



坤悅

SUSTAINABILITY REPORT

坤悅開發股份有限公司
Kunyue Development Co., Ltd.

2024

永續報告書



1 基本資訊

1.1 關於本報告書	4
1.2 經營者的話	5
1.3 關於本公司	7
1.4 利害關係人議合	9
1.5 重大主題管理	11

2 誠信經營與治理

2.1 公司治理	16
2.2 誠信經營	24
2.3 經營績效	28
2.4 風險管理	30
2.5 資訊安全管理	31

3 產品建築

3.1 產業價值鏈	34
3.2 產品規劃及施工	36
3.3 供應商管理	38
3.4 建築特色	39

4 客戶服務

4.1 產品行銷與標示	44
4.2 產品安全管理	45

5 環境永續

5.1 氣候變遷風險與機會	48
5.2 營運風險管理	49
5.3 氣候變遷應變	51
5.4 溫室氣體管理	54
5.5 能源管理	55
5.6 水資源管理	55
5.7 廢棄物管理	56

6 員工與職場

6.1 人才聘僱狀況	61
6.2 薪資狀況	64
6.3 友善職場	66
6.4 培育訓練	67
6.5 職業安全衛生	68

7 社會公益

7.1 社會回饋	74
----------------	----

附錄

GRI準則索引表	79
TCFD索引表	83



1

基本資訊

- 1.1 關於本報告書
- 1.2 經營者的話
- 1.3 關於本公司
- 1.4 利害關係人議合
- 1.5 重大主題管理





1.1 關於本報告書

GRI2-2

GRI2-3

GRI2-4

GRI2-5

1.1.1 邊界範疇

本報告書之報導期間為2024年1月1日至2024年12月31日，範疇涵蓋坤悅開發股份有限公司(以下稱坤悅開發或本公司)及坤聯營造股份有限公司(以下稱坤聯營造)，與年度合併財務報表一致。

1.1.2 發行日期與週期

本報告書之報導期間為2024年1月1日至2024年12月31日，本公司將每年出版永續報告書並公布於坤悅開發網站，報告書發行時間如下：

上次發行時間：未發行。

本次發行時間：2025年8月29日。

預定下次發行時間：2026年8月27日。

1.1.3 聯絡資訊

聯絡窗口：坤悅開發股份有限公司 賴志龍 協理

地址：台中市西屯區市政路402號19樓之2

電話：04-22588809

傳真：04-22586252

E-mail：service@kunyue.com.tw

公司網站：http://www.kunyue.com.tw

1.1.4 資訊重編

2024年本公司永續報告書無重編資訊。

1.1.5 保證及確信

本報告書未經獨立之第三方驗證機構確信。





1.2 經營者的話 GRI2-22

資深台灣誠信建商 & 國家優良建商認證，邁入14周年的坤悅開發，始終專注經營自住需求，2025年更以「說到做到—實現安居好宅」為年度目標，啟動品牌3.0升級計畫，除了全面精進建築品質，以完善售後服務和多元親子活動深耕社區，也透過穩紮穩打的施工品質與甲級營造實力，實踐「眼見為憑」的承諾，始終與住戶站在一起，朝向更上一層的優質住宅前進。

以行動落實社區經營，積極提升生活品質與社區文化，於自住客層間累積深厚認同的坤悅開發，已累積3,647戶菁英家庭的肯定，2025年更將發展重點置於營建工程與建築品質再提升，將耐震、防水、防疫等特殊工法列為標配，空間規劃採用當層排風、管道間逐層封閉設計，全面整合不斷電系統，社區採用自動感應照明系統、電動車EMS系統、電梯能源再生系統，使用具備綠建築標章的裝修建材，全面響應低碳省能目標，降低環境負擔，打造新世代全齡建築。

在環境方面，坤悅開發秉持著「蓋房子，從尊重土地開始」的理念。對內推行辦公室無紙化，建置網路共享平台，以減少公文紙張使用量。對新建案亦響應政府節能減碳政策，採用綠建築標章建材，規劃社區植栽與園藝空間，申請綠建築與智慧建築標章，並於新建案基地施作綠圍籬，除友善鄰里，也達到節能減碳、減少粉塵之效；工地管理上則持續推行廢棄減量，配置合格專業廠商執行廢棄物管理工作，從根本面做起，減少能源耗用，降低營建過程對於周遭環境的衝擊，落實企業永續發展理念。

在社會方面，坤悅開發除定期舉辦各項專業內外部教育訓練，同時不斷精進工務現場安全及衛生管理，以保護工作場所之人員生命安全。另外，亦秉持「取之於斯、用之於斯」心念，於新建案周邊環境進行人行陸橋認養與人行道認養，主動捐贈YouBike自行車予臺中市政府，並透過捐助臺中市立東山高中桌球隊與籃球隊、南台中家扶中心、臺中市義勇消防總隊、臺中市工學長青協進會等，善盡企業社會責任，將愛傳遞到社會各個角落。





在治理方面，坤悅開發注重並嚴格執行供應商管理，致力於保障雙方之權利義務，致力打造公平友善的工作環境，並確保工程品質。坤悅開發長期經營自住客群，瞭解住戶生活需求，除個案專屬交屋手冊、線上工程進度查詢、官網線上客服、設置0800客戶服務專線，售後服務也與時俱進，建置LINE@坤悅開發生活圈，及時回覆客戶、維持良善溝通，更以「24小時聯繫客戶、48小時到府查驗、72小時到府維修」深獲住戶肯定，交屋一年內新案也主動安排居家健檢活動，主動維護並修繕，與社區住戶建立信任與互動。同時積極推動大型講座與親子活動，不只深耕社區經營，也與住戶同步成長茁壯，透過多元化的名人講座、生活美學分享、親子手作課程，以及家族限定的年度藝文活動，與住戶踴躍交流、凝聚社區向心力，也用心創造屬於家的美好回憶，落實社區永續經營初衷。

展望未來，坤悅開發將持續深耕大台中與彰化地區，並且積極擴大與同業間的產品差異性，以靈活操作回應當前經營環境的挑戰。在朝向優質好宅邁進的路上，除了營建品質的與時俱進，坤悅開發也將強化客戶服務與連結，建立完善員工成長和風險管理機制，以長期穩定發展為目標，深化坤悅品牌認同與價值，落實永續經營。

坤悅開發 董事長 陳丕岳





1.3 關於本公司 GRI2-1 GRI2-7 GRI2-8 GRI2-28

坤悅開發產業類別為建材營造類別，專注經營於不動產開發業務。坤悅開發持續堅持穩健踏實之經營作風，提供適宜之居住品質，持續深耕建築之專業領域，提供給消費者一個完善且全方位之購屋服務。

公司名稱	坤悅開發股份有限公司
成立時間	民國64年10月6日
總部位置	臺中市西屯區市政路402號19樓之2
實收資本額	新台幣1,559,250仟元
員工人數	84
主要產品及服務	坤悅開發之主要業務為不動產開發、興建及出售住宅，建案包含台中市東區、北屯區、南區、南屯區、烏日區、后里區、沙鹿區、太平區及彰化縣員林市等中彰地區。
產品及服務銷售金額	房地銷售：新台幣2,435,391仟元

註：所有工作者均為員工且均為全職員工





1.3.1 坤悅開發暨坤聯營造



坤悅開發股份有限公司 Kunyue Development Co., Ltd.

公司地址	台中市西屯區市政路402號19樓之2
公司電話	04-2258-8809
公司傳真	04-2258-6939
員工人數	33



坤聯營造股份有限公司 Kunlian Construction Co., Ltd.

公司地址	台中市西屯區市政路402號19樓之1
公司電話	04-2258-8809
公司傳真	04-2258-6939
員工人數	51

1.3.2 公協會會員資格

坤悅開發及坤聯營造會員資格如下：

組織	資格
臺中市大台中不動產開發商業同業公會	會員
臺中市不動產開發商業同業公會	會員
彰化縣不動產建築開發商業同業公會	會員
中華民國公開發行公司股務協會	會員
台中市建築品管協會	會員
台灣區綜合營造業同業公會	會員





1.4 利害關係人議合 (GRI2-29)

1.4.1 鑑別利害關係人

本公司依照AA1000SES利害關係人議合標準的五大原則，鑑別出7類主要利害關係人，包含股東、員工、銀行、供應商、客戶、建築師/技師及代銷業者。

1.4.2 利害關係人溝通

類別	關係	關注議題(註)	溝通管道/頻率	溝通成效
股東	股東為公司出資者，公司經營須對股東負責。	人才培育與發展 人才吸引與員工福利 經營績效 誠信經營 客戶關係管理	年報(每年) 財務報告(每季) 公開資訊觀測站(隨時) 公司網站(隨時) 股東會(每年) 法人說明會(每年)	每年發布公司年報 每季發布經由會計師查核或核閱之財務報告 2024年6月召開股東會 2024年9月召開法人說明會
員工	員工為公司之基石，提供學習與發展機會及人才留任，是公司永續經營的重要因素。	職場健康與安全 人才培育與發展 公司治理 經營績效 誠信經營	部門會議(每週) 教育訓練(不定期) 績效考核(每年2次) 職工福利委員會(每年2次) 勞資會議(每季)	部門會議32次 績效考核2次 教育訓練56次 職工福利委員會2次 勞資會議4次
銀行	銀行為公司營運資金提供者，與銀行保持良好互動，可獲得穩定且具競爭力之資金支持。	公司治理 經營績效 誠信經營 客戶關係管理 產品安全管理	實地拜訪(不定期) 電話及Email往來(不定期)	實地拜訪47次
供應商	公司產品有賴眾多供應商夥伴穩定提供原物料、建材、服務及優良的施工品質。	人權保護 誠信經營 資訊安全與隱私保護 供應鏈管理 產品安全管理	實地拜訪(不定期) 電話及Email往來(不定期) 供應商考核(每案完工時) 工務進度會議(不定期)	實地拜訪39次 供應商考核229家 工務進度會議256次
客戶	客戶是支持公司營收之主要來源，不僅支持公司營運，也提供寶貴的回饋，促進公司產品持續改進。	誠信經營 客戶關係管理 供應鏈管理 產品安全管理 當地社區與社會參與	公司網站(隨時) 公司FB(隨時) 交屋驗屋(完工時) 房屋客變(每戶1次) 客戶服務信箱/電話/Line (隨時) 滿意度調查(完工時) 社區活動(不定期)	房屋客變討論178次 滿意度調查234次 社區活動23次 報修處理1035件



類別	關係	關注議題(註)	溝通管道/頻率	溝通成效
 建築師/技師	建築師/技師負責公司產品外觀、功能及結構安全，並確保符合法規。	廢棄物管理 公司治理 經營績效 誠信經營 客戶關係管理	電話及Email往來(不定期) 設計會議(不定期)	設計會議12次
 代銷	代銷負責公司產品市場分析、行銷推廣、品牌形象及銷售策略，提升產品曝光度與成交率。	職場健康與安全 誠信經營 資訊安全與隱私保護 產品安全管理 行銷與標示	電話及Email往來(不定期) 銷售會議(每周1次)	銷售會議48次

註：利害關係人關注議題，係依各類別利害關係人關注度問卷，收回並統計後，依各永續主題得分排序，本表僅列出該類利害關係人關注議題之前五項。

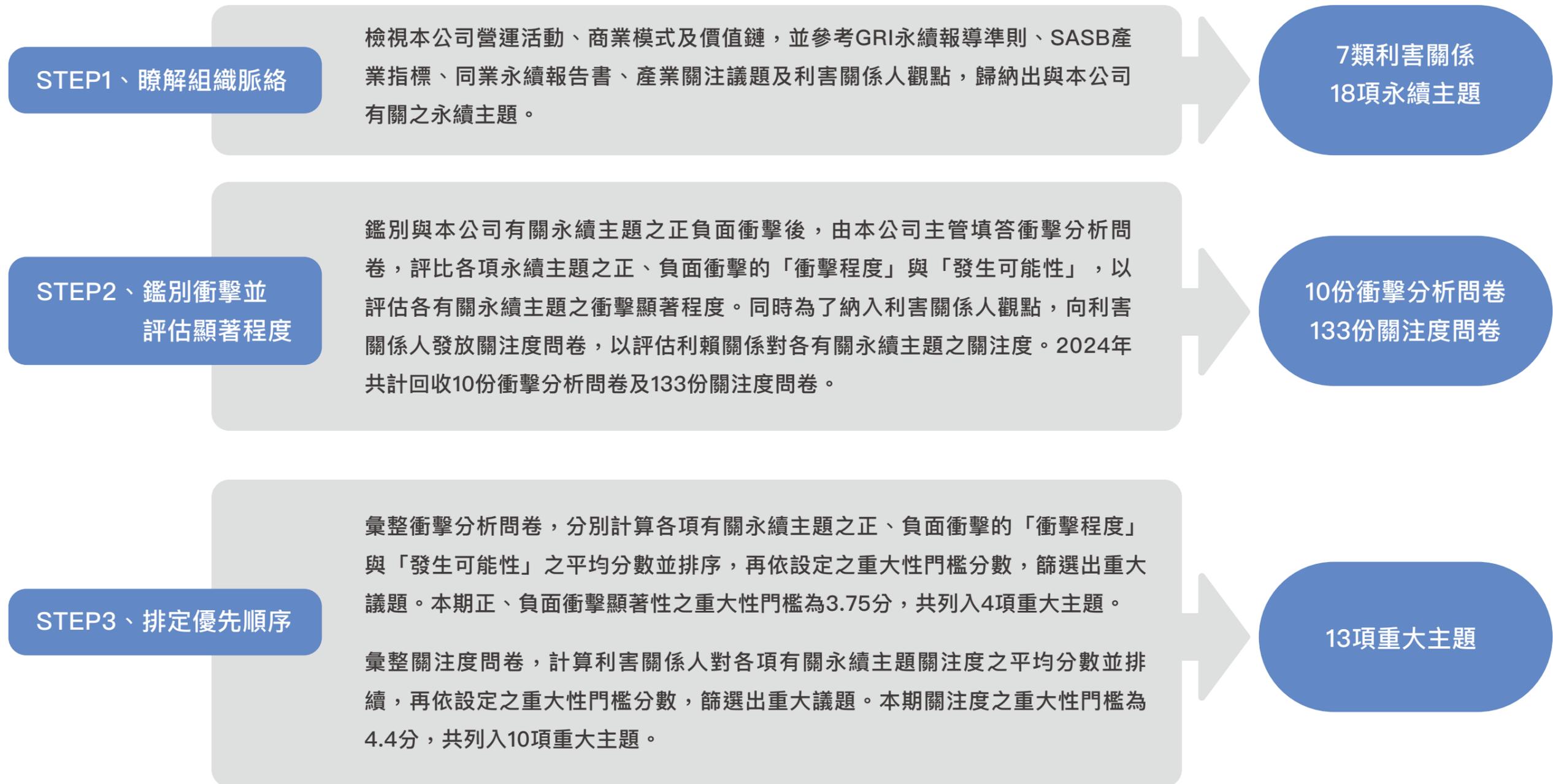




1.5 重大主題管理

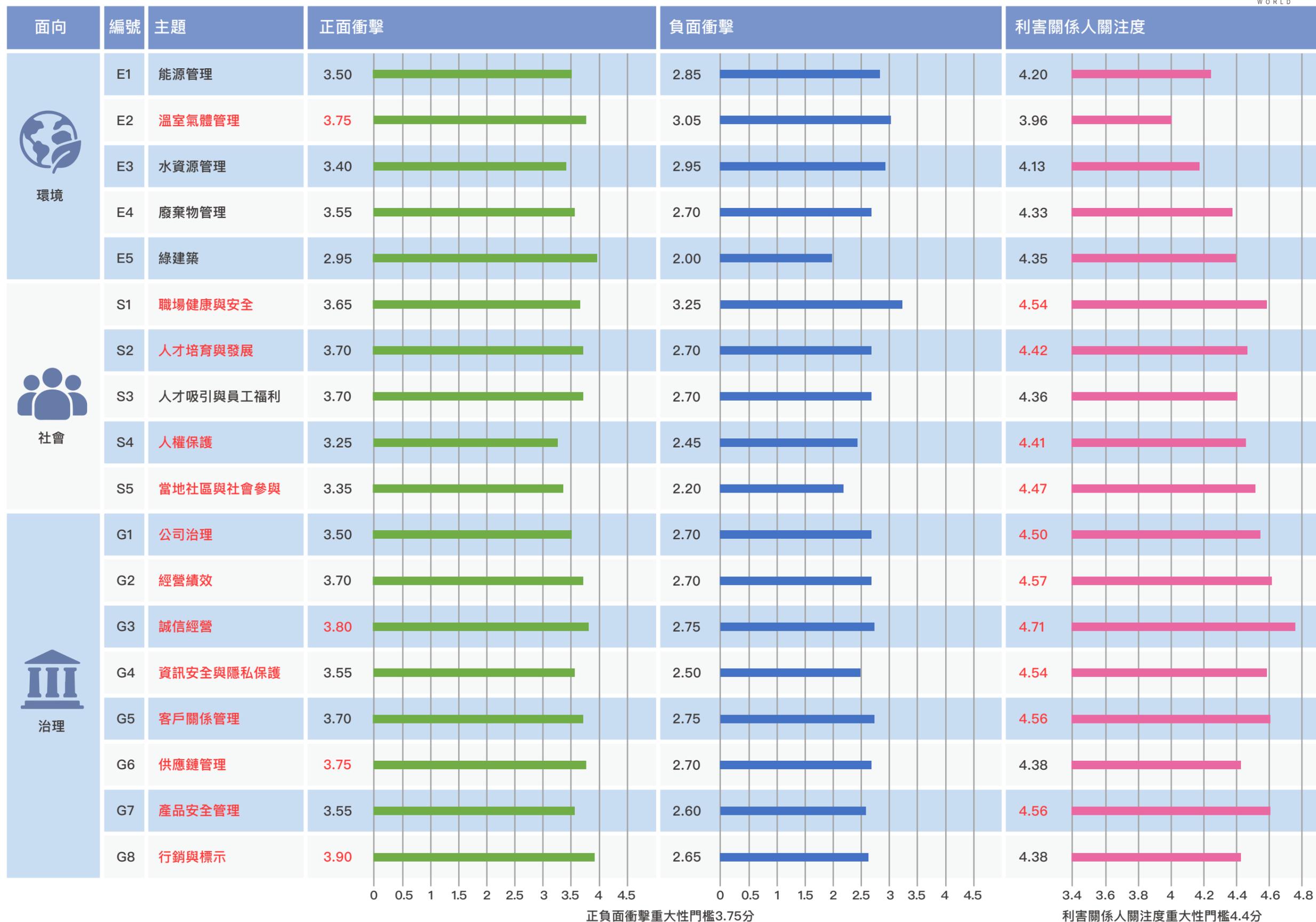
GRI3-1 GRI3-2 GRI3-3

1.5.1 重大主題評估流程





1.1 關於本報告書 1.2 經營者的話 1.3 關於本公司 1.4 利害關係人議合 1.5 重大議題管理





1.5.2 重大主題變更

無

1.5.3 衝擊說明及管理

面向	重大主題	正面衝擊	負面衝擊	衝擊管理	對應GRI準則	報告書揭露
環境	溫室氣體管理	· 減少碳排放，減緩氣候變遷	· 因碳排放費用導致成本增加	· 注意碳費相關政策法規變動，如有變動隨時因應 · 減碳相關原物料成本分析	GRI 305	5.4溫室氣體管理
	職場健康與安全	· 員工對工作環境感到安心 · 增加供應商夥伴信任度及合作機會	· 潛在訴訟與賠償風險增加	· 建立符合法規要求且安全之工作環境，並持續檢討改善 · 舉辦職安教育訓練	GRI 403	6.5職業安全衛生
社會	人才培育與發展	· 吸引並留住優秀人才 · 提升員工士氣，提高公司生產力	· 員工流動率增加 · 人事成本增加 · 工作效率低落	· 建立與員工之溝通管道並聽取意見 · 建立良好的工作環境與多元包容的職場文化 · 評估薪資及福利之競爭力 · 提供職業培訓及發展機會	GRI 404	6.4培育訓練
	人權保護	· 提升利害關係人信任 · 提高員工士氣	· 失去利害關係人信任 · 打擊員工士氣 · 違反相關法規面臨訴訟與賠償	· 建立符合人權要求之內部規範 · 提供通報違反規定事件管道	GRI 402 GRI 405 GRI 406 GRI 408 GRI 409	2.1公司治理 2.2誠信經營 6.1人才聘僱狀況 6.2薪資狀況
	當地社區與社會參與	· 增進與地方社區之關係及社會大眾認同度	· 業務發展受阻 · 營運成本提高	· 注意地方鄰里及公益團體需求，研議如何提供協助	GRI 203	7.1社會回饋
治理	公司治理	· 提升營運績效 · 降低營運風險 · 提升利害關係人信任	· 違法及監管不周產生之成本增加 · 失去利害關係人信任	· 依法設置獨立董事及審計委員會 · 定期實施董事會績效評估 · 安排董事定期參與公司治理相關教育訓練 · 設置專責稽核單位及公司治理主管	GRI 2	2.1公司治理
	經營績效	· 提高股東報酬 · 提高財務韌性 · 有更多資源擬定中長期策略及永續發展	· 缺乏資源擬定中長期策略，營運陷入不穩定	· 持續購入適合開發的土地並規畫未來推案 · 注意房市景氣及政府房市政策，如有變動隨時因應	GRI 201 GRI 415	2.3經營績效
	誠信經營	· 提高公司聲譽 · 提高客戶信任及忠誠度	· 發生違反誠信情況並造成損失	· 建立誠信經營守則、董事及經理人事道德行為準則等內規範	GRI 205 GRI 206	2.2誠信經營
	資訊安全與隱私保護	· 提升利害關係人信任	· 造成損害面臨訴訟與賠償 · 失去利害關係人信任	· 辦理資安教育訓練 · 建立資安管理內部規範	GRI 418	2.5資訊安全管理
	客戶關係管理	· 提升客戶滿意度與忠誠度 · 提升公司經濟績效	· 客戶流失 · 客戶投訴及服務成本增加	· 建立客戶意見及時回覆制度 · 已售社區定期舉辦活動	無	4.2產品安全管理



