



ReaLy
綠意開發

綠意開發 永續報告書

2024 Sustainability Report



目錄 Contents

經營者的話	03
關於本報告書	04

附錄	77
附錄一、GRI 內容索引表	78
附錄二、上櫃公司氣候相關資訊	83

一、利害關係人議合

1.1 永續發展委員會	07
1.2 確認利害關係人	09
1.3 利害關係人溝通管道與關注議題	10
1.4 鑑別重大主題	12

二、關於綠意

2.1 公司簡介	15
2.2 經營理念	20
2.3 獲獎榮耀與公協會	21

三、誠信治理

3.1 治理實務	25
3.2 風險管理	33
3.3 法規遵循	35
3.4 營運績效	36
3.5 資安防護	39

四、永續建築

4.1 功能性建案與建案獎項	42
4.2 建案品質	47
4.3 客戶安全與健康責任	51
4.4 建案行銷與標示	52
4.5 客戶服務	53

五、永續環境

5.1 水資源管理	55
5.2 節能減碳	56
5.3 產品和服務對環境的衝擊	61

六、社會關懷

6.1 員工概況	65
6.2 適才適任	68
6.3 公益參與	74

經營者的話

綠意開發股份有限公司秉持「關懷大地、建設城鄉」之核心理念，致力於推動企業長期穩健經營，融合營建專業精神與對環境與社會的深切關懷，積極回應永續發展目標之需求。

我們以「專業(Specialty)、創新(Innovation)、服務(Service)、實在(Sincerity)」為經營宗旨，作為全體同仁的行動準則，從日常營運到長期策略，皆強調誠信經營與正向影響力的擴大。

為此，綠意開發股份有限公司訂定以下永續發展策略主軸：

融合專業與創新， 永續關懷大地

推動環境友善建築，逐步導入低碳永續發展措施，包括導入綠建築標章、低碳建築標章及建築能效標示系統，強化碳盤查與減排管理，輔以透水鋪面設計與綠色建材等，降低建築物生命週期內對土地資源與水文環境的衝擊。配合建築設計或綠美化等植栽規劃部分，增加節能及固碳的功能。增加充電車位比率並於適當建案配合提供綠色運具等措施，以強化節能減碳的效果。

結合專業與服務， 深耕建設城鄉

深耕在地化營運，以綠美化建案搭配建物本體退縮與人行道規劃，促進社區交通安全與景觀美化。透過教育資源挹注與公益參與，實現城鄉共榮、永續教育之願景。

結合專業與實在， 提昇公司治理與人才發展

強化公司治理與利害關係人溝通機制，建立即時回應之風險管理架構，落實法令遵循與企業風險因子辨識與管理，並持續推動董事會專業化、多元化及企業誠信經營文化。重視員工福利與培訓，注重建案工地安全，營造多元共融之工作環境，形塑以安全、專業為本的永續人才職場。

綠意開發股份有限公司之永續發展策略結合公司經營宗旨與世界永續之重要課題，期能為世界永續盡力。

綠意開發股份有限公司

董事長 許燈城

關於本報告書

綠意為追求企業永續經營並提升資訊透明度，發行2024年永續報告書(下稱本報告書)，我們透過發行本報告書向利害關係人說明在永續經營的目標下，公司持續在建構誠信治理、落實環保與職業安全措施以及提升員工薪酬福利等面向所作的措施及績效，綠意期盼利害關係人能持續關注我們並給予寶貴建議，讓公司在落實企業永續經營的道路上向前大步邁進。

ESG資訊揭露邊界

揭露類別	涵蓋範圍
期間	本報告書主要揭露2024年度業務範圍(2024年1月1日至2024年12月31日)。但為符合GRI報導原則中的完整性及可比較性，部分管理績效內容會涵蓋2024年前之資料。
資訊重編	本年度為綠意首次發行ESG永續報告書，無資訊重編事宜
範疇邊界	台灣總部
財務數據	與綠意公開之個體財報數據一致
環安衛數據	台灣總部
員工數據	台灣總部



撰寫依據及資訊確認方式

- 本報告書撰寫架構係依循全球永續性報告協會(Global Reporting Initiative,下稱GRI)發布之永續性報導準則2021年版(GRI Standards 2021)，同時符合「上櫃公司編製與申報永續報告書作業辦法」對附表二之要求，於本報告書附錄提供GRI內容索引及上櫃公司氣候相關資訊供利害關係人參照。

- 本報告書揭露之財務數據經過安侯建業聯合會計師事務所依據國際財務報導準則(International Financial Reporting Standards, IFRS)查核簽證，並以新台幣仟元為計算單位；環境、社會及職安面向等數據則由權責部門自行統計彙整，並經部門主管確認，以國際通用指標計算方式呈現。
- 綠意制訂「永續資訊管理辦法」，由內部權責部門先行審查ESG報告書揭露資訊的正確性，再由ESG委員會確認報告書已完整涵蓋全數重大主題。本報告書尚未經外部第三方機構查證或確信。

發行頻率

這是綠意發布的第一本ESG報告書，未來綠意每年發布一次報告，為提升報告書資訊揭露的透明度及易取得性，完整報告書之電子檔可於綠意官網下載。

- 本次發布日期: 2025年8月。
- 下次發行日期：2026年8月。

意見回饋

關於本報告書內容如果您有任何指教或建議，歡迎與我們聯絡。

綠意開發股份有限公司 公司治理主管
地址：台北市松山區市民大道五段69號
電話：(02)87878096#312
Email：services@realycorp.com.tw
公司官網：<http://www.realycorp.com.tw/>



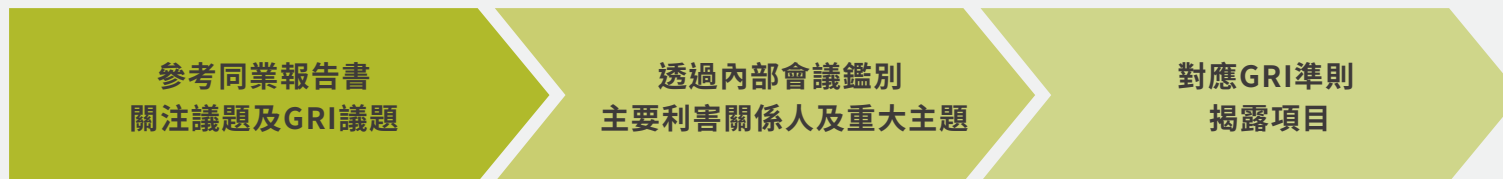
利害關係人議合



- 1.1 永續發展委員會
- 1.2 確認利害關係人
- 1.3 利害關係人溝通管道與關注議題
- 1.4 鑑別重大主題



利害關係人與重大主題鑑別流程



1.1 永續發展委員會

總經理室負責制訂「永續報告書編製及驗證之作業程序」、「永續資訊管理辦法」，經董事會通過後實施。預計成立永續發展委員會(以下簡稱ESG委員會)，由總經理擔任永續發展委員會主任委員，委員會之下設立各功能小組，各專責人員擔任小組組長，每半年開會1次會議，共同討論ESG相關議題及利害關係人意見。前一年度永續報告書完成後，將由總經理召開ESG委員會會議，共同確認的報告書已涵蓋所有重大主題。為確保報告書的正確性，綠意已建立永續報告書編製及確信之作業程序，並納入內部控制制度。董事會亦對永續發展盡到督導之責，主任委員每年至少一次向董事會報告當年度ESG執行成果與未來規劃，包含但不限於：管理方針、策略與目標制定、檢討措施等，由董事會評估ESG策略的可行性，追蹤執行進度，並在必要時提出建議敦促經營團隊調整。綠意編製之永續報告書皆提報董事會決議通過後予以公告。

在從事企業經營之同時，積極實踐永續發展，以符合國際發展趨勢，並透過企業公民擔當，提升國家經濟貢獻，改善員工、社區、社會之生活品質，促進以永續發展為本之競爭優勢。

永續發展委員會組織圖



1.2 確認利害關係人

確認主要利害關係人



利害關係人指的是對綠意產生影響或受其影響的群體。各部門首先依據日常業務往來，初步篩選相關利害關係人類型，接著根據與公司的互動頻率、相互影響程度及彼此的重要性，經內部會議討論並參考同業作法，最終確定4類對公司至關重要的主要利害關係人：股東、供應商/承攬商、客戶及員工。



1.3 利害關係人溝通管道與關注議題

由於各類利害關係人所屬身份與角色不同，對綠意所關注的議題也有所差異。綠意各部門主動透過多元溝通方式與利害關係人建立良好互動關係，協助其即時掌握公司營運狀況。同時，綠意也能充分了解利害關係人對公司的期望與訴求，並迅速做出回應。公司預計每年均至少向董事會彙報一次與主要利害關係人雙向溝通的具體情形。

主要利害關係人	關注議題	溝通管道/頻率	溝通實務統計
 股東	營運績效 功能性建案與建案獎項 風險管理 法規遵循	聯絡窗口：發言人/許志豪先生 電話：(02)8787-8096 傳真：(02)8787-3416 E-mail：services@realycorp.com.tw 股東常會/每年 官網投資人專區/至少每月 公開資訊觀測站/至少每月	1. 股東常會出席股數62.48% 2. 舉辦法說會1場
 供應商/承攬商	風險管理 功能性建案與建案獎項 資安防護 法規遵循	聯絡窗口：工務部門/蔡小姐 電話：(02)8787-8096 工地工務會議/每月 供應商會議/每月(由各工務所召開)	1. 全數供應商進場施工簽署 遵守勞工安全告知承諾書 2. 各工區舉辦供應商會議30 場，供應商參與家數120家
 客戶	功能性建案與建案獎項 客戶安全與健康責任 建案行銷與標示 客戶服務 產品和服務對環境的衝擊	聯絡窗口：業務部門/拜協理 電話：(02)8787-8096 書面客戶服務單/不定期 電話、E-MAIL/不定期	2024年計處理書面客戶服務 單86筆

主要利害關係人	關注議題	溝通管道/頻率	報告書回應章節
 員工	人才吸引與留任 人才培育與發展 員工概況	聯絡窗口：管理部門/劉經理 電話：(02)8787-8096 電話、E-MAIL/不定期 員工申訴管道/不定期 與員工當面溝通/不定期	受理成立之申訴案件0件



1.4 鑑別重大主題

綠意參考同業關注議題作為初步依據，並透過高階主管共同召開內部會議進行評估與決策。先盤點公司各項營運活動及商業關係，評估其對經濟、環境及社會可能產生的正面與負面影響。在評估影響的實際與潛在性後，針對發生可能性與可回應性進行排序，作為揭露重大主題的優先順序依據。此過程亦納入相關部門主管意見，並由各小組提供外部利害關係人之觀點，包括客戶、供應商與社區單位的關切事項，確保議題反映內外部關注重點。

確定重大主題和邊界

面向	重大主題排序	衝擊面向	影響範圍			對應GRI準則2021 一般揭露/主題準則	報告書揭露章節
			上游	公司	下游		
			供應商		客戶		
經濟面	經濟績效	實際正面 切合市場的產品規劃、有效的成本控管及資源分配策略提升了整體營運效率。	●	●	●	經濟績效 (201-1~201-3)	3.4營運績效
環境面	產品和服務對環境的衝擊	實際負面 建案本體對周邊地質、水文、鄰房及交通等各種環境將會產生影響。		●	●	自定義主題	5.3產品和服務對環境的衝擊
經濟面	功能性建案與建案獎項	實際正面 獲得綠建築與智慧建築等標章可提升公司品牌形象與市場競爭力。		●	●	自定義主題	4.1功能性建案與建案獎項
社會面	人才吸引與留任	實際負面 本公司每月平均經常性薪資與建材營造業平均經常性持平。		●		勞雇關係 (401)	6.2.1人才吸引與留任

面向	重大主題排序	衝擊面向	影響範圍			對應GRI準則2021 一般揭露/主題準則	報告書揭露章節
			上游	公司	下游		
			供應商		客戶		
社會面	人才培育與發展	實際正面 持續推動員工教育訓練與職能提升計畫，促進人才成長。		●		訓練與教育 (404-1、404-2)	6.2.2人才培育與發展
環境面	溫室氣體排放	實際負面 本公司預計2025年開始進行溫室氣體盤查。	●	●		排放 (305-1、305-2、305-4、305-5)	5.2.2溫室氣體管理

報導原則

準確性 平衡性
 清晰性 可比較性
 完整性 永續性脈絡
 時效性 可驗證性

完整的 ESG報告

綠意遵循GRI準則的報導原則來編制ESG報告，根據永續性脈絡原則：透明地揭露公司如何對營運當地、周邊區域的經濟、環境及人群(含人權)實際情況採取因應措施來改善或降低負面衝擊；根據完整性原則：報告書揭露之資訊應充足反映公司在經濟、環境及人群(含人權)的顯著衝擊範圍；根據準確性原則：報告書之資訊應充分準確及詳盡，供利害關係人評估公司的ESG績效；根據平衡性原則：報告之資訊應公正反映正、反面績效，讓利害關係人對綠意的ESG績效做出合理的評估；根據清晰性原則：報告書呈現資訊的方式，可讓利害關係人容易理解和容易取得；根據可比較性原則：報告以國際慣用的標準揭露ESG資訊，同時資訊揭露的方式，讓利害關係人能分析公司長期的績效；根據時效性原則：公司定期發行ESG報告，適時提供ESG資訊供利害關係人作出正確決策；根據可驗證性原則：公司透過內、外部人員檢視報告、確保報告書資訊揭露的正確性。

關於綠意



- 2.1 公司簡介
- 2.2 經營理念
- 2.3 獲獎榮耀與公協會



2.1 公司簡介

綠意結合建築師、會計師、估價師、地政等專業人士與十餘年工作經歷的經營團隊所成立，業務領域橫跨建築銷售、營造、不動產估價與登記；並以關懷大地、建設城鄉的經營理念與營建專業、創新、服務、實在的企業願景與堅持，誠懇踏實經營本公司。

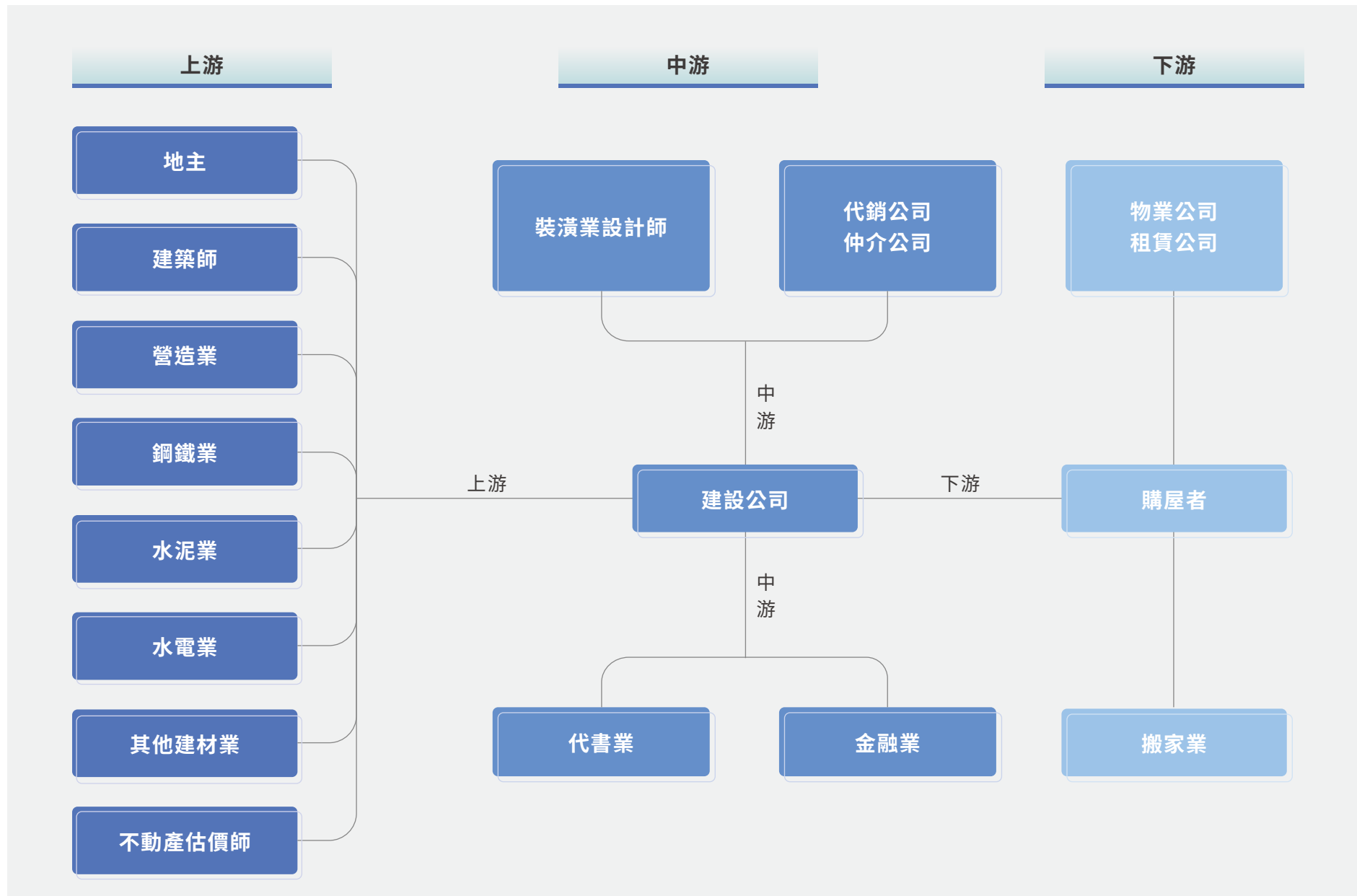
公司名稱	綠意開發股份有限公司
行業別	公開資訊觀測站上市櫃產業類別：上櫃建材營造
總部位置	台北市松山區市民大道五段69號
資本額	1,000,000仟元
股權結構	本國法人：48.92% 本國個人：49.66% 外國機構與外國個人：1.42%
當年度個體營收	458,551仟元
員工人數	16人
營運據點	台灣
主要產品/服務	住宅、大樓及工業廠房開發租售



