

# 海悅國際開發股份有限公司

文件編號	E-M-01	環境暨能源管理手冊	管制單位	管理部
版次	2.0		實施日期	2025.12.01

版次	制(修)訂日期	修訂內容摘要
1.0	2025.09.10	依 ISO 14001:2015&ISO 50001:2018 高階架構建立。
2.0	2025.12.01	新增(附件一)系統條文及文件對照表。

核 准	審 查	制 定

# 海悅國際開發股份有限公司

文件編號	E-M-01	環境暨能源管理手冊	管制單位	管理部
版 次	2.0		實施日期	2025.12.01

## 目 錄

<b>1</b>	前言 .....	4
<b>2</b>	公司簡介 .....	4
<b>3</b>	環境暨能源管理手冊訂定、核准與修訂之規定 .....	4
<b>4</b>	組織全景 .....	5
<b>4.1</b>	了解組織及其環境.....	5
<b>4.2</b>	了解利害關係人的要求及期望.....	5
<b>4.3</b>	決定環境暨能源系統的範圍.....	5
<b>4.4</b>	環境暨能源系統.....	6
<b>5</b>	領導 .....	6
<b>5.1</b>	領導及承諾.....	7
<b>5.2</b>	環境暨能源政策.....	7
<b>5.3</b>	角色、責任與權限.....	9
<b>6</b>	規劃 .....	10
<b>6.1</b>	處理風險與機會之措施.....	10
<b>6.2</b>	目標及方案實現.....	12
<b>6.3</b>	能源審查.....	13
<b>6.4</b>	能源績效指標.....	13
<b>6.5</b>	能源基線.....	14
<b>6.6</b>	規劃收集能源數據。 .....	14
<b>7</b>	支援 .....	15
<b>7.1</b>	資源.....	15
<b>7.2</b>	適任性.....	15
<b>7.3</b>	認知.....	15
<b>7.4</b>	溝通.....	15
<b>7.5</b>	文件化資訊： .....	16

# 海悅國際開發股份有限公司

文件編號	E-M-01	環境暨能源管理手冊	管制單位	管理部
版 次	2.0		實施日期	2025.12.01

<b>8</b>	運行 .....	17
<b>8.1</b>	環境暨能源管理運作之規劃及管制： .....	17
<b>8.2</b>	設計 .....	17
<b>8.3</b>	綠色採購 .....	17
<b>8.4</b>	環境管理運行規劃及控制 .....	18
<b>8.5</b>	緊急事件準備與應變 .....	19
<b>9</b>	績效評估 .....	19
<b>9.1</b>	監督、量測、分析與評估 .....	19
<b>9.2</b>	內部稽核： .....	21
<b>9.3</b>	管理審查： .....	21
<b>10</b>	改進 .....	21
<b>10.1</b>	一般要求 .....	21
<b>10.2</b>	不符合與矯正措施 .....	22
<b>10.3</b>	持續改進 .....	22
	附件一 系統條文及文件對照表 .....	23

# 海悅國際開發股份有限公司

文件編號	E-M-01	環境暨能源管理手冊	管制單位	管理部
版次	2.0		實施日期	2025.12.01

## 1 前言

本公司為落實推動環境暨能源改善之具體成果，以維持安全至上，並響應政府推動節能減碳之政策目標，以 ISO 14001& ISO 50001 國際標準為規範，主動建立環境暨能源系統，並訂定本手冊說明本公司為確保環境暨能源所採行的標準作業程序與相關技術規範，作為環境暨能源系統之指導原則，進而確保環境暨能源系統有效運作，達成本公司環境暨能源政策與目標。

## 2 公司簡介

本公司主要營業項目為不動產代銷與仲介業等業務，以全方位的專業及熱情，提供開發業者土地規畫、建築設計、平面規畫、公共空間、庭園景觀、藝術品味等建議。不論頂級住宅或是合宜居家，本公司皆以熱情、專業的企業文化來服務客戶與業主，以創新、細緻的構思來推案以切合購屋者的需求。因此本公司的銷售成績曾經連續十二年榮登全國十大代銷之首，是精緻的不動產代言人。目前除原有代銷業務外，也參與土地開發、投資興建，以永續建築的專業領航者自許。

## 3 環境暨能源管理手冊訂定、核准與修訂之規定

本公司環境暨能源管理手冊(以下簡稱本手冊)，以 ISO 14001 & ISO 50001 國際標準要求為基本架構，由環境暨能源推行委員會轄下之管理部進行彙編，經最高管理階層審核後發行。本手冊規範本公司營運活動所涉及的環境暨能源事務，並提供本公司用以建立、實施及運作環境暨能源系統之基礎架構及指導原則。

