

2024

三地開發地產股份有限公司

永續報告書

Sustainability Report

【目錄】

關於本報告書	1
經營者的話	3
公司簡介	4
利害關係人與重大主題	9
01 公司治理	
1-1 治理架構	20
1-2 誠信經營與法規遵循	27
1-3 營運財務績效	31
1-4 產品/服務概況	32
1-5 風險與危機管理	34
1-6 供應鏈管理	37
02 環境保護	
2-1 能源與溫室氣體排放管理	38
2-2 廢棄物管理	41
2-3 水資源管理	41
03 員工關懷及社會共榮	
3-1 人權管理	42
3-2 員工概況與福利	44
3-3 員工培育	49
3-4 社會公益	50
附錄一 GRI 準則索引表	51
附錄二 上市櫃公司編製與申報永續報告書作業辦法	57

關於本報告書(GRI 2-2、2-3、2-4、2-5、2-14)

■報告書組織邊界：

本報告書以三地開發地產股份有限公司個體公司為組織邊界，以下稱「三地開發」、「本公司」、「我們」。三地開發於臺灣之營運據點為：高雄市苓雅區中正二路175號16樓之3(總部)，即本報告書所指「重要營運據點」。

本報告書涵蓋本公司2024年1月1日至2024年12月31日在治理與營運績效、服務項目、環境政策以及員工關懷、人權政策等層面在永續發展政策的推動與績效展現。部份內容與績效資料因撰述完整性包含至2023與2022年，另考量溝通時效性，部分資料已揭露至2025年1-6月之相關資訊，將於報告書內文中說明。本公司無合併子公司，故永續報告書報導與合併財報邊界一致，均以三地開發重要營運據點為揭露範圍。

■報導準則：

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「全球永續性報告倡議組織」(Global Reporting Initiative, GRI)發行的永續性報導準則(GRI Standards)及我國「上市公司編製與申報永續報告書作業辦法」撰寫，若有推估之情形，會於各相關章節註明。有關財務數據來源，皆來自於經安侯建業聯合會計師事務所查核簽證之個別財務報告資訊，以新台幣計算。

■報導期間：

本報告書資訊揭露期間為2024年1月1日至2024年12月31日，與財務報告的報導期間相同。報告書發布日期為2025年8月。

■報導週期：

此報告書為本公司第一份永續報告書，報告書的發行週期為每年一次，本公司預計每年於八月底前發行前一年度之永續報告書。

■資訊重編：

此報告書為本公司第一份永續報告書，因此未有資訊重編之情形。

報告書撰寫及品質管理流程：

本公司於2024年成立永續專案小組，由總經理擔任小組召集人，代表董事會負責監督及制定環境永續、公司治理、與社會參與之政策，並定期回報董事會。永續報告書由永續專案小組編製，經由董事長簽核通過後發布，未有進行外部保證或確信。

■意見回饋與永續報告書負責單位

負責單位：永續專案小組

地址：高雄市苓雅區中正二路175號16樓之3

電話：(07)225-9599分機334

傳真：(07)225-6099

電子信箱：yufoongb@ms37.hinet.net

公司官網：<https://www.sandirealestate.com.tw/>

任何有關本報告書或對本公司永續發展或ESG相關議題有任何疑問與建議，誠摯歡迎與我們聯繫。

經營者的話(GRI 2-22)

2024年至今，台灣房市受央行政策抑制買氣與全球地緣政治風險攀升，關稅戰衝擊持續、通膨高漲、氣候變遷、經濟衰退等議題，改變全球的生活模式與消費行為。商業環境挑戰依舊嚴峻，面對全球趨勢，企業必須主動積極應對，將永續理念融入經營策略，才能在挑戰中尋求發展與成長，並為社會創造更多的價值。

公司治理方面，以透明、公正、負責的原則，健全治理結構，確保資訊透明度及合規性等。在營運過程中，保障全體員工、顧客及利害關係人之基本人權與相關權益。強化全體員工與合作夥伴永續目標認同與實踐，以促進社會正向發展。

環境方面，公司致力於推動綠色建築及可持續發展，以降低對環境的影響。積極採納節能減碳的技術，並優先選擇環保材料，注重水資源的節約和廢棄物管理的優化，確保建設項目能為地球貢獻一份綠色的力量。

社會方面，公司注重員工福利和安全，建置安全和健康的職場環境，並持續強化人才培育與發展，同時，在建設過程中致力於促進當地社會經濟發展，也積極參與公益事業，支持社會各項公益活動。

展望未來，我們秉持「為環境永續而努力，在每一塊土地上，打造您最宜居的家」信念，以環保、節能、永續為出發點將持續努力追求卓越，以客戶需求為導向，提供優質的產品和服務，持續推動創新和技術進步，以提高生產力和效率，並確保交付品質達到最高標準；面對永續趨勢及氣候變遷，減少營建廢棄物及降低環境衝擊，朝向低碳轉型、循環經濟的目標邁進，善盡企業公民責任，與所有夥伴、員工、客戶、利害關係人攜手耕耘我們的永續未來。

三地開發地產股份有限公司

董事長：鍾育霖



公司簡介

■關於三地開發 (GRI 2-1)

「三地開發地產股份有限公司」的前身為「裕豐國際開發股份有限公司」，三地開發重視品牌經營，從選地、地段皆會進行全面且嚴謹的規劃和評估，體貼購屋族日後保值和保障，此外，從營建原物料的選用、工程調度嚴謹把關，透過深化塑造地域環境與景觀，為提升生活居住品質、促進城市永續發展而努力，積極實踐永續經營目標。

公司名稱	三地開發地產股份有限公司
設立日期	1955 年 10 月
產業類別	建材營造業
實收資本額	新台幣 1,112,057,590 元
董事長	鍾育霖
總經理	莊峻宇
員工人數	11 人 (截至 2024 年 12 月)
產品與服務	委託營造廠商興建商業大樓、工業大樓及住宅出租出售業務及不動產買賣業。
2024 年營業額	新台幣 1,166,647 仟元

■公協會參與(GRI 2-28)

三地開發積極參與多項產業公會及協會組織，透過各組織定期或不定期會議與產業其他成員建立溝通機制，並藉由外部組織所舉辦的相關活動獲取產業與技術新知，與其他企業機構建立良好互動。2024年，三地開發參與三個國內外相關公協會與非營利組織(列示如下表)，公司擔任重要職務的公協會與非營利組織共1個。

參與外部組織	主要活動	參與情形
高雄市不動產建築開發商業同業公會	增進同業之公共利益及矯正業務弊害。	理事
台南市不動產開發商業同業公會	團結同業、服務會員、提昇品質、貢獻社會。	會員
中華民國內部稽核協會	促進內部控制與稽核專業領域之發展，融合公司治理、風險管理與內部控制，引領典範建立準則，培養內部稽核專業人才，提供專業知識與諮詢服務，協助機構維持有效的控制環境，以提升營運績效。	會員代表

■公司重要里程碑

年分	項目
1950s	台灣裕豐紗廠正式成立於台中縣豐原市，佔地兩甲餘，資本額新台幣 7,000,000 元，由裕台公司與嘉豐織布廠合作經營，首任董事長李崇年先生。
	正式開工生產。
1960s	於台中縣潭子鄉購地兩甲設分廠並將豐原總廠出售友聯公司。
	於桃園縣中壢市新屋鄉購地十二甲，建築新式廠房，購置歐洲最新式機器設備。
1980s	辦理現金增資 120,000,000 元，資本額增為 420,000,000 元，並補辦公開發行。增加環錠設備及 OE 精紡機五台，同時淘汰布機設備。
	奉財政部證券暨期貨管理委員會核准股票正式上市。
1990s	遷移至台北市南京東路 4 段 130 號 7 樓之 1 (凱捷大樓)。
	股務作業委由大華證券股份有限公司股務代理部處理。
	電腦作業系統由 VAX 改為 UNIX 開放系統。
	遷址至新購辦公大樓台北市南京東路 5 段 188 號 3 樓之 3。
	由潘俊榮先生擔任董事長乙職。
2000s	公司名稱由「台灣裕豐紗廠股份有限公司」變更為「裕豐國際開發股份有限公司」。
	環錠廠精紡機開機台數由 90 台縮減 60 台。
	由蔡尚斌先生擔任董事長乙職。
	中壢 OE 廠停止生產。
	由林淑美小姐擔任董事長乙職。中壢環錠廠停止生產。
2010s	遷址至揚昇商業大樓台北市復興北路 57 號 9 樓之 7。
	由陳季函小姐擔任董事長乙職。
	2010 年度暫停紡紗業，著重於營建業。
	電腦作業系統由 UNIX 開放系統改為奇勝資訊系統。
	遷址至桃園市中壢區民族路六段 638 號 2 樓。
2020s	由鍾育霖先生擔任董事長乙職。
	公司名稱由「裕豐國際開發股份有限公司」變更為「三地開發地產股份有限公司」，並遷址至高雄市苓雅區中正二路 175 號 16 樓之 3。
	轉投資嘉鑲開發建築股份有限公司持有股權 50%，該公司主要從事不動產開發、住宅、大樓及其他建設投資興建、租售業務等之業務。

■永續願景

對三地開發而言，推動企業永續發展本於兼顧各利害關係人之權益，希望藉由企業公民責任的承擔，對經濟、環境與社會做出貢獻，除達永續發展目標，同時強化企業競爭力，故參考「上市上櫃公司永續發展實務守則」等國內外規範及準則，擬訂「三地開發永續政策」。本年度因應外部環境變化作政策內容調整，並經「永續專案小組」同意通過。

三地開發永續政策



落實公司治理

- 建立並維持健全的公司治理制度
- 遵循法令規範，落實誠信經營與道德規範
- 保障並提升利害關係人權益
- 強化企業資訊揭露，增進與利害關係人之溝通



維護社會公益

- 重視勞動人權，打造健康安全的友善職場
- 為員工職涯發展創造良好的環境
- 關懷社會，促進社區發展
- 鼓勵商業夥伴共同善盡企業社會責任



發展永續環境

- 積極應對氣候變遷，減少溫室氣體排放
- 促進循環經濟發展，持續推動資源再利用
- 注重水資源管理、廢棄物管理、空氣污染物管理，採行適當的污染防治措施

■營運概況與展望 (GRI 2-6)

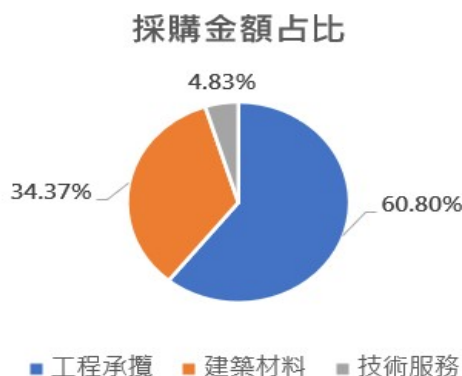
三地開發目前之營運項目為委託營造廠商興建商業大樓、工業大樓及住宅出租出售、不動產買賣等，本公司對於供應商之主要需求為土地及工程承攬商，營建銷售客戶則多為個人。三地開發除大部分自地自建與關聯企業間之合作開發外，亦積極投入地上權開發案及都市更新招商開發案。本公司之產品大致可分為住宅類建物及非住宅類建物兩大類，住宅類建物係提供民眾居住使用，包括透天別墅、電梯華廈及電梯大樓等；而非住宅類建物則以提供生產或商業行為使用為主要功能之建物，如廠辦、店鋪及一般性事務所等。本公司目前之採購及銷售100%均位於台灣，營業收入100%來自銷售房地。

營建業之生產流程簡述如下：



本公司於2024年度合作供應商共計203家。主要採購類別為土地及工程發包，本公司供應商均為長期配合之營造公司、政府機關及土地開發商，2024年度總採購金額約為新台幣1,399,112千元，而採購支出最高的項目是工程承攬類型。

供應商類型	採購項目	採購比率
工程承攬	工程承攬	60.80%
建築材料	建築材料	34.37%
技術服務	代銷業務、規劃設計服務等	4.83%
合計		100%



利害關係人與重大主題

■利害關係人鑑別與溝通(GRI 2-29)

公司的營運活動和服務與利害關係人相互影響，利害關係人對公司的關注議題與程度，亦會影響公司發展策略或目標擬定，因此三地開發重視且落實與利害關係人之溝通。本公司依據AA1000利害關係人議合標準 (Stakeholder Engagement Standard, SES) 之五大原則：影響力、責任、依賴度、關注度和多元觀點，檢視公司營運活動，並參考營造同業之辨識結果，進一步選擇對三地開發重要之利害關係人，最後鑑別出八大類主要的利害關係人，分別為員工、客戶、供應商/承攬商、政府機關、投資人、銀行、媒體及社區。

