗館	住戶專屬活動	手作工作坊 - 植物創作 (熱縮片創作)	新莊社大溼地服務隊	21
2023/11/25	OUR Space 社造體驗館	住戶專屬活動	手作工作坊 - 植物創作 (藍晒圖、植物書籤、幸運掃帚)	新莊社大溼地服務隊	12
2023/12/5~12/17	OUR Space 社造體驗館	社造展覽	常設靜態展 (老神老伴 - 新庄好存在文化共辦計畫展)	新北市新庄文化協會	113
2023/12/16	OUR Space 社造體驗館	住戶專屬活動	嘉和 社區認識板橋「新月橋彼岸 - 新莊老街之旅」	信義嘉和 社區	23
2023/12/16	OUR Space 社造體驗館	住戶專屬活動	莊熟社造市集	社區一家	39
2023/12/17	OUR Space 社造體驗館	住戶專屬活動	聖誕窗花拼貼工作坊	遊境感知所	25
<b>場館互動總人數</b>					<b>727</b>

## 4. 社造活動亮點與總結



住戶專屬社造：依據三個社區（嘉和．、嘉品與嘉學．）住所處不同，階段安排合適的相關社造行動，培養住戶公民意識與增加交流熱度。

嘉和．社區住戶已入住，目前以興趣活動交流為主，組織興趣型社團；嘉品社區以住戶參與社區決策為導向，組織住戶活動籌辦小組；嘉學．社區住戶剛購屋，透過社造館的各式活動邀集住戶參與相互認識。



永續推動社區營造

啟以聯合國永續發展目標 (Sustainable Development Goals, SDGs) 及 ESG 為社造推動執行內涵，結合社造精神進行策畫：「新莊熟起來 x 社造成果展」。不過，2024 年新莊場館將拆館，持續與新莊在地組織互動合作，為後續運作鋪路，提前佈署新莊社造計畫運作：新莊社區大學、新莊故事遊藝隊、新莊社大溼地服務隊、貓頭鷹圖書館等。

信義企業集團之所以致力於社區營造，主要是因為看到了社會上因性別與政治立場等所導致的各種分歧，因此希望透過“社區一家”的方式來凝聚整個社區，創建一個共同的生活空間。在這樣的框架下，信義開發作為一家建商，有機會從零開始創造社區，與傳統的社區建設不同，這裡的挑戰在於社區尚未成型就開始塑造。這種「實驗」便是一種先行介入，在社區形成之前，就為其塑造一個和諧而美好的面貌。為此，特別於新建的大樓中開展了一系列社區營造活動，由於住戶彼此不認識，從購買房屋到交屋的期間，需要機會來互相了解。

信義開發的目標為透過這段時間，讓住戶從陌生人變成熟人，再從熟人變成朋友，最終形成一個和諧的社區。此外，信義開發更努力挖掘社區中的人才，鼓勵居民分享自己的專長和資源，從而增強社區成員之間的互助和凝聚力。而最終目標是創建一個不僅有優質房屋，還有優質鄰居的社區。信義開發希望能夠引發社會變革，使人們的生活不再僅限於個人空間，而是擴展到整個社區，甚至整個地方，我們堅信這樣的社造方法能為社會的和諧發展做出貢獻。



# CHAPTER 07

## 公司治理

“

信義開發作為信義企業集團的一員，同樣秉持誠信與公平為企業倫理之核心價值，透過在公司治理面向投入資源與人力，以落實企業倫理。

- › 確保遵循法規要求
- › 建置風險管理政策與方法論以管控風險
- › 建置營運持續機制，以應對實際與潛在衝擊

”

項目	2023 年度目標	2023 年度績效
1 營業獲利維持正獲利	正獲利	正獲利
2 因違反法令而受裁罰或懲處案件	0 件	0 件
3 針對已辨識出的風險情境，訂出因應措施並與執行	完成度 100%	完成度 100%
4 違反企業倫理或誠信經營之申訴確定案件	0 件	0 件
5 同仁每半年簽署行為守則同意書	簽署率 100%	簽署率 100%
6 針對內部稽核制度的發現事項，完成矯正及預防措施	完成度 100%	完成度 100%
7 營運持續演練 (消防演習等)	1 次	1 次

### 重大主題對照

- 自訂
- › 風險控管
  - › 法令遵循
  - › 稽核機制
  - › 倫理與誠信
  - › 營運持續

### 章節重點

- 一 | 法令遵循 79
- 二 | 風險控管 79
- 三 | 倫理與誠信 82
- 四 | 稽核機制 83
- 五 | 營運持續 84

## 一、法令遵循

2-24

2-27

信義開發投入資源與人力，隨時關注法令動態及主管機關要求，確保業務活動遵循法規命令，以此鑑別、分析、回應實際與潛在衝擊。

信義開發依循信義企業集團所訂定「信義企業集團法令遵循辦法」，將業務範圍所涉及法令遵循相關之案件，除各業務部門自行內部檢視外，亦運用信義企業集團資源進行法令遵循審查，以達到作業上之控管與落實法令。此外，信義開發亦嚴格遵守信義企業集團訂定的「信義企業集團內部資料保護暨遵守個人資料保護法作業要點」，落實資料保護和遵守個人資料保護法的具體施策，確保公司全體人員熟悉相關規定和法令。

面向	遵循法令	審查單位	2023 年度違反情形
業務營運及行銷	刑法、公平交易法、消費者保護法、不動產經紀業管理條例、商標法、著作權法	信義開發業務單位 信義企業集團法令遵循單位	無
財務及組織規劃	公司法、證券交易法(註)、洗錢防制法暨相關法令	信義開發財會單位 信義企業集團法令遵循單位	無
公司內部與客戶資訊保護	營業秘密法、個人資料保護法	信義開發業務單位 信義企業集團法令遵循單位	無
人資政策及管理	勞動基準法暨相關法令	信義開發人資單位 信義企業集團法令遵循單位	無

註：信義開發雖非屬公開發行公司，但母公司為上市公司，故信義開發仍須遵循部分證管相關法令之規範。

## 二、風險控管

2-12

2-23

2-24

信義開發建置風險管理政策與方法論，定期與不定期評估業務、作業、活動與系統上之風險，並即時確認因應之管理措施，管控風險程度，以此鑑別、分析、回應實際與潛在衝擊。

### 1. 風險管理

信義開發對於內外部因素產生之風險和機會，備有足夠之風險控管能力，以因應全球與當地趨勢與風險。除避免影響企業營利與存續能力，亦充分準備面對可能發生的各種風險，並與時俱進地掌握商業機會。另信義開發對於氣候相關議題之風險和機會是依循 TCFD 辨識及採取相應措施，並依其框架進行資訊揭露。

### 2. 風險管理政策

信義開發追求公司治理與風險控管能力，持續優化風險管理政策與程序，並遵循母公司於 2023 年 7 月第一次修正之風險管理政策及程序，由董事會自上而下決策重大風險項目，運用資源有效重點管理，為因應在營運過程可能面臨的各種內、外部風險，採系統性方法論與配合年度計劃作業，以確保風險管理作業有效落實推行。

