

# 2024

聯上開發股份有限公司  
WE & WIN Development Co., LTD

永續報告書  
Sustainability Report

WWW

WE & WIN DEVELOPMENT

聯上開發

上市代號: 2537



# CONTENTS 目錄

## 0 前言 3

|          |   |
|----------|---|
| 經營者的話    | 4 |
| 關於本報告書   | 5 |
| ESG 績效亮點 | 7 |

## 1 創造永續藍圖 8

|             |    |
|-------------|----|
| 1.1 關於聯上開發  | 9  |
| 1.2 利害關係人溝通 | 11 |
| 1.3 重大主題鑑別  | 13 |

## 2 誠信治理與誠信經營 17

|              |    |
|--------------|----|
| 2.1 公司治理     | 20 |
| 2.2 財務績效     | 28 |
| 2.3 氣候變遷財務風險 | 30 |
| 2.4 法規遵循     | 32 |

## 3 永續產品及服務優化 34

|           |    |
|-----------|----|
| 3.1 產品與服務 | 37 |
| 3.2 供應鏈管理 | 56 |



## 4 友善環境 59

- 4.1 節能減碳 60
- 4.2 水資源管理 63
- 4.3 廢棄物管理 64

## 5 幸福職場環境 65

- 5.1 職涯發展與培訓 68
- 5.2 完善的薪酬與福利 71
- 5.3 職場健康與安全 76
- 5.4 社區關係管理 81

## 6 附錄 82

- 附錄一：GRI 永續性報導準則（GRI 準則）對照表 83
- 附錄二：永續會計準則 SASB 對照表 89
- 附錄三：上市上櫃公司氣候相關資訊 90





# 0 前言

經營者的話  
關於本報告書  
ESG 績效亮點



# 0 前言

## 經營者的話

回顧 2024 年，上半年受惠於 AI 人工智慧、高效能運算及半導體等新興科技需求暢旺，國內消費和投資維持穩定成長，房地產市場亦呈現交易熱絡狀態，下半年央行推出第七波信用管制措施，導致不動產市場交易資金受到大幅限縮，整體成交量下滑，影響消費者購屋意願。此外，地區武裝衝突風險及各國貿易保護主義造成的稅務風險亦為未來經濟成長帶來高度的不確定性。面臨內外環境的考驗及挑戰，聯上開發仍持續落實公司永續經營的 5V 核心價值，期望取得內、外部利害關係人認可，展現出聯上建築的 5V 核心價值：

- 1 地段價值：活化土地能量，提升地貌價值（與地主共創雙贏）。
- 2 美學價值：實踐建築美學，傳遞美感價值（透過設計提升建物質感）。
- 3 收藏價值：傳達品牌形象，締造作品價值（提供客戶資產保值）。
- 4 實用價值：考量居住需求，增添生活價值（與營造廠攜手控管施工進度與品質）。
- 5 安心價值：完善售後服務，維護永恆價值（提供安心永續的客戶服務）。

為落實永續經營，聯上開發在設計規劃階段即納入綠建築設計理念，於建案中使用綠建築材料與設備，以符合節能減碳之國際趨勢，並積極取得綠建築標章，本公司在桃園市的「聯上淳」個案於 2024 年取得銀級綠建築標章，2024 年底施工中的 7 個建案中，亦有 5 個建案規劃取得候選綠建築資格。

在建築施工方面，本公司使用當層排氣、垃圾冷藏、管路分流、屋頂綠化、雨水回收等工法，使建物具備通風舒適、健康安心、綠化美觀、節能省水等特色，使其更符合永續建築的標準。施工過程中，本公司依據工程契約標準監管建案施工品質及勞工安全衛生管理，減少個案工程對周圍環境的影響，避免不必要的鄰損及環境污染情事。

聯上開發 2024 年永續報告書皆依循 GRI 和 SASB 準則編制，冀望以更透明、更完整的資訊展現本公司對於公司治理、環境、社會等領域的重視程度，以期獲得利害關係人的認可與信賴。為呼應我國「2050 淨零排放路徑政策」，公司承諾持續接軌國際永續趨勢，致力並擬定相關因應策略，以達成低碳轉型的永續經營目標。

/ 董事長 /

蘇永義



## 關於本報告書

聯上開發股份有限公司永續報告書皆依循「上市公司編製與申報永續報告書作業辦法」編制，2024 年度為本公司第三本發行之「永續報告書」（在報告書中將以「聯上開發」、「本公司」、「我們」來簡稱表示）。透過報告書之發行，公開揭露本公司在環境、社會、經濟與公司治理四大面向之永續發展策略及績效，與利害關係人溝通本公司於企業永續發展和社會責任實踐方面之成果。

### / 報告書範疇與原則 /

本報告書揭露數據以台北總公司為主體，部分資訊內容涵蓋高雄辦事處。所揭露之數據資訊範疇、發行頻率與財務報告一致。揭露期間為 2024 年度（2024 年 01 月 01 日至 2024 年 12 月 31 日）之各項重大主題回應和績效資訊，內容涵蓋經濟、治理、社會及環境各方面的具體實踐及績效數據。為求專案及活動績效的完整性，部分內容會涵蓋 2024 年 01 月 01 日之前及 2024 年 12 月 31 日之後之數據資訊。相較於 2023 年永續報告書，本年度重大主題由原先 7 項調整為 6 項，屬重大變動。其中，「供應鏈管理」雖不再列為獨立重大主題，惟因其對企業營運具一定關聯性，仍於本報告相關章節中以一般議題形式進行說明，報告範疇與主題邊界整體維持一致，若有涉及其他報告範疇則另行於報告內文中說明。此外，本公司除參酌 GRI 之重大性揭露原則外，更以嚴謹的標準進行編製，透過不斷改善，檢視資料蒐集流程與範圍，逐年提升各項資料品質。

### / 報告書編輯依據 /

本報告書架構依據 GRI 協會於 2021 年公佈之通用準則 2021 (Universal Standards 2021)，並與臺灣證券交易所「上市上櫃公司永續發展實務守則」相呼應。在編制過程中，亦採用了氣候相關財務揭露 (Task Force on Climate-related Financial Disclosures, TCFD) 以及 SASB 永續會計準則 (Sustainability Accounting Standards Board, SASB) 架構進行資訊揭露與編撰。

### / 報告書管理 /

#### 內部管理

- 報告書中所揭露的統計數據源自於本公司各部門提供，經由永續報告書編制小組彙整及修訂、統計與調查，最終結果依規定呈總經理與董事長核閱後定稿出版，最後依行政程序送呈董事會審閱後定稿出版。
- 財務數據資訊是經由會計師（安侯建業聯合會計師事務所）簽證之財務年報，以新台幣計算後提供。
- 環保、安全和衛生相關績效則採用國際通用指標呈現，部分數據則引用政府機關網站公開發佈的資料，並以一般慣用之數值描述方式呈現，若有推估之情形，將於相關章節加以註明。

#### 外部管理

- 今年度本公司尚未委任外部第三方對本報告書內容進行確認，規劃未來將委任第三方進行查證。



## / 報告書發行時間 /

此為聯上開發所編製之第三本永續報告書，本公司未來將每年定期發行「永續報告書」。透過永續報告書的編制與發行，讓公司高層、內部管理階層與員工，以及其他與聯上開發相關之利害關係人可以更了解本公司在永續上的具體作為與推動狀況。

永續報告書經董事會審核後公開發行，以下為報告書發行時間：

上一發行版本：2024 年 8 月發行。

現行發行版本：2025 年 8 月發行。

## / 報告書聯絡方式 /

本公司每年編製永續報告書中文版，讓閱讀此報告書的您更了解聯上開發在 2024 年的永續作為與成果。為響應環保無紙化，歡迎由聯上開發官網或公開資訊觀測站下載完整報告書。若您對於本報告書內容或是推動永續方面有任何建議、指導或疑問，都歡迎您與我們聯繫，我們會儘快予以回覆，謝謝您！

聯絡人 ■ 曾金卿 副總經理

聯絡電話 ■ 02-27229898 分機 211

聯絡信箱 ■ 3430@5v.com.tw

聯絡地址 ■ 台北市信義區忠孝東路五段 68 號 36 樓

公司官網 ■ <https://www.5v.com.tw>





## ESG 績效亮點

### E 環境面



- 2024 年無違反有關環境保護法規，亦無罰款
- 2024 年無製造有害廢棄物，亦無發生嚴重洩漏之情事
- 2024 年參與綠建築規劃的案件有 7 件，其中 5 件為銀級綠建築、2 件為黃金級綠建築
- 辦公室電力耗用較 2023 年降低了 3.4%

### S 社會面



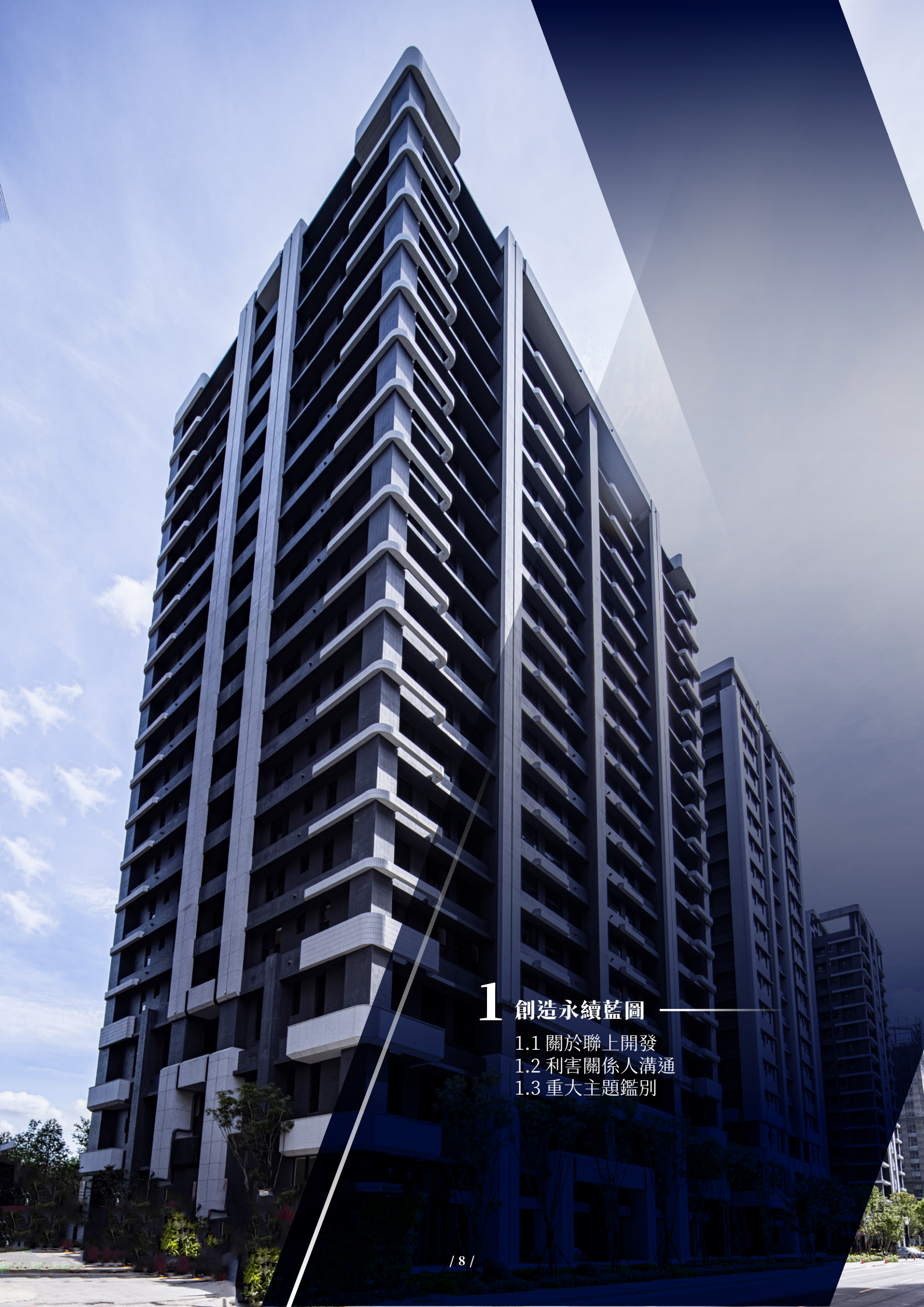
- 2024 年無職業病例，亦無重大職災及死亡事件
- 2024 年無發生任何侵害原住民權利之情事
- 2024 年違反產品與服務安全資訊標示與行銷法規而被罰款之事件 0 件
- 2024 年本公司及供應商均無違反任何結社自由及團體協商風險之相關規範
- 2024 年歧視或性騷擾相關事件 0 件
- 2024 年員工考核比率達 100%
- 2024 年本公司並無勞資糾紛之情事
- 每年 2 次的績效考核，考核比率達 100%

### G 公司治理面



- 本公司女性董事比率目標為 25% 以上，本屆女性董事比率已達到 42.86%
- 2024 年全體董事進修時數共 42 小時，每位董事平均進修時數達 6 小時
- 2024 年貪腐風險事件 0 件
- 2024 年無因違反法規而有重大罰款或賠償之情事
- 2024 年無侵犯客戶隱私或遺失客戶資料之情事
- 2024 年共有 26 家供應商進行稽核，目前都符合評鑑





# 1 創造永續藍圖

- 1.1 關於聯上開發
- 1.2 利害關係人溝通
- 1.3 重大主題鑑別



# 1 創造永續藍圖

## 1.1 關於聯上開發

本公司設立於 1987 年，原名為「春池建設股份有限公司」，主要經營委託營造廠商興建國民住宅及商業辦公大樓出租出售等業務。於 1990 年 8 月成為公開發行公司，1996 年 9 月成為上市公司，1998 年 6 月至 2003 年 3 月間，公司名稱變更為「春池開發股份有限公司」及「數位春池網路服務股份有限公司」，轉型從事多元化事業之經營。2008 年 3 月公司名稱再變更為「聯上開發股份有限公司」，並陸續推出高雄市聯上園真園、聯上真璽、聯上 i-Home 等住宅個案，台北市聯上聽瀑、聯上涵玥及聯上天母住宅大樓、聯上國壽住商大樓個案，新北市聯上聯住商大樓、聯上涵翠住宅大樓、聯上匯翠住商大樓、聯上大喜住宅大樓、聯上拾玉住宅大樓、聯上澐朗住宅大樓及聯上琺川住宅大樓個案，桃園市高鐵特區聯上世界、聯上世紀、聯上 3Q 及聯上光域住宅大樓個案。並進行新北市三重區聯上琺川住宅大樓案及桃園市聯上光域住宅大樓案之預售，此外，本公司新北市三重區聯上大喜住宅大樓、新店區聯上澐朗住宅大樓及台北市聯上天母住宅大樓案持續銷售中。

自成立以來，本公司一直以穩健的步伐推出各項建案，秉持著高品質的服務精神，致力滿足社會住房需求，同時追求合理的利潤，以實現穩健成長之營業目標。聯上集團垂直整合了建設事業的產、製、銷事業群，作品築跡全國，且屢獲國內外建築規劃設計、施工品質等各類大獎肯定，成為消費者心目中首選的建設品牌之一。集團邁入三十周年之際，跨足收益型商辦領域投資高雄市凹子底停 35 用地 BOT 案，結合公共停車與辦公場域、休閒娛樂的綜合商業空間，透過多角化的經營模式多方落實聯上建築美學品味。

聯上開發專注建築本業，每年持續推出廣受好評的住宅與商辦建築個案。我們將整合集團資源，以一脈傳承的精神，堅持嚴謹的工作態度和極度的自我要求，持續創造出符合地段、美學、收藏、實用、安心等 5V 價值的「聯上建築」。

### 聯上開發公司概況

| 公司 LOGO                                                                               |                                                                                                |
|---------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  |                                                                                                |
| 公司名稱                                                                                  | 聯上開發股份有限公司                                                                                     |
| 成立時間                                                                                  | 1987 年 08 月 19 日                                                                               |
| 上市時間                                                                                  | 1996 年 09 月 06 日                                                                               |
| 市場別                                                                                   | 上市                                                                                             |
| 股票代碼                                                                                  | 2537                                                                                           |
| 產業別                                                                                   | 營建業、不動產開發                                                                                      |
| 主要營業項目                                                                                | 住宅及大樓開發租售、營造興建                                                                                 |
| 產品／服務銷售地區                                                                             | 臺灣境內／雙北、桃園、台南、高雄                                                                               |
| 客戶類型                                                                                  | 一般消費大眾                                                                                         |
| 合作夥伴類型                                                                                | 融資機構或企業、政府機關、土地仲介、銷售公司、工程承攬廠、代銷業、建築師、設計公司、營造廠、建材設備廠商、廚具廠商、衛浴設備廠商、物業公司、顧問公司、房仲代書業等與開發建設產業鏈相關之行業 |
| 其他合作夥伴                                                                                | 截至 2024 年，轉投資領域主要業務為食品什貨銷售及批發、餐飲、綜合營造等業務。投資總額計約 9 仟 7 百萬元。                                     |
| 公司所在位置                                                                                | 總部：台北市信義區忠孝東路五段 68 號 36 樓<br>高雄辦事處：高雄市左營區富國路 185 號 20 樓                                        |



## / 持股結構 /

| 持股結構表                |             |          |
|----------------------|-------------|----------|
| 截止日期：2025 年 4 月 27 日 |             |          |
| 股東                   | 持有股數        | 持股比例 (%) |
| 其他法人                 | 108,723,486 | 36.17    |
| 個人                   | 180,395,298 | 60.02    |
| 外國機構及外人              | 11,439,011  | 3.81     |
| 合計                   | 300,557,795 | 100      |

## / 產品與服務 /

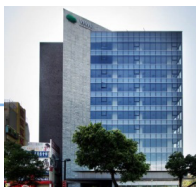
本公司提供的服務項目主要以興建高品質住宅和商業辦公大樓出租出售等業務為主，配合不動產開發策略緊密合作，持續創新並融入新興產業趨勢，以提供卓越的產品和服務。聯上的專業團隊憑藉敏銳的市場洞察力和專業技術知識，使公司成為產業的領先者，並致力於實現股東及客戶的最佳利益。

| 公司產品或服務項目   |      |        |     |       |
|-------------|------|--------|-----|-------|
| 產品或服務項目     | 銷售區域 | 客戶類型   | 銷售量 | 銷售量單位 |
| 預售案<br>完工交屋 | 桃園   | 一般消費大眾 | 56  | 戶     |
| 預售案<br>完工交屋 | 雙北   | 一般消費大眾 | 41  | 戶     |
| 成屋銷售        | 雙北   | 一般消費大眾 | 13  | 戶     |

## 歷年建案



聯上聽瀑 2009



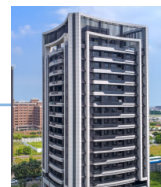
國泰石牌大樓  
2011



聯上涵玥 2011



聯上世界 2013



聯上世紀 2014



聯上涵翠 2016



聯上匯翠 2017



聯上聯 2018



聯上 3Q 2018



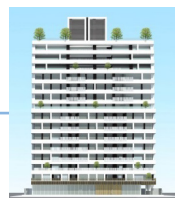
聯上青塘吾疆 2019



聯上大禧 2020



聯上淳 2020



聯上淳 2020



聯上天母 2021  
(都市更新案)



聯上澧朗 2021



台電仁愛路案 2023



聯上光域 2024



聯上琿川 2024



士北科案 2025

to be continued →



## / 公協學會參與 /

本公司積極參與相關產業協會，以獲取最新產業趨勢及資訊，精準規劃新佈局。而藉由同業間互相交流與合作，也可強化對產業趨勢、市場資訊之敏感度，並即時接收政府政策等最新資訊，確保公司在產業趨勢變化中之對應能力，降低風險對公司造成之影響。我們深信與同業交流合作不僅能提升產業競爭力，也確保企業長期經營之穩定性，帶動整體產業鏈的發展，順應時勢邁向充滿潛力的未來。

| 公協學會參與                  |      |
|-------------------------|------|
| 產業公協會、其他會員協會及國家或國際性倡導組織 | 會員資格 |
| 中華民國內部稽核協會              | 公司會員 |
| 中華民國建築經營協會              | 公司會員 |
| 臺灣建築美學文化經營協會            | 公司會員 |
| 台北市不動產開發商業同業公會          | 公司會員 |
| 桃園市不動產開發商業同業公會          | 公司會員 |
| 高雄市不動產開發商業同業公會          | 公司會員 |

## 1.2 利害關係人溝通

本公司依循 GRI 準則鑑別利害關係人，涵蓋股東與其他投資人、金融機構、政府、員工與其他工作者、客戶、消費者、商業夥伴、供應商、當地社區、非政府組織、社福組織、公協會及弱勢群體等。我們透過外部專家評估公司對這些利害關係人的實際及潛在的正面影響和負面衝擊，並根據 2023 年的鑑別結果，將總得分大於 10 分者列為 2024 年的重要利害關係人。

2024 年，我們經由外部專家與本公司總經理及內部高層共同討論後，將與公司有較大連結的「代銷」納入為 2024 年的利害關係人之一。最終，於本報告期間內鑑別出聯上開發的重要利害關係人包括「客戶」、「供應商/代銷」、「政府」、「股東與其他投資人」、「金融機構」及「員工與其他工作者」等六大類利害關係人。

本公司設置多元溝通管道與利害關係人進行溝通，了解其需求及對我們的期待，並將其建議做為擬定企業營運方向與企業社會責任政策的參考依據，聯上開發將持續傾聽多方意見，推動永續發展進程。我們與利害關係人溝通的管道與成果將於接下來的小節「利害關係人溝通管道」中進行說明。





## / 利害關係人溝通管道 /

利害關係人對於本公司至關重要，我們承擔責任和義務，重視並納入他們的意見和期許，以此為依據做出永續決策。我們建立多種溝通管道和平台，積極向利害關係人傳達公司現況和未來動向，同時，我們鼓勵利害關係人表達需求和疑問，以利有效溝通、相互理解和信任的建立。我們深信這種互動有益於達成共識，促成公司與利害關係人共同追求永續發展。

| 利害關係人溝通管道與成果 |                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|--------------|----------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 利害關係人        | 對聯上開發的意義                                                                               | 關注議題                                                                                                                                                                                                                                          | 溝通管道與頻率                                                                                                                                                                                       | 溝通成效                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 客戶           | 客戶為公司獲利的主要營收來源，傾聽客戶聲音，與客戶進行良好互動。                                                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>客戶權益</li> <li>行銷與標示（銷售、產品標示法）</li> <li>顧客的健康與安全</li> </ul>                                                                                                                                             | <ul style="list-style-type: none"> <li>客戶服務專線（即時）</li> <li>Line@（即時）</li> <li>公司官網／FB 粉絲專頁（不定期）</li> <li>區分所有權人會議（不定期）</li> <li>驗交屋（不定期）</li> <li>客變（不定期）</li> </ul>                          | <ul style="list-style-type: none"> <li>2024 年透過 Line@ 回覆計 95 次。</li> <li>2024 年公司官網留言後續處理計 59 筆。</li> <li>2024 年公司 FB 粉絲專頁留言回覆計 39 則。</li> <li>2024 年召開 1 個案區分所有權人會議。</li> <li>2024 年計有 2 個案戶別陸續辦理驗交屋。</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 供應商 / 代銷     | 供應商與代銷皆為重要穩定的合作夥伴關係，供應商能為公司提供良好的建築品質及服務，並協助個案營造房屋興建。而代銷可協助公司收集市場資訊及提供銷售策略，優化產品銷售及售後服務。 | <ul style="list-style-type: none"> <li>經濟績效</li> <li>採購實務</li> <li>供應商環境評估</li> <li>供應商社會評估</li> </ul>                                                                                                                                        | <ul style="list-style-type: none"> <li>消防檢查及申請使照（取得使照前）</li> <li>供應商評核（不定期）</li> <li>議定採購合約（不定期）</li> <li>營建固定例會（依工程進度兩週一次營建例會）</li> <li>書面 / Email / 電話（即時）</li> <li>銷售會議（每周，不定期）</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>2024 年計有 1 個案完成消防檢查。</li> <li>2024 年計有 2 個案取得使用執照。</li> <li>2024 共完成 23 筆工程發包合約議定作業。</li> <li>2024 年與營造商舉行固定例會，共計 116 次。</li> <li>本公司定期與不定期排定營建部會議，2024 年共計召開 24 次會議。主要目的為員工案場教育訓練及相關法令宣導及反饋客服事項。</li> <li>2024 年完成 2 筆代銷合約。</li> <li>2024 年共有 26 家供應商進行稽核，目前都符合評鑑。</li> </ul>                                                                                                                                                                                              |
| 政府           | 政府為監督企業營運，強化公司資訊揭露的透明度。此外，本公司也配合政府政策，參與危老重建、都市更新或公辦招商作業。                               | <ul style="list-style-type: none"> <li>經濟績效</li> <li>客戶權益</li> <li>職業安全衛生</li> <li>公司治理</li> <li>勞雇關係</li> <li>行銷與標示</li> <li>顧客健康與安全</li> <li>法規遵循</li> <li>稅務</li> <li>廢棄物</li> <li>水與放流水</li> <li>排放</li> <li>強迫勞動</li> <li>反貪腐</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>公文函往返（不定期）</li> <li>電話／拜訪（即時）</li> <li>親赴公務機關溝通，如公聽會、說明會、審查會議及其他會議（不定期）</li> <li>法令規範（依最新公布法令）</li> <li>透過公開資訊觀測站公告公司治理相關資訊（定期／不定期）</li> </ul>         | <ul style="list-style-type: none"> <li>本公司為建設開發業，長期關注危老都更議題，2024 年共參與 10 場政府舉辦之公辦都更及聯開案說明會：</li> <li>(1) 萬大 - 中和 - 樹林線第一期廈安站 LG03 招商說明會</li> <li>(2) 信義兒福 B2- 線上招商說明會</li> <li>(3) 捷運十四張 M.ArK 聯開案一捷運聯開說明會</li> <li>(4) 新北市金山區溫泉段 - 公辦都更說明會</li> <li>(5) 土地改革紀念館 - 招商說明會</li> <li>(6) 台鐵安東街 - 投資開發座談會公辦都更說明會</li> <li>(7) 捷運北環段 Y21 站一捷運聯開招商說明會</li> <li>(8) 台北市文山區興隆段三小段 - 公辦都更說明會</li> <li>(9) 南港新都 - 公辦都更說明會</li> <li>(10) 捷運北環段 Y23 站一捷運聯開招商說明會</li> <li>遵循主管機關法令進行資訊揭露公告，本公司 2024 年並未產生主管機關重大裁罰情事。</li> </ul> |



| 利害關係人溝通管道與成果 |                                                      |                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                  |
|--------------|------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 利害關係人        | 對聯上開發的意義                                             | 關注議題                                                                                                                                                                | 溝通管道與頻率                                                                                                                                                                    | 溝通成效                                                                                                                                                             |
| 股東與其他投資人     | 股東與其他投資人為支持公司穩定經營的力量，且公司需對股東負責，並保障投資人與股東權益。          | <ul style="list-style-type: none"> <li>經濟績效</li> <li>公司治理</li> </ul>                                                                                                | <ul style="list-style-type: none"> <li>營收及財務報告公告（每月／每季）</li> <li>股東常會（每年 1 次）</li> <li>法人說明會（每年 1 次）</li> <li>公開資訊觀測站之營運資訊公告（定期／不定期）</li> <li>投資人來電／公司官網留言（不定期）</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>定期公告公司財務資訊及相關應揭露事項。</li> <li>2024 年共召開 6 次董事會。</li> <li>2024 年共召開 1 次股東常會。</li> <li>2024 年共召開 1 次法人說明會。</li> </ul>        |
| 金融機構         | 金融機構提供公司資金融通，讓公司能夠順利執行個案興建交屋。                        | <ul style="list-style-type: none"> <li>經濟績效</li> <li>稅務</li> <li>氣候變遷財務影響</li> </ul>                                                                                | <ul style="list-style-type: none"> <li>實地拜訪（不定期）</li> <li>公文往返（不定期）</li> <li>電話及電子郵件溝通（即時）</li> </ul>                                                                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>與金融機構保持良好溝通管道，適時取得資金融通，用以支應個案興建資金。</li> </ul>                                                                             |
| 員工與其他工作者     | 員工為本公司對外提供專業服務品質，創造並提升產品價值，也是本公司提供持續進步的動能，讓公司可以永續經營。 | <ul style="list-style-type: none"> <li>職業安全衛生</li> <li>勞雇關係</li> <li>勞資關係</li> <li>訓練與教育</li> <li>市場地位</li> <li>員工多元化與平等機會</li> <li>不歧視</li> <li>強迫與強制勞動</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>員工績效評估（每半年）</li> <li>部門主管會議（不定期）</li> <li>針對員工辦理教育訓練（不定期）</li> <li>職工福利委員會（不定期）</li> <li>勞資會議（每年 3~4 次）</li> </ul>                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>2024 年進行 2 次績效評估作業。</li> <li>2024 年共辦理 15 場新進同仁教育訓練。</li> <li>2024 年舉行 4 次勞資會議。</li> <li>福委會相關活動有尾牙、慶生活動、員工旅遊。</li> </ul> |

## 1.3 重大主題鑑別

### / 重大主題鑑別流程 /

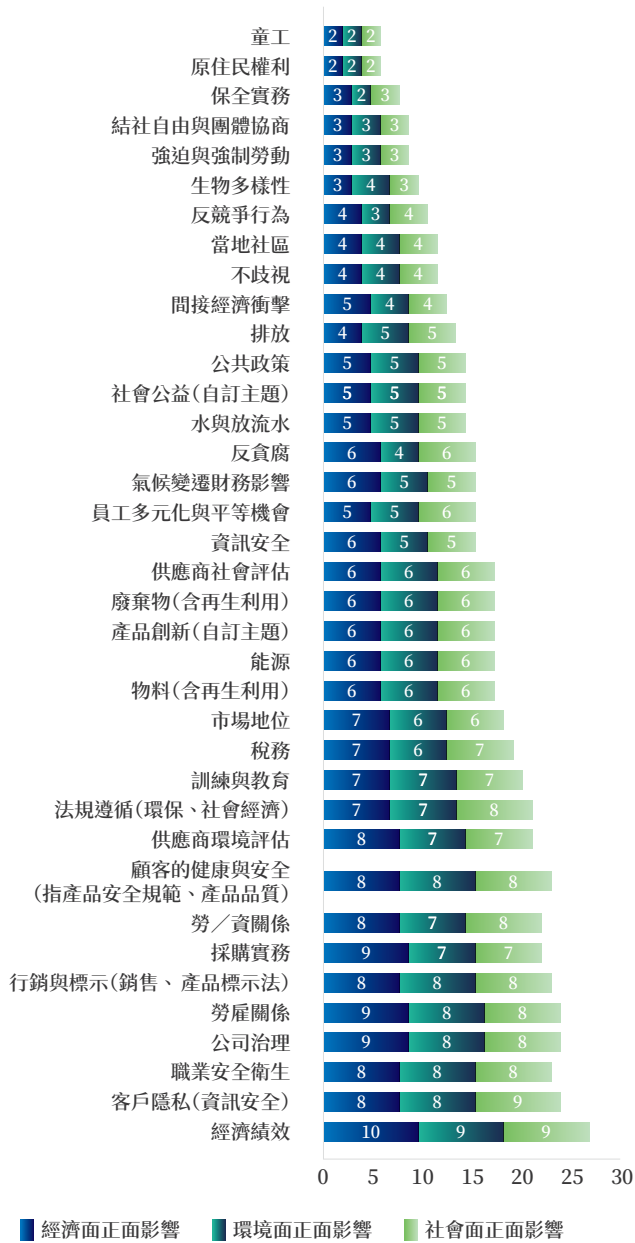
本公司透過重大主題鑑別流程，期望經由分析對公司營運、商業關係及永續發展帶來重要影響的議題，鑑別出 2024 年度重大主題。於 GRI 3 重大主題管理中，將有效回應各利害關係人所關注之議題。為使永續報告書揭露的資訊能符合利害關係人的需求，我們以「了解組織脈絡」、「鑑別永續議題之實際及潛在衝擊」、「評估衝擊顯著性」、「永續議題揭露報導」等 4 大步驟，決定出重大永續主題。

