



信義開發
信義企業集團

2025

信義開發
永續報告書

Sinyi Development Inc.
Sustainability Report

關於報告書

2-1

2-2

2-3

2-5

2025 年永續報告書為信義開發股份有限公司（以下簡稱信義開發）所發行第五本永續報告書，揭露環境保護（E）、社會責任（S）與公司治理（G）相關議題，及各重大主題的管理方針與成果；同時說明利害關係人溝通與回應期待，並就價值鏈鑑別環境保護（E）、社會責任（S）與公司治理（G）之衝擊。

報告書架構

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

報告書期間與週期

本報告書揭露資訊內容及數據範疇為 2025 年 1 月 1 日至 12 月 31 日。

- 上次出版時間為 2025 年 7 月，分別發布中、英文版本。
- 本次出版時間為 2026 年 8 月，分別發布中、英文版本。
- 下次出版時間為 2027 年 8 月（預計每年定期出版）。



信義開發各期
永續報告書

聯絡我們 - ESG 執行單位

我們非常重視永續報告書的品質及與利害關係人的有效溝通，因此誠摯邀請您提供寶貴的意見與建議，您的回饋是我們持續推動永續發展的重要力量。如有任何建議或想法，歡迎隨時與我們聯繫：

- 公司地址：臺北市信義區信義路五段 100 號 3 樓
- 聯絡人：永續部 王雲慈
- 電話：(02)2755-7666 #49664
- E-mail：s49664@sinyi.com.tw



報告書邊界與品質

信義開發透過外部查證或確信 / 查核措施，持續提升永續報告書品質並確保環境保護、社會責任、公司治理及財務資訊等永續績效的透明度與公信力。在此過程中，信義開發高階管理階層亦積極提供策略指導與決策支持，確保專案順利執行。執行方式如下：

1 初步評估

高階管理階層參與評估，全面了解各查證或確信 / 查核機構的服務範圍、方法論及專業能力，確保選擇最適合的合作夥伴。

2 深入洽談

選定潛在機構後，進行深入溝通，並於議價會議中確認合作條件與契約內容，確保審查過程嚴謹且符合公司需求。

3 納入策略

經高階管理階層最終審核與批准後，正式將外部查證或確信 / 查核機制納入公司永續發展策略，確保審查結果能有效強化企業治理與 ESG 績效。

透過嚴謹的外部查證或確信 / 查核機制，信義開發得以提升永續資訊的可信度，並確保企業決策符合國際標準，進一步強化公司在永續發展領域的競爭優勢。

類別	主要揭露	與財報揭露 範圍間差異	外部查證或確信 / 查核機構	外部查證或確信 / 查核標準
環境保護 (E)、 社會責任 (S)、 公司治理 (G) 資訊	信義開發	無	BSI 英國標準協會	AA1000AS v3 Type 1 中度保證等級 (GRI & SASB) TCFD 成熟度模型
財務資訊	信義開發	無	勤業眾信聯合會 計師事務所	一般公認審計準則

註 1：BSI 英國標準協會及勤業眾信聯合會計師事務所，與本公司無股權或管理階層間關係，僅受委託進行永續報告書與財務報告的外部查證或確信 / 查核作業。

註 2：財務報告期間與永續報告書報導期間一致。

註 3：BSI 英國標準協會查證聲明書請詳附錄。

壹、經營者的話	3	肆、氣候變遷	35	陸、社會責任 - 同仁	64	柒、公司治理	90
董事長的話	3	一、氣候治理	36	一、永續發展基石 - 同仁	65	一、法令遵循	91
總經理的話	4	二、氣候策略	37	1. 專業人才組成	65	二、風險控管	91
獲獎與肯定	6	1. 衝擊程度與發生可能性分級	38	2. 新進與離職狀況	66	1. 風險管理政策	91
		2. 氣候風險與機會鑑別結果	39	3. 人才培訓	67	2. 風險管理組織	92
		3. 氣候風險與機會之氣候行動	40	4. 人權管理	68	3. 風險管理流程	92
		4. 氣候風險衝擊情境分析及因應策略	41	5. 暢通溝通途徑	69	4. 風險管理計畫	93
		5. 氣候機會情境分析及因應策略	44	6. 員工滿意度調查	69	三、倫理與誠信	94
貳、企業概況	12	三、氣候風險管理	45	7. 薪酬、績效與晉升	70	四、稽核機制	95
一、營運模式	13	四、氣候指標與目標	47	8. 福利制度	71	1. 內部控制制度	95
1. 核心業務	13			9. 退休制度	74	2. 內部稽核	95
2. 商業價值鏈	13	伍、環境保護	50	10. 職業安全衛生	74	五、營運持續	96
3. 企業形象與品牌管理	13	一、共生共融的土地倫理關係	51	11. 榮耀肯定	76	六、資訊安全	98
4. 永續議題承諾	14	1. 土地倫理策略	51				
二、經營績效	15	2. 土地開發風險評估	52	陸、社會責任 - 服務與客戶	77	捌、供應商	99
1. 管理方針	15	3. 土地的維護：綠化與保水	53	一、卓越服務	78	一、選商與採購	100
三、董事會治理	16	4. 共創永續環境	53	1. 品質管理	78	二、永續管理	102
1. 董事遴選機制	17	二、淨零排放建築	54	2. 客戶體驗	79	三、永續供應鏈	103
2. 董事薪酬與績效	17	1. 建築原物料與開發設計	54	二、社區營造	84	四、年度改善規劃	103
3. 董事進修	18	2. 溫室氣體盤查	55	1. 緣起	84		
4. 董事會督導營運與永續議題機制	18	3. 綠色建築工法	55	2. 活動概況	85		
四、組織架構	19	三、綠色建案推動成效	58	3. 社造活動說明與統計	87	附錄	105
1. 高階管理團隊	19	1. 「嘉學」案	58	4. 社造活動亮點與總結	88	GRI 內容索引	105
2. 公司各部門職務說明	20	2. 「嘉品」案執行溫室氣體盤查案執行績效	58			永續會計準則委員會 (Sustainability Accounting Standards Board, SASB) 對照表	109
		3. 建築資訊模擬 BIM (Building Information Modelling)	59			TCFD 對照表	111
參、永續策略	22	四、自然與生態多樣性	61			TCFD 跨行業別通用之氣候相關管理指標	113
一、永續發展組織	23	1. 生物多樣性企業承諾	61			聯合國永續發展目標 (SDGs) 對照表	114
二、重大主題分析	24	2. 生物多樣性倡議	62			查證聲明書 / 證書	115
1. 瞭解組織脈絡	24	3. 生物多樣性行動	62				
2. 鑑別實際及潛在衝擊	24						
3. 評估衝擊顯著性	24						
4. 排定最顯著衝擊的報導優先順序	24						
三、利害關係人議合	30						
四、管理方針與短中長期策略	33						

壹、經營者的話

董事長的話 2-22

各位關心信義開發的朋友：

企業能長久立足於社會，所憑者不僅是專業與能力，更在於誠信與責任。信義企業集團自創立以來，即以「信義立業，止於至善」為核心精神，秉持「先義後利」之經營準則，期許每一位信義人皆能以正直之心與務實之行，將企業理念落實於日常工作之中。惟有如此，企業方能在時代變遷之中穩健前行，並逐步形塑「信義人、信義公司、信義社會」相互成就的良性循環。

邁入 2026 年，回顧過去一年，信義開發在企業治理與永續管理上持續穩健精進。在氣候治理方面，公司持續深化氣候風險辨識與資訊揭露制度。自導入氣候相關財務揭露（TCFD）以來，揭露成熟度逐年提升，並已連續三年榮獲最高等級「Level 5+：Excellence」評等。此不僅顯示公司在氣候治理制度與管理能力上的持續精進，亦展現企業面對氣候變遷議題所秉持的長期承諾。

在供應鏈治理方面，信義開發亦持續推動永續採購制度，導入 ISO 20400 永續採購指引，逐步建構完善之供應鏈管理机制。透過制度化管理與持續精進，公司再次取得第三方查證聲明，使永續採購理念得以落實於營運之中。企業之責任不僅在於自身經營，更在於帶動產業鏈共同前行，透過與合作夥伴之協力合作，逐步推動環境保護、職業安全與誠信經營之共同標準，使永續理念得以在產業之中穩步擴展。

信義開發深知，建築之價值不僅在於空間品質，更在於其所承載的生活與情感。我們持續透過多元社區營造活動，促進住戶之間的交流與互動，使原本彼此陌生的鄰里，在日常生活中逐漸建立情誼，由「陌生」而成「友鄰」。當建築與生活相互交織，社區便不再只是居住之所，而成為孕育信任、關懷與共同記憶的重要場域。

展望未來，極端氣候與社會變遷仍將持續影響城市發展與產業結構，企業之發展當與城市及社會之長遠福祉相互依存。未來，我們仍將以穩健為本、以創新為翼，持續深化低碳建築與智慧建築之應用；並透過社區營造與公共參與，讓城市中的每一個生活場域更具溫度；在企業治理上，亦將本於誠信與企業倫理，審慎面對每一項決策，使企業發展與利害關係人福祉得以並行不悖。對我們而言，信義並非口號，而是一種行事準則——該做的事，說到做到。此三者相互交織，正是信義開發邁向永續之所本，亦為企業長遠發展之所向。

在這些成果背後，我要特別感謝每一位同仁。無論是在工程前線、幕僚後勤，抑或在採購與品質管控等不同崗位上，大家皆以專業與責任投入工作，使公司的承諾得以落實於每一個細節。正因為有同仁們長期的努力與付出，企業文化得以不斷深化，亦使員工滿意度持續提升，成為公司穩健發展最堅實的力量。

最後，衷心感謝所有同仁、客戶、股東、社區朋友與合作夥伴。正因為有各位長期以來的信任與支持，信義開發方能一步一腳印穩健前行，並將「信義立業，止於至善」由理念化為實踐。未來，我們仍將秉持初心，與各界攜手同行，在城市發展與永續願景之間持續努力，讓信義所建構的不僅是建築，更是一座值得世代共享的生活城市。



創辦人暨董事長

周後時

總經理的話

2-22

本報告書為信義開發發布的第五本永續報告書。自 2021 年以來，我們持續以穩健務實的步伐推動永續經營，將企業責任落實於營運管理與建築實踐之中。面對全球氣候變遷與永續轉型已成為時代課題，信義開發始終秉持專業與誠信，與時俱進、穩健前行，在企業成長與社會共好之間尋求長遠平衡。在此，我很榮幸向各位分享信義開發在環境、社會與公司治理三大面向的成果，以及我們對未來發展的規劃與承諾。

環境永續：低碳建築與氣候治理

在環境面向，在環境永續方面，我們持續推動建築減碳與創新實踐。嘉學建案榮獲綠建築鑽石級、低碳建築鑽石級及智慧建築黃金級候選證書，展現信義開發在綠色建築與智慧建築整合上的專業實力。同時，我們與成功大學合作完成嘉品建案全生命週期碳足跡盤查與計算，透過導入低碳技術並輔導供應商提升建材低碳性能，逐步降低建築對環境的影響。透過設計優化、材料管理與工程品質控管等多面向的整合推動，我們持續在建築減碳與低碳技術應用上累積經驗，讓永續理念從設計規劃延伸至建築生命週期的每一個階段。

此外，公司依循氣候相關財務揭露 (TCFD) 架構強化氣候風險管理，並經英國標準協會 (BSI) 查核取得 TCFD Level 5+ 最高等級評等。這不僅展現公司在氣候風險辨識、管理機制與資訊揭露上的成熟度與透明度，也顯示信義開發在永續治理制度上的持續精進，為建築產業在氣候治理與低

碳轉型上樹立新的標竿。

社會共融：社區營造與永續影響力

在社會面向，信義開發將永續價值延伸至社區生活之中。我們相信，一個良好的社區不僅來自建築品質，更來自人與人之間的信任與連結。信義開發開產業之先，首創自預售階段導入「住戶專屬社區營造計畫」，透過線上社群與線下活動，讓住戶在入住前即開始建立交流與互動。以嘉學建案為例，我們協助住戶舉辦客變與空間規劃講座，吸引近半戶數共 90 位住戶參與。在住戶的熱情參與下，活動逐漸由住戶主動發起與帶動，使社區在交屋前便開始建立互動與情誼，形成相互支持、共融共好的社區氛圍，為未來友鄰社區奠定良好基礎。

此外，我們亦積極透過多元平台向社會大眾分享永續實踐成果。2025 年，信義開發參與「亞太永續博覽會」，透過展覽與互動交流，向社會展示

公司在低碳建築、社區營造與永續治理上的實踐經驗，並與產業夥伴及利害關係人交流對話，共同推動永續城市與建築發展。透過這樣的公共交流平台，我們期望讓更多人理解永續建築的價值，也促進產業之間的合作與創新。

公司治理：永續策略與透明治理

在公司治理方面，我們持續強化永續治理架構與資訊透明度。董事會積極引導 ESG 策略方向，帶領各部門滾動檢視並優化管理制度，使企業治理得以精益求精、持續精進。本年度永續報告書依循全球報告倡議 (GRI)、永續會計準則 (SASB)、氣候相關財務揭露 (TCFD) 等國際準則並結合聯合國永續發展目標 (SDGs)，完整揭露公司在經濟、環境與社會面向的重要影響與管理成果。

憑藉穩健的永續績效與透明的資訊揭露，信義開發於 2025 年榮獲第十八屆臺灣企業永續獎 (TCSA)「臺灣永續企業績優獎」及「永續報告書白金獎」，

並於全球企業永續獎 (GCSA) 榮獲「英文永續報告銅獎」。這些肯定不僅代表外界對我們努力的認同，也激勵我們持續追求卓越、再創新局，並在企業治理與永續管理上不斷精進。

2030 願景：信合人心，義築優宅

展望未來，信義開發以 2030 年願景「信合人心，義築優宅」作為發展方向，期望透過穩定的合建推案模式，累積信任與專業，逐步成為市場信賴的優質品牌建商。在此願景引領下，我們從不同利害關係人的需求出發，建構企業長期發展的核心價值。

對於同仁而言，我們以「以人為本、先義後利、正向思考、合作分工」為核心態度，持續培養專業能力、品質意識與當責精神，並鼓勵以正向、主動與積極的熱情投入工作，使團隊攜手並進、相得益彰，讓信義文化在日常工作中持續深化。

對於購屋客戶而言，我們致力打造兼具品味、精工與永續價值的住宅。從建築美學、外觀設計到公共空間與建材選用，皆以提升生活品質為目標；在工程品質上，以生命安全為核心，落實防火耐震設計、智慧建材應用與 BIM 技術管理，確保建築品質與施工精度，同時透過節能減碳設計與社

區營造，打造宜居且能長久傳承的生活空間。

對於土地合作夥伴，我們則以專業與信任為合作基礎，憑藉完善的規劃設計能力、公部門合作經驗與長期策略夥伴關係，共同推動城市發展。在建築品質與永續理念上，我們同樣以精工標準落實生命安全與智慧建築技術，並透過良好的社區規劃與節能減碳設計，為土地創造長遠且穩定的價值。

展望未來，我們深知永續發展仍面臨諸多挑戰。氣候變遷加劇、社會對企業責任的期待持續提升，產業環境也正快速轉型。然而，正是在這樣的時代背景下，更凸顯企業以長遠視角持續精進的重要性。信義開發將持續以專業為基礎、以創新為動力，在建築品質、城市發展與社會價值之間取得平衡，並以更高標準檢視自身的每一步。

在董事會的引導與全體同仁的努力下，我們有信心持續回應各項永續課題。對信義開發而言，永續不僅是一項責任，更是企業邁向未來的重要策略。展望 2030，在「信合人心，義築優宅」願景引領下，我們將與所有利害關係人攜手同行，共同打造更宜居的城市環境與更永續的生活未來。誠摯邀請您翻閱本報告書，一同見證信義開發在永續道路上的持續努力與堅定承諾。



信義開發 總經理

李少康

2030 願景：信合人心，義築優宅

一、策略高度 | 永續已成為「核心治理基礎」

- 以「信合人心，義築優宅」作為 2030 願景，將永續納入土地取得、設計、施工、營運與社區經營全生命週期
- 永續治理由董事會與高階管理層直接督導，ESG 不只是揭露，而是決策依據
- 連續五年發布獨立永續報告書，建立可追溯、可查證的治理基礎

二、氣候與環境 | 營建業少數具「制度化減碳能力」之企業

連續三年獲得 TCFD 成熟度 Level5+：Excellence，為營建業首家取得該項殊榮之企業

- 信義嘉品建案導入全生命週期 (LCA) 與 BIM 模擬，落實低碳設計與材料選型
- 信義嘉學建案取得鑽石級綠建築、鑽石級低碳建築與黃金級智慧建築候選證書，實際量化建案之減碳成果

三、供應鏈與治理 | 把 ESG 納入「採購與財務機制」

- 連續兩年取得 ISO20400 永續採購認證，將風險、人權、環境等面向延伸至供應鏈



- 簽署永續連結貸款，將融資利率與 ESG 指標直接掛勾，讓永續表現轉化為財務優勢
- 供應商永續條款簽訂率達 100%，明確落實 ESG 要求於合作關係中

四、社會共融 | 從「蓋房子」走向「社區營造」

- 將社區營造與客戶體驗前移至預售與興建階段，透過住戶交流與共識建立，提前整合生活需求與設計選擇，有效降低後續裝修變更與資源浪費，並為社區關係奠定良好基礎
- 住戶購屋後持續推動社區營造活動，強化鄰里互動與社區凝聚力；2025 年實際互動累計共 1,250 人次，並於部分活動中導入碳盤查與低碳行為設計，讓永續理念從建築延伸至日常生活

五、外部肯定 | 榮獲「國際永續評比」

- 2025 年第十八屆「台灣企業永續獎 TCSA」及第八屆「全球企業永續獎 GCSA」，信義開發憑藉全面的永續策略與創新實踐脫穎而出，榮獲「台灣永續企業績優獎」、「中文永續報告白金獎」、「英文永續報告銅獎」最高榮譽。



信合人心，義築優宅

信義開發秉持「信合人心，義築優宅」的核心經營方針，致力於將永續精神轉化為大眾可感的居住價值，並透過專業開發與信任連結，為住戶與土地開創跨越世代的永續家園。

在面對極端氣候挑戰日益嚴峻的今日，我們深知建築的使命不應止於遮風避雨，更應是守護家人的韌性堡壘，因此信義開發領先業界將智慧科技與氣候風險應對深度融合，透過導入建築資訊模型以及精選防火耐震的智慧型建材，從結構源頭提升住宅的生命安全保障，這不僅是追求工程技術的精進，更是為了在變動的環境中，為每一位買方與地主提供長期資產增值與居住安心的雙重承諾。

除了硬體品質的精益求精，我們更將社區營造視為賦予建築靈魂的關鍵路徑，深信優質的居住品味除了體現於建築美學與公設規劃，更應建立在鄰

里間的情感連結與信任基礎之上，藉由將社區營造能量融入開發流程，我們打破都市建築的疏離感，營造具備歸屬感與互助精神的友鄰社區，進而將社會共融價值轉化為信義開發獨特的品牌溢價。

在這套永續策略的實踐中，本公司專業同仁以人為本與先義後利的誠信態度為核心，透過專業、品質與當責的執行力，與地主建立透明且穩定的策略夥伴關係，共同推動具備節能減碳效能與環境保固的指標案件。

透過這種將智慧科技應用於降低實體風險，並以社區營造深化鄰里情感，信義開發正以專業與溫暖重新定義優質品牌建商的標竿，我們不僅是在興建房屋，更是在守護安全並維繫情感，致力於打造一個由環境共生、鄰里共融與誠信共創交織而成的信任生態圈，讓每一位與信義並肩的夥伴都能在日常生活中，親身體驗更安全、更智慧且更具溫度的永續居住未來。

年度驅動亮點

1. 信義開發接軌國際標準，驅動不動產永續價值鏈

信義開發始終堅持以「企業倫理」為經營基石，將永續發展視為提升企業長期競爭力的戰略核心。2025 年，本集團信義房屋正式成為 GRESB 全球夥伴會員，並與該機構共同主辦「GRESB 台灣年會暨永續不動產論壇」，由總經理李少康親自領軍，偕同內政部等產官學領袖，深度探討淨零政策與綠色金融的關鍵鏈結。李總經理強調，永續不只是對環境的承諾，更是跨越房仲、開發與居家服務的共同語言，透過與國際治理標準接軌，我們正致力於將「信任」與「永續」打造為台灣不動產走向國際的關鍵。

GRESB 是一個以使命為導向、以產業為主導的組織，致力於賦能金融產業，以促進氣候關鍵產業中實物資產的

環境、營運和財務永續性。透過 GRESB 參與者會員資格，公司、基金和資產定期向特定資產類別的 GRESB 評估自行報告數據，數據由第三方驗證並評分，從而為行業產生相關的基準。

面對國家 2050 淨零目標，我們率先響應政策趨勢，推動建築能效標示與國際指標對接。未來，隨著建築能效資訊納入《不動產說明書》與實價登錄系統，信義開發將持續優化 ESG 數據治理，提升資產價值的透明度與韌性，確保每一座開發建案不僅是居住的空間，更是具備綠色溢價與環境貢獻的永續資產，引領建築產業從倡議邁向真正的國際競爭力。

GRESB 官方網站請見：<https://www.gresb.com/about-us/>



2. 信義嘉品建築案全生命週期碳排放量盤查

信義開發以嘉品案為例建立信義集團開發案之碳排放量化評估，制度與方法論，獲得嘉品案在全生命週期的碳排放量，並提出未來之開發案的減碳技術與減碳途徑，達到自建案每單位建築面積相較嘉品案減排 25% 以及取得國際相關認證或評比榮譽之企業永續目標。

此外，我們也進行信義開發配合建材與營造廠商之碳排放調查，此項目之建立可作為信義開發未來要求配合廠商進行碳排放揭露之參考依據，進而對形成信義開發之淨零建築生態圈。本次研究依據環境部公布之建築物碳足跡產品類別規則（文件編號：20-048，第三版），建築物之生命週期流程涵蓋了新建工程原料取得階段、營造施工階段、建築使用階段、修繕更新階段、拆除廢棄階段。由於針對各個階段之排放量進行計算，故能夠對後續掌握排放熱點進行減量有具體的方向。



冠軍建材股份有限公司實地參訪



太天興業股份有限公司（不二太天苗栗廠）實地參訪



美耐不銹鋼股份有限公司（奕華五金苗栗廠）實地參訪

3. 信義開發於亞太永續展分享永續亮點

信義開發於亞太永續展完整呈現其對居住品質與環境永續的承諾，透過三大核心階段打造安心家園。首先要分享的是，信義開發引入建物生產履歷制度，全面透明化建築製造流程。從原物料揭露、選用綠色工法到承諾工地低碳節能，讓客戶清楚掌握施工作業與建築品質。

其次，為解決預售屋無法提前預見實體的痛點，特別規劃了實品屋參訪。透過邀請客戶親臨工地，逐一檢驗基礎鋼筋綁紮、確認梁柱結構安全，最後再進入樣品屋體驗室內空間與建材質感，藉由高參與度大幅提升客戶的信任與安心感。在永續生活的實踐上，信義開發與新北市府及資策會合作推動「節能E管家」計畫。透過安裝智慧電力計與比流器，系統能即時分析數據，並以APP回饋個人化用電預測與改善建議，落實社區公共與私人的能源可視化。

此外，信義更提倡「友鄰社區」的軟實力理念，從購屋簽約起便透過線上群組與線下活動啟動社區營造，讓住戶從生人變熟人、進而成為朋友，構築出里仁為美的互助型永續社區。



4. 嘉學社區 Cleanup 廚具參訪計畫 全生命週期碳排放量盤查

信義開發與 Cleanup 合作舉辦「嘉學社區廚具參訪暨面板選色活動」。活動現場由 Cleanup 副理李振明進行專業導覽，介紹廚具系統配置與使用特性，並搭配實際操作示範，協助住戶更具體想像未來居家使用情境。現場同步展示地磚、壁磚與廚具面板樣板，住戶可於實體空間中進行搭配比對，從材質觸感到色彩組合，逐步形塑理想中的居家風格，吸引 76 位嘉學住戶參與。

活動過程中，不少住戶與家人一同討論選色方向，亦針對廚具細節提出問題，由 Cleanup 門市人員及信義開發業服與工務同仁即時提供專業回應，讓決策過程更具信心與依據。本次亦優化選色流程，透過分流引導與獨立作業空間設計，讓住戶可在相對從容的節奏下完成選擇，提升整體體驗品質。

除專業說明外，活動亦融入輕量互動設計，促進住戶彼此辨識與交流，有住戶分享，因貼紙標示樓層與戶別，意外認識了同樓層鄰居，為未來社區生活增添期待。透過社造團隊的引導，活動不僅是一次選色任務，更成為鄰里關係建立的起點。此外，整體活動亦進行活動碳排放量之試算，參產品類別規則 (PCR) 針對場佈、廢棄、服務、原料、運輸等階段進行碳排放量數據蒐集，並於活動中進行減碳小叮嚀：掃碼線上簽到、搭乘大眾交通工具、冷氣設置 26 度以上等措施。盤查結果顯示，排放量以運輸階段占大宗、原料階段次之，做為後續信義開發推動永續相關活動之參考。



chapter 02

企業概況

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

立業宗旨：

善念鑄就傳世建築，創新引領人文價值，深耕服務樹立典範，成就幸福和諧人生。

2025 年更提出 2030 願景：

信合人心，義築優宅。

我們以「以人為本、先義後利、正向思考、合作分工」為核心態度，持續培養專業能力、品質意識與當責精神，並鼓勵以正向、主動與積極的熱情投入工作，使團隊攜手並進、相得益彰，讓信義文化在日常工作中持續深化。

永續準則與

聯合國永續發展目標對照

GRI	201
重大主題	405
營運績效	
自訂	企業形象 /
重大主題	品牌管理
治理架構	

章節重點

一	營運模式	13
二	經營績效	15
三	董事會治理	16
四	組織架構	19

一、營運模式

2-6

2-23

2-24

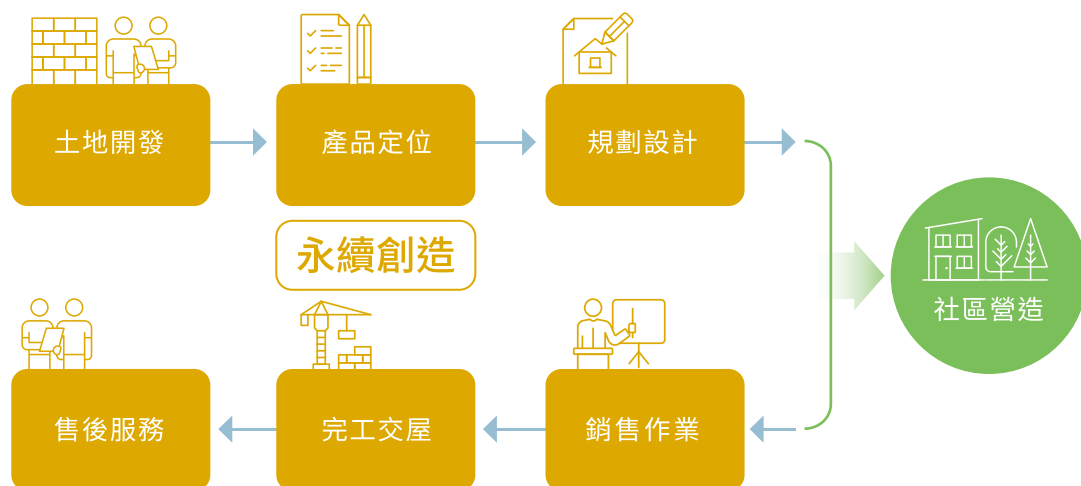
1. 核心業務

信義開發面對整體臺灣市場，從事不動產開發、住宅興建與租售事業，其產品主要為一般住宅，並提供客戶服務（如客變、健檢、保固），以及提供社區營造等業務。2025 年商業核心業務與活動並未顯著變化。

2. 商業價值鏈

不動產開發服務是指原物料需求，如建材、設備，到土地開發與建築設計，再到興建過程與完工；客戶方面在銷售與簽訂合約服務過程，提供生產履歷、實地訪視、客戶服務、客變作業、健檢與保固等服務，並搭配信義開發所獨有之社區經營活動，2025 年商業價值鏈相較於前一年度未有顯著變化。

⇒ 信義開發價值鏈地圖



3. 企業形象與品牌管理

信義開發秉持「以人為本」的信義精神，以「信合人心，義築優宅」為 2030 願景，透過合建穩定推案，成為優質品牌建商。信義開發屬於不動產開發事業，為高天然資源消耗之產業，更需重視環境保護、社會責任與公司治理（ESG）等議題，其中追求降低環境生態傷害、能源消耗、溫室氣體減量，自低碳材料、工法與設備，逐步落實綠色建築、低碳建築、智慧建築之品牌策略，及搭配建案溫室氣體盤查與資料庫建立，達到淨零排放目標。

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

此外，信義開發自 2023 年 7 月起，持續對外發布 ESG 刊物《信義開發 永續漫步》，截至 2026 年 3 月已發行 33 期，分享於信義開發官網中。



《信義開發 永續漫步》

藉由分享國內外永續時事議題、結合創新及環保的建築工法，以及信義企業團隊於永續三方面付諸之實行，令讀者能在不同身分的角度下，透過此專刊獲得啟示，無論在生活、工作或其他情境，皆將環保、節能與社會責任等理念內化於日常決策與實踐之中：

- 透過持續關注環境保護趨勢，同仁能將綠色理念融入營運與作業流程，凝聚共識。令影響力不僅體現在行動上，更深化為價值觀，使永續思維自然融入生活，成為企業文化的一部分。
- 藉由同步國際標準與國內政策變化，股東可以評估永續發展對企業長期成長的影響，見證建設產業如何將 ESG 理念落實於營運，強化企業競爭力與品牌價值，提升對本公司的信心與支持。



《信義開發 永續漫步》

永續漫步刊物

永續漫步是信義開發定期發行的永續刊物。我們期待透過這個刊物向世界傳遞建築和永續的相關理念、永續時事議題及創新觀點，在大家心中埋下綠色種子，並讓其茁壯成長，使大家能夠正向並正視氣候變遷所帶來的異常災害。



- 客戶可以了解信義開發的永續價值貫穿建築全生命週期，從材料選用、規劃設計及施工技術上融入環保理念，以結構優化、智慧管理、水資源利用及提升能源效率等方式打造更友善環境的建築。而未來建物維護亦朝向碳足跡最小化發展，為客戶帶來更舒適、高效且符合環保趨勢的居住與使用體驗。
- 藉由供應商選擇、興建過程、訓練宣導及巡視與檢核，引導廠商一同邁向低碳建築與淨零排放目標，共創雙贏局面。

4. 永續議題承諾

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

- 信義開發身為信義企業集團之重要一份子，在集團加入「淨零排放聯盟」，以「永續發展」為己任，訂定環境永續零排放計畫，目標「2050 年完成淨零排放」，為此責無旁貸將「永續建築」納入 2030 願景目標。
- 持續應用及發展建築資訊模擬（BIM）等數位科技與創新、降低原物料浪費，預先融合永續元素，厚植「永續建築」發展基礎，搭配高規格、綠色、低碳與智慧工法打造永續建築，期能成為結合城市發展的示範建築。
- 持續推動以綠色建築、低碳建築、智慧建築為標準，並取得主管機關所核發相關證書或合格標章，力求降低溫室氣體排放量，將建案自興建至維護之存續期間為淨零排放。

二、經營績效 201-1 201-4

1. 管理方針

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

信義開發近三年度之營運績效，依循 GRI 指標要求羅列如下表；「嘉和 .」案 2022 年年底前開始交屋，於 2023 年 2 月底前全數交屋，共計 144 戶，故認列 2022 及 2023 年營業收入金額。已完銷之「嘉品」案預計於 2025 年年初交屋；「嘉學 .」案截至 2024 年 3 月已完銷，預計於 2027 年下半年交屋。

今年推案策略聚焦於「都市更新與危老重建」及「捷運開發案」(包含土城樹林線 LG16 站出入口 A、土城樹林線 LG16 站出入口 B、土城樹林線 LG17 站出入口 A) 雙主軸。在都市更新與危老重建方面，信義開發依據各案差異導入「服務」模式，定位為整合顧問角色，協助住戶推動重建作業，並為地主量身打造整合開發方案，有效避免因傳統合建模式造成的土地價值分散，提升整體開發效益與決策效率。在捷運聯合開發方面，已取得「捷運土城樹林線 LG16 站出入口 A、B 聯開案」及「捷運土城樹林線 LG17 站出入口 A 聯開案」之開發權，未來將目標取得綠建築、智慧建築及建築能效目標，整合低碳技術與數位管理機制，並結合社區營造理念，打造兼具環境永續與生活品質的城市節點。整體開發計畫預計於 2027 年啟動，逐步落實企業在永續城市發展中的長期承諾。

組成 (單位：千元)	2023	2024	2025
營業收入 (A)	1,910,944	-	2,162,585
營業成本 (B)	1,379,180	-	1,718,357
營業毛利 (A)-(B)=(C)	531,764	-	444,228
營業費用 (D)	106,411	75,478	110,412
員工薪資及福利	46,177	43,248	33,346
營業利益 (A)-(B)-(D)=(E)	425,354	-75,478	333,816
業外損益 (F)	3,604	4,011	-30,396
股利及利息支出	-	-	33,012
稅前淨利 (E)+(F)=(G)	428,958	-71,467	303,420
納稅金額	70,450	-14,275	62,272
稅後淨利	358,507	-57,192	241,148
實收資本額	2,035,000	2,035,000	2,035,000

