

三地開發地產股份有限公司

112 年風險管理運作情形

本公司風險評估之邊界以三地開發總公司辦公區域為主，依據永續報告書之重大性原則進行分析，透過國內外相關法令規範、研究報告檢視、內外部利害關係人溝通，據以評估具重大性之 ESG 永續議題需進行風險管理之項目，經評估本公司風險管理的範疇包含：「原物料價格與供應鏈風險」、「作業危害風險」、「財務風險」、「投資風險」、「資安風險」及「氣候變遷風險」。

本公司風險管理流程由各風險管理單位進行風險鑑別與評估，評估結果交由「永續專案小組」之「風險管理小組」進行彙整，並針對可能造成營運衝擊之項目擬定因應措施持續追蹤管控，將風險控制在可接受的範圍；「永續專案小組」每年至少一次向董事會報告風險管理運作情形，最近一次報告日期為 2024 年 8 月 9 日。本公司對於環境、社會及公司治理議題之風險、訂定管理政策或策略說明如下：

風險項目	重大議題構面	風險項目說明	管理政策或策略
原物料價格與供應鏈風險	社會	<ul style="list-style-type: none">● 勞工與物料短缺以及通脹的問題，導致了勞動成本和原物料成本的快速上升。● 供應鏈中斷。	<ol style="list-style-type: none">1.針對營建成本部分預做溢價調整，增加安全邊際，為免後續因該成本上升造成公司獲利之影響。2.改變營建工法，採用鋁模板，以降低板模工人需求及有效提升營建效率。3.建築導入節能設計，減少建築能源使用，因應綠建築與環境永續思維。4.建立與長期而穩定的夥伴關係。

作業危害風險	社會	<ul style="list-style-type: none"> ●發生職災。 	<ol style="list-style-type: none"> 1.培訓和教育：作業前應確實告知作業地點、作業內容及相關環境之危險因子，並接受安全衛生教育訓練，提昇個人之安全意識。 2.使用適當設備工具：了解安全操作程序和風險管理措施，確保工地上有適當的設備和工具來處理重型物料，使用起重機、吊具和其他適當的設備，以減少人力處理的風險。 3.安全區域劃分：在工地上劃定安全區域，並將重型物料存放在指定的區域內，減少接觸重型物料風險，提供足夠的空間進行作業。 4.建立穩定支撐：在處理重型物料時，確保物料穩定地支撐在適當的表面或結構上。包括使用支撐架、撐木或支撐樑等。 5.使用個人防護裝備：工人佩戴適當的個人防護裝備，如安全帽、安全帶、護目鏡、防護鞋等，提供額外的保護，減輕潛在的傷害。
財務風險	社會	<ul style="list-style-type: none"> ●利息之波動，對於消費者購屋意願，及籌資活動影響。 	<ol style="list-style-type: none"> 1.密切關注利率的變化趨勢，進行必要的避險動作，降低升息之不利影響。 2.透過不同方式定期或不定期與金融機構進行公司財務業務狀況溝通，例如提交財務報表、建案興建計劃書等，銀行可以即時獲取公司訊息，了解公司營運狀況，進而有助於獲得更好的融資條件，並對未來發展方向提供建議和支持。 3.採取保守的財務規劃，將閒置資金運用在償還借款為主。
投資風險	社會	<ul style="list-style-type: none"> ●主要經濟體或地區的商品、股票資產泡沫化，或市場需求隨景氣、人口結構而改變。 ●土地購入時，可能發生的土地汙染、土地地質結構問題。 	<ol style="list-style-type: none"> 1.拓展不同地區的房地產市場，增加資產配置的多元性。積極開發適合未來人口結構的建築產品，搶攻未來商機。 2.因應市場推出非住宅類如：商辦大樓及廠辦大樓、廠房...等產品。 <ol style="list-style-type: none"> 1.對山坡地及地質敏感之潛勢區，須於前期先請工程部門針對地質敏感的土地做深入評估，藉由地質改良、基礎工程、結構工程，以克服後續可能之風險。 2.使用隔震與制震工法技術，重視耐震性，以降低地震時的損失。 3.持續不斷研發新技術及工法，使結構更強更可靠，如採用高強度混凝土。

			<p>土、高強度鋼筋及高強度鋼骨。</p> <p>4.公司聘請工程顧問針對施工品質進行稽核，以維護現場品質與安全。</p> <p>5.施工前執行環境評估並於工程期間定期監控、管理環境及施工風險。</p>
資安 風險	公司 治理	●預防個人資料外洩和攻擊事件等安全威脅。	<p>1.依據本公司「資通安全管理辦法」架構建置完善的資安風險管理組織與制度，透過風險管理政策的訂定、管理規章的研擬、資安教育訓練與宣導，以及定期風險評估，找出潛在資安風險，進一步確立改善目標並擬定行動方案，以確保公司營運、財會等相關重要系統能有效運作。</p> <p>2.公司對客戶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。</p> <p>2.簽署完成之買賣契約書及客戶證件影本由會計部入庫統一嚴格管控。</p> <p>3.公司內部電腦系統登錄採權限管制，每次登錄記錄登錄人、登錄時間及用途，確保客戶各項個資不外流。</p>
氣候 變遷 風險	環境	●全球暖化加劇，極端氣候頻率增加，對環境生態和社會經濟造成損害和安全威脅。	<p>1.參考「TCFD 氣候相關財務揭露建議書」，透過會議討論鑑別公司面對氣候變遷時可能面臨風險與機會，並擬定調適策略，作為提升氣候韌性努力的方向。</p> <p>2.持續追蹤氣候相關修法狀態與趨勢，評估可能造成的影響以擬定因應策略。</p> <p>3.透過溫室氣體盤查了解碳排放的情形，作為減碳行動方案的評估依據。</p>
		●流行性傳染疾病所造成之公司營運風險	成立防疫中心，管理部負責全面指揮防疫決策和管理措施，全面管理疫情防控，保障員工健康，與業主和合作夥伴合作，確保項目持續運營，降低疫情對業務的影響。
		●氣溫上升可能導致生產力下降、成本增加，以及用電量增加和碳排放量上升，進而影響公司的收	<p>1.公司訂有熱危害預防計畫。</p> <p>2.於工地進行熱危害宣導，並張貼相關公告。</p> <p>3.高溫戶外作業場所，設置簡易遮陽裝置，以防止陽光直接照射或周圍地面、牆面反射之輻射熱能，避免勞工長時間之熱暴露。</p>

	益和可持續發展。	4.高溫時工班可彈性調整工時。 5.因氣候變遷而使企業內部重新檢視勞工與氣候風險等因素，間接使企業發覺員工的職場需求，亦增加企業增進員工福祉的機會。
	●極端型氣候造成可能造成專案現場之各項緊急意外事件，造成損失或持續運作中斷。	訂定持續營運計畫應變指引，定期緊急應變模擬演練和防災演練，強化員工對於緊急事件的應變能力，有效地應對災害和危機，減少損害和衝擊。其中包括防災防汛演練。
	●能資源短缺可能造成工程中斷或成本上升。	1.選用環保標章或節能產品降低能源耗用。 2.汰換耗能設備以提高能源使用效率。 3.培養長期合作之優良供應商以確保供應。