上下游產業

房地產市場上游主要原料為土地和建材，土地的供給來源除私有透過出售或合建釋出外，國有非公用土地亦陸續透過標售方式取得，另亦有透過都市更新程序重新開發老舊地區取得的土地。至於建材，部份材料如沙石、鋼料，其他材料亦有隨科技研發出如奈米等新成份之環保科技建材。總括而言，開發推案初期即需建築師業負責房屋規劃與設計，上游原料則包括鋼鐵、水泥、玻璃、石材、木材、機電、五金、磁磚等相關建材業，幾乎涵蓋所有民生基礎材料。強調生活機能之建築設計則在室內裝潢、園藝造景、社區網路建構、安全監控系統等設施亦納入一體之結構。

房地產市場下游主要為代銷及仲介商，在過去建築投資業與代銷公司較有業務合作，近來仲介業也極力爭取個案銷售及出租業務，故爾後建商之選擇性會更有多樣性的變化。營建產業所牽動之上下游相關行業非常廣泛，建築業也居於協調整合之關鍵地位。



綠意作品

綠意主要業務為興建商業大樓、集合住宅、工業大樓出租業務、出售，自2018年至今，已完成多項指標性建築專案，展現穩健的開發實力與市場口碑。

2022綠意久康

台北市文山區久康街



2021綠意順光天下

新北市土城區金城路忠義路口



2019綠意錢龍廠辦專區

桃園市龍潭區中豐路461巷



2018綠意東居

基隆七堵區泰安路2巷



2018綠意仙跡

台北市文山區興隆路3段304巷



公司重要沿革

2001

5月設址於台北市信義路二段，資本額新台幣參仟陸佰萬元整，9月簽訂綠意心賞合建案。

2003

1月簽訂綠意春天透天別墅合建案，5月首推綠意e23透天別墅案。

9月推出綠意心賞電梯住宅案，預售3個月創下80%銷售佳績。

2005

2月綠意長隄電梯住宅案開工預售，4月綠意達人透天別墅案開工，9月股票公開發行，11月綠意富春電梯住宅案開工。

2007

8月實收資本提高至肆億伍仟萬元整，9月登錄興櫃，11月榮獲2007年國家建築金獎之台灣誠信建商獎，建築金象獎與建築金獅獎。

2009

2月推出住宅型個案「綠意豐澤」透天別墅。

6月股票上櫃掛牌，實收資本提高至陸億捌仟壹佰萬元整。

6月簽訂綠意e23透天別墅合建案，12月現金增資至柒仟貳佰萬元整。

2002

3月推出綠意春天透天別墅案，4月資本額提高至新台幣伍億元整，實收參億壹仟貳佰萬元整，6月簽訂綠意長隄電梯住宅合建案，7月簽訂綠意東台北電梯住宅合建案，10月綠意春天榮獲建築金獅獎。

2004

4月綠意京璽開工，8月簽訂綠意東台北#2電梯住宅合建案。

2006

2月自建大樓竣工，喬遷新址，4月綠意青禾開工。

2008

3月推出住宅型個案「綠意晶棧」電梯住宅與「綠意許願墅」透天別墅兩案。

6月董事會改選許燈城為董事長。

2011



公司重要沿革

2013

6月推出住宅型個案「綠意皇琚」電梯住宅。

12月榮獲2013年國家建築金獎之台灣誠信建商獎、建築金獅獎、建築金象獎。

2015

4月子公司推出廠辦型個案「東聯新世紀」電梯廠辦大樓，12月推出「綠意中山1號科技總部」電梯廠辦大樓。

2018

9月實收資本額增為壹拾億元整。

2020

1月推出廠辦型個案「綠意錢龍廠辦專區」立體廠辦大樓。

2022

11月榮獲2022年國家建築金獎之台灣誠信建商獎、建築金象獎與建築金獅獎。12月推出住宅型個案「綠意久康」電梯住宅。

2024

5月推出廠辦型個案「綠意領航1號」立體化廠辦大樓。

2月實收資本額增為捌億貳仟柒佰參拾壹萬伍仟貳佰肆拾元。

4月推出住宅型個案「綠意皇邑」電梯住宅。

2014

4月榮獲106年度國家建築金獎之台灣誠信建商獎，5月實收資本額增為玖億柒仟參佰捌拾壹萬貳仟貳佰玖拾元。

2017

3月推出住宅型個案「綠意仙跡」、「綠意東居」電梯住宅。9月榮獲2019年國家建築金獎之台灣誠信建商獎、建築金象獎與建築金獅獎。

2019

9月新北市土城區「綠意順光天下」立體化廠辦大樓建案開工。

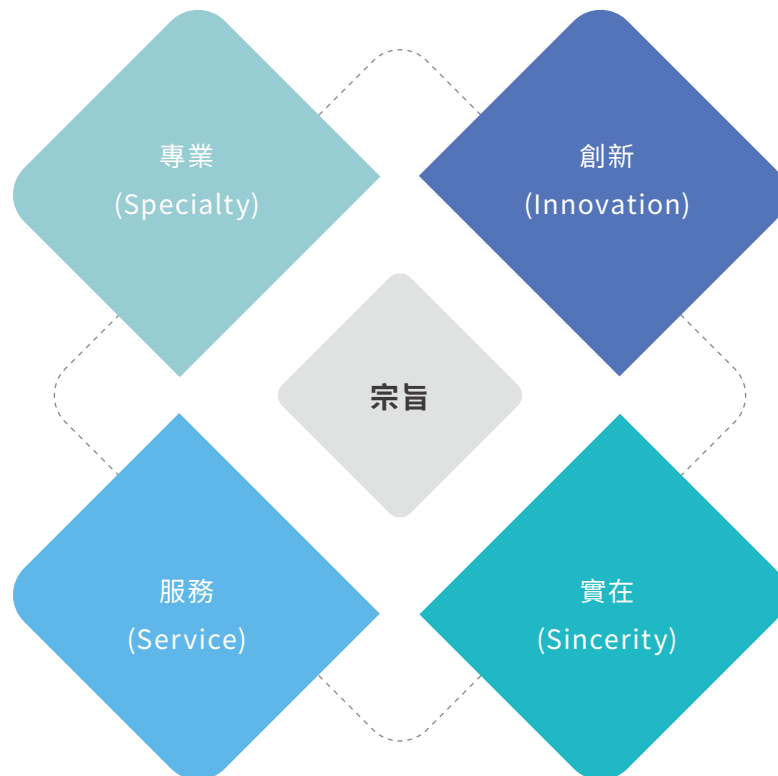
2021

10月推出廠辦型個案「綠意永寧1號」立體化廠辦大樓。

2023

2.2 經營理念

綠意開發以「關懷大地、建設城鄉」宏觀之經營理念，永續經營企業。



2025年度營業計畫與目標

本公司新北市汐止區新台五路二段與秀峰路交口的住宅都更案及桃園市中壢工業區中園路之領航一號廠辦大樓個案將公開或持續銷售，另臺北市士林區永平段住三之二土地亦申請辦理危老重建計畫中，規劃興建店鋪住宅大樓個案；本公司仍持續積極以合建或買斷方式取得都會區之土地推案開發，掌握市場需求，加強產品競爭能力。

未來公司發展策略：

- (一) 持續經營住宅主流市場，以符合市場需求，創造公司利潤，審慎選擇精華地段投資個案，強化整體開發及規劃能力，確實做好投資效益評估，以創造客戶與公司的雙贏策略。
- (二) 計畫開發舊社區改建服務項目，以都市更新或危老重建方式整合市區精華地段舊有社區之改建，並結合網路新都概念，建設為現代高科技、多功能之智慧型社區住宅。
- (三) 積極開發廠辦市場，因應臺商回流及國內生產投資增加，廠辦大樓需求有明顯遞增趨勢，規劃多樣化產品以滿足消費者需求，將可分散單一產品市場的風險。
- (四) 配合政策引導，拓展租賃市場，於銷售過程中建立租賃資料，開發投資客源，除可將產品順利銷售，更因經營出租業務，收取租金報酬，加速達成靈活化之業務目標。此外，積極掌握市場行銷及需求，採取機動調整價格策略，營造最佳銷售時機，以牟取公司之最大利益。

2.3 獲獎榮耀與公協會

綠意秉持誠信經營、品質至上的理念，致力於推動優質建築與永續開發，2024年榮獲建築國家建築金獎之台灣誠信建商獎、金象獎、金獅獎，榮登三冠王建設公司之榮耀，展現本公司在建築品質、企業治理與誠信精神上的卓越表現。這些獎項不僅是對本公司長期深耕業界的肯定，更是我們持續追求卓越與創新的動力來源。

此外，綠意為台北市不動產開發商業同業公會及桃園市不動產開發商業同業公會之會員，積極參與各項業界事務與政策研討，與同業保持良好交流與合作關係，持續關注市場發展趨勢，並致力於提升產業專業水準與企業社會責任實踐。

綠意榮登三冠王之榮耀



綠意榮登三冠王之榮耀



2024年國家建築金獎之台灣誠信建商獎



2024年建築金象獎



2024年建築金獅獎



公協會

外部協會名稱	參與身份
台北市不動產開發商業同業公會	會員
桃園市不動產開發商業同業公會	會員



誠信治理



- 3.1 治理實務
- 3.2 風險管理
- 3.3 法規遵循
- 3.4 營運績效
- 3.5 資安防護



3.1 治理實務

2024年公司治理成果



公司治理主管
參與教育訓練
時數達12小時，
ESG相關課程
佔6小時。

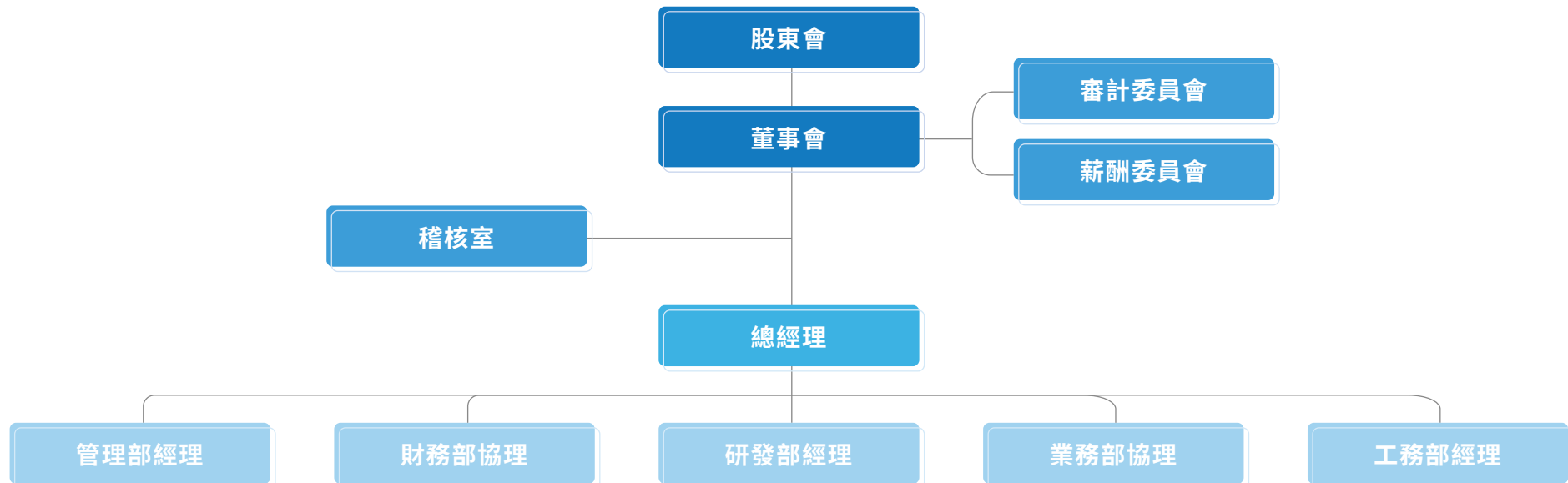


董事會及
功能性委員會
績效評估結果
皆為「良好」。



上櫃公司組
評比為居
66%~80%
區間。

3.1.1 董事會



董事會組成

董事會負責規劃公司經營策略，並對股東及其他利害關係人負起最終責任。董事應忠實執行職務，秉持善良管理人之注意義務，以審慎態度行使職權。除依法或依公司章程規定事項應由股東會決議外，其餘皆由董事會決策執行。董事會亦為公司負責決策與監督經濟、環境及社會影響的最高治理機構，董事長與其他董事根據整體經濟與產業環境進行討論後，指示公司未來營運方向。關於營運方針、未來短中長期營運目標、重大營業風險及因應措施以及永續經營策略，則由總經理與其他管理階層共同擬定，經董事長核示後在董事會中報告執行情形。

本公司董事會由7位董事組成，其中包含4位獨立董事，占比約57%。已設立審計委員會，取代監察人職務；此外，7位董事中過半數成員間無配偶或二親等內親屬關係，確保董事會獨立性與客觀性。性別多元方面，現有1位女性董事占比14%。公司推動董事會多元化政策，透過專業背景、性別及經歷的多樣性，強化公司治理效能，進而提升整體營運表現。

綠意董事長於本業界耕耘逾五十年，並為台灣廠辦建設之先驅，綜觀同業，實屬少數兼具深厚實務經驗與卓越智識者，故兼任總經理。經高層決議若僅因其兼任董事長一職，便排除其參與公司實際經營，反有捨近求遠之虞，亦難以實現對利害關係人價值之最大化。綜觀各項因素，當前之安排當屬恰當，亦符合作為穩健經營之基礎，綠意亦監督制衡此情形，原有3席獨董，業於2023年依法令增設1席獨董，現有4席獨董，董事兼任員工身份比例未超過1/3。

董事提名與遴選

綠意訂定《董事選舉辦法》，董事之選舉依公司章程規定，採候選人提名制進行，保障股東投票權益與董事會代表性，提升公司治理效能，董事人數約五～七人，任期為三年，連選得連任，獨立董事與非獨立董事一併進行選舉，分別計算當選名額，由所得選票代表選舉權較多者，當選為獨立董事及一般董事，獨立董事之資格及選任皆依公司法及相關法令規定辦理。為因應公司產業特性及發展願景，本公司董事會成員之組成考量多元性與專業性，致力建構涵蓋不動產估價、建築、地政、財務、法律、美學等不同專業背景與經驗的董事組合，以強化董事會治理功能與決策品質。

提名

- 持有公司已發行股份總數1%以上之股東得提名，得以書面向公司提出董事候選人名單，董事會亦可提名，提名人數皆不得超過應選董事名額。

審查

- 董事會應審查提名是否符合提名資格。

公告

- 於股東常會開會四十日前公告董事候選人名單及其學歷、經歷等資訊。

投票

- 於股東會以單記名累積選舉法進行董事選舉，股東可將持股票數集中投給一位或數位候選人。

董事會出席情形

職稱	姓名	性別	實際出席率 (%)(註1)	兼任其他公司 董事的家數	具備產業、ESG 相關背景/經驗(註2)
董事長	許燈城	男	100	5	產業
董事	沈國皓	男	100	2	產業
董事	許涵如	男	100	3	產業
獨立董事	宋清泉	男	100	0	產業
獨立董事	方鳴濤	男	100	2	法律、財會
獨立董事	陳威仁	男	100	0	產業
獨立董事	古又帆	女	100	1	財會、產業

