

股票代碼：5522

查詢年報網址：

<https://www.farglory-land.com.tw/investors/>



遠雄建設事業股份有限公司

Farglory Land Development Co., LTD.

110 年度  
年報

民國 111 年 4 月 1 日刊印

一 發言人、代理發言人姓名、職稱、聯絡電話及電子郵件信箱

發言人：蕭君如

職稱：建設管理處協理

聯絡電話：(02)2723-9999#2210

電子郵件信箱：B3731@farglory.com.tw

代理發言人：謝清林

職稱：建設管理處協理

聯絡電話：(02)2723-9999#2200

電子郵件信箱：B3576@farglory.com.tw

二 總公司、分公司之地址及電話

(一)總公司：台北市信義區基隆路一段 200 號 16 樓

電話：(02)2723-9999

(二)分公司：高雄市苓雅區三多四路 110 號 24 樓之 2

電話：(07)330-5996

三 股票過戶機構之名稱、地址、網址及電話

名稱：元大證券股份有限公司

地址：台北市大同區承德路 3 段 210 號地下 1 樓

網址：www.yuanta.com

電話：(02)2586-5859

四 最近年度財務報告簽證會計師姓名、事務所名稱、地址、網址及電話

會計師姓名：翁世榮會計師、林鈞堯會計師

事務所名稱：資誠聯合會計師事務所

地址：台北市信義區基隆路一段 333 號 27 樓

網址：www.pwc.com.tw

電話：(02)2729-6666

五 海外有價證券掛牌買賣之交易場所名稱及查詢該海外有價證券資訊之方式：無

六 公司網址：<http://www.farglory-land.com.tw/>

# 目 錄

壹、 致股東報告書 .....	1
一、 前一年度營業結果.....	2
二、 本年度營業計畫概要.....	3
三、 未來公司發展策略、受到外部競爭環境、法規環境及總體經營環境之影響 .....	4
貳、 公司簡介 .....	5
一、 設立日期 .....	5
二、 公司沿革 .....	5
參、 公司治理報告 .....	9
一、 組織系統 .....	9
二、 董事、監察人、總經理、副總經理、協理、各部門及分支機構主管資料 .....	11
三、 公司治理運作情形.....	21
四、 簽證會計師公費資訊.....	52
五、 更換會計師資訊.....	52
六、 公司之董事長、總經理、負責財務或會計事務之經理人，最近一年內曾任職於簽證會計師所屬事務所或其關係企業者，應揭露其姓名、職稱及任職於簽證會計師所屬事務所或其關係企業之期間 .....	52
七、 最近年度及截至年報刊印日止，董事、監察人、經理人及持股比例超過百分之十之股東股權移轉及股權質押變動情形.....	53
八、 持股比例占前十名之股東，其相互間為關係人或為配偶、二親等以內之親屬關係之資訊..	54
九、 公司、公司之董事、監察人、經理人及公司直接或間接控制之事業對同一轉投資事業之持股數，並合併計算綜合持股比例.....	55
肆、 募資情形 .....	56
一、 資本及股份 .....	56
二、 公司債辦理情形 .....	60
三、 特別股辦理情形 .....	60
四、 海外存託憑證辦理情形 .....	60
五、 員工認股權憑證及限制員工權利新股辦理情形.....	60
六、 併購或受讓他公司股份發行新股辦理情形 .....	60
七、 資金運用計畫執行情形 .....	60
伍、 營運概況 .....	61
一、 業務內容 .....	61
二、 市場及產銷概況 .....	67
三、 從業員工最近二年度及截至年報刊印日止從業員工人數、平均服務年資、平均年齡及學歷分布比率.....	72
四、 環保支出資訊.....	72
五、 勞資關係 .....	72

六、	資通安全管理.....	74
七、	重要契約.....	74
陸、	財務概況.....	79
一、	最近五年度簡明資產負債表及損益表.....	79
二、	最近五年度財務分析.....	83
三、	最近年度財務報告之監察人或審計委員會查核報告.....	86
四、	最近年度財務報告.....	87
五、	最近年度經會計師查核簽證之公司個體財務報告.....	150
六、	公司及其關係企業最近年度及截至年報刊印日止，如有發生財務週轉困難情事，應列明其對本公司財務狀況之影響.....	205
柒、	財務狀況及財務績效之檢討分析與風險事項.....	205
一、	財務狀況.....	205
二、	財務績效.....	206
三、	現金流量.....	207
四、	最近年度重大資本支出對財務業務之影響.....	207
五、	最近年度轉投資政策、其獲利或虧損之主要原因、改善計畫及未來一年投資計畫.....	208
六、	風險事項應分析評估最近年度及截至年報刊印日止之下列事項.....	208
七、	其他重要事項.....	210
捌、	特別記載事項.....	211
一、	關係企業相關資料.....	211
二、	最近年度及截至年報刊印日止，私募有價證券辦理情形.....	214
三、	最近年度及截至年報刊印日止子公司持有或處分本公司股票情形.....	214
四、	其他必要補充說明事項.....	214
玖、	最近年度及截至年報刊印日止，如發生證券交易法第三十六條第三項第二款所定對股東權益或證券價格有重大影響之事項.....	214

## 壹、致股東報告書

各位股東女士先生，大家好：

隨著國際主要經濟體加速新冠肺炎疫苗的接種，並在寬鬆性貨幣政策及擴張性財政政策支持下，110年起全球經貿活動逐漸恢復活絡，國際經濟可望強勁復甦，但通膨隱憂持續加大，及新型變種病毒的威脅仍不容忽視。

台灣房市隨著疫情趨緩而升溫，加上央行維持低利率政策，市場資金充沛，為房價帶來支撐，未來國內疫情發展及央行利率政策是否調整，以及更多的房地產管制政策實施，都將是後續觀察重點，但有鑑於台灣對疫情的妥善因應，及國際供應鏈重組中的恰當定位，都給台灣在111年的全球經濟有了好的起點。

**國際經濟情勢：**受益於新冠肺炎疫苗加速施打，110年全球經濟活動逐步恢復。至於111年之經濟展望，國際經濟局勢仍有諸多風險變數值得關注，包括全球疫情發展、美中貿易及科技爭端後續發展、大宗商品價格走勢、全球公共債務風險升高及氣候變遷等，皆影響國際經濟前景。

**台灣經濟局勢：**110年5月以來因疫情升溫影響消費動能，但在國人與政府共同努力下，國內疫情逐漸控制，下半年隨著疫苗施打率提升及防疫管制措施逐漸鬆綁，加上政府適時推出多項紓困及振興措施，消費動能持續回溫。展望111年，隨著國內半導體、5G及綠能等投資持續增加，有助推能台灣投資動能，惟變種病毒傳播及供應鏈瓶頸仍存在、美中貿易及科技持續紛爭，後續經濟發展仍需密切關注。

**公司營運成果：**受惠於110年下半年景氣回升及產品定位精準，110年度的銷售業績達424億，創近10年來新高。營業收入亦因桃園大案完工入帳達歷史新高330億。未來將持續透過標準發包時程及成本漲幅預估，進行成本之控管，以因應原物料、建材及人工走升的趨勢，使稅後淨利率及EPS再提升。

**剛需產品布局：**公司持續於六都及新竹地區進行土地開發，以維持未來三~五年可推案量。另外，為因應台商回流，順應廠(商)辦市場需求，增加佈局於大型客戶或客制化廠(商)辦。對於北部及中南部建案之獲利差異，也將進行開發比重之調整，並透過穩固經營型態及體質改造，以期營收獲利穩定成長。

一、 前一年度營業結果

(一) 110 年度營業計畫實施成果 (合併財務報告)

單位：新台幣仟元

項 目	110年度	109年度	增(減)	增(減)%
營業收入淨額	33,138,325	26,845,946	6,292,379	23.44
營業成本	21,975,082	19,670,060	2,305,022	11.72
營業毛利淨額	11,167,781	7,180,458	3,987,323	55.53
營業費用/其他收益及費損	2,988,073	2,080,494	907,579	43.62
營業淨利	8,179,708	5,099,964	3,079,744	60.39
營業外收入及支出	-224,876	-182,940	-41,936	22.92
稅前淨利	7,954,832	4,917,024	3,037,808	61.78
本期淨利	6,080,658	3,838,255	2,242,403	58.42
本期綜合損益總額	6,119,437	4,761,867	1,357,570	28.51

(二) 預算執行情形

本公司並未依「公開發行公司公開財務預測資訊處理準則」公開 110 年度財務預測，故無預算執行情形。

(三) 財務收支及獲利能力分析 (合併財務報告)

項 目		110 年度	109 年度	
財務結構 (%)	負債佔總資產比率	53.36	54.48	
	長期資金佔固定資產比率	45,104.30	78,381.32	
償債能力 (%)	流動比率(%)	172.97	169.32	
	速動比率(%)	27.81	21.17	
	利息保障倍數(倍)	11.44	20.10	
獲利能力	資產報酬率(%)	6.39	4.53	
	股東權益報酬率(%)	13.70	9.21	
	估實收資本比率(%)	營業利益	104.65	65.25
		稅前純益	101.77	62.91
	純益率(%)	18.34	14.30	
	每股盈餘(元)(當期)	7.78	4.86	

(四) 研究發展狀況：與廠商共同進行營建廢棄物數據分析及永續建材開發，短期內提高建案採用再生綠建材使用率，中長期則透過替代工法的運用，減少廢棄物產出，有計畫且系統性的逐步減少對環境之影響。

## 二、 本年度營業計畫概要

### (一) 當年度之經營方針

1. 高效經營公司，提昇經營效能增長獲利
  - (1) 以領先指標驅動營收成長。
  - (2) 提高組織運作質量。
2. 獲利年年成長，深化獲利方程式
  - (1) 提高產品含金量。
  - (2) 鞏固獲利基礎。
  - (3) 聚焦三大風險管理。
  - (4) 堅守計劃展現績效。
3. 品牌成功再起，再造品牌光輝
  - (1) 提升產品及服務品質。
  - (2) 創造品牌價值。

### (二) 預期銷售數量及其依據

1. 預計本年度完工之個案（新成屋共 7 案）：
  - (1) H142 遠雄鉑翠（111 年 Q3）
  - (2) H151 遠雄新未來 2（111 年 Q2）
  - (3) H153 遠雄青溪（111 年 Q3）
  - (4) H709B 遠雄之星 8（111 年 Q3）
  - (5) H712 遠雄之星 7（111 年 Q1）
  - (6) H808 遠雄安南町（111 年 Q2）
  - (7) H901 遠雄明水漾（111 年 Q2）
2. 預計本年度持續進行銷售或興建工程之個案（在建/在售共 12 案）：
  - (1) 台北：H79 遠雄晴川、M62 遠雄宜進 I-CITY
  - (2) 新北：FM1 遠雄擎光
  - (3) 桃園：H152 遠雄新未來 3、HH1 遠雄青晉
  - (4) 台中：BH1 遠雄寬寓、BH2 遠雄純寓、H713 遠雄幸福成
  - (5) 台南：H810 遠雄北府苑、DH1 遠雄明日讚、H809 遠雄頂美
  - (6) 高雄：H902 遠雄琢蘊
3. 本年度預計新推出個案：  
桃園市、台中市、台南市及高雄市住宅個案。
4. 持續銷售之個案（成屋共 8 案）：
  - (1) 新北：H88 遠雄九五、H95 遠雄 CASA、H100 遠雄百富、  
H101B 遠雄豐河、H102 遠雄左岸-香榭園、E02 遠雄 U-Town
  - (2) 桃園：H115 遠雄文青
  - (3) 高雄：H901 遠雄明水漾

### (三) 重要之產銷政策

1. 營銷策略
  - (1) 優先去化大坪數豪宅案，並以調價機制調節銷售流量。

- (2) 佈局北部住宅、廠辦等高毛利率個案，以提升營收及淨利率。
  - (3) 設定一般及剛需產品為銷售主力，並提高大型案量個案，以持續認列營收。
  - (4) 防止成本失控、固守毛利率，並彈性調配各案工進速度依年度計劃入帳。
2. 產能策略
- (1) 設計、施工品質提升：剛需案最適化設計、豪宅案精工、毛胚屋標準化；提升建案滲漏水、隔音及換氣等設計施工之品管。
  - (2) 數位化快速服務客戶：客戶之設計、施工、服務問題，建成連線快、查詢快、處理快三快服務計劃。
  - (3) 延續品牌成功印象，並創造新生活型態，加值品牌特色。

### 三、未來公司發展策略、受到外部競爭環境、法規環境及總體經營環境之影響

#### (一) 總體經濟

1. 國發會表示，全球疫情反覆，但在各國政府激勵措施推動下，經濟可望持續成長，出口動能預期樂觀持續走高，再加上消費動能回溫，帶動國內外廠商持續投資台灣，行政院主計總處預估我國今年經濟成長率仍可望超過4%。
2. 投資台灣三大方案：「歡迎台商回台投資行動方案」、「根留台灣企業加速投資行動方案」及「中小企業加速投資行動案」確定延長三年至113年底，預期將促使企業增加投資及就業機會；而半導體產業的資本支出投資、電信業者加速佈局5G網路，及離岸風電與太陽能光電等綠能設施的投資建置，預期實質固定投資也會有顯著增長。
3. 民間消費則因疫情緩和，且隨國內外景氣回溫，企業多獲利豐厚，產能亦相對提升，有利企業加薪條件；加上基本工資調升及軍公教調薪，挹注家庭可支配所得，促使實質民間消費提升。
4. 但疫情仍多變，物價通膨升溫，升息步調加快，均使經濟走向更難以掌握與應對，而全球共同追求的淨零碳排，台灣也將面臨「綠天鵝」要求的考驗，都是隱藏在經濟榮景中的隱憂。

#### (二) 產業趨勢

1. 在新冠疫情的衝擊，多數國家都以寬鬆貨幣政策救市，過剩的資金湧入股、債市及房地產，市場游資充沛且利率低檔，民眾對未來購置耐久財信心充足，短期內對不動產投資開發仍是有利的環境，惟須注意升息趨勢的影響。
2. 房地產的漲幅也促使政策管制實施，以避免高房價影響真正需要房子的剛性需求者，實價登錄、稅制調整、連續四波的信用管制措施等，主要打擊囤房投機客，應可健全房地產發展，惟短期可能影響市場買房意願，銷售推案時程宜掌握景氣波段。
3. 土地標售價格屢創新高，原物料漲幅持續未歇，營建成本欲回不易，需控制營建成本佔比較高之區域推案量，並加速研發成本、工時降減之替代工法與建材，另外還需要注意全球減碳議題造成綠色通膨的應對方式。

董事長：趙文嘉



經理人：湯佳峯



會計主管：程澤昕





## 貳、公司簡介

一、設立日期：民國 67 年 8 月 9 日

二、公司沿革：

本公司主要營業項目為委託營造廠商興建國民住宅及商業大樓出租出售等業務，近年重大事件如下：

民國 93 年 發行國內第一次有擔保暨第二次無擔保轉換公司債。

「遠雄大學風呂」【H39】以「公園造街，溫泉造鎮」理念規劃設計，榮獲第六屆國家建築獎「住宅高層組規劃設計類」金質獎。

民國 94 年 興建個案新北市林口鄉建林段文化三路及忠孝路口 18、19 層 HRC 鋼骨基礎捷運、公園、運動，養生四合一國際 VIP 新市鎮「遠雄未來城」【H36A】。

民國 95 年 95 年 1 月 1 日起本公司正式更名為「遠雄建設事業股份有限公司」。

本公司趙藤雄董事長獲得致遠 (Ernst & Young)「台灣年度創業家大獎」與「EY 菁英創業家獎」。

溫泉住宅大樓-「遠雄大雄風呂-紫京城」【H45A】，獲得第七屆國家建築規劃設計類金質獎。

「遠雄天母」【H38】獲得第十三屆中華建築規劃設計類金石獎。

捷運、公園、運動、養生、數位光纖新市鎮「遠雄未來城第二期」【H36B】，榮獲第十三屆中華建築新市鎮優質環境社區特別獎。

住展雜誌票選為十大品牌優良建商第 2 名，僅次於國泰建設。

民國 96 年 國內第一次有擔保暨第二次無擔保轉換公司債未買回及賣回可轉債全數轉換普通股完畢，變更登記後實收資本額為新台幣 6,953,833,280 元整。

國際媒體「讀者文摘」頒發台灣建設廠商信譽品牌 (Trusted Brand) 金牌獎。

本公司股票於 96 年 8 月 6 日於臺灣證券交易所正式掛牌交易。

「遠雄大學哈佛」【H47】榮獲國家卓越建設獎；「遠雄上林苑」【H40】、「遠雄日光」【H52】、「遠雄未來家」【H58B】，榮獲國家建築金質獎；「遠雄大學耶魯」【H50】榮獲金獅獎金象獎三冠王。

民國 97 年 發行國內第三次有擔保暨第四次無擔保轉換公司債。

辦理現金增資新台幣 880,000 仟元，實收資本額增為新台幣 7,063,833,280 元。

趙藤雄董事長獲得 2008 國家卓越建設獎年度建築人物。

三峽藝術大道榮獲國家建築環境文化類優質獎。

民國 98 年 「遠雄四季妍」【H63】榮獲中華建築金石獎；「遠雄富都」【H62】榮獲國家建築金質獎；「遠雄首府」【H61】榮獲國家建築金獅獎。

「遠雄香堤苑」【H65】榮獲國家卓越建設獎最佳規劃設計類金質獎、「遠雄大學耶魯」【H50】榮獲建築金石獎施工品質類金石獎及白金石首獎、「遠雄未來之光」【H48】國家建築金質獎規劃設計類金質獎及創意金獎。

「遠雄建設」榮獲國家優良建商認證、子公司「遠雄營造」榮獲國家優良營造商認證。

民國 99 年 「遠雄富仕苑」【H71】榮獲國家卓越建設獎最佳規劃設計類優質獎；「遠雄朝日」【H70】榮獲國家卓越建設獎最佳規劃設計類優質獎及國家建築金獅獎優質住宅類金獅獎；「遠雄金華苑」【H69】榮獲國家卓越建設獎最佳規劃設計類金質獎；「御之邸」【H72】榮獲國家卓越建設獎最佳規劃設計類金質獎；「遠雄交響苑」【H80】榮獲中華建築金石獎優良規劃設計類金石獎；「遠雄米蘭苑」【H73】榮獲中華建築金石獎優良規劃設計類金石獎、金石首獎。

民國 100 年 以現金增資方式發行普通股 65,000 仟股參與發行海外存託憑證 32,500 仟單位，海外存託憑證於中華民國境外發行，並於倫敦交易所掛牌交易，發行金額共計美金 158,945 仟元。

「遠雄中央公園」【H86】榮獲國家卓越建設獎最佳規劃設計類金質獎及國家建築金獎規劃設計類金獅獎；三峽「遠雄藝術大道」榮獲國家卓越建設獎最佳規劃設計類金質獎；「遠雄左岸-玫瑰園」【H90】榮獲中華建築金石獎規劃設計類金石獎；「遠雄艾菲爾」【H107】榮獲中華建築金石獎規劃設計類金石獎。

「遠雄左岸」整體社區規劃與環境改造，獲得 LLG（全球智慧生活聯盟）「創新卓越智慧城市」獎項，為綠能生活與智慧住宅樹立新的典範。

榮獲國家建築金獎誠信建商類雙冠王。

「遠雄建設」榮獲台灣經濟部頒發台灣百大品牌。

趙藤雄董事長獲頒國家建築金獎-永續建築成就獎。

民國 101 年 發行國內第五次有擔保暨第六次無擔保轉換公司債共計新台幣 2,000,000 仟元。

「遠雄左岸」榮獲國家卓越建設獎最佳規劃設計類金質獎；「遠雄 U-Town」【E2】榮獲國家卓越建設獎最佳規劃設計類優質獎。

本公司榮獲國家建築金獎誠信建商類雙冠王。

華人第一家建設公司取得 SGS Qualicert 服務認證。

民國 102 年 公司遷址至松高路 1 號「遠雄金融中心」。

「遠雄三名園」【H89】榮獲國家建築金質獎規劃設計類金質獎；「遠雄左岸-錦繡園」【H105】榮獲國家建築金獎規劃設計類金獅獎；「遠雄新宿」【H113】榮獲國家建築金質獎規劃設計類金質獎。

「遠雄 U-Town」榮獲 LLG（全球智慧生活聯盟）認證。

取得英國標準協會 BS10012 的認證，為國內建設開發商第一個通過個資保護認證公司。

「遠雄建設」榮獲國家建築金獎-金象獎。

趙藤雄董事長獲頒遠距照護特別貢獻獎、科技管理獎。

- 民國 103 年 「遠雄左岸」代表台灣角逐全球「年度最佳國際智慧城市」最高獎項。  
「遠雄大未來」【H66】國家卓越建設獎最佳管理維護類住宅類卓越獎；「遠雄國寶」【H802】榮獲中華建築金石獎，優良規劃設計類住宅高層組金石獎、金石首獎；「遠雄六家匯」【H601】國家卓越建設獎規劃設計類住宅類金質獎；「遠雄一品」【H701】國家卓越建設獎規劃設計類住宅類卓越獎；「遠雄文心匯」【H702A】榮獲國家建築金獎規劃設計類金獅獎；「遠雄之星」【H703】榮獲住宅中層組金石獎。  
發表「數位家庭第 17 部曲-遠雄雲系列之圖書雲」，整合遠雄圖書雲與數位服務平台，住戶社區可使用圖書雲服務。  
經理人月刊影響力品牌建設類第一名；榮獲讀者文摘信譽品牌白金獎。
- 民國 104 年 「遠雄建設」榮獲「2015 卓越雜誌最佳企業獎」。  
「遠雄左岸香榭園」【H102】榮獲「台灣優良智慧綠建築暨系統產品獎」設計類獎；「遠雄文華匯」【H602】案榮獲中華建築金石獎優良規劃設計類住宅高層組金石獎。  
首次發行 103 年度企業社會責任報告書，係採自願編製與申報。
- 民國 105 年 「遠雄之星 3」【H706】榮獲國家卓越建設獎最佳規劃設計類住宅類優質獎；遠雄之星 5【H711】案榮獲中華建築金石獎優良規劃設計類住宅高層組金石獎及金石首獎。  
「遠雄左岸錦繡園」【H105】、「遠雄左岸紫金園」【H96】、「遠雄新宿」【H113】、「遠雄文青」【H115】等案榮獲綠建築標章。  
遠雄建設透過土地銀行成立社會福利公益信託，捐助雲林縣、屏東縣、澎湖縣高齡及身心障礙中低收入者安養生活費用，以回饋社會及照顧弱勢族群。
- 民國 106 年 「遠雄新未來」【H150】榮獲第 25 屆中華建築金石獎-住宅超高層組-優良規劃設計金石獎及白金石首獎。  
發表「幸福 1+1 三大保固延長計劃」，使遠雄建設成為國內第一家大型建商提出結構體保固 25 年、防水保固 5 年、地壁磚保固 5 年—三大保固承諾的建設公司。  
接續去年度之公益活動，106 年度透過合作金庫成立教育業務基金，捐助南投縣公立國小國(高)中清寒及身障學生；另外透過土地銀行成立社會福利公益信託，捐助嘉義縣市及基隆市中高齡、身心障礙低收入及 55 歲以上家庭遭逢變故急需安養生活費者，持續回饋社會及照顧弱勢族群。
- 民國 107 年 「遠雄新苑」【H608】榮獲第 26 屆中華建築金石獎-住宅中層組-優良規劃設計金石獎及金石首獎。  
秉持著回饋社會及照顧弱勢族群之精神，透過土地銀行成立社會福利公益信託，捐助臺中市及彰化縣中高齡、身心障礙低收入及 55 歲以上家庭遭逢變故急需安養生活費者。

民國 108 年「遠雄新時代」【H609】及「遠雄安南町」【H808】榮獲第 27 屆中華建築金石獎-住宅中層組-優良規劃設計金石獎；「遠雄鉑翠」【H142】及「遠雄新未來 2」【H151】榮獲第 27 屆中華建築金石獎-住宅高層組-優良規劃設計金石獎；「遠雄頂美」【H809】榮獲第 27 屆中華建築金石獎-住宅高層組-優良規劃設計金石獎及金石首獎。

延續去年度，持續捐助臺中市及彰化縣中高齡、身心障礙低收入及 55 歲以上家庭遭逢變故急需安養生活費者，照顧弱勢族群。

民國 109 年「遠雄新未來 3」【H152】榮獲第 28 屆中華建築金石獎-住宅高層組-優良建築規劃設計金石首獎。

連續三年捐助臺中市及彰化縣中高齡、身心障礙低收入及 55 歲以上家庭遭逢變故急需安養生活費者，照顧弱勢族群。

民國 110 年公司遷址至基隆路一段 200 號「遠雄國際中心」。

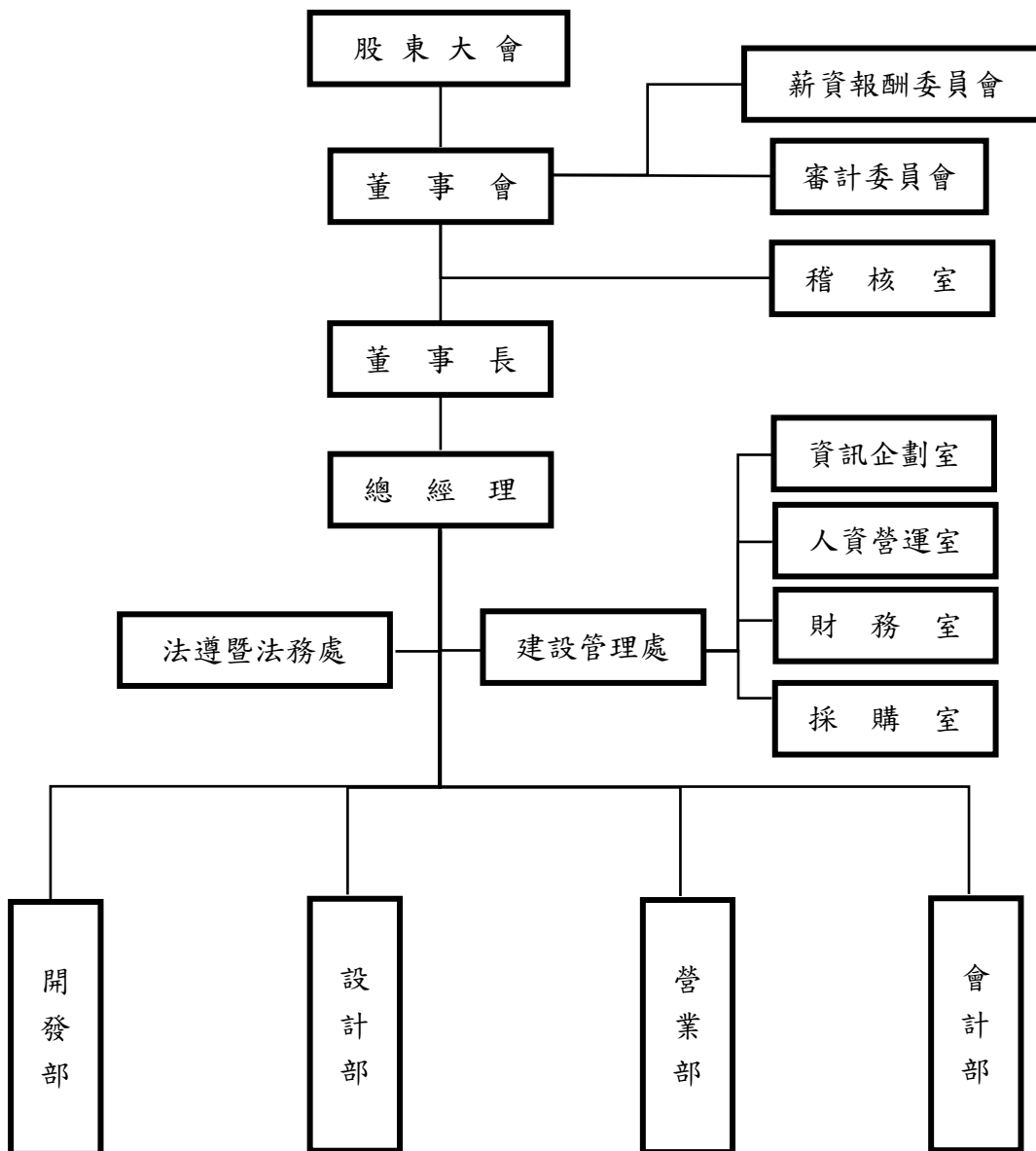
公司總部大樓 16F 共享空間榮獲第 14 屆台灣室內設計大獎 (Taiwan Interior Design Award)

持續捐助基隆市、臺中市、彰化縣及雲林縣中高齡、身心障礙低收入及 55 歲以上家庭遭逢變故急需安養生活費者，照顧弱勢族群。

# 參、公司治理報告

## 一、組織系統

### (一) 組織結構



(二) 各主要部門所營業務

部門名稱	工作職掌
稽核室	<ol style="list-style-type: none"> <li>1.內部控制作業之規範與整合、執行與檢討。</li> <li>2.稽核作業執行及稽核報告撰擬、稽核缺失期後追蹤改善。</li> <li>3.協助輔導各部室執行內控自評，及內控、內稽知識之教育訓練。</li> <li>4.定期向董事會及審計委員會提出稽核報告並說明執行成果及稽核建議。</li> </ol>
建設管理處	<ol style="list-style-type: none"> <li>1.公司文化及經營管理理念宣導。</li> <li>2.公司經營願景、目標、方針之擬定。</li> <li>3.公司經營管理制度之整合及規章制度彙整與整合性規劃。</li> <li>4.年度預算、行銷業績、營收、EPS、及推案計劃設定及執行控管。</li> <li>5.監理營造成本設定及執行。</li> <li>6.公司各部室作業縱向與橫向整合與異常作業管理。</li> <li>7.公司品牌價值建立與提升。</li> <li>8.推展CIS提升企業形象、媒體公關策劃與運作、危機事件之應變與處理。</li> </ol>
法遵暨法務處	<ol style="list-style-type: none"> <li>1.撰擬各項協議內容、訴訟書狀及函文，並綜理執行各項訴訟案件。</li> <li>2.契約審核、法令蒐集、法律諮詢、資料蒐集、整理歸檔。</li> </ol>
資訊企劃室	<ol style="list-style-type: none"> <li>1.根據公司作業目標與方針，策劃單位業務，達成公司任務要求。</li> <li>2.各項電腦化進度與效果之協調、各項作業方案之建議及簽核。</li> <li>3.公司 ERP 系統及各項軟、硬體設備之規劃、設計、管理及安全維護。</li> <li>4.公司客戶名單資料庫之管理與安全維護。</li> </ol>
人資營運室	<ol style="list-style-type: none"> <li>1.人力需求規劃、人員招募、敘薪、考核、福利及教育訓練等業務。</li> <li>2.總務、庶務用品、職場及不動產、廠房、設備管理。</li> </ol>
財務室	收付款出納、資金調度、融資往來銀行之連繫。
採購室	負責工程、建材、總務、庶務用品設備之採發、議減價、驗收作業。
開發部	<ol style="list-style-type: none"> <li>1.土地開發策略建議及投資分析估算、外部環境資訊收集。</li> <li>2.綜理購地、合建土地案之簽約、付款、過戶、完稅。</li> <li>3.土地建物所有權之彙整控管、不動產稅賦節稅規劃及費用控管。</li> <li>4.管理土地、建物之租賃相關管理作業、資產設備維護。</li> <li>5.接受第三人委託代為管理不動產資產包括租賃管理、設備維護、不動產稅務等及其他附屬相關作業。</li> <li>6.各項認養項目有關之執行及維護作業。</li> </ol>
設計部	<ol style="list-style-type: none"> <li>1.綜理個案建築設計、建使照申請、工程預算編製、工程查核、管理及驗收</li> <li>2.營建工程材料之抽樣與檢驗、相關建材規範擬訂、研究與評估。</li> <li>3.工程進度差異管理、工程費用差異管理、工程完成績效差異管理。</li> <li>4.營造成本設定及執行，含業主契約項目追加減彙整、管理。</li> </ol>
營業部	<ol style="list-style-type: none"> <li>1.顧客資料建立維護、綜理銷售合約會審、期款收取、銀貸對保、產權移轉、撥款、交屋等相關事宜。</li> <li>2.代銷業務監理、物管遴選、區權會召開、管委會成立、移交作業。</li> <li>3.維護客戶服務平台，協助工程保固修繕追蹤、客戶滿意度調查管理。</li> </ol>
會計部	處理各項會計帳務、稅務報表及財務報告編製作業。

二、董事、監察人、總經理、副總經理、協理、各部門及分支機構主管資料

(一) 董事、監察人：姓名、性別、年齡、國籍或註冊地、主要經(學)歷、目前兼任本公司及其他公司之職務、選(就)任日期、任期、初次選任日期及本人、配偶、未成年子女與利用他人名義持有股份、所具專業知識、董事會多元化政策及獨立性之情形。董事、監察人屬法人股東代表者，應註明法人股東名稱及該法人之股東持股比例占前十名之股東名稱及其持股比例。各該前十名股東屬法人股東者，應註明法人股東名稱及該法人之股東持股比例占前十名股東之名稱及其持股比例。

董事及監察人資料 (一)

111年3月31日

職稱	國籍或註冊地	姓名	性別年齡	選(就)任日期	任期	初次選任日期	選任時持有股份		現在持有股數		配偶、未成年子女現在持有股份		利用他人名義持有股份		主要經(學)歷	目前兼任本公司及其他公司之職務	具配偶或二親等以內關係之其他主管、董事或監察人			備註
							股數	持股比例	股數	持股比例	股數	持股比例	股數	持股比例			職稱	姓名	關係	
法人董事長	中華民國	遠東建設事業股份有限公司	不適用	1100730	3年	1070608	278,086,209	35.58%	278,086,209	35.58%	-	-	-	-	遠東建設事業股份有限公司董事長 東源營造工程股份有限公司法人董事(長) 遠雄房地產發展股份有限公司法人董事(長)、法人監察人 遠雄悅來大飯店股份有限公司法人董事 遠雄人壽保險事業股份有限公司法人董事 翔工機湖股份有限公司法人監察人 遠雄巨蛋事業股份有限公司法人董事(長) 遠雄創藝事業股份有限公司法人董事(長)	無	無	無		
法人董事長代表人	中華民國	趙文嘉	男 51~60歲	1100730	不適用	不適用	2,784,959	0.33%	2,784,959	0.36%	-	-	-	-	賓州大學建築設計研究所畢	遠雄國際投資股份有限公司董事長 遠見投資股份有限公司董事長(法人代表) 遠東建設事業股份有限公司董事長(法人代表) 遠雄房地產發展股份有限公司董事長(法人代表) 遠雄巨蛋事業股份有限公司董事長(法人代表) FarGlory Sowwah Development 董事長	法人 董事 代表人	趙藤雄	父子	
法人董事	中華民國	遠東建設事業股份有限公司	不適用	1100730	3年	1070608	278,086,209	35.58%	278,086,209	35.58%	-	-	-	-	遠東建設事業股份有限公司董事長 東源營造工程股份有限公司法人董事(長) 遠雄房地產發展股份有限公司法人董事(長)、法人監察人 遠雄悅來大飯店股份有限公司法人董事 遠雄人壽保險事業股份有限公司法人董事 翔工機湖股份有限公司法人監察人 遠雄巨蛋事業股份有限公司法人董事(長) 遠雄創藝事業股份有限公司法人董事(長)	無	無	無		
法人董事代表人	中華民國	趙藤雄	男 71~80歲	1100730	不適用	不適用	2,886,457	0.37%	2,886,457	0.37%	-	-	-	-	苗栗初中畢業 美國紐約國際教育學院榮譽哲學博士 高雄應用科技大學名譽工學博士 美國奧克拉荷馬市大學榮譽商學博士 台北科技大學榮譽博士	遠雄巨蛋事業股份有限公司董事(法人代表) 墾丁龍鑾潭娛樂事業有限公司董事長 Homes LLC, USA 董事長	法人 董事長 代表人	趙文嘉	父子	

職稱	國籍或註冊地	姓名	性別 年齡	選(就)任日期	任期	初次選任日期	選任時持有股份		現在持有股數		配偶、未成年子女現在持有股份		利用他人名義持有股份		主要經(學)歷	目前兼任本公司及其他公司之職務	具配偶或二親等以內關係之其他主管、董事或監察人			備註
							股數	持股比例	股數	持股比例	股數	持股比例	股數	持股比例			職稱	姓名	關係	
法人董事	中華民國	遠東建設事業股份有限公司	不適用	110 07 30	3年	107 06 08	278,086,209	35.58%	278,086,209	35.58%	-	-	-	-	遠雄建設事業股份有限公司董事 東源營造工程股份有限公司法人董事(長) 遠雄房地產發展股份有限公司法人董事(長)、法人監察人 遠雄悅來大飯店股份有限公司法人董事 遠雄人壽保險事業股份有限公司法人董事 翔工機械股份有限公司法人監察人 遠雄巨蛋事業股份有限公司法人董事(長) 遠雄創藝事業股份有限公司法人董事(長)	無	無	無		
法人董事代表人	中華民國	許鴻璋	男 41~50 歲	110 07 30	不適用	不適用	965	0.00%	965	0.00%	22,000	0.00%	-	-	中興大學企管系畢業	無	無	無		
董事	中華民國	許自強	男 51~60 歲	110 07 30	3年	99 06 18	-	-	-	-	282	0.00%	-	-	逢甲大學財稅系畢業 遠雄集團資深副總經理 遠雄自貿港投資控股股份有限公司董事(法人代表) 遠雄巨蛋事業股份有限公司監察人(法人代表) 漢威巨蛋開發股份有限公司董事(法人代表) 三新奧特萊斯股份有限公司董事(法人代表) 齊興建設股份有限公司董事長(法人代表) 齊新建設事業股份有限公司董事長(法人代表)	無	無	無		
獨立董事	中華民國	張正勝	男 71~80 歲	110 07 30	3年	96 06 22	-	-	-	-	-	-	-	-	台灣大學法律系畢業	無	無	無		
獨立董事	中華民國	葉明峯	男 71~80 歲	110 07 30	3年	104 06 09	-	-	-	-	-	-	-	-	台灣大學經濟學研究所碩士班畢業 有萬科技股份有限公司董事(法人代表) 綠電再生股份有限公司董事	無	無	無		
獨立董事	中華民國	陳秀足	女 61~70 歲	110 07 30	3年	107 06 08	-	-	-	-	-	-	-	-	中山大學海洋環境及工程學系碩士班畢業	無	無	無		



表一：法人股東之主要股東

111年3月31日

法人股東名稱	法人股東之主要股東
遠東建設事業股份有限公司	信宇投資股份有限公司 100%

表二：表一主要股東為法人者其主要股東

111年3月31日

法人名稱	法人之主要股東
信宇投資股份有限公司	趙藤雄 19.69%、趙陳熟 33.96%、趙文嘉 7.55%、趙信清 9.45%、趙文瑜 15.45%

## 董事及監察人資料 (二)

### 一、董事及監察人專業資格及獨立董事獨立性資訊揭露：

姓名	專業資格與經驗	獨立性情形	兼任其他 公司獨立 董事家數
趙文嘉 (註)	具有商務及公司業務所需之工作經驗。 本公司董事長、遠東建設事業股份有限公司董事長。 未有公司法第 30 條各款情事。		無
趙藤雄 (註)	具有商務及公司業務所需之工作經驗。 本公司董事、曾任遠雄巨蛋事業股份有限公司董事長。 未有公司法第 30 條各款情事。		無
許鴻璋 (註)	具有商務、財務、會計及公司業務所需之工作經驗。 本公司財務主管、曾任遠雄海洋公園股份有限公司監察人。 未有公司法第 30 條各款情事。		無
許自強	具有商務、財務、會計及公司業務所需之工作經驗。 遠雄自貿港投資控股股份有限公司董事、曾任本公司財務及會計主管。 未有公司法第 30 條各款情事。		無
張正勝	審計委員會成員。 具有法務及公司業務所需之工作經驗。 國家考試及格領有證書之專門職業及技術人員。 曾任關貿網際網路股份有限公司董事、中央存款保險股份有限公司董事、監察人。 未有公司法第 30 條各款情事。		無
葉明峯	審計委員會成員。 具有法務、財務及公司業務所需之工作經驗。 國家考試及格領有證書之專門職業及技術人員。 曾任寶來證券股份有限公司副總裁、財團法人元大寶華綜合經濟研究院副董事長、行政院經濟建設委員會副主任委員。 未有公司法第 30 條各款情事。	1.獨立董事。 2.符合獨立性情形： (1)本人、配偶、二親等以內親屬未擔任本公司或其關係企業之董事、監察人或受僱人，且未持有本公司股份。 (2)未擔任與本公司有特定關係公司之董事、監察人或受僱人。 (3)最近 2 年未提供本公司或其關係企業商務、法務、財務、會計等服務並取得報酬金額。	無
陳秀足	審計委員會成員。 具有法務及公司業務所需之工作經驗。 國家考試及格領有證書之專門職業及技術人員。 曾任內政部副司長、參事、高雄縣政府計畫室主任。 未有公司法第 30 條各款情事。		無

註：所代表法人為遠東建設事業股份有限公司。

## 二、董事會多元化及獨立性：

### (一)董事會多元化：

本公司「公司治理實務守則」業已就強化董事會職能以達成員多元化擬訂標準。

本公司董事會成員之提名與遴選係遵照公司章程之規定，採用候選人提名制，遵守「董事選舉辦法」及「公司治理實務守則」，以確保董事成員之多元性及獨立性。

目前董事會有 7 位成員，由具產業經營經驗或豐富學術背景董事組成。

本公司為落實董事會多元化政策，目標將設置至少 1 席女性董事，目前董事會有 1 名女性董事在任，女性董事占比為 14%。3 位董事年齡在 70 歲以上，4 位在 70 歲以下。

董事姓名	國籍	性別	兼任本公司員工	年齡				獨立董事		營運判斷能力	會計及財務分析能力	經營管理能力	危機處理能力	產業知識	國際市場觀	領導能力	決策能力
				50歲以下	51-60歲	61-70歲	70歲以上	任期9年以下	任期9年以上								
趙文嘉	中華民國	男			V					V		V	V	V	V	V	V
趙藤雄	中華民國	男					V			V		V	V	V	V	V	V
許自強	中華民國	男			V					V	V	V	V	V	V	V	V
許鴻璋	中華民國	男	V	V						V	V	V	V	V	V	V	V
張正勝	中華民國	男					V		V	V	V	V	V	V	V	V	V
葉明峯	中華民國	男					V	V		V	V	V	V	V	V	V	V
陳秀足	中華民國	女				V		V		V		V	V	V	V	V	V

### (二)董事會獨立性：

目前董事會裡具員工身份之董事占比為 14%，其中 2 名董事（趙文嘉董事及趙藤雄董事）具有二親等以內親屬關係，占全體董事 29%。

董事會有 3 位獨立董事，占全體董事 43%，2 位獨立董事任期年資在 3~9 年，1 位獨立董事任期年資在 9 年以上。

(二) 總經理、副總經理、協理、各部門及分支機構主管：姓名、性別、國籍、主要經(學)歷、選(就)任日期、任期及本人、配偶、未成年子女與利用他人名義持有股份

總經理、副總經理、協理、各部門及分支機構主管資料

111年3月31日

職稱	國籍	姓名	性別	選(就)任日期	持有股份		配偶、未成年子女持有股份		利用他人名義持有股份		主要經(學)歷	目前兼任其他公司之職務	具配偶或二親等以內關係之經理人			備註
					股數	持股比率	股數	持股比率	股數	持股比率			職稱	姓名	關係	
總經理	中華民國	湯佳峯	男	93.12.01	-	-	-	-	-	-	中原大學建築系畢業	遠雄巨蛋事業股份有限公司董事(法人代表)	無	無	無	
協理	中華民國	周湘芬	女	93.09.13	-	-	-	-	-	-	中原大學企管系畢業	無	無	無	無	
協理	中華民國	謝清林	男	107.01.01	-	-	-	-	-	-	淡江大學建築系畢業	無	無	無	無	
協理	中華民國	張朝欽	男	107.01.01	-	-	-	-	-	-	文化大學建築系畢業	無	無	無	無	
協理	中華民國	胡昇志	男	107.01.01	-	-	-	-	-	-	輔仁大學經濟系畢業	無	無	無	無	
協理	中華民國	蕭君如	女	109.01.09	8,000	0.00%	-	-	-	-	台灣大學財務金融學研究所畢業	遠雄房地產發展股份有限公司監察人(法人代表)	無	無	無	
協理	中華民國	王耀堂	男	109.01.09	-	-	-	-	-	-	長榮大學土地管理與開發研究所畢業	無	無	無	無	
協理	中華民國	潘橋緯	男	109.01.09	-	-	-	-	-	-	世新大學法律學系法學碩士	無	無	無	無	
資深經理	中華民國	許鴻璋	男	107.01.01	965	0.00%	22,000	0.00%	-	-	中興大學企管系畢業	無	無	無	無	
協理	中華民國	彭良玉	女	109.11.02	-	-	-	-	-	-	台北大學企管系碩士	無	無	無	無	
資深經理	中華民國	程澤昕	男	110.05.03	5,000	0.00%	-	-	-	-	逢甲大學會計系畢業	無	無	無	無	
協理	中華民國	賴宏宗	男	110.08.09	-	-	-	-	-	-	政治大學法律學系法學碩士	無	無	無	無	





