



2024 ESG永續報告書

WWW.KEETAI.COM.TW

 基泰建設

目錄

| | |
|-----------------------------|-------|
| 一、報告書概要與利害關係人 | 12-28 |
| 1.1 報告概要與範圍 | 13-14 |
| 1.2 ESG組織 | 15-18 |
| 1.3 利害關係人鑑別與溝通 | 19-21 |
| 1.4 重大性議題的評估與回應 | 22-28 |
| 二、公司治理與永續經營 | 29-76 |
| 2.1 公司創立與沿革 | 30-38 |
| 2.2 組織與職掌 | 39-41 |
| 2.3 公司治理架構 | 42-43 |
| 2.4 董事、獨立董事與公司治理運作 | 44-58 |
| 2.5 法令遵循、經營理念、 企業文化與倫理道德 | 59-63 |



目錄

| | |
|--------------------|--------|
| 2.6 內部稽核制度 | 64-65 |
| 2.7 內控管理體系 | 66 |
| 2.8 資訊安全 | 67-68 |
| 2.9 風險管理 | 69-73 |
| 2.10 永續發展計畫 | 74-75 |
| 2.11 反競爭行為法律訴訟 | 76 |
| 三、營運績效與永續供應鏈 | 77-101 |
| 3.1 土地開發、建案營造與售後服務 | 78-82 |
| 3.2 經營績效及發展 | 83-89 |
| 3.3 抗震與環保材料 | 90-94 |
| 3.4 客戶服務與滿意 | 95 |
| 3.5 永續供應鏈管理 | 96-101 |



目錄

| | |
|------------------|---------|
| 四、產品創新發展 | 102-125 |
| 4.1 政策與建築理念 | 103-105 |
| 4.2 建案作業過程的品質與安全 | 106-108 |
| 4.3 施工的工程品質與安全衛生 | 109-117 |
| 4.4 交屋驗收的服務品質 | 118-122 |
| 4.5 未來的產品與挑戰 | 123-125 |
| 五、永續環境 | 126-137 |
| 5.1 環保政策與措施 | 127-128 |
| 5.2 氣候變遷的因應 | 129-133 |
| 5.3 水資源管理 | 134 |
| 5.4 節能減碳與能源管理 | 135-136 |
| 5.5 污水與廢棄物管理 | 137 |



目錄

| | |
|----------------------------|---------|
| 六、和諧職場 | 138-167 |
| 6.1 員工管理政策與承諾 | 139-141 |
| 6.2 員工概況 | 142-146 |
| 6.3 薪酬與福利 | 147-151 |
| 6.4 人才培育 | 152-160 |
| 6.5 勞資溝通 | 161-162 |
| 6.6 平等權益與申訴處理 | 163-165 |
| 6.7 健康安全 | 166-167 |
| 七、社會共榮 | 168-180 |
| 7.1 社會責任政策 | 169 |
| 7.2 社會責任實務守則 | 170-174 |
| 7.3 企業倫理、誠信經營 與參加社會公益組織 | 175-178 |



目錄

| | |
|--|---------|
| 7.4 社區關係 | 179-180 |
| 八、附錄 | 181-192 |
| 8.1 GRI Standards與ESG永續報告 章節對照表 | 182-186 |
| 8.2 房地產業SASB對照表： 可持續發展主題與會計指標以及ESG 章節對照表 | 187-191 |
| 8.3 上市上櫃公司氣候相關資訊： 氣候變遷對公司造成之風險與機會及 公司採取之相關因應措施 | 192 |



企業經營理念

永續發展與永續經營就是力量的傳承與延續

本報告書內容係依循全球永續報告協會（Global Reporting Initiative，簡稱GRI）發佈的永續性報導準則所積極從事之作為。

回顧2024年的總體經濟情勢，儘管各國由於經濟及金融結構差異，導致經濟表現與通膨狀況存在分歧，但全球經濟依然展現出彈性。根據國際貨幣基金組織（IMF）的數據，全球經濟成長率預計為3.2%，與前年持平，但仍低於疫情前的平均水準。影響113年經濟走勢的關鍵因素包括通膨放緩、勞動市場壓力的緩解，以及人工智慧（AI）相關產品需求的強勁增長。此外，已開發經濟體的貿易復甦尤為顯著，這些經濟體受益於供應鏈的改善與服務需求的回升。

企業經營理念



展望2025年經濟情勢，國際政經情勢及地緣政治風險等不確定因素仍可能對全球經濟成長產生影響。然而，隨著高效能運算、人工智慧等新興科技的持續發展，對我國半導體先進製程及伺服器等供應鏈的需求將保持穩定，預計將繼續支撐外銷訂單及製造業生產動能。

基泰建設自成立以來便是經營權與所有權分開的公司，不同於臺灣大部分的企業，基泰既不是家族企業，背後也沒有金融、政治背景的支持，卻能夠經營44年之久。內部的有效運營及外部的即時應變，讓基泰能夠以柔韌有序的姿態應對著複雜多變的環境，以下將由不同層面說明基泰的永續發展策略：

企業經營理念



1. 經濟面

在公司治理、運營跟風險控制及危機應變處理方面，基泰將訂定不同的階段性目標，並完成永續發展下的各項具體指標。基泰提供多元化管道，讓所有的利害關係人都能快速獲取公開資訊、暢通且即時地交流。從公司治理到對外應變，基泰將持續保持開闊、流暢的通道，以便及時應變內部組織與外部環境立即的或潛在的危機。透過不同部門共同推動的有效措施，達到持續進步、長期穩定的經營之目標。

2. 環境面

因應歐盟已於2023年徵收碳關稅，金管會2022年公布的上市櫃公司ESG永續發展路徑圖，規定各企業出具的ESG永續發展報告，應盤查溫室氣體及碳足

企業經營理念



足跡的生成量，並持續不斷地監督著企業運營過程中的環境保護意識及社會公益責任。在符合規定及能源有效、節制運用的前提下，基泰貫徹落實環保政策，讓企業的永續發展契合全球環境政策的腳步

3. 社會面

任何一個企業的發展與壯大都離不開整體社會的培養與支持，從內部員工的選用、培養、成長到客戶服務的安全健康、社區建置的友善有序、社會回饋的企業責任方面，基泰將以最大的努力推動著企業各項福利的穩定運營，各專案小組、售後履約服務人員、公益活動推動人員將永記企業使命，將「取之社會、用之社會」的觀念注入到每一步的執行方案中，持續不斷地以永續服務的概念建置更加美好、和善的社會。

企業經營理念



基泰建設深耕臺北市多年，雖是內需產業，但在氣候變遷、節能減碳、資訊安全、訊息公開及社會責任等歐美政府重視的議題，都將從務實層面出發：制定可行的階段性目標、有效且有力地執行、持續不斷修改方針已因應環境的改變。未來永續產品將成為地球村全體公民最重視的議題，為了降低建設美好環境之污染，並提供更加安全、舒適、便利的居住環境，基泰嚴格要求

每一位同仁用實際行動踐行企業永續發展的各项目標，從產品面的綠能建築到執行面的公益活動，以持續擴大的社會影響力，實現「人生的圓滿、力量的擴大、社會的共榮共好」之終極目標。

企業經營理念



基泰建設的理念「誠信、專業、一生相伴」讓「貼心且值得信賴的朋友」這一形象深入每一個利害關係人的心中。我們深知永續的遠景蒼茫而飄搖，但就如司馬氏「路漫漫其修遠兮，吾將上下而求索」的精神，即便深知自己做得不夠，仍不願放棄對終極理想的追尋及最高價值的認可。

這些年，我們從開發、規劃、興建、銷售、履約，無不遵循著「誠信經營、

專業服務、永續相伴」的原則，致力於以品質最棒的作品圓每一位客戶的成家夢；未來，我們將繼續為社會、為環境、為全體人類盡這棉薄之力，撐起一個企業應有的社會責任。



一、報告書概要與利害關係人

1.1 報告概要與範圍

1.2 ESG組織

1.3 利害關係人鑑別與溝通

1.4 重大性議題的評估與回應

1.1 報告概要與範圍



報告概要

本報告書內容係依循全球永續報告協會 (Global Reporting Initiative, 簡稱GRI) 發佈的永續性報導準則 (GRI Standards) 指導方針架構撰寫, 詳實介紹基泰建設股份有限公司 (以下簡稱基泰建設、本公司、公司或我們) 履行企業公民責任, 針對公司治理、營運績效、永續供應鏈與綠色建築、永續環境、和諧職場與社會共榮等領域所積極從事之作為。

資料期間

2024年 (2024年01月01日起至2024年12月31日止) 本報告揭露基泰建設ESG永續報告各項管理方針、風險評估、重大性議題 (經營績效、

公司治理、施工品質與安全、薪酬福利等10項, 詳見本章1.4重大性議題鑑別後的順序)、回應及行動的績效資訊, 而部份內容為提高閱讀者對報告資訊之掌握程度。

本公司今後會依照每年的實際作業情況, 持續增修、完善ESG報告, 定期公開給大眾參閱。

範圍邊界

本報告所載資訊係以基泰建設公司以及基泰建設之子公司京匯開發股份有限公司、君匯開發股份有限公司及鼎峰開發股份有限公司, 在臺灣的員工及組織外的客戶、供應商及投資者, 以上相關重大性主題為本報告揭露之範圍。

原則與指南

為持續強化績效的可比較性和報告實質性，本報告書公佈的所有資訊，皆以GRI永續性報導準則《核心選項》為依歸，並採用國際通用指標呈現，若有推估之情形，將於各章節中標記說明。

Global Reporting Initiative永續性報導準則 (GRI Standards) 。

TCFD：氣候變遷的風險、機會與財務影響。

SASB：房地產業類發佈資源轉型的產業永續計算標準。

上市上櫃公司永續發展實務守則 (於2016年03月17日經董事會通過訂定) 。

本報告書內容尚未進行外部保證或確信資訊

發行頻率

每年1次。本公司ESG永續報告首次已於2023年09月發行，本年度ESG永續報告於2025年8月發行，下一年則預計於2026年08月發行。

聯絡窗口

期盼藉由本報告書，讓利害關係人更了解基泰建設推動企業社會責任的努力，若有任何關於基泰建設「ESG企業永續報告」之相關建議與指教，歡迎透過以下方式與我們聯絡，我們將有專人於七日內為您服務：

地址：臺北市中正區衡陽路51號10樓10F.,
No51, Hengyang Rd., Jhongjheng Dist., Taipei City
100, Taiwan (R.O.C)

公司網址：<http://www.keetai.com.tw/>

電子郵件：service@thekeetai.com.tw

聯絡人：林家正經理

電話：02-23830666

傳真：02-23830222



1.2 ESG組織

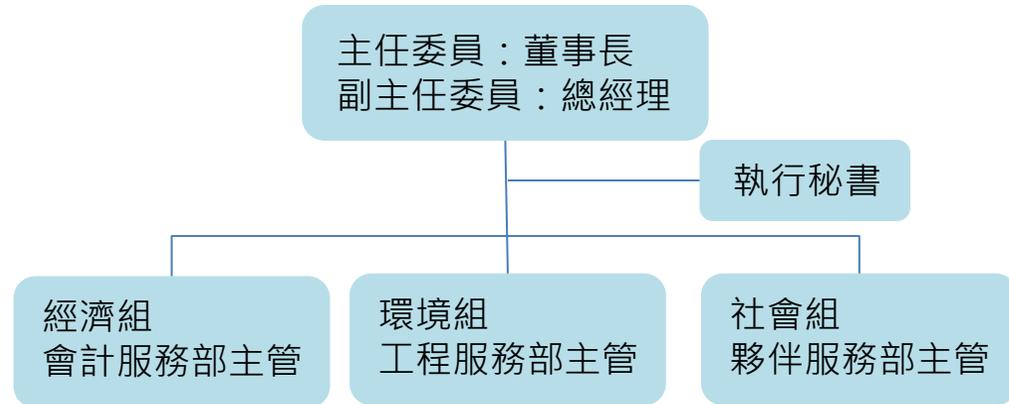


ESG永續委員會組織

基泰建設於2023年首次發行ESG企業永續報告，正式成立ESG永續委員會，由董事長擔任委員會主席，總經理擔任副主席，並指派公司各相關部門主管負責企業永續發展策略及推動社會責任之各項專案計畫。基泰建設期望在建構企業永續經營過程中，同時也承擔起善盡企業的責任。未來的領導級企業，不只是商業世界中的翹楚，更是社會中不可或缺的堅實後盾。若企業不落實ESG永續經營理念，將難以獲得消費大眾及整個社會的認可，因此，

ESG理念為企業永續發展之必要條件之一。

基泰建設成立ESG永續委員會，由董事長擔任主任委員、總經理擔任副主任委員，並由會計服務部主管負責經濟組、工程服務部主管負責環境組、夥伴服務部主管負責社會組之各項具體工作項目，再由執行秘書負責整合各組規劃與成果與建置風險管理制度及預防損失等事項，其組織架構如下圖所示：



ESG永續委員會組織中，各組面向的ESG工作重點與負責單位如下：

| 各組與面向別 | ESG重點工作項目 | 負責單位 |
|--------|---|-------------|
| 經濟組 | 公司治理 經營績效 誠信經營 法規遵循 職業道德 反貪腐 | 會計服務部、各部門主管 |
| | 資訊安全 | 夥伴服務部 |
| | 風險管理 | 會計服務部 |
| | 客戶隱私 | 貴賓服務部 |
| | 供應鏈管理 (含承攬商) | 工程服務部 |
| | 申訴機制 | 董事長室、總經理室 |

| | | | | |
|-----|--------------|------------|----------------------------------|-------|
| 環境組 | 環境管理 節能減碳 | | 能源管理 溫室氣體管理 水資源管理 | 會計服務部 |
| | | | 廢棄物管理 工地環境管理 | 工程服務部 |
| | 產品面 | 產品與客戶服務滿意度 | 產品的品質與服務 客戶服務與滿意度 客戶關係服務 | 貴賓服務部 |
| | | 建案管理 | 施工進度 預算管理 施工安全衛生 建案節能減碳 | 工程服務部 |
| 社會組 | | | 員工選育用留管理 薪資福利與人才培育 | 夥伴服務部 |

| | | |
|-----|---------|-------|
| 社會組 | 勞資關係 | 夥伴服務部 |
| | 職業健康與安全 | 工程服務部 |
| | 當地社區睦鄰 | 貴賓服務部 |

ESG永續委員會是一個跨部門的整合性平台，負責規劃與執行及控管各組面向的具體行動方案，整合與監督經濟、社會、環境組三大面向的執行進度與成效，確保組織橫向與縱向溝通的有效性，實踐企業永續發展。

委員會職責如下：

訂立企業永續發展與社會責任策略方向。

規劃企業永續發展與社會責任各項活動計畫。

追蹤與檢討企業永續發展與社會責任計劃執行議題與業務推動，並向董事會報告當年度執行成果。

1.3 利害關係人鑑別與溝通



利害關係人鑑別與分類

基泰建設遵循全球永續性報告書協會之GRI準則 (GRI Standards) 與AA 1000 SES查證標準，持續優化與系統化重大性分析模式，並按照此流程進行議題之鑑別與分析，作為本公司研擬短、中、長期永續發展策略之重要指標，以及企業社會責任報告書揭露重大主題之基礎。

基泰建設透過多元的管道與機制，持續傾聽利害關係人的反饋，並採用AA 1000 SES五大原則 (依賴性、責任、關注 / 衝擊力、影響力、多元觀點)，鑑別出：

主要的利害關係人：股東、員工、客戶、供應商與承攬商、建案鄰房。

次要的利害關係人：銀行、民間組織、政府機構、媒體。

利害關係人關切議題與溝通管道

| 利害關係人 | 關切議題 | 關切方式 | 溝通管道 | 溝通頻率 | 回應方式 |
|-------|---|-----------------------------|-----------------------------|-----------------|---|
| 股東 | 經營績效（獲利、配股息）、公司治理、誠信經營、風險控管、法規遵循、投資策略、產品與服務。 | 公司網站、公開資訊觀測站、財務報告書、年度股東說明會。 | 專人窗口、電話、電子郵件信箱、年度股東大會、實地參訪。 | 每年定期或不定期會議。 | 即時重大訊息同步公開於證交所、公開資訊觀測站與公司網站、於公司網站設立投資人專區可供股東點閱相關資訊。 |
| 客戶 | 公司治理、環境政策、產品品質與安全、售後服務與品質、客戶滿意度與品牌形象、客戶關係管理、新建築（綠建築 / 智能建築 / 抗震）。 | 公司網站、電話滿意度調查。 | 專人窗口、電話、總經理信箱、實地拜訪。 | 不定期溝通、隨時或視狀況而定。 | 配合客戶不定期舉辦產品及服務說明會、於公司網站設立電子信箱及聯絡電話為主要溝通管道。 |

| 利害關係人 | 關切議題 | 關切方式 | 溝通管道 | 溝通頻率 | 回應方式 |
|------------|--|-------------|--|-----------------------|---|
| 員工 | 薪酬福利、公司治理、員工培訓、教育訓練、健康安全、人才吸引與留任、勞資關係。 | 公司網站、職工福委會。 | 專人窗口、電話、電子郵件信箱、福委會會議、經營會議、動腦會議、教育訓練、總經理面談。 | 定期或不定期會議、主管隨時或每年定期檢討。 | 不定期舉辦教育訓練及相關活動、於公司網站內企業社會責任專區中勞資關係可供員工點閱。 |
| 供應商 承攬商 | 施工品質與安全、供應鏈管理、經營績效（成本利潤）、安全衛生、售後服務與保固、廢棄物管理。 | 公司網站。 | 專人窗口、電話、電子郵件信箱。 | 不定期溝通、隨時或視狀況而定。 | 不定期與供應商訪談及會議、於公司網站設立電子信箱及聯絡電話為主要溝通管道。 |
| 建案鄰房 | 環境污染、施工噪音、施工品質與安全。 | 公司網站。 | 電話、電子郵件信箱。 | 不定期溝通、隨時或視狀況而定。 | 於公司網站設立電子信箱及聯絡電話為主要溝通管道。 |

1.4 重大性議題的評估與回應



重大議題的評估說明

就利害關係人關切的重大性議題方面，經本公司ESG永續委員會評估後，鑑別利害關係人關切程度與對公司營運立即或潛在的衝擊程度，並以高、低度等四格次，繪製16宮圖。利害關係人關切程度高且對企業運營立即或潛在的衝擊程度高的重大性議題計10項以及次要性議題8項，合計18項。

註：

重大性議題為經營績效、公司治理、施工品質與安全、薪酬福利、當地社區影響、安全衛生、產品服務與創新、法規遵循、風險管理、節能減碳；次要性議題為客戶服務滿意、誠信經營、人才培育、勞動人權、供應鏈管理、廢棄物管理、社會責任、原物料管理。

重大性與次要性議題的回應

2024年鑑別出10項重大性與8項次要性議題，摘要管理行動及相關措施說明如下：

經濟面

| 項目 | GRI準則條文 | 對基泰建設的重要性 | 推動措施/管理執行績效 | 管理未來目標 |
|------|-------------------------|--|---|---|
| 公司治理 | GRI 2 一般揭露 | 讓股東滿意是公司很重要的任務。 | 建立公司章程，明定股東分紅管理辦法，定期開會討論、調整具體事項。2024年董事會共召開7次會議，董事平均出席率95%。 | 維護股東權益及強化董事會結構與運作，提升未來董事平均出席率。 |
| 風險管理 | TCFD102-30 風險管理、資訊安全 | 面對全球企業所會面臨的運營環境等風險，須建立風險管理機制，能快速應變，減少損失並持續維護利害關係人利益。 | 定期控管極端氣候所造成的運營衝擊與損害針對氣候風險發展調適政策與解決方案，積極執行相關應對作為。風險管理執行小組召開會議，並向永續委員會提出報告。 | 檢視公司各部門危害風險評估，提升風險管理執行小組會議頻率，即時向永續委員會提出報告，以適時反映風險管理作業之執行情形。 |

| 項目 | GRI準則條文 | 對基泰建設的重要性 | 推動措施/管理執行績效 | 管理未來目標 |
|---------|-----------------|--|---|---|
| 經營績效 | GRI 201 經營績效 | 因持續獲利以達到永續經營的目標，並創造新的就業機會。 | 隨時掌握經濟情勢，適時開發客戶，有效控制成本。合併營收9.83億元，稅後淨利2.53億元，每股盈餘0.57元。 | 維持穩定獲利，並視營建業景氣狀況調整營運目標。 |
| 施工品質與安全 | GRI 403 職業安全衛生 | 客戶很重視建案產品品質與安全，也是與客戶建立信任與良好口碑的重要因素，更是購買誘因。 | 公司已針對發生之工安意外事件修訂生產循環的施工管制作業，增加自主檢查表由相關部門追蹤建案，加強工程品質及安全之控管，並於民國113年3月13日董事會正式通過。 | 將公司內部控制制度加入工程品質及工地安全規範進行查核檢驗，並列出明確之控制重點，由負責部門追蹤管理，提升產品品質。 |
| 產品服務與創新 | GRI 308 供應商環境評估 | 客戶對產品品質與交期很重視，也是與客戶建立信任與良好口碑的重要因素。 | 透過建立系統認證（程序書、作業標準等）維持產品品質。 | 持續依標準化設計原則複製成功經驗，提升產品品質。 |

| 項目 | GRI準則條文 | 對基泰建設的重要性 | 推動措施/管理執行績效 | 管理未來目標 |
|------------------------|---------------------------------|--|---|---|
| 客戶服務與滿意 | GRI 417 行銷與標示 GRI 418 客戶隱私 | 客戶對產品健康安全與資訊標示清晰很重視，也是與客戶建立信任與良好口碑的重要因素。 | 建立客戶收款服務辦法，定期進行客戶滿意度調查。 | 未來持續提升客戶信任度及滿意度。 |
| 誠信經營 | GRI 205 反貪腐 | 誠信、專業、公平、守信及透明原則是建立基泰建設的經營理念之企業文化及良好商業運作。 | 依據公司章程遵守誠信經營守則，對員工則依據工作規則規範。 | 透過內稽內控制度管控公司治理相關弊端與風險。設有稽核部門，以確保各單位執行業務遵守相關法令規定，以作為落實誠信經營的基本前提。維持未來無任何貪腐事件。 |
| 供應鏈管理 (供應商 / 承攬商) | GRI 201 經營績效 GRI 308 供應商環境評估 | 為推動基泰建設的事業永續發展，需與供應鏈的各廠商建立夥伴關係，各合作夥伴們也要遵守供應鏈的社會責任。 | 與供應商建立互信寫穩定的夥伴關係，共同成長、長久合作、穩定收益，建構永續供應商關係。2024年度本公司針對近期主要合作對象之43家供應商，進行全面之評鑑，其中合格共計37家。 | 針對未來新合作對象，亦進行全面之評鑑，並透過宣導及改善，增加未來合格廠商之家數，以利公司供應需求之穩定及品質。 |

環境面

| 項目 | GRI準則條文 | 對基泰建設的重要性 | 推動措施/管理執行績效 | 管理未來目標 |
|---------|--------------|---|--|--|
| 節能減碳 | GRI 302 能源 | 因應全球環保趨勢及配合國家整體溫室氣體減量策略發展，掌握公司之溫室氣體排放量。 | 依規定進行溫室氣體排放減量規劃。 | 持續節能宣導，推動綠色辦公節能減碳措施。未來用電量減少1%、溫室氣體排放減量1%並推行公務車電動化。 |
| 廢棄物管理 | GRI 306 廢棄物 | 廢棄物違反環保法規，若被裁罰，影響公司聲譽及形象。 | 依環境管理系統規定：將廢棄物分類並合法處理。 | 蒐集工地所產生的廢棄物基準值，建立廢棄物管理標準及減量目標，且無違反廢棄物環保法規。 |
| 原物料管理 | GRI 201 經濟績效 | 最適化、最佳可形象的管控原物料，期望達到品質與安全最佳化，以達到經濟與環保的雙贏目的。 | 依建築相關法規有效管理原物料。 | 未來在建工程案，全面推動申請綠建築比重達50% 以上。 |
| 當地社區的影響 | GRI 413當地社區 | 良好的建案鄰房關係是建案順利完工驗收的重要關鍵，甚至可提前完工。 | 有效的執行承攬商管理與工地施工品質與安全控管。本年度共計處理1建案之鄰損，1建案持續配合修復中。 | 針對未來鄰損事件，目標能逐年遞減並均能完善結案，且增加舉辦公益活動及捐贈。 |

社會面

| 項目 | GRI準則條文 | 對基泰建設的重要性 | 推動措施/管理執行績效 | 管理未來目標 |
|------|---------------|--|---|--|
| 社會責任 | GRI 401 勞雇關係 | 視員工為最重要夥伴，希望營造一個具挑戰性、可持續學習又有樂趣的工作環境，並推廣社會公益。 | 提供良好和諧的工作環境，及法定的退休制度，凝聚員工的向心力。 | 開放多元化溝通管道，鼓勵員工提出意見。未來目標離職率降低致5%以下及育嬰留停的復職率100%。 |
| 勞動人權 | GRI 2 一般揭露 | 遵守勞動法規，使勞工權益獲得保障。 | 公司基泰為營造一個公平公正的工作環境，自人才招募起優先僱用當地員工，於人員聘僱上不因種族、宗教、膚色、國籍、性別、政治傾向、出身背景等因素而有所差異，且不僱用童工與未成年工。 | 如有發現性騷擾以及言語或行為霸凌之情形時，採取有效之糾正及補救措施，並成立工作場所性騷擾申訴處理委員會展開相關調查。未來騷擾申訴案件繼續維持在0個事件。 |
| 法規遵循 | GRI 2 一般揭露 | 為建構更完善的公司治理，制定相關規範，創造永續發展經營環境。 | 訂定「總務人事管理規章」，並提供員工參照。 | 設有稽核單位，以確保各單位執行業務遵守公司法，證券交易法及上市相關規章或其他商業行為、環保及社會有關法令，未來目標無違規事件。 |
| 人才培育 | GRI 404 訓練與教育 | 建立員工訓練發展制度，培育及發展員工個人能力，並定期評核績效為輔佐的機制 | 公司之董事、獨立董事、會計主管及稽核每年均進行適當時數課程進修。每年各級主管會提報工作表現優秀的員工晉升職位。 | 未來人才之培育擴大實施，非主管之員工，若表現良好亦給予該專業領域之課程輔導，提升職能能力。 |

| 項目 | GRI準則條文 | 對基泰建設的重要性 | 推動措施/管理執行績效 | 管理未來目標 |
|------|----------------|--------------------------|-----------------------------|---|
| 安全衛生 | GRI 403 職業安全衛生 | 提供員工安全、健康與優質的工作環境與建案職場。 | 訂定職業安全衛生工作守則，建立危害鑑別與安全作業標準。 | 未來減少重大工安事故及遵守零違反法規事件，持續推動促進健康職場之措施和活動守護員工的健康，並降低職業傷害。 |
| 薪酬福利 | GRI 401 勞雇關係 | 提供具產業競爭力的整體薪酬策略吸引留任傑出人才。 | 訂定績效考核與晉升管理辦法，提供各級主管遵循。 | 設計多元化的福利制度、提供具市場競爭性的薪酬安排，提升員工薪資之滿意度。 |





二、公司治理與永續經營

- 2.1 公司創立與沿革
- 2.2 組織與職掌
- 2.3 公司治理架構
- 2.4 董事、獨立董事與公司治理運作
- 2.5 法令遵循、經營理念、企業文化與倫理道德
- 2.6 內部稽核制度
- 2.7 內控管理體系
- 2.8 資訊安全
- 2.9 風險管理
- 2.10 永續發展計畫
- 2.11 反競爭行為法律訴訟

2.1 公司創立與沿革



民國68年，臺灣房地產業一片欣欣向榮。當時的建設公司多為財團、地主、與地方家族背景，無權勢無背景的年輕人要加入這個產業困難度極高，於是沈祖海建築師事務所中有一群懷抱著熱忱、想要創業做甲方的年輕人向沈先生提出想要成立建設公司的想法。在沈祖海的支持下，他們不但獲得了資金、人力和人脈方面的支援，沈祖海也支持了當時還在事務所工作的鄧淼女士擔任董事長，並找陳世銘建築師擔任總經理，成立了基泰建設。沈祖海給予鄧淼的信任與支持甚至勝於父女之情，他雖然身為基泰建設股份有限公司第一大的創始股東，卻始終未曾干預公司的經營，全然的落實尊重「經營權」的經營模式，直到今天。

| | |
|-------|---|
| 公司名稱 | 基泰建設股份有限公司 |
| 上市日期 | 85年11月01日 |
| 實收資本額 | 4,450,254,950元 |
| 董事長 | 楊儲明 |
| 總經理 | 馮先勉 |
| 創立日期 | 68年11月07日 |
| 股票代號 | 2538 |
| 公司所在地 | 臺北市中正區衡陽路51號10樓 |
| 公司網址 | http://www.keetai.com.tw/ |