本公司針對不同利害關係人，依據其關注議題以及與其溝通之目的，設有不同的溝通方式，並每年定期將與各利害關係人溝通情形報告至董事會。

利害關係人	對公司的意義	關注議題	溝通管道及頻率	溝通成果與回應
員工	員工是公司發重要的資產，建立和諧的勞資關係和優質的工作環境能提升公司的競爭力，讓員工願意與公司追求共同的目標，一起成長。	<ul style="list-style-type: none"> ● 營運績效 ● 品牌管理與客戶服務 ● 職場安全與健康 ● 供應鏈管理 	<ul style="list-style-type: none"> ● 業務會議(每週) ● 學習發展(每月) ● 公司網站(常設) ● 員工意見/申訴信箱(常設) <p>本公司負責窗口之聯繫方式：</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 人資管理部/曾小姐 ● tl03561011@gmail.com 	<ul style="list-style-type: none"> ● 舉辦內/外訓員工教育訓練共 12 小時。 ● 員工意見及申訴信箱反映解決事項，2024 年無收到來信。

利害關係人	對公司的意義	關注議題	溝通管道及頻率	溝通成果與回應
客戶	客戶是公司創造經濟價值的主要來源，提供最優質的營造品質與服務促進雙方共同成長，是達成永續發展目標的重要夥伴。	<ul style="list-style-type: none"> ● 營運績效 ● 建築技術創新 ● 風險與危機管理 ● 法規遵循 ● 綠色建築及循環經濟 ● 品牌管理與客戶服務 	<ul style="list-style-type: none"> ● 行銷業務、客戶服務窗口(常設) ● 客戶服務電子郵件信箱(常設) ● 公司官網(常設) ● 客戶滿意度調查(每年) <p>本公司負責窗口之聯繫方式：</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 客戶服務/(07)225-9599 ext.115 ● yufoongb@ms37.hinet.net 	<ul style="list-style-type: none"> ● 個案廣告文宣 ● 提供購買預售屋客戶履約保證機制 ● 社群媒體刊登提供客戶多元溝通管道 ● 客服專線、網站訪客留言版共收到 12 則來電/訊息。
供應商/承攬商	供應商/承攬商提供公司實踐永續發展的重要夥伴，與其共同承諾推動綠色企業，永續未來。	<ul style="list-style-type: none"> ● 建築技術創新 ● 功能性建案 ● 人才培育與發展 ● 人才吸引與留任 ● 風險與危機管理 ● 法規遵循 ● 供應鏈管理 	<ul style="list-style-type: none"> ● 工程、開發、管理部門窗口(常設) ● 議題相關文件(不定期) ● 工程進度會議(不定期) ● 供應商稽核(不定期) ● 公司官網(常設) <p>本公司負責窗口之聯繫方式：</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 開發部/廖副總(07)225-9599 ext.161 ● yufoongb@ms37.hinet.net 	<ul style="list-style-type: none"> ● 簽訂供應商合約書 ● 簽訂承攬廠商工地安全衛生公約 ● 供應商簽署誠信廉潔承諾書，100%完成收回承諾書。
政府機關	公司發作為負責任的企業公民，遵循政府和主管機關的各項法令規範和政策要求，善盡企業應盡之社會責任，	<ul style="list-style-type: none"> ● 營運績效 ● 風險與危機管理 ● 法規遵循 ● 品牌管理與客戶服 	<ul style="list-style-type: none"> ● 政府機關研習、宣導、課程等(不定期) ● 公文往來(不定期) ● 主管機關監理查核(不定期) ● 主管機關拜訪交流(不定期) 	<ul style="list-style-type: none"> ● 配合主管機關監理與查核

利害關係人	對公司的意義	關注議題	溝通管道及頻率	溝通成果與回應
	共創美好未來。	務 ● 建築技術創新	● 主管機關排定會勘(不定期) ● 金融市場電子公文交換系統 本公司負責窗口之聯繫方式： ● yufoongb@ms37.hinet.net	
投資人	投資人是公司經營資金的重要來源，平等對待股東、提升營運資訊的透明度、增進投資人的支持、可穩定營運資金並創造更高的企業價值。	● 綠色建築及循環經濟 ● 功能性建案 ● 法規遵循	● 股東常會(每年) ● 法人說明會(不定期) ● 財務季報與年報(每季/每年) ● 投資人專線、投資人信箱(常設) ● 公司網站與公開資訊觀測站(常設) 本公司負責窗口之聯繫方式： ● 發言人/(07)225-9599 ● yufoongb@ms37.hinet.net	● 公開資訊觀測站中文重大訊息 34 則 ● 召開一次股東常會 ● 召開一次法人說明會
銀行	銀行是公司重要的合作夥伴，以相互受益的方式穩定發展合作關係。	● 風險與危機管理 ● 營運績效 ● 法規遵循 ● 品牌管理與客戶服務 ● 建築技術創新	● 經營績效(不定期) ● 財務季報與年報(每季/每年) ● 交易、授權安全稽核評估(不定期) ● 各銀行年度授信額度建立 本公司負責窗口之聯繫方式： ● 財務部/曾小姐(07)225-9599 ext.588	● 安侯建業聯合會計師事務所每季派員至公司稽核財務相關資料及單據並出具核閱/查核報告 ● 公司申請融資授信額度、衍生性商品交易額度或背書保證均須經董事會通過

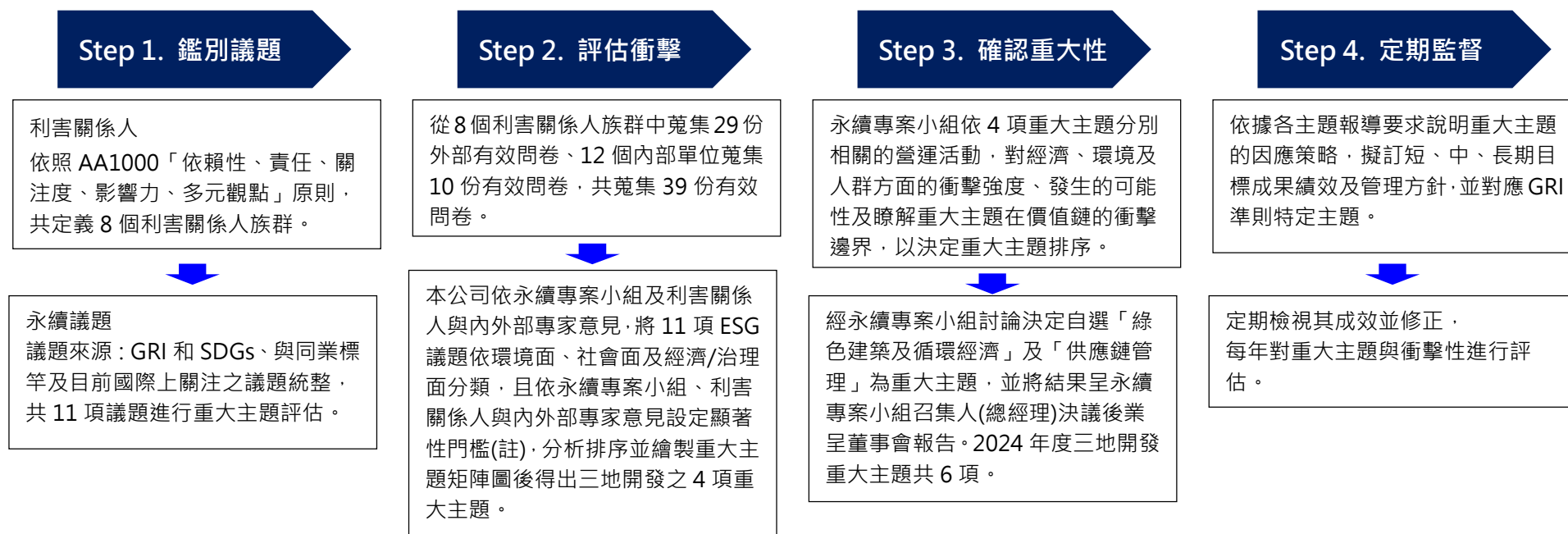
利害關係人	對公司的意義	關注議題	溝通管道及頻率	溝通成果與回應
媒體	與媒體保持良好的溝通管道有助於我們傳遞完整的公司資訊和品牌形象，並將其推廣給更多利害關係人。	<ul style="list-style-type: none"> ● 營運績效 ● 風險與危機管理 ● 法規遵循 ● 品牌管理與客戶服務 ● 建築技術創新 	<ul style="list-style-type: none"> ● 公司重大事件新聞(不定期) ● 經營績效(不定期) ● 產業訊息(不定期) ● 記者會/法人說明會 ● 新聞稿 <p>本公司負責窗口之聯繫方式：</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 開發部/廖副總(07)225-9599 ext.161 	<ul style="list-style-type: none"> ● 召開一次法人說明說會 ● 財務季報與年報公告(每季/每年) ● 公司網頁隨時更新公司產品資訊
社區	社區是擴大永續影響力的關鍵合作夥伴，建立長期的合作關係，持續與地方社區的組織和居民溝通，深入研究各種環境和社會議題。	<ul style="list-style-type: none"> ● 品牌管理與客戶服務 ● 風險與危機管理 ● 營運績效 ● 綠色建築及循環經濟 ● 功能性建案 	<ul style="list-style-type: none"> ● 公司網站(常設) ● 現場溝通(不定期) <p>本公司負責窗口之聯繫方式：</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 開發部/廖副總(07)225-9599 ext.161 ● yufoongb@ms37.hinet.net 	<ul style="list-style-type: none"> ● 社區活動與關懷、協辦公益活動、捐助與贊助，2024 年贊助台南市政府平安夜及跨年晚會活動、捐助台南市光賢里內公共設施維護管理、教育環境綠美化及協助弱勢家庭等共計 1,885 仟元。

■重大主題鑑別流程(GRI 2-14、3-1)

三地開發透過問卷調查方式，由各個與利害關係人(包括員工、客戶、供應商/承攬商、政府機關、投資人、銀行、媒體及社區)有往來之單位，發出問卷調查表予對應之內、外部利害關係人，2024年內部問卷調查回收10份、外部利害關係人問卷調查回收29份，共回收39份有效問卷。根據上述問卷調查結果，本公司依永續專案小組及利害關係人與內外部專家意見，將11項ESG議題依環境面、社會面及經濟/治理面分類，且依永續專案小組、利害關係人與內外部專家意見設定顯著性門檻(註)，繪製重大主題矩陣圖後得出4項重大主題，經永續專案小組討論後決議自選「綠色建築及循環經濟」及「供應鏈管理」為重大主題，2024年重大主題共6項，將結果呈永續專案小組召集人(總經理)決議後業呈董事會報告。

永續專案小組依6項重大主題相關的營運活動對經濟、環境及人群方面的衝擊強度、發生的可能性及瞭解重大主題在價值鏈的衝擊邊界，以決定重大主題排序。依據各主題報導要求說明重大主題的因應策略，擬訂短、中、長期目標成果績效及管理方針，並對應GRI準則特定主題。

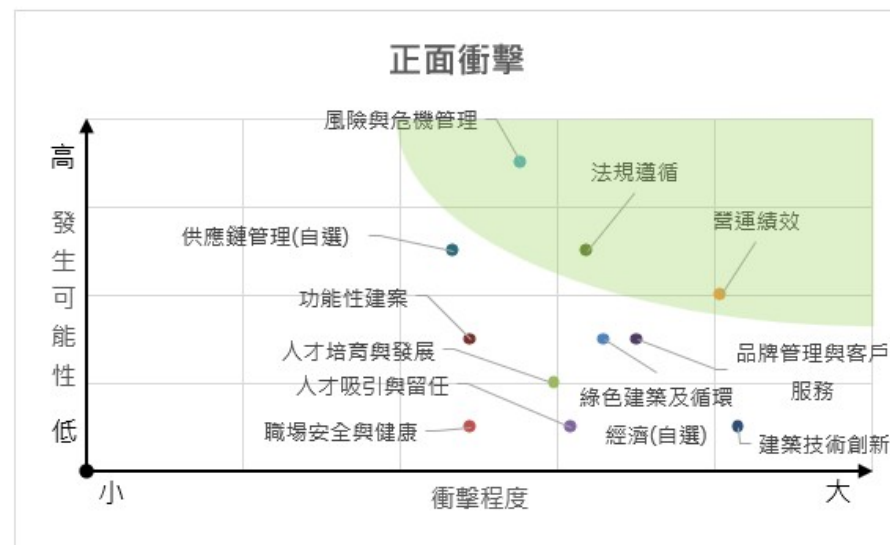
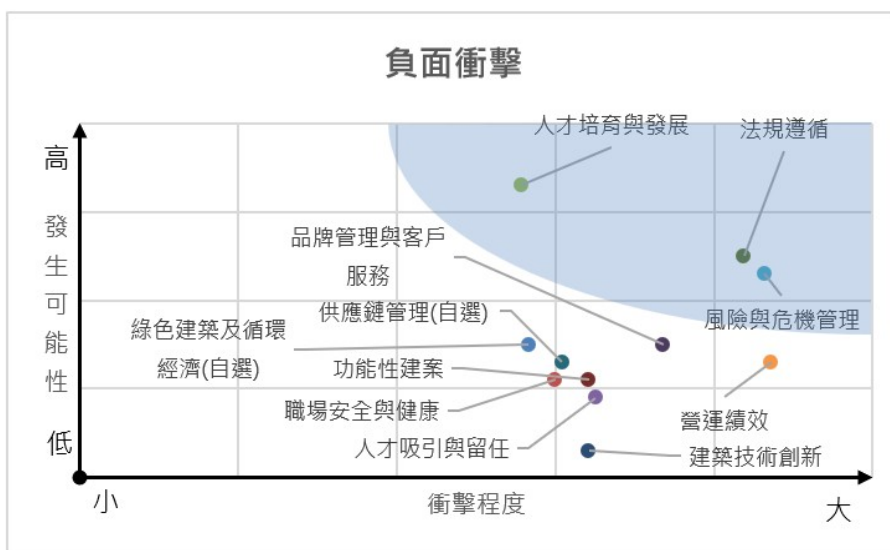
註：顯著性門檻為各議題之負面衝擊或正面衝擊，其發生可能性與衝擊程度平均分數加總位於百分等級75以上者。



