



2024永續報告書

Sustainability Report

家住大城，幸福有成



目錄 Contents

0

前言

關於本報告書	3
經營者的話	5
大城地產簡介	7
經營管理展望	9

1

利害關係人議合

1.1 利害關係人鑑別	12
1.2 永續議題說明	13
1.3 鑑別重大議題	15
1.4 利害關係人議合	16

2

永續經營治理

2.1 經營績效	20
2.2 公司治理	24
2.3 人才留任	31
2.4 風險管理	33

3

職安與職訓

3.1 職業安全與衛生	39
3.2 人才發展與訓練	41
3.3 員工溝通與福利	42
3.4 內部對營造的要求	43
3.5 工地管理	44

4

社區營造

4.1 建案規劃與設計	48
4.2 綠建築	50
4.3 產品行銷與客戶服務	51
4.4 社區服務	53
4.5 公益行動	57

5

節能減碳

5.1 溫室氣體管理	59
5.2 能源管理	60
5.3 水資源管理	61
5.4 環境責任	63
5.5 氣候變遷風險揭露	64
5.6 生物多樣性	67

6

附錄

附錄一：GRI準則索引表	71
附錄二：永續會計準則委員會SASB索引表	76



CHAPTER0

前言



關於本報告書

GRI 2-2

GRI 2-3

GRI 2-4

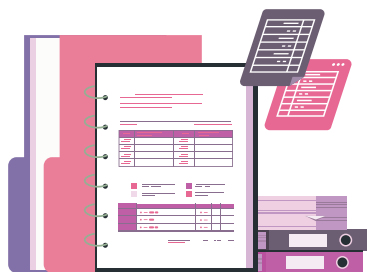
GRI 2-5

GRI 2-14

本報告書為大城地產股份有限公司（以下簡稱「大城地產」）首次編製之永續報告書，本公司將定期發布年度永續報告書，詳實揭露大城地產於環境、社會及公司治理各領域之發展現況與未來策略，作為與利害關係人穩健且高品質的溝通管道之一。

報告涵蓋期間及頻率

本報告書報導期間為2024年1月1日至2024年12月31日，為符合GRI報導原則中的完整性及可比較性，部分內容回溯至以往年度，其週期及範圍與財務報告一致。本公司將每年出版永續報告書並公布於本公司網站。



本次報告書發行時間：
2025年8月



下次報告書發行時間：
2026年8月

報告邊界與範疇

本報告書以大城地產個體公司為揭露範疇，部分內容若涉及關係企業，跨越不同年度或地區之營運活動，將另行於本報告書內文中說明。資訊數據範疇涵蓋財務、環境及社會面績效。

資料計算基礎

報告書所揭露的統計數據皆來自於自行統計與調查結果，財務數據係經會計師認證簽證後之公開資訊。



編制依據

本報告書參照全球永續性報告協會 (Global Reporting Initiative, GRI) 2021 年版《永續性報導準則》 (GRI Standards 2021)，報告內容同時參照永續會計準則委員會標準 (Sustainability Accounting Standards Board, SASB)、氣候相關財務揭露 (Task Force on Climate-related Financial Disclosures, TCFD) 架構，以及聯合國永續發展目標 (Sustainable Development Goals, SDGs)，旨在全面展現大城地產在環境、社會及公司治理 (ESG) 領域的發展現況與未來策略。

本報告書於附錄提供GRI準則索引表及永續會計準則委員會SASB索引表，提供利害關係人查閱。

資訊重編

2024年永續報告書為大城地產首次編製之永續報告書，故無資訊重編情形。

外部保證/確信

本報告書未經獨立之第三方查驗證機構確信。

報告書編撰與內控

本報告書所揭露之資料及數據，由各主責部門提供後，永續發展小組負責彙整、編輯及審核，再依公司內部作業程序，經總經理及董事會審議通過後出版，以確保資訊之正確性與完整性。

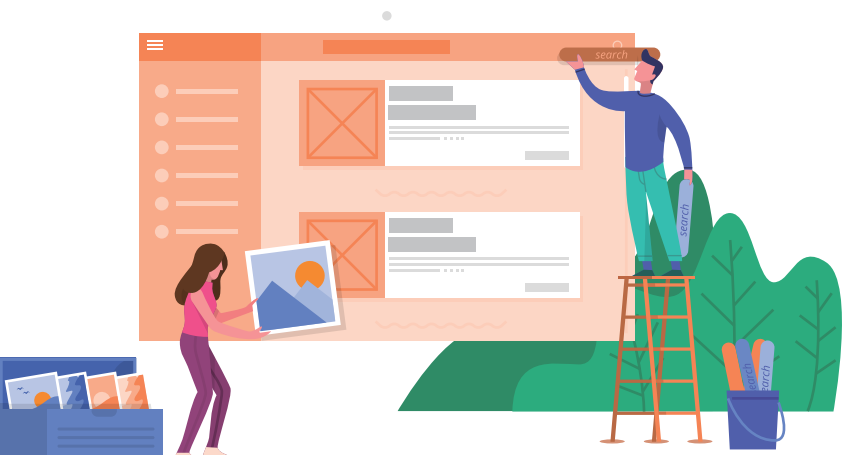


聯絡資訊

若您對本報告有任何疑問或建議，歡迎與本公司永續發展小組聯繫。

大城地產股份有限公司

洽詢單位 ▶ 總經理室
聯絡窗口 ▶ 永續發展小組
電話 ▶ 04-2358-0031
地址 ▶ 407台中市西屯區台灣大道四段839號6樓
官方網站 ▶ www.aries-net.com.tw



經營者的話 GRI 2-22

2024年是充滿挑戰與變革的一年，在國際供應鏈持續重組、原物料與能源價格波動加劇，以及氣候異常事件頻傳趨勢下，大城地產將永續作為核心，轉化為成長的動能，因此我們展開永續三大面向的行動，並將永續理念貫徹於建築設計、營運管理及企業文化之中，為未來的長期價值創造奠定堅實基礎。我們藉由編撰報告書檢視過去一年在永續發展上的成果，並說明未來的目標規劃與具體行動策略。



大城的核心價值：敦厚樸實・永續經營

自成立以來，大城地產秉持「敦厚樸實・永續經營」的核心價值，致力於為土地和客戶提供最優質的服務。我之所以選擇「大城」這個名字，是希望透過專業及用心的規劃，為住戶打造最適宜的住家，為臺中市街景增添光彩。

在大城地產，我們注重土地的性格和條件，確保每塊土地都能發揮最佳開發效益。目標是提供最優質的永續居住環境，讓住戶感受到家的溫暖和舒適。在今年年報一致股東報告書之中，除了敘述營運概況，更在營運策略中特別強調健全公司治理體制、完善利害關係人溝通服務、風險管理、預算管理、優質客戶服務及員工關懷等，落實環境(E)、社會(S)及治理(G)的具體措施。除此之外，我們也在公司官網公開重要規章、公司治理運作實務及利害關係人溝通情形，提升資訊透明度，增強外界信任。通過這些努力，公司治理運作完善，更為未來持續發展奠定了堅實的基礎。



董事長

賴源釗



綠色建築與環境管理

大城地產持續推動綠色建築和智慧建築理念，盡力降低對環境的負面影響。近年來建案從設計到施工，各項環節皆以環境友善和資源有效利用為優先考量，符合綠建築綠化量、基地保水等相關指標要求，並依規申請取得綠建築標章，在營建過程中落實節能減碳與資源有效利用，致力於降低環境衝擊，實踐生態友善、節能高效、減少廢棄、健康宜居的住宅理念。

我們在開發每個建案的過程中，都相當重視自然環境與人文脈絡的融合，設計階段便導入環境友善理念，以提升整體建築品質為目標。以廊子地區開發案為例，除建築本體品質外，我們也相當關注交通系統與公共設施等周邊條件的完善，因為優質的自然景觀與良好的生活機能，有助於提升居民生活品質，也才得以實現舒適、宜居且具永續價值的居住空間。

自2024年開始，我們每年盤查前一年度的溫室氣體排放量，透過舉辦系列教育訓練，輔導同仁進行盤點，並根據盤查結果規劃階段減排方案，持續落實減碳行動，共同推動企業邁向低碳永續發展。



員工關懷與發展

大城地產重視「人本價值」，視員工為重要的資產，因此我們致力營造安全、健康的工作環境。本公司全面落實職業安全衛生管理制度，定期進行安全培訓和演練，並配備完善的防護設備，降低工傷事故發生風險。同時，我們依據實際需求制定完善的風險管控與應變計畫，並嚴格遵循相關法規與公司政策，確保員工的身心健康與企業運營穩定。



社會責任與公益活動

在社會責任方面，我們長期推動品味美學與社區經營，倡導城市菁英的生活風格。透過多樣化的社區活動，如音樂咖啡與手作小森市集、運動與親子活動的野餐、路跑等，除凝聚社區成員的認同感與歸屬感，也開放公眾參與，回饋社區鄰里。專屬的「大城小食光卡」鏈結住戶與在地優質商家，打造三方互惠共享的平台，提升社區生活品質，提供美好生活的精神享受。

我們不僅專注建造優質住宅，更傾力打造臺中最大的幸福「生活共享圈」，將永續發展的社會構面目標落實於每個細節，營造出一個充滿活力與關懷的社區。大城地產深信城市是自然與人文交織共生的生活場域，能夠同時兼顧生態平衡與社區福祉。我們秉持推動永續發展的初衷，融合綠色設計與在地智慧，打造兼具環境韌性、人文溫度及社會共融的居住環境，並期許自身能成為社區的可靠夥伴，共同創造安全健康且充滿活力的城市風景，讓居民在舒適宜居的生活空間中，實際感受到安心與生活品質的提升。



大城地產簡介 GRI 2-1

大城地產股份有限公司(原名：台灣亞銳士股份有限公司)自1995年成立以來，以資訊產品之專業代理商發展為核心，在經營團隊帶動之下，業績維持穩定成長，並於2002年4月在櫃檯買賣中心掛牌交易。

2012年，本公司積極進入並整合開發營建相關業務及新的營業項目，如：住宅及大樓開發租售業、建材批發零售業、景觀及室內設計業等，於2021年9月更名為「大城地產股份有限公司」，期望透過新團隊專業的建築背景，達成大城地產「穩健優質、敦厚樸實」的經營理念，從建築規劃設計、工程營造，一直到社區總體營造，致力於建築及住戶全面居住品質的提昇，秉持尊重關懷人性，追求盡善盡美、以客為尊的服務。

大城地產聯手頂尖關係企業，包括大城建設、大晟營造與大映建設，秉持自然與人文結合的理念，致力於打造結構安全且具美學價值的居住空間，關注住戶需求，精細規劃每處細節，融入綠色建築與智慧設計，致力提供低碳且高品質的永續居所，為住戶創造舒適安穩的居住環境。

大城地產公司介紹

公司名稱	大城地產股份有限公司
公司型態	上櫃公司
股票代號	6171
創立日期	1995年08月14日(2021年09月09日更名)
董事長	賴源釗
總經理	廖祐僑
實收資本額	10億元
員工人數	16人(2024年12月底)
地址	407台中市西屯區台灣大道四段839號6樓
公司網站	www.aries-net.com.tw

大城地產關係企業



主要商品及服務項目

大城地產主要從事集合式住宅與透天住宅的規劃、設計、開發及租售業務，並延伸經營建材批發零售、景觀設計與室內設計相關業務。我們攜手實力堅強的關係企業，確保從建築結構到空間氛圍均為高品質，並實現與環境美學的整合，藉由嚴謹的施工管理制度與綠色建築理念，致力於打造安全、舒適且具永續價值的居住環境，並透過專業的售後服務與多元化的客戶溝通管道，實現以人為本的優質居住體驗。

重要里程碑

台灣亞銳士股份有限公司成立，以經銷代理電腦週邊相關產品、電腦零組件、資訊產品為主要業務。

因應業務不斷擴增，總公司搬遷至臺北市信義路五段。

榮獲財政部頒發當年度開立統一發票績優營業人。

股東會改選董事賴源釗先生等五人、監察人大有投資(股)公司等三人，修訂章程增加營業項目，引進住宅營建、商業大樓之租售、建材買賣及進出口、室內裝潢設計等業務。

總公司搬遷至台中市現址。

本公司業經經濟部核准字號經授商字第11001163030號核准，公司名稱由「台灣亞銳士股份有限公司」更名為「大城地產股份有限公司」，並全面換發有價證券作業計畫。

增選董事一席及獨立董事一席。

1995



1998



1999



2000



2001



2002



2012



2014



2021



2022



2023



2024



台灣亞銳士資訊補給站(Aries Power)正式出刊，提供商品資訊予全省客戶。

證期會核准股票公開發行。

於櫃檯買賣中心掛興櫃股票。
於櫃檯買賣中心掛牌交易。

股東會決議為配合未來營運規劃，將額定資本額增加為新台幣20億元整。

設置公司治理主管。

董事(含獨立董事)全面改選，另成立永續發展小組。

經營管理展望

GRI 2-6

經營理念

大城地產戮力於建立溫馨和諧、樂觀進取的企業文化，並透過系統性的人才培育，推展員工教育訓練，促進企業價值永續傳承，大城地產秉持著穩健踏實的經營態度，重視品質管理與售後服務，持續以蓋好每棟房子為目標，協助客戶實現理想居住空間，落實企業對品質與信任的承諾。大城地產認為，交屋之後才是服務的開始，應持續以客戶需求為導向，延伸企業責任與關懷。

在營運管理方面，本公司結合豐富的建築產業實務經驗與創新經營思維，透過團隊分工合作推動業務發展，積極拓展營運規模並提升整體績效，以實現長期穩健成長與永續經營之目標。

短期發展計畫

本公司秉持「敦厚樸實、永續經營」之核心經營理念，致力於提供高品質住宅產品，滿足消費者對居住品質與生活環境的期待。近期本公司推案重心仍以台中地區為主，透過強化市場調查機制與嚴謹選地流程，優先評估交通便捷、具備發展潛力之地段，作為開發據點。

為提升客戶體驗與滿意度，公司持續優化預售屋銷售管理制度，並導入預算與內部稽核制度，加強工程與營運成本控管，有效健全財務結構，鞏固營運基礎，實踐穩健經營的承諾。同時，藉由強化治理與績效管理，持續創造經濟價值，提升股東權益報酬，實現企業與利害關係人間的共榮發展。

長期發展計畫

本公司將持續以營建事業為長期業務發展計畫核心，深耕台中地區之餘，亦將配合土地取得策略之彈性調整，適時評估拓展至其他潛力區域。未來將逐步參與都市更新、危老重建及政府主導開發案，並提升土地開發整合能力，擴大營運規模，建立多元且具韌性的成長動能。

未來產品將持續聚焦住宅領域，並依據市場趨勢與使用者需求，發展多樣化且兼具美感與實用性的建築設計，提升空間價值與建築品質。同時，我們將積極導入智慧社區設施與永續建材應用，拓展建築週邊服務範疇，包括社區管理、物業維護等，以強化居住者互動與服務滿意度，持續提升產業整體服務水準，實踐人本關懷與環境友善的永續發展理念。

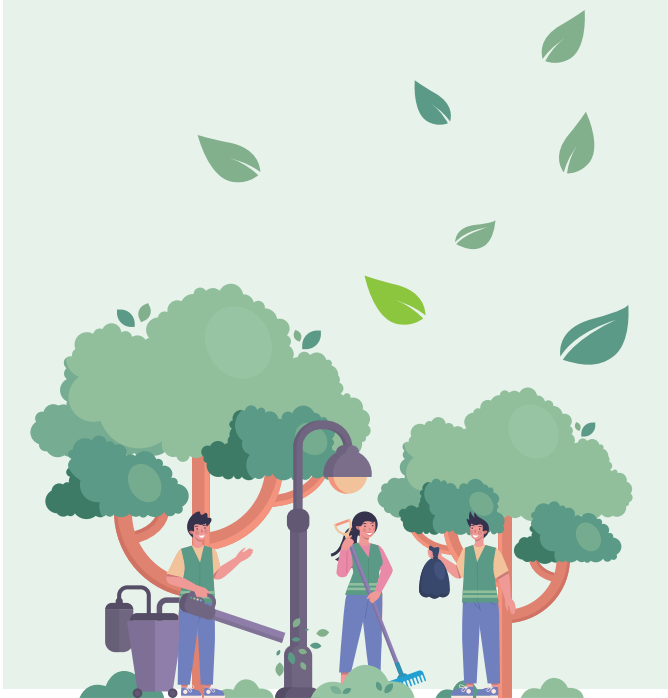
大城地產始終以專業誠信為根本，重視法規遵循與品質管理，堅持在合規基礎上追求更好的建築表現。我們相信，良好的設計與嚴謹的施工流程，是安全、耐久與舒適的關鍵，也是對每一位住戶最基本的尊重與承諾。透過細心規劃與透明管理，致力於打造符合需求、提升生活品質的空間，期望為城市留下一份值得信賴與珍惜的作品，展現企業對社會與環境的長期責任。



2024年永續績效亮點

E 環境保護

- 永續行動元年成立永續發展小組，統籌規劃與推動公司永續政策。
- 啟動溫室氣體盤查與永續報告書編製，逐步落實永續資訊揭露。
- 大城迎好事取得綠建築合格級標章、大城知丘取得綠建築候選證書，展現對永續建築品質的承諾。



S 社會共融

- 大城小食光卡串聯住戶與在地優質商家，活絡鄰里經濟，推動社區共融與營造，2024年共累計特約85間合作店家。
- 透過舉行社區大型活動將國際藝術展演引入社區場域，促進居民文化參與，提升地方藝文能量。
- 主管職女性佔比達83%，持續推動多元共融職場，凝聚女性力量。