註 1：信義開發採取求精策略，「嘉學 .」建案於 2023 年完銷，2024 年為興建中，故 2024 年末認列營業收入。

註 2：信義開發積極參與攸關公眾利益之建設專案，爭取與主管機關合作。

註 3：「支付出資人的款項」、「按國家別支付政府的款項」，及「社區投資」金額都為 0

三、董事會治理

2-9

2-10

2-11

2-12

2-13

2-14

2-15

2-16

2-17

2-18

2-19

2-20

3-3

405-1

姓名	性別	任期	角色職務	對於公司影響的能力	營運業務與永續議題職掌	利害關係人代表
周俊吉	男	三年	董事長	營運 產品與服務 永續議題	(1) 執行董事會重要決議，審核企業經營績效，領導管理階層經理人。 (2) 參與制定公司重要策略議題與關鍵重大事件。 (3) 帶領信義開發達成 2050 年淨零排放目標。	對本公司 100% 持股之信義房屋所指派之代表人。
李少康	男	三年	董事	營運 產品與服務	(1) 擔任信義開發總經理一職。 (2) 負責公司整體營運規劃領導與執行，及監督與推動各部門業務運作。 (3) 持續推動以綠色建築、智慧建築、建築能效為標準，盡力取得主管機關所核發相關證書或合格標章，力求降低溫室氣體排放量，將建案自興建至維護之存續期間為淨零排放。 (4) 持續應用及發展建築資訊模擬 (BIM) 等數位科技與創新、降低原物料浪費，預先融合永續元素，厚植「永續建築」發展基礎，搭配高規格、綠色、低碳與智慧工法打造永續建築，期能成為結合城市發展的示範建築。 (5) 推動導入 ISO 20400 永續採購管理架構，建立制度化之供應鏈永續治理機制，將環境保護、社會責任與公司治理 (ESG) 原則納入採購決策與供應商管理流程，提升供應鏈透明度與永續價值，並促進低碳建材與永續產品之應用。 (6) 持續推動社區營造與住戶共融發展，透過社區活動、文化交流與公共參與機制，強化建案與在地社區之連結，促進居民互動與社區凝聚力，打造具人文關懷與永續價值之宜居生活環境。	對本公司 100% 持股之信義房屋所指派之代表人。
陳志桓	男	三年	董事	財務	提供財務方面之專業意見。	對本公司 100% 持股之信義房屋所指派之代表人。
林秋錦	女	三年	監察人	監督	監督公司營運狀況，並出具監察人報告書。	對本公司 100% 持股之信義房屋所指派之代表人。

1. 董事遴選機制

信義開發為母公司 100% 投資的子公司，由母公司董事會授權董事長指派或選任，設置董事 3 人，經母公司董事長指派與最近期董事會承認，每位董事之任期均為三年。董事之選任參考專業資格等各項條件，如：多元性、獨立性、ESG 專業知識與經驗等，使董事會成員之人選更能符合所處產業特性及未來公司發展需求。

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

2. 董事薪酬與績效

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

董事會作為信義開發最高治理單位，董事長同時亦為組織的高階管理階層。信義開發由一名總經理與一名副總經理共同組成高階管理團隊，分別依據公司各內部作業辦法作為職掌業務與督導單位。

同理，公司營運業務與永續議題之績效成果，亦是反應董事會績效評估，每年至少一次自我評估，其績效成果反應於母公司董事長於董事任期結束，重新指派或選任董事之重要參考依據。董事會成員及高階主管若涉及自身利益衝突，應自行迴避；

信義開發為信義房屋 100% 持有之子公司，薪獎制度原則依循集團政策與意見。信義企業集團薪酬委員會由委員三至五人組成，成員中至少一人為本公司獨立董事，並由獨立董事擔任召集人，獨立董事超過一人時，互推一人擔任召集人。召集人擔任本委員會會議主席，對外代表本委員會。子公司之董事及經理人薪資報酬事項如依子公司分層負責決行事項須經本信義房屋董事會核定者，應先由本委員會提出建議後，再提交董事會討論。

公司薪酬制度依循內部管理辦法辦理，並透過「職等職稱及薪資管理作業辦法」明確規範員工薪資與晉升程序、各職等能力條件及薪酬管理機制；公司每年 4 月進行內部全盤薪資檢討及調整。薪酬決定係綜合考量專業能力、學經歷、日常績效表現、獎懲紀錄、同業市場水準及發展潛力，並提報與核定同仁職務類別與職級別後決定薪資報酬。高階管理階層之薪酬則與公司營運狀況、永續議題進展及績效成果連結，薪酬包含固定薪、獎金及年度個案績效獎金。

退休金退職金規定係依法針對選擇適用新制退休金條例之高階經理人，提繳每月工資 6% 至勞保局退休金個人帳戶，同時針對選擇適用舊制退休金辦法及選擇適用新制退休金辦法之原有員工的舊制保留年資，依精算假設計算高階經理人之舊制退休金費用。高階經理人改採「委任經理人制度」後，原採新制退休金辦法之高階經理人，仍依原先方式辦理。原適用舊制退休金辦法之高階經理人選擇保留舊制退休年資，並自適用「委任經理人制度」後，依本公司辦法繼續計算年資；亦得選擇結清舊制退休年資後，自願提繳每月固定報酬 6% 至勞保局退休金個人帳戶，本公司則依自願提繳之相同金額提撥之。

利害關係人意見納入方面，信義開發作為母公司 100% 控股子公司，薪酬制度主要依循集團政策與意見，並透過母公司治理架構、年度目標與施策會議、預算編制及績效檢視等機制，將經營績效、人才政策及組織發展需求納入薪酬考量。薪酬委員會目前成員為信義房屋 3 位獨立董事，並由林文政獨立董事擔任主席暨召集人，自成立以來運作情形良好，並且每年定期進行自我績效評估，以提升委員會運作成效。

3. 董事進修

信義開發身為信義企業集團之重要一份子，董事會成員亦參與集團不定期舉辦營運業務與永續議題之進修課程，同時，藉由集團內所分享之中華公司治理協會刊物或舉辦課程獲悉相關新知，協助董事增進各項職能，2025 年度訓練統計時數如下表：

角色職務	姓名	日期	課程名稱	時數
董事長	周俊吉	2025/1/14	公司治理與永續資訊揭露	1
		2025/1/14	氣候變遷與淨零轉型：以碳費與碳權為例	1
		2025/1/14	國際經濟趨勢及地緣政治的影響與因應	1
		2025/6/27	全球經濟趨勢與產業景氣前瞻	2.5
		2025/11/21	AI 新趨勢與企業 AI 轉型	3
總經理	李少康	2025/11/21	AI 新趨勢與企業 AI 轉型	3
財務長	陳志桓	2025/1/14	台灣上市櫃公司協會董監事進修課程	3
		2025/6/10	CDP 台灣發表會 - 強化氣候資訊揭露以提升企業氣候韌性	3
		2025/6/27	全球經濟金融情勢與產業趨勢	3
		2025/11/21	AI 趨勢與企業轉型	3

4. 董事會督導營運與永續議題機制

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

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

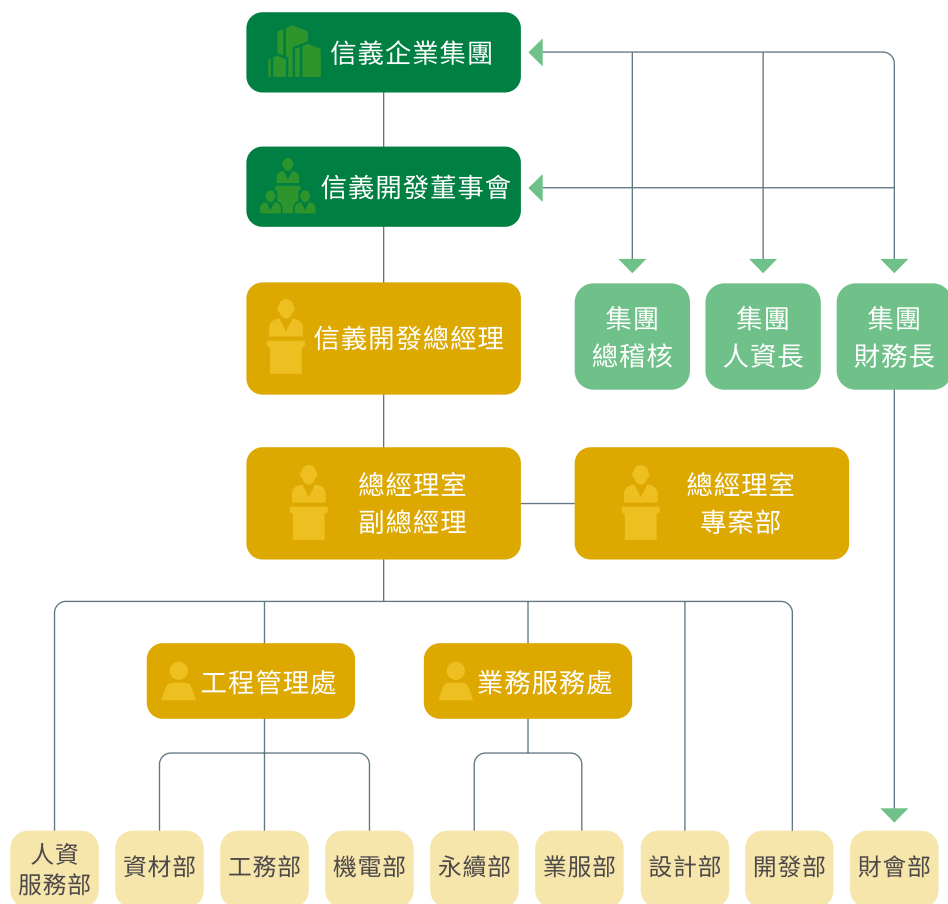
- 財務重大性：針對有價證券或不動產投資超過新台幣 5 仟萬元之議案，提報董事會決議，2025 年度共計 3 件。
- 議題重大性：針對永續發展、誠信經營、資訊安全、智慧財產管理、投資人關係及重大訴訟案件等關鍵議題，於年底前分別向董事會報告，2025 年度共計 3 件。母公司稽核室針對集團重大風險（包含開發建設風險）每季向母公司董事會報告，2025 年度共 3 次。

信義房屋於 81 年成立全面品質管理 (Total Quality Management, TQM) 委員會，於 102 年更名為「全面倫理管理委員會」(Total Ethical Management Committee, TEM 委員會)，由信義房屋董事長、董事、總經理、副總經理等高階主管組成。統籌並檢視永續發展策略、目標、績效與達成進度。信義開發雖未設有相關委員會，但未透過指派高階主管，參與全面倫理管理委員會，一同參與制訂誠信經營政策與防範方案，及其評估落實誠信經營的防範措施有效性。

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

四、組織架構

⇒ 信義開發組織架構圖



1. 高階管理團隊

信義開發高階管理團隊由總經理及一位副總經理共同組成，分別依據公司各內部作業辦法作為職掌業務與督導單位，並每月至少一次向信義開發董事會成員報告，且亦會於每年與每季的信義企業集團所召開審議會議中進行營運業務與 ESG 相關議題報告。

根據集團的薪酬政策和決策流程，將公司的營運狀況、永續議題進展和績效成果與副總經理以上高層管理進行有效連結，薪酬包含固定薪、獎金並配合年度個案績效獎金，以激勵卓越表現。更多薪酬資訊請參照信義開發官網。



信義開發薪酬資訊

由於信義開發 ESG 相關議題，已逐步與公司營運業務相互聯結，因此每月定期會議藉由書面與口頭形式，向董事會成員併同 ESG 議題說明與績效內容彙報。高階管理團隊成員之營運業務與 ESG 議題職掌說明，如下表：

職級	營運業務與 ESG 議題職掌說明
總經理	(1) 採用建築資訊模擬 (BIM) 等數位科技與創新、降低原物料浪費，預先融合永續元素，厚植「永續建築」發展基礎，搭配高規格、綠色、低碳與智慧工法打造永續建築，期能成為結合城市發展的示範建築。 (2) 推動導入 ISO 20400 永續採購管理架構，建立制度化之供應鏈永續治理機制，將環境保護、社會責任與公司治理 (ESG) 原則納入採購決策與供應商管理流程，提升供應鏈透明度與永續價值，並促進低碳建材與永續產品之應用。 (3) 持續推動社區營造與住戶共融發展，透過社區活動、文化交流與公共參與機制，強化建案與在地社區之連結，促進居民互動與社區凝聚力，打造具人文關懷與永續價值之宜居生活環境。
副總經理	(1) 落實總經理制定之公司總體營運規劃與各項 ESG 目標、策略及行動方案，擔任跨部門協調的核心樞紐，確保各單位充分理解並將永續理念融入日常業務流程中。 (2) 負責監督與檢核各部門在推動綠色建築、低碳工法、數位科技應用 (BIM) 及永續採購 (ISO 20400) 等具體業務上的執行狀況，確保各項專案均能嚴格按既定規劃之進度與標準落實執行。 (3) 建立並推動內部稽核與成效追蹤機制，針對執行過程中的挑戰及時進行跨部門溝通與資源調度；並定期彙整各單位之執行績效與營運數據，提出具體改善對策，以作為後續高階管理層決策之重要參考。

2. 公司各部門職務說明

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

處級單位	部門	工作範疇	組織職掌	營運業務與永續發展議題職掌說明
 總經理室	專案部	專案進度掌握	統籌建案開發與執行進度管理，協調設計、工程、採購、銷售及相關單位之作業銜接，掌握專案時程、成本、品質與風險控管，確保各建案依計畫推動並達成公司營運目標。	(1) 負責建案開發流程之整體進度控管，協調跨部門資源配置與專案推動，確保規劃、設計、採購、施工及銷售等階段順利銜接。 (2) 追蹤建案執行過程中涉及之成本、品質、時程與風險議題，並協助整合低碳建築、綠建築、智慧建築及永續設計等目標，強化專案管理效益。
	人資服務部	人資	推動公司文化理念、建立符合企業文化之人才體制外，尚包含各項支持營業活動之後勤工作，如行政、總務、法務、資訊及集團對應窗口等。	(1) 優化人資相關作業，深耕以人為本的組織精神。 (2) 推動公司文化理念、建立符合企業文化之人才體制。 (3) 各項支持營業活動之後勤工作，如行政、總務、法務、資訊及集團對應窗口等。
 工程管理處	資材部	資材	引進符合公司營運需求與永續發展方向之供應商、工法、材料及設備，強化採購效益、工程品質與環境永續價值。	(1) 引領並協調各單位將環境永續議題融入營業活動，持續推動永續採購及相關管理作業，並依 ISO 20400 永續採購精神，辦理對外溝通、公關應對與永續資訊揭露。 (2) 負責預算編列、採購發包、成本控制、價值工程評估及相關技術研發，提升資源配置效率與整體營運效益。
	工務部	工務	負責建案施工管理、工法評估、工程品質、進度控管、安全衛生及工地環境管理，督導營造廠及協力廠商依設計圖說、法規要求及公司品質標準執行工程，確保施工品質與工地安全。	(1) 負責工程品質、施工進度、工地安全衛生及現場管理作業，督導營造廠落實施工品質、職業安全衛生與環境管理要求。 (2) 推動工地環境管理與污染防治措施，包含營建廢棄物分類、噪音與揚塵管理、排水與沉砂設施維護等，以降低施工階段對環境之衝擊。
	機電部	機電	負責建案機電系統規劃、設計檢討、設備選型、施工協調及性能確認，涵蓋電力、給排水、消防、空調、弱電、智慧化設備及節能系統等面向，確保建築機電系統符合安全、品質及能源效率要求。	(1) 負責機電系統規劃、設備選型與施工協調，確保符合法規、安全及使用需求。 (2) 協助導入高效率設備、智慧電表、能源監測、節水設備及節能設計，提升建築使用階段之能源與資源效率。

處級單位	部門	工作範疇	組織職掌	營運業務與永續發展議題職掌說明
 業務服務處	永續部	永續、社造	統籌公司永續發展策略之規劃、整合與推動，建立永續治理方向與執行架構，並結合社區營造及住戶共融發展，協助公司落實 ESG 管理、低碳轉型與宜居環境價值。	(1) 統籌公司 ESG 永續發展相關業務，主導並推動永續報告書編製、永續採購機制建置、建案碳盤查及組織溫室氣體盤查等工作，強化公司永續治理、環境管理與減碳管理能力。 (2) 持續推動社區營造與住戶共融發展，透過社區活動、文化交流及公共參與機制，深化建案與在地社區之連結，促進居民互動與社區凝聚力，打造兼具人文關懷、生活品質與永續價值之宜居環境。
	業服部	業務服務	負責產品定位、銷售管理、客戶服務及社區營造推動等相關業務，並以客戶需求為核心，督導及協調各部門營運活動，提升整體客戶體驗與服務價值。	(1) 負責產品定位、銷售策略規劃、銷售管理及客戶服務等工作，並站在客戶立場，引領及協調各單位推動相關業務活動。 (2) 辦理客戶資料庫整合規劃、客戶行為分析與研究，作為產品規劃、行銷策略、服務優化及客戶關係經營之依據。
	設計部	設計規劃與管理	統籌建案規劃設計與工程執行管理，整合工法、建材、成本、品質、進度及 BIM 應用等作業，以提升建案整體規劃效益與工程管理效能。	負責建案規劃設計管理、工法可行性評估、建材選用、成本控管，並推動 BIM 技術運用，以提升建案執行效率、施工品質及整體管理效益。
	開發部	土地與不動產開發	負責土地與不動產開發機會之評估、取得及整合，拓展具開發效益之土地資源、都市更新案及捷運開發案。	(1) 辦理土地評估與取得作業，包含不動產市場調查、土地產權清理、地主拜訪洽談、合建或都市更新條件談判，並製作投資報酬分析，以評估開發可行性與投資效益。 (2) 蒐集並分析國內外不動產市場資訊、土地資源、相關法規及產業情報，掌握市場趨勢與開發機會，作為土地開發決策及投資評估之依據。
	財會部	財務會計	負責公司預算編列、資金調度、成本控管、帳務處理及財務報表編製，提升財務資源配置效率與營運管理效益。	負責公司財務規劃、資金調度、預算編列、會計帳務、稅務管理、財務報表編製及財務風險控管，確保公司財務運作穩健，並支援各項營運決策與專案投資評估。

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

chapter 03

永續策略

信義開發的 2030 年願景是「信合人心，義築優宅」，這不僅重新詮釋了我們對建築理念的理解，更充分展現了「透過合建穩定推案，成為優質品牌建商」的企業精神。自 2021 年首次發布永續報告書以來，我們秉持永續發展的承諾。展望未來，我們將以更寬廣的全球視野，持續與各利害關係人即時對話，致力於為所有人創造美好、幸福的新生活。



章節重點

一 永續發展組織	23
二 重大主題分析	24
三 利害關係人議合	30
四 管理方針與短中長期策略	33

一、永續發展組織

2-9

2-12

2-13

2-14

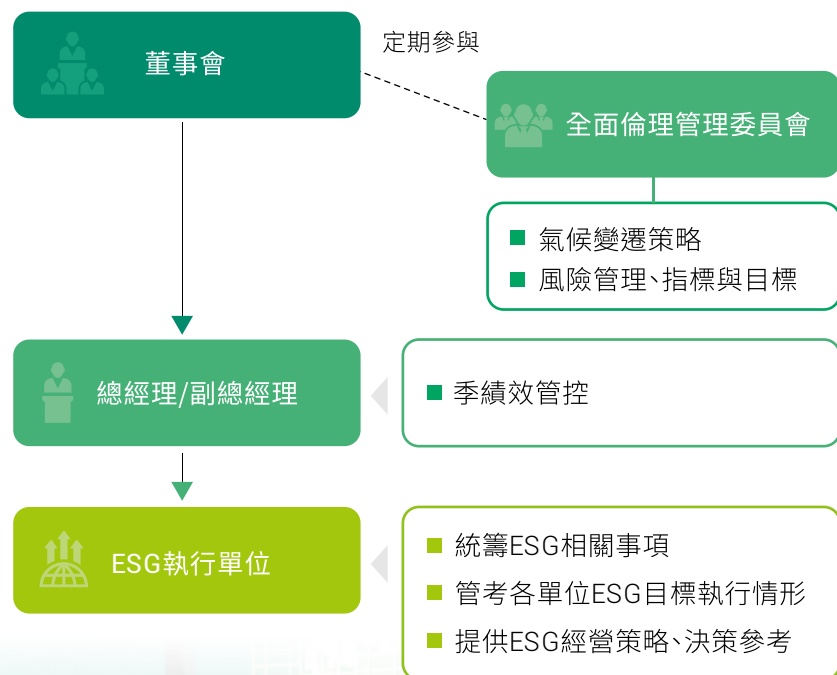
2-16

2-23

2-24

氣候變遷已成為影響企業永續發展的關鍵議題。信義開發為審慎因應，建立三層級治理架構，確保自上而下的領導與督導，同時透過自下而上的執行與回報機制，形成持續改善的管理循環。

⇒信義開發 ESG 永續發展組織架構圖



董事會作為信義開發最高治理單位，定期聚焦於環境保護、社會責任與公司治理等永續發展核心議題，指引公司策略方向，督導管理措施與績效，並負責審查及核准重大議題、風險及機會的衝擊評估結果。李少康總經理，在任期內不僅負責日常營運，更肩負起永續議題的戰略規劃與資源整合。善盡指揮與督導職責，持續檢視永續策略、行動方案及管理措施的執行進度，根據績效成果進行滾動式調整，確保治理方向與策略內容始終符合未來永續發展的需求。持續推動以綠色建築、低碳建築、智慧建築為標準，盡力取得主管機關所核發相關證書或合格標章，力求降低溫室氣體排放量，將建案自興建至維護之存續期間為淨零排放。

ESG 執行單位為永續部，由總經理與副總經理共同監督，承接董事會的領導與指示，負責制定與推動行動策略及風險管理措施，並確定短、中、長期計畫。該單位每季召開討論會議，檢視執行進度、解決障礙，並根據績效評估結果進行策略和管理措施的動態調整。

此外，各部門在 ESG 執行單位的協助下，依據職責與跨部門整合機制，共同討論並落實行動策略與風險管理措施，定期呈報績效評估成果，確保每一項永續發展計畫都能精準執行。

為確保集團內外的永續發展戰略協同一致，信義開發總經理、副總經理及 ESG 執行單位的負責同仁，均參與信義企業集團「全面倫理管理委員會」，與集團高階管理層共同推動 ESG 議題。董事會透過授權與委派，確保公司治理架構能有效管理經濟、環境與社會衝擊，並在董事會會議紀錄中詳細記錄責任分配與決策過程，持續追蹤與報告各項成果。

二、重大主題分析

3-1

3-2

信義開發持續分析全球趨勢及內外部業務與活動狀況，廣泛蒐集並盤點各項永續議題。透過主管機關交流、第三方合作、社造活動、供應商會議及內部討論等多元溝通管道，與各利害關係人持續對話。隨後，專家團隊與高階管理層依據衝擊分析，對各項議題的重要性進行嚴謹鑑別與排序，最終將評估結果融入公司永續發展策略與具體行動措施之中。

1. 瞭解組織脈絡

- 識別利害關係人：根據集團策略，並依據 AA1000 SES 2015 的五大大原則，系統性地確定了持續溝通的對象，依序為同仁、客戶、環境、社會（包括媒體、政府及主管機關）、股東以及供應商，總計劃分為六大類利害關係人。
- 聚焦關注議題：信義開發全面分析全球趨勢、內外部業務與活動狀況，以及不動產業的特性，並參考《上市櫃公司編製與申報永續報告書作業辦法》、「永續經濟活動認定參考指引」以及國際準則與框架（如 GRI、TCFD、SASB 等），蒐集並盤點了相關永續議題，同時結合集團淨零排放政策與過往永續議題，最終確定 11 項關注議題。

2. 鑑別實際及潛在衝擊

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

3. 評估衝擊顯著性

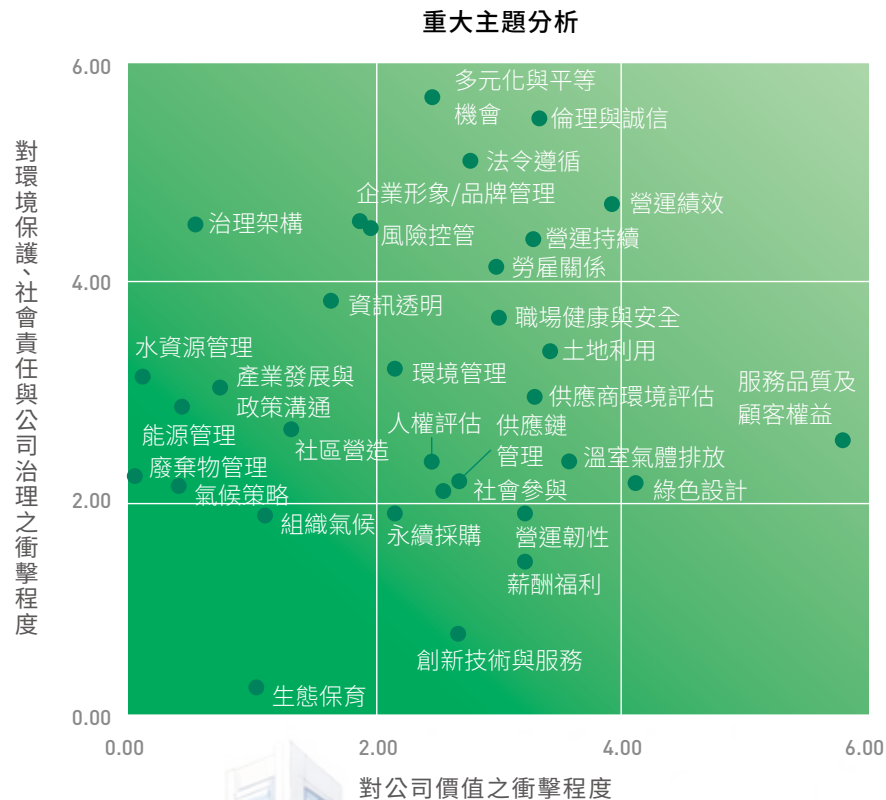
信義開發致力於與所有利害關係人共同創造價值，謹慎利用各項溝通管道，收集並鑑別出各項永續議題的實際與潛在影響及相關回饋。後續透過問卷調查方式，向總經理及各單位高階主管徵求意見，考慮規模與範圍、不可逆性及發生可能性等因素，就最終「環境保護、社會責任與公司治理衝擊程度」與「營運衝擊程度」等雙重重大性因素進行衝擊評估及排序，共有 8 項主題落入高度衝擊區域。

4. 排定最顯著衝擊的報導優先順序

信義開發參考前三項步驟彙整的重要資訊、2025 年度重大主題以及顧問專家建議後，納入溫室氣體排放，彙整出 14 項重大主題，作為本報告書的優先報導主題。

信義開發在報告書中對鑑別出的重大主題積極進行回應，並針對每項主題制定具體的行動計劃和管理措施，以展現對環境保護、社會責任與公司治理（ESG）議題的高度重視，以保障各利害關係人權益，同時推動達成追求永續經營的目標。

重大主題矩陣



以重大主題為基礎，對應 GRI 準則、自訂主題、SASB 永續會計準則及 TCFD 框架，如下表。相較於 2024 年度共計 10 項重大主題，信義開發於 2025 年度重新進行重大性鑑別，自 2023 年與 2024 年議題進行篩選，針對六大利害關係人發放問卷，聚焦於 14 項核心議題。較去年新增土地利用、供應商環境評估、倫理與誠信、營運持續四個項目。未來預計每 2 至 3 年重新對重大主題進行鑑別。

2025 年度重大主題

面向	環境保護	社會責任	公司治理	供應商
重大主題	環境法規遵循 土地利用 節能設計 原物料使用管理 溫室氣體排放	同仁認同與留任 組織氣候 薪獎福利 人才培育 服務品質與顧客權益 社區營造	營運績效 風險控管 氣候變遷風險與機會 法令遵循 企業形象 / 品牌管理 倫理與誠信 稽核機制 創新技術與服務 營運持續	綠色採購 供應商環境評估 供應商社會評估

➡ 2025 年度重大主題衝擊評估

環境保護	重大主題	管理方針	衝擊評估
	土地利用	秉持低衝擊開發原則並優先選擇都市更新或土地污染整治區位，透過積極取得綠建築標章與規劃原生種植被生態社區，從建築源頭落實環境友善開發以極小化對在地生態系統的干擾。	良好的土地規劃能顯著改善都市景觀並提升土地經濟價值，在維護生物多樣性的同時產生正面社會衝擊，反之若缺乏適當緩解措施，開發過程可能改變地形地貌或加劇都市熱島效應。
	溫室氣體排放	信義開發以實現組織淨零排放為目標，依循此方向系統性地識別、評估並因應各項現實與潛在影響，積極邁向低碳轉型與永續經營。	在執行減碳策略過程中，可能需投入大量資本進行設備汰換、工法優化與碳盤查作業，短期內將增加營運成本與人力負擔，影響財務彈性。若於原物料選用、土地開發與建築設計階段未考量溫室氣體排放控制，將可能造成後續施工與營運階段難以有效降低碳排放，增加技術與財務調整成本，並影響整體減碳成效。若最終未能符合未來法規要求（如碳稅、排放標準），企業亦可能面臨政府處罰、碳成本上升，甚至喪失綠色標案資格，進而衝擊企業聲譽與業務拓展。
	供應商環境評估	將環境績效指標與綠色採購要求全面納入供應商管理準則，透過定期的工地現場稽核與推廣低碳建材使用，引導營造鏈夥伴共同落實資源循環利用，並建立長期的溫室氣體減量協作目標。	透過嚴謹的評估機制能帶動整體房地產產業鏈的綠色轉型，有效降低企業範疇三排放量，但在轉型初期，過度依賴特定綠色供應商可能面臨營造成本攀升或供貨彈性下降的經營挑戰。
	綠色設計	信義開發堅守傳世建築的企業宗旨，積極導入低碳材料、先進機電技術與創新工法，打造綠色、節能、環保、合規且安全舒適的建築，作為永續發展的核心策略，並藉此有效識別、評估與因應各項現實與潛在影響，實現永續價值的長遠承諾。	自土地開發與建築設計階段即導入綠色理念，包含選擇具低環境衝擊之基地、採用永續建材與節能施工工法，進一步在建築完成後提升能效與居住品質，降低營運期間能源使用與碳排放。綜合以上作為，有助於強化企業品牌形象與市場競爭力，實際吸引永續導向之客群與投資者，並於社區營造階段促進居民參與與永續價值認同，提升整體專案之社會與經濟價值。



重大主題	管理方針	衝擊評估
服務品質與顧客權益	信義開發始終以客戶需求為核心，持續精進服務品質，致力成為業界標竿企業，並以卓越服務為行動準則，主動識別、評估與應對各項挑戰，確保營運穩健與顧客滿意並行。	在建築開發全流程中導入顧客導向思維，透過在土地開發與建築設計階段即考量居住機能與空間體驗，於興建與社區營造階段重視品質與社區互動機制，進而在銷售與入住後持續優化服務流程與客戶關係管理，有助於有效提升顧客滿意度與使用體驗。此舉不僅促進回購與口碑行銷，擴大品牌影響力與市場佔有率，亦有助於建立企業與顧客間長期信任關係，穩定營收來源並提升品牌忠誠度，對企業營運與社會價值創造皆具正面貢獻。
職場健康安全	信義開發建構完整職業安全與健康管理制度，透過教育訓練、各類保險、消防演練、健康檢查與心理關懷機制，積極營造安全、健康、友善的工作環境，落實零職災目標。	完善的職安衛生制度可有效降低工安事故與職業病風險，保障員工身心健康，提升工作滿意度與忠誠度，進而促進組織穩定與生產效率。同時，健康友善的職場文化有助於吸引並留任優秀人才，強化雇主品牌形象，並提升企業在面對法規趨嚴或勞動市場轉變時的適應力與競爭力。
多元化與平等機會	信義開發透過塑造共同願景、打造正向組織文化、激勵自我成長與建構互信管理機制，營造尊重、信任與合作的職場氛圍，落實多元化與平等機會，促進員工在公平環境中發揮潛力，共同邁向永續成長。	推動多元共融與平等機會的職場文化，有助於在土地開發與建築設計階段納入性別友善與無障礙空間規劃，於興建與社區營造階段提升團隊協作與文化敏感度，促進溝通與執行效率。在銷售與簽約階段，具包容性的顧客互動方式亦有助於建立市場信任。此文化同時提升員工滿意度與組織表現，並強化企業社會形象，吸引重視多元價值的國際投資者與合作夥伴。
勞雇關係	信義開發透過完善的薪酬福利制度、靈活的培訓機制與互信共融的文化，將同仁視為永續發展的核心基石，凝聚共同願景、吸引優秀人才，並營造友善職場環境。同時，依循此理念，系統性地識別、評估並因應各項現實與潛在衝擊，確保組織穩健前行。	良好的勞雇關係有助於在土地開發與建築設計階段建立順暢的跨部門協作與決策效率，於興建與社區營造階段則能提升工地管理品質與人員穩定性，降低工期延誤與衝突風險。同時，穩定且正向的職場文化亦有助於銷售與簽約階段展現一致的服務品質與企業形象，強化雇主品牌，提升人才吸引力，並在面對人力市場變化或政策調整時展現更高的適應力與韌性。