#### 重大主題鑑別流程

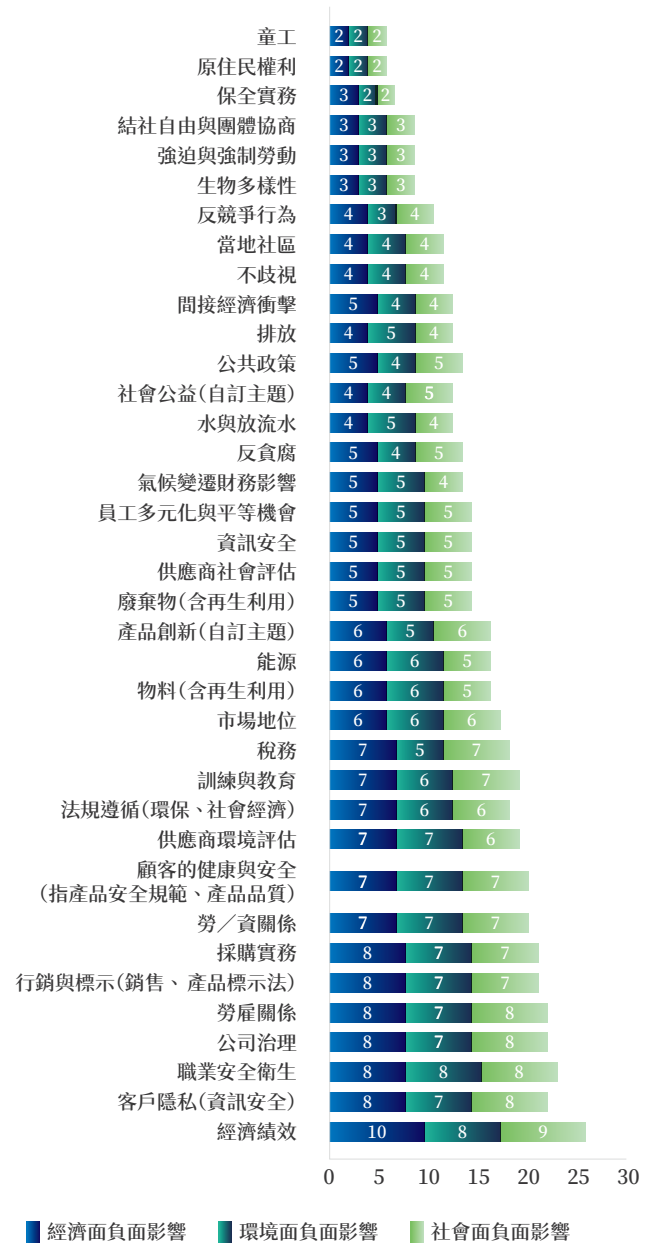
|                        |                                                                                                                                                                                                        |                                 |
|------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|
| 步驟一：<br>了解組織脈絡         | 參考全球永續性報告協會（Global Reporting Initiative, GRI）所出版之 GRI 準則（GRI Standards）之主題準則、永續會計準則（SASB）等，彙整出 37 個議題選項，囊括環境、經濟、社會及公司治理等 4 大面向。                                                                        | 4 大永續面向<br>37 項永續議題             |
| 步驟二：<br>鑑別永續議題之實際及潛在衝擊 | 由公司高層、部門主管，及外部專家依公司於該永續議題對經濟、環境、社會（人與人權）之實際或潛在的負面衝擊與正面影響進行評分，再將各主題之實際負面衝擊、潛在負面衝擊、實際正面影響、潛在正面影響於經濟、環境、社會（人與人權）之得分相加後排序，總分大於 30 分者與參酌 2022 年之鑑別結果後優先列為本公司之重大主題，但 SASB 準則與金管會永續揭露指標列出之重大主題於評分後優先考量列為重大主題。 | 15 項<br>重大主題<br>合併為 6 個<br>管理方針 |
| 步驟三：<br>評估衝擊顯著性        | 外部專家與公司各部門開會討論，藉由過去營運經驗，探討議題的影響顯著程度與可能性。最終從初定議題中，選定 15 項議題作為本公司重大主題。                                                                                                                                   |                                 |
| 步驟四：<br>永續議題揭露報導       | 重大主題分析結果，外部專家依議題性質，並與集團各部門進行綜合性評估，最終將 15 項議題歸納合併為 6 個管理方針。管理方針陸續分配至報告書各章節進行揭露。                                                                                                                         |                                 |

## / 重大主題鑑別結果 /

### 重大主題正面影響



### 重大主題負面衝擊





透過上章節之重大主題鑑別流程四大步驟，鑑別出聯上開發 2024 年之重大議題，包含「經濟績效」、「客戶權益（資訊安全）」、「職業安全衛生」、「公司治理」、「勞雇關係」、「行銷與標示（銷售、產品標示法）」、「採購實務」、「勞／資關係」、「顧客的健康與安全」、「供應商環境評估」、「法規遵循（環保、社會經濟）」、「訓練與教育」、「稅務」、「市場地位」等。

經外部專家與總經理、各管理階層討論後，合併出 6 項管理方針，分別為「經濟績效」、「客戶權益」、「職場安全」、「公司治理」、「勞資關係」、「客戶關係維護」等。與 2023 年比較減少 1 項，移除「供應商管理」，本公司將持續針對這些項議題持續精進與管理。

這些重大議題將成為本永續報告書中的重要篇章，展示我們在實現永續發展目標上的努力和成果。我諾持續監測和改善在這些領域的表現，以確保本公司環境、社會和利害關係人的需求保持一致，並為創建一個永續發展的未來做出積極貢獻。

## 重大主題鑑別結果

### — 重大主題 —

|                    |           |           |             |             |
|--------------------|-----------|-----------|-------------|-------------|
| 1. 經濟績效            | 2. 客戶權益   | 3. 職業安全衛生 | 4. 公司治理     | 5. 勞雇關係     |
| 6. 行銷與標示（銷售、產品標示法） | 7. 採購實務   | 8. 勞資關係   | 9. 顧客的健康與安全 | 10. 供應商環境評估 |
| 11. 法規遵循（環保、社會經濟）  | 12. 訓練與教育 | 13. 稅務    | 14. 市場地位    | 15. 供應商社會評估 |

### — 其他主題 —

|               |             |             |               |          |
|---------------|-------------|-------------|---------------|----------|
| 1. 物料         | 2. 能源       | 3. 產品創新     | 4. 廢棄物        | 5. 資訊安全  |
| 6. 員工多元化與平等機會 | 7. 氣候變遷財務影響 | 8. 反貪腐      | 9. 水與放流水      | 10. 社會公益 |
| 11. 公共政策      | 12. 排放      | 13. 間接經濟衝擊  | 14. 不歧視       | 15. 當地社區 |
| 16. 反競爭行為     | 17. 生物多樣性   | 18. 強迫與強制勞動 | 19. 結社自由與團體協商 | 20. 保全實務 |
| 21. 原住民權利     | 22. 童工      |             |               |          |

## / 重大主題列表 /

依據重大主題鑑別結果，分別列出下列幾項重大主題管理方針：

| 重大主題列表 |              |                      |                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                          |             |
|--------|--------------|----------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| 管理方針   | 永續準則（議題）呼應   | 對聯上開發重要原因            | 影響衝擊（經濟、環境、社會（人））                                                                                                                                                                                                | 實際 / 潛在正面 / 負面                                                                                                                                                      | 主要影響對象                                                                                                                                                   | 對應章節        |
| 經濟績效   | GRI 201 經濟績效 | 專注本業，創造更高的經濟價值以回饋股東。 | <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>經濟面：</b><br/>確保公司穩定獲利，帶動經濟價值的提升，並回饋給投資人，以達成公司永續經營目標</li> <li>• <b>環境面：</b><br/>當前全球氣候變遷對地球環境和企業經營帶來日益嚴重的影響。</li> <li>• <b>社會（人）面：</b><br/>良好的經濟績效以維持公司人才。</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>實際 / 潛在正面：</b><br/>良好且穩定的營業收入，維持公司的持續運營。</li> <li>• <b>潛在負面：</b><br/>經濟績效表現不佳，連帶影響產業鏈上下游發展，整體獲利下降，員工福利亦隨之減少。</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 聯上開發（造成）</li> <li>• 股東與其他投資人（促成）</li> <li>• 供應商/代銷（促成）</li> <li>• 金融機構（促成）</li> <li>• 員工與其他工作者（直接相關）</li> </ul> | 二、誠信治理與誠信經營 |

| 重大主題列表 |                                                        |                                          |                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                      |                 |
|--------|--------------------------------------------------------|------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| 管理方針   | 永續準則<br>(議題)<br>呼應                                     | 對聯上開發<br>重要原因                            | 影響衝擊<br>(經濟、環境、社會(人))                                                                                                                                                                                                                                       | 實際 / 潛在正面 / 負面                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 主要影響對象                                                                                                                                                                               | 對應<br>章節        |
| 客戶權益   | GRI 418<br>客戶隱私                                        | 我們重視客戶個人隱私，並確保在處理客戶隱私相關的工作過程中，遵循相關法令之規定。 | <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>經濟面：</b><br/>良好的資訊安全管理減少因個資外洩而造成的裁罰。</li> <li>• <b>社會(人)面：</b><br/>在服務客戶過程中，不應侵犯客戶隱私權，避免遺失或洩漏客戶資料，以確保客戶對公司的信賴。</li> </ul>                                                                                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>實際 / 潛在正面：</b><br/>建立安全資訊系統，有效維護公司資產與保護客戶個人資料，以增加企業形象。</li> <li>• <b>潛在負面：</b><br/>洩漏客戶個資將違反「個資法」規定，如洩漏情節重大，公司將面臨賠償，並導致品牌形象受損。</li> </ul>                                                                                                                          | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 聯上開發 (造成)</li> <li>• 客戶 (直接相關)</li> </ul>                                                                                                   | 三、<br>永續產品及服務優化 |
| 職場安全   | GRI 403<br>職業安全衛生<br>GRI 404<br>訓練與教育                  | 照顧員工健康，預防可能導致的職業傷害，並引導員工發揮長才，發揮每位員工的優勢。  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>經濟面：</b><br/>定期的職業安全宣導與危害風險辨識，以維持公司職業安全良好形象。</li> <li>• <b>社會(人)面：</b> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 創造安全健康的職場環境，使員工充分了解工作場所的危險源和風險。</li> <li>2. 透過教育訓練，增加員工專業知識及傳遞企業永續經營理念。</li> </ol> </li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>實際 / 潛在正面：</b> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 工作場所可能存在的危險性，透過檢查和預防措施，及早發現並加以改善，避免對人員安全產生危害。</li> <li>2. 提供員工安全健康及適性發展的工作環境，型塑幸福安全的職場環境。</li> </ol> </li> <li>• <b>潛在負面：</b><br/>倘若公司沒有做好良好的職業安全與相關的人員培訓，可能會增加建地安全的疑慮，更可能增加員工、客戶、消費者對客戶的評價降低。</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 聯上開發 (造成)</li> <li>• 員工與其他工作者 (直接相關)</li> </ul>                                                                                             | 五、<br>幸福職場環境    |
| 公司治理   | GRI 2<br>公司治理<br>GRI 2-27<br>法規遵循<br>GRI 207<br>稅務     | 落實法規以作為企業穩健成長與永續經營的目標，並進一步強化以提供公司投資評等。   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>經濟面：</b><br/>誠信的經營以維持利害關係人對公司的評價，也增加投資人對公司的信心。</li> <li>• <b>環境面：</b><br/>從公司高階管理階層到員工，有效的溝通與宣導，達成一致的政策，透過有效宣導以減少公司對環境的傷害。</li> <li>• <b>社會(人)面：</b><br/>好的公司治理以留住與吸引人才，維持公司良好的運營。</li> </ul>                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>實際 / 潛在正面：</b><br/>公司治理評鑑結果越高的公司，將吸引更多的機構投資人進行投資。</li> <li>• <b>潛在負面：</b><br/>公司營運資訊揭露不夠透明與即時，甚或違反法令規定，造成股東對公司信心下降，降低公司的投資評價。</li> </ul>                                                                                                                           | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 聯上開發 (造成)</li> <li>• 股東與其他投資人 (促成)</li> <li>• 政府 (促成)</li> <li>• 供應商 / 代銷 (直接相關)</li> <li>• 客戶 (直接相關)</li> <li>• 員工與其他工作者 (直接相關)</li> </ul> | 二、<br>誠信治理與誠信經營 |
| 勞資關係   | GRI 202<br>市場地位<br>GRI 402<br>勞／資關係<br>GIR 401<br>勞雇關係 | 致力於營造良好的職場環境，以持續吸引和保留優秀人才。               | <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>經濟面：</b><br/>良好的勞資關係與合理的薪酬福利制度，可以提高生產效率，減少工期延誤，造成成本增加。</li> <li>• <b>社會(人)面：</b><br/>員工有暢通的溝通管道可以表達意見，確保員工權益，創造和諧的勞資關係。</li> </ul>                                                                              | <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>實際 / 潛在正面：</b><br/>良好的勞資關係，可凝聚員工向心力，提升企業競爭力。</li> <li>• <b>潛在負面：</b><br/>勞資雙方溝通不足，造成專業人才流失。</li> </ul>                                                                                                                                                             | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 聯上開發 (造成)</li> <li>• 股東與其他投資人 (促成)</li> <li>• 政府 (促成)</li> <li>• 員工與其他工作者 (直接相關)</li> </ul>                                                 | 五、<br>幸福職場環境    |
| 客戶關係維護 | GRI 416<br>顧客的健康與安全<br>GRI 417<br>行銷與標示                | 因應客戶需求，提供完善的解決方案，以確保客戶的居住健康與安全。          | <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>經濟面：</b><br/>客戶滿意度佳，有助於提升公司品牌價值，進而提升產品價格，創造公司獲利。</li> </ul>                                                                                                                                                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>實際 / 潛在正面：</b><br/>贏得客戶信賴，建立公司品牌聲譽。</li> <li>• <b>潛在負面：</b><br/>造成客戶財物受損，客戶產生負面評價。</li> </ul>                                                                                                                                                                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 聯上開發 (造成)</li> <li>• 客戶 (直接相關)</li> </ul>                                                                                                   | 三、<br>永續產品及服務優化 |

主要影響對象說明：

1. 造成：公司的行動及不行動，皆可能造成負面衝擊產生。
2. 促成：組織的活動致使、促進或誘使，造成重大主題的產生與被重視。
3. 直接相關：直接造成相關利害關係人直接性的影響。





## 2 誠信治理與誠信經營

- 2.1 公司治理
- 2.2 財務績效
- 2.3 氣候變遷財務風險
- 2.4 法規遵循



## 2 誠信治理與誠信經營

### / 重大主題管理：公司治理 /

| 重大主題：公司治理       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |        |                                                                                                                        |
|-----------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 永續準則<br>(議題) 呼應 | <ul style="list-style-type: none"> <li>GRI 2 公司治理</li> <li>GRI 2-27 法規遵循</li> <li>GRI 207 稅務</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 主要影響對象 | <ul style="list-style-type: none"> <li>股東與其他投資人</li> <li>政府</li> <li>供應商 / 代銷</li> <li>客戶</li> <li>員工與其他工作者</li> </ul> |
| 本主題的重大原因        | 落實法規以作為企業穩健成長與永續經營的目標，並進一步強化以提供公司投資評等。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |        |                                                                                                                        |
| 影響與衝擊           | <ul style="list-style-type: none"> <li><b>實際 / 潛在正面影響：</b> <ol style="list-style-type: none"> <li>本公司持續秉持誠信經營的理念，與透明合規的管理，維持各利害關係人對公司的評價，也增加投資人對公司的信心。</li> <li>藉由管理以達成公司在政策上的各項宣導與達成公司上到下目標一致。</li> <li>良好的治理與管理，可以幫助公司留住與吸引人才。</li> </ol> </li> <li><b>潛在負面衝擊：</b> <p>公司若資訊揭露不透明或違規將削弱股東信心，降低投資人評價。公司將持續進行方針上的管理以確保合規。</p> </li> </ul>                                                                               |        |                                                                                                                        |
| 政策／策略           | <ul style="list-style-type: none"> <li><b>機會積極管理：</b> <p>落實法令遵循以作為企業穩健成長與永續經營的目標。</p> </li> <li><b>風險預防管理：</b> <p>每年安排會計師與本公司治理單位（獨立董事、財務主管及稽核主管）溝通關鍵查核事項。</p> </li> <li><b>負面衝擊補救措施：</b> <ol style="list-style-type: none"> <li>公文函釋，如不定期參與公聽會、說明會及其他會議，並依最新公布法令，以確保了解最新的法令動態。透過公開資訊觀測站公告公司治理相關資訊，以確保公司信息透明且即時。</li> <li>營運及財務資訊公告，如股東常會、法人說明會、公開資訊觀測站、公司官網等。</li> <li>強化董事會智識，以強化公司最高治理單位的決策。</li> </ol> </li> </ul> |        |                                                                                                                        |
| 目標與標的           | <ul style="list-style-type: none"> <li><b>短期目標：</b>落實公司治理，持續改善公司治理評鑑指標。</li> <li><b>中長期目標：</b>成立永續發展委員會，檢視並督導各項重大永續議題。</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                      |        |                                                                                                                        |
| 管理評量機制          | <ul style="list-style-type: none"> <li>每年由董事會進行績效評估作業（自評）。</li> <li>依照風險評估決果，每年擬定稽核計畫，每月據以執行作成稽核報告陳核。</li> <li>定期公告公司財務與營運績效訊息，確保投資人充分了解公司財務狀況及相關重大營運事項。</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                    |        |                                                                                                                        |
| 績效與調整           | <ul style="list-style-type: none"> <li>2024 年董事會暨功能性委員會績效評估結果，顯示全體董事對於董事會暨功能性委員會的運作持續給予正向肯定之評價，董事會全年度出席率為 97.62%、審計委員會 / 薪酬委員會全年度出席率均為 94.44%。</li> <li>2024 年全體董事進修時數為 42 小時，平均每位董事受訓時數為 6 小時，以保持其有效行使董事職責所需的技能及知識。</li> </ul>                                                                                                                                                                                        |        |                                                                                                                        |





## / 重大主題管理：經濟績效 /

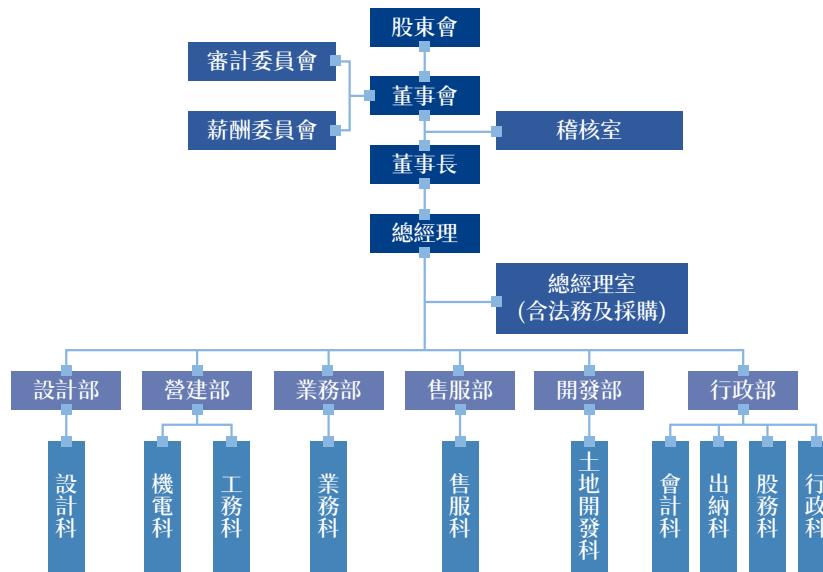
| 重大主題：經濟績效       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |        |                                                                                                              |
|-----------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 永續準則<br>(議題) 呼應 | <ul style="list-style-type: none"> <li>GRI 201 經濟績效</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 主要影響對象 | <ul style="list-style-type: none"> <li>股東與其他投資人</li> <li>供應商 / 代銷</li> <li>金融機構</li> <li>員工與其他工作者</li> </ul> |
| 本主題的重大原因        | 專注本業並控管營運成本，創造更高的經濟價值以回饋股東。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |        |                                                                                                              |
| 影響與衝擊           | <ul style="list-style-type: none"> <li><b>實際 / 潛在正面影響：</b> <ol style="list-style-type: none"> <li>公司持續投資經營管理，以維持經濟方面的穩定獲利，帶動經濟價值的提升，並回饋給投資人，以達成公司永續經營目標。</li> <li>透過良好的經濟績效以維持人才的留任。</li> </ol> </li> <li><b>實際 / 潛在負面衝擊：</b> <p>目前本產業面臨的缺工缺料問題及氣候變遷所帶來營建成本提高的問題，本公司將持續監控與管理，以確保公司持續穩定成長與獲利。</p> </li> </ul>                                                                                                                                                  |        |                                                                                                              |
| 政策／策略           | <ul style="list-style-type: none"> <li><b>機會積極管理：</b> <p>集中精力在主要業務上，實現盈利，並將利潤回饋給股東，提升公司永續價值。</p> </li> <li><b>風險預防管理：</b> <ol style="list-style-type: none"> <li>透過跨部門合作協調，持續評估並完成開發個案，以確認是否達成公司設定的獲利目標。</li> <li>每季預算達成情形提報董事會，並於董事會報告目前開發個案執行進度。</li> </ol> </li> <li><b>負面衝擊補救措施：</b> <ol style="list-style-type: none"> <li>本產業面臨原材料價格上漲及缺工缺料的問題，公司後續將會優先評估發包成本因素，再行推案開發。</li> <li>精進營建管理模式，有效降低並控管營運成本，提高個案效益，確保穩健的經濟績效成長，提升市場競爭力</li> </ol> </li> </ul> |        |                                                                                                              |
| 目標與標的           | <ul style="list-style-type: none"> <li><b>短期目標：</b> <p>每年都有新個案交屋挹注公司獲利，並積極參與公辦都更說明會、講座。</p> </li> <li><b>中長期目標：</b> <p>持續取得具開發潛力的土地，並配合推動都市更新及危老等合建個案，以期每年均可推出新的開發個案。</p> </li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                         |        |                                                                                                              |
| 管理評量機制          | <ul style="list-style-type: none"> <li>每年編製預算，設定年度目標。</li> <li>行政部每月(季)針對各項財務營運指標數據進行分析。</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |        |                                                                                                              |
| 績效與調整           | <ul style="list-style-type: none"> <li>2024 年營業收入為 2,213,711 仟元，除公司原有個案成屋銷售外，主要係 2 個預售個案(「聯上淳」及「聯上拾玉」)交屋入帳。</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |        |                                                                                                              |

## 2.1 公司治理

### / 公司整體運作 /

本公司創立至今，已建立完善的組織系統，各部門分工明確、各司其職，以確保各項業務有效進行。董事會為公司最高的治理機構，負責制定重大決策、統籌稽核公司的業務執行和部門運作，帶領公司成為產業領導先驅。

公司組織圖



本公司的永續發展相關議題，由行政部與各部門進行溝通整合後，向總經理進行彙報，並定期與董事會進行報告，詳細內容請參閱章節《二、誠信治理與誠信經營》中《2.3 氣候變遷財務風險》。

本公司目前僅設立審計委員會和薪酬委員會，尚未設置其他功能性委員會。為因應未來董事會的重大議案，於事前均透過審計委員會和薪酬委員會等功能性委員會的審議和查核，來加強未來董事會職能和公司治理的運作，以提升公司之治理水平。



## / 董事會運作 /

本公司的獨立董事遴選過程採用「候選人提名制度」，自 2021 年起，董事改選均全面採用此制度。董事會成員的組成係根據本公司「公司治理實務守則」，依公司營運規模與發展需要，考量其專業性和獨立性，並符合多元化面向架構，例如領導決策、財務會計、經營管理、法律專業、產業知識等。獨立董事均擁有執行職務所需的專業知識、職業技能及素養，以實現公司治理的理想目標。董事會整體應具備之能力包括營運判斷、會計和財務分析、經營管理、危機處理、產業知識、國際市場觀、領導和決策能力等，以確保董事候選人的適任性。

2023 年 06 月股東常會依「董事選任程序」選出第 14 屆董事會成員，本屆董事任期為 3 年 (2023 年 06 月 27 日~2026 年 06 月 26 日)。本屆董事會共有 7 位成員，其中包括 3 位獨立董事。公司期望通過這些具有傑出業界專業知識，引入外部利害關係人的觀點，從而提升經營品質。

2024 年董事會共召開了 6 次會議，所有董事成員均親自參與，出席率達到 97.62%。此外，公司注重董事會成員組成之性別平等，並設定女性董事比率目標為 25% 以上，本屆女性董事比率占董事會成員組成比率已逾四成，達到 42.86%。另一方面，公司也要求獨立董事成員中需具有法律或財務會計專業，以輔助公司的決策判斷。因此，本屆獨立董事中有 2 名具有法律專業，1 名具有財務會計專業。下表為各董事成員資料：

| 董事會成員資訊 |     |                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                         |
|---------|-----|-------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 職稱      | 姓名  | 主要學經歷                                                                                           | 目前兼任公司及其他公司職務                                                                                                                                                                                                                           |
| 董事長     | 蘇永義 | <ul style="list-style-type: none"> <li>專科</li> <li>聯上實業（股）公司董事長</li> <li>聯捷建設有限公司董事長</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>本公司董事長</li> <li>聯上實業（股）公司董事長</li> <li>聯捷建設有限公司董事長</li> <li>聯上投資（股）公司董事長</li> <li>大好生活（股）公司董事長</li> <li>聯景投資（股）公司董事</li> <li>都會生活開發（股）公司董事</li> <li>美力營造（股）公司監察人</li> <li>聯上墾丁（股）公司監察人</li> </ul> |
| 董事      | 楊淑綿 | <ul style="list-style-type: none"> <li>專科</li> <li>美力營造（股）公司董事長</li> </ul>                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>美力營造（股）公司董事長</li> <li>聯景投資（股）公司董事長</li> <li>聯上實業（股）公司董事</li> <li>聯上投資（股）公司董事</li> <li>都會生活開發（股）公司董事</li> <li>聯上墾丁（股）公司董事</li> <li>聯庭投資（股）公司董事</li> </ul>                                         |
| 董事      | 李志明 | <ul style="list-style-type: none"> <li>碩士</li> <li>李志明建築師事務所負責人</li> </ul>                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>本公司總經理</li> <li>李志明建築師事務所負責人</li> </ul>                                                                                                                                                          |
| 董事      | 王貞尤 | <ul style="list-style-type: none"> <li>專科</li> <li>聯捷建設有限公司財務協理</li> </ul>                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>聯捷建設有限公司財務協理</li> <li>玥來餐飲（股）公司董事長</li> <li>聯庭投資（股）有限公司監察人</li> <li>聯聖投資（股）公司監察人</li> <li>聯上餐旅（股）公司監察人</li> </ul>                                                                                |
| 獨立董事    | 柯尊仁 | <ul style="list-style-type: none"> <li>大學</li> <li>柯尊仁律師事務所律師</li> </ul>                        | <ul style="list-style-type: none"> <li>柯尊仁律師事務所律師</li> </ul>                                                                                                                                                                            |
| 獨立董事    | 莊明煌 | <ul style="list-style-type: none"> <li>大學</li> <li>威遠聯合會計師事務所協理</li> </ul>                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>威遠聯合會計師事務所協理</li> </ul>                                                                                                                                                                          |
| 獨立董事    | 溫尹勵 | <ul style="list-style-type: none"> <li>碩士</li> <li>富揚法律事務所律師</li> </ul>                         | <ul style="list-style-type: none"> <li>富揚法律事務所律師</li> </ul>                                                                                                                                                                             |

註：

1. 董事會成員除了溫尹勵小姐年齡為 40~49，其餘皆為 50 歲以上。
2. 女性董事三位：楊淑綿小姐、王貞尤小姐、溫尹勵小姐。

| 董事專業多元化面相架構 |     |    |         |         |               |          |        |          |          |          |          |          |
|-------------|-----|----|---------|---------|---------------|----------|--------|----------|----------|----------|----------|----------|
| 職稱          | 姓名  | 性別 | 年齡      |         |               | 擔任獨立董事年資 |        | 領導<br>決策 | 財務<br>會計 | 經營<br>管理 | 法律<br>專業 | 產業<br>知識 |
|             |     |    | 40-49 歲 | 50-59 歲 | 60 歲 ( 含 ) 以上 | 6 年以下    | 6 -9 年 |          |          |          |          |          |
| 董事長         | 蘇永義 | 男  |         | V       |               | -        | -      | V        |          | V        |          | V        |
| 董事          | 楊淑綿 | 女  |         | V       |               | -        | -      | V        |          | V        |          | V        |
| 董事          | 李志明 | 男  |         | V       |               | -        | -      | V        |          | V        |          | V        |
| 董事          | 王貞尤 | 女  |         | V       |               | -        | -      |          | V        | V        |          | V        |
| 獨立董事        | 柯尊仁 | 男  |         |         | V             |          | V      |          |          |          | V        | V        |
| 獨立董事        | 莊明煌 | 男  |         |         | V             |          | V      |          | V        | V        |          | V        |
| 獨立董事        | 溫尹勵 | 女  | V       |         |               | V        |        |          |          |          | V        | V        |

## / 董事利益迴避情形 /

本公司現任董事會成員共 7 位，包含 3 位獨立董事及 4 位一般身份董事（佔全體董事成員比例 42.86% 及 57.14%）。截至 2024 年底，獨立董事均符合金融監督管理委員會證券期貨局有關獨立董事之規範，除一般身份 2 位董事（蘇永義董事及楊淑綿董事）互為配偶外，董事會並無證券交易法第 26 條之 3 規定第 3 及第 4 項規定情事。

此外，本公司訂定「獨立董事之職責範疇規則」，明確訂定「獨立董事如有反對意見或保留意見，應於董事會議事錄載明」，本公司 2024 年度計召開 6 次董事會議，均無獨立董事反對或保留意見之議決事項。

董事會嚴格遵循利益迴避原則，堅決禁止任何濫用權力謀取私利的行為。對於涉及利益的事項，董事會一貫保持謹慎的態度處理，確保處理過程公正透明。以下是 2024 年度董事會董事對利害關係議案迴避之執行詳情：

| 利益迴避情形     |                           |                                                |
|------------|---------------------------|------------------------------------------------|
| 日期         | 議案                        | 迴避情形                                           |
| 2024/01/31 | 本公司董事長及經理人 2023 年度年終獎金建議案 | 蘇永義董事長因涉及利害關係分別予以迴避，未參加討論及表決。                  |
| 2024/05/10 | 發放獨立董事執行業務車馬費案            | 柯尊仁、莊明煌、溫尹勵等個別董事在本案決議時，因涉及利害關係分別予以迴避，未參加討論及表決。 |



## / 董事會進修 /

本公司董事會定期接受專業教育訓練，以提升專業職能與法律素養，加強公司治理和永續發展能力，使其能專業有效率落實公司治理制度。為此，董事們積極參與各項進修課程，以提升其董事職能。2024 年全體董事進修時數共 42 小時，每位董事平均進修時數達 6 小時。進修內容包括「企業 ESG: 環境、社會、治理 - 相關法院案例與法律責任解析」、「企業 ESG 實務專題：「性平人權」之法律責任案例」、「2024 國泰永續金融暨氣候變遷高峰論壇」、「從 ESG 轉型到影響力投資與商機掌握等實務」、「202410 富邦產險公司治理與 ESG 研討會」等課程。

| 董事會進修情形 |     |            |                   |                                  |      |          |
|---------|-----|------------|-------------------|----------------------------------|------|----------|
| 職稱      | 姓名  | 進修日期       | 主辦單位              | 課程名稱                             | 進修時數 | 進修時數 / 人 |
| 董事長     | 蘇永義 | 2024/08/09 | 財團法人中華民國會計研究發展基金會 | 企業 ESG: 環境、社會、治理 - 相關法院案例與法律責任解析 | 3    | 6        |
|         |     | 2024/11/08 | 財團法人中華民國會計研究發展基金會 | 企業 ESG 實務專題：「性平人權」之法律責任案例        | 3    |          |
| 董事      | 楊淑綿 | 2024/08/09 | 財團法人中華民國會計研究發展基金會 | 企業 ESG: 環境、社會、治理 - 相關法院案例與法律責任解析 | 3    | 6        |
|         |     | 2024/11/08 | 財團法人中華民國會計研究發展基金會 | 企業 ESG 實務專題：「性平人權」之法律責任案例        | 3    |          |
| 董事      | 李志明 | 2024/08/09 | 財團法人中華民國會計研究發展基金會 | 企業 ESG: 環境、社會、治理 - 相關法院案例與法律責任解析 | 3    | 6        |
|         |     | 2024/11/08 | 財團法人中華民國會計研究發展基金會 | 企業 ESG 實務專題：「性平人權」之法律責任案例        | 3    |          |
| 董事      | 王貞尤 | 2024/08/09 | 財團法人中華民國會計研究發展基金會 | 企業 ESG: 環境、社會、治理 - 相關法院案例與法律責任解析 | 3    | 6        |
|         |     | 2024/11/08 | 財團法人中華民國會計研究發展基金會 | 企業 ESG 實務專題：「性平人權」之法律責任案例        | 3    |          |
| 獨立董事    | 柯尊仁 | 2024/08/09 | 財團法人中華民國會計研究發展基金會 | 企業 ESG: 環境、社會、治理 - 相關法院案例與法律責任解析 | 3    | 6        |
|         |     | 2024/11/08 | 財團法人中華民國會計研究發展基金會 | 企業 ESG 實務專題：「性平人權」之法律責任案例        | 3    |          |
| 獨立董事    | 莊明煌 | 2024/07/03 | 臺灣證券交易所股份有限公司     | 2024 國泰永續金融暨氣候變遷高峰論壇             | 6    | 6        |
| 獨立董事    | 溫尹勵 | 2024/09/03 | 中華獨立董事協會          | 從 ESG 轉型到影響力投資與商機掌握              | 3    | 6        |
|         |     | 2024/10/23 | 社團法人中華公司治理協會      | 202410 富邦產險公司治理與 ESG 研討會         | 3    |          |