G 公司治理

- 未發現有貪腐情事及反競爭行為，落實誠信經營承諾。
- 無重大誠信違規或檢舉案件發生，展現穩健治理成效。
- 未發生遭裁罰之違反勞動法令事件。
- 董事會通過訂定《風險管理政策與程序》，強化風險控管機制。
- 本年度共召開7次董事會、6次審計委員會、2次薪資酬報委員會，董事出席率達100%。





CHAPTER1

利害關係人議合

1.1 利害關係人鑑別

永續發展小組依循AA1000 SES利害關係人五大議合標準(責任、影響力、關注力、依賴性和多元觀點)識別與大城地產業務相關且密切接觸的潛在利害關係人，包括會受到公司經營決策影響，或對公司決策產生影響的相關個人、團體或組織，並逐年審視利害關係人鑑別與議合流程，了解其關注之永續發展相關議題，並依其反饋聚焦回應重大議題，精進永續發展策略及行動方案，實踐永續企業於環境及社會共好的影響力。

2024年永續發展小組共鑑別出7類利害關係人，包括員工、股東、金融機構、供應商、社區、政府機關與媒體，透過多元管道與利害關係人進行互動與溝通，以即時回應其關注議題。本公司每年定期進行利害關係人問卷調查，彙整利害關係人對重大議題的需求與期望，檢視各議題的績效表現並予以回應，並將鑑別結果作為制定營運策略、推動產品創新與服務優化的重要依據，為利害關係人創造永續價值。大城地產的永續發展目標，不僅著重於提升營運績效，更期望發揮影響力促進社會共好與社區共榮發展。

各利害關係人對大城地產的意義

利害關係人	對大城地產的意義	主要聯繫單位
 員工	大城地產致力於透過多項措施，創建一個幸福的工作環境並積極保障員工權益。我們深信持續的社會貢獻與照顧員工福祉是企業永續發展的核心。	管理部
 金融機構	大城地產將持續落實ESG的永續經營理念，並與金融機構密切合作，包含積極推動綠色金融和永續建築。銀行提供的融資方案，可支持綠色建築及淨零建築的發展，同時本公司透過提升ESG表現，也將吸引更多投資。	財務部
 股東	股東的關注議題將作為大城地產制定營運決策的重要參考，以期更有效的管理與推動公司的永續策略。	財務部
 媒體	大城地產秉持誠信、專業及公開透明之經營原則，重視企業聲譽及形象風險控管。	總經理室
 供應商	大城地產持續探索新的可持續技術和策略，以實現可持續的運營模式，透過嚴謹的供應商管理，推行友善連結社會，確實實踐ESG三大面向。	管理部
 政府機關	大城地產因應新法規制定並實施合規的行政策略與程序，減少法律合規風險，並擴大與非營利組織的互動，共榮共好。	研展設計部 總經理室
 社區	大城地產與社區鄰里、合作夥伴致力於公益活動和環保實踐，支持和改善我們所服務的社區，同時建設具包容、安全、韌性和永續特質的社區。	業務部

1.2 永續議題說明 GRI 3-2 GRI 3-3

大城地產為了持續強化與利害關係人的議合，參考了 AA1000 當責性原則 (AA1000 Accountability Principle : 2018)，遵循包容性 (Inclusivity)、重大性 (Materiality)、回應性 (Responsiveness) 與影響性 (Impact) 四大原則，同時也參酌 GRI 準則 (GRI Standards) 的報導準則和重大主題管理方針，建構堅實的利害關係人議合與重大性主題鑑別框架，永續發展小組依循大城地產營業項目分析鑑別商業活動對經濟、環境及人權的影響，將重大主題清單列表，並與聯合國 17 項永續發展目標 (SDGs) 進行對照，找出具有實質影響性的永續議題，協助利害關係人了解大城地產在 2024 年報告期間的重要議題及相關演變，以對應出相關的政策承諾與預防行動。

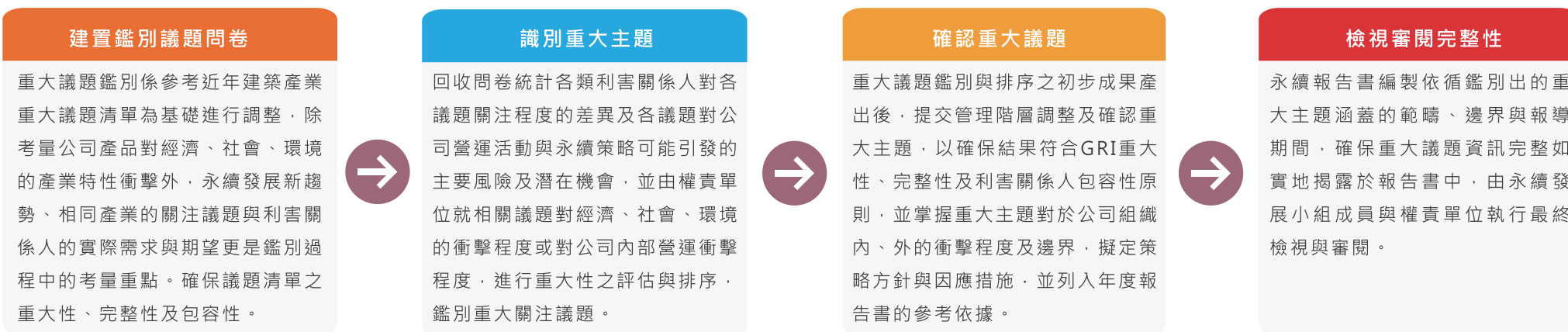
永續面向	重大永續議題項目	SDGs	項目說明
環境	排放	SDG7 可負擔的潔淨能源 SDG12 責任消費及生產 SDG13 氣候行動	營運所需能源使用量及溫室氣體排放量暨節能減碳相關策略。
	水與放流水	SDG6 淨水及衛生	水資源之使用與排放及節水策略。
	能源	SDG7 可負擔的潔淨能源 SDG9 工業化、創新及基礎建設 SDG13 氣候行動	氣候變遷風險與機會之衝擊及能源取得之因應策略、目標與調適作為。
	生物多樣性	SDG11 永續城鄉 SDG13 氣候行動 SDG15 保育陸域生態	保護生物多樣性關乎確保植物與動物物種、基因多樣性以及自然生態系統的留存。
	綠建築	SDG9 工業化、創新及基礎建設 SDG11 永續城鄉	建案依據低碳永續特色進行設計與建造。

永續面向	重大永續議題項目	SDGs	項目說明
社會	人才留任	SDG3 健康與福祉 SDG8 合適的工作及經濟成長	提升職工福利以達到為公司留才目的。
	教育訓練	SDG4 優質教育	規劃適宜的人才培訓計畫以因應挑戰。
	員工多元化與平等機會	SDG5 性別平權 SDG16 和平、正義及健全制度	維護職工人權之作為及員工多元化、性別平等策略與行動。
	職業安全與衛生	SDG3 健康與福祉 SDG6 淨水及衛生	工作安全與員工健康管理政策，如：事故預防與促進員工健康等相關措施。
	行銷與標示	SDG12 責任消費及生產	將銷售建案相關資訊清楚揭露，供消費者查閱與比較。
	當地社區	SDG17 多元夥伴關係	建案之社區發展及建案當地社區關懷的投入與參與。
	客戶服務	SDG12 責任消費及生產	針對直接客戶與潛在客戶進行服務，透過詳細介紹解決其對建案的疑慮。
	勞雇關係	SDG10 減少不平等 SDG12 責任消費及生產 SDG16 和平、正義及健全制度	關心與照顧公司職工，維持良好互動，提供公平薪資、福利等相關機制。
治理	人權	SDG10 減少不平等 SDG16 和平、正義及健全制度	面對國際趨勢，企業應展開盡職調查及人權管理行動。
	反貪腐	SDG16 和平、正義及健全制度	揭露公司經營管理資訊，拒絕貪腐行為。
	稅務	SDG16 和平、正義及健全制度	涵蓋稅務方面的政策、實踐和資訊揭露，說明如何遵守稅法、管理稅務風險，以及為社會做出貢獻。

永續面向	重大永續議題項目	SDGs	項目說明
治理	經濟績效	SDG8 合適的工作及經濟成長 	經濟方面的表現和影響，涵蓋經濟績效、市場地位、間接經濟衝擊、採購實務、反貪腐、反競爭行為和稅務等面向。
	法規遵循	SDG16 和平、正義及健全制度 	揭露公司治理方針，包含財報與年報，並建立明確的道德行為準則、實施反貪腐政策、確保採購過程的透明與公平、加強員工誠信教育。
	資訊安全	SDG12 責任消費及生產 SDG16 和平、正義及健全制度  	建立完善且長期的隱私保護機制，確保客戶資料的安全，並遵守相關法規，以維護客戶權益和公司聲譽。

1.3 鑑別重大議題 GRI 2-16 GRI 2-29 GRI 3-1

大城地產進行重大主題分析係依循GRI 3：重大主題2021 進行永續議題重大性分析，鑑別流程如下：

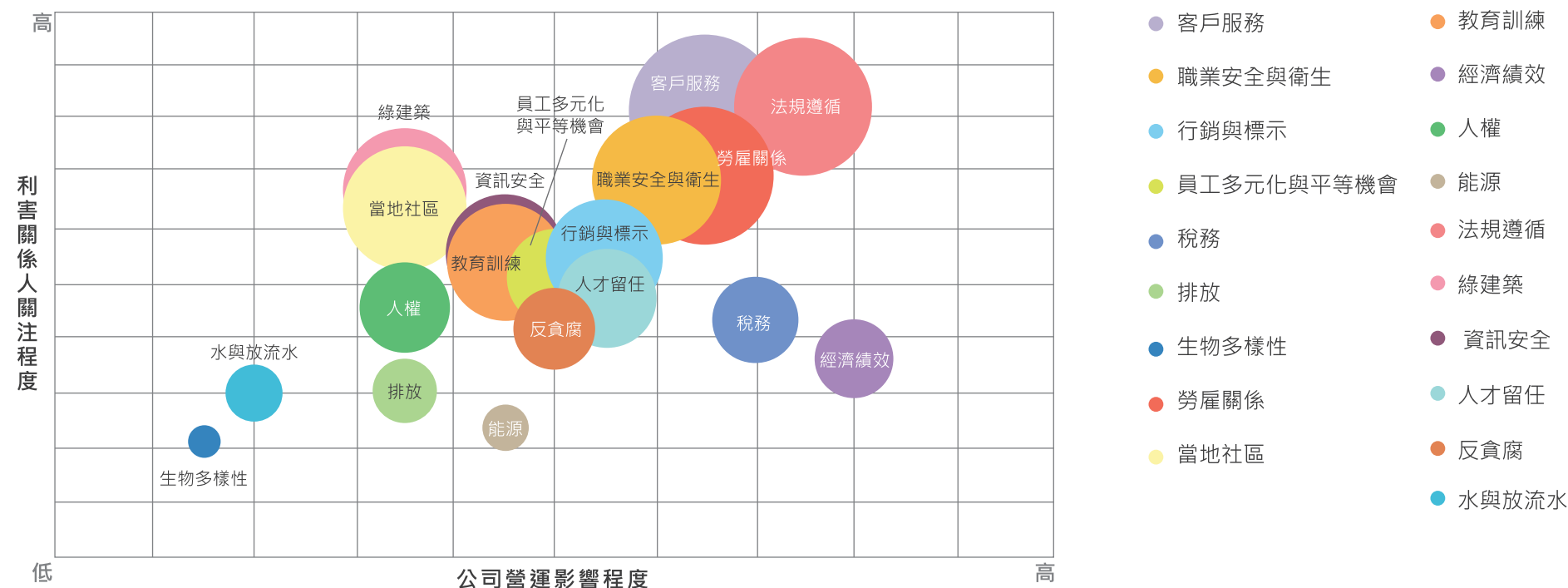


1.4 利害關係人議合 GRI 2-29

2024年重大主題清單共鑑別出19項有關公司治理、社會、環境等相關議題，據此內部分析評估後編製利害關係人問卷，提供給利害關係人請其依各議題之關心程度作答。

本年回收問卷共235份，分析統計利害關係人對相關議題的關注程度，並依GRI3：重大主題2021準則進行永續議題重大性分析，由各權責單位進行討論及排序各議題對經濟、社會、環境的衝擊程度及對公司內部營運衝擊程度，並於評估對內外營運衝擊的分析後由永續發展小組成員進行討論，最終由高階管理階層檢視、調整、確認，另針對部分重要議題，依法規要求或自主管理需求進行揭露，並排序重要議題順序，依此做為本報告書重大揭露主題。期待更能聚焦回饋利害關係人所關注議題，以期有效的管理與推動公司的永續策略。

接著將重大揭露主題依重要性畫出重大主題分析矩陣圖，依X軸(公司營運影響程度:內部)及Y軸(利害關係人關注程度:外部)，分別給予1至19分的權重，而泡泡大小則代表本年度所有利害關係人之關注度。



最後，將本年度利害關係人溝通情況彙整說明如下：

利害關係人	衝擊議題	溝通頻率	本年溝通實績
 員工	- 勞雇關係 - 教育訓練 - 資訊安全 - 職業安全與衛生 - 員工多元化與平等機會 - 人才留任	- 佈告欄不定期公告、人資諮詢 - 員工滿意度調查 - 職工福利委員會、勞資會議、職業安全衛生等定期會議 - 職能培訓年度計畫	- 定期召開勞資會議、職業安全衛生委員會會議 - 實施職涯在職訓練
 股東	- 行銷與標示 - 法規遵循 - 經濟績效	- 董事會及股東常會、發行年報、永續報告書 - 法人說明會 - 公開資訊觀測站 - 公司官網、申訴專線、電子郵件	- 召開 7次董事會、1 場股東會 - 舉行 1場法人說明會 - 發布重大訊息 2024年度永續報告書出刊
 媒體	- 行銷與標示 - 法規遵循 - 經濟績效 - 綠建築 - 稅務	- 不定期記者會 - 不定期新聞稿、專訪 - 專線電話、電子郵件	新聞稿及社群推播
 供應商	- 人權 - 行銷與標示 - 反貪腐 - 資訊安全 - 職業安全與衛生	- 不定期供應商會議 - 不定期供應商稽核評鑑 - 不定期（新）廠商訪查 - 違反道德行為舉報電話、電子郵件	- 協力廠商書面審查，並未有不及格供應商 - 未發生違反誠信或道德行為之舉報事件

利害關係人	衝擊議題	溝通頻率	本年溝通實績
 金融機構	- 法規遵循 - 反貪腐 - 資訊安全 - 稅務 - 經濟績效	- 公開資訊觀測站 - 不定期拜訪	2024年度永續報告書出刊 - 未發生違反誠信或道德行為之舉報事件
 政府機關	- 人權 - 行銷與標示 - 稅務 - 職業安全與衛生 - 排放 - 綠建築 - 水與放流水 - 法規遵循	- 定期法規查核 - 公開資訊觀測站 - 主管機關相關政策法令宣導	- 依循政府相關法規要求，完成產品揭露及年度永續報告書出刊 - 資訊安全管理系統
 社區	- 資訊安全 - 綠建築 - 職業安全與衛生 - 當地社區 - 生物多樣性 - 客戶服務	- 響應社會公益活動、不同組織倡議 - 年度永續報告書出刊 - 不定期參與社區會議 - 電話、電子郵件、書信溝通 - 滿意度調查 - 社群網站、新聞稿	2024年度永續報告書出刊

CHAPTER2

永續經營治理



2.1 經營績效

GRI 2-28

GRI 201-1

GRI 207-1

為落實公司穩健經營與永續發展目標，本公司秉持誠信原則與專業精神，從組織治理、財務管理、風險控管到員工照顧與顧客服務，皆建構明確的經營架構與制度，並持續精進內部營運效率與外部溝通機制。透過下列經營方針，強化企業治理基礎，提升整體營運韌性，進而實現企業長期價值與社會責任的平衡。

六大經營方針

健全公司體制

透過遵守法律及道德規範建立良好的公司治理制度。



強化利害關係人溝通

透過官網設置利害關係人專區，強化股東、員工、廠商的溝通協調及財報資訊的揭露。



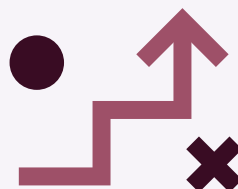
風險管理制度

透過建立完善的內部控制制度及內部稽核以落實制度之執行。



預算管理制度

透過預算制度以訂定預算目標並定期檢討預算達成情形。



優質客戶服務

透過敦厚務實的服務態度，設計符合客戶需求的建案。



關懷員工責任

透過培育員工及激勵創新想法，以提升員工的價值及專業能力。



產業概況分析

2024年國內房市受多重因素交互影響，整體呈現價量雙漲、交易熱絡的發展態勢。雖受惠於人工智慧等新興科技應用帶動出口成長，支撐經濟動能，但自中央銀行於9月實施第七波信用管制後，住宅市場交易量快速收斂，市場過熱疑慮獲得緩解，政策端亦未進一步收緊。

建設進程與產業聚落持續推動發展，台中地區因人口穩定成長，吸引眾多品牌建商進場推案，全年推案規模僅次於新北市。然而，進入第四季後銷售動能轉趨保守，市場對價格變動呈現審慎態度。雖然新青安貸款政策提供首購族支持，資金面仍具動能，市場基本面尚屬穩健，但仍須面對包括信用政策延續、地緣政治風險、中美貿易不確定性與房貸條件緊縮等多項變數，整體市場預期將進入「量縮價修」的調整階段。

