

2023

永續報告書

目錄

關於報告書 1

經營者的話 2

第一章 永續治理 4

1.1 關於鄉林 4
1.2 公司治理 12
1.3 財務績效 23
1.4 風險管理 24
1.5 法規遵循 27
1.6 利害關係人溝通 28

第二章 永續建築 40

2.1 規劃與建設 40
2.2 顧客服務 56
2.3 都市更新 64
2.4 綠建築與獲獎 68

第三章 永續環境 72

3.1 環境責任 72
3.2 原物料使用 73
3.3 工地污染防治 75
3.4 氣候風險組織管理機制 78
3.5 能資源管理 79

第四章 永續社會 86

4.1 人力資源現況 86
4.2 薪酬與福利 91
4.3 人才培育發展 94
4.4 安全環境 101
4.5 社會共融 103

附錄 112

全球永續性報告指標 GRI Standards 對照表 112
永續會計準則委員會(SASB)對照表 115
2023 溫室氣體查驗聲明書 117

關於報告書（本報告書經董事會於 2024 年 8 月 9 日討論通過）

鄉林建設事業股份有限公司（以下簡稱鄉林），秉持對社會的回饋及對環境的責任之理念，期望能以此方式於未來在符合國際報告認證標準之下，以更透明的方式揭露鄉林建設之發展願景並建立穩固之利害關係人溝通之橋樑及關係，達成這樣的願景將是鄉林建設持續不間斷的旅程。

報告書期間 報告書邊界與範疇

本報告書係揭露鄉林建設 2023 年度(2023 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日) 在經濟、社會、環境三個重要面向的經營方針，並同時呈現重大性議題之關注成效。報告書內容及績效相關數據以鄉林建設事業股份有限公司為主，部分面相資訊包含主要營造夥伴 (如：太裕營造) 的相關成果。

報告書參考標準依據

本報告書參照全球永續性報告協會（Global Reporting Initiative, GRI）發布之 GRI 通用準則 2021 版進行資訊揭露及執行企業社會責任相關活動，並於附錄提供 GRI Standards 指標索引，以供快速檢索及查詢。

發行概況

本公司為第七年度發行永續報告書，前一期發行日為 2023 年 6 月，下一期報告書預計於 2025 年發行。

聯絡資訊

鄉林建設事業股份有限公司
總公司地址：台中市西區臺灣大道二段 408 號
總公司電話：(04) 2322-7777
分公司地址：台北市士林區中山北路五段 472 號
分公司電話：(02) 5580-0777
公司網址：http://www.shininggroup.com.tw/

經營者的話



我來自古坑草嶺的山上，從小在山林裡長大，親身體驗了大自然的廣闊與美好。

對我而言，鄉林所定義的「住宅」不僅是傳統意義上的家，更應該是一個能讓人們擺脫塵囂，身心得到完全放鬆、充滿自然氛圍的生活空間。

我起初從事旅遊業，後來因為創立了草嶺登山隊，開始涉足建築改造領域。裝修、設計、營造等工作激發了我對建築的興趣，因此我決定進入建築業。

「地段至上、房屋頂尖」是我的信念，鄉林賣的不僅僅是房屋，更是全新的生活體驗。基於這一理念，我致力於探索創新的建築設計，並從國際設計大師的經驗中學習。

想要打造出優質的房屋，地段至關重要，但規劃更是建築的基石。我們從選址、規劃設計、建造，到售後服務與社區關係維護，每一個步驟都致力於提供最符合人性、功能完善且生活品質優良的產品。鄉林不僅採用高品質建材，嚴格把控施工品質，還提供完善的公共設施和永續的售後服務。

我們始終以「誠信、積極、負責與創新」為信念，「服務社會、開發自然」為宗旨，並以「堅持執著、品質保證」為核心價值，盡到企業社會永續經營的理念。因此，我成立了鄉林建設、太裕營造公司和鄉林水電公司，並將它們垂直整合成鄉林集團，以確保施工品質、預算、進度和安全。我們不斷研發新工法，以滿足客戶需求，並落實鄉林的永續經營理念價值--堅持執著，品質保證。

鄉林是第一個將涵碧建築美學和生活美學引入豪宅社區的開發商，注重細節設計，致力於打造讓居民感覺每天都在度假的氛圍。我們提供視聽室、健身房、無邊際泳池、宴會廳、中央廚房和空中菜園等公共設施，打造出城市休閒度假的氛圍。

在社區服務和安全方面，我們提供社區秘書和保全體系，為居民提供優質服務和安全居住環境。我們設計的建築充分考慮了家庭成員的需求和生活方式，並提供飯店式服務和管理，確保鄉林的核心精神無法被複製！

鄉林房屋的設計充滿創意，從採光、通風到視野，都考慮了居民的舒適度和生活品質。對鄉林集團而言，員工是最重要的資產，我們積極培養他們，希望他們具備獨當一面的能力。

我們看好中國大陸旅遊市場的潛力，持續推動「1030 計畫」，計畫在大陸投資 30 處涵碧樓開發項目。鄉林建設的品牌除了要永續發展，我也將今年訂為涵碧樓的「適時服務深耕年」，我們將朝企業轉型和擴大經營的方向前進，並投入 ESG 計畫，致力於環境保護、社會責任和公司治理。透過垂直整合，我們將資源集中，應對快速變化的環境，引領潮流，創造需求，確保企業的永續發展。

董事長

賴正鎰

第一章 永續治理

1.1 關於鄉林

公司名稱	鄉林建設事業股份有限公司
成立日期	1990 年 5 月 29 日
董事長	賴正鎰
總經理	賴正鎰
企業總部	台中市西區台灣大道二段 408 號
實收資本額	10,775,892,450 元
主要產品與服務	委託營造廠興建住宅、商業大樓出租或出售
員工人數	146 人

鄉林建設設立於 1990 年 5 月 29 日，以興建透天別墅、休閒性高級住宅社區、商辦大樓等為主要業務，並作市場調查進行分析，掌握土地市場資訊，以因應各客戶層改善居住品質之需求。另為延伸企業觸角，擴展經營層面，將採多角化經營策略，進行垂直整合，以分散經營風險。

為了堅守鄉林建案的品質，已成立「太裕營造股份有限公司」及關係企業「鄉林水電工程有限公司」，以一條鞭的監工、興建方式，自建自售及售後客服。在此一制度下，我們不以委外代工的外包方式，來降低營運成本，為使品質、預算、進度、安全等要求確實執行，我們親力親為，不獨在工作細節上無所遺漏，更讓集團領導階層藉由內部層層管理監督，精準掌握主客觀環境各面向問題，隨時因應瞬息萬變的市場。這一大特色也使「鄉林集團」事業版圖擴大成為國內建築業界的頂尖領導品牌。2001 年鄉林股票上櫃，2005 年上櫃轉上市，成為國內建築業界上市公司的指標，更成為全台第一批由內政部頒發「建築業識別標誌」認證的地產開發商。

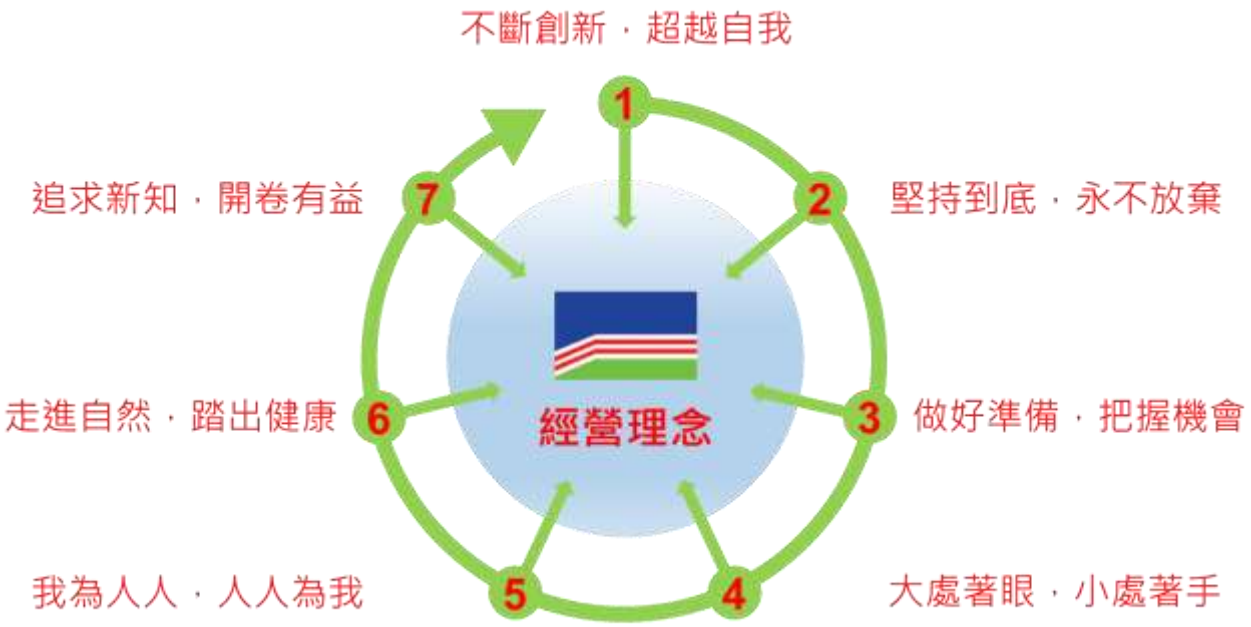


| 鄉林核心價值 | 堅持執著 品質保證

企業品牌標示意涵 -藍天綠地赤子心

浩瀚無垠的藍天，生生不息的大地，我們以真誠熱忱的赤子之心服務社會。

藍天：象徵我們視野無垠、創意無限、發展無窮的積極企圖心。	服務社會 開發自然 鄉林集團 SHINING GROUP
綠地：象徵我們立足大地、關心生態、永續經營的愛鄉護土心。	
紅線：向上昂揚的紅線，象徵我們擁抱人群、服務社會、堅持卓絕的赤子心。	



創新、國際、感動、永續

鄉林創立以來，始終以不斷創新、不斷超越自我的精神，深耕我們投入的各事業領域。董事長草創初期的「草嶺健行登山隊」，將老家的三合院改成寒暑假青年活動大本營，首開台灣民宿先河，即為「創新」的具體實踐。

鄉林集團更率先將休閒酒店式的服務帶入社區經營，「以設備取代人力，用服務取代管理」，把「公共藝術」融入生活，將全新的生活方式、全新的生活態度的新概念帶給消費者，用卓越品質與客戶口碑，讓鄉林成為臺灣房市領導品牌。涵碧樓酒店更在臺灣以文化創意旅遊產業引領市場，樹立度假酒店新典範，更複製臺灣經驗，佈局全球，繼往開來，再掀風雲。

在國際化行動中，鄉林與率先將日本當代藝術當做公共空間的生活藝術品，導入地產開發項目；並與多位國際建築大師合作設計，包括與度假酒店設計泰斗 Kerry Hill 合作開發日月潭涵碧樓；與澳洲 Buchan Group 合作規劃開發集大眾運輸、會議、展覽、購物、娛樂、餐飲、休閒於一身的超大型商用地產等；Kerry Hill 規劃設計青島涵碧樓；新加坡 SCDA 設計南京涵碧樓。國際化腳步未曾間斷，引領鄉林走在世界建築浪潮尖端，成為掌握趨勢、創造需求、引領流行的綜合型地產發展商。

「品牌感動」一直是公司不變的政策，服務則是企業發展的基石，深耕經營個案社區，貼近客戶生活，並於建案內闢專區，規劃屬於每個建案的故事館，以強化鄉林品牌故事。

鄉林始終站在客戶使用需求的立場去思考，用適時的服務，給客戶全新的生活體驗，來感動更多客戶。

為落實永續經營理念，早在鄉林創立初始，我們在每個建築名稱上冠上「鄉林」二字，例如鄉林玉川、鄉林美術館、鄉林淳真等，以示負責。我們永久的售後服務原則，不論屋齡或被轉手次數，我們秉持負責任態度和認真回應客戶需求，為我們贏得市場認同，讓我們鄉林品牌得以在台灣房市中，屹立不搖。



| 經營理念 |

以書籍傳遞我們的經營理念及建築意涵，也作為內部教育培訓與核心價值 DNA 傳承。

<table>
<tr><td rowspan="2"></td><td>老虎學：想要抓住一個良好的機會，就像抓住一頭奔馳中的老虎一樣的困難，不但要眼光準確，更要行動矯健、機警。</td></tr>
<tr><td>從涵碧樓開創七星級人生：強調經營高檔飯店，員工所要具備的是讓客人享有不被打擾的空間，但卻要適時的提供服務。</td></tr>
<tr><td rowspan="2"></td><td>涵碧春秋：此書詳細記錄了打造涵碧樓過程的各項細節要求與各類故事的小品文章，可讀性極高，凸顯了文創意涵，涵碧樓之所以成為文創度假酒店，更是實至名歸。</td></tr>
<tr><td>孔子不走了—遇見青島涵碧樓：講述打造青島涵碧樓的過程，包含設計理念、企業文化與青島涵碧樓酒店與涵碧莊園別墅的特色，以可讀性極高的文創概念，來闡述涵碧樓的精神與內涵。</td></tr>
<tr><td rowspan="2"></td><td>南京涵碧春秋：詳細記錄了打造南京涵碧樓的整個過程。內容涵蓋了與設計師無休止的開會和拉鋸，只為延續涵碧樓的極簡美學風格。每蓋一座涵碧樓，都要從零開始，重新走一遍文創之路，信手拈來都是文創故事。</td></tr>
<tr><td rowspan="2"></td><td>日月入懷：這是一本屬於日月潭涵碧樓的景選圖文集，以輕鬆的短文，與美感照片介紹涵碧樓的打造過程與特色之處，讓讀者與客人可以在客房內細細品味，按圖索驥。</td></tr>
<tr><td>青鳥泊岸：這本書可說是青島版的日月入懷，青島涵碧樓是進軍大陸的第一家旗艦型的涵碧樓，除了山東青島的齊魯文化，豐富了更多文創發想理念，其樓板面積是日月潭的十倍之大，內容也更加豐富，不同於日月潭，青島有廣闊海洋與私人沙灘景緻，美景更不在話下。</td></tr>
</table>

| 公司發展策略 |

掌握全球景氣動向，推動企業穩定成長，為降低景氣循環對企業帶來的影響，利用全球不同地區景氣循環，維持營收與獲利的穩定，才能讓企業長治久安，在全球各地建立營業觸角，正是鄉林展開全球佈局的思路。



(一) 國內方面：

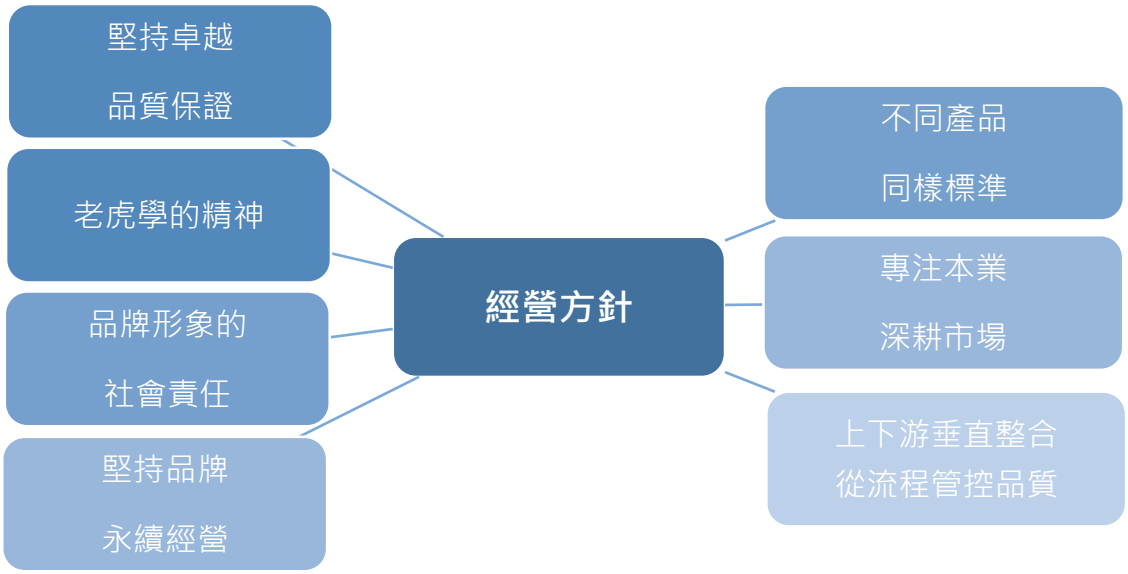
鄉林 2024 年第一季有台北市中山區吉林案「鄉林中山賦」、雲林斗六案「鄉林雲峰」正式開案，萬華都更案 2024 年第三季也將進場銷售。兩案的基地皆保留大面積做為戶外綠地空間，頂樓規劃太陽能板節能裝置，可用自家在空中菜園種的蔬果入菜，外觀及結構做好淨零碳排，落實企業 ESG 環境生態永續經營之社會責任。

(二) 大陸方面：

1. 大陸投資方面，大陸 2023 年 Q4 起一、二線城市已不再限價限購、允許提前還貸、降低首付 (自備款) 比例，給予房地產企業及開發商更多信貸支持，妥善化解存量，做到「保交房」，大陸房市已趨於穩定。
2. 鄉林在成都涵碧天下的 R6 住宅，總銷約台幣 100 億元將於 2024 年開賣，看好人口紅利與軌道經濟對住宅與商場開發及招商，將帶來增值效果，創造更豐沛的獲利優勢。除了 R6+R4 住宅地塊，鄉林在隔著鳳台三路，還有 C1、C2 兩個商業地塊。此區商業地塊集結了 S11 號地鐵、環繞成都三環鬧區的 9 號及通往成都天府機場的 18 號等三條地鐵，不僅有助於拉高即將開賣的 R6+R4 的住宅銷售行情，加快去化速度之外，鄉林正加速規畫推動商場設計及招商計畫，希望能跟地鐵同步完工啟用。

2023 年度營運計劃

(一) 經營方針：



(二) 重要之產銷政策：

鄉林集團目前積極準備投入 ESG 計畫以因應各國各企業都在加速推動碳中和與淨零碳排的宣示行動，尤其是 COP28 宣示 2025 年起將開始徵收碳稅，各項建材也都在買碳權，本公司會配合政府政策去做好綠色建築的工作。

(三) 未來五年兩岸預計推案目標表(合計 NTD $ 840 億元)：

單位：新台幣佰萬元

個案		預估/推案目標金額	預計新購地推案目標金額
台灣	鄉林恆美(完銷)	2,199	-
	鄉林圓頂(完銷)	2,570	-
	台北市吉林路都更案	2,748	-
	台北市萬華都更案	5,240	-
	台北市農安街都更案	5,550	-
	台北市北投區合建案	573	-
	北台灣地區新購地	-	3,500
	新購地(斗六)	2,620	-
	台灣部分小計	**21,500**	**3,500**
中國	成都 R6 地塊	10,130	-
	成都 R4 地塊	10,859	-
	成都 R2 地塊	5,234	-
	成都 R1 地塊	10,265	-
	新購地	-	22,500
	大陸部分小計	**36,486**	**22,500**
2023Q4~2028 年推案及購地目標金額		**57,986**	**26,000**
合計			**83,986**

| 外部組織參與 |

鄉林與相關產業密切合作，積極參與國內外產業(協)學會及公會等，期望藉由與各方交流及合作，與產業進行更緊密接軌。鄉林董事長賴正鎰接連擔任全國商業總會等多個工商團體的主要領導職務，都會提出施政建言或白皮書，為了公眾權益，帶頭發掘新想法，提出異議，也希望政府進行採納，願意與民間一起解決問題。同時，固定舉辦系列座談會，由各部會首長輪流與企業面對面溝通，解決業者遭遇困難與面對的許多法令不合宜等諸多問題。同時長期在工商社團致力推動兩岸交流，創造兩岸企業互利共榮與永續發展的機會。

主要參與產業(協)學會及公會經歷

產業(協)學會及公會	擔任職務
中華民國全國商業總會	第 9、10 屆理事長
中華民國觀光旅館商業同業公會	第 3、4 屆理事長
中華民國對外貿易發展協會	第 18、19 屆常務董事
台灣國際不動產發展協會	理事長
中華民國工商建設研究會	第 11 屆理事長
台灣省建築開發商業同業公會聯合會	第 3、4 屆 理事長
台中市商業總會	第 22、23 屆 理事長
國立自然科學博物館文教基金會	第 1 - 4 屆董事
台灣省商業會	第 20 屆監事
中華民國建築公會全國聯合會	第 5 屆副理事長
中華民國不動產協進會	第 10 屆常務理事
財團法人台中世界貿易中心	董事
台中市建築投資商業同業公會	第 7 屆理事長
行政院全球招商規劃推動委員會	委員

1.2 公司治理

鄉林董事會成員及管理階層以清廉自持，制定《道德行為準則》，並堅信誠信原則、永續經營為公司治理之基石。鄉林對於內部治理維持高標準的自我要求，透過不斷的努力、創新，希望藉由上行下效讓公司「創新、國際、感動、永續」的核心價值觀落實於每一個環節及部門。

鄉林最高治理機構為股東會，並於董事會之下另設有稽核組，協助董事會履行其監督之職；2020 年 8 月 12 日董事會決議通過，指定由經管組李兆章協理擔任公司治理主管，保障股東權益並強化董事會職能，李協理已具備公開發行公司從事法令遵循相關事務單位之主管職務達三年以上。公司治理主管主要職責為依法辦理董事會及股東會會議相關事宜、製作董事會及股東會議事錄、協助董事就任及持續進修、提供董事執行業務所需之資料、協助董事遵循法令等。

公司治理架構如下圖：



| 董事會 |

董事會組成

(任期: :2022/6/24-2025/6/24)

依據本公司之「公司治理守則」4-3-1-1，董事會成員組成應考量多元化，並普遍具備執行職務所必須之知識、技能及素養。為達到公司治理之理想目標，董事會成員皆具有五年以上商務、法務、財務、會計或公司業務所需之工作經驗。此外，本公司公司章程載明獨立董事名額不得少於 3 人，且不得少於董事席次五分之一，目前董事會成員由 7 位董事組成組成，7 席董事中獨立董事佔 43%(3 席)，員工兼任董事佔 57%(4 席)，其中除董事長賴正鎰與董事陳淑芬為夫妻關係外，其餘董事均無證券交易法第 26 條之 3 規定第 3 項及第 4 項規定情事。3 席獨立董事分別為管理顧問及大學資管系教授與多年商務經驗者，多次提供公司管理上的建議。

同時，本公司也十分注重董事會組成之性別平等，並以提供女性董事席次至三分之一為目標，目前董事會成員男性佔 71%(5 席)，女性占 29%(2 席)，未來將盡力增加女性董事席次已達成目標；年齡分布在 56 歲至 66 歲之間，並備有不同專業知識與技能，分別具有管理、財務及會計等專才。2022 年 6 月 24 日股東會董監任期屆滿全面改選，7 席董事全數連任，持續提供鄉林公司經營管理學術與實務寶貴之意見。

董事會運作

鄉林董事會除了負責年度及半年度財務報告與進行年度營運計畫之擬定之外，其職責也包含修訂內部控制制度、財務、會計或內部稽核主管之任免、募集、發行或私募具有股權性質之有價證券等。董事會董監事的出席率等相關資訊主要透過年報來揭露，以加強董監事對其自身應盡之責任與義務之要求，並確保監督與管理公司功能之發揮。

2023 年度董事會開會 8 次，全體董監事之董事會平均實際出席率為 89%，實際出席情形及重大決議請參考 2023 年度年報。此外，今年度也依據本公司「董事會績效評估辦法」辦理董事會績效自評，本次自評採問卷方式進行，董事會內部及董事成員之自評結果皆為優良，並於 2024 年 3 月 13 日向董事會報告自評結果以做為日後繼續強化的參考。

董事會成員之接班規劃

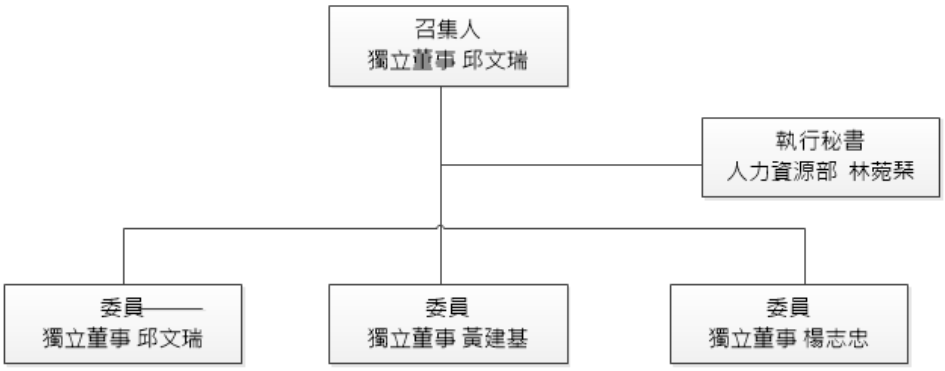
鄉林董事之選舉採候選人提名制度，由股東會就董事候選人名單中選任之。董事會成員皆具備商務、法律、財務會計、經營管理或公司產業所需之專業知識與技能。董事於任職期間，每年安排進修時數至少 6 小時，協助其持續充實新知，以培養未來接班人才，並保持其核心價值及專業優勢與能力。

職稱	姓名	性別	主要經(學)歷	目前兼任本公司及其他公司之職務
董事長	鼎林投資開發(股)公司 代表人 賴正鎰	男	南台科技大學電機系畢 中華民國全國商業總會理事長 中華民國觀光旅館商業公會理事長 台灣國際不動產發展協會理事長 中華民國工商建研會名譽理事長 台灣省建築開發同業公會聯合會理事長 台中市商業總會理事長	鄉林事業(股)公司-董事長 鼎林投資開發(股)公司-董事長 涵碧樓大飯店(股)公司-董事長 廣宇投資開發有限公司-董事長 銓陽投資有限公司-負責人 百皇投資有限公司-負責人 鼎林國際企業(股)公司-董事長 財團法人鄉林文教基金會-董事長 鄉林傳播有限公司-負責人 鄉林房屋仲介(股)公司-董事長
董事	鼎正投資(股)公司 代表人 陳淑芬	女	東吳大學經濟系	鼎正投資(股)公司-董事長 溢陽投資有限公司-董事長
董事	正記投資(股)有限公司 代表人 張釿鑿	男	台灣科技大學纖維工程技術系	鄉林建設事業(股)公司-總管理處處長 鄉林水電工程有限公司-負責人 正記投資(股)公司-董事長 麗京投資(股)公司-董事長 Billion Capital Holding Co.,Ltd-負責人
董事	溢陽投資有限公司 代表人 廖沛琪	女	東海大學企管系	鄉林建設事業(股)公司-總管理處副處長 Headway Investment LTD-負責人 Gold Square Investment LTD-負責人
獨立董事	邱文瑞	男	萬能科技大學電子系 強訊郵通(股)公司-副董事長	專晶半導體科技(股)公司-董事
獨立董事	黃建基	男	國立成功大學電機工程博士 弘光科大多媒體遊戲發展與應用系系主任&副教授	弘光科大多媒體遊戲發展與應用系副教授
獨立董事	楊志忠	男	國立交通大學交通運輸研究所碩士 賀伯特行政管理有限公司負責人	賀伯特行政管理有限公司負責人

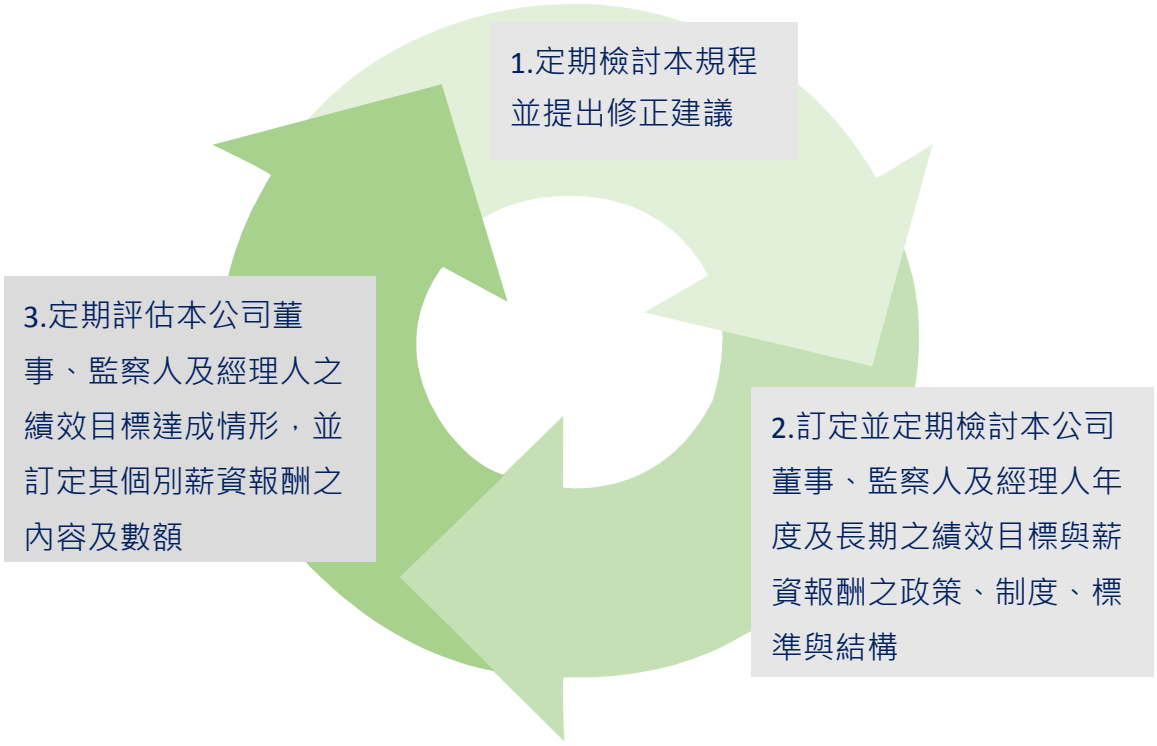
| 薪資報酬委員會 |

本公司於 2011 年 12 月 8 日經董事會通過設置薪酬委員會。目前成員：獨立董事邱文瑞(召集人)、黃建基及楊志忠共 3 人，任期為 2022 年 6 月 24 日至 2025 年 6 月 24 日。