註1：董事以視訊方式參與視同出席，委託出席則不計入。

註2：詳細董事成員背景跟經驗請參考113年年報「貳、公司治理報告」。

董事會多元化統計

多元化統計/年度		2022年		2023年		2024年	
		人數	百分比	人數	百分比	人數	百分比
性別	男	6	100.00%	6	85.71%	6	85.71%
	女	0	0.00%	1	14.29%	1	14.29%
年齡	未滿50	1	16.67%	2	28.57%	2	28.57%
	50以上~60	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
	60以上	5	83.33%	5	71.43%	5	71.43%
學歷	研究所	4	66.67%	5	71.43%	5	71.43%
	大專	2	33.33%	2	28.57%	2	28.57%
	其他	0	0%	0	0.00%	0	0.00%

註：女性董事百分比=(當年底女性董事人數 / 當年底董事人數)*100%。

績效評估

綠意制定《董事會績效評估辦法》，每年第一次董事會前進行董事會自評、董事成員自評以及功能性委員會內部自評，自評採質化指標評估，各董事考核結果亦提報董事會討論，作為分配酬勞及續任之參考。當年度評估結果皆為「良好」。



利益衝突

本公司訂有《董事、監察人及經理人道德行為準則》及《董事會議事規則》，董事對於會議事項，與其自身、配偶、二親等內血親，或與董事具有控制從屬關係之公司，應於當次董事會說明其利害關係之重要內容，如有害於公司利益之虞時，不得加入討論及表決，且討論及表決時應予迴避，並不得代理其他董事行使其表決權。

溝通重大負面事件

公司各部門日常透過例行會議定期與利害關係人展開互動，倘若遇到利害關係人或永續議題對公司可能造成潛在重大負面衝擊之際，將由總經理室展開利害關係人或永續議題在財務狀況、法遵紀錄、環保與勞動權益等諸多面向進行盡職調查，並向董事長報告調查結果；由董事長視具體結果會對公司營運產生重大危害與否而評估是否於董事會報告，並由董事會對部門提出的盡職報告做出決議並交辦公司權責部門執行，2024年公司未有相關潛在負面重大事件發生。

聯絡方式

如擬對本公司委由營造業者開發之建案現場提出建議或其他意見，可直接透過每個建案告示牌上所刊載之工地主任連絡方式快速提出。

如擬對本公司已交屋建案提出任何意見，可直接向各已交屋建案之聯絡人提出。

所有利害關係人均可透過公司官網線上留言與本公司聯繫，或直接寄信到services@realycorp.com.tw信箱。

董事進修

綠意衡酌公司經營主軸與業務發展，為精進董事之專業，積極鼓勵並安排董事進修相關專業課程，當年度全體董事進修合計42小時。綠意將持續提升董事專業素養，以強化其履職能力與決策品質。綠意亦為董事及經理人投保董監事與重要職員責任保險約84佰萬，以降低其於執行職務過程中可能面臨之法律風險，並保障其依法行使職權時的正當權益。有助吸引並留任具專業能力之董事監察人，也展現公司對完善公司治理與風險管理機制的重視。

3.1.2 功能性委員會

審計委員會

為協助董事會履行其監督職責，強化公司在財務報導、內部控制、稽核制度及重大財務決策事項之品質與誠信。綠意制定《審計委員會組織規程》，本公司審計委員會係由全體獨立董事組成，任期三年，得連選連任，並由全體委員互推一人擔任召集人。委員會委員至少一人具備會計或財務專長，符合相關法令規範與公司治理原則。

審計委員會之職權範圍包括審議公司財務報表、內部控制制度的設置與執行情形、重大資產或衍生性商品交易、重大資金貸與背書或保證、涉及董事利害關係事項、有價證券之募集與發行、簽證會計師之委任、解任及報酬，以及財務、會計與內部稽核主管之任免等重大議案。

審計委員會與內部稽核主管、簽證會計師均設有直接聯繫管道，以確保資訊透明、溝通順暢，發揮監督與控管功能。

薪酬委員會

綠意為健全董事及經理人薪資報酬制度，評估董事與經理人的經營績效與其受領的報酬是否公平合理，遂由董事會通過《薪酬委員會組織規程》，在董事會設置薪酬委員會，委員會皆由獨立董事擔任，並由全體成員互推一人擔任召集人及會議主席。關於薪酬發放，年度如有獲利，應提撥不低於百分之一為員工酬勞及不高於百分之二為董事酬勞。但公司尚有累積虧損時，應先扣除彌補數額，再就其餘額計算提撥。前項員工酬勞得以發給股票或現金為之，其發放之對象得包括符合一定條件之從屬公司員工。

審計委員會出席情形

職稱	審計委員	實際出席率(%)
獨立董事	方鳴濤	100%
獨立董事	宋清泉	100%
獨立董事	陳威仁	100%
獨立董事	古又帆	100%



薪酬委員經歷及出席情形

薪酬委員	薪酬委員資歷	實際出席(%)
方鳴濤	美國紐約大學法學碩士 喬治華盛頓大學比較法學碩士 經濟部商業司第一科科长 財政部證券管理委員會第三組專門委員 金鼎綜合證券執行副總 美商雷曼兄弟證券台灣分公司總經理 務實法律事務所商務律師 崇法國際商務法律事務所主持律師	100%
宋清泉	國立政治大學地政研究所碩士 台北市政府地政處處長 高雄市政府地政處處長 高雄市政府地政處土地重劃大隊長 經濟部工業局技正 退輔會榮工處副工程司	100%
陳威仁	文化大學實業計劃研究所工學博士 交通部常務次長 臺北市政府副市長 行政院秘書長 內政部部长 台塑企業公司最高顧問	100%

薪酬政策

項目	董事會	經理人
固定薪資和浮動薪資		V
簽約金或招聘獎金		
離職金		
索回機制		
退休福利		V(註)

註：經理人退休福利與勞退一致。

年度總薪酬比率

各重要營運據點所在國家	台灣
最高總薪酬/其他員工總薪酬中位數	2.89
最高總薪酬增加比率/(其他員工總薪酬中位數增加比率)	2.30

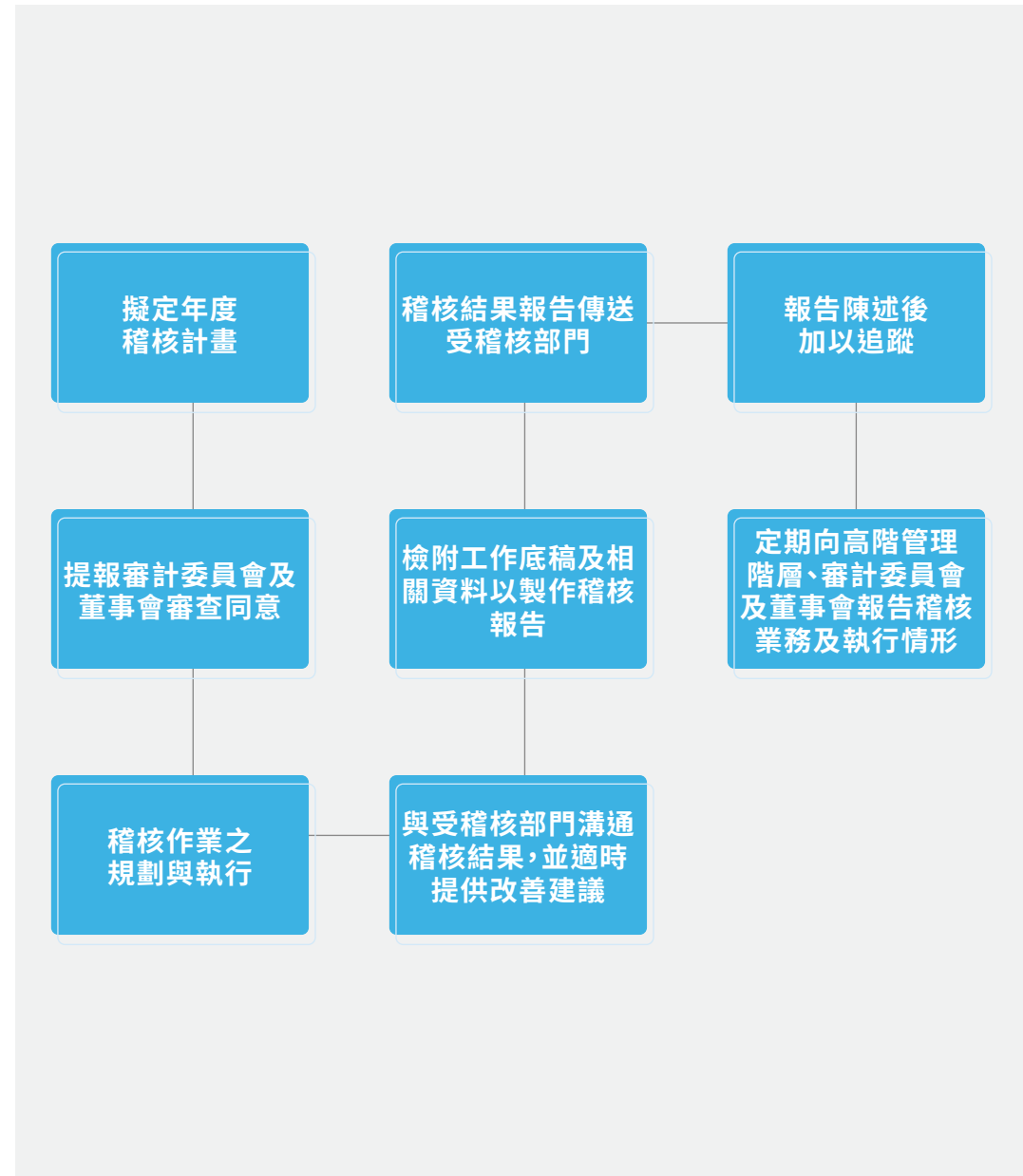
3.1.3 內部稽核

綠意設立內部稽核制度，旨在協助董事會與經營團隊檢視與評估內部控制制度是否完善與有效，並針對營運效能與效率提出改善建議，以確保整體內控機制能長期穩定運作，協助管理階層落實其管理責任。

內部稽核單位隸屬於董事會，並依據公司規模、業務性質及相關法規配置具備專業能力且足夠人力的稽核人員，另設有職務代理人，相關業務依《公開發行公司建立內部控制制度處理準則》辦理。目前本公司配置一位具備專任資格之內部稽核人員，持有中華民國內部稽核協會核發之內部稽核師證書(85證字第0168號)，符合相關法規對稽核人員之資格要求，其任用亦經董事會決議通過。年度內稽核人員接受教育訓練時數合計為12小時。

稽核工作主要依據經董事會核定的年度稽核計畫進行，並視需要辦理專案稽核或覆核。稽核結果提供管理階層了解內部控制運作實況與潛在風險，並透過書面稽核報告與後續追蹤報告，定期提報審計委員會審閱。稽核單位也會彙整各單位的自行檢查結果，連同內控缺失與異常改善情形，共同作為董事會與總經理簽署內部控制聲明書的重要依據。2024年度，稽核室共執行52項稽核作業，發現2項缺失，均屬輕微且已於期限內完成改善，無重大不符合事項。

稽核單位除定期向董事會報告稽核執行情形外，遇有重大事項亦會立即向審計委員會報告，並與獨立董事及會計師透過電子郵件保持溝通。若溝通中發現需改善之處，稽核單位將要求相關部門限期改善，必要時由獨立董事與會計師直接討論，以強化公司治理。



3.1.4 倫理誠信

對綠意而言，倫理與誠信不僅是企業形象的體現，更是確保建案安全的核心基礎。唯有堅守誠信原則，才能從源頭落實建築技術規則等工法規範、材料品質與施工程序，避免因利害或疏忽導致安全隱患。具備良好倫理的企業文化，方能建立明確的內部監督與責任制度，支持現場人員在任何情況下堅守標準，不做絲毫妥協。誠信經營有助於贏得政府與市場的信任，提升合作機會與競爭力，因此安全的建築來自誠實的施工，唯有將倫理落實於每一個細節，公司才能在保障公共安全的同時，穩健經營、永續發展。

綠意由董事會訂定《誠信經營守則》及《董事、監察人及經理人道德行為準則》，決議通過後實施，修正時亦同，規範綠意及集團企業與組織董事、監察人及經理人、員工及具有實質控制能力之人，禁止行賄及收賄、不當捐贈或贊助、從事不公平競爭之行為、防範產品損害利害關係人等狀況。綠意董事會成員需簽訂《未有違反誠信原則行為聲明書》，簽署率達100%。全體員工於入職時皆須了解《員工守則》，明確約定員工不得利用職權或職務之便謀取不法利益。

綠意建置多元檢舉管道，利害關係人可透過公司官網利害關係人溝通信箱、員工申訴信箱、發言人信箱提出檢舉。為引導本公司人員於營業範圍內具高度道德標準，防止違法行為發生，暢通檢舉投訴管道，同時保證檢舉投訴問題得到及時處理，綠意訂定《檢舉不法制度》以資遵循。接獲檢舉事件委由總經理室統籌處理，並依檢舉內容之性質進行分類與後續調查。若檢舉情事涉及一般員工者，應呈報至所屬部門主管協助調查處理；若涉及董事或高階主管，則應提報予獨立董事或監察人進行審慎調查與後續處置。為確保檢舉制度之公正與信賴性，處理檢舉事件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，並不得洩漏或不當使

用。綠意亦明確承諾，保障檢舉人免於因檢舉而受到任何形式之報復、歧視或不利對待，若有發現報復行為，將依法嚴懲以維護檢舉人權益。

對於檢舉情事經查證屬實，相關單位應檢討內部控制制度與作業程序，並提出具體改善措施，以防範相同情形再次發生。專責單位應將檢舉事件的處理情形及其後續改善作為，定期彙整並向董事會報告。若經調查發現重大違規情事，或認定公司可能遭受重大損害，專責單位應立即撰寫書面報告，並通報獨立董事或監察人，以利即時因應與強化治理監督機制。2024年無接獲任何誠信相關檢舉情事。

檢舉人應具名檢舉，並可以使用下列方式進行檢舉：

- 一、 投函地址：台北市市民大道5段69號2樓檢舉專責委員會收
- 二、 電子郵件：services@realycorp.com.tw(信件將自動轉發至總經理室主管)
- 三、 檢舉專線：02-87878096轉總經理室主管分機



董事、監察人及經理人道德行為準則



誠信經營守則



檢舉不法制度

3.2 風險管理

綠意參考業界及GRI準則議題，於ESG委員會中鑑別出與公司營運相關的環境、社會與治理經濟面向的重大主題，針對重大主題可能對綠意造成的負面衝擊提出因應策略，同時公司風險管理架構是以各權責部門為核心，展開後續風險管控作業，並且擬每年至少一次向董事會報告ESG風險評鑑因應，以及制訂風險管理政策及程序，讓公司治理單位能進一步監督公司內部控制制度之有效性，並監督公司實際或潛在風險之控管。

綠意風險管理架構

風險項目	權責部門	風險業務事項
策略風險	董事長室	訂定公司未來營運政策。
營運及市場風險	總經理室 業務部 各有關部門	- 積極開發廠辦市場，規劃多樣化產品以滿足消費者需求。 - 蒐集並分析土地、房市、利率、匯率、原物料價格等市場變動資訊。 - 評估政策法令(如都更、危老、容積獎勵)變動對投資與開發案的影響。 - 識別與評估公司在各開發階段(如土地取得、設計規劃、施工、銷售)之關鍵風險。
財務與流動性風險	財務部	利率、匯率之避險，銀行額度管理與關係維護等事項。
客戶信用風險	財務部	客戶信用額度建立與審查，應收帳款之管理及催收。
法律風險	總經理室	審核合約、公司授權以及減少企業之法律風險，保障公司有形及無形資產。
環安衛風險	管理部 工務部	針對工作環境可能造成的安全衛生危害與特定風險因子，以安衛政策為核心，落實安全衛生管理並提昇管理績效。