沈祖海曾為基泰的創立寫下心情：「以心源起，沒有錢、沒有地、一群有心人，凝聚成基泰最堅實的基礎。」強調基泰只有人，只能「以人為本」，要善於合作和運用不同人才，才能在面對每一次的逆境時，都能當成下一次飛翔的動力，以人的堅毅、果敢、勇氣面對著環境的瞬息萬變及四面八方的挑戰。「知識就是力量，專業就是武器」這正說明了基泰團隊必須靠自己的力量去面對困難，而「專業」就是團隊的核心武器。

| | |
|---------|-----------------------|
| H701010 | 住宅及大樓開發租售業 |
| H701020 | 工業廠房開發租售業 |
| H701030 | 殯葬場所開發租售業 |
| H701040 | 特定專業區開發業 |
| H701060 | 新市鎮、新社區開發業 |
| H701070 | 區段徵收及市地重劃代辦業 |
| H701080 | 都市更新業 |
| H703100 | 不動產租賃業 |
| HZ02020 | 辦理金融機構金錢債權之評價或拍賣業務 |
| G202010 | 停車場經營業 |
| I103060 | 管理顧問業 |
| HZ02010 | 金融機構金錢債權收買業務 |
| J101040 | 廢棄物處理業 |
| J101990 | 其他環境衛生及污染防治服務業 |
| JB01010 | 會議及展覽服務業 |
| ZZ99999 | 除許可業務外，得經營法令非禁止或限制之業務 |

公司沿革及重大事蹟：

- 70年11月：增資新台幣15,000千元，資本額為新台幣20,000千元
- 71年03月：營業地址遷至台北市延吉街153-3號4樓，為租用辦公室
- 74年08月：現金增資新台幣5,000千元，資本額為新台幣25,000千元
- 74年10月：現金增資新台幣15,000千元，資本額為新台幣40,000千元
- 76年12月：營業地址遷至台北市敦化南路760號6樓，為租用辦公室
- 77年10月：增資新台幣20,000千元，資本額為新台幣60,000千元
- 78年09月：增資新台幣27,000千元，資本額為新台幣87,000千元
- 78年11月：營業地址遷至台北市敦化南路二段65號6樓，為租用辦公室
- 79年02月：與基泰投資公司合併，資本額為新台幣117,000千元
- 79年08月：增資新台幣82,500千元，資本額為新台幣199,500千元
- 80年02月：核准股票公開發行
- 80年04月：現金增資新台幣246,120千元，資本額為新台幣445,620千元
- 81年12月：現金增資新台幣100,000千元，盈餘轉增資新台幣49,562



千元，資本公積轉增資新台幣4,818千元，資本額為新台幣600,000千元

82年01月：營業地址遷至台北市復興南路一段323號8樓「經典、金點」辦公大廈，為自有辦公室

84年03月：現金增資新台幣100,000千元，資本額為新台幣700,000千元

84年06月：盈餘轉增資新台幣159,500千元（其中新台幣2,000千元員工紅利轉增資），資本公積轉增資新台幣52,500千元，資本額為新台幣912,000千元

85年08月：核准股票上市

85年11月：公司股票在台灣證券交易所（股）公司掛牌買賣

85年11月：發行第一次公司債新台幣六億元整，發行日85年11月14日，到期日88年11月14日

86年01月：現金增資新台幣88,000千元，資本額為新台幣1,000,000千元

86年04月：現金增資新台幣350,000千元，資本額為新台幣1,350,000千元

86年07月：盈餘轉增資新台幣337,500千元，資本公積轉增資新台幣67,500千元，資本額為新台幣1,755,000千元

87年02月：發行國內第一次無擔保轉換公司債新台幣十億元整，發行日87年02月23日，到期日94年02月22日

87年04月：盈餘轉增資新台幣267,650千元，資本公積轉增資新台幣351,000千元，資本額為新台幣2,590,363千元



92年11月：營業地址遷至台北市中正區衡陽路51號10樓「世紀羅浮」辦公大樓，為自有辦公室

93年01月：頂級的商務辦公大樓 - 基泰國際商務中心 (TIDC) 正式公開。93年10月：全台金融特區的明星豪宅——信義之星，榮獲建築「金琮獎」

88年06月：資本公積轉增資新台幣259,036千元，資本額為新台幣2,849,399千元

89年06月：資本公積轉增資新台幣284,939千元，資本額為新台幣3,134,338千元

90年10月：經主管機關及經濟部核准辦理合併消滅子公司三元及三吉開發(股)公司，變更登記資本額為2,653,655千元



94年10月：經主管機關及經濟部核准辦理合併
消滅子公司三祿開發（股）公司，變更登記資本
額為2,503,694千元

95年06月：資本公積轉增資新台幣250,369千
元，資本額為新台幣2,754,063千元

96年04月：辦理私募普通股300,000千元，變更
登記資本額為3,054,063千元



96年06月：盈餘轉增資新台幣92,596千元
（其中新台幣16,244千元員工紅利轉增資），
資本公積轉增資新台幣76,351千元，資本額為
新台幣3,223,010千元

97年06月：盈餘轉增資新台幣34,552千元
（其中新台幣18,437千元員工紅利轉增資），
資本公積轉增資新台幣241,726千元，資本額
為新台幣3,499,288千元

98年06月：資本公積轉增資新台幣172,183千元，資本額為新台幣3,671,471千元

99年06月：資本公積轉增資新台幣216,952千元，資本額為新台幣3,888,423千元

100年06月：資本公積轉增資新台幣77,768千元，資本額為新台幣3,966,191千元

101年10月：發行國內第二次有擔保轉換公司債新台幣700,000千元整，發行日101年10月29日，到期日104年10月29日

102年05月：可轉債轉換普通股新台幣65,990千元，資本額為新台幣4,032,181千元

102年08月：可轉債轉換普通股新台幣44,791千元，資本額為新台幣4,076,972千元

102年11月：可轉債轉換普通股新台幣10,782千元，資本額為新台幣4,087,754千元

102年11月：發行國內第三次有擔保轉換公司債新台幣1,000,000千元整，發行日102年11月8日，到期日107年11月8日

103年11月：可轉債轉換普通股新台幣1,890千元，資本額為新台幣4,089,644千元

104年04月：可轉債轉換普通股新台幣10,549千元，資本額為新台幣4,100,193千元

104年05月：可轉債轉換普通股新台幣90,061千元，資本額為新台幣4,190,254千元

104年08月：可轉債轉換普通股新台幣10,183千元，資本額為新台幣4,200,437千元

104年11月：可轉債轉換普通股新台幣124,901千元，資本額為新台幣4,325,338千元

105年03月：可轉債轉換普通股新台幣59,150千元，資本額為新台幣4,384,488千元

113年11月：盈餘轉增資新台幣6,577千元，資本額為新台幣4,450,255千元

持股及控制力：

前十大股東持股情形

2024年10月

| 股份 主要股東名稱 | 持有股數 | 持股比例 |
|---------------------|------------|-------|
| 林聖智 | 25,882,500 | 5.82% |
| 山福開發股份有限公司 | 18,434,430 | 4.14% |
| 王再福 | 14,353,143 | 3.23% |
| 王維聖 | 13,038,722 | 2.93% |
| 匯豐託管凱基代理人（香港）有限公司專戶 | 11,506,040 | 2.59% |
| 鄧美鳳 | 9,257,474 | 2.08% |
| 楊海譽 | 9,221,965 | 2.07% |
| 林愛玲 | 9,090,340 | 2.04% |
| 千福開發股份有限公司 | 7,783,020 | 1.75% |
| 川福開發股份有限公司 | 7,177,555 | 1.61% |

股東結構

| 股東結構 | 政府機構 | 金融機構 | 其他法人 | 外國機構及外國人 | 個人 | 庫藏股 | 合計 |
|-------|-------|--------|------------|------------|-------------|-------|-------------|
| 人數 | 0 | 1 | 184 | 107 | 25,124 | 0 | 25,416 |
| 持有股數 | 0 | 15,225 | 67,941,433 | 64,206,719 | 312,862,118 | 0 | 445,025,495 |
| 持有比率% | 0.00% | 0.00% | 15.27% | 14.43% | 70.30% | 0.00% | 100.00% |

股權分散情形

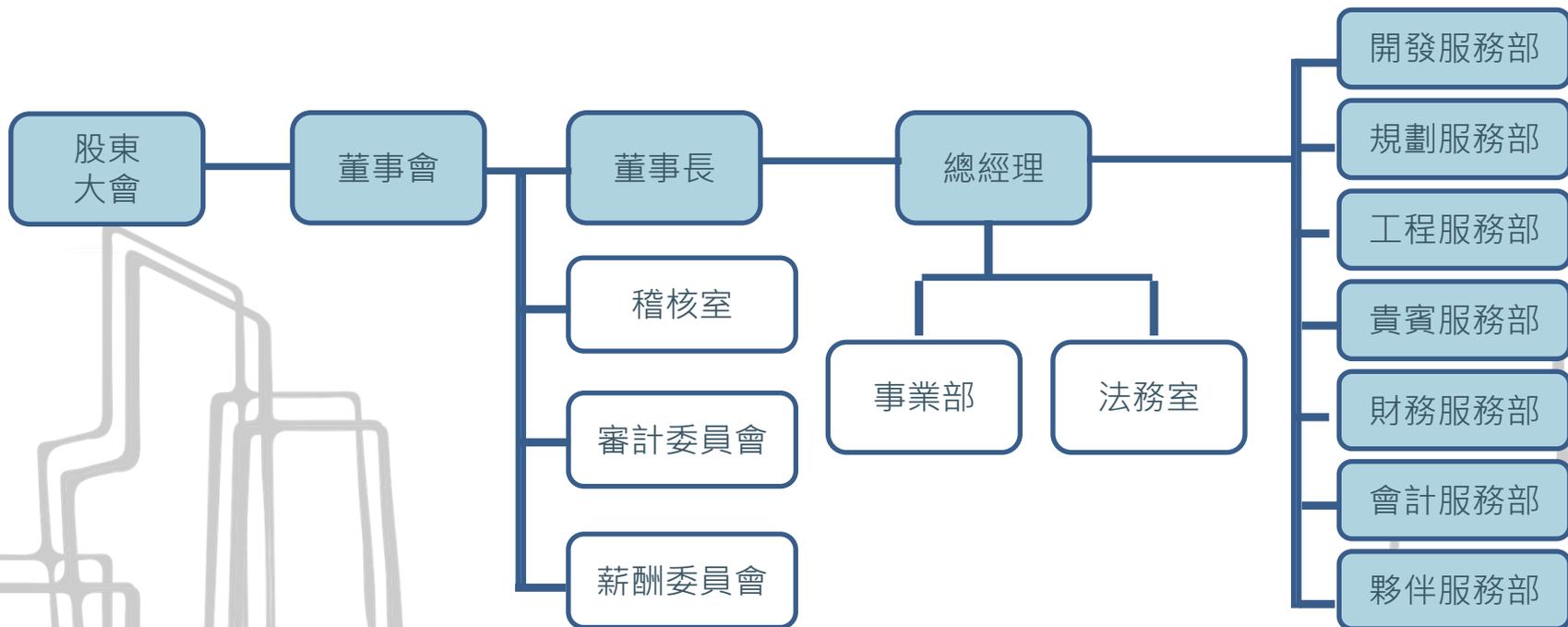
| 持股分級 | 股東人數 | 持有股數 | 持有比率 % |
|-------------------|--------|-------------|---------|
| 1-999 | 15,731 | 984,096 | 0.22% |
| 1,000-5,000 | 6,006 | 11,473,030 | 2.58% |
| 5,001-10,000 | 1,416 | 8,776,187 | 1.97% |
| 10,001-15,000 | 739 | 8,218,887 | 1.85% |
| 15,001-20,000 | 256 | 4,239,869 | 0.95% |
| 20,001-30,000 | 365 | 8,316,073 | 1.87% |
| 30,001-40,000 | 200 | 6,640,703 | 1.49% |
| 40,001-50,000 | 115 | 4,971,837 | 1.12% |
| 50,001-100,000 | 228 | 15,101,578 | 3.39% |
| 100,001-200,000 | 142 | 18,654,139 | 4.19% |
| 200,001-400,000 | 90 | 24,647,339 | 5.54% |
| 400,001-600,000 | 30 | 14,246,370 | 3.20% |
| 600,001-800,000 | 21 | 14,817,961 | 3.33% |
| 800,001-1,000,000 | 10 | 8,820,127 | 1.98% |
| 1,000,001股以上 | 67 | 295,117,299 | 66.32% |
| 合計 | 25,416 | 445,025,495 | 100.00% |

2.2 組織與職掌



公司組織圖架構與各部門職掌

基泰建設股份有限公司



各部門職掌

| 部門 | 職掌 |
|-------|--|
| 開發服務部 | 負責土地之買賣、合建、仲介；開發中土地及建物之利用及管理；成屋之買斷投資等。 |
| 規劃服務部 | 負責開發階段之法規檢討、開發後之建照申請、容積價值創造、建築規劃、景觀規劃、空間設計等。 |
| 工程服務部 | 負責開發階段之工程評估、開發後之工程發包成本控制、工期控制、品質控制、使照申請，客戶變更及售後保固服務等。 |
| 貴賓服務部 | 負責開發階段之產品定位、市場評估、開發後之預售執行、興建期間之客戶服務、交屋、結構體及成屋銷售、餘屋租售、物業維護、租約管理等。 |
| 財務服務部 | 負責財務規劃、資金管理等。 |

各部門職掌

| 部門 | 職掌 |
|-------|---|
| 會計服務部 | 負責稅務管理、主辦董事會及股東會業務、內控制度之推動、股務管理、預算制度之推動、會計帳務及報表處理等。 |
| 夥伴服務部 | 負責招募、考核、教育訓練、員工福利、報酬、總務、檔案等相關業務。 |
| 稽核室 | 依據內部稽核準則，稽查各項業務或部門工作之正確性，以確保弊端之避免，並提高組織之效能。 |
| 法務室 | 負責提供各項業務或部門必要之法務意見、研擬或審核各項內部或對外相關法律文件，處理相關之法律事務等。 |
| 事業部 | 專責土地開發之合建與開發中土地及建物之利用、管理及活化資產經營管理；政府主管機關之溝通協調。 |

2.3 公司治理架構



本公司依法每年召開股東常會，並依據公司章程選任董事十一人。採候選人提名制度，由股東就候選人名單中選任之，任期為三年，連選得連任。上述董事名額中，獨立董事至少三人且不少於董事席次五分之一。董事會配置審計委員會、薪酬委員會以及稽核室；董事會成員決定公司總經理之任免，並互選一人為董事長對內綜理本公司一切業務，對外代表本公司。總經理秉承董事會決議及董事長指示，綜理公司業務之執行，並配置經營團隊：開發服務部、規劃服務部、工程服務部、貴賓服務部、財務服務部、會計服務部、夥伴服務部及事業部。

股東會與董事會

基泰建設股份有限公司依據《股東會議事規則》定期舉辦股東會及董事會，加強資訊揭露的即時性與透明度，保障投資人和股東的權益。投資人如需了解公司最新的營收增長情況，本公司除每月發布營收報告外，每年舉辦股東會，股東可依公司法規定，於每年股東會以書面向公司提出議案。



除此之外，本公司網站設有【投資人專區】，定期更新財務資訊供投資人參考，股東及投資人亦能透過投資人信箱，表達建議和問題，相關資訊於官網：<http://www.keetai.com.tw/投資人專區查詢>，展現與提高本公司各項資訊的透明度。另設有公司治理專區連結，官網名稱為：<http://www.keetai.com.tw/企業社會專區查詢>。

2.4 董事、獨立董事與公司治理運作



基泰建設董事會依章程設置有董事(含獨立董事)11人所組成，成員皆具備執行職務所必須之知識、技能及素養。

董事與獨立董事學經歷

| 職稱 | 姓名 | 學經歷 | 目前兼任本公司及其他公司之職務 |
|------|-----------------------|-------------------------|---|
| 董事長 | 創世紀顧問(股)公司 代表人：楊儲明 | 逢甲大學建築系畢 華信建築師事務所工程師 | 無 |
| 副董事長 | 京殿堂實業(股)公司 代表人：劉柏良 | 中國文化大學大陸研究所碩士畢 | 全安科技物業(股)公司董事長 太陽神電力(股)公司董事長 大同資產開發(股)公司董事 銚昊股份有限公司董事 三商投資控(股)公司獨立董事 廣越企業(股)公司獨立董事 |
| 董事 | 榮元(股)公司 代表人：盧育充 | 美國卓克索大學 工商/財務管理碩士畢 | 鼎峰開發(股)公司董事長 開揚營造(股)公司副董事長 開揚集成聯合(股)公司副董事長 |

| 職稱 | 姓名 | 學經歷 | 目前兼任本公司及其他公司之職務 |
|----------|--------------------------|------------------------|---|
| 董事 | 長富資產管理顧問(股)公司 代表人：馮先勉 | 政治大學地政博士畢 | 本公司總經理 小鹿基泰(股)公司監察人 |
| 董事 | 楊海杰 | 美國卓克索大學企管碩士畢 | 元揚開發(股)公司董事 永揚開發(股)公司監察人 |
| 董事 | 千福開發(股)公司 代表人：蕭偉倫 | 清華大學工業管理碩士畢 | 尚順有限公司負責人 千福開發(股)公司董事 |
| 董事 | 千福開發(股)公司 代表人：楊飛龍 | 臺灣大學工程科學 及海洋工程學系博士畢 | 千福開發(股)公司董事長 |
| 董事 | 富懋資產顧問(股)公司 代表人：鄭雲 | 實踐大學會統系畢 | 富懋資產顧問(股)公司董事長 利挺建設(股)公司董事長 利挺國際投資有限公司董事長 |
| 獨立 董事 | 黃威洲 | 逢甲大學財稅學系畢 | 無 |

| 職稱 | 姓名 | 學經歷 | 目前兼任本公司及其他公司之職務 |
|------|-----|------------|---|
| 獨立董事 | 張永昌 | 崑山科技大學會計系畢 | 星杰先進技術(股)公司監察人 |
| 獨立董事 | 黃坤鍵 | 台大法律系財金法組畢 | 上亞科技股份有限公司董事長 星一租賃(股)公司董事長 星二租賃(股)公司董事長 |

基泰建設第18屆董事，任期自民國111年6月15日至114年6月14日。每季至少召開 1 次會議以落實公司治理與督導，113 年共召集 5 次董事會，董事出席率為 95%。為強化公司治理並促進董事會組成與結構之健全發展，董事會成員組成包含來自法律、會計、產業、財務、行銷或科技等產業擁有多數專業技能及產業經驗之專業人士與人才，董事會成員具備企業永續發展所必須之知識、技能及素養，並符合董事會多元化政策。

本公司現任董事女性董事席次及比率說明：

| 職稱 | 姓名 | 比率 (%) | 備註 |
|----|-----------------------|--------|----|
| 董事 | 富懋資產顧問(股)公司 代表人：鄭雲 | 9.09% | |

本公司現任董事會成員多元化政策及落實情形如下：

| 多元化核心 董事姓名 | 基本組成 | | | | | | | | 多元化專業 | | | | | | | | |
|---------------|------|----|--------|--------|--------|--------|--------|----------|-------|--------|-----------|--------|--------|------|-------|------|------|
| | 國籍 | 性別 | 具有員工身份 | 年齡 | | | | 獨立董事任期年資 | | 營業判斷能力 | 會計及稅務分析能力 | 經營管理能力 | 危機處理能力 | 產業知識 | 國際市場觀 | 領導能力 | 決策能力 |
| | | | | 41-50歲 | 51-60歲 | 61-70歲 | 71-80歲 | 3年以下 | 3-6年 | | | | | | | | |
| 楊儲明 | 臺灣 | 男 | | | | V | | | V | V | V | V | V | V | V | V | |
| 盧育充 | 臺灣 | 男 | | V | | | | | V | V | V | V | V | V | V | V | |
| 馮先勉 | 臺灣 | 男 | V | | V | | | | V | V | V | V | V | V | V | V | |
| 楊飛龍 | 臺灣 | 男 | | V | | | | | V | V | V | V | V | V | V | V | |
| 楊海杰 | 臺灣 | 男 | | V | | | | | V | V | V | V | V | V | V | V | |
| 鄭雲 | 臺灣 | 女 | | | V | | | | V | V | V | V | V | V | V | V | |
| 蕭偉倫 | 臺灣 | 男 | | V | | | | | V | V | V | V | V | V | V | V | |
| 劉柏良 | 臺灣 | 男 | | | V | | | | V | V | V | V | V | V | V | V | |
| 黃威洲 | 臺灣 | 男 | | V | | | | V | V | V | V | V | V | V | V | V | |
| 張永昌 | 臺灣 | 男 | | V | | | | V | V | V | V | V | V | V | V | V | |
| 黃坤鍵 | 臺灣 | 男 | | V | | | | V | V | V | V | V | V | V | V | V | |

面對公司治理之誠信經營、風險管理與法規遵循等永續經營管理的重大議題與目標，基泰建設對公司治理的永續經營管理，各項重大議題的短、中、長期指標如下表：

| | 短期指標 (2025年) | 中期指標 (2026 ~ 2028年) | 長期指標 (2029年以後) |
|------|---|---|---|
| 公司治理 | 董事會董事平均出席率91% 主管或員工違反誠信原則 0件 | 董事會董事平均出席率93% 主管或員工違反誠信原則 0件 | 董事會董事平均出席率95% 主管或員工違反誠信原則 0件 |
| 風險管理 | 風險評估：每年檢視公司各 部門危害風險評估， 完成率100% | 風險評估：每年檢視公司各 部門危害風險評估， 完成率100% | 風險評估：每年檢視公司各 部門危害風險評估， 完成率100% |
| 法規遵循 | 違反公司或稅務法規0件違反 公司法或稅務法規0件，並減 少本公司違反證交所規範之 違約金 | 違反公司或稅務法規0件違反 公司法或稅務法規0件，並減 少本公司違反證交所規範之 違約金 | 違反公司或稅務法規0件違反 公司法或稅務法規0件，並減 少本公司違反證交所規範之 違約金 |

重大議題目標與績效：公司永續經營

本公司成立ESG永續組織來推動公司治理與永續經營管理等項目，本著誠信經營與資訊透明的理念，遵循法規、提升經營績效，健全內控與人員管理機制，落實經營理念與道德規範的優質企業文化，訂定重大議題目標與績效如表：

| | 2024年績效目標 | 2024年達成度 | 2025年績效目標 |
|------|--|--------------------------|--|
| 公司治理 | 董事會董事平均出席率95% 主管或員工違反誠信原則0件 違反公司治理相關法規0件 | 95%→達成 0件→達成 0件→達成 | 董事會董事平均出席率93% 主管或員工違反誠信原則0件 違反公司治理相關法規0件 |
| 風險管理 | 每年檢視公司各部門危害風險評估，完成率100% | 100%→達成 | 每年檢視公司各部門危害風險評估，完成率100% |
| 法規遵循 | 違反公司法或稅務法規0件 | 0件→達成 | 違反公司法或稅務法規0件， 並減少本公司違反證交所 規範之違約金 |

公司治理運作情形

113年1-12月董事會開會5次，董事出席情形如下：

| 職稱 | 姓名 | 實際出(列)席次數 | 委託出席次數 | 實際出(列)席率(%) | 備註 |
|------|--------------------------|-----------|--------|-------------|---|
| 董事長 | 創世紀顧問(股)公司 代表人：楊儲明 | 3 | 0 | 60.00% | 創世紀顧問(股)公司於113年7月2日更換法人代表，由陳世銘先生更換為楊儲明先生。 |
| | 創世紀顧問(股)公司 代表人：陳世銘 | 2 | 0 | 40.00% | |
| 副董事長 | 京殿堂實業(股)公司 代表人：劉柏良 | 5 | 0 | 100.00% | |
| 董事 | 榮元(股)公司 代表人：盧育充 | 4 | 1 | 80.00% | |
| 董事 | 長富資產管理顧問(股)公司 代表人：馮先勉 | 5 | 0 | 100.00% | |

| 職稱 | 姓名 | 實際出(列) 席次數 | 委託出席 次數 | 實際出(列) 席率(%) | 備註 |
|------|-----------------------|---------------|------------|-----------------|----|
| 董事 | 楊海杰 | 2 | 1 | 40.00% | |
| 董事 | 千福開發(股)公司 代表人：楊飛龍 | 5 | 0 | 100.00% | |
| 董事 | 富懋資產顧問(股)公司 代表人：鄭雲 | 4 | 0 | 80.00% | |
| 董事 | 千福開發(股)公司 代表人：蕭偉倫 | 3 | 2 | 60.00% | |
| 獨立董事 | 黃威洲 | 5 | 0 | 100.00% | |
| 獨立董事 | 黃坤鍵 | 5 | 0 | 100.00% | |
| 獨立董事 | 張永昌 | 4 | 1 | 80.00% | |

各委員會的運作：

薪酬委員會

基泰建設第五屆委員（任期：111年8月4日至114年6月14日）

- 黃威洲（召集人）

基泰建設獨立董事

- 張永昌（委員）

基泰建設獨立董事

- 黃坤鍵（委員）

基泰建設獨立董事

- 楊儲明（委員）(113年8月辭任)

華信建築師事務所工程師

- 林麗鳳（委員）

玄奘大學視覺傳達設計系講師、玄奘大學

藝術與創意設計系講師

薪酬委員會權責：

本委員會應以善良管理人之注意，忠實履行下列職權，並將所提建議提交董事會討論。

1. 定期檢討本規程並提出修正建議。
2. 訂定並定期檢討本公司董事及經理人年度及長期之績效目標與薪資報酬之政策、制度、標準與結構。
3. 定期評估本公司董事及經理人之績效目標達成情形，並訂定其個別薪資報酬之內容及數額。

本委員會履行前項職權時，應依下列原則為之：

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胃納之行為。
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。

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及經理人酬金一致。

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。

2024年1-12月薪酬委員會開2次，成員出席情形如下：

| 職稱 | 姓名 | 實際出席次數 | 委託出席 次數 | 實際出席率 (%) | 備註 |
|-----|-----|--------|------------|--------------|----------|
| 召集人 | 黃威洲 | 2 | 0 | 100.00% | |
| 委員 | 楊儲明 | 1 | 0 | 50.00% | 113/8月辭任 |
| 委員 | 黃坤鍵 | 2 | 0 | 100.00% | |
| 委員 | 張永昌 | 2 | 0 | 100.00% | |
| 委員 | 林麗鳳 | 2 | 0 | 100.00% | |

審計委員會

基泰建設第二屆委員 (任期:111年6月15日至114年6月14日)

- 黃威洲 (召集人)

基泰建設獨立董事

- 張永昌 (委員)

基泰建設獨立董事

- 黃坤鍵 (委員)

基泰建設獨立董事

本公司審計委員會由三名獨立董事組成，審計委員會旨在協助董事會履行其監督公司在執行有關會計、稽核、財務報導流程及財務控制上的品質和誠信度。

2024年1-12月審計委員會開4次，成員出席情形如下：

| 職稱 | 姓名 | 實際出席次數 | 委託出席次數 | 實際出席率 (%) | 備註 |
|------|-----|--------|--------|-------------|----|
| 獨立董事 | 黃威洲 | 4 | 0 | 100.00% | |
| 獨立董事 | 黃坤鍵 | 4 | 0 | 100.00% | |
| 獨立董事 | 張永昌 | 4 | 0 | 100.00% | |

審計委員會審議的事項主要包括：

1. 財務報表稽核及會計政策與程序。
2. 內部控制制度暨相關之政策與程序。
3. 重大之資產或衍生性商品交易。
4. 重大資金貸與背書或保證。
5. 募集或發行有價證券。
6. 衍生性金融商品及現金投資情形。
7. 法規遵循。
8. 經理人與董事是否有關係人交易及可能之利益衝突。
9. 申訴報告。
10. 防止舞弊計劃及舞弊調查報告。
11. 資訊安全。
12. 公司風險管理。
13. 簽證會計師資歷、獨立性及績效評量。
14. 簽證會計師之委任、解任或報酬。
15. 財務、會計或內部稽核主管之任免。
16. 審計委員會職責履行情形。
17. 審計委員會績效評量自評問卷。

113年度董事會內部績效評估

基泰建設113年度董事會內部績效評估、薪酬委員會及審計委員會績效評估已於114年2月下旬完成，並於114年3月12日第18屆第16次董事會上報告，其績效評估結果如下表：

| 項目 | 董事會自評 | 董事會成員自評 | 薪酬及審計委員會自評 |
|------|---|--|--|
| 綜合評語 | 董事會運作績效自評，結果顯示董事會運作良好，有善盡指導及監督公司策略、重大業務及風險管理之責，自評結果符合公司治理之要求。 | 董事會成員績效自評，結果顯示董事對自身所負職責，有一定程度的掌握與了解，且運作良好，自評結果符合公司治理之要求。 | 審計委員會績效自評，結果顯示整體運作情況完善，透過專業審查之建議，提升董事會的決策品質，有效增進董事會之職能及內部控制掌握等面面，符合符合公司治理之要求。 薪酬委員會績效自評，結果顯示整體運作情況完善，透過專業審查之建議，提升董事會的決策品質，有效增進董事會之職能，符合符合公司治理之要求。 |