組成人數	性別比例 (男:女)	2023 年度開會次數	實際出席率
3	3：0	2	83%



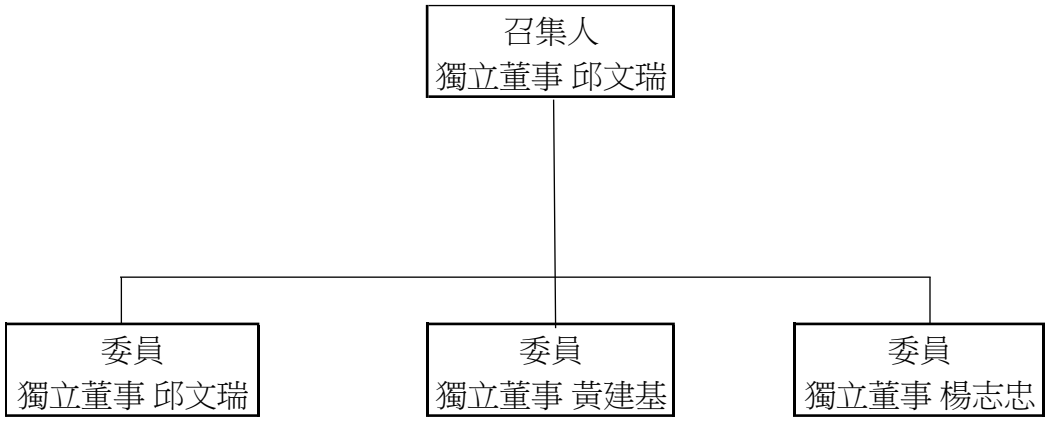
薪酬委員會以善良管理人之角度，提供員工具競爭力的薪酬，用透明平等的薪酬政策，將企業營運績效回饋予員工。忠實履行其職權，並將所提建議提交董事會討論。但有關監察人薪資報酬建議提交董事會討論，以監察人薪資報酬經公司章程訂明或股東會決議授權董事會辦理者為限。主要職責如下：



薪酬委員會履行前項職權須依據之原則 
1. 確保公司之薪資報酬安排符合相關法令並足以吸引優秀人才。
2. 董事、監察人及經理人之績效評估及薪資報酬，應參考同業通常水準支給情形，並考量個人所投入之時間、所擔負之職責、達成個人目標情形、擔任其他職位表現、公司近年給予同等職位者之薪資報酬，暨由公司短期及長期業務目標之達成、公司財務狀況等評估個人表現與公司經營績效及未來風險之關連合理性。
3. 不應引導董事及經理人為追求薪資報酬而從事逾越公司風險未納之行為。
4. 針對董事及高階經理人短期績效發放紅利之比例及部分變動薪資報酬支付時間，應考量行業特性及公司業務性質予以決定。
5. 本委員會成員對於其個人薪資報酬之決定，不得加入討論及表決。
6. 前二項所稱之薪資報酬，包括現金報酬、認股權、分紅入股、退休福利或離職給付、各項津貼及其他具有實質獎勵之措施；其範疇應與公開發行公司年報應行記載事項準則中有關董事、監察人及經理人酬金一致。
7. 本公司子公司之董事及經理人薪資報酬事項如依子公司分層負責決行事項須經本公司董事會核定者，應先經本委員會提出建議後，再提交董事會討論。

| 審計委員會 |

本公司於 2019 年 6 月 25 日經股東會成立審計委員會。目前成員：獨立董事邱文瑞(召集人)、黃建基及楊志忠共 3 人，任期為 2022 年 6 月 24 日至 2025 年 6 月 24 日。



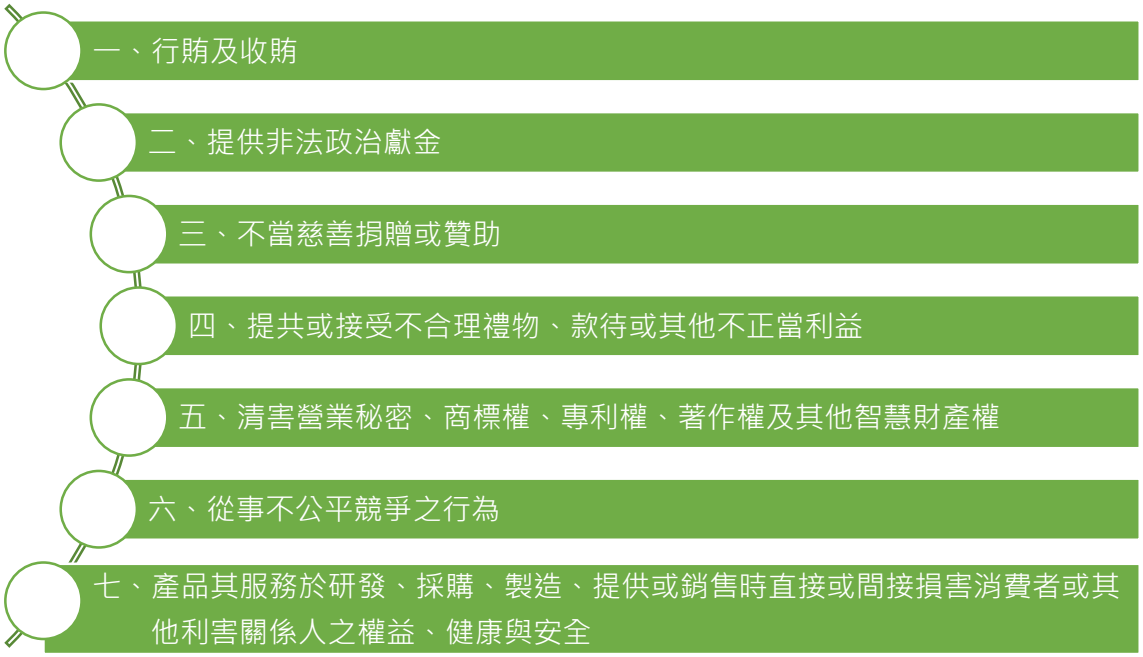
組成人數	性別比例 (男:女)	2023 年度開會次數	實際出席率
3	3：0	8	83%

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

| 誠信經營 |

鄉林於公司網站中揭露公司企業文化、經營理念與企業社會責任等各項公司政策，為落實誠信經營政策，依「上市上櫃公司誠信經營守則」及鄉林營運所在地相關法令，經董事會通過訂定「誠信經營作業程序及行為指南」，具體規範鄉林人員於執行業務時應注意之事項。當中更詳細規範權責單位，指定總管理處經營管理組為專責部門，辦理該作業程序及行為指南之執行、解釋、諮詢服務等相關作業及監督執行，並定期向董事會報告。

為了讓內部誠信經營相關規定能更加全面，便於同仁參考遵守，指南中也提出，防範方案應包含下列行為的相關防範措施：



註：「誠信經營作業程序及行為指南」詳細內容，請參考 CH1.5 官網與年報資訊。

而在訊息流通快速，消費者與企業自身越來越重視資訊隱私與保障的現在，鄉林也提出因應的「內部重大資訊處理作業程序」，希望用更加謹慎、重視的態度來處理重要的資訊流。我們同樣設立管理處處長、發言人、財務主管及會計主管，作為專責單位，定期檢視內部經營狀況是否依照作業程序的規定，並且執掌相關權責如下：

內部重大資訊處理作業程序專責單位職權
1. 負責擬訂、修訂本作業程序之草案。
2. 負責受理有關內部重大資訊處理作業及與本作業程序有關之諮詢、審議及提供建議。
3. 負責受理有關洩露內部重大資訊之報告，並擬訂處理對策。
4. 負責擬訂與本作業程序有關之所有文件、檔案及電子紀錄等資料之保存制度。
5. 其他與本作業程序有關之業務。

此外，以上相關作業指南的發布，我們更透過內外部教育訓練及內部會議與稽核，宣導誠信經營理念，要求全體員工充分瞭解並確實遵守。2023 年度外部教育訓練中有關誠信課程共計 18 小時，內部亦於每季一次的全體動員大會中宣導誠信經營理念。

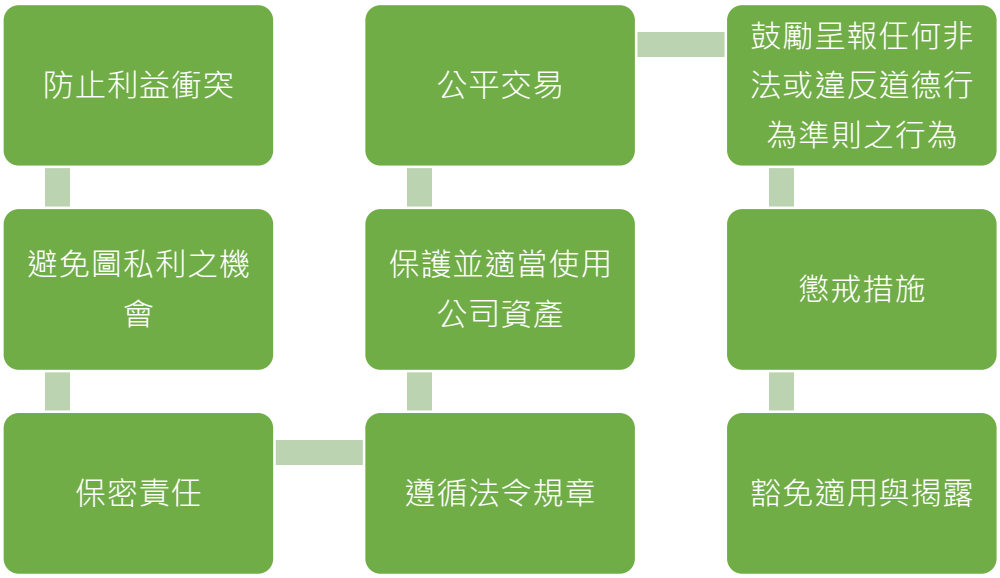
為確保誠信經營能真正落實，鼓勵外部人員可透過官網客服信箱及內部人員可透過單位主管、人力資源部或稽核單位檢舉不誠信或不當行為，查核單位須對檢舉內容確實保密，依檢舉情事之情節輕重，依照鄉林「員工獎懲辦法」執行懲戒，鼓勵內外部人員檢舉不誠信的行為。2023 年並無發生任何違反誠信經營之情事，顯示鄉林落實誠信經營的成效。

| 道德行為 |

鄉林一直以來重視企業內部道德行為與內化於公司文化中，於 2015 年也正式發布「道德行為準則」，當中羅列出公司所重視之道德原則，要求內部同仁作為工作的重要指南，也鼓勵呈報內部違反原則之行為，希望建立風氣，使鄉林人人對企業與自身誠信更加重視。詳細內容揭露於官網、公開資訊觀測站、年報等，加強利害關係人對鄉林滲入的了解與信任，創造良好企業形象，與企業文化。2023 年並無發生任何違反道德行為之情事。

註：「道德行為準則」詳細內容，請參考 CH1.5 官網與年報資訊。

鄉林道德行為準則要項



| 內部稽核組織及運作 |

鄉林建立內控制度以確保營運之效果及效率(含獲利、績效及保障資產安全等)、報導具可靠性、及時性、透明性及符合相關規範與相關法令規章之遵循等目標的達成。內部控制制度劃分為五個組成要素：



鄉林依據「公開發行公司建立內部控制制度處理準則」之規定，並考量本公司及子公司整體之營運活動，設計並確實執行內部控制制度，且隨時檢討，以因應公司內外在環境之變遷，俾確保該制度之設計及執行持續有效，以達內部控制制度目的。鄉林內部稽核為獨立單位，直接隸屬董事會；除在董事會例行會議報告外，並於必要時立即向審計委員會、董事長及總經理報告，以落實公司治理之精神。

稽核工作主要是依據董事會通過的稽核計畫執行，該稽核計畫乃依據已辨識之風險擬訂，另視需要執行專案稽核或覆核。綜合上述一般性稽核及專案稽核的執行，提供管理階層內部控制功能運作狀況，並及時提供管理階層了解已存在或潛在內部控制缺失的另外管道。內部稽核人員於執行稽核計畫查核作業後出具書面稽核報告及追蹤報告，並提出改善方案，定期交付董事會查閱，並作為建議本公司出具內部控制聲明書之依據。2023 年內部稽核組織及運作正常且順利進行，鄉林並無發生重大貪腐之情形。

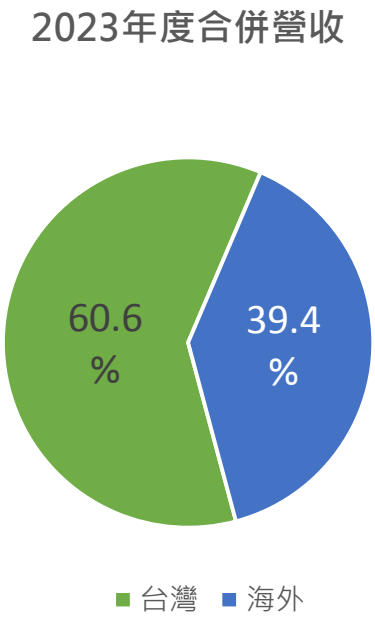
內部稽核人員任免、考評與薪資報酬

本公司內部稽核單位配置專任稽核人員，依本公司「公司治理守則」4-1-3 規定，內部稽核人員之任免、考評、薪資報酬由稽核主管簽報董事長核定，公司治理守則已揭露於本公司官網「公司治理」專區中。部門組織由企管、會計、土木等多元背景人員組成，不僅皆須熟悉法規，組織人員皆符合內部控制處理準則之稽核人員條件。我們透過專業訓練、並針對各個運作環節建立制度準則與嚴謹的作業及稽核程序，讓各部門間的運作更為有效。每年由各組員依據年度稽核計畫辨認風險，再依照風險進行查核及不定期之專案性查核，根據查核結果回饋權責單位，報告於董事會。為保公正，開會的方式皆以第三方的立場進行會議的溝通、反映法令跟查核。內部稽核之目的係為協助董事會及經理人檢查及覆核內部控制制度的缺失與否並針對營運效率及成果給予適當建議。

1.3 財務績效

鄉林為專業建物開發公司，面對近年來的經濟成長趨緩及多變的各地區市場變化，臺灣營造業的新建工程較以往下滑。鄉林並未因此退卻，不僅於各地區積極拓展商機，更尋求海外投資機會的開發。由多角化經營以降低營運成本、提升獲利能力，進而增強競爭實力的堅定決心。

2023 年度合併營收總額為 3,778,781 千元，國內主要入帳有成屋銷售收入「鄉林玉川」107,404 千元、「鄉林恆美」2,174,162 千元及子公司太裕營造營建收入 7,556 千元；及轉投資大陸子公司青島鼎林酒店營收 352,570 千元與房產收入 122,790 千元，南京鼎正酒店收入 391,255 千元及房產收入 592,137 千元等；及租金收入 30,907 千元；2023 年公司每股虧損為 0.2 元。



單位：千元

項　目	2021 年	2022 年	2023 年
營業收入	3,473,856	1,330,284	3,778,781
稅前淨利	-863,444	-1,858,102	-417,796
所得稅費用	20,507	222,211	31,707
稅後盈餘	-842,937	-1,635,891	-386,089
每股盈餘	-0.67	-1.41	-0.2
員工薪資和福利支出	558,044	502,815	487,903

註: 2023 年鄉林並無接受政府之任何財政補助。

1.4 風險管理

在不動產的開發過程中，龐大的前期成本，涵蓋土地、營造、銷售、管理、財務等。另外，建築物的興建有工期長、回收慢以及供需調整緩慢之特性，風險亦包含景氣循環影響對於房地產市場可能造成的影響。

為確保鄉林的穩健經營與永續發展，並為強化公司治理、建立健全之風險管理作業，以合理確保目標之達成，預防可能的損失，以增加股東的價值，並達成公司資源配置之最佳化原則。鄉林成立跨部門之風險管理小組，由總管理處經管組統籌及擬定風險管理政策及執行方針，針對各項風險管理項目審查、改善措施並進行追蹤、檢討與結案，執行情形將定期向董事會匯報。

管理策略及應對機制

鄉林依照重大性原則，將與營運相關之不同屬性的風險進行分類，並由相關部門進行定期檢討及各風險評估，分析各風險及其因應管理對策(包含法規遵循及內控流程)如下：

風險項目	風險控制與管理對策
財務風險	因應證交所修訂之財務準則，每年皆加強會計人員相關專業知識，會計主管及代理人每年皆接受 12 小時認證上課時數，財報編制人員每年接受 6 小時的認證上課時數。董事會設置 3 席獨立董事並組成審計委員會，以獨立的立場監督公司治理行為。嚴格規範公司管理階層的道德行為，並針對資訊安全、內部控制加強控管及稽核，以防止舞弊的發生。
營運與隱私風險	• 嚴謹制定各工作事項核決權限，對於客戶、供應商或員工之個資，皆嚴密控管機密資訊之使用，防止洩露情事發生。 • 因應社會氛圍對個資安全日趨重視，倘遇公單位(例如：國稅局)來函要求公司提供客戶資料(如合約、繳款記錄)時，會更深化服務，預先告知客戶，使其理解公司須配合提供。 • 預售階段之銷售內容，易於交屋時與客戶產生認知上的落差，文宣內容亦為交屋內容的一部分，故嚴格審核文宣及各部門協助督導，並教育銷售人員才是根本解決之道。 • 預售屋之建材配備採購，若遇廠商供貨缺貨，需改採購同等級產品時，應以書面及電話通知買方，避免爭議。 • 買賣合約書內容之訂定，以按內政部頒佈之定型化契約範本來制定。 • 所開立之訂購預約單，若遇買方欲轉讓，只同意轉讓二等親以內之親屬，其餘不配合以杜絕炒房之虞。

風險項目	風險控制與管理對策
規劃設計風險	直轄市、縣(市)政府陸續公告實施「直轄市、縣(市)國土計畫」及「國土功能分區草案」，在前期規劃階段應評估基地適宜性，是否符合公告的相關計畫。同時也一併評估居住、產業、運輸和公共設施等四大需求，制定相應的對策。對於建築執照申請，請建築師和專業工業技師處理以應對法規風險。 另外人口結構與居住樣貌不斷進化，人們對於住的嚮往愈趨多樣，為了滿足這些需求，透過變更設計服務回應客戶對住宅的期待，讓客戶都可以在好房子中安心生活。
人資管理風險	人力斷層風險、人員健康風險、員工的出勤率、薪資情況、是否有潛在勞資糾紛問題、部門的領導力與員工溝通情形、員工平等問題皆可能成為人資風險。因此，鄉林透過內部人才培訓、教育訓練及專案管理是部門內控機制，及各部門主管積極培養接班人，且利用內部組織化及專業複委託方式來面對各種危機處理。
資訊安全風險	為提升資訊安全管理，鄉林已於 2020 年成立跨部門之「資訊安全小組」，由總管理處經管組統籌及擬定本公司資訊安全管理政策及執行方針，系統每季針對資訊安全制度審查、改善措施並進行追蹤與檢討，並定期將執行情形向董事會匯報，確保鄉林營運順暢、資訊資料完整、企業機密安全，以保障公司本身之信譽。 資訊安全管理分為七大方案執行項目如下： • 電腦設備安全管理 • 網路安全管理 • 病毒防護與管理 • 系統存取控制 • 確保系統的永續運作 • 系統開發及維護管理機制 • 資安宣導與教育訓練
環境面風險	建築規劃設計中的環境面風險包括各種可能對建築物和其周圍環境產生負面影響的因素。包括自然災害風險、氣候變化風險、土壤污染風險等。本公司積極進行社區參與和溝通，充分考慮當地居民和利益相關者的意見和需求，減少對社區的負面影響。通過這些措施，可以降低建築規劃設計中的環境面風險，確保建築物的安全性、永續性和社會接受性。

風險項目	風險控制與管理對策
原物料風險	在建築材料方面，台灣鋼、鋁、銅、鐵價格視國際原料情勢浮動而影響，為對應市場價格，與供應商培養出相互間之信任及合作默契並依照議定之合約內容執行供料，亦為我方分散承擔行情波動之風險，且為達永續經營，原物料以環保材質為考量。 每週關注專業行情報導網站之行情變化及產業動態，並每月提供月報，分析市場行情，同時透過與協力廠商平日之互動，隨時注意原物料供應或行情變動，以趨避原物料斷料及價格突然飆漲之風險。因應 2024 開始徵收碳稅及 4 月 1 日電價調漲，勢必原物料及營建成本會受影響，故執行下列應對： • 原料提前採發，採發完成後，簽訂合約，提前訂貨下單。 • 結構工程因應新案量體，先行鎖定人工及材料等所須資源，提前覓商議定，先行採發訂約，並引進外勞，紓解缺工問題，避免缺工造成發包單價受約制，讓發包能控至於算內執行。 • 在不影響銷海外觀及安全性時，進行價值工程檢討，召開部門會議，開會討論是否採用其他材質取代原設計規劃材質，藉以控制於預算內執行。
氣候變遷風險	隨著極端氣候逐年加劇，面對較以往嚴峻之颱風、水患威脅，為避免影響營運狀況造成財務負擔或引起其他風險部分，需投入更多成本於天災預防、災後設施維護及營運能源獲取，並將預防天災、水災之設計概念融入鄉林興建的社區中。目前針對防汛演習，為內部相關人員定期演練項目之一，於每年 3-5 月梅雨颱風好發季節，招集相關人員操作防汛設備訓練，並觀察周邊外部溝渠大排的排水狀況以電話聯繫里長結合公機關資源公共設施，協助颱風季節疏濬汙泥，以維護周邊排水順暢，以避免溝渠排水不順造成不必要的傷害損失。

1.5 法規遵循

在公司整體營運流程上鄉林建設積極遵循相關法律規章，組織內以董事長室法務組為首督導各部門落實法規遵循，以維持流暢營運及企業正面形象。

為確保各項作業流程及相關管理規章之訂立、修訂或廢止符合相關法律規章，在必要時董事長室法務組會就法令規定表示意見，給予相關部門執行建議。而各部門業務所轄之合約、協議書等文件，也皆須經由董事長室法務組主管核可後，方能作業。作為主要監管單位，董事長室法務組也會就各部門之違法違規情事提出改善建議，監督公司各部門徹底落實法規遵循。

鄉林以單一事件罰款金額額累計達新台幣壹佰萬元以上為重大罰款事件。在 2023 年度並無發生任何環境、社會相關之重大違規事件，惟尚有訴訟審理中，詳細資訊請詳閱 2023 年度年報。其他相關公司治理、經濟、環境、社會面之法規遵循，請詳各章內容。

2023 年報資訊

來源：公開資訊觀測站

鄉林官網\投資人專區

1. 公司治理守則
2. 永續發展實務守則
3. 誠信經營作業程序及行為指南
4. 風險管理政策
5. 環境永續議題
6. 企業社會責任實務守則
7. 人權政策

1.6 利害關係人溝通

鄉林於 2023 年永續報告書編撰過程中，藉由公司內部討論及外部專家的協助，並參照全球永續性報告協會（Global Reporting Initiative, GRI）發布之 GRI 通用準則 2021 版，透過系統化的分析模式，包含採取部門訪談等方式，鑑別出鄉林重要利害關係人及其所關注對於公司本身之永續經營發展有重大影響之議題。以經濟(E)、環境(G)以及社會(S)三大層面重大性相關議題作為本報告書資訊揭露之參考基礎，我們希望在 2023 年能將永續管理以更貼近建設產業相關永續議題的方式，聚焦各部門代表對於永續議題的重視，呈現各利害關係人在經濟、環境以及社會三大層面對於公司的影響以及公司對外部之影響。

鄉林於 2023 年永續報告書編製過程中導入重大性分析，希望透過系統化的分析模式，鑑別利害關係人所關注與對公司永續經營有重大影響之 ESG 議題，作為報告書資訊揭露的參考基礎。

| 利害關係人鑑別 |

為了與利害關係人的溝通機制，強化鄉林與利害關係人的關係則極為重要。利害關係人為受公司活動、產品與服務顯著影響的實體或個人，或是其行動會影響本公司執行策略和達成目標能力者。因此，鄉林藉由與各部門主管的內部溝通，考量國內外永續議題的趨勢及與永續經營方針的發展需求鑑別出：員工、供應商、投資人、政府機關、客戶、媒體及社區/社會等七大族群的利害關係人。我們透過與該七大利害關係人在日常進行的議和溝通了解各利害關係人所關注的議題和考量面，並在本次永續報告以書面的方式回應。

身為建設業公民的一分子，鄉林期望透過與利害關係者溝通互動之重要訊息回饋，進一步瞭解利害關係者的想法及需求，以利做為公司治理與企業公民經營之參考依據，並藉由各種溝通方式與互動機制，進行經驗交流、分享與學習，分析利害關係者的合理期望。

利害關係人	優先關注議題	溝通管道、回應方式及溝通頻率	2023 年利害關係人溝通實績
員工	• 員工多元化與平等機會 • 經濟績效 • 勞資關係管理 • 市場形象	• 公告系統隨時更新、公告 • 每週/每月主管幹部會議 • 每月主管幹部教育訓練 • 每季動員大會 • 電子信箱 • 聯絡窗口： 人力資源部 林經理 hr3@shininggroup.com.tw	1. 總計發布人事公告共 36 篇 2. 本公司新進員工到任時宣導道德行為及企業倫理規範完成施訓人數共 51 人次 3. 邀請外部講師針對本公司主管實施企業永續發展、經營管理及誠信經營之教育訓練 1,998 人次
供應商	• 建案與服務品質管理 • 生態環境影響評估 • 廢棄物管理 • 職業安全與衛生 • 勞資關係管理 • 永續供應鏈管理 • 經濟績效 • 市場形象	• 供應商簽約時同時宣導並簽署「營造供應商安全管理承諾」 • 不定期廠商洽談與拜訪 • 各種通訊軟體溝通 • 聯絡窗口： 規劃工程部 朱經理 julian@shininggroup.com.tw 採購單位 黃協理 tw.pod@shininggroup.com.tw	1. 依建案不定期召開設計交底及釋疑會議，確保工程進行符合設計規範品質要求 2. 針對本公司營造供應商共 54 家廠商全數 100%完成「營造供應商安全管理承諾」簽署
投資人	• 經濟績效 • 風險管理	• 電話、email • 股東會-當面商討 • 不定期法說會、記者會 • 年報 • 企業官網 • 公開資訊觀測站 • 聯絡窗口： 會計部 劉經理 maggie@shininggroup.com.tw	1. 2023/6/21 股東會與現場出席股東交流 2. 公開資訊觀測站申報合計完成 221 項公告申報項目，計分為內部人共 14 項；股東會共 21 項；公司治理共 12 項；財務報表共 16 項；重大訊息共 48 則；公告共 22 則；營運狀況共 61 項；投資專區共 16 項；公司債共 11 項等
政府機關	• 法規遵循 • 職業安全與衛生 • 風險管理	• 定期或不定期公文往來 • 電話/拜訪溝通 • 法令規範 • 政府說明會 • 聯絡窗口： 總務部 廖副理 taiyu@shininggroup.com.tw	2023 年與政府機關公文往來共 301 件(包含實體書件公文及電子檔案公文)
客戶	• 顧客的健康與安全 • 建案與服務品質管理 • 市場形象	• 準客戶的產品與服務說明不定期進行 • 已購客戶交屋前後對房屋設施使用及維護方式詳細介紹說明 • 企業官網不定期公布本公司產品資訊 • 聯絡窗口： 營業部 陳協理 art@shininggroup.com.tw 客服部 曹協理 feng-che@shininggroup.com.tw	1. 已協助 295 位已購客戶進行交屋說明並順利完成交屋(恆美 293 戶、玉川 2 戶) 2. 新案社區每週排定乙次巡視及關懷，舊案社區每月或季巡視關懷
媒體	• 市場形象 • 經濟績效 • 生態環境影響評估	• 新個案公開前後的媒體說明會不定期舉行 • 定期與不定期提供媒體新聞稿 • 聯絡窗口： 公共事務 鄭經理 pr@shininggroup.com.tw	1. 2023 年全年已提供銷售個案或市場動態行情、趨勢等相關新聞稿共 42 篇，共有 387 篇露出，以保持在業界的領導聲量與市場趨勢的專業分析。 2. 截至 2023 年底，已發布 42 篇新聞稿，456 家次及 662 則露出，創造高於 2022 發稿量及曝光量，積極提高鄉林集團及董事長賴正鎰的網路聲量。2024 年 3 月之前已舉辦了 9 場媒體記者尾牙或春酒聯誼餐會，以維持媒體曝光量及媒體公關友好關係。

利害關係人	優先關注議題	溝通管道、回應方式及溝通頻率	2023 年利害關係人溝通實績
社區	• 社會共融 • 市場形象 • 顧客的健康與安全 • 永續設計與建築 • 能源使用管理	• 與轄區鄰里居民、里長及警政單位定期及不定期互動交流，已建立社區整體互助、防災並建立和諧社會 • 企業官網定期及不定期宣導公益活動成效 • 現場溝通 • 聯絡窗口： 總務部 廖副理 taiyu@shininggroup.com.tw 台北分公司管理部 羅協理 rachel@shininggroup.com.tw	1. 與轄區里長進行 9 次良好的互動交流(颱風季節社區防颱疏濬之關注、里長邀約春節、端午節、中秋晚會等社區活動之參與)。 2. 與轄區警政單位維持良好的警民互動，共同預防及維護周邊之安全。 3. 不定期與左鄰右舍保持頻繁良好的互動交流。 4. 認養人行道，並定期清潔打掃維養，善盡企業社會責任。

| 議題歸納 |

議題的蒐集主要以全球永續性標準理事會(GSSB)發布之 GRI Standards 考量面與績效指標做為議題蒐集之基礎，配合 GRI 3 重大主題 2021 的改版，以過去分析永續議題的基礎下，將永續議題分為治理面、產品面、環境面、社會面四大面向，並依其關聯性與鄉林產業特性由 2022 年 27 項重新歸納出 24 項永續經營考量面，並評估各個面向造成的正負面衝擊程度與發生可能性。做為問卷設計議題，並將問卷發放予各部門因業務所需而接觸的外部利害關係人，統計並分析利害關係人對該等議題之可能關注程度，共計回收利害關係人有效問卷 190 份，內部主管填答問卷回收 15 份。

