

2022

聯上開發股份有限公司

WE & WIN Development Co., LTD

永續報告書

Sustainability Report



目錄

CHAPTER 0

前言

經營者的話
關於本報告書
ESG 績效亮點

CHAPTER 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

CHAPTER 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

CHAPTER 3

永續產品及服務優化

3.1 產品與服務
3.2 供應鏈管理

CHAPTER 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

CHAPTER 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 公益參與

CHAPTER 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

聯上 3Q

第貳次報告 2016~2018 年

聯上建築



CHAPTER 0
前言

前言

經營者的話

2022 年全球 COVID-19 疫情的影響已逐漸降溫，惟烏俄戰爭及後疫情時代造成需求增加與原物料價格攀升等原因，造成整體建築成本大幅增加，缺工缺料的問題已然成為目前經營上的重要挑戰。本公司在營運上雖面臨外在環境的巨大考驗，仍持續落實公司永續經營的 5V 核心價值，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）。

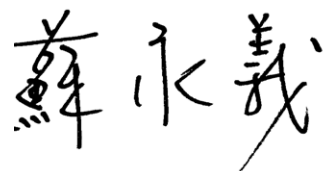
聯上開發為實現理想家園，始終不遺餘力，因應氣候變遷及建構低碳建築的目標，我們的建案以綠建築 / 智慧建築的設計進行規劃，2022 年交屋的桃園市「聯上 3Q」個案已取得銀級綠建築標章，針對已交屋的新北市「聯上匯翠」個案亦設置 Youbike，不僅響應綠色運輸，也為居民打造便捷的通勤通學環境。

員工是公司經營及永續發展的基石，聯上開發致力提供員工良好工作環境及確保員工身心健康照護等福利措施，我們不僅透過發放生日禮金、生育補助、三節禮金等福利補助項目外，亦重視員工的健康，提供定期的員工健康檢查及員工生病住院慰問補助金，此外，為凝聚員工情感、慰勞平時工作辛勞，每年均會舉辦員工聚餐及國內外員工旅遊，以期每位員工都能在身心健康與工作間取得最適平衡。

在公司治理方面，聯上開發嚴格遵守上市相關規章及公司內部控制有關規定，並經會計師等外部人士及稽核室定期及不定期查核，並依照主管機關政策逐步提高公司治理評鑑指標要求，以期提升本公司於公司治理評鑑中的同業排名。

藉由 2022 年永續報告書，聯上開發了解各利害關係人對於企業在 ESG（環境保護、社會責任及公司治理）等各面向都有愈來愈高的期待，期待公司能同步在環境保護、社會責任及公司治理等三個面向同步發展，致力成為一個不一樣的上市公司，既可實踐永續理念，又能夠兼顧穩定獲利的經營成果。

董事長



關於本報告書

聯上開發股份有限公司依據「上市（櫃）公司編製與申報永續報告書作業辦法」規範，2022 年度報告書為聯上開發股份有限公司（在報告書中將以「聯上開發」、「本公司」、「我們」簡稱表示）第一本發行之「永續報告書」。本公司藉由報告書之發行，透明揭露公司在環境面、社會面、公司治理面三大面向之永續作為以及執行績效，讓利害關係人了解本公司在企業永續發展以及社會責任實踐狀況上的努力以及持續進步的決心。

— 範疇與原則 —

本報告書所揭露數據以台北總公司為揭露主體，資訊涵蓋範圍包括台北總公司以及高雄辦事處，揭露之數據資訊範疇與年報一致，內容為 2022 年度（2022 年 1 月 1 日至 2022 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、社會及環境各面向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 2022 年 1 月 1 日之前，以及 2022 年 12 月 31 日之後。報告書中所揭露的統計數據來自本公司各部門提供，經永續報告書編制小組彙整及修訂、統計與調查的結果，並依規定呈總經理與董事長核閱後定稿出版。今年為首發年，故無資料重編事宜，並將於未來適時進行外部查證。

有關財務數據來源，皆來自於經會計師（安侯建業聯合會計師事務所）簽證之財務年報資訊，以新台幣計算；此外，環保安全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，會於各相關章節註明。

— 編制依循 —

本報告書架構參考 GRI 協會於 2021 年公佈之通用準則 2021（Universal Standards 2021），並呼應臺灣證券交易所「上市上櫃公司永續發展實務守則」，以及使用氣候相關財務揭露框架（Task Force on Climate-related Financial Disclosures, TCFD）與 SASB 永續會計準則（Sustainability Accounting Standards Board, SASB）編撰，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。

— 發行時間 —

此為聯上開發股份有限公司編製之第一本永續報告書，本公司未來將每年定期發行「永續報告書」。

上一發行版本：無。

現行發行版本：2023 年 9 月發行。

下次發行版本：2024 年 6 月發行。

— 聯絡方式 —

若您對本報告書有任何疑問、指導或建議，歡迎您與我們聯繫。

地 址：臺北市信義區忠孝東路五段 68 號 36 樓

聯絡窗口：曾金卿 副總經理

聯絡電話：02-27229898 分機 211

電子信箱：3430@5v.com.tw

公司官網：<http://www.5v.com.tw>

ESG 績效亮點

E 環境面

2022 年**無違反**有關環境保護法規，亦**無罰款**

2022 年**無製造**有害廢棄物，亦**無發生**嚴重洩漏之情事

2022 年參與綠建築規劃的案件有 9 件，其中 **6 件為銀級綠建築、2 件為黃金級綠建築**

取水量相較於去年的 488.06 度（約 488,061 公升），下降了約 **6.14%**

S 社會面

2022 年**無職業病例**，亦**無重大職災及死亡事件**

2022 年**無發生任何侵害原住民權利**之情事

2022 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**

2022 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

2022 年歧視或性騷擾相關事件 **0 件**

G 公司治理面

2022 年**無因違反法規而有重大罰款或賠償**之情事

2022 年**無侵犯客戶隱私或遺失客戶資料**之情事

2022 年貪腐風險事件 **0 件**

2022 年員工考核比率達 **100%**

2022 年本公司並**無勞資糾紛**之情事

CHAPTER

1

創造永續藍圖



CHAPTER 1. 創造永續藍圖

1.1 關於聯上開發

本公司設立於 1987 年 8 月 19 日，原名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 2008 年 3 月間，公司名稱曾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、高雄市聯上真璽、台北市聯上聽瀑、高雄市聯上 i-Home、台北市聯上涵玥等住宅個案、台北市石牌捷運站旁之聯上國壽商辦大樓、桃園高鐵特區聯上世界住宅大樓、聯上世紀住宅大樓、新北市新莊區聯上聯住商大樓、新北市板橋區聯上涵翠住宅大樓、新北市板橋區聯上匯翠住商大樓案及桃園高鐵特區聯上 3Q 住宅大樓案。2020 年至 2022 年間，桃園高鐵特區聯上淳住宅大樓案及新北市新店區聯上拾玉住宅大樓案全數預售完成，此外，本公司新北市三重區聯上大喜住宅大樓、新店區聯上灤朗住宅大樓及台北市聯上天母住宅大樓案持續銷售中。

本公司自設立以來穩定推案，秉持高品質之服務精神，滿足社會住的需求，追求合理利潤，以達成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，且屢獲國內與國際規劃設計、施工品質各類大獎肯定，是消費者心目中首選建設品牌之一。集團成立屆滿二十五年後，將以美學品味名揚台灣的 MLD 台鋁生活商場及 Hotel Dùa 納入集團旗下，後再創立新品牌聯上大飯店，跨出純建築領域，深入日常食衣住行落實聯上美學品味概念。聯上開發專注建築本業，每年不斷推出廣受好評的住宅與商辦建築個案，我們將結合集團資源綜效，並以一脈傳承的精神，一種嚴謹的工作態度與極度的自我要求，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」。

公司名稱	聯上開發股份有限公司
成立時間	1987 年 8 月 19 日
產業別	營建業、不動產開發
市場別	上市
股票代碼	2537
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	台灣境內／雙北、桃園、台南、高雄
公司客戶類型	一般消費大眾
公司合作夥伴類型	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。
公司總部所在位置	臺北市信義區忠孝東路五段 68 號 36 樓
公司其他營運據點在位置	高雄辦事處（高雄市左營區富國路 185 號 20 樓）

公司 LOGO



— 持股結構 —

持股結構表		
股東	持有股數	持股比例
其他法人	110,902,246	36.9%
個人	184,648,983	61.43%
外國機構及外人	5,006,566	1.67%

截止日期：2023 年 4 月 29 日

— 產品與服務 —

本公司提供的服務項目主要以經營興建高級住宅及商業辦公大樓出租出售等業務，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，提供優質產品和服務。我們致力於多元化產品開發，實現豐碩的營業利潤，專業團隊、市場洞察和技術知識使我們成為行業領先者。

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
預售案完工交屋	桃園市	一般消費大眾	127	戶
成屋銷售	雙北市	一般消費大眾	13	戶

歷年建案					
WE & WIV CONSTRUCTION					
— 建築藝術 · 臻至完美 —					
					
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	聯上大喜 2020	聯上淳 2020
					
聯上拾玉 2020 (危老案)	聯上天母 2021 (都更案)	聯上漂朗 2022	台電仁愛路案 2023	青昇段410地號 2024	士北科案 2025

—公協學會參與—

本公司積極參與產業協會，透過獲取最即時的產業流動趨勢，精準開展新的布局，同時也借助同行間的技術交流和經驗合作，豐富我們的知識庫，提升企業的影響力，並在行業中牢牢站穩腳步。我們深信，保持與同業的密切互動和合作不僅能促進行業的活力，確保長期經營的穩固性，還能共同成長並引領行業邁向更加開放、充滿發展潛力的未來。

產業公協會、其他會員協會及國家或國際性倡導組織

中華民國內部稽核協會

中華民國建築經營協會

台灣建築美學文化經營協會

台北市不動產開發商業同業公會

新北市不動產開發商業同業公會

桃園市不動產開發商業同業公會

高雄市不動產開發商業同業公會

會員資格

公司會員

公司會員

公司會員

公司會員

公司會員

公司會員

公司會員



1.2 利害關係人溝通

本公司根據 GRI 準則優先列出六類利害關係人，分別為：「客戶」、「供應商」、「政府」、「股東與其他投資人」、「金融機構」及「員工與其他工作者」。我們透過外部專家依公司對該利害關係人之實際負面衝擊、潛在負面衝擊、實際正面影響、潛在正面影響得分相加後排序，總分大於 10 分者，即為本公司 2022 年之重要利害關係人。



—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。我們建立了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，以促進有效交流、相互理解和信任的建立。我們深信這種互動有助於形成共識，促成公司與利害關係人共同追求永續發展。

利害關係人	利害關係人對本公司的意義	溝通管道	頻率	溝通成效
客戶	- 客戶為公司主要營收來源 - 傾聽客戶聲音，與客戶進行良好互動	- 客戶服務專線 - Line@ - 公司官網／FB 粉絲專頁 - 區分所有權人會議 - 驗交屋 - 客變	不定期	2022 年透過 Line@ 回覆計 416 次 2022 年公司官網留言後續處理計 19 筆 2022 年公司 FB 粉絲專頁留言回覆計 14 則 2022 年召開 2 個案區分所有權人會議 2022 年計有 4 個案戶別陸續辦理驗交屋
供應商	穩定的合作夥伴關係，為公司提供良好的建築品質及服務	- 消防檢查及申請使照 - 供應商評核 - 合約	- 消防檢查（取得使照前） - 廠商面訪（不定期） - 議定採購合約（不定期）	2022 年計有 1 個案完成消防檢查 2022 年計有 1 個案取得使用執照 2022 共完成 17 筆採購合約議定作業

利害關係人	利害關係人對本公司的意義	溝通管道	頻率	溝通成效
政府	- 配合政府政策，參與危老重建、都市更新或公辦招商作業 - 監督企業營運，強化公司資訊揭露的透明度	- 公文往返 - 親赴公務機關溝通 - 法令規範 - 公開資訊觀測站	- 公文函（不定期） - 公聽會、說明會及其他會議（不定期） - 依最新公布法令 - 透過公開資訊觀測站公告公司治理相關資訊（定期／不定期）	- 主動參與政府舉行說明會 - 遵循主管機關法令進行資訊揭露公告，本公司 2022 年並未產生主管機關重大裁罰情事
股東與其他投資人	- 支持公司穩定經營的力量 - 公司需對股東負責，並保障投資人與股東權益	- 營收及財務報告公告 - 股東常會 - 法人說明會 - 公開資訊觀測站 - 公司官網	- 每月／每季 - 每年 1 次 - 每年 1 次 - 定期／不定期 - 不定期	- 定期公告公司財務資訊及相關應揭露事項 2022 年共召開 6 次董事會、1 次股東常會及 1 次法人說明會
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	- 實地拜訪 - 公文往返 - 電話及電子郵件溝通	- 不定期 - 不定期 - 即時	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
員工與其他工作者	- 提供專業服務品質，創造並提升產品價值 - 為公司提供持續進步的動能，讓公司可以永續經營	- 績效考評 - 部門主管會議 - 教育訓練 - 職工福利委員會 - 勞資會議	- 每半年 - 不定期 - 不定期 - 不定期 - 每年 3~4 次	2022 年進行 2 次績效評估作業 2022 年共召開 5 次部門主管會議 2022 年共辦理 9 場新進同仁教育訓練（計 11 人次） 2022 年舉行 3 次勞資會議

1.3 重大主題鑑別

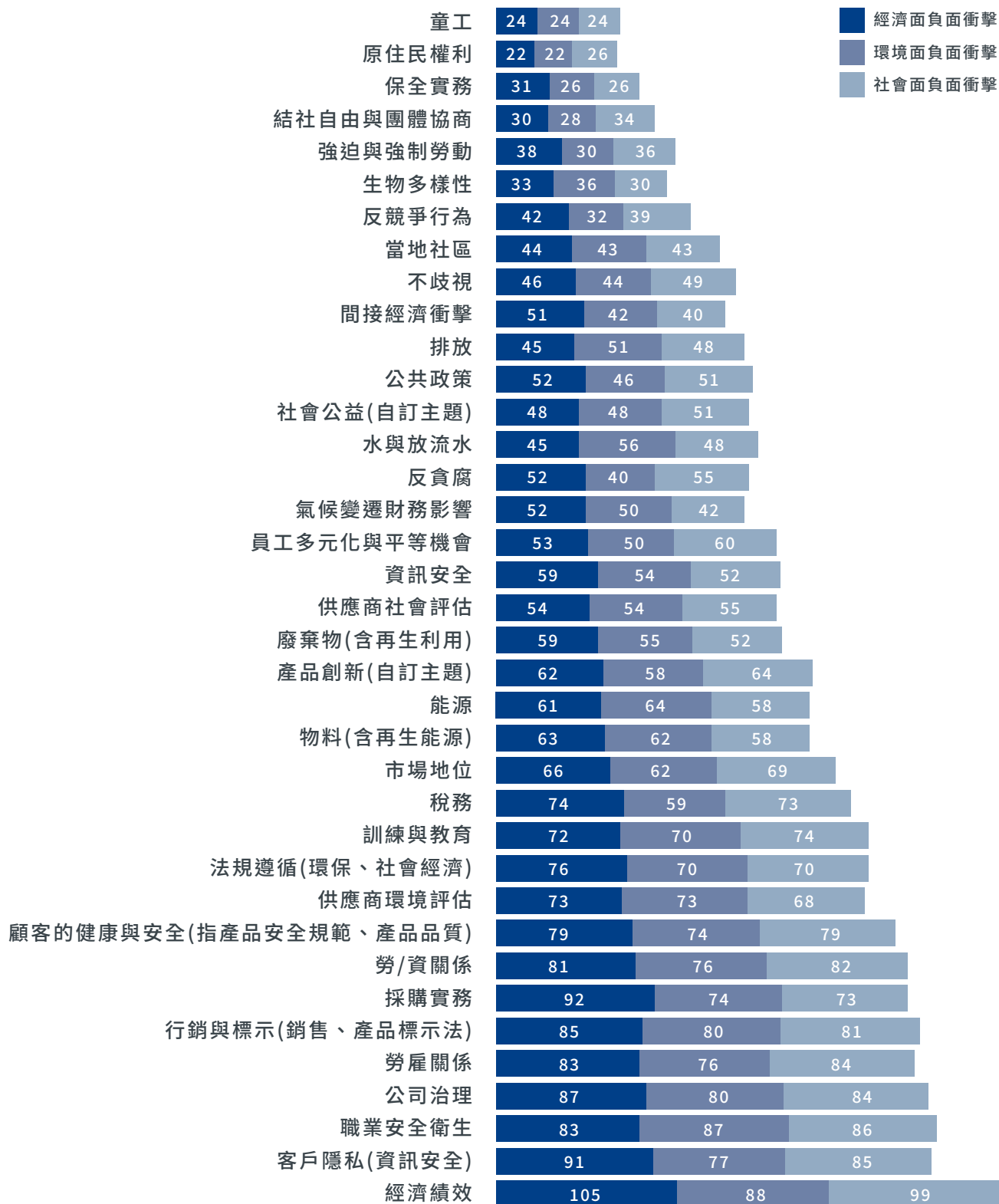
— 重大主題鑑別流程 —

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 2022 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。