## / 董事會績效評估 /

為落實公司治理並提升本公司董事會功能及運作效率，於每年年度結束時辦理董事會績效評估，並提報董事會。

董事會及功能性委員會績效考核自評，由行政部彙整 2024 年度董事會活動資訊，依公平、客觀且獨立之立場填寫「董事會績效考核自評問卷」後，提報考評結果呈董事長評核。此外，董事會及功能性委員會成員自我考核自評，由各董事（獨立董事）填寫「董事會／功能性委員會績效考核自評問卷」後交由行政部彙整並記錄評估結果，於次年度第一季前提送董事會報告。

依據 2024 年度績效評估結果，全體董事對於董事會暨功能性委員會之效率與運作平均給予正向肯定之評價，董事會及各功能性委員會運作情形良好，客觀行使董事職權，並與經營團隊積極互動，持續代表股東發揮監督與指導公司營運決策的功能。

相關績效評估之項目如下：

### 董事會績效自評五大構面

對公司營運之參與程度  
提升董事會決策品質  
董事會組成與結構  
董事之選任及持續進修  
內部控制

2024 年度總平均得分：4.17 分，  
整體董事會之績效考核均符合考評標準，  
顯示整體運作情況尚稱完善。

### 董事會成員自我績效評估之衡量項目 所涵蓋的六大面向

公司目標與任務之掌握  
董事職責認知  
對公司營運之參與程度  
內部關係經營與溝通  
董事之專業及持續進修  
內部控制

2024 年度總平均得分：4.49 分，  
顯示董事對各項指標運作知效率與效果均  
有正面評價。

### 薪酬委員會績效評估之衡量項目

對公司營運之參與程度  
功能性委員會職責認知  
提升功能性委員會決策品質  
功能性委員會組成及成員選任

2024 年度總平均得分：4.16 分，顯示薪  
酬委員會整體運作情形完善，符合公司治  
理要求，有助於增進董事會職能。

### 審計委員會績效評估之衡量項目

對公司營運之參與程度  
功能性委員會職責認知  
提升功能性委員會決策品質  
功能性委員會組成及成員選任  
內部控制

2024 年度總平均得分：4.13 分，顯示審  
計委員會整體運作情形完善，符合公司治  
理要求，有助於增進董事會職能。



## / 企業永續發展小組 /

聯上開發雖尚未成立永續發展委員會，但為力求企業永續發展的持續推動，委派經由行政部擔任推動永續發展之治理架構兼職單位，由總經理負責統籌執行，各部門主管參與推動公司企業社會責任和永續發展方向的策略、目標擬定及編撰永續報告書。董事長負責督導，持續檢視永續發展目標之達成進度，最終永續報告書定稿後呈報董事長與董事會審議後公開發行。

本公司將持續致力於環境、社會和公司治理的均衡發展，將相關政策、制度融入公司管理和營運中。我們將企業社會責任視為實踐企業永續發展的框架，並肩負起企業公民的責任。透過提升對國家經濟的貢獻，改善員工、社區和社會的生活品質，旨在為公司鞏固以企業責任為基礎的競爭優勢。

| 企業永續發展呈報董事會議題 |     |                             |
|---------------|-----|-----------------------------|
| 日期            | 參加者 | 會議名稱                        |
| 2025/01/15    | 董事會 | 報告 2024Q4 辦理溫室氣體盤查與查證資訊揭露作業 |
| 2024/11/08    | 董事會 | 報告 2024Q3 辦理溫室氣體盤查與查證資訊揭露作業 |
| 2024/08/09    | 董事會 | 報告 2024Q2 辦理溫室氣體盤查與查證資訊揭露作業 |
| 2024/05/10    | 董事會 | 報告 2024Q1 辦理溫室氣體盤查與查證資訊揭露作業 |

下表為各單位向董事會溝通關鍵重大事件之情形：

| 2024 年度重大事件溝通 |                        |                                                                                                                      |
|---------------|------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 性質            | 重大事件數量                 | 溝通議案概述                                                                                                               |
| 環境面           | 2024 年取得綠建築標章個案計 1 筆   | 聯上淳取得綠建築標章。                                                                                                          |
|               | 2024 年施工中建案計 7 案       | 2024 年施工中建案（已動工，尚未取得使用執照之建案）：聯上大禧、聯上濤朗、聯上光域、台電仁愛路案、高雄四維案、新洲美 26 地號、聯上琚川等，公司均派駐監工人員監管建案施工品質及工地現場勞安作業，並未產生鄰損及污染周遭環境情事。 |
|               | 溫室氣體盤查                 | 2024 年 6 次董事會中，4 次（Q1~Q4）呈報溫室氣體盤查與查證資訊揭露作業辦理議題。                                                                      |
| 經濟面           | 2024 年共召開 6 次董事會       | 定期公告公司財務與營運績效訊息，確保投資人充分了解公司財務狀況及相關重大營運事項。                                                                            |
|               | 2024 年召開 1 場法人說明會      |                                                                                                                      |
| 社會面           | 2024 年共辦理 15 場新進同仁教育訓練 | 員工報到時與其溝通說明勞資雙方之權利義務。                                                                                                |
|               | 2024 年進行 2 次績效評估作業     | 定期辦理員工績效評估，作為員工晉升與調薪作業依據。                                                                                            |
|               | 2024 年舉行 4 次勞資會議       | 經由勞資會議達到協調勞資關係，暢通勞資間溝通管道。                                                                                            |
|               | 2024 年官網回覆客戶留言計 59 件   | 即時反應客戶意見予本公司相關專責單位，提供完善的解決方案。                                                                                        |

## / 功能性委員會 /

目前本公司董事會重大議案均經過薪資報酬委員會及審計委員會事前的審議與查核，藉由功能性委員會輔助來強化董事會職能與公司治理之運作。

### 審計委員會

本公司於 2017 年 06 月 26 日成立審計委員會，以取代監察人職務。該委員會由全體獨立董事組成，任期與當屆董事相同，連選得連任。委員中必須具備法律或財務會計專業，以協助董事會監督公司在內部控制、風險管理、財務報告合理性以及法令遵循等方面的執行。

本公司審計委員會運作遵循公司「審計委員會組織規程」，並且每季至少召開一次會議，負責處理之相關職權事項如下：

1. 依證交法規定訂定或修正內部控制制度。
2. 內部控制制度有效性之考核。
3. 依證交法規定訂定或修正取得或處分資產、從事衍生性商品交易、資金貸與他人、為他人背書或提供保證之重大財務業務行為之處理程序。
4. 涉及董事自身利害關係之事項。
5. 重大之資產或衍生性商品交易。
6. 重大之資金貸與、背書或提供保證。
7. 募集、發行或私募具有股權性質之有價證券。
8. 簽證會計師之委任、解任或報酬。
9. 財務、會計或內部稽核主管之任免。
10. 年度財務報告及半年度財務報告。
11. 其他公司或主管機關規定之重大事項。

2024 年度第三屆審計委員會，共計召開 6 次會議，以下為成員出席情形：

| 審計委員會運作情形資訊 |     |        |        |           |
|-------------|-----|--------|--------|-----------|
| 職稱          | 姓名  | 實際出席次數 | 委託出席次數 | 實際出席率 (%) |
| 召集人         | 莊明煌 | 6      | 0      | 100       |
| 委員          | 柯尊仁 | 6      | 0      | 100       |
| 委員          | 溫尹勵 | 5      | 1      | 83.33     |



## / 薪資報酬委員會 /

為健全公司治理與董事及經理人薪資報酬制度，2011 年 12 月 14 日董事會決議通過設置薪資報酬委員會，主要職掌為訂定並定期檢討董事及經理人績效評估與薪資報酬政策、定期評估董事及經理人之績效目標達成情形與訂定董事及經理人之薪資報酬。

本公司給付董事之酬金政策，係依據本公司章程規定，公司年度如有獲利（指稅前利益扣除分派員工酬勞及董監酬勞前之利益），應提撥不高於百分之三為董監酬勞。此外，依本公司「員工及董事酬勞發放辦法」規定，參酌本公司獲利狀況、公司未來發展及產業環境等因素，以及個別董事對本公司營運參與之程度及貢獻之價值，給予合理報酬，由薪資報酬委員會提出建議案經董事會通過後執行。

為確保經理人之績效與公司策略密切連結，並具有競爭力之整體薪資報酬，本公司訂有「經理人管理辦法」經理人之薪資係參酌公司經營策略及獲利狀況，並考量經理人個人專業能力、職責範圍及市場競爭力等因素；獎金則考量個人績效評估結果、公司經營績效及未來風險之關連合理性等，若有重大風險事件足以影響公司商譽、內部管理失當、人員弊端等風險事件之發生，獎金將予以核減或不予發放；經理人薪資及獎金發放均需經薪資報酬委員會審核及董事會決議，不致產生重大風險。

本公司薪酬委員會運作方式遵循本公司「薪資報酬委員會組織規程」，應至少每年召開二次，應以善良管理人之注意，忠實履行下列職權，並將所提建議提交董事會討論：

1. 定期檢討本規程並提出修正建議。
2. 訂定並定期檢討董事（含董事長以下同）及經理人績效評估與薪資報酬之政策、制度、標準與結構。
3. 定期評估本公司董事及經理人之績效目標達成情形並訂定董事及經理人之薪資報酬。

2024 年度薪酬委員會，共計召開 3 次會議，以下為成員出席情形：

| 薪資報酬委員會運作情形資訊 |     |        |        |          |
|---------------|-----|--------|--------|----------|
| 職稱            | 姓名  | 實際出席次數 | 委託出席次數 | 實際出席率（%） |
| 召集人           | 溫尹勵 | 3      | 0      | 100      |
| 委員            | 莊明煌 | 3      | 0      | 100      |
| 委員            | 柯尊仁 | 3      | 0      | 100      |

## 2.2 財務績效

### / 營收狀況 /

聯上開發 2024 年，公司總營收金額為 2,213,711 仟元，稅後淨利為 397,111 仟元，本年度進行聯上淳及聯上拾玉之個案交屋，持續銷售聯上天母成屋個案，營業收入較 2023 年度增加 305.55%，相關個案銷售毛利上升，致使各項獲利能力指標均較去年上升。未來本公司將持續穩定推案，秉持高品質之服務精神，滿足社會居住需求，追求合理利潤，以達成穩健成長之經營目標。本公司於報導期間內未受政府財務補助。

以下為本公司近三年營運績效：

| 近三年經營績效一覽      |             |           |             |
|----------------|-------------|-----------|-------------|
| 單位：新台幣仟元       |             |           |             |
| 項目／年度          | 2022 年      | 2023 年    | 2024 年      |
| 營業收入           | 1,682,018   | 545,850   | 2,213,711   |
| 營業成本           | (1,265,772) | (401,070) | (1,534,876) |
| 營業毛利           | 416,246     | 144,780   | 678,835     |
| 營業損益           | 246,468     | 37,288    | 465,541     |
| 營業外收入及支出       | (122,448)   | (104,545) | (68,430)    |
| 稅前淨利 ( 損 )     | 124,020     | (67,257)  | 397,111     |
| 本期稅後淨利         | 77,902      | (60,134)  | 314,822     |
| 本期綜合損益總額       | 78,450      | (60,172)  | 314,860     |
| 每股盈餘 ( 元 )     | 0.26        | (0.20)    | 1.05        |
| 員工福利金額         | 840         | 273       | 1,107       |
| 股利             | 270,502     | 0         | 0           |
| 員工薪資 ( 含員工福利 ) | 38,505      | 35,976    | 52,847      |
| 支付出資人款項        | 427,683     | 224,266   | 240,954     |
| 支付政府的款項        | 46,118      | 0         | 82,289      |
| 社區投資           | 3,750       | 0         | 0           |

備註：

1. 支付出資人的款項是指給付所有股東的股利，加上支付貸款人的利息（包含任何形式的債務及借款的利息）應付給特別股股東的未付股利。
2. 支付政府的款項指的是所有稅款（包含營業稅、所得稅、財產稅）跟罰金。
3. 「員工薪資（含員工福利）」中的員工福利包含勞健保費用／退休金費用等，以金錢方式提供給員工的福利總金額（不包括教育訓練、防護設備成本或與員工工作職責直接相關的其他成本項目）；另一項「員工福利金額」指的是公司提撥至福委會給員工的福利費用，例如：員工旅遊、健康檢查、三節禮盒／禮盒等，以非金錢形式提供給員工的福利之費用總額。
4. 社區投資指捐款及捐贈。



## / 稅務方針 /

聯上開發嚴格遵循相關政策規定，如公司法、證券交易法、商業會計法、稅捐稽徵法、營業稅等相關規定。以下為本公司訂定之稅務政策：

|        |                                |
|--------|--------------------------------|
| 法令遵循原則 | ■ 遵循稅務法規，確實申報繳納稅負及相關憑證文件。      |
| 決策全面原則 | ■ 隨時關注稅法變革，即時評估其影響並擬定因應策略。     |
| 資訊透明原則 | ■ 定期於財報及年報等公開管道揭露稅務資訊，確保資訊透明化。 |
| 積極溝通原則 | ■ 與稅捐稽徵機關保持暢通之溝通管道。            |
| 合理節稅原則 | ■ 使用合法且透明之租稅獎勵，不使用違反法律精神之方式節稅。 |
| 合理架構原則 | ■ 企業架構及交易安排合乎經濟實質，不利用特殊安排進行避稅。 |
| 風險管理原則 | ■ 制定及執行稅務決策時，評估相關風險並採取妥適之策略。   |
| 常規交易原則 | ■ 關係人交易符合經濟實質，決策者承擔風險並獲得合理之報酬。 |

本公司負責稅務之行政部，不定期向審計委員會及董事會報告，為配合相關稅法變更之風險管理因應對策，將稅務爭議事件發生頻率及金額控制在可控風險內。稅務管理方針如下：

### 一、稅務管理：

- (1). 使用財會 ERP 系統，提升稅務作業效率。
- (2). 建立並及時更新稅務作業內部控制制度。

### 二、吹哨機制：

設有檢舉專線及檢舉郵件信箱，得以讓員工及利害關係人舉報稅務不合法或不道德之事項。

### 三、稅務揭露之確信：

各季財務報表委由外部之會計師事務所查核簽證，揭露於主管機關指定之網站及公司網站、

相關財務資訊請參閱本公司官網股東會年報及財務報告：

聯上開發財務報告與股東會年報

[https://www.5v.com.tw/investor\\_2.php](https://www.5v.com.tw/investor_2.php)



如有法令適用之疑慮，本公司皆會主動與稅捐稽徵機關洽詢討論，於接獲稅務主管機關來函要求提示資訊時，全力配合按期提交相關文件及說明，並且透過審計委員會獨立董事溝通相關稅務議題，使其有效掌握稅務風險控管情況。

## 2.3 氣候變遷財務風險

近年來全球氣候變遷對地球環境和企業經營帶來日益嚴重的影響，本公司深切認知其責任與永續經營之重要性，因此謹慎評估氣候變遷相關之風險與機遇，並積極制定因應策略。與此同時，我們關注並參考國內外環保法規與國際公約，以制定節能減碳政策的方針。相關政策均已納入公司經營目標，旨在積極貢獻於環境保護，確保企業在經營時也能為地球環境維護盡一份力量。

| 氣候變遷財務風險管理 |                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                            |                                                                                                                                     |      |                                                                                                                        |
|------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 氣候變遷治理單位   | <p>聯上開發以董事會為氣候變遷管理之最高監督單位，由董事會監督管理階層執行因應氣候變遷所帶來的風險與機會的相關議題。</p> <p>目前本公司的永續發展及氣候變遷相關議題，係由行政部與各部門進行溝通整合後，向總經理進行彙報，亦定期向董事會進行報告相關議題。</p>                                                                                                                                           |                            |                                                                                                                                     |      |                                                                                                                        |
| 氣候變遷風險類別   | <p>轉型風險 - 永續政策與法規的影響：<br/>為符合最新的法令規範而採用特定施工做法（ex. 增設屋頂太陽能板），導致營運成本增加。</p> <p>實體風險 - 極端天氣（颱風／水旱災）事件的影響：<br/>影響個案施工進度、個案獲利下降或遞延。</p> <p>實體風險 - 全球暖化持續的影響：<br/>水電費用增加、現場施工人員熱傷害風險提高。</p>                                                                                           |                            |                                                                                                                                     |      |                                                                                                                        |
| 氣候變遷機會類別   | <p>適用政府獎勵的建築個案，採用綠（智慧）建築設計，以取得容積獎勵，減少營運成本。</p> <p>順應客戶偏好，調整建築個案設計（例如：地下停車位設計留設安裝電動車充電設備配線管道，或留設部份車位的電動車充電設備）。</p>                                                                                                                                                               |                            |                                                                                                                                     |      |                                                                                                                        |
| 氣候變遷策略     | 風險類型                                                                                                                                                                                                                                                                            | 項目                         | 影響描述／潛在財務影響                                                                                                                         | 影響期程 | 因應策略                                                                                                                   |
|            | 實體風險                                                                                                                                                                                                                                                                            | 極端天氣（颱風／水旱災）事件影響個案發生的頻率增加。 | <ul style="list-style-type: none"> <li>強風和豪雨可能造成工地、營建設備的損毀，甚至造成停工，使得營建成本增加及營業收入遞延認列。</li> </ul>                                     | 短期   | <ul style="list-style-type: none"> <li>事前強化防災措施（ex. 颱風來臨前，工地先進行防颱自主檢查），減少衝擊程度。</li> <li>投保綜合營造險轉嫁風險以降低資產損失。</li> </ul> |
|            | 實體風險                                                                                                                                                                                                                                                                            | 全球暖化（平均氣溫上升）持續的影響。         | <ul style="list-style-type: none"> <li>個案工地因高溫減少可持續施工的作業時數，氣溫過高亦可能導致施工人員產生熱衰竭症狀。上列情形均會導致營建成本增加及營業收入遞延認列。</li> </ul>                 | 中長期  | <ul style="list-style-type: none"> <li>加強工地安全宣導，避免施工人員產生熱傷害，提供人員必要的休息空間及時間。</li> </ul>                                 |
|            | 轉型風險                                                                                                                                                                                                                                                                            | 溫室氣體及再生能源相關法規的影響           | <ul style="list-style-type: none"> <li>能源價格提高及收取碳費反應至原物料成本造成營運成本增加。</li> <li>政府法規強制規定建築須使用低碳或節能材料，將提高營建成本。</li> </ul>               | 短期   | <ul style="list-style-type: none"> <li>進行溫室氣體盤查，並使用節能減碳設備或技術。</li> </ul>                                               |
|            | 機會                                                                                                                                                                                                                                                                              | 從建築設計端進行調整，提升產品價值          | <ul style="list-style-type: none"> <li>公司提高節能減碳設計比重，以綠（智慧）建築設計取得容積獎勵，以減少土地取得成本。</li> <li>考慮可提升能源使用效率及產品價值的建築設計，增進客戶購屋意願。</li> </ul> | 中長期  | <ul style="list-style-type: none"> <li>於建築設計規劃階段即考量各項可降低營建成本及提升產品價值的節能減碳措施。</li> </ul>                                 |
| 氣候變遷風險管理   | <p>本公司面對氣候變遷風險發生時的風險管理作法如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>蒐集：參考 TCFD 指引及產業特性，篩選相關氣候風險與機會議題。</li> <li>鑑別：針對各種風險與機會，評估衝擊可能性、影響程度及發生時點等。</li> <li>評估：針對風險發生的可能性與影響程度，從中分析評估可能獲得的機會。</li> <li>彙整與檢討：研議風險控制與因應措施，進行持續改善及檢討，以期訂定出適切的管理策略，使公司達到風險控制及企業永續經營的目標。</li> </ol> |                            |                                                                                                                                     |      |                                                                                                                        |



| 氣候變遷財務風險管理 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 指標和目標      | <ul style="list-style-type: none"> <li>本公司預計針對組織中所有可能產生溫室氣體的來源建立盤查機制，目前主要溫室氣體排放來源為辦公室與個案工程現場所使用之電力消耗，溫室氣體排放量，可透過統計電力能源消耗，計算揭露因使用電力而產生的二氧化碳當量。</li> <li>2024 年已統計辦公室之溫室氣體排放量，後續逐步納入各工程個案現場溫室氣體排放量，預計於 2026 年完成本公司組織之溫室氣體盤查作業、2028 年 12 月 31 日前完成外部確信查證。</li> <li>現階段以辦公室內各項節能減碳措施為主，如以下：               <ol style="list-style-type: none"> <li>室內照明以 LED 燈具為主。</li> <li>公廁水龍頭全面採用省水裝置。</li> <li>縮短辦公室空調運轉時間，晚上 7 點 30 分之後停止供應冷氣。</li> <li>午休時間關燈 30 分鐘，以節省照明用電。</li> </ol> </li> <li>後續將因應氣候變遷所設立節能減碳的目標，訂定相關管理指標與目標，以落實各項氣候變遷及環境永續的地球公民責任。</li> </ul>                                                                                          |
| 財務影響       | <p>氣候變遷相關風險，對本公司財務造成下列影響：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>營運成本增加：               <ol style="list-style-type: none"> <li><b>原材料成本增加：</b><br/>氣候變遷可能導致公司須採用特定的節能減碳原料，導致公司在採購原材料的成本增加。</li> <li><b>能源成本增加：</b><br/>氣候變遷可能導致能源價格上升或延長能源的使用時間，導致公司在能源消耗方面的成本增加。</li> <li><b>人力成本增加：</b><br/>氣候變遷可能導致可運用人力不足或人力可貢獻的時間下降，導致公司所需支付的人力成本增加。</li> <li><b>風險管理成本增加：</b><br/>為應對氣候變遷相關風險，公司可能需要增加風險管理、法令遵循和保險相關的開支。</li> <li><b>資產價值下降：</b><br/>極端天氣有可造成本公司持有的存貨（房產或土地）價值受損，例如洪水或海水倒灌，可能會對本公司的資產價值造成衝擊</li> <li><b>營收波動：</b><br/>極端天氣及全球暖化全球暖化的影響，可能導致本公司執行的建築個案延遲或暫停，進一步影響營業收入的認列。</li> </ol> </li> <li>本公司目前尚未使用情境分析評估面對氣候變遷風險之韌性。</li> </ul> |
| 碳定價基礎      | <ul style="list-style-type: none"> <li>本公司目前尚未使用內部碳定價作為規劃工具，未來將視氣候變遷的影響程度及相關法令規範再評估。</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 溫室氣體盤查計畫   | <ul style="list-style-type: none"> <li>本公司目前尚未設定氣候相關目標，未來將視氣候變遷的影響程度及相關法令規範再行評估。</li> <li>根據上市上櫃永續路徑圖，於 2026 年度揭露 2025 年之溫室氣體盤查資訊。</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 外部保證或確信    | <ul style="list-style-type: none"> <li>公司預計於 2026 年完成溫室氣體盤查作業；2028 年 12 月 31 日前完成外部確信查證。</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |

本公司對於氣候變化風險暴露的分析、系統性投資組合暴露的程度及降低風險的策略如下：

| 氣候變化風險暴露的分析                  | 系統性投資組合暴露的程度                                                                           | 降低風險的策略                                                                                                                                    |
|------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 極端氣候所帶來的豪雨及強風將對建築工程進度造成延誤或損害 | <ul style="list-style-type: none"> <li>降低營運績效</li> <li>營運成本提高</li> <li>勞工安全</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>考慮建案所在區域的特性，加強建物迎風面設計。</li> <li>建築設計納入排水計畫及防洪設施評估。</li> <li>如遇颱風或豪雨，工地人員需掌握颱風狀態，並採取防颱措施。</li> </ul> |
| 政府推動碳排定價，公司購入原料價格上漲          | <ul style="list-style-type: none"> <li>降低營運績效</li> <li>營運成本提高</li> </ul>               | <ul style="list-style-type: none"> <li>實施溫室氣體盤查。</li> <li>購入再生能源。</li> </ul>                                                               |
| 建築法規對能源效率的規範                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>降低營運績效</li> <li>營運成本提高</li> </ul>               | <ul style="list-style-type: none"> <li>發展綠建築或低碳建築設計。</li> <li>從建材方面節省能源，例如：採用節水標章設備、使用節能燈具及感應式水龍頭、考慮建案雨水回收設計等。</li> </ul>                  |

## 2.4 法規遵循

本公司重視法律遵循與商業道德，致力於營造誠信與正直的工作環境。我們將單一事件之罰款金額累計達新台幣壹佰萬元以上者，認定為重大罰款事件。

於 2024 年度內，公司未發生任何重大罰款事件。惟期間曾接獲一筆金額為新台幣拾萬元之空氣污染相關裁罰註 1，該事件為營建工程外包商所造成，並非由本公司直接導致。針對此情形，我們已加強對供應商的溝通與管理，並持續強化公司內部及供應鏈之法規遵循機制，以降低營運活動中潛在的法規違規風險。

未來，我們將持續秉持嚴謹態度，強化內控與教育訓練，確保所有業務活動皆依法進行，並維護公司誠信經營的聲譽及社會責任。

註 1: 因營建工程過程中空氣污染防治設施管理不當，遭臺北市政府依《空氣污染防治法》第 23 條第 2 項及相關子法（營建工程空氣污染防治設施管理辦法第 5 條、第 7 條與第 9 條）裁罰新台幣 10 萬元。

### / 反貪腐制度 /

聯上開發相當重視公司之誠信道德，對於貪腐和賄賂採取零容忍態度，特訂定「道德行為準則」、「誠信經營守則」、「工作規則」等，建立明確反貪腐及反賄賂制度，並引用法律懲處不當行為，以杜絕貪污和賄賂。在 2024 年度，台北總公司進行了全面的貪腐風險評估，嚴格遵守道德準則和相關控制作業。我們將持續加強相關風險評估，保持誠信經營，營造公平透明的環境。本公司於報導期間並無發生貪腐風險事件。

此外，本公司網站設有「利害關係人專區」，鼓勵員工及利害關係人對董事會提出建言及申訴，公司目前已制訂「誠信經營作業程序及行為指南」，提供正當檢舉管道，並確保對檢舉人身分及檢舉內容予以保密。我們也會將此情事列為專案處理，以防止重大缺失與舞弊等行為。

具體措施有以下：

1. 與本公司有商業往來之廠商，均可向公司檢舉，通報本公司同仁有違誠信準則或有不道德之情事。
2. 本公司於公司網站及內部網站建立並公告內部獨立檢舉信箱、專線或委託其他外部獨立機構提供檢舉信箱、專線，供本公司內部及外部人員使用。
3. 本公司處理檢舉情事之相關人員應以書面聲明對於檢舉人身分及檢舉內容予以保密，本公司並承諾保護檢舉人不因檢舉情事而遭不當處置。

公司之董事、經理人、受僱人、受任人，於從事商業行為之過程中，不得直接或間接提供、承諾、要求或收受任何不正當利益，包括任何形式或名義之金錢、餽贈、佣金、職位、服務、優待、回扣等或做出其他違反誠信、不法或違背受託義務等不誠信行為，以求獲得或維持利益。行為之對象，包括公職人員、參政候選人、政黨或黨職人員，以及任何公、民營企業或機構及其董監、經理人、受僱人、或其他利害關係人等。

為確保誠信經營政策的有效實施，本公司要求董事與高階管理階層出具遵循誠信經營政策之聲明，並將誠信經營政策列為僱用條件之一，要求所有受僱人遵守，溝通成果達 100%。

我們透過不定期對董事、經理人、受僱人、受任人及實質控制者舉辦教育訓練與宣導，並邀請與公司從事商業行為之相對人參與，使其充分瞭解本公司誠信經營之決心、政策、防範方案及違反不誠信行為之後果。本公司將誠信經營政策與員工績效考核及人力資源政策結合，設立明確有效之獎懲制度。2024 年董事計 5 人次參與「企業 ESG: 環境、社會、治理 - 相關法院案例與法律責任解析」及「『性平人權』之法律責任案例」之教育訓練。



## / 申訴流程 /

聯上開發由董事會責成公司治理主管擔任推動企業誠信經營的專職單位，負責誠信經營政策與防範方案之制定及監督執行。並由隸屬於董事會的稽核室每年至少一次就公司之誠信經營政策與防範不誠信行為之遵循狀況及缺失改善情形呈報審計委員會及董事會。若發生貪腐事件將追究相關人員行政責任，並研提興革建議，導正缺失。涉及刑責者，除持續蒐報情資，函送偵辦外，亦全力配合檢廉單位偵查。

本公司鼓勵檢舉不誠信行為或不當行為，於公司網站建立並公告內部獨立檢舉信箱，供本公司內部及外部人員使用，且本公司處理檢舉情事之相關人員應以書面聲明對於檢舉人身分及檢舉內容予以保密，並承諾保護檢舉人不因檢舉情事而遭不當處置。若發生貪腐事件將追究相關人員行政責任，並研提興革建議，導正缺失。涉及刑責者，除持續蒐報情資，函送偵辦外，亦全力配合檢廉單位偵查。檢查案件受理流程如下：

### 檢舉案件受理流程

1. 建立並公告內部獨立檢舉信箱、專線。
2. 指派檢舉受理專責人員或單位。
3. 檢舉案件調查完成後，依照情節輕重所應採取之後續措施。
4. 必要時應向主管機關報告或移送司法機關偵辦。

本公司訂定流程，如若發生貪腐事件之改善方式如下表：

### 發生貪腐事件之改善方式

1. 檢舉情事涉及一般員工者應呈報至部門主管，檢舉情事涉及董事或高階主管，應呈報至獨立董事或董事長。
2. 本公司專責單位及前款受呈報之主管或人員應即刻查明相關事實，必要時由法規遵循或其他相關部門提供協助。
3. 如經證實被檢舉人確有違反相關法令或本公司誠信經營政策與規定者，應立即要求被檢舉人停止相關行為，並為適當之處置，且必要時透過法律程序請求損害賠償，以維護公司之名譽及權益。
4. 檢舉受理、調查過程、調查結果均應留存書面文件，並保存五年，其保存得以電子方式為之。保存期限未屆滿前，發生與檢舉內容相關之訴訟時，相關資料應續予保存至訴訟終結止。
5. 對於檢舉情事經查證屬實，應責成本公司相關單位檢討相關內部控制制度及作業程序，並提出改善措施，以杜絕相同行為再次發生。
6. 本公司專責單位（行政部）應將檢舉情事、其處理方式及後續檢討改善措施，向董事會報告。

## / 申訴管道 /

本公司 2024 年未曾發生貪腐事件，我們嚴格遵守公司治理實務守則、誠信經營守則和道德行為準則等規章，以管理和指導公司內部成員，有效防範貪腐行為。此外，我們設立了檢舉信箱，以提供管道發現並處理不法情事，以減少貪腐對公司造成的損失。

### 檢舉管道

受理單位 ▶ 行政部  
通信地址 ▶ 台北市信義區忠孝東路五段 68 號 36 樓  
檢舉電話 ▶ 02-27229898  
電子郵件 ▶ 3430@5v.com.tw

### 檢舉人應至少提供下列資訊

1. 檢舉人之姓名、身分證號碼即可聯絡到檢舉人之地址、電話、電子信箱。
2. 被檢舉人之姓名或其他足資識別被檢舉人身分特徵之資料。
3. 可供調查之具體事證。





### 3 永續產品及服務優化

- 3.1 產品與服務
- 3.2 供應鏈管理



# 3 永續產品及服務優化

## / 重大主題管理：客戶權益 /

| 重大主題：客戶權益       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |        |      |
|-----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|------|
| 永續準則<br>(議題) 呼應 | • GRI 418 客戶隱私                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 主要影響對象 | • 客戶 |
| 本主題的<br>重大原因    | • 本公司重視客戶個人隱私，並確保在處理客戶隱私相關的工作過程中，遵循相關法令之規定。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |        |      |
| 影響與衝擊           | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 實際 / 潛在正面影響：                             <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 建立安全資訊系統，有效維護公司資產與保護客戶個人資料，以增加企業形象。</li> <li>2. 透過定期的資料安全管理減少因個資外洩而造成的裁罰，並有助於提升客戶對本公司之信賴。</li> </ol> </li> <li>• 潛在負面衝擊：                             <p>倘若有洩漏個資之事件發生，除了違反法規，更可能造成品牌形象的損傷與賠償。</p> </li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                   |        |      |
| 政策／策略           | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 機會積極管理：                             <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 積極管理並設置定期資安防護系統，減少內部資訊、個資外洩等問題。</li> <li>2. 確保作業中涉及客戶隱私之過程均依循相關法令規定，讓客戶感受到安全安心。</li> </ol> </li> <li>• 風險預防管理：                             <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 本公司內部稽核人員及會計師隨機抽核客戶合約及相關資料，如有發現異常或客戶資料遺失，將出具內部控制缺失報告並要求進行改善。</li> </ol> </li> <li>• 負面衝擊補救措施：                             <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 若發現隱私權受損之情事，可透過本公司官網利害關係人專區，直接進行投訴。</li> <li>2. 本公司資訊使用者帳號由資訊單位統一控管，嚴格控管使用者權限，另定期複核系統資料存儲安全現況及資料備份作業，確保公司重要資訊無外洩之虞。</li> </ol> </li> </ul> |        |      |
| 目標與標的           | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 短期目標：                             <p>員工入職前應簽訂「員工保密與競業禁止合約書」，服務客戶過程中所留存資料，需以機密資料等級保管，不得隨意外流。</p> </li> <li>• 中長期目標：                             <p>由資訊單位控管可查詢客戶個資權限之使用者帳號，並加強相關資訊安全管理及資料備份。</p> </li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |        |      |
| 管理評量機制          | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 與客戶溝通接觸的四個階段中，本公司取得客戶資料的控管方式說明如下：<br/>公司使用者帳號由資訊單位統一控管，嚴格控制系統使用權限，確保客戶資料不外流。</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |        |      |
| 績效與調整           | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 截至 2024 年年底，員工簽訂「員工保密與競業禁止合約書」比例達 100%。</li> <li>• 本公司 2024 年末發生客戶隱私侵犯投訴或遺失客戶資料之情事。</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |        |      |



