



國泰建設
Cathay Real Estate

深耕一甲子，實現幸福想像

2024

國泰建設永續報告書
Sustainability Report



- 0.1 關於本報告書
- 0.2 經營者的話
- 0.3 關於國泰建設
- 0.4 重大永續目標推動
- 0.5 關鍵亮點績效與 SDGs

1.1 藍圖 I 永續治理
1.2 藍圖 II 公司治理
1.3 藍圖 III 氣候治理

2.1 堅持 I 貼近需求的品牌願景
2.2 堅持 II 安全永續的客戶服務

3.1 堅持 I 零妥協的營建標準

3.2 堅持 II 安全的工作環境

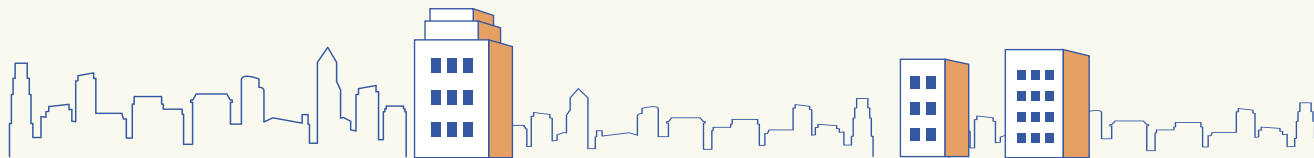
4.1 堅持 I 永續幸福家園
4.2 堅持 II 工地污染防治
4.3 堅持 III 循環再生建築

5.1 堅持 I 安全的土地選擇
5.2 堅持 II 嚴謹的開發調查

6.1	基石 I	幸福職場
6.2	基石 II	員工健康與安全
6.3	基石 III	能資源管理
6.4	基石 IV	創造社會影響力

- 7.1 GRI 準則索引表
- 7.2 永續會計準則委員會索引表
- 7.3 氣候相關財務揭露索引表
- 7.4 上市公司氣候相關資訊
- 7.5 會計師確信項目索引表
- 7.6 外部獨立保證聲明

國建 60 週年：深耕一甲子，實現幸福想像



0	前言	4	1	永續經營藍圖	18	2	國泰的幸福格局	48	3	細心的營造施工	58
0.1	關於本報告書	5	1.1	藍圖 I 永續治理	19	2.1	堅持 I 貼近需求的品牌願景	49	3.1	堅持 I 零妥協的營建標準	59
0.2	經營者的話	7	1.2	藍圖 II 公司治理	30	2.2	堅持 II 安全永續的客戶服務	53	3.2	堅持 II 安全的工作環境	62
0.3	關於國泰建設	8	1.3	藍圖 III 氣候治理	42						
0.4	重大永續目標推動	11									
0.5	關鍵亮點績效與 SDGs	13									

[illegible]

CH0 前言

- 0.1 關於本報告書
- 0.2 經營者的話
- 0.3 關於國泰建設
- 0.4 重大永續目標推動
- 0.5 關鍵亮點績效與 SDGs

CH1 永續經營藍圖

- 1.1 藍圖 I 永續治理
- 1.2 藍圖 II 公司治理
- 1.3 藍圖 III 氣候治理

CH2 國泰的幸福格局

- 2.1 堅持 I 貼近需求的品牌願景
- 2.2 堅持 II 安全永續的客戶服務

CH3 細心的營造施工

- 3.1 堅持 I 零妥協的營建標準
- 3.2 堅持 II 安全的工作環境

CH4 友善的建築設計

- 4.1 堅持 I 永續幸福家園
- 4.2 堅持 II 工地污染防治
- 4.3 堅持 III 循環再生建築

CH5 謹慎的土地開發

- 5.1 堅持 I 安全的土地選擇
- 5.2 堅持 II 嚴謹的開發調查

CH6 永續基石

- 6.1 基石 I 幸福職場
- 6.2 基石 II 員工健康與安全
- 6.3 基石 III 能資源管理
- 6.4 基石 IV 創造社會影響力

CH7 附錄

- 7.1 GRI 準則索引表
- 7.2 永續會計準則委員會索引表
- 7.3 氣候相關財務揭露索引表
- 7.4 上市公司氣候相關資訊
- 7.5 會計師確信項目索引表
- 7.6 外部獨立保證聲明

國建 60 週年：深耕一甲子，實現幸福想像

國建深耕六十年來，歷經房地產景氣起伏，始終秉持「誠信正派」、「專業負責」、「穩健經營」的經營理念，致力於提供品質穩固、承載生活記憶的居住空間。除延續住宅開發的專業基礎，持續優化營建技術、採用創新工法與材料外，亦順應產業趨勢，積極拓展多元業務版圖，涵蓋都市更新、商用不動產經營及開發等領域。

國建 60 週年系列活動

60 週年紀念特展於國建大樓開展，為國建至今為止全自用的總部大樓，以「厝伴」為策展概念，融合國泰建設「懂我的堅持」及與客戶「攜手相伴」的理念，透過情境述說國泰建設蓬勃發展的過程，以家為出發點，持續提供國人安心的住宅、暖心的健康管理、貼心的旅宿服務來與客戶相伴。

60 週年特別展覽

活動內容 ▶

國泰建設自創立以來，從造「厝」出發，專注打造實在、安心的住宅空間，更以「家人」為念，將關懷延伸至觀光與健康領域，將影響力擴及生活中的更多面向，成為陪伴人們生活的每一段旅程的「伴」。

預期效益 ▶

國泰地產集團長年透過實際行動拋磚引玉，以貢獻社會公益，本次展出期望呈現國建將公益活動深植企業文化，透過牆面掛滿同仁參與志工服務活動的滿足笑容，凸顯國建對 ESG、社會責任的重視。



CH0 前言

- 0.1 關於本報告書
- 0.2 經營者的話
- 0.3 關於國泰建設
- 0.4 重大永續目標推動
- 0.5 關鍵亮點績效與 SDGs

CH1 永續經營藍圖

- 1.1 藍圖 I 永續治理
- 1.2 藍圖 II 公司治理
- 1.3 藍圖 III 氣候治理

CH2 國泰的幸福格局

- 2.1 堅持 I 貼近需求的品牌願景
- 2.2 堅持 II 安全永續的客戶服務

CH3 細心的營造施工

- 3.1 堅持 I 零妥協的營建標準
- 3.2 堅持 II 安全的工作環境

CH4 友善的建築設計

- 4.1 堅持 I 永續幸福家園
- 4.2 堅持 II 工地污染防治
- 4.3 堅持 III 循環再生建築

CH5 謹慎的土地開發

- 5.1 堅持 I 安全的土地選擇
- 5.2 堅持 II 嚴謹的開發調查

CH6 永續基石

- 6.1 基石 I 幸福職場
- 6.2 基石 II 員工健康與安全
- 6.3 基石 III 能資源管理
- 6.4 基石 IV 創造社會影響力

CH7 附錄

- 7.1 GRI 準則索引表
- 7.2 永續會計準則委員會索引表
- 7.3 氣候相關財務揭露索引表
- 7.4 上市公司氣候相關資訊
- 7.5 會計師確信項目索引表
- 7.6 外部獨立保證聲明

2024 年對國建而言，既是邁入創立 60 週年的里程碑，也象徵推進「國建 3.0」藍圖的重要轉捩點。國泰建設 2024 年於北、中、南三地推出共八項建案，包含與三井不動產合作於新北市規劃的「META PARK」、「METRO PARK」及「RIVER PARK」，以及新莊「國泰・旭」、台北內湖「國泰承真」、台中北屯「國泰仰薈」及七期重劃區「國泰森林薈」、台南永康「國泰仰睦」等案，總推案金額預估達 600 億元，為近年來規模最大的一年。面對不動產市場型態的演變及風險分散需求，國建未來除持續專注本業、穩定推案外，也將拓展多角化經營，積極開發土地、探索創新合作模式，邁向「國建 3.0」多元綜合開發商的發展目標。

守護城中 再現菊元

活動內容 ▶

菊元百貨於 1932 年開幕，是臺灣第一座現代化百貨公司，設有全台首座供民間使用之電梯，不僅開創近代百貨經營之先河，更見證臺北的都市發展歷程與商業繁榮。國建於 2024 年啟動了菊元文化保存計畫，透過重現菊元百貨的部分場景與展覽，致力於還原這座歷史建築的真實樣貌，藉由建築修復與再生利用的實踐，傳承城市文化記憶，延續老建築的生命力。

預期效益 ▶

- 喚起市民對臺北老城區及全台首間現代化百貨的記憶，深化對在地文化與城市發展的認同與關注。
- 為後續建築修復與再生利用累積史料基礎。



CH0 前言

- 0.1 關於本報告書
- 0.2 經營者的話
- 0.3 關於國泰建設
- 0.4 重大永續目標推動
- 0.5 關鍵亮點績效與 SDGs

CH1 永續經營藍圖

- 1.1 藍圖 I 永續治理
- 1.2 藍圖 II 公司治理
- 1.3 藍圖 III 氣候治理

CH2 國泰的幸福格局

- 2.1 堅持 I 貼近需求的品牌願景
- 2.2 堅持 II 安全永續的客戶服務

CH3 細心的營造施工

- 3.1 堅持 I 零妥協的營建標準
- 3.2 堅持 II 安全的工作環境

CH4 友善的建築設計

- 4.1 堅持 I 永續幸福家園
- 4.2 堅持 II 工地污染防治
- 4.3 堅持 III 循環再生建築

CH5 謹慎的土地開發

- 5.1 堅持 I 安全的土地選擇
- 5.2 堅持 II 嚴謹的開發調查

CH6 永續基石

- 6.1 基石 I 幸福職場
- 6.2 基石 II 員工健康與安全
- 6.3 基石 III 能資源管理
- 6.4 基石 IV 創造社會影響力

CH7 附錄

- 7.1 GRI 準則索引表
- 7.2 永續會計準則委員會索引表
- 7.3 氣候相關財務揭露索引表
- 7.4 上市公司氣候相關資訊
- 7.5 會計師確信項目索引表
- 7.6 外部獨立保證聲明

CH 0 前言



CH0 前言

- 0.1 關於本報告書
- 0.2 經營者的話
- 0.3 關於國泰建設
- 0.4 重大永續目標推動
- 0.5 關鍵亮點績效與 SDGs

CH1 永續經營藍圖

- 1.1 藍圖 I 永續治理
- 1.2 藍圖 II 公司治理
- 1.3 藍圖 III 氣候治理

CH2 國泰的幸福格局

- 2.1 堅持 I 貼近需求的品牌願景
- 2.2 堅持 II 安全永續的客戶服務

CH3 細心的營造施工

- 3.1 堅持 I 零妥協的營建標準
- 3.2 堅持 II 安全的工作環境

CH4 友善的建築設計

- 4.1 堅持 I 永續幸福家園
- 4.2 堅持 II 工地污染防治
- 4.3 堅持 III 循環再生建築

CH5 謹慎的土地開發

- 5.1 堅持 I 安全的土地選擇
- 5.2 堅持 II 嚴謹的開發調查

CH6 永續基石

- 6.1 基石 I 幸福職場
- 6.2 基石 II 員工健康與安全
- 6.3 基石 III 能資源管理
- 6.4 基石 IV 創造社會影響力

CH7 附錄

- 7.1 GRI 準則索引表
- 7.2 永續會計準則委員會索引表
- 7.3 氣候相關財務揭露索引表
- 7.4 上市公司氣候相關資訊
- 7.5 會計師確信項目索引表
- 7.6 外部獨立保證聲明

0.1 關於本報告書

GRI 2-2、GRI 2-3

本報告書為國泰建設股份有限公司（以下簡稱「國泰建設」或「國建」）發行之第 11 本永續報告書，旨在完整揭露本公司於 2024 年度在永續發展各面向之承諾與實踐成果，適逢國建成立 60 週年，我們以此重要里程碑為契機，回顧過去歷程，同時也擘劃國建的未來展望，報告內容涵蓋公司治理、誠信經營、經濟績效、環境保護、產品責任、員工權益、供應鏈管理與社會參與等議題，藉此與內外部利害關係人溝通國建的永續願景、策略方向及年度亮點績效，展現我們對永續發展的重視與行動力。

報告書撰寫原則



本報告編製參考多項國內外重要準則，包括臺灣證券交易所《上市公司編製與申報永續報告書作業辦法》、聯合國永續發展目標（SDGs）、經濟合作與發展組織（OECD）原則、聯合國全球盟約（UNGC）十項原則，以及 ISO 26000 社會責任指引，以提升報告內容與國際準則的接軌程度。本報告以 10 項重大主題為核心，評估其於短、中、長期可能產生之內外部衝擊，並透過呈現各議題之衝擊內涵、管理策略與目標設定，協助利害關係人全面理解國建在永續發展中面臨的風險與機會。

本報告書揭露之統計數據係來自國泰建設自行統計與調查，並採用國際通用指標衡量與呈現，若有推估之情形，將於各相關章節註明。

	永續原則	財務原則
依循標準	- 依循 GRI 2021 準則 - AA1000 當責性原則標準 - ISAE 3000 國際審計認證準則 - 永續會計準則委員會 (Sustainability Accounting Standard Board, SASB) - 氣候相關財務揭露建議 (Task Force on Climate-related Financial Disclosures, TCFD)	2013 年版 Taiwan-IFRSs - 證券發行人財務報告編製準則 - 金管會認可並發布生效之國際財務報導準則、國際會計準則、國際財務報導解釋及解釋公告
查驗機構	安永聯合會計師事務所	

報告書撰寫與品質管理



國泰建設由「企業永續發展執行委員會」之專責推動單位負責報告書編製事宜。



本報告書與「2023 年永續報告書」相較，並無有關組織規模、架構、所有權或供應鏈之任何重要改變，亦無因衡量方法、業務性質改變而致的資訊重編情事。

CH0 前言

- 0.1 關於本報告書
- 0.2 經營者的話
- 0.3 關於國泰建設
- 0.4 重大永續目標推動
- 0.5 關鍵亮點績效與 SDGs

CH1 永續經營藍圖

- 1.1 藍圖 I 永續治理
- 1.2 藍圖 II 公司治理
- 1.3 藍圖 III 氣候治理

CH2 國泰的幸福格局

- 2.1 堅持 I 貼近需求的品牌願景
- 2.2 堅持 II 安全永續的客戶服務

CH3 細心的營造施工

- 3.1 堅持 I 零妥協的營建標準
- 3.2 堅持 II 安全的工作環境

CH4 友善的建築設計

- 4.1 堅持 I 永續幸福家園
- 4.2 堅持 II 工地污染防治
- 4.3 堅持 III 循環再生建築

CH5 謹慎的土地開發

- 5.1 堅持 I 安全的土地選擇
- 5.2 堅持 II 嚴謹的開發調查

CH6 永續基石

- 6.1 基石 I 幸福職場
- 6.2 基石 II 員工健康與安全
- 6.3 基石 III 能資源管理
- 6.4 基石 IV 創造社會影響力

CH7 附錄

- 7.1 GRI 準則索引表
- 7.2 永續會計準則委員會索引表
- 7.3 氣候相關財務揭露索引表
- 7.4 上市公司氣候相關資訊
- 7.5 會計師確信項目索引表
- 7.6 外部獨立保證聲明

範疇與邊界



報告期間涵蓋 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日，並於 2025 年 8 月發行。本報告範疇涵蓋國泰建設股份有限公司、合併報表中投資公司除國泰建築經理股份有限公司、國泰健康管理顧問股份有限公司、國泰飯店觀光事業、三井工程股份有限公司，霖園公寓大廈管理維護股份有限公司之部分永續績效納入揭露範疇，本年度於溫室氣體盤查、水資源管理、能源使用等數據將工地納入盤查範疇，報告書揭露範疇與合併財務報表一致，期望更全面呈現國建及子公司之永續事務與歷程。

意見回饋



期盼藉由本報告書，讓利害關係人更瞭解國泰建設推動企業永續的努力。如果您對國泰建設「2024 永續報告書」有任何建議與指教，歡迎透過以下方式與我們聯絡：

聯絡資訊	
聯絡人	國泰建設股份有限公司企業永續發展執行委員會幹事 / 劉家豪 先生、洪春薇 小姐
地址	台北市大安區敦化南路二段 218 號 2 樓
電話	02-23779968 分機 5803、5802
電子郵件	csr@cathay-red.com.tw
國泰建設官方網站	http://www.cathay-red.com.tw
國泰建設企業永續網站	http://cathayred-csr.com/



CH0 前言

- 0.1 關於本報告書
- 0.2 經營者的話
- 0.3 關於國泰建設
- 0.4 重大永續目標推動
- 0.5 關鍵亮點績效與 SDGs

CH1 永續經營藍圖

- 1.1 藍圖 I 永續治理
- 1.2 藍圖 II 公司治理
- 1.3 藍圖 III 氣候治理

CH2 國泰的幸福格局

- 2.1 堅持 I 貼近需求的品牌願景
- 2.2 堅持 II 安全永續的客戶服務

CH3 細心的營造施工

- 3.1 堅持 I 零妥協的營建標準
- 3.2 堅持 II 安全的工作環境

CH4 友善的建築設計

- 4.1 堅持 I 永續幸福家園
- 4.2 堅持 II 工地污染防治
- 4.3 堅持 III 循環再生建築

CH5 謹慎的土地開發

- 5.1 堅持 I 安全的土地選擇
- 5.2 堅持 II 嚴謹的開發調查

CH6 永續基石

- 6.1 基石 I 幸福職場
- 6.2 基石 II 員工健康與安全
- 6.3 基石 III 能資源管理
- 6.4 基石 IV 創造社會影響力

CH7 附錄

- 7.1 GRI 準則索引表
- 7.2 永續會計準則委員會索引表
- 7.3 氣候相關財務揭露索引表
- 7.4 上市公司氣候相關資訊
- 7.5 會計師確信項目索引表
- 7.6 外部獨立保證聲明

0.2 經營者的話 GRI 2-22

2024 年是國泰建設創立 60 週年的重要里程碑，也是推進「國建 3.0」藍圖的關鍵時刻。自 1964 年創立以來，我們始終秉持「產權清楚、按圖施工、如期交屋、永續服務」四大保證，落實最嚴謹的營造程序與工法，打造的不僅是建築物，更是支撐人們安居樂業的生活根基。我們持續從住戶的實際需求出發，融合「永續」與「樂活」的生活提案，舉辦健康講座營造與住戶交流的空間，並在建材選用上導入綠建築理念。為因應產業轉型與市場變革，我們在穩健推案的基礎上，積極拓展多角化經營模式。2024 年，我們於北、中、南三地推出八項建案，總推案金額達 600 億元，為近年最大規模，並攜手三井不動產等策略夥伴合作開發新案，深化都市更新與商業不動產佈局，創造建築與城市的新價值。我們深信建築創造的影響不僅止於空間的堆疊，更延伸至整體城市、社會發展，國建將持續扮演推動都市更新與生活品質提升的重要角色。

在永續治理面向，我們持續深化治理結構與氣候風險管理，於 2025 年成立由董事會成員組成之「企業永續發展委員會」，配合由公司內部成員組成之「企業永續發展執行委員會」，全面統籌公司永續政策與行動策略，強化董事會對永續議題的監督職能。同時，我們預計導入 TCFD 框架進行氣候情境分析，評估極端氣候與政策變遷對營運、建案與供應鏈的潛在影響，作為調整風險管理與轉型策略的依據。未來，國泰建設將持續強化永續資訊揭露之透明度與完整性，揭露我們在環境、社會與治理三大面向的落實成果，與所有利害關係人攜手邁向共好，深化國建品牌的信任與價值。

國泰建設董事長 張清樹
Ching-kuei Chang



CH0 前言

- 0.1 關於本報告書
- 0.2 經營者的話
- 0.3 關於國泰建設
- 0.4 重大永續目標推動
- 0.5 關鍵亮點績效與 SDGs

CH1 永續經營藍圖

- 1.1 藍圖 I 永續治理
- 1.2 藍圖 II 公司治理
- 1.3 藍圖 III 氣候治理

CH2 國泰的幸福格局

- 2.1 堅持 I 貼近需求的品牌願景
- 2.2 堅持 II 安全永續的客戶服務

CH3 細心的營造施工

- 3.1 堅持 I 零妥協的營建標準
- 3.2 堅持 II 安全的工作環境

CH4 友善的建築設計

- 4.1 堅持 I 永續幸福家園
- 4.2 堅持 II 工地污染防治
- 4.3 堅持 III 循環再生建築

CH5 謹慎的土地開發

- 5.1 堅持 I 安全的土地選擇
- 5.2 堅持 II 嚴謹的開發調查

CH6 永續基石

- 6.1 基石 I 幸福職場
- 6.2 基石 II 員工健康與安全
- 6.3 基石 III 能資源管理
- 6.4 基石 IV 創造社會影響力

CH7 附錄

- 7.1 GRI 準則索引表
- 7.2 永續會計準則委員會索引表
- 7.3 氣候相關財務揭露索引表
- 7.4 上市公司氣候相關資訊
- 7.5 會計師確信項目索引表
- 7.6 外部獨立保證聲明

0.3 關於國泰建設

GRI 2-1、GRI 2-6、GRI 201-1

國泰建設簡介



國泰建設以「誠信正派、專業負責、穩健經營」為核心價值，深耕房地產領域，秉持踏實進取、精益求精的態度，持續強化專業實力。整合集團旗下資源，包括：國泰建築經理股份有限公司、國泰健康管理顧問股份有限公司、國泰飯店觀光事業、三井工程股份有限公司與霖園公寓大廈管理維護股份有限公司，建構涵蓋建築規劃、健康照護至房地產管理的完整服務體系，實踐成為「綜合開發商」的願景，致力提供住戶安心、便利且具溫度的生活環境。

註：更多子公司資訊請參考[官方網站](#)。

國泰建設組織介紹	
○ 公司名稱	國泰建設股份有限公司
○ 成立時間	民國 53 年 9 月 14 日
○ 總公司位置	台北市敦化南路二段 218 號 2 樓
○ 主要產品與服務	興建住宅與辦理商業大樓之租賃與出售，接受委託辦理有關都市計劃、土地合建規劃、設計、顧問服務，以及其他有關事業之經營及投資
○ 核心價值	誠信正派、專業負責、穩健經營
○ 實收資本額	新台幣 115.96 億元
○ 稅後淨利	新台幣 15.77 億元
○ 員工人數	172 人
○ 全台戶數	共 58,189 戶（其中住宅為 57,382 戶），總樓地板面積 2,767,606 坪 • 北部地區（新竹以北）：40,420 戶 • 台中地區：6,975 戶 • 台南地區：4,354 戶 • 高雄地區：6,440 戶

註：數據統計截至 2024 年 12 月 31 日為止

國泰建設暨旗下子公司經營概況



國泰建設
Cathay Real Estate



4



172



國泰建經
Cathay Real Estate Management



1



12



國泰健康管理
Cathay Healthcare Management



8



388



國泰飯店觀光事業
Cathay Hospitality Management



8



827



三井工程
San Ching Engineering



1



253



霖園管理維護
Lin Yuan Property Management



1



411



營運據點



員工人數

CH0 前言

- 0.1 關於本報告書
- 0.2 經營者的話
- 0.3 關於國泰建設
- 0.4 重大永續目標推動
- 0.5 關鍵亮點績效與 SDGs

CH1 永續經營藍圖

- 1.1 藍圖 I 永續治理
- 1.2 藍圖 II 公司治理
- 1.3 藍圖 III 氣候治理

CH2 國泰的幸福格局

- 2.1 堅持 I 貼近需求的品牌願景
- 2.2 堅持 II 安全永續的客戶服務

CH3 細心的營造施工

- 3.1 堅持 I 零妥協的營建標準
- 3.2 堅持 II 安全的工作環境

CH4 友善的建築設計

- 4.1 堅持 I 永續幸福家園
- 4.2 堅持 II 工地污染防治
- 4.3 堅持 III 循環再生建築

CH5 謹慎的土地開發

- 5.1 堅持 I 安全的土地選擇
- 5.2 堅持 II 嚴謹的開發調查

CH6 永續基石

- 6.1 基石 I 幸福職場
- 6.2 基石 II 員工健康與安全
- 6.3 基石 III 能資源管理
- 6.4 基石 IV 創造社會影響力

CH7 附錄

- 7.1 GRI 準則索引表
- 7.2 永續會計準則委員會索引表
- 7.3 氣候相關財務揭露索引表
- 7.4 上市公司氣候相關資訊
- 7.5 會計師確信項目索引表
- 7.6 外部獨立保證聲明

國泰建設歷年財務績效

國泰建設歷年財務績效支出				單位：新台幣仟元		
	2022	2023	2024			
營業收入	14,126,629	6,829,160	13,081,648			
營運成本與費用	(12,364,516)	(4,206,782)	(10,639,681)			
支付政府稅金	(316,883)	(227,521)	(600,194)			
員工薪資福利	(232,438)	(230,120)	(264,330)			
社會投資／捐助費用	(5,043)	(300)	(43)			
稅後淨利	1,207,749	2,164,437	1,577,400			
支付股東的股利	(579,781)	(1,159,561)	(1,159,561)			
存留經濟價值	627,968	1,004,876	417,839			

註 1：此為國泰建設股份有限公司之個體財務報表資訊，2022 及 2023 年業經安永聯合會計師事務所查核完竣，2024 年交由勤業眾信會計師事務所查核財務報表之資訊。

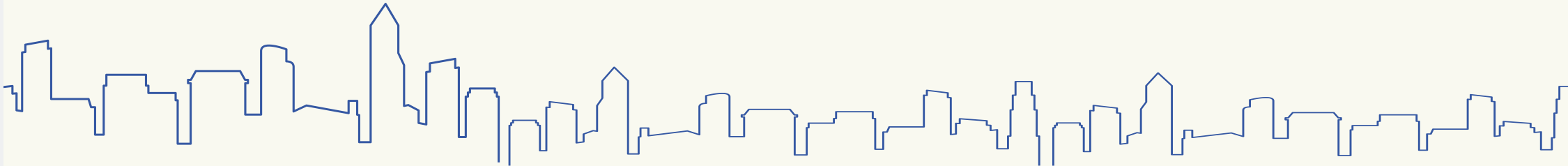
註 2：國泰建設並未自政府取得任何財務補助。

註 3：國泰建設依分配員工、董監事酬勞前之稅前利益提撥比例分別為：0.1% 以及不高於 1%，提撥數分別為新台幣 1,976 仟元及 2,400 仟元（佔稅前利益 0.22%）。

註 4：股利數據以報告書出版當年度每股股利作為計算標準。

營建價值鏈的永續實踐

國泰建設的核心業務涵蓋住宅與商業大樓之開發、租售、都市計畫規劃、土地合建、設計與顧問服務，並於台灣北、中、南主要都會區提供多元且符合市場需求的建築產品，自土地開發、建築設計、工地施工至銷售服務，皆秉持專業技術與高品質服務的原則，並攜手上游營造廠與建材供應商，中游代銷公司與外部顧問等合作夥伴，優化施工品質、永續建材及顧客體驗，為價值鏈涵蓋的利害關係人創造最大價值與福祉。



CH0 前言

- 0.1 關於本報告書
- 0.2 經營者的話
- 0.3 關於國泰建設
- 0.4 重大永續目標推動
- 0.5 關鍵亮點績效與 SDGs

CH1 永續經營藍圖

- 1.1 藍圖 I 永續治理
- 1.2 藍圖 II 公司治理
- 1.3 藍圖 III 氣候治理

CH2 國泰的幸福格局

- 2.1 堅持 I 貼近需求的品牌願景
- 2.2 堅持 II 安全永續的客戶服務

CH3 細心的營造施工

- 3.1 堅持 I 零妥協的營建標準
- 3.2 堅持 II 安全的工作環境

CH4 友善的建築設計

- 4.1 堅持 I 永續幸福家園
- 4.2 堅持 II 工地污染防治
- 4.3 堅持 III 循環再生建築

CH5 謹慎的土地開發

- 5.1 堅持 I 安全的土地選擇
- 5.2 堅持 II 嚴謹的開發調查

CH6 永續基石

- 6.1 基石 I 幸福職場
- 6.2 基石 II 員工健康與安全
- 6.3 基石 III 能資源管理
- 6.4 基石 IV 創造社會影響力

CH7 附錄

- 7.1 GRI 準則索引表
- 7.2 永續會計準則委員會索引表
- 7.3 氣候相關財務揭露索引表
- 7.4 上市公司氣候相關資訊
- 7.5 會計師確信項目索引表
- 7.6 外部獨立保證聲明

永續理念與藍圖



國泰建設深耕台灣建築與房地產產業 60 年，承諾建造「實在好房子」的理念與永續目標，堅守「產權清楚、按圖施工、如期交屋、永續服務」的四大承諾，以穩健踏實的態度實踐對客戶的責任。未來國建將持續深化永續行動，將品牌理念連結永續策略方針、重大主題管理，以實際作為落實企業社會責任，攜手利害關係人共築永續、共好的未來。



CH0 前言

- 0.1 關於本報告書
- 0.2 經營者的話
- 0.3 關於國泰建設
- 0.4 重大永續目標推動
- 0.5 關鍵亮點績效與 SDGs

CH1 永續經營藍圖

- 1.1 藍圖 I 永續治理
- 1.2 藍圖 II 公司治理
- 1.3 藍圖 III 氣候治理

CH2 國泰的幸福格局

- 2.1 堅持 I 貼近需求的品牌願景
- 2.2 堅持 II 安全永續的客戶服務

CH3 細心的營造施工

- 3.1 堅持 I 零妥協的營建標準
- 3.2 堅持 II 安全的工作環境

CH4 友善的建築設計

- 4.1 堅持 I 永續幸福家園
- 4.2 堅持 II 工地污染防治
- 4.3 堅持 III 循環再生建築

CH5 謹慎的土地開發

- 5.1 堅持 I 安全的土地選擇
- 5.2 堅持 II 嚴謹的開發調查

CH6 永續基石

- 6.1 基石 I 幸福職場
- 6.2 基石 II 員工健康與安全
- 6.3 基石 III 能資源管理
- 6.4 基石 IV 創造社會影響力

CH7 附錄

- 7.1 GRI 準則索引表
- 7.2 永續會計準則委員會索引表
- 7.3 氣候相關財務揭露索引表
- 7.4 上市公司氣候相關資訊
- 7.5 會計師確信項目索引表
- 7.6 外部獨立保證聲明

0.4 重大永續目標推動

國建永續目標與承諾



		短期（2025 年）	中期（2027 年）	長期（2030 年）
E 環境 保護	環境面	- 綠色採購金額佔整體發包金額 0.1% 25% 工地執行工程廢棄物分類 25% 採用可回收再生綠建材（矽酸鈣板、磁磚、透水磚） - 新建案申請綠建築標章比重 15% - 每季進行新建材新工法的研究來提升產品競爭力 - 在地採購 ≥ 90%	- 綠色採購金額年增率：0.5% 50% 工地執行工程廢棄物分類 50% 採用可回收再生綠建材（矽酸鈣板、磁磚、透水磚） - 新建案申請綠建築標章比重 20% - 商用建案智慧建築標章比重 5% - 每季進行新建材新工法的研究來提升產品競爭力 - 在地採購 ≥ 90% - 配合溫室氣體盤查，揭露所有合併個體子公司盤查及確信資訊於永續報告書	- 綠色採購金額年增率：1% 100% 工地執行工程廢棄物分類 100% 採用可回收再生綠建材（矽酸鈣板、磁磚、透水磚） - 新建案申請綠建築標章比重 25% - 商用建案智慧建築標章比重 10% - 每季進行新建材新工法的研究來提升產品競爭力 - 在地採購 ≥ 90%
	S 社會 共融	- 舉辦才藝教學活動時數：北中南 9 館 完成開課 - 國泰公益集團活動：教育類活動 5 場、捐血活動 1 場 - 志工社活動舉辦場次：1 次 - 贊助小農產品次數：1 次 - 贊助社福團體次數：1 次	- 舉辦才藝教學活動時數：北中南 9 館 完成開課 - 國泰公益集團活動：教育類活動 5 場、捐血活動 1 場 - 志工社活動舉辦場次：2 次 - 贊助小農產品次數：2 次 - 贊助社福團體次數：2 次	積極倡議，結合產官學，發展多元服務案型

CH0 前言

- 0.1 關於本報告書
- 0.2 經營者的話
- 0.3 關於國泰建設
- 0.4 重大永續目標推動
- 0.5 關鍵亮點績效與 SDGs

CH1 永續經營藍圖

- 1.1 藍圖 I 永續治理
- 1.2 藍圖 II 公司治理
- 1.3 藍圖 III 氣候治理

CH2 國泰的幸福格局

- 2.1 堅持 I 貼近需求的品牌願景
- 2.2 堅持 II 安全永續的客戶服務

CH3 細心的營造施工

- 3.1 堅持 I 零妥協的營建標準
- 3.2 堅持 II 安全的工作環境

CH4 友善的建築設計

- 4.1 堅持 I 永續幸福家園
- 4.2 堅持 II 工地污染防治
- 4.3 堅持 III 循環再生建築

CH5 謹慎的土地開發

- 5.1 堅持 I 安全的土地選擇
- 5.2 堅持 II 嚴謹的開發調查

CH6 永續基石

- 6.1 基石 I 幸福職場
- 6.2 基石 II 員工健康與安全
- 6.3 基石 III 能資源管理
- 6.4 基石 IV 創造社會影響力

CH7 附錄

- 7.1 GRI 準則索引表
- 7.2 永續會計準則委員會索引表
- 7.3 氣候相關財務揭露索引表
- 7.4 上市公司氣候相關資訊
- 7.5 會計師確信項目索引表
- 7.6 外部獨立保證聲明

		短期（2025 年）	中期（2027 年）	長期（2030 年）
G 公 司 治 理	公司治理	- 各廠商契約納入企業社會責任／永續條款比例達 100% - 每年定期召開企業永續發展執行委員會，追蹤檢討公司永續發展事務，並定期呈報董事會 - 檢討永續報告書之揭露範疇與盤查邊界，以符合最新法令及市場趨勢 - 每年執行廠商評鑑作業 - 供應商落實稽核之比率 >92%	- 各廠商契約納入企業社會責任／永續條款比例達 100% - 每年定期召開企業永續發展執行委員會，追蹤檢討公司永續發展事務，並定期呈報董事會。 - 評估永續獎之其他獎項參獎可能性，並積極參與報獎 - 供應商落實稽核之比率 >95%	- 各廠商契約納入企業社會責任／永續條款比例達 100% - 每年定期召開企業永續發展執行委員會，追蹤檢討公司永續發展事務，並定期呈報董事會 - 評估其他能增進與利害關係人溝通管道的揭露內容，向社會大眾報告國泰地產集團於永續經營之作為，展現積極推動永續事務發展之決心 - 供應商落實稽核之比率 >96%
	產品品質	- 每月各工地進行施工品質及安全衛生查核，查核率達 100% - 每年 1 建案參加設計類或施工品質類獎項	- 每月各工地進行施工品質及安全衛生查核，查核率達 100% - 每年 1 建案參加設計類或施工品質類獎項	- 每月各工地進行施工品質及安全衛生查核，查核率達 100% - 每年 1 建案參加設計類或施工品質類獎項
	客戶服務	- 每年統計客變、交屋滿意度 9 分以上 - 每月統計售後服務滿意度 9 分以上 - 慎選商業夥伴推案前代銷公司、建築師等遴選規範，廠商評鑑遴選優質，銷售服務滿意度達 9 分以上	- 持續整合集團資源，完成國泰建設的一條龍服務願景，與客戶建立良好的信任關係，建立永續的品牌價值，向社會展示地產集團的理念 - 與各子公司宣導地產集團理念，增加各子公司永續經營成果之曝光度 - 自建設本業投入、營造施工監造、延伸到客戶入住後的物業、健康管理，讓客戶感受由住宅建築拓及健康生活圈的安心舒適體驗，鞏固品牌價值，發揮集團母子品牌效益，極大化公司價值 - 透過滿意度調查回饋修正，滿意度比例回升 1%	- 入住後的物業、健康管理，讓客戶感受由住宅建築拓及健康生活圈的安心舒適體驗，鞏固品牌價值，發揮集團母子品牌效益，極大化公司價值 - 透過滿意度調查回饋修正，滿意度比例回升 2%
	人才發展	- 主管辨才、育才基礎管理能力提升 - 同仁基礎專業、能力強化 - 人才培育發展機制深化（新進人員遴選、培育、考核、推動校園徵才）	- 同仁專業、職能缺口強化，個人發展計劃推動及落實 - 主管基礎管理能力提升 - 人才培育發展機制建立	- 持續精進改善訓練與發展 - 主管管理職能持續提升 - 主管管理職能持續提升人才培育發展體系持續運作

註：詳細目標請參考各章節管理方針

CH0 前言

- 0.1 關於本報告書
- 0.2 經營者的話
- 0.3 關於國泰建設
- 0.4 重大永續目標推動
- 0.5 關鍵亮點績效與 SDGs

CH1 永續經營藍圖

- 1.1 藍圖 I 永續治理
- 1.2 藍圖 II 公司治理
- 1.3 藍圖 III 氣候治理

CH2 國泰的幸福格局

- 2.1 堅持 I 貼近需求的品牌願景
- 2.2 堅持 II 安全永續的客戶服務

CH3 細心的營造施工

- 3.1 堅持 I 零妥協的營建標準
- 3.2 堅持 II 安全的工作環境

CH4 友善的建築設計

- 4.1 堅持 I 永續幸福家園
- 4.2 堅持 II 工地污染防治
- 4.3 堅持 III 循環再生建築

CH5 謹慎的土地開發

- 5.1 堅持 I 安全的土地選擇
- 5.2 堅持 II 嚴謹的開發調查

CH6 永續基石

- 6.1 基石 I 幸福職場
- 6.2 基石 II 員工健康與安全
- 6.3 基石 III 能資源管理
- 6.4 基石 IV 創造社會影響力

CH7 附錄

- 7.1 GRI 準則索引表
- 7.2 永續會計準則委員會索引表
- 7.3 氣候相關財務揭露索引表
- 7.4 上市公司氣候相關資訊
- 7.5 會計師確信項目索引表
- 7.6 外部獨立保證聲明

0.5 關鍵亮點績效與 SDGs

2024 年永續亮點與績效



E 環境 保護	 國泰建設 Cathay Real Estate	 國泰飯店觀光事業 Cathay Hospitality Management	 三井工程 San Ching Engineering	 霖園管理維護 Lin Yuan Property Management
	• 規劃氣候風險情境分析導入 • 新建案 100% 導入綠建築概念 • 綠建築年度支出總計 101,658,779 元 • 用水量較 2023 年下降 14.08% • 綠色採購金額達新台幣 21,283,990 元	• 綠色採購金額達新台幣 9,956,353 元	• 2024 年已累積併聯之再生能源發電案場共計 218 場，發電裝置容量總計 274.2MW，每年提供綠電約 3.4 億度 • 綠色採購金額達新台幣 322,608,454 元	• 完成北、中、南營運據點之碳盤查，並提出碳減量行動方案（持續至 2030 年） • 拓展建築節能業務，協助業主評估建築能效、耗電密集度，並提供節能改善建議
S 社會 共融	 國泰建設 Cathay Real Estate	 國泰健康管理 Cathay Healthcare Management	 國泰飯店觀光事業 Cathay Hospitality Management	 三井工程 San Ching Engineering
	• 辦理 36 場 社區活動，北中南高分別舉辦多肉植物教學 • 持續在銷售、客變、交屋、售後服務階段，進行滿意度調查，滿意度調查平均皆達 9.5 分 以上 • 員工福利支出共計 35,387,126 元 • 公益活動投入共計 10,122,359 元	• 推出「女子健康提案」專案，針對女性常見健康議題量身打造，涵蓋近 50 項 檢查內容 • 公益捐血與喜憨兒義賣活動 • 國泰內湖產後捐贈愛心床墊	• 慕軒飯店獲台灣動物社會研究會「動物福利標章」 • 獲獎 Best Workplaces 最佳職場 • 晉用 14 名 身心障礙夥伴，99 位 中高齡就業者，28 位 境外人士	• 環宇大樓都更案、國泰 THE PARK 榮獲勞動部 113 年推行職業安全衛生優良單位 • 舉辦 113 年度職業安全衛生宣導大會，邀請廠包商及公單位參與活動，總計參加廠商 133 家，人數 267 人
G 公司 治理	 國泰建設 Cathay Real Estate			 三井工程 San Ching Engineering
	• 成立董事會轄下之功能性委員會—「企業永續發展委員會」，另成立執行委員會，並由總經理出任永續長 • 董監事 3 人、全體員工、新進員工 47 人 參與誠信經營教育訓練 • 100% 供應商皆簽署企業社會責任／永續條款 • 完成 ISO 27001 資訊安全續評驗證 • 男女基層人員標準薪資比例 1：1			• 設立企業永續發展推動小組，協助永續發展政策、目標、策略之擬定
				 霖園管理維護 Lin Yuan Property Management
				• 全體管理幹部（含以上）完成年度誠信與反貪腐線上訓練，訓練涵蓋率達 100%

CH0 前言

- 0.1 關於本報告書
- 0.2 經營者的話
- 0.3 關於國泰建設
- 0.4 重大永續目標推動
- 0.5 關鍵亮點績效與 SDGs

CH1 永續經營藍圖

- 1.1 藍圖 I 永續治理
- 1.2 藍圖 II 公司治理
- 1.3 藍圖 III 氣候治理

CH2 國泰的幸福格局

- 2.1 堅持 I 貼近需求的品牌願景
- 2.2 堅持 II 安全永續的客戶服務

CH3 細心的營造施工

- 3.1 堅持 I 零妥協的營建標準
- 3.2 堅持 II 安全的工作環境

CH4 友善的建築設計

- 4.1 堅持 I 永續幸福家園
- 4.2 堅持 II 工地污染防治
- 4.3 堅持 III 循環再生建築

CH5 謹慎的土地開發

- 5.1 堅持 I 安全的土地選擇
- 5.2 堅持 II 嚴謹的開發調查

CH6 永續基石

- 6.1 基石 I 幸福職場
- 6.2 基石 II 員工健康與安全
- 6.3 基石 III 能資源管理
- 6.4 基石 IV 創造社會影響力

CH7 附錄

- 7.1 GRI 準則索引表
- 7.2 永續會計準則委員會索引表
- 7.3 氣候相關財務揭露索引表
- 7.4 上市公司氣候相關資訊
- 7.5 會計師確信項目索引表
- 7.6 外部獨立保證聲明

實踐聯合國永續發展目標



聯合國永續發展目標（Sustainable Development Goals，SDGs）不只是全球的共識與目標，更是國泰建設引以為永續執行方向的依據，我們努力挖掘可以實現 SDGs 的各種可能，定義前五大高度相關的永續目標，並深入解析國泰建設在細項目標的實踐作為，列出相關作為與目標如下：

國泰建設 SDGs 永續發展目標之實踐			
重要排序	SDGs 目標內容		作為
1	9 工業、創新 基礎建設 	工業、創新基礎建設：建立具有韌性的基礎建設，促進包容且永續的工業，並加速創新	- 承諾為客戶建造「實在好房子」，為 57,382 戶打造宜居的幸福家園 - 深耕客戶永續服務，定期關懷住戶與社區
2	8 就業與 經濟成長 	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	- 以零災害、零事故為目標持續改善精進各項制度工具 - 實施工安風險控管與預防措施，訂立危險事項管理辦法
3	13 氣候行動 	氣候行動：採取緊急措施以因應氣候變遷及其影響	- 持續提高新建案導入綠建築概念之比率，2024 年達 100% 之目標 - 營運總部導入 ISO 14001 環境管理系統 - 預計導入氣候相關財務揭露（TCFD）框架，結合既有風險管理架構，並透過情境分析評估不同氣候情境下，實體及轉型風險可能對營運造成的財務衝擊，建立企業氣候韌性
4	11 永續城市 	永續城市：促使城市與人類居住具包容、安全、韌性及永續性	- 多元土地開發策略，帶動區域機能再生與發展 - 導入通用設計及全齡宅設計
5	12 責任消費 與生產 	責任消費與生產：確保永續消費及生產模式	- 導入建築模組化，降低汙染及環境之負面衝擊 - 導入 BIM「建築資訊模型」，減少能資源使用 - 採用兼具品質與環保的綠色建材

CH0 前言

- 0.1 關於本報告書
- 0.2 經營者的話
- 0.3 關於國泰建設
- 0.4 重大永續目標推動
- 0.5 關鍵亮點績效與 SDGs

CH1 永續經營藍圖

- 1.1 藍圖 I 永續治理
- 1.2 藍圖 II 公司治理
- 1.3 藍圖 III 氣候治理

CH2 國泰的幸福格局

- 2.1 堅持 I 貼近需求的品牌願景
- 2.2 堅持 II 安全永續的客戶服務

CH3 細心的營造施工

- 3.1 堅持 I 零妥協的營建標準
- 3.2 堅持 II 安全的工作環境

CH4 友善的建築設計

- 4.1 堅持 I 永續幸福家園
- 4.2 堅持 II 工地污染防治
- 4.3 堅持 III 循環再生建築

CH5 謹慎的土地開發

- 5.1 堅持 I 安全的土地選擇
- 5.2 堅持 II 嚴謹的開發調查

CH6 永續基石

- 6.1 基石 I 幸福職場
- 6.2 基石 II 員工健康與安全
- 6.3 基石 III 能資源管理
- 6.4 基石 IV 創造社會影響力

CH7 附錄

- 7.1 GRI 準則索引表
- 7.2 永續會計準則委員會索引表
- 7.3 氣候相關財務揭露索引表
- 7.4 上市公司氣候相關資訊
- 7.5 會計師確信項目索引表
- 7.6 外部獨立保證聲明

國泰承諾	SDGs 目標內容			國泰建設亮點作為
永續經營藍圖	12 責任消費與生產	12.8	在西元 2030 年以前，確保每個地方的人都有永續發展的有關資訊與意識，以及跟大自然和諧共處的生活方式	- 承諾為客戶建造「實在好房子」，為 57,382 戶打造宜居的幸福家園 - 深耕客戶永續服務，定期關懷住戶與社區
	16 和平與正義制度	16.5	大幅減少各種形式的貪污賄賂	國泰建設訂有誠信經營守則及內部稽核機制，2024 年未有貪汙及相關舉報事件
	13 氣候行動	13.1	強化所有國家對天災與氣候有關風險的災後復原能力與調適適應能力	- 預計導入氣候相關財務揭露（TCFD）框架，並透過氣候情境分析評估實體及轉型風險對國建之財務衝擊程度，建構企業氣候韌性 - 詳細資訊請參考：1.3 藍圖 III 氣候治理
國泰的幸福格局	9 工業、創新基礎建設	9.1	發展高品質的、可靠的、永續的，以及具有災後復原能力的基礎設施，包括區域以及跨界基礎設施，以支援經濟發展和人類福祉，並將焦點放在為所有的人提供負擔的起又公平的管道	跨足商用不動產、健康管理、多元化建設，以「綜合開發商」的經營願景提供完善的居住環境
	12 責任消費與生產	12.8	在西元 2030 年以前，確保每個地方的人都有永續發展的有關資訊與意識，以及跟大自然和諧共處的生活方式	為住戶舉辦防災宣導、健康管理活動以及房屋維護課程，提升客戶的生活品質
	16 和平與正義制度	16.3	促進國家與國際的法則，確保每個人都有公平的司法管道	遵循所有行銷、資訊透明與產品買賣的相關法律規範，2024 年未有禁止銷售或違反商品與服務資訊標示之事件
		16.10	據國家立法與國際協定，確保民眾可取得資訊，並保護基本自由	60 年來打造超過 57,382 戶，並以永續服務陪伴客戶

CH0 前言

- 0.1 關於本報告書
- 0.2 經營者的話
- 0.3 關於國泰建設
- 0.4 重大永續目標推動
- 0.5 關鍵亮點績效與 SDGs

CH1 永續經營藍圖

- 1.1 藍圖 I 永續治理
- 1.2 藍圖 II 公司治理
- 1.3 藍圖 III 氣候治理

CH2 國泰的幸福格局

- 2.1 堅持 I 貼近需求的品牌願景
- 2.2 堅持 II 安全永續的客戶服務

CH3 細心的營造施工

- 3.1 堅持 I 零妥協的營建標準
- 3.2 堅持 II 安全的工作環境

CH4 友善的建築設計

- 4.1 堅持 I 永續幸福家園
- 4.2 堅持 II 工地污染防治
- 4.3 堅持 III 循環再生建築

CH5 謹慎的土地開發

- 5.1 堅持 I 安全的土地選擇
- 5.2 堅持 II 嚴謹的開發調查

CH6 永續基石

- 6.1 基石 I 幸福職場
- 6.2 基石 II 員工健康與安全
- 6.3 基石 III 能資源管理
- 6.4 基石 IV 創造社會影響力

CH7 附錄

- 7.1 GRI 準則索引表
- 7.2 永續會計準則委員會索引表
- 7.3 氣候相關財務揭露索引表
- 7.4 上市公司氣候相關資訊
- 7.5 會計師確信項目索引表
- 7.6 外部獨立保證聲明

國泰承諾	SDGs 目標內容			國泰建設亮點作為
細心的營造施工	7 可負擔能源	7.a	在西元 2030 年以前，改善國際合作，以提高乾淨能源與科技的取得管道，包括再生能源、能源效率、更先進及更乾淨的石化燃料科技，並促進能源基礎建設與乾淨能源科技的投資	要求供應商履行企業社會責任／永續相關規範，2024 年供應商 100% 簽署企業社會責任／永續條款
	8 就業與經濟成長	8.3	促進以開發為導向的政策，支援生產活動、就業創造、企業管理、創意與創新，並鼓勵微型與中小企業的正式化與成長，包括取得財務服務的管道	每季召開內部研討會，研發創新材料、技術或設備，不斷精進人才專業能力
		8.8	保護勞工的權益，促進工作環境的安全，包括遷徙性勞工，尤其是婦女以及實行危險工作的勞工	以零災害、零事故為目標，實施工安風險控管與預防措施，訂立危險事項管理辦法
	9 工業、創新基礎建設	9.1	發展高品質的、可靠的、永續的，以及具有災後復原能力的基礎設施，包括區域以及跨界基礎設施，以支援經濟發展和人類福祉，並將焦點放在為所有的人提供負擔的起又公平的管道	導入工地三級品管制度、實施標準作業程序，並透過內外部交流培養專業人才，提供消費者高品質的居住體驗
友善的建築設計	11 永續城市	11.7	在西元 2030 年以前，為所有的人提供安全的、包容的、可使用的綠色公共空間，尤其是婦女、孩童、老年人以及身心障礙者	導入通用設計概念，打造滿足全齡式需求的暖心通用宅
	12 責任消費與生產	12.2	在西元 2030 年以前，實現自然資源的永續管理以及有效率的使用	遵循所有行銷、資訊透明與產品買賣的相關法律規範，2024 年未有禁止銷售或違反商品與服務資訊標示之事件
		12.4	在西元 2030 年以前，確保每個地方的人都有永續發展的有關資訊與意識，以及跟大自然和諧共處的生活方式	2024 年達成 100% 新建案導入綠建築概念
		12.5	在西元 2030 年以前，透過預防、減量、回收與再使用大幅減少廢棄物的產生	- 優先採用綠建材標章之建材 - 建案 100% 導入 BIM「建築資訊模型」減少施工錯誤、提升能資源使用

CH0 前言

- 0.1 關於本報告書
- 0.2 經營者的話
- 0.3 關於國泰建設
- 0.4 重大永續目標推動
- 0.5 關鍵亮點績效與 SDGs

CH1 永續經營藍圖

- 1.1 藍圖 I 永續治理
- 1.2 藍圖 II 公司治理
- 1.3 藍圖 III 氣候治理

CH2 國泰的幸福格局

- 2.1 堅持 I 貼近需求的品牌願景
- 2.2 堅持 II 安全永續的客戶服務

CH3 細心的營造施工

- 3.1 堅持 I 零妥協的營建標準
- 3.2 堅持 II 安全的工作環境

CH4 友善的建築設計

- 4.1 堅持 I 永續幸福家園
- 4.2 堅持 II 工地污染防治
- 4.3 堅持 III 循環再生建築

CH5 謹慎的土地開發

- 5.1 堅持 I 安全的土地選擇
- 5.2 堅持 II 嚴謹的開發調查

CH6 永續基石

- 6.1 基石 I 幸福職場
- 6.2 基石 II 員工健康與安全
- 6.3 基石 III 能資源管理
- 6.4 基石 IV 創造社會影響力

CH7 附錄

- 7.1 GRI 準則索引表
- 7.2 永續會計準則委員會索引表
- 7.3 氣候相關財務揭露索引表
- 7.4 上市公司氣候相關資訊
- 7.5 會計師確信項目索引表
- 7.6 外部獨立保證聲明

國泰承諾	SDGs 目標內容			國泰建設亮點作為
謹慎的土地開發	11 永續城市 	11.a	強化國家與區域的發展規劃，促進都市、郊區與城鄉之間的社經與環境的正面連結	多元土地開發策略，購置機能完善地區之土地，串聯郊區與都市，建造宜居住家環境，帶動讓城市機能再生與發展
		11.3	在西元 2030 年以前，提高融合的、包容的以及可永續發展的都市化與容積，以讓所有的國家落實參與性、一體性以及可永續發展的人類定居規劃與管理	國泰建設從土地開發積極與鄰近住戶進行溝通與執行衝擊評估，以建築物安全為基礎，打造舒適的居家環境
	12 責任消費與生產 	12.4	在西元 2030 年以前，確保每個地方的人都有永續發展的有關資訊與意識，以及跟大自然和諧共處的生活方式	以零災害、零事故為目標，實施工安風險控管與預防措施，訂立危險事項管理辦法
永續基石	4 教育品質 	4.1	在西元 2030 年以前，確保所有的男女學子都完成免費的、公平的以及高品質的小學與中學教育，得到有關且有效的學習成果。	響應國泰集團公益活動，資助新移民二代以及偏鄉學子，讓學童皆享有公平的教育機會
		4.4	在西元 2030 年以前，將擁有相關就業、覓得好工作與企業管理職能的年輕人與成人的人數增加，包括技術與職業技能	- 提供員工通識課程、專業課程、職能課程等多元訓練課程 - 自 2016 開辦實習生計畫以來，已有 15 位實習生至地產集團公司任職 - 全台設置 9 所霖園圖書館，增加工作機會
	8 就業與經濟成長 	8.3	促進以開發為導向的政策，支援生產活動、就業創造、企業管理、創意與創新，並鼓勵微型與中小企業的正式化與成長，包括取得財務服務的管道	與房地產界專家學者合作「國泰房地產指數」提升房地產資訊透明度
	13 氣候行動 	13.1	強化所有國家對天災與氣候有關風險的災後復原能力與調適適應能力	- 每年進行能源、溫室氣體與水資源盤查 - 綠化辦公空間，2024 年舉辦淨灘活動，總投入時數 162 小時、經費投入新台幣 220,000 元

CH0 前言

- 0.1 關於本報告書
- 0.2 經營者的話
- 0.3 關於國泰建設
- 0.4 重大永續目標推動
- 0.5 關鍵亮點績效與 SDGs

CH1 永續經營藍圖

- 1.1 藍圖 I 永續治理
- 1.2 藍圖 II 公司治理
- 1.3 藍圖 III 氣候治理

CH2 國泰的幸福格局

- 2.1 堅持 I 貼近需求的品牌願景
- 2.2 堅持 II 安全永續的客戶服務

CH3 細心的營造施工

- 3.1 堅持 I 零妥協的營建標準
- 3.2 堅持 II 安全的工作環境

CH4 友善的建築設計

- 4.1 堅持 I 永續幸福家園
- 4.2 堅持 II 工地污染防治
- 4.3 堅持 III 循環再生建築

CH5 謹慎的土地開發

- 5.1 堅持 I 安全的土地選擇
- 5.2 堅持 II 嚴謹的開發調查

CH6 永續基石

- 6.1 基石 I 幸福職場
- 6.2 基石 II 員工健康與安全
- 6.3 基石 III 能資源管理
- 6.4 基石 IV 創造社會影響力

CH7 附錄

- 7.1 GRI 準則索引表
- 7.2 永續會計準則委員會索引表
- 7.3 氣候相關財務揭露索引表
- 7.4 上市公司氣候相關資訊
- 7.5 會計師確信項目索引表
- 7.6 外部獨立保證聲明

CH 1

永續經營藍圖

隨著永續與氣候變遷議題日益攸關企業穩健經營，國泰建設以前瞻思維強化內部運作機制，從制度面著手，確立明確的決策權責與執行架構。透過設立專職單位、完善監督流程，逐步形塑永續治理、公司治理與氣候治理三大運作核心，讓各項議題的管理流程更加具體可行，也同步強化企業對於永續議題及氣候風險的管理能力。

2024 永續亮點與績效

- 董事會及各功能性委員會年度績效評估結果皆為「超越標準」
- 所有高級主管簽署「遵循誠信經營政策聲明書」
- 資安宣導教育訓練完訓率為 **100%**
- 完成永續委員會改制，將永續委員會升格為董事會轄下之功能性委員會



CH0 前言

- 0.1 關於本報告書
- 0.2 經營者的話
- 0.3 關於國泰建設
- 0.4 重大永續目標推動
- 0.5 關鍵亮點績效與 SDGs

CH1 永續經營藍圖

- 1.1 藍圖 I 永續治理
- 1.2 藍圖 II 公司治理
- 1.3 藍圖 III 氣候治理

CH2 國泰的幸福格局

- 2.1 堅持 I 貼近需求的品牌願景
- 2.2 堅持 II 安全永續的客戶服務

CH3 細心的營造施工

- 3.1 堅持 I 零妥協的營建標準
- 3.2 堅持 II 安全的工作環境

CH4 友善的建築設計

- 4.1 堅持 I 永續幸福家園
- 4.2 堅持 II 工地污染防治
- 4.3 堅持 III 循環再生建築

CH5 謹慎的土地開發

- 5.1 堅持 I 安全的土地選擇
- 5.2 堅持 II 嚴謹的開發調查

CH6 永續基石

- 6.1 基石 I 幸福職場
- 6.2 基石 II 員工健康與安全
- 6.3 基石 III 能資源管理
- 6.4 基石 IV 創造社會影響力

CH7 附錄

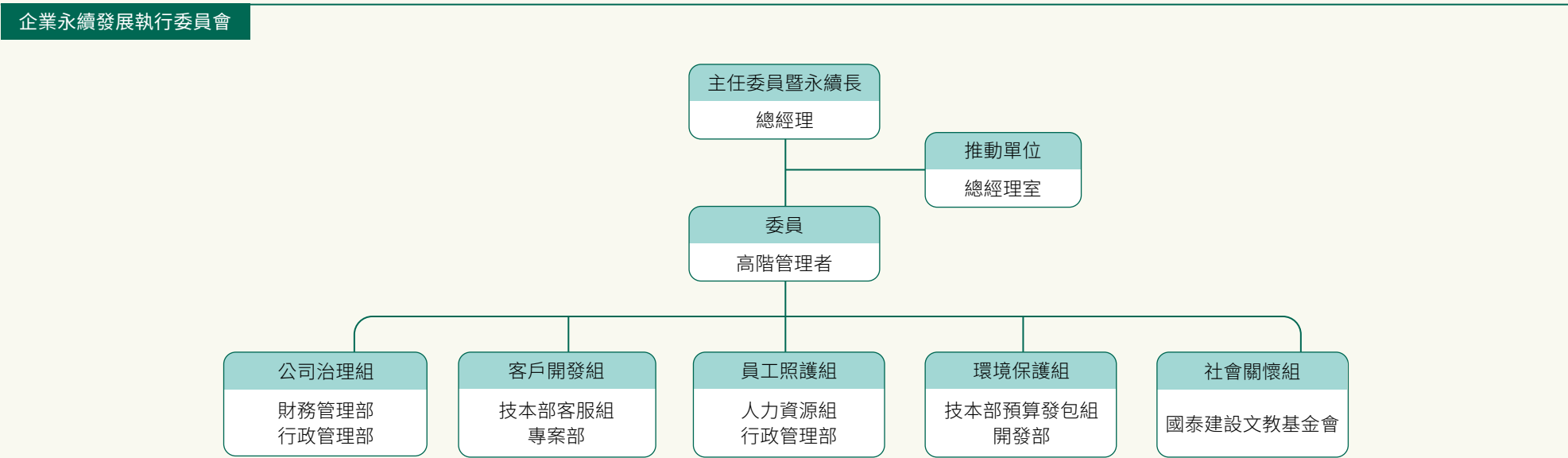
- 7.1 GRI 準則索引表
- 7.2 永續會計準則委員會索引表
- 7.3 氣候相關財務揭露索引表
- 7.4 上市公司氣候相關資訊
- 7.5 會計師確信項目索引表
- 7.6 外部獨立保證聲明

1.1 藍圖 I 永續治理

企業永續發展執行委員會架構與運作 GRI 2-1、GRI 2-6、GRI 201-1

2025 年成立董事會轄下之功能性委員會—「企業永續發展委員會」，由董事會決議委任至少三名董事組成，其中包含至少一名獨立董事，落實董事會對公司永續策略之監督責任。