面向	重大主題	正面衝擊	負面衝擊	衝擊管理	對應GRI準則	報告書揭露
 治理	供應鏈管理	<ul style="list-style-type: none"> 提升施工品質 增加供應商夥伴信任度及合作機會 	<ul style="list-style-type: none"> 維護成本增加 客戶投訴及服務成本增加 失去供應商夥伴信任度 	<ul style="list-style-type: none"> 建立供應商評選及定期考核制度 要求供應商簽署承諾書及同意工地規範 	GRI 204	3.3供應商管理
	產品安全管理	<ul style="list-style-type: none"> 增加產品品質與安全性 提升客戶滿意度與忠誠度 	<ul style="list-style-type: none"> 客戶投訴及服務成本增加 潛在訴訟與賠償風險增加 	<ul style="list-style-type: none"> 建立施工管理制度 	無	3.2產品規劃及施工 4.2產品安全管理
	行銷與標示	<ul style="list-style-type: none"> 降低消費糾紛風險 提升公司經濟績效 	<ul style="list-style-type: none"> 消費糾紛處理成本增加 行銷效果降低 	<ul style="list-style-type: none"> 建立銷售流程制度 提供完整透明資訊給客戶 遵守產品標示相關法令規範 	GRI 417	4.1產品行銷與標示 4.2產品安全管理





2

誠信經營與治理

- 2.1 公司治理
- 2.2 誠信經營
- 2.3 經營績效
- 2.4 風險管理
- 2.5 資訊安全管理

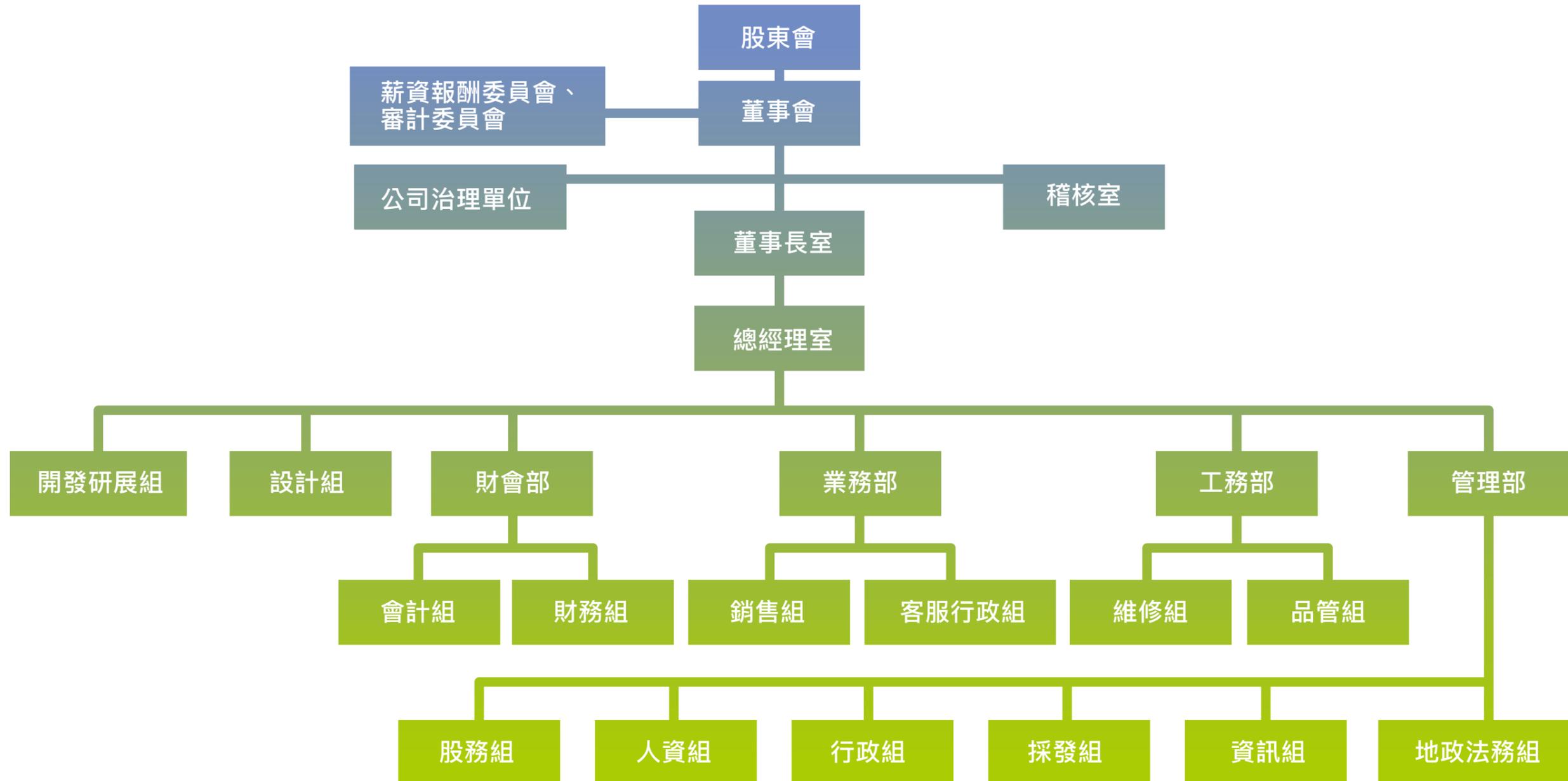




2.1 公司治理 GRI2-9 ~ GRI2-20 GRI405-1

2.1.1 組織架構

本公司最高治理單位為董事會，董事採候選人提名制度，由股東會就提名候選人名單中選任，負責公司整體經營決策。董事會設有薪資及審計委員會，分別就薪酬制度、財務監督及關鍵績效進行管理與監督，以提升治理效能，保障利害關係人權益。另董事會下設稽核室，協助董事會監督公司內控制度有效運作，並定期向董事會報告，以及公司治理單位依法辦理股東會與董事會事務，協助董事就任、進修及遵循法令等事項。





2.1.2 董事會運作

(1) 董事會組成現況

本公司董事會由7名成員（6男1女）組成，任期3年，成員分別具備公司經營、領導決策、財務會計及法遵等領域之專業能力與實務經驗，能有效履行監督與決策職責。為符合證券交易法第十四條之二及主管機關相關規定，且因董事長與總經理由同一人擔任，本公司於2023年6月9日股東會改選時，增設獨立董事至4席，占董事會成員之57%。董事會重視性別多元與包容性，確保成員中至少包含一名不同性別董事，展現本公司落實永續治理與推動多元參與之承諾。

(2) 董事會多元化方針

為進一步促進董事會組成與結構之健全，本公司於「董事選舉辦法」中訂定多元化方針，明確規範董事會成員組成應考量多元性，並依據公司運作型態及發展需求，涵蓋下列兩大面向：

基本條件與價值：
包括性別、年齡及文化背景。

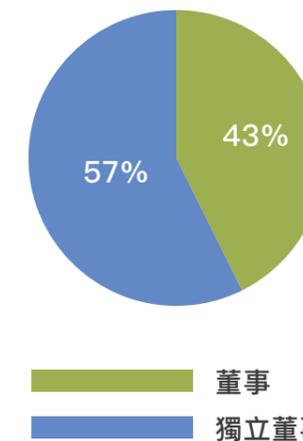
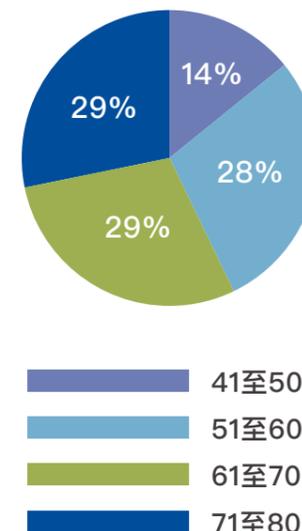
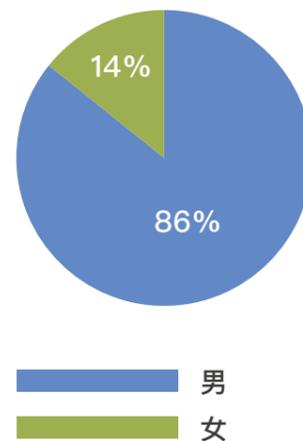
專業知識與技能：
涵蓋法律、會計、產業、財務、行銷、科技等領域之專業背景與產業經驗。

董事會(任期自2023年6月9日至2026年6月8日止)

董事名單如下：

職稱	董事姓名	性別	多元化核心項目				功能性委員會	
			年齡				審計委員會	薪酬委員會
			41至50	51至60	61至70	71至80		
董事長	丕岳投資(股)公司 法人代表人 陳丕岳	男	●					
董事	丕岳投資(股)公司 法人代表人 陳世坤	男			●			
董事	楊維如	女		●				
獨立董事	柯俊禎	男			●	●	●	
獨立董事	張居德	男				●	●	
獨立董事	陳品嘉	男		●		●	●	
獨立董事	謝登隆	男				●	●	

多元化核心項目





(3) 2024 年董事出席情形

董事會運作依照相關法令、公司章程及董事會議事規範之規定行使職權，並藉由董事在各領域之專長及產業經驗，互相交流與溝通，善盡監督管理之責任。2024 年度共開會8次，個別董事出席率如下：

職稱	姓名	實際出席次數(B)	委託出席次數	實際出席率%【B/A】
董事長	丕岳投資(股)公司 法人代表人 陳丕岳	8	0	100%
董事	丕岳投資(股)公司 法人代表人 陳世坤	8	0	100%
董事	楊維如	8	0	100%
獨立董事	柯俊禎	8	0	100%
獨立董事	張居德	8	0	100%
獨立董事	陳品嘉	7	0	87.5%
獨立董事	謝登隆	8	0	100%



(4) 董事會績效評估

本公司已於104年12月24日董事會決議通過「董事會及功能性委員會績效評估辦法」，並依據該辦法每年定期辦理董事會、各功能性委員會及個別董事之自我評鑑，並於規定期限內完成績效評估結果之申報。2024年度之績效評估作業已於2025年3月完成，並於同年3月5日董事會會議中報告評鑑結果。

整體評估結果介於「極優 (5分)」至「優 (4分)」之間，顯示董事對各項評核指標高度認同，董事會及功能性委員會之制度完備、運作良好，符合公司治理要求，並有效提升董事會職能，維護利害關係人權益。

評估範圍	評估方式	評估內容	評估結果
董事會	董事會自評	董事會績效評估： A.對公司營運之參與程度、 B.提升董事會決策品質、 C.董事會組成與結構、 D.董事的選任及持續進修、 E.內部控制。 (評估指標45項)	4.87
個別董事成員	董事成員自評	個別董事成員績效評估： A.目標與任務之掌握、 B.董事職責認知、 C.對公司營運之參與程度、 D.內部關係經營與溝通、 E.董事之專業及持續進修、 F.內部控制。 (評估指標23項)	4.93
功能性委員會	委員會成員自評	功能性委員會績效評估： A.對公司營運之參與程度、 B.職責認知、 C.決策品質、 D.組成及成員選任、 E.內部控制。 (評估指標26項)	4.95~5



(5) 薪酬政策

本公司之董事及獨立董事酬金，依《董事薪酬管理辦法》及公司章程規定，參酌其對營運之參與程度、承擔責任與貢獻價值，並對照同業水準決定。薪酬金額經薪酬委員會建議，提交董事會決議通過後分派，並提報股東會報告。如有盈餘，依公司章程分配辦理。

公司總經理及副總經理等經理人，依《員工薪酬管理辦法》及核薪制度發放薪資，並參考個人績效、經營成果及市場水準決定，薪酬結構包含固定薪資、職務津貼、考評獎勵、全勤獎金及各項補助。年度之經理人酬勞同樣需經薪酬委員會建議，董事會決議通過後分派並提報股東會報告。

公司每年定期檢視薪酬政策之合理性與競爭力，確保薪酬水準與職責、風險、投入時間及績效表現相符，並符合法令及公司治理原則，以吸引及留任優秀人才。



(6) 董事會進修與群體智識

依據本公司《公司治理實務守則》及相關法令規定，本公司鼓勵董事持續精進專業知識，並關注國內外永續發展趨勢。董事透過參與指定機構辦理之外部課程、論壇及研討會，強化對公司治理、風險管理、內部控制、數位轉型與 ESG 等重大議題之認識與應對能力。

2024 年度，全體董事共 7 人次參與進修，累計完成 51 小時課程，涵蓋財務、風險管理、業務、商務、會計、法律及企業社會責任等多元領域，進修時數均符合法規要求。其中包括董事會與高階管理者在永續治理中的角色與職責、氣候變遷實務、永續報告書編製與風險管理，以及經營權爭奪案例分析等，有效提升董事對長期價值創造、利害關係人溝通及永續策略應用之能力。

未來，公司將持續依據 GRI 準則、TCFD 建議書及金管會《永續發展最佳實務守則》等規範，規劃並安排多元進修課程，確保董事會成員持續掌握最新永續知識與治理能力，以落實公司永續發展承諾。

2024年董事進修情形：

課程名稱	主辦單位	人次	累計時數
永續報告準則概要	社團法人中華公司治理協會	1	3
永續發展藍圖與重大議題風險管理	社團法人中華公司治理協會	1	3
溫室氣體盤查實務	社團法人中華民國會計師公會全國聯合會	1	6
董事會/高階管理者在ESG治理的角色與職責	社團法人中華公司治理協會	4	12
公司治理與證券法規-上市櫃公司資訊公開制度與相關規範	社團法人中華民國公司經營暨永續發展協會	2	6
113年度防範內線交易宣導會	財團法人中華民國證券暨期貨市場發展基金會	1	3
內線交易防制與因應之道	社團法人中華公司治理協會	1	3
經營權爭奪與案例分析	社團法人中華公司治理協會	5	15
合計		16	51



2.1.3 功能性委員會

(1) 審計委員會運作

本公司為強化公司治理，設立審計委員會以協助董事會監督會計、稽核、財務報導流程及財務控制之品質與誠信度。審計委員會由全體獨立董事組成，任期與當屆董事相同，並得連任。委員會設有召集人，且確保至少一名成員具備會計或財務專業背景。

審計委員會每季至少召開一次會議，2024 年度共召開 8 次會議，出席情形如下：

職稱	姓名	實際出席次數(B)	委託出席次數	實際出席率%【B/A】
獨立董事	柯俊禎	8	0	100%
獨立董事	張居德	8	0	100%
獨立董事	陳品嘉	7	0	87.5%
獨立董事	謝登隆	8	0	100%



審計委員會之主要職責包括：

- 審議公司年度及期中財務報表
- 修訂與考核內部控制制度
- 審議重大資產或衍生性商品交易
- 審核重大資金貸與、背書或保證事項
- 審查涉及董事利害關係之重大議案
- 審議有價證券募集或發行計畫
- 決議簽證會計師之委任、解任及其報酬
- 核准財務、會計或內部稽核主管之任免

本公司將持續透過審計委員會的有效運作，確保財務透明度與公司治理品質，提升利害關係人信任。

內部稽核主管每季至少一次參與審計委員會會議，報告內部稽核執行情形。若發生重大違規情事造成負面影響，將立即向獨立董事報告；2024年度未發生此類事件。此外，2024年度亦與會計師召開2次會議，會計師除報告財務報表查核結果外，亦進行相關法令宣導與意見交流。

審計委員會成員背景及運作情形，詳載於本公司網站，持續確保資訊透明及利害關係人之權益維護。



(2) 薪資報酬委員會

為健全公司治理及強化董事會薪酬管理機能，本公司於 100 年 12 月 22 日董事會決議通過成立薪資報酬委員會，並訂定《薪資報酬委員會組織規程》，以協助執行與評估董事及經理人之薪酬政策與制度。委員會主要職掌包括：

定期檢討本規程並提出修正建議。

訂定並定期檢討董事及經理人年度與長期績效目標，以及薪資報酬之政策、制度、標準與結構。

定期評估董事及經理人績效目標達成情形，並訂定其個別薪資報酬內容及數額。

薪資報酬委員會由全數獨立董事組成，任期與董事會同步，並以善良管理人之注意義務忠實履職。2024 年度共召開 2 次會議，全體委員出席率達 100%，相關資訊已揭露於年報及公司網站。

在評估薪酬時，委員會會綜合考量公司業務目標、財務狀況、同業標準、個人職責與績效表現，以及未來風險控管，確保薪酬制度具吸引力、合理性與永續性，並避免誘導過度冒險行為，持續提升薪資治理透明度與公平性。

2.1.4 利益衝突管理

坤悅開發重視公司治理與董事會運作的誠信原則，並依據《證券交易法》等相關法規，本公司董事會議事規範訂有完整之利益衝突管理機制。依規定董事如就董事會議案與其本人或其代表之法人有利害關係，應於會中主動說明其利害關係之重要內容；如有損公司利益之虞時，應自行迴避該案討論與表決，且不得代理其他董事行使表決權。若其配偶、二親等內血親或具控制從屬關係之法人對該議案有利害關係，亦視同董事本人具利害關係。該等董事將不計入該案之出席人數，並依《公司法》第206條第4項準用第180條第2項辦理。

另依議事規範，董事應自行迴避事項包括：與公司營業範圍重疊之個人或第三人行為、公司資產交易、資金貸與與背書保證、關係人交易、投資公司設立或其他與董事或其代表法人有關之重大事項。董事會議記錄將載明相關董事姓名、利害關係說明及實際迴避情形，以供查驗。