## / 重大主題管理：客戶關係維護 /

| 重大主題：客戶關係維護    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |        |      |
|----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|------|
| 永續準則<br>(議題)呼應 | <ul style="list-style-type: none"> <li>• GRI 416 顧客的健康與安全</li> <li>• GRI 417 行銷與標示</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                           | 主要影響對象 | • 客戶 |
| 本主題的<br>重大原因   | • 因應客戶需求，提供完善的解決方案，以確保客戶的居住健康與安全。                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |        |      |
| 影響與衝擊          | <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>實際 / 潛在正面影響：</b><br/>客戶滿意度佳，有助於提升公司品牌價值，進而提升產品價格，創造公司獲利。藉由定期的檢視與管理，以隨時關注客戶與市場動向，並藉由訊息的回覆，更加了解客戶需求。</li> <li>• <b>潛在負面衝擊：</b><br/>倘若客戶無法獲得滿意與即時的回應，抑或為持續關注與積極回覆，均可能會造成客戶觀感不佳，若客戶利益受損將導致公司負面評價和聲譽受損。</li> </ul>                                                                               |        |      |
| 政策／策略          | <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>機會積極管理：</b><br/>設有售後部門專為客戶服務，專注細節、細心呵護每位客戶的居住品質，秉持永續服務的經營理念，提高客戶滿意度和信賴能提升品牌價值與公司獲利。</li> <li>• <b>風險預防管理：</b><br/>每月召開售服會議，檢討售服問題，回饋意見予前端採購、設計及營建部門，避免問題重複產生。</li> <li>• <b>負面衝擊補救措施：</b><br/>1. 透過公司訂定的管理策略，定期監督，避免此情事的發生。<br/>2. 建立多方宣傳管道於官方網站／FB 粉絲專頁／電話簡訊傳達公司相關訊息，持續與客戶進行溝通。</li> </ul> |        |      |
| 目標與標的          | <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>短期目標：</b><br/>提供暢通售後服務諮詢管道，與客戶維持良好關係。</li> <li>• <b>中長期目標：</b><br/>提升回購客戶及客戶推薦比率。</li> </ul>                                                                                                                                                                                                |        |      |
| 管理評量機制         | • 客戶可透過電話、電子郵件、Line@、公司官網、FB 粉絲專頁、社區填寫售後服務單等方式，直接向公司反應。                                                                                                                                                                                                                                                                                 |        |      |
| 績效與調整          | <p>本公司透過以下方式與客戶聯繫，藉以促進良好的溝通管道：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 2024 年透過 Line@ 回覆計 95 次。</li> <li>• 2024 年公司官網留言後續處理計 59 筆。</li> <li>• 2024 年公司 FB 粉絲專頁留言回覆計 39 則。</li> </ul>                                                                                                                                               |        |      |





### 3.1 產品與服務

#### / 顧客健康與安全 /

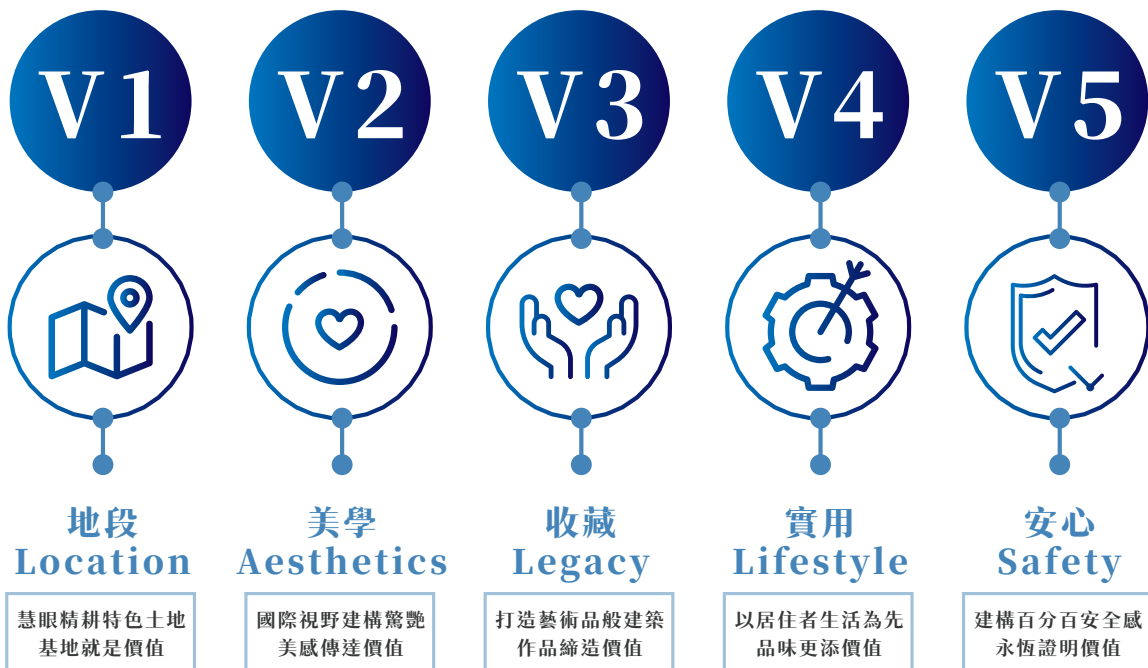
聯上專注建築本業，以全方位生活營造者的初心為基準，打造最美好的建築來承載舒適、品味生活。集團垂直整合建築的產、製、銷事業群，跨足美學生活與運動休閒領域，深入日常，全面落實聯上美學生活品味概念。聯上開發對於建築以「兼具美感及實用」為建築加值，將智能科技化為實體、化為生活、化為習慣。以優質的建築理念、專業的規劃設計、嚴謹務實的態度，打造全方位幸福建築。

#### 建築理念

WWW  
WE & WIV CONSTRUCTION  
聯上建築

### 聯上 5V 核心價值

以獨到選地哲學精耕土地  
打造品味美學的永恆資產



## 規劃設計

### 一、聰明規劃

#### 高效能、人貨分流運輸系統

為提升大樓垂直動線效能，分別設置客梯及貨梯，除能創造人貨分流之舒適電梯使用空間，增加電梯運載效率外，並能降低電梯內裝受損機率，延長電梯裝修使用壽命。

#### 免消防中繼層設計

減少消防中繼層帶來的噪音影響或是對於整體空間使用的限制，不會因消防中繼層而減少使用面積，以提升建築價值，對住戶使用感受上有所助益。

#### 資訊整合箱

各戶均設計資訊整合箱，將電視、光纖、網路等，弱電系統整理於同一地點，以便後續維修保養程序。

#### 全頻道行動通訊天線

於地下室及電梯則設置全頻道行動通訊天線，使電話訊號及網路不因地點限制而中斷。

### 二、安全設計

#### 智能門禁管控、智慧型訪客管理系統

優質的建築除了結構安全外，尚需考量其餘安全配套措施，大樓採用完整監控設備系統，並設置各地點門禁及電梯樓層的管制，限定可通行之空間及樓層，打造嚴謹之安全防護系統，確保住戶安全。

### 三、節能環保

大樓外觀透過玻璃、雨遮及格柵的設計採 LOW E 玻璃並搭配設計格柵，以減少日照陽光直射、減低外殼耗能、降低空調能源消耗，達到「珍惜資源、環保節能」之精神，提倡環保。除使用環保建材外，建築外觀及室內採用節能燈具，於每層梯間設置「感應式燈光設備」，減少不必要之照明使用，提升資源使用效能。地下室之汽車停車位設計留設安裝電動車充電設備配線管道，因應未來綠色能源使用之趨勢，符合全方面使用者需求。



#### 四、友善環境空間與設計

建築與人類生活息息相關，我們深知品質不僅僅體現在建築本身，還包括與周遭環境和住戶的融合。隨著人口結構的不斷變化，人們對住宅的需求也變得多樣化。因此，我們在開發建案時，將貼心設計融入其中，打造安全合宜的全齡住宅空間。透過環境友善管理和全齡規劃，我們致力於打造溫馨友善的建築環境，讓居民感受到家的溫暖和舒適。

聯上澆朗位在新店區央北重劃區，擁有 3450 坪壯闊基地，2000 坪庭園綠意，以「人的需求」出發、打造友善空間。延續原有之綠帶，設計於一樓開放空間及景觀庭園，並透過空間規劃之休憩場所，提供住戶放鬆與自然連結之媒介。

在社區動線設計上，我們確保建築物與公共區域銜接處無障礙，使出入口通行順暢，不僅讓高齡和幼齡的住戶感到安心，也提升了整個社區的生活品質。

聯上開發投入 5V 建築價值中「安心」之道，以居住者與使用者角度出發，建築規劃初便設想完善各空間情境，加大室內通道、迴轉空間，友善生活領域。

##### 全齡友善宅（以聯上澆朗友善宅為例）

###### 私有空間

- 走道：室內走道淨寬 90 公分以上
- 門寬：房間及衛浴淨寬超過 75 公分以上
- 玄關：入口門檻不超過 3 公分，並做斜角處理
- 浴室：每一戶至少一處浴室內部淨寬達 70 公分

###### 公共空間

- 入口：建築物與公共區域銜接處，做到撫平空間出入口平順通行；門廳及大門入口採用防滑地坪
- 戶外：規劃輪椅、娃娃椅易通達的停放空間
- 泳池：採用防滑地坪
- 電梯：可通達屋頂，出入動線順平
- 指引：各空間以指標導引加強圖像化

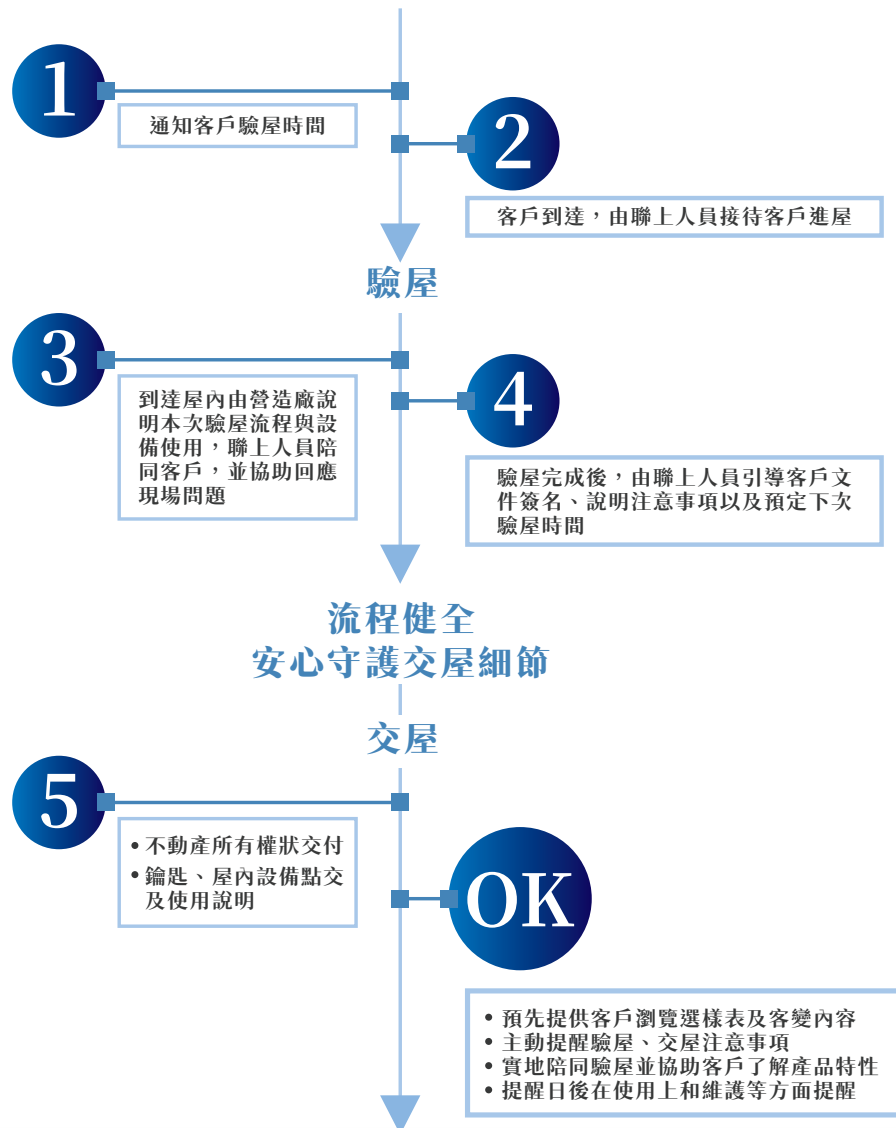
#### 五、健康防疫

由於商辦大樓出入人員眾多，本公司針對商辦大樓之設計規劃，於出入大廳直接設置「紅外線熱感應體溫偵測系統」，並結合物管人員之監控螢幕，方便且確實監測出入本大樓人員體溫異常狀況，直接將其阻擋於本大樓之外。電梯附有空氣清淨除菌設備、戶內安裝全熱交換器（HRV），增加密閉空間空氣流通及淨化；廁所皆使用「感應式水龍頭」，減少病菌直接接觸，營造安全健康且舒適宜人工作空間。

## 務實態度

### 一、完善的驗交屋程序

完善驗交屋程序中，聯上開發始終陪伴客戶，讓客戶感受到我們的用心與重視。驗交屋時，由營造廠及工務部同仁首先說明驗屋程序與設備使用方式，業務部同仁則陪同客戶核對點交內容、確認瑕疵修繕範圍，於現場即時回覆客戶疑問，並一同完成交屋手續





## 二、耐震標章取得

### 耐震標章用意

「耐震標章」係藉由客觀的第三者（Third Party）以獨立公正的立場，針對建築物設計與施工品質進行一系列的察證。旨在協助起造人、監造人、或承造人建造品質優良的建築物，以提升國內建築工程品質與居住安全。

### 耐震標章（設計）察證重點

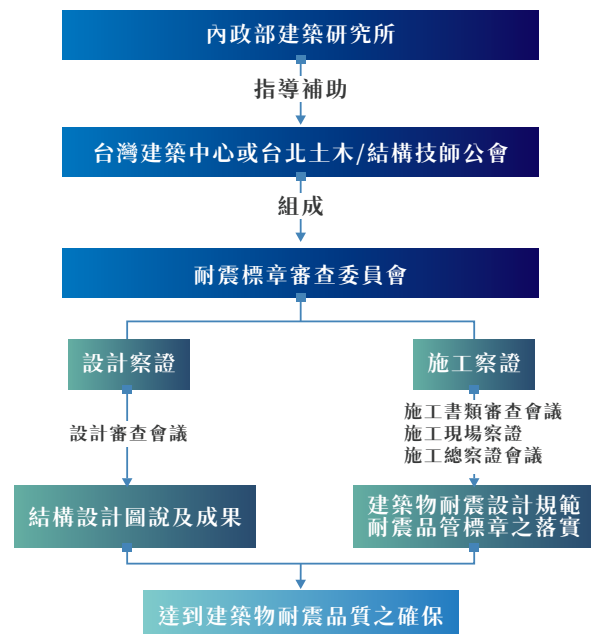
耐震標章（設計）察證項目與結構設計相關者包括結構系統、設計載重、結構材料與規格、開挖擋土安全設施、結構分析、細部設計、結構圖面、施工程序概要等。

### 特別監督人

除一般法定之監造程序外，當執行法規所列之施工項目時，將聘僱一個以上之特別監督人，來執行特別監督工作。特別監督人須依核准之設計圖與施工規範來監督施工作業並提出監督報告。

### 耐震建築

聯上開發以合格的耐震設計及對建築材料的嚴格要求，確保建築物安全，讓客戶更安心。進行結構設計分析、大地工程的地質調查，是建築設計的第一步，選擇適當基礎工法以強化結構安全，透過檢測回饋到建築設計，確保整體建築物安全。



## 三、綠建築標章等級評估

綠建築標章之推動在我國分成候選綠建築證書與綠建築標章，綠建築標章為取得使用執照或既有合法建築物，合於綠建築評估指標標準頒授之獎章。候選綠建築證書則為鼓勵取得建造執照但尚未完工領取使用執照之新建建築物，凡規劃設計合於綠建築評估指標標準之建築物，即頒授候選綠建築證書，為一「準」綠建築之代表。

### 黃金級綠建築

綠建築之 7 項評估指標中，包含綠化量指標、基地保水指標、日常節能指標、二氧化碳減量指標、廢棄物減量指標、水資源指標、污水垃圾改善指標等 7 項，而在 2003 年又修訂增加「生物多樣性」及「室內環境」兩項指標，便組成「綠建築九大評估指標系統（EEWH）」，各指標之詳細評估計算內容將於正式提出候選綠建築證書申請時，依「綠建築標章申請審核認可及使用作業要點」規定檢附申請所需資料向評定機構提出申請，並以評定會議之結果為準。



## / 嚴格的品質管控 /

由於臺灣位處地震帶上，地震活動頻繁，建築結構安全逐漸受到關注，本公司除了在建案設計上符合法規的安全要求，在建築材料及施工工法尤為著重，在建築安全品質的重要關鍵點進行嚴格把關，提供客戶優良的施工品質。

### 基礎型式

本公司所有個案皆採用同 101 大樓所設計之「筏式基礎」做為地下基礎型式，以大型基礎版或結合地梁及地下室牆體，將建築物所有柱或牆之各種載重傳佈於基礎底面之地層，其受力較為均勻，整體耐震能力更好。



筏式基礎

### 鋼筋及混凝土

本公司所有個案混凝土材料一律僅用四大廠混凝土（於澆置時，皆附上氯離子檢測報告、坍度試驗及品質保證書，並於 7 天及 28 天，分別進行試體抗壓試驗，品質確保度達 100%）。

鋼筋工程除主副筋支數、間距、搭接、彎鉤、材料強度須符合結構設計外，從綁紮工法上預先檢討，併入材料加工計畫，並落實於現場鋼筋綁紮中確實體現。

全棟鋼筋續接器一律採用 SA 級鋼筋續接器（續接器最高等級），其抗拉強度可高出鋼筋母材 30% 以上，鋼筋等同直通無續接，在地震時可提供結構堅實穩定的傳導力。



台泥



亞泥

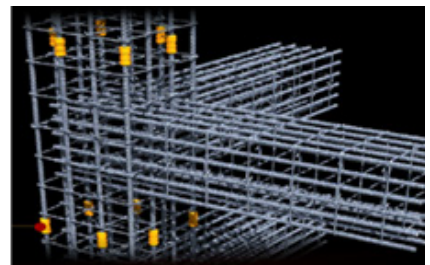
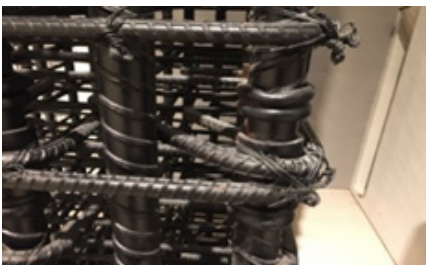


國產



力泰

使用四大廠混凝土



柱箍筋 180 度彎鉤錨定／樑箍筋上蓋 135 度彎鉤／SA 級續接器

### 檢驗和管理

結構之相關測試與檢驗，皆於各階段確實進行且留存記錄，如混凝土澆置震動、版面整體粉光、混凝土坍度試驗、模板組立尺寸、鋼筋綁紮查驗、續接器扭力試驗等。

所有建造過程之各項相關試驗報告，一併分層分類整理，並列入公設點交清冊資料中，移交予管委會存查。





## / 顧客價值 - 家，是幸福的起點 /

近三十年來，聯上集團始終秉持創立之初所訂下的 5V (Value) 經營準則，延伸代表著「地段價值」、「美學價值」、「實用價值」、「安心價值」及「收藏價值」，全方位營造居家品味完美基準的初心，奠定深厚建築實力，為居住者把關，帶來最好的建築作品。我們在擇定開發基地時，首重景觀優越性及交通便利性，讓每位聯上建築的地主以及住戶們，都能享受最大的居住之適和地利之便，也代表了未來無限增值性。從設計到施工，聯上建築以嚴格的結構與紮實的施工，細心呵護每位客戶住的品質。嚴選經檢測合格認證的優質建材，極力維護居住者的生命財產安全，打造堅若磐石的安全堡壘。除此之外，我們亦提供完善的售後服務，讓建築品質不因時間的流逝而有所動搖。憑藉著對專業的執著，相信，心的品質，才能締造建築的安心價值。

本公司於 2024 年已取得使用執照或仍在施工中的建案共計 9 件，包括：聯上淳、聯上拾玉、聯上澆朗、高雄四維案、台電仁愛路案、聯上光域、聯上大喜、新洲美 26 案與聯上琺川。其中有 7 件納入綠建築規劃，占總案量約 78%（以件數計），預計規劃 5 件符合銀級綠建築標準，2 件規劃達黃金級綠建築標準。

其中，聯上拾玉已於 2024 年之前取得綠建築候選證書，台電仁愛路案與聯上光域於 2024 年取得綠建築候選證書，聯上淳則於 2024 年完成核發綠建築標章。所有綠建築指標皆於建築設計初期即納入規劃，並依政府綠建築審查機制，完成設計送審、開工預審及完工後察驗等程序，確保符合各級標準。

### 參與綠建築規劃的案件



台電仁愛辦公室  
候選綠建築證書



聯上光域  
候選綠建築證書



聯上淳  
綠建築標章證書



## / 打造永續服務 /

本公司致力於確保客戶的安全感和滿意度，提供審慎的買賣契約和永續的售後服務。建立了完善的保固維護計畫和多元的報修管道，並專注於社區經營，提供專業的物業管理服務。這些努力使我們的建案贏得了市場好評，並獲得多項獎項肯定，成為優良社區的典範。

### 完善服務

| 銷售透明化                                                                                                                                                                                      | 施工品質提升                        | 客戶意見回饋                                   | 永續售後服務                                |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|------------------------------------------|---------------------------------------|
| <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 個案契約書依照內政部買賣契約書擬定</li> <li>2. 針對廣告文宣品內容嚴格把關，文宣內容經過公司校對，並檢查是否有誇大不實文字，保障消費者權益</li> <li>3. 銷售人員皆完成教育訓練，除熟捻法規外，應將產品特色、資訊、及品牌理念等，完整提供於客戶知悉</li> </ol> | 營建部派駐專人專職現場監工，按圖施工，即時查驗提升施工品質 | 依照個案客戶客變需求，統整資料，大數據分析，各部門檢討，分析問題點，研擬改善方案 | 協助硬體設施維護外，也向住戶傳達有關建築維護的正確觀念，提供永久的售後服務 |

### 銷售前

#### 建構百分百安全感

- 1 簽定買賣契約書前，確保客戶擁有五天以上之審閱天數。契約書按照內政部的定型化契約擬定，詳細記載了買賣標的的標示及權利範圍、買賣總價及付款方式等重要內容。雙方需逐條閱讀契約，確認已充分理解契約內容，並約定共同遵守。
- 2 公司以誠心許諾；呵護住的品質，於驗交屋及點交公設時期，我們提供原物料供應商提供之相關檢驗證明，如：無輻射出廠品質保證書、預拌混凝土切結暨品質保證書等。向顧客保證從原物料開始嚴謹用心慎選，並將相關檢測合格證明書一併移交給社區管理委員會存查。這些措施顯示了我們的用心，讓客戶感到安心。

## 銷售後

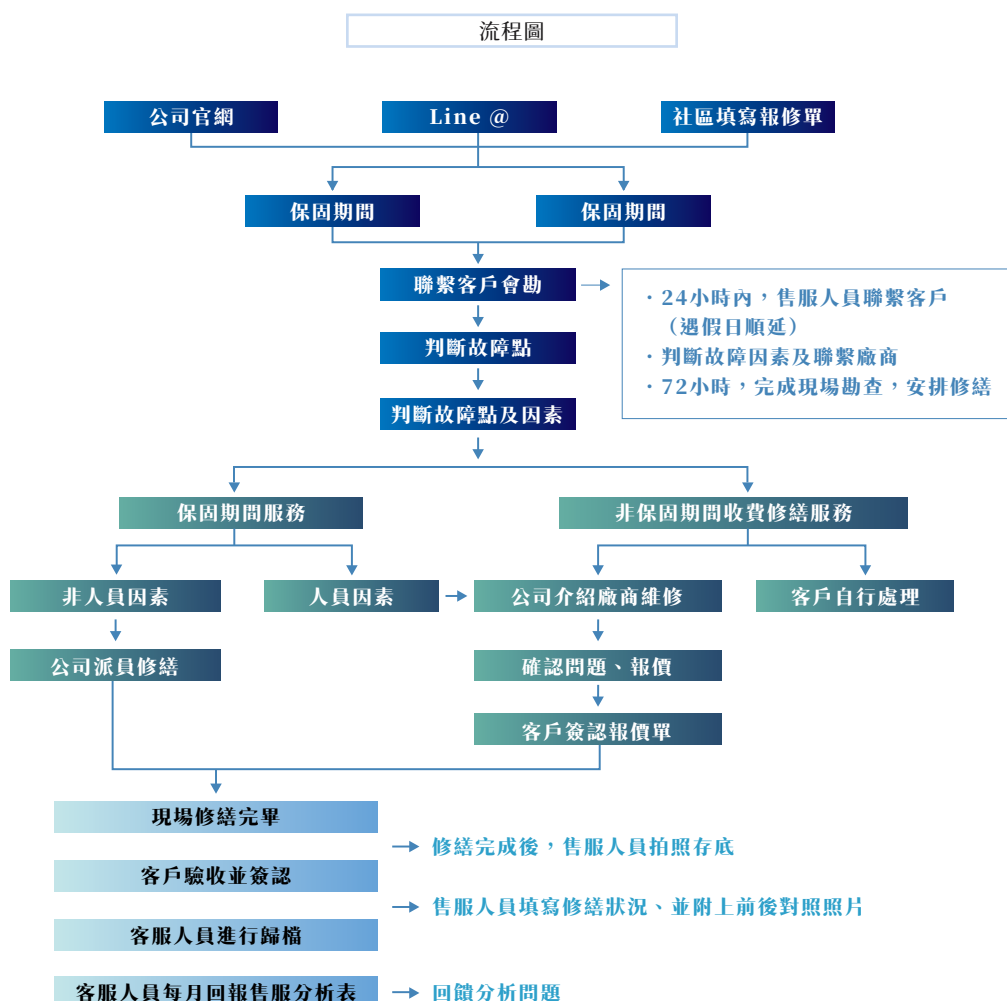
### 永續的售後服務，聆聽客戶的聲音

從設計到施工，聯上建築以嚴格的結構與紮實的施工，細心呵護每位客戶住的品質，除此之外，我們以人為本，專注細節，永續服務的經營理念，設有售後部門專責為客戶服務，讓建築品質不因時間的流逝而有所動搖。憑藉著對專業的執著，相信，心的品質，才能締造建築的安心價值。

### 保固維護計畫

- (1). 規範本團隊對於保固及維修之處理程序，以確保服務品質。
- (2). 工程竣工後之保固服務，由公司售服部窗口負責進行修繕服務事宜。
- (3). 報修管道有三種：公司官網、官方 line@、社區填寫售後服務單。

- ▶▶ 2021 年，公司成立官方 line@，藉由 line@ 平台拉近了與客戶的距離，客戶可於線上申請報修，售服人員也迅速即時的回應，提升客戶滿意度。
- ▶▶ 售服部接獲客戶或管理委員會報修時，開立「售後服務單」詳細記錄工程名稱、日期及服務內容等；於 24 小時內致電聯繫，瞭解狀況整合後，72 小時指派維修人員實地勘查、判定責任，擬定修繕方案後填報於「售後服務單」，與客戶協議修繕日期前往維修，確保顧客權益，讓顧客感受公司對他的重視而感到滿意。
- ▶▶ 指派適當的維修人員，聯繫客戶或管理委員會完成維修作業後，會同客戶辦理驗收結案，經客戶簽認售後服務單，由售服部歸檔存檔。





## 社區服務

- (1). 協助召開第一屆區分所有權人會議
- (2). 代管期服務，協助移交管理委員會事務

本公司對於不動產社區營運管理具相當專業且累積豐富物業管理經驗，我們有專業的管理經理人提供全方位物業管理服務準則規範，從初期社區取得使用執照階段則嚴格審慎遴選物業管理公司及駐場人員，進而到交屋階段時安排進駐物業管理人員，且針對物業管理人員進行 SOP 教育訓練及宣導。

我們認為，除了用心打造美學及實用性的好房子外，後續的社區管理及安全維護也相當的重要，聯上開發重視建築品質，也十分注重社區經營，相信良好的社區管理能帶給住戶更好的居住品質。

## 桃園青埔個案—聯上世界

本公司位於桃園市大園區高鐵站前個案「聯上世界」，預售階段創 4.5 個小時完銷，完工後二個月內完成交屋 100%，四個月協助召開第一次區分所有權人會議，會議當天成立第一屆管理委員會，並於第一年即完成公設點交作業；管理委員會在本公司的輔導下，針對社區經營做得有聲有色，社區營運獲獎無數，包括社區維護獎項、智慧節電社區獎項、文化局圖書獎項、農業局環境綠美化獎項…等，為市政府及青埔地區之優良社區典範。

### 獎項紀錄

|                       |                                                                                                                                     |
|-----------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 桃園市政府                 | 2019 年優良公寓大廈暨智慧節電社區大型社區組 第三名（獎金 40,000 元）<br>2020 年優良公寓大廈暨智慧節電社區大型社區組 第一名（獎金 40,000 元）<br>2020 年優良公寓大廈暨智慧節電社區管理服務人主題特色獎（獎金 5,000 元） |
| 桃園市政府<br>文化局<br>市立圖書館 | 2017 年 ~2019 年桃園市立圖書館社區圖書購置補助，共計補助 250,000 元                                                                                        |
| 桃園市政府<br>農業局          | 2017 年 ~2020 年農業局環境綠美化無償配發苗木補助計畫，共補助 1,230 株                                                                                        |
| 桃園市建管處                | 2016 年桃園市智慧節電計畫 - 補助 120 顆<br>2019 年 ~2020 年公寓大廈共有部分維護修繕補助計畫，共補助 150,000 元                                                          |



上述為聯上世界的獲獎佳績，其中值得一提的獎項為獲得 2019 年度優良公寓大廈暨節電大型社區組第三名及 2020 年度優良公寓大廈暨節電大型社區組第一名。此獎項評分標準非常嚴苛，是由各方專家學者分別從社區管理組織運作、管理維護與品質、智慧節電到社區營造等面向進行評分；由此可見，專業的物業管理，可提升住戶的居住品質，且助於房產的增值。



圖為聯上世界 2019 年優良公寓大廈暨節電大型社區組第三名及管理服務人成績優異



圖為聯上世界 2020 年優良公寓大廈暨節電大型社區第一名及優良管理服務人主題特色獎

## 社區經營各主要階段

### 前期規劃

#### 聯上開發規劃本案未來管理維運模式

1. 規約草約研訂
2. 管理模式制定
  - 服務團隊組織
  - 管理費評估

### 正常維運期（管理委員會成立）

#### 物業公司依作業標準落實執行，達到品質標準

1. 依服務計畫與規範執行 (ISO 規範、SOP 流程)
2. 控制執行預算
3. 售後服務

### 代管期（使用執照取得）

#### 物業公司

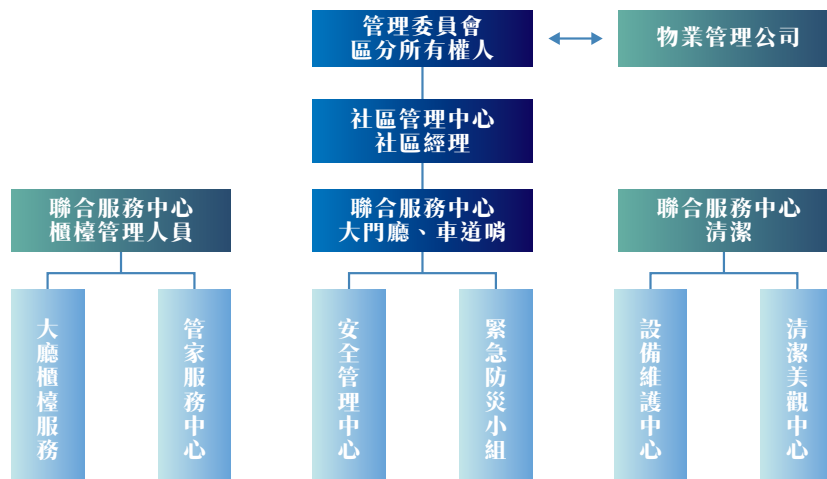
1. 裝潢施工管制
2. 協助召開第一次區分所有權人大會
  - 成立第一屆管理委員會
  - 制定規約暨相關管理辦法
3. 申請管理組織報備
4. 協助移交管理委員會之相關作業
  - 協助點交公共設施
  - 開立專戶
  - 申請撥付公共基金
5. 管理制度、辦法建立
  - 行政、公共事務
  - 文件檔案、財務報表