本委員會另設立企業永續發展執行委員會之專（兼）職單位，並指派總經理擔任永續長及主任委員，以確保本公司永續發展相關工作之推動，領導整體永續推動方向，委員會作為統籌永續方針與行動方案的關鍵單位，負責規劃與執行永續發展相關政策、制度及管理機制，落實《企業永續發展守則》之精神與原則，執行委員會下轄「公司治理」、「客戶關懷」、「員工照護」、「環境保護」及「社會關懷」等五大專案小組，分別負責相關永續主題之規劃與執行，委員會每年至少召開二次會議，除邀請專業顧問針對營建業永續議題、法規趨勢提供知識分享及指導外，委員會各小組也會定期提出業務執行的概況報告，確保各項永續行動的推動與進展。



子公司永續發展策略

國建積極推展集團永續事務，鼓勵子公司針對自身業務特性，並依據關注議題與永續願景建立永續管理機制，國泰飯店觀光事業、國泰健康管理於 2023 年設立專責的永續發展委員會及推動小組，2024 年三井工程、霖園樓管亦設立企業永續發展推動小組，負責策略規劃與實踐，確保永續事務有效推動。

CH0 前言

- 0.1 關於本報告書
- 0.2 經營者的話
- 0.3 關於國泰建設
- 0.4 重大永續目標推動
- 0.5 關鍵亮點績效與 SDGs

CH1 永續經營藍圖

- 1.1 藍圖 I 永續治理
- 1.2 藍圖 II 公司治理
- 1.3 藍圖 III 氣候治理

CH2 國泰的幸福格局

- 2.1 堅持 I 貼近需求的品牌願景
- 2.2 堅持 II 安全永續的客戶服務

CH3 細心的營造施工

- 3.1 堅持 I 零妥協的營建標準
- 3.2 堅持 II 安全的工作環境

CH4 友善的建築設計

- 4.1 堅持 I 永續幸福家園
- 4.2 堅持 II 工地污染防治
- 4.3 堅持 III 循環再生建築

CH5 謹慎的土地開發

- 5.1 堅持 I 安全的土地選擇
- 5.2 堅持 II 嚴謹的開發調查

CH6 永續基石

- 6.1 基石 I 幸福職場
- 6.2 基石 II 員工健康與安全
- 6.3 基石 III 能資源管理
- 6.4 基石 IV 創造社會影響力

CH7 附錄

- 7.1 GRI 準則索引表
- 7.2 永續會計準則委員會索引表
- 7.3 氣候相關財務揭露索引表
- 7.4 上市公司氣候相關資訊
- 7.5 會計師確信項目索引表
- 7.6 外部獨立保證聲明

永續事務推動	國泰飯店觀光事業	三井工程	霖園管理維護	國泰健康管理
永續發展方針	● 公司治理 法令遵行及社會責任落實、強化資安管理與客戶隱私保護、供應商稽核評鑑及溯源機制、綠色採購 ● 客戶關懷 高齡友善、綠色旅行與健康促進、客戶滿意度 ● 員工照護 薪酬調整機制、職場安全與員工健康機制、維護職場性別平權 ● 環境保護 水資源管理、能源管理、溫室氣體管理、環保節能認證 ● 社會公益 幫助弱勢、推廣農產品與支持小農、倡導民眾對響應永續的意識	● 引進低碳施工技術及材料 ● 落實溫室氣體盤查 ● 強化職業安全衛生 ● 推動永續供應鏈管理 ● 企業人才培育 ● 發展再生能源	秉持母公司「誠信、創新、當責」的核心價值，積極導入並落實永續發展策略，涵蓋環境保護、社會責任與良善治理三大面向。	● 環境保護 據點碳排放、垃圾分類等日常營運管理、供應商管理及品質把關等。 ● 社會公益 社會公益活動協辦及曝光等。 ● 員工照護 人才培育、職場健康及安全、員工福利及照顧等。 ● 客戶服務 客戶服務和產品品質管理、醫療及環境等評鑑及認證規劃和辦理。
永續管理單位	● 「國泰飯店觀光事業 CS 企業永續委員會」由董事長擔任召集人、執行長擔任主任委員、營運副總擔任總幹事統籌領導「永續決策小組」規劃、推動與執行永續發展願景及短中長期目標，檢視並追蹤經濟、環境及社會面向等永續議題，持續提升永續績效。 ● 永續委員會每年定期召開季會，各小組針對相關主題及策略報告結果並檢討績效。	企業永續發展推動小組為永續發展相關工作之推行及督導單位，主任委員由總經理擔任，其它委員由董事長指派高階主管擔任，下設環境保護、社會共融、公司治理三個功能小組，負責各面向永續相關事項之運作。 「企業永續發展推動小組」職權如下： ● 永續發展政策之擬定。 ● 公司永續發展目標、策略與執行方案之制定。 ● 公司永續發展執行情形與成效之檢討、追蹤與修訂。	每季於股東會前會中，向利害關係人報告每季營運狀況。	● 永續環境小組 據點日常環境營運管理、供應商管理及品質把關、環保節能相關認證及溫室氣體、水資源、能源盤查等。 ● 社會公益小組 社會公益活動之規劃、執行及曝光、品牌形象管理等。 ● 幸福職場小組 薪酬獎勵、人才培育及招募、職場健康及安全、員工福利及照顧等。 ● 客戶關懷小組 客戶關係及滿意度經營、服務和產品品質管理、醫療及環境等評鑑及認證規劃和辦理。 ● 公司治理小組 評估永續發展因應措施而產生的財務風險及效益、內部稽核、法令遵循、資訊安全、創新服務及產品之策略研擬及發展。

CH0 前言

- 0.1 關於本報告書
- 0.2 經營者的話
- 0.3 關於國泰建設
- 0.4 重大永續目標推動
- 0.5 關鍵亮點績效與 SDGs

CH1 永續經營藍圖

- 1.1 藍圖 I 永續治理
- 1.2 藍圖 II 公司治理
- 1.3 藍圖 III 氣候治理

CH2 國泰的幸福格局

- 2.1 堅持 I 貼近需求的品牌願景
- 2.2 堅持 II 安全永續的客戶服務

CH3 細心的營造施工

- 3.1 堅持 I 零妥協的營建標準
- 3.2 堅持 II 安全的工作環境

CH4 友善的建築設計

- 4.1 堅持 I 永續幸福家園
- 4.2 堅持 II 工地污染防治
- 4.3 堅持 III 循環再生建築

CH5 謹慎的土地開發

- 5.1 堅持 I 安全的土地選擇
- 5.2 堅持 II 嚴謹的開發調查

CH6 永續基石

- 6.1 基石 I 幸福職場
- 6.2 基石 II 員工健康與安全
- 6.3 基石 III 能資源管理
- 6.4 基石 IV 創造社會影響力

CH7 附錄

- 7.1 GRI 準則索引表
- 7.2 永續會計準則委員會索引表
- 7.3 氣候相關財務揭露索引表
- 7.4 上市公司氣候相關資訊
- 7.5 會計師確信項目索引表
- 7.6 外部獨立保證聲明

永續事務推動	國泰飯店觀光事業	三井工程	霖園管理維護	國泰健康管理
2024 年 重大永續歷程	2024 年環境部 綠色辦公響應獎 - 環保餐廳認證 - TPECD 能源管理認證 - 慕軒飯店獲台灣動物社會研究會「動物福利標章」 - 食物捐贈關懷弱勢（月餅捐贈） - 獲獎 Best Workplaces - 響應「Earth Hour 關燈一小時」活動，關閉飯店建築物招牌與館外造景	- 環宇大樓都更案、國泰 THE PARK 榮獲勞動部 113 年推行職業安全衛生優良單位。 - 環宇大樓都更案榮獲台北市 113 年度勞動安全獎優良單位。 - 為強化職業安全衛生意識及供應鏈管理，舉辦 113 年度職業安全衛生宣導大會，邀請廠包商及公單位參與活動，總計參加廠商 133 家，人數 267 人。	- 環境作為 持續至 2030 年完成北、中、南營運據點之碳盤查，並提出碳減量行動方案。 - 社會作為 每年提供員工平均 10 小時以上的 ESG 線上訓練。 - 公司治理作為 全體管理幹部（含以上）完成年度誠信與反貪腐線上訓練，訓練涵蓋率達 100%。	- 推出「女子健康提案」專案，針對女性常見健康議題量身打造，涵蓋近 50 項檢查內容，提供女性更全面的健康管理選擇。 - 更多資訊請參考：2.2 堅持 II 安全永續的客戶服務

子公司永續亮點專欄



國泰飯店觀光事業 Cathay Hospitality Management		綠色採購	
投入資源 ▶ 營運成本提升	2024 推動成果與績效 ▶	友善農作 電訪小農提供相關資訊做為飯店推廣露出資訊，並完成料號建置。	人道飼養（非籠飼雞蛋） 慕軒飯店已全面使用、國泰萬怡為單廳使用。
短期目標（2025 年） → 中期目標（2027 年） → 長期目標（2030 年） →			
友善農作	每季於各館早餐餐檯供應當季有機水果，並製作農場立牌介紹，喚起消費者友善土地的意識；每館友善食材採購比例較前一年 提高 5% 。	每季於各館早餐餐檯供應當季有機水果，並製作農場立牌介紹，喚起消費者友善土地的意識；每館友善食材採購比例須較前一年 提高 5% 。	每季於各館早餐餐檯供應當季有機水果，並製作農場立牌介紹，喚起消費者友善土地的意識；每館友善食材採購比例須較前一年 提高 5% 。
人道飼養（非籠飼雞蛋）	各館的非籠飼雞蛋採購比例到年底須較前一年 提高 5% 。（慕軒飯店維持 100% ）	各館的非籠飼雞蛋採購比例達 20% 。（慕軒飯店維持 100% ）	各館的非籠飼雞蛋採購比例達 30% 。（慕軒飯店維持 100% ）

CH0 前言

- 0.1 關於本報告書
- 0.2 經營者的話
- 0.3 關於國泰建設
- 0.4 重大永續目標推動
- 0.5 關鍵亮點績效與 SDGs

CH1 永續經營藍圖

- 1.1 藍圖 I 永續治理
- 1.2 藍圖 II 公司治理
- 1.3 藍圖 III 氣候治理

CH2 國泰的幸福格局

- 2.1 堅持 I 貼近需求的品牌願景
- 2.2 堅持 II 安全永續的客戶服務

CH3 細心的營造施工

- 3.1 堅持 I 零妥協的營建標準
- 3.2 堅持 II 安全的工作環境

CH4 友善的建築設計

- 4.1 堅持 I 永續幸福家園
- 4.2 堅持 II 工地污染防治
- 4.3 堅持 III 循環再生建築

CH5 謹慎的土地開發

- 5.1 堅持 I 安全的土地選擇
- 5.2 堅持 II 嚴謹的開發調查

CH6 永續基石

- 6.1 基石 I 幸福職場
- 6.2 基石 II 員工健康與安全
- 6.3 基石 III 能資源管理
- 6.4 基石 IV 創造社會影響力

CH7 附錄

- 7.1 GRI 準則索引表
- 7.2 永續會計準則委員會索引表
- 7.3 氣候相關財務揭露索引表
- 7.4 上市公司氣候相關資訊
- 7.5 會計師確信項目索引表
- 7.6 外部獨立保證聲明



三井工程與國泰人壽、太陽能光電業者合資成立太陽能發電公司，集團於 2020 年將合資公司股份收購，成立國泰電業股份有限公司，國泰電業由具備專業施工營造能力的三井工程作為後盾，以堅實的技術打造太陽能電廠，組建電業經營團隊、擘畫長期發展藍圖，期為台灣能源轉型的目標盡一份心力。

投入資源 ▶ 轉投資國泰電業（持有 30% 股權）

2024 推動成果與績效 ▶



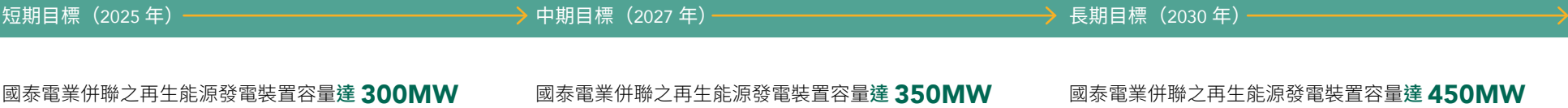
轉投資國泰電業公司截至 2024/12/31 已併聯之再生能源發電案場共計 218 場，發電裝置容量總計 274.2MW。



前項發電裝置容量每年提供綠電約 3.4 億度，可減少溫室氣體總排放量約 16.9 萬公噸（MtCO₂e），相當於 435.3 座大安森林公園的減碳功效。



由轉投資國泰電業公司與國泰人壽公司籌組國泰風能控股公司，於 2024 年 12 月向沃旭能源公司取得大彰化西北控股公司 50% 股權，本案將於大彰化西北離岸風場建置 583MW 風電案，預計於 2025 年底完工。



鎖定淨零商機，打造一條龍服務

霖園公寓大廈管理維護擁有專業技師人才及物業管理技術，為響應國泰集團不動產建物淨零之承諾，在 2023 年成立「ESG 小組」，拓展建築節能業務，協助業主評估建築能效、耗電密度計算等工作，並提供改善建議報告書，以及後續節能減碳監工服務等。

投入資源 ▶ 設備採購、教育訓練、聘請顧問

2024 推動成果與績效 ▶



20 棟大樓



CH0 前言

- 0.1 關於本報告書
- 0.2 經營者的話
- 0.3 關於國泰建設
- 0.4 重大永續目標推動
- 0.5 關鍵亮點績效與 SDGs

CH1 永續經營藍圖

- 1.1 藍圖 I 永續治理
- 1.2 藍圖 II 公司治理
- 1.3 藍圖 III 氣候治理

CH2 國泰的幸福格局

- 2.1 堅持 I 貼近需求的品牌願景
- 2.2 堅持 II 安全永續的客戶服務

CH3 細心的營造施工

- 3.1 堅持 I 零妥協的營建標準
- 3.2 堅持 II 安全的工作環境

CH4 友善的建築設計

- 4.1 堅持 I 永續幸福家園
- 4.2 堅持 II 工地污染防治
- 4.3 堅持 III 循環再生建築

CH5 謹慎的土地開發

- 5.1 堅持 I 安全的土地選擇
- 5.2 堅持 II 嚴謹的開發調查

CH6 永續基石

- 6.1 基石 I 幸福職場
- 6.2 基石 II 員工健康與安全
- 6.3 基石 III 能資源管理
- 6.4 基石 IV 創造社會影響力

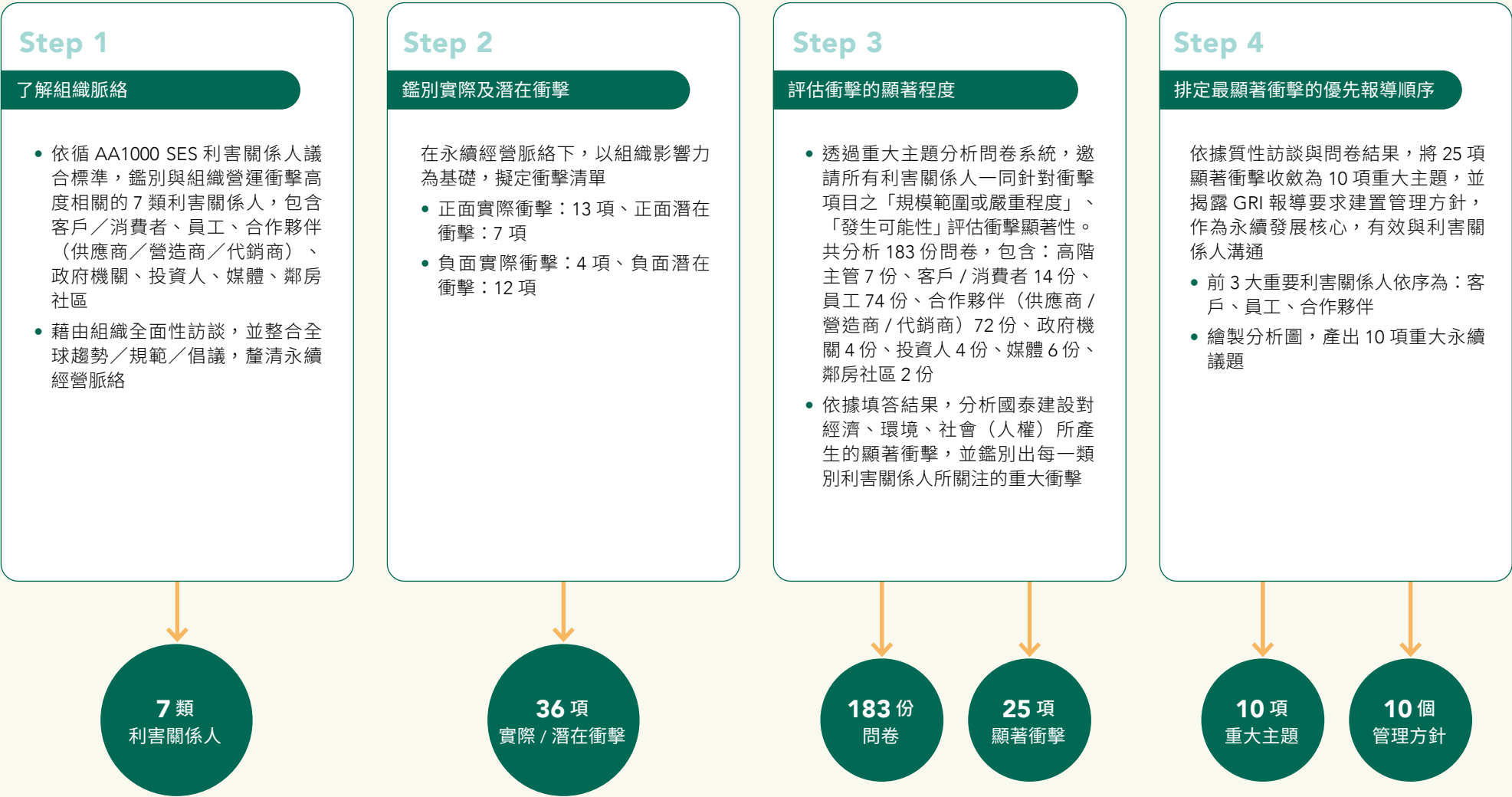
CH7 附錄

- 7.1 GRI 準則索引表
- 7.2 永續會計準則委員會索引表
- 7.3 氣候相關財務揭露索引表
- 7.4 上市公司氣候相關資訊
- 7.5 會計師確信項目索引表
- 7.6 外部獨立保證聲明

重大主題分析流程

GRI 3-1

為確保永續管理聚焦於關鍵議題，國泰建設依據 AA1000 利害關係人議合標準（AA1000 SES）及 GRI 準則 2021 版，辨識與營運活動高度關聯之利害關係人。國建結合企業策略與全球永續發展趨勢，從商業行為對外部的潛在衝擊出發，建構衝擊清單，進一步與利害關係人共同探討經濟、環境與社會（含人權）面向之影響程度與重要性。2024 年度重大主題經審慎檢視後未異動，國建持續針對既有議題規劃具體管理作法與推動策略，並作為本報告內容編製與揭露架構之依據。



CH0 前言

- 0.1 關於本報告書
- 0.2 經營者的話
- 0.3 關於國泰建設
- 0.4 重大永續目標推動
- 0.5 關鍵亮點績效與 SDGs

CH1 永續經營藍圖

- 1.1 藍圖 I 永續治理
- 1.2 藍圖 II 公司治理
- 1.3 藍圖 III 氣候治理

CH2 國泰的幸福格局

- 2.1 堅持 I 貼近需求的品牌願景
- 2.2 堅持 II 安全永續的客戶服務

CH3 細心的營造施工

- 3.1 堅持 I 零妥協的營建標準
- 3.2 堅持 II 安全的工作環境

CH4 友善的建築設計

- 4.1 堅持 I 永續幸福家園
- 4.2 堅持 II 工地污染防治
- 4.3 堅持 III 循環再生建築

CH5 謹慎的土地開發

- 5.1 堅持 I 安全的土地選擇
- 5.2 堅持 II 嚴謹的開發調查

CH6 永續基石

- 6.1 基石 I 幸福職場
- 6.2 基石 II 員工健康與安全
- 6.3 基石 III 能資源管理
- 6.4 基石 IV 創造社會影響力

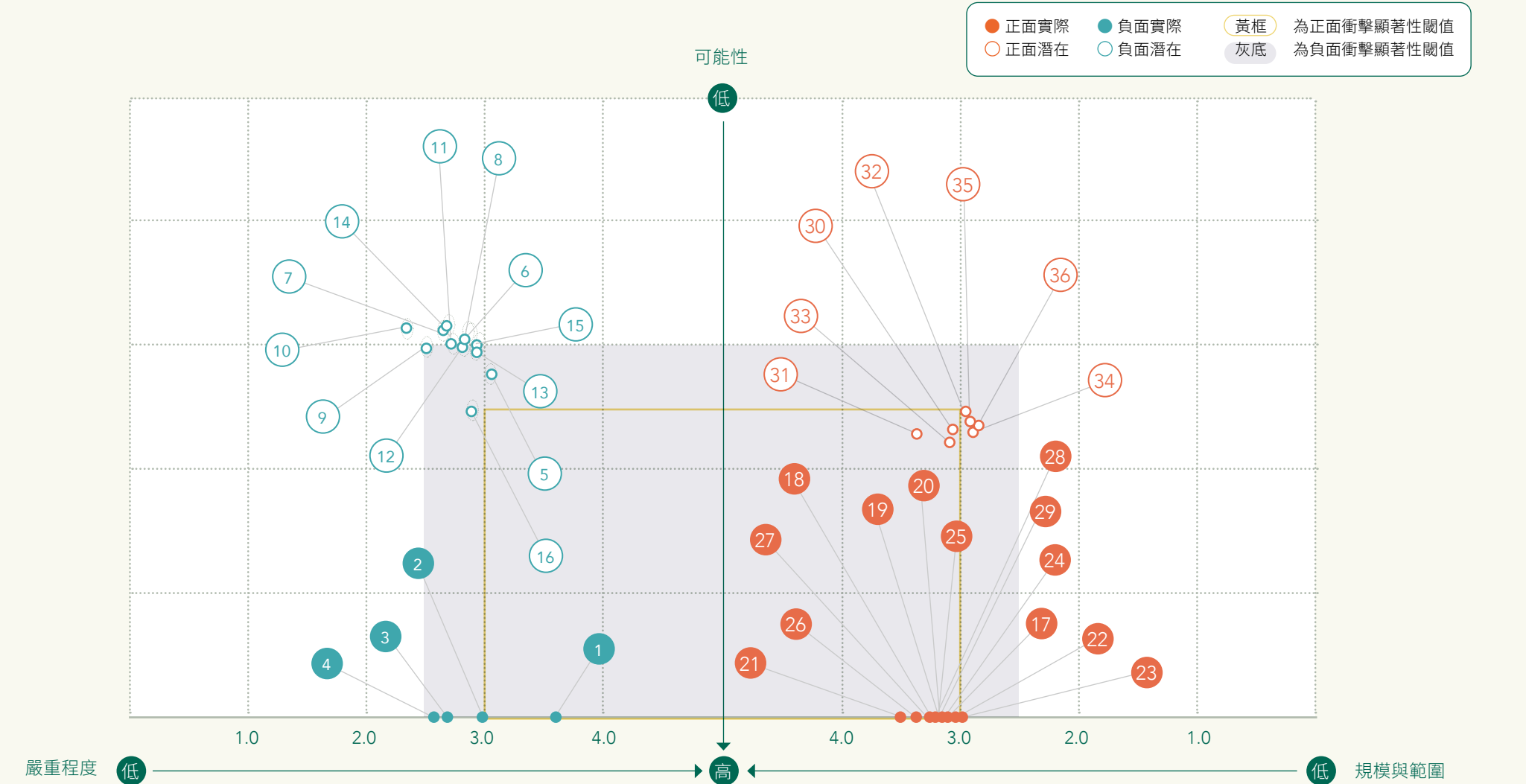
CH7 附錄

- 7.1 GRI 準則索引表
- 7.2 永續會計準則委員會索引表
- 7.3 氣候相關財務揭露索引表
- 7.4 上市公司氣候相關資訊
- 7.5 會計師確信項目索引表
- 7.6 外部獨立保證聲明

衝擊續日圖



2022 年國建根據價值鏈、永續趨勢與同業作為鑑別實際及潛在的正負面衝擊後，考量「規模與範圍」、「嚴重程度」衡量衝擊大小，並判斷衝擊發生機率定義「發生可能性」，最終根據分析結果繪製重大衝擊續日圖。針對正面與負面之衝擊，各別設定顯著性門檻，以此判斷具高度辨識之衝擊。考量衝擊面向與營運主體，將顯著性衝擊彙整成 10 項重大主題，2024 年檢視永續衝擊無重大改變，故持續於本報告書各章節揭露管理方針及因應方式。



CH0 前言

- 0.1 關於本報告書
- 0.2 經營者的話
- 0.3 關於國泰建設
- 0.4 重大永續目標推動
- 0.5 關鍵亮點績效與 SDGs

CH1 永續經營藍圖

- 1.1 藍圖 I 永續治理
- 1.2 藍圖 II 公司治理
- 1.3 藍圖 III 氣候治理

CH2 國泰的幸福格局

- 2.1 堅持 I 貼近需求的品牌願景
- 2.2 堅持 II 安全永續的客戶服務

CH3 細心的營造施工

- 3.1 堅持 I 零妥協的營建標準
- 3.2 堅持 II 安全的工作環境

CH4 友善的建築設計

- 4.1 堅持 I 永續幸福家園
- 4.2 堅持 II 工地污染防治
- 4.3 堅持 III 循環再生建築

CH5 謹慎的土地開發

- 5.1 堅持 I 安全的土地選擇
- 5.2 堅持 II 嚴謹的開發調查

CH6 永續基石

- 6.1 基石 I 幸福職場
- 6.2 基石 II 員工健康與安全
- 6.3 基石 III 能資源管理
- 6.4 基石 IV 創造社會影響力

CH7 附錄

- 7.1 GRI 準則索引表
- 7.2 永續會計準則委員會索引表
- 7.3 氣候相關財務揭露索引表
- 7.4 上市公司氣候相關資訊
- 7.5 會計師確信項目索引表
- 7.6 外部獨立保證聲明

編號	顯著衝擊	收斂為重大主題	編號	顯著衝擊	收斂為重大主題
18	建立穩定營運環境，有效因應風險與挑戰	公司治理與法遵	4	能資源 / 水資源浪費或價格攀升，使營運成本上升，造成環境衝擊	能資源與排放管理
19	公司規範制度化，提升公司治理績效、合法守規		35	妥善進行組織碳管理，掌握潛在氣候 / 碳成本，落實環境與生態保護	
17	創造營收獲利，回饋利害關係人經濟績效期待		10	無法有效管理碳資產，造成環境衝擊與潛在碳成本壓力	
22	妥善管理資訊安全、減少被駭風險，提升企業數位發展基礎		24	妥善處理營運產生廢棄物，落實環境與生態保護	營建廢棄物管理
5	營運績效不佳損害利害關係人經濟利益		21	有效管理建築 / 服務品質，實踐建築品質承諾並提升品牌信賴度	永續服務與品牌價值
9	資安管控不佳造成數位發展受阻	供應鏈管理	17	創造營收獲利，回饋利害關係人經濟績效期待	
30	建構完善永續供應鏈，帶動產業蓬勃發展		20	結合集團與子公司優勢開發多元化服務，提升品牌知名度	
31	原物料供應穩定，產品 / 服務品質無虞		2	因客變、客訴、交屋糾紛，影響客戶對品牌的滿意度	社會共融與再造
1	供應鏈不穩或原物料價格波動，增加營建成本	建案與建築品質管理	27	與集團一同積極回饋社會，創造社會共享價值	
21	有效管理建築 / 服務品質，實踐建築品質承諾並提升品牌信賴度		28	由核心本業建構並分享房地產指數，促進房地產市場資訊流通	
29	建案開發考量鄰房社區影響，營造社區共融氛圍		29	建案開發考量鄰房社區影響，營造社區共融氛圍	幸福職場與人才培育
13	基地開發未善導致鄰房受損，影響品牌信賴度	永續設計與建築	26	提供優渥的薪資福利、健全的人才發展機制，提升人才吸引拉力與產業競爭力	
15	土地開發風險，連帶影響建案與建築品質		16	無法吸引優秀人才造成人才缺口，降低產業競爭力	
3	合乎能效法規使建築成本增加，壓縮毛利與市場銷售優勢		25	塑造職場安全感與健康環境，提升同仁歸屬感	職業健康與安全
33	提升建築節能效益與低碳經濟接軌，提升品牌形象與企業競爭力		12	職業健康安全危害、工安管理不善，衝擊同仁健康安全	

註 1：由於客戶為國泰建設最重視之利害關係人，考量其觀點與建議對我們的重要性，經高層與企業永續發展委員會討論後，將【無法有效管理碳資產，造成環境衝擊與潛在碳成本壓力】【妥善進行組織碳管理，掌握潛在氣候 / 碳成本，落實環境與生態保護】納入顯著衝擊範圍。

CH0 前言

- 0.1 關於本報告書
- 0.2 經營者的話
- 0.3 關於國泰建設
- 0.4 重大永續目標推動
- 0.5 關鍵亮點績效與 SDGs

CH1 永續經營藍圖

- 1.1 藍圖 I 永續治理
- 1.2 藍圖 II 公司治理
- 1.3 藍圖 III 氣候治理

CH2 國泰的幸福格局

- 2.1 堅持 I 貼近需求的品牌願景
- 2.2 堅持 II 安全永續的客戶服務

CH3 細心的營造施工

- 3.1 堅持 I 零妥協的營建標準
- 3.2 堅持 II 安全的工作環境

CH4 友善的建築設計

- 4.1 堅持 I 永續幸福家園
- 4.2 堅持 II 工地污染防治
- 4.3 堅持 III 循環再生建築

CH5 謹慎的土地開發

- 5.1 堅持 I 安全的土地選擇
- 5.2 堅持 II 嚴謹的開發調查

CH6 永續基石

- 6.1 基石 I 幸福職場
- 6.2 基石 II 員工健康與安全
- 6.3 基石 III 能資源管理
- 6.4 基石 IV 創造社會影響力

CH7 附錄

- 7.1 GRI 準則索引表
- 7.2 永續會計準則委員會索引表
- 7.3 氣候相關財務揭露索引表
- 7.4 上市公司氣候相關資訊
- 7.5 會計師確信項目索引表
- 7.6 外部獨立保證聲明

重大主題與國建價值鏈關係 GRI 3-2



國泰建設以產業價值鏈為分析基礎，系統性檢視企業營運所帶來的內部與外部影響，藉此釐清各項重大主題與利害關係人間的關聯性，及其在價值鏈不同環節所造成的實質衝擊程度與影響範圍，作為規劃永續策略與管理行動的依據。

主題	重大主題	重要永續內涵	價值鏈上的衝擊				對應 GRI 準則	揭露章節
			組織內		組織外			
			國泰建設	上游 地主 金融機構	中游 建築師 營造廠	下游 代銷公司 客戶		
治理面	公司治理與法遵	以「誠信、當責」為核心經營理念，對內積極提升公司治理績效與堅守法遵，妥善管理風險維持穩定營運，建構國泰建設永續發展基石。	✔	✔	✔	✔	GRI 205 反貪腐（2016） GRI 405 員工多元化與平等機會（2016）	1.2 藍圖 II 公司治理
	供應鏈管理	串聯供應商與各界合作夥伴之力，整合上下游產業資源，構築永續供應鏈。	✔		✔		GRI 308 供應商環境評估（2016） GRI 403 職業安全衛生（2018） GRI 414 供應商社會評估（2016）	3.2 堅持 II 安全的工作環境
	建案與建築品質管理	從土地開發到營建階段，國泰建設以不妥協的堅持，嚴審土地開發、妥善施工減緩基地周邊影響、把關建築結構安全，一磚一瓦打造住一輩子的實在好房子。	✔	✔	✔	✔	產業特定議題	3.1 堅持 I 零妥協的營建標準
環境面	永續設計與建築	從源頭導入永續與綠建築設計，選擇環境友善建材與低碳技術，並結合 BIM 與建築模組化工法，為客戶打造與環境共生共融的家園。	✔		✔		產業特定議題	4.3 堅持 III 循環再生建築
	能資源與排放管理	國泰建設從日常營運管理著手，透過盤點能源資源使用、推動節能減碳措施、揭露溫室氣體排放量，積極應對 TCFD 等氣候變遷議題，降低營運成本與風險外，同時減緩環境負面衝擊。	✔		✔		GRI 305 排放（2016）	1.3 藍圖 III 氣候治理

CH0 前言

- 0.1 關於本報告書
- 0.2 經營者的話
- 0.3 關於國泰建設
- 0.4 重大永續目標推動
- 0.5 關鍵亮點績效與 SDGs

CH1 永續經營藍圖

- 1.1 藍圖 I 永續治理
- 1.2 藍圖 II 公司治理
- 1.3 藍圖 III 氣候治理

CH2 國泰的幸福格局

- 2.1 堅持 I 貼近需求的品牌願景
- 2.2 堅持 II 安全永續的客戶服務

CH3 細心的營造施工

- 3.1 堅持 I 零妥協的營建標準
- 3.2 堅持 II 安全的工作環境

CH4 友善的建築設計

- 4.1 堅持 I 永續幸福家園
- 4.2 堅持 II 工地污染防治
- 4.3 堅持 III 循環再生建築

CH5 謹慎的土地開發

- 5.1 堅持 I 安全的土地選擇
- 5.2 堅持 II 嚴謹的開發調查

CH6 永續基石

- 6.1 基石 I 幸福職場
- 6.2 基石 II 員工健康與安全
- 6.3 基石 III 能資源管理
- 6.4 基石 IV 創造社會影響力

CH7 附錄

- 7.1 GRI 準則索引表
- 7.2 永續會計準則委員會索引表
- 7.3 氣候相關財務揭露索引表
- 7.4 上市公司氣候相關資訊
- 7.5 會計師確信項目索引表
- 7.6 外部獨立保證聲明

主題	重大主題	重要永續內涵	價值鏈上的衝擊				對應 GRI 準則	揭露章節
			組織內		組織外			
			國泰建設	上游 地主 金融機構	中游 建築師 營造廠	下游 代銷公司 客戶		
環境面	營建廢棄物管理	落實在營建工地上進行工程廢棄物減量與分類作業，以促進廢棄資源的回收再利用效率，並減少違規棄置的情況發生，實踐鄰近社區的環境保護。	✔		☑		GRI 306 廢棄物（2020）	4.2 堅持 II 工地污染防治
社會面	永續服務與品牌價值	秉持「誠信、當責、創新」的品牌價值與核心精神，提供多項安心永續服務，與住戶建立一輩子的緊密信任關係，攜手所有利害關係人邁向永續未來，發揮品牌正面影響力。	✔	✔	✔	✔	產業特定議題	2.1 堅持 I 貼近需求的品牌願景
	社會共融與再造	國泰建設由核心本業串聯霖園集團資源，以實際行動專案實踐回饋社會之願景、共享價值。	✔				產業特定議題	6.4 基石 IV 創造社會影響力
	幸福職場與人才培育	以健全的人才培育制度、優渥的薪資福利回饋給員工，營造幸福共融的友善職場，淬鍊「誠信正派、專業負責、穩健經營」的企業文化。	✔				GRI 201 經濟績效（2016） GRI 202 市場地位（2016） GRI 401 勞雇關係（2016） GRI 402 勞資關係（2016） GRI 404 訓練與教育（2016） GRI 406 不歧視（2016）	6.1 基石 I 幸福職場
	職業健康與安全	國泰建設以嚴謹的態度把關建築品質安全，亦用同樣的高標準，將員工與供應商的現場作業環境安全視為第一要務。	✔		☑		GRI 403 職業安全衛生（2018）	6.2 基石 II 員工健康與安全

註：✔=直接造成此衝擊 ✔=透過商業關係與此衝擊有直接關聯

CH0 前言

- 0.1 關於本報告書
- 0.2 經營者的話
- 0.3 關於國泰建設
- 0.4 重大永續目標推動
- 0.5 關鍵亮點績效與 SDGs

CH1 永續經營藍圖

- 1.1 藍圖 I 永續治理
- 1.2 藍圖 II 公司治理
- 1.3 藍圖 III 氣候治理

CH2 國泰的幸福格局

- 2.1 堅持 I 貼近需求的品牌願景
- 2.2 堅持 II 安全永續的客戶服務

CH3 細心的營造施工

- 3.1 堅持 I 零妥協的營建標準
- 3.2 堅持 II 安全的工作環境

CH4 友善的建築設計

- 4.1 堅持 I 永續幸福家園
- 4.2 堅持 II 工地污染防治
- 4.3 堅持 III 循環再生建築

CH5 謹慎的土地開發

- 5.1 堅持 I 安全的土地選擇
- 5.2 堅持 II 嚴謹的開發調查

CH6 永續基石

- 6.1 基石 I 幸福職場
- 6.2 基石 II 員工健康與安全
- 6.3 基石 III 能資源管理
- 6.4 基石 IV 創造社會影響力

CH7 附錄

- 7.1 GRI 準則索引表
- 7.2 永續會計準則委員會索引表
- 7.3 氣候相關財務揭露索引表
- 7.4 上市公司氣候相關資訊
- 7.5 會計師確信項目索引表
- 7.6 外部獨立保證聲明

利害關係人議合 GRI 2-16、2-29



國建重視與利害關係人之間的溝通互動，視其為企業穩健經營的重要基石。依據 AA1000 利害關係人議合原則，我們界定出 7 類核心利害關係人，並透過多樣化的溝通方式，深入了解其關注的永續議題與期望回應。

類別	對國建的意義	關注的重大主題	溝通方法與頻率	2024 年成果與國建回應
 客戶／消費者	國泰建設非常珍惜每一次與消費者接觸的機會與回饋，期待我們能從高品質的服務中獲得客戶的信任，也能從客戶的角度看到我們能持續不斷改進的方向。	• 供應鏈管理 • 永續服務與品牌價值 • 能資源與排放管理	• 區分所有權人大會（不定期） • 驗交屋（不定期） • 房屋客變（推案時 1 層 / 月） • 客戶服務（即時）	• 協助社區成立第一屆區分所有權人大會，並於會中討論社區需求 • 進行驗交屋，針對每戶客戶戶內缺失改善討論，共 1,657 次 • 針對客戶需求進行戶內配置與格局調整，從客變狀況中反饋未來設計，並適時與營造廠進行檢討，共 381 次 • 客戶服務：社區消毒、社區關懷、社區活動（36 場）、客服立案件數（2024 年服審會共計 1,879 件）
 員工	同仁是國泰建設最重要的資產，也是共同守護「國泰建設」此永續品牌的重要功臣。因此我們盡力確保所有同仁獲得妥善的發展與照顧，期望同仁未來能持續為國泰大家族而努力。	• 供應鏈管理 • 幸福職場與人才培育 • 永續設計與建築	• 部門業務教育訓練（不定期）	• 教育訓練：1,498 人次，4,685 小時 • 健康諮詢：總共舉辦 36 場，共 44 人次諮詢 • 勞工安全衛生在職訓練：1 場
 合作夥伴 供應商、營造商、代銷商	優秀的合作夥伴得來不易，國泰建設希望能與合作夥伴相輔相成，共同成長。以相互受益的方式穩定發展合作關係。	• 永續服務與品牌價值 • 供應鏈管理 • 營建廢棄物管理	• 公司電話（不定期） • 工務會議（每月） • 交屋會議（每二週） • 銷售會議（每週） • 設計會議（不定期）	• 工務會議：322 次 • 交屋會議：91 次 • 銷售會議：165 次 • 設計會議：48 次

CH0 前言

- 0.1 關於本報告書
- 0.2 經營者的話
- 0.3 關於國泰建設
- 0.4 重大永續目標推動
- 0.5 關鍵亮點績效與 SDGs

CH1 永續經營藍圖

- 1.1 藍圖 I 永續治理
- 1.2 藍圖 II 公司治理
- 1.3 藍圖 III 氣候治理

CH2 國泰的幸福格局

- 2.1 堅持 I 貼近需求的品牌願景
- 2.2 堅持 II 安全永續的客戶服務

CH3 細心的營造施工

- 3.1 堅持 I 零妥協的營建標準
- 3.2 堅持 II 安全的工作環境

CH4 友善的建築設計

- 4.1 堅持 I 永續幸福家園
- 4.2 堅持 II 工地污染防治
- 4.3 堅持 III 循環再生建築

CH5 謹慎的土地開發

- 5.1 堅持 I 安全的土地選擇
- 5.2 堅持 II 嚴謹的開發調查

CH6 永續基石

- 6.1 基石 I 幸福職場
- 6.2 基石 II 員工健康與安全
- 6.3 基石 III 能資源管理
- 6.4 基石 IV 創造社會影響力

CH7 附錄

- 7.1 GRI 準則索引表
- 7.2 永續會計準則委員會索引表
- 7.3 氣候相關財務揭露索引表
- 7.4 上市公司氣候相關資訊
- 7.5 會計師確信項目索引表
- 7.6 外部獨立保證聲明

類別	對國建的意義	關注的重大主題	溝通方法與頻率	2024 年成果與國建回應
 政府機關	國泰建設作為良好企業公民，應徹底遵循政府規範，配合政府政策，維持與政府良好的關係。	- 供應鏈管理 - 能資源與排放管理 - 幸福職場與人才培育	- 政府舉辦之座談會及研討會（不定期） - 各部門平日互動（不定期） - 公文（不定期）	- 國泰建設銷售合約皆符合不動產銷售相關法令，在建案推出前，與各地地政局即時討論公版契約、參加公平交易委員會舉辦之不實廣告說明會，保障消費者權益 - 參與多場都市及建築法令相關說明會、研討會，掌握建築法令及都市法規之最新資訊、關注建材相關最新規範，確保建築品質合法合規 - 參與政府舉辦招商說明會，積極尋求共同合作機會，共計 12 場。 - 積極參加政府舉辦之研討會
 投資人	國泰建設的經營必須對投資人負責，而投資人也會負起監督之責。與投資者良好的互動與健全的監督機制，是國泰建設能夠穩定經營與永續發展的重要優勢。	- 供應鏈管理 - 幸福職場與人才培育 - 職業健康與安全 - 能資源與排放管理	- 股東大會（每年） - 財報揭露（每季） - 法人說明會（每年） - 公司網站、電話、傳真、電子郵件（即時） - 營收公告（每月）	2024 年 6 月召開股東會向股東報告公司營業報告 - 每季揭露公司財報，並由會計師事務所查核簽證 2024 年第二季及第四季受邀參加法說會向投資人說明公司營運績效及策略 - 依法規及股東需求回覆股務相關資訊 - 於公開資訊觀測站公告營收狀況
 媒體	媒體為國泰建設對外溝通的主要管道之一。保持適當之媒體關係，將有助於國泰建設溝通資訊之正確性，提升國泰建設的品牌形象。	- 公司治理與法遵 - 永續服務與品牌價值 - 永續設計與建築	- 官網利害關係人專區 - 記者招待會 - 產品發表會 - 發言人管道 - 電子新聞、社群媒體	- 每季對外發布國泰房地產指數季報，與媒體保持良好互動 「守護城中，再現菊元」特展，參觀人次 8,306 人，參訪團體 49 團
 鄰房社區	鄰房（建案周遭的居民）是建設產業最重要的利害關係人之一。國泰建設透過各種方式（鄰房鑑定、施工計畫會議等）保持與鄰房及社區居民的良好關係，並暢通溝通管道，減少鄰損事件的發生。	- 建案與建築品質管理 - 營建廢棄物管理 - 社會共融與再造	- 客戶服務專線 / 信箱 - 官網 - 社群網站 FB - 公益活動	- 施工前由公正第三方進行鄰房鑑定共 4 件 - 社群網站 38 則 發文與粉絲溝通互動（社區關懷活動推播 FB/ 官網 / 企業永續網站各 36 次、志工淨灘 1 次 及國泰 60 周年志工紀錄影片 1 次） - 志工社（參與成員實際參與人數共計 73 位，淨灘總共移除垃圾重量為 217 公斤） - 發行 2024 年國泰公益集團電子中英文年報。 - 基金會官網供民眾點閱相關內容。 - 圖書館舉辦教學活動共 256 小時

CH0 前言

- 0.1 關於本報告書
- 0.2 經營者的話
- 0.3 關於國泰建設
- 0.4 重大永續目標推動
- 0.5 關鍵亮點績效與 SDGs

CH1 永續經營藍圖

- 1.1 藍圖 I 永續治理
- 1.2 藍圖 II 公司治理
- 1.3 藍圖 III 氣候治理

CH2 國泰的幸福格局

- 2.1 堅持 I 貼近需求的品牌願景
- 2.2 堅持 II 安全永續的客戶服務

CH3 細心的營造施工

- 3.1 堅持 I 零妥協的營建標準
- 3.2 堅持 II 安全的工作環境

CH4 友善的建築設計

- 4.1 堅持 I 永續幸福家園
- 4.2 堅持 II 工地污染防治
- 4.3 堅持 III 循環再生建築

CH5 謹慎的土地開發

- 5.1 堅持 I 安全的土地選擇
- 5.2 堅持 II 嚴謹的開發調查

CH6 永續基石

- 6.1 基石 I 幸福職場
- 6.2 基石 II 員工健康與安全
- 6.3 基石 III 能資源管理
- 6.4 基石 IV 創造社會影響力

CH7 附錄

- 7.1 GRI 準則索引表
- 7.2 永續會計準則委員會索引表
- 7.3 氣候相關財務揭露索引表
- 7.4 上市公司氣候相關資訊
- 7.5 會計師確信項目索引表
- 7.6 外部獨立保證聲明

1.2 藍圖 II 公司治理

重大主題—公司治理與法遵



管理政策	以「誠信、當責」為核心經營理念，對內積極提升公司治理績效與堅守法遵，妥善管理風險維持穩定營運，建構國泰建設永續發展基石。特訂有《誠信經營守則》，要求公司內部相關人員，不得有不誠信行為，並應該遵循相關法令及公司內部企業社會責任相關政策，如《公司道德行為準則》、《企業永續發展守則》、《國泰建設人權政策》等，以總經理室主責誠信經營事宜，定期向董事會報告，並指定企業永續發展委員會負責推動誠信經營相關業務活動；成立專責稽核單位，負責內部稽核及法令遵循事務；另設置有公司治理主管，協助董事落實公司治理事宜。		
管理承諾	- 禁止行賄及收賄，禁止提供非法政治獻金 - 禁止不合理禮物、款待或其他不正當利益，禁止不當慈善捐贈或贊助 - 禁止侵害智慧財產權，禁止洩露商業機密 - 防範產品或服務損害利害關係人，禁止從事不公平競爭之行為 - 進行各資訊系統營運衝擊分析，評估系統可容忍中斷時間、可容忍資料遺失期間及所需資源、各系統優先順序後，擬定資訊營運持續演練計劃，定期針對重要系統進行災難恢復演練 - 建構資訊安全管理系統，每年進行資安風險評估及改善	權責單位	企業永續發展委員會為誠信經營專責單位、行政管理部資訊組、法務組、行政組、財務管理部會計組
目標	短期（2025 年） - 持續檢討公司治理得分項目 - 為維護股東知的權利，自 113 年第 1 季財報起，事先公告董事會召開日期 - 配合「上市公司董事會設置及行使職權應遵循事項要點」，修正本公司「董事會暨功能性委員會績效評估辦法」、「公司治理實務守則」等規範 - 為推動董事性別多元化及強化獨董職能，增訂不同性別董事不得少於 1 人、全體獨立董事連續任期不得超過 3 屆等 2025 年前完成 ISO 27001 資訊安全管理系統改版 - SOC 資安監控、DDoS 導入、DLP 資料外洩評估 - 依重要性分年、分批進行系統及 File Server 營運持續演練，降低中斷影響。 - 執行全員資安教育訓練及社交工程演練 - 持續天災、重大事件回報 Line 群組，即時通報 - 配合個資管理制度建置及因應 114 年度公司治理評鑑指標，訂定個人資料管理政策以落實個人資料保護及管理 - 修正防範內線交易內控管理制度 - 執行全員個資教育訓練		

CH0 前言

- 0.1 關於本報告書
- 0.2 經營者的話
- 0.3 關於國泰建設
- 0.4 重大永續目標推動
- 0.5 關鍵亮點績效與 SDGs

CH1 永續經營藍圖

- 1.1 藍圖 I 永續治理
- 1.2 藍圖 II 公司治理
- 1.3 藍圖 III 氣候治理

CH2 國泰的幸福格局

- 2.1 堅持 I 貼近需求的品牌願景
- 2.2 堅持 II 安全永續的客戶服務

CH3 細心的營造施工

- 3.1 堅持 I 零妥協的營建標準
- 3.2 堅持 II 安全的工作環境

CH4 友善的建築設計

- 4.1 堅持 I 永續幸福家園
- 4.2 堅持 II 工地污染防治
- 4.3 堅持 III 循環再生建築

CH5 謹慎的土地開發

- 5.1 堅持 I 安全的土地選擇
- 5.2 堅持 II 嚴謹的開發調查

CH6 永續基石

- 6.1 基石 I 幸福職場
- 6.2 基石 II 員工健康與安全
- 6.3 基石 III 能資源管理
- 6.4 基石 IV 創造社會影響力

CH7 附錄

- 7.1 GRI 準則索引表
- 7.2 永續會計準則委員會索引表
- 7.3 氣候相關財務揭露索引表
- 7.4 上市公司氣候相關資訊
- 7.5 會計師確信項目索引表
- 7.6 外部獨立保證聲明

目標

中期（2027 年）

- 為落實反貪腐政策，子公司應與供應商合約增列反賄賂條款
- 訂定本公司風險管理實務守則並經董事會決議通過
- 子公司定期依訴訟進度向董事會報告
- 透過資訊安全管理系統，每年持續進行資安風險評估及改善
- 依重要性分年、分批進行系統及 File Server 營運持續演練，降低中斷影響
- 依重要性擴增備援系統，降低中斷影響
- 檢討異地辦公方案

長期（2030 年）

- 統合地產集團誠信經營作法，規劃一致性的管理體系，並延伸至供應鏈，產生系統性的管理效果
- 子公司訂定重大資訊處理作業程序，以即時、正確處理重大資訊
- 為避免子公司之員工、內部人員觸犯內線交易相關規定，子公司訂定防範內線交易管理辦法
- 定期執行董事會及功能性委員會外部績效評估
- 考量營運架構、業務發展方向、未來發展趨勢等各種需求，董事會組成多元化
- 持續落實資安管理要求及風險改善
- 持續檢討並落實營運不中斷演練

管理方針
的評量

關鍵績效指標

- 內部控制制度
- 公司內部稽核單位
- 執行委員會每季檢討業務執行狀況，每年將執行成效檢討呈報董事會
- 公司網站獨立檢舉信：honest@cathay-red.com.tw
- 因違反前開政策規章遭致裁罰或遭第三人申訴事件
- 因資通安全事件影響營運中斷次數
- 資訊系統災難恢復度

2024 年評估結果

- ✔ 提升董事會多元化：2025 年已有一席女性董事，且董事具備不同專業資格與背景
- ✔ 推動薪酬與 ESG 連結：已將永續發展成效列入經理人績效考評準則。
- ✔ 公司治理主管檢視獨董資格及獨立性並向董事會報告
- ✔ 修訂本公司 (含 SPV 公司) 個資檔案安全維護及管理辦法並規畫個資基礎課程教育訓練
- ✔ 資安宣導：2024 年度進行全員社交工程教育訓練 1 小時
- ✔ 2024 年完成各項系統及 File Server 營運持續演練

註：✔ 超過原訂目標或超過去年之績效、= 與原訂目標或去年之績效相同、✖ 無達成訂定目標

CH0 前言

- 0.1 關於本報告書
- 0.2 經營者的話
- 0.3 關於國泰建設
- 0.4 重大永續目標推動
- 0.5 關鍵亮點績效與 SDGs

CH1 永續經營藍圖

- 1.1 藍圖 I 永續治理
- 1.2 藍圖 II 公司治理
- 1.3 藍圖 III 氣候治理

CH2 國泰的幸福格局

- 2.1 堅持 I 貼近需求的品牌願景
- 2.2 堅持 II 安全永續的客戶服務

CH3 細心的營造施工

- 3.1 堅持 I 零妥協的營建標準
- 3.2 堅持 II 安全的工作環境

CH4 友善的建築設計

- 4.1 堅持 I 永續幸福家園
- 4.2 堅持 II 工地污染防治
- 4.3 堅持 III 循環再生建築

CH5 謹慎的土地開發

- 5.1 堅持 I 安全的土地選擇
- 5.2 堅持 II 嚴謹的開發調查

CH6 永續基石

- 6.1 基石 I 幸福職場
- 6.2 基石 II 員工健康與安全
- 6.3 基石 III 能資源管理
- 6.4 基石 IV 創造社會影響力

CH7 附錄

- 7.1 GRI 準則索引表
- 7.2 永續會計準則委員會索引表
- 7.3 氣候相關財務揭露索引表
- 7.4 上市公司氣候相關資訊
- 7.5 會計師確信項目索引表
- 7.6 外部獨立保證聲明

穩健公司治理

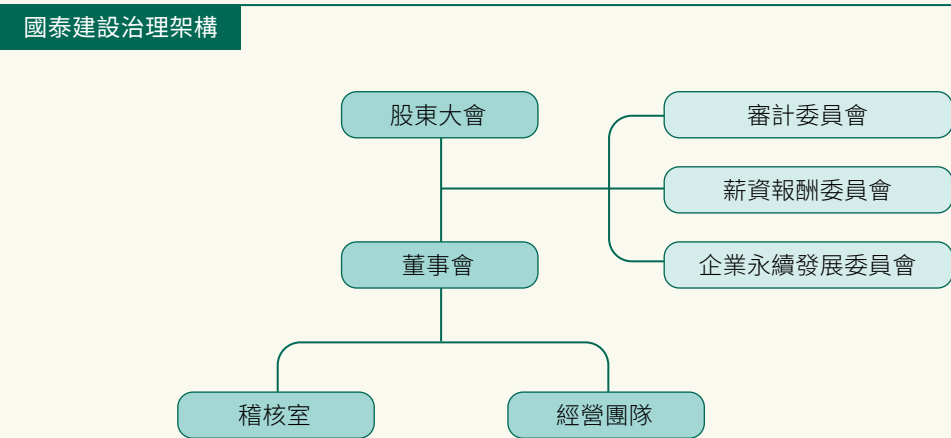


國泰建設由董事會負責訂定企業發展與策略方針，確保決策的透明與有效性，審計委員會與薪資報酬委員會則履行其監督職責，保障股東權益與管理層問責。我們定期揭露與公司營運相關之財務與非財務資訊，以透明的資訊揭露保障股東權益與落實經營管理。國泰建設於第 11 屆公司治理評鑑獲得 86.01 分，列為上市公司 36%~50%、市值 100 億元以上之非金融電子類 41%~60% 之級距。

董事會結構與運作 GRI 2-9、2-10、2-11、2-15、405-1

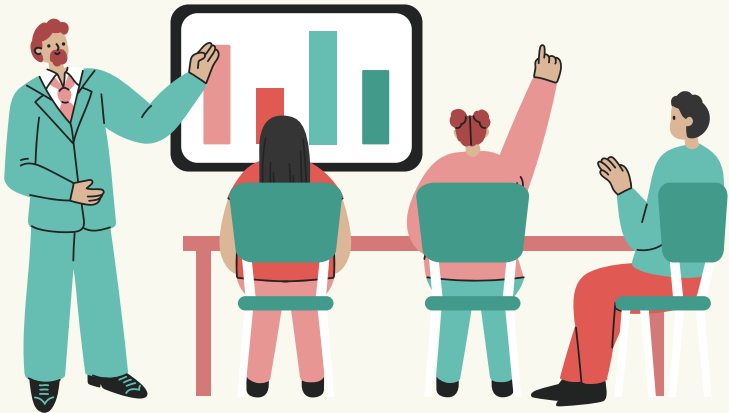
國泰建設將永續發展視為公司治理的重要核心，積極將永續發展短、中、長期目標納入董事會討論與決策流程中，確定各項策略方向並指派為企業永續發展委員會為專責單位負責後續的落實與執行。為確保整體治理結構的高效運作，董事會設立稽核室建立監督機制，強化內部控制，確保每項決策的透明度與公正性。為避免利益衝突，任何董事若與議題相關且存在潛在利害關係，必須主動回避，確保所有討論與表決過程符合公司的長期利益與全體股東、利害關係人之最大利益。

為強化公司治理機制，國泰建設董事會下設有由全體獨立董事組成的「審計委員會」與「薪資報酬委員會」。其中，薪資報酬委員會負責審議董事與經理人之績效評估機制與薪酬制度，並建立合理之薪資報酬政策與績效考核架構，以促進經營效率與組織健全發展。另一方面，審計委員會具有監督公司內部控制系統的責任，定期審查財務報表的適當性，並對重大財務處理、業務決策及法規遵循等事項進行事前與事中的監督，確保公司營運符合法規要求，並為公司的長期穩健發展奠定基礎。



董事會遴選流程

董事之選任採候選人提名制度，並依據「董事選任程序」及「公司治理實務守則」進行提名，綜合考量董事會結構、多元化方針、專業性與能力等條件，由董事會決議通過後提交股東會選任。為強化公司治理、健全董事會組成，國泰建設亦參酌公司營運架構、業務發展方向及未來趨勢，依據「公司治理實務守則」從董事基本組成與專業背景等面向進行提名規劃，以確保董事會具備多元且專業之決策能力。



👉 2024 年董事對利害關係議案迴避之執行情形請參考：年報第 30~31 頁。
👉 董事會成員請參考官網：[公司治理 / 董事會介紹](#)。
👉 「審計委員會」、「薪資報酬委員會」、「企業永續發展委員會」成員名單請參考官網：[公司治理 / 功能性委員會介紹](#)。

CH0 前言

- 0.1 關於本報告書
- 0.2 經營者的話
- 0.3 關於國泰建設
- 0.4 重大永續目標推動
- 0.5 關鍵亮點績效與 SDGs

CH1 永續經營藍圖

- 1.1 藍圖 I 永續治理
- 1.2 藍圖 II 公司治理
- 1.3 藍圖 III 氣候治理

CH2 國泰的幸福格局

- 2.1 堅持 I 貼近需求的品牌願景
- 2.2 堅持 II 安全永續的客戶服務

CH3 細心的營造施工

- 3.1 堅持 I 零妥協的營建標準
- 3.2 堅持 II 安全的工作環境

CH4 友善的建築設計

- 4.1 堅持 I 永續幸福家園
- 4.2 堅持 II 工地污染防治
- 4.3 堅持 III 循環再生建築

CH5 謹慎的土地開發

- 5.1 堅持 I 安全的土地選擇
- 5.2 堅持 II 嚴謹的開發調查

CH6 永續基石

- 6.1 基石 I 幸福職場
- 6.2 基石 II 員工健康與安全
- 6.3 基石 III 能資源管理
- 6.4 基石 IV 創造社會影響力

CH7 附錄

- 7.1 GRI 準則索引表
- 7.2 永續會計準則委員會索引表
- 7.3 氣候相關財務揭露索引表
- 7.4 上市公司氣候相關資訊
- 7.5 會計師確信項目索引表
- 7.6 外部獨立保證聲明

董事會專業性、獨立性與多元性

GRI 2-10、2-17

國泰建設董事會由 9 位成員組成，其中包括 3 名獨立董事，展現公司對董事會獨立性與監督功能的重視。同時，我們也積極推動性別平等，目前董事會中有 1 位女性董事。為確保治理機制運作健全，國建採權責分工制度，董事長與總經理分由不同人員擔任，分別負責監督與執行。董事成員皆具備 5 年以上建築、商務、法務等專業領域經驗，並考量董事於地產、飯店觀光事業、資訊、金融等產業知識，其中，董事長張清樞具建築師執照，總經理李虹明則擁有英國皇家特許測量師（RICS）認證，皆具備豐富的產業歷練與領導能力。為提升董事會專業素養與掌握最新趨勢，每年定期安排董事進修，課程涵蓋公司治理、綠色產業與氣候變遷等議題。2024 年每位董事平均完成 6.3 小時訓練，國泰建設及子公司董事會成員課程進修出席率皆為 100%，詳細董事會成員專業知識、背景及進修狀況請參閱年報第 71 頁。

董事會成員進修課程			參與董事成員人數	授課總時數（小時）
課程名稱				
2024 國泰永續金融暨氣候變遷高峰論壇			6	33
人工智慧新世代：聊天機器人 ChatGPT 翻轉產業新趨勢			1	3
後疫情時代－台灣企業該如何布局，因應升級轉型的挑戰與機會（上）			1	3
公司治理與證券法規			1	3
企業員工獎酬策略與工具運用探討			1	3
公司誠信經營與高階當責制度國際趨勢與經驗分享			1	3
美國法上提名與薪酬委員會之介紹：個案分析			1	3
企業非財務績效之價值與氣候相關揭露 - 全球趨勢和因應策略			1	3
解讀財報的關鍵訊息			1	3