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 37 項 永續議題
鑑別永續議題之實際及潛在衝擊	透過問卷發放與外部專家共同評斷，進行各利害關係人關注永續性主題程度（影響利害關係人的評估和決策）及對於永續經營之衝擊程度（經濟、社會和環境的顯著衝擊）調查，做為永續性主題排序之參考。2022 年共回收問卷 11 份（聯上開發高階主管與員工共同填答）。 依集團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，分數較高者為聯上開發之重大主題，而 SASB 列出之主題會於評分後優先考量列為重大主題。	15 項 重大主題 合併為 7 個 管理方針
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。	
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 7 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 —

聯上開發股份有限公司重大主題之衝擊程度



本公司了解環境保護與永續發展的重要性，並以實現 2050 年淨零排放目標為使命。在永續報告書中將重點探討以下重大主題：「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」與「供應商社會評估」。合併出的 7 項管理方針，分別為「經濟績效」、「客戶權益（資訊安全）」、「職業安全與人才培育」、「公司治理」、「勞資關係」、「客戶滿意度」與「供應商管理」。

這些重大主題將成為未來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 (資訊安全)	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

次要主題

16 物料 (含再生利用)	17 能源	18 產品創新 (自訂主題)	19 廢棄物 (含再生利用)	20 資訊安全
21 員工多元化與 平等機會	22 氣候變遷財務 影響	23 反貪腐	24 水與放流水	25 社會公益 (自訂主題)
26 公共政策	27 排放	28 間接經濟衝擊	29 不歧視	30 當地社區
31 反競爭行為	32 生物多樣性	33 強迫與強制勞動	34 結社自由與 團體協商	35 保全實務
36 原住民權利	37 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：

管理方針	重大主題列表	描述組織與重大主題相關的政策或承諾	描述影響衝擊	主要影響對象
經濟績效	經濟績效 (GRI201)	專注本業，創造更高的經濟價值以回饋股東	經濟 - 實際正面影響： 確保公司穩定獲利，帶動經濟價值的提升，並回饋給利害關係人，以達成公司永續經營目標 經濟 - 潛在負面衝擊： 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 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	聯上開發 (造成) 股東與其他投資人 (促成) 供應商 (促成) 金融機構 (促成) 員工與其他工作者 (直接相關)
客戶權益	客戶隱私 (資訊安全) (GRI418)	重視客戶個人隱私，確保作業中涉及客戶隱私之過程均依循相關法令規定	社會 (人) - 實際正面影響： 在服務客戶過程中，不應侵犯客戶隱私權，更不能遺失或洩漏客戶資料，以確保客戶對公司的信賴。 社會 (人) - 潛在負面衝擊： 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	聯上開發 (造成) 客戶 (直接相關)
職場安全與人才培育	職業安全衛生 (GRI403) 訓練與教育 (GRI404)	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	社會 (人) - 實際正面影響： 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。 並提供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 社會 (人) - 潛在負面衝擊： 工作場所可能存在的危險性，透過檢查或預防的措施，提早發現進行改善，避免對人員安全產生危害。	聯上開發 (造成) 員工與其他工作者 (直接相關)
公司治理	公司治理 (GRI2) 法規遵循 (環保、社會經濟) (GRI2) 稅務 (GRI207)	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不足，降低公司的投資評價；公司治理優異的公司會比一般公司擁有較高的投資評等	經濟 - 潛在負面衝擊： 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不足，降低公司的投資評價。 經濟 - 實際正面影響： 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。 社會 (人) - 潛在負面衝擊： 重大違反公司治理行為，將影響投資人信心及遭受主管機關裁罰	聯上開發 (造成) 股東與其他投資人 (促成) 政府 (促成) 客戶 (直接相關) 員工與其他工作者 (直接相關)

管理方針	重大主題列表	描述組織與重大主題相關的政策或承諾	描述影響衝擊	主要影響對象
勞資關係	勞／資關係 (GRI402)	努力營造良好的職場環境，持續吸引優秀人才。	社會（人）- 實際正面影響： 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	聯上開發（造成） 股東與其他投資人（促成） 政府（促成） 員工與其他工作者（直接相關）
	勞雇關係 (GIR401)		社會（人）- 實際正面影響： 良好的勞資關係，可凝聚員工向心力，提升企業競爭力	
	市場地位 (GRI202)		社會（人）- 潛在負面衝擊： 勞資雙方溝通不足，造成專業人才流失。	
客戶滿意度	顧客的健康與安全 (GRI416)	依照客戶的需求，提供完善的解決方案，確保客戶的居住健康與安全	經濟 - 實際正面影響： 如客戶滿意度佳，將提升公司品牌價值，進而提升產品價格，創造公司獲利	聯上開發（造成） 供應商（促成） 員工與其他工作者（促成） 客戶（直接相關）
	行銷與標示 (GRI417)		公司治理 - 實際正面影響： 取得客戶信賴，建立公司品牌口碑 公司治理 - 實際負面衝擊： 造成客戶財物受損，客戶產生負面評價	
供應商管理	採購實務 (GRI204)	建設公司完成每個建案有賴承攬營造廠商／供應商的全力配合，與業主共創雙贏。	社會（人）- 潛在負面衝擊： 承攬營造廠商如違反法令施工或施工產生鄰損將遭受罰款或勒令停工，需合規運作並加強監督管理，以期順利完成個案興建作業	聯上開發（造成） 政府（促成） 供應商（促成） 客戶（直接相關）
	供應商社會評估 (GRI414)		經濟 - 實際負面衝擊： 主管機關對個案工地現場施工規範日趨嚴格，承攬營造廠商如違反法令將影響工期，造成公司無法如期交屋，導致公司獲利遞延認列或遭受客戶違約罰款。	
	供應商環境評估 (GRI308)			

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。

CHAPTER 2

誠信治理與誠信經營

CHAPTER 2. 誠信治理與誠信經營

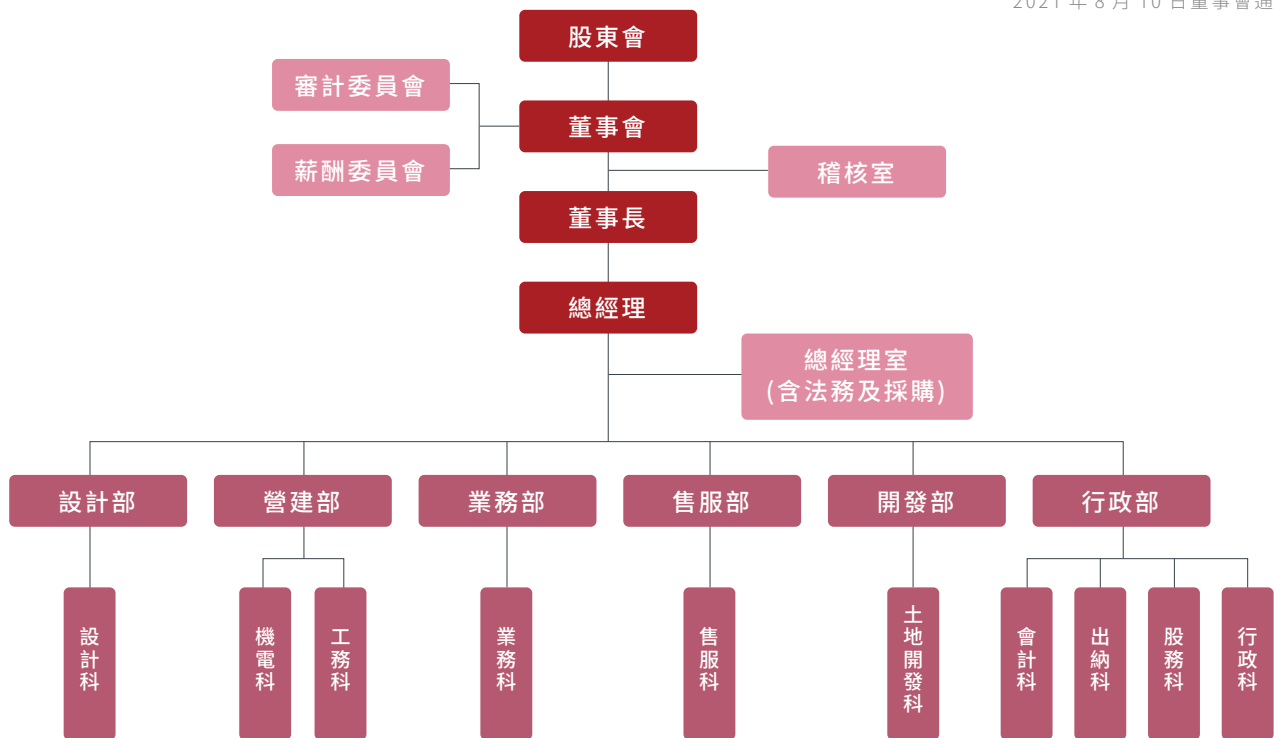
2.1 公司治理

重大主題： 公司治理	
本主題的重大原因	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不足，降低公司的投資評價；公司治理優異的公司會比一般公司擁有較高的投資評等。
政策／策略	落實法令遵循以作為企業穩健成長與永續經營的目標。
目標與標的	【短期目標】：落實公司治理，持續改善公司治理評鑑指標。 【中長期目標】：成立永續發展委員會，檢視並督導各項重大永續議題。
管理評量機制	- 每年由董事會進行績效評估作業（自評）。 - 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。 - 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。
績效與調整	2022 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／審計委員會／薪酬委員會全年度出席率均為 100%。 2022 年公司治理評鑑等級由第六級（前 66%~ 前 80%）上升至第五級（前 51%~ 前 65%）。 2025 年公司治理評鑑等級由第五級上升至第四級。
預防或補救措施	透過以下主要措施： 公文函釋 - 公聽會、說明會及其他會議（不定期）。 - 依最新公布法令（不定期）。 - 透過公開資訊觀測站公告公司治理相關資訊（定期／不定期）。 營運及財務資訊公告 - 股東常會。 - 法人說明會。 - 公開資訊觀測站。 - 公司官網。 強化董事會智識 2022 年全體董事進修時數為 57 小時，平均每位董事受訓時數為 8.14 小時，以保持其有效行使董事職責所需的技能及知識。 - 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。

本公司創立至今，已積累豐富的經驗，並建立了穩固的組織架構，各部門分工明確、各司其職。董事會是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，引領企業不斷攀升。

公司組織圖

2021 年 8 月 10 日董事會通過



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。目前本公司有的永續發展相關議題，係由行政部與各部門進行溝通整合後，向總經理進行彙報，並定期向董事會進行報告，預計於 2026 年前成立永續發展委員會，由該委員會研擬永續發展之管理方案，定期向董事會報告。

本公司目前未設置審計委員會及薪酬委員會以外之功能性委員會，為了因應未來董事會之重大議案均經過審計委員會及薪酬委員會等功能性委員會事前的審議與查核，研擬未來強化董事會職能與公司治理的運作。

— 董事會 —

本公司獨立董事係採行「候選人提名制度」，並自 2021 年後之董事改選全面適用候選人提名制，且董事會成員組成係依據本公司「公司治理實務守則」考量之專業性及獨立性組成，並符合下列多元化面向架構（如：領導決策、財務會計、經營管理、法律專業、產業知識），均具備執行職務所必須之知識、技能及素養，故為達到公司治理之理想目標，董事會整體應具備之能力包含：營運判斷能力、會計及財務分析能力、經營管理能力、危機處理能力、產業知識、國際市場觀、領導能力以及決策能力。

2020 年 6 月股東常會依「董事選任程序」選出第 13 屆董事會成員，本屆董事任期為 3 年，由 7 位董事擔任，其中有 3 位獨立董事，期望藉由傑出業界專業知識，導入外部利害關係人觀點，提升經營品質。2022 年董事會共召集 6 次，所有董事成員均親自出席，出席率達 100%。此外，本公司注重董事會成員組成之性別平等，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（42.86%），且要求獨立董事成員中需具有法律或財務會計專業，以輔助公司決策判斷，故本屆本公司獨立董事中 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	性別	初次（選）就任日期	任期	主要學經歷	目前兼任公司及其他公司職務
董事長	蘇永義	男	2005/10/03	3 年	- 專科 - 聯上實業（股）公司董事長 - 聯捷建設有限公司董事長	- 本公司董事長 - 聯上實業（股）公司董事長 - 聯捷建設有限公司董事長 - 聯上投資（股）公司董事長 - 大好生活（股）公司董事長 - 聯景投資（股）公司董事 - 都會生活開發（股）公司董事 - 美力營造（股）公司監察人 - 聯上墾丁（股）公司監察人
董事	楊淑綿	女	2005/10/01	3 年	- 專科 - 美力營造（股）公司董事長	- 美力營造（股）公司董事長 - 聯景投資（股）公司董事長 - 聯上實業（股）公司董事 - 聯上投資（股）公司董事 - 都會生活開發（股）公司董事 - 聯上墾丁（股）公司董事 - 聯庭投資（股）公司董事
董事	李志明	男	2008/06/19	3 年	- 碩士 - 李志明建築師事務所負責人	- 本公司總經理 - 李志明建築師事務所負責人
董事	王貞尤	女	2005/10/01	3 年	- 專科 - 聯捷建設有限公司財務協理	聯捷建設有限公司財務協理
獨立董事	柯尊仁	男	2017/06/26	3 年	- 大學 - 柯尊仁律師事務所律師	柯尊仁律師事務所律師
獨立董事	莊明煌	男	2018/06/26	3 年	- 大學 - 威遠聯合會計師事務所協理	威遠聯合會計師事務所協理
獨立董事	溫尹勵	女	2020/06/23	3 年	- 碩士 - 富揚法律事務所律師	富揚法律事務所律師

註：1. 董事會成員除了溫尹勵小姐年齡為 30~50，其餘皆為 50 歲以上。

產業經驗					專業能力		
職稱	姓名	銀行 / 財務	經營管理	產業知識	會計及財務分析	法律專業	風險管理
董事長	蘇永義		V	V			V
董事	楊淑綿		V	V			V
董事	李志明		V	V			V
董事	王貞尤	V	V	V	V		V
獨立董事	柯尊仁			V		V	V
獨立董事	莊明煌	V	V	V	V		V
獨立董事	溫尹勵			V		V	V

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 2022 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 2022 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。

董事會秉持利益回避原則，嚴格禁止任何濫用權力謀取私利的行為。對於涉及利益的事項，董事會始終保持謹慎的態度處理，確保公正和透明。2022 年度董事會董事對利害關係議案迴避之執行詳情如下：

日期	議案	迴避情形
2022/01/12	110 年度年終獎金建議案	蘇永義董事長及李志明董事因涉及利害關係分別予以迴避，未參加討論及表決。
2022/01/12	110 年度董事酬勞及各席分配金額建議案	蘇永義董事長、楊淑綿董事、柯尊仁獨立董事、莊明煌獨立董事、溫尹勵獨立董事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，提升管理能力，加強治理和永續發展效能。為提升董事職能，本公司董事積極參與各項進修課程，2022 年全體董事進修時數共 57 小時，每位董事平均進修時數達 8 小時以上，進修內容包括「公司經營權爭奪相關法律責任與案例解析」、「企業常見內控管理缺失情形與實務案例解析」、「董事會與高階主管如何審閱 ESG 永續報告書」、「數位科技及人工智慧的趨勢與風險管理」、「公司內部人短線交易簡介與案例解析」等實務課程，並參與「2022 年度內部人股權交易法律遵循宣導說明會」、「董事與監察人（含獨立董事）暨公司治理主管實務進階研討會」等實體（線上）會議。