此外，本公司亦要求董事及經理人每年填報關係人交易聲明，並由審計委員會審閱，以持續強化利益衝突之揭露與控管，確保公司決策透明、公正，維護所有利害關係人權益。

截至2024年底，本公司董事會由7位董事組成，獨立董事均符合金融監督管理委員會證券期貨局之相關規範，且各董事及其代表法人間，並無《證券交易法》第26條之3第3項所列情事。



2.1.5 永續發展組織架構

(1) 永續治理架構與角色分工

為推動企業永續經營，坤悅開發建構以董事會為核心、永續發展小組為執行樞紐的治理架構。董事會作為公司最高治理與決策單位，負責核定永續發展策略並監督執行成效。永續發展小組則隸屬董事會，並由董事長領導，整合各部門資源與職能，負責永續策略之落實、政策推動與資訊揭露等具體作為。此由上而下的垂直式治理機制，確保公司永續管理方向清晰一致，能因應法規、社會與利害關係人期待的變化，提升內部資源整合與執行力，形成策略導向與行動落實的良性循環，持續強化公司永續發展治理效能。



(2) 董事會之永續資訊治理職責

本公司董事會係永續資訊治理的最高層級，全面負責永續政策核定、資源配置及監督制度之建構與執行。董事會主要職責包括：

審議並核定永續發展策略、永續發展目標及推動計畫等

核定永續資訊管理相關制度

監督公司永續資訊內部控制制度之設計與有效性

評估永續揭露資訊是否需接受第三方查證，並核定查證層級及執行機構

審議年報永續相關資訊揭露內容及永續報告書

評估並導入國際永續揭露準則，確保報導品質及法遵完整性

藉由上述監督機制，董事會致力確保永續資訊揭露具備準確性、一致性與透明度，回應投資人與社會大眾之期許。



(3) 永續發展小組之執行職責

永續發展小組由董事長擔任召集人，為董事會決策之執行與協調機構，負責統籌全公司永續相關事項，並至少每年向董事會報告一次。其主要職責包括：

- 1 推動並落實董事會之永續資訊管理決策。
- 2 擬訂永續資訊管理辦法與各重大永續議題管理政策，涵蓋永續資訊與指標之編製作業程序。
- 3 整合企業風險評估，針對永續議題進行相關風險管理作業。
- 4 協助並監督各永續資訊管理權責單位內部控制之執行。
- 5 協調各權責單位間的永續資訊管理互動與溝通。
- 6 定期評估仰賴第三方永續資料的情形與適切性。
- 7 規劃並舉辦永續資訊管理相關訓練，強化企業永續意識與文化。
- 8 規劃並執行年度重大永續議題鑑別作業。
- 9 評估採用適用之永續報導架構或準則，執行影響評估與進度控管，並推動 IFRS 永續揭露準則導入，自 2027 年起每季向董事會報告導入時程與進度。

(4) 重大議題與利害關係人識別

本公司每年定期執行重大永續議題鑑別與利害關係人鑑別作業。公司參考AA1000利害關係人議合標準五大面向（責任、影響、張力、多元觀點與依賴性），系統性鑑別並排序主要利害關係人類別。

在重大議題評估上，綜合考量公司商業模式、營運價值鏈、現行永續策略與目標、產業趨勢與法規變化、同業對標分析（Benchmarking with industry peers）及利害關係人關注焦點，確保揭露內容能真實反映實質風險與機會，並具備回應性與透明度。

透過董事會與永續小組雙層架構，本公司持續提升永續揭露品質，強化與利害關係人溝通效能，實踐公司永續經營承諾。





2.2 誠信經營

GRI2-27

GRI205

GRI206

GRI406 ~ GRI409

2.2.1 誠信經營實踐與制度建置

坤悅開發秉持企業誠信經營之核心價值，依循公司治理原則與內部控制制度，建構明確的管理與稽核機制，致力於打造廉潔自律的企業文化。

本公司誠信經營相關業務，由隸屬董事會之稽核單位與總經理室共同擔任專責單位，負責規劃、執行與督導誠信政策。該單位依各部門業務性質與風險程度，進行內部稽核與風險辨識，其主要職責包括：

評估並執行防制貪腐與誠信經營相關防範機制

稽查公司內部是否有違反誠信經營規範之情事

協助董事會及高階管理階層有效監督誠信政策之落實

提供必要教育訓練與政策宣導，提升全員誠信意識

為強化誠信治理的透明度與實效性，相關單位每年至少一次向董事會報告執行情形，內容涵蓋稽核結果、潛在風險、改善進度等，以供董事會作為政策調整與監督依據。





(1) 制定行為準則

為落實誠信治理原則，坤悅開發依據《上市上櫃公司誠信經營守則》及營運所在地相關法規，制定《誠信經營作業程序及行為指南》，作為推動誠信經營政策之具體執行依據，致力於在日常營運中實踐公平、誠實、守信與透明之核心價值，並積極防範任何形式之不誠信行為。

本公司之誠信經營作業程序與行為指南，明確規範公司及關係企業內部人員於執行業務過程中應遵循之行為標準，涵蓋但不限於以下重點範疇：

防止貪污與舞弊

杜絕任何不當利益之收受或提供

避免利益衝突之發生

禁止未經授權之資訊揭露與內線交易

強化對外商業交易之道德及合規要求

此外，誠信經營規範之適用範圍除涵蓋本公司全體董事、經理人及員工外，亦延伸至下列集團組織與控制實體：

本公司持股之子公司

本公司直接或間接捐助金額累計超過50%之財團法人

其他受本公司實質控制或具重大影響力之法人或機構

透過制度化的行為準則與誠信治理機制，坤悅開發期望形塑清廉守法之企業文化，並落實對利害關係人負責的營運原則。相關制度亦要求公司於簽署商業契約時納入誠信經營條款，以確保合作對象遵守相同的倫理與法規標準，避免企業營運風險擴大。

(2) 防範內線交易

公司另訂有「防範內線交易管理作業辦法」，明確要求公司及內部人員不得利用未公開資訊從事內線交易，亦不得洩露該等資訊予他人。凡參與公司或簽訂重大契約之外部單位，皆須簽署保密協定，承諾不洩露或濫用所知悉之重大資訊。

(3) 誠信經營落實機制

坤悅開發建置誠信經營制度，透過設立檢舉與保護機制，保障舉報人權益，並依據個案情節進行獎懲或法律處理。同時訂定審核程序，明確規範政治獻金、慈善捐贈及贊助活動，防範不當利益輸送。對於違反誠信規範之內部人員，將依法處分並公告，以強化紀律管理與提升組織透明度。





(4) 教育訓練與文化推廣

坤悅開發致力於推動誠信文化，透過制度化方式深化全員對誠信經營的認同與實踐。公司定期辦理誠信與法遵教育訓練，傳達董事會與高階管理階層對誠信治理之重視，強化員工法令遵循與道德風險辨識能力。

誠信政策亦納入人力資源制度與績效考核指標，確保相關規範具體落實於組織運作中。同時，公司設置內部檢舉管道，保障舉報人身分安全，鼓勵員工揭露不當行為，逐步建構透明、互信、自律的企業文化，奠定永續發展基礎。

(5) 供應鏈管理與合作夥伴要求

坤悅開發秉持公平競爭與市場倫理原則，嚴格遵循《公平交易法》及營運所在地相關競爭法規，明確禁止價格壟斷、圍標或其他妨害市場公平之行為。公司於《誠信經營政策》及《員工行為準則》中，訂定員工與合作夥伴應共同遵循之商業道德規範。

於建立商業合作關係前，公司將進行誠信評估，確認供應商與合作對象無不良紀錄；倘發現代理商、供應商或客戶涉有不誠信行為，將即刻中止合作。藉由完善供應鏈管理，落實誠信治理，強化企業永續競爭力。

2.2.2 持續精進與資訊揭露

截至2024年底，坤悅開發及其所屬子公司未發現任何經查證屬實之貪腐事件，亦無員工、管理階層或合作夥伴因涉入賄賂、回扣或不當利益輸送而遭懲處或涉入司法程序，亦未因此受到政府裁罰或引發解雇、合約終止或訴訟等情事。此外，公司及內部人員亦無違反內部控制制度或重大不法紀錄，未接獲任何檢舉，顯示風險控管與誠信治理成效良好。

未來，坤悅開發將持續透過制度精進與資訊揭露，落實企業倫理與責任治理，作為邁向永續發展的重要基礎。





2.2.3 人權政策

坤悅開發重視人權保障，並依據本公司《永續發展實務守則》第十八條之精神，明確承諾遵循國際人權公約與營運所在地之勞動法規，設立暢通之申訴與溝通機制，以保障員工之合法權益。公司致力於消除一切形式的強迫勞動與童工行為，並防止僱傭與就業歧視，確保員工在薪酬、雇用條件、教育訓練及升遷機會等方面均能獲得公平對待。

本公司尊重並支持結社自由與團體談判權，保障員工依法成立、加入或不加入組織及工會之自由，並要求供應商與合作夥伴共同遵循相同原則。對於供應鏈中勞工代表之協商事宜，公司亦強調應秉持誠信與平等協商之精神。

此外，公司承諾不因性別、年齡、種族、國籍、宗教信仰或政治立場等差異而對員工作出不當差別待遇，並積極營造尊重、包容與友善的工作環境，以促進多元共融。

未來，坤悅開發將持續檢視與更新相關政策，並關注國內外人權議題與發展趨勢，確保人權政策能與時俱進。透過制度化的人權治理，公司不僅落實企業社會責任，更期望與供應鏈共同推動永續價值，實現對人權保障的長期承諾。

2024年度人權申訴案件及改善措施

人權議題	申訴案件	受理案件	不受理案件	事件說明	改善措施
歧視	0	0	0	-	-
員工結社與集體談判自由	0	0	0	-	-
童工	0	0	0	-	-
強迫勞動	0	0	0	-	-
原住民權益	0	0	0	-	-

註：2024年無申訴案件，故無受理或不受理案件、事件說明及相關改善措施。





2.3 經營績效 (GRI201-1)

坤悅開發秉持穩健踏實的經營風格，持續深耕不動產開發領域，致力於提供良好居住品質與全方位購屋服務，強化品牌影響力，並以穩定營運與獲利為永續經營之核心目標。2024 年度面對國內外經濟疲弱、房市政策收緊、原物料價格與人力成本攀升等壓力，本公司仍持續靈活調整營運策略，以提升市場競爭力與財務韌性。

近三年產生及分配的經濟價值

單位：新台幣仟元

項目	2022	2023	2024
直接經濟價值之產生	411,966	3,392,308	2,485,533
銷售房地收入	396,902	3,370,820	2,435,391
租金收入	882	115	5,401
利息/股利/其他收入	14,182	21,373	44,741
直接經濟價值之分配	473,914	3,227,997	2,366,483
營運成本	427,959	2,853,969	1,958,741
員工薪資與福利	36,336	49,469	49,471
支付政府款項	2,832	114,508	122,856
支付出資人的款項	5,268	208,884	234,631
社區投資(捐贈/公益支出)	1,519	1,167	784
經濟價值之保留	(61,948)	164,311	119,050

註：本表所列股利支付係經次一年度股東會通過後發放。

2.3.1. 產銷策略

本公司致力於提升整體營運績效與品牌價值，針對房地產開發核心業務，推動多元行銷通路佈局，建立以消費者為中心的服務體系。為強化獲利基礎，除切入開發相關產業，亦持續優化產品品質與售後服務，導入「使用者優先」理念，提升品牌辨識度與顧客忠誠度，並透過社群互動深化客戶關係。

因應近年空氣品質議題受到關注，本公司於建案規劃階段即導入空汙改善設備，藉以提升室內空氣品質，展現健康住宅訴求，並強化產品與市場競品間之差異化。

此外，公司亦持續掌握潛在消費者需求，推出貼近市場脈動的產品，擴大品牌能見度，落實永續經營與社區服務的長期承諾，為公司營運奠定穩健基礎。





2.3.2 財務策略

面對總體經濟不確定性與政策調控，公司持續強化財務體質，除穩健控管現金流與營運資金使用外，亦適時引進外部資源，降低負債比，提升資本運用效率。對於開發節奏與建案進場時機，公司採取彈性管理模式，依據市場景氣與政策變化靈活調整，以確保整體資金調度穩定，並降低風險。

2.3.3 外部環境與市場因應

2024年下半年，國際關稅戰局勢緊張，市場對未來經濟發展趨於悲觀；同時，中央銀行第七波信用管制抑制房價預期，加上營建原物料價格上漲及勞工短缺，導致房市成交量大幅下滑。

面對此挑戰，本公司持續憑藉對土地開發的精準度與市場需求的敏銳度，結合大型公共建設推動與人口移入紅利，推出兼具價格優勢與精緻設計的建案，以維持市場競爭力並吸引消費者購買。

2.3.4 品牌經營與社區參與

本公司深知建築營造工項繁複，為確保整體工程品質，透過 100% 轉投資之甲級營造企業——坤聯營造股份有限公司，專責所有建案之開發與興建。除在施工過程中以穩健嚴謹的工法與細膩的營造細節不斷精進品質外，並於交屋滿一年後，安排社區「居家房屋健檢」，搭配「24 小時回覆、48 小時報修、72 小時滿意調查」之售後服務機制，致力達成「安居百年」的全齡建築目標，實現永續好宅理念。

在社區參與方面，公司規劃多元化活動，如親子講座、無人機夏令營、兒童劇團表演、名廚社區教學等，藉此促進住戶互動、深化品牌認同與情感連結，形塑兼具生活美學與心靈饗宴的社區文化，凝聚「坤悅家族」向心力。

此外，公司長年榮獲「誠信建商」認證，展現落實誠信經營的承諾；並積極參與社會公益活動，實踐企業社會責任。在公司治理方面，持續強化內部稽核與管理制度，降低舞弊風險，並依據最新法令要求修訂資訊揭露規範與重大財務業務管理辦法，以提升資訊透明度與即時性，這套策略不僅確保產品與服務品質，更透過完善的售後機制與社區經營，深化品牌價值，持續鞏固市場競爭力。

2.3.5 展望未來

展望新的一年，國內房地產市場仍可能延續低迷態勢，買氣不如往昔，央行持續透過信用管制抑制炒房，加上碳稅即將開徵，預期將推升營建材料價格，土地成本亦持續上升，未來房屋成交量恐進一步趨緩。同時，消費者對建案品質的要求持續提高，市場競爭日益激烈。在此環境下，本公司將秉持穩健經營原則，持續擴展房地產開發業務，強化經營團隊專業能力，健全財務結構，並提升售後服務品質，以增進市場競爭力與品牌影響力。我們將持續推出符合市場需求且融入永續理念的產品，積極布局長期發展策略，期望在穩健成長的同時，為客戶、員工及股東創造最大價值，延續優異的營運成果。



2.4 風險管理 GRI2-25 GRI201-2

本公司依循「公開發行公司建立內部控制制度處理準則」框架之控制環境、風險評估、控制作業、資訊與溝通、監督作業等五大要素及全面推動風險管理，由董事會作為最高權責單位，並透過稽核室與各業務部門執行內部控制制度管理作業。

本公司因應全球趨勢與環境變化帶來的風險與機會，建立完善的風險管理因應機制，以促進穩健經營與永續發展。2024年度重大主題項目已於本報告書重大主題鑑別章節揭露，另針對其他非屬重大主題之風險及應對措施，說明如下：

ESG面向	風險	風險應對措施
 治理面	財務風險	1.本公司財務政策以穩健保守為原則，審慎控管財務風險，並避免從事高風險或高槓桿之投資行為。 2.財會部門持續密切關注經濟變化及市場情勢，隨時評估利率與匯率變動對公司之影響，並即時提出因應措施，如爭取往來銀行提供較優惠之借款利率，以降低財務成本及風險。
	營運風險	與供應商維持密切且良好的合作關係，確保取得合理價格，並依市場波動機動調整採購策略，以有效控管成本，降低通貨膨脹變動對營運之衝擊。
	法令遵循	本公司持續關注國內外房地產產業動態及相關產經政策，涵蓋土地、財稅、金融、交通等領域，並因應政府法令變動，徵詢法務、會計師等專業意見，適時研擬必要之調整措施，強化產品規劃彈性與市場應變能力。

ESG面向	風險	風險應對措施
 社會面	人權	本公司訂定供應商管理政策，評估採購對環境與社會之影響，並要求供應商遵循環保、職安衛生及勞動人權等規範，共同推動企業社會責任。
	職業安全衛生	定期查檢工作場所安全衛生設備及成立防疫小組宣達防疫措施，以避免工作者產生工傷、新興傳染病防疫失效。
 環境面	氣候變遷風險	1.水資源因應限水與輪流供水等缺水議題，本公司除持續收集水庫水情資訊外，亦推動日常節水措施並落實回收水再利用。 2.購地前評估颱風及淹水風險，以降低氣候變遷對營運與財務之影響。 3.另響應政府節能政策，於2024年度導入溫室氣體盤查，並持續依循政府法規要求，強化環境與社會責任之履行。

本公司於官方網站設有利害關係人專區
<https://www.kunyue.com.tw/stakeholder>
 提供線上意見反映機制，確保利害關係人聲音得以及時被接納與回應。





2.5 資訊安全管理 GRI418

面對日益複雜的資訊風險環境，本公司持續強化資通安全治理，確保營運、財務、人事等核心資訊資產之機密性、完整性與可用性。建構資訊安全政策與制度架構，並導入風險控管流程及防禦措施，致力於降低營運中斷與資料外洩風險，保障公司與客戶權益。

根據 GRI 418-1 之揭露原則，本公司於報告期間內無發生任何經主管機關通報之個人資料外洩事件，亦未接獲因資訊安全議題而產生之正式申訴或訴訟案件，亦無因資安事件遭受罰鍰或名譽損失之情形。

2.5.1 資訊安全風險管理架構

本公司資訊安全權責單位為資訊組，設有資安主管及資訊安全人員共2名，負責研擬與推動內部資訊安全政策、規劃並執行資安作業。稽核室為資訊安全監理之督導單位，負責獨立查核及監督，若查核發現缺失，立即要求相關單位提出改善計畫並定期追蹤，以降低內部資安風險。此架構確保資訊安全管理的責任分工明確，並可即時應對潛在威脅。