本公司環境暨能源管理手冊內容包含環境暨能源政策、環境暨能源組織架構與權責、環境暨能源系統基本摘要及程序文件對照表。申請驗證範圍敘述如下：

公司名稱：海悅國際開發股份有限公司

驗證地址：台北市松山區敦化北路 260 號 7 樓

驗證範圍：不動產代銷與開發

本手冊編號、發行、管制、回收及廢止等程序，依「文件與記錄管理程序」辦理，本手冊制定與修訂結果，經環境暨能源執行秘書制定後，呈請最高管理階層審核之。

# 海悅國際開發股份有限公司

文件編號	E-M-01	環境暨能源管理手冊	管制單位	管理部
版次	2.0		實施日期	2025.12.01

本手冊必須保持最新版本資料，舊版資料由管理部依相關規定辦理。

## 4 組織全景

### 4.1 了解組織及其環境

4.1.1 本公司應依「組織環節風險與機會管理程序」執行，並決定有哪些內、外部議題會與組織營運目的及策略方向有所關聯，或是會影響環境暨能源管理系統實現預期結果的能力。那些議題應包含足以影響或被組織影響的環境條件。

### 4.2 了解利害關係人的要求及期望

4.2.1 為確保本公司的活動和服務，能滿足利害關係人及適用法令與法規要求，避免對本公司造成衝擊或影響，應依「組織環節風險與機會管理程序」執行來鑑別與環境暨能源系統相關的利害關係人需求與期望。

4.2.2 本公司各權責單位應進行下列作業：

4.2.2.1 鑑別與環境暨能源系統相關的利害關係人。

4.2.2.2 蒐集、審查與鑑別利害關係人對環境暨能源系統相關之要求與期望。

4.2.2.3 將上述資訊依「目標方案管理程序」辦理，並於每年管理審查會議中檢討及改善。

### 4.3 決定環境暨能源系統的範圍

4.3.1 當決定環境暨能源系統的適用範圍時，本公司應考慮：

4.3.1.1 4.1 中所提的外部 and 內部議題。

4.3.1.2 4.2 中所提的守規性義務。

4.3.1.3 本公司單位、功能和實體邊界。

4.3.1.4 本公司的活動、產品與服務。

4.3.1.5 本公司可行使控制權與影響力的權限及能力。

(包括能源效率、能源使用、能源消耗之權限)

4.3.2 適用範圍

環境暨能源系統全程。

# 海悅國際開發股份有限公司

文件編號	E-M-01	環境暨能源管理手冊	管制單位	管理部
版次	2.0		實施日期	2025.12.01

## 4.4 環境暨能源系統

4.4.1 本公司將會每年審查及評估本環境暨能源系統，以鑑定其改善及執行的狀況。

4.4.1.1 環境暨能源系統對達成持續改善，提供結構性的流程，本公司將視財務及其他情況決定其比率及範圍。

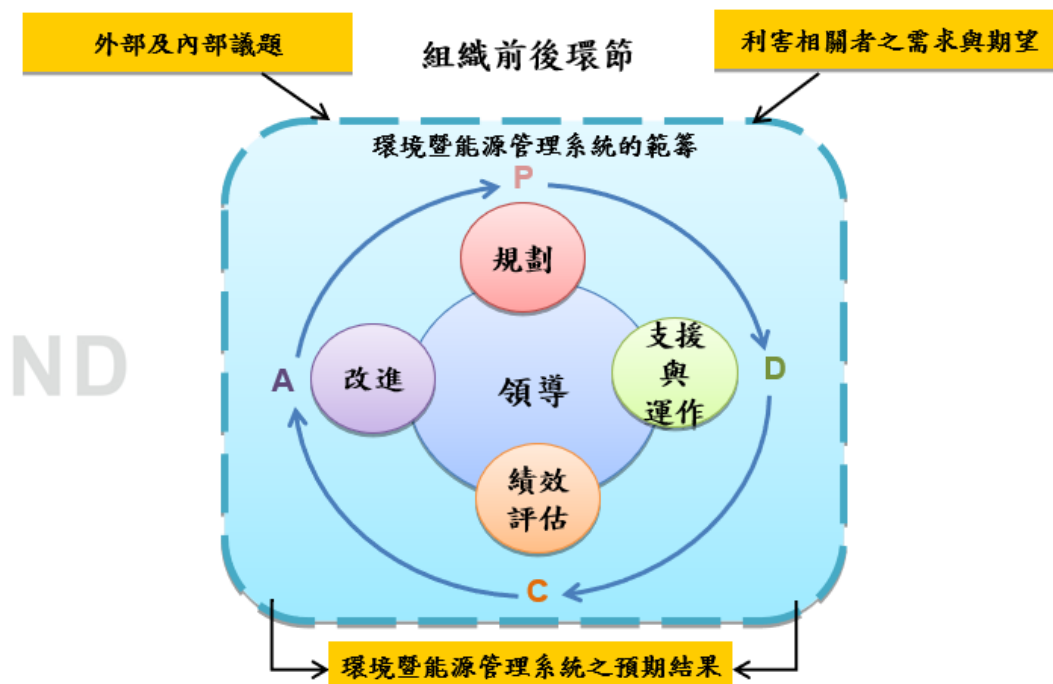
4.4.1.2 本公司依 ISO 14001 & ISO 50001 國際標準來實施本標準。