重大主題變動

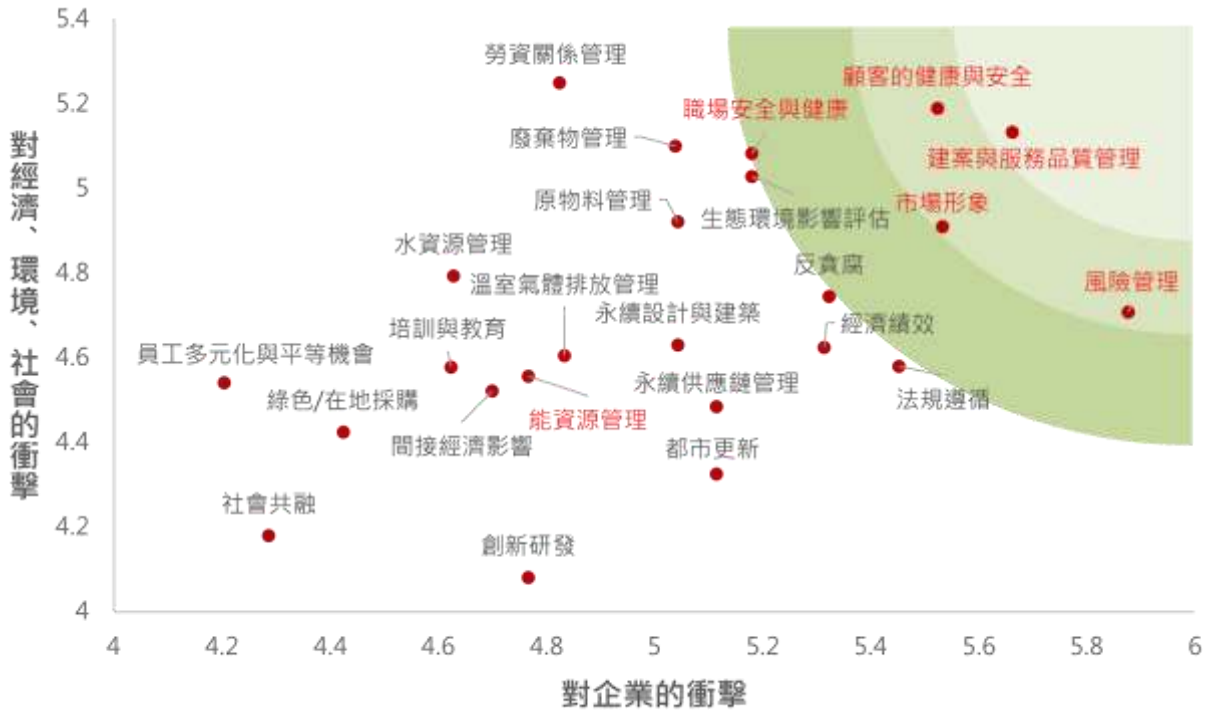
1. **更名調整：**[在地採購]更名為[綠色/在地採購]，以涵蓋更大的議題；[當地社會]更名為[社會共融]，更貼近議題表達之內容
2. **配合 GRI 新版調整：**[廢棄物/廢污水管理]刪除廢污水之內容更名為[廢棄物管理]，廢污水議題則納入水資源管理一併呈現
3. **整併調整：**將[品質管理]與[行銷與標示]整併為[建案與服務品質管理]；將[產品獎項與標章]及[功能性建案]整併為[永續設計與建築]；[生態影響評估]與[產品和服務對環境的衝擊]整併為[生態環境影響評估]

鄉林永續經營考量面一覽表

考量面	衝擊名稱	考量面	衝擊名稱
治理面	法規遵循	社會面	勞資關係管理
	風險管理		職業健康與安全
	反貪腐		培訓與教育
	經濟績效		員工多元化與平等機會
	市場形象		社會共融
	間接經濟衝擊		都市更新
	綠色/在地採購	環境面	原物料使用管理
	創新研發		能源使用管理
	永續供應鏈管理		水資源使用管理
產品面	顧客的健康與安全		溫室氣體排放
	建案與服務品質管理		廢棄物管理
	永續設計與建築		生態環境影響評估

| 重大考量面鑑別 |

我們依綜合內、外部利害關係人問卷調查結果加權計算得出 2023 年度鄉林的重要議題，並依據分數高低評估議題重要性，將其區分高度、中度及一般議題，矩陣圖中 X 軸為「公司營運衝擊程度」及 Y 軸「利害關係人關注程度」同時為高度以上者，並經主管回饋後進行分析與整合，列為重大議題。前 5 大項重大議題包含建案與服務品質管理、顧客健康與安全、風險管理、市場形象及職業健康與安全，風險管理為 2023 年度新增議題，其餘皆為鄉林持續關注之議題，另有鑑於鄉林為擴大回應永續經營之相關層面，依然延續將能源使用管理主動納入 2023 年度永續報告書重大議題，故 2023 年重大議題共計 6 項，重大考量面鑑別分析圖如下：



重大性議題對鄉林的意義及對應章節

重大議題	對於鄉林的意義	對應章節
1.建案與服務品質管理	鄉林注重並嚴格控管建設過程的所有細節，管理品質會直接影響產品品質與安全性	2.1 規劃與建設
2.顧客的健康與安全	鄉林致力於建造高品質及安全的住宅，消費者健康與安全為建案開發之基礎	2.1 規劃與建設
3.風險管理	為確保鄉林的穩健經營與永續發展，建立健全之風險管理作業，預防可能的損失，以增加股東的價值，並達成公司資源配置之最佳化原則。	1.4 風險管理
4.市場形象	建立良好的形象，樹立穩固的評價並產生認同感，以創造永續發展的趨勢	2.2 顧客服務 2.4 綠建築與獲獎
5.職業健康安全	鄉林盡心打造安全、健康的工作環境，確保作業場所的衛生安全並妥善照料員工的身心健康	2.1 規劃與建設 4.4 安全環境
6.能源使用管理	鄉林盡力減少能源使用，期許為節能減碳盡一份心力，達到經濟與環保雙重成效	3.5 能資源管理

重大議題與範疇邊界

重大性議題	組織內	組織外						GRI Standards 重大考量面
		供應商	投資人	政府機關	社區社會	客戶	媒體	
1. 建案與服務品質管理	V	V	V	V	V	V		無
2. 顧客的健康與安全	V		V	V	V	V	V	顧客健康與安全
3. 風險管理	V	V	V		V	V		無
4. 市場形象	V	V	V		V	V	V	無
5. 職業健康安全	V			V				職業健康與安全
6. 能源使用管理	V				V		V	能源

| 重大議題管理方針 |

建案與服務品質管理	
管理方針子項目	**內容**
解釋如何管理此主題	建立一套健全的規範制度，落實工地全員品管，保證施工品質。鄉林著重於客戶在整體修繕過程中對於鄉林的服務態度、服務效率、修繕過程、廠商服務等之滿意程度，因此會進行顧客滿意度調查，確認是否有須再加強或改良的內容。
說明管理方針目的	希望規劃給客戶的不僅止於是優質的房屋，而是提供家的感覺；希望家不僅是遮風蔽雨的殼，而是休憩養身的空間。
政策與承諾	鄉林為使品質、預算、進度、安全等要求能夠確實執行，我們在各個環節的工作細目都要求做到無所疏漏，我們以此為公司核心。
行動辦法	鄉林內部除配合公司 SOP 表單進行查驗外，亦配合工地現場進度不定期進行現場勘驗查核，並拍照提列缺失於會議中提出檢討報告。
目標與標的	1. 積極改進工法，提供新建案更良好的工程工法，提升鄉林建築品質。 2. 客戶滿意度維持在 95%以上。
申訴機制	隨時可透過鄉林官網、電子信箱、0800 售服專線及電話與業務部、營業部及客服部聯絡。
執行成效	客戶滿意度平均皆在 95%以上。

顧客的健康與安全	
管理方針子項目	**內容**
解釋如何管理此主題	堅持施工過程有良好的品質，設置一套標準的教育訓練，不僅是每日的工具箱子會議，每周不但有工務會議，每月至每季期間，集合全體的工程人員及相關廠商，透過簡報的說明，將問題點提出討論，提供每位工程人員檢討，以確保提供給顧客的服務與房屋無任何健康與安全的疑慮。
說明管理方針目的	不斷在每一個案中加強空間、機能與安全的設計概念，以提高建築的附加價值及市場競爭力，獲取消費者的信賴。
政策與承諾	提供良好服務是我們的精神，因客戶的生活與房子息息相關，我們不只是在賣一個建築，而是賣一個生活，讓鄉林的客人天天生活在安全、健康與美好的環境當中。
行動辦法	設計建築物時需要考慮到較短的緊急疏散通道、逃生出口、消防設備等設施，以確保住戶在社區空間活動的安全性。建築結構的穩固性和安全性符合建築規範和標準、使用高質量的建築材料、進行結構計算和評估等。
目標與標的	不違反有關產品與服務的健康和安全法規之事件及重大罰款。
申訴機制	隨時可於客變時與規劃工程部進行溝通。
執行成效	未違反有關產品與服務的健康和安全法規之事件。

風險管理	
管理方針子項目	**內容**
解釋如何管理此主題	為了有效管理風險，鄉林特別成立了跨部門的風險管理小組，由總管理處經管組負責統籌並制定風險管理的政策及執行方針。小組會定期召開會議，針對公司面臨的各類風險進行識別、評估和排序，研擬相應的管控措施和應急方案。同時也會審查各項風險管理措施的執行情況，追蹤落實改善方案，將執行結果定期向董事會報告。
說明管理方針目的	為了確保公司在追求發展的同時實現永續經營。建立起健全的風險管理體系，合理評估並確保營運目標的達成，積極預防可能發生的各種風險帶來的損失，進而提升公司的價值，為股東創造最大利益，並使公司的資源能夠獲得最佳配置與利用。
政策與承諾	鄉林依重大性原則將營運相關風險分類，各相關部門定期檢討及評估各風險，並分析應對管理對策，包括遵循法規的規範要求、落實內部控制的流程等。
行動辦法	針對已識別出的主要風險類型，制定了對應的控制和管理對策。內容涵蓋從加強相關人員的專業培訓、完善內部控管機制、優化營運流程、充分溝通協調等多方面的具體行動措施，以落實風險的全面管控。
目標與標的	透過全面的風險評估和有效的管控措施，確保公司營運能夠保持穩定有序的狀態，維護公司的良好聲譽和形象，創造一個安全、可靠的經營環境，實現永續發展。
申訴機制	設有內部舉報信箱及專線，同仁可就公司違規情事提出檢舉，並將依程序保密處理防止申訴者遭受不利對待
執行成效	鄉林建設每季都會定期召開風險管理審查會議，檢視各項措施的執行情形，評估管控成效是否達標，並依實際狀況進行調整改善。會議的執行結果也會定期向董事會報告，接受最高治理單位的監督，以確保風險管理工作的持續性和完整性，有效控制各類潛在風險。

市場形象	
管理方針子項目	**內容**
解釋如何管理此主題	透過數位媒體發布品牌消息與客戶互動，並階段性按不同主題進行短影音內容的企劃與拍攝，有效提高服務客戶的速度與便捷度；網路的特性與數位轉型的趨勢，開創了品牌新的推廣方式，我們利用數據不斷學習客戶的新輪廓與消費行為，進而提高客戶對品牌的認知、品牌忠誠度，保持市場話題度等，累積一定數量的粉絲，在房地產領域持續握有話語權。並將鄉林引以為傲的品牌溫度，利用文字和圖片以及影片的方式讓潛在客戶知曉。
說明管理方針目的	把鄉林於都市更新領域以及提升土地價值的專業發布於社群媒體上，輔以「職人名店」相關短影音奠定品牌「美好生活」的附加價值，深化區域的價值，以感性包裝建案調性，加乘涵碧六感美學體驗，鎖定潛在客戶。
政策與承諾	將鄉林服務宗旨傳遞給廣大市民，將過去的土地價值與情懷重新記錄，宣導鄉林建案與自然共生，在新時代的變換與舊時代的保留之間，以踏實服務精神，透過實際的探訪，傳遞美好生活的價值。
行動辦法	有效經營不同建案的 Line、Facebook 粉絲團及 tiktok 等社群帳號，定期發布鄉林的活動、建案內容、品牌訊息以及房地產消息、建築美學知識，協助建案推廣、舉辦各類活動。
目標與標的	粉絲持續增加，北部建案粉絲團粉絲增加至 4000 位。
申訴機制	可直接透過 Facebook 私訊，即會有小編初步即時回應，再透過內部管理供主管瞭解狀況與處理情形，並轉達相關部門人員。
執行成效	2023 年，【鄉林中山賦】的粉絲團粉絲增加至 4,483 位；【鄉林士林官邸】的粉絲團粉絲增加至 246 位。

職業健康安全	
管理方針子項目	**內容**
解釋如何管理此主題	制訂「標準施工法」加強施工的安全性。
說明管理方針目的	降低意外事件與強化職業安全衛生管理。
政策與承諾	我們竭力為員工打造一個良好的職場環境，承諾所推建案及其經營之觀光飯店將杜絕重大職業災害以及失能傷害事故次數每年持續降低。
行動辦法	1. 鄉林經由不斷的宣導安全觀念，並提供職業健康安全相關教育訓練，協助人員建立良好作業環境。 2. 每年鄉林亦舉辦員工健康檢查，並提供醫師專業諮詢，解決同仁職場或自身安全疑慮。 3. 對於工地施工，鄉林訂有各項安全管理辦法，或於合約中訂定條款制約廠商遵守工地安全，例如職業安全相關人員需具有完整的教育訓練時數，及相關證照、健康證明等要求，以及廠商對工地的安全維護管理等，強化合作廠商與人員的保障；若有缺失，鄉林將有相關罰則，並依合約辦法辦理。
目標與標的	每年達到 0 職業災害及有危害勞工基本權利事故之發生。
申訴機制	隨時可透過鄉林官網、電子信箱及電話進行申訴。
執行成效	近三年未有勞工實務等申訴案件發生。

能源使用管理	
管理方針子項目	**內容**
解釋如何管理此主題	總務部門擔任主要負責部門，產出報表並分析能資源使用情況，並避免能資源浪費情形。
說明管理方針目的	有鑒於能資源永續儼然是全球與國內重要的議題，鄉林宣導全體同仁於辦公區域共同貢獻一份心力，注重能資源的使用。
政策與承諾	鄉林宣導全體同仁於辦公區域共同貢獻一份心力，為大樓之用電及用水管理訂定管理措施，以達到節能減碳之成效。
行動辦法	每月確認用水用電之情形，及影印紙的控制，如發現問題須於一週內進行處理，並於隔月再次確認改善情況。 鄉林各工地均參加各縣市環保局空氣汙染防治與逕流廢水削減計畫，各地辦公室均進行能源減化管理，如空調系統設定恆溫、未使用之電梯均有休眠喚醒功能、各部門內部共用文件與布告欄 E 化等。
目標與標的	用水用電與上個月或去年同期比較，及影印紙進貨量與上期比較，維持或減少能資源使用。
申訴機制	隨時可透過鄉林官網、電子信箱及電話進行申訴。
執行成效	以 2021 為基準年，電力用量共減少 0.65%，用水密集度持平，持續朝向逐年降低水電用量的目標前進。2023 年首度通過第三方查驗公司執行溫室氣體查證，並將以此為基準年，以利作為未來減碳目標設定之參考。

第二章 永續建築

2.1 規劃與建設

| 垂直整合 |

鄉林長期以來，始終堅持「一條鞭式管理」，透過上下游的垂直整合，匯聚各部門資源，發揮統合戰力，方能在主客觀環境快速改變的時代，掌握趨勢、引導流行、創造需求，厚植我們雄厚競爭優勢，建構企業永續發展根基。

土地開發	1.標定每塊基地特有的環境精神	2.不假手他人的土地開發策略
	3.土地購入前，先以規劃做評估	4.具備「創造需求與市場」的特性
規劃設計	1.導入涵碧樓禪風美學	2.塑造社區尊貴空間氣氛
	3.高度尊敬環境原貌	4.創造社區特有的休閒生活方式
	5.導入國際觀的設計理念	6.符合人性需求的產品
營建管理	1.上下游垂直整合專業分工	2.高標準的品質規範
	3.全面作業以「標準施工法」	4.各部門 SOP 全面 E 化
	5.全面定期工程抽檢	6.每月定期實施教育訓練
管線技術	1.水電工程不外包的堅持	2.不間斷的研發新工法
	3.相關部門經驗回饋制度	4.層層把關的稽核制度
	5.全方位的安全系統	6.穩定的供水系統
企劃行銷	1.深入了解客戶需求、量身打造	2.業務行銷不外包，細膩真誠的服務
	3.看屋就是服務的開始	4.幫客人找到好鄰居
	5.貼心的全方位服務	6.將客戶意見回饋規劃設計端
售後服務	1.特有涵碧樓精神服務專員	2.專屬的社區秘書
	3.以服務取代管理的思維	4.全年無休二十四小時的服務
	5.社區專案褓母制度	6.客服經驗回饋規劃工程等相關部門
	7.認屋不認人的服務機制	8. 24 小時內回覆住戶意見

鄉林希望規劃給客戶的不僅止於是優質的房屋，而是提供家的感覺；希望家不僅是遮風蔽雨的殼，而是休憩養身的空間。因此鄉林從一開始的土地開發與規劃即整合上下游，為建案做出整體的規劃考量，並納入三代共融的服務精神，期望可以提供成為老中青三代的家的服務。

鄉林更長期與國際知名建築師事務合作，每一次外籍建築師來台開會，從規劃、設計、工務、業務、行銷、企劃、到後勤管理的各部門專案人員，均須與會

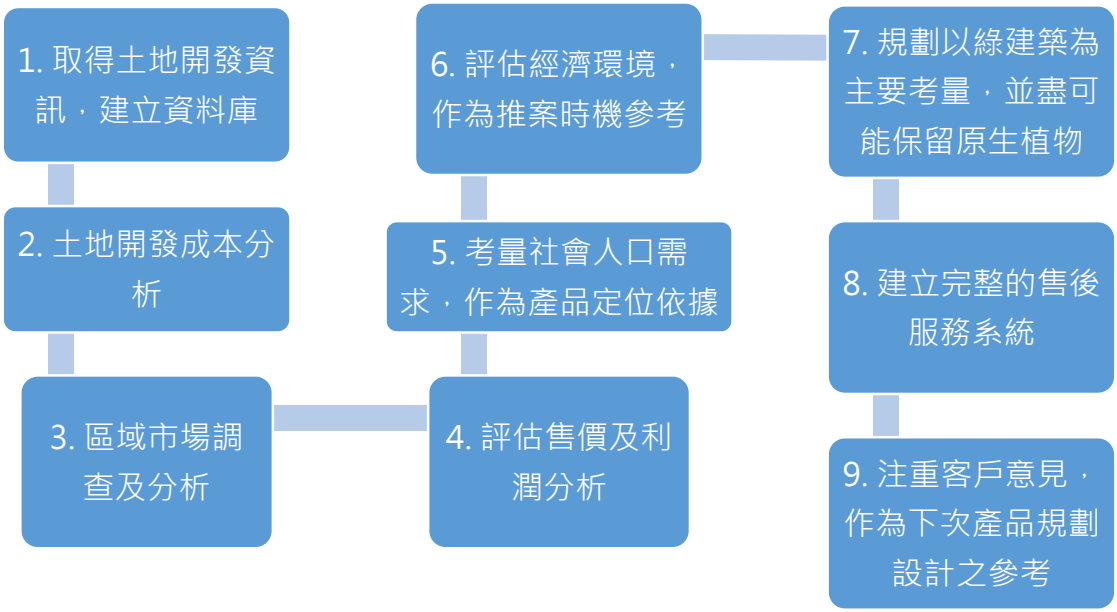
全程參與討論，在耳濡目染中既強化同仁專業素養，學習國際最新建築相關知識，更建立工作聯繫管道，發展出以跨部門會議解決問題、防止問題再生的工作模式。

為跨部門統合協作，鄉林制定獨有的五大會議，藉由會議議程，從初期產品定位至最終的產品公開前會議，清楚分配跨部門之間的職能與分工，將垂直整合各部門之間效能發揮最大化。

| 開發與規劃 |

在國際化的腳步中，很多國際先進的設計理念，唯有靠著堅持到底、不斷嘗試、創新求變的精神，才能將新技術、新理念、新作法落實下來。鄉林在初期土地開發時與各部門一同協作，共同針對開發的地塊做出環境面、社會面、及經濟面做出徹底分析，從開始便將各面向之風險與效益統合及管控好以利於後續之統合建造、銷售與售後管理的順利。因為注重售後服務及客戶意見，建立了良好的意見蒐集彙整系統，將過去的經驗回饋至各面向的考量中。

鄉林建案開發規劃流程



| 營建管理 |

鄉林擁有獨到的營建管理機制，在堅持落實國際先進建築設計理念的同時為了達到高標準的品質給住戶，嚴密的品質保證系統與透徹的回饋機制，鄉林不惜成本一旦發現工程潛在問題便即刻處理，為的是能讓住戶享受安全溫馨的家。鄉林在營建的原則如同董事長常將自己蓋的建案比喻為女兒：「從小細心照料，扶養長大，風風光光的嫁出去，盡到父母親的責任」。

■ 堅持以「標準施工法」規範工程品質

「標準施工法」：包含 12 項結構工程、21 項內外部裝修工程，總計 33 類大項暨一千多項細目，每月檢討修訂或新訂「標準施工法」。

在標準作業規範下，各工地施工前須由工地主任準備施工計畫，並召集工程管理人員、廠商、施工人員，說明各項工程之工法與要求標準，以達到品質、預算、進度、安全四大要求。

■ 經由「回饋機制」不斷提升工程品質

「回饋機制」：透過問題的反映、檢討、追蹤、防止再發等程序，從客戶端將問題完整呈現出來並加以解決，以提升工程品質。

規劃、工程、管理、客服、營銷五大部門，必須每兩週召開一次會議。

由客服部門針對客戶所反映的問題提出檢討，經由跨部門的討論，提出解決改善方案，同時研擬因應對策。經由此一工作循環，有效強化橫向聯繫，並且讓住戶所反映的問題及解決方案也能回饋到客戶端，以提高客戶滿意度。

鄉林與太裕實施施工界面的整合，依靠每週的施工圖檢討會議，前期由鄉林主辦，邀請事務所及設計師至工地，與太裕進行圖面檢討會議，針對不同工項進行檢討整合；後期由太裕主辦，請各工種相關施作廠商進行現場會勘，針對廠商製造圖說進行檢討。

確認預定開工日期、工期長短及預訂交屋日期。

鄉林提出付款期別，與太裕一同制定每期工程進度。

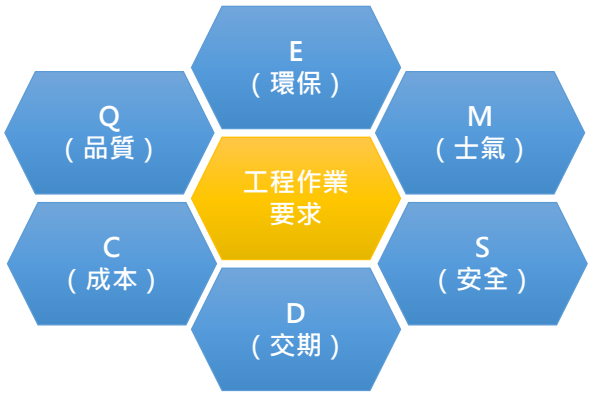
鄉林與太裕排定施工進度，會同各部門認實施。

每周定期招開跨部門會議追蹤並檢討施工進度。

品管機制及安全管理

鄉林的品質管理機制是全面的，品質管控方式主要是由營造廠聘任專任工程人員進行品質管理，營建夥伴太裕營造的獨立品保體系以豐富經驗和嚴格中立的系統建立了一套健全的規範制度，2022 年起更將工地污染防治 SOP 書面化，本部內部除配合公司 SOP 表單進行查驗外，亦配合工地現場進度進行現場勘驗查核，並拍照提列缺失等，落實工地全員品管，保證施工品質，因此工地工程人員依據管制總表及標準施工法，增加一倍的工程人員來管理監督施工廠商，並搭配公司其他部門人員，建造出高標準的建築物。2022 年起鄉林建案之工程及都市更新相關進度也全數公開至官網，方便客戶可隨時清楚了解施工狀況，完全透明公開，品質經得起考驗。

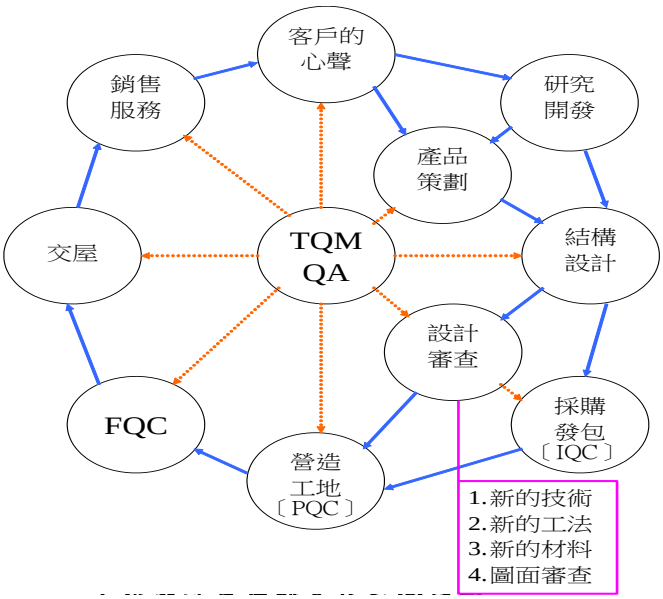
太裕營造六大重點考量面



近年來，各公眾機關更加注重建築物的公共安全及消防設施，多年來一直下修法令，低樓層建築物亦須申報及增加防煙設備等。

社區委託的公共安全檢查簽證及申報公司，更依照建築技術規要求嚴苛執行檢查。唯有建造出合法及符合規則之建築物，方能面對避免過往多年的社區，不再追究建造的責任，達成公司永續經營的目標。

太裕營造品保體系推動運轉圖





此外，為因應疫情同時又不影響到工期，本公司配合政府政策進行管理，目前已經恢復到之前基礎管理（口罩配戴）、人員進場簽名，做好人車管制，持續使用遠端即時監控系統，使管理人員可以透過手機 APP 在減少接觸的情況下，也能確實掌握施工進度。並且為了能確實監控高樓層還額外在塔吊上方增設監控系統，以利隨時注意上方情況。

太裕對於潛在問題或是施工水準皆有最高標準，並立即做出修繕改善之服務，2023 年度修繕支出費用為 1,877,482 元，共完成 1,447 件售後服務。品保部門從工地圖面討論，開工後各項施工過程，包括材料進場、工程施工、完工驗收，建立獨特的標準施工法皆是品保管理重點考核對象。且不定時進行現場勘驗查核，並拍照提列缺失於會議中提出檢討報告。

2023 年全年度各社區售後服務修繕金額統計比較





太裕從經驗中，為堅持施工過程有良好的品質，設置一套標準的教育訓練，不僅是每日的工具箱子會議，每周不但有工務會議，每雙週的社區公共事務跨部門會議，會針對售後服務工作單超過 20 天以上未完成結案的異常項目進行討論。每月至每季期間，集合全體的工程人員及相關廠商，透過簡報的說明，將問題點提出討論，提供每位工程人員檢討。目前並無重大工傷事件。



| 客變服務 |

當客戶提出調整之需求，我們準備了客變室，與支討論內容並展示變更後的格局、建材、設備、水電管線配置後的示意圖，配合顧客期望的生活習慣並做客製化調整。





| 第三方代驗交屋 |

有鑒於全台社區大樓自管委會成立後，點交公設時程過長，損及住戶使用公設的權益，為顧及住戶權益，鄉林建設於 2023 年，以「鄉林恆美社區」為示範，採用更加完善並且縮短公設點交時程的方式，並列為未來鄉林建設每個社區的標準作業流程，期許成為業界標竿，實現住戶對家的理想與美好。

每個社區自拿到使照、交屋以及成立管委會，期間管委會成員對於社區以及各項大小設備的不熟悉，往往耗費大量時間在此期間，2023 年鄉林建設以「鄉林恆美」為示範，在管委會成立前，自主找具有公信力的第三方代驗公司進行公設驗收及開始進行修繕，當管委會成立後即提出初驗報告、修繕進度及後續的複驗安排，藉以縮短公設點交時程，讓管委會及全體住戶了解公司對於住戶權益的重視。

在管委會成立前，初期須先進行至少三家代驗公司的遴選，確立待驗公司後，開始進行個案公設初驗；隔月公司開始協助社區召開區權會，讓社區成立第一屆管委會並推選出委員。此後公司便頻繁與管委會委員討論社區相關事務、初驗報告、修繕進度以及複驗、移交公設等相關流程。

迄今，「鄉林恆美」已點交大部分的公設並啟用保固，讓住戶用最短的時間，放心愉快的享受鄉林所規劃的公設空間帶來的便利及實用，後續也將持續協助管委會進行社區維護及運作的義務，並履行公設保固的責任。