2.5.2 資訊安全政策與管理方案

(1) 資料庫及網路資源安全

本公司依據《資料庫及網路資源安全管理辦法》規範資料使用與權限控管：

1

公司人、事、物等資料均受保護，非經許可不得任意使用或外洩。

2

系統開發、建置、維護、更新及網路資源共用、權限設定由資訊單位與合作廠商負責。

3

各部門負責其所提供資料的建置、維護與使用。

4

權限開放須由需求單位填具申請單，經權責主管核准後由資訊單位執行。



(2) 使用規範

資料僅得依申請目的使用，並遵守《個人資料保護法》及公司規定

不得擅自將系統資料對外散布、進行資料串聯分析，或作其他用途

若不當使用造成資料外洩、轉售或損害公司與當事人權益，申請單位須承擔全額賠償責任

禁止使用公司網路資源進行侵害合法權益之行為

禁止使用公司電子信箱傳送私人郵件，以確保網路安全

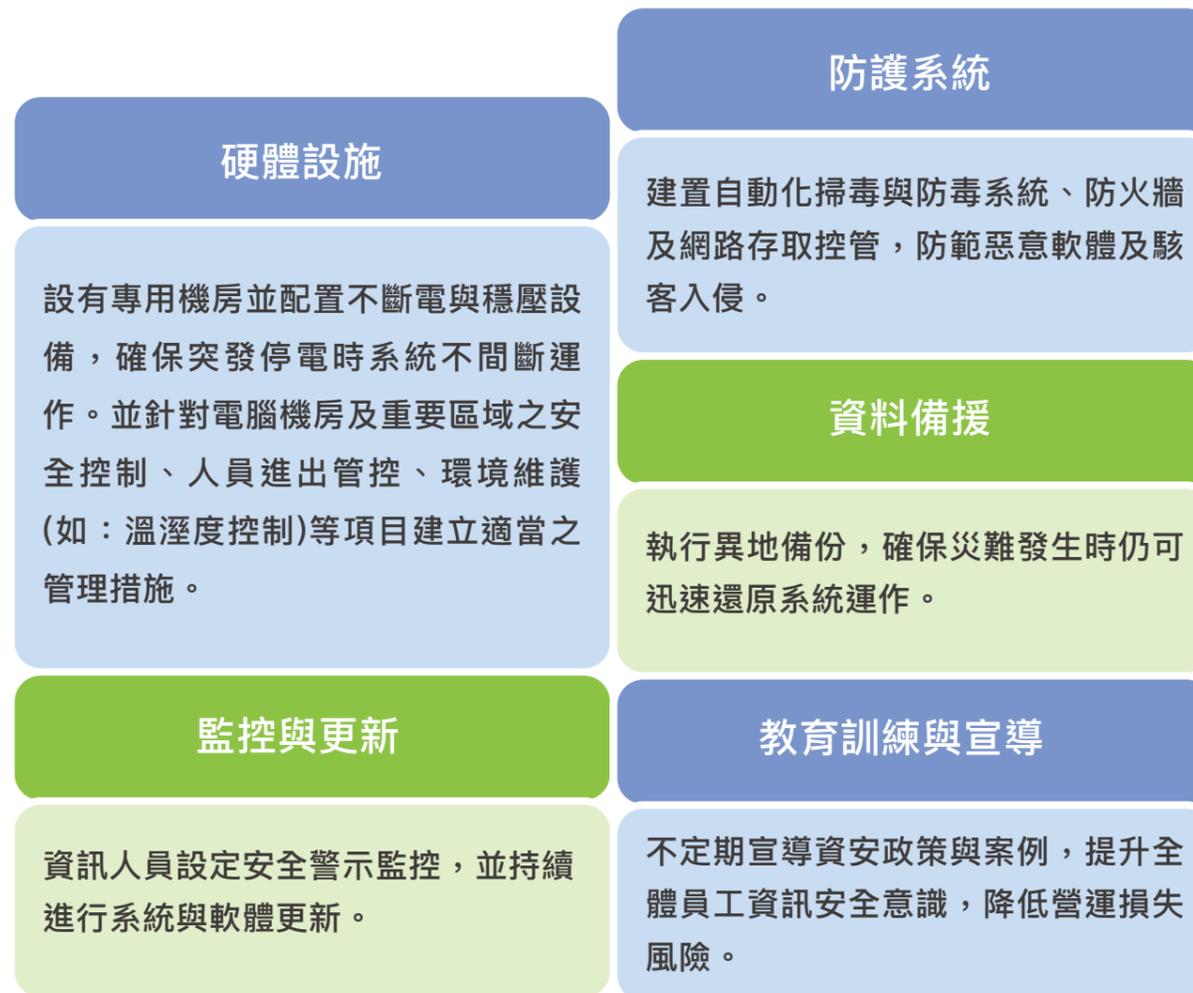
不得於共享資料庫存放機密或敏感資料，如有必要，須採加密措施

(3) 可用性與完整性維護

資訊單位負責建置備份與還原機制，並管理安全紀錄檔案，定期審閱確保資料可用性與完整性。

2.5.3 資訊安全資源投入

為確保資訊系統穩定運作與防範資安威脅，本公司投入多項資源與技術：



2.5.4 持續精進與永續承諾

本公司視資訊安全為企業永續經營的重要基礎，除遵循相關法規與標準外，亦定期檢視資安政策及防護機制，並依營運與科技環境變化持續優化。未來將持續強化資安團隊專業能力、引進先進防護技術及精進異常事件應變流程，以確保公司、客戶與利害關係人資訊安全，並落實數位治理與永續發展目標。



3

產品建築

3.1 產業價值鏈

3.2 產品規劃及施工

3.3 供應商管理

3.4 建築特色





3.1 產業價值鏈 GRI2-6

3.1.1 產業概況

房屋建築業係提供資金及土地委託營造廠興建住宅或辦公大樓，完工後再將其出售或出租給一般大眾、消費者或公司行號。在整個營建工程過程中，營建廠商需投注大量之人力、財力及物力，且需經過相當長時間始能完成，再加上其牽涉之上、下游產業眾多，如營造廠、建材、代書、水電工程、建築師、金融機構及相關不動產服務等等，故房屋建築業為一綜合性之製造業，在性質上亦是一種民生服務產業。

本公司總部位於台中，所提供之產品與服務集中台中市與彰化縣，其中以台中市為主要銷售市場，佔90%以上營收。

113年度受到國內物價與水電價格調漲影響，經濟環境成長前景不佳，對於未來發展抱持不確定性，加上國內營建原材料價格上漲與國內營建勞工持續缺乏，以及政府推出打擊炒房政策影響下，房地產市場成交量急轉直下。但預期大台中地區在未來大型公共設施推行與人口持續移入的影響，加以本公司對於土地開發的精準度與市場需求的敏銳度，將持續推出具有價格優勢與細膩建案設計之產品，吸引消費者的青睞及購買。





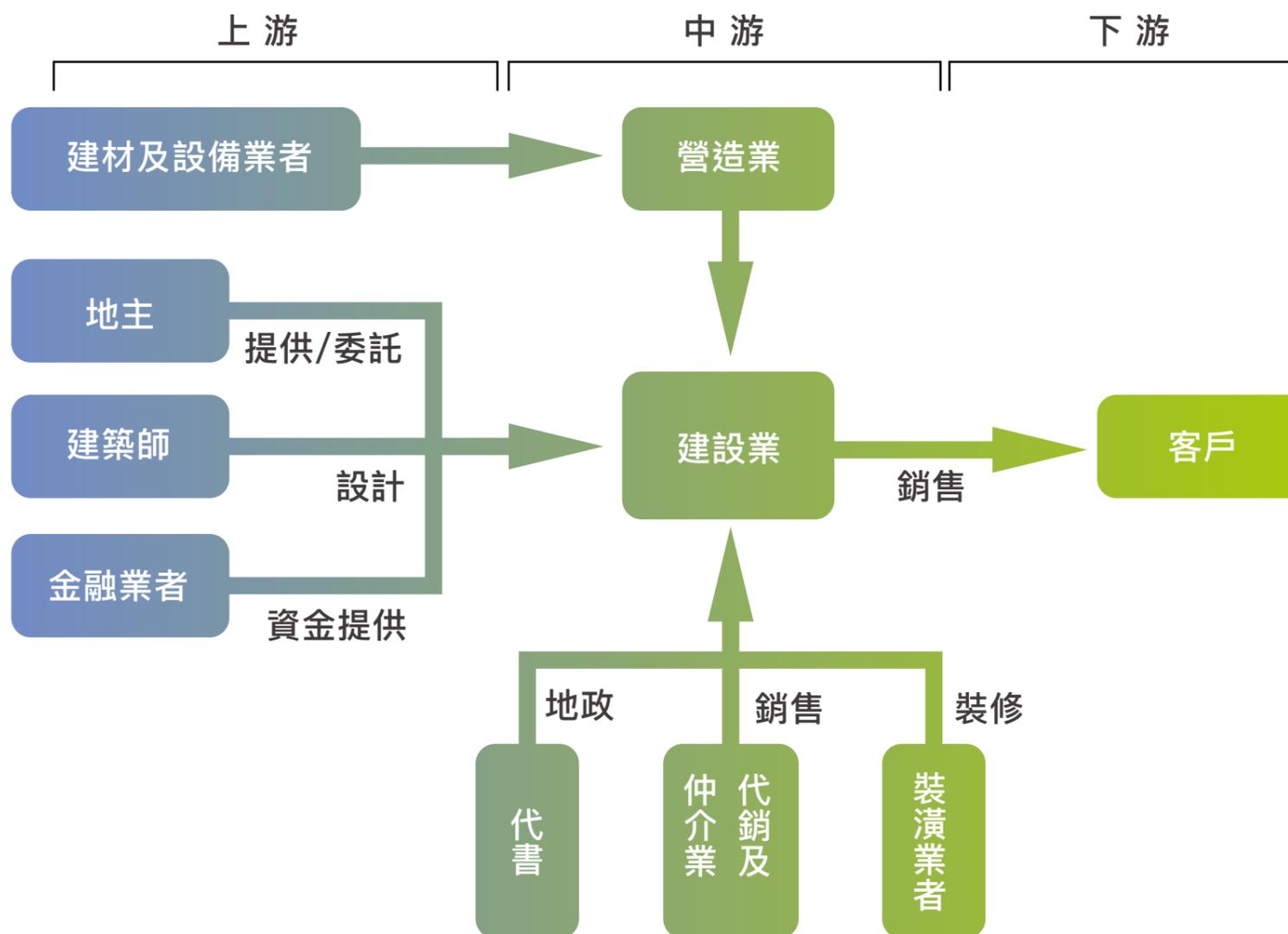
3.1.2 產業上、中、下游

本公司所屬之建築開發業，係為房地產建築產業之一員，建築產業鏈上游主要原料為土地，土地供給來源包含私有地主透過出售或合建釋出，與國有非公用土地透過標售方式處分外，近年亦透過都市更新程序重新開發老舊地區之土地，主要建材如鋼筋與水泥等則多購自專業供應商。

建設公司與受委託承造之營造公司居於建築產業鏈中最为關鍵之中游地位，負有協調整合之作用，提供建築規劃、產品定位、施工與工程管理等相關服務。建設公司自土地所有者處取得土地後，便可向相關金融機構辦理後續興建開發所需之貸款，並委託建築師規劃及營造公司施工興建。有關中游之銷售與售後服務單位，主要經濟活動為下游購屋者與建商之間的媒合關係。此一關係包括代銷、仲介商與建設公司業務部門等，在上線銷售期間提供廣告與銷售等專業服務；後端關係主要為物業管理、裝潢業者與建設公司客服部門等單位，提供維護施工、保全、物業管理、及建案保固等相關服務。

本公司所屬之行業、價值鏈及其他商業關係與上一年度相比無顯著變化。建築產業鏈之上中下游產業關聯圖及類型如右：

價值鏈	對象	產業類型
上游	建材及設備業者	批發商
	地主	-
	建築師	專業服務
	金融業者	財務服務
中游	營造業	承包商
	代書	專業服務
	代銷及仲介業	銷售代理
下游	裝潢業者	承包商
	客戶	-





3.2 產品規劃及施工

3.2.1 建築理念

本公司以將心比心的建築規劃，以人為本的客戶服務，忠於誠信的永續經營理念為基礎，在建築上以用自己要住的標準，做為唯一的標準。

本公司透過建立完整準確的市場資料及建立使用者優先的服務導向及透過「24小時聯繫住戶、48小時到府查驗、72小時到府維修」及居家房屋健檢等售後服務，掌握使用者需求並增加產品差異化。工程方面均由100%持有之子公司坤聯營造負責興建，追求穩健扎實的施工與營造細節及持續精進營建品質，以強化品質管理。本公司堅持以上原則，致力於打造讓使用者住得安心且放心的永續好宅。同時亦參與誠信建商、國家優良建商認證標章及綠建築等評比，藉此掌握行業趨勢及政府政策方向。

3.2.2 土地開發管理

本公司深知土地開發使用是公司經營及構築幸福家園的起點，不當的土地開發對環境與社會之衝擊甚鉅，本公司以嚴謹的態度建立並執行土地開發評估與管理流程，旨在確保每一塊土地的取得與開發都能符合法規要求，兼顧環境永續、建築品質與客戶需求，並最大化環境、社會及經濟效益。

資料調查與初步評估



資訊蒐集及建檔

開發研展組透過多元管道積極尋找潛在開發土地，並建立土地資料表紀錄土地資訊。



初步可行性研判

就土地、營建、管銷及預期經濟效益進行初步分析，研判開發可行性。

綜合深入評估



基地現況與法規檢討

就基地現況及建築法及都市計畫法等法規分析，包括基地現有區域環境狀況、公共設施情形、容積率、建蔽率、樓地板面積、增設停車空間、現況及保留地面積等。



市場調查分析

分析基地附近人口狀況、公共設施、交通建設狀況、嫌惡設施及建案銷售優劣分析，決定產品定位及銷售策略以貼近市場需求。



產權調查與稅務評估

取得該筆土地的登記謄本以進行產權調查並整理成清冊，同時概估土地增值稅。



投資分析與資金規劃

將土地、營建成本費用等進行投資報酬分析，並預擬資金來源計畫。

開工前程序



地質調查

評估基地土壤與地層結構，以確保建築設計與基礎工程之安全性與穩定性，並符合政府規範。



鄰房鑑定

委託建築師公會或土木技師公會進行鄰房鑑定，確認鄰近建物現況，作為施工前後比對依據，以保障鄰房安全並預防爭議。



交通影響評估

評估施工期間，車輛進出基地對附近交通之影響；以及開發完成後，對附近交通之影響。



結構審查

委託結構技師或建築師規畫建築結構並出具結構設計圖說級計算書，由主管機關或其委託之公會審查。確保建築物設計符合安全規範，具備足夠耐震與承載能力。



3.2.3 施工管理



工程規劃與設計審核

設計規劃與圖說審核

委託建築師與設計師依產品定位完成設計圖說，經充分討論整合後，方能申請建照，確保設計符合公司需求並奠定品質基礎。

施工計畫擬定

制定施工計畫書與總進度表，提供完整指引，確保施工細節完善規劃。

環境友善

設計階段即納入節能、省水、生態與環保考量，並優先使用具有綠建材、省水與節能標章的建材。



工程預算與建材選定

預算編製與建材選定

根據設計圖與發包方式編製預算選定建材，製作建材明細表作為品質標準依據。

預算與成本控管

以預算書作為採購與發包依據，嚴格控管支出。



材料管理與檢驗

進料檢驗

材料到場時依送貨單逐項確認品名、數量、規格，必要時比對樣品，無誤後簽收。

材料儲存與追溯

材料妥善儲放並依先進先用原則使用。如發現瑕疵品，記錄後追溯並即時改善。

監工

監工人員須熟悉圖說與計畫，每日填寫施工日報表，確保供應商施工符合設計、計畫、合約及法規。

施工進度控管

依總進度表基準，定期檢討實際與預定進度。進度落後即要求改善，嚴重者將執行扣款或暫停付款。

工程變更管理

所有變更須提報審核，確保變更經審慎評估。

施工標準與品質異常

依圖說與預算執行施工，若發現異常須立即通報，防止重複發生。



施工管理與監督



工程品質管理與查驗

多層次品質查驗

各階段完工或依查核計畫定期進行查驗，必要時由建築師抽查。

記錄與不合格品處理

記錄查驗結果，不合格項目標示於現場或圖面，未修復不得續作並於修復後須複驗。

估驗請款與品質連結

供應商請款需經查驗，確認施工品質與進度，未達標準則扣款或暫停付款。



完工驗收與保固

全面驗收

工程完工後，由工地主管、現場人員及品管單位檢驗合格後申請驗收。

驗收不合格處理

不合格項目須修補或重作，並進行複驗，確保符合標準。

保固機制

驗收合格後，供應商須提供保固書或保固款，作為後續維修保障。

客戶交屋服務

交屋後提供「24小時聯繫、48小時查驗、72小時維修」機制，保障客戶入住後的即時支援。



檢討分析與持續改善

專案結案檢討

檢討品質差異，要求供應商撰寫結案報告。

綜合分析

分析工期、品質、鄰房關係、供應商表現、成本異常等，作為後續工程管理与知識傳承的依據。





3.3 供應商管理 GRI204-1

3.3.1 供應商政策

營建業具高度專業分工與協作特性，其中供應商對建築品質之影響更是舉足輕重。為確保供應商之品質並建立良好及長久之合作關係，本公司建立完善的供應商管理制度，針對供貨、施工及服務品質等面向進行嚴謹篩選與審查，亦要求供應商承諾或切結同意各項法規及規則。

3.3.2 供應商承諾與要求

本公司要求供應商承諾或切結下列事項

誠信責任	不得有邀約本公司人員涉及不良場所、飲酒作樂及賄送財務等不正當行為
社會責任	要求供應商承諾符合就業服務法等法規規定
安全衛生責任	遵守本公司工地安全衛生、工地管理規則規範、危害告知單及勞工安全承諾書，參加安全衛生教育訓練，並受本公司人員監督與指導
環境責任	不得隨意棄置垃圾及廢棄物

3.3.3 在地供應商比例

本公司來自當地供應商採購支出比例為100%。

3.3.4 供應商評選流程

(1) 內控遵循

本公司設有供應商管理之內部控制制度及相關辦法，作為本公司管理供應商之依據。

(2) 評鑑

本公司依營業資格、施作實績、業界口碑等要素，並配合樣品評鑑及實地評鑑等方式，評鑑廠商是否為合格供應商。

(3) 定期考核

每項工程完工後，本公司對供應商考核，考核項目如下

供應商類別	工程類	材料類	服務性
	下包商	設備材料商	建築師、其他設計、代銷業者
考核項目	1.施工品質 2.履約速度 3.安全防護與清潔 4.機具及工具準備及使用 5.配合度 6.報價水準	1.交貨準確性、損耗及品質 2.配合度 3.報價水準	1.企業文化及理念認同 2.履約速度 3.專業能力 4.配合度 5.報價水準

113年 229供應商	76	優等(A級)	90<	直接議價權
	142	甲等(B級)	80-89	直接比價權
	8	乙等(C級)	70-79	參與詢價權
	3	丙等(D級)	<69	無



3.4 建築特色

3.4.1 節能低碳建築策略

(1) 節電減碳

低輻射玻璃及隔熱設計

採用具有良好的隔熱與保溫效果的設計及材料，減少夏季日照產生之熱量及冬季熱量逸散，減少空調耗能。

電動車充電設備

於停車場設置充電樁及預留電動車充電線槽，讓住戶有需求時可自行配線。

電梯能源再生系統

此系統可在電梯下降或煞車過程中回收動能並轉換為電能，回饋至建築用電系統，減少耗能。

感應燈

公設採用低功率高照度之光源，並採用自動感應照明，依據人員進出自動啟閉燈光，避免不必要的耗電。

(2) 水資源循環及節省

雨水回收

透過屋頂及地面收集雨水，經沉澱與過濾處理後，供澆灌植栽及清潔用途，同時採用雨水感知器，降低自來水使用量。

省水馬桶

本建案全面採用省水馬桶設備，透過雙段式沖水設計，有效降低每次用水量，平均可節省約30%用水。

(3) 確保空氣品質

全熱交換系統

室內外空氣交換時同步調節熱能與濕度，降低空調負荷及耗能，同時確保室內空氣品質，兼顧節能與健康環境。





3.4.2 綠建築

綠建築是指「消耗最少地球能源及資源，製造最少廢棄物，具有生態、節能，健康特性與減廢的建築物」，以人生活的健康、舒適為原點，對於居住環境進行全面性、系統性的環保設計，是一種強調與地球環境共生共榮的環境設計觀，也是一種追求永續發展的建築設計理念。

我國綠建築評估之評估指標包括生物多樣性、綠化量、基地保水、日常節能、二氧化碳減量、室內環境品質、水資源、汙水與垃圾改善、施工管理等九大面向。本公司依建築物設計與使用型態，爭取相應的綠建築標章認證，以實踐企業對永續發展的承諾。

(1) 建築生命週期

規劃設計	考量建築生命週期，於規劃設計端導入永續、節能的觀念。
營造施工	選擇永續綠建材、導入創新低耗能工法，減少營造過程汙染
使用、更新與修繕	妥善的保養與修繕，以延長使用壽命
廢棄拆除與再生	妥善處理營建廢棄物，將可再利用的建材回收使用

