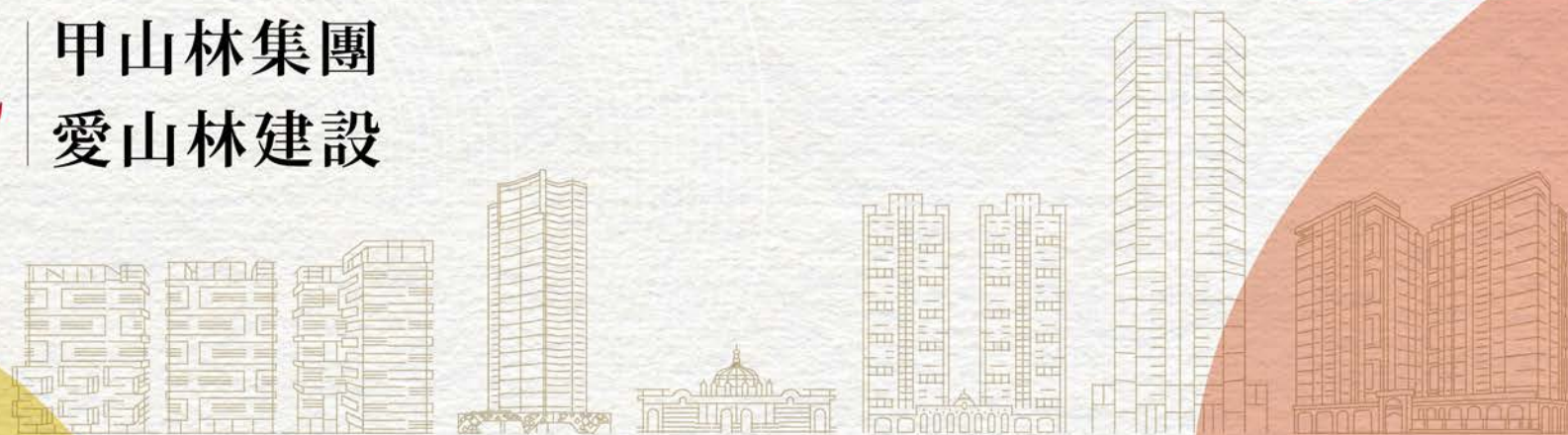




甲山林集團
愛山林建設



愛山林建設開發股份有限公司2025永續報告書

發行日期：2026年8月10日

公司官網揭露 ESG 報告書之網址：<https://www.isanlin.com/file>

ESG資訊申報網址：<https://esggenplus.twse.com.tw/inquiry/info/individual>



CONTENTS

前言

關於本報告書
董事長的話

01 衝擊管理與溝通議合

- | | |
|----------------|----|
| 1-1 重大性分析 | 2 |
| 1-2 利害關係人及溝通議合 | 11 |

02 關於愛山林建設

- | | |
|---------------|----|
| 2-1 營運概況 | 15 |
| 2-2 營運策略與經濟績效 | 17 |
| 2-3 價值鏈概況 | 24 |

03 誠信為本 盡職治理

- 3-1 公司治理與誠信經營 29
- 3-2 法規遵循 50

04 創新建物特色

- 4-1 產品品質與安全 55
- 4-2 客戶關係管理 67
- 4-3 資訊安全及隱私權保護 75
- 4-4 綠色產品與創新服務 79
- 4-5 供應鏈管理 87

05 實踐環境永續

- 5-1 氣候變遷與調適 91
- 5-2 環境管理責任 95

06 創造友善職場

- 6-1 勞資關係 100
- 6-2 員工關懷與勞動保障 104
- 6-3 職涯發展與培育 108
- 6-4 人權 111
- 6-5 職業健康與安全 112

07 參與社會關懷

- 7-1 社會公益參與 119

08 附錄

- GRI準則索引表 121
- 作業辦法附表二索引表 127





關於本報告書

愛山林建設開發股份有限公司（「愛山林建設」、「愛山林」、「本公司」或「我們」；與子公司，合稱「集團」、「本集團」）為確保報告書資訊具備公開、透明、誠信的原則，依「上市公司編製與申報永續報告書作業辦法」並依循全球永續性標準理事會所發布之Global Reporting Initiative (GRI) 準則2021年版進行編製，文末附上 GRI 揭露項目對照表與對應頁面，供讀者索引各章節內容。未來將持續每年定期發行報告書，期望增加更多相關利害關係人對愛山林的認同與信任，針對利害關係人高度關注議題作出回應與揭露管理作為。

報告書組織邊界

本報告書涵蓋公司2025年1月1日至2025年12月31日在公司治理、誠信經營、經濟績效、法規遵循、產品及服務品質與安全、勞資關係以及社會參與等層面在永續發展政策的推動與績效展現。

本報告書指標揭露以愛山林建設及子公司祝旺開發股份有限公司（「祝旺開發」或「祝旺」）為主，經濟績效指標揭露為合併報表中的數據，環境績效指標揭露邊界為愛山林建設及祝旺開發。為求資訊揭露的延續性及完整性，本報告書內容若有跨及不同年度者，將在內文另行說明。

本報告書內容中所揭露的統計數據，其來源係為公司自行統計與調查的結果，並採用國際通用指標呈現，若有推估之情形，會於各相關章節註明。

有關財務數據來源，皆依經金融監督管理委員會認可並發布生效之國際財務報導準則(International Financial Reporting Standards, IFRSs)及證券發行人財務報告編製準則編制，並經安侯建業聯合會計師事務所查核簽證後，所公開發表之財務報告資訊，以新台幣計算。

報導期間及週期

本報告書發行日期為2026年8月，所揭露之數據資訊範疇與財務報告的報告期一致（2025年1月1日至12月31日）。下一版本預計於2027年8月發行。

資訊重編

本報告書與本公司2024年永續報告書相較，沒有資訊重編之情形。

外部保證／確信

本報告書內容經由董事會決議通過，未有進行外部保證或確信。

負責單位

負責單位：財務部

電子信箱：amma@mail.jsl.com.tw

電話：(02)8773-6688

地址：台北市中山區龍江路128號7樓



董事長的話

各位利害關係人、投資人及社會各界朋友：

近年來，臺灣營建產業面臨嚴峻的外部環境挑戰。從政府推動的選擇性信用管制、平均地權條例、囤房稅等一系列房市政策，到業界共同面對的缺工缺料、土方管理新制，以及持續上升的通膨壓力，這無一不考驗著企業的營運韌性與應變能力。

然而，挑戰正是檢驗企業實力的試金石。今年，愛山林建設憑藉經營團隊的專業治理與完善的應對策略，旗下多個建案皆順利取得使用執照並陸續交屋入帳，不僅維持穩定的營收表現、滿足投資者的期待，更透過實際行動深化 ESG（環境、社會、治理）三大面向，為所有利害關係人創造實質且長遠的價值。

環境保護 (Environmental)——綠色建築與能源減量 我們將永續心法融入建築核心，積極推動各大建案申請綠建築與智慧建築標章，並嚴選環保綠建材。同時，從企業總部到第一線工地，我們全面落實電子化系統管理、擴大再生能源之應用，並嚴格執行廢棄物管理與污染防治，期盼由內而外達到能源減量目標，實現與環境共好的承諾。

社會責任 (Social)——都市更新與人才培育 愛山林始終堅持以本業專長回應社會需求，積極投入都市更新與住宅創新的研發，為城市注入新生命。我們深知員工是企業最重要的資產，因此持續重視員工培育，提供多元化的教育訓練與暢通的學習管道，全方位提升同仁的專業學能，攜手朝向全方位建設通才邁進，並積極投入社會關懷及弱勢扶持，長期捐贈贊助教育、文化、公益、慈善、體育機構或團體，今年捐助金額達2,047萬，為社會關懷及推動體育發展善盡心力。

公司治理 (Governance)——透明運作與穩健經營 健全的治理是企業永續的基石。我們持續檢視並強化內部管理與商業道德，優化董事會結構與多元性、保障股東權益，並提升資訊揭露的透明度。同時，我們建立了嚴格的反貪腐機制與風險控管系統，確保企業在每一項運作中皆能保持高度透明與穩健。

展望未來：AI 賦能，共創永續新篇章 面對全球數位與綠色雙軸轉型的趨勢，愛山林建設今年漸進導入 AI 科技，協助各項建築管理與規劃設計，以科技力精準、有效地達成節能環保的綠色目標。

不論是企業營運或是同仁發展，愛山林都將持續秉持專業本質與前瞻視野，為社會打造優質的住宅空間與生活環境，與各位攜手共創更美好的永續



01/

衝擊管理與溝通議合

01 / 衝擊管理與溝通議合

1-1 重大性分析

愛山林建設以每2年為1週期鑑別及檢視重大議題與其造成的衝擊。週期的第1年向內、外部之利害關係人發放問卷，針對各項永續議題對經濟、環境和社會(含人權)造成的正負面衝擊之發生機率與規模進行評估。週期的第2年為透過會議檢視前一年訂立的重大議題，考量內、外部環境變動及利害關係人觀點等，以評估重大議題之衝擊性變化，如需要調整當年度的重大議題。2025年屬於前述週期之第3年，因此愛山林建設召開內部會議，檢視各永續議題，並對議題進行合併及調整，結論2025年重大議題延續2024年共7項，並經總經理同意。重大主題鑑別及檢視流程詳下方說明。

重大主題鑑別及分析流程

鑑別溝通對象

循 AA1000SES 利害關係人議合原則 (AA1000 Stakeholder Engagement Standard) 的五個面向：影響力、關注度、責任、依賴度和多元觀點，向愛山林建設全體同仁(含管理層)發送利害關係人鑑別問卷，統計結果經核定後，依重要性歸類為5類利害關係人群體：員工、客戶、銀行、股東及投資人、供應商及承攬商。

蒐集永續議題

參考GRI、SASB、TCFD等國際永續準則、聯合國永續發展目標 (SDGs) 及國內外同業永續報告書與產業關注之主題，由相關權責部門進行各項議題之討論與鑑別，並諮詢外部顧問，彙整出愛山林建設2024年永續議題清單，共22項永續議題 (「2024年永續議題清單」)。

評估衝擊

對愛山林建設的利害關係人 (員工、客戶、銀行、股東及投資人、供應商及承攬商)、內部單位主管及高層進行「永續議題衝擊評估問卷調查」，針對各項永續議題對經濟、環境和社會造成的正面衝擊及負面衝擊之發生機率與規模進行評估。

- ・ 負面衝擊：依嚴重性、發生可能性進行評估，並考量議題的負面衝擊
- ・ 正面衝擊：依影響規模與範疇大小、發生可能性進行評估
- ・ 評估過程同時考量相關衝擊為「實際衝擊」(已經發生的衝擊) 或「潛在衝擊」(可能發生但尚未發生的衝擊)



衝擊顯著性排序

彙整問卷調查結果，正面與負面衝擊得分加總，依分數高低將各項議題按照衝擊顯著性排序。內部管理階層討論排序結果，考量產業重大議題、國際趨勢、並參考外部專家顧問意見，設定重大主題門檻值，建議「資訊安全及隱私權保護」、「客戶關係管理」、「產品品質與安全」、「法規遵循」、「公司治理與誠信經營」、「營運策略與經濟績效」及「勞資關係」7項永續議題為2024年度重大主題。

2025年度針對2024年永續議題清單以及2024年重大議題再次進行檢視，綜合考量參考內、外部環境變動、及利害關係人觀點，並評估永續議題(含重大議題)之衝擊性變化。檢視後，延續2024年永續議題共22項，並維持上述7項重大議題(資訊安全及隱私權保護、客戶關係管理、產品品質與安全、法規遵循、公司治理與誠信經營、營運策略與經濟績效、及勞資關係)。

考量子公司祝旺開發之產業特性，「職業健康與安全」議題未達重大主題門檻，然公司仍高度重視其對營運穩定性與人員安全之潛在影響，決議於2025年永續報告書中強化該議題之揭露與管理說明，展現對職安議題的高度重視與實質行動。並將本次重大主題鑑別與揭露決議結果提報董事會。

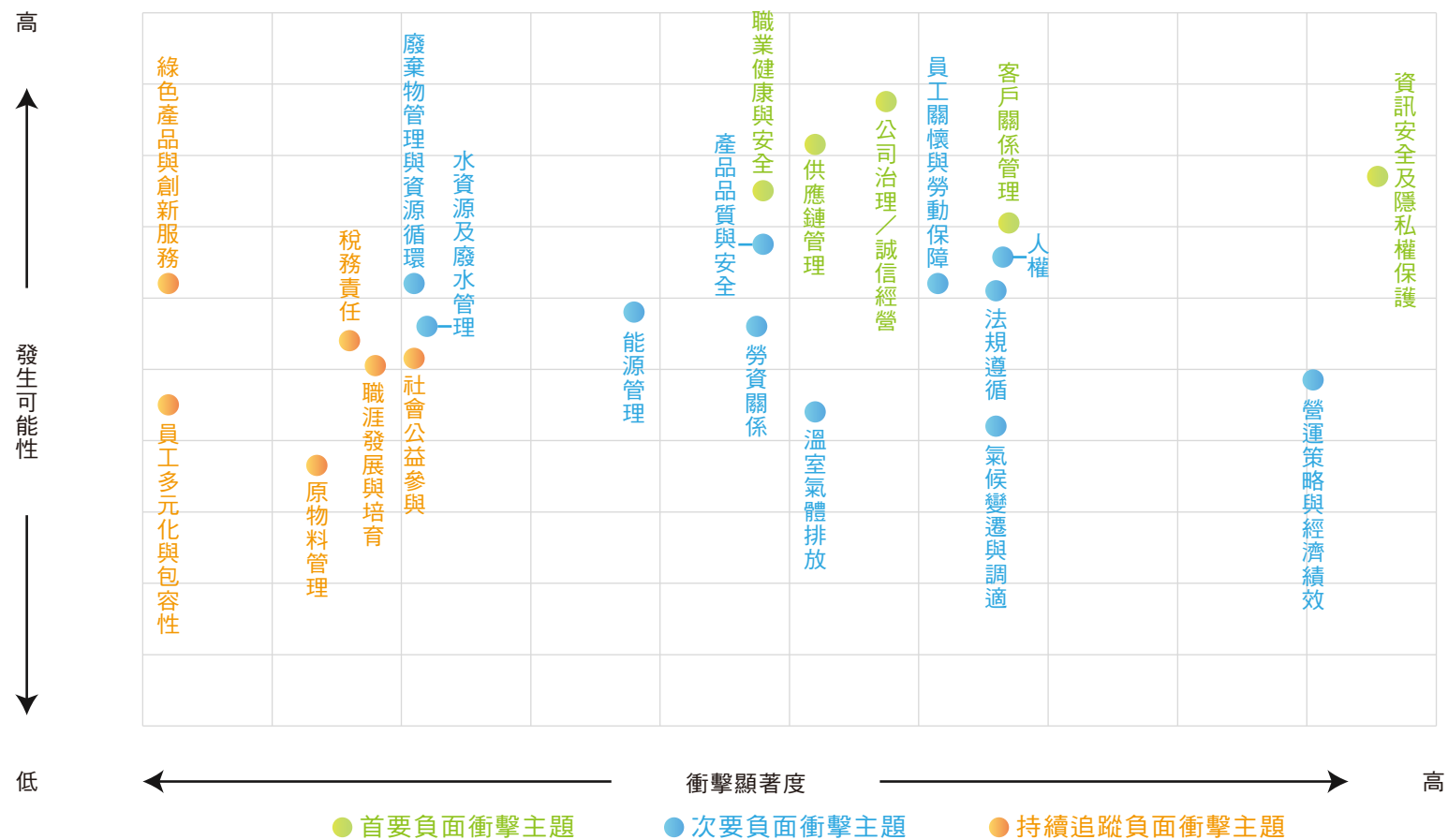
確認及揭露重大主題

董事會核准永續議題檢視及調整結果之合適性，確認2025年重大議題未有疏漏、不足處，以確保其完整、包容及宏觀性，及與愛山林建設永續發展策略的一致程度，通過上述7項重大主題，內部管理階層進一步討論確認該等重大主題對於愛山林內外應考量之邊界範圍，確保重要的永續資訊已於報告書完中完整揭露。

內部管理階層依據重大主題報導要求於本報告書說明相關因應策略、目標及管理方針等，確保報告書允當且忠實表達公司ESG 落實情形。

永續議題矩陣圖及柱狀圖

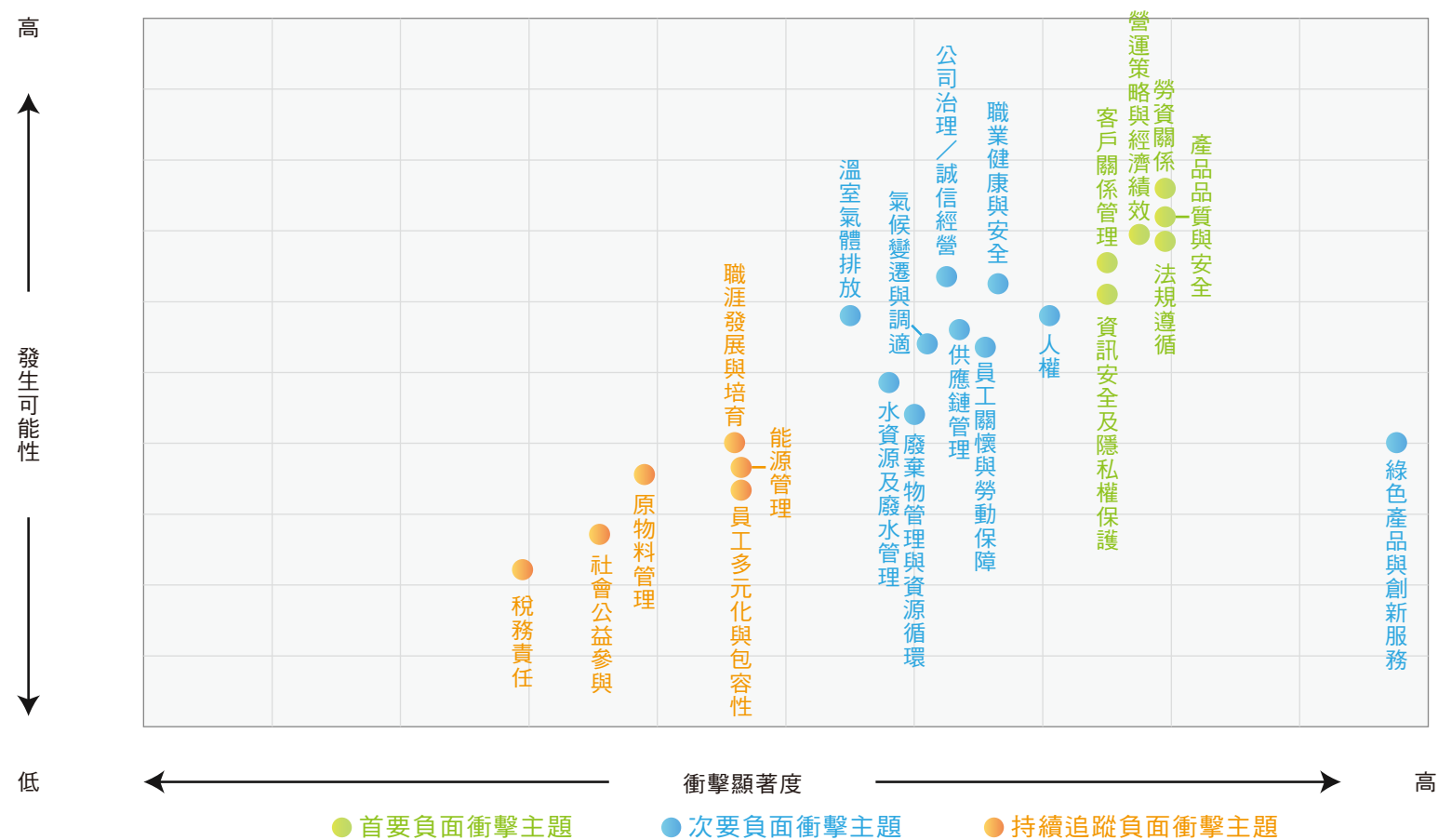
永續議題負面衝擊矩陣圖





5項 首要的負面衝擊主題	11項 次要的負面衝擊主題	6項 持續追蹤的負面衝擊主題
公司治理/誠信經營 資訊安全及隱私權保護 客戶關係管理 職業健康與安全 供應鏈管理	法規遵循 員工關懷與勞動保障 勞資關係 廢棄物管理與資源循環 產品品質與安全 營運策略與經濟績效 水資源及廢水管理 能源管理 人權 氣候變遷與調適 溫室氣體排放	職涯發展與培育 員工多元化與包容性 綠色產品與創新服務 社會公益參與 稅務責任 原物料管理

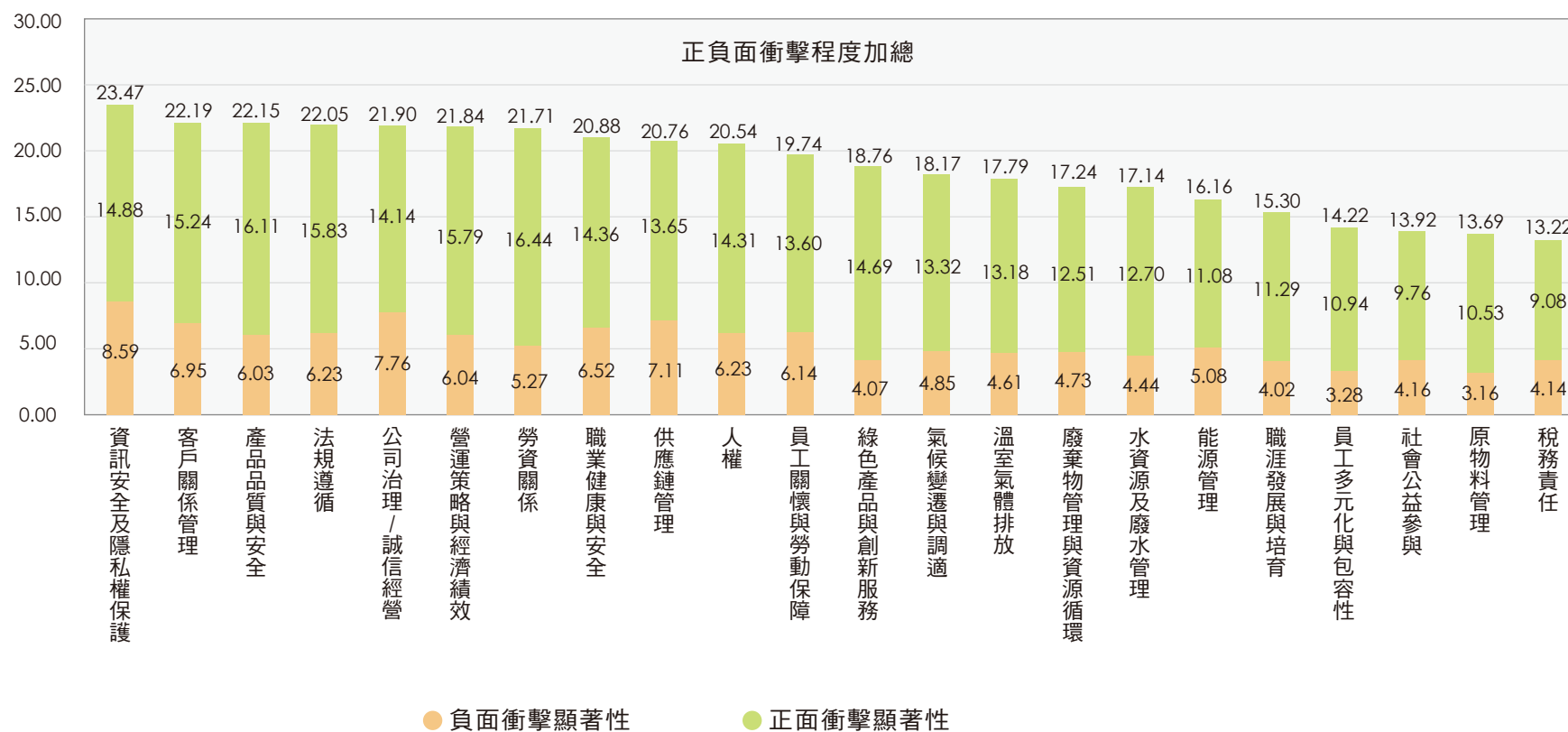
永續議題正面衝擊矩陣圖





6項 首要的負面衝擊主題	10項 次要的負面衝擊主題	6項 持續追蹤的負面衝擊主題
勞資關係 資訊安全及隱私權保護 法規遵循 客戶關係管理 產品品質與安全 營運策略與經濟績效	職業健康與安全 員工關懷與勞動保障 公司治理/誠信經營 廢棄物管理與資源循環 綠色產品與創新服務 水資源及廢水管理 供應鏈管理 人權 氣候變遷與調適 溫室氣體排放	職涯發展與培育 員工多元化與包容性 社會公益參與 稅務責任 能源管理 原物料管理