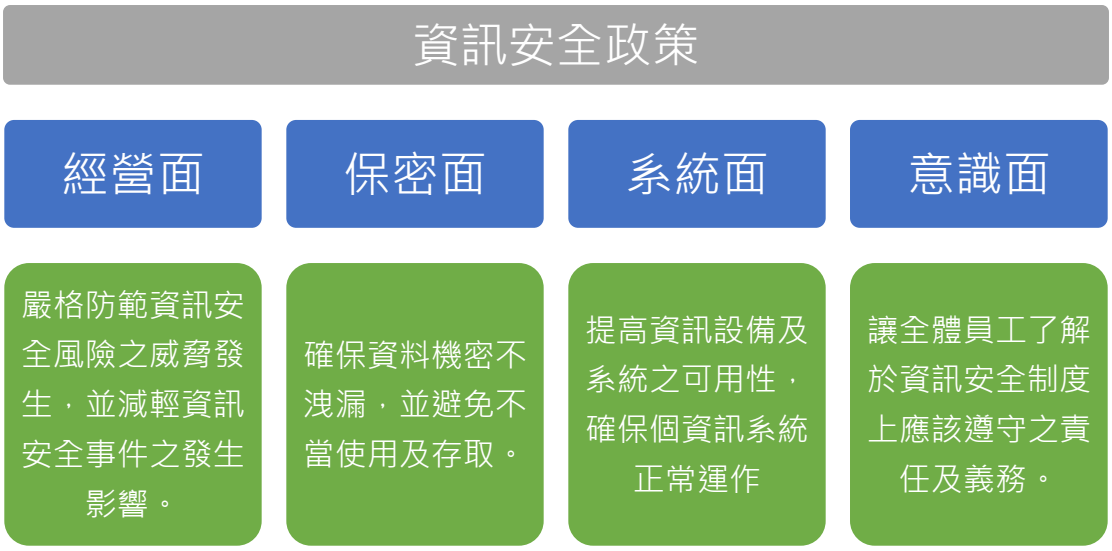




| 資訊安全風險管理 |

資訊資產關係著鄉林日常營運之持續，為提升資訊安全管理，對於資訊資產必須基於其重要性予以不同優先等級之保護，並配合資訊安全工作之推行以有效運用資源達到最大資訊安全效果。鄉林已於 2020 年成立跨部門之「資訊安全小組」，2023 年為強化公司資訊安全管控，設置資安長一職，由資安長統籌及擬定資訊安全管理政策及執行方針，每季針對資訊安全制度審查、改善措施並進行追蹤與檢討，並定期將執行情形向董事會匯報，致力於保障其機密性、完整性及可用性，更努力確保其免於被惡意或意外之入侵、破壞及洩露。

鄉林於 2023 年將資訊安全列為公司營運重要議題，聘請外部專業公司擔任資訊安全顧問，針對鄉林在資安軟硬體設備的保護程度進行診斷，同時完善個資保護相關制度。2023 年對應資安管理及投入資源方面，不僅調整組織架構，將資訊部門明確區分為資安組及資訊組，以專責人力維護資訊安全。此外，也針對新進員工加強教育訓練、全體同仁皆要完成線上教育訓練課程及考核，並不定期將資安時事與議題，製成公告傳達予全體同仁，藉此強化同仁的資安意識。最後，2023 年鄉林無任何違反客戶隱私之投訴，也無發生重大異常，對供應鏈相關承包商也完成資訊安全相關的宣導。



2023 年資訊安全相關作為

執行項目	執行方式
長年資安顧問合約	由經管組擔任窗口，向資安顧問提出需求，資安顧問則依需求，編排解決方案，強化公司資訊安全。

鄉林資訊安全管理七大方案

電腦設備安全管理	•資訊機房設置溫控、防火、防斷電等措施，並建立控管機制，機房門禁應由權責人員管理，非權責人員進出時須全程由權責人員陪同，並填寫電腦機房進出登記表。
網路安全管理	•與外界網路連接之網點，應以防火牆及其他必要安全設施，控管外界與內部網路之資料傳輸與資源存取。
病毒防護與管理	•伺服器與內部個人電腦設備均安裝有端點防護軟體並定期更新，確保能阻擋最新型的病毒，同時可偵測、防止具有潛在威脅性的系統執行檔之安裝行為。 電子郵件伺服器配置有郵件防毒與垃圾郵件過濾機制，防堵病毒或垃圾郵件之影響 。 •注意時事若有零日漏洞，盡速檢查是否可能遭受影響，若有則排除。
系統存取控制	•程式與資料之存取納入內部控管機制， 系統程式資料皆有定期備份及加密，並管控同仁對於重要資料 存取之核准、權限。
確保系統的永續運作	•系統實施整體備份， 由資訊專責人員進行管理 ，並 建立意外發生時之標準作業流程，以期最短時間內將系統回復運作。
系統開發及維護管理機制	•系統之採購、開發、維護之需求皆設置表單提供各需求單位提出申請， 由專責資訊人員進行規劃，以適合之形式進行作業，並由需求單位、資訊室、總務人員共同進行驗收。
資安宣導與教育訓練	•列出資訊安全教育訓練課程綱要，規定出較具體之教育計畫，並結合培訓系統落實訊安全課程教育， 以提升公司內部同仁之資安意識。部分相對容易發生之危害，如:社交工程，重複並加重比例對同仁進行宣導。

| 供應商管理 |

鄉林視供應商為重要的合作夥伴，彼此共同追求企業的永續經營及發展，於不動產、興建、銷售與其他營業，同步要求供應商應本於以下三大政策原則進行配合辦理，若供應商違反下列政策而造成顯著影響時，鄉林立即中止或解除契約。2023 年各工地共計 54 家供應商簽署「營造供應商安全管理承諾」，簽署比例達 100%。

(一) 遵守都市計畫法及各縣市施行細則、建築法、建築技術規則、各地區之土地管制規則及其他建築營造相關法規之規定進行土地規劃設計、興建及銷售。

(二) 遵守環保、職業安全衛生或勞動人權等法規並關注相關議題。

(三) 關注消費者權益、社區環保公益與企業社會責任相關議題。

供應商評鑑與稽核

本公司依據 SOP 標準作業流程「工程採購發包作業管理程序」明定工程採購與發包之作業管理程序，以利採發人員能適時適地的進行採購與發包作業，以達到對品質、進度、安全、成本的四大堅持與要求。

供應商來源除原本既有之配合廠商外，平日會藉由與同業交流引薦，或廠商間互相介紹、網路搜尋、業界主動尋訪等方式，尋覓並引進廠商新血，以期達到良性競爭之目的。

評鑑新廠商時，除以制式表格中(廠商資料暨評鑑表)之登錄項目評鑑外，採購室另針對廠商之實績，進行詢訪業界、實地參訪或探詢對方業主之口碑作為回饋，若評估可行，始將其登錄於(合格廠商一覽表)，後續於採發作業時，始考慮予其邀標報價。

公司對於供應商的安全衛生管理訂有「營造供應商安全管理須知」的規定，希望嚴格要求合作廠商的品質，降低相關風險；對於環保部份之廠商，也會要求須具有政府合法的證明文件或許可證，以確保鄉林對環境的社會責任；對於職業安全相關人員需具有完整的教育訓練時數，及相關證照與健康證明；以及廠商對工地的安全維護管理等。2023 年已完成 4 場供應商進場前教育訓練。

供應商管理實施情形

本公司於各工程施工過程中，嚴格要求供應商執行環保、職業安全衛生或勞動人權管理，例如土方工程，供應商須保證本工地挖出之土方皆運棄至合法棄土場，務必達到環保要求。對於其他供應商如有違反安全衛生管理規則將予以減扣工程款之處罰，務必使其符合職業安全衛生，並確實遵守本公司制定之「營造供應商安全管理須知」，包括高處作業安全守則、人體安全防護守則、一般營造安全守則。

本公司現場安衛人員，每日會進行工區自主檢查環境確認，紀錄於每日自主檢查紀錄上；安全衛生室每週皆會針對工地進行全面性稽核，同時對工區環境開立缺失，要求供應商改善，並於公司內部每週召開之工務會議提報，2023 年工區較為重大的環境缺失共計 0 件。

於施工完成時，針對品質、進度、承包商配合度、工作人員配合度及工作態度等五項進行評估。考核成績分 A、B、C 三級，A 級以上得優先承製本公司之工程，B 級則不予獎懲，C 級二年內不得參與公司工程之報價。2023 年供應商共 54 家，22 家接受評鑑，其中 A 級以上占 82%，完成 4 場供應商訪廠考評。

2023 年供應商評鑑

評鑑 A 級	18	家
評鑑 B 級	4	家
評鑑 C 級	0	家
合計	**22**	**家**

| 企劃行銷 |

鄉林的垂直整合包括了行銷企劃，從案場的最開始已經整合了業務人員一同參與，鄉林堅持自己做銷售，並希望對消費者的一切說明是真實無誤的，因此唯有自己的建案自己銷售才能將資訊品質嚴格的控管保持資訊統一。儘管因此要為員工做更多的教育訓練並增加更多成本，我們相信，大部分的人可能一輩子就買一棟房子，因此需要用最準確清楚的方式將資訊正確的傳遞給消費者。

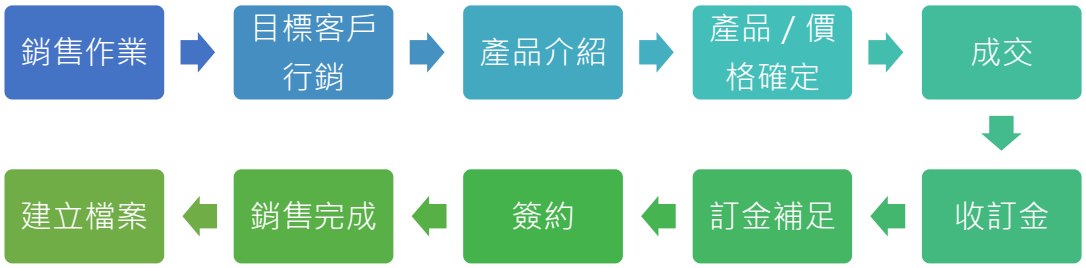
鄉林於 2020 年開始針對租賃辦公室規劃出不同商業模式，開拓不一樣的客源，有別以往銷售方式，透過如各式不同的通路開發有別以往的客群。

開發對象	開發通路
➢ 各國駐台辦事處 ➢ 科技業 ➢ 貿易.傳產 ➢ 醫療 ➢ 金融業 ➢ 舊客資 ➢ 名間機關團體 ➢ 工業區名單 ➢ 共享辦公室 ➢ 文創產業	**直銷通路** 業務單位就上述業別進行電訪開發，約訪每週針對開發成效進行檢討與修正追蹤 **同業通路** 與外商仲介及本土大型仲介合作，委託介紹增加案件曝光度，條件戶別都統一，避免造成市場上太多戶別導致不易守價 **企業團通路** 針對涵碧樓 VIP 會員，開發有辦公室需求之客戶 **企劃通路** 結合北士科醫療專區及士林北投豐富的大型醫院資源等議題，打造士林官邸頂級醫療產業園區，吸引了牙醫、醫美、神經內科、幹細胞等科別進駐，再利用已進駐的診所，拍攝客戶證言影片，用於廣宣來開發其他科別進駐，預期目標為中醫及健檢中心。

此外，鄉林 2020 年起將借已售客戶房屋先做裝潢實品屋，讓有意願把裝潢費用併入總價做貸款戶別能有參考依據，目前已與客戶討論裝潢風格確認中。有高達 4-5 成已購客戶有意願並很認同公司的作法，並明顯的增加客戶的購屋意願。

行銷路徑與產品資訊

前期的銷售企劃、廣告計劃，中期的銷售人員訓練、管理與考核，到後期的個案結束時，由專案主管提出結案報告。針對產品定位、銷售策略、廣告策略、銷售預算及銷售業績做成分析報告，併呈主管核准後存檔，做為日後個案銷售之參考。鄉林嚴格控管一切有關銷售的動態資訊保證產品與服務的說明標示真實無誤。



鄉林對於行銷管道及利害關係人溝通平台已有未來之規劃及期待，2018年起規劃許多創意行銷的方式，包含鄉林官方的 Facebook 及 Line 官方帳號，希望透過各式廣告文宣方式達到期待目標。

此外，鄉林注重客戶隱私，建檔之後的數據即使是資訊部門也無權限取得資料。電子資訊接受嚴密保護。當業務處欲蒐集、處理客戶資料時，須持經業務處主管簽核方能將客戶資料提供，故客戶個資機密資料能嚴密控管，2023年未曾有洩露情事發生。

| 涵碧美學 |

涵碧精神

1999 年鄉林集團以涵碧樓為模範，在鄉林建築導入國際飯店式公寓服務，採取飯店式管理與英式管家服務，其內涵為「服務從微笑開始」、「視客若親」、「服務是願為客人多走幾哩路」等理念，就是讓住戶能有「感動」。

鄉林社區規劃以涵碧樓的服務精神為指標，物業管理皆遵循涵碧樓式以客為尊的服務方式，在社區交給物業管理前，由鄉林提供專業涵碧樓講師進行教育訓練，教育訓練內容包含吧檯服務、西式餐飲、中式餐飲及服務禮儀等項目，讓物業公司能完整提供鄉林特有的飯店式管理的十一大服務。

公設在建案初期建築師與設計師就共同規劃設計，提供回家即放鬆的生活體驗。並推動社區專屬保母，讓客服人員能深入社區每項事務，積極協助參與社區管委會事務，並不定期調查各社區內住戶的住屋情形，以提昇與社區間的互動與管理效率，讓住戶住得安心。



涵碧美學

涵碧樓是臺灣渡假飯店的典範，一景一物充滿文化的細節，創造出全新的渡假概念與生活體驗。1901 年，日本人伊藤在在現在的涵碧半島上建了一幢木屋，作為渡假，並命名為「涵碧樓」，之後日本皇太子裕仁來台視察，指定涵碧樓為駐蹕所，並擴建為二層樓的建築成為臺灣日據時代的官方招待所。百年來涵碧樓已陸續接待台灣過往重要領袖，直到 1998 年鄉林買下並重建後，將這棟歷史名樓轉而成為聞名國際的品牌休閒度假飯店。

涵碧樓融合在地特有景觀將自然、建築、園藝等元素完全結合，並以「極簡」、「禪風」為建築設計核心，呈現的是一種感動的空間、場景、情境與氣氛，讓人身心完全紓解。

鄉林建設是將涵碧生活，涵碧美學運用到豪宅建築設計之先驅，同時規劃與設計的過程中綠建築已經成為鄉林主要之考量，並根據在地環境盡可能保留原本的生態同時甚至將周遭融入社區，鄉林規畫設計有別於市場上其他的建設公司是獨有的美學，在跨部門的共同合作上確保完整性與精確性的同時，將涵碧樓概念與美學融合給建築師與設計師，真正希望改變人們對家更好的回憶。



高品質住宅生活方式

涵碧樓的「借景」、「步移景換」等美學概念融入興建的社區中，百米空中鏡面水池、Sky Lounge 的星空浪漫氛圍、強調「just in time」的適時服務、極簡禪風意象、極致禮遇接待等，配合尊榮、貼心、週到的服務，讓鄉林建設的住戶完全享受「在家即度假」的全新生活體驗。

日月潭涵碧樓踞高臨下飽覽山光水色的立地條件之涵碧樓式公設規劃，以「鄉林山海滙」為例，在淡水觀音山前完全複製，創造無邊際的水池空間，接連紅樹林山海河的壯闊景觀。

鄉林山海滙以國際頂級渡假 Villa 的設計理念出發，結合地形與原始林相條件，與陽光、景觀相融合，創造拾階而上的梯田水景、涵碧特色的無邊際泳池，讓建築物與綠意環境相結合，既休閒又養生，寧靜而豐富的禪意空間，讓心靈在充滿禪風的森林中悠遊。



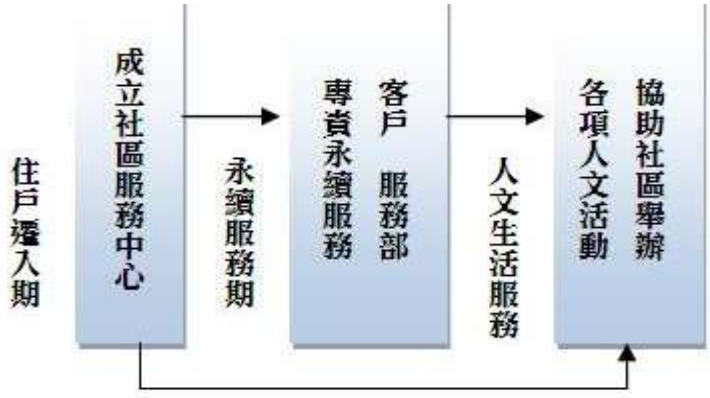
2.2 顧客服務

| 顧客服務管理 |

顧客服務理念

鄉林的顧客服務之道，由前期的建案規劃就開始進行公共設施規劃，依據案場現況與專業室內設計師共同打造舒適的空間、家的感覺。房屋銷售階段，鄉林有別於同業設立專職的銷售人員，堅持銷售由自己來做，才能真實對消費者說明建案的優缺點，忠實的反映房屋的狀況。交屋階段鄉林的客戶服務團隊會負責社區管委會經營管理協助，讓管委會能夠持續運作，讓住戶持續享受會館式的高品質服務。在售後服務階段，鄉林強調終生服務精神，專人專線解決住戶住宅問題，並建立完整聯單系統，追蹤處理進度。特聘數位媒體人員、視覺設計師、客戶關係管理專員，打造以「客戶服務」為核心品牌精神，深化客戶往來關係之經營。

此外，鄉林認為客戶服務並非交屋就完成，而是交屋後才是開始，因此注重社區營造及售後服務，提供涵碧樓精神的管家服務及永續住宅服務，給予客戶最佳的生活體驗。



一、 住戶遷入期：成立社區服務中心

協助執行社區公約、協助管委會處理大樓相關之管理事項、住戶遷入裝修協助及居家修繕諮詢設備操作示範說明、推動社區人文生活及聯誼活動、社區設備維護。

二、 永續服務期

由本公司售後服務部、專責永續服務、定期房屋健檢服務、房地問題買賣諮詢緊急維修小組 24 小時待命服務，一通電話即時服務、協助社區節慶活動社區人文生活規劃服務，依社區需求協助舉辦如：消防講習、健康及文藝獎座、知性活動、聯誼比賽活動、促進鄰里和睦情誼，提高居家生活素質。

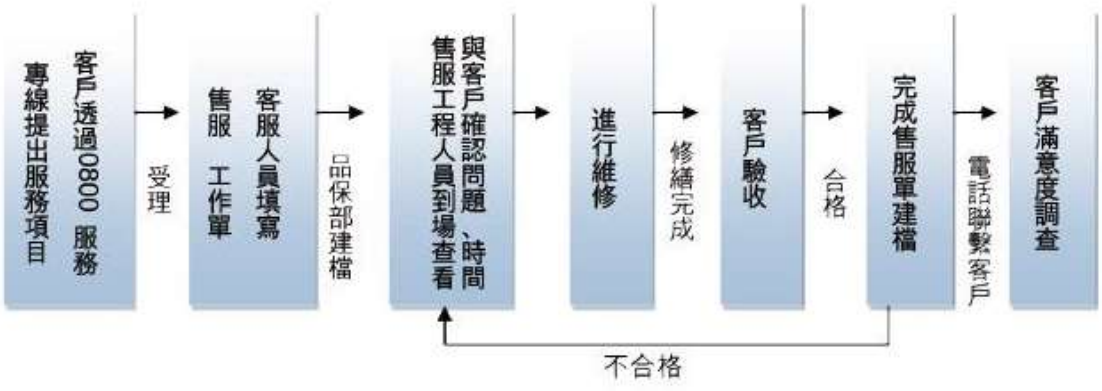
三、 人文生活服務

本公司定期舉辦：節慶活動、系列講座、社區研習、知性之旅、社區運動友誼賽等聯誼活動，以增進鄰里互動及人文素養，依各社區之需求，透過管理委員會，一通電話本公司立即協助辦理。

售後服務機制

鄉林重視客戶服務，特別成立客服部門來服務客戶的需求，提供 24 小時免付費電話專線，即時理解住戶的生活修繕、修繕問題。客服接到住戶來電，客服人員即以開立四聯單方式立案處理，客服人員將在 24 小時內迅速回覆住戶問題。如是工程修繕問題，客服人員立即將聯單轉由修繕負責部門，盡快至現場判別責任及估計，並隨即派遣廠商進行修繕，完成後與住戶進行確認，由客戶簽回聯單交付給客服部，才完成結案。後續客服人員也持續做追蹤是否有滿足客戶的需求。

此外，透過工地檢查及社區售後服務報修情形，從客戶角度切入，將問題點及缺失，以簡報方式於品質檢討會議、跨部門協調會議中提出，並提供改善建議以記錄、統計、分析在跨部門會議中討論及修訂再發防止對策，提供各工地參考。積極改進工法，提供新建案以良好的工程工法，促使鄉林整體發展。



客戶資訊管理

■ 建立完整客戶資料

從客戶購置鄉林建案起，客服部便開始建置各戶資料，內容包含原始規劃圖、客變圖、修繕紀錄，以提供住戶在有需求時能快速調閱客戶資料，提供最快速之諮詢服務。

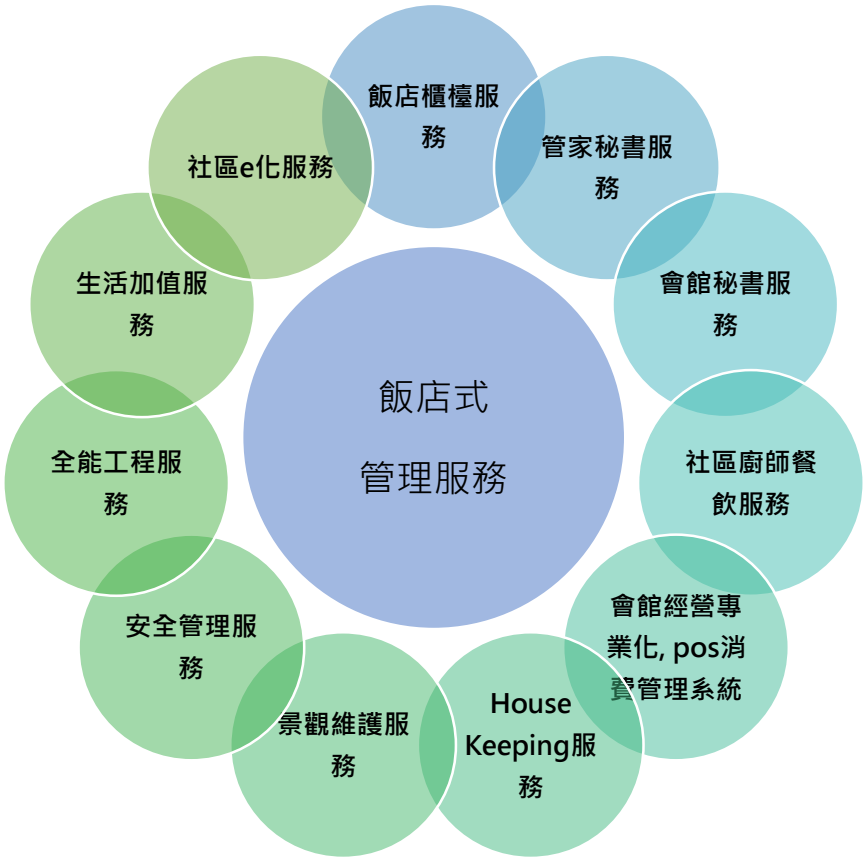
■ 專屬交屋手冊

鄉林關心住戶生活品質，交屋安排客服人員親自現場，說明住屋須知外，並依不同建案編撰專屬交屋手冊，內容包含住屋基本須知規範、管理費用計算明細、裝潢問答集及裝潢施工注意事項。

飯店式管理服務

鄉林以涵碧樓式的服務精神為指標，讓每一位住戶皆能享到受最舒適的服務。社區物管人員皆需經過涵碧樓式的服務訓練，做到最親切、敏銳、細膩、質樸及貼心的服務。

我們協助社區建置十一大服務工作：



1. 飯店櫃檯服務	2. 管家秘書服務	3. 會館秘書服務
接待、晨喚提醒通知、留言服務、餐點與文化表演等代訂、衣物送洗服務、代叫計程車	社區聯誼安排活動執行、機場接送安排、旅遊諮詢與安排、住戶客製化需求服務	會館設施導覽或操作說明、會館餐飲之服務
4. 社區廚師餐飲服務	5. 會館經營專業化、pos 消費管理系統	6. House Keeping 服務
會館美食饗宴料理、客製化餐飲提供	儲值預付無現金交易，降低人力與疏失	住戶房務鐘點服務
7. 景觀維護服務	8. 安全管理服務	9. 全能工程服務
綠化植栽保育、水域保養清潔、日常清潔、資源回收處理、社區防蟲消毒特殊清潔處理	監控門禁防盜系統中心、行車引導、訪客過濾、隨身服務	設施安全檢查、水電維修服務、居家簡易修繕服務
10. 生活加值服務	11. 社區 e 化服務	
季節性、時令生鮮、熱門產品社區集體採購	公設無線上網、社區網站 e 化平台	

| 社區營造 |

鄉林在售後服務上始終本著「從住戶的角度思考」、「依住戶需求做設計」、「站在住戶立場看事情」的原則，務求以客為尊；每一次社區工作的變革，無一不是我們要讓住戶感動，一切皆朝「以客為尊」目標前進的體現。

社區專案負責人制度

鄉林推動社區專案負責人制，亦社區專屬保姆，此制度讓鄉林客服人員深入了解各社區的每項事務，減少溝通斷層，客服人員也不定期調查各社區內住戶的住屋情形，以提昇與社區間的互動與管理效率，提供安全的居住環境。

社區總體意識凝聚

過去建設公司的售後服務多偏重水電、泥作等工程方面的硬體維修保養工作，後來逐漸擴及精神文化層面的軟體服務，因此各社區普遍有「親子教室」，安排韻律舞、插花、陶藝等各項藝文活動。但我們並不以此為滿足，相反的，我們從全方位的角度思考住戶的需求，因而在 2005 年首創「社區總體營造」社區活動，不只針對個別住戶的休閒需求安排活動，更將人文、體適能、音樂、藝術、文化、心靈乃至環保議題，導入社區活動中。

為了促進社區住戶的鄰里關係，我們亦邀集住在鄉林建設歷年所興建的各個社區住戶參與社區活動。

社區文化特色

鄉林利用社區頂樓打造「空中有機農園」，讓都會區住戶也能反璞歸真，自己栽種有機蔬菜、休閒兼具養生，贏得住戶熱烈迴響，成為住戶間聯絡情感的平台。

都會區土地寸土寸金，能夠在自家社區種植蔬菜水果，一直是住戶的期待。鄉林建設近 10 年來在台中、台北的推案，具有三大特色，除了飯店式服務、涵碧樓建築語彙讓人回家就像度假之外，還主打綠色休閒風，在頂樓規劃了「空中有機農園」，增設種菜箱區，讓住戶都能有自己的開心農場。自 2010 年開始開心農場的設置，於 2010 年鄉林陽明一畝田、2012 年鄉林大境菜園設計外，2014~2023 年建案，社區菜園設置比例為 100%，近 10 多年來空中有機菜園已列為新建大樓的標準配備，空中菜園為住戶創造許多生活樂趣。

空中菜園五大功能
1.有效利用並活絡社區公共空間
2.專人教導種菜並利用家庭廚餘，減廢變肥料
3.增進社區住戶互動與情感
4.做到自給自足，蔬菜水果沒有農藥，更可安心食用
5.陶冶性情，紓解生活壓力，讓住戶體驗都市農夫田園樂的生活經驗

鄉林規劃空中有機農園　實現都市田園夢

寸土寸金之都市森呼吸 社區住戶開心分享農場成果



開心農場系列

鄉林做社區農園，做一畝田的規劃，以架高式，方便住戶栽種，讓住戶可以種植蔬菜水果，吃自己種的蔬果，也讓生活更安心，鄉林會協助邀請相關專家進行種植教導，讓顧客了解如何栽種。讓社區住戶能親自種植蔬果，可增加鄰里之互動，種有機亦可作為菜餚，並提供有機種植之教學，未來希望增加對於食物、空氣之品質進行規劃。而2020 年開始經歷新冠肺炎之衝擊，疫情期間住戶們因應防疫減少外出次數，使自家陽台和頂樓空間利用率提高，許多住戶利用閒暇之餘在陽台上植栽、並向社區申請使用頂樓空中花園或是農園種植，大家彼此分享種植蔬果的成果，並交換心得。

鄉林推動空中花園的思維

許多人感嘆都市生活水泥味太重、人與人之間防衛心太強、人際關係疏離，但在鄉林的社區很少聽到這樣的抱怨，因為有了空中菜園，鄰居之間多了共同討論話題，像是什麼蔬菜比較好種？長蟲了怎麼辦？如何防範鳥來搶食尚未熟成蔬果？甚至還有住在鄉下的父母，因為有了這小小有機農園，變得有歸屬感，上來北部跟孩子一起住的次數多了起來，吃得更安心、更健康之外，也凝聚社區向心力，住戶們都覺得住起來很愉快。





為提升社區居住品質，舉辦多項社區服務鼓勵住戶踴躍參與社區活動，不只關注社區營造，更希望促成永續社區，持續打造低碳及環境綠化之環境，並獲得政府頒發的社區獎項，鄉林建設為鼓勵所屬社區參與綠化和社造，只要社區得獎就加碼核發獎勵金補助社區公共基金。

