

113 年度推動風險管理及誠信經營執行情形

【營運相關之風險及管理政策說明】

一、前言

鑒於營造業在產品推出之前需大量投入資本，包括：土地、營造、銷售、管理、財務等，而建造期間又有工期長、回收慢和供需調整緩慢的特性，以及外在大環境的景氣循環風險。尤其，近年台灣土地資源稀缺，可興建之土地日漸減少，各種因素皆可能對於房地產業的永續經營產生巨大的風險。

本公司訂有「風險管理辦法」，由「永續發展委員會」之「風險管理小組」，從制度面及流程面著手，依照風險的層級與影響層面進行分類，由稽核室追蹤各單位風險執行狀況及統籌改善策略執行情形，交由相關部門定期檢討及評估風險因應細節，且建立特殊狀況的緊急應變與通報的機制，以面對大環境與消費者需求改變之潛在風險。

二、風險管理政策

本公司為強化公司治理、健全營運與永續發展，建立全面性風險管理文化，除每年至少一次向董事會報告風險管理運作情形，並於 110 年 09 月 27 日經董事會通過「風險管理辦法」，並於 112 年 12 月 26 日 董事會通過第一次修訂。依據公司整體營運方針來定義各類風險，事前分析各大利害關係人的潛在風險，於可承受之各項風險程度內，預防可能之損失，避免財務與聲譽受損，提升全體員工風險意識以增加股東價值，確保風險管理之有效性、完整性及效益最佳化，達到有效減少內、外部風險對企業的衝擊。

三、風險管理範疇

本公司風險管理制度，涵蓋下列風險類型：

- 1.策略風險：係指總體經濟情勢變動、產業市場變化、技術發展變革、政策法規變動、競爭者變化等風險。
- 2.營運風險：係指開發作業、供應商、原物料及產品價格波動、顧客銷售、人力資源、企業形象、租稅、法律訴訟等各項營運要素變動動風險。
- 3.財務風險：包括因利率、匯率等波動產生之市場風險，交易對象之信用違約風險，及取得足夠資金、銷售量不足之流動性風險。
- 4.危害風險：係指颱風、地震、洪災、傳染性疾病、水電等公共設施供應中斷、戰爭或恐怖攻擊、社會動亂、罷工、工安意外事故等天然災害或重大危害事件之風險。
- 5.其他風險：係指資訊安全、氣候變遷、法規遵循、經營權異動等其他致使公司產生重大損失之風險。

四、風險辨識

各權責部門於職權範圍內，依據風險類型識別公司所面臨之潛在風險來源區分如下：

- 1.市場開發風險
- 2.產品施工風險
- 3.財務投資風險

4. 產品設計風險
5. 客戶個資風險
6. 氣候變遷風險與機會

針對各風險提出因應策略如下：

【節錄永續經營報告書-風險識別及對策】

<p>產品施工風險</p> <p>01</p>	<p>主要作為</p> <p>針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。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 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。 2. 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、高強度鋼筋及高強度鋼骨。 3. 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。 4. 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>產品設計風險</p> <p>02</p>	<p>主要作為</p> <p>針對售出的商品事後進行產品保固，採用主動派員會勘的作為，減少更嚴重的風險發生的機會。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 售後服務：房屋主要結構保固 15 年；其它固定設備等保固 1 年，保固期間內除人為因素使用不當造成之損壞項目外，皆由公司負責修繕。 2. 非保固產品：提供住戶付費修繕或自治修繕廠商之處理方案。 3. 服務追蹤：主動追蹤修繕結果，讓住戶安心且生活不受影響。
<p>客戶個資風險</p> <p>03</p>	<p>主要作為</p> <p>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。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 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。 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。 3. 公司內部電腦系統登錄採權限制，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>市場開發風險</p> <p>04</p>	<p>主要作為</p> <p>主動探詢在地消費者需求，並針對需求設計產品以降低風險。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 事前市場調查：土地開發的前期階段，考量土地性質、周邊環境的環境狀況、區域發展趨勢、人口組成、經濟等變項，模擬出消費族群的輪廓，找出消費者的需求。 2. 產品規劃：針對已蒐集的消費者需求，形成整體規劃的主軸，規劃出符合當地消費型態的住宅，以貼合需求。 3. 成本風險：自 2020 年起，營建市場缺工狀況越發嚴重，造成營建成本上升，開發部於評估個案時亦需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。因應房市缺工潮，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。

財務投資風險

05

主要作為

主要作為：目前採取保守的財務規劃，將閒置資金運用在償還借款為主。

1. 依公司之「取得或處分資產處理程序」之規定，公司不得從事衍生性商品之交易，故無衍生性金融商品投資。
2. 公司取得或處分資產為依內部控制制度採購及付款、固定資產循環程序辦理，並且應依規定委請客觀公正及超然獨立之專業估價者出具意見。

氣候變遷風險

06

主要作為

土地購置前，針對區域先行評估颱風、淹水等風險，並針對作業人員推動熱危害預防計畫，以降低氣候變遷所致之風險，亦降低氣候造成企業的財務損失。

1. 編制工區防颱緊急編組名單及緊急應變程序、不定期檢視防颱物料準備情形。
2. 警衛室或人員出入口旁設置溫溼度計及相關公告，供進場人員隨時了解目前溫溼度及熱危害風險等級。
3. 高氣溫戶外作業場所，設置遮陽裝置，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。
2. 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。