(2) 綠建築

候選綠建築證書	綠建築標章
申請時間：取得建造執照但尚未完工取得使用執照前，且應於二樓樓地板施工前取得。	申請時間：完工取得使用執照後，6個月內申請。
流程：由設計組主導，與建築師及綠建築顧問評估及討論各項指標之適用與設計，並撰寫評定報告書後，提出申請。	流程：由設計組主導，與坤聯營造、建築師、綠建築顧問評估及討論執行方式並規劃。坤聯營造依規畫施工並記錄，設計組依相關紀錄及資料與綠建築顧問討論並撰寫評定報告書後，提出申請。

項目	說明	君匯	坤悅涵仰	坤悅語文心	坤悅·泊岳	坤悅仰沐
		銀級	銀級	銀級	銀級	銀級
生物多樣性	保護基地內外原有動植物棲地，維持自然生態平衡，避免過度人為干擾與破壞。					
綠化量	透過屋頂、垂直及地面綠化設計，增加綠覆率，有效降低都市熱島效應與空氣污染。	●	●	●	●	▲
基地保水	設計透水鋪面及保水設施，使雨水可滲入地表，減少地表逕流並補助地下水源。	●	●	●	●	▲
日常節能	採用高效節能照明與空調系統，搭配建築外殼設計，降低日常能源消耗。	●	●	●	●	▲
二氧化碳減量	運用低碳建材與節能設備，從設計至營運階段全周期減少碳排放。	●	●	●	●	▲
廢棄物減量	確保良好之採光、通風與空氣品質，提升使用者健康與空間舒適性。	●	●	●	●	
室內環境	導入節水器具與雨水回收系統，提升水資源利用效率並降低用水量。				●	
水資源	設置有效污水處理及分類回收系統，減輕環境負擔並促進資源循環。	●	●	●	●	▲
汙水垃圾改善	落實施工中之粉塵及噪音與汙水及垃圾控制，減少對鄰近環境與人員的干擾。	●	●	●		

★已取得綠建築標章證書 ●已取得候選綠建築證書 ▲擬申請候選證書



3.4.3 2024年度完工建案

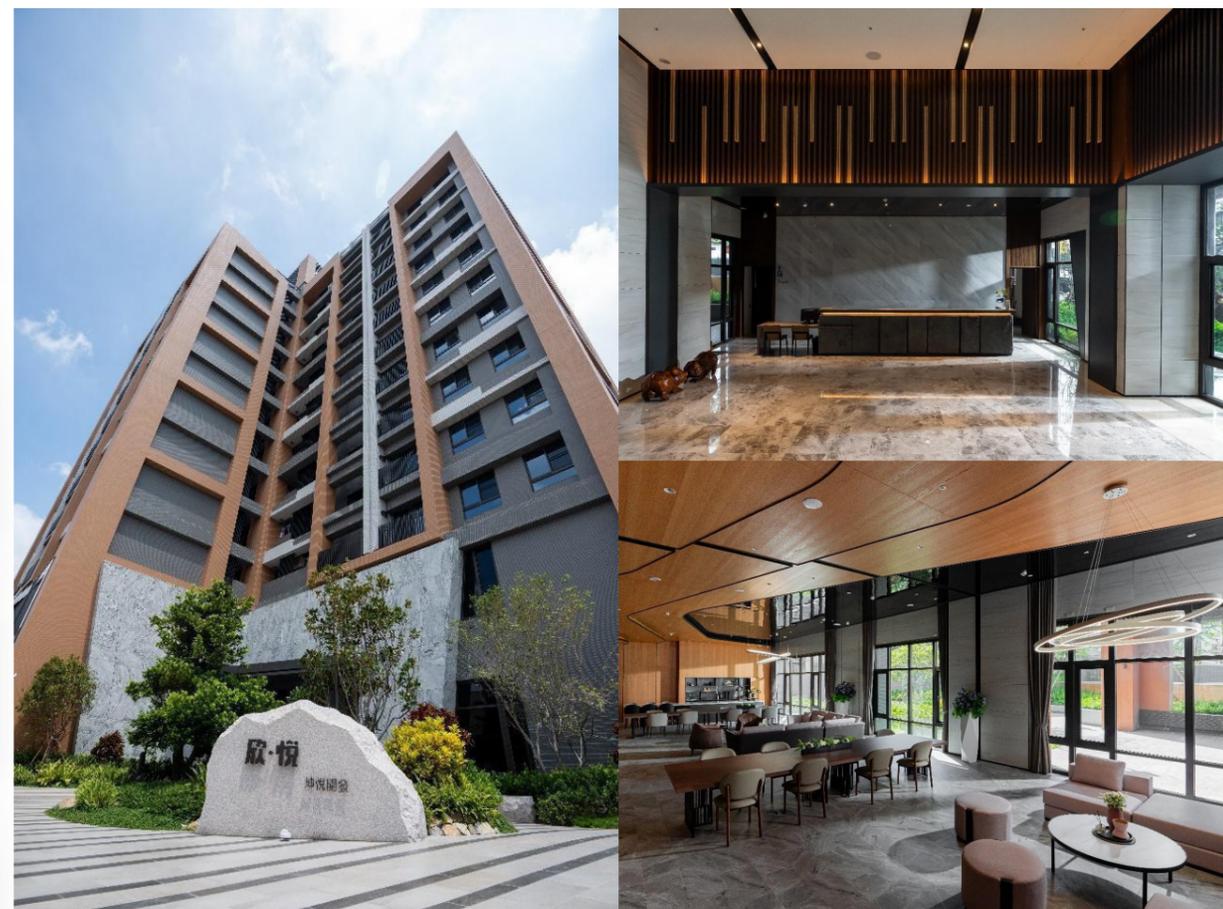
綠建築是指「消耗最少地球能源及資源，製造最少廢棄物，具有生態、節能，健康特性與減廢的建築物」，以人生活的健康、舒適為原點，對於居住環境進行全面性、系統性的環保設計，是一種強調與地球環境共生共榮的環境設計觀，也是一種追求永續發展的建築設計理念。

我國綠建築評估之評估指標包括生物多樣性、綠化量、基地保水、日常節能、二氧化碳減量、室內環境品質、水資源、汙水與垃圾改善、施工管理等九大面向。本公司依建築物設計與使用型態，爭取相應的綠建築標章認證，以實踐企業對永續發展的承諾。

(1) 欣悅

本案基地上原有多棟老舊或有危險之虞的建築物，經整合後，以全新樣貌呈現；建築設計時，以立面做成高低錯置及大量木紋磚，呈現東勢的山城意象。

欣悅	基地位置	台中市東勢區
	基地面積	1,067坪
	建案規畫	地下2層，地上12層，4戶店鋪，146戶住家
	車位	平面車位150個
	坪數規劃	住家25~37坪/店面38坪





(2) 領秀

本案以居住者的角度，思考最適合的宜居設計，同時響應政府綠美化政策，申請並符合宜居建築。本案種植大量的喬木與灌木，建築立面採用曲面及錯層的宜居陽台設計，從客廳、主臥的陽台即可欣賞到綠意。

領秀	基地位置	台中市東區
	基地面積	679坪
	建案規畫	地下2層，地上15層，84戶住家
	車位	平面車位84個
	坪數規劃	住家37~41坪



(3) 心富郁

本案位於徜徉低建蔽、低容積、低密度、高綠覆「三低一高」綠金美境，是城市中難得的四季走廊。本案採用拉高建築量體、低建蔽率、南向的建築立面有曲面及錯層的宜居陽台設計，並種植大量的喬木與灌木。

心富郁	基地位置	台中市南屯區
	基地面積	1,268坪
	建案規畫	地下2層，地上14層，104戶住家
	車位	平面車位134個
	坪數規劃	住家34/35/39坪





4

客戶服務

4.1 行銷與標示

4.2 產品安全管理





4.1 產品行銷與標示 GRI417

為確保建材品質與資訊透明度，本公司依據 GRI 417 對於產品與服務資訊標示之揭露原則，訂定以下驗收與控管流程，並將相關管理措施納入內部稽核與品質管理作業中：

材料檢驗與管理控制流程：

1. 驗收標準依據



所有材料檢驗作業皆應依據《一般材料檢驗規範》或建築所適用之技術文件為依據，作為進場驗收與品質審查標準。

2. 進場查驗執行



各類建材、設備與物料進場時，須由專責人員或監造單位執行檢驗，完成必要的實物查驗並留存檢驗紀錄。

3. 不合格品標示與區隔



對於檢驗不合格之材料，應立即進行明確標示與物理區隔，不得誤用於施作流程，並依據用料標準進行退貨、限用或降等處理。

4. 處置流程與追蹤紀錄



所有不合格材料須依內部程序進行後續處置，並保留完整的處理流程紀錄與改善追蹤結果，作為品質稽核依據。

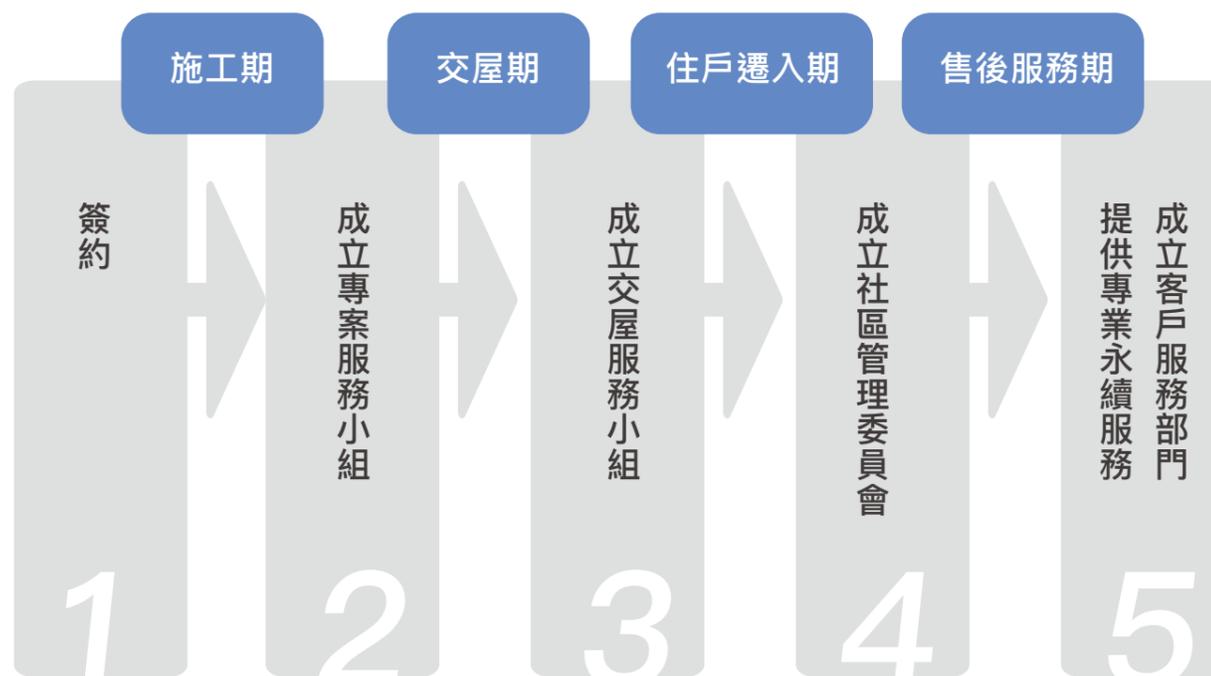
5. 供應商管理與稽核



依《供應商管理程序》執行材料供應商之年度品質稽核，針對品質異常或資訊標示不實者，將要求改善，必要時調整合作關係或終止採購。

本公司重視材料來源之合規性與品質透明，透過上述流程，確保客戶可取得正確資訊，避免誤導、錯誤標示或對健康安全有潛在影響之風險，並持續強化建築產品與服務資訊管理品質，以符合GRI 417-1 所規範的揭露要求。

全方位客服流程





4.2 產品安全管理 GRI417

本公司高度重視建築產品於設計、施工、交屋至後續使用階段，對住戶健康與安全所可能造成之影響，從建材選用、設計規劃到交屋文件資訊揭露，皆致力於提供清楚、正確且完整之產品資訊，以降低潛在風險，提升資訊透明度與客戶信賴度。透過制度化的內部審查與品管機制，本公司確保消費者能在充分知情的情況下使用產品，同時強化與客戶之溝通責任，落實企業對健康安全與永續生活品質的承諾。具體實施內容如下：

產品健康與安全管理

法規與標準遵循	建材品質管控
所有建案設計及施工階段，嚴格依據《建築技術規則》、《綠建築評估系統》及相關法規辦理，確保建築結構、耐震、耐火與通風採光等均符合安全標準。	全面採用合格建材，並實施進場查驗、逐批檢驗、標示與分級處置機制，杜絕劣質或含有害物質之材料使用。
施工安全管理	交屋前建物檢驗
工地施作階段實施職業安全衛生教育與風險控管，避免因施工瑕疵導致未來建物安全隱患。	交屋前實施結構與設備功能測試、消防安全測試、水電驗收與第三方檢驗，確保使用安全。

產品資訊透明與售後服務

設計與施工資訊標示	修繕通報與應變機制
交屋時提供住戶完整之建築使用手冊、管線配置圖、建材資訊、設備操作說明，確保住戶了解使用方法與注意事項。	建構「24小時聯繫、48小時到府查驗、72小時維修」的服務承諾，並提供 0800 免付費報修專線、官方網站客服與 Line@ 生活圈等多元通報管道。
使用期間健康風險控管	客戶滿意度與回饋追蹤
評估室內空品、揮發性有機物 (VOCs) 逸散風險，選用低甲醛及低污染材料，保障居住者健康。	持續追蹤社區使用情況與住戶回饋，並進行滿意度調查與社區居家健檢，作為產品安全與服務精進依據。

售後服務流程

- 1** 1. 客服組人員填寫售後服務單
2. 聯繫維修組人員
- 2** 1. 維修組人員24小時聯繫客戶並安排勘查時間
2. 客服組人員聯繫客戶確認是否已安排勘查
- 3** 維修組人員48小時至現場勘查原因
- 4** 與客戶確認問題及維修時間
- 5** 72小時到府維修
- 6** 完工會同客戶驗收
- 7** 維修完成由公司建檔備存



雅樂社區居家健檢



高飛社區居家健檢



心富郁社區居家健檢





5

環境永續

- 5.1 氣候變遷風險與機會
- 5.2 營運風險管理
- 5.3 氣候變遷應變
- 5.4 溫室氣體管理
- 5.5 能源管理
- 5.6 水資源管理
- 5.7 廢棄物管理





5.1 氣候變遷風險與機會

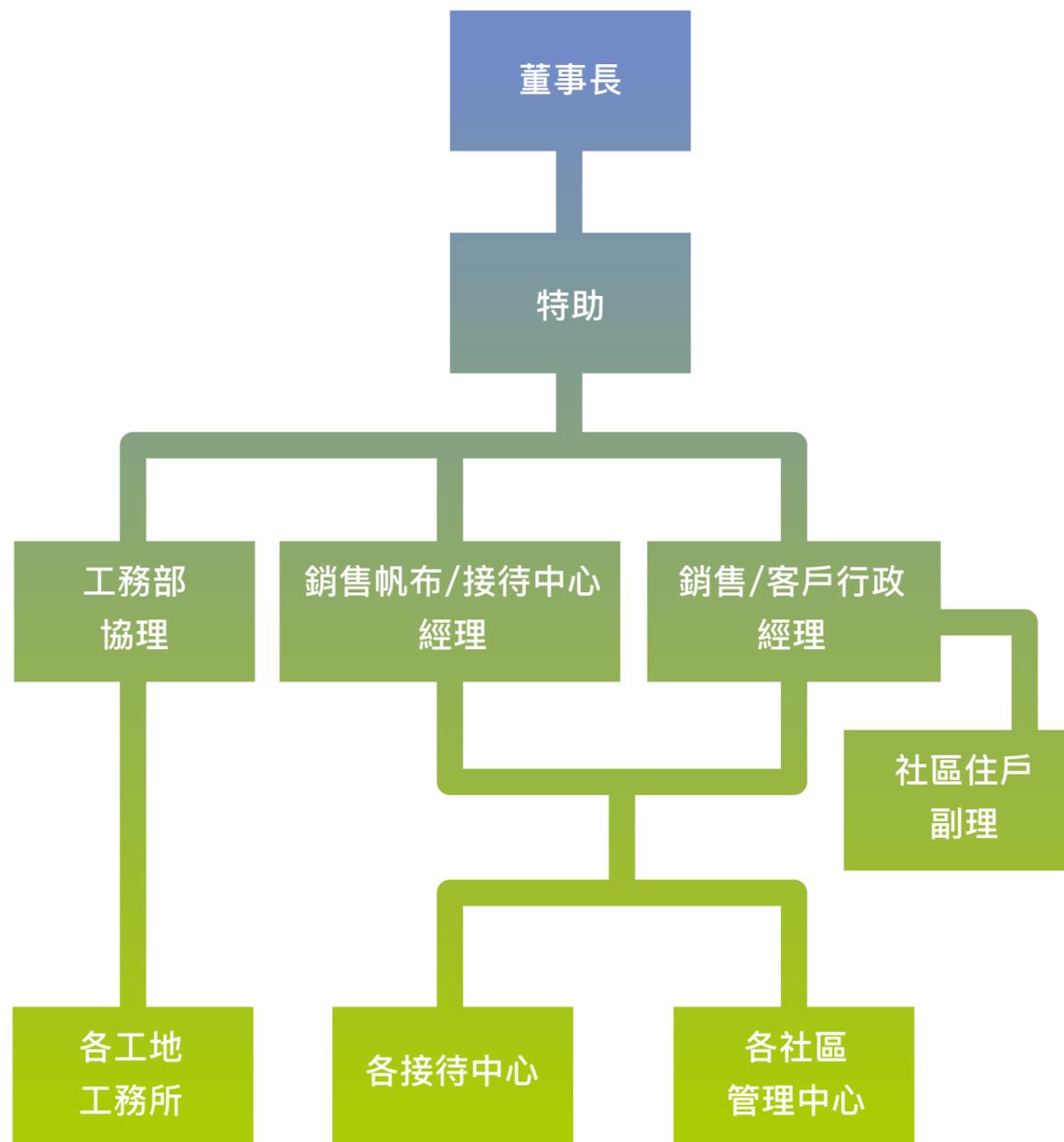
因應氣候變遷對企業營運所帶來之實質與轉型風險，本公司持續強化氣候相關風險辨識與管理，納入營運與永續管理體系。面對極端氣候事件、能源轉型趨勢與碳費等制度性挑戰，公司採取前瞻性風險管理方針，從治理、策略、風險管理流程與指標目標等四大面向進行應對，確保組織具備適應力與韌性，朝向淨零轉型邁進。

本公司已將氣候變遷列為重大營運風險之一，透過跨部門合作，建構涵蓋 ESG 各面向之整合性風險控管機制，結合教育訓練、稽核與制度改善，以強化氣候風險應對能力。重大氣候事件發生時，將即時啟動危機應變與資訊揭露機制，並納入後續調適策略。

稽核室則依據《內部控制制度處理準則》及相關法令，結合氣候風險與企業營運特性，制定風險導向稽核計畫，針對高風險營運流程及氣候敏感業務項目加強查核密度，並督導各部門進行改善與追蹤，導入PDCA管理循環，強化組織對氣候風險的前瞻管理。

公司依「永續資訊管理辦法」，將永續資訊納入年度稽核計畫，範疇涵蓋 ESG 各面向及氣候變遷風險與機會的識別與管理。董事會負責監督永續資訊及內控成效，內部稽核單位定期檢查制度遵循情形，並向審計委員會與董事會報告執行結果。若有異常事項，將即時通報並追蹤改善。公司亦推動節能減碳、溫室氣體減量與碳權規劃，以強化氣候韌性，邁向淨零碳排與永續發展目標。