社區	鄉林社區歷年獎項
鄉林君悅	2010 年獲選台中市優良公寓大廈「大型組第二名」
鄉林夏都	2010 年獲選台中市優良公寓大廈「管理品質提升特色獎」
鄉林雲頂	2011 年獲選為中市優良公寓大廈「低碳節能優良社區」
鄉林凱撒	2011 年獲選台中市環保局「低碳認證社區」
鄉林新月灣	2014 年獲選為中市優良公寓大廈「新生類大型組第二名」
鄉林御風總裁行館	2015 年獲選為中市優良公寓大廈「新生類小型組第二名」
鄉林夏都	2015 年獲選為中市優良公寓大廈「新生類大型組第二名」
鄉林凱撒	2016 年獲選為中市優良公寓大廈「大型青壯組第三名」
鄉林新月灣	2016 年獲選為中市優良公寓大廈「智慧創新獎」
鄉林夏都	2016 年獲選為中市優良公寓大廈「管理維護獎」
鄉林觀雲總裁行館	2017 年獲選為中市優良公寓大廈「大型青壯組第一名」
鄉林凱撒	2018 年獲選為中市優良公寓大廈「綠美化獎」
鄉林靜朗	2018 年獲選為新北市優良公寓大廈「綠環境特色獎」
鄉林雲頂	2020 年獲選台中市優良公寓大廈「社區營造點-扎根社造類」
鄉林雲頂	2021 獲台中市文化局選為「社區紮根社造點」
鄉林淳詠	2023 年獲新北市政府環保局「低碳社區標章評鑑白金級」

2023 年「鄉林淳詠」持續投入心血，再獲評審青睞，得到了新北市環保局低碳社區最高級別的白金獎，成為眾社區的典範。社區內處處能見到傳達環保觀念的宣傳公告，建立雨水回收場循環澆灌花草。除了鄉林的標準配備快樂農場外，同時設立太陽能板，提供社區公共設施的電力儲備；地下停車場汰換耗電的鎢絲燈泡，改用 LED 感應燈管；落實垃圾分類，光是塑膠垃圾就劃分出七種材質進行分類；廚餘堆肥和落葉堆肥則怕民眾不懂怎麼操作，做了看板在旁邊供民眾參考。隨著社區的努力不僅提升了生活品質，也為全球氣候行動提供了可行的範例。



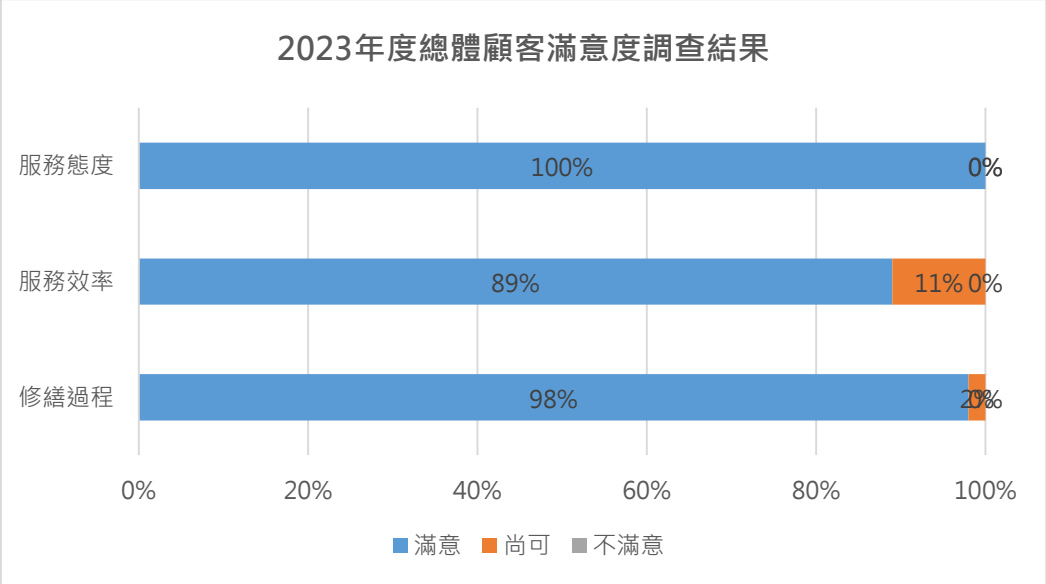


| 顧客滿意度管理 |

鄉林對住戶之報修在修繕完成是基本的服務內容，每一建案修繕完成後都會請客戶填寫滿意度調查表，鄉林注重每一次客務服務的結果，任何的意見都會轉化成鄉林高品質服務的基石。

鄉林著重於客戶在整體修繕過程中對於鄉林的服務態度、服務效率、修繕過程、廠商服務等之滿意程度，因此會進行顧客滿意度調查，2023 年度客戶服務件數達 1386 件，總體顧客滿意度調查結果滿意程度為 89%-100%。

鄉林重視住戶服務，並同時期許不斷進步，成立回饋系統，由鄉林從規劃、施工等各部門品質精進持續進步。因此，由客服部持續將客服問題加以記錄、統計、分析後，在品質檢討會議、跨部門協調會議，回饋給鄉林其他有關單位，進而使各部門改善缺失，並且積極改進工法，提供新建案更良好的工程工法，提升鄉林建築品質。



2.3 都市更新

鄉林秉持永續服務之精神，致力於推動都市更新計畫案執行，以重建早期欠缺規劃或老舊建築物，復甦都市機能並改善鄰近居住環境，增進公共安全，創造政府、居民及建商的三贏局面。



【臺北市萬華區華中段一小段 201-2、352 地號等 26 筆土地--萬華都市更新案】本計畫案配合審議保留老樹及歷史建築，將先民留下之歷史軌跡融合地方特色進行設計，及改善南萬華地區之都市景觀風貌。

本更新單元地區鄰近寶興街、長泰街口，A、B 區基地面積合計為 7025 ㎡(約 2125.06 坪)，為現台北市內少數大型開發案，更新單元內建物均為違章建築戶，其現況為磚造、木造、鐵皮屋與棚架建築，建物老舊凌亂、排列密集。且現有巷道彎曲狹小，防火堪虞，屬應配合重新建設辦理更新地區。

本案歷經都市設計、都市更新、文化局、交通局等經多項審查，鄉林秉持初衷為社會服務之精神，配合審議保留老樹及歷史建築，將先民留下之歷史軌跡融合地方特色進行設計，同時結合都市更新作業方式，以期能達到有效運用土地資源、改善南萬華地區之都市景觀風貌、居民生活品質、美化都市景觀及永續社區營造，給予地區居民期盼已久的舒適居住環境。本案為 A 區及 B 區兩基地，各區建築規劃地上拾伍層之一幢二棟建築物，地上一層為店舖使用、地上二層至頂層為集合住宅使用；地下開挖至地下肆層規劃為兩區不連通之停車場。基地內之低矮老舊加以更新，藉由重建符合現行防火，耐震等安全需求，同時採用現代設計手法進行規劃設計。本案將全數地上物所有人於更新後進行妥善安置。

【臺北市中山區德惠段二小段 687-3 地號等 39 筆土地--鄉林中山賦都更案】

在鄉林看來，都市更新不僅僅是把舊屋拆掉蓋鋼筋混凝土的新房，而是希望能和區域居民一起，保留這片土地最有價值的東西，永續傳承，讓「新」&「舊」交融。獲得 100%地主同意的【鄉林中山賦】都更案，在正式開工前，鄉林斥資 500 萬將「舊屋」變「綠地」，規劃近 1100 坪限定三個月的開放式造景公園，廣邀台北市民朋友一起來這塊土地走走，希望能表達鄉林串連鄰里的友善心意，以水景、竹林合圍等景觀創意打造的千坪綠地，感受台北市心難得的自然綠意與更新蛻變，也體現了鄉林自然造景的美學實力及對於中山區市容不斷努力更新的實績。





本案開發將現有基地內之低矮老舊建物加以更新，藉由重建符合現行防火、耐震等安全需求，消除目前建物現況老舊窳陋的情形與完善居住安全問題，同時採用現代設計手法進行規劃設計，創造健康舒適之無慮居住環境，以落實都市設計之有效實施及創造都市更新連結社會共享利益。

本案基地面積 3335 ㎡(約 1008.8 坪)，規劃擬興建 A、B 兩棟集合住宅大樓，地上 15 層地下 3 層之鋼筋混凝土造建築物，立面採用現代式框架設計，搭配垂直線條元素，立面以帷幕、陽台及深開窗設計。A 棟地上一至二層為店鋪使用、地上三至十五層危及合住宅使用、地下一至三層為停車空間使用；B 棟一至十五層為集合住宅使用、地下一至三層為停車空間使用，兩棟共設置機車停車位 133 位與汽車停車位 169 位。本案依都市更新精神及依照都市更新條例辦理，預計將案內全數合法建物所有權人及地上物所有人進行妥善之安置。

【臺北市中山區德惠段二小段 582-2 地號等 14 筆土地-農安二案都更案】

本更新單元位於臺北市中山區農安街以南、松江路 402 巷 7 弄以西、吉林路 343 巷以北及民權東路二段 71 巷以東所圍街廓之東側。基地內合法建築物為 5 棟 4 層樓鋼筋混凝土造建築物、1 棟 5 層樓鋼筋混凝土造建築物，均為民國 61 年至 70 年間興建，整體屋齡老舊，屋況呈現窳陋老舊，建物外觀不良。總體而言，目前建物結構上恐有耐震及防火等防救災安全之疑慮，潛藏居住環境與公共安全問題，對於都市景觀亦有不良影響。

本案面積為 1,807 ㎡（約 546.62 坪），本案更新後規劃擬興建鋼筋混凝土造，地上 14 層、地下 4 層之建築物，興建之總樓地板面積為 12,417.57 ㎡（約 3756 坪），本案共計 64 個分配單元及 116 部汽車停車位、67 部機車停車位。本案依都市更新精神及依照都市更新條例辦理，預計將案內全數合法建物所有權人及地上物所有人進行妥善之安置。



| 都市更新案安置戶數 |

案名	萬華華中段都更案	中山吉林路都更案	農安二案都更案
安置戶數	A區-25戶、B區-33戶	54戶	41戶

| 都市更新案基地內及鄰地辦理協調開會次數 |

在創造經濟效益的同時，因為對於鄉林來說公眾利益的維護在鄉林的經營方針中也同樣受到重視，因此在都市更新案發展的過程中，我們也藉由舉辦說明會、公聽會及協調會進行不斷的溝通。

案名	萬華華中段都更案		中山吉林路都更案		農安二案都更案	
公聽會及協調會(截至2024年4月舉辦次數)	概要公聽會	1次	劃定單元說明會	2次	劃定單元說明會	2次
	自辦事業計畫公聽會	2次	劃定單元鄰地協調會	2次	劃定單元鄰地協調會	2次
	公辦事業計畫公聽會	1次	自辦鄰地協調會	4次	自辦鄰地協調會	2次
	公辦鄰地協調會	2次	公辦鄰地協調會	4次	事業概要公聽會	1次
	自辦鄰地協調會	4次	事業計畫自辦公聽會	1次		
	變更事業計畫聽證會	1次	事業計畫公辦公聽會	1次		
	基地內歷史建物協調會	7次	事業計畫聽證會	1次		
	基地內樹木協調會	2次	權利變換計畫自辦公聽會	1次		
	歷史建物審查會	4次	權利變換計畫公辦公聽會	1次		
	變更(第二次)事業計畫暨擬訂權利變換計畫自辦公聽會	1次	權利變換計畫聽證會	1次		
	變更(第二次)事業計畫暨擬訂權利變換計畫公辦公聽會	1次				

2.4 綠建築與獲獎

| 綠色設計 |

2023 年度鄉林持續以綠色設計、生態、節能、減廢、健康的建築物為目標，各階段施工皆達成環境友善與資源有效運用，盡量選用可持續性材料，試圖從人造建築與自然環境之間取得一個平衡點，減少對地球資源與環境的負荷和影響、創造健康、舒適的生活環境及與周圍自然環境相融合。

此外我們也納入全齡化設計，為老中青三代的家服務，以人的生活形態、心理層面，去思考它的介面、技術應用。以「照顧於無形」貫穿公設與中庭景觀設計，除了滿足空間機能與無障礙安全外，在心理層面上也提供住戶交誼聯絡情感進而更專注生活自我實現。

例如 2021 年鄉林首度跨到台中以南的彰化員林推案的「鄉林圓頂」，建築基地面積 1455 坪，設計蔽率 40.02%，留設空地達 873 坪，其中 500 坪更是面向鄰里住戶完全開放供公眾使用，其上種植喬木 75 株、灌木 6237 株。在各種建築工法、細節上，堅持採用業界之高標準，深開挖之連續壁工法、1,312 支地質改良樁及七級耐震結構，以「三道安全工序」來強化住宅結構安全與提升居住品質，同時為迎合時代趨勢，超前佈局電動車充電機制，以及建置太陽能光電板，打造成綠能科技與環保健康家園。2022 年「鄉林圓頂」更是榮獲國內最權威建築獎項「第 24 屆國家建築金質獎」。





鄉林圓頂屋頂規劃太陽能板達到節能減碳和遮陽功能，提升住宅頂樓可利用空間，預計安裝 330w 太陽能板 132 片，裝置容量共 43.56 千瓦，預估每年可發電 58,800 度(相當 16 個家庭用電)，讓社區公設在營運使用階段更能減少資源浪費。



基地內規劃開放「圓林園」休憩開放空間打造鄰臨關係，增加綠化面積。

此外，「鄉林圓頂」為因應後疫情時代防疫設計，特別引進非接觸式防疫電梯，並配有電漿離子空氣清淨機，讓住戶能在消除病毒及細菌的密閉車廂環境中安心搭乘，運用零接觸方式的手勢叫車系統及非接觸式按鈕，全面提升電梯防護等級，保護住戶健康。

非接觸式按鈕	電漿離子空氣清淨機	手勢叫車	
距離按鈕 0.5 公分即可感應按鈕登錄，可避免搭乘電梯時因手指接觸而傳染	可有效去除病毒、細菌、黴菌及甲醛、PM2.5		伸手上下揮動即可在乘場召喚電梯，既可改善電梯使用體驗，也可有效避免接觸按鍵上病菌，保護乘客健康

| 建設綠建築 |

全球暖化現象有目共睹，鄉林注重建案與周遭環境的共融永續，不僅擁有專業用心的建築品質，更獲得多項建築獎項之肯定，綠建築認證是鄉林重點績效目標。隨著建築工法不斷進步，節能減碳的綠建築設計，不再只是大坪數豪宅專有，鄉林未來的每個建案皆將視個案狀況申請綠建築，不因地自限，盡量達到綠建築九大評估指標系統 (EEWH)。使鄉林可以為生態、節能、減廢、健康盡一份心力。



「鄉林淳真」在建造和建築材料的選擇中，均考慮資源的合理使用和處置，減少資源的使用，或使用再生材料，達到節約資源的效益。同時利用設計，創造舒適和健康的生活環境，建築內部不使用對人體有害的建築或裝修材料。植栽以原生種喬木為主，減少混凝土鋪面及人工草坪等，讓雨水可充分下達土壤大地，並於部分陽台種植樹木，以達立面垂直綠化效果；社區採用環保建材、省水馬桶、省水龍頭，省電 LED 燈等，同時設置雨水回收系統，回收利用的水資源，可以用在社區植栽灌溉使用；住宅及電梯廳，採開窗設計引進自然光，減少人工照明，以自然通風取代空調，達到節能減碳環境友善。


綠建築標章證書

內政部 部長 徐國勇

「鄉林淳真」於 2019 年 10 月 25 日取得銀級「候選綠建築證書」，根據綠建築評定書評估內容，本案可達到綠化量、基地保水、日常節能、二氧化碳減量、廢棄物減量、水資源及污水垃圾改善等 7 項綠建築指標，並已於 2021 年 11 月 02 日取得銀級「綠建築標章證書」。2022 年更投資 520 萬進行社區空調節能改善，比起過去設備節能 30%，預估一年用電量可節省 81,000 度，以每度 0.509 公斤 CO2e 計算，一年可減少 41,229 公斤的碳排放量，以 1 度電以 3 元計算每年電費便可省下 243,000 元。



| 鄉林建築榮耀 |

品質、規劃、設計、綠化

環保低碳生活是全球化潮流，鄉林除維持一貫涵碧樓休閒風，亦規劃設計綠色家園和綠建築，並大量融合生態植栽，增進節能淨化空氣品質，並以綠建築「生態、節能、減廢、健康」作為設計理念。

鄉林將涵碧建築美學、原生植栽、節能設計及空中菜園等概念，融入社區建築設計，營造自然生態環境，改變了傳統都會區玻璃帷幕、高樓冷峻的線條而變得更有溫度，綠化美學更是近期的重點，如鄉林山海匯山匯區，綠覆率 108.96%(含喬木、灌木、地被綠覆面積總和)。





鄉林建案歷年獎項

建案	獎項
鄉林麗京	1996 年中華民國建築金獎「最佳品質類建築金獎」
鄉林雲崗	1997 年中華民國建築金獎「最佳建築規劃類優質獎」
鄉林麗池	1998 年中華民國建築金獎「最佳建築規劃類」
建案	獎項
鄉林帝國雙星	2006 年國家卓越建設獎「最佳設計類優質獎」
鄉林雅典	2006 年國家卓越建設獎「施工品質類優質獎」
鄉林皇居	2012 年中華建築金石獎「優良規劃設計類」之金石獎與金石首獎
鄉林皇居	2012 年中國精瑞科學技術獎「規劃設計類優秀獎」
鄉林大境	2013 年中華建築金石獎「優良規劃設計類」之金石獎及金石首獎
鄉林山匯	2014 年義大利 A’ Design Award & Competition 設計獎項建築設
鄉林淳詠	2017 年內政部「銀級綠建築標章」
鄉林山匯	2018 年內政部「銀級綠建築標章」
鄉林淳真	2021 年內政部「銀級綠建築標章」
鄉林圓頂	2022 年國家建築金獎「金質獎」「金質獎-全國首獎」

第三章 永續環境

3.1 環境責任

鄉林建設以建立舒適、健康、環保之居住環境為目標，從建案到日常庶務採購，嚴格遵守政府環保、安全及相關法令規範與公司作業標準，減少對環境的衝擊，並相信預防勝於治療，因此有嚴格的監管制度，從經驗中持續改善施工法、持續進行並確保資源回收及持續執行環境管理系統。2019 年起，針對平時辦公室中的庶務採購如衛生紙、文具等，陸續採購環保相關標章認證商品，2023 年紙類相關用品已全面採用綠色標章產品，綠色採購金額為共 193,950 元。

鄉林環境政策

符合相關法令、規章等規定	預防勝於治療
■ 遵守政府環保、安全及相關法令規範與公司作業標準 ■ 所有施工活動在品質條件下，其排放物質皆須符合法規要求	■ 採用適當工法及污染防治設備
回收再利用、善用資源	**持續改善**
■ 使用可回收之輔助施工、污染防治等設備	■ 持續改善施工法，提高減廢及降低污染量 ■ 持續施行資源回收、污染預防措施等，以降低對環境造成之影響 ■ 持續執行環境管理系統

鄉林 2023 年建案環保支出費用

單位：元

支出項目/工地別	廢棄物清運	空氣污染管制費用	圍籬綠化	鄰房、工區周遭環境及排水溝清潔	水保計畫/逕流廢水污染削減計畫	鄰房保全	合計
鄉林恆美	7,983,930	331,110	275,100	202,800	32,000	1,272,000	10,096,940
鄉林圓頂	1,963,850	340,366	0	160,000	20,000	2,506,000	4,990,216

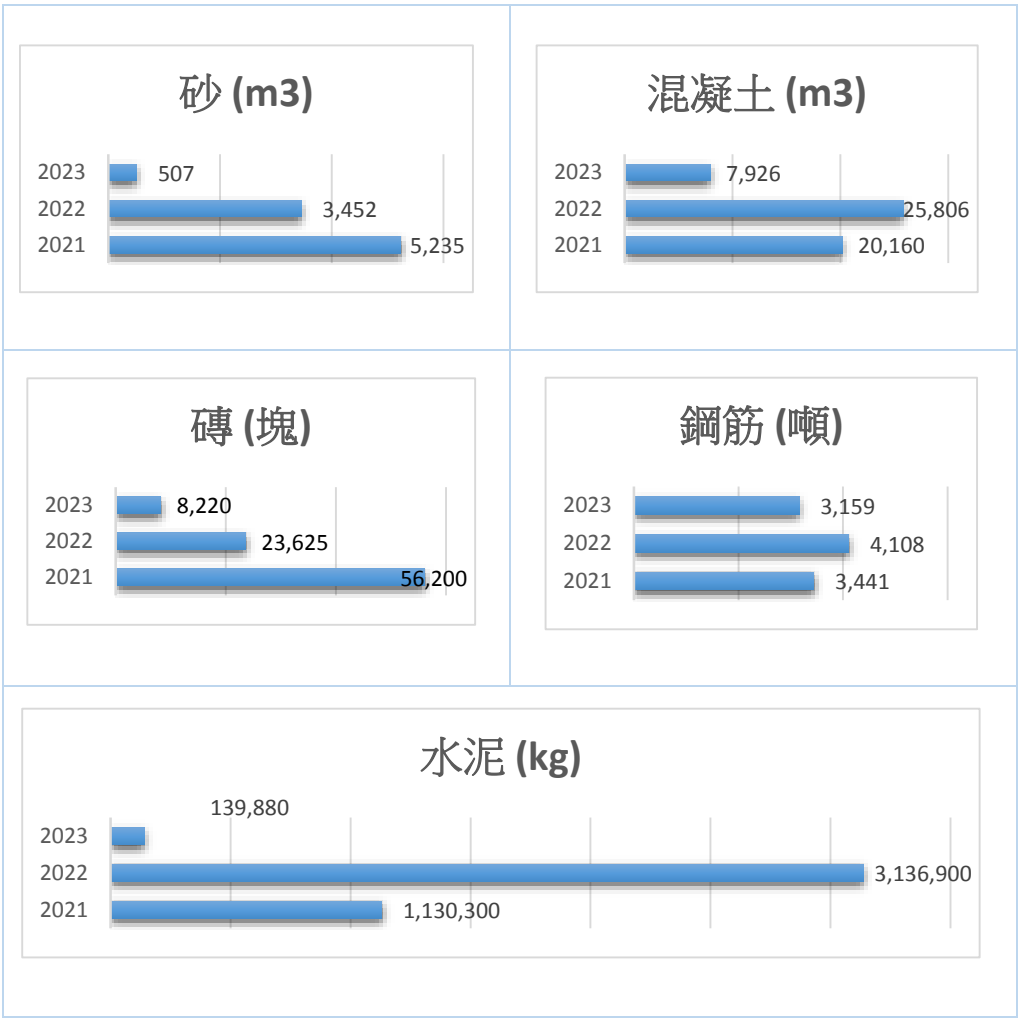
備註:從建照取得開始累計

3.2 原物料使用

依鄉林產業之特性，主要原物料類別為砂、磚、水泥、混凝土及鋼材等材料。鄉林秉持精湛品質的精神，為確保建築物的安全耐用以及住戶的居住優質體驗，在原物料及庶務用品採購過程，嚴格依循採購發包程序及原料品質。2019 底起因新冠肺炎疫情衝擊，營建業缺工、缺料問題嚴峻，上漲及貨運期延長，為避免原物料斷料及價格突然飆漲之風險，鄉林透過專業行情報導網站如華文鋼鐵網、CIP 商品行情網，每週關注其行情變化及產業動態，因應新案量體，先行鎖定人工及材料等所須資源，提前採購及發包來降低風險。

2023 年度採購建案原物料統計

採購量 建案	砂(m^3)	磚(塊)	水泥(kg)	混凝土(m^3)	鋼筋(噸)
鄉林圓頂	507	8,220	139,880	7,926	3159
總計	507	8,220	139,880	7,926	3159



因應風險採取應對方針

風險因子	影響範圍	因應對策
原物料	木地板、傢俱、廚具、磁磚、電梯工程	提前採發，採發完成後，提前訂貨下單
結構工程	連續壁工程、鋼支撐工程、鋁門窗材料、鋼筋綁紮工程，模板工程，混凝土材料、工作架工程等	因應新案量體，先行鎖定人工及材料等所須資源，提前覓商議定，先行採發訂約

鄉林不斷尋找可替代天然材料(石材、實木)的原料，天然材料一般對於後續維護成本較高，例如石材需要定期保養清洗才能避免侵蝕、風化、白化等等，實木對於保養也是相當講究才能避免受到周遭環境濕度影響導致變形、龜裂等等，然現代開發許多新產品材質及視覺上都慢慢接近石材和實木，像仿石材磚、木紋磚都可以減少後續維護費用及兼顧好清潔、好保養特性，對於管委會、顧客選擇也更親民。



鄉林玉川仿木紋磚



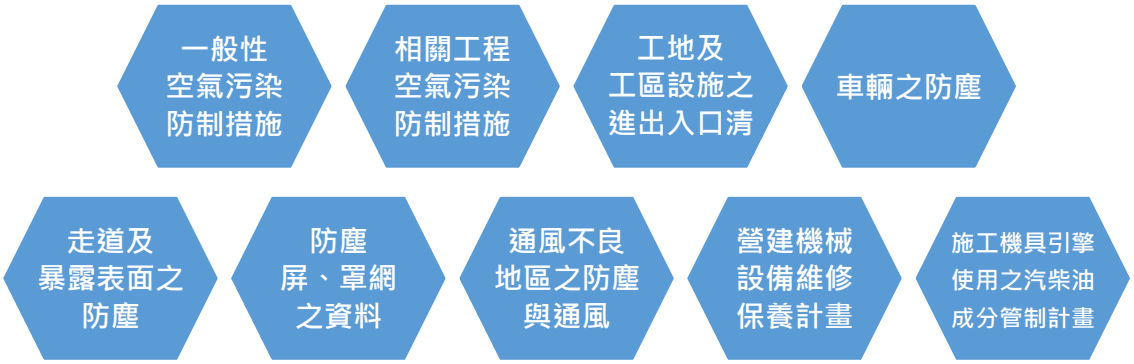
鄉林淳真仿石紋磚

3.3 工地污染防治

鄉林在建案建造過程中皆依據相關環保法令規定，嚴格管控營建工程對環境的影響，並訂有環境管理計畫書，針對空氣、水、噪音、廢棄物等污染進行管理，致力實踐污染防治與品質管理。所屬工地於新進廠商進場施作前均召開會議，宣導公司之環保理念與作法以及作業執行標準程序(SOP)；每月另定期召開協議組織會議，與會單位含業主、協力廠商，共同檢討能資源運用情形及污染防制工作成效等，並研討改進方案，使本公司同仁、協力廠商及所屬工作人員均了解環保之主要方法及相關規定。2023 年度在工地污染防治方面無違反環境法規之案例和裁罰。

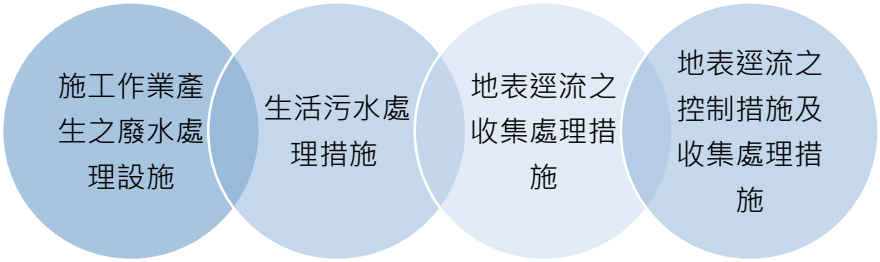
| 空氣污染防治 |

鄉林依據空氣污染防制法、空氣污染防制法施行細則、空氣污染嚴重惡化緊急防制辦法、空氣品質標準、空氣污染防制費收費辦法等操作實施，並訂有九大防範措施嚴格控管工地可能之空氣污染。



| 水污染防制 |

鄉林工地之水污染防治措施依據水污染防治法、水污染防治法施行細則、放流水標準、事業水污染防治措施管理辦法等操作實施，並有四大項處理方針確保工地水污染之防制。



| 噪音及振動管制 |

工地建案工程期間，因業務需求易造成較多之噪音，為保護建案所在區域周邊之居民權益，鄉林嚴格依據相關法規，如噪音管制法、噪音管制法施工細則、噪音管制標準、易發生噪音設施設置及操作許可辦法及環境音量標準等，依循音量管制標準並訂定兩項管控措施以進行噪音及震動控制。

一般噪音振動防制措施	施工之噪音振動防制措施

| 廢棄物處理 |

鄉林在建案開發過程中會產生營建廢棄物，包含一般廢棄物與工程廢棄物，鄉林依據相關法規及公告：廢棄物清理法、廢棄物清理法施工細則、事業廢棄物貯存清除處理方法及設施標準，於工區內分類完整後交由合格清運廠商運送至申報場所處置，其詳細分類如下：

鄉林建設工地廢棄物處理辦法

	事業廢棄物	一般廢棄物
舊建物與接待中心拆除	依現況評估廢棄物得分為兩大類，一為 B5 類土石方，一為 B8 類營造廢棄物分別計算數量並作申報作業，交由合格清運廠商運送至申報場所處置。	於工區內分類完整後交由合格清運廠商運送至申報場所處置。
	其產生之廢材可回收則重複利用。	
開工前	開工前，須依土方數量取得清運四聯單，於開挖土方時憑四聯單將土方運棄置申報場所，並取得棄土證明文件，交由合格清運廠商運送至申報場所處置。	
	營造廢棄物亦同，依總樓地板面積依照公式計算廢棄物量，於開工前申報。	
施工中	產生廢棄物運棄置申報場所。	
完工前	需取得申報處置地點證明文件向政府機關申報竣工。	

鄉林廢棄物總量統計

	2021	2022	2023
一般廢棄物	87.5	122.1	78.3
工程廢棄物	5,226	3,843	3,607
合計(公噸)	5,313.5	3,965.1	3,685.3

鄉林建設工地廢棄物種類

類別		新建、拆除廢棄物項目
一般廢棄物	廢木材	窗框、裝修、現場木工施作殘料
	紙類	水泥袋、包裝紙、壁紙
	其他	工務所辦公產生之生活廢棄物
工程廢棄物	污泥	泥漿、挖掘泥漿
	金屬廢棄物	構件、框架、廢棄電線、照明等廢材
	建築物產生土石	砂、石、磚、混凝土等破碎石塊
	廢塑膠	裝修、配管、施作廢材

| 工地敦親睦鄰 |



為妥善照顧建案周遭鄰里，鄉林嚴格要求並控管營造時對周遭環境所造成的影響，太裕營造在建案營建的過程中不僅依循法規，並為周遭鄰里做出更進一步的工地污染防治管理，相關作為如下：