永續議題衝擊柱狀圖



註：重大性門檻係正負向衝擊加總分數之前七大。



重大主題及價值鏈衝擊說明列表

● 實際及潛在的直接衝擊

● 實際及潛在的間接衝擊

面向	重大主題	價值鏈邊界影響			對應之GRI準則	回應章節
		上游	愛山林營運	下游		
治理/經濟	營運策略與經濟績效	●	●	●	GRI 201 經濟績效	2.2營運策略與經濟績效
	公司治理／誠信經營	●	●	●	GRI 205反貪腐 GRI 206反競爭行為 GRI 405 員工多元化與平等機會 GRI 415公共政策	3.1公司治理與誠信經營
	法規遵循	●	●	●	無對應GRI特定主題	3.2法規遵循
	產品品質與安全	●	●	●	GRI 416 顧客健康與安全 GRI 417 行銷與標示	4.1產品品質與安全
	客戶關係管理		●	●	無對應GRI特定主題	4.2 客戶關係管理
	資訊安全及隱私權保護		●	●	GRI 418 客戶隱私	4.3資訊安全及隱私權保護

重大主題及價值鏈衝擊說明列表

● 實際及潛在的直接衝擊 ● 實際及潛在的間接衝擊

面向	重大主題	價值鏈邊界影響			對應之GRI準則	回應章節
		上游	愛山林營運	下游		
社會	勞資關係	●	●		GRI 202市場地位 GRI 401勞雇關係 GRI 402勞資關係 GRI 405員工多元化與平等機會	6.1勞資關係

註: 儘管環境面向的議題並非本公司2025年的重大主題，報告書設有「實踐環境永續」專章闡明本公司如何減低其營運對環境的衝擊以及針對氣候相關風險及機會的因應。



01 / 衝擊管理與溝通議合

1-2 利害關係人及溝通議合

利害關係人鑑別

愛山林建設透過各種溝通管道與平台傾聽利害關係人的聲音，並將利害關係人的建議與關注議題納入組織策略與營運規劃中，同時以此做為本報告書揭露之參考基礎。本年度報告書運用AA1000 SES 利害關係人議合標準(Stakeholder Engagement Standards) 的五大原則，由永續發展委員會及外部顧問共同討論，並參考同業之利害關係人群體，根據依賴性、責任性、影響力、多元觀點、關注張力等特性鑑別，經由上述原則之分析，「員工」、「客戶」、「銀行」、「股東及投資人」及「供應商及承攬商」為愛山林建設的主要溝通的五大對象。

利害關係人溝通管道

愛山林建設與利害關係人的溝通方式與管道如下表所示，相關重大主題回應作法與計畫詳見各章節。

利害關係人	對愛山林的意義	關注議題	溝通管道及頻率	與各利害關係人溝通成果及回應
員工	員工為公司永續發展最重要的夥伴，除保障員工工作權益，提供具市場競爭力的薪酬及福利制度外，亦必須絕對尊重與關懷照顧員工，以吸引優秀人才加入，當員工發揮潛能與公司並肩前行方能創造更大營運績效。	營運策略與經濟績效 員工關懷及勞動保障 職業健康與安全 勞資關係	不定時: 內部網站、通訊軟體 及電子郵件 內部公告 每年: 員工教育訓練 每季: 勞資會議	- 透過定期的部門會議溝通工作上的障礙及問題解決方案，從而提高工作及經濟績效。 - 設有薪酬委員會及員工福利委員會，作為員工與資方的溝通平台。 - 提供教育訓練向新進員工說明工作環境及公司作業管理流程。 - 依勞工健康保護規則辦理 - 年度考績有員工自評及主管複評的比例，並就評核的建議或溝通，作出回應。

利害關係人	對愛山林的意義	關注議題	溝通管道及頻率	與各利害關係人溝通成果及回應
客戶	客戶是我們的夥伴，我們將客戶放在最重要的地位，不斷貫徹實踐「客戶就是夥伴」的理念。我們視客戶的競爭力為公司的競爭力，客戶的成功也是我們的成功。這個定位是公司未來成長的關鍵。	營運策略與經濟績效 客戶關係管理 法規遵循 資訊安全及隱私權保護	不定期： 客戶滿意度調查 官網更新 面談及電話溝通 視訊會議、通訊軟體 正式書信 隨時： 即時售後服務追蹤	- 協助客戶進行交驗屋事務。 - 協助客戶辦理對保業務。進行實際訪談，與客戶建立長期夥伴關係。 - 協助客戶針對社區售後服務反映及調解。
銀行	從銀行取得資金，讓公司順利運營，對公司的供應商提供安全的支付平台，或是各項投資的合作方都有極大的挹注。	營運策略與經濟績效 公司治理 / 誠信經營	不定期： 官網更新 正式書信 視訊會議、通訊軟體 面談及電話溝通	每季財務報表/年報/每月營收公告或重大訊息公告，銀行皆可由公開資訊觀測站取得資訊，財務及相關訊息皆透明，銀行可不定期掌握公司的即時資訊。如有問題也可即時與公司窗口溝通。



利害關係人	對愛山林的意義	關注議題	溝通管道及頻率	與各利害關係人溝通成果及回應
股東及投資人	公司在積極發展的同時亦兼顧股東權益。 透過提供透明的公司經營管理策略及財務政策資訊給投資人， 以達到增加投資人投資價值之目標。	經營策略及財務績效 公司治理 / 誠信經營 法規遵循	每年: 股東大會 法人說明會 公布年報及永續報告書 不定期: 更新之公司網站 「投資人專區」及 公開資訊觀測站 公司網站、電話、傳 真、電子郵件（即時）	- 每年於六月底前召開股東會，向股東報告經營結果及未來公司營運展望，讓股東充分與公司經營團隊面對面溝通，雙方能有一個倡言的溝通管道。 - 公司網站設有檢舉專線並制定道德行為準則、道德行為準則、誠信經營準則及檢舉作業管理辦法;並設有投資人專線服務，建議完整的溝通管道。 1次法人說明會，向股東/投資人報告公司最新營運及財務狀況，並公告於公司官網。 - 每年不定期召開小型法人討論會及舉行數次投資人溝通會議
供應商及承攬商	供應商是公司重要的策略夥伴， 也是支持我們永續經營的重要夥伴。 雙方以公平透明的合作方式， 建立良好的合作互信關係，共存共榮。	產品品質與安全 供應鏈管理 營運策略與經濟績效	不定期: 供應商評鑑 郵件溝通 即時: 電話溝通	- 在推出建案時會進行供應商挑選，請供應商填寫供應商實績表，作為挑選適合廠商條件之一。 - 建案開展時與各廠商召開公務協調、勞工安全等會議。 - 建案結案時根據結算及完工會議來進行廠商評鑑。

02/

關於愛山林建設

02 / 關於愛山林建設

2-1 營運概況

愛山林建設開發股份有限公司於1986年9月6日成立。本公司主要以從事不動產代銷與仲介經紀、住宅及大樓開發租售、不動產買賣業、不動產租賃業等業務。愛山林建設的總公司設立於台灣台北市，營運據點涵蓋台北、新北、桃園、基隆、新竹、高雄、屏東等城市，其中，台北總部具有管理決策功能，故為重要營業據點，2025年愛山林建設及祝旺開發員工總人數為769人。

經營理念

愛山林建設戮力於「住」的領域，深耕房地產多年，以「眼光、創新、專業、團隊、服務」五大核心競爭力引領業界，並深受市場的肯定。

在代銷領域上，透過個案嚴選、規劃參與，以買方的立場與需求為本，不僅為開發商創造豐碩營收，更創造三贏的效益。歷年經營的個案均被業界視為區域指標。

除了行銷見長外，更在產品規劃上展現差異化的實力。在建設領域，從專業的眼光出發，善擇認同的地段、著重設計，為住宅生活機能再加值，注入空間美學新品味，呼應住戶對美感的新需求，秉持蓋自己想住的房子，實現客戶對「家」的渴望，自然贏得消費者的青睞。「認真做內行的事」讓公司累積領導品牌的厚實能量，而廣大客戶的信賴與支持，更敦促公司在不同階段中持續精進，專「住」為您。更多有關財務績效的資訊，請詳本公司2025年度財務報告及股東會年報。



公司基本資料如下：

名稱	愛山林建設開發股份有限公司 (JSL CONSTRUCTION & DEVELOPMENT CO., LTD.)
股票代號	2540
產業類別	上市建材營造
董事長	祝文宇
總經理	祝藝
發言人	張境在
設立日期	1986年 9 月 6 日
上市日期	1989年12月 26 日
實收資本額(截至2025年12月31日)	新台幣 9,448,741仟元
2025年合併營收	新台幣 11,304,194仟元
2025年個體營收	新台幣 5,785,924仟元
公司總部所在位置	台北市中山區龍江路128號2樓
主要營業地區	台北、新北、桃園、基隆、新竹、高雄、屏東

02 / 關於愛山林建設

2-2 營運策略與經濟績效

重大主題管理-營運策略與經濟績效

重大主題	營運策略與經濟績效	
衝擊描述	- 經濟及財務績效為企業永續經營重要因素之一，如公司經濟績效持續表現不佳，則可能面臨是否能持續營運之威脅 - 有效管理本公司營運績效與營運風險能強化公司競爭力，為公司、員工及股東創造最大利益	
政策/承諾	- 加強銷售流程的改善以提高產品及服務品質 - 持續開發新產品與新運用，強化競爭力，致力為股東創造價值，善盡企業社會責任	
採取行動	- 公司高層經營主管定期召開管理會議 - 定期召開董事會議，高階管理層向董事報告營運績效 - 公司年度經營績效討論會議 - 強化人員的教育訓練 - 加強銷售流程的改善以提高產品及服務品質 - 客戶服務的強化	
追蹤評核機制	- 每月進行最新之財務風險評估，確保達成公司之經濟績效目標 - 每月於高階主管會議中彙報財務風險評估相關執行績效	
管理目標	短期目標(2027年)	中長期目標(2028年~)
	(1) 代銷接案以交通便利且具價格競爭優勢及產品特色的個案為主 (2) 營建個案的開發以選擇交通便利或發展潛力大之重劃區域開發 不管是在代銷及建設業務上，持續銷售及開發，以達每年完工量皆達200億。	持續推出符合多元市場需求的建築產品，如綠建築與智慧建築，並以周邊環境狀況，開拓相關生活之營運服務，進而穩固企業獲利，逐步成長茁壯，規劃於 2028 年至 2030 年陸續完工，未來5年每年均有百億元交屋量。



公司業務

2025年，愛山林建設集團主要業務內容係（1）不動產代銷及仲介經紀業務，（2）委託營造廠興建國民住宅、商業大樓出租、出售之業務；及（3）營造業務。銷售地區係100%內銷，本公司市場布局、價值鏈、商業關係和前期比較無改變。

（1）不動產代銷及仲介經紀業務

本公司在代銷業務擁有不動產代銷專業團隊，除在銷售與廣告行銷上見長外，亦透過嚴選個案，參與規畫，以買方立場及需求為本，達到與客戶、業主三贏之正面效益。依據住展雜誌統計，2025年度北台灣前十大代銷公司推案量合計5,804.9億，，本公司的代銷接案量領先大部分之同業排名第三名，未來，公司接案將以貼近消費者需求、具價格競爭優勢及產品特色的個案為主，期能提供消費者更多元及優質產品的選擇。

（2）國民住宅商業大樓興建、出租、出售之業務

本公司建設業務以確實掌握經濟發展趨勢及房地市場資訊，並定期研討分析，以作為產品定位及行銷策略之參考依據，並配合個案區域特性，擘劃優質建築，提高區域競爭力並創造住居新文明及市場價值，後續銷售去化佳之整體原則，目前主要著眼於新竹鄰近科學園區之造鎮推案、新北市新興重劃區案件及台北、新北之都更案件，營建個案的開發以自地自建或合建為開發方向，期能擴大土地開發區域，掌握都市發展趨勢，在產品規劃方面，本公司建設業務以自住及首購客戶之剛性市場需求為主，並以安全、健康及環保住宅為主要訴求，致力於打造永續智慧的建築。據住展雜誌統計，114年度住宅推案前十大建商中，本公司排名第三。

（3）營造業務

營造業務大部分由祝旺開發承攬為主。祝旺開發致力提供優質營建服務，堅持營建工程的品質，並致力有效控制成本、掌控興建進度及整合營建相關資源，以發揮上下游之營運綜效，提升集團對外的競爭力。

財務資訊

本集團三項主要業務的主要成本開銷說明如下

本公司	不動產開發產業	建築個案的主要成本係土地成本及營造開支。 (1)土地取得方式：自地自建、合建分屋、合建分售、都市更新。 (2)營建工程取得方式：本公司係以子公司或選擇經營穩健營造廠商合作，整體發包，並掌控營建進度及確保施工品質。
	不動產代銷產業	主要成本係以代銷人員提供勞務所產生之費用為主要項目，其餘則為各代銷案之廣告企劃費或樣品屋建造成本組成。
祝旺	營造業	營建工程主要材料為鋼筋、混凝土、石材等營建材料，近期有價格波動之情形，惟與往來廠商係屬長期往來配合，供應狀況尚屬穩定。

2024年及2025年營業比重及產品項目

單位：新台幣仟元

產品項目 \ 年度	2024年度		2025年度	
	金額	%	金額	%
建設部門	2,140,856	19.19%	3,987,854	35.28%
代銷部門	5,113,410	45.83%	1,862,867	16.48%
營造部門	3,787,050	33.94%	5,334,464	47.19%
其他	116,953	1.04%	119,009	1.05%
合計	11,158,269	100.00%	11,304,194	100.00%



2023年至2025年經濟績效與價值

單位：新台幣仟元

類型	項目	2023年度	2024年度	2025年度
產生的直接經濟價值(A)	營業收入	8,102,882	11,158,269	11,304,194
分配的經濟價值(B)	營運成本	4,779,984	7,429,784	8,974,070
	員工薪資和福利	1,262,505	1,521,107	1,375,198
	支付出資人的款項	1,482,827	2,707,944	674,910
	按國家別支付政府的款項	512,117	681,585	556,547
	社區投資	13,656	10,700	17,940
留存之經濟價值	(A)-(B)	51,793	(1,192,851)	(294,471)
稅後淨利		1,507,668	1,902,834	644,190

註：

- 1.此為愛山林建設股份有限公司之合併財務報表資訊，業經安侯建業聯合會計師事務所查核。
- 2.愛山林建設與祝旺開發並未自政府取得人和財務補助。

不動產產業市場未來之供需狀況

全國在2025年度核發建造執照件數及總樓地板面積分別為17,919件及3,297萬平方公尺，較2024年度的19,523件及3,994萬平方公尺，分別減少約8.2%及17.5%，主要歸因於政府抑制投機的信用管制、建築成本持續高漲及精華地段土地取得困難，導致開發商放緩推案，也使得建商轉為觀望態度，整體開發動能減緩。

2025年土地交易總金額僅1,639億元，年減幅達37%，主要受信用管制政策持續影響，短期內鬆綁空間有限，建商資金流動性承壓，整體土地交易動能因而受限，且市場氛圍轉趨保守，交易節奏顯著放緩。2026年第1季，全台土地交易額約475億元，成交金額較去年同期顯著下降15%。

就需求面而言，2024年下半年信用管制已使房貸承作與交易動能明顯降溫，且影響延續至2025年，不僅削弱購屋者的負擔能力；同時抑制投資性需求，使高價與預售市場交易活絡度下降。而面對需求退縮，開發商普遍縮減推案量，供需兩端同步降溫，土地與房產市場逐步進入低量化階段。



公司發展之有利與不利因素

競爭利基及有利因素

- 全球通膨趨勢仍持續，在國人購屋觀念和預期物價上漲心理下，房地產仍為一般投資保值工具。
- 政府大力推動各區基礎建設及科學園區規劃，預期將促進地方發展及區域平衡，有助於房市發展。
- 政府積極推動都市更新及危老重建等業務，有助於整合實施。
- 各區重劃區土地釋出，相較於老舊市區有助於建案規畫，提高買氣。
- 2024年4月3日地震後住宅結構安全引來高度關注，都更改建再成熱門議題。
- 積極導入智慧建築與永續綠建築認證，推升建案附加價值，並透過國際級的建築規格來強化品牌形象與市場差異化。

不利因素

- 累積未銷售的預售屋及新建餘屋量仍偏高，可能對市場競爭產生影響。
- 重點銷售區域競爭激烈，可能導致價格競爭。
- 繼承棟數逐年增加，有可能影響購屋需求。
- 政府近年陸續實施各項房市控款措施及升息，可能造成業主籌資不易對交易意願亦可能造成影響。
- 取得營建用地及營建成本大幅上漲，壓縮業者獲利。



營運策略與展望

因應上述房地市場環境，本公司將持續規劃消費者能接受價位之產品並對營建成本及工期做有效控管，營運策略與展望說明如下：

經營方針



1. 代銷業務的接案以交通便利且具價格競爭優勢及產品特色的個案為主，以期貼近消費者需求，並能提供消費者更多元及優質產品的選擇。
2. 營建個案的開發以選擇交通便利或發展潛力大之重劃區域，並以創新思維規劃產品，推出符合市場需求個案，有效創造附加價值，增加獲利來源。
3. 強化施工管理機能、有效控制成本，確保工程如期且品質不受影響。
4. 持續加強人力資源訓練計劃，培訓專業人員並吸引優秀人才的投入，以提昇公司的競爭能力。

重要之產銷政策



1. 發揮不動產銷售及開發之專業，推出具產品特色並符合市場需求之產品。
2. 憑藉產品規劃的專業，推出優質產品，建立客戶品牌認同，並提供完善的售後服務，以建立公司良好的品牌形象和信譽，進一步提昇客戶對公司之信任。
3. 建立多元之行銷通路，整合各項行銷資源，以強化銷售能力。

發展策略



1. 持續深耕不動產代銷及開發本業，堅實獲利基礎。
2. 持續發展不動產相關業務，以提供不動產業全方位服務為目標。

外部競爭環境、法規環境及 總體經營環境之影響



1. 以差異化、優質化之產品，強化市場競爭優勢。
2. 專注法規之研究及變動，以確保客戶及股東權益之最大化。
3. 注意總體經濟環境及市場變化，擬定最佳業務及財務策略，強化公司經營優勢及彈性。



02 / 關於愛山林建設

2-3 價值鏈概況

本集團涉足多項業務，包括不動產仲介與代銷、委託營造廠商興建國民住宅、商業大樓出租、出售業務、建材之買賣、室內裝潢之經營、資訊軟體服務、第三方支付服務業、綜合營造業、物業管理及烘焙炊蒸食品製造業等業務。由於本公司之主要營業收入為代銷勞務收入，故營運概況以不動產代銷業務現況及不動產業說明如下：

產業上、中、下游之關聯性

(1) 不動產開發產業

不動產開發產業係由許多具備不同專業程度的相關行業所構成，主要包含建築開發業、建築金融相關行業、不動產經紀業、營造業、經營管理顧問業、專業銷售服務業與建材業等等，各行業供給之產品與服務包含建築物、支援建築物投資生產與經營管理之各項專業服務。前者之主要需求者為一般消費者，後者則為建築物之開發者。建築物之開發與經營是一項長期事業，在實務上須依照市場介入階段與專業分工的切割，區分為許多相對短期的供需關係，並組合為整體建築產業的市場活動體系。

若以投資、生產、交易與使用四個層面來區分建築業所提供服務的上中下游關連性，投資階段係建築產業最關鍵的一環，以建築投資業為核心，相關產業從產品的生命週期順序中，提供建築開發業不

同的專業訊息，如土地掮客、金融機構與顧問業等，生產階段的經濟活動包含產品定位、建築規劃、建築融資及施工與工程管理等，其中產品定位與建築設計是介於投資與生產之間，一般多由建築師、顧問業與代銷業提供相關專業諮詢與服務。其他部分則包含金融機構、建築經理公司與營造廠等業者提供相關服務，交易階段的經濟活動主要為企劃、廣告與銷售等，傳統上多由代銷公司提供服務，或由建築開發業者自行處理，至於使用階段的經濟活動，主要為產品保固與經營管理兩項，前者多由建築開發業者本身負擔責任，後者則由物業管理公司或相關顧問業者提供相關服務。

(2) 不動產代銷產業

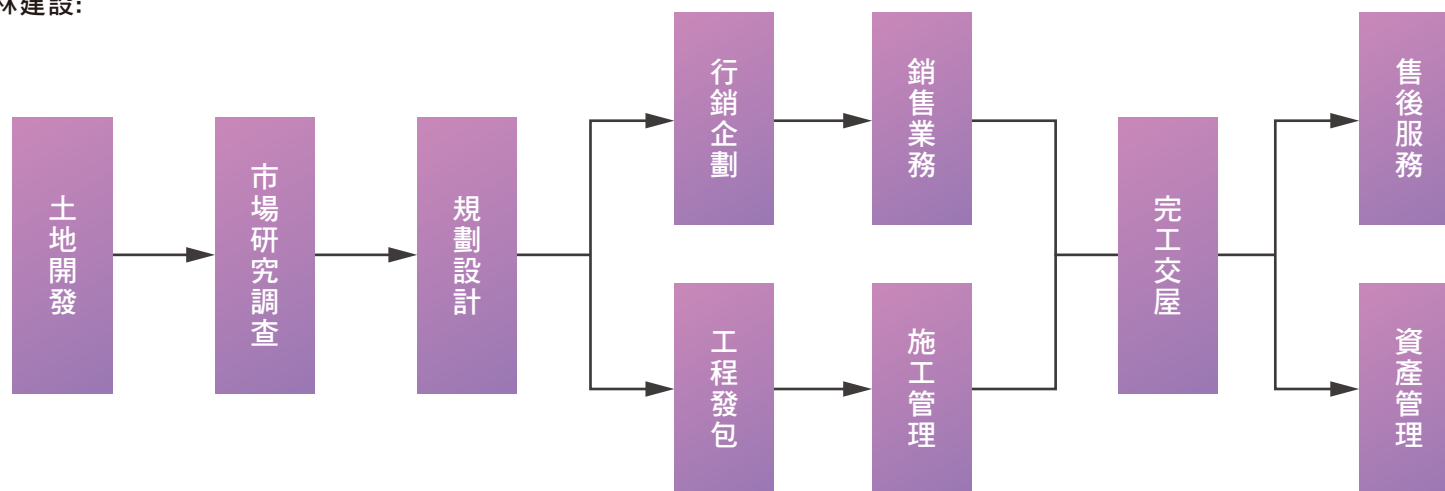
不動產代銷產業係位處不動產開發產業的下游，其與不動產產業鏈的關係請詳前段所述。

(3)營造產業

造產業係位處不動產開發產業的中游，其與不動產產業鏈的關係請詳前段所述。

綜上，本公司的產品及服務涵蓋不動產業價值鏈的不同組分部：

愛山林建設：



供應商

本公司供應商包括地主、建築師、設計師、外部顧問、營造商等。2025年及2024年分別對非關係人吳○○及德碩建設股份有限公司購置土地，金額分別為1,538,148千元及3,300,000千元，超過該年度進貨金額之百分之十。



下游客戶

愛山林建設於2025年下游客戶多屬個人（針對建設業務）及建設公司（針對代銷業務）。



祝旺開發：



公協會參與

愛山林建設積極參與國內外產業相關公、協會與非營利組織，除了促進產業交流與發展、分享實務經驗外，並關注公司治理、環境永續、人權與供應鏈管理等重要議題。於2025年，愛山林建設與祝旺開發共參與9個國內相關公、協會與非營利組織。

公協會組織		
公司	組織	擔任職務 / 參與身份
愛山林建設	基隆市不動產開發商業同業公會	會員
	台北市不動產開發商業同業公會	會員
	新北市不動產開發商業同業公會	會員
	新竹市不動產開發商業同業公會	會員
	新竹縣不動產開發商業同業公會	會員
	屏東縣不動產開發商業同業公會	會員
	桃園市不動產開發商業同業公會	會員
祝旺開發	基隆市不動產開發商業同業公會	會員
	臺灣區綜合營造工程工業同業公會	會員