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	2022/05/06	財團法人中華民國會計 研究發展基金會	公司「經營權爭奪」相關法律責任 與案例解析	3	9
董事	楊淑綿	2022/08/05	財團法人中華民國會計 研究發展基金會	企業常見內控管理缺失情形與實務 案例解析	3	
董事	李志明					
董事	王貞尤					
獨立董事	柯尊仁	2022/11/11	財團法人中華民國會計 研究發展基金會	董事會與高階主管如何審閱 ESG 永 續報告書	3	
獨立董事	莊明煌	2022/10/19	財團法人中華民國證券 暨期貨市場發展基金會	2022 年度內部人股權交易法律遵循 宣導說明會	3	6
		2022/12/13	社團法人中華公司治理 協會	數位科技及人工智慧的趨勢與風險 管理	3	
獨立董事	溫尹勳	2022/10/21	財團法人中華民國證券 暨期貨市場發展基金會	董事與監察人（含獨立董事）暨公 司治理主管實務進階研討會	3	6
		2022/12/16		公司內部人短線交易簡介與案例解析	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：

- ▶ 一、依據：本公司「董事會暨功能性委員會績效評估辦法」之規定。
- ▶ 二、評估期間：2022 年 1 月至 2022 年 12 月
- ▶ 三、評估程序：
 - （一）董事會及功能性委員會績效考核自評：行政部彙整 2022 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。
 - （二）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。

► 四、自評問卷對象：

- (一) 董事會績效評估：由 2022 年 12 月在任之 7 位董事填寫自評問卷。
- (二) 功能性委員會績效評估：由 2022 年 12 月在任之 3 位審計委員會及薪酬委員會（即 3 位現職獨立董事）填寫自評問卷。

► 五、評估項目及結果

依據 2022 年度績效評估結果，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，董事於 2022 年度均親自出席每次董事會議，依循公司治理相關法令並積極參與董事會運作，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
2022 年度總平均得分：優，董事會整體運作情形良好。	
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
2022 年度總平均得分：優，董事成員整體績效良好。	
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
2022 年度總平均得分：優，薪酬委員會整體運作情形良好。	
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
2022 年度總平均得分：優，審計委員會整體運作情形良好。	

—企業永續發展小組—

本公司雖未成立永續發展委員會，為求致力於推動企業的永續發展，委派經由行政部推動永續發展之治理架構兼職單位，由總經理負責統籌，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與目標擬定及編撰永續報告書，而董事長則督導執行，持續檢視永續發展目標之達成進度，永續報告書定稿版呈董事長審議後發行。

在著重實踐和追蹤永續治理的成果的同時，我們堅守「聯合國世界人權宣言」、「聯合國全球盟約」、「國際勞工公約」等人權公約所遵循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：「公司遵守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」及「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，已執行適切之評估程序，相關契約均經法務人員審核，並注重該供應商有無政府、業界拒往紀錄或重大勞安情事。

本公司持續致力於平衡環境、社會和公司治理的發展，將這些原則融入公司的管理和營運中。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，提升對國家經濟的貢獻，改善員工、社區和社會的生活品質，同時為公司營造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
2023/05/10	董事會	報告 2023Q1 辦理溫室氣體盤查與查證資訊揭露作業
2023/01/11	董事會	報告 2022Q4 辦理溫室氣體盤查與查證資訊揭露作業
2022/11/09	董事會	報告 2022Q3 辦理溫室氣體盤查與查證資訊揭露作業
2022/08/10	董事會	報告 2022Q2 辦理溫室氣體盤查與查證資訊揭露作業
2022/05/11	董事會	報告 2022Q1 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：

2022 年度重大事件溝通			
性質	重大事件	溝通方式與頻率	溝通成果
環境面	- 取得綠建築標章個案計 1 筆 - 施工中建案計 4 案	- 優先選用綠建材或環保建材作為建築材料，並申請綠建築標章（依個案標準設定） - 依據工程契約標準監管建築施工品質及勞工安全衛生管理，並避免在施工现场發生環境汙染情事（施工期間持續控管）	- 聯上 3Q 取得綠建築標章。 - 施工中建案（以取得使用執照計）：聯上青塘吾疆、聯上淳、聯上拾玉、聯上大喜，公司均派駐監工人員監管建築施工品質及工地現場勞安作業，並未產生鄰損及汙染周遭環境情事。
經濟面	- 共召開 6 次董事會 - 召開 1 場法人說明會	- 營收及財務報告公告（每月／每季） - 股東常會（每年 1 次） - 董事會（2022 年共召開 6 次） - 法人說明會（每年 1 次） - 投資人來電（不定期）	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。
社會面	- 共辦理 9 場新進同仁教育訓練（計 11 人次） - 進行 2 次績效評估作業 - 舉行 3 次勞資會議 - 官網回覆客戶留言計 19 件	- 針對員工辦理教育訓練（不定期） - 員工績效評估（每半年） - 勞資會議（每年 3~4 次） - 官網回覆客戶留言（不定期）	- 員工報到時與其溝通說明勞資雙方之權利義務。 - 定期辦理員工績效評估，作為員工晉升與調薪作業依據。 - 經由勞資會議達到協調勞資關係，暢通勞資間溝通管道。 - 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。

— 審計委員會 —

本公司於 2017 年 6 月 26 日設立審計委員會取代監察人職務，委員會成員由全體獨立董事組成，任期與當屆董事任期相同，連選得連任，成員中需具有法律或財務會計專業，協助董事會履行其監督公司在執行有關內部控制、風險控管、財務報告允當表達及法令遵循等作業。

本公司審計委員會運作方式係依本公司「審計委員會組織規程」辦理，審計委員會每季至少召開一次會議，職權事項如下：

1. 依證交法第十四條之一規定訂定或修正內部控制制度。
2. 內部控制制度有效性之考核。
3. 依證交法第三十六條之一規定訂定或修正取得或處分資產、從事衍生性商品交易、資金貸與他人、為他人背書或提供保證之重大財務業務行為之處理程序。
4. 涉及董事自身利害關係之事項。
5. 重大之資產或衍生性商品交易。
6. 重大之資金貸與、背書或提供保證。
7. 募集、發行或私募具有股權性質之有價證券。
8. 簽證會計師之委任、解任或報酬。
9. 財務、會計或內部稽核主管之任免。
10. 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。

2022 年度審計委員會成員及運作相關資訊如下：

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	5	0	100%
委員	柯尊仁	5	0	100%
委員	溫尹勵	5	0	100%

—薪資報酬委員會—

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，並訂定董事及經理人之薪資報酬。本公司薪資報酬委員會運作方式係依本公司「薪資報酬委員會組織規程」辦理，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。

2022年度薪資報酬委員會成員及運作相關資訊如下：

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	柯尊仁	2	0	100%
委員	莊明煌	2	0	100%
委員	溫尹勳	2	0	100%

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。且審議流程依據本公司「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。

本公司董事會及最高管理階層的薪酬制度決定流程依「員工及董事酬勞發放辦法」規定辦理，經薪酬委員會審議並提董事會決議。經理人任用資格及薪資，則由董事長按「薪資管理辦法及職等職務薪資對照表」任用之，並提報薪酬委員會審議及董事會承認；後續調薪及升等依據，依照「考績管理辦法」，由董事長核定之。而經理人發放年終獎金及員工酬勞依「員工及董事酬勞發放辦法」規定辦理，經薪酬委員會審議並提董事會決議。

—政策承諾—

本公司支持「聯合國世界人權宣言」、「聯合國全球盟約」與「國際勞工公約」等國際人權公約所遵循之人權保護精神與基本原則，包含遵守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、申訴及懲戒辦法等。為持續強化公司治理，本公司訂有「誠信經營守則」、「道德行為準則」及「誠信經營作業程序及行為指南」，以積極落實管理階層之誠信經營承諾。

本公司屬低污染產業，未有環境汙染情事，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。

為了確保勞工的權益得以實踐，我們遵守中華民國的「勞動基準法」和「性別工作平等法」等相關規定。為了達到這一目標，我們配合客戶需求，不定期檢查童工和未成年工、強迫勞動、性騷擾、勞資溝通和言論自由等議題的執行情況。同時，我們給予全體員工相關人權政策的培訓。我們從未使用童工或僱用未成年人從事危險工作。本公司未曾發生強迫員工超時工作、加班之情事，為防止強迫員工超時工作、加班等情形發生，我們及承攬供應商之員工均適用「勞基法第 5 條：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」之規定，在報告期間內本公司各建案亦未收到勞動主管機關裁罰勞工超時工作之通知。本公司所處產業的供應商（主要是營造廠），其員工（工程師）非來自童工、監獄工、奴工（ex. 非洲等地戰亂國家）等上列重大風險來源的工作者，亦適用本國勞基法之規範。

我們期望在公司的一切活動中，將預防任何可能對經濟、環境和社會產生負面影響的情況；如果不幸發生，我們將竭盡所能進行彌補和改善，並採取主動措施和積極溝通，以實現防微杜漸的目標。

2.2 財務績效

重大主題：經濟績效

本主題的重大原因	確保公司穩定獲利，帶動經濟價值的提升，並回饋給利害關係人，以達成公司永續經營目標。
政策／策略	專注本業，創造獲利回饋股東，提升公司永續價值。 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。
目標與標的	【短期目標】：每年均有新個案交屋挹注公司獲利。 【中長期目標】：持續取得具開發潛力的土地，亦配合推動都市更新，每年均可推出新的開發個案。
管理評量機制	- 每年編製預算，設定年度目標。 - 行政部每月（季）針對各項財務營運指標數據進行分析。 - 預計於 2026 年前成立永續發展委員會，定期向董事會進行報告，永續發展及氣候變遷之管理方案。
績效與調整	2022 年受到政府打房政策、央行升息及總體經濟下修等不利因素的多重影響下，致使本公司年度獲利不若預期，目前主要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。 - 因應氣候變遷所產生的財務影響及其它風險與機會，應實施氣候變遷財務風險之暴露分析、暴露程度和降低策略： - 聯上 3Q 取得綠建築標章，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。 - 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）。 - 持續落實客戶服務專線、Line@、公司官網／FB 粉絲專頁、區分所有權人會議、驗交屋。
預防或補救措施	- 公司後續將會優先評估發包成本因素，再行推案開發。 - 因應氣候變遷所產生的財務影響及其它風險與機會，執行 2.3 氣候變遷財務風險相關事宜。 - 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。 - 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。

本公司秉持穩健而不斷努力的經營理念，追求永續發展。2022 年，公司總營收金額為 1,682,018 仟元，稅前淨利為 124,020 仟元，本年度主要認列聯上 3Q 個案交屋金額及利潤較上年度聯上匯翠個案為低，故營業收入較 2021 年度減少 652,365 仟元、稅前淨利減少 330,493 仟元，未來也會繼續加強營運績效，在各個方面努力創造增長趨勢。報導期間內，本公司未受政府財務補助。

單位：新臺幣仟元

項目／年度	2020 年	2021 年	2022 年
營業收入	1,476,336	2,334,383	1,682,018
營業（運）成本	1,131,948	1,616,985	1,265,772
營業毛利	344,388	717,398	416,246
營業損益	211,341	521,103	246,468
營業外收入及支出	(29,243)	(66,590)	(122,448)
稅前淨利	182,098	454,513	124,020
本期稅後淨利	176,390	414,729	77,902
本期綜合損益總額	176,269	414,853	78,450
每股盈餘（元）	0.59	1.38	0.26
員工福利金額	738	1,167	840
股利	0	120,223	270,502
員工薪資（含員工福利）	35,248	52,871	38,505
支付出資人款項	89,508	224,206	427,683
支付政府的款項	5,708	39,784	46,118
社區投資	0	0	0

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、三節禮金／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—

- ▶ 一、本公司嚴格遵循如：公司法、證券交易法、商業會計法、稅捐稽徵法、業稅等相關規定。
- ▶ 二、本公司訂定稅務政策：

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：

- (一) 使用財會 ERP 系統，提升稅務作業效率。
- (二) 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、股東會年報等公開管道。

本公司年報及財務報告資訊詳見官網



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

鑒於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，本公司懷著責任感和永續經營的精神，謹慎評估氣候變遷相關的風險與機遇，並積極制定因應策略。與此同時，我們緊密關注並參考國內外環保法規與國際公約，制定出節能減碳政策的方針。這些政策已被納入組織的經營目標之中，旨在為保護環境作出積極的貢獻，以確保我們的企業在經營的同時能為地球的永續發展盡一份力量。

治理單位

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。

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，定期向董事會進行報告，預計於 2026 年前成立永續發展委員會，由該委員會研擬永續發展及氣候變遷之管理方案，定期向董事會報告。

風險類別

- 永續政策與法規的影響【轉型風險】：
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。
- 極端天氣（颱風／水旱災）事件的影響【實體風險】：
影響個案施工進度、個案獲利下降或遞延。
- 全球暖化持續的影響【實體風險】：
水電費用增加、現場施工人員熱傷害風險提高。

機會類別

- 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，增加坪效及降低營運成本。
- 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）。

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	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	短期	- 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 - 投保綜合營造險轉嫁風險已降低資產損失
實體風險	全球暖化（平均氣溫上升）持續的影響	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	中長期	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
轉型風險	溫室氣體及再生能源相關法規的影響	- 能源價格及碳定價反應至原物料成本造成營運成本增加 - 政府法規強制規定建案須使用低碳或節能材料，將提高營建成本	短期	進行溫室氣體盤查，並使用節能減碳設備或技術
機會	從建築設計端進行調整，提升產品價值	- 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，以抵銷部份營建成本的增加金額 - 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	中長期	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

風險管理

本公司面對氣候變遷風險發生時的風險管理作法如下：

1. 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。
2. 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。
3. 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。
4. 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。

指標和目標

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，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。

2022 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 12 月 31 前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：

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。

財務影響

氣候變遷相關風險，對本公司財務造成下列影響：

一、營運成本增加：

1. 原材料成本增加：氣候變遷可能導致公司須採用特定的節能減碳原物料，導致公司在採購原材料的成本增加。
2. 能源成本增加：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。
3. 人力成本增加：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。
4. 風險管理成本增加：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。
5. 資產價值下降：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。
6. 營收波動：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。

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。

碳定價基礎

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行評估。

溫室氣體盤查計畫

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。

外部保證或確信

公司預計於 2026 年 12 月 31 日前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。

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 建案工程進度造成延誤或損害	- 降低營運績效 - 營運成本提高 - 勞工安全	- 考慮建案所在區域的特性，加強建物迎風面設計。 - 建案設計納入排水計畫及防洪設施評估。 - 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。
政府推動碳排定價，公司購入原物 料價格上漲	- 降低營運績效 - 營運成本提高	- 實施溫室氣體盤查。 - 購入再生能源。
建築法規對能源效率的規範	- 降低營運績效 - 營運成本提高	- 發展綠建築或低碳建築設計。 - 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。

2.4 法規遵循

本公司重視法律遵循和商業道德，希望每位成員都能遵循這些原則，共同建立一個誠信和正直的工作環境。本公司以單一事件罰款金額累計達新台幣壹佰萬元以上為重大罰款事件，在 2022 年度並無發生任何環境、社會相關之重大違規與非處罰款事件。此後我們也會繼續加強對公司內部及供應鏈的管理，確保在執行業務時保持敏銳遵守法律規範，同時，我們將嚴格遵循指示，以維護正直企業對社會秩序的重要意義和良好形象。

—反貪腐制度—

本公司重視營運據點的貪腐風險，制定了嚴格的評估計劃，並引用法律懲處不當行為，以杜絕貪污和賄賂。在 2022 年度進行貪腐風險評估為台北總公司，總公司嚴格遵守道德準則和相關控制作業，並未發生貪腐風險事件。我們承諾持續加強風險評估，保持誠信經營，營造公平透明的環境，為持續發展做出貢獻。相關評估資訊如下：

- ▶ 一、本公司內部稽核單位依不誠信行為風險之評估結果，擬訂相關稽核計畫，內容包括稽核對象、範圍、項目、頻率等，並據以查核防範方案遵循情形，且得委任會計師執行查核，必要時，得委請專業人士協助。前項查核結果應通報高階管理階層及誠信經營專責單位，並作成稽核報告提報董事會。
- ▶ 二、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建言及申訴，以及制訂「誠信經營作業程序及行為指南」，提供正當檢舉管道，對於檢舉人身分及檢舉內容確實保密，專案處理本公司重大缺失、舞弊等事項之建言及申訴。
- ▶ 三、本公司全力推動廉政行動方案，為提升公司清廉指標，具體透過各項風險評估作業，以深入瞭解易滋弊端業務，強化內控制度，充分發揮預警功能。訂有「從業人員考核要點」及「獎懲案件處理原則」等作為員工考核依據，若遇有足資鼓勵的事蹟或應懲戒行為時，依規定即時辦理獎懲。
- ▶ 四、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。
- ▶ 五、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。
- ▶ 六、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。