子公司董事會成員進修課程			參與董事成員人數	授課總時數（小時）
課程名稱				
 國泰飯店觀光事業 Cathay Hospitality Management				
2024 國泰永續金融暨氣候變遷高峰論壇			3	15
後疫情時代－台灣企業該如何布局，因應升級轉型的挑戰與機會（上）			1	3
人工智慧新世代：聊天機器人 ChatGPT 翻轉產業新趨勢			1	3
 三井工程 San Ching Engineering				
資訊安全教育訓練			4	1
 國泰健康管理 Cathay Healthcare Management				
認識功能醫學及應用			1	2
共識營 / 健康產業趨勢與健康促進作法			2	8
 霖園管理維護 Lin Yuan Property Management				
hahow- 新時代職場人才，七大管理趨勢			1	2
hahow- 培養新時代領袖，永續管理知識			1	0.5

CH0 前言

- 0.1 關於本報告書
- 0.2 經營者的話
- 0.3 關於國泰建設
- 0.4 重大永續目標推動
- 0.5 關鍵亮點績效與 SDGs

CH1 永續經營藍圖

- 1.1 藍圖 I 永續治理
- 1.2 藍圖 II 公司治理
- 1.3 藍圖 III 氣候治理

CH2 國泰的幸福格局

- 2.1 堅持 I 貼近需求的品牌願景
- 2.2 堅持 II 安全永續的客戶服務

CH3 細心的營造施工

- 3.1 堅持 I 零妥協的營建標準
- 3.2 堅持 II 安全的工作環境

CH4 友善的建築設計

- 4.1 堅持 I 永續幸福家園
- 4.2 堅持 II 工地污染防治
- 4.3 堅持 III 循環再生建築

CH5 謹慎的土地開發

- 5.1 堅持 I 安全的土地選擇
- 5.2 堅持 II 嚴謹的開發調查

CH6 永續基石

- 6.1 基石 I 幸福職場
- 6.2 基石 II 員工健康與安全
- 6.3 基石 III 能資源管理
- 6.4 基石 IV 創造社會影響力

CH7 附錄

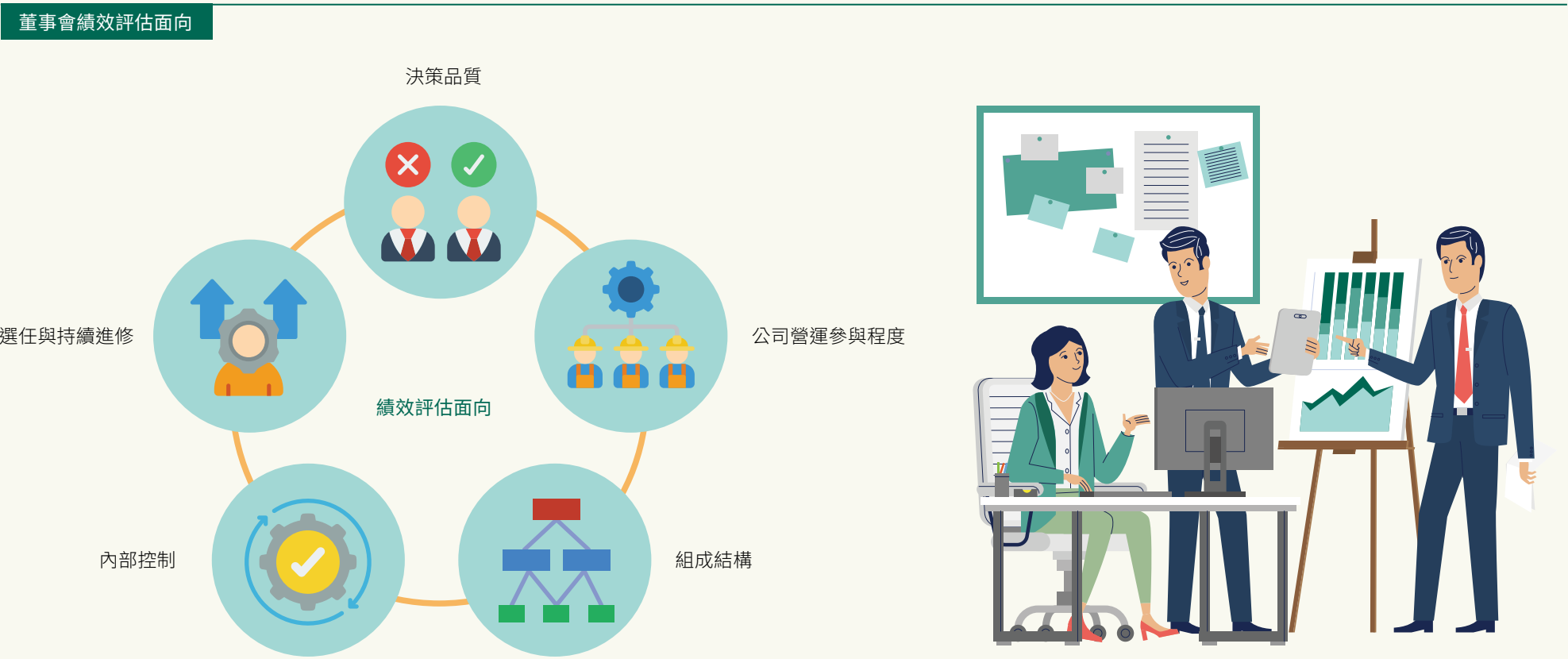
- 7.1 GRI 準則索引表
- 7.2 永續會計準則委員會索引表
- 7.3 氣候相關財務揭露索引表
- 7.4 上市公司氣候相關資訊
- 7.5 會計師確信項目索引表
- 7.6 外部獨立保證聲明

董事會及各功能性委員會績效評估與薪酬制度 GRI 2-18、GRI 2-19、GRI 2-20、GRI 2-21

本公司董事及經理人薪酬依據，由薪資報酬委員會訂定並定期檢討績效評估與薪資報酬之政策、制度、標準與結構，除將出席率、社會責任履行、業務、財務營運監督、內稽內控、風險管理及法令遵循運作、年度目標達成及領導管理能力等作為考評指標外，並將評核結果提報至董事會核定，以作為董事及經理人薪酬發放之依據。

國泰建設董事會每年針對董事會及功能性委員會依循營運之參與程度、提升董事會決策品質、董事會與功能性委員會組成與結構、董事與功能性委員會成員之選任及持續進修之面向進行自我績效評估，並依據「董事會暨功能性委員會績效評估辦法」，將評估結果分為「超越標準」、「符合標準」、「仍可加強」3 項等級，2024 年度董事會及各功能性委員會 (包含審計委員會及薪資報酬委員會)，內部績效評估結果皆為「超越標準」，國泰建設董事會酬金資訊請參考年報。

為落實公司治理、提升董事會功能，及加強董事會運作效率，國建於每屆董事會改選後檢討本公司「薪資報酬委員會組織規程」、「經理人薪酬給付準則」、「董事薪酬給付準則」、「經理人績效考評準則」及「董事績效考評準則」。



CH0 前言

- 0.1 關於本報告書
- 0.2 經營者的話
- 0.3 關於國泰建設
- 0.4 重大永續目標推動
- 0.5 關鍵亮點績效與 SDGs

CH1 永續經營藍圖

- 1.1 藍圖 I 永續治理
- 1.2 藍圖 II 公司治理
- 1.3 藍圖 III 氣候治理

CH2 國泰的幸福格局

- 2.1 堅持 I 貼近需求的品牌願景
- 2.2 堅持 II 安全永續的客戶服務

CH3 細心的營造施工

- 3.1 堅持 I 零妥協的營建標準
- 3.2 堅持 II 安全的工作環境

CH4 友善的建築設計

- 4.1 堅持 I 永續幸福家園
- 4.2 堅持 II 工地污染防治
- 4.3 堅持 III 循環再生建築

CH5 謹慎的土地開發

- 5.1 堅持 I 安全的土地選擇
- 5.2 堅持 II 嚴謹的開發調查

CH6 永續基石

- 6.1 基石 I 幸福職場
- 6.2 基石 II 員工健康與安全
- 6.3 基石 III 能資源管理
- 6.4 基石 IV 創造社會影響力

CH7 附錄

- 7.1 GRI 準則索引表
- 7.2 永續會計準則委員會索引表
- 7.3 氣候相關財務揭露索引表
- 7.4 上市公司氣候相關資訊
- 7.5 會計師確信項目索引表
- 7.6 外部獨立保證聲明

誠信經營

GRI 2-23、GRI 2-24、GRI 2-25、GRI 2-26、GRI 2-27、GRI 205-1、GRI 205-2、GRI 205-3

政策與管理程序

國泰建設制定《誠信經營守則》及《內部稽核機制》、《道德行為準則》，作為全體員工與經營團隊共同遵循的行為準則，為確保制度落實並持續優化，設置獨立之內部稽核單位，定期審視各項業務流程及內控制度運作情形，強化對舞弊風險、利益衝突及法令遵循事項之監督，依照完整的內控制度確保國建營運皆符合內部政策明文之誠信經營原則及法律之規範，所有高級主管簽署「遵循誠信經營政策聲明書」。

為落實 ESG 概念並強化公司治理，董事會指定「永續發展執行委員會」為推動誠信經營之專責單位，展現對誠信治理的高度重視與執行決心。該委員會負責統籌誠信經營相關措施推動與宣導，主要職掌包括：

- 1. 協助將誠信與道德價值融入公司經營策略，並配合法令制度訂定誠信經營之相關防弊措施
- 2. 訂定防範不誠信行為方案
- 3. 推動誠信政策宣導訓練，2024 年董監事 **3 人**、全體員工、新進員工 **47 人** 參與教育訓練，共計 **10 小時**
- 4. 規劃檢舉制度，確保執行之有效性

檢舉制度

為杜絕違法或貪腐事件發生，除定期宣導政策與課程，降低事件發生的可能性。國泰建設致力於即時回應利害關係人意見，建立檢舉申訴管道（例如：誠信經營檢舉信箱、性騷擾防治信箱等），當收到申訴訊息後立即通報相關主管／部門，蒐集調查並召開會議，過程中請教專家協助完善補救措施，並針對相關單位加強監督及懲戒，以確保不當行為無所遁形。

誠信經營作為

國建定期開設教育訓練，透過課程或問卷向董事會與全體同仁強調誠信經營與反貪腐的重要性，並規範新進同仁需參與誠信經營教育訓練，以確保同仁對內部行為準則具備充足之認知。國建更進一步將供應鏈合作夥伴納入誠信經營之推動範疇，確保供應商之作為及回應國建對誠信經營之期待，並塑造良好的企業文化與合作關係，亦將反貪腐條文納入供應商合約規範，將誠信經營的原則擴及價值鏈，2024 年 100% 供應商皆簽署企業社會責任／永續條款。

2024 年國建誠信經營教育訓練		🕒 小時／人	👤 參與人數（人次）	👤 參與率
授課對象	課程名稱			
全體員工	國泰建設股誠信經營守則、政府部門廉政宣導影片（線上教材提供）	🕒 0.5	👤 全體員工	👤 100%
新進員工	新進員工教育訓練	🕒 0.5	👤 47	

註：關於董監事 2024 年進修情形請參考 1.2 董事會專業性、獨立性與多元性。

國泰建設內部控制制度



CH0 前言

- 0.1 關於本報告書
- 0.2 經營者的話
- 0.3 關於國泰建設
- 0.4 重大永續目標推動
- 0.5 關鍵亮點績效與 SDGs

CH1 永續經營藍圖

- 1.1 藍圖 I 永續治理
- 1.2 藍圖 II 公司治理
- 1.3 藍圖 III 氣候治理

CH2 國泰的幸福格局

- 2.1 堅持 I 貼近需求的品牌願景
- 2.2 堅持 II 安全永續的客戶服務

CH3 細心的營造施工

- 3.1 堅持 I 零妥協的營建標準
- 3.2 堅持 II 安全的工作環境

CH4 友善的建築設計

- 4.1 堅持 I 永續幸福家園
- 4.2 堅持 II 工地污染防治
- 4.3 堅持 III 循環再生建築

CH5 謹慎的土地開發

- 5.1 堅持 I 安全的土地選擇
- 5.2 堅持 II 嚴謹的開發調查

CH6 永續基石

- 6.1 基石 I 幸福職場
- 6.2 基石 II 員工健康與安全
- 6.3 基石 III 能資源管理
- 6.4 基石 IV 創造社會影響力

CH7 附錄

- 7.1 GRI 準則索引表
- 7.2 永續會計準則委員會索引表
- 7.3 氣候相關財務揭露索引表
- 7.4 上市公司氣候相關資訊
- 7.5 會計師確信項目索引表
- 7.6 外部獨立保證聲明

法規遵循



法遵管理制度與承諾

國泰建設開發部、行政管理部、財務管理部每月追蹤與監測政府相關法規，並由法務部每月彙整，包含：不動產開發法規（建築、地政）、不動產買賣定型化契約書規定、不動產登記規定等法規，充分掌握法令修訂與新增情形，確保國泰建設進行不動產買賣交易時兼顧法令遵循及保障客戶權益。國泰建設及國泰建築經理股份有限公司、國泰健康管理股份有限公司、霖園公寓大廈管理維護股份有限公司等旗下子公司於 2024 年度皆無重大罰款事件、違反法規等爭議，三井工程於工地安全管理及國泰飯店觀光事業之建築物使用安全之情事，皆已釐清發生緣由，並制定改善措施。

國泰建設法規遵循承諾	
○ 人權法規	• 遵循勞基法規 • 無使用童工 • 無涉及歧視 • 無侵犯原住民權利 • 無侵犯結社集會自由 • 無強迫勞動
○ 反競爭行為	• 無涉及反競爭行為 • 無反托拉斯事件 • 無壟斷事件
○ 公司相關法規	• 無違反公司法 • 無違反證券金融法規 • 無涉及貪污事件 • 無政治獻金



國建於報導期間內雖無重大裁罰或負面新聞，為提升本報告書之資訊透明度及完整性，彙整公開資訊觀測站中與 ESG 相關之重大資訊，確保利害關係人充分知悉事件情況與因應作為。

國泰建設近二年發佈之重大資訊		
案件	案件描述	影響及改善措施
國泰和河火災事件	國建興建中工地「國泰和河」於 2023 年發生火災，並緊急通報消防單位進行滅火，該事件對國建財務、業務無重大影響，並已於 2024 年如期完工交屋。	• 無任何人員傷亡，受影響範圍結構安全鑑定結果為合格，並加強各工地安全管理。
汐止國泰醫院工安事件	三井工程承攬之汐止國泰醫院地下室復健科擴建工程從事地下室病歷電梯拆除作業時，發生鋼索斷裂意外，造成作業人員 OHCA。	• 已加強災害原因分析及落實施工職業安全衛生管理，目前 3 部病歷電梯拆除及樓板回補作業已完成。



CH0 前言

- 0.1 關於本報告書
- 0.2 經營者的話
- 0.3 關於國泰建設
- 0.4 重大永續目標推動
- 0.5 關鍵亮點績效與 SDGs

CH1 永續經營藍圖

- 1.1 藍圖 I 永續治理
- 1.2 藍圖 II 公司治理
- 1.3 藍圖 III 氣候治理

CH2 國泰的幸福格局

- 2.1 堅持 I 貼近需求的品牌願景
- 2.2 堅持 II 安全永續的客戶服務

CH3 細心的營造施工

- 3.1 堅持 I 零妥協的營建標準
- 3.2 堅持 II 安全的工作環境

CH4 友善的建築設計

- 4.1 堅持 I 永續幸福家園
- 4.2 堅持 II 工地污染防治
- 4.3 堅持 III 循環再生建築

CH5 謹慎的土地開發

- 5.1 堅持 I 安全的土地選擇
- 5.2 堅持 II 嚴謹的開發調查

CH6 永續基石

- 6.1 基石 I 幸福職場
- 6.2 基石 II 員工健康與安全
- 6.3 基石 III 能資源管理
- 6.4 基石 IV 創造社會影響力

CH7 附錄

- 7.1 GRI 準則索引表
- 7.2 永續會計準則委員會索引表
- 7.3 氣候相關財務揭露索引表
- 7.4 上市公司氣候相關資訊
- 7.5 會計師確信項目索引表
- 7.6 外部獨立保證聲明

2024 年度法律裁罰事件				
單位：新台幣元				
子公司名稱	案件	案件描述	裁罰金額	影響及改善措施
三井工程	國泰 MOST+	1. 2024 年 1 月 15 日現場檢查，B 棟 4 樓至 8 樓施工架工作台未設置護欄、護蓋或安全網等防護設備。 2. 2024 年 3 月 28 日現場檢查，C 棟 R1 樓板開口未設置護欄、護蓋或安全網等防護設備，C 棟施工架工作台未設置護欄。 3. 2024 年 5 月 31 日現場檢查，B 棟夾層、3 樓露臺、施工架工作台端部等開口部分未設置護欄等防護設備。	950,000	施工架已確實設置護欄護蓋及安全網，並於作業中加強巡視復原。
	RiVER PARK	1. 2024 年 5 月 2 日現場檢查，未將再承攬人納入協議組織運作，對再承攬人之勞工於工區內從事移動式起重機檢修作業具有嚴重危害勞工及發生職業災害之虞之工作場所，未依規定巡視及連繫調整作為致作業勞工有發生機械引起之危害。 2. 2024 年 11 月 5 日現場檢查，對勞工於高差超過 1.5 公尺以上之筏基區場所地梁作業時，未設置使勞工安全上下之設備及安全防護具	300,000	1. 要求工作場所負責人確實於現場指揮監督，且作業人員配戴防護具及手套作業。於收工會議、協議會議宣導落實執行，未配合者依規定罰款。 2. 高度 2 公尺以上地梁，全面檢查個人防護具及拉設母索復原。
	國泰 THE PARK	1. 2024 年 8 月 3 日現場檢查，部分電氣開關箱插座旁帶電端子未設置感電之護圍。 2. 2024 年 10 月 12 日現場檢查，高空工作車危險性作業之工作場所未確實巡視，又對於該場所高度 2 公尺以上之處所墜落危害，未予以連繫調整其工作所必要之安全防護設備或措施，致作業勞工有發生職業災害之虞。	250,000	1. 已要求部分裸露電線改善完成。並於巡視時加強要求。 2. 高空工作車操作人員證照要求及確實配戴安全帶。
國泰飯店觀光事業	桃園館建物安全	桃園館未維護建築物合法使用與其構造及設備安全，B2 H6 電梯旁兩處緊急出口逃生通道前堆積雜物。	60,000	於來函 10 日內完成除堆積雜物移除作業

註：三井工程僅列出裁罰金額超過 250,000 之事件、國泰飯店觀光事業之案件僅列出裁罰金額超出 60,000 之事件

CH0 前言

- 0.1 關於本報告書
- 0.2 經營者的話
- 0.3 關於國泰建設
- 0.4 重大永續目標推動
- 0.5 關鍵亮點績效與 SDGs

CH1 永續經營藍圖

- 1.1 藍圖 I 永續治理
- 1.2 藍圖 II 公司治理
- 1.3 藍圖 III 氣候治理

CH2 國泰的幸福格局

- 2.1 堅持 I 貼近需求的品牌願景
- 2.2 堅持 II 安全永續的客戶服務

CH3 細心的營造施工

- 3.1 堅持 I 零妥協的營建標準
- 3.2 堅持 II 安全的工作環境

CH4 友善的建築設計

- 4.1 堅持 I 永續幸福家園
- 4.2 堅持 II 工地污染防治
- 4.3 堅持 III 循環再生建築

CH5 謹慎的土地開發

- 5.1 堅持 I 安全的土地選擇
- 5.2 堅持 II 嚴謹的開發調查

CH6 永續基石

- 6.1 基石 I 幸福職場
- 6.2 基石 II 員工健康與安全
- 6.3 基石 III 能資源管理
- 6.4 基石 IV 創造社會影響力

CH7 附錄

- 7.1 GRI 準則索引表
- 7.2 永續會計準則委員會索引表
- 7.3 氣候相關財務揭露索引表
- 7.4 上市公司氣候相關資訊
- 7.5 會計師確信項目索引表
- 7.6 外部獨立保證聲明

ESG 風險管理

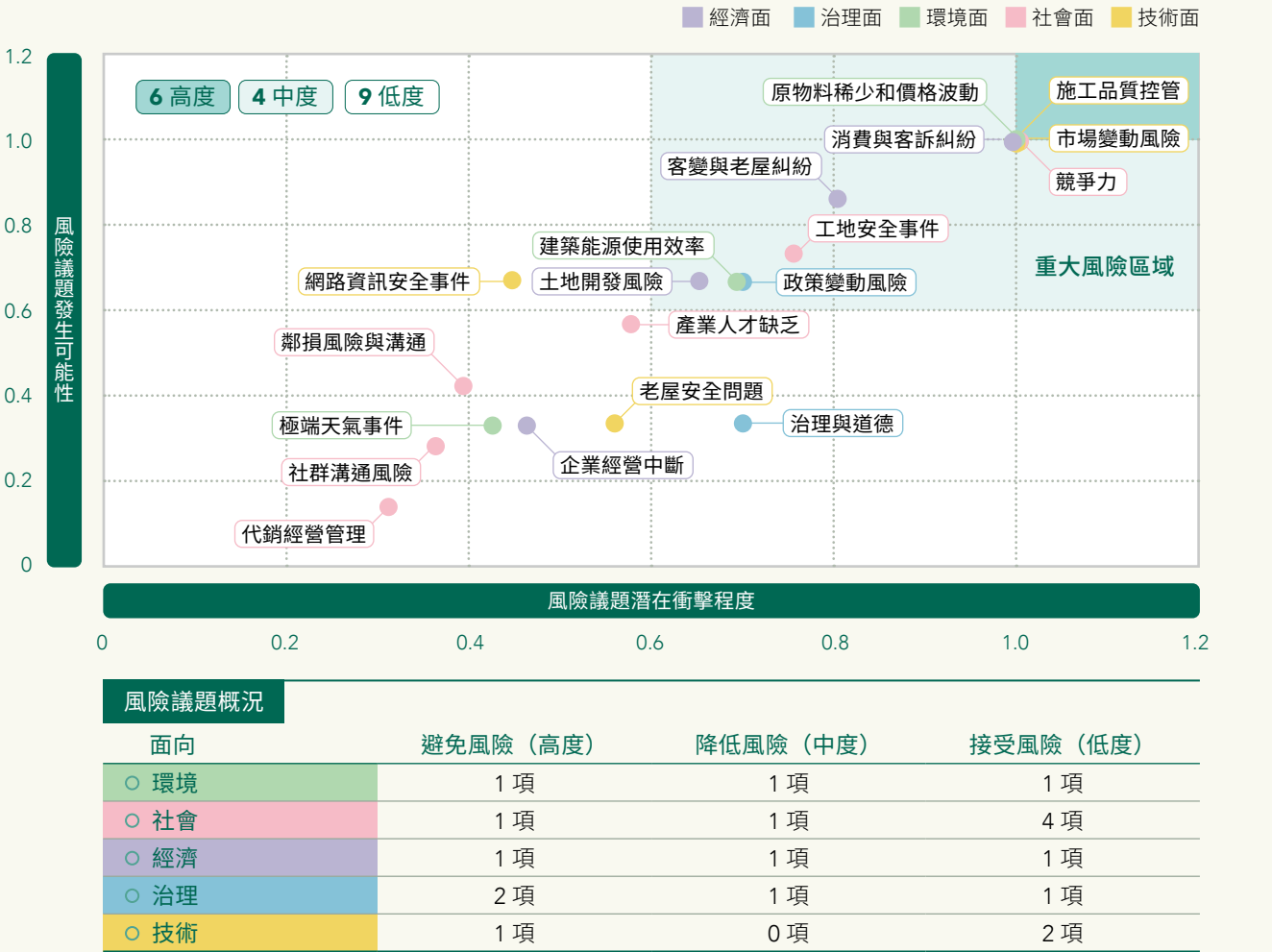


國泰建設自 2018 年正式導入由世界永續發展協會（World Business Council For Sustainable Development，WBCSD）與美國 COSO 委員會（Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission，COSO）共同擬定之企業 ESG 風險管理架構。我們對價值鏈之 ESG 風險議題進行辨識與排序，制定風險發生前、中、後的預防、處理及改善措施，並透過 PCDA 四大流程：計畫（Plan）、執行（Do）、查核（Check）、行動（Act）持續提升風險管理機制。

ESG 風險分析流程



註：ESG 風險鑑別之詳細流程請參考 2018 國泰建設企業社會責任報告書（1.1 永續經營風險鑑別）



CH0 前言

- 0.1 關於本報告書
- 0.2 經營者的話
- 0.3 關於國泰建設
- 0.4 重大永續目標推動
- 0.5 關鍵亮點績效與 SDGs

CH1 永續經營藍圖

- 1.1 藍圖 I 永續治理
- 1.2 藍圖 II 公司治理
- 1.3 藍圖 III 氣候治理

CH2 國泰的幸福格局

- 2.1 堅持 I 貼近需求的品牌願景
- 2.2 堅持 II 安全永續的客戶服務

CH3 細心的營造施工

- 3.1 堅持 I 零妥協的營建標準
- 3.2 堅持 II 安全的工作環境

CH4 友善的建築設計

- 4.1 堅持 I 永續幸福家園
- 4.2 堅持 II 工地污染防治
- 4.3 堅持 III 循環再生建築

CH5 謹慎的土地開發

- 5.1 堅持 I 安全的土地選擇
- 5.2 堅持 II 嚴謹的開發調查

CH6 永續基石

- 6.1 基石 I 幸福職場
- 6.2 基石 II 員工健康與安全
- 6.3 基石 III 能資源管理
- 6.4 基石 IV 創造社會影響力

CH7 附錄

- 7.1 GRI 準則索引表
- 7.2 永續會計準則委員會索引表
- 7.3 氣候相關財務揭露索引表
- 7.4 上市公司氣候相關資訊
- 7.5 會計師確信項目索引表
- 7.6 外部獨立保證聲明

國泰建設重大 ESG 風險議題定義及因應作為

國泰建設企業永續發展執行委員會負責監督重大 ESG 風險變化，並由委員會各小組提出風險管理評估與行動方針。近年國泰建設企業永續發展執行委員會持續透過「公司治理」、「客戶關懷」、「員工照護」、「環境保護」、「社會關懷」5 大專案小組追蹤永續相關風險，並參考 IFRS 永續相關財務揭露準則，優化 ESG 風險之因應策略，經企業永續發展執行委員會討論，將產業人才缺乏納入國建重大永續風險。

面向	重大風險議題	可能衝擊	國泰建設因應作為	企業永續發展執行委員會權責單位
環境面	原物料稀少和價格波動	由於供給稀少或價格巨變導致原物料成本增加	積極尋找替代原物料，搶得市場先機	環境保護組
	建築能源使用效率	能源價格持續攀升，長期影響公司營運成本	建築導入節能設計，減少建築能源使用，因應綠建築與環境永續思維	環境保護組
社會面	競爭力	因競爭力不足，阻礙與衝擊公司實現既定策略或目標的可能性	由企業永續發展執行委員會小組負責推動重大主題之作為，藉由定期會議討論永續發展與國建競爭優勢之關聯	5 大功能小組
	工地安全事件乏	施工過程中，會造成任何人員 (包含但不限於路人與工人) 傷害的事件發生	訂定防範機制及規章，實施風險控管與預防措施，創造安全的職場環境	環境保護組
	產業人才缺乏	無法吸引及留任合適人才，造成人才缺口，影響企業競爭力	遴選具備培育、管理才能之人才升任主管，另藉校園實習擴大人才來源	員工照護組
經濟面	市場變動風險	主要經濟體或地區的商品、股票資產泡沫化，或市場需求隨景氣、人口結構而改變	拓展不同地區的房地產市場，增加資產配置的多元性。積極開發適合未來人口結構的建築產品，搶攻未來商機	公司治理組
	土地開發風險	土地購入時，可能發生的土地汙染、土地地質結構問題	維持嚴格的土地分析調查，更進一步發展為商業模式	環境保護組
治理面	消費與客訴糾紛	任何利害關係人 (尤其是客戶) 對公司產品或服務不滿的書面或口說表達	針對客訴或消費問題，提出具體的解決方式，並進行良好溝通，提升企業形象	客戶關懷組
	客變與交屋糾紛	購屋與交屋不同時間點的期望落差，造成的交屋糾紛風險，影響國泰建設的品牌商譽	針對客變或交屋問題，提出具體的解決方式，並進行良好溝通，提升企業形象	客戶關懷組
	政策變動風險	因建築營造期長，在銷售及營造期間因政策變動，影響營收與利潤所造成的風險	持續精進銷售策略與營造工法，縮短營造期，減少風險暴露部位	公司治理組
技術面	施工品質控管	因監工不當造成施工品質下降，企業競爭力下滑	維持嚴格的施工品質控管，鞏固永續品牌	環境保護組

CH0 前言

- 0.1 關於本報告書
- 0.2 經營者的話
- 0.3 關於國泰建設
- 0.4 重大永續目標推動
- 0.5 關鍵亮點績效與 SDGs

CH1 永續經營藍圖

- 1.1 藍圖 I 永續治理
- 1.2 藍圖 II 公司治理
- 1.3 藍圖 III 氣候治理

CH2 國泰的幸福格局

- 2.1 堅持 I 貼近需求的品牌願景
- 2.2 堅持 II 安全永續的客戶服務

CH3 細心的營造施工

- 3.1 堅持 I 零妥協的營建標準
- 3.2 堅持 II 安全的工作環境

CH4 友善的建築設計

- 4.1 堅持 I 永續幸福家園
- 4.2 堅持 II 工地污染防治
- 4.3 堅持 III 循環再生建築

CH5 謹慎的土地開發

- 5.1 堅持 I 安全的土地選擇
- 5.2 堅持 II 嚴謹的開發調查

CH6 永續基石

- 6.1 基石 I 幸福職場
- 6.2 基石 II 員工健康與安全
- 6.3 基石 III 能資源管理
- 6.4 基石 IV 創造社會影響力

CH7 附錄

- 7.1 GRI 準則索引表
- 7.2 永續會計準則委員會索引表
- 7.3 氣候相關財務揭露索引表
- 7.4 上市公司氣候相關資訊
- 7.5 會計師確信項目索引表
- 7.6 外部獨立保證聲明

資訊安全管理



國泰建設已設置資訊安全長，綜理資訊安全政策推動及資源調度事務。為落實 ISO 27001 資訊安全管理流程的要求，針對資料竊取、網路攻擊等資訊安全相關風險，提升資訊安全制度強化防護能力，擬定《資訊安全政策》、提升同仁對資訊安全認知，並依《資訊安全事件處理作業準則》建立資安事件發生時的處理與通報程序。資訊安全委員會督導本公司資訊安全管理制度，由董事長、總經理、資深副總經理擔任指導委員，資訊安全長擔任主任委員，副總經理、協理、部門主管擔任委員，下設資訊安全執行小組，定期檢討修正「資訊安全政策」、每年執行情形並召開「資訊安全管理審查委員會」，持續強化資訊安全管理架構，並於 2024 年完成 ISO 27001 續評驗證。

資安管理措施



資安檢測		強化機制			未來規劃	
檢測內容	檢測頻率	強化機制	執行方式	執行效益	規劃重點	預期效益
每年進行對外網站及公司內伺服器弱點掃描及修補、社交工程演練。	每年進行初掃及複掃各一次。	- Mail APT 及端點 EDR 防護。 - 完成資料備份平台建置。	- 持續使用 Mail APT 模組端點 EDR 防護。 - 將公司系統、重要資料採異地備份、備援方式，並完成各系統營運持續演練。	- 降低社交工程郵件及駭客攻擊機率。 - 降低營運中斷風險並提高可用度。	預計完成網域及網路拆分、導入 SOC、資料外洩防護（DLP）評估。	降低駭客橫向攻擊機率及資料外洩風險。

落實資訊安全教育訓練

國泰建設透過全員資訊安全教育訓練，推動資安意識向下扎根，建立企業整體資安文化，提升員工對於個人資料保護、網路風險等議題的認知，強化同仁辨識資安風險與應對突發事件之能力，2024 年資安宣導教育訓練完訓率為 100%。



資安宣導教育訓練
🕒 1 👤 199



ISO 27001 轉版教育訓練
🕒 3.5 👤 7

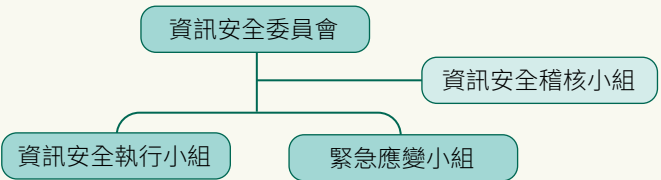


ISO 27001 轉版主導稽核員課程
🕒 16 👤 2



台灣 CERT/CSIRT 聯盟資安教育訓練
🕒 3 👤 6

🕒 = 訓練時數（小時） 👤 = 參與人次



CH0 前言

- 0.1 關於本報告書
- 0.2 經營者的話
- 0.3 關於國泰建設
- 0.4 重大永續目標推動
- 0.5 關鍵亮點績效與 SDGs

CH1 永續經營藍圖

- 1.1 藍圖 I 永續治理
- 1.2 藍圖 II 公司治理
- 1.3 藍圖 III 氣候治理

CH2 國泰的幸福格局

- 2.1 堅持 I 貼近需求的品牌願景
- 2.2 堅持 II 安全永續的客戶服務

CH3 細心的營造施工

- 3.1 堅持 I 零妥協的營建標準
- 3.2 堅持 II 安全的工作環境

CH4 友善的建築設計

- 4.1 堅持 I 永續幸福家園
- 4.2 堅持 II 工地污染防治
- 4.3 堅持 III 循環再生建築

CH5 謹慎的土地開發

- 5.1 堅持 I 安全的土地選擇
- 5.2 堅持 II 嚴謹的開發調查

CH6 永續基石

- 6.1 基石 I 幸福職場
- 6.2 基石 II 員工健康與安全
- 6.3 基石 III 能資源管理
- 6.4 基石 IV 創造社會影響力

CH7 附錄

- 7.1 GRI 準則索引表
- 7.2 永續會計準則委員會索引表
- 7.3 氣候相關財務揭露索引表
- 7.4 上市公司氣候相關資訊
- 7.5 會計師確信項目索引表
- 7.6 外部獨立保證聲明

資安事件因應流程

國泰建設建構資訊安全事件應變流程，以確保即時因應資安事件。若疑似資安事件發生，交由緊急應變小組判斷是否為資訊安全事件，並依嚴重程度規劃事件處理方法，以確保每位同仁清楚地知道如何應對資安事件，共同守護國泰建設和客戶的資訊安全。



產業與公共影響力 GRI 2-28

國泰建設除持續深化自身永續治理與管理作為外，亦主動參與多項外部倡議與產業聯盟。我們透過跨界交流與多方對話，不僅掌握產業趨勢與政策脈動，更與業界夥伴及主管機關共同建構具前瞻性之永續願景。

單位名稱	參與原因
中華民國內部稽核協會	取得最新法令及政策變動訊息
台北市不動產代銷經紀商業同業公會	取得最新訊息並與產業緊密接軌
台中市建築經營協會	
台中市建築品管協會	
大台南房地產聯誼會	
台南市建築經營協會	
高雄市房屋市場調查協會	
中華民國不動產協進會	租賃小客車營運所需及取得法令最新資訊
中華民國三三企業交流會	
台北市小客車租賃商業同業公會	配合建案送審需要及取得市場、法令、政策最新訊息
台北市不動產開發商業同業公會	
桃園市不動產開發商業同業公會	
新竹市不動產開發商業同業公會	
台中市不動產開發商業同業公會	
台南市不動產開發商業同業公會	
高雄市不動產開發商業同業公會	與主管機關意見溝通之橋樑，會員相關意見及建議，由協會轉呈主管機關做為訂定政策之參考
大高雄不動產開發商業同業公會	
中華民國公開發行公司股務協會	

CH0 前言

- 0.1 關於本報告書
- 0.2 經營者的話
- 0.3 關於國泰建設
- 0.4 重大永續目標推動
- 0.5 關鍵亮點績效與 SDGs

CH1 永續經營藍圖

- 1.1 藍圖 I 永續治理
- 1.2 藍圖 II 公司治理
- 1.3 藍圖 III 氣候治理

CH2 國泰的幸福格局

- 2.1 堅持 I 貼近需求的品牌願景
- 2.2 堅持 II 安全永續的客戶服務

CH3 細心的營造施工

- 3.1 堅持 I 零妥協的營建標準
- 3.2 堅持 II 安全的工作環境

CH4 友善的建築設計

- 4.1 堅持 I 永續幸福家園
- 4.2 堅持 II 工地污染防治
- 4.3 堅持 III 循環再生建築

CH5 謹慎的土地開發

- 5.1 堅持 I 安全的土地選擇
- 5.2 堅持 II 嚴謹的開發調查

CH6 永續基石

- 6.1 基石 I 幸福職場
- 6.2 基石 II 員工健康與安全
- 6.3 基石 III 能資源管理
- 6.4 基石 IV 創造社會影響力

CH7 附錄

- 7.1 GRI 準則索引表
- 7.2 永續會計準則委員會索引表
- 7.3 氣候相關財務揭露索引表
- 7.4 上市公司氣候相關資訊
- 7.5 會計師確信項目索引表
- 7.6 外部獨立保證聲明

1.3 藍圖III 氣候治理

重大主題—能資源與排放管理



管理政策	公司認知環境保護是全球人類當前需共同努力之重要課題，正視地球暖化對生態影響以及環境保護的重要性，除了密切注意氣候變遷對營運活動之影響，並制定公司節能減碳及溫室氣體減量政策，由自身的節能減碳引領客戶，共同邁向低碳永續未來。								
管理承諾	• 優先採購具有「省水標章」的馬桶、國家認證節能標章之電器設備 • 致力節能環保：設定環境管理目標以提升營運活動的能資源使用效率、降低溫室氣體排放、善用資源及廢棄物減量，持續改善以促進環境永續 • 提升環境意識：加強價值鏈環境風險意識溝通，持續推動永續風險與環境衝擊管理的內外部教育訓練，積極提倡全員、供應商及承攬商參與，確保達成價值鏈永續管理 承諾 • 降低環境衝擊壓力：在選址營運與辦公據點之設立時依循政府規範，避免在全球或國家重要生物多樣性的區域內設立。								
權責單位	企業永續發展執行委員會	投入資源	<table><tr><th>投入人力</th><th>投入經費</th></tr><tr><td>企業永續發展委員會成員、行政管理部子公司等同仁</td><td> • 溫室氣體盤查作業約 73 萬 (含子公司) • 溫室氣體查證作業約 30 萬 (僅母公司) </td></tr></table>	投入人力	投入經費	企業永續發展委員會成員、行政管理部子公司等同仁	• 溫室氣體盤查作業約 73 萬 (含子公司) • 溫室氣體查證作業約 30 萬 (僅母公司)		
投入人力	投入經費								
企業永續發展委員會成員、行政管理部子公司等同仁	• 溫室氣體盤查作業約 73 萬 (含子公司) • 溫室氣體查證作業約 30 萬 (僅母公司)								
目標	<table><tr><th>短期 (2025 年)</th><th>中期 (2027 年)</th><th>長期 (2030 年)</th></tr><tr><td> • 溫室氣體排放量較基準年減 1% • 母公司溫室氣體盤查：盤查、查證作業 • 子公司溫室氣體盤查：2025 年盤查 </td><td> • 溫室氣體排放量較基準年減 4% • 母公司溫室氣體盤查、查證作業持續進行，並加入子公司溫室氣體查證作業 </td><td> • 溫室氣體排放量較基準年減 7% • 母公司溫室氣體盤查：盤查、查證持續進行 • 子公司溫室氣體盤查、查證作業持續進行 </td></tr></table>			短期 (2025 年)	中期 (2027 年)	長期 (2030 年)	• 溫室氣體排放量較基準年減 1% • 母公司溫室氣體盤查：盤查、查證作業 • 子公司溫室氣體盤查：2025 年盤查	• 溫室氣體排放量較基準年減 4% • 母公司溫室氣體盤查、查證作業持續進行，並加入子公司溫室氣體查證作業	• 溫室氣體排放量較基準年減 7% • 母公司溫室氣體盤查：盤查、查證持續進行 • 子公司溫室氣體盤查、查證作業持續進行
短期 (2025 年)	中期 (2027 年)	長期 (2030 年)							
• 溫室氣體排放量較基準年減 1% • 母公司溫室氣體盤查：盤查、查證作業 • 子公司溫室氣體盤查：2025 年盤查	• 溫室氣體排放量較基準年減 4% • 母公司溫室氣體盤查、查證作業持續進行，並加入子公司溫室氣體查證作業	• 溫室氣體排放量較基準年減 7% • 母公司溫室氣體盤查：盤查、查證持續進行 • 子公司溫室氣體盤查、查證作業持續進行							

註：本公司溫室氣體減量目標規劃，以 2024 年為減量基準年。

CH0 前言

- 0.1 關於本報告書
- 0.2 經營者的話
- 0.3 關於國泰建設
- 0.4 重大永續目標推動
- 0.5 關鍵亮點績效與 SDGs

CH1 永續經營藍圖

- 1.1 藍圖 I 永續治理
- 1.2 藍圖 II 公司治理
- 1.3 藍圖 III 氣候治理

CH2 國泰的幸福格局

- 2.1 堅持 I 貼近需求的品牌願景
- 2.2 堅持 II 安全永續的客戶服務

CH3 細心的營造施工

- 3.1 堅持 I 零妥協的營建標準
- 3.2 堅持 II 安全的工作環境

CH4 友善的建築設計

- 4.1 堅持 I 永續幸福家園
- 4.2 堅持 II 工地污染防治
- 4.3 堅持 III 循環再生建築

CH5 謹慎的土地開發

- 5.1 堅持 I 安全的土地選擇
- 5.2 堅持 II 嚴謹的開發調查

CH6 永續基石

- 6.1 基石 I 幸福職場
- 6.2 基石 II 員工健康與安全
- 6.3 基石 III 能資源管理
- 6.4 基石 IV 創造社會影響力

CH7 附錄

- 7.1 GRI 準則索引表
- 7.2 永續會計準則委員會索引表
- 7.3 氣候相關財務揭露索引表
- 7.4 上市公司氣候相關資訊
- 7.5 會計師確信項目索引表
- 7.6 外部獨立保證聲明

管理方針 的評量	關鍵績效指標	2024 年評估結果
	- 溫室氣體排放量（噸 CO₂e） - ISO 14064-1:2018 溫室氣體盤查涵蓋率	- 透過子公司三井工程轉投資太陽能發電業 - 要求營造商加強工地環境維護，包括：空氣污染防治、噪音管制及水污染防治 - 溫室氣體盤查涵蓋範圍，自 2024 年擴大至合併報表子公司據點 - 總溫室氣體排放量為 21,390.9526 公噸 CO₂e - 母公司溫室氣體排放量由去年 2,019.8940 公噸 CO₂e 降低為 1,996.6271 公噸 CO₂e

註：✔ 超過原訂目標或超過去年之績效、= 與原訂目標或去年之績效相同、✖ 無達成訂定目標

氣候治理架構

TCFD 治理



國泰建設之董事會作為企業永續管理策略的最高監督單位，因應近年來氣候變遷風險之興起，逐步將氣候變遷衝擊列入公司風險之一，融入既有內控制度管理氣候變遷風險與機會相關議題，並由「企業永續發展執行委員會」之專（兼）職單位推動相關工作之執行，董事會及企業永續發展執行委員會之職責與運作請詳 1.1 永續治理。

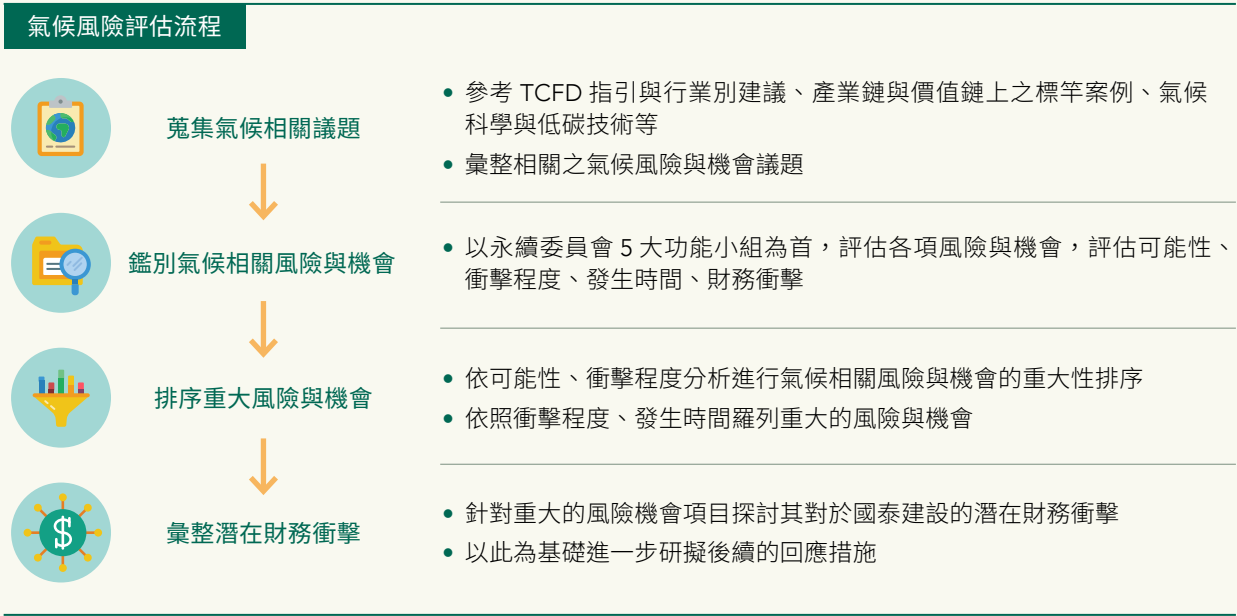


氣候相關風險與機會鑑別

TCFD 風險管理



國泰建設依循 TCFD 框架行業別建議、國建營運價值鏈之特性、同業揭露資訊歸納氣候相關風險議題，由企業永續發展執行委員會衡量風險發生可能性、衝擊程度以判斷風險的重大性，並討其對國建潛在財務衝擊，擬定國建未來氣候變遷因應藍圖，進而提升組織氣候韌性。



- 0.1 關於本報告書
- 0.2 經營者的話
- 0.3 關於國泰建設
- 0.4 重大永續目標推動
- 0.5 關鍵亮點績效與 SDGs

1.1 藍圖 I 永續治理
1.2 藍圖 II 公司治理
1.3 藍圖 III 氣候治理

2.1 堅持 I 貼近需求的品牌願景

2.2 堅持 II 安全永續的客戶服務

3.1 堅持 I 零妥協的營建標準

3.2 堅持 II 安全的工作環境

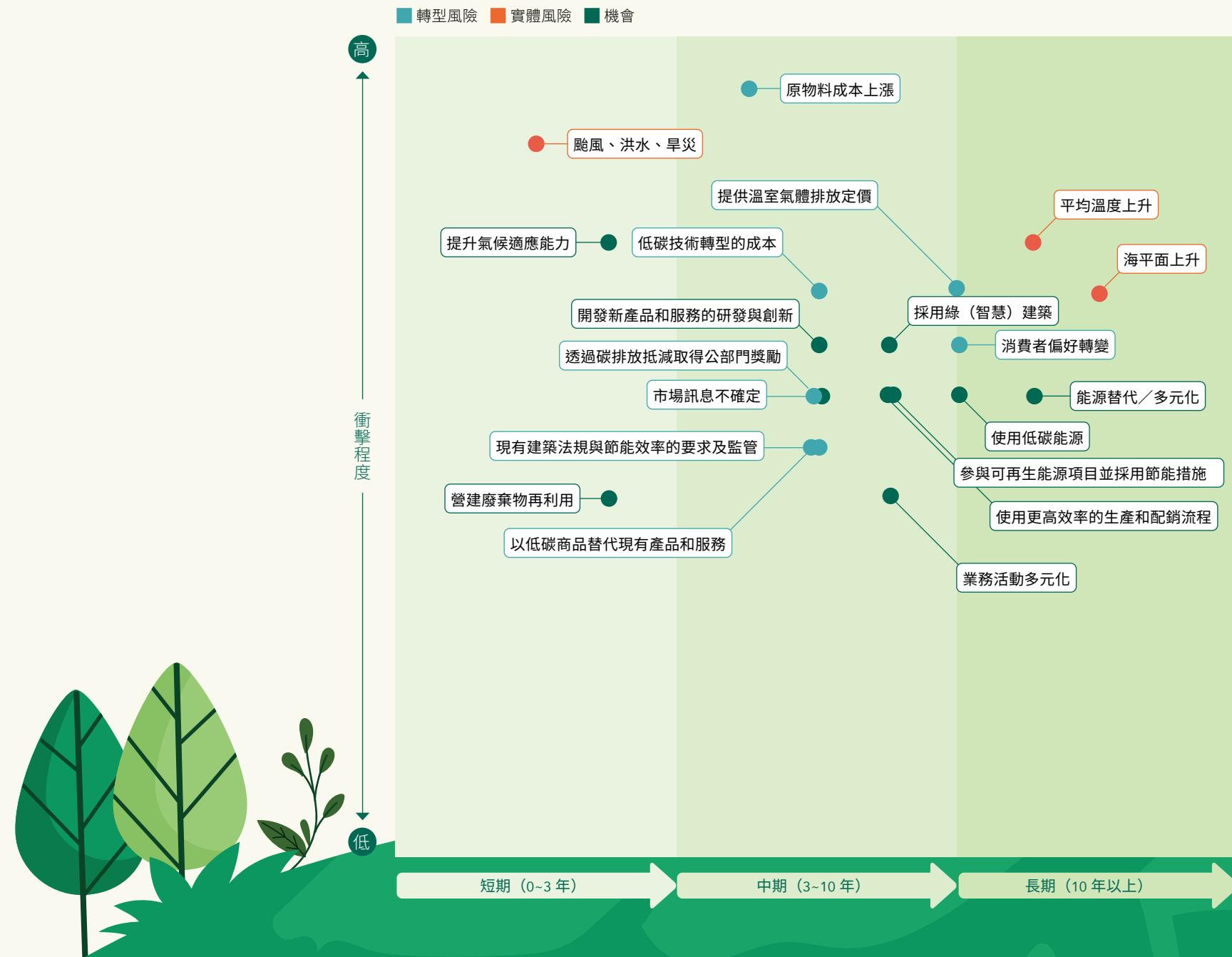
4.1 堅持 I 永續幸福家園
4.2 堅持 II 工地污染防治
4.3 堅持 III 循環再生建築

5.1 堅持 I 安全的土地選擇

5.2 堅持 II 嚴謹的開發調查

- 6.1 基石 I 幸福職場
- 6.2 基石 II 員工健康與安全
- 6.3 基石 III 能資源管理
- 6.4 基石 IV 創造社會影響力

- 7.1 GRI 準則索引表
- 7.2 永續會計準則委員會索引表
- 7.3 氣候相關財務揭露索引表
- 7.4 上市公司氣候相關資訊
- 7.5 會計師確信項目索引表
- 7.6 外部獨立保證聲明



CH0 前言

- 0.1 關於本報告書
- 0.2 經營者的話
- 0.3 關於國泰建設
- 0.4 重大永續目標推動
- 0.5 關鍵亮點績效與 SDGs

CH1 永續經營藍圖

- 1.1 藍圖 I 永續治理
- 1.2 藍圖 II 公司治理
- 1.3 藍圖 III 氣候治理

CH2 國泰的幸福格局

- 2.1 堅持 I 貼近需求的品牌願景
- 2.2 堅持 II 安全永續的客戶服務

CH3 細心的營造施工

- 3.1 堅持 I 零妥協的營建標準
- 3.2 堅持 II 安全的工作環境

CH4 友善的建築設計

- 4.1 堅持 I 永續幸福家園
- 4.2 堅持 II 工地污染防治
- 4.3 堅持 III 循環再生建築

CH5 謹慎的土地開發

- 5.1 堅持 I 安全的土地選擇
- 5.2 堅持 II 嚴謹的開發調查

CH6 永續基石

- 6.1 基石 I 幸福職場
- 6.2 基石 II 員工健康與安全
- 6.3 基石 III 能資源管理
- 6.4 基石 IV 創造社會影響力

CH7 附錄

- 7.1 GRI 準則索引表
- 7.2 永續會計準則委員會索引表
- 7.3 氣候相關財務揭露索引表
- 7.4 上市公司氣候相關資訊
- 7.5 會計師確信項目索引表
- 7.6 外部獨立保證聲明

財務衝擊與管理策略

SASB IF-RE-450a.2

TCFD 策略



根據氣候相關風險衝擊顯著性分析結果，國泰建設須首要關注的為衝擊程度高且發生時間較短期之氣候風險，實體風險如颱風、洪水、旱災等極端氣候嚴重程度加劇；轉型風險如原物料成本上漲、提高溫室氣體排放定價、低碳技術轉型成本提升等。進一步解析並交叉比對氣候相關機會之影響，彙整出對國泰建設營運上可能造成的財務衝擊，並研擬因應措施。

轉型風險／氣候機會			
⚠ 風險 / 💡 機會	潛在財務影響 ⬇ / ⬆	關鍵因應策略	2024 重大績效
⚠ 提高溫室氣體排放定價 💡 參與可再生能源項目並採用節能措施 💡 透過碳排放抵減取得公部門獎勵 💡 使用低碳能源	⬇ 碳定價反饋至原物料成本，營運成本增加 ⬇ 增設具減碳效益的設備，增加營運成本 ⬇ 購買抵碳產品註 費用增加 ⬆ 引入再生能源 / 低碳能源，降低碳定價對營運成本的衝擊 ⬆ 累積取得未來排放抵減所需碳權	溫室氣體盤查以利訂定減低排放的目標，並作為未來碳權 / 降低營運成本計算之基礎	● 依據 ISO14064-1 定期盤查溫室氣體，同時實施節能減碳專案，達到有效能資源管理 ● 訂定減低排放的目標 ● 使用節能標章產品
⚠ 現有建築法規與能源效率的要求及監管	⬇ 為符合最新的規範而採用特定原料，營運成本增加 ⬆ 及時關注法規變動並整合於產品服務，增加營運收入	研擬設計準則並隨時關注法規的變化以利未來產品設計	● 持續檢討並完善設計準則，納入最新案例並羅列各項優點與缺失，供未來建案依循 ● 每季進行新建材新工法的研究來提升產品競爭力
⚠ 低碳技術轉型的成本 ⚠ 以低碳商品替代現有產品和服務 💡 開發新產品和服務的研發與創新 💡 採用綠（智慧）建築	⬇ 增加服務研發成本，研發支出增加 ⬇ 採用低碳材料和工法，營運成本增加 ⬆ 開發低碳服務模式，增加營運收入 ⬆ 推動綠（智慧）建築與節能減碳措施，提升能源使用效益	了解綠建築 / 低碳工法趨勢相關規定，以利未來產品設計	導入節能設計，減少建築能源使用，因應綠建築與環境永續思維
⚠ 原物料成本上漲 💡 營建廢棄物再利用 💡 使用更高效率的生產和配銷流程	⬇ 原物料成本重新定價，利潤降低 ⬆ 以循環建築作法，提高資源使用效率 ⬆ 透過 BIM 技術優化建築生命週期設計，提高生產效率	● 關注原物料市場價格變化提升建築技術提高生產效率 ● 提升建築技術提高生產效率	● 技術本部定期製作「重要物料價格變化一覽表」供各級主管參閱，掌握市場最新動態 ● 100% 採用建築資訊模型、建築模組化等新興科技 ● 提升建築營造效率 ● 遵循環保署「營建廢棄物管理策略」，落實營建工地工程廢棄物減量及分類作業，並訂定廢棄物處理流程管理。將施工中產生之可用廢棄物加以回收再利用 ● 規劃將銷售案場重複使用

CH0 前言

- 0.1 關於本報告書
- 0.2 經營者的話
- 0.3 關於國泰建設
- 0.4 重大永續目標推動
- 0.5 關鍵亮點績效與 SDGs

CH1 永續經營藍圖

- 1.1 藍圖 I 永續治理
- 1.2 藍圖 II 公司治理
- 1.3 藍圖 III 氣候治理

CH2 國泰的幸福格局

- 2.1 堅持 I 貼近需求的品牌願景
- 2.2 堅持 II 安全永續的客戶服務

CH3 細心的營造施工

- 3.1 堅持 I 零妥協的營建標準
- 3.2 堅持 II 安全的工作環境

CH4 友善的建築設計

- 4.1 堅持 I 永續幸福家園
- 4.2 堅持 II 工地污染防治
- 4.3 堅持 III 循環再生建築

CH5 謹慎的土地開發

- 5.1 堅持 I 安全的土地選擇
- 5.2 堅持 II 嚴謹的開發調查

CH6 永續基石

- 6.1 基石 I 幸福職場
- 6.2 基石 II 員工健康與安全
- 6.3 基石 III 能資源管理
- 6.4 基石 IV 創造社會影響力

CH7 附錄

- 7.1 GRI 準則索引表
- 7.2 永續會計準則委員會索引表
- 7.3 氣候相關財務揭露索引表
- 7.4 上市公司氣候相關資訊
- 7.5 會計師確信項目索引表
- 7.6 外部獨立保證聲明

⚠️ 風險 / 🔄 機會	潛在財務影響 - / +	關鍵因應策略	2024 重大績效
⚠️ 市場訊息不確定 ⚠️ 消費者偏好轉變 🔄 業務活動多元化	- 未掌握市場趨勢，營收減少 + 公司政策規畫轉型，營運增加 + 提升客戶信任度，增加營運收入 + 改變公司服務客戶模式，增加營運收入	● 增加與客戶接觸的方式與管道並重視客戶服務 ● 結合集團資料全方位照顧客戶從住宅服務延伸到健康及觀光事業的生活體驗	● 數位轉型：導入官網網頁式報修系統 / 線上選材；因應財政部推動電子發票政策以及企業永續綠色營運目標，推動電子發票無紙化 ● 邁向綜合開發商：從住宅服務延伸到健康及觀光事業的生活體驗 ● 持續依營運目標及發展策略，規劃專利、商標、著作權及營業秘密等智慧財產權之管理方針，並至少一年一次向董事會呈報執行成果。2024 年另開設商標課程教育訓練，向全體同仁宣導實務案例及法律觀點 ● 透過子公司三井工程股份有限公司轉投資太陽能發電業

註：低碳產品為用於抵減碳排放的再生能源憑證、碳權或其他碳中和產品

實體風險			
⚠️ 風險 / 🔄 機會	潛在財務影響 - / +	關鍵因應策略	2024 重大績效
⚠️ 颱風、洪水、旱災 ⚠️ 海平面上升 🔄 提升氣候適應能力 🔄 能源替代 / 多元化 🔄 業務活動多元化	- 工地、營建設備損毀，資本成本增加 - 供應鏈中斷致使產能下降，導致收入減少 - 位於氣候高風險地區^註 現有資產與財產損壞 + 強化氣候韌性，降低工期中斷機率與可能損失 + 創新客戶服務方案，營收增加 + 評估待購資產是否未於高風險地區 註：避免風險衝擊	● 關注氣候變遷議題 ● 嚴謹選擇開發地區	● 要求營造商加強工地環境維護包括空氣污染防治、噪音管制及水污染防治 ● 部分建築構件及材料於工廠預製完成，再運至建築工地現場以一體化組裝進行安裝，不僅能減緩工地周圍噪音及粉塵污染、降低建造時的風險，更可以減少施工時可能造成的原物料浪費或損失 ● 維持嚴謹的土地開發標準以避免資產購置於高風險地區
⚠️ 平均溫度上升 🔄 採用綠（智慧）建築	- 用電量增加，使得營運成本與碳排放量提升 + 推動綠（智慧）建築與節能減碳措施，提升能源使用效益	投資於節能或綠色能源相關之機器設備	● 台中國泰金融大樓更新兩台 350 噸空調冰水主機，成本共計新台幣 1,947 萬元，依估算更新後之空調主機每年能源使用量較舊減少約 41 萬千瓦小時，年電費預估約節省 1,230 千元。

註：高風險地區為易發生淹水、土石流、海嘯等地區

CH0 前言

- 0.1 關於本報告書
- 0.2 經營者的話
- 0.3 關於國泰建設
- 0.4 重大永續目標推動
- 0.5 關鍵亮點績效與 SDGs

CH1 永續經營藍圖

- 1.1 藍圖 I 永續治理
- 1.2 藍圖 II 公司治理
- 1.3 藍圖 III 氣候治理

CH2 國泰的幸福格局

- 2.1 堅持 I 貼近需求的品牌願景
- 2.2 堅持 II 安全永續的客戶服務

CH3 細心的營造施工

- 3.1 堅持 I 零妥協的營建標準
- 3.2 堅持 II 安全的工作環境

CH4 友善的建築設計

- 4.1 堅持 I 永續幸福家園
- 4.2 堅持 II 工地污染防治
- 4.3 堅持 III 循環再生建築

CH5 謹慎的土地開發

- 5.1 堅持 I 安全的土地選擇
- 5.2 堅持 II 嚴謹的開發調查

CH6 永續基石

- 6.1 基石 I 幸福職場
- 6.2 基石 II 員工健康與安全
- 6.3 基石 III 能資源管理
- 6.4 基石 IV 創造社會影響力

CH7 附錄

- 7.1 GRI 準則索引表
- 7.2 永續會計準則委員會索引表
- 7.3 氣候相關財務揭露索引表
- 7.4 上市公司氣候相關資訊
- 7.5 會計師確信項目索引表
- 7.6 外部獨立保證聲明