03/

誠信為本 盡職治理

03 / 誠信為本 盡職治理

3-1 公司治理與誠信經營

重大主題管理-公司治理與誠信經營

重大主題	公司治理/誠信經營	
衝擊描述	- 公司治理的完整性與誠信經營對愛山林建設長遠的永續發展具有正面衝擊 - 若愛山林建設沒有落實企業誠信經營、規避道德風險，不進行反貪腐管理，或會產生相關貪腐事件，造成愛山林建設實質經濟損失，並損害股東的合法權益及其他利害關係人之利益 - 貪腐事件造成負面的企業形象，影響投資人及其他利害關係人的觀感及投資意願	
政策 / 承諾	公司以誠信為基礎制定經營政策，透過建立良好公司治理以及風險控管機制，創造企業永續發展之經營環境	
採取行動	- 公司重視廉潔與透明，建立良好公司治理以及風險控管機制，避免貪腐事件發生： 董事會、員工相關教育訓練與公告宣導 設有諮詢、申訴及檢舉專線及信箱 對外捐贈或贊助，均依相關法令及本公司內部規定辦理，以防範行賄、收賄及非法政治獻金等情形發生 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，如公司法、證券交易法、上市上櫃相關規章或其他商業行為相關法令以做為落實誠信經營的基本前提 - 公司網站「公司治理專區」揭露相關行為規範的守則	
追蹤評核機制	- 內部稽核定期檢討業務執行狀況，董事會召開時，稽核主管列席報告執行檢討情形。 - 檢舉聯絡信箱：3386@mail.jsl.com.tw	
管理目標	短期目標(2027年)	中長期目標(2028年~)
	- 發揮董事會積極功能 - 持續精進公司治理與誠信經營宣導 - 優化內部規章辦法，相關單位定期更新法遵新知，協助董事遵循法令、強化同仁法遵觀念 - 零貪腐、裁罰為目標 - 強化英文資訊揭露 - 官網成立ESG永續專區	- 強化董事會運作 - 集團子公司相關政策規章訂定 - 不定期公告法律爭議案例，以作為宣導教材 - 提升公司治理評鑑等級 - 成立永續發展小組 - 持續推動ESG永續並制定相關政策和計劃 - 延伸公司治理文化與供應鏈誠信經營到各子公司 - 協助並監督子公司之法遵業務，使相關營運活動均符合法規規範。 - 持續強化公司治理、提升資訊透明度、保障及尊重股東及利害關係人權利



愛山林建設在不動產代銷及開發上已有卓著的成效，相信在創造利潤同時，更秉持「取之於社會，用之於社會」，善盡企業社會公民之責任，除訂定「公司治理實務守則」、「誠信經營守則」及「永續發展實務守則」外，更聚焦於公司治理、員工照護、環境永續、社會公益等各領域的投入，逐步落實對股東、社會及環境等責任，並進一步提升公司價值及強化競爭力奠定堅固的基石。

本報告書之報導時點為2025年1月1日至12月31日；本公司2025年度年報資訊揭露則截至年報刊印日（2026年5月2日）。因此，本章節所載公司治理相關內容，與年報揭露資訊可能略有差異，惟此差異僅源於更新時點不同，並不影響資訊之完整性與準確性。

治理結構及組成

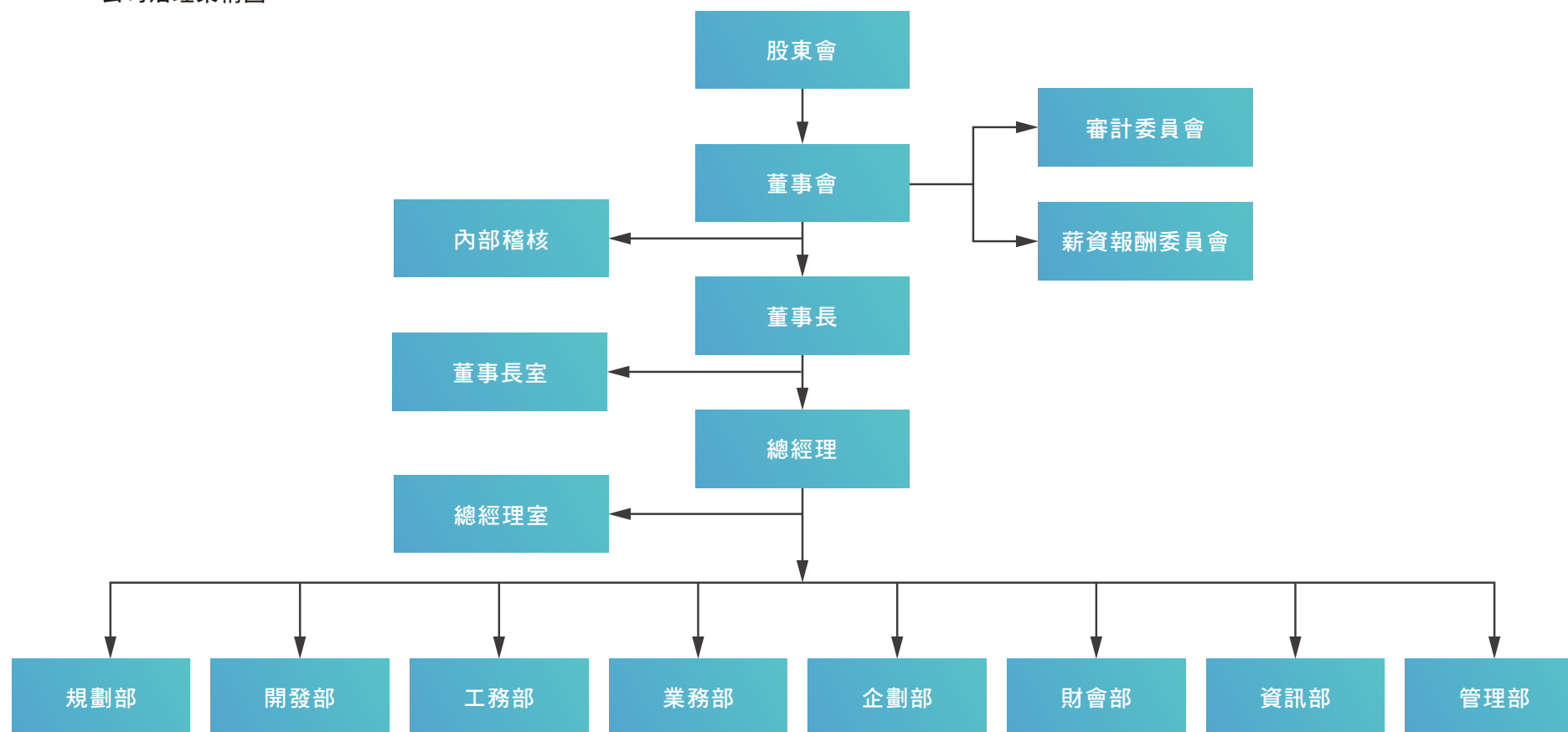
愛山林建設董事會為公司最高治理單位，並設有審計委員會、薪資報酬委員會，協助董事會進行監督之職責，並依相關職權辦法定期向董事會報告運作情形。本公司董事會參照「公開發行公司董事會議事辦法」之規範，訂定「董事會議事規範」以資遵循。為使董事及經理人於執行業務時所承擔之風險得以獲得保障，本公司每年均為董事及經理人購買「董事及經理人責任保險」，使其全心全意發揮職能，為股東創造最大利益。

本公司秉持營運透明、注重股東權益，於公司網站設有「投資人專區」（含「公司治理」子專區）及「企業社會責任專區」，及時提供相關資訊。

本公司自2023年起設有公司治理主管，協助董事會針對公司治理及永續議題進行管理及決策，並分配予各部門執行。公司的各部門單位也就其屬性負責管理經濟、環境和人群衝擊以及執行相關作為，並由公司治理主管定期向董事會報告執行成果。

本公司規劃於未來成立跨部門的永續發展工作小組，由總經理擔任小組組長，公司治理主管作為召集人，並由不同部門主管組成工作小組執行環境、社會、治理三個面向的工作，並定期向董事會報告其決策及執行成果及永續報告書編撰等相關事務，確保永續發展策略充份落實於公司日常營運中。

公司治理架構圖





董事會及委員會的組成及運作

愛山林董事會主要職責包括監督經營績效、防止利益衝突、確保各項法令之遵循及財務透明，依法決議行使職權，與公司經營階層維持良好的溝通，重視高效率、透明度、多元化以及專業性與獨立性，以強化公司治理。董事會考量營運判斷、會計及財務分析、經營管理、危機處理、產業知識等執行業務的專業能力，以及避免決策盲點。

2023年6月股東會改選董事，愛山林建設第15屆董事會由8位董事組成，其中4位為獨立董事，佔全體董事約50%，所有董事任期皆為3年，董事會每季至少召開一次會議，由公司經營階層向董事會報告經營績效，並由董事會決議未來的經營方針及重大政策。愛山林建設2025年度董事會共召集15次，董事會成員名單與主要學經歷，請參閱2025年年報第4~7頁。

愛山林建設董事會下設有「審計委員會」與「薪資報酬委員會」；本公司之審計委員會由4位獨立董事組成，主要負責監督公司財務報表之允當表達、簽證會計師之選（解）任及獨立性與績效、公司內部控制制度之有效實施、公司遵循相關法令及規則及公司存在或潛在風險之管控，審計委員會每季至少召開一次，2025年度審計委員會議共召集15次。

為健全愛山林建設董事會之薪酬管理機能，本公司設置薪資報酬委員會，由4位獨立董事組成，且4位均具有五年以上商務、法務、財務或營建業務所須之工作經驗，薪資報酬委員會每年至少召開二次，2025年度薪資報酬委員會議共召集3次。「審計委員會」與「薪資委員會」成員名單請參閱2025年年報審計委員會運作情形、薪資報酬委員會運作情形。

董事會成員與職務(董事會於2023年 6月30日進行改選，改選後董事會成員如下：)

職稱	姓名	身分類型	主要經歷	2025年董事會 實際出席率（%）	備註
董事長	祝園實業(股)公司代表人 祝文字	執行董事	大學畢 愛山林建設開發(股)公司-董事長	86.67%	2023年6月30日 股東會改選(連任)
董事	丰雲廣告有限公司代表人 張境在	執行董事	專科畢 愛山林建設開發(股)公司-總經理 甲山林廣告(股)公司-總經理	100%	2023年6月30日 股東會改選後新任 2024年11月15日 改派代表人為王阿鄭 2025年2月10日 改派代表人為張境在
董事	丰雲廣告有限公司代表人 王阿鄭	執行董事	大學畢 甲山林建設(股)公司-財務部副總	100%	2024年11月15日 改派代表人為王阿鄭 2025年2月10日 改派代表人為張境在
董事	甲山林廣告(股)公司代表人 張瀛珠	非執行職董事	大學畢 甲山林廣告(股)公司-董事長	80%	2023年6月30日 股東會改選後新任



董事會成員與職務 (董事會於2023年 6月30日進行改選，改選後董事會成員如下：)

職稱	姓名	身分類型	主要經歷	2025年董事會 實際出席率 (%)	備註
董事	仰山林廣告有限公司代表人 祝藝	執行董事	大學畢 甲山林娛樂(股)公司-董事長	86.67%	2023年6月30日 股東會改選後新任
獨立董事	張志弘	非執行職董事	碩士畢 翊峰科技(股)公司-董事長	100%	2023年6月30日 股東會改選(連任)
獨立董事	蔡如君	非執行職董事	大學畢 勁報廣告部-總經理 美商薄荷媒體公司-總經理香港友意有限公司 Unichain International (HK) Limited-董事 北京浩澤美科技有限公司Great Victory & Sunway Technology Ltd.- 董事長	86.67%	2023年6月30日 股東會改選(連任)
獨立董事	胡湘麒	非執行職董事	碩士畢 中山科學研究院工程師 IBM 業務代表/ 專業管理顧問 凱聚公司-總經理 毅金工業(股)公司-董事長宸遠科技(股) 公司-董事長/總經理 國巨(股) 公司-全球業務事業群總經理	93.33%	2023年6月30日 股東會改選(連任)
獨立董事	郭育甫	非執行職董事	碩士畢 香港商STAR TV-營業暨行銷總監 日商電通揚雅廣告-董事長兼總經理 美商優勢麥肯廣告-總經理 美商極致傳媒-總經理 2008傳媒行銷-董事長兼執行長 雄獅旅遊-國際英語領隊 雄獅旅遊行銷企劃部-總經理	100%	2025年3月31日 股東會補選後就任

董事會成員結構－依性別、年齡分布

		董事會	審計委員會	薪資報酬委員會
性別	男	6	3	3
	女	2	1	1
年齡	<30歲	-	-	-
	30-50歲	1	-	-
	>50歲	7	4	4

註：以2025年12月31日董事會成員計算性別、年齡分布情況。

董事會多元性

為強化公司治理並促進董事會組成與結構之健全發展，本公司於 2023 年訂定之「公司治理實務守則」第二十條第二項有關「董事會成員多元化之政策」：董事會之組成應考量多元化，並就本身運作、營運型態及發展需求以擬定適當之多元化方針，例如：基本組成(如：性別、年齡、國籍等)、專業背景(如：法律、會計、產業、財務、行銷或科技等)。



本公司亦注重董事會成員組成之性別平等，目前8位董事，包括2位女性董事，比率達25%，本公司現任董事會成員多元化政策及落實情形下：

多元化核心項目 董事姓名	具備能力							
	營運 判斷 能力	會計 及 財務分析能力	經營 管理能力	風險 管理能力	危機 處理能力	產業 知識	領導 能力	決策 能力
祝文宇	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
張境在（註2）	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
王阿鄭（註2）	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
祝藝	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
張瀛珠	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
張志弘	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
蔡如君	✓		✓	✓	✓	✓	✓	✓
胡湘麒	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
郭育甫	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓

註1.以2025年12月31日董事會成員計算性別比率
註2.丰雲廣告有限公司2024年11月15日改派代表人為王阿鄭女士，2025年2月10日改派代表人為張境在先生。

多元化目標與落實

管理目標	落實情形
確保董事會之獨立性，本公司獨立董事不得少於二人。	達成，目前董事會已設置四席獨立董事。
基於考量兩性平權原則，本公司董事會至少包含一席女性董事。	達成，設有兩席女性董事。

註.以2025年12月31日董事會成員計算性別席次

董事提名與遴選

愛山林建設董事選舉依據「公司法」第 192-1 條採候選人提名制度，且依法令規定，持有本公司已發行股份總數 1% 以上股份之股東，得向本公司提出候選人名單，並於股東常會中由股東進行投票選舉。董事候選人提名與遴選將董事組成多元性納入考量，包含性別、年齡、國籍、文化等基本條件，以及專業知識、背景及產業經歷等，使公司選任之董事具備行使其職權所必備之知識、技能及素養，並在經濟、環境和社會議題及相關衝擊都具有豐富的管理經驗。且為維護董事會的獨立性，亦依據「公司法」及「公開發行公司獨立董事設置及應遵循事項辦法」設置及遴選獨立董事。

董事會主席

愛山林建設董事會目前為第15屆，由祝文宇擔任董事長，且為經營團隊成員，兼任總執行長，以讓本集團得到有力及一貫之領導，更有效及有效率地規劃及執行長遠業務策略。

為確保企業運作之獨立性。董事長依法申報利益衝突(如需要)及接受獨立董事的監督。

經濟、環境和社會主題之管理

本公司董事會為公司最高治理單位，直接參與監督本公司在經濟、環境和社會主題之表現及風險管理，並做出最終決策。董事會於決議重要事項時，會考量經濟、環境與社會主題及其衝擊、風險和機會，以及利害關係人之意見。利害關係人議合情況請見本報告「管理衝擊與溝通議合」章節。針對經濟、環境與人群衝擊的管理工作，依衝擊的性質情況，由公司各部門負責。公司部門的主管須與公司治理主管溝通該部門針對經濟、環境與人群衝擊的管理情況及管理措施之成效。公司治理主管每年向董事會彙報情況，2025年永續報告書於2026年8月10日經董事會討論並決議通過，以確保報告書涵蓋所有重大主題。



環境、社會及公司治理之風險評估

總經理負責統籌風險管理工作，定期聽取各單位主管針對其單位面臨的風險的報告，根據對個別風險的重大性評估，提出及協調各單位執行風險管理事項或因應方案，定期追蹤執行與改善進度，依實際情況呈報董事會核准、審閱和監督。

2025年本公司面臨的主要環境、社會及公司治理之風險如下：

營造及作業風險		營運過程中發生意外或突發情事，如造成人員傷亡的工安意外、設備財產損失或環境污染，造成營運受阻、商譽受損、重大工安事件致停工或面臨重大賠償之風險 因內部作業、人員及系統之不當或失誤所造成之損失
法律風險		未能遵循相關法規而構成違法，以及契約因條款疏漏、規範不周等原因致使契約無效、或造成違約風險及可能損失
資訊安全風險		企業資訊的機密性及完整性，客戶隱私保護不當致使的法律責任
新興風險		因氣候變遷、地緣政治變化、大規模傳染病、科技發展等新興議題，對本公司產生重大之營運、策略或財務風險

溝通關鍵重大事件

除各委員會定期召開會議並向董事會報告，公司管理階層亦會定期將愛山林建設及祝旺開發重要報告及資訊提供予董事（說明如下），並針對任何關鍵重大事件隨時溝通。

愛山林建設：▪ 會計部門：每季財務報告 ▪ 內部稽核部門：每季內部稽核報告

祝旺開發：

工務及董事長辦公室部門：每週四會定期將建案進度及重要資訊，向董事長報告，並針對任何關鍵重大事件隨時溝通。

2025年，愛山林建設及祝旺開發關鍵重大事件為84件，性質請參考本公司於公開資訊觀測站發布之重大訊息。

利益衝突及迴避

本公司依據《公司法》第 206 條之規定，於「董事會議事規範」中明文規定，若董事對於會議之事項，與其自身或其代表之法人有利害關係時，應於當次董事會說明其自身利害關係之重要內容，並不得加入討論及表決以進行迴避，亦不得代理其他董事行使表決權。董事會成員及其利益迴避情形（包含董事會日期、應迴避董事、議案內容、應利益迴避原因以及參與表決情形），請詳本公司2025年度年報。

針對董事之利益迴避亦訂有明確制度，除依相關法令規定事項須迴避外，亦於「誠信經營守則」明訂董事不得藉其在公司擔任之職位或影響力，使其自身、配偶、父母、子女或任何他人獲得不正當利益。

董事會進修

為增進專業知識及技能，董事每年參加公司治理、經濟、環境、社會等各方面議題之專業課程。2025年，董事參與社團法人台灣投資人關係協會、臺灣證券交易所及證券暨期貨市場發展基金會舉辦的氣候變遷、內部人股權交易法律遵循、職場不法侵害案例解析與預防舉措的課程，未來公司將多安排董事參加經濟、環境、人群等永續議題之專業課程。



董事進修

職稱	姓名	進修日期	主辦單位	課程名稱	進修時數
董事長兼法人董事代表人	祝文宇	2025/07/09	臺灣證券交易所	2025國泰永續金融暨氣候變遷高峰論壇	6
法人董事代表人	張境在	2025/07/09	臺灣證券交易所	2025國泰永續金融暨氣候變遷高峰論壇	6
法人董事代表人	張瀛珠	2025/07/09	臺灣證券交易所	2025國泰永續金融暨氣候變遷高峰論壇	6
		2025/07/30	財團法人中華民國證券暨期貨市場發展基金會	114年度內部人股權交易法律遵循宣導會	3
法人董事代表人	祝藝	2025/07/09	臺灣證券交易所	2025國泰永續金融暨氣候變遷高峰論壇	6

董事進修

職稱	姓名	進修日期	主辦單位	課程名稱	進修時數
獨立董事	胡湘麒	2025/07/09	臺灣證券交易所	2025國泰永續金融暨氣候變遷高峰論壇	6
		2025/07/30	社團法人台灣投資人關係協會	職場侵害OUT，DEI職場IN-法說、學說、務實說之職場不法侵害（性騷擾＋職場霸凌）案例解析與預防舉措	3
獨立董事	張志弘	2025/07/09	臺灣證券交易所	2025國泰永續金融暨氣候變遷高峰論壇	6
獨立董事	蔡如君	2025/07/09	臺灣證券交易所	2025國泰永續金融暨氣候變遷高峰論壇	6

當年度及最近年度加強董事會職能之目標（例如設立審計委員會、提昇資訊透明度等）與執行情形評估。

(1) 本公司由全體獨立董事組成審計委員會及薪資報酬委員會，協助董事會履行監督職責，並定期向董事會報告運作情形。

(2) 本公司董事會參照「公開發行公司董事會議事辦法」之規範，訂定「董事會議事規範」以資遵循。

(3) 為使董事及經理人於執行業務時所承擔之風險得以獲得保障，本公司每年均為董事及經理人購買「董事及經理人責任保險」，使其全心全意發揮職能，為股東創造最大利益。本公司秉持營運透明、注重股東權益，於公司網站設有「投資人專區」、「企業社會責任」及「公司治理」，及時提供相關資訊。

董事會及高階管理階層之薪酬政策

本公司董事之報酬係依據「公司章程」支付酬金，且於決議其薪資報酬時亦會將績效評估結果納入考量。而高階管理階層(含總經理、副總經理)之薪酬係由薪資報酬委員會審議後，經董事會核准通過。董事會及高階管理階層之薪資、獎金及特支費、退職退休金、員工酬勞金額等資訊，請詳本公司2025年度年報貳之二、最近年度支付董事、總經理及副總經理之酬。2025年本公司未委聘獨立的薪酬顧問。

本公司目前尚未將公司的ESG 目標與績效與董事、經理人的個人薪酬作連結，惟公司會持續關注此議題，待ESG 推行成熟後再行研議。退休福利制度亦與一般同仁相同，均依照法令規定辦理。



董事會績效評估

為增進董事運作效能，公司依據「上市上櫃公司治理實務守則」訂定了「董事會自我評鑑或同儕評鑑辦法」，並納入公司治理、經濟、環境和社會等永續指標，以確保董事會於公司治理、營運及永續事件上盡職盡責。

本公司應揭露董事會自我(或同儕)評鑑之評估週期及期間、評估範圍、方式及評估內容等資訊，本公司已於2026年3月9日執行董事會績效評估，評估週期及期間、評估範圍、方式及評估內容等資訊請詳下表：

評估期間	2025年度
評估範圍	1.董事會 2.個別董事成員 功能性委員會之績效評估
評估方式	1.董事會內部自評 2.董事成員自評 功能性委員會成員自評
評估內容	1.董事會內部自評 (1)對公司營運之參與程度 (2)提升董事會決策品質 (3)董事會組成與結構 (4)董事之選任及持續進修 (5)內部控制 2.董事成員自評 (1)公司目標與任務之掌握 (2)董事職責認知 (3)對公司營運之參與程度 (4)內部關係經營與溝通 (5)董事之專業及持續進修 (6)內部控制 3.功能性委員會之績效評估 (1)對公司營運之參與程度 (2)功能性委員會職責認知 (3)提升功能性委員會決策品質 (4)功能性委員會組成及成員選任 (5)內部控制
評鑑結果	已於2026年3月9日於董事會報告2025年董事會及功能性委員會績效評核結果。



薪酬決定流程

本公司經理人及員工酬金主要為薪資、獎金以及酬勞，經理人及員工之固定薪資係參酌市場水準核定、公司財務狀況、組織結構，訂定員工薪給標準，員工薪酬的主要項目包括基本薪給(含本薪、伙食津貼及其他各項津貼)及年終獎金，年終獎金則依照員工個人考評發放，對於績效表現傑出之員工有良好之升遷機會，各類獎金、酬勞與個人工作績效緊密結合。變動薪資除獎金外，另依公司章程規定，應以當年度獲利不低於百分之一為員工酬勞(含基層員工)，依據公司所訂經營績效目標，考核經理人及員工個別績效表現以發放獎金及員工酬勞。

本公司董事、經理人及員工之薪資報酬政策，除評估其與經營績效之正向關聯性，並考量產業經營風險以及未來長期發展趨勢，同時注重短期與長期報酬獎勵制度，以謀求永續經營與風險管控之平衡。

本公司於董事會下設有薪資報酬委員會，與審計委員會相同位階由4位獨立董事共同組成，針對最高治理單位及高階管理層之薪酬進行公平合理之審議與裁決。目前僅由內部關係人參與設計薪酬政策與薪酬決定之決策，本公司薪酬之決議請參考本公司2025年度年報。

本公司薪酬發放係依據「公司章程」發放，每年度皆需於股東常會報告前一年度之員工酬勞及董事酬勞分派情形。2025年度員工酬勞及董事酬勞分配情形已於2026年6月30日召開的股東大會報告。

年度總薪酬比率

薪酬最高個人之年度總薪酬可能因其職務內容、個人年度績效、與公司獲利情形等而變動，為避免資訊有誤導情形，公司僅依公開資訊觀測站之資訊揭露要求揭露薪資相關資訊。

非擔任主管職務之全時員工薪資平均數、中位數，及前述數據與前一年度之變動情形，亦請詳見公開資訊觀測站。

<https://mopsov.twse.com.tw/mops/web/t100sb15>



責任商業行為相關政策與規範

愛山林建設恪守責任商業行為。為落實誠信正直之企業文化，並滿足投資人及其他利害關係人之期待，由董事會通過並頒布「永續發展實務守則」及「道德行為準則」等相關規章，詳訂公司之政策規範、準則、作業程序、行為指南及相關申訴制度等，要求員工及商業合作夥伴於執行業務時應遵守規範，以防範不誠信行為，期許形塑本公司誠信和當責的文化，將遵循最高道德標準的承諾體現在所有的商業活動中。