- 工地需經常灑水，保持地面溼潤，降低因施工行為而產生空氣之為微粒狀污染物的濃度。
- 確實執行工區周圍清潔維護與駛離工區車輛之清洗工作，以維護車輛潔淨與環境之綠化。
- 道路依工程進度分段進行鋪設，以保持進出車輛輪胎之清潔，減少車胎夾帶泥土污染主要道路路面，並降低行駛裸露地表時揚起之塵土。
- 隨時做好工地管理，如建材、工具、機具集中管理，加強工地衛生管理等，使工地減少髒亂之現象。
- 定期巡視工區鄰近道路之路面及排水溝，若有路面損壞及排水路淤塞情形，主動修復或清淤。

3.4 氣候風險組織管理機制

為因應氣候變遷對於企業營運的衝擊與具體呈現氣候變遷的資訊揭露，鄉林風險管理小組定期向董事會與會報告，讓董事會與管理階層瞭解氣候變遷對於本公司的影響外，自 2017 年起本公司各部門也開始針對氣候變遷進行業務盤點和風險辨識並制定相關因應措施，包含因極端氣候造成直接或間接之衝擊、因法規、技術或市場需求的轉型影響以及其他人文、社會面向對公司營運活動造成之風險與機會進行分析。並依分析結果建置風險管理策略計劃作為因應氣候變遷行動的核心，據以估算管理成本及財務衝擊。透過前述收集之資料，來強化公司之氣候變遷治理，並有系統性的評估財務關聯，以降低風險並掌握商機。

此外，於每年 3-5 月梅雨颱風好發季節，防汛演習為內部相關人員定期演練項目之一，招集相關人員操作防汛設備訓練，並觀察周邊外部溝渠大排的排水狀況以電話聯繫里長結合公機關資源公共設施，協助颱風季節疏濬汙泥，以維護周邊排水順暢，以避免溝渠排水不順造成不必要的傷害損失。



防汛設備訓練

氣候變遷風險鑑別及因應措施

氣候變遷相關議題	風險/機會	因應措施
地球暖化	溫室氣體排放導致氣候變遷風險	■ 提升能源使用效率，減少溫室氣體排放，設定每年碳排放減量目標值。 ■ 推動各項溫室氣體減量措施以達成碳排放量減量之目標值。
極端氣候-溫度劇烈變化(極端高溫日數之增加)	導致電力能源短缺風險	■ 設定節電目標。 ■ 推動各項節能措施，教育全體員工節能觀念。
氣候變遷-降雨模式改變導致的長期乾旱	導致水資源緊缺風險	■ 利用雨水回收系統進行園藝澆灌。 ■ 已建置節水裝置等設備。 ■ 教育員工正確使用水資源。
強烈氣候-颱風、豪大雨	颱風/豪大雨水患風險	■ 已建置疏濬系統避免因劇烈氣候造成財物損失。
風險預防	居安思危，強化營運韌性	■ 訂定緊急應變措施，避免氣候事件帶來營運衝擊。
環境教育	推廣愛地球人人有責之理念，內化環境永續意識	■ 藉由氣候變遷之環保議題，深耕全員環境教育之理念，建構各項環境永續及節能之觀念，帶動全體員工一同響應各項政策作為達成目標之措施。

3.5 能資源管理

鄉林之能源使用主要為電力，統計範疇包括台中總部以及台北辦公室。2023 年台中、台北辦公室總計 46.08 萬 kWh，雖 2020 年度北中人員擴編增設辦公樓層，唯全體員工遵守節能政策，以 2021 為基準年，2023 年電力用量共減少 0.65%。

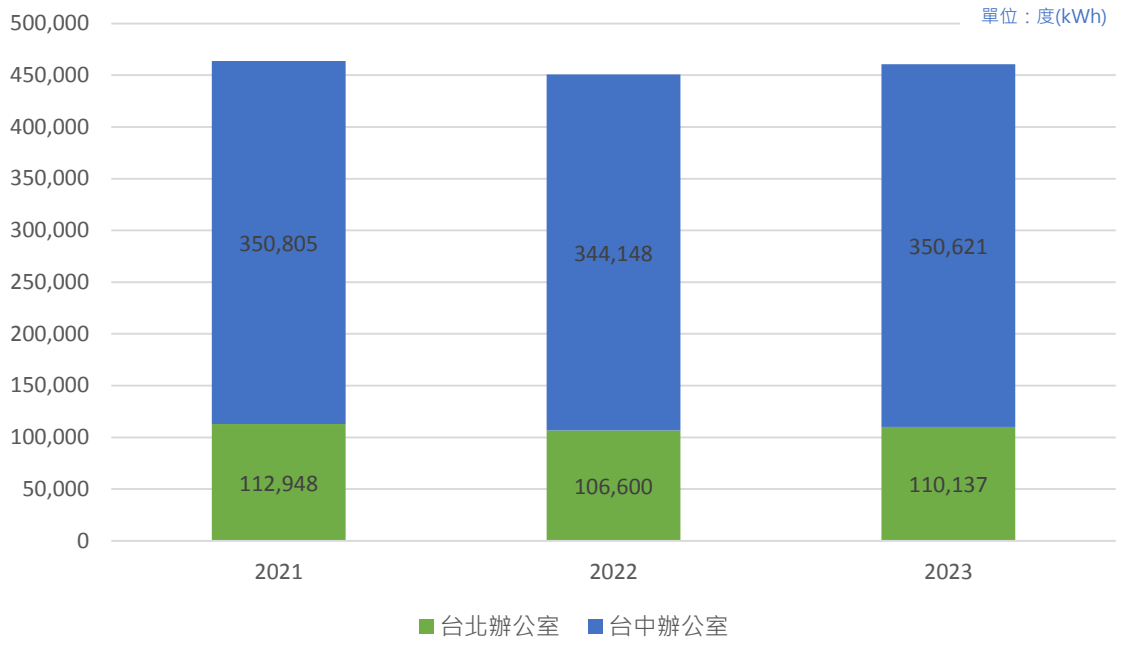
此外，鄉林為確保用水效率，避免水電無謂的浪費，每月定期檢討，管理單位每週不定時確認各棟水、電表有無異常，如有發現異常，立即通知水電人員進行相關處置。2023 年期間鄉林總用水量共計 3,289 立方米，水源皆來自於自來水，以 2021 為基準年，2023 年度用水密集度維持一樣。

本公司積極落實建立員工良好的能資源使用習慣，持續朝向逐年降低水電用量及碳排放量的目標前進。

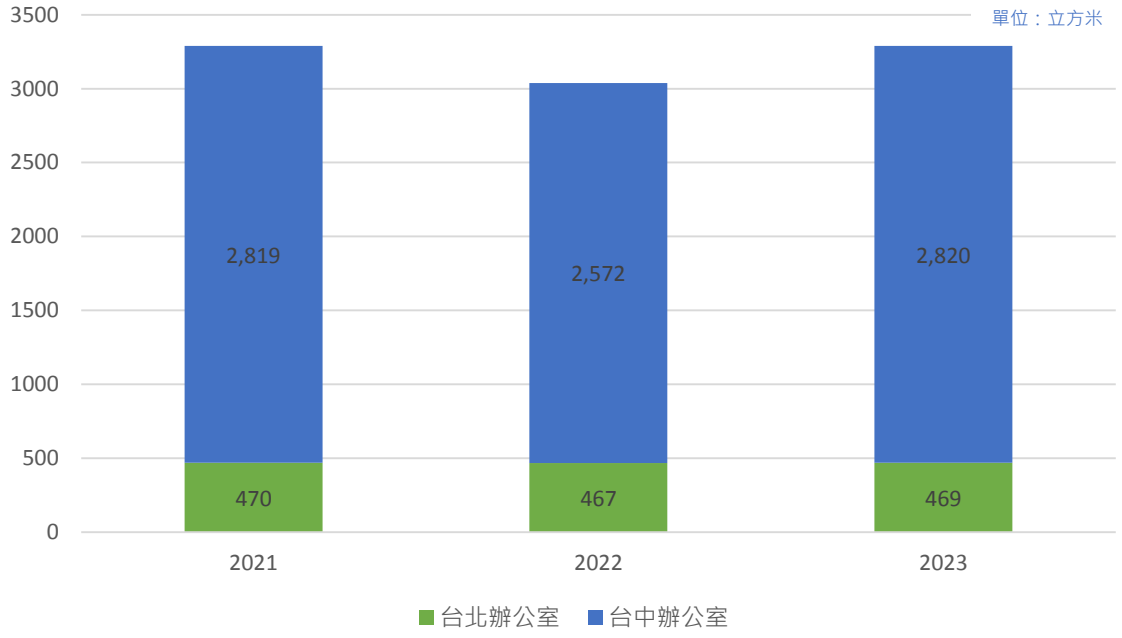
鄉林建設辦公室用電量及用水量

	項目	年度		
		2021	2022	2023
電力	台中辦公室(度)	350,805	344,148	350,621
	台北辦公室(度)	112,948	106,600	110,137
	總計(度)	463,753	450,748	460,758
	用電密集度(度/人)	3,112.44	3,108.61	3,222.08
	項目	年度		
		2021	2022	2023
自來水	台中辦公室(立方米)	2,819	2,572	2,820
	台北辦公室(立方米)	470	467	469
	總計(立方米)	3,289	3,039	3,289
	用水密集度(立方米/人)	22.07	20.95	23.00

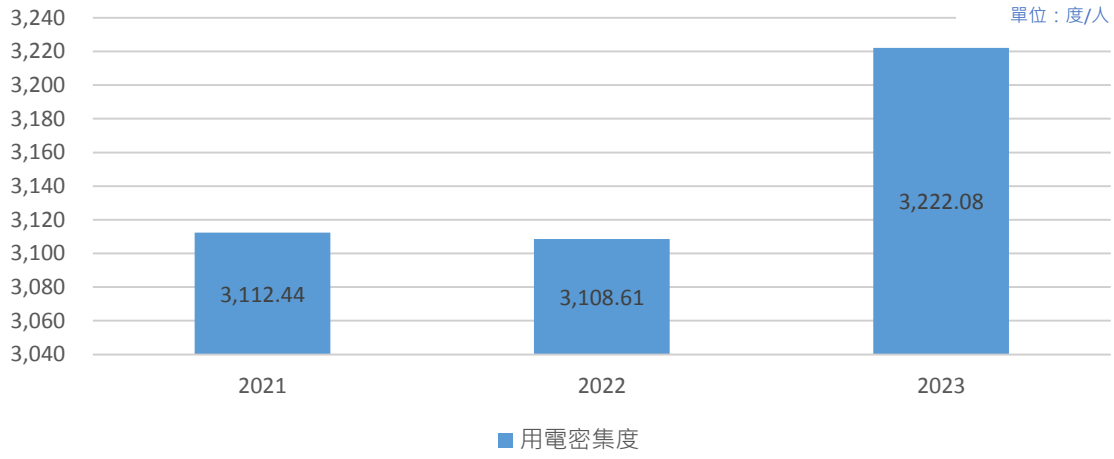
鄉林建設用電量統計



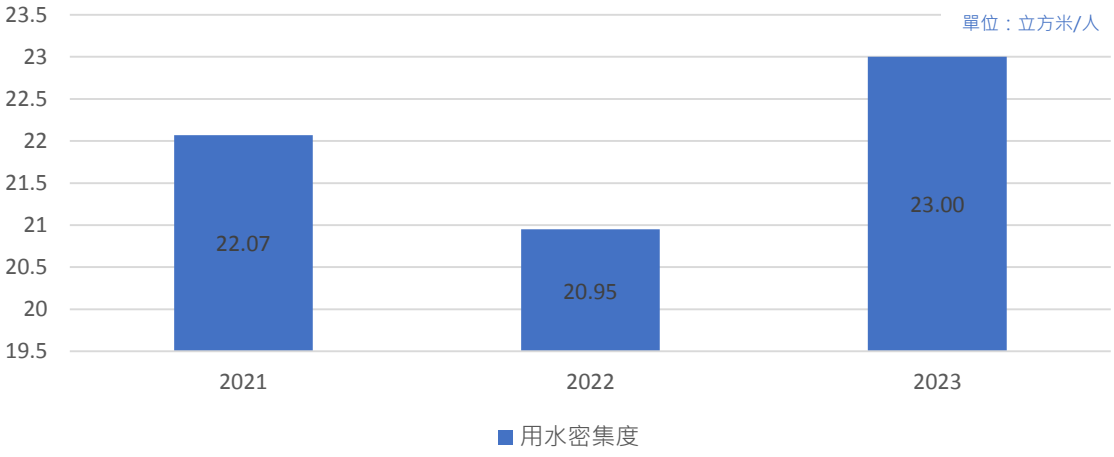
鄉林建設用水量統計



鄉林建設用電密集度



鄉林建設用水密集度



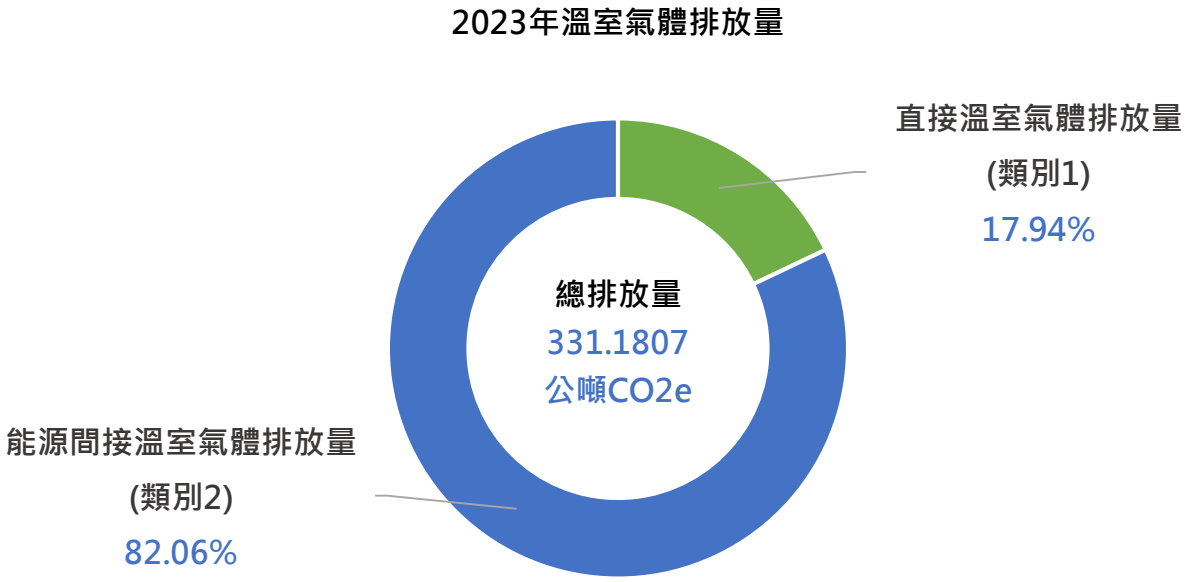
| 溫室氣體管理 |

本公司為更進一步瞭解營運過程所造成的碳排放，2023 年首度通過第三方查驗公司執行溫室氣體查證，並將以此為基準年，以利作為未來減碳目標設定之參考。2023 年本公司溫室氣體總排放量為 331.1807 公噸 CO_2e，其中類別 1 占總排放量 17.94%，類別 2 占 82.06%；人均碳排量則為 2.2840 公噸 CO_2e。

鄉林建設溫室氣體排放量			
溫室氣體	項目	年度	
		2022	2023
	直接溫室氣體排放量(類別 1)	17.58	59.4117
	能源間接溫室氣體排放量(類別 2)	211.85	271.7690
	總計(公噸 CO_2e)	229.43	331.1807
	人均碳排量(公噸 CO_2e/人)	1.58	2.2840

註：

1. 盤查範圍：台北辦公室、台中辦公室(總部大樓)、鄉林美術館社區、鄉林科學大樓社區
2. 依據能源局 2024 年 5 月公告之電力排放係數計算，2023 年電力排放係數 0.494 公斤 CO2e/度，2022 年電力排放係數 0.495 公斤 CO2e/度，2021 年電力排放係數 0.509 公斤 CO2e/度。
3. 2022 年為自行盤查



| 節能減碳未來量化管理 |

溫室氣體碳排減量目標值

本公司將遵循國家 2050 年淨零目標，致力於推動溫室氣體減量，我們將持續進行溫室氣體盤查並通過查證，並針對用電所產生的間接溫室氣體排放量(類別 2)進行節能管理。有鑒於能資源永續儼然是全球與國內重要的議題，鄉林為響應國家能源管理減量政策，期許每年度人均碳排放量目標能較前一年度減少 1%以上，即每年人均碳排量減少約 16.02 (公斤 CO2e/人)。

水資源使用減量管理目標值

因應氣候變遷供水穩定化儼然已成為全球各國面臨的問題！鄉林為善盡社會企業責任及因應全球水資源短缺議題，以 2018 年為基準年，在 2028 年前將整體用水密集度(總用水量/員工人數)下降 4%，鄉林並已全面宣導全體同仁於辦公區域共同貢獻一份心力，注重能資源的使用，並由總務部門擔任主要負責部門，為大樓之用電及用水管理訂定管理措施。

| 環境保護管理策略 |

有鑒於能資源永續儼然是全球與國內重要的議題，鄉林宣導全體同仁於辦公區域共同貢獻一份心力，注重能資源的使用，並且由總務部門擔任主要負責部門，為大樓之用電及用水管理訂定管理措施。

鄉林節電措施 ：

1. 冷氣溫度控制且保持不外洩。
2. 採用省電 LED 燈管；電燈開關採區域建置。宣導隨手關閉電源開關，減少能源浪費。公共區域採用感應式電燈。
3. 宣導多走樓梯，少坐電梯，減少能源浪費。
4. 台北分公司辦公大樓周邊水池環繞，可調節周邊溫度。
5. 維護提高設備之妥善率，減少能源虛耗。

鄉林節水措施 ：

1. 選用具省水標章之設備。
2. 採用感應式節水水龍頭。
3. 定期檢視檢討用水量，如有異常狀況，立即反映處理。

鄉林設有每日檢核表，藉由密集的監理，避免器材損壞的風險，掌握能源的使用以及時調整改善。隨著氣候變遷風險加劇，例行檢查的工作也越被重視，透過規律的檢視查驗，可成功發現原因並解決問題。

每月例行巡檢表

巡檢項目	注意事項	異常處理	/ /	/ /	/ /	/ /	/ /	/ /	/ /	/ /
 抽水馬達運作是否正常	實際操作，能啟動運作為正常。	通知水電人員處理								
 車道防水閘門關閉是否	實際操作，看看是否能確實關閉為正常。	通知工務人員								
 發電機柴油是否足夠	發電機柴油油量位於指示線內為正常。	柴油偏下限或不足，須補足才能啟動發電機。								
 發電機電瓶水是否正常	電瓶水目視須滿過電瓶機板(每個孔位)為正常。	需用純水補水至滿過電瓶機板。								
 發電機是否正常運作	啟動發電機，運作5分鐘後關閉。確認是否能正常運作。	通知水電人員。								
 A棟1F大廳氣動窗維養	啟動開關能正常開啟及關閉為正常。	通知工務人員。								
 B1中控室監視系統巡檢	各監視鏡頭及儲存裝置是否妥善無虞。	通知水電人員。								
 頂樓各樓層水表巡檢	檢視頂樓各樓層水表有無異常漏水現象。	通知水電人員								
 B1各樓層電表巡檢	檢視B1各樓層電表有無異常耗電現象。	通知水電人員								
 車道截水溝巡檢	檢視車道兩道截水溝有無阻塞現象。	通知水電人員								
 地下層腹壁溝巡檢	檢視地下各樓層腹壁溝有無阻塞現象。	通知水電人員								
1F自水木排水道檢查	檢視有無積水異常狀況。	通知水電人員								
巡檢人員簽名										

3.6 2023 年溫室氣體盤查

2023 年鄉林建設個體公司之溫室氣體盤查作業已於 2024 年第一季完成，盤查結果並經第三方公正機構艾法諾公司於 2024 年 8 月完成查證，惟嗣後發現活動數據誤植，經修正後，再次請艾法諾公司於 2025 年 2 月修正完成查證意見，經第三方查證後之 2023 年鄉林建設個體公司之溫室氣體排放當量為 331.1807 公噸。

第四章 永續社會

4.1 人力資源現況

鄉林恪守全球各營運據點所在地之勞動相關法規，保障員工之合法權益，並遵循《聯合國全球盟約》、《聯合國世界人權宣言》及《國際勞工組織工作基本原則與權利宣言》等各項國際人權公約所揭櫫之人權保護精神與基本原則，充分體現尊重與保護人權之責任，有尊嚴的對待及尊重一切受薪同仁，包含契約人員、實習生等。鄉林對於員工之雇用、支薪與晉升不會性別、種族、宗教、政治立場、婚姻狀況等因素有所差異，皆採取公平一致的態度。

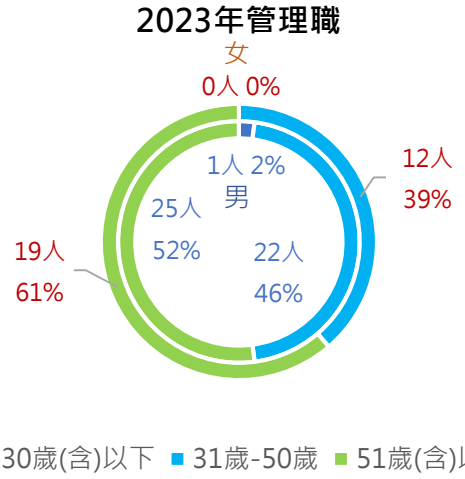
鄉林建設秉持尊重人權的理念，也針對潛在人權風險制定了完善的減緩措施，並透過教育宣導及申訴機制，防治職場歧視與性騷擾；同時，本公司嚴格禁止僱用未滿 16 歲的童工以及任何形式的強迫勞動行為，並要求供應商及承包商亦須遵守；為確保員工的言論自由及結社權利，鄉林尊重員工自主參與或拒絕加入結社團體的權利。本公司也高度重視資訊安全與隱私保護，建構嚴格的管理防護機制，以落實對所有利害關係人隱私權的保障。

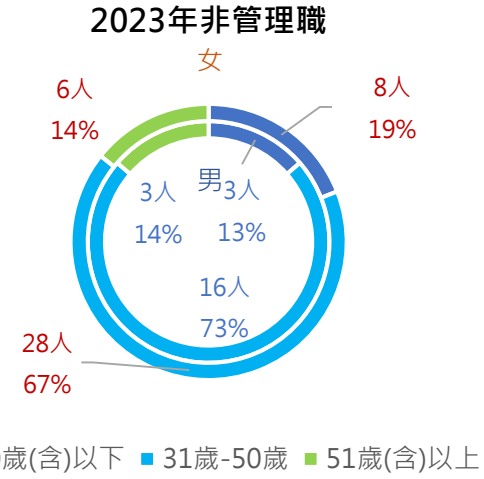
此外，近年營造業的缺工現象，隨著時間推進非但沒有改善，恐日益嚴重，尤其在泥作工班中更彰顯其嚴重性。本公司為因應其問題，經上級討論擬定於 2024 年 3 月將引進印尼移工。解決缺工對進度造成的影響當然為首要目的，但移工安全的遵守更是第一要務，所以除了規劃首日聘請翻譯人員協助宣導工地的危害告知，每日的勤前安全教育也都相當重要，安全的施工過程才能高效的完成進度，為工地帶來實質的進度推進。

截至 2023 年底，全體員工包含管理職位均為本國籍，公司雇用職務類別皆為正式雇用人員，包含聘用 1 名身心障礙員工。性別平權之工作環境也十分受鄉林注重，雖因建築行業特性，但 2023 年鄉林的女性員工占總員工數超過五成，管理職位中女性員工占比也接近 4 成，突顯出鄉林在經營性別平等職場環境之努力。

年度	項目	本籍員工		身心障礙員工		總計
		男性	女性	男性	女性	
2021	30 歲(含)以下	5	11	0	0	16
	比例	3%	8%	0%	0%	
	31 歲-50 歲	38	45	0	0	83
	比例	26%	31%	0%	0%	
	51 歲(含)以上	30	20	0	0	50
	比例	21%	14%	0%	0%	
	總人數	73	76	0	0	149
2022	30 歲(含)以下	6	10	0	0	16
	比例	4%	7%	0%	0%	
	31 歲-50 歲	38	41	0	0	79
	比例	26%	28%	0%	0%	
	51 歲(含)以上	28	23	0	1	52
	比例	19%	16%	0%	1%	
	總人數	72	74	0	1	147
2023	30 歲(含)以下	4	8	0	0	12
	比例	3%	6%	0%	0%	
	31 歲-50 歲	38	40	0	0	78
	比例	27%	28%	0%	0%	
	51 歲(含)以上	28	24	0	1	53
	比例	20%	17%	0%	1%	
	總人數	70	72	0	1	143

近三年我們所雇用的管理及基層職位員工性別結構如下：



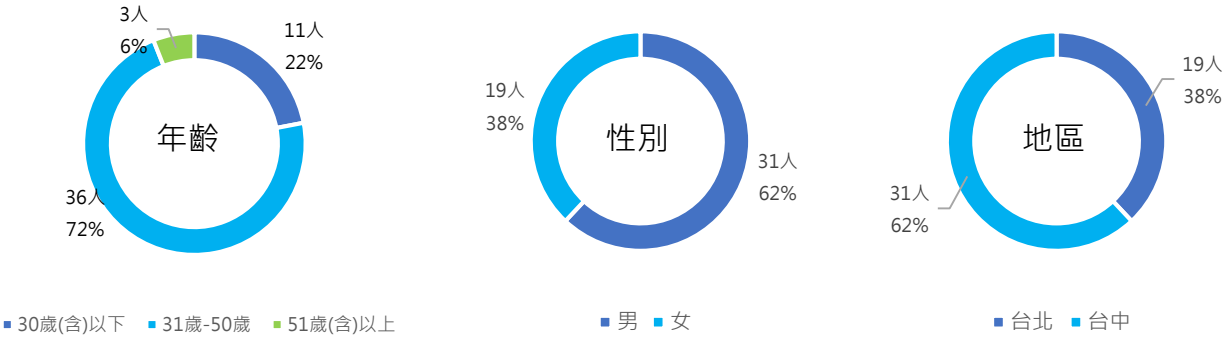


年度	項目	管理職		非管理職		總計
		男性	女性	男性	女性	
2021	30 歲(含)以下	1	0	4	11	16
	比例	1%	0%	3%	8%	
	31 歲-50 歲	25	15	13	30	83
	比例	17%	10%	9%	21%	
	51 歲(含)以上	28	17	2	3	50
	比例	19%	12%	1%	2%	
	總人數	54	32	19	44	149
2022	30 歲(含)以下	1	0	5	10	16
	比例	1%	0%	3%	7%	
	31 歲-50 歲	25	12	13	29	79
	比例	17%	8%	9%	20%	
	51 歲(含)以上	26	18	2	6	52
	比例	18%	13%	1%	4%	
	總人數	52	30	20	45	147
2023	30 歲(含)以下	1	0	3	8	12
	比例	1%	0%	2%	6%	
	31 歲-50 歲	22	12	16	28	78
	比例	15%	8%	11%	20%	
	51 歲(含)以上	25	19	3	6	53
	比例	17%	13%	2%	4%	
	總人數	48	31	22	42	143

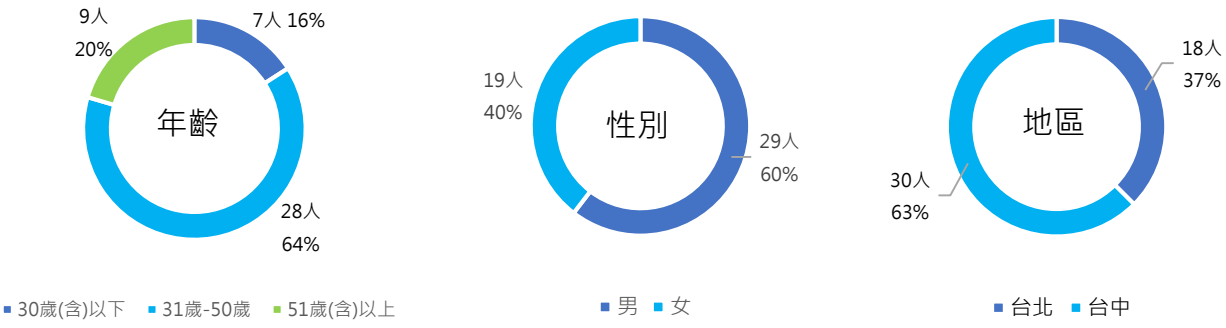
近三年新進、離職員工年齡結構如下(單位：人)：

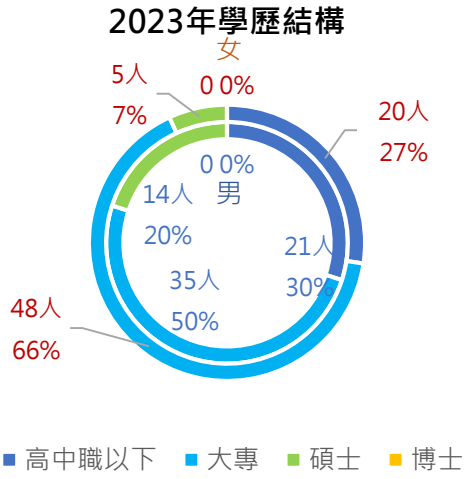
年度	項目	新進員工						離職員工					
		2021		2022		2023		2021		2022		2023	
		人數	比例	人數	比例	人數	比例	人數	比例	人數	比例	人數	比例
年齡	30 歲(含)以下	12	24.49%	14	34.14%	11	22.00%	10	18.18%	7	15.91%	12	15.91%
	31 歲-50 歲(含)	32	65.31%	25	60.98%	36	72.00%	36	65.45%	28	63.64%	31	63.64%
	51 歲(含)以上	5	10.20%	2	4.88%	3	6.00%	9	16.37%	9	20.45%	5	20.45%
性別	男	29	59.18%	27	65.85%	31	62.00%	31	56.36%	29	65.91%	29	65.91%
	女	20	40.82%	14	34.15%	19	38.00%	24	43.64%	15	34.09%	19	34.09%
地區	台北	8	16.33%	9	21.95%	19	38.00%	11	20.00%	9	20.45%	18	20.45%
	台中	41	83.67%	32	78.05%	31	62.00%	44	80.00%	35	79.55%	30	79.55%
合計		49	100%	41	100%	50	100%	55	100%	44	100%	48	100%