法規趨勢回應

近年政府陸續推動多項營建相關政策與稅制改革，包括房地合一稅制、平均地權條例修正案、容積移轉折繳代金、公告地價與現值調整，以及預計於2026年開始徵收的破稅等，將對產業營運模式與資本配置產生深遠影響。另一方面，政府持續擴大推動社會住宅政策與都市更新，強化不動產市場的資訊透明度與制度健全性。

大城地產高度重視法規趨勢與政策動態，持續進行制度盤點與風險控管，並依據法令變更進行營運調整，確保公司在複雜多變的政策環境中合規並維持營運穩定，並保障股東與利害關係人權益。

面對總體環境變化與市場需求變遷，本公司持續深化在地布局，針對土地條件進行精準產品設計，並導入綠建築理念與節能減碳技術，致力於提升建築品質與居住舒適度。未來亦將持續強化售後服務機制，深化顧客信任與品牌忠誠度。

展望2025年，全球經濟仍將面臨多重挑戰，包括主要國家貨幣政策動向、中美經貿關係發展，以及地緣政治衝突風險等。國內房市雖短期呈現「價穩量縮」，但長期走勢仍待觀察，大城地產將持續掌握區域發展趨勢、法規調整與社會結構變遷，強化市場研判與產品創新能力，並秉持穩健經營與品質導向的原則，推動企業永續成長。

財務績效

大城地產2024年度認列營業收入淨額為新台幣1,818,882仟元，較去年營收淨額1,382,349仟元增加31.58%，營業利益為新台幣714,374仟元較去年284,718仟元 增加150.91%，稅後淨利為新台幣572,663仟元，較去年247,835仟元增加131.07%，此成長主要來自公司精準掌握市場趨勢、持續提升建案設計與規劃流程並積極改善營運效率，帶動整體營收規模及獲利能力明顯提升，反映大城地產穩健的經營策略及永續發展的成效。



近三年財務表現

單位：新台幣仟元

項目 \ 年度	2022年	2023年	2024年
資本額	1,000,000	1,000,000	1,000,000
營業收入	1,943,504	1,382,349	1,818,882
營業外收支	3,065	5,433	5,989
營業利益	426,112	284,718	714,374
營業毛利	521,421	359,625	790,240
所得稅	83,140	42,316	147,700
稅後淨利	346,037	247,835	572,663
每股股利 (單位：元)	1.00	1.50	2.50
每股盈餘 (單位：元)	3.46	2.48	5.73

近三年獲利分析

項目 \ 年度	2022年	2023年	2024年
資產報酬率	10.42%	7.63%	14.51%
股東權益報酬率	20.05%	12.99%	26.11%
占實收資本比率	營業利益	42.61%	28.47%
	稅前純益	42.91%	29.01%
純益率	17.80%	17.92%	31.48%
每股盈餘	3.46元	2.48元	5.73元

稅務方針與管理

大城地產密切關注房地合一稅、房屋稅條例、售屋所得稅制及碳稅等稅制變動，深入研析相關法規影響，建立完善的稅務政策。我們善盡依法納稅義務，並與政府部門保持良好溝通，定期檢視稅務合規狀況，持續優化內部稅務管理制度，確保各項稅務作業符合最新法規要求，共同促進稅務合規與永續發展，奠定企業治理基礎。

房地合一稅



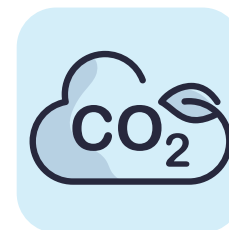
房屋稅條例



售屋所得稅制



碳稅



近二年財務表現

單位：新台幣仟元

項目 \ 年度	2023年	2024年
稅前淨利	290,151	720,363
所得稅費用	58,030	144,072
未分配盈餘加徵所得稅	10,572	3,653
土地增值稅	8599	19
免稅所得	(33,610)	(18)
其他	(1,275)	(26)
所得稅費用	42,316	147,700
支付所得稅	7,517	132,520

近期建案

大城二月埕

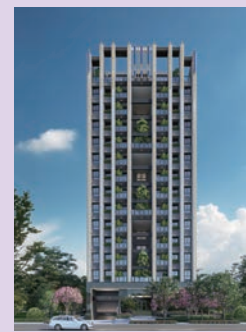
已於2025年06月完工



- 台中市北屯區軍福十三路與太祥路口
- 集合住宅及店舖
- 總戶數：80戶/自地自建

悅讀大城-雲詠

預計2026年06月完工



- 台中市北屯區榮德路與山西路口
- 集合住宅及店舖
- 總戶數：48戶/自地自建

大城知丘

預計2026年06月完工



- 台中市北屯區祥順路二段與太和二街口
- 集合住宅
- 總戶數：198戶/與大城建設合建

大城光年

預計2028年06月完工



- 台中市北屯區近敦富路及敦富三街
- 集合住宅及店舖
- 總戶數：194戶/自地自建

主要業務內容

本公司主要業務內容為住宅及大樓開發租售業務，目前已陸續取得多筆營建用地，並進行推案興建銷售中，其中「四季山妍」、「一月春語」、「七月沐樂」、「大城仰雲」、「十二月滿」、「八月小確幸」、「四月泊樂」、「大城樂好事」、「大城11月」、「大城迎好事」皆已完工交屋，興建中個案為「悅讀大城-雲詠」、「大城二月埕」、「大城知丘」及「大城光年」。

2024年度營業收入與比重

項目	營業收入 (仟元)	營業比重(%)
租賃收入	400	-
營建收入	1,818,482	100.0
合計	1,818,882	100.0

2.2 公司治理

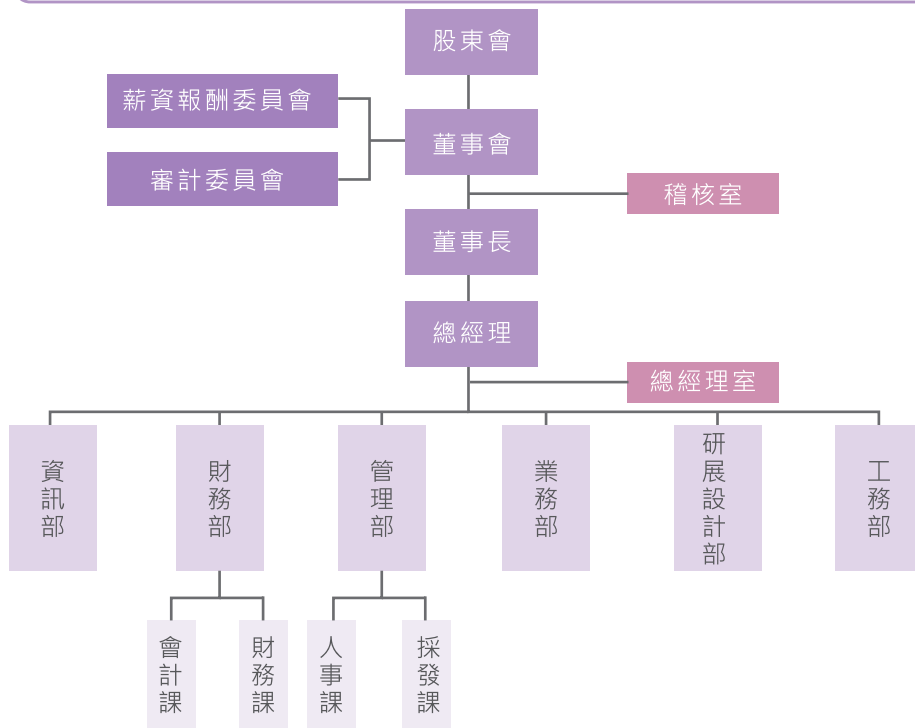
GRI 2-9 GRI 2-10 GRI 2-11 GRI 2-12 GRI 2-13 GRI 2-14 GRI 2-15
GRI 2-17 GRI 2-18 GRI 2-19 GRI 2-20 GRI 205-1 GRI 205-2 GRI 405-1

大城地產董事會為本公司最高治理機構與經營決策中心，由董事長擔任主席，並領導董事會制訂與監督公司各項業務之執行，依《董事會議事辦法》至少每季召集一次，2024年度共召開7次董事會，董事出席率為100%。董事會設有審計委員會與薪酬委員會，董事會下設稽核室，以協助履行監督職責，稽核室之稽核報告及自行檢查結果，定期提交管理階層與董事會進行年度檢討。

外部組織參與

大城地產重視產業合作對永續發展的重要性，參與台中市大台中不動產開發商業同業公會，與業界及專業領域代表維持良好互動，持續交換市場觀察、法規更新與實務經驗，並強化與公部門的溝通聯繫，協助專案審議流程順暢，掌握產業動態，為提升產業整體競爭力與推動永續建築環境貢獻心力。

公司治理組織架構



董事會組成

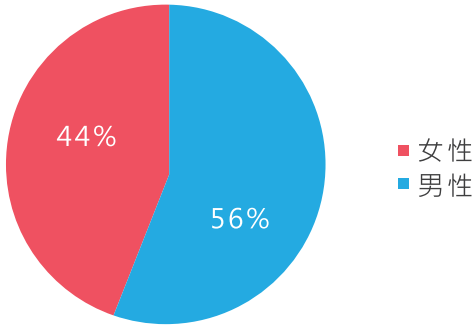
為確保董事會的獨立性與多元性，本公司董事之提名與遴選制度，除遵循公司章程規定採候選人提名制外，亦依循《公司治理實務守則》及《董事選舉辦法》相關規範辦理，以強化董事會的多元性與專業多樣化。大城地產董事會共設置9名董事(5位男性、4位女性)，包含4位獨立董事，每屆任期為3年；董事會之職責主要為任命及監督公司經營團隊，以確保利害關係人之權益，並創造股東權益最大化。

董事多元化與專業性

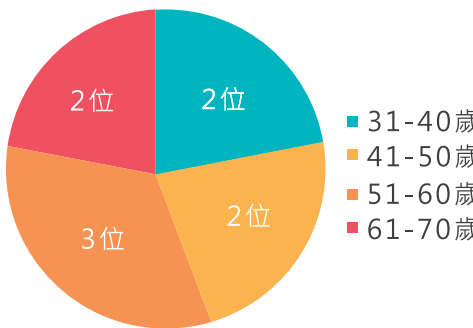
董事會運作依照相關法令、公司章程及董事會議事規範之規定行使職權，並依循《公司治理實務守則》董事會成員組成應多元化，大城地產董事成員分別擁有產業、財會、行銷等專業背景，並依不同專業背景，各具備經營管理與領導決策、營運判斷與危機處理、會計及財務分析能力、產業知識及國際市場觀等專業能力，展現多元互補成效。截至2024年底，董事年齡介於31-40歲有2位，介於41-50歲有2位，介於51-60歲有3位，另2位董事年齡介於61-70歲。女性董事有4位，占全體董事成員比例為44%，任一性別董事席次達三分之一，展現大城地產董事會之多元化面貌。

職稱	姓名	性別	董事會出席率	進修時數	產業經驗與專業			
					經營管理	領導決策	產業知識	財務會計
董事長	賴源釗	男	100%	6小時	✓	✓	✓	
董事	晉城投資(股)公司 代表人:賴亮成	男	100%	6小時	✓	✓	✓	
董事	晉城投資(股)公司 代表人:簡淑勤	女	100%	9小時	✓	✓	✓	✓
董事	大有投資(股)公司 代表人:賴文玲	女	100%	6小時	✓	✓	✓	
董事	大有投資(股)公司 代表人:廖祐儒	男	100%	6小時	✓	✓	✓	
獨立董事	楊東曉	男	100%	6小時			✓	✓
獨立董事	楊維如	女	100%	9小時			✓	✓
獨立董事	林群賢	男	100%	6小時	✓		✓	✓
獨立董事	文燕蓉	女	100%	6小時			✓	✓

董事性別分布



董事年齡分布



本公司為強化董事成員執行職務時所需之專業能力與視野，以因應永續發展相關法規與趨勢，安排董事參與進修課程，涵蓋全球風險與企業社會責任、內線交易防制與因應之道、上櫃與櫃公司內部人股權、公司治理與證券法規-上市櫃公司資訊公開制度等主題，持續精進專業素養並掌握產業動態。2024年，大城地產9位董事總進修時數總計達60小時。

董事獨立性

本公司現任4位獨立董事均符合金管會證期局有關獨立董事之規範，且符合證交法26-3條第3項及第4項規定，董事間無超過半數以上之席次具有配偶、二親等以內之親屬關係。

董事會績效評估與薪酬

為落實公司治理並提升董事會功能，建立績效目標以加強運作效率，本公司訂有《董事會自我評鑑或同儕評鑑辦法》，每年依循辦法執行一次內部董事會及個別董事成員績效評估，績效評估結果作為未來遴選或提名董事續任時之參考依據，詳細評估指標及評分標準請參閱本公司官網「公司治理」專區。

2024年董事會績效評估結果

評估範圍	評估內容	評估結果
整體董事會	- 對公司營運之參與程度 - 提升董事會決策品質 - 董事會組成與結構 - 董事的選任及持續進修 - 內部控制	4.88 分
個別董事成員	- 公司目標與任務之掌握 - 董事職責認知 - 對公司營運之參與程度 - 內部關係經營與溝通 - 董事之專業及持續進修 - 內部控制	4.99 分
薪資報酬委員會	- 對公司營運之參與程度 - 功能性委員會職責認知 - 提升功能性委員會決策品質 - 功能性委員會組成及成員選任	5 分
審計委員會	- 對公司營運之參與程度 - 功能性委員會職責認知 - 提升功能性委員會決策品質 - 功能性委員會組成及成員選任	5 分

註1：自評分數係為全部項目之總體平均分數：平均分數4分以上者，自評結果為「優良」。平均分數3分以上未滿4分者，自評結果為「良好」。平均分數未達3分者，自評結果為「待加強」。

註2：2024年度之評核已於2025年1月完成，評鑑結果於2025年1月22日之董事會報告。

大城地產董事酬勞分派政策明訂於公司章程，並依據《薪資報酬委員會組織規程》由薪資委員會定期評估本公司董事及經理人之績效目標達成情形，考量董事對公司營運之參與程度及績效評估結果，訂定其個別薪資報酬之內容及數額，並交由董事會進行決議。本公司於2025年3月董事會決議通過配發2024年度董事酬勞新台幣577,908元酬金總額為稅前純益之0.08%。

審計委員會

組成成員 | 4名獨立董事

會議次數 | 每季至少開會一次，共召開6次會議

出席率 | 100%

監督事項

- 公司財務報表之允當達。
- 簽證會計師之選(解)任及獨立性與績效。
- 公司內部控制之有效實施。
- 公司遵循相關法令及規則。
- 公司存在或潛風險之管控。

年度工作重點

- 審閱營業報告書、財務報表及盈餘分派議案。
- 評估公司內部控制系統的政策和程序，包括財務、營運、風險管理、資訊安全、外包、法令遵循等控制措施的有效性，並審查公司稽核部門、簽證會計師以及管理層的定期報告。2024年度評估後，確認公司的風險管理和內部控制系統皆為有效，且已採用必要的控制機制來監督並糾正違規行為。
- 評估所屬簽證會計師之獨立性及適任性，評估表內容請參閱年報，評估結果符合適任性之評估標準，可確認簽證會計師出具財務報告之可信賴度無虞。

薪資酬報委員會

組成成員 | 4名獨立董事

會議次數 | 共召開2次會議

出席率 | 100%

監督事項

- 定期檢討規程並提出修正建議。
- 訂定並定期檢討董事及經理人績效評估與薪資報酬之政策、制度、標準與結構。
- 定期評估本公司董事及經理人之績效目標達成情形，並依據績效評估標準所得之評估結果，訂定其個別薪資報酬之內容及數額。

年度工作重點

- 評估個別董事與經理人薪資報酬給付。
- 檢視《薪資報酬委員會組織規程》以及董事及經理人薪資報酬之政策、制度、標準與結構。



永續發展小組

大城地產訂定《永續發展實務守則》，並於總經理室下設立永續發展小組，由總經理為負責人，成員涵蓋各部門高階主管，負責推動公司治理、環境永續及社會公益等重大議題之相關政策，小組召開定期會議，進行跨部門協調，掌握外部趨勢、法規要求及利害關係人關注議題，並定期向董事會報告執行情形。