公司治理

重大主題	管理方針	衝擊評估
營運績效	信義開發持續維持穩健營運表現，創造正向獲利，並依市場動態推動建案進度，積極回應利害關係人期待，強化對實際與潛在衝擊的應變能力，以實現長期永續發展目標。	穩健的營運表現帶來穩定獲利與現金流，不僅提升企業資源投入的彈性，滿足利害關係人期望，亦強化市場信任與品牌價值。持續良好的營運績效有助於吸引投資、提升信評與資金取得效率，為企業未來的擴張、轉型與永續專案推動奠定堅實基礎。
風險控管	信義開發建置完善的風險管理政策與方法論，透過定期與不定期評估業務、作業、活動及系統層面的風險，並即時確認及執行相應管理措施，有效控管風險程度，藉此系統性地鑑別、分析並回應各項實際與潛在衝擊。	健全的風險控管制度有助於在土地開發與建築設計階段預防法規與開發風險，於興建階段降低工期延誤與安全事故，並在原物料採購方面提升對價格波動與來源穩定性的應變能力。在社區營造與銷售階段，亦有助於因應社會爭議與市場變動，穩定交屋與顧客信任。整體而言，完善的風險管理可提升企業治理評等，強化投資人與利害關係人信任，並支援更精準的決策與資源配置。
法令遵循	信義開發投入必要資源與人力，聯切掌握法規變動及主管機關要求，確保各項業務依法執行，並藉此有效識別、評估與回應各類實際及潛在風險與衝擊。	主動掌握法規趨勢與政策方向，有助於在土地開發與建築設計階段提早因應都更、節能與碳排規範，於興建過程中提前符合工安與施工法規要求，並在原物料採購方面配合綠色標章與碳足跡政策，提升供應穩定與合規性。社區營造與銷售階段亦可透過配合 ESG 揭露與透明資訊規範，強化市場信任與評比表現，掌握新商機與市場先機。
企業形象 / 品牌管理	信義開發秉持企業倫理願景，以創新驅動人文價值，深耕專業服務、樹立業界典範，積極邁向永續經營，同時持續識別、評估並因應各項現實與潛在影響，展現穩健且前瞻的經營思維。	於土地開發與建築設計階段導入永續理念，並於興建與社區營造過程中展現品質穩定與良好社會互動，有助於積極穩健正面的企業形象。與原物料供應商維持負責任的合作關係，也能進一步強化信任基礎。此形象將成為企業拓展新市場、吸引人才與建立合作關係的有力後盾，並於永續評比與公眾評價中取得加分優勢。
倫理與誠信	嚴格執行誠信經營守則並建立透明的匿名檢舉與獨立調查機制，透過定期辦理全員誠信教育訓練與強化內部控制，確保所有業務往來與土地開發程序皆符合最高的道德與合規標準。	誠信經營是建構品牌長期信任度與維護投資人權益的核心，能大幅降低法律訴訟風險與營運成本，一旦發生誠信舞弊缺失，將對企業商譽造成嚴重損害並引發難以彌補的信任危機。
營運持續	建立完善的風險管理架構以應對氣候變遷、自然災害及財務波動，並搭配數位化雲端備援系統與標準化災害應對演練計畫，確保在突發危機下仍能維持核心營運彈性，並保障建案能如期如質交付。	健全的應變機制能保障客戶交屋權益與企業財務穩定性，展現企業在極端環境下的韌性價值，若缺乏持續營運管理，面對突發災害或供應鏈中斷時將面臨龐大的違約賠償與工期延誤風險。

➡ 2025 年度重大主題價值鏈衝擊評估正面潛在衝擊

	重大主題	價值鏈					衝擊說明
		原物料（建材、設備）	土地開發與建築設計	興建	社區營造	銷售與簽約	
環境保護	綠色設計	正面實際衝擊	正面實際衝擊	正面實際衝擊	正面實際衝擊	正面實際衝擊	專注於開發階段的主動環境改善作為，目前皆定義為正面實際影響。
	溫室氣體排放	負面實際衝擊	負面實際衝擊	負面實際衝擊	正面潛在衝擊 負面潛在衝擊	正面潛在衝擊 負面潛在衝擊	前段為開發活動之能源消耗；後段（社區／銷售）正面潛在係指節能規畫與服務帶來減量，而負面潛在則是住戶入住後之能源需求。
	土地利用	負面實際衝擊	負面實際衝擊	負面實際衝擊	正面潛在衝擊 負面潛在衝擊	正面潛在衝擊 負面潛在衝擊	前段開發不可避免改變地貌；後段則可透過社區生態綠化（正）與管理住戶對周邊環境影響（負）展現。
	供應商環境評估	負面實際衝擊	負面實際衝擊	負面實際衝擊	正面潛在衝擊 負面潛在衝擊	正面潛在衝擊 負面潛在衝擊	前期受到供應鏈原料階段影響而有衝擊，後期則可透過篩選機制引導住戶與銷售端採用綠色選擇。
社會責任	服務品質與顧客權益	正面潛在衝擊	正面潛在衝擊	正面潛在衝擊	正面潛在衝擊 負面潛在衝擊	正面潛在衝擊 負面潛在衝擊	後端與客戶接觸密切，除服務加值正面潛力外，亦可能存在合約相關衝擊。
	職場健康安全	負面實際衝擊	正面潛在衝擊	正面潛在衝擊 負面潛在衝擊	正面潛在衝擊 負面潛在衝擊	正面潛在衝擊 負面潛在衝擊	興建期風險最高，管理優良可視為正面潛力，工安意外的潛在衝擊則存在整個價值鏈中。
	勞雇關係	負面實際衝擊	正面潛在衝擊	正面潛在衝擊	正面潛在衝擊 負面潛在衝擊	正面潛在衝擊 負面潛在衝擊	原物料採購反映勞動人權風險；後端營運則體現企業文化對人才留任與權益維護的雙重影響。
	多元化與平等機會	負面實際衝擊	正面潛在衝擊	正面潛在衝擊	正面潛在衝擊 負面潛在衝擊	正面潛在衝擊 負面潛在衝擊	反映產業在不同環節對包容性的挑戰與推動平等後帶來的職場正向衝擊。
公司治理	營運績效	正面潛在衝擊 負面潛在衝擊	正面潛在衝擊	正面潛在衝擊	正面潛在衝擊	正面潛在衝擊 負面潛在衝擊	原物料價格波動與最終銷售狀況直接影響利潤，故在首尾環節同時存在獲利與虧損風險。
	風險控管	正面潛在衝擊	正面潛在衝擊 負面潛在衝擊	正面潛在衝擊 負面潛在衝擊	正面潛在衝擊	正面潛在衝擊 負面潛在衝擊	管理得當則規避損失，失誤則產生衝擊。
	法令遵循	正面潛在衝擊 負面潛在衝擊	正面潛在衝擊 負面潛在衝擊	正面潛在衝擊 負面潛在衝擊	正面潛在衝擊	正面潛在衝擊	合規是建立信譽，技術性違規將有復健衝擊。
	企業形象／品牌管理	正面潛在衝擊	正面潛在衝擊	正面潛在衝擊	正面潛在衝擊 負面潛在衝擊	正面潛在衝擊 負面潛在衝擊	後端受到品牌建立的影響，卓越服務提升形象，衍生糾紛則有負面衝擊。
	倫理與誠信	正面潛在衝擊	正面潛在衝擊	正面潛在衝擊	正面潛在衝擊 負面潛在衝擊	正面潛在衝擊 負面潛在衝擊	銷售揭露與社區維護是誠信的實踐場域，正負並存反映了企業倫理與誠信的展現。
	營運持續	正面潛在衝擊	正面潛在衝擊	正面潛在衝擊	正面潛在衝擊 負面潛在衝擊	正面潛在衝擊 負面潛在衝擊	銷售端的資金回流與社區端的長期維護，決定了企業能否在風險下持續運行。

三、利害關係人議合 3-1

信義開發堅守深耕服務、樹立典範的信念，致力於創造幸福和諧的生活。透過多元化的溝通管道與方式，與各利害關係人持續溝通、及時回應並制定具體行動方案與管理措施。此外，作為不動產開發業的領航者，信義開發更特別重視環境保護與社區營造，努力推動永續發展與美好生活的共創。各重大性主題的回應作法與計畫詳見各章節。

同仁

策略	議合方法與頻率		關注議題
人才政策四大支柱： (1) 共塑願景與職涯發展 公司致力於打造明確的共同願景，提供清晰的職涯發展路徑，幫助同仁實現長遠目標。 (2) 寬嚴並濟的領導與文化 透過鼓勵創新、包容與嚴謹管理，形成積極正向的組織文化，推動每位同仁充分發揮潛能。	● 永續報告書 [每年] ● 官網 [即時] ● 各式內部會議 [定期] ● 永續漫步 (刊物) [不定期] ● 內部溝通平台 [即時] ● 同仁溝通信箱 [即時]	● 部門服務專線 [即時] ● 勞資會議 [定期] ● EAP 同仁協助方案 [即時] ● 性騷擾防治專線 12345 [即時] ● 課程意見回饋調查 [即時] ● 內部問卷調查 [每年]	● 營運績效 ● 服務品質及顧客權益 ● 法令遵循 ● 職場健康與安全 ● 風險控管
	議合結果	本公司回應	因應措施
(3) 自我期許與成長動能 鼓勵員工持續進修、自我挑戰與創新，將個人發展與公司永續成長緊密結合。 (4) 互信機制與管理基礎 建立透明、公正的管理機制，促進內部溝通與合作，營造彼此信任、共同進步的工作環境。	信義開發定期進行同仁滿意度調查，根據回饋，大家主要關注個人成長與組織創新需求，並提出了持續改進的建議。	信義開發透過完善且多元的溝通管道，及時收集同仁的意見回饋，並秉持持續改進的精神，不斷調整人力政策和相關規章制度。同時，搭配集團的「信福幣」彈性福利，我們將更多自主權交還給同仁，讓大家能根據個人需求自由選擇訓練、福利或其他服務，進一步提升專業能力與創新思維，實現工作與生活的完美平衡。	● 勞雇間穩定交流與融洽之關係。 ● 良善之組織氣候。 ● 多元且自主之人才培育、薪資與獎勵，及福利機制。 ● 完善之退休制度。 ● 落實健全職場健康與安全制度。 ● 工作與生活平衡。 ● 提升志同道合同仁規模與留任率。 ● 確實遵循法令。

客戶

策略	議合方法與頻率		關注議題
信義開發將客戶視為公司成功的關鍵動力，通過提供專業、高效節能、環保以及永續發展的標竿建案，樹立企業倫理的形象，並塑造具有綠色價值的品牌商譽。信義開發致力於打造不僅兼顧安全與合規的建築，還能引領業界走向更綠色永續的未來。	● 永續報告書 [每年] ● 官網 [即時] ● 社群網站 [即時] ● 永續漫步 (刊物) [不定期]		● 營運績效 ● 風險控管 ● 法令遵循 ● 企業形象 / 品牌管理
	議合結果	本公司回應	因應措施
	信義開發透過客戶信箱、專線以及社區服務等渠道，積極收集客戶的回饋與需求，並持續確認他們的期待。目前，大部分的反映集中在建案相關的疑問與詢問上。	透過 BIM 與資訊共享平台等數位創新工具，我們實現了設計與空間的精準優化，有效降低了施工誤差，從而提升客戶滿意度。	● 打造綠色建築 ● 持續精進服務品質，時刻考量顧客權益 ● 商品資訊的完整、充分揭露 ● 樹立企業倫理形象、塑造綠色品牌商譽

環境

策略	議合方法與頻率		關注議題
信義開發致力於研發與推動節能減碳技術，並在土地開發與建案設計中積極引入智慧化與綠色化概念，不僅追求達成淨零排放與永續發展目標，還堅守營造業對環境保護與社區營造的責任。透過這些舉措，以實際行動為全球氣候變遷貢獻心力，同時打造宜居、充滿活力的社區環境。	● 永續報告書 [每年] ● 官網 [即時] ● 碳管理揭露 [每年] ● 里長或鄰里辦公室 [即時]		● 綠色設計 ● 溫室氣體排放 ● 資訊透明 ● 治理架構
	議合結果	本公司回應	因應措施
	根據國家淨零排放政策，我們積極鼓勵非上市櫃企業推動溫室氣體盤查，並關注土地保護議題。同時，我們在低碳建築與綠色建築的推進進度上持續發力，以應對氣候變遷的挑戰。這一系列舉措不僅彰顯了我們對環境保護的堅持，更體現了營造業在社區營造方面的責任，致力於打造既符合永續發展目標，又宜居且充滿活力的社區環境。	我們持續加強環境管理，積極推動建案溫室氣體盤查；同時，與第三方攜手合作，收集低碳材料、工法與設備資訊，建立資料庫並尋求智慧化技術應用，以全面提升節能減碳成效。我們力爭獲得綠建築、智慧建築、建築能效認證，切實落實淨零排放政策，回應各方利害關係人的關切。此外，作為建設業的一員，我們更注重環境保護與社區營造，致力於創建健康、宜居且充滿活力的社區環境，共同推動永續發展。	● 綠建築設計 ● 全生命週期碳盤查 ● 嚴謹監測與持續改進 ● 針對能源消耗設立良好措施

社會

策略	議合方法與頻率		關注議題
信義開發致力於不僅改善土地與建物，還將周圍的鄰地與社區納入我們的發展規畫，推動環境保護與社會責任的協同效益，實現螺旋式成長。藉此為當地社區注入新的生命與活力，同時為永續發展做出積極貢獻。	● 永續報告書 [每年] ● 官網 [即時] ● 社群網站 [即時] ● 永續漫步 (刊物) [不定期]		● 社區營造 ● 法令遵循 ● 企業形象 / 品牌管理
	議合結果	本公司回應	因應措施
	信義開發透過 OUR-Space 社造體驗館、建案社區營造服務以及各類產官學研討會等多元平台，廣泛蒐集社會各界的意見與期望，進而擬定針對性的應對策略。	信義開發透過舉辦多元化的社造活動，積極推廣其經營理念，同時傳遞綠色環保與社區營造的重要價值，以加強鄰里間的緊密聯繫，持續推動社區的正向成長與永續發展。	● 全生命週期碳盤查與減排策略 ● 嚴謹監控與持續改進措施

股東

策略	議合方法與頻率		關注議題
信義開發將股東意見視為營運關鍵，積極收集並即時回應相關資訊，確保股東權益得到充分重視與體現。	● 永續報告書 [每年] ● 官網 [即時] ● 股東大會 [每年 5 月] ● 永續漫步 (刊物) [不定期]		● 營運績效 ● 風險控管 ● 企業形象 / 品牌管理 ● 法令遵循 ● 治理架構
	議合結果	本公司回應	因應措施
	信義開發作為母公司全資投資的子公司，且存在銀行貸款需求，因此我們持續收集來自信義企業集團和銀行的反饋，並以此不斷優化公司治理。	信義開發定期參與母公司會議，確認並監控公司治理及績效成果；同時，我們與銀行保持及時且穩定的交流，就環境保護、社會責任及公司治理等議題收集意見，進一步完善公司的永續發展策略。	● 持續精進與效益提升 ● 全方位預警與管理 ● 品牌塑造與信譽維護 ● 嚴格遵守法律條款 ● 完建治理架構

供應商

策略	議合方法與頻率		關注議題
信義開發將供應商視為關鍵夥伴，確保雙方理念一致並互相扶持，共同推動低碳與綠色建築的發展，以滿足客戶對品質的高期待，最終實現淨零排放目標，共同邁向永續經營。	● 永續報告書 [每年] ● 官網 [即時] ● 永續漫步 (刊物) [不定期] ● 供應商衝擊評估與風險調查 [每年]		● 營運績效 ● 法令遵循 ● 倫理與誠信 ● 企業形象 / 品牌管理
	議合結果 我們將永續、低碳、綠色的理念融入供應商選擇流程與評鑑管理機制中，並配合供應商自評、定期會議與巡檢機制，不斷收集反饋並加強溝通，最終凝聚推動永續發展的共同共識。	本公司回應 我們致力於挑選合適的供應商，確保建築設計能充分融入風、陽光、水、綠地等自然環境元素，並與供應商簽署永續條款承諾書。同時，我們建立完善的供應商評鑑管理機制，包括工地能源使用管理、定期會議與巡檢等措施，促進綠色認知的逐步累積，凝聚永續發展共識，既滿足客戶對品質的期待，也助力實現淨零排放目標。	因應措施 ● 遵守法律條款 ● 遵守高標準商業道德 ● 良善訊息溝通

四、管理方針與短中長期計畫表

3-3

面向	重大主題	策略	管理方針	短期 (2026 年)	中期 (2030 年)	長期 (2050 年)	回應章節
環境保護	溫室氣體排放	邁向組織淨零排放	信義開發以實現組織淨零排放為目標，並依此方向系統性地識別、評估和應對各種現實與潛在的影響。	● 信義開發碳排放量 (類別 1+2) 減少 40%。(基準年為 2021 年) ● 規劃綠電策略與資源籌備。	● 信義開發碳排放量 (類別 1+2) 減少 90%。(基準年為 2021 年) ● 綠電使用量達 50%。	● 淨零排放。 ● 綠電使用量 100%。	肆、氣候變遷
	綠色設計	鑄造永續建築	信義開發堅守傳世建築的企業宗旨，積極蒐集、研發並應用低碳材料、先進機電技術與創新工法，致力於打造綠色、節能、環保、合規且安全舒適的建築，作為永續發展的核心策略。藉由這一策略，信義開發能夠識別、評估並應對現實與潛在的各種影響。	● 導入綠建築設計規劃。 ● 因違反土地或建築法令而受裁罰 0 件。 ● 購地糾紛為 0 件。	● 建物 100% 為綠建築認證。 ● 建案營收 100% 來自綠建築。 ● 因違反土地或建築法令而受裁罰 0 件。 ● 購地糾紛為 0 件。	● 100% 為淨零排放建物。 ● 營收 100% 來自淨零建築。 ● 因違反土地或建築法令而受裁罰 0 件。 ● 購地糾紛為 0 件。	伍、環境保護
	土地利用						

面向	重大主題	策略	管理方針	短期 (2026 年)	中期 (2030 年)	長期 (2050 年)	回應章節
社會責任	多元化與 平等機會	營造 友善職場 吸引 優秀人才	信義開發透過完善的薪酬獎勵與福利制度、靈活的培訓機制以及建立互信的文化，將同仁視為永續發展的基石，凝聚共同願景，吸引優秀人才，營造友善職場。同時，我們依據這一方向，系統性地識別、評估並應對現實與潛在的各項衝擊。	● 離職率 < 12%。	● 離職率 < 10%。	● 離職率 < 10%。	陸、 社會責任 - 同仁
	職場健康			● 同仁滿意度 > 4.2。	● 同仁滿意度 > 4.2。	● 同仁滿意度 > 4.5。	
	安全 勞雇關係			● 工傷率 0% ● 健檢完成率 100%。 ● 同仁申訴結案率 100%。	● 工傷率 0%。 ● 健檢完成率 100%。 ● 同仁申訴結案率 100%。	● 工傷率 0% ● 健檢完成率 100%。 ● 同仁申訴結案率 100%。	
社會責任	服務品質與 客戶權益	服務卓越的 追求	信義開發始終以客戶需求為出發點，不斷提升服務品質，致力成為行業標杆，並以卓越服務為指導，從而識別、評估並應對現實與潛在的挑戰。	● 客戶滿意度 >90%。 ● 客戶購屋因商品品質 之消費糾紛 0 件。	● 客戶滿意度 >90%。 ● 客戶購屋因商品品質 之消費糾紛 0 件。	● 客戶滿意度 >90%。 ● 客戶購屋因商品品質 之消費糾紛 0 件。	陸、 社會責任 - 服務與客戶
	-			● 協助建案成立社區營造 互助組織。	● 協助建案成立社區營造 互助組織。	● 協助建案成立社區營造互 助組織。	
公司 治理	營運績效 營運持續 風險控管 法令遵循 倫理與誠信	邁向企業 永續經營	信義開發堅守企業倫理願景，並以創新驅動人文價值，深耕服務、樹立行業典範，堅定邁向永續經營的目標，同時識別、評估並應對現實與潛在影響。	● 營業獲利維持正獲利。 ● 因違反法令而受裁罰或懲 處案件 0 件。 ● 違反企業倫理或誠信經 營之申訴確定案件 0 件。	● 營業獲利維持正獲利。 ● 因違反法令而受裁罰或懲 處案件 0 件。 ● 違反企業倫理或誠信經營 之申訴確定案件 0 件。	● 營業獲利維持正獲利。 ● 因違反法令而受裁罰或懲 處案件 0 件。 ● 違反企業倫理或誠信經營 之申訴確定案件 0 件。	柒、 公司治理
	供應商 環境評估			● 供應商違反合約數 0 件。 ● 供應商簽訂「供應商永續 條款承諾書」100%。	● 供應商違反合約數 0 件。 ● 供應商簽訂「供應商永續 條款承諾書」100%。	● 供應商違反合約數 0 件。 ● 供應商簽訂「供應商永續 條款承諾書」100%。	
供應 商	供應商 環境評估	攜手共向 永續	信義開發與供應商緊密合作，確保雙方理念一致、互相扶持，共同推動低碳與綠色建築的發展，滿足客戶對品質的期待，最終實現淨零排放目標，同時辨識、分析並應對實際與潛在的衝擊。	● 供應商違反合約數 0 件。 ● 供應商簽訂「供應商永續 條款承諾書」100%。	● 供應商違反合約數 0 件。 ● 供應商簽訂「供應商永續 條款承諾書」100%。	● 供應商違反合約數 0 件。 ● 供應商簽訂「供應商永續 條款承諾書」100%。	捌、 供應商

chapter 04

氣候變遷

信義開發以邁向組織淨零排放為依循方向，以此鑑別、分析、回應實際與潛在衝擊。

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

永續準則與

聯合國永續發展目標對照

GRI	201
重大主題	305
SASB	房屋建築商
自訂 重大主題	綠色設計
SDGs	

章節重點

一 氣候治理	36
二 氣候策略	37
三 氣候風險管理	45
四 氣候指標與目標	47

一、氣候治理

2-12

2-13

2-14

2-16



最高治理單位

董事會

董事會作為氣候變遷治理的最高層級，每年至少召開一次會議，討論永續發展推動執行情形，審視氣候變遷行動策略與風險管理措施，進行董事會專案報告，評估經營績效與重大策略議題，包括經濟、環境及社會衝擊的風險與機會。報告內容著重在氣候議題相關專案之討論，今年度主要成果為「嘉品」建案碳盤查結果，與研析蘊含碳、使用碳與碳費徵收後轉換成對應電費之成本效益分析。

- 監督執行進度、解決障礙，確保資源有效投放。
- 遇重大氣候風險時，啟動危機管理機制，直接由董事會領導應對，以維持公司營運穩定。
- 作為信義企業集團的重要成員，信義開發董事會及高階主管定期參與「全面倫理管理委員會」(Total Ethical Management Committee, TEM 委員會)，帶回集團於會議中氣候變遷與減碳規劃之重要決議。透過跨部門協作，持續優化公司內部氣候變遷策略、風險管理機制，並調整指標與目標，確保企業永續發展與營運韌性。



戰略推動層

總經理、副總經理與 ESG 執行單位

ESG 執行單位為永續部作為統籌窗口，負責邀請管理階層協助識別氣候變遷風險與機會，擬訂短、中、長期氣候行動策略與風險管理措施，並確保計畫落實。

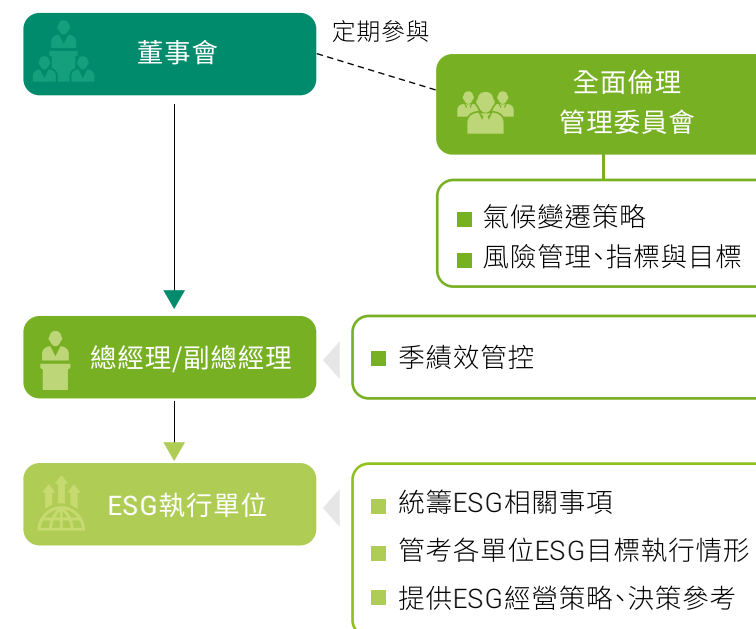
氣候議題之蒐集為參考過去年度之議題並結合趨勢進行更新，由管理階層進行問卷填寫後提報總經理檢閱。透過每年績效評估機制，每月向總經理與副總經理報告 ESG 相關專案執行進度、挑戰與成果，並進行滾動式檢討，以提供決策參考。



執行層

信義開發各單位

- 各部門(專案、人資、資材、工務、機電、永續、業服、設計、開發)根據 ESG 執行單位協助下，落實氣候行動策略，並擬訂短、中、長期計畫。
- 定期提交績效評估報告，以確保行動方案有效執行。
- 集團永續部門作為支援單位，協助 ESG 執行單位統籌管理與資源整合。



二、氣候策略 201-2

信義開發參酌 TCFD 及其行業別指引、世界企業永續發展委員會 (World Business Council for Sustainable Development, WBCSD) 所提供建議，自價值鏈鑑別氣候變遷風險與機會，搭配情境分析研議策略及其因應措施。信義開發依據專業經驗、集團淨零排放政策及行業特性，識別並評估氣候變遷帶來的風險與機會，以制定相應的應對策略。

信義開發始終秉持企業倫理與永續經營的品牌承諾，面對全球氣候變遷帶來的嚴峻挑戰，本公司不僅將環境保護視為企業責任，更將其納入核心策略治理，並跟隨集團需求擬定接軌國際標準的淨零排放藍圖。為了確保減碳路徑具備科學可信度，我們參考集團響應之科學基礎減碳目標倡議 (SBTi) 之準則，積極規劃並推動各階段的短中長期目標，以達成攝氏一點五度情境下的營運淨零路徑為發展重心。在氣候風險的財務量化揭露上，本公司遵循 TCFD 框架，針對物理性風險與轉型性風險進行深度財務情境分析，評估不同溫升路徑下對公司營運、開發案場及財務表現之實質衝擊。我們透過具體數據分析在各情境下可能面臨的潛在財務影響，包括未來因氣候法規趨嚴所導致的碳費支出、能源效率標準提升帶來的營建成本增加，以及極端氣候事件可能導致的工期延宕或資產價值減損。透過這些量化數據的揭露，我們不僅提升了資訊的透明度，更將評估結果轉化為推動低碳建築轉型與提升工程韌性的決策依據，藉此掌握綠色金融與低碳房地產市場的轉型先機。信義開發堅信，清晰的減碳指標與真實的財務衝擊評估，是企業具備氣候韌性的核心證明，我們將持續優化氣候財務影響之估算模型，確保在追求環境永續的過程中，同時維持公司財務的穩健與市場競爭力，與利害關係人共創具備跨代韌性的綠色資產價值。

信義開發已將碳定價納入各開發評估案之未來成本估算及投資決策考量，作為評估氣候變遷潛在財務影響之依據。過去於評估「嘉學」建案時，已將未來碳費成本納入開發評估，並建立每坪碳費估算方式，後續亦沿用於其他開發評估案件。考量各建案皆位於雙北地區，建築型態及開發條件具一定相似性，因此採用相同估算邏輯進行初步評估。雖目前國內碳費一般費率為每公噸新臺幣 300 元，惟為反映未來碳費調升風險及採取較保守之財務評估原則，信義開發於內部以每公噸新臺幣 400 元進行碳定價估算。透過將碳費成本納入開發評估流程，公司得以提前掌握未來碳成本對開發效益及投資報酬之潛在影響，並作為投資決策及風險管理之參考依據。



氣候變遷風險

- 政策與法規：溫室氣體排放成本增加、建築規範日益嚴格、碳排放報告義務加強。
- 技術挑戰：低碳技術研發與轉型成本提高。
- 市場變動：低碳產品逐步取代現有建材與服務、原物料價格上漲、客戶需求與消費行為變化。
- 商譽影響：利害關係人對企業永續發展的關注提升，可能帶來聲譽風險。
- 短期環境衝擊：極端氣候導致淹水等災害影響施工與營運。
- 長期氣候變遷：降雨模式改變、平均氣溫上升，影響建築設計與能源管理。



氣候變遷機會

- 參與碳交易市場，提升碳資產管理能力。
- 消費者趨勢變化，加強綠色建築與低碳產品發展。
- 技術創新應用，提升建築節能與低碳技術導入。
- 資源回收與循環利用，降低營運碳足跡。
- 再生能源與節能措施，強化建築能源效率。
- 開發與擴展低碳產品與服務，提升企業競爭優勢。
- 拓展新市場，掌握永續建築與綠色產業機會。

信義開發參考 2025 年氣候變遷風險與機會評估結果（每 3-5 年定期檢視），並由總經理與經營執行小組持續監測各議題對企業的衝擊程度與發生可能性，確保策略與行動計畫與時俱進。

其中，「提高溫室氣體排放定價」與「淹水」為主要關注風險，而「使用新技術」則是重要的機會點。

透過動態管理，信義開發致力於降低氣候風險，同時把握產業轉型機遇，以強化企業韌性與永續發展競爭力。

信義開發因應氣候變遷對產品與服務、價值鏈及業務經營的影響，透過氣候風險衝擊與情境分析，評估價值鏈的潛在衝擊並制定調適措施，以確保營運穩定。同時，在「整體因應策略與風險管理措施」中，針對研發投資及調適與減緩行動，推動技術創新、低碳轉型及資源管理，以降低氣候風險帶來的影響，並提升企業競爭力，確保業務韌性與永續發展。

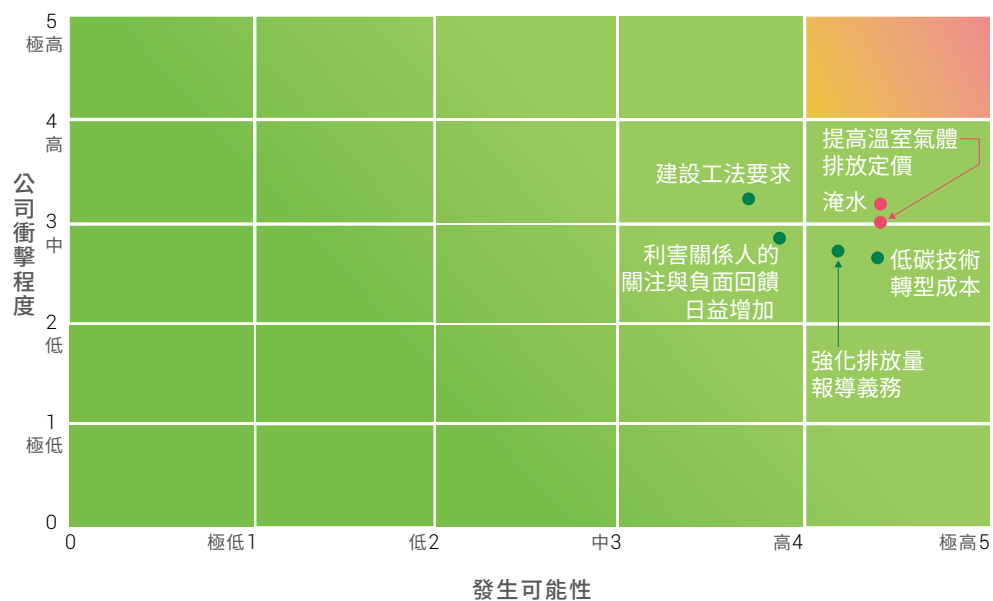
1、衝擊程度與發生可能性分級

程度	衝擊程度內容說明	發生可能性內容說明
嚴重	氣候相關議題，因法令或政府<u>強制措施要求</u>，亦或利害關係人（如：客戶、投資者、供應商、主管機關等）<u>要求</u>，對於公司營運有顯而易見的影響，如： 1. 風險：未採取對應措施，合理預測將使公司業務全部或部分暫停、終止，甚或公司存續問題。 2. 機會：由於公司業務已提前部署與推展，藉由該情事，讓公司業務全部或一部有大幅度提升機會（持續營利），或領先 3 年以上營利期間。	1. 公司業務執行上所遭遇常態性議題或已成為慣例，如一年內，議題發生 10 次以上； 2. 該議題風險目前雖未曾發生，但風險發生機率超過 80%。
高度	氣候相關議題，因法令或政府<u>強制措施要求（但有寬限期）</u>，亦或利害關係人（如：客戶、投資者、供應商、主管機關等）<u>建議</u>，對於公司營運短期內造成影響，如： 1. 風險：未採取對應措施，合理預測將使公司業務全部或部分縮減、窒礙難行，甚或產生鉅額（新台幣一億元以上）損失。 2. 機會：由於公司業務已提前部署與推展，藉由該情事，讓公司業務全部或一部有相當程度提升機會（新台幣一億元以上），或領先 2~3 年營利期間。	1. 公司業務執行上，該議題時常遭遇或發生，如一年內，該議題發生 7~9 次（每季都會發生 2 次左右）； 2. 該議題風險目前雖未曾發生，但風險發生機率 61%~80%。
中度	氣候相關議題，因法令<u>指導</u>或政府政策方向（<u>柔性</u>），亦或利害關係人（如：客戶、投資者、供應商、主管機關等）<u>討論階段</u>，對於公司營運長期發生影響，如： 1. 風險：未採取對應措施，合理預測促使公司業務全部或部分面臨困境 / 障礙，呈現漸進性經濟損失（新台幣一仟萬以上 ~ 未達一億元）。 2. 機會：於公司業務已提前部署與推展，藉由該情事，讓公司業務全部或部分有小幅度提升機會（新台幣一仟萬以上 ~ 未達一億元），或領先 1 年營利期間。	1. 公司業務執行上，該議題偶爾會遭遇或發生，如一年內，該議題發生 4~6 次（每季都會發生 1 次左右）； 2. 該議題風險目前雖未曾發生，但風險發生機率 41%~60%。