責任商業行為相關的政策主要參考台灣證券交易所制定的相關準則而訂定，並透過內部網路、張貼法令文宣及實施教育訓練，讓董事及員工瞭解公司所規範之行為準則。此外，愛山林建設遵守公司法、證券交易法、商業會計法、政治獻金法、貪污治罪條例、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，並持續追蹤國內外法規變動情形，以評估其對公司可能造成的潛在風險及影響，並根據法規鑑別結果檢視公司內部是否有相應的規範，以確保公司政策規範合宜適足。

每年至少1次向董事會報告其決策及執行成果及永續報告書編撰等相關事務，確保責任商業行為相關政策充分落實於公司日常營運中。





主要規範文件一覽表

名稱	針對對象	目的	溝通管道	
公司永續發展實務守則	愛山林建設與其集團企業	管理愛山林建設與子公司對經濟、環境及社會之風險與影響，以達永續發展之目標	內部： 1.教育訓練 2.公司官網	供應商： 1.交易前先行進行適當評估 2.定期評鑑
公司治理實務守則	愛山林建設	建立良好之公司治理制度及有效的公司治理架構，保障股東權益。	內部： 1.教育訓練 2.公司官網 3.公司治理主管 於董事會報告	股東、投資人： 1.每年度股東常會及法人說明會 2.投資人信箱
道德行為準則	愛山林建設董事、經理人及員工	董事、經理人之行為符合道德標準，並使利害關係人更加瞭解本公司道德標準。	內部： 1.教育訓練 2.公司官網	3.檢舉信箱、專線
誠信經營守則	愛山林建設及集團企業與組織董事、經理人、受僱人、受任人及具有實質控制能力之人	落實誠信經營政策，並積極防範不誠信行為，具體規範本公司人員於執行業務時應注意之事項	內部： 1.教育訓練 2.公司官網 3.檢舉信箱、專線	供應商、商業夥伴： 1.契約規範 2.相關法令規範
防範內線交易管理作業程序	愛山林建設或內部人(依程序內定義)	防範及禁止內線交易，避免本公司或內部人因未諳法規規範誤觸或有意觸犯內線交易相關規定，造成公司或內部人訟案纏身、損及聲譽之情事	內部： 1.教育訓練 2.公司官網 3.定期及不定期宣導 4.主管機關相關課程	外部： 1.公司官網 2.公開資訊觀測站
內部重大資訊處理作業程序	愛山林建設董事、經理人及員工；其他因身分，職業或控制關係獲悉本公司內部重大資訊之人	避免資訊不當洩漏，並確保本公司對外界發表資訊之一致性與正確性。	內部： 1.教育訓練 2.公司官網 3.定期及不定期宣導 4.稽核報告	外部： 1.公司官網 2.公開資訊觀測站

詳情請至愛山林建設官網



政策執行之主要職責

愛山林建設的公司治理主管負責統籌公司責任商業行為政策規範之制定、監督、執行以及舉報案件的調查與懲處，不定期向董事會及審計委員會就從業道德、法規遵循、舉報事件等事項進行報告。

此外，董事會及各部門依其主要職責，合力推動上述責任商業行為相關守則及政策的執行。

反貪腐

反貪腐政策之溝通與宣導

愛山林建設及祝旺開發恪遵主管機關公司治理與誠信經營、環境保護及勞工人權等相關法令，落實組織內之法規教育。為有效傳達誠信經營與反貪腐政策，除定期對員工進行教育宣導，將誠信經營的理念推行至所有員工日常之業務執行之外，公司透過官網與內部網站公布「永續發展實務守則」、「道德行為準則」等規章，確保董事會成員、全體員工及相關利害關係人皆可取得並理解公司之行為準則與相關申訴機制。針對供應商管理面向，公司要求所有合作廠商於合作前須簽署反貪腐同意書，若供應商違反誠信約定條款，將視為違約並中止合作關係。藉此溝通機制，公司致力於建立透明、公平、無貪腐的營運合作環境。

反貪腐教育訓練與執行情形

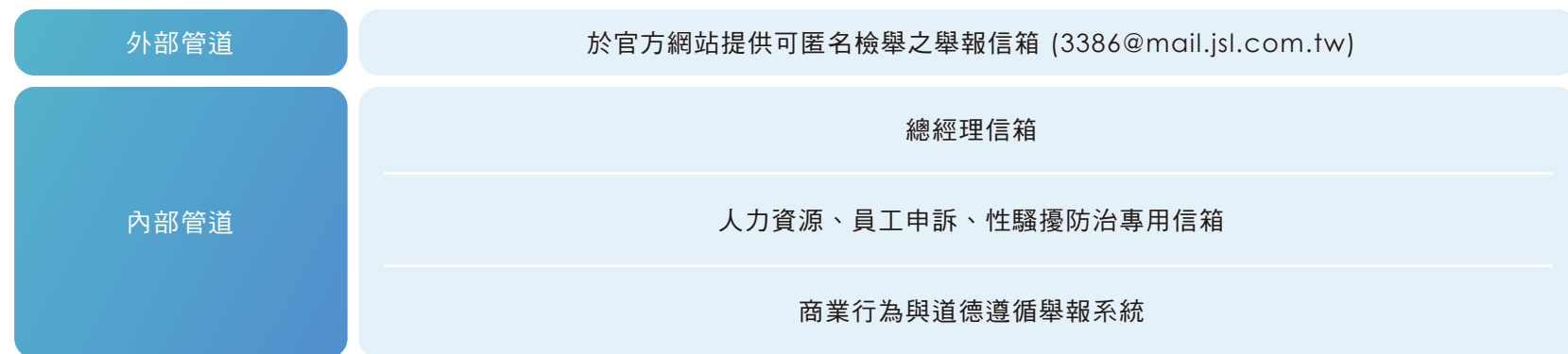
愛山林為實踐從業道德，為強化員工與董事之誠信意識與風險辨識能力，愛山林建設定期辦理反貪腐及法規遵循相關教育訓練。於2024年度與2025年度落實公司員工教育宣導課程，公司為財務部、管理部、人資部的員工提供2小時「防範內線交易宣導課程」，以提升同仁對內線交易了解，避免同仁誤涉內線交易，本次課程2024年度與2025年度分別參與人數共計48位與49位，占員工總數的百分比分別為25%及50%。公司亦為業務單位主管提供2小時「洗錢防制法宣導課程」，以加強職員之判斷力，落實防制洗錢法功能，並避免職員違法洗錢相關法規，本次課程2024年度與2025年度分別參與人數共計45位與47位，占員工總數的百分比分別為23%及48%。在公司治理層級，董事會成員亦積極參與誠信經營與反貪腐相關進修課程，2024年度與2025年度，愛山林董事會及主管級人員反貪腐教育和培訓參與人數共計為45位與20位，參與率皆達100%，亦未有接獲或發生貪腐或賄賂相關事件。未來將陸續規劃宣導課程，讓董事及員工共同瞭解並遵循從業道德規範，在商業行為中如實展現。



檢舉制度

愛山林建設設有稽核室負責統籌愛山林建設及祝旺開發誠信經營或責任商業行為政策規範之制定、監督、執行以及舉報案件的調查與懲處，並定期向總經理報告。

如有任何非法或違反內線交易、洗錢等違反誠信經營之行為，本公司提供員工及利益關係人舉報管道，檢舉人可選擇向主管、專屬信箱或匿名舉報，公司對檢舉資料嚴格保密，且將依公司規定懲處。透過年度教育訓練、內部電子郵件、公司官網宣導告知員工及其他利害關係人諮詢及舉報管道。



公司檢舉制度運作情形如下，愛山林建設及祝旺開發於2025年未有接獲舉報案件，若有任何違反誠信經營或責任商業行為之情事發生，員工也可透過Email信箱、官網之利害關係人專區及內部提案制度，即時向管理階層反映並提出意見。而外部之利害關係人若查知相關違反誠信經營 / 商業道德行為之情事，可利用本公司稽核室設置之專線或官網之利害關係人專區檢舉。

(一)本公司在公司內外部網站均設置舉報管道及系統，接受任何不法或不道德情事之通報，由稽核單位負責調查，並對檢舉人身分及檢舉內容確實保密。

(二)公司官網利害關係人專區設有專人聯繫信箱以作為溝通管道，檢舉人透過聯繫信箱提供足夠資訊以利查證，檢舉身分、檢舉內容、調查過程及資料等將採嚴格的保密措施。如經發現確有違背法令或公司規章情事，依其情節報請政府機關查辦或依公司內部規定辦理，若屬重大違規情事，公司有受重大損害之虞且涉及高階主管時，立即作成報告通知獨立董事。

(三)當利害關係人透過利害關係人專區之專屬Email 提出意見時，該訊息會透過系統傳送至對應之專責窗口，專責窗口必需在指定時間內回報處理進度，本公司並於每月定期進行收件數與處理進度之彙整統計與追蹤。

(四)本公司針對檢舉人採絕對保密動作保護舉發人不因檢舉受到任何威脅與報復，公司在調查過程中將會檢舉人以匿名方式來取代原舉發者。

(五)本公司架設網站、年報並揭露其誠信經營守則內容，資訊揭露及檢舉管道尚屬暢通，對大眾揭露之資訊，可參考公開資訊觀測站及本公司網站。

反競爭行為、反托拉斯和壟斷行為

本公司嚴格遵守政府與產業相關法規，不採取任何不正當、不公平的反競爭行為，以維持健全的市場機制與結構。2025年愛山林建設及祝旺開發未有違反社會與經濟領域法律和規定之情事，亦無相關反競爭、反托拉斯和壟斷行為。

政治捐獻

2025年愛山林建設及祝旺開發無政治捐獻。



03 / 誠信為本 盡職治理

3-2 法規遵循

重大主題	法律遵循	
衝擊描述	企業其中一個重大責任為遵循各地環境、社會經濟等相關法規之規範，遵循法規。若未遵守環境法規，公司將可能受到處罰，包括罰款、限期改善、停工，影響企業正常營運，並產生負面的企業形象	
政策/承諾	遵守政府法令規章，積極檢討違例個案，及時實施改善措施，避免再犯	
採取行動	- 為了確保我們遵守相關法令規章，避免不必要的罰則，公司一向密切注意任何可能會對公司業務及財務有重大影響的國內外政策與法令動向，期能創造優質的產業經營環境 - 辦理相關教育訓練課程及會議等宣導守法觀念 - 遵守政府法令規章，如公司法，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	
追蹤評核機制	- 由主管機關及其他執法機關依法執行監督 - 定期進行法令相關宣導及教育訓練 - 由稽核單位依據風險評估結果訂定稽核計畫，定期評估公司內部控制之設計面及執行面的有效性	
管理目標	短期目標(2027年)	中長期目標(2028年~)
	- 持續關注法律風險並做相關合規宣導 - 因違反重大職安衛方面開罰10萬元以上罰單各工地合計低於5件	- 優化及健全集團管理辦法並制定制式合約範本 - 因違反重大職安衛方面開罰10萬元以上罰單各工地合計低於3件 - 規劃針對管理階層及行政同仁進行不同類別之法規訓練，並於訓練後進行測驗以評比學習成效

愛山林建設從事所有經營活動均力求符合相關法令規定，為確保對於法規遵循的落實，愛山林建設的公司治理主管及法務人員協助董事遵循法令及監督子公司之法規遵循業務，使相關營運活動均符合法規規範。

愛山林建設持續關注國內政策與法令。為掌握重要法規變動，法務人員定期與業務單位溝通，蒐集追蹤與集團業務相關法規草案訂定之進度與修改之方向，辨識新增/修訂法規對集團業務之可能影響，轉知相關權責部門留意與評估，從而提前掌握可能對公司業務財務有重大影響之法規草案，持續追蹤以及因應變化而調整公司內部規範，確保業務執行皆符合最新的法規要求。

本公司不定期指派適當人員參與法規說明會及法律教育訓練。訓練內容含「都市更新容積獎勵事業概要及都市更新事業計畫解析」、「都市更新與為老重建的異同」、「智慧建築標章評估指標解析與規劃實務」、「土地與建物登記實務法規」、「公設比與實務計算比分享」等，並依實際情況及需要組織內部法律教育訓練。

2025年，本公司愛山林建設與祝旺開發未發生違反行銷傳播、顧客安全、顧客隱私等法規之裁罰事件；此外，本公司確實遵守「公司法」、「公平交易法」及「證券交易法」等關於公司治理及上市公司應符合之重要法令，並無任何違反前述法律之情事。

2025年，愛山林建設與祝旺開發於職業安全和廢棄物等方面共30件裁罰案件，裁罰金額共2,800,210元，上述裁罰案件皆屬2025年度之事件，違規原因主要係作業環境維護之瑕疵、噪音超過管制標準、空汙費逾期申報等。重大違規案件之定義為裁罰金額在10萬元以上之案件，共19件達重大違規案件標準，其中主要是祝旺開發對於高度2公尺以上之施工架、工作臺等作業未依規定確實巡視、未採積極之聯繫調整作為要求承攬人於該場所設置護欄、護蓋或安全網等防護措施，祝旺開發改善措施為全面檢查復原開口防護設備並於樓梯管道鋪設夾板。愛山林建設與祝旺開發致力督促相關人員作出檢討，減低日後違規機會。

此外，愛山林建設要求子公司即時回報所有不合規而遭受裁罰之情況，並要求子公司提出立即整改方案、督促其完成改善，以強化本集團的公司治理制度。



訴訟或非訟事件

針對前高階主管的違反證券交易法案件，本公司於 2013 年 8 月 22 日向相關前高階主管提起刑事附帶民事訴訟。2022 年 2 月 23 日經最高法院刑事判決，本公司得受有發還之犯罪所得。惟民事訴訟部分，臺灣高等法院民事庭已於 2024 年 1 月 30 日作成駁回本公司損害賠償請求之判決，本公司於受到判決後，已於 2024 年 3 月 6 日向最高法院提起上訴，本公司於 2024 年 11 月 5 日收到最高法院寄發之駁回上訴民事裁定，本公司不得再就民事部分提起上訴，全案確定。

本公司與被告陳林○○、陳○○、陳○○、陳○○、周○○等 5 人間之請求所有權移轉登記等事件民事訴訟事件，訴訟標的金額合計新臺幣 18,293,384 元，為本公司與唐璽建設股份有限公司(簡稱：唐璽建設)於 2024 年 6 月間簽訂公共設施保留地移轉協議書(簡稱：系爭協議書)所約定，因本公司與唐璽建設原合作進行本案相關之合建開發案，系爭協議書因此約定由本公司取得及向被告等請求返還包括前揭借名登記於被告名下之土地，該案經臺灣新北地方法院民事判決，陳林○○、陳○○、陳○○、陳○○等人應將係爭土地移轉登記予本公司，周○○則因難證明與本公司有借名登記關係，予以駁回，惟其影響金額尚非重大，對本公司之財務、業務並無重大影響。

法務部調查局台北市調查處於民國一一四年五月六日至本公司進行調查及搜索，調查本公司於「民國一〇二年透過策略性投資人辦理私募普通股時，疑似由董事長透過該等策略性投資人以遠低於市價之價格購入本公司股份」及「民國一〇九年間疑似董事長等涉及操縱或影響本公司股價」等事項展開調查。針對「民國一〇九年間疑似董事長等涉及操縱或影響本公司股價」於民國一一四年八月二十八日接獲臺灣臺北地方檢察署不起訴處分；「民國一〇二年透過策略性投資人辦理私募普通股時，疑似由董事長透過該等策略性投資人以遠低於市價之價格購入本公司股份」本公司董事長因違反證券交易法第 20 條第 2 項、第 43 條之 6 第 1 項規定，而犯證券交易法第 179 條、同法第 171 條第 2 項、第 1 項第 1 款財務業務文件內容不實、同條款第 3 款特別背信部分及第 175 條第 1 項違法私募等規定，經臺灣臺北地方檢察署提起公訴。惟該案已委任律師依法處理，對本公司財務及業務並未造成影響。

上述案件並不涉及本公司被告的刑事案件。對本公司的財務、業務及公司名譽上均無重大之影響。

內部控制與稽核制度

本公司遵循「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，內部控制制度係由經理人所設計，董事會通過，並由董事會、經理人及其他員工執行之管理過程，以促進公司之健全經營。

- 1.內部稽核目的：維護企業之利益並調查及評估內部控制制度之缺失，衡量營運之效率，適時提供改進建議，以確保內部控制制度得以持續有效地實施，並協助管理階層確實履行其責任。
- 2.本公司設有稽核室，直接隸屬董事會。2025年，稽核室有稽核主管及稽核人員共3人。稽核主管之異動須經董事會同意通過。

稽核室人員之工作職責：

- 1.稽核人員應隨時觀察各項作業情況反應給各管理階層，使可能發生的問題能及時控制或獲得改善，以維護各部門作業能正常而有效。
- 2.定期或不定期檢討內部控制制度及內部稽核度之完整性與有效性，必要時並修訂「內部稽核實施細則」提報董事會。
- 3.負責內部稽核之規劃、執行與追蹤。
- 4.年度稽核計劃之規劃推動與執行，據以查核及評估公司之預算、財務、業務、經營績效與內部控制制度，並檢附工作底稿及抽查資料作成稽核報告備查。
- 5.日常作業異常事項之追蹤及查核。
- 6.各項指定專案之追蹤及查核。
- 7.每季與審計委員會溝通內部稽核業務執行報告，並提報董事會。
- 8.稽核主管應列席董事會報告稽核業務。

2025年稽核業務執行結果無重大異常事項，內部控制制度之設計及有效性聲明已揭露於2025年報。
稽核主管與獨立董事、會計師之溝通情形請詳公司網站「投資人專區」。



04 /

創新建物特色

04 / 創新建物特色

4-1 產品品質與安全

重大主題管理-產品品質與安全

重大主題	產品品質與安全	
衝擊描述	- 正面衝擊:重視建物結構安全、選用環保建材，降低任何危害健康的風險 - 負面衝擊:施工品質下降，造成企業聲譽受損	
政策/承諾	- 在規劃建築時，依照不同地域、地質、地形，研擬更好的作為，提供更好的服務 - 嚴格控管施工品質	
採取行動	- 土地法及建築相關法規之更新及彙整，適時修正開發中各案的投報及執行策略，以維護顧客安全及健康 - 將環境、行人友善與救災動線納入主要空間設計的主要考量，提升住戶居住品質 - 選用環保建材，並且加強建築隔熱效能	
追蹤評核機制	規劃設計時：透過政府機關的審核，各案分別通過綠建築、智慧建築、無障礙標章等審核 建築施工時：透過施工自主檢查表，搭配協力廠商評分表與建築履歷，確保施工品質及篩選優良廠商	
管理目標	短期目標(2027年)	中長期目標(2028年~)
	20%案場取得政府表列最優標章 15%案場採用可回收再生綠建材 70%案場提供施工過程生產履歷 - 加強介紹產品、企業精神並獲得獎項(如旺旺中時獎)	30%案場取得政府表列最優標章 30%案場採用可回收再生綠建材 100%案場提供施工過程生產履歷 - 加強介紹產品、企業精神並獲得獎項(如旺旺中時獎)



土地開發

為促進都市土地有計畫之再開發利用，復甦都市機能，改善居住環境與景觀，增進公共利益，土地開發是經濟發展、提昇競爭力及社會進步的載具。

土地開發原則與策略

為因應氣候變遷與地球所面臨的各項困境，愛山林建設肩負永續發展的使命，堅持土地開發必須與低碳、智慧、韌性、人文、生態兼容並蓄。

愛山林建設土地開發部對土地進行多面向的全面調查及評估，包括都市之發展狀況、所有權人意願、原有社區狀況、經濟關係及整體景觀等。由於我們以代銷業務起家，因此更能掌握貼近區域市場行情，以都市計劃的眼光，迎佔有發展潛力之優質土地資源開發先機，規劃符合目標購屋族群需求的產品。例如：我們早於2014年起陸續取得新竹寶山特區18萬坪土地，該地段距離竹科僅8分鐘車程，附近有高科技大廠，相關建案的銷售成績不俗、增值潛力極高。

近年我們致力規劃雙贏區域地標。考量當地文化、分析當地獨特的環境需求，並與在地企業合作，共同解決既有的複雜問題。例如：本公司與三重區在地公司-乾富建設共同開發整合二重重劃區左岸部分，本區域為三重區少數擁有捷運通過的新興重劃區，且鄰近新北市興建中的新北市第二行政中心及面積達424公頃的大都會公園；該區域擁有捷運、校園、行政中心及河濱綠帶，環擁新市政特區。百億住宅計劃，獨佔近萬坪核心板塊，共創住居新未來。

土地開發評估流程

愛山林建設嚴謹執行土地開發評估，以安全為首先條件，慎選優質土地。於平衡土地開發的利潤與風險的過程中，我們仔細進行土地投報分析、與地主的權益分配計劃、以及產品地位，確保土地具有經濟價值，保障地主及公司的利益；另一方面，進行內部會議討論確認土地適宜性、釐清地質要件、用地合法性以及產權情況，減低產品健康與安全的風險及不確定性。

土地開發部的評估報告提報總經理及董事長，並報告董事會審議通過。2023、2024及2025年董事會共審議通過重大土地開發個案分別為4案、9案及9案，並依實際開發範圍及條件報告調整之。

土地開發的評估及相關作業均遵守相關法令規定，2025年無發生不符程序行為，亦無發生購地糾紛情事。



安全營建

愛山林建設的子公司祝旺開發承接了愛山林建設不少的自建案，而祝旺開發在興建期間易受經濟景氣、物價波動及通貨膨脹等因素影響，故在堅持施工品質下，進度的控制及安全的設計是愛山林集團的堅持，也是使命感；施工品質一直是客戶關注之焦點，愛山林建設以零妥協的堅毅態度，從源頭開始把關建材與實施標準工法，採用扎實的三級品管制度落實嚴格的品質管理要求，在建案開始前愛山林建設即以詳盡的「施工計畫書」召開施工前說明會，嚴格依循工序流程，任何細節都不放過，並以「專住為您」為主張才能成就客戶的美好新家園，也致力為客戶打造安心的家。當愛山林建設將建案移交負責興建的祝旺開發後，愛山林建設亦針對營造後的施工過程，進行跨部門整合溝通，多方討論施工之困難、問題及各項成本的變動與解決突發狀況，並即時進行專案調整。2025年愛山林建設及子公司祝旺開發無違反有關產品與服務的健康和安全法規事件，無違反產品與服務之資訊與標示規定、無違反有關行銷傳播（包括廣告、促銷及贊助）的法規導致罰款或警告的違規事件。建築品質安全至愛山林集團最重視的環節，愛山林集團除了實現客戶對「家」的渴望及對「家」所需的總體服務，以「專住為您」為品牌主張，

本公司於營建工程規劃、銷售與交屋階段，重視資訊透明與消費者權益保障，依據《消費者保護法》、《建築法》及不動產買賣相關規範，完整揭露產品資訊。銷售說明文件（如建案型錄、樣品屋、網站資訊）均標示以下資訊：

- 建築結構、樓層配置、坪數計算方式與公設比說明
- 材料規格與設備品牌（如衛浴、廚具、門窗等）
- 工程保固年限與售後服務範圍
- 依法提供定型化契約、履約保證及相關交屋文件

此外，本公司所有建案之廣告、合約與現場導覽內容，皆經內部法務與行銷部門審核，避免誤導性或虛假宣傳。於交屋前提供買方詳列建築施工與設備明細之交屋手冊(詳4.2 客戶關係管理)，並由專人說明操作與後續保固機制，強化使用者對建築產品的了解與信賴。

管理政策

零妥協的堅毅態度，從源頭開始把關建材與實施標準工法，才能成就美好家園，愛山林建設重視建築結構的安全性、環境舒適度、營造商的施工品質與職業健康安全。堅持把握將每一個安全環節，建構高品質、高安全性的產品，打造出最實在的好房子，實現客戶對「家」的渴望。

管理承諾

愛山林以良好的制度評選商業夥伴，確保供應商注重建案的品質及工作場所的安全衛生，保障基本勞動人權並減少自然資源耗用。除此之外，愛山林建設堅持從源頭把關建材、實施標準工法，嚴格遵守應有的工序。更期望與商業夥伴一同成長，打造安全、舒適的好房子。

權責單位

· 品管組 · 預算發包組 · 機電組 · 工務組



營建內部施工品質稽核重點項目

1.消防檢查

2.樓板澆置勘驗

3.工地環安品質

4.結構體鋼筋查驗

5.機具檢點

6.工具使用規範

愛山林集團為確保施工程序無誤，建築品質得以受到保障，會根據每個階段進行查驗，確認各工程項目是否依據合約圖紙規範要求施作，並填寫查驗通知單、進行建築物結構用混凝土檢測、無放射性汙染檢測及預拌混凝土品質是否符合中華民國國家標準，上述測試以確保施工品質及工程進度。