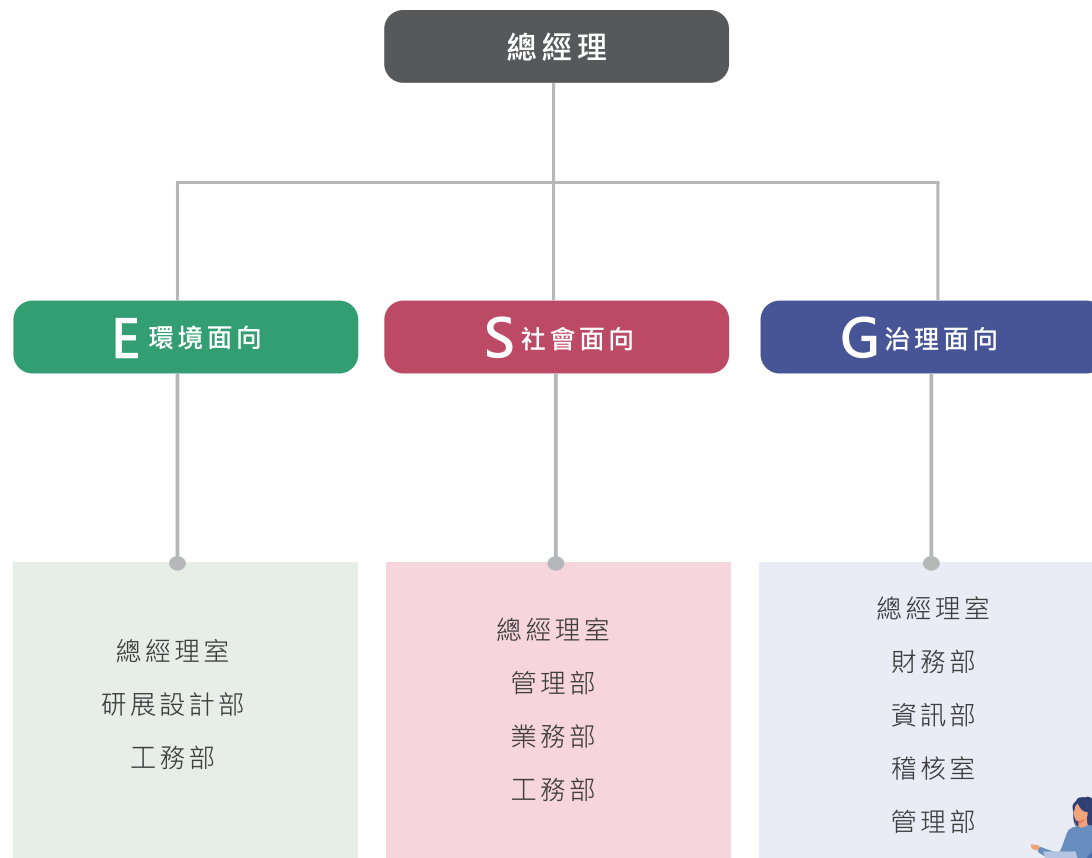
永續發展小組每年負責依據國內外通用標準及指引編製永續報告書，確保企業永續發展相關資訊揭露之即時性與透明度，且自2024年起推動溫室氣體盤查，以評估氣候變遷對公司營運之潛在風險與機會，並研擬相應之對策與行動方案，為公司達成減碳目標與淨零轉型建立重要基礎。

組成成員 | 公司治理主管、各部門之經理級主管
會議次數 | 每年至少召開2次會議

工作事項

- 永續發展政策、制度或相關管理方針及具體推動計畫之提出及執行。
- 定期向總經理室報告檢視執行成效及永續報告書編撰等相關事務。
- 推動永續發展相關議題之教育訓練。

永續發展小組架構圖



誠信經營行為準則

大城地產重視誠信經營，視其為企業永續發展的核心基礎，為建立良好的企業文化，並遵循誠信經營相關法令與政策，本公司參照《上市櫃公司誠信經營守則》訂定《誠信經營守則》、《誠信經營作業程序及行為指南》、《董事及經理人道德行為準則》等規章，明訂符合道德標準及避免利益衝突的具體措施，同時建置不誠信行為風險之評估機制，定期檢視防範方案之妥適性與有效性。本公司亦透過專責稽核單位執行內部稽核，持續檢視內控制度運作情形，確保各項業務活動符合法令規範，落實誠信經營的承諾。

誠信經營與賄賂防制管理制度

《內部重大資訊處理暨防範 內線交易管理作業程序》

對外揭露內部重大資訊時，應秉持正確、完整、即時、有依據及公平揭露之原則，同時，為建立良好之內部重大資訊處理及揭露機制，避免資訊不當洩漏，並確保對外界發表資訊之一致性與正確性，強化內線交易之防範。

《誠信經營作業程序及行為指南》

總經理室為本公司誠信經營政策與防範方案之專責制定與執行單位，隸屬董事會，負責將誠信與道德價值融入經營策略，配合法令訂定防弊措施及進行風險評估，並建置檢舉制度，確保各項業務符合法令規範。

《董事及經理人道德行為準則》

規範本公司人員執行職務時，應避免圖謀私利、防止利益衝突，履行保密義務，確保公平交易，保護並適當使用公司資產，並遵守證券交易法等相關法令規定。

《員工行為守則》

規範全體員工於執行職務時須秉持誠信、公平原則，避免利益衝突，負有保密責任，妥善使用公司資產，遵循相關法規，並鼓勵公司員工舉報違法及不道德行為，並設立獨立董事、經理人、內部稽核主管為陳述管道。

2024年誠信經營執行情形成果

企業誠信經營專(兼)職單位總經理室已於2025年1月向董事會報告2024年誠信經營執行情形，包括訂定誠信經營政策及方案、教育宣導、定期檢核不誠信行為及檢核檢舉制度與檢舉人保護。



舉辦教育宣導

為使公司員工了解誠信經營的重要性並培養良好之職業道德，本公司安排誠信經營教育訓練宣導數位內部訓練課程，內容涵蓋誠信經營原則、避免利益衝突、法規遵循等核心議題，全體同仁皆已完成2024年度誠信經營數位課程之教育訓練。



執行定期檢核

透過公司各部門進行年度評估，檢視誠信經營執行情況，達到有效控管並落實執行，並由稽核單位獨立稽核，確保整體機制之運作，共同管理與預防不誠信行為發生。2024年度並未發現有貪腐情事及反競爭行為。



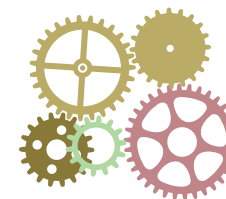
檢舉制度與 檢舉人保護

大城地產於《公司治理實務守則》中訂定檢舉制度，鼓勵內部及外部人員檢舉不誠信行為或不當行為，於公司網站及內部網站建立並公告內部獨立檢舉信箱、專線，供本公司內部及外部人員使用，並依循檢舉制度有關檢舉人保護之規定，對於檢舉人身分及內容均確實保密，承諾保護檢舉人不因檢舉情事而遭不當處置，2024年度並無重大誠信違規或檢舉案件發生。



落實契約規範 確保客戶權益

營運實務上，本公司於住宅及大樓銷售過程中，依法與客戶簽訂買賣契約，契約內容包含期款收取時程及違約處理機制，預售案件亦訂有履約保證條款，藉此提升交易保障，以維護消費者權益。



內控制度穩健運行

會計制度與內部控制制度皆落實於日常營運中，並由內部稽核單位定期執行查核作業，確保各項制度落實於日常營運中，體現誠信經營精神。

2.3 人才留任

GRI 2-7

GRI 2-21

GRI 401-1

GRI 401-2

GRI 405-1

GRI 405-2

大城地產秉持「以人為本」之核心理念，視每一位員工為公司永續經營的重要夥伴，我們積極吸引與留任優秀人才，透過良好的薪酬福利制度與定期舉辦之勞資會議，建立主管與員工雙向溝通平台，增進員工對公司營運方針與管理決策之理解與參與，我們也積極營造優質的工作環境，讓員工能在良好的環境中充分發揮專業，實踐自我價值，提升對公司的認同感與歸屬感。

大城地產營運據點以台灣中部區域為主，員工組成100%為當地聘用，高階主管100%均為本國籍；2024年正式員工共計16人。年齡分布統計30歲1位(6.25%)、超過30未滿50歲7位(43.75%)、50歲以上8位(50%)，共有1名員工離職，無新進員工。

員工人數與結構分佈

項目 \ 年度		2023年	2024年
員工人數	銷售人員數(人)	-	-
	管理人員數(人)	16	16
	員工總數(人)	16	16
平均年齡(歲)		44	44.3
平均服務年資(年)		6.5	6.9
學歷分佈比率(%)	博士	-	-
	碩士	25%	26.7%
	大專	75%	73.3%
	高中以下	-	-

薪酬制度

大城地產重視每位員工的專業能力與工作貢獻，建立完善的薪酬體系，我們在《人事管理規章》中訂定明確的薪酬架構，綜合考量職位職責、產業趨勢及個人表現，確保每位夥伴的付出都能得到應有的認可與回報。本公司持續檢視與調整薪資制度，定期評估並調整相關政策，提升薪酬的透明度與公平性。

我們期望為員工的職涯發展與生活品質提供有力支撐，創造安心的工作環境。這樣的制度設計讓同仁能夠全心投入專業工作，充分發揮個人潛能，實現公司對人才培育的堅持與承諾。2024年度本公司中薪酬最高個人之年度總薪酬與非擔任主管職務之全時員工年度總薪酬中位數的比率為1.60；最高個人年度總薪酬增加百分比與非擔任主管職務之全時員工年度總薪酬中位數增加百分比的比率為1.56。



非擔任主管職務人員之薪資統計表

項目 \ 年度	2022年	2023年	2024年
全時員工人數	12	13	10
員工薪資總額(仟元)	7,695	9,251	11,409
員工薪資平均數(仟元/人)	641	712	761
員工薪資平均數調整變動情形(%)	6.83%	11.08%	6.88%
員工薪資中位數(仟元/人)	637	665	703
員工薪資中位數調整變動情形(%)	6.88%	4.40%	5.71%

註1：非主管人員為不包含董事及經理人，薪資平均數為整體年薪計算。

註2：總薪資係指受僱員工每月經常性薪資（含本薪與按月給付之固定津貼及獎金）及非經常性薪資（含加班費、年終獎金、非按月發放之績效獎金與全勤獎金等）

註3：上表資料來源「公開資訊觀測站」<https://mops.twse.com.tw/mops/web/t100sb15>。



留才行動

- 調薪/升遷：每年定期執行績效考核作業，並參酌當年度營運成果給予適當之獎勵措施。
- 2023年每股盈餘為2.48元，已於2024年1月調整非擔任主管員工薪資4%以上，足見本公司經營績效充分反映於員工薪酬。
- 落實性別平權：提供女性暢通的晉升管道，2024年女性主管職佔比達83%。



2.4 風險管理 GRI 2-27

本公司為強化公司治理，穩健經營公司業務與永續經營理念，大城地產董事會於2024年通過訂定《風險管理政策與程序》，建立健全之風險管理機制，依據公司整體營運方針來定義各類風險，有效辨識、分析評量、控制處理、持續監測各項風險，由總經理一年一次向董事會報告風險管理運作情形，使可能發生的風險控制在承受範圍內，將風險管理意識融入至日常決策及營運活動中，提升全體員工之風險意識，確保風險管理之有效性。

2024年風險管理政策與運作情形

風險類別	風險議題	風險描述	應對措施
策略風險	策略風險	國內外經濟情勢變動、市場產業結構發生變化，致公司產生損失等風險	定期進行市場趨勢分析、強化內部決策審議機制，並建置策略風險應變計畫。
營運風險	開發風險	- 因市場誤判造成土地開發的損失 - 土地投資失敗、資金積壓或土地閒置	短期持續與地主合建開發土地，長期評估市場趨勢尋找合適之素地進行開發為目標。
	設計風險	- 產生施工瑕疵、成本超支、工期延誤，影響公司聲譽 - 面臨安全事故、耐震性不足、違反環保法規	- 產品規劃：透過嚴謹的施工規劃與執行，不斷研究新工法且於成本、工期、品質中取得平衡點，讓消費者增加對施工品質的信賴。 - 建築技術：以增加建築物的耐震強度為宗旨，並強調環保節能的空間設計規劃，注重建築法規的修訂與影響，以加強營建工程的管理能力。
	採購風險	避免採購程序失當、成本上升、供應商不穩定或產品品質瑕疵	本公司與供應廠商間建立穩定的合作關係，隨時掌握報價變動情形，內部並訂定完善的採購程序制度，查核是否選擇合格廠商、加強預算執行、合約簽訂、驗收付款程序均按規定執行。

風險類別	風險議題	風險描述	應對措施
營運風險	職業安全衛生管理風險	工安意外事故、職業傷害及相關罰款	依相關勞工安全衛生法令規定，定期檢視並維護工作環境之安全與衛生，以降低工作環境對員工安全與健康之危害。
	產品責任風險	- 產品施工不良或違反建築法規 - 交屋延遲、額外工程成本增加	注重建築法規的修訂，工務部門嚴謹的施工計劃，進行工程監督，以控制工程品質。
	資訊安全風險	- 資訊系統遭未授權存取、竄改或洩漏資料 - 機密資訊外洩、資料遺失或資安事件	訂定多項資通安全制度規範，及建置各式資安防護系統，以提升整體資訊環境之安全性，並定期實施資通安全教育訓練課程，並不定期實施資通安全宣導。
	勞資關係風險	勞資溝通不良或員工權益受損導致內部衝突，影響公司運營	本公司遵循《勞動基準法》等相關勞動法規，保障員工之合法權益。定期召開勞資會議，提供員工表達意見之管道，並使其充分瞭解公司營運活動。
	法遵風險	未落實法令遵循導致違規行為及罰則產生	本公司管理經營均遵守國內相關法令規範，必要時徵詢主管機關或外部專業意見，以確認相關法律見解之妥適性，並透過教育宣導隨時提醒、強化各部門同仁知曉法律規定，提升法律風險意識，內化於日常工作行為中達到知法、守法，進而降低公司違法風險。
財務風險	利率變動風險	利率上升導致借款成本增加，影響公司資金規劃及獲利能力	本公司定期評估銀行借款利率，並與銀行保持密切連繫以取得更優惠利率。

風險類別	風險議題	風險描述	應對措施
財務風險	信用風險	客戶或交易對象無法履行合約義務而產生財務損失，主要來自於本公司應收客戶之款項、投資及保證	為降低源自應收帳款之潛在信用風險，除定期評估應收帳款回收之可能性並提列備抵呆帳外，亦對客戶之營運能力、過去付款記錄及財務狀況等要素加以審核，以降低信用風險於可容忍之水準。 另本公司之交易對象履約他方均係信用良好之銀行及具投資等級及以上之金融機構及公司組織，無重大之履約疑慮，故無重大之信用風險。
	流動性風險	資金短缺、無法即時償還債務或支付營運費用，影響公司正常營運及債務償還能力	本公司自行監控流動性風險，並將現金及可使用額度維持在管理階層認為合宜之水準，以因應本公司營運活動所需，並減少現金流量波動之影響。一般而言，本公司確保隨時保有可支應短期預期營業費用及償還金融負債需求之現金餘額及可使用額度。
	資金風險及 避險操作風險	- 不當投資導致資金損失 - 無謹慎評估即提供保證，產生不必要之財務連帶責任	- 專注於經營本業，基於保守穩健之經營原則不從事高風險、高槓桿投資、資金貸與他人及衍生性商品交易。 - 本公司背書保證為大城建設合建融資擔保及為元城同業連帶擔保皆經評估後經董事會決議後執行。
氣候風險	環境風險	違反環境相關法規	進行溫室氣體盤查，以掌握營運過程碳排放對環境造成影響，未來將進行第三方查驗機構查證，使取得之數據可作為後續推動減少碳排放工作的依據。
	災害風險	天然災害造成工地停工、建築損害或安全事故	土地購置前對於區域先行評估颱風、淹水或地震等風險，並針對作業人員推動熱危害預防計畫，以降低氣候變遷所致之風險及可能的財務損失。

法規遵循

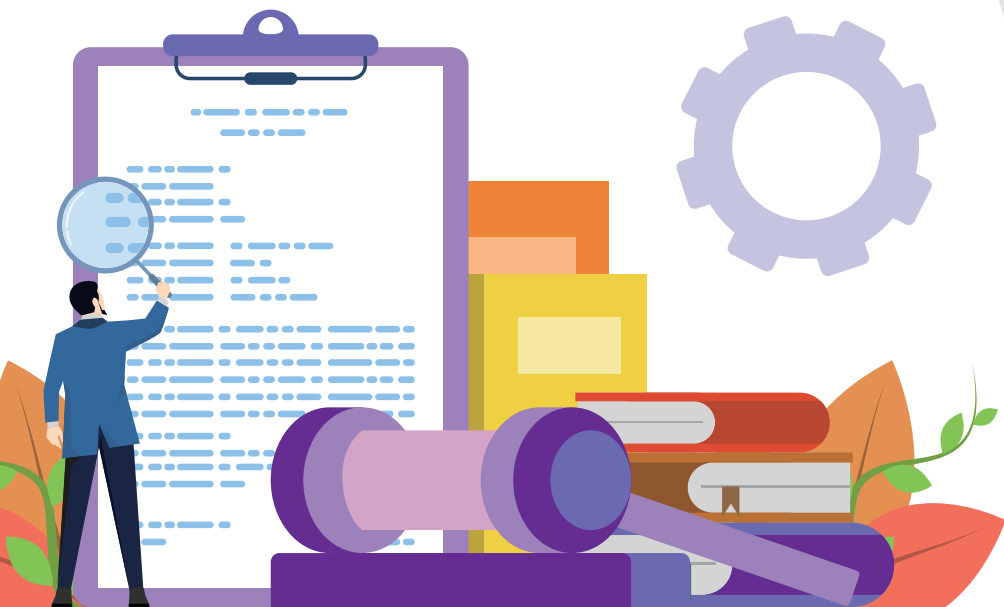
本公司建置法規遵循機制，於營運各環節遵行法令要求，以維護公司信譽與投資人權益，且配置公司治理主管輔助董事會推展治理工作，執行法規動態監控、合約範本管理、訴訟風險控制、法規教育宣導等項目，以確保營運活動符合建築、環保與勞工等各項法令規範。