指標與目標



面對氣候變遷帶來的挑戰與機會，國泰建設積極將其納入公司整體風險管理與轉型策略之中。公司不僅持續執行溫室氣體盤查、降低能源與資源消耗，以減緩氣候衝擊，亦在新建案導入綠建築設計，並制定明確的管理目標與績效指標，以系統性方式追蹤並檢視氣候行動之進展與成效。

指標項目	短期目標（2025 年）	中期目標（2027 年）	長期目標（2030 年）	2024 年重大績效
溫室氣體排放減量	溫室氣體排放量較基準年減 1%	溫室氣體排放量較基準年減 4%	溫室氣體排放量較基準年減 7%	- 排放源數據蒐集與資料管理、確認資料來源、程序文件製作、內部查證、內部查證教育訓練、移交教育訓練 - 溫室氣體排放量：由去年 2,019 降低為 1,996（CO₂e 公噸）
新建案申請綠建築標章	新建案申請綠建築標章比重 15%	- 新建案申請綠建築標章比重 20% - 商用建案智慧建築標章比重 5%	- 新建案申請綠建築標章比重 25% - 商用建案智慧建築標章比重 10%	共 6 個新建案有 2 個採用綠建築設計，比重約 33.33%
營建廢棄物管理	25% 工地執行工程廢棄物分類 25% 採用可回收再生綠建材	50% 工地執行工程廢棄物分類 50% 採用可回收再生綠建材	100% 工地執行工程廢棄物分類 100% 採用可回收再生綠建材	在建工地共 25 個，經查核均落實營建工程廢棄物分類管理及矽酸鈣板、磁磚、透水磚施工廢料廠商均自行回收



CH0 前言

- 0.1 關於本報告書
- 0.2 經營者的話
- 0.3 關於國泰建設
- 0.4 重大永續目標推動
- 0.5 關鍵亮點績效與 SDGs

CH1 永續經營藍圖

- 1.1 藍圖 I 永續治理
- 1.2 藍圖 II 公司治理
- 1.3 藍圖 III 氣候治理

CH2 國泰的幸福格局

- 2.1 堅持 I 貼近需求的品牌願景
- 2.2 堅持 II 安全永續的客戶服務

CH3 細心的營造施工

- 3.1 堅持 I 零妥協的營建標準
- 3.2 堅持 II 安全的工作環境

CH4 友善的建築設計

- 4.1 堅持 I 永續幸福家園
- 4.2 堅持 II 工地污染防治
- 4.3 堅持 III 循環再生建築

CH5 謹慎的土地開發

- 5.1 堅持 I 安全的土地選擇
- 5.2 堅持 II 嚴謹的開發調查

CH6 永續基石

- 6.1 基石 I 幸福職場
- 6.2 基石 II 員工健康與安全
- 6.3 基石 III 能資源管理
- 6.4 基石 IV 創造社會影響力

CH7 附錄

- 7.1 GRI 準則索引表
- 7.2 永續會計準則委員會索引表
- 7.3 氣候相關財務揭露索引表
- 7.4 上市公司氣候相關資訊
- 7.5 會計師確信項目索引表
- 7.6 外部獨立保證聲明

CH 2

國泰的幸福格局

國泰建設堅持以人為本，致力於營造溫暖、安心的居住環境，回應客戶對美好生活的期待。我們整合子公司資源，提供橫跨房屋檢驗、交屋移交、日常管理至維修服務的完整支持，持續以永續思維優化生活機能，成為住戶可信賴的專業夥伴。

2024 永續亮點與績效

- 辦理 **36 場** 社區活動，北中南高分別舉辦多肉植物教學
- 持續在銷售、客變、交屋、售後服務階段，進行滿意度調查，滿意度調查平均皆達 **9.5 分** 以上
- 串聯國泰旗下飯店和健康管理中心，發行尊榮卡回饋優質顧客，至 2024 年底共發出 **5,473 張**
- 國泰健康管理事業舉辦公益捐血與喜憨兒義賣活動，並透過國泰內湖產後護理之家捐贈愛心床墊
- 國泰飯店觀光事業獲得「Best Workplaces 最佳職場™」



CH0 前言

- 0.1 關於本報告書
- 0.2 經營者的話
- 0.3 關於國泰建設
- 0.4 重大永續目標推動
- 0.5 關鍵亮點績效與 SDGs

CH1 永續經營藍圖

- 1.1 藍圖 I 永續治理
- 1.2 藍圖 II 公司治理
- 1.3 藍圖 III 氣候治理

CH2 國泰的幸福格局

- 2.1 堅持 I 貼近需求的品牌願景
- 2.2 堅持 II 安全永續的客戶服務

CH3 細心的營造施工

- 3.1 堅持 I 零妥協的營建標準
- 3.2 堅持 II 安全的工作環境

CH4 友善的建築設計

- 4.1 堅持 I 永續幸福家園
- 4.2 堅持 II 工地污染防治
- 4.3 堅持 III 循環再生建築

CH5 謹慎的土地開發

- 5.1 堅持 I 安全的土地選擇
- 5.2 堅持 II 嚴謹的開發調查

CH6 永續基石

- 6.1 基石 I 幸福職場
- 6.2 基石 II 員工健康與安全
- 6.3 基石 III 能資源管理
- 6.4 基石 IV 創造社會影響力

CH7 附錄

- 7.1 GRI 準則索引表
- 7.2 永續會計準則委員會索引表
- 7.3 氣候相關財務揭露索引表
- 7.4 上市公司氣候相關資訊
- 7.5 會計師確信項目索引表
- 7.6 外部獨立保證聲明

2.1 堅持 I 貼近需求的品牌願景

重大主題—永續服務與品牌價值



管理政策

「誠信、當責、創新」為國泰建設堅持守護的三大核心價值，60 年以來掌握市場趨勢與住屋需求，多角化經營房地產事業，提供全方面滿足的美好住屋選項，推動永續服務，滿足客戶終生需求。國泰建設每年進行兩次營業目標暨營業計劃擬議及修正會議，訂定未來年度之營運目標，並依據市況進行年中調整。此外，本公司亦定期召開土地開發策略會、存貨促銷計畫會、特殊個案會、結案交流會等會議，使未來執行業務時之不確定風險降至最低，使過往經驗得以持續傳承。國建已奠定住宅開發商的基石，擴大營運版圖，開拓本業以外的事業體，透過營運多角化及資產多樣化，除可增加業外營收，更可降低公司營運風險。地產集團每季召開子公司策略發展會議，由各子公司之高級主管向母公司進行重大業務說明及執行概況報告。

管理承諾

我們從居住的需求出發，為客戶打造「心目中的實在好房子」，堅持「產權清楚、按圖施工、如期交屋、永續服務」的四大保證，從購屋那天開始，國泰建設承諾成為客戶一輩子的靠山。

權責單位

總經理室、技術本部客服組、企業永續發展執行委員會客戶關懷組

投入資源

人力／行動投入	資源投入
• 客服 社區關懷活動：合計 11 人 • 公司形象影片執行、廣告推播、網路互動：投入合計 12 人 • 國泰房地產指數季報：研究團隊 6 人，公司內部人力 7 人 • 資訊安全管理人力 4 人	• 社區關懷活動 36 場約 44.4 萬 • 公司形象影片執行、廣告推播、網路互動經費約 76 萬 • 公司品牌參賽獎項約 40 萬 • 房地產指數研究經費逾 320 萬



CH0 前言

- 0.1 關於本報告書
- 0.2 經營者的話
- 0.3 關於國泰建設
- 0.4 重大永續目標推動
- 0.5 關鍵亮點績效與 SDGs

CH1 永續經營藍圖

- 1.1 藍圖 I 永續治理
- 1.2 藍圖 II 公司治理
- 1.3 藍圖 III 氣候治理

CH2 國泰的幸福格局

- 2.1 堅持 I 貼近需求的品牌願景
- 2.2 堅持 II 安全永續的客戶服務

CH3 細心的營造施工

- 3.1 堅持 I 零妥協的營建標準
- 3.2 堅持 II 安全的工作環境

CH4 友善的建築設計

- 4.1 堅持 I 永續幸福家園
- 4.2 堅持 II 工地污染防治
- 4.3 堅持 III 循環再生建築

CH5 謹慎的土地開發

- 5.1 堅持 I 安全的土地選擇
- 5.2 堅持 II 嚴謹的開發調查

CH6 永續基石

- 6.1 基石 I 幸福職場
- 6.2 基石 II 員工健康與安全
- 6.3 基石 III 能資源管理
- 6.4 基石 IV 創造社會影響力

CH7 附錄

- 7.1 GRI 準則索引表
- 7.2 永續會計準則委員會索引表
- 7.3 氣候相關財務揭露索引表
- 7.4 上市公司氣候相關資訊
- 7.5 會計師確信項目索引表
- 7.6 外部獨立保證聲明

目標

短期（2025 年）

- 各廠商契約納入企業社會責任／永續條款比例達 100%
- 每年定期召開 企業永續發展執行委員會，追蹤檢討公司永續發展事務，並定期呈報董事會
- 檢討永續報告書之揭露範疇與盤查邊界，以符合最新法令及市場趨勢
- 規劃 60 周年形象廣告：整合國泰建設及子公司資源，以公司品牌角度出發，向利害關係人傳達國泰建設始終不變的「四大保證」的品牌理念
- 持續資助偏鄉教育，提昇品牌形象，並透過文教基金會投入各項公益活動
- 透過多方管道與利害關係人持續溝通

中期（2027 年）

- 各廠商契約納入企業社會責任／永續條款比例達 100%
- 每年定期召開 企業永續發展執行委員會，追蹤檢討公司永續發展事務，並定期呈報董事會
- 評估永續獎之其他獎項參獎可能性，並積極參與報獎。
- 配合溫室氣體盤查，揭露所有合併個體子公司於永續報告書內
- 配合集團公益平台推動，與社會企業合作，找到目標族群主動分享，提昇品牌形象效益
- 持續整合集團資源，完成國泰建設的一條龍服務願景，與客戶建立良好的信任關係，建立永續的品牌價值，向社會展示地產集團的理念
- 與各子公司宣導地產集團理念，增加各子公司永續經營成果之曝光度

長期（2030 年）

- 各廠商契約納入企業社會責任／永續條款比例達 100%
- 每年定期召開 企業永續發展執行委員會，追蹤檢討公司永續發展事務，並定期呈報董事會評估其他能增進與利害關係人溝通管道的揭露內容，向社會大眾報告國泰地產集團於永續經營之作為，展現積極推動永續事務發展之決心
- 自建設本業投入、營造施工監造、延伸到客戶入住後的物業、健康管理，讓客戶感受由住宅建築拓及健康生活圈的安心舒適體驗，鞏固品牌價值，發揮集團母子品牌效益，極大化公司價值

管理方針
的評量

關鍵績效指標

- 宣導永續服務邁入社區舉辦活動，舉辦客戶關懷活動 18 場以上
- 強化品牌價值，結合關係企業資源推行尊榮卡
- 強化品牌價值，保障內部資訊與客戶資料，加強資安防護，並每年舉辦全體員工必修之資安教育訓練課程

2024 年評估結果

- 每年定期召開永續發展執行委員會，追蹤檢討公司永續發展事務，並定期呈報董事會
- 辦理 36 場社區活動，北中南高分別舉辦多肉植物教學
- 持續在銷售、客變、交屋、售後服務階段，進行滿意度調查，滿意度調查平均皆達 9.5 分以上
- 2024 年末接獲客戶或主管機關的申訴事件，亦未有侵犯顧客隱私權或遺失顧客資料的情事發生
- 2024 年資安教育訓練完訓率 100%
- 串聯國泰旗下飯店和健康管理中心，發行尊榮卡回饋優質顧客，至 2024 年底共發出 5,473 張

註：✔ 超過原訂目標或超過去年之績效、= 與原訂目標或去年之績效相同、✖ 無達成訂定目標

CH0 前言

- 0.1 關於本報告書
- 0.2 經營者的話
- 0.3 關於國泰建設
- 0.4 重大永續目標推動
- 0.5 關鍵亮點績效與 SDGs

CH1 永續經營藍圖

- 1.1 藍圖 I 永續治理
- 1.2 藍圖 II 公司治理
- 1.3 藍圖 III 氣候治理

CH2 國泰的幸福格局

- 2.1 堅持 I 貼近需求的品牌願景
- 2.2 堅持 II 安全永續的客戶服務

CH3 細心的營造施工

- 3.1 堅持 I 零妥協的營建標準
- 3.2 堅持 II 安全的工作環境

CH4 友善的建築設計

- 4.1 堅持 I 永續幸福家園
- 4.2 堅持 II 工地污染防治
- 4.3 堅持 III 循環再生建築

CH5 謹慎的土地開發

- 5.1 堅持 I 安全的土地選擇
- 5.2 堅持 II 嚴謹的開發調查

CH6 永續基石

- 6.1 基石 I 幸福職場
- 6.2 基石 II 員工健康與安全
- 6.3 基石 III 能資源管理
- 6.4 基石 IV 創造社會影響力

CH7 附錄

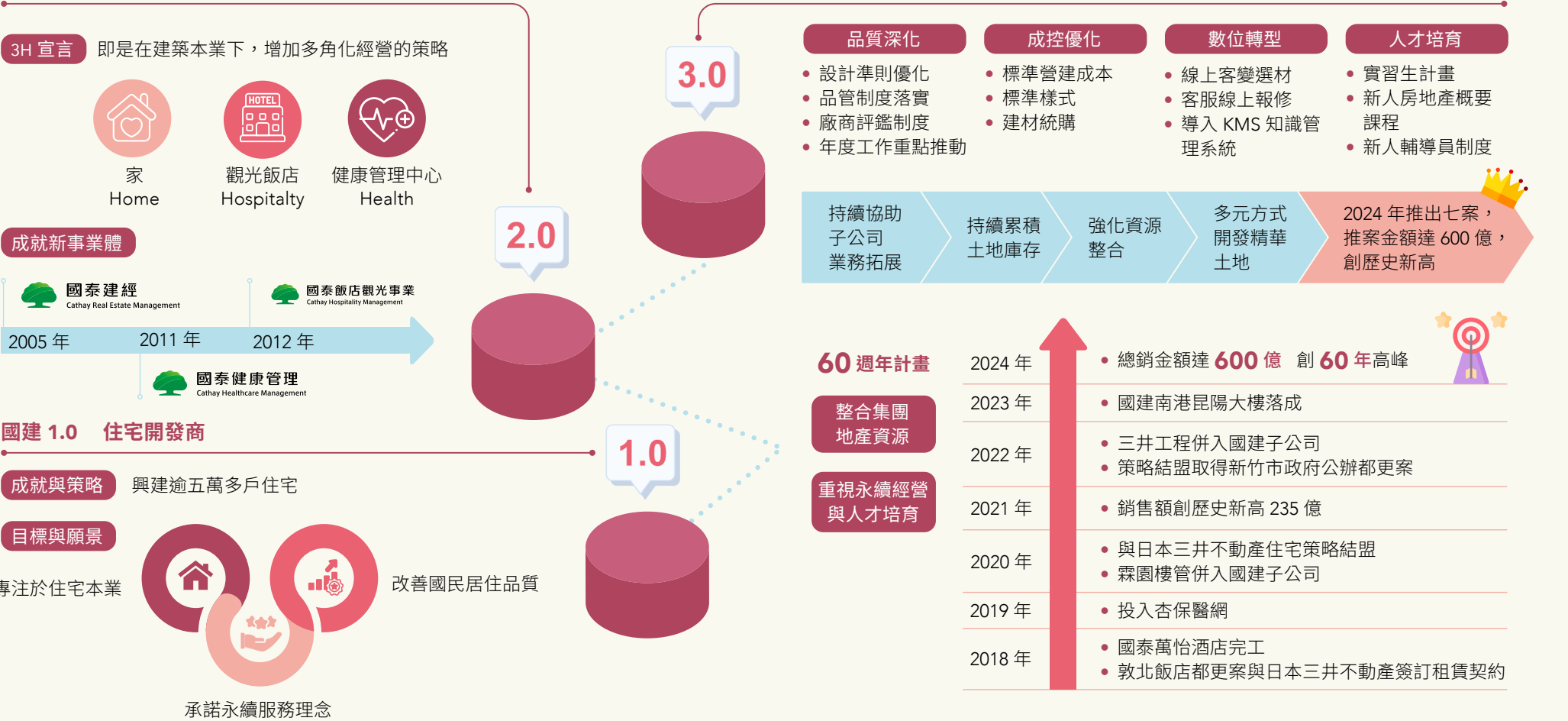
- 7.1 GRI 準則索引表
- 7.2 永續會計準則委員會索引表
- 7.3 氣候相關財務揭露索引表
- 7.4 上市公司氣候相關資訊
- 7.5 會計師確信項目索引表
- 7.6 外部獨立保證聲明

三階段五年計畫：實踐全方位不動產布局

國泰建設深耕台灣已邁入第 60 週年，秉持實在、可靠的 brand 精神，國建以住宅開發為核心，持續打造高品質的居住空間，讓住宅不僅是居所，更是重要的「家」。隨著民眾對生活品質的期待提升，國建事業體也不斷成長蛻變，走向多角化經營的 2.0 階段，整合集團資源並多元投資及開發不動產資產，跨足「家」（Home）、「健康管理」（Health）、「觀光商旅」（Hospitality）領域，打造「3H」品牌事業體。

2021 年，國建開始推行第三個「五年計畫」，聚焦整合集團資源，並開創嶄新開發方式，包括自行推動都市更新、經營商業不動產、與策略夥伴組成聯盟取得政府公辦都更案等業務。2024 年適逢國建 60 週年，我們邁向第三個「五年計畫」的成果檢驗，期許透過前二個五年計畫的經驗與成效，朝不動產綜合開發商的目標邁進。

國建 2.0 開發多元化 營運多角化



CH0 前言

- 0.1 關於本報告書
- 0.2 經營者的話
- 0.3 關於國泰建設
- 0.4 重大永續目標推動
- 0.5 關鍵亮點績效與 SDGs

CH1 永續經營藍圖

- 1.1 藍圖 I 永續治理
- 1.2 藍圖 II 公司治理
- 1.3 藍圖 III 氣候治理

CH2 國泰的幸福格局

- 2.1 堅持 I 貼近需求的品牌願景
- 2.2 堅持 II 安全永續的客戶服務

CH3 細心的營造施工

- 3.1 堅持 I 零妥協的營建標準
- 3.2 堅持 II 安全的工作環境

CH4 友善的建築設計

- 4.1 堅持 I 永續幸福家園
- 4.2 堅持 II 工地污染防治
- 4.3 堅持 III 循環再生建築

CH5 謹慎的土地開發

- 5.1 堅持 I 安全的土地選擇
- 5.2 堅持 II 嚴謹的開發調查

CH6 永續基石

- 6.1 基石 I 幸福職場
- 6.2 基石 II 員工健康與安全
- 6.3 基石 III 能資源管理
- 6.4 基石 IV 創造社會影響力

CH7 附錄

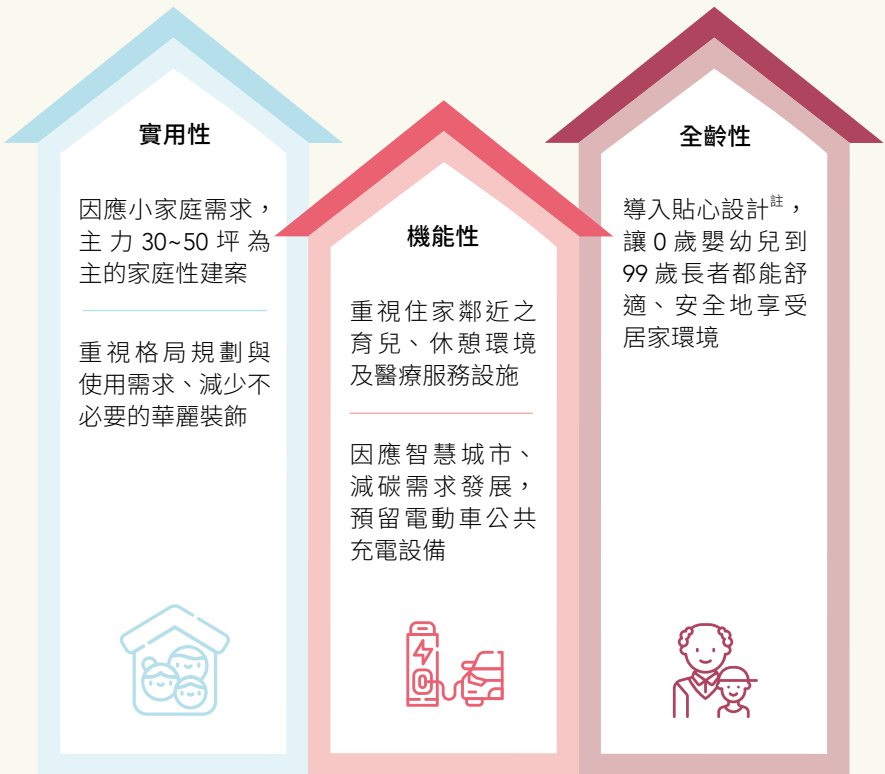
- 7.1 GRI 準則索引表
- 7.2 永續會計準則委員會索引表
- 7.3 氣候相關財務揭露索引表
- 7.4 上市公司氣候相關資訊
- 7.5 會計師確信項目索引表
- 7.6 外部獨立保證聲明

住宅建築—聚焦住戶需求引領幸福日常



為滿足多元家庭型態與不同世代居住需求，我們導入「實用性」、「機能性」、「全齡性」三大設計原則，強化空間彈性與生活便利性。此外，透過整合集團旗下如國泰飯店觀光、國泰健康管理等事業資源，國泰建設逐步建構健康、安心與共融的社區服務機制，發展融合養生、休閒與照護的居住體驗，回應高齡友善與全齡共居的社會期待。

聚焦住戶需求的服務設計原則



註：貼心設計說明請參考 4.1 堅持 I：全齡幸福家園



國泰健康管理
Cathay Healthcare Management

「健康傳愛」：公益捐血與喜憨兒義賣活動

國泰健康管理自 2020 年起，透過自身專業，提供健康服務回饋弱勢團體。2024 年於內湖健檢中心舉辦公益捐血及喜憨兒義賣，結合多元推廣管道與贈品，達成捐血設定目標，且讓喜憨兒麵包銷售獲得佳績，與社區民眾有更良善的互動，也讓公益團體獲得更多支持。



內湖健檢中心捐血活動

為愛充「墊」：國泰內湖產後捐贈愛心床墊

國泰產後護理之家持續關注嬰兒及兒童的照顧議題，透過「等家寶寶社會福利協會」媒合，從 2023 起注意到許多偏鄉孩童生活物資缺乏的問題，2024 年國泰內湖產後護理之家，整理家具等物資，樂捐至宜蘭縣「社團法人台灣更馨生命關懷協會」，希望透過資源再利用，能夠照顧到更多不同的族群。



愛心床墊捐贈感謝狀



國泰飯店觀光事業
Cathay Hospitality Management

落實多元與包容 打造幸福企業典範

點我觀看更多資訊

國泰飯店觀光事業 2024 年一舉拿下「Best Workplaces 最佳職場™」，並成為成為首家獲獎之台灣連鎖飯店集團，肯定國泰飯店觀光事業在多元融合，創新及提供幸福職場環境的傑出表現。

國泰飯店觀光事業落實下列員工照護作為：

- 2024 年起，集團晉用 14 名身心障礙夥伴，99 位中高齡就業者，28 位境外人士、新人職前訓練教材則增加印尼語教材，方便印尼籍員工閱讀，消弭語言隔閡。
- 每年審核同仁薪資，確保薪資水準接軌同業市場。
- 每月固定安排醫護人員到訪總部及各分館，供員工健康諮詢。總部及各館均設有勞安相關人員，規劃與執行安全衛生管理，改善工作場所。



國泰飯店觀光事業 榮獲 Best Workplaces® 最佳職場肯定

- 0.1 關於本報告書
- 0.2 經營者的話
- 0.3 關於國泰建設
- 0.4 重大永續目標推動
- 0.5 關鍵亮點績效與 SDGs

- 1.1 藍圖 I 永續治理
- 1.2 藍圖 II 公司治理
- 1.3 藍圖 III 氣候治理

- 2.1 堅持 I 貼近需求的品牌願景
- 2.2 堅持 II 安全永續的客戶服務

- 3.1 堅持 I 零妥協的營建標準
- 3.2 堅持 II 安全的工作環境

- 4.1 堅持 I 永續幸福家園
- 4.2 堅持 II 工地污染防治
- 4.3 堅持 III 循環再生建築

- 5.1 堅持 I 安全的土地選擇
- 5.2 堅持 II 嚴謹的開發調查

- 6.1 基石 I 幸福職場
- 6.2 基石 II 員工健康與安全
- 6.3 基石 III 能資源管理
- 6.4 基石 IV 創造社會影響力

- 7.1 GRI 準則索引表
- 7.2 永續會計準則委員會索引表
- 7.3 氣候相關財務揭露索引表
- 7.4 上市公司氣候相關資訊
- 7.5 會計師確信項目索引表
- 7.6 外部獨立保證聲明

2.2 堅持 II 安全永續的客戶服務

SASB IF-RE-410a.2~3

國泰建設傾聽客戶回饋、優化服務流程，並致力於將永續發展的理念融入客戶服務，以「客戶居住健康」、「能源管理」、「水資源管理」、「支持、參與、使用綠色租賃的第三方倡議」作為四大服務核心，回應客戶對環境與生活品質的重視。未來，我們規劃導入綠色租約概念，攜手租戶一同創造舒適、永續的環境，持續擴大對環境與社會的正向影響力。

建構永續租戶關係



策略面向	管理策略與行動	目標設定	對於客戶 / 租戶 / 住戶的影響力
能源管理	台中金融大樓： 1.更換高樓層三台節能電梯。 2.更換兩台冰水空調主機，預估改善後一台年能源使用量節省約 205,504 度。	1.能源使用效率提升 2.節省能源消耗	1.租戶能源成本減少 2.租戶環境優化
水資源管理	於建築規劃設計時納入節水設備，例如：馬桶省水標章。	用水效率提高	租戶能源成本減少
支持、參與、使用綠色租賃的第三方倡議	國建大樓都更案規劃取得 LEED 黃金級綠建築標章。	有助降低能源和水資源消耗，降低建築物對環境的負面影響，減少碳排放，亦符合全球綠色建築發展趨勢，促進環境永續。	提供更健康舒適之辦公環境，提高租戶員工工作效率和生活品質，在全球企業提倡環境永續潮流下，亦能讓租戶符合 ESG 方針經營。

構築全方位居住服務



國泰建設從購地、設計到售後服務的每一階段，皆以客戶需求與居住品質為核心。國建的角色不僅是營建開發商，更是照顧客戶一家人幸福的支柱，給予客戶終生的陪伴。我們於服務流程各階段切身考量住戶的需求，評估當地交通、生活機能等條件，優先選擇周遭具備綠地、學校等公共設施之地段作為建案開發之基地。為確保服務滿足客戶即時需求，專案部門於銷售與興建期間進行市場調查，並透過每週銷售會議即時回應客戶意見，持續修正設計與規劃。

結合數位化、資源整合等策略提供客戶多元的服務項目，並全程陪同驗、交屋，帶給客戶信賴與安心。在銷售與服務階段，國建以系統化管理報修案件，從接單、現場勘查、修繕到結案皆有明確節點與紀錄，確保服務品質與效率。每月召開之服務審查會議，則將客戶反饋與現場觀察彙整為「設計準則」，回饋至專案設計與工程規劃，形成持續改善的循環機制，確保未來住宅產品不斷進化。

CH0 前言

- 0.1 關於本報告書
- 0.2 經營者的話
- 0.3 關於國泰建設
- 0.4 重大永續目標推動
- 0.5 關鍵亮點績效與 SDGs

CH1 永續經營藍圖

- 1.1 藍圖 I 永續治理
- 1.2 藍圖 II 公司治理
- 1.3 藍圖 III 氣候治理

CH2 國泰的幸福格局

- 2.1 堅持 I 貼近需求的品牌願景
- 2.2 堅持 II 安全永續的客戶服務

CH3 細心的營造施工

- 3.1 堅持 I 零妥協的營建標準
- 3.2 堅持 II 安全的工作環境

CH4 友善的建築設計

- 4.1 堅持 I 永續幸福家園
- 4.2 堅持 II 工地污染防治
- 4.3 堅持 III 循環再生建築

CH5 謹慎的土地開發

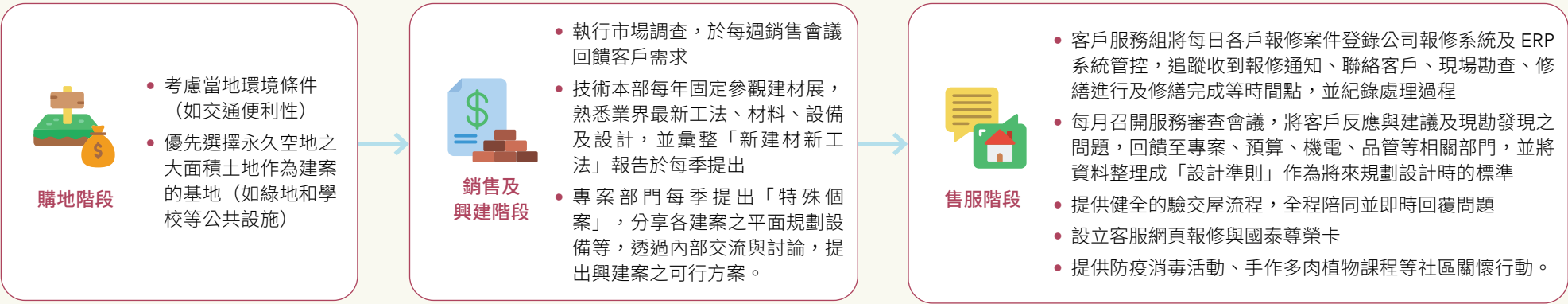
- 5.1 堅持 I 安全的土地選擇
- 5.2 堅持 II 嚴謹的開發調查

CH6 永續基石

- 6.1 基石 I 幸福職場
- 6.2 基石 II 員工健康與安全
- 6.3 基石 III 能資源管理
- 6.4 基石 IV 創造社會影響力

CH7 附錄

- 7.1 GRI 準則索引表
- 7.2 永續會計準則委員會索引表
- 7.3 氣候相關財務揭露索引表
- 7.4 上市公司氣候相關資訊
- 7.5 會計師確信項目索引表
- 7.6 外部獨立保證聲明



健全的驗交屋流程

國泰建設重視每一位客戶的入住體驗。每一次驗屋，皆由專人接待並引導，先簡介驗屋流程，再由營造廠負責詳細說明設備機電與建築構造。過程中，國泰建設人員全程陪同，不僅即時協助解說與處理問題，也與客戶一同核對點交內容，清楚界定瑕疵修繕範圍。

在驗屋前，我們會主動提醒客戶注意過往選樣及客變內容，協助了解各項建材與設備特性與維護重點；驗屋結束後，則由國建人員協助客戶完成驗屋文件簽署，並說明簽名位置與複驗安排。這一系列細緻安排，體現國泰建設以「專心、用心、貼心」為核心的服務理念，陪伴客戶穩健邁入幸福生活的起點。



CH0 前言

- 0.1 關於本報告書
- 0.2 經營者的話
- 0.3 關於國泰建設
- 0.4 重大永續目標推動
- 0.5 關鍵亮點績效與 SDGs

CH1 永續經營藍圖

- 1.1 藍圖 I 永續治理
- 1.2 藍圖 II 公司治理
- 1.3 藍圖 III 氣候治理

CH2 國泰的幸福格局

- 2.1 堅持 I 貼近需求的品牌願景
- 2.2 堅持 II 安全永續的客戶服務

CH3 細心的營造施工

- 3.1 堅持 I 零妥協的營建標準
- 3.2 堅持 II 安全的工作環境

CH4 友善的建築設計

- 4.1 堅持 I 永續幸福家園
- 4.2 堅持 II 工地污染防治
- 4.3 堅持 III 循環再生建築

CH5 謹慎的土地開發

- 5.1 堅持 I 安全的土地選擇
- 5.2 堅持 II 嚴謹的開發調查

CH6 永續基石

- 6.1 基石 I 幸福職場
- 6.2 基石 II 員工健康與安全
- 6.3 基石 III 能資源管理
- 6.4 基石 IV 創造社會影響力

CH7 附錄

- 7.1 GRI 準則索引表
- 7.2 永續會計準則委員會索引表
- 7.3 氣候相關財務揭露索引表
- 7.4 上市公司氣候相關資訊
- 7.5 會計師確信項目索引表
- 7.6 外部獨立保證聲明

交屋服務流程



交屋服務手冊

完成驗屋及交屋流程後，提供住戶「服務手冊」，包括住宅維護、建案保固、修繕收費，以及售後服務項目等資訊，不僅說明國建給予的服務項目，更象徵我們對客戶的承諾。



住宅保養維護

社區保養維護

日常清潔小常識

住戶防災

售後服務

透過設立專責客戶服務單位，培訓和招募負責現場勘查服務的專業人士，當住戶提出房屋相關問題時，我們會於 2 日內主動聯繫，並配合客戶時間進行實地勘查與後續修繕協助，國建認為良好的居家環境始於日常保養，因此不僅著重硬體設施的維修，同時也積極向住戶傳達建築維護的正確觀念，共同為打造一個高品質的居住環境而努力。

國泰建設網站客服信箱：service@cathay-red.com.tw

報修服務再升級，整合 LINE 與官網打造便捷體驗

國建綜合考量不同利害關係人需求，提供多元化的服務與資訊，將於 2025 年正式停止 APP 使用，全面轉型為官網網頁式報修系統，客戶可直接透過該平台報修，提供更便捷的報修入口。

國泰建設尊榮卡

國建於 2015 年推出「國泰尊榮卡」，為購買國泰地產集團建案或相關消費的客戶提供優惠折扣，發放尊榮卡，截至 2024 年 12 月 31 日，尊榮卡共發放 5,473 張。



住宿優惠

餐飲優惠

設施優惠



健康檢查服務

健康促進服務

產後護理服務

註：最新國泰尊榮卡服務請參考連結 <https://www.cathay-red.com.tw/tw/Customer/Vip>

60 週年社區活動：健康樂活、綠意相伴

2024 年國泰建設調整原有社區消毒活動型態，轉而以更貼近生活、富有永續與療癒氛圍的方式與住戶互動。適逢公司邁入 60 週年，結合國建商標中「樹」的意象，國建特別規劃「多肉植物手作活動」，邀請北部、台中、台南及高雄社區住戶共同參與，傳遞「健康樂活、綠意相伴」的品牌理念。2024 年共舉辦 36 場多肉課程，活動不僅鼓勵住戶動手體驗綠化樂趣，亦象徵與社區共植未來的承諾，深化住戶對國建品牌的認同與情感連結。



CH0 前言

- 0.1 關於本報告書
- 0.2 經營者的話
- 0.3 關於國泰建設
- 0.4 重大永續目標推動
- 0.5 關鍵亮點績效與 SDGs

CH1 永續經營藍圖

- 1.1 藍圖 I 永續治理
- 1.2 藍圖 II 公司治理
- 1.3 藍圖 III 氣候治理

CH2 國泰的幸福格局

- 2.1 堅持 I 貼近需求的品牌願景
- 2.2 堅持 II 安全永續的客戶服務

CH3 細心的營造施工

- 3.1 堅持 I 零妥協的營建標準
- 3.2 堅持 II 安全的工作環境

CH4 友善的建築設計

- 4.1 堅持 I 永續幸福家園
- 4.2 堅持 II 工地污染防治
- 4.3 堅持 III 循環再生建築

CH5 謹慎的土地開發

- 5.1 堅持 I 安全的土地選擇
- 5.2 堅持 II 嚴謹的開發調查

CH6 永續基石

- 6.1 基石 I 幸福職場
- 6.2 基石 II 員工健康與安全
- 6.3 基石 III 能資源管理
- 6.4 基石 IV 創造社會影響力

CH7 附錄

- 7.1 GRI 準則索引表
- 7.2 永續會計準則委員會索引表
- 7.3 氣候相關財務揭露索引表
- 7.4 上市公司氣候相關資訊
- 7.5 會計師確信項目索引表
- 7.6 外部獨立保證聲明

提升客戶滿意行動



兼顧便利與彈性的客變原則

國建制訂「客戶設計變更作業流程」，明確規範各相關單位於客變流程中的職責與協作機制，確保整體處理品質一致，自 2020 年起，國建更導入線上客變系統，整合資訊管理與服務流程，進一步強化客戶溝通的便利性與透明度，提升客戶互動體驗。



統一客變流程

- 擬定「客戶設計變更作業流程」，統一各單位處理客變流程
- 新進同仁或不同營造廠加快瞭解客變處理方式，直接面對客戶回覆



線上客變

- 國建自 2020 年開始增加線上客變，2021 年開始全面線上客變
- 線上客變能減少列印紙本、郵件寄送流程，提升客戶便利性的同時達到節能減碳

檢視客戶滿意度

國泰建設持續以客戶回饋為服務精進的重要依據，透過「銷售、客變、交屋、售後服務」四大階段進行系統性滿意度調查，展現國建對品質與服務的堅持。我們始終秉持陪同客戶交屋的原則，現場即時回應客戶疑問，協助核對點交內容與瑕疵修繕範圍，讓客戶感受到我們的誠意與細心。在客變階段，國建亦建構完善處理流程，導入線上客變機制，提升溝通效率與透明度，營造更流暢且溫暖的客戶體驗。2024 年持續獲得高度肯定，各面向滿意度調查項目皆維持 9.5 分以上，印證國建從售前到售後，全程用心守護每位客戶的理想家園。

國泰建設歷年客戶滿意度調查結果				
調查項目	2022	2023	2024	統計與檢討機制
○ 銷售	9.94	9.97	9.67	- 每月統計服務概況與問題紀錄，定期回報與檢討 - 舉辦內部的服務審查會。針對當月的修繕情形進行分析與檢討 - 蒐集客戶回饋，了解發生原因，提供解決方式，持續精緻化國泰建設的售後服務品質。
○ 客變	9.76	9.92	9.75	
○ 交屋	9.73	10	9.86	
○ 售後服務	9.96	9.94	9.97	

註：滿意度調查分數之滿分為 10

保護客戶權益與隱私



強化保障個資

為強化顧客信任與資訊保護，訂定「資訊安全政策」，明確規範資訊系統管理、員工使用行為與個資保護原則，並將資訊安全納入企業風險管理架構中，每年透過內部稽核針對政策、人員權責、系統安全進行查核，持續優化資安管理效能，確保顧客個人資料與交易資訊的安全無虞。2024 年末接獲經客戶或主管機關的申訴事件，且未有侵犯顧客隱私權或遺失顧客資料的情事發生。



政策規範

訂定「資訊安全政策」並每年進行評估



系統控管

針對系統進行模擬演練及紀錄，在系統控管部份導入 IT 資源管理系統，包括進行軟體安全管理、周邊裝置安全管理及檔案目錄監控管理



操作監控

每天傳送 USB 檔案清單、每月定期檢查公司電腦是否安裝高風險軟體，以確保公司機密資料及客戶資料不外漏



內部稽核

每年內部稽核 2 次，會計師事務所每年至少 1 次針對資訊安全政策、組織及權責、資產分類控制、人員管理及教育訓練、實體及安全環境管理、電腦系統安全管理、網路安全管理、系統存取控制等進行查核，以確保公司業務永續運作

CH0 前言

- 0.1 關於本報告書
- 0.2 經營者的話
- 0.3 關於國泰建設
- 0.4 重大永續目標推動
- 0.5 關鍵亮點績效與 SDGs

CH1 永續經營藍圖

- 1.1 藍圖 I 永續治理
- 1.2 藍圖 II 公司治理
- 1.3 藍圖 III 氣候治理

CH2 國泰的幸福格局

- 2.1 堅持 I 貼近需求的品牌願景
- 2.2 堅持 II 安全永續的客戶服務

CH3 細心的營造施工

- 3.1 堅持 I 零妥協的營建標準
- 3.2 堅持 II 安全的工作環境

CH4 友善的建築設計

- 4.1 堅持 I 永續幸福家園
- 4.2 堅持 II 工地污染防治
- 4.3 堅持 III 循環再生建築

CH5 謹慎的土地開發

- 5.1 堅持 I 安全的土地選擇
- 5.2 堅持 II 嚴謹的開發調查

CH6 永續基石

- 6.1 基石 I 幸福職場
- 6.2 基石 II 員工健康與安全
- 6.3 基石 III 能資源管理
- 6.4 基石 IV 創造社會影響力

CH7 附錄

- 7.1 GRI 準則索引表
- 7.2 永續會計準則委員會索引表
- 7.3 氣候相關財務揭露索引表
- 7.4 上市公司氣候相關資訊
- 7.5 會計師確信項目索引表
- 7.6 外部獨立保證聲明

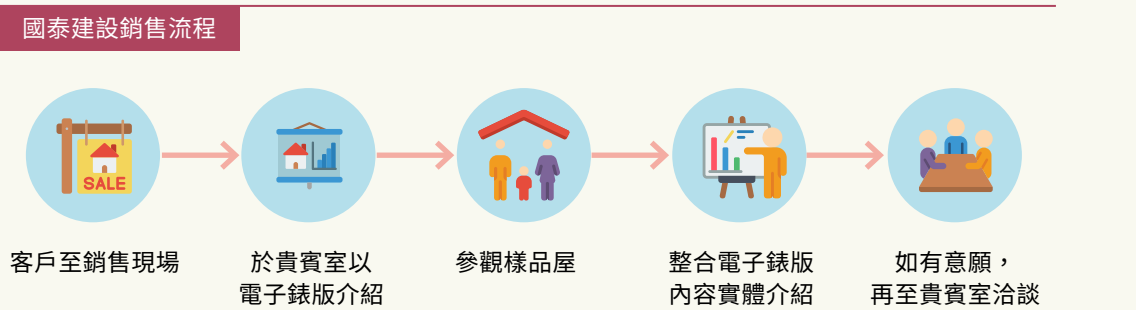
提供透明的銷售資訊

針對銷售、簽約、客變至交屋等服務流程訂定管理辦法，以公開透明、資訊對等的原則保障顧客權益，2024 年未有爭議產品、禁止銷售或違反商品與服務資訊標示之情事。

國泰建設確保資訊透明的方法		
階段	客戶權益	資訊透明之作為
預售屋銷售	民法、消費者保護法及公平交易法	消費者購屋前提供不動產買賣契約書範本攜回審閱
簽約後建材確認	不動產買賣契約書履行	現場備有建材提供客戶選擇，若未選擇者則以公司標準配備施作
期款繳納	保障交易安全	客戶得隨時進入國泰建設官網客戶專區查詢該戶期款繳納情形
客變溝通	不動產買賣契約書約定之時間內，依客戶需求提供客製化服務	- 本公司員工與客戶確認客戶變更程序 - 客戶（含設計師）至工地現場共同討論變更的可行性 - 圖面確認後由營造商計算加減費用單據
交屋	不動產買賣契約書履行	- 本公司員工與客戶、營造商夥伴共同協助客戶進行驗收程序 - 在驗交屋單上完成應修繕部分之紀錄及覆驗時間之預約 - 待驗收程序完成後，將不動產所有權移轉登記予客戶，且和客戶確認完成貸款之撥付與交屋金之繳納 - 約定房屋移交時間，進行房地所有權狀、鑰匙等屋內設備之點交

訂定嚴謹的產品代銷規範

國泰建設致力於打造安心透明的購屋體驗，針對銷售、簽約、交屋等關鍵服務節點，引進銷售團隊（代銷公司、物業管理公司等）協助產品規劃服務階段，透過嚴格檢視廣告資訊與制定明確的代銷管理辦法，確保顧客於整體購屋歷程中皆能充分理解資訊，此外，國泰建設透過與不動產代銷公司的緊密合作，建立穩定的顧客溝通橋樑，讓第一線人員能準確傳遞國建對品質的承諾與對永續建築的理念。



註：2024 年無違反商品與服務資訊標示的法規及自願性規範之事件發生。

CH0 前言

- 0.1 關於本報告書
- 0.2 經營者的話
- 0.3 關於國泰建設
- 0.4 重大永續目標推動
- 0.5 關鍵亮點績效與 SDGs

CH1 永續經營藍圖

- 1.1 藍圖 I 永續治理
- 1.2 藍圖 II 公司治理
- 1.3 藍圖 III 氣候治理

CH2 國泰的幸福格局

- 2.1 堅持 I 貼近需求的品牌願景
- 2.2 堅持 II 安全永續的客戶服務

CH3 細心的營造施工

- 3.1 堅持 I 零妥協的營建標準
- 3.2 堅持 II 安全的工作環境

CH4 友善的建築設計

- 4.1 堅持 I 永續幸福家園
- 4.2 堅持 II 工地污染防治
- 4.3 堅持 III 循環再生建築

CH5 謹慎的土地開發

- 5.1 堅持 I 安全的土地選擇
- 5.2 堅持 II 嚴謹的開發調查

CH6 永續基石

- 6.1 基石 I 幸福職場
- 6.2 基石 II 員工健康與安全
- 6.3 基石 III 能資源管理
- 6.4 基石 IV 創造社會影響力

CH7 附錄

- 7.1 GRI 準則索引表
- 7.2 永續會計準則委員會索引表
- 7.3 氣候相關財務揭露索引表
- 7.4 上市公司氣候相關資訊
- 7.5 會計師確信項目索引表
- 7.6 外部獨立保證聲明

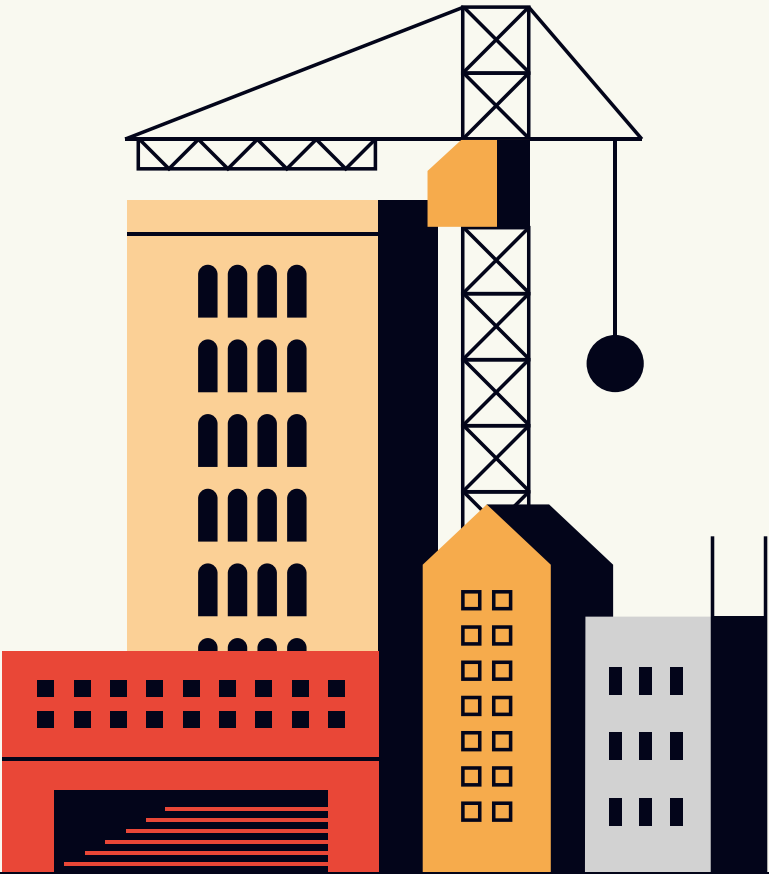
CH 3

細心的營造施工

國泰建設秉持「零妥協」的品質信念，從材料選擇、工法實施到工程驗收，全面導入嚴謹的三級品管制度，確保每一道施工環節皆符合內部最高標準與顧客期待。同時，我們將「零工傷」視為營運目標，將安全理念貫穿整個價值鏈。為提升施工效率與安全性，國建於建案啟動前，編製詳細施工計畫書，並舉辦施工前說明會，協助現場同仁全面掌握工序細節與作業規範。國泰建設亦高度重視與合作夥伴的協作品質。我們定期舉辦營造商觀摩會與技術交流活動，促進業界共學與技術提升。同時，全面要求供應鏈夥伴簽署《企業社會責任／永續條款》，涵蓋勞動安全、環境保護與商業道德等面向，攜手打造安全、當責的營造環境。

2024 永續亮點與績效

- 國泰建設綠色採購金額達新台幣 **21,283,990** 元
- 國泰飯店觀光事業綠色採購金額達新台幣 **9,956,353** 元
- 三井工程採綠色採購金額達新台幣 **322,608,454** 元



CH0 前言

- 0.1 關於本報告書
- 0.2 經營者的話
- 0.3 關於國泰建設
- 0.4 重大永續目標推動
- 0.5 關鍵亮點績效與 SDGs

CH1 永續經營藍圖

- 1.1 藍圖 I 永續治理
- 1.2 藍圖 II 公司治理
- 1.3 藍圖 III 氣候治理

CH2 國泰的幸福格局

- 2.1 堅持 I 貼近需求的品牌願景
- 2.2 堅持 II 安全永續的客戶服務

CH3 細心的營造施工

- 3.1 堅持 I 零妥協的營建標準
- 3.2 堅持 II 安全的工作環境

CH4 友善的建築設計

- 4.1 堅持 I 永續幸福家園
- 4.2 堅持 II 工地污染防治
- 4.3 堅持 III 循環再生建築

CH5 謹慎的土地開發

- 5.1 堅持 I 安全的土地選擇
- 5.2 堅持 II 嚴謹的開發調查

CH6 永續基石

- 6.1 基石 I 幸福職場
- 6.2 基石 II 員工健康與安全
- 6.3 基石 III 能資源管理
- 6.4 基石 IV 創造社會影響力

CH7 附錄

- 7.1 GRI 準則索引表
- 7.2 永續會計準則委員會索引表
- 7.3 氣候相關財務揭露索引表
- 7.4 上市公司氣候相關資訊
- 7.5 會計師確信項目索引表
- 7.6 外部獨立保證聲明

3.1 堅持 I 零妥協的營建標準

重大主題—建案與建築品質管理



管理政策	- 採行靈活並兼顧風險管理的思維，進行土地開發。以確保土地的機能性與安全性為原則，創造土地多元利用開發價值，並建設宜居住宅環境，帶動都市土地再生發展。 - 唯有注重細節才能成就美好，國泰建設重視建築結構的安全性與環境舒適度，堅持把握將每一個安全環節，建構高品質、高安全性的產品，打造出最實在的好房子。 - 始終秉持「誠信正派、專業負責、穩健經營」的理念，在競爭激烈的環境中成長、茁壯，除持續強化品牌與專業，更結合健康管理與觀光事業等子公司，建構完善生活機能與環境，打造最宜居空間。										
管理承諾	- 購買土地以安全為首要考量，平衡風險與獲利為基礎，合法取得建築用地。並 100% 遵守建築法規，執行土地開發之分析調查。 - 堅持從源頭把關建材、實施標準工法，嚴格遵守應有的工序，任何細節都不放過。更期望與商業夥伴一同成長，打造安全、舒適的好房子。 - 承諾建造「實在好房子」的理念與永續目標。提出業界唯一的四大服務保證：「產權清楚、按圖施工、如期交屋、永續服務」的承諾。與住戶建立長期、緊密的信任關係。										
權責單位	- 技術本部：品管組、預算發包組、機電組、客服組 - 專案部：專案一部、專案二部、專案三部 - 開發部	投入資源	<table><tr><th>人員／行動投入</th><th>費用投入</th></tr><tr><td>技術本部、專案部、開發部</td><td>服務手冊費用 171,930 元，保固卡 10,420 元</td></tr></table>	人員／行動投入	費用投入	技術本部、專案部、開發部	服務手冊費用 171,930 元，保固卡 10,420 元				
人員／行動投入	費用投入										
技術本部、專案部、開發部	服務手冊費用 171,930 元，保固卡 10,420 元										
目標	<table><tr><th>短期（2025 年）</th><th>中期（2027 年）</th><th>長期（2030 年）</th></tr><tr><td> - 每月各工地進行施工品質及安全衛生查核，查核率達 100% - 每年 1 建案參加設計類或施工品質類獎項 - 每年統計客變、交屋滿意度 9 分以上 - 每月統計售後服務滿意度 9 分以上 </td><td> - 每月各工地進行施工品質及安全衛生查核，查核率達 100% - 每年 1 建案參加設計類或施工品質類獎項 - 透過滿意度調查回饋修正，滿意度比列回升 1% </td><td> - 每月各工地進行施工品質及安全衛生查核，查核率達 100% - 每年 1 建案參加設計類或施工品質類獎項 - 透過滿意度調查回饋修正，滿意度比列回升 2% </td></tr></table>			短期（2025 年）	中期（2027 年）	長期（2030 年）	- 每月各工地進行施工品質及安全衛生查核，查核率達 100% - 每年 1 建案參加設計類或施工品質類獎項 - 每年統計客變、交屋滿意度 9 分以上 - 每月統計售後服務滿意度 9 分以上	- 每月各工地進行施工品質及安全衛生查核，查核率達 100% - 每年 1 建案參加設計類或施工品質類獎項 - 透過滿意度調查回饋修正，滿意度比列回升 1%	- 每月各工地進行施工品質及安全衛生查核，查核率達 100% - 每年 1 建案參加設計類或施工品質類獎項 - 透過滿意度調查回饋修正，滿意度比列回升 2%		
短期（2025 年）	中期（2027 年）	長期（2030 年）									
- 每月各工地進行施工品質及安全衛生查核，查核率達 100% - 每年 1 建案參加設計類或施工品質類獎項 - 每年統計客變、交屋滿意度 9 分以上 - 每月統計售後服務滿意度 9 分以上	- 每月各工地進行施工品質及安全衛生查核，查核率達 100% - 每年 1 建案參加設計類或施工品質類獎項 - 透過滿意度調查回饋修正，滿意度比列回升 1%	- 每月各工地進行施工品質及安全衛生查核，查核率達 100% - 每年 1 建案參加設計類或施工品質類獎項 - 透過滿意度調查回饋修正，滿意度比列回升 2%									
管理方針的評量	<table><tr><th>關鍵績效指標</th><th colspan="3">2024 年評估結果</th></tr><tr><td> - 每年統計客變、交屋及售服滿意度 9 分以上 - 每月統計售後服務滿意度 9 分以上 - 交屋前提供客戶服務手冊、保固 </td><td>✔ 客變 9.75、交屋 10 滿意度調查平均皆達 9.5 分以上</td><td>✔ 售後服務滿意度 9.97 分 ✔ 服務手冊 521 本</td><td>✔ 保固卡合計 521 張 ✔ 贈送防災避難包 521 個</td></tr></table>			關鍵績效指標	2024 年評估結果			- 每年統計客變、交屋及售服滿意度 9 分以上 - 每月統計售後服務滿意度 9 分以上 - 交屋前提供客戶服務手冊、保固	✔ 客變 9.75、交屋 10 滿意度調查平均皆達 9.5 分以上	✔ 售後服務滿意度 9.97 分 ✔ 服務手冊 521 本	✔ 保固卡合計 521 張 ✔ 贈送防災避難包 521 個
關鍵績效指標	2024 年評估結果										
- 每年統計客變、交屋及售服滿意度 9 分以上 - 每月統計售後服務滿意度 9 分以上 - 交屋前提供客戶服務手冊、保固	✔ 客變 9.75、交屋 10 滿意度調查平均皆達 9.5 分以上	✔ 售後服務滿意度 9.97 分 ✔ 服務手冊 521 本	✔ 保固卡合計 521 張 ✔ 贈送防災避難包 521 個								

註：✔ 超過原訂目標或超過去年之績效、= 與原訂目標或去年之績效相同、✖ 無達成訂定目標

CH0 前言

- 0.1 關於本報告書
- 0.2 經營者的話
- 0.3 關於國泰建設
- 0.4 重大永續目標推動
- 0.5 關鍵亮點績效與 SDGs

CH1 永續經營藍圖

- 1.1 藍圖 I 永續治理
- 1.2 藍圖 II 公司治理
- 1.3 藍圖 III 氣候治理

CH2 國泰的幸福格局

- 2.1 堅持 I 貼近需求的品牌願景
- 2.2 堅持 II 安全永續的客戶服務

CH3 細心的營造施工

- 3.1 堅持 I 零妥協的營建標準
- 3.2 堅持 II 安全的工作環境

CH4 友善的建築設計

- 4.1 堅持 I 永續幸福家園
- 4.2 堅持 II 工地污染防治
- 4.3 堅持 III 循環再生建築

CH5 謹慎的土地開發

- 5.1 堅持 I 安全的土地選擇
- 5.2 堅持 II 嚴謹的開發調查

CH6 永續基石

- 6.1 基石 I 幸福職場
- 6.2 基石 II 員工健康與安全
- 6.3 基石 III 能資源管理
- 6.4 基石 IV 創造社會影響力

CH7 附錄

- 7.1 GRI 準則索引表
- 7.2 永續會計準則委員會索引表
- 7.3 氣候相關財務揭露索引表
- 7.4 上市公司氣候相關資訊
- 7.5 會計師確信項目索引表
- 7.6 外部獨立保證聲明

零妥協的營建標準



國泰建設以嚴謹的標準與流程確保建材選擇至施工監督的每項環節。我們不僅追求卓越品質的專業和堅持，亦不斷探索產業前瞻的資訊與創新技術，以提升設計與服務品質。國泰秉持與時俱進的精神，致力於打造更符合時代需求的建案，為客戶帶來卓越的居住體驗。



完善的工程品管制度

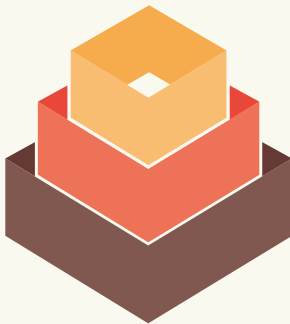


為確保每一棟住宅能夠安心交付給客戶，國建於品管、建築工法等面向檢視工作流程，建立完善的營建品質管理制度與企業文化，展現安全且高品質之品牌精神。

三級品管制度守護建築品質

國泰建設透過「三級品管制度」構築完善的品質管理機制，明確劃分三階段的權責與查驗角色，層層把關、確保建案品質穩健無虞。第一級品管要求所有營造商全面落實自主施工品管，於工地第一線即建立品質意識與執行力；第二級查驗由國建專案部負責查核轄下工地，強化現場品質監督；第三級防線則由國建技術本部負責，定期稽核所有工地執行狀況，確保查驗流程如實落實、品質目標有效達成。藉由清晰分層與責任落實，三級品管制度讓國建的品質管理由內而外穩固扎根，實踐對客戶「零妥協品質」的承諾。

三級品質管理制度



第三級品管

- 國泰建設技術本部定期稽核

第二級品管

- 國泰建設專案部施工抽查

第一級品管

- 廠商自主施工品管

營建商查核方法

國泰建設技術本部每月定期執行施工細節查核，確保各項工程品質確實落實、嚴謹檢視建築與機電等關鍵環節，所有查核結果將彙整於查核月報中，並提交至主管單位審閱，內含各建案之施工進度、查核分數及評等，實施透明化管理。對於查核分數過低分的營造商，我們立即啟動輔導機制，協助其改善施工品質；若經輔導後仍無顯著改善，則依據公司管理規範終止合作關係，並將其剔除合作廠商名單。透過制度化查核與獎懲並行的管理機制，確保每一項工程皆符合高品質標準。

追蹤營造工程品質與進度

國建為嚴格管理施工各項細節，確保建築品質符合高標準，制訂完善的施工標準作業程序（SOP），與查驗單位與施工單位間建立明確的流程規範與權責劃分，營造商應於正式施工前提交「施工計畫書」，亦須將 ESG 等永續經營面向納入檢核依據，包含：防災計畫、職業安全衛生計畫、工程管理等面向的規劃，並召開施工前說明會，向所有專案部、技術本部、建築師、結構技師與機電技師等單位進行全盤溝通。若計畫中有不符國建規範之項目，營造商必須確實改善，經審核通過後方可進行後續施作。

