Deloitte.

勤業眾信

勤業眾信聯合會計師事務所
110016 台北市信義區松仁路100號20樓

Deloitte & Touche
20F, Taipei Nan Shan Plaza
No. 100, Songren Rd.,
Xinyi Dist., Taipei 110016, Taiwan

Tel :+886 (2) 2725-9988
Fax:+886 (2) 4051-6888
www.deloitte.com.tw

會計師有限確信報告

三發地產股份有限公司　公鑒：

三發地產股份有限公司民國 114 年度永續報告書，業經本會計師針對三發地產股份有限公司所選定之績效指標執行確信程序竣事，並出具有限確信報告。

確信標的資訊與適用基準

三發地產股份有限公司所選定之績效指標（以下簡稱標的資訊）與適用基準，請詳附件一「確信項目彙總表」。

管理階層之責任

管理階層之責任係依照臺灣證券交易所「上市公司編製與申報永續報告書作業辦法」、全球永續性報告協會（Global Reporting Initiative，GRI）發布之通用準則、行業準則及主題準則、永續會計準則理事會（Sustainability Accounting Standards Board，SASB）準則及三發地產股份有限公司自行設計之基準編製標的資訊，且維持與標的資訊編製有關之必要內部控制，以確保標的資訊未存有導因於舞弊或錯誤之重大不實表達。

會計師之責任

本會計師之責任係依照確信準則 3000 號「非屬歷史性財務資訊查核或核閱之確信案件」規劃及執行有限確信案件，基於所執行之程序與所獲取之證據，對標的資訊（詳附件一）是否未存有重大不實表達取得有限確信，並出具有限確信報告。相較於合理確信案件，有限確信案件所執行程序之性質及時間不同，其範圍亦較小，故於有限確信案件所取得之確信程度亦明顯低於合理確信案件中取得者。

本會計師係基於專業判斷規劃及執行確信程序，以獲取相關標的資訊之有限確信證據，且任何內部控制均受有先天限制，因此未必能查出所有業已存在之重大不實表達。本會計師執行確信程序包括：

- 對參與編製標的資訊之管理階層及相關人員進行查詢，以瞭解編製標的資訊之政策、流程、內部控制及資訊系統，以辨認可能存有重大不實表達之領域；
- 對標的資訊選取樣本進行檢查、驗算、重新執行及觀察等程序，以取得有限確信之證據。

先天限制

由於諸多確信項目係屬非財務資訊，相較於財務資訊之確信受有更多先天限制，故該等資訊之相關性、重大性與正確性之解釋可能涉及更多管理階層之重大判斷、假設與解釋，不同利害關係人對該等資訊亦可能有不同之解讀。

獨立性及品質管理規範

本會計師及所隸屬會計師事務所已遵循會計師職業道德規範中有關獨立性及其他道德規範之規定，該規範之基本原則為正直、公正客觀、專業能力及專業上應有之注意、保密與專業行為。

本會計師所隸屬會計師事務所適用品質管理準則 1 號「會計師事務所之品質管理」，該品質管理準則規定會計師事務所設計、付諸實行及執行品質管理制度，包含與遵循職業道德規範、專業準則及所適用法令有關之政策或程序。