此外，我們定期檢視相關法規，掌握不動產開發相關法令、契約規範、產權登記等法規異動情形，確保交易作業兼顧合規要求與客戶保障。面對可能發生的合規議題，公司建置即時應處機制，針對環境保護或職業安全等違規狀況，即刻展開內部檢討程序，強化承攬商監管力道，健全內控制度，積極實施預防性措施確保作業安全。本公司於2024年度無違反環境或社會之相關法律規範。

稽核制度

大城地產稽核室隸屬於董事會，稽核範圍包含所有財務、業務等營運及管理功能，並依循法令規定分為八大循環，分別執行稽核並稽核報告提報董事長，並由稽核主管定期向獨立董事報告執行狀況及結果，以落實公司治理之精神。

內部稽核人員應秉持獨立客觀的精神與專業態度，確實執行稽核職責，稽核方式係為依年度稽核計畫執行之例行稽核，另視需要執行專案稽核，以適時發現內部控制制度可能缺失、提出改善建議，以確保內部控制制度得以持續有效實施及作為檢討修正內部控制制度之依據。



資訊安全

因應資訊數位化趨勢及資訊安全重要性日益提升，本公司設立資訊部作為資安專責單位，配置部門主管及資訊人員，專責規劃與執行資通安全事務。參照ISO27001等資訊安全管理系統標準要求，制定《資通安全風險管理辦法》，執行系統存取控制、人員安全管理及教育訓練，為各項作業必須遵守之資訊安全規定，以確保資料、系統及網路安全，保障員工、客戶與利害關係人的權益。

本公司每年編製資安相關預算，涵蓋系統主機作業系統及重要軟體的升級、災害復原演練等重要資安工作，資訊部不定期針對內部同仁進行資安健檢，以評估使用者資訊安全意識是否足夠，同時檢視資訊設備資源投入及系統配置是否存在潛在風險或漏洞，持續強化整體資訊安全防護能力。

資訊安全具體管理措施

- 辦理資訊安全教育訓練及宣導，包含正確使用資訊設備及系統軟體，提高全體員工的資安意識並落實相關規範。
- 執行電腦病毒偵測與防範措施，預防資訊系統及檔案感染，確保電腦資料安全。
- 制定《系統災難復原辦法》，預防天災或人為重大事件造成資訊資產及關鍵業務、通訊系統中斷時，可依循標準作業程序進行系統復原，以確保系統正常運作。
- 建立緊急通報程序，資訊安全事件發生時，由發生單位即時通報資訊部門，並由資訊部門判斷事件類型、即時處理並詳實紀錄。
- 稽核室定期或不定期執行資通安全稽核作業，檢視管理措施落實情形，提升資訊安全管理成效。

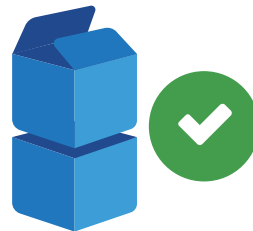
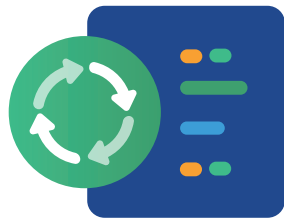
建置資安防火牆

設置郵件伺服器

佈建備份資料庫

網路存取管控

郵件安全管控





CHAPTER3

職安與職訓

3.1 職業安全與衛生

GRI 2-23

GRI 2-24

GRI 403-1

GRI 403-8

GRI 403-9

大城地產重視員工安全與健康，深知健康的員工是企業穩健運作的根本，為維護所有同仁之安全與健康，且防止職業災害發生，我們嚴格遵循職業安全衛生相關法規，並持續落實工地現場之安全管理作業，同時，透過教育訓練與宣導活動，提升員工對職業安全衛生的專業知識與實務能力，強化整體風險防範意識，打造安全無虞的工作環境。

此外，本公司依據《職業安全衛生法》第三章第34條之規定訂定《安全衛生工作守則》，作為全體人員執行安全衛生作業的重要依循。

職業安全衛生管理計畫

風險辨識與作業控制

- 工作環境或作業危害之辨識、評估及控制。
- 危險性工作場所之製程或施工安全評估。
- 定期檢查、重點檢查、作業檢點及現場巡視。
- 職業災害、虛驚事故、影響身心健康事件之調查處理及統計分析。
- 事故通報與報告機制。

制度與標準建立

- 採購管理、承攬管理及變更管理。
- 安全衛生作業標準。
- 安全衛生管理紀錄及績效評估措施。
- 各項急救措施規範與指引。
- 其他安全衛生管理措施。

設備與物質安全管理

- 機械、設備或器具之管理。
- 危害性化學品之分類、標示、通識及管理。
- 有害作業環境之採樣策略規劃及監測。
- 個人防護具之管理。

教育訓練與資訊管理

- 安全衛生教育訓練。
- 安全衛生資訊之蒐集、分享及運用。
- 健康檢查的促進。



人權政策

大城地產為善盡企業社會責任，保障全體員工、顧客及利害關係人之基本人權與相關權益，支持並遵循《聯合國世界人權宣言》、《聯合國全球盟約》、《國際勞動組織公約》等各項國際社會公認之人權公約及準則，並恪守本國勞動相關法規，制定並落實人權政策。大城地產2024年未有遭裁罰之違反勞動法令事件。

工作環境與員工人身安全的保護措施

項目	內容
門禁安全	日、夜均設有嚴密門禁與監視系統，維護場域安全。 - 雇用專業保全人員，確保工作場所安全無虞。
各項設備之維護及檢查	- 委託專業公司依規定進行建築物公共安全檢查。 - 每年委由合格外部單位進行消防安全檢查。
生理衛生	管理規章中訂定安全衛生措施，各單位應隨時檢查作業環境，並遵守相關規定以維護員工身體健康。
心理衛生	- 設有作業表格下載區及教育訓練公告區，提供員工意見表達與互動學習管道。 - 鼓勵同仁主動申請教育訓練課程，強化專業知識與工作效能。
保險及醫療	- 全體員工依法參加勞工保險與全民健康保險。 - 員工因公致殘或死亡，依《勞動基準法》及《勞工保險條例》辦理補償與保險給付。



人權政策具體管理方案

多元包容性與平等機會

提供員工性別平等與多元化的工作環境，秉持開放、公平的原則，不因個人年齡、性別、身心障礙、種族、宗教、政治傾向或懷孕婦女而有差別待遇。並消除各種形式之強迫勞動、消除僱傭與就業歧視等，禁止騷擾、尊重隱私權，致力營造一個機會均等、有尊嚴、安全、平等、免於歧視與騷擾之工作環境。

禁用童工

本公司僱用員工皆遵循各營運地區相關勞動法令，僱用員工標準符合法規最低年齡限制，恪守不使用童工之原則。

健康安全職場

重視職場安全與衛生，共同降低職場安全衛生風險，期望員工能在健康、安全的環境下工作，同時能擁有健康的身心。

和諧勞資關係

提供多元、開放的溝通管道，定期召開勞資會議，致力促進勞資雙方和諧，營造良好勞資關係，有效調解意見差異。

3.2 人才發展與訓練

GRI 403-4

GRI 403-5

GRI 404-1

GRI 404-2

GRI 404-3

本公司依據員工職級與職務特性需求，規劃不同專業技能提升課程，協助員工持續精進核心能力。針對管理階層及具發展潛力之員工，特別提供領導管理、決策能力及永續經營等培訓課程，強化其團隊管理與策略規劃能力。2024年全體員工皆完成績效檢核，檢核結果亦作為訓練規劃與人力資源發展之參考依據，以提升人員職能表現與整體營運效能。本公司未來將持續建全人才培育制度，確保企業人才永續發展與穩健成長的目標。

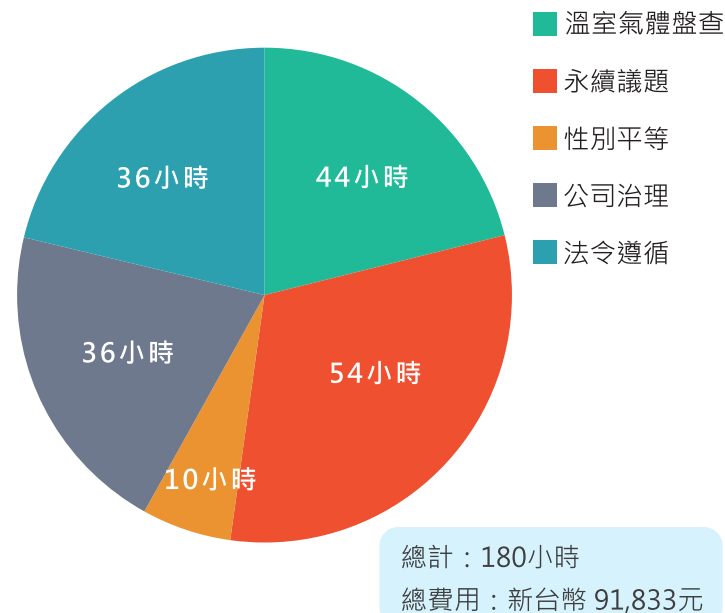


📷 永續報告書教育訓練



📷 建案訪視

2024年員工教育訓練總時數



安全衛生教育訓練

大城地產依據職業安全衛生法第三章第32條規定，建置完善的安全衛生教育訓練制度，新進員工或在職員工於工作項目變更前，須接受3小時以上的一般安全衛生教育訓練；新任各級業務主管則需額外參與6小時進階課程，以提升其風險辨識與管理能力。

安全衛生管理人員每兩年須完成至少共12小時在職訓練；一般在職員工（含主管）則應依工作性質，每三年至少接受3小時相關訓練，確保持續符合職場安全需求。透過分層分級的訓練安排，我們強化員工之安全意識與作業應變能力，落實風險辨識與控制流程，構築零災害目標的工作環境。



3.3 員工溝通與福利

GRI 201-3

GRI 401-2

大城地產提供員工良好的工作環境與薪酬福利，除遵循相關法令提供基本福利外，我們亦成立職工福利委員會，並依《職工福利委員會組織規章》所訂定之員工福利事項及給予標準辦理，不定期舉辦團康活動、國內外旅遊及各項福利措施，以調劑員工身心。

節慶獎金	婚喪喜慶補貼	其他津貼	身心調劑	其他津貼
端午節禮金 中秋節禮金 春節獎金	結婚禮金 喪葬補助	生育補助 生日禮金 住院慰問金	不定期舉辦團康活動 國內外旅遊	本公司為每位同仁量身訂作制服以作為企業之形象標識。
				

退休管理辦法

本公司依據《勞動基準法》訂有《退休管理辦法》，所有員工之退休事項均依相關法規及公司內部規範辦理，確保員工退休權益獲得保障，且自民國94年7月起，配合《勞工退休金條例》實施，對選擇適用新制之員工，公司依規定按月提撥相當於其工資6%之金額至勞工保險局設立之個人退休金專戶，作為退休準備金。透過制度化且具持續性的退休金提撥機制，協助員工建構穩定的退休保障，實踐企業對員工長期福祉的承諾。



 2024春酒

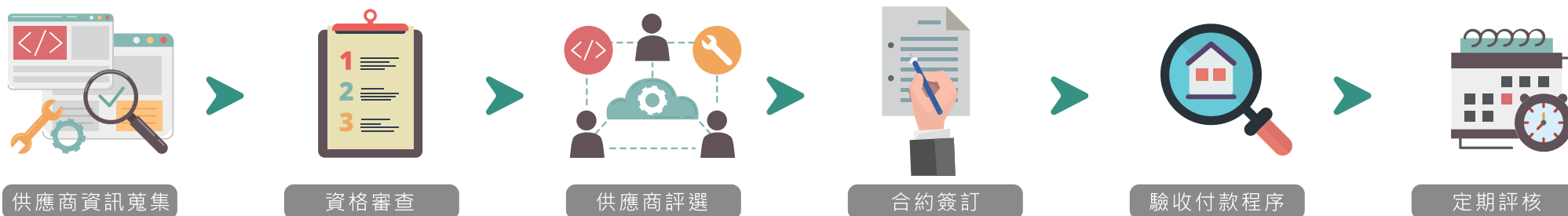


 2024國外員工旅遊

3.4 內部對營造的要求

大城地產與供應商建立合作關係前都會進行供應商評估，主要評估項目包括營業登記、工程實績及其他可佐證營運能力之文件，我們也正逐步將對環境與社會可能造成之影響納入供應商評估標準中，未來將持續檢視並強化供應鏈管理機制，評估納入ESG相關要求，以提升整體營運永續性與供應鏈風險控管能力。

供應商評估流程



評估項目



材料安全與品質驗證

大城地產堅持對於建築品質的嚴格要求，於各建案辦理結構用材品質檢驗及安全性驗證，並委託合格第三方專業機構進行相關檢驗並出具證明，確認主要建材符合國家相關標準，確保建材來源可追溯、品質符合品管要求，降低潛在風險，提升建築品質的透明度與住戶對安全的信任。

3.5 工地管理 GRI 403-7 GRI 403-8

工地管理體系與勞工安全衛生協議組織

本公司高度重視工程施工期間的職業安全衛生，為確保工地安全與減少意外事故發生，並順利達成工程進度目標，依據《職業安全衛生法》、《營造安全衛生設施標準》及相關法令規定建立《承攬廠商工地安全衛生管理規章實施要點》，並將其納入承攬契約內，要求所有承攬廠商及其所僱用之勞工務必詳加閱讀並遵守。

同時，為促進工程整合管理運作順暢，達成防止職業災害之目的，本公司依據《職業安全衛生法》第三章第二十七條規定成立「勞工安全衛生協議組織」。該組織明確定義各會員職掌，並於每月召開一次定期會議，以及因應作業安全、程序、環境需求召開臨時會議與幹部會議，討論內容包括工作聯繫與調整、工作場所巡視、相關承攬事業間之安全衛生教育指導及協助，以及其他為防止職業災害之必要事項，透過明確分工與定期溝通機制，確保施工現場安全管理措施能迅速落實與即時因應。



📷 營建基地張貼多元安全標語及警示標示，提醒人員遵守作業規範，落實現場安全管理。

工地團隊勞安會議

本公司定期於每月召開一次勞安會議，與會人員為勞安部門全體成員，會議主軸為檢討年度訂定安全檢查目標之成效，並配合職安署及市府勞檢處宣達檢查重點，提出不同工地發生之案例分享與精進辦法。



工地危害預防與安全措施

本公司要求承攬廠商應對其承攬部分負勞工安全衛生的雇主責任，並接受工地現場負責人所告知之工作環境及潛在危害因素，採取必要且有效之預防措施。

教育訓練與風險告知

營建業之工作場所可能涉及高架作業、頻繁機具車輛通行、坑內作業、土方作業、灌漿作業及起重機具吊掛作業等，潛在災害類型包含物體飛落、人體墜落、感電、倒塌、崩塌、爆炸、火災、缺氧、中毒與交通事故等。承攬廠商應對所屬勞工施以從事工作及預防災變所必要的安全衛生教育訓練，並出示訓練證明，新進人員則須登記安排訓練。



關鍵防護措施

- 個人防護具：進入工區須配戴安全帽並扣緊，高空作業須使用合規之背負式安全帶；電焊須戴護目鏡及絕緣手套；禁止穿短褲、拖鞋或打赤膊進場。
- 防墜措施：設置護欄、安全網等防護設施，並設置安全警語；1.5公尺以上之高差處須設安全上下設備。
- 電氣安全：設備須設接地與漏電保護裝置，嚴禁私接電源或擅改電壓。
- 施工機具管理：危險性機械設備須具合格檢驗，並明顯張貼合格證，操作人員亦須具合格證；道路作業時，須配置交通指揮人員並設警示。

門禁管制計畫

本公司依據《營造安全衛生設施標準》訂定門禁管制計畫，以管制車輛進出、物料進出場、訪客通知及工程人員進場數目，確保施工動線順利及從事人員之安全。管制重點如下：

- 所有人員及車輛須登記出入場管制表，車輛造冊管理。
- 每日登記不得代為登記，進出登記須由本人辦理並紀錄時間。
- 重型車輛與機械須出示合格證並經核發許可。
- 材料車輛卸貨後立即駛離。
- 訪客須經核可並全程配戴安全帽。

工地環境衛生管理

為維護工地良好環境與公共衛生安全，本公司要求承攬商確實履行其工作區域內之環境衛生責任，避免產生污染、滋生病媒或造成潛在危害。工地環境衛生管理重點如下：

清潔維護管理

- 工區內設置臨時廁所及各樓層大型垃圾桶，嚴禁隨地便溺與垃圾亂丟，維持基本衛生品質。
- 每日施工結束後，承攬商須將工程廢料集中至指定地點，確保作業空間整潔。
- 於指定樓層規劃集中用餐空間，統一管理廚餘與餐後清潔，降低衛生風險。
- 為防止地面積水與病媒孳生，須定期排除積水並針對地下區域實施消毒作業。



車輛環境管理

- 所有施工車輛於離場前須進行輪胎與車體清洗，避免泥砂外溢污染道路。
- 載運鬆散物料之車輛，應以帆布等防護物妥善覆蓋，防止飛揚與散落，確保運輸過程符合環保與安全要求。



罰則機制

為確保工地安全衛生管理規定之有效執行，本公司建立明確的罰則機制。對於違規行為，將依情節嚴重程度予以處置，針對屢勸不改或重複違規者，將採取加重處分，必要時限制其進入工地作業。此外，承攬廠商須對所屬勞工的保險、作業安全及法律責任全權負責，確保整體工程風險可控。