## 服務團隊組織

社區管理服務中心組織本案社區管理中心以依據公寓大廈管理條例所成立之社區管理委員會為首，與經管理委員會決議聘用之物業管理公司共同組成社區管理中心，其服務項目包含櫃檯管理人員（社區經理與秘書）、大廳／車道哨（出入口及社區安全服務）、清潔，其詳細組織架構如下所示：

## 物業管理計畫



為提昇本大樓品質與形象，維護大樓軟硬體之正常運作，為建立完整的管理規劃，聯上開發針對本案管理內容分為「管理規劃建議」、「各類公共事務管理」、「社區安全管理」、「清潔維護服務」、「機電維護服務」等五大項。茲分述如下：

### 一、管理規劃建議

1. 依照個案規畫，專有部分及約定專用部分由各住戶自行合於法令規定管理、維護、使用，其餘大廳、梯廳及公共設施設備等區域由社區管理委員會委託專業物業管理顧問公司管理維護。
2. 屬於共有部分其產權屬於公共設施登記面積，惟其餘車位將分別約定專用之，使用及規章由管委會統一制訂管理。

### 二、各類公共事務管理議

1. 編列年度工作計畫，社區活動、財務、安全等計畫。
2. 全面建立制度化管理、推動表單作業，包含安全管理、設備維護、環境維護等，由管理中心彙整後呈管委會核審後建立全方位管理模式。
3. 建立完整檔案管理系統，社區基本資料檔案（如住戶／承租戶資料、停車場資料、會議紀錄、公告及公文函件等）分類建檔，充分掌控社區動態。
4. 協助建立管理委員會移交制度，以傳承經驗之所需，及完整保留社區資料。
5. 規劃年度社區聯誼活動，增進公司間情誼交流，並提供免費活動事項。
6. 建立管理費收費合法證明單，俾利財務對帳作業。
7. 協助社區規劃相關管理辦法，並於依法公告後據以執行。
8. 協助爭取市政府或相關單位之輔導補助。
9. 落實執行管理費催收繳作業，提昇收費率，健全社區財務制度。
10. 提供多元管理費繳款機制。
11. 建立物管智慧雲系統，整合本大樓所有的服務資訊，簡化物管工作流程，使住戶接收信息零時差。

### 三、社區安全管理

#### 門禁管制

1. 住戶的認識
2. 嚴密掌握人、事、事故之動靜態
3. 訪客之指引與登記
4. 郵件、掛號信件及包裹之代收登記及分發處理
5. 裝潢施工及其他工作人員進出手續之辦理與管制
6. 不明或可疑人員（推銷、小販）之管制
7. 電梯樓層管制

#### 車輛管制

1. 認識（記錄）車牌號碼及車型
2. 停車場車輛進出之管制
3. 貨車進出之檢查
4. 社區周邊禁止停車區之管制

#### 安全與安寧維護

1. 日夜間燈光之管制
2. 社區公共設施之巡邏及安全防護
3. 社區開發空間周圍之巡邏及安全防護
4. 天然災害之預防措施
5. 24 小時中央監控

#### 緊急突發事件

1. 強行進入及重大刑案發生時之通報與處置
2. 緊急救護時之通報與處置
3. 設施設備故障（停水、停電、電梯關人、污廢水溢出等）時通報與處置
4. 火警發生時之通報與處置
5. 天然災害發生時之通報與處置
6. 竊盜案件發生時之通報與處置
7. 社區周邊群眾聚集、糾紛、暴動時之通報與處置

### 四、清潔維護服務

1. 大樓本身及其週圍環境之清潔及環境衛生之維持，包括經常性作業及週期性作業，如屋頂及突出物、冷氣空調通風口、環境消毒及滅鼠、水塔清洗。
2. 地下一層設置垃圾處理室，嚴格定期安檢資源回收物，強化資源垃圾分類並協調慈善單位回收運用。
3. 園藝植栽定期修剪維護。
4. 公共安全梯、扶手欄杆、防火安全門清潔擦拭作業。

### 五、機電維護服務

1. 電梯維護建議由原廠簽約保養（全責約或半責約），除維護機械設備之正常運作及延長使用年限外，於需更換機件零件時以可取得原廠零件，避免因替代品之契合性（適用性）致影響機械之使用壽命。
2. 協助提供節約能源方案，以節約共同資源，樽節社區經費。
3. 建立設備維修協力廠商體系，常保設備維持正常運轉狀態。
4. 各項設備訂定年度保養計畫，建立點檢報表，機電人員依據。
5. 定期實施點檢作業，藉以提早發現異常，協助委員會進行改善，以維護機具設備之使用年限。
6. 檢查平時之公設用電狀況，視狀況向台電申請調整契約容量，節約公共電費之支出。



## 六、管理費建議與配置

前置作業時按照個案規劃進行人員配置及支出費用。

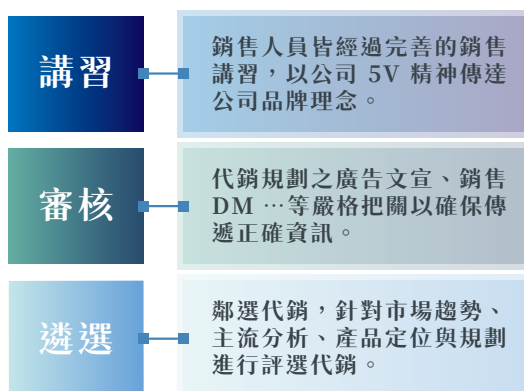
## 七、公設驗收點交

在與管理委員會點交公共設施時，依照公寓大廈管理條例第 18 條第 2 項規定於公寓大廈成立管理委員會或推選管理負責人，並依 57 條規定點交共用部分，約定共用部分及其附屬設施設備等事宜，我們提供「公共設施設備點交清冊及驗收完成簽認表」，詳細說明公設內容、保固書與證照、廠商聯絡方式等，並經聯上開發、承造廠商及管理委員會蓋章確認，善盡聯上開發的產品及服務標示之義務。

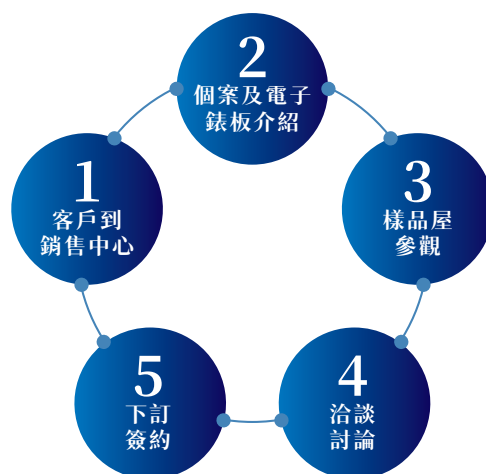
## / 至上服務 /

聯上開發以永續經營為前提，實踐建築 5V 價值延伸，將「以人為本」的理念融入生活環境設計中。我們重視人、自然、空間的對話，並結合居住環境，注重哲思美學設計，為客戶打造舒適的生活節奏感。每個公開銷售案前，我們與代銷密集召開會議，提供完善的銷售講習，邀請建築師、結構技師、裝修及景觀設計公司、各項設備廠商等，為銷售人員提供全面的個案講習，確保銷售人員熟悉每一個細節和環節，以確保銷售過程的準確無誤。我們在銷售、簽約、客變及交屋等階段提供客戶正確且完整的資訊，以降低與客戶溝通上的誤解與紛爭。所有行銷工具（銷海、DM、廣告影片等）皆經公司嚴格審核，銷售現場擺放看板說明，並提供消費者購屋前不產動買賣契約書（含專有戶平面配置圖、建材設備表）攜回審閱。簽約後，我們為客戶設定履約專戶，讓客戶隨時查詢期款繳納情形，以保障客戶交易安全性。我們重視客戶的權益，確保客戶的需求得到滿足，進而建立長期穩固的客戶關係。

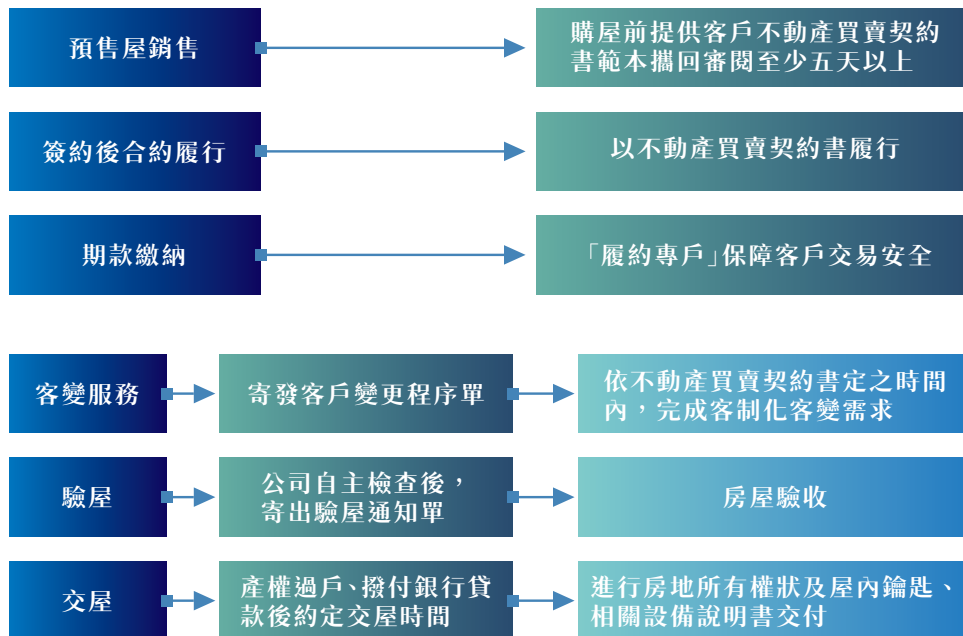
### 代銷遴選流程



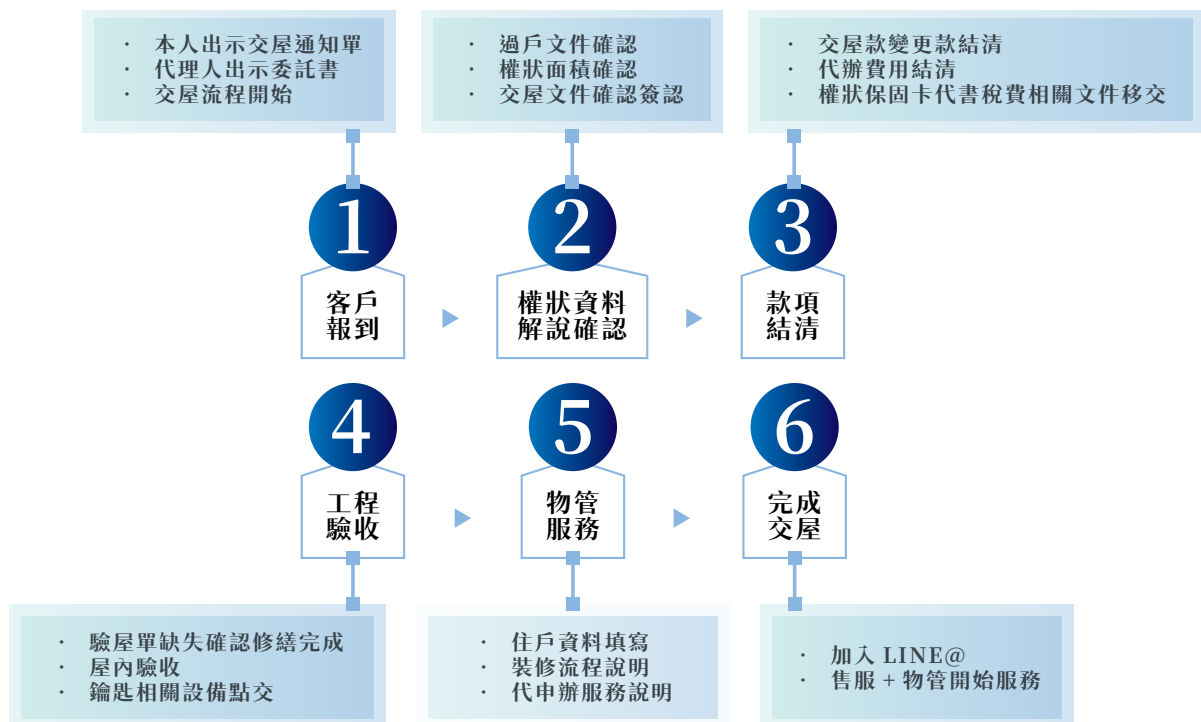
### 代銷銷售流程



### 銷售資訊透明化



### 交屋程序安心化





## / 客戶滿意度 /

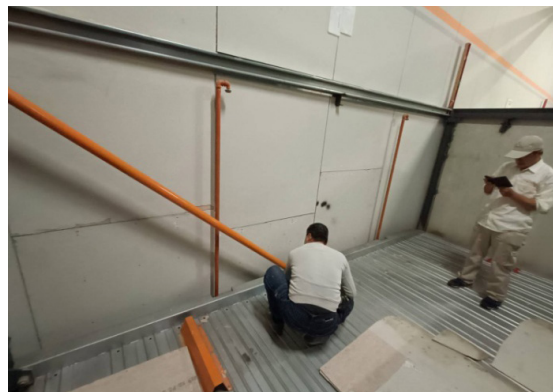
本公司對客戶滿意度格外重視，持續改善並提供卓越的產品和服務，確保客戶在與我們合作的過程中獲得無微不至的關注和支援。我們致力於建立穩固的客戶關係，深入了解客戶的需求，並以迅捷和準確的方式回應和解決客戶的各項需求和挑戰。公司透過持續精進和創新，追求超越客戶期望的目標，確保客戶感受到我們對他們的關心和負責任的承諾。

下表為接獲客戶服務滿意度意見流程：

| 接獲客戶意見 |                                                                                           |
|--------|-------------------------------------------------------------------------------------------|
| 售服部    | 由售服人員先電話溝通引導，請客戶加公司官方 line@，一對一專人溝通服務，讓客戶擁有專人服務的尊榮感；並請客戶提供攝影、照片方式提供畫面，可節省再行會勘安排時間，加速處理速度。 |
| 會勘、修繕  | 指派工程人員一同現場會勘，找尋問題點，進行修繕。                                                                  |
| 處理結果核決 | 每月定期召開品質優化會議，邀集各相關部門共同研討，研擬改善方案，確保客戶權益，避免之後建案再發生相同案例之可能性，降低售服通報案件，提升施工品質。                 |

2024 年，依照公司售後服務流程作業叫修收件共 266 件，完成叫修 266 件 ( 雙北市 111 件，桃園市 155 件 )。

### 售後服務作業



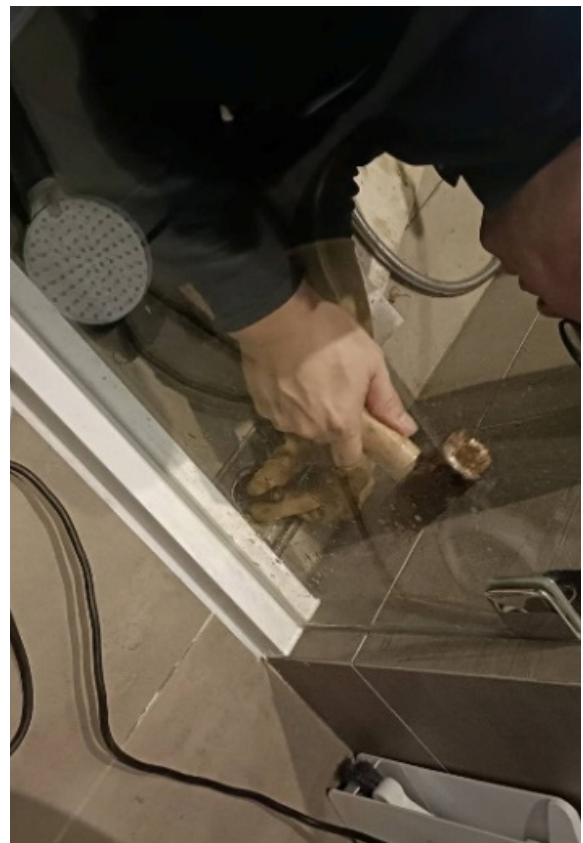
新北市 - 複壁修繕



新北市 - 包版脫漆



新北市案 - 地震磁磚脫落



台北市案 - 浴室地排堵塞，協助排除





桃園市案 - 浴室地坪防水工程



桃園市案 - 人行道地磚損害修繕

## / 客戶隱私 /

資訊安全已成為全球關注重大議題，聯上開發為保護客戶個人資料，依平等互惠及誠實信用原則採定型化銷售契約，相關合約及文件載明個資條款，依照個資法維護客戶隱私，為落實保護本公司所取得之個人隱私與資訊，避免外流、濫用、受到竊取等，至個人隱私權益受到損害，本公司已參照臺灣《個人資料保護法第八條事項受告知聲明書》，對於客戶個資的收集、處理及利用，明定員工保密協定，對於所經管之業務、文件及顧客資料等，負絕對之保密義務。非依法令或經核准者，不得洩漏；另公司使用者帳號由資訊單位統一控管，嚴格控制系統使用權限，確保客戶資料不外流。依據檔案文件管理辦法執行，簽署完成之買賣契約書及客戶證件影本統一由業務部入庫嚴格管控，確保文件檔案未被故意或無意外洩或不當再利用，維護公司權益及善盡監督管理責任。報導期間內，本公司謹慎運用顧客資料，未有侵犯客戶隱私或遺失客戶資料之相關案件。



## 3.2 供應鏈管理

### / 採購管理 /

聯上開發秉持嚴謹、公平、公正、公開的供應商管理制度，恪遵法令與社會規範，不斷與時俱進積極開發優良供應商，針對新供應商主要係透過同業及廠商推薦或實地參訪等方式進行篩選，確保供應來源符合品質、交期、價格與配合度等要素，以強化供應鏈風險管理。同時，我們致力整合所有合作廠商，透過彼此之間的合作夥伴關係，提升廠商企業社會責任認知，進而形成完整的產業價值鏈。儘管整體策略目標保持穩定，我們仍持續努力導入當地廠商，同時減少溫室氣體排放量對環境所造成的影響。

2024 年，聯上開發合作之供應商 / 承攬商共計 26 家，且 100% 為臺灣廠商。主要採購項目分為勞務承攬、物料設備、工程等，勞務主要為景觀維護、空調保養、開工申報費用、數量計算、紅火蟻防治工程、第三方鋼構檢測、廚具安裝工程、測量工程、地質鑽探工程等；物料設備為鋼鐵材料、健身設備、燈具設備、衛浴設備、廚具設備、電子鎖設備、電動曬衣架、公設傢俱等；工程為連續壁及地下層開挖階段工程、結構體階段工程、營造統包工程（建築＋機電）、廚具設備安裝工程、衛浴設備安裝工程。各項採購情形請參閱下表：

| 聯上開發近兩年採購情形       |      |        |                    |        |                    |
|-------------------|------|--------|--------------------|--------|--------------------|
| 契約種類              | 採購地區 | 2023 年 |                    | 2024 年 |                    |
|                   |      | 家數     | 該項採購金額佔總採購金額比例 (%) | 家數     | 該項採購金額佔總採購金額比例 (%) |
| 勞務<br>(專業諮詢與技術服務) | 國內   | 11     | 0.18               | 1      | 0                  |
|                   | 國外   | 0      | 0                  | 0      | 0                  |
| 財物<br>(原物料與設備)    | 國內   | 18     | 1.05               | 8      | 13.6               |
|                   | 國外   | 0      | 0                  | 0      | 0                  |
| 工程<br>(工程承攬)      | 國內   | 15     | 98.76              | 17     | 86.4               |
|                   | 國外   | 0      | 0                  | 0      | 0                  |
| 總計                |      | 24     | 44                 | 26     | 100                |

說明：國內指臺灣當地。

## / 供應商 / 承攬商管理 /

聯上開發深知品質管理在營造業極為重要，因此在公司持續成長的過程中，營運策略也必須兼顧社會與環境帶來之影響與衝擊，我們與所有的供應商夥伴攜手合作，共同致力於實現永續發展的目標。為此制定了供應商行為準則，作為供應商遵循依據，並將供應商對於準則之遵循程度，納入採購決策的主要評估標準之一，以維持供應鏈的永續性。

本公司亦重視與供應商的合作與成長，希望藉由彼此之間的合作伙伴關係，相互支持、共同發展。我們以永續採購為基底，並根據客戶的需求制定永續策略，包含品質、性能、落實、成本、運作管理、在地供應鏈優先以及永續性，以強化合作關係，共創新契機。

本公司目前尚未進行環境準則（GRI 300 系列項目或 ISO 14001 環境管理系統）來挑選、評鑑新加入或是已加入之供應商，但為確保供應商品質，除價格考量外，聯上開發針對承攬實績、配合度、品質、勞安及售後保固服務等項目選擇最合適供應商。經確認供應商專業能力後，由請購單位填寫「請購採發單」、「簽呈」或「營造統包廠商評比表」等表單，經相關主管簽核完成後，成為本公司正式往來供應商。對於現有的供應商聯上開發依以下七大方向進行管理：

| 七大供應商管理方向 |                                                                                                                                                      |
|-----------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 政策        | 以「公平、公開、公正」之原則，兼顧成本、品質及進度，為公司謀取最大效益，主要核心內容在於議價及造價分析、建材設備評選、廠商評鑑及其資料庫建立。                                                                              |
| 承諾與目標     | 本著道德誠信，遵守各項法規，並確保產品品質，對採購品質之要求涵蓋從開發到後續的客服。                                                                                                           |
| 職責與資源     | 本公司大多為長期配合營造廠商或由同業推薦、業界口碑、供應商自薦推廣簡報收集各類工種材料供應商的資料。資料內容包含公司專業簡介履歷、案例實績、設備材料來源產地、國內生產加工製程、售後服務能力、品項報價內容等。必要時安排供應商向各專業單位簡報，一方面以技術交流形式座談，一方面瞭解供應商整體作業流程。 |
| 申訴機制      | 廠商如有疑義可提出甲乙雙方協議，隨時交流與順利溝通。完工後評鑑係屬評鑑方式最實際的一環。                                                                                                         |
| 本年度具體行動   | 方向：本年度建案發包營造統包，部分工程設備建材則由建設自行發包、採購。<br>執行：建立公司執行之建案基本資料、擬定預算、控制發包成本及驗收計價。                                                                            |
| 評鑑管理機制    | 廠商評鑑會以成本、進度、配合度及其它項目如公司組織體制、人員素質等以評鑑與該協力廠商是否繼續配合。亦會請合格優良廠商進行報價，必要時進行作業簡報，考量廠商服務性、業績口碑、回標報價金額、工期作業時程等品項進行評估和選擇。                                       |
| 績效成果      | 達成供應商及新進供應商評鑑。2024 年共針對 26 家供應商進行稽核，均符合評鑑，本年度未增加新供應商。                                                                                                |

為確保供應商品質，聯上開發每年定期針對配合度、品質、勞安及售後保固服務等項目評鑑所有相關廠商，並訂定「廠商評鑑分級制度」，將供應商分為優、良、劣三等級，以強化廠商管理之執行力。針對評鑑為劣等之供應商，我們積極與其溝通、協調，並要求改善，若供應商未能在期限內提出有效改善作業，我們將採取停止合作的方式，以維護整體品質。在相關廠商管理方面，我們將企業永續經營精神延伸至價值鏈上游端。2024 年共有 26 家供應商進行稽核，目前都符合評鑑，並無不適任或不配合公司個案作業需求之供應商。

在選擇新廠商以及後續合作時，將企業社會責任及環境維護相關議題納入篩選及稽核考量項目中，期望能與供應商一同推動企業永續經營並降低產品價值鏈與生命週期的負面衝擊。具體的永續供應商管理行動除將企業社會責任項目納入供應商選擇與年度稽核時之考量，合約中也要求供應商需妥善進行工地管理，以維護四周環境清潔。為確保建材與設備品質與安全，我們嚴格規範相關廠商不得使用輻射鋼筋與海砂，在遴選主要材料鋼筋和混凝土供應商時，我們不僅考慮成本效益，更優先與誠信良好的公司合作，共同努力守護社會環境。針對不適任（不合格）之供應商，我們會積極與其溝通、協調，並要求改善，若無法於期限內提出有效改善作業，則採停止合作方式以維護整體品質。2024 年未增加新供應商，且並無不適任或不配合公司個案作業需求，本公司未來不與其配合往來之供應商。



本公司於發包前亦會就發包團隊、品質、進度、安全環保、工程規劃及研討方案等六大評比項目請各部相關部門主管進行評比，並嚴遵內稽內控所訂定之工程材料採訂約作業流程。

採購發包流程謹遵採購發包及付款循環之流程：

#### 採購發包及付款流程

|         |                                             |
|---------|---------------------------------------------|
| 需求確認與評估 | ■ 先確定需要購買的產品、設備或服務，並根據公司的需求進行評估。            |
| 報價與比價   | ■ 將需要購買的產品、設備或服務發出招標公告，接收供應商的報價，並進行比價。      |
| 招標簽證    | ■ 確定符合公司需求且報價合理的供應商，進行招標簽證，確認合同內容、價格、交期等事項。 |
| 合同簽訂    | ■ 與供應商簽訂正式合同，並確定付款方式、售後服務等事項。               |
| 監控實施    | ■ 在交付產品、設備或服務的過程中，進行監督和檢查，以確保供應商遵守合同內容。     |
| 支付結算    | ■ 確定交付的產品、設備或服務符合要求後，對供應商進行支付結算。            |
| 合作評估    | ■ 對此次合作進行評估，以確定供應商的表現和合作的整體效果，以便下次從中學習和改進。  |

#### 上市建設公司可以針對不合格廠商做出以下改善措施

1. 監控和評估：上市建設公司可以建立一個監控系統，定期評估所有的供應商和廠商的表現。這可以幫助上市建設公司更早地發現不合格的廠商，進而能立即採取行動。
2. 教育和培訓：上市建設公司可以為所有的供應商和廠商提供培訓和教育，以確保他們瞭解公司的政策和要求。
3. 支持和幫助：如果某個供應商或廠商無法達到上市建設公司的要求，上市建設公司可以提供支持和幫助，例如提供更多的培訓和資源，幫助他們改善他們的表現。
4. 取得反饋和檢查：上市建設公司可以定期向供應商和廠商取得反饋，並定期進行檢查，以確保他們的工作符合公司的要求。
5. 公開透明：上市建設公司可以公開透明地公佈供應商和廠商的表現，以確保所有人都知道公司對表現優秀的供應商和廠商的重視。

#### 上市建設公司與不合格的供應商和營造廠會終止合作關係的主要理由為

1. 品質和安全問題：如果被評估的供應商或營造廠不能達到公司的品質和安全標準，這可能會對工程造成風險和安全問題。
2. 違反規定和法律：如果供應商或營造廠違反公司的規定或當地的法律法規，例如不合法的農藥使用、環境破壞等，公司可能會終止與其合作。
3. 缺乏效率和效益：如果供應商或營造廠不能在專案預算和時間範圍內交付高質量的產品或服務，這可能會影響整個專案的效率和效益。
4. 明確規定依合約條文 " 因乙方、甲方之原因而解除（或終止）合約 " 辦理

本公司相當重視商業倫理與道德、機會平等與公平交易為供應鏈互動之最高指導原則，杜絕非法利益，嚴懲違法行為。供應商不得向聯上開發人員施以任何直接、間接方式之約定或提供任何不正當之利益。如有遭受脅迫、索賄、恐嚇、傷害或其他異常狀況，得向聯上開發檢舉申訴。為追求永續經營與善盡企業公民之永續發展，基於與合作廠商或供應商互惠合作夥伴關係，共同致力於善盡企業永續發展、推動環境永續發展、重視勞工權益與安全衛生及維護基本人權，信守誠信經營與道德規範、遵循廉潔道德承諾等相關規定。





## 4 友善環境

- 4.1 節能減碳
- 4.2 水資源管理
- 4.3 廢棄物管理



## 4 友善環境

本公司秉持企業社會責任的理念，我們確保能源使用符合法規要求，參考環保署和經濟部能源署所訂定的相關規範，我們透過採購節能設施和改良工程技術等措施，提升能源使用效率，致力於節能減碳。

### 4.1 節能減碳

#### / 能源管理 /

本公司按物業類型劃分的能源耗用數據覆蓋範圍佔據了整體樓面面積的 100%，依照 2024 年的統計數據顯示，營運據點辦公室室內的能源消耗總量為 52,032 度，在運營過程中電網用電量為 100%，同時未使用任何再生能源。2024 年，本公司辦公室室內的用電度數相較於去年的 53,862.7 度有所下降，幅度大約下降 3.40%。這些數據反映了本公司對能源消耗的重視，以及在能源管理方面的努力。我們將持續實施節能措施，並尋找使用再生能源的機會，以實現更可持續的能源使用模式。本公司近年來的能源消耗量數據如下表所示：

| 近三年能源耗用情形 |            |          |          |        |
|-----------|------------|----------|----------|--------|
| 定量指標      | 單位         | 2022 年   | 2023 年   | 2024 年 |
| 電力使用量     | 度／年        | 54,492.2 | 53,862.7 | 52,032 |
|           | GJ         | 196.17   | 193.91   | 187.32 |
| 汽油使用量     | L／年        | 2,817    | 2,962    | 3,114  |
|           | GJ         | 91.99    | 96.73    | 101.63 |
| 能源總消耗量    | GJ         | 288.16   | 290.64   | 289.95 |
| 組織特定度量    | 單位         | 全職員工數    | 全職員工數    | 全職員工數  |
| 組織特定度量值   | 員工總數（人）    | 34       | 33       | 35     |
| 能源密集度     | GJ／組織特定度量值 | 8.48     | 8.81     | 8.26   |

備註：

1. 電力熱值換算為 1kWh=0.0036GJ。
2. 轉換係數來源以環保署氣體排碳係數管理表 6.0.4 版計算燃料熱值，汽油 7,800kcal／L；1kcal=4.184KJ。
3. 電力使用量計算：只計算聯上開發 36 樓之辦公大樓室內用電。
4. 汽油使用量：聯上開發之公務車申請油資。
5. 契約容量：總契約容量 3,200（瓩）\* 聯上開發辦公面積／國泰置地辦公大樓面積 = 分攤之契約容量。



## / 溫室氣體管理 /

聯上開發辦公室位於國泰置地廣場商辦大樓內，其基本電費與公共電費的分攤係依照本公司承租樓層坪數佔全棟大樓總面積之比例（比例低於 1%）計算，故此部份電費的變化較無法真實反應本公司人員實際產生的電力耗損結果，故此處所揭露的溫室氣體排放量係本公司所使用的室內用電。

本公司溫室氣體排放量係以辦公室外購電力為主，屬於間接排放型態，排放源主要來自空調及辦公照明需求電力，2024 年本公司室內用電共 52,032 度，溫室氣體範疇二產出 24.66 公噸 CO<sub>2</sub>e，使用電量相較於 2023 年下降約 3.4%。

我們將持續關注環保議題，並致力於改善內部製造過程中可能產生的污染問題。除了定期檢驗製造過程對環境的影響外，也會透過管理機制來改善和避免污染，並積極尋找環境友好的替代方案，與利益相關者合作推動環保事業的發展，為可持續發展做出貢獻。

下表為本公司近三年溫室氣體排放耗用情形：

| 近三年溫室氣體排放耗用情形                              |                         |        |        |        |
|--------------------------------------------|-------------------------|--------|--------|--------|
| 定量指標                                       | 單位                      | 2022 年 | 2023 年 | 2024 年 |
| 範疇一：直接溫室氣體排放                               | 公噸 CO <sub>2</sub> e    | 6.64   | 6.98   | 7.16   |
| 範疇二：間接溫室氣體排放                               | 公噸 CO <sub>2</sub> e    | 26.97  | 26.61  | 24.66  |
| 總排放量 = 範疇一 + 範疇二                           | 公噸 CO <sub>2</sub> e    | 33.61  | 33.59  | 31.82  |
| 溫室氣體排放強度 (tonCO <sub>2</sub> e ÷ 組織特定度量標準) | tonCO <sub>2</sub> e/ 人 | 0.99   | 1.02   | 0.91   |