公司危機應變小組的組織圖





5.2 營運風險管理

本公司於每年度開始前，由總經理主持年度營運計畫會議，邀集各部門依據經營目標提出年度規劃內容，涵蓋工程進度、建築預算、銷售目標、資本支出、人力資源配置、管銷費用預估及財務資金規劃等。各項規劃彙整後形成年度預算案，提報權責主管審議通過後據以執行。

營運期間，針對各項目執行進度與預算差異，本公司建構定期檢討機制，包含：

每季針對與預算偏差顯著項目進行差異分析與調整

每週召開跨部門內部主管會議，討論專案進展與重要管理事項

每週定期召開銷售會議，即時追蹤市場變化與客戶反應

透過採取滾動式規劃與即時溝通機制，確保營運過程中潛在之風險與機會可於各階段及早揭露，並能迅速討論、調整與因應，提升決策敏捷性。

為強化對營運風險的掌握與控管，公司依據相關法令訂定內部規章制度，明確授權各部門就所屬業務進行風險辨識與管理，並擬定因應措施，以確保組織在營運層面具備適當的回應機制與管理效能，降低潛在損失。

此外，公司亦不定期進行整體營運環境與策略性議題的風險與機會分析，依據分析結果訂定具體管理目標與行動方案，進而落實持續改善與調整，以減緩氣候變遷、法規變動、供應鏈不穩定等外部衝擊對企業營運之影響。



風險類型	風險類型說明	權責單位	因應策略	潛在機會
 市場風險	房市景氣波動導致銷售量減少、價格下修	業務部、 採發組、 董事會	定期追蹤市場情勢並滾動調整銷售策略與案場規劃	提前因應市場趨勢可優化產品設計、建立價格彈性吸引客群
 氣候變遷風險	極端氣候事件影響工程進度與建材品質	工務部、 永續發展小組	導入建案氣候風險評估與強化基地排水與防災設計	打造具氣候韌性設計之建築與社區，有助提升品牌形象與市場區隔
 施工進度風險	工期延誤影響交屋時程及客戶滿意度	工務部	建立工程關鍵進度KPI並定期檢討排程與外部協力廠商配合狀況	有效掌握施工排程與協力廠商，可提升交屋效率與客戶滿意度
 法規遵循風險	建築相關法規、環保規範更新所帶來的合規壓力	品管組、 設計組	設置法規追蹤機制，並定期內部稽核及外部教育訓練	建立領先的法規遵循文化可強化公司治理評價與投資吸引力
 資金流動風險	推案週期長導致資金調度不靈活	財會部、 董事會	維持多元資金來源（銀行授信、預售金控管）並建立資金預警機制	建立資金預警與調度彈性，提升推案靈活度與信用評等
 人才留任風險	中高階人才流動造成經驗與決策斷層	人資組、 總經理室	建立職涯發展制度與員工關懷政策，提升向心力與職涯穩定性	穩定核心團隊並傳承組織經驗，有助提升決策品質與營運穩定
 供應鏈中斷風險	原物料短缺或價格上升影響建築成本與進度	採發組、 工務部	建立合格供應商資料庫與備援名單，並簽署聯合採購合約穩定供應成本及價格	發展在地供應鏈與策略合作，有助強化永續採購與成本控管能力



5.3 氣候變遷應變

為有效辨識並因應氣候變遷對營建開發事業可能造成的衝擊，坤悅開發公司參照國際金融穩定委員會 (Financial Stability Board, FSB) 所發布之氣候相關財務揭露建議 (Task Force on Climate-related Financial Disclosures, TCFD)，導入氣候風險管理架構，並建構具前瞻性與執行力的應變管理機制。

TCFD 架構	本公司應對作法摘要
治理	永續發展小組由董事會監督，定期審查氣候策略
策略	納入土地開發選址、綠建築設計、銷售規劃
風險管理	透過跨部門鑑別會議與內控稽核程序落實管控
指標與目標	設定綠建材採購比例、氣候韌性指標、溫室氣體盤查目標

氣候風險與機會鑑別機制

本公司透過由永續發展小組召集之 TCFD 風險與機會鑑別會議，依據 TCFD 所界定之風險類型，包含：

轉型風險	實體風險	機會面向
政策與法規改變 (如碳費、建築節能法規)、綠色建築技術要求、市場消費偏好改變、企業聲譽風險等。	即時性如極端氣候 (颱風、豪雨、高溫)，長期性如旱災、海平面上升等。	包含資源效率提升、再生能源導入、綠建材應用、韌性設計與綠色產品市場拓展。

經由 2024 年鑑別結果，坤悅開發辨識出以下重大氣候相關議題：





5.3.1 轉型風險與機會分析

風險/機會類型	內容說明	風險等級	應對時間範圍	因應/轉化策略
政策與法規風險	碳費制度與建築節能法規日益嚴格，可能導致建築成本上升	高	中期	導入高效能建材與綠建築技術，提前布局法規因應措施
技術風險	市場對低碳建築技術要求提高，需投入新工法與材料	中	中期	導入BIM與模組化工法，提升建築效率與品質
市場風險	消費者對節能建築與ESG產品偏好提升	中	短期	開發具綠建築標章與ESG導向產品吸引綠色消費者
名譽風險	若未積極應對氣候變遷，恐損害品牌形象與投資信任	高	短期	強化ESG揭露，積極參與公協會與公開倡議
資源效率機會	導入智慧建築與節能系統，有助提升經營效率	—	短~中期	推動智慧監控、能源管理系統建置
產品市場機會	綠建築與低碳社區市場需求增加	—	中~長期	開發韌性社區，結合再生能源與低碳建材

5.3.2 實體風險與機會分析

風險/機會類型	內容說明	風險等級	應對時間範圍	因應/轉化策略
高溫風險	氣候暖化增加施工現場作業風險並延長工期	中	短期	調整施工時段與加強現場降溫與勞安措施
旱災風險	缺水將影響工地施工與營運調度	高	中期	設置儲水系統與雨水回收機制，優先避開高風險區域
海平面上升與淹水風險	可能危及基地安全與增加建設成本	高	長期	評估基地潛勢區，採用高架基礎與防水設計
韌性設計機會	透過隔熱、採光、雨水回收等設計提升適應力	—	短~中期	開發具氣候韌性的社區與建築
品牌與信任機會	展現氣候行動有助提升企業形象與投資吸引力	—	短期	藉由對齊國際準則提升資訊透明度，增強品牌可信度與資本市場吸引力



治理機制與組織運作

為強化氣候治理，本公司已將永續發展小組組織層級提升至隸屬董事會之下，並由董事長親自督導執行進度。永續發展小組每年召開至少兩次定期會議，負責：

提出並審議氣候變遷因應政策

檢視風險與機會清單

評估公司營運、開發行為是否與國內外減碳目標一致

推動各部門制定並落實對應行動方案

此治理結構確保氣候風險得以由上而下地整合進坤悅之核心經營決策中。

實務應對作法：土地開發與災害潛勢評估

為因應氣候變遷造成的實體風險，本公司已將氣候風險評估納入土地購置與開發初期之決策流程：



淹水與海平面上升評估

開發前即參考內政部國土測繪中心地圖服務 (<https://maps.nlsc.gov.tw>) 進行災害潛勢查詢，主動避開可能受潮汐、暴潮或未來海平面上升影響區域。



地質災害潛勢查核

同步查閱經濟部地質調查所「地質敏感區圖層」 (<https://gsa.gsmma.gov.tw>)，作為基地安全選址依據。



綠色韌性設計導入

推動建築設計導入自然採光、通風、雨水回收與隔熱設計，以因應高溫與旱災頻率上升的挑戰。

對未來的承諾與方向

面對全球氣候變遷加劇與「2050淨零排放」趨勢，坤悅開發將持續：

導入建築全生命週期碳管理

盤查並逐步減量公司營運與工地碳排放

發展綠色產品與韌性社區

逐步對齊 IFRS S2、ISSB 等國際揭露準則，提升透明度與資本市場信賴度





5.4、溫室氣體管理 GRI305

為符合國際趨勢發展，配合國家政策目標，邁向2050年淨零碳排，坤悅開發致力實踐建築永續，自2023年起依據國際ISO 14064-1:2018 執行溫室氣體盤查，並進行內部稽核訓練，提升公司內部盤查能力。2024年起進一步盤查企業供應鏈排放，將自身購入之鋼筋混凝土，以及坤聯營造的外購電力溫室氣體排放納入盤查範圍(類別五間接排放-投資)，據以檢視集團之總碳排放，並設定2024年為基準年，檢討可行的減碳策略並擬定中長期減量目標。

2024年坤悅開發之溫室氣體排放合計為5,911.323公噸CO₂e，溫室氣體排放強度為2.38 公噸CO₂e/ 百萬元(計算各類別排放總和)。經盤點本公司所產生之二氧化碳，類別一與類別二的主要排放源為各營運據點之外購電力，類別三到五的間接排放源，主要為鋼筋與混凝土，次要為坤聯營造營運據點之外購電力。

2023、2024年溫室氣體排放占比分析表

	類別一	類別二	類別三	類別四	類別五
2023	12.60%	70.06%	0.00%	17.34%	0.00%
2024	1.05%	4.86%	0.00%	74.92%	19.20%





5.5、能源管理 (GRI302)

本公司積極推動節能減碳與綠色營運，相關行動如下：

辦公室數位轉型與無紙化政策

全面導入電子化作業流程與網路共享平台，落實文件無紙化管理，降低紙張使用與印刷耗能，提升行政效率並減少資源浪費。



綠建築設計導入

各建案依據綠建築評估指標，採用環保建材，優先選用具環保標章或低碳足跡產品，並規劃植栽空間與綠意設施，提升建築環境品質與微氣候調節功能。



智慧節能設備應用

於建築個案中導入自動感應照明系統，依據人流與日照狀況調節照明使用，降低用電需求與能源浪費。



廢棄物管理與資源循環

持續推動營運與工地現場廢棄物減量，落實分類回收制度，並委託合格專業廠商進行清運與處理，確保符合法規與環境風險控管。



透過上述多元節能行動，本公司持續優化建築與營運環境之永續表現，邁向低碳轉型與綠色發展目標。

5.6、水資源管理 (GRI303)

本公司於辦公室及營運據點之用水，100%來自台灣自來水股份有限公司，無抽取地下水或其他衝突水源，符合環境永續與資源保育原則。本公司持續追蹤各據點用水情形，2024年相較2023年總用水少，主要係因營運據點減少所致。此外，內部推動節水行動，如強化員工節水意識，亦對整體水資源使用效率提升有所助益。雖營運性質以辦公為主，整體用水量不高，惟公司仍持續強化水資源監控與管理作業，未來亦將評估導入進一步節水設備與回收利用機制，以降低對天然資源之依賴。

自來水量	2023年	2024年
總公司(含營運據點)	6,314	6,266

取水量 (m3)





5.7、廢棄物管理 (GRI306)

本公司依據 GRI 306 (2020) 標準，建構廢棄物管理制度，強調營建過程中之分類、減量、回收與最終處置管理，以降低對環境造成的影響，實踐資源循環與法規遵循之永續責任。

5.7.1 廢棄物的產生與顯著衝擊 (306-1)

營建廢棄物管理是指於建築施工、拆除、整地等階段，對產生之廢棄物進行有效分類、回收與最終處置。未妥善處理恐造成環境污染，包括揚塵、廢水與噪音問題。為降低對社區與自然環境的衝擊，坤悅開發於施工前即與營造廠及承包商簽訂明確契約，規範廢棄物、噪音與汙水之管控機制。所有工程廢棄物均委由合法環保公司清運，並由專責人員落實現場管理與資源分類回收。

5.7.2 廢棄物減量措施與管理機制 (GRI306-2)

公司採行以下減量與污染防制措施：

1 精準叫料、物料分類分區管理、妥適保存。



水泥材料、袋裝材料之分類管理，減少丟棄。以水泥袋裝材料為例。



磁磚材料分類管理。以二丁掛磚為例。





2 營建廢棄物依性質現場分類與儲存

可資源化廢棄物：如模板木材、鋼筋材料、水泥及其他袋裝外包裝、紙箱等。



模板廢料：木材分類，營建廢棄物減量。



模板材料：專門木頭清運業者清運，有效回收再利用。



鋼筋材料之物料管理。



鋼筋餘料妥善保存分類，重整用於其他施工位置。



模板良料分類置放區，餘料重整。



模板良料分類，餘料再利用，減少丟棄。重整用於他案。



袋裝材料紙類分類，回收再利用。



丁掛磚紙箱整理，交由資源回收再利用。



不可資源化廢棄物分類與儲存。如：輕隔間板材維斯板



混合雜物、污泥、或其他含有害物質材料



輕隔間板材為維斯板/普納板裁切後廢板材，分類集中管理。

3 採行汙染防制措施



廢棄物清運車出基地，於車行路面、灑水避免揚塵。配置高壓沖洗設備，避免車輛髒污造成鄰近社區地面與空氣汙染。



不定期巡視並灑水避免揚塵空氣汙染。



每日上午，灑水避免揚塵空氣汙染。



每日下午，灑水避免揚塵空氣汙染。



5.7.3、資源回收與延壽利用 **GRI306-3**

營建現場可回收之模板與鋼筋材料將經現場整修後轉移至其他工地重複使用，延長其產品生命週期。紙箱與包裝類物料則集中回收。透過落實現場管理與材料精實調度，降低最終處置量，提升資源使用效率。

5.7.4、處置事件與風險控管 **GRI306-5**

截至報告期間內，無重大違法棄置紀錄。為防止清運車輛造成污染，施工基地設置高壓沖洗區並每日進行灑水作業，有效抑制揚塵與污染外逸。環境異常情形將即時通報並列入檢討改善。





6

員工與職場

- 6.1 人才聘僱狀況
- 6.2 薪資狀況
- 6.3 友善職場
- 6.4 培育訓練
- 6.5 職業安全衛生





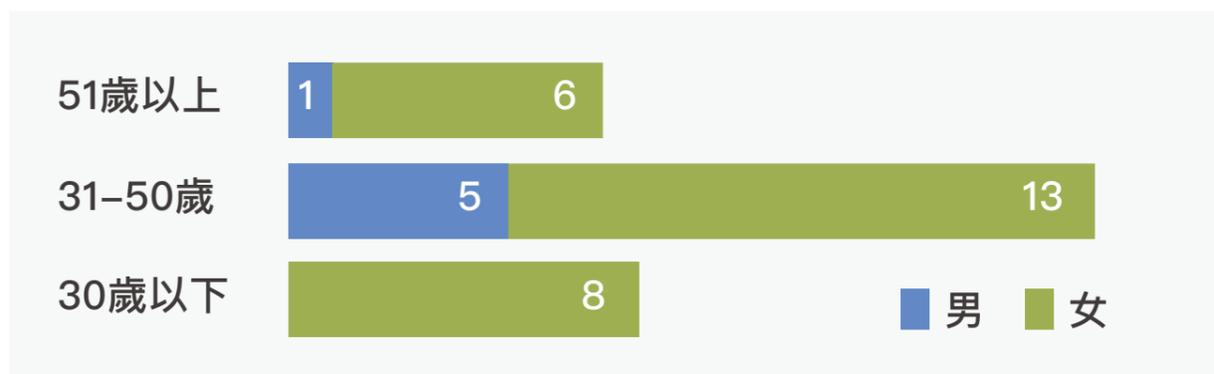
6.1 人才聘僱狀況 GRI2-2 GRI2-7 GRI401-1

坤悅開發持續優化人力資源配置，重視專業性、多元性與性別平等。截至2024年底，全體員工共84人，女性占比約43%，男性占比57%，顯示女性人力參與度高，公司致力於打造性別友善與共融之職場文化，未來本公司將持續依營運規劃進行人力發展，強化性別平權意識與人才多元性，形塑公平、穩健、具永續韌性之人力資本結構。

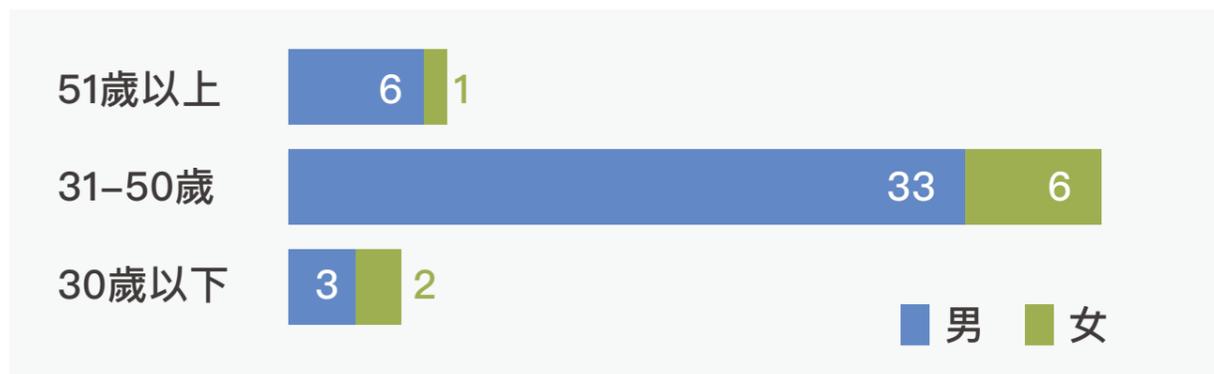
6.1.1 年齡分布

年齡結構方面，2024年員工年齡分布相對平均，其中31至50歲員工合計占比達69%，為組織營運中堅人力。

坤悅開發年齡分布



坤聯營造年齡分布



年度		2022		2023		2024	
全體員工數		72		78		84	
類別	性別	人數	佔全體比例	人數	佔全體比例	人數	佔全體比例
30歲以下	男	2	3%	3	4%	3	4%
	女	6	8%	9	12%	10	11%
	小計	8	11%	12	16%	13	15%
31-40歲以下	男	24	33%	18	23%	19	23%
	女	9	12%	8	10%	9	11%
	小計	33	45%	26	33%	28	34%
41-50歲以下	男	14	19%	21	27%	19	23%
	女	9	13%	9	12%	10	12%
	小計	23	32%	30	39%	29	35%
51歲以上	男	4	6%	5	6%	7	8%
	女	4	6%	5	6%	7	8%
	小計	8	12%	10	12%	14	16%





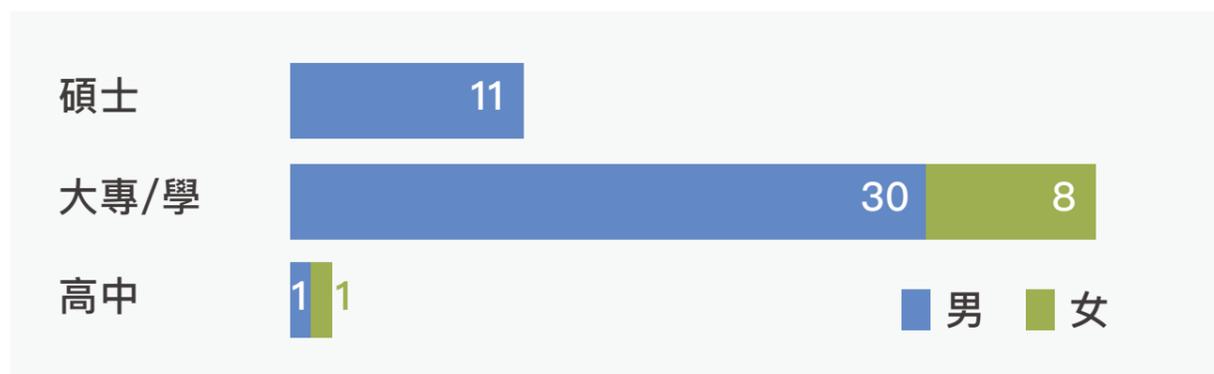
6.1.2 學歷組成

在學歷組成上，本公司具大學學歷者占比81%，另有碩士14%、高中5%，整體學歷結構穩定且專業素質良好。女性員工中，以大學學歷為主，占總數之39%，其中女性大學比例逐年提升，顯示女性專業力與參與度俱增。