2023 年新進人員圖示



2023 年離職員工圖示





鄉林近三年人力資源之學歷結構如下：

年度	項目	高中職以下	大專	碩士	博士	合計
2021	男	18	39	17	0	74
	女	12	59	4	0	75
	總人數	30	98	21	0	149
	比例	20%	66%	14%	0%	100%
2022	男	9	48	15	0	72
	女	4	67	4	0	75
	總人數	13	115	19	0	147
	比例	9%	78%	13%	0%	100%
2023	男	21	35	14	0	70
	女	20	48	5	0	73
	總人數	41	83	19	0	143
	比例	29%	58%	13%	0%	100%

4.2 薪酬與福利

人資部每年進行同業薪酬狀況調查，檢核及制定各部門各職級員工敘薪標準。公司每年固定時間進行員工績效評核，並作為員工晉升、調薪之參考依據。每位員工與公司之勞動契約訂定皆符合法規規定，基於雙方合意之前提下加班皆屬於自願性質，其工資津貼皆依公司規定給予。

近三年非主管員工薪資平均數

年度	2021	2022	2023
非主管之全時員工薪資總額(A)	102,517,905	96,614,399	87,615,356
非主管全時員工人數(B)	145	143	122
非主管之全時員工「薪資平均數」(A/B)	707,020	675,625	718,159

近三年非主管員工薪資中位數

年度	2021	2022	2023
薪資中位數	607,937	616,760	614,211

近三年年度總薪酬

年度總薪酬比率	2021	2022	2023
	7.02	6.92	6.95
年度總薪資報酬變化比率	2021	2022	2023
	0.00	0.00	0.00

註：最高個人年度總薪酬 4,270,000 元（2021-2023 年皆相同）

1. 員工福利

本公司勞資關係融洽和諧，各項員工福利措施、進修、訓練、退休制度與其實施情形，其中 2023 年起員工旅遊更改為員工自強活動費用補助，只要同仁自行安排至工作地以外之縣市、國家旅遊，一年最高補助 10,000 元，還可累計多次旅遊再一次請領，大大增加同仁安排員工旅遊的自由度。勞資間之協議與各項員工權益維護措施情形如下說明：

(1) 員工享有勞保、健保、退休金及公務旅行平安險
(2) 三節獎金、生日禮金、購屋誌慶禮金、生育補助津貼
(3) 員工自強活動費用最高補助 10,000 元
(4) 每年定期員工健康檢查
(5) 舉辦員工育樂活動，如歲末聯歡、聚餐或其他康樂自強活動
(6) 婚喪喜慶補助及職工福利委員會運作

| 員工定期身體檢查 |

2023 年 7 月 19 日舉辦員工健康檢查





| 歲末聯歡 |

2023 年 1 月 12 日舉辦歲末旺年晚會





2. 育嬰留停率

	男	女	總人數
申請育嬰假人數	0	1	1
育嬰假應復職人數(A)	0	1	1
育嬰假實際復職人數(B)	0	0	0
復職率(B/A)	0%	0%	-
2023 年育嬰留停復職人數(C)	0	0	0
2022 年育嬰留停復職且於 2023 年在職滿一年之人數(D)	0	0	0
留任率(D/C)	0%	0%	-

3. 職工福利委員會

本會設委員 9 人，以三年為任期，並由委員互推一人為主任委員；其中由本公司業務執行人為當然委員者，任期不受限。職委會福利金由公司依相關規定提撥之並存入公營銀行保管。本會不定期召開會議討論相關事項(如中秋、端午禮金，員工自強活動費用補助)會議由主任委員招集並任主席。

2021-2023 年職工福利委員會支出

單位：新台幣/元

項目	2021	2022	2023
生日禮金	95,040	101,800	99,560
旅遊補助	-	-	1,179,989
(含眷屬人數)	-	-	-
健康檢查	24,600	44,300	59,800
端午及中秋獎金	1,378,500	1,389,000	1,321,500
婚喪喜慶福利金	40,900	60,300	57,130
其他	97,450	25,250	13,500
總計	1,636,490	1,620,650	2,731,479

4. 退休制度

本公司依法提撥退休準備金及按月提繳員工退休金儲存於勞保局設立之勞工退休金個人專戶，依據「勞動基準法」及「勞工退休金條例」，提供退休金提撥與給付，除依法令規定提存，每年皆定期確認足額提撥，以保障同仁未來請領退休金的權益。

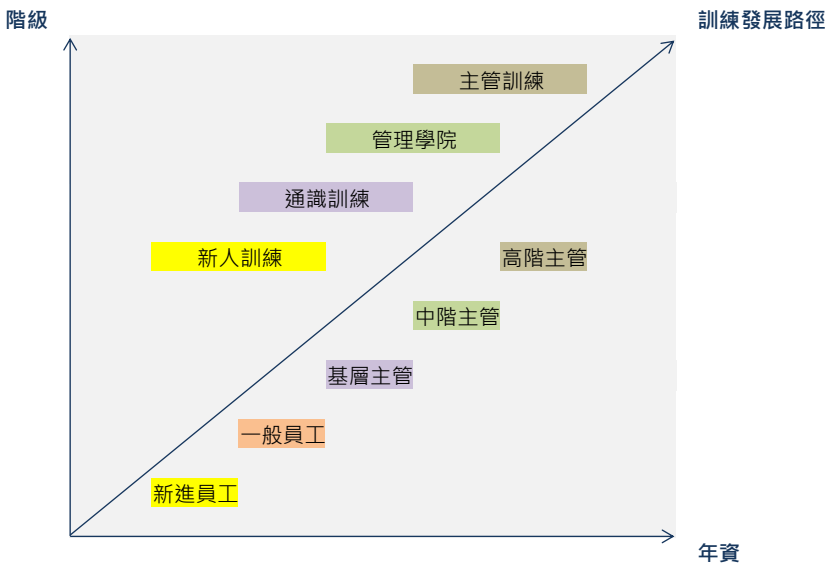
勞工退休舊制，依法規以不低於 2%提撥退休金準備金，另外，依據「勞工退休金條例」本公司依員工每月薪資 6%提撥退休金至勞保局設立之勞工退休金個人專戶。2023 年共提撥約 5,934 仟元存至勞工保險局之個人專戶。(舊制勞工退休準備金截止至 2023 年 12 月 31 日共提撥約 11,235 仟元至勞工退休準備金專戶)

4.3 人才培育發展

員工對於鄉林而言是最大且最重要的資產，一條鞭式的經營模式，讓集團內不同部門工作同仁，有更多橫向溝通協調的機會，熟悉不同部門的工作內容與要求，無形中加深了彼此的了解，培養工作默契，凝聚向心力，更孕育出同舟共濟、團隊合作的精神。

新進員工入職後，基於職務與職級的不同，將提供同仁完整的 6 週新進人員學習訓練並特別設計符合個人職務的學習計劃，各項學習課程安排專屬訓練員隨時可詢問及教導，培訓部定期追蹤及關懷新進同仁學習進度，使新進人員可快速融入集團及本職工作。其次部門主管也會就個人職務，工作執掌進行分配與教導，循序漸進的進入狀況，並根據部門訂定的年度工作計畫與 KPI 進行導入計劃、執行、考核、改進，以便加入團隊後，能盡速融入集團各部門之間的橫向聯繫。

教育訓練體系圖



2021 年鄉林導入 E-learning 線上學習系統，使學習行為和科技發展與時俱進，也持續豐富學習內容多樣性。為能確實傳遞公司文化，鄉林安排同仁閱讀『老虎學』、『涵碧樓開創七星級人生』、『涵碧春秋』、『日月入懷』、『青鳥泊岸』、『孔子不走了-遇見青島涵碧樓』、『南京涵碧春秋』等指定七本書閱讀並繳交心得，除可實體書籍閱讀外，亦可不限時地直接於 E-learning 系統進行閱讀。



此外為打造更多元融和的工作學習場域，我們也讓員工除了電腦外，也能透過手機 APP、平板輕鬆閱覽，不限時地進行學習。管理類型課程也可以在學習系統中透過影片複習，讓學習打破場域限制，有效降低成人學習的阻力；為了確保學習有效性，學習系統中也有不同的成果驗收，例如：課程測驗、心得報告、課後行動計畫等。

後疫情時代的現今，教育訓練課程更是逐漸由實體轉為線上課程，除減少同仁往返上課地點時間所產生的碳足跡外，透過線上學習系統也能突破地域時空，使得教育訓練課程能夠於兩岸三地不受時間空間的限制同步進行學習及知識的分享。

2023 年為能延續鄉林管理學院的學習動能，培訓部持續辦理線上管理學院複習班課程，並依循 2023 年度經營主軸，開辦一系列通識線上課程，包括 ESG 下的資訊安全、碳中和建築與淨零生活、認識淨零減碳 從頭開始、資安電子郵件與社交工程學習、資汛安全-非法軟體防範宣導等等多元化線上課程，使同仁不限時地都能夠不斷自我充實，除開辦課程外亦持續追蹤公司主管同仁上課情形，透過線上課程測驗及經營管理會議、戰略會議等安排主管同仁進行心得分享，來維持同仁學習動能。

員工培育與發展

我們認為，企業經營應朝向百年永續的目標前進，此才會有股票上市的意義，因此，操作運轉公司前進的人是公司最大的資產，企業內部人員不斷的更迭更是不可或缺的，對員工必需讓其了解其工作職責所在及其未來發展的方向，為求向上精進員工也必需認知多方學習，職能的增進就是職位提昇的來源也就是待遇增長的必然。

(1) 職能發展、競爭力發展：

注重標竿學習的精神，鼓勵員工以開放接納的胸襟，盡情學習產業內外最佳的經驗、共通技術交流及指導，使學習能充分發揮效益於策略目標之達成。員工培訓分為以下兩類：

A. 定期內訓：標準施工法專業訓練、顧客感動服務專業訓練、建築設計規模教學。

B. 派外訓練：建築規劃研討會、建築服務系列講座、不動產市場分析講座、多媒體行銷管理、企業內部控制、財會稅務法規講習等訓練活動。

(2) 主管培育：

建立企業領導者的共同語言，提昇管理水準，重整管理經驗，促進企業中高階領導者靈活運用管理技能並教導培育部屬，以提昇部門整體效率與競爭力。針對主管階級的培訓活動則有中、高階主管管理能力特訓活動與基層主管工作改善及問題解決訓練活動。

(3) 企業文化塑造：

A. 新進員工教育訓練：

輔導新人認識並適應公司基本規章制度與管理環境，促進員工對企業歸屬感與榮譽心之目標。

B. 季動員大會：

a. 部門主管經營報告：促使員工了解公司經營方向、經營理念、策略方針，讓所有同仁更能齊心一致為共同目標而努力。

b. 專題講座：每季安排一場多元化主題之專題講座，包括有：情緒管理、創意思考、公文寫作、服務禮儀、人際關係經營、員工激勵等，提供員工全方位的學習，協助員工擴大視野及自我成長。

c. 鄉林金獎：透過票選活動，表揚工作特殊表現員工，以頒發鄉林金獎鼓勵全體同仁能持續發揮創意及服務熱誠於工作當中

(4) 員工晉升管道暢通：

定期辦理績效考核制度，並結合獎金辦法及晉升管理辦法，提供優秀人才一個挑戰自我、不斷超越創新的發展平台。

重要管理階層之接班規劃

鄉林重要管理階層為經理級以上，為培育重要管理階層之接班人才，確保接班人選得以順利接任延續，除對外招募高階經理人外，亦定期召開「人力資源發展會議」檢討規劃接班人選。

在規劃接班人選時，除考量是否具備優異的專業及管理能力外，其價值觀需與公司理念相符，且須具備誠信、踏實、創新及企業精神等人格特質。

與此同時，2020 年起為增強公司內部的凝聚力與競爭力，藉此培養發展各層級主管接班人角色，我們成立「鄉林管理學院」，由董事長親自遴選為提升主管管理能力之相關課程主題，邀請知名外部講師前來授課，舉辦一系列經營管理課程，包含管理能力、組織能力、專業能力及個人發展...等內容，以提升管理階層的決策品質，為公司長遠發展所需的高素質人力準備。期望透過訓練的過程提升管理能力與技巧，得以增強市場競爭優勢，保持企業永續經營的生命力。

為建構重要管理階層接班人之培訓計畫，至 2022 年底已完成領導統御、激勵團隊、溝通報告、會議管理、任務分配、組織團隊、訓練部屬等相關課程，並持續規劃進階版訓練，以滿足組織需求。

鄉林集團【管理學院】活動留影





2023 年員工教育訓練課程內容與時數統計表

單位：小時

	男			女		
	受訓時數	人次	平均受訓時數	受訓時數	人次	平均受訓時數
管理階層	211.2	264	0.8	214.8	179	1.2
非管理階層	212.4	59	3.6	216	180	1.2
合計	423.6	323	1.3	430.8	359	1.2

	課程類別	課程名稱	受訓人次	開課次數	開課時數
內訓	新人訓練	新進人員教育訓練	51	32	6
	通識訓練	11203 通識-資安電子郵件與社交工程	189	1	0.5
		11206 通識-資訊安全宣導	195	1	0.5
		11209 通識- ESG 下的資訊安全	190	1	0.5
		11210 通識-碳中和建築與淨零生活	195	1	0.5
		11211 通識-認識淨零減碳 從頭開始	200	1	0.5
		11212 通識-資安-非法軟體防範宣導	200	1	0.5
	鄉林管理學院	1120421 如何激勵線上班-新任主管班	15	1	3.5
		1120417 如何激勵線上班-培訓人員班	4	1	3.5
		1120630 如何激勵線上班-集團回訓班	48	1	3.5
		1120726 如何激勵線上班-日月潭酒店回訓班	27	1	3.5
		1120801 如何激勵線上班-青島酒店回訓班	77	1	3.5
		1120809 如何激勵線上班-南京酒店回訓班	34	1	3.5
	動員大會	1120413『ChatGPT 運用』	112	1	1
		1120713 激勵講座 贏的力量 贏的業績	93	1	1
		1120927 態度決定生命，談改變的力量	120	1	1
		1121228 人超所值~談創造工作職場的價值	107	1	1
	專題演講	1120808 溫室氣體查作業教育訓練	192	1	3.5
		內訓合計	2,049	49	37.5

課程類別		課程名稱	受訓人次	開課次數	開課時數
外訓	技能訓練	112 年度第二季勞動基準法令宣導會暨案例說明會	1	1	3
		112 年度第四季勞動基準法令宣導會暨案例說明會	1	1	3
		112 年度勞退舊制法令及實務輔導說明會	1	1	3
		112 年勞動基準法令宣導會暨案例說明會	1	1	3
		112 年發行人證券商證券交易所會計主管進修課程 1	1	1	12
		112 年發行人證券商證券交易所會計主管進修課程 2	1	1	12
		2023 中華民國不動產聯盟高峰論壇-創新思維、佈局未來	3	1	5.5
		ESG 永續財報自編，新法快訊	1	1	6
		ESG 永續與財報自編相關政策與內控管理實務	1	1	6
		ESG 確認稽核最佳實務及撰寫有效稽核報告	1	1	6
		人才管理與接班人計劃	2	1	6
		內部稽核數位轉型與新興科技應用	1	1	6
		平均地權條例季最新法規解析	1	1	3
		企業初任內部稽核人員職前訓練研習班 1	2	1	18
		企業初任內部稽核人員職前訓練研習班 2	1	1	18
		如何調整內控制度以因應 ESG 新規範	2	1	6
		勞資爭議預防與處理	1	1	2.5
		提升企業永續經營，完善風險管理制度	1	1	6
		董事會及功能委員會(審計計酬)法規解析與稽核重點	1	1	6
		稽核道德倫理使命與內部犯罪之衝擊	2	1	6
		辦理聘僱外籍移工之雇主法令宣導說明會	1	1	6
		營業秘密法與競業禁止案例分享	1	1	6
	管理訓練	DX 趨勢論壇｜引領雙軸轉型 打造企業韌性 DAY1	3	1	5.3
		DX 趨勢論壇｜引領雙軸轉型 打造企業韌性 DAY2	2	1	5.3
		外訓合計	**33**	**24**	**159.6**
		內訓+外訓總計	**2082**	**73**	**197.1**

產學合作

為落實「產學合作策略聯盟」，培育優秀技術人才，以達產學互利、合作雙贏之目標，鄉林與水電相關科系之大學配合，舉辦校園招募說明會，說明會中提供職缺給應屆畢業生或想接受公司培訓之大三實習生，取得學生資料後，再進行媒合面談，合適者即可派員至各工地進行實作訓練。2023 年 12 月 15 日於修平科技大學舉辦 1 場人才招募說明會，共計招募 2 位實習生並於 2024 年 7 月 1 日入職。





4.4 安全環境

鄉林深知員工對於一個企業的重要性，沒有每位員工的付出，便沒有今日的成績。因此，我們竭力為員工打造一個良好的職場環境。在競爭的社會環境下，企業對於員工的健康安全照護格外需要須詳盡周延。鄉林台中總公司與台北分公司辦公室，除大廳與車道出入口皆有 24 小時守衛進行人員出入管制外，另設有嚴密的監視系統；各項機電或消防設備，每年皆定期保養或維修，以確保其在任何時間皆在最佳可用狀態，以強化鄉林辦公的環境安全；員工飲用水部分，除定期更換濾心外，亦請廠商定期做水質檢測。



工地部分導入上、下班人臉及指紋辨識系統，將有效紀錄同仁上下班情況，同時因為電子化作業，減少因打卡片而需人力統計上班時數之時間及流程，提升工作效率。鄉林近三年並未有勞工實務、人權問題或社會衝擊等申訴案件發生。

2023 年鄉林共計發生 1 件職災事件，受傷人數 1 人。本公司經過檢討改善對策，加強安全衛生管理的落實，改善不安全的環境，主動關懷注意同仁身心狀態，確保同仁工作期間之安全。該名員工休養 62 天之後，順利恢復健康重返職場。

2023 年職業傷害與工傷率

鄉林	職業災害		損失工作日數	損失工作時數	缺勤總天數
	受傷人數	死亡人數			
女	1	0	62	496	62
男	0	0	0	0	0
總計	**1**	**0**	**62**	**496**	**62**

備註:

1. 失能傷害人次數定義：勞工因職業傷害發生後不能恢復工作之日數在一日(含)以上之件數。
2. 缺勤定義：員工因失去勞動能力 (不是因工傷或職業病) 而脫離崗位。包括病假及事假，不包括批准的假期、產假、陪產假、喪假等。缺勤率計算依據為員工因失去勞動能力而缺勤，不限於工作傷害或疾病。不包括經核准的假期，如節慶假日、受訓、產假/陪產假和喪假。
3. 總損失日數定義：勞工因職業傷害發生後不能恢復工作之日數在一日(含)以上之日數，其總損失日數不包括受傷當日及復工人員職災計有 1 件，人數 1 人。本公司經過檢討改善對策，加強安全衛生管理的落實，改善不安全的環境，啓動主管關懷注意同仁身心狀態，確保同仁工作期間之安全。該名員工休養 62 天之後，順利恢復健康重返職場。作當日。
4. 員工職業病之認定方式須經醫院職業醫學科之專業醫生診斷
5. 計算公式如下，須包含正式與非正式員工
   a.工傷率=工傷總數/總工作時數 x1,000,000
   b.總工作時數=總工作員工數 x 每日工作時數 x 一年實際工作天數
   c.缺勤率=總缺勤天數/總工作天數 x1,000,000
   d.損失工作日比= 工傷損失天數/ 總工時*200
6. 統計人次中無實習生、學徒、自營作業者以及替報導組織以外的組織工作的人，包括供應商、外包廠商

2023 年職業病案件人數

鄉林	職業病		
	受傷人數	死亡人數	主要類型
女	0	0	-
男	0	0	-
總計	0	0	-

安全及保障

為維護員工身體健康，2023 年 7 月 19 日鄉林舉辦員工健康檢查，並提供醫師專業諮詢，解決同仁職場或自身健康安全疑慮；辦公室常備有醫藥箱、口罩、酒精等物品，必要時提供員工救護及防護之用。所有員工除投保勞健保外，亦提供團險及出差旅行平安險等保險項目。





性別平權之工作環境

鄉林重視並保障兩性員工安全工作環境及權益，於 2003 年 8 月 15 日便訂定《性騷擾防治措施申訴及懲戒辦法》，提供免遭性騷擾之工作環境，對性騷擾事件應採取適當之預防、糾正及懲處措施。除營造兩性平等平權，並致力於不因宗教、種族、國籍、性別或性別取向而有差別待遇及免於歧視與騷擾的工作環境，並落實薪酬、雇用條件、訓練與升遷機會之平等，防止有危害勞工基本權利之情事發生。

4.5 社會共融

鄉林積極在社會關懷方面投注努力，與公益集團合辦各項教育與社會回饋方案，整合集團力量創造幸福共融社會，期望為社會盡一份力，增強社會與經濟間的正向連結。

社區共榮、永續服務

鄉林建案向來以涵碧樓式「極簡」、「禪風」為建築設計，各公設場館空間設置於頂樓與空中景觀花園可眺整座城市的繁華，夜幕低垂五光十色的車流與繁星點點的夜空，相映構築一幅璀璨令人倍感療癒的景緻。以涵碧樓貼心有溫度的客戶服務為核心價值，提供永久的售後服務，即便是交屋超過二十年以上社區的住戶，依然竭盡所能協助住戶解決疑難雜症；因為品牌與信任，客戶有房屋或社區問題，鄉林堅持專業判斷分析、問題確認、提供優質的服務給予客戶之永續服務價值。

1997 年推出「鄉林麗池」建案時，也將社區工作做了破天荒的改革，社區管理更名為「社區服務」。我們再一次改寫社區服務工作新定義，但不論時代如何演進，在售後服務上，我們始終本著「從住戶的角度思考」、「依住戶需求做設計」、「站在住戶立場看事情」的原則，務求以客為尊；每一次社區工作的變革，無一不是我們要讓住戶感動，一切皆朝「以客為尊」目標前進的體現，同時展現社區共榮之景象，持續加強與社區住戶間互動關係，創造優良社區口碑，提昇公司產品之附加價值。

鄉林視社區之需求，幫忙策劃舉辦社區活動，例如：春節、兒童節、母親節、端午、中秋、耶誕等活動，增進聯誼及提昇社區生活水準，回饋社會住宅生活品質。

我們也積極經營網路平台，包含 Facebook 及 Line，發布不定期舉辦的活動以及相關訊息，透過互動方式更加貼近粉絲與社區住戶的心聲，並增進好感度及滿意度。





因開始推動網路行銷，亦逐漸發展無紙化運動，現行媒體產生大量印刷紙張為 DM 派發，因電腦及網路普及化，各年齡層使用網路搜尋建案比例增加，已執行每週至少減少一萬份區派 DM 份數，後續將持續推廣各媒體印刷 QR CODE，以便客戶掃描至網路觀看更多建案資訊，惟尚有部分購屋民眾較不會使用電子產品，以及傳統媒體較有主動性，故傳統媒體仍持續使用。

為美化都市景觀及提高城市生活品質，鄉林也積極配合政府要求，「鄉林恆美」於基地內規劃 U-BIKE，提升當地生活機能；「鄉林雲峰」施作 8 米寬計畫道路，便利當地交通。鄉林也執行認養公園計畫，以現有都市涵溝與開發案做整體性考量，進行人行道鋪面更新及植栽綠美化，於沿街步道留設開放空間，以透水鋪面做法加強自然透水及基地保水。以公共藝術品與植栽綠化之手法友善回饋都市，不僅改善建築物量體緊鄰馬路的壓迫感，更於層次的空間轉換中讓行人能立即感受到優質的環境品質。





綠美化養護工程

鄉林建設於 2023 年的永續實踐中，展現了對環境與人文的深度關懷。鄉林不僅注重建築的品質，更重視如何融入環境，並與社區建立良好的互動。在新建案尚未正式開工前，鄉林就已經開始進行基地的綠美化養護工程。這不僅提升了基地的環境品質，也為鄰里居民創造了一個舒適的休憩空間。

如在「鄉林中山賦」的基地上，鄉林運用水景、竹林合圍、石憩、雪白石鋪面等元素，打造出一個千坪的綠地景觀公園。這個公園不僅讓市民有了一個走春踏青的好去處，也成為了鄉林與社區居民互動的平台。

註：「鄉林中山賦」詳細內容，請參考 CH2.3 都市更新。

而在「鄉林雲峰」作為鄉林建設在雲林斗六的首度跨區投資案，除了同樣將基地打造成綠美化園地外，我們還策劃了一系列的活動，如採木瓜、聖誕節點燈及草地音樂節等，讓市民有機會參與並感受到這個空間的美好。

鄉林秉持善盡社會責任、公益回饋的公司理念，一直一直希望能將涵碧美學、國際觀、飯店式生活帶到各個建案，創造國際五星級的飯店式生活體驗，透過這種方式，鄉林建設展現了其對永續發展的承諾，並實踐了其對社區的責任。

鄉林雲峰	
「鄉林回鄉」斗六採木瓜	活動日期：2023/10/28 投入活動人次：110 人　投資(發生)金額：20 萬元
鄉林回鄉，秉持回饋故鄉雲林的精神，在「鄉林斗六新案」的基地，原是一塊種滿木瓜的土地，於整地前，我們邀請雲林鄉親，一起來採收豐收的木瓜，不僅讓鄉親感受到鄉林的美意，更不辜負這一片木瓜園經歷風雨熟成的果實。	

鄉林雲峰

「鄉林回鄉」耶誕 PARTY

活動日期：2023/12/23
投入活動人次：725 人　投資(發生)金額：220 萬元

歷經一個多月的整地，鄉林將 1650 坪的基地打造成綠美化園地，讓鄉親們能在開案前的休閒時間，到綠美化基地散步打卡拍照，並為了凝聚雲林人的情感，舉辦「鄉林耶誕 party」，隆重邀請雲林副縣長謝淑亞、文化觀光處長陳璧君、斗六市長林聖爵等長官，參與活動並發表致詞；以及策畫聖誕老人變裝活動、質感市集、薑餅人 DIY 活動，並同時邀請繪春色舞團、佳瑩舞蹈團、折翼天使樂團、掌中布袋戲等表演團體登場演出，當天現場的雲林鄉親絡繹不絕，許多家庭帶著孩子玩得不亦樂乎，活動氣氛溫馨而熱情，鄉林建設十分感謝鄉親參與「鄉林耶誕 party」，讓我們一起共度了美好的回憶。







2023 年公益活動

「台北城事」傳承經典人文紀錄

活動日期：2023 年 11 月 ~ 2024 年 3 月
觀看人次：235.38 萬人　　投資(發生)金額：140 萬元

鄉林建設響應政府實踐守護環境與人共榮的環境發展，關注土地價值和人文情懷，聚焦台北市企劃採訪了在地老店及職人工藝，透過線上影音的傳播，將傳統具文化價值的資源，重新包裝並透過影片方式保存下來。

以中山區開始串連台北水城記憶及百年時光，紀錄金融大道和老街豐厚生活底蘊，在新時代的變換與舊時代的保留之間，透過實際的探訪，將過去的土地價值與情懷重新記錄，常民文化的美好傳播更廣，讓未來生活在台北的居民更了解自己所處的土地故事，在政府都更危老風潮之下，不遺餘力推動展新市容，更幫助民眾保存舊時代的美好印跡。

城市是一部有溫度的文學作品，每個篇章都值得仔細閱讀。我們希望用這些美好的故事感染更多人，凸顯鄉林關注土地價值和人文情懷。新的建築工法和鄉林涵碧美學設計，能讓居民得到更舒適、更舒心、更安全的居住環境，也能讓城市也變得更美好。



忙碌的生活，有時需要停...



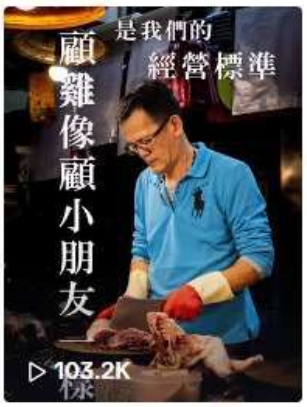
在人來人往的心中山線形...



人間煙火氣，三餐四季，...



圓山花博公園，城市中的...



勤勞樸實，是他和太太經...



她和光點台北的故事 ...



六十年手藝專注旗袍，任...



為了陪伴家人，回到台灣...