2.5 法令遵循、經營理念、企業文化與倫理道德



法令遵循

本公司應遵守公司法、證券交易法、商業會計法、政治獻金法、貪污治罪條例、政府採購法、公職人員利益衝突迴避法、上市上櫃相關規章或其他商業行為有關法令，以作為落實誠信經營之基本前提。

經營理念

集結客戶、員工、股東的力量發揮專業、信賴、貼心的服務熱誠。

基泰建設絕不只是迎合客戶、不只是滿足股東、也不僅只是照顧員工，而是更積極地結合三者的力量成就「基泰」，讓客戶、員工、股東三者均能獲得最周全的服務，「基泰」也將成為

這三者在地產「專業且值得信賴的貼心朋友」。

誠信經營的企業文化

本公司應本於廉潔、透明及負責之經營理念，制定以誠信為基礎之政策，並建立良好之公司治理與風險控管機制，以創造永續發展之經營環境。

本公司對於企業誠信經營之實踐，依下列原則為之：

- 一、訂定誠信經營政策及方案。
- 二、落實誠信經營。
- 三、公司檢舉制度之運作情形。
- 四、加強資訊揭露。

一、訂定誠信經營政策及方案

1. 本公司為建立誠信經營之企業文化使企業健全永續發展，於103年11月6日董事會通過訂定「誠信經營守則」，明定本公司之董事、經理人、受僱人或具有實質控制能力者應確實遵循。同時揭露於公開資訊觀測站及企業網站，積極落實誠信政策。
2. 本公司針對業務委外承攬作業、政治獻金、交流暨接待、重大舞弊且已有觸犯刑事法律嫌疑個案、以公司名義參加團體會員、廣告代理商、參與政府採購等較高不誠信行為風險之營業活動，分別建立及推行防範管理措施，並由稽核室負責督導公司落實誠信經營之運作與查核，並定期向董事會報告其執行情形。
3. 本公司針對業務委外承攬作業、政治獻金、交流暨接待、重大舞弊且已有觸犯刑事法律嫌疑個案、以公司名義參加團體會員、廣告代理商、參與政府採購等較高不誠信行為風險之營業活動，分別建立及推行管理措施。

4. 本公司依誠信經營理念及政策，清楚且詳盡地訂定防範不誠信行為方案，包含作業程序、行為指南及教育訓練等。由稽核、夥伴服務部等相關部門，建立與推行防範不誠信行為之作業程序與教育訓練。董事會督促公司防止不誠信行為，並隨時檢討其實施成效及持續改進，確保誠信經營政策之落實。

二、落實誠信經營

1. 本公司於對外各項商業契約中，已明訂關於誠信行為之規範條款，明確表達本公司立場。
2. 以夥伴服務部為本公司推動誠信經營之兼職單位，負責誠信經營政策與防範方案之制定及監督執行，並由稽核室負責督導公司落實誠信經營之運作與查核，並定期向董事會報告其執行情形。
3. 本公司已依法令制訂董事會議事規範，處理董事之利益衝突事項。

4.本公司皆依據會計與內部稽核之法令要求進行控管，確保公司日常運作可符合誠信經營原則；並隨時檢討，確保該制度之設計及執行持續有效。內部稽核人員定期查核前項制度遵循情形，並作成稽核報告提報董事會。

5.公司將陸續定期舉辦誠信經營之內、外部之教育訓練。

三、 公司檢舉制度之運作情形

1.本公司於105年3月17日經董事會通過訂定「檢舉非法與不道德或不誠信行為案件之處理辦法」，具體訂定受理單位、檢舉管道、處理程序及獎勵制度。針對檢舉案之相對人另設有申訴機制，必要時會舉行聽證會，以求勿枉勿縱。相關辦法請詳公開資訊觀測站及本公司網站「公司治理專區」。

本公司鼓勵員工發現有違反誠信經營及不道德

行為之情事時，應主動向內部稽核主管舉報，由稽核主管視情節輕重向上轉陳。涉嫌違反者有向稽核處主持的調查小組申訴之權利，以求勿枉勿縱。經查違反屬實者，依公司規定給予懲處。

2.本公司於105年3月17日經董事會通過訂定「檢舉非法與不道德或不誠信行為案件之處理辦法」，明訂調查標準、作業程序及相關保密機制。

3.根據本公司訂定的「檢舉非法與不道德或不誠信行為案件之處理辦法」，公司對於檢舉人身分及檢舉容將確實保密，並保證檢舉人不會因檢舉而遭受不當處置。

四、 加強資訊揭露

本公司設有網站，並於企業簡介中揭露誠信經營理念。本公司指定專人負責公司資訊之蒐集。

企業倫理與員工道德重點摘要

員工的本分：

1. 鼓勵內部創業，發揮創意及專業價值。
2. 試用考核與關心部屬，主管與部屬多溝通協調。
3. 時先提出申請出差或事假及門禁管理規定。
4. 愛惜公物妥善使用，有效率的使用會議室。
5. 養成辦公環保與整潔的習慣。
6. 遵守法令與規章制度，尊重與保護員工個資。
7. 禁止歧視：在制度晉升、薪資、任用亦等同。
8. 員工歡喜慶生與福利活動。
9. 遵守參與公共活動原則，私人禁使侵權軟體。
10. 嚴禁性騷擾、霸凌與打罵部屬，應建申訴管道。

對內關係的工作態度：

1. 相互尊重、負責盡職的工作態度。
2. 良好的群己關係、誠信言行的態度。
3. 優質的工作團隊、合宜的職務代理。
4. 禁止賭博與違禁品
5. 注意電話禮節，主管與部屬和諧相處協調合作。
6. 主管與部屬和諧學習與成長、禁贈禮物、嚴禁主管或同事間性騷擾、霸凌與打罵部屬。
7. 同事間：溝通協調、團隊合作、事人分離、避免紛爭。
8. 同學與同鄉：鼓勵聯誼、禁止結黨。
9. 與親友共事：舉不避親、利益迴避。

與客戶廠商與競爭者往來原則：

1. 與客戶廠商：依循公平公正政策，不收現款速繳回 / 不牟私利與回扣，避嫌與迴避原則 / 避免財產與感情糾紛，遵守餽贈招待原則：統一處理，平均分配。
2. 與公司競爭者：一般接觸、禁止合謀競標。
3. 親友在競爭的同業服務有告知義務。
4. 與媒體關係：統一由公司發言人作單一窗口。

對外關係基本原則：

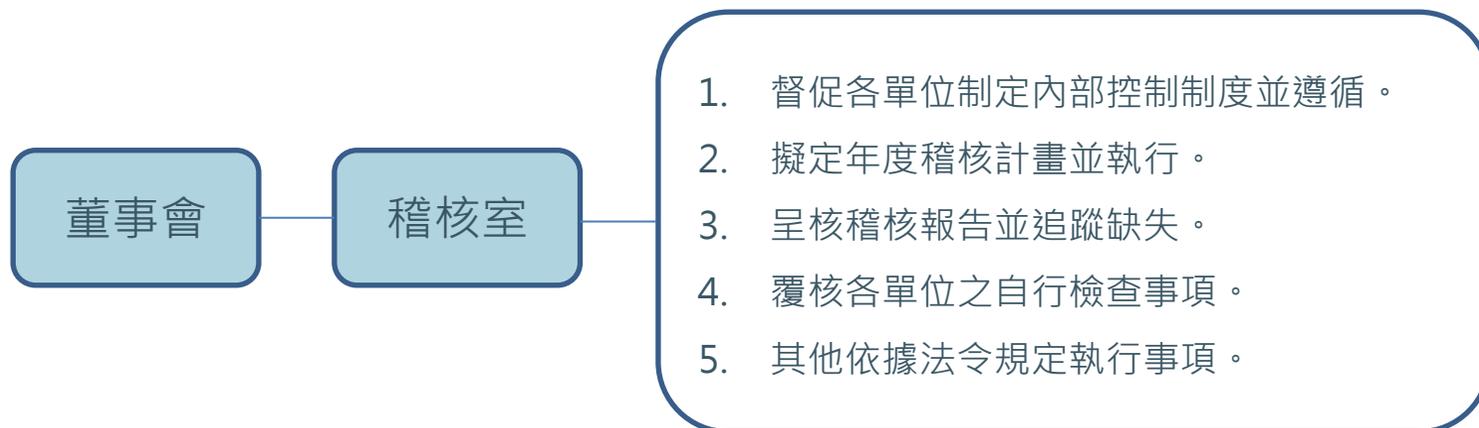
1. 熱忱歡迎，來者是客。
2. 誠信言行應對，建立信任關係。
3. 資訊公開與透明，公平合理處理文件與業務。
4. 保護企業智慧資產、客戶與供應商個資。
5. 合法合理處理業務機密，遵守廣告與競爭法令。
6. 使用合法資料，進用非法資訊。
7. 不採購衝突金屬與違反勞動人權的原物料。

2.6 內部稽核制度



基泰建設遵循「公開發行公司建立內部控制制度處理準則」制定內部控制制度及內部稽核實施細則，並依COSO五大要素深化內控制度，執行面採行部門自行檢查及風險控管。

基泰建設稽核室設置內部稽核主管一名，直接隸屬於董事會且秉持超然獨立之精神，以客觀公正之立場執行公司內部稽核工作，並於稽核報告完成後定期呈送獨立董事及董事會報告稽核業務。



內部稽核之執行

一、 稽核對象及範圍

稽核範圍包含本公司所有財務、業務等營運及管理功能，並依法令規定分為八大作業循環及電腦化資訊處理作業，分別執行稽核。

二、 內部稽核時機

1. 例行性內部稽核

為確保公司內部控制制度之有效實行，稽核室於每年底依據各作業循環之特性及參考證期局所頒佈應行加強稽核之重點，擬定年度稽核計劃經董事會通過，依所排定之稽核時間確實執行。

2. 不定期內部稽核

為確保公司內部控制制度之有效實行，依實際狀況與業務所需，不定期對各單位執行特定稽核項目之查核或盤點。

3. 自行檢查

本公司為落實自我監督之機制，及提昇內部稽核部門之檢查品質與效率，各單位每年辦理自行檢查，執行完畢後交由內部稽核單位覆核。

2.7 內控管理體系



內部控制制度

本公司依據「公開發行公司建立內部控制制度處理準則」（以下簡稱「處理準則」）建立內部控制制，判斷內部控制制度之設計及執行是否有效。該「處理準則」所採用之內部控制項目，依管理控制之過程，將內部控制制度劃分為五個組成要素：

1. 控制環境。
2. 風險評估及回應。
3. 控制作業。
4. 資訊與溝通。
5. 監督作業。

訂定明確之內部組織結構、呈報體系，及適當權限與責任；內部控制制度涵蓋有關銷售、工程建造、採購、融資、薪工、固定資產、電腦資訊、融資、研發管理循環等所有營運活動之循環控制，以及其他重要的管控作業、與管理辦法。

內控管理制度與體系（管理辦法）

秉持企業文化、員工核心價值與職業道德，透過經營理念「專業·誠信·一生相伴」之實踐，使內部控制制度與管理辦法組成之內控管理體系持續有效的運行，進而提升經營管理成效與各類建築產品的品質，達成企業經營目標與使命。

2.8 資訊安全



敘明資通安全風險管理架構、資通安全政策、具體管理方案及投入資通安全管理之資源等。

(1)資通安全架構

為統籌、協調、研議本公司各項資通安全之政策、計畫及資源調度，並考量實務推行效率與組織簡化，由本公司資訊維護人員附加負責各單位資通安全事件通報、協助執行安全預防、危機處理及緊急應變等工作之職掌，以組成本公司資通安全小組。

(2)資通安全政策

1.資通安全之範圍分列如下：

1.管理制度2.作業流程3.人員4.軟體5.應用系統6.電腦作業系統 7.硬體，8.通訊設備，9.資料、文件、媒體的儲存及10.實體設等。

2.資通安全管理之範圍分列如下：

- A.資通安全組織及權責。
- B.資產分類與控管。
- C.人員安全管理及教育訓練。
- D.電腦系統實體及環境安全管理。
- E.網路、通訊與操作管理。
- F.系統存取控制。
- G.系統開發與維護。
- H.永續經營管理。

3.本要點應定期評估，以順應技術、業務等相關環境之趨勢，確保實務作業之有效性。

4.本要點應以書面、電子郵件或其他方式告知全體員工、連線作業之公私機構及提供資訊服務之廠商共同遵行。

5.本要點實施時如有必要，各單位應訂定說明文件，如管理規範、作業程序、資訊安全控管文件等。

6.資通安全應定期或不定期進行稽核。

(3)具體管理方案

1.資產分類與控管

2.人員安全管理及教育訓練

3.電腦系統實體及環境安全管理

4.網路、通訊與操作管理

5.系統存取控制

6.系統開發與維護

(4)投入資通安全管理之資源

本公司針對資通安全之政策、計畫及資源調度由資訊安全小組人員負責辦理，每年對資訊使用者、資訊系統及資訊設備等進行安全評估，以確保資訊安全。

2.9 風險管理



風險事項分析評估：

(一) 利率、匯率變動、通貨膨脹情形對公司損益之影響及未來因應措施：

1. 利率方面：

利率風險係指由於市場利率之變動所造成金融工具公允價值變動之風險，本集團之利率風險主要係來自於浮動利率借款及浮動利率投資，相關說明請參閱本公司民國113年度合併財務報告第80頁—利率風險。

2. 匯率方面：

本集團匯率風險主要與營業活動(收入或費用所使用之貨幣與本集團功能性貨幣不同時)有關，相關說明請參閱本公司民國113年度合併財務報告第80頁—匯率風險。

3. 通貨膨脹方面：

通貨膨脹將造成原物料價格上漲。觀察近兩年度因國際原物料價格上漲而造成國內通貨膨脹壓力與日俱增，雖可能造成本公司營建成本提高，但相對因房地產產品本身具有保值、抗通脹的特性，故通貨膨脹對公司之損益並無不良影響。

4. 未來因應措施：

本公司定期評估銀行借款利率，並與銀行密切聯繫以取得較優惠的借款利率，且以保守穩健的立場運用財務工具，降低利率變動的風險。密切蒐集利率、匯率及國內物價波動資訊，隨時掌握市場金融商品的發展趨勢，持續分析其對於房地產市場景氣的影響，以適時採取適當之措施因應對本公司可能之影響，以創造最大營業利益。

(二)從事高風險、高槓桿投資、資金貸與他人、背書保證及衍生性商品交易之政策、獲利或虧損之主要原因及未來因應措施：

本公司專注於本業經營，目前並無從事高風險投資及衍生性商品等交易。另建築業雖因行業特性之故，需採高槓桿投資方式購入所需建築用地，但本公司仍均依照公司法及行政院金融監督管理委員會有關規定訂定「資金貸與及背書保證作業程序」及「取得或處分資產處理程序」作為執行之依據，以加強管控交易程序。

(三)未來研發計畫及預計投入之研發費用：

為因應現代人對健康居住環境日益重視的趨勢，本公司將持續深化健康住宅相關領域之研究，包含室內空氣品質、建材安全性、光照與通風設計、人因工程以及智慧監控系統等面向，藉此提升住宅空間的整體舒適度與健康效益。此外，本公司亦著重於地下建築技術與檢核方法之建立，以確保其施工品質與後續使用之永續性。

(四)國內外重要政策及法律變動對公司財務業務之影響及因應措施：

本公司經營向來遵循國內相關現行法令規範，相關人員亦隨時注意法令之變動，以供管理階層參考，故國內重要政策及法律變動，本公司均能即時掌握並有效因應，亦無任何特別影響。

(五)科技改變(包含資通安全風險)及產業變化對公司財務業務之影響及因應措施：

各單位應建立資通安全事件緊急處理機制，在發生資通安全事件時，應依處理程序，通知單位網管人員或單位資安負責人員，並立即向資通安全通報窗口通報，於採取反應措施後、陳報，必要時向上級或國家資通安全會報通報，或由本公司聯繫檢警調機關偵查。

(六)企業形象改變對企業危機管理之影響及因應措施：

本公司始終秉持「專業、誠信、一生相伴」的經營理念，並無企業形象改變之情事。

(七)進行併購之預期效益、可能風險及因應措施：
本公司截至目前並無併購之計劃。

(八)擴充廠房之預期效益、可能風險及因應措施：
本公司係屬建設業，並無須因拓展生產線而有擴充廠房之需要。

(九)進貨或銷貨集中所面臨之風險及因應措施：

(1)銷貨方面：主要產品為國民住宅，銷售客戶多元化，故無集中之風險。

(2)進貨方面：主要進貨項目為土地，而土地購買方式極為多元化，有對持有土地資產之主管機關進行標購，亦有透過向私人購買或合建方式進行土地開發，主要考量當年度市場現況採取適當土地投資策略，以降低公司土地開發風險，尚無營建土地購置集中之風險。且本公司堅持以房地產業為發展的核心，不貿然從事其他產業的投資。因此，基泰建設的每位股東都有相同的理想，全力支持經營者落實「稟誠經營」的理念；每位員工都努力成為本業的專家，致力在每塊土地上提供最專業的智慧與技術，建構最精緻完美的建築空間，創造房地產最大的附加價值，讓土地因「基泰」而重生，讓每位客戶因「基泰」而提升生活品質。

(十) 董事、監察人或持股超過百分之十之大股東，股權之大量移轉或更換對公司之影響、風險及因應措施：無此情形。

(十一)經營權之改變對公司之影響、風險及因應措施：無此情形。

(十二)訴訟或非訟事件，應列明公司及公司董事、監察人、總經理、實質負責人、持股比例超過百分之十之大股東及從屬公司已判決確定或尚在繫屬中之重大訴訟、非訟或行政爭訟事件，其結果可能對股東權益或證券價格有重大影響者，應揭露其系爭事實、標的金額、訴訟開始日期、主要涉訟當事人之處理情形。

(十三)其他重要風險及因應措施：

1.預期信用損失

本公司自民國107年1月1日起採用國際財務報導準則第9號規定評估預期信用損失，應收款項係以存續期間預期信用損失衡量備抵損失，其餘非屬透過損益按公允價值衡量之債務工具

投資，其原始購入係以信用風險低者為前提，於每一資產負債表日評估自原始認列後信用風險是否顯著增加，以決定衡量備抵損失之方法及其損失率。

另本公司於評估無法合理預期將收回金融資產時(例如發行人或債務人之重大財務困難，或已破產)，則予以沖銷。

2.存貨

期末存貨係以成本與淨變現價值孰低評價，且除同類別存貨外應逐項比較。若有異常成本及跌價損失或回升利益，則應認列為當期營業成本。其淨變現價值係指在正常情況下，估計售價減除至完工尚需投入之成本及銷售費用後之餘額。

3.風險管理組織架構

本公司為確保風險管理機制之有效性，董事會指示需定期於董事會進行報告外，另外由總經

理執行董事會之決策及協調各部門間之互動及溝通，以期能夠將風險降至最低，各部門主管依其職掌所營業務平日視外在環境改變進行風險調整因應對策，進而向總經理報告執行成效，相關組織架構及各部門所營業務及職權範圍已放置於本公司網站『公司治理』專區以供查詢。

4. 資安風險評估分析及其因應措施

(1) 資訊安全管理機制

本公司依據相關法令規定及公司營運需求，訂定內部控制資通安全管理作業循環，以茲全體員工遵循。

(2) 資安風險管理與檢討

本公司已將資通安全管理作業，列為年度稽核項目，稽核單位每年度進行稽核；且公司每年度依據內部控制制度自行檢查作業，依據評估的結果出具內部控制制度聲明書，並經董事會決議通過。

2.10 永續發展計畫



以三個橢圓象徵客戶、員工、股東三合一的共同體，因為基泰建設絕不只是迎合客戶、不只是滿足股東、也不僅只是照顧員工，而是更積極地結合三者的力量成就「基泰」，讓客戶、員工、股東三者均能獲得最周全的服務，「基泰」也將成為這三者在地產「專業且值得信賴的貼心朋友」。三個不規則排列的橢圓有往前行的動感，這象徵著恆久前行的執著——以股東的資源、員工的專業、客戶的肯定這三者的力量，在利潤及責任的和諧中，邁向永續經營的境界。



三心一體

集結客戶、員工、股東的力量，發揮專業、信賴、貼心的服務熱誠。

113年度營業計劃概要

(一) 經營方針

1. 廣闢財源，開發優質商用不動產及精華區域土地，創造開發價值。
2. 掌握趨勢，活用租、售、經營等多元策略，發揮產品差異化優勢。
3. 嚴控成本，積極培養創新及服務人才，以確保競爭能力。
4. 強化品牌，品質始於規劃，服務超越合約，創造附加價值。

(二) 營業目標

本公司成屋個案如「基泰台大」、「基泰世貿」及「基泰伯爵」等將採租售並行模式陸續貢獻收益；在建個案「基泰磺溪」、「基泰大安」、「基泰碧湖」及「象山主人」持續興建中。



2.11 反競爭行為法律訴訟

合作與結盟

目前並無與任何同業進行合作與結盟。

資訊共享

為提升ESG表現，目前並未與同業進行共享資訊等行為。

法律訴訟

目前並未有反壟斷法與公平交易法等法律問題而引發之法律訴訟行為。

企業應對措施

就企業獨立性、透明公開商業行為及風險評估，都有洽詢法律顧問，以確保公司行為沒有相關法律問題及訴訟的可能。



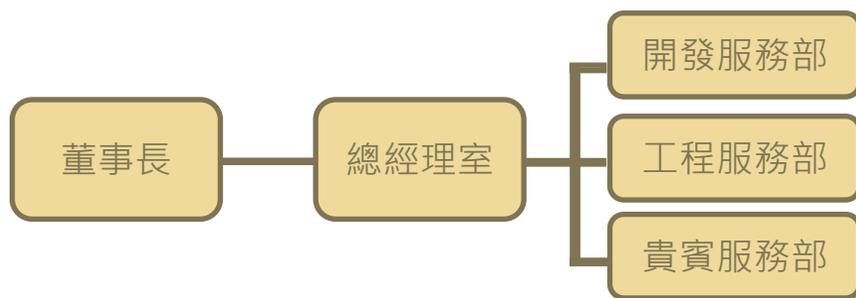
三、營運績效與永續供應鏈

- 3.1 土地開發、建案營造與售後服務
- 3.2 經營績效及發展
- 3.3 抗震與環保材料
- 3.4 客戶服務與滿意
- 3.5 永續供應鏈的管理

3.1 土地開發、建案營造與售後服務



(1) 土地開發、建案營造與售後服務組織與職掌如下



| 部門 | 主要職責 |
|-------|--|
| 開發服務部 | 負責土地之買賣、合建、仲介；開發中土地及建物之利用及管理；成屋之買斷投資等。 |
| 工程服務部 | 負責開發階段之工程評估、開發後之工程發包成本控制、工期控制、品質控制、使照申請，客戶變更及售後保固服務等。 |
| 貴賓服務部 | 負責開發階段之產品定位、市場評估、開發後之預售執行、興建期間之客戶服務、交屋、結構體及成屋銷售、餘屋租售、物業維護、租約管理等。 |

(2) 土地開發與取得方式

選擇區位：臺北市蛋黃區為核心，蛋白區為輔，幾乎不涉足外縣市之開發。

規劃產品：以住宅、住商大樓為主，辦公大樓次之，廠辦少許。

取得方式：買賣土地、自地自建或與地主合建房屋為主、共同投資興建為主，近期以都更、危老方式佔多數。

地段選擇：臺北市舊市區為主（蛋黃區）。

舊市區地段選擇條件：

位於繁華城市核心區的房地產通常具有高度市場需求，且通常能在短期內實現資本增值。這些區

位通常有便利的交通、完善的生活機能、豐富的文化資源和商業資源等，會吸引高收入人群和資本投資，可帶來資產價值的提升。基泰建設專攻大臺北市場，秉持地點佳與精緻造型兩大特色，加以推案策略運用得宜，過去雖處在台灣不動產市場景氣低迷持續十年以上，本公司仍保持獲利的紀錄，我們認為只有專業的經營團隊、財務結構佳、有能力取得優越地段土地的業者，才能倖存於臺灣艱難的不動產市場境。



(3) 建案營造與施工品質管理

為了追求更高的營建施工品質，我們在基泰建設的工務服務部成立了專責單位，負責實施內部品質管理制度。該單位由專門的人員負責現場監督，紀錄施工中的缺失並進行改進檢討。同時，我們也對工程人員進行教育訓練，定期進行工班培訓，以提升員工和工班的技術能力。

我們制定了品質管理計劃，明確了工程各階段的檢查點，並定期和不定期的稽查。我們嚴格控制初驗階段的施工品質，不斷追求卓越，全面提升工程品質。在營建項目中，施工進度和流程的管理至關重要。從工程施工到交付及保固，我們都需要有一套完整的標準作業流程。

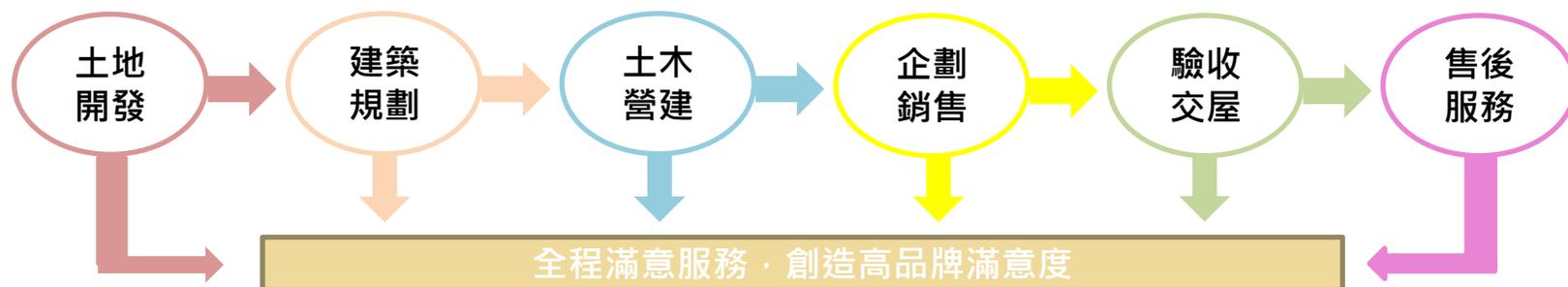
迄今為止，我們完成的項目都遵守了合約圖說、相關規範和法規要求，並且沒有違反產品和服務

健康安全法規的事件發生。在建築物的設計過程中，我們尊重設計建築師的構思和客戶的需求。作為建設公司，我們負責將設計轉化為實際的建築物。每個建築物都獨一無二，建造環境也各不相同，因此在產品開發過程中面臨了不同的環境挑戰。我們不斷檢討設計方案，尋找最佳的施工方法，甚至進行價值工程，以提供客戶更多選擇和最優的產品。這樣的努力和持續改進確保我們在營建施工品質方面能夠達到更高的水準，滿足市場的要求。我們致力於提供優質的建築產品，並以客戶滿意為目標。

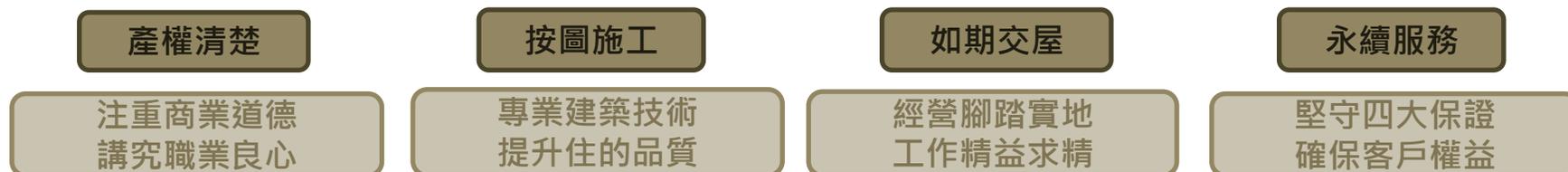


(4) 我們的服務作業流程

基泰建設提供全程滿意服務，從土地開發、建築規劃、土木營建、企劃銷售、驗收交屋到售後服務和仲介租售，我們致力於創造高品牌滿意度，如下圖所示。每個階段都經過我們專業技術團隊的多次詳細討論才能定案。如果在1~6階段中的任何一個階段出現問題或疑慮，我們會在定期的會議中進行討論。對問題進行合法合理和成本考量的評估，然後做出決策並付諸執行，以確保產品的品質和安全。我們以客戶滿意度為最終目標，通過精心策劃、嚴格執行和持續改進，確保我們的項目在每個階段都達到高品質的標準。我們的專業團隊致力於提供卓越的服務，並以客戶的信任和滿意為我們的成功之本。



基泰的四大保證



(5) 建案與土地開發的挑戰

由於不動產交易相關法規越來越完善，土地取得也變得更加困難，建築業在開發個案時常採用買斷土地或與地主合作建設等方式。未來，土地開發可以朝多元化方向發展，例如地上權設定、土地信託、聯合開發、參與都市更新計畫以及配合政府釋出國有地政策進行標購等方式進行規劃。隨著購屋者對居住品質的重視日益提高，個案產品的規劃和空間使用的有效利用已成為選擇房屋時重要的考量因素。施工品質和安全更是建立口碑的關鍵。客戶滿意度也成為衡量公司競爭力的重要指標。因此，精緻化和實用性將成為未來房屋產品發展的趨勢和競爭優勢。基於這些趨勢和考量，我們將持續努力提供精心規劃的房屋產品，強調空間的適用性和居住品質，同時確保施工品質和安全標準，以贏得客戶的信任和滿意度。我