坤悅開發學歷分布



坤聯營造學歷分布



年度		2022		2023		2024	
全體員工數		72		78		84	
類別	性別	人數	佔全體比例	人數	佔全體比例	人數	佔全體比例
高中	男	1	1%	2	3%	1	1%
	女	4	6%	4	5%	3	4%
	小計	5	7%	6	8%	4	5%
大專/學	男	36	50%	36	46%	35	42%
	女	24	33%	26	33%	33	39%
	小計	60	83%	62	79%	68	81%
碩士	男	7	10%	9	12%	12	14%
	女	0	0%	1	1%	0	0%
	小計	7	10%	10	13%	12	14%





6.1.3 新進及離職

2024 年，坤悅開發新進員工比例為 15%，離職率為 12%；坤聯營造新進率為 18%，離職率為 14%，顯示人力結構穩定且流動性適中，有利於維持組織經驗傳承與永續經營。

坤悅開發

2024 新進員工比率：15 %

年度	2023		2024	
全體員工數	30		33	
性別	男	女	男	女
30歲以下	0	1	0	3
31-50歲以下	0	0	0	2
51歲以上	0	0	0	0
新進員工人數	0	1	0	5
新進員工率	3%		15%	

2024 員工離職比率：12 %

年度	2023		2024	
全體員工數	30		33	
性別	男	女	男	女
30歲以下	0	1	0	2
31-50歲以下	0	1	0	1
51歲以上	0	0	0	1
離職員工人數	0	2	0	4
離職員工率	7%		12%	

坤聯營造

2024 新進員工比率：18 %

年度	2023		2024	
全體員工數	48		51	
性別	男	女	男	女
30歲以下	1	1	1	0
31-50歲以下	2	1	5	3
51歲以上	0	0	0	0
新進員工人數	3	2	6	3
新進員工率	10%		18%	

2024 員工離職比率：14 %

年度	2023		2024	
全體員工數	48		51	
性別	男	女	男	女
30歲以下	1	0	1	0
31-50歲以下	3	1	3	2
51歲以上	1	0	1	0
離職員工人數	5	1	5	2
離職員工率	13%		14%	



6.2 薪資狀況



6.2.1 薪酬制度與結構

(1) 董事及高階經理人薪酬政策

本公司建立完整之董事及高階經理人薪酬制度，依據其職責內容、風險承擔、專業貢獻及營運參與程度，設計具市場競爭力與績效導向之報酬架構。董事酬金依《董事及經理人薪酬管理辦法》及參考同業水準辦理，若有盈餘則依章程提撥，經薪資報酬委員會建議後，報請董事會通過並提報股東會。經理人薪資則涵蓋基本薪資、津貼、獎金及補助，並依其學經歷、年資與績效核定，另視營運成果發放激勵獎金。

(2) 男女薪酬比

員工薪資制度依勞動法規與職務屬性訂定，與性別、年齡或族群無關，強調公平與透明原則。新進員工起薪均高於法定最低工資，並定期檢視薪資政策以強化吸引力與留才效果。根據2024年度統計，女性員工平均薪資1,174仟元，男性員工平均薪資1,323仟元，薪資比為1：1.13，較2023年度之1：1.48明顯趨近，薪資結構持續優化。未來公司將持續精進薪資制度與職務評等機制，實現性別平等並營造多元共融的職場環境。

(3) 非擔任主管職務之全時員工薪資資訊

本公司2024年非主管職全時員工平均薪資為新台幣1,027仟元，高於同業平均薪資1,007仟元，優於同業約 2%；薪資中位數則為 886仟元。2023年度之平均薪資亦高於同業平均10%。本公司將持續檢視薪酬政策，透過制度化與透明化的管理，保障員工之合理報酬，並吸引及留任優秀人才。

單位：新台幣仟元

項目	員工薪資中位數	員工平均薪資	同業平均薪資	與同業平均比較
2023 年度	932	1,052	955	+10%
2024 年度	886	1,027	1,007	+2%





6.2.2 福利措施

坤悅開發秉持以人為本的理念，建構完善的福利制度與退休保障，致力於營造安全、健康與有溫度的工作環境。公司依法為全體員工辦理勞工保險及全民健康保險，並另行加保團體傷害保險，以提供員工全方位的職場保障，提升工作安心度與留任意願。

(1) 員工福利

為強化員工福祉，公司設有職工福利委員會，依據法令辦理多項福利措施，內容涵蓋：節慶禮金、旅遊補助、婚喪喜慶補助、住院慰問、員工社團活動補助、子女獎助學金及定期舉辦聚餐活動。此外，公司亦定期補助員工健康檢查，主動關懷員工健康，展現人性化管理精神。獎金方面，公司視年度營運成果，提撥績效獎金並依據員工個人出勤、年資與績效評核標準進行核發，達到激勵士氣與肯定貢獻之作用，2024年所有正式員工皆完成績效考核。



(2) 退休金制度

本公司依據《勞工退休金條例》及《勞動基準法》規定，建立完善且合法之退休制度，確保員工於離職後享有基本經濟保障。自2005年7月1日起實施之「勞工退休金新制」，適用全體本國籍正式員工。公司每月依員工薪資提撥6%金額，存入其於勞保局設立之個人退休金專戶，並定期查核提撥狀況，確保制度執行落實。

員工個人亦可自願提撥最高6%薪資作為自提退休金，享有政府稅賦優惠。透過此制度，公司不僅強化員工對退休生活的規劃意識，也展現對員工長期權益的重視，進一步提升企業吸引與留才競爭力，落實企業社會責任。

(3) 育嬰假

為體恤員工育兒需求，本公司依《性別平等工作法》及《育嬰留職停薪實施辦法》，提供任職滿半年之員工於子女三歲前可申請最長兩年育嬰留職停薪。2024 年度符合申請資格者共 5 人（男性 4 人、女性 1 人），實際申請者為女性 1 人；由於 2024 年以前無員工申請，故截至 2024 年育嬰留停復職率為 0%。



6.3 友善職場

GRI2-26

GRI402-1

6.3.1 友善職場與勞資關係

坤悅開發致力於打造多元、平等與包容的友善職場文化，重視每位員工的尊嚴與權益。於招募、晉升、薪酬與訓練制度中皆秉持公平原則，嚴禁任何形式的歧視與職場騷擾，並設置申訴與改善機制，確保職場正義與安全。為協助員工兼顧工作與生活，公司提供彈性請假、婚喪補助、定期健康檢查、社團活動補助等多項福利措施，營造正向及平衡的工作環境，提升員工滿意度與凝聚力。

在勞資溝通方面，公司依法定期召開勞資會議，作為員工與管理階層溝通與協商的平台，促進勞資互信與組織和諧。

同時設有實體員工意見信箱，並於官方網站利害關係人專區 (<https://www.kunyue.com.tw/stakeholder>) 提供線上意見反映機制，確保員工聲音得以及時被接納與回應。2024年度未發生重大勞資爭議或損失，顯示公司勞資關係穩定，未來亦將持續強化溝通透明度，落實以人為本的永續人力管理。

6.3.2 安全永續工作環境

為強化人員進出管控，設置門禁管理系統，員工須配戴識別證，訪客則須經通報核可方可進入，落實內部安全管理。

本公司重視空氣品質與員工健康，全面禁菸，包括會議室、洗手間及其他非開放空間，防制二手菸害。消防設施齊備，包括警報器、滅火器、緊急照明與逃生指示標誌，並定期檢測維護，以強化緊急應變能力。

環境永續方面，公司推動垃圾分類與無紙化政策，積極落實節能減碳目標，培養同仁綠色意識。此外，已為全體員工投保團體保險（意外險及醫療險），並為工作場所投保商業火險與產品責任險，降低營運風險，提升職場保障。

坤悅開發持續關注員工工作環境與身心健康，透過制度化管理與預防性措施，打造安全、安心的友善職場，支撐企業長期永續發展。

6.3.3 資遣預告制度與合法保障

因應營運調整、人力精簡或不可抗力等情形，本公司將依《勞動基準法》規定辦理資遣程序，確保員工權益受保障。針對不同年資員工，遵守以下預告期標準：

在職滿3個月以上未滿1年	提前至少10日通知
在職滿1年以上未滿3年	提前至少20日通知
在職滿3年以上者	提前至少30日通知

另依法給付資遣費，並配合辦理離職說明與必要協助。公司秉持合法、尊重與溝通原則進行人力調整，致力減緩營運變動對員工之衝擊，展現企業對員工基本權益的重視與永續責任的落實。



6.4 培育訓練 GRI404-1 GRI404-2

6.4.1 教育訓練與職能發展

本公司重視人才培育與組織學習，致力於建構完善且多元的人才發展制度。每年提撥教育訓練預算，推動涵蓋專業技能、專業認證、管理職能與自我成長等領域的學習計畫，鼓勵員工主動精進、強化職場競爭力，並提升整體營運效能。內部訓練方面，公司定期辦理新進人員訓練，內容包括企業文化導入與基本職能課程，有助於新進同仁快速融入團隊並熟悉工作流程，縮短適應期。外部訓練則開放員工參與產業課程、專業講座與政策法規研討，以掌握市場趨勢與專業脈動，深化專業知識並提升對客戶的服務能力。

另設有圖書專區，提供各部門借閱專業書籍，並且提供員工購書補助，促進自主學習與部門知識共享。透過內外部訓練並行、制度化學習資源配置，以及持續回饋與優化機制，公司培育符合未來營運需求之關鍵人才，建構兼具彈性與效能之學習文化。此舉亦展現公司對員工職涯發展的重視與對永續經營的承諾。

6.4.2 2024年員工教育訓練狀況

單位：新台幣元

項目	班/次數	總人次	總時數	總費用
1.新進人員訓練	3	19	3.00	0
2.專業職能訓練	42	144	244.33	179,252
3.主管才能訓練	4	16	18.50	0
4.通識訓練	7	75	16.67	600
總計	56	254	282.50	179,852



6.5 職業安全衛生

GRI2-23 GRI2-24
GRI403-1 ~ GRI403-10

坤悅開發秉持「安全第一、企業永續經營發展」，並以工作現場「零傷害、零事故及零職業災害」之目標，提供全體員工安全、健康與平等的工作環境。為了提升防災觀念及增進工作安全意識，定期安排同仁安全衛生教育訓練。

6.5.1 職業安全

100%轉投資子公司坤聯營造具有甲級營造資格，設有勞安人員與駐點安衛工程師，確保工程現場符合勞安衛生法規。另不定期提供專業認證課程，強化安全與專業能力。

辦公室實施門禁與識別證管理，全面禁菸、定期維護消防設施，推動垃圾分類與節能減碳。對承攬工程廠商實施嚴格安全要求，投保相關保險並確保其從業人員接受訓練。

職業安全衛生管理系統所涵蓋之工作者、活動及工作場所的範圍

組成人員	
工地負責人1名	擔任協議組織總負責人，負責主持協議組織會議
勞安衛人員1名	召開協議組織會議，向工地負責人提供有關職業安全衛生管理資料及建議
工程人員	參加協議組織會議，負責監督現場工作環境安全
各承包商負責人	
各承包商作業主管	



2021-2024年重要工安

年度	2021	2022	2023	2024
件數	1	2	2	1
違反法規	職業安全衛生等相關法規			
改善情形	現場立即改善並回報總公司工安品管組			
	針對缺失事項加強員工及承包商教育訓練			
	增加聯合巡檢及增設稽核人力			



職業安全溝通機制

為落實職場安全與健康，坤悅開發建立完善溝通機制，透過每月協議會議與每日安全提醒，強化員工對作業環境與潛在風險的認知。

透過進場承諾書、危害因素告知單等工具，持續強化施工現場安全文化與自主管理意識。

溝通方式	說明	溝通頻率
勞工安全衛生協議組織會議	每個月至少一次針對安全衛生法規、政府法令及安全衛生執行重點宣導，以及進度協調、檢討事項及建議	每月
每日勞工進場安全紀律承諾書	每日承包廠商進場前，告知有關工作環境、危害因素暨職業安全及有關之規定，並使其承諾遵守相關安全事項	每日
施工環境危害因素告知單	每日進場前提供告知單，針對各工作項目可能產生的危害，提供防止對策，要求閱讀後簽名	每日

職業安全訓練

坤悅開發對於現場第一線人員非常重視其本質及倫常教育，因此每年邀請專業承包商或資深主管就相關專業工項舉辦專業訓練，同時也要求工地內部職前教育訓練，包含地下室結構工程、基礎工程、連續壁工程等，就各工區案場施作之現況以交互觀摩，達成教學相長之目的，本年度加強宣導與教育，大幅降低工傷率，盡力維護員工安全。針對專業職類需求執照訓練(例：工地主任及勞安衛等)，也鼓勵泰籍移工參與職安卡教育訓練授課。



本公司依循職業安全衛生教育訓練規則及相關規定，定期舉辦相關安全衛生教育訓練課程來強化員工安全意識，安全衛生訓練宣導課程包含：

急救訓練課程	藉由模擬不同急救狀況，使同仁面對各項緊急意外能夠臨危不亂的處理
消防演練	透過火災應變演練及疏散訓練，使員工了解火警發生時如何處理與逃生
職業安全衛生教育訓練課程	為使同仁時時刻刻保持高度危機意識，不定期舉辦日常職業安全宣導訓練，強化同仁災害應變能力
營造業甲種安全衛生業務主管	專責人員訓練，取得證照
高空工作車操作人員	專責人員訓練，取得證照
吊掛人員訓練	專責人員訓練，取得證照

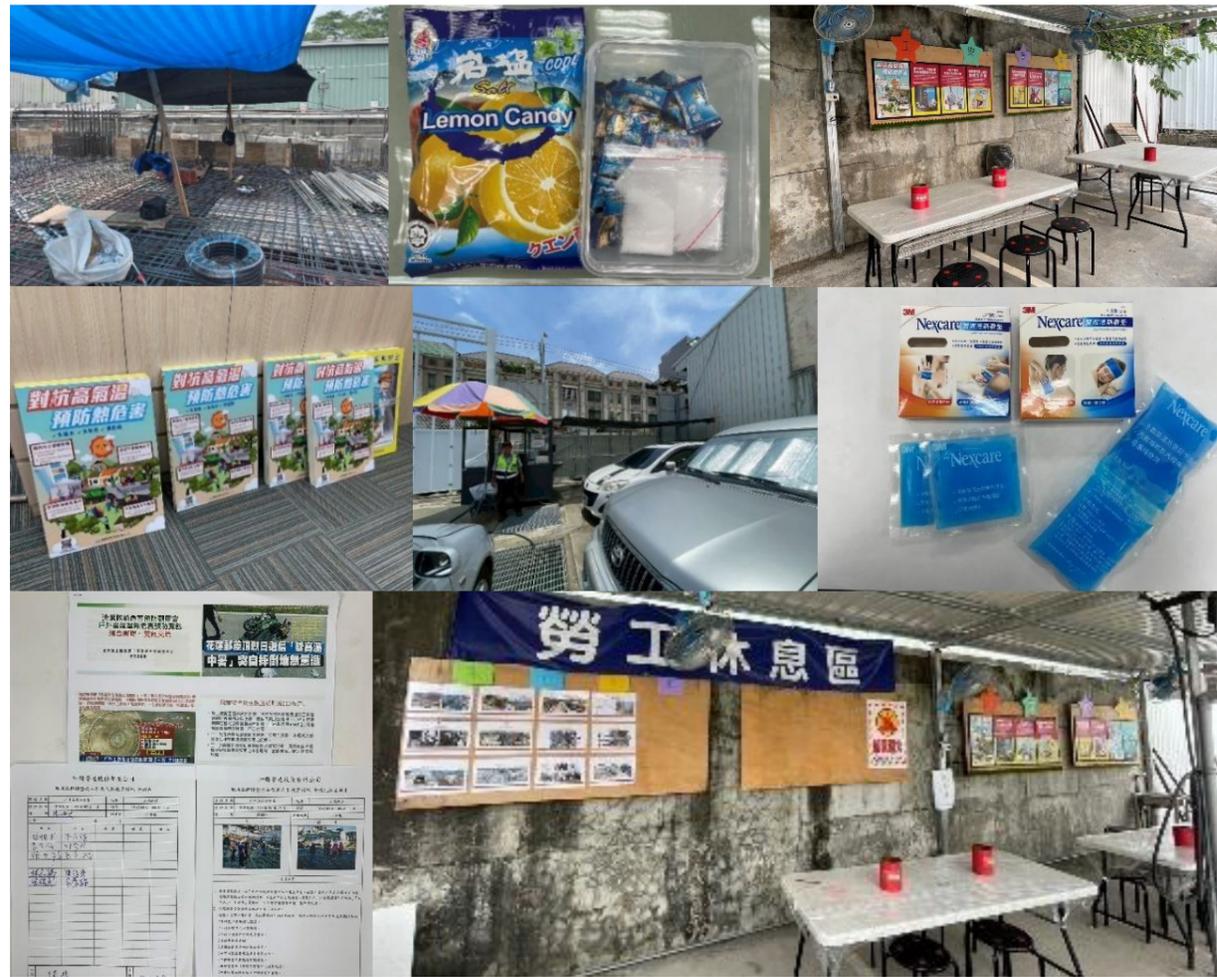


職業安全管理



熱危害

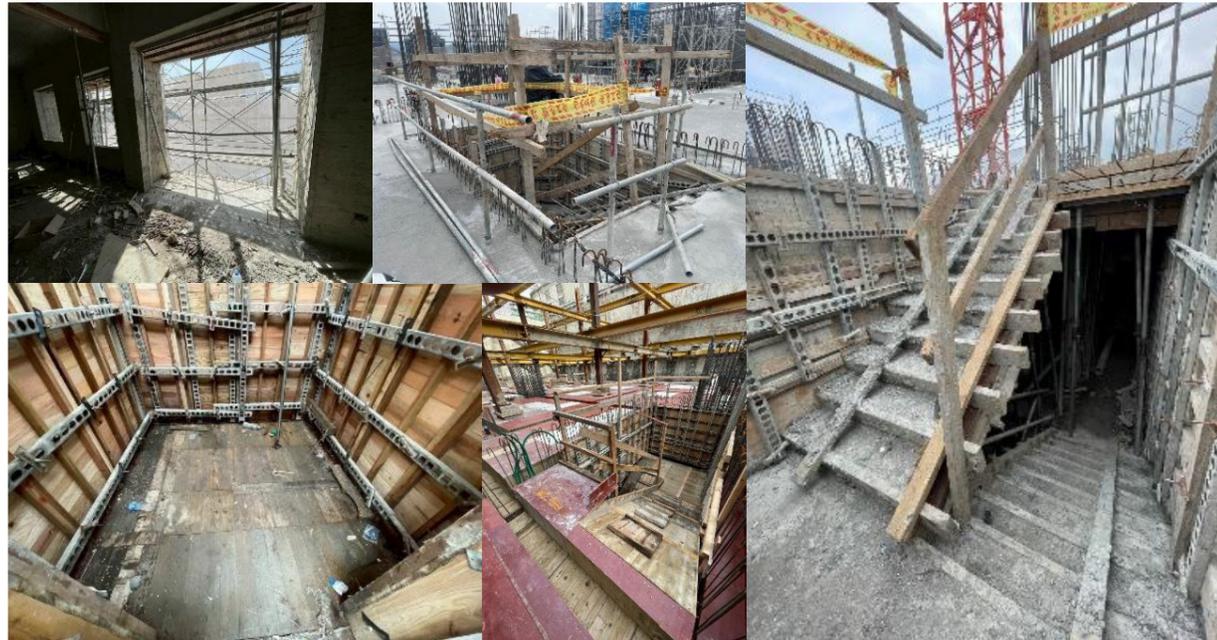
- 悶熱作業時加強通風抽風
- 建立休息區以提供降溫、遮陽、飲用水、食用鹽(鹽糖)、風扇
- 調整工作時序，避免正中午時作業
- 執行熱危害作業時，縮短其時數
- 建立緊急應變機制
- 降低作業場所溫度：適時採用電風扇與細水霧，以降低環境溫度
- 勞工安全衛生教育訓練，強化熱危害預防知能，穿著寬鬆、排汗、透氣及淺色之衣物。教導熱危害之成因、相關預防及緊急處理措施
- 加強巡視並留意勞工健康狀況