CHAPTER4

社區營造



三十五年來，本公司累積推動超過88個住宅社區，服務近萬戶家庭，深耕區域涵蓋台中七期、廊子地區、機捷特區及14期重劃區等核心區段。我們致力於永續社區營造，積極營造世代共融的社區氛圍，規劃完善的公共空間與設施，鼓勵住戶參與社區事務，培養互助合作的鄰里關係；同時重視社區文化傳承與在地連結，優先採用在地廠商與人力，與在地商家合作，帶動周邊地區的就業機會與經濟活力。近年推出建案持續獲得市場正面迴響，展現本公司對於產品規劃、工程品質與服務管理的堅持，藉此在市場與住戶之間建立信任，以及社會責任的積極實踐。

4.1 建案規劃與設計 GRI 417-1

大城地產主要產品類型為集合式住宅及透天住宅產品，透過完善的建案規劃與設計，期盼能夠提供給客戶符合需求、安全舒適的居住環境。

大城地產由土地開發人員蒐集土地資訊並針對地段發展趨勢進行分析，對市場趨勢與區域發展深入掌握，評估地段潛力，並與地主溝通洽談，進行購地或合建合作，確立各開發案的產品定位與開發策略。在規劃設計建案時，由研展設計部門因應不同區域特性，進行每一棟建築物的規劃設計，我們注重建築物的耐震強度，同時強調環保節能的空間設計規劃，並關注建築法規的修訂與影響，以適宜的工法技術及工程管理進行建造，使產品能夠更貼近消費者需求。

營建階段，工務部門擬定嚴謹的施工計畫，並進行工程監督，以控制工程品質。本公司營建工程係採發大包方式委託營造廠興建，遴選符合資格之營造廠，並有效控管工程進度、施工品質及建材成本。銷售階段則由業務團隊依據產品特性與市場需求，提供專業完整的產品說明與購屋諮詢服務，協助客戶做出最適合的選擇，客服部門以專業細心的服務態度，進行預售至交屋的售後服務，完善的售後服務體系，展現本公司對產品交付品質與客戶關係管理的高度重視。

建案設計流程



建材標示

安全

- 建築結構經結構技師精確計算，多採用耐久性鋼筋混凝土構造，具備承載、抗壓、防颱、防震、防火等特性。
- 預拌混凝土採用符合國家標準之品牌以確認其品質之優良與穩定，以提升結構之施工品質。
- 門廳設置管理中心服務台、住戶電子信箱，於大廳入口設置感應式讀卡機，嚴密管制過濾人員進出，為居家安全把關。
- 電梯設有火災回歸運轉裝置及地震感知器，當地震感應器偵測到地震時，運行中的電梯會立即停靠最近的樓層停機開門，讓乘客儘速離開車廂，以確保人員安全。
- 電梯車廂、地下室停車場、主臥室裝設緊急壓扣直通管理中心，減少意外發生。
- 不得使用有損建築結構安全或有害人體安全健康之輻射鋼筋、石棉、電弧爐煉鋼爐碴(石)、未經處理之海砂等材料或其他類似物。



自然

- 以建築空間與生態配置共存理念，社區經常種植超過數十種原生或適地性喬、灌木及草花。
- 透過透水鋪面及自動灌溉系統維護植栽健康，確保綠地持續發揮其生態系服務功能。



環保

- 外牆結構採 15 公分雙層雙向鋼筋厚牆，能有效降低熱能傳導且提昇居住安全。
- 設置雨水回收再利用系統。
- 垃圾集中室內適當位置設洗槽，提供住戶處理垃圾時簡易清潔。



美學

- 知名建築師匠心設計，偕同建築團隊集思廣益，以現代建築美學出發，設計出實用又兼具美學的住宅。
- 人行步道地坪採止滑鋪面，搭配景觀植栽綠美化設計。



4.2 綠建築

依據2022年國際能源總署(International Energy Agency, IEA)所出版的「全球能源部門2050年淨零路徑圖」，全球建築營建部門的溫室氣體排放量約占全球總量的37%，顯示建築產業在全球淨零轉型中扮演關鍵角色。因此，大城地產身為建築產業的一份子，我們的建築團隊致力於在設計與建造過程中導入低碳技術，盡力降低建築產生的碳排放與環境污染，實現與環境共生的建築設計理念。

我們已取得「大城迎好事」綠建築標章及「大城知丘」候選綠建築，未來也將持續在各新案中融入綠建築概念，推動節能減碳與友善環境的設計，打造更永續的生活空間。

取得綠建築標章/ 候選綠建築證書



綠建築標章-大城迎好事



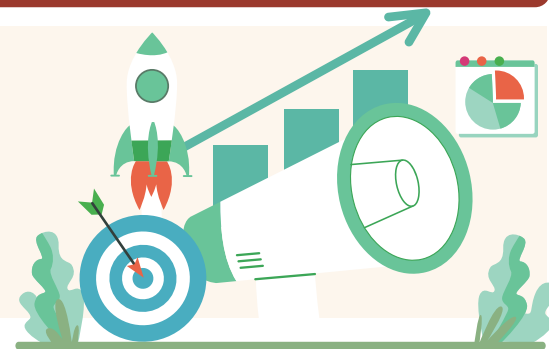
綠建築候選證書-大城知丘

4.3 產品行銷與客戶服務

產品行銷

產銷五大政策

1. 觀察土地的特性涵構，落實土地的開發效益。
2. 突破建築框架，融入生活美學，提升居住者的生活品質。
3. 因應環境創造與基地相融合之建築物，以提高產品的價值。
4. 堅持施工安全及教育訓練，確保建築物的施工品質。
5. 秉持永續經營的理念，增加消費者的購買意願。



顧客溝通

大城地產認為「交屋之後才是服務的開始」，從簽約到交屋始終陪伴客戶，為提供完善售後服務，本公司致力於與客戶間保持良好之溝通，並對產品與服務提供透明且有效之客戶溝通管道，不僅於官網設置線上「留言專區」及聯絡窗口電話，購置預售屋的客戶也可以至公司官網「工程進度」專區登入瀏覽工程進度，能夠即時了解最新的建案進度。

因應內政部頒佈之不動產買賣定型化契約範本所規範之預售屋買賣與土地開發相關權利義務，本公司於合約簽訂過程中，確實遵循《消費者保護法》與《公平交易法》等相關法規，落實契約透明化與資訊對等原則。透過嚴謹的合約管理流程，加強對工程品質與進度之控管，以保障購屋消費者之權益，並展現企業對公平交易與誠信經營的承諾。



售後服務流程



售後服務說明

交屋資料夾

交屋時提供客戶專屬資料夾，內含完整交屋相關文件與說明，協助客戶清楚了解交屋流程與使用須知，詳細說明客戶權益與交屋作業流程，利於客戶了解自身利益，讓購屋權益受到更好的保障。

住戶使用手冊

將新購建物之設備使用方法與建材維護修繕事宜，包含水電設備說明、建材養護須知及售後服務說明，以及建物相關材料證明等詳細內容介紹製作成冊，並採無紙化方式以隨身碟提供客戶電子檔，協助住戶於遷入社區後，能夠儘早熟悉社區環境，讓新居生活更加安心有保障。



社區專屬LINE管家

導入社區專屬LINE管家，方便客戶與客服人員即時互動，對客戶服務不再受限時間與地點。

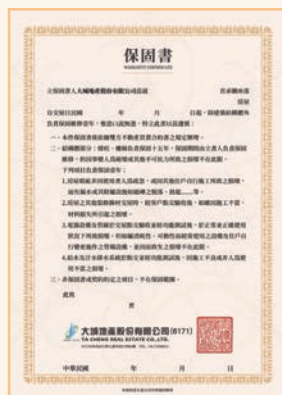
公設驗收與輔導管委會成立

本公司於建案公共設施建置完成後，會委託第三方專業機構進行公設總體檢測，在協助召開第一次區分所有權人會議中，除了協助社區成立第一屆公寓大廈管理委員會之外，也於會議過程分享公共設施總檢過程相關照片，協助住戶了解各項設施現況，提升社區對公司信任度；後續公共設施及相關資料透過正式見證點交，交予管委會，並持續輔導管委會熟悉社區管理事務，強化住戶凝聚力，為社區良性發展與永續運作奠定基礎。

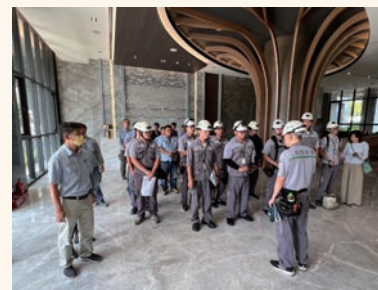
代擬住戶管理公約

根據《公寓大廈管理條例》之條文內容，協助研擬社區住戶應共同遵循之《住戶管理公約》，於召開區權會時，提交會議確認通過施行。

保固修繕



有關建物之保固維修服務，本公司設置服務專線受理客戶各項申請。若已超過保固期者，本公司採服務性勘查並代為介紹廠商，協助住戶進行修繕處理。



迎好事社區委外請第三方檢測公司進行公設總檢



迎好事社區公設見證點交

4.4 社區服務

GRI 413-1

異業
結合

神諭咖啡

本公司近年來深耕北屯廊子地區，致力深耕當地社區服務，透過用心經營帶動地方社區發展，活絡在地生活機能，這是大城地產持續努力的使命與目標。

2020年本公司特邀高雄知名「神諭咖啡」專業團隊進駐建案社區，為異業合作的大城一號店，來自高雄的神諭咖啡以專業與熱情注入品牌風格，將醇厚咖啡美學融入日常體驗，吸引顧客駐足拍照，成功帶動人流與周邊商機，也促使更多商家進駐週遭社區，促成新興商圈的形成。

神諭咖啡店面外觀採北歐簡約風格設計，營造出清新舒適的空間氛圍，讓顧客在品味香醇咖啡的同時，亦能欣賞粉紅情人橋的浪漫景緻。鄰近的廊子公園因黃花風鈴木盛開，被譽為台中最美公園，成為民眾拍照與休憩的熱門去處，為整體區域增添更多生活美感與人文魅力。

跳脫傳統接待中心的銷售方式，民眾前來賞屋即可享用免費享用神諭咖啡，我們與創辦人陳叡維共同打造首家跨足中台灣的神諭咖啡，成功打造社區交流據點，促進鄰里互動，為地方社區營造注入新活力。



異業
結合

大城小食光

「創造日常生活的小確幸」

為了回饋住戶與在地商家，推出「大城小食光卡」計畫，結合大城家族與新興商圈店家的生活美學，只要住戶於消費時出示大城小食光卡，即可享有專屬的優惠，我們希望回饋居民的同時，也能帶動地方經濟的發展，目前已經與85間特約商家合作，形成具有特色的大城新食尚地圖，獲得了許多住戶的正面回饋。

「大城小食光卡」目前已涵蓋台中八大行政區，合作店家類型多元，從寵物醫院、健身房到知名人氣餐飲品牌，我們將持續與拓展合作範圍，新增的合作店家會透過社群媒體公告，住戶亦可上「大城小食光」官網查詢最新的合作名單與優惠資訊，隨時掌握便利又精彩的生活圈資源。



大城住戶獨有的大城小食光卡



▲大城小食光官網



山舞成群·白晝之夜

藝文
活動

為慶祝品牌創立35週年，本公司於2024年6月舉辦「白晝之夜」戶外藝文活動，回到品牌深耕多年的北屯廊子重劃區舉辦「山舞成群·白晝之夜」，邀請在地住戶與社區居民共襄盛舉。活動選址於佔地約5公頃的廊子公園，規劃爵士樂團演出、百大DJ秀及馬戲表演，打造一場結合音樂、藝術與自然的都市慶典，藉此深化與居民的連結，創造結合日常生活與文化藝術的生活場域。

此次活動免費對外開放，並鼓勵民眾以白色夏季穿搭、自備露營椅與野餐墊參與，營造低碳、共享、開放的社區氛圍。透過藝術與日常生活的結合，「白晝之夜」不僅讓居民共同參與品牌的重要時刻，也展現本公司長期投入社區營造與文化推廣的成果。本公司持續透過各式社區活動，如市集、運動賽事、文化交流等，串聯鄰里關係，提升住戶認同感與社區凝聚力。未來，亦將以更多元形式促進社區參與，實踐本公司「永遠的好厝邊」的永續承諾。

歷年精彩活動

毛線釘版畫

特邀藝術老師至大城二月埕現場教學，透過色彩與線條的交織，讓大人與孩子共享創作樂趣，創作出獨一無二的藝術作品。大城二月埕舉辦「毛線釘版畫」藝術體驗活動，邀請藝術老師帶領社區住戶，透過色彩與線條的交織創作出獨一無二的藝術作品，活動促進不同世代之間的交流與合作，提升社區凝聚力，鼓勵居民發揮藝術創造力並探索美感，實踐對永續生活的美學想像，也在過程中強化了居民對社區的認同感與歸屬感。



春聯版畫創作體驗

春節前夕邀請住戶與家人一同親手印製春聯版畫，寫下對新年的祝福，透過動手創作與親子互動，讓參與者在傳統工藝中感受年節氛圍，並留下溫馨的社區回憶，住戶張貼版畫作品於家中門前，也象徵除舊佈新、迎春納福，為社區增添溫暖與凝聚力。



袖珍模型手作課程

大城二月埕邀請「小食手感空間」進行多場袖珍模型手作課程，包括「粽情端午」、「團圓火鍋」及「咖啡吧袖珍模型」等主題，藉由舉辦多元的社區活動，讓住戶能夠透過細膩的組裝與配色，體驗透過藝術創作結合文化記憶與美學。在活動的交流互動中，參與者彼此分享創作歷程與生活感受，拉近了人與人之間的距離，透過藝術與文化的結合，營造具凝聚力的社區氛圍。



舉辦社區體育賽事

藉由舉辦多元化的活動推廣健康生活型態與社區參與，凝聚住戶的認同感與歸屬感，我們籌辦網球錦標賽暨推廣活動「第一屆好運大城盃」，邀請職業選手進行表演賽，吸引眾多住戶與運動愛好者共襄盛舉。



歷年精彩活動

社區野餐活動

透過舉辦「蜂收野餐趴」社區感恩活動，邀請所有大城住戶及合作夥伴齊聚廊子公園，透過音樂、餐飲與多元體驗，共度溫馨午後，參與人數逾千人，展現高度社區參與熱度。

活動當天大城結合在地特約店家「大城小食光」共襄盛舉，提供咖啡與美食兌換，並安排中醫義診、足體按摩、有氧運動等免費服務，鼓勵住戶關注身心健康，同時與公益團體合作，推動捐款兌餐券活動，將愛心化為實質行動，並規劃泡泡達人秀、MOMO天團表演、拍照打卡、遊戲闖關及摸彩等親子互動節目與手作體驗，深化與住戶間的連結，實踐社區共融與公益參與。



參與大坑社區路跑活動

本公司長期關注社區健康與居民交流，於大坑地區舉辦的七夕主題路跑活動，吸引眾多居民踴躍參加。

活動當日儘管天候不佳，董事長仍親自率領公司同仁參與賽事，展現對運動健康與挑戰自我的決心，並與民眾共同完成路跑，深化員工間的團隊合作精神，也增進企業與社區的互動交流。

未來，我們將持續透過實際參與與贊助社區多元化活動，推動健康生活型態，實踐永續社區發展理念。



4.5 公益行動

支持國際體育賽事

本公司作為深耕台灣的企業，積極參與各項公益活動，尤其對體育運動的支持更是不遺餘力。台中作為大城地產重要的營運據點，對這片土地懷著深厚的情感，故第五屆「世界棒球經典賽」小組預賽於台中洲際棒球場舉行時，本公司積極參與贊助，除了表達對在地體育發展的支持外，更期望透過贊助國際體育賽事，引發多層面的效益，回饋於當地社會與社區。

本公司相信永續發展必須建立於對土地熱愛與對社會關懷上，未來除持續關注體育運動發展外，亦將透過各項具體行動支持有益社會之活動，與在地社區共同創造美好未來。

健康生活推廣



推廣健康運動生活方式，
鼓勵民眾多參與戶外活動。

社區凝聚力



促進不同年齡層的交流互動，
增強社區凝聚力。

運動文化傳承



傳承台灣棒球文化，
培養年輕世代的運動興趣。





CHAPTER5

節能減碳

5.1 溫室氣體管理 GRI 302-1 GRI 302-3 GRI 305-1 GRI 305-2 GRI 305-3 GRI 305-4

本公司依據 ISO 14064-1: 2018 標準進行組織型溫室氣體盤查，採營運控制權方法設定組織邊界，盤查邊界為大城地產辦公室及銷售中心，盤查範疇涵蓋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）與其他間接溫室氣體排放源（類別3~4）等。

2024年度本公司之溫室氣體總排放量為26.149公噸CO₂e，主要溫室氣體排放量來自於類別2的外購電力消耗，佔總排放量之43.75%。盤查區域主要為辦公室性質，因此電力耗用來源為空調、照明、辦公室設備等。

有鑑於全球氣候變遷議題日趨嚴峻，國際減碳共識逐漸形成，本公司於2023年啟動溫室氣體盤查作業。根據結果顯示，相較於2023年度，2024年度之排放總量顯著降低，除了銷售中心(包櫃)減少外，亦顯示本公司於溫室氣體排放管理具有一定成效。未來將持續關注主要排放源，針對外購電力制定節能減碳策略，以逐步降低溫室氣體排放強度。