■重大主題列表 (GRI 3-2)

項次	重大主題名稱	向利害關係人提供所採取的行動，以及告知行動成果
1	人才培育與發展	3-3 員工培育
2	風險與危機管理	1-5 風險與危機管理
3	法規遵循	1-2 誠信經營與法規遵循
4	營運績效	1-3 營運財務績效
5	綠色建築及循環經濟(自選)	2-1-2 綠色建築及循環經濟
6	供應鏈管理(自選)	1-6 供應鏈管理

註：本年度為第一本報告書，故無重大主題變動情形。



本公司2024年度11項關注議題列示如下表：

項次	議題名稱	項次	議題名稱
1	★綠色建築及循環經濟	7	建築技術創新
2	職場安全與健康	8	功能性建案
3	★人才培育與發展	9	★法規遵循
4	人才吸引與留任	10	品牌管理與客戶服務
5	★風險與危機管理	11	★供應鏈管理
6	★營運績效		

註：標示★為本年度之重大主題。

■ 回應重大主題(GRI 2-25、3-3)

☆：表示當年度尚未發生但可能發生之衝擊；★：表示當年度已實際發生衝擊。

主題	影響之利害關係人	影響產業價值鏈				衝擊類型	推動政策與管理方針	負面衝擊預防措施或補救程序	2024 年達成狀況	短、中、長期目標
		上游	本公司	下游	社區/社會					
綠色建築及循環經濟	客戶投資人		★負 ☆正	☆負 ☆正	☆負 ☆正	<p>負面：未能將環保建材、創新回收技術應用於建築中，將面臨被永續時代淘汰之風險。</p> <p>正面：竭力設計、創新出減少對環境損害之建築技術，並積極落實興建「低汙染、可回收、高效率」之綠色建築。</p>	<p>在營建項目中推動綠色建築和循環經濟，採用永續發展的策略和技術，減少碳足跡，促進建築材料的回收和再利用，並與業界伙伴合作推動創新技術和政策。</p>	<p>1. 建築項目積極取得綠色建築認證(如 LEED 或 EEWB 等)。</p> <p>2. 訂定建築綠建材使用率，並在每個項目中記錄和報告具體的回收材料比例。</p> <p>3. 持續研發建築節能減碳設計，朝建築輕量化、耐久化等方向進行產品設計。</p>	<p>1. 2024 年度因無建築案完工而未取得綠色建築認證。</p> <p>2. 2024 年持續維持在地採購比例達 70%。</p>	<p>短期(3 年內)： 建築申請綠建築標章比重達 20%。 持續維持在地採購比例達 80%。</p> <p>中期(3-5 年)： 水資源管理：在所有新建項目中安裝高效節水設備。 新建案申請綠建築標章比重達 30%。 總部辦公室溫室氣體盤查及第三方查證，並以 2024 年為基準年設定減碳目標。</p> <p>長期(5 年以上)： 建築申請綠建築標章比重達 40%。 新建案 90% 使用省水設備。</p>
人才培育與發展	供應商/承攬商	☆負 ☆正	☆負 ☆正			<p>負面：未對員工進行培訓，使員工喪失提升自身能力的機會，可能導致公司工作效率下降、成本提高，甚至落後同業。</p> <p>正面：透過對員工之培訓，不僅幫助員工提升自身能力，也能進一步帶動公司工作效率、增加效益。</p>	<p>公司提供多樣化的培訓和教育機會，涵蓋專業技能、領導力和創新能力等方面，確保員工能夠不斷提升自身素質和能力。我們鼓勵員工追求卓越，並為其提供必要的支持和資源。通過這些努力，我們致力於打造一支高效、創新和充滿活力的團隊，推動公司永續發展。</p>	<p>1. 本公司所有員工均接受績效考核，除任職未滿 3 個月之同仁外，其餘員工均依規定辦理，考核結果作為職級晉升、薪資調整、獎金發放及員工發展、訓練需求等作業之依據。</p> <p>2. 提供多樣化的培訓</p>	<p>1. 2024 年平均每位員工接受 11.2 小時之培訓。</p> <p>2. 員工培訓平均滿意度 92 分。</p> <p>3. 員工外訓參訓率提升至 20%。</p> <p>4. 2024 年進行一次績效考核。</p>	<p>短期(3 年內)： 員工外訓參訓率：提升至 30%。 員工培訓滿意度：提升至 95 分以上。</p> <p>中期(3-5 年)： 內部晉升率：將內部晉升率提高至 75%，確保更多的管理職位由內部員工填補。 永續力與數位力課程辦訓率：提升至 90%。</p>

								和教育機會·涵蓋專業技能·領導力和創新能力等方面·確保員工能夠不斷提升自身素質和能力。		長期(5年以上): 永續力與數位力課程學員參與率:皆達95%。 永續力與數位力課程滿意度:至少達92分。 領導力發展:培養至少1名具備高潛力的員工進入公司高層管理團隊·確保公司未來的領導力儲備。
風險與危機管理	客戶 供應商/ 承攬商 政府機關 投資人 銀行 媒體 社區	☆負 ☆正	☆負 ☆正	☆負 ☆正	☆負 ☆正	負面:公司未建立風險管理政策·流程與應變機制·使公司於面對不同風險時無法應對處理·導致傷害擴大。 正面:公司若能建立風險管理政策·流程與應變機制·能使公司於面對不同風險時及時應對處理·將傷害降到最低。	持續改進風險管理流程·定期評估和更新風險管理策略·以確保可以預防及即時因應公司營運遭遇到的風險。	1.定期進行風險識別和評估 2.針對不同類型的危機(如工安事件、公關危機)制定詳細的應急預案·並定期進行演練。 3.提供定期的風險管理和危機應對培訓·確保員工具備必要的知識和技能。 4.定期進行內部和外部稽核·確保風險管理流程符合標準和規範·並及時發現和糾正偏差。	1.2024年度無發生工安事件。 2.2024年度經內部稽核業務執行風險管理結果無重大異常事項。 3.2024年度召開風險管理會議1次。	短期(3年內): 制定並實施風險識別和評估流程·確保所有潛在風險被及時發現和記錄。 中期(3-5年): 組建專門的危機管理團隊·負責監控·評估和應對各類危機事件·根據實際運行情況·不斷完善和更新風險管理政策和流程。 長期(5年以上): 引入先進的風險管理軟體和技術·提升風險識別和應對的效率。
法規遵循	客戶 供應商/ 承攬商 政府機關 投資人 銀行 媒體	☆負 ☆正	☆負 ☆正	☆負 ☆正	☆負 ☆正	負面:公司未遵守法規·將使企業面臨裁罰風險增加營運成本·甚至導致營運風險。 正面:嚴格遵守法律規範·降低公司法遵成本與風險·亦促進社會經濟正向發展。	本公司將確保所有施工活動符合最新的法規要求。通過專業的法務團隊和內部稽核機制·我們將持續監控和評估法規遵循情況·並進行必要的調整和改進。	1.員工相關教育訓練與公告宣導。 2.設有諮詢·申訴及檢舉專線及信箱。 3.本公司對外捐贈或贊助·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	1.2024年公司員工/供應商均無發生任何貪瀆·賄賂及勒索等行為。 2.2024年無遭裁罰事件。 3.2024年進行誠信經營及法規遵循教育訓練達20小	短期(3年內): 法規教育培訓:確保所有員工完成至少一次法規遵循的教育培訓課程·達到100%的培訓覆蓋率。 法規檢視與更新:每季度檢視並更新法規清單·確保所有施工活動符合最新的法規要求。 中期(3-5年):

								金等情形發生。 4. 定期巡視施工現場，以確保一切施工均遵照法規規範。	時-人。	內部稽核：每年進行至少兩次全面的內部稽核，確保所有施工項目符合法規要求，並將違規事件減少至零。 法規遵循評估：建立法規遵循評估系統，並每年進行一次全面評估，確保法規遵循率達到 95% 以上。 長期(5年以上)： 法規遵循文化：培養公司內部的法規遵循文化，確保所有員工在日常工作中自覺遵守相關法律和規範，並將法規違反事件減少至零。
營運績效	員工 客戶 政府機關 投資人 銀行 媒體 社區	☆負 ☆正	☆負 ☆正	☆負 ☆正	☆負 ☆正	負面：公司未注重營運績效，將直接影響獲利能力與公司之成長潛力、競爭力等，使投資人對公司意願減少。 正面：公司注重營運績效並積極提升，增加獲利能力與公司之成長潛力、競爭力等，增加投資人對公司投資之意願。	公司利用最先進的技術，並提供完整高效與保密的客製化服務，並與商業夥伴保持良好的合作關係，提升競爭力以維持穩定的經濟績效。	1.定期召開會議，擬定公司的營運策略及目標。 2.隨時關注公司獲利情形。	1.2024 年本期淨損為新台幣 140,926 仟元。 2.2024 年營業收入淨額為新台幣 1,166,647 仟元。 4.本公司定期召開會議，擬定公司的營運策略及目標，並定期追蹤每次會議之改善進度，2024 年度共召開 4 次會議。	短期目標(3 年內)： 營收增長：每年營收穩定成長。 現金流管理：每月現金流量保持正數。 中、長期目標(3 年以上)： 淨利潤率提升、營業額增長
供應鏈管理	員工 供應商/ 承攬商 投資人	☆負 ☆正	☆負 ☆正		☆負 ☆正	負面：公司未謹慎關注供應商之情況，或未選擇與公司永續、社會責任目標相符之供應商，將導致公司失去營運重要後盾。	我們將與施工單位建立長期合作關係，確保供應鏈的穩定性和可靠性。通過嚴格的供應商評估和選擇過程，確保所有施工單位符合公司的品質標	1.每年至少進行一次現場檢查，並通過數字化管理系統實時監控施工進度，確保項目按時完成並符	1.2024 年供應商評估分數平均 B 等 達 80%。 2.2024 年無工安事件。	短期(3 年內)： 供應商評估分數：每年度進行一次供應商評估，確保所有施工單位的評估分數平均 B 等達到 85% 以上。

					<p>正面：原物料供應商為支持公司營運之主要後盾，故需隨時關注供應商之情況，並在永續經營理念下選擇與公司目標相符之供應商，使公司得以永續經營。</p>	<p>準和環保要求。</p>	<p>合規範。</p> <p>2. 進行嚴格的施工單位選擇和評估，確保所有合作夥伴具備必要的能力，包括技術專業性、過往項目品質和環保意識。</p> <p>3. 每年度進行一次績效評估，根據施工品質、進度控制和環保措施的執行情況進行評分，並對表現優異的施工單位提供獎勵和額外合作機會。</p>	<p>中期(3-5年)： 綠色建材項目使用比例：將施工單位在項目中使用綠色建材的比例提升至 20% 以上。 供應鏈中斷次數：將供應鏈中斷次數減少至每年不超過 2 次。</p> <p>長期(5 年以上)： 持續改進機制：建立並完善持續改進機制，確保供應商的合規率和評估分數持續提升，並將違規事件減少至零。</p>
--	--	--	--	--	-----------------------------------------------------------------------------	----------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

01. 公司治理

1-1 治理架構

1-1-1 治理單位架構(GRI 2-9、2-11、2-12、2-13、405-1)

三地開發之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，審計委員會每季至少開會1次，薪資報酬委員會每年至少開會1次，並向董事會報告其活動、提案及相關決議事項。而在永續策略管理上，董事會亦為經濟、環境和社會主題的衝擊管理之決策與監管之最高決策組織。董事會不僅制定並定期檢視公司的宗旨、願景與策略，更將永續發展目標融入其中，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，並於每年分析重大主題時納入利害關係人之意見。利害關係人議合情況請見本報告「利害關係人與重大主題」章節。