本公司為建立誠信經營之企業文化、健全發展以及良好商業運作，並積極防範不誠信行為，訂有「誠信經營守則」、「道德行為守則」、「誠信經營作業程序及行為指南」，規範員工及董事（含獨立董事）在從事商業行為時應具備的倫理與責任。

- ▶ 一、公司之董事、監察人、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。
- ▶ 二、董事與高階管理階層出具遵循誠信經營政策之聲明，於僱用條件要求受僱人遵守誠信經營政策。
- ▶ 三、不定期對董事、監察人、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。
- ▶ 四、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及申訴制度，對於員工違反誠信行為情節重大者，應依相關法令或依公司人事辦法予以解任或解雇。

溝通情形 100%。2022 年董事計 2 人次，分別參與「內部人股權交易法律遵循宣導說明會」及「公司內部人短線交易簡介與案例解析」、經理人計 2 人次參與「防範內線交易說明會」之外部教育訓練。

— 申訴流程及管道 —

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。

本公司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. 行政部門最高主管接獲檢舉案件。
2. 行政調查之方式蒐集相關證據，並研析違法、違紀之事實。
3. 查處之結果簽報機關首長及主管機關政風機構。
4. 追究行政責任或函送司法機關偵辦。

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。

本公司 2022 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。

CHAPTER 3

永續產品及服務優化

CHAPTER 3. 永續產品及服務優化

3.1 產品與服務

重大主題：客戶權益

本主題的重大原因	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。
政策／策略	本公司重視客戶個人隱私，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。
目標與標的	【短期目標】：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。 【中長期目標】：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。
管理評量機制	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： 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。
績效與調整	本公司 2022 年末發生客戶隱私侵犯投訴或遺失客戶資料之情事。
預防或補救措施	1. 本公司會計師及內部稽核人員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。 2. 客戶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。 3. 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。

重大主題：客戶滿意度

本主題的重大原因	如客戶滿意度佳，將提升公司品牌價值，進而提升產品價格，創造公司獲利。
政策／策略	本公司依照客戶的需求，提供完善的解決方案，確保客戶的居住健康與安全。
目標與標的	【短期目標】：提供暢通售後服務諮詢管道，與客戶維持良好關係。 【中長期目標】：提升回購客戶及客戶推薦比率。
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	• 2022 年透過 Line@ 回覆計 416 次。 • 2022 年公司官網留言後續處理計 19 筆。 • 2022 年公司 FB 粉絲專頁留言回覆計 14 則。
預防或補救措施	• 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。 • 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。

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 —



— 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，不會因需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

視個案狀況、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，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。

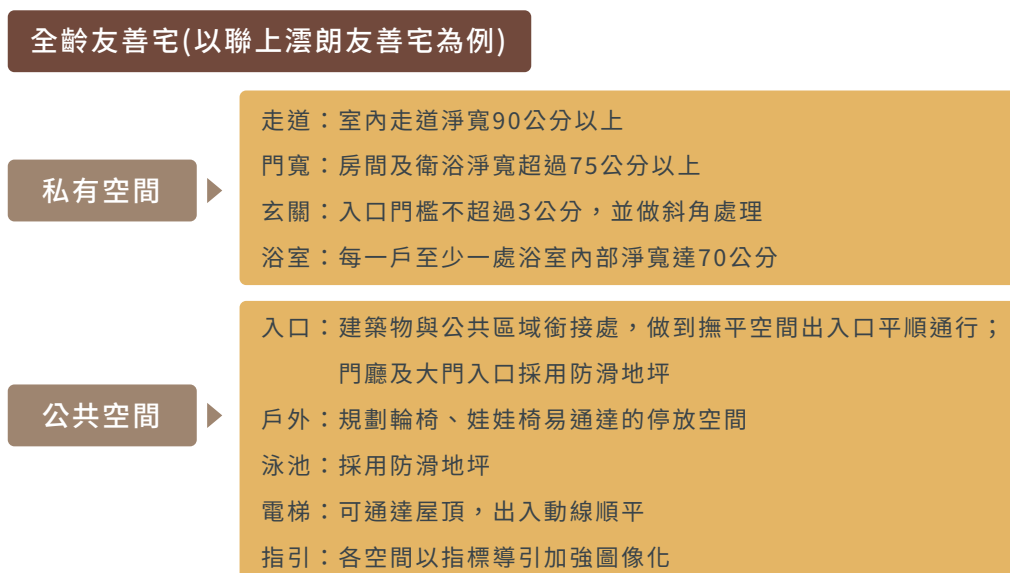
四、友善環境空間與設計

建築與人類生活密不可分，聯上開發對品質的堅持不只侷限於建築本體，更融合建築內的住戶與建築外的空間環境。隨著人口結構發展不斷變化，人們對於住宅需求也多樣化，聯上開發於建案中導入貼心設計，建立安全合宜的全齡住宅空間，以環境友善管理、全齡規劃，達到溫馨友善建築。

聯上澧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，建築物與公共區域銜接處，做到無障礙空間出入口順平通行，讓高齡與幼齡的住戶在通行上安心進出。

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。



五、健康防疫

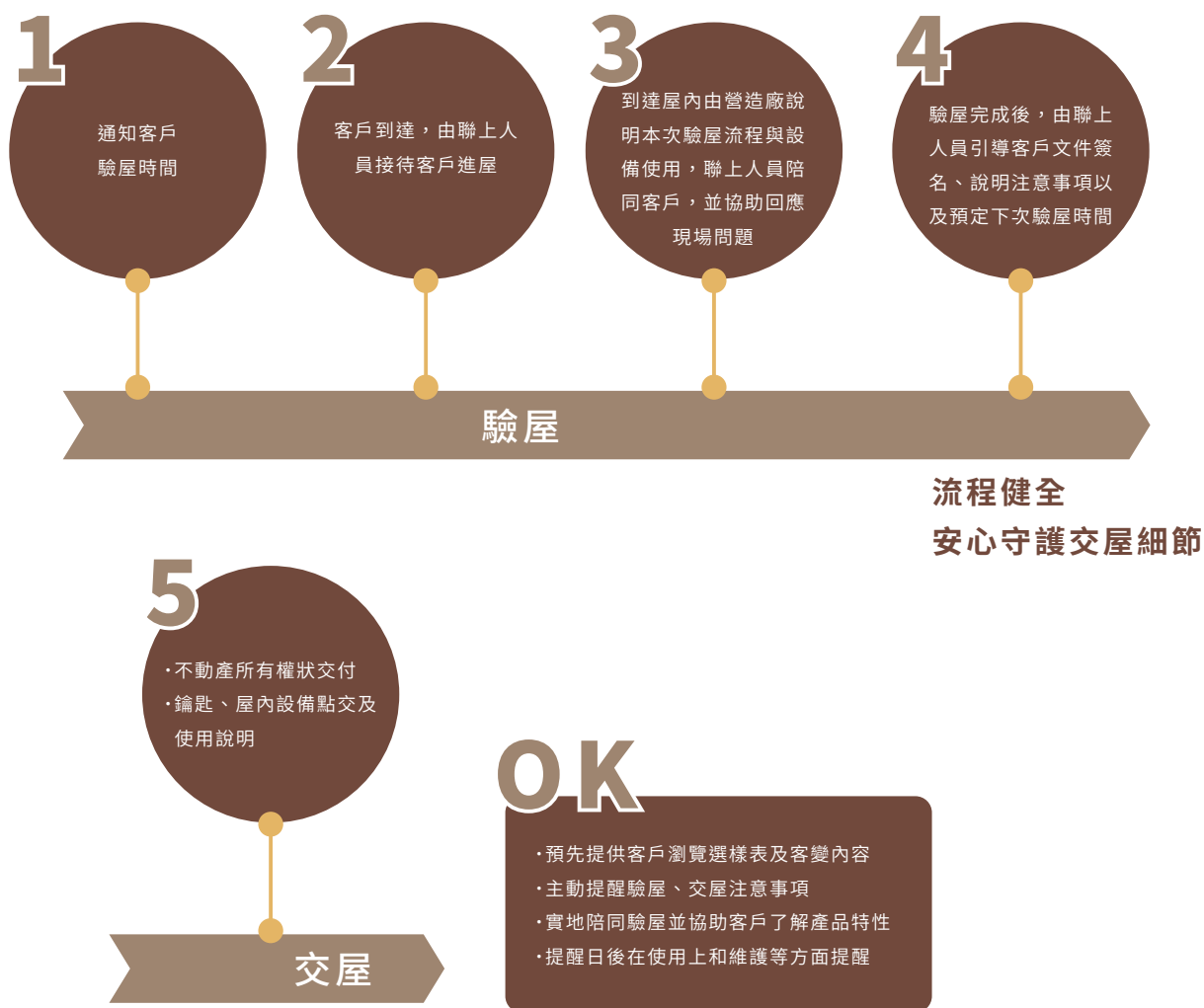
由於商辦大樓出入人員眾多，本公司針對商辦大樓之設計規劃，於出入大廳直接設置「紅外線熱感應體溫偵測系統」，並結合物管人員之監控螢幕，方便且確實監測出入本大樓人員體溫異常狀況，直接將其阻擋於本大樓之外。

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之工作空間。

—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

► 1. 耐震標章用意

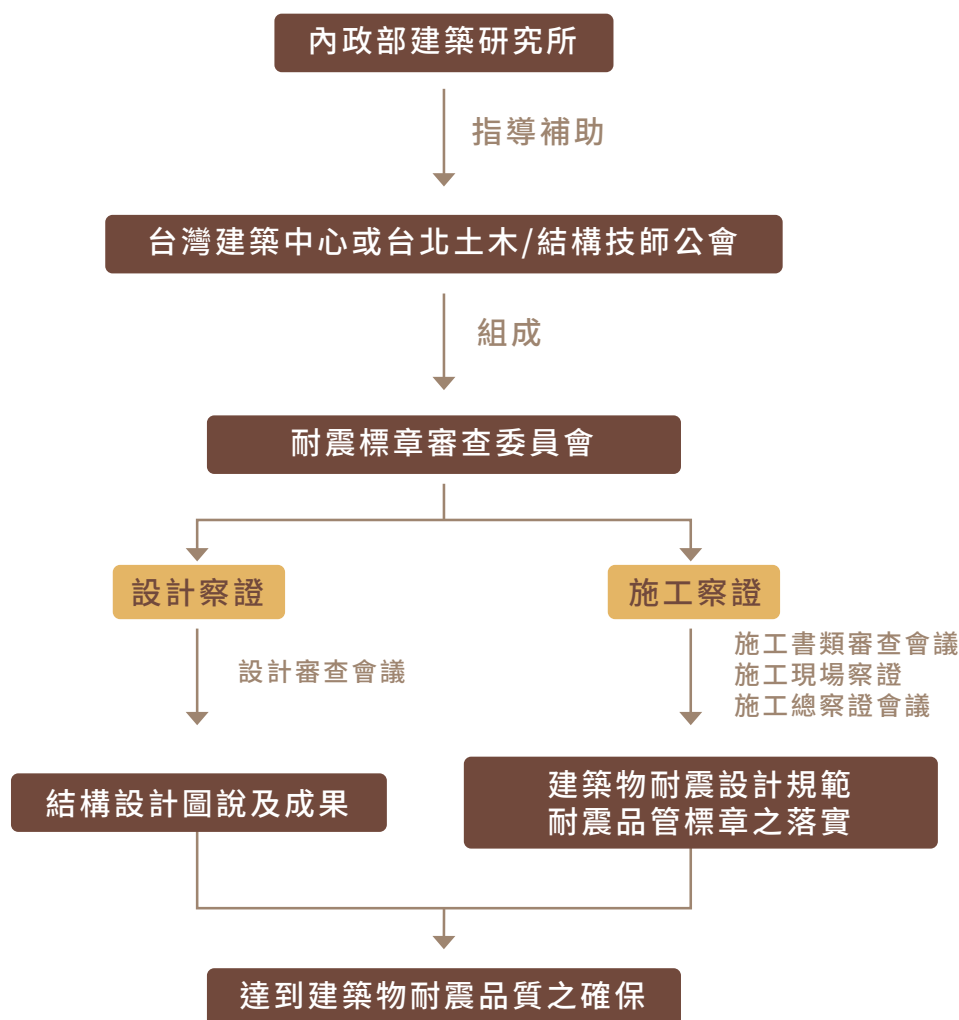
「耐震標章」係藉由客觀的第三者（Third Party）以獨立公正的立場，針對建築物設計與施工品質進行一系列的察證。旨在協助起造人、監造人、或承造人建造品質優良的建築物，以提升國內建築工程品質與居住安全。

► 2. 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。

► 3. 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。



► 4. 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

於綠建築之 9 項評估指標中，檢討綠化量指標、基地保水指標、日常節能指標、室內環境指標、CO₂ 減量指標、廢棄物減量指標、水資源指標及污水垃圾改善等 8 項，依「綠建築解說與評估手冊」（2015 年版）訂定之分級評估方法評定以上綠建築檢討指標，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。



由於台灣位處地震帶上，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。

一基礎形式一

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

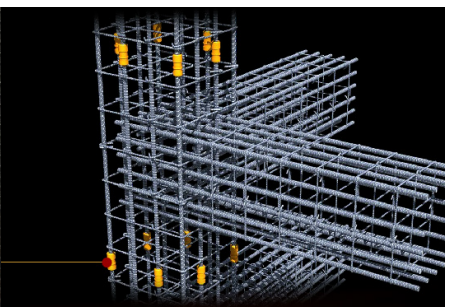


國產



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。截至 2022 年底，聯上開發已完成或辦理交屋共 14 個建案。

銷售透明化

1. 個案契約書依照內政部買賣契約書擬定
2. 針對廣告文宣品內容嚴格把關，文宣內容經過公私校對，並檢查是否有誇大不實文字，保障消費者權益
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

施工品質提升

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

客戶意見回饋

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

永續售後服務

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：

簽定買賣契約書前，確保客戶擁有五天以上之審閱天數，且契約書依照內政部定型化契約擬定，契約書中詳細記載買賣標的之標示及權利範圍、買賣總價及付款方式，且契約經雙方逐條閱讀、確認已充分明白契約內容，並約定共同遵守。

公司以誠心許諾；呵護住的品質，於驗交屋及點交公設時期，以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，向顧客保證從原物料開始嚴謹用心慎選，相關檢測合格證明書於公設點交時，一併移交給社區管理委員會存查。由此可見，我們的用心讓客戶安心。