們將致力於不斷提升產品的競爭力，以迎合市場需求並保持行業領先地位。

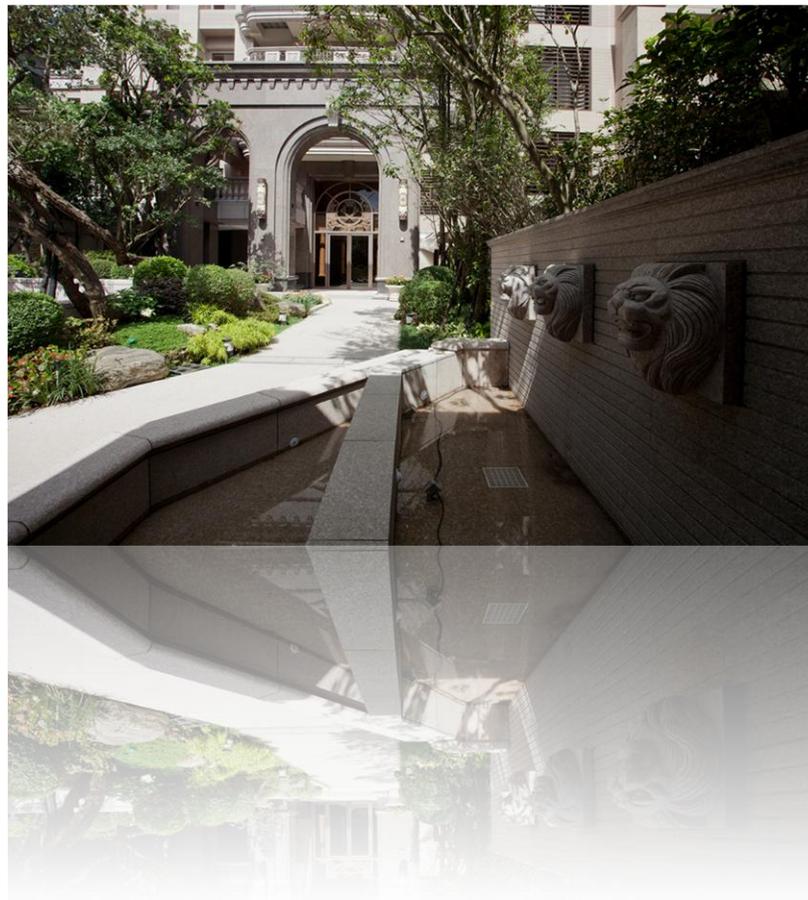


3.2 經營績效及發展



本公司的經營策略歸納五大項

- (1) 落實目標管理與績效評估制度。
- (2) 加強工程專業與管理能力，提升競爭力。
- (3) 建立企業核心價值的技術與觀念。
- (4) 創造營運績效與利潤，維持穩定成長。
- (5) 型塑優質施工團隊，確保良好施工品質、工程進度與成本管控。



最近五年的營收財務報表如下

單位:新台幣仟元

| | 113年度 | 112年度 | 111年度 | 110年度 | 109年度 |
|-------------|---------|-----------|----------|-----------|-----------|
| 營業收入 | 983,496 | 376,267 | 350,562 | 254,988 | 506,739 |
| 營業成本 | 653,660 | 106,724 | 86,103 | 98,826 | 345,600 |
| 營業毛利 | 329,836 | 269,543 | 264,459 | 156,162 | 161,139 |
| 營業費用 | 233,051 | 225,095 | 171,768 | 186,008 | 187,005 |
| 營業利益 (損失) | 96,785 | 44,448 | 92,691 | (29,846) | (25,866) |
| 營業外收入及支出 | 164,598 | 1,661,446 | 95,919 | (82,154) | (86,450) |
| 稅前利益 (損失) | 261,383 | 1,705,894 | 188,610 | (112,000) | (112,316) |
| 所得稅費用 | (8,825) | (88,096) | (12,181) | (10,375) | (13,294) |
| 本期淨利 (損) | 252,558 | 1,617,798 | 176,429 | (122,375) | (125,610) |

註:以上財務資料經會計師核閱或查核簽證。

| | | 113年度 | 112年度 | 111年度 | 110年度 | 109年度 |
|-------------------|------|----------|-----------|----------|-----------|-----------|
| 本期其他綜合損益 | | (31,640) | (3,739) | (55,973) | (23,189) | (63,017) |
| 本期綜合損益總額 | | 220,918 | 1,614,059 | 120,456 | (145,564) | (188,627) |
| 稅後淨利歸屬於母公司業主 | | 252,558 | 411,270 | 191,181 | (137,075) | (138,408) |
| 綜合損益歸屬於母公司業主 | | 220,918 | 407,531 | 135,208 | (160,264) | (201,425) |
| 資產報酬率 (%) | | 2.41 | 8.18 | 1.52 | 0.01 | 0.02 |
| 股東權益報酬率 (%) | | 4.23 | 26.49 | 2.82 | (1.88) | (1.82) |
| 佔實收資本 比率 (%) | 營業利益 | 2.17 | 1.01 | 2.11 | (0.68) | (0.59) |
| | 稅前純益 | 5.87 | 38.91 | 4.3 | (2.55) | (2.56) |
| 純益率 (%) | | 25.68 | 429.96 | 50.33 | (47.99) | (24.79) |
| 每股盈餘 (元) | 當期 | 0.57 | 0.94 | 0.44 | (0.31) | (0.32) |
| | 追溯 | 0.57 | 0.94 | 0.44 | (0.31) | (0.32) |

(1) 經營績效

2024年基泰建設營業收入為新台幣983,496元，相較於2023年度376,267元，增加607,229元，上升161.38%；2024年度稅後淨利歸屬於母公司業主為252,558仟元，相較於2023年度411,270仟元，減少158,712仟元，下降38.59%。

(2) 最近10餘年的重要建案產品及用途

本公司以「建造精緻安全的綠色住宅」為組織願景，因專業技術及施工品質不斷的進步與淬煉，已擁有全方位營建人才，將持續秉持著經營理念及企業文化，以擔任世界公民、遵守勞動人權、發展綠色智慧建築及

建構幸福企業為指標，進而塑造優質的經營團隊。



有關最近 10 餘年的產品及用途：

基泰建設：誠信、專業、相伴一生。



象山主人

臺北市文山區木柵路三段。

基地坪數：255坪。

使用分區：商三。

建蔽率：67.99%

公設比：37.51%

坪數資料：18坪~34坪、2房~3房。

樓層規劃：地上22 / 地下4層，住家114戶。



基泰碧湖

臺北市內湖路一段741號。

基地坪數：338坪。

使用分區：住三。

建蔽率：44.49%

公設比：37%

坪數資料：2房18坪、3房24坪。

樓層規劃：地上15 / 地下3層，住家81戶。

有關最近 10 餘年的產品及用途：

基泰建設：誠信、專業、相伴一生。



基泰大安

臺北市大安區建國南路一段304巷。公設比：36%-38%

基地坪數：149坪。

使用分區：住三。

建蔽率：44.32%

坪數資料：1房13坪、2房26坪。

樓層規劃：地上8 / 地下2層，住家44戶。



基泰磺溪

臺北市北投區文林北路16巷。

基地坪數：191坪。

使用分區：住三。

建蔽率：44.51%

公設比：32%

坪數資料：2房23坪。

樓層規劃：地上12 / 地下2層，住家41戶。

多元發展佈局北臺灣精華區，以專業、負責與創新滿足顧客需求，成為善盡社會責任的幸福企業。關鍵因素：多元發展、卓越創新、前瞻思維、社會責任與幸福企業，根據這五大元素設定 20 項重大指標，實踐公司未來 10 年營運短中長期目標，如下圖：



3.3 抗震與環保材料



基泰建設不僅在建築設計規劃方面投入了大量心力，同樣對施工品質要求嚴謹。我們與工務部和外包商密切合作，建立了緊密的運作模式，以確保工地管理、施工品質和預算進度能夠充分掌握。同時，我們致力於提供抗震和環保的建築材料，並透過標準品管查驗制度，為客戶提供卓越的建築品質。在基泰建設中，我們非常重視建築物的安全性。我們採用合格的耐震設計並對建築材料進行嚴格要求，以確保建築物的安全性，讓客戶更加安心。在結構設計分析過程中，我們首先進行地質調查，以適當應用地質參數。然後，我們透過檢測和回饋的過程，確保建築設計符合安全要求，從而確保整個建築物的安全性。

基泰建設致力於為客戶提供卓越的建築品質和安全保障。我們不斷努力改進和提升，以確保每個項目都符合高標準的建築品質要求。我們相信，只有通過嚴謹的施工品質控制和安全措施，我們才能為客戶打造出優質、安全的建築物，並贏得客戶的信任和滿意。



抗震建築基礎設計

筏式基礎—使基礎一體成形，將載重分佈由點轉換成面，建築重量平均分攤，減少基礎之差異沉降，即使發生地震，建築也能在軟土上整體移動，就如同在海上的船一樣，減低對結構的傷害。

樁基礎—基樁深入地底，可將結構體載重直接傳至基礎下方承載層如堅硬土層或岩層，承载力佳，且使結構體不受土壤液化之影響。

連續壁—地下連續壁工法為國內所用擋土措施中，止水性、剛性及安全性最佳之工法，其四週圍壁體可作為永久主體，具良好的擋土及防水功能，結構堅實安全。

基泰建設在選擇建築原料方面非常謹慎。我們不僅遵守政府訂定的標準，且尋求與知名大廠的合作，以確保使用的建築原料符合高品質和安全標準。

對建築原料的選擇，如混凝土、鋼筋及鋼骨等，採用比市場一般規格更高級、要求更嚴的個品質。



抗震建築材料標準：

混凝土

高規格混凝土強度：

各案均依最新建築物耐震設計規範需求強度，採用知名品牌及知名預拌廠，於基座及地下室部分，採用4000~6000psi之高強度混凝土，較一般建築案3000~5000psi可承载力更高。

三大品質規範：

1. 混凝土攪拌澆灌時程45分鐘。
2. 氯離子含量要求合乎規範，保證不摻用海砂。
3. 混凝土品牌，嚴格規定不混合使用不同品牌，提供最佳結構品質。

鋼筋

強化等級鋼筋：

使用知名鋼鐵大廠，加釩鋼筋皆可達抗拉強度，加釩鋼筋係於鋼筋生產時加釩，使鋼筋之降伏強度及任性等機械性質提高；不採用水淬鋼筋，因不適合焊接及加工性，以確保鋼筋施作品質。

高拉力耐震鋼筋：

鋼筋升級採用高拉力抗震鋼筋符合CNS560，SD420W及SD280W可焊鋼筋之規定，其優點不但能符合抗拉強度，屬高拉力鋼筋，亦可用於焊接或續接器之加工，並兼具較佳延展性，可確保結構符合耐震設計之需求。

鋼筋續接器

SA級續接器：

採購符合CNS規範及知名廠牌之SA級續接器，較一般B級續接器有較好的延展性和韌性，可提升結構耐震性。

錯位續接工法：

有別於傳統採用搭接工法，鋼筋本身強度搭配續接器的斷面受力，並防範續接器在同一斷面續接，所以鋼筋不重疊，水泥與鋼筋牢牢結合，減少強烈外力破壞後斷面坍塌的可能性。



鋼骨

高規格耐震鋼骨：

使用符合國家標準CNS13812 (建築結構用軋網料) 之耐震等級SN-B及SN-C系列鋼板，提升抗震能力高，為一般市場採用A36及A572等級鋼板耐震條件1.2倍。

環保材料

在面對地球能源資源日益匱乏的挑戰下，營造業作為一個關鍵耗能產業，扮演著實現節能減碳和實現永續發展目標的重要角色。

基泰建設近年來致力於推動循環經濟，尤其注重如何從設計端開始，達到節能減碳和永續發展的目標。

我們的努力不僅僅限於自身的環保措施，而是積極與上下游產業合作，形成循環經濟供應鏈。這種合作方式可以最大程度地利用資源，減少浪費，並促進資源的循環再利用。透過與供應商、承包商和其他合作夥伴的緊密合作，我們共同努力實現營建產業的永續發展，並對國家建設的可持續性發展做出重要貢獻。基泰建設希望通過推動營建循環經濟的發展，將營建經濟轉變為以生態型資源循環為基礎的經濟模式。我們深信，這種轉變不僅可以降低對有限資源

的依賴，同時也能為我們的環境帶來正面影響，實現經濟和生態的雙贏。我們將繼續努力推動營建循環經濟，並與相關利益相關者攜手合作，實現可持續發展的未來。



3.4 客戶服務與滿意



客戶滿意度，為達成持續個案銷售佳績，及公司營運成長的目標基礎。

基於強化顧客滿意度的理念，由產品規劃的細緻化、使用者角度出發，積極提供客戶與公司雙贏的哲學。且透過銷售的宣傳過程，及興建過程的客製化變更，讓客戶充分了解公司產品理念、創造更好的業績與未來更多新訂單。

客戶服務的體系說明如下：

基泰建設2024年，基於客戶的口碑累積與滿意，反映在新公開的預售建案，皆順利完成銷售目標，且創造銷售亮點、成為區域內指標個案。

許多建設公司，將房地產定位成製造業，於客戶購屋後，不接受客戶對於室內的變更需求。基泰建設則將自身定為成服務業，在可接受的範圍內，提供客戶依其需求客製化的加值變更服務。對於購買預售屋的客戶，更創造出有別於成屋購買的方便性與價值。透過專業且與同業差異化的服務，既可滿足客戶購屋，長遠使用的需求及舒適度，更將客戶服務的滿意程度，呈現在新公開建案的銷售長紅佳績上。

3.5 永續供應鏈管理



基泰建設致力於與國內外供應商建立長期合作關係，以共同建立穩定發展的永續供應鏈。我們不僅注重供應商品質、交貨期和價格，還敦促供應商實踐環境保護、節能減碳、安全衛生和人權尊重等方面的責任，共同履行企業的社會責任，並制定風險管理和永續經營計畫。由於採購產品種類繁多且高度客製化，為了分散風險和降低採購成本，由採購與工程部定期進行供應商評核、監控淘汰，以確保供應商的交貨期和品質穩定性，並了解供應商的製程能力。這樣的採購策略和供應商選擇方法有助於確保我們與供應商的良好合作，並提供穩定的產品供應。

1. 供應商的分級管理與評鑑

我們與供應商合作的過程中，所有供應商必須通過供應商評鑑的審查，以獲得基泰的合格供應商地位。這個審查過程不僅是為了了解供應商的施工品質、工程進度控制、管理能力和相關配合度，同時也促使我們與供應商之間的合作理念緊密連結。在審查過程中，我們進行了充分的溝通和反應，確保雙方對於品質和進度的控制有著共同的理解和期望。這樣的合作模式有助於建立夥伴關係，確保我們與供應商之間的良好協作，共同達成項目的成功。

工程服務部進行評鑑規劃，包括：

1. 判定採行「書面審查」或「實地稽核」之評鑑方式。
2. 針對各類型供應商須增加之評鑑項目。
3. 協調安排參與評鑑成員及時間。
4. 預先準備所需文件、表單。

協力廠商分為合格與不合格兩類。

2024年度本公司針對近期主要合作對象之43家供應商，進行全面之評鑑，其中合格共計37家，不合格共計6家，合格率86%。

評鑑分數不及格之供應商，本公司將與其溝通協助改善，並列入日後觀察之廠商，若供應商無法配合改善者，各工地停止繼續配合使用，並予停權一年作為處分。

協力廠商管理作業

1. 協力廠商資格審查：

(1)新進之新廠商應檢附該公司執照影本、業績等資料向採發單位申請協力廠商資格審查。

(2)供應廠商資格審查內容分為組織架構、產品、供貨、財務狀況、資本額、工地管理、安衛管理等七項。

(3)採發承辦人將審查結果填入協力廠商資料登錄及審查記錄表及附件，呈報主管核准。

(4)經審查評核總分在70分(含)以上者列為合格廠商，並予登錄至合格協力廠商登錄表。69分以下者，列為不合格廠商。

2. 下列廠商得免資格審查，可逕行列入合格協力廠商登錄表：

(1)本文件發行日前已登錄之協力廠商。

3. 合格協力廠商登錄及建立：

- (1) 合格協力廠商登錄表依工程項目種類分類。
- (2) 協力廠商公司資料異動，若協力廠商發生重大異常（倒閉、歇業及有重大不良紀錄）或5年內無承攬狀況時，應廢除其合格供應廠商資格。

協力廠商溝通方法

我們致力於與協力廠商建立合作雙贏的關係，並確保他們符合道德與環保標準的供應商與製程。除了定期評估協力廠商的品質、交貨準確率、工期控制和配合度等方面的表現外，我們也隨時與他們進行溝通。對於在合作中表現優異的供應商，採購單位會調整其年度採購分配量，以實現雙方的雙贏目標。我們重視與協力廠商的互動，透過密切的合作與溝通，共同確保良好的合作成果，

並促進彼此的發展與成長。這種合作模式有助於建立長期穩定的合作夥伴關係，並推動可持續發展的目標。

協力廠商登錄審查與評鑑（分A、B、C分數計算）

1. 依組織規模審查：針對公司員工規模、是否為上市上櫃公司或ISO認證、是代理商或製造商進行評核。
2. 依產品審查：依技術能力、其他工程已採用進行評核。
3. 依供貨審查：針對庫存保障能力、與其他承商有無糾紛進行評核。
4. 依財務狀況審查：針對廠商有無退票紀錄進行評核。
5. 資本額：依廠商資本額及履約能力進行審核。
6. 工地管理：依施工期間有無勞資糾紛進行評核。
7. 安衛管理：針對廠商之安衛紀錄及安衛教育訓練落實否進行評核。

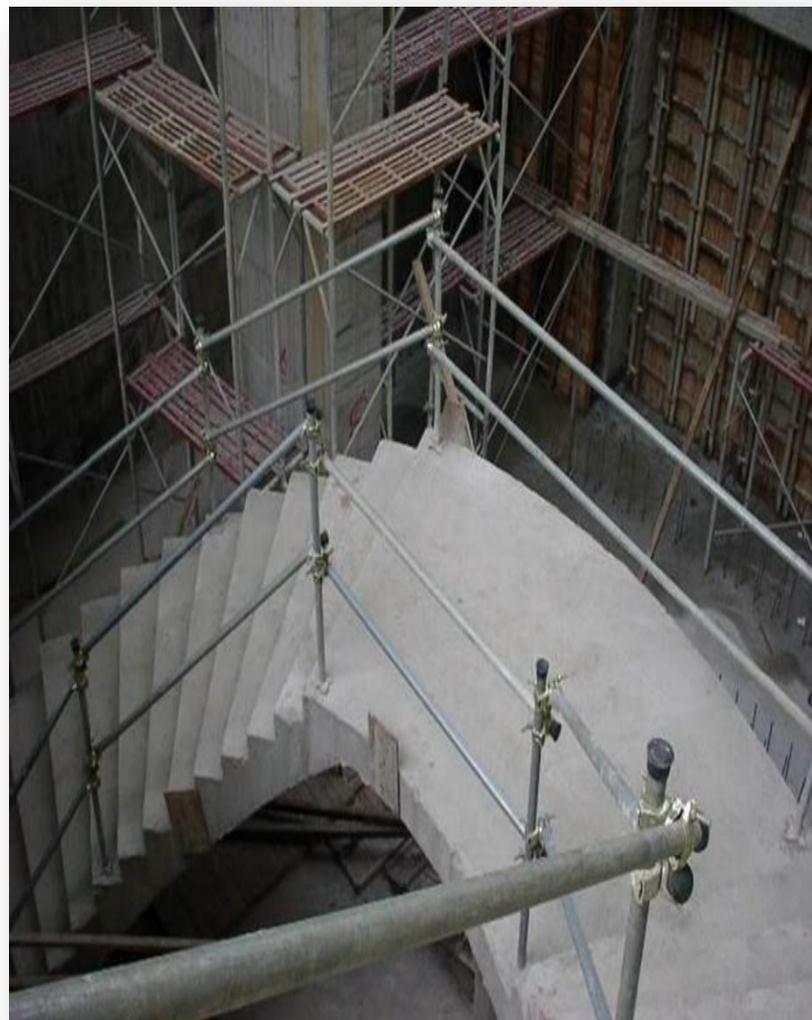
| | | | |
|----|----------|----|-----------|
| A級 | 總分81分以上 | 列為 | 合格供應商 |
| B級 | 總分70~80分 | | 限制條件合格供應商 |
| C級 | 總分69分以下 | | 不合格供應商 |

品質審查內容：施工品質水準、工程材料品質、查抽驗通過率與有無退貨紀錄。工期審查內容：工程進度控制、材料進場表現。

品質審查內容：施工品質水準、工程材料品質、查抽驗通過率與有無退貨紀錄。工期審查內容：工程進度控制、材料進場表現。

管理審查內容：工程管理能力、施工及進貨人員表現、工地安衛生管理。

配合度審查內容：相關工程配合、工地人員配合度表現、出工率及素質評估、維修及更換服務效率。



(1) 簽署企業社會責任承諾書

為了讓供應商深入了解並逐步實踐企業的永續發展理念，我們制定了基泰建設的「供應商/承攬商企業社會責任承諾書」，簡稱承諾書。我們向重要的供應商進行全面的培訓和宣導，以確保他們理解和遵守這份承諾書中訂定的供應商/承攬商實施社會責任行為準則。該準則包含了上表中所述的企業社會責任規範的重要條文。

透過這份承諾書，我們與供應商共同確定了我們對於企業社會責任的期望和要求。這些要求涵蓋了環境保護、勞工權益、供應鏈管理、道德行為等關鍵領域。我們希望通過這樣的承諾書，能夠促使供應商積極參與並實踐可持續的經營原則，共同建立一個負責任和可信賴的供應鏈。這份承諾書是我們與供應商建立互信和合作的基礎，我們將持續與他們合作，共同追求企業永續發展的目標。

(2) 供應商實施社會責任自評

我們要求供應商進行社會責任的自評表，讓他們對勞動人權、健康安全、環境保護、道德規範和管理體系等五大項目進行自我評估。這份自評表包含了再設計的次要項目條文，供應商需要逐項評估自己是否達到這些條文要求，並確定改善的日期。透過這樣的自評過程，我們鼓勵供應商自主檢視他們的社會責任表現，並識別出改善的項目和時間表。這有助於供應商進一步了解他們的優勢和改進的領域，並推動他們進行必要的改變和措施，以提升其社會責任表現。

我們將持續與供應商合作，提供必要的支持和協助，以確保他們能夠有效地進行自我評估和改善。這樣的合作方式有助於建立透明度和責任感，促進供應商的永續發展，並共同實現我們的社會責任目標。

3. 永續採購管理

為了降低原物料供應風險並確保產品品質，基泰建設採用多角化策略進行原物料或產品的採購，以分散市場風險。我們從採購階段開始就堅持向品質卓越且信譽可靠的供應商下訂單，採購的標準包括品質、供料穩定性和交貨期。針對原物料或產品，我們會配合客戶要求指定合作的供應商，並確保它們不含有害物質且符合國際標準。同時，我們堅決不會採購衝突金屬或來自強迫勞動地區的原物料。

我們重視與供應鏈的密切合作，以實現共同的成長並邁向永續的營運管理。透過與品質和可靠供應商的合作，能夠確保產品的品質和供應的穩定性。我們也注重環境和社會的責任，確保所採購的原物料或產品符合國際標準，並避免使用具有潛在風險的原材料。這樣的採購策略不僅能保護基泰建設的利益，還有助於推動可持續的供應鏈

發展，並與我們供應商共同實現共享價值的目標。





四、產品創新發展

- 4.1 政策與建築理念
- 4.2 建案作業過程的品質與安全
- 4.3 施工的工程品質與安全衛生
- 4.4 交屋驗收的服務品質
- 4.5 未來的產品與挑戰

4.1 政策與建築理念



基泰建設對產品的施工品質、交期與未來創新發展的政策、承諾與管理方針如下：

本公司產品創新發展的政策

「施工品質好、零事故、交期準確、耐震、綠建築」

承諾：提供客戶安全、優質的住家或辦公室，維護承攬商及施工過程的安全

管理方針

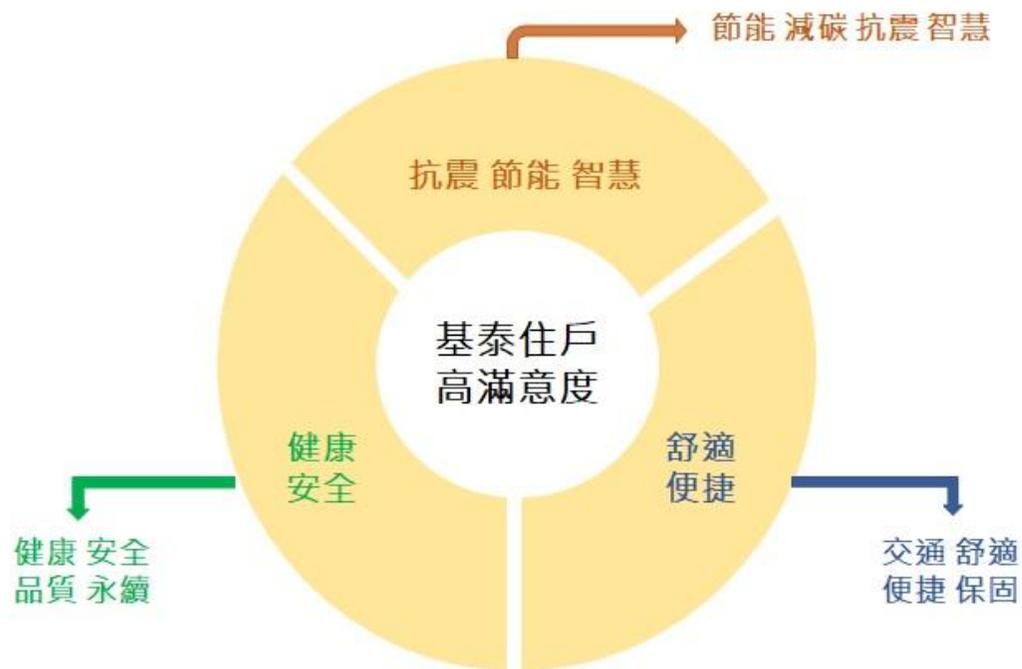
- 遵守環保與職安衛法規，建立危害識別與風險評估和降低安衛風險
- 工地各項施工承攬商自主檢查安全作業，工程員稽核改善與預防發生危害
- 工地主任定期對承攬商稽核檢查施工品質與進度，並回報差異改善報告

- 提供客戶 / 業主的建案品質好、服務佳與交期準確的安身立命的住所或辦公場所
- 新建案必須符合台灣耐震與綠建築標準



基泰建設團隊參考各先進國家與城市，如日本、韓國、新加坡、美國、英法等國家進行城市建案巡禮，並結合國內許多合作夥伴，以擷取他人優點並考量本地法規、風俗、國情等因素，提供居住者安全、便利、舒適、健康、節能、智慧、抗震、堅固、有保障與永續經營，持續不斷地努力改善產品、提升臺灣住辦之生活品質、安全度、舒適度，達成業主與客戶的高滿意度。

我們的三大核心建築理念與品質等要求標準如下圖：



| 項目 | 2024年 | 2025年 |
|-----------|-------|-------|
| 建案推動綠建築件數 | 2 | 3 |
| 達成比例 | 50% | 75% |

基泰建設致力於產品品質與安全的提升，持續創造獲利成長，重要目標如：綠建築產品開發、抗震建案開發與法規遵循、健康舒適高坪效住宅規劃，基泰持續不斷地努力讓建案擁有好品質，讓居住者健康安全。產品舒適便捷，同時兼顧未來性，自然的通風、採光讓節能、環保巧思深入每一個家庭中。為此，我們特別規劃了短、中、長期目標，具體細節如下：

| | 短期指標 (2024年) | 中期指標 (2025~2028年) | 長期指標 (2029年以後) |
|------|--------------------|----------------------|--------------------|
| 產品品質 | 產品安全合格：100% | 產品安全合格：100% | 產品安全合格：100% |
| 法遵 | 違反產品標示 / 安全或專利法規0件 | 違反產品標示 / 安全或專利法規0件 | 違反產品標示 / 安全或專利法規0件 |