4.4.1.3 本環境暨能源系統基於「規劃、支援及運行、績效評估和改進」的動態循環程序，包含了管理系統之要求。

4.4.2 本公司環境暨能源系統之模式

4.4.2.1 本管理系統將經由 PDCA(PLAN、DO、CHECK、ACTION)之管理模式，透過定期審查與評估，找出可以應用與改進之處，且經環境暨能源系統的不斷運作，達成環境持續改善，提升環境暨能源績效。

運作模式如下：



## 5 領導

# 海悅國際開發股份有限公司

文件編號	E-M-01	環境暨能源管理手冊	管制單位	管理部
版次	2.0		實施日期	2025.12.01

## 5.1 領導及承諾

- 5.1.1 為環境暨能源管理系統的有效性負起責任。
- 5.1.2 最高管理階層應藉由以下方式展現關於環境暨能源系統的領導能力及承諾。
- 5.1.3 確保建立環境暨能源系統的範圍和邊界；
- 5.1.4 確保建立環境暨能源政策、目標及方案並與組織的策略方針相一致；
- 5.1.5 確保將環境暨能源系統的要求整合到組織的營運過程中；
- 5.1.6 確保批准和實施行動計畫；
- 5.1.7 確保可得到環境暨能源系統所需資源；
- 5.1.8 溝通有效的環境暨能源與符合環境暨能源系統要求的重要性；
- 5.1.9 確保環境暨能源系統實現其預期成果；
- 5.1.10 促進環境暨能源系統及績效的持續改善；
- 5.1.11 確保且支持組建能源團隊；
- 5.1.12 指導和支援人員為環境暨能源系統的有效性和績效改善作出貢獻；
- 5.1.13 支援其他相關管理角色，在其負責的範圍，展現領導統御；
- 5.1.14 確保 EnPI(s)適當地展現能源績效；
- 5.1.15 確保建立和實施過程，以鑑別和處理在環境暨能源系統範圍和邊界內影響系統和績效的變化。

## 5.2 環境暨能源政策

- 5.2.1 環境暨能源政策制定/修訂
  - 5.2.1.1 最高管理階層依公司營運方針、企業責任擬定或修訂環境暨能源政策。
  - 5.2.1.2 進行制/修訂時，應考量下列重點：
    - 5.2.1.2.1 適用於公司的環境永續，包含對公司活動、產品及服務的性質、規模、環境衝擊與能源使用是相符的。
    - 5.2.1.2.2 提供設定環境暨能源目標之架構。

# 海悅國際開發股份有限公司

文件編號	E-M-01	環境暨能源管理手冊	管制單位	管理部
版次	2.0		實施日期	2025.12.01

5.2.1.2.3 包括承諾滿足適用法規要求和與污染預防、環境保護、能源效率、能源使用和能源消耗有關的其它要求事項。

5.2.1.2.4 包含持續改進環境暨能源管理系統以提升績效、消除危害及降低風險的承諾；

5.2.1.2.5 支持影響能源績效的節能產品和服務的採購；

5.2.1.2.6 支持考慮能源績效改善的設計活動。

5.2.1.2.7 以文件化資訊維護。

5.2.1.2.8 在本公司內傳達，包含在本公司管控下的工作人員。

5.2.1.2.9 可被利害關係人取得。

## 5.2.2 環境暨能源政策宣導

5.2.2.1 依「溝通管理程序」公佈環境暨能源政策予內外利害關係人，包含所有為本公司工作及代表本公司之所有人員，如供應商、外包商等。

5.2.2.2 公司將環境暨能源政策藉由適當方式得使公司內部員工均能知悉。

為了履行上述承諾，我們將致力推動下列環境暨能源政策：

- 1) **符合法規**: 遵循環境暨能源法規之要求，並持續進行教育訓練與自主檢視，做到環境保護、節約能源之預防、改善的承諾。
- 2) **綠色採購**: 優先採購符合低污染、可回收、省資源、高能源效率之環保產品，期間帶動綠色消費風氣，達到生態效益最大化。
- 3) **節能減碳**: 定期檢視能源績效，執行節能措施、設備改善等環境暨能源，結合自身的營運管理，降低營運對環境衝擊。
- 4) **資源循環**: 提升各項資源使用效率，針對可以資源回收之項目進行回收，包括用紙、用水、用電等皆進行有效運用。妥善處理事業廢棄物、並將堪用廢品進行活化再利用，促進資源循環使用與倡導環境的永續發展。
- 5) **持續改善**: 以系統管理之風險管理著手，不斷精進環境暨能源績效，並朝著企業社會責任、永續發展目標方向前進。