—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。

▶ 一、保固維護計畫

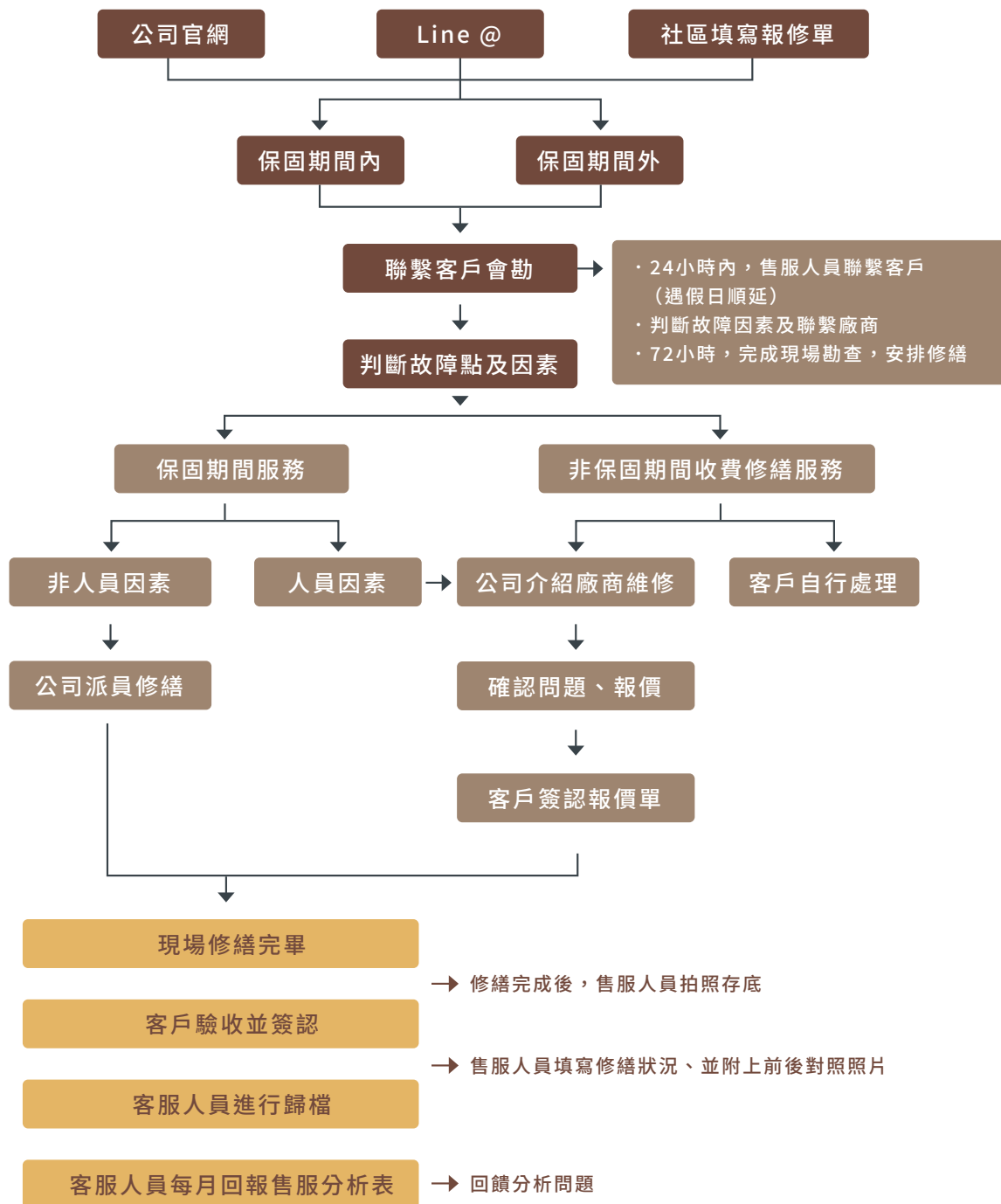
(一) 規範本團隊對於保固及維修之處理程序，以確保服務品質。

(二) 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。

(三) 報修管道有三種：公司官網、官方 line@、社區填寫售後服務單。

- 於 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果，經客戶簽認售後服務單，由售服部歸檔存檔。

流程圖：



► 二、社區服務

（一）協助召開第一屆區分所有權人會議

（二）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，進而至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。

► 本公司桃園青埔個案－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。

—聯上世界得獎紀錄及獎勵回饋項目表—

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）
- 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）
- 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）

獎勵回饋項目

桃園市政府、文化局、市立圖書館

- 2017 年桃園市立圖書館社區圖書購置（聯上世界圖書計畫）- 補助 50,000 元
- 2018 年桃園市立圖書館社區圖書購置（文藝、書香與閱讀品味）- 補助 100,000 元
- 2019 年桃園市立圖書館社區圖書購置（培養具有知識、人文涵養）- 補助 100,000 元

桃園市政府、農業局

- 2017 年農業局環境綠美化無償配發苗木補助計畫 - 補助 400 株
- 2018 年農業局環境綠美化無償配發苗木補助計畫 - 補助 350 株
- 2019 年農業局環境綠美化無償配發苗木補助計畫 - 補助 200 株
- 2020 年農業局環境綠美化無償配發苗木補助計畫 - 補助 280 株

桃園市建管處

- 2016 年桃園市智慧節電計畫 - 補助 120 顆
- 2019 年公寓大廈共有部分維護修繕補助計畫（一般修繕）- 補助 60,000 元
- 2020 年公寓大廈共有部分維護修繕補助計畫（設置電動汽車補充能源設施）- 補助 60,000 元
- 2020 年公寓大廈共用部分維護修繕補助計畫（公共環境消毒補助）- 補助 30,000 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 年度得到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



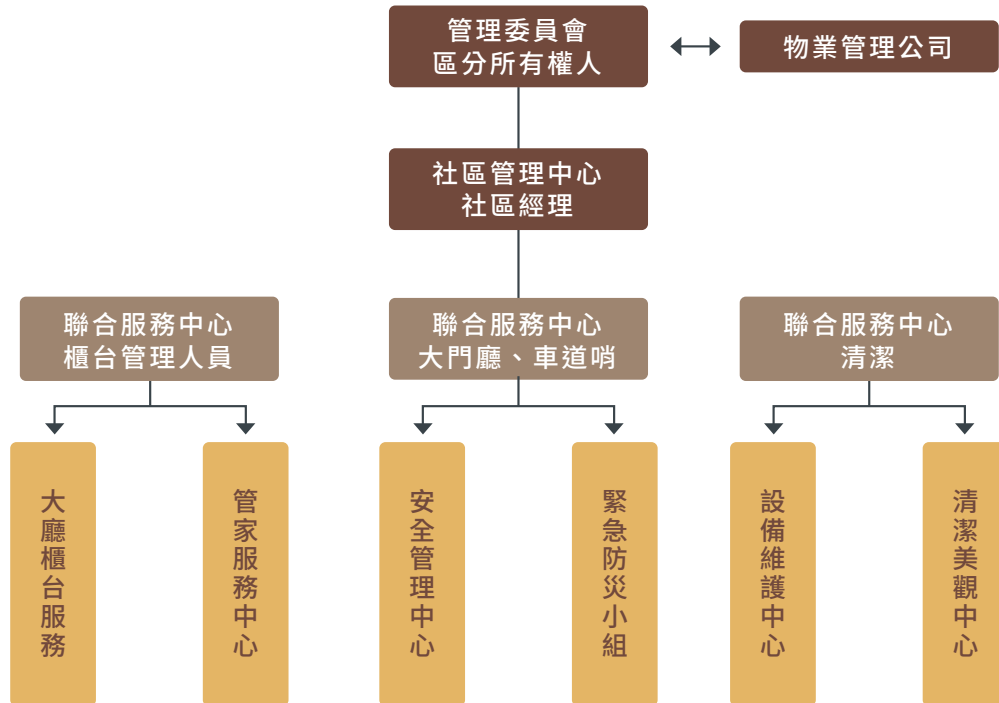
圖為聯上世界 2020 年優良公寓大廈暨節電大型社區組第一名及優質管理服務人主題特色獎

(1) 社區經營各主要階段

前期規劃	代管期（使用執照取得）	正常維運期（管理委員會成立）
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	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	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

(2) 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：



(3) 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

► 1. 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。

► 2. 各類公共事務管理

- (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。

► 3. 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护
3. 社區開發空間周圍之巡邏及安全防护
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

► 4. 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。

► 5. 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。

► 6. 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。

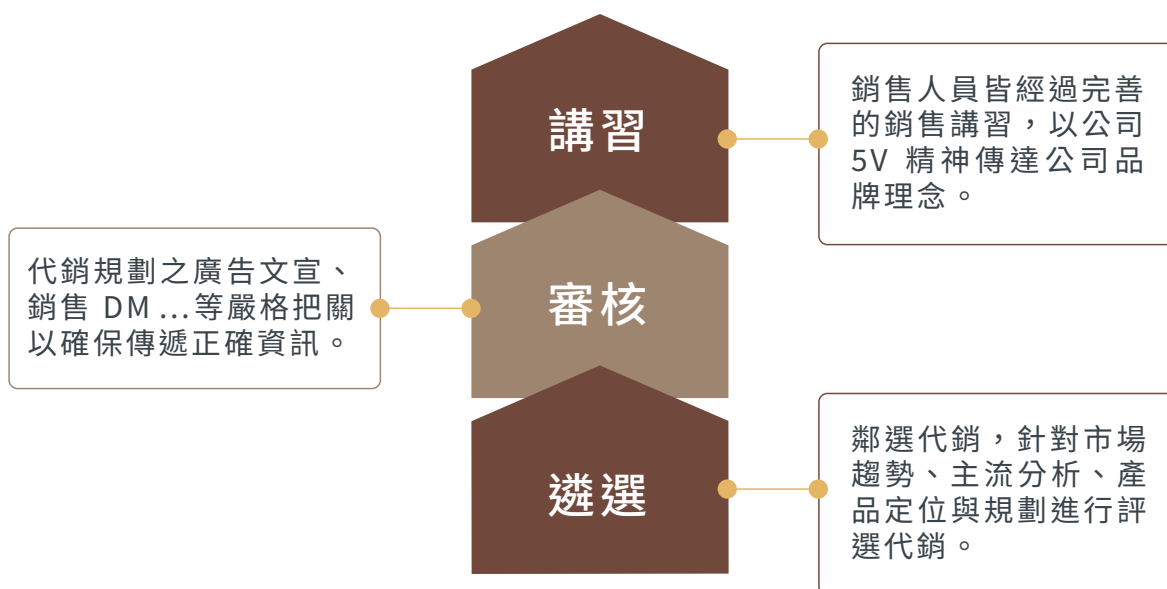
(三) 公設驗收點交

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

聯上以永續經營為前提，實踐建築 5V 價值延伸「以人為本」的生活環境，注重人、自然、空間的對話及結合居住環境，富含哲思的美學設計為客戶開啟舒適的生活節奏感；在每個公開銷售案前，密集與代銷召開會議，我們為銷售人員提供了完善的銷售講習、邀請建築師、結構技師、公設裝修及景觀設計公司、各項設備廠商及公司工務主管為銷售人員提供完整、全面的個案講習，我們要求銷售人員都能熟悉個案的每一個細節及環節以確保建案之所有品項在銷售過程中準確無誤。客戶在銷售、簽約、客變及交屋等階段即提供客戶正確且完整的資訊降底與客戶溝通上的誤解與紛爭，任何行銷工具（銷海、DM、廣告影片等）皆須經公司嚴格審核、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，為客戶設定履約專戶讓客戶可以隨時查詢期款繳納情形，以保障客戶交易安全性。

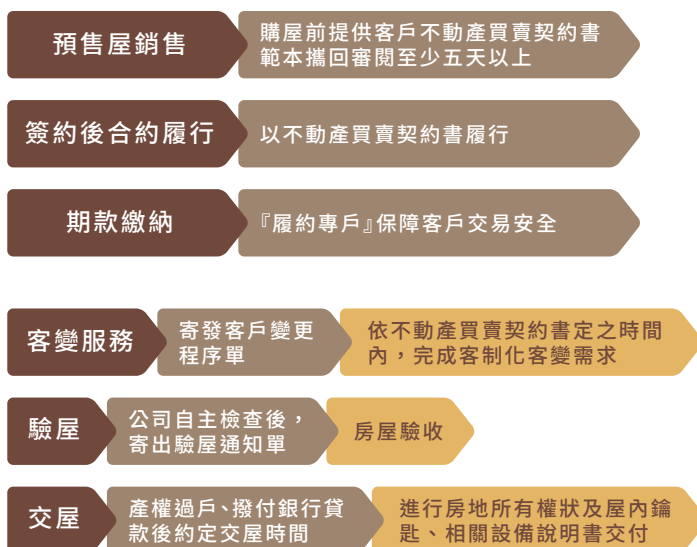
代銷鄰選流程



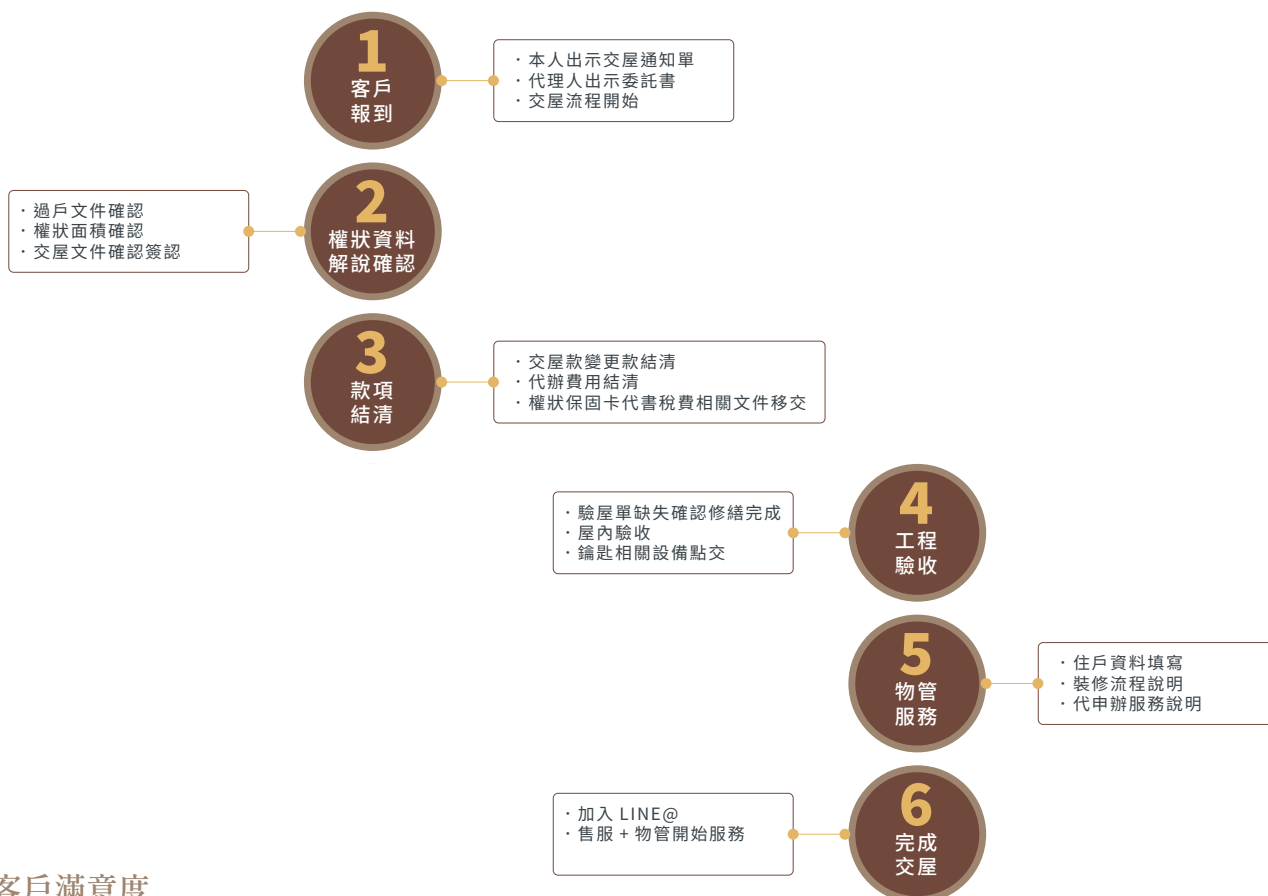
代銷銷售流程



銷售資訊透明化



交屋程序安心化



客戶滿意度

本公司重視客戶滿意度，我們持續努力，致力於提供卓越的產品和服務，以確保客戶在與我們合作的過程中能夠獲得無微不至的關注和支持。我們致力於建立穩固的客戶關係，深入了解客戶需求，並以迅捷和準確的方式回應和解決客戶的各項要求和挑戰。透過持續改進和創新，我們追求超越客戶期望的目標，確保他們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，避免之後建築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。

客戶隱私

資訊安全是全球關注重大議題，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，本公司已參照台灣【個人資料保護法第八條事項告知聲明書】，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。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

聯上開發深知在追求公司持續成長的過程中，營運策略必須兼顧社會與環境帶來之影響與衝擊。因此，本公司一同與所有的供應商夥伴在永續的願景上一齊努力，制定供應商行為準則，作為供應商依循的根本，同時我們也將供應商對本準則的遵循程度，作為採購決策的主要評估項目之一。為持續提升供應鏈的永續性。公司也重視與供應商的合作與成長，希望藉由彼此之間的合作夥伴關係，相互扶持、共同成長。我們以永續採購為基底，並回應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，強化彼此之間的合作，共創新契機。

重大主題：供應商管理

本主題的重大原因	供應商違反勞動或環保相關法令，可能導致勒令停工，將影響本公司對客戶的交屋承諾及獲利認列時點。
政策／策略	本公司將善盡供應商管理責任，要求承攬營造廠商及供應商重視職工安全及環境保護作業，引領供應商夥伴往 ESG 企業之未來趨勢發展。
目標與標的	【短期目標】：要求承攬營造廠商施工期間需因應職業安全衛生法之職工安全採取相關必要措施。 【中長期目標】：要求承攬營造廠商提供施工安全管理機制承諾，並優先納入評選考量。
管理評量機制	本公司與承攬供應商議定的合約，要求承攬供應商應遵照「勞工安全衛生法」及「勞工安全衛生設施標準」，以及其它有關工地勞工安全衛生法令，事先施做各項工地安全衛生措施，讓作業的勞工有良好的工作環境。
績效與調整	多數承攬營造廠商及供應商尚未考量 ESG 發展目標，其所提供的合約內容多未體現其與 ESG 的目標連結，未來本公司對於承攬營造廠商及供應商訪談或進行評鑑時，將加強此部份評估連結。
預防或補救措施	評選承攬營造廠商時，除了合約報價及承攬實績外，另納入環境安全衛生考評因素（Ex. 有無政府採購拒絕往來紀錄或是否曾爆發重大職安及環境事件）。