至於重大偶發事件，為即時降低災害並恢復正常營運，將依循信義企業集團的「信義企業集團危機管理作業流程」辦理。

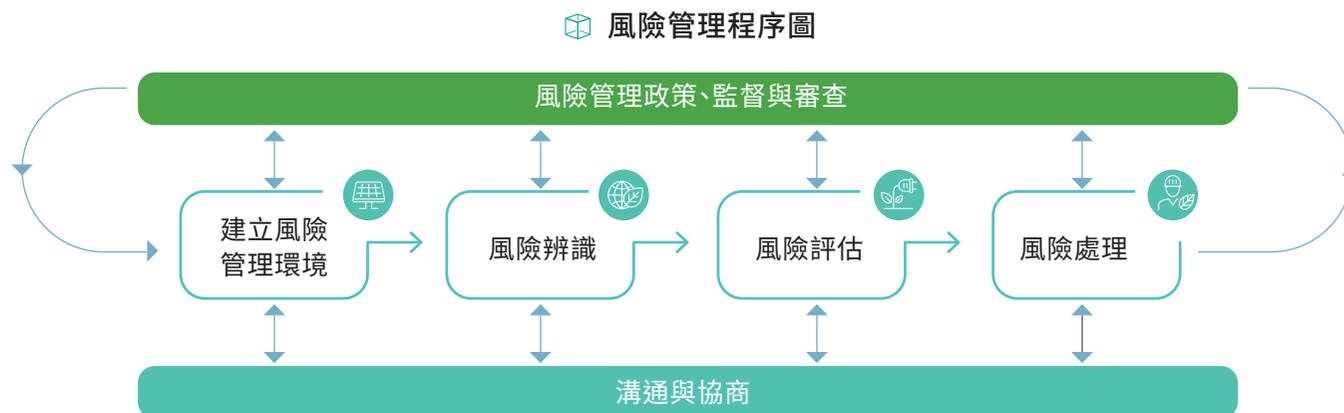
### 3. 風險管理組織

信義開發於運作層次上有母公司、全面倫理管理委員會、風險管理單位、風險執行單位及風險稽核單位，其各角色權責如下表：

層次	權責說明
<b>母公司</b> <b>信義企業集團</b>	(1) 母公司信義企業集團董事會係最高風險控管單位，審查信義企業集團年度風險管理報告、風險執行報告及稽核報告，以確保風險管理制度有效推行。 (2) 議事單位定期 / 不定期，就 ESG 議題與各幕僚功能長互動與溝通，再於年底檢視 ESG 議題的衝擊程度、策略目標，及績效達成與改善預防措施。
<b>全面倫理管理</b> <b>委員會</b>	由信義開發指派高階主管，參與信義企業集團重大風險決策與相關業務推動與行動方案，其中藉由盤點、風險評估、分析、風險管理措施，及風險處理計畫與落實，並定期向董事會呈報。
<b>信義開發</b> <b>董事會</b>	(1) 董事會作為公司內部最高風險控管單位，審查年度風險管理報告、風險執行報告及稽核報告，以確保風險管理制度有效推行。 (2) 高階管理階層藉由定期 / 不定期績效會議，向董事會報告與檢視 ESG 議題的衝擊程度、策略目標，及績效達成與改善預防措施。
<b>管理階層</b>	高階管理階層藉由定期 / 不定期會議，與業務單位就 ESG 議題討論，衝擊程度、董事會指示策略與目標，及目標績效執行方案。
<b>營運單位</b>	(1) 辨識風險議題，跨單位討論規劃方案。 (2) 提出風險管理目標與行動方案。
<b>稽核室</b>	(1) 評估風險管理制度和機制運作之有效性。 (2) 執行稽核作業，並定期將風險管理結果提送母公司之審計委員會及董事會及信義開發董事會。

### 4. 風險管理流程

信義開發建構積極主動之風險管理機制，以利業務單位能藉由風險管理程序妥善因應各內、外部風險，降低或避免衝擊，確保永續經營。風險管理程序圖如右，包含建立風險管理環境、風險辨識、風險評估、風險處理、監督與審查、溝通與協商等流程，透過上述流程擬定策略並提出行動方案。



## 5. 2023 年度風險控管執行

指標	2023 年目標	執行成效
 <b>建築節能減碳</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 低碳建築建材、低碳景觀建材、低碳室內裝修建材、低碳機電建材等分類，建立碳排資料庫。</li> <li>2. 依同工項系統採不同建材碳進行碳排放分析比較。</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>(1) 與尚未揭露碳排放資料之供應商合作碳排放計算，並參考內政部建研所之建材資料庫，建立信義開發嘉品案建材碳排放資料庫。</li> <li>(2) 依各工項系統，以信義開發嘉品案為例，就其建材計算蘊含碳排放量，導入所需建置成本，綜整比較優劣勢，提供個別建案設計，逐案 / 逐項降低建築開發之碳排放量。</li> </ol>
 <b>專案品質風險</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 自主檢查表品質不達標項目逐季減少並不得重複。</li> <li>2. 客戶驗屋缺失 &lt;10 條 / 戶。</li> <li>3. 個案總變更金額 &lt;1% 工程總價。</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>(1) 三級品管查核 ( 分包商自檢、營造廠查驗，及駐地工務所查檢 ) 及 100% 缺失改善。</li> <li>(2) 營建部查驗及 100% 缺失改善。</li> <li>(3) 維護專案施工品質，建立設計品質標準、圖紙檢查要項及蒐集客戶意見，作為新開個案之設計查檢依據，降低設計遺漏及減少興建中變更致迫加工期、成本等。</li> </ol>
 <b>人身安全風險</b>	<p>全年工安事件 0 件。</p>	<p>提出相關管控措施，確保同仁工安事件不發生，以達成人身安全風險管理目標。</p>

## 6. 展望未來事件之風險控管

指標	2024 年目標	說明
 <b>建築節能減碳</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 綠色永續建築設計。</li> <li>2. 建案建材碳排計算。</li> <li>3. 產官學研項目合作。</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>(1) 推廣綠色建築設計，提高節能減碳效益。</li> <li>(2) 應用創新綠色建材，降低建築過程中的能源消耗和碳排放。</li> <li>(3) 加強與政府、產業和研究機構合作，共同推動綠色建築發展。</li> <li>(4) 推動建案建材碳盤查。</li> </ol>
 <b>專案品質風險</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 自主檢查表品質不達標項目逐季減少並不得重複。</li> <li>2. 客戶驗屋缺失 &lt;10 條 / 戶。</li> <li>3. 個案總變更金額 &lt;1% 工程總價。</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>(1) 嚴格把控專案品質，遵循國家及行業標準。</li> <li>(2) 加強專案管理，提高施工進度及品質監控。</li> <li>(3) 建立健全專案風險預警機制，及時識別和解決潛在風險。</li> </ol>
 <b>人身安全風險</b>	<p>全年工安事件 0 件。</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>(1) 落實安全生產責任制，加強安全管理。</li> <li>(2) 提高同仁安全意識，定期開展安全培訓和演練。</li> <li>(3) 完善事故應急預案，確保快速、有效應對突發事件。</li> </ol>

## 三、倫理與誠信

2-11

2-15

2-25

2-26

信義開發作為信義企業集團之一份子，以誠信與公平作為企業倫理之核心價值，秉持「信義立業，止於至善」之理念，實踐誠信經營各項作為，落實推動企業倫理並強化經營理念，以此鑑別、分析、回應實際與潛在衝擊。



信義開發為落實公司倫理及誠信經營，以利公司永續發展目的，配合信義企業集團要求定期宣達誠信經營、企業社會責任及行為守則等，並遵循「誠信經營守則」、「信義企業集團法令遵循辦法」，在面對客戶、同仁、股東、供應商、國家社會及自然環境等關係人時有更明確方向。

信義開發為杜絕違法或貪腐事件發生，明確制定同仁行為守則及獎懲辦法，且將懲處案件公告於公司內部網站以供同仁警惕。

信義企業集團於「檢舉非法與不道德或不誠信行為之處理辦法」中明定非法、不道德或不誠信行為之檢舉管道及受理方式，設置多項檢舉申訴管道，以確保不當行為得以無所遁形，並致力於及時回應利害關係人意見。

對於每則申訴或檢舉事項均由專人處理，視其案件性質而進行不同程序之處理，交由相關部門處理或召開評議委員會，並要求於期限內回覆予申訴人或檢舉人；情事重大者，呈送董事長，如屬高階主管涉入，則呈報至董事會。處理過程中，對於申訴人及檢舉人資訊均予以保密，僅限於受理單位知悉。

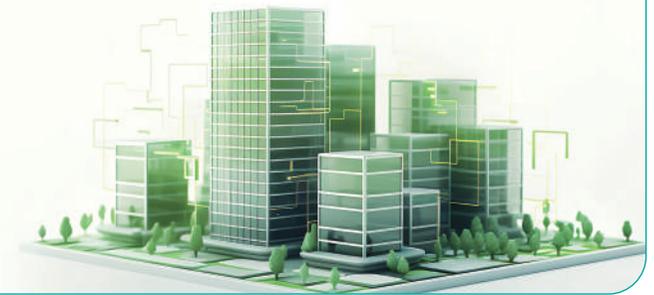
因申訴或檢舉事項之申訴人或檢舉人均嚴加保密，如申訴人或檢舉人為公司同仁者，其投訴時均可選擇自願公開或保密，由專人專案受理並進行相關程序及處置後，予以立案管理及追蹤，確保其不因檢舉而遭受不當處置。

2023 年度，信義開發未接獲利害關係人就負面衝擊情事或程序之回饋。

同仁可透過內部創辦人信箱，或聯絡稽核室以表達意見或檢舉同仁不合宜之行為。

利害關係人信箱：XINYIKF@sinyi.com.tw

性騷擾防治專線：12345



尤其針對董事會成員及高階主管階層，特別要求涉及自身利益衝突之虞，應即自行迴避，避免因職務之便而使自身或親屬獲得不當利益。

## 倫理與誠信經營政策 與措施

### 1. 外部要求

對於與信義開發往來之企業，依據母公司訂定之「集團採購辦法」，對於詢價、比價、議價、審核、發包、驗收、請款及廠商管理進行評鑑，依據評鑑結果，建立合格廠商資料庫，落實對於交易對象誠信行為之要求。

### 2. 內部要求

為遵循信義企業集團要求，對於母公司訂定之「信義企業集團行為守則」，信義開發亦每半年請同仁簽署同意書，提醒同仁，避免發生不誠信行為。

信義開發指派高階主管，參與全面倫理管理委員會，一同參與制訂誠信經營政策與防範方案，及其評估落實誠信經營的防範措施有效性；另信義開發為防範不誠信行為亦依循行為守則、違規懲戒及申訴制度，宣導各單位落實執行，年度檢討落實情形及改善方案。