# 海悅國際開發股份有限公司

文件編號	E-M-01	環境暨能源管理手冊	管制單位	管理部
版次	2.0		實施日期	2025.12.01

## 5.3 角色、責任與權限

### 5.3.1 架構

本公司環境暨能源系統運作架構參考附件一推行委員會組織圖

### 5.3.2 權責

本公司依現況需求成立環境暨能源推行委員會。

#### 5.3.2.1 最高管理階層

5.3.2.1.1 核准公司環境暨能源政策並督導貫徹執行。

5.3.2.1.2 公司未來發展計畫與展望之提出，督導及核准各部門目標計畫及行動方案，執行檢討及改善事宜。

5.3.2.1.3 負責審核公司環境暨能源管理之文件化資訊。

5.3.2.1.4 核定內部稽核計畫。

5.3.2.1.5 主持管理審查會議。

#### 5.3.2.2 執行秘書

5.3.2.2.1 經最高管理階層指派，確保環境暨能源管理系統依 ISO 14001 & ISO 50001 之要求執行與運作。

5.3.2.2.2 制定各項文件化資訊及作業執行。

5.3.2.2.3 其他職責依各程序書之規定行使。

#### 5.3.2.3 管理部

5.3.2.3.1 負責 ISO 14001 & ISO 50001 之文件保管及更新。

5.3.2.3.2 負責組織議題、環境考量面、能源審查及基線、危害鑑別、法規鑑別資料、目標及方案資料、管理審查會議資料彙整。

#### 5.3.2.4 各權責單位

5.3.2.4.1 建立維持及改善環境暨能源系統。

5.3.2.4.2 整合各項資源，包括人力、物力、技術、財務等，促使統之各項工作能有效作。

5.3.2.4.3 審查環境暨能源系統推行績效。

# 海悅國際開發股份有限公司

文件編號	E-M-01	環境暨能源管理手冊	管制單位	管理部
版次	2.0		實施日期	2025.12.01

5.3.2.4.4 各單位於環境暨能源系統所扮演角色、責任及權限應透過相關會議召開，將相關文件、程序書發行及教育訓練等方式宣導溝通。

5.3.2.4.5 各單位之組織議題、環境考量面、能源審查、能源基線、能源績效監督量測、重大能源使用評估。

5.3.2.4.6 目標與行動方案之訂定與監督。

5.3.2.4.7 修訂與執行相關程序書。

5.3.2.4.8 稽核與協助監督環境暨能源系統運作。

## 6 規劃

### 6.1 處理風險與機會之措施

6.1.1 本公司在環境暨能源系統時應考量：

6.1.1.1 內外部議題。

6.1.1.2 利害相關者的需求。

6.1.1.3 環境考量面。

6.1.1.4 能源審查。

6.1.1.5 守規性義務。

6.1.1.6 可能影響能源績效的活動和過程。

6.1.2 因應的風險與機會

本公司依「組織環節風險與機會管理程序」、「環境考量面鑑別管理程序」、「法規鑑別管理程序」、「能源鑑別及審查管理程序」、「能源基線與績效指標管理程序」、完成風險與機會評估，並決定應對風險與機會之的措施(包含行動、目標與計畫等)，整合於環境暨能源系統中之過程並執行，並於管理審查時或不定時評估這些因應措施的有效性，以：

6.1.2.1 確保環境暨能源系統能夠實現其預期成果，包括提高環境暨能源績效。

# 海悅國際開發股份有限公司

文件編號	E-M-01	環境暨能源管理手冊	管制單位	管理部
版次	2.0		實施日期	2025.12.01

6.1.2.2 防止或減少不希望的影響。

6.1.2.3 達成環境暨能源系統和績效的持續改善。

## 6.1.3 環境考量面

6.1.3.1 本公司制訂「環境考量面鑑別程序」，訂定鑑別方式。

6.1.3.2 該鑑別方式需能判定公司內各部門與環境相關的活動、產品與服務等項目。

6.1.3.3 該方式需能判斷其中已經或者可能會對環境造成重大衝擊者，為該部門之重大環境考量面。

6.1.3.4 公司內各部門在設定本身的目標時，應將 6.1.3.3 重大納入考慮。

6.1.3.5 該方式需說明查核施作時機，以確保資訊更新。

6.1.3.6 鑑別使用時機：

6.1.3.6.1 環境政策變動修改時。

6.1.3.6.2 當環境影響要素變更時。

6.1.3.6.3 每年管理審查會議中依其結果，建議有必要進行局部或全面鑑別時。

6.1.3.6.4 公司檢討需進行年度鑑別時。

6.1.3.6.5 利害相關者有特殊需求時。

6.1.3.7 環境考量面之結果列為目標制訂之重要依據。

## 6.1.4 守規義務

6.1.4.1 本公司制訂「法規鑑別管理程序」，訂定環境暨能源法規及其他相關要求查核方式。

6.1.4.2 該方式需說明如何鑑別並取得與各部門環境考量面有關且須遵守的環境暨能源法令規章及其他要求事項的方法。

6.1.4.3 定期至中央主管機關(如環保署、能源局、消防局、全國法規資料庫)網站查詢環境暨能源相關法規及標準之最新動態，並由受過訓練之人員予以鑑別，並轉修訂相關法令規章管理記錄。