2. 監察人之酬金：不適用。

3. 總經理及副總經理之酬金

110年12月31日（單位：新台幣仟元）

職稱	姓名	薪資(A)		退職退休金(B)		獎金及 特支費等等(C)		員工酬勞金額(D)				A、B、C及D等 四項總額及占稅後 純益之比例(%)		領取來自子公司 以外 轉投資 事業或 母公司 酬金
		本公司	財務報告內 所有公司 (註5)	本公司	財務報告內 所有公司 (註5)	本公司	財務報告內 所有公司 (註5)	本公司		財務報告內所有 公司(註5)		本公司	財務報告內 所有公司 (註5)	
								現金 金額	股票 金額	現金 金額	股票 金額			
總經理	湯佳峯	2,548	2,548	48	48	8,651	8,651	1,874	0	1,874	0	0.34	0.34	0

酬金級距表

給付本公司各個總經理及副總經理酬金級距	總經理及副總經理姓名	
	本公司	財務報告內所有公司
低於 1,000,000 元		
1,000,000 元 (含) ~ 2,000,000 元 (不含)		
2,000,000 元 (含) ~ 3,500,000 元 (不含)		
3,500,000 元 (含) ~ 5,000,000 元 (不含)		
5,000,000 元 (含) ~ 10,000,000 元 (不含)		
10,000,000 元 (含) ~ 15,000,000 元 (不含)	湯佳峯	湯佳峯
15,000,000 元 (含) ~ 30,000,000 元 (不含)		
30,000,000 元 (含) ~ 50,000,000 元 (不含)		
50,000,000 元 (含) ~ 100,000,000 元 (不含)		
100,000,000 元以上		
總計	1	1

分派員工酬勞之經理人姓名及分派情形

110年12月31日(單位:新台幣仟元)

職稱	姓名	股票金額	現金金額	總計	總額占稅後純益之比例(%)
總經理	湯佳峯	0	4,983	4,983	0.08
協理	周湘芬				
協理	謝清林				
協理	張朝欽				
協理	胡昇志				
協理	蕭君如				
協理	王耀堂				
協理	潘橋緯				
協理	彭良玉				
協理	賴宏宗				
財務主管	許鴻璋				
會計主管	程澤昕				

(四) 分別比較說明本公司及合併報表所有公司於最近二年度支付本公司董事、監察人、總經理及副總經理酬金總額占個體或個別財務報告稅後純益比例之分析並說明給付酬金之政策、標準與組合、訂定酬金之程序、與經營績效及未來風險之關聯性：

1.本公司近二年董事、監察人、總經理及副總經理之酬金占稅後純益的比例分別為：

單位：新台幣仟元

項目	110年度	109年度
董事酬金(A)	27,831	26,772
監察人酬金(B)	-	-
總經理及副總經理酬金(C)	13,121	7,549
合計 D=A+B+C	40,952	34,321
占稅後純益的比例(D/稅後純益)	1.07%	1.09%

2.合併公司內近二年董事、監察人、總經理及副總經理之酬金占稅後純益的比例分別為：

單位：新台幣仟元

項目	110年度	109年度
董事酬金(A)	27,831	26,772
監察人酬金(B)	-	-
總經理及副總經理酬金(C)	13,121	7,549
合計 D=A+B+C	40,952	34,321
占稅後純益的比例(D/稅後純益)	1.07%	1.09%

3.給付酬金之政策、標準與組合：

- (1) 董事酬金分為董事報酬、業務執行費用(車馬費及出席費)及董事酬勞,係依據本公司「董事報酬及酬勞發放作業準則」規定辦理。
- (2) 總經理及副總經理之酬金分為薪資及獎金(員工酬勞及年終獎金),係依據本公司員工薪資獎金發放標準訂定。

4.訂定酬金之程序：

係依據本公司「董事報酬及酬勞發放作業準則」及員工薪資獎金發放標準規定辦理,除參考同業通常水準支給情形,亦考量公司經營績效、個人評鑑成績及對公司的貢獻度,而給予合理報酬。由薪資報酬委員會訂定並檢討董事及經理人績效評估與薪



資報酬之政策、制度、標準與結構，視實際經營狀況及相關法令適時審核薪資報酬之合理性，再提報董事會決議之。

5.與經營績效及未來風險之關聯性：

- (1) 董事報酬：依據公司章程第廿一條規定「董事之報酬授權董事會依董事對本公司營運參與之程度及貢獻之價值，依同業通常水準支給議定之。」辦理。
- (2) 董事業務執行費用：包含車馬費及出席費，係參考上市公司或同業支給標準訂定。
- (3) 董事酬勞：依據公司章程第廿六條規定「本公司年度如有獲利（獲利係指稅前利益扣除分派員工酬勞及董事酬勞前之利益），應提撥不低於1%為員工酬勞及不高於2%為董事酬勞。」及參酌公司經營績效議定之。
- (4) 總經理及副總經理之薪資，係參考個人評鑑成績及依據其對本公司營運參與之程度及貢獻之價值議定。
- (5) 總經理及副總經理之員工酬勞，係依據公司章程第廿六條規定「本公司年度如有獲利（獲利係指稅前利益扣除分派員工酬勞及董事酬勞前之利益），應提撥不低於1%為員工酬勞及不高於2%為董事酬勞。」辦理，分配原則為對應個人評鑑成績與公司經營指標直接鏈結。
- (6) 總經理及副總經理之年終獎金，係參考個人評鑑成績及依據公司每年度營運績效決定發放額度，由公司人事評議委員會、薪資報酬委員會同意後由董事會決議。上述酬金係參考產業未來經營風險及發展趨勢，已充分考量本公司之經營績效及產業發展狀況。

三、公司治理運作情形

(一) 董事會運作情形

110 年度董事會開會 13 次 (A)，董事出席情形如下：

職稱	姓名	實際出(列)席次數 B	委託出席次數	實際出(列)席率 (%)【B/A】	備註
董事長	遠東建設事業股份有限公司代表人：趙文嘉	13	0	100	
董事	遠東建設事業股份有限公司代表人：趙藤雄	0	0	0	
董事	遠東建設事業股份有限公司代表人：許自強	6	0	86	110.07.30 卸任
董事	遠東建設事業股份有限公司代表人：許鴻璋	6	0	100	110.07.30 新任
董事	黃志鴻	7	0	100	110.07.30 卸任
董事	許自強	5	0	85	110.07.30 新任
獨立董事	張正勝	13	0	100	
獨立董事	葉明峯	13	0	100	
獨立董事	陳秀足	13	0	100	

其他應記載事項：

一、董事會之運作如有下列情形之一者，應敘明董事會日期、期別、議案內容、所有獨立董事意見及公司對獨立董事意見之處理：

(一) 證券交易法第 14 條之 3 所列事項：

董事會日期	議案內容及後續處理	證交法 14-3 所列事項	獨立董事持反對或保留意見
110 年度 第 1 次 110.01.25	討論本公司台北市北投區新洲美段 35 地號商辦大樓新建工程擬辦理工程發包事宜。	V	—
	討論本公司新北市中和區華中段 14 地號住宅大樓新建工程案擬辦理結算工程追減事宜。	V	—
	獨立董事意見：無		
	公司對獨立董事意見之處理：無 決議結果：全體出席董事同意，照案通過。		
110 年度 第 2 次 110.02.26	討論本公司新北市中和區華中段 41、42、43、44 地號住宅大樓新建工程案擬辦理結算工程追減事宜。	V	—
	獨立董事意見：無		
	公司對獨立董事意見之處理：無 決議結果：全體出席董事同意，照案通過。		
110 年度 第 3 次 110.03.23	年度檢討「分層負責表」之修訂，以簡化線上簽核等流程。	V	—
	依本公司 109 年度內部控制制度自行評估作業及自行評估報告出具「內部控制制度聲明書」。	V	—
	為造具本公司與子公司合併之 109 年度財務報告，及本公司 109 年度個體財務報告。	V	—
	討論本公司 109 年度盈餘分配議案。	V	—
	討論本公司新北市中和區華中段 30 地號等 4 筆新建大樓興建工程案擬辦理結算工程追減事宜。	V	—
	獨立董事意見：無		
	公司對獨立董事意見之處理：無 決議結果：全體出席董事同意，照案通過。		
110 年度 第 5 次 110.05.11	為造具本公司及與子公司 110 年度第一季經會計師核閱之合併財務報告。	V	—
	討論本公司台北市南港區玉成段一小段 36-8、36-9 地號廠辦大樓新建工程案擬辦理第一次工程追減事宜。	V	—
	討論本公司桃園市龜山區善捷段 89、90、92、93 地號住宅大樓新建工程案擬辦理第一次工程追加事宜。	V	—
	討論本公司台南市北區北元段 722、723、724、725 地號住宅大樓新建工程案擬辦理第一次工程追加事宜。	V	—
	討論本公司新竹縣竹東鎮台泥段 14 地號住宅大樓新建	V	—

董事會日期	議案內容及後續處理	證交法14-3所列事項	獨立董事持反對或保留意見
	工程案擬辦理結算工程追減事宜。		
	獨立董事意見：無		
	公司對獨立董事意見之處理：無		
	決議結果：全體出席董事同意，照案通過。		
110 年度 第 6 次 110.06.25	討論本公司會計主管及背書保證專用印鑑保管人異動事宜。	V	—
	討論本公司 110 年度財務報表查核簽證會計師之委任、報酬及評估簽證會計師獨立性案。	V	—
	討論本公司新北市中和區新民段 371、372 地號廠辦大樓新建工程擬辦理工程發包事宜。	V	—
	討論本公司台北市文山區木柵段一小段 388 等 19 筆地號住宅大樓新建工程案擬辦理第一次工程追加事宜。	V	—
	討論本公司台南市歸仁區武東段 162 地號住宅大樓新建工程案擬辦理第一次工程追加事宜。	V	—
	討論本公司桃園市桃園區三民段 276、277、278、279、280、281 地號住宅大樓新建工程案擬辦理第一次工程追加事宜。	V	—
	討論本公司新北市板橋區江翠段 138 地號住宅大樓新建工程案擬辦理結算工程追加事宜。	V	—
	獨立董事意見：無		
	公司對獨立董事意見之處理：無		
	決議結果：全體出席董事同意，照案通過。		
110 年度 第 7 次 110.07.14	討論本公司台中市西屯區廣明段 855、856 地號住宅大樓新建工程擬辦理工程發包事宜。	V	—
	獨立董事意見：無		
	公司對獨立董事意見之處理：無		
	決議結果：全體出席董事同意，照案通過。		
110 年度 第 9 次 110.08.13	追認取得台中市西屯區惠民段 14、14-1 地號土地及建物案。	V	—
	追認簽訂桃園市大園區青山段 427、428 地號土地合建契約案。	V	—
	為造具本公司與子公司合併之 110 年第二季經會計師核閱之合併財務報告。	V	—
	討論本公司桃園市龜山區善捷段 216 地號住宅大樓新建工程案擬辦理結算工程追減事宜。	V	—
	獨立董事意見：無		
	公司對獨立董事意見之處理：無		

董事會日期	議案內容及後續處理	證交法14-3所列事項	獨立董事持反對或保留意見
	決議結果：全體出席董事同意，照案通過。		
110 年度 第 10 次 110.09.24	討論本公司桃園市桃園區三民段 59 地號住宅大樓新建工程擬辦理工程發包事宜。	V	—
	討論本公司桃園市大園區青山段 427、428 地號住宅大樓新建工程擬辦理工程發包事宜。	V	—
	討論本公司 DH1、H901 案資產處分事宜。	V	—
	獨立董事意見：無		
	公司對獨立董事意見之處理：無		
	決議結果：全體出席董事同意，照案通過。		
110 年度 第 11 次 110.10.22	討論本公司新北市新莊區副都心段一小段 317 地號住宅大樓新建工程案擬辦理結算工程追減事宜。	V	—
	討論本公司高雄市鼓山區龍中段 94 地號住宅大樓新建工程擬辦理工程發包事宜。	V	—
	獨立董事意見：無		
	公司對獨立董事意見之處理：無		
	決議結果：全體出席董事同意，照案通過。		
	討論修訂本公司「子公司之監督與管理辦法」。	V	—
	獨立董事意見：依審委會決議辦理，本案保留，俟文字修正後再提會。		
	公司對獨立董事意見之處理：本案保留，俟文字修正後再提會。		
	決議結果：依審委會決議辦理，本案保留，俟文字修正後再提會。		
110 年度 第 12 次 110.11.12	追認取得新北市板橋區新興段 1190 等 29 筆地號土地及建物案。	V	—
	為造具本公司與子公司合併之 110 年度第三季經會計師核閱之合併財務報告。	V	—
	獨立董事意見：無		
	公司對獨立董事意見之處理：無		
	決議結果：全體出席董事同意，照案通過。		
110 年度 第 13 次 110.12.24	討論修訂本公司「子公司之監督與管理辦法」。	V	—
	擬訂 111 年度稽核計畫。	V	—
	修訂本公司內部控制制度及內部稽核實施細則。	V	—
	預計未來土地開發方向授權事宜。	V	—
	討論本公司新北市新店區斯馨段 90 地號住宅大樓新建工程案擬辦理結算工程追加事宜。	V	—
	討論本公司台中市西屯區逢大段 28、29 地號住宅大樓新建工程案擬辦理第一次工程追加事宜。	V	—
	討論本公司高雄市三民區大港段 3397、3398 地號住宅大樓新建工程案擬辦理第一次工程追加事宜。	V	—

董事會 日期	議案內容及後續處理	證交法 14-3 所 列事項	獨立董事 持反對或 保留意見
	獨立董事意見：無		
	公司對獨立董事意見之處理：無		
	決議結果：全體出席董事同意，照案通過。		

(二) 除前開事項外，其他經獨立董事反對或保留意見且有紀錄或書面聲明之董事會議決事項：無。

二、董事對利害關係議案迴避之執行情形，應敘明董事姓名、議案內容、應利益迴避原因以及參與表決情形：無。

三、上市上櫃公司應揭露董事會自我（或同儕）評鑑之評估週期及期間、評估範圍、方式及評估內容等資訊：

董事會評鑑執行情形

評估週期	評估期間	評估範圍	評估方式	評估內容
1 次/ 年	110 年度	1.董事會績效評估  2.董事成員自評  3.功能性委員會績效評估	1.董事會內部自評  2.董事成員自評  3.功能性委員會內部自評	1.董事會績效評估：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、董事之選任及持續進修、內部控制。 2.董事成員自評：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。 3.功能性委員會績效評估：對公司營運之參與程度、功能性委員會職責認知、提升功能性委員會決策品質、功能性委員會組成及成員選任、內部控制。

四、當年度及最近年度加強董事會職能之目標（例如設立審計委員會、提昇資訊透明度等）與執行情形評估：

(一) 本公司之董事會職能及執行情形與「上市上櫃公司治理實務守則」相當，且執行情形良好，並已於 104 年成立審計委員會。

(二) 本公司配合法令修正，已於 108 年 9 月 24 日經董事會通過修訂後之「誠信經營守則」，另於 109 年 3 月 10 日經董事會通過修訂「誠信經營作業程序及行為指南」，以健全發展誠信經營之企業文化。

(三) 本公司每年安排董事參加進修課程，以增進董事之職能。

(四) 111 年 2 月 25 日向董事會報告 110 年度績效評估結果，顯示本公司董事會整體運作情況良好，符合公司治理實務守則相關規定。

(二) 審計委員會運作情形或監察人參與董事會作情形

本公司審計委員會於 104 年 6 月 9 日設立，取代原先監察人制度，委員會成員由董事會 3 席獨立董事擔任之，並由全體成員推舉一席獨立董事擔任召集人及會議主席。運作方式依本公司「審計委員會組織規程」辦理，其審議事項涵蓋：公司財務報表、公司稽核及會計政策與程序、公司內部控制制度、重大之資產或衍生性商品交易、募集或發行有價證券、簽證會計師之委任、解任或報酬，以及財務、會計或內部稽核主管之任免等。本屆審計委員會任期自民國 110 年 7 月 30 日至 113 年 7 月 29 日止。

110 年審計委員會開會共 11 次 (A)，審計委員會委員出席情形如下：

職稱	姓名	實際出席次數 B	委託出席 次數	實際出席率(%) 【B/A】	備註
主席	張正勝	11	0	100	
委員	葉明峯	11	0	100	
委員	陳秀足	11	0	100	

其他應記載事項：

一、審計委員會之運作如有下列情形之一者，應敘明審計委員會召開日期、期別、議案內容、獨立董事反對意見、保留意見或重大建議項目內容、審計委員會決議結果及公司對審計委員會意見之處理。

(一) 證交法第 14 條之 5 所列事項：

審計委員會召開日期及期別	議案內容及後續處理	證交法 14-5 所 列事項	未經審計委員會 通過，而經全體 董事 2/3 以上同 意之議決事項
110 年度 第 1 次 110.01.25	討論本公司台北市北投區新洲美段 35 地號商辦大樓新建工程擬辦理工程發包事宜。	V	—
	討論本公司新北市中和區華中段 14 地號住宅大樓新建工程案擬辦理結算工程追減事宜。	V	—
	獨立董事反對意見、保留意見或重大建議項目內容：無此情形。		
	審計委員會決議結果：審計委員會全體成員通過。 公司對審計委員會意見之處理：全體出席董事同意通過。		
110 年度 第 2 次 110.02.26	討論本公司新北市中和區華中段 41、42、43、44 地號住宅大樓新建工程案擬辦理結算工程追減事宜。	V	—
	獨立董事反對意見、保留意見或重大建議項目內容：無此情形。		
	審計委員會決議結果：審計委員會全體成員通過。		
	公司對審計委員會意見之處理：全體出席董事同意通過。		
110 年度 第 3 次 110.03.23	年度檢討「分層負責表」之修訂，以簡化線上簽核等流程。	V	—
	依本公司 109 年度內部控制制度自行評估作業及自行評估報告出具「內部控制制度聲明書」。	V	—
	為造具本公司與子公司合併之 109 年度財務報告，及本公司 109 年度個體財務報告。	V	—

審計委員會召開日期及期別	議案內容及後續處理	證交法 14-5 所 列事項	未經審計委員會 通過，而經全體 董事 2/3 以上同 意之議決事項
	討論本公司新北市中和區華中段 30 地號等 4 筆新建大樓興建工程案擬辦理結算工程追減事宜。	V	—
	獨立董事反對意見、保留意見或重大建議項目內容：無此情形。		
	審計委員會決議結果：審計委員會全體成員通過。		
	公司對審計委員會意見之處理：全體出席董事同意通過。		
110 年度 第 4 次 110.05.11	討論本公司台北市南港區玉成段一小段 36-8、36-9 地號廠辦大樓新建工程案擬辦理第一次工程追減事。	V	—
	討論本公司桃園市龜山區善捷段 89、90、92、93 地號住宅大樓新建工程案擬辦理第一次工程追加事宜。	V	—
	討論本公司台南市北區北元段 722、723、724、725 地號住宅大樓新建工程案擬辦理第一次工程追加事宜。	V	—
	討論本公司新竹縣竹東鎮台泥段 14 地號住宅大樓新建工程案擬辦理結算工程追減事宜。	V	—
	獨立董事反對意見、保留意見或重大建議項目內容：無此情形。		
	審計委員會決議結果：審計委員會全體成員通過。		
	公司對審計委員會意見之處理：全體出席董事同意通過。		
110 年度 第 5 次 110.06.25	討論本公司會計主管及背書保證專用印鑑保管人異動事宜。	V	—
	討論本公司 110 年度財務報表查核簽證會計師之委任、報酬及評估簽證會計師獨立性案。	V	—
	討論本公司新北市中和區新民段 371、372 地號廠辦大樓新建工程擬辦理工程發包事宜。	V	—
	討論本公司台北市文山區木柵段一小段 388 等 19 筆地號住宅大樓新建工程案擬辦理第一次工程追加事宜。	V	—
	討論本公司台南市歸仁區武東段 162 地號住宅大樓新建工程案擬辦理第一次工程追加事宜。	V	—
	討論本公司桃園市桃園區三民段 276、277、278、279、280、281 地號住宅大樓新建工程案擬辦理第一次工程追加事宜。	V	—
	討論本公司新北市板橋區江翠段 138 地號住宅大樓新建工程案擬辦理結算工程追加事宜。	V	—
	獨立董事反對意見、保留意見或重大建議項目內容：無此情形。		
	審計委員會決議結果：審計委員會全體成員通過。		
公司對審計委員會意見之處理：全體出席董事同意通過。			
110 年度 第 6 次	追認取得台中市北屯區平田段 984 地號等 6 筆土地及建物案。	V	—

審計委員會召開日期及期別	議案內容及後續處理	證交法 14-5 所 列事項	未經審計委員會 通過，而經全體 董事 2/3 以上同 意之議決事項
110.07.14	討論本公司台中市西屯區廣明段 855、856 地號住宅大樓新建工程擬辦理工程發包事宜。	V	—
	獨立董事反對意見、保留意見或重大建議項目內容：無此情形。		
	審計委員會決議結果：審計委員會全體成員通過。		
	公司對審計委員會意見之處理：全體出席董事同意通過。		
110 年度 第 7 次 110.08.13	追認取得台中市西屯區惠民段 14、14-1 地號土地案。	V	—
	追認簽訂桃園市大園區青山段 427、428 地號土地合建契約案。	V	—
	為造具本公司與子公司合併之 110 年第二季經會計師核閱之合併財務報告。	V	—
	討論本公司桃園市龜山區善捷段 216 地號住宅大樓新建工程案擬辦理結算工程追減事宜。	V	—
	獨立董事反對意見、保留意見或重大建議項目內容：無此情形。		
	審計委員會決議結果：審計委員會全體成員通過。		
	公司對審計委員會意見之處理：全體出席董事同意通過。		
110 年度 第 8 次 110.09.24	討論本公司桃園市桃園區三民段 59 地號住宅大樓新建工程擬辦理工程發包事宜。	V	—
	討論本公司桃園市大園區青山段 427、428 地號住宅大樓新建工程擬辦理工程發包事宜。	V	—
	討論本公司 DH1、H901 案資產處分事宜。	V	—
	依公司法第 223 條之情形，准依證券交易法第 14 條之 4 及本公司審計委員會組織規程之規定，以審計委員會之召集委員為本公司之簽約代表人。	V	—
	獨立董事反對意見、保留意見或重大建議項目內容：無此情形。		
	審計委員會決議結果：審計委員會全體成員通過。		
	公司對審計委員會意見之處理：全體出席董事同意通過。		
110 年度 第 9 次 110.10.22	追認取得台南市永康區鹽行國中暨附近地區區段徵收範圍之鹽行段土地。	V	—
	討論本公司擬終止桃園市龜山區華亞段 30 地號等 8 筆土地合作興建開發案。	V	—
	獨立董事反對意見、保留意見或重大建議項目內容：無此情形。		
	審計委員會決議結果：審計委員會全體成員通過。		
	公司對審計委員會意見之處理：全體出席董事同意通過		
	討論修訂本公司「子公司之監督與管理辦法」。	V	—
	獨立董事反對意見、保留意見或重大建議項目內容：無此情形。		



審計委員會召開日期及期別	議案內容及後續處理	證交法 14-5 所 列事項	未經審計委員會 通過，而經全體 董事 2/3 以上同 意之議決事項
	審計委員會決議結果：本案保留，俟文字修正後再提會。		
	公司對審計委員會意見之處理：全體出席董事同意通過。		
110 年度 第 10 次 110.11.12	追認取得新北市板橋區新興段 1190 等 29 筆地號土地及建物案。	V	—
	為造具本公司與子公司合併之 110 年度第三季經會計師核閱之合併財務報告。	V	—
	獨立董事反對意見、保留意見或重大建議項目內容：無此情形。		
	審計委員會決議結果：審計委員會全體成員通過。		
	公司對審計委員會意見之處理：全體出席董事同意通過。		
110 年度 第 11 次 110.12.24	討論修訂本公司「子公司之監督與管理辦法」。	V	—
	擬訂 111 年度稽核計畫。	V	—
	修訂本公司內部控制制度及內部稽核實施細則。	V	—
	預計未來土地開發方向授權事宜。	V	—
	討論本公司高雄市三民區大港段 3397、3398 地號住宅大樓新建工程案擬辦理第一次工程追加事宜。	V	—
	討論本公司台中市西屯區逢大段 28、29 地號住宅大樓新建工程案擬辦理第一次工程追加事宜。	V	—
	討論本公司新北市新店區斯馨段 90 地號住宅大樓新建工程案擬辦理結算工程追加事宜。	V	—
	獨立董事反對意見、保留意見或重大建議項目內容：無此情形。		
	審計委員會決議結果：審計委員會全體成員通過。		
公司對審計委員會意見之處理：全體出席董事同意通過。			

(二) 除前開事項外，其他未經審計委員會通過，而經全體董事三分之二以上同意之議決事項：無。

二、獨立董事對利害關係議案迴避之執行情形，應敘明獨立董事姓名、議案內容、應利益迴避原因及參與表決情形：無。

三、獨立董事與內部稽核主管及會計師之溝通情形：

(一) 獨立董事與內部稽核主管及會計師之溝通方式：

公司獨立董事與內部稽核主管及簽證會計師有直接聯繫之管道；依主管機關之規定，對公司財務、業務、狀況定期進行查核，並直接與管理單位及治理單位溝通。

1. 本公司內部稽核主管定期與審計委員會委員溝通稽核報告結果，並於每次審計委員會會議中進行內部稽核報告，若有特殊狀況時，亦會即時向審計委員會委員報告。110 年度並無上述特殊狀況。本公司審計委員會與內部稽核主管溝通狀況良好。
2. 本公司簽證會計師於每季審計委員會中報告當季財務報表查核或核閱結果以及其他相關法令要求之溝通事項，若有特殊狀況時，亦會即時向審計委員會委員報告，110 年度並無上述特殊狀況。本公司審計委員會與簽證會計師溝通狀況良好。

(二) 獨立董事與內部稽核主管溝通情形良好，獨立董事無其他建議。

110 年溝通重點摘要如下：

審計委員會	溝通重點
第 2-18 次 110.01.25	報告本公司 109 年 12 月內部稽核執行情形。
第 2-19 次 110.03.23	1. 報告本公司 110 年 1 月份及 2 月份內部稽核執行情形。 2. 出具 109 年度「內部控制制度聲明書」。
第 2-20 次 110.05.11	報告本公司 110 年 3 月份內部稽核執行情形。
第 2-21 次 110.06.25	報告本公司 110 年 4 月份內部稽核執行情形。
第 2-22 次 110.07.14	報告本公司 110 年 5 月份內部稽核執行情形。
第 2-23 次 110.08.13	報告本公司 110 年 6 月份內部稽核執行情形。
第 2-25 次 110.09.24	報告本公司 110 年 5 月份內部稽核缺失改善情形及 7 月、8 月份內部稽核執行情形。
第 2-26 次 110.11.12	報告本公司 110 年 9 月份內部稽核執行情形。

(三) 獨立董事與簽證會計師溝通情形良好，獨立董事無其他建議。

110 年溝通重點摘要如下：

審計委員會	溝通重點
第 2-19 次 110.03.23	本公司與子公司合併之 109 年度財務報告，及本公司 109 年度個體財務報告。
第 2-20 次 110.05.11	本公司與子公司合併之 110 年度第一季經會計師核閱之合併財務報告。
第 2-22 次 110.08.13	本公司與子公司合併之 110 年度第二季經會計師核閱之合併財務報告。
第 2-25 次 110.11.12	1. 本公司與子公司合併之 110 年度第三季經會計師核閱之合併財務報告。 2. 本公司與子公司合併之 110 年度財務報告，及本公司 110 年度個體財務報告財務規劃事宜。

(三) 公司治理運作情形及其與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因

評估項目	運作情形			與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
一、公司是否依據「上市上櫃公司治理實務守則」訂定並揭露公司治理實務守則？	V		公司已於 104 年 4 月 21 日經董事會通過後訂定「公司治理實務守則」，另配合法令修訂於 109 年 12 月 25 日修訂守則相關內容，並於公開資訊觀測站以及公司網站揭露之。	尚無重大差異。
二、公司股權結構及股東權益 (一) 公司是否訂定內部作業程序處理股東建議、疑義、糾紛及訴訟事宜，並依程序實施？	V		股東意見由發言人（代理發言人）及會計部股務辦理單位受理及處理。	尚無重大差異。
(二) 公司是否掌握實際控制公司之主要股東及主要股東之最終控制者名單？	V		每月進行內部人持股異動申報作業，隨時掌握實際控制公司之主要股東及主要股東之最終控制者名單。	尚無重大差異。
(三) 公司是否建立、執行與關係企業間之風險控管及防火牆機制？	V		制定「子公司之監督與管理辦法」及「關係企業相互間財務業務相關作業規範」，並定期執行關係企業間交易之監理作業。	尚無重大差異。
(四) 公司是否訂定內部規範，禁止公司內部人利用市場上未公開資訊買賣有價證券？	V		公司於 105 年 3 月 30 日董事會通過訂定並實施「誠信經營守則」及「誠信經營作業程序及行為指南」，另配合法令修訂分別於 108 年 9 月 24 日及 109 年 3 月 10 日修訂相關內容。前述內部規範內有明文規定禁止公司內部人利用市場上未公開資訊買賣有價證券。	尚無重大差異。
三、董事會之組成及職責 (一) 董事會是否擬訂多元化政策、具體管理目標及落實執行？	V		本公司「公司治理實務守則」業已就強化董事會職能以達成成員多元化擬訂標準。目前董事會 7 位成員均由具產業經營經驗或豐富學術背景董事組成。董事會就成員組成擬訂多元化的政策揭露於公司網站及公開資訊觀測站。本屆董事會成員有 1 名女性成員。參閱 P.14-P.15 董事及監察人資料相關內容。	尚無重大差異。
(二) 公司除依法設置薪資報酬委員會及審計委員會外，是否自願設置其他各類功能性委員會？	V		除薪資報酬委員會及審計委員會外，公司目前尚未設置其他功能性委員會，為來將視實務作業之需求，再行評估增設其他功能性委員會，以增進公司治理之品質。	尚無重大差異。

評估項目	運作情形			與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
(三) 公司是否訂定董事會績效評估辦法及其評估方式，每年並定期進行績效評估，且將績效評估之結果提報董事會，並運用於個別董事薪資報酬及提名續任之參考？	V		公司於 108 年度依據「公司治理實務守則」規定，訂定董事會績效評估辦法，每年進行董事會績效進行評估作業。110 年度績效評估結果已於 111 年 2 月 25 日董事會報告，該結果將用於個別董事薪資報酬及提名續任之參考。	尚無重大差異。
(四) 公司是否定期評估簽證會計師獨立性？	V		<p>公司未連續委任同一簽證會計師達五年，並定期取得會計師出具之獨立聲明。審計委員會將定期評估會計師之獨立性，並提報董事會同意。公司簽證會計師為資誠聯合會計師事務所翁世榮會計師及林鈞堯會計師，依據「上市上櫃公司治理實務守則」規定，經 110 年 6 月 25 日董事會通過評核會計師法之獨立性及適任性。主要評估項目：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 定期對公司之財務狀況及內部控制實施查核。</li> <li>2. 於查核過程中適時發現及揭露之異常或缺失事項，已提具體改善或防弊意見。</li> <li>3. 公司連續七年未更換會計師或其受有處分或有損及獨立性之情事。</li> <li>4. 是否有會計師法第 6 條規定情事之一。</li> <li>5. 是否有會計師法第 47 條規定情事之一。</li> </ol>	尚無重大差異。
四、上市上櫃公司是否配置適任及適當人數之公司治理人員，並指定公司治理主管，負責公司治理相關事務(包括但不限於提供董事、監察人執行業務所需資料、協助董事、監察人遵循法令、依法辦理董事會及股東會之會議相關事宜、製作董事會及股東會議事錄等)？	V		本公司已於 110 年 6 月 25 日完成公司治理主管之設置，並由會計部設置兼職人員負責公司治理相關事務。	尚無重大差異。
五、公司是否建立與利害關係人(包括但不限於股東、員工、客戶及供應商等)溝通管道，及於公司網站設置利害關係人專區，並妥適回應利害關係人所關切之重要企業社會責任議題？	V		<p>本公司重視利害關係人之權利，與員工、客戶、政府機關、供應商、投資人、社區/社會、媒體、地主及銀行之溝通管道暢通，如：公司網頁提供發言人及代理發言人之電話專線及 E-mail 信箱；投資人可透過法人說明會及股東會與公司溝通；客戶可以經由滿意度調查反映需求。本公司網站已建置利害關係人專區，回應利害關係人所關切之重要企業社會責任議題，並自 103 年起每年出版企業社會責任報告書。(註)</p>	尚無重大差異。

評估項目	運作情形			與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
六、公司是否委任專業股務代辦機構辦理股東會事務？	V		公司委託專業股務代理機構：元大證券股份有限公司股務代理部，辦理股東會事務。	尚無重大差異。
七、資訊公開 (一) 公司是否架設網站，揭露財務業務及公司治理資訊？	V		公司設有網站，揭露財務業務及公司治理資訊之情形，網址如下： <a href="http://www.farglory-land.com.tw/">http://www.farglory-land.com.tw/</a>	尚無重大差異。
(二) 公司是否採行其他資訊揭露之方式（如架設英文網站、指定專人負責公司資訊之蒐集及揭露、落實發言人制度、法人說明會過程放置公司網站等）？	V		公司設有發言人及代理發言人，代表公司對外發言，並將法人說明會簡報及公司中英文重大訊息公告於公開資訊觀測站及公司網站，俾利投資人查閱。	尚無重大差異。
(三) 公司是否於會計年度終了後兩個月內公告並申報年度財務報告，及於規定期限前提早公告並申報第一、二、三季財務報告與各月份營運情形？	V		公司各季度、年度財務報告及各月份營運情形皆依據法令規定時程內完成。	尚無重大差異。
八、公司是否有其他有助於瞭解公司治理運作情形之重要資訊（包括但不限於員工權益、僱員關懷、投資者關係、供應商關係、利害關係人之權利、董事及監察人進修之情形、風險管理政策及風險衡量標準之執行情形、客戶政策之執行情形、公司為董事及監察人購買責任保險之情形等）？	V		<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 員工權益：公司依照勞基法，保障員工合法權益。</li> <li>2. 僱員關懷：公司訂有各種保障性、生活性、激勵性及其他福利措施，如醫療照護、學習參訪、聯誼活動等，以數位化「職能導向的人才發展」為主軸，每年依據的公司發展的願景目標、經營策略、外部環境和法令實務調整，不斷優化學習發展內涵與運作機制。</li> <li>3. 投資者關係：公司定期公告各項財務數據，由發言人建立與投資者暢通的溝通管道，同時不定期參與券商舉辦之法人說明會，接觸國內外的實質或潛在投資者。</li> <li>4. 供應商關係：不定期辦理供應商滿意度調查，充分了解供應商與公司合作情形，與供應商維持良好之供需關係。</li> <li>5. 利害關係人之權利：利害關係人得隨時提供意見與公司溝通，公司均非常重視各項意見，以作為未來各項工作之參考依據。</li> </ol>	尚無重大差異。

評估項目	運作情形		與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因																																											
	是	否		摘要說明																																										
			<p>6. 公司董事進修之情形：</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>姓名</th> <th>進修日期</th> <th>主辦單位</th> <th>課程名稱</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">趙文嘉</td> <td>110.09.30</td> <td>社團法人中華獨立董事學會</td> <td>董事會實務案例—模擬演練</td> </tr> <tr> <td>110.12.07</td> <td>財團法人台灣金融研訓院</td> <td>從治理角度談家族控股公司架構及傳承</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">許自強</td> <td>110.10.04</td> <td>財團法人保險事業發展中心</td> <td>綠色金融新趨勢-再生能源產業：太陽光電金融業務商機</td> </tr> <tr> <td>110.10.22</td> <td>社團法人中華公司治理協會</td> <td>從財報看企業永續獲利模式及可能的風險</td> </tr> <tr> <td>許鴻璋</td> <td>110.10.12</td> <td>財團法人中華民國會計研究發展基金會</td> <td>如何解析企業財務關鍵資訊 強化危機預警能力</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">張正勝</td> <td>110.09.07</td> <td>財團法人中華民國證券暨期貨市場發展基金會</td> <td>從檢調角度看公司治理3.0</td> </tr> <tr> <td>110.10.05</td> <td>財團法人台灣金融研訓院</td> <td>公司治理與審計委員會之運作</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">葉明峯</td> <td>110.03.16</td> <td>社團法人中華公司治理協會</td> <td>從公司治理與股東結構看經營權爭議</td> </tr> <tr> <td>110.03.23</td> <td>社團法人中華公司治理協會</td> <td>企業舞弊調查與跨國訴訟之數位鑑識科技運用</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">陳秀足</td> <td>110.08.24</td> <td>財團法人台灣金融研訓院</td> <td>公司治理講堂（第102期）</td> </tr> <tr> <td>110.08.25</td> <td>財團法人中華民國證券暨期貨市場發展基金會</td> <td>氣候減緩與調適，推進永續競爭力</td> </tr> </tbody> </table> <p>7. 風險管理政策及風險衡量標準之執行情形：公司業已依據「公開發行公司建立內部控制制度處理準則」建立完備之內部控制制度並有效執行及定期檢討，以因應公司內外環境之變遷，俾確保該制度之設計及執行持續有效。</p> <p>8. 客戶政策之執行情形：公司設有客戶服務專線，並有專責之部門客戶服務人員，負責處理客戶之相關問題，同時不定期進行客戶滿意度調查，針對滿意度較差之項目，會同相關部門，檢討改進缺失，以提升產品品質及客戶滿意度。</p> <p>9. 公司 110 年度之董事及經理人責任險投保作業業已完成續保程序，並於 110 年 3 月 23 日董事會報告。</p>	姓名	進修日期	主辦單位	課程名稱	趙文嘉	110.09.30	社團法人中華獨立董事學會	董事會實務案例—模擬演練	110.12.07	財團法人台灣金融研訓院	從治理角度談家族控股公司架構及傳承	許自強	110.10.04	財團法人保險事業發展中心	綠色金融新趨勢-再生能源產業：太陽光電金融業務商機	110.10.22	社團法人中華公司治理協會	從財報看企業永續獲利模式及可能的風險	許鴻璋	110.10.12	財團法人中華民國會計研究發展基金會	如何解析企業財務關鍵資訊 強化危機預警能力	張正勝	110.09.07	財團法人中華民國證券暨期貨市場發展基金會	從檢調角度看公司治理3.0	110.10.05	財團法人台灣金融研訓院	公司治理與審計委員會之運作	葉明峯	110.03.16	社團法人中華公司治理協會	從公司治理與股東結構看經營權爭議	110.03.23	社團法人中華公司治理協會	企業舞弊調查與跨國訴訟之數位鑑識科技運用	陳秀足	110.08.24	財團法人台灣金融研訓院	公司治理講堂（第102期）	110.08.25	財團法人中華民國證券暨期貨市場發展基金會	氣候減緩與調適，推進永續競爭力
姓名	進修日期	主辦單位	課程名稱																																											
趙文嘉	110.09.30	社團法人中華獨立董事學會	董事會實務案例—模擬演練																																											
	110.12.07	財團法人台灣金融研訓院	從治理角度談家族控股公司架構及傳承																																											
許自強	110.10.04	財團法人保險事業發展中心	綠色金融新趨勢-再生能源產業：太陽光電金融業務商機																																											
	110.10.22	社團法人中華公司治理協會	從財報看企業永續獲利模式及可能的風險																																											
許鴻璋	110.10.12	財團法人中華民國會計研究發展基金會	如何解析企業財務關鍵資訊 強化危機預警能力																																											
張正勝	110.09.07	財團法人中華民國證券暨期貨市場發展基金會	從檢調角度看公司治理3.0																																											
	110.10.05	財團法人台灣金融研訓院	公司治理與審計委員會之運作																																											
葉明峯	110.03.16	社團法人中華公司治理協會	從公司治理與股東結構看經營權爭議																																											
	110.03.23	社團法人中華公司治理協會	企業舞弊調查與跨國訴訟之數位鑑識科技運用																																											
陳秀足	110.08.24	財團法人台灣金融研訓院	公司治理講堂（第102期）																																											
	110.08.25	財團法人中華民國證券暨期貨市場發展基金會	氣候減緩與調適，推進永續競爭力																																											

評估項目	運作情形			與上市上櫃公司 治理實務守則差 異情形及原因
	是	否	摘要說明	
九、請就臺灣證券交易所股份有限公司公司治理中心最近年度發布之公司治理評鑑結果說明已改善情形，及就尚未改善者提出優先加強事項與措施。 說明：本公司業已完成 110 年度公司治理評鑑自評作業，未能達成之各項指標已依公司現況訂定改善目標及期限。				
題號	指標		改善計畫	改善期限
1.7	公司是否於股東常會開會 30 日前上傳股東會議事手冊及會議補充資料？		於 111 年度執行。	111 年 5 月
1.10	公司是否於股東常會開會 30 日前上傳英文版議事手冊及會議補充資料？		於 111 年度執行。	111 年 5 月

註：利害關係人關注之重大議題如下：

利害關係人	溝通管道、回應方式及頻率	關注議題
員工	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 內部申訴電子郵件（稽核室主管信箱）</li> <li>● 勞資會議（每季）</li> <li>● 職工福利委員會（每季）</li> <li>● 教育訓練（每年）</li> <li>● 企業內部網站、電子公告系統（不定期）</li> <li>● 員工滿意度調查（不定期）</li> <li>● 定期會議（部門週會、月會、經營檢討會等）</li> <li>● 施員工分紅制度（每年）</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 勞僱與勞資關係</li> <li>● 薪資福利</li> <li>● 訓練與教育</li> <li>● 勞動人權</li> </ul>
客戶	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 客戶滿意度調查（每年）</li> <li>● 客戶免費服務專線與聯絡信箱（不定期）</li> <li>● 區權會及社區拜訪（不定期）</li> <li>● 電話及郵件溝通（不定期）</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 產品和服務之健康與安全</li> <li>● 行銷溝通</li> <li>● 客戶隱私</li> <li>● 產品創新</li> </ul>
政府機關	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 公文往來（不定期）</li> <li>● 電話及郵件溝通（不定期）</li> <li>● 公聽會或說明會（不定期）</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 法規遵循</li> </ul>
供應商	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 供應商評鑑（不定期）</li> <li>● 供應商滿意度調查（不定期）</li> <li>● 實地訪查（不定期）</li> <li>● 電話及郵件溝通（不定期）</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 供應鏈管理</li> <li>● 採購實務</li> </ul>
投資人	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 股東會（每年）</li> <li>● 法人說明會（每年）</li> <li>● 發行年報及各季財報（每季）</li> <li>● 公司網站利害關係人專區（不定期）</li> <li>● 透過公開資訊觀測站發布重大即時訊息（不定期）</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 公司治理</li> <li>● 營運與財務狀況</li> </ul>
社區/社會	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 輔導社區成立區權會（不定期）</li> <li>● 舉辦人文藝術活動、提供獎學金及贊助文化教育、體育、原住民、新移民等公益活動（不定期）</li> <li>● 發行 CSR 報告書（不定期）</li> <li>● 公司網站利害關係人專區（不定期）</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 當地社區互動與關懷</li> <li>● 社會公益</li> </ul>
媒體	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 新聞稿發佈（不定期）</li> <li>● 記者會（不定期）</li> <li>● 接受媒體採訪或對外回應新聞報導（不定期）</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 社會公益</li> <li>● 勞動人權</li> </ul>
其他 (地主、銀行)	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 實地拜訪（不定期）</li> <li>● 公文往來（不定期）</li> <li>● 融資說明書（不定期）</li> <li>● 電話及郵件溝通（不定期）</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 營運與財務狀況</li> </ul>



(四) 薪資報酬委員會之組成、職責及運作情形

1. 薪資報酬委員會成員資料

身分別	姓名	條件	專業資格與經驗	獨立性情形	兼任其他公開發行公司薪資報酬委員會成員家數
獨立董事(召集人)	張正勝		參閱 P.14-P.15 董事及監察人資料 相關內容		0
獨立董事(委員)	葉明峯				0
獨立董事(委員)	陳秀足				0

2. 薪資報酬委員會運作情形資訊

(1) 本公司之薪資報酬委員會委員計 3 人。

(2) 本屆委員任期：110 年 7 月 30 日至 113 年 7 月 29 日，110 年度薪資報酬委員會開會 5 次(A)，委員資格及出席情形如下：

職稱	姓名	實際出席次數 (B)	委託出席次數	實際出席(% (B/A))	備註
召集人	張正勝	5	0	100	
委員	葉明峯	5	0	100	
委員	陳秀足	5	0	100	

其他應記載事項：

一、董事會如不採納或修正薪資報酬委員會之建議，應敘明董事會日期、期別、議案內容、董事會決議結果以及公司對薪資報酬委員會意見之處理(如董事會通過之薪資報酬優於薪資報酬委員會之建議，應敘明其差異情形及原因)：無此情形。