三地開發董事會目前為第28屆，由鍾育霖先生擔任董事長，且並非經營團隊成員，亦無兼任行政作業以確保企業運作之獨立性。

三地開發第28屆董事會共有7位成員，其中有3位獨立董事，獨立董事占全體董事43%，董事任期皆為三年；而審計委員會及薪資報酬委員會各有三位成員，成員均為獨立董事。

2024 年董事會成員與職務					
職稱	姓名	性別	主要經(學)歷	目前兼任本公司及其他公司之職務	2024 年董事會出席率
董事長	陸瑩投資(股)公司 代表人：鍾育霖	男	英屬哥倫比亞大學營養學系 三地開發地產(股)公司總經理	請詳本公司股東會年報 「公司治理報告」	100%
董事	陸瑩投資(股)公司 代表人：李宗熹	男	國立成功大學交通管理科學系研究所碩士 高雄汽車客運(股)公司總經理	請詳本公司股東會年報 「公司治理報告」	88.89%
董事	德美投資(股)公司 代表人：江世源	男	國立暨南國際大學碩士經管系 正雄餐飲有限公司經理	-	100%
董事	德美投資(股)公司 代表人：莊峻宇	男	國立高雄科技大學土木工程學系 寶成建設(股)公司採發部副理 興富發建設(股)公司董事長特助 齊裕營造(股)公司南工區執行長	三嘉開發建築(股)公司工 務副總經理	100%

獨立董事	古木琴	男	國立中山大學管理學院高階經營碩士 大眾銀行主任/經理 寶華銀行協理/副總經理 誠揚聯合會計師事務所合夥會計師	勤樸會計師事務所會計師	100%
獨立董事	洪穎	女	美國華盛頓大學會計碩士 RSM US LLP 會計師事務所副理 Avanade/Accenture 內部稽核人員 Grant Thornton LLP 會計師事務所查帳員	全亞聯合會計師事務所合夥會計師、 太普高精密影像(股)公司 獨立董事	100%
獨立董事	蕭錦鍾	男	國立中興大學法學院碩士 台中地方法院檢察署檢察官 台中地院/雲林地院法官	三民聯合法律事務所律師	88.89%

報導期間三地開發治理單位人數、性別及年齡分佈詳如下表：

	類別	組別	人數	%
治理單位	性別	男	6	86%
		女	1	14%
	年齡	<30	0	0%
		30-50	2	29%
		>50	5	71%
	總人數		7	100%

註1：數據以三地開發於2024年12月31日統計之人數為準。

註2：30-50歲包含30歲及50歲。

1-1-2 治理單位運作(GRI 2-10、2-15、2-16、2-17、2-18、2-19、2-20)

■董事選任

三地開發董事會成員之提名與遴選系遵照公司章程之規定，採用候選人提名制，評估各候選人之學經歷資格，並遵守「董事選舉辦法」及「公司治理實務守則」所訂之多元化方針，以確保董事成員之專業及產業經驗之多元性及獨立性。

依據本公司「公司治理實務守則」，董事會成員組成應考量多元化，除兼任公司經理人不宜逾董事席次三分之一外，並就本身運作、營運型態及發展需求擬訂適當之多元化方針，包括但不限於以下二大面向之標準：基本條件與價值：性別、年齡、國籍及文化等。專業知識與技能：專業背景、專業技能及產業經歷等。

本公司董事會由七位具有不同專業背景的董事所組成，包含三席獨立董事、四席法人董事、無兼任公司經理人之董事。董事會目前有二位女性董事。本公司第二十七屆董事成員專長於各領域包括：領導、營運判斷、經營管理、危機處理、產業知識、國際市場觀、法律事務、業務開發。另古木琴先生、洪穎女士、蕭錦鍾先生等三位獨立董事，分別長於財務會計法律事務與經營決策、產業知識與經營管理、產業知識與決策能力、財務稅務與風險管理。董事會成員多元化政策落實情形，請詳本公司股東會年報「董事會多元化及獨立性」。

董事會成員中，全體均未有公司法第30條所列各款情事；且均無證券交易法第26條之3第3項及第4項規定之情事發生。獨立董事皆符合「公開發行公司獨立董事設置及應遵循事項辦法」所規定之兼任限制，兼任其他公開發行公司獨立董事未逾三家。

■利益衝突迴避

本公司「董事會議事規則」中訂有董事利益迴避制度，對董事會所列議案，與其自身或其代表之法人有利害關係，致有害公司利益之虞者，得陳述意見及答詢，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其表決權。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），請詳本公司股東會年報「公司治理運作情形」。

■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，本公司管理階層亦會定期將本公司重要報告及資訊提供予董事，並針對任何關鍵重大事件隨時溝通，關鍵重大事件的性質和總數請參考本公司於公開資訊觀測站發布之重大訊息，2024年度本公司經提報董事會並發布於公開資訊觀測站之關鍵重

大事件共26件，性質為財務報告、盈餘分配案、與關係人簽訂合約、更換股務代理機構、選任董事長及選任薪酬委員會等。

■董事進修

為增進董事之專業知識及技能，三地開發每年度依據公司發展策略與董事之學經歷背景，安排董事進行公司治理、經濟、環境、社會等各方面議題之專業課程。董事會進修情形(包含進修日期、參與董事、主辦單位、課程名稱及時數)詳如下表：

職稱	姓名	進修日期	主辦單位	課程名稱	進修時數	總計
董事長	鍾育霖	2024/07/03	臺灣證券交易所證券櫃檯買賣中心	2024 國泰永續金融暨氣候變遷高峰論壇	6	12
		2024/09/20	財團法人中華民國證期暨期貨市場發展基金會	2024 年度防範內線交易宣導會	3	
		2024/11/22	財團法人中華民國證期暨期貨市場發展基金會	2024 年內部人股權交易法律遵循宣導說明會	3	
董事	李宗熹	2024/07/03	臺灣證券交易所證券櫃檯買賣中心	2024 國泰永續金融暨氣候變遷高峰論壇	6	12
		2024/09/06	財團法人中華民國證期暨期貨市場發展基金會	2024 年度防範內線交易宣導會	3	
		2024/11/22	財團法人中華民國證期暨期貨市場發展基金會	2024 年內部人股權交易法律遵循宣導說明會	3	
董事	江世源	2024/04/30	臺灣證券交易所證券櫃檯買賣中心	永續知識能力打造全新破時代宣導會	3	15
		2024/06/03	財團法人中華民國證期暨期貨市場發展基金會	機構投資人觀點論壇	3	
		2024/09/06	財團法人中華民國證期暨期貨市場發展基金會	2024 年度防範內線交易宣導會	3	
		2024/11/15	財團法人中華民國證期暨期貨市場發展基金會	2024 年度內部人股權交易法律遵循宣導說明會	3	
		2024/11/19	財團法人中華民國證期暨期貨市場發展基金會	永續發展委員會暨永續長座談會	3	
董事	莊峻宇	2024/07/03	臺灣證券交易所證券櫃檯買賣中心	2024 國泰永續金融暨氣候變遷高峰論壇	6	15
		2024/09/06	財團法人中華民國證期暨期貨市場發展基金會	2024 年度防範內線交易宣導會	3	
		2024/09/13	社團法人中華公司治理協會	淨零碳排宣導會-台南場	3	

職稱	姓名	進修日期	主辦單位	課程名稱	進修時數	總計
		2024/11/22	財團法人中華民國證期暨期貨市場發展基金會	2024 年度內部人股權交易法律遵循宣導說明會	3	
獨立董事	古木琴	2024/01/12	中華民國會計師公會全國聯合會	CFC 制度之修法重點	3	32
		2024/03/28	中華民國會計師公會全國聯合會	營所稅申報要點及疑義	7	
		2024/06/21	中華民國會計師公會全國聯合會	洗錢防制國際發展趨勢與實務	3	
		2024/06/29	社團法人中華民國會計師公會全國聯合會	2024 年度淺談財務報表不實之法律責任	4	
		2024/07/03	臺灣證券交易所證券櫃檯買賣中心	2024 國泰永續金融暨氣候變遷高峰論壇	6	
		2024/08/30	中華民國會計師公會全國聯合會	會計師防制洗錢及打擊資恐內部控制與稽核制度範本實務探討	3	
		2024/10/9	中華民國會計師公會全國聯合會	受控外國企業(CFC)制度-營業人/個人部分(含實際案例分析、申報書講解)	3	
		2024/10/18	財團法人中華民國證期暨期貨市場發展基金會	2024 年度防範內線交易宣導會	3	
獨立董事	洪穎	2024/01/12	社團法人中華民國會計師公會全國聯合會	CFC 制度之修法重點	3	51
		2024/02/29	社團法人中華民國會計師公會全國聯合會	溫室氣體盤查實務(上)	6	
		2024/02/29	社團法人中華民國會計師公會全國聯合會	溫室氣體盤查實務(下)	6	
		2024/04/2	社團法人中華民國會計師公會全國聯合會	洗錢防制國際發展趨勢與實務	3	
		2024/06/29	社團法人中華民國會計師公會全國聯合會	2024 年度淺談財務報表不實之法律責任	4	
		2024/08/21	社團法人中華民國會計師公會全國聯合會	2024 年納管工廠低碳及智慧化基礎轉型個案補助	3	
		2024/07/03	臺灣證券交易所證券櫃檯買賣中心	2024 國泰永續金融暨氣候變遷高峰論壇	6	
		2024/09/20	財團法人中華民國證期暨期貨市場發展基金會	2024 年度防範內線交易宣導會	3	
		2024/10/24	社團法人中華民國會計師公會全國聯合會	中小企業 ESG 財務趨勢培訓講座	3	

職稱	姓名	進修日期	主辦單位	課程名稱	進修時數	總計
		2024/11/05	社團法人中華民國會計師公會全國聯合會	ISO 14064-1:2018 組織溫室氣體 14 小時內部查證人員訓練課程	14	
獨立董事	蕭錦鍾	2024/07/03	臺灣證券交易所證券櫃檯買賣中心	2024 國泰永續金融暨氣候變遷高峰論壇	6	9
		2024/09/20	財團法人中華民國證期暨期貨市場發展基金會	2024 年度防範內線交易宣導會	3	

■績效考核&薪酬政策

本公司已訂有「董事會績效評估辦法」，為落實公司治理並提升董事會與功能性委員會職能，每年均依所訂「董事會績效評估辦法」評估績效並將結果提報董事會。評估方式係收集當年度董事會活動相關資訊，依公平、客觀且獨立之立場填寫「董事會績效考核自評問卷」及「功能性委員會績效考核自評問卷」，將結果呈董事長評核，並運用於個別董事薪資報酬及提名續任之參考。

董事會運作績效自評包括「對公司營運之參與程度」、「提升董事會決策品質」、「董事會組成與結構」、「董事的選任及持續進修」、「內部控制」等五大面向，共45個項目，以及董事成員績效之「公司目標與任務之掌握」、「董事職責認知」、「對公司營運之參與程度」、「內部關係經營與溝通」、「董事之專業及持續進修」、「內部控制」等六大面向、共計23項指標。

本公司三年進行一次董事會績效之外部評鑑。2023年度外部評鑑委任「社團法人中華公司治理協會」執行。藉由外部專業機構審視現行董事會運作情形並取得客觀之評估報告，本公司將參考其建議持續強化董事會結構與運作，進而維持嚴謹且完備之效能。

本公司董事酬金係依授權董事會依其對公司營運參與程度及貢獻之價值，依同業通常水準支給議定。另董事酬勞係依公司章程第三十二條規定，本公司當年度如有獲利，應提撥不高於百分之三為董事酬勞。獨立董事不參與董事酬勞分派。董事酬勞經薪酬委員會審議後，提報董事會決議。另依據薪資報酬委員會組織章程之規定，參考同業通常水準支給情形，並考量個人績效評估結果、所投入之時間、所擔負之職責、達成個人目標情形、擔任其他職位表現、公司近年給予同等職位者之薪資報酬，暨由公司短期及長期業務目標之達成、公司財務狀況等評估個人表現與公司經營績效及未來風險之關連合理性。

本公司經理人之薪酬係依其職稱、職級、職責等項目，併同參酌台灣市場、同業經理人薪資水準與公司薪資政策核定合理薪資。另員工酬勞係依公司章程第三十二條規定，本公司當年度如有獲利，應提撥員工酬勞不低於百分之一，由董事會決議以股票或現金分派發放。本公司依經理人之績效評核結果，作為經理人獎金核發之參考依據，經理人績效評估項目有:個人績效與對公司整

體營運貢獻度，並隨時視實際經營狀況、未來風險及相關法令適時檢討酬金制度。本公司經理人酬金經薪酬委員會審議後，提報董事會決議。

本公司「薪資報酬委員會」依章程辦理，成員皆由獨立董事擔任，各職位薪酬於每年薪酬委員會定期檢討其合理性及市場競爭力，及每年定期檢討董事及經理人酬勞管理辦法，以作為發放標準。