大城地產辦公室溫室氣體盤查結果

項目	年度	2023年		2024年	
各類別排放量報告		排放當量 (公噸CO ₂ e/年)	占比 (%)	排放當量 (公噸CO ₂ e/年)	占比 (%)
類別1：直接溫室氣體排放與移除量		1.9134	1.86%	2.0243	7.74%
類別2：外部輸入能源的間接溫室氣體排放		74.9963	73.06%	11.4398	43.75%
類別3：運輸產生的間接溫室氣體排放		8.2911	8.08%	8.1890	31.32%
類別4：組織使用產品產生的間接溫室氣體排放		17.4464	17.00%	4.4958	17.19%
總排放量		102.647	100%	26.149	100%
溫室氣體排放強度 (公噸CO ₂ e/坪)		1.35		0.34	
溫室氣體排放強度 (公噸CO ₂ e/百萬元營業額)		0.07		0.01	

註1：溫室氣體排放強度以類別1至類別4之溫室氣體排放量總和計算。



5.2 能源管理

GRI 302-4

GRI 305-5

能源使用現況

身為建設產業的一員，本公司秉持對環境責任的承諾，主動推動能源管理與溫室氣體減量行動。2024年度本公司主要能源消耗來自辦公場所之電力使用，全年總用電量為17,446.62度，人均用電量為1,090.41度，較2023年基準年下降11.61%，本公司推動各項內部節能措施，包括：設備汰換、空間優化與員工節能行為管理等，目前已見初步成效。未來，本公司將持續強化能源使用監控機制，並設定更具挑戰性的節能目標，持續推動節能措施，達成營運成本降低與環境永續發展的雙重目標。

大城地產辦公室之用電量

項目 \ 年度	2023年	2024年
總用電量(度)	19,737.31	17,446.62
年度省電百分比(%)	-	-11.61%
大城地產員工數(人)	17	16
人均用電度數(度)	1,161.02	1,090.41

註1：2023年為基準年。

註2：年度省電百分比 = (當年度用電量 - 前一年度用電量) / 前一年度用電量 × 100%。

註3：員工數以該年度最後一個月計算。

能源管理措施

為強化能源管理並落實節能減碳目標，本公司規劃各項節能措施：



照明系統優化

- 優先選用LED節能燈具，降低照明的電力消耗。
- 建置智慧照明控制系統，實施照明分區與時段管控。
- 充分利用自然採光，減少人工照明依賴。



空調系統管理

- 空調設備定期保養與檢查，確保運轉效率。
- 設定空調適宜溫度範圍，並實施分時段調節機制。
- 於下班及非辦公時段自動關閉或調整空調設定，降低不必要耗能。



辦公設備節能

- 優先採購具節能標章的電腦、印表機及周邊設備。
- 設定電腦與設備之節能與待機模式，降低長時間空轉電力損耗。
- 定期汰換老舊設備，提升整體能源效率。
- 推動無紙化辦公，減少印刷設備使用與資源耗費。



環境友善措施

- 推廣室內外綠化植栽，改善空氣品質並具降溫效益。
- 鼓勵使用再生紙張、雙面列印及回收利用，減少紙張浪費。



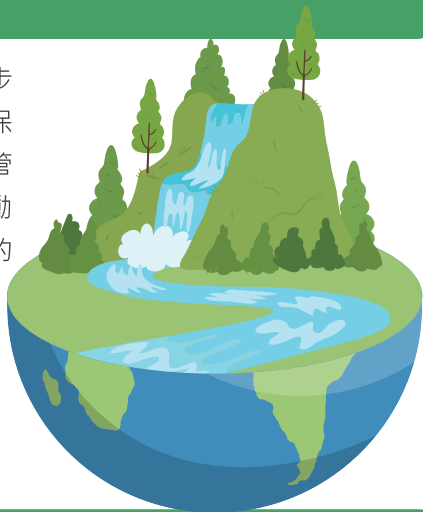
員工參與與行為管理

- 建立節能行為準則及員工教育訓練。
- 鼓勵員工養成隨手關燈、關閉不使用設備等節能習慣。
- 設置節能提醒標語與標示，強化節能觀念。
- 舉辦節能減碳相關活動，鼓勵員工參與節能改善行動。

5.3 水資源管理 GRI 303-1 GRI 303-3

水資源管理政策

本公司依循《永續發展實務守則》逐步執行，致力提升水資源使用效率，確保水資源的妥善與永續利用。透過建立管理措施與定期統計用水量，制定並推動減量政策，降低營運活動對氣候變遷的衝擊。



節水行動與管理成效

面臨日趨嚴峻的水資源短缺問題，本公司從日常營運做起，主動採取節水行動，主要透過員工意識提升來實現用水管理。具體作法包括張貼公告向同仁宣導節水觀念，提升全體員工節水意識，確保節水習慣養成。透過持續的宣導與督導，有效建立同仁節水觀念，2024年總用水量為276.42度，較2023年基準年大幅減量69.87%，展現顯著的節水成效。

水資源使用現況

本公司用水主要供應同仁日常生活所需，包括飲用水及衛生設施使用，另有少量提供訪客使用，以2024年16名員工計算，人均年用水強度為17.28度。本公司用水來源100%來自台灣自來水公司，透過每月定期檢討機制，持續優化用水效率。經WRI Aqueduct資料顯示，本公司位於台中地區之營運據點均屬低至中度水資源壓力地區，後續將持續監控水資源風險，取水行為對當地水源無不良影響。

大城地產辦公室之用水量

項目 \ 年度	2023年	2024年
總用水量(度)	917.53	276.42
年度省水百分比(%)	-	-69.87%
大城地產員工數(人)	17	16
人均用水度數(度)	53.97	17.28

註1：以2023年為基準年。

註2：年度省水百分比 = (當年度用水量 - 前一年度用水量) / 前一年度用水量 × 100%。

註3：員工數以該年度最後一個月計算。

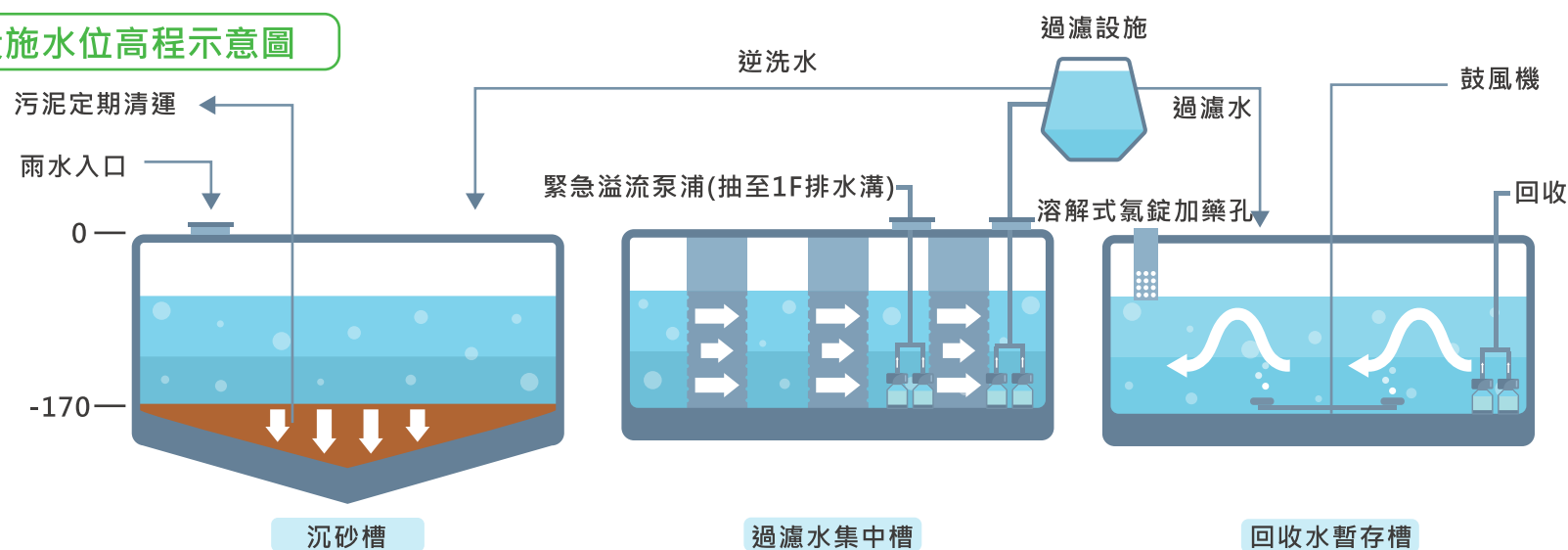
雨水回收處理系統

本公司於建案基地建置雨水回收處理系統，透過沉砂槽、過濾水集中槽及回收水暫存槽等核心設備，搭配過濾處理裝置，將自然降雨轉化為可再利用的水資源，形成水資源循環利用系統。

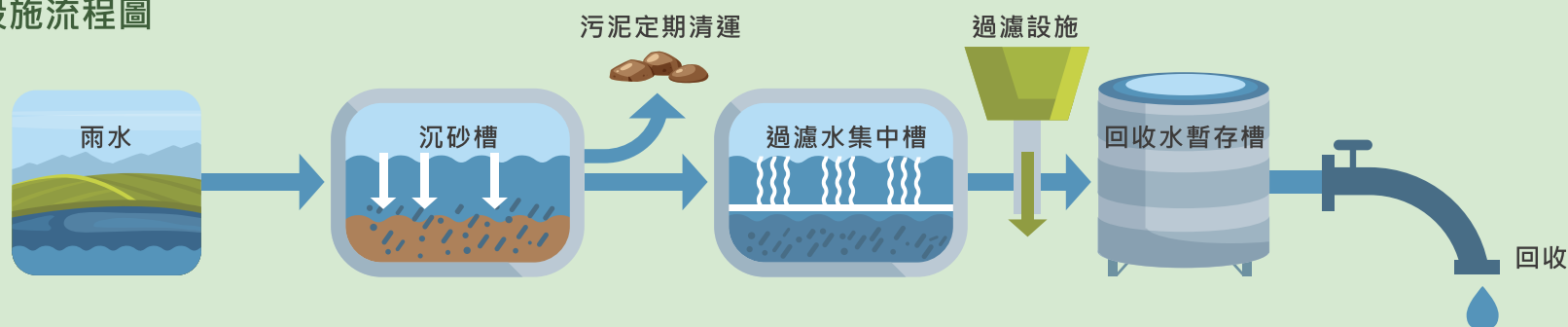
系統運作流程為，雨水經建築物屋頂及地面收集後，依序進入沉砂槽去除雜質與泥沙、過濾水集中槽淨化水質，最後將處理後的雨水暫存於回收水暫存槽中，供應綠化澆灌或清潔用水等需求，有效減少自來水使用量。

同時，透過定期維護與水質監測，確保系統運作效能，不僅降低對外部水資源的依賴，更減緩雨水逕流對周邊環境的衝擊，實現水資源永續利用。

雨水回收設施水位高程示意圖



雨水處理設施流程圖



5.4 環境責任

本公司為實踐企業社會責任，促成經濟、環境及社會之均衡發展，制定《永續發展實務守則》，守則核心為達成永續發展目標，適用於集團企業整體營運活動。本公司深知企業經營應與永續發展並行，為符合國際發展趨勢，將環境、社會與公司治理因素融入管理方針與營運活動中。

於環境責任方面，本公司訂定相關守則如下：

法規遵循與國際接軌

執行營運活動及內部管理時，遵循環境相關法規與國際準則，適切地保護自然環境，努力達成環境永續目標。

能源效率與綠色材料

致力於提升能源使用效率，及使用對環境負荷衝擊低之再生物料。

環境管理制度建置

依產業特性建立環境管理制度，涵蓋營運活動環境影響評估、環境永續目標設定及執行成效定期檢討等。

環境管理組織與教育

設立環境管理專責單位或人員，以擬訂與推動環境管理制度及行動方案，並定期舉辦公司內部之環境教育課程。

生態友善營運與永續消費

考慮營運對生態效益之影響，促進及宣導永續消費之概念，並貫徹於研發、採購、生產、作業及服務等營運活動，以降低公司營運對自然環境及人類之衝擊。

水資源管理與污染防治

妥善與永續利用水資源，制定水資源管理措施提升使用效率，強化環保處理設施避免環境污染，運用最佳可行防治技術降低對環境與人類健康的負面影響。

氣候變遷風險管理

評估氣候變遷風險與機會並採取因應措施，執行溫室氣體盤查並揭露三大範疇排放量，制定節能減碳與廢棄物管理政策，並將碳權取得納入減碳策略規劃。

本公司所投資興建之個案均發包予營造公司，興建過程中環境保護均由營造公司負責。本公司基於環境保護理念，對於各工地之施工過程嚴格要求承包商做好環境保護工作，2024年度並無因污染環境而遭受損失及處分，預計未來也無重大環保資本支出。



5.5 氣候變遷風險揭露 GRI 201-2

大城地產響應聯合國永續發展目標，面對氣候變遷，企業不僅面臨更嚴格的溫室氣體排放管制，低碳技術發展與多樣化的服務興起亦會影響消費者對建築產品偏好及改變消費行為模式。大城地產持續關注市場氣候變遷所造成的市場變化，配合綠建築及綠色技術研發創新，適時反映消費者對綠色低碳建築產品的偏好，積極推動企業社會責任、履行環境承諾、強化環境資訊揭露，如編製永續報告書、報導企業永續作為、建立永續發展正面形象。因應氣候變遷對產業經營風險，參照氣候相關財務揭露資訊架構(TCFD)，透過治理、策略、風險管理、指標與目標等四項核心要素，辨識潛在氣候變遷風險與機會。

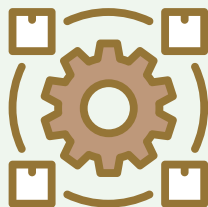
治理

大城地產由永續發展小組積極制訂氣候治理策略，以因應氣候變遷所帶來的風險，且由永續發展小組至少一年一次向董事會報告，並由董事會提出審議。大城地產由總經理帶領各部門主管，共同鑑別其業務相關的氣候變遷風險與機會，並提出相對應的措施，亦負起監督、管理氣候議題治理專案之執行成效，再經由總經理審核後呈報給永續發展小組，並將此作為氣候相關治理策略擬定的基礎。



策略

依據氣候相關財務揭露資訊架構，策略擬定依據轉型風險、實體風險、氣候機會設定相關風險，並判定影響期程及潛在財務影響，找出對應策略方案及財務影響，最後列出成果與績效。



風險管理

大城地產基於聯合國永續發展目標制訂氣候發展策略，並因應氣候變遷所帶來的風險，進行氣候變遷相關風險與機會的鑑別，選擇與公司相關之氣候風險及機會因子，並評估對公司營運策略、財務發展衝擊，本公司未來預計將氣候風險與機會進行管理，並納入現有的風險管理程序中，由大城地產各部門鑑別其業務相關的氣候風險與機會，並提出相對應的解決措施，再經由總經理審查後，呈報永續發展小組作為相關治理策略擬定的基礎。



指標與目標

2024年本公司針對目前面臨的重大氣候相關風險與機會擬定出各項因應方案，關於氣候相關風險與機會之影響及因應方案內容呈現如下，本公司亦透過盤查與揭露溫室氣體排放量，了解減量路徑，研擬出公司營運面臨的衝擊，評估風險及研議減緩策略。



類型	風險構面	氣候相關風險	影響期程	潛在財務影響	因應策略	財務影響	成果與績效
轉型風險	市場	原物料成本上漲	中期	物價影響營建成本，反映於售價，若高於市場行情，影響客戶購屋意願，銷售期變長，增加成本估算難度，導致投資評估失真，最後影響公司獲利。	■ 採年度大量採購，提早發包，支付訂金確保價格，避免波動。 ■ 預先尋找可替代建材，隨時監控營建材料價格波動，並預留成本漲幅空間。 ■ 導入BIM減少錯誤及營建浪費。	使用低碳營建材料，並導入BIM，預估營建成本增加10%。	減少投資評估與實質獲利誤差，並避免因營建成本影響產品售價及市場競爭力。
	技術	低碳技術轉型的成本支出	長期	低碳技術轉型會造成營運成本增加，提高銷售難度，同時為研發新技術，也會拉長公司研究規劃時間。	■ 預計未來多方了解低碳營建技術與材料，盡量採用較不增加成本且符合低碳趨勢方案。 ■ 預計未來輔助或投入低碳營建材料研發與技術開發。 ■ 預計未來導入數位化管理工具，減少人工評估規劃所需之人力與時間。	使用低碳營建材料，營建成本預估增加15%。	若技術研發順利，預計可節省經費支出，將帶來效益並提升市場競爭力。
	政策法規	國內碳費徵收	長期	為降低碳排放量，改採低碳技術及營建材料，將造成營建成本提升，且須依成本浮動重新估算營建成本。	預計未來逐步淘汰高碳排設備，並多方評估低碳營建材料，降低碳排放，避免被增收高額碳費。	使用低碳營建材料，營建成本預估增加15%。	將可穩定營建造價，保持市場競爭力，並透過數位化管理改善公司營運績效與精算能力。