二、薪資報酬委員會之議決事項，如成員有反對或保留意見且有紀錄或書面聲明者，應敘明薪資報酬委員會日期、期別、議案內容、所有成員意見及對成員意見之處理：

薪資報酬委員會日期	議案內容及後續處理	決議結果	公司對薪資報酬委員會意見之處理
110 年度第 1 次 110.01.25	討論本公司 109 年度經理人年終獎金分配案。	委員會全體成員通過	全體出席董事同意通過
110 年度第 2 次 110.02.26	調整本公司 109 年度經理人年終獎金分配案。	委員會全體成員通過	全體出席董事同意通過
110 年度第 3 次 110.03.23	討論本公司 109 年度員工及董事酬勞發放方式。	委員會全體成員通過	全體出席董事同意通過
110 年度第 4 次 110.04.23	討論本公司 110 年度經理人薪資調整建議案。	委員會全體成員通過	全體出席董事同意通過
110 年度第 5 次 110.06.25	討論本公司 110 年度經理人薪資調整建議案。	委員會全體成員通過	全體出席董事同意通過
	討論本公司 109 年度董事酬勞分配案。		
	討論本公司 109 年度經理人員工酬勞分配案。		

(五) 推動永續發展執行情形及與上市上櫃公司永續發展實務守則差異情形及原因：

推動項目	執行情形			與上市上櫃公司企業社會責任實務守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
一、公司是否建立推動永續發展之治理架構，且設置推動永續發展專（兼）職單位，並由董事會授權高階管理階層處理，及董事會督導情形？	V		1. 公司為推動永續發展之管理，成立跨部門虛擬組織，負責永續發展相關業務之推動。 2. 110年由董事長指派會計部為推動永續發展之兼職單位，負責永續發展政策、制度或相關管理方針及具體推動計畫之提出及執行，並至少每年一次向董事會報告。 3. 董事會對永續發展之督導情形：110年執行情形尚未向董事會報告，預計111年開始向董事會報告。	尚無重大差異。
二、公司是否依重大性原則，進行與公司營運相關之環境、社會及公司治理議題之風險評估，並訂定相關風險管理政策或策略？	V		1. 風險評估邊界僅限於本公司。 2. 目前先就公司規劃、設計及興建之個案，隨氣候的變遷與環境影響提出因應策略，並對個案氣候與環境因子建立策略選用表，以達到氣候變遷及建築環境之改善效果。	尚無重大差異。
三、環境議題 (一) 公司是否依其產業特性建立合適之環境管理制度？	V		1. 公司提出建築規劃隨氣候的變遷與環境因應策略，以改善居住者之生活品質，並遵循建築相關法規。 2. 公司所通過國際相關驗證標準及其所涵蓋範圍：尚未取得相關驗證。	尚無重大差異。
(二) 公司是否致力於提升能源使用效率及使用對環境負荷衝擊低之再生物料？	V		綠色設計：以內政部頒發之綠建築為標準，以新推出之建案可取得綠建築標章為目標，並逐步施行符合較多的綠建築指標。 綠色採購：優先採購環境保護產品，加入綠色採購聯盟，獲取綠色產品資訊，並建立綠色採購供應鏈，鼓勵現有廠商研發綠色產品。 綠色製程：空氣污染防治、噪音管制、水污染防治、廢棄物清理、工區出入口鋪設混凝土路面、工地環境清潔維護。	尚無重大差異。
(三) 公司是否評估氣候變遷對企業現在及未來的潛在風險與機會，並採取氣候相關議題之因應措施？	V		同(一)公司提出建築規劃隨氣候的變遷與環境因應策略，以改善居住者之生活品質。	尚無重大差異。

推動項目	執行情形			與上市上櫃公司企業社會責任實務守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
(四) 公司是否統計過去兩年溫室氣體排放量、用水量及廢棄物總重量，並制定節能減碳、溫室氣體減量、減少用水或其他廢棄物管理之政策？	V		<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 以往採用電度數*電力排放係數計算公司溫室氣體排放量，刻正進行110年度溫室氣體盤查作業。</li> <li>2. 每年統計用水強度，並制定節水及減費措施。</li> <li>3. 廢棄物之總重量：尚未進行統計。</li> <li>4. 110年起進行永續發展專案，研擬節能方案，推動溫室氣體減量、減少用水及改善耗電量。</li> <li>5. 各項資訊之驗證情形及其所涵蓋範圍：刻正進行110年度溫室氣體盤查作業。</li> </ol>	尚無重大差異。
<p>四、社會議題</p> <p>(一) 公司是否依照相關法規及國際人權公約，制定相關之管理政策與程序？</p>	V		<p>公司支持並遵循「聯合國世界人權宣言」、「聯合國全球盟約」及「國際勞工組織－工作基本原則與權利宣言」等各項國際人權公約，於111年2月23日訂定「人權政策及具體管理方案」，致力確保公司內外的每個人，均能獲得平等、尊嚴的對待。</p>	尚無重大差異。
(二) 公司是否訂定及實施合理員工福利措施（包括薪酬、休假及其他福利等），並將經營績效或成果適當反映於員工薪酬？	V		<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 公司福利制度分為公司福利及職工福利，包含保障性福利、生活性福利、激勵性福利及其他福利，福利水準兼顧經營績效。女性員工佔整體員工約49%。高階主管佔整體員工約13%。</li> <li>2. 每年定期進行薪資合理化檢討，依據貢獻及人力發展潛能，給予合理員工薪酬及職位調整。</li> </ol>	尚無重大差異。
(三) 公司是否提供員工安全與健康之工作環境，並對員工定期實施安全與健康教育？	V		<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 公司每年舉辦一次消防講習與演練（110年1月28日），保全人員每天進行職場巡檢，並在1樓設有保全人員及各樓層門禁控管，來訪人員透過訪客實名制登記及體溫測量，方能進入洽談區，以確保員工工作環境之安全；此外，也定期辦理員工健康檢查（每兩年一次）、健康講座、及醫護諮詢，以照顧員工生活與健康需求。</li> <li>2. 公司所取得相關驗證情形及其所涵蓋範圍：尚未取得相關驗證。</li> </ol>	尚無重大差異。

推動項目	執行情形			與上市上櫃公司企業社會責任實務守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
			3. 當年度員工職災之件數、人數及占員工總人數比率，及相關改善措施：無職災情事之發生。	
(四) 公司是否為員工建立有效之職涯能力發展培訓計畫？	V		公司依據人才佈局機制及每年2次之人力評鑑，透過雙向溝通確定員工發展方向，並提供完整之教育訓練，包括共識訓練、管理訓練、專業訓練、自主學習平台、派外訓練、不定期建案、企業及關企參訪，使員工具備完整的技能，與員工建立良好的互信互賴關係。並提供員工全方位的職涯發展環境，讓員工能依其興趣與專長，在公司內部及集團各事業體內找尋輪調機會。	尚無重大差異。
(五) 針對產品與服務之顧客健康與安全、客戶隱私、行銷及標示等議題，公司是否遵循相關法規及國際準則，並制定相關保護消費者或客戶權益政策及申訴程序？	V		公司重視客戶權益，除依平等互惠及誠實信用原則採定型化銷售契約，相關合約及文件載明個資條款，依照個資法維護客戶隱私，並取得「BS 10012個人資訊管理系統」認證。另外，設有「客戶服務平台系統」受理客訴案件。	尚無重大差異。
(六) 公司是否訂定供應商管理政策，要求供應商在環保、職業安全衛生或勞動人權等議題遵循相關規範，及其實施情形？	V		1. 供應商遵守採發管理制度，合約內並規範職業安全衛生法、工地勞工安全衛生、不得雇用非法勞工、不得侵犯智慧財產權、不接受饋贈與邀宴等規定事項，對於不適任之供應商我們將停止採用。 2. 公司致力推動企業永續發展，並積極與遵循永續發展原則運作之供應商合作，於111年1月22日訂定「供應商行為準則」，對於關鍵績效指標、與供應商管理相關之主要措施和方案，將於本公司之年報、企業社會責任報告書或官方網站永續發展相關區塊中披露。	尚無重大差異。
五、公司是否參考國際通用之報告書編製準則或指引，編製永續報告書等揭露公司非財務資訊之報告書？前揭報告書是否取得第三方驗證單位之確信或保證意見？	V		1. 本公司企業社會責任報告書，係依循全球永續性報告協會所發布之GRI 準則核心選項標準撰寫。 2. 109年企業社會責任報告書係委託資誠聯合會計師事務所依據中華民國確信準則公報第一號針對本公司所選定指標執行獨立有限確信。	尚無重大差異。

推動項目	執行情形		與上市上櫃公司企業社會責任實務守則差異情形及原因
	是	否	
<p>六、公司如依據「上市上櫃公司永續發展實務守則」定有本身之永續發展守則者，請敘明其運作與所定守則之差異情形：            公司業已於111年3月22日配合法規修訂，將「企業社會責任實務守則」名稱修正為「永續發展實務守則」，運作與所訂守則尚無重大差異。</p>			
<p>七、他有助於瞭解推動永續發展執行情形之重要資訊：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 環境保護：公司建案積極引入綠建築、綠建材、健康住宅等觀念，取得綠建築標章，創立綠能建築典範。以工地廢棄物及餘料打造的總部大樓16F共享空間，榮獲第14屆台灣室內設計大獎（Taiwan Interior Design Award），將資源做最有效的運用，把建築工地搬到企業總部，讓環境永續不只是空談的議題。</li> <li>2. 產品升級：具體實踐遠雄二代宅精神，建案積極取得性能住宅標章及智慧建築標章等，以數位科技和安心的建築品質，提供民眾更舒適、更節能、更環保、更安全的居住生活品質。</li> <li>3. 社區參與：持續投入社區關係營造及公共環境改善，協助社區文化發展，以公眾利益為優先考量。</li> <li>4. 社會公益：公司透過財團法人遠雄文教公益基金會，參與各項社會活動，包括贊助民間組織、學術論壇及研討會，扶助弱勢團體、清寒學生，捐助學校圖書館充實設備改善，以及參與社區、民間團體及美術館藝文活動。104年遠雄建築館暨文化館開幕，以公益角度出發，推動國內建築教育及藝術文化發展；105年成立遠雄志工團，延伸公益觸角，舉辦捐血、捐物資、義賣市集、老憨兒圓夢、耶誕禮物、音樂會及修繕活動等，截至110年底已核准設立新台幣6,800萬元之遠雄企業團公益信託基金，照顧弱勢族群。</li> <li>5. 消費者權益：公司設有「客戶服務平台系統」，並有專責之客戶服務人員，負責處理客戶之相關問題，同時不定期進行客戶滿意度調查，針對滿意度較差之項目，會同相關部門，檢討改進缺失，以提升產品品質及客戶滿意度。</li> </ol>			

(六) 履行誠信經營情形及與上市上櫃公司誠信經營守則差異情形及原因：

評估項目	運作情形			與上市上櫃公司誠信經營守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
一、訂定誠信經營政策及方案 (一) 公司是否制定經董事會通過之誠信經營政策，並於規章及對外文件中明示誠信經營之政策、作法，以及董事會與高階管理階層積極落實經營政策之承諾？	V		公司訂有「誠信經營守則」、「道德行為準則」，導引本公司董事會成員及管理階層之行為符合誠信經營原則。	尚無重大差異
(二) 公司是否建立不誠信行為風險之評估機制，定期分析及評估營業範圍內具較高不誠信行為風險之營業活動，並據以訂定防範不誠信行為方案，且至少涵蓋「上市上櫃公司誠信經營守則」第七條第二項各款行為之防範措施？	V		公司建置內部控制制度及內部稽核制度，有效執行及遏阻各項不誠信行為，並設有監理機制定期稽查各項制度執行情形。	尚無重大差異
(三) 公司是否於防範不誠信行為方案內明定作業程序、行為指南、違規之懲戒及申訴制度，且落實執行，並定期檢討修正前揭方案？	V		公司明訂不可收賄、不得未經公司採發程序與往來廠商進行交易等規範，並透過教育訓練宣達紀律條款。另外，訂有「誠信經營作業程序及行為指南」及「違反誠信行為檢舉辦法」，明訂獎懲、申訴制度及紀律處分並落實執行。	尚無重大差異
二、落實誠信經營 (一) 公司是否評估往來對象之誠信紀錄，並於其與往來交易對象簽訂之契約中明定誠信行為條款？	V		公司對往來之廠商均執行徵信作業，並於雙方簽訂契約書中檢附「禁賄絡切結書」及「檢舉說明書」落實誠信行為。	尚無重大差異
(二) 公司是否設置隸屬董事會之推動企業誠信經營專責單位，並定期（至少一年一次）向董事會報告其誠信經營政策與防範不誠信行為方案及監督執行情形？	V		公司指定建設管理處為誠信經營之專責單位，董事會依據權責劃分，由內部稽核單位不定時查核，尚無重大瑕疵事宜。 110年度執行情形於111年1月18日董事會報告。	尚無重大差異

評估項目	運作情形			與上市上櫃公司誠信經營守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
(三) 公司是否制定防止利益衝突政策、提供適當陳述管道，並落實執行？	V		公司之經營以公平與透明的方式進行商業活動，不得對客戶、供應商、外部人士等利害關係人透過操縱、隱匿、濫用其基於職務所獲悉之資訊，獲取不當利益。	尚無重大差異
(四) 公司是否為落實誠信經營已建立有效的會計制度、內部控制制度，並由內部稽核單位依不誠信行為風險之評估結果，擬訂相關稽核計畫，並據以查核防範不誠信行為方案之遵循情形，或委託會計師執行查核？	V		公司建有完整會計制度、內部控制制度，並由內部稽核單位定期稽查各項內部控制制度是否有效執行，並將查核結果定期提報董事會知悉。	尚無重大差異
(五) 公司是否定期舉辦誠信經營之內、外部之教育訓練？	V		公司明訂不可收賄、不得未經公司採發程序與往來廠商進行交易等規範，並透過教育訓練宣達紀律條款。110年12月1日至110年12月24日已對全體同仁舉辦線上企業法令遵循宣導課程，課程內容包含誠信經營守則及防範內線交易管理。	尚無重大差異
三、公司檢舉制度之運作情形				
(一) 公司是否訂定具體檢舉及獎勵制度，並建立便利檢舉管道，及針對被檢舉對象指派適當之受理專責人員？	V		公司在檢舉制度上訂有「違反誠信行為檢舉辦法」，已訂定一般檢舉及防制弊端申訴之相關規定，明訂檢舉案件之處理方式、檢舉途徑及檢舉案件的處理人員。 (1) 受理檢舉單位：本公司稽核室主管 (2) 電子信箱：B2910@farglory.com.tw (3) 電話：(02)27239999#1200	尚無重大差異
(二) 公司是否訂定受理檢舉事項之調查標準作業程序、調查完成後應採取之後續措施及相關保密機制？	V		公司「誠信經營作業程序及行為指南」及「違反誠信行為檢舉辦法」已訂定檢舉事項的受理方式、受理途徑、檢舉案件的處理人員及保密方式等標準作業程序。	尚無重大差異

評估項目	運作情形			與上市上櫃公司誠信經營守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
(三) 公司是否採取保護檢舉人不因檢舉而遭受不當處置之措施？	V		公司「誠信經營作業程序及行為指南」及「違反誠信行為檢舉辦法」明訂對檢舉人及申訴內容絕對保密並妥善處理，保護檢舉人不因檢舉情事而遭不當處置。	尚無重大差異
四、加強資訊揭露 公司是否於其網站及公開資訊觀測站，揭露其所定誠信經營守則內容及推動成效？	V		公司建置網站，揭示公司企業文化、企業精神、經營理念及經營信念，並將「誠信經營守則」揭露於公司網站及公開資訊觀測站。	尚無重大差異
四、公司如依據「上市上櫃公司誠信經營守則」定有本身之誠信經營守則者，請敘明其運作與所定守則之差異情形： 公司有訂定「誠信經營守則」，運作與所訂守則尚無重大差異。				
六、其他有助於瞭解公司誠信經營運作情形之重要資訊（如公司檢討修正其訂定之誠信經營守則等情形）： 公司於105年3月30日董事會通過訂定並實施「誠信經營守則」及「誠信經營作業程序及行為指南」，另配合法令修訂分別於108年9月24日及109年3月10日修訂相關內容。				

(七) 公司如有訂定公司治理守則及相關規章者，應揭露其查詢方式：公司訂定之公司治理相關規章，請至公開資訊觀測站「公司治理」目錄下「公司治理結構」之「訂定公司治理之相關規程規則」([https://mops.twse.com.tw/mops/web/t100sb04\\_1](https://mops.twse.com.tw/mops/web/t100sb04_1)) 及公司網站 (<https://www.farglory-land.com.tw/investors/>) 查詢。

(八) 其他足以增進對公司治理運作情形之瞭解的重要資訊：無。



(九) 內部控制制度執行狀況：

1. 內部控制聲明書

  
遠雄建設事業股份有限公司  
內部控制制度聲明書

日期：111年3月22日

本公司民國110年度之內部控制制度，依據自行評估的結果，謹聲明如下：

- 一、本公司確知建立、實施和維護內部控制制度係本公司董事會及經理人之責任，本公司業已建立此一制度。其目的係在對營運之效果及效率（含獲利、績效及保障資產安全等），報導具可靠性、及時性、透明性及符合相關規範暨相關法令規章之遵循等目標的達成，提供合理的確保。
- 二、內部控制制度有其先天限制，不論設計如何完善，有效之內部控制制度亦僅能對上述三項目標之達成提供合理的確保；而且，由於環境、情況之改變，內部控制制度之有效性可能隨之改變。惟本公司之內部控制制度設有自我監督之機制，缺失一經辨認，本公司即採取更正之行動。
- 三、本公司係依據「公開發行公司建立內部控制制度處理準則」（以下簡稱「處理準則」）規定之內部控制制度有效性之判斷項目，判斷內部控制制度之設計及執行是否有效。該「處理準則」所採用之內部控制制度判斷項目，係為依管理控制之過程，將內部控制制度劃分為五個組成要素：1.控制環境，2.風險評估，3.控制作業，4.資訊與溝通，及5.監督作業。每個組成要素又包括若干項目。前述項目請參見「處理準則」之規定。
- 四、本公司業已採用上述內部控制制度判斷項目，評估內部控制制度之設計及執行的有效性。
- 五、本公司基於前項評估結果，認為本公司於民國110年12月31日的內部控制制度（含對子公司之監督與管理），包括瞭解營運之效果及效率目標達成之程度、報導係屬可靠、及時、透明及符合相關規範暨相關法令規章之遵循有關的內部控制制度等之設計及執行係屬有效，其能合理確保上述目標之達成。
- 六、本聲明書將成為本公司年報及公開說明書之主要內容，並對外公開。上述公開之內容如有虛偽、隱匿等不法情事，將涉及證券交易法第二十條、第三十二條、第一百七十一條及第一百七十四條等之法律責任。
- 七、本聲明書業經本公司民國111年3月22日董事會通過，出席董事6人中，有0人持反對意見，餘均同意本聲明書之內容，併此聲明。

遠雄建設事業股份有限公司

董事長：



簽章



總經理：



簽章



2. 委託會計師專案審查內部控制制度者，應揭露會計師審查報告：無。

(十) 最近年度及截至年報刊印日止公司及其內部人員依法被處罰、公司對其內部人員違反內部控制制度規定之處罰、主要缺失與改善情形：本公司銷售個案遠雄明日讚為公平交易所處新台幣 200 萬罰鍰，本公司就公平會新聞稿所指行銷手法不妥之處，進行確認檢討，日後善盡管理監督責任，避免類似爭議再次發生。

(十一) 最近年度及截至年報刊印日止，股東會及董事會之重要決議

1.110 年股東常會重要決議及執行情形：

本公司 109 年度盈餘分派現金股利報告：

109 年上半年度分配股東現金股利新台幣 781,596,241 元，業已於 109 年 11 月 19 日辦理發放。

109 年下半年度分配股東現金股利新台幣 2,735,586,843 元，業已於 110 年 7 月 16 日辦理發放。

改選本公司董事案：業已於 110 年 8 月 12 日完成公司變更登記作業。

2. 董事會會議大綱及執行情形：

會議日期	會議大綱	執行情形
110.01.25	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 上次會議紀錄及執行情形。</li> <li>2. 報告本公司 109 年 12 月份內部稽核執行情形。</li> <li>3. 修訂本公司內部控制制度及內部稽核實施細則。</li> <li>4. 討論本公司台北市北投區新洲美段 35 地號商辦大樓新建工程(AO1)擬辦理工程發包事宜。</li> <li>5. 討論本公司新北市中和區華中段 14 地號住宅大樓新建工程案(H101B)擬辦理結算工程追減事宜。</li> <li>6. 討論為因應業務營運資金之需求，擬向金融機構申請貸款。</li> <li>7. 討論本公司 109 年度經理人年終獎金分配案。</li> </ol>	討論事項第二案至第三案—AO1 工程發包案及 H101B 結算工程追減案，已於 110 年 1 月 25 日公告完成。
110.02.26	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 上次會議紀錄及執行情形。</li> <li>2. 報告本公司之子公司遠雄營造股份有限公司 109 年 7~12 月內部自行結算之財務、績效報表及經營檢討報告。</li> <li>3. 本公司及子公司 110 年度預算案。</li> <li>4. 討論本公司新北市中和區華中段 41、42、43、44 地號住宅大樓新建工程案(H95)擬辦理結算工程追減事宜。</li> <li>5. 調整子公司 109 年度經理人年終獎金分配案。</li> </ol>	討論事項第二案—H95 結算工程追減案，已於 110 年 2 月 26 日公告完成。
110.03.23	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 上次會議紀錄及執行情形。</li> <li>2. 報告本公司 110 年 1 月份及 2 月份內部稽核執行情形。</li> <li>3. 報告 110 年董事及經理人責任險投保情形。</li> <li>4. 報告 109 年度董事會績效評估結果。</li> <li>5. 年度檢討「分層負責表」之修訂，以簡化線上簽核等流程。</li> </ol>	<p>其他重要報告事項第一案—109 年度董事會績效評估結果，已於 110 年 3 月 24 日申報完成。</p> <p>討論事項第三案—本公司出具 108 年度「內部控制制度聲明書」案，已於 110 年 3 月 31</p>

會議日期	會議大綱	執行情形
	<ol style="list-style-type: none"> <li>6. 討論修訂本公司「董事選舉辦法」。</li> <li>7. 依本公司 109 年度內部控制制度自行評估作業及自行評估報告出具「內部控制制度聲明書」。</li> <li>8. 討論本公司 109 年度營業報告書暨 110 年度營運計畫案。</li> <li>9. 為造具本公司與子公司合併之 109 年度財務報告，及本公司 109 年度個體財務報告。</li> <li>10. 討論本公司 109 年度盈餘分配議案。</li> <li>11. 討論薪資報酬委員會審議之 109 年度員工及董事酬勞發放方式案。</li> <li>12. 改選本公司董事案。</li> <li>13. 解除本公司董事之競業禁止限制案。</li> <li>14. 討論召開本公司 110 年股東常會、受理股東提案及獨立董事候選人提名之相關事宜。</li> <li>15. 討論轉投資公司股權處分暨解除本公司指派轉投資公司之代表人事宜。</li> <li>16. 討論本公司新北市中和區華中段 30 地號等 4 筆新建大樓興建工程案(H100)擬辦理結算工程追減事宜。</li> <li>17. 討論為因應業務營運資金之需求，擬向金融機構申請貸款。</li> </ol>	<p>日申報完成。</p> <p>討論事項第五案—本公司與子公司合併之 109 年度財務報告，及本公司 109 年度個體財務報告案，已於 110 年 3 月 30 日申報完成。</p> <p>討論事項第六案、第十案至第十二案—109 年度盈餘分配案、召開 110 年股東常會事宜、H100 結算工程案及轉投資公司股權處分案，已於 110 年 3 月 23 日公告完成。第十案—受理股東提名事宜，另於 110 年 3 月 24 日公告完成。</p>
110.04.23	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 上次會議紀錄及執行情形。</li> <li>2. 提出本公司董事（含獨立董事）候選人名單及被提名人資格審查案。</li> <li>3. 解除本公司新任董事競業禁止之限制案。</li> <li>4. 討論為因應業務營運資金之需求，擬向金融機構申請貸款。</li> <li>5. 討論本公司 110 年度經理人薪資調整建議案。</li> </ol>	<p>討論事項第一案—本公司董事（含獨立董事）候選人提名及審查案，已於 110 年 4 月 23 日公告完成。</p>
110.05.11	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 上次會議紀錄及執行情形。</li> <li>2. 報告本公司 110 年 3 月份內部稽核執行情形。</li> <li>3. 為造具本公司及與子公司 110 年度第一季經會計師核閱之合併財務報告。</li> <li>4. 討論本公司 109 年下半年度盈餘分配股東現金股利之除息基準日事宜。</li> <li>5. 討論本公司台北市南港區玉成段一小段 36-8、36-9 地號廠辦大樓新建工程案(M62)擬辦理第一次工程追減事宜。</li> <li>6. 討論本公司桃園市龜山區善捷段 89、90、92、93 地號住宅大樓新建工程案(H152)擬辦理第一次工程追加事宜。</li> <li>7. 討論本公司台南市北區北元段 722、723、724、725 地號住宅大樓新建工程案(H810)擬辦理第一</li> </ol>	<p>討論事項第一案—本公司及與子公司 110 年度第一季經會計師核閱之合併財務報告，已於 110 年 5 月 13 日申報完成。</p> <p>討論事項第二案至第六案—109 年下半年度除息基準日事宜、M62 工程追減、H152 工程追加、H810 工程追加及 H609 工程追減案，已於 110 年 5 月 11 日公告完成。</p>

會議日期	會議大綱	執行情形
	次工程追加事宜。 8. 討論本公司新竹縣竹東鎮台泥段 14 地號住宅大樓新建工程案(H609)擬辦理結算工程追減事宜。 9. 討論為因應業務營運資金之需求，擬向金融機構申請貸款。	
110.06.25	1. 上次會議紀錄及執行情形。 2. 報告本公司 110 年 4 月份內部稽核執行情形。 3. 討論變更本公司 110 年股東常會召開日期及地點。 4. 討論本公司設置公司治理主管事宜。 5. 討論本公司會計主管及背書保證專用印鑑保管人異動事宜。 6. 討論本公司 110 年度財務報表查核簽證會計師之委任、報酬及評估簽證會計師獨立性。 7. 討論本公司新北市中和區新民段 371、372 地號廠辦大樓新建工程(FM1)擬辦理工程發包事宜。 8. 討論本公司台北市文山區木柵段一小段 388 等 19 筆地號住宅大樓新建工程案(H79)擬辦理第一次工程追加事宜。 9. 討論本公司台南市歸仁區武東段 162 地號住宅大樓新建工程案(DH1)擬辦理第一次工程追加事宜。 10. 討論本公司桃園市桃園區三民段 276、277、278、279、280、281 地號住宅大樓新建工程案(HH1)擬辦理第一次工程追加事宜。 11. 討論本公司新北市板橋區江翠段 138 地號住宅大樓新建工程案(H147)擬辦理結算工程追加事宜。 12. 討論為因應業務營運資金之需求，擬向金融機構申請貸款。 13. 討論本公司 110 年度經理人薪資調整建議案。 14. 討論薪資報酬委員會審議之 109 年度董事酬勞及經理人員工酬勞分配。	討論事項第一案至第三案、第五案至第九案—變更股東常會召開日期及地點、設置公司治理主管、會計主管異動、FM1 工程發包、H79/DH1/HH1 工程追加及 H147 結算工程追加案，已於 110 年 6 月 25 日公告完成。
110.07.14	1. 上次會議紀錄及執行情形。 2. 報告本公司 110 年 5 月份內部稽核執行情形。 3. 討論變更本公司 110 年股東常會召開地點。 4. 討論本公司台中市西屯區廣明段 855、856 地號住宅大樓新建工程(BH6)擬辦理工程發包事宜。 5. 討論為因應業務營運資金之需求，擬向金融機構申請貸款。	討論事項第一案及第二案—變更股東常會召開地點及 BH6 工程發包案，已於 110 年 7 月 14 日公告完成。
110.07.30	1. 推選本公司董事長。 2. 討論本公司擬聘請薪資報酬委員。	討論事項第一案及第二案—推選董事長及聘請薪資報酬委員案，已於 110 年 7 月 30

會議日期	會議大綱	執行情形
		日公告完成。
110.08.13	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 上次會議紀錄及執行情形。</li> <li>2. 報告本公司 110 年 6 月份內部稽核執行情形。</li> <li>3. 報告本公司之子公司遠雄營造股份有限公司 110 年 1~6 月內部自行結算之財務、績效報表及經營檢討報告。</li> <li>4. 報告 109 年度公司治理評鑑結果。</li> <li>5. 追認取得台中市西屯區惠民段 14、14-1 地號土地案。(BH5)</li> <li>6. 追認簽訂桃園市大園區青山段 427、428 地號土地合建契約案。(HH3)</li> <li>7. 為造具本公司與子公司合併之 110 年第二季經會計師核閱之合併財務報告。</li> <li>8. 討論本公司桃園市龜山區善捷段 216 地號住宅大樓新建工程案(H150)擬辦理結算工程追減事宜。</li> <li>9. 討論為因應業務營運資金之需求，擬向金融機構申請貸款。</li> </ol>	<p>討論事項第一案—本公司及與子公司 110 年度第二季經會計師核閱之合併財務報告，已於 110 年 8 月 16 日申報完成。</p> <p>討論事項第二案—H150 結算工程追減案，已於 110 年 8 月 13 日公告完成。</p>
110.09.24	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 上次會議紀錄及執行情形。</li> <li>2. 報告本公司 110 年 5 月份內部稽核缺失改善情形及 7 月、8 月份內部稽核執行情形。</li> <li>3. 討論本公司 110 年上半年度盈餘分配及訂定除息基準日事宜。</li> <li>4. 討論本公司桃園市桃園區三民段 59 地號住宅大樓新建工程(HH2)擬辦理工程發包事宜。</li> <li>5. 討論本公司桃園市大園區青山段 427、428 地號住宅大樓新建工程(HH3)擬辦理工程發包事宜。</li> <li>6. 討論為因應業務營運資金之需求，擬向金融機構申請貸款。</li> <li>7. 討論本公司 DH1、H901 案資產處分事宜。</li> </ol>	<p>討論事項第一案至第三案及第五案—110 年上半年度除息基準日事宜、HH2/HH3 工程發包案及 DH1/H901 資產處分事宜，已於 110 年 9 月 24 日公告完成。</p>
110.10.22	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 上次會議紀錄及執行情形。</li> <li>2. 討論修訂本公司「子公司之監督與管理辦法」。</li> <li>3. 討論本公司新北市新莊區副都心段一小段 317 地號住宅大樓新建工程案(H135)擬辦理結算工程追減事宜。</li> <li>4. 討論本公司高雄市鼓山區龍中段 94 地號住宅大樓新建工程(EH3)擬辦理工程發包事宜。</li> <li>5. 討論為因應業務營運資金之需求，擬向金融機構申請貸款。</li> </ol>	<p>討論事項第一案—修訂本公司「子公司之監督與管理辦法」本案保留，俟文字修正後再提會。</p> <p>討論事項第二案及第三案—H135 結算工程追減案及 EH3 工程發包案，已於 110 年 10 月 22 日公告完成。</p>
110.11.12	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 上次會議紀錄及執行情形。</li> <li>2. 報告本公司 110 年 9 月份內部稽核執行情形。</li> <li>3. 追認取得新北市板橋區新興段 1190 等 29 筆地號</li> </ol>	<p>討論事項第一案—本公司及與子公司 110 年度第三季經會計師核閱之合併財務報告，已於 110 年 11 月 12 日申報</p>

會議日期	會議大綱	執行情形
	土地及建物案。(FH2) 4.為造具本公司與子公司合併之 110 年度第三季經會計師核閱之合併財務報告。	完成。
110.12.24	1.上次會議紀錄及執行情形。 2.報告本公司 110 年 10 月份及 11 月份內部稽核執行情形。 3.討論修訂本公司「子公司之監督與管理辦法」。 4.擬訂 111 年度稽核計畫。 5.修訂本公司內部控制制度及內部稽核實施細則。 6.預計未來土地開發方向授權事宜。 7.討論本公司新北市新店區斯馨段 90 地號住宅大樓新建工程案(H148)擬辦理結算工程追加事宜。 8.討論本公司台中市西屯區逢大段 28、29 地號住宅大樓新建工程案(BH1)擬辦理第一次工程追加事宜。 9.討論本公司高雄市三民區大港段 3397、3398 地號住宅大樓新建工程案(H902)擬辦理第一次工程追加事宜。 10.討論為因應業務營運資金之需求，擬向金融機構申請貸款。	討論事項第一案、第三案至第六案—擬訂 111 年度稽核計畫案、預計未來土地開發方向授權案、H148 結算工程追加案及 BH1/H902 工程追加案，已於 110 年 12 月 24 日公告完成。
111.01.18	1.上次會議紀錄及執行情形。 2.報告本公司 110 年度誠信經營政策執行情形。 3.討論本公司不動產處分授權事宜乙案。 4.討論本公司台中市梧棲區市鎮南段 97 地號住宅大樓新建工程案(H713)擬辦理第一次工程追加事宜。 5.討論本公司 110 年度經理人年終獎金分配案。	討論事項第一案及第二案—不動產處分授權事宜案及 H713 工程追加案，已於 111 年 1 月 18 日公告完成。
111.02.25	1.上次會議紀錄及執行情形。 2.報告本公司 110 年 12 月份內部稽核執行情形。 3.本公司之子公司遠雄營造股份有限公司 110 年 7 月至 12 月內部自行結算之財務、績效報表及經營檢討報告。 4.報告 110 年度董事會績效評估結果。 5.追認取得台中市北屯區溝背段 56、57、61 地號土地案。 6.追認取得台北市北投區新洲美段 112 地號土地案。 7.討論本公司 110 年度營業報告書暨 111 年度營運計畫及擬定本公司及子公司 111 年度預算案。 8.討論本公司台南市安南區溪東段 1770、1771 地號住宅大樓新建工程(DH5)擬辦理工程發包事宜。	其他重要報告事項第二案—110 年度董事會績效評估結果，已於 111 年 3 月 2 日申報完成。 討論事項第二案至第五案—DH5/EH1 工程發包案及 AO1/BH2 工程追加案，已於 111 年 2 月 25 日公告完成。

會議日期	會議大綱	執行情形
	9. 討論本公司高雄市三民區義民段 1204 等 15 筆地號住宅大樓新建工程(EH1)擬辦理工程發包事宜。 10. 討論本公司台北市北投區新洲美段 35 地號商辦大樓新建工程案(AO1)擬辦理第一次工程追加事宜。 11. 討論本公司台中市西屯區逢大段 35、36 地號大樓住宅新建工程案(BH2)擬辦理第一次工程追加事宜。 12. 討論為因應業務營運資金之需求，擬向金融機構申請貸款。	
111.03.22	1. 上次會議紀錄及執行情形。 2. 報告本公司 111 年 1 月份內部稽核執行情形。 3. 報告 111 年董事及經理人責任險投保情形。 4. 追認本公司 M62 案資產處分案。 5. 討論本公司財務報表簽證會計師事務所因內部組織調整，擬變更本公司簽證會計師。 6. 討論修訂本公司「企業社會責任實務守則」、「公司治理實務守則」及「取得或處分資產處理程序」。 7. 依本公司 110 年度內部控制制度自行評估作業及自行評估報告出具「內部控制制度聲明書」。 8. 討論薪資報酬委員會審議之 110 年度員工及董事酬勞發放方式案。 9. 討論本公司 110 年度盈餘分配暨 110 年下半年度盈餘分配股東現金股利之除息基準日事宜案。 10. 為造具本公司與子公司合併之 110 年度財務報告，及本公司 110 年度個體財務報告。 11. 討論召開本公司 111 年股東常會及受理股東提案之相關事宜。 12. 討論本公司台南市永康區平道段 335、336 地號住宅大樓新建工程(DH3)擬辦理工程發包事宜。 13. 討論本公司台南市永康區市政段 195 地號住宅大樓新建工程(H807)擬辦理工程發包事宜。	討論事項第一案—變更本公司簽證會計師案，公司基本資料已於 111 年 3 月 22 日更新完成。 討論事項第三案—110 年度內控聲明書已於 111 年 3 月 29 日申報完成。 討論事項第四案、第五案、第七案至第九案—員工及董事酬勞發放金額、110 年下半年度盈餘分配及訂定除息基準日事宜、111 年股東會召開事宜案、DH3/H807 工程發包案，已於 111 年 3 月 22 日公告完。 討論事項第六案—110 年度個體及合併財報案，已於 111 年 3 月 28 日申報完成。

(十二)最近年度及截至年報刊印日止董事或監察人對董事會通過重要決議有不同意見且有紀錄或書面聲明者，其主要內容：無。

(十三)最近年度及截至年報刊印日止，公司董事長、總經理、會計主管、財務主管、內部稽核主管及研發主管等辭職解任情形之彙總：

公司有關人士辭職解任情形彙總表

職稱	姓名	到任日期	解任日期	辭職或解任原因
會計主管	程澤昕	107.01.01	110.01.01	職務調整
	盧瑜瑋	110.01.01	110.06.25	

四、簽證會計師公費資訊：

簽證會計師公費資訊

單位：新台幣仟元

會計師事務所名稱	會計師姓名	會計師查核期間	審計公費	非審計公費	合計	備註
資誠聯合會計師事務所	翁世榮	110 年度	4,418	315	4,733	CSR 報告200 仟元 信託查核85 仟元 工程標案查核30 仟元
	林鈞堯					
	張瑞婷	110-111 年度	0	1,150	1,150	ESG 專案

(一) 更換會計師事務所且更換年度所支付之審計公費較更換前一年度之審計公費減少者，更換前後審計公費金額及原因：無此情形。

(二) 審計公費較前一年度減少達百分之十五以上者，其審計公費減少金額、比例及原因：無此情形。

五、更換會計師資訊：無此情形。

六、公司之董事長、總經理、負責財務或會計事務之經理人，最近一年內曾任職於簽證會計師所屬事務所或其關係企業者，應揭露其姓名、職稱及任職於簽證會計師所屬事務所或其關係企業之期間：無此情形。



七、最近年度及截至年報刊印日止，董事、監察人、經理人及持股比例超過百分之十之股東  
股權移轉及股權質押變動情形

董事、監察人、經理人及大股東股權變動情形

單位：股

職 稱	姓 名	110 年度		111 年度截至 3 月 31 日止	
		持有股數 增(減)數	質押股數 增(減)數	持有股數 增(減)數	質押股數 增(減)數
董事長兼大股東	遠東建設事業股份有限公司	—	—	—	—
董事長之代表人	趙文嘉	—	—	—	—
董事之代表人	趙藤雄	—	—	—	—
董事之代表人	許鴻璋	—	—	—	—
董事	許自強	—	—	—	—
獨立董事	張正勝	—	—	—	—
獨立董事	葉明峯	—	—	—	—
獨立董事	陳秀足	—	—	—	—
總經理	湯佳峯	—	—	—	—
協理	周湘芬	—	—	—	—
協理	謝清林	—	—	—	—
協理	張朝欽	—	—	—	—
協理	胡昇志	—	—	—	—
協理	林耿毅(註 1)	—	—	—	—
協理	蕭君如	8,000	—	—	—
協理	王耀堂	—	—	—	—
協理	潘橋緯	—	—	—	—
協理	彭良玉	—	—	—	—
協理	賴宏宗(註 2)	—	—	—	—
財務主管	許鴻璋	—	—	—	—
會計主管	程澤昕	5,000	—	—	—
大股東	信宇投資股份有限公司	—	—	—	—
大股東	遠雄國際投資股份有限公司	—	—	—	—

註 1：林耿毅協理於 110 年 3 月 1 日卸任。

註 2：賴宏宗協理於 110 年 8 月 9 日新任。

八、持股比例占前十名之股東，其相互間為關係人或為配偶、二親等以內之親屬關係之資訊

持股比例占前十名之股東，其相互間之關係資料

111年3月31日

姓名	本人持有股份		配偶、未成年子女持有股份		利用他人名義合計持有股份		前十大股東相互間具有關係人或為配偶、二親等以內之親屬關係者，其名稱或姓名及關係	備註
	股數	持股比率	股數	持股比率	股數	持股比率		
遠東建設事業股份有限公司	278,086,209	35.58%	—	—	—	—	信宇投資股份有限公司、遠雄國際投資股份有限公司、遠雄人壽保險事業股份有限公司、遠見投資股份有限公司	集團企業
代表人： 趙文嘉	2,784,959	0.36%	—	—	—	—	信宇投資股份有限公司、遠雄國際投資股份有限公司、遠見投資股份有限公司	董事長為同一人
信宇投資股份有限公司	129,727,453	16.60%	—	—	—	—	遠東建設事業股份有限公司、遠雄國際投資股份有限公司、遠雄人壽保險事業股份有限公司、遠見投資股份有限公司	集團企業
代表人： 趙文嘉	2,784,959	0.36%	—	—	—	—	遠東建設事業股份有限公司、遠雄國際投資股份有限公司、遠見投資股份有限公司	董事長為同一人
遠雄國際投資股份有限公司	100,317,141	12.83%	—	—	—	—	遠東建設事業股份有限公司、信宇投資股份有限公司、遠雄人壽保險事業股份有限公司、遠見投資股份有限公司	集團企業
代表人： 趙文嘉	2,784,959	0.36%	—	—	—	—	遠東建設事業股份有限公司、信宇投資股份有限公司、遠見投資股份有限公司	董事長為同一人
遠雄人壽保險事業股份有限公司	60,892,532	7.79%	—	—	—	—	遠東建設事業股份有限公司、信宇投資股份有限公司、遠雄國際投資股份有限公司、遠見投資股份有限公司	集團企業
代表人： 孟嘉仁	—	—	—	—	—	—	—	—
國泰世華商銀託管寶來台灣高股息證券投資信託基金專戶	33,013,151	4.22%	—	—	—	—	—	—
花旗(台灣)商業銀行受託保管挪威中央銀行投資專戶	5,824,637	0.75%	—	—	—	—	—	—

姓名	本人持有股份		配偶、未成年子女持有股份		利用他人名義合計持有股份		前十大股東相互間具有關係人或為配偶、二親等以內之親屬關係者，其名稱或姓名及關係	備註
	股數	持股比率	股數	持股比率	股數	持股比率		
美商摩根大通銀行台北分行受託保管羅貝可資本成長基金投資專戶	4,649,000	0.59%	—	—	—	—	—	—
美商摩根大通銀行台北分行受託保管梵加德集團公司經理之梵加德新興市場股票指數基金投資專戶	4,048,550	0.52%	—	—	—	—	—	—
遠見投資股份有限公司	4,024,000	0.51%	—	—	—	—	遠東建設事業股份有限公司、信宇投資股份有限公司、遠雄國際投資股份有限公司、遠雄人壽保險事業股份有限公司	集團企業
代表人： 趙文嘉	2,784,959	0.36%	—	—	—	—	遠東建設事業股份有限公司、信宇投資股份有限公司、遠雄國際投資股份有限公司	董事長為同一人
美商摩根大通銀行台北分行受託保管先進星光基金公司之系列基金先進總合國際股票指數基金投資專戶	3,640,158	0.47%	—	—	—	—	—	—

九、公司、公司之董事、監察人、經理人及公司直接或間接控制之事業對同一轉投資事業之持股數，並合併計算綜合持股比例

#### 綜合持股比例

111年3月31日 單位：股；%

轉投資事業 (註)		本公司投資		董事、監察人、經理人及直接或間接控制事業之投資		綜合投資	
		股數	持股比例	股數	持股比例	股數	持股比例
權益法	遠雄營造股份有限公司	107,500,000	100%	107,500,000	100%	107,500,000	100%

## 肆、募資情形

### 一、資本及股份

#### (一)股本來源：

單位：千股；新台幣仟元

年月	發行價格(元)	核定股本		實收股本		備註		
		股數	金額	股數	金額	股本來源	以現金以外財產抵充股款者	其他
67.8	10	1,600	16,000	1,600	16,000	設立	—	
70.4	10	4,200	42,000	4,200	42,000	現金增資	—	
70.5	10	5,000	50,000	5,000	50,000	現金增資	—	
84.7	10	150,000	1,500,000	150,000	1,500,000	現金增資	—	840724 台財證(一)第 0717 號函
86.7	12	250,000	2,500,000	250,000	2,500,000	現金增資 850,000 盈餘轉增資 135,000 資本公積轉增資 15,000	—	860707 台財證(一)第 53252 號函
87.7	20	500,000	5,000,000	410,000	4,100,000	現金增資 850,000 盈餘轉增資 600,000 資本公積轉增資 150,000	—	870714 台財證(一)第 59587 號函
88.7	10	600,000	6,000,000	537,100	5,371,000	盈餘轉增資 861,000 資本公積轉增資 410,000	—	880712 台財證(一)第 63780 號函
89.7	10	770,000	7,700,000	617,665	6,176,650	盈餘轉增資 805,650	—	890704 台財證(一)第 57665 號函
93.7	28.3	1,000,000	10,000,000	617,930	6,179,300	公司債轉換股份 2,650	—	930729 經授商字第 09301141400 號
93.7	10	1,000,000	10,000,000	642,636	6,426,366	盈餘轉增資 247,066	—	930907 經授商字第 09301166200 號
93.10	28.3 27.21	1,000,000	10,000,000	649,744	6,497,447	公司債轉換股份 10,883 公司債轉換股份 60,198	—	931027 經授商字第 09301199870 號
94.1	27.21	1,000,000	10,000,000	652,148	6,521,482	公司債轉換股份 24,035	—	940124 經授商字第 09401010540 號
94.5	27.21	1,000,000	10,000,000	652,240	6,522,401	公司債轉換股份 919	—	940504 經授商字第 09401076210 號
95.7	24.24	1,000,000	10,000,000	682,475	6,824,750	公司債轉換股份 302,349	—	950724 經授商字第 09501153320 號
95.10	24.24	1,000,000	10,000,000	691,814	6,918,148	公司債轉換股份 93,398	—	951019 經授商字第 09501236090 號
96.1	24.24	1,000,000	10,000,000	694,496	6,944,963	公司債轉換股份 26,815	—	960116 經授商字第 09601012320 號
96.3	24.24	1,000,000	10,000,000	695,383	6,953,833	公司債轉換股份 8,870	—	960316 經授商字第 09601053230 號
97.9	80	1,000,000	10,000,000	706,383	7,063,833	現金增資 110,000	—	970910 經授商字第 09701227740 號
100.2	71	1,000,000	10,000,000	771,383	7,713,833	現金增資 650,000	—	1000218 經授商字第 10001027940 號
101.10	72.12	1,000,000	10,000,000	771,433	7,714,332	公司債轉換股份 499	—	1011007 經授商字第 10001232860 號
102.10	50	1,000,000	10,000,000	835,433	8,354,332	現金增資 640,000	—	1030113 經授商字第 10301003320 號
108.1	10	1,000,000	10,000,000	806,259	8,062,592	庫藏股註銷減資 291,740	—	1080110 經授商字第 10701164540 號
109.6	10	1,000,000	10,000,000	781,596	7,815,962	庫藏股註銷減資 246,630	—	1090624 經授商字第 10901113200 號