# 海悅國際開發股份有限公司

文件編號	E-M-01	環境暨能源管理手冊	管制單位	管理部
版次	2.0		實施日期	2025.12.01

6.1.4.4 發現有不合法規事項時，處理改善方式。

6.1.4.5 說明法規查核、更新時機。

## 6.1.5 規劃措施

6.1.5.1 組織應規劃下列事項，並採取管制措施：

6.1.5.1.1 所鑑別之重大風險與機會。

6.1.5.1.2 所對應法規要求事項及其他要求事項。

6.1.5.1.3 對緊急情況之準備及應變。

6.1.5.1.4 將所需之管制措施考量至本手冊 7.1 資源、8.運行、9.1 監督量測之中說明。

6.1.5.2 規劃此等措施時，應考慮其技術選項與其財務、運作及業務要求事項。

## 6.2 目標及方案實現

6.2.1 本公司應依據「目標方案管理程序」在相關部門和層級，建立目標及方案。

6.2.2 目標應有下列特性：

6.2.2.1 與環境暨能源政策一致。。

6.2.2.2 可量測的(若可行)。

6.2.2.3 考量適用要求。

6.2.2.4 考慮重大議題、重大考量面、重大能源。

6.2.2.5 考量改善績效之機會。

6.2.2.6 受到監督。

6.2.2.7 可以溝通。

6.2.2.8 適當時予以更新。

6.2.3 規劃達成行動方案須包括下列因素：

6.2.3.1 所須執行的工作。

6.2.3.2 所需要的資源為何。

6.2.3.3 由何人負責。

6.2.3.4 何時完成。

# 海悅國際開發股份有限公司

文件編號	E-M-01	環境暨能源管理手冊	管制單位	管理部
版次	2.0		實施日期	2025.12.01

6.2.3.5 如何評估結果，包括用於驗證績效改善的方法。

6.2.3.6 結果之評估方式，包括監測實現可量測目標進度的指標。

公司應考慮如何將達成目標之措施整合於組織的業務過程中，同時應保持行動計劃的文件化資訊。

## 6.3 能源審查

6.3.1 本公司建立「能源鑑別及審查管理程序」依據下列原則進行能源審查：

6.3.1.1 依據量測與其它數據為基礎，分析能源使用與消耗，如：

6.3.1.1.1 鑑別目前能源類型。

6.3.1.1.2 評估過去與目前能源的使用和消耗。

6.3.1.2 基於分析，鑑別重大能源使用 SEUs。

6.3.1.3 對於每個 SEU：

6.3.1.3.1 決定相關變數。

6.3.1.3.2 決定目前的能源績效。

6.3.1.3.3 鑑別在其管制下執行工作，會影響或波及 SEUs 之人員。

6.3.1.4 決定並排定優先順序改善能源績效的機會。

6.3.1.5 估計未來能源的使用和消耗。

6.3.2 本公司每年應實施一次能源審查以及因應設施、設備、系統或能源使用過程有重大改變時，並予以更新。

6.3.3 本公司應對用能源審查的方法和準則維持文件化資訊，並保存其結果。

## 6.4 能源績效指標

6.4.1 本公司建立「能源基線與績效指標管理程序」，並用以決定 EnPIs 是：

6.4.1.1 適合於量測和監督其能源績效。

6.4.1.2 本公司用以展現能源績效改善。

6.4.2 決定和更新 EnPI(s)的方法應維持文件化資訊。如果有數據表明相關變數重大影響能源績效，本公司應考慮此類數據以建立適當的 EnPI(s)。

6.4.3 EnPI 值(s)應審查及適當地與能源基線比較。

# 海悅國際開發股份有限公司

文件編號	E-M-01	環境暨能源管理手冊	管制單位	管理部
版次	2.0		實施日期	2025.12.01

6.4.4 組織應保存 EnPI 值(s)文件化資訊。

## 6.5 能源基線

6.5.1 本公司應使用在能源審查時所使用之資訊並依據「能源基線與績效指標管理程序」建立能源基線，考量到一段合適的期間。

6.5.2 當數據表明相關變數有明顯影響能源績效時，本公司應對 EnPI 值(s)和相應的 EnB(s)進行標準化(Normalization)。

6.5.3 如發生下列一項或多項狀況時，EnB(s)應進行修改：

6.5.3.1 EnPI(s)不再反映公司之能源績效。

6.5.3.2 靜態因子發生重大變化。

6.5.3.3 依據預定的方法。

6.5.4 本公司應保存能源基線 EnB(s)的相關變數之數據與 EnB(s)修改的資訊作為文件化資訊。

## 6.6 規劃收集能源數據。

6.6.1 本公司應確保影響能源績效作業的關鍵特性於規劃的期間內。

6.6.2 本公司建立「能源數據收集計畫」界定並實施適合其規模、複雜度、資源與其量測和監督設備的能源數據收集計畫。該計畫應規定監督關鍵特性所需的數據，並說明數據應如何、以及以何種頻率收集和保存。