類型	風險構面	氣候相關風險	影響期程	潛在財務影響	因應策略	財務影響	成果與績效
實體風險	立即性	氣候異常的衝擊 (颱風、強降雨、高溫)	短期	氣候變遷會增加施工安全疑慮，如勞工長期熱曝曬、強颱風強降雨導致建案工程延宕。	■ 每年防汛期間，各項防汛器材整備檢查並配合防災演練，強化應變力。關注颱風豪雨資訊並及時提醒防備，以防止人員及設備損失。 ■ 定期關注颱風豪雨動態並提醒防範，檢視外牆施工鷹架是否損傷、金屬配件確實連接、工地張貼帆布或廣告能否暫時拆除，避免倒塌，防止人員及設備損失。遇強風時，立即指揮停工，並於發生後立即檢查構材及施工架是否有倒塌危險，做好修復以維護施工安全。	預期額外人力時間支出成本約1%以內。	■ 本公司2024年未有因氣候風險項目而造成財物損失。 ■ 本公司2024年各建案未因颱風來襲或強風發生而產生工安事件。
氣候機會	市場	使用低碳營建材料	長期	低碳營建材料增加營建成本15%，因應淨零趨勢，推動綠建築行銷方案。	■ 預計未來增加成本控制之採購人員，多方評估新技術與低碳材料，並逐步採用。 ■ 改以年度大宗採購，以利成本控制。 ■ 加強永續概念行銷，提升消費者環保意識，保有產品競爭力。	使用低碳營建材料，預計可節省公司支出5%。	本公司導入低碳相關行動後，可以大幅減少氣候危機。



5.6 生物多樣性 GRI 304-1

生物多樣性保育與實踐

本公司於基地開發過程中秉持「建築空間與生態配置共存」理念，即使基地位於都市建成區，非屬自然保護區或棲地，仍將景觀設計視為核心規劃項目。本公司秉持對都市生態環境負責的理念，在景觀規劃階段納入生態與生物多樣性的保育思維，透過植栽配置與空間設計，減緩對生態系統與生物多樣性的潛在間接衝擊。



生態友善植栽與棲地營造

本公司致力於城市綠化推動，截至2024年已於多個建案基地進行綠美化工程，過去十年個案累計實設綠化面積超過1萬平方公尺，栽植與養護之喬木超過800棵，未來將持續擴大綠化面積，為都市環境注入豐富的綠色生機。

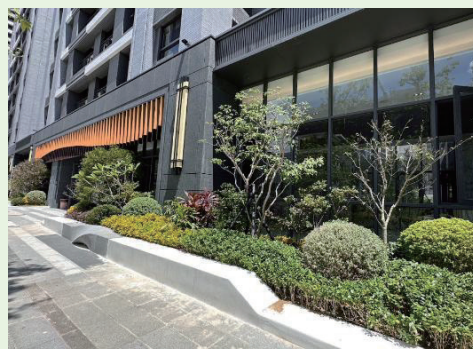
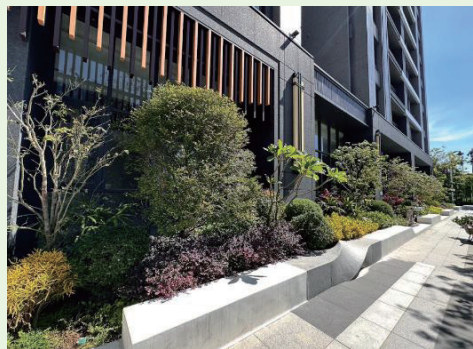
年份	建案名稱	基地面積 (平方公尺)	實設綠化面積 (平方公尺)	實植喬木 (棵)
2014年	七月沐樂	4,495.87	1,066.96	84
	亞銳士四季山妍	1,421.49	360.31	12
	一月春語	1,570.25	407.35	62
2017年	八月小確幸	2,386.78	704.26	52
	大城仰雲	5,523.97	1,991.09	93
2018年	12月滿	1,140.50	294.52	49
2019年	四月泊樂	2,993.98	746.68	51
	樂好事	3,927.27	1,059.50	76
2020年	大城11月	3,388.00	791.13	94
2021年	迎好事	4,362.25	784.27	65
2022年	二月埕	1,729.53	401.47	20
	悅讀大城-雲詠	1,576.83	533.46	33
2024年	大城光年	3,995.72	1,308.80	78
	大城知丘	3,686.42	922.17	46
總計			11,372	815

各基地植栽設計廣泛採用數十種原生或適地性植物，包含喬木、灌木與草花，並多選用具誘蝶、誘鳥生態特性的植栽品種，吸引蝴蝶、蜜蜂與鳥類等都市野生動物，營造多樣化且生態友善的微棲地環境。

在景觀設計上，採用複層式植栽手法，上層選用楓香、烏心石、檫木、光蠟樹、烏柏、風鈴木等台灣原生或適應性佳的喬木，提供綠蔭與棲息空間，下層搭配桂花、醉嬌花、紫薇、黃金串錢柳等大型灌木，並配置多種低矮灌木及草本植物，提供花蜜與生物棲息庇護空間。

透過多層次的排序鋪陳，不僅增加植被數量與視覺豐富度，更提供生物庇蔭、野生動植物活動空間與都市微氣候的調節效益，使複層式植栽成為都市綠帶生態節點的重要構成要素，達成生態系服務效益。

複層式植栽



誘蝶



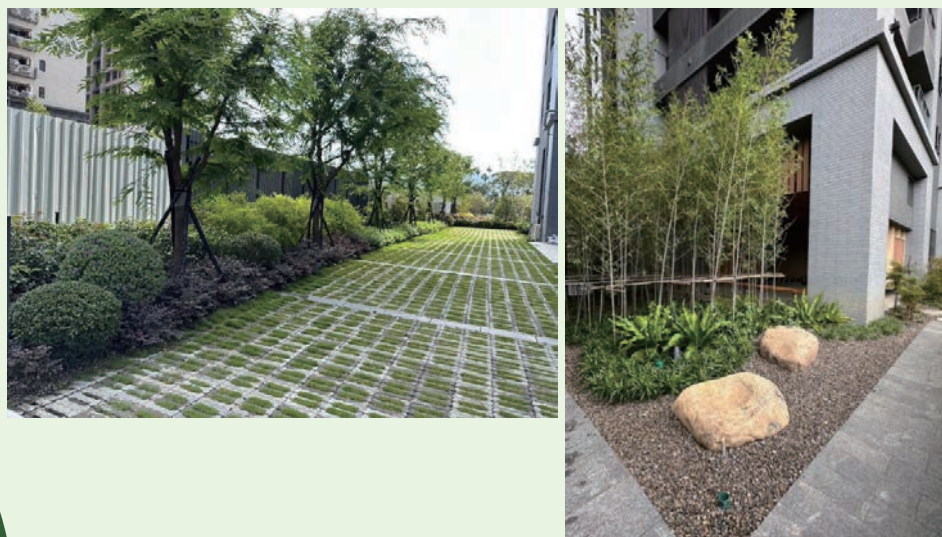
誘鳥



生態系統服務與管理措施

為確保綠地持續發揮其生態系服務功能，全區植栽配備自動灌溉系統，維持氣候調節、雨水滯留、土壤穩定與環境美化等多重效益。透過透水鋪面與自動灌溉系統維護植栽健康，同時促進雨水滲流與改善都市微氣候。同時，豐富的植栽種類搭配解說牌設置，增進社區參與及環境教育功能，提升民眾對生物多樣性的認知與重視。

透水鋪面



都市綠網串聯與永續貢獻

本公司景觀設計不僅提升社區景觀與居住品質，更於都市空間中建立生物多樣性節點，強化生態網絡的串聯，成為都市綠帶的重要組成。透過綠化空間與複層植栽配置，有效支持區域生態系統的連通與恢復，強化都市環境的生態韌性，展現本公司對環境永續發展的承諾與實踐。此外，本公司建案認養鄰接的公有人行道樹木，除改善鋪面外，亦執行養護維護工作。2024年認養樟樹、苦楝、欖木、烏心石、水黃皮、光臘樹、黃連木、烏柏與大花紫薇等多樣化喬木樹種，其中包含多項台灣原生樹種，不僅提供鳥類、昆蟲及小型哺乳動物棲息環境，有效支持生物多樣性保育，亦有效淨化空氣、調節溫度與減少熱島效應，創造微棲地環境，為都市生物多樣性保護與環境品質提升發揮重要作用。

植物標示牌



附錄



附錄

附錄一：GRI準則索引表

GRI準則標題	編號	揭露項目標題	揭露位置	頁數
GRI 2：一般揭露2021				
組織及報導實務	GRI 2-1	組織詳細資訊	大城地產簡介	7
	GRI 2-2	組織永續報導中包含的實體	關於本報告書	3
	GRI 2-3	報導期間、頻率及聯絡人	關於本報告書	3
	GRI 2-4	資訊重編	關於本報告書	3
	GRI 2-5	外部保證/確信	關於本報告書	3
活動與工作者	GRI 2-6	活動、價值鏈和其他商業關係	經營管理展望	9
	GRI 2-7	員工	2.3 人才留任	31
	GRI 2-8	非員工的工作者	2024年未有相關情形	-
治理	GRI 2-9	治理結構及組成	2.2 公司治理	24
	GRI 2-10	最高治理單位的提名與遴選	2.2 公司治理	24
	GRI 2-11	最高治理單位的主席	2.2 公司治理	24
	GRI 2-12	最高治理單位於監督衝擊管理的角色	2.2 公司治理	24
	GRI 2-13	衝擊管理的負責人	2.2 公司治理	24
	GRI 2-14	最高治理單位於永續報導的角色	關於本報告書	3
	GRI 2-15	利益衝突	2.2 公司治理	24

GRI準則標題	編號	揭露項目標題	揭露位置	頁數
治理	GRI 2-16	溝通關鍵重大事件	1.3.鑑別重大議題	15
	GRI 2-17	最高治理單位的群體智識	2.2 公司治理	24
	GRI 2-18	最高治理單位的績效評估	2.2 公司治理	24
	GRI 2-19	薪酬政策	2.2 公司治理	24
	GRI 2-20	薪酬決定流程	2.2 公司治理	24
	GRI 2-21	年度總薪酬比率	2.3.人才留任	31
策略、政策與實務	GRI 2-22	永續發展策略的聲明	經營者的話	5
	GRI 2-23	政策承諾	3.1 職業安全與衛生	39
	GRI 2-24	納入政策承諾	3.1 職業安全與衛生	39
	GRI 2-25	補救負面衝擊的程序	本年度僅作衝擊分析	-
	GRI 2-26	尋求建議和提出疑慮的機制	2.2 公司治理	24
	GRI 2-27	法規遵循	2.4 風險管理	33
	GRI 2-28	公協會的會員資格	2.1 經營績效	20
利害關係人議合	GRI 2-29	利害關係人議合方針	1.3.鑑別重大議題	15
			1.4利害關係人議合	16
	GRI 2-30	團體協約	本公司無工會組織	-

GRI準則標題	編號	揭露項目標題	揭露位置	頁數
GRI 3：管理方針2021				
管理方針	GRI 3-1	決定重大主題的流程	1.3 鑑別重大主題	15
	GRI 3-2	重大主題列表	1.2 永續議題說明	13
	GRI 3-3	重大主題管理	1.2 永續議題說明	13
GRI 200：經濟特定主題揭露2016				
GRI 201：經濟績效	GRI 201-1	組織所產生及分配的直接經濟價值	2.1 經營績效	20
	GRI 201-2	氣候變遷所產生的財務影響及其他風險與機會	5.5 氣候變遷風險揭露	64
	GRI 201-3	確定給付義務與其他退休計畫	3.3 員工溝通與福利	42
	GRI 201-4	取自政府之財務援助	2024年未有來自政府之財務援助	-
GRI 205：反貪腐	GRI 205-1	已進行貪腐風險評估的營運據點	2.2 公司治理	24
	GRI 205-2	有關反貪腐政策和程序的溝通及訓練	2.2 公司治理	24
	GRI 205-3	已確認的貪腐事件及採取的行動	2024年未有貪腐事件	-
GRI 207：稅務	GRI 207-1	稅務方針	2.1 經營績效	20
GRI 300：環境特定主題揭露2016				
GRI 302：能源	GRI 302-1	組織內部的能源消耗量	5.1 溫室氣體管理	59
	GRI 302-3	能源密集度	5.1 溫室氣體管理	59
	GRI 302-4	減少能源消耗	5.2 能源管理	60

GRI準則標題	編號	揭露項目標題	揭露位置	頁數
GRI 303：水與放流水	GRI 303-1	共享水資源之相互影響	5.3 水資源管理	61
	GRI 303-3	取水量	5.3 水資源管理	61
GRI 304：生物多樣性	GRI 304-1	組織所擁有、租賃、管理的營運據點或其鄰近地區位於環境保護區或其它高生物多樣性價值的地區	5.6 生物多樣性	67
GRI 305：排放	GRI 305-1	直接溫室氣體排放	5.1 溫室氣體管理	59
	GRI 305-2	能源間接溫室氣體排放	5.1 溫室氣體管理	59
	GRI 305-3	其他間接溫室氣體排放	5.1 溫室氣體管理	59
	GRI 305-4	溫室氣體排放強度	5.1 溫室氣體管理	59
	GRI 305-5	溫室氣體排放減量	5.2 能源管理	60
GRI 400：社會特定主題揭露2016				
GRI 401：勞雇關係	GRI 401-1	新進員工和離職員工	2.3 人才留任	31
	GRI 401-2	提供給全職員工(不包含臨時或兼職員工)的福利	2.3 人才留任	31
			3.3 員工溝通與福利	42
	GRI 401-3	育嬰假	2024年未有相關情事	-
GRI 403： 職業安全衛生	GRI 403-1	職業安全衛生管理系統	3.1 職業安全與衛生	39
	GRI 403-4	有關職業安全衛生之工作者參與、諮詢與溝通	3.2 人才發展與訓練	41
	GRI 403-5	有關職業安全衛生之工作者訓練	3.2 人才發展與訓練	41
	GRI 403-7	預防和減緩與業務關係直接相關聯之職業安全衛生的衝擊	3.5 工地管理	44

GRI準則標題	編號	揭露項目標題	揭露位置	頁數
GRI 403： 職業安全衛生	GRI 403-8	職業安全衛生管理系統所涵蓋之工作者	3.1 職業安全與衛生	39
			3.5 工地管理	44
	GRI 403-9	職業傷害	2024年未有相關情事發生	-
	GRI 403-10	職業病	2024年未有相關情事發生	-
GRI 404：訓練與教育	GRI 404-1	每名員工每年接受訓練的平均時數	3.2 人才發展與訓練	41
	GRI 404-2	提升員工職能及過渡協助方案	3.2 人才發展與訓練	41
	GRI 404-3	定期接受績效及職業發展檢核的員工百分比	3.2 人才發展與訓練	41
GRI 405： 員工多元化與平等機會	GRI 405-1	治理單位與員工的多元化	2.2 公司治理	24
			2.3 人才留任	31
GRI 413：當地社區	GRI 413-1	經當地社區議合、衝擊評估和發展計畫的營運活動	4.4 社區服務	53
GRI 417：行銷與標示	GRI 417-1	產品和服務資訊與標示的要求	4.1 建案規劃與設計	48
	GRI 417-2	未遵循產品與服務之資訊與標示相關法規的事件	2024年未有相關情事發生	-
	GRI 417-3	未遵循行銷傳播相關法規的事件	2024年未有相關情事發生	-

附錄二：永續會計準則委員會SASB索引表

主題	會計指標	代碼	揭露說明
能源管理	能源使用數據涵蓋範圍佔樓地板面積的比例	IF-RE-30a.1	能源使用數據涵蓋率100%
	(1) 能源總消耗量 (2) 使用電網佔總能源消耗比例 (3) 使用再生能源佔總能源消耗比例	IF-RE-130a.2	(1) 參閱5.2能源管理 (2) 電網佔比100% (3) 再生能源佔比0%
	能源使用改變率(與前一年度比較)	IF-RE-130a.3	參閱5.2能源管理
	(1) 通過能源評比(依樓地板比例) (2) 獲得Energy Star認證	IF-RE-130a.4	(1) 大城迎好事：獲綠建築標章 (2) 不適用
	描述在投資分析與策略擬定時如何考量能源管理	IF-RE-130a.5	依綠建築認證取得來考量
水資源管理	(1) 用水數據涵蓋率 (總樓地板面積) (2) 用水數據涵蓋率 (屬高水壓力地區)	IF-RE-40a.1	(1) 用水數據涵蓋率100% (2) 無高水壓地區
	(1) 總用水量 (2) 屬於高水壓力地區總用水量	IF-RE-140a.2	(1) 參閱5.3水資源管理 (2) 無高水壓地區
	用水量改變率(與前年比)	IF-RE-140a.3	參閱5.3水資源管理
	描述水資源管理風險，並說明因應策略	IF-RE-140a.4	建案設計初期即納入節水措施， 並採用省水標章產品。

主題	會計指標	代碼	揭露說明
客戶永續衝擊管理	計入提升資源效率成本的新租賃合約的百分比	IF-RE-10a.1	無簽訂
	可單獨計量或分攤計量以下項目的客戶佔比 1.消耗電網電力 2.用水量	IF-RE-410a.2	客戶皆可由獨立水電表或分攤計量取得能源用量與用水數據，涵蓋率占比達100%。
	說明評估或提升客戶永續衝擊的辦法	IF-RE-410a.3	參閱4.3產品行銷與客戶服務
氣候變遷調適	位於100年一週洪水中的房產面積	IF-RE-450a.1	參考政府資料，無任何房屋位於洪水區。
	說明氣候變遷風險之暴露分析、暴露程度和降低策略	IF-RE-450a.2	參閱5.5氣候風險揭露

活動指標	指標代碼	揭露說明
資產數目(建案數量)	IF-RE-000.A	2024年完成建案為「大城迎好事」(238戶住家、3戶店面)
可出租面積	IF-RE-000.B	2024年建案無出租情事
間接管理資產的百分比	IF-RE-000.C	2024年建案無產權轉移情事
平均入住率	IF-RE-000.D	2024年建案已完售，截至2025/6/30，入住率為70.12%