111年3月31日(單位:股)

股份種類	核定股本			備註
	流通在外股份	未發行股份	合計	
記名式普通股	781,596,241	218,403,759	1,000,000,000	上市股票

總括申報制度相關資訊：無。

(二) 股東結構：

111年3月31日

數量	股東結構	政府機構	金融機構	其他法人	個人	外國機構及外人	合計
持有股數(仟股)	-	61,068	564,175	87,991	68,362	781,596	
持股比例(%)	0.00	7.81	72.18	11.26	8.75	100.00	

(三) 股權分散情形：

普通股

111年3月31日

持股分級	股東人數	持有股數	持股比例(%)
1至 999	2,624	360,445	0.05
1,000至 5,000	9,646	18,905,799	2.42
5,001至 10,000	1,232	9,871,298	1.26
10,001至 15,000	378	4,837,395	0.62
15,001至 20,000	260	4,869,630	0.62
20,001至 30,000	195	4,987,759	0.64
30,001至 40,000	108	3,821,812	0.49
40,001至 50,000	74	3,430,909	0.44
50,001至 100,000	172	12,135,911	1.55
100,001至 200,000	77	11,005,649	1.41
200,001至 400,000	52	14,895,363	1.91
400,001至 600,000	14	7,071,834	0.90
600,001至 800,000	10	7,171,912	0.92
800,001至 1,000,000	6	5,406,331	0.69
1,000,001以上	35	672,824,194	86.08
合計	14,883	781,596,241	100.00

註：本公司未發行特別股。

## (四) 主要股東名單：

111 年 3 月 31 日

主要股東名稱	股份	持有股數 (股)	持股比例 (%)
遠東建設事業股份有限公司		278,086,209	35.58
信宇投資股份有限公司		129,727,453	16.60
遠雄國際投資股份有限公司		100,317,141	12.83
遠雄人壽保險事業股份有限公司		60,892,532	7.79
國泰世華商銀託管寶來台灣高股息證券投資信託基金專戶		33,013,151	4.22
花旗(台灣)商業銀行受託保管挪威中央銀行投資專戶		5,824,637	0.75
美商摩根大通銀行台北分行受託保管羅貝可資本成長基金投資專戶		4,649,000	0.59
美商摩根大通銀行台北分行受託保管梵加德集團公司經理之梵加德新興市場股票指數基金投資專戶		4,048,550	0.52
遠見投資股份有限公司		4,024,000	0.51
美商摩根大通銀行台北分行受託保管先進星光基金公司之系列基金先進總合國際股票指數基金投資專戶		3,640,158	0.47

## (五) 最近二年度每股市價、淨值、盈餘及股利資料。

項 目	年 度		109 年度	110 年度	當年度截至 111 年 3 月 31 日 (註 8)
	每股市價 (註 1)	最 高	58.20	69.80	68.60
	最 低	29.10	49.10	60.70	
	平 均	44.39	58.20	63.04	
每股淨值	分 配 前	53.38	56.76	—	
	分 配 後	49.88	52.26 (註 2)	—	
每股盈餘	加權平均股數	789,483 仟股	781,596 仟股	—	
	每股盈餘 (註 3)	4.86	7.78	—	
每股股利	現金股利		4.5	5.5 (註 2)	—
	無償 配股	盈餘配股	—	—	—
		資本公積配股	—	—	—
	累積未付股利 (註 4)		—	—	—
投資 報酬 分析	本 益 比 (註 5)		9.13	7.48	—
	本 利 比 (註 6)		9.86	10.58	—
	現金股利殖利率 (註 7)		10.14%	9.45%	—

註 1：列示各年度普通股最高及最低市價，並按各年度成交值與成交量計算各年度平均市價。

註 2：包含 111 年 3 月 22 日董事會決議之 110 年下半年度股利金額。

註 3：如有因無償配股等情形而須追溯調整者，應列示調整前及調整後之每股盈餘。

註 4：權益證券發行條件如有規定當年度未發放之股利得累積至有盈餘年度發放者，應分別揭露截至當年度止累積未付之股利。

註 5：本益比＝當年度每股平均收盤價／每股盈餘。

註 6：本利比＝當年度每股平均收盤價／每股現金股利。

註 7：現金股利殖利率＝每股現金股利／當年度每股平均收盤價。

註 8：截至年報刊印日止，尚未出具 111 年第一季季報。

## (六) 公司股利政策及執行狀況

### 1. 公司章程所訂之股利政策：

本公司章程第廿六條之一明訂：本公司屬建築業，企業生命週期正值業務擴充追求穩定成長階段，考量本公司未來資金需求及長期財務規劃，並滿足股東對現金流入之需求，本公司股利政策採不過度膨脹股本為原則。

本公司盈餘分派或虧損撥補，得於每半年會計年度終了後為之。每半會計年度決算如有盈餘，應先預估並保留應納稅捐、彌補累積虧損、預估保留員工酬勞、次提百分之十為法定盈餘公積；並依法提列或迴轉特別盈餘公積，如尚有盈餘，其餘額加計期初累計未分配盈餘數為股東紅利，由董事會擬具盈餘分派議案，以現金方式為之時，應經董事會決議，以發行新股方式為之時，應提請股東會決議後分派之。

本公司年度總決算如有本期稅後淨利，應先彌補累積虧損（包括調整未分配盈餘金額），依法提撥百分之十為法定盈餘公積；但法定盈餘公積累積已達本公司實收資本總額時，不在此限。次依法令或主管機關規定提撥或迴轉特別盈餘公積。嗣餘盈餘，連同期初未分配盈餘（包括調整未分配盈餘金額），由董事會擬具盈餘分派議案，以發行新股方式為之時，應提請股東會決議後分派之。惟公司得考量未來業務及重大資本支出計畫，優先保留所需資金嗣以後年度有充足資金時再行分派。

本公司依公司法第二四〇條第五項規定，授權董事會以三分之二以上董事之出席，及出席董事過半數之決議，將應分派股息及紅利之全部或一部，以發放現金方式為之，並報告股東會。

分派盈餘時得視當時及未來狀況保留適當盈餘不予分派。股東紅利得以股票及現金股利二方式配合處理，惟現金股利以不低於股利總額 50% 之比率為原則，視當時之投資計劃及資本結構決定二者間之比例。

第二項及第三項所提列特別盈餘公積，係指如當年帳列股東權益產生減項金額（如長期股權投資未實現跌價損失，累積換算調整數等）自當年度稅後盈餘與前期未分配盈餘提列相同數額之特別盈餘公積，屬前期累積之股東權益減項，則自前期未分配盈餘提列同額之特別盈餘公積不得分派。嗣後股東權益減項數額迴轉回未分配盈餘後，得就迴轉部分分派盈餘。

### 2. 本次董事會股利分配之情形：

110 年上半年度分配股東現金股利新台幣 781,596,241 元，業已於 110 年 11 月 18 日辦理發放。

110 年下半年度分配股東現金股利新台幣 3,517,183,084 元，董事會於 111 年 3 月 22 日決議通過訂定 111 年 6 月 22 日為除息基準日，111 年 7 月 15 日為現金股利發放日。

前述股利分配情形另於 111 年 6 月 10 日股東常會報告。

### 3. 預期股利政策有重大變動之說明：

原則上股利政策及執行情形以董事會決議訂定之，並未產生重大變動。

(七) 本次股東會擬議之無償配股對公司營業績效及每股盈餘之影響：無此情形，故不適用。

(八)員工、董事及監察人酬勞：

1. 公司章程所載員工、董事及監察人酬勞之成數或範圍：

本公司章程第廿六條明訂：本公司年度如有獲利（獲利係指稅前利益扣除分派員工酬勞及董事酬勞前之利益），應提撥不低於1%為員工酬勞及不高於2%為董事酬勞。但公司尚有累積虧損（包括調整未分配盈餘金額）時，應預先保留彌補數額。

2. 本期估列員工、董事及監察人酬勞金額之估列基礎、配發股票紅利之股數計算基礎及實際配發金額若與估列數有差異時之會計處理：

員工及董事酬勞估列基礎係以當期之稅前淨利，考量法定盈餘公積等因素後，以章程所定之比率為基礎估列，並認列為當期之營業費用。惟若嗣後董事會決議實際配發金額與估列數有差異時，則列為董事會決議年度之損益。

3. 董事會通過分派酬勞情形：

(1) 以現金或股票分派之員工酬勞及董事、監察人酬勞金額。若與認列費用年度估列金額有差異者，應揭露差異數、原因及處理情形：

本公司 111 年 3 月 22 日董事會通過分派員工現金酬勞 80,456,000 元及董事現金酬勞 32,182,000 元。若實際分派金額與估列數有差異時，差異數視為會計估計變動，列為實際分派年度損益。

(2) 以股票分派之員工酬勞金額及占本期個體或個別財務報告稅後純益及員工酬勞總額合計數之比例：本公司無以股票分派之員工酬勞。

4. 前一年度員工及董事酬勞之實際分派情形（包括分派股數、金額及股價）、其與認列員工及董事酬勞有差異者並應敘明差異數、原因及處理情形：經董事會決議之民國 109 年度員工酬勞 49,541,000 元及董事酬勞 24,771,000 元，與民國 109 年度財務報告認列之員工酬勞 49,641,124 元及董事酬勞 29,784,674 元之差異數已調整於民國 110 年度之損益。

(九)公司買回本公司股份情形：無此情形。

二、公司債辦理情形：無此情形。

三、特別股辦理情形：無此情形。

四、海外存託憑證辦理情形：無此情形。

五、員工認股權憑證及限制員工權利新股辦理情形：無此情形。

六、併購或受讓他公司股份發行新股辦理情形：無此情形。

七、資金運用計畫執行情形：無此情形。



## 伍、營運概況

### 一、業務內容

#### (一)業務範圍

##### 1. 所營業務之主要內容、目前之商品項目及營業比重

項次	業務之主要內容	109 年度金額 (仟元)	營業 比重	110 年度金額 (仟元)	營業 比重
1	一般住宅開發、興建與出售業務	17,091,451	63.6%	28,570,483	86.2%
2	廠辦大樓及其他商業設施的開發、興建與出售業務	3,623,275	13.5%	4,002,567	12.1%
3	住宅及大樓開發出租業務	259,107	1.0%	269,279	0.8%
4	售地收入及其他	5,872,113	21.9%	295,996	0.9%
	合 計	26,845,946	100.0%	33,138,325	100.0%

##### 2. 計畫開發之新商品（服務）

與廠商共同進行營建廢棄物數據分析及永續建材開發，短期內提高建案採用再生綠建材使用率，中長期則透過替代工法的運用，減少廢棄物產出，有計畫且系統性的逐步減少對環境之影響。

#### (二)產業概況

##### 1. 產業之現況與發展

##### (1)總體環境、國民所得、儲蓄與投資

年度	經濟成長率	家庭戶數		平均每人國民所得毛額		儲蓄率 (國民儲蓄毛額占國民所得毛額比率)	投資率 (國內投資毛額占國民所得毛額比率)
		戶數 (戶)	年增減率	金額 (美元)	年增減率		
106 年	2.86%	8,649,000	1.0%	24,936	7.2%	35.6%	20.5%
107 年	2.63%	8,734,477	1.0%	25,456	2.1%	34.8%	21.8%
108 年	3.06%	8,832,745	1.1%	26,594	4.5%	34.7%	23.0%
109 年	3.36%	8,933,814	1.1%	29,230	9.9%	37.9%	23.0%
110 年	6.09%	9,006,580	0.8%	33,420	14.4%	42.5%	27.2%

資料來源：中華民國統計資訊網、國民所得統計摘要（行政院主計處）

110年國內經濟、人均國民所得毛額及投資率明顯較109年大幅成長，儲蓄率更是來到42.5%之高水位，顯示國內閒置資金偏高，將有利於不動產市場基本面的穩定增長。

## (2)住宅市場交易與供給概況

年度	住宅買賣移轉登記		核發建造執照		核發使用執照	
	棟數	年增減率	住宅數	年增減率	住宅數	年增減率
106年	266,086	8.4%	91,981	15.7%	88,636	(9.2%)
107年	277,967	4.5%	121,689	32.3%	98,953	11.6%
108年	300,275	8.0%	148,566	22.1%	92,284	(6.7%)
109年	326,589	8.8%	160,039	7.7%	98,260	6.5%
110年	348,194	6.6%	169,651	6.0%	104,872	6.7%

資料來源：內政部統計月報

在房地合一稅及實價登錄正式施行後，住宅市場回復剛性需求，對一般自住及換屋民眾之負擔實未明顯加重，110年核發建使照年增率仍較109年增加，住宅買賣移轉登記年增率也達到6.6%，顯見剛性需求將持續帶動住宅市場的穩定增長。

## (3)近五年政府政策之施行

內政部積極保障民眾居住權益，強化推動只租不售之社會住宅，提升社會住宅興辦能量；並致力完備住宅租賃制度，促進租賃市場健全發展，及善用民間能量，推動包租代管機制，鼓勵房東共同參與社會住宅；同時提供多元居住協助措施，加強弱勢者照顧。此外，持續健全不動產交易管理制度，研修實價登錄法制，檢討不動產經紀業管理相關規範，精進估價技術，促進不動產交易市場健全發展；另將持續加速都市更新之推動，完備都市更新法令機制，帶動都市再發展。

政策	法令或計畫
積極推動社會住宅保障居住正義	內政部為落實居住正義，積極推動只租不售的社會住宅，結合政府興建與包租代管的供給方案，增加政府住宅政策供給面資源；透過包租代管民間的閒置住宅，讓租屋市場成為無力購屋者的居住消費選擇，進而發揮租屋市場與購屋市場相互調控的市場均衡機制；同時提供多元居住協助措施，加強弱勢者照顧。內政部從落實居住正義的理念出發，在制度、建築品質、管理與行銷等各面向上努力，完成環保、與社區有所連結、又照顧弱勢的社會住宅。
推動包租代管活化民間空屋	內政部為推動社會住宅並引導民眾釋出空餘屋，規劃由政府或租屋服務業者向民眾承租住宅，再轉租給弱勢民眾及代為管理。初步規劃於6直轄市進行試辦，並提供房東保證收租、稅賦減免、修繕及居家安全保險費補助等誘因，另提供租屋服務事業者服務費免營業稅的優惠，等到「住宅法」修正通過後，全臺預計試辦1萬戶，以增加社會住宅的供給數量，及達到健全住宅租賃市場及發展租賃服務產業的雙重效果。

政策	法令或計畫
推動住宅補貼資源 協助弱勢家庭	內政部營建署從 96 年度起，推動整合住宅補貼資源實施方案，提供 3,000 元至 5,000 元的租金補貼、優惠貸款額度最高 210 萬元至 250 萬元的自購住宅貸款利息補貼、優惠貸款額度最高 80 萬元的修繕住宅貸款利息補貼。105 年度計畫辦理租金補貼 5 萬 6,976 戶、自購住宅貸款利息補貼 4,500 戶、修繕住宅貸款利息補貼 3,000 戶。
推動都市更新 保障適足居住權益	臺灣早期發展地區部分已呈現結構老化、防災抗震能力不足、實質環境劣化及都市機能衰敗等現象，亟待透過都市更新方式來解決相關問題。為加速都市更新推動，內政部持續以公私協力及多元實施方式，透過都市更新法令檢討，提升公辦都更能量，鼓勵民間整合實施，提高資訊透明度，促進民眾參與等策略，以強化改善國人的居住環境品質。
健全房產交易制度 建構租賃專業機制	內政部持續強化不動產經紀業、經紀人員及地政士等不動產交易輔助人的法制管理，以維護不動產交易安全；同時精進不動產相關專業人員專業訓練制度，強化專業訓練品質，提升從業人員執業素質；另因應社會環境變遷，陸續檢討研修各類與不動產交易及租賃相關的定型化契約，促進契約的公平合理，保障交易當事人權益，並提供社會各界參考，作為企業經營者與消費者簽約的參考；此外，為健全住宅租賃市場發展，建立租賃住宅專業服務制度，引導租賃雙方善用專業服務機制，以確保國人租屋權益。
精進實價登錄制度 促進資訊透明	為精進實價登錄制度，提供社會大眾更為即時、透明、正確之不動產交易資訊，內政部持續辦理制度通盤檢討及修法作業，以促進交易資訊更加透明，使不動產市場更為健全。
精進地價查估評議機制 促進不動產稅賦公平	為精進地價查估機制，內政部已擬定「地價查估技術精進與實價登錄資料應用發展計畫」並奉行政院核定，將以實價登錄資料為基礎，建立電腦大量估價模型及影響估價各項因素，透過科學化估價方式，搭配估價師的協助，提升房地稅基估價的合理性。此外，內政部持續辦理地價評議委員會組成規定修正作業，以提升地評會評議功能之專業性、客觀性，使評議結果更具公信力。

## 2. 產業上、中、下游之關聯性

項目	說明	圖示
上游	包括各種建材原物料、各項工程及設計。	地主、工程設計、機電工程、結構工程、基礎工程、建材原料
中游	營建業為經濟火車頭之一，由建設業及營造業與房地產相關之房仲業、建經公司、代書業、及金融機構等輔助銷售之配合體系。	建經公司、代書業、房仲業、建設業、營造業、工程承攬
下游	包括裝潢、維修、物業管理等行業，另外，公共工程建設也是近年帶動民間投資成長之動能。	政府機構、民間企業、個人、搬家業、物業管理、裝潢業

## 3. 產品之各種發展趨勢

產品發展趨勢	說明
多元化、人性化及精緻化發展	除市場主要住宅大樓產品外，商業大樓、廠辦大樓、休閒住宅、綠色住宅、科技住宅等多元化商品應運而生，將可滿足不同階層客戶之需求，且未來隨著國人所得逐漸提高，購屋者對房屋之需求逐漸轉向對居住環境、地區生活機能、外觀設計、格局、建材設備品質等方面，因此，未來產品之規劃將朝向多元化、人性化及精緻化發展。
社區規劃朝生活機能完整性發展	未來新建之社區應著重於生活機能之完整性，如社區內應設有托兒所、運動場、圖書館、休閒及娛樂等公共設施，以充分符合現代人對基本生活環境之需求。
住宅興建郊區化	由於都會區居住人口已趨於飽和，加上政府積極推動各項都市計劃及交通建設，再者因都市土地之取得不易且房價昂貴，將使建商逐漸朝郊區興建發展。
住宅安全需求提高	受到近來升溫的土壤液化議題及治安問題影響，使消費者對住家結構設計之安全性及管理保全等軟硬體規劃之要求日益提高，此亦成為消費者極為重視之購屋原則。
建築品牌制度之落實	由於國民所得逐漸提高，購屋者對於外觀設計、內部格局、建材設備及公共設施規劃等居住品質之要求亦日趨精緻，因此建立從土地開發、產品設計、房屋興建、產品銷售至售後服務之垂直服務網路，與消費者心目中之品牌意識，將成為個案能否暢銷之重要關鍵。
智慧化居住空間	在物聯網概念成熟下，智慧家庭系統的架構漸趨完整，透過聯網機制串連家中各類家電與設施，讓居家生活更便利。

#### 4. 產品之競爭情形

類型	區域	競爭情形及說明
大台北區商業市場	敦化南路商圏	敦南區之租金水準於台北市各辦公大樓分區中，僅次於敦北民生及信義計畫區。此區進駐產業以金融、證券、保險、服務業、貿易業為主。 知名大樓：遠企中心、東帝士摩天、敦南財經、潤泰大樓、富邦保險大樓、凌雲通商、保富大樓等。
	敦北民生商圏	此區亦為台灣最早發跡之商圏之一，多 B 及 C 級大樓且年份亦久，但藉木柵捷運線之便，相較其他分區而言，租金水準較經濟實惠，且因松山機場為三通專用機場，故有看漲之勢，主要進駐包括知名外商銀行、金融服務業、跨國律師、會計師事務所等。 知名大樓：惠普大樓、世界金融通商、SunPlaza、保富大樓、大同大樓、捷運聯合開發大樓等。
	信義計畫區	由於信義區為行政中心且擁有世貿展覽中心，各項機能充足，加上該區捷運、大眾運輸均便利，目前成為台北市商業中心，科技、新創、藥廠、時尚、新能源、共享辦公室等均適宜設置。 知名大樓：南山廣場、台北 101 國際金融大樓、統一國際大樓、國泰置地廣場、震旦國際大樓、新光人壽曼哈頓大樓、新光信義金融大樓、遠雄國際金融中心、華南金總部、聯合報大樓等。
廠辦市場	大汐止經貿區	近年來，隨著內科、南軟日益飽合，佔地利之便的汐止，廠辦的推案規模及買氣已逐漸升溫，目前新北市政府於該區推動「大汐止經貿園區」，整合現有樟樹灣工業區、市中心工業區和保長坑工業區，計畫逐步改善區內交通及環境，預計未來可吸引諸多廠商及就業人口進駐，發揮群聚效益。
	南港經貿園區	因應政府積極啟動「東區門戶計畫」，期許南港地區交通與產業之發展，扮演台北再生的重要一環。近年多，市場出現變化，受到商辦租金創新高，一辦難求的情況下，加上公共建設紛紛到位，推升南港的商業投資再起。五大建設齊發，帶動企業競相開發。
	北投士林科技園區	為台北市最新規劃的智慧城市示範區，預計引進數位醫療、生技、智慧科技等產業進駐，具備全台灣最密集之醫療產學資源，同時存在著深耕多年之華碩、和碩、英業達等資通訊大廠總部設立，成為北市產業發展、開發量能之新引擎。鄰近捷運士林、劍潭站，區域交通便捷、聯外交通條件優異，周邊士林劍潭生活圈機能完善。
住宅市場	全台各區	由於住宅市場產品規劃具備濃厚區域性之特色，故其市場競爭型態不若其他產業有公司與同業間之敵對競爭情形，而是區域性個案與個案間之競爭。

(三)技術及研發概況

1. 最近年度及截至年報刊印日止投入之之研發費用：不適用。
2. 開發成功之技術或產品

年度	案號	案名	新開發技術或產品之說明
105	H706 H711	遠雄之星系列	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 遠雄之星系列為遠雄於台中清水之造鎮計畫。</li> <li>● 坐擁清水新都心及中港特定區建設發展核心，3高1快3大道環繞、依傍BRT快捷巴士藍線，不僅雄踞海空雙港要津，未來更因三鐵串聯計畫，南來北往縱橫全台。</li> <li>● 遠雄之星3【H706】榮獲國家卓越建設獎最佳規劃設計類住宅類優質獎。</li> <li>● 遠雄之星5【H711】案榮獲中華建築金石獎優良規劃設計類住宅高層組金石獎及金石首獎。</li> </ul>
106	H150	遠雄新未來	榮獲第25屆中華建築金石獎-住宅超高層組-優良規劃設計金石獎及白金石首獎。
107	H608	遠雄新苑	榮獲第26屆中華建築金石獎-住宅中層組-優良規劃設計金石獎及金石首獎。
108	H609	遠雄新時代	榮獲第27屆中華建築金石獎-住宅中層組-優良規劃設計金石獎。
	H808	遠雄安南町	
	H142	遠雄鉅翠	榮獲第27屆中華建築金石獎-住宅高層組-優良規劃設計金石獎。
	H151	遠雄新未來2	
H809	遠雄頂美	榮獲第27屆中華建築金石獎-住宅高層組-優良規劃設計金石獎及金石首獎。	
109	H152	遠雄新未來3	榮獲第28屆中華建築金石獎-住宅高層組-優良建築規劃設計金石首獎。
110		總部大樓 16F	榮獲第14屆台灣室內設計大獎 (Taiwan Interior Design Award)

(四)長、短期業務發展計畫

類別	短期計畫	長期計畫
行銷策略	清理營收庫存：控管成屋銷售占比，個案產品如期如質完工交屋。	廠辦案以租轉售策略促進銷售；高單價案推動VIP公設體驗行銷，展現品牌價值。
	提升銷售速度：精準產品定位包裝，鞏固市場佔有率。	持續監控銷售率，促進未結預售案及成屋完銷結案。
	品質改善計畫：多元通路回饋調整，提升客戶滿意度並減少客訴爭議。	運用品質管理月會機制，追蹤品質改善成效，提升品牌口碑與客戶價值。
開發	擴大業績規模：增加土地開發案量。	依總體及區域市場分析設定，提升未來可推案庫存。

類別	短期計畫	長期計畫
策略	重組產品結構：區域及產品與配置優化。	鎖定具土地增值效益區域，增加中長期土地投資占比。
	清理營收庫存：閒置資產優化。	陸續處分閒置資產、活化資金。
	提升報酬率：依產品別設定毛利率標準，提升個案毛利率。	設定開發年期，注重個案成效，從開發到行銷開案持續監控。
產品規劃	提升週轉率：縮短產品定位模擬時間，加速設計定案。	建立敏感度分析的作業標準，並制定平面設計規範。
	降低營造成本風險：提升造價預估及編列精準度，並建立有競爭力的設計當量標準及成本檢核機制。	擬定及修訂造價預估及編列精準的策略、方法及作業標準。
財務配合	維持適當自有資金比率，以降低經營風險，並隨時因應市場利率變化，取得穩定且低利之資金。	部分資金配置於投資性不動產或轉投資具固定收益之公司，以穩定現金流量，達到健全財務結構及永續經營之理念。

## 二、市場及產銷概況

### (一)市場分析

#### 1. 主要商品（服務）之銷售（提供）地區

單位：新台幣仟元

主要商品	銷售區域	109年度營業收入	110年度營業收入	近二年度營收合計	佔比(%)
台北市住宅案	內湖	2,611,122	137,340	2,748,462	4.6%
台北市、新北市之廠辦及其他商業設施	信義、汐止	3,623,275	4,002,567	7,625,842	12.7%
新北市住宅案	新莊、中和板橋、新店	5,910,834	15,797,247	21,708,081	36.2%
桃園市住宅案	龜山	0	8,950,671	8,950,671	14.9%
新竹縣住宅案	竹北、竹東	1,588,687	2,159,169	3,747,855	6.2%
苗栗縣住宅案	竹南	503,603	1,256,218	1,759,821	2.9%
台中市住宅案	南屯、清水	3,762,856	246,179	4,009,035	6.7%
台南市住宅案	北區	1,631,106	23,659	1,654,764	2.8%
嘉義縣住宅案	太保	6,886	0	6,886	0.0%
高雄市住宅案	前鎮	1,076,357	0	1,076,357	1.8%
租賃收入		259,107	269,279	538,386	0.9%
售地收入及其他		5,872,113	295,996	6,168,109	10.3%
總計		26,845,946	33,138,325	59,984,271	100.0%

## 2. 市場占有率

依上市公司之證券統計資料年報第 14 類建材營造類之合併營業收入排行（包含營造類上市公司），本公司 110 年度位列第 2 名：

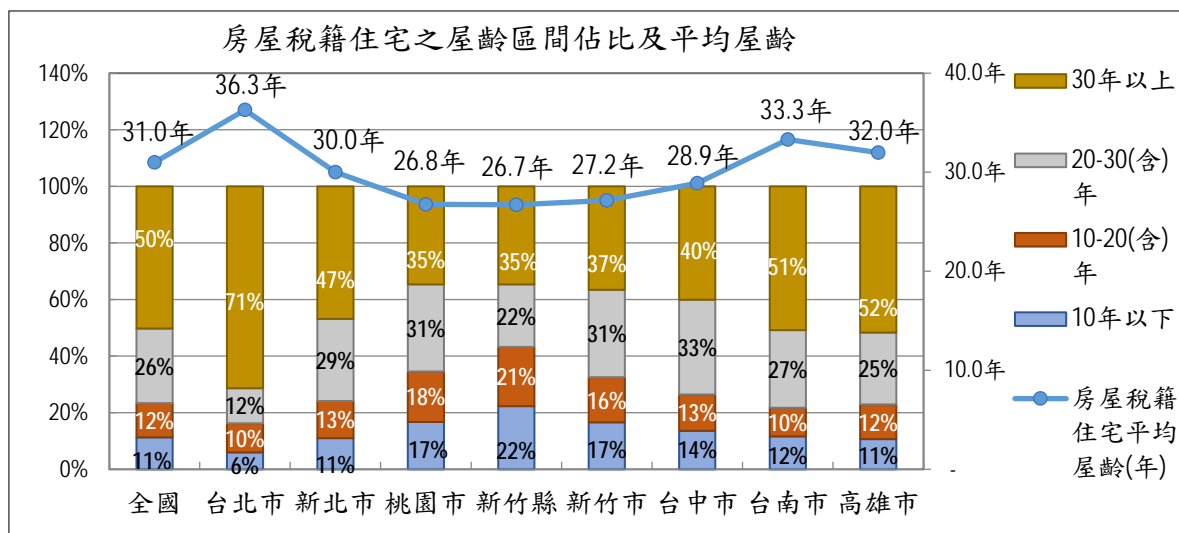
單位：新台幣仟元

公司名稱	109 年營業收入		110 年營業收入	
	金額（仟元）	排名	金額（仟元）	排名
興富發	24,463,018	3	43,864,186	1
<b>遠雄建設</b>	<b>26,845,946</b>	<b>2</b>	<b>33,138,325</b>	<b>2</b>
欣陸	21,688,648	4	26,843,962	3
冠德	27,181,548	1	25,131,745	4
國產	18,877,800	5	21,801,699	5
潤弘精密	14,442,940	7	21,251,038	6
中工	13,470,962	11	17,196,685	7
達欣工	15,108,083	6	14,812,323	8
華固	11,338,494	14	13,547,257	9
太子	11,876,498	13	12,513,691	10

資料來源：證券統計資料年報（證券交易所）

## 3. 市場未來之供需狀況與成長性

依內政部不動產資訊平台之住宅統計數據顯示，截至 110 年第 3 季台灣的房屋稅籍住宅數量約為 894 萬戶，全台平均屋齡約為 31 年，超過七成集中於六都，顯示各區對換屋的需求將與日俱增，此為未來帶動住宅市場需求的主要動力。下圖係截至 110 年第 3 季，六都及新竹縣市之屋齡區間佔比暨該區之平均屋齡：



資料來源：內政部不動產資訊平台之住宅統計（110 年第 3 季）

由上圖可知，各主要縣市超過 30 年以上屋齡者，均高達 30% 以上，其中，台北市及新北市屋齡超過 30 年以上的住宅高達 142 萬戶，約占全台屋齡超過 30 年以上住宅總數 32%，比例最高，於六都中屬老舊住宅問題最為嚴重者，此問題將成為住宅內需市場蓬勃發展的驅動力。



#### 4. 本公司之競爭利基

類別	競爭利基	說明
客戶層面	產品創新具高度定價自由度	鎖定首購及換屋客層，做產品創新與市場區隔，使公司產品的定價自由度相較同業為高。
供應層面	推案量較大具規模經濟效益	公司推案量體較大，並有長期議約與大量統購的供應來源，加上自營營造工程，得以充分掌握工期及營造成本，享有規模經濟效益。
潛在競爭	傳統開發搭配產業垂直整合穩固獲利來源	公司以傳統土地開發模式，直接接觸地主，土地取得成本較低，加上建設、銷售、營造、客服均一貫作業的集團資源整合，得以穩固營建獲利來源。
替代產品	具備創造需求的開發能力	公司以領導市場需求作為開發定位，不斷的創新與引入最新科技來創造產品的高度差異化，例如區域造鎮、藝術造街及數位住宅等，也使公司具備創造需求的開發能力。
現有競爭力	具前瞻性之土地開發實力	公司開發部門具有豐富之土地資訊與健全之訓練體系，因此土地開發人員能較其他同業充分掌握優質土地來源，有效配合公司長期營運策略。
	成功的產品定位，塑造品牌價值	公司針對台灣土地資源稀少之特性，推出結合高級辦公室外型與具彈性之生產空間等特性之廠辦商品，奠定公司快速成長之基石。其後逐漸將以往人性化科技廠辦之技術與經驗應用於興建高品質住宅，成功的產品定位，塑造了公司的高度品牌價值。
	紮實的工程營建制度，保障工程品質	公司以長期經營房地產累積之經驗，建立嚴謹之標準營造制度，精確掌控施工之進度與品質，以符合客戶所需。
	堅強的經營團隊與完善的售後服務	公司經營團隊皆具備十年以上之建築相關經驗，熟稔相關營建法令，對市場之趨勢動態具高度洞察力。在售後服務方面，以完善之客服系統儘可能滿足客戶之各項需求，建立良好口碑。

#### 5. 發展遠景之有利、不利因素與因應對策

類別	未來發展	因應對策
不利因素	打房政策	房地產的漲幅也促使政策管制實施，以避免高房價影響真正需要房子的剛性需求者，實價登錄、稅制調整、連續四波的信用管制措施等，主要打擊囤房投機客，應可健全房地產發展，惟短期可能影響市場買房意願，銷售推案時程宜掌握景氣波段
	營建成本提高及 ESG 因應	土地標售價格屢創新高，原物料漲幅持續未歇，營建成本欲回不易，需控制營造成本佔比較高之區域推案量，並加速研發成本、工時降減之替代工法與建材，另外還需要注意全球減碳議題造成綠色通膨的應對方式。

類別	未來發展	因應對策
	新冠疫情	在新冠疫情的衝擊，多數國家都以寬鬆貨幣政策救市，過剩的資金湧入股、債市及房地產，市場游資充沛且利率低檔，民眾對未來購置耐久財信心充足，短期內對不動產投資開發仍是有利的環境，惟須注意升息趨勢的影響。
有利因素	房地產具有保值、投資之功能	建築房屋首要取得土地，而土地具有不可移動性及不可替代性，由於台灣地區地小人稠，使土地更具有稀有性，造成土地取得愈趨困難，於都會區之房地產不但不易貶值，反會因都會環境的改變而增值，且在國人「有土斯有財」觀念及預期物價上漲心理下，房地產仍為一般人投資及保值工具。
	經濟成長	國發會表示，全球疫情反覆，但在各國政府激勵措施推動下，經濟可望持續成長，出口動能預期樂觀持續走高，再加上消費動能回溫，帶動國內外廠商持續投資台灣，行政院主計總處預估我國今年經濟成長率仍可望超過4%。
	政府投資方案	投資台灣三大方案：「歡迎台商回台投資行動方案」、「根留台灣企業加速投資行動方案」及「中小企業加速投資行動案」確定延長三年至113年底，預期將促使企業增加投資及就業機會；而半導體產業的資本支出投資、電信業者加速佈局5G網路，及離岸風電與太陽能光電等綠能設施的投資建置，預期實質固定投資也會有顯著增長。
	提振國內經濟	民間消費則因疫情緩和，且隨國內外景氣回溫，企業多獲利豐厚，產能亦相對提升，有利企業加薪條件；加上基本工資調升及軍公教調薪，挹注家庭可支配所得，促使實質民間消費提升。

(二) 主要產品之重要用途及產製過程

產品	重要用途	產製過程
住宅大樓	供住宅用	<pre> graph LR     A[土地開發] --&gt; B[市場調查]     B --&gt; C[規劃設計]     C --&gt; D[廣告企畫]     D --&gt; E[產品銷售]     E --&gt; F[營造施工]     F --&gt; G[完工交屋]     G --&gt; H[售後服務] </pre>
別墅		
透天厝		
廠(商)辦大樓	供廠房、辦公、商業及展示用	

(三)主要原料之供應狀況

主要原料	說 明
土地供應狀況	本公司設有土地開發專業人員，並建構開發通路，除積極主動尋找適合土地外，亦透過土地仲介人及各通路系統尋找適合土地，不論買斷自建或與地主協議合建，土地之供應來源尚不虞匱乏。
營造工程及材料供應狀況	本公司營建工程係委託營造廠採「包工包料」方式為原則，由於本公司所屬子公司遠雄營造為甲級營造廠，可確實掌控建材與廠商，並有效控制工期、施工品質及建材成本，故尚無供貨短缺或中斷之情事。

(四)最近二年度任一年度中曾占進(銷)貨總額百分之十以上之客戶名稱及其進(銷)貨金額與比例，並說明其增減變動原因

類別	109 年度				110 年度			
	名稱	金額 (仟元)	佔全年度進 (銷)貨淨額 比率(%)	與公司 之關係	名稱	金額 (仟元)	佔全年度進 (銷)貨淨額 比率(%)	與公司 之關係
銷貨	四零四 科技	3,220,000	12	無	無此情形			
進貨	無此情形				無此情形			

(五)最近二年度生產量值

年度及量值 主要商品	109 年度		110 年度	
	產量 (戶)	產值 (仟元)	產量 (戶)	產值 (仟元)
住宅大樓	1,788	16,524,892	2,135	15,534,853
廠辦大樓	-	-	12	407,492
合 計	1,788	16,524,892	2,147	15,942,345

(六)最近二年度銷售量值

年度及量值 主要商品	109 年度		110 年度	
	銷量 (戶)	銷值 (仟元)	銷量 (戶)	銷值 (仟元)
住宅大樓	2,625	17,091,451	1,899	28,640,693
廠辦大樓及 其他商業設施	209	3,623,275	144	4,062,974
房地出租、規劃 設計及售地收入	-	6,131,220	-	434,658
合 計	2,834	26,845,946	2,043	33,138,325

註：本公司 100%內銷，銷值為當年度實際入帳金額。

三、從業員工最近二年度及截至年報刊印日止從業員工人數、平均服務年資、平均年齡及學歷分布比率

年 度		109 年	110 年	當年度截至 111 年 3 月 31 日
員 工 人 數	職 員	154 人	153 人	154 人
	合 計	154 人	153 人	154 人
平均年歲		42.2 歲	42 歲	41.8 歲
平均服務年資		9.8 年	9.0 年	8.8 年
學 歷 分 布 比 率	大學(含)以上	78%	78%	77%
	專 科	16%	18%	18%
	高中職	6%	4%	5%
	高中職以下	-	-	-
	合 計	100%	100%	100%

註：員工人數以正式職員及實習人力之平均數計算，其中未兼任員工之董事人數為 4 人。

四、環保支出資訊

項 目	說 明
因污染環境所受損失（包括賠償）及處分之總額	110 年度及截至 111 年 3 月 31 日止分別遭高雄市政府處以罰鍰計 0 元及 0 元。除此之外，截至目前未接獲重大環境汙染罰款，尚無因環境汙染所受重大之賠償損失或處分。
未來因應對策（包括改善措施）及可能之支出	公司將加強工地管理以符合相關環保法規，此外尚無因環境保護所須之重大資本支出。

五、勞資關係

(一)公司各項員工福利措施、進修、訓練、退休制度與其實施狀況，以及勞資間之協議與各項員工權益維護措施情形

項 目	說 明
員工福利措施	<p>本公司基於鼓勵工作士氣、提高工作效率、凝聚員工向心力及建立安定之工作環境，於 86 年 11 月正式成立「遠雄建設事業股份有限公司職工福利委員會」，並於 100 年 4 月與子公司遠雄營造共同成立「遠雄建設事業股份有限公司聯合職工福利委員會」，推動多項員工福利措施，以培養員工與公司一體共存榮之觀念，共創和諧之勞資關係，公司及福委會提供下列各項福利措施：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 保障性福利：勞健保、退休、撫卹、加給津貼等。</li> <li>2. 生活性福利： <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) 福利輔助項目：婚、喪、喜、慶、生育、傷病、急難救助等。</li> <li>(2) 教育獎助項目：進修學習補助、讀書會、文康活動。</li> <li>(3) 休閒育樂項目：員工旅遊、活動日、休閒娛樂補助。</li> </ol> </li> </ol>

項 目	說 明
	<p>(4) 其他福利事項：節慶禮金、生活照顧、福利假、生日禮、特約公司及關係企業優惠、下午茶聯誼活動、職場共享空間等。</p> <p>3. 激勵性福利：  (1) 聯歡晚會：績優選拔、表揚活動等。  (2) 競賽活動：健康照顧、趣味競賽、職場整頓等活動競賽等。</p> <p>4. 其他福利：  (1) 健康照顧：員工健康檢查、職護諮詢服務、健康講座、健康促進活動。  (2) 防疫保護：防疫保單、疫苗保單、支薪疫苗接種假、疫情生活補助金。  (3) 員工購屋優惠。</p>
進修、訓練制度與實施情形	<p>1. 共識訓練：包含舉辦新人共識訓練、每年法令遵循回訓以及數位轉型課程。</p> <p>2. 管理訓練：包含管理共識營、集團管理論壇、基層、中階與經營主管訓練。</p> <p>3. 專業訓練：包含通識、跨域專業及職能等課程、講座或論壇。</p> <p>4. 自主學習平台：包含公司出版叢書、最新管理、建築與生活平衡書籍、遠雄圖書雲、外置電子學習平台多軌進行，提供同仁線上、線下自主學習工作環境。</p> <p>5. 派外訓練：提供同仁外部學習資源、管道，補強公司及部門教育訓練之不足之處，並透過課後跨部門分享交流，部門內部簡報分享、課程教材留存，以達到外訓學習成果得以延續、移轉與傳承。</p> <p>6. 公司不定期安排國內外建案、企業參訪及關企參訪，讓同仁透過參訪過程學習和經驗交流，吸取他人成功經驗，進而在工作上獲得新的啟發、運用。</p>
退休制度與實施情形	<p>1. 本公司為照顧員工退休後之生活，使其無後顧之憂，於 86 年訂定職工退休辦法，於 86 年 8 月 28 日經北市勞二字第 8606676100 號核准函設立職工退休金監督委員會。</p> <p>2. 依據「勞動基準法」，「勞工退休金條例」實施前所有正式員工之服務年資，以及於實施「勞工退休金條例」後選擇繼續適用勞動基準法員工之後續服務年資，本公司按月就其薪資總額 2% 提撥退休基金，以勞工退休準備金監督委員會之名義專戶儲存於台灣銀行。</p> <p>3. 自 94 年 7 月 1 日起，本公司依據「勞工退休金條例」，就員工選擇適用「勞工退休金條例」所定之勞工退休金制度部分，每月按不低於薪資之 6% 提繳勞工退休金至勞保局員工個人帳戶。</p>
勞資間之協議與各項員工權益維護措施	<p>本公司有關勞資關係各項措施，均依相關法令辦理，故實施情形良好，任何有關勞資關係之新增或修正措施，均經勞資雙方協議溝通後方定案，故尚無任何爭議發生。</p>

(二)最近年度及截至年報刊印日止，因勞資糾紛所遭受之損失，並揭露目前及未來可能發生之估計金額及因應措施

項 目	說 明
因勞資糾紛所遭受之損失	本公司向來重視勞資關係，並未曾發生勞資糾紛，亦未曾因勞資糾紛而遭受損失。
目前及未來可能發生之估計金額及因應措施	本公司妥善規劃人力資源，隨時因應社會及經濟環境之變遷，檢討相關之人事制度，並注重員工福利，提供優良工作環境，照顧員工之生活，暢通溝通管道，使勞資關係和諧，故目前及未來應無發生勞資糾紛而遭受損失之虞。

## 六、資通安全管理

(一) 資通安全風險管理架構、資通安全政策、具體管理方案及投入資通安全管理之資源：為確保本公司資料、資訊系統、設備及網路之安全，並強化資訊安全管理，以提供可靠之資訊服務，本公司訂有「資訊安全政策」，於109年12月9日發布「資訊安全政策白皮書」。在權責分工方面，由資訊企劃室主責資訊安全政策、計畫、措施、技術規範之研議及安全技術之研究、建置、評估相關事項；稽核相關作業，由資訊企劃室會同稽核室辦理；人員安全評估由人資營運室負責辦理。並不定期舉辦技術類及業務類資訊安全教育訓練，向員工宣導資訊安全之責任。