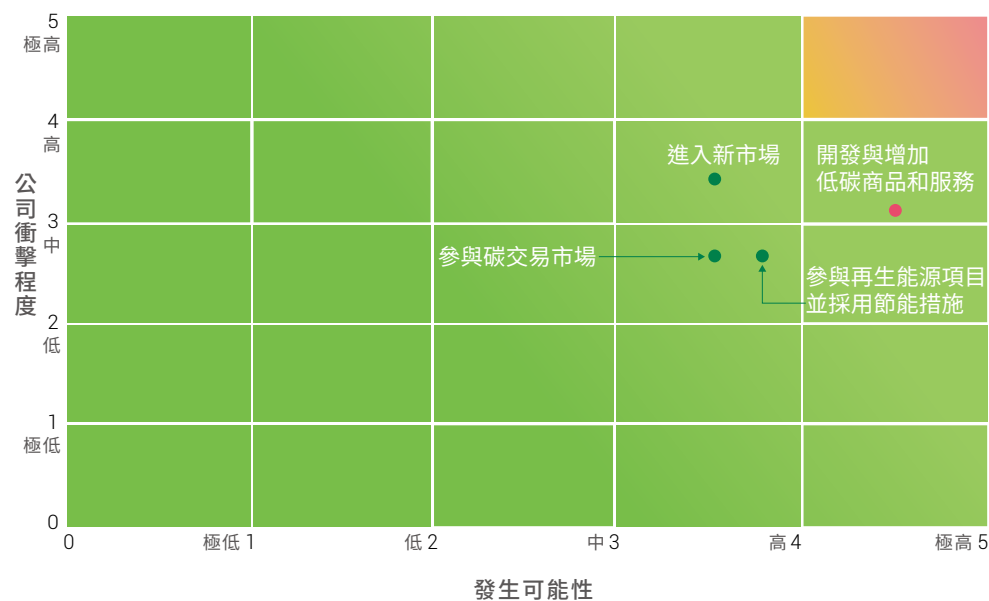
程度	衝擊程度內容說明	發生可能性內容說明
低度	氣候相關議題，屬各方發想階段，對於公司營運為非迫切影響，如未採取對應措施、提前部署與推展，對於公司業務的風險（如經濟損失）或機會（營運獲利）影響不大。	1. 公司業務執行上，該議題有零星發生情形，如一年內，該議題發生 2~3 次（每季發生不到 1 次）； 2. 該議題風險目前雖未曾發生，但風險發生機率 11%~40%。
接近無影響	氣候相關議題，對於公司業務的風險（如經濟損失）或機會（營運獲利）的影響近乎不重要。	1. 公司業務執行上，該議題幾乎不發生，如一年內，該議題發生 0~1 次； 2. 該議題風險目前雖未曾發生，但風險發生機率 10% 以下。

2、氣候風險與機會鑑別結果

➡氣候風險鑑別結果



➡氣候機會鑑別結果



3、氣候風險與機會之氣候行動

重要氣候風險 / 機會型態	風險 / 機會項目	主要風險期間	潛在影響與財務衝擊	因應方式	投入資源
 轉型風險	提高溫室氣體排放定價	短期	● 短期：營運成本增加 1. 環境績效第三方查證費用每年約新台幣 500 萬元。 2. 低碳材料每年增加投入約新台幣 1,000 萬元。 ● 中長期：除前述成本外，綜合每個建案推估約達新台幣 525 萬元。	● 持續與低碳建築聯盟合作，積極蒐集低碳材料、機電與工法等資訊，並積極推動運用於開發設計與興建。 ● 推動建案之碳足跡盤查，將持續累積實務經驗，配合導入工具，精進建案碳足跡盤查作法。 ● 建案銷售成本將碳費以及永續連結貸款（含綠建築認證）納入評估。	● 永續相關輔導顧問每年約新台幣 300 萬元。 ● 碳足跡盤查每年約新台幣 500 萬元。
 實體風險	淹水風險	中長期	● 短期： 1. 營運中斷：若發生強風暴雨致設備或資產損失，對營運成本影響每年約增加新台幣 30 萬元。 2. 員工工作安全：若發生水災風災致員工通勤或檢查客戶財產等作業造成的安全風險估計為每年新台幣 50 萬元。 ● 中期：2025 年營收 22.29 億元，此 60 天停擺將造成營收 6,687 萬元影響。 ● 長期：預估將導致停工約 6 個月，並需動用抽水機組及清潔與消毒人員進行排水清理作業，同步拆除與重新施做相關裝修與機電設施，推估額外成本約新台幣 9,950 萬元。	● 啟動天災預應機制，告知同仁各項業務之因應方案。 ● 善用數位工具使客戶服務不中斷。 ● 應急計劃和保險安排持續關注氣候資訊，定期檢討因應措施。	● 機房不間斷電源系統之維護費以及緊急發電機維護費每年約新台幣 50 萬元。 ● 防災演練及交通安全講座每年約新台幣 30 萬元。 ● 防災保險投入每年約新台幣 50 萬元。
 機會	開發與增加低碳產品和服務	長期	● 創造市場差異化，提升建案毛利率。 ● 更容易吸引重視 ESG 指標之企業客戶（如商辦租賃或採購）。每項建案預計提升 5% 之營收，以 2025 年開發事業營收 22.29 億元推估，可增加約 1.1 億元營收，甚或公司業務有大幅度提升機會（持續營利）。	● 導入建築全生命週期碳足跡盤查，開發「淨零 / 低碳示範宅」。 ● 提供客戶低碳裝修或高效能節能設備之選配服務。	● 低碳建築設計與專案研發經費。 ● 碳足跡盤查與第三方驗證費用。

4、氣候風險衝擊情境分析及因應策略

風險情境一：提高溫室氣體排放定價

情境分析 / 參考情境	價值鏈衝擊			衝擊程度 (含財務) 與發生可能性說明	整體因應策略與風險管理措施
	原物料	開發設計	興建		
碳費逐年持續提升，溫室氣體排放額度嚴格限縮，要求提出有效減量方案，亦不排除未來環境稅捐(如碳邊境稅等)之增加。同時，法令逐步要求建案引進綠色工法或低碳材料，也因應碳足跡議題興起，限制溫室氣體排放量。對於價值鏈衝擊，導致營運成本持續提升。	短、中期風險： 運輸之溫室氣體排放，受到碳費支出與低碳運輸設備汰換之交互作用，提高原物料運輸成本。 長期風險： 因環境稅捐(如碳邊境稅等)，或綠色工法與低碳材料應用，持續提高原物料成本，衝擊營運成本。	短、中期風險： 運輸及興建之溫室氣體排放量，受到碳費支出、設備汰換，及推動綠色工法或低碳材料潮流，衝擊開發設計朝向綠建築及興建成本較高。 長期風險： 法令開始要求建案具備綠色工法或低碳材料之開發設計，持續衝擊原物料成本及綠色工法研發精進，受到法令與市場之排擠風險。	短、中期風險： 建築物興建過程是溫室氣體排放的主要來源之一，特別是在建築過程及廢棄物處理階段所排放的大量溫室氣體。因應碳排放費用與綠色工法的導入，這些因素都對企業的營運成本產生影響，進而使得房屋售價上升。 長期風險： 法令持續嚴格限制建案溫室氣體排放量，並藉由碳足跡作為市場比較或法令要求，帶動引進綠色工法或低碳材料，對於興建人力素質、工法與原物料，及碳費支付、環境稅捐、溫室氣體排放額度限制等諸多因素交互作用，衝擊營運成本。	A. 衝擊程度：參考國內碳費金額(每噸 300 元)決定碳費預估金額，再參照低碳建築評估手冊案例所計算之建案總碳排放量，以嘉品委託成功大學進行試算之生命週期碳排放量，綜合每個建案推估約達新台幣 525 萬元。 B. 發生可能性：高度 ~ 極高發生可能性	短、中期整體因應策略 A. 公司持續與低碳建築聯盟合作，積極蒐集低碳材料、機電與工法等資訊，並積極推動運用於開發設計與興建。 B. 2022 年開始推動建案之碳足跡盤查，將持續累積實務經驗，配合導入工具，精進建案碳足跡盤查作法。 C. 建立公司價值鏈上之碳費、溫室氣體排放額度，與碳定價分析策略；同時評估溫室氣體減量方案，爭取政策優惠措施。 D. 持續採購具有競爭力的再生能源；已無法減少的溫室氣體排放，購買碳權憑證作因應。 E. 力求原物料、開發設計與興建之價值鏈，在決策和支出計劃與低碳優先事項保持一致。 F. 積極蒐集碳匯資訊，選擇優質地點參與碳匯活動。 長期整體因應策略 A. 持續優化公司價值鏈上之碳費、溫室氣體排放額度，與碳定價分析策略；同時精進溫室氣體減量方案。 B. 持續採購具有競爭力的再生能源；已無法減少的溫室氣體排放，購買碳權憑證作因應。 C. 選擇多樣化低碳材料、機電與工法，力求綠建築，甚至淨零排放建築作為公司品牌策略，作為市場差異性。 D. 積極蒐集碳匯資訊，選擇優質地點參與碳匯活動。

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

註 2：期程定義：短期為 2026 年以前；中期為 2027~2030 年；長期 2031~2050 年。

風險情境二：淹水（SSP2-4.5）

情境分析 / 參考情境	價值鏈衝擊			衝擊程度（含財務）與發生可能性說明	整體因應策略與風險管理措施
	原物料	開發設計	興建		
設定條件基於總部與建案所位於的臺灣，應用 MIROC-ESM-CHEM 氣候計算模型，鑑於 RCP4.5 溫室氣體穩定的情境，推估溫度與雨量趨勢：2030 年 23.57°C、3.73 mm/day；2050 年 24.84°C、5.36 mm/day。 (臺灣氣候變遷推估資訊與調適知識平台)	建案不同階段影響程度差異大，就原物料與開發設計(如排水設施、銷售金額)，及興建中(停工日數、淹水導致毀損恢復費用)。 短、中期風險： 氣候模型顯示溫度及降雨量波動較大，推估碳達峰與生態圈相互關連性，在價值鏈上可能有下列衝擊情境，導致營運成本與損害賠償程度增加，仍屬於可控制程度： ● 同仁上班移動之風險。 ● 原物料庫存或進貨之延誤。 ● 開發設計與實際興建之變化性提高，原物料或工法變更。 ● 建案工地或鄰地之不穩定性。 ● 興建過程容易影響勞動安全性。 ● 興建過程之預估時間的延誤。 長期風險： 溫室氣體排放穩定受到控制，溫度及降雨量模擬狀況到長期階段，與常年相似穩定狀態，可能有下列衝擊情境，導致營運成本與損害賠償亦維持穩定狀態： ● 有鑑於淹水發生可能性與衝擊程度仍屬可預測狀態，建案開發設計，如原物料與工法(排 / 擋水設施)，與後續興建誤差程度可受控制，故建案成本、銷售數量與金額是屬平穩。 ● 縱有淹水情事發生，就過往興建經驗推估影響範圍與程度，興建過程所搭配之防水設施(如防水壁、基地建設等)，足以因應中、輕度淹水情形，而未有毀損基地與建物之基礎建設，最終主要花費在於動用抽水機組進行排水，對於工期延誤幾乎無影響。			A. 衝擊程度：在 RCP4.5 的中度排放情境下，氣候變遷將導致極端降水事件頻率與強度逐步增加，淹水風險相對提升，尤其在都會區排水系統壓力加劇的背景下。本公司預估，受災建案可能面臨因設計變更(如提高地基、防水措施)所帶來的施工成本上升，以及低窪地區建案銷售吸引力下降而導致的收入損失。此外，施工期間若發生突發性淹水災害，將可能造成建材毀損與工程延宕，綜合預估此類氣候風險所導致的額外營運成本與潛在銷售損失。以近年發生風災天數評估，約有 60 天受到天災影響全台各地各有停班停課情形，推估未來此類事件影響加劇，造成營運停擺，若影響營運造成損失，以開發事業 2025 年營收 22.29 億元，此 60 天停擺將造成營收 6,687 萬元影響。 B. 颱風或強降雨所導致淹水之發生可能性為中度。	短、中期整體因應策略 A. 應急計劃和保險安排。 B. 通過多樣化的供應商組合來建立靈活性和應變能力。 C. 密切監測天氣預報，以確保工地安全與充分準備。 D. 持續針對同仁及供應商進行專業培訓計畫。 長期整體因應策略 A. 保險範圍與承保條件持平。 B. 部分區域採取防水閘門，且加大排水系統，足以因應淹水風險。 C. 未來評估建案地點，將嘗試納入氣候科學與長期預測，提升氣候事件的適應能力。

風險情境三：淹水 (SSP5-8.5)

情境分析 / 參考情境	價值鏈衝擊			衝擊程度 (含財務) 與發生可能性說明	整體因應策略與風險管理措施
	原物料	開發設計	興建		
設定條件基於總部與建案所位於的臺灣，應用 MIROC-ESM-CHEM 氣候計算模型，鑑於 RCP8.5 溫室氣體穩定的情境，推估溫度與雨量趨勢：2030 年 24.95 °C、5.76 mm/day；2050 年 25.54 °C、6.34 mm/day。 (臺灣氣候變遷推估資訊與調適知識平台)	建案不同階段影響程度差異大，就原物料與開發設計(如排水設施、銷售金額)，及興建中(停工日數、淹水導致毀損恢復費用)。 短、中期風險： 溫度及降雨量模擬狀況差異不高，衝擊情境無。 - 同仁上班移動之風險。 - 有鑑於淹水發生可能性與衝擊程度仍屬可預測狀態，建案開發設計，如原物料與工法(排/擋水設施)，與後續興建誤差程度可受控制，故建案成本、銷售數量與金額是屬平穩。 - 縱有淹水情事發生，就過往興建經驗推估影響範圍與程度，興建過程所搭配之防水設施(如防水壁、基地建設等)，足以因應中、輕度淹水情形，而未有毀損基地與建物之基礎建設，最終主要花費在於動用抽水機組進行排水，對於工期延誤幾乎無影響。 長期風險： 溫室氣體排放高度排放，氣候模型顯示溫度及降新量波動更大，代表颱風或強降雨之發生可能性，預期與常年相較會高出許多，可能有下列衝擊情境，導致營運成本與損害賠償程度增加，已屬不可控制程度： - 興建前，建案設計排/擋水設施預先設計，且範圍與規格須提高；再者，淹水情形難以預測，對此開發設計與興建之因應措施成本，將高度衝擊建案售價。 - 如屬淹水區域之建案，可能減少 10~20% 銷售金額，以平均 140 戶，每戶平均 40 坪，推估衝擊單一建案銷售總金額約為新台幣 13 萬元至 26 萬元左右。 - 依過往興建經驗推估，若淹水情境超出既有防水設施(如防水壁、基地防護設施等)可承受高度，可能造成 B5F 至 1F 基地及建物設施受損，包含燈具、電梯車廂、機電各管線及線槽、各電梯廳木作裝修、各區域油漆工程及地坪工程、地下室機房設備更換與相關營運廢棄物運棄等。預估將導致停工約 6 個月，並需動用抽水機組及清潔與消毒人員進行排水清理作業，同步拆除與重新施做相關裝修與機電設施，推估額外成本約新台幣 9,950 萬元。 綜合上述狀況，在價值鏈上可能有下列衝擊情境： A. 原物料庫存或進貨之延誤。 B. 開發設計與實際興建之變化性提高，原物料或工法變更。 C. 建案工地或鄰地之不穩定性。 D. 興建過程容易影響勞動安全性。 E. 興建過程之預估時間的延誤。 F. 建案地點演變為惡劣，興建可能困難，甚或取消建案項目。			A. 衝擊程度：在 RCP8.5 的高排放情境下，極端天氣事件將顯著加劇，淹水範圍與深度普遍擴大，且發生頻率明顯上升。此情境對本公司開發案的設計與營建流程造成嚴峻挑戰，需投入更多防災設施與建材耐久性提升成本。此外，位於高風險區域之開發案預期將面臨市場接受度下降與地價折讓，可能造成銷售總額大幅減少。施工期間若遭遇重大災害，可能發生工地停工、施工人員安全事件、保險成本提高等狀況，綜合推估整體潛在損失將遠超新台幣一億元，對公司財務與營運穩定性構成實質挑戰。(各情境詳細資訊可詳左欄說明) B. 颱風或強降雨所導致淹水之發生可能性為高度。	短、中期整體因應策略 A. 公司將與產官學研合作，分享風險預警、情報監測與溝通工作。 B. 部分區域採取防水閘門，且加大排水系統，足以因應淹水風險。 C. 保險範圍與承保條件持平。 長期整體因應策略 A. 全區域採取防水閘門，且加大排水系統，甚至評估基地墊高設計規劃。 B. 持續與產官學研合作，分享風險預警、情報監測與溝通工作。 C. 未來評估建案地點，將嘗試納入氣候科學與長期預測，提升氣候事件的適應能力。 D. 與保險公司積極討論保險範疇及承保條件，甚至探討開發新型保險產品，以更好地應對各種風險。 E. 一億元以上視為重大，將持續開發新建案模式促進商業模式營運韌性，確保營運不中斷。

5、氣候機會情境分析及因應策略

機會情境：開發與增加低碳商品和服務

情境分析 / 參考情境	價值鏈衝擊			衝擊程度 (含財務) 與發生可能性說明	整體因應策略與風險管理措施
	原物料	開發設計	興建		
因應「2050 年淨零排放建物」逐步要求建案引進綠色工法或低碳材料，也因應碳足跡議題興起。「氣候變遷因應法」施行，政府鼓勵公司提出減量方案，並提供優惠政策；同時，就溫室氣體排放額度有帳戶與交易機制途徑，也因應國際碳交易市場日漸成熟。	短期風險： 積極使用低碳材料，並參與國際碳交易市場。 中、長期機會： 配合積極參與碳匯活動，擴大碳權利基，並爭取碳交易市場。	中、長期機會： A. 超前佈局與擴大碳權利基，如積極參與碳匯活動，具溫室氣體排放額度，以促進建案開發設計之彈性空間。 B. 建案開發設計，爭取政策優惠，取得溫室氣體排放額度或淨零排放之額度空間。	中、長期機會： A. 超前佈局與擴大碳權利基，如積極參與碳匯活動，具溫室氣體排放額度，以促進建案興建之彈性空間 B. 公司於市場上之主打綠建築或淨零排放建案品牌策略。	A. 衝擊程度：每項建案預計提升 5% 之營收，以 2025 年開發事業營收 22.29 億元推估，可增加約 1.1 億元營收，甚或公司業務有大幅度提升機會 (持續營利)。 B. 發生可能性：具高度 ~ 極高發生可能性。	整體因應策略 A. 依循集團淨零排放政策，於建築市場以綠建築，甚至淨零排放建築作為品牌策略。短期目標籌備能量與規劃品牌與建案策略，中期目標為市場主打綠建築，長期目標推出為淨零排放建築。 B. 公司持續與低碳建築聯盟合作，積極蒐集低碳材料、機電與工法等資訊，並推動運用於開發設計與興建。 C. 蒐集國際碳交易市場，及國內外政策與法令趨勢，爭取公司或建案之溫室氣體排放或碳權額度，以積極參與碳交易市場。 D. 一億元以上視為重大，針對重大議題將持續追蹤並蒐集內部指標，例如溢價率、碳費徵收後之碳成本增加等。

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

註 2：期程定義：短期為 2026 年以前；中期為 2027~2030 年；長期 2031~2050 年。

三、氣候風險管理 2-12

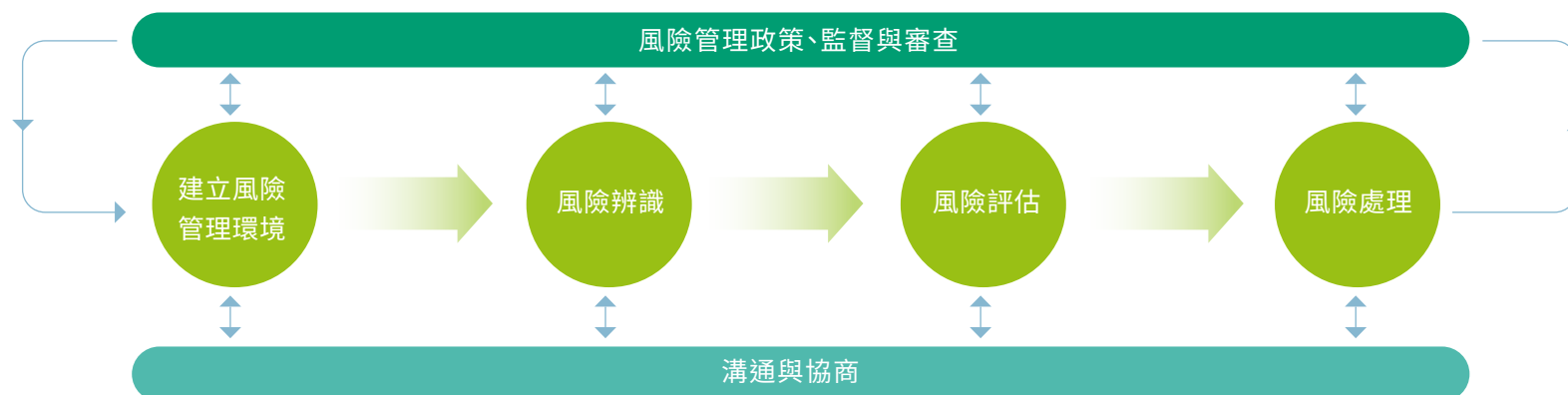
1 信義開發透過內部風險管理機制管控氣候變遷風險，依循風險管理環境、風險辨識、風險評估、風險處理、監督與審查、溝通與協商等階段，評估各項氣候風險的衝擊程度與發生可能性，並針對重大風險執行適當的處理、移轉或接受評估，以降低或避免潛在衝擊，防範不可預期的風險與損害。

2 信義開發每三 ~ 五年進行一次整體評估，並由總經理與經營執行小組確認維持該風險層級。期間內，公司綜合內部專業技術、資源、人力、實務經驗與市場變化，並參考集團淨零排放政策、「全面倫理管理委員會」討論結果及外部專家趨勢分析，進行滾動式調整，確保風險管理措施足以因應變化，並評估是否進一步啟動風險處理、移轉或接受評估作業。

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

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

➡ 風險管理程序圖



風險管理程序說明

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

四、氣候指標與目標

2-23

2-24

302-1

305-1

305-2

305-4

305-5

全力達成 2050 年淨零排放目標

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

邁向淨零之路：



為應對氣候變遷帶來的轉型契機，信義開發積極在建案市場中投入綠色、節能、環保、合規且安全舒適的建築項目。並與其他機構緊密合作，蒐集低碳材料、先進機電技術及創新工法的資訊，並將其應用於開發設計與施工中，以有效減緩氣候變遷的衝擊。同時也開始推動建案碳足跡的盤查，不斷累積實務經驗並導入先進工具，持續精進碳盤查方法。



總經理與公司經營執行小組通過定期會議評估，已將氣候變遷所帶來的風險與機遇納入考量，並定期檢視與優化針對氣候變遷的行動策略、風險管理措施及短、中、長期計劃。隨後將績效成果呈報給董事會，確保全公司落實執行氣候變遷和永續發展的目標。



針對辨識出的關鍵風險和機會，建立相應的管理指標，並制定短、中、長期目標，以便持續監控和管理。詳細內容請參見「氣候風險與機會指標與目標」表格。



根據集團的薪酬政策和決策流程，將公司的營運狀況、永續議題進展和績效成果與副總經理以上高層管理進行有效連結，並配合年度個案績效獎金，以激勵卓越表現。高階主管與薪酬相關之長期經營成果目標包含溫室氣體碳排放量目標為每年減碳 4.2% 及再生能源使用比率三年後達到 40%，相關 ESG 指標占長期價值貢獻獎金之權重達 50% 以上，更加強化 ESG 指標與薪酬之連結。



依據「ISO 14064-1:2018」標準指引要求，進行盤查並揭露公司營運邊界涵蓋運營相關之「直接溫室氣體排放源（類別 1）」、「能源間接溫室氣體排放源（類別 2）」及「組織使用產品間接溫室氣體排放（類別 4）」之排放情形，並通過第三方查證。信義開發 2023-2025 年度及基準年溫室氣體排放量如下表。



綠建築與低碳產品方面：

- 除了於 2024 年所有新建案 100% 導入綠建築，從 2022 年開始，針對新莊副都心「嘉學」建案規劃取得綠建築、智慧建築及低碳建築候選證書與標章，同時選用符合綠色標章的建材，進一步強化永續低碳產品的設計優勢。針對綠建築相關指標，例如：節能、二氧化碳減量指標、水資源指標、廢棄物指標等，都需要符合綠建築規範，並視需求評估是否於建案提案階段取得金融機構融資意願書。
- 新莊副都心案「嘉學」已成功獲得鑽石級綠建築、鑽石級低碳建築（LCBA）及黃金級智慧建築候選證書，以滿足地點與交通、基地永續、用水效率、能源與大氣、材料與資源、室內環境品質等多重標準，從而降低建築過程及使用中對環境的負面影響。
- 本公司指標性建案「嘉品」案於本年度取得國內具高度公信力之「成功大學能源科技與策略中心」所出具之低碳建築標示評估報告、新建建築能效評估報告及全生命週期評估（LCA）報告認證，充分展現專案於減碳設計、能源效率管理與生命週期碳管理之整合性成果。

本案全面導入建築全生命週期（Life Cycle Assessment, LCA）碳足跡盤查機制，透過標準化方法與數據模型，系統性識別各階段碳排放熱點並建立量化基準。盤查結果顯示，「使用階段」因涵蓋建築長期營運期間之能源消耗（包含空調、照明及各類設備用電），為整體碳排放之主要來源；「新建階段」次之，碳排主要來自建材製造與施工過程；而施工管理、修繕維護及最終廢棄處理階段之排放占比相對較低。此一結果亦符合建築生命週期碳排放之國際趨勢。

本項認證不僅體現本公司於低碳建材選用與綠色工法導入之具體成效，更進一步強化於使用階段之減碳管理，透過高效節能設計、設備效能優化及能源管理機制，持續降低住戶長期營運能耗與碳排放強度。整體而言，「嘉品」案已於開發、設計、施工至營運各階段建立完整之低碳管理架構。

⇒信義開發近三年溫室氣體排放情形

項目	基準年 2021 年	2023 年	2024 年	2025 年	單位
類別 1	2.87	0	0	0	tCO ₂ e
類別 2	34.23	28.57	21.09	20.72	tCO ₂ e
類別 1+2 總計	37.1	28.57	21.09	20.72	tCO ₂ e
溫室氣體密集度	0.07	0.06	0.04	0.04	tCO ₂ e/ 平方公尺
較 2021 年增減度	-	-22.99%	-43.15%	-44.15%	-
類別 4 (電力上游排放)	7.43	5.09	4.15	4.84	tCO ₂ e
電力排碳係數	0.502	0.495	0.494	0.474	tCO ₂ e/ 度
電力上游係數	0.109	0.0882	0.0973	0.1108	tCO ₂ e/ 度

註 1：類別 1 排放量無公務車之排放量，主要為化糞池排放量，於 2022 年開始降至 0，是因總部大樓於 2021 年期間完成接管工程，故於 2022 年已無化糞池之溫室氣體排放量。

註 2：溫室氣體彙總方式為營運控制權法，溫室氣體量化方法為排放係數法。

註 3：電力排碳係數依據各年度經濟部能源署公告之係數，如表格中所示。

註 4：溫室氣體密集度計算使用之樓地板面積為 500.64 平方公尺。

註 5：2024 年主要推動節能措施包含 LED 燈更換、空調出風口擴散式優化等，2025 則延續相關措施並維護保養，故於 2024 年減量幅度大、2025 年減量幅度相對較小。

⇒氣候風險與機會指標與目標

氣候風險與機會指標與目標於 2025 年暫無其他變動，惟 2025 年信義開發溫室氣體排放量 (類別 1 與類別 2) 較 2021 年減少 40% 以上，已提前達標，規劃後續會討論指標目標之重新訂定。

重要氣候風險 / 機會型態	風險 / 機會項目	回應處理	策略	2025 績效	短期目標 (2026)	中期目標 (2030)	長期目標 (2050)	具體管理措施
轉型風險 機會	提高溫室氣體排放定價 開發與增加低碳商品和服務	控制	低碳商品及其營收	嘉品取得成功大學核發之低碳建築、新建建築能效，以及全生命週期碳排放量認證	● 預備規劃 低碳商品組合	● 建案營收 100% 來自綠建築	● 營收 100% 來自淨零排放建築	A. 建築市場以綠建築，甚至淨零排放建築作為品牌策略。短期目標籌備能量與規劃品牌與建築策略，中期目標為市場主打綠建築，長期目標推出為淨零排放建築。 B. 公司持續與低碳建築聯盟合作，積極蒐集低碳材料、機電與工法等資訊，並推動運用於開發設計與興建。 C. 供應商方面，選擇具共同永續目標與能力之供應商（如營造商）。 D. 綠建築與低碳商品之執行細節，請參閱章節三、淨零排放建築。
實體風險	淹水風險	控制	綠色建築		● 各建案導入綠建築設計規劃 ● 建案 100% 不屬於高度淹水區域	● 建物 100% 為綠建築認證 ● 建案 100% 不屬於高度淹水區域	● 100% 為淨零排放建築 ● 建案 100% 不屬於高度淹水區域	

重要氣候風險 / 機會型態	風險 / 機會項目	回應處理	策略	2025 績效	短期目標 (2026)	中期目標 (2030)	長期目標 (2050)	具體管理措施
轉型風險	提高溫室氣體排放定價	減緩及控制	使用再生能源	已確定綠電執行策略(自行購買綠電)，未來逐步施行	● 規劃綠電策略與資源籌備	● 綠電使用量達 100%	● 綠電使用量達 100%	A. 持續採購具有競爭力的再生能源，其餘，已無法減少的溫室氣體排放，購買碳權憑證作因應。 B. 信義開發碳排放量（類別 1+2）減少 40%，因居家辦公及線上會議，減少公司用電量。 C. 信義開發碳排放量（類別 1+2）減少 90%，綠電使用量達 100%，搭配居家辦公。 D. 持續支持信義開發之溫室氣體盤查與第三方查證。 E. 搭配推動建案之碳足跡盤查，將持續累積實務經驗，配合導入工具，精進建案碳足跡盤查作法。 F. 積極蒐集碳匯資訊，並選擇優質地點參與碳匯活動。 G. 溫室氣體管理與再生能源之執行細節，請參閱伍、環境保護 章節三、淨零排放建築。
轉型風險	提高溫室氣體排放定價	減緩	溫室氣體管理 (基準年 2021)	2025 年信義開發溫室氣體排放量 (類別 1 與類別 2) 較 2021 年減少 40% 以上，提前達成 2026 年度目標	● 信義開發溫室氣體排放量 (類別 1 與類別 2) 減少 40%	● 信義開發溫室氣體排放量 (類別 1 與類別 2) 減少 90%	● 淨零排放	

註 1：一億元以上視為重大，針對重大議題將持續追蹤並蒐集內部指標，例如溢價率、碳費徵收後之碳成本增加等。

註 2：前述情境分析之具體管理措施，係考量下列因素的影響：

- (1) 產品及服務：公司持續與低碳建築聯盟合作，積極蒐集低碳材料、機電與工法等資訊，並積極推動運用於開發設計與興建；2022 年開始推動建案之碳足跡盤查，將持續累積實務經驗，配合導入工具，精進建案碳足跡盤查作法。
- (2) 供應鏈和 / 或價值鏈：建立公司價值鏈上之碳費、溫室氣體排放額度，與碳定價分析策略；同時評估溫室氣體減量方案，爭取政策優惠措施。
- (3) 調適和減緩活動：新莊副都心案「嘉學」已成功獲得鑽石級綠建築、鑽石級低碳建築 (LCBA) 及黃金級智慧建築候選證書，以滿足地點與交通、基地永續、用水效率、能源與大氣、材料與資源、室內環境品質等多重標準，從而降低建築過程及使用中對環境的負面影響。
- (4) 研發投資：研發投資綠色商品，以符合 2050 年 100% 營收來自綠建築。
- (5) 業務經營：研發投資綠色商品，以符合 2050 年 100% 營收來自綠建築。
- (6) 收購或撤資：由母公司信義房屋百分之百持股，相關決策由信義房屋決定。
- (7) 獲得資本：視需求評估是否於建案提案階段取得金融機構融資意願書。



chapter 05

環境保護

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

2030 年環境永續目標

- ▶ 合建案及全案服務：達建築能效 1 級
- ▶ 自建案：逐案降低每平方公尺排碳量，以「嘉品」案為基準，建築全生命週期，目標減碳 20%。

形成施策

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



永續準則與

聯合國永續發展目標對照

GRI 重大主題	305
SASB 房屋建築商	
自訂 重大主題	綠色設計
SDGs	

章節重點

一 共生共融的土地倫理關係	51
二 淨零排放建築	54
三 綠色建案推動成效	58
四 自然與生態多樣性	61

一、共生共融的土地倫理關係

2-23 2-24 416-1

信義開發以打造傳世建築作為立業宗旨，致力於透過永續發展策略實現建築價值與環境責任的平衡。為此積極蒐集、開發並應用低碳材料、節能機電系統及綠色工法，打造兼具綠色、低碳、節能、環保、合規及安全舒適的建築空間。不僅體現對環境保護的承諾，更藉由系統性鑑別、分析並回應實際及潛在衝擊，確保在建築生命週期各階段均能有效降低碳足跡與資源消耗。未來，信義開發將持續優化技術應用與流程創新，為利害關係人創造長期價值，並積極推動產業邁向低碳永續發展之目標。

➔ 2025 年度建案之法令遵循與永續發展推動情形

項目	2025 年度目標	2025 年度績效
因違反土地法令而受裁罰案件數	0 件	0 件
因違反建築法令而受裁罰案件數	0 件	0 件
購地糾紛件數	0 件	0 件
建案執行溫室氣體盤查作業	0 件	0 件
獨立或合作於建案推動節能服務	2 件	2 件