備註：

1. 範疇一是針對直接來自於本公司所擁有或控制的排放源，其包含交通運輸之移動燃燒源及逸散性的排放源，排碳係數依經濟部能源署最新公告數據 6.0.4 版（IPCC 第六次評估報告）計算。
2. 範疇二是指能源間接排放，如外購電力。
3. 溫室氣體排放種類：二氧化碳（CO<sub>2</sub>）、甲烷（CH<sub>4</sub>）、氧化亞氮（N<sub>2</sub>O）。
4. 外購電力引用經濟部能源署公告之電力排碳係數，2022 年電力排放係數 = 0.495 kgCO<sub>2</sub>e/kWh；2023 年電力排放係數 = 0.494 kgCO<sub>2</sub>e/kWh；2024 年電力排碳係數 0.474 kgCO<sub>2</sub>e/kWh。
5. 此排放量尚未經第三方機構驗證。

## / 節能成果 /

氣候變遷、全球暖化已成為各行各業的重要議題，巴黎氣候協定生效後，各產業更須了解氣候帶來的衝擊，並提早擬定相關對策。特別是近年來極端氣候事件的不可預測性增加，臺灣時而面臨缺水、風災等影響，對於建設業選址的考量影響甚鉅，因此聯上開發針對負面的環境衝擊議題納入營運各方面考量，研究對於環境衝擊較小之工法的可能性，作為永續發展策略的指標。

本公司屬低污染產業，未有環境污染情事，但本公司仍恪遵保護環境之社會責任：

1. 於建案規劃及工程施作時，會一併評估對週遭環境之影響。
2. 針對工地安全，嚴格督促承包廠商依勞工安全衛生法規規定辦理之，並獲新北市勞檢處假本公司板橋區建案工地辦理新北市營造業參與式營建工地施工安全觀摩。
3. 本公司新北市板橋區聯上匯翠案規劃 YouBike 空間，鼓勵民眾能多使用綠色載具，回饋環境。

為響應聯合國的永續發展目標及政府極力推動永續建築政策，聯上開發積極於建案中導入環境永續設計種子，如建案雨水回收系統建置、基地透水保水設計 ... 等，在建材的選擇上，如常見的油漆、輕隔間、天花板材皆優先採用符合綠建材標章產品，燈具以省電型 LED 取代傳統燈泡，衛浴設備則大多採具省水裝置之設備。



本公司一直以來致力於提高各種資源的利用效率，特別是考慮到全球氣候變遷所帶來的溫室效應影響。我們不僅會在綠建築的規劃設計上積極投入，也會在辦公室內採取各種節能措施，包含：

- 空調主機定期保養及更換濾網，以維護機器效能避免能源浪費。
- 推行垃圾分類及回收可利用資源以減少對環境污染衝擊。
- 辦公室照明主要以 LED 燈具為主，且午休採取熄燈措施。
- 定影印機閒置時轉為自動節能模式。
- 考量到全球氣候變遷所產生之溫室效應，本公司積極投入綠建築規劃設計。
- 辦公室梯間使用感應式燈泡。
- 下班空調改為自然送風。
- 落實垃圾分類，減少廢棄物。
- 為落實環保運動推行，節約各類資源，本公司遵行各項相關環保法規。

為落實永續經營理念，聯上開發自建築設計與規劃初期即導入綠建築設計思維，積極選用符合環保與節能效益之綠建材與設備，致力於降低能源消耗與碳排放，以回應全球節能減碳的永續發展趨勢。公司亦積極取得綠建築標章，該標章依循「生態、節能、減廢、健康」四大原則，涵蓋九項量化指標，所有評估項目皆須完全符合標準，並且不使用對人體有害之建築及裝修材料，確保住戶享有健康且安全的生活環境。

關於本公司各建案綠建築標章的取得情形，詳見章節《三、永續產品及服務優化》之《3.1 產品與服務》。根據內政部建築研究所《建築研究簡訊》第 122 期資料顯示，通過綠建築標章評定之建築物於能源與水資源效率方面具顯著成效：

- 日常節能指標：規劃前後平均節電效益達約 20%。
- 水資源指標：規劃前後平均節水效益達約 30%。

上述數據為整體取得綠建築標章建築物之統計數據，來源為內政部建築研究所官網，並非針對本公司特定建案之效益評估，僅作為說明綠建築標章效益之參考依據。

綠建築規劃需規劃九大指標及內容如下表所示：

| 綠建築規劃    |                                                                                                                                                                                                          |
|----------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 生物多樣性指標  | ■ 適用於大型基地之開發評估，以生態綠網及小生物棲地等方式提升開發基地的綠化生態品質。                                                                                                                                                              |
| 綠化量指標    | ■ 計算植栽的綠化量來取得固碳當量。                                                                                                                                                                                       |
| 基地保水指標   | ■ 土壤基地保水來確保基地土地開發後規劃的保水量。                                                                                                                                                                                |
| 日常節能指標   | ■ 藉由以下幾點之估算來達到日常節能： <ol style="list-style-type: none"> <li>(1). 建築外殼建材估算之外殼耗能。</li> <li>(2). 玻璃反射率之估算。</li> <li>(3). 空調的系統節能。</li> <li>(4). 燈光照明使用 LED 與感應裝置等節能照明。</li> <li>(5). 所有廚具衛浴之設備估算。</li> </ol> |
| 二氧化碳減量指標 | ■ 在建材的選用上來達到二氧化碳減量。                                                                                                                                                                                      |
| 廢棄物減量指標  | ■ 工程進行之中之施工廢棄物、拆除廢棄物與空污皆經由綠建築指標監控。                                                                                                                                                                       |
| 室內環境指標   | ■ 評估隔音、照明、通風及建材裝修等影響居住健康及舒適之環境因素，以減少室內污染傷害以增進生活健康。                                                                                                                                                       |
| 水資源指標    | ■ 使用感應式龍頭與省水衛浴設備來減少水資源的浪費。                                                                                                                                                                               |
| 污水垃圾改善指標 | ■ 生活排水經過污水設備處理後，再到公共排水及垃圾儲藏室之冷藏冷凍壓縮與垃圾分類。                                                                                                                                                                |

## 4.2 水資源管理

聯上開發利用世界資源研究所的「水資源風險評估系統」，查詢所在地之水資源風險，查詢結果為低 - 中風險（1-2），評估地點為聯上開發股份有限公司。本公司辦公大樓用水 100% 來自台北自來水事業處，水源來自新店溪水源（包括南勢溪及北勢溪之翡翠水庫），未直接汲取地下水及河川水。本辦公大樓內僅供辦公室人員之生活用水（包含飲用、洗滌、清潔環境等用途），並經由大樓管委會處理後排入市區公共衛生下水道。歷年自來水使用量無重大變化，無顯著影響水源之情事。

本公司持續宣導節約用水的理念，辦公室為達到節水效果與水資源的可持續利用，安裝省水馬桶及感應式水龍頭。憑藉著完善的節能政策和全體同仁的努力，共同培養並宣揚節約用水的美德，以避免任何浪費行為。此外，我們亦在設備上進行了多項改進措施，例如：

1. 採用省水馬桶。
2. 使用節水器具，節水器具均有省水標章認證。
3. 利用建築屋頂、露台及立面作為雨水主要的集雨面積範圍，並規劃雨水回收再利用，有效的運用水資源於景觀植栽灌溉及低樓層商業區沖廁。
4. 評估水資源指標總得分為 8.0 > 基準值 2.0，且雨水貯留槽有足夠容量，故水資源指標及格。

以下是本公司近三年用水情形：

| 聯上開發股份有限公司近三年用水量 |        |        |        |
|------------------|--------|--------|--------|
| 年度               | 2022 年 | 2023 年 | 2024 年 |
| 取水量（百萬公升）        | 0.46   | 0.50   | 0.53   |
| 排水量（百萬公升）        | 0.46   | 0.50   | 0.53   |
| 組織特定度量（單位）       | 全職員工數  | 全職員工數  | 全職員工數  |
| 組織特定度量值          | 34     | 33     | 35     |
| 用水密度             | 0.014  | 0.015  | 0.015  |

備註：

1. 耗水量 = 取水量 - 排水量。
2. 用水密集度計算方式為：取水量（百萬公升）／組織特定度量值

2024 年本公司在營運據點辦公室的取水數據覆蓋率達到 100%，即所有建築面積都被納入了取水數據的統計範圍。此外，本公司營運據點辦公室以及已開始辦理交屋的建案位置均非位於高或極高基準用水壓力區域。具體而言，2024 年聯上開發營運據點辦公室的總取水量為 527.04 度（約 527,035 公升）。相較於去年的 501.64 度（約 501,635 公升），取水量增加了約 5.06%。

聯上開發所在之國泰置地廣場大樓屬一般辦公性質，所有廢水皆納管排入市政指定的下水道系統，故無統計廢水排放量。



## 4.3 廢棄物管理

聯上開發於營建項目的經營模式皆為統包模式運作，並無直接產出廢棄物。本公司皆依照營建廢棄物管理相關法令要求，責成承攬之營造廠進行管理相關下游廠商，並要求其遵循《廢棄物清理法》規定，除製作工地廢棄物清理計畫書外，應與主管機關核發許可證之廠商合作並簽訂有效合約書，使其廢棄物處置具合法性。並請營造廠確保所委託之營建廢棄物專業廠商，皆具備政府核發相關執照，由上述專業廠商代為執行廢棄物清運作業至合法垃圾棄置場所，並依循內政部訂定之協力廠商管理作業程序，以確保受託的廢棄物處理廠商符合相關規範，且清運過程設定 GPS 定位。並應擬定「年度事業廢棄物稽核計畫」，定期排定事業廢棄物處理廠之實際稽查與評比，以有效杜絕廢棄物不當處置，降低造成營運衝擊風險與減少對環境之危害。2024 年工地施作建案並無發生嚴重洩漏等情事。

### / 建地廢棄物管理 /

聯上開發在從事預售或新成屋銷售服務時，於初期各戶室內尚未施工前均提供相關圖說讓客戶參與建案客變過程。透過量身訂製的客變方式與客戶充分溝通，不僅減少不必要的二次施工、多餘建材耗費及相應而生的營建廢棄物，也同時減少了可能的法律糾紛，兼顧環境永續與客戶服務品質提升之雙重效益。

本公司遵循政府廢棄物管理相關法令，並嚴格要求承攬廠商，將現場廢棄物分為營建廢棄物與生活廢棄物兩類進行處理，其中又以因施工所附帶產生之金屬屑、玻璃碎片、廢塑膠類、廢木材等營建廢棄物，更須予以妥善處理，以避免對整體環境造成衝擊。在案場執行過程，會請營造廠確認棄置場符合法令要求，且廢棄物清運過程皆應檢附相關合法聯單，據以向營造廠計價結算。

在興建建案的過程中，不僅僅是依循法規，並為周邊鄰里做出更進一步的工地污染防治管理，相關作為如下：

#### 工地污染防治管理

1. 利用密閉式垃圾導管傳送垃圾，避免過程散落。
2. 廢棄物定點置放，並僱工運送棄置廢棄物。
3. 鷹架外圍架設防塵網，以有效避免施工粉塵飛散。
4. 規範工程施工期間不得燃燒廢棄物。
5. 現場廢棄物處理流程如下：
  - 生活廢棄物：統一放置於垃圾子車內，定期由合格廢棄物清除公司清運。
  - 營建廢棄物：統一放置於指定區域，並施作相關保護措施，由送審合格廢棄物清除公司進行清運。
  - 實品屋與銷售中心的拆除過程，秉持傢俱的循環再利用，優先讓員工以優惠價格承購，或是重複至其他案場使用。

#### 個案工地標準管理措施

1. 工地主要出入口設置洗車台及沉砂池，工地用水及車輛進出皆經由洗車台進出，以免基地出土整地後逕流挾帶大量泥砂匯入溝渠導致公共水溝淤積。
2. 降低施工過程中造成周遭環境之影響。
3. 工地周遭皆設置與甲種施工圍籬並與道路連接處施作 60cm 防溢座，無道路連接處 30cm。
4. 基礎開挖期間皆依當地主管機關規定施作時間施工，減輕對環境影響。
5. 選低噪音型機具，如鑽掘機，挖土機，推土機等。





## 5 幸福職場環境

- 5.1 職涯發展與培訓
- 5.2 完善的薪酬與福利
- 5.3 職場健康與安全
- 5.4 社區關係管理



# 5 幸福職場環境

## / 重大主題管理：職業安全與人才培育 /

| 重大主題：職場安全       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |        |                                                              |
|-----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|--------------------------------------------------------------|
| 永續準則<br>(議題) 呼應 | <ul style="list-style-type: none"> <li>· GRI 403 職業安全衛生</li> <li>· GRI 404 訓練與教育</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 主要影響對象 | <ul style="list-style-type: none"> <li>· 員工與其他工作者</li> </ul> |
| 本主題的<br>重大原因    | 照顧員工健康，預防可能導致的職業傷害，並引導員工發揮長才，發揮每位員工的優勢。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |        |                                                              |
| 影響與衝擊           | <ul style="list-style-type: none"> <li>· 正面影響：                             <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 工作場所可能存在的危險性，透過定期的檢查和預防，並實行職業安全宣導與危害風險辨識，透過以上有效的管理，以避免對人員安全產生危害，也藉以維持公司職業安全良好形象。</li> <li>2. 確實管控以創造安全健康的職場環境，使員工充分了解工作場所的危險源和風險。</li> </ol> </li> <li>· 負面衝擊：                             倘若公司沒有做好良好的職業安全與相關的人員培訓，可能會增加建地安全的疑慮，更可能增加員工、客戶、消費者對客戶的評價降低。                         </li> </ul>                                |        |                                                              |
| 政策／策略           | <ul style="list-style-type: none"> <li>· 機會積極管理：照顧員工健康，預防可能產生的職業傷害，並引導員工發揮長才，發揮每位員工的優勢。</li> <li>· 風險預防管理：                             <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 藉由定期的教育訓練，增加員工專業知識及傳遞企業永續經營理念。</li> <li>2. 定期辦理員工健檢及維護辦公處所安全衛生相關作業。</li> </ol> </li> <li>· 負面衝擊補救措施：                             <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 結合人員異動情形，嚴控門禁出入控管對象</li> <li>2. 公司確實執行控管，以減少對公司營運或是企業形象產生風險。</li> </ol> </li> </ul> |        |                                                              |
| 目標與標的           | <ul style="list-style-type: none"> <li>· 短期目標：                             辦公室門禁結合上下班進出刷卡，嚴格控管門禁卡發放數量及對象，配合大樓消防檢查作業並向同仁加強宣導。                         </li> <li>· 中長期目標：                             落實承攬營造廠商環境安全衛生管理作業，達成個案工地零職災目標                         </li> </ul>                                                                                                                                                                          |        |                                                              |
| 管理評量機制          | <ul style="list-style-type: none"> <li>· 每月檢視辦公室門禁刷卡紀錄，確認是否有門禁進出異常情形。</li> <li>· 定期辦理員工健檢，及早發現疾病徵兆，早日治療。</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |        |                                                              |
| 績效與調整           | <ul style="list-style-type: none"> <li>· 本公司目前持續針對辦公室門禁結合上下班進出刷卡，嚴格控管門禁卡發放數量及對象，以加強員工的工作安全。</li> <li>· 2024 年本公司未有因公傷亡或重大職業傷害之情事。</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |        |                                                              |





## / 重大主題管理：勞資關係 /

| 重大主題：勞資關係      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |        |                                                                     |
|----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|---------------------------------------------------------------------|
| 永續準則<br>(議題)呼應 | <ul style="list-style-type: none"> <li>· GRI 202 市場地位</li> <li>· GRI 402 勞資關係</li> <li>· GIR 401 勞雇關係</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 主要影響對象 | <ul style="list-style-type: none"> <li>· 員工與其他工作者 (直接相關)</li> </ul> |
| 本主題的<br>重大原因   | 致力於營造良好的職場環境，以持續吸引和保留優秀人才。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |        |                                                                     |
| 影響與衝擊          | <ul style="list-style-type: none"> <li>· <b>實際 / 潛在正面影響：</b> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.良好的勞資關係與合理的薪酬福利制度，可以提高生產效率，減少工期延誤，造成成本增加。透過本公司良好的管理，凝聚員工向心力，提升企業競爭力。</li> <li>2.本公司透過管理，建立員工暢通的溝通管道，以表達意見，確保員工權益建立一個和諧的勞資環境。</li> </ol> </li> <li>· <b>潛在負面衝擊：</b>勞資雙方溝通不足，造成專業人才流失。</li> </ul>                                                                                                                                                           |        |                                                                     |
| 政策／策略          | <ul style="list-style-type: none"> <li>· <b>機會積極管理：</b> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.努力營造良好的職場環境，持續吸引優秀人才。</li> <li>2.提供員工團體保險及定期健檢等福利措施，關懷照料員工健康。</li> <li>3.提供員工購屋優惠，與員工共享工作成果。</li> <li>4.每年舉辦年終尾牙及員工旅遊等活動，讓員工在工作之餘亦能放鬆娛樂。</li> </ol> </li> <li>· <b>風險預防管理：</b>藉由本公司加以管理減少溝通時造成的誤解，並有效解決問題，以減少因誤解或是溝通不足而造成的人員流失。</li> <li>· <b>負面衝擊補救措施：</b>公司官網設有利害關係人溝通信箱，鼓勵員工提供有助於公司經營管理或投訴本公司之重大缺失、舞弊、貪污等犯罪事項，對任何投訴案件均將建檔專案處理，並秉持保密原則督促相關部門進行改善。</li> </ul> |        |                                                                     |
| 目標與標的          | <ul style="list-style-type: none"> <li>· <b>短期目標：</b><br/>維持勞雇關係和諧並持續執行各項有利員工之福利措施。</li> <li>· <b>中長期目標：</b><br/>提升員工對公司認同度及留任度。</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |        |                                                                     |
| 管理評量機制         | <ul style="list-style-type: none"> <li>· 不定期召開部門主管會議及各部門例會，確保同仁了解公司營運目標及方向。</li> <li>· 每半年進行員工績效評估，以考核結果作為人員獎酬及晉升之依據。</li> <li>· 定期召開勞資會議，打造公司與員工間開放溝通的工作環境。</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                         |        |                                                                     |
| 績效與調整          | <ul style="list-style-type: none"> <li>· 2024 年本公司並無勞資糾紛之情事。</li> <li>· 本公司將持續加強員工的認同度，以減少人才的流失。</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |        |                                                                     |



## 5.1 職涯發展與培訓

### / 人力結構 /

聯上開發在招聘上秉持公平、公正、公開的原則，不受到種族、外貌、性別、政治立場、宗教信仰等無關因素的干擾。招聘完全著重在個人的專業能力、經驗、品德和工作匹配度為評估和選拔的依據。依據《身心障礙者權益保障法》規定，民營事業機構員工總人數在 67 人以上者，需進用具有就業能力之身心障礙者人數，不得低於員工總人數百分之一，且不得少於一人。因本公司員工聘用人數尚未達 67 人，故目前尚無聘用相關弱勢族群之員工。

本公司平等對待所有員工，致力於促進內部和諧，打造健康友善的工作環境。截至 2024 年底，本公司員工總計 35 人，男性 16 人，女性 19 人，均屬全職人員。2024 年末聘雇非員工之工作者

| 2024 年員工人數  |    |    |    |
|-------------|----|----|----|
| 類型          | 女性 | 男性 | 總數 |
| 正職 (全職) 員工數 | 19 | 16 | 35 |

備註：

1. 性別由員工自行認定。
2. 員工：根據國家法律或循其相關適用要求，致與組織發生勞僱關係之個人（臺灣為有投保之員工）。
3. 正職：簽訂不定期契約之個人。
4. 全職：適用勞動基準法之工時定義之個人，臺灣為每日不得超過 8 小時，每週不得超過 40 小時。
5. 本公司無兼職與臨時員工。
6. 本表計算採用人數／全時等量法。

為促進公司與當地社區之和諧發展，且確保員工的工作穩定性，在招聘人員時，本公司會優先考慮臺灣地區的居民，高階管理階層中全面採用臺灣本地居民，比例達到 100%，體現了本公司對本地社區人才的重視和支持。本公司高階管理階層為協理級以上之主管，2024 年員工職別分布如下所示：

| 近兩年員工分布    |    |         |      |      |
|------------|----|---------|------|------|
| 年度         |    |         | 2023 | 2024 |
| 項目／性別      |    | 年齡      | 人數   | 人數   |
| 高階<br>主管人員 | 男性 | 30 歲以下  | 0    | 0    |
|            |    | 30-50 歲 | 1    | 2    |
|            |    | 51 歲以上  | 2    | 2    |
|            | 女性 | 30 歲以下  | 0    | 0    |
|            |    | 30-50 歲 | 0    | 0    |
|            |    | 51 歲以上  | 2    | 2    |
| 主管人員總計     |    |         | 5    | 6    |
| 非主管人員      | 男性 | 30 歲以下  | 0    | 0    |
|            |    | 30-50 歲 | 8    | 7    |
|            |    | 51 歲以上  | 3    | 5    |
|            | 女性 | 30 歲以下  | 3    | 3    |
|            |    | 30-50 歲 | 11   | 11   |
|            |    | 51 歲以上  | 3    | 3    |
| 非主管人員總計    |    |         | 28   | 29   |
| 正職人員總計     |    |         | 33   | 35   |

備註：主管之定義係指職稱為協理級以上或臺灣證券交易所定義之經理人。

本公司致力於建立公平健全的加薪制度和提供多元友善的員工福利，以增加員工對公司的信任和認同感，同時降低人才流失率。我們也定期監測員工流動情況，採用系統性分析，並實施相應的策略來留住優秀人才。2024 年，本公司共有 16 位新進員工（包含男性 4 位、女性 12 位），新進率為 45.71%；離職員工共 14 位（包含男性 2 位、女性 12 位），離職率為 40%，2023 年總離職率為 32.35%，因 2024 年 14 名離職員工多為入職不滿一年之新進同仁，新人留任率較低，故造成 2024 年離職率增加，如下表所示：

| 近兩年員工新進率統計表 |        |     |        |    |     |        |        |     |        |    |     |        |
|-------------|--------|-----|--------|----|-----|--------|--------|-----|--------|----|-----|--------|
| 年度          | 2023 年 |     |        |    |     |        | 2024 年 |     |        |    |     |        |
| 性別          | 男性     |     |        | 女性 |     |        | 男性     |     |        | 女性 |     |        |
| 年齡 \ 項目     | 人數     | 總人數 | 新進率(%) | 人數 | 總人數 | 新進率(%) | 人數     | 總人數 | 新進率(%) | 人數 | 總人數 | 新進率(%) |
| 30 歲以下      | 0      | 0   | -      | 2  | 3   | 66.67  | 0      | 0   | -      | 3  | 3   | 100    |
| 30-50 歲     | 2      | 9   | 22.22  | 6  | 11  | 54.55  | 3      | 9   | 33.33  | 8  | 11  | 72.73  |
| 51 歲以上      | 0      | 5   | 0      | 0  | 5   | 0      | 1      | 7   | 14.29  | 1  | 5   | 20     |
| 合計新進人數      | 10     |     |        |    |     |        | 16     |     |        |    |     |        |
| 員工總人數       | 33     |     |        |    |     |        | 35     |     |        |    |     |        |
| 總新進率(%)     | 30.30  |     |        |    |     |        | 45.71  |     |        |    |     |        |

備註：

1. 新進員工人數不扣除中途離職人員。
2. 該年齡組男（女）性員工新進率 = 當年度該性別年齡組新進人數 / 當年該性別年齡組年末營運據點總人數。
3. 總新進員工僱用率 = 當年新進人數 / 當年末營運據點總人數。

| 近兩年員工離職率統計表 |        |     |        |    |     |        |        |     |        |    |     |        |
|-------------|--------|-----|--------|----|-----|--------|--------|-----|--------|----|-----|--------|
| 年度          | 2023 年 |     |        |    |     |        | 2024 年 |     |        |    |     |        |
| 性別          | 男性     |     |        | 女性 |     |        | 男性     |     |        | 女性 |     |        |
| 年齡 \ 項目     | 人數     | 總人數 | 離職率(%) | 人數 | 總人數 | 離職率(%) | 人數     | 總人數 | 離職率(%) | 人數 | 總人數 | 離職率(%) |
| 30 歲以下      | 0      | 0   | -      | 3  | 3   | 100    | 0      | 0   | -      | 2  | 3   | 66.67  |
| 30-50 歲     | 1      | 9   | 11.11  | 6  | 11  | 54.55  | 2      | 9   | 22.22  | 9  | 11  | 81.82  |
| 51 歲以上      | 1      | 5   | 20     | 0  | 5   | 0      | 0      | 7   | 0      | 1  | 5   | 20     |
| 合計離職人數      | 11     |     |        |    |     |        | 14     |     |        |    |     |        |
| 員工總人數       | 33     |     |        |    |     |        | 35     |     |        |    |     |        |
| 總離職率(%)     | 33.33  |     |        |    |     |        | 40     |     |        |    |     |        |

備註：

1. 界定公司離職的員工的類別：2023 年員工離職原因均為辭職。
2. 該年齡組男（女）性員工離職率 = 當年度該性別年齡組離職人數 / 當年該性別年齡組年末營運據點總人數。
3. 總離職員工僱用率 = 當年離職人數 / 當年末營運據點總人數。



## / 職涯發展與訓練計畫 /

本公司致力於提供多元化的教育訓練，以協助員工獲得相應的執照和實踐技能，進而提升工作效能和個人專業價值。考量到不同崗位的專業需求，我們制定了多樣化的培訓計劃，針對各自職務的特性，鼓勵員工精進專業技能，以提高整體競爭力。具體措施如下：

1. 新進人員：報到後一週內需接受公司安排的新人講座，由行政部主管就公司沿革、進行中個案、請款報銷、管理規章等程序，向新人逐一說明，以利新人融入工作環境。2024 年共辦理 15 場新進同仁教育訓練（計 16 人次）。
2. 在職人員：教育訓練除依據職務所需每年度法定之進修時數外，視在職人員之業務需求，經審核後進行專業進修。2024 年共辦理 18 場，69 小時，參與人數 18 人次。課程主要為會計、審計、財務、法令規範及公司治理等相關專業訓練課程。

2024 年教育訓練時數統計：

| 總訓練時數  |      |        |       |      |        |
|--------|------|--------|-------|------|--------|
| 項目／類別  |      | 管理職    |       | 非管理職 |        |
| 單位／性別  |      | 男      | 女     | 男    | 女      |
| 總人數    | 人    | 4      | 2     | 12   | 17     |
| 受訓總時數  | 小時   | 33     | 12    | 0    | 24     |
| 平均受訓時數 | 小時／人 | 8.25   | 6     | 0    | 1.41   |
| 受訓費用   | 元    | 12,160 | 8,000 | 0    | 11,000 |

備註：

1. (管理職總人數 + 非管理職總人數) = 營運據點總人數。
2. (直接人員總人數 + 間接人員總人數) = 營運據點總人數。
3. 本公司非管理男性職員，除一位司機（總務）外，其餘員工均為具工地現場經驗之營建部門員工，該部門員工均常駐在各工地現場，實際上並不會安排特別受訓課程（均為直接到第一線作戰的員工）。

本公司為了加強各職務人員之專業人力，每年依據法定進修時數，規劃相關員工進行進修，以加強公司各方面的治理。各項課程如下所示：

| 會計主管法定進修時數：12 小時以上                                  |            |                   |      |
|-----------------------------------------------------|------------|-------------------|------|
| 姓名                                                  | 進修日期       | 主辦單位              | 進修時數 |
| 曾金卿                                                 | 2024/12/19 | 財團法人中華民國會計研究發展基金會 | 6    |
|                                                     | 2024/12/20 |                   | 6    |
| 合計                                                  |            |                   | 12   |
| 公司治理主管及會計主管職務代理人法定進修時數：12 小時以上                      |            |                   |      |
| 邱鍵麟                                                 | 2024/12/23 | 財團法人中華民國會計研究發展基金會 | 6    |
|                                                     | 2024/12/24 | 財團法人中華民國會計研究發展基金會 | 6    |
|                                                     | 2024/07/03 | 臺灣證券交易所           | 6    |
|                                                     | 2024/09/04 | 社團法人中華公司治理協會      | 9    |
| 合計                                                  |            |                   | 27   |
| 內部稽核人員之職務代理人法定進修時數：12 小時以上（編製財務報告會計人員法定進修時數：6 小時以上） |            |                   |      |
| 張麗金                                                 | 2024/06/03 | 內部稽核協會            | 6    |
|                                                     | 2024/08/28 |                   | 6    |
| 合計                                                  |            |                   | 12   |
| 內部稽核人員之職務代理人法定進修時數：12 小時以上（編製財務報告會計人員法定進修時數：6 小時以上） |            |                   |      |
| 馮黛莉                                                 | 2024/11/05 | 內部稽核協會            | 3    |
|                                                     | 2024/12/04 |                   | 3    |
| 合計                                                  |            |                   | 6    |

## / 公平績效管理制度 /

本公司定期評估員工績效，更準確地了解員工的工作表現，同時也讓員工清楚了解自己表現狀況，並鼓勵他們填補任何缺失或保持卓越業績。

我們提供基於績效的獎金和晉升機會，以激勵員工不斷提升工作效能，持續進步。透過每年 2 次的績效考核，依據考核結果作為晉升、調薪、核發獎金與員工酬勞等之依據。2024 年員工不論管理職或非管理職均 100% 接受考核。針對 2024 年度績效表現較優之員工，提供加薪或升遷等激勵措施，並於 2025 年 01 月起平均加薪幅度為 4%。

下表為本公司 2024 年接受考核之比例：

| 2024 年績效考核比例    |     |      |
|-----------------|-----|------|
| 項目              | 管理職 | 非管理職 |
| 接受考核的男性員工比例 (%) | 100 | 100  |
| 接受考核的女性員工比例 (%) | 100 | 100  |

## 5.2 完善的薪酬與福利

### / 員工權利 /

聯上開發在強調實踐和追蹤永續治理的成果的同時，堅守《聯合國世界人權宣言》、《聯合國全球盟約》、《國際勞工公約》等人權公約所宣揚之人權保護精神與基本原則，並制定相關內部規章制度，以尊重社會倫理和保護利害關係人的權益。相關人權保障措施包含：

- 勞動基準法及相關人事法令
- 定期辦理員工健康檢查及不定期衛教講座
- 禁用未滿 16 歲之童工
- 保障員工申訴及溝通管道
- 禁止性別歧視及性騷擾，制訂性騷擾防治措施、申訴及懲戒辦法

本公司遵循公開合理之採購發包作業，與供應商往來之前，特別注重該供應商有無政府、業界拒往紀錄或重大勞安情事，並已執行適切之評估程序，相關契約均經法務人員審核。

本公司及承攬商之員工均適用《勞基法》規定：「雇主不得以強暴、脅迫、拘禁或其他非法之方法，強制勞工從事勞動」。各建案亦未收到勞動主管機關裁罰勞工超時工作之通知。本項 GRI 準則原意是要避免供應商使用童工、監獄工、奴工（例如非洲等地戰亂國家）來製造商品提供予公司，本公司所處產業的供應商（主要是營造廠）之員工（工程師）非來自上列重大風險來源的工作者，亦適用本國勞基法之規範。在報告期間，本公司未發生任何歧視、性騷擾、雇用童工、強迫員工加時加班等事件，持續致力於打造優質員工和友善職場環境。

目前本公司員工總計 35 人，尚未有團體協約或成立工會。由於規模相對較小，我們採用面對面溝通方式，能夠更快且靈活地調整政策以滿足員工需求。透過定期召開的勞資會議，讓員工可進行溝通與反饋，以此建立良好的員工關係和溝通渠道。



## / 員工完善福利 /

聯上開發提供員工多元完善的福利措施，除依法提供勞工保險、全民健康保險外，並成立職工福利委員會負責審議、推進及督導各項職工福利事業，提供員工更多項的福利以照顧同仁。福委會各項福利措施內容如下：

### 福委會各項福利

|         |                                              |
|---------|----------------------------------------------|
| 法定項目    | ■ 員工享有勞保、健保、特休假、生理假、產檢假等勞基法規定之假別、週休二日、退職金提撥。 |
| 三節獎金    | ■ 提供員工端午、中秋及春節等獎金。                           |
| 績效獎金及分紅 | ■ 提供年終考核之績效獎金及公司獲利之員工紅利。                     |
| 旅遊補助    | ■ 原則上每年會辦理一次員工旅遊，視公司營運狀況，擇定國內或國外。            |
| 教育訓練補助  | ■ 依據員工職務每年法定時數進修費用之補助。                       |
| 婚喪喜慶補助  | ■ 結婚禮金、喪葬奠儀、生育賀禮、住院慰問、員工生日禮金及其他慰問金。          |
| 制服      | ■ 提供男性員工夏冬制服。                                |
| 其他      | ■ 員工團保、員工定期健康檢查（每 3 年一次）、不定期員工聚餐、購屋優惠等。      |

除上述的員工福利措施外，本公司也關心員工的身心健康及安全，同時把員工的安全和健康放在首位，致力於營造舒適安全的辦公環境，如以下措施：

### 公司福利措施

|           |                                                                                               |
|-----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|
| 消防設備安全檢查  | ■ 每年均會實施年度消防設備安全檢查，並針對不合格的部份進行改善。                                                             |
| 飲用水的品質確認  | ■ 定期更換飲水機濾心，以確保員工飲水安全。                                                                        |
| 免費提供咖啡    | ■ 公司員工可隨時享用香濃咖啡，放鬆心情，適時消除工作壓力。                                                                |
| 舒適的餐廳     | ■ 本棟大樓的 24 樓有視野遼闊的餐廳、整潔明亮，用餐環境非常舒適，也提升了員工用餐時的愉快心情。                                            |
| 員工績效考核及溝通 | ■ 每年 2 次的績效考核作業，提供主管與員工溝通媒介，藉由自我評核及主管面談之機制，協助員工清楚未來工作目標及學習加強之方向，以增進部門及個人績效，並作為發放獎金及其他相關作業之依據。 |