愛山林建設產品品質目標

2025年



- 每週開會討論各工地進行施工品質
- 每季進行新建材新工法的研究，提升產品競爭力
- 10%案場採用可回收再生綠建材（塑橡膠類再生品、建築用隔熱材料、水性塗料、回收木材再生品、資源化磚類建材、資源回收再利用建材等）
- 每半年執行廠商評鑑作業

2025年達標情況



- 完成每週會議討論各工地進行施工品質
- 加強介紹產品、企業精神並獲得「卓越顧客信賴獎」、「榮譽品牌精湛獎」兩金牌。
- 10%案場採用可回收再生綠建材（塑橡膠類再生品、建築用隔熱材料、水性塗料、回收木材再生品、資源化磚類建材、資源回收再利用建材等）
- 每半年執行廠商評鑑作業

2027年(短期目標)



- 每週開會討論各工地進行施工品質
- 20%案場取得政府表列最優標章
- 加強介紹產品、企業精神
- 每季進行新建材新工法的研究，提升產品競爭力
- 15%案場採用可回收再生綠建材（塑橡膠類再生品、建築用隔熱材料、水性塗料、回收木材再生品、資源化磚類建材、資源回收再利用建材等）
- 70%案場提供施工過程生產履歷
- 透過客變及交屋服務滿意度調查回饋及修正

2028年(中長期目標)



- 每週開會討論各工地進行施工品質
- 30%案場取得政府表列最優標章
- 加強介紹產品、企業精神
- 每季進行新建材新工法的研究，提升產品競爭力
- 30%案場採用可回收再生綠建材（塑橡膠類再生品、建築用隔熱材料、水性塗料、回收木材再生品、資源化磚類建材、資源回收再利用建材等）
- 100%案場提供施工過程生產履歷
- 透過客變及交屋服務滿意度調查回饋及修正



營建的標準

愛山林集團對於營建標準的零妥協體現於源頭建材、施工前計畫，以及施工營造等階段。我們針對各項施工細節建立嚴格的品質管理與標準流程；強化施工管理機能、有效控制成本，確保工程如期且品質不受影響。並持續蒐集市場上最新資訊與技術，以此精進同仁專業職能，並謹慎篩選合適的創新技術融入建築設計中，持續推出業界高品質建案。

愛山林建設

掌握建案品質與工程進度



建立工程品管



養育專業人才



建立標準化施工流程



新工法的研究

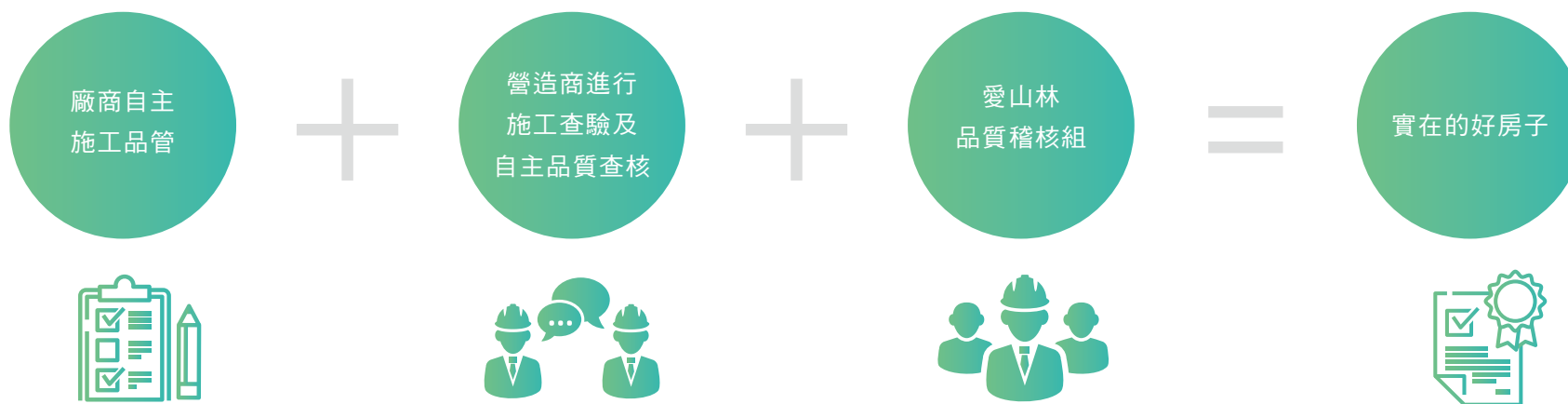


建造制度

以更節能、更安全、更省錢、更便捷建築回饋給客戶，愛山林集團強化施工管理機能，在嚴格的品質管制方法下，橫跨各部門以整合各項資源，並以永續住宅的核心理念持續精進及完善的建造制度，提供所有客戶安全實在的好房子。

三級工程品質制度

愛山林集團以「三級品管制度」進行嚴格的品質管理，要求所有營造商全程落實第一級自主品管。第二級查驗於施工期間由營造商進行施工查驗及自主品質查核。第三級抽查則由愛山林建設品質稽核組負責，監督營造商落實查驗任務，嚴謹的三階段把關堅實建案品質。





施工計畫書



施工及週邊環境維護

· 環境保護計畫 · 緊急應變與防災計畫 · 交通維持與安全管制計畫 · 完工後環境清潔



安全施工環境

· 施工作業管理 · 職業安全衛生管理計畫



施工進度規劃及管理

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



建築技術

愛山林建設營建團隊不定期召開「新材料、新設備、新工法研討會」，從結構、防水、機電、裝修、門窗及綠建材工程等6大面向分析最新趨勢並鑽研優質技術，更結合市場需求、工期、成本、成效構面，進行建材與工法檢討以制定未來改善建議，在通過內部認可後的項目則優先納入建案之標準建材與工法，近年運用逆打及順打以提升施工效率，在保證結構體安全之前提下，運用上下層同時施工之同步工程概念，挑戰工期與成本效率的提升。

除了由外部汲取專業知識提升職能，愛山林建設進一步從組織架構著手，以專案導向設立專責單位培養專業人才、強化工程品管並提升營建品質，以此傳承經驗與知識，強化愛山林建設對於不動產生命週期各階段的管理能力。

建築技術應用

愛山林建設以6大面向評估市場上所有的新建材、新工法、新技術，不斷拓展技術面的廣度與深度，定期以會議的方式討論各個項目的細節，找出適合愛山林建設應用的新工法與技術，愛山林建設深信「每一棟建築，都是永續的起點」。並希望透過利用物聯網、人工智慧AI、雲端運算等工具，與社區交通、自來水道、電力設備、建築物等設備系統，形成有效率的互動與運作，達到大規模城市型開發案的永續治理，同步改善住戶生活品質。為實現全台第一座以民間企業主導的城市願景，愛山林建設與工研院簽訂智慧城市顧問服務合作。2023年愛山林企業總部外觀以玻璃帷幕為設計，內部除導入光纖系統、科技化建築配備，並透過既有和新建案專案的「健康建築驗證標誌」為建築開發提供認證所做的努力，也是愛山林建設特有的建築設計應用。

愛山林建設，對新竹寶山茄苳交流道旁，近竹科的18萬坪開發計畫「新竹帝寶」，定位在智慧城市規格，不同過往一般大型社區分區設計作法，堅持由愛山林單一建商統籌，全區佈建5G環境，提供快速穩定行動互聯服務，希望做出具國際水準的大型美式社區。工研院執行經濟部工業局智慧城鄉生活應用發展計畫，已協助22縣市政府導入智慧生活應用與服務，此次受委託提供愛山林建設顧問服務，將引薦與媒合產業新興技術，範疇包括物聯網、大數據、AI人工智慧等關鍵科技，提供智慧城市概念驗證（Proof of concept, POC）規劃建議，優化城市管理。

結構工程

- 巨積混凝土
- 抗滲混凝土
- 高強度 NEW RC
- 鋁模系統

防水工程

- 噴：拜鐵膜 / 聚脲 (聚胺酯) / PU
- 貼：油毛氈 / 防水膜
- 塗：矽酸質防水
- 填加：樂土防水

機電工程

- 感控節能照明
- 電動車充電設備
- 綠色再生能源－太陽能板

裝修工程

- 人行道景觀透水
- 輕隔間應用、地毯工程
- 室內隔音地板

門窗工程

- 淋浴玻璃門安全防爆
- 快速鐵捲門省時美觀

綠建材工程

- LOW-E膠合玻璃
- 雨水回收系統
- 保溫披覆材



安全的建築設計

台灣地處地震帶，地震頻繁，建案的抗震能力為顧客安全健康舒適首要考量。近年完工個案視地質特性、建案規劃等因素，無論採用鋼骨結構設計、鋼筋混凝土結構設計及筏式基礎設計，其結構耐震係數皆符合國家標準規範值，達到可抗震五級至六級。

起造人	近期施工中個案	鋼骨結構	鋼筋混凝土	筏式基礎	耐震強度 ex：五強、六弱	地質鑽探	鄰房鑑定	結構外審
愛山林	圓山帝寶	●	●	●	六弱	●	●	●
	花園帝寶		●	●	五強	●	●	
	新竹帝寶		●	●	六弱	●		
	AI都會城		●	●	五強	●	●	●
	美麗上城		●	●	六弱	●	●	●
	市政官邸2號		●	●	六弱	●	●	●
	市政官邸3號		●	●	六弱	●	●	●
	市政帝寶		●	●	六弱	●	●	●
	市政官邸1號		●	●	六弱	●	●	●
	市政愛悅		●	●	六弱	●	●	●
	帝景2號	●	●	●	五強	●	●	●
	帝景3號		●	●	五強	●	●	●
	帝景5號		●	●	五強	●	●	●
	帝景6號		●	●	五強	●	●	●
	帝景7號		●	●	六弱	●	●	●

04 / 創新建物特色

4-2 客戶關係管理

重大主題管理-客戶關係管理

重大主題	客戶關係管理	
衝擊描述	- 透過完善的顧客關係管理，將能優化、改善客戶體驗，亦增加客戶留存率、忠誠度等 - 消費意識提升及社群媒體廣泛運用，相關消費糾紛甚至訴訟發生之可能性提高，恐增加公司理賠損失或商譽受損之風險	
政策/承諾	- 定期進行業主會議及客戶滿意度調查，透過檢視、分析與改善計畫，持續深化客戶關係 - 代銷領域上，延續認真做內行的事透過個案嚴選、規劃參與，以買方的立場與需求為本	
採取行動	- 以房展中心開啟與利害關係人多元溝通管道。提供房產專業分析師為客戶財富健檢，量身規劃成家、穩健理財專屬計劃，提供一條龍式的服務 - 提供完整的售後服務及後續修繕 - 透過社區舉辦的不同活動，讓社區住戶凝聚 - 不定期進行客戶滿意度調查	
追蹤評核機制	- 訂定完整的健全的驗屋及交屋程序，陪同客戶驗屋與交屋 - 售後永續服務含(保固期內供免費修繕服務；保固期外協助安排人員現勘並視狀況提供專業諮詢或廠商資訊) - 社群軟體APP可即時與客戶溝通，追蹤並及早應對客戶需求	
管理目標	短期目標(2027年)	中長期目標(2028年~)
	- 修正檢討客變、驗屋及交屋流程 - 持續各項客戶滿意度調查，使客戶滿意度達90%以上 - 社區關懷活動執行與宣傳	- 建立多方管道(粉絲團等)持續與客戶聯繫 - 持續各項客戶滿意度調查，使客戶滿意度達95%以上 - 社區關懷活動執行與宣傳 - 推廣數位化，推行網路可統整客戶需求，並能及時解決客戶問題



愛山林建設深耕代銷業務，獲得建案業主的信任與支持，代銷案量為業界之翹楚。近年來積極發展自建案，擴大收入來源，使本公司持續發展。無論是代銷案或自建案，優質的客戶服務也是攸關重要，因此，我們重視客戶購房過程的體驗，同時照顧其購屋後的需求，務求令客戶感受到我們全方位的貼心服務，並連續2023~2024兩年榮獲旺旺中時房產獎「顧客信賴卓越獎」、「榮譽品牌精湛獎」兩金牌，2025年榮獲旺旺中時房產獎「建設類品牌領航獎」、「代銷類卓越服務獎」兩金牌，以精工品質與專業服務，再度奠定北台灣建築龍頭地位。



客戶服務的策略及原則

從專業的眼光出發，善擇認同的地段、著重設計，為住宅生活機能再加值，注入空間美學新品味，呼應住戶對美感的新需求，秉持蓋自己想住的房子，「認真做內行的事」為公司累積領導品牌的厚實能量，實現客戶對「家」的渴望及對「家」所需的總體服務，以

「專住為您」為品牌主張。在代銷領域上，洞悉網路數位時代趨勢、透過個案嚴選、規劃參與，以買方的立場與需求為本，不僅為開發商創造豐碩營收，更創造三贏的效益。歷年經營的個案均被業界視為區域指標。

我們成立數位行銷部門，更建構自有影像製作中心，包含自有專業攝影棚，高階攝影設備，舉凡人物專訪、新聞報導、類戲劇、直播等，以及影片剪輯後製設備與人員，以最快速度配合行銷主軸與訴求，成功締造廣告效益，結合每周業務的銷售會議增加業務人員對房產的了解，一同帶動銷售佳績。

愛山林集團將首開建築營造之先，堅持品牌價值來自建築品質，落實戶戶專屬「建築生產履歷」制度，這項創新概念將關鍵的工程資訊透明呈現，包含使用經過品質認證和生產履歷的材料管控，詳實記錄了房屋建造與品質檢驗的每一個步驟，就像是房子專屬身分證，並且有自信勇於開誠布公，舉辦五大說明會、四大參觀活動，主動邀請客戶參與監督，愛山林集團期望透過這樣的創舉，讓客戶感到更加安心。

標準化驗屋交屋流程

為提升驗收效率及客戶滿意度，驗屋及交屋本公司均採納標準作業流程：

驗屋

- 公司自主驗屋完成
- 與客戶約定驗屋時間
- 業務部專案同行驗屋
- 房屋設備點交並說明注意事項
- 確認是否有缺失並通知廠商進行修繕，約下次複驗時間



交屋

- 交屋說明會
- 驗屋完成，確認交屋結算明細表
- 不動產所有權文件交付
- 填寫房屋接管證明書





客服溝通管道說明

除設立客服專線外，愛山林首開房地產行銷之先，以甲山林房展中心開啟與利害關係人多元溝通管道。提供房產專業分析師幫你財富健檢，量身規劃成家、穩健理財專屬計劃，提供一條龍式的服務。

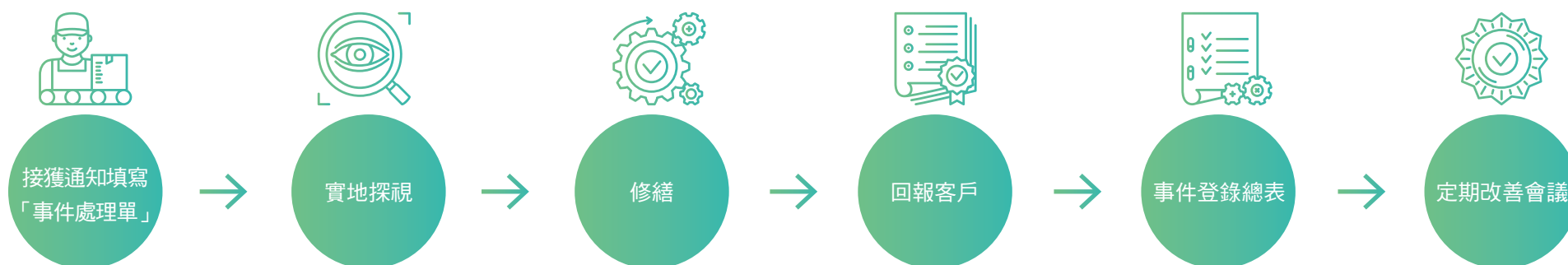
2023年，愛山林分別於台北市興安街與高雄車站特區設立房展中心，2024年新落成「愛山林企業總部」。房展中心提供相關專業建議售屋實體平台，民眾可一次接觸到多個建案的資訊。房展中心除了提供民眾買房基本資訊之外，也會提供民眾有興趣的資料，如最佳賣房時間點、市場價格行情與專業房產分析與理財趨勢等。此外，房展中心舉辦不同免費講座，由專業房展達人開講、不同的主題及豐富的房產知識，另愛山林企業總部也為民眾提供最新房市資訊、區段價值比、建築個案推薦等，讓民眾了解更多房屋多元化的資訊。

針對已購戶，除了有房展中心以外，還會有專門為已購戶設立Line互動平台，隨時解惑已購戶的疑問，提高接受度與滿意度，宣傳企業形象，2025年互動的已購戶總數約2,110戶。

處理住戶意見的流程

愛山林一直以實現客戶對「家」所需的總體服務為目標，提供完整的售後服務，愛山林對公司之產品均負責房屋主要結構(如：柱、樑、樓板結構等)保固15年；其它固定設備等(如：門窗、地磚、粉刷等)保固1年，防水保固為10年。愛山林為提升建築價值，特別引進甲山林湯旅專業團隊，提供集團所屬自建案，一年免費社區代管服務。在社區景觀與環境維養、物業保全管理上，愛山林更承諾「海上皇宮」、「新竹帝寶」及「花園帝寶」建案提供10年免管理費服務，維護社區整體價值，又對於「花園帝寶」因全區植栽環境條件因素不一，除代管保固保活一年，全區植栽之日常維護(含澆水、施肥及修剪等)皆在十年代管期間內。

2025年愛山林建設結案花園帝寶且2024年陸續結案帝景3號及帝景5號，故修繕立案的數目會較去年增加，2025年修繕立案的數目為2,647件結案數目(含之前年度已立案之案件)為2,596件。流程圖如下：





住戶舉辦之活動



愛山林已購客會員

A. 當月壽星生日禮 B. 會員享甲山林湯旅全館消費8折 C. 不定期優惠活動

接待中心不定期舉辦已購客回娘家活動



建案五大說明會

A. 開工說明會 B. 客變說明會 C. 結構說明會 D. 裝修說明會 E. 交屋說明會



建案四大參訪

A. 混凝土澆置 B. 各戶給水系統試壓 C. 各戶浴室防水試水 D. 屋頂版防水試水

開工說明會



結構說明會



客變說明會



公設裝修說明會



驗交屋說明會



混凝土澆置

(各樓層逐層邀請參訪)



各戶給水系統試壓

(逐層邀請參訪)



各戶浴室防水試水

(逐層邀請參訪)



屋頂版防水試水

(各棟邀請參訪)





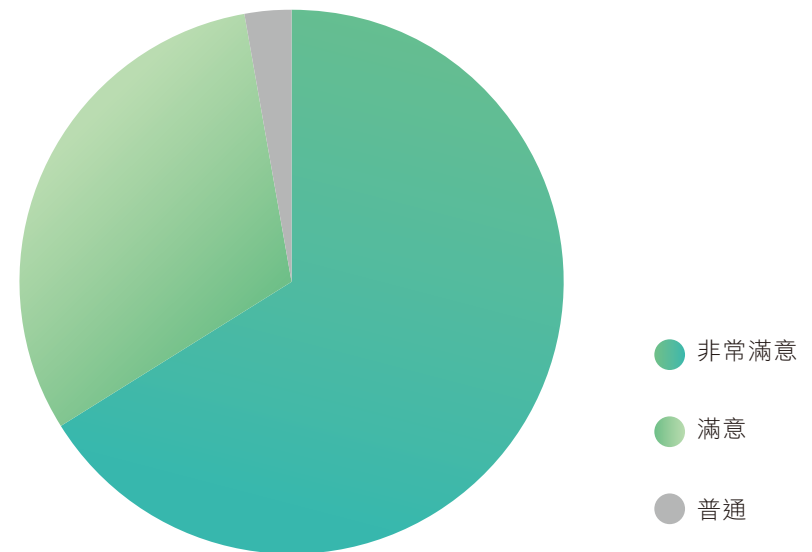
客戶的滿意度調查

在代銷方面，每周與業主開銷售會議，除了業績報告及媒體執行計畫外，還會提供最新的市場分析，並詢問業主提案滿意度及針對需改善的部分提出解決方案。

在建設方面，以「專住為您」實現客戶對「家」的渴望及對「家」所需的總體服務，為客戶舉辦五大說明會及工地參訪對房屋有更多的了解，愛山林公司會後請客戶填寫問卷調查客戶滿意度，2025年客戶平均滿意度調查結果，滿意度約佔97%。



客戶滿意度調查結果



04 / 創新建物特色

4-3 資訊安全及隱私權保護

重大主題管理-資訊安全及隱私權保護

重大主題	資訊安全及隱私權保護	
衝擊描述	秉持強化公司治理，對於利害關係人的資訊報導與時效性，力求資訊透明化。本公司於公司網站或公開資訊觀測站中揭露下列風險管理相關資訊，提供外部利害關係人參考，並持續更新	
政策/承諾	重視各類利害關係人，包括客戶、股東、供應商及員工及營運相關資訊資產之安全與隱私，承諾持續不斷強化資訊安全管理機制，以持續有效運作資訊安全管理及隱私權保護等機制	
採取行動	每年對資訊安全管理系統至少評估1次，或於本公司有重大變更時重新評估，評估結果於管理審查會議提報，並予以適當修訂，力求公司獲得全方位的資訊安全保障	
追蹤評核機制	遵循國際標準制定資訊安全目標，避免因人為疏失然災害等因素，導致資訊不當使用、洩漏、竄改、破壞等情事發生，對本公司帶來各種可能之風險及危害	
管理目標	短期目標(2027年)	中長期目標(2028年~)
	- 維持資訊安全管理系統驗證有效性 - 未發生任何資料洩漏事件	- 維持資訊安全管理系統驗證有效性 - 持續保持未發生任何資料洩漏事件 - 預計導入ISO 27001等標準，強化資訊風險管理

愛山林建設於建案銷售及提供代銷服務的過程中與祝旺開發的營造工程涉及龐大供應鏈、工期控管與機敏圖面，對維護客戶與供應商資訊安全負有重大責任。資訊安全妥善管理除可以避免有未經授權之存取、修改、使用、揭露及天然災害所引發損失，以獲得客戶及供應商信任，也能確保公司重要業務持續運作，並符合相關法令對資安的法規要求。



資訊安全政策

為落實強化資訊安全管理，確保資料、系統、設備、網路安全及所屬之資訊資產的機密性、完整性、可用性及適法性，並符合相關法令、法規與合約之要求，使其免於遭受內、外部蓄意或意外之威脅。全體同仁共同努力期望達成下列政策目標。

- 確保資訊資產之機密性、完整性。
- 確保依據部門職能規範資料存取。
- 確保資訊系統之持續運作。
- 防止未經授權修改或使用資料與系統。
- 定期執行資安稽核作業，確保資訊安全落實執行。
- 公司資訊系統依其風險等級建立異地備援、備份確保資料安全。
- 隨著網路應用的多元化，持續增強安全防禦能力以期防範資安威脅。
- 重大資安事件：0件
- 2025年度未發生重大資安危害事件，無因機密資訊洩漏、侵害或影響客戶及員工個資及隱私，遭主管機關裁罰情事。亦無或遺失客戶資料的投訴。



資訊安全方針

愛山林建設與祝旺開發建置「資訊安全管理規範」，由資訊部負責公司整體的資訊安全業務，包括擬定公司資訊安全方針、規劃暨執行資訊安全防護與資安政策推動與落實，公司為防範各種內、外部資安威脅，採取各種資安防護手段，提昇整體資訊環境之安全性。

資訊安全方針	方針說明
資通安全管控	· 架設防火牆管控。由IPS 和Firewall 檢查往來封包阻斷惡意程式或網址的連結通道。 · 即時對電腦系統及資料儲存媒體進行病毒掃瞄。 · 持續處理惡意與垃圾郵件過濾。 · 即時監控各項網路服務項目系統紀錄，追蹤異常情形。落實資安目誌蒐察分析，定期進行資安政策調整。 · 建置威脅偵測應變服務系統，完成偵測、進階威脅分析、監控與事件通報，強化企業資安整體防禦。
資料存取管控	· 電腦設備專人保管，並設定帳號與密碼。 · 設備報廢前將機密性、敏感性資料及版權軟體移除或覆寫。 · 資訊系統帳號權限經適當之申請和核准。 · 資訊系統使用帳號皆設定高強度密碼保全並執行輸入錯誤管制。 · 資訊系統依作業權責進行權限管控。 · 每年會計師外部稽核帳號權限。
災難復原機制	· 依資訊系統風險等級建立每月、每周、每日定時自動備份。 · 定期檢視緊急應變計畫。 · 每年定期演練系統復原。 · 建立系統備份機制，落實異地雲端備份。
資安宣導及檢核	· 定期宣導資訊安全資訊如詐騙電話之風險，提升員工資安意識。 · 不定期資訊安全教育訓練課程和講座。 · 每年定期配合稽核人員進行資通安全查核。