重大議題目標與績效

基泰建設致力於提升綠建築產品及抗震耐震、產品品質與安全、法規遵循等面向，最近兩年之重要目標與績效打程度如下所示：

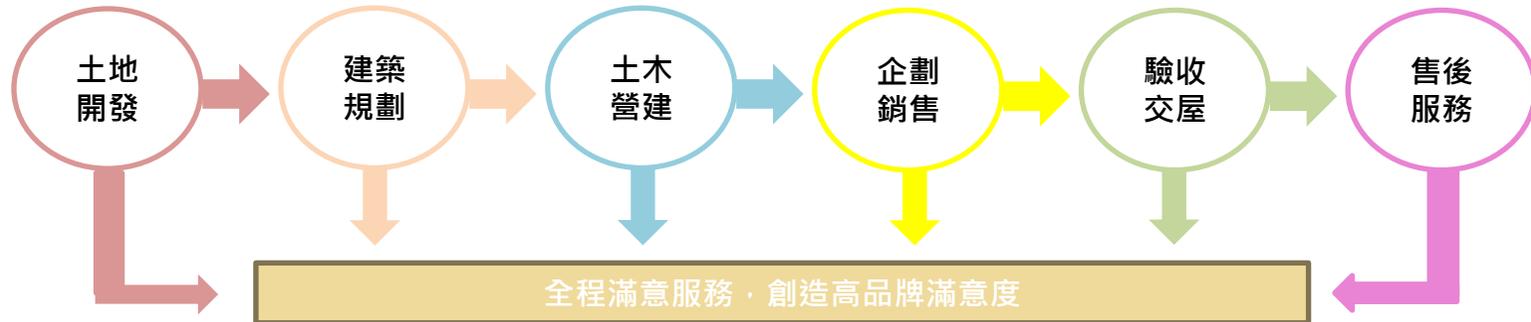
| | 2024年 績效目標 | 2024年 達成度 | 2025年 績效目標 |
|-------|--------------------|--------------------|--------------------|
| 產品的品質 | 產品安全合格：100% | 產品安全合格：100% | 產品安全合格：100% |
| 法規遵循 | 違反產品標示 / 安全或專利法規0件 | 違反產品標示 / 安全或專利法規0件 | 違反產品標示 / 安全或專利法規0件 |

4.2 建案作業過程的品質與安全



基泰建設從土地開發、市場調查、產品定位、建築規劃、企劃銷售、土木營建、驗收交屋、售後服務到仲介服務，創造全過程滿意服務，並讓產品富有創新性獨特價值，與部門對應的大致流程如下所示：
土地開發（開發服務部）→建築規劃（規劃服務部）→企劃銷售（貴賓服務部）→土木營建（工程服務部）→驗收交屋（貴賓服務部）→售後服務（售後服務、修繕維護專門小組）

在產品規劃、施工、銷售、交屋與售後服務品質層面，基泰一直以來受到業主及客戶的一致好評，摘要說明如下：



土地開發：

本著深耕大臺北的專業精神，基泰建設大部分的建案均為臺北市的蛋黃區，少部分建案則在蛋白區，外縣市地區的建案則非常稀少、幾乎沒有。

建築規劃：

在土地買賣或合建契約確定後，屬都更改建要依法補助原住戶的租賃費，並拆除舊建物予以整地，探鑽土質屬性已決定未來最適合的施工方法及搭配建材，繪製立體與各樓層的建築圖初稿，並概估營造成本及預算，向政府權責單位爭取較好的樓地板面積與公設比例。

土木營建：

依據各樓層的建築圖發包具技術與能力的承攬商簽約及進場施工，施工前簽署安全衛生紀律承諾書及施工期間各分項工程的品質與安全衛生的自主檢查，工地主任與工程師定期及不定期的稽核，每日均做成紀錄；若承攬商施工品質有異常立即開立品質缺失矯正通知單並列表追蹤限期改善，改善完成檢附改善前後的照片作為佐證；安全衛生亦同，確保施工期間的品質與安全。

對進場的鋼筋、水泥等建材，依法應抽樣送專業檢測機構進行檢驗，符合國家標準才能進場讓承攬商進行施工，其各類建材原物料有專區放置，不得隨意放置，避免危害施工區域人員進出的安全。

企劃銷售：

基泰建設的產品委房屋仲介或專業銷售公司，包含自購地、與地主合建地或都更合建、危老的建案。

驗收交屋、售後修繕服務：

貴賓服務部負責個案產品銷售作業之客戶訂約、收款、交屋等銷售管理及售後、修繕服務及餘屋出租管理等業務。



4.3 施工的工程品質與安全衛生



4.3.1 施工的工程品質

基泰建設建立「施工品質管理標準」係依照合約內施工及施工規範按工程類別或部位類別之施工流程彙整成一覽表，為監造單位、承攬施工廠商與協力廠商相互之間保證施工品質能符合規範性的要求。施工過程中的管理、檢核項目、管理方法及數據等，將依品質特性說明查核項目、查核範圍、查核方法、執行人、執行方法給予明確指示，配合施工順序作業。藉此，監造廠商、承攬施工廠商及協力廠商可就品質的管理方針進行協議，取得共識，以進行後續施工管理及監造查核動作。

各分項施工品質管理標準如下表所示：

| 項次 | 各分項施工品質控管項目 |
|----|---------------|
| 1 | 連續壁品質管理標準 |
| 2 | 安全支撐品質管理標準 |
| 3 | 安全檢測工程品質管理標準 |
| 4 | 施工架工程品質管理標準 |
| 5 | 鋼筋工程品質管理標準 |
| 6 | 鋼筋續接器工程品質管理標準 |
| 7 | 混凝土工程品質管理標準 |
| 8 | 模板工程品質管理標準 |

主要分項施工計畫：

| 項次 | 工程計畫名稱 |
|----|---------------------------------|
| 1 | 整體施工計畫 |
| 2 | 整體品質計畫 |
| 3 | 工程施工計畫 (含工務所及廁所、圍籬、臨時水電等工區配置) |
| 4 | 連續壁工程施工計畫 (含微型樁及地改樁) |
| 5 | 安全觀測系統施工計畫 |
| 6 | 鋼筋 (含連續接器及化學植筋) 工程 施工計畫 |
| 7 | 混凝土工程施工計畫 |
| 8 | 安全支撐工程施工計畫 |
| 9 | 模板工程施工計畫 |
| 10 | 裝修工程施工計畫 |

施工自主檢查表單如下：

| 項次 | 工地計畫名稱 |
|----|--------------------|
| 1 | 連續壁工程工地自主檢查表 |
| 2 | 安全支撐工程工地自主檢查表 |
| 3 | 安全監測工程工地自主檢查表 |
| 4 | 施工架工程工地自主檢查表 |
| 5 | 鋼筋工程工地自主檢查表 (柱筋) |
| 6 | 鋼筋工程工地自主檢查表 (牆筋) |
| 7 | 鋼筋工程工地自主檢查表 (樑筋) |
| 8 | 鋼筋工程工地自主檢查表 (版筋) |
| 9 | 鋼筋續接器工程工地自主檢查表 |
| 10 | 混凝土工程工地施工自主檢查表 |
| 11 | 模板工程工地自主檢查表 |

結構安全保證：

基泰建設將每個建案視為自己的家，在用心對待每個案子的同時，也以同等的嚴格要求著品質。從最基礎的砂石建材層層把關，各項建材和施工技术均以高標準、高品質要求。

位處地震帶的台灣，對房屋結構的安全性更是大考驗，除了結構安全，還有建築材料對於未來住戶的健康也是考量重點，無輻射污染的保證書、未摻用海砂的切結書等就是用具體的方式保證這些常人看不到的細節，盡可能保證住戶的身心健康。

4.3.2 施工期間的安全衛生

依法實施：勞工安全衛生教育訓練計畫。職業安全衛生法第二十三條之規定辦理勞工安全衛生教育訓練。其勞工安全衛生教育訓練課程表如下：

| 週期 | 時間 | 訓練課程名稱 | 備註 |
|-----|--------------|---------------------------------|----|
| 進場前 | 併入協議組織會議一併辦理 | 勞工安全衛生教育訓練 | |
| 每日 | 視情況而定 | 工具箱會議 作業前、中、後自動檢查 零災害危險認知 | |

在與承攬商簽約時，在合約明訂依法對該廠商員工實施安全衛生訓練，在施工期間重要的安全衛生自主檢查項目彙集如下表：

| 表單名稱 | 檢查項目 | 檢查結果 |
|----------------------|-------------------------|--|
| 勞工安全衛 生日誌 | 自動檢查項目：安全部分、衛生部分。 | <input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無 |
| 一般安全自 主檢查表 | 工地內外進出之安全衛生。 | <input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格 |
| 混凝土澆置 作業安全檢 查表 | 一般規定、墜落防止、倒塌防止、感電防止與環保。 | <input type="checkbox"/> 合格 <input type="checkbox"/> 不合格 |

| | | |
|--------------------------|----------------------------------|---|
| <p>模板作業安全檢查表</p> | <p>一般規定、倒塌防止、危險機械。</p> | <p><input type="checkbox"/>合格 <input type="checkbox"/>不合格</p> |
| <p>移動式起重機（吊掛）作業安全檢查表</p> | <p>一般規定、物體飛落、感電防止。</p> | <p><input type="checkbox"/>合格 <input type="checkbox"/>不合格</p> |
| <p>氧氣乙炔作業安全自動檢查表</p> | <p>設備環境、氧氣乙炔作業。</p> | <p><input type="checkbox"/>合格 <input type="checkbox"/>不合格</p> |
| <p>電氣作業安全檢查表</p> | <p>一般規定、感電災害防止。</p> | <p><input type="checkbox"/>合格 <input type="checkbox"/>不合格</p> |
| <p>動火作業安全自動檢查表</p> | <p>作業主管、一般規定、爆炸防止、墜落防止、感電防止。</p> | <p><input type="checkbox"/>合格 <input type="checkbox"/>不合格</p> |
| <p>施工架作業安全檢查表</p> | <p>作業主管、一般規定、飛落防止、倒塌防止、危險機械。</p> | <p><input type="checkbox"/>合格 <input type="checkbox"/>不合格</p> |

緊急應變及防災計畫目的與編組任務

目的：

確保本工程勞工安全，預防意外事故發生，及意外事故發生時能使工作人員有效地逃離危險場所和施以快速救援，以減少人員傷亡和財務損失；並在平時實施有關之緊急應變及處理之訓練，以增加危機時之處理技巧，特定本辦法。

緊急應變救援編組：

設有工程、協調、警備、急救與醫療、消防組。
任務執行：

小組長：

1. 主動召集組員成立應變小組，工地負責人負責總指揮與督導。
2. 指揮組員及施工人員成立工程、協調、警備、醫療、消防組，執行應變作業。
3. 填寫應變作業處理情形、災後報告。

組員：

協助小組長執行應變作業，指揮廠商應變作業。

緊急應變計畫實施：

1. 緊急應變

- (1) 一般安全管理及救災。
- (2) 天候異常或停電時之管理。
- (3) 設置儲蓄電池式照明燈，依適當位置配置。
- (4) 檢查各項工程是否有異常現象，如有異常隨即作品集處理。
- (5) 工地準備發電機，以備停電時供緊急需要之使用，以防發生工程災害。

2. 人員緊急疏散

- (1) 設臨時廣播系統，可供緊急狀況廣播疏導人員之用。
- (2) 緊急醫療措施：了解工地周邊醫院及就醫路徑，隨時可以將意外傷害者送就醫。

3. 緊急處理要點

- (1) **聯絡**：利用手機等通訊及警備用器具，立即向工地負責人、職業安全衛人員通報災害狀況。
- (2) **確認**：儘速設法了解災害之實情，並通報相關之施工組長、安衛組長。並於8小時內通報業主及主管機關。
- (3) **避難**：如有倒塌之虞者，應立即報告工地負責人，迅速採取有效之安全避難方式。
- (4) **報告**：事故後應即填具職業災害調查報告書，陳報主管機關及監造單位核處處理。

4.3.3 施工期間的環保

噪音與震動管制措施

- (1) 儘量選擇噪音振動較低之施工方法。若需使用高音量機具（如破碎機及空壓機等），儘量選擇在白天施作。並加設消除噪音設備。
- (2) 採用低噪音震動之施工機具及運輸車輛，如膠輪式推土機、油壓式壓捲機、具消音設備之發電機及空壓機等符合營建工程噪音管制標準之器具，並定期保養維修。
- (3) 盡量減少同時操作之施工機具數量，降低施工噪音位準，減輕對附近地區之噪音。
- (4) 施工人員以無線對講機聯絡作業進行，禁止用音量過大的擴音器高聲呼叫。
- (5) 夜間灌漿作業時混凝土拌合車降低運轉速率，以降低噪音量。

(6) 避免施工機具及運輸車輛處於空轉狀態，並督促承包商定期維修，減少噪音振動。

(7) 限制施工車輛在社區之速度並禁鳴喇叭，夜間運輸卡車之速度不逾30公里 / 小時。

水污染防治：排水作業時的污染控制

(1) 設置廢水處理設施，使放流水品質符合工地放流水標準，並定期清除溝渠之淤積泥砂。

(2) 施工車輛之清洗污水經沈澱處理合乎流放水標準後，再排放至工區外排水系統。

(3) 設置流動式廁所收集施工人員之生活污水，並定期委請合格清除業者收集處理。

(4) 圍籬做防溢措施，其地表逕流先匯集沉砂後再排放。

(5) 鋪面作業時的污染控制。

(6) 物料運送與儲存時的污染控制。

空氣污染防制

(1) 工地標示牌設置：本工程主要出入口將在明顯處設置施工告示牌。

(2) 工區周界圍籬：為有效防制空氣污染，在周界設置高2.4M全阻隔式圍籬及防溢座。

(3) 公務所區域裸露地表防制：搭配鋪設級配、RC鋪面，及覆蓋防塵網配合灑水防制。

(4) 工區洗車設施設置：本工程將在主要進出入口處設置洗車設施，該設施包含防溢座、廢水收集坑及沉砂池，清洗後廢水經沈澱後再排出。

(5) 設置防塵網：本工程結構體施作過程，將配合鷹架搭設逐層設置防塵網。

(6) 運輸車輛的防塵布：要求本工程從事材料、砂石、土方等運送車輛車斗覆蓋防塵布。

(7) 工區定期灑水：將在晴天時配合灑水車灑水。

(8) 工區周邊道路洗掃：工程擬認養工區周界道路，每日派員洗掃。

廢棄物清理

依據「廢棄物清理法」的規定，施工中所產生廢棄物應屬於事業廢棄物，除有價土石方外。相關處理措施如下：

- (1) 施工人員產生之生活廢棄物，將要求工務所設置有蓋式垃圾桶收集生活垃圾並分類可回收、不可回收與廚餘三類，並委託合格之清除、處理機構代為清理。
- (2) 可回收再利用之資源化垃圾如鐵鋁罐、玻璃容器、紙類等，應分類收集貯存、回收，並嚴禁施工人員隨意拋棄各種廢棄物。
- (3) 地上物拆除，其中如鋼筋等有價材料儘可能回收，其餘營建混合物等則依法委託合法廢棄物清除機構代為清運處理。

施工後環境復原

本工程施工期間，職業安衛生管理員及現場工程師會督促相關作業人員清除工地、工地附近道路及結構物內一切廢料、垃圾、非必要或檢驗不合格之材料、鷹架、工具及其他設備，以確保工地安全及工作環境之整潔。工程完工時，亦會督促相關作業人員將留存於工地之施工設備、臨時工程、未用材料等全部撤離及完成舊有管線復原等工作。

4.4 交屋驗收的服務品質

購買住房或辦公空間是每個人與企業的大事，基泰建設重視建物的品質，從工地施工品質與自主檢查、業主複驗到客戶驗屋都嚴格把關，且會確認客戶對修繕完成度滿意才會交屋，提升驗收效率與客戶滿意度。

下表是我們協助客戶查驗住宅房屋的重點說明：

| 檢查項目 | 檢查標準 |
|-----------------|--------------------------------|
| 玄關門、室內門、廚房門、浴廁門 | 1.門扇開關順暢、密合一直線、平等無凹陷。 |
| | 2.門框及門板無撞傷、烤漆無刮傷。 |
| | 3.門鎖（把）表面無刮傷、脫漆變形、鎖孔開啟正常。 |
| | 4.門檻無刮痕及空心。 |
| | 5.五金鎖件開關順暢、上鎖功能正常。 |
| 氣密窗或一般窗戶 | 1.窗扇開關順暢、玻璃無刮傷、矽利康平整、紗窗開關密合順暢。 |
| | 2.鎖扣開關順暢。 |
| | 3.門扇推拉平順無異音。 |
| | 4.鋁製品烤漆無刮傷撞損。 |

| 檢查項目 | 檢查標準 |
|---------------|--|
| 廚房內各項設備之功能與安全 | <ol style="list-style-type: none"> 1.廚具外觀無破損、無刮傷、抽屜開關順暢、上下櫥櫃啟閉不會撞擊平頂及設備。 2.水槽止水塞蓄水及排水功能正常。 3.檯面及設備板無刮傷。 4.給水龍頭出水量正常、開啟順暢。 5.排油煙機安裝完整、啟動功能正常。 6.瓦斯爐安裝完整（天然瓦斯未裝錶未送氣無法測試：功能性列為保固項目）。 7.烘碗機安裝完整、啟動功能正常。 |
| 屋內平頂 | <ol style="list-style-type: none"> 1.天花板、水泥無結構性裂紋。 2.表面平整、無污染、無油漆脫落。 |

| 檢查項目 | 檢查標準 |
|------|--|
| 牆壁 | 1.建議目視距離1.5公尺，無結構性裂紋。 2.表面平整、無污染、無油漆垂流。 3.廚房及浴廁牆壁貼磚平整、填縫大小均勻、無色差、無裂紋、無污染。 |
| 地坪 | 1.拋光磚貼地磁磚平整、填縫大小均勻、無色差、無裂紋、無污染。 2.踢腳板安裝完整無鬆動。 |
| 浴室廁所 | 1.浴室廁所內各項設備之功能與安全。 2.浴缸表面無損傷及瑕疵、抹縫填補完整、止水塞蓄水排水功能正常五金龍頭出水測試正常無損傷。 3.臉盆及馬桶表面無刮痕、排水順暢、矽利康平整、無滲漏。 3.衛浴配件表面無刮痕、無水銹、無鬆動。 4.淋浴拉門無刮痕、開關平整、落水頭或地排排水順暢。 5.水龍頭出水量正常無損壞。 6.落水頭排水正常不阻塞。 |

| 檢查項目 | 檢查標準 |
|---------|--|
| 機電配備 | 1.機電開關箱與各插座、網路等供電正常，內部標示清楚、開關正常、蓋板無破損。 |
| | 2.電視、電話、網路出線與插座功能正常、蓋板無破損。 |
| | 3.影視對講機功能正常。 |
| | 4.門禁監控系統 (對講機)系統功能正常影像清晰。 |
| | 5.大樓的門禁出入磁卡功能正常。 |
| | 6.大樓電梯出入樓層磁卡功能正常。 |
| | 7.各房間冷氣排水位置正常排水功能順暢。 |
| 陽台及工作陽台 | 1.曬衣架安裝完整、無鬆動。 |
| | 2.燈具安裝無鬆動、無破損、功能正常。 |
| | 3.有無裝置手動洗衣板、排水櫃、水管。 |
| | 4.水龍頭出水量正常無損壞。 |
| | 5.各地坪落水頭排水正常不阻塞。 |

| 戶別：樓 戶 | | | | | 驗收日期：年 月 日 | | | | | | | | | |
|-----------|---|--|--|--|--|--|--|--|---|----|--|--|--|--|
| 類別 | 位置 | 驗收項目 | 狀況說明 | 驗收簽名 | 類別 | 位置 | 驗收項目 | 狀況說明 | 驗收簽名 | | | | | |
| 客廳 | 平頂 | 油漆 | <input type="checkbox"/> 完成 <input type="checkbox"/> 未完工 <input type="checkbox"/> 須修補 | | 次浴 | 牆面 | 淋浴拉門(含門框) | <input type="checkbox"/> 完成 <input type="checkbox"/> 未完工 <input type="checkbox"/> 須修補美容 <input type="checkbox"/> 須調整 <input type="checkbox"/> 需再清潔 | | | | | | |
| | | 感知器 | <input type="checkbox"/> 完成 <input type="checkbox"/> 未完工 | | | | 浴室明鏡 | <input type="checkbox"/> 完成 <input type="checkbox"/> 未完工 | | | | | | |
| | | 燈泡 | <input type="checkbox"/> 完成 <input type="checkbox"/> 未完工 <input type="checkbox"/> 須換燈泡 | | | | 開關插座 | <input type="checkbox"/> 完成 <input type="checkbox"/> 未完工 | | | | | | |
| | 牆面 | 油漆 | <input type="checkbox"/> 完成 <input type="checkbox"/> 未完工 <input type="checkbox"/> 須修補 | | | | 縫隙頭 | <input type="checkbox"/> 完成 <input type="checkbox"/> 未完工 | | | | | | |
| | | 鋁窗(含紗窗) | <input type="checkbox"/> 完成 <input type="checkbox"/> 鋁框須修補美容 <input type="checkbox"/> 須換玻璃 <input type="checkbox"/> 欠紗窗 <input type="checkbox"/> 須調整 <input type="checkbox"/> 需再清潔 | | | | 地磚 | <input type="checkbox"/> 完成 <input type="checkbox"/> 未完工 | | | | | | |
| | | 玄關門(含門框、電子鎖) | <input type="checkbox"/> 完成 <input type="checkbox"/> 未完工 <input type="checkbox"/> 門框須修補美容 <input type="checkbox"/> 門扇美容 | | | 馬桶 | <input type="checkbox"/> 完成 <input type="checkbox"/> 未完工 <input type="checkbox"/> 砂膠未完工 | | | | | | | |
| | | 踢腳板 | <input type="checkbox"/> 完成 <input type="checkbox"/> 未完工 <input type="checkbox"/> 須修補美容 | | | 地板排水 | <input type="checkbox"/> 完成 <input type="checkbox"/> 未完工 | | | | | | | |
| | 地坪 | 開關、插座、弱電出口 | <input type="checkbox"/> 完成 <input type="checkbox"/> 未完工 <input type="checkbox"/> 須調整 <input type="checkbox"/> 弱電出口未完工 | | | 平頂 | 油漆 | <input type="checkbox"/> 完成 <input type="checkbox"/> 未完工 <input type="checkbox"/> 須修補 | | | | | | |
| | | 對講機 | <input type="checkbox"/> 完成 <input type="checkbox"/> 未完工 | | | | 感知器 | <input type="checkbox"/> 完成 <input type="checkbox"/> 未完工 | | | | | | |
| | | 拋光(或木地板) | <input type="checkbox"/> 完成 <input type="checkbox"/> 未完工 <input type="checkbox"/> 有破損須更換 <input type="checkbox"/> 溝縫需清潔 <input type="checkbox"/> 地板需清潔 | | | | 燈泡 | <input type="checkbox"/> 完成 <input type="checkbox"/> 未完工 <input type="checkbox"/> 須換燈泡 | | | | | | |
| 廚房 | 平頂 | 木作天花板(含油漆) | <input type="checkbox"/> 完成 <input type="checkbox"/> 未完工 | 主臥 | 牆面 | 油漆 | <input type="checkbox"/> 完成 <input type="checkbox"/> 未完工 <input type="checkbox"/> 須修補 | | | | | | | |
| | | 感知器 | <input type="checkbox"/> 完成 <input type="checkbox"/> 未完工 <input type="checkbox"/> 瓦斯偵測器未完工 | | | | 鋁窗(含紗窗) | <input type="checkbox"/> 完成 <input type="checkbox"/> 鋁框須修補美容 <input type="checkbox"/> 須換玻璃 <input type="checkbox"/> 欠紗窗 <input type="checkbox"/> 須調整 <input type="checkbox"/> 需再清潔 | | | | | | |
| | | 燈泡 | <input type="checkbox"/> 完成 <input type="checkbox"/> 未完工 | | | | 木門(含門框) | <input type="checkbox"/> 完成 <input type="checkbox"/> 未完工 <input type="checkbox"/> 門框有破損須修補 <input type="checkbox"/> 門扇有破損須修補 | | | | | | |
| | 牆面 | 開關插座 | <input type="checkbox"/> 完成 <input type="checkbox"/> 未完工 | | | | 踢腳板 | <input type="checkbox"/> 完成 <input type="checkbox"/> 未完工 <input type="checkbox"/> 有破損須修補 | | | | | | |
| | | 工作檯台鋁門(含紗窗) | <input type="checkbox"/> 完成 <input type="checkbox"/> 未完工 | | | | 開關、插座、弱電出口 | <input type="checkbox"/> 完成 <input type="checkbox"/> 未完工 <input type="checkbox"/> 須調整 <input type="checkbox"/> 弱電出口未完工 | | | | | | |
| | 地坪 | 廚具 | <input type="checkbox"/> 完成 <input type="checkbox"/> 面板未裝 <input type="checkbox"/> 檯面有瑕疵 <input type="checkbox"/> 電氣設備故障 <input type="checkbox"/> 排氣管未完成 | | | 地坪 | 拋光(或木地板) | <input type="checkbox"/> 完成 <input type="checkbox"/> 未完工 <input type="checkbox"/> 有破損須更換或美容 <input type="checkbox"/> 溝縫需清潔 <input type="checkbox"/> 地板需清潔 | | | | | | |
| | | 地磚(或木地板) | <input type="checkbox"/> 完成 <input type="checkbox"/> 未完工 <input type="checkbox"/> 有破損須更換 <input type="checkbox"/> 溝縫需清潔 | | | | 平頂 | 油漆 | <input type="checkbox"/> 完成 <input type="checkbox"/> 未完工 <input type="checkbox"/> 須修補 | | | | | |
| | | 地板排水 | <input type="checkbox"/> 完成 <input type="checkbox"/> 未完工 <input type="checkbox"/> 排水不通 <input type="checkbox"/> 地板需清潔 <input type="checkbox"/> 無 | | | | | 感知器 | <input type="checkbox"/> 完成 <input type="checkbox"/> 未完工 | | | | | |
| | 前陽台 | 鋁合金天花板 | <input type="checkbox"/> 完成 <input type="checkbox"/> 未完工 | | 臥一 | 牆面 | | 燈泡 | <input type="checkbox"/> 完成 <input type="checkbox"/> 未完工 <input type="checkbox"/> 須換燈泡 | | | | | |
| | | 菸燈 | <input type="checkbox"/> 完成 <input type="checkbox"/> 未完工 | | | | | 油漆 | <input type="checkbox"/> 完成 <input type="checkbox"/> 未完工 <input type="checkbox"/> 須修補 | | | | | |
| 壁磚 | | <input type="checkbox"/> 完成 <input type="checkbox"/> 未完工 <input type="checkbox"/> 有破損須更換 | | 鋁窗(含紗窗) | | | <input type="checkbox"/> 完成 <input type="checkbox"/> 鋁框須修補美容 <input type="checkbox"/> 須換玻璃 <input type="checkbox"/> 欠紗窗 <input type="checkbox"/> 須調整 <input type="checkbox"/> 需再清潔 | | | | | | | |
| 玻璃欄杆 | <input type="checkbox"/> 完成 <input type="checkbox"/> 未完工 <input type="checkbox"/> 有破損須美容 | | 木門(含門框) | <input type="checkbox"/> 完成 <input type="checkbox"/> 未完工 <input type="checkbox"/> 門框有破損須修補 <input type="checkbox"/> 門扇有破損須修補 | | | | | | | | | | |
| 鐵木地板或塑木地板 | <input type="checkbox"/> 完成 <input type="checkbox"/> 未完工 <input type="checkbox"/> 面漆未上 <input type="checkbox"/> 地板需清潔 | | 踢腳板 | <input type="checkbox"/> 完成 <input type="checkbox"/> 未完工 <input type="checkbox"/> 有破損須修補 | | | | | | | | | | |
| 工作陽台 | 平頂 | 地板排水及給水栓 | <input type="checkbox"/> 地排完成 <input type="checkbox"/> 地排未完工 <input type="checkbox"/> 水栓完成 <input type="checkbox"/> 水栓未完工 | 設備 | | 空調 | 安裝架 | <input type="checkbox"/> 完成 <input type="checkbox"/> 未完工 | | | | | | |
| | | 鋁合金天花板 | <input type="checkbox"/> 完成 <input type="checkbox"/> 未完工 | | | | | 管槽 | <input type="checkbox"/> 完成 <input type="checkbox"/> 未完工 | | | | | |
| | | 菸燈 | <input type="checkbox"/> 完成 <input type="checkbox"/> 未完工 | | | | | 外機排水管 | <input type="checkbox"/> 完成 <input type="checkbox"/> 未完工 | | | | | |
| | 牆面 | 曬衣架 | <input type="checkbox"/> 完成 <input type="checkbox"/> 未完工 | | | | 地坪 | 拋光(或木地板) | <input type="checkbox"/> 完成 <input type="checkbox"/> 未完工 <input type="checkbox"/> 有破損須更換或美容 <input type="checkbox"/> 溝縫需清潔 <input type="checkbox"/> 地板需清潔 | | | | | |
| | | 排氣罩 | <input type="checkbox"/> 完成 <input type="checkbox"/> 未完工 <input type="checkbox"/> 有破損須更換 | | | | | 室外主機 | <input type="checkbox"/> 完成 <input type="checkbox"/> 未完工 | | | | | |
| | | 壁磚 | <input type="checkbox"/> 完成 <input type="checkbox"/> 未完工 <input type="checkbox"/> 有破損須更換 <input type="checkbox"/> 未灰縫 | | 平頂 | 油漆 | | <input type="checkbox"/> 完成 <input type="checkbox"/> 未完工 <input type="checkbox"/> 須換燈泡 | | | | | | |
| | 水龍頭 | <input type="checkbox"/> 完成 <input type="checkbox"/> 未完工 <input type="checkbox"/> 有缺夾須更換 | | 熱水器 | | <input type="checkbox"/> 完成 <input type="checkbox"/> 未完工 <input type="checkbox"/> 排煙管須調整 | | | | | | | | |
| | 電氣出口 | <input type="checkbox"/> 完成 <input type="checkbox"/> 未完工 <input type="checkbox"/> 須調整 | | 欄杆 | | <input type="checkbox"/> 完成 <input type="checkbox"/> 未完工 <input type="checkbox"/> 有破損須美容 | | | | | | | | |
| | 主浴 | 地坪 | 鐵木地板或塑木地板 | <input type="checkbox"/> 完成 <input type="checkbox"/> 未完工 <input type="checkbox"/> 面漆未上 <input type="checkbox"/> 地板需清潔 | 備註 | | | | | | | | | |
| | | | 地板排水 | <input type="checkbox"/> 完成 <input type="checkbox"/> 未完工 <input type="checkbox"/> 排水不通 <input type="checkbox"/> 地板需清潔 | | | | | | | 平頂 | 木作天花(含油漆) | <input type="checkbox"/> 完成 <input type="checkbox"/> 未完工 <input type="checkbox"/> 有破損須修補 <input type="checkbox"/> 缺檢修口 | |
| 木作天花(含油漆) | | | <input type="checkbox"/> 完成 <input type="checkbox"/> 未完工 <input type="checkbox"/> 有破損須修補 <input type="checkbox"/> 缺檢修口 | 牆面 | | | | | | | | 菸燈 | <input type="checkbox"/> 完成 <input type="checkbox"/> 未完工 <input type="checkbox"/> 須換燈泡 | |
| 抽風機(或五合一) | | <input type="checkbox"/> 完成 <input type="checkbox"/> 未完工 <input type="checkbox"/> 須換燈泡 | 抽風機(或五合一) | | | | | | | | | <input type="checkbox"/> 完成 <input type="checkbox"/> 未完工 | | |
| 壁磚 | | <input type="checkbox"/> 完成 <input type="checkbox"/> 未完工 <input type="checkbox"/> 有破損須修補 <input type="checkbox"/> 需清潔 | 抽風機(或五合一) | | | | | | | | <input type="checkbox"/> 完成 <input type="checkbox"/> 未完工 <input type="checkbox"/> 須換燈泡 | | | |
| 地坪 | | 木門(含門框) | <input type="checkbox"/> 完成 <input type="checkbox"/> 未完工 <input type="checkbox"/> 門框有破損須修補 <input type="checkbox"/> 門扇有破損須修補 | | | | | | | | 平頂 | 抽風機(或五合一) | <input type="checkbox"/> 完成 <input type="checkbox"/> 未完工 | |
| | | 鋁窗(含紗窗) | <input type="checkbox"/> 完成 <input type="checkbox"/> 鋁框須修補美容 <input type="checkbox"/> 須換玻璃 <input type="checkbox"/> 欠紗窗 <input type="checkbox"/> 須調整 <input type="checkbox"/> 需再清潔 | | | | | | | | | 壁磚 | <input type="checkbox"/> 完成 <input type="checkbox"/> 未完工 <input type="checkbox"/> 有破損須更換 <input type="checkbox"/> 未灰縫 | |
| | | 檯面 | <input type="checkbox"/> 完成 <input type="checkbox"/> 未完工 <input type="checkbox"/> 須修補美容 <input type="checkbox"/> 砂膠未完工 | | | | | | | | | 木門(含門框) | <input type="checkbox"/> 完成 <input type="checkbox"/> 未完工 <input type="checkbox"/> 門框有破損須修補 <input type="checkbox"/> 門扇有破損須修補 | |
| 地坪 | | 淋浴拉門(含門框) | <input type="checkbox"/> 完成 <input type="checkbox"/> 未完工 <input type="checkbox"/> 須修補美容 <input type="checkbox"/> 須調整 <input type="checkbox"/> 需再清潔 | | | | | | | | 牆面 | 鋁窗(含紗窗) | <input type="checkbox"/> 完成 <input type="checkbox"/> 鋁框須修補美容 <input type="checkbox"/> 須換玻璃 <input type="checkbox"/> 欠紗窗 <input type="checkbox"/> 須調整 <input type="checkbox"/> 需再清潔 | |
| | | 浴室明鏡 | <input type="checkbox"/> 完成 <input type="checkbox"/> 未完工 | | | | | | | | | 檯面 | <input type="checkbox"/> 完成 <input type="checkbox"/> 未完工 <input type="checkbox"/> 須修補美容 <input type="checkbox"/> 砂膠未完工 | |
| | 浴缸 | <input type="checkbox"/> 完成 <input type="checkbox"/> 未完工 <input type="checkbox"/> 須修補美容 <input type="checkbox"/> 砂膠未完工 <input type="checkbox"/> 龍頭未完工 <input type="checkbox"/> 無 | | 開關插座 | <input type="checkbox"/> 完成 <input type="checkbox"/> 未完工 | | | | | | | | | |
| 次浴 | 地坪 | 花灑 | <input type="checkbox"/> 完成 <input type="checkbox"/> 未完工 | 貴 賓 | 基泰建設 | 承造單位 | | | | | | | | |
| | | 地磚 | <input type="checkbox"/> 完成 <input type="checkbox"/> 未完工 <input type="checkbox"/> 有破損須修補 | | | | | | | 平頂 | 木作天花(含油漆) | <input type="checkbox"/> 完成 <input type="checkbox"/> 未完工 <input type="checkbox"/> 有破損須修補 <input type="checkbox"/> 缺檢修口 | | |
| | | 馬桶 | <input type="checkbox"/> 完成 <input type="checkbox"/> 未完工 <input type="checkbox"/> 砂膠未完工 | | | | | | | | 菸燈 | <input type="checkbox"/> 完成 <input type="checkbox"/> 未完工 <input type="checkbox"/> 須換燈泡 | | |
| | 地板排水 | <input type="checkbox"/> 完成 <input type="checkbox"/> 未完工 | 抽風機(或五合一) | | | | | | | | <input type="checkbox"/> 完成 <input type="checkbox"/> 未完工 | | | |
| | 平頂 | 木作天花(含油漆) | <input type="checkbox"/> 完成 <input type="checkbox"/> 未完工 <input type="checkbox"/> 有破損須修補 <input type="checkbox"/> 缺檢修口 | | | | | | | | 牆面 | 抽風機(或五合一) | <input type="checkbox"/> 完成 <input type="checkbox"/> 未完工 | |
| | | 菸燈 | <input type="checkbox"/> 完成 <input type="checkbox"/> 未完工 <input type="checkbox"/> 須換燈泡 | | | | | | | | | 壁磚 | <input type="checkbox"/> 完成 <input type="checkbox"/> 未完工 <input type="checkbox"/> 有破損須更換 <input type="checkbox"/> 未灰縫 | |
| | | 抽風機(或五合一) | <input type="checkbox"/> 完成 <input type="checkbox"/> 未完工 | | | | | | | | | 木門(含門框) | <input type="checkbox"/> 完成 <input type="checkbox"/> 未完工 <input type="checkbox"/> 門框有破損須修補 <input type="checkbox"/> 門扇有破損須修補 | |
| | 地坪 | 馬桶 | <input type="checkbox"/> 完成 <input type="checkbox"/> 未完工 <input type="checkbox"/> 砂膠未完工 | | | | | | | | 平頂 | 抽風機(或五合一) | <input type="checkbox"/> 完成 <input type="checkbox"/> 未完工 | |
| | | 地板排水 | <input type="checkbox"/> 完成 <input type="checkbox"/> 未完工 | | | | | | | | | 壁磚 | <input type="checkbox"/> 完成 <input type="checkbox"/> 未完工 <input type="checkbox"/> 有破損須更換 <input type="checkbox"/> 未灰縫 | |
| | | 木作天花(含油漆) | <input type="checkbox"/> 完成 <input type="checkbox"/> 未完工 <input type="checkbox"/> 有破損須修補 <input type="checkbox"/> 缺檢修口 | | | | | | | | | 木門(含門框) | <input type="checkbox"/> 完成 <input type="checkbox"/> 未完工 <input type="checkbox"/> 門框有破損須修補 <input type="checkbox"/> 門扇有破損須修補 | |
| 牆面 | 鋁窗(含紗窗) | <input type="checkbox"/> 完成 <input type="checkbox"/> 鋁框須修補美容 <input type="checkbox"/> 須換玻璃 <input type="checkbox"/> 欠紗窗 <input type="checkbox"/> 須調整 <input type="checkbox"/> 需再清潔 | | 牆面 | 鋁窗(含紗窗) | <input type="checkbox"/> 完成 <input type="checkbox"/> 鋁框須修補美容 <input type="checkbox"/> 須換玻璃 <input type="checkbox"/> 欠紗窗 <input type="checkbox"/> 須調整 <input type="checkbox"/> 需再清潔 | | | | | | | | |
| | 檯面 | <input type="checkbox"/> 完成 <input type="checkbox"/> 未完工 <input type="checkbox"/> 須修補美容 <input type="checkbox"/> 砂膠未完工 | | | 檯面 | <input type="checkbox"/> 完成 <input type="checkbox"/> 未完工 <input type="checkbox"/> 須修補美容 <input type="checkbox"/> 砂膠未完工 | | | | | | | | |
| | 開關、插座、弱電出口 | <input type="checkbox"/> 完成 <input type="checkbox"/> 未完工 <input type="checkbox"/> 須調整 <input type="checkbox"/> 弱電出口未完工 | | | 踢腳板 | <input type="checkbox"/> 完成 <input type="checkbox"/> 未完工 <input type="checkbox"/> 有破損須修補 | | | | | | | | |