## 四、稽核機制

信義開發藉由內部稽核制度及時發現風險與妥善追蹤與改善，避免重大衝擊與損害發生，以此鑑別、分析、回應實際與潛在衝擊。

### 1. 內部控制制度

信義開發依循信義企業集團相關內部控制要求，由各單位依循產業特性及作業流程需求建立作業流程，設定內部控制項目，經單位管理主管核准，以管控相關作業可能產生風險，促進公司健全經營；同時，在年度定期執行內部控制自行評估，落實自我監督機制，即時檢討及修正相關缺失，確保內部控制制度持續有效。

目前信義開發就內部控制制度，建立後述相關循環，以確實管控風險，包括：銷售及收款循環、採購及付款循環、工程建造循環、薪工循環、投資循環、融資循環、不動產及設備循環及管理控制作業。

### 2. 內部稽核制度

信義開發運用信義企業集團內部稽核制度、作業規範與資源，擬訂年度稽核計劃，且按計畫內容落實執行監督管理；倘稽核發現內控缺失及異常事項時，即啟動矯正預防機制，擬訂改善措施，並將缺失與異常事項列為各部門績效考核之重要項目，由稽核人員定期追蹤管理。

### 3. 內部稽核執行成果

信義開發藉由內部稽核制度，於 2023 年度有效發現下列事項，並責成相關單位設定改善期限，以積極態度完成矯正預防措施。

項次	面向	發現事項	矯正預防措施	進度
1	專案品質管理	部分專案在施工過程中，品質抽查檢測不符合標準規定。	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 要求承包商立即改善不符合規定的施工品質，並重新進行抽查檢測，確保達到標準。</li> <li>2. 強化專案品質監控流程，加強與承包商的溝通與協作，確保品質問題得到及時解決。</li> <li>3. 提高同仁的品質管理意識，定期舉辦品質管理培訓，提升專業技能。</li> </ol>	 已完成
2	環保管理	部分工地在施工過程中未按照環保規定進行廢棄物處理。	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 要求相關工地立即改善，按照環保規定妥善處理廢棄物。</li> <li>2. 定期對工地環保管理進行檢查，確保各項規定得到遵守。</li> <li>3. 增加環保管理培訓，提高同仁對環保政策的認識，並落實到工作中。</li> </ol>	 已完成
3	客戶滿意度管理	部分客戶反映售後服務回應時間較長，影響客戶滿意度。	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 檢討現有售後服務流程，尋求提高回應速度的作業流程，完善服務流程。</li> <li>2. 定期對售後服務人員進行培訓，提升服務品質與效率。</li> <li>3. 加強客戶滿意度調查，持續改善售後服務。</li> </ol>	 已完成
4	人力資源管理	部分部門同仁流失率較高，影響公司營運穩定性。	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 依據確認之信義開發人才政策行動聚焦重點擬訂細部執行計畫，並安排優先順序，逐步落實，讓同仁能適才適所，提高對組織的向心力及提供同仁留任及發揮的場域。</li> <li>2. 提供跨部門學習及職務歷練機會，鼓勵同仁自我挑戰，以發展更多職涯成就之機會。</li> </ol>	 已完成
5	財務風險管理	部分部門未能嚴格遵循財務規定進行預算管理，導致資金分配和運用的效率不佳。	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 要求相關部門嚴格按照財務規定進行預算管理。</li> <li>2. 加強財務制度培訓，提高同仁對財務規定的認識與遵循度。</li> <li>3. 定期對各部門財務狀況進行檢查與評估，及時發現與解決問題。</li> </ol>	 已完成

## 五、營運持續

信義開發建置營運持續機制，辨識公司營運衝擊，藉由情境模擬、妥適措施與同仁熟稔程度，以此鑑別、分析、回應實際與潛在衝擊。

信義開發有鑑於現今數位時代，特別重視企業內部資訊系統之穩定與安全，乃是企業經營不可或缺之一環；因此，信義開發於 2023 年度為確保公司能維持重要營運項目，甚或不幸發生安全事故能儘速回復正常營運，減輕營運上之衝擊，信義開發聯合母公司就資訊系統依其風險等級，建立高可用性架構，提供不中斷系統平台服務，以確保資訊系統之正常運作，並將備份資料同步至異地保管存放，定期舉行緊急應變演練，以降低資訊中斷或毀損之風險，確保資料保全作業，以符合系統復原目標時間，維護客戶線上服務與資料完整之權益。

另外，針對重大偶發事件詳細項目及說明如下，依循信義企業集團的「信義企業集團危機管理作業流程」辦理，以即時降低災害，並盡速恢復公司正常營運。

1



### 資訊系統

信義開發積極投入資訊安全建置，進行資訊系統風險評估，並制定資訊安全政策與控制措施。針對重要資料，實施多重備份策略，包括異地備份與雲端備份。此外，定期進行資訊安全稽核與演練，以確保資訊安全運作無虞。

2



### 傳染病

信義開發制定傳染病防疫計劃，包括緊急應變措施、同仁健康監控、宣導防疫知識等。在疫情爆發時，公司將依循計劃，迅速啟動防疫措施，並與相關部門協同合作，保障同仁健康與公司營運。

3



### 天災

信義開發建立天然災害風險應變機制，包括對於氣象、地震等天然災害的應變預案。針對重大天然災害，公司將及時啟動緊急應變流程，以降低災害對公司營運的影響。

4



### 火災

信義開發制定火災防護計劃，確保建築物設施符合防火規定，並對同仁進行定期的消防訓練。在火災發生時，公司將迅速實施疏散計劃，並啟動緊急應變機制，以保障人員安全和降低財產損失。

5



### 工地災害

信義開發落實工地安全管理制度，提升工地安全意識，並定期進行工地安全檢查。對於工地安全事故，公司將立即進行調查、檢討與整改，以降低類似事故發生的機率。

6



### 緊急應變演練

信義開發定期進行各類緊急應變演練，包括資訊安全、傳染病、天災、火災、工地災害等，以提升公司對各種緊急情況的應變能力。在演練過程中，將檢視現有應變機制的有效性，並對不足之處進行改善。同時，透過演練，加強同仁對緊急應變程序的熟悉度，以確保在真實情況下能夠迅速、有效地應對。

7



### 程序文件 /SOP

信義開發持續規劃依據各種風險情境制定相應的標準作業程序 (SOP)，包括資訊安全、傳染病防疫、天然災害應變、火災應變、工地安全等。SOP 將明確規定各部門的職責與應對流程，確保在緊急情況下能夠迅速、有效地應對。

8



### 風險評估與管理

信義開發定期進行風險評估，針對各種潛在風險制定相應的風險管理策略。此外，公司將持續監控風險狀況，並定期檢討風險管理成效，以確保風險控制措施的合理性與有效性。



信義開發在營運持續方面，已經建立完善的風險管理機制，包括資訊系統、傳染病、天災、火災、工地災害等各方面的防範措施。透過定期的演練、風險評估與管理，以及嚴謹的標準作業程序，公司將努力降低營運風險，確保公司穩健經營。

# CHAPTER 08

## 供應商

“

信義開發已建立「廠商評鑑管理作業辦法」，並在供應商（含承攬商）選擇與採購、施工及竣工管理等方面逐步納入永續發展相關議題，其中包括：

- 環境面向：環境保護安全措施、綠色採購、碳盤查等
- 社會面向：勞工安全衛生管理、人權等
- 公司治理面向：風險管理、稽核機制、誠信經營與品質管制計畫等

”

項目	2023 年度目標	2023 年度績效
1 供應商違反合約數	0 件	0 件
2 供應商簽訂「永續條款承諾書」	簽訂率 100%	簽訂率 100%

### 重大主題對照

GRI 308  
403  
414

SDGs 12 責任消費與生產



17 全球夥伴



### 章節重點

- 一 | 選商與採購 87
- 二 | 永續管理 88
- 三 | 永續供應鏈 89
- 四 | 年度改善規劃 90
- 五 | 供應商公益活動 90

## 一、選商與採購

2-23

2-24

308-1

308-2

414-4

信義開發在遴選供應商時，針對建案的招標文件，納入 ESG 各面向之考量，並評估營建廠商之技術能力，如是否具備公司所要求低碳建材或工法，及其是否有涉及新建材或工法、是否有誠信經營或其他不當行為等。同時，公司採用 BIM 建築資訊模擬，需要營建廠商的相互溝通協調，期望合作之廠商也能納入永續發展理念，朝向永續建築目標前進，一同創造綠色與永續供應鏈。至於一般廠商，我們同樣秉持綠色採購之原則，優先選擇符合國際 / 國家綠色或環保標準認證之商品。

供應商為公司經營的重要夥伴，除了與供應商維持健全良好關係，有助於降低營運風險，提高產品及服務品質；更可進一步關注供應商之 ESG 各面向作為，定期執行永續發展項目稽核，並支持落實永續管理之供應商。有鑑於實踐上述目標，以打造永續供應鏈，目前已納入下列環境、社會及公司治理等面向議題，作為篩選新供應商評估項目：