施工計畫書涵蓋的 ESG 面向

E

環境

- 環境保護計畫
- 緊急應變與防災計畫
- 交通維持與安全管制計畫

S

社會

- 施工作業管理
- 職業安全衛生管理計畫

G

治理

- 進度管理計畫
- 測量計畫
- 開工前置作業
- 分項施工計畫
- 工程概述
- 驗收移交管理計畫
- 假設工程計畫

CH0 前言

- 0.1 關於本報告書
- 0.2 經營者的話
- 0.3 關於國泰建設
- 0.4 重大永續目標推動
- 0.5 關鍵亮點績效與 SDGs

CH1 永續經營藍圖

- 1.1 藍圖 I 永續治理
- 1.2 藍圖 II 公司治理
- 1.3 藍圖 III 氣候治理

CH2 國泰的幸福格局

- 2.1 堅持 I 貼近需求的品牌願景
- 2.2 堅持 II 安全永續的客戶服務

CH3 細心的營造施工

- 3.1 堅持 I 零妥協的營建標準
- 3.2 堅持 II 安全的工作環境

CH4 友善的建築設計

- 4.1 堅持 I 永續幸福家園
- 4.2 堅持 II 工地污染防治
- 4.3 堅持 III 循環再生建築

CH5 謹慎的土地開發

- 5.1 堅持 I 安全的土地選擇
- 5.2 堅持 II 嚴謹的開發調查

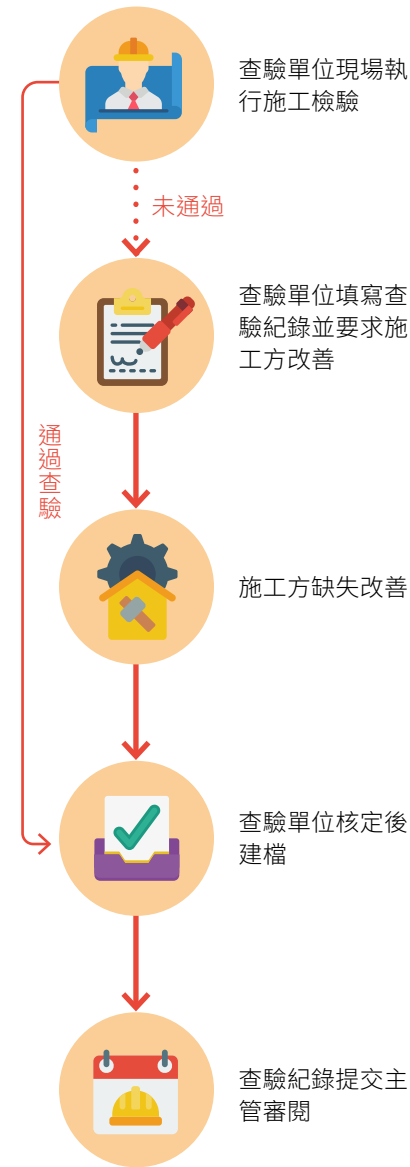
CH6 永續基石

- 6.1 基石 I 幸福職場
- 6.2 基石 II 員工健康與安全
- 6.3 基石 III 能資源管理
- 6.4 基石 IV 創造社會影響力

CH7 附錄

- 7.1 GRI 準則索引表
- 7.2 永續會計準則委員會索引表
- 7.3 氣候相關財務揭露索引表
- 7.4 上市公司氣候相關資訊
- 7.5 會計師確信項目索引表
- 7.6 外部獨立保證聲明

國泰建設施工標準作業程序



持續精進的營建能力

工法創新回應市場需求

國建透過資料蒐集、評估、導入運用、建案檢討與優化四階段優化建築工法，積極參與外部研討會、展覽參訪與業界交流活動，掌握最新建材、工法與市場趨勢，並將所獲知識轉化為內部教育訓練的核心教材，持續強化團隊專業能力，以因應營建產業日益多元的挑戰與機遇。

為全面提升建築技術水準，國建設立專責單位，負責監督施工品質，並系統性蒐集彙整各建案檢討意見與現場回饋，針對缺失項目進行工法、建材與品管流程之優化，持續累積實務經驗與技術能量，強化我們回應市場需求的整體實力。

國泰建設建築工法優化流程



六大面向推動技術創新

國泰建設每季定期舉辦「新材料、新設備、新工法研討會」，從結構、機電、防水、綠建材、門窗、裝修等六大面向，系統性檢視市場上的創新技術與趨勢發展。我們不僅積極探索突破現有建築工法的可能性，更致力於尋求結合永續理念與實務效益的創新解方。在實務應用階段，國建綜合考量客戶使用需求、工期效率、施工成本與長期效益，選用最適合的建材與工法，提升建案的品質、價值與居住體驗。

註：僅部份建案設立

國泰建設關注之建築六大面向



CH0 前言

- 0.1 關於本報告書
- 0.2 經營者的話
- 0.3 關於國泰建設
- 0.4 重大永續目標推動
- 0.5 關鍵亮點績效與 SDGs

CH1 永續經營藍圖

- 1.1 藍圖 I 永續治理
- 1.2 藍圖 II 公司治理
- 1.3 藍圖 III 氣候治理

CH2 國泰的幸福格局

- 2.1 堅持 I 貼近需求的品牌願景
- 2.2 堅持 II 安全永續的客戶服務

CH3 細心的營造施工

- 3.1 堅持 I 零妥協的營建標準
- 3.2 堅持 II 安全的工作環境

CH4 友善的建築設計

- 4.1 堅持 I 永續幸福家園
- 4.2 堅持 II 工地污染防治
- 4.3 堅持 III 循環再生建築

CH5 謹慎的土地開發

- 5.1 堅持 I 安全的土地選擇
- 5.2 堅持 II 嚴謹的開發調查

CH6 永續基石

- 6.1 基石 I 幸福職場
- 6.2 基石 II 員工健康與安全
- 6.3 基石 III 能資源管理
- 6.4 基石 IV 創造社會影響力

CH7 附錄

- 7.1 GRI 準則索引表
- 7.2 永續會計準則委員會索引表
- 7.3 氣候相關財務揭露索引表
- 7.4 上市公司氣候相關資訊
- 7.5 會計師確信項目索引表
- 7.6 外部獨立保證聲明

3.2 堅持 II 安全的工作環境

GRI 2-6、GRI 204-1、GRI 308-1、GRI 403-9、GRI 414-1

重大主題—供應鏈管理



管理政策	• 國泰建設內部政策 – 設計師遴選辦法、代銷遴選辦法 • 各廠商契約納入企業社會責任／永續條款		
管理承諾	每年執行供應商評鑑作業，嚴謹落實供應商篩選、稽核及輔導，分享資源與供應商共同提升永續績效，發揮永續影響力		
權責單位	專案一部、專案二部、專案三部與技術本部	投入資源	人員／行動投入 專案一部、專案二部、專案三部推案負責建築規劃及銷售管理專員約 2-3 名
目標	短期（2025 年） 中期（2027 年） 長期（2030 年） • 慎選商業夥伴推案前代銷公司、建築師等遴選規範，廠商評鑑遴選優質，銷售服務滿意度達 9 分以上 • 每年執行廠商評鑑作業 • 透過銷售服務滿意度調查回饋修正，滿意度比例回升 1% • 透過銷售服務滿意度調查回饋修正，滿意度比例回升 2%		
管理方針的評量	關鍵績效指標	2024 年評估結果	
	• 代銷及建築師遴選機制 • 銷售滿意度	✔ 國建設有代銷遴選辦法及設計師遴選辦法規範 ✔ 銷售滿意度 9.67	

註：✔ 超過原訂目標或超過去年之績效、= 與原訂目標或去年之績效相同、✖ 無達成訂定目標

CH0 前言

- 0.1 關於本報告書
- 0.2 經營者的話
- 0.3 關於國泰建設
- 0.4 重大永續目標推動
- 0.5 關鍵亮點績效與 SDGs

CH1 永續經營藍圖

- 1.1 藍圖 I 永續治理
- 1.2 藍圖 II 公司治理
- 1.3 藍圖 III 氣候治理

CH2 國泰的幸福格局

- 2.1 堅持 I 貼近需求的品牌願景
- 2.2 堅持 II 安全永續的客戶服務

CH3 細心的營造施工

- 3.1 堅持 I 零妥協的營建標準
- 3.2 堅持 II 安全的工作環境

CH4 友善的建築設計

- 4.1 堅持 I 永續幸福家園
- 4.2 堅持 II 工地污染防治
- 4.3 堅持 III 循環再生建築

CH5 謹慎的土地開發

- 5.1 堅持 I 安全的土地選擇
- 5.2 堅持 II 嚴謹的開發調查

CH6 永續基石

- 6.1 基石 I 幸福職場
- 6.2 基石 II 員工健康與安全
- 6.3 基石 III 能資源管理
- 6.4 基石 IV 創造社會影響力

CH7 附錄

- 7.1 GRI 準則索引表
- 7.2 永續會計準則委員會索引表
- 7.3 氣候相關財務揭露索引表
- 7.4 上市公司氣候相關資訊
- 7.5 會計師確信項目索引表
- 7.6 外部獨立保證聲明

攜手供應鏈實踐零工傷願景



國建將職業安全視為供應鏈管理的核心，供應商時全面要求簽署「企業社會責任／永續條款」，作為雙方合作的最高原則；同時要求營造商訂定職業安全衛生管理政策，落實施工現場的安全自主管理機制，確保每一位工地人員皆能在安全無虞的環境中作業，降低職災風險。為促進實務經驗的交流，國建亦定期舉辦營造商觀摩會，分享安全管理成效與改善措施，透過資訊共享與合作夥伴攜手實現「零工傷」的目標，打造共好、安全的職場環境。

零工傷職場環境推動措施



舉辦營造商
觀摩會



降低供應商
職業安全風險



落實供應商
評選



要求供應商全面簽署
企業社會責任條款

推動當責供應商文化



國泰建設依據環境保護、勞動條件、職業安全與衛生、勞動人權訂定「企業社會責任／永續條款」，作為供應鏈管理的重要依據，要求建築師、設計師、營造商、外部顧問、代銷公司、媒體廣告商、設備發包廠等廠商，皆須遵循該條款所訂之規範，違反規範之廠商須依條款要求提出改善對策並落實執行，違規情節重大且未改善者，國建將終止合作關係，2024 年 100% 已簽署條款。

企業社會責任／永續條款
簽署數量

建築師	4
景觀設計師	6
代銷暨銷售團隊	15
營造廠	7
設備器材	39
媒體廣告	10
綠建築顧問	2

總計 **83** 家廠商簽署

落實供應商評選



國建依據供應商類別制定供應商評選辦法與篩選流程，評選標準涵蓋供應商的銷售、企劃能力，作為遴選營造團隊及其他關鍵合作夥伴的重要依據。藉此機制確保施工團隊具備良好的合規記錄，並能有效防範重大違規與職業安全事件的發生，以尋求最合適的合作夥伴一同提供高品質的服務，更體現國泰建設對客戶價值與永續承諾的重視。

供應商 類別	代銷暨設計團隊	新建工程營造	其他
	建築師、公設設計師、 代銷公司	工程顧問公司、營造公司	媒體、廣告工程、 設備採購廠商
供應商 評選方式	遴選標準設定 評選構面： - 市場分析 / 銷售能力 - 產品企劃 / 塑造能力 - 設計團隊合適性 遴選會議 - 提案簡報 - 服務內容與報價評比	資格篩選 - 營業資格 - 實收資本額 - 工程經驗與實績 兩階段評比 - 財務狀況 - 履約績效（工程績效實績、品質） - 工程進度管理 - 施工計畫 - 標價完整與合理性	比價與議價 - 依循採購作業辦法 - 提案簡報 - 服務內容與報價評比
管理模式	依照遴選辦法選出適合廠商，並依照國建代銷管理辦法進行銷售	依照工程採購辦法選出適合廠商，並依照國建三級管理制度落實嚴格的品管要求	- 設備採購廠商：依照國建三級管理制度落實嚴格的品管要求 - 媒體、廣告工程：依照相關法令要求進行廣告業務

CH0 前言

- 0.1 關於本報告書
- 0.2 經營者的話
- 0.3 關於國泰建設
- 0.4 重大永續目標推動
- 0.5 關鍵亮點績效與 SDGs

CH1 永續經營藍圖

- 1.1 藍圖 I 永續治理
- 1.2 藍圖 II 公司治理
- 1.3 藍圖 III 氣候治理

CH2 國泰的幸福格局

- 2.1 堅持 I 貼近需求的品牌願景
- 2.2 堅持 II 安全永續的客戶服務

CH3 細心的營造施工

- 3.1 堅持 I 零妥協的營建標準
- 3.2 堅持 II 安全的工作環境

CH4 友善的建築設計

- 4.1 堅持 I 永續幸福家園
- 4.2 堅持 II 工地污染防治
- 4.3 堅持 III 循環再生建築

CH5 謹慎的土地開發

- 5.1 堅持 I 安全的土地選擇
- 5.2 堅持 II 嚴謹的開發調查

CH6 永續基石

- 6.1 基石 I 幸福職場
- 6.2 基石 II 員工健康與安全
- 6.3 基石 III 能資源管理
- 6.4 基石 IV 創造社會影響力

CH7 附錄

- 7.1 GRI 準則索引表
- 7.2 永續會計準則委員會索引表
- 7.3 氣候相關財務揭露索引表
- 7.4 上市公司氣候相關資訊
- 7.5 會計師確信項目索引表
- 7.6 外部獨立保證聲明

國泰建設 Cathay Real Estate 國泰建設 2024 年各類別供應商統計數據												
供應商類別	建築師		景觀公設設計師		代銷暨銷售團隊		營造廠		設備器材(自營工程)		媒體、廣告工程	
	國內	國外	國內	國外	國內	國外	國內	國外	國內	國外	國內	國外
供應商家數統計	26	1	13	-	15	-	9	-	30	-	50	-
採購金額(含稅)	118,025,908		8,353,165		2,046,700,271		8,476,732,675		89,464,146		16,512,116	
採購比例	1.10%		0.08%		19.03%		78.81%		0.83%		0.15%	

註：國泰建設供應商之定義為採購與遴選作業辦法之工程、廣告、設計與銷售類廠商。

國泰飯店觀光事業致力於落實環境友善的採購行動，在地採購比例為 94%，國外供應商佔採購比例為 6%，並透過導入綠色採購篩選標準，優先選用具備永續理念與公信力認可之產品，如取得有機認證、環保標章、節能標章及 FSCTM 國際認證等，有效降低供應鏈對環境的衝擊。未來將持續透過供應商管理與採購流程優化，提升綠色採購占比，深化企業永續影響力。

國泰飯店觀光事業 Cathay Hospitality Management 國泰飯店觀光事業 2024 年各類別供應商統計數據				
	供應商類別	供應商家數	採購金額	佔整體採購比例
國內供應商採購比例	食材酒水	429	248,799,541	15.4%
	一般用品	688	263,363,120	16.3%
	工程	178	23,540,351	1.5%
	資訊系統	44	23,084,390	1.4%
	電信	5	2,792,075	0.2%
	廣告	6	1,275,530	0.1%
	保險	19	544,817,977	33.6%
國外供應商採購比例	其他	112	512,467,478	31.6%
	OTA	24	93,852,958	95.7%
	資訊系統	4	4,194,989	4.3%

註：採購金額單位為新台幣元。

國泰健康管理 Cathay Healthcare Management 國泰健康管理 2024 年各類別供應商統計數據				
供應商類別	健檢試劑	修繕維護	其它	合計
供應商家數統計	10	46	55	111
採購金額(含稅)	61,745,132	17,469,424.22	24,260,150	103,474,706.22

國泰飯店觀光事業綠色採購

○ 綠色採購篩選標準	採購具友善永續環境理念消費及生產、符合具公信力認可永續責任標準之產品 (有機、環保標章、節能標章和 FSCTM 國際認證等減少環境衝擊產品)
○ 綠色採購金額	9,956,353
○ 綠色採購佔總發包金額	0.6%



CH0 前言

- 0.1 關於本報告書
- 0.2 經營者的話
- 0.3 關於國泰建設
- 0.4 重大永續目標推動
- 0.5 關鍵亮點績效與 SDGs

CH1 永續經營藍圖

- 1.1 藍圖 I 永續治理
- 1.2 藍圖 II 公司治理
- 1.3 藍圖 III 氣候治理

CH2 國泰的幸福格局

- 2.1 堅持 I 貼近需求的品牌願景
- 2.2 堅持 II 安全永續的客戶服務

CH3 細心的營造施工

- 3.1 堅持 I 零妥協的營建標準
- 3.2 堅持 II 安全的工作環境

CH4 友善的建築設計

- 4.1 堅持 I 永續幸福家園
- 4.2 堅持 II 工地污染防治
- 4.3 堅持 III 循環再生建築

CH5 謹慎的土地開發

- 5.1 堅持 I 安全的土地選擇
- 5.2 堅持 II 嚴謹的開發調查

CH6 永續基石

- 6.1 基石 I 幸福職場
- 6.2 基石 II 員工健康與安全
- 6.3 基石 III 能資源管理
- 6.4 基石 IV 創造社會影響力

CH7 附錄

- 7.1 GRI 準則索引表
- 7.2 永續會計準則委員會索引表
- 7.3 氣候相關財務揭露索引表
- 7.4 上市公司氣候相關資訊
- 7.5 會計師確信項目索引表
- 7.6 外部獨立保證聲明

三井工程於 2024 年持續強化供應鏈管理與永續採購機制，依工程類別統計，建築工程供應商數量為 359 家，採購金額達新台幣 9,194,762,863 元，占整體採購比重為 75.49%；機電工程供應商數量為 41 家，採購金額為 2,984,773,425 元，占比 24.51%。

在綠色採購方面，三井工程採用符合環境部認證之綠色採購標章產品，全年綠色採購金額達新台幣 322,608,454 元，占總發包金額之 2.65%。藉由導入具公信力之環保標準，逐步提升綠色採購比重，並促進供應鏈向環境友善方向轉型，展現企業對永續發展的實踐承諾。

三井工程 2024 年各類別供應商統計數據		
供應商類別	建築工程	機電工程
供應商家數統計	359	41
採購金額	9,194,762,863	2,984,773,425
佔整體採購比例	75.49%	24.51%

三井工程綠色採購	
○ 綠色採購篩選標準	符合環保部認證之綠色採購標章為標準
○ 綠色採購金額	322,608,454
○ 綠色採購佔總發包金額	2.65%



工程發包標準作業流程



嚴謹的工程發包流程使國建 60 年來從無發生任何舞弊或不法發包情事，嚴格管理廠商領標、底價簽核、發包說明、廠商回標，以及最終的開標作業等作業階段，待廠商回標後，技術本部則會同稽核人員統一開標，記錄標單之完整性與標價，透過 20 道以上的作業程序確保各個階段符合法規，持續建立客戶信任與良好聲譽。

三井工程 國泰建設歷年營造商承攬狀況			
年度	2022	2023	2024
件數	6	5	6
金額（單位：億元）	87.41	128.16	131.24
三井工程承攬件數	4	5	4
三井工程承攬金額比例	79%	100%	54%

註：三井工程為國泰地產集團子公司。國泰建設進行營造商發包作業時，如同其他營造商，亦須經由標準作業流程進行發包。

利害關係人贈言

感謝國泰建設長期以來對本公司的支持與信任，讓我們得以在營建事業上穩健前行、持續創新。國泰建設的後盾與卓越的經營理念，是我們邁向每一個里程碑的重要動力。在未來日子裡，我們將持續秉持專業精神與嚴謹態度，為提升集團整體競爭力，共創永續價值而努力不懈。期盼與國泰建設攜手並進，共築更宏遠的藍圖。



三井工程 副總經理 曾福隆

CH0 前言

- 0.1 關於本報告書
- 0.2 經營者的話
- 0.3 關於國泰建設
- 0.4 重大永續目標推動
- 0.5 關鍵亮點績效與 SDGs

CH1 永續經營藍圖

- 1.1 藍圖 I 永續治理
- 1.2 藍圖 II 公司治理
- 1.3 藍圖 III 氣候治理

CH2 國泰的幸福格局

- 2.1 堅持 I 貼近需求的品牌願景
- 2.2 堅持 II 安全永續的客戶服務

CH3 細心的營造施工

- 3.1 堅持 I 零妥協的營建標準
- 3.2 堅持 II 安全的工作環境

CH4 友善的建築設計

- 4.1 堅持 I 永續幸福家園
- 4.2 堅持 II 工地污染防治
- 4.3 堅持 III 循環再生建築

CH5 謹慎的土地開發

- 5.1 堅持 I 安全的土地選擇
- 5.2 堅持 II 嚴謹的開發調查

CH6 永續基石

- 6.1 基石 I 幸福職場
- 6.2 基石 II 員工健康與安全
- 6.3 基石 III 能資源管理
- 6.4 基石 IV 創造社會影響力

CH7 附錄

- 7.1 GRI 準則索引表
- 7.2 永續會計準則委員會索引表
- 7.3 氣候相關財務揭露索引表
- 7.4 上市公司氣候相關資訊
- 7.5 會計師確信項目索引表
- 7.6 外部獨立保證聲明

實踐職業健康與安全



國泰建設與營造商攜手合作，致力於打造安全無虞的施工環境。我們秉持「預防重於補救」的原則，針對歷年建案現場發生之意外事件進行系統性分析，釐清事故成因，據以建立風險防範機制。為降低職業災害風險，國建制訂並落實一套完整的安全管理辦法，包含施工風險評估、危害辨識、現場安全巡檢、教育訓練及預防性措施等，確保現場勞工皆能於安全且健康的職場環境中工作，落實「零工傷」的願景。

落實「零工傷」目標



建案意外事故
可能原因

- 機械設備
- 防護設施
- 施工技術
- 現場環境
- 地質條件
- 施工人員素質
- 管理方式



管理方式

- 職工安全衛生管理計畫
- 勞工安全衛生管理規章
- 勞工安全承攬商管理辦法
- 勞工安全自動檢查要點



目標

- 零災害
- 零事故

國泰建設 Cathay Real Estate 2024 年國泰建設營造商職業傷害									
項目		三井工程		久舜營造		金藏營造		建國工程	
		男性	女性	男性	女性	男性	女性	男性	女性
營造商	總工作時數	414,047	80,009	789,120	242,400	336,096	47,864	256,632	36,512
	總工作日數	51,756	10,001	1,644	505	42,012	5,983	32,079	4,564
	職業傷害人數 ^{註 1}	0	0	0	0	0	0	0	0
	職業傷害比率 ^{註 2}	0	0	0	0	0	0	0	0
	職業傷害死亡人數 ^{註 3}	0	0	0	0	0	0	0	0
	職業傷害死亡比率 ^{註 4}	0	0	0	0	0	0	0	0
	誤工損失工作日數 ^{註 5}	0	0	0	0	0	0	0	0
	誤工日數比率 LDR ^{註 6}	0	0	0	0	0	0	0	0
	缺勤總日數 ^{註 7}	114.58	96.10	0	0	0	0	0	0
	缺勤率 AR ^{註 8}	0.22%	0.88%	0	0	0	0	0	0
	嚴重工傷事件數 ^{註 9}	0	0	0	0	0	0	0	0
	嚴重工傷率 ^{註 10}	0	0	0	0	0	0	0	0

註 1：係指可記錄之職業傷害之人數，包含因職業傷害而造成的死亡人數
註 2：職業傷害比率 = (職業傷害人數 / 總工作時數) × 200,000*
註 3：因職業傷害而死亡之人數
註 4：職業傷害死亡比率 = (職業傷害死亡人數 / 總工作時數) × 200,000*
註 5：誤工總損失日數係指員工因受傷導致暫時（或永久）不能恢復工作之日數總和，係指因公傷請假之日數。
註 6：誤工日數比率 (LDR) = (誤工損失工作日數 / 工作總時數) × 200,000*
註 7：缺勤定義：員工因失去勞動能力而缺勤，包含：公傷假、病假、生理假，但不含因交通事故而申請之假期
註 8：缺勤率 (AR) = (總缺勤日數 / 工作總日數) × 100%
註 9：嚴重工傷事件係指使工作者難以於 6 個月內恢復至受傷前健康狀態的傷害，不包含死亡人數
註 10：嚴重工傷比率 = (嚴重工傷事件數 / 總工作時數) × 200,000*
註 11：* 指按照每年 50 個星期，每星期 40 個工時計，每 100 名員工的比率

CH0 前言

- 0.1 關於本報告書
- 0.2 經營者的話
- 0.3 關於國泰建設
- 0.4 重大永續目標推動
- 0.5 關鍵亮點績效與 SDGs

CH1 永續經營藍圖

- 1.1 藍圖 I 永續治理
- 1.2 藍圖 II 公司治理
- 1.3 藍圖 III 氣候治理

CH2 國泰的幸福格局

- 2.1 堅持 I 貼近需求的品牌願景
- 2.2 堅持 II 安全永續的客戶服務

CH3 細心的營造施工

- 3.1 堅持 I 零妥協的營建標準
- 3.2 堅持 II 安全的工作環境

CH4 友善的建築設計

- 4.1 堅持 I 永續幸福家園
- 4.2 堅持 II 工地污染防治
- 4.3 堅持 III 循環再生建築

CH5 謹慎的土地開發

- 5.1 堅持 I 安全的土地選擇
- 5.2 堅持 II 嚴謹的開發調查

CH6 永續基石

- 6.1 基石 I 幸福職場
- 6.2 基石 II 員工健康與安全
- 6.3 基石 III 能資源管理
- 6.4 基石 IV 創造社會影響力

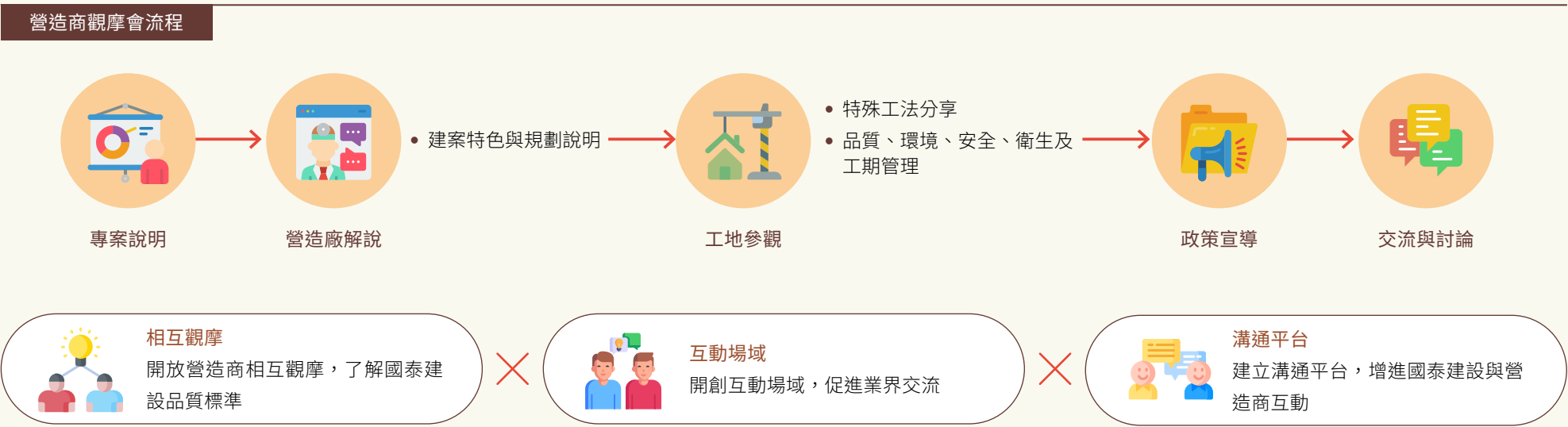
CH7 附錄

- 7.1 GRI 準則索引表
- 7.2 永續會計準則委員會索引表
- 7.3 氣候相關財務揭露索引表
- 7.4 上市公司氣候相關資訊
- 7.5 會計師確信項目索引表
- 7.6 外部獨立保證聲明

舉辦營造商觀摩會



自 2018 年起國建每季舉辦「營造商觀摩會」，建立互動場域與溝通平台，以資訊共享的原則與理念，邀請有意願的邀標廠商一同學習最新的工法與技術，讓與會廠商在觀摩會上互相交流實務經驗，尋求技術創新及突破，全面掌握建案的施工細節與關鍵技術，2024 年共有 6 家營造廠參與觀摩會，共 33 人。



CH0 前言

- 0.1 關於本報告書
- 0.2 經營者的話
- 0.3 關於國泰建設
- 0.4 重大永續目標推動
- 0.5 關鍵亮點績效與 SDGs

CH1 永續經營藍圖

- 1.1 藍圖 I 永續治理
- 1.2 藍圖 II 公司治理
- 1.3 藍圖 III 氣候治理

CH2 國泰的幸福格局

- 2.1 堅持 I 貼近需求的品牌願景
- 2.2 堅持 II 安全永續的客戶服務

CH3 細心的營造施工

- 3.1 堅持 I 零妥協的營建標準
- 3.2 堅持 II 安全的工作環境

CH4 友善的建築設計

- 4.1 堅持 I 永續幸福家園
- 4.2 堅持 II 工地污染防治
- 4.3 堅持 III 循環再生建築

CH5 謹慎的土地開發

- 5.1 堅持 I 安全的土地選擇
- 5.2 堅持 II 嚴謹的開發調查

CH6 永續基石

- 6.1 基石 I 幸福職場
- 6.2 基石 II 員工健康與安全
- 6.3 基石 III 能資源管理
- 6.4 基石 IV 創造社會影響力

CH7 附錄

- 7.1 GRI 準則索引表
- 7.2 永續會計準則委員會索引表
- 7.3 氣候相關財務揭露索引表
- 7.4 上市公司氣候相關資訊
- 7.5 會計師確信項目索引表
- 7.6 外部獨立保證聲明

CH 4

友善的建築設計

國建秉持專業能力與貼心服務，從建築設計、居住安全等住宅需求，全方面滿足現代人對理想居住環境的嚮往。追求建築品質與設計美感的同時，亦重視環境友善與循環再生的理念，使永續不僅是建築的元素，更成為住戶生活不可或缺的核心價值。

2024 永續亮點與績效

- 新建案 **100%** 導入綠建築概念
- 建築師與營造廠 **100%** 導入 BIM 技術
- 部分工項之廠商需取得綠建築標章
- 分享及討論新建材、設備



CH0 前言

- 0.1 關於本報告書
- 0.2 經營者的話
- 0.3 關於國泰建設
- 0.4 重大永續目標推動
- 0.5 關鍵亮點績效與 SDGs

CH1 永續經營藍圖

- 1.1 藍圖 I 永續治理
- 1.2 藍圖 II 公司治理
- 1.3 藍圖 III 氣候治理

CH2 國泰的幸福格局

- 2.1 堅持 I 貼近需求的品牌願景
- 2.2 堅持 II 安全永續的客戶服務

CH3 細心的營造施工

- 3.1 堅持 I 零妥協的營建標準
- 3.2 堅持 II 安全的工作環境

CH4 友善的建築設計

- 4.1 堅持 I 永續幸福家園
- 4.2 堅持 II 工地污染防治
- 4.3 堅持 III 循環再生建築

CH5 謹慎的土地開發

- 5.1 堅持 I 安全的土地選擇
- 5.2 堅持 II 嚴謹的開發調查

CH6 永續基石

- 6.1 基石 I 幸福職場
- 6.2 基石 II 員工健康與安全
- 6.3 基石 III 能資源管理
- 6.4 基石 IV 創造社會影響力

CH7 附錄

- 7.1 GRI 準則索引表
- 7.2 永續會計準則委員會索引表
- 7.3 氣候相關財務揭露索引表
- 7.4 上市公司氣候相關資訊
- 7.5 會計師確信項目索引表
- 7.6 外部獨立保證聲明

4.1 堅持 I 永續幸福家園

因應社會與生活型態的變遷，國泰建設針對不同年齡層與族群提供多元住宅方案，以高品質建材與對住戶需求的理解，將貼心設計融入住宅細節，期望為每一位居民打造溫馨、舒適的理想家園。

用心選材—守護每一位住戶的安全與健康



我們在設計規劃階段即審慎考量建材選用與安全配置，從空氣品質、居家與夜間安全、水電設施，皆以提升住戶的安心與便利為目標，並減少污染物質、營造清潔空氣。

註：各設備會依照建案、工地不同而做調整。



空氣品質

- 住戶內天花板之油漆須符合綠建材之乳膠漆，以減少空氣中甲苯
- 電梯設有空氣清淨設備



居家安全

- 淋浴玻璃門須於工廠貼防爆膜
- 提供 AED 給社區使用（非全部社區）
- 浴廁門口設置低門檻，創造無障礙環境
- 住戶內預留全熱交換器套管（部份案場）



夜間安全

- 住戶內照明採大型開關面板附夜間指示燈
- 住戶內臥室走道或浴室門口旁設保安燈



水電設施

- 浴廁、廚房、工作陽台設置專用插座經由漏電斷路器保護
- 自動反沖洗雜質過濾器，避免水質污染、保護用水設備
- 戶內插座分路採線徑 5.5 之電線，增加用電安全，降低電線走火風險

貼心設計—無處不在的溫馨陪伴



我們的建築設計不僅關注實質機能，更重視居民的心理感受與生活品質，致力於打造兼顧身心健康、富有溫度的居住空間，讓每一處居所都能成為滿足身心健康的生活場域。

註：設施視建案而有所不同



國泰書房



寵物友善及共生



無障礙居住空間



暫歇空間設計



自動門安全防護



友善櫃台

CH0 前言

- 0.1 關於本報告書
- 0.2 經營者的話
- 0.3 關於國泰建設
- 0.4 重大永續目標推動
- 0.5 關鍵亮點績效與 SDGs

CH1 永續經營藍圖

- 1.1 藍圖 I 永續治理
- 1.2 藍圖 II 公司治理
- 1.3 藍圖 III 氣候治理

CH2 國泰的幸福格局

- 2.1 堅持 I 貼近需求的品牌願景
- 2.2 堅持 II 安全永續的客戶服務

CH3 細心的營造施工

- 3.1 堅持 I 零妥協的營建標準
- 3.2 堅持 II 安全的工作環境

CH4 友善的建築設計

- 4.1 堅持 I 永續幸福家園
- 4.2 堅持 II 工地污染防治
- 4.3 堅持 III 循環再生建築

CH5 謹慎的土地開發

- 5.1 堅持 I 安全的土地選擇
- 5.2 堅持 II 嚴謹的開發調查

CH6 永續基石

- 6.1 基石 I 幸福職場
- 6.2 基石 II 員工健康與安全
- 6.3 基石 III 能資源管理
- 6.4 基石 IV 創造社會影響力

CH7 附錄

- 7.1 GRI 準則索引表
- 7.2 永續會計準則委員會索引表
- 7.3 氣候相關財務揭露索引表
- 7.4 上市公司氣候相關資訊
- 7.5 會計師確信項目索引表
- 7.6 外部獨立保證聲明

寵物友善與共生

我們在建築設計中導入寵物友善理念，參考國際寵物共居空間的設計經驗，將飼主與寵物的需求納入考量，於公共空間中設置寵物專用栓繩裝置與寵物專用電梯，提升飼主與寵物的使用便利與安全性，此外，亦規劃設置寵物洗滌區，提供便捷的清潔設施，讓飼主可於外出活動後，迅速為寵物進行清潔整理，營造更潔淨、舒適的環境。

註：僅部份建案設立



寵物栓



寵物電梯

無障礙居住環境

我們致力於營造無障礙居住空間，在浴廁空間加裝扶手，並於門檻處設置斜角設計，便利輪椅使用者順利進出。此外，垃圾室出入口將傳統門片改為感應式橫拉門，進一步提升使用的便利性與安全性。

註：僅部份建案設立



浴廁 I 型扶手



垃圾室電動橫拉門

安心的烹飪空間

我們於廚房空間考量住戶的使用動線與日常習慣，規劃廚具配置，於檯面加裝擋板，有效防止物品於烹飪過程中意外滑落，讓住戶能夠在兼具實用與安心的空間中享受烹飪樂趣。

註：僅部份建案設立



廚具檯面

維持室內舒適的風除室

規劃出入口風除室設計，有效阻擋風雨、灰塵及噪音進入室內。為住戶營造舒適的室內環境。

註：僅部份建案設立



風除室

景觀區標示

為增進住戶對大自然的認識，國建於建案中設置了景觀區，並清楚標示各種樹木的名稱，讓住戶能夠更好地親近自然環境。

註：僅部份建案設立



景觀區喬木標示

兒童遊戲區

國建在兒童遊樂場所設置了明確的告示牌，並標註相關的注意事項，以確保遊樂環境安全性。

註：僅部份建案設立



兒童遊戲室告示牌

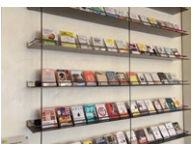


兒童遊戲場注意事項說明

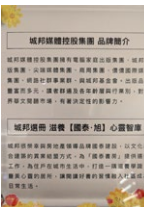
國泰書房

自 2022 年起，國建啟動了「國泰書房」社區營造計畫，與城邦集團攜手合作，精心挑選書籍供社區住戶閱讀。不僅豐富住戶的日常生活，也為居民提供了書寫與藏書的空間，進一步促進了社區內的文化交流。

註：僅部份建案設立



國泰書房



車道

為了提高車道出入口的安全性，國建在建案中安裝捲門讀秒器，清晰顯示鐵捲門開關的剩餘時間，確保進出車道的順暢與安全。

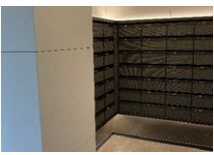
註：僅部份建案設立



車道捲門

感應式信箱區

國建於各案場設立感應式信箱區，保障住戶信件的安全性。



感應式信箱區

宅配室與外送台

因應現代生活型態改變與宅配需求日益增加，我們於建築設計中預留充足之宅配收納空間，並設置專屬外送平台，提升物流收取效率與社區運作便利性。

註：僅部分建案設立

CH0 前言

- 0.1 關於本報告書
- 0.2 經營者的話
- 0.3 關於國泰建設
- 0.4 重大永續目標推動
- 0.5 關鍵亮點績效與 SDGs

CH1 永續經營藍圖

- 1.1 藍圖 I 永續治理
- 1.2 藍圖 II 公司治理
- 1.3 藍圖 III 氣候治理

CH2 國泰的幸福格局

- 2.1 堅持 I 貼近需求的品牌願景
- 2.2 堅持 II 安全永續的客戶服務

CH3 細心的營造施工

- 3.1 堅持 I 零妥協的營建標準
- 3.2 堅持 II 安全的工作環境

CH4 友善的建築設計

- 4.1 堅持 I 永續幸福家園
- 4.2 堅持 II 工地污染防治
- 4.3 堅持 III 循環再生建築

CH5 謹慎的土地開發

- 5.1 堅持 I 安全的土地選擇
- 5.2 堅持 II 嚴謹的開發調查

CH6 永續基石

- 6.1 基石 I 幸福職場
- 6.2 基石 II 員工健康與安全
- 6.3 基石 III 能資源管理
- 6.4 基石 IV 創造社會影響力

CH7 附錄

- 7.1 GRI 準則索引表
- 7.2 永續會計準則委員會索引表
- 7.3 氣候相關財務揭露索引表
- 7.4 上市公司氣候相關資訊
- 7.5 會計師確信項目索引表
- 7.6 外部獨立保證聲明

結合健康與永續的生活空間



國建致力於改善建築環境衛生、空氣品質及水資源運用，並將住戶生活需求與環境友善理念融入公共設施、室內設備的設計。自 2022 年以來，我們在部份新建工程的電梯內設置了電漿離子空氣清淨機，住戶內設置廚下型淨水器，進一步提升生活環境的衛生品質。此外，為減少對環境的負擔及對人體的危害，我們選用具備綠建材標章的建材，裝修地板、天花板及輕隔間，為客戶打造兼具永續理念與身心健康的建築空間。關於綠建築內容請參考 4.3 堅持 III 循環再生建築。

註：視建案而有不同規劃

身心健康

環境衛生

全智能馬桶

使用後進行自動沖洗，打造清淨如廁環境。



感應式龍頭

避免公設區的接觸感染風險。



空氣品質

預留全熱交換器

交換室外的新鮮空氣與室內空氣，降低室內空氣污染物質濃度。



浴室當層排氣及管道間當層遮斷

管道間確實密封，避免廢氣影響其他戶。



水

廚下型淨水器

於水塔建置紫外線殺菌設備，搭配各戶設置廚下型淨水器，保障用水安全。





防疫電梯

電漿離子空氣清淨機

於電梯內設置電漿離子空氣清淨機，全域式主動除菌、淨化還原。



電動自動門

社區入口大門設置電動自動門，減少門口及把手觸碰。



永續生活

採購廠商取得綠建材標章

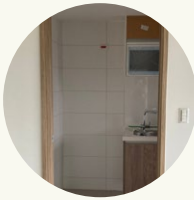
木地板

應用空間：臥室
註：視建案而有不同規劃



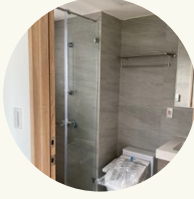
輕隔間

應用空間：各戶戶內之隔間



天花板

應用空間：封閉式廚房、廁所



油漆

應用空間：
1. 客餐廳、臥室：牆面（含邊樑 + 過樑）
2. 封閉式廚房、廁所：天花板



註：視建案而有不同規劃

CH0 前言

- 0.1 關於本報告書
- 0.2 經營者的話
- 0.3 關於國泰建設
- 0.4 重大永續目標推動
- 0.5 關鍵亮點績效與 SDGs

CH1 永續經營藍圖

- 1.1 藍圖 I 永續治理
- 1.2 藍圖 II 公司治理
- 1.3 藍圖 III 氣候治理

CH2 國泰的幸福格局

- 2.1 堅持 I 貼近需求的品牌願景
- 2.2 堅持 II 安全永續的客戶服務

CH3 細心的營造施工

- 3.1 堅持 I 零妥協的營建標準
- 3.2 堅持 II 安全的工作環境

CH4 友善的建築設計

- 4.1 堅持 I 永續幸福家園
- 4.2 堅持 II 工地污染防治
- 4.3 堅持 III 循環再生建築

CH5 謹慎的土地開發

- 5.1 堅持 I 安全的土地選擇
- 5.2 堅持 II 嚴謹的開發調查

CH6 永續基石

- 6.1 基石 I 幸福職場
- 6.2 基石 II 員工健康與安全
- 6.3 基石 III 能資源管理
- 6.4 基石 IV 創造社會影響力

CH7 附錄

- 7.1 GRI 準則索引表
- 7.2 永續會計準則委員會索引表
- 7.3 氣候相關財務揭露索引表
- 7.4 上市公司氣候相關資訊
- 7.5 會計師確信項目索引表
- 7.6 外部獨立保證聲明

4.2 堅持 II 工地污染防治 GRI 306-1、GRI 306-2、GRI 306-3

重大主題—營建廢棄物管理

管理政策	遵循環保署「營建廢棄物管理策略」，落實營建工地工程廢棄物減量及分類作業，以增加營建廢棄資源回收再利用管道，並減少營建廢棄物違規棄置情形發生為目標。		
管理承諾	除宅體本身實用性，國泰建設亦重視工地所產生之污染情形，對於營造過程產生的工地廢棄物，落實工地廢棄物管理機制，嚴格控管施工階段中廢棄物處理之流向，由拆除舊建築至最終新建案完工，訂定廢棄物處理流程，追蹤廢棄物處置。嚴謹統計建築廢棄物與生活垃圾產出數量，作為妥善處置之完善第一步。		
權責單位	技術本部品管組	投入資源	人員／行動投入 • 技術本部品管組 9 人
目標	短期（2025 年） • 25% 工地執行工程廢棄物分類 • 25% 採用可回收再生綠建材（矽酸鈣板、磁磚、透水磚） 中期（2027 年） • 50% 工地執行工程廢棄物分類 • 50% 採用可回收再生綠建材（矽酸鈣板、磁磚、透水磚） 長期（2030 年） • 100% 工地執行工程廢棄物分類 • 100% 採用可回收再生綠建材（矽酸鈣板、磁磚、透水磚）		
管理方針的評量	關鍵績效指標	2024 年評估結果	
	• 遵循環保署「營建廢棄物管理策略」 • 訂定工地廢棄物管理機制，申報營建廢棄物 • 統計建築廢棄物與生活垃圾產出數量 • 嚴格控管施工階段中廢棄物處理之流向	✔ 國泰建設 2024 年無重大嚴重洩漏事件以及環境相關申訴案件 ✔ 在建工地共 25 個，經查核均落實營建工程廢棄物分類管理及矽酸鈣板、磁磚、透水磚施工廢料廠商均自行回收	

註：✔ 超過原訂目標或超過去年之績效、= 與原訂目標或去年之績效相同、✖ 無達成訂定目標

CH0 前言

- 0.1 關於本報告書
- 0.2 經營者的話
- 0.3 關於國泰建設
- 0.4 重大永續目標推動
- 0.5 關鍵亮點績效與 SDGs

CH1 永續經營藍圖

- 1.1 藍圖 I 永續治理
- 1.2 藍圖 II 公司治理
- 1.3 藍圖 III 氣候治理

CH2 國泰的幸福格局

- 2.1 堅持 I 貼近需求的品牌願景
- 2.2 堅持 II 安全永續的客戶服務

CH3 細心的營造施工

- 3.1 堅持 I 零妥協的營建標準
- 3.2 堅持 II 安全的工作環境

CH4 友善的建築設計

- 4.1 堅持 I 永續幸福家園
- 4.2 堅持 II 工地污染防治
- 4.3 堅持 III 循環再生建築

CH5 謹慎的土地開發

- 5.1 堅持 I 安全的土地選擇
- 5.2 堅持 II 嚴謹的開發調查

CH6 永續基石

- 6.1 基石 I 幸福職場
- 6.2 基石 II 員工健康與安全
- 6.3 基石 III 能資源管理
- 6.4 基石 IV 創造社會影響力

CH7 附錄

- 7.1 GRI 準則索引表
- 7.2 永續會計準則委員會索引表
- 7.3 氣候相關財務揭露索引表
- 7.4 上市公司氣候相關資訊
- 7.5 會計師確信項目索引表
- 7.6 外部獨立保證聲明

嚴格控管與處置工地廢棄物



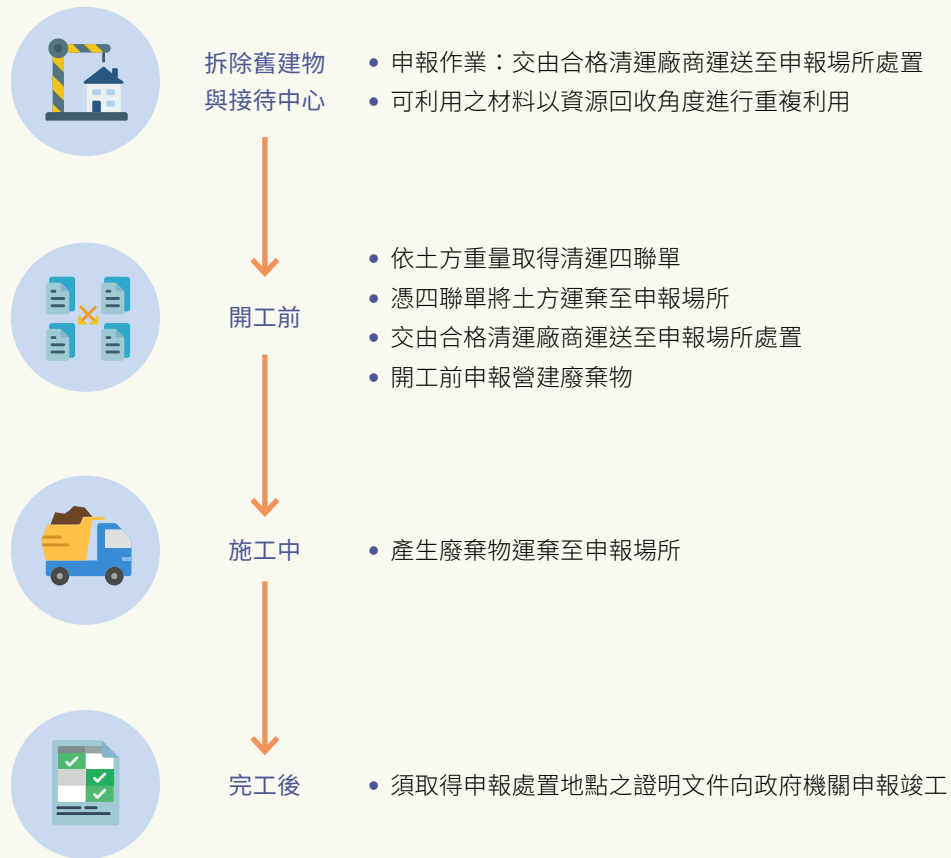
我們遵循環境部的「營建廢棄物管理策略」，積極控制工地污染源，並落實廢棄物的減量、分類與管理，不僅減少了建築過程對自然環境的衝擊，同時也促進了廢棄資源的回收再利用。透過這些措施，我們確保工地上未發生任何非法棄置廢棄物的情況。

工地廢棄物		
○ 一般廢棄物	廢木材	窗框、裝修、現場木工施作殘材、棧板、模板廢料
	紙類	水泥袋、包裝紙、壁紙、紙箱
	其他	工地臨時建築拆除產生之廢棄物
	污泥	泥漿、挖掘泥漿
○ 工程廢棄物	廢油	建築機械用廢油、防水瀝青殘渣
	廢塑膠	裝修、配管、施作廢料、包裝材料
	金屬廢棄物	構件、框架、廢棄電線、照明等廢材
	玻璃、陶瓷碎片	石、瓦、磚、玻璃、混凝土碎石塊
	建築物產生土石	砂、石、破碎石塊
	有害廢棄物	保溫、絕熱、耐火用石棉廢棄物

註：國泰建設 100% 聘用合格的清運廠商處理相關建築廢棄物。

工地廢棄物處理流程

國建制定完整廢棄物處理流程，確保建物拆除到完工每個階段的廢棄物都能得到妥善處理。我們積極回收工程中產生的金屬屑、玻璃碎片等廢棄資源，並致力於推動資源再利用，減少廢棄物對環境的衝擊。



CH0 前言

- 0.1 關於本報告書
- 0.2 經營者的話
- 0.3 關於國泰建設
- 0.4 重大永續目標推動
- 0.5 關鍵亮點績效與 SDGs

CH1 永續經營藍圖

- 1.1 藍圖 I 永續治理
- 1.2 藍圖 II 公司治理
- 1.3 藍圖 III 氣候治理

CH2 國泰的幸福格局

- 2.1 堅持 I 貼近需求的品牌願景
- 2.2 堅持 II 安全永續的客戶服務

CH3 細心的營造施工

- 3.1 堅持 I 零妥協的營建標準
- 3.2 堅持 II 安全的工作環境

CH4 友善的建築設計

- 4.1 堅持 I 永續幸福家園
- 4.2 堅持 II 工地污染防治
- 4.3 堅持 III 循環再生建築

CH5 謹慎的土地開發

- 5.1 堅持 I 安全的土地選擇
- 5.2 堅持 II 嚴謹的開發調查

CH6 永續基石

- 6.1 基石 I 幸福職場
- 6.2 基石 II 員工健康與安全
- 6.3 基石 III 能資源管理
- 6.4 基石 IV 創造社會影響力

CH7 附錄

- 7.1 GRI 準則索引表
- 7.2 永續會計準則委員會索引表
- 7.3 氣候相關財務揭露索引表
- 7.4 上市公司氣候相關資訊
- 7.5 會計師確信項目索引表
- 7.6 外部獨立保證聲明

工地廢棄管理與防塵措施



降低廢棄物與揚塵措施

減少廢棄物



各樓層放置資源回收桶，減少廢棄物



垃圾分類做資源回收以減少廢棄物



營建廢棄物產量不定，由委託合格之代清除處理業者，並需取得合法堆置場之證明文件

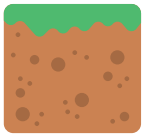
避免揚塵



開挖儲存區利用黑紗網減少揚塵



人員灑水減少揚塵



工區內裸露土面以 PC 覆蓋抑制揚塵



加強灑水抑制車輛行進間揚塵



工地備有防塵網，如有揚塵立即覆蓋



避免揚塵



出土作業覆蓋防塵網

CH0 前言

- 0.1 關於本報告書
- 0.2 經營者的話
- 0.3 關於國泰建設
- 0.4 重大永續目標推動
- 0.5 關鍵亮點績效與 SDGs

CH1 永續經營藍圖

- 1.1 藍圖 I 永續治理
- 1.2 藍圖 II 公司治理
- 1.3 藍圖 III 氣候治理

CH2 國泰的幸福格局

- 2.1 堅持 I 貼近需求的品牌願景
- 2.2 堅持 II 安全永續的客戶服務

CH3 細心的營造施工

- 3.1 堅持 I 零妥協的營建標準
- 3.2 堅持 II 安全的工作環境

CH4 友善的建築設計

- 4.1 堅持 I 永續幸福家園
- 4.2 堅持 II 工地污染防治
- 4.3 堅持 III 循環再生建築

CH5 謹慎的土地開發

- 5.1 堅持 I 安全的土地選擇
- 5.2 堅持 II 嚴謹的開發調查

CH6 永續基石

- 6.1 基石 I 幸福職場
- 6.2 基石 II 員工健康與安全
- 6.3 基石 III 能資源管理
- 6.4 基石 IV 創造社會影響力

CH7 附錄

- 7.1 GRI 準則索引表
- 7.2 永續會計準則委員會索引表
- 7.3 氣候相關財務揭露索引表
- 7.4 上市公司氣候相關資訊
- 7.5 會計師確信項目索引表
- 7.6 外部獨立保證聲明

廢棄物處理與統計

針對各建案嚴謹統計建築廢棄物與生活垃圾產出量，確實執行廢棄物具妥善處置。

營造廠	工地別	土木或建築廢棄物混合物累計量	廢棄物平均月產量	生活垃圾累計量	生活垃圾平均月產量
三井工程	國泰雍萃	317.9	26.5	2.0	0.2
	國泰旭	85.0	7.1	4.9	0.4
	國泰 GRAND PARK	272.0	22.7	11.7	1.0
	國泰溪境	1,953.0	162.8	203.0	16.9
	國泰民樂	79.2	6.6	4.0	0.3
	敦化都更	166.6	13.9	3.7	0.3
	國泰・悠然	0.0	0.0	0.0	0.0
	敦南霖園	232.0	19.3	14.3	1.2
	國泰 THE PARK	1,315.2	109.6	57.6	4.8
	國泰 MOST+	967.6	80.6	198.0	16.5
	國泰森林薈	6.0	0.5	3.0	0.3
	國泰美禾	1047.0	87.3	288.0	24.0
	國泰仰薈	5.0	0.4	0.0	0.0
	國泰仰睦	14.7	1.2	2.8	0.2
	國泰頤河	34.1	2.8	36.0	3.0
	UNi PARK	1,262.0	105.2	144.0	12.0
	META PARK	79.2	6.6	13.3	1.1
	RIVER PARK	218.6	18.2	9.4	0.8
金藏營造	國泰和河	3,198.0	266.5	123.0	10.3
	國泰蒔美	772.0	64.3	196.0	16.3
久舜營造	國泰悠陽	730.0	60.8	26.4	2.2
	國泰承真	7.5	0.6	3.0	0.3
建國工程	國泰悠境	1,523.0	126.9	80.0	6.7
	國泰磐耘	163.6	13.6	172.7	14.4
	METRO PARK	62.4	5.2	10.0	0.8
總計		14,511.5	1,209.4	1,606.8	134.0

註 1：國泰建設 2024 年無重大嚴重洩漏事件以及環境相關申訴案件。
註 2：單位統一皆為噸。

CH0 前言

- 0.1 關於本報告書
- 0.2 經營者的話
- 0.3 關於國泰建設
- 0.4 重大永續目標推動
- 0.5 關鍵亮點績效與 SDGs

CH1 永續經營藍圖

- 1.1 藍圖 I 永續治理
- 1.2 藍圖 II 公司治理
- 1.3 藍圖 III 氣候治理

CH2 國泰的幸福格局

- 2.1 堅持 I 貼近需求的品牌願景
- 2.2 堅持 II 安全永續的客戶服務

CH3 細心的營造施工

- 3.1 堅持 I 零妥協的營建標準
- 3.2 堅持 II 安全的工作環境

CH4 友善的建築設計

- 4.1 堅持 I 永續幸福家園
- 4.2 堅持 II 工地污染防治
- 4.3 堅持 III 循環再生建築

CH5 謹慎的土地開發

- 5.1 堅持 I 安全的土地選擇
- 5.2 堅持 II 嚴謹的開發調查

CH6 永續基石

- 6.1 基石 I 幸福職場
- 6.2 基石 II 員工健康與安全
- 6.3 基石 III 能資源管理
- 6.4 基石 IV 創造社會影響力

CH7 附錄

- 7.1 GRI 準則索引表
- 7.2 永續會計準則委員會索引表
- 7.3 氣候相關財務揭露索引表
- 7.4 上市公司氣候相關資訊
- 7.5 會計師確信項目索引表
- 7.6 外部獨立保證聲明

4.3 堅持III 循環再生建築

重大主題—永續設計與建築



管理政策	國泰建設提供客戶「身心健康、社會共融、環境友善」的建築服務，並同時拓展永續發展的新契機。		
管理承諾	國泰建設秉持「環保設計、環保建材、生命週期評估、創新研發、敦親睦鄰」綠建築 5 大政策。承諾在 2022 年將新建案 100% 導入綠建築概念，並提升國泰建設整體對於環境保護、社會共融的專業知識。並提供建築貼心設計、防疫宅研發，強化建築之環境與需求適應性。		
權責單位	技術本部	投入資源	投入人力 - 技術本部專案組 3 人 - 技術本部機電組 5 人 - 技術本部預算發包組 7 人 - 專案一～三部 55 人
目標	短期（2025 年） 中期（2027 年） 長期（2030 年） - 新建案申請綠建築標章比重 15% - 每季進行新建材新工法的研究來提升產品競爭力 - 在地採購 >=90%" - 新建案申請綠建築標章比重 20% - 商用建案智慧建築標章比重 5% - 每季進行新建材新工法的研究來提升產品競爭力 - 在地採購 >=90% - 新建案申請綠建築標章比重 25% - 商用建案智慧建築標章比重 10% - 每季進行新建材新工法的研究來提升產品競爭力 - 在地採購 >=90%		
管理方針的評量	關鍵績效指標 - 建案導入貼心設計 - 選用綠建材標章之建材 - 以健康、永續為原則，規劃住宅設計 - 新建案導入綠建築概念 - 採取 BIM 技術與建築模組化設計，降低環境污染	2024 年評估結果 ✔ 新建案申請綠建築標章比重 33% ✔ 國泰建設 2024 年無重大嚴重洩漏事件以及環境相關申訴案件 ✔ 在建工地共 25 個，經查核均落實營建工程廢棄物分類管理及矽酸鈣板、磁磚、透水磚施工廢料廠商均自行回收	

註：✔ 超過原訂目標或超過去年之績效、= 與原訂目標或去年之績效相同、✖ 無達成訂定目標

CH0 前言

- 0.1 關於本報告書
- 0.2 經營者的話
- 0.3 關於國泰建設
- 0.4 重大永續目標推動
- 0.5 關鍵亮點績效與 SDGs

CH1 永續經營藍圖

- 1.1 藍圖 I 永續治理
- 1.2 藍圖 II 公司治理
- 1.3 藍圖 III 氣候治理

CH2 國泰的幸福格局

- 2.1 堅持 I 貼近需求的品牌願景
- 2.2 堅持 II 安全永續的客戶服務

CH3 細心的營造施工

- 3.1 堅持 I 零妥協的營建標準
- 3.2 堅持 II 安全的工作環境

CH4 友善的建築設計

- 4.1 堅持 I 永續幸福家園
- 4.2 堅持 II 工地污染防治
- 4.3 堅持 III 循環再生建築

CH5 謹慎的土地開發

- 5.1 堅持 I 安全的土地選擇
- 5.2 堅持 II 嚴謹的開發調查

CH6 永續基石

- 6.1 基石 I 幸福職場
- 6.2 基石 II 員工健康與安全
- 6.3 基石 III 能資源管理
- 6.4 基石 IV 創造社會影響力

CH7 附錄

- 7.1 GRI 準則索引表
- 7.2 永續會計準則委員會索引表
- 7.3 氣候相關財務揭露索引表
- 7.4 上市公司氣候相關資訊
- 7.5 會計師確信項目索引表
- 7.6 外部獨立保證聲明