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，我們整合所有合作廠商，藉由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。但整體策略目標並未改變，持續朝導入當地廠商努力，同時減少溫室氣體排放量對環境所造成的影響。

2022 年本公司合作供應商共計 17 家，且 100% 為台灣廠商。如下表所示：

契約種類	採購地區	2022 年	
		家數	該項採購金額佔總採購金額比例 (%)
勞務（專業諮詢與技術服務）	國內	5	0.15
	國外	0	0
財物（原物料與設備）	國內	4	2.24
	國外	0	0
工程（工程承攬）	國內	8	97.61
	國外	0	0
總計		17	100

說明：

1. 國內指台灣當地。
2. 契約種類依公司內部分類為勞務、財物、工程。
3. 若該供應商同時提供 2 種以上的契約種類服務，將彙總統計在金額較高的契約種類項下，不重複列示供應商家數。

本公司尚未進行環境準則（GRI 300 系列項目或 ISO 14001 環境管理系統）來挑選、評鑑新加入、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。

格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，並依下列管理流程執行：

發包目標	發包過程	發包完成	施工作業	完工驗收
- 價格考量 - 廠商專業能力 - 工期時效	- 詢比議價 - 簡報 - 調查大宗原物料市場行情，掌握營建物價波動	經「請購採發單」、「簽呈」或「營造統包廠商評比表」等簽核程序，雙方用印正式合約	- 檢核施工品質 - 要求承攬廠商應遵守「勞工安全衛生法」及相關勞動法規	- 工程完工驗收或原物料設備交貨驗收 - 配合良好廠商優先作為未來新案供應商參與名單 - 不適任（不合格）廠商未來不予配合，並扣除其工程保留（保固）款不予發放

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。在相關廠商管理上，我們將自身營運遵循的企業永續經營精神延伸至價值鏈上游端，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，我們也嚴格規範相關廠商不得使用輻射鋼筋與海砂，針對主要材料鋼筋和混凝土遴選供應商時不會僅考量成本效益，而會優先與誠信佳的公司配合，與供應商一同努力守護社會環境。

2022 年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。

目前本公司供應商的來源，主要係長期配合的營造廠商或由同業推薦、業界口碑佳的廠商。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購發包作業流程。

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



CHAPTER 4
友善環境

CHAPTER 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局所訂定的相關規範，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

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%，根據 2022 年的統計數據顯示，在營運據點辦公室室內的能源消耗總量為 54492.2 度，運營過程中電網用電量為 100%，並且未使用任何再生能源。2022 年，本公司辦公室室內的用電度數相較於去年的 55,647.3 度有所下降，下降幅度約為 2.08%。這些數據反映了我們對能源消耗的關注以及在能源管理方面的持續努力。我們將繼續努力採取節能措施和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：

定量指標	單位	2020 年	2021 年	2022 年
電力使用量	度／年	55,437.7	55,647.3	54,492.2
	GJ	199.58	200.33	196.17
汽油使用量	L／年	31,561	24,169	25,763
	GJ	1,030.69	789.29	841.34
契約容量	瓩	21.85	21.85	21.85
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	34	34
能源總消耗量	GJ	1,230.26	989.62	1,037.52
能源密集度	GJ／組織特定度量值	36.18	29.11	30.52

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放係數管理表 6.0.4 版計算燃料熱值，汽油 7,800 kcal／L；1 kcal=4.184 KJ。
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：聯上開發之所有認列之交通費，包含公務車、員工因公務申請之車資（公車、汽機車、高鐵、捷運等）。
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。

本公司持續關注環境保護議題，致力於改善內部製造的污染問題。我們定期檢驗製造過程中的環境影響，並透過管理機制改善和避免污染。我們努力尋找環境友好的替代方案，並與利益相關方合作推動環境保護事業的發展，為可持續發展做出貢獻。

定量指標	單位	2020 年	2021 年	2022 年
範疇一：直接溫室氣體排放	公噸 CO ₂ e	74.40	56.97	60.73
範疇二：間接溫室氣體排放	公噸 CO ₂ e	27.83	28.32	26.97
總排放量 = 範疇一 + 範疇二	公噸 CO ₂ e	102.23	28.32	87.70
溫室氣體排放強度（tonCO ₂ e ÷ 組織特定度量標準）	tonCO ₂ e / 人	3.01	2.51	2.58

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，排放係數依經濟部能源局最新公告數據 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（CO₂）、甲烷（CH₄）、氧化亞氮（N₂O）。
4. 外購電力引用經濟部能源局公告之電力排放係數，2020 年電力排放係數 = 0.502 kgCO₂e / kWh；2021 年電力排放係數 = 0.509 kgCO₂e / kWh；2022 年電力排放係數 = 0.495 kgCO₂e / kWh。

一節能成果一

本公司致力於提升各項資源之利用效率，考量到全球氣候變遷所產生之溫室效應，本公司不僅積極投入綠建築規劃設計，也在辦公室內採用各項節能措施，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汙染衝擊。
- 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。

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，2022 年本公司室內用電共 54,492.2 度，溫室氣體範疇二產出 26,973.64 公噸 CO₂e，使用電量相較於 2020 年下降約 2%。

本公司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。

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，「綠建築標章」的四大原則為：生態、節能、減廢、健康，其九大量化指標中所有的評估要項都必須完全符合標準，且不使用對人體有害的建築材料和裝修材料，讓居住者可以長處在健康安全的環境。

本公司 2022 年規劃執行的 9 件不動產案件中，參與綠建築規劃的案件有 8 件，其中 6 件為銀級綠建築、2 件為黃金級綠建築。其中綠建築規劃需規劃七大指標及內容如下表所示：

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： (1) 建築外殼建材估算之外殼耗能。 (2) 玻璃反射率之估算。 (3) 空調的系統節能。 (4) 燈光照明使用 LED 與感應裝置等節能照明。 (5) 所有廚具衛浴之設備估算。
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、拆除廢棄物與空汙皆經由綠建築指標監控。
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。

以上綠建築指標皆於建築規劃時經由送審、開工後的預審與完工後的察驗來把關。

2022 年本公司取得綠建築銀級標章共 1 個建案（聯上 3Q），下表為本公司獲得綠建築標章證書：

綠建築標章證書



4.2 水資源管理

本公司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）有限公司。本公司辦公大樓用水來源為臺北自來水事業處，水源來自新店溪水源（包括南勢溪及北勢溪之翡翠水庫），且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），歷年自來水使用量無重大變化，無顯著影響水源之情事。

本公司辦公室所用之水源，100% 來自於自來水廠，未直接汲取地下水及河川水，產生之生活用水（包含飲用、洗滌、清潔環境等用途）經由大樓管委會處理後排入市區公共衛生下水道。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，我們重視水資源的可持續利用，藉著節能政策和同仁的努力，我們培養節約用水的美德，避免任何浪費行為。此外，我們亦在設備上跟進，例如：

（一）採用省水馬桶。

（二）使用節水器具，節水器具均有省水標章認證。

（三）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。

（四）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。

本公司近三年用水情形如下：

聯上開發股份有限公司用水量			
年度	2020 年	2021 年	2022 年
取水量（百萬公升）	0.51	0.49	0.46
排水量（百萬公升）	0.51	0.49	0.46
耗水量（百萬公升）	0	0	0
廠內循環用水量（百萬公升）	0	0	0
水回收再利用率（%）	0	0	0
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	34	34
用水密度	0.015	0.014	0.014

註：

1. 耗水量 = 取水量 - 排水量。
2. 水回收再利用率 = 廠內循環用水量 / (取水量 + 廠內循環用水量) * 100%。
3. 用水密集度計算方式為：取水量（百萬公升）／組織特定度量值

2022 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，2022 年聯上開發營運據點辦公室的總取水量為 458.11 度（約 458,112 公升）。相較於去年的 488.06 度（約 488,061 公升），取水量下降了約 6.14%。

一廢污水排放情形一

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。

—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，就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，會請營造廠定期派員至廢棄物承攬商指定之棄置場進行勘驗，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，並為周遭鄰里做出更進一步的工地污染防治管理，相關作為如下：

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：
 - (1) 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。
 - (2) 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。



CHAPTER 5

幸福職場環境

CHAPTER 5. 幸福職場環境

5.1 職涯發展與培訓

重大主題：職業安全與人才培育

本主題的重大原因	確保公司穩定獲利，帶動經濟價值的提升，並回饋給利害關係人，以達成公司永續經營目標。
政策／策略	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。
目標與標的	【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。 【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。
管理評量機制	- 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。 - 定期辦理員工健檢，及早發現疾病徵兆，早日治療。
績效與調整	2022 年本公司未有因公傷亡或重大職業傷害之情事。
預防或補救措施	- 結合人員異動情形，嚴控門禁出入控管對象。 - 定期辦理員工健檢及維護辦公處所安全衛生相關作業。

本公司在人才招聘方面秉持公平、公正、公開的原則，不考慮種族、外貌、性別、政治立場、宗教信仰或其他無關因素，僅以個人的專業能力、經驗、品德和工作匹配度作為評估和選拔的依據。我們有系統地管理員工的資料和狀態，同等對待所有員工，致力於促進和諧協調，營造健康友善的工作環境。截至 2022 年底，本公司員工總計 34 人，男性 14 人，女性 20 人，均屬全職人員。2022 年未聘雇非員工之工作者。

員工人數				
地區／類型		女性	男性	總數
台灣	員工數	20	14	34
	正職員工數	20	14	34
	臨時員工數	0	0	0
	全職員工數	20	14	34
	兼職員工數	0	0	0

註：

- 性別由員工自行認定。
- 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（台灣為有投勞保之員工）。
- 正職：簽訂不定期契約之個人。
- 臨時：簽訂定期契約之個人。
- 全職：適用勞動基準法之工時定義之個人，台灣為每日不得超過 8 小時，每週不得超過 40 小時。
- 兼職：排除全職之員工。
- 本表計算採用人數／全時等量法。

為了促進公司與當地社區之和諧發展，同時確保員工的工作穩定性，我們在招聘人員時，優先考慮台灣地區的居民。本公司高階管理階層為協理級以上之主管，且在 2022 年，我們在高階管理層的聘任中全面採用台灣本地居民，比例達到 100%。這一情形體現了我們對本地社區人才的重視和支持。2022 年員工職別分布如下：

年度		2022	
項目／性別	年齡	人數	
主管人員	男性	30 歲以下	0
		30-50 歲	1
		51 歲以上	2
	女性	30 歲以下	0
		30-50 歲	0
		51 歲以上	2
主管人員總計		5	
非主管人員	男性	30 歲以下	0
		30-50 歲	7
		51 歲以上	4
	女性	30 歲以下	4
		30-50 歲	11
		51 歲以上	3
非主管人員總計		29	
正職人員總計		34	

註：

1. 主管之定義係指職稱為協理級以上或台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，並降低人才流失率。我們定期監測員工流動情況，進行系統性分析，並採取相應的策略來留住優秀人才。2022 年本公司共有 11 位新進員工（包含男性 1 位、女性 10 位），新進率為 32.35%；離職員工共 11 位（包含男性 3 位、女性 8 位），離職率為 32.35%，如下表所示：

2022 年新進員工人數				
性別	男性		女性	
年齡 \ 項目	人數	新進率 (%)	人數	新進率 (%)
30 歲以下	0	0	2	5.88
30-50 歲	1	2.94	8	23.53
51 歲以上	0	0	0	0
合計新進人數	11			
員工總人數	34			
總新進率 (%)	32.35			

註：

1. 新進員工人數含中途離職人員。
2. 該年齡組男（女）性員工新進率 = 當年該年齡組新進男（女）性人數 / 當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。

2022 年離職員工人數				
性別	男性		女性	
年齡 \ 項目	人數	離職率 (%)	人數	離職率 (%)
30 歲以下	1	2.94	4	11.76
30-50 歲	2	5.88	4	11.76
51 歲以上	0	0	0	0
合計離職人數	11			
員工總人數	34			
總離職率 (%)	32.35			

註：

1. 界定公司離職的員工的類別：2022 年員工離職原因均為辭職。
2. 該年齡組男（女）性員工離職率 = 當年該年齡組離職男（女）性人數 / 當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。

—公平績效管理制度—

我們定期進行員工績效評估，以便準確了解員工的工作表現，並讓員工對自己的表現有清晰的了解，以填補任何缺失或保持優異業績。同時，我們提供基於績效的獎金和晉升機會，以激勵員工持續提升工作效能，並持續向前邁進。本公司2022年員工不論管理職或非管理職均100%有接受考核。

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%

本公司2022年度未任用少數或弱勢群體，為致力於建立優質員工和友善職場環境，我們以「聯合國世界人權宣言」、「聯合國全球盟約」與「國際勞工公約」等國際人權公約所遵循之人權保護精神為基本原則，講求確保公平、公正和公開，良好的勞雇關係。此外，我們堅決反對歧視、霸凌和差別待遇等不當行為，並建立了投訴渠道和相應的懲處制度，以防患未然。值得一提的是，在報告期間，本公司未發生任何歧視事件。



5.2 完善的薪酬與福利

重大主題：勞資關係	
本主題的重大原因	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。
政策／策略	努力營造良好的職場環境，持續吸引優秀人才。
目標與標的	【短期目標】 ：維持勞雇關係和諧並持續執行各項有利員工之福利措施。 【中長期目標】 ：提升員工對公司認同度及留任度。
管理評量機制	- 不定期召開部門主管會議及各部部門例會，確保同仁了解公司營運目標及方向。 - 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。 - 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。
績效與調整	2022 年本公司並無勞資糾紛之情事。
預防或補救措施	- 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。 - 提供員工購屋優惠，與員工共享工作成果。 - 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。 - 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。

本公司定期辦理員工績效評估，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：

國家 / 地區	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	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
台灣	409.07	471.49

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. 2022 年薪酬較 2021 年薪酬金額減少，本公司薪酬增減比例與公司獲利增減比例呈正相關。

一員工退休制度及實施情形一

本公司現有員工有部分採舊制，部分採新制。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台灣銀行之專戶，截至 2022 年 12 月 31 日止，專戶餘額已足敷支付採舊制員工之退休金。採用新制者，係依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。

—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：

1. 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。
2. 三節獎金：提供員工端午、中秋及春節等獎金。
3. 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。
4. 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。
5. 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。
6. 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。
7. 制服：提供男性員工夏冬制服。
8. 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，我們也關心員工的身心健康及安全，把員工的安全和健康放在首位，營造舒適安全的辦公環境。

1. 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。
2. 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。
3. 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。
4. 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。
5. 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。

24 樓大樓用餐空間



2022 年度員工旅遊



員工可使用咖啡茶水休憩空間



慶生活動



—育嬰留停執行情形—

本公司重視員工的工作與生活平衡，因此我們設立了育嬰留職停薪制度，以協助有需要的員工在生育、休養和照顧小孩方面獲得支持。此制度的設立遵循勞動基準法和性別工作平等法，以合法方式保障員工的權益。在員工的留停期滿後，安排他們重新回歸原職，並提供必要的協助，以使他們能夠快速重新融入職場。

年度	2022 年		
性別／合計	男性	女性	合計
符合育嬰留停申請資格人數 A	1	1	2
當年度實際申請育嬰留停人數 B	0	1	1
當年度育嬰留停應復職人數 C	0	1	1
當年度育嬰留停實際復職人數 D	0	1	1
前一年度育嬰留停實際復職人數 E	0	0	0
前一年度育嬰留停復職後持續工作一年人數 F	0	0	0
當年度育嬰留停復職率 % (D / C)	0	100	100
當年度育嬰留停留存率 % (F / E)	0	0	0

註：

1. 應復職人數 = 育嬰留職停薪預計於該年度復職人數。
2. 2020 年與 2021 年並無育嬰留停的同仁，2022 年申請育嬰留停的同仁於當年度復職。
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)。