風險類別	風險說明	風險業務事項
營運績效	市場面受政策影響，需求波動劇烈，諸如關稅政策變動、房屋相關稅負變動、信用管制、整體經濟均會影響市況。	密切關注政策與宏觀經濟走向，推出適合市場的產品，控管財務槓桿，避免政策因素影響營運資金。
	原物料成本持續上升。	編列預算並徹底落實詢比議，控制成本維持毛利率。
	少子化嚴峻，長期缺工導致人工成本高昂及工期延長。	與業界優良廠商合作，確保施工現場人工質量兼具，以控管成本與施工時程。
	無法完成綠建築等各項建築品質指標，無法取具標章。	· 設立標準化綠建築與智慧建築設計流程，確保專案初期即納入相關指標要求。 · 強化設計與施工階段的目標控管與驗證。 · 追蹤建案獎項評選趨勢，提前規劃符合評選標準的創新方案。
社會關懷	· 員工技能無法因應法規或市場要求。 · 職涯發展缺乏明確規劃，導致優秀員工失去成長動能最後轉職。	建立職能導向訓練計畫，定期辦理內外部法規、工程專業或管理技能等課程。
	· 因缺工現象，難以即時補足工程人力。 · 市場薪資競爭激烈，人才易被同業挖角。 · 員工對工作滿意度低，導致離職率上升。	· 提供具市場競爭力的薪資與年終獎金制度。 · 強化員工福利。
永續環境	未遵循相關法令規定或由於包含不可抗力所產生之各種因素，可能導致公司與周邊環境遭致損害。	· 設計與施工階段導入地質穩定性與環境影響評估，規劃預警參數與應變流程，降低施工擾動對周邊環境之衝擊。 · 成本預算中納入環境風險對應費用，如降噪措施、沉陷監測、揚塵控制等，並妥為追蹤執行。 · 高敏感地質區設置自動地質監測設備，即時掌握環境異常狀況，防範突發事件擴大損失。
	未能揭露碳盤查資訊而被政府機關裁罰。	· 按照主管機關規範完成碳盤查申報作業，並聘請外部顧問協助，以符合法遵義務。
	未能落實減碳目標而被政府機關裁罰。	· 依行業特性導入節能照明、空調等與符合能效標準之設備。

3.3 法規遵循

綠意經營團隊對於建築投資業已有23年以上之經驗，對產品變化、土地政策、金融政策及建築法規之變化，具有豐富且敏銳的因應經驗。故公司成立至今所有推案皆秉持其穩健經營策略而行，並不因市場景氣起伏變化而影響推案。依據建築法規之規定不得從事營造業務，其營建工程均委由子公司耀仁營造承攬，而該公司並於工地現場派駐施工管理人員負責監督管理，以對施工品質及進度有效掌控。

在公司治理方面，綠意設立功能性委員會，強化對財務運作與內部控制的監督，並訂定《公司治理實務守則》與《董事會績效評估辦法》，確保董事會積極參與決策。另設有公司治理主管，專責協助董事會運作並提供專業建議，以提升治理效能。

在人員管理部分，公司落實誠信經營原則，透過內部規章與宣導，建立公平正直的職場文化。包括完善的檢舉機制與檢舉人保護措施、管理階層率先表率，以及年度內部控制與稽核，強化法規遵循。公司亦推動《誠信經營行為守則》、《董事、監察人及經理人道德行為準則》與《員工守則》，涵蓋多元職場議題，如保密義務、公平競爭、利益衝突、工作場所尊重與申訴保護機制等，以確保營運合法合規。在教育訓練方面，公司安排特定同仁參與法規課程，提升從業人員的法遵素養與專業知能。

至於環安衛管理，因本公司業務屬房屋興建開發，工程部分由合格廠商承攬，環境維護與廢棄物處理均依相關法規辦理，並於合約中明訂安全規範，確保工地作業合法、安全。

整體法遵實務健全，近年並無涉及公司治理、證券交易、環境保護、勞動人權、職業安全、客戶隱私、行銷標示或產品責任等重大違法紀錄。所有重大訊息之定義，皆依據櫃買中心《上櫃公司重大訊息查證暨公開處理程序》第4條第二十六款規定。

法規相關教育訓練

課程	參與人數	小時/人次
與建築業有關之近期法規草案	3	2
預售屋買賣交易法案與實務	1	3
預售屋交易法制與實務	1	3
不動產買賣契約及銷售管理之法制與實務	1	3
不動產產業稅捐救濟法理及個案分析	1	3
企業應有之資安、個人資料、營業秘密保護基本認知	2	6
「修訂臺北市都市更新權利變換不動產估價原則」座談會	1	2
權利變換通案審議原則與常見議題	1	3
113年度「最新不動產相關法規」報告	1	2
「都更、危老近期法令修正及函釋重點」	1	2
113年度永續資訊之管理內部控制制度宣導會	1	3

3.4 營運績效

重大主題	營運績效
對公司的重要性	- 公司需整合區域顧客需求、市場價格、政府法規等各項要素，於目標價格內設計符合市場需求之建案。 - 公司需妥編列並執行預算，妥為規劃工程進度，在合理之成本與時程內完成建案。
政策/承諾	- 妥善進行市場調查，規劃最適合該區段的建物，減少非計畫性(出租用)之餘屋。 - 嚴密預算規劃，控制成本，控制毛利率。 - 建造過程嚴守中央及地方規範。
短期目標	- 積極與具信譽之合作夥伴建立策略聯盟，透過共同投資或合建模式，分散風險並擴大開發範圍。 - 持續推出貼近區域需求、具市場競爭力的優質建案，強化產品定位與在地耕耘深度。
中長期目標	持續推動符合企業品牌理念之建築開發案，強化設計與品質優勢，穩固於建築市場之領先地位。
投入資源與實際行動	- 成功設計並興建完成現代化廠辦案「順光天下」，全案銷售一空，無非計畫性餘屋，展現產品力與市場精準度。 - 面對疫情後期之缺工缺料挑戰，透過有效專案管理與供應鏈協調，成本控制得當，維持合理利潤結構。 - 工程品質優良，施工期程如期達成，順利取得使用執照，確保客戶交屋權益與品牌信賴度。
績效成果	- 本年度完工(取得使用執照)之建案，非計畫性餘屋率：0。 113年綠意個體毛利率：26%。 - 取得順光天下案之使用執照。
負責部門	董事長室\財務部\工務部\業務部

2024年1-8月預售房市在台灣經濟發展穩健、企業投資熱絡、以及低利環境持續的背景下，表現相當亮眼，使得房貸逼近滿水位，8月中旬中央銀行先利用道德勸說方式，請銀行自主管控不動產貸款總量，各大銀行紛紛緊縮房貸，不僅貸款成數轉趨保守，房貸利率也隨之攀升。繼而於9月下旬實施第7波選擇性信用管制措施，對於已有房屋再購屋貸款無寬限期及調降可貸款成數、調升銀行存款準備率，自實施以來，受限不動產貸款成數下降、利率上升，民眾看漲房價預期心理趨緩，房市交易量持續萎縮，房價漲勢趨緩，且本國銀行辦理無自用住宅民眾購屋貸款占購置住宅貸款比率上升，近月全體銀行購置住宅貸款與建築貸款年增率均減緩，限貸令不僅影響消費者，土建融同時受到管控，對中小建商影響更大。

本公司新北市土城區員仁段(永寧捷運站1號出口北側)工業區立體化案永寧一號已接近完銷，中壢工業區中工段(中園路東側)工業區立體化案領航一號亦穩定銷售去化中。另新北市汐止區新台五路二段與秀峰路交口的住宅也更案已核定並掛件申請建照，預定將於2025年底委託開賣銷售。綠意深耕建築開發領域多年，具備多方面綜合優勢，奠定穩健成長的根基，具體競爭利基如下：



土地整合與開發優勢

本公司具備敏銳的土地開發能力，透過研發團隊日常蒐集不動產資訊，靈活運用買賣、合建、投標、危老與都市更新等方式取得建地，並依個案特性採合建分屋或自地自建模式，有效提升土地使用效率與建案價值。



市場導向的設計規劃

我們高度重視市場需求，建案開發前即深入分析區域環境與消費者偏好，結合建築法令、專業建築師與設計團隊規劃定位，確保每一案皆符合市場趨勢並提升品牌價值。



穩健經營與風險控管

採低負債、零餘屋政策，推案以自有資金為主，避免過度槓桿操作。土地取得採精選策略，不囤地、不冒進，維持資金活絡與財務健康，以確保企業穩健運行與投資人權益。



高效決策與靈活管理機制

透過聯合投資、合建合作等模式，擴大開發資源並分散風險。同時本公司不採囤貨策略，堅持在適當時機推出產品，確保去化順利與現金流穩定，並積極掌握利率變化以控管財務成本。



專業深厚的經營團隊

本公司經營團隊累積逾23年建築投資經驗，熟稔土地政策、金融環境與建築法規，秉持穩健步伐推動每一案場開發。營建業務由子公司耀仁營造負責，採駐地管理，全面掌握施工品質與進度，導入先進工法與新型建材，強化建築安全與品質。



品牌信譽與優質服務

本公司秉持「專業、創新、服務、實在」的理念，堅持施工品質與誠信經營，提供完善售後服務，對開發山坡地亦採審慎態度，致力於維護品牌信譽與消費者權益。



策略靈活與市場前瞻性

本公司具備高度市場敏感度，因應住宅市場變化，適時調整獵地與產品策略。早於政府鼓勵政策前即投入工業廠房開發，銷售成果卓著，並積極參與政府推動之工業區更新立體化方案，展現前瞻思維與行動力。

產生及分配的直接經濟價值

項目	2022年 (新台幣仟元)	2023年 (新台幣仟元)	2024年 (新台幣仟元)
收入(A)	295,873	623,950	458,551
營運成本(B)	160,963	507,622	340,240
員工薪資與福利(C)	22,466	25,079	24,605
支付出資人的款項(D)	152,156	101,617	100,855
支付政府的款項(E)	23,224	-30,190	16,164
社區投資(F)	141	51	415
留存的經濟價值 (A-B-C-D-E-F)	-63,077	19,771	-23,728

近兩年主要產品營業比重

年度	2023		2024		
產品別	金額 (新台幣 仟元)	營業比重 (%)	產品別	金額 (新台幣 仟元)	營業比重 (%)
綠意東居 A房屋	620,262	99.41%	綠意東居 A房屋	9,734	2.12%
綠意富春 房屋	2,888	0.46%	綠意仙跡 房屋	26,472	5.77%
租金收入	800	0.13%	綠意順光 天下房屋	405,558	88.45%
			中山吉林段 房屋	15,987	3.49%
			租金收入	800	0.17%
合計	623,950	100.00%	合計	458,551	100.00%

近三年來房屋之推案銷售

推案年	地區	案名	產品類型	戶數
2022	新北市土城區	綠意順光天下	工業廠辦	40
2023	台北市文山區	綠意久康	住宅大樓	56
2023	新北市土城區	綠意永寧1號	工業廠辦	142
2023	桃園市中壢區	綠意領航1號	工業廠辦	158
2024	新北市泰山區	泰美科技園區	工商廠辦	82

註：

1. 戶數為該建案之總建築戶數。
2. 綠意順光天下案位於土城捷運環狀線LG12出口，已於2024年3月全數銷售完畢。
3. 綠意久康案為通過危老興建案，於2023年5月開工興建，並於2023年12月全數銷售完畢。
4. 綠意永寧1號案位於板南捷運線永寧一號出口，於2022年5月開工興建，目前銷售達84%。
5. 綠意領航1號案位在中壢工業區內的中園路上，於2022年開工興建，2024年4月8日上樑，目前銷售達六成以上。
6. 東聯開發的泰山明志路T-MARK泰美科技園區案預計在2025年第2季公開。

3.5 資安防護

隨著文件數位化與智慧建築應用日益普及，建設公司在資料管理、設計規劃、客戶資訊與商業決策等多個層面均高度依賴資訊系統，資訊安全已成為企業營運風險控管不可或缺的一環。綠意深刻認知資安事件可能對企業信譽、業務連續性及客戶信任造成重大衝擊，故將資訊安全納入公司治理與風險管理體系中。綠意與外部資安顧問合作，建立資訊安全措施並訂定《公司資訊管理辦法》、《資訊業務永續運作計畫》及《資通安全檢查作業指導書》。以下為本公司資安具體管理方案：

網路安全管理

- (1) 配置企業級防火牆，並設定管理條例，以阻擋駭客非法入侵。
- (2) 對於遠端作業需求，使用VPN「虛擬私人網路」及專用帳號密碼，連線後於隔離環境中操作系統。避免資料傳輸過程遭到非法擷取。

電腦設備安全管理

- (1) 本公司電腦主機及伺服器設置於專用機房，機房嚴格控管人員進出，以降低來自環境之威脅及危害造成的風險，以及未經授權存取之機會。
- (2) 資訊機房內有風扇及不斷電系統，以維持電腦設備於適合的溫度下運轉，及因其他支援之公用服務事業失效，所導致之電腦應用系統的運作中斷。



確保系統可用性

- (1) 建置備份管理系統，定期將備份資料異地存放。
- (2) 定期實施災難復原演練，選定還原基準點後，由備份檔回存於系統主機。

系統存取控制

- (1) 公司內各應用系統的使用，需透過資訊服務需求申請程序，經權責主管核准後，由資訊室建立帳號，且經過各系統管理員依所申請之功能開放權限，方得使用。
- (2) 帳號的密碼設置，需符合規定之強度，且需文數字參雜，才能通過。
- (3) 同仁辦理離職手續時，需會辦管理部資訊人員，進行各系統帳號刪除作業。

三年度資安經費

統計/年度	2022年	2023年	2024年
資安經費	241仟元	112仟元	177仟元
資安經費佔營收比率	0.08%	0.02%	0.04%

落實資安訓練

- (1) 新進員工宣導資通安全政策。
- (2) 在職員工定期實施資安教育訓練，宣導資通安全政策及實施規定。

病毒防護與管理

- (1) 伺服器與同仁電腦設備皆安裝端點防護軟體，病毒碼採自動更新，確保能阻擋最新型病毒，適時進行作業系統及軟體更新，以避免惡意軟體利用系統或軟體漏洞進行攻擊。
- (2) 電子郵件伺服器配置有垃圾信過濾機制，防堵病毒或垃圾郵件進入使用者端PC，公司人員到職後應經申請方可使用電子郵件帳號，並應於人員離職後刪除電子郵件帳號之使用。



永續建築



- 4.1 功能性建案與建案獎項
- 4.2 建案品質
- 4.3 客戶安全與健康責任
- 4.4 建案行銷與標示
- 4.5 客戶服務



4.1 功能性建案與建案獎項

重大主題	功能性建案與建案獎項
對公司的重要性	展現公司在建築設計與功能性空間應用上的領先實力，透過參與綠建築等各項認證，強化品牌價值與市場競爭力，並有助於爭取大型開發專案的信賴與支持。
政策/承諾	透過取得綠建築、智慧建築、耐震、低碳建築等各類標章或建築能效標示，強調永續經營企業，與環境共存共榮的決心。
短期目標	依法規取得綠建築、智慧建築、耐震、低碳建築等各類標章或建築能效標示。
中長期目標	在考量成品功能性與市場需求的情形下，儘可能規劃綠色建築建案，落實企業永續發展，與自然共存共榮。
投入資源與實際行動	此類成本為營造成本之一部分，較難獨立衡量，且為跨期間的成本投入。
績效成果	2024年取具永寧一號建案候選綠建築證書與候選智慧建築證書
負責部門	研發部/工務部

建案介紹

建案	建案說明	圖片
土城永寧1號廠房 新建工程	本工程為A、B兩幢，A為地上17層地下3層，B為地上7層地下2層。 · 總樓地板面積：39755.92M2 · 建築物高度：70.6公尺 · 建蔽率：31.13% · 建物主要用途：工廠 · 停車數量：305位，採中央監控設備	

建案	建案說明	圖片
久康街住宅 新建工程	本工程為地上14層地下3層。 · 總樓地板面積：7188.94M2 · 建築物高度：47.3公尺 · 建蔽率：31.69% · 建物主要用途：住宅 · 停車數量：46位	

4.1.1 創新研發

智慧建築的評估指標主要涵蓋六大面向，包括：佈線規劃、維運管理、智慧創新、安全防災、節能管理以及健康舒適。土城永寧1號依循上述六大指標進行整體設計與建造規劃，提升建築效能與使用者舒適性，同時也強化建物的管理效率與安全性能。此外，因台灣位處環太平洋地震帶西側中央，常有地震發生，久康街住宅建案為增加結構耐震，採用鋼骨結構設計、鋼筋混凝土結構設計，全結構工法都高於法規，達0.26G。