E



### 環境保護安全措施

定期監測工地環境安全作業，包含施工圍籬、揚塵逸散、機具操作之噪音及資源回收分類等

### 綠色採購

國際/國家綠色或環保標準認證的商品

### 碳盤查

積極與供應商合作，共同努力進行碳排放計算

S



### 勞工安全衛生管理

是否符合勞工安全規定，包含作業環境及人員工安配備等

### 人權

為了鑑別、預防和減輕負面人權衝擊，是否有對其營運活動進行人權審查或衝擊評估

G



### 風險管理機制

將可避免的風險、成本及損失極小化

### 稽核機制

核心財務和運營流程之確信

### 誠信經營

過往未有貪腐、賄賂等案件發生

### 品質管制計畫

是否有良好且穩定品質，並制定品質管理相關程序

選商階段完成後，除與供應商簽訂合約外，為尋求與培養共同永續發展理念，更與各供應商簽訂「**供應商永續條款承諾書**」、「**信義企業集團正當經營行為規範**」，將永續發展議題納入供應商管理，確保供應商（承攬商）皆能 100% 符合與達成環境保護、社會責任與公司治理（ESG）之篩選評估項目。若供應商有違反者，信義開發將要求限期改善，或終止 / 解除合約，目前已納入多項永續發展相關之議題，期許供應商能與信義開發一同追求永續發展目標，例如：

- 自然生態的保護，確保動、植物之物種生存、生物多樣性的維護與自然生態系統的穩定，信義開發謹慎管理自身營運過程
- 信義開發堅守人權政策，維護優良的勞動條件與職業安全衛生，嚴格把關所有工作場所的環境以及完善的安全措施，定期落實教育訓練以及相關培訓課程，確保同仁在工作中的安全與健康。
- 重視服務品質是信義開發的核心價值之一，以客戶為中心，不斷提升服務品質標準，持續透過品質改善與創新，致力於提供更為優質且貼心的服務。
- 信義開發不僅致力於符合法規遵循之要求，更以最高標準且嚴謹的態度要求所有作業都遵循法規，以確保無違法及裁罰事件發生，不斷提升本公司合規能力，確保公司在運營時的穩定性。
- 誠信與倫理是信義開發核心價值之一，維護公共秩序及善良風俗，秉直正義、誠實且公開透明。
- 供應商有接受巡查與宣導之義務，及其後續矯正預防機制，如不為履行或改善者，信義開發有終止或解除合約之權益。

## 二、永續管理

2-6

2-8

403-5

403-6

403-9

信義開發致力於與供應商共同學習與成長，並積極採用低碳建材、綠色工法以及創新技術的應用，透過持續溝通交流，以因應未來產業趨勢的挑戰。建案的興建與保固具一定程度的時間，在選商及採購時，須隨著時空而變化，以確保能夠適應氣候變遷、環境法規、社會與公司治理層面之多種面向的變化，為信義開發與供應商，就環境保護、社會責任與公司治理層面的長久合作鞏固基礎，因此，供應商管理機制之持續有效運作尤為關鍵。

信義開發目前供應商主要為承攬商，其種類有營造商、水電商與監控商，以下羅列 2023 年度主要合作廠商及承攬商之出工數：

供應商種類	名稱
承攬商	
營造商	久年營造股份有限公司、久舜營造股份有限公司、昭宏工程顧問股份有限公司
水電商	鏡鋸工程股份有限公司、鴻海環境科技股份有限公司、屹隆有限公司、木蘭工程行、中元泰機電工業有限公司
監控商	宗亞資訊工業股份有限公司
其他（設備、室內裝修等）	冠軍建材股份有限公司、太天興業股份有限公司（不二太天）、美耐不銹鋼股份有限公司（奕華五金）、東建室內裝修工程有限公司、元衡設計室內裝修有限公司、峻佳室內裝修設計股份有限公司、可尼卡實業股份有限公司、仰森園藝景觀設計、宏容環保科技股份有限公司、開旭專業圍網工程行、千石冷凍設備有限公司等

非員工之工作者分析表			
類別	與公司關係	工作項目	總出工數
承攬商	承攬關係	如木材、石材、防水、泥作、油漆、水電與其他營造與水電工作	44,161 (人次)

註 1：數據統計截至 2023 年 12 月 31 日。

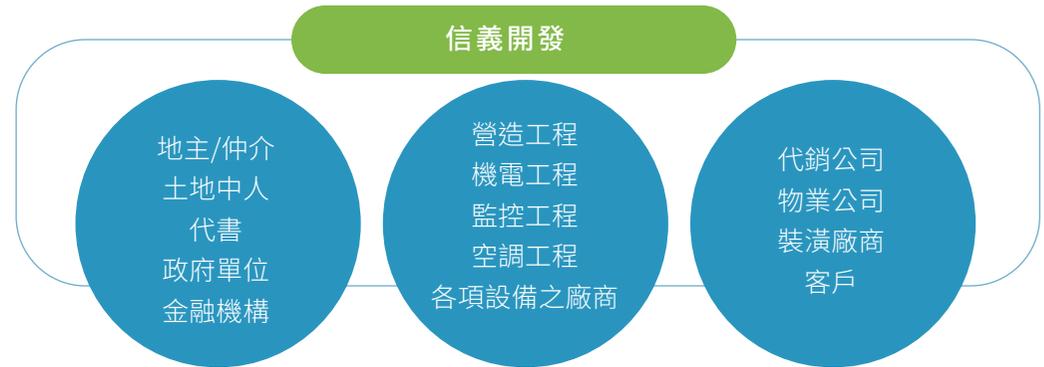
註 2：2022 年為嘉品建案主要結構體施工，2023 年開始進行室內裝修，承攬商進駐數量增加，如木作、水電及裝潢等，故非員工之工作者總出工數亦增加。

信義開發於施工和竣工階段都設有嚴格且完善的評鑑機制。由本公司內部指派稽核單位及相關部門之專業同仁，組建專業且公正獨立之評鑑團隊，每年度主動執行兩次施工現場的巡查評鑑與檢驗。若為竣工階段，則於施工完成且交屋前執行，以考察綜合意見說明與評核表單，除工程施作外，更納入安全管理、衛生管理、品質管理，及原物料使用管理等永續發展議題，如有發現缺失事項，將搭配矯正預防機制與後續追蹤改善進度，確保雙方權益與永續發展目標之實現。

本公司於 2023 年末發生承攬商職業傷害事件，各工地皆設有駐地工務所，除有專業同仁管理及監督承攬商各項工程進度，另提供承攬商職業安全衛生相關的訓練，包含要求其確實遵守安全衛生工作守則，以及宣導相關安全衛生知識。另外，為維護及促進承攬商身心健康，於門禁管制時亦執行額溫量測、手部消毒、酒精性飲料檢查等措施，亦有定期工地聯合巡檢、工地安全衛生內外部稽核以及全面性高風險作業檢查，確保所有人員之安全與健康。

## 三、永續供應鏈 2-6

### 信義開發之永續供應鏈示意圖



在追求低碳建築的過程中，水泥與鋼筋是建材中碳排放的主要來源，也為環境部之列管對象。信義開發在與供應商的合作方面，已與一些業界領先的廠商建立合作關係，如知名的磁磚生產商（冠軍建材股份有限公司），其已開始自行進行溫室氣體碳盤查，也展示選擇之供應商對環境責任的重視。

然而，對於其他建材如輕隔間、玻璃、門窗等，目前市場上大多數供應商尚未能提供針對其單一產品所產生之碳足跡的完整資料。因此，信義開發正積極與供應商合作，合作進行碳排放計算，目標為推動建築產業之綠色供應鏈，並在此過程中引領供應商一同進行更深入的碳盤查，從而實現環境保護和永續發展的目標。例如：2023 年信義開發與成功大學合作之「嘉品」碳盤查，除鋼筋與混凝土外，也邀請了信義開發常用建材之供應商一同參與，如冠軍磁磚、奕華不鏽鋼管材、不二鋁窗等，了解碳盤查內容並實地訪廠，溝通與共同規劃減碳做法。

## 四、年度改善規劃

2023 年信義開發之供應商 100% 簽署永續條款承諾書，且無因稽核結果而終止交易的情況（詳細供應商對於 ESG 面向之衝擊細節，請詳閱柒、公司治理 四、稽核機制）。此外，供應商永續條款承諾書已依照 2030 年之供應商目標進行調整完成，增列關於碳排放的減量工作。

因應產業市場變化，信義開發於 2024 年針對供應鏈風險增訂「未有健全之供應商資源，致使缺乏優良供應商協作，致專案執行受限，無法實現對客戶之承諾」的內容，以確保「次季預計發包重要項」至少有 3 家適合且有能力的供應商可供選擇。

未來將更廣泛納入環境保護、節能減碳、誠信經營、風險管控、稽核機制與產品品質管理等面向之規範，打造更完善建物、符合永續建築意念與商品，以契合信義企業集團藉由環境保護、社會責任與公司治理 (ESG) 之架構，調和各方權益，透過信義價值鏈之永續創新，為身邊所有人帶來幸福的新生活。