信義開發高度重視土地選址與其周邊環境之間的密切關聯，深知土地作為不動產開發的基礎，承載著人們的生活需求與品質。在臺灣這類地域有限且人口高度集中的環境中，人與土地之間的相互依存性尤為關鍵，建案與基地規劃對周邊環境的影響亦不可分割，特別是在因應氣候變遷及推動土地環境保護方面，例如淹水風險、極端降雨現象及環境承载力等議題，皆直接影響社會大眾的生命安全與財產保障。有鑑於此，信義開發的經營策略以實現人與土地的共生共融為核心，致力於推動與環境和諧共存的永續發展目標。

1. 土地倫理策略

信義開發在土地開發過程中，以尊重和平等的態度維護周邊環境，並始終秉持謙卑精神看待人與土地之間的關係。從「土地倫理」為核心出發，將倫理觀念延伸至人地互動，透過嚴謹的安全評估，逐步推動共生共融的發展理念，最終實現永續發展的目標。



安全評估

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



共生共融

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



永續發展

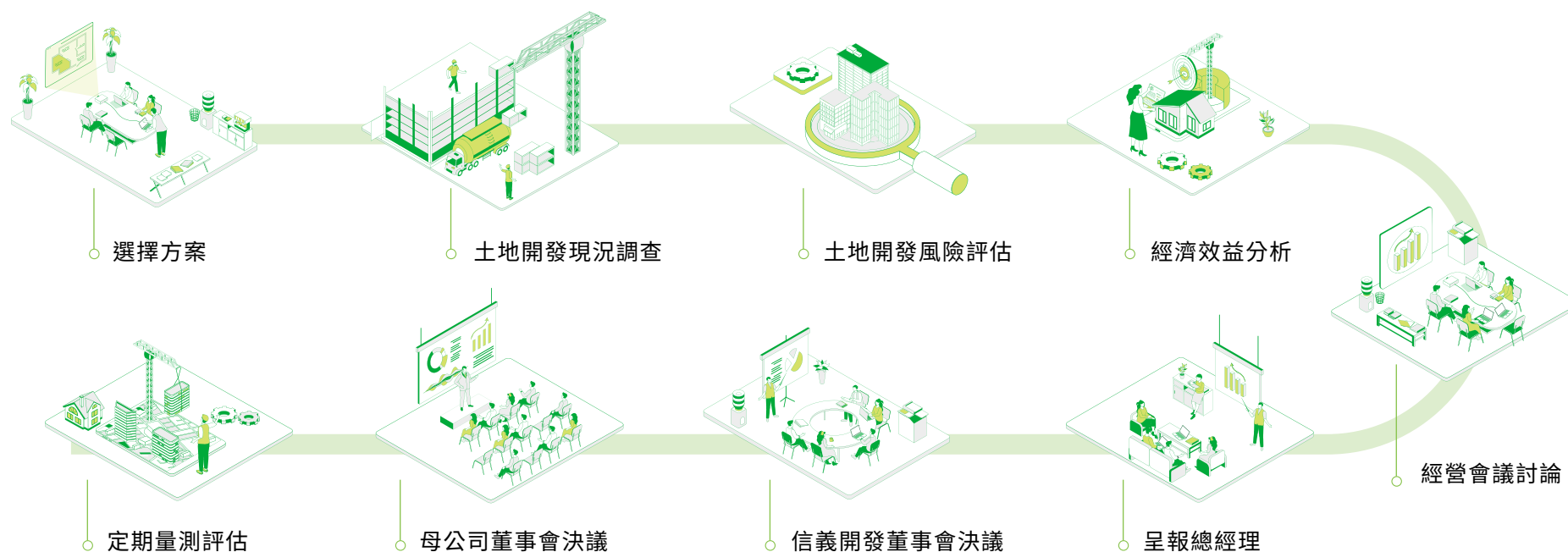
土地與周遭環境之整體性概念，不僅是平面層次，更是立體空間，甚至應帶入時間概念，尤其氣候變遷對於土地現今與未來，已是衝擊公司存續之重大議題，諸如颱風、強降雨所導致淹水頻繁，甚至海平面上升所衝擊淹水區域擴大，均是衝擊土地存續與不動產市場劇烈競爭關係。對此，表達信義開發秉持經營誠信與倫理為本之精神，基於土地並非僅有一次性開發為出發點，對於人、生態、土地與周遭環境負起責任，在土地開發上思考基地優化、綠化量提升、土地保水與排水、周遭環境維護、社區營造宣導環保與生態保育等永續發展措施，誠實揭露資訊，讓客戶知悉所居住土地與周遭環境之衝擊，評估未來風險與機會，共同邁向土地永續發展。

2. 土地開發風險評估

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

信義開發秉持對環境保護的堅定承諾，積極履行土地與環境永續發展的責任。為此，本公司定期於績效會議上報告監測結果並執行風險調適，以確保土地及周邊環境不受負面衝擊。同時，透過對原材料、開發設計及建築進行持續監測與風險評估，嚴格落實土地倫理的核心理念。

⇒信義開發土地開發風險評估流程圖



3、土地的維護：綠化與保水

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



基地綠化

「基地綠化」乃透過利用建築基地內自然土層，及屋頂、陽台、外牆與人工地盤之覆土層進行植物栽種的做法。面對近年來都市熱島效應、空氣品質惡化及生態多樣性減少等日益嚴重的環境問題，以及氣候變遷所帶來的風險，積極推行「基地綠化」已成為信義開發在土地開發中不可或缺的原則與目標。

透過提升土地綠化，不僅有助於改善居住環境品質，同時也是實現永續發展的重要策略。信義開發建案之土地選址採取全盤調查，土壤、地質、周遭環境及法令要求等面向，100% 建案皆進行評估與分析，為建案打造堅實基礎，確保建物之原物料選擇、開發設計、興建過程及建材品質皆符合標準且具備高度安全水平。



基地保水

過去建案在土地開發過程中，往往優先考量美觀或易於維護，而忽略了自然土層的保水能力，導致基地綠化與蒸發水分潛熱的回饋能力大幅降低，進而無法有效調節溫度，使得「都市熱島效應」問題日益嚴重。

此外，傳統降雨排水設計多以快速排出雨水至周圍地區或引流至公共下水道系統為目標，然而隨著氣候變遷影響加劇，颱風及強降雨已對下水道系統與交通道路等基礎建設造成更大負擔，進而引發淹水問題的頻繁發生。

為應對上述挑戰，信義開發在原物料引入、土地開發設計及興建過程中，特別強調人地共生共融的理念。透過將透水設計納入建築基地，維持土地的水循環能力，同時提升基地綠化率以調節周邊環境溫度，積極履行減緩都市高溫化的企業責任。土地開發不僅僅是建物基地本身，基地與周遭環境是整體性概念，有著密不可分的關聯性卻又相互衝擊。因此自開發設計、原物料與興建過程，除建物基地外，亦擴及周圍環境，就環境承載能力與衝擊程度進行嚴謹且完整之評估，為土地與其上之人、生物，及相互構築之社會關係，創造共生共融關係。

4、共創永續環境

作為土地的使用者與轉化者，信義開發依循集團政策，持續落實環境、水資源與能源管理。總部大樓不僅建置 ISO 14001 環境管理系統、ISO 46001 水資源效率管理系統及 ISO 50001 能源管理系統，更每年進行 ISO 14001 環境管理系統、ISO 46001 水資源效率管理系統驗證及 ISO 14046 水足跡查證，持續提升能資源使用效率，創造正向環境循環。

從自身做起，總部大樓使用節水設備，建立水資源使用和洩漏檢測及監測系統，並引進能源監控系統，持續推動冷卻水塔、冷氣等設備汰換與節能設備更新。廢棄物方面落實資源回收，鼓勵同仁減少使用一次性產品。

建案開發時，即導入節水設備、雨水回收設施及智慧節能系統。營建廢棄物則依法妥善處理並對建築過程中的設備及資源進行回收循環再利用，2025 年度嘉學共產出營建混合物 156,410 公斤，清理方式皆為作為其他再利用之用途。另也針對資源回收與民生垃圾量進行統計，分別為 8,373.62 公斤與 9,450 公斤。

信義開發主要產品及服務類別包括住宅建案開發、產品規劃設計、銷售及交屋服務等。報導期間內，所有主要產品及服務類別均已納入健康與安全衝擊評估及管理機制，評估比例為 100%。評估內容涵蓋結構安全、消防安全、防災避難、機電設備安全、公共空間使用安全、居住環境品質及消費者使用安全等面向，以降低產品與服務於使用期間可能產生之健康與安全風險。

二、淨零排放建築

為推動並實現淨零排放建築的目標，信義開發透過四大主軸措施積極落實相關策略，涵蓋建築原物料與開發設計、溫室氣體盤查、綠色建築工法以及以人為本的綠色理念。

1. 建築原物料與開發設計

信義開發作為低碳建築聯盟 (Low Carbon Building Alliance, LCBA) 的成員，積極響應國際低碳趨勢並致力於達成淨零排放目標。為實現此願景，本公司工程管理處與永續部持續深入研究低碳建材、機電系統資訊、低碳工法及環境友善景觀設計等淨零建築相關領域，並透過累積實務經驗與優化綠色永續建案的開發與設計流程，持續推動永續建築的發展。「嘉學」案已取得鑽石級綠建築候選證書、鑽石級低碳建築 (LCBA) 候選證書及黃金級智慧建築候選證書，實現兩鑽一黃之目標。



鑽石級綠建築候選證書



鑽石級低碳建築 (LCBA) 候選證書



黃金級智慧建築候選證書

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

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



2. 溫室氣體盤查

在邁向淨零建築的道路上，信義開發與成功大學展開深度產學合作，執行嘉品案全生命週期碳盤查，全面量測與分析建築從建材運輸、施工過程到營運期間的溫室氣體排放。這項盤查不僅涵蓋建材的蘊含碳排放（即建材生產、運輸與施工過程中的碳排放），更進一步納入營運階段的碳排放，如空調、照明、烹飪設備等的電力與水力消耗所產生的碳排量，確保計算範圍完整且精準。透過碳盤查，信義開發得以嘉品案之數據為基準建立碳排放基準值，藉此識別高排放熱點，進一步制定更精準的節能減碳策略。信義開發不僅將這些數據作為嘉品案的環境績效指標，更計畫將其作為未來新建案的標準比較基準，推動建築產業向更低碳、更永續的方向發展。

為強化淨零建築的技術基礎，信義開發近年來積極深化溫室氣體盤查作業，透過細緻計算各階段建築興建過程的碳排放量，並系統性蒐集各建案的執行經驗與面臨的挑戰，持續優化碳盤查方法與資料庫建構，提升數據的準確性與可操作性，並進一步將盤查結果回饋至溫室氣體管控與減量計畫，加速推動低碳材料、節能機電與綠色工法的應用，以實際行動落實建築碳中和目標。未來，信義開發將持續深化產學合作與技術創新，透過數據驅動決策，構築更智慧、更環保的低碳建築，為產業樹立永續發展新標竿。

3. 綠色建築工法

信義開發在建築開發設計上，從源頭便導入綠色理念，並結合自主行動與第三方合作，全面推動節能減碳措施，以家戶層級作為實踐的起點，透過有效的設計策略，協助住戶在面對未來電價調升時能有效節省開支並確保用電安全。這一系列措施不僅提升住戶的居住品質，同時也是實現淨零耗能建築目標的重要途徑。藉由在開發初期即考量能源使用效率，從根本落實低碳轉型，為邁向永續發展建立穩固基礎。



建物結構

透過具成本效益且合理的建築結構設計，確保平面、立面與剖面的對稱與均衡，以減少不必要的造型結構重量，從而有效降低建材用量，達到資源節省與結構優化的雙重效果。採用乾式輕隔間工法等結構輕量化設計，能在減少建材用量的同時，降低建材生產過程中的能源消耗與溫室氣體排放。相較於傳統磚造建築，這類設計對基地承重力的需求較低，在面對如地震等天然災害時，亦能有效減少對家戶的潛在危害，同時實現土地保護與居住安全的雙重目標。

由於建築在使用期間最終將面臨維修需求，信義開發在設計上採用室內電力與給排水明管線配置。此作法不僅有助於降低維修過程中的能源消耗，同時也能減少拆除所產生的廢棄物及其伴隨的溫室氣體排放，以達成環境友善與低碳永續的目標。





2 智慧 E 化

為響應全球低碳與淨零趨勢，信義開發持續推動綠色工法創新，2024 年也攜手新北市政府與資策會，共同推動淨零耗能建築，落實智慧化能源管理，持續導入「節能 E 管家」計畫，透過 AI 技術與智慧控制系統，打造高效能、低碳化的智慧建築模式。在「嘉品」案中，信義開發於公設與家戶內導入主動式智慧控制負載決策服務工具，並搭配 E 化節能軟硬體設備，包括智慧比流器、匝道器等，構建即時能源監測系統。這些技術能夠蒐集家戶內主要家電（如電視、冷氣、洗衣機等）的能源使用數據，並將其傳輸至後台進行即時數據分析，進一步掌握用電模式，優化能源調配策略，確保能源使用效率最大化，從源頭推動智慧零碳建築，從數據賦能用戶行為改變。

同時，信義開發透過導入智慧電表，為社區打造數據驅動的能源管理系統。藉由即時監測與大數據分析，將關鍵用電數據轉化為可視化的「能源使用強度（EUI）指標（每平方公尺的用電量）」，不僅為社區管理委員會和住戶提供透明、精準的用電資訊，更讓每一度電的使用價值最大化。這不僅是一種能源管理工具，更是智慧社區邁向永續未來的關鍵驅動力。透過數據分析即能夠預測並主動調整能源使用模式，即時發現異常消耗並快速應對，確保社區用電效益最大化。同時，透過直覺化的能源數據呈現，讓居民能輕鬆參與節能行動，形成共創綠色生活的正向循環。

此外，信義開發積極推動採購流程數位轉型，並於 2023 年正式試行「採購文件 E 化」機制。在營造工程的招標過程已全面採用電子化發放，並在嘉品案公設裝修的發包作業中，率先試行數位簽核模式——僅保留比、議價呈核表供實體簽核，其他招標過程、廠商報價及提報內容皆數位存檔於公司共享資料夾，確保資訊即時透明，

並提升審查效率。此創新不僅大幅減少紙本文件使用，落實低碳永續辦公，更透過數據集中管理，提升採購決策的精準度與合規性。信義開發將持續優化 E 化流程，邁向更智能、高效且永續的採購管理模式，為企業永續經營奠定堅實基礎。

在物聯網（IoT）時代，數位轉型與智慧科技的應用，必須與數據安全並行。隨著大眾對個人資料保護的意識提升，信義開發深知資訊安全對於每一位住戶的重要性。因此，信義開發在軟體、硬體、後台系統、APP 平台及網路數據傳輸等環節，皆採取最高規格的資安防護措施，嚴格遵循法規與住戶的同意機制，確保個人資料的安全性與隱私，並透過加密技術、身份驗證、權限管理及即時監控機制，全方位保障家戶數據安全，讓智慧社區不僅更便利，也更安心。未來，信義開發將持續提升資安標準，與國際最佳實踐接軌，為住戶打造兼具智慧與安全的永續居住環境，讓科技真正成為守護生活的力量。



3 節水

節水設備積極運用：依國家住宅自來水使用調查，顯示衛浴廁所的用水比例占家庭總用水量 50%，信義開發納入具節水效益之評估面向，以減少日常用水量，達到節能減碳與日常節約用水之目標，同時降低住戶在使用階段的水費支出。

沖水系統與雨水回收裝置：將生活污水蒐集，經適當處理促使水質達到一定標準後，提供家戶沖廁用水、維護景觀植栽等用途。同時，搭配社區建置雨水回收裝置，將雨水截取貯留，經過簡單淨化處理，並供給建築公共用水、花園維護等，降低地區與整體建築用水量，達到從源頭節約用水效果，並提升水資源使用的循環性與永續性。

4

節能減碳

信義開發在開發設計中不僅積極引入低碳工法，同時從施工日常細節著手進行優化。透過在每個環節中融入綠色認知，逐步建立節能減碳的工作文化，降低不必要的能源消耗，以降低碳排放。這種自源頭至執行層面的全面改善，有助於在建案全生命週期中落實低碳永續發展，例如：

- 工地能源使用管理機制：在工地施工階段，透過完善的能源使用管理機制來降低能源消耗。具體措施包括：選用低耗能設備與工具，並採取白天使用設備的時間管制策略，充分利用自然光線，減少不必要的能源使用，同時提升施工效率。
- 使用再生能源或低耗能設備工具：以 2024 年「嘉學 .」案為例，興建工地全面採用 LED 光源，並推動使用綠電與低耗設備工具，如變頻揚水泵浦等，降低施工期間能源消耗並減少溫室氣體排放。
- 設備工具或資源之循環與回收利用：著重設備及資源的循環再利用。包括對臨時電盤和建築廢棄物進行有效回收，並根據工地條件設置雨水回收系統，用於工務作業如廁所沖洗、工地綠植澆灌及減塵作業。此外，為降低資源浪費，臨時水電設備在建案完工後會妥善維護保存，以便於後續新建案再次投入使用，實踐循環經濟與資源最大化利用。
- 在建物的長期使用過程中，尤其是每日運行的電器設備，隨著時間的推移，將占據整體能耗的大部分。因此，信義開發選擇採用各種綠色建築工法來減少能耗。例如：對於西曬面採用 LOW-E 玻璃來有效隔熱，並在建物中安裝 LED 光源、電梯設備的能源回收系統、變頻馬達於各類電器設備上使用，以及公共區域的電燈設置感應式開關。
- 為進一步提升能效，信義開發還設置了公設用電統計與用電模式調整機制，使社區能根據實際需求靈活調整用電方式，例如：控制停車場的排風啟動與關閉時間、調整公設區域的電力使用時段等，藉由積沙成塔之節約能源，共同為溫室氣體排放減量添磚加瓦。

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



「嘉學 .」興建工地全面採用 LED 燈



「嘉學 .」五合一空氣品質資訊看板

三、綠色建案推動成效

1、「嘉學。」案

「嘉學。」案為信義開發落實永續建築理念的重要里程碑，亦象徵公司邁向低碳開發新階段。信義開發秉持「信合人心、義築優宅」理念，將對土地、居住品質與環境永續的承諾，轉化為住戶可感受的居住價值，打造兼具安心、節能與跨世代延續性的永續家園。該案已於2024年3月開工，並預計於2027年第三季取得使用執照。



「嘉學。」外觀模擬 3D 圖



「嘉學。」開工動土典禮

「嘉學。」案融入了多項永續建築特色，如永續建築工法、社區營造、專有建物生產履歷、節能雙層中空玻璃、節能隔熱砂漿、每個停車位預留充電樁線槽與電動車充電管理系統等，這些措施不僅提升了建築能效，還有助於減少碳排放，並進一步實現 ESG 目標中的能源管理。此外，此案展現了信義開發的核心理念，以及對企業社會責任與永續發展的堅定承諾。

此外，「嘉學。」案已取得「兩鑽一黃」，包含鑽石級綠建築標章、鑽石級低碳建築 (LCBA) 候選證書以及黃金級智慧建築候選證書。未來綠建築之經營除新建案持續規劃申請標章認證外，信義開發將以三大重點進行：

2、「嘉品」案執行溫室氣體盤查案執行績效

本專案以供應鏈碳管理與建築全生命週期評估為核心，整合上游建材廠商盤查、蘊含碳分析及使用階段能效評估，並取得「成功大學能源科技與策略中心」認證，具體成果如下：

- 供應商建材碳盤查與輔導：完成三家營建材料供應商之盤查邊界定與排放源鑑別，涵蓋固定與移動燃燒、製程與逸散排放及電力使用等項目，建立基線碳排數據，並進一步進行低碳診斷輔導，提出導入能源管理系統 (EMS)、設置數位電表、設備汰換與照明優化等改善措施，同步評估節能、減碳及成本效益。
- 建築蘊含碳評估：依據低碳建築評估方法，針對新建、修繕、施工及拆除廢棄物四階段進行蘊含碳排放量計算與占比分析，並區分地上與地下結構之碳排密度與減碳率，作為低碳建築標示評定依據。
- 使用階段碳排管理：導入建築能源模擬平台並依據主管機關標準完成建築能效評估報告，量化營運期間空調、照明及設備用電之能耗表現，建立使用階段碳排管理基準。
- 全生命週期整合與成果擴散：完成「嘉品」案碳盤查結案報告，整合供應鏈、蘊含碳與使用碳數據，並進一步產出國際會議論文，發表於世界永續能源技術國際會議，同時取得成大研究中心核發之全生命週期評估報告，強化外部公信力與專業驗證。

整體而言，本案已建構由供應鏈至營運端之完整碳管理體系，不僅提升碳排數據透明度與決策精準性，亦奠定未來專案複製與規模化推動之基礎，具體支撐公司淨零轉型之策略落實。



開發建材：信義開發持續擴充永續建材與低碳建築技術的供應商資料庫，並積極參與各大建材展，以掌握最新綠色工法與創新建材，致力於優化未來建築的材料運用，降低環境影響，提升建築永續性。



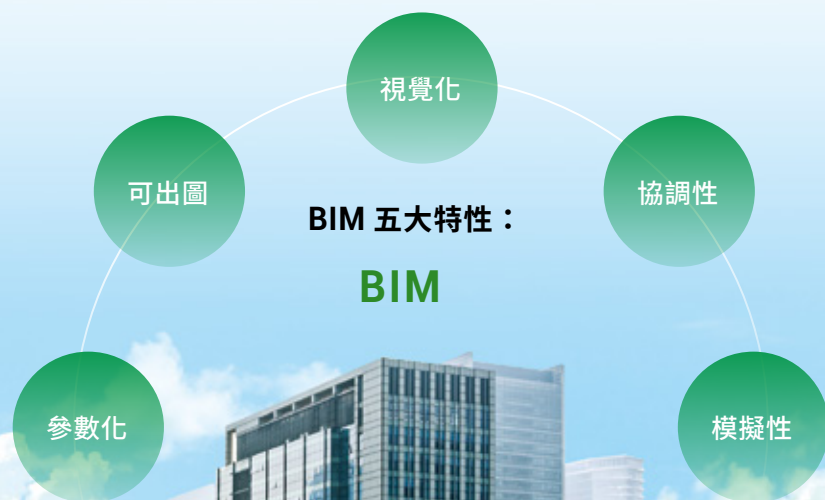
採購發包：信義開發將綠建材標章相關要求納入採購與發包考量，確保建材與設備符合環保標準，如採購衛浴設備時要求蓮蓬頭、馬桶等必須皆要有省水標章。在建築施工與室內裝修階段，優先選用具備永續認證的產品，並於發包文件中明確規範施工階段的環保要求，以提升整體建築的綠色效能。



信義開發將依《公寓大廈管理條例施行細則》第5條規定，於建案取得綠建築候選證書與標章後，提列公共基金予管委會，令管委會得以依照住戶需求使用，包括綠建築指標項目的維護與檢修及相關植栽與設備保養等，並能定期配合主管機關現場查核，依要求進行改善，確保建築持續符合標準，實現綠建築的永續經營。

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

「BIM」（建築資訊模型）透過數位模擬方式預先建構建築，有效降低原物料浪費，並優化開發設計與施工流程，提升資源利用效率。信義開發自首案「信義謙石」即導入 BIM 技術，近年嘉和、嘉品、嘉學、等建案亦全面應用，未來將持續推廣至各地新建案，確保建築規劃符合節能低碳與綠色建築理念。

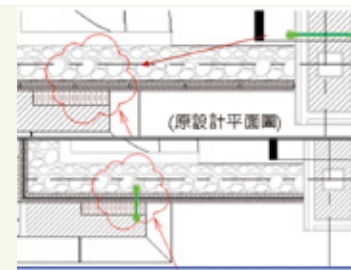


使用 BIM 之三大優點

1

設計

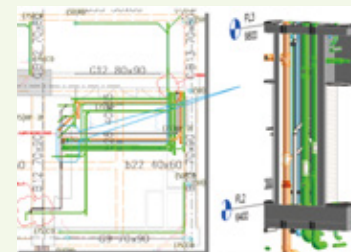
前期找出圖面錯、漏、碰、缺。



2

檢討

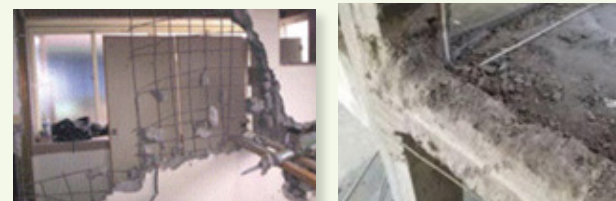
3D 視覺化的討論提高效率。檢討落實，施工錯誤降低。



3

施工

現場精細化管理，避免現場施作錯誤造成返工及品質降低。



BIM 執行流程

階段	階段說明	執行方式
初期設計	開始使用 BIM 做建築設計，設計初步定案後帶入機電管線規劃(如管道間、標準層、轉管層等)，訂定基本原則和檢討空間尺寸、法規等。	● 工務部同仁協助執行工地施工圖繪製檢討平、立、剖面輔助及成品意象等。 ● 機電部同仁協助將機電施工圖管線配置基礎參考資料。 ● 設計部同仁協助將成果研擬，以及研究是否有可改善空間，嘗試做為新的使用功能基礎圖資。 ● 業服部同仁協助確認建築、結構 3D 圖，可否提供樣品屋設計師及銷售時電子錶版之使用。 ● 資材部同仁協助發包時輔助資料及提供部分建材算量使用。
細部設計	帶入裝修、機電(全棟)與景觀等。	● 工務部 ■ 檢核 2D 與 3D 建築、結構、室內、公共裝修，以及外觀建材裝修彙整後之錯、漏、碰。 ■ 檢視建築法規、技術規範、公司規範、施作與維護空間等問題。 ● 機電部 ■ 檢核五大管線系統送審圖是否有錯、漏等。 ■ 機電 3D 圖各系統管線設備圖套繪建築全圖(含建築、結構、室內及公共裝修、外觀建材裝修)，檢核是否有錯、漏、碰、機電配置及施作空間不足等。 ■ 評估各系統管線動線及配置方向，模擬後轉由建築師(電機技師)依建議調整。 ● 設計部 ■ 檢核 2D 與 3D 建築、結構、室內與公共裝修、外觀建材裝修、機電各系統圖彙整後之錯、漏、碰等。 ■ 檢核 3D 圖(模型)是否有依合約及公司規定建置標準建置。 模擬各系統管線動線及配置方向。
發包	需完成全棟機電管路檢討，並提前檢討施工尺寸反饋至發包圖，訂定標準工法與施工原則供廠商參照檢討並繪製施工圖。	● 設計部同仁收到建築師整合產出完整 3D 建築、結構圖、室內公共裝修、外觀建材裝修、機電各類系統圖等(模型)，應提存於專案資料夾內，同時通知工務、機電、資材、業服等單位，並於資料夾內做版次管控。 ● 資材部同仁需依各案需求，將各類系統 3D 圖(模型)轉為 Navisworks，提供廠商估算，投標須知需載記。 ● 領標應注意事項：營造廠、水電廠商(包含但不限於前述廠商)領標時，取得 Navisworks 檔，供估價圖資評估使用(廠商須簽屬保密條款，不得將資料外洩於本案無關之人員及單位)，若未得標須將資料返還。
施工	廠商可以直接使用 BIM 執行施工檢討並繪製施工圖。	● 依設計部變更資料 2D 及 3D 圖(模型)以正式函文提供營造廠及水電公司或業主自辦工程廠商。 ● 如屬建築、結構、外觀、綠化等問題由工務部同仁回覆；而屬電力、給排水、消防、電信等問題由機電部回覆。 ● 工務部及機電部同仁統一回覆資料後，應正式提出回函給營造廠、水電公司或業主自辦工程廠商。

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

透過於建案導入 BIM 技術，不僅能有效減少資源浪費，更能實現節能低碳的綠色建築理念。在模型檢核方面，信義開發各部門運用 Navisworks，依據法規、公司規範與施工動線進行尺寸與模型錯漏檢討，並提出相應解決方案。同時，設計部正整合公司現有元件庫，例如嘉品案的專案元件，以便後續專案與廠商可直接套用，提高檢討空間與施工尺寸的效率。未來，將進一步建置公司標準工法，優化內部與外部廠商及客戶的溝通流程，提升建築品質與使用體驗。

四、自然與生態多樣性

101-1

信義開發所依賴的環境與經濟皆與生態系服務密不可分，在邁向永續淨零的道路上，「自然」扮演著不可或缺的角色。信義企業集團積極響應永續發展，投入物種保育行動，並導入以自然為本的解方（Nature-based Solutions, NBS），透過生態復育與保護，提升環境韌性與永續價值。信義開發比照集團方針，從周邊環境出發，落實自然碳匯、生物多樣性保護與在地社區發展等行動，確保在營建過程中兼顧環境、生態與人居和諧發展。我們致力於打造環境、經濟與社會的三贏局面，攜手集團實踐生態永續與社區共融，共創更具價值的永續未來。

1、生物多樣性企業承諾

有感於生物多樣性是全人類珍貴的資產，且保護或復育生態將有助於減緩氣候危機，對農業發展、糧食問題、水資源、健康衛生以及經濟永續發展具正面意義，信義開發也響應集團所發佈之「信義企業集團生物多樣性承諾」以展現投入自然生態保育的決心。

信義企業集團生物多樣性承諾

- 確保營運活動符合國際、國家與地方生物多樣性法律。
- 避免營運活動破壞瀕危和受保護的物種。
- 不在受法律保護的重要生物多樣性區域進行開發和建設。
- 尊重受法律保護的生物多樣性區域。不轉換高保育價值地區。
- 營運活動所涉之服務或產品不使用來自國際自然保護聯盟紅色名單或瀕危野生動植物國際貿易公約所列之受威脅和瀕危物種。
- 在知情狀態下，不直接向導致生物多樣性損失、非法林木砍伐的供應商採購商品。支持生物多樣性保育活動或倡議。
- 探索投入自然碳匯（包含：森林、土壤、海洋）之機會。
- 推動以適當的工具進行生物多樣性風險評估與管理，例如：緩解層次結構（包含避免、減少、緩解或抵消），達成淨正面效益或無淨損失。
- 維護原住民族的自由事先知情同意權。
- 鼓勵供應商參與此承諾，共同保護生物多樣性。



2、生物多樣性倡議

以 2022 年為基準年，信義企業集團應企業永續發展協會（BCSD）之邀，參與「自然與生物多樣性倡議平台」（Taiwan Nature Positive Initiative），攜手各界夥伴，共同響應 2030 年實現自然淨正向（Net Positive by 2030），以及 2050 年前全面恢復自然生態（Full Recovery by 2050）的願景，推動人與自然和諧共存的永續發展。

作為發起成員之一，信義企業集團更是唯一參與的不動產業者，展現對生物多樣性保護的高度承諾。身為子公司的信義開發，比照集團策略，將生物多樣性納入建築規劃與營運管理，透過低衝擊開發（LID）、保留原生植被、導入雨水回收系統與營造友善棲地等具體措施，減少對生態環境的影響。

未來，信義開發將持續深化自然保育行動，並與社區、學術單位及環保團體合作，透過都市綠化、社區生態復育計畫等方式，強化建築與自然的共生關係，攜手打造低碳、永續且富有生態價值的城市環境，為臺灣的生物多樣性保護做出更多實質貢獻。



- 對自然暨生物多樣性保育議題採取更積極的行動
- 增加企業風險韌性與機會管理及透明度
- 培育相關專業人才

3、生物多樣性行動

在生物多樣性保育行動中，光環境設計扮演著關鍵角色，適當的照明規劃不僅能提升居住舒適度，亦能減少對生態環境的影響，維護動植物的自然生態節律。

信義開發在建築設計中，致力於創造健康的光環境，確保照明符合人類健康與生態友善的雙重標準。我們透過避免炫光、控制視覺反差，選擇適當的照明設備與反射材料，降低 LED 藍光對人體與生物的潛在危害，確保夜間光源不影響人與動物的生理節奏。在光害管理方面，信義開發遵循國際照明協會標準，依據地區屬性（都市、郊區、野外）調整適當的光照強度，並落實以下措施：



- 節能與環境友善設計：降低外部照明強度，避免光線過度擴散影響周遭生態。
- 精準照明控制：調整照明方向，避免光線向上投射，以減少對夜間動物的干擾。
- 智能照明管理：在特定時段關閉非必要照明，降低人工光源對夜間生物活動的影響。

此外，在新北市等特定區域，信義開發遵循更嚴格的夜間照明規範，進行光害模擬與照明計劃設計，確保光源使用符合生態保護標準，以友善生物多樣性的光環境策略，減少對夜行性動物的干擾，並維護自然生態系統的平衡，落實綠色建築與生物多樣性的永續承諾。

生物多樣性與自然資本治理：TNFD 框架實踐

信義開發深知建築不僅是空間的構築，更是土地與生態系統的延伸。隨著全球對自然資本（Natural Capital）重視程度提升，我們領先業界導入 TNFD (Taskforce on Nature-related Financial Disclosures) 揭露框架，旨在將自然相關的風險與機會納入核心商業決策，實現從低碳建築走向生態共融的永續目標。我們遵循 TNFD 的四大揭露支柱：治理、策略、風險與衝擊管理、指標與目標。透過系統化的評估，信義開發致力於降低開發過程對生物多樣性的衝擊，並強化建築資產對氣候與生態變遷的韌性。

TNFD 核心評估方法論：LEAP 四步驟

為了精準識別自然相關的財務影響，信義開發採用 TNFD 建議的 LEAP 評估路徑，針對營建基地及其供應鏈進行深度分析：

1. 定位自然界面 (Locate)