(二) 最近年度及截至年報刊印日止，因重大資通安全事件所遭受之損失、可能影響及因應措施：本公司未發生任何重大資通安全事件。

## 七、重要契約：

111年3月31日

契約性質	當事人	契約起訖日期	主要內容/擔保品	限制條款
抵押 借款 合約	台灣土地銀行	110.10.22~112.10.22	存貨	無
	台灣土地銀行	104.09.04~115.12.03	存貨、投資性不動產	無
	合作金庫商業銀行	109.06.04~114.03.31	存貨	無
	第一商業銀行	110.07.28~114.07.28	存貨	無
	華南商業銀行	108.06.28~115.05.31	存貨	無
	彰化銀行	106.02.24~111.02.24	存貨	無
	彰化銀行	108.11.07~113.06.30	存貨	無
	上海商業銀行	110.04.08~112.04.30	存貨	無
	上海商業銀行	108.05.13~113.06.09	存貨	無
	兆豐國際商業銀行	108.05.22~116.10.05	存貨、投資性不動產	無
	王道商業銀行	110.05.14~111.07.26	存貨、投資性不動產	無
	台中商業銀行	108.06.26~113.06.24	存貨	無
	陽信商業銀行	110.09.10~113.09.10	存貨、投資性不動產	無
	板信商業銀行	110.07.23~111.07.23	存貨	無
凱基商業銀行	108.01.17~113.07.10	存貨	無	

契約性質	當事人	契約起訖日期	主要內容/擔保品	限制條款
抵押 借款 合約	台新國際商業銀行	110.07.06~115.01.06	存貨	無
	日盛國際商業銀行	106.05.31~111.05.31	投資性不動產	無
	日盛國際商業銀行	110.06.15~111.06.15	存貨	無
	中國信託商業銀行	107.05.30~114.09.26	存貨、投資性不動產	無
	台灣人壽	109.02.04~111.02.03	投資性不動產	無
短期 票券	兆豐票券	110.05.19~111.05.18	存貨	無
	大中票券	110.05.21~111.05.20	存貨	無
	大慶票券	110.05.15~111.05.14	存貨	無
	國際票券	110.06.29~111.06.28	存貨	無
	台灣票券	110.07.17~111.07.16	存貨	無
	中華票券	110.08.12~111.08.11	存貨	無
信用 借款 合約	台中商業銀行	110.06.18~111.06.18	信用借款	無
	兆豐國際商銀	110.07.13~111.07.13	信用借款	無
	彰化銀行	110.07.13~111.07.13	信用借款	無
	合作金庫商業銀行	110.11.15~111.11.15	信用借款	無

契約性質	當事人	契約起訖日期	主要內容	限制條款
工程 合約	遠雄營造股份有限公司	100.02.14~全部工程 完竣驗收保固期滿	新北市汐止區昊天段 872~929 地號等 25 筆及同新段 6 地號廠辦大樓新建 工程 E02 遠雄 U-TOWN	無
	遠雄營造股份有限公司	100.11.10~全部工程 完竣驗收保固期滿	新北市中和區華中段 6、7、8、9 地 號住宅大樓新建工程 H102 遠雄左岸香榭園	無
	遠雄營造股份有限公司	101.04.06~全部工程 完竣驗收保固期滿	新北市新莊區副都心段一小段 433、 434 地號住宅大樓新建工程 H88 遠雄九五	無
	遠雄營造股份有限公司	102.02.20~全部工程 完竣驗收保固期滿	桃園市龜山區牛角坡段樟腦寮小段 69-3 地號等 30 筆住宅大樓新建工程 H115A 遠雄文青	無
	遠雄營造股份有限公司	102.07.18~全部工程 完竣驗收保固期滿	新北市中和區華中段 12 地號住宅大 樓新建工程 H101A 遠雄悅河	無
	遠雄營造股份有限公司	102.07.18~全部工程 完竣驗收保固期滿	新北市中和區華中段 14 地號住宅大 樓新建工程 H101B 遠雄豐河	無
	遠雄營造股份有限公司	102.12.27~全部工程 完竣驗收保固期滿	新竹市明湖段 500、500-1 地號住宅大 樓新建工程 H123A 遠雄御莊園	無
	遠雄營造股份有限公司	103.02.26~全部工程 完竣驗收保固期滿	新北市中和區華中段 55 地號住宅大 樓新建工程 H98A 遠雄和光	無
	遠雄營造股份有限公司	103.11.21~全部工程 完竣驗收保固期滿	新北市中和區華中段 30 地號等 4 筆 住宅大樓新建工程 H100A 遠雄百富	無
	遠雄營造股份有限公司	104.06.18~全部工程 完竣驗收保固期滿	新竹縣竹北市永興段 447 地號住宅大 樓新建工程 H603A 遠雄鉅悅	無

契約性質	當事人	契約起訖日期	主要內容	限制條款
工程合約	遠雄營造股份有限公司	104.09.23~全部工程完竣驗收保固期滿	桃園市龜山區牛角坡段樟腦寮小段69-3地號等30筆空橋新建工程 H115B 遠雄文青	無
	遠雄營造股份有限公司	104.11.26~全部工程完竣驗收保固期滿	新北市汐止區昊天段872地號及同新段6地號廠辦大樓新建工程 E02A 遠雄 U-TOWN 二期	無
	遠雄營造股份有限公司	104.11.26~全部工程完竣驗收保固期滿	新北市新莊區副都心段一小段317地號等7筆等住宅大樓新建工程 H135A 遠雄首藝	無
	遠雄營造股份有限公司	104.12.21~全部工程完竣驗收保固期滿	台南市北區北元段433、433-1地號住宅大樓新建工程 H805A 遠雄新源邸	無
	遠雄營造股份有限公司	105.01.29~全部工程完竣驗收保固期滿	新北市中和區華中段41、42、43、44地號住宅大樓新建工程 H95A 遠雄左岸 CASA	無
	遠雄營造股份有限公司	105.11.11~全部工程完竣驗收保固期滿	桃園市龜山區善捷段216地號住宅大樓新建工程 H150A 遠雄新未來	無
	遠雄營造股份有限公司	106.04.25~全部工程完竣驗收保固期滿	台中市清水區市鎮北段297地號住宅大樓新建工程 H709A 遠雄之星6	無
	東源營造工程股份有限公司	106.11.13~全部工程完竣驗收保固期滿	台北市內湖區潭美段五小段156、157-1、162、162-2地號住宅大樓新建工程 H138 遠雄常御	無
	遠雄營造股份有限公司	106.11.13~全部工程完竣驗收保固期滿	苗栗縣竹南鎮大同段一小段723、725、726地號住宅大樓新建工程 H608 遠雄新苑	無
	遠雄營造股份有限公司	107.02.08~全部工程完竣驗收保固期滿	新北市板橋區江翠段138地號住宅大樓新建工程 H147 遠雄江翠	無
	遠雄營造股份有限公司	107.03.19~全部工程完竣驗收保固期滿	新竹縣竹東鎮台泥段14地號住宅大樓新建工程 H609 遠雄新時代	無
	遠雄營造股份有限公司	107.09.27~全部工程完竣驗收保固期滿	桃園市龜山區善捷段79、80、82地號住宅大樓新建工程 H151 遠雄新未來2	無
	遠雄營造股份有限公司	107.12.25~全部工程完竣驗收保固期滿	台南市安南區理想段1746地號住宅大樓新建工程 H808 遠雄安南町	無
	遠雄營造股份有限公司	107.12.25~全部工程完竣驗收保固期滿	高雄市楠梓區翠屏段1-1地號住宅大樓新建工程 H901 遠雄明水漾	無
	遠雄營造股份有限公司	108.01.22~全部工程完竣驗收保固期滿	台中市清水區市鎮北段58-1、58-2地號住宅大樓新建工程 H712 遠雄之星7	無
	遠雄營造股份有限公司	108.03.15~全部工程完竣驗收保固期滿	新北市板橋區江翠段88地號等5筆住宅大樓新建工程 H142 遠雄鉅翠	無
	遠雄營造股份有限公司	108.03.15~全部工程完竣驗收保固期滿	新北市新店區斯馨段90地號住宅大樓新建工程 H148 遠雄青青	無
	遠雄營造股份有限公司	108.03.15~全部工程完竣驗收保固期滿	台中市清水區市鎮北段300地號等4筆住宅大樓新建工程 H709B 遠雄之星8	無
	遠雄營造股份有限公司	108.06.25~全部工程完竣驗收保固期滿	台南市中西區頂美段1505地號住宅大樓新建工程 H809 遠雄頂美	無



契約性質	當事人	契約起訖日期	主要內容	限制條款
工程合約	遠雄營造股份有限公司	108.08.13~全部工程完竣驗收保固期滿	桃園市桃園區三民段 67、68、69 地號住宅大樓新建工程 H153 遠雄青溪	無
	遠雄營造股份有限公司	108.10.25~全部工程完竣驗收保固期滿	桃園市龜山區善捷段 89、90、92、93 地號住宅大樓新建工程 H152 遠雄新未來 3	無
	遠雄營造股份有限公司	108.11.12~全部工程完竣驗收保固期滿	台南市北區北元段 722、723、724、725 地號住宅大樓新建工程 H810 遠雄北府苑	無
	遠雄營造股份有限公司	109.03.10~全部工程完竣驗收保固期滿	台北市南港區玉成段一小段 36-8、36-9 地號廠辦大樓新建工程 M62 遠雄宜進 I-CITY	無
	遠雄營造股份有限公司	109.03.10~全部工程完竣驗收保固期滿	台北市文山區木柵段一小段 388 地號等 19 筆住宅大樓新建工程 H79 遠雄晴川	無
	遠雄營造股份有限公司	109.03.10~全部工程完竣驗收保固期滿	高雄市三民區大港段 3397、3398 地號住宅大樓新建工程 H902 遠雄琢蘊	無
	遠雄營造股份有限公司	109.06.22~全部工程完竣驗收保固期滿	桃園市桃園區三民段 276-281 地號住宅大樓新建工程 HH1 遠雄青晉	無
	遠雄營造股份有限公司	109.09.22~全部工程完竣驗收保固期滿	台南市歸仁區武東段 162 地號住宅大樓新建工程 DH1 遠雄明日讚	無
	遠雄營造股份有限公司	109.09.22~全部工程完竣驗收保固期滿	台中市梧棲區市鎮南段 97、98、99、100、101 地號住宅大樓新建工程 H713 遠雄幸福成	無
	遠雄營造股份有限公司	109.10.20~全部工程完竣驗收保固期滿	台中市西屯區逢大段 28、29 地號住宅大樓新建工程 BH1 遠雄寬寓	無
	遠雄營造股份有限公司	109.10.20~全部工程完竣驗收保固期滿	台中市西屯區逢大段 35、36 地號住宅大樓新建工程 BH2 遠雄純寓	無
	遠雄營造股份有限公司	110.01.25~全部工程完竣驗收保固期滿	台北市北投區新洲美段 35 地號商辦大樓新建工程 AO1 遠雄商舟	無
	遠雄營造股份有限公司	110.06.25~全部工程完竣驗收保固期滿	新北市中和區新民段 371、372 地號廠辦大樓新建工程 FM1 遠雄擎光	無
	遠雄營造股份有限公司	110.07.14~全部工程完竣驗收保固期滿	台中市西屯區廣明段 855、856 地號住宅大樓新建工程 BH6	無
	遠雄營造股份有限公司	110.09.24~全部工程完竣驗收保固期滿	桃園市桃園區三民段 59 地號住宅大樓新建工程 HH2	無
	遠雄營造股份有限公司	110.09.24~全部工程完竣驗收保固期滿	桃園市大園區青山段 427、428 地號地號住宅大樓新建工程 HH3	無
	遠雄營造股份有限公司	110.10.22~全部工程完竣驗收保固期滿	高雄市鼓山區龍中段 94 地號住宅大樓新建工程 EH3	無
	遠雄營造股份有限公司	111.02.25~全部工程完竣驗收保固期滿	台南市安南區溪東段 1770、1771 地號住宅大樓新建工程 DH5	無
遠雄營造股份有限公司	111.02.25~全部工程完竣驗收保固期滿	高雄市三民區義民段 1204 地號等 15 筆住宅大樓新建工程 EH1	無	

契約性質	當事人	契約起訖日期	主要內容	限制條款
工程合約	遠雄營造股份有限公司	111.03.22~全部工程完竣驗收保固期滿	台南市永康區平道段 335、336 地號住宅大樓新建工程 DH3	無
	遠雄營造股份有限公司	111.03.22~全部工程完竣驗收保固期滿	台南市永康區市政段 195 地號住宅大樓新建工程 H807	無

## 陸、財務概況

### 一、最近五年度簡明資產負債表及綜合損益表

#### (一) 簡明資產負債表-國際財務報導準則-合併

單位：新台幣仟元

項 目	年 度	最近五年度財務資料(註1)					當年度截至 111年3月 31日財務資 料
		106年	107年	108年	109年	110年	
流動資產		79,385,814	69,239,136	76,120,611	79,905,166	84,682,351	(註3)
不動產、廠房及設備		17,107	8,173	6,475	56,735	102,349	
無形資產		—	—	181,153	247,070	224,985	
其他資產		7,236,495	8,087,551	10,642,976	11,452,606	10,110,386	
資產總額		86,639,416	77,334,860	86,951,215	91,661,577	95,120,071	
流動負債	分配前	40,847,085	34,700,869	38,180,887	47,191,933	48,956,049	
	分配後	42,935,668	37,119,647	41,002,794	49,927,519	52,473,232 (註2)	
非流動負債		3,417,717	1,600,561	7,137,278	2,744,439	1,799,628	
負債總額	分配前	44,264,802	36,301,430	45,318,165	49,936,372	50,755,677	
	分配後	46,353,385	38,720,208	48,140,072	52,671,958	54,272,860 (註2)	
歸屬於母公司業主之權益		42,364,744	41,023,553	41,623,322	41,725,205	44,364,394	
股本		8,354,332	8,062,592	8,062,592	7,815,962	7,815,962	
資本公積		8,988,228	8,642,259	8,596,852	8,319,642	8,356,577	
保留盈餘	分配前	24,638,931	24,336,742	25,058,962	24,760,557	27,765,090	
	分配後	22,550,348	21,917,964	22,237,055	22,024,971	24,247,907 (註2)	
其他權益		383,253	(18,040)	(95,084)	829,044	426,765	
庫藏股票		—	—	—	—	—	
非控制權益		9,870	9,877	9,728	—	—	
權益總額	分配前	42,374,614	41,033,430	41,633,050	41,725,205	44,364,394	
	分配後	40,286,031	38,614,652	38,811,143	38,989,619	40,847,211 (註2)	

註1：上列各年度資料均經會計師查核簽證。

註2：係111年3月22日董事會決議之金額。

註3：截至年報刊印日止，尚未出具111年第一季季報。

簡明資產負債表-國際財務報導準則-個體

單位：新台幣仟元

項 目	年 度	最近五年度財務資料(註1)					當年度截至 111年3月31 日 財務資料
		106年	107年	108年	109年	110年	
流動資產		77,618,416	67,069,970	74,781,477	78,467,982	82,741,720	111年度第一 季財務季報並 未編製個體報 表
不動產、廠房及設備		11,713	5,312	5,410	37,878	75,185	
無形資產		—	—	179,841	245,087	223,614	
其他資產		8,643,487	9,489,287	11,217,397	10,737,396	9,536,976	
資產總額		86,273,616	76,564,569	86,184,125	89,488,343	92,577,495	
流動負債	分配前	40,962,215	34,386,500	38,062,910	45,473,418	46,841,716	
	分配後	43,050,798	36,805,278	35,241,003	48,209,004	50,358,899 (註2)	
非流動負債		2,946,657	1,154,516	6,497,893	2,289,720	1,371,385	
負債總額	分配前	43,908,872	35,541,016	44,560,803	47,763,138	48,213,101	
	分配後	45,997,455	37,959,794	47,382,710	50,498,724	51,730,284 (註2)	
歸屬於母公司業主之 權益		42,364,744	41,023,553	41,623,322	41,725,205	44,364,394	
股本		8,354,332	8,062,592	8,062,592	7,815,962	7,815,962	
資本公積		8,988,228	8,642,259	8,596,852	8,319,642	8,356,577	
保留 盈餘	分配前	24,638,931	24,336,742	25,058,962	24,760,557	27,765,090	
	分配後	22,550,348	21,917,964	22,237,055	22,024,971	24,247,907 (註2)	
其他權益		383,253	(18,040)	(95,084)	829,044	426,765	
庫藏股票		—	—	—	—	—	
非控制權益		—	—	—	—	—	
權益 總額	分配前	42,364,744	41,023,553	41,623,322	41,725,205	44,364,394	
	分配後	40,276,161	38,604,775	38,801,415	38,989,619	40,847,211 (註2)	

註1：上列各年度資料均經會計師查核簽證。

註2：係111年3月22日董事會決議之金額。

## (二) 簡明綜合損益表-國際財務報導準則-合併

單位：新台幣仟元

項 目	最近五年度財務資料(註1)					當年度截至 111年3月31日 財務資料
	106年	107年	108年	109年	110年	
營業收入	18,633,880	24,241,619	20,672,958	26,845,946	33,138,325	(註2)
營業毛利	4,225,639	5,047,640	5,938,278	7,180,458	11,167,781	
營業損益	2,501,102	3,188,838	4,197,427	5,099,964	8,179,708	
營業外收入及支出	(89,091)	(172,574)	(277,307)	(182,940)	(224,876)	
稅前淨利	2,412,011	3,016,264	3,920,120	4,917,024	7,954,832	
繼續營業單位 本期淨利	2,009,823	2,004,173	3,139,332	3,838,255	6,080,658	
停業單位損失	—	—	—	—	—	
本期淨利(損)	2,009,823	2,004,173	3,139,332	3,838,255	6,080,658	
本期其他綜合損益 (稅後淨額)	(46,088)	(190,889)	(74,986)	923,612	38,779	
本期綜合損益總額	1,963,735	1,813,284	3,064,346	4,761,867	6,119,437	
淨利歸屬於 母公司業主	2,008,885	2,003,517	3,138,954	3,835,390	6,080,658	
淨利歸屬於非控制 權益	938	656	378	2,865	-	
綜合損益總額歸屬 於母公司業主	1,962,859	1,812,642	3,063,954	4,759,004	6,119,437	
綜合損益總額歸屬 於非控制權益	876	642	392	2,863	-	
每股盈餘	2.40	2.42	3.89	4.86	7.78	

註1：上列各年度資料均經會計師查核簽證。

註2：截至年報刊印日止，尚未出具111年第一季季報。

簡明綜合損益表-國際財務報導準則-個體

單位：新台幣仟元

項 目 \ 年 度	最近五年度財務資料(註1)					當年度截至 111年3月31日 財務資料
	106年	107年	108年	109年	110年	
營業收入	16,208,879	22,316,785	19,347,316	25,692,155	33,007,708	111年度第一季 財務季報並未編 製個體報表
營業毛利	3,972,713	4,812,391	5,742,068	6,905,806	10,798,208	
營業損益	2,372,716	3,057,706	4,110,707	4,947,785	7,944,490	
營業外收入及支出	(17,201)	(86,104)	(224,793)	(71,031)	(19,581)	
稅前淨利	2,355,515	2,971,602	3,885,914	4,876,754	7,924,909	
繼續營業單位 本期淨利	2,008,885	2,003,517	3,138,954	3,835,390	6,080,658	
停業單位損失	—	—	—	—	—	
本期淨利(損)	2,008,885	2,003,517	3,138,954	3,835,390	6,080,658	
本期其他綜合損益 (稅後淨額)	(46,026)	(190,875)	(75,000)	923,614	38,779	
本期綜合損益總額	1,962,859	1,812,642	3,063,954	4,759,004	6,119,437	
淨利歸屬於 母公司業主	—	—	—	—	—	
淨利歸屬於非控制 權益	—	—	—	—	—	
綜合損益總額歸屬 於母公司業主	—	—	—	—	—	
綜合損益總額歸屬 於非控制權益	—	—	—	—	—	
每股盈餘	2.40	2.42	3.89	4.86	7.78	

註1：上列各年度資料均經會計師查核簽證。

(三) 最近五年度簽證會計師姓名及查核意見

年度	簽證會計師姓名	查核意見
106	資誠聯合會計師事務所 林鈞堯、翁世榮	無保留意見(包含強調事項段)
107	資誠聯合會計師事務所 林鈞堯、翁世榮	無保留意見加強調事項及其他事項
108	資誠聯合會計師事務所 林鈞堯、翁世榮	無保留意見加強調事項及其他事項
109	資誠聯合會計師事務所 翁世榮、林鈞堯	無保留意見加強調事項及其他事項
110	資誠聯合會計師事務所 翁世榮、林鈞堯	無保留意見加強調事項及其他事項

## 二、最近五年度財務分析

### 財務分析-國際財務報導準則-合併

分析項目		最近五年度財務分析					當年度截至 111年3月 31日
		106年	107年	108年	109年	110年	
財務結構	負債占資產比率(%)	51.09	46.94	52.12	54.48	53.36	截至年報 刊印日 止，尚未 出具111 年第一季 季報
	長期資金占不動產、廠房及設備比率(%)	267624.14	521587.30	753059.46	78381.32	45104.30	
償債能力	流動比率(%)	194.35	199.53	199.37	169.32	172.97	
	速動比率(%)	22.32	17.28	27.94	21.17	27.81	
	利息保障倍數	3.55	4.32	5.68	6.93	11.44	
經營能力	應收款項週轉率(次)	15.94	22.69	15.54	26.21	40.34	
	平均收現日數	22.89	16.08	23.48	13.92	9.04	
	存貨週轉率(次)	0.22	0.31	0.26	0.33	0.35	
	應付款項週轉率(次)	—	—	—	—	—	
	平均銷貨日數	1659.09	1177.41	1403.84	1106.06	1042.85	
	不動產、廠房及設備週轉率(次)	851.80	1917.93	2822.82	849.42	416.61	
	總資產週轉率(次)	0.21	0.30	0.25	0.30	0.35	
獲利能力	資產報酬率(%)	2.56	2.68	4.16	4.53	6.39	
	權益報酬率(%)	4.68	4.81	7.60	9.21	13.70	
	稅前純益占實收資本額比率(%)	28.87	37.41	48.62	62.91	101.77	
	純益率(%)	10.79	8.27	15.19	14.30	18.34	
	每股盈餘(元)	2.40	2.42	3.89	4.86	7.78	
現金流量	現金流量比率(%)	0.75	19.68	10.41	5.06	16.51	
	現金流量允當比率(%)	5.12	35.98	115.74	78.11	85.52	
	現金再投資比率(%)	(6.55)	11.80	3.47	(0.08)	13.16	
槓桿度	營運槓桿度	1.29	1.00	1.00	0.99	0.98	
	財務槓桿度	1.10	1.08	1.09	1.05	1.03	
請說明最近二年度各項財務比率變動原因。(若增減變動未達20%者可免分析)							
1. 長期資金占不動產、廠房及設備比率：因本年長期負債減少，致比率降低。							
2. 速動比率：因現金增加，致比率下降。							
3. 利息保障倍數：因本年稅前淨利較高，致比率較高。							
4. 應收款項週轉率、平均收現日數：關係企業應收工程款較上年度減少且營業收入較去年增加，致應收款項週轉率上升、平均收現日數減少。							
5. 不動產、廠房及設備週轉率：不動產、廠房及設備較去年增加，致比率較低。							
6. 資產報酬率、權益報酬率、稅前純益佔實收資本額比率及純益率：主要係本年營業利益較去年增加，致相關比率提高。							
7. 現金流量：本年因營業活動之現金流入較去年高，致現金流量比率及現金再投資比率上升。							

財務分析-國際財務報導準則-個體

分析項目		最近五年度財務分析					當年度截至 111年3月 31日
		106年	107年	108年	109年	110年	
財務結構	負債占資產比率(%)	50.89	46.42	51.70	53.37	52.07	111年度第一 季財務季 報並未編製 個體報表
	長期資金占不動產、廠房及設備比率(%)	386847.10	794014.85	889486.41	116201.82	60831.39	
償債能力	流動比率(%)	189.49	195.05	196.47	172.56	176.64	
	速動比率(%)	19.29	12.59	24.27	18.61	25.53	
	利息保障倍數	3.48	4.26	5.67	6.90	11.42	
經營能力	應收款項週轉率(次)	44.34	78.45	53.09	62.15	84.78	
	平均收現日數	8.23	4.65	6.88	5.87	4.30	
	存貨週轉率(次)	0.19	0.29	0.24	0.32	0.36	
	應付款項週轉率(次)	—	—	—	—	—	
	平均銷貨日數	1921.82	1276.69	1520.83	1140.62	1013.88	
	不動產、廠房及設備週轉率(次)	1073.79	2621.65	3608.90	1187.03	583.88	
	總資產週轉率(次)	0.19	0.27	0.24	0.29	0.36	
獲利能力	資產報酬率(%)	2.51	2.70	4.19	4.60	6.56	
	權益報酬率(%)	4.68	4.81	7.60	9.20	13.70	
	稅前純益占實收資本額比率(%)	28.20	36.86	48.20	62.39	101.39	
	純益率(%)	12.39	8.98	16.22	14.93	18.42	
	每股盈餘(元)	2.40	2.42	3.89	4.86	7.78	
現金流量	現金流量比率(%)	(0.35)	19.45	8.73	0.71	16.63	
	現金流量允當比率(%)	13.19	34.29	103.35	85.72	81.67	
	現金再投資比率(%)	(7.66)	8.84	2.03	(8.20)	9.78	
槓桿度	營運槓桿度	1.25	1.00	1.00	0.99	0.98	
	財務槓桿度	1.10	1.08	1.09	1.05	1.03	

請說明最近二年度各項財務比率變動原因。(若增減變動未達20%者可免分析)

1. 長期資金占不動產、廠房及設備比率：因本年長期負債減少，致比率降低。
2. 速動比率：因現金增加，致比率下降。
3. 利息保障倍數：因本年稅前淨利較高，致比率較高。
4. 應收款項週轉率、平均收現日數：關係企業應收工程款較去年度減少且營業收入較去年增加，致應收款項週轉率上升、平均收現日數減少。
5. 不動產、廠房及設備週轉率：不動產、廠房及設備較去年增加，致比率較低。
6. 資產報酬率、權益報酬率、稅前純益佔實收資本額比率及純益率：主要係本年營業利益較去年增加，致相關比率提高。
7. 現金流量：本年因營業活動之現金流入較去年高，致現金流量比率及現金再投資比率上升。



註1：計算公式如下：

1.財務結構

- (1)負債占資產比率＝負債總額／資產總額。
- (2)長期資金占不動產、廠房及設備比率＝（權益總額＋非流動負債）／不動產、廠房及設備淨額。

2.償債能力

- (1)流動比率＝流動資產／流動負債。
- (2)速動比率＝（流動資產－存貨－預付費用）／流動負債。
- (3)利息保障倍數＝所得稅及利息費用前純益／本期利息支出。

3.經營能力

- (1)應收款項(包括應收帳款與因營業而產生之應收票據)週轉率＝銷貨淨額／各期平均應收款項(包括應收帳款與因營業而產生之應收票據)餘額。
- (2)平均收現日數＝365／應收款項週轉率。
- (3)存貨週轉率＝銷貨成本／平均存貨額。
- (4)應付款項(包括應付帳款與因營業而產生之應付票據)週轉率＝銷貨成本／各期平均應付款項(包括應付帳款與因營業而產生之應付票據)餘額。
- (5)平均銷貨日數＝365／存貨週轉率。
- (6)不動產、廠房及設備週轉率＝銷貨淨額／平均不動產、廠房及設備淨額。
- (7)總資產週轉率＝銷貨淨額／平均資產總額。

4.獲利能力

- (1)資產報酬率＝〔稅後損益＋利息費用×（1－稅率）〕／平均資產總額。
- (2)權益報酬率＝稅後損益／平均權益總額。
- (3)純益率＝稅後損益／銷貨淨額。
- (4)每股盈餘＝（歸屬於母公司業主之損益－特別股股利）／加權平均已發行股數。（註2）

5.現金流量

- (1)現金流量比率＝營業活動淨現金流量／流動負債。
- (2)淨現金流量允當比率＝最近五年度營業活動淨現金流量／最近五年度(資本支出＋存貨增加額＋現金股利)。
- (3)現金再投資比率＝(營業活動淨現金流量－現金股利)／(不動產、廠房及設備毛額＋長期投資＋其他非流動資產＋營運資金)。（註3）

6.槓桿度

- (1)營運槓桿度＝(營業收入淨額－變動營業成本及費用)／營業利益（註4）。
- (2)財務槓桿度＝營業利益／(營業利益－利息費用)。

註2：上開每股盈餘之計算公式，在衡量時應特別注意下列事項：

- 1.以加權平均普通股股數為準，而非以年底已發行股數為基礎。
- 2.凡有現金增資或庫藏股交易者，應考慮其流通期間，計算加權平均股數。
- 3.凡有盈餘轉增資或資本公積轉增資者，在計算以往年度及半年度之每股盈餘時，應按增資比例追溯調整，無庸考慮該增資之發行期間。
- 4.若特別股為不可轉換之累積特別股，其當年度股利（不論是否發放）應自稅後淨利減除、或增加稅後淨損。特別股若為非累積性質，在有稅後淨利之情況，特別股股利應自稅後淨利減除；如為虧損，則不必調整。

註3：現金流量分析在衡量時應特別注意下列事項：

- 1.營業活動淨現金流量係指現金流量表中營業活動淨現金流入數。
- 2.資本支出係指每年資本投資之現金流出數。
- 3.存貨增加數僅在期末餘額大於期初餘額時方予計入，若年底存貨減少，則以零計算。
- 4.現金股利包括普通股及特別股之現金股利。
- 5.不動產、廠房及設備毛額係指扣除累計折舊前之不動產、廠房及設備總額。

註4：發行人應將各項營業成本及營業費用依性質區分為固定及變動，如有涉及估計或主觀判斷，應注意其合理性並維持一致。

三、最近年度財務報告之監察人或審計委員會查核報告

## 遠雄建設事業股份有限公司

### 審計委員會查核報告書

本審計委員會造送董事會決議之 110 年度財務報表及本公司與子公司合併財務報表，嗣經董事會委任資誠聯合會計師事務所翁世榮及林鈞堯會計師查核完竣，並出具無保留意見加強調事項及其他事項查核報告。

另董事會造送本公司 110 年度營業報告書及盈餘分派議案，經本審計委員會查核，認為符合公司法相關法令規定，爰依證券交易法第 14 條之 4 及公司法第 219 條之規定報告如上。

敬請 鑒核

此致

遠雄建設事業股份有限公司 111 年股東常會

審計委員會召集人：張正勝



中 華 民 國 1 1 1 年 3 月 2 2 日

#### 四、最近年度財務報告

##### 會計師查核報告

(111)財審報字第 21004764 號

遠雄建設事業股份有限公司 公鑒：

#### 查核意見

遠雄建設事業股份有限公司及子公司（以下簡稱合併公司）民國 110 年及 109 年 12 月 31 日之合併資產負債表，暨民國 110 年及 109 年 1 月 1 日至 12 月 31 日之合併綜合損益表、合併權益變動表、合併現金流量表，以及合併財務報表附註（包括重大會計政策彙總），業經本會計師查核竣事。

依本會計師之意見，上開合併財務報表在所有重大方面係依照證券發行人財務報告編製準則暨金融監督管理委員會認可之國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告編製，足以允當表達合併公司民國 110 年及 109 年 12 月 31 日之合併財務狀況，暨民國 110 年及 109 年 1 月 1 日至 12 月 31 日之合併財務績效及合併現金流量。

#### 查核意見之基礎

本會計師係依照會計師查核簽證財務報表規則及中華民國一般公認審計準則執行查核工作。本會計師於該等準則下之責任將於會計師查核合併財務報表之責任段進一步說明。本會計師所隸屬事務所受獨立性規範之人員已依中華民國會計師職業道德規範，與合併公司保持超然獨立，並履行該規範之其他責任。本會計師相信已取得足夠及適切之查核證據，以作為表示查核意見之基礎。

#### 關鍵查核事項

關鍵查核事項係指依本會計師之專業判斷，對合併公司民國 110 年度合併財務報表之查核最為重要之事項。該等事項已於查核合併財務報表整體及形成查核意見之過程中予以因應，本會計師並不對該等事項單獨表示意見。

合併公司民國 110 年度合併財務報表之關鍵查核事項如下：

##### 採用權益法之投資減損評估

##### 事項說明

採用權益法之投資-關聯企業之會計政策，請詳合併財務報表附註四、(十四)；採用權益法之投資減損評估之會計政策及假設之不確定性，請詳合併財務報表附註五、(二)；

其會計科目說明請詳合併財務報表附註六、(八)。

合併公司持有之採用權益法之投資-遠雄巨蛋事業股份有限公司(以下簡稱遠雄巨蛋)於民國95年10月3日與臺北市政府簽訂「臺北文化體育園區-大型室內體育館開發計畫案」興建營運契約，惟於民國104年5月受臺北市政府勒令停工之行政處分，復於民國109年8月取得臺北市政府復工核准。

因大型室內體育館之興建及未來營運狀況影響合併公司採用權益法之投資之價值。合併公司係以使用價值估計其可回收金額，並作為減損評估之依據。而使用價值之評估涉及合併公司管理階層之主觀判斷，包括未來現金流量估計及使用適當折現率加以折現。本會計師認為未來現金流量之估計及折現率之決定涉及未來年度之預測，其採用之假設具有高度不確定性，且其估計結果對評估使用價值之影響重大，因此本會計師將合併公司之採用權益法之投資-遠雄巨蛋減損之估計列為查核最為重要事項之一。

#### 因應之查核程序

本會計師已執行之主要查核程序說明如下：

- 1.取得遠雄巨蛋對於停工行政處分期間所造成之影響評估說明，以評估此案之進度及影響。
- 2.評估管理階層估計之預計未來現金流量及其制定過程，將預計未來現金流量所使用之預計收入成長率、毛利率及營業費用率、經濟及產業預測文獻比較。
- 3.將使用價值評估所採用之折現率，與現金產生單位資金成本假設及類似資產報酬率、資產耐用年限等基礎假設比較。

#### **房地銷售收入之截止**

##### 事項說明

有關營業收入之會計政策請詳合併財務報表附註四、(三十)，其會計科目說明請詳合併財務報表附註六、(二十三)。

建設業之房地銷售收入係於不動產完成所有權過戶及實際交屋時認列。由於建設業房地銷售對象眾多，須逐一檢視所有權過戶及交屋資料後認列銷貨收入，通常需涉及許多人工作業，以確定銷貨收入認列時點之正確性，因此本會計師將房地銷售收入之截止列為查核最重要事項之一。

## 因應之查核程序

本會計師已執行之主要查核程序說明如下：

- 1.瞭解檢視房地銷售收入認列之程序並於財務報表比較期間一致的採用。
- 2.評估及驗證管理階層就期末截止日前後一定期間房地銷售收入交易截止之控制之適當性，包括核對土地及房屋所有權狀所載之過戶日期暨客戶簽署之交屋同意書日期，以佐證房地銷售收入認列時點之正確性。

## **強調事項 - 臺灣臺北地方法院檢察署起訴案**

遠雄建設事業股份有限公司董事長、前董事長及若干員工因涉嫌帳載不實、財務報表虛偽或隱匿、非常規交易及特殊背信，於民國 106 年 10 月 31 日遭臺灣臺北地方法院檢察署起訴在案。遠雄建設事業股份有限公司對於該項起訴事件之說明，請詳合併財務報表附註十二、（一）所載。

## **其他事項 - 個體財務報告**

遠雄建設事業股份有限公司已編製民國 110 年及 109 年度個體財務報表，並經本會計師出具無保留意見加強調事項之查核報告在案。

## **管理階層與治理單位對財務報表之責任**

管理階層之責任係依照證券發行人財務報告編製準則暨金融監督管理委員會認可之國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告編製允當表達之合併財務報表，且維持與合併財務報表編製有關之必要內部控制，以確保合併財務報表未存有導因於舞弊或錯誤之重大不實表達。

於編製合併財務報表時，管理階層之責任亦包括評估合併公司繼續經營之能力、相關事項之揭露，以及繼續經營會計基礎之採用，除非管理階層意圖清算合併公司或停止營業，或除清算或停業外別無實際可行之其他方案。

合併公司之治理單位（含審計委員會）負有監督財務報導流程之責任。

## 會計師查核財務報表之責任

本會計師查核合併財務報表之目的，係對合併財務報表整體是否存有導因於舞弊或錯誤之重大不實表達取得合理確信，並出具查核報告。合理確信係高度確信，惟依照中華民國一般公認審計準則執行之查核工作無法保證必能偵出合併財務報表存有之重大不實表達。不實表達可能導因於舞弊或錯誤。如不實表達之個別金額或彙總數可合理預期將影響合併財務報表使用者所作之經濟決策，則被認為具有重大性。

本會計師依照中華民國一般公認審計準則查核時，運用專業判斷並保持專業上之懷疑。本會計師亦執行下列工作：

- 1.辨認並評估合併財務報表導因於舞弊或錯誤之重大不實表達風險；對所評估之風險設計及執行適當之因應對策；並取得足夠及適切之查核證據以作為查核意見之基礎。因舞弊可能涉及共謀、偽造、故意遺漏、不實聲明或踰越內部控制，故未偵出導因於舞弊之重大不實表達之風險高於導因於錯誤者。
- 2.對與查核攸關之內部控制取得必要之瞭解，以設計當時情況下適當之查核程序，惟其目的非對合併公司內部控制之有效性表示意見。
- 3.評估管理階層所採用會計政策之適當性，及其所作會計估計與相關揭露之合理性。
- 4.依據所取得之查核證據，對管理階層採用繼續經營會計基礎之適當性，以及使合併公司繼續經營之能力可能產生重大疑慮之事件或情況是否存在重大不確定性，作出結論。本會計師若認為該等事件或情況存在重大不確定性，則須於查核報告中提醒合併財務報表使用者注意合併財務報表之相關揭露，或於該等揭露係屬不適當時修正查核意見。本會計師之結論係以截至查核報告日所取得之查核證據為基礎。惟未來事件或情況可能導致合併公司不再具有繼續經營之能力。
- 5.評估合併財務報表（包括相關附註）之整體表達、結構及內容，以及合併財務報表是否允當表達相關交易及事件。
- 6.對於集團內組成個體之財務資訊取得足夠及適切之查核證據，以對合併財務報表表示意見。本會計師負責集團查核案件之指導、監督及執行，並負責形成集團查核意見。

本會計師與治理單位溝通之事項，包括所規劃之查核範圍及時間，以及重大查核發現（包括於查核過程中所辨認之內部控制顯著缺失）。

本會計師亦向治理單位提供本會計師所隸屬事務所受獨立性規範之人員已遵循中華民國會計師職業道德規範中有關獨立性之聲明，並與治理單位溝通所有可能被認為會影響會計師獨立性之關係及其他事項（包括相關防護措施）。

本會計師從與治理單位溝通之事項中，決定對合併公司民國 110 年度合併財務報表查核之關鍵查核事項。本會計師於查核報告中敘明該等事項，除非法令不允許公開揭露特定事項，或在極罕見情況下，本會計師決定不於查核報告中溝通特定事項，因可合理預期此溝通所產生之負面影響大於所增進之公眾利益。

資 誠 聯 合 會 計 師 事 務 所

翁世榮

會計師

林鈞堯

翁世榮  
林鈞堯



前財政部證券暨期貨管理委員會  
核准簽證文號：(88)台財證(六)第 95577 號  
前財政部證券管理委員會  
核准簽證文號：(85)台財證(六)第 68702 號

中 華 民 國 1 1 1 年 3 月 2 2 日

遠雄建設事業股份有限公司及子公司  
合併資產負債表  
民國110年及109年12月31日

單位：新台幣仟元

資	產	附註	110年12月31日			109年12月31日		
			金	額	%	金	額	%
<b>流動資產</b>								
1100	現金及約當現金	六(一)	\$	12,546,487	13	\$	8,874,009	10
1136	按攤銷後成本衡量之金融資產—流	六(二)及八						
	動			230,000	-		260,179	-
1140	合約資產—流動	六(二十三)及七		26,468	-		8,596	-
1150	應收票據淨額	六(三)		365,771	-		350,531	-
1170	應收帳款淨額	六(三)		19,590	-		27,500	-
1180	應收帳款—關係人淨額	六(三)及七		411,430	1		467,884	1
1220	本期所得稅資產			16,005	-		1,446	-
130X	存貨	六(四)及八		61,729,327	65		60,691,963	66
1410	預付款項	六(五)		3,750,488	4		3,591,148	4
1476	其他金融資產—流動	六(六)、七及八		5,533,748	6		5,562,898	6
1479	其他流動資產—其他	八		53,037	-		69,012	-
11XX	<b>流動資產合計</b>			<b>84,682,351</b>	<b>89</b>		<b>79,905,166</b>	<b>87</b>
<b>非流動資產</b>								
1517	透過其他綜合損益按公允價值衡量	六(七)						
	之金融資產—非流動			434,210	-		1,363,173	2
1535	按攤銷後成本衡量之金融資產—非	六(二)及八						
	流動			190,370	-		190,370	-
1550	採用權益法之投資	六(八)、七及八		6,468,927	7		6,570,147	7
1600	不動產、廠房及設備			102,349	-		56,735	-
1755	使用權資產	六(九)、七及八		918,600	1		929,976	1
1760	投資性不動產淨額	六(十一)及八		1,593,071	2		1,769,938	2
1780	無形資產			224,985	-		247,070	-
1840	遞延所得稅資產	六(二十九)		32,620	-		32,529	-
1900	其他非流動資產	六(十二)		472,588	1		596,473	1
15XX	<b>非流動資產合計</b>			<b>10,437,720</b>	<b>11</b>		<b>11,756,411</b>	<b>13</b>
1XXX	<b>資產總計</b>		\$	<b>95,120,071</b>	<b>100</b>	\$	<b>91,661,577</b>	<b>100</b>

(續次頁)



遠雄建設事業股份有限公司及子公司  
合併資產負債表  
民國110年及109年12月31日

單位：新台幣仟元

負債及權益	附註	110年12月31日			109年12月31日		
		金額	%		金額	%	
<b>流動負債</b>							
2100	短期借款	六(十三)	\$ 26,413,837	28	\$ 25,287,763	27	
2110	應付短期票券	六(十四)	2,115,512	2	2,661,023	3	
2130	合約負債－流動	六(二十三)	9,484,926	10	8,184,230	9	
2150	應付票據		55,852	-	95,052	-	
2170	應付帳款		6,164,520	6	6,264,487	7	
2180	應付帳款－關係人	七	10,342	-	12,779	-	
2200	其他應付款	六(十五)	764,624	1	569,147	1	
2220	其他應付款項－關係人	七	1,846,028	2	802,013	1	
2230	本期所得稅負債		1,034,110	1	561,241	-	
2280	租賃負債－流動	七	62,558	-	58,645	-	
2320	一年或一營業週期內到期長期負債	六(十六)	775,870	1	2,470,345	3	
2399	其他流動負債－其他		227,870	-	225,208	-	
21XX	<b>流動負債合計</b>		<u>48,956,049</u>	<u>51</u>	<u>47,191,933</u>	<u>51</u>	
<b>非流動負債</b>							
2540	長期借款	六(十六)	507,561	1	1,430,901	2	
2550	負債準備－非流動	六(十八)	75,338	-	89,469	-	
2580	租賃負債－非流動	七	823,053	1	828,885	1	
2600	其他非流動負債	七	393,676	-	395,184	-	
25XX	<b>非流動負債合計</b>		<u>1,799,628</u>	<u>2</u>	<u>2,744,439</u>	<u>3</u>	
2XXX	<b>負債總計</b>		<u>50,755,677</u>	<u>53</u>	<u>49,936,372</u>	<u>54</u>	
<b>歸屬於母公司業主之權益</b>							
股本							
3110	普通股股本	六(十九)	7,815,962	8	7,815,962	9	
資本公積							
3200	資本公積	六(二十)	8,356,577	9	8,319,642	9	
保留盈餘							
3310	法定盈餘公積	六(二十一)	8,019,649	8	7,555,122	8	
3320	特別盈餘公積		-	-	120,097	-	
3350	未分配盈餘		19,745,441	21	17,085,338	19	
其他權益							
3400	其他權益	六(二十二)	426,765	1	829,044	1	
31XX	<b>歸屬於母公司業主之權益合計</b>		<u>44,364,394</u>	<u>47</u>	<u>41,725,205</u>	<u>46</u>	
3XXX	<b>權益總計</b>		<u>44,364,394</u>	<u>47</u>	<u>41,725,205</u>	<u>46</u>	
重大承諾事項及或有事項							
		九					
重大之期後事項							
		十一					
3X2X	<b>負債及權益總計</b>		<u>\$ 95,120,071</u>	<u>100</u>	<u>\$ 91,661,577</u>	<u>100</u>	

後附合併財務報表附註為本合併財務報告之一部分，請併同參閱。

董事長：趙文嘉

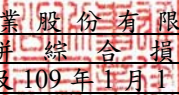


經理人：湯佳峯



會計主管：程澤昕



  
 遠雄建設事業股份有限公司及子公司  
 合併綜合損益表  
 民國110年及109年1月1日至12月31日

單位：新台幣仟元  
 (除每股盈餘為新台幣元外)