## 五、供應商公益活動

信義開發與供應商於對於永續有相同理念，供應商對於公益活動亦不遺餘力，在 2023 年多有成果：

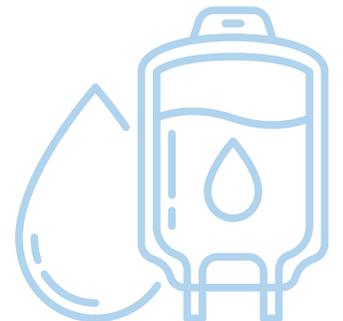
久舜營造於 2023 年執行多項公益修繕工程，包含內湖社福中心、北海岸社福中心、明新兒童發展中心、新北市政府社會局、基隆家扶、北市信友堂等。藉由公益修繕，提供各團體、個案有舒適生活空間，不用擔心漏水、天花板壁面剝落，桌子櫃子不堪使用，或結構體危險等。

此外，為協助充實血庫安全存量以應急需，久舜營造也與協力廠商攜手合作舉辦公益捐血活動，秉持企業不只是「作生意」的概念，更需要取之於社會用之於社會，傳遞正向力量，如此企業經營才能永續。



《久舜營造公益趴趴造捐血活動》

信義開發與供應商致力於提供安心居住建築環境，對於社會弱勢亦保有關懷，藉由投身公益活動進一步實現以人為本的信義企業核心理念，以及企業重視之永續價值。



# 附錄

## GRI 內容索引

信義開發已依循 GRI 準則，報導 GRI 內容索引中引用的 2023 年度（2023 年 1 月 1 日至 12 月 31 日）期間之資訊。

以下指標皆經外部查證，查證結果詳如獨立保證意見聲明書所示。

**GRI 1：基礎 2021 [GRI 1 不包括任何揭露]**

**GRI 2：一般揭露 2021**

GRI 準則	揭露項目	章節、頁碼或內容概述
<b>組織概況與報導實務</b>		
2-1	組織詳細資訊	關於報告書 貳、企業概況
2-2	組織永續報導中包含的實體	關於報告書 貳、企業概況
2-3	報導期間、頻率及聯絡人	關於報告書
2-4	資訊重編	本年度無資訊重編情事。
2-5	外部保證 / 確信	關於報告書 附錄、查證聲明書 / 證書
<b>活動和工作</b>		
2-6	活動、價值鏈及其他業務關係	貳、企業概況 捌、供應商
2-7	員工	陸、社會責任 (同仁)
2-8	非員工的工作者	陸、社會責任 (同仁) 捌、供應商
<b>公司治理</b>		
2-9	治理結構與組成	貳、企業概況 參、永續策略

GRI 準則	揭露項目	章節、頁碼或內容概述
<b>公司治理</b>		
2-10	最高治理單位的提名與遴選	貳、企業概況 三、董事會治理
2-11	最高治理單位的主席	貳、企業概況 三、董事會治理 柒、公司治理 三、倫理與誠信
2-12	最高治理單位於監督衝擊管理的角色	貳、企業概況 三、董事會治理 參、永續策略 肆、氣候變遷 柒、公司治理
2-13	衝擊管理的負責人	貳、企業概況 三、董事會治理 貳、企業概況 四、公司組織架構 參、永續策略 肆、氣候變遷
2-14	最高治理單位於永續報導的角色	貳、企業概況 三、董事會治理 參、永續策略 肆、氣候變遷
2-15	利益衝突	柒、公司治理 三、倫理與誠信
2-16	溝通關鍵重大事件	貳、企業概況 三、董事會治理 參、永續策略 肆、氣候變遷

**GRI 內容索引**

永續會計準則委員會

TCFD 指標對照表

聯合國永續發展目標 (SDGs) 對照表

查證聲明書 / 證書

Sustainability Account Standards Board, SASB 對照表

GRI 準則	揭露項目	章節、頁碼或內容概述
<b>公司治理</b>		
2-17	最高治理單位的群體智識	貳、企業概況 三、董事會治理
2-18	最高治理單位的績效評估	貳、企業概況 三、董事會治理
2-19	薪酬政策	貳、企業概況 三、董事會治理 貳、企業概況 四、公司組織架構
2-20	薪酬決定流程	貳、企業概況 三、董事會治理 貳、企業概況 四、公司組織架構 陸、社會責任 (同仁)
2-21	年度總薪酬比率	陸、社會責任 (同仁)
<b>策略、政策和實踐</b>		
2-22	永續發展策略的聲明	壹、經營者的話
2-23	政策承諾	貳、企業概況 一、營運模式 4、永續議題承諾 參、永續策略 肆、氣候變遷 伍、環境保護 陸、社會責任 (同仁) 陸、社會責任 (服務與客戶) 柒、公司治理 捌、供應商
2-24	納入政策承諾	貳、企業概況 一、營運模式 4、永續議題承諾 參、永續策略 肆、氣候變遷 伍、環境保護 陸、社會責任 (同仁) 陸、社會責任 (服務與客戶) 柒、公司治理 捌、供應商

GRI 準則	揭露項目	章節、頁碼或內容概述
<b>策略、政策和實踐</b>		
2-25	補救負面衝擊的程序	參、永續策略 陸、社會責任 (同仁) 柒、公司治理 三、倫理與誠信
2-26	尋求建議和提出疑慮的機制	參、永續策略 陸、社會責任 (同仁) 柒、公司治理 三、倫理與誠信
2-27	法規遵循	柒、公司治理 一、法令遵循
2-28	公協會的會員資格	信義開發分別加入台北市不動產開發商業同業公會 (2001 年 7 月)、低碳建築聯盟 (2021 年 11 月)，以及 BIM 促進台灣營建產業升級聯盟 (2018 年 7 月) 之會員。
<b>利害相關人參與</b>		
2-29	利害關係人議合方針	參、永續策略
2-30	團體協約	公司雖未成立工會，無團體協約，但每年定期舉辦勞資會議，且具備透明溝通管道。

**重大主題**

GRI 準則	揭露項目	章節、頁碼或內容概述
<b>GRI 3：重大主題 2021</b>		
3-1	決定重大主題的流程	參、永續策略
3-2	重大主題列表	參、永續策略
<b>經濟績效</b>		
<b>GRI 3：重大主題 2021</b>		
3-3	重大主題管理	貳、企業概況 參、永續策略

GRI 準則	揭露項目	章節、頁碼或內容概述
<b>GRI 201：經濟績效 2016</b>		
201-1	組織所產生及分配的直接經濟價值	貳、企業概況 二、經營績效
201-2	氣候變遷所產生的財務影響及其它風險與機會	肆、氣候變遷
201-3	定義福利計劃義務与其它退休計畫	陸、社會責任 (同仁)
201-4	取自政府之財務補助	2023 年度無取自政府之財務補助。
<b>排放</b>		
<b>GRI 3：重大主題 2021</b>		
3-3	重大主題管理	參、永續策略 肆、氣候變遷
<b>GRI 305：排放 2016</b>		
305-1	直接 (範疇一) 溫室氣體排放	肆、氣候變遷
305-2	能源間接 (範疇二) 溫室氣體排放	肆、氣候變遷
305-4	溫室氣體排放密集度	肆、氣候變遷
305-5	溫室氣體排放減量	肆、氣候變遷 溫室氣體排放基準年 2021 年，信義開發以下列規劃落實溫室氣體排放減量： 1. 提高綠電使用百分比； 2. 預期 2023~2025 年類別 1+2 較基準年減少 40%。
<b>供應商環境評估</b>		
<b>GRI 3：重大主題 2021</b>		
3-3	重大主題管理	參、永續策略 捌、供應商
<b>GRI 308：供應商環境評估 2016</b>		
308-1	採用環境標準篩選新供應商	捌、供應商
308-2	供應商對環境的負面衝擊，以及所採取的行動	捌、供應商

GRI 準則	揭露項目	章節、頁碼或內容概述
<b>勞雇關係</b>		
<b>GRI 3：重大主題 2021</b>		
3-3	重大主題管理	參、永續策略 陸、社會責任 (同仁)
<b>GRI 401：勞雇關係 2016</b>		
401-1	新進員工和離職員工	陸、社會責任 (同仁)
401-2	提供給全職員工 (不包含臨時或兼職員工) 的福利	陸、社會責任 (同仁)
401-3	育嬰假	陸、社會責任 (同仁)
<b>訓練與教育</b>		
<b>GRI 3：重大主題 2021</b>		
3-3	重大主題管理	參、永續策略 陸、社會責任 (同仁)
<b>GRI 404：訓練與教育 2016</b>		
404-1	每名員工每年接受訓練的平均時數	陸、社會責任 (同仁)
404-3	定期接受績效及職業發展檢核的員工百分比	陸、社會責任 (同仁)
<b>供應商社會評估</b>		
<b>GRI 3：重大主題 2022</b>		
3-3	重大主題管理	參、永續策略 捌、供應商
<b>GRI 414：供應商社會評估 2016</b>		
414-1	使用社會標準篩選之新供應商	捌、供應商
414-2	供應商中負面的社會衝擊以及所採取的行動	捌、供應商
<b>顧客健康與安全</b>		
<b>GRI 3：重大主題 2021</b>		
3-3	重大主題管理	參、永續策略 陸、社會責任 (服務與客戶)
<b>GRI 416：顧客健康與安全 2016</b>		
416-1	評估產品和服務類別對健康和安全的衝擊	伍、環境保護
416-2	違反有關產品與服務的健康和安全法規之事件	本年度無此情事發生。