創新工法與建材資訊交流



國建透過多元管道蒐集最新建材、工法資訊，包含：展覽參與、媒體閱覽、經驗交流等面向，透過知識整合掌握建材領域發展趨勢。

蒐集最新建築、建材資訊的來源與方法			
交流方式	場次	說明	效益
參與建材展與外部研討會	3	- 參與建材展 - 參與外部研討會	- 建材展開發新廠商或新建材 - 廠商參訪取得廠牌介紹資訊
報紙／雜誌／網站	365	透過報紙／雜誌／網站進行資料蒐集	獲取新廠商或新建材資訊
廠商拜訪／參訪	40	廠商介紹自家產品	- 從廠商角度了解產品 - 掌握其他廠商的優缺點 - 了解產品的生產流程
銷售講習	4	告知銷售人員本案建材、規劃、產品特色	從銷售觀點了解客戶的想法或需求
公司內部交流會	10	- 技術本部：新建材、新工法分享 - 專案部：特殊個案（同業的案例分享）	- 學習分享同業建案的優缺點 - 了解目前各方面的新建材、新工法（例如：淨零碳與近零碳的差別） - 檢討已完工工地後續客服回饋建議修正案場發包規定
同業交流（含海外交流）	10	- 日商三井合作案 - 營造廠觀摩會 - 同業建案／樣品屋參訪 - 外部受訓	與同業交流最新資訊

2024 年分享討論新建材、設備

說明
- 建築玻璃 - 金屬材質認識及應用 - UL-2799 零埋填認證 - 景觀工程（地下支架、黑曜石） - 鋼構直接固定系統 - 重型施工架 - 隔震工法 - 磁磚 - 超耐磨木地板 - 廚具設備一標準三機設備 - 防火毯 - 三層 PP 管 - 鋼承板工法及應用 - 管路腐蝕的探討及替代方案 - 深導溝施工工法介紹

CH0 前言

- 0.1 關於本報告書
- 0.2 經營者的話
- 0.3 關於國泰建設
- 0.4 重大永續目標推動
- 0.5 關鍵亮點績效與 SDGs

CH1 永續經營藍圖

- 1.1 藍圖 I 永續治理
- 1.2 藍圖 II 公司治理
- 1.3 藍圖 III 氣候治理

CH2 國泰的幸福格局

- 2.1 堅持 I 貼近需求的品牌願景
- 2.2 堅持 II 安全永續的客戶服務

CH3 細心的營造施工

- 3.1 堅持 I 零妥協的營建標準
- 3.2 堅持 II 安全的工作環境

CH4 友善的建築設計

- 4.1 堅持 I 永續幸福家園
- 4.2 堅持 II 工地污染防治
- 4.3 堅持 III 循環再生建築

CH5 謹慎的土地開發

- 5.1 堅持 I 安全的土地選擇
- 5.2 堅持 II 嚴謹的開發調查

CH6 永續基石

- 6.1 基石 I 幸福職場
- 6.2 基石 II 員工健康與安全
- 6.3 基石 III 能資源管理
- 6.4 基石 IV 創造社會影響力

CH7 附錄

- 7.1 GRI 準則索引表
- 7.2 永續會計準則委員會索引表
- 7.3 氣候相關財務揭露索引表
- 7.4 上市公司氣候相關資訊
- 7.5 會計師確信項目索引表
- 7.6 外部獨立保證聲明

導入 BIM 技術：促進工程協作與效率提升

建築資訊模型（BIM）透過視覺模擬整合建築模型的多元資訊，不僅強化工程團隊間的溝通協作，也有效解決傳統流程中的溝通落差與施工困難。國建持續推動 BIM 技術的應用，合作建築師與營造廠自 2017 年開始導入 BIM 技術，為優化施工規劃與執行效率，並提升建築完工後的維護管理，自 2020 年起規範營造廠須以 BIM 繪製圖面，逐步實踐所有新建案全面應用 BIM 的目標，並於 2024 年達成建築師與營造廠 100% 導入 BIM 技術。

BIM 導入比例		2022 年	2023 年	2024 年
營造廠商	當年度新建案數量	3	5	5
	當年度導入 BIM 的新建案數量	3	5	5
	當年度導入 BIM 的新建案比例	100%	100%	100%
建築師	當年度新建案數量	3	5	5
	當年度導入 BIM 的新建案數量	2	4	5
	當年度導入 BIM 的新建案比例	67%	80%	100%

建築模組化工法

為降低建築過程對環境與社區的影響，我們導入「建築模組化」工法，透過預製構件於工廠組裝、現場快速安裝的模式，提升建造效率、減少材料浪費，同時有效降低施工現場的噪音與粉塵排放，達成環保、效率與安全兼具的建築目標。

循環經濟
(再利用)

源頭創新思考，注入設計新思維，追求零廢棄。

降低
噪音汙染

預製構件，減少現場施工造成的噪音及粉塵汙染。

減少
粉塵再生

材料精煉，減少工地現場加工或組合，可降低粉塵產生。

減少
客製化

產品規格化，提供線上建材設備選定系統，供消費者選擇，減少不必要的變更，造成材料資源浪費。

縮短
現場工時

預製構件運至工地現場，快速組裝完成，減少施工時間與風險。



CH0 前言

- 0.1 關於本報告書
- 0.2 經營者的話
- 0.3 關於國泰建設
- 0.4 重大永續目標推動
- 0.5 關鍵亮點績效與 SDGs

CH1 永續經營藍圖

- 1.1 藍圖 I 永續治理
- 1.2 藍圖 II 公司治理
- 1.3 藍圖 III 氣候治理

CH2 國泰的幸福格局

- 2.1 堅持 I 貼近需求的品牌願景
- 2.2 堅持 II 安全永續的客戶服務

CH3 細心的營造施工

- 3.1 堅持 I 零妥協的營建標準
- 3.2 堅持 II 安全的工作環境

CH4 友善的建築設計

- 4.1 堅持 I 永續幸福家園
- 4.2 堅持 II 工地污染防治
- 4.3 堅持 III 循環再生建築

CH5 謹慎的土地開發

- 5.1 堅持 I 安全的土地選擇
- 5.2 堅持 II 嚴謹的開發調查

CH6 永續基石

- 6.1 基石 I 幸福職場
- 6.2 基石 II 員工健康與安全
- 6.3 基石 III 能資源管理
- 6.4 基石 IV 創造社會影響力

CH7 附錄

- 7.1 GRI 準則索引表
- 7.2 永續會計準則委員會索引表
- 7.3 氣候相關財務揭露索引表
- 7.4 上市公司氣候相關資訊
- 7.5 會計師確信項目索引表
- 7.6 外部獨立保證聲明

建構綠建築制度



國建針對建材選用、設計規劃，以及建物生命週期等面向，制定「綠建築 5 大政策」原則，旨在落實循環再生建築、降低資源消耗，提升社區的整體生活品質等目標。

綠建築 5 大政策



生命週期評估

從房屋生命週期分析，減少不可再生資源使用



環保設計

導入永續環保的設計理念，推動綠建築設計與規劃



環保建材

優先選用環境友善、對人體健康衝擊較少之建材



創新研發

提高施工技術，減少產生施工廢棄物並確保安全衛生



敦親睦鄰

確保建案與周邊環境、空間和諧，對當地社區及社會友善

綠建築生命週期



我們逐步規劃旗下建案取得國內外綠建築標章認證，並於建築生命週期的各階段著手導入綠建築理念。我們透過舉辦營造商觀摩會，分享實務經驗與設計心得，促進知識交流，攜手產業夥伴推動營建業的綠色轉型。



國泰建設 2024 年導入綠建築之建案數與支出		
案名	國泰仰薈	國泰·悠然
綠建築等級	銀級	銀級
建築顧問費	已含在建築師費用內	
隔熱砂漿	本案採用 REQ 取分故無	
LOW-E 玻璃	本案採用 REQ 取分故無	
景觀工程	30,966,859	70,000,000
PS 保護板	28,600	663,320
電梯電力回收裝置	400,000	已內含
支出金額	30,995,459	70,663,320
綠建築支出總計	101,658,779	

CH0 前言

- 0.1 關於本報告書
- 0.2 經營者的話
- 0.3 關於國泰建設
- 0.4 重大永續目標推動
- 0.5 關鍵亮點績效與 SDGs

CH1 永續經營藍圖

- 1.1 藍圖 I 永續治理
- 1.2 藍圖 II 公司治理
- 1.3 藍圖 III 氣候治理

CH2 國泰的幸福格局

- 2.1 堅持 I 貼近需求的品牌願景
- 2.2 堅持 II 安全永續的客戶服務

CH3 細心的營造施工

- 3.1 堅持 I 零妥協的營建標準
- 3.2 堅持 II 安全的工作環境

CH4 友善的建築設計

- 4.1 堅持 I 永續幸福家園
- 4.2 堅持 II 工地污染防治
- 4.3 堅持 III 循環再生建築

CH5 謹慎的土地開發

- 5.1 堅持 I 安全的土地選擇
- 5.2 堅持 II 嚴謹的開發調查

CH6 永續基石

- 6.1 基石 I 幸福職場
- 6.2 基石 II 員工健康與安全
- 6.3 基石 III 能資源管理
- 6.4 基石 IV 創造社會影響力

CH7 附錄

- 7.1 GRI 準則索引表
- 7.2 永續會計準則委員會索引表
- 7.3 氣候相關財務揭露索引表
- 7.4 上市公司氣候相關資訊
- 7.5 會計師確信項目索引表
- 7.6 外部獨立保證聲明

CH 5

謹慎的土地開發

國建於新建案開發前即成立專責小組，進行市場調查並將安全性列為首要考量，嚴格把關土地開發過程中各階段的安全檢定，確保開發品質。為營造宜居、舒適且便利的生活圈，我們優先選擇具備完善機能的地段，同時整合地產集團資源，結合自身在住宅開發上的優勢，逐步拓展多元商業建築的開發，豐富生活機能與場域體驗，朝向兼具住宅與商業建築開發能力的綜合型開發商邁進。

2024 永續亮點與績效

- 無發生購地糾紛情事
- 各建案 **100%** 經過地質鑽探與鄰房鑑定
- 推出 RIVER PARK、META PARK、METRO PARK 等新建案，推案金額逾 **600 億元**，創歷史新高。



CH0 前言

- 0.1 關於本報告書
- 0.2 經營者的話
- 0.3 關於國泰建設
- 0.4 重大永續目標推動
- 0.5 關鍵亮點績效與 SDGs

CH1 永續經營藍圖

- 1.1 藍圖 I 永續治理
- 1.2 藍圖 II 公司治理
- 1.3 藍圖 III 氣候治理

CH2 國泰的幸福格局

- 2.1 堅持 I 貼近需求的品牌願景
- 2.2 堅持 II 安全永續的客戶服務

CH3 細心的營造施工

- 3.1 堅持 I 零妥協的營建標準
- 3.2 堅持 II 安全的工作環境

CH4 友善的建築設計

- 4.1 堅持 I 永續幸福家園
- 4.2 堅持 II 工地污染防治
- 4.3 堅持 III 循環再生建築

CH5 謹慎的土地開發

- 5.1 堅持 I 安全的土地選擇
- 5.2 堅持 II 嚴謹的開發調查

CH6 永續基石

- 6.1 基石 I 幸福職場
- 6.2 基石 II 員工健康與安全
- 6.3 基石 III 能資源管理
- 6.4 基石 IV 創造社會影響力

CH7 附錄

- 7.1 GRI 準則索引表
- 7.2 永續會計準則委員會索引表
- 7.3 氣候相關財務揭露索引表
- 7.4 上市公司氣候相關資訊
- 7.5 會計師確信項目索引表
- 7.6 外部獨立保證聲明

5.1 堅持 I 安全的土地選擇

國建不僅嚴格遵循建築法規，更制定完整的土地開發管理方針，從區位選擇到開發策略皆層層把關。開發初期，我們優先評估機能成熟、交通便捷之地段，並由專責小組執行從土地取得、法規審查至開工的流程，確保符合品質與法規要求。此外，我們透過市場與區域調查，深入掌握地質條件、人口結構與生活型態，並將整體開發策略結合集團資源，規劃住宅與商業用途，實現土地價值最大化。



區位選擇原則

安全性、機能性為優先考量



管理機制

成立專責小組蒐集土地資訊，並嚴謹審核土地選擇



開發調查原則

落實謹慎且細心的原則，為客戶把關



開發策略

以多元化的思維開發，創造土地價值

兼顧安全與機能的開發規劃



國建秉持嚴謹選址原則，優先考量安全性高、交通便利且生活機能完備之市區地段，並積極拓展具潛力的近郊區域。在選址過程中，透過市場調查掌握政府重大建設、商業活動、居民結構與目標購屋族群等因素；同時排除如位處山坡地、鄰近嫌惡設施、道路條件不良，或分區使用限制等不利條件之土地，避免潛在開發風險。



優先選擇

- 安全為首要考量
- 鄰近交通與生活機能完善
- 整合公司建餘地週邊土地，整體開發活化公司資產
- 多角化開發策略，帶動區域發展

優先跳過

- 位山坡地形者
- 鄰近地區有嫌惡設施者
- 面前道路條件差者等
- 使用分區不允許興建住宅或僅小比例可施作住宅者



土地開發監督機制



國建於購地前經土地會決議及土地審議小組審核，嚴格監督作業流程，以確保開發計畫之適切性與合規性。

開發部

- 土地開發組：可立即開發之土地開發
 - 專案開發組：都市更新土地開發
 - 企劃管理組：市場研究、潛力區位研究、佈局式生地開發
- 專案三部
- 台中、台南、高雄業務組土地開發組

專案小組

- 土地追蹤會討論：進行嚴格及確實的市場調查
- 呈報土地會決策：購地內部簽核前，再次召開土地審議小組會審議確認
- 呈報董事會：每季向董事會報告執行狀況
- 內部單位稽核：每半年執行一次稽核作業程序

執行機制

2024 年成效

- 土地開發 100% 遵守建築法規
- 2024 無發生不符程序行為，大幅降低購地糾紛情事

CH0 前言

- 0.1 關於本報告書
- 0.2 經營者的話
- 0.3 關於國泰建設
- 0.4 重大永續目標推動
- 0.5 關鍵亮點績效與 SDGs

CH1 永續經營藍圖

- 1.1 藍圖 I 永續治理
- 1.2 藍圖 II 公司治理
- 1.3 藍圖 III 氣候治理

CH2 國泰的幸福格局

- 2.1 堅持 I 貼近需求的品牌願景
- 2.2 堅持 II 安全永續的客戶服務

CH3 細心的營造施工

- 3.1 堅持 I 零妥協的營建標準
- 3.2 堅持 II 安全的工作環境

CH4 友善的建築設計

- 4.1 堅持 I 永續幸福家園
- 4.2 堅持 II 工地污染防治
- 4.3 堅持 III 循環再生建築

CH5 謹慎的土地開發

- 5.1 堅持 I 安全的土地選擇
- 5.2 堅持 II 嚴謹的開發調查

CH6 永續基石

- 6.1 基石 I 幸福職場
- 6.2 基石 II 員工健康與安全
- 6.3 基石 III 能資源管理
- 6.4 基石 IV 創造社會影響力

CH7 附錄

- 7.1 GRI 準則索引表
- 7.2 永續會計準則委員會索引表
- 7.3 氣候相關財務揭露索引表
- 7.4 上市公司氣候相關資訊
- 7.5 會計師確信項目索引表
- 7.6 外部獨立保證聲明

創造土地價值，從住宅到商業建築



國建深耕台灣住宅市場，並與台灣三井不動產攜手合作，結合雙方在住宅開發與商辦經營的專長與經驗，於 2021 年推出台日雙方合作的住宅第一案 — UNi PARK，並於 60 週年之際，於三重區推出全新建案 RIVER PARK，以及中和區的 META PARK、METRO PARK。未來雙方將持續在台灣都會區積極評估合作標的，共同拓展住宅業務與複合式開發。除飯店租賃、住宅開發與辦公案等合作外，國建亦與台灣三井不動產在商場經營領域展開合作，並取得預計於 2026 年開幕的高雄「Mitsui Shopping Park LaLaport」購物中心 30% 股權，正式跨足商業設施經營。

透過與台灣三井不動產全面性的合作策略，不僅擴大市場參與、提升商場經營經驗，也深化住宅產品設計的多元面向。國建參考日式住宅空間設計細節，例如：獨立玄關、角落空間收納規劃、可分離式乾濕分離浴廁設計等，進一步優化住宅空間，為客戶打造更具貼心細節的理想居所。

利害關係人贈言

我們與國泰建設的緣分起源於推動文化資產保存，從 109 年至今合作歷史建築「菊元百貨」重啟古蹟提報與修復及再利用計畫的近身觀察中，深深體會到國泰建設除在建築專業實力之外，也感受到認真態度積極推動文化資產保存，每次的工作會議，無論規模大小，董事長和高層主管們，均全程參與，仔細聆聽並給予指導。

菊元百貨 1979 年由霖園集團買下，2017 年 3 月登錄為歷史建築，2020 年國泰建設委託本基金會重啟古蹟指定方向，並於 2024 年 7 月 12 日發起「守護城中，再現菊元」行動計畫，期望以「策展倡議」的方式喚起民眾對菊元百貨的歷史記憶。這次的活動也得到民眾熱烈的迴響及專家學者的支持，另國泰建設與基金會共識，舉辦特展不僅是重溫過去的光輝，更讓年輕世代了解、珍惜這段歷史，陸續也舉辦記憶徵集活動，搜集各界有關菊元的珍貴史料，累積未來修復再利用的能量。

我們由衷感謝國泰建設相信本基金會擔任共同推動文化資產保存夥伴。期待菊元百貨會成為古蹟，透過修復及再利用計畫執行，相信幾年後，將可再現台灣第一座百貨公司的歷史原貌，活化再利用，與台南市定古蹟「林百貨」相映生輝及成為文化景點。



財團法人臺北市古蹟及歷史建築保存基金會
董事 鄭德篆



CH0 前言

- 0.1 關於本報告書
- 0.2 經營者的話
- 0.3 關於國泰建設
- 0.4 重大永續目標推動
- 0.5 關鍵亮點績效與 SDGs

CH1 永續經營藍圖

- 1.1 藍圖 I 永續治理
- 1.2 藍圖 II 公司治理
- 1.3 藍圖 III 氣候治理

CH2 國泰的幸福格局

- 2.1 堅持 I 貼近需求的品牌願景
- 2.2 堅持 II 安全永續的客戶服務

CH3 細心的營造施工

- 3.1 堅持 I 零妥協的營建標準
- 3.2 堅持 II 安全的工作環境

CH4 友善的建築設計

- 4.1 堅持 I 永續幸福家園
- 4.2 堅持 II 工地污染防治
- 4.3 堅持 III 循環再生建築

CH5 謹慎的土地開發

- 5.1 堅持 I 安全的土地選擇
- 5.2 堅持 II 嚴謹的開發調查

CH6 永續基石

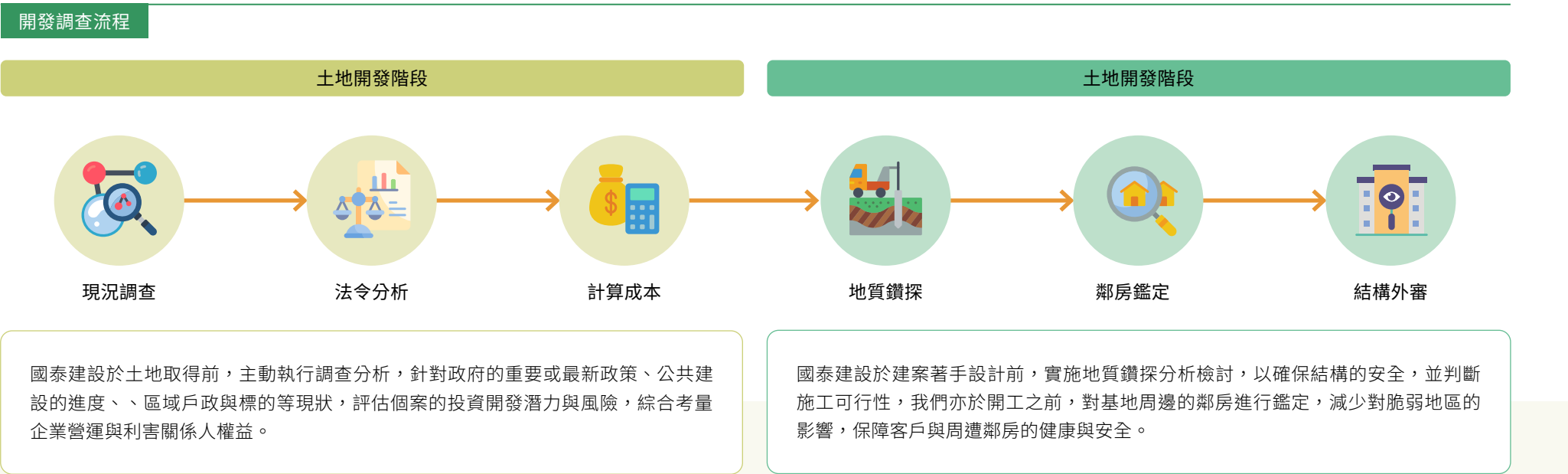
- 6.1 基石 I 幸福職場
- 6.2 基石 II 員工健康與安全
- 6.3 基石 III 能資源管理
- 6.4 基石 IV 創造社會影響力

CH7 附錄

- 7.1 GRI 準則索引表
- 7.2 永續會計準則委員會索引表
- 7.3 氣候相關財務揭露索引表
- 7.4 上市公司氣候相關資訊
- 7.5 會計師確信項目索引表
- 7.6 外部獨立保證聲明

5.2 堅持 II 嚴謹的開發調查

國泰建設於土地開發調查階段時，落實穩健的開發評估與法令分析，掌握開發區域的潛力與風險，並執行地質鑽探、鄰房鑑定、結構外審，確保建築本身與鄰房的安全，肩負守護客戶安全及資產的責任，國建 2024 年建案 100% 皆經過地質鑽探與鄰房鑑定，達政府規範條件須辦理結構外審者，皆 100% 委託第三方辦理。



CH0 前言

- 0.1 關於本報告書
- 0.2 經營者的話
- 0.3 關於國泰建設
- 0.4 重大永續目標推動
- 0.5 關鍵亮點績效與 SDGs

CH1 永續經營藍圖

- 1.1 藍圖 I 永續治理
- 1.2 藍圖 II 公司治理
- 1.3 藍圖 III 氣候治理

CH2 國泰的幸福格局

- 2.1 堅持 I 貼近需求的品牌願景
- 2.2 堅持 II 安全永續的客戶服務

CH3 細心的營造施工

- 3.1 堅持 I 零妥協的營建標準
- 3.2 堅持 II 安全的工作環境

CH4 友善的建築設計

- 4.1 堅持 I 永續幸福家園
- 4.2 堅持 II 工地污染防治
- 4.3 堅持 III 循環再生建築

CH5 謹慎的土地開發

- 5.1 堅持 I 安全的土地選擇
- 5.2 堅持 II 嚴謹的開發調查

CH6 永續基石

- 6.1 基石 I 幸福職場
- 6.2 基石 II 員工健康與安全
- 6.3 基石 III 能資源管理
- 6.4 基石 IV 創造社會影響力

CH7 附錄

- 7.1 GRI 準則索引表
- 7.2 永續會計準則委員會索引表
- 7.3 氣候相關財務揭露索引表
- 7.4 上市公司氣候相關資訊
- 7.5 會計師確信項目索引表
- 7.6 外部獨立保證聲明

奠定開發基礎，保障建築安全



國建秉持嚴謹選址原則，優先考量安全性高、交通便利且生活機能完備之市區地段，並積極拓展具潛力的近郊區域。在選址過程中，透過市場調查掌握政府重大建設、商業活動、居民結構與目標購屋族群等因素；同時排除如位處山坡地、鄰近嫌惡設施、道路條件不良，或分區使用限制等不利條件之土地，避免潛在開發風險。



地質鑽探

地質鑽探為建築工程設計最為重要之前置作業，透過地質取樣、地下水位調查等方法，取得建物之基本資訊，判斷建築物安全與設計方法。



鄰房鑑定

為預防損鄰事件的爭議，並保障鄰房與施工廠商雙方權益，國建透過目測與測量儀器等調查，將調查結果以圖面、文字和照片等方式記錄並製作鑑定報告書，透過完整、詳盡的紀錄於日後發生損害事件時，判斷損害原因及責任歸屬。



結構外審

建築物高度超過 50 公尺，或者高度未達 50 公尺但具有鋼筋混凝土結構，且設計跨距超過 15 公尺等特定條件，現行法規規範必須委託經第三方公正機構（例如土木或結構技師公會）審查其結構，確保基礎設計與結構系統配置的合理性，預防天災造成的損失與傷亡。

重塑城市樣貌，共築永續未來



國泰建設積極參與都市更新計畫，與政府機關及社區居民攜手合作，改善老舊建物的安全性與居住舒適度，為城市注入新生命。住宅都更案皆由居民自主提出更新意願，於尊重社區共識的基礎上推動合作。除了強調互信互惠的社區參與外，國建亦將永續理念融入都市更新，多項都更案已取得綠建築標章及政府都更獎勵。截至 2024 年底，國泰世華敦北分行都更案、新北永和民樂街危老合建案（國泰民樂）、台北文山忠順街二段危老合建案「國泰・悠然」取得銀級綠建築，以及國建大樓都更案取得黃金級綠建築，體現國建在都市更新與環境永續上的投入。



CH0 前言

- 0.1 關於本報告書
- 0.2 經營者的話
- 0.3 關於國泰建設
- 0.4 重大永續目標推動
- 0.5 關鍵亮點績效與 SDGs

CH1 永續經營藍圖

- 1.1 藍圖 I 永續治理
- 1.2 藍圖 II 公司治理
- 1.3 藍圖 III 氣候治理

CH2 國泰的幸福格局

- 2.1 堅持 I 貼近需求的品牌願景
- 2.2 堅持 II 安全永續的客戶服務

CH3 細心的營造施工

- 3.1 堅持 I 零妥協的營建標準
- 3.2 堅持 II 安全的工作環境

CH4 友善的建築設計

- 4.1 堅持 I 永續幸福家園
- 4.2 堅持 II 工地污染防治
- 4.3 堅持 III 循環再生建築

CH5 謹慎的土地開發

- 5.1 堅持 I 安全的土地選擇
- 5.2 堅持 II 嚴謹的開發調查

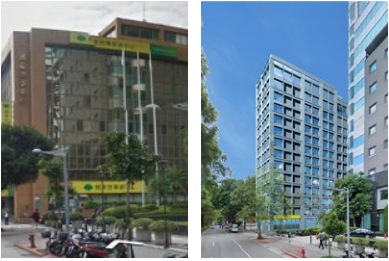
CH6 永續基石

- 6.1 基石 I 幸福職場
- 6.2 基石 II 員工健康與安全
- 6.3 基石 III 能資源管理
- 6.4 基石 IV 創造社會影響力

CH7 附錄

- 7.1 GRI 準則索引表
- 7.2 永續會計準則委員會索引表
- 7.3 氣候相關財務揭露索引表
- 7.4 上市公司氣候相關資訊
- 7.5 會計師確信項目索引表
- 7.6 外部獨立保證聲明

歷年都更合作案例

建案	國泰世華敦北分行 都更案	新北永和民樂街 危老合建案（國泰民樂）	國建大樓 都更案	台北文山忠順街二段 危老合建案（國泰悠然）
				
社區成立時間	1983 年	1979 年	1982 年	1963 年
都更整合時間	2012 ～ 2020	2017 ～ 2022 年	2012 ～ 2020	2020 ～ 2021 年
基地位置	台北市松山區敦化北路	新北市永和區民樂街 35 巷	台北市中山區民生東路二段	台北市文山區忠順街二段
基地規模	343.94 坪	400.70 坪	745.05 坪	1,005.21 坪
都更計畫核定日期	2022/4/20	2022/11/27	2023/2/16	2022/11/22
產品規劃	● RC 造（鋼筋混凝土） ● 金融與旅館之複合式商業使用大樓 ● 地上 14 層 / 地下 3 層	● RC 造（鋼筋混凝土） ● 住宅大樓 ● 地上 14 層 / 地下 4 層	● SC 造（鋼骨結構） ● 複合式商業使用大樓 ● 地上 21 層／地下 5 層	● SC 造（鋼骨結構） ● 住宅大樓 ● 地上 27 層 / 地下 4 層
更新後總戶數	2 戶	64 戶	39 戶	156 戶
綠建築認證	銀級綠建築	銀級綠建築	黃金級綠建築	銀級綠建築
都更容積獎勵	● 都市更新容積獎勵	● 都市危險及老舊建築物建築容積獎勵	● 都市更新容積獎勵	● 都市危險及老舊建築物建築容積獎勵
推出新案時間	2026 年（預計）	2023 年	2031 年（預計）	2025 年

CH0 前言

- 0.1 關於本報告書
- 0.2 經營者的話
- 0.3 關於國泰建設
- 0.4 重大永續目標推動
- 0.5 關鍵亮點績效與 SDGs

CH1 永續經營藍圖

- 1.1 藍圖 I 永續治理
- 1.2 藍圖 II 公司治理
- 1.3 藍圖 III 氣候治理

CH2 國泰的幸福格局

- 2.1 堅持 I 貼近需求的品牌願景
- 2.2 堅持 II 安全永續的客戶服務

CH3 細心的營造施工

- 3.1 堅持 I 零妥協的營建標準
- 3.2 堅持 II 安全的工作環境

CH4 友善的建築設計

- 4.1 堅持 I 永續幸福家園
- 4.2 堅持 II 工地污染防治
- 4.3 堅持 III 循環再生建築

CH5 謹慎的土地開發

- 5.1 堅持 I 安全的土地選擇
- 5.2 堅持 II 嚴謹的開發調查

CH6 永續基石

- 6.1 基石 I 幸福職場
- 6.2 基石 II 員工健康與安全
- 6.3 基石 III 能資源管理
- 6.4 基石 IV 創造社會影響力

CH7 附錄

- 7.1 GRI 準則索引表
- 7.2 永續會計準則委員會索引表
- 7.3 氣候相關財務揭露索引表
- 7.4 上市公司氣候相關資訊
- 7.5 會計師確信項目索引表
- 7.6 外部獨立保證聲明

CH 6

永續基石

國建以「幸福職場」、「員工健康與安全」、「能資源管理」、「社會影響力」奠定穩固的永續發展基石，致力於打造幸福職場與健康安全的工作環境，並深信人才是推動永續發展的關鍵。為因應永續轉型趨勢，積極強化能源與資源管理，推動營運據點節能減碳。我們同時整合專業能力與投入社會資源，積極參與社會公益活動，擴大正向影響力。

2024 永續亮點與績效

- 用水量較 2023 年下降 **14.08%**
- 員工福利支出共計 **35,387,126 元**
- 男女基層人員標準薪資比例 **1：1**
- 公益活動投入共計 **10,122,359 元**



CH0 前言

- 0.1 關於本報告書
- 0.2 經營者的話
- 0.3 關於國泰建設
- 0.4 重大永續目標推動
- 0.5 關鍵亮點績效與 SDGs

CH1 永續經營藍圖

- 1.1 藍圖 I 永續治理
- 1.2 藍圖 II 公司治理
- 1.3 藍圖 III 氣候治理

CH2 國泰的幸福格局

- 2.1 堅持 I 貼近需求的品牌願景
- 2.2 堅持 II 安全永續的客戶服務

CH3 細心的營造施工

- 3.1 堅持 I 零妥協的營建標準
- 3.2 堅持 II 安全的工作環境

CH4 友善的建築設計

- 4.1 堅持 I 永續幸福家園
- 4.2 堅持 II 工地污染防治
- 4.3 堅持 III 循環再生建築

CH5 謹慎的土地開發

- 5.1 堅持 I 安全的土地選擇
- 5.2 堅持 II 嚴謹的開發調查

CH6 永續基石

- 6.1 基石 I 幸福職場
- 6.2 基石 II 員工健康與安全
- 6.3 基石 III 能資源管理
- 6.4 基石 IV 創造社會影響力

CH7 附錄

- 7.1 GRI 準則索引表
- 7.2 永續會計準則委員會索引表
- 7.3 氣候相關財務揭露索引表
- 7.4 上市公司氣候相關資訊
- 7.5 會計師確信項目索引表
- 7.6 外部獨立保證聲明

6.1 基石 I 幸福職場

重大主題—幸福職場與人才培育



管理政策	國泰建設以 4 大面向進行員工培育政策規劃，努力營造幸福共融的職場環境，創造穩定的人才留任率，淬鍊誠信的企業文化。我們致力於提升團隊的戰力，從規劃、營建到銷售全流程提供客戶優質的服務，讓所有客戶感受國泰建設的幸福氛圍。						
管理承諾	為全面提升團隊戰力，吸引更多優質人才加入，以同仁為中心，制定完善培育發展與公平考核、升遷調薪機制，並應用內外部資源持續強化主管領導管理能力，傾聽同仁需求，建構可持續成長、運作機制，期望吸引和留住優秀員工，達到專才專業、適才適性之目標。						
權責單位	人力資源組	投入資源	<table><tr><th>人力／行動投入</th><th>資源投入</th></tr><tr><td> - 人力資源組 3 人 </td><td> - 暑期實習生計劃共投入約 33 萬元 </td></tr></table>	人力／行動投入	資源投入	人力資源組 3 人	暑期實習生計劃共投入約 33 萬元
人力／行動投入	資源投入						
人力資源組 3 人	暑期實習生計劃共投入約 33 萬元						
目標	短期（2025 年） - 主管辨才、育才基礎管理能力提升 - 同仁基礎專業、能力強化 - 人才培育發展機制深化（新進人員遴選、培育、考核、推動校園徵才）	中期（2027 年） - 同仁專業、職能缺口強化，個人發展計劃推動及落實 - 主管基礎管理能力提升 - 人才培育發展機制建立	長期（2030 年） - 持續精進改善訓練與發展 - 主管管理職能持續提升 - 人才培育發展體系持續運作				
管理方針的評量	<table><tr><th>關鍵績效指標</th><th>2024 年評估結果</th></tr><tr><td> - 學期與暑期實習生計劃執行成果 - 員工績效考核執行成果 - 組織內部溝通場次 - 各級員工培育發展成果 </td><td> ➊ 持續提升主管領導管理能力 ➋ 持續推動新進人員培育發展計畫及輔導關懷機制 ➌ 擴大並完成實習生計劃（暑期 6 人，台北大學不動產學期實習 2 人） ➍ 落實深化個人發展計劃及相關留才措施 </td></tr></table>	關鍵績效指標	2024 年評估結果	- 學期與暑期實習生計劃執行成果 - 員工績效考核執行成果 - 組織內部溝通場次 - 各級員工培育發展成果	➊ 持續提升主管領導管理能力 ➋ 持續推動新進人員培育發展計畫及輔導關懷機制 ➌ 擴大並完成實習生計劃（暑期 6 人，台北大學不動產學期實習 2 人） ➍ 落實深化個人發展計劃及相關留才措施		
關鍵績效指標	2024 年評估結果						
- 學期與暑期實習生計劃執行成果 - 員工績效考核執行成果 - 組織內部溝通場次 - 各級員工培育發展成果	➊ 持續提升主管領導管理能力 ➋ 持續推動新進人員培育發展計畫及輔導關懷機制 ➌ 擴大並完成實習生計劃（暑期 6 人，台北大學不動產學期實習 2 人） ➍ 落實深化個人發展計劃及相關留才措施						

註：✔ 超過原訂目標或超過去年之績效、⊖ 與原訂目標或去年之績效相同、✖ 無達成訂定目標

CH0 前言

- 0.1 關於本報告書
- 0.2 經營者的話
- 0.3 關於國泰建設
- 0.4 重大永續目標推動
- 0.5 關鍵亮點績效與 SDGs

CH1 永續經營藍圖

- 1.1 藍圖 I 永續治理
- 1.2 藍圖 II 公司治理
- 1.3 藍圖 III 氣候治理

CH2 國泰的幸福格局

- 2.1 堅持 I 貼近需求的品牌願景
- 2.2 堅持 II 安全永續的客戶服務

CH3 細心的營造施工

- 3.1 堅持 I 零妥協的營建標準
- 3.2 堅持 II 安全的工作環境

CH4 友善的建築設計

- 4.1 堅持 I 永續幸福家園
- 4.2 堅持 II 工地污染防治
- 4.3 堅持 III 循環再生建築

CH5 謹慎的土地開發

- 5.1 堅持 I 安全的土地選擇
- 5.2 堅持 II 嚴謹的開發調查

CH6 永續基石

- 6.1 基石 I 幸福職場
- 6.2 基石 II 員工健康與安全
- 6.3 基石 III 能資源管理
- 6.4 基石 IV 創造社會影響力

CH7 附錄

- 7.1 GRI 準則索引表
- 7.2 永續會計準則委員會索引表
- 7.3 氣候相關財務揭露索引表
- 7.4 上市公司氣候相關資訊
- 7.5 會計師確信項目索引表
- 7.6 外部獨立保證聲明

員工管理政策



國建設計了全面的員工管理制度，涵蓋招聘、薪酬制度、晉升機制、職場安全與健康，以及持續學習與培訓等面向，致力於打造一個充滿尊重與信賴的工作環境，促進員工幸福感與多元共融，加深同仁對國建的認同與歸屬感。



任用

- 專才專業、適才適性
- 吸引和留住優秀員工



薪資

- 確保公平和競爭力的薪酬



升遷

- 用人唯才，合理升遷
- 推動績效管理
- 支持潛力人才發展與創新



安全健康

- 持續安全衛生改善，員工身心健康保持平衡，邁向永續發展



教育訓練

- 根據人員職能模組執行培訓，使員工具備能夠勝任現在及未來擔任職務的能力及專業

平等的人才政策

GRI 2-7、GRI 2-8、GRI 202-2、GRI 401-1、GRI 402-1



國泰建設依循公平、公正與誠信的核心價值，訂定《人才招募政策》與《人權政策》，以確保員工招募與任用流程皆具透明性與一致性。我們致力於打造一個無歧視的職場環境，並承諾所有同仁在工作中均享有平等權益，不因其種族、性別、宗教信仰等身份特徵而受到不公平待遇。

人才招募與人權政策

國泰建設人才招募政策



國泰建設謹守公平、公正、誠信原則，對員工之招募、甄選、聘僱，皆符合政府法令規定。不以種族、階級、語言、思想、宗教、黨派、籍貫、出生地、性別、性傾向、年齡、婚姻、容貌、五官、身心障礙或以工會會員身分為由，予以歧視及差別薪酬待遇。

國泰建設人權政策



國泰建設遵循國際人權議題之原則，尊重國際公認之基本人權政策，包括結社自由、關懷弱勢族群、禁用童工、消除各種形式之強迫勞動、消除僱傭與就業歧視等，並恪守公司所在地之勞動相關法規；國泰建設亦邀請所有商業合作夥伴包含供應商、合資企業等，一同提升對人權議題的關注。



CH0 前言

- 0.1 關於本報告書
- 0.2 經營者的話
- 0.3 關於國泰建設
- 0.4 重大永續目標推動
- 0.5 關鍵亮點績效與 SDGs

CH1 永續經營藍圖

- 1.1 藍圖 I 永續治理
- 1.2 藍圖 II 公司治理
- 1.3 藍圖 III 氣候治理

CH2 國泰的幸福格局

- 2.1 堅持 I 貼近需求的品牌願景
- 2.2 堅持 II 安全永續的客戶服務

CH3 細心的營造施工

- 3.1 堅持 I 零妥協的營建標準
- 3.2 堅持 II 安全的工作環境

CH4 友善的建築設計

- 4.1 堅持 I 永續幸福家園
- 4.2 堅持 II 工地污染防治
- 4.3 堅持 III 循環再生建築

CH5 謹慎的土地開發

- 5.1 堅持 I 安全的土地選擇
- 5.2 堅持 II 嚴謹的開發調查

CH6 永續基石

- 6.1 基石 I 幸福職場
- 6.2 基石 II 員工健康與安全
- 6.3 基石 III 能資源管理
- 6.4 基石 IV 創造社會影響力

CH7 附錄

- 7.1 GRI 準則索引表
- 7.2 永續會計準則委員會索引表
- 7.3 氣候相關財務揭露索引表
- 7.4 上市公司氣候相關資訊
- 7.5 會計師確信項目索引表
- 7.6 外部獨立保證聲明

國泰地產集團員工概況及留才策略



國泰地產集團員工						
契約類型		地產集團				合計 人數
		男性		女性		
人數	佔比	人數	佔比			
勞雇 合約	正職人員	1,089	80.25%	951	70.34%	2,040
	臨時人員	1	0.07%	22	1.63%	23
	無時數保證人員	267	19.68%	379	28.03%	646
勞雇 類型	全職人員	1,083	80.16%	945	70.26%	2,028
	兼職人員	268	19.84%	400	29.74%	668
職務	前台	896	82.66%	627	64.91%	1,523
	後台	188	17.34%	339	35.09%	527
學歷	博士	0	0.00%	0	0.00%	0
	碩士	133	12.20%	96	9.88%	229
	學士	620	56.88%	662	68.11%	1,282
	大專	130	11.93%	48	4.94%	178
	高中職	188	17.25%	136	13.99%	324
	其他	19	1.74%	30	3.09%	49
年齡	30 歲（含）以下	260	23.85%	311	32.00%	571
	30-50 歲（含）以下	605	55.50%	541	55.66%	1,146
	51 歲（含）以上	225	20.64%	120	12.35%	345
身心障礙者		16	72.73%	7	46.67%	23
原住民族		6	27.27%	8	53.33%	14
總計		11,616				

註 1：國泰建設的員工及管理階層 100% 皆為設籍於台灣之本國人。
註 2：2024 年人力結構之資料範疇包含國泰建設、國泰建築經理、國泰健康管理事業、國泰飯店觀光事業、三井工程與霖園公寓大廈管理維護。

國泰地產集團不屬於員工的工作者					
類別	地產集團				合計 人數
	男性		女性		
	人數	佔比	人數	佔比	
董事	4	1.44%	0	0.00%	4
特聘顧問	2	0.72%	0	0.00%	2
定期契約人員	4	1.44%	3	0.79%	7
工讀生	267	96.39%	379	99.21%	646
總計	659				

註：2024 年人力結構之資料範疇包含國泰建設、國泰建築經理、國泰健康管理事業、國泰飯店觀光事業、三井工程與霖園公寓大廈管理維護。

國泰建設 2024 年新進與離職統計					
組別	類別	新進員工		離職員工	
		人數	佔比	人數	佔比
性別	男性	28	65.12%	12	48.00%
	女性	15	34.88%	13	52.00%
年齡	30 歲（含）以下	20	46.51%	3	12.00%
	30-50 歲（含）以下	23	53.49%	20	80.00%
	51 歲（含）以上	0	0.00%	2	8.00%
總計		43		25	
佔全體員工比例		25.15%		14.62%	

國泰建設 2024 年各職務當年度年新增人數			
組別	類別	內部晉升人數	外部聘用人數
職務	主管	10	0
	同仁	0	43

CH0 前言

- 0.1 關於本報告書
- 0.2 經營者的話
- 0.3 關於國泰建設
- 0.4 重大永續目標推動
- 0.5 關鍵亮點績效與 SDGs

CH1 永續經營藍圖

- 1.1 藍圖 I 永續治理
- 1.2 藍圖 II 公司治理
- 1.3 藍圖 III 氣候治理

CH2 國泰的幸福格局

- 2.1 堅持 I 貼近需求的品牌願景
- 2.2 堅持 II 安全永續的客戶服務

CH3 細心的營造施工

- 3.1 堅持 I 零妥協的營建標準
- 3.2 堅持 II 安全的工作環境

CH4 友善的建築設計

- 4.1 堅持 I 永續幸福家園
- 4.2 堅持 II 工地污染防治
- 4.3 堅持 III 循環再生建築

CH5 謹慎的土地開發

- 5.1 堅持 I 安全的土地選擇
- 5.2 堅持 II 嚴謹的開發調查

CH6 永續基石

- 6.1 基石 I 幸福職場
- 6.2 基石 II 員工健康與安全
- 6.3 基石 III 能資源管理
- 6.4 基石 IV 創造社會影響力

CH7 附錄

- 7.1 GRI 準則索引表
- 7.2 永續會計準則委員會索引表
- 7.3 氣候相關財務揭露索引表
- 7.4 上市公司氣候相關資訊
- 7.5 會計師確信項目索引表
- 7.6 外部獨立保證聲明

國泰建設子公司 2024 年新進員工統計

類別	組別	國泰建經		國泰健康管理事業		國泰飯店觀光事業		三井工程		霖園公寓大廈管理維護	
		新進員工		新進員工		新進員工		新進員工		新進員工	
		人數	佔比	人數	佔比	人數	佔比	人數	佔比	人數	佔比
性別	男性	2	66.67%	41	20.60%	165	48.67%	41	89.13%	56	62.92%
	女性	1	33.33%	158	79.40%	174	51.33%	5	12.20%	33	37.08%
年齡	30 歲（含）以下	3	100%	51	25.63%	193	56.93%	31	67.39%	23	25.84%
	30-50 歲（含）以下	0	0.00%	129	64.82%	116	34.22%	15	48.39%	59	66.29%
	51 歲（含）以上	0	0.00%	19	9.55%	30	8.85%	0	0.00%	7	7.87%
總計		3		199		339		46		89	
佔全體員工比例		25.00%		51.29%		40.99%		18.18%		21.65%	

註：正職新進員工比例＝當年度累計正職新進人數÷年度末（2024.12.31）總人數

國泰建設子公司 2024 年離職員工統計

類別	組別	國泰建經		國泰健康管理事業		國泰飯店觀光事業		三井工程		霖園公寓大廈管理維護	
		離職員工		離職員工		離職員工		離職員工		離職員工	
		人數	佔比	人數	佔比	人數	佔比	人數	佔比	人數	佔比
性別	男性	1	50.00%	29	18.35%	137	44.63%	32	88.89%	28	71.79%
	女性	1	50.00%	129	81.65%	170	55.37%	4	12.50%	11	28.21%
年齡	30 歲（含）以下	2	100%	33	20.89%	171	55.70%	12	33.33%	11	28.21%
	30-50 歲（含）以下	0	0.00%	104	65.82%	104	33.88%	20	55.56%	21	53.85%
	51 歲（含）以上	0	0.00%	21	13.29%	32	10.42%	4	11.11%	7	17.95%
總計		2		158		307		36		39	
佔全體員工比例		16.67%		40.72%		37.12%		14.23%		9.49%	

註：正職離職員工比例＝ 2024 年累計正職離職人數÷年度末（2024.12.31）總人數

CH0 前言

- 0.1 關於本報告書
- 0.2 經營者的話
- 0.3 關於國泰建設
- 0.4 重大永續目標推動
- 0.5 關鍵亮點績效與 SDGs

CH1 永續經營藍圖

- 1.1 藍圖 I 永續治理
- 1.2 藍圖 II 公司治理
- 1.3 藍圖 III 氣候治理

CH2 國泰的幸福格局

- 2.1 堅持 I 貼近需求的品牌願景
- 2.2 堅持 II 安全永續的客戶服務

CH3 細心的營造施工

- 3.1 堅持 I 零妥協的營建標準
- 3.2 堅持 II 安全的工作環境

CH4 友善的建築設計

- 4.1 堅持 I 永續幸福家園
- 4.2 堅持 II 工地污染防治
- 4.3 堅持 III 循環再生建築

CH5 謹慎的土地開發

- 5.1 堅持 I 安全的土地選擇
- 5.2 堅持 II 嚴謹的開發調查

CH6 永續基石

- 6.1 基石 I 幸福職場
- 6.2 基石 II 員工健康與安全
- 6.3 基石 III 能資源管理
- 6.4 基石 IV 創造社會影響力

CH7 附錄

- 7.1 GRI 準則索引表
- 7.2 永續會計準則委員會索引表
- 7.3 氣候相關財務揭露索引表
- 7.4 上市公司氣候相關資訊
- 7.5 會計師確信項目索引表
- 7.6 外部獨立保證聲明

薪酬制度

GRI 202-1

國泰建設建立具市場競爭力與公平性的薪酬制度，並以公正、透明的機制評估員工的績效與專業能力，確保薪資待遇反映其貢獻與價值，2024 年國泰建設性別間基層人員的標準起薪比例達成 1:1。

國泰建設 2024 年基層人員標準薪資與台灣基本工資比例			
性別	基層人員標準薪資	與當地最低薪資之比例	男女比例
男性	35,800	1.3	1:1
女性	35,800	1.3	

註：當地最低薪資以 2024 年 1 月 1 日起實施之每月基本工資新台幣 27,470 元為計算標準。

國泰建設非擔任主管職務人員薪資概況			
統計項目	2022 年	2023 年	2024 年
非擔任主管職務員工人數	136	133	140
非擔任主管職務員工薪資平均數（年／仟元）	987	1,032	1,225
非擔任主管職務員工薪資中位數（年／仟元）	879	978	1,095

註：員工係指扣除經理人、部份工時、任職給薪未滿 6 個月等人後之在台僱用員工人數，並採平均人數計算。薪資總額係應計基礎，包括本薪、加班費、各項津貼及獎金、員工酬勞等，惟不包含股份基礎給付之費用化估列金額。



員工福利及照顧

GRI 401-2

國泰建設致力於打造關懷員工的幸福職場，提供團體保險、定期健康檢查、結婚補助等多元福利措施，照顧員工身心健康與生活需求。為強化團隊凝聚力與家庭支持系統，亦定期舉辦家庭日、員工旅遊等活動，促進員工與家人間交流，提升歸屬感與幸福感，幫助同仁實踐工作與生活平衡。

國泰建設員工福利活動			
			
子女教育獎學金	團體保險	健康檢查	臨場醫護諮詢服務
			
結婚補助	生育補助	年節慰勞金	員工旅遊
			
健行活動	康樂活動	社團活動	家庭日
			
慶生禮物	文教活動	小農贊助	舞台劇欣賞

CH0 前言

- 0.1 關於本報告書
- 0.2 經營者的話
- 0.3 關於國泰建設
- 0.4 重大永續目標推動
- 0.5 關鍵亮點績效與 SDGs

CH1 永續經營藍圖

- 1.1 藍圖 I 永續治理
- 1.2 藍圖 II 公司治理
- 1.3 藍圖 III 氣候治理

CH2 國泰的幸福格局

- 2.1 堅持 I 貼近需求的品牌願景
- 2.2 堅持 II 安全永續的客戶服務

CH3 細心的營造施工

- 3.1 堅持 I 零妥協的營建標準
- 3.2 堅持 II 安全的工作環境

CH4 友善的建築設計

- 4.1 堅持 I 永續幸福家園
- 4.2 堅持 II 工地污染防治
- 4.3 堅持 III 循環再生建築

CH5 謹慎的土地開發

- 5.1 堅持 I 安全的土地選擇
- 5.2 堅持 II 嚴謹的開發調查

CH6 永續基石

- 6.1 基石 I 幸福職場
- 6.2 基石 II 員工健康與安全
- 6.3 基石 III 能資源管理
- 6.4 基石 IV 創造社會影響力

CH7 附錄

- 7.1 GRI 準則索引表
- 7.2 永續會計準則委員會索引表
- 7.3 氣候相關財務揭露索引表
- 7.4 上市公司氣候相關資訊
- 7.5 會計師確信項目索引表
- 7.6 外部獨立保證聲明

國泰建設員工福利活動	
活動項目	活動內容及成果
○ 子女教育獎助金補助	全年分 2 期發給。
○ 團體保險	員工及眷屬皆可參加團保，保費由公司全額負擔。
○ 健康檢查	每年針對全體員工提供一次免費健康檢查，定期於每年 3 月至 5 月檢查，並舉辦每年一次人因性危害防止問卷調查，針對高風險員工提供關懷。
○ 臨場醫護諮詢服務	全年共 36 場護理師諮詢服務、3 場醫師諮詢服務，共 44 人參與。
○ 結婚補助	夫妻同為公司員工者，皆可申請補助。
○ 年節慰勞金	端午節、中秋節慰勞金。
○ 員工旅遊	全公司兩天一夜旅遊 2 次。
○ 健行活動	廣邀員工及眷屬參加，每年舉辦 4 次的員工健行活動，共 560 人參與。
○ 康樂活動	發放電影票與藝文票券；5 場手作療癒互動講座，共 94 人參與。
○ 社團活動	每名員工每年可參加 4 個社團，目前社團包括一般休閒活動類，例如：旅遊社、登山社、口嚙心飛社、生活休閒社、港都文化社（中南部）、運動藝能類包含籃球社、羽球社、瑜珈社、健行路跑社、樂活運動社（中南部）、自行車社（中南部）等社團，並由福利會提供補助經費及資源。
○ 家庭日	於兒童新樂園舉辦家庭日，地產集團參與人數：2,098 人。
○ 慶生禮物	員工生日禮券及每月舉辦慶生會。
○ 文教活動	每年發放圖書禮券。
○ 小農贊助	訂購小農採購葡萄禮盒，發放給員工。
○ 舞台劇欣賞	安排員工欣賞舞台劇「穿越門中門」、「瘋狂電視台」等劇。

國泰建設員工福利支出歷年概況		單位：新台幣元		
補助項目	2022 年	2023 年	2024 年	
各項補助費	5,662,606	5,901,548	5,580,032	
年節福利費	4,382,201	2,266,290	2,759,543	
膳食費	9,969,241	4,473,273	2,651,155	
體育活動	2,206,340	387,500	2,715,212	
員工旅遊費	4,790,000	2,595,065	7,159,712	
健行活動費	9,376,864	1,461,990	4,917,497	
社團活動費	4,424,079	3,931,948	4,135,964	
職工慶生費	627,480	629,798	700,864	
文教費	5,269,511	1,599,636	4,767,147	
年度總額統計	46,708,322	23,247,048	35,387,126	
員工福利支出佔 營收總額百分比	0.33%	0.34%	0.27%	



CH0 前言

- 0.1 關於本報告書
- 0.2 經營者的話
- 0.3 關於國泰建設
- 0.4 重大永續目標推動
- 0.5 關鍵亮點績效與 SDGs

CH1 永續經營藍圖

- 1.1 藍圖 I 永續治理
- 1.2 藍圖 II 公司治理
- 1.3 藍圖 III 氣候治理

CH2 國泰的幸福格局

- 2.1 堅持 I 貼近需求的品牌願景
- 2.2 堅持 II 安全永續的客戶服務

CH3 細心的營造施工

- 3.1 堅持 I 零妥協的營建標準
- 3.2 堅持 II 安全的工作環境

CH4 友善的建築設計

- 4.1 堅持 I 永續幸福家園
- 4.2 堅持 II 工地污染防治
- 4.3 堅持 III 循環再生建築

CH5 謹慎的土地開發

- 5.1 堅持 I 安全的土地選擇
- 5.2 堅持 II 嚴謹的開發調查

CH6 永續基石

- 6.1 基石 I 幸福職場
- 6.2 基石 II 員工健康與安全
- 6.3 基石 III 能資源管理
- 6.4 基石 IV 創造社會影響力

CH7 附錄

- 7.1 GRI 準則索引表
- 7.2 永續會計準則委員會索引表
- 7.3 氣候相關財務揭露索引表
- 7.4 上市公司氣候相關資訊
- 7.5 會計師確信項目索引表
- 7.6 外部獨立保證聲明

國泰建築經理員工福利支出		單位：新台幣元
員工福利項目	2024 年	
生日禮、生日會	61,406	
子女教育	17,300	
三節禮金、禮品	120,351	
慰勞餐、尾牙	122,870	
健行活動	124,478	
健檢	123,000	
社團活動	258,428	
員工旅遊	335,855	
藝文票券、健康專案	135,900	
年度總額統計	1,299,588	
員工福利支出佔營收總額百分比	1.92%	

國泰健康管理員工福利支出		單位：新台幣元
員工福利項目	2024 年	
中秋與端午節金	1,827,000	
員工生日禮金	777,500	
員工生育／結婚津貼	205,500	
子女教育補助	409,700	
員工旅遊費	942,839	
電影票	322,039	
員工健促	875,300	
2023 年尾牙（2024 年初辦）	1,029,000	
年度總額統計	6,388,878	
員工福利支出佔營收總額百分比	0.56%	

國泰飯店觀光事業員工福利支出		單位：新台幣元
員工福利項目	2024 年	
春酒	1,060,036	
婚喪喜慶禮金慰問金	46,800	
生日禮券	1,531,390	
中秋賀禮	628,800	
員工旅遊	2,605,806	
健行活動	7,841	
社團活動	25,575	
專案活動	19,050	
年度總額統計	5,925,298	
員工福利支出佔營收總額百分比	0.26%	

霖園公寓大廈管理維護員工福利支出		單位：新台幣元
員工福利項目	2024 年	
團險	1,369,509	
生日禮金	1,221,000	
子女教育補助	730,300	
健行活動	1,777,200	
社團補助	796,255	
年節禮品	661,500	
勞動節禮金	383,000	
健康專案	1,226,500	
忘年會	1,304,782	
年度旅遊	1,533,438	
員工健檢	991,940	
年度總額統計	11,995,424	
員工福利支出佔營收總額百分比	0.67%	

三井工程員工福利支出		單位：新台幣元
員工福利項目	2024 年	
子女教育獎助金	288,600	
醫療保健補助費	154,000	
年節慰勞金	610,600	
膳食費	232,202	
員工旅遊費	2,457,000	
健行活動費	2,817,306	
社團活動費	2,685,712	
體育活動費	2,831,500	
職工慶生費	794,000	
文教費	1,591,000	
書報雜誌費	22,680	
員工健康檢查費	1,799,000	
中秋節金	756,000	
端午節金	708,000	
勞動節禮品	478,000	
春節禮品	558,912	
忘年會活動及餐費	776,925	
年度總額統計	19,561,437	
員工福利支出佔營收總額百分比	0.17%	

CH0 前言

- 0.1 關於本報告書
- 0.2 經營者的話
- 0.3 關於國泰建設
- 0.4 重大永續目標推動
- 0.5 關鍵亮點績效與 SDGs

CH1 永續經營藍圖

- 1.1 藍圖 I 永續治理
- 1.2 藍圖 II 公司治理
- 1.3 藍圖 III 氣候治理

CH2 國泰的幸福格局

- 2.1 堅持 I 貼近需求的品牌願景
- 2.2 堅持 II 安全永續的客戶服務

CH3 細心的營造施工

- 3.1 堅持 I 零妥協的營建標準
- 3.2 堅持 II 安全的工作環境

CH4 友善的建築設計

- 4.1 堅持 I 永續幸福家園
- 4.2 堅持 II 工地污染防治
- 4.3 堅持 III 循環再生建築

CH5 謹慎的土地開發

- 5.1 堅持 I 安全的土地選擇
- 5.2 堅持 II 嚴謹的開發調查

CH6 永續基石

- 6.1 基石 I 幸福職場
- 6.2 基石 II 員工健康與安全
- 6.3 基石 III 能資源管理
- 6.4 基石 IV 創造社會影響力

CH7 附錄

- 7.1 GRI 準則索引表
- 7.2 永續會計準則委員會索引表
- 7.3 氣候相關財務揭露索引表
- 7.4 上市公司氣候相關資訊
- 7.5 會計師確信項目索引表
- 7.6 外部獨立保證聲明

退休制度 GRI 201-3

國泰建設依循《勞動基準法》提供完善的退休金給付制度。《勞工退休金條例》施行後，依法令成立「勞工退休準備金監督委員會」，每月提存員工薪資總額 2% 作為適用「勞退舊制」同仁之退休準備金，而適用「勞退新制」之員工，則不得低於員工每月薪資 6%。2024 年度總支付退休金金額 12,516,980 元，其中，新制退休金提撥總為 5,950,110 元，舊制退休金提撥總額為 6,566,870 元。

育嬰留職停薪 GRI 401-3

2024 年共計有 19 位同仁申請育嬰留職停薪，復職率為 63%、留任率 45%。育嬰統計資料包含國泰建設、國泰健康管理事業、國泰飯店觀光事業、三井工程、霖園樓管，另因考量員工隱私資訊，享有育嬰留停資格之員工總數不予統計。

國泰地產集團 2024 年育嬰留職停薪統計		
補助項目	男性	女性
申請育嬰留職停薪人數	6	13
育嬰留職停薪應復職人數 (A)	4	20
育嬰留職停薪應復職且復職人數 (B)	3	12
前一年度育嬰留職停薪復職人數 (C)	2	9
育嬰留職停薪復職後工作超過 1 年人數 (D)	2	3
復職率 (B / A)	63%	
留任率 (D / C)	45%	

員工滿意度調查

首次進行 2024 年度員工滿意度調查，評估面向涵蓋品牌認同、團隊成果、團隊精神、專業展現、個人目標、個人價值、個人歸屬、個人發展等項目，以了解員工對於職場環境的滿意程度，作為後續管理制度優化之參考依據。本次調查結果填答率為 77%，同仁對於國建之認同指數為 63.6 分，而留任意願達 93%，反映整體氛圍與發展方向獲得同仁肯定，並依據調查結果持續完善相關人才培育策略 (p.95) 及績效考核 (p.97)，確保員工職涯發展。