確信結論

依據所執行之程序與所獲取之證據，本會計師並未發現標的資訊在所有重大方面有未依照適用基準編製而須作修正之情事。

其他事項

本確信報告出具後，三發地產股份有限公司對任何確信標的資訊或適用基準之變更，本會計師將不負就該等資訊重新執行確信工作之責任。

勤業眾信聯合會計師事務所

會計師　王　攀　發

中　華　民　國　115　年　8　月　11　日

附件一

確信項目彙總表

<table>
<tr><th>編號</th><th>標的資訊</th><th>對應章節</th><th>適用基準</th></tr>
<tr><td>1</td><td>■ 三發地產及京富祥營造針對各營運流程建立相關內控制度予以管理，每年稽核室依風險評估制定稽核計畫予以查核，各部門就高風險項目訂定管理措施，且依據證交所公告實施的「上市上櫃公司誠信經營守則」作為公司推廣誠信經營反貪腐及反賄賂的參考依據，要求全體員工遵守並落實，並於每月全體同仁會議中不定期宣導，建立內、外部檢舉制度，以預防貪腐之情事發生。2025 年集團所有營運據點 100%經檢視貪腐風險評估，並無鑑別出重大貪腐之風險。
■ 三發地產及京富祥營造已於 2025 年與供應商與承包商契約中納入誠信經營、防止行賄及收賄條款，同時簽署誠實信用切結書。
<table>
<tr><th>公司</th><th>年度</th><th>供應商總數</th><th>合約金額高於門檻並簽署「誠實信用切結書」家數</th><th>簽署「誠實信用切結書」百分比</th></tr>
<tr><td>三發地產</td><td>2025</td><td>19</td><td>4</td><td>100%</td></tr>
<tr><td>京富祥營造</td><td>2025</td><td>40</td><td>6</td><td>100%</td></tr>
</table>
<table>
<tr><th>公司</th><th>年度</th><th>員工參與人數</th><th>參與誠信經營與內線交易教育訓練宣導課程</th></tr>
<tr><td>三發地產</td><td>2025</td><td>44</td><td>88%</td></tr>
<tr><td>京富祥營造</td><td>2025</td><td>27</td><td>71%</td></tr>
</table>
<table>
<tr><th>公司</th><th>年度</th><th>參與人數</th><th>參與人次</th><th>內線交易教育訓練宣導課程</th></tr>
<tr><td>三發地產之經營階層</td><td>2025</td><td>6</td><td>72</td><td>86%</td></tr>
<tr><td>三發地產之內部人</td><td>2025</td><td>6</td><td>72</td><td>100%</td></tr>
</table></td><td>1.1 公司治理／誠信經營</td><td>GRI 205-2：2016 有關反貪腐政策和程序的溝通及訓練</td></tr>
<tr><td>2</td><td>■ 為促進地方經濟並大幅降低材料運輸階段的碳足跡，三發地產與京富祥營造長期落實 100%台灣在地採購策略。2025 年度三發地產採購淨額為新台幣 2,109,208,530 元，京富祥營造為新台幣 468,992,434 元，總計新台幣 2,578,200,964 元。主要採購項目包含「新北市新莊區副都心商辦大樓案」與「台南市中西區星鑽段案」結構體工程採購為主。
■ 三發地產及京富祥營造積極與台灣優質供應商合作，協助台灣供應商提升技術與品質，並且逐年提高在地採購量。我們期許未來能夠繼續推動在地化供應鏈，使用台灣在地高品質建材，提供客戶安心舒適的建築。</td><td>2.2 循環經濟與負責任供應鏈</td><td>GRI 204-1：2016 來自當地供應商的採購支出比</td></tr>
</table>

<table>
<tr><th>編號</th><th>標的資訊</th><th>對應章節</th><th>適用基準</th></tr>
<tr><td>3</td><td>■ 2025 年平均滿意度分數為 4.02 分（滿分 5 分），產品滿意度穩定，但品牌與服務滿意度下降，尤其購屋體驗滿意度下降最多，但入住滿意度持平，代表房子本身仍被認可，未來會朝建立更完善的服務機制前進，以期待提供客戶更安心的住宅品質與售後服務。
■ 2025 年度三發地產滿意度調查
- 賞屋購屋過程滿意度：3.87 分
- 交屋過程滿意度：4.24 分
- 入住至今滿意度：4.15 分
- 修繕售服滿意度：4.02 分
- 品牌印象分數：3.84 分</td><td>2.3 客戶滿意度與服務</td><td>自訂指標
2025 年滿意度調查結果</td></tr>
<tr><td>4</td><td>■ 三發集團於 2025 年台北總部(辦公室)、高雄辦公室係以台灣自來水公司用水量度數所統計換算，2025 年用水量統計為 2.213 百萬公升，水源 100%來自台灣自來水公司，根據世界資源研究所（WRI）的水資源風險評估工具（Aqueduct Water Risk Atlas）顯示，三發集團並無自水資源壓力地區取水之情形。
■ 京富祥營造南北部共統計 3 個建築工地，工務所向自來水公司申請的臨時水用量為 20.219 百萬公升。
■ 三發集團 2025 年取水量統計
<table>
<tr><th rowspan="2">年度</th><th colspan="4">辦公室</th><th rowspan="2">京富祥營造建案工地</th><th rowspan="2">合計</th></tr>
<tr><th>三發地產</th><th>金革音樂</th><th>京富祥營造（台北）</th><th>京富祥營造（高雄）</th></tr>
<tr><td>2025 年</td><td>1.868</td><td>0.185</td><td>0.087</td><td>0.073</td><td>20.219</td><td>22.432</td></tr>
</table></td><td>3.1 廢棄物與循環經濟</td><td>GRI 303-3：2018 取水量
SASB IF-RE-140a.3：有取水資料涵蓋之不動產組合區域，其取水量變動之同等百分比，按不動產之業務別。</td></tr>
<tr><td>5</td><td>■ 職業傷害管理
2025 年員工及非員工之工作者之皆無發生職業傷害事件。報導期間內無發生職業病事件，因應未來可能的公傷事件發生，三發地產於 2022 年 9 月 27 日制定「公傷處理管理辦法」，以保障員工發生公傷時，能依規定立即辦理。</td><td>4.2 友善職場環境</td><td>GRI 403-9：2018 職業傷害</td></tr>
</table>