GRI 準則	揭露項目	章節、頁碼或內容概述
<b>行銷與標示</b>		
<b>GRI 3：重大主題 2021</b>		
3-3	重大主題管理	參、永續策略 陸、社會責任
<b>GRI 417：行銷與標示 2016</b>		
417-1	產品和服務資訊與標示的要求	陸、社會責任 (服務與客戶)
417-2	未遵循產品與服務之資訊與標示相關法規的事件	本年度無此情事發生。
417-3	未遵循行銷傳播相關法規的事件	本年度無此情事發生。
<b>其他揭露</b>		
403-5	有關職業安全衛生之工作者訓練	陸、社會責任 (同仁) 捌、供應商
403-6	工作者健康促進	陸、社會責任 (同仁) 捌、供應商
403-9	職業傷害	陸、社會責任 (同仁) 捌、供應商
405-1	治理單位與員工的多元化	貳、企業概況 陸、社會責任 (同仁)

**自訂重大主題**

GRI 準則	揭露項目	章節、頁碼或內容概述
<b>環境保護</b>		
<b>GRI 3：重大主題 2021</b>		
3-3	重大主題管理	參、永續策略 伍、環境保護

GRI 準則	揭露項目	章節、頁碼或內容概述
<b>自訂主題</b>		
自訂	環境法規遵循	伍、環境保護
自訂	土地利用	伍、環境保護
自訂	節能設計	伍、環境保護
自訂	原物料使用管理	伍、環境保護
<b>社會責任</b>		
<b>GRI 3：重大主題 2021</b>		
3-3	重大主題管理	參、永續策略 陸、社會責任 (同仁) 陸、社會責任 (服務與客戶)
<b>自訂主題</b>		
自訂	組織氣候	陸、社會責任 (同仁)
自訂	社區營造	陸、社會責任 (服務與客戶)
<b>公司治理</b>		
<b>GRI 3：重大主題 2021</b>		
3-3	重大主題管理	貳、企業概況 參、永續策略 肆、氣候變遷 柒、公司治理
<b>自訂主題</b>		
自訂	風險控管	柒、公司治理 二、風險控管
自訂	氣候變遷風險與機會	肆、氣候變遷
自訂	法令遵循	柒、公司治理 一、法令遵循
自訂	稽核機制	柒、公司治理 四、稽核機制
自訂	倫理與誠信	柒、公司治理 三、倫理與誠信
自訂	企業形象 / 品牌管理	貳、企業概況 一、營運模式
自訂	創新技術與服務	陸、社會責任 (服務與客戶) 一、服務品質
自訂	營運持續	柒、公司治理 五、營運持續

## 永續會計準則委員會 (Sustainability Account Standards Board, SASB) 對照表

- 產業類別：公共建設 (Infrastructure)
- 行業類別：房屋營造 (Home Builders)

指標代碼	揭露項目	2023 年揭露內容
<b>土地利用與生態影響</b>		
IF-HB-160a.1	再開發地區的所交付的下列數量： (1) 區塊； (2) 建築 (/ 住宅)。	嘉和 .2022 年年底前開始交屋，已於 2023 年 2 月底前全數交屋，共計 144 戶；嘉品預計於 2025 年第二季交屋。
IF-HB-160a.2	在極高或高水資源壓力地區所交付下列的數量： (1) 區塊； (2) 建築 (/ 住宅)。	2023 年 2 月交屋完成之嘉和 . 興建中嘉品均位於新北市江子翠地區以及 2023 年開始銷售之嘉學 . 位於新莊副都心，非屬極高或高水資源壓力地區。
IF-HB-160a.3	基於與環境相關法律訴訟所造成的金額損失總額。	信義開發於本年度未有與環境相關法律訴訟案件。
IF-HB-160a.4	選址、設計、開發及建設，將環境因素納入討論的作業程序。	請參見伍、環境保護。 土地開發主要會以生活機能及交通設施相對完備之地區為主，避免開發需進行水土保持計畫，易對生態產生影響的山坡地地質敏感區及生態保護區等土地。
<b>員工健康與安全</b>		
IF-HB-320a.1	直接雇員與約聘人員的下列比率： (1) 可記錄事故率 (TRIR) (2) 死亡率	(1) 2023 年度同仁因公受傷，公司依法令規定及實際情形核給公傷病假，並協助申請勞保職災補償。 2023 年度經勞保局認定職業傷害情形，累計人數 1 人，天數為 13 天，主要是上班前往出勤期間，發生被後車追撞情形。TRIR : $(1 \times 200,000) / (252 \text{ 日} \times 8 \text{ 小時} \times 26 \text{ 人}) = 3.82$ 。 (2) 信義開發於本年度無此情事。
<b>能源效率設計</b>		
IF-HB-410a.1	取得認證的住宅能效評級： (1) 數量； (2) 平均評級。	目前取得認證數量為 0。惟嘉學 . 朝向此目標，並以台灣認證標準落實執行。
IF-HB-410a.2	已安裝的水設備中受用水效率標準認證的百分比	信義開發建案取得臺灣經濟部水利署省水標章之認證達 100%。

指標代碼	揭露項目	2023 年揭露內容
IF-HB-410a.3	交付的住宅通過第三方多屬性綠色建築標準認證的數量。	目前取得認證數量為 0。 嘉學 . 朝向獲取綠建築認證，目前已取得綠建築候選證書 (2024/01/25 取得) 以及低碳建築候選證書 (2024/03/29 取得)。嘉品案在原物料、開發設計、工法設備及興建皆會落實環境保護相關措施。
IF-HB-410a.4	描述將能源效率納入建物 (/ 住宅) 設計相關的風險與機會；及如何將效益與客戶溝通 (或傳達)。	請參見伍、環境保護、陸、社會責任 (服務與客戶)。
<b>新發展社區的影響</b>		
IF-HB-410b.1	描述在鄰近與使用基礎設施、服務與經濟中心，如何影響選址與開發的決策。	請參見伍、環境保護。 1. 考量土地鄰近生活機能圈及交通設施 (捷運站、公車站) 能夠帶給住戶便利性，故選址原則會以這些條件為基礎。 2. 在開發策略上期望打造內外兼具的居住生活氛圍，故若土地位於公園、校園第一排，擁有寬廣棟距及視野亦是開發之重點。
IF-HB-410b.2	在填充地區的所交付的下列數量： (1) 區塊； (2) 建築 (/ 住宅)。	2023 年 2 月交屋完成之嘉和 .、興建中嘉品均位於新北市江子翠地區以及 2023 年開始銷售之嘉學 . 位於新莊副都心，非屬填充地區。
IF-HB-410b.3	緊密發展型項目所交付建物 (/ 住宅)： (1) 數量； (2) 平均密度。	由於台灣大台北地區為高度都市化環境，屬緊密發展型地區。 嘉和 . 已於 2023 年 2 月底前全數交屋，共計 144 戶，基地總面積 0.3042 公頃，平均密度為 473.37 戶數 / 公頃。
<b>氣候變遷影響</b>		
IF-HB-420a.1	百年洪水區域的土地區塊數量。	信義開發檢視 Climatecentral 資料庫，在未來 2050 年 1.5°C 情境下，就 2022 年所擁有兩塊土地區塊，為於 2023 年 2 月交屋完成的嘉和 .、興建中嘉品位於新北市江子翠地區，屬於高度淹水區域 (詳細因應策略請見肆、氣候變遷 二、信義開發的氣候策略)。2023 年開始銷售的嘉學 .，於 2024 年開始興建，不屬於高度淹水區域。
IF-HB-420a.2	描述氣候變遷暴險分析、系統性投資組合暴險程度，及降低風險策略。	請參見肆、氣候變遷。
<b>活動指標</b>		
IF-HB-000.A	控制的土地區塊數量。	2023 年持有土地數量為 3 筆。
IF-HB-000.B	交付的建物 (/ 住宅) 數量。	目前已交屋共 165 戶，包括士林區信義謙石 21 戶、板橋區嘉和 . 144 戶。
IF-HB-000.C	主動銷售社區的數量。	共銷售 4 個社區，包含士林區信義謙石、板橋區嘉和 . 及嘉品、新莊區嘉學 .。