墜落

- 開口邊設防護柵、護蓋、安全網、人員須使用安全帶
- 持續擬定改善計畫





切割

- 確認所使用加工鋸台符合國家規範並備有安全標章
- 安全防護罩不可任意拆除
- 使用鋸台不可穿戴布棉手套





物體飛落

- 加強物料固定
- 嚴禁吊掛物上下方人員通過
- 持續擬定改善計畫



地震

- 於設計階段考量地震因素
- 加強施工架、模板支撐系統構造，確認安全無虞才允執行作業

職業安全短中長期目標

目標	職業安全衛生
政策/承諾	法規遵循、持續改善、健康職場
短期目標	遵守職業安全衛生法及相關法規，使全體員工依循政策、計畫全員參與，預防職業災害，確保人員安全與健康
中長期目標	1.導入ISO45001職業安全衛生管理系統 2.零重大職災
當年度投入資源	1.年度職業安全衛生訓練實施 2.安全衛生協議組織
負責部門/申訴機制	工安組
評估機制/成果	2024 年度員工零重大職災

感電

- 確保電線高掛
- 使用合格標章漏電斷路器
- 隨時檢查電線電器完整器
- 電器須經過漏電斷路器才可使用電源





6.5.2 職業健康促進措施

坤悅開發重視員工健康與職場安全，依循ILO與WHO對職場健康的基本人權倡議，積極推動健康服務、健康教育及健康工作環境三大面向。公司提供全體員工每三年一次健康檢查補助，並針對中高度異常者由健康管理師進行後續追蹤與健康管理。所有健檢紀錄均屬個人敏感資料，受《個人資料保護法》保障，蒐集與處理過程皆嚴格控管，避免洩漏予未授權人員。公司並定期辦理衛教宣導與健康講座，提升員工健康識能與風險意識。透過完善制度與保密機制，確保員工獲得妥善照護，同時營造友善、安全且值得信賴的職場環境。截至2024年底，無職業病或疑似案例發生。

員工職業傷害與職業病統計表

統計項目(單位)	2022年	2023年	2024年
職業傷害死亡人次(次)	0	0	0
職業傷害死亡比率	0	0	0
嚴重職業傷害人次(次) 註1	0	0	0
嚴重職業傷害比率	0	0	0
可記錄事故人次(次) 註2	0	0	0
可記錄事故比率	0	0	0
職業疾病件數(件)	0	0	0
職業疾病發生率	0	0	0

註1：嚴重職業傷害指導致員工無法或難以於6個月內恢復至受傷前健康狀態之職業傷害，但排除死亡人數。

註2：可記錄事故人數指該年度發生之所有職業傷害事件，包含嚴重職業傷害數量與職業傷害死亡數量。





7

社會公益

7.1 社會回饋





7.1 社會回饋



7.1 社會回饋 (GRI203-1)

本公司秉持「取之於社會，用之於社會」的核心價值，肩負企業責任，持續投入社會公益行動並回應在地需求。本公司將持續落實企業社會責任，以實際行動為社會貢獻正面影響。

本公司持續為地方及社會提供捐助，2024年共捐贈819萬餘元

對象/項目	金額
南台中家扶中心	500,000
臺中市東山高中籃球隊	100,000
台中市工學長青協進會	77,400
台中市Youbike	7,202,500
和平國小人行陸橋	319,759
合計	8,199,659

7.1.1 支持南台中家扶中心及認養弱勢孩童

自2024年起，坤悅開發認養南台中家扶中心旗下超過16位弱勢兒童，除提供每月助養金以支持其教育與基本生活需求外，也贊助歲末送暖活動經費，讓認養家庭獲得節慶支持與溫暖陪伴。

多次邀請家扶小朋友及其親子參加紙風車劇團與如果兒童劇團等藝文活動，提供孩子不同的生命體驗，豐富他們的精神。





7.1 社會回饋



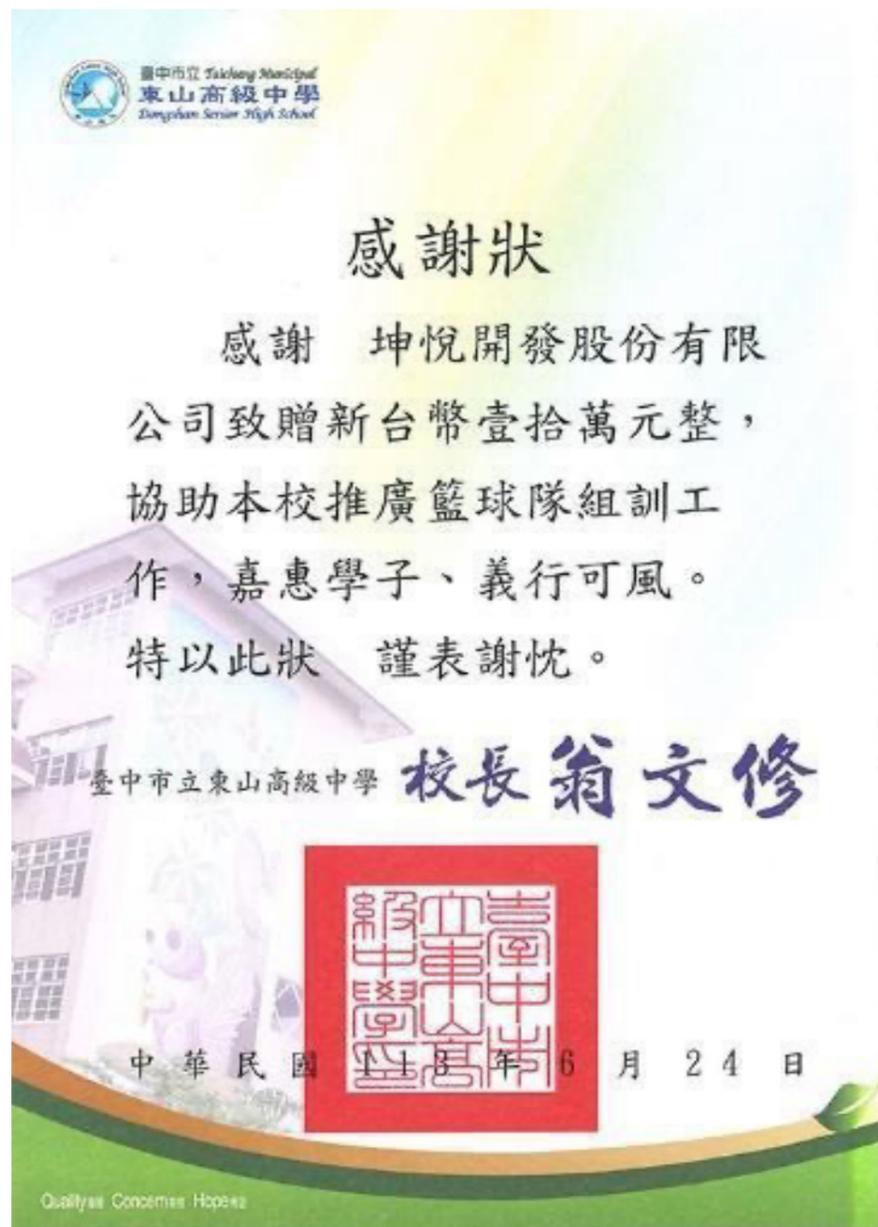


7.1 社會回饋



7.1.2 支持學校體育發展

贊助臺中市立東山高中籃球隊，提升學生體育發展。



7.1.3 捐助地方團體

捐助台中市工學長青協進會等社區服務組織，促進地方社區凝聚力。

7.1.4 促進城市綠色移動

捐贈臺中市Youbike30柱及30輛設置於中山醫學大學前，後續再捐贈164輛自行車轉交臺中市政府建站使用，支持地方綠色移動政策推行，促進打造低碳城市。





7.1.5 促進學童通學安全

認養和平國小人行陸橋，並持續負責維護保固工作，確保設施耐用性及學童通學安全。





附錄

GRI準則索引表

TCFD索引表





GRI 準則索引表

主題	項目	項目說明	揭露章節	頁次	備註
一般揭露	GRI 2-1	組織詳細資訊	1.3關於本公司	P.7	
	GRI 2-2	組織永續報導中包含的實體	1.1關於本報告書 6.1人才聘僱狀況	P.4 P.61	
	GRI 2-3	報導期間、頻率及聯絡人	1.1關於本報告書	P.4	
	GRI 2-4	資訊重編	1.1關於本報告書	P.4	
	GRI 2-5	外部保證/確信	1.1關於本報告書	P.4	
	GRI 2-6	活動、價值鏈與其他商業關係	3.1產業價值鏈	P.34	
	GRI 2-7	員工	1.3關於本公司	P.7	
	GRI 2-8	非員工的工作者	1.3關於本公司	P.7	
	GRI 2-9	治理架構及組成	2.1公司治理	P.16	
	GRI 2-10	最高治理單位的提名與遴選	2.1公司治理	P.16	
	GRI 2-11	最高治理單位主席	2.1公司治理	P.16	
	GRI 2-12	最高治理單位於監督衝擊管理的角色	2.1公司治理	P.16	
	GRI 2-13	衝擊管理的負責人	2.1公司治理	P.16	
	GRI 2-14	最高治理單位於永續報導的角色	2.1公司治理	P.16	
	GRI 2-15	利益衝突	2.1公司治理	P.16	
	GRI 2-16	溝通關鍵重大事件	2.1公司治理	P.16	
	GRI 2-17	最高治理單位的群體智識	2.1公司治理	P.16	
	GRI 2-18	最高治理單位的績效評估	2.1公司治理	P.16	
	GRI 2-19	薪酬政策	2.1公司治理 6.2 薪資狀況	P.16 P.64	
	GRI 2-20	薪酬決定流程	2.1公司治理 6.2 薪資狀況	P.16 P.64	
	GRI 2-21	年度總薪酬比率	-		本公司最高個人年度總薪酬屬機密資訊
	GRI 2-22	永續發展策略的聲明	1.2經營者的話	P.5	
	GRI 2-23	政策承諾	6.5職業安全衛生	P.68	
	GRI 2-24	納入政策承諾	6.5職業安全衛生	P.68	
	GRI 2-25	補救負面衝擊的程序	2.4風險管理	P.30	
	GRI 2-26	尋求建議和提出疑慮的機制	6.3友善職場	P.66	



主題	項目	項目說明	揭露章節	頁次	備註
	GRI 2-27	法規遵循	2.2誠信經營 6.2薪資狀況	P.24 P.64	
	GRI 2-28	公協會的會員資格	1.3關於本公司	P.7	
	GRI 2-29	利害關係人議合方針	1.4利害關係人議合	P.9	
	GRI 2-30	團體協約	-		本公司無團體協約
重大主題	GRI 3-1	釐清重大主題流程	1.5重大主題管理	P.11	
	GRI 3-2	列示重大主題	1.5重大主題管理	P.11	
	GRI 3-3	重大主題之管理方針	1.5重大主題管理	P.11	
經濟績效	GRI 201-1	組織所產生及分配的直接經濟價值	2.3經營績效	P.28	
	GRI 201-2	氣候變遷所產生的財務影響及其它風險與機會	2.4風險管理	P.30	
	GRI 201-3	確定給付制義務與其他退休計畫	6.2薪資狀況	P.64	
	GRI 201-4	取自政府之財務援助	-		本公司無取自政府之財務援助
市場地位	GRI 202-1	不同性別的基層人員標準薪資與當地最低薪資的比率	6.2薪資狀況	P.64	
	GRI 202-2	雇用當地居民為高階管理階層的比例	-		本公司高階管理階層均為台灣本地居民
間接經濟衝擊	GRI 203-1	基礎設施的投資與支援服務的發展及衝擊	7.1社會回饋	P.74	
採購實務	GRI 204-1	來自當地供應商的採購支出比例	3.3供應商管理	P.38	
反貪腐	GRI 205-1	已進行貪腐風險評估的營運據點	2.2誠信經營	P.24	
	GRI 205-2	有關反貪腐政策和程序的溝通及訓練	2.2誠信經營	P.24	
	GRI 205-3	已確認的貪腐事件及採取的行動	2.2誠信經營	P.24	
反競爭行為	GRI 206-1	反競爭行為、反托拉斯和壟斷行為的法律行動	2.2誠信經營	P.24	
能源	GRI 302-1	組織內部的能源消耗量	5.5能源管理	P.55	
	GRI 302-2	組織外部的能源消耗量	5.5能源管理	P.55	
	GRI 302-3	能源密集度	5.5能源管理	P.55	
	GRI 302-4	減少能源消耗	5.5能源管理	P.55	
	GRI 302-5	降低產品和服務的能源需求	5.5能源管理	P.55	
水與放流水	GRI 303-1	共享水資源之相互影響	5.6水資源管理	P.55	
	GRI 303-2	與排水相關衝擊的管理	5.6水資源管理	P.55	



主題	項目	項目說明	揭露章節	頁次	備註
	GRI 303-3	取水量	5.6水資源管理	P.55	
	GRI 303-4	排水量	5.6水資源管理	P.55	
	GRI 303-5	用水量	5.6水資源管理	P.55	
排放	GRI 305-1	直接(範疇一)溫室氣體排放	5.4溫室氣體管理	P.54	
	GRI 305-2	能源間接(範疇二)溫室氣體排放	5.4溫室氣體管理	P.54	
	GRI 305-3	其它間接(範疇三)溫室氣體排放	5.4溫室氣體管理	P.54	
	GRI 305-4	溫室氣體排放強度	5.4溫室氣體管理	P.54	
	GRI 305-5	溫室氣體排放減量	5.4溫室氣體管理	P.54	
	GRI 305-6	臭氧層破壞物質(ODS)的排放	5.4溫室氣體管理	P.54	
	GRI 305-7	氮氧化物(NOx)、硫氧化物(SOx)，及其它顯著的氣體排放	5.4溫室氣體管理	P.54	
廢汙水和廢棄物	GRI 306-1	廢棄物的產生與廢棄物相關顯著衝擊	5.7廢棄物管理	P.56	
	GRI 306-2	廢棄物相關顯著衝擊之管理	5.7廢棄物管理	P.56	
	GRI 306-3	廢棄物的產生	5.7廢棄物管理	P.56	
	GRI 306-4	廢棄物的處置移轉	5.7廢棄物管理	P.56	
	GRI 306-5	廢棄物的直接處置	5.7廢棄物管理	P.56	
勞雇關係	GRI 401-1	新進員工和離職員工	6.1人才聘僱狀況	P.61	
	GRI 401-2	提供給全職員工(不包含臨時或兼職員工)的福利	6.2薪資狀況	P.64	
	GRI 401-3	育嬰假	6.2薪資狀況	P.64	
勞資關係	GRI 402-1	關於營運變化的最短預告期	6.2薪資狀況 6.3友善職場	P.64 P.66	
職業安全衛生	GRI 403-1	職業安全衛生管理系統	6.5職業安全衛生	P.68	
	GRI 403-2	危害辨識、風險評估及事故調查	6.5職業安全衛生	P.68	
	GRI 403-3	職業健康服務	6.5職業安全衛生	P.68	
	GRI 403-4	工作者有關職業安全衛生之參與、諮詢與溝通	6.5職業安全衛生	P.68	
	GRI 403-5	工作者有關職業安全衛生之訓練	6.5職業安全衛生	P.68	
	GRI 403-6	工作者健康促進	6.5職業安全衛生	P.68	
	GRI 403-7	預防和減緩與業務關係直接相關之職業安全衛生的衝擊	6.5職業安全衛生	P.68	



主題	項目	項目說明	揭露章節	頁次	備註
	GRI 403-8	職業安全衛生管理系統所涵蓋之工作者	6.5職業安全衛生	P.68	
	GRI 403-9	職業傷害	6.5職業安全衛生	P.68	
	GRI 403-10	職業病	6.5職業安全衛生	P.68	
訓練與教育	GRI 404-1	每名員工每年接受訓練的平均時數	6.4培育訓練	P.67	
	GRI 404-2	提升員工職能及過渡協助方案	6.4培育訓練	P.67	
	GRI 404-3	定期接受績效及職業發展檢核的員工百分比	6.2薪資狀況	P.64	
員工多元化與平等機會	GRI 405-1	治理單位與員工的多元化	2.1公司治理 6.2薪資狀況	P.16 P.64	
	GRI 405-2	女性對男性基本薪資加薪酬的比率	6.2薪資狀況	P.64	
不歧視	GRI 406-1	歧視事件以及組織採取的改善行動	2.2誠信經營	P.24	
結社自由與團體協商	GRI 407-1	可能面臨結社自由及團體協商風險的營運據點或供應商	2.2誠信經營	P.24	
童工	GRI 408-1	營運據點和供應商使用童工之重大風險	2.2誠信經營	P.24	
強迫或強制勞動	GRI 409-1	具強迫或強制勞動事件重大風險的營運據點和供應商	2.2誠信經營	P.24	
公共政策	GRI 415-1	政治捐獻	-		本公司無政治捐獻
行銷與標示	GRI 417-1	產品和服務資訊與標示的要求	4.1產品行銷與標示 4.2產品安全管理	P.44 P.45	
	GRI 417-2	未遵循產品與服務之資訊與標示相關法規的事件	-		本公司無違反產品與服務之資訊與標示相關法規的事件
客戶隱私	GRI 417-3	未遵循行銷傳播相關法規的事件	-		本公司無違反行銷傳播相關法規的事件
	GRI 418-1	經證實侵犯客戶隱私或遺失客戶資料的投訴	2.5資訊安全管理	P.31	



TCFD索引表

面向	TCFD 揭露項目	對應章節	頁數
治理	描述董事會對氣候相關風險與機會的監督情況。	5.3氣候變遷應變	P.51
	描述管理階層在評估和管理氣候相關風險與機會的角色。	5.3氣候變遷應變	P.51
策略	描述組織所鑑別的短、中、長期氣候相關風險與機會。	5.3氣候變遷應變	P.51
	描述組織在業務、策略和財務規劃上與氣候相關風險與機會的衝擊。	5.3氣候變遷應變	P.51
	描述組織在策略上的韌性，並考慮不同氣候相關情境（包括2°C或更嚴苛的情境）。	5.3氣候變遷應變	P.51
風險管理	描述組織在氣候相關風險的鑑別和評估流程。	5.3氣候變遷應變	P.51
	描述組織在氣候相關風險的管理流程。	5.3氣候變遷應變	P.51
	描述氣候相關風險的鑑別、評估和管理流程如何整合在組織的整體風險管理制度。	5.3氣候變遷應變	P.51
指標和目標	揭露組織依循策略和風險管理流程進行評估氣候相關風險與機會所使用的指標	5.3氣候變遷應變	P.51
	揭露範疇1、範疇2和範疇3（如適用）溫室氣體排放和相關風險。	5.3氣候變遷應變	P.51
	描述組織在管理氣候相關風險與機會所使用的目標，以及落實該目標的表現。	5.3氣候變遷應變	P.51