4.5 未來的產品與挑戰



綠能建築的產品

全球40%的耗能與20%的碳排量來自建築物，有感於此，基泰建設參考歐美國家推行低碳永續生活，並融入臺灣的日常居住中。

綠能技術與綠建築概念與規定，陸續在臺灣內政部立法推動臺灣綠能建築產品或建案。身為地球公民，我們用企業力量讓世界更美，讓建築與環境永續共生。

內政部綠建築標章以及國際認證的標準如下表：

| 內政部 建築標章等 級 | 綠化量 | 基地 保水 | 日 常 節 能 | 二 氧 化 碳 排 放 | 廢 棄 物 減 量 | 室 內 環 境 | 水 資 源 | 汗 水 垃 圾 改 善 | 備 註 |
|---|-----|----------|------------------|----------------------------|-----------------------|------------------|-------------|----------------------------|---------|
|  鑽石級 | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | 頂樓太陽能發電 |
|  黃金級 | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ | |
|  銀級 | ✓ | ✓ | ✓ | | | ✓ | ✓ | ✓ | |
|  銅級 | ✓ | ✓ | ✓ | | | | ✓ | ✓ | |
|  合格級 | ✓ | | ✓ | | | | ✓ | ✓ | |

基泰建設的綠能建築基地位於中正區公園段，為地下6層、地上37層之鋼骨構造辦公室、百貨商場、旅館餐飲類建築。綠建築等級為鑽石級。具有綠化量、基地保水、日常節能、二氧化碳減量、廢棄物減量、室內環境、水資源、污水垃圾改善等功能。為能創造日後長久的節能效益，本案採用包含多聯變頻系統及氣冷式冰水主機之節能技術。屋頂的高性能隔熱規劃與樑柱外移、外牆深凹規劃，則可避免陽光直接照射，降低室內溫度以減少空調使用。此外，綠建築規劃的雨水回收系統、垃圾分類冷藏，使資源可再有效利用，達到儲能絕佳效果。



建案名稱:基泰忠孝

另有多案取得銀級、合格級之綠建築等級，如基泰磺溪(銀級)、基泰碧湖等案，皆具有綠化量、日常節能、水資源、污水垃圾改善等功能，同樣採用屋頂之高性能隔熱規劃與樑柱外移、外牆深凹規劃、垃圾分類冷藏等做法，達成節能與儲能再利用之絕佳效果。

目前最新案基泰象山亦正申請綠建築銀級資格中，公司未來將持續努力，促成建築與環境永續共生。



綠建築:鑽石級



五、永續環境

- 5.1 環保政策與措施
- 5.2 氣候變遷的因應
- 5.3 水資源管理
- 5.4 節能減碳與能源管理
- 5.5 污水與廢棄物管理

5.1 環保政策與措施



環境政策與承諾

基泰環境政策：善盡保護綠色地球的責任，成為永續發展與持續改善的企業，並承諾：

遵守法規：遵守台灣環保與建築相關法規，並致力符合國際相關環保規範。

節能減廢：持續推動節約能源，減少廢棄物，以達到污染預防的承諾。

綠能減碳：未來投資綠能建築或使用綠電，持續進行節能減碳作為。

回收策略：針對公司各項活動使用的水泥、鋼筋、塑膠、水電建材等，檢討評估回收再使用，並對公司員工宣導資源回收之重要環保概念及素養提升。

環境保護的措施

基泰遵循台灣環保相關法規及相關國際準則規範，適切地保護自然環境，在執行業務活動時，致力於綠色環境永續之目標，提升各項資源之利用效率，並使用對環境負荷衝擊低之再生物料，使綠色地球資源能永續利用。並依本公司營運活動性質建立合適之環境管理制度，由環境管理專責單位或人員，推動、維護環境管理相關系統，並舉辦對管理階層及員工愛護綠色環境的訓練課程。本公司係興建建築住宅的活動，對影響環境有灰塵、土方廢棄物、噪音等有害環境因子產生，基泰針對生活與辦公所產生之環境影響持續進行簡易節能減量如下：

(1) 辦公室使用之影印紙主要係使用環保認證標

誌之再生紙。

(2) 宣導同仁回收單面影印紙可再影印反面，落實公司內部信封重覆利用，以節省紙張資源。

(3) 鼓勵員工養成離開會議室、午休期間及下班時隨手關燈節約能源。

考慮各建案對生態之影響，以降低公司營運對自然環境之衝擊，從事銷售及服務等營運活動，依下列節能減碳方法執行之：

(1) 減少建案產品與服務之資源及能源消耗，增加建案售後服務的效能。

(2) 減少灰塵、土方廢棄物、噪音等產生之數量，並妥善與合法處理廢棄物。

(3) 增進原物料或建築產品之可回收性與再利用。

(4) 使可再生資源達到最大限度之永續使用。

(5) 透過資源的減量使用及建材回收再利用，達

到資源有效利用及減廢之目的。

(6) 持續推動節電、油，減少碳排放與建案工地污染、噪音等預防，降低環境衝擊。

基泰承諾在建案興建與營運過程中以符合台灣當地主管機關所頒訂之各項環保法規與要求為最基本原則，致力提升能源效率，降低溫室氣體排放，以源頭減量與可循環再利用資源，減少營運過程所產生的廢棄物，並持續改善作業面、管理面等各式環境績效，落實環境維護之責任，與綠色地球共生共榮。

5.2 氣候變遷的因應

基泰建設參考國際金融穩定委員會(Financial Stability Board, FSB) 發布之氣候相關財務揭露建議書(Task Force on Climate-Related Financial Disclosures, TCFD)，透過TCFD風險與機會鑑別會議，與永續發展委員會依據TCFD 中之轉型風險、實體風險及機會進行鑑別評估，並討論相關因應策略。

| 類別 | 目標 |
|------|--|
| 治理單位 | ESG永續委員會由董事長擔任主任委員、總經理擔任副主任委員，並由會計服務部主管負責經濟組、工程服務部主管負責環境組、夥伴服務部主管負責社會組之各項具體工作項目，再由執行秘書負責整合各組規劃與成果與建置風險管理制度及預防損失等事項。 |
| 風險 | 氣候風險對本公司之業務、策略及財務開始產生顯著影響的時間區間落在短期(1-5年)及中期(5-10年)，包含轉型風險3項、實體風險1項，分別為原物料成本上漲、綠建材採購成本增加、利害關係人日益關注ESG及氣候風險的揭露及高溫風險。極端氣候事件目前對本公司未有重大的財務衝擊，而本公司亦未有因應氣候變遷而進行大規模轉型行動。 |
| 機會 | 用政府獎勵的建築個案，採用綠（智慧）建築設計，以取得容積獎勵，增加坪效及降低營運成本。 |
| 風險管理 | <ol style="list-style-type: none">1.蒐集：參考 TCFD 指引及產業特性，篩選相關氣候風險與機會議題。2.鑑別：針對各種風險與機會，評估衝擊可能性、影響程度及發生時點等。3.評估：針對風險發生的可能性與影響程度，從中分析評估可能獲得的機會。4.彙整與檢討：研議風險控制與因應措施，進行持續改善及檢討，以期訂定出適切的管理策略，使公司達到風險控制及企業永續經營的目標。 |

| 類別 | 項目 | 潛在財務影響 | 影響期程 | 因應策略 |
|------|-----------------------------------|---|------|---------------------------------------|
| 轉型風險 | 原物料成本上漲 | 進貨成本增加，導致建案成本增加。 | 短期 | 加強原物料的採購相關研究與事前評估，強化供應商之管理作業。 |
| 轉型風險 | 綠建材採購成本增加 | 申請綠建築標章導致營業成本增加。 | 短期 | 以綠建築設計取得容積獎勵，將其成本產生最大經濟效益。 |
| 轉型風險 | 利害關係人日益關注ESG之揭露，若溝通不良或揭露不佳將導致負面回饋 | 公司商譽受損 | 中長期 | 定期揭露ESG執行作為與成效持續強化與相關利害關係人保持良好的溝通與互動。 |
| 實體風險 | 高溫風險 | 個案工地因高溫減少可持續施工的作業時數，氣溫過高亦可能導致施工人員產生熱衰竭及中暑症狀，上列情形均會導致營建成本增加。 | 中長期 | 加強工地安全宣導，提供人員必要的休息空間及時間。 |
| 機會 | 興建環保、節能、減廢的綠建築，提升產品價值 | 公司提高節能減碳設計比重，以綠建築設計取得容積獎勵，以抵銷部份營建成本的增加金額。 | 中長期 | 建築設計規劃階段即考量各項可降低營建成本及提升產品價值的節能減碳措施。 |

重大議題目標與績效：公司永續經營

基泰建設承諾為善盡環境保護責任，成為永續發展之企業持續改善，依據上述節能減碳短、中、長期指標與相關執行計畫，並做到最近二年績效目標與達成度，以降低對社會與環境的可能衝擊。

| | 2024年績效目標 | 2024年達成度 | 2025年績效目標 |
|-------|---|-----------------------------|---|
| 節能減碳 | 用電量減少1% 溫室氣體排放減量1% 新公務車採用油電混合 / 電動車 | 增加46% 減少1%→未達成 已購買→達成 | 用電量減少1% 溫室氣體排放減量1% 新公務車採用油電混合 / 電動車 |
| 廢棄物管理 | 建築廢棄物減量：2% 違反廢棄物環保法規0件 | 合規處理減少廢棄物 0件→達成 | 違反廢棄物環保法規0件 |

基泰建設每年針對個別環境管理設定管理目標與管理措施，再根據目標訂定管理流程與措施，並納入組織營運計畫中，由相關權責單位承負監督，定期檢視成效並追蹤持續改善，以落實對環境管理之政策目標。

近年來因應政府機關要求推動ESG永續報告節能減碳，本公司碳排放，具體目標與管理措施如下表：

| 類別 | 目標 | 管理措施 |
|------------------|----------------|---|
| 能資源 管理與 節約 | 降低1%用油 / 電量及費用 | <p>用油 / 電力系統</p> <p>公務車新購部分以油電混合車為主。</p> <p>執行能源管理訓練，提升員工節能環保意識。</p> <p>逐步全面汰換耗能施工設備以節能設備替代。</p> <p>定期檢查與維護保養施工設備，加強施工品質與安全監督。</p> <p>其他可降低用電量的方法。</p> |

| | | |
|---------------------------|-----------------------------------|---|
| <p>能資源 管理與 節約</p> | <p>降低1%用水量 / 費用</p> | <p>水資源管理</p> <p>廁所洗手檯換裝省水龍頭或二段式沖水馬桶。</p> <p>定期檢查頂樓蓄水塔與維護保養，維繫合理出水量。</p> <p>工地施工降低灰塵所用水量，注意使用時間，減少用水量。</p> <p>其他可降低用水量的方法。</p> |
| <p>環境 安全</p> | <p>零事故的環境安全相關事件</p> | <p>建立「零職災」的安全工作管理</p> <p>完善建案工地與公司職場的安全衛生政策與制度。</p> <p>提供員工符合安全衛生法規的環境與安全衛生訓練。</p> <p>工地施工時相關意外發生預防與逃生避難演習。</p> <p>充足的消防安全設備與定期檢查其有效性。</p> |
| <p>廢棄物 管理</p> | <p>100%廢棄物或工地廢土方 皆依法收集與處理</p> | <p>廢棄物合法合理的處理</p> <p>總部廢棄物的收集與分類，並依類別進行後續回收處理。</p> <p>建物土方廢棄物委由合法廢棄物運輸廠商棄置合法垃圾場。</p> <p>生活廢棄物分類處理與定期檢查。</p> |

5.3 水資源管理



基泰建設無大量用水之生產製程，主要用水為員工生活用水，在用水量方面，2024年1,879度，在水資源方面，除了平時宣導節約用水觀念，大樓管委會亦導入省水龍頭、馬桶兩段自動沖水等多項省水措施。

總公司用水量如下表：

| 項目 / 年度 | 2023 | 2024 | 年減率 (%) |
|---------------------------|--------|--------|---------|
| 基泰建設用水量 (m ³) | 5,324度 | 1,879度 | -65% |

(註):用水量易受各建案當年之投入情形而有所變化。

在生活污水排放上，總公司所有處理流程皆符合環保法令要求，力求不對周邊水源環境造成影響；且生活污水的處置，皆有獨立完整污水處理系統，由大樓管委會負責巡檢，確保各項污水處理設備及處理流程都在最嚴謹過程中完成，從沉澱、曝氣到最終放流階段的處置措施、維護作業與保養，完全符合政府規範並不定期接受政府單位抽樣查。

本公司一要求供應商之營造廠之各工地建案需建立流動廁所數個，除每日保持乾淨清潔外，並定期合法處理生活污水。

5.4 節能減碳與能源管理



節能減碳：

氣候變遷及溫室效應所造成的全球暖化，已漸漸威脅到人類生活，加之臺灣地區能源吃緊，環境及企業經營面臨嚴重衝擊，節能減碳及永續發展成為永續經營關切的重點議題之一。基泰建設作為全球公民，對於環境保護與保育盡心盡力。除了密切注意氣候變遷對營運活動之影響，並制訂公司節能減碳及溫室氣體減量政策，以實踐節能減碳的理念：

推行夏天上班不打領帶，辦公室溫度設定26度C使用各類節能電器且由夥伴服務部同仁管控午休及下班關燈機制。

委請專業機構辦理辦公室照明及CO₂環境檢測。

除此之外，基泰建設也意識到節能減碳之推行刻不容緩，因此未來規劃短、中、長期節能減碳目標與計畫：

| 短期目標 (1 ~ 3年) | 中期目標 (3 ~ 5年) | 長期目標 (6年以上) |
|------------------------------------|--------------------------------|-----------------------|
| 持續監控營運活動所耗用之能源與溫室氣體排放，並建構員工節能減碳認知。 | 參考國際標準溫室氣體盤查與減量標準，管理基泰溫室氣體之排放。 | 發展適合基泰作業活動之可持續節能減碳體制。 |

電力與車輛是營運中主要能源消耗：2023年總用電量約達98,140度，2024年總用電量約達143,809度。

最近兩年直接二氧化碳排放量與間接溫室氣體排放量如下表：

| 項目 | | 能源類別 | 2023 | 2024 |
|-----------------|------------------------------|------------------------------|------------|-----------|
| 總公司 | 能源使用與直接溫室 氣體排放 (範疇一) | 公務車用油 (公升) | 2,864.88公升 | 2,745公升 |
| | | 溫室氣體 (公斤CO ₂ e) | 6,783公斤 | 6,934公斤 |
| | 能源使用與間接溫室 氣體排放 (範疇二) | 用電量 (度) | 57,000度 | 49,809度 |
| | | 溫室氣體 (公斤CO ₂ e) | 28,158公斤 | 49,224公斤 |
| 各建築工地 | 能源使用與直接溫室 氣體排放 (範疇一) | 公務車用油 (公升) | 無 | 無 |
| | | 溫室氣體 (公斤CO ₂ e) | 無 | 無 |
| | 能源使用與間接溫室 氣體排放 (範疇二) | 用電量 (度) | 41,140度 | 94,000度 |
| | | 溫室氣體 (公斤CO ₂ e) | 20,323公斤 | 115,669公斤 |
| 總計：能源使用與溫室氣體排放量 | | 溫室氣體 (公斤CO ₂ e) | 55,264公斤 | 191,859公斤 |

能源管理：

氣候變遷已是個企業共同面對的課題，基泰建設盤查範圍包含本公司及子公司京匯開發股份有限公司、君匯開發股份有限公司、鼎峰開發股份有限公司、維勝國際開發股份有限公司，同時積極實施節能減碳，達到能源有效管理之目的。



5.5 污水與廢棄物管理



各項污水與廢棄物清運處理部份，基泰建設無污染之廢水情事，另生活污水則交臺北市統一處理，符合環保法規標準，才排放至公用下水道。

廢棄物一性質分為總公司一般生活廢棄物及各建案的土方廢棄物為主，無有害廢棄物，皆遵循中央主管機關與環保規範辦理各項相關公共事務。



六、和諧職場

6.1 員工管理政策與承諾

6.2 員工概況

6.3 薪酬與福利

6.4 人才培育

6.5 勞資溝通

6.6 平等權益與申訴處理

6.7 健康安全

6.1 員工管理政策與承諾



基泰建設秉持「三心一體」的經營理念，強調對每位員工的關心與支持，並致力於促進他們的個人生涯發展。我們不僅希望吸引和留住優秀的人才，更重視團隊的協同合作，採用「全員一致」的作業方式。無論男女、職位、行政、業務、土地開發、工地規劃管理人員，我們都強調全方位的發展，並竭力挖掘和提拔優秀的人才。同時，我們秉持「人道關懷」的社會責任政策和「以人為本，携手成長」的用人理念，建立了完善的員工管理體系。

我們遵守勞動相關法規，合法保護和維護員工的權益。我們致力於營造員工健康安全的工作環境，提供多元開放的

勞資溝通渠道。同時，我們建立了具有競爭力的薪酬福利制度、公平合理的考核和晉升機制，以及健全的培訓和發展體系。此外，我們致力於營造一個溫馨和諧的工作氛圍，讓員工能夠安心發揮自己的能力和貢獻。

這些努力都是為了奠定基泰建設永續經營的深厚基礎。我們深信，只有對員工的關懷和支持，才能激勵他們發揮出最大的能力和成就。我們致力於建立一個良好的工作環境和文化，讓每位員工都能夠在這裡感受到安心和幸福，並將他們的才華與績效投入到工作中，為公司的長期發展做出重要貢獻。

員工如家人 服務夥伴

基泰對員工的服務，從新進人員報到的第一天就開始，基泰首創業界獨家的「輔導制度」，配置兩位輔導員給每位新進人員，一位是「工作輔導員」，由該部門資深員工擔任；另一位「生活輔導員」，則由夥伴服務部門遴選跨部門且熟悉公司文化的員工擔任。這兩位輔導員形同新進人員的「保母」，陪伴新人迅速融入基泰的大家庭，在最短時間內適應環境並發揮所長。

本公司於《人事及總務管理規章》中訂定相關員工教育訓練辦法或道德倫理的規定，讓公司全體員工有所依循其相關辦法，重點摘要如下：

(1) 員工倫理道德守則，內容概述如下：

(A) 除恪守政府法令外，並應遵守本公司管理規章及正式頒布行政公告或通知，同心協力為公司服務。

(B) 對重要文件之保密，務須克盡職責；尤其是保護公司智慧財產權與營業秘密。

(C) 同事間應和睦相處互助合作，謹言慎行，嚴禁辱罵、鬥毆、滋事、擾亂秩序，妨礙公共安全或其他足以損害公司名譽之行為。

(D) 應愛護公物，不得有浪費或毀損情事，因過失損壞或遺失者，須照價賠償。

(E) 不得擅用職權向廠商索取財物、回扣或接受餽贈等貪污腐敗的行為。

(F) 應信守公司的各項規定，履行公司賦予之權利與責任。

管理規則中亦明定獎懲措施，鼓勵績優員工或興利防弊有功者；並懲戒違反紀律、怠忽職守者。據此，管理階層與員工之溝通有其共識之基礎，對本公司業務之推展及組織之管理皆有裨益。