—營運變更之最少公告期限—

在公司內部發生重大變革時，我們肩負著對員工盡責通知的責任，確保員工得以獲適當的通知。並且鼓勵員工在需要時主動索取相關資訊，以維持職場的公開透明氛圍。本公司遵循勞基法第 16 條規定辦理，如果公司面臨重大業務變化或打算終止員工的雇用關係，將於事件發生前留下充足的公告時間，以確保員工的權益得到維護。本公司每季均召開勞資會議，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，若公司發生重大營運變化、或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：

- ▶ 一、繼續工作 3 個月以上，未滿 1 年者，於 10 日前預告之。
- ▶ 二、繼續工作 1 年以上，未滿 3 年者，於 20 日前預告之。
- ▶ 三、繼續工作 3 年以上者，於 30 日前預告之。

—教育訓練—

本公司致力於提供多樣化的教育訓練，以幫助員工獲得相應的執照和精實技能，從而提升工作效能和個人專業價值。考慮到不同崗位的專業需求，我們根據職務的特性，策劃了不同的教育訓練計劃，鼓勵員工在自身職務上更加熟練，從而創造持續競爭力。

下表為 2022 年教育訓練時數統計：

項目／類別		管理職		非管理職	
單位／性別		男	女	男	女
總人數	人	3	2	11	18
受訓總時數	小時	22	12	0	24
平均受訓時數	小時／人	7.33	6	0	1.33
受訓費用	元	21,200	8,000	0	10,000

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)。

各職務所需每年法定進修時數資訊如下表所示：

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	2022/10/27	財團法人中華民國會計研究發展基金會	6
	2022/10/28		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			
姓名	進修日期	主辦單位	進修時數
邱鍵麟	2022/05/12	社團法人中華公司治理協會	2
	2022/05/20	財團法人中華民國證券暨期貨市場發展基金會	3
	2022/07/20	臺灣證券交易所與證券櫃檯買賣中心	2
	2022/09/29	社團法人中華公司治理協會	3
	2022/10/21	財團法人中華民國證券暨期貨市場發展基金會	3
合計			13

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)			
姓名	進修日期	主辦單位	進修時數
張麗金	2022/06/27	內部稽核協會	6
	2022/09/28		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)			
姓名	進修日期	主辦單位	進修時數
馮黛莉	2022/09/29	內部稽核協會	6
	2022/12/16		6
合計			12

與此同時，我們也為新進人員提供就職教程，旨在幫助他們快速上手並適應工作。本公司 2022 年共辦理 9 場新進同仁教育訓練（計 11 人次）：

1. 新進人員於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。
2. 在職人員之教育訓練，除依據職務所需每年度法定之進修時數外，可視在職人員之業務需求經審核後進行專業進修。
3. 不定期透過同業個案之工地或銷售現場之觀摩，擴大視野格局，提升職能。

本公司的薪酬制度遵循法規，以性別平等精神為最基本原則，並不會受到性別、性傾向、婚姻等因素的影響。我們致力於消除性別差異，並確保男性和女性在薪酬方面享有相等的待遇，且起薪符合勞動基準法所規定的最低薪資標準。惟薪資的給予尚有年資和工作表現等因素，故有職別薪酬比例之差距。報導期間女性對男性之年薪酬比例如下：

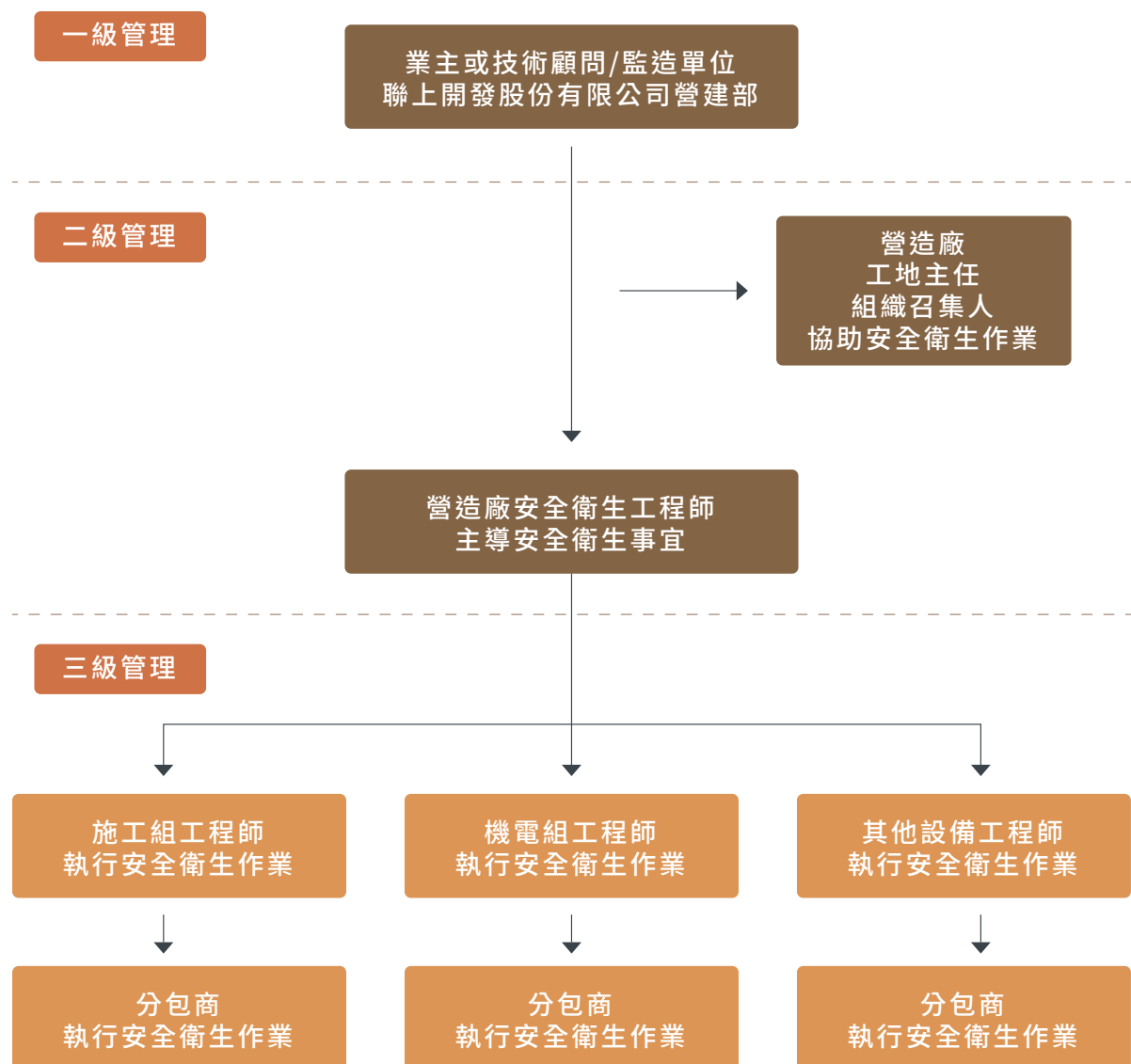
各職別薪酬比例	人數		薪酬比	
	女	男	女	男
管理職	2	3	0.8	1
非管理職	18	11	0.65	1

註：

1. 女性對男性的薪資報酬比率（年薪比率）：為“該類別女性平均年薪／該類別男性平均年薪”。
2. 非管理職女性平均薪資較男性低，係因本公司個案監工均為男性，且該等職級的市場薪資水平較高。

5.3 職場健康與安全

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。



安全衛生協議組織圖

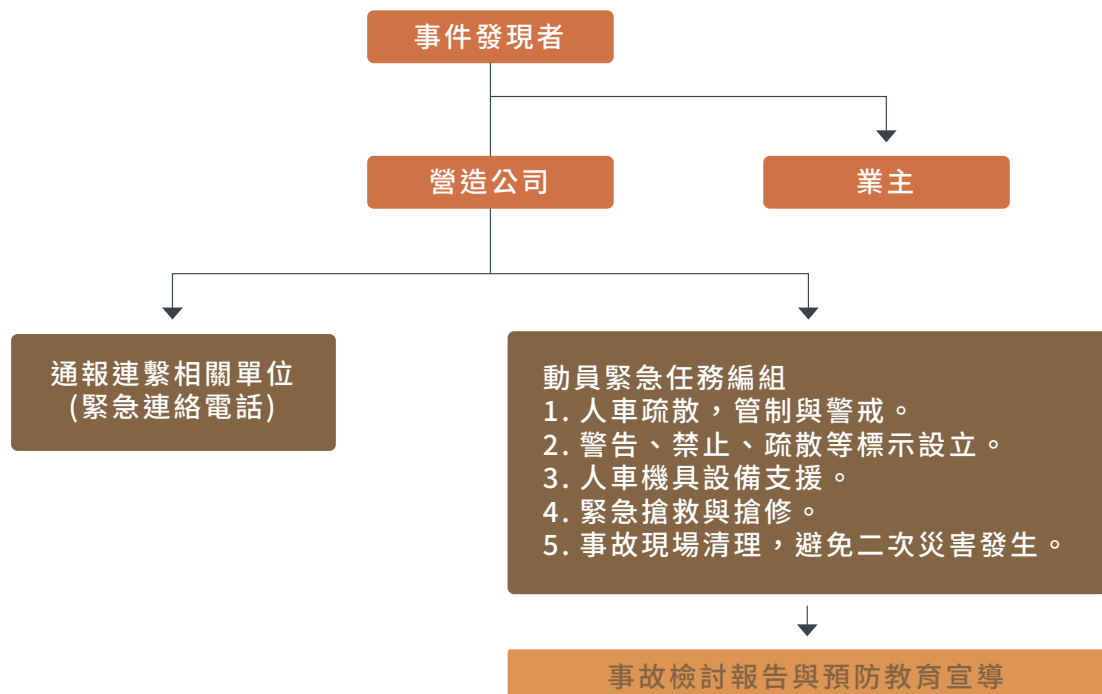
本公司根據職業安全衛生署的指引，制定了危害辨識、風險評估和事故調查等管理辦法，應用於各個工作場景，以確保職業安全 and 健康。各案工程於意外事故發生而造成災害時，為確保瞭解應採取何種緊急應變措施，包括如何取得施工地區附近緊急外援單位協助，並通知相關單位有關本工地目前事故處理情形，可於最短時間內使工地人員、機具設備遭受之傷害減至最低，並做好善後處理，以避免二次災害發生，因此研擬以下有關事故分類及應變流程。

—— (1) 立即通報：

- A. 發生死亡災害；
- B. 發生災害之人數在三人以上；
- C. 其中經中央主管機關指定公告之災害。

—— (2) 二十四小時內通報：

- A. 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；
- B. 工地遇天然災害侵襲，造成財物損失；
- C. 工地遭外來脅迫或竊盜行為時；
- D. 工地因外來干擾致無法繼續施工者；
- E. 工人罷工。



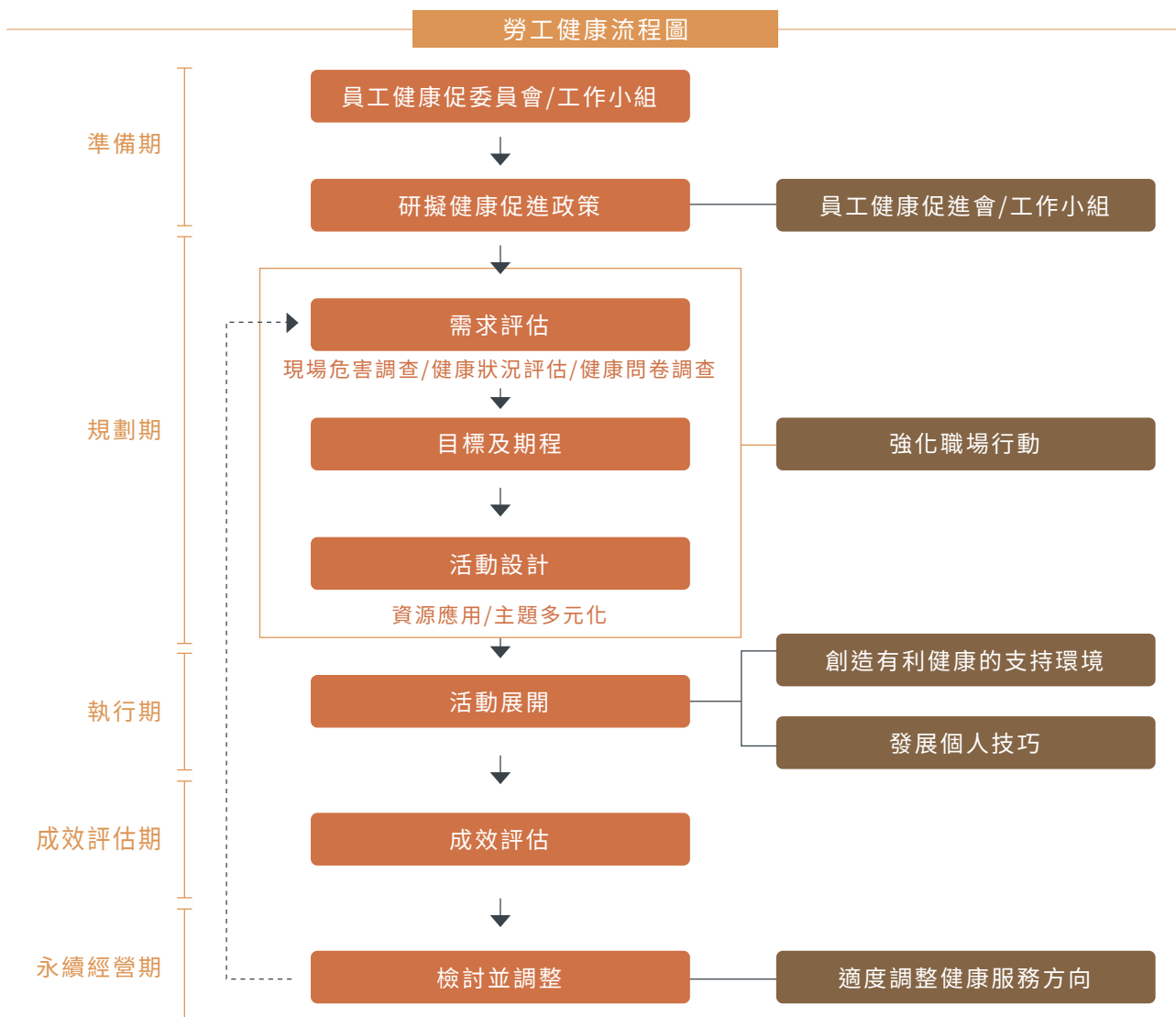
緊急事故通報流程圖

— 健康促進計畫 —

本公司關注全體員工的身體健康，並建立健康安全文化，以創造本質安全的工作環境。我們定期辦理大樓消毒作業、消防測試、及適用於全體員工之健康檢查等，營造安全無虞的工作環境。

- 2022 年新冠肺炎疫情警戒等級已逐步調降，本公司仍持續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。
- 本公司每 3 年定期辦理員工健康檢查（前次員工健檢於 2020 年辦理），本公司 2022 年未辦理員工健康檢查作業。
- 本公司所在辦公大樓 2022 年辦理多次消防測試、逃生演練及安全講習，並於 2022 年 3 月 18 日 ~ 3 月 29 日間辦理年度消防安全檢查，配合改善辦公室室內消防安全設備。
- 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，2022 年本公司並無重大工安事故及違規事件。

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。



本公司提供給工作者與職業安全衛生相關的教育訓練。截至 2022 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），共計 8 人。其他相關訓練內容如下：