人才培育與發展 GRI 404-1、GRI 404-2、GRI 404-3

● ● ●

國泰建設具備全面的人才培育主軸，針對不同職涯階段的同仁提供合適的管理職能與專業培訓，並整合霖園集團資源，拓展人才發展計畫的影響力。

國泰建設 2024 年人才培育主軸



核心培育

強化管理職能

- 開辦主管領導力訓練專案，協助主管熟悉團隊領導技巧。
- 透過海外觀摩、集團主管課程交流擴大視野格局，提升管理職能。



專精本業

提升專業職能

- 舉辦專職訓練、專題研討與各式職能課程，提供多元學習機會。



即早引才

培育新進同仁

- 持續落實新人試用期培訓輔導及考核機制，培育具備專業職能、企業認同感、穩定留任的人才。
- 配合實習生計劃持續加強輔導員面談及培育輔導能力。



產學接軌

推動校園徵才

- 與各大學建築、土木、營管及不動產相關科系持續合作實習生計畫。
- 整合集團資源擴大開辦暑期實習，自 2016 年起已有 15 位實習生於畢業後進入公司服務。

CH0 前言

- 0.1 關於本報告書
- 0.2 經營者的話
- 0.3 關於國泰建設
- 0.4 重大永續目標推動
- 0.5 關鍵亮點績效與 SDGs

CH1 永續經營藍圖

- 1.1 藍圖 I 永續治理
- 1.2 藍圖 II 公司治理
- 1.3 藍圖 III 氣候治理

CH2 國泰的幸福格局

- 2.1 堅持 I 貼近需求的品牌願景
- 2.2 堅持 II 安全永續的客戶服務

CH3 細心的營造施工

- 3.1 堅持 I 零妥協的營建標準
- 3.2 堅持 II 安全的工作環境

CH4 友善的建築設計

- 4.1 堅持 I 永續幸福家園
- 4.2 堅持 II 工地污染防治
- 4.3 堅持 III 循環再生建築

CH5 謹慎的土地開發

- 5.1 堅持 I 安全的土地選擇
- 5.2 堅持 II 嚴謹的開發調查

CH6 永續基石

- 6.1 基石 I 幸福職場
- 6.2 基石 II 員工健康與安全
- 6.3 基石 III 能資源管理
- 6.4 基石 IV 創造社會影響力

CH7 附錄

- 7.1 GRI 準則索引表
- 7.2 永續會計準則委員會索引表
- 7.3 氣候相關財務揭露索引表
- 7.4 上市公司氣候相關資訊
- 7.5 會計師確信項目索引表
- 7.6 外部獨立保證聲明

人才培育策略

國建針對不同職務提供完善的學習與發展資源，主管職務依據職能模組進行管理才能訓練，強化其領導能力與企業管理技能，以勝任未來的領導角色；一般員工則透過職訓練、工作輪調、外部研習與研討會等，提升員工的專業素養與企業競爭力。

主管職務



根據管理人員職能模組執行管理才能訓練，使他們具備能夠勝任未來擔任領導者的職能以及企業管理技能。

一般員工



透過多元的途徑取得豐富的學習資源，包括在職訓練、工作輪調、外訓機會及研討會等。員工自我學習發展，派外講習經費由公司全額補助。

在職及非在職培訓

國建依據職級所需之核心能力規劃訓練內容，擬定個人發展計畫後進行在職培訓及非在職培訓。

在職培訓及非在職培訓				
培訓面向			通識	職能
主管	內容		個資法、商標法、資訊安全教育、 碳 權、溫 室 氣 體 排 放、ESG 課 程、知識管理系統課程、 職場壓 力、健康講座課程、財務規劃。	• 職等職責暨薪酬管理 • 新進人員簡報
	人次／時數		👤 61 ⌚ 239	👤 239 ⌚ 598
同仁	新進	內容	系統操作、營運通識	新進人員簡報
		人次／時數	👤 46 ⌚ 673	👤 45 ⌚ 135
	正式任用	內容	個資法、商標法、資訊安全教育、 碳 權、溫 室 氣 體 排 放、ESG 課 程、知識管理系統課程、 職場壓 力、健康講座課程、財務規劃。	• 溝通力、新進人員簡報 • 職等職責暨薪酬制度
		人次／時數	👤 328 ⌚ 307.5	👤 76 ⌚ 217.5

培訓與輪調制度拓展職涯

為強化工作技能與學習能力，集團依據職位特性與職等規劃培訓內容，設計涵蓋「專業、職能與通識」3 面向的教育訓練。為拓展同仁職涯的廣度，提升組織整體創新能力，建置「員工輪調制度」，與有意願申請輪調的員工溝通，確認其了解新職務內容。期待藉由創新的培訓計畫與彈性的工作制度，激勵同仁不斷精進自我，以因應未來挑戰。

2024 年教育訓練時數統計				
課程類別	參與人次	參與時數	職務類別	平均受訓時數
專業課程	17,514	25,496	主管	男 37.63 ／女 36.05
通識課程	16,360	16,567		
職能課程	3,695	8,092	同仁	男 33.80 ／女 31.24

註：2024 年員工訓練課程資料範疇包含國泰建設、國泰建築經理、國泰健康管理事業、國泰飯店觀光事業、三井工程與霖園公寓大廈管理維護。員工訓練課程總支出費用為 29,187,281 元。

員工持有專業證照

國建重視專業團隊的培育與專業能力的提升，目前共有多位員工持有與建築開發相關之專業證照。其中包含不動產經紀人 11 人、建築師 8 人、地政士 7 人，以及包含英國皇家特許測量師、土木技師、會計師、估價師、大地工程技師等專業證照持有人各 1 人，顯示公司在工程、財務、土地及不動產等領域具備多元專業人才，有效支援各項開發與營運作業。

國建員工持有專業證照之名稱及人數			
專業證照	持有人數	專業證照	持有人數
英國皇家特許測量師	1	會計師	1
不動產經紀人	11	估價師	1
土木技師	1	地政士	7
建築師	8	大地工程技師	1

CH0 前言

- 0.1 關於本報告書
- 0.2 經營者的話
- 0.3 關於國泰建設
- 0.4 重大永續目標推動
- 0.5 關鍵亮點績效與 SDGs

CH1 永續經營藍圖

- 1.1 藍圖 I 永續治理
- 1.2 藍圖 II 公司治理
- 1.3 藍圖 III 氣候治理

CH2 國泰的幸福格局

- 2.1 堅持 I 貼近需求的品牌願景
- 2.2 堅持 II 安全永續的客戶服務

CH3 細心的營造施工

- 3.1 堅持 I 零妥協的營建標準
- 3.2 堅持 II 安全的工作環境

CH4 友善的建築設計

- 4.1 堅持 I 永續幸福家園
- 4.2 堅持 II 工地污染防治
- 4.3 堅持 III 循環再生建築

CH5 謹慎的土地開發

- 5.1 堅持 I 安全的土地選擇
- 5.2 堅持 II 嚴謹的開發調查

CH6 永續基石

- 6.1 基石 I 幸福職場
- 6.2 基石 II 員工健康與安全
- 6.3 基石 III 能資源管理
- 6.4 基石 IV 創造社會影響力

CH7 附錄

- 7.1 GRI 準則索引表
- 7.2 永續會計準則委員會索引表
- 7.3 氣候相關財務揭露索引表
- 7.4 上市公司氣候相關資訊
- 7.5 會計師確信項目索引表
- 7.6 外部獨立保證聲明

促進新進同仁融入與成長

國建致力於打造友善的職場環境，定期關注新進同仁的學習歷程與工作適應情形，確保職涯發展符合個人目標與企業期待。試用期間即導入培育輔導與考核機制，強化交流與即時回饋，協助新進人員順利融入團隊。未來，我們將持續招募專業力強、認同企業文化並具長期穩定性的優秀人才，為企業永續發展奠定堅實基礎。



三階段培育
輔導溝通



試用期成果
報告

以 3 週為單位，由輔導員、主管與人資合作逐次評量，透過頻繁的溝通校準公司與新人的期待並適時給予協助，同時觀察新人學習態度與工作表現，及早給予回饋調整。

於試用期滿時進行成果專題發表展現學習成果，邀請所有高階主管一同參與，另由輔導員及主管說明新人學習狀況，各級主管對試用人員學習狀況更能掌握，確保國泰建設的高質量人才。2024 年舉辦 9 場新人考評，總共考評 42 人（含國泰建經 2 人）。



利害關係人贈言

2024 年得知國泰建設與學校合作提供實習機會時，我認為這是個難得能深入了解傳統大型建設公司的寶貴機會，便抱持著一探究竟的好奇心參加面試並順利的進入為期三個月的實習。在實習期間，公司安排我們輪調三個不同性質的部門，分別是國泰建經基金管理部、國泰建設開發部企劃管理組及行政管理部資產管理組，這讓我對不動產產業的輪廓有了更立體且全面的認識。

剛進基金管理部時，對 REITs 的運作幾乎毫無概念，但透過閱讀期刊與實地參訪國泰一號與二號資產標的，我開始了解不動產證券化是如何操作營運與管理。接著在資產管理組，我學到商用不動產的營運與管理，包含許多招商計畫及租賃契約書的細節，甚至有機會參訪南港國泰昆陽大樓及台中國泰金融大樓，也幸運能參與到點交現場的實務操作。而在開發部的企劃管理組，我才了解月報撰寫中納入經濟與政策的面向，使我理解市場分析比想像中的更為多面向：除了學習到閱讀平面圖的重點以及與代銷人員的互動，也訓練我統整能力與邏輯思維，最後還有機會上台報告月報成果，讓整體實習經驗更為充實完整。

在這三個部門的工作體驗中，我特別喜歡開發部企劃管理組多元且實務性強的工作內容，也認為這是進入不動產業業很好的切入點。在同仁及主管的鼓勵與協助下，我很幸運地於畢業後正式進入國泰建設，展開我第一份正職工作的旅程。轉正後，我發現接觸到的業務與實習時相比更加深入且複雜，不過因為實習期間有累積一定的基礎，加上公司安排輔導員的制度，讓我更快進入狀況並適應工作節奏。剛開始工作時，面對到不熟悉作業流程感到手足無措，但我很感謝部門同仁在我卡關時給予我實質協助與解惑，甚至樂於分享經驗與作法。這樣友善的氛圍讓我更有勇氣主動發問、不怕出錯，也逐漸建立起對自己的工作信心。至今我仍持續學習如何有效整理大量數據與資料，並思考如何條理分明地呈現重點內容，儘管還有很多需要摸索的地方，但我也越來越能掌握工作的邏輯與節奏。

回顧這段歷程，雖然不長，但加入國泰建設的實習不只是我職涯的起點，更是我真正踏入不動產業的重要啟程。從最初的懵懂，到如今漸漸上手的踏實，我非常珍惜在這裡學到的每一件事，也期待自己未來能一步步累積實力，成為能與公司一同成長前進的成員。

國泰建設 開發部 張思涵



CH0 前言

- 0.1 關於本報告書
- 0.2 經營者的話
- 0.3 關於國泰建設
- 0.4 重大永續目標推動
- 0.5 關鍵亮點績效與 SDGs

CH1 永續經營藍圖

- 1.1 藍圖 I 永續治理
- 1.2 藍圖 II 公司治理
- 1.3 藍圖 III 氣候治理

CH2 國泰的幸福格局

- 2.1 堅持 I 貼近需求的品牌願景
- 2.2 堅持 II 安全永續的客戶服務

CH3 細心的營造施工

- 3.1 堅持 I 零妥協的營建標準
- 3.2 堅持 II 安全的工作環境

CH4 友善的建築設計

- 4.1 堅持 I 永續幸福家園
- 4.2 堅持 II 工地污染防治
- 4.3 堅持 III 循環再生建築

CH5 謹慎的土地開發

- 5.1 堅持 I 安全的土地選擇
- 5.2 堅持 II 嚴謹的開發調查

CH6 永續基石

- 6.1 基石 I 幸福職場
- 6.2 基石 II 員工健康與安全
- 6.3 基石 III 能資源管理
- 6.4 基石 IV 創造社會影響力

CH7 附錄

- 7.1 GRI 準則索引表
- 7.2 永續會計準則委員會索引表
- 7.3 氣候相關財務揭露索引表
- 7.4 上市公司氣候相關資訊
- 7.5 會計師確信項目索引表
- 7.6 外部獨立保證聲明

產學合作：培育房地產專業人才

我們深信校園人才才能為企業內部注入新的創新動能與活力，國泰建設配合學校課程與學分需求設計實習內容，由輔導員協助學期間實習生熟悉部門職責，並參與各項專案推動，將所學帶入職場。暑期實習生因實習期間完整，以房地產產業經營為主軸，由深而廣設計實習課程，規劃房地產專知學習、部門專案參與、資深同仁手把手培育及關係企業參訪等學習項目，讓實習生由點到線乃至於面的了解整體房地產相關領域，最後輔以現場實務操作、報告撰寫及結業個人專題報告呈現學習成果，讓公司各級主管與同仁現場提問回饋，並由公司主管給予評分，豐富產業實習歷程與經驗，2024 年暑期共有 4 位實習生參與本計畫。

國泰建設實習生計畫人數統計			
年份	2022 年	2023 年	2024 年
期中實習人數	3 人	2 人	3 人
暑期實習人數	4 人	6 人	4 人

註 1：自 2016 年開辦實習生以來，目前已有 15 位於畢業後進入公司服務。
註 2：2021 年因疫情關係停辦暑期實習。

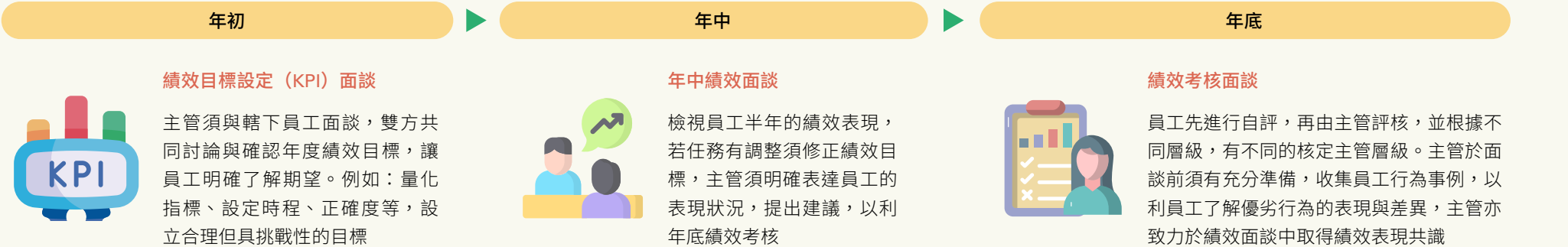
2024 年國泰建設實習生結訓照片及工地參訪



績效考核

國泰建設推動一致性與公平性的績效管理制度，不因性別、年齡、職級或職務差異而有所區別。為確保促進組織目標與個人發展的一致性，年初與員工共同設定績效指標（KPI），年中由主管與同仁進行回顧與檢討，以掌握進度與調整方向，年底則透過自我評估與主管評核完成整體考核流程。

2024 年 100% 員工完成年度考核。針對未達標的員工，將依據「員工績效及職能輔導改善暨處理要點」提供職能增強的輔導，並協助員工找出未達標的原因，達到與員工一起成長。



CH0 前言

- 0.1 關於本報告書
- 0.2 經營者的話
- 0.3 關於國泰建設
- 0.4 重大永續目標推動
- 0.5 關鍵亮點績效與 SDGs

CH1 永續經營藍圖

- 1.1 藍圖 I 永續治理
- 1.2 藍圖 II 公司治理
- 1.3 藍圖 III 氣候治理

CH2 國泰的幸福格局

- 2.1 堅持 I 貼近需求的品牌願景
- 2.2 堅持 II 安全永續的客戶服務

CH3 細心的營造施工

- 3.1 堅持 I 零妥協的營建標準
- 3.2 堅持 II 安全的工作環境

CH4 友善的建築設計

- 4.1 堅持 I 永續幸福家園
- 4.2 堅持 II 工地污染防治
- 4.3 堅持 III 循環再生建築

CH5 謹慎的土地開發

- 5.1 堅持 I 安全的土地選擇
- 5.2 堅持 II 嚴謹的開發調查

CH6 永續基石

- 6.1 基石 I 幸福職場
- 6.2 基石 II 員工健康與安全
- 6.3 基石 III 能資源管理
- 6.4 基石 IV 創造社會影響力

CH7 附錄

- 7.1 GRI 準則索引表
- 7.2 永續會計準則委員會索引表
- 7.3 氣候相關財務揭露索引表
- 7.4 上市公司氣候相關資訊
- 7.5 會計師確信項目索引表
- 7.6 外部獨立保證聲明

6.2 基石 II 員工健康與安全

GRI 403-1、GRI 403-2、GRI 403-3、GRI 403-5、GRI 403-6、GRI 403-9

重大主題—職業健康與安全



管理政策	唯有注重細節才能成就美好，國泰建設除重視建築結構的安全性、環境舒適度及營造商的施工品質，亦職業健康安全。努力將每一個環節做到盡善盡美，打造出最實在的 好房子，期望成為台灣建築業第一家百年企業。		
管理承諾	建立安全無害之良好工作環境，給予員工適時的健康照護與專業協助，藉由多重管道為員工身心靈健康認真把關。		
權責單位	● 人力資源組、行政組	投入資源	● 人力資源組 3 人、行政組 3 人（含職業安全衛生業務主管）
目標	短期（2025 年） ● 每月安排 3 場臨場醫護諮詢服務 ● 每年 1 次至少 1 小時員工健康講座 ● 每年提供 1 次員工免費健康檢查 ● 每年上、下半年各一次職場照明及二氧化碳濃度檢測	中期（2027 年） ● 持續執行臨場醫護諮詢服務 ● 每年 1 次至少 1 小時員工健康講座 ● 每年提供 1 次員工免費健康檢查 ● 每年上、下半年各一次職場照明及二氧化碳濃度檢測	長期（2030 年） ● 持續執行臨場醫護諮詢服務 ● 每年 1 次至少 1 小時員工健康講座 ● 每年提供 1 次員工免費健康檢查 ● 每年上、下半年各一次職場照明及二氧化碳濃度檢測
管理方針的評量	關鍵績效指標 ● 持續臨場醫護諮詢，並搭配健檢報告解答 ● 持續維護職場照明及二氧化碳濃度檢測維護同仁健康 ● 針對員工有興趣之題材規劃健康促進課程、講座	2024 年評估結果 ✔ 杏保醫網心理師於北、中、南、高辦公室辦理共五場「紓壓手作講座」，透過手作活動緩解壓力並提供同仁健康資訊 ✔ 完成總公司二樓及六樓辦公室共 42 個點位檢測，二氧化碳濃度及照明亮度皆在標準值內 ✔ 共完成 36 場臨場醫護諮詢服務 ⚖ 員工完成健檢	

註：✔ 超過原訂目標或超過去年之績效、= 與原訂目標或去年之績效相同、✖ 無達成訂定目標

CH0 前言

- 0.1 關於本報告書
- 0.2 經營者的話
- 0.3 關於國泰建設
- 0.4 重大永續目標推動
- 0.5 關鍵亮點績效與 SDGs

CH1 永續經營藍圖

- 1.1 藍圖 I 永續治理
- 1.2 藍圖 II 公司治理
- 1.3 藍圖 III 氣候治理

CH2 國泰的幸福格局

- 2.1 堅持 I 貼近需求的品牌願景
- 2.2 堅持 II 安全永續的客戶服務

CH3 細心的營造施工

- 3.1 堅持 I 零妥協的營建標準
- 3.2 堅持 II 安全的工作環境

CH4 友善的建築設計

- 4.1 堅持 I 永續幸福家園
- 4.2 堅持 II 工地污染防治
- 4.3 堅持 III 循環再生建築

CH5 謹慎的土地開發

- 5.1 堅持 I 安全的土地選擇
- 5.2 堅持 II 嚴謹的開發調查

CH6 永續基石

- 6.1 基石 I 幸福職場
- 6.2 基石 II 員工健康與安全
- 6.3 基石 III 能資源管理
- 6.4 基石 IV 創造社會影響力

CH7 附錄

- 7.1 GRI 準則索引表
- 7.2 永續會計準則委員會索引表
- 7.3 氣候相關財務揭露索引表
- 7.4 上市公司氣候相關資訊
- 7.5 會計師確信項目索引表
- 7.6 外部獨立保證聲明

落實職業健康安全調查



國建依據相關法規規範，制定多項職場健康與安全管理計畫，包括《女性勞工母性健康保護執行措施》、《異常工作負荷引發疾病預防計畫》及《人因性危害防止計畫》，明訂各單位分層負責之權責，及各項保護措施之執行流程、風險評估與人員訓練計劃。國泰地產集團 2024 年總計共有 28 位員工發生職業安全傷害，國建針對事故發生原因完成事故檢討與改善，持續加強職場環境教育訓練，提升職場環境安全，並提升同仁自我防護意識。

國泰地產集團 2024 年員工職業傷害統計			
	男性	女性	
總工作時數	1,445,055	1,702,921	
總工作日數	180,632	212,865	
職業傷害人數 ^{註 1}	11	17	
職業傷害比率 ^{註 2}	1.52	2.00	
職業傷害死亡人數 ^{註 3}	0	0	
職業傷害死亡比率 ^{註 4}	0.00%	0.00%	
誤工損失工作日數 ^{註 5}	51.88	67.94	
誤工日數比率 LDR ^{註 6}	7.18	7.98	
缺勤總日數 ^{註 7}	523.83	1,442.87	
缺勤率 ^{註 8}	0.29%	0.68%	
嚴重工傷事件數 ^{註 9}	0	0	
嚴重工傷率 ^{註 10}	0.00%	0.00%	

註 1：係指可記錄之職業傷害之人數，包含因職業傷害而造成的死亡人數
註 2：職業傷害比率 = (職業傷害人數／總工作時數) × 200,000*
註 3：因職業傷害而死亡之人數
註 4：職業傷害死亡比率 = (職業傷害死亡人數／總工作時數) × 200,000*
註 5：誤工總損失日數係指員工因受傷害導致暫時（或永久）不能恢復工作之日數總和，係指因公傷請假之日數
註 6：誤工日數比率 (LDR)= (誤工損失工作日數／工作總時數) × 200,000*
註 7：缺勤定義：員工因失去勞動能力而缺勤，包含：公傷假、病假、生理假，但不含因交通事故而申請之假期
註 8：缺勤率 (AR)= (總缺勤日數／工作總日數) × 100%
註 9：嚴重工傷事件係指使工作者難以於 6 個月內恢復至受傷前健康狀態的傷害，不包含死亡人數
註 10：嚴重工傷比率 = (嚴重工傷事件數／總工作時數) × 200,000*
註 11：* 指按照每年 50 個星期，每星期 40 個工時計，每 100 名員工的比率
註 12：2024 年員工職業傷害、職業病之統計資料範疇包含國泰建設、國泰建築經理、國泰健康管理事業、國泰飯店觀光事業、三井工程與森園公寓大廈管理維護

CH0 前言

- 0.1 關於本報告書
- 0.2 經營者的話
- 0.3 關於國泰建設
- 0.4 重大永續目標推動
- 0.5 關鍵亮點績效與 SDGs

CH1 永續經營藍圖

- 1.1 藍圖 I 永續治理
- 1.2 藍圖 II 公司治理
- 1.3 藍圖 III 氣候治理

CH2 國泰的幸福格局

- 2.1 堅持 I 貼近需求的品牌願景
- 2.2 堅持 II 安全永續的客戶服務

CH3 細心的營造施工

- 3.1 堅持 I 零妥協的營建標準
- 3.2 堅持 II 安全的工作環境

CH4 友善的建築設計

- 4.1 堅持 I 永續幸福家園
- 4.2 堅持 II 工地污染防治
- 4.3 堅持 III 循環再生建築

CH5 謹慎的土地開發

- 5.1 堅持 I 安全的土地選擇
- 5.2 堅持 II 嚴謹的開發調查

CH6 永續基石

- 6.1 基石 I 幸福職場
- 6.2 基石 II 員工健康與安全
- 6.3 基石 III 能資源管理
- 6.4 基石 IV 創造社會影響力

CH7 附錄

- 7.1 GRI 準則索引表
- 7.2 永續會計準則委員會索引表
- 7.3 氣候相關財務揭露索引表
- 7.4 上市公司氣候相關資訊
- 7.5 會計師確信項目索引表
- 7.6 外部獨立保證聲明

職業安全衛生管理作為



國泰建設視職業安全與健康為員工福祉的核心，將職業安全衛生觀念納入新進員工訓練課程，提升同仁的安全意識與防護能力，亦依據相關法規，訂定多項管理措施與計畫，並由總經理負責整體監督與推動，各部門主管及職業安全衛生業務主管則分工負責相關措施的具體執行與落實，共同營造安全健康的工作環境。

2024 年新進人員職業安全衛生訓練成果

- 新進人員一般職業安全衛生訓練時數共 **109 小時**
- 新進人員一般職業安全衛生授課人數共 **63 人**

子公司職業安全衛生管理作為				
項目		國泰健康管理	三井工程	霖園公寓大廈管理維護
職業安全衛生管理作為		依國內法規設置職安人員、職業安全衛生委員會，主管機關定期稽查與輔導。	三井工程規劃職安稽核等管理作為，以尋求優質工作環境與永續經營之目標。	依據法令要求規劃職業安全管理系統建置，包含：辦理啟始會議、成立推動組織、組織處境分析／風險評估／法規鑑別、文件／標準與制度修定、內部稽核、管理審查與持續改善。
涵蓋之人員		- 正職員工（管理職、技術職、作業員） - 合約制工作者（派遣、外包） - 實習生或見習人員 - 臨時工 - 常駐承攬商（如：清潔、保全、維修人員、工程師）	負責以下工作項目之工作者 - 提供公共與私人之住宅、商業、工業建築案件之興建。 機、水、電氣工程之承裝服務。	- 系統涵蓋所有員工、同一工作場所之承攬廠商，包含：駐點空調、中控、保全、清潔、花木等人員。 - 短期進駐（送貨司機、低風險行政訪客人員），例如：郵務人員、訪客，將不納入系統管理。
職業安全衛生管理系統導入規劃		目前尚無預計導入職業安全衛生管理系統。	已導入職業安全衛生管理系統。	已規劃 2025 年底前完成 ISO 45001 系統建置，並列入年度執行計畫中。
管理系統涵蓋人數	未經稽核	-	0	1,160
	經外部稽核	-	1,253	0

註：表內管理系統涵蓋人數包含員工、合作廠商之加總

天然災害急難救助

國建秉持關懷員工的初衷，制定《天然災害員工急難救助要點》，以協助因颱風、地震等突發災害事件受影響的員工，提供即時援助與支持。

國泰建設天然災害員工急難救助要點

適用對象

因天然災害（颱風、地震、水災及火災）致房屋全毀、半毀或財務受損之在職正式員工

救助方式

因天然災害致員工或眷屬之房屋全毀、半毀者，核給相對應之補償金

- 0.1 關於本報告書
- 0.2 經營者的話
- 0.3 關於國泰建設
- 0.4 重大永續目標推動
- 0.5 關鍵亮點績效與 SDGs

- 1.1 藍圖 I 永續治理
- 1.2 藍圖 II 公司治理
- 1.3 藍圖 III 氣候治理

- 2.1 堅持 I 貼近需求的品牌願景
- 2.2 堅持 II 安全永續的客戶服務

- 3.1 堅持 I 零妥協的營建標準
- 3.2 堅持 II 安全的工作環境

- 4.1 堅持 I 永續幸福家園
- 4.2 堅持 II 工地污染防治
- 4.3 堅持 III 循環再生建築

- 5.1 堅持 I 安全的土地選擇
- 5.2 堅持 II 嚴謹的開發調查

- 6.1 基石 I 幸福職場
- 6.2 基石 II 員工健康與安全
- 6.3 基石 III 能資源管理
- 6.4 基石 IV 創造社會影響力

- 7.1 GRI 準則索引表
- 7.2 永續會計準則委員會索引表
- 7.3 氣候相關財務揭露索引表
- 7.4 上市公司氣候相關資訊
- 7.5 會計師確信項目索引表
- 7.6 外部獨立保證聲明

6.3 基石III 能資源管理

能源管理

GRI 302-1、GRI 302-3、GRI 302-4

SASB IF-RE-130a.1~3



國泰建設深知營建業於溫室氣體減量中扮演舉足輕重的角色，近年積極減少營運據點之溫室氣體排放，2016 年導入 ISO 14064-1 溫室氣體盤查，2019 年更進一步採用 ISO 14064-1:2018 最新標準進行盤查。此外，國建近年積極盤點能資源消耗數據，並從營運活動找出降低能源消耗之機會，2024 年總能源使用量較 2023 年下降 762 GJ。

國泰建築經理、國泰健康管理事業、國泰飯店觀光事業與三井工程之四大子公司之能源使用亦自 2020 年起進行能源消耗分析，2023 年新增霖園公寓大廈管理維護為盤查範疇，逐步建立能源管理。

歷年能源數據統計

項目	2022	2023	2024
直接能源耗用 (GJ)	225.87	219.40	197.02
間接能源耗用 (GJ)	11,976	10,279	9,539
總能源使用量 (GJ)	12,202	10,498	9,736
年增率	375.34%	308.98%	-7.83%
能源密集度 (GJ／人)	76.26	67.30	56.60

註 1：初級能源為汽油、柴油

註 2：次級能源為外購電力，並無使用再生能源

註 3：能源轉換係數參考環境部 113 年 2 月 5 日公告之溫室氣體排放係數各種能源的熱值係數（汽油：7,609Kcal/L；柴油：8,642Kcal/L）；電力以 1 度電 =0.0036GJ 換算

註 4：能源數據包含辦公室 4 處（台北、台中、台南與高雄）；接待中心共計 4 處；倉庫共計 3 處；大樓包含台北國建大樓、台北博愛大樓、南港昆陽大樓，共 3 處；未交屋建案共計 4 處

註 5：能源使用數據涵蓋率達 100%。

	國泰建築經理	國泰健康管理事業與杏保醫網	國泰飯店觀光事業	三井工程	霖園公寓大廈管理維護
直接能源耗用 (GJ)	-	-	9,828.75	976.73	322.32
間接能源耗用 (GJ)	71.21	4,725.48	77,822.77	27,558.88	1,309.76
總能源使用量 (GJ)	71.21	4,725.48	87,651.52	28,535.61	1,632.09
年增率 (%)	+9.55%	本次盤查範疇涵蓋杏保醫網	-1.70%	本次盤查範疇涵蓋工地	本次盤查範疇涵蓋案場租賃範圍
能源密集度 (GJ／人)	5.93	12.18	105.99	112.79	3.98

註 1：國泰健康管理事業的能源耗用僅包含台北總公司之統計（不含健檢中心、產後護理之家）。

註 2：國泰飯店觀光事業直接能源耗用為所使用之天然氣。

註 3：國泰飯店觀光事業之能源統計包含客房的用量，故明顯高於辦公大樓之使用。

註 4：國泰建築經理、國泰健康管理事業、國泰飯店觀光事業、三井工程之能源使用數據涵蓋率分別為 100%、100%、91%、100%。

註 5：2021 年國泰飯店觀光事業能源數據誤植，更正為直接能源耗用 6,829.97GJ、間接能源耗用 63,666.94GJ、總能源使用量 70,496.90GJ。

CH0 前言

- 0.1 關於本報告書
- 0.2 經營者的話
- 0.3 關於國泰建設
- 0.4 重大永續目標推動
- 0.5 關鍵亮點績效與 SDGs

CH1 永續經營藍圖

- 1.1 藍圖 I 永續治理
- 1.2 藍圖 II 公司治理
- 1.3 藍圖 III 氣候治理

CH2 國泰的幸福格局

- 2.1 堅持 I 貼近需求的品牌願景
- 2.2 堅持 II 安全永續的客戶服務

CH3 細心的營造施工

- 3.1 堅持 I 零妥協的營建標準
- 3.2 堅持 II 安全的工作環境

CH4 友善的建築設計

- 4.1 堅持 I 永續幸福家園
- 4.2 堅持 II 工地污染防治
- 4.3 堅持 III 循環再生建築

CH5 謹慎的土地開發

- 5.1 堅持 I 安全的土地選擇
- 5.2 堅持 II 嚴謹的開發調查

CH6 永續基石

- 6.1 基石 I 幸福職場
- 6.2 基石 II 員工健康與安全
- 6.3 基石 III 能資源管理
- 6.4 基石 IV 創造社會影響力

CH7 附錄

- 7.1 GRI 準則索引表
- 7.2 永續會計準則委員會索引表
- 7.3 氣候相關財務揭露索引表
- 7.4 上市公司氣候相關資訊
- 7.5 會計師確信項目索引表
- 7.6 外部獨立保證聲明

溫室氣體盤查與管理

GRI 305-1、GRI 305-2、GRI 305-3



國泰建設自 2019 年採用 ISO 14064-1:2018 最新標準進行盤查，透過內部間接溫室氣體排放顯著性分析，確認將其他間接排放源（類別 4）納入盤查範疇，2024 年國泰建設溫室氣體排放總量為 1,996.63（CO₂e 公噸），溫室氣體排放密集度較 2023 年下降 0.15（CO₂e 公噸），2025 年已完成合併財務報告子公司溫室氣體盤查，第三方查驗資訊請詳附錄：溫室氣體查驗意見書。

項目		2024 年		2023 年	
		排放量	比例	排放量	比例
母公司	類別 1	479.1504	24.00%	325.4340	24.00%
	類別 2	1,255.9417	62.90%	1,412.0320	62.90%
	類別 4	261.5350	13.10%	282.4280	13.10%
	小計（CO ₂ e 公噸）	1,996.6271	100.00%	2,019.8940	100%
合併財務報告子公司	類別 1	1,541.1243	7.95%	-	-
	類別 2	14,679.2668	75.69%	-	-
	類別 4	3,173.9345	16.37%	-	-
	小計（CO ² e 公噸）	19,394.3256	100.00%	-	-
總量（CO ₂ e 公噸）		21,390.95		2,019.894	
溫室氣體排放密集度（CO ₂ e 公噸／百萬元營收）		0.8966		0.3000	
國建減碳路徑與目標		以 2024 年為減量基準年，各期間減量目標為： - 短期（2025 年）：較基準年減 1% - 中期（2028 年）：較基準年減 4% - 長期（2031 年以上）：較基準年減 7%			

註 1：單位為二氧化碳當量（CO₂e），計算方式為活動數據 x 排放係數 x GWP 值。

註 2：GWP 參考數據的年度：IPCC 第六次評估報告（2022）。

註 3：碳排放係數的來源：以盤查時能源局公告之最新電力排放係數計算（碳排放當量係數 0.474 公斤 / 度）。

註 4：盤查邊界設定方法：營運控制權法。

註 5：涵蓋之溫室氣體包含 CO₂、CH₄、N₂O、HFCs、PFCs、SF₆、NF₂ 等。

註 6：溫室氣體排放密集度＝溫室氣體排放總量（CO₂e 公噸）／營業收入（新台幣百萬元）。

CH0 前言

- 0.1 關於本報告書
- 0.2 經營者的話
- 0.3 關於國泰建設
- 0.4 重大永續目標推動
- 0.5 關鍵亮點績效與 SDGs

CH1 永續經營藍圖

- 1.1 藍圖 I 永續治理
- 1.2 藍圖 II 公司治理
- 1.3 藍圖 III 氣候治理

CH2 國泰的幸福格局

- 2.1 堅持 I 貼近需求的品牌願景
- 2.2 堅持 II 安全永續的客戶服務

CH3 細心的營造施工

- 3.1 堅持 I 零妥協的營建標準
- 3.2 堅持 II 安全的工作環境

CH4 友善的建築設計

- 4.1 堅持 I 永續幸福家園
- 4.2 堅持 II 工地污染防治
- 4.3 堅持 III 循環再生建築

CH5 謹慎的土地開發

- 5.1 堅持 I 安全的土地選擇
- 5.2 堅持 II 嚴謹的開發調查

CH6 永續基石

- 6.1 基石 I 幸福職場
- 6.2 基石 II 員工健康與安全
- 6.3 基石 III 能資源管理
- 6.4 基石 IV 創造社會影響力

CH7 附錄

- 7.1 GRI 準則索引表
- 7.2 永續會計準則委員會索引表
- 7.3 氣候相關財務揭露索引表
- 7.4 上市公司氣候相關資訊
- 7.5 會計師確信項目索引表
- 7.6 外部獨立保證聲明

水資源管理

GRI 303-3

SASB IF-RE-140a.1~3



氣候變遷伴隨著極端氣候事件的發生，為企業的水資源運用效率帶來重大挑戰，國泰建設主要取水來源為生活用水，我們於全台 4 個營運據點（台北、台中、台南、高雄）積極推動水資源管理，2024 年國建用水量較 2023 年減少 14.10%。

國泰建設歷年用水量



2024 年各子公司用水量統計

國建子公司	營業據點	用水量 (m³)	合計 (m³)	用水年增率	用水密集度 (m³／員工人數)
國泰建築經理	台北總公司	42	42	-29.8%	3.49
國泰健康管理事業	台北總公司	2,495	2,495	-2.35%	6.43
國泰飯店觀光事業	旗下飯店與酒店	302,628	302,628	+5.32%	0.47
三井工程	台北總公司	246	246	-29.88%	4.55
霖園公寓大廈管理維護	台北總公司	957	1,074	+7.29%	13.10
	營繕部	32			
	南區	85			

註 1：國泰飯店觀光事業用水量統計包含客房之用水量，故明顯高於辦公大樓之使用。

註 2：國泰建築經理、國泰健康管理事業、國泰飯店觀光事業、三井工程、霖園公寓大廈管理維護管理之用水數據涵蓋率分別為 100%、100%、78%、100%、100%。

註 3：三井工程用水量較去年顯著增加，由於 2024 年用水統計涵蓋範疇新增建築工地。

CH0 前言

- 0.1 關於本報告書
- 0.2 經營者的話
- 0.3 關於國泰建設
- 0.4 重大永續目標推動
- 0.5 關鍵亮點績效與 SDGs

CH1 永續經營藍圖

- 1.1 藍圖 I 永續治理
- 1.2 藍圖 II 公司治理
- 1.3 藍圖 III 氣候治理

CH2 國泰的幸福格局

- 2.1 堅持 I 貼近需求的品牌願景
- 2.2 堅持 II 安全永續的客戶服務

CH3 細心的營造施工

- 3.1 堅持 I 零妥協的營建標準
- 3.2 堅持 II 安全的工作環境

CH4 友善的建築設計

- 4.1 堅持 I 永續幸福家園
- 4.2 堅持 II 工地污染防治
- 4.3 堅持 III 循環再生建築

CH5 謹慎的土地開發

- 5.1 堅持 I 安全的土地選擇
- 5.2 堅持 II 嚴謹的開發調查

CH6 永續基石

- 6.1 基石 I 幸福職場
- 6.2 基石 II 員工健康與安全
- 6.3 基石 III 能資源管理
- 6.4 基石 IV 創造社會影響力

CH7 附錄

- 7.1 GRI 準則索引表
- 7.2 永續會計準則委員會索引表
- 7.3 氣候相關財務揭露索引表
- 7.4 上市公司氣候相關資訊
- 7.5 會計師確信項目索引表
- 7.6 外部獨立保證聲明

綠色行動



國泰建設近年積極推動綠色行動，除與房東溝通空調、電梯等設備的汰換，亦於企業內部強力宣導節能觀念。此外，因應財政部推動電子發票政策，國建提供電子發票載具申請書予客戶，並採購符合環保概念之公務車與事務機器。



節能空調設備

- 與房東達成環保節能互惠共識，並完成全棟大樓空調設備更新。
- 持續落實執行辦公室冷氣溫度設定為 26°C，使空調運轉達到效率最佳狀態。
- 持續落實執行每日下班後定時關閉空調設備電源，避免不必要之能源浪費。



電梯使用

- 汰換電梯設備，提升辦公大樓之管理效率與能源節約。
- 與大樓管理處協商決定於早中晚尖峰時段，設定電梯區分高低樓層使用，使其運轉達到最大效益。
- 持續加強宣導低樓層員工使用樓梯上下樓，促進健康提升體能、達成環保節能目標。



駕駛習慣宣導

- 使用之公務車輛以環保低油耗之油電混合車款為主。
- 持續加強對公務車駕駛宣導節能減碳觀念，要求其應避免怠速行駛狀態、維持車輛最適載重，以及確實進行車輛定期保養，以維持最佳油耗效能狀態。



電子發票政策

- 因應財政部推動電子發票政策，客戶向國建購買房屋或停車位發票可採電子發票開立。
- 客戶可提供基本資料及手機條碼，並將電子發票直接儲存至手機載具內。



辦公設備採購

- 續約採購或租賃之複合機、印表機等事務機器，均選擇綠色環保節能機種、QSL 節能開關，大約可以節省約 20% 之用電量。
- 徹底運用辦公事務機器之智慧型節能管理功能，以達到機器運作效率與效能之最佳化。
- 透過統計作業之管理機制，管控影印紙張使用量，宣導減紙化，避免不必要之資源浪費。
- 後續採購具有省電功能之辦公事務機，若 15 分鐘未使用時，可自動進入休眠省電狀態。
- 未來將搭配資安軟體，列印時做登入認證，減少紙張誤印，並且利用詳細數量統計圖表，管控列印費用、有效控制成本。
- 下班後定時關閉空調設備電源，避免不必要之能源浪費。



辦公室節能管理

- 宣導辦公室減塑措施，並鼓勵員工自備餐具與茶具。
- 落實執行午休時段及下班後之定時關燈機制。
- 加強宣導下班後關閉辦公事務機器設備電源之工作習慣。
- 遠距視訊會議系統與會議資料無紙化之作業日趨成熟，且實務運作頻繁，減少與會人員舟車往返及二氧化碳排放、對資源使用之效率與效能均有大幅提升。
- 使用電子白板，可直接於畫面進行書寫或註記，提升溝通效率。
- 採用分區照明搭配獨立開關，依實際使用需求啟動該區域照明，例如：下班後加班或假日加班，僅開啟特定區域照明、關閉不需使用之照明，以達節電之效果。
- 宣導隨手關閉無人使用之會議室、會客室場所之照明與空調設備。

- 0.1 關於本報告書
- 0.2 經營者的話
- 0.3 關於國泰建設
- 0.4 重大永續目標推動
- 0.5 關鍵亮點績效與 SDGs

- 1.1 藍圖 I 永續治理
- 1.2 藍圖 II 公司治理
- 1.3 藍圖 III 氣候治理

- 2.1 堅持 I 貼近需求的品牌願景
- 2.2 堅持 II 安全永續的客戶服務

- 3.1 堅持 I 零妥協的營建標準
- 3.2 堅持 II 安全的工作環境

- 4.1 堅持 I 永續幸福家園
- 4.2 堅持 II 工地污染防治
- 4.3 堅持 III 循環再生建築

- 5.1 堅持 I 安全的土地選擇
- 5.2 堅持 II 嚴謹的開發調查

- 6.1 基石 I 幸福職場
- 6.2 基石 II 員工健康與安全
- 6.3 基石 III 能資源管理
- 6.4 基石 IV 創造社會影響力

- 7.1 GRI 準則索引表
- 7.2 永續會計準則委員會索引表
- 7.3 氣候相關財務揭露索引表
- 7.4 上市公司氣候相關資訊
- 7.5 會計師確信項目索引表
- 7.6 外部獨立保證聲明

6.4 基石IV 創造社會影響力

重大主題—社會共融與再造



管理政策	秉持著「給人幸福、就是幸福」的理念，整合旗下集團資源，將溫暖送進每個需要角落，展現愛心不落人後的精神。		
管理承諾	「取諸社會，用諸社會」的理念以多元方式被實現，長期以來投入霖園圖書館、國泰課後照顧班、捐血活動、國泰卓越獎助計畫、寒冬送暖活動及贊助偏鄉活動。		
權責單位	國泰建設文化教育基金會		
投入資源	人員／行動投入		資源投入
	志工社共 80 名志工、發行國泰房地產指數季報，共投入 5 個人力。		114 年編列經費約 930 萬元，辦理圖書館業務、舉辦才藝教學活動，並贊助公益集團活動。 - 國泰房地產指數季報投入費用約 322 萬元
目標	短期（2025 年）		
	- 舉辦才藝教學活動時數：北中南 9 館完成開課 - 國泰公益集團活動：教育類活動 5 場、捐血活動 1 場 - 志工社活動舉辦場次：1 次 - 贊助小農產品次數：1 次 - 贊助社福團體次數：1 次		
	中期（2027 年）		長期（2030 年）
	- 舉辦才藝教學活動時數：北中南 9 館完成開課 - 國泰公益集團活動：教育類活動 5 場、捐血活動 1 場 - 志工社活動舉辦場次：2 次 - 贊助小農產品次數：2 次 - 贊助社福團體次數：2 次		積極倡議，結合產官學，發展多元服務案型

CH0 前言

- 0.1 關於本報告書
- 0.2 經營者的話
- 0.3 關於國泰建設
- 0.4 重大永續目標推動
- 0.5 關鍵亮點績效與 SDGs

CH1 永續經營藍圖

- 1.1 藍圖 I 永續治理
- 1.2 藍圖 II 公司治理
- 1.3 藍圖 III 氣候治理

CH2 國泰的幸福格局

- 2.1 堅持 I 貼近需求的品牌願景
- 2.2 堅持 II 安全永續的客戶服務

CH3 細心的營造施工

- 3.1 堅持 I 零妥協的營建標準
- 3.2 堅持 II 安全的工作環境

CH4 友善的建築設計

- 4.1 堅持 I 永續幸福家園
- 4.2 堅持 II 工地污染防治
- 4.3 堅持 III 循環再生建築

CH5 謹慎的土地開發

- 5.1 堅持 I 安全的土地選擇
- 5.2 堅持 II 嚴謹的開發調查

CH6 永續基石

- 6.1 基石 I 幸福職場
- 6.2 基石 II 員工健康與安全
- 6.3 基石 III 能資源管理
- 6.4 基石 IV 創造社會影響力

CH7 附錄

- 7.1 GRI 準則索引表
- 7.2 永續會計準則委員會索引表
- 7.3 氣候相關財務揭露索引表
- 7.4 上市公司氣候相關資訊
- 7.5 會計師確信項目索引表
- 7.6 外部獨立保證聲明

管理方針
的評量

關鍵績效指標

- 舉辦才藝教學活動時數
- 國泰公益集團活動次數
- 志工社活動舉辦場次
- 贊助小農產品次數
- 贊助社福團體次數

2024 年評估結果

- 提供圖書館空間：使用人數約 30,000 人、進館人次 25,000 人。
- 才藝教學活動：課程總計 256 達小時、162 人次參與。
- 贊助「Teach For Taiwan 為台灣而教」：此項計畫截至目前支持至少 373 位教師、受惠學童總數約 7,000 位、累積與 94 所偏鄉小學合作。
- 協同國泰公益集團舉辦活動：
 - 卓越獎助計畫：共錄取 26 組、扶助 100 名家境清寒之高中職學子。
 - 課後照護計畫共有 4 個據點，嘉惠 150 位在地兒少。
 - 寒冬送暖：將禦寒物資親手送到小朋友手中，關懷人數 12,500 人。
 - 圓夢計畫：截至 2024 年已幫助 187 個學校挑戰夢想，近 4,000 位學童參與，發出逾 3,200 萬元圓夢金。
 - 協同國泰公益集團舉辦捐血活動：募得 64,315 袋熱血
- 2024 舉辦觀音淨灘活動，合計 81 人次，志工時數 162 小時。

國泰地產集團社會公益投入



國建深信企業的價值不僅體現在建築本業所帶來的生活體驗，為實踐永續共好的理念。霖園集團創辦人蔡萬霖先生設立「國泰建設文教基金會」，以「推廣文教活動」、「扶助弱勢族群」及「關懷環境永續」為三大行動主軸，持續推動多元公益計畫。同時，子公司亦結合各自專業所長，投入社會關懷，透過實際行動體現「取之於社會、用之於社會」的企業承諾。

國泰建設公益主軸



公益活動投入統計

國泰建設以最溫暖的關懷行動持續履行社會公益的承諾，2024 年於公益活動投入總計超過 1,000 萬元。

國泰建設 2024 年公益活動統計		單位：新台幣元
公益活動項目	投入經費	
霖園圖書館	7,789,666	
霖園圖書館才藝教學活動	204,800	
國泰公益集團合辦活動	1,450,000	
行政管理支出	649,393	
其他支出	28,500	
總金額	10,122,359	

國泰公益集團合辦活動		單位：新台幣元
公益活動項目	投入經費	
TFT 合作案	500,000	
夏日捐血活動	50,000	
課後照顧班計畫	250,000	
寒冬送暖活動	100,000	
國泰學童圓夢計畫	150,000	
國泰卓越獎助計畫	400,000	

CH0 前言

- 0.1 關於本報告書
- 0.2 經營者的話
- 0.3 關於國泰建設
- 0.4 重大永續目標推動
- 0.5 關鍵亮點績效與 SDGs

CH1 永續經營藍圖

- 1.1 藍圖 I 永續治理
- 1.2 藍圖 II 公司治理
- 1.3 藍圖 III 氣候治理

CH2 國泰的幸福格局

- 2.1 堅持 I 貼近需求的品牌願景
- 2.2 堅持 II 安全永續的客戶服務

CH3 細心的營造施工

- 3.1 堅持 I 零妥協的營建標準
- 3.2 堅持 II 安全的工作環境

CH4 友善的建築設計

- 4.1 堅持 I 永續幸福家園
- 4.2 堅持 II 工地污染防治
- 4.3 堅持 III 循環再生建築

CH5 謹慎的土地開發

- 5.1 堅持 I 安全的土地選擇
- 5.2 堅持 II 嚴謹的開發調查

CH6 永續基石

- 6.1 基石 I 幸福職場
- 6.2 基石 II 員工健康與安全
- 6.3 基石 III 能資源管理
- 6.4 基石 IV 創造社會影響力

CH7 附錄

- 7.1 GRI 準則索引表
- 7.2 永續會計準則委員會索引表
- 7.3 氣候相關財務揭露索引表
- 7.4 上市公司氣候相關資訊
- 7.5 會計師確信項目索引表
- 7.6 外部獨立保證聲明

推廣文教活動



教育為社會發展的關鍵，我們打造了促進交流與學習的第三空間，使學童、青年與社區能夠接觸多元化的課程，培養學習的樂趣與面對未來挑戰的態度，為社會貢獻正向影響。

霖園圖書館

國泰建設文教基金會在全臺打造了 9 所「霖園圖書館」，讓民眾在優雅寧靜的空間裡，享受閱讀的樂趣。基金會每年也規劃各式各樣的教學活動，邀請鄰里民眾互相交流學習。2024 年舉辦「彩繪課程」、「麵包花手作課」、「烘焙暨料理研習課」、「療育纏繞畫課」等豐富多彩的活動，期望幫助大家在忙碌生活中，找到放鬆與快樂的時光，亦提供一個增進親子關係的機會，拉近人與人之間的距離，增添住戶生活色彩，並讓社區更有生氣與溫度。

亮點績效

- 全台共 **9 所**霖園圖書館。
- 每館藏書達 **2,000 餘冊**，透過閱讀培養新知、生活樂趣。
- 2024 年投入約新台幣 **204,800 元**經營。
- 每周舉辦教學活動，2024 年全台課程總計達 **256 小時**。

2024 年霖園圖書館課程主題及時數

館別	課程主題		總計時數
	上半年	下半年	
台北 板橋館	彩繪課	-	16
台北 名人館	麵包花手作課	彩印趣繪蝶谷巴特課	32
台北 新莊館	彩繪課	彩繪課	32
台北 三重館	-	彩繪課	16
台中 曉明館	烘焙暨料理研習課	烘焙暨料理研習課	32
台南 裕農館	馬賽克課	蝶古巴特課	32
高雄 內惟館	麵包手作課	麵包手作課	32
高雄 華園館	療育纏繞畫課	療育纏繞畫課	32
高雄 苓雅館	美術課	美術課	32

課程花絮



麵包手作課



彩繪課

國泰卓越獎助計畫

國泰建設文教基金會期望以實際行動支持在學業表現出眾或對特定領域有熱忱、理想的青年學子，為社會注入創新的力量，因而舉辦卓越獎助計畫，將教育資源投入各界人才、促進具潛力之公益提案，同時讓青年能無後顧之憂勇敢築夢。2024 年國泰建設文教基金會捐贈新台幣 400,000 元。



CH0 前言

- 0.1 關於本報告書
- 0.2 經營者的話
- 0.3 關於國泰建設
- 0.4 重大永續目標推動
- 0.5 關鍵亮點績效與 SDGs

CH1 永續經營藍圖

- 1.1 藍圖 I 永續治理
- 1.2 藍圖 II 公司治理
- 1.3 藍圖 III 氣候治理

CH2 國泰的幸福格局

- 2.1 堅持 I 貼近需求的品牌願景
- 2.2 堅持 II 安全永續的客戶服務

CH3 細心的營造施工

- 3.1 堅持 I 零妥協的營建標準
- 3.2 堅持 II 安全的工作環境

CH4 友善的建築設計

- 4.1 堅持 I 永續幸福家園
- 4.2 堅持 II 工地污染防治
- 4.3 堅持 III 循環再生建築

CH5 謹慎的土地開發

- 5.1 堅持 I 安全的土地選擇
- 5.2 堅持 II 嚴謹的開發調查

CH6 永續基石

- 6.1 基石 I 幸福職場
- 6.2 基石 II 員工健康與安全
- 6.3 基石 III 能資源管理
- 6.4 基石 IV 創造社會影響力

CH7 附錄

- 7.1 GRI 準則索引表
- 7.2 永續會計準則委員會索引表
- 7.3 氣候相關財務揭露索引表
- 7.4 上市公司氣候相關資訊
- 7.5 會計師確信項目索引表
- 7.6 外部獨立保證聲明

Teach For Taiwan 為台灣而教合作案

國泰公益集團與 Teach For Taiwan 自 2022 年起，展開為期三年的合作計畫，由轄下三家基金會共同支持 Teach For Taiwan 招募及培訓偏鄉師資，每年投入 400 萬元，透過資金支持該組織招募、培訓具使命感的青年師資、鼓勵青年人才投入偏遠學校教學，為偏鄉孩子打造平等優質教育環境，翻轉提升偏鄉教育品質。

專案涵蓋的利害關係人 偏鄉孩童

2024 年資源投入 投入人力：共 373 位教師、投入經費：500,000 元

亮點成果一：培力「偏鄉孩子」發展學力與非認知能力

- 協助培育逾 **2,680 位** 偏鄉學童，合作對象涵蓋 **47 所** 偏鄉小學。
- 支持 **10 組** TFT 計畫成員申請國泰圓夢計畫，其中 **4 組** 錄取，並由 TFT 製作 **5 部** 故事影片。
- 國泰大樹計畫支持 **21 所** TFT 合作學校。
- 國泰寒冬送暖活動關懷 **2 所** TFT 合作學校。

亮點成果二：培力「青年人才」發揮教育現場影響力

- 99 位** TFT 計畫成員於 TFT 台灣高需求地區小學任教，每位成員單年度培訓時數超過 **200 小時**。
- 支持 TFT 計畫成員支持暑假、寒假培訓，共為 TFT 節省培訓成本超過 **400 萬元**。
- 培訓 **66 位** TFT 成員參與國泰產險不意外學園課程，並邀請近 **20 位** 國泰志工參與 TFT 服務（註：計算至 2024 年 10 月）。
- 導流 **3 位** 國泰同仁申請 TFT 計畫，**1 位** 校友任職於國泰集團中。

亮點成果三：培力「大眾」關注教育不平等議題

- 國泰與 TFT 合作相關內容（包含：TFT 計畫招募、圓夢計畫影片、2024 有感節素材）累積逾 **200 萬次** 觸及。
- TFT 製作 **5 部** 由計畫成員帶領學生參與「國泰圓夢計畫」的故事影片，累積瀏覽人次共 **11 萬次**。

支持弱勢族群

國泰建設深信關懷與支持弱勢族群是企業社會責任的重要展現，我們舉辦各種公益活動，提供資源幫助弱勢族群獲得生活中的各種支持，同時實現自我價值。



第八屆愛心義賣園遊會台北場、第十一屆愛心義賣園遊會高雄場

國泰飯店觀光事業參與由國泰人壽舉辦的「第八屆愛心義賣園遊會台北場」及「第十一屆愛心義賣園遊會高雄場」。台北場義賣所得全數捐予伊甸基金會，關懷對象為新住民二代。高雄場義賣所得捐予高雄 YMCA，關懷對象為弱勢學童，涵蓋原住民、新住民及經濟弱勢家庭。

專案涵蓋的利害關係人 新住民二代及弱勢學童

2024 年資源投入 台北場義賣 Cozzi Café 的咖啡及餐點、高雄場義賣家庭用品與餐具

專案成效 全數收益所得捐贈予伊甸基金會及高雄 YMCA 媒合的新住民二代及弱勢學童。



CH0 前言

- 0.1 關於本報告書
- 0.2 經營者的話
- 0.3 關於國泰建設
- 0.4 重大永續目標推動
- 0.5 關鍵亮點績效與 SDGs

CH1 永續經營藍圖

- 1.1 藍圖 I 永續治理
- 1.2 藍圖 II 公司治理
- 1.3 藍圖 III 氣候治理

CH2 國泰的幸福格局

- 2.1 堅持 I 貼近需求的品牌願景
- 2.2 堅持 II 安全永續的客戶服務

CH3 細心的營造施工

- 3.1 堅持 I 零妥協的營建標準
- 3.2 堅持 II 安全的工作環境

CH4 友善的建築設計

- 4.1 堅持 I 永續幸福家園
- 4.2 堅持 II 工地污染防治
- 4.3 堅持 III 循環再生建築

CH5 謹慎的土地開發

- 5.1 堅持 I 安全的土地選擇
- 5.2 堅持 II 嚴謹的開發調查

CH6 永續基石

- 6.1 基石 I 幸福職場
- 6.2 基石 II 員工健康與安全
- 6.3 基石 III 能資源管理
- 6.4 基石 IV 創造社會影響力

CH7 附錄

- 7.1 GRI 準則索引表
- 7.2 永續會計準則委員會索引表
- 7.3 氣候相關財務揭露索引表
- 7.4 上市公司氣候相關資訊
- 7.5 會計師確信項目索引表
- 7.6 外部獨立保證聲明

中秋送暖

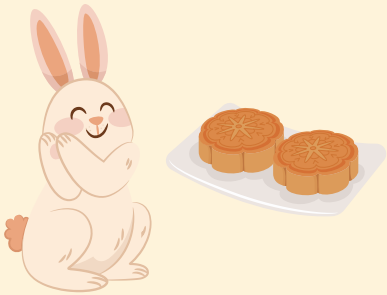
國泰飯店觀光事業中秋送暖，捐贈 150 盒中秋禮盒給過去遭受八八風災而遷校至高雄美濃的高雄市巴楠花部落中小學，透過實際行動傳遞愛心、扶助偏鄉，讓學子們感受社會溫暖。



專案涵蓋的利害關係人 高雄市巴楠花部落中小學

2024 年資源投入 150 盒中秋月餅

專案成效 藉由月餅捐贈傳遞愛心，扶助偏鄉，讓學子們感受社會溫暖，善盡企業社會責任。



物資送暖計畫

國泰飯店觀光事業發起物資送暖計畫，邀請旗下和逸飯店・台北民生館、和逸飯店・台北忠孝館、慕軒飯店偕同國泰慈善基金會齊做公益，將 90 台液晶電視、100 台藍芽音響及家用電器等，透過桃園市社會局、桃園市教育局、高雄市巴楠花部落中小學、台北城市科大民生學院及台南應用科技大學旅館管理學系的穿針引線，將物資捐贈予偏鄉孩童與弱勢家戶，藉此援助不同族群，讓愛心遍佈社會角落。

專案涵蓋的利害關係人 高雄市巴楠花部落中小學

2024 年資源投入 90 台液晶電視，100 台藍芽音響及家用電器

專案成效 將閒置資產贈與偏鄉孩童與弱勢家戶，善盡企業社會責任，推動企業永續發展。



CH0 前言

- 0.1 關於本報告書
- 0.2 經營者的話
- 0.3 關於國泰建設
- 0.4 重大永續目標推動
- 0.5 關鍵亮點績效與 SDGs

CH1 永續經營藍圖

- 1.1 藍圖 I 永續治理
- 1.2 藍圖 II 公司治理
- 1.3 藍圖 III 氣候治理

CH2 國泰的幸福格局

- 2.1 堅持 I 貼近需求的品牌願景
- 2.2 堅持 II 安全永續的客戶服務

CH3 細心的營造施工

- 3.1 堅持 I 零妥協的營建標準
- 3.2 堅持 II 安全的工作環境

CH4 友善的建築設計

- 4.1 堅持 I 永續幸福家園
- 4.2 堅持 II 工地污染防治
- 4.3 堅持 III 循環再生建築

CH5 謹慎的土地開發

- 5.1 堅持 I 安全的土地選擇
- 5.2 堅持 II 嚴謹的開發調查

CH6 永續基石

- 6.1 基石 I 幸福職場
- 6.2 基石 II 員工健康與安全
- 6.3 基石 III 能資源管理
- 6.4 基石 IV 創造社會影響力

CH7 附錄

- 7.1 GRI 準則索引表
- 7.2 永續會計準則委員會索引表
- 7.3 氣候相關財務揭露索引表
- 7.4 上市公司氣候相關資訊
- 7.5 會計師確信項目索引表
- 7.6 外部獨立保證聲明