建築的評估指標與執行狀況

佈線規劃	· 佈線規劃、佈線維運管理、資料設施 水平/工作區，或宅內佈線系統全數採用同一等級之線纜與接續器材(例如：使用Cat6等級之UTP水平配線，搭配同等級之出線匣、跳線與接續面板)
維運管理	· 智慧化規劃設計、智慧工地管理、營運維護 納入中央監控系統之設備均可依時間或事件發生時進行遠程控制之能力及具監控系統動態資料圖形化分析之功能、建立平時與緊急廣播用外，並可提供作為背景音樂播放之用及建立具有不斷電設備，停電後能提供電話交換功能及建築物於重要出入口及區域，安裝如熱感應或微波等防盜警報設備
智慧創新	· 智慧創新設計手法、設備或系統應用、智慧營造、智慧建材、標準資料格式、智慧管理平台 設施管理人事管理如係應用既有系統應提供含系統架構及功能的作業手冊，資訊通信：以室內天線系統、微基地台等輔助涵蓋設施，提供建築物內(含地下室、電梯間等)行動通信無死角及系統整合：納入中央監控系統之設備均可依時間或事件發生時進行遠程控制之能力及具監控系統動態資料圖形化分析之功能及增加遠端控制開門以達到智慧化防盜機制
安全防災	· 環境安全、人身安全 系統具有讓使用者進行遠端遙控開啟或關閉入口的控制及系統提供使用者向中央監控室直接報警之功能及防災中心或各監控主機與子系統操作、管理之集中處所內，應設置系統主機、監控主機、火警廣播設備控制裝置及消防專用通信設備
節能管理	· 設備效率、節能技術、能源管理 設置數位電錶、數位水錶(A棟)、(B棟)之I/O表數位電錶請區分並標註空調、動力、照明、插座各盤名且I/O表明確數位電錶數量，具備將主要耗能，如空調、動力、照明、插座設備等各幹線或分路之能耗，即時視覺化顯示於電能管理系統(固裝或手持式)監視控制盤
健康舒適	· 環境健康、健康管理、便利生活 本非住宿類建築物之居室天花板淨高大於2.5公尺、於大型會議室等使用者可能聚集處，設置CO2濃度偵測系統與資訊顯示裝置並與空調系統連動提供必要換氣量及設置室內溫度偵測與資訊顯示裝置並與空調設備連動

候選智慧建築證書

建案名稱	證書等級	圖片
土城永寧1號廠房 新建工程 新北市土城區員仁段 588等15筆地號	候選智慧建築銅級	

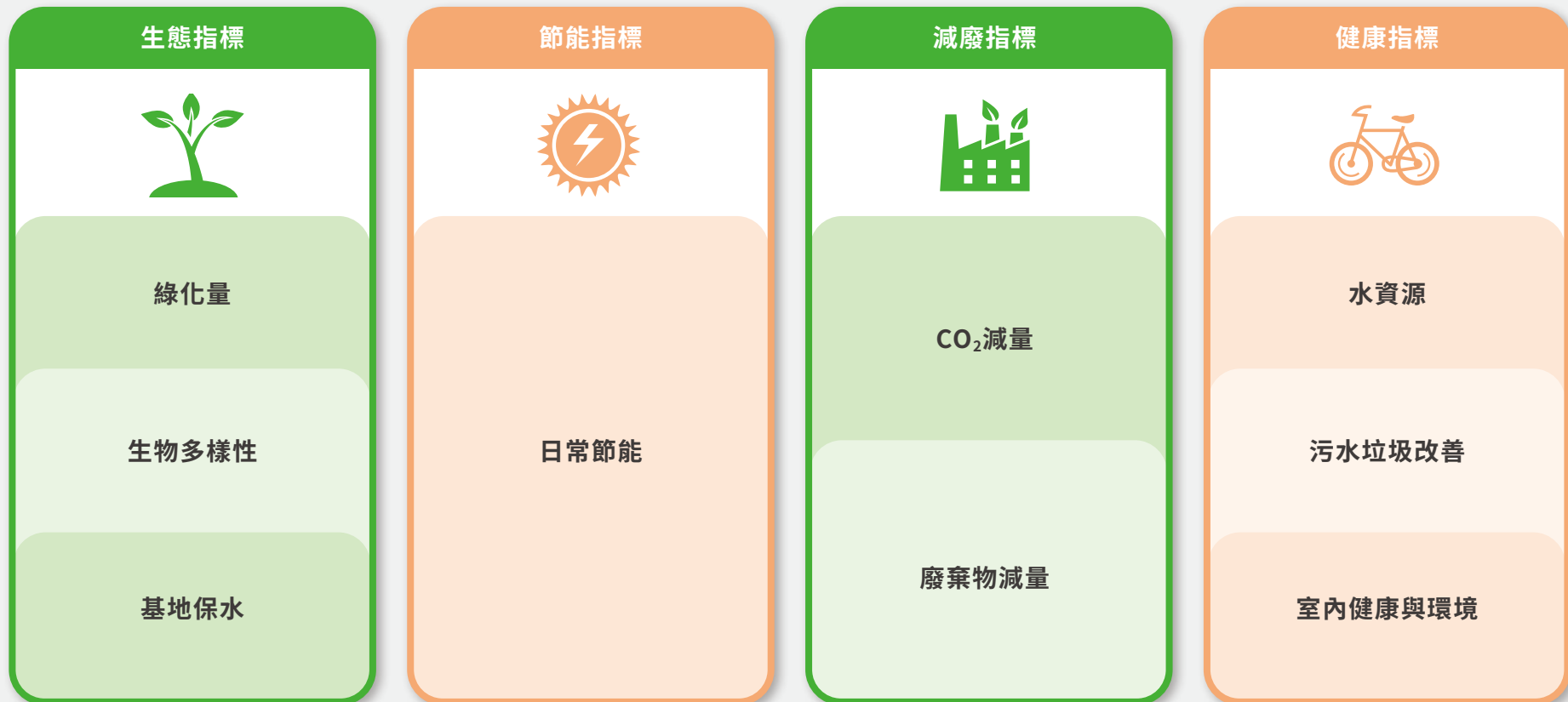
結構耐震

臺灣地區位處環太平洋地震帶上，平均每年發生之地震達數千次之多，有感地震超過百次，地震發生頻繁，建案的耐震能力為顧客安全健康舒適首要考量。近年施工中住宅個案視地質特性、建案規劃等因素，採用鋼骨結構設計、鋼筋混凝土結構設計、筏式基礎設計，其結構耐震係數皆超越國家標準規範值0.24G，達到可抗震六級(0.26G)。其中，久康街住宅建案為增加結構耐震，採用鋼骨結構設計、鋼筋混凝土結構設計，全結構工法都高於法規，且經耐震技師進行逐層查驗，居住安全度更佳。



4.1.2 綠建築

因應國際永續發展趨勢，因臺灣屬亞熱帶高溫高濕氣候特性，政府機關特別制定綠建築評估系統（EEWH），作為國內推動永續建築的重要指標，要涵蓋四大面向與九大評估指標。累積至2024年，綠意已有2個建案獲取候選綠建築證書，導入量化指標進行檢測與管理。



候選綠建築證書

建案名稱	證書等級	圖片
土城永寧1號廠房 新建工程 新北市土城區員仁段 588等15 筆地號	候選綠建築銀級 證書	

建案名稱	證書等級	圖片
久康街住宅 新建工程 台北市文山區木柵段 一小段0757-0001號 11筆地號	候選綠建築黃金級 證書	

4.2 建案品質

品質不僅是結構安全的保障，更是使用機能與居住價值的核心體現。綠意深知品質管理的重要性，透過「內外並重」的品質控管機制，從專案一開始的土地開發階段、市場調查、規劃設計、行銷企劃、推案銷售、工程發包、施工管理、完工交屋、售後服務到資產管理，每一階段皆與利害關係人溝通協作，設有明確作業標準與審查責任。

為進行建置內部品質控管制度，由專責技師團隊依工程進度進行現場查核，針對結構、工法、設備配置等重點工項進行嚴格勘驗，並導入節點檢核與文件追蹤管理，確保關鍵施工步驟皆有完整影像與書面紀錄可資對照與查驗。同時，本公司亦嚴格配合法規與外部審查機制，包含建築師簽證、設計監造、營造專業技師簽證與主管機關勘驗流程等，透過第三方專業審核，強化客觀驗證層級。

綠意期許每一件建築成品，皆能讓居住其中的顧客感受到安心與可靠，體現對品質的承諾與細節的堅持。

產製過程品質管控及作業規範

土地開發階段

本公司於接獲土地資訊時，即啟動下列程序：

- 小環境探勘(嫌惡設施迴避)。
- 使用分區及都市計畫檢討。
- 廠址有無潛在汙染風險檢討。
- 山坡地等地質及水土保持評估與法規檢討。
- 適用獎勵法規與其他中央及地方相關法規檢討。
- 產權及相關法律檢討。
- 綜合以上進行建案整體規劃，包含建案主結構體、容積規劃與對外機電五大管線系統之設定與規劃。
- 可售面積檢討。

本公司對各土地資訊均執行所有以上初步檢討程序，以排除高風險或有潛在健康疑慮的土地，僅篩選最優質的土地進行開發。

規劃設計

在規劃設計階段，會與外部專家就開發階段進行初步評估的項目作深入檢討。

- 再次進行小環境探勘，並請本案未來潛在的代銷業者均進行探勘以確認市場資訊。
- 與建築師共同進行使用分區及都市計畫檢討。
- 再次評估場址汙染風險，必要時請第三方公正單位提供獨立土壤與地下水質檢測結果。
- 山坡地等地質及水土保持評估檢討請各如水保技師等相關專家評估風險及建築時之因應措施。
- 獎勵法規檢討：

與建築師及都更規劃等顧問公司檢討：

- ◆ 是否符合各項獎勵之申請要件。
- ◆ 就個案環境、市場需求、成本效益考量各獎勵項目之可行性。

就綠建築標章及智慧建築標章、耐震標章等各標章請顧問公司協助建築師設計與規劃。

- 進一步確認產權及相關法律，必要時請律師或法律顧問協助。
- 建築師綜合本公司之各項評估，詳細規劃建案。

經以上完整檢討，方可確保建案一切均符合地方及中央法規，並符合客戶期待，且降低環境衝擊與地景生態共生共榮。

市場調查

- 訂閱房地產相關之雜誌，平時也收集北北基桃等各地新推出個案之資料。
- 當收到新的土地資料時會前往該區作全面性市調。
- 請代銷公司做專案式市調。
- 與同行間交換市場情報及心得。

行銷企劃

- 個案預計推出銷售時會請多家代銷公司到公司做簡報，經多次會議及簡報後，選取業界知名且優秀並符合公司要求之代銷公司，來做代理行銷企劃之工作。
- 銷售後會再與銷售公司做推案企劃方向與媒體計畫等討論。

推 案 銷 售

- 公開銷售期間每週固定時間都會與現場開週會，不定時會做各戶需求之討論。
- 銷售到一段時日後會再與銷售公司就推案銷售時之價格、建材設備等客戶需求做階段性討論，以達到高標準的銷售目的。

施 工 管 理

- 建立公司之施工項目及施工標準，凡本公司個案工程之施工管理業務，內容包括：施工規劃、圖面檢討、品質管理、進度管制、工程變更、安衛管理、成本管制、估驗計價、設備管理、竣工與驗收等均屬之。
- 工務所成立-人員組織及職掌、基地調查。
 - 預算編制-提送並提出執行預算報告。
 - 工程總體施工進度。
 - 工程請購-採發時程管理。
 - 品質管理-施工自主檢查、材料進場檢查及材料委外試驗。
 - 估驗計價。

售 後 服 務

當客戶提出維修需求後，將由業務部門第一時間接收並進行受理，確認設備是否仍在保固期限內。接續由相關單位評估問題內容，提出維修方式與估價，並提供客戶簽認確認。經雙方同意後，安排維修人員前往現場執行修繕作業，待客戶驗收確認無誤後，即完成作業流程並辦理結案。

工 程 發 包

委由子公司或其他合格營造業者進行工程發包及後續營造。

完 工 交 屋

- 簽約前提供合約範本，讓顧客至少有五日審閱期，並逐條確認內容，保障雙方權利義務。
- 提供「交屋包」，內含不動產權狀、圖說、保固書、設備說明等資料，完整清楚。
- 於法定期限內協助成立管委會，並與各單位共同點交公設，提供移交清冊、鑰匙、證照等。
- 提供結構15年、設備1年保固，確保住戶長期安心。

內外部品質管理監控

品質管理是確保工程安全、功能與價值的核心。為此，我們建立了一套涵蓋內部作業流程與外部法規審核的品質管控體系，確保每一階段皆有明確責任與客觀標準，貫徹從規劃設計、施工營造至最終交付使用的品質要求。綠意擁有超越法規的自我要求，我們視法規為基本底線，並自訂更高標準之施作規範，期能提供顧客更安全、耐久、美觀的建築成品。

內部品質管控制度

- 專責施工團隊控管機制：
由本公司所屬技師依據建案進度定期現場查核，對基礎結構、建築技術、施工方法等關鍵工項進行實地勘驗，並針對缺失事項即時要求改善。
- 施工節點檢核與文件追蹤：
依建築工程進度設計施工節點檢核機制，從模板鋼筋、混凝土澆置到水電管線配置皆建立影像與書面紀錄，供技師與主管單位對照檢核。



外部品質管控制度

- 本公司外部品質控管則依循主管機關法定規範，並配合建築師及主管機關勘驗，確保工程品質獲得客觀第三方審核與認可。
- 建築師簽證與設計監督：
全案由負責建築師簽證設計與監造，確保各階段施工均符合設計圖面及建築法規，並於各重大施工節點實地勘查。
- 主管機關樓層勘驗與合格認證：依據法規，於重點樓層施工時由主管機關實施勘驗，通過者方可進行下一階段工程。



4.3 顧客安全與健康責任

健康是人們生活最基本的需求，也是建築賦予使用者安全與舒適感受的重要基礎。綠意致力於為顧客打造安心、無虞的居住空間，從源頭把關建材品質與安全性。隨政策要求，綠意建案已全面採用得利乳膠漆作為塗料，具備抑菌效果，並有效取代含甲醛、鉛、汞等八大重金屬的傳統塗料，有助於降低室內空氣污染風險，提升居住健康。此外，水塔所使用的防水材料亦為無毒性配方，符合安全無害之用材原則。在守護住戶健康之餘，更落實永續建築的實踐目標，邁向更高標準的生活品質。2024年綠意未違反任何安全與健康相關之法規和自願性規約。



乳膠漆－甲醛含量低於規定值



水塔防水材料－無毒性檢測報告



4.4 建案行銷與標示

建案行銷

為保障消費者知情權與購屋權益，本公司於房屋銷售期間，依據相關法規規定，要求代銷公司提供給顧客清楚、完整且透明之行銷標示內容，詳實列示建案名稱、基地位置、建造執照資訊與建築規劃細節，包含樓層高度、建蔽率、容積率、用途分區與總戶數規模等。產品資訊部分，清楚揭露各房型之主建物、公設與附屬建物面積，並載明每戶之總價、單價與是否包含車位、稅費等，協助消費者掌握總體購屋成本。

為維護住戶權益，本公司同步提供付款、貸款及相關優惠方案說明；公設標示方面，亦詳細列出建案所附設之功能與其屬性，並說明後續之管理與預估管理費用。此外，建案建材設備皆明列主要使用品牌與規格，例如門窗、地板等項目。若具備綠建築標章、耐震設計或選用低污染、無毒性建材等資訊，亦會一併揭露，讓消費者更安心了解建築健康與永續品質。

所有行銷內容皆秉持誠信原則揭露，不誇大、不誤導，若涉及示意圖或樣品屋內容，均明確標示為參考用途。藉由完善的行銷標示與資訊揭露機制，本公司期盼提供顧客充分資訊，打造公開、透明、值得信賴的購屋環境。2024年無違反行銷與標示等自願性規約及法規。

交屋過程中建案資訊標示

簽約揭露 完整資訊

- 在簽訂買賣契約書前客戶會簽借閱單並將合約範本帶回，確保顧客擁有五天以上之審閱天數，契約內容詳實載明買賣標的之標示及權利範圍、買賣價款、付款約定.....等相關雙方權利義務及契約效力，契約條款經雙方逐條確認與說明，確保內容理解一致，並明確約定依約履行。