6.6.3 要收集的數據應保存並文件化資訊包括：

6.6.3.1 SEUs 的相關變數。

6.6.3.2 與 SEUs 和組織相關的能源消耗。

6.6.3.3 與 SEUs 相關的運作準則。

6.6.3.4 靜態因子，如適用時。

6.6.3.5 行動計畫中規定的數據。

6.6.3.6 能源數據收集計畫應在規定的期間進行審查並在適當時予以更新。

6.6.3.7 本公司應確保用於量測關鍵特性的設備提供準確且可重複的數據。

6.6.3.8 組織應保存關於量測、監督和其它確保準確性和可重複性的方法的文

# 海悅國際開發股份有限公司

文件編號	E-M-01	環境暨能源管理手冊	管制單位	管理部
版次	2.0		實施日期	2025.12.01

件化資訊。

## 7 支援

**7.1 資源：**本公司應決定並提供相關所需之資源，以建立，實施，維護和持續改進環境暨能源系統。

**7.2 適任性：**本公司建立「教育訓練管理程序」以界定本公司執行決定在管制下進行工作會影響其能源績效和環境暨能源系統的人員所需的適任性。確保工作之人員應依適當的教育、訓練、技能和經驗為基礎，具備適任性，可行時，採取措施以取得必需的適任性，並評估所採措施之有效性，並應保存適當的文件化資訊，以作為適任性之證據。

**7.3 認知：**本公司應透過會議宣導、公告、合約、傳真及部門內之溝通，確保管制下的相關人員應認知：

7.3.1 環境暨能源政策。

7.3.2 其對環境暨能源系統有效性之貢獻，包括達成目標及方案及改進的績效益處。

7.3.3 其活動或行為對能源績效的影響。

7.3.4 不符合環境暨能源系統要求的影響溝通。

## 7.4 溝通

7.4.1 本公司建立「溝通管理程序」，以進行內外部單位溝通的過程，包括：

7.4.1.1 溝通內容是甚麼 (what)。

7.4.1.2 何時溝通(when)。

7.4.1.3 跟誰溝通(whom)。

7.4.1.4 如何溝通(how)。

7.4.1.5 由誰溝通(who)。

7.4.2 在建立其溝通過程時，公司應確保所溝通的資訊與環境暨能源系統內產生的資訊一致並且是可靠的

# 海悅國際開發股份有限公司

文件編號	E-M-01	環境暨能源管理手冊	管制單位	管理部
版次	2.0		實施日期	2025.12.01

7.4.3 本公司透過「溝通管理程序」，使在管制下工作的任何人可以對環境暨能源系統和績效提出意見或建議改善並保留文件化資訊。

## 7.5 文件化資訊：

7.5.1 本公司環境暨能源系統應包括：

7.5.1.1 ISO 14001：2015 所要求的文件化資訊。

7.5.1.2 ISO 50001：2018 所要求的文件化資訊。

7.5.1.3 公司所決定，環境暨能源系統的有效性、並作為展現績效的改善所需的文件化資訊。

7.5.2 建立及更新

本公司依據「文件與記錄管理程序」於文件建立及更新時，按下列原則管制文件化資訊：

7.5.2.1 對文件化資訊加以識別及敘述，例如應有文件名稱、文件編號及文件修訂履歷加以識別與描述。

7.5.2.2 規定文件化資訊之格式與媒體。

7.5.2.3 發行前執行審查及核准，以確保適用性及適切性。

7.5.3 文件化資訊的管制

環境暨能源系統所要求之文件化資訊，本公司均依「文件與記錄管理程序」進行管制，並於需要處可獲得且適用之文件化資訊，並對文件化資訊加以保護，防止誤用及缺損，必要時於電腦系統設立權限以防止洩密，並進行下列之管制：

7.5.3.1 分發、存取、檢索和使用

7.5.3.2 儲存及保護，並對存取權限加以設定。

7.5.3.3 必要時進行改版，對版本進行管制。

7.5.3.4 文件化資訊之保留年限及過期之處置作為。做為符合證據而保留之文件化資訊，應予以保護避免造成損壞及遺失。

7.5.3.5 與環境暨能源系統規劃與運作之必要外來原始文件化資訊，應依「文件與記錄管理程序」被適當的鑑別與控制。



# 海悅國際開發股份有限公司

文件編號	E-M-01	環境暨能源管理手冊	管制單位	管理部
版次	2.0		實施日期	2025.12.01

## 8 運行

### 8.1 環境暨能源管理運作之規劃及管制：

8.1.1 本公司應建立、實施、管制與其重大能源使用 SEUs 有關之所需要的過程，以符合環境暨能源系統要求事項，並以下列方法實施 6.2 目標、能源標的與達成之規劃所鑑別之措施：