識別開發基地與生態系統的交集，針對全台開發建案（如板橋、臺北等都會區基地）進行地理空間分析，辨識基地是否鄰近生物多樣性敏感區、重要水源保護區或具備生態價值之綠地。我們分析基地周邊的生物群落與生態服務功能，確認建築開發對在地生態系統的潛在影響位置。

2. 評價依賴與衝擊 (Evaluate)

建築開發高度依賴自然提供的調節服務，例如土壤穩定度、降雨調節及天然防洪功能。我們評估土地開發過程中的棲地轉變、施工期間的耗水與污染排放。信義開發特別關注開發後的微氣候變化（熱島效應）以及對在地原生種棲息地的干預程度。

3. 評估風險與機會 (Assess)

識別因生態法規趨嚴、自然資源價格上漲或極端氣候（物理風險）所導致的成本增加，轉化衝擊為機會，例如透過「鑽石級綠建築」與「生態工法」提升資產價值，獲取綠色金融融資優惠，並增加住戶對永續居住環境的滿意度。

4. 準備回應與報告 (Prepare)

根據評估結果，未來我們將 LEAP 的分析結果與量化指標，向利害關係人展現公司對守護自然資本的具體實績。



chapter 06

社會責任 - 同仁

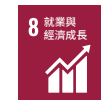
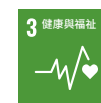
營造友善職場，吸引優秀人才：信義開發健全薪獎福利制度、自由彈性培訓機制、營造互信關係，將同仁作為永續發展基石，塑造共同願景，以吸引優秀人才，營造友善職場，為依循方向，以此鑑別、分析、回應實際與潛在衝擊。



永續準則與 聯合國永續發展目標對照

	401
GRI	403
重大主題	404
	405
自訂	法令遵循
重大主題	企業形象 / 品牌管理

SDGs



章節重點

一 永續發展基石 - 同仁	65
---------------	----

一、永續發展基石 - 同仁

2-7 2-20 2-21 2-23 2-25 2-26 2-30 201-3
401-1 401-2 401-3 403-5 403-6 403-9 404-3 405-1

信義開發人才政策四大方向：

1



塑造共同願景，引領同仁
職涯發展方向

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

2



打造寬嚴並濟領導風格
與組織文化

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

3



提高自我期許，作為成長
動能

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

4



營造互信關係，建立管
理機制的基礎

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

1. 專業人才組成

截至 2025 年年底，信義開發員工總人數為 34 人，其中女性 13 位，男性 21 位，女、男性占總員工人數之比例分別為 38.2%、61.8%，女性比例較上年度上升約 8.6%，總人數增加 7 人。依據勞雇類型區分，信義開發 100% 均為全職員工，臨時員工、兼職員工、不定期僱傭（永久聘雇）、無保證工時的員工皆為 0 人。在年齡分布上，同仁年齡介於 30 歲至 50 歲者約佔全體員工的 73.53%。

➡ 性別與年齡結構

項目	主管		非主管		總數	比率
	男	女	男	女		
29 歲 (含) 以下	0	0	1	2	3	8.82%
30 歲 -50 歲 (含) 以下	3	0	12	10	25	73.53%
51 歲 (含) 以上	3	1	2	0	5	17.65%
總人數	6	1	15	12	34	100.00%



永續發展基石 - 同仁

➡ 教育程度結構

員工類別		主管		非主管		總數	比率
		男	女	男	女		
學歷	高中、高職以下(含)	0	0	0	0	0	0.00%
	大專(含大學、專科、技術學院)	2	1	11	8	22	64.71%
	碩士	4	0	4	4	12	35.29%
	博士	0	0	0	0	0	0.00%
總計		6	1	15	12	34	100.00%

註 1：數據統計截至 2025 年 12 月 31 日。

註 2：高中、高職以下(含)；學士：含二技、四技畢。

註 3：基於行業特性以工程相關專業人員約 45%。

2. 新進與離職狀況

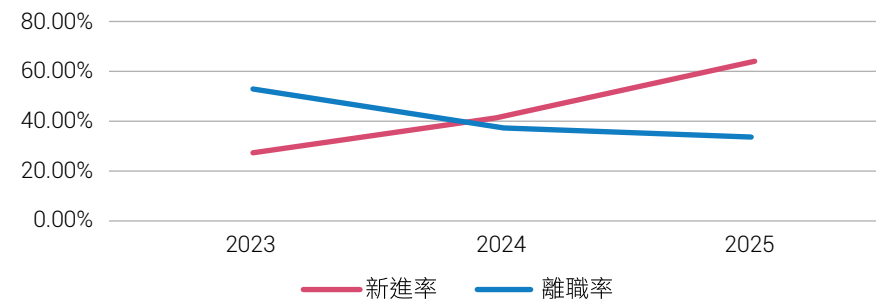
性別	年齡區間	2025 新進人數	2025 占總新進 人數比例	2025 離職人數	2025 占總離職 人數比例
女	29 歲以下	1	6.25%	0	0.00%
	30 歲 - 50 歲	7	43.75%	3	27.27%
	51 歲以上	0	0.00%	0	0.00%
	小計	8	50.00%	3	27.27%
男	29 歲以下	0	0.00%	1	9.09%
	30 歲 - 50 歲	7	43.75%	6	54.55%
	51 歲以上	1	6.25%	1	9.09%
	小計	8	50.00%	8	72.73%

註 1：數據統計截至 2025 年 12 月 31 日。

註 2：比例係以總員工數 34 人計算。

註 3：2025 年新進員工以 30 歲以上之同仁為主。離職率分布與員工整體組成結構相當，未出現特定族群離職率偏高的情形。

➡ 近三年新進率及離職率



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

2025 年			
男	女	其他(員工自行定義)	總數
員工數			
21	13	0	34
不定期僱傭(永久聘雇)			
0	0	0	0
定期僱傭			
0	0	0	0
無保證工時的員工 (如零時合約、計時員工 - 僱主僱傭員工卻不保證給其安排工作與時數)			
0	0	0	0
全職			
21	13	0	34
兼職			
0	0	0	0

備註：2025 年員工人數與前一年相較波動，人數共計增加 7 位。

3、人才培訓

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



1 新人入職課程

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

3 小時

通識課程（含公司環境、制度、系統等）

3 小時

法令相關課程及研討（如個資法與營業秘密法、消防講習）

2 小時

經營理念交流

1 小時

職業安全衛生教育訓



2 同仁專業課程

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



3 主管課程

主管在理念傳承扮演重要角色，依據信義開發人才政策據以建立持續深化人才政策相應之行動方案。同時透過課程培育管理職能及彼此交流，主管亦可於同仁議題互相補位及協助，以落實對於同仁之全方面關懷做法。

近年平均受訓時數

項目		2024			2025		
		人數	群組 總受訓時數	群組 平均時數	人數	群組 總受訓時數	群組 平均時數
職 級	一般同仁	22	667.0	30.3	26	171.0	6.58
	基層主管	0	0.0	0.0	1	7.0	7
	中階主管	3	86.0	28.7	4	22.5	5.62
	高階主管	2	49.9	25.0	4	24.5	8.17
性 別	男性	19	572.0	30.1	21	141.5	6.74
	女性	8	231.0	28.9	13	83.5	6.42

註：以公司統一規劃之實體 / 線上課程統計，包含由各部門主管依據部門規劃及同仁個人自主學習成長計劃之安排。

多元學習補助

信義開發提供同仁多元學習補助，2025 年共計 6 人次使用，支出總經費共計 33,346 元。

專業技術交流

透過參與各種專業議題之研討會，擴展專業技術促進專業技能之提升，2025 年信義開發參與亞太博覽會、GRESB 頒獎典禮、亞東預拌混凝土多元減碳技術交流會議、供應商現場技術交流等會議。



亞太博覽會



GRESB 頒獎典禮



亞東預拌混凝土多元減碳技術交流

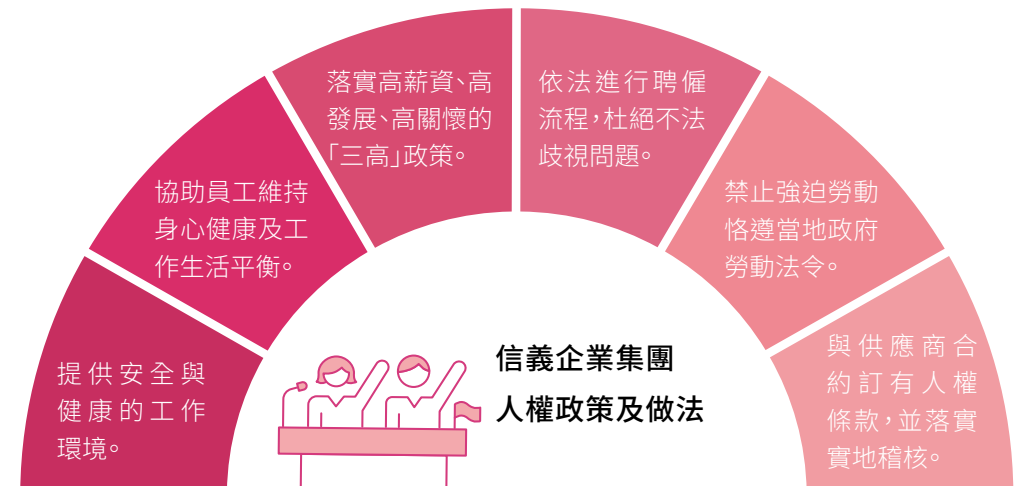
終身學習

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

4、人權管理

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

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



5. 暢通溝通途徑

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

項目	說明內容
溝通管道	彙整同仁心聲，作為公司政策及管理參考與改進方向，增進全體同仁向心力，基於鼓勵態度，歡迎同仁表達建議、釐清作業上疑義或導正不當行為。
申訴機制	- 周先生信箱實行辦法。 - 信義企業集團設有周先生（創辦人）信箱及溝通平台，提供同仁良好的溝通管道，協助其與管理階層及董事進行雙向溝通。
勞資會議	- 信義開發雖未有工會組織且無團體協約，然而設有勞資會議，每年定期舉行會議，讓勞資雙方代表於該平台上充分就員工權益、工作環境、薪獎福利等事項，進行研討與溝通。 勞、資雙方各推派兩名代表，於 2024 按季舉行會議，議題包含部門聯誼等，以充分且透明的進行溝通、明確瞭解公司同仁建議與意見，作為公司未來管理的參考。
工作坊	藉由全體會議與同仁傳遞包含公司理念、重要施策，並輔以工作坊提供同仁交流及反饋。

6. 員工滿意度調查

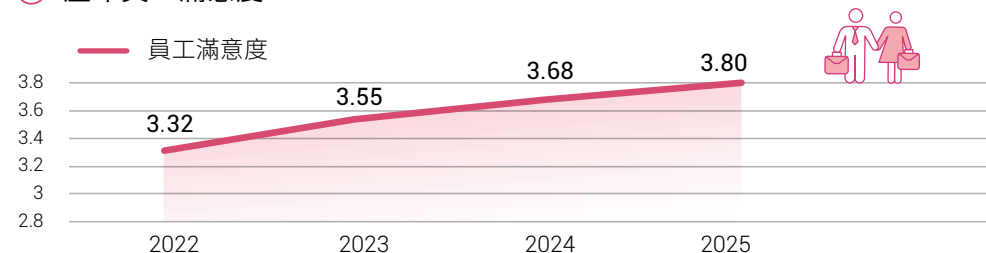
信義開發非常重視員工對公司之回饋意見，此攸關公司如何持續優化人才政策及相應規章制度，其中最為核心之措施即為組織認同與工作滿意度調查。本次調查涵蓋價值認同、工作價值、留任意願、工作熱情、均衡生活、組織創新、經營策略、協同合作、薪資福利及成長發展，共計 10 個面向，各面向採 0 至 5 分之量表計分。2025 年度問卷平均總分為 3.80 分，不僅延續逐年穩定成長之趨勢，更較去年提升 3.3%，顯示員工對組織之認同感與滿意度持續向好。

信義開發藉由全方位且完整之調查，綜合分析員工量化分數與質化意見，並針對各面向結果主動透過小組會議與同仁互動交流，綜整以下幾點具體作法，以期持續提升：

1. 增加與全體同仁互動的場域（如全體會議、工作坊、聚餐等交流）及頻率以為溝通及了解同仁的想法。
2. 推動建立全員參與經營意識並重新定義個別工作範疇，據以建置跨部門共同協作之開展機制，使同仁參與跨部門工作以利多元學習，給予有意願之同仁更多的成長空間，擴大視野及能力，以培育同仁及傳承智慧以預應組織長期發展所需。

近年員工滿意度穩定提升，反映公司推動相關管理與關懷措施已有初步成果，使公司秉持持續改善精神，適時妥善採納同仁建議，為永續發展之基石作出妥善回應，以讓同仁確實感受是一同與公司相互砥礪成長。

➡ 歷年員工滿意度



7. 薪酬、績效與晉升



薪酬制度

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

● 合理報酬與通透晉升途徑

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

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

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

● 經營成果共享

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

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

● 員工薪酬

項目	2023 年	2024 年	2025 年
員工薪資中位數 (新台幣元)	800,642	915,443	949,223
中位數變化比率 (%)	-18.28	14.34	-5.90
年度總薪酬比率 (倍)	12.95	5.85	5.87
年度總薪酬變化比率 (倍)	-4.27	-1.86	-0.68
最高薪變化比率 (%)	77.98	-48.32	4.01

註 1：年度總薪酬包含：基本薪資、津貼和獎金。

註 2：2025 年本公司薪酬最高個人之職稱為總經理。

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

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



績效管理

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

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

8. 福利制度



1 家庭照顧

● 育嬰留停

信義開發就同仁育嬰留職停薪之申請與復職，完全遵循相關法令規定作業，截至 2025 年 12 月止，共計有 1 位同仁申請。

● 生育二胎獎勵措施

信義開發為響應政府鼓勵生育的政策，實施「生育二胎獎勵措施」，同仁於任職滿一年後，生育第 2 名（含）以上子女，每名提供 12 萬元獎勵金。



2 育嬰留停情形

項目	男性	女性	總計
2025 年度享有育嬰假的員工總數 (確定是否有考量 2023、2024 人數)	0	1	1
2025 年度申請育嬰假員工總數	0	1	0
2025 年育嬰留停後應復職人數 (A)	0	1	0
2025 年育嬰留停後實際復職人數 (B)	0	0	0
2024 年育嬰留停實際復職人數 (C)	1	0	1
2024 年育嬰留停實際復職後且工作滿一年人數 (D)	0	0	0
復職率 % = B/A	N/A	0%	N/A
留任率 % = D/C	0%	N/A	0%



3

員工福利

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

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



本公司於 2025 年榮獲健康職場認證健康促進標章及優良哺集乳室認證，其他福利補助，如健身房 / 運動中心、健康檢查自費補助、子女托育 / 長照、疫苗 / 防疫補助、家庭成員健康檢查補助、各節慶禮品（券）與生日禮券、交通安全、通訊便利及公益回饋等等福利，2025 年度統計金額如下表：

其他福利補助統計表

項目	費用（新臺幣）	人次
TPASS	6,000	5
子女托育費用 / 長照費用	31,084	4
中秋禮品（券）	4,800	6
公益捐款	2,000	1
手持通訊設備	23,289	3
外訓自費部份	3,200	1
生日禮券	6,000	6
休閒運動	2,543	3
自費醫療補助	16,000	2
行車安全	10,080	4
個人行動網路	1,624	1
員工旅遊	5,000	1
健身房 / 運動中心費用	36,677	31
健檢自費部份	22,800	5
經紀人員換證課程自費部份	1,884	5
端午禮品（券）	3,200	4
醫材及設備	15,460	5
總計	191,641	87

4 員工活動



年會暨旺年會



日本見習之旅

5 工作生活平衡

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

6 改善工作時數，樂活工作

● 加班管理機制

對於同仁之作息及差勤，信義開發訂有明確的規章辦法（勤假管理辦法、出差管理作業辦法）以供依循。勤假與加班規範，皆遵從法規規定。幕僚

同仁加班狀況皆符合法令規定，若因工作需要而需延長工作時間，主管須徵得同仁之同意，方得為之，且每月加班不超過於 46 小時。同時配合年度健康檢查結果篩選高風險同仁，進行健康關懷，並通知相關主管，了解工作狀況，檢視工作時間分配，適時調整工作內容。

● 優化休假制度

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

● 彈性工時制度

■ 彈性上下班：

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

■ 縮短工時：

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

9. 退休制度

同仁符合自請退休或強制退休之法定要件者，均可隨時申請退休，並退休金之發給標準，依循臺灣勞動基準法及勞工退休金條例相關規定辦理；公司完

全依據勞動基準法規定，設立勞工退休準備金監督委員會，確實管理退休準備金之提撥及支領，或按勞工退休金條例，按月為員工提撥退休金。

● **勞動基準法退休制度：**每月由公司按同仁薪資總額，足額提撥退休準備金，由臺灣銀行開立之「公司退休基金專戶」存儲。

● **勞工退休金條例：**由公司按同仁每月薪資提繳 6% 金額，存至勞工保險局所設立之個人退休金專戶；至於同仁自願提繳退休金者，則依自願提繳率從同仁每月薪資代為扣繳至勞工保險局之個人退休金專戶。

10. 職業安全衛生

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



職業安全衛生管理

● 信義開發依循母公司建置之職業安全衛生管理系統，將職業安全衛生管理要求適用於公司營運場域及建案工地中，與信義開發營運、產品及服務直接相關之各類工作者。相關工作者包含信義開發同仁，以及透過承攬、分包、派駐或其他業務關係進入公司營運場域或工地執行作業之工作者，包括承攬商、分包商、派駐人員、進場施工人員、設備操作人員、清運人員及其他可能受施工活動影響之相關工作者。公司透過制度化風險辨識、契約管理、進場管制、教育訓練、危害告知、現場查核、違規矯正及持續改善機制，預防及減緩與公司營運、產品或服務直接相關之重大職業安全衛生負面衝擊。針對職業安全衛生可能受到公司營運、產品或服務直接影響之人員，則請供應商簽署承諾書。

- 信義開發依循母公司建置之職業安全衛生管理系統，於各公司場域落實職安衛生制度與風險管理機制，致力於預防與減少對勞工健康與安全造成的負面影響。為有效控制上述風險，信義房屋設置之職業安全衛生委員會涵蓋信義開發場域，由 7 名成員組成，其中 4 名為員工代表，展現員工對職業安全與健康議題的實質參與。委員會每三個月召開一次，定期檢視安全衛生成效、辨識潛在風險並推動相關改善措施，信義開發亦指派代表出席委員會。信義開發依據母公司風險辨識結果，將三高疾病與交通意外被列為主要職業風險，同時加強健康管理措施，並明訂相關規章，保障員工於作業中可行使危害通報與停止作業之權利，不因行使安全權益而遭受處分，致力營造安全健康的工作環境。
- 信義開發為強化職業安全衛生管理制度，除同仁教育訓練外，也有投保意外險及住院醫療險，且為減輕同仁執行業務時，駕騎交通工具致使第三人傷害之賠償責任，亦有為同仁投保任意第三人責任險；同時，自 2021 年起，為鼓勵同仁佩戴全罩式安全帽，補助同仁購買全罩式安全帽。
- 強化同仁消防意識，降低火災發生，因慌張所致生意外，編制成立自衛消防編組，定期進行消防演練，2024 年度於總部大樓分別舉辦 1 次急救課程操作（CPR/AED/ 哈姆立克術）及 2 次緊急避難逃生演練。
- 對於同仁之作息及差勤，信義開發訂有明確的規章辦法（勤假管理辦法、出差管理作業辦法）以供依循。勤假與加班規範，皆遵從法規規定。幕僚同仁加班狀況皆符合法令規定，若因工作需要而需延長工作時間，主管須徵得同仁之同意，方得為之，且每月加班不超過於 46 小時。同時配合年度健康檢查結果篩選高風險同仁，進行健康關懷，並通知相關主管，了解工作狀況，檢視工作時間分配，適時調整工作內容。



健康管理

- 建立「幸福健康管理中心」，聘請專職健康管理師，藉由系統化方式照顧同仁身心健康，即時照顧同仁身心健康，項目有提供身體健康檢查、心理健康檢測、急救訓練，強化工作安全與健康教育，以減少職業災害，落實「職場健康快樂零職災」之目標。
- 身體健康檢查：
 - 新進同仁入職，提供免費健康檢查。
 - 同仁工作每 2 年，得享有 1 次公費健康檢查；40 歲以上同仁，每年皆享有公費健康檢查。
 - 同仁眷屬，得享有公費健檢項目的優惠。
- 心理健康檢測：信義開發藉由健康管理系統，供全體同仁隨時線上檢測，其結果可交由健康管理師提供相關輔導資訊與適當協助。





緊急避難逃生訓練



同仁因公受傷，公司依法令規定及實際情形核給公傷病假，並協助申請勞保職災補償，2025 年未發生工傷。

➡ 2025 年度職業傷害與職業病情形

項目	職業傷害	職業病
件數	0	0
損工日數	0	0

11. 榮耀肯定



1 衛生福利部國民健康署「健康職場自主認證健康促進標章」

信義開發為維護同仁健康，致力推動無菸害環境，工作時間及工作地點內全面禁菸，以落實健康促進措施、建立良好工作環境，並獲得衛生福利部國民健康署之健康職場自主認證健康促進標章（有效期間至 2027 年 12 月 31 日）。



2 臺北市政府衛生局「優良哺乳室認證」

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



「健康職場認證健康促進標章」



「優良哺乳室認證」

chapter 06

社會責任 - 服務與客戶

兩大核心理念

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

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

	項目	2025 年度目標	2025 年度績效
1	客戶滿意度	NPS 值 65 分	嘉學：69 分 嘉品：57 分
2	客戶購屋因商品品質之消費糾紛	0 件	0 件
3	社造活動	16 場	達標 (21 場)

備註：淨推薦值 (NPS) 係用於衡量客戶向親友或他人推薦公司產品與服務意願之國際通用指標，其計算方式為：NPS= 推薦者比例 (%) - 批評者比例 (%)。NPS 分數介於 -100 至 +100 之間，分數越高代表客戶對企業產品及服務之滿意度與推薦意願越高，亦反映企業在客戶關係管理及品牌價值建立上的成效。



永續準則與

聯合國永續發展目標對照

GRI	416
重大主題	417

	法令遵循
	倫理與誠信
自訂	企業形象 /
重大主題	品牌管理
	創新技術與服務

SDGs



章節重點

一 卓越服務	78
二 社區營造	84

一、卓越服務

2-23

2-24

417-1

信義代銷針對廣告宣傳、銷售文件及契約內容 100% 均建立正式審查機制，所有對外使用之重要產品及服務資訊，皆須經相關權責單位審核確認後始得發布或使用，以確保內容符合實際情形及相關法令規範。

1、品質管理



建物生產履歷

「建物生產履歷」全面揭露建築原物料、工法選用、工地環境及施作過程，確保資訊透明，讓客戶清楚了解建築品質與環保實踐。信義開發秉持「以人為本」、「先義後利」、「正向思考」的核心理念，落實綠色工法與節能低碳的承諾。信義開發自始至終秉持高標準要求，因此引入建築生產履歷制度，透過透明化的建築製造流程與嚴格品質控管，確保住戶對建築品質與服務的信賴，提供更安心的居住體驗。

材料溯源管理



信義開發全面落實「建材溯源管理」，確保所有建築材料自產地、生產、運輸至工地的完整可追溯性。信義開發針對鋼筋、續接器、混凝土、鋁窗、玻璃、隔音墊、防火門、玄關門、輕隔間、天花板、油漆、防水材料、廚具、浴櫃等多項建材，提供完整的生產履歷與出廠證明，並依據各材料使用需求，取得相關品質檢驗與測試結果。此外，符合綠建築標章與無毒環保標準的材料，皆經過嚴格篩選，以確保建材品質達到設計要求與環保標準，實踐安全、永續、低碳的建築承諾。



透明化工程檢驗

信義開發提供戶級裝修工程品質查驗報告，涵蓋建築與機電兩大領域，確保工程品質達到高標準。建築裝修部分，查驗內容包括輕隔間填塞隔音棉、浴室與鋁窗防水試水、層縫防水、隔音墊鋪設等；機電裝修則涵蓋排水吊管滿水試驗、給水管試壓、輕隔間內部配管、給排水與強弱電系統配置等。此外，所有查驗項目均提供詳細紀錄與照片，部分輔以自主檢查表，確保客戶無法直觀看見的細節亦符合行業標準，落實透明化工程管理。以 2024 年「嘉品」建案為例，全程導入公開查驗機制，確保施工品質符合客戶期待（請見下圖）。





4 線上監工系統

信義開發致力於提供客戶更透明、便利的服務。為此，信義開發推出了線上監工系統，提供客戶線上即時監工功能展示服務。



線上監工系統

線上監工系統特色：

即時監控

客戶可透過線上監工系統隨時查看工地即時施工狀態，即使無法親臨現場，也能掌握最新進度。

影像存檔

系統自動存檔施工影像，方便客戶回顧工程進度，確保施工品質。

透明管理

全程公開施工過程，提升工程透明度，落實信義開發對誠信與倫理的承諾。

線上溝通

客戶可透過系統與施工團隊互動，即時反映問題或提供建議，確保施工需求落實。

安全監測

透過持續監控工地環境，及早發現潛在安全風險，並即時採取預防措施，保障施工安全。

信義開發導入線上監工系統，讓客戶無需親臨工地，也能即時追蹤施工進度，確保工程品質符合標準。透過數位化管理與高透明度資訊共享，落實專業精神與誠信承諾，為客戶帶來更便捷、高效的體驗。



5 結構體檢測

信義開發針對建築與機電結構體工程提供完整生產履歷與測試報告，確保工程品質與安全性。建築結構部分涵蓋柱、牆、梁、板鋼筋、竹節鋼筋、混凝土試體、鋼筋接續器等，所有材料皆經第三方測試並取得合格報告；機電結構則涵蓋版面與牆面配管、電氣工程、給排水與消防系統，並由營造廠執行嚴格檢核。透過整合施工圖文、檢測報告與查驗紀錄，信義開發以透明化管理，讓住戶清楚掌握品質管控與結構安全認證，確保居住安心無虞。

2、客戶體驗

信義開發秉持全方位卓越服務，涵蓋建案興建的前、中、後各階段，確保高品質服務與完善客戶體驗。每位客戶的意見皆受到高度重視，並透過嚴格管理回應的即時性與準確性，確保問題能迅速妥善處理，降低投訴風險，提升服務品質與客戶滿意度。



充分說明

信義開發根據建案各階段進度，建立完善的資訊透明機制，確保客戶能即時掌握工程發展。透過階段性說明會，如開工簡報、結構體進度說明及交屋前導覽，積極回應客戶疑問，並提供清晰的工程狀況解析，確保全程參與與信任。



向住戶進行結構體進度說明



2

實地訪視

在過去，購買預售屋的客戶無法在驗交屋前親自看見房子的實際樣貌、感受空間大小，而信義開發重視與客戶的溝通，並致力於提升資訊透明度與參與感。為幫助客戶解決痛點，深入了解建案施工品質與進度，信義開發在關鍵施工階段安排實地訪視活動，開放一款戶型作為代表，邀請客戶親臨現場，直接見證工程進展與細節。以下是實地考察的主要內容和目的：

基礎結構驗證（一樓底板之鋼筋綁紮完成）

客戶可親臨現場見證建築基礎結構，了解鋼筋綁紮工法與品質。信義開發專業團隊將同步進行解說，確保客戶清楚建築結構的安全性與穩固度。

結構階段確認（上梁完成）

上梁作業完成後，邀請客戶現場參觀，實際感受建築空間規模，並檢視梁柱施工品質與工程進度，確保結構安全與耐久性符合標準。

未來居住體驗（工程樣品房）

透過工程樣品房展示，客戶可提前體驗室內設計、建材質感與空間配置，了解屆時交付的設備，並提供回饋，確保未來居住環境更貼合需求，落實客製化與高品質建築承諾。

信義初心：

基於安全管理及工地環境等因素，一般建設公司多不允許客戶於完工前進入施工現場。信義開發則特別提供客戶交屋前之實地訪視服務，期望以公開透明的態度，讓業主親自了解建案的真實狀況，進一步提升對工程品質的信任感與安心度。為確保參觀過程順暢且安全無虞，事先妥善規劃參觀動線，並落實嚴謹的安全措施，使客戶安心進入工地現場，近距離體會建築細節及施工品質。同時，客戶的寶貴意見將納入工程優化與品質提升的參考，持續精進施工細節，確保最優質的建築體驗與高度滿意度。

實地訪視活動照片



3 E 化服務

信義開發深耕數位科技，打造便捷、高效的 E 化服務，讓客戶能隨時透過線上平台查詢建案進度，確保資訊透明即時。透過智慧監控與數位管理，客戶不僅能遠端掌握施工狀況，更可享受更精準、高品質的服務體驗。信義開發將持續優化數位互動模式，讓客戶能即時掌握建案進度，滿足客戶對即時資訊與高效服務的需求。

信義開發透過 E 化服務平台，與客戶保持即時互動，提供線上客服解答問題，確保資訊獲取更加便捷與透明。客戶可透過官網或手機 APP 快速查詢所需內容，系統操作簡單直觀，提升使用體驗。同時，數位管理不僅提升服務效率，也優化企業內部營運流程，降低人力與資源消耗。信義開發持續優化數位介面與操作模式，確保客戶能隨時獲取精準資訊，享受高效順暢的服務體驗。

為適應數位時代，信義開發導入三項 E 化措施，確保客戶能隨時隨地獲取即時資訊與服務，提升互動體驗與信任感：

網路監視系統

提供 24 小時即時監控，客戶可透過官網或手機 APP 隨時查看施工現場狀況，包括施工人員動態、工程品質與進度，確保資訊公開透明。

線上閱覽資料

簽約後 30 天內及客變作業完成後，相關契約與客變資料將數位化並上傳至信義開發官網，讓客戶可隨時在線上查閱合約內容和客變資料，確保資訊存取便利。

繳款查詢服務

信義開發與銀行系統合作，承諾客戶繳款後一個月內更新繳款紀錄，客戶可透過銀行系統預售屋款信託查詢系統，隨時在線確認款項是否成功匯入信託帳戶，確保繳款紀錄即時更新，進而提升交易透明度與安心感。

4 客變服務

信義開發攜手建築與機電專業團隊，提供工程設計變更、選材與選色等客製化服務，確保客戶需求得到充分滿足。我們持續優化作業流程，提升服務效率，並透過以下措施強化客變體驗：

- 前期精準溝通：深入了解客戶需求，於設計階段提供專業建議，確保變更方案符合實際需求與工程可行性。
- 多元選材與色彩方案：提供豐富的材質與色彩選擇，讓客戶依個人風格打造專屬空間。
- 流程優化與時效提升：精簡客變作業流程，縮短處理時間，降低對工程進度的影響，提高作業效率。

客戶可依個人品味與需求，打造理想居住空間。信義開發匯聚過往客變經驗，轉化為專業養分，並持續優化作業流程，精進服務品質，確保每位客戶皆能獲得更完善且貼合需求的體驗。

 5 專人之客戶服務

信義開發秉持「成交，不僅是服務起點，更是要讓客戶享有全心全意的感受」的理念，致力於打造高效、透明的客戶服務機制。我們提供完善的客訴處理管道與時效管理機制，確保每位客戶的需求都能迅速獲得回應。客戶可透過客服信箱（XINYIKF@sinyi.com.tw）、社區幫系統及客服專線提交問題，皆由專人負責處理，以持續優化服務品質。

為維持高效服務與即時應對，信義開發承諾 24 小時內由內部回覆可立即處理的客戶需求，72 小時內回應需跨部門或涉及外部廠商的事項。如遇特殊狀況，將由高階主管指示或親自對接，確保溝通順暢、問題迅速解決，以最高誠意回應客戶期待。

 6 房屋健檢

信義開發在交屋滿一年後，主動提供室內健康檢查服務，確保住戶的居住安全與房屋品質。檢查範圍涵蓋結構梁柱、火警安全、水電空調、給排水系統、滲漏水狀況及門窗五金等，透過全面檢測及早發現潛在問題，提升房屋維護效能。

- 保障安全：提前識別並排除潛在安全風險，降低意外發生的可能性。
- 提高居住品質：檢查與保養關鍵設備，確保房屋機能穩定運作，維持最佳生活環境。
- 節省維修費用：透過定期檢查及早發現問題，避免後續高額修繕費用，延長房屋使用壽命。
- 深化客戶信任：主動關懷客戶住房狀況，展現信義開發對品質的承諾，提升客戶滿意度與信賴感。

 7 公共設施健檢

信義開發於公設點交滿一年後，主動提供社區安全檢查，確保公共設施的安全性與長期維護。檢查範圍涵蓋建物外觀、屋頂排水系統、公共結構、消防設備、逃生通道及地下停車場，透過全面檢測確保社區環境穩定、安全且宜居。

- 社區安全保障：檢視公共設施安全狀況，及早發現潛在風險。
- 公共設施維護：確保設備正常運作，並即時安排維修，延長使用壽命，降低長期維護成本。
- 提升社區形象：維持社區整潔美觀，打造優質居住環境，進一步提升住戶滿意度。
- 強化社區凝聚力：透過積極回應居民需求，強化住戶間的交流與互信，營造更和諧的社區氛圍。





8 保固服務

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

- 品質保證：信義開發對建築品質深具信心，提供完善的保固服務，確保客戶在居住期間享有安心保障。
- 即時維修：在保固期內，客戶如遇任何設備或結構問題，可立即申請修繕服務，確保居住品質不受影響。
- 負擔減輕：保固期間內所有維修費用均由信義開發承擔，減少客戶額外支出，降低後續維護成本。
- 提升客戶滿意度：透過全面保固機制，強化客戶對信義開發的信任，提供更安心、無憂的居住體驗。