交屋包 資訊

- 於交屋過程提供顧客「交屋包」，內容包括不動產權狀、使用說明書、保固文件、建築概要圖說、施工概要、廠商資料、建材及設備使用說明、代管業務項目說明、過戶內容及規稅費費用收據等。

管理 委員會 點交

- 交屋後在法定時間內協助客戶召開區分所有權人大會，並成立管理委員會選出主任委員及各相關委員，並按照公寓大廈管理辦法在規定之時間內與管理委員會點交公共設施，點交公設就如同將自己完美的作品交付給知音照顧，希望能說明得越詳細越好，完美的作品才能受到妥善的照護，我們提供「使用執照正本」、「建築公設移交清冊」、「機電公設移交清冊」及各機電或公共空間之鑰匙，並詳細說明公設內容、使用方式、保固卡與證照、廠商名冊連絡方式等，並經綠意開發、耀仁營造等承造廠商、物管公司及管理委員會當面測試、點清蓋章確認，善盡綠意開發的產品及服務之義務。為了讓客戶居住安心，綠意開發提出結構15年與設備1年之保固年限，以確保客戶之高度滿意。

4.5 客戶服務

綠意始終將客戶的聲音視為持續精進的原動力。建立一套即時、周全且有制度的售後服務流程。從問題反映到處理結案，皆透過標準化流程與表單管理制度，確保每一項意見都能被重視、每一項需求都能被妥善處理。我們相信，唯有提供穩定且高品質的服務體驗，才能為客戶打造真正安心的居住環境，並建立持久的信賴關係。

客戶隱私

綠意非常重視客戶個人資料的保護，已訂定《個人資料保護管理辦法》及《電腦化資訊系統處理控制作業》等相關規範，作為內部資訊安全與資料管理的依據，確保各項程序均符合《個人資料保護法》及其施行細則的要求。

在與客戶簽訂的買賣契約中附《個人資料告知暨同意書》，說明個資使用告知內容，明示其個資的使用情況與範圍，並取得客戶同意。買賣契約書及顧客身分文件皆由專人統一保管，未經主管核准不得調閱，相關資訊系統則採權限管理與紀錄機制。此外，未經主管機關同意或取得客戶授權，絕不會蒐集或公開任何公司或個人資料。對經合法取得並獲得同意的個人資料，皆透過安全控管系統進行儲存與管理，嚴防未經授權的存取、竄改或洩漏，確保資料安全無虞。

若有接觸客戶資訊之員工均須簽署相關保密承諾，遵守對個資保護要求。若有違反保密規範的情形，將依公司制度及法律規定處理。當公司因業務需求須委外辦理相關服務時，亦會要求合作廠商嚴格遵守資料保護規定，並進行必要的查核，確保其作業符合個資法及本公司相關規範。

2024年，綠意未接獲任何與侵犯客戶隱私或遺失資料有關的申訴，展現我們在個資保護上的高度承諾與執行力。

客戶服務管道

官網服務信箱：綠意開發公司官網內有客服園地專區

客服專線：(02)8787-8096

客服傳真：(02)8787-3416

售後服務流程圖



永續環境



5.1 水資源管理

5.2 節能減碳

5.3 產品和服務對環境的衝擊



5.1 水資源管理

水資源是維持生態平衡、支持人類生活與經濟發展的關鍵要素。綠意主要服務為住宅、大樓及工業廠房開發租售，於營運過程中未涉及建造或製程相關的用水，僅有日常生活用水。綠意總部設於台北，取自自翡翠水庫，為當地自來水公司提供的第三方用水。

根據世界資源研究所(WRI)Aqueduct風險評估工具模擬結果顯示，台灣地區整體水資源壓力屬中低風險(10%-20%)，綠意在台營運據點不位於具水資源壓力地區，對區域水資源及其相關生態環境之影響有限。

近年氣候變遷帶來水資源分布與供應不確定性，本公司審慎看待水資源的永續利用議題，認知水為社會與產業發展不可或缺之關鍵資源，目前總部於公共空間張貼節約用水宣導標語，提醒員工共同維護資源永續。未來如遇水源緊縮等自然災害，亦將配合政府相關政策進行調整與應變，展現企業對環境責任之重視與承諾。



近三年用水統計

年度	取水量 (百萬公升)	排水量 (百萬公升)	耗水量 (百萬公升)
2022	0.3945	0.3945	0
2023	0.3361	0.3361	0
2024	0.3050	0.3050	0

註1. 取水量依自來水公司水費單據統計。

5.2 節能減碳

5.2.1 能源管理

綠意內部能源使用皆來自非再生能源，目前尚未生產或使用再生能源。整體能源使用結構主要可分為兩部分，分別為公司日常營運所需之電力，以及公務車使用的車用汽油。

近三年能源使用統計

年度		2022	2023	2024
電力	(度)	46,147	49,197	48,640
	(GJ)	166.1292	177.1092	175.1040
車用汽油	(公升)	-	2,200.90	2,365.33
	(GJ)	-	71.8612	77.2299
總能源耗用	(GJ)	166.1292	248.9704	252.3339
營業收入	(佰萬元)	295.873	623.950	458.551
能源密集度	(GJ/佰萬元)	0.5615	0.3990	0.5503

註1. 2022年未統計車用汽油。

註2. 熱值係數參照經濟部能源局公告「能源產品單位熱值表」，外購電力熱值為3,600 GJ/佰萬度，車用汽油熱值為7,800kcal/L。

註3. 財務數據的營業收入(佰萬元)與公開之個體財報數據一致。

註4. 電力數據依台電電費單據得出。

註5. 車用汽油依實際加油發票得出。

5.2.2 溫室氣體管理

綠意非屬行政院環保署公告之「公私場所應申報溫室氣體排放量之固定污染源」第一批與第二批對象，且營運過程中亦無排放破壞臭氧層物質、氮氧化物、硫氧化物等其他重大氣體。綠意目前自主進行範疇一(直接排放)與範疇二(能源間接排放)溫室氣體盤查。未來亦遵循金管會發布之「上市櫃公司永續發展路徑圖」，逐步規劃溫室氣體資訊的揭露與第三方確信程序，以提升資訊透明度與環境管理效能。

重大主題	溫室氣體管理
政策	- 本公司將依據政府相關法規與推動時程，規劃建立碳排放盤查制度，進行溫室氣體排放管理。 - 溫室氣體管理已納入公司永續發展重點議題，未來將視實際需求規劃成立專責小組或整合內部資源，強化氣候變遷相關應對作業。
承諾	本公司將依據營運特性與建築產業特性，研擬具體的中短期碳排放管理目標。
短期目標	- 完成全公司溫室氣體排放範疇一、二的完整盤查，並配合政府政策將範疇三數據納入監測計畫。 - 購置辦公室設施時優先選擇高節能效用之設施。 - 規劃減碳目標、策略與行動。
中長期目標	- 逐步規劃符合產業特性的減碳路徑，接軌政府淨零碳排時程。 - 推動新建案採用綠建築設計指引，提升建築能效與低碳標章申請比率，逐步導入低碳建材及施工技術。
投入資源與實際行動	針對2022年至2024年溫室氣體進行自主盤查。
績效成果	自主盤查2022年至2024年溫室氣體排放量，成果如下： 2022年 範疇二：22.8428公噸CO ₂ e 2023年 範疇一：5.0700公噸CO ₂ e 範疇二：24.3033公噸CO ₂ e 2024年 範疇一：5.4483公噸CO ₂ e 範疇二：23.0554公噸CO ₂ e
負責部門	總經理室 信箱：patrickh@realycorp.com.tw 電話：02-87878096

強化工程規劃與施工管理：

在設計與施工階段導入節能減碳措施，例如選用綠建材、優化能源使用效率，提升工程案場的環保績效。



提升供應鏈綠色合作：

推動主要建材供應商、分包商參與減碳行動，逐步建立綠色供應網絡，強化整體工程案的永續競爭力。

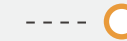


對公司的重要性

溫室氣體管理是建築業因應氣候變遷的重要實踐，也是提升工程競爭力與永續經營基礎的關鍵。透過系統化推動減碳行動，公司能夠：

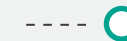
掌握政策與市場機會：

因應政府對建築碳排放管理的逐步要求，提前布局碳盤查及減量行動，爭取綠建築標章認證與相關補助，降低未來合規成本。



塑造品牌與信任優勢：

展現對氣候議題的積極承諾，提升客戶、政府機關與投資人對企業永續經營的認同，增強招標與招商合作機會。



直接溫室氣體排放(範疇一)

本公司所擁有或控制的排放源，直接的排放源主要為車用汽油耗用為主，無使用生質源能源。

能源間接(範疇二)

本公司間接排放主要為外購電力所產生的間接溫室氣體排放，包括設備、辦公室及公共區域之用電。

其他間接溫室氣體排放(範疇三)

針對公司其他的活動所產生的其他間接排放，綠意依主管機關之永續藍圖規劃時程，於後續報告書進行相關數據揭露。

近三年溫室氣體排放當量及排放強度

年度	2022年	2023年	2024年
範疇一 排放當量(公噸CO ₂ e)	-	5.0700	5.4483
範疇二 排放當量(公噸CO ₂ e)	22.8428	24.3033	23.0554
總排放當量(A)(公噸CO ₂ e)	22.8428	29.3733	28.5037
營業收入(B)(佰萬元)	295.873	623.950	458.551
排放強度(A/B) (公噸CO ₂ e/佰萬元)	0.0772	0.0471	0.0622

- 註1. 電力排放係數，依經濟部能源局公告之2022年電力排碳係數為0.495公斤CO₂e，2023年電力排碳係數為0.494公斤CO₂e，2024年電力排碳係數為0.474公斤CO₂e。
- 註2. 使用環境部氣候變遷署提供之事業溫室氣體排放量資訊平台計算得出。
- 註3. 營業收入(佰萬元)與公開之個體財報數據一致。

5.2.3 節能減碳行動

2024年較前一年度減少0.8697公噸CO₂e，本公司辦公場域陸續採用LED照明設備，以提高能源使用效率。公司亦推動節能管理措施，如於午休時段關閉照明設備半小時，以實際行動降低整體用電需求，持續朝節能減碳目標邁進。為強化氣候行動管理，綠意預計自明年度起，針對母公司啟動全面性的溫室氣體盤查作業，並據以擬定具體減量策略，逐步落實碳排管理。



5.3 產品和服務對環境的衝擊

重大主題	產品和服務對環境的衝擊
對公司的意義	回應國際永續趨勢與ESG揭露要求，提升企業社會責任形象。透過降低環境衝擊的設計與服務流程，有助於爭取環保標章、提升利害關係人對公司的認同，並降低潛在法規風險與營運成本。
政策/承諾	透過妥善規劃與設計，降低對環境的衝擊，施工階段則重視品質控管，盡可能做到零鄰損、地質不穩等影響，為包含住戶、鄰里與在地環境在內的各方利害關係人提供長期穩定的建築成果。
短期目標	建立施工前風險評估制度及妥善執行地質鑽探調查並評估地改措施，針對鄰損、地質穩定、施工噪音等環節提出預防對策。
中長期目標	持續推動工程品質相關教育訓練，提升團隊對地質監測、鄰損防範與社區溝通的專業意識，強化風險預警能力，防範衝擊發生。
投入資源與實際行動	- 此類成本為營造成本之一部分，較難獨立衡量。成果包含在重大工項執行時之工地管理，例如開挖地下室之監控，各樓板灌漿時之間控，颱風等自然災害來襲時因應等。 - 另目前本公司永寧一號工地持續以自動偵測系統追蹤與捷運藍線相鄰之地質變化。
績效成果	本年度無重大環境衝擊事件。
負責部門	工務部

在營建開發的過程中，本公司不僅注重工程品質與施工效率，更積極關注營建行為對自然環境與鄰近社區所可能造成之影響。基於對永續發展的承諾，我們致力於打造兼具環保與高效的施工場域。施工過程中嚴格遵循政府相關環保法規與標準，並建立完善的管理機制，從建材選用、空氣品質控管、噪音與震動管理、水資源保護、廢棄物分類與處理等各層面，全面落實污染防制作業。

綠意亦要求所有承攬單位配合公司環境管理政策，於施工前辦理環保教育訓練及作業說明，確保各項作業流程符合環保要求。透過定期監測與檢討，及時掌握現場環境管理狀況，落實即時改善，降低對周邊居民生活品質與當地生態環境的影響。本公司期盼透過系統性與前瞻性的環境管理，打造綠色建築工地，為城市永續發展盡一份心力。

工地環境管理

綠意建案部分於都市住宅及商業混合區，為減少施工對社區環境的影響，於設計與工程管理初期即納入工地環境管理計畫，要求施工單位依據實際基地狀況採取合適之施工工法，以降低噪音、震動與揚塵產生。施工期間於基地四周設置甲種圍籬與降噪防塵帆布，並每日清潔周邊道路與出入口區域，確保工地與社區之環境整潔。公司亦定期稽核施工現場及推動工程品質教育訓練，強化環境維護與污染防制作業之執行力。

水污染及廢棄物防治

依據「水污染防治法」及「廢棄物清理法」訂定工地污染防制標準作業流程，針對施工期間產生之廢水、泥砂與各類廢棄物，設置沉砂池及導水設施，確保逕流廢水經過沉澱後排放，降低對公共水體之污染風險。針對廢棄物管理，區分為營建廢棄物與一般生活廢棄物，並委託具合法資格之清運單位處理，營建廢棄物清運全程配合主管機關進行流向追蹤與查核，確保不造成二次污染。部分泥砂回收再利用於基地回填作業，以提升資源使用效率。

噪音防治

為降低施工噪音與震動對周遭居民之干擾，本公司規劃施工時段以避開平日跟禮拜六8:00前及19:00後，星期日亦不得施工。針對高噪音設備與地下作業環境，採用消音風箱，並設置隔音牆或吸音材料強化降噪效果。藉由噪音與震動源頭管理、作業時間控管及設備防制，本公司致力於提升施工品質與社區友善度。

節約能源

重視施工階段之能源使用效率，要求施工單位優先選用高效能、低耗能設備，並在照明、通風與發電系統上導入節能方案，如使用LED燈具與節能型空調系統。同時，在建築設計階段即考量自然通風與採光，透過建築配置、外遮陽系統與開窗設計，降低對人工照明與冷氣系統之依賴。藉此不僅降低能源支出，亦回應氣候變遷對建築營運碳排之關注。

空氣污染防制

為抑制施工揚塵與粉塵擴散，本公司於各建案工地推動多項空污防制措施，包括：於作業區域定時灑水、設置車輛洗滌區與沉澱池、進出車輛必須沖洗清潔後方可離場等；並於鷹架與開放邊坡加設防塵網與帆布，防止物料掉落與粉塵逸散。此外，車道鋪設混凝土，降低車輛行駛時之粉塵揚起。透過系統化的污染控制策略，守護社區空氣品質，減少施工對鄰里的影響。



社會關懷



6.1 員工概況

6.2 適才適任

6.3 公益參與



6.1 員工概況

綠意全體員工皆屬於永久聘雇員工(即正職員工)，主要可區分為經理人與非經理人兩類。因應業務性質與組織規模，員工人數維持穩定，截至2024年底共計有16位員工。受產業結構影響，男性員工人數略高於女性。近兩年共有三位同仁離職，主要因個人生涯規劃及退休等因素離開。綠意亦提供兩個工作機會，招募兩名未滿三十歲之年輕同仁加入團隊，強化組織多元與活力。本公司過去三年內未聘用非員工工作者，所有勞務皆由正式聘僱員工執行。

綠意在台營運據點之高階主管(經理人)全數為本國籍在地人才，比例達100%，充分反映本公司重視在地發展與專業經營之理念。

員工統計

統計/年度		2022年		2023年		2024年	
員工總數(註1)		17		17		16	
勞雇合約(註2)		永久聘雇員工	臨時員工及無時數保證員工	永久聘雇員工	臨時員工及無時數保證員工	永久聘雇員工	臨時員工及無時數保證員工
性別	男	11	0	10	0	10	0
	女	6	0	7	0	6	0
地區	台灣	17	0	17	0	16	0
勞雇類型(註3)		全職	兼職	全職	兼職	全職	兼職
性別	男	11	0	10	0	10	0
	女	6	0	7	0	6	0
地區	台灣	17	0	17	0	16	0

註1：以當年底(12/31)的員工總數為準。

註2：勞雇合約分為永久聘雇員工(正職)與臨時員工及無時數保證員工(短期、季節、特定專案期間；原員工請產假/育嬰留停假，公司另外聘用其他員工代理該職務到請產假/育嬰留停的員工復職亦屬之)。