項目	附註	110 年 度			109 年 度		
		金 額	%		金 額	%	
4000 營業收入	六(十)(二十三) 及七	\$ 33,138,325	100	\$ 26,845,946	100		
5000 營業成本	六(四)(九) (二十八)及七	( 21,975,082)	( 66)	( 19,670,060)	( 73)		
5900 營業毛利		11,163,243	34	7,175,886	27		
5920 已實現銷貨利益		4,538	-	4,572	-		
5950 營業毛利淨額		11,167,781	34	7,180,458	27		
營業費用	六(九)(二十八) 及七						
6100 推銷費用		( 2,128,919)	( 6)	( 1,277,379)	( 5)		
6200 管理費用		( 983,921)	( 3)	( 835,369)	( 3)		
6000 營業費用合計		( 3,112,840)	( 9)	( 2,112,748)	( 8)		
6500 其他收益及費損淨額		124,767	-	32,254	-		
6900 營業利益		8,179,708	25	5,099,964	19		
營業外收入及支出							
7100 利息收入	六(二十四)	27,126	-	26,188	-		
7010 其他收入	六(二十五)及七	107,253	-	86,444	-		
7020 其他利益及損失	六(二十六)	( 14,570)	-	6,827	-		
7050 財務成本	六(九)(十六) (二十七)及七	( 251,400)	( 1)	( 257,479)	( 1)		
7060 採用權益法認列之關聯企業及 合資損益之份額	六(八)	( 93,285)	-	( 44,920)	-		
7000 營業外收入及支出合計		( 224,876)	( 1)	( 182,940)	( 1)		
7900 稅前淨利		7,954,832	24	4,917,024	18		
7950 所得稅費用	六(二十九)	( 1,874,174)	( 6)	( 1,078,769)	( 4)		
8200 本期淨利		\$ 6,080,658	18	\$ 3,838,255	14		

(續次頁)

遠雄建設事業股份有限公司及子公司  
 合併綜合損益表  
 民國110年及109年7月1日至12月31日

單位：新台幣仟元  
 (除每股盈餘為新台幣元外)

項目	附註	110 年 度			109 年 度		
		金 額	%		金 額	%	
<b>不重分類至損益之項目</b>							
8311	確定福利計畫之再衡量數	六(十七)	(\$ 1,999)	-	(\$ 644)	-	
8316	透過其他綜合損益按公允價值 衡量之權益工具投資未實現評 價損益	六(七)(二十二)	40,378	-	924,126	4	
8349	與不重分類之項目相關之所得 稅	六(二十九)	400	-	130	-	
8310	不重分類至損益之項目總額		38,779	-	923,612	4	
8500	<b>本期綜合損益總額</b>		<b>\$ 6,119,437</b>	<b>18</b>	<b>\$ 4,761,867</b>	<b>18</b>	
淨利歸屬於：							
8610	母公司業主		\$ 6,080,658	18	\$ 3,835,390	14	
8620	非控制權益		-	-	2,865	-	
			<b>\$ 6,080,658</b>	<b>18</b>	<b>\$ 3,838,255</b>	<b>14</b>	
綜合損益總額歸屬於：							
8710	母公司業主		\$ 6,119,437	18	\$ 4,759,004	18	
8720	非控制權益		-	-	2,863	-	
			<b>\$ 6,119,437</b>	<b>18</b>	<b>\$ 4,761,867</b>	<b>18</b>	
基本每股盈餘							
9750	基本每股盈餘合計	六(三十)		7.78		4.86	
稀釋每股盈餘							
9850	稀釋每股盈餘合計	六(三十)		7.76		4.85	

後附合併財務報表附註為本合併財務報告之一部分，請併同參閱。

董事長：趙文嘉



經理人：湯佳峯



會計主管：程澤昕



遠雄建設事業股份有限公司及子公司  
合併權益變動表  
民國110年及109年1月1日至12月31日

單位：新台幣仟元

	歸屬於母公公司業主之權益					透過損益按公允價值衡量之金融資產未實現損益	其他綜合收益	總計	非控制權益	權益總額
	普通股	股本	資本公積	法定盈餘公積	特別盈餘公積					
<b>109年度</b>										
109年1月1日餘額	\$ 8,062,592	\$ 8,596,852	\$ 7,153,754	\$ 18,040	\$ 17,887,168	(\$ 95,084)	\$ 41,623,322	\$ 9,728	\$ 41,633,050	
本期淨利	-	-	-	-	3,835,390	-	3,835,390	2,865	3,838,255	
本期其他綜合損益	-	-	-	-	(514)	924,128	923,614	(2)	923,612	
本期綜合損益總額	-	-	-	-	3,834,876	924,128	4,759,004	2,863	4,761,867	
108年度及109年上半年度盈餘指撥及分配	六(二十一)									
法定盈餘公積	-	-	401,368	-	(401,368)	-	-	-	-	
特別盈餘公積	-	-	-	102,057	(102,057)	-	-	-	-	
現金股利	-	-	-	-	(3,603,504)	-	(3,603,504)	-	(3,603,504)	
採用權益法認列關聯企業股權淨值之變動數	六(二十)	(25,760)	-	-	-	-	(25,760)	73	(25,687)	
發放非控制權益現金股利	-	-	-	-	-	-	-	(390)	(390)	
實際取得非控制權益價格與帳面價值差額	六(三十一)	-	747	-	-	-	747	(747)	-	
註銷庫藏股票	六(十九)(二十)(三十一)	(246,630)	(252,197)	-	-	(529,777)	(1,028,604)	-	(1,028,604)	
非控制權益變動	-	-	-	-	-	-	-	(11,527)	(11,527)	
109年12月31日餘額	\$ 7,815,962	\$ 8,319,642	\$ 7,555,122	\$ 120,097	\$ 17,085,338	\$ 829,044	\$ 41,725,205	\$ -	\$ 41,725,205	
<b>110年度</b>										
110年1月1日餘額	\$ 7,815,962	\$ 8,319,642	\$ 7,555,122	\$ 120,097	\$ 17,085,338	\$ 829,044	\$ 41,725,205	\$ -	\$ 41,725,205	
本期淨利	-	-	-	-	6,080,658	-	6,080,658	-	6,080,658	
本期其他綜合損益	-	-	-	-	(1,599)	40,378	38,779	-	38,779	
本期綜合損益總額	-	-	-	-	6,079,059	40,378	6,119,437	-	6,119,437	
109年度及110年上半年度盈餘指撥及分配	六(二十一)									
法定盈餘公積	-	-	464,527	-	(464,527)	-	-	-	-	
特別盈餘公積	-	-	-	(120,097)	120,097	-	-	-	-	
現金股利	-	-	-	-	(3,517,183)	-	(3,517,183)	-	(3,517,183)	
採用權益法認列關聯企業股權淨值之變動數	六(二十)	36,935	-	-	-	-	36,935	-	36,935	
出售透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產	六(七)(二十二)	-	-	-	442,657	(442,657)	-	-	-	
110年12月31日餘額	\$ 7,815,962	\$ 8,356,577	\$ 8,019,649	\$ -	\$ 19,745,441	\$ 426,765	\$ 44,364,394	\$ -	\$ 44,364,394	

後附合併財務報表附註為本合併財務報告之一部分，請併同參閱。

董事長：趙文嘉



經理人：湯佳峯



會計主管：程澤昕



遠雄建設事業股份有限公司及子公司  
 合併現金流量表  
 民國110年及109年1月1日至12月31日



單位：新台幣仟元

附註	110年1月1日 至12月31日	109年1月1日 至12月31日
<b>營業活動之現金流量</b>		
本期稅前淨利	\$ 7,954,832	\$ 4,917,024
調整項目		
收益費損項目		
折舊費用	六(九)(十一) (二十八) 151,495	145,622
攤提費用	六(二十八) 63,686	33,880
採用權益法之關聯企業及合資損益之份額	六(八) 93,285	44,920
處分投資性不動產利益	( 124,767 )	( 32,254 )
利息費用	六(九)(二十七) 251,400	257,479
利息收入	六(二十四) ( 27,126 )	( 26,188 )
與營業活動相關之資產/負債變動數		
與營業活動相關之資產之淨變動		
合約資產—流動	( 17,872 )	24,090
應收票據	( 15,240 )	56,196
應收帳款淨額	7,910	13,085
應收帳款—關係人淨額	56,454	287,210
存貨	( 571,714 )	( 2,563,321 )
預付款項	( 171,514 )	( 949,866 )
其他金融資產-流動	29,141	( 305,586 )
其他流動資產-其他	175	( 13,026 )
其他非流動資產	125,661	5,398
與營業活動相關之負債之淨變動		
合約負債	1,300,695	1,382,285
應付票據	( 36,491 )	59,865
應付帳款	( 99,967 )	128,260
應付帳款—關係人	( 2,437 )	( 66,328 )
其他應付款	196,301	183,272
其他應付款項-關係人	1,044,015	194,510
其他流動負債	2,663	116,531
負債準備	( 14,131 )	( 10,601 )
其他非流動負債	( 8,058 )	( 28,685 )
營運產生之現金流入	10,188,396	3,853,772
支付之利息	( 715,316 )	( 745,298 )
收取之利息	27,151	26,417
支付之所得稅	( 1,415,556 )	( 746,065 )
營業活動之淨現金流入	8,084,675	2,388,826

(續次頁)

遠雄建設事業股份有限公司及子公司  
合併現金流量表  
民國110年及109年1月1日至12月31日



單位：新台幣仟元

	附註	110年1月1日 至12月31日	109年1月1日 至12月31日
<b>投資活動之現金流量</b>			
處分透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融			
資產-非流動價款		\$ 969,341	\$ -
處分(取得)按攤銷後成本衡量之金融資產		30,179	( 14 )
取得採用權益法之投資	七	-	( 600,000 )
取得不動產、廠房及設備	六(三十二)	( 66,973 )	( 52,124 )
取得無形資產	六(三十二)	( 46,881 )	( 158,388 )
處分投資性不動產價款		257,204	68,043
其他金融資產-流動增加		( 16 )	( 100,000 )
其他流動資產-其他減少(增加)		15,800	( 43,800 )
其他非流動資產增加		( 1,776 )	( 2 )
收取之股利		44,869	52,069
投資活動之淨現金流入(流出)		1,201,747	( 834,216 )
<b>籌資活動之現金流量</b>			
短期借款(減少)增加	六(三十三)	1,126,074	6,130,373
應付短期票券減少	六(三十三)	( 545,511 )	( 417,168 )
償還長期借款	六(三十三)	( 3,289,435 )	( 3,699,763 )
舉借長期借款	六(三十三)	669,240	850,000
租賃負債本金償還	六(三十三)	( 61,680 )	( 68,028 )
其他非流動負債(減少)增加	六(三十三)	4,551	( 2,232 )
買回庫藏股	六(十九)	-	( 1,028,604 )
非控制權益變動	六(三十一)	-	( 11,527 )
發放現金股利	六(二十一)	( 3,517,183 )	( 3,603,894 )
籌資活動之淨現金流出		( 5,613,944 )	( 1,850,843 )
本期現金及約當現金增加(減少)數		3,672,478	( 296,233 )
期初現金及約當現金餘額		8,874,009	9,170,242
期末現金及約當現金餘額		\$ 12,546,487	\$ 8,874,009

後附合併財務報表附註為本合併財務報告之一部分，請併同參閱。

董事長：趙文嘉

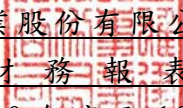


經理人：湯佳峯



會計主管：程澤昕



  
遠雄建設事業股份有限公司及子公司  
合併財務報表附註  
民國 110 年度及 109 年度

單位：新台幣仟元  
(除特別註明者外)

一、公司沿革

遠雄建設事業股份有限公司(以下簡稱「本公司」)於民國 67 年 8 月在中華民國設立，自民國 88 年 12 月起在中華民國證券櫃檯買賣中心掛牌交易，並於民國 96 年 8 月 6 日於台灣證券交易所掛牌上市交易。本公司及子公司(以下統稱「合併公司」)主要營業項目為委託營造廠商興建國民住宅、商業大樓出租出售及投資興建公共建設、特定專業區開發等業務。

二、通過財務報告之日期及程序

本合併財務報告於民國 111 年 3 月 22 日經董事會通過發布。

三、新發布及修訂準則及解釋之適用

(一)已採用金融監督管理委員會(以下簡稱「金管會」)認可之新發布、修正後國際財務報導準則之影響

下表彙列金管會認可之民國 110 年適用之國際財務報導準則之新發布、修正及修訂之準則及解釋：

<u>新發布/修正/修訂準則及解釋</u>	<u>國際會計準則理事會 發布之生效日</u>
國際財務報導準則第4號之修正「暫時豁免適用國際財務報導準則第9號之延長」	民國110年1月1日
國際財務報導準則第9號、國際會計準則第39號、國際財務報導準則第7號、國際財務報導準則第4號及國際財務報導準則第16號之第二階段修正「利率指標變革」	民國110年1月1日
國際財務報導準則第16號之修正「2021年6月30日後之新型冠狀病毒肺炎相關租金減讓」	民國110年4月1日(註)

註：金管會允許提前於民國110年1月1日適用。

合併公司經評估上述準則及解釋對合併公司財務狀況與財務績效並無重大影響。



## (二) 尚未採用金管會認可之新發布、修正後國際財務報導準則之影響

下表彙列金管會認可之民國 111 年適用之國際財務報導準則之新發布、修正及修訂之準則及解釋：

新發布/修正/修訂準則及解釋	國際會計準則理事會 發布之生效日
國際財務報導準則第3號之修正「對觀念架構之索引」	民國111年1月1日
國際會計準則第16號之修正「不動產、廠房及設備：達到預定使用狀態前之價款」	民國111年1月1日
國際會計準則第37號之修正「虧損性合約—履行合約之成本」	民國111年1月1日
2018-2020週期之年度改善	民國111年1月1日

合併公司經評估上述準則及解釋對合併公司財務狀況與財務績效並無重大影響。

## (三) 國際會計準則理事會已發布但尚未經金管會認可之國際財務報導準則之影響

下表彙列國際會計準則理事會已發布但尚未納入金管會認可之國際財務報導準則之新發布、修正及修訂之準則及解釋：

新發布/修正/修訂準則及解釋	國際會計準則理事會 發布之生效日
國際財務報導準則第10號及國際會計準則第28號之修正「投資者與其關聯企業或合資間之資產出售或投入」	待國際會計準則理事會決定
國際財務報導準則第17號「保險合約」	民國112年1月1日
國際財務報導準則第17號「保險合約」之修正	民國112年1月1日
國際財務報導準則第17號之修正「初次適用國際財務報導準則第17號及國際財務報導準則第9號—比較資訊」	民國112年1月1日
國際會計準則第1號之修正「負債之流動或非流動分類」	民國112年1月1日
國際會計準則第1號之修正「會計政策之揭露」	民國112年1月1日
國際會計準則第8號之修正「會計估計之定義」	民國112年1月1日
國際會計準則第12號之修正「與單一交易所產生之資產及負債有關之遞延所得稅」	民國112年1月1日

合併公司經評估上述準則及解釋對合併公司財務狀況與財務績效並無重大影響。

## 四、重大會計政策之彙總說明

編製本合併財務報告所採用之主要會計政策說明如下。除另有說明外，此等政策在所有報導期間一致地適用。

### (一) 遵循聲明

本合併財務報告係依據證券發行人財務報告編製準則與金管會認可之國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告(以下簡稱 IFRSs)編製。



## (二) 編製基礎

1. 除下列重要項目外，本合併財務報告係按歷史成本編製：
  - (1) 按公允價值衡量之透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產。
  - (2) 按退休基金資產減除確定福利義務現值之淨額認列之確定福利負債。
2. 編製符合 IFRSs 之財務報告需要使用一些重要會計估計，在應用合併公司的會計政策過程中亦需要管理階層運用其判斷，涉及高度判斷或複雜性之項目，或涉及合併財務報告之重大假設及估計之項目，請詳附註五說明。

## (三) 合併基礎

### 1. 合併財務報告編製原則

- (1) 合併公司將所有子公司納入合併財務報告編製之個體。子公司指受合併公司控制之個體（包括結構型個體），當合併公司暴露於來自對該個體之參與之變動報酬或對該等變動報酬享有權利，且透過對該個體之權力有能力影響該等報酬時，合併公司即控制該個體。子公司自合併公司取得控制之日起納入合併財務報告，於喪失控制之日起終止合併。
- (2) 合併公司間之交易、餘額及未實現損益業已銷除。子公司之會計政策已作必要之調整，與合併公司採用之政策一致。
- (3) 損益及其他綜合損益各組成部分歸屬於母公司業主及非控制權益；綜合損益總額亦歸屬於母公司業主及非控制權益，即使因而導致非控制權益發生虧損餘額。
- (4) 對子公司持股之變動若未導致喪失控制（與非控制權益之交易），係作為權益交易處理，亦即視為與業主間進行之交易。非控制權益之調整金額與所支付或收取對價之公允價值間之差額係直接認列於權益。
- (5) 當合併公司喪失對子公司之控制，對前子公司之剩餘投資係按公允價值重新衡量，並作為原始認列金融資產之公允價值或原始認列投資關聯企業或合資之成本，公允價值與帳面金額之差額認列為當期損益。對於先前認列於其他綜合損益與該子公司有關之所有金額，其會計處理與合併公司若直接處分相關資產或負債之基礎相同，亦即如先前認列為其他綜合損益之利益或損失，於處分相關資產或負債時將被重分類為損益，則當喪失對子公司之控制時，將該利益或損失自權益重分類為損益。

### 2. 列入合併財務報告之子公司：

投資公司名稱	子公司名稱	業務性質	所持股權百分比		說明
			110年12月31日	109年12月31日	
遠雄建設事業股份有限公司	遠雄營造股份有限公司	建築土木水利工程之承攬	100.00	100.00	

3. 未列入合併財務報告之子公司：無此情形。
4. 子公司會計期間不同之調整及處理方式：無此情形。
5. 重大限制：無此情形。
6. 對合併公司具重大性之非控制權益之子公司：無此情形。

#### (四) 外幣換算

合併公司內每一個體之財務報告所列之項目，均係以該個體營運所處主要經濟環境之貨幣（即功能性貨幣）衡量。本合併財務報告係以合併公司之功能性貨幣「新台幣」作為表達貨幣列報。

外幣交易及餘額

1. 外幣交易採用交易日或衡量日之即期匯率換算為功能性貨幣，換算此等交易產生之換算差額認列為當期損益。
2. 外幣貨幣性資產及負債餘額，按資產負債表日之即期匯率評價調整，因調整而產生之換算差額認列為當期損益。
3. 外幣非貨幣性資產及負債餘額，屬透過損益按公允價值衡量者，按資產負債表日之即期匯率評價調整，因調整而產生之兌換差額認列為當期損益；屬透過其他綜合損益按公允價值衡量者，按資產負債表日之即期匯率評價調整，因調整而產生之兌換差額認列於其他綜合損益項目；屬非按公允價值衡量者，則按初始交易日之歷史匯率衡量。
4. 所有兌換損益按交易性質在綜合損益表之「其他利益及損失」列報。

#### (五) 資產負債區分流動及非流動之分類標準

合併公司從事委託營造廠商興建大樓或廠房出售業務，暨承攬營建工程業務，其營業週期通常長於一年，與營建工程有關之資產及負債，係按營業週期作為劃分流動或非流動之基準；其餘科目劃分流動與非流動之標準如下：

1. 資產符合下列條件之一者，分類為流動資產：

- (1) 預期將於正常營業週期中實現該資產，或意圖將其出售或消耗者。
- (2) 主要為交易目的而持有者。
- (3) 預期於資產負債表日後十二個月內實現者。
- (4) 現金或約當現金，但於資產負債表日後至少十二個月交換或用以清償負債或受到限制者除外。

合併公司將所有不符合上述條件之資產分類為非流動。

2. 負債符合下列條件之一者，分類為流動負債：

- (1) 預期將於正常營業週期中清償者。
- (2) 主要為交易目的而持有者。
- (3) 預期於資產負債表日後十二個月內到期清償者。
- (4) 不能無條件將清償期限遞延至資產負債表日後至少十二個月者。負債之條款，可能依交易對方之選擇，以發行權益工具而導致清償者，不影響其分類。

合併公司將所有不符合上述條件之負債分類為非流動。

#### (六) 約當現金

約當現金係指短期並具高度流動性之投資，該投資可隨時轉換成定額現金且價值變動之風險甚小。定期存款符合前述定義且其持有目的係為滿足營運上之短期現金承諾者，分類為約當現金。

#### (七) 透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產

- 1.係指原始認列時作一不可撤銷之選擇，將非持有供交易之權益工具投資的公允價值變動列報於其他綜合損益。
- 2.合併公司對於符合交易慣例之透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產係採用交易日會計。
- 3.合併公司於原始認列時按其公允價值加計交易成本衡量，後續按公允價值衡量：  
屬權益工具之公允價值變動認列於其他綜合損益，於除列時，先前認列於其他綜合損益之累積利益或損失後續不得重分類至損益，轉列至保留盈餘項下。當收取股利之權利確立，與股利有關之經濟效益很有可能流入，及股利金額能可靠衡量時，合併公司於損益認列股利收入。

#### (八) 按攤銷後成本衡量之金融資產

- 1.係指同時符合下列條件者：
  - (1)在以收取合約現金流量為目的之經營模式下持有該金融資產。
  - (2)該金融資產之合約條款產生特定日期之現金流量，完全為支付本金及流通在外本金金額之利息。
- 2.合併公司對於符合交易慣例之按攤銷後成本衡量之金融資產係採用交易日會計。
- 3.合併公司於原始認列時按其公允價值加計交易成本衡量，後續採有效利息法按攤銷程序於流通期間內認列利息收入及認列減損損失，並於除列時，將其利益或損失認列於損益。
- 4.合併公司持有不符合約當現金之定期存款，因持有期間短，折現之影響不重大，係以投資金額衡量。

#### (九) 應收帳款及票據

- 1.係指依合約約定，已具無條件收取因移轉商品或勞務所換得對價金額權利之帳款及票據。
- 2.屬未付息之短期應收帳款及票據，因折現之影響不大，合併公司係以原始發票金額衡量。

#### (十) 金融資產減損

合併公司於每一資產負債表日，就按攤銷後成本衡量之金融資產與包含重大財務組成部分之應收帳款或合約資產，考量所有合理且可佐證之資訊(包括前瞻性者)後，對自原始認列後信用風險並未顯著增加者，按 12 個月預期信用損失金額衡量備抵損失；對自原始認列後信用風險已顯著增加者，按存續期間預期信用損失金額衡量備抵損失；就不包含重大財務組成部分之應收帳款或合約資產，按存續期間預期信用損失金額衡量備抵損失。

#### (十一) 金融資產之除列

當合併公司對收取來自金融資產現金流量之合約權利失效時，將除列金

融資產。

(十二) 出租人之租賃交易-營業租賃

營業租賃之租賃收益扣除給予承租人之任何誘因，於租賃期間內按直線法攤銷認列為當期損益。

(十三) 存貨

包括營建用地、在建房地及待售房地等，係以取得成本為入帳基礎，存貨按成本與淨變現價值孰低衡量，比較成本與淨變現價值孰低時，採逐項比較法。淨變現價值係指在正常情況下估計售價減除至可供銷售尚需投入之估計成本及相關推銷費用後之餘額。在建房地並依國際會計準則第 23 號將其有關之利息資本化。

(十四) 採用權益法之投資-關聯企業

1. 關聯企業指所有合併公司對其有重大影響而無控制之個體，一般係直接或間接持有其 20% 以上表決權之股份。合併公司對關聯企業之投資採用權益法處理，取得時依成本認列。
2. 合併公司對關聯企業取得後之損益份額認列為當期損益，對其取得後之其他綜合損益份額則認列為其他綜合損益。如合併公司對任一關聯企業之損失份額等於或超過其在該關聯企業之權益（包括任何其他無擔保之應收款），合併公司不認列進一步之損失，除非合併公司對該關聯企業發生法定義務、推定義務或已代其支付款項。
3. 當關聯企業發生非損益及其他綜合損益之權益變動且不影響對關聯企業之持股比例時，本合併公司將所有權益變動按持股比例認列為「資本公積」。
4. 合併公司與關聯企業間交易所產生之未實現損益業已依其對關聯企業之權益比例銷除；除非證據顯示該交易所轉讓之資產已減損，否則未實現損失亦予以銷除。關聯企業之會計政策已作必要之調整，與合併公司採用之政策一致。
5. 關聯企業增發新股時，若合併公司未按比例認購或取得，致使投資比例發生變動但仍對其有重大影響，該股權淨值變動之增減數係調整「資本公積」及「採用權益法之投資」。若致使投資比例下降者，除上述調整外，與該所有權權益之減少有關而先前已認列於其他綜合損益之利益或損失，且該利益或損失於處分相關資產或負債時須被重分類至損益者，依減少比例重分類至損益。
6. 當合併公司處分關聯企業時，如喪失對該關聯企業之重大影響，對於先前認列於其他綜合損益與該關聯企業有關之所有金額，其會計處理與合併公司若直接處分相關資產或負債之基礎相同，亦即如先前認列為其他綜合損益之利益或損失，於處分相關資產或負債時將被重分類為損益，則當喪失對關聯企業之重大影響時，將該利益或損失自權益重分類為損益。如仍對該關聯企業有重大影響，僅按比例將先前在其他綜合損益中認列之金額依上述方式轉出。

#### (十五) 聯合營運

對於聯合營運之權益，合併公司認列其對聯合營運資產、負債、收入與費用之直接權利及其份額，並已包含於財務報告之適用項目中。

#### (十六) 不動產、廠房及設備

1. 不動產、廠房及設備係以取得成本為入帳基礎，並將購建期間之有關利息資本化。
2. 後續成本只有在與該項目有關之未來經濟效益很有可能流入合併公司，且該項目之成本能可靠衡量時，才包括在資產之帳面金額或認列為一項單獨資產。被重置部分之帳面金額應除列。所有其他維修費用於發生時認列為當期損益。
3. 不動產、廠房及設備之後續衡量採成本模式，除土地不提折舊外，其他按估計耐用年限以直線法計提折舊。不動產、廠房及設備各項組成若屬重大，則單獨提列折舊。
4. 合併公司於每一財務年度結束日對各項資產之殘值、耐用年限及折舊方法進行檢視，若殘值及耐用年限之預期值與先前之估計不同時，或資產所含之未來經濟效益之預期消耗型態已有重大變動，則自變動發生日起依國際會計準則第8號「會計政策、會計估計變動及錯誤」之會計估計變動規定處理。各項資產之耐用年限如下：

房屋及建築	60年
租賃改良物	4年
機器設備	3年~5年
辦公設備	3年~5年
電腦通訊設備	3年
其他設備	3年~5年
5. 當供自用之不動產變更用途為投資性不動產時，該項不動產應以變更用途時之帳面金額重分類為投資性不動產。

#### (十七) 承租人之租賃交易-使用權資產/租賃負債

1. 租賃資產於可供合併公司使用之日認列為使用權資產及租賃負債。當租賃合約係屬短期租賃或低價值標的資產之租賃時，將租賃給付採直線法於租賃期間認列為費用。
2. 租賃負債於租賃開始日將尚未支付之租賃給付分別按合併公司增額借款利率及出租人之租賃隱含利率折現後之現值認列，租賃給付包括：
  - (1) 固定給付，減除可收取之任何租賃誘因；及
  - (2) 取決於某項指數或費率之變動租賃給付。後續採利息法按攤銷後成本法衡量，於租賃期間提列利息費用。當非屬合約修改造成租賃期間或租賃給付變動時，將重評估租賃負債，並將再衡量數調整使用權資產。
3. 使用權資產於租賃開始日按成本認列，成本包括：
  - (1) 租賃負債之原始衡量金額；及

(2)於開始日或之前支付之任何租賃給付；

後續採成本模式衡量，於使用權資產之耐用年限屆滿時或租賃期間屆滿時兩者之較早者，提列折舊費用。當租賃負債重評估時，使用權資產將調整租賃負債之任何再衡量數。

#### (十八)投資性不動產

- 1.投資性不動產以取得成本認列，後續衡量採成本模式。除土地外，按估計耐用年限以直線法提列折舊，耐用年限為50~60年。
- 2.當投資性不動產用途變更而重分類至不動產、廠房及設備時，以變更用途時之帳面價值予以重分類至不動產、廠房及設備。

#### (十九)無形資產

電腦軟體

電腦軟體以取得成本認列，依直線法按估計耐用年限3~20年攤銷。

#### (二十)非金融資產減損

合併公司於資產負債表日針對有減損跡象之資產，估計其可回收金額，當可回收金額低於其帳面價值時，則認列減損損失。可回收金額係指一項資產之公允價值減處分成本或其使用價值，兩者較高者。當以前年度已認列資產減損之情況不存在或減少時，則迴轉減損損失，惟迴轉減損損失而增加之資產帳面金額，不超過該資產若未認列減損損失情況下減除折舊或攤銷後之帳面金額。

#### (二十一)借款

- 1.係指向銀行借入之長、短期款項及應付短期票券。合併公司於原始認列時按其公允價值減除交易成本衡量，後續就減除交易成本後之價款與贖回價值之任何差額，採有效利息法按攤銷程序於流通期間內認列利息費用於損益。
- 2.設立借款額度時支付之費用，當很有可能提取部分或全部額度，則該費用認列為借款之交易成本，予以遞延至動支發生時認列為有效利率之調整；當不太可能提取部分或全部額度，則認列該費用為預付款項，並在額度相關之期間內攤銷。

#### (二十二)應付帳款及票據

- 1.係指因賒購原物料、商品或勞務所發生之債務及因營業與非因營業而發生之應付帳款及票據。
- 2.屬未付息之短期應付帳款及票據，因折現之影響不大，合併公司係以原始發票金額衡量。

#### (二十三)金融負債之除列

合併公司於合約明定之義務履行、取消或到期時，除列金融負債。

#### (二十四) 金融資產及負債之互抵

當有法律上可執行之權利將所認列之金融資產及負債金額抵銷，且意圖以淨額基礎交割或同時實現資產及清償負債時，始可將金融資產及金融負債互抵，並於資產負債表中以淨額表達。

#### (二十五) 負債準備

負債準備(包含保固等)係因過去事件而負有現時法定或推定義務，很有可能需要流出具經濟效益之資源以清償該義務，且該義務之金額能可靠估計時認列。負債準備之衡量係以資產負債表日清償該義務所需支出之最佳估計現值衡量，折現率採用反映目前市場對貨幣時間價值及負債特定風險之評估之稅前折現率，折現之攤銷認列為利息費用。未來營運損失不得認列負債準備。

#### (二十六) 員工福利

##### 1. 短期員工福利

短期員工福利係以預期支付之非折現金額衡量，並於相關服務提供時認列為費用。

##### 2. 退休金

###### (1) 確定提撥計畫

對於確定提撥計畫，係依權責發生基礎將應提撥之退休基金數額認列為當期之退休金成本。預付提撥金於可退還現金或減少未來給付之範圍內認列為資產。

###### (2) 確定福利計畫

A. 確定福利計畫下之淨義務係以員工當期或過去服務所賺得之未來福利金額折現計算，並以資產負債表日之確定福利義務現值減除計畫資產之公允價值。確定福利淨義務每年由精算師採用預計單位福利法計算，折現率則參考資產負債表日與確定福利計畫之貨幣及期間一致之政府公債之市場殖利率。

B. 確定福利計畫產生之再衡量數於發生當期認列於其他綜合損益，並表達於保留盈餘。

C. 前期服務成本之相關費用立即認列為損益。

##### 3. 離職福利

離職福利係於正常退休日前終止對員工之聘僱或當員工決定接受公司之福利邀約以換取聘僱之終止而提供之福利。合併公司係於不再能撤銷離職福利之要約或於認列相關重組成本之孰早者時認列費用。不預期在資產負債表日後 12 個月全部清償之福利應予以折現。

##### 4. 員工酬勞及董監酬勞

員工酬勞及董監酬勞係於具法律或推定義務且金額可合理估計時，認列為費用及負債。嗣後決議實際配發金額與估列金額有差異時，則按會計估計變動處理。另以股票發放員工酬勞者，計算股數之基礎為董事會決議日前一日收盤價。

## (二十七) 所得稅

1. 所得稅費用包含當期及遞延所得稅。除與列入其他綜合損益或直接列入權益之項目有關之所得稅分別列入其他綜合損益或直接列入權益外，所得稅係認列於損益。
2. 合併公司依據營運及產生應課稅所得之所在國家在資產負債表日已立法或已實質性立法之稅率計算當期所得稅。管理階層就適用所得稅相關法規定期評估所得稅申報之狀況，並在適用情況下根據預期須向稅捐機關支付之稅款估列所得稅負債。未分配盈餘依所得稅法加徵之所得稅，嗣盈餘產生年度之次年度於股東會通過盈餘分派後，始就實際盈餘之分派情形，認列未分配盈餘所得稅費用。
3. 因出售建案土地所產生之土地增值稅，屬出售土地所得而產生之稅負，應於當期發生時認列於所得稅費用項下。
4. 遞延所得稅採用資產負債表法，按資產及負債之課稅基礎與其於合併資產負債表之帳面金額所產生之暫時性差異認列。源自於原始認列之商譽所產生之遞延所得稅負債則不予認列，若遞延所得稅源自於交易（不包括企業合併）中對資產或負債之原始認列，且在交易當時未影響會計利潤或課稅所得（課稅損失），則不予認列。若投資子公司及關聯企業產生之暫時性差異，合併公司可以控制暫時性差異迴轉之時點，且暫時性差異很有可能於可預見之未來不會迴轉者則不予認列。遞延所得稅採用在資產負債表日已立法或已實質性立法，並於有關之遞延所得稅資產實現或遞延所得稅負債清償時預期適用之稅率（及稅法）為準。
5. 遞延所得稅資產於暫時性差異很有可能用以抵減未來應課稅所得之範圍內認列，並於每一資產負債表日重評估未認列及已認列之遞延所得稅資產。
6. 當有法定執行權將所認列之當期所得稅資產及負債金額互抵且有意圖以淨額基礎清償或同時實現資產及清償負債時，始將當期所得稅資產及當期所得稅負債互抵；當有法定執行權將當期所得稅資產及當期所得稅負債互抵，且遞延所得稅資產及負債由同一稅捐機關課徵所得稅之同一納稅主體、或不同納稅主體產生但各主體意圖以淨額基礎清償或同時實現資產及清償負債時，始將遞延所得稅資產及負債互抵。

## (二十八) 股本

1. 普通股分類為權益。直接歸屬於發行新股或認股權之增額成本以扣除所得稅後之淨額於權益中列為價款減項。
2. 本公司買回已發行股票時，將所支付之對價包括任何可直接歸屬之增額成本以稅後淨額認列為股東權益之減項。買回之股票後續再發行時，所收取之對價扣除任何可直接歸屬之增額成本及所得稅影響後與帳面價值之差額認列為股東權益之調整。



## (二十九) 股利分配

分派予本公司股東之現金股利於本公司董事會決議分派時於財務報告認列為負債，分派股票股利於本公司股東會決議分派時於財務報告認列為待分配股票股利，並於發行新股基準日時轉列普通股。

## (三十) 收入認列

### 1. 房地銷售收入

合併公司銷售住宅及商業大樓，於不動產之控制權移轉予客戶，即完成過戶及實際交屋時認列收入。對於已簽約之銷售合約，基於合約條款之限制，該不動產對合併公司沒有其他用途，但直至不動產之法定所有權移轉客戶時，合併公司始對合約款項具可執行權利，因此於法定所有權及控制權移轉予客戶之時點認列收入。合併公司與客戶簽訂之合約，移轉所承諾之商品或服務予客戶與客戶付款間之時間間隔可能有超過一年者，但評估個別合約財務組成部分不重大，因此合併公司並未調整交易價格以反映貨幣時間價值。

### 2. 工程合約收入

(1) 工程收入於服務提供予客戶之財務報導期間內認列為收入。固定價格合約之收入係以資產負債表日止已實際提供之服務占全部應提供服務之比例認列，服務之完工比例以實際發生成本占預估總成本為基礎決定。客戶依照所協議之付款時間表支付合約價款，當合併公司已提供之服務超過客戶應付款時認列為合約資產，若客戶應付款超過合併公司已提供之服務時則認列為合約負債。

(2) 合併公司對收入、成本及完工程度之估計隨情況改變進行修正。任何導因於估計變動之估計收入、成本增加或減少，於導致修正之情況被管理階層所知悉之期間內反映於損益。

### 3. 租賃收入

於租賃期間內依直線法攤銷按月認列收入。

### 4. 勞務收入

(1) 合併公司提供規劃設計相關服務。勞務收入於服務提供予客戶之財務報導期間內認列為收入。固定價格合約之收入係以資產負債表日止工程已實際完成之進度占全部工程應完成之比例認列，服務之完工比例以實際發生成本占預估總成本為基礎決定。客戶依照所協議之付款時間表支付合約價款，當合併公司已提供之服務超過客戶應付款時認列為合約資產，若客戶應付款超過合併公司已提供之服務時則認列為合約負債。

(2) 合併公司對收入、成本及完工程度之估計隨情況改變進行修正。任何導因於估計變動之估計收入、成本增加或減少，於導致修正之情況被管理階層所知悉之期間內反映於損益。

## (三十一) 營運部門

合併公司營運部門資訊與提供給主要營運決策者之內部管理報告採一

致之方式報導。主要營運決策者負責分配資源予營運部門並評估其績效，經辨識合併公司之主要營運決策者為董事會。

## 五、重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源

合併公司編製本合併財務報告時，管理階層已運用其判斷以決定所採用之會計政策，並依據資產負債表日當時之情況對於未來事件之合理預期以作出會計估計及假設。所作出之重大會計估計與假設可能與實際結果存有差異，將考量歷史經驗及其他因子持續評估及調整。請詳下列對重大會計判斷、估計與假設不確定性之說明：

### (一)會計政策採用之重要判斷

無此情形。

### (二)重要會計估計及假設

採用權益法之投資減損評估

當有減損跡象顯示某項採權益法之投資可能已經減損致帳面金額無法被回收，合併公司隨即評估該項投資之減損。合併公司係依據享有被投資公司預期未來現金流量之折現值評估可回收金額，並分析其相關假設之合理性。

## 六、重要會計項目之說明

### (一)現金及約當現金

	<u>110年12月31日</u>	<u>109年12月31日</u>
零用金及庫存現金	\$ 3,420	\$ 4,756
支票存款	5,715	10,772
活期存款	11,605,583	7,939,337
定期存款	931,769	919,144
	<u>\$ 12,546,487</u>	<u>\$ 8,874,009</u>

1. 合併公司之定期存款係屬三個月內到期且具高度流動性之約當現金。
2. 合併公司往來之金融機構信用品質良好，且合併公司與多家金融機構往來以分散信用風險，預期發生違約之可能性甚低。
3. 合併公司因預售建案信託款等用途受限部份轉列「其他金融資產-流動」項下，請詳附註六、(六)及八。

### (二)按攤銷後成本衡量之金融資產

<u>項目</u>	<u>110年12月31日</u>	<u>109年12月31日</u>
流動項目：		
已質押定存單	<u>\$ 230,000</u>	<u>\$ 260,179</u>
非流動項目：		
已質押定存單	<u>\$ 190,370</u>	<u>\$ 190,370</u>

1. 按攤銷後成本衡量之金融資產認列於損益之明細如下：

	<u>110年度</u>	<u>109年度</u>
利息收入	<u>\$ 642</u>	<u>\$ 836</u>

- 2.在不考慮所持有之擔保品或其他信用增強之情況下，最能代表合併公司持有按攤銷後成本衡量之金融資產，於民國 110 年及 109 年 12 月 31 日信用風險最大之暴險金額分別為\$420,370 及\$450,549。
- 3.合併公司將按攤銷後成本衡量之金融資產提供作為質押擔保之情形請詳附註八。
- 4.合併公司往來之金融機構信用品質良好，且合併公司與多家金融機構往來以分散信用風險，預期發生違約之可能性甚低。

(三) 應收票據及帳款淨額

	<u>110年12月31日</u>	<u>109年12月31日</u>
應收票據	\$ 365,771	\$ 350,531
應收帳款	\$ 19,590	\$ 27,500
應收帳款-關係人	411,430	467,884
合計	<u>\$ 431,020</u>	<u>\$ 495,384</u>

- 1.應收帳款及應收票據之帳齡分析如下：

	<u>110年12月31日</u>		<u>109年12月31日</u>	
	<u>應收帳款</u>	<u>應收票據</u>	<u>應收帳款</u>	<u>應收票據</u>
未逾期	<u>\$ 431,020</u>	<u>\$ 365,771</u>	<u>\$ 495,384</u>	<u>\$ 350,531</u>

以上係以逾期天數為基準進行之帳齡分析。

民國 110 年及 109 年 12 月 31 日之應收帳款中屬工程保留款及保固款者分別為\$347,690 及\$356,512。

- 2.民國 110 年及 109 年 12 月 31 日之應收帳款及應收票據餘額均為客戶合約所產生，另於民國 109 年 1 月 1 日客戶合約之應收帳款及應收票據餘額為\$1,202,406。
- 3.在不考慮所持有之擔保品或其他信用增強之情況下，最能代表合併公司應收票據於民國 110 年及 109 年 12 月 31 日信用風險最大之暴險金額分別為\$365,771 及\$350,531；最能代表合併公司應收帳款於民國 110 年及 109 年 12 月 31 日信用風險最大之暴險金額分別為\$431,020 及\$495,384。
- 4.相關應收帳款及應收票據信用風險資訊請詳附註十二、(三)。

(四)存貨

	110年12月31日	109年12月31日
<u>預付土地款</u>		
新北市	\$ 1,375,868	\$ -
桃園市	268,432	48,969
台中市	229,758	-
台南市	-	595,353
	<u>1,874,058</u>	<u>644,322</u>
<u>容積款</u>	<u>1,290,007</u>	<u>949,371</u>
<u>營建用地</u>		
台北市	2,316,464	4,938,961
新北市	3,051,914	4,252,898
桃園市	297,291	-
台中市	6,678,433	5,581,835
彰化縣	121,279	-
台南市	2,560,668	-
高雄市	801,104	-
	<u>15,827,153</u>	<u>14,773,694</u>
減：備抵存貨跌價損失	( 16,761 )	( 19,096 )
	<u>15,810,392</u>	<u>14,754,598</u>
<u>在建房地</u>		
台北市	4,624,196	854,140
新北市	2,242,108	10,375,392
桃園市	7,930,387	11,802,954
新竹市	1,206,598	1,204,929
新竹縣	-	1,318,259
台中市	7,467,159	1,608,377
台南市	3,330,126	2,082,149
高雄市	4,311,487	3,091,376
	<u>31,112,061</u>	<u>32,337,576</u>
<u>待售房地</u>		
台北市住宅	-	98,406
新北市廠辦	2,849,702	4,882,349
新北市住宅	7,229,507	5,518,136
桃園市住宅	1,547,029	317,191
新竹縣住宅	16,571	56,419
苗栗縣住宅	-	951,961
台中市住宅	-	166,548
台南市住宅	-	15,086
	<u>11,642,809</u>	<u>12,006,096</u>
	<u>\$ 61,729,327</u>	<u>\$ 60,691,963</u>

1. 合併公司民國 110 年及 109 年度認列為費損之存貨成本分別為 \$21,794,280 及 \$19,339,867，其中包含因存貨淨變現價值(回升)下降而認列為銷貨成本之金額分別為 (\$2,335) 及 \$6,306。
2. 合併公司民國 110 年及 109 年度存貨之利息資本化金額分別為 \$465,319 及 \$489,437，利息資本化之利率區間分別為 1.99%~2.25% 及 1.49%~3.87%。
3. 提供擔保情形請詳附註八。
4. 在建房地簽訂信託契約情形，請詳附註九、(二)3 之說明。
5. 本公司於民國 102 年 10 月公告取得臺南市永康區頂安段土地，並與臺南市政府都市發展局訂立「臺南市永康區飛雁新村都市更新案」委託契約在案(帳列預付土地款)。依臺南市都市計畫委員會民國 106 年 2 月決議，將使系爭委託契約無法繼續履行。民國 108 年 3 月雙方協商終止契約，本公司於民國 108 年 4 月收回已繳土地價金等款項；另本公司於民國 109 年 2 月向台南地方法院遞起訴狀，要求台南市政府返還顧問費等雙方認知歧異之金額 \$97,238，目前台南地方法院審理中，本公司於民國 107 年度已針對上述顧問費及相關利息提列損失，相關說明請詳附註六、(十二)。

(五) 預付款項

	<u>110年12月31日</u>	<u>109年12月31日</u>
遞延行銷佣金支出	\$ 3,272,737	\$ 2,966,503
預付工程款	438,116	617,449
留抵稅額	37,429	5,431
其他	2,206	1,765
	<u>\$ 3,750,488</u>	<u>\$ 3,591,148</u>

(六) 其他金融資產-流動

	<u>110年12月31日</u>	<u>109年12月31日</u>
受限制銀行存款	\$ 4,100,565	\$ 3,961,744
存出保證金	1,368,236	1,340,000
其他應收款-非關係人	62,002	248,227
其他應收款-關係人	2,945	12,927
	<u>\$ 5,533,748</u>	<u>\$ 5,562,898</u>