愛山林建設與祝旺開發針對顧客及供應商資料保護訂有「個人資料保護之管理作業」、「資訊作業管理辦法」及「資通安全檢查之控制作業」，包括權責劃分、資料存取、安全控制、系統復原、電腦報廢等皆訂有明確的流程規範及制式表單，並確保遵循個人資料保護法暨施行細則之相關規範。

稽核室擬定相關內部控制制度及資訊作業管理辦法並定期進行資通安全相關內部查核，若發現缺失，會要求改善措施及追蹤改善結果，並提送最近期董事會報告。資訊部依照專業機構提供之資訊環境控制與應用系統定期進行資安自行檢查，以確保資訊處理相關作業之安全。每年會計師進行資訊作業查核，若發現缺失，會要求改善措施並追蹤改善結果基於資訊安全的重要性，權責單位每年定期向董事會報告公司資訊安全治理與執行狀況。

公司於官網公佈隱私權保護聲明，說明未經政府主管機關許可及顧客同意，不會蒐集公司／個人資料。對於經過顧客的同意、授權或是因其他法律上規定所提供的資料，將嚴密妥善管理，避免不當存取或刪除、竊取，我們不會將顧客之資料公開。取得之資料，將完整儲存於我們的資料處理系統中，以嚴密的防護措施控管，並符合相關主管機關嚴格的要求，以保障顧客資料不會被不當的取得或破壞。

愛山林建設與祝旺開發之人員於入職時均接受公司完整的資訊保密教育及簽署保密相關規定，公司不定期進行資訊安全宣導，以利員工充分瞭解客戶資

料之保密責任。違反客戶資料保密承諾的人員將接受相關法規及內部處分。

愛山林建設與祝旺開發對客戶與供應商資料在各個階段之蒐集及保管都嚴守法務部公告之個人資料保護法及其施行細則規定。愛山林建設於簽訂買賣契約同時，特立一份個人資料保護法告知義務內容給客戶簽立瞭解並徵得同意其個人資料使用之期間、地區、對象及方式。我們對簽署完成之買賣契約書及客戶證件影本之保管亦嚴格管控，業務部簽訂完成之契約書需即時點交會計部入庫統一保管，如有業務需求調閱時，需取得業務部主管簽核。另，公司內部電腦系統登入採權限管制，每次登錄時記錄登錄人、登錄時間及用途，確保客戶各項個資不外流。

若公司因業務需求有必要委託第三者提供服務時，愛山林建設與祝旺開發會在合約中要求僅得於在指示及履行合約之必要範圍內蒐集、處理或利用個人資料，亦不得利用愛山林建設與祝旺開發提供之個人資料用於與合約無關之商業推銷或洩漏與其他人。

資訊事件通報程序

愛山林建設與祝旺開發已設立資安通報流程，同仁可透過各種機制通知，資訊部接獲通知後，依據事件分類及等級成立專案小組進行處理，2025年同仁通報資訊安全事件為0件。

04 / 創新建物特色

4-4 綠色產品與創新服務

愛山林建築個案導入綠色永續建築設計，打造「生態、節能、減廢、健康」四核心之建築物，以落實環境友善及永續發展之體現「愛護環境」的共同理念，在環境有綠意的情形下更加入了智慧建築，導入智慧化、人性化、綜合性、系統性、有效性的智慧管理和服務體系建設目標，為落實公司推動綠建築政策，自2024年起新建案導入綠建築比例達50%，逐年提升新建案導入綠建築比例，並於2029年達成新建案100%導入綠建築概念及申請綠建築證書之目標。

愛山林建設短中長期的永續目標

短期 (2027~2028年)	中期 (2029~2030年)	長期 (2031年以後)
- 自建案導入綠建築比重達60% - 新建案申請綠建築標章比重20% 25%工地執行工程廢棄物分類 15%案場採用可回收再生綠建材（塑橡膠類再生品、建築用隔熱材料、水性塗料、回收木材再生品、資源化磚類建材、資源回收再利用建材等） - 因違反環保開罰10萬元以上罰單各工地合計低於5件 - 每季進行新建材新工法的研究，提升產品競爭力	- 自建案導入綠建築比重達70% - 新建案申請綠建築標章比重30% 40%工地執行工程廢棄物分類 20%案場採用可回收再生綠建材（塑橡膠類再生品、建築用隔熱材料、水性塗料、回收木材再生品、資源化磚類建材、資源回收再利用建材等） - 因違反環保開罰10萬元以上罰單各工地合計低於3件 - 每季進行新建材新工法的研究，提升產品競爭力	- 自建案導入綠建築比重達100% - 新建案申請綠建築標章比重40% - 在地採購=100% 75%工地執行工程廢棄物分類 30%案場採用可回收再生綠建材（塑橡膠類再生品、建築用隔熱材料、水性塗料、回收木材再生品、資源化磚類建材、資源回收再利用建材等） - 無違反環保開罰10萬元以上罰單每季進行新建材新工法的研究，提升產品競爭力

建案專案亮點績效

- 1.2025年新建案100%導入專責施工繪圖小組制度，數位化建築資訊模型，減少施工錯誤的風險，有效提升資源使用率。
- 2.積極推廣節省水資源，2025年新建案100%選用通過耗水量、洗淨度、耐久性三項測試，符合CNS國家標準而取得省水標章之馬桶設備。
- 3.廣泛採用手機app通訊軟體，推動文件簽核作業，降低紙張輸出浪費，大幅提升作業效能及資源使用效率。
- 4.100%聘用合格的清運廠商處理不同形式之廢棄物。
- 5.愛山林申請美國UL建築、健康雙認證
- 6.2025年使用新工法鋁製建築模板與自平石膏砂漿，鋁製建築模板可使廢棄物減量並增加結構的精準度，減少泥作用量，減少人為施工失誤，自平石膏砂漿流動度高且為綠建材，防火、強度高、及無揚塵。



案例分享

愛山林集團響應企業ESG與永續精神，領先申請美國UL建築、健康雙認證 樹立房市新標竿，也宣示愛山林集團追求卓越，重視建築品質的腳步，將持續朝向國際化邁進。



建案綠建築指標

建案	等級	指標								
		生態			節能	減廢		健康		
		生物多樣性	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	汙水垃圾改善
圓山帝寶	黃金級									
AI都會城	銅級									
市政官邸1號	合格級									
市政愛悅	合格級									
帝景5	合格級									

建案健康建築、建築履歷與鉛模彙總

愛山林自建案與祝旺承攬建案

愛山林自建案	項次	案名	健康建築	建築履歷	鉛模
	1	帝景2號	●	●	
	2	帝景6號	●	●	
	3	帝景7號	●	●	
	4	圓山帝寶	●	●	
	5	市政官邸1號	●	●	
	6	市政官邸2號	●	●	
	7	市政官邸3號	●	●	
	8	市政愛悅	●	●	
	9	市政帝寶	●	●	
	10	美麗上城	●	●	●
	11	左岸明珠A	●	●	
	12	左岸明珠B	●	●	
	13	當代帝寶	●	●	
	14	新竹帝寶系列	●	●	●

祝旺承攬	項次	案名	健康建築	建築履歷	鉛模
	1	帝景1號	●	●	●
	2	濱河帝景	●	●	
	3	文華帝寶	●	●	●
	4	市政帝景	●	●	
	5	士科潤山	●	●	
	6	金城帝寶1號	●	●	
	7	金城帝寶2號	●	●	
	8	山河帝寶1號	●	●	●
	9	山河帝寶2號	●	●	
	10	宜泰花園	●	●	
	11	中山麗池	●	●	
	12	星河帝寶	●	●	



綠建築特色設計

A

圓山帝寶 - 綠建築 (黃金級)

特色工法

1. 建築外殼節能:採用6mm*6 mm LOW-E膠合玻璃，玻璃可見光反射率為 $G_{ri}=0.08$ ；外殼節能設計值 $EEV=0.66$ ，小於綠建築合格級標章之節能基準值。
2. 管線保溫披覆:熱水管使用保溫披覆材，降低熱源流失。
3. 水資源:全棟淋浴無浴缸，並採用二段式省水馬桶(金級)。
4. 雨水回收系統:設置雨水回收系統一座，作為清洗及澆灌使用，降低自來水使用量。
5. 垃圾處理設備:設置分類回收系統及冷藏密閉式廚餘貯存設備。



圓山帝寶-完工透視示意圖

B

AI都會城-綠建築(銅級)

特色工法

1. 照明系統：室內、外明皆採用LED高效能節能燈具。
2. 水資源：採用省水標章大小便器設備。
3. 雨水回收系統：設置雨水回收系統一座，作為清洗及澆灌使用，降低自來水使用量。
4. 垃圾處理設備：設置分類回收系統及冷藏垃圾設施。



AI都會城-完工透視示意圖



C

市政官邸1號-綠建築(合格級)

特色工法

1. 建築外殼節能:採用5+5mm膠合清玻，玻璃可見光反射率為 $G_{ri}=0.11$ ；等價開窗率 $Req=10.28\%$ ；外殼節能設計值 $EEV=0.79$ ，小於綠建築合格級標章之節能基準值。
2. 管線保溫披覆:熱水管使用保溫披覆材，降低熱源流失。
3. 水資源:採用二段式省水馬桶(金級)。
4. 雨水回收系統:設置雨水回收系統，作為清洗及澆灌使用，降低自來水使用量。
5. 垃圾處理設備:設置分類回收系統及冷藏密閉式廚餘貯存設備。



市政官邸1號-完工透視示意圖

D

市政愛悅 - 綠建築 (合格級)

特色工法

1. 建築外殼節能:採用10mm清玻，玻璃可見光反射率為 $G_{ri}=0.08$ ；等價開窗率 $Req=9.82\%$ ；外殼節能設計值 $EEV=0.76$ ，小於綠建築合格級標章之節能基準值。
2. 管線保溫披覆:熱水管使用保溫披覆材，降低熱源流失。
3. 水資源:採用二段式省水馬桶(金級)
4. 雨水回收系統:設置雨水回收系統一座，作為清洗及澆灌使用，降低自來水使用量
5. 垃圾處理設備:設置分類回收系統及冷藏密閉式廚餘貯存設備。



市政愛悅-完工透視示意圖



E

帝景5-綠建築(合格級)

特色工法

1. 綠化量指標:基地內種植大量大喬木及小喬木。
2. 水資源:設置節水澆灌系統、雨水貯集槽，降低自來水使用量。



帝景5-完工透視示意

04 / 創新建物特色

4-5 供應鏈管理

支持在地採購

愛山林建設與祝旺開發以台灣為營運據點，近年積極開發台灣當地供應商，以當地供應商為優先考量，落實在地採購，降低管理營運成本，減少運送的間接運輸溫室氣體排放降低對自然環境的衝擊，並創造地方就業機會與經濟繁榮，增加正面形象。2025年採購總金額為15,102,382千元，其中採用台灣在地採購比例約為99.68%，主要採購為發包基礎工程、鋁框材料、木門材料、混凝土及外牆裝修材料等。





供應商管理

供應商是愛山林建設與祝旺開發設重要的策略夥伴同時也是支持我們永續經營的重要夥伴，以公平透明的合作方式，建立良好的合作互信關係，共存共榮。我們建立永續供應商管理制度，除重視與供應商的穩定合作關係外，亦關注供應商在誠信經營、供應之品質、協同作業能力、環境保護與職安與勞工人權的落實程度。

愛山林建設集團供應商交易前皆會先進行適當評估並請供應商填寫供應商實績表，考慮供應商在品質、環境、配合情形及財務狀況，並將供應商過去有無影響環境與社會之紀錄納入日後供應商選擇之考量。供應商應針對案件屬性要求，須備齊備查文件及簽屬反貪腐同意書與取得合格證照(基本上為排放和廢棄物管理，符合政府規章，均會要求提供工廠登記證及相關資格證書)，如：勞工安全衛生管理人員、營造作業主管、危險性機械設備檢查合格證照及現場安衛管理與缺失懲處，若供應商發生違反同意書條款，愛山林建設集團以違約處理將停止合作關係。2025年愛山林建設集團所有供應商100%均完成簽署反貪腐同意書及簽訂供應商-承攬廠商工地安全衛生管理實施要點，如供應商進場前需要完成接受教育訓練與宣導，以避免工安意外等。

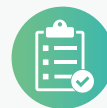
愛山林建設集團在推出建案時會與各廠商開工務協調、勞工安全等會議，並於結案時根據完工會議中五大項指標來進行廠商評鑑。



供應商登錄

供應商實績表

- 1.營運狀況
- 2.重要實績



供應商資格評估

承攬訂約紀錄

- 1.環境保護規範
- 2.職業安全衛生規範



供應商考核

結案時由工程師與專案主管進行五項考核:

- 1.進度管理
- 2.品質
- 3.協同作業能力
- 4.環境衛生管理
- 5.財務能力

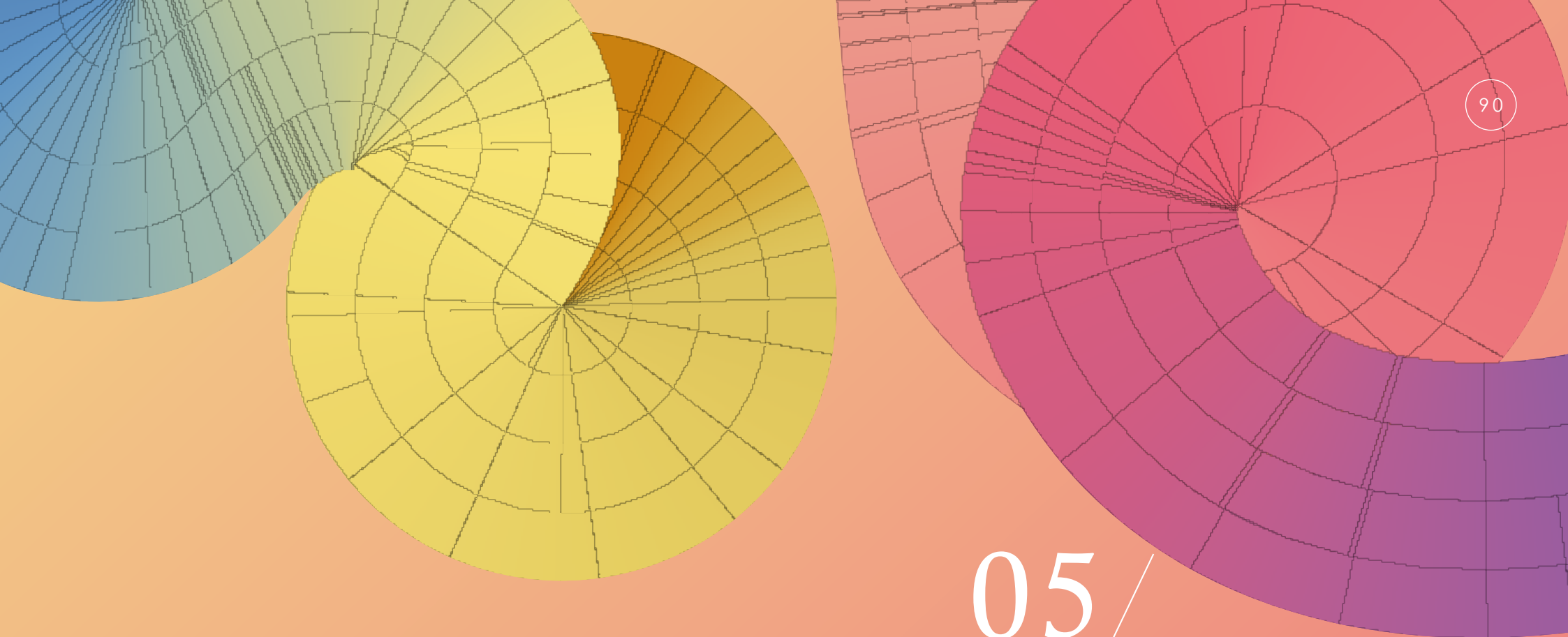
總分達20分為合格廠商

供應商承諾

愛山林建設與祝旺開發將供應商實踐企業社會責任之精神融入與供應商之契約中，要求供應商應使用合格之材料、定期清運工地廢料雜物、定期保養機具與電器、遵守勞工安全衛生法規、管理材料工具之儲存場所、維持施工場所及周圍之交通安全、於施工地段設置警示防止意外傷亡或損失等，如有未依規定，愛山林建設得以解除雙方之契約關係甚至要求供應商負償付責任。

愛山林建設集團為一同響應建設業對企業社會責任的重視，將朝向與主要供應商簽訂承諾書為目標、敦促供應商落實相關企業社會責任，因為有良好的供應商才能提供良好的產品給消費者，我們與供應商間秉持著互信互惠的原則，共同嚴守對品質的堅持。





05 /

實踐環境永續

05 / 實踐環境永續

5-1 氣候變遷與調適

根據111年世界經濟論壇報告指出，未來長期5-10年內環境風險議題的重要性將逐步提升，考量環境衝擊將影響公司營運各面向帶來衝擊，愛山林與子公司祝旺參考聯合國金融穩定理事會（Financial Stability Board）發布之TCFD（Task Force on Climate-related Financial Disclosures）氣候相關財務資訊揭露建議架構，依據愛山林與子公司祝旺的營運活動、服務與環境之互動關係，辨識各項氣候變遷所帶來潛在風險，並進行評估與判定風險是否可接受後，繼而決定因應措施及管理方式。以下是依循「上市公司編製與申報永續報告書作業辦法」附表二「上市上櫃公司氣候相關資訊」揭露之資訊。

愛山林建設由董事會擔任企業永續經營之最高監督單位，充分意識到氣候變遷對公司營運與財務可能帶來之重大衝擊。為因應此一挑戰，本公司經營團隊負責評估和管理氣候相關議題，已將氣候風險與機會納入公司整體風險控管架構，相關應對措施及成果由總經理統籌管理與追蹤，並定期向董事會彙報執行情形，強化決策透明度與治理效率，確保氣候風險管理與企業策略高度整合。

氣候相關風險與機會影響及因應方案列表

愛山林及祝旺各部門單位主管依其部門屬性鑑別氣候議題及相關風險與機會，並針對氣候帶來的衝擊、對營運與財務的影響，進行跨部門溝通，制定因應策略與風險管理的行動方針，以及後續成效追蹤，由總經理定期彙報董事會。

針對短期風險，多涉及業務實際狀況，主要由總經理帶領業務部負責衡量氣候議題的可能性與衝擊度，連同財務部評估相關的財務影響，並與祝旺成控管理部評估營建成本的影響。

針對中長期風險，因影響投資決策、業務配置甚至轉型計劃，由董事會考量後進行整體規劃。



類別	構面	內容	影響時程 (註1)	對公司策略、營運、財務的影響	因應方案 / 機會辨識
實體風險	立即性	颱風	短期	颱風將導致營運施工中斷、營建工地及建物或相關設施受損、原物料品質、供應及安全衛生等問題。相關的復原成本和因施工進度延遲將造成營建及財務成本的增加也影響客戶看房意願致銷售減少。營運或施工中斷每增加一日，將損失之施工、運維及財務成本約計7,400仟元。(註2)	因應颱風來襲前，各工地及案場將加強防颱措施並執行留守及巡檢機制，以確保工地及案場相關設施之安全，並於後續能快速回復正常施工及營運
	立即性	淹水	短期	淹水將導致營運施工中斷、營建工地及建物或相關設施受損、原物料品質、供應及安全衛生等問題。相關的復原成本和因施工進度延遲將造成營建及財務成本的增加也影響客戶看房意願致銷售減少。營運或施工中斷每增加一日，將損失之施工、運維及財務成本約計7,400仟元。(註2)	加強各工地及案場之防淹及安管措施並配合相關抽水設備及系統，以確保儘可能減緩水患對工地及案場之危害，儘早回復正常施工及營運
	長期性	降雨（水）模式變化和氣候模式的極端變化	長期	因極端氣候可能造成之施工及案場銷售遲滯問題,除增加空污及碳排外，若無法儘速完銷或如期完工交屋，將增加銷售勞務及人工成本,財務成本亦將逐日增加；每日將增加工程、銷售及財務支出約計6,312仟元。	研擬可能的極端氣候事件之因應計劃，尚可藉由加強客戶服務及各式活動的推動、調整施工方法或改良技術，以加速銷售及施工以減少案場及工地所受之影響
	長期性	平均氣溫上升	長期	1.暖化導致電費上漲、勞工職業傷害相關醫療費用、補償增加營運成本提高；水電每漲逾10%，全年將新增559萬之支出	1.使用節能設備、改善施工環境（如：建置施工休息區並增設降 的設備及各式備品）

類別	構面	內容	影響時程	對公司策略、營運、財務的影響	因應方案 / 機會辨識
實體風險	長期性	暖化造成空調負載增加以及員工熱傷害	長期	2.因氣溫過高影響施工、導致缺工問題，造成工程進度落後或遲遲無法完工，也影響客戶看屋及購屋意願；每日將增加工程、銷售及財務支出約計5,606仟元。	2.提升客戶服務、舉辦各式行銷活動並提供贈品以提高顧客看屋的意願
轉型風險	法規政策	《氣候變遷因應法》納入碳費收費制度、《建築能效標示》制度、「再生能源發展條例部分條文修正草案」均影響現有產品和服務的要求及監管	長期	1.因罰款和判決導致的成本增加和/或產品和服務需求降低 2.因新的政策要求，可能造成產品需重新規劃，致增加規劃及投入成本，也會延遲完工的進度並增加財務及管理支出，每日約3,405仟元	1.隨時跟進相關法令之可能異動以提前因應相關需求，減少對成本或施工進程的影響 2.設置相關原料規格、採發及施工規範／流程並隨時更新，加強內部查稽及人員教育訓練
	技術	低碳技術轉型的成本支出	長期	3.因新的政策要求也可能造成原料取得不易、原料成本大幅提升或技術的更新，增加相關成本及施工或遭查稽之疑慮	1.配合法規要求並掌握市場資訊，以環保（低碳、無毒、再生能源）為新產品（建案）設計規劃之主軸 2.低碳之人員培育及人員轉型 3.使用低碳工法 4.與低碳建材供應商建立良好密切關係，以利以較優惠價格採購及確保供應源穩定。



類別	構面	內容	影響時程	對公司策略、營運、財務的影響	因應方案 / 機會辨識
轉型風險	技術	再生能源的成本支出	長期	1.技術開發的資本投資 2.國內綠電市場尚在發展，外部購買綠電成本甚高(或未能找到綠電販售商購買綠電或綠電憑證)，導致成本增加。	1.增加或更新技術之設備支出或相關投入（如：各建案增設太陽能板或回收水再利用之再生能源系統/設計或使用綠電） 2.由辦公室到工地，全面推動節能減碳活動，提升能源效率
	市場	1. 原物料成本上漲 2. 消費者重視綠建築	長期	1.投入成本（如綠建材、能源、水）和產出需求（如廢棄物處理）變化導致生產成本提高 2.回應上項成本調高亦導致營建需求之上游原物料價格/運輸成本均隨之提升，連帶民生物資物價上揚，人力成本、土地或其他資產等價格亦大幅增加	1.續開發再生能源／調配替代性原物料 2.優化水資源及回收水之利用 3.調整施工方法或改良技術

註：

- 1.影響時程定義為：短期1-3年、中期3-5年、長期5-10年
- 2.以全年365天平均計算，每日營運及施工相關支出計5,085仟元、財務成本2,315仟元，因此推計每停工及營運中斷一日損失之施工、運維及財務成本約計7,400仟元。
- 3.上述的氣候相關財務影響分析結果受評估範疇、資料範疇與數據可取得性等影響，分析結果非代表公司實際發生之狀況，資訊使用時須審慎評估其適用性。
- 4.上述的氣候相關財務影響分析結果辨識主體範圍包含：愛山林建設及子公司祝旺開發股份有限公司。

05 / 實踐環境永續

5-2 環境管理責任

保護環境是愛山林建設持續關注的議題。我們依本公司營運活動性質，建立合適之環境管理制度，從自身營運著手，先於辦公大樓開始，推動空調、照明等多項節能措施，並向同仁宣導節能減碳的理念。

能源管理

愛山林建設的主要工作場所為辦公室，2025年依據營業特性將祝旺開發工務所納入統計涵蓋範圍。為更有效率控管能源消耗，愛山林建設與祝旺開發實施節電措施，持續追蹤監控。辦公室能源及代銷中心使用皆為電力消耗（間接能源耗用），並無供熱、製冷或蒸氣的能源消耗，其他能源使用為公務車的汽油及柴油。2025年由於案場的公務車使用量較2024年少，汽油含柴油相關的能源使用量也相應減少。2024年涵蓋範圍含23處的接待中心，後於2025年用電量除了包含23處的接待中心，還增加30處祝旺開發的工務所，故用電使用量較2024年增加許多。