環境關懷



國泰建設秉持對永續發展的承諾，積極推動環境倡議活動，並鼓勵員工參與環境友善活動，透過教育推廣與實際行動，喚起同仁及大眾對環境議題的認同與責任。

響應地球一小時 Earth Hour

國泰飯店觀光事業旗下七館響應全球性活動『Earth Hour 關燈一小時』，2024 年度攜手國泰金控、永聯物流開發，關閉飯店建築物招牌與館外造景，並呼籲所有同仁和旅客一起友善環境，愛護地球。



國泰建設志工社

志工社秉持公司永續發展的核心精神與企業文化，積極參與社會公益與環境保護行動，包含主動籌募資源協助遭遇困境之弱勢族群，以及實際參與淨山、淨灘等守護自然的行動。2024 年淨灘活動共 73 位同仁參與，移除垃圾總量 217 公斤。



贊助在地小農計畫

國泰建設、三井工程及國泰建經一同支持小農發展台灣農業選購在地優質農產品，傳遞社會關懷的感動力及影響。

專案涵蓋的利害關係人	台灣綠電農業及偏鄉社區地方創生
2024 年資源投入	支持本土在地小農費用約 31 萬元
專案成效	本年度選購彰化地區優質在地小農種植之葡萄共 663 盒，用行動支持小農。



CH0 前言

- 0.1 關於本報告書
- 0.2 經營者的話
- 0.3 關於國泰建設
- 0.4 重大永續目標推動
- 0.5 關鍵亮點績效與 SDGs

CH1 永續經營藍圖

- 1.1 藍圖 I 永續治理
- 1.2 藍圖 II 公司治理
- 1.3 藍圖 III 氣候治理

CH2 國泰的幸福格局

- 2.1 堅持 I 貼近需求的品牌願景
- 2.2 堅持 II 安全永續的客戶服務

CH3 細心的營造施工

- 3.1 堅持 I 零妥協的營建標準
- 3.2 堅持 II 安全的工作環境

CH4 友善的建築設計

- 4.1 堅持 I 永續幸福家園
- 4.2 堅持 II 工地污染防治
- 4.3 堅持 III 循環再生建築

CH5 謹慎的土地開發

- 5.1 堅持 I 安全的土地選擇
- 5.2 堅持 II 嚴謹的開發調查

CH6 永續基石

- 6.1 基石 I 幸福職場
- 6.2 基石 II 員工健康與安全
- 6.3 基石 III 能資源管理
- 6.4 基石 IV 創造社會影響力

CH7 附錄

- 7.1 GRI 準則索引表
- 7.2 永續會計準則委員會索引表
- 7.3 氣候相關財務揭露索引表
- 7.4 上市公司氣候相關資訊
- 7.5 會計師確信項目索引表
- 7.6 外部獨立保證聲明

今周刊 2024 年自綠生活節

國泰飯店觀光事業於 10 月 26 日及 27 日參與今周刊於華山 1914 文創產業園區舉辦的【今周刊 2024 年自綠生活節】，攤位展出集團多項環保認證及落實 ESG 作為，CHM logo 亦於活動現場背板、活動官網及 podcast 曝光。

專案涵蓋的利害關係人 社區民眾
2024 年資源投入 贊助費用為 \$100,000
專案成效 與外部廠商異議合作，提升集團 ESG 聲量及形象。



2024「步步攻億走」公益活動

國泰人壽訂下 600 億步的目標，允諾達標後將提供 700 萬元基金，支持發展綠電農業共生及偏鄉社區地方創生推動。

專案涵蓋的利害關係人 台灣綠電農業及偏鄉社區地方創生
2024 年資源投入

公司名稱	參與情況及達標情形
國泰建設	共 124 人參加、參與率 78%、每人日均步數 6570 步、累積總步數 61,322,173 步、目標達成率 131%
國泰建經	參加人數 13、參與率 100%、每人日均步數 8246 步、累積總步數 6,417,959 步
國泰商旅	共 330 人參加、參與率 35%、每日人均步數 6636 步、累積總步數 16,901,947 步、目標達成率 120%(目標 1,400 萬步)
國泰健管	共 357 人參加、參與率 92%、每人日均步數 9,790 步、累積總步數 213,196,830 步、目標達成率 140%
霖園樓管	共 277 人參加、參與率 68%、每人日均步數 9369 步、累積總步數 161,740,937 步、目標達成率 89%

專案成效 國壽與澎湖花嶼國小、屏東瑪家鄉部落、花東地區多所國小足球隊合作，以「綠色能源」及「偏鄉發展」2 項議題展開偏鄉的永續支持計劃。

國建社會影響力績效



公益主軸	專案計畫	專案背景目的	涵蓋利害關係人	資源投入	專案成效
文教活動推廣	霖園圖書館	國泰建設文教基金會為提升社區文教素養、促進居民交流，在全臺打造了 9 所「霖園圖書館」，讓民眾在優雅寧靜的空間裡，享受閱讀的樂趣，並規劃各類教學活動，邀請鄰里民眾互相學習。	社區民眾	投入人力：共 9 名館員。 投入經費：約新台幣 7,790,000 元經營圖書館、204,800 元舉辦才藝教學活動。	每週舉辦教學活動，2024 年 全台課程總計 256 達小時、162 人次參與。
	Teach For Taiwan 為台灣而教	為提升偏鄉教育品質、鼓勵青年人才投入偏遠學校教學，打造偏鄉孩童的平等教育環境，與 TFT 成為策略夥伴，每年提供經費投入師資培訓。	偏鄉孩童	投入人力：373 位教師 投入經費：新台幣 500,000 元	受惠學童總數約 7,000 位、累積 94 所偏鄉小學合作。

CH0 前言

- 0.1 關於本報告書
- 0.2 經營者的話
- 0.3 關於國泰建設
- 0.4 重大永續目標推動
- 0.5 關鍵亮點績效與 SDGs

CH1 永續經營藍圖

- 1.1 藍圖 I 永續治理
- 1.2 藍圖 II 公司治理
- 1.3 藍圖 III 氣候治理

CH2 國泰的幸福格局

- 2.1 堅持 I 貼近需求的品牌願景
- 2.2 堅持 II 安全永續的客戶服務

CH3 細心的營造施工

- 3.1 堅持 I 零妥協的營建標準
- 3.2 堅持 II 安全的工作環境

CH4 友善的建築設計

- 4.1 堅持 I 永續幸福家園
- 4.2 堅持 II 工地污染防治
- 4.3 堅持 III 循環再生建築

CH5 謹慎的土地開發

- 5.1 堅持 I 安全的土地選擇
- 5.2 堅持 II 嚴謹的開發調查

CH6 永續基石

- 6.1 基石 I 幸福職場
- 6.2 基石 II 員工健康與安全
- 6.3 基石 III 能資源管理
- 6.4 基石 IV 創造社會影響力

CH7 附錄

- 7.1 GRI 準則索引表
- 7.2 永續會計準則委員會索引表
- 7.3 氣候相關財務揭露索引表
- 7.4 上市公司氣候相關資訊
- 7.5 會計師確信項目索引表
- 7.6 外部獨立保證聲明

公益主軸	專案計畫	專案背景目的	涵蓋利害關係人	資源投入	專案成效
文教活動推廣	課後照護班	為支持單親家庭、新住民家庭、隔代教養家庭、原住民家庭等脆弱家庭兒少，國泰三家基金會協助雲林縣崇文婦女協會 - 蚵寮村課後照顧班、花蓮讓愛飛揚協會 - 讓愛飛揚課輔班、澎湖海洋公民協會 - 曬書小學堂、台北市臺灣兒少玩心教育協會 - 微光盒子等 4 間課後照顧班。	單親家庭、新住民家庭、隔代教養家庭、原住民家庭	投入經費： 新台幣 250,000 元	2024 學年度共有 4 個據點，150 位在地兒少受惠。
	寒冬送暖	為協助偏鄉地區取得生活必需物資，「寒冬送暖活動」針對全台地處偏鄉、資源不易抵達的地區，推動寒冬送暖活動。	偏鄉家庭	投入經費： 新台幣 100,000 元	2024 年走進 154 所偏鄉小學，贈送禦寒物資，關懷人數 12,500 人。
	圓夢計畫	為縮短偏鄉與都會資源落差，並扶植在地學校，由國小學童及教師共同參與，藉圓夢過程幫助偏鄉學童提升教育品質及培養孩子獨立思考的能力。	偏鄉孩童	投入經費： 新台幣 150,000 元	國泰學童圓夢計畫至今已幫助 187 個學校挑戰夢想，近 4,000 位學童參與，發出逾新台幣 3,200 萬元圓夢金。
	國泰卓越獎助計畫	為獎助表現卓越之學子、具備特殊功績貢獻的學生，並鼓勵高中職以上學生參與特色研究與公益提案，用成就榮耀自己，幫助社會走向更美好的未來。	具備特殊功績貢獻的學生	投入經費： 新台幣 400,000 元	2024 年報名人數及獎助金額皆創新高，合計頒發逾 850 萬元獎助學金。 「特色獎助類」鼓勵學子針對 ESG 議題提案並付諸行動，共 26 組獲獎、頒發 3-20 萬元獎助學金。
環境關懷	淨灘、淨街活動	為喚起利害關係人對環保的重視，透過每年持續之具體行動（如：淨灘、淨山、節約能源等），透過實際參與及投入，達到減緩氣候變遷及生態教育之目的。	員工眷屬與社區民眾	投入經費： 新台幣 220,000 元	2024 舉辦觀音淨灘活動，合計 81 人次，志工時數 162 小時。
弱勢族群	愛心義賣園遊會	為彌補原住民、新住民與經濟弱勢家庭中學童的成長機會與資源缺口，國泰飯店觀光事業積極參與國泰人壽主辦的「愛心義賣園遊會」，分別於台北與高雄兩地展現對在地社會的關懷，所得款項協助原住民、新住民及經濟弱勢家庭的學童，提供更多元且實質的教育與生活支持。	新住民二代及弱勢學童	- 台北場義賣 Cozzi Café 的咖啡及餐點 - 高雄場義賣家庭用品與餐具	全數收益所得捐贈予伊甸基金會及高雄 YMCA 媒合的新住民二代及弱勢學童。
	物資送暖計畫	為解決偏鄉孩童與弱勢家庭生活設備與學習資源不足之困境，國泰飯店觀光事業發起「物資送暖計畫」，並攜手國泰慈善基金會將企業資源轉化為實際關懷，透過桃園市社會局、桃園市教育局、高雄市巴楠部落中小學、台北城市科大民生學院與台南應用科技大學旅館管理學系等單位，協助媒合物資送達偏鄉孩童與弱勢家庭。	偏鄉孩童與弱勢家庭	90 台液晶電視，100 台藍芽音響及家用電器	

CH0 前言

- 0.1 關於本報告書
- 0.2 經營者的話
- 0.3 關於國泰建設
- 0.4 重大永續目標推動
- 0.5 關鍵亮點績效與 SDGs

CH1 永續經營藍圖

- 1.1 藍圖 I 永續治理
- 1.2 藍圖 II 公司治理
- 1.3 藍圖 III 氣候治理

CH2 國泰的幸福格局

- 2.1 堅持 I 貼近需求的品牌願景
- 2.2 堅持 II 安全永續的客戶服務

CH3 細心的營造施工

- 3.1 堅持 I 零妥協的營建標準
- 3.2 堅持 II 安全的工作環境

CH4 友善的建築設計

- 4.1 堅持 I 永續幸福家園
- 4.2 堅持 II 工地污染防治
- 4.3 堅持 III 循環再生建築

CH5 謹慎的土地開發

- 5.1 堅持 I 安全的土地選擇
- 5.2 堅持 II 嚴謹的開發調查

CH6 永續基石

- 6.1 基石 I 幸福職場
- 6.2 基石 II 員工健康與安全
- 6.3 基石 III 能資源管理
- 6.4 基石 IV 創造社會影響力

CH7 附錄

- 7.1 GRI 準則索引表
- 7.2 永續會計準則委員會索引表
- 7.3 氣候相關財務揭露索引表
- 7.4 上市公司氣候相關資訊
- 7.5 會計師確信項目索引表
- 7.6 外部獨立保證聲明

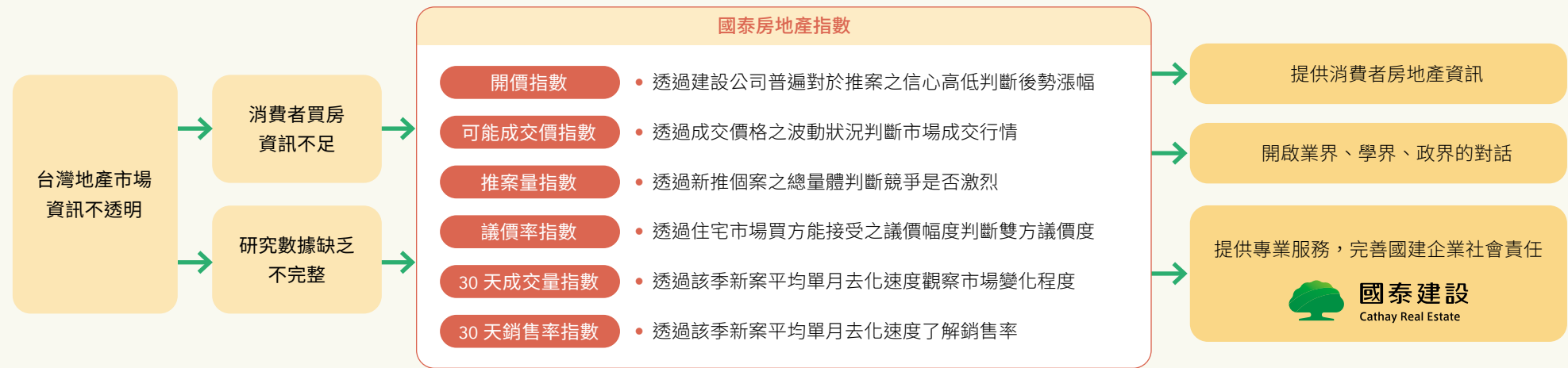
國泰房地產指數



國泰建設自 2002 年起，與政治大學台灣房地產研究中心、不動產界學者合作編製「國泰房地產指數」，根據新建案的資訊進行嚴謹的評估與研究，目前已成為國內具有公信力的房地產市場景氣趨勢指標，我們亦出版調查報告供民眾作為購屋、投資決策的參考依據，透過完整的房地產資訊，協助大眾找到適合居住方案，2024 年投入國泰房地產指數的研究經費共計新台幣 322 萬元、專案人員 6 名。

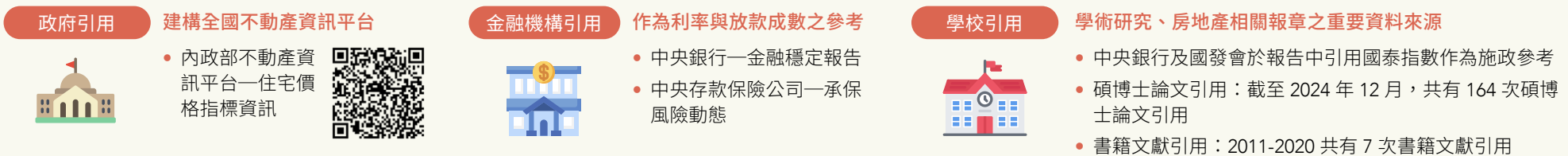
投入行動

國泰房地產指數以市場調查資料為基礎，公佈 6 項價量指標，以評估台北市、新北市、桃竹地區、台中市、台南市、高雄市等 6 大主要市場的年度趨勢，評估市場的需求與供給情形，作為民眾買房及投資評估之依據。



創造之效益與影響力

國泰房地產指數歷經 20 年，除受到多方肯定與信賴，影響力更擴及政府機關、專業機構、同業及外商公司，作為決策時參考的重要依據。



CH0 前言

- 0.1 關於本報告書
- 0.2 經營者的話
- 0.3 關於國泰建設
- 0.4 重大永續目標推動
- 0.5 關鍵亮點績效與 SDGs

CH1 永續經營藍圖

- 1.1 藍圖 I 永續治理
- 1.2 藍圖 II 公司治理
- 1.3 藍圖 III 氣候治理

CH2 國泰的幸福格局

- 2.1 堅持 I 貼近需求的品牌願景
- 2.2 堅持 II 安全永續的客戶服務

CH3 細心的營造施工

- 3.1 堅持 I 零妥協的營建標準
- 3.2 堅持 II 安全的工作環境

CH4 友善的建築設計

- 4.1 堅持 I 永續幸福家園
- 4.2 堅持 II 工地污染防治
- 4.3 堅持 III 循環再生建築

CH5 謹慎的土地開發

- 5.1 堅持 I 安全的土地選擇
- 5.2 堅持 II 嚴謹的開發調查

CH6 永續基石

- 6.1 基石 I 幸福職場
- 6.2 基石 II 員工健康與安全
- 6.3 基石 III 能資源管理
- 6.4 基石 IV 創造社會影響力

CH7 附錄

- 7.1 GRI 準則索引表
- 7.2 永續會計準則委員會索引表
- 7.3 氣候相關財務揭露索引表
- 7.4 上市公司氣候相關資訊
- 7.5 會計師確信項目索引表
- 7.6 外部獨立保證聲明

CH 7 附錄



CH0 前言

- 0.1 關於本報告書
- 0.2 經營者的話
- 0.3 關於國泰建設
- 0.4 重大永續目標推動
- 0.5 關鍵亮點績效與 SDGs

CH1 永續經營藍圖

- 1.1 藍圖 I 永續治理
- 1.2 藍圖 II 公司治理
- 1.3 藍圖 III 氣候治理

CH2 國泰的幸福格局

- 2.1 堅持 I 貼近需求的品牌願景
- 2.2 堅持 II 安全永續的客戶服務

CH3 細心的營造施工

- 3.1 堅持 I 零妥協的營建標準
- 3.2 堅持 II 安全的工作環境

CH4 友善的建築設計

- 4.1 堅持 I 永續幸福家園
- 4.2 堅持 II 工地污染防治
- 4.3 堅持 III 循環再生建築

CH5 謹慎的土地開發

- 5.1 堅持 I 安全的土地選擇
- 5.2 堅持 II 嚴謹的開發調查

CH6 永續基石

- 6.1 基石 I 幸福職場
- 6.2 基石 II 員工健康與安全
- 6.3 基石 III 能資源管理
- 6.4 基石 IV 創造社會影響力

CH7 附錄

- 7.1 GRI 準則索引表
- 7.2 永續會計準則委員會索引表
- 7.3 氣候相關財務揭露索引表
- 7.4 上市公司氣候相關資訊
- 7.5 會計師確信項目索引表
- 7.6 外部獨立保證聲明

7.1 GRI 準則索引表

○ 使用聲明		國泰建設已依循 GRI 準則報導 2024 年 1 月 1 日至 12 月 31 日期間的內容								
○ 使用的 GRI 1		GRI 1：基礎 2021								
GRI 2：一般揭露 2021										
揭露項目編號		揭露項目標題	報告內容或說明	頁碼	揭露項目編號		揭露項目標題	報告內容或說明	頁碼	
組織及報導實務	2-1	組織詳細資訊	0.3 關於國泰建設	<u>8</u>	治理	2-15	利益衝突	1.2 藍圖 II 公司治理	<u>30</u>	
	2-2	組織永續報導中所包含的實體	0.1 關於本報告書	<u>5</u>		2-16	溝通關鍵重大事件	1.1 藍圖 I 永續治理	19	
	2-3	報導期間、報導頻率與聯絡人	0.1 關於本報告書	<u>5</u>		2-17	最高治理單位的群體智識	1.2 藍圖 II 公司治理	<u>30</u>	
	2-4	資訊重編	0.1 關於本報告書	<u>5</u>		2-18	最高治理單位的績效評估	1.2 藍圖 II 公司治理	<u>30</u>	
	2-5	外部保證 / 確信	7.4 會計師確信項目索引表	<u>122</u>		2-19	薪酬政策	1.2 藍圖 II 公司治理	<u>30</u>	
7.5 會計師獨立確信報告			<u>123</u>	2-20		薪酬決定的流程	1.2 藍圖 II 公司治理	<u>30</u>		
活動與工作者	2-6	活動、價值鏈與其他商業關係	0.3 關於國泰建設	<u>8</u>		策略、政策與實務	2-21	年度總薪酬比率	1.2 藍圖 II 公司治理	<u>30</u>
	2-7	員工	6.1 基石 I 幸福職場	<u>87</u>	2-22		永續發展策略的聲明	0.2 經營者的話	7	
	2-8	非員工工作者	6.1 基石 I 幸福職場	<u>87</u>	2-23		政策承諾	1.2 藍圖 II 公司治理	<u>30</u>	
治理	2-9	治理結構及組成	1.2 藍圖 II 公司治理	<u>30</u>	2-24		納入政策承諾	1.2 藍圖 II 公司治理	<u>30</u>	
	2-10	最高治理單位的提名與遴選	1.2 藍圖 II 公司治理	<u>30</u>			2-25	補救負面衝擊的程序	1.2 藍圖 II 公司治理	<u>30</u>
	2-11	最高治理單位的主席	1.2 藍圖 II 公司治理	<u>30</u>			2-26	尋求建議和提出疑慮的機制	1.2 藍圖 II 公司治理	<u>30</u>
	2-12	最高治理單位於監督衝擊管理的角色	1.2 藍圖 II 公司治理	<u>30</u>			2-27	法規遵循	1.2 藍圖 II 公司治理	<u>30</u>
	2-13	衝擊管理的負責人	1.2 藍圖 II 公司治理	<u>30</u>		2-28	公協會會員資格	1.2 藍圖 II 公司治理	<u>30</u>	
	2-14	最高治理單位於永續報導的角色	1.2 藍圖 II 公司治理	<u>30</u>	利害關係人議合	2-29	利害關係人議合方針	1.1 藍圖 I 永續治理	19	
				2-30		團體協約	本公司無工會組織			

CH0 前言

- 0.1 關於本報告書
- 0.2 經營者的話
- 0.3 關於國泰建設
- 0.4 重大永續目標推動
- 0.5 關鍵亮點績效與 SDGs

CH1 永續經營藍圖

- 1.1 藍圖 I 永續治理
- 1.2 藍圖 II 公司治理
- 1.3 藍圖 III 氣候治理

CH2 國泰的幸福格局

- 2.1 堅持 I 貼近需求的品牌願景
- 2.2 堅持 II 安全永續的客戶服務

CH3 細心的營造施工

- 3.1 堅持 I 零妥協的營建標準
- 3.2 堅持 II 安全的工作環境

CH4 友善的建築設計

- 4.1 堅持 I 永續幸福家園
- 4.2 堅持 II 工地污染防治
- 4.3 堅持 III 循環再生建築

CH5 謹慎的土地開發

- 5.1 堅持 I 安全的土地選擇
- 5.2 堅持 II 嚴謹的開發調查

CH6 永續基石

- 6.1 基石 I 幸福職場
- 6.2 基石 II 員工健康與安全
- 6.3 基石 III 能資源管理
- 6.4 基石 IV 創造社會影響力

CH7 附錄

- 7.1 GRI 準則索引表
- 7.2 永續會計準則委員會索引表
- 7.3 氣候相關財務揭露索引表
- 7.4 上市公司氣候相關資訊
- 7.5 會計師確信項目索引表
- 7.6 外部獨立保證聲明

GRI 3：管理方針 2021

揭露項目編號		揭露項目標題	報告內容或說明	頁碼
管理方針	3-1	決定重大主題的流程	1.1 藍圖 I 永續治理	19
	3-2	重大主題列表	1.1 藍圖 I 永續治理	19
	3-3	重大主題管理	請參考各項議題內容	

GRI 200：經濟特定主題揭露 2016

揭露項目編號		揭露項目標題	報告內容或說明	頁碼
經濟績效	201-1	組織所產生及分配的直接經濟價值	0.3 關於國泰建設	8
	201-2	氣候變遷所產生的財務影響及其它風險與機會	1.3 藍圖 III 氣候治理	42
	201-3	定義福利計畫義務與其他退休計畫	6.1 基石 I 幸福職場	87
市場地位	202-1	不同性別的基層人員標準薪資與當地最低薪資的比例	6.1 基石 I 幸福職場	89
	202-2	雇用當地居民為高階管理階層的比例	6.1 基石 I 幸福職場	87
採購實務	204-1	來自當地供應商的採購支出比例	3.2 堅持 II 安全的工作環境	62
反貪腐	205-1	已進行貪腐風險評估的營運據點	1.2 藍圖 II 公司治理	30
	205-2	有關反貪腐政策和程序的溝通及訓練	1.2 藍圖 II 公司治理	30
	205-3	已確認的貪腐事件及採取的行動	1.2 藍圖 II 公司治理	30

GRI 300：環境特定主題揭露 2016

揭露項目編號		揭露項目標題	報告內容或說明	頁碼
能源	302-1	組織內部的能源消耗量	6.3 基石 III 能資源管理	101
	302-3	能源密集度	6.3 基石 III 能資源管理	101
	302-4	減少能源消耗	6.3 基石 III 能資源管理	101
水	303-3 (2018)	取水量	6.3 基石 III 能資源管理	101
	303-4 (2018)	排水量	6.3 基石 III 能資源管理	101
排放	305-1	直接（範疇一）溫室氣體排放	6.3 基石 III 能資源管理	101
	305-2	間接（範疇二）溫室氣體排放	6.3 基石 III 能資源管理	101
	305-3	其它間接（範疇三）溫室氣體排放	6.3 基石 III 能資源管理	101
	305-4	溫室氣體排放密集度	6.3 基石 III 能資源管理	101
廢棄物	306-1 (2020)	廢棄物的產生與廢棄物相關顯著衝擊	4.2 堅持 II 工地污染防治	72
	306-2 (2020)	廢棄物相關顯著衝擊之管理	4.2 堅持 II 工地污染防治	72
	306-3 (2020)	廢棄物的產生	4.2 堅持 II 工地污染防治	72
供應商環境評估	308-1	採用環境標準篩選新供應商	3.2 堅持 II 安全的工作環境	62

CH0 前言

- 0.1 關於本報告書
- 0.2 經營者的話
- 0.3 關於國泰建設
- 0.4 重大永續目標推動
- 0.5 關鍵亮點績效與 SDGs

CH1 永續經營藍圖

- 1.1 藍圖 I 永續治理
- 1.2 藍圖 II 公司治理
- 1.3 藍圖 III 氣候治理

CH2 國泰的幸福格局

- 2.1 堅持 I 貼近需求的品牌願景
- 2.2 堅持 II 安全永續的客戶服務

CH3 細心的營造施工

- 3.1 堅持 I 零妥協的營建標準
- 3.2 堅持 II 安全的工作環境

CH4 友善的建築設計

- 4.1 堅持 I 永續幸福家園
- 4.2 堅持 II 工地污染防治
- 4.3 堅持 III 循環再生建築

CH5 謹慎的土地開發

- 5.1 堅持 I 安全的土地選擇
- 5.2 堅持 II 嚴謹的開發調查

CH6 永續基石

- 6.1 基石 I 幸福職場
- 6.2 基石 II 員工健康與安全
- 6.3 基石 III 能資源管理
- 6.4 基石 IV 創造社會影響力

CH7 附錄

- 7.1 GRI 準則索引表
- 7.2 永續會計準則委員會索引表
- 7.3 氣候相關財務揭露索引表
- 7.4 上市公司氣候相關資訊
- 7.5 會計師確信項目索引表
- 7.6 外部獨立保證聲明

GRI 400：社會特定主題揭露 2016

揭露項目編號		揭露項目標題	報告內容或說明	頁碼	揭露項目編號		揭露項目標題	報告內容或說明	頁碼
勞雇關係	401-1	新進員工和離職員工	6.1 基石 I 幸福職場	87	職業安全衛生	403-9 (2018)	職業傷害	6.2 基石 II 員工健康與安全	98
	401-2	提供給全職員工 (不包含臨時或兼職員工) 的福利	6.1 基石 I 幸福職場	87		403-10 (2018)	職業病	2024 年無重大職業病件數	
	401-3	育嬰假	6.1 基石 I 幸福職場	87	訓練與教育	404-1	每名員工每年接受訓練的平均時數	6.1 基石 I 幸福職場	87
勞 / 資關係	402-1	關於營運變化的最短預告期	6.1 基石 I 幸福職場	87		404-3	定期接受績效及職業發展檢核的員工百分比	6.1 基石 I 幸福職場	87
職業安全衛生	403-1 (2018)	職業安全衛生管理系統	6.2 基石 II 員工健康與安全	98	員工多元化與平等機會	405-1	治理單位與員工的多元化	1.2 藍圖 II 公司治理	30
	403-2 (2018)	危害辨識、風險評估、及事故調查	6.2 基石 II 員工健康與安全	98		406-1	歧視事件以及組織所採取的改善行動	2024 年未發生相關情事	
	403-3 (2018)	職業健康服務	6.2 基石 II 員工健康與安全	98	供應商社會評估	414-1	使用社會標準篩選之新供應商	3.2 堅持 II 安全的工作環境	62
	403-5 (2018)	有關職業安全衛生之工作者訓練	6.2 基石 II 員工健康與安全	98					
	403-6 (2018)	工作者健康促進	6.2 基石 II 員工健康與安全	98					

CH0 前言

- 0.1 關於本報告書
- 0.2 經營者的話
- 0.3 關於國泰建設
- 0.4 重大永續目標推動
- 0.5 關鍵亮點績效與 SDGs

CH1 永續經營藍圖

- 1.1 藍圖 I 永續治理
- 1.2 藍圖 II 公司治理
- 1.3 藍圖 III 氣候治理

CH2 國泰的幸福格局

- 2.1 堅持 I 貼近需求的品牌願景
- 2.2 堅持 II 安全永續的客戶服務

CH3 細心的營造施工

- 3.1 堅持 I 零妥協的營建標準
- 3.2 堅持 II 安全的工作環境

CH4 友善的建築設計

- 4.1 堅持 I 永續幸福家園
- 4.2 堅持 II 工地污染防治
- 4.3 堅持 III 循環再生建築

CH5 謹慎的土地開發

- 5.1 堅持 I 安全的土地選擇
- 5.2 堅持 II 嚴謹的開發調查

CH6 永續基石

- 6.1 基石 I 幸福職場
- 6.2 基石 II 員工健康與安全
- 6.3 基石 III 能資源管理
- 6.4 基石 IV 創造社會影響力

CH7 附錄

- 7.1 GRI 準則索引表
- 7.2 永續會計準則委員會索引表
- 7.3 氣候相關財務揭露索引表
- 7.4 上市公司氣候相關資訊
- 7.5 會計師確信項目索引表
- 7.6 外部獨立保證聲明

7.2 永續會計準則委員會（SASB）索引表

代碼	揭露指標	2024 年揭露內容	頁碼
揭露主題：能源管理			
IF-RE-130a.1	能源使用數據涵蓋範圍占總樓地板面積的比例	國泰建設、國泰建築經理、國泰健康管理事業、國泰飯店觀光事業、三井工程、霖園公寓大廈維護管理之能源使用數據涵蓋率分別為 100%、100%、100%、100%、100%、100%。	101
IF-RE-130a.2	- 能源總消耗量 - 使用電網佔總能源消耗比例 - 使用再生能源佔總能源消耗比例	- 國泰建設、國泰建築經理、國泰健康管理事業、國泰飯店觀光事業、三井工程、霖園公寓大廈維護管理之能源消耗量分別為 9,736 GJ、71.21 GJ、4,725.48 GJ、87,651.52 GJ、28,535.61 GJ、1,632.09 GJ - 國泰建設與旗下子公司目前尚未購買再生能源。	101
IF-RE-130a.3	能源使用改變率（與前一年度相比）	國泰建設、國泰建築經理、國泰飯店觀光事業的能源用量較 2023 年分別為 -7.83%、+9.55%、-1.70%，國泰健康管理事業、三井工程、霖園公寓大廈維護管理本次盤查範疇變動。	101
IF-RE-130a.4	符合下列條件的樓地板面積比例 - 通過能源評比 - 獲得 ENERGY STAR 認證	- 國泰建設、國泰建築經理、國泰健康管理事業、三井工程目前的營運據點無參加相關的能源評等。國泰觀光飯店事業旗下台北國泰萬怡酒店則獲得台灣綠建築鑽石級認證。 - ENERGY STAR 為美國之認證系統，台灣並不適用。	
IF-RE-130a.5	描述在投資分析與策略擬定時如何考量能源管理	國泰建設將節能與節水技術整合至建築設計中，從各建築生命週期階段評估對環境、生態的衝擊，同時積極取得綠建築的相關認證，這些營運策略確立了國泰建設的建築永續，為客戶與公司創造共享價值。	79
揭露主題：水資源管理			
IF-RE-140a.1	用水數據涵蓋率佔以下項目的比例 - 總樓地板面積 - 屬於高水壓力地區	- 國泰建設、國泰建築經理、國泰健康管理事業、國泰飯店觀光事業、三井工程、霖園公寓大廈管理維護之用水數據涵蓋率分別為 100%、100%、100%、78%、100%、100%。 - 國泰建設與旗下子公司皆未處於高水壓力地區。	103
IF-RE-140a.2	- 總用水量 - 屬於高水壓力地區的總用水量	- 國泰建設、國泰建築經理、國泰健康管理事業、國泰飯店觀光事業、三井工程、霖園公寓大廈管理維護之用水量分別為 1,574m³、42m³、2,495m³、302,628m³、246m³、1,074m³。 - 國泰建設與旗下子公司皆未處於高水壓力地區。	103

CH0 前言

- 0.1 關於本報告書
- 0.2 經營者的話
- 0.3 關於國泰建設
- 0.4 重大永續目標推動
- 0.5 關鍵亮點績效與 SDGs

CH1 永續經營藍圖

- 1.1 藍圖 I 永續治理
- 1.2 藍圖 II 公司治理
- 1.3 藍圖 III 氣候治理

CH2 國泰的幸福格局

- 2.1 堅持 I 貼近需求的品牌願景
- 2.2 堅持 II 安全永續的客戶服務

CH3 細心的營造施工

- 3.1 堅持 I 零妥協的營建標準
- 3.2 堅持 II 安全的工作環境

CH4 友善的建築設計

- 4.1 堅持 I 永續幸福家園
- 4.2 堅持 II 工地污染防治
- 4.3 堅持 III 循環再生建築

CH5 謹慎的土地開發

- 5.1 堅持 I 安全的土地選擇
- 5.2 堅持 II 嚴謹的開發調查

CH6 永續基石

- 6.1 基石 I 幸福職場
- 6.2 基石 II 員工健康與安全
- 6.3 基石 III 能資源管理
- 6.4 基石 IV 創造社會影響力

CH7 附錄

- 7.1 GRI 準則索引表
- 7.2 永續會計準則委員會索引表
- 7.3 氣候相關財務揭露索引表
- 7.4 上市公司氣候相關資訊
- 7.5 會計師確信項目索引表
- 7.6 外部獨立保證聲明

代碼	揭露指標	2024 年揭露內容	頁碼
IF-RE-140a.3	用水量改變率（與前一年度相比）	國泰建設、國泰建築經理、國泰健康管理事業、國泰飯店觀光事業、霖園公寓大廈管理維護的用水量較 2023 年分別增加 -14.10%、-29.8%、-2.35%、+5.32%、-29.88%、+7.29%。	103
IF-RE-140a.4	描述水資源管理風險，並說明因應策略	國泰建設於建案設計之初即納入多項節水設計（採用有省水標章的馬桶、相關設施等），減緩水資源風險可能對客戶造成的衝擊。	103
揭露主題：客戶永續衝擊管理			
IF-RE-410a.1	- 計入提升資源效率成本的新租賃合約的百分比 - 相關合約面積	2024 年並無投入提升資源使用效率之成本，亦無簽訂相關租賃合約。	
IF-RE-410a.2	可單獨計量或分攤計量以下項目的客戶占比 - 消耗電網電力 - 用水量	國泰建設出租予客戶，且可由獨立電表或分攤計量取得能源用量之樓地板涵蓋率為 100%；用水之樓地板涵蓋率為 14%。	53
IF-RE-410a.3	說明評估或提升客戶永續衝擊的方法	請參閱「2.2 堅持 II：安心永續的客戶服務」。	53
揭露主題：氣候變遷調適			
IF-RE-450a.1	位於 100 年一遇洪水中的房產面積	參考政府資料公開平台所公告之淹水潛勢圖，分析房產座落地點後，無任何房產位於 100 年一遇洪水區。	
IF-RE-450a.2	說明氣候變遷風險之暴露分析、暴露程度和降低策略	請參閱「1.3 藍圖 III 氣候治理」。	42
活動指標			
IF-RE-000.A	按房地產部門分類的資產數量	國泰建設旗下所屬 15 筆資產皆屬商業大樓（含店面）。	
IF-RE-000.B	按物業分界別分類的可出租樓地板面積	商業大樓的可出租樓地板面積總計為 147,957 平方公尺。	
IF-RE-000.C	按房地產子行業分類的間接管理資產百分比	國泰建設旗下 15 筆商業大樓資產有 78.50% 屬間接管理資產。	
IF-RE-000.D	按房地產子行業分類的平均入住率	國泰建設旗下商業大樓資產的平均入住率為 78.50%。	

CH0 前言

- 0.1 關於本報告書
- 0.2 經營者的話
- 0.3 關於國泰建設
- 0.4 重大永續目標推動
- 0.5 關鍵亮點績效與 SDGs

CH1 永續經營藍圖

- 1.1 藍圖 I 永續治理
- 1.2 藍圖 II 公司治理
- 1.3 藍圖 III 氣候治理

CH2 國泰的幸福格局

- 2.1 堅持 I 貼近需求的品牌願景
- 2.2 堅持 II 安全永續的客戶服務

CH3 細心的營造施工

- 3.1 堅持 I 零妥協的營建標準
- 3.2 堅持 II 安全的工作環境

CH4 友善的建築設計

- 4.1 堅持 I 永續幸福家園
- 4.2 堅持 II 工地污染防治
- 4.3 堅持 III 循環再生建築

CH5 謹慎的土地開發

- 5.1 堅持 I 安全的土地選擇
- 5.2 堅持 II 嚴謹的開發調查

CH6 永續基石

- 6.1 基石 I 幸福職場
- 6.2 基石 II 員工健康與安全
- 6.3 基石 III 能資源管理
- 6.4 基石 IV 創造社會影響力

CH7 附錄

- 7.1 GRI 準則索引表
- 7.2 永續會計準則委員會索引表
- 7.3 氣候相關財務揭露索引表
- 7.4 上市公司氣候相關資訊
- 7.5 會計師確信項目索引表
- 7.6 外部獨立保證聲明

7.3 氣候相關財務揭露（TCFD）索引表

代碼	TCFD 建議揭露事項	2024 年揭露內容	頁碼
治理			
TCFD 1 (a)	描述董事會對氣候相關風險與機會的監督情況。	國泰建設之董事會作為企業永續管理策略及作為的最高監督單位，逐步將氣候變遷衝擊列入公司風險之一，融入既有內控制度管理氣候變遷風險與機會相關議題。	42
TCFD 1 (b)	描述管理階層在評估和管理氣候相關風險與機會的角色。	企業永續發展執行委員會為管理企業社會責任相關議題之跨部門平台，負責執行與推動重大永續議題、風險議題、氣候相關議題的相關計畫，定期向董事會報告環境相關計畫執行績效。	42
策略			
TCFD 2 (a)	描述組織所鑑別的短、中、長期氣候相關風險與機會。	根據企業永續發展執行委員會跨部門討論氣候風險與機會結果，共計鑑別出 10 項風險與 10 項機會，詳細內容請參閱「1.3 藍圖 III 氣候治理」。	42
TCFD 2 (b)	描述組織在業務、策略和財務規劃上與氣候相關風險與機會的衝擊。	完成重大氣候風險與機會財務衝擊之定性評估，詳細內容請參閱「1.3 藍圖 III 氣候治理」。	42
TCFD 2 (c)	描述組織在策略上的韌性，並考慮不同氣候相關情境（包括 2° C 或更嚴苛的情境）。	國泰建設預計導入氣候情境分析方法，針對「極端高溫／降雨導致工程延誤」及「碳費制度實施導致原物料成本上升」，評估潛在財務衝擊，分析將參考聯合國政府間氣候變遷小組（IPCC）與國際能源總署（IEA）所發布的未來氣候情境。	
風險管理			
TCFD 3 (a)	描述組織在氣候相關風險的鑑別和評估流程。	經由企業永續發展執行委員會跨部門討論與分析，針對氣候相關風險進行重大性排序，詳細流程請參閱「1.3 藍圖 III 氣候治理」。	42
TCFD 3 (b)	描述組織在氣候相關風險的管理流程。	目前已完成重大氣候風險鑑別，後續將由企業永續發展執行委員會監督，並由委員會各小組提出風險管理評估與行動方針。	42
TCFD 3 (c)	描述氣候相關風險的鑑別、評估和管理流程如何整合在組織的整體風險管理制度。		42
指標和目標			
TCFD 4 (a)	揭露組織依循策略和風險管理流程進行評估氣候相關風險與機會所使用的指標。	國泰建設以本體公司溫室氣體盤查為首要任務，並已達成於 2022 年 100% 導入綠建築設計於新建案，後續將以此與其他風險驅動因子為基礎訂定相關的評估指標。	47
TCFD 4 (b)	揭露範疇 1、範疇 2 和範疇 3（如適用）溫室氣體排放和相關風險。	依據「ISO 14064-1:2018」標準，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「其他間接溫室氣體排放源（類別 4）」之排放情形。詳細內容請參閱「6.3 基石 III 能資源管理」	102
TCFD 4 (c)	描述組織在管理氣候相關風險與機會所使用的目標，以及落實該目標的表現。	後續將以溫室氣體排放與其他風險驅動因子為訂定相關的檢核目標。	47

CH0 前言

- 0.1 關於本報告書
- 0.2 經營者的話
- 0.3 關於國泰建設
- 0.4 重大永續目標推動
- 0.5 關鍵亮點績效與 SDGs

CH1 永續經營藍圖

- 1.1 藍圖 I 永續治理
- 1.2 藍圖 II 公司治理
- 1.3 藍圖 III 氣候治理

CH2 國泰的幸福格局

- 2.1 堅持 I 貼近需求的品牌願景
- 2.2 堅持 II 安全永續的客戶服務

CH3 細心的營造施工

- 3.1 堅持 I 零妥協的營建標準
- 3.2 堅持 II 安全的工作環境

CH4 友善的建築設計

- 4.1 堅持 I 永續幸福家園
- 4.2 堅持 II 工地污染防治
- 4.3 堅持 III 循環再生建築

CH5 謹慎的土地開發

- 5.1 堅持 I 安全的土地選擇
- 5.2 堅持 II 嚴謹的開發調查

CH6 永續基石

- 6.1 基石 I 幸福職場
- 6.2 基石 II 員工健康與安全
- 6.3 基石 III 能資源管理
- 6.4 基石 IV 創造社會影響力

CH7 附錄

- 7.1 GRI 準則索引表
- 7.2 永續會計準則委員會索引表
- 7.3 氣候相關財務揭露索引表
- 7.4 上市公司氣候相關資訊
- 7.5 會計師確信項目索引表
- 7.6 外部獨立保證聲明

7.4 上市公司氣候相關資訊

揭露項目		執行情形
1	敘明董事會與管理階層對於氣候相關風險與機會之監督及治理	請參閱「1.3 藍圖 III 氣候治理」
2	敘明所辨識之氣候風險與機會如何影響企業之業務、策略及財務 (短期、中期、長期)	請參閱「1.3 藍圖 III 氣候治理」
3	敘明極端氣候事件及轉型行動對財務之影響	請參閱「1.3 藍圖 III 氣候治理」
4	敘明氣候風險之辨識、評估及管理流程如何整合於整體風險管理制度	請參閱「1.3 藍圖 III 氣候治理」
5	若使用情境分析評估面對氣候變遷風險之韌性，應說明所使用之情境、參數、假設、分析因子及主要財務影響	國泰建設預計導入氣候情境分析方法，針對「極端高溫／降雨導致工程延誤」及「碳費制度實施導致原物料成本上升」，評估潛在財務衝擊，分析將參考聯合國政府間氣候變遷小組（IPCC）與國際能源總署（IEA）所發布的未來氣候情境。
6	若有因應管理氣候相關風險之轉型計畫，說明該計畫內容，及用於辨識及管理實體風險及轉型風險之指標與目標	請參閱「1.3 藍圖 III 氣候治理」
7	若使用內部碳定價作為規劃工具，應說明價格制定基礎	本年度國建無進行內部碳定價相關作為
8	若有設定氣候相關目標，應說明所涵蓋之活動、溫室氣體排放範疇、規劃期程，每年達成進度等資訊；若使用碳抵換或再生能源憑證 (RECs) 以達成相關目標，應說明所抵換之減碳額度來源及數量或再生能源憑證 (RECs) 數量。	請參閱「1.3 藍圖 III 氣候治理」、「6.3 基石 III 能資源管理」
9	溫室氣體盤查及確信情形與減量目標、策略及具體行動計畫	溫室氣體盤查及確信情形請參閱下表，溫室氣體減量目標、策略及具體行動計畫請參閱「1.3 藍圖 III 氣候治理」、「6.3 基石 III 能資源管理」

註：詳細上市公司氣候相關資訊請參考 113 年度年報

溫室氣體盤查及確信資訊			
項目		2023 年	2024 年
母公司	範疇一：直接排放量	325.4340	479.1504
	範疇二：能源間接排放量	1,412.0320	1,255.9417
	範疇三：其他間接排放量	282.4280	261.5350
	小計	2,019.8940	1,996.6271
合併財務報告子公司	範疇一：直接排放量	-	1,541.1243
	範疇二：能源間接排放量	-	14,679.2668
	範疇三：其他間接排放量	-	3,173.9345
	小計	-	19,394.3256
總計		2,019.8940	21,390.9527
溫室氣體排放密集度		0.3000	0.8966
確信資訊	確信機構	台灣檢驗科技股份有限公司 (SGS)	台灣檢驗科技股份有限公司 (SGS)
	資料涵蓋範圍	僅母公司	母公司完成盤查及確信，子公司預計 2027 年開始執行確信
	確信準則	ISO 14064-3:2019	ISO 14064-3:2019
	確信情形說明	類別一及類別二：合理保證等級 類別三至類別六：有限保證等級	類別一及類別二：合理保證等級 類別三至類別六：有限保證等級

CH0 前言

- 0.1 關於本報告書
- 0.2 經營者的話
- 0.3 關於國泰建設
- 0.4 重大永續目標推動
- 0.5 關鍵亮點績效與 SDGs

CH1 永續經營藍圖

- 1.1 藍圖 I 永續治理
- 1.2 藍圖 II 公司治理
- 1.3 藍圖 III 氣候治理

CH2 國泰的幸福格局

- 2.1 堅持 I 貼近需求的品牌願景
- 2.2 堅持 II 安全永續的客戶服務

CH3 細心的營造施工

- 3.1 堅持 I 零妥協的營建標準
- 3.2 堅持 II 安全的工作環境

CH4 友善的建築設計

- 4.1 堅持 I 永續幸福家園
- 4.2 堅持 II 工地污染防治
- 4.3 堅持 III 循環再生建築

CH5 謹慎的土地開發

- 5.1 堅持 I 安全的土地選擇
- 5.2 堅持 II 嚴謹的開發調查

CH6 永續基石

- 6.1 基石 I 幸福職場
- 6.2 基石 II 員工健康與安全
- 6.3 基石 III 能資源管理
- 6.4 基石 IV 創造社會影響力

CH7 附錄

- 7.1 GRI 準則索引表
- 7.2 永續會計準則委員會索引表
- 7.3 氣候相關財務揭露索引表
- 7.4 上市公司氣候相關資訊
- 7.5 會計師確信項目索引表
- 7.6 外部獨立保證聲明

7.5 會計師確信項目索引表

編號	揭露項目	項目內容	對照頁數	適用基準
1	NA	客戶滿意度調查	56	2024 年間國泰建設於提供銷售、客變、交屋、售後服務後，顧客填寫由「非常滿意」至「非常不滿意」之分數加總平均。
2	GRI 204-1	於重要營運據點，採購支出來自當地供應商之比例	64	依據國泰建設之供應商清冊，辨別國內外供應商，及計算各類別供應商採購之比例。
3	GRI 204-1	營造工程由三井工程承攬之件數與金額比例	65	國泰建設由三井工程承攬之工程案件數；由三井工程承攬之工程金額除以總工程案件金額。
4	GRI 403-9	國泰地產集團及營造商之工傷類別、工傷頻率、職業病、損失日數比例及缺勤率，以及因公死亡事故總數	66、99	1. 國泰建設及各關係企業人力資源系統依據員工總缺勤日數（包含公傷假、病假、生理假）除以員工應上班總日數計算百分比計算缺勤率；及員工職業傷害人數、職業傷害死亡人數、因傷誤工無法工作日數及嚴重工傷次數除以總工作時數以計算各項比率。 2. 國泰建設之營造商相關人力資源系統或職災統計申報資料；缺席率依據員工總缺勤日數除以員工應上班日數計算百分比。及員工職業傷害人數、職業傷害死亡人數、因傷誤工無法工作日數及嚴重工傷次數除以總工作時數以計算各項比率。
5	NA	對於新建工程、管理、進駐及再發展所計畫的永續認證、等級、標章之類型及數量	79	依據國泰建設已取得綠建築候選證書或標章建案數。
6	GRI 401-1	新進離職人員	89、90	依據國泰建設及各關係企業新進及離職人員清冊；以新進及離職人數除以當年度末員工總人數計算百分比。
7	GRI 401-3	育嬰假後復職和留任的比例	94	依據國泰建設及各關係企業育嬰留職停薪及復職人員清單計算復職及留任比率。
8	NA	非擔任主管職員工數；薪資平均數、中位數	91	依據國泰建設全體員工扣除擔任主管職務員工部分之平均薪資。
9	GRI 303	歷年用水量	103	檢視各月份水費憑證覆算用水總量及用水年增率，並依據國泰建設及各關係企業使用員工人數占比計算用水強度。
10	GRI 201-1	社會公益支出總金額	106	檢視帳載公益活動統計資料、國泰建設文化教育基金會工作報告書與科目餘額表及明細帳。
11	GRI 401-2	國泰建設員工福利支出歷年概況	92、93	檢視帳載員工福利支出統計資料，依 2024 年財務報表，計算員工福利支出佔營收總額百分比。
12	GRI 404-1	國泰建設及子公司針對「專業、通識、職能」提供訓練資源，包含受訓人次、總時數	95	檢視依據訓練時數報表及參與人次及時數統計，計算依主管及同仁平均受訓時數。
13	GRI 306-3	國泰建設各建案之土木或廢棄物累計與平均量	75	依據國泰建設各工地土木或建築廢棄物混合物及生活垃圾之統計資料，計算廢棄物及生活垃圾平均月產量。
14	GRI 2-21	年度總薪酬比率	34	依據國泰建設員工個人最高薪酬與其他員工之年度總薪酬，計算年度總薪酬中位數比率及年增率。

CH0 前言

- 0.1 關於本報告書
- 0.2 經營者的話
- 0.3 關於國泰建設
- 0.4 重大永續目標推動
- 0.5 關鍵亮點績效與 SDGs

CH1 永續經營藍圖

- 1.1 藍圖 I 永續治理
- 1.2 藍圖 II 公司治理
- 1.3 藍圖 III 氣候治理

CH2 國泰的幸福格局

- 2.1 堅持 I 貼近需求的品牌願景
- 2.2 堅持 II 安全永續的客戶服務

CH3 細心的營造施工

- 3.1 堅持 I 零妥協的營建標準
- 3.2 堅持 II 安全的工作環境

CH4 友善的建築設計

- 4.1 堅持 I 永續幸福家園
- 4.2 堅持 II 工地污染防治
- 4.3 堅持 III 循環再生建築

CH5 謹慎的土地開發

- 5.1 堅持 I 安全的土地選擇
- 5.2 堅持 II 嚴謹的開發調查

CH6 永續基石

- 6.1 基石 I 幸福職場
- 6.2 基石 II 員工健康與安全
- 6.3 基石 III 能資源管理
- 6.4 基石 IV 創造社會影響力

CH7 附錄

- 7.1 GRI 準則索引表
- 7.2 永續會計準則委員會索引表
- 7.3 氣候相關財務揭露索引表
- 7.4 上市公司氣候相關資訊
- 7.5 會計師確信項目索引表
- 7.6 外部獨立保證聲明

7.6 外部獨立保證聲明

會計師確信報告



安永聯合會計師事務所
11012 台北市信義區—11333588號
06-110-333, Sec. 1, Kuei-lung Road
Taipei City, Taiwan, R.O.C.
Tel: 886-2-2757-8888
Fax: 886-2-2757-6050
www.ey.com/tw

會計師有限確信報告

國泰建設股份有限公司 公鑒

確信範圍

本會計師接受國泰建設股份有限公司(以下簡稱國泰建設)之委任，對2024年度永續報告書中所選定之永續績效資訊(以下稱「標的資訊」)，執行財團法人中華民國會計研究發展基金會所發布之確信準則所定義之「有限確信案件」並出具報告。

標的資訊及其適用基準

有關國泰建設之標的資訊及其適用基準詳列於附件一。

管理階層之責任

國泰建設管理階層之責任係依據臺灣證券交易所「上市公司編製與申報永續報告書作業辦法」/財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心「上櫃公司編製與申報永續報告書作業辦法」之規定，以及參考適當之基準編製標的資訊，包括參考全球永續性報告協會(Global Reporting Initiatives, GRI)所發布之2021年GRI準則(GRI Standards)、國泰建設管理階層應選擇所適用之基準，並對標的資訊在所有重大方面是否依據該適用基準報導負責，此責任包括建立及維持與標的資訊編製有關之內部控制，維持適當之記錄並作成相關之估計，以確保標的資訊未存有導因於舞弊或錯誤之重大不實表達。

本會計師之責任

本會計師之責任係依據所取得之證據對標的資訊作成結論。

本會計師依照財團法人中華民國會計研究發展基金會所發布之確信準則3000號「非屬歷史性財務資訊查核或核閱之確信案件」之要求規劃並執行有限確信工作，以對標的資訊是否存在重大不實表達出具有限確信報告。本會計師依據專業判斷，包括對導因於舞弊或錯誤之重大不實表達風險之評估，以決定確信程序之性質、時間及範圍。

本會計師相信已取得足夠及適切之證據，以作為表示有限確信結論之基礎。



安永聯合會計師事務所
11012 台北市信義區—11333588號
06-110-333, Sec. 1, Kuei-lung Road
Taipei City, Taiwan, R.O.C.
Tel: 886-2-2757-8888
Fax: 886-2-2757-6050
www.ey.com/tw

會計師之獨立性及品質管理

本會計師及所隸屬組織遵循會計師職業道德規範中有關獨立性及其他道德規範之規定，該規範之基本原則為正直、公正客觀、專業能力及專業上應有之注意、保密及專業行為。

本事務所遵循品質管理準則1號「會計師事務所之品質管理」，該品質管理準則規定組織設計、付諸實行及執行品質管理制度，包含與遵循職業道德規範、專業準則及適用之法令規範相關之政策或程序。

所執行程序之說明

有限確信案件中執行程序之性質及時間與適用於合理確信案件不同，其範圍亦較小，因此，有限確信案件中取得之確信程度明顯低於合理確信案件中取得者。本會計師所設計之程序係為取得有限確信並據此作成結論，並不提供合理確信必要之所有證據。

儘管本會計師於決定確信程序之性質及範圍時曾考量國泰建設內部控制之有效性，惟本確信案件並非對國泰建設內部控制之有效性表示意見。本會計師所執行之程序不包括測試控制或執行與檢查資訊科技(IT)系統內資料之彙總或計算相關之程序。

有限確信案件包括進行查詢，主要係對負責編製標的資訊及相關資訊之人員進行查詢，並應用分析及其他適當程序。

本會計師所執行之程序包括：

- 與國泰建設人員進行訪談，以瞭解國泰建設之業務與履行永續發展之整體情況，以及永續報導流程；
- 透過訪談、檢查相關文件，以瞭解國泰建設之主要利害關係人及利害關係人之期望與需求，雙方具體之溝通管道，以及國泰建設如何回應該等期望與需求；
- 與國泰建設相關人員進行訪談，以瞭解用以蒐集、整理及報導標的資訊之相關流程；
- 檢查計算標準是否已依據適用基準中概述的方法正確應用；
- 針對報告中所選定之永續績效資訊進行分析性程序：蒐集並評估其他支持證據資料及所取得之管理階層聲明；如必要時，則抽選樣本進行測試；
- 針對來源資訊之相關文件，抽選樣本進行測試以檢查其正確性；
- 閱讀國泰建設之永續報告書，確認其與本會計師取得關於永續發展整體履行情況之瞭解一致。



安永聯合會計師事務所
11012 台北市信義區—11333588號
06-110-333, Sec. 1, Kuei-lung Road
Taipei City, Taiwan, R.O.C.
Tel: 886-2-2757-8888
Fax: 886-2-2757-6050
www.ey.com/tw

先天限制

因永續報告書中所包含之非財務資訊受到衡量不確定性之影響，選擇不同的衡量方式，可能導致績效衡量上之重大差異，且由於確信工作係採抽樣方式進行，任何內部控制均受有先天限制，故未必能查出所有業已存在之重大不實表達，無論是否導因於舞弊或錯誤。

結論

依據所執行之程序及所取得之證據，本會計師未發現標的資訊有未依照適用基準編製而須作重大修正之情形。

安永聯合會計師事務所

會計師：徐崇煌

民國一〇四年七月三十一日

CH0 前言

- 0.1 關於本報告書
- 0.2 經營者的話
- 0.3 關於國泰建設
- 0.4 重大永續目標推動
- 0.5 關鍵亮點績效與 SDGs

CH1 永續經營藍圖

- 1.1 藍圖 I 永續治理
- 1.2 藍圖 II 公司治理
- 1.3 藍圖 III 氣候治理

CH2 國泰的幸福格局

- 2.1 堅持 I 貼近需求的品牌願景
- 2.2 堅持 II 安全永續的客戶服務

CH3 細心的營造施工

- 3.1 堅持 I 零妥協的營建標準
- 3.2 堅持 II 安全的工作環境

CH4 友善的建築設計

- 4.1 堅持 I 永續幸福家園
- 4.2 堅持 II 工地污染防治
- 4.3 堅持 III 循環再生建築

CH5 謹慎的土地開發

- 5.1 堅持 I 安全的土地選擇
- 5.2 堅持 II 嚴謹的開發調查

CH6 永續基石

- 6.1 基石 I 幸福職場
- 6.2 基石 II 員工健康與安全
- 6.3 基石 III 能資源管理
- 6.4 基石 IV 創造社會影響力

CH7 附錄

- 7.1 GRI 準則索引表
- 7.2 永續會計準則委員會索引表
- 7.3 氣候相關財務揭露索引表
- 7.4 上市公司氣候相關資訊
- 7.5 會計師確信項目索引表
- 7.6 外部獨立保證聲明

溫室氣體查驗意見書

意見書編號 TW25/00378GG

溫室氣體查驗意見書

2024 年溫室氣體排放資訊

國泰建設股份有限公司

臺北市大安區敦化南路二段 218 號 2 樓

經本公司依據 ISO 14064-3:2019 完成查驗，提出經修改之查驗意見，其符合下列標準要求

ISO 14064-1:2018

直接溫室氣體排放量

479.1504 公噸二氧化碳當量

間接溫室氣體排放量

1,517.4767 公噸二氧化碳當量

直接與間接溫室氣體總排放量

1,996.627 公噸二氧化碳當量

簽署人

鮑柏宇

管理與保證事業群副總裁

日期: 2025年07月19日

版次:1

TGP56B-15-1 2501
台灣檢驗科技股份有限公司
248016 新北市五股區(新北產業園區)五工路 136 之 1 號
t (02) 22993279 f (02)22999453 www.sgs.com



本查驗意見書不可單頁使用，須與查驗範圍、目標、準則及結論頁面共同使用始具效力

第1頁 共 8 頁

Opinion TW25/00378GG

Greenhouse Gas Verification Opinion

The inventory of Greenhouse Gas emissions in year 2024 of

Cathay Real Estate

2F, No.218, Sec. 2, Dunhua S Rd., Da-an Dist.,
Taipei City 106, Taiwan

has been verified in accordance with ISO 14064-3:2019 as meeting the requirements of

ISO 14064-1:2018

Opinion Type: Modified

Direct emissions

479.1504 tonnes of CO₂e

Indirect emissions

1,517.4767 tonnes of CO₂e

Direct emissions and indirect emissions

1,996.627 tonnes of CO₂e

Authorized by

Stephen Pao

Business Assurance Director

Date: 19 July 2025

Version 1

TGP56B-15-1 2501
SGS Taiwan Ltd.
No. 136-1, Wu Kung Road, New Taipei Industrial Park,
Wu Ku District, New Taipei City 248016, Taiwan
t (02) 22993279 f (02)22999453 www.sgs.com



This Opinion is not valid without the full verification scope, objectives, criteria and findings available on the Opinion.

Page 1 of 9



國泰建設

Cathay Real Estate