1. 受限制銀行存款主係限制用途之國內預售專案信託款；信託專戶之款項應專款專用，除支付工程款、各項稅費等工程所需費用外，於信託存續期間不得動用。信託契約簽訂情形請詳附註九、(二)3 之說明。合併公司往來之金融機構信用品質良好，且合併公司與多家金融機構往來以分散信用風險，預期發生違約之可能性甚低。
2. 存出保證金主係合併公司依合建契約支付之合建保證金及工程承攬臨時水電保證金，相關契約及支付情形請詳九、(二)4 之說明。合併公司之合建案亦與受託金融機構簽訂信託契約，故預期合建對象發生違約之可能性甚低。

(七) 透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產

項目	110年12月31日	109年12月31日
非流動項目：		
權益工具		
上市櫃公司股票		
元晶太陽能科技(股)公司	\$ -	\$ 526,684
興櫃公司股票		
遠雄人壽保險事業(股)公司	7,430	7,430
評價調整	426,780	829,059
	<u>\$ 434,210</u>	<u>\$ 1,363,173</u>

1. 合併公司選擇將屬策略性投資之權益工具投資分類為透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產，該等投資於民國 110 年及 109 年 12 月 31 日之公允價值分別為 \$434,210 及 \$1,363,173。

2. 透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產認列於損益及綜合損益之明細如下：

透過其他綜合損益按 公允價值衡量之權益工具	110年度	109年度
認列於其他綜合損益之公允 價值變動	<u>\$ 40,378</u>	<u>\$ 924,126</u>
累積利益或損失因除列轉列 保留盈餘	<u>\$ 442,657</u>	<u>\$ -</u>

3. 合併公司未有將透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產作為質押之情形。

(八) 採用權益法之投資

	110年12月31日	109年12月31日
表列「採用權益法之投資」		
關聯企業：		
三新奧特萊斯(股)公司(三新)	\$ 650,698	\$ 670,976
遠雄巨蛋事業(股)公司(遠雄巨蛋)(註)	5,818,229	5,899,171
	<u>\$ 6,468,927</u>	<u>\$ 6,570,147</u>
	<u>110年度</u>	<u>109年度</u>
表列「採用權益法認列之關聯企業及合資 損益之份額」		
關聯企業：		
三新	\$ 24,591	\$ 47,603
遠雄巨蛋	(117,876)	(92,523)
	<u>(\$ 93,285)</u>	<u>(\$ 44,920)</u>

註：本公司於民國 95 年 9 月轉投資遠雄巨蛋，並承諾臺北市政府對該公司持股比例不低於 20%。

1. 關聯企業基本及財務資訊

(1) 合併公司重大關聯企業之基本資訊如下：

公司名稱	主要營業場所	持股比率		關係之性質	衡量方法
		110年12月31日	109年12月31日		
遠雄巨蛋	台灣	31.83%	33.23%	採用權益法之投資公司	權益法

(2) 合併公司重大關聯企業之彙總性財務資訊如下：

資產負債表

	遠雄巨蛋	
	110年12月31日	109年12月31日
流動資產	\$ 2,931,468	\$ 1,872,511
非流動資產	29,458,947	26,326,734
流動負債	( 2,124,263)	( 1,203,143)
非流動負債	( 11,984,857)	( 9,246,510)
淨資產總額	\$ 18,281,295	\$ 17,749,592
占關聯企業淨資產之份額	\$ 5,818,147	\$ 5,899,126
其他	82	45
關聯企業帳面價值	\$ 5,818,229	\$ 5,899,171

綜合損益表

	遠雄巨蛋	
	110年度	109年度
收入	\$ -	\$ -
本期淨損(本期綜合損益總額)	(\$ 368,296)	(\$ 283,472)

(3) 合併公司個別不重大關聯企業之帳面金額及其經營結果之份額彙總如下：

民國 110 年及 109 年 12 月 31 日，合併公司個別不重大關聯企業之帳面金額合計分別為 \$650,698 及 \$670,976。

	110年度	109年度
本期綜合損益總額	\$ 24,591	\$ 47,603

2. 關聯企業營運資訊

遠雄巨蛋：

(1) 工期展期

遠雄巨蛋於民國 95 年 10 月 3 日與臺北市政府簽訂「臺北文化體育園區-大型室內體育館開發計畫案興建營運契約」，興建營運許年限自簽訂契約之日起算共計 50 年。

截至民國 110 年 12 月 31 日止，因天候及都審爭議事項等因素致影響工期部分，經協商及仲裁判斷得展延工期至民國 109 年 8 月。

(2) 停工處分及建造執照變更

臺北市政府於民國 104 年 5 月 20 日以遠雄巨蛋違反建築法第 58 條規定予以勒令停工之行政處分，經相關程序，遠雄巨蛋於民國 109 年 8

月取得臺北市政府核發之復工核准函，並於民國 109 年 7 月取得第三次變更後建造執照。再於民國 110 年 8 月 2 日提出第四次建造執照變更，現臺北市政府建管處審查中。

遠雄巨蛋因停工期間所受之損失業已於民國 109 年 10 月依國家賠償法請求賠償，目前於臺灣臺北地方法院審理中，現與市府協議暫停訴訟至民國 111 年 3 月 18 日。

(3) 合約約定

A. 依興建營運契約規定，除非契約已全部確定終止，否則於爭議處理期間，不論遠雄巨蛋及臺北市政府是否已進行協商或協調，亦不論該爭議是否已提請澄清、解釋、協調、協商或訴訟，於爭議處理期間雙方均應繼續履行契約。

B. 有關遠雄巨蛋與臺北市政府間之相關爭議均依法處理中，遠雄巨蛋係依相關法規審查，興建中之資產均係依核定之建造執照興建，並依興建營運契約履行相關權利義務，並無違誤之處。

3. 合併公司為三新及遠雄巨蛋向金融機構聯合授信貸款提供擔保，並將持有之三新及遠雄巨蛋部分股票設質予金融機構作為融資擔保品，相關擔保情形請詳附註七、(三)11 及八。

(九) 租賃交易－承租人

1. 合併公司租賃之標的資產包括房屋及建築與土地使用權，租賃合約之期間介於 3 到 40 年。租賃合約是採個別協商並包含各種不同的條款及條件，除租賃之資產非經出租人允許不得用作借貸擔保及不得轉租外，未有加諸其他之限制。

2. 使用權資產之帳面價值與認列之折舊費用資訊如下：

	110年12月31日	109年12月31日
	帳面金額	帳面金額
房屋及建築	\$ 115,076	\$ 144,120
土地使用權	803,524	785,856
	<u>\$ 918,600</u>	<u>\$ 929,976</u>
	110年度	109年度
	折舊費用	折舊費用
房屋及建築	\$ 28,769	\$ 40,898
土地使用權	42,367	40,938
	<u>\$ 71,136</u>	<u>\$ 81,836</u>

3. 合併公司於民國 110 年及 109 年度增添使用權資產，分別為 \$0 及 \$151,051。

4. 與租賃合約有關之損益項目資訊如下：

影響當期損益之項目	110年度	109年度
租賃負債之利息費用	\$ 22,772	\$ 28,874
屬短期租賃合約之費用	8,220	9,413
屬低價值資產租賃之費用	3,975	4,879

5. 合併公司於民國 110 年及 109 年度租賃現金流出總額分別為 \$96,647 及



\$111,194。

#### 6.租賃延長之選擇權

- (1)合併公司租賃合約中向關係人承租之辦公室類型，包含了合併公司可行使之延長選擇權，於租賃合約中簽訂該條款係為提高合併公司營運靈活之管理。
- (2)合併公司於決定租賃期間時，係將所有行使延長選擇權，會產生經濟誘因的事實和情況納入考量。當發生對行使延長選擇權或不行使終止選擇權之評估的重大事件發生時，則租賃期間將重新估計。
- (3)基於不行使延長選擇權之重新評估，民國 109 年度之使用權資產及租賃負債同時調減\$501,797。

#### (十)租賃交易－出租人

- 1.合併公司出租之標的資產包括土地、房屋及建物，租賃合約之期間通常介於 3 到 5 年，租賃合約是採個別協商並包含各種不同的條款及條件。為保全出租資產之使用情況，通常會要求承租人不得將租賃資產用作借貸擔保。
- 2.合併公司於民國 110 年及 109 年度基於營業租賃合約認列之利益如下：

	110年度	109年度
租金收入	\$ 269,279	\$ 259,107

- 3.合併公司以營業租賃出租之應收租賃款之到期日分析如下：

	110年12月31日		109年12月31日
111年	\$ 226,312	110年	\$ 265,111
112年	165,221	111年	146,350
113年	135,094	112年	90,970
114年以後	179,004	113年以後	88,449
合計	\$ 705,631	合計	\$ 590,880

#### (十一)投資性不動產

	110年		
	供租賃		
	土地	房屋及建築	合計
1月1日			
成本	\$ 291,662	\$ 1,928,056	\$ 2,219,718
累計折舊	-	( 449,780)	( 449,780)
	\$ 291,662	\$ 1,478,276	\$ 1,769,938
1月1日	\$ 291,662	\$ 1,478,276	\$ 1,769,938
處分	( 45,645)	( 74,618)	( 120,263)
折舊費用	-	( 56,604)	( 56,604)
12月31日	\$ 246,017	\$ 1,347,054	\$ 1,593,071

		110年		
		供租賃		
		土地	房屋及建築	合計
12月31日				
成本	\$	246,017	\$ 1,842,652	\$ 2,088,669
累計折舊		-	(495,598)	(495,598)
	\$	<u>246,017</u>	<u>\$ 1,347,054</u>	<u>\$ 1,593,071</u>
		109年		
		供租賃		
		土地	房屋及建築	合計
1月1日				
成本	\$	301,308	\$ 1,953,246	\$ 2,254,554
累計折舊及減損		-	(393,453)	(393,453)
	\$	<u>301,308</u>	<u>\$ 1,559,793</u>	<u>\$ 1,861,101</u>
1月1日	\$	301,308	\$ 1,559,793	\$ 1,861,101
處分	(	9,646)	(22,798)	(32,444)
折舊費用		-	(58,719)	(58,719)
12月31日	\$	<u>291,662</u>	<u>\$ 1,478,276</u>	<u>\$ 1,769,938</u>
12月31日				
成本	\$	291,662	\$ 1,928,056	\$ 2,219,718
累計折舊及減損		-	(449,780)	(449,780)
	\$	<u>291,662</u>	<u>\$ 1,478,276</u>	<u>\$ 1,769,938</u>

1. 投資性不動產之租金收入及直接營運費用：

	110年度	109年度
投資性不動產之租金收入	\$ <u>269,279</u>	\$ <u>259,107</u>
當期產生租金收入之投資性不動產所發生之直接營運費用	\$ <u>154,553</u>	\$ <u>175,014</u>

2. 合併公司部分投資性不動產已提供作為長、短期借款及發行短期票券之擔保品，請詳附註八說明。

3. 合併公司持有之投資性不動產於民國 110 年及 109 年 12 月 31 日之公允價值分別為 \$4,371,778 及 \$4,531,478，上開公允價值主係根據相關資產鄰近地區類似不動產之市場交易價格等方式評估而得。

(十二)其他非流動資產

	110年12月31日	109年12月31日
存出保證金	\$ 15,853	\$ 14,078
長期應收分期帳款	73,081	197,948
長期應收款項	103,625	233,125
備抵呆帳-長期應收款項	( 103,625)	( 233,125)
應收稅務爭訟款	382,794	382,794
其他	860	1,653
	<u>\$ 472,588</u>	<u>\$ 596,473</u>

- 1.截至民國 110 年及 109 年 12 月 31 日長期應收分期款項金額分別為 \$73,081 及 \$197,948，相關信用風險資訊請詳附註十二、(三)。
- 2.民國 109 年 12 月 31 日之長期應收款項主係被桃園縣政府以合併公司違反「八德地區合宜住宅招商投資興建(用地標售)案」投標須知等規定解除契約，而沒收之履約保證金\$129,500 等爭議款項。上述款項，合併公司已決定不提起上訴，並於民國 110 年沖銷備抵損失金額計 \$129,500。另有「臺南市永康區飛雁新村都市更新案」爭訟款\$97,238，請詳附註六、(四)之說明。
- 3.應收稅務爭訟款主係子公司-遠雄營造於民國 108 年 8 月遭國稅局以民國 101 年至民國 106 年進銷未依法取得及給予他人憑證為由，補徵營業稅及罰鍰金額分別計\$378,741 及\$190,371，子公司-遠雄營造對核課處分表示不服，業已於民國 108 年 9 月繳交補徵之營業稅\$378,741，並分別於民國 108 年 10 月及 12 月就上開處分提出本稅及罰鍰復查申請。嗣後國稅局於民國 109 年及 110 年另補徵民國 101 年度至 104 年度之營利事業所得稅及民國 101 年度至 103 年度未分配盈餘稅及罰鍰金額皆為\$27,378，子公司-遠雄營造業已繳納民國 101 年度遭補徵之營利事業所得稅本稅及罰鍰合計\$4,053，民國 109 年及 110 年已就上開處分提出本稅及罰鍰復查申請。  
另於民國 111 年 1 月補徵民國 105 年度之營利事業所得稅及民國 104 年度未分配盈餘稅金額計\$2,417。子公司-遠雄營造將於期限內就上開處分提出復查申請。

(十三)短期借款

借款性質	110年12月31日	利率區間	擔保品
銀行借款			
擔保借款	\$ 24,547,170	1.73%-2.68%	存貨、投資性不動產
信用借款	<u>1,866,667</u>	1.75%-2.46%	
	<u>\$ 26,413,837</u>		

借款性質	109年12月31日	利率區間	擔保品
銀行借款			
擔保借款	\$ 23,354,430	1.73%-2.68%	存貨、投資性不動產
信用借款	1,933,333	1.75%-2.60%	
	<u>\$ 25,287,763</u>		

擔保情形請詳附註七、(三)12及八。

(十四) 應付短期票券

	110年12月31日	109年12月31日
應付商業本票	\$ 2,117,100	\$ 2,663,100
減：未攤銷折價	( 1,588)	( 2,077)
	<u>\$ 2,115,512</u>	<u>\$ 2,661,023</u>
利率區間	1.84%-1.94%	1.90%-1.94%

擔保情形請詳附註七、(三)12及八。

(十五) 其他應付款

	110年12月31日	109年12月31日
應付稅捐	\$ 228,261	\$ 179,242
應付薪資	486,022	295,602
應付設備款	5,597	3,201
應付無形資產款項	5,159	10,108
其他	39,585	80,994
	<u>\$ 764,624</u>	<u>\$ 569,147</u>

(十六) 長期借款

借款性質	借款期間及還款方式	利率區間	擔保品	110年12月31日
長期擔保銀行借款				
上海商業儲蓄銀行	自民國110年4月至112年4月，本屆期償還	2.25%	存貨	\$ 29,200
日盛國際商業銀行	自民國106年5月至111年5月，並依合約分期償還	2.26%	投資性不動產	200,000
彰化商業銀行	自民國106年2月至111年2月，並依合約分期償還	2.26%	存貨、投資性不動產	227,500
臺灣土地銀行	自民國110年10月至112年10月，本屆期償還	2.00%	存貨	482,270
臺灣人壽	自民國109年2月至111年2月，並依合約分期償還	1.90%	存貨、投資性不動產	348,370
				<u>1,287,340</u>
減：一年或一營業週期內到期之長期借款				( 775,870)
減：遞延費用-聯貸主辦費				( 3,909)
				<u>\$ 507,561</u>

借款性質	借款期間及還款方式	利率區間	擔保品	109年12月31日
長期擔保銀行借款				
上海商業儲蓄銀行	自民國108年5月至110年4月，本金屆期償還	2.25%	存貨	\$ 74,200
日盛國際商業銀行	自民國106年5月至111年5月，並依合約分期償還	2.26%	投資性不動產	260,000
	自民國108年6月至110年6月，本金屆期償還	1.98%	存貨、投資性不動產	195,282
中國信託商業銀行	自民國108年6月至110年6月，並依合約分期償還	1.74%	存貨、投資性不動產	376,476
彰化商業銀行	自民國106年2月至111年2月，並依合約分期償還	2.63%	存貨、投資性不動產	297,500
臺灣土地銀行	自民國107年10月至110年10月，本金屆期償還	2.11%	存貨	772,790
	自民國108年8月至111年8月，本金屆期償還	2.11%	存貨、投資性不動產	503,870
凱基商業銀行	自民國108年9月至110年9月，本金屆期償還	2.00%	存貨、投資性不動產	100,000
陽信商業銀行	自民國108年8月至110年8月，本金屆期償還	1.90%	存貨、投資性不動產	200,000
兆豐國際商業銀行	自民國108年10月至110年10月，本金屆期償還	2.25%	存貨、投資性不動產	407,000
臺灣中小企業銀行	自民國108年11月至111年11月，並依合約分期償還	2.25%	存貨、投資性不動產	220,417
臺灣人壽	自民國109年2月至111年2月，並依合約分期償還	1.90%	存貨、投資性不動產	500,000
				3,907,535
減：一年或一營業週期內到期之長期借款				( 2,470,345)
減：遞延費用-聯貸主辦費				( 6,289)
				<u>\$ 1,430,901</u>

1.截至民國 110 年及 109 年 12 月 31 日止，合併公司未攤銷之遞延聯貸主辦費分別為\$3,909及\$6,289，帳列為該長期擔保借款原始衡量之減除金額，於借款期間內攤銷為利息費用。民國 110 年及 109 年度遞延聯貸主辦費攤銷數皆為\$2,380。

2.擔保情形請詳附註八。

#### (十七)退休金

1.(1)合併公司依據「勞動基準法」之規定，訂有確定福利之退休辦法，適用於民國 94 年 7 月 1 日實施「勞工退休金條例」前所有正式員工之服務年資，以及於實施「勞工退休金條例」後選擇繼續適用勞動基準法員工之後續服務年資。員工符合退休條件者，退休金之支付係根據服務年資及退休前 6 個月之平均薪資計算，15 年以內(含)的服務年資每滿一年給予兩個基數，超過 15 年之服務年資每滿一年給予一個基數，惟累積最高以 45 個基數為限。合併公司按月就薪資

總額 2%提撥退休基金，以勞工退休準備金監督委員會之名義專戶儲存於台灣銀行。另合併公司於每年年度終了前，估算前項勞工退休準備金專戶餘額，若該餘額不足給付次一年度內預估符合退休條件之勞工依前述計算之退休金數額，合併公司將於次年度三月底前一次提撥其差額。

(2)資產負債表認列之金額如下：

	<u>110年12月31日</u>	<u>109年12月31日</u>
確定福利義務現值	(\$ 54,807)	(\$ 56,843)
計畫資產公允價值	<u>28,087</u>	<u>28,604</u>
淨確定福利負債	<u>(\$ 26,720)</u>	<u>(\$ 28,239)</u>

(3)淨確定福利負債之變動如下：

110年	<u>確定福利義務現值</u>	<u>計畫資產公允價值</u>	<u>淨確定福利負債</u>
1月1日餘額	(\$ 56,843)	\$ 28,604	(\$ 28,239)
當期服務成本	( 191)	-	( 191)
利息(費用)收入	( 407)	<u>183</u>	( 224)
	<u>( 57,441)</u>	<u>28,787</u>	<u>( 28,654)</u>
再衡量數：			
計畫資產報酬(不包括包含於利息收入或費用之金額)	-	446	446
財務假設變動影響(經驗調整)	( 270)	-	( 270)
	<u>( 2,175)</u>	<u>-</u>	<u>( 2,175)</u>
	<u>( 2,445)</u>	<u>446</u>	<u>( 1,999)</u>
提撥退休基金	-	649	649
支付退休金	6,237	( 1,795)	4,442
其他	( 1,158)	-	( 1,158)
12月31日餘額	<u>(\$ 54,807)</u>	<u>\$ 28,087</u>	<u>(\$ 26,720)</u>
109年	<u>確定福利義務現值</u>	<u>計畫資產公允價值</u>	<u>淨確定福利負債</u>
1月1日餘額	(\$ 97,745)	\$ 46,036	(\$ 51,709)
當期服務成本	( 186)	-	( 186)
利息(費用)收入	( 802)	<u>272</u>	( 530)
	<u>( 98,733)</u>	<u>46,308</u>	<u>( 52,425)</u>
再衡量數：			
計畫資產報酬(不包括包含於利息收入或費用之金額)	-	1,856	1,856
財務假設變動影響(經驗調整)	( 1,416)	-	( 1,416)
	<u>( 1,084)</u>	<u>-</u>	<u>( 1,084)</u>
	<u>( 2,500)</u>	<u>1,856</u>	<u>( 644)</u>

109年	確定福利義務現值	計畫資產公允價值	淨確定福利負債
提撥退休基金	-	653	653
支付退休金	43,309	(20,213)	23,096
其他	1,081	-	1,081
12月31日餘額	<u>(\$ 56,843)</u>	<u>\$ 28,604</u>	<u>(\$ 28,239)</u>

- (4) 合併公司之確定福利退休計畫基金資產，係由臺灣銀行按該基金年度投資運用計畫所定委託經營項目之比例及金額範圍內，依勞工退休基金收支保管及運用辦法第六條之項目（即存放國內外之金融機構，投資國內外上市、上櫃或私募之權益證券及投資國內外不動產之證券化商品等）辦理委託經營，相關運用情形係由勞工退休基金監理會進行監督。該基金之運用，其每年決算分配之最低收益，不得低於依當地銀行二年定期存款利率計算之收益，若有不足，則經主管機關核准後由國庫補足。因合併公司無權參與該基金之運作及管理，故無法依國際會計準則第 19 號第 142 段規定揭露計畫資產公允價值之分類。民國 110 年及 109 年 12 月 31 日構成該基金總資產之公允價值，請詳政府公告之各年度之勞工退休基金運用報告。
- (5) 有關退休金之精算假設彙總如下：

	110年度	109年度
折現率	0.75%	0.80%
未來薪資增加率	2.50%	2.50%

對於未來死亡率之假設係按照台灣年金保險生命表及經驗估計。因採用之主要精算假設變動而影響之確定福利義務現值分析如下：

	折現率		未來薪資增加率	
	增加0.25%	減少0.25%	增加1%	減少1%
110年12月31日 對確定福利義務 現值之影響	<u>(\$ 1,320)</u>	<u>\$ 1,379</u>	<u>\$ 5,717</u>	<u>(\$ 4,931)</u>
109年12月31日 對確定福利義務 現值之影響	<u>(\$ 1,527)</u>	<u>\$ 1,595</u>	<u>\$ 6,630</u>	<u>(\$ 5,693)</u>

上述之敏感度分析係基於其他假設不變的情況下分析單一假設變動之影響。實務上許多假設的變動則可能是連動的。敏感度分析係與計算資產負債表之淨退休金負債所採用的方法一致。

本期編製敏感度分析所使用之方法與假設與前期相同。

- (6) 合併公司於民國 111 年度預計支付予退休計畫之提撥金為 \$672。
- (7) 截至民國 110 年 12 月 31 日，本公司及子公司退休計畫之加權平均存續期間分別為 12.6 年及 15.4 年。

2.(1) 自民國 94 年 7 月 1 日起，合併公司依據「勞工退休金條例」，訂有確定提撥之退休辦法，適用於本國籍之員工。合併公司就員工選擇適

用「勞工退休金條例」所定之勞工退休金制度部分，每月按薪資之6%提繳勞工退休金至勞保局員工個人帳戶，員工退休金之支付依員工個人之退休金專戶及累積收益之金額採月退休金或一次退休金方式領取。

(2)民國 110 年及 109 年度，合併公司依上開退休金辦法認列之退休金成本分別為\$20,170 及\$17,559。

#### (十八)負債準備

保固	110年	109年
1月1日	\$ 89,469	\$ 100,070
本期使用之負債準備	( 14,131)	( 10,601)
本期提列之負債準備	9,744	7,833
本期迴轉之負債準備	( 9,744)	( 7,833)
12月31日	\$ 75,338	\$ 89,469

係合併公司之保固負債準備，主係與工程承攬相關，依據工程承攬之歷史保固資料估計。

#### (十九)股本

1.民國 110 年 12 月 31 日止，本公司額定資本額為\$10,000,000，實收資本額為\$7,815,962，每股面額 10 元，分為 781,596 仟股。本公司已發行股份之股款均已收訖。

本公司普通股期初與期末流通在外股數調節如下：

	110年	109年
1月1日	781,596	806,259
註銷庫藏股	-	( 24,663)
12月31日	781,596	781,596

#### 2.庫藏股

- (1)為維護本公司股東之權益，本公司於民國 109 年 3 月 30 日董事會決議通過買回公司股份計 40,000 仟股，於民國 109 年 3 月 31 日至 5 月 29 日，累計買回公司股份計 24,663 仟股，買回金額計\$1,028,604，並於民國 109 年 6 月 24 日註銷庫藏股 24,663 仟股，面額計\$246,630。
- (2)證券交易法規定公司對買回發行在外股份之數量比例，不得超過公司已發行股份總數百分之十，收買股份之總金額，不得逾保留盈餘加計發行股份溢價及已實現之資本公積金額。
- (3)本公司持有之庫藏股票依證券交易法規定不得質押，於未轉讓前亦不得享有股東權利。
- (4)依證券交易法規定，因供轉讓股份予員工所買回之股份，應於買回之日起五年內將其轉讓，逾期未轉讓者，視為公司未發行股份，並應辦理變更登記銷除股份。而為維護公司信用及股東權益所買回股份，應於買回之日起六個月內辦理變更登記銷除股份。



## (二十) 資本公積

依公司法規定，超過票面金額發行股票所得之溢額及受領贈與之所得之資本公積，除得用於彌補虧損外，於公司無累積虧損時，按股東原有股份之比例發給新股或現金。另依證券交易法之相關規定，以上開資本公積撥充資本時，每年以其合計數不超過實收資本額百分之十為限。公司非於盈餘公積填補資本虧損仍有不足時，不得以資本公積補充之。

	110年					
	發行溢價	轉換公司債 轉換溢價	處分資產 增益	長期投資	其他	合計
1月1日	\$ 7,237,491	\$ 754,866	\$ 24,100	\$ 23,780	\$ 279,405	\$ 8,319,642
採用權益法認列 關聯企業股權 淨值之變動數	-	-	-	36,935	-	36,935
12月31日	<u>\$ 7,237,491</u>	<u>\$ 754,866</u>	<u>\$ 24,100</u>	<u>\$ 60,715</u>	<u>\$ 279,405</u>	<u>\$ 8,356,577</u>
	109年					
	發行溢價	轉換公司債 轉換溢價	處分資產 增益	長期投資	其他	合計
1月1日	\$ 7,465,868	\$ 778,686	\$ 24,100	\$ 48,793	\$ 279,405	\$ 8,596,852
註銷庫藏股	( 228,377)	( 23,820)	-	-	-	( 252,197)
採用權益法認列 關聯企業股權 淨值之變動數	-	-	-	( 25,760)	-	( 25,760)
實際取得非控制 權益價格與帳 面價值差額	-	-	-	747	-	747
12月31日	<u>\$ 7,237,491</u>	<u>\$ 754,866</u>	<u>\$ 24,100</u>	<u>\$ 23,780</u>	<u>\$ 279,405</u>	<u>\$ 8,319,642</u>

## (二十一) 保留盈餘

1. 本公司盈餘分派或虧損撥補，得於每半年會計年度終了後為之。每半年會計年度決算如有盈餘，應先預估並保留應納稅捐、彌補累積虧損、預估保留員工酬勞、次提百分之十為法定盈餘公積；並依法提列或迴轉特別盈餘公積，如尚有盈餘，其餘額加計期初累計未分配盈餘數為股東紅利，由董事會擬具盈餘分派議案，以現金方式為之時，應經董事會決議，以發行新股方式為之時，應提請股東會決議後分派之。
2. 本公司年度總決算如有本期稅後淨利，應先彌補累積虧損（包括調整未分配盈餘金額），依法提撥百分之十為法定盈餘公積；但法定盈餘公積累積已達本公司實收資本總額時，不在此限。次依法令或主管機關規定提撥或迴轉特別盈餘公積。嗣餘盈餘，連同期初未分配盈餘（包括調整未分配盈餘金額），由董事會擬具盈餘分派議案，以發行新股方式為之時，應提請股東會決議後分派之。惟公司得考量未來業務及重大資本支出計畫，優先保留所需資金嗣以後年度有充

足資金時再行分派。本公司依公司法第二四〇條第五項規定，授權董事會以三分之二以上董事之出席，及出席董事過半數之決議，將應分派股息及紅利之全部或一部，以發放現金方式為之，並報告股東會。

3. 本公司屬建築業，企業生命週期正值業務擴充追求穩定成長階段，考量本公司未來資金需求及長期財務規劃，並滿足股東對現金流入之需求，本公司股利政策採不過度膨脹股本為原則。分派盈餘時得視當時及未來狀況保留適當盈餘不予分派。股東紅利得以股票及現金股利二方式配合處理，惟現金股利以不低於股利總額 50% 之比率為原則，視當時之投資計劃及資本結構決定二者間之比例。
4. 本公司依公司法第二四一條規定，將法定盈餘公積及資本公積之全部或一部，按股東原有股份之比例發給新股或現金，以發放現金方式時，授權董事會以三分之二以上董事之出席，及出席董事過半數之決議之，並報告股東會。
5. 本公司分派盈餘時，如當年帳列股東權益產生減項金額自當年度稅後盈餘與前期末分配盈餘提列相同數額之特別盈餘公積，屬前期累積之股東權益減項，則自前期末分配盈餘提列同額之特別盈餘公積不得分派。嗣後股東權益減項數額迴轉回未分配盈餘後，得就迴轉部分分派盈餘。
- 6.(1) 本公司分別於民國 110 年 7 月 30 日及 109 年 6 月 5 日經股東會決議通過民國 109 年及 108 年度盈餘分派案：

	109 年 度		108 年 度	
	金額	每股股利(元)	金額	每股股利(元)
法定盈餘公積	\$ 383,487		\$ 313,895	
特別盈餘公積 (	95,084)		77,044	
現金股利(註)	<u>3,517,183</u>	\$ 4.5	<u>2,821,907</u>	\$ 3.5
	<u>\$ 3,805,586</u>		<u>\$ 3,212,846</u>	

註：其中包含民國 109 年 9 月 22 日經董事會決議通過民國 109 年上半年盈餘分派案，分派股利之金額計 \$781,597。

- (2) 本公司於民國 110 年 9 月 24 日經董事會決議通過民國 110 年上半年度盈餘分派案，明細如下：

	110 年 上 半 年 度	
	金額	每股股利(元)
法定盈餘公積	\$ 168,513	
現金股利	<u>781,596</u>	\$ 1.0
	<u>\$ 950,109</u>	

- (3) 本公司於民國 111 年 3 月 22 日經董事會提議民國 110 年度盈餘分派案如下，其中現金股利業經董事會特別決議：

	110 年 度	
	金額	每股股利(元)
法定盈餘公積	\$ 652,172	
現金股利(註)	4,298,779	\$ 5.5
	<u>\$ 4,950,951</u>	

註：其中包含民國 110 年 9 月 24 日經董事會決議通過民國 110 年上半年盈餘分派案，分派股利之金額計\$781,596。  
本年度民國 110 年度盈餘分派案尚未經股東會決議通過。  
上述有關董事會及股東會決議盈餘分配分派相關資訊可至公開資訊觀測查詢。

### (二十二) 其他權益項目

	110年	109年
	透過其他綜合損益 按公允價值衡量之 金融資產未實現評價損益	透過其他綜合損益 按公允價值衡量之 金融資產未實現評價損益
1月1日	\$ 829,044	(\$ 95,084)
評價調整-本公司	36,756	923,751
評價調整-子公司	3,622	377
評價調整轉出至保留盈餘	(442,657)	-
12月31日	<u>\$ 426,765</u>	<u>\$ 829,044</u>

### (二十三) 營業收入

	110年度	109年度
客戶合約之收入	\$ 32,869,046	\$ 26,586,839
租賃收入	269,279	259,107
	<u>\$ 33,138,325</u>	<u>\$ 26,845,946</u>

#### 1. 客戶合約收入之細分

合併公司之收入源於提供隨時間逐步移轉及於某一時點移轉之商品及勞務，可細分如下：

110年度	建設部	營造部	合計
部門收入	<u>\$ 32,738,429</u>	<u>\$ 130,617</u>	<u>\$ 32,869,046</u>
外部客戶合約收入			
收入認列時點			
於某一時點認列之收入	\$ 32,738,429	\$ -	\$ 32,738,429
隨時間逐步認列之收入	-	130,617	130,617
	<u>\$ 32,738,429</u>	<u>\$ 130,617</u>	<u>\$ 32,869,046</u>

<u>109年度</u>	<u>建設部</u>	<u>營造部</u>	<u>合計</u>
部門收入	\$ 25,433,048	\$ 1,153,791	\$ 26,586,839
外部客戶合約收入			
收入認列時點			
於某一時點認列之收入	\$ 25,373,048	\$ -	\$ 25,373,048
隨時間逐步認列之收入	60,000	1,153,791	1,213,791
	<u>\$ 25,433,048</u>	<u>\$ 1,153,791</u>	<u>\$ 26,586,839</u>

## 2. 合約資產及合約負債

(1) 合併公司認列客戶合約收入相關之合約資產及合約負債如下：

	<u>110年12月31日</u>	<u>109年12月31日</u>	<u>109年1月1日</u>
合約資產：			
- 建造合約	\$ 26,468	\$ 8,596	\$ 32,686
合約負債：			
- 銷售合約	\$ 9,484,926	\$ 8,184,230	\$ 6,801,945

(2) 期初合約負債本期認列收入

	<u>110年度</u>	<u>109年度</u>
銷售合約	\$ 4,589,621	\$ 3,133,299

### (二十四) 利息收入

	<u>110年度</u>	<u>109年度</u>
銀行存款利息	\$ 26,484	\$ 25,352
按攤銷後成本衡量之 金融資產利息收入	642	836
	<u>\$ 27,126</u>	<u>\$ 26,188</u>

### (二十五) 其他收入

	<u>110年度</u>	<u>109年度</u>
違約金收入	\$ -	\$ 13,185
應付帳款逾期轉列其他收入	-	123
工程違約扣款收入	18,732	17,198
其他收入－其他	88,521	55,938
	<u>\$ 107,253</u>	<u>\$ 86,444</u>

### (二十六) 其他利益及損失

	<u>110年度</u>	<u>109年度</u>
外幣兌換(損失)利益	(\$ 7,407)	\$ 15,869
什項支出	( 7,163)	( 9,042)
	<u>(\$ 14,570)</u>	<u>\$ 6,827</u>

(二十七) 財務成本

	110年度		109年度	
利息費用				
銀行借款	\$	583,407	\$	634,661
其他利息費用		57,951		53,557
其他財務費用		75,361		58,698
		716,719		746,916
減：符合要件之資產資本化金額	(	465,319)	(	489,437)
	\$	251,400	\$	257,479

(二十八) 員工福利、折舊及攤銷

	110年度		
	營業成本	營業費用	合計
員工福利費用			
薪資費用	\$ 302,290	\$ 445,909	\$ 748,199
勞健保費用	20,480	19,620	40,100
退休金費用	10,663	9,922	20,585
董事酬金	-	40,468	40,468
其他用人費用	8,417	29,380	37,797
折舊費用	100,282	51,213	151,495
攤銷費用	-	63,686	63,686

	109年度		
	營業成本	營業費用	合計
員工福利費用			
薪資費用	\$ 231,317	\$ 313,800	\$ 545,117
勞健保費用	16,727	15,604	32,331
退休金費用	9,327	8,948	18,275
董事酬金	-	30,025	30,025
其他用人費用	8,498	26,905	35,403
折舊費用	100,232	45,390	145,622
攤銷費用	-	33,880	33,880

1. 依本公司章程規定，年度如有獲利，應依稅前利益提撥員工酬勞不低於1%，董事酬勞不高於2%。但公司尚有累積虧損時，應預先保留彌補數額。前項員工酬勞得以股票或現金為之，其給付對象包括符合一定條件之從屬公司員工。
2. 本公司民國110年及109年度員工酬勞估列金額分別為\$80,456及\$49,641；董事酬勞估列金額分別為\$40,228及\$29,785，前述金額帳列薪資費用科目。
3. 民國110年度估列員工酬勞及董事酬勞金額係以本公司各該段期間之稅前淨利扣除員工及董事酬勞前之金額乘上本公司章程訂定之員工酬勞及董事酬勞分派成數為估計基礎，若次年度通過財務報告日

後有變動，則依會計估計變動處理，並將該變動之影響認列為次年度損益。

- 4.經董事會決議之民國 109 年度員工酬勞\$49,541 及董事酬勞\$24,771，與民國 109 年度財務報告認列之員工酬勞\$49,641 及董事酬勞\$29,785 之差異為\$5,114，業已調整於民國 110 年度之損益。

本公司董事會通過之員工酬勞及董事酬勞相關資訊可至公開資訊觀測站查詢。

## (二十九)所得稅

### 1.所得稅費用

#### (1)所得稅費用組成部分：

	<u>110年度</u>	<u>109年度</u>
當期所得稅：		
當期所得產生之所得稅	\$ 1,830,985	\$ 1,057,119
以前年度所得稅低估數	<u>42,880</u>	<u>7,894</u>
當期所得稅總額	1,873,865	1,065,013
遞延所得稅：		
暫時性差異之增加	<u>309</u>	<u>13,756</u>
所得稅費用	<u>\$ 1,874,174</u>	<u>\$ 1,078,769</u>

#### (2)與其他綜合損益相關之所得稅金額：

	<u>110年度</u>	<u>109年度</u>
確定福利義務之再衡量數	(\$ 400)	(\$ 130)

### 2.所得稅費用與會計利潤關係

	<u>110年度</u>	<u>109年度</u>
稅前淨利按法令稅率計算所得稅	\$ 1,612,297	\$ 1,006,878
免稅所得影響數	( 192,670)	( 84,470)
按法令規定其他財稅差影響數	<u>36,377</u>	<u>( 113,567)</u>
當期課稅所得產生之所得稅費用	1,456,004	808,841
以前年度所得稅低估數	42,880	7,894
出售土地之土地增值稅	<u>375,290</u>	<u>262,034</u>
	<u>\$ 1,874,174</u>	<u>\$ 1,078,769</u>

3. 因暫時性差異及課稅損失而產生之各遞延所得稅資產金額如下：

	110年			
	1月1日	認列於損益	認列於其他 綜合淨利	12月31日
暫時性差異：				
-遞延所得稅資產：				
售後服務準備	\$ 17,893	(\$ 2,825)	\$ -	\$ 15,068
退休金	9,020	( 705)	400	8,715
未休假獎金	2,352	-	-	2,352
未實現兌換損失	3,264	3,221	-	6,485
	<u>\$ 32,529</u>	<u>(\$ 309)</u>	<u>\$ 400</u>	<u>\$ 32,620</u>

	109年			
	1月1日	認列於損益	認列於其他 綜合淨利	12月31日
暫時性差異：				
-遞延所得稅資產：				
售後服務準備	\$ 20,014	(\$ 2,121)	\$ -	\$ 17,893
退休金	12,143	( 3,253)	130	9,020
未休假獎金	2,352	-	-	2,352
未實現兌換損失	11,646	( 8,382)	-	3,264
	<u>\$ 46,155</u>	<u>(\$ 13,756)</u>	<u>\$ 130</u>	<u>\$ 32,529</u>

4. 未認列為遞延所得稅資產之可減除暫時性差異：

	110年12月31日	109年12月31日
可減除暫時性差異	<u>\$ 1,277</u>	<u>\$ 27,177</u>

5. 本公司之營利事業所得稅結算申報，除民國 107 年尚未核定外，其餘業經財政部臺北國稅局核定至民國 108 年；另本公司之子公司-遠雄營造之營利事業所得稅結算申報業經財政部臺北國稅局核定至民國 108 年度，惟於民國 110 年遭國稅局補徵民國 108 年度之營利事業所得稅金額計\$2,540，子公司-遠雄營造已依法提出復查申請。

6. 子公司-遠雄營造於民國 109 年至 111 年遭國稅局補徵民國 101 年度至 105 年度之營利事業所得稅及民國 101 年度至 104 年度之未分配盈餘稅，相關說明請詳附註六、(十二)。

(三十) 每股盈餘

	110年度		
	稅後金額	加權平均流通 在外股數(仟股)	每股盈餘 (元)
<u>基本每股盈餘</u>			
屬於母公司普通股股東之本期淨利	\$ 6,080,658	781,596	\$ 7.78
<u>稀釋每股盈餘</u>			
歸屬於母公司普通股股本之本期淨利	\$ 6,080,658	781,596	
具稀釋作用之潛在普通股之影響			
-員工酬勞	-	1,505	
屬於母公司普通股股東之本期淨利加潛在普通股之影響	\$ 6,080,658	783,101	\$ 7.76

	109年度		
	稅後金額	加權平均流通 在外股數(仟股)	每股盈餘 (元)
<u>基本每股盈餘</u>			
屬於母公司普通股股東之本期淨利	\$ 3,835,390	789,483	\$ 4.86
<u>稀釋每股盈餘</u>			
歸屬於母公司普通股股本之本期淨利	\$ 3,835,390	789,483	
具稀釋作用之潛在普通股之影響			
-員工酬勞	-	1,158	
屬於母公司普通股股東之本期淨利加潛在普通股之影響	\$ 3,835,390	790,641	\$ 4.85

(三十一) 與非控制權益之交易

收購子公司額外權益

本合併公司於民國 109 年 8 月以現金 \$5,119 購入子公司-遠雄營造已發行股份共 0.39%。子公司非控制權益於收購日之帳面金額為 \$5,866，該交易減少非控制權益 \$5,866，歸屬於母公司業主之權益增加 \$747。

民國 109 年度子公司權益之變動對歸屬於母公司業主權益之影響如下：

	109年度
購入非控制權益之帳面金額	\$ 5,866
支付予非控制權益之對價	( 5,119)
資本公積—實際取得非控制權益 價格與帳面價值差額	\$ 747



(三十二) 現金流量補充資訊

僅有部分現金支付之投資活動：

	110年度	109年度
購置無形資產	\$ 41,932	\$ 97,831
加：期初應付款	10,108	70,665
減：期末應付款	( 5,159)	( 10,108)
本期支付現金	<u>\$ 46,881</u>	<u>\$ 158,388</u>

	110年度	109年度
購置不動產、廠房及設備	\$ 69,369	\$ 55,325
加：期初應付款	3,201	-
減：期末應付款	( 5,597)	( 3,201)
本期支付現金	<u>\$ 66,973</u>	<u>\$ 52,124</u>

(三十三) 來自籌資活動之負債之變動

	短期借款	應付短期票券	長期借款(含一年 或一營業週期內 到期之長期借款)	存入保證金 (帳列其他 非流動負債)	租賃負債 (含流動 及非流動)	來自籌資活動 負債總額
110年1月1日	\$ 25,287,763	\$ 2,661,023	\$ 3,901,246	\$ 67,393	\$ 887,530	\$ 32,804,955
籌資現金流量之變動	1,126,074	( 545,511)	( 2,620,195)	4,551	( 61,680)	( 2,096,761)
其他非現金之變動	-	-	2,380	-	59,761	62,141
110年12月31日	<u>\$ 26,413,837</u>	<u>\$ 2,115,512</u>	<u>\$ 1,283,431</u>	<u>\$ 71,944</u>	<u>\$ 885,611</u>	<u>\$ 30,770,335</u>

	短期借款	應付短期票券	長期借款(含一年 或一營業週期內 到期之長期借款)	存入保證金 (帳列其他 非流動負債)	租賃負債 (含流動 及非流動)	來自籌資活動 負債總額
109年1月1日	\$ 19,157,390	\$ 3,078,191	\$ 6,748,629	\$ 69,625	\$ 1,353,352	\$ 30,407,187
籌資現金流量之變動	6,130,373	( 417,168)	( 2,849,763)	( 2,232)	( 68,028)	2,793,182
其他非現金之變動	-	-	2,380	-	( 397,794)	( 395,414)
109年12月31日	<u>\$ 25,287,763</u>	<u>\$ 2,661,023</u>	<u>\$ 3,901,246</u>	<u>\$ 67,393</u>	<u>\$ 887,530</u>	<u>\$ 32,804,955</u>

## 七、關係人交易

### (一)母公司與最終控制者

本公司由信宇投資股份有限公司控制，其直接及間接持有本公司 52.18% 股份。本公司之最終母公司為信宇投資股份有限公司。

### (二)關係人之名稱及關係

<u>關係人名稱</u>	<u>與本合併公司關係</u>
信宇投資股份有限公司(信宇投資)	最終母公司
遠東建設事業股份有限公司(遠東建設)	對合併公司具重大影響之個體
三新奧特萊斯股份有限公司(三新)	關聯企業
遠雄巨蛋事業股份有限公司(遠雄巨蛋)	"
趙藤雄	主要管理階層
趙文嘉	"
東源營造工程股份有限公司(東源營造)	其他關係人
財團法人遠雄文教公益基金會(遠雄文教)	"
遠雄人壽保險事業股份有限公司(遠雄人壽)	"
遠雄房地產發展股份有限公司(遠雄房地產)	"
遠雄流通事業股份有限公司(遠雄流通)	"
悅樂飯店事業股份有限公司(悅樂飯店)	"
遠雄悅來大飯店股份有限公司(遠雄悅來)	"
遠雄航空自由貿易港區股份有限公司(遠雄自貿港)	"
遠雄國際投資股份有限公司(遠雄國際)	"
張麗蓉	"
蔡佩真	"