本公司董事會與經理人之薪酬，尚未與永續(經濟、環境及人群衝擊)目標或績效指標連結。

1-2 誠信經營與法規遵循(GRI 2-23、2-24、2-26、2-27、205-1、205-3)

三地開發堅信誠信為永續經營的基石，並以誠信經營作為公司文化與治理制度的重要核心。我們致力於防範任何形式的不當利益與不誠信行為，並透過內部控制機制、教育訓練及檢舉制度的落實，強化誠信文化的深植與實踐。我們承諾持續推動透明、公正與負責的經營行為，以贏得利害關係人之信賴，實現公司永續發展的目標。

本公司遵循「上市上櫃公司治理實務守則」、臺灣證券交易所公司治理中心「公司治理評鑑自評指標」，落實公司治理，並訂定「誠信經營守則」、「誠信經營作業程序及行為指南」等重要內部規範通過董事會後施行，從董事會至管理階層積極落實誠信經營政策之承諾，在內部管理及商業活動中確實執行誠信經營政策，並要求全體同仁都應充分參與和遵守。

此外，管理部及相關部門代表共同組成「誠信經營管理專責單位」由總經理擔任總召集人，依據各單位工作職掌及範疇，負責推動本公司誠信經營、反貪腐、反賄賂及法令遵循等公司治理之道德相關事宜，並每年至少於董事會報告一次執行情形，最近一次向董事會報告日期為2024年05月10日。

「誠信經營守則」、「誠信經營作業程序及行為指南」請詳[本公司網站](#)。

三地開發針對責任商業行為訂有下列管理措施：

管理措施	內容
防範內線交易	<p>(1)本公司訂有「防範內線交易管理程序」及「內部重大資訊處理作業程序」，禁止公司內部人利用市場上未公開資訊買賣有價證券，並作為本公司重大資訊處理及揭露機制之依據，亦對新任董事及經理人於就任前，進行防範內線交易管理之教育宣導，確保其能了解法令相關規定與要求。</p> <p>(2)本公司於 2023 年 11 月經董事會通過增訂「公司治理實務守則」第十條：本公司內部人於獲悉公司財務報告或相關業績內容之日起之股票交易控管措施，包括(但不限於)董事不得於年度財務報告公告前三十日，和每季財務報告公告前十五日之封閉期間交易其股票。因此，本公司於排定次年度董事會日期後，通知內部人各季財務報告公告前禁止交易之封閉期間，並於通過財報之董事會前加強提醒，避免董事誤觸該規範。</p> <p>(3)本公司每年至少一次，向內部人及特定職務之主管及同仁進行有關「防範內線交易管理程序」、「內部重大資訊處理作業程序」及相關法令之教育宣導，以具體落實防範內線交易。</p>

防止利益衝突	本公司於「誠信經營作業程序及行為指南」中規定：董事、經理人、出席或列席董事會之利害關係人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其表決權。
簽署誠信條款	為使公司成員了解三地開發對誠信經營和從業道德的重視，對內在「員工契約書」中加入誠信條款，讓同仁了解在誠信與從業道德議題應遵循的行為規範；對外在公司網站中揭露誠信經營守則等相關文件，並要求供應商簽署「供應商行為守則聲明」及「供應商誠信承諾書」。
定期教育訓練	本公司每年執行誠信與從業道德相關議題之課程(含：企業社會責任與員工道德規範、員工道德從業規範指引、機密資訊保護認知訓練...等)，內容說明誠信經營、法規遵循、防範內線交易、無不正當收益、知識產權與保密、防止利益衝突與公平交易...等重要觀念與規定。

2024年，本公司已進行貪腐相關風險評估的營運據點佔所有營業據點的百分比為100%，未有人員因受威脅或恐嚇而提供或承諾疏通費之情事、未有人員洩露商業秘密之情事、未有提供政治獻金之情事，亦未有不當慈善捐贈或贊助之情事。

本公司透過反貪腐溝通方式，針對董事、員工、商業夥伴進行反貪腐政策及程序之溝通，2024年度已溝通之人數及百分比彙整如下表：

類別	反貪腐溝通成果	
	人數	百分比
董事	7	100%
員工	12	100%
合計	19	100%

註1：上表數據統計範圍為三地開發於2024年12月31日之資訊。

於2024年，未發生任何經證實之貪腐事件以及因貪腐相關之違法違規而受主管機關裁罰之情形，亦未有接獲不法、不道德或不誠信經營之相關行為申訴案件。

■ 尋求建議和提出疑慮的機制

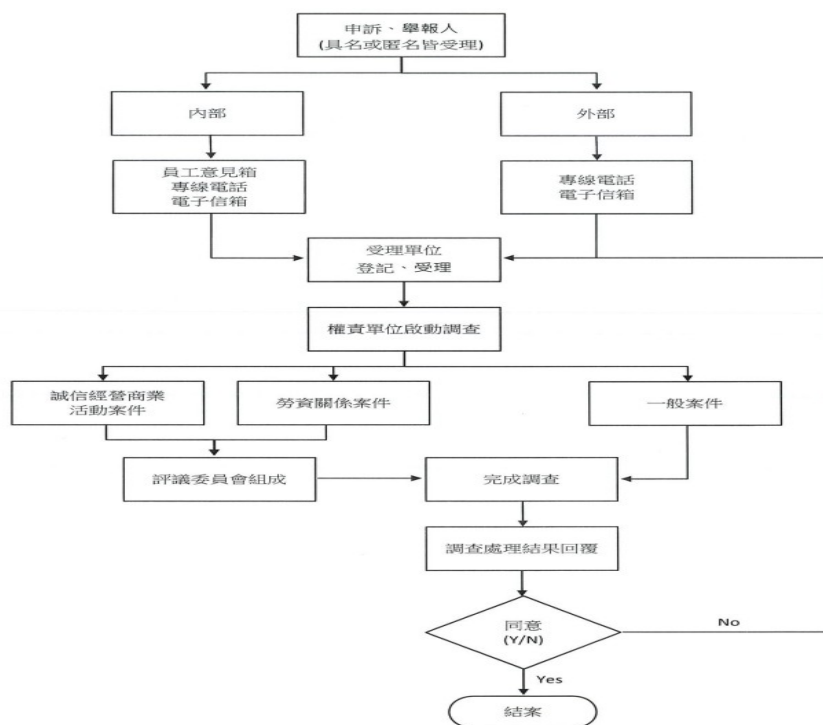
為使本公司員工、供應商與承攬商等利害關係人於工作上遭受不合理之待遇或對於責任商業行為之疑慮，其申訴、舉報處理有所依據，訂定「申訴及舉報處理作業程序」。

本公司建有申訴機制，並積極與利害關係人合作，以減輕負面衝擊。我們鼓勵所有可能受到我們營運影響的個人或團體，包括員工、投資者等，或對於責任商業行為有建議之內外部人員，透過公司網站、電子郵件或專線電話等管道提出疑慮或申訴，並由專人處理。公司將持續精進相關機制，確保所有疑慮皆能獲得妥善處理，並積極回應各方建議。

諮詢與舉報管道	
外部管道	檢舉之舉報信箱：yufongb@ms37.hinet.net
	專線電話：(07)225-9599 #161
內部管道	員工意見箱
	員工申訴專線 / 信箱：t103561011@gmail.com
	專線電話：(07)225-9599 #588

本公司依據「申訴及舉報處理作業程序」建立明確的申訴處理流程，申訴人可透過既定管道提出申訴，並由受理單位填寫「申訴、舉報處理單」後展開調查，於一週內聯絡申訴人，必要時會同相關單位處理，並以親自或書面方式回覆處理結果。若案件涉及董事或高階主管，將呈報至審計委員會；如涉利害關係人，則由更高層級或非利害關係人處理。重大違紀事件或難以處理之爭議，則提交評議委員會依相關規定辦理。整體流程強調保密原則，禁止外洩當事人資訊，並保障申訴人及相關人員免於歧視、脅迫或其他不利對待，確保申訴案件能在公正、透明的原則下妥善處理。

本公司舉報流程圖如下：



■法規遵循

法令遵循為達成永續經營的基本條件，三地開發密切關注影響公司相關法令及規範的趨勢脈動，當法令規範變動後，權責部門須檢視現行作法是否符合要求，並及時修改公司規章制度符合要求，以避免造成財務或商譽上的損失及影響，並於相關課程中加入與議題相關之法令要求，來提高員工與商業夥伴等法規遵循的意識。2024年，三地開發無發生重大違反法令(罰金超過新台幣100萬元)事件亦無任何支付罰款或非金錢裁罰之記錄。

1-3 營運財務績效

■組織所產生及分配的直接經濟價值(GRI 201-1)

單位：新台幣千元

項目	2022 年度	2023 年度	2024 年度
產生之直接經濟價值(A)註 1	625,864	333,040	1,251,613
分配之直接經濟價值(B)	229,196	462,322	1,352,794
營運成本	147,124	255,835	1,166,372
員工薪資與福利	12,061	11,013	14,651
支付出資人款項(註 2、註 4)	58,747	184,293	151,135
支付政府款項(註 3)	11,264	11,181	18,751
社區投資	-	-	1,885
留存之經濟價值(A-B)	396,668	-129,282	-101,181

註1：包含各年度合併之營業收入、利息收入、股利收入、租金收入、其他收入、其他利益及投資收益。

註2：包含各年度發放之現金股利、利息費用及減資退還股款。

註3：包含各年度之營業稅、營所稅、地價稅、房屋稅、燃料稅、牌照稅、印花稅及證券交易稅等。

註4：最近3年度股利配發情形詳股東會年報。

1-4 產品/服務概況

1-4-1 產品/服務介紹

本公司提供的產品與服務項目以不動產的營建、租售為主，包含地上權、危老重建、都市更新、廠辦大樓、商辦、倉儲等多元產品。配合公司發展策略，我們將繼續秉持創新、品質、服務的經營理念，結合產業趨勢、需求，規劃安全、穩固、舒適、科技化之優良產品，並以提供最完善的客戶服務為目標，持續研發、全面提升品質，以達企業永續經營的理念。三地開發與業界首屈一指的精英夥伴合作，共同為打造永續幸福家園而努力。

三地開發從土地取得開始，便著手進行區域潛力與市場趨勢的深入研究，並透過市場調查與分析掌握消費者需求與生活型態，作為後續規劃設計的依據，進而打造符合現代趨勢與居住機能的建築。

在設計階段，三地開發結合創新思維與實用性，與專業設計團隊合作，確保空間規劃既美觀又符合法規。隨後進入企劃與銷售策略的制定，透過整合行銷與廣告企劃，提升品牌形象與建築產品能見度，並由專業業務團隊負責銷售執行，提供客戶完整的購屋諮詢與服務。

工程方面，我們嚴謹執行營造發包程序，選擇具信譽與實績的施工團隊，並由內部工程管理人員全程監督施工品質與進度，確保工程安全與如期完工。完工後將進行驗收作業，確認建築物符合各項法規與品質標準，隨即安排交屋流程，讓客戶安心入住。

最後，三地開發重視售後服務，設有專責團隊處理保固維修與客戶回饋，持續維繫良好關係，讓每一位住戶都能感受到我們對品質與服務的承諾。

符合七大標章認證

1. 綠建材標章
2. 綠建築標章
3. 智慧建築標章
4. 住宅性能標章
5. 防火標章
6. 耐震標章
7. 通用住宅標章

1-4-2 建築品質管理(GRI 416-2)

由於我國地震發生頻率高，民眾對於房屋結構安全之需求日益加深。三地開發謹遵各項營建法規，如：無放射性污染、無拋用海砂、空氣污染防治、水質污染防治、道路污染防治、噪音及震動防治等措施，並注重施工安全衛生措施及設備、工地環境之維護及施工廢棄物之處理等相關規定。針對各專案均會設立品質管理檢核點，確保良好控管施工的品質及進度，同時與業主、承攬商之定期溝通、評估，建立有效的雙向溝通，及時解決專案進行之各種困難，提升工程施作的效率以及品質。

在專案執行過程中，公司透過完善的規劃、施工管理、品質查核與持續改善機制，全面落實品質控管，藉由健全的品質管理架構及內外部制度，嚴格把關施工流程、材料檢驗、自主查驗與文件保存等環節，並適時進行修正，以確保工程品質穩定，達成設計壽命與品質標準。

於工程施作過程中，將通過工地施工團隊的通訊軟體群組進行即時聯繫。若發生施工品質問題或勞工安全衛生缺失，會立即通過群組消息進行報告並確認改善狀況，以達到有效溝通。

在營建技術方面，逐步導入營造管理顧問，確保施工品質及進度，同步積極培養自主監造及施工能力，達到自主管理。營建廢棄物降減方面，由源頭的使用與管理開始，強化工地廢棄物分類，盤查廢棄物數據並循環使用再生產品以減少廢棄物，另外，評估運用鋁模板新工法來降低營建過程產生之廢棄物。在銷售管理與客戶服務方面，銷售均委託專業代銷或仲介公司負責，為提升個案銷售成績及售後服務品質，未來將嚴選專業代銷公司、並嚴格要求第一線銷售人員專業素養及加強服務態度訓練；自行遴選訓練售後服務人員，以確保售後服務品質。本公司於2024年無違反有關建築產品與服務的健康與安全法規以及自願性規範的事件發生。