(2) 平等權益：

不歧視：不因性別、年齡、種族、出生地、階級、語言、思想、宗教、政黨、籍貫、性傾向、婚姻、容貌、身障、工會關係等而在薪酬、晉升、訓練、福利等有差別待遇。

絕不強迫勞動：重視每位員工的人權，公平對待員工，尊重員工的意見反應，遵守法令規範，不允許主管有強迫勞動、奴役、限制行動。

主管不辱罵、霸凌及性騷擾：不精神辱罵、虐待或體罰、性騷擾等不當的行為發生，亦不簽署非法合約來限制員工的僱傭關係。

嚴禁僱用童工（未滿16歲）與未成年工（16~18歲）。

6.2 員工概況



(1) 人力結構

2024年底，基泰員工總數為17名員工，男性員工佔41%，女性員工佔59%。基泰員工40歲以下青年占總人數48%，41至60歲青壯年為42%，大於60歲者為10%。未來基泰晉用新人將朝向年輕方向，期望帶來創新能量及活力生機，強化產品與服務多元化、差異化的發展優勢，面對公司未來成長的挑戰。

近二年員工總數：

| 年度 | 2023 | 2024 |
|--------|------|------|
| 期末員工總數 | 12 | 17 |

2024年員工性別、職級及年齡分布

| 主要類別 | | 男性 | | 女性 | | 小計 | |
|------|--------|----|-----|----|-----|----|-----|
| | | 人數 | % | 人數 | % | 人數 | % |
| 主管職 | 40歲以下 | 0 | 0% | 0 | 0% | 0 | 0% |
| | 41-60歲 | 1 | 5% | 2 | 12% | 3 | 18% |
| | 61歲以上 | 1 | 5% | 0 | 0% | 1 | 5% |
| | 小計 | 2 | 10% | 2 | 12% | 4 | 23% |
| 非主管職 | 40歲以下 | 4 | 24% | 4 | 24% | 8 | 48% |
| | 41-60歲 | 0 | 0% | 4 | 24% | 4 | 24% |
| | 61歲以上 | 1 | 5% | 0 | 0% | 1 | 5% |
| | 小計 | 5 | 29% | 8 | 48% | 13 | 77% |

6.2 員工概況



(1) 人力結構

2024年底，基泰員工總數為17名員工，男性員工佔41%，女性員工佔59%。基泰員工40歲以下青年占總人數48%，41至60歲青壯年為42%，大於60歲者為10%。未來基泰晉用新人將朝向年輕方向，期望帶來創新能量及活力生機，強化產品與服務多元化、差異化的發展優勢，面對公司未來成長的挑戰。

近二年員工總數：

| 年度 | 2023 | 2024 |
|--------|------|------|
| 期末員工總數 | 12 | 17 |

2024年員工性別、職級及年齡分布

| 主要類別 | | 男性 | | 女性 | | 小計 | |
|------|--------|----|-----|----|-----|----|-----|
| | | 人數 | % | 人數 | % | 人數 | % |
| 主管職 | 40歲以下 | 0 | 0% | 0 | 0% | 0 | 0% |
| | 41-60歲 | 1 | 5% | 2 | 12% | 3 | 18% |
| | 61歲以上 | 1 | 5% | 0 | 0% | 1 | 5% |
| | 小計 | 2 | 10% | 2 | 12% | 4 | 23% |
| 非主管職 | 40歲以下 | 4 | 24% | 4 | 24% | 8 | 48% |
| | 41-60歲 | 0 | 0% | 4 | 24% | 4 | 24% |
| | 61歲以上 | 1 | 5% | 0 | 0% | 1 | 5% |
| | 小計 | 5 | 29% | 8 | 48% | 13 | 77% |

面對和諧職場、員工關懷與照護的議題，基泰建設對和諧職場與勞資和諧的人員管理各項的短、中、長期指標如下表：

| | 短期指標 (2024年) | 中期指標 (2025~2028年) | 長期指標 (2029年以後) |
|------|--|--|--|
| 勞資關係 | 離職率<5% 育嬰留停的復職率100% 重大申訴案件0件 | 離職率<5% 育嬰留停的復職率100% 重大申訴案件0件 | 離職率<5% 育嬰留停的復職率100% 重大申訴案件0件 |
| 訓練發展 | 每人平均訓練時數3H | 每人平均訓練時數4H | 每人平均訓練時數4H |
| 安全衛生 | 危害辨識與風險 評估頻率100% 職業傷害死亡率0 失能傷害頻率≤0 失能傷害嚴重度≤0 | 危害辨識與風險 評估頻率100% 職業傷害死亡率0 失能傷害頻率≤0 失能傷害嚴重度≤0 | 危害辨識與風險 評估頻率100% 職業傷害死亡率0 失能傷害頻率≤0 失能傷害嚴重度≤0 |

重大議題目標與績效：人才發展與永續

基泰建設承諾為建立和諧職場，善盡人才的選育用留的責任，成為企業永續發展與持續成長的動力，依據上述勞資關係、訓練發展與健康安全的重要項目，研擬短指標與相關執行計畫並做到最近兩年績效目標與達成度，以留住適任穩定與具發展潛力的人才，確保企業永續的競爭力。

| | 2024年績效目標 | 2024年達成度 | 2025年績效目標 |
|------|-----------------------------------|--|-----------------------------------|
| 勞資關係 | 育嬰留停的復職率100% 離職率<5% 重大申訴案0件 | 100%→達成100% 離職率15%→未達成 0件→達成 | 育嬰留停的復職率100% 離職率<5% 重大申訴案0件 |
| 人權維護 | 員工申訴案件處理及 結案率100% | 100%→達成100% | 員工申訴案件處理及 結案率100% |
| 健康安全 | 職業傷害死亡率0 失能傷害頻率0 失能傷害嚴重度0 | 死亡率0→達成100% 失能率0→達成100% 失能重度0→達成100% | 職業傷害死亡率0 失能傷害頻率0 失能傷害嚴重度0 |

基泰未來將持續調整、穩定職場環境與工作模式，透過輪調學習而成長，以配合升級與轉型所帶來的變動，有效降低員工離職率。

- ▲ 建立新進同仁的導入與培訓課程，或各項工作中訓練職能的成長紀錄。
- ▲ 透過內部調任制度，提供在職員工的多元工作技能、職涯發展及挑戰機會。



6.3 薪酬與福利



基泰建設依法制定各項薪資、福利、休假和退休等政策，以優越的方式保障員工的薪酬福利。我們致力於提供優質和安全的工作環境，讓員工能夠從工作中獲得合理的報酬，並在工作中感到安心和滿足。此外，為了積極培育核心人才並提升從業人員的素質，我們制定了「員工教育訓練作業管理辦法」。這個管理辦法的目的是持續學習和提升相關專業知識和技能，以確保員工在不斷變化的環境中能夠跟上最新的發展趨勢。我們重視培訓和教育，提供機會讓員工不斷成長和進步，從而更好地應對工作的挑戰和需求。透過這些措施，我們旨在確保基泰建設成為一個優質的雇主，為員工提供有吸引力的薪酬福利和良好的工作環境，同時促進他們的專業成長和個

人發展。我們相信，這些努力將為公司和員工的共同成功打下堅實的基礎。

(1) 薪酬制度

基泰建設的薪資標準是依據勞動相關法令中的基本工資為基礎，同時考慮到員工的學經歷背景、專業知識和能力以及個人績效表現。我們確保男性和女性在相同工作能力需求下享有一致的薪資待遇，不會有任何差異，且起薪標準都高於勞動基準法所規定的最低薪資標準，除了基本薪資外，我們還提供年終獎金，

近二年薪酬平均與員工年薪中位數比例

單位：新台幣仟元

| 年度 | 2023年 | 2024年 |
|----------------------|--------|--------|
| 薪資總數 | 12,675 | 11,225 |
| 員工中位數 | 737 | 406 |
| 員工平均數 | 1,056 | 660 |
| 非擔任主管職務 全時員工薪資平均數 | 1,639 | 1,076 |
| 非擔任主管職務 全時員工薪資中位數 | 1,075 | 1,037 |

其計算方式也會依相關政策和公司規定進行核發。這些薪資制度和待遇政策的制定旨在確保我們對員工的公平對待，並提供具有競爭力的薪資福利。我們重視員工的貢獻和努力，並致力於營造一個公平、公正和激勵的工作環境，以激發員工的工作動力和創造力。透過這樣的薪資制度，我們希望能夠吸引和留住優秀的人才，並讓每位員工在基泰建設中實現個人和職業的成長。

(2) 員工福利

基泰於1992年成立職工福利委員會，相關福利活動由公司與福委會共同策劃。除法定標準外，提供符合同仁需求的多元福利制度。

| 項目 | 福利內容 |
|---------|-----------------------------|
| 法定福利保障 | 勞保、就保、6%勞退金提撥。 |
| 健康檢查 | 員工身體健康檢查。 |
| 醫療保險 | 全民健保、職業災害保險。 |
| 活動 | 不定期聚餐、國內外旅遊、尾牙餐敘。 |
| 禮金、慰問金等 | 三節禮金、生育禮金、結婚禮金、直系親屬喪葬奠儀慰問金。 |
| 急難救助 | 住院傷病慰問金。 |

近二年員工平均福利支出比較表

單位：新台幣仟元

| 年度 | 2023年 | 2024年 |
|---------|-------|-------|
| 員工福利總支出 | 743 | 1175 |
| 員工人數 | 12 | 17 |
| 平均福利支出 | 62 | 69 |

(3) 退休制度

本公司依「勞工退休金條例」所定之勞工退休金制度部分，每月按投保薪資級距之6%提繳勞工退休金至勞保局員工個人帳戶，員工退休金依員工個人退休金專戶及累積收益之金額，依提撥年資規定可採月退休金或一次退休金方式領取。

(4) 育嬰留停政策

本公司遵循「性別平等工作法」的育嬰留職停薪規定，不依性別，員工符合資格且有此需求者，均可依規定申請。2023、2024年符合育嬰留停員工共有0名，最近二年均無申請與實際留職停薪人數與復職人數



6.4 人才培育



基泰以創造一個高行動力的團隊，成為員工的伯樂自許。除了給予員工全方位的照顧，讓員工能無後顧之憂，全心全意為基泰創值，更提供各種專業進修課程，鼓勵員工積極提案、發揮創意。基泰所提供的正是一個舞台，讓所有的專業團隊能在此充分發揮，為自己也為公司創造價值，從工作中實踐理想、成就人生。本公司以員工是公司重要的資產核心，為公司永續經營的基礎，打造多元、自主的學習環境，亦希望透過良好的訓練環境培養出具有樂觀、積極、專業、創新的優秀人才，並安排員工接受專業及職業發展檢討機制，讓員工有更耀眼的發展。

基泰過去具體的實踐表現在以下5點：

1. 鼓勵證照取得

未來必然是證照的世界，沒有證照將很難證明專業。因此，積極鼓勵員工取得證照，是不能停止的工作。基泰採取增加證照津貼、加速提升職務等方式，積極鼓勵同仁取得證照。不論是不動產經紀人、估價師、地政士、記帳士、技師、建築師、律師、會計師都在鼓勵的範圍。

2. 激勵外部訓練

公司外部有許多公私營的專業培訓機構、協會

或顧問公司，常常會提供許多新技能、知識的課程或研討會，基泰會鼓勵同仁參與，只要主動提出申請上課，幾乎都會核准，並全額補助費用及給予公假，重點是必須全程出席、通過結訓並完成培訓報告給其他同仁參考。

這些鼓勵不但可以讓員工透過持續的學習新技術和新知識，提高自身專業素養，以滿足企業不斷變化的需求，更可讓員工感受到公司的支持和信任。

3. 緊抓動腦提案

在每月全員參與的動腦會議中，同仁將自己工作目標、遇到的困難、可能的解決方法和步驟、

執行過程計劃、結論、和執行的經驗和心得。有系統地進行整理，做成簡報，並在會議上提報、分享，再透過腦力激盪集思廣益，收集其他同仁的建議，最後必須完成書面報告才能結案。完成的動腦過程與產出，常比碩士論文的水準更優。且每次動腦會議的主席跟紀錄都會由各部門主管及同仁輪流，不只提報者須要動腦筋，主席也需統整同仁意見的能力以及紀錄可以藉此訓練臨場反應、寫作技巧及擷取重點的能力，是很獨特的訓練方式。

4. 落實試用制度

「好的人才，決定了公司未來二十年的競爭

力。」因此對於同仁的晉用，標準十分嚴格，具體的做法是「試用制度」。在平均三到六個月的試用時間內，公司會配給兩位輔導員，工作輔導員及生活輔導員，希望新進同仁可以快速融入基泰團隊。如果順利通過試用，都會給予輔導員獎勵。

在具體指標上，必須通過至少一個動腦提案。如果無法完成及通過動腦提案，基本上就無法通過試用，就無法成為正式員工。通過試用後，才依據試用表現，決定薪資、職稱。試用期間也可視為是內部培訓的過程，通常能夠順利通過試用的比例，不會超過三分之一。

5. 各階段人員培訓課程如下:

(1)內部訓練：由同仁在其專業領域內擔任講師，傳授自身經驗與專業知識；在不同階段進行培訓，例如新進人員；公司亦採取不同的訓練計畫，如員工職務基礎訓練、職務專業或建築工程知識、其他課程等，務求達到最佳的效果。

(2)新進人員訓練：說明組織與職掌、總務管理規章與人事制度，安全衛生訓練、並定期進行考核及督導。

(3)外部訓練：由同仁自行報名，參與企管顧問公司、教育訓練機構及政府機關開辦之專業課程，

如財務、建築工程、工程品質管理，員工職務專業訓練與自我進修等，公司每年提供同仁外訓補助經費。

基泰深知人才的可貴，所以非常珍惜人才，因此投入資源健全人才發展機制，並鼓勵終身學習、知識共享，協助規劃符合個人特質的學習計畫。相較許多企業以挖角、獵人頭的方式為人才主要來源，基泰寧可選擇速度較慢的方式，以培訓人才為主，如此人才穩定性相對高，即便離職後到他處任職，也能勝任主管級以上職務。

目前員工除透過內訓、外訓、上級主管 / 同事間的交流，提升其專業才能，並藉由技術交流、派任擔任重要專案工作機會等，增進員工歷練的深度與廣度。

基泰建設之董事及獨立董事進修情形：

| 職稱 | 姓名 | 進修日期 | 課程名稱 | 進修時數 |
|------|-----|-----------|---------------------------|------|
| 副董事長 | 劉柏良 | 112/06/02 | 傳承計畫啟動-員工獎酬計畫及股權傳承 | 3 |
| | | 112/07/06 | 如何設計治理與管理，讓企業接班不再是永續經營的障礙 | 3 |
| | | 112/07/07 | 董事與監察人以公司角度淺談新興金融犯罪與防制洗錢 | 3 |
| | | 112/08/09 | 上櫃與櫃公司內部人股權宣導說明會 台北第二場 | 3 |
| | | 112/04/10 | 掌舵企業智慧之航 公司治理引領前行 | 3 |

| 職稱 | 姓名 | 進修日期 | 課程名稱 | 進修時數 |
|------------|-----|-----------|------------------------------|------|
| 董事 | 陳世銘 | 99/05/12 | 證券交易法下公司與董監之義務與責任 | 3 |
| | | 100/07/29 | 企業採用IFRS負責人宣導會 | 3 |
| | | 102/05/14 | 上市公司獨立董事職能座談會 | 3 |
| | | 103/07/10 | 103年度上市公司內部人股權交易法律遵循宣導說明 | 3 |
| | | 104/04/14 | 公司治理論壇-開啟企業未來競爭力:企業社會責任(CSR) | 3 |
| | | 106/03/23 | 公司治理 - 董監事(含獨立董事)之職權與義務 | 3 |
| | | 110/09/10 | 第十三屆台北公司治理論壇 | 6 |
| 董事 | 盧育充 | 102/5/28 | 102年上市公司獨立董事職能座談會 | 3 |
| | | 103/7/10 | 103年度上市公司內部人股權交易法律遵循宣導說明 | 3 |
| | | 106/3/23 | 公司治理 - 董監事(含獨立董事)之職權與義務 | 3 |
| | | 110/09/01 | 第十三屆台北公司治理論壇 | 6 |
| 董事兼 總經理 | 馮先勉 | 99/5/12 | 證券交易法下公司與董監之義務與責任 | 3 |
| | | 106/3/23 | 公司治理 - 董監事(含獨立董事)之職權與義務 | 3 |
| | | 110/09/01 | 第十三屆台北公司治理論壇 | 6 |
| 董事 | 鄭雲 | 99/5/12 | 證券交易法下公司與董監之義務與責任 | 3 |
| | | 106/3/23 | 公司治理 - 董監事(含獨立董事)之職權與義務 | 3 |

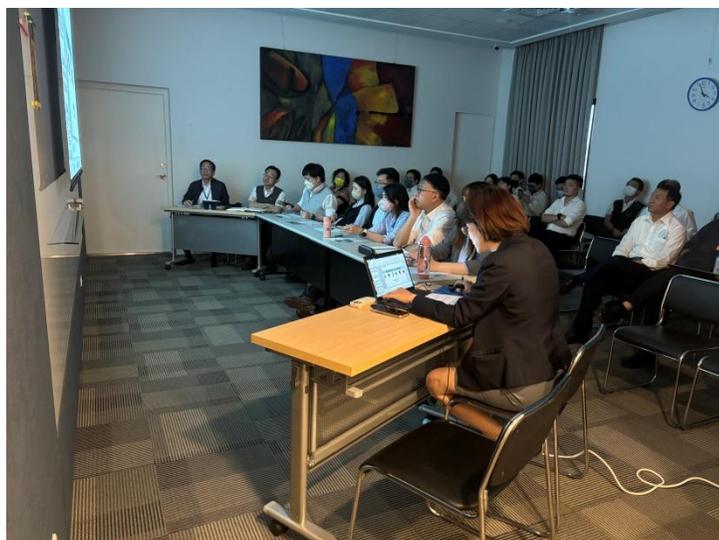
| 職稱 | 姓名 | 進修日期 | 課程名稱 | 進修時數 |
|------|-----|-----------|-------------------------|------|
| 董事 | 楊飛龍 | 106/03/23 | 公司治理 - 董監事(含獨立董事)之職權與義務 | 3 |
| 董事 | 楊海杰 | 106/03/23 | 公司治理 - 董監事(含獨立董事)之職權與義務 | 3 |
| 獨立董事 | 黃威州 | 110/09/01 | 第十三屆公司治理論壇 | 6 |
| | | 110/10/15 | 110年度內部人股權交易法律遵循宣導說明會 | 3 |
| | | 110/11/05 | 110年度防範內線交易宣導會 | 3 |
| | | 112/04/27 | 上市櫃公司永續發展行動方案宣導會 | 3 |
| 獨立董事 | 張永昌 | 112/04/27 | 上市櫃公司永續發展行動方案宣導會 | 3 |

員工外訓之情形：

| 職稱 | 姓名 | 進修日期 | 課程名稱 | 進修時數 |
|-------|-----|-------------------------|--------------------------|------|
| 行政專員 | 林佳妮 | 113/02/23 | 人資管理常見問題-從法令規定出發 | 7 |
| 稽核專員 | 張宗銘 | 113/02/23 | 內部稽核與內部控制研習性 | 6 |
| 業務專員 | 謝安妮 | 113/03/28 | 防火管理人員覆訓 | 6 |
| 業務專員 | 謝安妮 | 113/06/18~6/21、 6/24 | 租賃住宅管理人員 | 34 |
| 會計經理 | 林家正 | 113/07/18 | 如何解析企業財務關鍵資訊強化危機預警能力 | 6 |
| 稽核代理人 | 林家正 | 113/07/18 | 如何解析企業財務關鍵資訊強化危機預警能力 | 6 |
| 會計經理 | 林家正 | 113/08/15 | 內控防線功能與董事會運作機制之強化與舞弊案例解析 | 6 |
| 稽核代理人 | 林家正 | 113/08/15 | 內控防線功能與董事會運作機制之強化與舞弊案例解析 | 6 |
| 業務專員 | 謝安妮 | 113/10/22 | 防災中心值勤人員訓練 | 9 |
| 稽核專員 | 張宗銘 | 113/11/18 | 稽核公司財務報表錯誤與舞弊之分析 | 6 |
| 稽核專員 | 張宗銘 | 113/12/25 | 財務報表分析與企業經營管理之關聯解析 | 6 |

員工內訓之情形：

| 部門 | 人數 | 進修日期 | 課程名稱 | 進修時數 |
|----|----|-----------|--------|------|
| 全員 | 40 | 113/03/20 | 動腦會議訓練 | 80 |
| 全員 | 36 | 113/05/22 | 動腦會議訓練 | 72 |
| 全員 | 35 | 113/08/08 | 動腦會議訓練 | 70 |
| 全員 | 41 | 113/09/18 | 動腦會議訓練 | 82 |
| 全員 | 36 | 113/11/13 | 動腦會議訓練 | 72 |



6.5 勞資溝通



基泰建設始終重視每一位員工的聲音與建議，致力於維護良好的勞資關係，促進雙方的理解與合作。為保障員工權益，我們將員工的意見與反饋納入決策參考，並持續優化溝通機制。

公司設立了暢通的溝通管道，員工可透過電子郵件直接向人事單位反映意見與建議，確保每一個聲音都被充分聽見與重視。我們鼓勵員工主動表達關注與想法，共同營造一個開放、尊重與信任的工作環境。

基泰建設珍視每一位員工的貢獻，並持續精進管理制度與福利措施，期望打造一個更加公平、透明與和諧的職場，讓每位員工都能安心、安心地成長與發展。

(1)本公司一向重視並積極維護良好的勞資關係，致力於營造和諧、穩定的工作環境。近兩年度內，未曾發生任何勞資糾紛事件，亦未因此產生任何損失，顯示公司在人力資源管理與溝通協調方面成效良好。

(2)持續致力於建立良好的勞資溝通管道，促進雙方理性對話與互信合作，進一步強化和諧穩定的勞資關係。在未來無重大外部變化影響勞資關係的前提下，預期將不會發生任何與此相關的財務損失。

在人力資源管理方面，基泰建設秉持合法合規原則，全面檢視人力配置的合理性，並持續檢討與優化各項人事制度。我們重視員工福利，致力於提供安全、優質的工作環境與完善的生活照顧。同時，透過暢通的溝通機制，我們積極回應員工需求，共同打造穩定、尊重與共融的職場文化。

6.6 平等權益與申訴處理



基泰致力於營造一個公平、公正的工作環境，自人才招募階段起，即優先考量聘用在地人力，並嚴格遵守多元與平等原則，在聘僱上不因種族、宗教、膚色、國籍、性別、政治傾向或出身背景等因素有所差異，亦堅守不僱用童工及未成年工的原則。

為促進企業職場和諧與員工權益保障，我們持續強化申訴機制，提供暢通的溝通管道，並以「重大不公平與歧視申訴案件為零」為努力目標。期盼透過這樣的制度與承諾，讓員工安心投入、與公司共同邁向永續發展與卓越經營。

打造零性騷擾與職場霸凌的友善工作環境

本公司致力於為所有員工及求職者提供一個免於性騷擾、言語或行為霸凌的安全職場與服務環境，並採取適當的預防、糾正、懲處與處理措施，以維護當事人的權益與隱私。

為防範於職務執行期間，任何人（包含各級主管、同仁、客戶等）對員工或求職者提出性要求、具性意味或性別歧視之言語或行為，導致敵意、脅迫或冒犯性之工作氛圍，進而影響其人格尊嚴、人身自由或工作表現，本公司明確禁止此類行為。同時，也嚴禁主管將上述行為作為勞動契約之成立、變更、分發、配置、報酬、考核、升遷、降調或獎懲之交換條件。

本公司積極推動職場性騷擾防治措施，致力建立性別平權、互相尊重之職場文化。倘若發生性騷擾或疑似事件，應立即啟動檢討並改善相關防治機制，以強化保護，營造友善、安心的工作環境。

對職場性騷擾以及言語或行為霸凌申訴管道如下
申訴專線電話：(02)23830666 # 159

如有發現或接收到有性侵害或性騷擾以及言語或行為霸凌之情形時，除採取下列立即且有效之糾正及補救措施，並成立工作場所性騷擾申訴處理委員會展開相關調查，性騷擾行為經調查屬實者，基泰將視情節輕重，對被申訴人依工作規則等相關規定為調職、降職、減薪、懲戒或其他處置。如涉及刑事責任時，本公司並應協助申訴人向轄區法院提出訴訟。性騷擾行為經證實具體且有人證與物證時，基泰將對申訴人依勞動相關法規規定提供適當的保護措施之懲戒或處理。

1. 保護被害人之權益及隱私。
2. 對所屬場域空間安全之維護或改善。
3. 對行為人之懲處；保護受害人不被報復。
4. 其他防治及改善措施。

最近兩年職場性騷擾申訴事件統計表：

| 項目 | 2023年 | 2024年 |
|-----------|-------|-------|
| 性騷擾事件數 | 0 | 0 |
| 言語或行為霸凌件數 | 0 | 0 |

6.7 健康安全

對工作環境與員工安全的保護措施：為保護員工健康及安全，就工作場所之各項均有妥善之規劃。

1. 在工作環境方面

(1) 本公司非常重視員工工作環境之安全，不定期參與大樓管理委員會有關消防演習之宣導作業，以確保保障所屬同仁生命安全以及從容應對緊急事故，以達成零災害最終目標。

(2) 辦公室的設計裝潢方面，除考量防震及防火焰等因素，提供員工最舒適安全的工作環境外，進出口處已安裝保全系統及監視器。

(3) 委託專業清潔公司定期整理整頓與定期消毒工作場所，經常保持整齊清潔，以維持舒適明亮工作環境。

(4) 建案工地依據「職業安全衛生法」與建築相關法規的規定，設置必要的護欄、鷹架及各項安衛措施，以維護工地施工的安全，保障員工人身的安全無虞。

2. 持續改善創新

(1) 宣導職業健康與安全觀念：透過教育訓練與安全衛生資料庫發布更新職安法、職災案例相關資訊。

(2) 持續進行各項作業巡檢，在建案工地鑑別出高風險或危害之施工項目、場所或環境，並定期控管與相關承攬商施工的工程或工作環境的改善措施。

(3) 員工年度定期健康檢查。

最近兩年職業災害事件統計比較表：

| 項目 | 2023年 | 2024年 |
|-----------------|-------|-------|
| 職業災害人數 | 0 | 0 |
| 職業災害比率 | 0 | 0 |
| 火災件數 | 0 | 0 |
| 火災死傷人數 | 0 | 0 |
| 火災死傷人數 佔員工人數 | 0 | 0 |
| 因應火災之相 關改善措施 | 0 | 0 |



七、社會共榮

- 7.1 社會責任政策
- 7.2 社會責任實務守則
- 7.3 企業倫理、誠信經營
與參加社會公益組織
- 7.4 社區關係

7.1 社會責任政策



環保工作：

針對建案工地與總公司產生之環境影響持續進行減量，辦公室目前使用之影印紙主要係使用環保認證之再生紙，或使用回收影印紙雙面影印，以節省紙張資源。其次推動垃圾分類：可回收、不可回收及廚餘三類，公司大樓設置專門的資源回收處，以期為環保盡一份力。

教育倫理：

非常注重人權，不論其族群、性別、年齡皆享有同等的工作權利，亦提供個人自由表達和發展的機會，以建立尊重每個人尊嚴的優良職場氛圍。

健康安全：

為照顧員工身心健康，公司安排定期為員工安排身體健康檢查，讓員工了解自身健康，並提供充沛的假期，期望員工可以愛護並強化身體健康。



7.2 社會責任實務守則



近年來社會意識抬頭，從政府到民間團體，呼籲企業善盡企業責任的聲量日漸高漲。基泰建設位在火車頭產業，公司業務自然與社會的方方面面牽動至深，作為社會剛需產業中的一份子，深切體悟取之社會、用之社會的道理，並秉持著「吃果子拜樹頭」的臺灣傳統精神，飲水思源式地推動企業永續經營和實踐社會責任的社會回饋項目。基泰建設致力於在經濟面、環境面和社會面取得平衡，經董事會決議通過「企業社會責任實務守則」針對營運活動所產生之經濟、環境及社會責任議題由「ESG永續發展委員會」統籌規劃與推動，並向董事會報告相關細則，促使員工共同推動並執行企業社會責任相關事宜。

1. 公司治理層面

基泰建設董事會為盡善管理人之義務，以督促企業實踐社會責任，將定期檢討實施成效並要求持續改進，確保企業社會責任之落實。

- (1) 提出企業社會責任使命或願景，制定企業社會責任政策、制度或相關管理方針。
- (2) 將企業社會責任納入公司之營運活動與發展方向，並核定企業社會責任之具體推動計畫。
- (3) 確保企業社會責任相關資訊揭露之即時性與正確性。

基泰建設本著尊重利害關係人之權益，將利害關係人專區設置於官網上，透過適當的溝通管道，定期了解利害關係人之期望與需求，並妥適回應其所關切之重要企業社會責任議題。

2. 環境永續層面

基泰建設遵守環境相關法規及相關之國際準則規範，適切地保護自然環境，且於執行業務活動時，致力於環境永續之目標。致力提升各項資源之利用效率，並使用對環境負荷衝擊低之再生建築材料，使地球資源能永續利用。基泰建設依自身營運活動性質建立合適之環境管理制度，由環境專責單位或人員推動、維護環境管理相關系統，並