### 福利措施照片



24 樓大樓用餐空間



咖啡茶水休憩空間



2024 年慶生活動



2024 年尾牙



2024 年員工旅遊





## / 育嬰留停執行情形 /

本公司遵循《勞動基準法》、《性別工作平等法》之規定實施員工育嬰留職停薪制度，設立了育嬰留職停薪制度，以幫助需要照顧孩子的員工在生活和工作之間取得平衡。該制度符合相關法律法規，保障了員工的權益，並在員工留停期滿後提供支援，使其能夠順利回到工作崗位。

下表為近兩年育嬰留停情形

| 近兩年員工育嬰留停一覽           |        |     |     |        |     |     |
|-----------------------|--------|-----|-----|--------|-----|-----|
| 年度                    | 2023 年 |     |     | 2024 年 |     |     |
| 性別 / 合計               | 男性     | 女性  | 合計  | 男性     | 女性  | 合計  |
| 符合育嬰留停申請資格人數 A        | 0      | 1   | 1   | 1      | 2   | 3   |
| 當年度實際申請育嬰留停人數 B       | 0      | 1   | 1   | 0      | 0   | 0   |
| 當年度育嬰留停應復職人數 C        | 0      | 1   | 1   | 0      | 0   | 0   |
| 當年度育嬰留停實際復職人數 D       | 0      | 1   | 1   | 0      | 0   | 0   |
| 前一年度育嬰留停實際復職人數 E      | 0      | 1   | 1   | 0      | 1   | 1   |
| 前一年度育嬰留停復職後持續工作一年人數 F | 0      | 1   | 1   | 0      | 1   | 1   |
| 當年度育嬰留停復職率 % (D/C)    | -      | 100 | 100 | -      | 0   | 0   |
| 當年度育嬰留停留存率 % (F/E)    | -      | 100 | 100 | -      | 100 | 100 |

備註：

1. 應復職人數 = 育嬰留職停薪預計於該年度復職人數。
2. 2024 年留存人數 = 2023 年實際復職人員且 2024 年 12 月 31 日仍在職人數。
3. 當年度育嬰留停復職率 % = 當年度育嬰留停實際復職人數 / 當年度育嬰留停應復職人數 (D/C)。
4. 當年度育嬰留停留存率 % = 前一年度育嬰留停復職後持續工作一年人數 / 前一年度育嬰留停實際復職人數 (F/E)。

## / 員工退休制度及實施情形 /

本公司依循政府《勞工退休金條例》與《勞動基準法》等規定，員工部分採舊制與新制。採舊制者，依據《勞動基準法》提撥之退休準備金，每月按員工薪資總額 2% 提撥員工退休金基金，交由勞工退休金監督委員會以該委員會名義存入臺灣銀行之專戶，截至 2024 年 12 月 31 日止，專戶餘額已足敷支付採舊制員工之退休金。截至 2024 年 12 月 31 日止，舊制退休金專戶餘額為 7,562,130 元，採用舊制員工為 4 人。採用新制者，係依《勞工退休金條例》實施，選擇繼續適用《勞動基準法》勞工退休金條例之規定，依勞工每月工資 6% 之提繳率，提撥至勞工保險局之勞工退休金個人專戶。

## / 營運變更之最少公告期限 /

聯上開發在進行重大變革時，致力於向員工提供充分且及時的通知，以確保他們獲得必要的資訊。同時鼓勵員工積極尋求相關資訊，以促進職場的公開透明和溝通順暢。本公司也將依勞基法第 16 條規定辦理，若公司面臨重大業務變化或打算終止員工的雇用關係，將於事件發生之前留下充份的公告時間，來確保員工的權益得到維護。本公司每季均召開勞資會議，致力於促進勞資間良性互動。

為確實保障員工工作權益，本公司遵守勞動基準法相關法令規定，倘若公司發生重大營運變化、亦或是要終止與員工之勞雇關係，與員工之勞動契約皆依政府規定終止，其預告期間依下列各款之規定：

1. 繼續工作 3 個月以上，未滿 1 年者，於 10 日前預告之。
2. 繼續工作 1 年以上，未滿 3 年者，於 20 日前預告之。
3. 繼續工作 3 年以上者，於 30 日前預告

## / 薪資結構 /

聯上開發依循著勞動基準法及相關法令，根據各職務的市場薪資水準與個人績效表現進行調薪。本公司因產業特性，需有專業經驗，在訂定起薪時不因性別差異而有所不同，而是根據個人過去的經驗和技能水平進行核薪。2024 年，我們男性員工標準薪資優於臺灣最低薪資 1.6 倍；女性員工標準薪資優於臺灣最低薪資 1.46 倍，以確保在競爭激烈的市場中保障員工福祉。

近兩年度非擔任主管職務全時員工之薪資平均數和薪資中位數如下表：

| 非擔任主管職務全時員工之薪資平均數和薪資中位數 |        |        |        |
|-------------------------|--------|--------|--------|
| 年度                      | 2023 年 | 2024 年 | 與前一年差異 |
| 非擔任主管職務之全時員工數           | 27     | 27     | 0      |
| 非擔任主管職務之全時員工年薪平均數       | 838    | 1005   | 167    |
| 非擔任主管職務之全時員工年薪中位數       | 869    | 934    | 65     |

我們亦根據員工的工作表現和專業技能來調整薪資和晉升，以確保薪酬公平合理，與員工的貢獻相符，故存在職別薪酬比例之差距。下表為 2024 年管理職與非管理職之男女薪酬統計

| 員工薪酬統計表     |    |    |     |      |
|-------------|----|----|-----|------|
| 各職別<br>薪酬比例 | 人數 |    | 薪酬比 |      |
|             | 女  | 男  | 女   | 男    |
| 管理職         | 2  | 4  | 1   | 1.45 |
| 非管理職        | 17 | 12 | 1   | 1.55 |

聯上開發定期辦理員工績效評估，同時經由公平審核作為員工晉升與調薪作業依據，本公司薪酬最高個人之年度總薪酬與員工（不包括該薪酬最高個人）年度總薪酬之中位數的比率及增加比率如下表所示：

| 薪酬比                                           |                                             |
|-----------------------------------------------|---------------------------------------------|
| 公司薪酬最高個人之年度總薪酬與員工<br>（不包括該薪酬最高個人）年度總薪酬之中位數的比率 | 公司薪酬最高個人之年度總薪酬與員工<br>（不包括該薪酬最高個人）年度總薪酬之增加比率 |
| 688.68                                        | 3,879.06                                    |

備註：

1. 年度薪酬中位數比率計算公式：該年度年薪最高之個人年薪／該年度年薪位於中位數之個人年薪。
2. 年度薪酬增加比率計算公式：該年度年薪最高之個人年薪增加百分比／該年度年薪位於中位數之個人年薪增加百分比。
3. 員工年度總薪酬之中位數係參考會計師出具「非擔任主管職務之全時員工薪資」之數字。
4. 2024 年薪酬比倍數較 2023 年增加，係因 2024 年度公司結算為盈餘故有未發放員工酬勞所致，公司薪酬最高個人年度總薪酬增加百分比為 288.98%，員工年度總薪酬之中位數增加百分比為 7.45%，致使「公司薪酬最高個人之年度總薪酬與員工（不包括該薪酬最高個人）年度總薪酬之增加比率」呈現比率為正值。

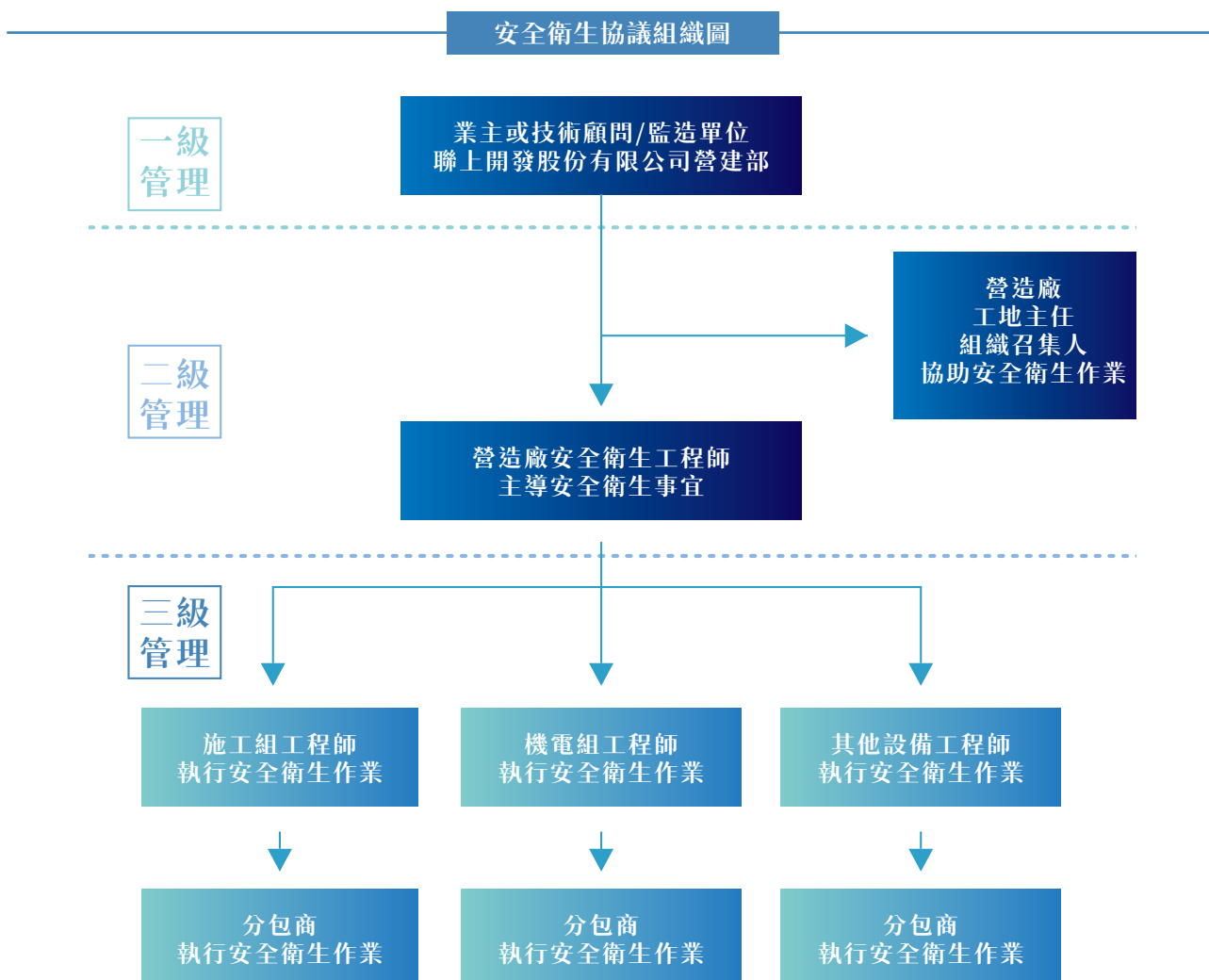


## 5.3 職場健康與安全

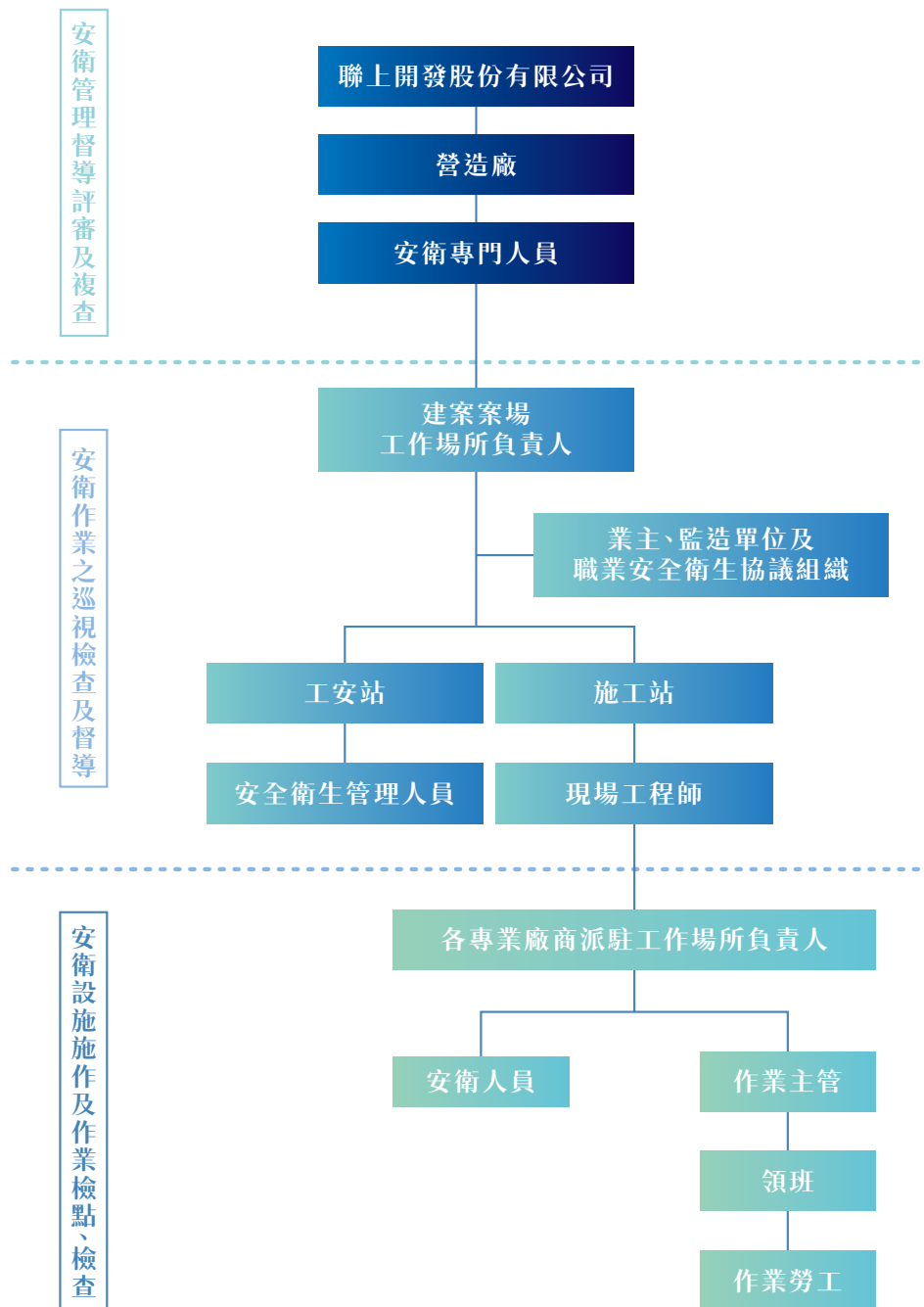
### / 職業安全守護 /

人就是公司最為重要的資產，應捨棄舊有營造管理的概念。為防止職業災害及保障勞工安全，本公司依勞工安全衛生法及相關子法四十餘種規定，責成營造廠需提供安全衛生設備，採取必要之安全衛生設施，並實施安全衛生管理，辦理自動檢查，勞工安全衛生教育訓練，讓勞工充分參與瞭解並遵守，如此就可避免很多因不安全動作或不安全行為所造成的職業災害，使勞工的安全獲得確實的保障。

此外，為防止工地職業災害發生，聯上開發監督主要承攬營造廠於個案工地成立安全衛生協議組織，指派營造廠人員負責規劃、督導與推動勞工安全衛生相關業務。為使安全衛生管理制度能達成本機構內部之共識，本公司建立內部員工、外部承攬人及相關利害相關者，對職業安全衛生管理之承諾與雙向溝通之管道，依據工地勞安衛守則不定期查驗工地施工安全，並訂定每季開會一次檢討各工地間巡檢之相關勞安問題並進行檢討改進。本公司致力提供每位現場人員安全健康的工作環境，加強工地緊急應變措施，個案工地均投保營造綜合險為勞動環境與安全多添加一層保障。



勞工安全衛生工作相關涵蓋人員





本公司已根據職業安全衛生署的指引，共同制定了危害辨識、風險評估以及事故調查等管理辦法，將應用於各個工作場景，以至於確保職業安全 and 健康。各案工程於意外事故發生而造成災害時，為確保瞭解應採取何種緊急應變措施，包括如何取得施工地區附近緊急外援單位協助，並通知相關單位有關本工地目前事故處理情形，可於最短時間內使工地人員、機具設備遭受之傷害減至最低，並做好善後處理，以避免二次災害發生，因此研擬以下有關事故分類及應變流程。

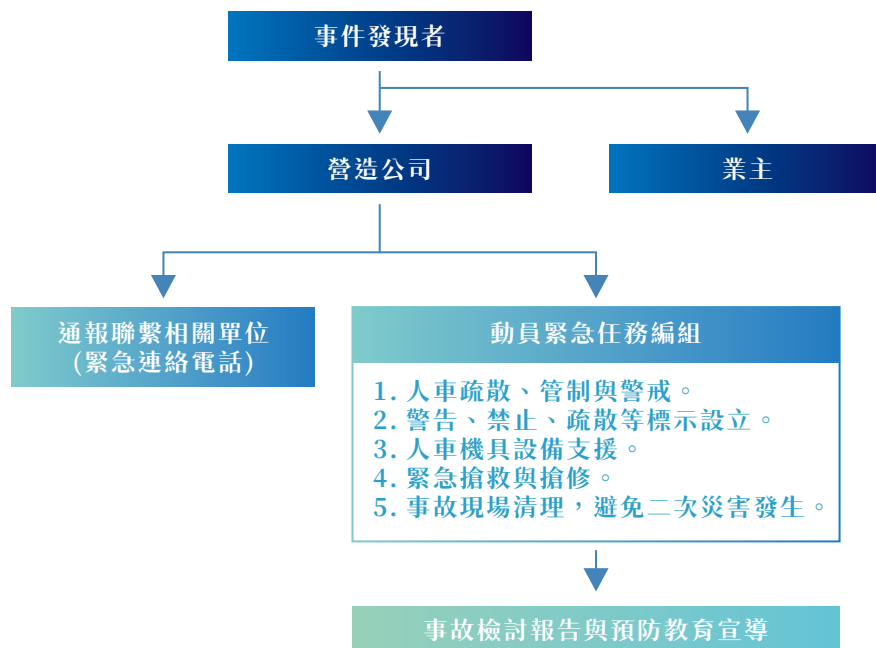
#### 一、立即通報：

1. 發生死亡災害。
2. 發生災害之人數在三人以上。
3. 其中經中央主管機關指定公告之災害。

#### 二、二十四小時內通報：

1. 工地因施工疏忽或外來因素而引起之事故致作業人員輕傷需送醫。
2. 工地遇天然災害侵襲，造成財物損失。
3. 工地遭外來脅迫或竊盜行為時。
4. 工地因外來干擾致無法繼續施工者。
5. 工人罷工。

緊急事故通報流程圖



本公司持續提供給工作者與職業安全衛生相關的教育訓練。截至 2024 年底，本公司取得職業安全衛生相關證照者（如：勞工安全衛生管理乙級技術士、丙種勞工安全衛生業務主管及勞工安全衛生管理員等），取得職業安全衛生相關證照，共計 9 人。其他相關訓練內容如下：

1. 各工地不定期舉行職業安全衛生講習、作業危害告知，以及相關教育訓練作業。主要係由本公司工地派駐人員監管承攬營造商對職業安全衛生作業之落實情事。
2. 安全衛生講習及宣導內容：

#### 安全衛生講習及宣導內容

- |                  |                    |
|------------------|--------------------|
| 1. 安全衛生意義及其重要性。  | 7. 環境衛生。           |
| 2. 現場安全衛生規定。     | 8. 急救訓練。           |
| 3. 作業開始前之檢查。     | 9. 消防常識。           |
| 4. 標準作業程序。       | 10. 施工機具使用方式，吊掛作業。 |
| 5. 特殊作業之安全衛生及預防。 | 11. 其他安全衛生必要之教育訓練。 |
| 6. 緊急事故之處理或避難事項。 |                    |

在 2024 年，本公司女性員工經歷工時為 30,317 小時；男性員工經歷工時為 29,058 小時，所有員工總經歷工時為 59,375 小時。報告期間並無員工或非員工工作者於工作時發生職業傷害或職業病等事件，也並無因公死亡或嚴重職業傷害及職業病之情形發生。

## / 健康促進計畫 /

本公司致力於促進員工身心健康，建立安全文化，確保工作環境的安全性。我們定期進行大樓消毒、消防測試和員工健康檢查，以營造安全舒適的工作環境。我們採取以下措施以維護員工之健康與安全：

**1** 本公司由專人辦理辦公室清潔作業並配合大樓定期消毒作業，保障全體員工能在安全與衛生無虞的環境下安心工作。

**2** 每 3 年定期辦理員工健康檢查，已於 2023 年辦理員工健康檢查作業，故 2024 年並無辦理。

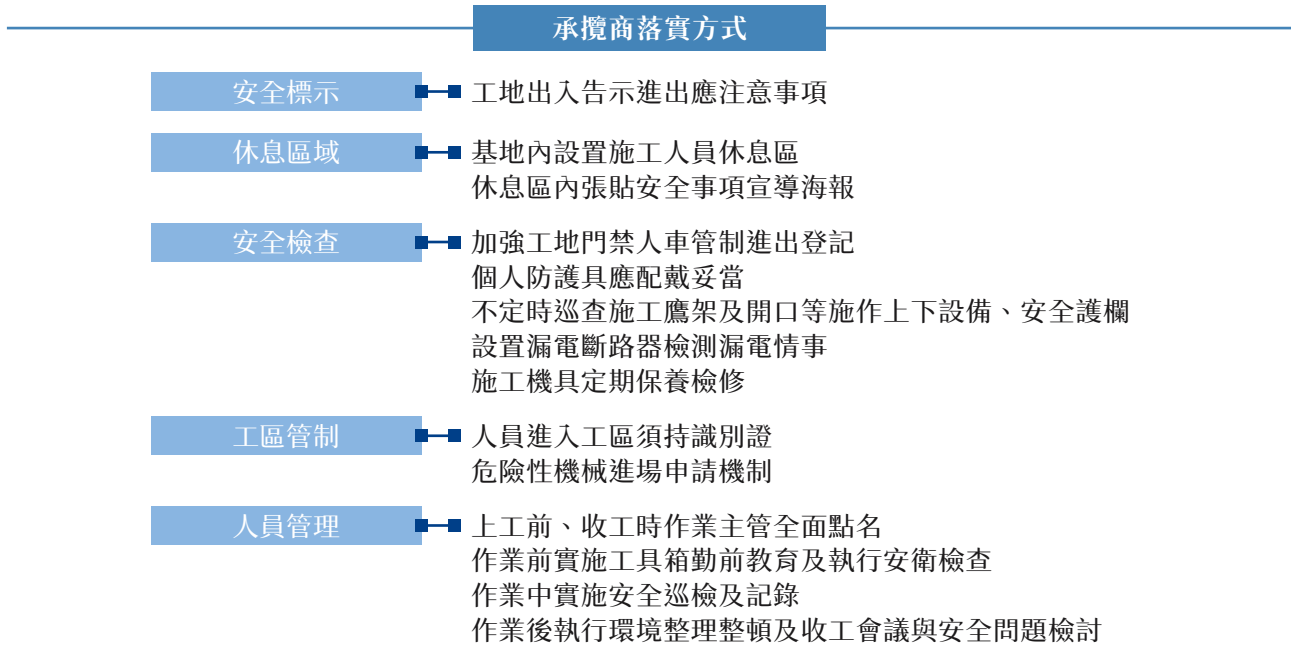
**3** 本公司所在辦公大樓 2024 年辦理多次消防測試，消防安全措施統計：4/2 消防設備檢測、5/17 消防逃生演練、6/4 消防設備抽查、8/7 消防設備複查、8/9 消防泵浦測試、9/12 及 10/8 及 11/15 消防安全講習，配合改善辦公室室內消防安全設備。

**4** 本公司並未有勞動部所規定從事具有高風險或高特定疾病發生率的職務，但本公司從業人員如赴工地現場監督工程進度，均會遵守相關安全衛生管理規範，2024 年本公司並無重大工安事故及違規事件。

此外，聯上開發定期進行員工健康檢查（每 3 年一次），檢查項目包含以下項目：癌症篩檢、高科技精密儀器檢查套組、男性專屬高科技精密儀器泌尿系統功能檢查、女性專屬高科技精密儀器及生殖系統檢查、身體基礎健康狀況功能檢查及分析、肝膽功能檢查、泌尿系統功能檢查、心血管疾病檢查、新陳代謝健康狀況特殊功能檢查、專業醫師檢查與後續服務等。2024 年，本公司未舉辦員工健康檢查。通過以上這些措施，確保員工能在安全健康的環境中工作，並持續提升公司的安全治理水平。

## / 承攬商安全管理 /

為使承攬營造廠相關人員，能確實瞭解工程施工作業上安全衛生管理事項，本公司施工前與營造商於事前進行施工安全評估，以期降低工安風險，並配合不定期稽查作業，將安全衛生意識深植工地作業人員內心，落實執行方式如下：



在本公司的營建工程中，承攬營造廠是重要的合作夥伴，是根據職業安全衛生法的要求，每個工地都必須成立一個勞工協議組織，並訂有勞安衛守則。這個組織由本公司的現場監督人員、承攬營造廠人員和承包商等參與，負責告知工地相關人員勞安風險，監督工地的勞安衛狀況。每天都會稽核工地現場的安全衛生情況，以確保施工遵守法規，保障工人的安全。截至 2024 年底，本公司派駐工地現場 8 位人員，均具有職業安全衛生相關證照。

本公司在營運的同時，我們制定了相關的規範，以此為執行的基礎，藉以減少職業災害的發生，為此。我們定期進行巡查，提供職業災害的協助，同時也在研擬預防措施。與即時性職業傷害不同，職業病可能對人們長期甚至永久地造成影響。本公司非常重視這一點，隨時關注公司成員的身體狀況，並提前制定防範措施，以防止職業病的發生。



## 5.4 社區關係管理

### / 社會回饋 /

本公司 2024 年雖未推動大型社區回饋專案，但於各個案工程施工期間，為有效管理對社區可能產生之影響，並維持良好社區關係，已採行下列措施：

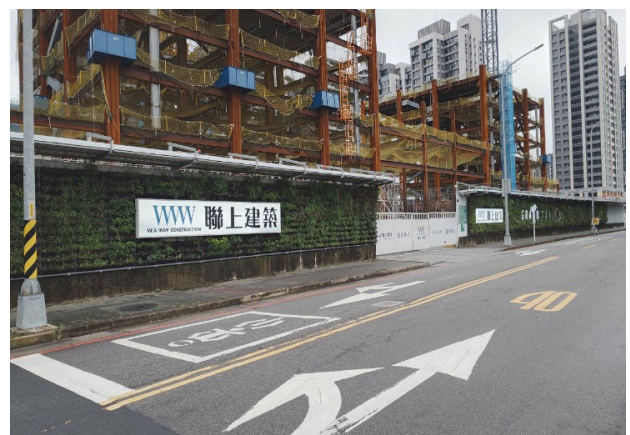
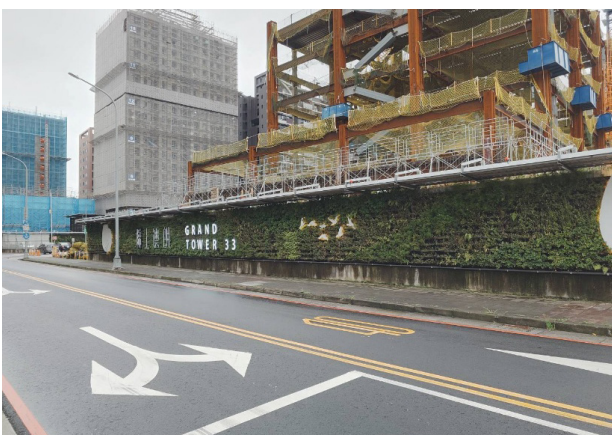
#### 一、社區影響降低措施：

- 工程期間設置圍籬與防護網，採用低噪音機具與定時灑水方式，以降低噪音與粉塵對周邊社區的干擾。
- 若因施工作業不符相關法規而導致罰則或停工，公司將立即檢討改善，以避免對居民權益及工程進度造成進一步影響。

#### 二、社區溝通與參與：

- 於規劃施工前辦理鄰房鑑定及交通影響評估，如有必要，開工前辦理施工說明會，向周邊居民說明施工內容與預期影響範圍，並蒐集意見回饋納入施工管理考量。施工期間如有接獲鄰房或附近居民的意見反映，公司會派員了解及協助處理，以維繫良好之鄰里關係。
- 提供多元申訴與聯繫管道（如電話、電子郵件與公司官網），供居民於施工期間反映問題與建議，確保社區聲音能被即時回應。

聯上建案工地圍籬、安全防護網及隔音帆布照片







## 6 附錄

附錄一：GRI 永續性報導準則  
(GRI 準則) 對照表

附錄二：永續會計準則 SASB 對照表

附錄三：上市上櫃公司氣候相關資訊



# 6 附錄

## 附錄一：GRI 永續性報導準則（GRI 準則）對照表

|             |                                                                            |
|-------------|----------------------------------------------------------------------------|
| 使用聲明        | 聯上開發股份有限公司已依循 GRI 準則報導 2024 年 1 月 1 日~2024 年 12 月 31 日期間內，GRI 內容索引表中引述的資訊。 |
| GRI 1 使用    | GRI 1：基礎 2021                                                              |
| 適用 GRI 行業準則 | N/A                                                                        |

### /GRI 2 一般揭露 /

| GRI 準則類別／主題        | 編號   | GRI 準則揭露內容    | 對應章節         | 頁碼 | 省略／備註    |
|--------------------|------|---------------|--------------|----|----------|
| 1. 組織及報導實務         |      |               |              |    |          |
| GRI 2<br>一般揭露 2021 | 2-1  | 組織詳細資訊        | 1.1 關於聯上開發   | 9  |          |
|                    | 2-2  | 組織永續報導中包含的實體  | 關於本報告書       | 5  |          |
|                    | 2-3  | 報導期間、頻率及聯絡人   | 關於本報告書       | 5  |          |
|                    | 2-4  | 資訊重編          | 關於本報告書       | 5  |          |
|                    | 2-5  | 外部保證／確信       | 關於本報告書       | 5  |          |
| 2. 活動與工作者          |      |               |              |    |          |
| GRI 2<br>一般揭露 2021 | 2-6  | 活動、價值鏈和其他商業關係 | 1.1 關於聯上開發   | 9  |          |
|                    | 2-7  | 員工            | 5.1 職涯發展與培訓  | 68 |          |
|                    | 2-8  | 非員工的工作者       | 5.1 職涯發展與培訓  | 68 |          |
| 4. 策略、政策與實務        |      |               |              |    |          |
| GRI 2<br>一般揭露 2021 | 2-22 | 永續發展策略的聲明     | 經營者的話        | 4  |          |
|                    | 2-23 | 政策承諾          | 5.2 完善的薪酬與福利 | 71 |          |
|                    | 2-24 | 納入政策承諾        | 5.2 完善的薪酬與福利 | 71 |          |
|                    | 2-25 | 補救負面衝擊的程序     | 5.2 完善的薪酬與福利 | 71 |          |
|                    | 2-26 | 尋求建議和提出疑慮的機制  | 2.4 法規遵循     | 32 |          |
|                    | 2-28 | 公協會的會員資格      | 1.1 關於聯上開發   | 9  |          |
| 5. 利害關係人議合         |      |               |              |    |          |
| GRI 2<br>一般揭露 2021 | 2-29 | 利害關係人議合方針     | 1.2 利害關係人溝通  | 11 |          |
|                    | 2-30 | 團體協約          | 5.2 完善的薪酬與福利 | 71 | 本公司無設置工會 |