## TCFD 指標對照表

層級	一般行業指標	參考章節 / 頁碼
治理	a) 描述董事會監督氣候相關風險與機會	肆、氣候變遷 一、信義開發的氣候治理
	b) 管理階層在評估與管理氣候相關風險與機會之作用	肆、氣候變遷 一、信義開發的氣候治理
策略	a) 描述組織已鑑別出之短、中、長期的氣候相關風險與機會	肆、氣候變遷 二、信義開發的氣候策略
	b) 描述會對組織業務、策略與財務規劃有產生重大衝擊的氣候相關風險與機會	肆、氣候變遷 二、信義開發的氣候策略
	c) 描述組織的策略韌性，將氣候變遷不同的情境納入考量，包括 2° C 或更低的情境	肆、氣候變遷 二、信義開發的氣候策略
風險管理	a) 描述組織鑑別和評估氣候相關風險的流程	肆、氣候變遷 三、信義開發的氣候風險管理
	b) 描述組織管理氣候相關風險的流程	肆、氣候變遷 三、信義開發的氣候風險管理
	c) 描述組織在鑑別、評估和管理氣候相關風險的流程，如何整合納入整體的風險管理	肆、氣候變遷 三、信義開發的氣候風險管理
指標與目標	a) 揭露組織在符合策略與風險管理流程下，使用於評估氣候相關風險與機會的指標	肆、氣候變遷 四、信義開發的氣候指標與目標
	b) 揭露類別 1、2 及 3-6 (若適用) 的排放量與相關風險	肆、氣候變遷 四、信義開發的氣候指標與目標 溫室氣體排放量表
	c) 描述組織在管理氣候相關風險與機會之目標，以及相關目標之表現績效	肆、氣候變遷 四、信義開發的氣候指標與目標 氣候風險與機會指標與目標
層級	非金融產業附加指標	參考章節 / 頁碼
策略	b) 組織應評估如何將氣候相關風險與機會，納入 (1) 當前決策與 (2) 策略制定，包括圍繞在減緩、調適氣候變遷或其機會之規劃假設與目標，例如： <ul style="list-style-type: none"> <li>- 研究與開發 (R&amp;D) 與新技術之採用。</li> <li>- 現有活動與未來待發活動，例如：資產之投資、重組、減記或減值。</li> <li>- 圍繞在傳統資產的重大規劃假設，例如：降低碳、能源和 / 或水密集型營運的策略。</li> <li>- 在資本規劃與分配中，如何考慮溫室氣體排放、能源、水及其他物理風險 (如果適用)；這可能包括根據氣候變遷相關風險與機會，討論重大收購與撤資、合資企業，及投資技術、創新及新業務領域。</li> <li>- 組織在定位 / 重新定位資本，以因應新出現的氣候相關風險與機會之靈活性。</li> </ul>	肆、氣候變遷 二、信義開發的氣候策略 氣候風險衝擊與情境分析及因應策略 氣候機會衝擊與情境分析及因應策略

層級	非金融產業附加指標	參考章節 / 頁碼
策略	<p>c) 年營收超過 10 億美元當量 (USDE) 的組織，應考慮進行更穩健的情景分析，以評估公司策略就一系列氣候相關情景的適應性，包括 2° C 或更低的情景，及在貼合組織情形下，就氣候相關物理性風險增加相一致的情景。</p> <p>組織應思考討論，就公開可用的氣候相關情境中所使用不同政策假設、宏觀經濟趨勢、能源路徑及技術假設之衝擊，以評估其策略的適應性。</p> <p>對於所使用的氣候相關情景，組織應評估提供有關下列項目資訊，使投資者與其他人瞭解如何從情景分析中得到結論：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 所用氣候相關情景之關鍵輸入參數、假設與分析選擇，尤其是與政策假設、能源部 署路徑、技術路徑，及相關時間假設等項目有關的關鍵參數。</li> <li>- 氣候相關情景的潛在定性或定量財務衝擊（如果有）。</li> </ul>	肆、氣候變遷 二、信義開發的氣候策略 氣候風險衝擊與情境分析及因應策略 氣候機會衝擊與情境分析及因應策略
指標與目標	<p>a) 對於所有相關指標，組織應評估提供歷史趨勢和前瞻性預測（按相關國家和 / 或司法管轄區、業務種類或資產類型）。</p> <p>組織尚應評估揭露對應其情景分析與策略規劃過程之指標，並用於從策略及風險管理角度監控組織業務環境之指標。</p> <p>組織應評估提供與溫室氣體排放、能源、水與其他物理風險、土地使用，及調適與減緩氣候投資（如果相關）有關之關鍵指標，以解決需求變化、支出、資產估值及融資成本之潛在財務面向。</p>	肆、氣候變遷 二、信義開發的氣候策略 氣候風險衝擊與情境分析及因應策略 氣候機會衝擊與情境分析及因應策略 肆、氣候變遷 四、信義開發的氣候指標與目標 氣候風險與機會指標與目標 SASB 對照表

## 聯合國永續發展目標 (SDGs) 對照表

永續發展目標	說明	對應章節
 <p>3 健康與福祉</p> <p>確保健康及促進各年齡層的福祉</p>	建立「幸福健康管理中心」，聘請專職健康管理師，藉由系統化方式即時照顧同仁身心健康，項目有提供身體健康檢查、心理健康檢測、急救訓練，強化工作安全與健康教育，以減少職業災害，落實「職場健康快樂零職災」之目標。	陸、社會責任 - 同仁
 <p>4 教育品質</p> <p>確保有教無類、公平以及高品質的教育，及提倡終身學習</p>	信義開發相信終身學習是一種自願、實現個人成就感，及注重個人發展的自主教育形式，展現專業學習與個人興趣的追求，增強自我永續性及競爭力。因此，信義開發依循信義企業集團策略，藉由「信福幣」機制之實施與進修補助，培養同仁更多能力，以適應時代變化。	陸、社會責任 - 同仁
 <p>5 性別平等</p> <p>實現性別平等，並賦予婦女權力</p>	信義企業集團首重誠信與倫理，為此充分提供暢通且多元溝通管道或申訴機制，如性騷擾專線、差別待遇 / 不歧視（種族、性別、信仰、婚姻、國籍）管道，及勞資會議等，建立健全與倫理的工作環境。	陸、社會責任 - 同仁
 <p>8 就業與經濟成長</p> <p>促進包容且永續的經濟成長，達到全面且有生產力的就業，讓每一個人都有一份好工作</p>	貫徹平等與誠信之精神，以公開且多元之管道進行人才招募，並以公平之流程進行人才甄選，不論種族、性別、信仰、婚姻、國籍或身心障礙等皆一視同仁，建立健全與倫理的工作環境。	陸、社會責任 - 同仁
 <p>11 永續城市</p> <p>促使城市與人類居住具包容、安全、韌性及永續性</p>	以社區共好理念為核心，持續深化社區營造活動，將共好理念與善念灌輸於社區，並塑造濃厚的地方文化。	陸、社會責任 - 服務與客戶
 <p>12 責任消費與生產</p> <p>確保永續消費及生產模式</p>	積極與供應商合作，進行碳排放計算，目標為推動建築產業之永續供應鏈，並在此過程中引領供應商一同進行更深入的碳盤查。	捌、供應商
 <p>13 氣候行動</p> <p>採取緊急措施以因應氣候變遷及其影響</p>	以邁向組織淨零排放為依循方向，以此鑑別、分析、回應實際與潛在衝擊。	肆、氣候變遷
 <p>17 全球夥伴</p> <p>強化永續發展執行方法及活化永續發展全球夥伴關係</p>	除與供應商合作推動建築產業之永續供應鏈外，信義開發除加入同業公會，亦成為低碳建築聯盟及 BIM 促進台灣營建產業升級聯盟之會員。	捌、供應商

## 查證聲明書 / 證書

### bsi 獨立保證意見聲明書 - 信義開發 2023 永續報告書



### 獨立保證意見聲明書

#### 信義開發 2023 永續報告書

英國標準協會與信義開發股份有限公司(簡稱信義開發)為相互獨立的公司,英國標準協會除了針對信義開發 2023 永續報告書進行評估和查證外,與信義開發並無任何財務上的關係。

本獨立保證意見聲明書之目的,僅作為對信義開發 2023 永續報告書所界定範圍內之相關事項進行保證之結論,而不作為其他之用途。除對查證事實提出獨立保證意見聲明書外,對於其他目的之使用,或閱讀此獨立保證意見聲明書的任何人,英國標準協會並不負有或承擔任何有法律或其他之責任。

本獨立保證意見聲明書係英國標準協會審查信義開發提供之相關資訊所作成之結論,因此查證範圍乃基於並侷限在這些提供的資訊內容之內,英國標準協會認為這些資訊內容都是完整且準確的。

對於這份獨立保證意見聲明書所載內容或相關事項之任何疑問,將由信義開發一併回覆。

#### 查證範圍

信義開發與英國標準協會協議的查證範圍包括:

1. 本查證作業範疇與信義開發 2023 永續報告書揭露之報告範疇一致。
2. 依照 AA1000 保證標準 v3 的第 1 應用類型評估信義開發遵循 AA1000 當責性原則(2018)的本質和程度,不包括對於報告書揭露的資訊/數據之可信賴度的查證。
3. 依照 AA1000 保證標準 v3 的第 1 應用類型評估適用的 SASB 準則永續揭露的符合性。

本聲明書以英文作成並已翻譯為中文以供參考。

#### 意見聲明

我們總結信義開發 2023 永續報告書內容,對於信義開發之相關運作與績效則提供了一個公平的觀點。基於保證範圍限制事項,信義開發所提供資訊數據以及抽樣之測試,此報告書並無重大之不實陳述。我們相信有關信義開發的環境、社會及治理等績效資訊是較正確無誤地呈現,報告書所揭露之永續績效資訊展現了信義開發對識別利害關係人的努力。

我們的工作是由一組具有依據 AA1000 保證標準 v3 查證能力之團隊執行,以及策劃和執行這部分的工作,以獲得必要之訊息資料及說明,我們認為就信義開發所提供之足夠證據,表明其符合 AA1000 保證標準 v3 的報告方法與自我聲明依據 GRI 永續性報導準則和 SASB 準則係屬公允的。

#### 查證方法

為了收集與作成結論有關的證據,我們執行了以下工作:

- 對來自外部團體的議題相關於信義開發政策進行訪談,以確認本報告書中聲明書的合適性;
- 與管理者討論有關利害關係人參與的方式,然而,我們並無直接接觸外部利害關係人;
- 訪談 5 位與永續性管理、報告書編製及資訊提供有關的員工;
- 審查有關組織的關鍵性發展;
- 審查內部稽核的發現;
- 審查報告書中所作空宣的支持性證據;
- 針對公司報告書及其相關 AA1000 當責性原則(2018)中有關包容性、重大性、回應性及衝擊性原則之流程管理進行查證;
- 對組織使用 SASB 準則的指標或目標來評估和管理與主題相關的風險和機會進行評估。

#### 結論

針對 AA1000 當責性原則(2018)之包容性、重大性、回應性及衝擊性,GRI 永續性報導準則與 SASB 準則的詳細審查結果如下:

#### 包容性

2023 年報告書反映出信義開發已持續尋求利害關係人的參與,並建立重大永續主題,以發展及達成對永續具有責任且策略性的回應。報告書中已公正地報告與揭露環境、社會及治理的訊息,足以支持適當的計畫與目標設定。以我們的專業意見而言,這份報告書涵蓋了信義開發之包容性議題。

#### 重大性

信義開發公布對組織及其利害關係人之評估、決策、行動和績效會產生實質性影響與衝擊之重大主題。永續性資訊揭露使利害關係人得以對公司之管理與績效進行判斷。以我們的專業意見而言,這份報告書適切地涵蓋了信義開發之重大性議題。

#### 回應性

信義開發執行來自利害關係人的期待與看法之回應。信義開發已發展相關道德政策,作為提供進一步回應利害關係人的機會,並能對利害關係人所關切之議題作出及時性回應。以我們的專業意見而言,這份報告書涵蓋了信義開發之回應性議題。

#### 衝擊性

信義開發已區別並以平衡和有效之量測及揭露方式公正展現其衝擊。信義開發已建立監督、量測、評估和管理衝擊之流程,從而在組織內實現更有效之決策和結果管理。以我們的專業意見而言,這份報告書涵蓋了信義開發之衝擊性議題。

#### GRI 永續性報導準則

信義開發提供有關依循 GRI 永續性報導準則 2021 之自我宣告,並對每個涵蓋其行業準則和具相關性的 GRI 主題準則之重大主題,其揭露項目依循全部報告要求的相關資料。基於審查的結果,我們確認報告書中參照 GRI 永續性報導準則之永續發展相關揭露項目已被報告、部分報告或省略。以我們的專業意見而言,此自我宣告涵蓋了信義開發的永續性主題。

#### SASB 準則

信義開發提供有關依循 SASB 準則(永續會計準則, 2023-12 版本)進行永續揭露之自我宣告。基於審查的結果,我們確認報告書中參照 SASB 準則(永續會計準則, 2023-12 版本)的永續揭露主題與會計指標已被報告、部分報告或省略。以我們的專業意見而言,此自我宣告涵蓋了信義開發適用的 SASB 準則之永續揭露主題、相關會計指標與活動指標。

#### 保證等級

依據 AA1000 保證標準 v3 我們審查本聲明書為中度保證等級,如同本聲明書中所描述之範圍與方法。

依據 AA1000 保證標準 v3 我們審查 SASB 準則為中度保證等級。

#### 責任

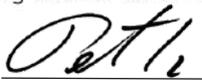
這份永續報告書所屬責任,如同責任中所宣稱,為信義開發負責人所有。我們的責任是基於所描述之範圍與方法,提供專業意見並提供利害關係人一個獨立的保證意見聲明書。

#### 能力與獨立性

英國標準協會於 1901 年成立,為全球標準與驗證的領導者。本查證團隊係由具專業背景,且接受過 AA1000AS、ISO 14001、ISO 45001、ISO 14064 及 ISO 9001 之一系列永續性、環境及社會等管理標準的訓練,具有核實資格之成員組成。本保證係依據 BSI 公平交易準則執行。



...making excellence a habit.™

Statement No: SRA-TW-807171 For and on behalf of BSI: 

2024-06-20 Peter Pu, Managing Director BSI Taiwan

Taiwan Headquarters: 2nd Floor, No. 37, Ji-Hu Rd., Ni-Hu Dist., Taipei 114, Taiwan, R.O.C.

A Member of the BSI Group of Companies.

## TCFD Level 5+: Excellence 證書




# Conformity Statement

**Climate related Financial Disclosure**

This is to conform that	Sinyi Development Inc. No. 100, Sec. 5, Sinyi Rd. Sinyi District Taipei City 110022 Taiwan	信義開發股份有限公司 臺灣 台北市 信義區 信義路5段100號 110022
-------------------------	---	---

Holds Statement Number **CFD 806668**

As a result of carrying out conformity check process based on TCFD requirement, BSI declares that:

- Sinyi Development Inc. follows the Recommendations of the Task Force on Climate-related Financial Disclosures (TCFD) Guidance to disclose climate-related financial information which is clear, comparable and consistent against its organizational risks and opportunities as well as its financial impacts. The disclosure covers the four core elements of the TCFD and is prepared based on the seven guiding principles for effective disclosures.
- The maturity model for the Climate-related Financial Disclosures is **Level-5+: Excellence** grade.
- 與氣候相關的財務揭露的成熟度模型為【第五級+：優秀】等級。



For and on behalf of BSI  
Managing Director BSI Taiwan, Peter Pu

Latest issue: 2024-06-25    Expiry date: 2025-06-24

Page 1 of 2

...making excellence a habit.™

The British Standards Institution is independent to the above named client and has no financial interest in the above named client. This Conformity Statement has been prepared for the above named client only for the purposes of verifying its statements relating to its climate related financial disclosures more particularly described in the scope. It was not prepared for any other purpose. The British Standards Institution will not, in providing this Conformity Statement, accept or assume responsibility (legal or otherwise) or accept liability for or in connection with any other purpose for which it may be used or to any person by whom the Conformity Statement may be read. Any queries that may arise by virtue of this Conformity Statement or matters relating to it should be addressed to the above name client only.  
Taiwan Headquarters: 2nd Floor, No. 37, Ji-Hu Rd., Nei-Hu Dist., Taipei 114700, Taiwan, R.O.C.  
BSI Taiwan is a subsidiary of British Standards Institution

Statement number: CFD 806668

<b>Location:</b>	<b>Conformity Check Overall Result:</b>
------------------	---

Sinyi Development Inc. No. 100, Sec. 5, Sinyi Rd. Sinyi District Taipei City 110022 Taiwan 信義開發股份有限公司 臺灣 台北市 信義區 信義路5段100號 110022	The maturity model for the Climate-related Financial Disclosures is <b>Level-5+: Excellence</b> grade.  與氣候相關的財務揭露的成熟度模型為【第五級+：優秀】等級。
--	---

Latest issue: 2024-06-25    Expiry date: 2025-06-24

Page 2 of 2

The British Standards Institution is independent to the above named client and has no financial interest in the above named client. This Conformity Statement has been prepared for the above named client only for the purposes of verifying its statements relating to its climate related financial disclosures more particularly described in the scope. It was not prepared for any other purpose. The British Standards Institution will not, in providing this Conformity Statement, accept or assume responsibility (legal or otherwise) or accept liability for or in connection with any other purpose for which it may be used or to any person by whom the Conformity Statement may be read. Any queries that may arise by virtue of this Conformity Statement or matters relating to it should be addressed to the above name client only.  
Taiwan Headquarters: 2nd Floor, No. 37, Ji-Hu Rd., Nei-Hu Dist., Taipei 114700, Taiwan, R.O.C.  
BSI Taiwan is a subsidiary of British Standards Institution



# 2023 信義開發永續報告書

Sinyi Development Inc. Sustainability Report