雲林《100 個價值&堅持》的故事

在鄉林建設，我們深信企業的成功不僅來自於經濟利益的追求，更來自於對社會與環境的貢獻。因此，鄉林集團賴正鎰董事長決定將這份責任帶回故鄉—雲林，藉由鄉林建設的新建案【鄉林雲峰】，同時透過《100 個價值與堅持》故事徵文活動，展現鄉林對地方文化的尊重與支持，將董事長對故鄉的愛化為實際行動，為雲林帶來更多的美好與繁榮。

中彰雲生活圈的快速發展，帶動了雲林地區的就業與住宅需求，鄉林建設公司首次在雲林斗六推出新建案。雲林縣擁有豐富的文化遺產與自然資源，是布袋戲大師的故鄉，也是台灣農業的重要基地；我們認為，每一個在地的故事都是無價的寶藏，值得被記錄與分享。這些故事不僅反映了雲林人的生活方式，也代表了他們對土地的愛與堅持。

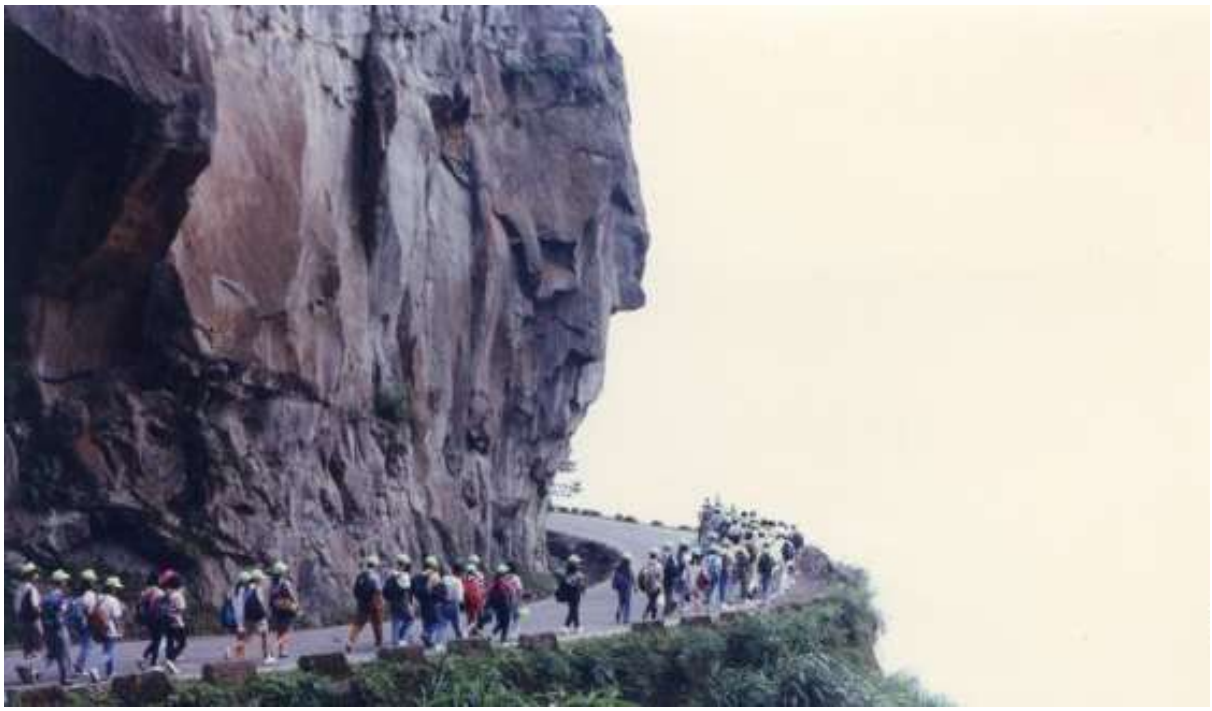
透過這次徵文活動，我們邀請雲林的居民，無論是農夫、藝術家、或是各行各業的專業人士，都來分享他們的故事。這些故事將會被收錄並印刷成專書，讓更多人看見雲林的美好與價值。

徵文期間從 2023 年 12 月初至 1 月底，我們相信透過這樣一場文化與產業的盛會，不僅能夠提升雲林的居住品質，也能夠促進在地產業的發展，進而帶動整個社區的繁榮。鄉林建設也將繼續秉持著對故鄉的愛與責任，致力於打造一個永續發展的未來。這是我們對雲林的承諾，同時也是對下一代的承諾。

企業責任、從心出發—鄉林建設及鄉林文教基金會捐款紀錄

鄉林文教基金會

鄉林抱持「大環境好，企業才會好，個人才有機會」的理念，密集參與民間社團，並創鄉林文教基金會，善盡企業社會責任。本著對社會的一份責任，將秉持服務熱誠，引領年輕朋友用熱情和愛心，推動各項社會公益服務工作及對社會弱勢族群的關懷，期許能為社會多盡一份心力。2000 年曾榮獲教育部表揚為「對社會教育具有重大貢獻」的團體，這份殊榮，肯定了基金會多年來的努力。



鄉林文教基金會源起於西元 1976 年成立草嶺登山健行隊、後成立長青營幹部訓練營，一直致力於提倡正當戶外休閒活動及投入生態保育工作不遺餘力。鄉林在西元 1990 年即成立「戶外生活文教基金會」，從早期的學生戶外活動做起，近年來隨社會環境轉型，於 2006 年更名為「鄉林文教基金會」，關切對象與活動性質也與時俱進，擴大到關懷弱勢團體、生態保育、大眾精神文化層面。舉辦的活動也日益多元，性質擴及文化、教育、心靈成長、音樂、藝術、休閒諸多領域，戶外自然保護或贊助文藝活動，校園演講之類為主。

鄉林文教基金會一直以「走進自然，踏出健康」為宗旨，秉持服務熱誠，引領年輕朋友用熱情和愛心，推動各項社會公益服務工作及對社會弱勢族群的關懷。鄉林建設每年不定期捐贈給鄉林文教基金會，作為慈善或生態，文教關懷等活動之用。基金會除了多年來贊助各類公益活動，捐款救災外，更致力於社會公益，結合各領域專家學者，提供專業知識，協助基金會舉辦各類的講習、研討、訓練活動，期望透過各種正當生態休閒活動、行為教育的推展，讓國人瞭解並重視地球生態環境的平衡與保育。

鄉林文教基金會任重道遠，預計將繼續推動戶外活動，從環保教育、自然生態保育、社會公益等多個面向，全力投入社會參與行動，與政府單位及民間生態保育單位共同努力，打造台灣自然、樂活、健康的居住環境。

鄉林近年之公益慈善亮點

在社會大眾的鞭策與支持下，從推動青少年生活教育、關懷青少年身心健全發展到投入生態保育、生態教育工作, 鄉林文教基金會不定期推出活動，2019 年基金會運作重新規畫中，故揭露近四年之公益慈善活動亮點。

2015-2016 年雲之鄉冠名獎學金

協助推升雲林子弟文化教育與關懷濟助弱勢清寒，兩年各贊助獎學金 50 萬元。



2016 年海洋放流公益活動

2016 年 6 月 19 日為涵碧樓海洋公益日。青島涵碧樓邀請酒店房客，共同參加在青島涵碧樓沙灘舉辦海洋放流的公益活動，並邀請大陸藝人范冰冰出席代言活動。

2017 年江豚公益路跑

鄉林一向主張愛護自然、保護生態，於南京舉辦了江豚路跑，號召民眾重視國寶級的江豚。

2017 年 6 月 11 日鄉林宣告加入「護水源、保江豚」的江豚家族行列，更提出江豚「六大保護網」，喚起全民保育意識，盼江豚在三年內將江豚打造成南京城市的物種名片。



在南京江豚保護協會、南京主流媒體的支持下，主辦了第一屆江豚杯公益路跑活動，提倡用全新生活方式，保護江豚、保護水源、保護生態，健康生活，並且此次路跑報名的費用將全部捐贈給南京江豚保護協會，用於長江江豚的宣傳與保護工作。





2017 年喜樂家族社會福利基金會公益捐款

關懷發展遲緩、唐氏症及自閉症等青少年建立自信心勇敢走出來，公益捐款 30 萬元。

2015-2019 年惠明盲校公益捐款

為幫助更多弱勢孩童有完善的照顧，近四年各提供惠明盲校公益捐款 190 萬元。

2021-2022 年鄉林建設「員林 500 個堅持」的故事捐款

為舉辦建築藝術文化有關之活動，公益捐款 163 萬元。

2023 年「鄉林回鄉」耶誕 PARTY

於斗六市文治街基地辦理「鄉林回鄉」耶誕 PARTY 活動，總投入 20 萬元。

附錄

全球永續性報告指標 GRI Standards 對照表

1. GRI 2：一般揭露 2021

GRI 準則	GRI 指標內容	對應章節	頁碼	備註
2-1	組織詳細資訊	關於報告書	1	
2-2	組織永續報導中所包含的實體	關於報告書	1	
2-3	報導期間、報導頻率與聯絡人	關於報告書	1	
2-4	資訊重編	-	-	
2-5	外部保證/確信	-	-	無外部查證
2-6	活動、價值鏈與其他商業關係	1.1 關於鄉林	4	
2-7	員工	4.1 人力資源現況	86	
2-8	非員工工作者	4.1 人力資源現況	86	
2-9	治理結構與組成	1.2 公司治理	12	
2-10	最高治理單位的提名與遴選	1.2 公司治理	13	
2-11	最高治理單位的主席	1.2 公司治理	12	
2-12	最高治理單位於監督衝擊管理的角色	1.2 公司治理	13	
2-13	衝擊管理的負責人	1.2 公司治理	12	
2-14	最高治理單位於永續性報導的角色	1.2 公司治理	12	
2-15	利益衝突	1.2 公司治理	20	
2-16	溝通關鍵重大事件	1.6 利害關係人溝通	29	
2-17	最高治理單位的群體智識	1.2 公司治理	13	
2-18	最高治理單位的績效評估	1.2 公司治理	13	
2-19	薪酬政策	4.2 **薪酬與福利**	90	
2-20	薪酬決定的流程	4.2 **薪酬與福利**	90	
2-21	年度總薪酬比率	4.2 **薪酬與福利**	90	
2-22	永續發展策略的聲明	經營者的話	2	
2-23	政策承諾	1.2 公司治理	12	
		4.1 人力資源現況	85	
2-24	納入政策承諾	1.2 公司治理	18	
2-25	補救負面衝擊的程序	1.6 利害關係人溝通	29	
2-26	尋求建議和提出疑慮的機制	1.2 公司治理	20	

GRI 準則	GRI 指標內容	對應章節	頁碼	備註
2-27	法規遵循	1.5 法規遵循	27	
2-28	公協會的會員資格	1.1 關於鄉林	11	
2-29	利害關係人議合方針	1.6 利害關係人溝通	28	
2-30	團體協約	-	-	無工會組織

2. GRI 3：重大主題揭露項

GRI 準則	GRI 指標內容	對應章節	頁碼	備註
3-1	重大主題決定流程	1.6 利害關係人溝通	28-31	
3-2	重大主題清單	1.6 利害關係人溝通	32-33	
3-3	重大主題管理	1.6 利害關係人溝通	34-39	
1.職業健康安全				
3-3	重大主題管理	1.6 利害關係人溝通	38	
403-1	**職業安全衛生管理系統**	1.6 利害關係人溝通	38	
403-2	危害辨識、風險評估、及事故調查	4.4 安全環境	100	
403-3	職業健康服務	4.4 安全環境	101	
403-4	**有關職業安全衛生之工作者參與、諮商與溝通**	4.4 安全環境	92	
403-5	**有關職業安全衛生之工作者訓練**	1.6 利害關係人溝通	38	
403-6	**工作者健康促進**	4.4 安全環境	101	
403-7	**預防和減輕與業務關係直接相關聯之職業安全衛生的衝擊**	2.1 規劃與建設	43	
2.市場形象				
3-3	重大主題管理	1.6 利害關係人溝通	37	
3.建案與服務品質管理				
3-3	重大主題管理	1.6 利害關係人溝通	34	
4. 能源使用管理				
3-3	重大主題管理	1.6 利害關係人溝通	39	
302-1	組織內部的能源消耗量	3.5 能資源管理	79	
302-4	減少能源的消耗	3.5 能資源管理	83	
5. 顧客的健康與安全				
3-3	重大主題管理	1.6 利害關係人溝通	35	
416-2	違反有關產品與服務的健康和安全法規之事	1.5 法規遵循	27	
6. 風險管理				
3-3	重大主題管理	1.6 利害關係人溝通	36	

3. 特定標準揭露

類別/考量面	GRI 準則	GRI 指標內容	對應章節	頁碼	備註
GRI 200：經濟面					
經濟績效	201-3	組織確定福利計劃義務的涵蓋範圍	4.2 薪酬與福利	90	
	201-4	取自政府之財務補助	1.3 財務績效	23	無取自政府補助
GRI 300：環境面					
原物料	301-1	所有物料的重量或體積	3.2 原物料使用	73	
水	303-3	取水量	3.5 能資源管理	79	1,000 立方米＝1 百萬公升
排放	305-1	直接（範疇一）溫室氣體排放	3.5 能資源管理	82	
	305-2	能源間接（範疇二）溫室氣體排放	3.5 能資源管理	82	
	305-4	溫室氣體排放密集度	3.5 能資源管理	82	
廢棄物	306-3	廢棄物的產生	3.3 工地污染防治	76-77	
	306-5	廢棄物的直接處置	3.3 工地污染防治	76-77	
法規遵循	307-1	違反環保法規	1.5 法規遵循	27	未有相關事件發生
GRI 400：社會面					
勞僱關係	401-1	新進員工和離職員工	4.1 人力資源現況	88	
	401-2	提供給全職員工（不包含臨時或兼職員工）的福利	4.2 薪酬與福利	90	
	401-3	按性別劃分，育嬰假後復職和留任的比例	4.2 薪酬與福利	91	
職業健康安全	403-8	職業安全衛生管理系統所涵蓋之工作者	4.4 安全環境	100	
	403-9	職業傷害	4.4 安全環境	100	
	403-10	職業病	4.4 安全環境	101	
訓練與教育	404-1	按性別和員工類別劃分，每名員工每年接受訓練的平均時數	4.3 人才培育發展	97	
員工多元化與平等機會	405-1	按性別、年齡層、少數族群及其他多元化指標劃分，公司治理組織成員和各類員工的組成	4.1 人力資源現況	86	
法規遵循	419-1	違反社會與經濟領域之法律和規定	1.5 法規遵循	27	未有相關事件發生
顧客的健康與安全	416-2	違反有關產品與服務的健康和安全法規之事	1.5 法規遵循	27	未有相關事件發生
產品及服務標示	417-2	未遵循產品與服務之資訊與標示法規的資訊	1.5 法規遵循	27	未有相關事件發生
	417-3	未遵循行銷傳播相關法規事件	1.5 法規遵循	27	未有相關事件發生
顧客隱私	418-1	經證實侵犯客戶隱私或遺失客戶資料的投訴	2.1 規劃與建設	47	未有相關事件發生
法規遵循	419-1	違反社會與經濟領域之法律和規定	1.5 法規遵循	27	未有相關事件發生

永續會計準則委員會(SASB)對照表

揭露主題	指標代碼	揭露指標	測量單位	說明	頁碼
能源管理	IF-RE-130a.1	能源消耗量占總建築面積之百分比	百分比(%)	100%	-
	IF-RE-130a.2	(1) 總能源消耗（包括電力、天然氣與柴油） (2) 電力使用占總能源使用百分比 (3) 再生能源占總能源使用百分比	(1)千兆焦耳(GJ) (2)(3)百分比(%)	(1) 1,658.7288 GJ (2) 100% (3) 0%	-
	IF-RE-130a.3	與同期相比之能源消耗百分比變化	百分比(%)	與 2022 年能源消耗量 1,622.6928 GJ 相比，2023 年能源消耗量增加 2.22%。	-
	IF-RE-130a.4	(1) 擁有建築物能效證書之建物佔總建築面積之百分比 (2) 通過能源之星認證建物佔總建築面積之百分比	百分比(%)	0%	-
	IF-RE-130a.5	請描述如何將建築能源管理整合到物業投資分析和運營策略中	n/a	住宅及電梯廳，採開窗設計引進自然光，減少人工照明，以自然通風取代空調，達到節能減碳環境友善；佈局電動車充電機制，屋頂規劃太陽能板達到節能減碳和遮陽功能，提升住宅頂樓可利用空間，打造成綠能科技與環保健康家園。	68-70
水資源管理	IF-RE-140a.1	(1) 水的取水覆蓋率佔總建築樓地板面積之百分比 (2) 水的取水覆蓋率，在各地「基準水壓力」高或極高的地區中所佔的百分比	(1)(2)百分比(%)	(1) 100% (2) 0%	-
	IF-RE-140a.2	(1) 水的總取水量 (2) 水的總消耗量，在各地「基準水壓力」高或極高的地區中所佔的百分比	(1)立方公尺(m^3) (2)百分比(%)	(1) 3,289 m^3 (2) 0%	-
	IF-RE-140a.3	與同期相比之取水量百分比變化	百分比(%)	與 2022 年取水量 3,039 m^3 相比，2023 年取水量共增加 8.23%。	-

揭露主題	指標代碼	揭露指標	測量單位	說明	頁碼
	IF-RE-140a.4	請描述水資源管理風險並討論減輕這些風險的策略和實踐	n/a	鄉林為善盡社會企業責任及因應全球水資源短缺議題，以2018年為基準年，在2028年前將整體用水密集度下降4%，並由總務部門擔任主要負責部門，為用水管理訂定管理措施。	83
對租客永續影響的管理	IF-RE-410a.1	(1) 與新租約簽訂改善能源效率相關之成本回收條款佔總建築面積之百分比 (2) 相關租賃建築面積	(1)百分比(%) (2)平方英尺(ft^2)	(1) 4.2% (2) 8,685.24 ft^2	-
	IF-RE-410a.2	(1) 租戶用電量佔總建築面積之百分比 (2) 租戶用水進行佔總建築面積之百分比	(1)(2)百分比(%)	(1) 11.6% (2) 6.7%	-
	IF-RE-410a.3	討論衡量、激勵和改善租戶永續影響的方法	n/a	每週關心租戶用水用電量，並友善勸導租戶節能。每季公開表揚優秀租戶給予其外牆看板露出媒體的機會，加強其企業曝光，以此激勵租戶改善。	-
氣候變遷適應性	IF-RE-450a.1	位於百年洪水線的房產面積	平方英尺(ft^2)	0 ft^2	-
	IF-RE-450a.2	請描述氣候變化風險暴露分析，系統化暴露程度及相關風險減緩策略	n/a	鄉林風險管理小組定期向董事會與會報告氣候變遷對於本公司的影響，自2017年起本公司各部門也開始針對氣候變遷進行業務盤點和風險辨識並制定相關因應措施，包含因極端氣候造成直接或間接之衝擊、因法規、技術或市場需求的轉型影響以及其他人文、社會面向對公司營運活動造成之風險與機會進行分析。並依分析結果建置風險管理策略計劃作為因應氣候變遷行動的核心，據以估算管理成本及財務衝擊。透過前述收集之資料，來強化公司之氣候變遷治理，並有系統性的評估財務關聯，以降低風險並掌握商機。	78

活動指標	指標代碼	測量單位	說明	頁碼
資產數量(建案數量)	IF-RE-000.A	數字(自定義)	5 (統計範疇：鄉林台中總部、鄉林美術館、鄉林科學大樓、鄉林台北分公司、鄉林圓頂在建工程)	-
可出租面積	IF-RE-000.B	平方英尺(ft^2)	206,184.24 ft^2	-
間接管理資產的百分比	IF-RE-000.C	百分比(%)	0%	-
平均入住率	IF-RE-000.D	百分比(%)	26.4%	-

2023 年溫室氣體查證意見書

afaq

Certificate
Certificat

報告編號：(TH24-040 /第 1 版)

溫室氣體查證報告意見書

THGHG24040-01

查證範圍： 鄉林建設事業股份有限公司
台中市西區臺灣大道二段 408 號
☑涵蓋其他場域範圍如附頁所示。

查證準則： ISO 14064-1：2018

查證目標： 法標國際根據 ISO14064-3：2019 標準，確認上述組織之溫室氣體聲明(溫室氣體盤查報告書)依據雙方協議之查證準則進行盤查並提出報告，法標國際以客觀公正的立場及原則(相關性、完整性、一致性、準確性、透明度)執行查證。

數據期間： 2023 年 01 月 01 日至 2023 年 12 月 31 日 (檢視的數據為歷史性質)

查證數據： 直接溫室氣體排放量(類別 1)： 59.4117 公噸 CO_2e
能源間接溫室氣體排放量(類別 2)： 271.7690 公噸 CO_2e

全球暖化潛勢值(GWP)：引用 IPCC 2021 年第 6 次評估報告。

聲明依據：本聲明必須與下列文件作為一個整體以進行解釋說明。
溫室氣體盤查報告 (版次： 3 ；日期： 2024 年 12 月 02 日)
溫室氣體盤查清冊 (版次： 3 ；日期： 2024 年 12 月 02 日)

實質性： 5% (類別 1 及類別 2)

意見類型： ☒不含保留意見 ☐含保留意見(請見附頁) ☐放棄簽發

查證結論： 確認組織依據雙方協議查證準則之要求提出溫室氣體聲明，並公正地呈現溫室氣體數據及相關資訊，與雙方協議的查證範圍、目標和準則一致。
聲明盤查數據之合理保證等級為類別 1 及類別 2。

本文件核發日期： 2025 年 02 月 12 日

APPROVED BY

Steven Huang
Director for Certification
ON BEHALF OF
AFNOR ASIA

113-2024/00

第 1 頁 / 共 4 頁
(本文件不可單頁使用，單頁使用無效。)

AFNOR Asia Ltd – 法標國際認證股份有限公司- 20F-2, No. 102, Chung-Ping Road, Taoyuan, 330, Taiwan R.O.C.
T: + 886 3 220 0068 - F: + 886 3 220 7889 - No. 29095712 - https://international.afnor.com/en/

afnor GROUPE

2023 年溫室氣體查證意見書

afaq

Certificate

Certificat

報告編號：(TH24-040 /第 1 版)

多場址範圍之地理位置：

廠區 /公司	活動範圍地址
總部大樓	台中市西區台灣大道二段 408 號
鄉林美術館社區	台中市西區館前路 28 號
鄉林科學大樓社區	台中市北區博館路 88 號
台北分公司	台北市士林區中山北路五段 472 號

各類別排放量數據：

類別	內容說明	溫室氣體排放量 (公噸 CO_2e)	備註
(類別 1) 直接溫室氣體排放	固定式燃燒源、移動式燃燒源、逸散性排放源	59.4117	
(類別 2) 輸入能源之間接溫室氣體排放	電力	271.7690	所在地基準
(類別 3) 運輸之間接溫室氣體排放	NA	NS	
(類別 4) 組織使用的產品之間接溫室氣體排放	NA	NS	
(類別 5) 使用組織的產品之間接溫室氣體排放	NA	NS	
(類別 6) 其他來源之間接溫室氣體排放	NA	NS	

生質燃燒排放： 0.0000 公噸 CO_2e

113-2024/06

AFNOR Asia Ltd – 法標國際認證股份有限公司- 20F-2, No. 102, Chung-Ping Road, Taoyuan, 330, Taiwan R.O.C.
T: + 886 3 220 0086 - F: + 886 3 220 7889 - No. 29099712 - https://international.afnor.com/en/

afnor GROUPE

2023 年溫室氣體查證意見書

afaq

Certificate
Certificat

報告編號：(TH24-040 /第 1 版)

多場域數據：

排放量單位：公噸 CO_2e

廠區 /公司	直接溫室氣體排放量 (類別 1)	能源間接溫室氣體排放量 (類別 2)	間接溫室氣體排放量 (類別 3~6)
總部大樓	21.2625	103.2741	0
鄉林美術館社區	5.4725	77.6965	0
鄉林科學大樓社區	0	1.8629	0
台北分公司	32.6767	88.9355	0

其他查證相關資訊

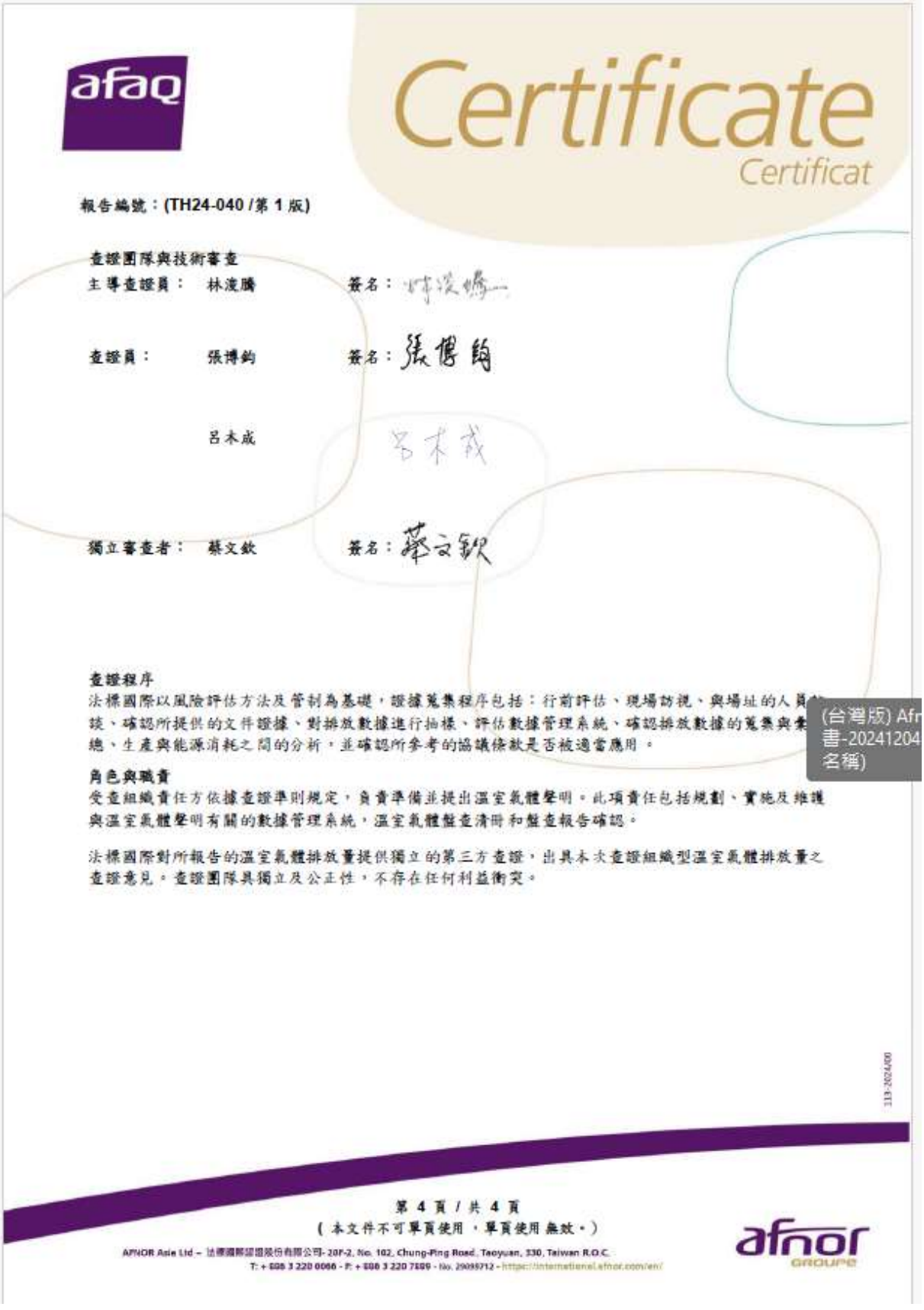
組織邊界：	營運控制權
溫室氣體類型：	二氧化碳(CO_2)、甲烷(CH_4)、氧化亞氮(N_2O)、氫氟碳化物(HFCs)、全氟碳化物(PFCs)、六氟化硫(SF_6)、三氟化氮(NF_3)
預期使用目的：	自願理解溫室氣體排放狀況做為減量策略依據。 (本聲明責任僅適用於上述預期使用目的，不適用其他任何目的。)
間接排放重大性準則：	-已鑑別利害相關者要求：☐是 ☒否 -已鑑別法規要求：☐是 ☒否 -已鑑別排放量大小：☐是 ☒否 -其他說明：
電力係數：	引用 2024 年 04 月 26 日能源署公告之 2023 年度電力係數
數據來源：	☒ 初級數據來源於現場營運活動的數據蒐集。 ☐ 類別 3~6 排放量計算為使用估算數據。 次級數據來源為： ☐ 其他說明：
查證方法	☒現場查證
保留意見：	無
其他：	無
查證作業實施日期：	2024 年 03 月 04 日 2024 年 03 月 22 日 2025 年 01 月 07 日
報告日期：	2025 年 01 月 07 日

313-2024/00

AFNOR Asia Ltd – 法標國際認證股份有限公司- 20F-2, No. 102, Chung-Ping Road, Taoyuan, 330, Taiwan R.O.C.
T: + 886 3 220 0086 - F: + 886 3 220 7689 - No. 29095712 - https://international.afnor.com/en/

afnor GROUPE

2023 年溫室氣體查證意見書



afaq

Certificate

Certificat

報告編號：(TH24-040 /第 1 版)

查證團隊與技術審查

主導查證員： 林浚騰 簽名：

查證員： 張博鈞 簽名：

呂本成

獨立審查者： 蔡文欽 簽名：

查證程序

法標國際以風險評估方法及管制為基礎，證據蒐集程序包括：行前評估、現場訪視、與場址的人員[illegible]談、確認所提供的文件證據、對排放數據進行抽樣、評估數據管理系統、確認排放數據的蒐集與彙總、生產與能源消耗之間的分析，並確認所參考的協議條款是否被適當應用。

(台灣版) Afr
書-20241204
名稱)

角色與職責

受查組織責任方依據查證準則規定，負責準備並提出溫室氣體聲明。此項責任包括規劃、實施及維護與溫室氣體聲明有關的數據管理系統，溫室氣體盤查清冊和盤查報告確認。

法標國際對所報告的溫室氣體排放量提供獨立的第三方查證，出具本次查證組織型溫室氣體排放量之查證意見。查證團隊具獨立及公正性，不存在任何利益衝突。

313-202400

第 4 頁 / 共 4 頁

(本文件不可單頁使用，單頁使用無效。)

AFNOR Asia Ltd – 法標國際認證股份有限公司- 20F-2, No. 102, Chung-Ping Road, Taoyuan, 330, Taiwan R.O.C.

T: + 886 3 220 0066 - F: + 886 3 220 7889 - No. 29095712 - https://international.afnor.com/en/

afnor groupe