8.1.1.1 制定各過程之運作準則，包括：設施、設備、系統運作和維護及能源使用過程之有效性，當缺少那些準則時，可導致預期的能源績效重大偏離。

8.1.1.2 向在本公司管制下從事工作的相關人員溝通此準則。

8.1.1.3 依運作準則實施各過程之管制，包括運作和維護設施、設備、系統與能源使用過程。

8.1.1.4 保持文件化資訊，以確保過程如計畫實施。

8.1.2 本公司應管制所規劃的變更，並審查不期望的變更之後果，必要時採取措施以緩解任何負面效應。

8.1.3 本公司確保外包 SEUs 或其 SEUs 相關的過程應受到管制。

### 8.2 設計

8.2.1 本公司建立「能源設計與採購管理作業程序」在設計新增、改善與修繕設施、設備、系統及能源使用過程時，應考慮能源績效改善的機會與營運管制，這些過程在規劃或預期的使用期限可能會對其能源績效產生重大衝擊。

8.2.2 能源績效考慮的結果應納入規範、設計及採購活動中。

8.2.3 組織應保存與能源績效相關設計活動的文件化資訊。

### 8.3 綠色採購

8.3.1 本公司建立「能源設計與採購管理作業程序」當採購預期將對組織能源績效有重大衝擊之使用能源的產品、設備和服務時，應建立與實施準則以評

# 海悅國際開發股份有限公司

文件編號	E-M-01	環境暨能源管理手冊	管制單位	管理部
版次	2.0		實施日期	2025.12.01

估其規劃或預期的使用期限的能源績效。

8.3.2 對 SEUs 有衝擊之產品、設備和服務之能源採購時，公司應通知供應商能源績效是採購的評估準則之一。

8.3.3 本公司應界定和溝通以下規範：

8.3.3.1 確保採購設備和服務的能源績效。

8.3.3.2 能源的採購。

## 8.4 環境管理運行規劃及控制

8.4.1 為落實環境政策及目標，本公司制訂「日常作業管理程序」，針對各部門重大環境考量面建立及維持書面化作業與管制方式，使該作業與活動在既定管理方式下執行運作，以防止意外或緊急污染事件發生。

8.4.2 作業程序須遵守各相關環境法令規定、限制、基準，避免造成偏離環境政策和環境目標之情況，或違反主管機關之要求。

8.4.3 公司應控制計畫性的變更及審查非計畫中變更之後果，必要時採取行動以減輕任何不良影響。

8.4.4 公司應確保外包程序受到控制或受到影響，其控制或影響的類型與程度應被定義於環境管理系統。

8.4.5 就符合生命週期的觀點來看，公司應

8.4.5.1 適當的以生命週期的觀點，考量產品與服務的每個階段，以確保環境要求在產品與服務設計及開發的過程能有所因應。

8.4.5.2 本公司決定產品和服務的採購之應優先評估及選擇對於環境衝擊較低之原物料、綠色標章之產品及能源效率較高之設備。

8.4.5.3 本公司在選擇全新的非單一家供料之供應商時，應考量該供應商是否符合該國之環保規範，如該供應商通過 ISO 環境相關驗證可做為評分之加分選項。

8.4.5.4 溝通傳達本公司環境要求予承包商。

8.4.5.5 考量是否需要在產品或服務的運輸或交付和使用的產品和最終處置

# 海悅國際開發股份有限公司

文件編號	E-M-01	環境暨能源管理手冊	管制單位	管理部
版次	2.0		實施日期	2025.12.01

過程中提供有關潛在重大環境衝擊之資訊。

## 8.5 緊急事件準備與應變

- 8.5.1 鑑別可能因人為、設備或不可預知災害，發生意外或緊急事件的作業或場所；足以造成環境污染或人員損傷。
- 8.5.2 本公司依據「緊急應變管理程序」以處理前述之狀況，減少損失或災害程度，防止或減輕對環境造成的影響。
- 8.5.3 可視需要實施模擬演練，測試應變程序，熟悉應變措施。
- 8.5.4 應於緊急事件發生後，依「矯正與預防措施管理程序」執行檢討並修正相關應變程序使之適用於各部門狀況。

## 9 績效評估

### 9.1 監督、量測、分析與評估

- 9.1.1 本公司建立「能源基線與績效指標管理程序」、「能源數據收集計畫」以監測、量測、分析與評估能源績效及能源系統，並決定：
  - 9.1.1.1 需予以監督與量測之對象，至少包括以下關鍵特性：
    - 9.1.1.1.1 行動計畫在達成目標和方案方面的有效性。
    - 9.1.1.1.2 EnPI(s)。
    - 9.1.1.1.3 SEUs 的運作。
    - 9.1.1.1.4 實際與預期能源消耗。
  - 9.1.1.2 為確保得到正確結果，可行的監督、量測、分析及評估方法。
  - 9.1.1.3 何時應實施監督與量測。
  - 9.1.1.4 何時對監督和量測的結果進行分析和評估。
  - 9.1.1.5 應評估環境暨能源績效和系統的有效性。
  - 9.1.1.6 透過比較 EnPI 值和相應的 EnB 來評估能源績效的改善。
  - 9.1.1.7 監督與量測結果予以審查，有不符合規定事、能源績效的重大偏離項依「矯正與預防措施管理程序」採取矯正措施。

