

風險管理運作情形：

114 年：

1. 公司關注於環境(E)、社會(S)及公司治理(G)重大議題，鑑別經營潛在的風險，2025 年重大風險類別包含「財務投資風險」、「營運風險」、「污染與氣候變遷的風險」、「產品施工風險」及「公司治理風險」等五大風險，並依據各風險提出因應策略後，於 114 年 12 月 26 日經董事會層級之公司治理委員會督導後，於 114 年 12 月 26 日董事會報告。
2. 各風險類別、風險項目及因應對策說明如下：

風險類別	風險項目	因應對策
財務投資風險	政府打房政策下，所帶來資金的缺口及利率推升的風險。 政府打房政策如：(購地貸款最高成數降為 5 成、保留 1 成動工款並檢附具體興建計畫，並切結於一定期間(18 個月)內動工興建。餘屋貸款最高成數降為 4 成)。	因應購地貸款成數降低，擬增加購地自有資金的比例。
營運風險	● 通貨膨脹使土地標售價格屢創新高，原物料價	A. 隨時注意市場行情變化，並深入分析單價價格構成及市場行情。

風險類別	風險項目	因應對策
	<p>● 物價持續上漲。</p>	<p>B. 盡量簽訂長期性合約，若不得已須調漲價格，依營建工程物價指數為依據與；廠商溝通協調。</p> <p>C. 積極開發可取代之新廠商。</p>
	<p>● 缺工影響營建成本。</p>	於評估個案時針對營建預算，預先考量營建成本因缺工的增加數。
	<p>● 政府打房措施《平均地權條例子法》2023年7月1日正式上路後，影響房地銷售。</p> <p>● 政府第7波打房，2024年9月20日上路後，影響房地銷售。</p>	<p>A. 配合政府打炒房措施，禁止預售轉讓、投資客全面退場，房市更為健全。</p> <p>B. 公司銷售個案以自住客居多，產品規劃貼近自住客戶需求，並會在銷售業務。</p> <p>C. 加強建材、結構說明，讓消費者更為安心，銷售更為順利。</p>
污染與氣候變遷的風險	<p>● 環境污染風險：工地附近造成粉塵、噪音、汙水、施工廢棄物、鄰房損害等問題。</p>	<p>A. 車輛離開時須清洗車輪後方得離場，大門出入口時常保持濕潤避免粉塵沿路溢散。</p> <p>B. 優先採用低噪音機具及降噪工法，若遇破碎期間則控制施工時間於17:30前收工，減少擾鄰狀況。</p> <p>C. 廢棄物採分類管理運棄，可回收部分則委由回收承商負責清理，減少廢棄物總量。</p>
	<p>● 因應氣候變遷，員工於高氣溫戶外作業場所熱</p>	設置鐵皮屋頂勞工休息區，於休息區設至風扇、遮陽簾、座位區；指定勞安人員每日定時走動巡檢並量測現場施工溫度、濕

風險類別	風險項目	因應對策
	<p>傷害的風險。</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 配合政府法規減碳目標，公司須提高節能減碳產品比例，設計綠建築及採購低碳原料會造成建築成本上升 	<p>度，熱指數值若達 54.4 以上，立即停工避免發生熱疾病導致意外；於工具箱會議進行施工人員熱危害教育巡練並建立緊急醫療系統。</p> <p>A. 發展綠能(智慧)建築與節能減碳措施，提升能源使用效益</p> <p>B. 斐成開發科技綠能建築從開創能源開始，例如：在大樓屋頂建置太陽能光電板，產生的電量躉售電於台電。建築外觀、梯廳、停車場及庭園景觀的照明節能規劃，大量採用用電節能且壽命長的 LED 燈具，雖建置成本高，但能創造日後長久的節電效益，以科技為環保盡 一份心力。屋頂的高性能隔熱規劃與外牆深凹窗設計，則可以避免陽光直接照射，降低室內溫度減少空調使用。</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 推動建築源頭減量及資源循環利用。 例如：綠建築設計的雨水回收系統、垃圾分類冷藏及汽車充電，亦使資源再利用，達到儲能效果。 ● 設計節能產品，申請綠建築標章。
產品施工風險	<ul style="list-style-type: none"> ● 施工品質不穩定。 ● 天然災害，例如：地震、颱風、強降雨危及施工安全的風險。 	<p>各施工節點均落實施工品質查核，承商自主進行一級品管，工地負責二級品管，總公司不定時督導工地三級品管。</p> <p>A. 如遇颱風或強降雨狀況：則確認擋土牆及施工場所排水是否疏通、安全圍籬+走廊及施工鷹架及帆布是否固定、各施工機械是否定、基地內的樹木是否修剪及固定，並確保各工地聯絡人的通訊通暢。</p>

風險類別	風險項目	因應對策
		B. 若發生地震等緊急狀況，由各工地所長確認工地現場狀況並調度人員進行緊急處理，並向公司管理階層進行即時狀況回報。
公司治理風險	● 驗收修繕不當，無法交屋，款項未能如期收回。	派專員先自行檢驗修繕缺失，並設立 SOP 嚴謹驗交屋標準。並針對缺失兩周內修繕完成，業務追蹤情形，節省客戶寶貴時間，以利交屋順利。
	● 個資外流，客戶申訴。	A. 要求業務部及廣告代銷公司簽署「個資保護承諾書」。 B. 買賣契約訂定有個資條款 經客戶簽名同意後，嚴密歸檔保存。