保固時長：

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



9 永續服務

信義開發承襲信義企業集團超過 40 年的品牌精神，始終堅持永續服務的理念，透過嚴格的品質管理機制，如建物生產履歷等措施，確保建案全程符合健康與安全標準，並提供卓越的客戶服務。我們在每個建設階段，皆落實高品質管理，確保滿足客戶期望，同時積極與在地社區建立緊密連結，促進共融發展。

我們的開發建設服務呼應「信合人心，義築優宅」願景，致力於將永續理念融入工程的核心環節，透過工法作業的優化與創新來實踐環境層面的 ESG 績效。我們積極導入鋁模及系統模等先進工法與創新建材，這不僅能有效縮短工期並精簡人力需求，更大幅降低了營建過程中的資源耗損。為了確保創新的成效，我們採取穩健的策略，透過選定單一案型作為試點，建立包含工期、人力、缺失率及返工率等明確的成功指標。精準的數據管理不僅協助我們克服成本、設計彈性與精度要求等限制，更確保每個建案都能在追求卓越品質的同時，達成資源運用最佳化的永續目標。

除了硬體工程的永續升級，我們更將永續精神延伸至長期的客戶承諾與社會共融。我們提供堅實的長期服務保證，以不變的施工品質守護客戶權益，並透過持續提升服務品質與客戶滿意度，積極與客戶建立長期合作的夥伴關係，實現共同成長。同時，我們深知建築與在地環境的緊密連結，因此我們積極參與社區活動，與在地鄰里建立良好的互動與共融關係，切實履行企業社會責任。從創新節能的建造工法到深耕在地的客戶關懷，我們提供的是具備全面性、長遠價值的永續開發建設服務。

二、社區營造

信義開發秉持「善念鑄就傳世建築，創新引領人文價值；深耕服務樹立典範，成就幸福和諧人生」的核心理念，以打造友善鄰里、促進社區共融為目標，積極推動線上與線下的社區互動機制。隨著社會型態的轉變與都市化發展，住宅型態已從傳統的三合院與透天厝，轉變為公寓大廈集合住宅。然而，在解決居住需求的同時，鄰里間的情感聯繫卻日漸淡薄，社區居民往往成為「親密的陌生人」，缺乏互動與歸屬感。這種現象不僅影響居住品質，也可能衍生社會摩擦，阻礙社區和諧發展。為此信義開發透過社群平台與實體活動，促進住戶間的交流，讓鄰里關係從虛擬熟識延伸至現實互動，營造更具溫度的社區環境。同時，我們以聯合國永續發展目標 (SDGs) 與 ESG 精神為推動基石，自 2019 年起在板橋設立 OUR-Space 社造體驗館，2023 年進一步拓展至新莊，並於 2024~2025 年攜手信義「嘉和.」、信義「嘉品」、信義「嘉學.」等社區推動共創行動，將永續理念落實於居住場域，逐步形塑具溫度與凝聚力的社區文化。

1. 緣起

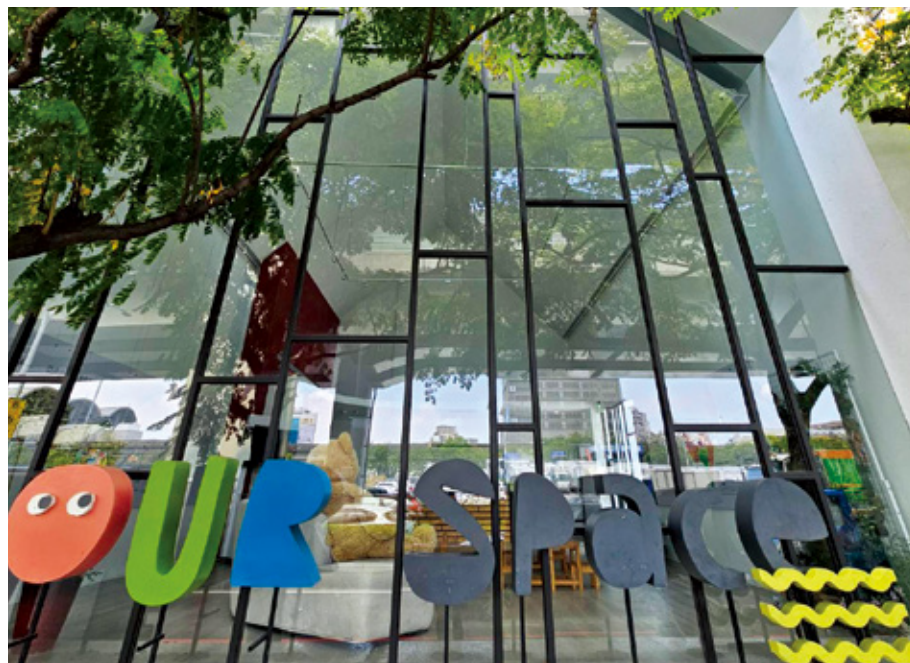
OUR-Space 社造體驗館自 2019 年成立，致力推動社區營造體驗與公民意識培養，透過知能分享與在地合作，促進社區連結與共融發展。初期駐點板橋，串聯文史與社造組織，以「培養公民意識與解決問題能力」為核心，鼓勵民眾參與公共事務，深化社區共創基礎。

2022 年起雖暫無實體場館，仍透過跨區合作與線上平台延續影響力，將社區營造從場域實踐轉向實體與數位並行。2023 年落地新莊，進一步結合建案銷

售空間，串聯在地社大與文化團隊，推動共學與共創，將社造理念嵌入城市生活脈絡。

同時，信義開發自客戶簽約階段即導入社區營造機制，建構「前置一融合一永續」三階段模式。從成立住戶群組與交流活動開始，協助未來住戶由陌生走向熟識；進而討論到生活規約與社區管理，培養合作意識；最終引導住戶自主發起社團與互助行動，使社區關係得以長期深化。

在此過程中，企業角色由主導轉為協助與陪伴，目標是讓社區具備自我運作能力，使住戶不僅購得房屋，更共同建構具情感連結與行動力的生活共同體。友好的「友鄰社區」。



2. 活動概況

信義開發積極響應聯合國永續發展目標 (SDG 11)，致力於建構具包容、安全、韌性及永續特質的城市與鄉村，並落實 SDG 11.3：提升具包容性、永續的都市化和參與程度，在所有國家落實整合性、永續的人類安住規劃與管理的精神，透過社區參與與共創，推動社會包容與永續發展的空間規劃與管理。

秉持「千金買屋，萬金買鄰」的理念，透過多元的活動，鼓勵住戶間交流，致力於為每一位住戶找到珍貴的好鄰居。邀請住戶加入社群活動，根據不同的目標族群設計內容，並鼓勵有專業技能的住戶參與、發起活動、擔任老師或社團主，目的是協助社區發掘熱心的種子，讓住戶之間和諧地互相融合、共處，擴展更多鄰居熟識，達到互相尊重與合作的狀態。

- 從賣好房子到好服務，協助利害關係人找到「好鄰居好生活」：
 - 分享信義開發在自家建案社區營造的理念，以打造「好鄰居好生活」的公廈型社區營造實績，向同業、社造團隊等內外部利害關係人，推廣公廈型社區營造的經驗。
 - 私有到共融：針對大量換屋族群首次入住新建大樓，以企業競爭優勢導入內外部資源，並以信義社造先行試辦等拋磚引玉的方式輔導社區成長，協助建案凝聚社區意識與社區歸屬感，讓住戶入住前自主交流，建立正向共好的鄰里關係。
 - 發掘熱心的住戶：在社區關懷與訪談及每一次活動中，為建案找到共同籌備的參與者，種下社區自主與社造永續的種子。
- 「社造陪伴計畫」，輔導社區共創友善互助的鄰里關係：
 - 以「鄰居見面會」常時聚首：透過每月活動交流、住戶參與、自發辦理等輔導作法，有系統地凝聚住戶關係與情誼。
 - 「社區參訪」與會後「交流小聚」：社區參訪讓住戶學習其他社區的亮點，參訪後交流小聚則媒合彼此需求創造實質互助。
 - 建立社區「互助支持系統」：協助住戶成立「互助群組」、「分樓層群組」，引導住戶自主揪入群。在交屋前，住戶入群比率達到八成以上，進而自主討論團購、驗屋、出遊、裝修保護分攤、互相介紹設計師等共通話題，線上線下促成實質互助行為。



對象	推動策略	推動措施
社區營造相關之 內外部合作夥伴	以企業競爭優勢導入資源，推廣信義開發的公廈型社區營造	● 內部夥伴：導入集團資源如信義居家、社區幫、數位轉型辦公室、內湖信義房屋三代店實驗店等資源或經驗，連結至建案的社區營造活動，輔導社區成長。 ● 外部夥伴：連結外部夥伴如「有情門」、「板橋放送所」、「新潤青峰社區」、「新潤亞昕社區」、「國美翠亨村」、「台灣公寓大廈管理顧問協會」等資源，導入社造活動扶植社區成長。 ● 社造團隊：串聯至社造相關社群如「國科會淨零小屋」、「文化部高階社區營造人才培力」、「新北社造熱血團」、「新北社區規劃師」等團隊，互享經驗與奠定未來合作的基礎。 ● 亞太永續展：展覽期間主動向來訪民眾介紹信義開發社造的理念與實績，受到民眾高度肯定，並有近 2/3 民眾主動詢問下一個案場，表達對有信義耕耘社區營造的高度認同。
社區住戶（嘉和、嘉品、嘉學）	從相識到共創，凝聚社區意識	● 住戶互動提前布局，強化社區連結：信義開發與一般建設公司最大的不同，是我們在預售階段即導入社區營造，讓未來鄰居在入住前便能相識，逐步建立歸屬感與社區意識。2025 嘉和邁入自主、嘉品住戶參與率 46%、嘉學參與率 56%。皆高於一般 3 成內水準。 ● 線上下並行，營造共融社區：透過住戶群組、實體交流會與社區活動，鼓勵「樓上揪樓下、左鄰揪右舍」，讓住戶從陌生到熟悉，進而培養鄰里互助氛圍，促成未來自發性的社區互動與共創。嘉品交屋前的線上群組參與率將近 9 成，實質互助行為亦達 10 次以上。 ● 以住戶需求為核心，深化社造協力：信義開發同仁透過社區關懷與訪問 60 人次以上、逐次交流活動了解住戶需求、生活型態與興趣，進一步規劃符合住戶期待的社區互動模式，使社區營造成為日常的一部分，打造更加友善且具凝聚力的社區文化。
社區中對永續與 節能減碳議題有 興趣的住戶	形成關注永續與節能減碳的社區文化	● 促進社區參與，培養核心志工與社團運作：信義開發積極協助社區發掘熱心住戶，透過成立多元社團與社群，讓住戶在共同興趣與活動中建立更深厚的連結。2025 年，三個社區共發掘出 30 位以上核心參與者，成立 20 個互助群，讓社區凝聚力逐步深化。 ● 共創社區文化，推動永續發展意識：透過社區票選機制，讓住戶參與決定活動內容，進一步促進對永續與節能減碳議題感興趣的住戶投入社區事務。最終成果於鄰居見面會中展現，讓社區交流不斷延續，形成全社區交流的年度「社區日」。

2025 年社造活動統計表

社造活動互動總人數 1,250

日期	地點	性質	活動內容	參與人數
2025/09/11-09-13	世貿中心	推廣活動	2025 亞太永續博覽會 信義開發展區	150
小計				150
2025/01/01-12/31	各社區	住戶關懷	住戶關懷及訪問	60
小計				60
2025/01/22	嘉和社區	住戶專屬活動	春節活動社造小聚	20
2025/02/09	嘉和社區	住戶專屬活動	嘉和桌遊社團聚	13
2025/02/09	嘉和社區	住戶專屬活動	運動講座 - 久坐族的增肌減脂方針	8
2025/08/30	嘉和社區	住戶專屬活動	嘉和日文社團小聚	10
小計				51
2025/03/02	嘉品社區	住戶專屬活動	公寓大廈管理講座及交流會	21
2025/06/15	嘉品社區	住戶專屬活動	嘉品六月鄰居見面會 - 四房型鄰居見面會	55
2025/07/13	嘉品社區	住戶專屬活動	【線上】嘉品住戶自發第三方線上驗屋講座	19
2025/07/17	嘉品社區	住戶專屬活動	住戶自發國美社區公設參訪與交流	13
2025/07/20	嘉品社區	住戶專屬活動	嘉品七月份鄰居見面會 -HOUSE 連連鄰居見面會	28
2025/09/27	嘉品社區	住戶專屬活動	嘉品九月鄰居見面會 - 有情門家具參訪	32
2025/10/26	嘉品社區	住戶專屬活動	嘉品十月鄰居見面會 - 翠峰青峰社區參訪及會後小聚	17
2025/11/30	嘉品社區	住戶專屬活動	嘉品十一月鄰居見面會 - 居家先生家具參訪	17
小計				202
2025/03/09	嘉學社區	住戶專屬活動	嘉學 - 客變講座及風水講座	52
2025/03/23	嘉學社區	住戶專屬活動	嘉學 - 客變講座及風水講座	38
2025/04/13	嘉學社區	住戶專屬活動	嘉學 - 設計小聚	14
2025/09/07	嘉學社區	住戶專屬活動	嘉學美食 DIY 小聚	27
小計				131
2025/07/05	嘉品社區	建案業務活動	交屋說明會	200
2025/07-09	嘉品社區	建案業務活動	嘉品驗屋	228
2025/07-09	嘉品社區	建案業務活動	嘉品驗屋	228
小計				656

4. 社造活動亮點與總結



1 社造推廣平台「OUR-Space 社造體驗館」：是信義開發的社區營造重要 DNA 之一。結合聯合國永續發展目標（SDGs）與 ESG 精神，連結區域團隊，持續推廣社區營造的精神，讓參與者能夠認同信義社造的理念與成果，深化品牌的在地連結與社區永續發展。



2 簽約後即啟動社區營造：從客戶購屋簽約開始即啟動社造相關作為，透過線上群組與線下活動的運營，讓未來要入住社區的客戶能夠和諧地互相融合、共處：「從生人變熟人、熟人變朋友，從而打造里仁為美的友鄰社區」。



3 住戶專屬社造計畫：持續進行社區關懷與訪談，並依據社區（嘉和、嘉品、嘉學。）的不同發展階段，協助社區辦理住戶專屬社造行動，強化住戶的社區意識與社區歸屬感凝聚。已入住的「嘉和」社區以興趣型社團為主，持續交流凝聚住戶關係；「嘉品」社區則著重於住戶參與，與住戶共同籌辦活動，深化住戶的社區參與感；而「嘉學」社區，則藉由交誼活動與客變交流，深化鄰里關係。



4 跨社區串起永續好鄰：藉由與社區協力促成社區社團與跨社區參訪交流等，協助社區連結互通有無，確保社區營造計畫得以延續與深化，讓住戶「走進社區的大門，就像走到自己家的門口」，並進一步從社區大門，延伸到整個鄰里。

信義企業集團推動社區營造，回應當代社會日益分歧所帶來的人際疏離。承襲「社區一家」二十餘年的實踐經驗，信義開發將其轉化為新建大樓的公廈型社區營造模式，透過制度化與系統化設計，引導住戶建立互助共好的生活關係。

作為建商，信義開發不僅打造建築，更在社區成形前即主動形塑其文化基礎。從簽約到交屋階段，透過多元活動與互動機制，協助住戶由陌生走向熟識，並進一步培養核心參與者，建立自發運作的社區文化。最終目標不只是提升居住品質，而是建構具凝聚力與行動力的生活共同體，讓社區成為帶動城市正向循環的基礎單位，共同創造更加和諧的未來。

嘉品

「鄰居見面會」

透過系列主題的鄰居見面會，凝聚住戶情感，更有多位住戶主動分享自家設計的平面圖、發揮專業來替住戶解決問題。嘉品社區的年度總參與率達到了 46%，遠高於一般 3 成以內的參與率。



住戶：「謝謝社造用心策劃見面會活動，活動不僅內容豐富，更讓住戶可以輕鬆交流，拉近彼此的距离。這樣的用心安排，不僅促進社區凝聚力，也讓大家對新家充滿期待，再次感謝社造的 efforts。」

嘉學.

住戶自發客變講座

「嘉學.」住戶自發擔任客變講座講師與主持人，與住戶分享預售屋客戶變更設計內容與注意事項，且 100% 住戶表示有助社區生活。嘉學的年度總參與率達 56%。



住戶：「感謝活動承辦方（住戶與信義開發）精心規劃安排及各場次主持人（住戶擔任）認真解說。辛苦了！」

深耕友鄰社區，開創低碳生活新範式

信義開發始終堅持將企業倫理作為經營的核心靈魂，致力於打破現代都市建築常見的疏離感，營造具備歸屬感與互助精神的友鄰社區。在副總經理李建坤等高層的戰略引領下，公司展現出領先業界的社區經營實力，將單純的住戶交流提升至共融社會與環境保護的戰略高度。

以信義「嘉和.」社區舉辦的感恩節闔家團聚活動為例，本公司不僅深化了住戶間的情感連結，更開創產業之先，首度針對社區活動進行碳盤查。不同於傳統開發商僅關注建築硬體端的節能表現，信義開發更進一步將目光投向住戶入住後的低碳生活行為，透過永續發展部門同仁的專業協助，精確量化活動產生的環境影響。在事前倡導與現場引導下，成功推動高達八成的住戶自備餐具參與活動，顯著降低了一次性用品的碳足跡，這象徵著永續治理已從建案開發階段延伸至長期的社區營運。

在社會面向，公司透過一家一菜的共享形式，賦予住戶深度的參與感與貢獻感，從住戶親手準備的營養料理到才藝社團的成果發表，全程展現由下而上的自發性動能，而信義開發則扮演共創者與支持者的角色，協助社區建立深厚的信任關係與社會資本。高層明確指出，社區營造的終極目標在於提升社區的情感韌性，當住戶能主動分享專業並投入公共事務時，社區便具備了長久運作的生命力。

未來信義開發將持續複製這類低碳社造模式，讓每一位居民走入社區大門時都能感受到如同回家般的溫暖與安心，引領建築產業從傳統開發邁向健康、和諧且永續的生活空間進化。

chapter 07

公司治理

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

確保遵循法規要求

建置風險管理政策與方法論以管控風險

建置營運持續機制，以應對實際與潛在衝擊

	項目	2025 年度目標	2025 年度績效
1	營業獲利維持正獲利	正獲利	正獲利
2	因違反法令而受裁罰或懲處案件	0 件	0 件
3	針對已辨識出的風險情境，訂出因應措施並與執行	完成度 100%	完成度 100%
4	違反企業倫理或誠信經營之申訴確定案件	0 件	0 件
5	同仁每半年簽署行為守則同意書	簽署率 100%	簽署率 100%
6	針對內部稽核制度的發現事項，完成矯正及預防措施	完成度 100%	完成度 100%
7	營運持續演練（消防演習等）	1 次	1 次

永續準則與

聯合國永續發展目標對照

	企業形象 /
自訂	品牌管理
重大主題	風險控管
	法令遵循

章節重點

一 法令遵循	91
二 風險控管	91
三 倫理與誠信	94
四 稽核機制	95
五 營運持續	96
六 資訊安全	98

一、法令遵循

2-24

2-27

206-1

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

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

➔ 2025 年度法令遵循情形

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

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

二、風險控管

2-12

2-23

2-24

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

1、風險管理政策

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

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

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

2. 風險管理組織

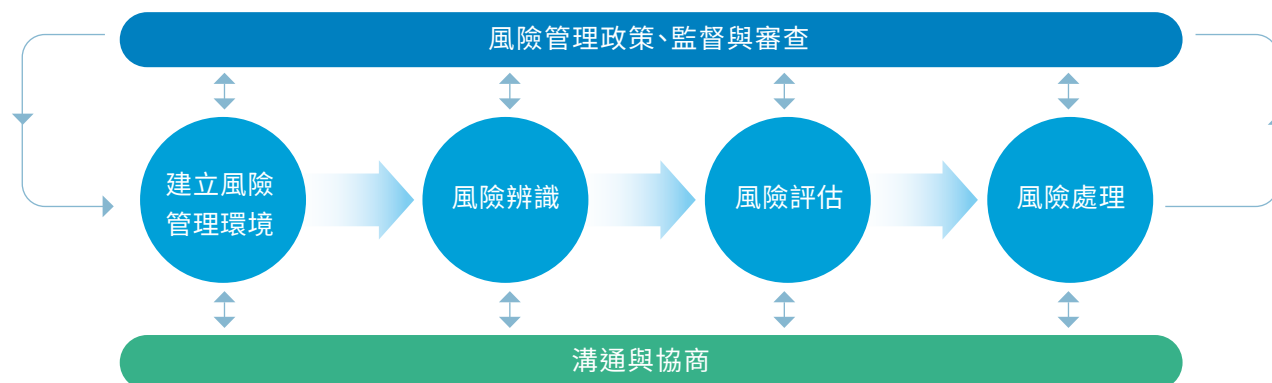
信義開發於運作層次上有母公司、全面倫理管理委員會、風險管理單位、風險執行單位及風險稽核單位，其各角色權責如下表：

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

3、風險管理流程

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

➡ 風險管理程序圖



4、風險管理計畫

指標	2025 年目標	執行成效	2026 年目標	未來管理策略
 建築節能減碳	1. 綠色永續建築設計。 2. 建案建材碳排計算。 3. 產官學研項目合作。 4. 減碳技術與減碳途徑。	1. 與尚未揭露碳排放資料之供應商合作碳排放計算，並參考內政部建研所之建材資料庫，建立信義開發嘉品案建材碳排放資料庫。 2. 依各工項系統，以信義開發嘉品案為例，就其建材計算蘊含碳排放量，導入所需建置成本，綜整比較優劣勢，提供個別建築設計，逐案 / 逐項降低建築開發之碳排放量。 3. 2024 年度與國立成功大學合作，針對「嘉品」建案進行碳盤查並於 2025 年完成盤查報告書，涵蓋鋼筋與混凝土，更邀請冠軍磁磚、奕華不鏽鋼管材、不二鋁窗等供應商共同參與，透過實地訪廠、碳盤查內容分享與共同規劃減碳策略。 4. 取得嘉品案全生命週期碳排放量，並以嘉品案為例，建立開發案碳排放量化評估制度與方法論。	1. 綠色永續建築設計。 2. 建案建材碳排計算。 3. 產官學研項目合作。 4. 減碳技術與減碳途徑。	1. 推廣綠色建築設計，提高節能減碳效益。 2. 應用創新綠色建材，降低建築過程中的能源消耗和碳排放。 3. 加強與政府、產業和研究機構合作，共同推動綠色建築發展。 4. 以嘉品案為標準，達到相較減碳 30% 目標。
 專案品質風險	1. 自主檢查表品質不達標項目逐季減少並不得重複。 2. 客戶驗屋缺失 <10 條 / 戶。 3. 個案總變更金額 <1% 工程總價。	1. 三級品管查核 (分包商自檢、營造廠查驗，及駐地工務所查核) 及 100% 缺失改善。 2. 信義開發於 2025 年完成對「嘉品」建案執行驗屋程序。 3. 2025 年無發生個案總金額變更。持續維護專案施工品質，建立設計品質標準、圖紙檢查要項及蒐集客戶意見，作為新開個案之設計查核依據，降低設計遺漏及減少興建中變更致迫加工期、成本等。	1. 自主檢查表品質不達標項目逐季減少並不得重複。 2. 客戶驗屋缺失 <10 條 / 戶。 3. 個案總變更金額 <1% 工程總價。	1. 嚴格把控專案品質，遵循國家及行業標準。 2. 加強專案管理，提高施工進度及品質監控。 3. 建立健全專案風險預警機制，及時識別和解決潛在風險。
 人身安全風險	全年工安事件 0 件。	信義開發 2025 年工傷率 0%。	全年工安事件 0 件。	1. 落實安全生產責任制，加強安全管理。 2. 提高同仁安全意識，定期開展安全培訓和演練。 3. 完善事故應急預案，確保快速、有效應對突發事件。

三、倫理與誠信

2-11 2-15 2-25 2-26 205-3

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



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

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

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

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

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

2025 年度，信義開發未接獲利害關係人就負面衝擊情事或程序之回饋，並無貪腐事件及反競爭行為發生。

可透過內部創辦人信箱，或聯絡稽核室以表達意見或檢舉同仁不合宜之行為

利害關係人信箱：XINYIKF@sinyi.com.tw

性騷擾防治專線：12345

董事無於其他董事會任職，亦無與供應商或其他利害關係人的交叉持股狀況；

信義開發為信義房屋 100% 控股子公司，董事及監察人皆為信義房屋指派代表人，

為具控制力股東的存在。利害關係群體及其關係、交易和未清餘額為 0。



尤其針對董事會成員及高階主管階層，特別要求涉及自身利益衝突之虞，應即自行迴避，避免因職務之便而使自身或親屬獲得不當利益，如董事會遇有與自身利益相關之議案時，則離席進行利益迴避，不參與討論與表決；另提供各項議案與報告資料予董事會成員時，均會事前審視呈報內容是否有與利害關係人相關並應適當迴避之情形，並給予相對人事前提醒。

倫理與誠信經營政策與措施



外部要求

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



內部要求

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

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

四、稽核機制

2-16

2-24

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



1. 內部控制制度

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

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

2. 內部稽核

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

2025 年則揭露財務重大性議案 3 件、議題重大性 3 件，且母公司稽核室針對集團重大風險含開發建設風險每季向母公司董事會報告，2025 年共 3 次。此外，董事會亦透過定期及不定期會議，聽取營運業務與 ESG 相關議題之行動策略、風險管理措施、執行障礙與績效成果，並授權總經理與 ESG 執行單位負責推動相關管理措施，視議題重大性定期或不定期呈報董事會，相關決議並列入會議紀錄及後續督導追蹤。

➡ 內部稽核流程圖



董事會為公司最高治理單位及風險治理單位，除依照法令、章程及股東會決議執行業務外，策略計畫、年度及季度財務報告、內部控制制度有效性評估、會計師委任或解任，以及經理人任免等事項，均須經董事會通過。列入會議紀錄及後續督導追蹤。

➡ 內部稽核執行成果

項次	面向	發現事項	矯正預防措施	進度
1	專案品質管理	部分專案在施工過程中，品質抽查檢測不符合標準規定。	● 要求承包商立即改善不符合規定的施工品質，並重新進行抽查檢測，確保達到標準。 ● 強化專案品質監控流程，加強與承包商的溝通與協作，確保品質問題得到及時解決。 ● 提高同仁的品質管理意識，定期舉辦品質管理培訓，提升專業技能。	👍 已完成
2	環保管理	部分工地在施工過程中未按照環保規定進行廢棄物處理。	● 要求相關工地立即改善，按照環保規定妥善處理廢棄物。 ● 定期對工地環保管理進行檢查，確保各項規定得到遵守。 ● 增加環保管理培訓，提高同仁對環保政策的認識，並落實到工作中。	👍 已完成
3	客戶滿意度管理	部分客戶反映售後服務回應時間較長，影響客戶滿意度。	● 檢討現有售後服務流程，尋求提高回應速度的作業流程，完善服務流程。 ● 定期對售後服務人員進行培訓，提升服務品質與效率。 ● 加強客戶滿意度調查，持續改善售後服務。	👍 已完成
4	人力資源管理	部分部門同仁流失率較高，影響公司營運穩定性。	● 依據確認之信義開發人才政策行動聚焦重點擬訂細部執行計畫，並安排優先順序，逐步落實，讓同仁能適才適所，提高對組織的向心力及提供同仁留任及發揮的場域。 ● 提供跨部門學習及職務歷練機會，鼓勵同仁自我挑戰，以發展更多職涯成就之機會。	👍 已完成
5	財務風險管理	部分部門未能嚴格遵循財務規定進行預算管理，導致資金分配和運用的效率不佳。	● 要求相關部門嚴格按照財務規定進行預算管理。 ● 加強財務制度培訓，提高同仁對財務規定的認識與遵循度。 ● 定期對各部門財務狀況進行檢查與評估，及時發現與解決問題。	👍 已完成

五、營運持續

2-24

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

信義開發有鑑於現今數位時代，特別重視企業內部資訊系統之穩定與安全，乃是企業經營不可或缺之一環；因此，信義開發於 2025 年度為確保公司能維持重要營運項目，甚或不幸發生安全事故能儘速回復正常營運，減輕營運上之衝擊，信義開發依循集團政策，就資訊系統依其風險等級，建立高可用性架構，提供不中斷系統平台服務，以確保資訊系統之正常運作，並將備份資料同步至異地保管存放，定期舉行緊急應變演練，以降低資訊中斷或毀損之風險，確保資料保全作業，以符合系統復原目標時間，維護客戶線上服務與資料完整之權益。

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



1 資訊系統

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



2 傳染病

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



3 天災

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



4 火災

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



5 工地災害

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



6 緊急應變演練

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



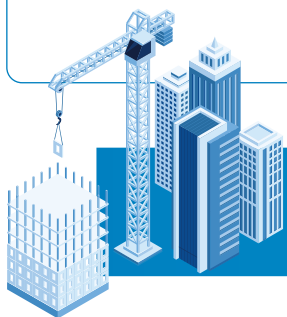
7 程序文件 /SOP

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



8 風險評估與管理

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

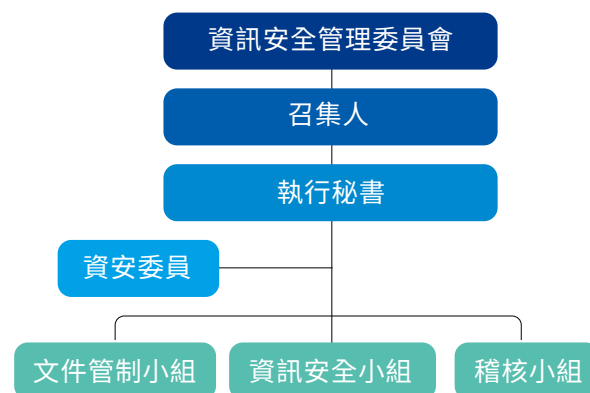


信義開發在營運持續方面，已經建立完善的風險管理機制，包括資訊系統、傳染病、天災、火災、工地災害等各方面的防範措施。透過定期的演練、風險評估與管理，以及嚴謹的標準作業程序，公司將努力降低營運風險，確保公司穩健經營。

六、資訊安全

資訊安全方面，信義開發依循集團政策，資訊安全管理系統取得「ISO/IEC 27001:2013 資訊安全管理系統」國際驗證，並依循國際資安標準與 PDCA 循環運作模式，建構資訊安全管理制度。集團「資訊安全管理委員會」由數位智能中心主管擔任召集人，資訊相關部門一級主管擔任資安委員，每年召開至少 1 次「資安管理審查會議」討論、審查與決議資訊安全之策略規劃、控制措施與執行情形，以確保其有效運作與持續改進。

資訊安全管理組織架構如下：



資訊安全政策與目標

資訊安全政策

1. 加強資訊系統、網路服務與實體環境安全，防止電子機密資料洩漏。
2. 建立資訊安全事件應變處理程序，避免傷害擴大。
3. 訂定資訊安全之營運持續計畫並實際演練，確保遭受突發事故時業務得以持續運作。
4. 辦理資安教育訓練，強化全體同仁對資訊安全之認同與防護知識。

資訊安全目標

5. 確保資訊機密性，落實資料存取控制，資訊需經授權人員方可存取。
6. 確保資訊的內容正確且完整，避免未經授權之修改。
7. 確保資訊系統之可用性，提供業務營運之所需。
8. 確保資訊作業均符合相關法令規定要求。

資訊安全管理

採用多層次縱深防禦與偵測機制，依服務型態，設計隔離架構，部署新世代防火牆、入侵偵測、防毒、端點防護、上網行為控管、DLP 資料安全防護等系統，持續執行網路與 Mail 進階持續性滲透攻擊 (APT) 防護系統監控，搜集並分析內部跨維度的偵測資訊，輔以外部情資，掌握最新的企業資安威脅動態，並依循 ISMS 資訊管理系統的規範與流程，適時調整應對策略與回應威脅事件。

類型	相關作業
權限管理	● 制定帳號權限管理與審核流程 ● 定期盤點人員帳號權限存取管控
存取管控	● 制定內 / 外部存取管控措施 ● 建置機敏資料外洩管控機制 ● 保存操作行為軌跡紀錄 ● 啟用帳號多因子認證
風險威脅	● 主機 / 電腦弱點防護及更新措施 ● 病毒防護與惡意程式檢測 ● 源碼檢查 / 滲透測試 / 弱點掃描 ● 持續監控網路威脅 ● 佈署端點行為監控
營運持續	● 詳五、營運持續

chapter 08

供應商

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

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

信義開發於 2025 年進一步通過 ISO 20400 查證，針對永續採購及供應鏈管理獲得國際認可，也充分見證了信義開發在永續採購方面的卓越成就。

永續準則與

聯合國永續發展目標對照

自訂	風險控管
重大主題	法令遵循

SDGs



章節重點

一	選商與採購	100
二	永續管理	102
三	永續供應鏈	103
四	年度改善規劃	103

一、選商與採購

2-23

2-24

308-1

308-2

414-1

414-2

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

信義開發已將環境、社會與公司治理等關鍵議題納入新供應商篩選與評估機制，確保合作夥伴符合永續經營標準。接受環境、社會與公司治理標準篩選之新供應商達 100%。

供應商是公司營運的重要夥伴，與供應商維持穩健且互信的合作關係，不僅有助於降低營運風險，更能提升產品與服務品質，共同推動產業發展。信義開發進一步關注供應商在 ESG（環境、社會與公司治理）各面向的表現，並透過定期執行永續發展稽核，確保供應商落實永續管理，攜手建立責任供應鏈。為實現上述目標並打造永續供應鏈，信義開發已將環境、社會與公司治理等關鍵議題納入新供應商篩選與評估機制，確保合作夥伴符合永續經營標準：