能源種類		單位	2024年	2025年
非再生燃料	汽油	公升（L）	9,103	4,731
		GJ	297.29	154.49
	柴油	公升（L）	-	-
		GJ	-	-
購買使用（外購）	外購電力	度（kWh）	2,575,520	7,932,643
		GJ	9,273.99	28,564.02
能源總消耗量		GJ	9,571.28	28,718.51
組織特定度量值		個體營收(百萬元)	6,746.46	11,304.19
能源密集度		GJ／新台幣百萬元	1.4187	2.5405



註1:能源使用量已換算為十億焦耳（GJ），各類能源熱值轉換係數依據2023年經濟部能源署之能源產品單位熱值表。汽油1公升=7,800千卡、柴油1公升=8,400千卡、電力1度（千瓦-小時）=860千卡、1千卡= 4.187 KJ；1 KJ=10⁻⁶ GJ

註2:本數據統計自台電用電資料及油品採購紀錄，無任何估算值。

註3:能源密集度=組織內部的能源消耗量(GJ) / 組織特定度量值(新台幣百萬元)，組織特定度量值為愛山林建設2023年及2024年，2025年為愛山林建設合併財報之營業收入。

註4:本公司皆無使用再生能源及無出售能源。

註5:資料邊界為愛山林建設股份有限公司台北辦公室，自2025年增加納入愛山林各接待中心。愛山林建設自2022年起統計上述數據，子公司2022~2024年的數據未統計不予揭露。

註6:本數據統一以小數點第二位表達。

2025年節能措施	
照明	- 採節能照明系統分區控制，各使用區域之電燈獨立開關，以達節電之效果。 - 上班時間無人使用，或非必要使用之燈具，應予關閉或維持部分照明。 - 每區最後一位離開辦公區之同仁關閉電燈。 - 檢討並定期更新採光設備需求，提升照明績效。
空調	- 執行落實辦公室冷氣設定26度並加裝窗簾，使空調達到效率最佳狀態。 - 每日下班時間(下午6時) 關閉全區空調，各區有加班使用需求請再開啟該區空調。 - 宣導空調區域門窗關閉，且應與外氣隔離，減少冷氣之浪費。
用電	- 選購環保、節能標章之電器商品。 - 下班後確實檢查全區電腦關機，並關閉電源與拔除插頭。 - 影印機、飲水機與傳真機等設備採用待機省電模式。 - 午休期間關燈一小時。

溫室氣體排放

愛山林建設以房地產銷售及代銷為主要業務，並非排碳大戶。然而，隨著國際間針對氣候的倡議，氣候變遷相關之風險管理、溫室氣體管理與溫室氣體排放資訊揭露，成為企業營運的關鍵議題。愛山林建設自2022年開始統計直接排放（範疇一）及間接排放（範疇二），並積極規劃未來的盤查及查證時程。

2025年的直接排放量為69.3035公噸CO₂e，能源間接排放量為3,760.0728公噸CO₂e。

溫室氣體排放量	2024年	2025年
範疇一排放量	53.4618	69.3035
溫室氣體範疇一排放密集度	0.0441	0.0137
範疇二排放量	1,220.7965	3,760.0728
溫室氣體範疇二排放密集度	1.3746	2. 5268
範疇一+範疇二排放總量	1,274.2583	3,829.3763
溫室氣體排放密集度	1.4187	2.5405

註1: 範疇一統計範疇：汽柴油、冷媒；所包括的氣體種類有二氧化碳(CO₂)、甲烷(CH₄)、氧化亞氮(N₂O)、氟氫碳化物(HFCs)。

註2: 範疇二統計範疇：主要來自台灣電力公司之用电量，所包括的氣體種類有二氧化碳。

註3: 溫室氣體排放密集度: 溫室氣體總排放量為分子，分母為愛山林建設2024年查核後之個體財報之營業收入= 總排放量/ 營收新台幣百萬元，2025年查核後之合併財報之營業收入= 總排放量/ 營收新台幣百萬元。

註4: 2024年資料邊界為愛山林建設股份有限公司台北辦公室及各代銷中心，自2025年增加納入祝旺開發各工務所。

註5: 使用IPCC於110年公布的第六次評估報告，選擇各項溫室氣體適用的GWP 值，溫室氣體排放量=活動數據X 全球暖化潛勢值(GWP) X 排放係數。

註6: 溫室氣體排放係數引用，主要依據經濟部能源署公告；2024及2025年電力碳排係數皆採用為0.474 KgCO₂e/ 度作為計算基礎。

註7: 本數據統一以小數點第四位表達。



廢棄物管理

為降低施工過程對環境之影響，本公司及祝旺公司於建築工程中積極導入鋁模板工法，以提升模板重複使用率，加上提升精準度拼縫處使混凝土凸痕減少，減少傳統木模板使用需求。以美麗上城及新竹帝寶等建案為例，透過鋁模板應用，預估可減少約121,590立方公尺營建廢棄物產生，並減少約21,497株樹木砍伐，同時降低約15,071噸CO₂e碳排放量。未來本公司將持續推廣綠色施工技術與資源循環管理措施，從源頭減少廢棄物產生，提升材料使用效率，落實低碳建築與永續營建理念。

案名	鋁模	鋁模數量 (M2)	可減少營建廢棄物 (M3)	減少樹木砍伐 (棵)	減少碳排 (噸)
美麗上城		188,500	26,390	4,666	3,271
新竹帝寶(12案在建中)		338,652	47,411	8,382	5,877
新竹帝寶(其他開案中)		341,348	47,789	8,449	5,923

為減少辦公室廢棄物對環境的衝擊，本公司藉由落實資源回收分類與各項環境管理措施，以鼓勵與強化員工舉手之勞的環保意識。我們相信若確實執行辦公室廢棄物減量措施，朝打造綠色辦公環境的目標前進。而本公司減少辦公室廢棄物的措施如下：

2025年減量及回收措施

- 文件、作業流程及訓練教材e化，導入電子化表單與線上簽核系統，減少使用紙張及廢紙產生。
- 公司全員宣導選用環保再生紙、信封袋重複使用。
- 文件影印盡量使用雙面，使用可拆除方式裝訂，減少用膠裝裝訂。
- 宣導自備隨身杯、環保筷、少用紙杯、吸管、免洗筷，減少一次性垃圾產生。
- 放置垃圾分類與廚餘回收桶，落實垃圾分類及資源回收。

06 /

創造友善職場

06 / 創造友善職場

6-1 勞資關係

重大主題管理-勞資關係

重大主題	勞資關係	
衝擊描述	企業發生勞雇爭議，往往連帶引起網友負面情緒，其影響可能不僅限於短時間內的銷售或股價表現，也將對品牌長期累積的形象及品牌聲譽造成傷害。	
政策/承諾	秉持著「經營獲利與同仁共享」的理念，將個人獎酬與公司經營績效結合，凝聚共識，讓同仁與公司共創雙贏佳績。	
採取行動	做好外部溝通環境的監控，掌握企業及品牌利益關係人與傳播模式，有助於企業聆聽外界聲音，進而加強內部溝通管理、檢視合規情形。 2025年員工福利提供端午及中秋等獎金，且提供旅遊補助及員工制服補助。	
追蹤評核機制	- 定期召開勞資會議，檢視各項措施推動情形 - 各部門內部溝通場次，強化溝通頻率，增加雙方資訊交流 - 設立獨立檢舉信箱及性騷擾申訴專線，成立專案調查團隊，維護員工權益	
管理目標	短期目標(2027年)	中長期目標(2028年~)
	- 持續推動各類員工福利方案。 - 每季召開至少一次勞資會議與聯合職工福利委員會議。	- 員工福利活動平均滿意度達90分。 - 每月召開至少一次勞資會議與聯合職工福利委員會議。



人力概況

於報告期末，愛山林建設及祝旺開發員工總人數共計為769人，全為正職員工及全職員工，無非員工之工作者。愛山林建設與祝旺的營運據點皆位於台灣，以當地員工為優先聘雇對象，2025年員工651位為台籍，118位為外國籍，當地雇用比例為85%。

根據《勞動基準法》之規定，十五歲以上未滿十六歲之受僱從事工作者，為童工。童工不得從事繁重及危險性之工作。雇主亦不得僱用未滿十五歲之人從事工作。愛山林建設與祝旺開發重視勞工權益，未僱用童工且未發生強迫或強制勞動事件。另除了嚴格遵守法令外，員工不會因為種族、宗教、國籍及性別等因素受到不平等的待遇，男性員工占比65%，女性員工占比35%。截至2025年12月31日，愛山林建設與祝旺開發並無非員工的工作者（依GRI準則的定義）。報導期間內及報導期間與前期比較，員工人數及非員工的工作者人數沒有重大顯著波動。

類別	組別	男性		女性		組別小計		工作地域/台灣地區	
		人數	佔該組別比	人數	佔該組別比	人數	佔該組別比	人數	佔該組別比
勞雇合約	永久聘雇員工 (或稱不定期契約勞工)	501	65%	268	35%	769	100%	769	100%
	臨時員工 (或稱定期契約勞工)	-	-	-	-	-	-	-	-
	無時數保證的員工 (或稱零工經濟者)	-	-	-	-	-	-	-	-
勞雇類型	全職 (或稱全時勞工)	501	65%	268	35%	769	100%	769	100%
	兼職 (或稱部分工時勞工)	-	-	-	-	-	-	-	-

註1：統計涵蓋愛山林建設開發股份有限公司及祝旺開發股份有限公司 註2：人數為實際員工人數統計

員工的多元化

類別	男性		女性		組別小計	
	人數	佔該組別比	人數	佔該組別比	人數	佔該組別比
本籍員工	386	50%	265	34%	651	85%
外籍員工	115	15%	3	0%	118	15%
合計	501	65%	268	35%	769	100%

註：1.統計涵蓋愛山林建設開發股份有限公司及祝旺開發股份有限公司 2.本籍以台灣地區為主；外籍印尼地區為主，其次中國大陸 3.人數為實際員工人數統計

各類別員工分布	非管理職				管理職				總計	
	女	佔全體員工比	男	佔全體員工比	女	佔全體員工比	男	佔全體員工比	人數	佔全體員工比
30歲以下	42	5.0%	76	10.0%	0	0.0%	0	0.0%	118	15%
30~50歲	186	24.0%	321	42.0%	5	1.0%	38	5.0%	550	72%
50歲以上	27	4.0%	48	6.0%	8	1.0%	18	2.0%	101	13%
合計	255	33.0%	445	58.0%	13	2.0%	56	7.0%	769	100%

註：1.統計涵蓋愛山林建設開發股份有限公司及祝旺開發股份有限公司 2.本表管理職為經理級以上的員工。其他為非管理職員工 3.員工人數統計至2025年12月31日止為769人



招募與留任

愛山林建設與祝旺開發對於人力的需求，透過公開招聘（如：網路招募、就業博覽會、內部員工推薦）等多元管道來獲得所需的人力資源。2025年1月1日至2025年12月31日之期間，新進員工204名，離職員工121名，全部皆於台灣工作。未來本公司將會持續檢視薪酬、福利及訓練等制度，提升工作環境，保障員工健康與安全，以吸引優秀人才留任。

新進人員及離職人員(愛山林建設與祝旺開發2025年新進人員與離職人員統計)

新進員工及離職員工	新進				離職			
	男	%	女	%	男	%	女	%
≤ 30 歲	48	24%	16	8%	25	20%	14	12%
31~50 歲	102	50%	19	9%	51	42%	17	14%
>50歲	17	8%	2	1%	14	12%	0	0%
員工總人數	769							
合計新進人數	204							
總新進率(%)	27%							
合計離職人數	121							
總離職率(%)	16%							

營運變化的最短預告期

若屬勞資議題終止勞動契約時，則依《勞動基準法》16條第1項之規定，預告期間如下：

- 一、繼續工作三個月以上一年未滿者，於十日前預告之。
- 二、繼續工作一年以上三年未滿者，於二十日前預告之。
- 三、繼續工作三年以上者，於三十日前預告之。

勞工於接到前項預告後，為另謀工作得於工作時間請假外出。其請假時數，每星期不得超過二日之工作時間，請假期間之工資照給。雇主未依第一項規定期間預告而終止契約者，應給付預告期間之工資。

06 / 創造友善職場

6-2 員工關懷與勞動保障

薪酬與福利

愛山林集團在薪酬上的考量是以公平、合理為原則，實現同工同酬，本公司同仁之薪資報酬均遵守所有適用於薪資法令及相關法規條例規定，包含最低基本工資及法律上規定之福利項目，新進員工報到當天起即時投保（如：勞保、健保、新制勞工退休金）。

基層人員(不論性別)標準薪資與2025年適用的台灣基本工資的比率為1.05:1。

女性對男性基本薪資與酬金的比率

愛山林集團的薪酬政策以同仁職務職責、所需之經、學經歷等條件為基礎，遵守台灣政府勞動法令，包含：《中華民國勞動基準法》、《性別工作平等法》、《就業服務法》。在基本條件相當的情形下，實現同工同酬，不因性別不同而有不同的薪資標準，惟愛山林集團管理人員比例男性占比較高，致對女性的薪資與酬金相對高；另因工程及營造相關職務之工作性質，非管理職之從業人員男性佔比較女性高，致整體薪資及酬金分布因職務屬性而有所差異。

類別	薪 資	酬 金
管理職	4.91	5.69
非管理職	2.16	1.87

註: 1.本表管理職為經理級以上的員工。其他為非管理職員工。 2.女性員工的基數為1。

此外，愛山林建設設置「薪資報酬委員會」訂定並定期檢討管理階層薪資報酬之政策及個人報酬之合理性。



福利計劃義務與其它退休計畫

為安定員工退休後的生活，依勞工退休金條例之規定，以勞工每月工資百分之六之提撥率，提撥至勞工保險局之勞工退休個人專戶。員工退休依《勞動基準法》之退休條件及退休金給與標準執行，員工參與退休計劃比率100%。

退休金分為新制及舊制。依據勞動基準法及勞工退休金條例，於94年6月30日(含)前入職之員工，享有舊制退休金年資，惟自員工自由選擇為新制退休金資格後，始享有新制退休金年資。愛山林建設與祝旺開發已結清舊制退休金，愛山林建設與祝旺開發所有員工均使用退休金新制。

新制退休金依每位享有新制退休金資格者之勞工退休金級距，本公司依勞工退休金條例之規定按月提撥6%至員工個人退休金專戶，2025年退休金費用為新台幣29,453仟元。

除僱主固定提撥6%之退休金外，員工另可依個人意願選擇退休金級距0%-6%不等之退休金，提存至個人退休金專戶中。2025年底，申請勞退自提的員工共計57位。

新制退休金估算的時間點

依法規《勞動基準法》第56條第2項規定：「雇主應於每年年度終了前，估算前項勞工退休準備金專戶餘額，該餘額不足給付次一年度內預估成就第53條或第54條第1項第1款「退休條件之勞工，依前條計算之退休金數額者，雇主應於次年度3月底前一次提撥其差額。」愛山林建設與祝旺開發依法規皆於每年年底進行勞工退休金餘額估算。

健全福利

愛山林建設與祝旺開發依循《勞動基準法》規範提供員工相關福利措施（如：雙節禮金、生日禮金、部門聯誼餐敘），另外依業績達成情形，發放績效獎金，與員工共創事業雙贏，並視公司整體營運狀況及個人績效表現發放年終獎金。2025年，員工福利費用開支共新台幣52,169仟元。平均員工福利費用約為67.84仟元。

項目	內容說明
退休制度 	依「勞工退休金條例」訂定之員工退休辦法屬確定提撥計畫，每月以員工薪資6%提撥勞工退休金至員工個人專戶
保險制度 	勞工保險、全民健康保險、雇主責任險
獎金 	於營業年度終了結算，如有盈餘，除繳納稅捐、彌補虧損及提列股息、公積金外，視公司整體營運狀況及個人績效表現發放獎金及年終獎金
其他福利措施 	雙節禮金、生日禮金、員工旅遊補助、部門聯誼餐敘、婚喪喜慶、生育補助金等各項員工福利

育嬰留停

依《性別工作平等法》第16條規定，凡受僱者任職滿6個月後，於每一子女滿3歲前，得申請育嬰留職停薪，讓家中幼童得到最好照顧。愛山林建設與祝旺開發依《性別工作平等法》，員工不分性別皆可申請育嬰留職停薪。

2025年符合申請資格者共有2名女性員工及4名男性員工，其申請資格者皆申請育嬰假，預計於2026年復職。



育嬰留停狀況

育嬰假統計	2023年		2024年		2025年	
	男	女	男	女	男	女
當年度符合育嬰假申請資格人數 (A)	2	1	3	6	4	2
當年度實際育嬰假申請人數 (B)	2	1	3	6	4	2
申請率 (B/A)	100%	100%	100%	100%	100%	100%
請育嬰假者於當年度應復職人數 (C)	2	1	3	5	3	2
當年度實際申請復職人數 (D)	1	1	0	3	3	1
復職率 (D/C)	50%	100%	0%	60%	100%	50%
上一年度復職人數 (E)	0	1	1	1	3	6
上一年度復職滿一年人數 (F)	0	0	0	0	0	2
留任率 (F/E)	0%	0%	0%	0%	0%	33%

註：統計範疇包含愛山林建設及祝旺開發

團體協約

愛山林建設與祝旺開發皆無設立工會，因此未有集體協商協定，但致力推動勞資會議，遵守勞動條件相關法規，開放員工成立工會，確保員工皆享有集會結社自由並受到保障。如有員工自主性提出工會需求，公司將提供相應協助。

06 / 創造友善職場

6-3 職涯發展與培育

員工訓練

為提高人力素質，增進員工工作知識、技能，愛山林建設為員工建構完整在職教育訓練、國內外建案學習參訪、專業培訓、學長/姐制度培育計畫等教育訓練，以標準化的教育訓練制度，有效提升員工素質及工作效率，增強公司競爭力。

愛山林建設致力培訓新人，提供新進業務人員完整36小時的教育訓練課程，內容包括公司規章、愛山林經營之理念、預售屋與成屋兩者之區別、建築法規之技術運用、市場介紹、銷售獎金介紹等。完成課程後，新進員工不但了解公司的文化，營運模式，更能夠認識公司所有建案之位置及優勢，掌握銷售技巧，未來為公司的業績作出貢獻。

2025年愛山林及祝旺員工接受訓練的總時數為3,274小時，每名員工接受訓練的平均時數4.25小時。各職級及類別人員受訓平均時數說明如下：

各職類人員受訓平均時數（小時）

		2023年			2024年			2025年		
		男	女	整體	男	女	整體	男	女	整體
職級	管理階層	18	16	17	1.5	0.4	1.3	1.4	0.5	1.2
	非管理階層	42	32	37	2.5	6.9	4.1	4.8	4.1	4.5
類別	業務人員	46	42	44	2.4	7.6	4	4.8	4.1	4.5
	行政人員	14	12	13	0.3	1.9	1.4	1.4	0.5	1.2

註1：員工接受訓練的平均時數= 該年度接受訓練之總人時數/ 當年年底該類別正式員工總人數。 註2：本表管理職為經理級以上的員工。其他為非管理職員工。

註3：本表數據2023年僅涵蓋愛山林建設，2024年至2025年則納入祝旺開發。由於統計範圍擴大，納入員工人數增加，使平均受訓時數之計算基礎發生變化，因此各職級及類別人員平均受訓時數較前期下降。



提升員工職能方案

愛山林建設及祝旺開發依照員工的教育背景、工作經歷及經驗，派任合適職務給每位員工。為協助新進員工快速融入公司團隊，我們除了在新人到職當天即安排新進人員教育訓練外，亦會評估其適應狀況與發展潛力，再安排適宜的教育訓練，幫助新人可以快速融入並熟悉工作內容。

愛山林建設針對提升員工職能的訓練計畫包括：內部訓練課程與資助外部訓練，並依職類與職級規劃培訓機制，提供教育訓練資源，強化員工的工作技能與學習能力，也會制定針對業務部門不定時的課表提升專業職能。

績效及職業發展檢核

愛山林建設及祝旺開發透過績效管理辦法落實薪資管理與升遷獎懲，以組織之職位與職務劃分，設立考核標準。我們每半年執行1次績效評估，年度考績有員工自評及主管複評的比例，主管就評核的意見及建議與員工溝通，員工作出回應，使員工除在工作面能有效達成目標外，更重視員工人格發展，作為日後晉升的基礎評估。

除新進未滿3個月員工以及離職員工外，2025年進行績效考核評估的員工比例為100%。



愛山林建及祝旺開發設績效考核制度

考核期間	員工之考核應以其在受考核期間之工作成果為依據。各考核主管對所屬員工之平時工作成績應隨時記錄，嚴密確實考核。
考核等第之評定	員工考核考績等第之評定依下列規定辦理： 一、優等：九十分至一百分。 二、甲等：八十分至八十九分。 三、乙等：七十分至七十九分。 四、丙等：六十分至六十九分。 五、丁等：六十分以下。
考核優等之限制	凡受考核員工有下列情形之一者，該年度考績不得列為優等；如考績總分達九十分以上者，應自動降為甲等： 一、有曠工記錄者。 二、受申誡（含）以上處分而未抵銷者。 三、年度中曾停薪留職者。 四、單一月份遲到或早退三次以上者。
考核應列丙等之情形	凡受考核員工有下列情形之一者，應列為丙等（含）以下： 一、曠工時間累計達三日（含）以上者。 二、有記大過以上處分，而未抵銷者。
考績登錄	管理部人員應確實將員工每年個人考績登錄於人事資料檔案。



06 / 創造友善職場

6-4 人權

愛山林落實職場多元性，確保員工不因性別、種族、國籍、年齡、信仰而有所差別對待與任何形式之歧視，2025年愛山林建設與祝旺開發未有任何歧視或不公平之情事發生。愛山林建設嚴格遵循《勞動基準法》、《性別工作平等法》、《職業安全衛生法》之規範，每位員工之勞動條件皆符合法令規定，並享有法定福利與保障。

為防治性騷擾行為發生，維護職場性別平權，致力營造一個有尊嚴、平等、免於歧視與騷擾之工作環境，本公司已訂定性騷擾防治措施、申訴及懲戒辦法，並設立特定申訴管道，以利員工申訴使用。2025年愛山林建設與祝旺開發並無接獲歧視、性騷擾相關的申訴案件。

人權政策

愛山林建設為提供員工安全與公平的工作環境。我們支持並尊重國際公認之人權規範與原則，包含聯合國《世界人權宣言》、「聯合國全球盟約十項原則」及國際勞工組織的《工作中基本原則和權利宣言》，有尊嚴地對待及尊重所有員工、契約及臨時人員、實習生等，並對利害關係人中的弱勢群組作出特別關注尊重。公司參考上述人權規範與原則中所載明的各項，以及國內相關法令（如《勞動基準法》、《性別工作平等法》），於2023年8月制定人權政策，把人權的原則嵌入公司各面向的管理政策及內部制度。

人權政策經本公司總經理核定。本公司的人權政策適用於公司所有的營運活動與範疇，未來將依情況進行人權檢核或人權衝擊評估。

詳情請至愛山林建設官網



06 / 創造友善職場

6-5 職業健康與安全

愛山林集團職安政策

以安全衛生為核心價值的經營政策，基於上述理念，經營者應將「安全」奉為企業最核心的價值，並據以擬訂安全衛生政策作為企業經營的最高指導方針。

建立制度化的職安衛管理體系

愛山林集團致力於打造優質安全的工作環境，確保同仁工作安全，將員工的安全衛生視為企業社會責任的重要一環，並透過制度化、定期化的管理措施來保障員工的健康與安全。我們制定職業安全衛生管理計劃，職業安全管理涵蓋之工作者包括本公司全體員工，並延伸至承攬單位與工地作業人員，高階管理層以身作則，不定期實際參與施工專案現場的安衛巡檢，藉由現場直接溝通，保持直接信賴與暢言無阻的溝通管道。為強化職業安全衛生制度管理，本公司於2025年積極籌備設立職業安全衛生部門(職安部)並已向勞檢部勞動部職業安全衛生署(職安署)提出申請，未來由職安部制定職安政策及規動、辦理各工程專案之職安稽查及提升。

愛山林已採納職業安全衛生相關的風險預防措施。2025年，透過定期的審查會議機制，檢討並完善職業安全衛生相關的風險預防措施。這些措施以及其他職業安全衛生相關資訊均透過公司內部電子公佈欄宣導傳達給每位員工，以確保員工的權益。未來亦進一步規畫成立職業安全委員會，成員包括勞資雙方代表，持續優化推動職安機制運行與溝通。