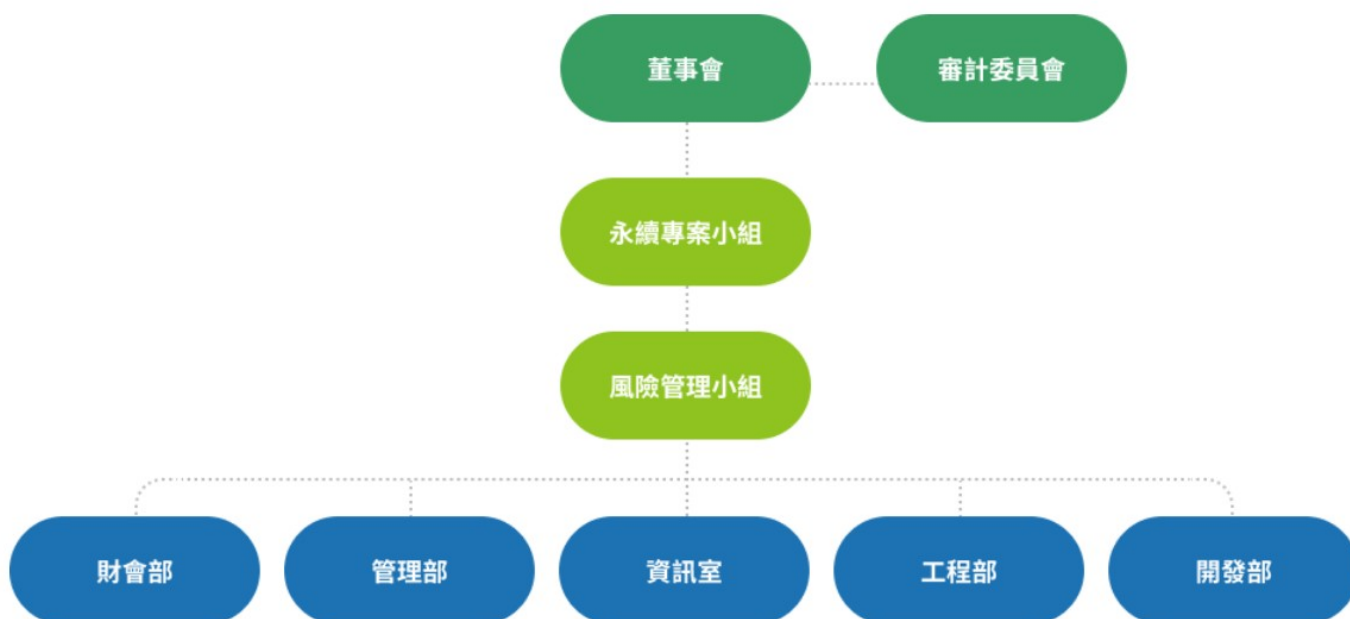
本公司在行銷策略及開發可能業務的同時，建立了利潤中心管理制度，希望更有效率節省各項成本及營業費用，本公司將繼續秉持創新、品質、服務的經營理念，以專業的態度，在作業過程中的品質要求下，規劃安全、穩固、符合人性化、科技化之優良產品，並以提供最完善的客戶服務為目標，持續研發、全面提升品質，以達企業永續經營的理念。

以下為本公司受認證之外部證書：



1-5 風險與危機管理

為因應現今環境變動快速，降低風險發生時對營運可能造成的影響與衝擊以及提升企業本身面對風險的韌性，本公司於2024年訂定「風險管理政策與程序辦法」，並經董事會通過。同年於「永續專案小組」下增設「風險管理小組」，負責風險管理制度之推動與執行。



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	風險構面	風險項目說明	管理政策或策略
原物料價格與	社會	●勞工與物料短缺以及通脹的問題，導致了勞動成本和原	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

供應 鏈風 險		<p>物料成本的快速上升。</p> <p>●供應鏈中斷。</p>	<p>及有效提升營建效率。</p> <p>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。</p> <p>4.建立與長期而穩定的夥伴關係。</p>
作業 危害 風險	社會	<p>●發生職災。</p>	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>
財務 風險	社會	<p>●利息之波動，對於消費者購屋意願，及籌資活動影響。</p>	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>3.採取保守的財務規劃，將閒置資金運用在償還借款為主。</p>
投資 風險	社會	<p>●主要經濟體或地區的商品、股票資產</p>	<p>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</p>

		<p>泡沫化，或市場需求隨景氣、人口結構而改變。</p>	<p>未來商機。</p> <p>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。</p>
		<p>●土地購入時，可能發生的土地汙染、土地地質結構問題。</p>	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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、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	<p>●預防個人資料外洩和攻擊事件等安全威脅。</p>	<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>3.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>4.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>
氣候變遷風險	環境	<p>●高溫風險</p>	<p>1.高溫戶外作業，設置簡易遮陽裝置及休息場所等危害預防及管理措施。</p>

1-6 供應鏈管理(GRI 204-1)

三地開發對供應商的要求包含工程品質、環境與勞工安全衛生、技術及供應能力、緊急應變與協調配合能力、工程進度五個面向，並以工程品質管理為核心，選擇最合適供應商。公司100%供應商採購金額來自當地採購，當地係指國內廠商。為避免供應短缺或其他外在因素造成斷料，公司亦積極培養第二或第三供應商，針對新供應商在遴選時亦優先考慮通過ISO相關認證之供應商。此外，公司培養長期合作夥伴，透過營運時緊密配合模式，共同追求企業永續經營與相互成長，除了國內無生產之原料及設備外，其餘均以國內當地供應商為主，才能保有高機動性及供料快速，亦希望能促進國內經濟發展，提高就業機會，不但替公司節省成本，也能節約能源，再加上客戶端的回收再利用，替環保盡一份力量。

■ 供應商合作現況

2024年公司有交易之供應商共有202家，主要區分為，工程承攬、建築材料、技術服務等3類，其中，以工程承攬的佔比最高為60.80%，次之為建築材料佔34.37%。

工程承攬 工程承攬商 (帶工不帶料)	建築材料 混泥土、鋼筋、鋼構等 建築材料、工程承包商 (帶工帶料)	技術服務 業務代銷、室內設計等 服務
---------------------------------	---------------------------------------------------	---------------------------------

■ 供應商/承攬商評鑑

三地開發每年定期針對工程品質、環境與勞工安全衛生、技術及供應能力、緊急應變與協調配合能力、工程進度五大構面評鑑所有供應商，評鑑分級為A、B、C三等級，強化供應商管理之執行力，評鑑為C等之供應商，積極與其溝通、協調，並要求期限內改善或提出相關試驗報告，以維護合作品質，若於期限內無法改善者，將不再給予投標承攬機會，並協調既有供應商承接相關業務，以避免工程延誤或造成環境汙染等負面影響。

A等	綜合評鑑 得分80分以上者，建議繼續採用。
B等	綜合評鑑 得分70~79分者，建議繼續採用，但應加強觀察及管理。
C等	綜合評鑑 69分以下，取消合格廠商登錄，建議不繼續採用。

02.環境保護

2-1 能源與溫室氣體排放管理(GRI 302-1、302-3、305-1、305-2、305-4)

2-1-1 能源使用狀況及溫室氣體盤查

2024年，三地開發總能源消耗量為20.8433 (GJ)，能源使用包括：外購電力、汽油。其中以外購電力使用量最大，佔總能源使用77.33%，主要是辦公室和公用系統設備的耗用等；汽油主要使用於公務車。2024年之營收增加，因此電力使用相較2023年增加9.19%，由於營收的提升與汽油消耗的降低，在總能源密集度上較2023年下降。近三年能源使用情形如下表所示：

組織內部	種類	單位	2022年	2023年	2024年
非再生能源	電力	GJ	31.2911	14.7598	16.1173
	汽油	GJ	5.9050	6.2045	4.7260
能源總使用量		GJ	37.1961	20.9643	20.8433
個體營收		千元	595,265	316,107	1,166,647
能源強度 (能源總消耗量/個體營收)		GJ/千元	0.00006248	0.00006632	0.00001786

註1：各類能源熱值轉換係數參考環保署溫室氣體排放係數管理表單6.0.4版：電力1kwh=860 kcal；汽油1L=7,800 kcal；1kcal=4.187×10⁻⁶GJ。

註2：2022年~2024年盤查邊界為三地開發辦公室總部。

註3：能源強度=能源總消耗量/個體營收。

三地開發為降低溫室氣體排放對環境造成的負擔，以2024年作為溫室氣體盤查的基準年，每年定期針對三地開發辦公室總部，依照GHG Protocol溫室氣體盤查議定書之盤查方法，進行溫室氣體盤查。針對目前盤查範圍，範疇一溫室氣體排放量為0.365公噸CO₂e，範疇二溫室氣體排放量為2.122公噸CO₂e，溫室氣體排放強度為0.0000213 (公噸CO₂e/千元)。

最近三年度溫室氣體排放數據如下表：

種類	單位	2022 年	2023 年	2024 年
範疇一	公噸 CO ₂ e	0.454	0.470	0.365
範疇二	公噸 CO ₂ e	4.119	1.943	2.122
範疇一、二合計排放量	公噸 CO ₂ e	4.573	2.413	2.487
個體營收	千元	595,265	316,107	1,166,647
溫室氣體排放強度 (範疇一、二合計排放量/個體營收)	公噸 CO ₂ e/ 千元	0.00000768	0.00000763	0.00000213

註1：進行盤查之溫室氣體種類僅包括：二氧化碳(CO₂)、甲烷(CH₄)、一氧化二氮(N₂O)。

註2：使用的標準為依據GHG Protocol溫室氣體盤查議定書，並採用營運控制權法。

註3：排放係數來源為環境部溫室氣體排放係數管理表6.0.4及經濟部能源署公告之2024年度電力排碳係數。

註4：以上數據為本公司自行盤查之數據，上述數據皆未經第三方查證。

註5：個體營收為經安侯建業聯合會計師事務所查證後之財務報告數據。

2-1-2 綠色建築及循環經濟

三地開發深知建築對環境永續的重要影響，因此積極導入綠色建築理念，致力於在設計、施工及材料選用等各環節落實環保精神。透過創新技術與制度化管理，我們不僅追求建築品質與安全，更以降低環境負荷為目標，打造兼具永續與舒適的居住空間。

再生原料使用上，三地開發關注鋼筋、混凝土原料之再生物料使用比例，並於不影響安全性與使用成效為前提下，盡可能選用綠建材標章之材料與省水節能之設備，為客戶提供對環境負荷衝擊較低的住宅商品。

在營建技術方面，三地開發逐步導入營造管理顧問制度，以確保施工品質與進度，同時積極培養自主監造與施工能力，落實自主管理機制。針對營建廢棄物的減量，從源頭的材料使用與管理著手，強化工地廢棄物分類作業，並透過盤查廢棄物數據與推動再生產品的循環利用，有效降低廢棄物產生。此外，公司亦評估採用鋁模板等新工法，以進一步減少施工過程中的廢棄物排放。

2-2 廢棄物管理

三地開發在廢棄物管理方面，注重廢棄物的減量、回收與再利用，廢棄物主要分為二大類，第一類營建工程廢棄物由清運廠商申報後進行處理，第二類為一般生活垃圾，通過事先分類回收後，交由垃圾車定期清運，同時，也致力控管處理流向，確保委託政府認可合格清運業者確實落實廢棄物處理，以避免違規棄置之情事發生。

2-3 水資源管理(GRI 303-3、303-4、303-5)

三地開發水資源的使用，以辦公區域民生用水為主，包括飲用、洗滌和清潔等用途，所使用的水源來自臺灣自來水公司，且取水方式不會對水源造成任何影響。所有產生的廢水均按照法律規定進行合法處理，透過污水下水道進行排放。

近三年度用水情形					
項目	來源/終點	單位	2022 年	2023 年	2024 年
取水量	地表水	百萬公升	-	-	-
	地下水		-	-	-
	海水		-	-	-
	產出水		-	-	-
	第三方的水		23.87	17.80	21.30
	合計		23.87	17.80	21.30
排水量	地表水	百萬公升	-	-	-
	地下水		-	-	-
	海水		-	-	-
	第三方的水		23.87	17.80	21.30
	合計		23.87	17.80	21.30
耗水量	-	百萬公升	0	0	0

註1：自來水數據依年度水費單計算，盤查範圍為三地開發辦公室總部。

註2：本公司用水均為生活用水，並未投入生產，故排水量與取水量相等。

註3：無取自具水資源壓力地區之用水，且取水、排水皆屬於淡水（ $\leq 1,000$ mg/L總溶解固體）。

03. 員工關懷及社會共榮

3-1 人權管理(GRI 2-23)