環境保護安全措施

定期監測工地環境安全作業，例如施工圍籬、揚塵逸散、機械機具操作時之噪音以及資源回收分類等項目。

綠色採購

國際/國家綠色或環保標準認證的商品。

碳盤查

積極與供應商合作，共同努力進行碳排放計算。



職業安全衛生管理

是否符合勞工安全規定，例如人員工安配備、作業環境之安全及衛生勞工安全之相關。

人權

為了鑑別、預防和減輕負面人權衝擊，是否有對其營運活動進行人權審查或衝擊評估。



風險管理機制

將可避免的風險、成本及損失極小化。

稽核機制

核心財務和運營流程之確信。

誠信經營

過往未有貪腐、賄賂等案件發生。

品質管制計畫

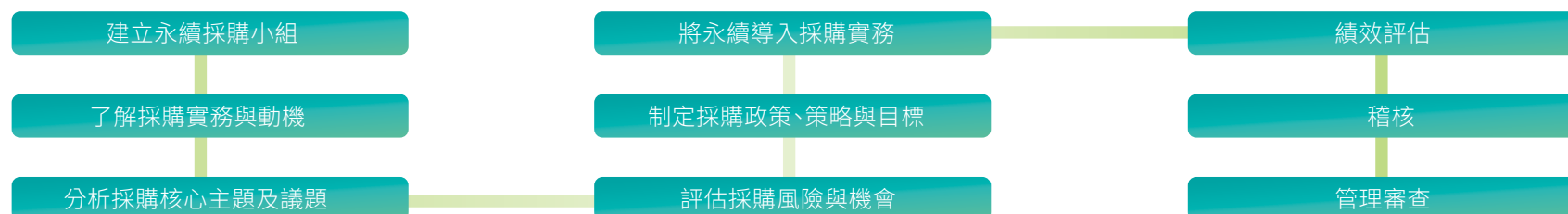
是否有良好且穩定品質，並制定品質管理相關程序。

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

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

2025 年度，信義開發進一步通過 BSI 英國標準協會 ISO 20400 查證，以系統化方式將永續融入採購政策與採購實務。

➡ 永續採購流程



二、永續管理

2-6

2-8

信義開發致力於與供應商共同學習與成長，並積極導入低碳建材、綠色工法與創新技術，透過持續的溝通與合作，共同應對未來產業趨勢的挑戰。由於建案的興建與保固涉及長期運行，信義開發在供應商選擇與採購決策時，會隨著氣候變遷、環境法規、社會責任與公司治理標準的不斷演進，進行滾動式調整，確保供應鏈能夠適應永續發展需求。為此，信義開發不僅強化供應鏈管理，更將環境保護、社會責任與公司治理（ESG）納入長期合作基礎，確保供應商能夠符合永續經營標準。透過有效的供應商管理機制與持續優化合作模式，攜手打造穩健、負責且符合未來需求的永續供應鏈。

非員工的工作者類型	與組織的合約類型	組織活動	工作內容
承包商	委託合約	電腦設備更換	委外廠商派員駐點公司，協助公司新舊電腦設備更換、資料移轉與舊設備破壞。
承攬者（僅帶料）	採購契約	各項設備採購（包含：暖風機、淨水器、衛浴設備等）	配合建築主體施工進度，於指定時間將各項設備及相關材料送達工地。
平行包（包含施作）	工程契約	設備工程含施作（包含：廚具設備等）	配合建築主體施工進度，於指定時間將設備送至工地並安裝完成。
承包商（施作）	工程契約	各項工程施作（包含：結構體、裝修、機電、弱電工程等）	依據契約所附之設計圖說、施工規範及標單等資料，完成專案之各項工程施工與工地管理，並配合取得使用執照、相關標章與證明，或配合甲方完成系統驗收。

註：非員工且由組織控制的工作者，實習生 1 人、承包商 4 人、平行包 1 人，共 6 人；另信義大樓相關之清潔保全人員，則計算於信義房屋之範疇。

信義開發在施工與竣工階段建立嚴謹且完善的評鑑機制，確保工程品質與永續發展標準的落實。本公司由內部指派獨立稽核單位與專業團隊，每年主動執行兩次施工現場巡查與評鑑，並於竣工交屋前進行綜合評核，確保建案符合高標準規範。評鑑範圍涵蓋工程施作、安全管理、衛生管理、品質管控及原物料使用，並將永續發展議題納入審查標準。若發現缺失，將立即啟動矯正與預防機制，並持續追蹤改善進度，確保問題獲得有效解決。同時，此機制也強化供應商與施工團隊的管理，確保雙方權益，並共同實現綠色建築與永續發展的長遠目標。

信義開發於 2025 年末發生承攬商職業傷害事件，各工地皆設有駐地工務所，除有專業同仁管理及監督承攬商各項工程進度，另提供承攬商職業安全衛生相關的訓練，包含要求其確實遵守安全衛生工作守則，以及宣導相關安全衛生知識。另外，為維護及促進承攬商身心健康，於門禁管制時亦執行額溫量測、手部消毒、酒精性飲料檢查等措施，亦有定期工地聯合巡檢、工地安全衛生內外部稽核以及全面性高風險作業檢查，確保所有人員之安全與健康。

三、永續供應鏈

2-6

信義開發致力於推動永續供應鏈，並積極與供應商攜手合作，強化建築產業對環境責任的承諾。目前已與多家業界領先的供應商建立夥伴關係，例如冠軍建材股份有限公司，該公司已自主執行溫室氣體碳盤查，展現信義開發選擇之供應商對環境永續的高度重視。

然而，在輕隔間、玻璃、門窗等建材領域，多數供應商仍未能提供完整的單一產品碳足跡資料。因此，信義開發積極與供應商合作，共同推動碳排放計算，目標是深化供應鏈碳盤查機制，提升建材產業的減碳能力，並透過具體行動實現環境永續發展。例如，2024 年信義開發持續與成功大學合作，針對「嘉品」建案進行碳盤查，不僅涵蓋鋼筋與混凝土，更邀請冠軍磁磚、奕華不鏽鋼管材、不二鋁窗等供應商共同參與，透過實地訪廠、碳盤查內容分享與減碳策略規劃，深化產業對碳排放管理的認識，並共同探索更具效益的減碳方案。

⇒ 供應商五大管理階段



四、年度改善規劃

2025 年，信義開發全面落實供應鏈永續管理，所有供應商 100% 簽署永續條款承諾書，且並無因稽核結果而終止合作的情況（詳細內容請參閱柒、公司治理 四、稽核機制）。此外，信義開發已依據 2030 年供應商目標完成條款調整，新增碳排放減量相關規範，進一步推動供應鏈的低碳轉型。

為因應產業市場變化並降低供應鏈風險，信義開發於 2025 年增訂「供應商資源健全性風險」，確保在重要專案發包時，至少有 3 家適合且具備能力的供應商可供選擇，以維持穩定供應鏈運作並確保專案順利執行。

未來信義開發將持續擴大對供應鏈管理的要求，涵蓋環境保護、節能減碳、誠信經營、風險管控、稽核機制與產品品質管理等面向，以打造更符合永續建築標準的優質產品。信義開發將秉持集團 ESG 架構，整合環境保護、社會責任與公司治理的核心價值，透過永續創新提升供應鏈韌性，攜手合作夥伴共同打造更友善、低碳且符合未來發展趨勢的永續建築環境。

信義開發供應商永續管理機制與價值鏈議合

信義開發致力於建構具備韌性與永續性的不動產價值鏈。我們深知優良的供應商是打造高品質永續建築的關鍵，因此將環境、社會與公司治理（ESG）準則全面導入「供應商生命週期管理」機制。透過制定明確的《供應商評鑑採購作業辦法》，我們從新進廠商的評選、發包議價、施工履約，到定期的稽核與淘汰，設立了嚴格的規範與評估標準。我們要求所有合作夥伴必須簽署《正當經營行為規範與供應商永續條款承諾書》，確保其營運符合勞工人權、職業安全、環境保護及誠信經營等規範，與信義集團的永續願景並肩同行。

供應商生命週期管理與管制措施

為落實供應鏈的風險控管與績效提升，信義開發透過以下五大階段實施嚴密的管制措施：

管理階段	永續管理目的與具體作為
政策宣示與永續承諾	建立行為準則與制度底線於採購初期即明確界定供應商的 ESG 責任，強制要求簽署永續條款與正當經營承諾，從源頭防範貪腐、確保勞工權益與工安環境合規，奠定永續採購之基礎。
盡職調查與入圍評選	篩選優良廠商與 ESG 風險鑑別針對潛在供應商進行全面的盡職調查 (Due Diligence) 與現場考察。除評估其財務與技術能力外，亦透過「供應商 ESG 自評表」檢視其在溫室氣體減量、環安衛管理及勞資關係的表現，確保入圍者具備永續經營之體質。
採購發包與合約約束	公平透明的發包與合約履約保障透過系統化的採發申請、比議價表單與工程議價紀錄，確保採購過程公平、公正、公開。同時，將 ESG 相關要求與施工規範明訂於「專案合約」中，賦予永續作為實質的法律約束力。
施工履約與績效評估	動態考核與分級管理於工程期間與竣工後，執行嚴格的施工能力評鑑（涵蓋施工品質、進度、職安衛落實度等），評鑑結果將連動至「合格供應商資料庫」的分級與資格保留，做為未來發包選商的重要依據，汰弱留強。
永續稽核與持續改善	深度查核與第三方驗證針對業務占比高或具不可替代性的「關鍵供應商」，定期執行實地稽核，並導入外部專業機構（如 BSI 廠商稽核）進行第三方檢驗，協助供應商發掘潛在 ESG 風險並擬定改善計畫，帶動供應鏈整體升級。



與翊豐營造交流，進行「嘉學」工地永續查訪及討論，了解目前永續施工階段施行情況。



確認建案目前施工階段永續施行情況，包含：規範與責任治理、分包與人員管理、危害物質與高風險設備現場查核、環境面影響與對外衝擊確認、工安管制勞工人權與福利衛生、廢棄物分類與清運去化，各項查核指標均符合相關管理要求，稽核結果為合格。



與供應商於 2025 年 11 月份進行淨灘活動，親近大自然同促進雙方合作，為更美好的環境未來而努力。



附錄

GRI 內容索引

信義開發已依循 GRI 準則，報導 GRI 內容索引中引用的 2025 年度 (2025 年 1 月 1 日至 12 月 31 日) 期間之資訊。

以下指標皆經外部查證，查證結果詳如獨立保證意見聲明書所示。

GRI 1：基礎 2021 [GRI 1 不包括任何揭露]

GRI 2：一般揭露 2021

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

GRI 準則	揭露項目	章節、頁碼或內容概述
公司治理		
2-9	治理結構與組成	貳、企業概況 參、永續策略
2-10	最高治理單位的提名與遴選	貳、企業概況
2-11	最高治理單位的主席	貳、企業概況 柒、公司治理
2-12	最高治理單位於監督衝擊管理的角色	貳、企業概況 參、永續策略 肆、氣候變遷 柒、公司治理
2-13	衝擊管理的負責人	貳、企業概況 參、永續策略 肆、氣候變遷
2-14	最高治理單位於永續報導的角色	貳、企業概況 參、永續策略 肆、氣候變遷
2-15	利益衝突	柒、公司治理
2-16	溝通關鍵重大事件	貳、企業概況 參、永續策略 肆、氣候變遷 柒、公司治理
2-17	最高治理單位的群體智識	貳、企業概況
2-18	最高治理單位的績效評估	貳、企業概況
2-19	薪酬政策	貳、企業概況
2-20	薪酬決定流程	貳、企業概況 陸、社會責任 - 同仁
2-21	年度總薪酬比率	陸、社會責任 - 同仁
策略、政策和實踐		
2-22	永續發展策略的聲明	壹、經營者的話

GRI 準則	揭露項目	章節、頁碼或內容概述
策略、政策和實踐		
2-23	政策承諾	貳、企業概況 參、永續策略 肆、氣候變遷 伍、環境保護 陸、社會責任 - 同仁 陸、社會責任 - 服務與客戶 柒、公司治理 捌、供應商
2-24	納入政策承諾	貳、企業概況 參、永續策略 肆、氣候變遷 伍、環境保護 陸、社會責任 - 同仁 陸、社會責任 - 服務與客戶 柒、公司治理 捌、供應商
2-25	補救負面衝擊的程序	參、永續策略 陸、社會責任 - 同仁 柒、公司治理
2-26	尋求建議和提出疑慮的機制	參、永續策略 陸、社會責任 - 同仁 柒、公司治理
2-27	法規遵循	柒、公司治理
2-28	公協會的會員資格	信義開發分別加入台北市不動產開發商業同業公會 (2001 年 7 月)、低碳建築聯盟 (2021 年 11 月)，以及 BIM 促進臺灣營建產業升級聯盟 (2018 年 7 月) 之會員。
利害相關人參與		
2-29	利害關係人議合方針	參、永續策略
2-30	團體協約	公司雖未成立工會，無團體協約，但每年定期舉辦勞資會議，且具備透明溝通管道。

重大主題

GRI 準則	揭露項目	章節、頁碼或內容概述
GRI 3：重大主題 2021		
3-1	決定重大主題的流程	參、永續策略
3-2	重大主題列表	參、永續策略
GRI 201：經濟績效 2016		
3-3	重大主題管理	貳、企業概況 參、永續策略
201-1	組織所產生及分配的直接經濟績效	貳、企業概況
201-2	氣候變遷所產生的財務影響及其它風險與機會	肆、氣候變遷
201-3	定義福利計劃義務与其它退休計畫	陸、社會責任 - 同仁
201-4	取自政府之財務補助	貳、企業概況
GRI 305：排放 2016		
3-3	重大主題管理	參、永續策略 肆、氣候變遷
305-1	直接 (範疇一) 溫室氣體排放	肆、氣候變遷
305-2	能源間接 (範疇二) 溫室氣體排放	肆、氣候變遷
305-4	溫室氣體排放密集度	肆、氣候變遷
305-5	溫室氣體排放減量	肆、氣候變遷 溫室氣體排放基準年 2021 年，信義開發以下列規劃落實溫室氣體排放減量： 1. 提高綠電使用百分比； 2. 預期 2023~2025 年類別 1+2 較基準年減少 40%。

GRI 準則	揭露項目	章節、頁碼或內容概述
GRI 401：勞雇關係 2016		
3-3	重大主題管理	參、永續策略 陸、社會責任 - 同仁
401-1	新進員工和離職員工	陸、社會責任 - 同仁
401-2	提供給全職員工（不包含臨時或兼職員工）的福利	陸、社會責任 - 同仁
401-3	育嬰假	陸、社會責任 - 同仁
GRI 403：職業安全衛生 2018		
3-3	重大主題管理	參、永續策略 陸、社會責任 - 同仁 捌、供應商
403-1	職業安全衛生管理系統	陸、社會責任 - 同仁
403-2	危害辨識、風險評估及事故調查	陸、社會責任 - 同仁
403-3	職業健康服務	陸、社會責任 - 同仁
403-4	有關職業安全衛生之工作者參與、諮詢與溝通	陸、社會責任 - 同仁
403-5	有關職業安全衛生之工作者訓練	陸、社會責任 - 同仁 捌、供應商
403-6	工作者健康促進	陸、社會責任 - 同仁 捌、供應商
403-7	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	陸、社會責任 - 同仁
403-9	職業傷害	陸、社會責任 - 同仁 捌、供應商

GRI 準則	揭露項目	章節、頁碼或內容概述
GRI 404：訓練與教育 2016		
3-3	重大主題管理	參、永續策略 陸、社會責任 - 同仁
404-1	每名員工每年接受訓練的平均時數	陸、社會責任 - 同仁
404-3	定期接受績效及職業發展檢核的員工百分比	陸、社會責任 - 同仁
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	貳、企業概況 陸、社會責任 - 同仁
GRI 416：顧客健康與安全 2016		
3-3	重大主題管理	參、永續策略 陸、社會責任 - 服務與客戶
416-1	評估產品和服務類別對健康和安全的衝擊	伍、環境保護
416-2	違反有關產品與服務的健康和安全法規之事件	本年度無此情事發生。
GRI 417：行銷與標示 2016		
3-3	重大主題管理	參、永續策略 陸、社會責任
417-1	產品和服務資訊與標示的要求	陸、社會責任 - 服務與客戶
417-2	未遵循產品與服務之資訊與標示相關法規的事件	本年度無此情事發生。
417-3	未遵循行銷傳播相關法規的事件	本年度無此情事發生。

GRI 準則	揭露項目	章節、頁碼或內容概述
GRI 308：供應商環境評估 2016		
308-1	使用環境標準篩選新供應商	捌、供應鏈 四、年度改善規劃
自訂主題：綠色設計		
3-3	重大主題管理	參、永續策略 肆、氣候變遷 伍、環境保護
自訂	綠色設計	肆、氣候變遷 伍、環境保護
自訂主題：風險控管		
3-3	重大主題管理	參、永續策略 柒、公司治理 捌、供應商
自訂	風險控管	柒、公司治理 捌、供應商
自訂主題：法令遵循		
3-3	重大主題管理	參、永續策略 陸、社會責任 - 服務與客戶 柒、公司治理 捌、供應商
自訂	法令遵循	陸、社會責任 - 服務與客戶 柒、公司治理 捌、供應商
自訂主題：企業形象 / 品牌管理		
3-3	重大主題管理	參、永續策略 陸、社會責任 - 服務與客戶 柒、公司治理
自訂	企業形象 / 品牌管理	陸、社會責任 - 服務與客戶 柒、公司治理

其他揭露

GRI 準則	揭露項目	章節、頁碼或內容概述
GRI 101：生物多樣性 2024		
101-1	停止和扭轉生物多樣性喪失之政策	伍、環境保護
GRI 205：反貪腐 2016		
205-3	已確認的貪腐事件及採取的行動	柒、公司治理
GRI 206：反競爭行為 2016		
206-1	反競爭行為、反托拉斯和壟斷行為的法律行動	柒、公司治理
GRI 308：供應商環境評估 2016		
308-1	採用環境標準篩選新供應商	捌、供應商
308-2	供應商對環境的負面衝擊，以及所採取的行動	捌、供應商
GRI 414：供應商社會評估 2016		
414-1	使用社會標準篩選之新供應商	捌、供應商
414-2	供應商中負面的社會衝擊以及所採取的行動	捌、供應商

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

- 產業類別：公共建設 (Infrastructure)
- 行業類別：房屋建築商 (Home Builders)

指標代碼	揭露項目	2025 年揭露內容
土地利用與生態影響		
IF-HB-160a.1	再開發地區的所交付的下列數量： (1) 區塊； (2) 建築 (/ 住宅)。	嘉品於 2025 年 11 月開始交屋，並於 2026 年 3 月底完成交屋，共 114 戶；嘉學。截至 2024 年 3 月已完銷，預計於 2027 年下半年交屋。
IF-HB-160a.2	在極高或高水資源壓力地區所交付下列的數量： (1) 區塊； (2) 建築 (/ 住宅)。	2026 年 3 月底完成交屋之嘉品位於新北市江子翠地區以及 2024 年 3 月已完銷，預計於 2027 年下半年交屋之嘉學。位於新莊副都心，非屬極高或高水資源壓力地區。
IF-HB-160a.3	基於與環境相關法律訴訟所造成的金額損失總額。	信義開發於本年度未有與環境相關法律訴訟案件。
IF-HB-160a.4	選址、設計、開發及建設，將環境因素納入討論的作業程序。	請參見伍、環境保護。 土地開發主要會以生活機能及交通設施相對完備之地區為主，避免開發需進行水土保持計畫，易對生態產生影響的山坡地地質敏感區及生態保護區等土地。
員工健康與安全		
IF-HB-320a.1	直接雇員與約聘人員的下列比率： (1) 可記錄事故率 (TRIR) (2) 死亡率	(1) 2025 年度無同仁因公受傷。 (2) 信義開發於本年度無此情事。
能源效率設計		
IF-HB-410a.1	取得認證的住宅能效評級： (1) 數量； (2) 平均評級。	2025 年 5 月 7 日嘉品取得評估報告數量為 1 件，住宅能效為 1 級。
IF-HB-410a.2	已安裝的水設備中受用水效率標準認證的百分比	信義開發建案取得臺灣經濟部水利署省水標章之認證達 100%。

指標代碼	揭露項目	2024 年揭露內容
IF-HB-410a.3	交付的住宅通過第三方多屬性綠色建築標準認證的數量。	2025 年取得認證數量為 0。「嘉學」朝向獲取綠建築認證，目前已取得綠建築候選證書（2024/01/25 取得）、低碳建築候選證書（2024/03/29 取得）及智慧建築候選證書（2024/11/4 取得）。嘉品案在原材料、開發設計、工法設備及興建皆會落實環境保護相關措施。
IF-HB-410a.4	描述將能源效率納入建物（/ 住宅）設計相關的風險與機會；及如何將效益與客戶溝通（或傳達）。	請參見伍、環境保護、陸、社會責任（服務與客戶）。
新發展社區的影響		
IF-HB-410b.1	描述在鄰近與使用基礎設施、服務與經濟中心，如何影響選址與開發的決策。	請參見伍、環境保護。 1. 考量土地鄰近生活機能圈及交通設施（捷運站、公車站）能夠帶給住戶便利性，故選址原則會以這些條件為基礎。 2. 在開發策略上期望打造內外兼具的居住生活氛圍，故若土地位於公園、校園第一排，擁有寬廣棟距及視野亦是開發之重點。
IF-HB-410b.2	在填充地區的所交付的下列數量： (1) 區塊； (2) 建築（/ 住宅）。	2026 年 3 月底完成交屋之嘉品位於新北市江子翠地區以及 2024 年 3 月已完銷，預計於 2027 下半年交屋之嘉學，位於新莊副都心，非屬填充地區。
IF-HB-410b.3	緊密發展型項目所交付建物（/ 住宅）： (1) 數量； (2) 平均密度。	嘉品於 2025 年 11 月開始交屋，並於 2026 年 3 月底完成交屋，共 114 戶，基地面積 0.2909 公頃，平均密度為 391.89 戶數 / 公頃。
氣候變遷影響		
IF-HB-420a.1	百年洪水區域的土地區塊數量。	信義開發檢視 Climate central 資料庫，在未來 2050 年 1.5°C 情境下，就 2022 年所擁有兩塊土地區塊，為於 2023 年 2 月交屋完成的嘉和、2026 年 3 月交屋完成的嘉品位於新北市江子翠地區，屬於高度淹水區域（詳細因應策略請見肆、氣候變遷二、信義開發的氣候策略）。2023 年開始銷售的「嘉學」，於 2024 年開始興建，不屬於高度淹水區域。
IF-HB-420a.2	描述氣候變遷暴險分析、系統性投資組合暴險程度，及降低風險策略。	請參見肆、氣候變遷。
活動指標		
IF-HB-000.A	控制的土地區塊數量。	2025 年持有土地數量為 3 筆。
IF-HB-000.B	交付的建物（/ 住宅）數量。	目前已交屋共 165 戶，包括士林區信義謙石 21 戶、板橋區「嘉和」144 戶、江子翠區嘉品 114 戶。
IF-HB-000.C	主動銷售社區的數量。	共銷售 4 個社區，包含士林區信義謙石、板橋區「嘉和」及嘉品、新莊區「嘉學」。

TCFD 指標對照表

層級	一般行業指標	參考章節 / 頁碼
治理	a) 描述董事會監督氣候相關風險與機會	肆、氣候變遷 一、氣候治理
	b) 管理階層在評估與管理氣候相關風險與機會之作用	肆、氣候變遷 一、氣候治理
策略	a) 描述組織已鑑別出之短、中、長期的氣候相關風險與機會	肆、氣候變遷 二、氣候策略
	b) 描述會對組織業務、策略與財務規劃有產生重大衝擊的氣候相關風險與機會	肆、氣候變遷 二、氣候策略
	c) 描述組織的策略韌性，將氣候變遷不同的情境納入考量，包括 2° C 或更低的情境	肆、氣候變遷 二、氣候策略
風險管理	a) 描述組織鑑別和評估氣候相關風險的流程	肆、氣候變遷 三、氣候風險管理
	b) 描述組織管理氣候相關風險的流程	肆、氣候變遷 三、氣候風險管理
	c) 描述組織在鑑別、評估和管理氣候相關風險的流程，如何整合納入整體的風險管理	肆、氣候變遷 三、氣候風險管理
指標與目標	a) 揭露組織在符合策略與風險管理流程下，使用於評估氣候相關風險與機會的指標	肆、氣候變遷 四、氣候指標與目標
	b) 揭露類別 1、2 及 3-6（若適用）的排放量與相關風險	肆、氣候變遷 四、氣候指標與目標
	c) 描述組織在管理氣候相關風險與機會之目標，以及相關目標之表現績效	肆、氣候變遷 四、氣候指標與目標
層級	非金融產業附加指標	參考章節 / 頁碼
策略	b) 組織應評估如何將氣候相關風險與機會，納入（1）當前決策與（2）策略制定，包括圍繞在減緩、調適氣候變遷或其機會之規劃假設與目標，例如： – 研究與開發（R&D）與新技術之採用。 – 現有活動與未來待發活動，例如：資產之投資、重組、減記或減值。 – 圍繞在傳統資產的重大規劃假設，例如：降低碳、能源和 / 或水密集型營運的策略。 – 在資本規劃與分配中，如何考慮溫室氣體排放、能源、水及其他物理風險（如果適用）；這可能包括根據氣候變遷相關風險與機會，討論重大收購與撤資、合資企業，及投資技術、創新及新業務領域。 – 組織在定位 / 重新定位資本，以因應新出現的氣候相關風險與機會之靈活性。	肆、氣候變遷 二、氣候策略 氣候風險衝擊與情境分析及因應策略 氣候機會情境分析及因應策略

層級	非金融產業附加指標	參考章節 / 頁碼
策略	c) 年營收超過 10 億美元當量 (USDE) 的組織，應考慮進行更穩健的情景分析，以評估公司策略就一系列氣候相關情景的適應性，包括 2° C 或更低的情景，及在貼合組織情形下，就氣候相關物理性風險增加相一致的情景。 組織應思考討論，就公開可用的氣候相關情境中所使用不同政策假設、總體經濟趨勢、能源路徑及技術假設之衝擊，以評估其策略的適應性。 對於所使用的氣候相關情景，組織應評估提供有關下列項目資訊，使投資者與其他人瞭解如何從情景分析中得到結論： – 所用氣候相關情景之關鍵輸入參數、假設與分析選擇，尤其是與政策假設、能源部署路徑、技術路徑，及相關時間假設等項目有關的關鍵參數。 – 氣候相關情景的潛在定性或定量財務衝擊（如果有）。	肆、氣候變遷 二、氣候策略
指標與目標	a) 對於所有相關指標，組織應評估提供歷史趨勢和前瞻性預測（按相關國家和 / 或司法管轄區、業務種類或資產類型）。 組織尚應評估揭露對應其情景分析與策略規劃過程之指標，並用於從策略及風險管理角度監控組織業務環境之指標。組織應評估提供與溫室氣體排放、能源、水與其他物理風險、土地使用，及調適與減緩氣候投資（如果相關）有關之關鍵指標，以解決需求變化、支出、資產估值及融資成本之潛在財務面向。	肆、氣候變遷 二、氣候策略 肆、氣候變遷 四、氣候指標與目標 氣候風險與機會指標與目標 SASB 對照表

TCFD 跨行業別通用之氣候相關管理指標

TCFD 跨行業別通用之氣候相關管理指標	信義房屋氣候關鍵績效指標	頁碼
溫室氣體排放量	溫室氣體排放量 (範疇 1+2)	16
轉型風險	營運成本增加	5
實體風險	因極端天氣事件暫停營業天數	5
氣候相關機會	開發新服務	5
資本配置	投入資源 目前建案相關土地選用，100% 不屬於高度淹水區域，縱有淹水情事發生，就過往興建經驗推估影響範圍與程度，興建過程所搭配之防水設施 (如防水壁、基地建設等)，足以因應中、輕度淹水情形，而未有毀損基地與建物之基礎建設	5
碳定價	內部碳定價	3
薪酬	高階經理人酬金辦法 – 溫室氣體減量目標、再生能源使用比例	19

聯合國永續發展目標 (SDGs) 對照表

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

查證聲明書 / 證書

bsi 獨立保證意見聲明書 - 信義開發 2025 永續報告書



TCFD Level 5+: Excellence 證書

bsi

bsi  By Royal Charter

Conformity Statement

Climate related Financial Disclosure

This is to conform that

Sinyi Development Inc. No. 100, Sec. 5, Xinyi Rd. Xinyi Dist., Taipei City 110022 Taiwan	信義開發股份有限公司 臺灣 台北市 信義區 信義路5段100號 110022
---	---

Holds Statement Number **SRA-TW-844129**

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

- Sinyi Development Inc. follows the Recommendations of the Task Force on Climate-related Financial Disclosures (TCFD) with Supplemental Guidance for the Non-Financial Groups to disclose climate-related financial information which is clear, comparable and consistent against its organizational risks and opportunities as well as its financial impacts. The disclosure covers the four core elements of the TCFD and is prepared based on the seven guiding principles for effective disclosures.
- The maturity model for the Climate-related Financial Disclosures with Supplemental Guidance for the Non-Financial Groups is **Level-5+: Excellence** grade.
- 涵蓋非金融產業補充指引之氣候相關的財務揭露的成熟度模型為[第五級 PLUS：優秀]等級。

For and on behalf of BSI


Joe Hsieh, Managing Director Northeast Asia, APAC Assurance

Latest issue: 2026-06-30 Expiry date: 2027-06-29

Page 1 of 2

...making excellence a habit™

The British Standards Institution is independent to the above named client and has no financial interest in the above named client. This Conformity Statement has been prepared for the above named client only for the purposes of verifying its statements relating to its future-related financial disclosures more particularly described in the scope. It was not prepared for any other purpose. The British Standards Institution will not, in providing this Conformity Statement, accept or assume responsibility (legal or otherwise) or accept liability for or in connection with any other purpose for which it may be used or to any person by whom the Conformity Statement may be read. Any queries that may arise by virtue of this Conformity Statement or matters relating to it should be addressed to the above named client only.
Taiwan Headquarters: 2nd Floor, No. 37, 3-Hu Rd., Nei-Hu Dist., Taipei 114700, Taiwan, R.O.C.
BSI Taiwan is a subsidiary of British Standards Institution

Statement number: **SRA-TW-844129**

Location: Sinyi Development Inc. No. 100, Sec. 5, Xinyi Rd. Xinyi Dist., Taipei City 110022 Taiwan 信義開發股份有限公司 臺灣 台北市 信義區 信義路5段100號 110022	Conformity Check Overall Result: The maturity model for the Climate-related Financial Disclosures with Supplemental Guidance for the Non-Financial Groups is Level-5+: Excellence grade. 涵蓋非金融產業補充指引之氣候相關的財務揭露的成熟度模型為[第五級 PLUS：優秀]等級。
--	---

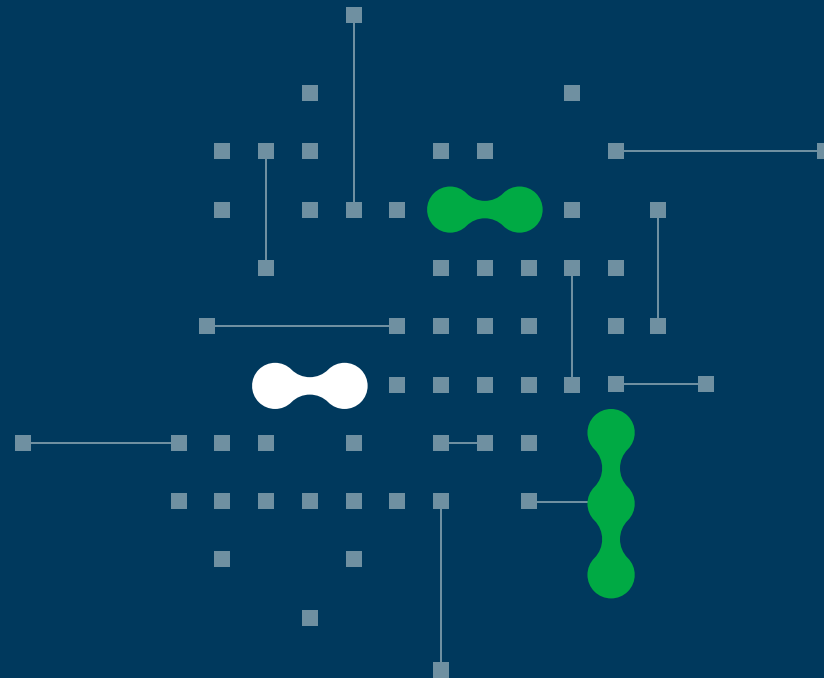
Latest issue: 2026-06-30 Expiry date: 2027-06-29

Page 2 of 2

The British Standards Institution is independent to the above named client and has no financial interest in the above named client. This Conformity Statement has been prepared for the above named client only for the purposes of verifying its statements relating to its climate related financial disclosures more particularly described in the scope. It was not prepared for any other purpose. The British Standards Institution will not, in providing this Conformity Statement, accept or assume responsibility (legal or otherwise) or accept liability for or in connection with any other purpose for which it may be used or to any person by whom the Conformity Statement may be read. Any queries that may arise by virtue of this Conformity Statement or matters relating to it should be addressed to the above named client only.
Taiwan Headquarters: 2nd Floor, No. 37, 3-Hu Rd., Nei-Hu Dist., Taipei 114700, Taiwan, R.O.C.
BSI Taiwan is a subsidiary of British Standards Institution

2025 信義開發永續報告書

Sinyi Development Inc. Sustainability Report



封面設計理念

以信義開發2030願景「信合人心，義築優宅」為設計核心，以城市網格為底紋，將鄰里間的情感連結、建築與環境之間的緊密扣合做一個抽象性的表現，讓中文字「合」與「人」隱含於主視覺之中。