## / 重大主題揭露 /

| GRI 編號          | 議題                | 行業準則編號 | 編號     | GRI 準則揭露內容                | 對應章節         | 頁碼 | 省略／備註 |
|-----------------|-------------------|--------|--------|---------------------------|--------------|----|-------|
| GRI 3：重大主題 2021 | 管理方針              | -      | 3-1    | 決定重大主題的流程                 | 1.3 重大主題鑑別   | 13 |       |
| GRI 3：重大主題 2021 | 管理方針              | -      | 3-2    | 重大主題列表                    | 1.3 重大主題鑑別   | 13 |       |
| 重大主題：經濟績效       |                   |        |        |                           |              |    |       |
| GRI 3：重大主題 2021 | 經濟績效              | -      | 3-3    | 重大主題管理                    | 二、誠信治理與誠信經營  | 17 |       |
| GRI 201         | 經濟績效主題揭露 2016     | -      | 201-1  | 組織所產生及分配的直接經濟價值           | 2.2 財務績效     | 28 |       |
|                 |                   | -      | 201-2  | 氣候變遷所產生的財務影響及其它風險與機會      | 2.3 氣候變遷財務風險 | 30 |       |
|                 |                   | -      | 201-3  | 確定給付制義務與其他退休計畫            | 5.2 完善的薪酬與福利 | 71 |       |
|                 |                   | -      | 201-4  | 取自政府之財務援助                 | 2.2 財務績效     | 28 |       |
| GRI 207         | 稅務主題管理揭露 2019     | -      | 207-1  | 稅務方針                      | 2.2 財務績效     | 28 |       |
|                 |                   | -      | 207-2  | 稅務治理、管控與風險管理              | 2.2 財務績效     | 28 |       |
|                 | 稅務主題揭露 2019       | -      | 207-3  | 稅務相關議題之利害關係人溝通與管理         | 2.2 財務績效     | 28 |       |
|                 |                   | -      | 207-4  | 國別報告                      | -            | -  | 無須編制  |
| 重大主題：客戶權益       |                   |        |        |                           |              |    |       |
| GRI 3：重大主題 2021 | 管理方針              | -      | 3-3    | 重大主題管理                    | 三、永續產品及服務優化  | 34 |       |
| GRI 418         | 客戶隱私主題揭露 2016     | -      | 418-1  | 經證實侵犯客戶隱私或遺失客戶資料的投訴       | 3.1 產品與服務    | 37 |       |
| 重大主題：職業安全與人才培育  |                   |        |        |                           |              |    |       |
| GRI 3：重大主題 2021 | 管理方針              | -      | 3-3    | 重大主題管理                    | 五、幸福職場環境     | 65 |       |
| GRI 403         | 職業安全衛生主題管理揭露 2018 | -      | 403-1  | 職業安全衛生管理系統                | 5.3 職場健康與安全  | 76 |       |
|                 |                   | -      | 403-2  | 危害辨識、風險評估及事故調查            | 5.3 職場健康與安全  | 76 |       |
|                 |                   | -      | 403-3  | 職業健康服務                    | 5.3 職場健康與安全  | 76 |       |
|                 |                   | -      | 403-4  | 有關職業安全衛生之工作者參與、諮商與溝通      | 5.3 職場健康與安全  | 76 |       |
|                 |                   | -      | 403-5  | 有關職業安全衛生之工作者訓練            | 5.3 職場健康與安全  | 76 |       |
|                 |                   | -      | 403-6  | 工作者健康促進                   | 5.3 職場健康與安全  | 76 |       |
|                 |                   | -      | 403-7  | 預防和減緩與業務關係直接相關聯之職業安全衛生的衝擊 | 5.3 職場健康與安全  | 76 |       |
|                 | 職業安全衛生主題揭露 2018   | -      | 403-8  | 職業安全衛生管理系統所涵蓋之工作者         | 5.3 職場健康與安全  | 76 |       |
|                 |                   | -      | 403-9  | 職業傷害                      | 5.3 職場健康與安全  | 76 |       |
|                 |                   | -      | 403-10 | 職業病                       | 5.3 職場健康與安全  | 76 |       |
| GRI 404         | 訓練與教育主題揭露 2016    | -      | 404-1  | 每名員工每年接受訓練的平均時數           | 5.2 完善的薪酬與福利 | 71 |       |
|                 |                   | -      | 404-2  | 提升員工職能及過渡協助方案             | 5.2 完善的薪酬與福利 | 71 |       |
|                 |                   | -      | 404-3  | 定期接受績效及職業發展檢核的員工百分比       | 5.1 職涯發展與培訓  | 68 |       |

| GRI 編號              | 議題                   | 行業準則<br>編號 | 編號    | GRI 準則揭露內容              | 對應章節             | 頁碼 | 省略／<br>備註 |
|---------------------|----------------------|------------|-------|-------------------------|------------------|----|-----------|
| 重大主題：公司治理           |                      |            |       |                         |                  |    |           |
| GRI 3：<br>重大主題 2021 | 管理方針                 | -          | 3-3   | 重大主題管理                  | 二、誠信治理<br>與誠信經營  | 17 |           |
| GRI 2               | 一般揭露<br>2021         | -          | 2-9   | 治理結構及組成                 | 2.1 公司治理         | 20 |           |
|                     |                      | -          | 2-10  | 最高治理單位的提名與遴選            | 2.1 公司治理         | 20 |           |
|                     |                      | -          | 2-11  | 最高治理單位的主席               | 2.1 公司治理         | 20 |           |
|                     |                      | -          | 2-12  | 最高治理單位於監督衝擊管理的角色        | 2.1 公司治理         | 20 |           |
|                     |                      | -          | 2-13  | 衝擊管理的負責人                | 2.1 公司治理         | 20 |           |
|                     |                      | -          | 2-14  | 最高治理單位於永續報導的角色          | 2.1 公司治理         | 20 |           |
|                     |                      | -          | 2-15  | 利益衝突                    | 2.1 公司治理         | 20 |           |
|                     |                      | -          | 2-16  | 溝通關鍵重大事件                | 2.1 公司治理         | 20 |           |
|                     |                      | -          | 2-17  | 最高治理單位的群體智識             | 2.1 公司治理         | 20 |           |
|                     |                      | -          | 2-18  | 最高治理單位的績效評估             | 2.1 公司治理         | 20 |           |
|                     |                      | -          | 2-19  | 薪酬政策                    | 2.1 公司治理         | 20 |           |
|                     |                      | -          | 2-20  | 薪酬決定流程                  | 2.1 公司治理         | 20 |           |
|                     |                      | -          | 2-21  | 年度總薪酬比率                 | 5.2 完善的薪酬<br>與福利 | 71 |           |
|                     |                      | -          | 2-27  | 法規遵循                    | 2.4 法規遵循         | 32 |           |
| 重大主題：勞資關係           |                      |            |       |                         |                  |    |           |
| GRI 3：<br>重大主題 2021 | 管理方針                 | -          | 3-3   | 重大主題管理                  | 五、<br>幸福職場環境     | 65 |           |
| GRI 202             | 市場地位主題<br>揭露 2016    | -          | 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 | 5.2 完善的薪酬<br>與福利 | 71 |           |
|                     |                      | -          | 202-2 | 雇用當地居民為高階管理階層的比例        | 5.1 職涯發展與<br>培訓  | 68 |           |
| GRI 401             | 勞雇關係主題<br>揭露 2016    | -          | 401-1 | 新進員工和離職員工               | 5.1 職涯發展與<br>培訓  | 68 |           |
|                     |                      | -          | 401-2 | 提供給全職員工（不包含臨時或兼職員工）的福利  | 5.2 完善的薪酬<br>與福利 | 71 |           |
|                     |                      | -          | 401-3 | 育嬰假                     | 5.2 完善的薪酬<br>與福利 | 71 |           |
| GRI 402             | 勞 / 資關係主題<br>揭露 2016 | -          | 402-1 | 關於營運變化的最短預告期            | 5.2 完善的薪酬<br>與福利 | 71 |           |
| 重大主題：客戶滿意度          |                      |            |       |                         |                  |    |           |
| GRI 3：<br>重大主題 2021 | 管理方針                 | -          | 3-3   | 重大主題管理                  | 三、永續產品<br>及服務優化  | 34 |           |
| GRI 416             | 顧客健康與安全主題揭露<br>2016  | -          | 416-1 | 評估產品和服務類別對健康和安全的衝擊      | 3.1 產品與服務        | 37 |           |
|                     |                      | -          | 416-2 | 違反有關產品與服務的健康和安全法規之事件    | 3.1 產品與服務        | 37 |           |
| GRI 417             | 行銷與標示主題揭露 2016       | -          | 417-1 | 產品和服務資訊與標示的要求           | 3.1 產品與服務        | 37 |           |
|                     |                      | -          | 417-2 | 未遵循產品與服務之資訊與標示相關法規的事件   | 3.1 產品與服務        | 37 |           |
|                     |                      | -          | 417-3 | 未遵循行銷傳播相關法規的事件          | 3.1 產品與服務        | 37 |           |

| GRI 編號              | 議題                          | 行業準則<br>編號 | 編號    | GRI 準則揭露內容          | 對應章節            | 頁碼 | 省略／<br>備註                       |
|---------------------|-----------------------------|------------|-------|---------------------|-----------------|----|---------------------------------|
| 重大主題：供應商管理          |                             |            |       |                     |                 |    |                                 |
| GRI 3：<br>重大主題 2021 | 管理方針                        | -          | 3-3   | 重大主題管理              | 三、永續產品<br>及服務優化 | 34 |                                 |
| GRI 204             | 採購實務<br>主題揭露<br>2016        | -          | 204-1 | 來自當地供應商的採購支出比例      | 3.2 供應鏈管理       | 56 |                                 |
| GRI 308             | 供應商環境<br>評估<br>主題揭露<br>2016 | -          | 308-1 | 使用環境標準篩選新供應商        | 3.2 供應鏈管理       | 56 |                                 |
|                     |                             | -          | 308-2 | 供應鏈中負面的環境衝擊以及所採取的行動 | 3.2 供應鏈管理       | 56 |                                 |
| GRI 414             | 供應商社會<br>評估<br>主題揭露<br>2016 | -          | 414-1 | 使用社會標準篩選新供應商        | 3.2 供應鏈管理       | 56 |                                 |
|                     |                             | -          | 414-2 | 供應鏈中負面的社會衝擊以及所採取的行動 | -               | -  | 本公司目前並無執行供應商評鑑作業，實際作業按 3-2 之說明。 |

## / 其他特定主題揭露 /

| GRI 編號                         | 編號    | GRI 準則揭露內容           | 對應章節     | 頁碼 | 省略／備註               |
|--------------------------------|-------|----------------------|----------|----|---------------------|
| 特定主題準則：200 系列（經濟的主題）           |       |                      |          |    |                     |
| 間接經濟衝擊                         |       |                      |          |    |                     |
| GRI 203<br>間接經濟衝擊主題<br>揭露 2016 | 203-1 | 基礎設施的投資與支援服務的發展及衝擊   | -        | -  | 本公司 2024 年<br>無相關活動 |
|                                | 203-2 | 顯著的間接經濟衝擊            | -        | -  |                     |
| 反貪腐                            |       |                      |          |    |                     |
| GRI 205<br>反貪腐主題揭露<br>2016     | 205-1 | 已進行貪腐風險評估的營運據點       | 2.4 法規遵循 | 32 |                     |
|                                | 205-2 | 有關反貪腐政策和程序的溝通及訓練     | 2.4 法規遵循 | 32 |                     |
|                                | 205-3 | 已確認的貪腐事件及採取的行動       | 2.4 法規遵循 | 32 |                     |
| 反競爭行為                          |       |                      |          |    |                     |
| GRI 206<br>反競爭行為主題揭<br>露 2016  | 206-1 | 反競爭行為、反托拉斯和壟斷行為的法律行動 | -        | -  | -                   |
| 特定主題準則：300 系列（環境的主題）           |       |                      |          |    |                     |
| 物料                             |       |                      |          |    |                     |
| GRI 301<br>物料主題揭露<br>2016      | 301-1 | 所用物料的重量或體積           | -        | -  | 產業關係<br>不適用         |
|                                | 301-2 | 使用回收再利用的物料           | -        | -  |                     |
|                                | 301-3 | 回收產品及其包材             | -        | -  |                     |
| 能源                             |       |                      |          |    |                     |
| GRI 302<br>能源主題揭露<br>2016      | 302-1 | 組織內部的能源消耗量           | 4.1 節能減碳 | 60 |                     |
|                                | 302-2 | 組織外部的能源消耗量           | -        | -  | 資訊無法取得              |
|                                | 302-3 | 能源密集度                | 4.1 節能減碳 | 60 |                     |
|                                | 302-4 | 減少能源消耗               | 4.1 節能減碳 | 60 |                     |
|                                | 302-5 | 降低產品和服務的能源需求         | 4.1 節能減碳 | 60 |                     |



| GRI 編號                          | 編號    | GRI 準則揭露內容                                  | 對應章節      | 頁碼 | 省略／備註                     |
|---------------------------------|-------|---------------------------------------------|-----------|----|---------------------------|
| 水與放流水                           |       |                                             |           |    |                           |
| GRI 303<br>水與放流水主題<br>管理揭露 2018 | 303-1 | 共享水資源之相互影響                                  | 4.2 水資源管理 | 63 |                           |
|                                 | 303-2 | 與排水相關衝擊的管理                                  | 4.2 水資源管理 | 63 |                           |
| GRI 303<br>水與放流水主題揭<br>露 2018   | 303-3 | 取水量                                         | 4.2 水資源管理 | 63 |                           |
|                                 | 303-4 | 排水量                                         | 4.2 水資源管理 | 63 |                           |
|                                 | 303-5 | 耗水量                                         | 4.2 水資源管理 | 63 |                           |
| 生物多樣性                           |       |                                             |           |    |                           |
| GRI 304<br>生物多樣性主題揭<br>露 2016   | 304-1 | 組織所擁有、租賃、管理的營運據點或其鄰近地區位於環境保護區或其它高生物多樣性價值的地區 | -         | -  | 公司之建案皆不在政府保護區範圍           |
|                                 | 304-2 | 活動、產品及服務，對生物多樣性方面的顯著衝擊                      | -         | -  |                           |
|                                 | 304-3 | 受保護或復育的棲息地                                  | -         | -  |                           |
|                                 | 304-4 | 受營運影響的棲息地中，已被列入 IUCN 紅色名錄及國家保育名錄的物種         | -         | -  |                           |
| 排放                              |       |                                             |           |    |                           |
| GRI 305<br>排放主題揭露<br>2016       | 305-1 | 直接（範疇一）溫室氣體排放                               | 4.1 節能減碳  | 60 |                           |
|                                 | 305-2 | 能源間接（範疇二）溫室氣體排放                             | 4.1 節能減碳  | 60 |                           |
|                                 | 305-3 | 其它間接（範疇三）溫室氣體排放                             | -         | -  | 資訊無法取得                    |
|                                 | 305-4 | 溫室氣體排放強度                                    | 4.1 節能減碳  | 60 |                           |
|                                 | 305-5 | 溫室氣體排放減量                                    | 4.1 節能減碳  | 60 |                           |
|                                 | 305-6 | 臭氧層破壞物質（ODS）的排放                             | -         | -  | 產業關係<br>不適用               |
|                                 | 305-7 | 氮氧化物（NOx）、硫氧化物（SOx），及其它顯著的氣體排放              | -         | -  |                           |
| 廢棄物                             |       |                                             |           |    |                           |
| GRI 306<br>廢棄物主題管理揭<br>露 2020   | 306-1 | 廢棄物的產生與廢棄物相關顯著衝擊                            | 4.3 廢棄物管理 | 64 |                           |
|                                 | 306-2 | 廢棄物相關顯著衝擊之管理                                | 4.3 廢棄物管理 | 64 |                           |
| GRI 306<br>廢棄物主題揭露<br>2020      | 306-3 | 廢棄物的產生                                      | 4.3 廢棄物管理 | 64 | 經營模式為統包模式運作，並無直接產出廢棄物故不適用 |
|                                 | 306-4 | 廢棄物的處置移轉                                    | 4.3 廢棄物管理 | 64 |                           |
|                                 | 306-5 | 廢棄物的直接處置                                    | 4.3 廢棄物管理 | 64 |                           |
| GRI 306<br>廢污水和廢棄物主<br>題揭露 2016 | 306-3 | 嚴重洩漏                                        | 4.3 廢棄物管理 | 64 | 無此情事發生                    |

| GRI 編號                                 | 編號    | GRI 準則揭露內容               | 對應章節         | 頁碼 | 省略／備註       |
|----------------------------------------|-------|--------------------------|--------------|----|-------------|
| 特定主題準則：400 系列（社會的主題）                   |       |                          |              |    |             |
| 員工多元化與平等機會                             |       |                          |              |    |             |
| GRI 405<br>員工多元化與<br>平等機會<br>主題揭露 2016 | 405-1 | 治理單位與員工的多元化              | 5.1 職涯發展與培訓  | 68 |             |
|                                        | 405-2 | 女性對男性基本薪資與薪酬的比率          | 5.2 完善的薪酬與福利 | 71 |             |
| 不歧視                                    |       |                          |              |    |             |
| GRI 406<br>不歧視主題揭露<br>2016             | 406-1 | 歧視事件以及組織採取的改善行動          | 5.2 完善的薪酬與福利 | 71 |             |
| 結社自由與團體協商                              |       |                          |              |    |             |
| GRI 407<br>結社自由與<br>團體協商<br>主題揭露 2016  | 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 | 5.2 完善的薪酬與福利 | 71 |             |
| 童工                                     |       |                          |              |    |             |
| GRI 408<br>童工主題揭露<br>2016              | 408-1 | 營運據點和供應商使用童工之重大風險        | 5.2 完善的薪酬與福利 | 71 |             |
| 強迫或強制勞動                                |       |                          |              |    |             |
| GRI 409<br>強迫或強制勞動主<br>題揭露 2016        | 409-1 | 具強迫與強制勞動事件重大風險的營運據點和供應商  | 5.2 完善的薪酬與福利 | 71 |             |
| 保全實務                                   |       |                          |              |    |             |
| GRI 410<br>保全實務主題揭露<br>2016            | 410-1 | 保全人員接受人權政策或程序之訓練         | -            | -  | -           |
| 原住民權利                                  |       |                          |              |    |             |
| GRI 411<br>原住民權利主題揭<br>露 2016          | 411-1 | 涉及侵害原住民權利的事件             | -            | -  | -           |
| 當地社區                                   |       |                          |              |    |             |
| GRI 413<br>當地社區主題揭露<br>2016            | 413-1 | 經當地社區議合、衝擊評估和發展計畫的營運活動   | 5.4 社區關係管理   | 81 |             |
|                                        | 413-2 | 對當地社區具有顯著實際或潛在負面衝擊的營運活動  | -            | -  |             |
| 公共政策                                   |       |                          |              |    |             |
| GRI 415<br>公共政策主題揭露<br>2016            | 415-1 | 政治捐獻                     | -            | -  | 敏感議題<br>不揭露 |

## 附錄二：永續會計準則 SASB 對照表

| 產業別：基礎設施 _ 房地產 |              |                                                                       |       |                                                                                                      |              |    |
|----------------|--------------|-----------------------------------------------------------------------|-------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|----|
| 揭露主題           | 指標編號         | 揭露指標                                                                  | 性質    | 2024 年對應資訊                                                                                           | 報告內容章節對照     | 頁碼 |
| 能源管理           | IF-RE-130a.1 | 按物業類型劃分的能源耗用數據覆蓋範圍佔總樓面面績的百分比                                          | 量化    | · 聯上開發的能源耗用數據覆蓋率為 100%。                                                                              | 4.1 節能減碳     | 60 |
|                | IF-RE-130a.2 | 按物業類型劃分的：<br>(1) 總能源消耗，連同數據覆蓋範圍<br>(2) 電網用電量百分比<br>(3) 可再生能源百分比       | 量化    | · 總能源消耗為 289.95 GJ，目前僅蒐集聯上開發營運據點辦公室自身用電，未來將持續完備能源耗用數據蒐集。<br>· 外購電網電力佔總能源消耗比率為 100%。<br>· 目前沒有使用再生能源。 | 4.1 節能減碳     | 60 |
|                | IF-RE-130a.3 | 按物業類型劃分的能源消耗用同期百分比變化及其數據覆蓋範圍                                          | 量化    | · 2024 年營運據點辦公室室內用電度數為 52,032 度。                                                                     | 4.1 節能減碳     | 60 |
|                | IF-RE-130a.4 | 按物業類型劃分：<br>(1) 具能源評級的物業組合百分比及<br>(2) 獲評為「能源之星」(ENERGY STAR) 的物業組合百分比 | 量化    | · 不適用                                                                                                | -            | -  |
|                | IF-RE-130a.5 | 說明如何將大樓能源管理因素納入物業投資分析及營運策略之中                                          | 描述與分析 | · 建案土地開發階段即評估建案是否可取得綠建築標章。<br>· 2024 年本公司取得綠建築銀級標章共 1 個建案 (聯上淳)。                                     | 4.1 節能減碳     | 60 |
| 水資源管理          | IF-RE-140a.1 | (1) 取水數據覆蓋率佔總建築面積的百分比<br>(2) 按物業類型劃分，從有高或極高基準用水壓力的取水量數據覆蓋範圍佔總建築面積的百分比 | 量化    | · 聯上開發營運據點辦公室的取水數據覆蓋率為 100%。<br>· 聯上開發營運據點辦公室非位於高或極高基準用水壓力之區域。                                       | 4.2 水資源管理    | 63 |
|                | IF-RE-140a.2 | (1) 物業組合總取水量連按面積計的數據覆蓋範圍，及 (2) 按物業類型劃分，從有高或極高基準用水壓力區域取水的百分比           | 量化    | · 本公司無租戶                                                                                             | -            | -  |
|                | IF-RE-140a.3 | 按物業類型劃分，物業組合面積的取水量同期百分比變化連同數據覆蓋範圍                                     | 量化    | · 本公司無租戶                                                                                             | -            | -  |
|                | IF-RE-140a.4 | 描述水資源管理風險，並論述減輕這些風險的策略和作為                                             | 描述與分析 | · 本公司宣導同仁節約用水，辦公室使用省水馬桶及感應式水龍頭，以達到節水效果。                                                              | 4.2 水資源管理    | 63 |
| 租戶永續性衝擊的管理     | IF-RE-410a.1 | 按物業類型劃分：<br>(1) 包含收回成本條款以促進資源效益相關的資金改善的新租約百分比<br>(2) 有關的出租樓面面績        | 量化    | · 本公司無租戶                                                                                             | -            | -  |
|                | IF-RE-410a.2 | 按物業類型劃分，租戶被獨立量度或次級量度：(1) 電網耗電量的百分比，及 (2) 取水量的百分比                      | 量化    | · 本公司無租戶                                                                                             | -            | -  |
|                | IF-RE-410a.3 | 描述衡量、激勵和改善租戶永續發展衝擊的方針                                                 | 描述與分析 | · 本公司無租戶                                                                                             | -            | -  |
| 氣候變遷調適         | IF-RE-450a.1 | 按物業類型劃分，位於 100 年洪泛區的物業面積                                              | 量化    | · 位於 100 年洪泛區的定義，係採用國家災害防救科技中心提供淹水潛勢圖層區域進行評估，經評估聯上開發已完成或辦理交屋共 9 個建案均無位於 100 年洪泛區所在位置。                | 2.3 氣候變遷財務風險 | 30 |
|                | IF-RE-450a.2 | 說明氣候變化風險暴露的分析、系統性投資組合暴露的程度有及降低風險的策略                                   | 描述與分析 | · 本公司對於氣候變化風險暴露的分析、系統性投資組合暴露的程度有及降低風險的策略 (詳見章節)                                                      | 2.3 氣候變遷財務風險 | 30 |



| 編號          | 活動指標               | 性質 | 2024 年對應資訊                                                                            | 對應章節      | 頁碼  |
|-------------|--------------------|----|---------------------------------------------------------------------------------------|-----------|-----|
| IF-RE-000.A | 資產數目<br>(按物業類型劃分)  | 量化 | 2024 年統計的資產數目以 9 個計算，建議修改統計定義如下 ( 不使用去年度的統計標準：已完工或辦理交屋的個案數量 )：2024 年 12 月 31 日前已取得建照。 | 3.1 產品與服務 | 37  |
| IF-RE-000.B | 按物業類型劃分的可出租樓面面積    | 量化 | -                                                                                     | -         | 不適用 |
| IF-RE-000.C | 按物業類型劃分的間接管理資產的百分比 | 量化 | -                                                                                     | -         | 不適用 |
| IF-RE-000.D | 平均出租率<br>(按物業類型劃分) | 量化 | -                                                                                     | -         | 不適用 |

### 附錄三：上市上櫃公司氣候相關資訊

| 項目                                                                                                              | 對應章節                        | 頁碼 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|----|
| 1. 敘明董事會與管理階層對於氣候相關風險與機會之監督及治理。                                                                                 | 2.3 氣候變遷財務風險                | 30 |
| 2. 敘明所辨識之氣候風險與機會如何影響企業之業務、策略及財務 ( 短期、中期、長期 )。                                                                   | 2.3 氣候變遷財務風險                | 30 |
| 3. 敘明極端氣候事件及轉型行動對財務之影響。                                                                                         | 2.3 氣候變遷財務風險                | 30 |
| 4. 敘明氣候風險之辨識、評估及管理流程如何整合於整體風險管理制度。                                                                              | 2.3 氣候變遷財務風險                | 30 |
| 5. 若使用情境分析評估面對氣候變遷風險之韌性，應說明所使用之情境、參數、假設、分析因子及主要財務影響。                                                            | -                           | -  |
| 6. 若有因應管理氣候相關風險之轉型計畫，說明該計畫內容，及用於辨識及管理實體風險及轉型風險之指標與目標。                                                           | -                           | -  |
| 7. 若使用內部碳定價作為規劃工具，應說明價格制定基礎。                                                                                    | -                           | -  |
| 8. 若有設定氣候相關目標，應說明所涵蓋之活動、溫室氣體排放範疇、規劃期程，每年達成進度等資訊；若使用碳抵換或再生能源憑證 (RECs) 以達成相關目標，應說明所抵換之減碳額度來源及數量或再生能源憑證 (RECs) 數量。 | -                           | -  |
| 9. 溫室氣體盤查及確信情形與減量目標、策略及具體行動計畫 ( 另填於 1-1 及 1-2 )。                                                                | 預計 2025 年針對溫室氣體盤查尋找合法廠商進行輔導 | -  |

## /1-1 最近二年度公司溫室氣體盤查及確信情形 /

### 1-1-1- 溫室氣體盤查資訊

#### 依上市櫃公司永續發展路徑圖規定至少應揭露

母公司個體應自 2026 年開始，揭露 2025 年之盤查資訊。

#### 說明

本公司由於產業特性，並無大量能源消耗及碳排放的情況。然而，我們仍持續關注相關法規的變化，並計劃於 2025 年開始制定溫室氣體盤查時程，推動相關專案執行。我們將依據國際標準組織（ISO）發布的 ISO 14064 – 1 溫室氣體盤查標準，建立溫室氣體盤查機制。

以下是本公司辦公室與工地案場的溫室氣體排放情況。這些數據為我們自主盤查，並根據電費單與加油單進行初步計算，尚未經過第三方機構驗證：

#### 近兩年溫室氣體排放情形

|                                                           | 範疇一 | 總排放量（公噸 CO <sub>2</sub> e） | 營業收入（百萬元） | 密集度（公噸 CO <sub>2</sub> e/ 百萬元） |
|-----------------------------------------------------------|-----|----------------------------|-----------|--------------------------------|
| 2023 年溫室氣體總排放量<br>(報導期間：2023 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日) | 辦公室 | 6.98                       | 545       | 0.0128                         |
|                                                           | 範疇二 | 總排放量（公噸 CO <sub>2</sub> e） | 營業收入（百萬元） | 密集度（公噸 CO <sub>2</sub> e/ 百萬元） |
|                                                           | 辦公室 | 26.61                      | 545       | 0.0488                         |
|                                                           | 範疇一 | 總排放量（公噸 CO <sub>2</sub> e） | 營業收入（百萬元） | 密集度（公噸 CO <sub>2</sub> e/ 百萬元） |
| 2024 年溫室氣體總排放量<br>(報導期間：2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日) | 辦公室 | 7.16                       | 2,213     | 0.0032                         |
|                                                           | 範疇二 | 總排放量（公噸 CO <sub>2</sub> e） | 營業收入（百萬元） | 密集度（公噸 CO <sub>2</sub> e/ 百萬元） |
|                                                           | 辦公室 | 24.66                      | 2,213     | 0.0111                         |
|                                                           | 範疇一 | 總排放量（公噸 CO <sub>2</sub> e） | 營業收入（百萬元） | 密集度（公噸 CO <sub>2</sub> e/ 百萬元） |

註 1 直接排放量（範疇一，即直接來自於公司所擁有或控制之排放源）、能源間接排放量（範疇二，即來自於輸入電力、熱或蒸氣而造成間接之溫室氣體排放）及其他間接排放量（範疇三，即由公司活動產生之排放，非屬能源間接排放，而係來自於其他公司所擁有或控制之排放源）。

註 2 直接排放量及能源間接排放量資料涵蓋範圍，應依臺灣證券交易所「上市公司編製與申報永續報告書作業辦法」（下稱本作業辦法）第 4 條之 1 第 2 項規定所定時程辦理，其他間接排放量資訊得自願揭露。

註 3 溫室氣體盤查標準：溫室氣體盤查議定書（Greenhouse Gas Protocol, GHG Protocol）或國際標準組織（International Organization for Standardization, ISO）發布之 ISO 14064-1。

註 4 溫室氣體排放量之密集度得以每單位產品 / 服務或營業額計算，惟至少應敘明以營業額（新臺幣百萬元）計算之數據。

### 1-1-2 溫室氣體確信資訊

敘明最近兩年度確信情形說明，包括確信範圍、確信機構、確信準則及確信意見。

#### 依上市櫃公司永續發展路徑圖規定至少應執行確信之涵蓋範圍：

母公司個體應自 2028 年開始，進行 2027 年度之盤查與確信。

#### 本公司及合併財務報告部分子公司（包含子公司 A 及子公司 B）之溫室氣體盤查最近兩年度執行確信情形說明如下：

本公司因產業關係，目前尚未被法規要求進行溫室氣體盤查。然而，我們仍時刻關注相關法規動態，預計於 2026 年完成溫室氣體盤查作業；2028 年 12 月 31 日前完成外部確信查證。根據國際標準組織（ISO）發布的 ISO 14064-1 溫室氣體盤查標準，我們將建立完整的溫室氣體盤查機制。同時，本公司也計劃請第三方驗證機構進行數據查核，以確保盤查結果的準確性和可信度。

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

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

註 3 揭露內容可參閱臺灣證券交易所公司治理中心網站最佳實務參考範例。

## /1-2 溫室氣體減量目標、策略及具體行動計畫 /

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

### 溫室氣體減量基準年及減量目標

- 本公司預計針對組織中所有可能產生溫室氣體的來源建立盤查機制。
- 2024 年已統計辦公室之溫室氣體排放量，後續逐步納入各工程個案現場溫室氣體排放量。

### 溫室氣體減量策略及具體行動計畫

- 目前主要溫室氣體排放來源為辦公室與個案工程現場所使用之電力消耗，溫室氣體排放量，可透過統計電力能源消耗，計算揭露因使用電力而產生的二氧化碳當量。
- 預計於 2026 年完成本公司組織之溫室氣體盤查作業；2028 年 12 月 31 日前完成外部確信查證。
- 現階段以辦公室內各項節能減碳措施為主，如以下：
  - (1). 室內照明以 LED 燈具為主。
  - (2). 公廁水龍頭全面採用省水裝置。
  - (3). 縮短辦公室空調運轉時間，晚上 7 點 30 分之後停止供應冷氣。
  - (4). 午休時間關燈 30 分鐘，以節省照明用電。

後續將因應氣候變遷所設立節能減碳的目標，訂定相關管理指標與目標，以落實各項氣候變遷及環境永續的地球公民責任。

### 減量目標達成情形

氣候變遷、全球暖化已成為各行各業的重要議題，巴黎氣候協定生效後，各產業更須了解氣候帶來的衝擊，並提早擬定相關對策。特別是近年來極端氣候事件的不可預測性增加，臺灣時而面臨缺水、風災等影響，對於建設業選址的考量影響甚鉅，因此聯上開發針對負面的環境衝擊議題納入營運各方面考量，研究對於環境衝擊較小之工法的可能性，作為永續發展策略的指標。

本公司屬低污染產業，未有環境污染情事，但本公司仍恪遵保護環境之社會責任：

1. 於建案規劃及工程施作時，會一併評估對週遭環境之影響。
2. 針對工地安全，嚴格督促承包廠商依勞工安全衛生法規規定辦理之，並獲新北市勞檢處假本公司板橋區建案工地辦理新北市營造業參與式營建工地施工安全觀摩。
3. 本公司新北市板橋區建案規劃 YouBike 空間（已於 2021 年度取得使用執照），鼓勵民眾能多使用綠色載具，回饋環境。

為響應聯合國的永續發展目標及政府極力推動永續建築政策，聯上開發積極於建案中導入環境永續設計種子，如建案雨水回收系統建置、基地透水保水設計 ... 等，在建材的選擇上，如常見的油漆、輕隔間、天花板材皆優先採用符合綠建材標章產品，燈具以省電型 LED 取代傳統燈泡，衛浴設備則大多採具省水裝置之設備。

註 1 應依本作業辦法第 4 條之 1 第 4 項規定所定時程辦理。

註 2 基準年應為以合併財務報告邊界完成盤查之年度，例如依本作業辦法第 4 條之 1 第 2 項規定，資本額 100 億元以上之公司應於 2025 年完成 2024 年度合併財務報告之盤查，故基準年為 2024 年，倘公司已提前完成合併財務報告之盤查，得以該較早年度為基準年，另基準年之數據得以單一年度或數年度平均值計算之。

註 3 揭露內容可參閱臺灣證券交易所公司治理中心網站最佳實務參考範例。





上市代號:2537