註3：勞雇類型分為全職員工(一週工時達法定工時上限)及兼職員工(一週工時未達法定工時上限，僅為部分工時人員，如工讀生、計時人員)。

員工統計

多元化統計/年度				2022年		2023年		2024年	
				人數	百分比	人數	百分比	人數	百分比
員工	經理人	性別	男	3	17.65%	3	17.65%	3	18.75%
			女	1	5.88%	1	5.88%	1	6.25%
		年齡	未滿30	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
			30以上 未滿50	1	5.88%	1	5.88%	1	6.25%
			50以上	3	17.65%	3	17.65%	3	18.75%
		學歷	研究所	2	11.76%	2	11.76%	2	12.50%
			大專院校	1	5.88%	1	5.88%	1	6.25%
			其他	1	5.88%	1	5.88%	1	6.25%
	非經理人	性別	男	8	47.06%	7	41.18%	7	43.75%
			女	5	29.41%	6	35.29%	5	31.25%
		年齡	未滿30	2	11.76%	2	11.76%	1	6.25%
			30以上 未滿50	4	23.53%	5	29.41%	5	31.25%
			50以上	7	41.18%	6	35.29%	6	37.50%
		學歷	研究所	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
			大專院校	11	64.71%	11	64.71%	10	62.50%
			其他	2	11.76%	2	11.76%	2	12.50%

註：計算方式如下

未滿30歲的管理人員百分比=(當年底未滿30歲的管理人員總數 / 當年底的員工總數)*100%。

研究所學歷的研發人員百分比=(當年度研究所學歷的研發人員總數 / 當年底的員工總數)*100%。

新進人員統計

新進員工統計/年度		2022年		2023年		2024年	
		總數	比例(註2)	總數	比例(註2)	總數	比例(註2)
當年度員工總數(註1)		17	-	17	-	16	-
年齡	未滿30	2	11.76%	0	0.00%	0	0.00%
	30以上 未滿50	0	0.00%	1	5.88%	0	0.00%
	50以上	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
性別	男	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
	女	2	11.76%	1	5.88%	0	0.00%
學歷	研究所	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
	大專院校	2	11.76%	1	5.88%	0	0.00%
	高中以下	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%

註1：資料統計至當年底(12/31)的員工總數。

註2：新進率=(當年度該特定類別之新進員工總數 / 當年底員工總數)*100%。
如女性新進員工率=(當年度女性新進員工總數 / 當年底員工總數)*100%。

離職人員統計

離職員工統計/年度		2022年		2023年		2024年	
		總數	比例(註2)	總數	比例(註2)	總數	比例(註2)
當年度員工總數(註1)		17	-	17	-	16	-
年齡	未滿30	1	5.88%	0	0.00%	1	6.25%
	30以上 未滿50	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
	50以上	0	0.00%	1	5.88%	0	0.00%
性別	男	0	0.00%	1	5.88%	0	0.00%
	女	1	5.88%	0	0.00%	1	6.25%
學歷	研究所	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
	大專院校	1	5.88%	1	5.88%	1	6.25%
	高中以下	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%

註1：資料統計至當年底(12/31)的員工總數。

註2：離職率=(當年度該特定類別之離職員工總數 / 當年底員工總數)*100%。
如未滿30歲離職員工率=(當年度未滿30歲的離職員工總數 / 當年底員工總數)*100%。

6.2 適才適任

6.2.1 人才吸引與留任

重大主題	人才吸引與留任
對公司的重要性	本公司致力於建立具市場競爭力之薪酬制度，並提供完善且具彈性的福利措施，以吸引並留住優秀人才。透過合理分享營運成果，提升員工對企業之認同與向心力，進而強化團隊穩定性與整體工作效率。 當企業願意與員工共享成長成果，不僅有助於穩定人力、降低流動率，更能促進企業營收與員工個人發展之雙向提升，實現真正的共好與雙贏。
政策/承諾	- 定期檢視並調整薪資結構，參考業界水準與區域職務行情，確保公司薪酬具市場競爭力，並依據績效評核結果給予合理獎酬，提升員工貢獻動能。 - 落實利潤共享原則，視當年度營運成果編列年終獎金與專案績效獎金，確保員工能實質參與公司成長紅利，強化企業凝聚力與歸屬感。 - 推動涵蓋健康照護、休閒補助、教育訓練、家庭友善等多元福利制度，並隨員工需求與時勢變化持續優化，打造安心穩定之工作環境。
短期目標	- 推動具凝聚力的員工關懷措施，持續辦理員工旅遊、健康檢查與團隊活動，營造正向職場文化。 - 穩定發放具競爭力之年終獎金，視經營成果回饋員工，提升向心力與留任意願。
中長期目標	- 建立穩定的員工回饋機制，將年度員工滿意度維持在85分以上。 - 依照個人績效與市場行情，逐年檢討與優化薪資架構。
投入資源與實際行動	2024年度舉辦三梯次國外員工旅遊。 2024年依員工績效調整薪資、發放獎金及各項津貼。
評估機制/成果	- 非擔任主管職務之全時員工薪資平均數2024年度成長率：9%。 2024年度非主管職務員工除退休以外因素離職率：10%。 2024年發放非主管職員工交通津貼579,409元及平均4個月之年終獎金。 2024年基層員工薪資皆高於法規基本工資。
負責部門	管理部

綠意薪資制度透明，並依據個人服務年資、學經歷及專業能力等客觀條件訂定薪酬，確保制度具備公平性與合理性，不因個人生理或心理差異影響薪資待遇，致力於讓每位員工獲得平等的發展機會，並隨著在公司服務年資的累積，獲得相應的回報。

本公司致力於提供具市場競爭力且符合公平原則的薪酬制度，2024年非主管全時員工平均年薪較前一年增加新台幣61,000元，中位數增加59,000元，顯示薪資持續優化。公司基層正職員工之基本工資高於當地法定最低薪資，並持續關注性別平等議題，基本薪資及薪酬差距逐年縮小。然而，因建設業產業特性，非經理人中男性員工多屬資深員工，其職等與職責較高，致薪資略高於女性員工。

除符合法定福利外，亦提供多元補助與獎勵措施，如證照加給、生日禮金、車輛油資補助，以及國內外員工旅遊等，以提升員工滿意度與工作動能，打造優質、具吸引力的職場環境。最後，為保障員工退休的財務規劃，綠意目前提供確定提撥計畫(新制退休金)。

基層員工之標準薪資與當地基本工資比較

營運據點	性別	標準薪資/當地基本工資
台灣	男	1.50
	女	1.43

註：基層正職人員標準薪資為提供非經理人且薪資水準低於「中小企業員工加薪薪資費用加成減除辦法」之員工的每月本薪+職務加給+伙食費。

非擔任主管職務之全時員工薪資統計

年份	員工人數	性別	標準薪資/當地基本工資
2023年	11	716	752
2024年	11	777	811
差異	0	+61	+59

男女基本薪資薪酬比例

基本薪資與薪酬的比率			比率					
			2022年		2023年		2024年	
重要營運據點	員工	項目	男	女	男	女	男	女
臺灣	經理人	基本薪資(註1)	1.31	1	1.31	1	1.31	1
		薪酬(註2)	1.35	1	1.33	1	1.30	1
	非經理人	基本薪資	1.53	1	1.75	1	1.56	1
		薪酬	1.76	1	1.71	1	1.64	1

註1：基本薪資指為支付員工履行其職責而支付的最低固定金額，不包括任何額外薪酬，如加班費、獎金或各項津貼。

註2：薪酬指基本薪資加上支付給工作者的額外金額；「支付給工作者的額外金額」包括服務年資津貼、獎金(包括現金和股權)、福利、加班費、調休及任何其他補貼(如交通補貼、生活費補貼及育兒補貼)。

全職員工福利

類別	項目
保險福利	團體保險、勞保、勞退、健保
家庭補助福利	結婚/喪葬補助、育嬰假、生育津貼
健康福利	健康檢查
其他福利	三節獎金、年終獎金、春酒、證照加給、生日禮金、車輛油資補助、國內外旅遊



員工旅遊



員工育嬰留停統計

項目	性別	統計		
		2022年	2023年	2024年
享有育嬰留停資格的員工人數	男	0	1	1
	女	0	0	0
申請育嬰留停的員工數	男	0	0	0
	女	0	0	0
育嬰留停期滿應復職的員工數(A)	男	0	0	0
	女	0	0	0
育嬰留停期滿後實際復職的員工數(B)(含提前復職)	男	0	0	0
	女	0	0	0
復職率(B/A)	男	0.00%	0.00%	0.00%
	女	0.00%	0.00%	0.00%
育嬰留停期滿且復職後十二個月仍在職的員工數(C)	男	0	0	0
	女	0	0	0
留任率(當年度C/前一年B)	男	0.00%	0.00%	0.00%
	女	0.00%	0.00%	0.00%

註：復職率=(當年度實際復職員工總數 / 當年度應復職員工總數)*100%。

留任率=(復職後十二個月仍在職員工總數 / 前一年度實際復職人數)*100%。

確定提撥計畫與趸翹新制退休金)

綠意自2005年7月1日起依勞工退休金條例之規定，按月以不低於每月工資百分之六提撥退休金，儲存於勞工退休金專戶。



6.2.2 人才培育與發展

重大主題	人才培育與發展
對公司的重要性	公司的永續經營與長遠發展，仰賴每位員工在其專業領域及管理職能上的持續精進。透過分層分級的人才培訓制度，提升整體團隊戰力。 藉由穩健的人才培育機制，逐步推進公司在土地開發產業中邁向法規專業與品質導向的領導地位。
政策/承諾	公司設立專責單位規劃人才發展機制，依據員工職級與職務性質，提供適切的培訓課程與學習資源，協助員工強化專業能力。
目標	- 強化員工專業要求，因應公司未來挑戰及成長。 - 提供員工相關職能專業培訓課程，協助其職涯發展。
投入資源與實際行動	參與16堂外部教育訓練課程。
評估機制/成果	2024年員工平均受訓時數為3.7小時。
負責部門	管理部

綠意持續推動專業人才培育機制。除依據法規規定，安排會計人員及內部稽核人員每年參加外部教育訓練外，亦針對各專業部門設計符合產業趨勢的在職訓練課程，提升員工專業能力與市場競爭力，以因應瞬息萬變的市場環境與法規更新。此外，公司對於資深退休優秀人員提供顧問回聘機會，延續其經驗價值並協助組織知識傳承；針對非自願離職員工，亦依相關法令提供必要協助與保障，體現企業對人才的尊重與責任。

統計/年度		2024年(小時)
每名員工平均受訓時數		3.7
依性別分類員工平均受訓時數	女	4.0
	男	3.5
依類別分類員工平均受訓時數	經理人	7.5
	非經理人	2.4

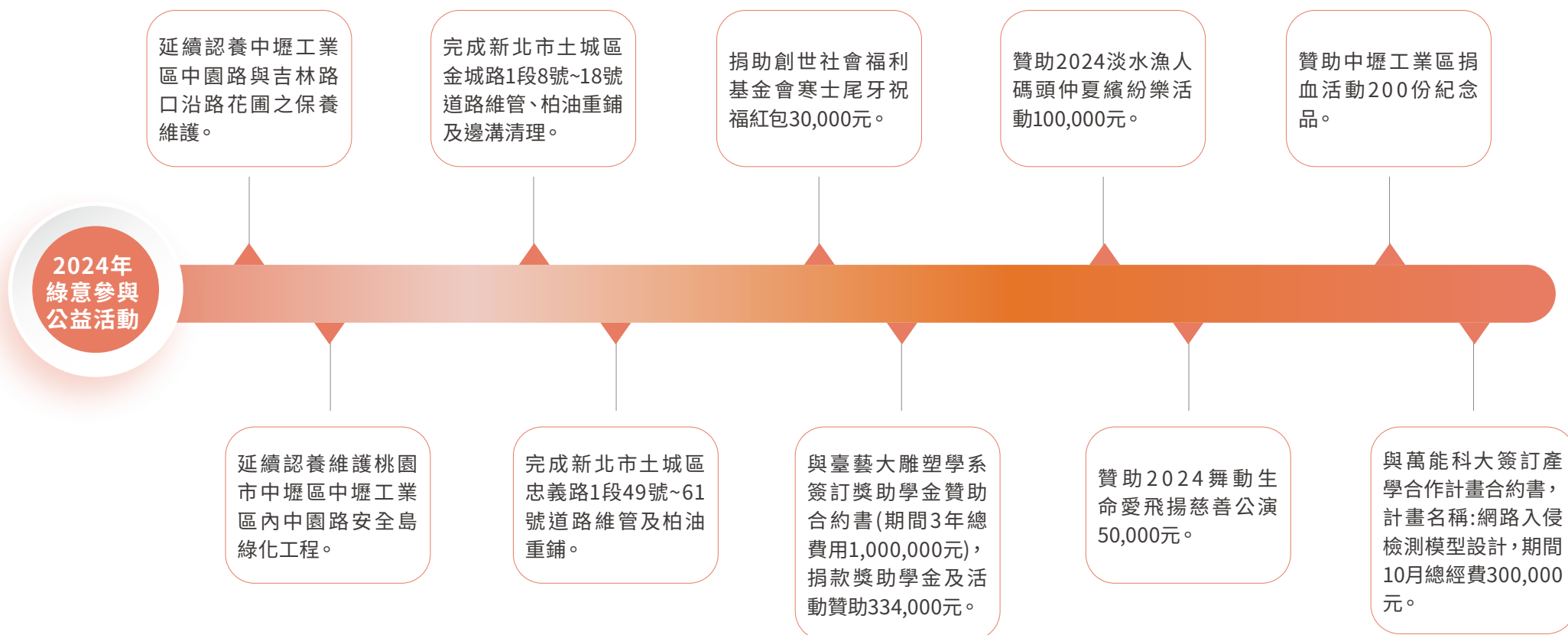
以下列舉兩項2024年綠意教育訓練計畫內容，但非2024年度完整教育訓練資訊：

培訓名稱	企業永續治理與淨零轉型能力相關課程
培訓對象	公司治理主管
計畫說明	- 此培訓計畫涵蓋氣候變遷應對、企業淨零策略、永續治理架構及ESG資訊揭露等多面向重點，透過趨勢學習與實務交流，強化主管推動公司永續發展、溝通策略與報告編製的整體能力，為企業因應未來永續挑戰打下良好基礎。 - 為提升公司治理主管對永續發展議題之理解與應對能力，綠意於2024年參與「台新淨零高峰會論壇」、「永續發展委員會暨永續長座談會」以及「上市櫃公司永續報告書編製及產製功能宣導會」，每堂課程皆為3小時。

培訓名稱	內部稽核訓練
培訓對象	稽核室人員
計畫說明	- 透過本計畫，稽核人員得以強化對永續資訊揭露相關控制機制的了解，掌握企業風險辨識與治理架構，並建立資安與機密資訊保護的查核意識與基本認知，進一步提升稽核工作的前瞻性與完整性，強化組織整體風險管理機能。 - 為強化稽核人員對永續資訊揭露、風險管理與資通安全領域之專業判斷與查核能力，於2024年安排內部稽核人員參與三項專業課程：「113年度永續資訊之管理內部控制制度宣導會」(3小時)、「從公司治理談企業風險」(6小時)及「企業應有之資安、個人資料、營業秘密保護基本認知」(6小時)。 - 內部稽核部門員工參與比例2024年度達100%。

6.3 公益參與

綠意長期關注在地發展與社會共好，秉持企業回饋社會的初心，積極參與多元公益事務。透過認養工業區綠地、進行市區道路維護與美化工程，致力營造更安全、友善的生活環境；同時，也支持弱勢團體、教育發展與藝文推廣，透過捐款、獎助學金及活動贊助，鼓勵年輕學子與社會公益向上發展。



公益活動

說明

照片

國立台灣藝術大學
獎助學金暨
各類活動經費

本公司秉持「關懷大地、建設城鄉」之理念，並以「專業(Specialty)、創新(Innovation)、服務(Service)、實在(Sincerity)」為營運宗旨，致力於推動文化藝術與社會共榮。

在強調專業與創新的精神下，本公司積極支持青年藝術創作發展，特別贊助國立臺灣藝術大學雕塑學系及其年度雕塑獎活動。透過支持雕塑藝術教育，我們鼓勵年輕世代以專業技藝傳承文化，並以創新思維探索多元材料與形式，促進藝術與生活環境的融合。