# 海悅國際開發股份有限公司

文件編號	E-M-01	環境暨能源管理手冊	管制單位	管理部
版次	2.0		實施日期	2025.12.01

9.1.1.8 組織應保存有關監督和量測結果適當的文件化資訊。

9.1.1.9 關於環境暨能源管理系統之監測計畫則依下表執行。

監測項目	監測細項	量測方式	頻率
飲用水	大腸桿菌	委外	每季/次
辦公室之水資源消耗	用水度數	自行	每月/次
組織內外部議題&利害關係人要求鑑別	--	自行	每年/次
環境考量面	--	自行	每年/次
能源審查&能源基線	--	自行	每年/次
法規鑑定	--	自行	每年/次
目標達成度	--	自行	每年/次
管理方案達成度	--	自行	不定期
能源數據收集計畫	--	監控系統	持續監控
ISO14001 & ISO50001 內部稽核	--	自行	每年/次
ISO14001 & ISO50001 管理審查會議	--	自行	每年/次
ISO14001 & ISO50001 外部稽核	--	委外	每年/次
緊急演練施行率(%)	--	自行	每年/次

## 9.1.2 守規性評估

9.1.2.1 為確認及定期評估適用的法規與本公司同意遵守的其他要求事項之符合性，依「法規鑑別管理程序」定期評估其符合性，以與其符合性之承諾一致。

9.1.2.2 由相關人員定期評估適用法規要求之符合性，並保存定期評估結果之記錄。

# 海悅國際開發股份有限公司

文件編號	E-M-01	環境暨能源管理手冊	管制單位	管理部
版次	2.0		實施日期	2025.12.01

9.1.2.3 由相關人員評估本公司同意遵守之其他要求之符合性，並保存定期評估結果之記錄。

## 9.2 內部稽核：

9.2.1 本公司制訂並執行「內部稽核及管理審查管理程序」定期實施內部稽核，以確保環境暨能源系統以下資訊：

9.2.1.1 改善環境暨能源績效。

9.2.1.2 符合下列事項：

9.2.1.2.1 本公司對環境暨能源系統所建立的自我要求事項。

9.2.1.2.2 本公司所建立的環境暨能源政策、目標和方案

9.2.1.2.3 ISO 14001：2015 之要求。

9.2.1.2.4 ISO 50001：2018 之要求。

9.2.1.3 有效地實施並維持。

9.2.2 本公司依據「內部稽核及管理審查管理程序」規劃及執行，規劃內部稽核時應考慮：

9.2.2.1 計畫、建立、實施和維持稽核方案，包括頻率、方法、職責，計畫要求和報告，應考量重要過程的與先前稽核的結果。

9.2.2.2 界定每項稽核的稽核準則和範圍。

9.2.2.3 稽核員的選派與稽核之執行應確保稽核過程的客觀性與公正性。

9.2.2.4 確保稽核結果報告給相關管理階層。

9.2.2.5 依據持續改進或不符合矯正採取適當的措施。

9.2.2.6 保存文件化資訊作為稽核計畫實施和稽核結果的證據。

## 9.3 管理審查：

9.3.1 最高管理階層依據「內部稽核及管理審查管理程序」每年於內部稽核後進行環境暨能源系統管理審查，以確保其持續的適合性、充分性及有效性。

## 10 改進

### 10.1 一般要求

# 海悅國際開發股份有限公司

文件編號	E-M-01	環境暨能源管理手冊	管制單位	管理部
版次	2.0		實施日期	2025.12.01

公司應決定改進的機會(參照 9.1、9.2、9.3)及執行必要的行動已達成環境暨能源管理系統的預期結果。

## 10.2 不符合與矯正措施

10.2.1 經由監測、量測、分析、評估、法規審查、內部稽核及管理審查等之執行時，若發現不符合時，應按「矯正與預防措施管理程序」由各權責部門實施調查，採取矯正措施。

10.2.2 環境管理系統有不符合產生時：

10.2.2.1 各項內外部發現之環境不符合事項，由各部門、稽核員或執行秘書填寫「矯正措施報告表」交權責單位處理。

10.2.2.2 採取任何矯正措施時，須根據問題的大小和對環境衝擊的程度，採取適當的做法以消除造成實際或潛在之不符合狀況的根本原因。

10.2.2.3 應於採取矯正措施時，所作之書面程序的變更，須依「文件與記錄管理程序」予以修正。

10.2.3 為確保上述矯正措施已實施且具成效，須實施確認追蹤。

## 10.3 持續改進

公司應藉由改進環境暨能源管理系統之適用性、適切性與有效性以持續改進其績效。

10.3.1 促進環境暨能源安全衛生績效。

10.3.2 提升支持環境暨能源管理系統的文化。

10.3.3 維持及保存文件化資訊，作為持續改進之證據。