系統性演練與緊急應變準備

本公司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，並配合大樓管理委員會每月進行火警自動警報設備系統測試，以利同仁從容應對緊急事故，確保保障同仁生命安全，另本公司每半年一次會規畫執行自衛消防編組訓練計畫，將員工分配五組別，分為通報班、滅火班、避難引導班、救護班及安全防護班，以系統化方式落實零災害的管理目標。





通報班



滅火班成員定期訓練滅火設備演練
以確保災害發生時不會慌亂

滅火班



避難引導班



發生火災時，不可使用電梯逃生
以避免發生人員受困情形

救護班



於安全處所護置緊急救護區
並處理受傷人員之傷口

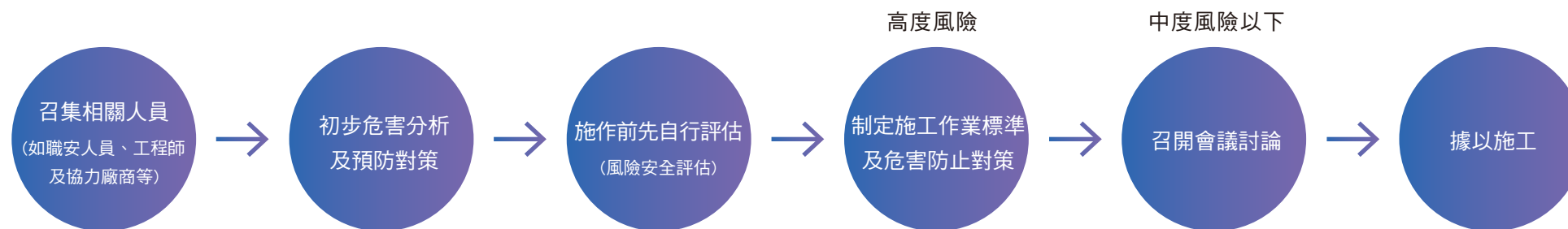
安全防護班



關閉空調設備、用電設施之停止使用

實施工地職安風險管理

愛山林集團成立職安風險安全評估小組，統籌各工程案之風險辨識與控管，流程圖如下：



提升與工作者的諮詢及共識度

愛山林集團重視員工與非員工工作者的諮詢和參與，新建工程案為每月召開協議組織，並與供應商/承包商簽署「工作者紀律暨工作環境危害因素告知單」及「供應商-承攬廠商工地安全衛生管理實施要點」，除依職業安全衛生法施行細則第三十八條之協議事項外，指示應執行之安全衛生作為，並對違反安全衛生規定之廠商予以裁罰，展現職安零容忍態度。

依據「職業安全衛生管理辦法」之規定，員工人數達100人以上之事業單位，需設置一名甲種職業安全衛生業務主管。愛山林建設與子公司祝旺開發均設置甲種職業安全衛生業務主管，祝旺開發更進一步配置勞工安全乙級技術士，並皆依規定完成法定訓練與回訓。本公司持續強化現場專業能量，職安衛業務主管定期去工地宣導公司政策、非法外籍移工識別與相關法規與危險性工作場所審查辦法與送審條件等法令規定，以公司層級強化職業安全衛生之落實，落實職安責任到位。



職安部定期會議/呈報頻率

有關職安部召開的季會，全省工區定期每年召開三次檢討會議，於每年5月(檢討1~4月缺失)、9月(檢討5~8月缺失)、隔年1月(檢討9~12月缺失)，並在自建案中目前可稽核建案有13個，各建案每月至少稽核一次。

有關職安部召開的週會，全省工區定期，每週召開二次檢討會議：

- 1.每週星期四(檢討上週星期四~當週星期三缺失)。
- 2.每週星期五為【新竹帝寶專案】(檢討當週星期一~當週星期五缺失)



實踐職場健康與安全

愛山林集團每年定期辦理全體員工健康檢查，並提供健檢補助，確保員工健康維持與早期風險發現，並透過日常之勞工安全衛生宣導確保員工健康安全。未來亦將導入四大職場健康促進計畫，包括：

- 1.職場女性勞工母性健康保護計畫
- 2.人因性預防危害預防計畫
- 3.異常工作負荷促發疾病預防計畫
- 4.執行職務遭受不法侵害(職場暴力)預防辦法及性騷擾防治措施申訴及懲戒辦法。

另本公司依據『勞動檢查法第二十八條所定勞工有立即發生危險之虞認定標準』，落實高風險安衛項目之自主管理，執行檢查之工程人員須具備營造業甲種職業安全衛生業務主管資格，每位工務同仁須執行「營造施工高風險安衛項目檢查」，以提升整體職業安全衛生管理水準。

2025年祝旺開發有關職業安全衛生之工作者訓練，員工及非員工人次共640人，訓練時數29,138小時，完訓率100%。另祝旺開發於2025年參與新北市友善工地評選並入選複選資格，顯示公司積極落實職場安全管理。

職業傷害及職業病

愛山林建設與祝旺開發2025年均無嚴重的職業傷害與職業病案例發生之情事，亦無因職業傷害或職業病造成之死亡案件。另2024年愛山林建設並無員工以及非員工工作者工傷事件，祝旺開發共發生2件員工職災事故，說明如下。

祝旺開發2024年職業傷害分析統計表

項 目	男 性	女 性	總 計
職災件數	1	1	2
GRI準則下的通勤事故件數	-	-	-
工作總時數	479,748	138,172	617,920
失能傷害頻率 (FR)	2.08	7.24	3.24
損工日數	1	1	2
失能傷害嚴重率 (SR)	2	7	3
可記錄之職業傷害件數	1	1	2
可記錄之職業傷害率	2.08	7.24	3.24

註:

1.職業傷害之統計範圍為愛山林建設及祝旺開發所有員工及所有非員工但其工作及/ 或工作場所受組織所管控。

2.職災件數統計不含上、下班途中交通意外事故。

3.2024年職業災害的主要類型為跌倒。

4.2024年職業病所造成的死亡件數與比率皆為 0；可記錄之職業病事件 0件。

5.失能傷害頻率 (FR) = (職災件數 / 工作總時數) × 1,000,000，採計至小數點以後取兩位，第三位以後捨棄。

6.失能傷害嚴重率 (SR) = (損工日數 / 工作總時數) × 1,000,000，採計至整數，小數位捨棄。

7.可記錄之職業傷害件數：為可記錄之職業傷害數（含GRI 準則定義的通勤交通事故），包含死亡人數、嚴重職業傷害人數。

8.可記錄之職業傷害比率 = 為每一百萬工時內發生的可記錄之職業傷害數（含GRI 準則定義的通勤交通事故），公式為：(可記錄之職業傷害件數 / 工作總時數) × 1,000,000，採計至小數點以後取兩位，第三位以後捨棄。



落實零工傷目標流程圖

為達成「零災害、零事故」的安全管理目標，本公司針對營建工程現場可能發生意外事故的原因，建構系統性的防災管理機制。下圖彙整潛在風險來源、防災系統設計與稽核措施，以及整體目標，藉此強化施工安全管理。透過主動式監控（如空拍機與即時影像）、定期工地稽核與持續召開安全會議，本公司致力於能主動掌握風險，提早預防問題發生，一步步朝向零工傷的目標前進。

建案意外事故可能原因

- 機械設備
- 現場環境
- 防護設施

防災系統及稽核

- 主動式監控-空拍機
- 各工地設置CCTV 即時影像
- 每月定期至工地稽核
- 不定時討論施工安全會議

目標

- 零災害
- 零事故

07 /

參與社會關懷

07 / 參與社會關懷

7-1 社會公益參與

社會關懷

以「守護」為核心主軸，善盡社會關懷，不定期、不定額贊助教育、文化、公益、慈善機關或團體，實踐對相關領域之教育及人才培育、社會各族群的關懷行動。面對未來，愛山林建設將善用品牌核心優勢對社會議題付諸行動且秉持著「取之於公眾，用之於公眾」，董事長祝文宇基於人溺己溺的同理心，26日以個人名義，捐助500萬至「0923花蓮馬太鞍溪堰塞湖災害募款專案」賑災專戶，希望能發揮個人善的力量，支持政府協助受災居民迅速重建家園，全力幫助花蓮早日復原，積極擴大社會影響力。

產學合作

人才是企業及國家競爭力的基石，愛山林建設深信為社會培育造就一流的傑出人才，是實踐社會責任的重要指標之一，因此長期與德霖技術學院進行產學合作，安排實習機會，使理論與實務不脫鉤，培養學子學以致用的能力，達到學生、學校、企業三贏局面，提升青少年就業競爭力，紓解就業問題。

體育扶植

愛山林長期以來支持、贊助並推廣射箭體育活動，從2019年至2023年間陸續捐贈中華民國射箭協會，以期培養出更多優秀運動選手，在國內外體育賽事中為國爭光。愛山林並與其他企業於2019年共同推動發起中華企業射箭聯賽，是國內第一個以個人、混雙與團體賽事為主的對抗賽，讓台灣射箭選手能獲得薪資保障並能以賽代訓，及讓更多人認識射箭、觀看射箭比賽。

愛山林於2019年度捐助愛山林女子排球隊並參與企業排球聯賽、贊助中華民國排球協會，推展排球運動，促進國民健康發揚運動精神，同時深耕培養國內體育人才實力，為台灣體壇的發展奉獻一份心力。愛山林女子排球隊業於2023年度更換冠名企業為凱撒飯店。

愛山林本著培育國家體育優秀人才於2025年度陸續贊助中港國小棒球隊、中華民國射箭協會、屏東體育協會活動及基隆市社會籃球協會。2019至2025年度，愛山林對整體體育扶持之捐款總計5,650萬元。

2025年度愛山林捐助實績如下：



圖片來源：
中港國小少棒隊提供



08 /

附 錄

08 / 附錄

GRI準則索引表

使用聲明	愛山林建設已依循GRI準則報導2025年1月1日至2025年12月31日期間內的內容。		
GRI 使用版本	GRI 1：基礎 2021		
GRI 行業準則應用	不適用GRI 行業準則		
GRI 2：一般揭露2021			
組織及報導實務			
揭露項目	對應章節	頁碼	備註
2-1 組織詳細資訊	2-1 營運概況	15	
2-2 組織永續報導中包含的實體	關於本報告書		
2-3 報導期間、頻率及聯絡人	關於本報告書		
2-4 資訊重編	關於本報告書		
2-5 外部保證/確信	關於本報告書		
活動與工作者			
揭露項目	對應章節	頁碼	備註
2-6 活動、價值鏈和其他商業關係	2-1 營運概況	15	
	2-3 價值鏈概況	24	
2-7 員工	6-1 勞資關係	100	
2-8 非員工的工作者	6-1 勞資關係	100	



治理			
揭露項目	對應章節	頁碼	備註
2-9 治理結構及組成	3-1 公司治理與誠信經營	29	
2-10 最高治理單位的提名與遴選	3-1 公司治理與誠信經營	29	
2-11 最高治理單位的主席	3-1 公司治理與誠信經營	29	
2-12 最高治理單位於監督衝擊管理的角色	3-1 公司治理與誠信經營	29	
2-13 衝擊管理的負責人	3-1 公司治理與誠信經營	29	
2-14 最高治理單位於永續報導的角色	3-1 公司治理與誠信經營	29	
2-15 利益衝突	3-1 公司治理與誠信經營	29	
2-16 溝通關鍵重大事件	3-1 公司治理與誠信經營	29	
2-17 最高治理單位的群體知識	3-1 公司治理與誠信經營	29	
2-18 最高治理單位的績效評估	3-1 公司治理與誠信經營	29	
2-19 薪酬政策	3-1 公司治理與誠信經營	29	
2-20 薪酬決定流程	3-1 公司治理與誠信經營	29	
2-21 年度總薪酬比率	3-1 公司治理與誠信經營	29	保密規定限制： 基於內部薪酬保密限制無法揭露
2-22 永續發展策略的聲明	董事長的話		

GRI 2：一般揭露2021

策略、政策與實務

揭露項目	對應章節	頁碼	備註
2-23 政策承諾	3-1 公司治理與誠信經營 6-4 人權	29 111	
2-24 納入政策承諾	3-1 公司治理與誠信經營	29	
2-25 補救負面衝擊的程序	3-1 公司治理與誠信經營 3-2 法規遵循 4-2 客戶關係管理	29 50 67	
2-26 尋求建議和提出疑慮的機制	3-1 公司治理與誠信經營	29	
2-27 法規遵循	3-2 法規遵循	50	
2-28 公協會的會員資格	2-3 營運概況	24	

利害關係人議合

揭露項目	對應章節	頁碼	備註
2-29 利害關係人議合方針	1-2 利害關係人及溝通議合	11	
2-30 團體協約	6-2 員工關懷與勞動保障	104	



GRI 3：重大主題 2021				
重大主題揭露				
揭露項目	對應章節	頁碼	備註	
3-1 決定重大主題的流程	1-1 重大性分析	02		
3-2 重大主題列表	1-1 重大性分析	02		
3-3 重大主題管理	2-2 營運策略與經濟績效	17		
	3-1 公司治理與誠信經營	29		
	3-2 法規遵循	50		
	4-1 產品品質與安全	55		
	4-2 客戶關係管理	67		
	4-3 資訊安全管理	75		
	6-1 勞資關係	100		

營運策略與經濟績效				
GRI準則	揭露項目	對應章節	頁碼	備註
GRI 201：經濟績效 2016	201-1 組織所產生及分配的直接經濟價值	2-2 營運策略與經濟績效	17	完整財務資訊請參閱2025年報及財報
	201-4 取自政府之財務補助	2-2 營運策略與經濟績效	17	

公司治理與誠信經營				
GRI準則	揭露項目	對應章節	頁碼	備註
GRI 205：反貪腐 2016	205-2 有關反貪腐政策和程序的溝通及訓練	3-1 公司治理與誠信經營	29	
	205-3 已確認的貪腐事件及採取的行動	3-1 公司治理與誠信經營	29	2025年無此情事
GRI 206：反競爭行為 2016	206-1 反競爭行為、反托拉斯和壟斷行為的法律行動	3-1 公司治理與誠信經營	29	2025年無此情事
GRI 405： 員工多元化與平等機會 2016	405-1 治理單位與員工的多元化	3-1 公司治理與誠信經營 6-1 勞資關係	29 100	
GRI 415：公共政策 2016	415-1 政治捐獻	3-1 公司治理與誠信經營	29	2025年無政治捐獻
法規遵循				
GRI準則	揭露項目	對應章節	頁碼	備註
自訂主題	無對應GRI特定主題	3-2 法規遵循	50	
產品品質安全				
GRI準則	揭露項目	對應章節	頁碼	備註
GRI 416：顧客健康與安全 2016	416-2 違反有關產品與服務的健康和安全法規之事件	4-1 產品品質與安全	55	
GRI 417：行銷與標示 2016	417-1 產品和服務資訊與標示的要求	4-1 產品品質與安全	55	
	417-2 未遵循產品與服務之資訊與標示相關法規的事件	4-1 產品品質與安全	55	2025年無此情事
	417-3 未遵循行銷傳播相關法規的事件	4-1 產品品質與安全	55	2025年無此情事
客戶關係管理				
GRI準則	揭露項目	對應章節	頁碼	備註
GRI 417：行銷與標示 2016	417-1 產品和服務資訊與標示的要求	4-2 客戶關係管理	67	
資訊安全與隱私權保護				
GRI準則	揭露項目	對應章節	頁碼	備註
GRI 418：客戶隱私 2016	418-1 經證實侵犯客戶隱私或遺失客戶資料的投訴	4-3 資訊安全管理	75	2025年無此情事



勞資關係				
GRI準則	揭露項目	對應章節	頁碼	備註
GRI 401：勞雇關係 2016	401-1 新進員工和離職員工	6-1 勞資關係	100	
GRI 402：勞資關係 2016	402-1 關於營運變化的最短預告期	6-1 勞資關係	100	
GRI 405： 員工多元化與平等機會 2016	405-1 治理單位與員工的多元化	3-1 公司治理與誠信經營 6-1 勞資關係	29 100	

一般主題				
GRI準則	揭露項目	對應章節	頁碼	備註
GRI 201：經濟績效 2016	201-2 氣候變遷所產生的財務影響及其它風險與機會	5-1 氣候變遷與調適	91	
	201-3 定義福利計劃義務与其它退休計畫	6-2 員工關懷與勞動保障	104	
GRI 202：市場地位 2016	202-1 不同性別的基層人員標準薪資與當地最低薪資的比率	6-2 員工關懷與勞動保障	104	
GRI 302：能源 2016	302-1 組織內部的能源消耗量	5-2 環境管理責任	95	
	302-3 能源密集度	5-2 環境管理責任	95	
GRI 305：排放 2016	305-1 直接（範疇一）溫室氣體排放	5-2 環境管理責任	95	
	305-2 能源間接（範疇二）溫室氣體排放	5-2 環境管理責任	95	
	305-4 溫室氣體排放密集度	5-2 環境管理責任	95	
GRI 401：勞雇關係 2016	401-2 提供給全職員工(不包含臨時或兼職員工) 的福利	6-2 員工關懷與勞動保障	104	
	401-3 育嬰假	6-2 員工關懷與勞動保障	104	
GRI 404：訓練與教育 2016	404-1 每名員工每年接受訓練的平均時數	6-3 職涯發展與培育	108	
	404-2 提升員工職能及過渡協助方案	6-3 職涯發展與培育	108	
	404-3 定期接受績效及職業發展檢核的員工百分比	6-3 職涯發展與培育	108	
GRI 405：員工多元化與平等機會 2016	405-2 女性對男性基本薪資與薪酬的比率	6-2 員工關懷與勞動保障	104	
GRI 403： 職業安全衛生 2018	403-4 有關職業安全衛生之工作者參與、諮詢與溝通	6-5 職業健康與安全	112	
	403-5 有關職業安全衛生之工作者訓練	6-5 職業健康與安全	112	
	403-6 工作者健康促進	6-5 職業健康與安全	112	
	403-9 職業傷害	6-5 職業健康與安全	112	
	403-10 職業病	6-5 職業健康與安全	112	

作業辦法附表二索引表

項目	報告書章節	頁碼
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。	5-1 氣候變遷與調適	91
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）。	5-1 氣候變遷與調適	91
3.敘明極端氣候事件及轉型行動對財務之影響。	5-1 氣候變遷與調適	91
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。	5-1 氣候變遷與調適	91
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。	愛山林建設於2025年尚未使用情境分析作評估，本項不適用	
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。	愛山林建設於2025年尚未訂立因應管理氣候相關風險的大型轉型計畫，本項不適用	
7.若使用內部碳定價作為規劃工具，應說明價格制定基礎。	愛山林建設於2025年尚未有內部碳定價，本項不適用	
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。	愛山林建設於2025年尚未設定氣候相關目標、使用碳抵換或再生能源憑證 (RECs) 以達成相關目標，本項不適用	
9.溫室氣體盤查及確信情形與減量目標、策略及具體行動計畫（另填於 1-1及 1-2）。	2024年及2025年溫室氣體排放量請詳見下表及5-2環境管理責任	

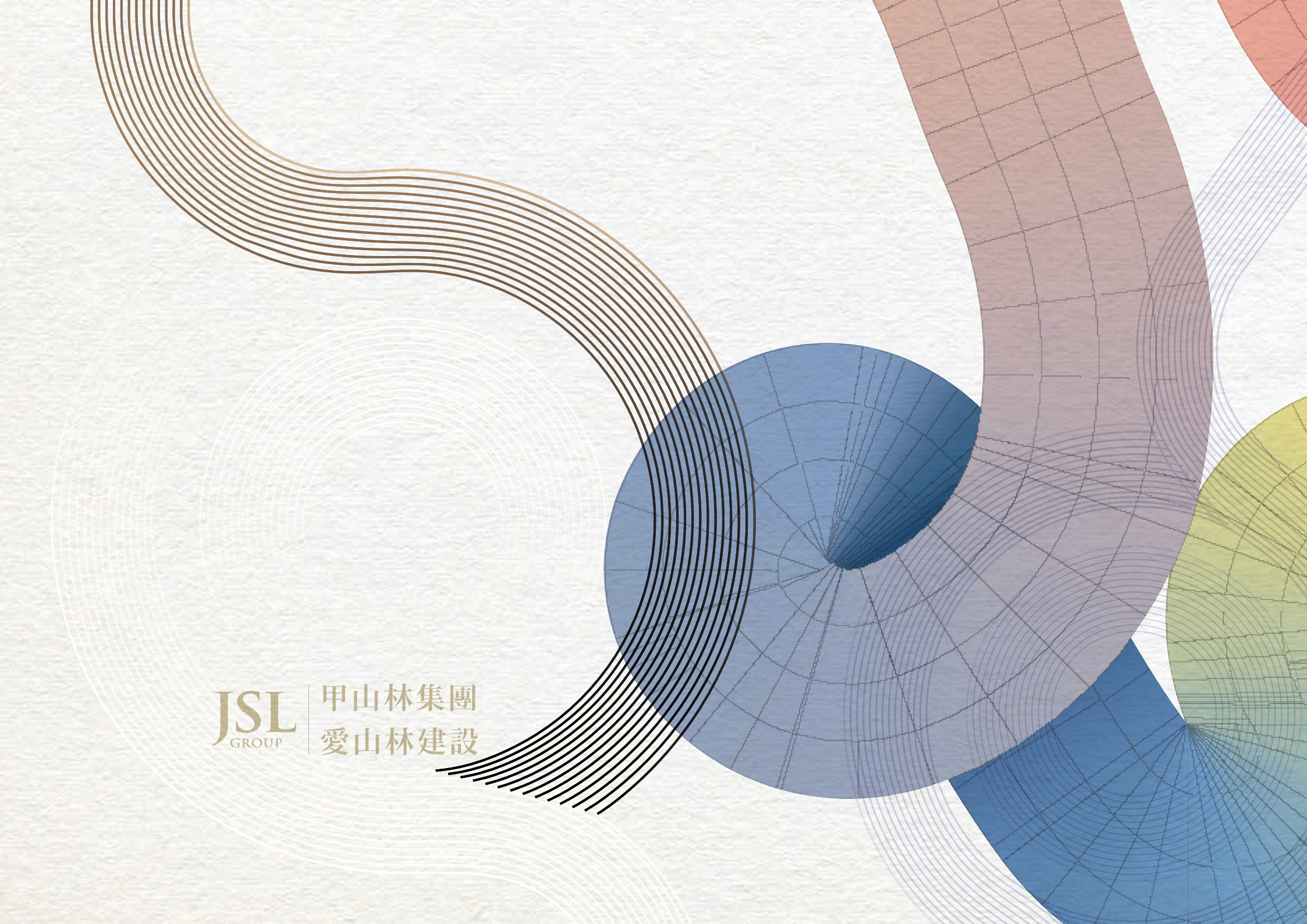


最近二年度公司溫室氣體盤查及確信情形				
敘明溫室氣體最近兩年度之排放量（公噸CO ₂ e）、密集度（公噸CO ₂ e／百萬元）及資料涵蓋範圍。 敘明最近兩年度確信情形說明，包括確信範圍、確信機構、確信準則及確信意見。				
2025年				
範疇一	總排放量(公噸 CO ₂ e)	密集度(公噸CO ₂ e/百萬元)	確信機構	確信情形說明
母公司	69.3035	0.0137	N/A	N/A
子公司	N/A	N/A		
合計	69.3035	0.0137		
範疇二	總排放量(公噸 CO ₂ e)	密集度(公噸CO ₂ e/百萬元)	確信機構	確信情形說明
母公司	3,760.0728	2.5268	N/A	N/A
子公司	N/A	N/A		
合計	3,760.0728	2.5268		
範疇三	總排放量(公噸 CO ₂ e)	密集度(公噸CO ₂ e/百萬元)	確信機構	確信情形說明
(得自願揭露)	N/A	N/A	N/A	N/A
2024年				
範疇一	總排放量(公噸 CO ₂ e)	密集度(公噸CO ₂ e/百萬元)	確信機構	確信情形說明
母公司	53.4618	0.0041	N/A	N/A
子公司	N/A	N/A		
合計	53.4618	0.0041		
範疇二	總排放量(公噸 CO ₂ e)	密集度(公噸CO ₂ e/百萬元)	確信機構	確信情形說明
母公司	1,220.7965	1.3746	N/A	N/A
子公司	N/A	N/A		
合計	1,220.7965	1.3746		
範疇三	總排放量(公噸 CO ₂ e)	密集度(公噸CO ₂ e/百萬元)	確信機構	確信情形說明
(得自願揭露)	N/A	N/A	N/A	N/A

溫室氣體減量目標、策略及具體行動計畫

敘明溫室氣體減量基準年及其數據、減量目標、策略及具體行動計畫與減量目標達成情形。

本公司將依照(臺灣證券交易所「上市公司編製與申報永續報告書作業辦法」)，規劃於2026年揭露2025年度合併公司盤查資訊並不晚於2025年為基準年，揭露2026年度減量目標、策略及具體行動計畫。



JSL
GROUP

甲山林集團
愛山林建設