氣候變遷風險與機會因應策略



【董事會報告】

本公司積極推動落實風險管理與誠信經營，每年至少一次向董事會報告誠信經營及風險評估之運作情形，並於 113 年 12 月 26 日向永續發展委員會及董事會報告 - 推動企業誠信經營及風險管理之運作及執行情形報告。

【誠信經營】

本公司由隸屬於董事會之稽核單位、行政管理部及總經理室法務單位共同擔任-企業誠信經營工作單位，負責稽查企業內部是否有違反誠信經營之情事，依據公司各單位工作職掌及範疇，協助董事會及管理階層監督並執行誠信經營政策與防範之方案，計畫每年至少一次向董事會報告其執行情形。

本公司訂有「誠信經營守則」，對於訂定、修正或廢止應經董事會同意；董事會應盡善良管理人之注意義務，協助監督公司防止不誠信行為，以確保誠信經營政策之落實。

●誠信經營守則

本公司應秉持公平與透明之原則進行商業活動，與他人簽訂契約時，由法務審查簽立之合約條款，應考量往來對象之合法性及信譽，避免與有不誠信紀錄者進行交易，其合約內容將加強誠信條款之相關規定。本公司對於董事會所列議案，與其自身或其代表之法人有利害關係者，應於當次董事會說明其利害關係之重要內容，如有害於公司利益之虞時，不得加入討論及表決，且討論及表決時應予迴避，並不得代理其他董事行使表決權。

【誠信經營之執行情形】

1. 公司內部、外部教育宣導：

- (1) 本公司定期於內部主管會議及部門間進行宣導，使員工了解誠信經營理念與規範之重要性。
- (2) 本公司法務定期邀請律師事務所針對誠信經營、反貪腐等相關主題進行北中南視訊宣導會。
- (3) 113年12月31日止董事及獨立董事針對誠信經營、公司治理與法令遵循等相關課程，進修時數達45小時。
- (4) 本公司於董事會通過年度財務報告公告前三十日、每季財務報告公告前十五日，通知內部人不得交易本公司股票。

董事會通過財報時間	通知時間
113年03月14日	113年02月07日
113年05月14日	113年04月26日
113年08月13日	113年07月26日
113年11月07日	113年10月22日

- (5) 本公司除邀請律師針對現任董事、公司治理主管、經理人及各權責部門主管進行誠信經營教育宣導外，同時提供下列資訊以加強防範內線交易訓練。

a. 宣導內線交易動畫短片

<https://www.twse.com.tw/zh/products/education/insider-trading/download/edu-short.mp4>

b. 提供證券交易法第一百五十七條之一禁止內線交易相關規範問答集

2.考核制度：

將誠信經營納入員工績效考核及人資政策，並設有明確之內部懲戒制度。

3.建立舉報機制：

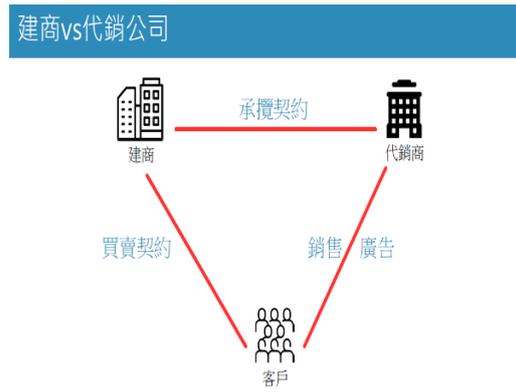
本公司在公司內外部網站均設置舉報管道，接受任何不法或不道德情事之通報，由獨立專責單位負責調查，並對檢舉人身分及檢舉內容確實保密，承諾保護檢舉人不因檢舉情事而遭不當處置。截至 113 年 12 月 31 日止，專責單位未接獲檢舉或申訴不誠信或不道德之案件。

【風險及誠信經營相關教育訓練】

為提升董事及經理人對於營運風險之控管，本集團於 113 年 12 月 05 日邀請律師針對現任董事、經理人及各權責部門主管、員工等進行相關教育宣導，課程主題為「建商法律爭議」，其中內容包括了包商承攬、銷售、合約及誠信經營、背信等之相關風險及法律問題，使其充分瞭解公司對於誠信經營之決心、政策，以及對於營運過程可能面臨之風險進行教育訓練，以避免違反誠信經營及避免營運風險之情事；本次課程時數共計 120 分鐘，參加人數共 93 人次（含集團各子公司及視訊、直播），並將課程簡報檔案寄送所有董事、經理人及員工參考。

建商常見法律爭議 及案例分析

大尹法律事務所
張簡勵如律師



下包商承攬工程爭議—收受回扣

建材董事長與妻子涉侵佔8億貸款 檢2度提

檢調調查，上市公司「建材公司」林姓董事長與妻子王女等人自民國102年間起，以**實際掌控**的多家公司作為「**公司經銷商**」，為「**公司買磁磚**」給下游廠商，待**下游廠商付錢給經銷公司**後，林男與王女等人再**拿走款項**，藉此侵佔8億餘元貸款，導致「**建材公司**」遭受重大損害。

檢察官訊問後，以王女淨利證券交易法非常規交易、稅捐稽徵法逃漏稅、商業會計法財務文件不實等罪

背信、侵佔（5年以下）
特別背信、非常規交易
（3年-10年，如犯案所得1億以上，7年以上）