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



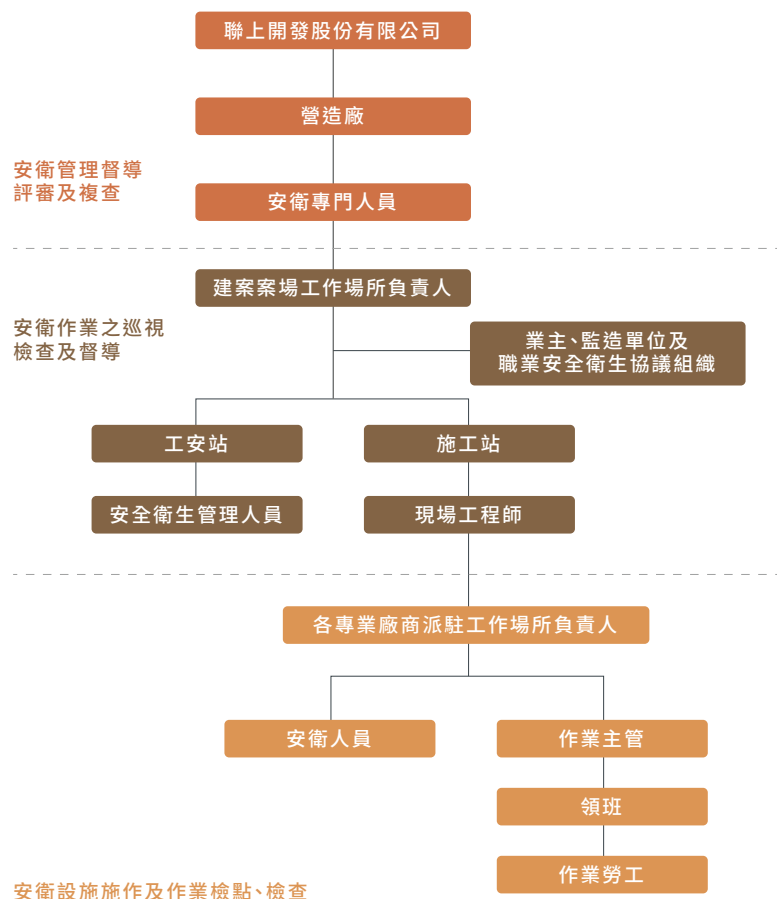
—承攬商安全管理—

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：

安全標示	工地出入告示進出應注意事項
休息區域	基地內設置施工人員休息區 休息區內張貼安全事項宣導海報
安全檢查	加強工地門禁人車管制進出登記 個人防護具應配戴妥當 不定時巡查施工鷹架及開口等施作上下設備、安全護欄 設置漏電斷路器檢測漏電情事 施工機具定期保養檢修
工區管制	人員進入工區須持識別證 落實人員進出刷卡管制 危險性機械進場申請機制
人員管理	上工前、收工時作業主管全面點名 作業前實施工具箱動前教育及執行安衛檢查 作業中實施安全巡檢及記錄 作業後執行環境整理整頓及每日收工會議與安全問題檢討

承攬營造廠為本公司個案營建施作工程中的重要夥伴，依據職業安全衛生法應在每個工地合約範疇內成立一個勞工協議組織，並訂有勞安衛守則，組織參與成員為本公司現場監督人員、承攬營造廠人員及承包商等，據此告知工地個案相關人員勞安風險及監督工地的勞安衛狀況，並每日稽核工地現場安全衛生事項是否符合法規規定，確保工地現場施工安全。截至 2022 年底，本公司派駐工地現場 7 位人員，均具有職業安全衛生相關證照。

依規定執行勞工安全衛生工作，並對人員做好確實的掌控。其相關涵蓋人員如下：



聯上開發致力於減少職業災害的發生，為此，我們制定了相關的規範，以此為執行的基礎。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。

2022 年本公司女性員工經歷工時為 26814.0，男性員工經歷工時為 28123.0，所有員工總經歷工時為 54937.0，且此期間並無同仁（員工／非員工工作者）於工作時發生受傷事件，也無因公死亡或嚴重職業傷害及職業病之情形發生。

5.4 公益參與

聯上開發雖位於北部，但仍為了台灣在地的活動一同努力，位於高雄的壽山動物園近年發起「新動物園運動」是以提升動物福祉為首要目標，為改善動物獸舍及棲環境，引入外部資源以降低市庫負擔。聯上實業也義不容辭在 2022 年捐贈 375 萬元給高雄壽山動物園，為了台灣在地的活動盡一份心力。

公益活動名稱	金額（新台幣元）	說明
新動物園運動	3,750,000	2022 年捐贈 375 萬
新動物園運動捐款證明		

高雄市政府觀光局
收款收據

填發機關:高雄市政府觀光局 中華民國111年04月29日 NO: B111002424000271

繳款人	事由	金額	備註
聯上開發股份有限公司22659295	聯上開發股份有限公司「改善動物園園養環境或展場更新」捐款	3,750,000	該款項於111年04月29日匯入高雄市壽山動物園動物認養專戶
金額(大寫)新台幣 參佰柒拾伍萬元整			

第一聯(收執)交繳款人收執

經手人 **佐理員陳秀玲** 主辦出納人員 **秘書室主任李淑芝** 主辦主(會)計人員 **會計室主任王春文** 機關首長 **高雄市政府觀光局局長周玲玟**

CHAPTER 6
附 錄

CHAPTER 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參考 GRI 準則報導 2022.1.1~2022.12.31 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 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 一般揭露 2021	2-1	組織詳細資訊	1.1 關於聯上開發	8	
	2-2	組織永續報導中包含的實體	範疇與原則	5	
	2-3	報導期間、頻率及聯絡人	發行時間、聯絡方式	5	
	2-4	資訊重編	範疇與原則	5	
	2-5	外部保證／確信	範疇與原則	5	
2. 活動與工作者					
GRI 2 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	8	
	2-7	員工	5.1 職涯發展與培訓	69	
	2-8	非員工的工作者	5.1 職涯發展與培訓	69	
4. 策略、政策與實務					
GRI 2 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	2.1 公司治理	19	
	2-24	納入政策承諾	2.1 公司治理	19	
	2-25	補救負面衝擊的程序	2.1 公司治理	19	
	2-26	尋求建議和提出疑慮的機制	2.4 法規遵循	37	
	2-27	法規遵循	2.4 法規遵循	37	
	2-28	公協會的會員資格	1.1 關於聯上開發	8	
5. 利害關係人議合					
GRI 2 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	8	
	2-30	團體協約	5.1 職涯發展與培訓	69	本公司無設置工會

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
特定主題準則：200 系列（經濟的主題）					
間接經濟衝擊					
GRI 203 間接經濟衝擊主題揭露 2016	203-1	基礎設施的投資與支援服務的發展及衝擊	5.4 公益參與	84	
	203-2	顯著的間接經濟衝擊	5.4 公益參與	84	
反貪腐					
GRI 205 反貪腐主題揭露 2016	205-1	已進行貪腐風險評估的營運據點	2.4 法規遵循	37	
	205-2	有關反貪腐政策和程序的溝通及訓練	2.4 法規遵循	37	
	205-3	已確認的貪腐事件及採取的行動	2.4 法規遵循	37	
反競爭行為					
GRI 206 反競爭行為 主題揭露 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 物料主題揭露 2016	301-1	所用物料的重量或體積	-		
	301-2	使用回收再利用的物料	-	-	不適用
	301-3	回收產品及其包材	-	-	不適用
能源					
GRI 302 能源主題揭露 2016	302-1	組織內部的能源消耗量	4.1 節能減碳	63	
	302-2	組織外部的能源消耗量	-	-	-
	302-3	能源密集度	4.1 節能減碳	63	
	302-4	減少能源消耗	4.1 節能減碳	63	
	302-5	降低產品和服務的能源需求	4.1 節能減碳	63	
水與放流水					
GRI 303 水與放流水 主題管理揭露 2018	303-1	共享水資源之相互影響	4.2 水資源管理	66	
	303-2	與排水相關衝擊的管理	4.2 水資源管理	66	不適用
GRI 303 水與放流水 主題揭露 2018	303-3	取水量	4.2 水資源管理	66	
	303-4	排水量	4.2 水資源管理	66	
	303-5	耗水量	4.2 水資源管理	66	

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
生物多樣性					
GRI 304 生物多樣性 主題揭露 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	-	-	公司之建築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 排放主題揭露 2016	305-1	直接（範疇一）溫室氣體排放	4.1 節能減碳	63	
	305-2	能源間接（範疇二）溫室氣體排放	4.1 節能減碳	63	
	305-3	其它間接（範疇三）溫室氣體排放	4.1 節能減碳	63	
	305-4	溫室氣體排放強度	4.1 節能減碳	63	
	305-5	溫室氣體排放減量	4.1 節能減碳	63	
	305-6	臭氧層破壞物質（ODS）的排放	-	-	
	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 廢棄物 主題管理揭露 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	67	
	306-2	廢棄物相關顯著衝擊之管理	4.3 廢棄物管理	67	
GRI 306 廢棄物主題揭露 2020	306-3	廢棄物的產生	-	-	不適用
	306-4	廢棄物的處置移轉	4.3 廢棄物管理	67	
	306-5	廢棄物的直接處置	4.3 廢棄物管理	67	
GRI 306 廢汙水和廢棄物 主題揭露 2016	306-3	嚴重洩漏	-	-	不適用
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 員工多元化與平等機會 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	69	
	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	73	
不歧視					
GRI 406 不歧視主題揭露 2016	406-1	歧視事件以及組織採取的改善行動	5.1 職涯發展與培訓	69	

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
結社自由與團體協商					
GRI 407 結社自由與團體協商 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	-	-	-
童工					
GRI 408 童工主題揭露 2016	408-1	營運據點和供應商使用童工之重大風險	-	-	-
強迫或強制勞動					
GRI 409 強迫或強制勞動 主題揭露 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	3.2 供應鏈管理	59	
保全實務					
GRI 410 保全實務主題揭露 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 原住民權利主題揭露 2016	411-1	涉及侵害原住民權利的事件	-	-	-
當地社區					
GRI 413 當地社區主題揭露 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 公益參與	84	
	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	5.4 公益參與	84	
公共政策					
GRI 415 公共政策主題揭露 2016	415-1	政治捐獻	-	-	-

— 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	2.2 財務績效	30	
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	30	
		-	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	33	
		-	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	73	
		-	201-4	取自政府之財務援助	2.2 財務績效	33	
重大主題：客戶權益 (資訊安全)							
GRI 3： 重大主題 2021	管理方針	-	3-3	重大主題管理	3.1 產品與服務	41	
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	41	
重大主題：職業安全與衛生							
GRI 3： 重大主題 2021	管理方針	-	3-3	重大主題管理	5.3 職場健康與安全	79	
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	79	
		-	403-2	危害辨識、風險評估及事故調查	5.3 職場健康與安全	79	
		-	403-3	職業健康服務	5.3 職場健康與安全	79	
		-	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	79	
		-	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	79	
		-	403-6	工作者健康促進	5.3 職場健康與安全	79	
		-	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	79	
	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	79	
		-	403-9	職業傷害	5.3 職場健康與安全	79	
		-	403-10	職業病	5.3 職場健康與安全	79	

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
重大主題：公司治理							
GRI 3： 重大主題 2021	管理方針	-	3-3	重大主題管理	2.1 公司治理	19	
GRI 2	一般揭露 2021	-	2-9	治理結構及組成	2.1 公司治理	19	
		-	2-10	最高治理單位的提名與遴選	2.1 公司治理	19	
		-	2-11	最高治理單位的主席	2.1 公司治理	19	
		-	2-12	最高治理單位於監督衝擊管理的角色	2.1 公司治理	19	
		-	2-13	衝擊管理的負責人	2.1 公司治理	19	
		-	2-14	最高治理單位於永續報導的角色	2.1 公司治理	19	
		-	2-15	利益衝突	2.1 公司治理	19	
		-	2-16	溝通關鍵重大事件	2.1 公司治理	19	
		-	2-17	最高治理單位的群體智識	2.1 公司治理	19	
		-	2-18	最高治理單位的績效評估	2.1 公司治理	19	
		-	2-19	薪酬政策	2.1 公司治理	19	
		-	2-20	薪酬決定流程	2.1 公司治理	19	
		-	2-21	年度總薪酬比率	5.2 完善的薪酬與福利	73	
重大主題：勞雇關係							
GRI 3： 重大主題 2021	管理方針	-	3-3	重大主題管理	5.2 完善的薪酬與福利	73	
GRI 401	勞雇關係 主題揭露 2016	-	401-1	新進員工和離職員工	5.1 職涯發展與培訓	69	
		-	401-2	提供給全職員工（不包含臨時或兼職員工）的福利	5.2 完善的薪酬與福利	73	
		-	401-3	育嬰假	5.2 完善的薪酬與福利	73	
重大主題：行銷與標示 (銷售、產品標示法)							
GRI 3： 重大主題 2021	管理方針	-	3-3	重大主題管理	3.1 產品與服務	41	
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	41	
		-	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	41	
		-	417-3	未遵循行銷傳播相關法規的事件	3.1 產品與服務	41	
重大主題：採購實務							
GRI 3： 重大主題 2021	管理方針	-	3-3	重大主題管理	3.2 供應鏈管理	59	
GRI 204	採購實務 主題揭露 2016	-	204-1	來自當地供應商的採購支出比例	3.2 供應鏈管理	59	

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
重大主題：勞 / 資關係							
GRI 3： 重大主題 2021	管理方針	-	3-3	重大主題管理	5.2 完善的薪酬與福利	73	
GRI 402	勞 / 資關係主題 揭露 2016	-	402-1	關於營運變化的最短預告期	5.2 完善的薪酬與福利	73	
重大主題：顧客的健康與安全							
GRI 3： 重大主題 2021	管理方針	-	3-3	重大主題管理	3.1 產品與服務	41	
GRI 416	顧客健康與安 全主題揭露 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	41	
			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	41	
重大主題：供應商環境評估							
GRI 3： 重大主題 2021	管理方針	-	3-3	重大主題管理	3.2 供應鏈管理	59	
GRI 308	供應商環境評 估主題揭露 2016	-	308-1	使用環境標準篩選新供應商	3.2 供應鏈管理	59	
		-	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	59	
重大主題：法規遵循（環保、社會經濟）							
GRI 3： 重大主題 2021	管理方針	-	3-3	重大主題管理	2.1 公司治理	19	
GRI 2	一般揭露 2021	-	2-27	法規遵循	2.4 法規遵循	37	
重大主題：訓練與教育							
GRI 3： 重大主題 2021	管理方針	-	3-3	重大主題管理	5.2 完善的薪酬與福利	73	
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	73	
		-	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	73	
		-	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	69	
重大主題：稅務							
GRI 3： 重大主題 2021	管理方針	-	3-3	重大主題管理	2.2 財務績效	30	
GRI 207	稅務主題管理 揭露 2019	-	207-1	稅務方針	2.2 財務績效	30	
		-	207-2	稅務治理、管控與風險管理	2.2 財務績效	30	
	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	30	
-		207-4	國別報告	-	-	-	

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
重大主題：市場地位							
GRI 3： 重大主題 2021	管理方針	-	3-3	重大主題管理	5.2 完善的薪酬與福利	73	
GRI 202	市場地位主題 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	-	-	-
		-	202-2	雇用當地居民為高階管理階層的比例	5.1 職涯發展與培訓	69	
重大主題：供應商社會評估							
GRI 3： 重大主題 2021	管理方針	-	3-3	重大主題管理	3.2 供應鏈管理	59	
		-	414-1	使用社會標準篩選新供應商	3.2 供應鏈管理	59	
			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。

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	2022 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	100%	4.1 節能減碳	63
	IF-RE-130a.2	按物業類型劃分的： (1) 總能源消耗，連同數據覆蓋範圍 (2) 電網用電量百分比 (3) 可再生能源百分比	量化	(1) 2022 年總能源消耗 51,936 度 (2) 電網用電量：100%。 (3) 無使用再生能源。	4.1 節能減碳	63
	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	2022 年營運據點辦公室室內用電度數 51,936 度	4.1 節能減碳	63
	IF-RE-130a.4	按物業類型劃分： (1) 具能源評級的物業組合百分比及 (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	於建案土地開發階段即評估建案是否取得綠建築標章，2022 年本公司取得綠建築銀級標章共 1 個建案 (聯上 3Q)。	4.1 節能減碳	63
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 (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	本公司無租戶	-	-
	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	66

產業別：基礎設施 _ 房地產						
揭露主題	指標編號	揭露指標	性質	2022 年對應資訊	報告內容 章節對照	頁碼
租戶永續 性衝擊的 管理	IF-RE-410a.1	按物業類型劃分： (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 (2) 有關的出租樓面面積	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 14 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	33
	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	33

編號	活動指標	性質	2022 年對應資訊	對應章節	頁碼
IF-RE-000.A	資產數目 (按物業類型劃分)	量化	截至 2022 年底，聯上開發 已完成或辦理交屋共 14 個 建案	3.1 產品與服務	41
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 (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	41
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	41
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	41
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	41
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。	2.3 氣候變遷財務風險	41
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。	預計於 2026 年 12 月 31 前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。	41

20
22

聯上開發股份有限公司

永續報告書

WE & WIN Development Co., LTD
Sustainability Report



WWW

WE & WIN DEVELOPMENT

聯上開發