此次贊助不僅深化本公司在文化藝術領域的長期承諾，更展現企業對人才培育、城鄉美學推廣與社會關懷的實踐。未來，本公司將持續秉持專業與創新的核心價值，推動文化與產業並進，為建構更美好的社會環境而努力。

本計畫為三年間總經費新台幣一百萬元的贊助計畫。

第1年(2024年)33萬4000元，獎助學金20萬，辦理各項活動經費13萬4000元。

邀請卡



企業創新獎_龐少綸_娃娃



公益活動

說明

照片

2024贊助翔絮舞團
慈善公演

2024年，本公司支持翔絮舞團舉辦之第十屆「舞動生命·愛飛揚」慈善公演，透過實際行動關懷社會，致力於推動藝術文化的普及與公益精神的傳遞。本次慈善演出以藝術為媒介，匯聚社會各界愛心，並將活動所募集的資源導向有需要的族群，展現企業對社會責任的承諾。

本公司相信，透過服務社會、實在投入，能夠連結更多善意與希望，未來亦將持續秉持務實與關懷的精神，攜手各界共創更加溫暖且永續的社會。



附錄



附錄一、GRI內容索引表

附錄二、上櫃公司氣候相關資訊



附錄一、GRI 內容索引表

★為重大主題

使用聲明	綠意開發股份有限公司已依循GRI 準則報導2024 年1月1日至12月31日期間的內容				
使用的GRI 1	GRI 1:基礎 2021				
適用的GRI行業準則	目前無適用的GRI行業準則				

主題	揭露項目	項目說明	章節	頁碼	省略理由/必要解釋
對公司的意義					
組織及報導實務	2-1	組織詳細資訊	2.1公司簡介	15	
	2-2	組織永續報導中包含的實體	關於本報告書	04	
	2-3	報導期間、頻率及聯絡人	關於本報告書	04	
	2-4	資訊重編	關於本報告書	04	
	2-5	外部保證/確信	關於本報告書	04	
活動與工作者	2-6	活動、價值鏈和其他商業關係	2.1公司簡介	15	
	2-7	員工	6.1員工概況	65	
	2-8	非員工的工作者	6.1員工概況	65	
治理	2-9	治理結構及組成	3.1.1董事會	25	
	2-10	最高治理單位的提名與遴選	3.1.1董事會	25	
	2-11	最高治理單位的主席	3.1.1董事會	25	
	2-12	最高治理單位於監督衝擊管理的角色	1.1永續發展委員會 3.1.1董事會	07 25	
	2-13	衝擊管理的負責人	1.1永續發展委員會	07	

主題	揭露項目	項目說明	章節	頁碼	省略理由/必要解釋
治理	2-14	最高治理單位於永續報導的角色	1.1永續發展委員會	07	
	2-15	利益衝突	3.1.1董事會	25	
	2-16	溝通關鍵重大事件	3.1.1董事會	25	
	2-17	最高治理單位的群體智識	3.1.1董事會	25	
	2-18	最高治理單位的績效評估	3.1.1董事會	25	
	2-19	薪酬政策	3.1.2功能性委員會/薪酬委員會	29	
	2-20	薪酬決定流程	3.1.2功能性委員會/薪酬委員會	29	
	2-21	年度總薪酬比例	3.1.2功能性委員會/薪酬委員會	29	
策略、政策與實務	2-22	永續發展策略的聲明	經營者的話	03	
	2-23	政策承諾	3.1.4倫理誠信	32	
	2-24	納入政策承諾	3.1.4倫理誠信	32	
	2-25	補救負面衝擊的程序	3.1.1董事會	25	
	2-26	尋求建議和提出疑慮的機制	1.3利害關係人溝通管道與關注議題	10	
	2-27	法規遵循	3.3法規遵循	35	
	2-28	公協會的會員資格	2.3 獲獎榮耀與公協會	23	
利害關係人議合	2-29	利害關係人議合方針	1.3利害關係人溝通管道與關注議題	10	
	2-30	團體協約	-		不適用/綠意未成立工會亦未與員工簽署團協，而係透過每季召開的勞資會議與員工雙向互動，當年度勞資關係和諧，未有勞資爭議事件。

主題	揭露項目	項目說明	章節	頁碼	省略理由/必要解釋
GRI 3：重大主題 2021					
重大主題	3-1	決定重大主題的流程	1.4鑑別重大主題	12	
	3-2	重大主題列表	1.4鑑別重大主題	12	
經濟面					
★經濟績效					
GRI 3：重大主題 2021	3-3	重大主題管理	3.4營運績效	36	
GRI 201：經濟績效 2016	201-1	組織所產生及分配的直接經濟價值	3.4營運績效	36	
	201-2	氣候變遷所產生的財務影響及其它風險與機會	附錄二、上櫃公司氣候相關資訊	83	
	201-3	確定給付制義務与其它退休計畫	6.2.1人才吸引與留任	68	
市場地位					
GRI 202：市場地位 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	6.2.1人才吸引與留任	68	
	202-2	雇用當地居民為高階管理階層的比例	6.1員工概況	65	
★功能性建案與建案獎項					
GRI 3：重大主題 2021	3-3	重大主題管理	4.1功能性建案與建案獎項	42	
環境面					
能源					
GRI 302：能源 2016	302-1	組織內部的能源消耗量	5.2.1能源管理	56	
	302-3	能源密集度	5.2.1能源管理	56	
	302-4	減少能源消耗	5.2.3節能減碳行動	60	

主題	揭露項目	項目說明	章節	頁碼	省略理由/必要解釋
水與放流水					
GRI 303:水與放流水 2018 管理方針	303-1	共享水資源之相互影響	5.1水資源管理	55	
GRI 303:水與放流水 2018	303-3	取水量	5.1水資源管理	55	
	303-4	排水量	5.1水資源管理	55	
	303-5	耗水量	5.1水資源管理	55	
★排放					
GRI 3:重大主題 2021	3-3	重大主題管理	5.2.2溫室氣體管理	57	
GRI 305 : 排放 2016	305-1	直接(範疇一)溫室氣體排放	5.2.2溫室氣體管理	57	
	305-2	能源間接(範疇二)溫室氣體排放	5.2.2溫室氣體管理	57	
	305-4	溫室氣體排放強度	5.2.2溫室氣體管理	57	
	305-5	溫室氣體排放減量	5.2.3節能減碳行動	57	
★產品和服務對環境的衝擊					
GRI 3:重大主題 2021	3-3	重大主題管理	5.3產品和服務對環境的衝擊	61	
自訂重大主題	環境 衝擊-1	重大環境衝擊事件數量	5.3產品和服務對環境的衝擊	61	
社會面					
★勞雇關係					
GRI 3:重大主題 2021	3-3	重大主題管理	6.2.1人才吸引與留任	68	
GRI 401 : 勞雇關係 2016	401-1	新進員工和離職員工	6.1員工概況	65	
	401-2	提供給全職員工(不包含臨時或兼職員工)的福利	6.2.1人才吸引與留任	68	

主題	揭露項目	項目說明	章節	頁碼	省略理由/必要解釋
GRI 401：勞雇關係 2016	401-3	育嬰假	6.2.1人才吸引與留任	68	
	法規	非擔任主管職務之全時員工薪資統計	6.2.1人才吸引與留任	68	
★訓練與教育					
GRI 3：重大主題 2021	3-3	重大主題管理	6.2.2人才培育與發展	72	
GRI 404：訓練與教育 2016	404-1	每名員工每年接受訓練的平均時數	6.2.2人才培育與發展	72	
	404-2	提升員工職能及過渡協助方案	6.2.2人才培育與發展	72	
員工多元化與平等機會					
GRI 405： 員工多元化與平等機會 2016	405-1	治理單位與員工的多元化	6.1員工概況 3.1.1董事會	65 25	
	405-2	女性對男性基本薪資加薪酬的比率	6.2.1人才吸引與留任	68	
顧客健康與安全					
GRI 416： 顧客健康與安全 2016	416-2	違反有關產品與服務的健康和安全法規之事件	4.3顧客安全與健康責任	51	
行銷與標示					
GRI 417：行銷與標示 2016	417-2	未遵循產品與服務之資訊與標示相關法規的事件	4.4建案行銷與標示	52	
	417-3	未遵循行銷傳播相關法規的事件	4.4建案行銷與標示	52	

附錄二、上櫃公司氣候相關資訊

1 氣候相關資訊執行情形	
項目	執行情形
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。	董事長擔任永續發展委員會主席。擬定每年定期召開董事會，會議中由公司治理主管報告ESG及氣候變遷相關議題的績效、衝擊評估與永續目標達成進度。 擬由特定單位管理階層擔任永續發展委員會小組組長，負責識別氣候風險並在各自的職責範疇內評估及應對氣候變遷帶來的衝擊。
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)。	短期： - 轉型風險：原物料成本上漲 - 實體風險：颱風、洪水等極端天氣事件嚴重程度提高、降雨(水)模式變化和氣候模式的極端變化、平均氣溫上升 - 市場機會：善用公共部門獎勵辦法 中期： - 轉型風險：原物料成本上漲、現有產品和服務的要求及監管 - 實體風險：颱風、洪水等極端天氣事件嚴重程度提高、降雨(水)模式變化和氣候模式的極端變化、平均氣溫上升 - 市場機會：開發和/或增加低碳商品和服務、消費者偏好轉變、善用公共部門獎勵辦法 長期： - 轉型風險：原物料成本上漲、現有產品和服務的要求及監管 - 實體風險：颱風、洪水等極端天氣事件嚴重程度提高、降雨(水)模式變化和氣候模式的極端變化、平均氣溫上升 - 市場機會：開發和/或增加低碳商品和服務、消費者偏好轉變、善用公共部門獎勵辦法
3. 敘明極端氣候事件及轉型行動對財務之影響。	轉型風險： 面對極端氣候日益頻繁與強度升高的趨勢，建築產業正面臨轉型風險的實質挑戰。為提升建案抵抗暴雨、淹水與強風災害的韌性，業者需投入更多資源於如防水閘門、風雨試驗、防水工法提昇等更高成本設施與工法，導致整體施工預算顯著上升。此外，相關法規標準亦持續收緊，若企業未及時調整設計與施工流程，將可能面臨合規成本上升與利潤下降等風險。此一情勢下，建築業者不僅需重新評估材料與工法選擇，更應納入氣候風險之長期財務規劃，才能在極端氣候成為常態的未來中維持營運韌性與市場信任。

項目	執行情形
3. 敘明極端氣候事件及轉型行動對財務之影響。	實體風險： 面對颱風等極端氣候造成的實體風險，本公司均提早因應，包含颱風季節之現場風險因子排除、確認颱風警報後之防颱準備，並針對建案進行風險評估與預防性保護，並降低鄰損爭議與施工延誤的可能性。提前規劃不僅可減少災後損失，更是維護企業信譽與社區關係的重要措施。另多雨季節可能導致工期延誤，影響整體進度與成本控制，應於工程排程階段妥善規劃緩衝時程，並預先準備替代作業流程與資源調度備案，確保關鍵工序不中斷、風險可控。 市場機會： 妥善因應極端氣候所帶來的實險，不僅是本公司的責任，更可轉化為市場機會。透過強化建築物的抗災設計、導入防水、防風等高韌性工法再結合綠色建築，能有效回應客戶對未來極端氣候風險的關注，進而創造差異化利基。業者若能主動提出風險預防方案，將有機會在市場中塑造「安全可靠」的品牌形象，並吸引重視永續安全的客戶，拓展永續建築市場新藍海。
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。	蒐集各類氣候未來發展趨勢，列出本公司可能面臨的氣候風險與機會，經考量影響程度及發生機率，鑑別出重大氣候風險。再將相關氣候風險轉換為財務數字，將有可能造成每年度新台幣五百萬(本公司實收資本額百分之零點五) 以上財務衝擊的項目視為有重大影響性的氣候相關風險，依其發生可能性進行優先性排序，訂定相應對策。 擬由永續發展委員會鑑別重大氣候變遷相關風險後與公司部門與各建案現場管理人員討論相關因應對策及是否執行，相關風險評估提報治理單位進行監督。審計委員會獨立董事依據該風險管理與評核結果，定期對董事會進行報告。 本公司將氣候變遷所導致之風險以制式或非制式的方式納入管理階層所需因應的重大營業風險項目中。除未來擬由永續發展委員會辨認及評估氣候變遷所導致之風險外，目前由治理單位或管理階層所辨識或評估之重大氣候變遷風險視情況於每週週會及每月月會中均會納入討論，配合各建案現場之環境與季節(如夏季颱風侵襲與強降雨引發工地淹水或高溫熱浪對勞工健康與材料性能之影響，冬季雨天異常增加導致工期延誤等)判斷有無須採取之因應措施，各建案現場隨時執行改善方案並回報執行進度。
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。	1. 參照《國家氣候變遷科學報告2024：現象、衝擊與調適》以CMIP6 模擬資料，以基期（1995年至2014年）氣候值為基準，進行短期（2021年至2040年）、中期（2041年至2060年）與長期（2081年至2100年）3個20年時段氣候變化的評估。在4種不同SSP情境下，模擬分析未來的氣候變遷的影響，作為營運策略調整之參考。 2. 『平均溫度』 - 平均溫度升高將影響設備及人力運作，造成工程進度落後。 - 未來短期（2021年至2040年）的區域平均氣溫上升差異不明顯，增溫0.6℃至0.8℃（中位數） - 未來長期（2081年至2100年）推估則出現比較明顯的差別，SSP1-2.6維持中期的增溫幅度（1℃），但SSP5-8.5則暖化程度增長至3.4℃

項目	執行情形
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。	3. 『年平均降雨』 連續多天強降雨將衝擊營運，包含工地淹水導致工程暫停 - 未來短期 (2021年至2040年)不同情境間的系集平均降雨變化率差別很小。 - 未來長期 (2081年至2100年) 推估，最嚴重排放情境SSP5-8.5才會有較大的變化 (約增加15%)。
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。	研擬中
7. 若使用內部碳定價作為規劃工具，應說明價格制定基礎。	尚未實施內部碳定價
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。	研擬中
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)。	見下方分頁



本公司基本資料

資本額未達50億元之公司

依上市櫃公司永續發展路徑圖規定應揭露

- ☐ 母公司個體盤查
 ☐ 合併財務報告子公司盤查
☐ 母公司個體確信
 ☐ 合併財務報告子公司確信

依上市櫃公司永續發展路徑圖規定，

1. 母公司個體應自2026年盤查2025年溫室氣體排放量。
2. 合併財務報告子公司應自2027年盤查2026年溫室氣體排放量。
3. 合併公司依照世界企業永續發展協會(WBCSD)與世界資源研究所(WRI)發布之溫室氣體盤查議定書(Greenhouse Gas Protocol)/國際標準組織(ISO)發布之ISO14064-1溫室氣體盤查標準(敘明適用之盤查標準)建立溫室氣體盤查機制。自2027年起，每年定期盤查本公司個體及合併財務報告子公司前一年度之溫室氣體排放量，完整掌握溫室氣體使用及排放狀況，並驗證減量行動之成效。

此外，最近兩年度溫室氣體盤查數據係依據營運控制法彙總包括本公司及合併財務報告所有子公司之溫室氣體排放量，說明如下：

1-1最近二年度公司溫室氣體盤查及確信情形

項目/年度	2023年		2024年	
	總排放量 (公噸CO ₂ e/年)	密集度 (公噸CO ₂ e/百萬元)	總排放量 (公噸CO ₂ e/年)	密集度 (公噸CO ₂ e/百萬元)
範疇一				
綠意開發股份有限公司	5.0700	0.0081	5.4483	0.0119
合計	5.0700	0.0081	5.4483	0.0119
範疇二				
綠意開發股份有限公司	24.3033	0.0390	23.0554	0.0503
合計	24.3033	0.0390	23.0554	0.0503

範疇三

綠意開發股份有限公司	-	-	-	-
合計	-	-	-	-
總合計	29.3733	0.0471	28.5037	0.0622

確信情況說明：

依照永續發展路徑圖規定，本公司為資本額50億元以下公司應於2028年完成2027年的溫室氣體確信，本公司2024年溫室氣體排放數據尚未經外部機構確信。

1-2溫室氣體減量目標、策略及具體行動計畫

依照永續發展路徑圖規劃，本公司為資本額50億元以下公司應於2027年完成2026年合併財報母子公司的溫室氣體盤查，並定2026年為基準年，目前本公司尚未盤查合併財報母子公司的溫室氣體，故未制訂基準年、減量目標、策略及具體行動方案。



綠意開發 永續報告書



2024 Sustainability Report