本公司依循政府勞動基準法、就業服務法、雇主聘僱外國人許可及管理辦法、勞動部勞工權益維護報告書規定並參酌國際公認基本勞動人權原則，包含「聯合國企業和人權指導原則」、「工作基本原則與權利宣言」、「世界人權宣言」、「責任商業聯盟行為準則」等，訂有「人權政策」並經董事長簽署通過，對自由選擇職業、青年勞工、工時、工資福利、人道待遇、不歧視、自由結社等議題作出承諾，並制定人事規章制度和work規則作為人員管理依循的標準。

本公司人權政策如下：

一、自由選擇職業

與員工之聘僱關係基於雙方合意前提下所建立，並依法簽訂勞動契約。公司不販賣人口及僱用任何形式奴隸、受強迫、抵債及監獄勞工；亦不得扣押員工身份證、護照及實行不合理的行動限制。不得要求勞工支付招聘相關費用以獲得工作，如發現此情形應返還員工。

二、青年勞工

公司不聘用未滿十六歲者為本公司從業人員；學生工必須依照適用的法規保護其權利，並提供適當的支持與培訓。

三、工時

員工之工作及休息時間應符合政府法令規定，每週工時不應超過60小時，且員工加班必須出於自願。

四、工資與福利

員工之工資與福利應符合政府法令規定，薪資按月定時足額支付，並不得將扣減工資作為紀律懲處之手段。

五、人道待遇

嚴禁苛刻和非人道地對待員工，包括任何形式的騷擾、性騷擾、性侵犯、口頭辱罵、體罰、精神或身體壓迫。

六、不歧視

本公司在涉及聘用、報酬、培訓、升遷、解職、退休或其它事務上，不容許「歧視」之情況發生。

七、自由結社

本公司尊重員工自由結社、加入(或不加入)組織團體及進行集體協商之合法權益，不進行干涉、歧視、報復或騷擾。

本公司人權政策請詳[本公司網站](#)。

3-2 員工概況與福利

3-2-1 員工概況(GRI 2-7、2-8、202-2、401-1、405-1)

三地開發截至2024年底，員工總人數為11人(男性5人、女性6人)，無外籍員工。員工中包含3位主管人員(基層主管0位、中階主管2位及高階主管2位)。高階主管人員均為本國籍員工，雇用當地高階主管比率為100%。

三地開發確實遵循政府主管機關勞動相關法令規範，從未雇用童工，如雇用外籍人士，則依據當地法令之相關規範辦理。三地開發在營業據點所在地，以當地員工為優先聘雇對象，在營運地點分布上100%員工均位於台灣重要營運據點。

類別	組別	男性		女性		台灣		合計	
		人數	佔全體員工比	人數	佔全體員工比	人數	佔全體員工比	人數	佔全體員工比
勞雇合約	永久聘雇員工 (或稱不定期契約勞工)	4	36.36%	6	54.55%	10	90.91%	10	90.91%
	臨時員工 (或稱定期契約勞工)	1	9.09%	0	0.00%	1	9.09%	1	9.09%
	無時數保證的員工 (或稱零工經濟者)	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
	合計	5	45.45%	6	54.55%	11	100.00%	11	100.00%
勞雇類型	全職 (或稱全時勞工)	4	36.36%	6	54.55%	10	90.91%	10	90.91%
	兼職 (或稱部分工時勞工)	1	9.09%	0	0.00%	1	9.09%	1	9.09%
	合計	5	45.55%	6	54.55%	11	100.00%	11	100.00%

註1：上述資料係以三地開發臺灣營運據點於2024年12月31日在職員工為計算基準，無任何數據之假設。

註2：報導期間內及報導期間與前期比較，員工人數沒有重大顯著波動。

報導期間三地開發各員工類別之人數、性別及年齡分佈詳如下表：(GRI 405-1)

2024 員工分布		管理職		非管理職		合計	
		人數	百分比	人數	百分比	人數	百分比
男	<30 歲	0	0.00%	0	0.00%	0	0.00%
	30-50 歲	0	0.00%	2	18.18%	2	18.18%
	>50 歲	2	18.18%	1	9.09%	3	27.27%
	小計	2	18.18%	3	27.27%	5	45.45%
女	<30 歲	0	0.00%	1	9.09%	1	9.09%
	30-50 歲	1	9.09%	2	18.18%	3	27.27%
	>50 歲(註 3)	1	9.09%	1	9.10%	2	18.19%
	小計	2	18.18%	4	36.37%	6	54.55%
合計		4	36.36%	7	63.64%	11	100%

註1：上述資料係以2024年12月31日在職員工為計算基準，無任何數據之假設。

註2：30-50歲包含30歲及50歲。

註3：部分資訊小數點數值不一，係因四捨五入進位誤差所致，不影響整體資訊揭露。

■人才招募與流動

本公司用人唯才，所有人力招募及任用皆透過公開透明之管道，主要透過社會招募、就業服務中心等管道甄選人才，其餘如：專業機構人才推薦、員工推薦...等方式都能為公司提供質量俱佳之人力資源。

三地開發之招募政策兼具多元性與包容性，絕不因性別、年齡、種族、國籍、宗教、政治立場或性別傾向不同而有所差異。我們遵循當地政府法規保護與尊重人權，絕不僱用童工與強迫性勞動。因應組織營運發展之需要，2024年三地開發共招募1位新進人員，另有2位離職人員。2024年總新進率為9%；離職率為18%。

新進/離職		2024							
		新進				離職			
		男		女		男		女	
		人數	百分比	人數	百分比	人數	百分比	人數	百分比
台灣	<30 歲	0	0%	1	9%	0	0%	0	0%
	30-50 歲	0	0%	0	0%	0	0%	1	9%
	>50 歲	0	0%	0	0%	1	9%	0	0%
合計		0	0%	1	9%	1	9%	1	9%

註1：上述資料係由人資系統以2024年12月31日在職員工為計算基準，無任何數據之假設。

註2：新進不扣除中途離職人員且不含集團內轉調人員。

註3：離職員工人數包含自願或被解僱、退休及契約到期。

註4：2024該年齡組男(女)性員工新進率 = 2024年該年齡組新進男(女)性人數/2024年末員工總人數。

註5：2024該年齡組男(女)性員工離職率 = 2024年該年齡組離職男(女)性人數/2024年末員工總人數。

3-2-2 員工薪酬與福利(GRI 2-21、201-3、401-2、401-3)

三地開發三地開發最高個人年度總薪酬者為總經理，其薪酬為新台幣2,267仟元，而本公司其他員工年度總薪酬之中位數為新台幣573仟元。最高個人之年度總薪酬與公司在其他員工年度總薪酬之中為數比率為 3.95 : 1。

本公司薪酬最高個人於2024年度之薪酬較前一年度增加73.19%，而在本公司其他員工年度總薪酬之中位數較前一年增加31.42%，最高個人之年度總薪酬增加百分比相較公司其他員工年度總薪酬增加百分比之中位數比率為 2.33 : 1。

年度總薪酬包括：報酬、退職退休金、董事酬勞、業務執行費用，以及兼任員工之薪資、獎金及特支費與員工酬勞。

近二年度本公司非擔任主管職務之全時員工人數、年度薪酬平均數及中位數如下：

項目	2023	2024	變動情形	變動百分比
年度平均員工人數	5	7	+2 人	-40%
年度薪酬平均數(新台幣仟元)	467	588	+121	+25.91%
年度薪酬中位數(新台幣仟元)	436	573	+137	+31.42%

註1：上表資訊業經安侯建業聯合會計師事務所複核，並與公開資訊觀測站相同。

註2：「員工人數」係採年度平均之計算方式。

註3：2024年度非擔任主管之全時員工平均薪資及中位薪資較2023年提升係因年終獎金增加。

三地開發秉持以人為本的核心理念，透過多元且具前瞻性的福利政策，提升員工的整體福祉與生活品質。期望在實現企業目標的同時，也能與員工共同成長、共創價值。目前本公司員工福利彙整如下：

獎金	員工增資認股、績效獎金及各項目標達成獎金、參與員工酬勞分配、年節禮金(勞動節、端午節、中秋節)、年終獎金。
福利補助	員工定期健康檢查補助金額、團體意外傷害保險、定期員工聯誼聚餐、婚喪喜慶補助、生育獎勵金。
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，公司依照該條例每月依員工薪資 6%提撥至勞工保險局之個人退休金帳戶(新制)；除僱主每月固定提撥6%之退休金外，員工另可依個人意願選擇 0%~6%不等之退休金，提存至個人退休金專戶中。
職工福利委員會	為增進同仁間感情、凝聚員工向心力及促進身心靈健康平衡，並鼓勵從事正當休閒及娛樂活動，三地開發依法設立職工福利委員會(簡稱福委會)，負責職工福利事

	業之規劃、經費的分配、運用以及收支報告與稽核。福委會規劃多項福利活動，提供員工多樣化的福利選項、補助、資訊溝通及活動策劃。
多元學習	新人訓練、專業訓練、階層別(職能)訓練、講師訓練、主管機關舉辦研討，並提供相關的內、外訓訓練課程的申請機制。

當同仁遇有育嬰需要，可申請留職停薪，期間屆滿後申請復職，以兼顧個人與家庭照顧的需要。本公司2024年度育嬰假申請情形如下：

育嬰留職停薪(GRI 401-3)

分類	男	女
有權利申請育嬰留職停薪人數(A)	-	-
實際申請育嬰留職停薪人數(B)	-	-
育嬰留職停薪原應復職人數(C)	-	-
育嬰留職停薪實際復職人數(D)	-	-
復職率(D/C)	0%	0%
前一年度育嬰留職停薪復職人數(E)	-	-
前一年度育嬰留職停薪復職後十二個月仍在職人數(F)	-	-
留任率(F/E)	0%	0%

註1：2024年度均無人員申請育嬰假。

註2：上表統計範圍包含三地開發於臺灣之所有營運據點。

3-3 員工培育(GRI 404-1、404-2、404-3)

■教育訓練

本公司每年由單位主管與員工面談其對職能規劃與發展，培訓計畫所涵蓋面向包括但不限於新人訓練、專業訓練、階層別(職能)訓練、講師訓練，並提供相關的內、外訓訓練課程的申請機制。2024年，我們的年度總訓練時數為112小時，平均每位員工完成的訓練時數為10.18小時。

同時，我們為鼓勵員工持續進修與工作相關領域之技能與知識，公司亦提供經費讓員工進修取得與工作相關領域的學位。藉由系統化的培育機制，培養未來的管理人才，推動中高階主管儲備人才發展，使員工發揮所長達到持續成長。

三地開發2024年教育訓練施行狀況如下表：

員工教育訓練		總訓練時數(小時)	人數	平均訓練時數(小時)
性別	男性	56	5	11.20
	女性	56	6	9.33
職級	經理以上	42	4	10.50
	一般員工	70	7	10.00
合計		112	11	10.18

註1：平均受訓時數=各類別受訓總時數÷各類別年底員工人數。

■績效考核

本公司定期實施員工績效考核，反映在員工實際工作成效，不因性別、年齡有所差異。評核由各員工直屬主管進行，考核評鑑內容包含其出缺勤及工作表現等，以期有效評估員工個人工作績效與未來發展潛力。同時我們備有依績效給予的獎金、升遷措施，鼓勵員工持續向上強化工作效能。

員工類別	男		女		總計	佔比
	接受考核人數	百分比(%)	接受考核人數	百分比(%)		
管理職	2	18.18%	2	18.18%	4	36.36%
非管理職	3	27.28%	4	36.36%	7	63.64%
總計	5	45.46%	6	54.54%	11	100.00%

註1：接受考核比例=各員工類別接受考核人數÷2024年12月31日員工總人數。

註2：接受考核人數係依本公司考核紀錄統計，統計範圍為2024年1月1日至2024年12月31日之所有員工。

3-4 社會公益

- 2024年贊助台南市政府平安夜及跨年晚會活動共計476仟元。
- 2024年捐助台南市光賢里內公共設施維護管理、教育環境綠美化及協助弱勢家庭等共計1,409仟元。
- 2024年山陀兒颱風重創高雄市所造成的嚴重災情，主動投入三民公園的災後整頓工作，以實際行動善盡企業社會責任，為環境與社會做出貢獻。



附錄一 GRI 準則索引表

使用聲明	三地開發地產股份有限公司依循 GRI 準則出版 2024 年永續報告書，數據資料區間為 2024 年 1 月 1 日至 12 月 31 日。
使用版本	GRI 1 : Foundation 2021
GRI 行業準則適用	無