舉辦對內的環境教育訓練課程。

考慮對生態效益之影響，促進並教育永續性消費之概念，依下列原則從事銷售及服務等營運活動，以降低對自然環境之衝擊：

- (1) 減少產品與服務的資源及能源消耗。
- (2) 減少污染物、建案廢棄物之棄置，並合法處理建案工地的廢棄物。
- (3) 增進原物料或建案工地與辦公室之可回收與再利用比例。
- (4) 使可再生資源達到最大限度之永續使用。
- (5) 增加產品與服務之效能。

為提升水資源之使用效率，基泰建設將妥善與永續利用水資源，並訂定相關管理措施。同時，各工地建案興建與時，強化相關環境保護處理措施，如圍籬、護欄的使用，以避免污染周圍的土地、空氣與水資源，並盡力減少對人類健康與環境不利之影響，採行最佳可行的污染防治和控制之措施。隨時注意氣候變遷對營運活動之影響，並依營運狀況與溫室氣體盤查結果，制定節能減碳及溫室氣體減量策略，降低公司營運對環境之衝擊。

3. 勞動人權層面

基泰建設遵守「性別工作平等法」、「就業服務法」，制定「性騷擾防治措施及懲戒辦法」、

「執行職務遭受不法侵害預防計畫」等勞工人權法案，嚴禁職場不當騷擾與霸凌，當每個新人報到時也簽訂「個人資料蒐集處理與利用同意書」，保障員工個資隱私。

(1) 遵守相關勞動法規，保障員工之合法權益，並尊重國際公認之基本勞動人權原則，包括結社自由、集體協商權、關懷弱勢族群、禁用童工、消除各種形式之強迫勞動、消除僱傭與就業歧視等，無危害勞工基本權利之情事。

(2) 本公司之人力資源政策無性別、種族、年齡、婚姻與家庭狀況等差別待遇，落實報酬、雇用條件、訓練與升遷機會之平等。

(3) 不定時提供員工法規資訊，使其了解營運所在地之勞動法律下其所享有之權利。

(4) 建立員工定期溝通對話之管道，讓員工對於公司之經營管理活動和決策，有獲得資訊及表達意見之權利。若員工檢舉主管有不當的霸凌、性騷擾行為，已建立檢舉人保護措施，讓申訴人不必擔心被報復。

(5) 提供員工安全與健康之工作環境，包括提供必要之健康與急救措施，並致力於降低對員工安全與健康之危害因子，以預防職業上的災害。定期對員工實施安全衛生與健康教育訓練，以及提供身體健康檢查。

(6) 資訊透明：公司網站

(<http://www.keetai.com.tw>) 投資人專區中公布有關商業活動的財務績效，以及企業社會責任等。

(7) 公平交易、廣告和競爭：要求員工遵守公平交易法之規定，嚴禁內線交易並禁止利益衝突與圖利。本公司依據相關競爭法規從事營業活動，不得固定價格、合謀競標、限制產量與配額，或以分配顧客、供應商、營運區域或商業種類等方式，分享或分割市場等不公平競爭行為。

(8) 保護與尊重智慧財產權：員工需簽訂勞動

契約內容有「尊重暨保護智慧財產權切結書」與「營業機密護」條款，明定對智慧財產權的保護，主要在維護公司有形資產與無形智慧財產權的權益，減少公司損失確保永續發展。

(9) 保護個人隱私：在「資訊設備及電子郵件資訊安全管理辦法」規定員工電腦使用權與密碼等安全措施，規範客戶、廠商或員工個人資料的隱私保護要求。若對其產品與服務提供透明且有效之消費者申訴程序，公平、即時處理消費者之申訴，並應遵守相關法規確實尊重消費者之隱私權，保護消費者提供之個人資料。

(10) 依政府法規與產業之相關規範，確保產品

與服務品質。本公司進行產品或服務之行銷與標示，遵守政府法規與相關國際準則，不得有欺騙、誤導、詐欺或任何其他破壞消費者信任、損害消費者權益之行為。

本公司遵守政府各項相關法規，無違反經濟與社會法規的紀錄與被罰款事件。



7.3 企業倫理、誠信經營與參加社會公益組織



基泰建設重視企業倫理，已依「上市上櫃公司治理實務守則」訂定下列相關規章及辦法：

1. 股東會議事規則。
2. 董事會議事規則。
3. 董事選舉辦法。
4. 取得或處分資產處理程序。
5. 背書保證作業辦法。
6. 資金貸與他人作業程序。
7. 對子公司監督之內部控制制度作業程序。
8. 誠信經營守則。
9. 誠信經營作業程序及行為指南。
10. 道德行為準則。
11. 董事及經理人之道德行為準則。

12. 永續發展實務守則。
13. 審計委員會組織規程。
14. 薪資報酬委員會組織規程。
15. 處理董事要求之標準作業程序。
16. 防範內線交易管理辦法。

誠信經營

基泰建設文化首重誠信，為貫徹理念，由董事會決議通過「誠信經營守則」，由財務服務部負責制定誠信經營守則及推動監督執行，並於必要時向董事會報告執行狀況，為落實該守則的規定，基泰建設除定期在教育訓練活動對新進及在職同仁大力宣導內容外，更要求同仁嚴格遵守。

此外，基泰建設業務往來的商業夥伴們經本公司發佈「誠信經營守則」後，亦承諾願意配合本公司的誠信經營守則內容。

重點摘錄如下：

1. 禁止不誠信行為

基泰建設所有人員從事商業行為過程中，不得直接或間接提供、承諾、要求或收受任何不正當利益，或做出其他違反誠信、不法或違背受託義務等不誠信行為，以求獲利或維持利益。

2. 法令遵循

遵守公司法、證券交易法、商業會計法、政治獻

金法、貪污治罪條例、政府採購法、公職人員利益衝突迴避法、上市上櫃相關規章或其他商業行為有關法令，以作為落實誠信經營之基本前提。

3. 誠信經營商業活動

本公司的核心價值「誠信」一直是首要的經營原則，基於誠信經營原則，以公平與透明之方式進行商業活動，對於商業往來之間，應考量代理商、供應商、客戶或其他商業往來交易對象之合法性及是否涉有不誠信行為，避免與涉有不誠信行為者進行交易，與代理商、供應商、客戶或其他商業往來交易對象簽訂契約，內容包含遵守誠信經營政策及交易相對人如涉有不

誠信行為時，得隨時終止或解除契約條款。

4. 禁止行賄及收賄

本公司及董事、經理人、受僱人、受任人與實質控制者，於執行業務時，不得直接或間接向客戶、代理商、承包商、供應商或向其他利害關係人提供、承諾、要求或收受任何形式之不正當利益。

5. 禁止提供非法政治獻金

本公司及董事、經理人、受僱人、受任人與實質控制者，對政黨或參與政治活動之組織或個人直接或間接提供捐獻，應符合政治獻金法及公司內部相關作業程序，不得藉以謀取商業利益或交易優勢。

6. 禁止不當慈善捐贈或贊助

本公司及董事、經理人、受僱人、受任人與實質控制者，對慈善捐贈或贊助，應符合相關法令內部作業程序，不得變相行賄。

7. 禁止不合理禮物、款待或其他不正當利益

本公司及董事、經理人、受僱人、受任人與實質控制者，不得直接或間接提供或接受任何不合理禮物、款待或其他不正當利益，藉以建立商業關係或影響商業交易行為。

8. 防範產品或服務損害利害關係人

本公司及董事、經理人、受僱人、受任人與實質控制者，於產品與服務之研發、採購、製造、

提供或銷售過程，應遵循相關法規與國際準則，確保產品及服務之資訊透明及安全性，制定且公開其消費者或其他利害關係人權益保護政策，並落實於營運活動，以防止產品或服務直接或間接損害消費者或其他利害關係人之權益、健康與安全。有事實足認其商品、服務有危害消費者或其他利害關係人安全健康之虞時，原則上應即回收該批產品或停止其服務。

本公司「防範內線交易管理辦法」將內部重大資訊處理作業程序一並納入其中，並於108年5月由董事會通過，當日向董事宣導本程序外，並於會後寄發相關程序資訊與本公司各董事參閱之。



7.4 社區關係



1. 社區關係促進之活動

基泰建設對興建建案所在地之鄰里居民有良好的互動，維持共榮互助的關係，包含工地周邊水溝定期清理，工地實施消毒，垃圾分類集中，年節贊助里辦公室活動基金，協助鄰房社區除草清潔，提供草花種植養護，協助工地所在地里長維護鄰地公園清潔除草，規劃公園步道，回饋施工，協助整修道路，柏油路修繕。

2. 負面衝擊之社區溝通與社會回饋活動

基泰建設非常重視與建案周邊社區的溝通，建案開工前會辦理鄰房鑑定，開工後亦會進行工地及鄰房安全觀測，並於工地設有申訴專線，工地周遭居民可藉由電話向公司反映

任何因施工影響居民生活不便事項，並有專人協助解決問題。

本公司本年度共計處理鄰損事件1工地，大直個案旁之鄰損事件，尚在處理中。

3. 公益基金會之贊助

現代人在壓力之下越來越難感到快樂，有感於此，基泰在近幾年，秉持「快樂才是生活真正目標」的信念，推廣「多付出才能更快樂」的理念，積極贊助一些從事社會公益活動的基金會，藉此幫助一些社會弱勢的族群，協助這些弱勢族群也能有快樂生活的天地。

4. 尊重當地文化與習俗：

基泰建設非常重視歷史建築，南港案基地內現存歷史建築，為了其風貌能永續長存，公司鄭重提出歷史建築的修復再利用計畫，詳實考證研究該家族史、族裔關係，以及地區社會之變遷與沿革，期能創造出與住戶、使用者更好的共榮共存的空間場域，共同見證台灣歷史的脈絡和痕跡。



八、附錄

- 8.1 GRI Standards與ESG永續報告
章節對照表
- 8.2 房地產業SASB對照表：可持續發展
主題與會計指標以及ESG章節對照表
- 8.3 上市上櫃公司氣候相關資訊：氣候變
遷對公司造成之風險與機會及公司採
取之相關因應措施

8.1 GRI Standards與ESG永續報告章節對照表

102 一般揭露

| 組織及報導實務 | | | | 治理 | | | |
|----------------------|--|----------------|-------|-----------------------|---|--|-------|
| GRI指標 | ESG 對應章節 | 頁數 | 備註 | GRI指標 | ESG 對應章節 | 頁數 | 備註 |
| 2-1 組織詳細資訊 | 2.1 公司簡介 | 30-38 | | 2-9 治理結構及組成 | 2.3 公司治理架構 | 42-43 | |
| 2-2 組織永續報導中包含的實體 | <ul style="list-style-type: none"> 報告概要與範圍 範圍邊界 | 13 13 | | | <ul style="list-style-type: none"> 股東會與董事會 十大股東持股 股東結構 | 37 38 | |
| 2-3 報導期間、頻率及聯絡人 | <ul style="list-style-type: none"> 資料期間 發行頻度 聯絡窗口 | 13 14 14 | | 2-10 最高治理單位的提名與遴選 | 2.4 董事、獨立董事與公司治理運作 | 44-46 | |
| 2-4 資訊重編 | <ul style="list-style-type: none"> 報導的改變 | | 無報導變更 | | <ul style="list-style-type: none"> (1) 董事學獨立董事學經歷 (2) 女性董事席次及比例 (3) 董事會多元化政策 (4) 董事會治理指標 (5) 董事會治理績效 (6) 董事會治理運作情形 (7) 各委員會運作情形 (8) 董事會內部績效評估 | 47 48 49 50 51-52 53-57 58 | |
| 2-5 外部保證/確信 | <ul style="list-style-type: none"> 保證公開資訊的準確性 外部確認 | 13 13 | | | 2-11 最高治理單位的主席 | (1) 董事與獨立董事學經歷 | 44-46 |
| 活動與工作者 | | | | 2-12 最高治理單位於監督衝擊管理的角色 | 2.5 法令遵循、經營理念、企業文化與倫理道德 | 59-63 | |
| 2-6 活動、價值鏈和其他商業關係 | 3.2 經營績效及發展 | 84-86 | 無 | 2.6 內部稽核制度 | 64-65 | | |
| | (1) 經營績效 | | | 2.7 內控管理體系 | 66 | | |
| | (2) 依產品類別營運績效 | | | 2-13 衝擊管理的負責人 | 1.2 ESG組織與職掌 | 15 | |
| | (3) 依區域類別的營運績效 | | | | <ul style="list-style-type: none"> ESG委員會的職掌 | 16-18 | |
| 2-7 員工 | 6.2 員工概況 | 142-146 | | | 1.3 利害關係人鑑別與溝通 | 19 | |
| a. 員工總數，及按性別及地區分類的總數 | (1) 人力結構 | | | (1) 利害關係人鑑別與分類 | 20-21 | | |
| b. 報導不同類別員工的總數 | | | | (2) 利害關係人關切議題與溝通管道 | | | |
| 2-8 非員工的工作者 | | | 無 | | | | |

| 治理 | | | |
|---|--|----------------------|----|
| GRI指標 | ESG 對應章節 | 頁數 | 備註 |
| 2-14 最高治理單位於永續報導的角色 | <ul style="list-style-type: none"> 企業經營理念 | 6-11 | |
| 2-15 利益衝突 | 2.5法規遵循與經營理念、企業文化與倫理道德 2.6內部稽核制度 2.7內控管理體系 | 59-63 64-65 66 | |
| 2-16 溝通關鍵重大事件 | 2.4董事、獨立董事與公司治理運作 1.2 ESG組織與職掌 | 44-58 15-18 | |
| 2-17 最高治理單位的群體智識 | 2.4董事、獨立董事與公司治理運作 (1)董事與獨立董事學經歷 (3)各董事與獨立董事的多元能力 | 44-66 48 | |
| 2-18 最高治理單位的績效評估 a.最高治理單位在監督組織管理經濟、環境與人群相關衝擊之績效的程序 | (5)2024年度董事會內部績效評估 | 58 | |
| 2-19 薪酬政策 | <ul style="list-style-type: none"> 薪酬委員會組成 薪酬委員職權 薪酬委員會運作情形 | 53 54 55 | |

| 治理 | | | |
|---|---|------------------------------|----|
| GRI指標 | ESG 對應章節 | 頁數 | 備註 |
| 2-20 薪酬決定流程 | 6.3 薪酬與福利 (1)薪酬制度 | 147 | |
| 2-21 年度總薪酬比率 | <ul style="list-style-type: none"> 非擔任主要主管職務之全時員工薪資平均數、中位數 員工福利支出 | 148 150 | |
| 策略、政策與實務 | | | |
| 2-22 永續發展策略的聲明 a.最高治理單位或最高階的管理階層與永續發展的關係及其投入永續發展的策略之聲明 | 企業經營理念 | 6-11 | |
| 2-23 政策承諾 a.描述有關責任商業行為之政策承諾 b.描述尊重人權的特定政策承諾 | 6.1員工管理政策與策略 7.2社會責任實務守則 (1)公司治理層面 (2)環境永續層面 (3)勞動人權層面 | 139-141 170 171 172 | |
| 2-24 納入政策承諾 | <ul style="list-style-type: none"> 10項重大議題與8項物要性議題 | 23-28 | |
| 2-25 補救負面衝擊的程序 | 6.6平等權益與申訴處理 <ul style="list-style-type: none"> 性騷擾案件統計 | 163-165 165 | |
| 2-26 尋求建議和提出疑慮的機制 | (2)利害關係人關切議題與溝通管道 | 20-21 | |
| 2-27 法規遵循 | 2.5法規遵循 | 59 | |
| 2-28 公協會的會員資格 | 7.3企業倫理、誠信經營與參加社會公益組織 | 175-178 | |

| 利害關係人議合 | | | |
|-----------------------------------|-------------------------|--------------------|----|
| GRI指標 | ESG 對應章節 | 頁數 | 備註 |
| 2-29 利害關係人議合方針 a.描述與利害關係人議合的方針 | (2)利害關係人關切議題與溝通管道 | 20-21 | |
| 2-30 團體協商 a.報導團體協約涵蓋的總員工數百分比 | 6.5勞資溝通 6.6平等權益與申訴處理 | 161-162 163-165 | |

| 利害關係人議合 | | | |
|---|---|-------------------------------------|-------|
| <ul style="list-style-type: none"> 決定重大議題的指引 | 1.2 ESG組織與職掌 1.3利害關係人鑑別與溝通 (1)利害關係人鑑別與分類 (2)主要利害關係人溝通與申訴管道 1.4重大性議題的評估與回應 <ul style="list-style-type: none"> 重大性與必要性議題的回應 | 15-18 19 20-21 22 23-28 | |
| 3-1決定重大議題的流程 3-2 a.重大議題的列表 b.重大主題列表的變動 | <ul style="list-style-type: none"> 實踐永續管理-企業經營理念 報告概要與範圍 報導的改變 | 6-10 13 | 無報導變更 |
| 3-3重大議題的管理 | <ul style="list-style-type: none"> 10項重大性與8項物藥性議題 | 23-28 | |

| 10項重大議題列表與管理及ESG回應章節《附錄2-1》 | | | |
|-----------------------------|--|---------------------------|----|
| 1.經營績效 | | | |
| 條文 | ESG對應章節 | 頁數 | 備註 |
| 201 重大主題管理揭露3-3 | 永續發展計畫 | 74-75 | |
| 201-1 組織所產生的直接經濟價值 | 3.2經營績效及發展 (1)經營績效：最近五年的營收財務報表 (2)依產品類別營運績效 (3)依區域類別的營運績效 | 84-86 | 無無 |
| 201-2 氣候變遷對財務影響及風險 | 5、永續環境 • 氣候變遷的風險對企業潛在營運影響與調適方法 | 129-130 | |
| 201-3 定義福利規劃義務與退休計畫 | 6.3薪酬福利 (1)薪酬制度 (2)員工福利 (3)保險及退休制度 | 147-148 149-150 151 | |
| 201-4 取至政府的財政補助 | 2.5法規遵循 | 59 | |
| 2.公司治理 | | | |
| 公司治理：重大主題管理揭露3-3 | 永續發展政策 | 74-75 | |
| 2-15利益衝突 | 2.4董事、獨立董事與公司治理運作 | 44-58 | |
| 2-27法規遵循 | 2.5法規遵循、經營理念、企業文化與倫理道德 | 59-63 | |
| 2-23政策承諾 | 2.6內部稽核制度 | 64-65 | |
| 2-12最高治理單位於監督衝擊管理的角色 | 2.7內控管理體系 | 66 | |
| 2-12最高治理單位於監督衝擊管理的角色 | 2.9風險管理 | 69-73 | |
| | 2.11反競爭行為法律訴訟 | 76 | |

3. 風險管理

| 條文 | GRI條文規定重點 | ESG 對應章節 | 頁數 | 備註 |
|-------------------|-----------|-----------------------------|---------|----|
| 風險管理：重大主題管理揭露3-3 | | 風險管理政策與管理方針 2.9風險管理 | 69-73 | |
| 201-2氣候變遷對財務影響及風險 | | 5、永續環境 | 129-130 | |
| TCFD氣候變遷對企業的財務影響 | | • 氣候變遷的風險類型、 潛在營運影響與調適方法 | | 無 |

利害關係人議合

| | | | | |
|-----------------------|--|---|--|--|
| 產品品質：重大主題管理揭露3-3 | | 產品品質的政策與管理方針 | 103-105 | |
| 416客戶健康安全 | | 4、產品定位與創新 4.1政策與建築理念精進 4.2建築作業過程的品質與安全 4.3施工的工程品質與安全 4.4交屋驗收的服務品質 | 103-105 106-108 109-117 118-122 | |
| 416-2違反產品及服務的健康安全法規事件 | | | | |

利害關係人議合

| | | | | |
|---------------------|--|--|--------------------|--|
| 重大主題管理揭露：產品服務與創新3-3 | | 產品服務與創新的政策與管理方針 4、產品定位與創新 4.1政策與建築理念精進 4.5未來的產品與挑戰 • 綠能建築的產品 | 103-105 123-125 | |
|---------------------|--|--|--------------------|--|

利害關係人議合

| | | | | |
|------------------|--|------------------------|----|--|
| 重大主題管理揭露：法規遵循3-3 | | 法規遵循政策與管理方針 2.5法規遵循 | | |
| 2-27法規遵循 | | | 59 | |

7. 薪酬福利

| 條文 | GRI條文規定重點 | ESG 對應章節 | 頁數 | 備註 |
|---------------------------------------|-----------|--|-------------------|----|
| 薪酬福利：主題管理揭露3-3 | | 薪酬福利政策與管理方針 | 147-151 | |
| 2-19薪酬政策 2-20薪酬決定流程 2-21年度總薪酬比率 | | 6.3薪酬與福利 本公司薪酬管理制度 近二年薪酬平均與員工年薪中位數 (3)保險及退休制度 | 147 148 151 | |
| 201-3定義福利規劃義務與退休計畫 | | | | |

8. 安全衛生

| | | | | |
|--|--|---------------------------------------|---------|--|
| 403職場健康安全：主題管理揭露3-3 403-1職業安全衛生管理系統 403-2為害識別風險評估與事故調查 403-3職業健康服務 403-4職安衛工作者參與、諮商與溝通 403-5職安衛工作者的訓練 403-6工作者健康促進 403-7減輕或減緩職安衛的直接衝擊 | | 重大議題：安衛政策與管理方針 6.7健康安全 | 166-167 | |
| 403-8職安衛管理系統的工作者 403-9職業傷害與職災統計 403-10職業病 | | (2)職業災害防治機制 最近三年職災：通報0件 (不含上下班) | 167 | |

9. 節能減碳

| | | | | |
|---|--|------------------------------------|------------|--|
| 302能源：主題管理揭露3-3 | | 節能減碳管理政策與管理方針 | 135-137 | |
| 302-1組織內的能源消耗量 302-2外部的能源消耗量 302-3能源密集度 | | 5.4節能減碳與能源管控 (1)節能減碳 (2)能源管控 | 135 137 | |

| 9. 節能減碳 | | | | |
|--|-----------|-------------------|---------|----|
| 條文 | GRI條文規定重點 | ESG 對應章節 | 頁數 | 備註 |
| 302-4減少能源消耗 302-5降低產品與服務的能源需求 | | • 節能目標 | 135 | |
| 305排放：主題管理揭露3-3 | | (2)能源管控 | | |
| 305-1直接溫室氣體排放(範疇一) 305-2間接溫室氣體排放(範疇二) | | • 2024年範疇一及二總排放量表 | 136 | |
| 10. 當地社區的影響 | | 7.4社區關係 | 179-180 | |
| 415重大主題管理揭露3-3 | | 本公司無政治捐獻 | | |
| 415-1政治捐獻 | | 本公司無政治捐獻 | | |

8.2 房地產業SASB對照表：可持續發展主題與會計指標以及ESG章節對照表

能源管理

| 代碼 | 會計指標 | 說明 | 頁碼 |
|--------------|---|--|-----|
| IF-RE-130a.1 | 能源消耗數據覆蓋範圍總樓地板面積比例。 | 基泰建設100%。 | 136 |
| IF-RE-130a.2 | (1) 總能源消耗量。 (2) 電網用電量佔總能源消耗比例 (3) 可再生能源佔總能源消耗比例 | (1) 總能源消耗： 汽油2745公升、電94000度。 (2) 電網用電量佔總能源消耗比例： 94000度。 (3) 無使用再生能源。 | 136 |
| IF-RE-130a.3 | 能源使用改變率（與前一年度相比）。 | 基泰建設能源用量較2023年增加128.49% | 136 |
| IF-RE-130a.4 | (1) 通過能源評比。 (2) 獲得ENERGY STAR認證。 | ENERGY STAR為美國之認證系統，不適用於基泰建設。 | 無 |

| | | | |
|--------------|--------------------------|---|---------|
| IF-RE-130a.5 | 描述在投資分析與營運策略擬定時如何考量能源管理。 | 基泰建設將綠能與智慧技術整合至建築規劃與設計中，從各建案評估環境及生態，同時積極取得綠建築的相關認證，堅持建築永續，為公司與客戶創造共享價值。 | 123-125 |
|--------------|--------------------------|---|---------|

水資源管理

| 代碼 | 會計指標 | 說明 | 頁碼 |
|--------------|--|--|-----|
| IF-RE-140a.1 | 用水數據涵蓋率佔以下項目的比例： (1) 總樓地板面積。 (2) 屬於高水壓力地區。 | (1) 基泰建設100%。 (2) 基泰建設未處於高水壓力地區。 | 134 |
| IF-RE-140a.2 | (1) 總用水量。 (2) 屬於高水壓力地區的總水量。 | (1) 基泰建設總用水量為1879度 (2) 基泰建設未處於高水壓力地區。 | 134 |

| | | | |
|--------------|--------------------|---|-----|
| IF-RE-140a.3 | 用水量改變率（與前一年度相比）。 | 基泰建設用水量較2023年減少65%。 | 134 |
| IF-RE-140a.4 | 描述水資源管理風險，並說明因應策略。 | 基泰建設於建案規劃階段將多項節水設計納入，減緩水資源風險可能對客戶造成的衝擊。 | 134 |

客租戶永續衝擊管理

| 代碼 | 會計指標 | 說明 | 頁碼 |
|--------------|--|---|----|
| IF-RE-410a.1 | (1) 計入提升資源效率成本的新組合的百分比。 (2) 相關合約面積。 | 2024年沒有投入提升資源使用效率之作業，沒有相關資訊，亦無簽訂相關租賃合約。 | 無 |

| | | | |
|--------------|--|--|----|
| IF-RE-410a.2 | <p>可單獨計量或分攤計量以下項目的客戶佔比：</p> <p>(1) 消耗電網電力。</p> <p>(2) 用水量。</p> | <p>基泰建設客戶皆為獨立電表或由管委會分攤計量取得能源用量與用水等數據，公司無此資訊。</p> | 無 |
| IF-RE-410a.3 | <p>說明評估或提升客戶永續衝擊方法。</p> | <p>參閱客戶服務與滿意內容說明</p> | 95 |

氣候變遷調適

| 代碼 | 會計指標 | 說明 | 頁碼 |
|--------------|--------------------------|--|----|
| IF-RE-450a.1 | <p>位於100年一遇洪水中的房屋面積。</p> | <p>參考政府資料公開平台所公告之淹水潛勢圖，分析房產座落地點後，無任何逢產位於100年一遇洪水區。</p> | 無 |

| | | | |
|--------------|--------------------------|-------------------------------|-------|
| IF-RE-450a.2 | 說明氣候變遷風險之暴露分析、暴露程度和降低策略。 | 請參閱2.10永續發展計畫：風險分析與管理及持續經營計畫。 | 71-72 |
|--------------|--------------------------|-------------------------------|-------|

活動指標

| 代碼 | 會計指標 | 說明 | 頁碼 |
|-------------|---------------------|-----------------------------------|----|
| IF-RE-000.A | 按房地產部門分類的資產數量。 | 截至2024年底共4筆資產及4個建案。 | 無 |
| IF-RE-000.B | 按物業別分類的可租出樓地板面積 | 可出租樓地板面積總計為36,985m ² 。 | 無 |
| IF-RE-000.C | 按房地子行業分類的間接管理資產百分比。 | 基泰建設無間接管理資產。 | 無 |
| IF-RE-000.D | 按房地產子行業分類的平均入住率 | 不適用於基泰建設。 | 無 |

8.3 上市上櫃公司氣候相關資訊-

氣候變遷對公司造成之風險與機會及公司採取之相關因應措施

| 項目 | |
|--|-------------|
| 1.敘明董事會與管理階層對於氣候相關風險與機會之監督及治理。 | 5.2 氣候變遷的因應 |
| 2.敘明所辨識之氣候風險與機會如何影響企業之業務、策略及財務(短期、中期、長期)。 | 5.2 氣候變遷的因應 |
| 3.敘明極端氣候事件及轉型行動對財務之影響。 | 5.2 氣候變遷的因應 |
| 4.敘明氣候風險之辨識、評估及管理流程如何整合於整體風險管理制度。 | 5.2 氣候變遷的因應 |
| 5.若使用情境分析評估面對氣候變遷風險之韌性，應說明所使用之情境、參數、假設、分析因子及主要財務影響。 | 不適用 |
| 6.若有因應管理氣候相關風險之轉型計畫，說明該計畫內容，及用於辨識及管理實體風險及轉型風險之指標與目標。 | 不適用 |
| 7.若使用內部碳定價作為規劃工具，應說明價格制定基礎。 | 不適用 |
| 8.若有設定氣候相關目標，應說明所涵蓋之活動、溫室氣體排放範疇、規劃期程，每年達成進度等資訊；若使用碳抵換或再生能源憑證(RECs) 以達成相關目標，應說明所抵換之減碳額度來源及數量或再生能源憑證(RECs) 數量。 | 不適用 |
| 9.溫室氣體盤查及確信情形。 | 尚未實施溫室氣體盤查 |



 基泰建設