GRI 準則	揭露項目	對應章節	說明	頁碼
GRI2 一般揭露 2021				
組織及報導實務				
2-1	組織詳細資訊	公司簡介-關於三地開發		4
2-2	組織永續報導中包含的實體	關於本報告書		1
2-3	報導期間、頻率及聯絡人	關於本報告書		1
2-4	資訊重編	關於本報告書		1
2-5	外部保證 / 確信	關於本報告書		1
活動與工作者				
2-6	活動、價值鏈和其他商業關係	公司簡介-營運概況與展望		8
2-7	員工	3-2 員工概況		45
2-8	非員工的工作者	-	本公司未有非員工工作者。	-
治理				
2-9	治理結構及組成	1-1-1 治理單位架構		20
2-10	最高治理單位的提名與遴選	1-1-2 治理單位運作		22
2-11	最高治理單位的主席	1-1-1 治理單位架構		20
2-12	最高治理單位於監督衝擊管理的角色	1-1-1 治理單位架構		20
2-13	衝擊管理的負責人	1-1-1 治理單位架構		20

GRI 準則	揭露項目	對應章節	說明	頁碼
2-14	最高治理單位於永續報導的角色	關於本報告書 利害關係人與重大主題 - 重大主題鑑別流程		1 13
2-15	利益衝突	1-1-2 治理單位運作		22
2-16	溝通關鍵重大事件	1-1-2 治理單位運作		22
2-17	最高治理單位的群體智識	1-1-2 治理單位運作		22
2-18	最高治理單位的績效評估	1-1-2 治理單位運作		22
2-19	薪酬政策	1-1-2 治理單位運作		22
2-20	薪酬決定流程	1-1-2 治理單位運作		22
2-21	年度總薪酬比率	3-2-2 員工薪酬與福利		47
策略、政策與實務				
2-22	永續發展策略的聲明	經營者的話		3
2-23	政策承諾	1-2 誠信經營與法規遵循 3-1 人權管理		27、42
2-24	納入政策承諾	1-2 誠信經營與法規遵循		27
2-25	補救負面衝擊的程序	利害關係人與重大主題 - 回應重大主題		16
2-26	尋求建議和提出疑慮的機制	1-2 誠信經營及法規遵循		27
2-27	法規遵循	1-2 誠信經營及法規遵循		27
2-28	公協會的會員資格	公司簡介 - 關於三地開發		4
利害關係人議合				
2-29	利害關係人議合方針	利害關係人與重大主題 - 利害關係人鑑別與溝通		9

GRI 準則	揭露項目	對應章節	說明	頁碼
2-30	團體協約	-	由於員工迄今未提出團體協約協商需求，公司尚未簽訂團體協約。惟為促進勞資雙方溝通與合作，公司已成立勞資委員會，該委員會成員包括由勞工選出之勞方代表與公司管理階層指派之資方代表，雙方成員共同參與委員會運作。委員會至少每季召開一次會議，作為勞資意見交流與協調的重要平台，有效促進勞資和諧及員工權益保障。	-
GRI3 重大主題 2021				
重大主題揭露				
3-1	決定重大主題的流程	利害關係人與重大主題 - 重大主題鑑別流程		13
3-2	重大主題列表	利害關係人與重大主題 - 重大主題鑑別流程		13

重大主題

GRI 準則	揭露項目	相關章節	頁碼	省略理由
重大主題：人才培育與發展				
GRI 3：重大主題 2021	3-3 重大主題管理	利害關係人與重大主題 - 回應重大主題	16	
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	3-3 員工培育	49	
	404-2 提升員工職能及過渡協助方案	3-3 員工培育	49	
	404-3 定期接受績效及職業發展檢核的員工百分比	3-3 員工培育	49	
重大主題：風險與危機管理				
GRI 3：重大主題 2021	3-3 重大主題管理	利害關係人與重大主題 - 回應重大主題	16	
重大主題：法規遵循				
GRI 3：重大主題 2021	3-3 重大主題管理	利害關係人與重大主題 - 回應重大主題	16	
GRI 205 反貪腐 2016	205-1 已進行貪腐風險評估的營運據點	1-2 誠信經營與法規遵循	27	
	205-3 已確認的貪腐事件及採取的行動	1-2 誠信經營與法規遵循	27	
重大主題：營運績效				
GRI 3：重大主題 2021	3-3 重大主題管理	利害關係人與重大主題 - 回應重大主題	16	
GRI 201 經濟績效 2016	201-1 組織所產生及分配的直接經濟價值	1-3 營運財務績效		
重大主題：綠色建築及循環經濟				
GRI 3：重大主題 2021	3-3 重大主題管理	利害關係人與重大主題 - 回應重大主題	16	

GRI 準則	揭露項目	相關章節	頁碼	省略理由
重大主題：供應鏈管理				
GRI 3：重大主題 2021	3-3 重大主題管理	利害關係人與重大主題 - 回應重大主題	16	
GRI 204：採購實務 2016	204-1 來自當地供應商的採購支出比例	1-6 供應鏈管理	37	

特定準則揭露項目

GRI 準則	揭露項目	報告書所在章節	頁碼	省略說明
GRI 201 經濟績效 2016	201-3 定義福利計劃義務與其它退休計畫	3-2-2 員工薪酬與福利	47	
GRI 202 市場地位 2016	202-2 雇用當地居民為高階管理階層的比例	3-2-1 員工概況	44	
GRI 302 能源 2016	302-1 組織內部的能源消耗量	2-1-1 能源使用狀況及溫室氣體盤查	38	
	302-3 能源密集度	2-1-1 能源使用狀況及溫室氣體盤查	38	
GRI 305 排放 2016	305-1 直接 (範疇一) 溫室氣體排放	2-1-1 能源使用狀況及溫室氣體盤查	38	
	305-2 能源間接 (範疇二) 溫室氣體排放	2-1-1 能源使用狀況及溫室氣體盤查	38	
	305-4 溫室氣體排放密集度	2-1-1 能源使用狀況及溫室氣體盤查	38	
GRI 303 水與放流水 2018	303-3 取水量	2-3 水資源管理	41	
	303-4 排水量	2-3 水資源管理	41	
	303-5 耗水量	2-3 水資源管理	41	
GRI 401 勞雇關係 2016	401-1 新進員工和離職員工	3-2-1 員工概況	44	
	401-2 提供給全職員工 (不包含臨時或兼職員工) 的福利	3-2-2 員工薪酬與福利	47	
	401-3 育嬰假	3-2-2 員工薪酬與福利	47	
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	1-1-1 治理單位架構	20	
		3-2-1 員工概況	44	
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	1-4-2 建築品質管理	33	

附錄二 上市櫃公司編製與申報永續報告書作業辦法

項目	執行情形																								
<p>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。</p>	<p>為有效因應氣候變遷相關議題，本公司以永續專案小組為氣候變遷管理之最高組織，管理及運作上由風險管理小組掌握利害關係人對於氣候議題之相關要求與趨勢變化，召集相關權責部門進行氣候風險的評估與管理，並透過策略或目標方案擬訂，向高階管理層報告及確認採取之行動。</p> <p>永續專案小組每年至少一次向董事會報告：(1)氣候變遷相關風險管理；(2)溫室氣體盤查進度；(3)相關行動計畫和執行情況，讓董事會成員了解減緩氣候變遷工作推動的情形，並適時提出建議與回饋。</p>																								
<p>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)。</p> <p>3.敘明極端氣候事件及轉型行動對財務之影響。</p>	<p>本公司依據氣候變遷風險與機會評估方法，評估風險項目對公司的「衝擊/關聯程度」，以及「發生的時點」以產生風險矩陣。氣候風險和機會辨識結果說明如下：氣候變遷風險(中高風險等級)：</p> <table border="1" data-bbox="600 678 2018 1316"> <thead> <tr> <th data-bbox="600 678 801 730">類別</th> <th data-bbox="801 678 1055 730">風險項目</th> <th data-bbox="1055 678 1339 730">發生時點</th> <th data-bbox="1339 678 2018 730">對財務影響</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="600 730 801 1166" rowspan="4">轉型風險</td> <td data-bbox="801 730 1055 778">碳費徵收</td> <td data-bbox="1055 730 1339 778">短期</td> <td data-bbox="1339 730 2018 778">政府徵收但費將增加營運成本。</td> </tr> <tr> <td data-bbox="801 778 1055 874">客戶對再生能源使用的要求</td> <td data-bbox="1055 778 1339 874">短期</td> <td data-bbox="1339 778 2018 874">建置再生能源發電設備或購買再生能源將增加資本支出或營運成本增加。</td> </tr> <tr> <td data-bbox="801 874 1055 1070">低碳技術轉型</td> <td data-bbox="1055 874 1339 1070">短期</td> <td data-bbox="1339 874 2018 1070">1.耗能設備汰換或減碳設備購買，將增加資本支出。 2.營業收入將因為滿足客戶對低碳生產之需求而減少。</td> </tr> <tr> <td data-bbox="801 1070 1055 1166">氣候相關資訊揭露要求增加</td> <td data-bbox="1055 1070 1339 1166">短期</td> <td data-bbox="1339 1070 2018 1166">氣候相關資訊揭露之驗證將增加管理成本</td> </tr> <tr> <td data-bbox="600 1166 801 1316">實體風險</td> <td data-bbox="801 1166 1055 1316">建築物、設施因颱風、強風暴雨造成損壞</td> <td data-bbox="1055 1166 1339 1316">短期</td> <td data-bbox="1339 1166 2018 1316">設施設備損壞衍伸修繕成本</td> </tr> </tbody> </table>				類別	風險項目	發生時點	對財務影響	轉型風險	碳費徵收	短期	政府徵收但費將增加營運成本。	客戶對再生能源使用的要求	短期	建置再生能源發電設備或購買再生能源將增加資本支出或營運成本增加。	低碳技術轉型	短期	1.耗能設備汰換或減碳設備購買，將增加資本支出。 2.營業收入將因為滿足客戶對低碳生產之需求而減少。	氣候相關資訊揭露要求增加	短期	氣候相關資訊揭露之驗證將增加管理成本	實體風險	建築物、設施因颱風、強風暴雨造成損壞	短期	設施設備損壞衍伸修繕成本
類別	風險項目	發生時點	對財務影響																						
轉型風險	碳費徵收	短期	政府徵收但費將增加營運成本。																						
	客戶對再生能源使用的要求	短期	建置再生能源發電設備或購買再生能源將增加資本支出或營運成本增加。																						
	低碳技術轉型	短期	1.耗能設備汰換或減碳設備購買，將增加資本支出。 2.營業收入將因為滿足客戶對低碳生產之需求而減少。																						
	氣候相關資訊揭露要求增加	短期	氣候相關資訊揭露之驗證將增加管理成本																						
實體風險	建築物、設施因颱風、強風暴雨造成損壞	短期	設施設備損壞衍伸修繕成本																						

氣候變遷衍伸機會		
類型	機會項目	對財務影響
能源來源	擴大再生能源的使用	1.設置再生能源設備可減少外購電力的需求，降低外購電力的成本支出。 2.可增加電力來源多元性，降低國際燃料價格上漲造成電力成本增加的風險。
韌性	提升能源使用效率	1.提升能源使用效率能減少溫室氣體產出，提升公司產品的市場競爭力。 2.交換老舊、耗能設備能降低用電成本支出。 3.減少溫室氣體排放可降低碳費支出所產生的營運成本。
市場	取得永續相關管理系統認證	符合客戶對於 ESG 的期待，可創造良好的合作關係，爭取潛在新客戶合作的機會。

<p>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。</p>	<p>本公司透過永續主題問卷進行重大性分析，鑑別結果顯示氣候變遷議題屬重大主題，故依據「風險管理政策與程序辦法」，將氣候變遷風險納入管理的範疇，作進一步風險評估與管理。在流程上，本公司參考TCFD 架構進行氣候變遷風險與機會的鑑別、研擬因應措施與目標方案，希望藉此減緩氣候變遷因子對企業營運所造成的衝擊，提高公司的氣候韌性。氣候風險鑑別與評估由「永續專案小組」召集相關部門於「風險管理小組」下進行，藉由政策法規變革、市場趨勢、歷史災害紀錄等內部資料，整理出氣候變遷風險議題清單。並透過未來氣候情境條件設定，鑑別分析未來可能面臨的相關風險，並對潛在中高風險項目進行質性或量化的分析；評估這些風險於財務面可能造成影響的程度，再依據「衝擊/關聯程度」及「發生的可能性/時間」繪製氣候變遷風險矩陣圖，完成重大性評估分析。</p>
------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<p>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。</p>	<p>本公司並非碳排放密集度高之產業，但全球暖化帶來的氣候變遷影響公司的重要利害關係人，為了即時因應市場趨勢與客戶潛在需求，公司透過情境分析進行氣候變遷風險與機會的識別，評估出之成果由事業部門及功能單位深入檢視，作為日常營運調整參考方針；另外透過定期進度與成果報告至董事會，作為集團運作與決策之參考因子。</p>
<p>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。</p>	<p>無。</p>
<p>7.若使用內部碳定價作為規劃工具，應說明價格制定基礎。</p>	<p>訂定影子價格，透過設定內部碳定價，以評估組織未來可能面臨之相關風險。</p>
<p>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。</p>	<p>不適用。</p>
<p>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。</p>	<p>不適用。</p>