### (三)與關係人間之重大交易事項

#### 1.營業收入

	110年度	109年度
工程合約收入：		
—最終母公司	\$ -	\$ 1,076,357
—關聯企業	35,377	28,347
—其他關係人	70,211	31,820
勞務收入：		
—最終母公司	-	60,000
租賃收入：		
—其他關係人	7,304	11,651
	<u>\$ 112,892</u>	<u>\$ 1,208,175</u>

(1)承攬關係人之工程價格，係依據預估工程投入成本加計合理管理費用及利潤，經雙方比、議價後決定，並按合約約定收款條件收款。

(2)截至民國 110 年及 109 年 12 月 31 日止，承包關係人之未完工程合約價款及計價情形如下：

	110年12月31日	
	合約總價(未稅)	已計價價款
關聯企業	\$ 2,879,801	\$ 2,821,673
其他關係人	141,631	81,351
	<u>\$ 3,021,432</u>	<u>\$ 2,903,024</u>

	109年12月31日	
	合約總價(未稅)	已計價價款
關聯企業	\$ 2,879,801	\$ 2,789,967
其他關係人	68,866	25,340
	<u>\$ 2,948,667</u>	<u>\$ 2,815,307</u>

#### (3)合約資產

	110年12月31日	109年12月31日
合約資產：		
—關聯企業-遠雄巨蛋	\$ 5,788	\$ 2,116
—其他關係人-遠雄國際	20,680	6,480
	<u>\$ 26,468</u>	<u>\$ 8,596</u>

(4)本公司與信宇投資簽訂開發規劃管理顧問合約，委由本公司統籌規劃設計、建築執照申請、建管行政管理、營造監工及完工交屋等事宜，合約價款經雙方協議後決定，並按合約約定之收款條件收款。截至民國 109 年 12 月 31 日已簽訂之合約總價(含稅)為\$210,000，並已全數計價。

(5)子公司-遠雄營造於民國 100 年 9 月 23 日與台灣大林組及日商華大林

組簽訂 JV 聯合承攬合約，共同承攬遠雄巨蛋之臺北文化體育園區-大型室內體育館開發工程，承攬總價未稅金額計\$15,500,000(含服務報酬\$738,000)，子公司-遠雄營造享有 45%之份額金額計\$6,975,000(含服務報酬\$332,100)，相關資料如下：

	110年度	
	當期計價金額-承攬	當期計價金額-報酬
聯合承攬-遠雄營造	\$ 521,689	\$ -
	109年度	
	當期計價金額-承攬	當期計價金額-報酬
聯合承攬-遠雄營造	\$ 310,493	\$ -
	110年12月31日	
	累積計價金額-承攬	累積計價金額-報酬
聯合承攬-遠雄營造	\$ 5,655,536	\$ 195,939
	109年12月31日	
	累積計價金額-承攬	累積計價金額-報酬
聯合承攬-遠雄營造	\$ 5,133,848	\$ 195,939

截至民國 110 年及 109 年 12 月 31 日，遠雄巨蛋因上述已計價金額尚未支付 JV 聯合承攬而聯合承攬尚未代付予分包商等金額分別為\$766,857 及\$599,597，子公司-遠雄營造享有 45%之份額金額分別計\$345,085 及\$269,819。

#### (6)存入保證金

民國 110 年及 109 年 12 月 31 日租賃存入保證金皆為\$908。

## 2.進貨

### (1)進貨及發包工程金額

截至民國 110 年及 109 年度合併公司進貨情形如下：

	110年度	109年度
其他關係人	\$ -	\$ 198,922

### (2)發包工程承諾事項

合併公司於民國 110 年及 109 年 12 月 31 日，未有發包予關係人之未完工程。

## 3.其他營業外收入

	110年度	109年度
資訊服務收入：		
最終母公司	\$ 26	\$ 20
對合併公司具重大影響之個體	1,874	1,430
其他關係人	5,592	5,118
	\$ 7,492	\$ 6,568

#### 4. 應收票據及帳款

	<u>110年12月31日</u>	<u>109年12月31日</u>
應收帳款：		
最終母公司		
信宇投資	\$ 233,274	\$ 233,274
關聯企業		
遠雄巨蛋	69,153	71,352
其他關係人		
遠雄國際	109,003	163,258
	<u>\$ 411,430</u>	<u>\$ 467,884</u>

#### 5. 其他應收款項(帳列其他金融資產-流動)

	<u>110年12月31日</u>	<u>109年12月31日</u>
最終母公司	\$ -	\$ 1,240
對合併公司具重大影響之個體	-	1,502
關聯企業	982	415
主要管理階層	431	3,889
其他關係人	1,532	5,881
	<u>\$ 2,945</u>	<u>\$ 12,927</u>

主要係應收資訊服務費及應收租賃合約款項。

#### 6. 應付票據及帳款

	<u>110年12月31日</u>	<u>109年12月31日</u>
應付帳款：		
其他關係人	\$ 10,342	\$ 12,779

#### 7. 其他應付款項

	<u>110年12月31日</u>	<u>109年12月31日</u>
對合併公司具重大影響之個體	\$ 20	\$ 20
主要管理階層	301,875	205,211
其他關係人		
遠雄房地產	1,543,620	596,355
其他	513	427
	<u>\$ 1,846,028</u>	<u>\$ 802,013</u>

主要係應付代銷佣金支出及代收合建分售土地價款等。

#### 8. 財產交易

##### (1) 取得金融資產

	<u>帳列項目</u>	<u>交易股數(股票)</u>	<u>交易標的</u>	<u>109年度</u> <u>取得價款</u>
關聯企業	採用權益法			
-遠雄巨蛋	之投資	<u>60,000</u>	股票	<u>\$ 600,000</u>

(2)處分存貨：

		110年度	
	帳列項目	處分價款	處分(損)益
其他關係人	存貨-在建房地	\$ 29,934	\$ 5,461

		109年度	
	帳列項目	處分價款	處分(損)益
其他關係人	存貨-待售房地	\$ 23,940	\$ 2,428

9.租賃交易-承租人

- (1)合併公司於民國 107 年向其他關係人-遠雄人壽承租房屋及建築，租賃合約之期間 3 年，基於行使延長選擇權之評估，延長期間至 14 年，租金係於每年初支付。惟民國 109 年 9 月基於不行使延長選擇權之重新評估，使用權資產及租賃負債同時調減\$501,797。
- (2)合併公司於民國 109 年向對合併公司具重大影響之個體-遠東建設承租房屋及建築，租賃合約之期間 5 年，租金係每月支付，民國 109 年 9 月之使用權資產及租賃負債同時調增\$151,051。
- (3)租賃負債

合併公司於民國 110 年及 109 年 12 月 31 日之租賃負債餘額分別為 \$122,549 及 \$151,538；合併公司於民國 110 年及 109 年度已認列利息費用分別計 \$2,674 及 \$8,816。

10.遞延行銷佣金本期增加數

	110年度	109年度
其他關係人-遠雄房地產	\$ 2,412,839	\$ 1,986,027

11.關係人提供背書保證情形

- (1)本公司之部分聯合授信合約另由主要管理階層為連帶保證人。
- (2)合併公司以所持有之關聯企業股票面額為關係人提供之背書保證明細如下：

	110年12月31日	109年12月31日
關聯企業		
遠雄巨蛋	\$ 6,755,000	\$ 6,755,000
三新	630,000	630,000
	\$ 7,385,000	\$ 7,385,000

12.其他

截至民國 110 年及 109 年 12 月 31 日止，由其他關係人-遠雄國際提供新北市汐止區昊天段等土地作為本公司部分金融機構聯合授信借款之擔保。

#### (四) 主要管理階層薪酬資訊

	110年度	109年度
薪資及其他短期員工福利	\$ 172,443	\$ 64,623
退職後福利	-	4,676
總計	\$ 172,443	\$ 69,299

#### 八、質押之資產

合併公司之資產提供擔保明細如下：

資產項目	帳面價值		擔保用途
	110年12月31日	109年12月31日	
按攤銷後成本衡量之			
金融資產－流動	\$ 230,000	\$ 260,179	履約保證及合宜住宅之質押定存
－非流動	190,370	190,370	營業稅罰鍰之擔保定存
其他金融資產－流動			
－受限制銀行存款	80,038	80,021	短期借款、應付短期票券之承兌保證額度
－存出保證金	100,000	100,000	申請假扣押之法院提存金
其他流動資產－其他	28,000	43,800	應付短期票券之承兌保證額度
存貨	57,204,318	55,979,073	長、短期借款及應付短期票券
採用權益法之投資	6,468,927	6,570,147	為關聯企業之金融機構聯合授信貸款提供擔保
投資性不動產	796,931	931,633	長、短期借款及應付短期票券
	<u>\$ 65,098,584</u>	<u>\$ 64,155,223</u>	

#### 九、重大或有負債及未認列之合約承諾

##### (一) 或有事項

請詳附註六、(四)5及六、(八)。

##### (二) 承諾事項

除附註六、(八)、六、(九)及七、(三)外，合併公司重大承諾事項如下：

1. 截至民國 110 年 12 月 31 日止，本公司與客戶簽訂之預售房地合約價款為 \$64,616,320，已依約收取金額計 \$9,480,979。
2. 截至民國 110 年 12 月 31 日止，本公司已簽訂未過戶之土地購買合約價款為 \$6,190,664，已依約支付金額計 \$1,872,005。
3. 本公司之在建房地個案與受託金融機構簽訂信託契約書，截至民國 110 年 12 月 31 日止已簽訂信託契約個案及信託類型彙總如下：

案名	信託類型	信託銀行
H79A 遠雄晴川	價金信託	臺灣土地銀行信託部
H142A 遠雄鉞翠	不動產開發信託	中國信託商業銀行信託部
H151A 遠雄新未來II	價金信託	凱基商業銀行信託部
H152A 遠雄新未來III	不動產開發信託	上海商業儲蓄銀行信託部
H153A 遠雄青溪	不動產開發信託	上海商業儲蓄銀行信託部
H709B 遠雄之星VIII	價金信託	華南商業銀行信託部
H712A 遠雄之星VII	不動產開發信託	臺灣土地銀行信託部
H713A 遠雄幸福成	價金信託	華南商業銀行信託部
H808A 遠雄安南町	不動產開發信託	兆豐國際商業銀行信託部
H809A 遠雄頂美	價金信託	台中商業銀行信託部
H810A 遠雄北府苑	不動產開發信託	臺灣土地銀行信託部
H901A 遠雄明水漾	不動產開發信託	中國信託商業銀行信託部
H902A 遠雄琢蘊	不動產開發信託	兆豐國際商業銀行信託部
M62 遠雄I-City	不動產開發信託	兆豐國際商業銀行信託部
HH1 遠雄青晉	不動產開發信託	彰化商業銀行信託部
HH2 桃園市桃園區三民段	不動產開發信託	兆豐國際商業銀行信託部
DH1 遠雄明日讚	不動產開發信託	臺灣土地銀行信託部
DH2 臺南市永康區平道段	不動產開發信託	兆豐國際商業銀行信託部
BH1 遠雄寬寓	不動產開發信託	臺灣土地銀行信託部
BH2 遠雄純寓	價金信託	凱基商業銀行信託部
BH5 臺中市西屯區惠民段	不動產開發信託	兆豐國際商業銀行信託部
EH3 高雄市鼓山區龍山段	不動產開發信託	台新國際商業銀行信託部
A01 台北市士林區新洲美段	不動產開發信託	臺灣土地銀行信託部

4.截至民國 110 年 12 月 31 日本公司與非關係人簽訂合作興建房屋契約已支付之合建存出保證金為 1,146,885，帳列「其他金融資產-流動」。

5.截至民國 110 年 12 月 31 日子公司-遠雄營造基於同業承攬工程之需求，擔任同業之連帶保證人並負有連帶保證責任，依相關工程契約其保證金額計\$122,571。

#### 十、重大之災害損失

無此情形。

#### 十一、重大之期後事項

請詳附註六、(十二)及六、(二十一)。

#### 十二、其他

##### (一)臺灣臺北地方法院檢察署起訴案

1.有關臺灣臺北地方法院檢察署民國 106 年 10 月 31 日起訴本公司董事長、前董事長及若干員工乙事，針對下列涉嫌事項，檢察官起訴意旨略以：

(1)涉嫌帳載不實、財務報表虛偽或隱匿方面：

依檢察官起訴事實係認，本公司在人事、財務及業務方面對於東源



營造股份有限公司（以下簡稱東源營造）有實質控制，故東源營造為本公司之從屬公司；另遠雄營造及東源營造係屬遠雄集團之營造體系，遠雄人壽保險事業股份有限公司（以下簡稱遠雄人壽）將工程發包予形式上非屬遠雄人壽關係人之五家營造廠承攬，再由該五家營造廠與東源營造就若干事務簽訂委託契約，然而五家營造廠應執行之工作，卻係由東源營造與遠雄營造實質協助完成，此等交易安排，係屬遠雄人壽與遠雄建設之子公司遠雄營造及從屬公司東源營造間的關係人交易，未在本公司合併財務報表揭露此等關係人交易資訊。

(2) 涉嫌非常規交易及特殊背信方面：

依檢察官起訴事實係認，前揭承攬情事，使遠雄人壽無庸支付遠雄營造及東源營造基於實質承攬關係所應獲致之利潤，造成遠雄建設受有間接之損害。

2. 經要求遭起訴之相關被告提供相關起訴卷證資料，並經徵詢律師意見，有關起訴書所指摘之事實，本公司管理當局認為：

- (1) 東源營造係由遠東建設持股百分之百之子公司，本公司及子公司並未有東源營造之持股；又本公司及子公司與東源營造亦未有透過其他交易安排，分享或承擔東源營造營業活動之經濟利益及風險情事，是東源營造並非本公司及子公司之從屬公司，該公司非屬本公司合併財務報表編製之範圍。
- (2) 又起訴書以承攬遠雄人壽工程之五家營造廠應辦之事項實質上係由「遠雄集團營造體系進行興建工程之整體營建施工及管理」，又以本公司及子公司人員諸多任職於集團總管理處及營造體系，逕認本公司間接控制東源營造，而實質承攬遠雄人壽工程，卻未依法揭露乙節，經查，遠雄人壽之工程係由五家營造廠簽約承攬，並由東源營造與該等營造廠簽訂整體營建施工管理契約。遠雄集團總管理處及營造體系襄協前開工程案件部分工作，係以遠雄集團定位所為之策略及資源彙整；集團總管理處之構成人員，職司其工作，並非本其分別兼攝之公司單位，而係基於集團總管理處之職務。本公司、子公司及東源營造，在集團的投資架構上，係立於平行的地位，不應僅以本公司或子公司部分員工任職於集團總管理處，即逕認本公司或子公司遠雄營造控制東源營造。
- (3) 至於起訴書認為本公司未向遠雄人壽收受應有之報酬，致涉及非常規交易及特別背信乙節，亦係誤認東源營造受本公司或子公司遠雄營造控制，本公司將於審判程序中向法院澄清。

本案已進入一審審判程序，起訴書所認定之事項，與本公司立場迥異之部分，均有待將來審判中進一步調查及審認，在法院判決確定前，不應率爾認定，惟本公司依法揭露之。

3. 財團法人證券投資人及證券交易人保護中心(以下簡稱「投保中心」)，於民國 107 年 2 月以涉嫌財報不實提出訴訟，請求解任本公司董事長

及前董事長等人之董事職務。臺北地方法院於民國 109 年 6 月判決駁回原告之訴。投保中心嗣於民國 109 年 7 月向臺灣高等法院提出上訴，目前本案二審已進入準備程序，惟雙方陳明合意於民國 110 年 2 月 23 日起停止訴訟程序。嗣法院函示於民國 111 年 1 月 10 日兩造合意停止訴訟程序。

合併公司之營運並未因本案受有影響，併此說明。

## (二) 資本管理

合併公司之資本管理目標，係為保障集團能繼續經營，維持最佳資本結構以降低資金成本，並為股東提供報酬。為了維持或調整資本結構，合併公司可能會調整支付予股東之股利金額及發行新股調整至最適資本結構。

## (三) 金融工具

### 1. 金融工具之種類

	110年12月31日	109年12月31日
<u>金融資產</u>		
透過其他綜合損益按公允價值 衡量之金融資產		
選擇指定之權益工具投資	\$ 434,210	\$ 1,363,173
按攤銷後成本衡量之金融資產 /放款及應收款		
現金及約當現金	\$ 12,546,487	\$ 8,874,009
按攤銷後成本衡量之金融資產 (含流動及非流動)	420,370	450,549
應收票據淨額	365,771	350,531
應收帳款淨額(含關係人)	431,020	495,384
其他應收款(含關係人) (表列其他金融資產-流動)	64,947	261,154
存出保證金(表列其他金融資 產-流動及其他非流動資產)	1,384,089	1,354,078
其他金融資產-流動-其他	4,100,565	3,961,744
長期應收分期帳款 (表列其他非流動資產)	73,081	197,948
其他長期應收款 (表列其他非流動資產)	382,794	382,794
	<u>\$ 19,769,124</u>	<u>\$ 16,328,191</u>

110年12月31日

109年12月31日

金融負債

## 按攤銷後成本衡量之金融負債

短期借款	\$ 26,413,837	\$ 25,287,763
應付短期票券	2,115,512	2,661,023
應付票據	55,852	95,052
應付帳款(含關係人)	6,174,862	6,277,266
其他應付款(含關係人)	2,610,652	1,371,160
長期借款 (含一年或一營業週期內到期)	1,283,431	3,901,246
存入保證金(表列其他流動負債及其他非流動負債)	83,812	119,583
	<u>\$ 38,737,958</u>	<u>\$ 39,713,093</u>
租賃負債(含流動及非流動)	<u>\$ 885,611</u>	<u>\$ 887,530</u>

## 2. 風險管理政策

(1) 合併公司日常營運受多項財務風險之影響，包括市場風險(包括匯率風險、利率風險及價格風險)、信用風險及流動性風險。合併公司整體風險管理政策著重於金融市場的不可預測事項，並尋求可降低對合併公司財務狀況及財務績效之潛在不利影響。

(2) 風險管理工作由合併公司財務部按照董事會核准之政策執行。合併公司財務部透過與集團營運單位密切合作，負責辨認、評估與規避財務風險。董事會對整體風險管理訂有書面原則，亦對特定範圍與事項提供書面政策，例如匯率風險、利率風險、信用風險、衍生與非衍生金融工具之使用，以及剩餘流動資金之投資。

## 3. 重大財務風險之性質及程度

## (1) 市場風險

匯率風險

A. 合併公司財務風險管理目標，係為管理與營運活動相關之匯率風險、利率風險、信用風險及流動風險。為降低相關財務風險，合併公司致力於辨認、評估並規避市場之不確定性，以降低市場變動對公司財務績效之潛在不利影響。

B. 合併公司從事之業務涉及若干非功能性貨幣，故受匯率波動之影響，具重大匯率波動影響之外幣資產及負債資訊如下：

110年12月31日

(外幣:功能性貨幣)	外幣(仟元)	匯率	帳面金額 (新台幣)	敏感度分析		
				變動幅度	損益影響	影響其他綜合損益
<u>金融資產</u>						
<u>貨幣性項目</u>						
人民幣：新台幣	\$ 214,869	4.34	\$ 933,393	1%	\$ 9,334	\$ -

109年12月31日

(外幣:功能性貨幣)	外幣(仟元)	匯率	帳面金額 (新台幣)	敏感度分析		
				變動幅度	損益影響	影響其他綜合損益
<u>金融資產</u>						
<u>貨幣性項目</u>						
人民幣：新台幣	\$ 210,220	4.38	\$ 920,764	1%	\$ 9,208	\$ -

C. 合併公司貨幣性項目因匯率波動具重大影響之全部兌換損益於民國 110 年及 109 年度彙總金額分別為兌換損失\$7,407 及兌換利益\$15,869。

D. 合併公司因重大匯率波動影響之外幣市場風險屬重大，影響金額於民國 110 年及 109 年 12 月 31 日分別為\$9,334 及\$9,208。

#### 價格風險

A. 合併公司暴露於價格風險的權益工具，係所持有帳列於透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產。為管理權益工具投資之價格風險，合併公司將其投資組合分散，其分散之方式係根據合併公司設定之限額進行。

B. 合併公司主要投資於國內公司發行之權益工具，此等權益工具之價格會因該投資標的未來價值之不確定性而受影響。若該等金融商品價格上升或下跌 1%，而其他所有因素維持不變之情況下，對民國 110 年及 109 年度之其他綜合損益因分類為透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益投資之利益或損失將分別增加或減少\$4,342 及\$13,632。

#### 現金流量及公允價值利率風險

A. 合併公司之利率風險主要來自按浮動利率發行之短期借款、長期借款及應付短期票券，使合併公司暴露於現金流量利率風險。於民國 110 年及 109 年度，合併公司按浮動利率發行之借款主要為新台幣計價。

B. 當新台幣借款利率上升或下跌 0.5%，而其他所有因素維持不變之情況下，民國 110 年及 109 年度之其他綜合損益將分別減少或增加\$119,251 及\$127,400 主要係因浮動利率借款導致利息費用隨之變動所致。

#### (2)信用風險

A. 合併公司之信用風險係因客戶或金融工具之交易對手無法履行合約義務而導致合併公司財務損失之風險，主要來自交易對手無法清償按收款條件支付之應收帳款，及分類為按攤銷後成本衡量之債務工具投資的合約現金流量。

B. 合併公司係以集團角度建立信用風險之管理。依內部明定之授信政策，合併公司各營運個體與每一新客戶於訂定付款及提出交貨之條款與條件前，須對其進行管理及信用風險分析。內部風險控

管係透過考慮其財務狀況、過往經驗及其他因素，以評估客戶之信用品質。個別風險之限額係董事會依內部或外部之評等而制訂，並定期監控信用額度之使用。

- C. 合併公司採用 IFRS 9 提供以下之前提假設，作為判斷自原始認列後金融工具之信用風險是否有顯著增加之依據：  
當合約款項按約定之支付條款逾期超過 30 天，視為金融資產自原始認列後信用風險已顯著增加。
- D. 合併公司採用 IFRS 9 提供前提假設，當合約款項按約定之支付條款逾期超過 90 天，視為已發生違約。
- E. 合併公司主要經營國民住宅及商業大樓出售，於完成所有權過戶及實際交屋時認列收入，因銷售房地產所產生之應收款項金額應屬微小，且本公司定期進行追蹤管理，相關應收款項無法收回之可能性小。  
本合併公司按客戶評等特性將對客戶之應收帳款、合約資產、應收租賃款及長期應收分期款項分組，採用簡化作法以損失率法為基礎估計預期信用損失，並納入前瞻性的考量調整特定期間歷史及現時資訊所建立之損失率，以評估應收分期帳款的備抵損失。
- F. 信用優良之客戶之預期損失率為 0.03%~0.07%，民國 110 年及 109 年 12 月 31 日應收票據及帳款之帳面價值總額分別為 \$796,791 及 \$845,915；長期應收分期帳款分別為 \$73,081 及 \$197,948；其備抵損失皆為 \$0。

### (3) 流動性風險

- A. 現金流量預測是由合併公司內各營運個體執行，並由合併公司財務部予以彙總。合併公司財務部監控合併公司流動資金需求之預測，確保其有足夠資金得以支應營運需要，並在任何時候維持足夠之未支用的借款承諾額度，以使合併公司不致違反相關之借款限額或條款，此等預測考量合併公司之債務融資計畫、債務條款遵循、符合內部資產負債表之財務比率目標。
- B. 公司未動用額度明細如下：

	110年12月31日	109年12月31日
一年內到期	\$ 610,680	\$ 4,445,004
一年以上到期	16,181,567	8,489,850
	<u>\$ 16,792,247</u>	<u>\$ 12,934,854</u>

- C. 下表係合併公司之非衍生金融負債，按相關到期日予以分組，非衍生金融負債係依據資產負債表日至合約到期日之剩餘期間進行分析。下表所揭露之合約現金流量金額係未折現之金額。

110年12月31日	1年內	1至3年內	3年以上
短期借款	\$ 7,056,690	\$ 8,201,649	\$ 12,515,560
應付短期票券	2,115,512	-	-
應付票據	55,852	-	-
應付帳款(含關係人)	3,148,620	1,287,948	1,738,294
其他應付款(含關係人)	2,610,652	-	-
租賃負債(含流動及非流動)	84,395	169,923	828,183
長期借款(包含一年或一營業週期內到期)	789,379	519,727	-
財務保證合約	7,385,000	-	-
109年12月31日	1年內	1至3年內	3年以上
短期借款	\$ 9,425,792	\$ 7,539,514	\$ 9,661,664
應付短期票券	2,661,023	-	-
應付票據	95,052	-	-
應付帳款(含關係人)	3,087,372	1,326,080	1,863,814
其他應付款(含關係人)	1,371,160	-	-
租賃負債(含流動及非流動)	80,483	161,194	849,947
長期借款(包含一年或一營業週期內到期)	2,540,201	1,450,774	-
財務保證合約	7,385,000	-	-

D. 合併公司並不預期到期日分析之現金流量發生時點會顯著提早，或實際金額會有顯著不同。

#### (四) 公允價值資訊

1. 為衡量金融及非金融工具之公允價值所採用評價技術的各等級定義如下：

第一等級：企業於衡量日可取得之相同資產或負債於活絡市場之報價(未經調整)。活絡市場係指有充分頻率及數量之資產或負債交易發生，以在持續基礎上提供定價資訊之市場。合併公司投資之上市櫃股票及興櫃股票的公允價值屬之。

第二等級：資產或負債直接或間接之可觀察輸入值，但包括於第一等級之報價者除外。

第三等級：資產或負債之不可觀察輸入值。

2. 以成本衡量之投資性不動產的公允價值資訊請詳附註六、(十一)說明。

3. 非以公允價值衡量之金融工具

除透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產外，包括現金及約當現金、應收票據、應收帳款(含關係人)、其他應收款(含關係人)(表列「其他金融資產」)、其他金融資產、存出保證金(表列「其他金融資產」及「其他非流動資產」)、短期借款、應付短期票券、應付票據、應付帳款(含關係人)、其他應付款(含關係人)、租賃負債、長期借款(包含一年

或一營業週期內到期)及存入保證金(表列「其他非流動負債」)的帳面金額係公允價值之合理近似值。

4.以公允價值衡量之金融及非金融工具，合併公司依資產及負債之性質、特性及風險及公允價值等級之基礎分類，相關資訊如下：

(1)合併公司依資產及負債之性質分類，相關資訊如下：

110年12月31日	<u>第一等級</u>	<u>第二等級</u>	<u>第三等級</u>	<u>合計</u>
<b>資產</b>				
<u>重複性公允價值</u>				
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產權益證券	\$ 434,210	\$ -	\$ -	\$ 434,210

109年12月31日	<u>第一等級</u>	<u>第二等級</u>	<u>第三等級</u>	<u>合計</u>
<b>資產</b>				
<u>重複性公允價值</u>				
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產權益證券	\$ 1,363,173	\$ -	\$ -	\$ 1,363,173

(2)合併公司採用市場報價作為公允價輸入值(即第一等級)者，為上市(櫃)公司股票及興櫃公司股票之收盤價。

5.民國 110 年及 109 年度無第一等級與第二等級間之任何移轉。

6.民國 110 年及 109 年度無自第三等級轉入及轉出之情形。

### 十三、附註揭露事項

#### (一)重大交易事項相關資訊

- 1.資金貸與他人：無。
- 2.為他人背書保證：請詳附表一。
- 3.期末持有有價證券情形(不包含投資子公司、關聯企業及合資控制部分)：請詳附表二。
- 4.累積買進或賣出同一有價證券之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上：請詳附表三。
- 5.取得不動產之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上：請詳附表四。
- 6.處分不動產之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上：請詳附表五。
- 7.與關係人進、銷貨之金額達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上：請詳附表六。
- 8.應收關係人款項達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上：請詳附表七。

9.從事衍生工具性金融商品交易：無。

10.母公司與子公司及各子公司間之業務關係及重要交易往來情形及金額：  
請詳附表八。

(二)轉投資事業相關資訊

被投資公司名稱、所在地區等相關資訊（不包含大陸被投資公司）：請詳附表九。

(三)大陸投資資訊

1.基本資料：無。

2.直接或間接經由第三地區事業與轉投資大陸之被投資公司所發生之重大交易事項：無。

(四)主要股東資訊

主要股東資訊：請詳附表十。

十四、營運部門資訊

(一)一般性資訊

合併公司管理階層已依據營運決策者於制定決策所使用之報導資訊辨認應報導部門。合併公司之企業組成、劃分部門之基礎及部門資訊之衡量基礎於本期並無重大改變。

(二)部門資產、負債及損益之資訊

提供予主要營運決策者之應報導部門資訊如下：

110年度	<u>建設部</u>	<u>營造部</u>	<u>調整及沖銷</u>	<u>合計</u>
<u>收入</u>				
來自外部客戶收入	\$ 33,007,708	\$ 130,617	\$ -	\$ 33,138,325
部門間收入	-	8,491,722	( 8,491,722)	-
收入合計	<u>\$ 33,007,708</u>	<u>\$ 8,622,339</u>	<u>(\$ 8,491,722)</u>	<u>\$ 33,138,325</u>
<u>部門損益</u>	<u>\$ 7,924,909</u>	<u>\$ 136,572</u>	<u>(\$ 106,649)</u>	<u>\$ 7,954,832</u>
109年度	<u>建設部</u>	<u>營造部</u>	<u>調整及沖銷</u>	<u>合計</u>
<u>收入</u>				
來自外部客戶收入	\$ 25,692,155	\$ 1,153,791	\$ -	\$ 26,845,946
部門間收入	-	7,965,992	( 7,965,992)	-
收入合計	<u>\$ 25,692,155</u>	<u>\$ 9,119,783</u>	<u>(\$ 7,965,992)</u>	<u>\$ 26,845,946</u>
<u>部門損益</u>	<u>\$ 4,876,755</u>	<u>\$ 157,635</u>	<u>(\$ 117,366)</u>	<u>\$ 4,917,024</u>

(三)部門損益之調節資訊

合併公司營運部門損益係以稅前淨利衡量，並作為績效評估之基礎。提供主要營運決策者進行部門經營決策之報表與部門損益並無差異，故無需予以調整。



(四) 產品別及勞務別之資訊

收入餘額明細組成如下：

	<u>110年度</u>	<u>109年度</u>
建設部門收入	\$ 33,007,708	\$ 25,692,155
營造部門收入	130,617	1,153,791
合計	<u>\$ 33,138,325</u>	<u>\$ 26,845,946</u>

(五) 地區別資訊

合併公司民國 110 年及 109 年度地區別資訊如下：

	<u>110年度</u>		<u>109年度</u>	
	<u>收入</u>	<u>非流動資產</u>	<u>收入</u>	<u>非流動資產</u>
台灣	<u>\$ 33,138,325</u>	<u>\$ 3,501,963</u>	<u>\$ 26,845,946</u>	<u>\$ 3,790,562</u>

(六) 重要客戶資訊

合併公司民國 110 年及 109 年度重要客戶資訊如下：

	<u>110年度</u>		<u>109年度</u>	
	<u>收入</u>	<u>建設部門</u>	<u>收入</u>	<u>建設部門</u>
四零四科技 (股)公司	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 3,220,000</u>	<u>\$ 3,220,000</u>

## 五、最近年度經會計師查核簽證之公司個體財務報告

### 會計師查核報告

(111)財審報字第 21004391 號

遠雄建設事業股份有限公司 公鑒：

### 查核意見

遠雄建設事業股份有限公司民國 110 年及 109 年 12 月 31 日之個體資產負債表，暨民國 110 年及 109 年 1 月 1 日至 12 月 31 日之個體綜合損益表、個體權益變動表、個體現金流量表，以及個體財務報表附註(包括重大會計政策彙總)，業經本會計師查核竣事。

依本會計師之意見，上開個體財務報表在所有重大方面係依照「證券發行人財務報告編製準則」編製，足以允當表達遠雄建設事業股份有限公司民國 110 年及 109 年 12 月 31 日之個體財務狀況，暨民國 110 年及 109 年 1 月 1 日至 12 月 31 日之個體財務績效及個體現金流量。

### 查核意見之基礎

本會計師係依照「會計師查核簽證財務報表規則」及中華民國一般公認審計準則執行查核工作。本會計師於該等準則下之責任將於會計師查核個體財務報表之責任段進一步說明。本會計師所隸屬事務所受獨立性規範之人員已依中華民國會計師職業道德規範，與遠雄建設事業股份有限公司保持超然獨立，並履行該規範之其他責任。本會計師相信已取得足夠及適切之查核證據，以作為表示查核意見之基礎。

### 關鍵查核事項

關鍵查核事項係指依本會計師之專業判斷，對遠雄建設事業股份有限公司民國 110 年度個體財務報表之查核最為重要之事項。該等事項已於查核個體財務報表整體及形成查核意見之過程中予以因應，本會計師並不對該等事項單獨表示意見。

遠雄建設事業股份有限公司民國 110 年度個體財務報表之關鍵查核事項如下：

## 採權益法之投資減損評估

### 事項說明

採用權益法之投資-關聯企業之會計政策，請詳個體財務報表附註四、(十三)；採用權益法之投資減損評估之會計政策及假設之不確定性，請詳個體財務報表附註五、(二)；其會計科目說明請詳個體財務報表附註六、(八)。

遠雄建設事業股份有限公司持有之採用權益法之投資-遠雄巨蛋事業股份有限公司(以下簡稱遠雄巨蛋)於民國 95 年 10 月 3 日與臺北市政府簽訂「臺北文化體育園區-大型室內體育館開發計畫案」興建營運契約，惟於民國 104 年 5 月受臺北市政府勒令停工之行政處分，復於民國 109 年 8 月取得臺北市政府復工核准。

因大型室內體育館之興建及未來營運狀況影響遠雄建設事業股份有限公司採用權益法之投資之價值。遠雄建設事業股份有限公司係以使用價值估計其可回收金額，並作為減損評估之依據。而使用價值之評估涉及遠雄建設事業股份有限公司管理階層之主觀判斷，包括未來現金流量估計及使用適當折現率加以折現。本會計師認為未來現金流量之估計及折現率之決定涉及未來年度之預測，其採用之假設具有高度不確定性，且其估計結果對評估使用價值之影響重大，因此本會計師將遠雄建設事業股份有限公司之採用權益法之投資-遠雄巨蛋減損之估計列為查核最為重要事項之一。

### 因應之查核程序

本會計師已執行之主要查核程序說明如下：

1. 取得遠雄巨蛋對於停工行政處分期間所造成之影響評估說明，以評估此案之進度及影響。
2. 評估管理階層估計之預計未來現金流量及其制定過程，將預計未來現金流量所使用之預計收入成長率、毛利率及營業費用率、經濟及產業預測文獻比較。
3. 將使用價值評估所採用之折現率，與現金產生單位資金成本假設及類似資產報酬率、資產耐用年限等基礎假設比較。

## 房地銷售收入之截止

### 事項說明

有關營業收入之會計政策請詳個體財務報表附註四、(二十七)，其會計科目說明請詳個體財務報表附註六、(二十二)。

建設業之房地銷售收入係於不動產完成所有權過戶及實際交屋時認列。由於建設業房地銷售對象眾多，須逐一檢視所有權過戶及交屋資料後認列銷貨收入，通常需涉及許多人工作業，以確定銷貨收入認列時點之正確性，因此本會計師將房地銷售收入之截止列為查核最重要事項之一。

### 因應之查核程序

本會計師已執行之主要查核程序說明如下：

1. 瞭解及檢視房地銷售收入認列之程序並於財務報表比較期間一致的採用。
2. 評估及驗證管理階層就期末截止日前後一定期間房地銷售收入交易截止控制之適當性，包括核對土地及房屋所有權狀所載之過戶日期暨客戶簽署之交屋同意書日期，以佐證房地銷售收入認列時點之正確性。

## 強調事項 - 臺灣臺北地方法院檢察署起訴案

遠雄建設事業股份有限公司董事長、前董事長及若干員工因涉嫌帳載不實、財務報表虛偽或隱匿、非常規交易及特殊背信，於民國 106 年 10 月 31 日遭臺灣臺北地方法院檢察署起訴在案。遠雄建設事業股份有限公司對於該項起訴事件之說明，請詳個體財務報表附註十二、(一) 所載。

## 管理階層與治理單位對個體財務報表之責任

管理階層之責任係依照「證券發行人財務報告編製準則」編製允當表達之個體財務報表，且維持與個體財務報表編製有關之必要內部控制，以確保個體財務報表未存有導因於舞弊或錯誤之重大不實表達。

於編製個體財務報表時，管理階層之責任亦包括評估遠雄建設事業股份有限公司繼續經營之能力、相關事項之揭露，以及繼續經營會計基礎之採用，除非管理階層意圖清

算遠雄建設事業股份有限公司或停止營業，或除清算或停業外別無實際可行之其他方案。

遠雄建設事業股份有限公司之治理單位（含審計委員會）負有監督財務報導流程之責任。

### 會計師查核個體財務報表之責任

本會計師查核個體財務報表之目的，係對個體財務報表整體是否存有導因於舞弊或錯誤之重大不實表達取得合理確信，並出具查核報告。合理確信係高度確信，惟依照中華民國一般公認審計準則執行之查核工作無法保證必能偵出個體財務報表存有之重大不實表達。不實表達可能導因於舞弊或錯誤。如不實表達之個別金額或彙總數可合理預期將影響個體財務報表使用者所作之經濟決策，則被認為具有重大性。

本會計師依照中華民國一般公認審計準則查核時，運用專業判斷並保持專業上之懷疑。本會計師亦執行下列工作：

1. 辨認並評估個體財務報表導因於舞弊或錯誤之重大不實表達風險；對所評估之風險設計及執行適當之因應對策；並取得足夠及適切之查核證據以作為查核意見之基礎。因舞弊可能涉及共謀、偽造、故意遺漏、不實聲明或踰越內部控制，故未偵出導因於舞弊之重大不實表達之風險高於導因於錯誤者。
2. 對與查核攸關之內部控制取得必要之瞭解，以設計當時情況下適當之查核程序，惟其目的非對遠雄建設事業股份有限公司內部控制之有效性表示意見。
3. 評估管理階層所採用會計政策之適當性，及其所作會計估計與相關揭露之合理性。
4. 依據所取得之查核證據，對管理階層採用繼續經營會計基礎之適當性，以及使遠雄建設事業股份有限公司繼續經營之能力可能產生重大疑慮之事件或情況是否存在重大不確定性，作出結論。本會計師若認為該等事件或情況存在重大不確定性，則須於查核報告中提醒個體財務報表使用者注意個體財務報表之相關揭露，或於該等揭露係屬不適當時修正查核意見。本會計師之結論係以截至查核報告日所取得之查核證據為基礎。惟未來事件或情況可能導致遠雄建設事業股份有限公司不再具有繼續經營之能力。
5. 評估個體財務報表（包括相關附註）之整體表達、結構及內容，以及個體財務報表是否允當表達相關交易及事件。
6. 對於集團內組成個體之財務資訊取得足夠及適切之查核證據，以對個體財務報表表

示意見。本會計師負責個體查核案件之指導、監督及執行，並負責形成個體財務報表之查核意見。

本會計師與治理單位溝通之事項，包括所規劃之查核範圍及時間，以及重大查核發現（包括於查核過程中所辨認之內部控制顯著缺失）。

本會計師亦向治理單位提供本會計師所隸屬事務所受獨立性規範之人員已遵循中華民國會計師職業道德規範中有關獨立性之聲明，並與治理單位溝通所有可能被認為會影響會計師獨立性之關係及其他事項（包括相關防護措施）。

本會計師從與治理單位溝通之事項中，決定對遠雄建設事業股份有限公司民國 110 年度個體財務報表查核之關鍵查核事項。本會計師於查核報告中敘明該等事項，除非法令不允許公開揭露特定事項，或在極罕見情況下，本會計師決定不於查核報告中溝通特定事項，因可合理預期此溝通所產生之負面影響大於所增進之公眾利益。

資 誠 聯 合 會 計 師 事 務 所

翁世榮

會計師

林鈞堯



前財政部證券暨期貨管理委員會  
核准簽證文號：(88)台財證(六)第 95577 號  
前財政部證券管理委員會  
核准簽證文號：(85)台財證(六)第 68702 號

中 華 民 國 1 1 1 年 3 月 2 2 日

遠雄建設事業股份有限公司  
個體資產負債表  
民國110年及109年12月31日

單位：新台幣仟元

資	產	附註	110年12月31日			109年12月31日		
			金	額	%	金	額	%
<b>流動資產</b>								
1100	現金及約當現金	六(一)	\$	11,323,616	12	\$	7,810,395	9
1136	按攤銷後成本衡量之金融資產—流動	六(二)及八		230,000	-		260,179	-
1150	應收票據淨額	六(三)		358,564	-		350,531	1
1170	應收帳款淨額	六(三)及七		30,803	-		38,703	-
1220	本期所得稅資產			16,005	-		1,446	-
130X	存貨	六(四)、七及八		61,527,019	67		60,854,696	68
1410	預付款項	六(五)		3,710,413	4		3,550,894	4
1476	其他金融資產—流動	六(六)、七及八		5,514,718	6		5,552,837	6
1479	其他流動資產—其他	八		30,582	-		48,301	-
11XX	<b>流動資產合計</b>			<b>82,741,720</b>	<b>89</b>		<b>78,467,982</b>	<b>88</b>
<b>非流動資產</b>								
1517	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產—非流動	六(七)		425,388	1		1,357,973	2
1550	採用權益法之投資	六(八)、七及八		6,529,158	7		6,492,903	7
1600	不動產、廠房及設備			75,185	-		37,878	-
1755	使用權資產	六(九)及七		881,676	1		883,821	1
1760	投資性不動產淨額	六(十一)及八		1,611,505	2		1,789,591	2
1780	無形資產			223,614	-		245,087	-
1840	遞延所得稅資產	六(二十八)		7,526	-		4,936	-
1900	其他非流動資產	六(十二)及八		81,723	-		208,172	-
15XX	<b>非流動資產合計</b>			<b>9,835,775</b>	<b>11</b>		<b>11,020,361</b>	<b>12</b>
1XXX	<b>資產總計</b>		\$	<b>92,577,495</b>	<b>100</b>	\$	<b>89,488,343</b>	<b>100</b>

(續次頁)

遠雄建設事業股份有限公司  
個體資產負債表  
民國110年及109年12月31日

單位：新台幣仟元

負債及權益	附註	110年12月31日			109年12月31日		
		金額	%		金額	%	
<b>流動負債</b>							
2100	短期借款	六(十三)	\$ 26,413,837	29	\$ 25,287,763	28	
2110	應付短期票券	六(十四)	2,115,512	2	2,661,023	3	
2130	合約負債－流動	六(二十二)	9,484,926	10	8,184,230	9	
2150	應付票據		7,136	-	36,466	-	
2170	應付帳款		1,817,486	2	1,688,147	2	
2180	應付帳款－關係人	七	2,537,421	3	3,143,527	4	
2200	其他應付款	六(十五)	554,485	1	431,164	-	
2220	其他應付款項－關係人	七	1,846,028	2	802,013	1	
2230	本期所得稅負債		1,020,880	1	546,856	1	
2280	租賃負債－流動	七	53,435	-	49,792	-	
2320	一年或一營業週期內到期長期負債	六(十六)	775,870	1	2,470,345	3	
2399	其他流動負債－其他		214,700	-	172,092	-	
21XX	<b>流動負債合計</b>		<u>46,841,716</u>	<u>51</u>	<u>45,473,418</u>	<u>51</u>	
<b>非流動負債</b>							
2540	長期借款	六(十六)	507,561	-	1,430,901	1	
2580	租賃負債－非流動	七	792,973	1	789,366	1	
2670	其他非流動負債－其他	七	70,851	-	69,453	-	
25XX	<b>非流動負債合計</b>		<u>1,371,385</u>	<u>1</u>	<u>2,289,720</u>	<u>2</u>	
2XXX	<b>負債總計</b>		<u>48,213,101</u>	<u>52</u>	<u>47,763,138</u>	<u>53</u>	
<b>權益</b>							
<b>股本</b>							
3110	普通股股本	六(十八)	7,815,962	8	7,815,962	9	
<b>資本公積</b>							
3200	資本公積	六(十九)	8,356,577	9	8,319,642	9	
<b>保留盈餘</b>							
3310	法定盈餘公積	六(二十)	8,019,649	9	7,555,122	9	
3320	特別盈餘公積		-	-	120,097	-	
3350	未分配盈餘		19,745,441	21	17,085,338	19	
<b>其他權益</b>							
3400	其他權益	六(二十一)	426,765	1	829,044	1	
3XXX	<b>權益總計</b>		<u>44,364,394</u>	<u>48</u>	<u>41,725,205</u>	<u>47</u>	
<b>重大承諾事項及或有事項</b>							
九							
<b>重大之期後事項</b>							
十一							
3X2X	<b>負債及權益總計</b>		<u>\$ 92,577,495</u>	<u>100</u>	<u>\$ 89,488,343</u>	<u>100</u>	

後附個體財務報表附註為本個體財務報告之一部分，請併同參閱。

董事長：趙文嘉



經理人：湯佳峯



會計主管：程澤昕





遠雄建設事業股份有限公司  
個體綜合損益表

民國110年及109年1月1日至12月31日

單位：新台幣仟元  
(除每股盈餘為新台幣元外)

項目	附註	110 年 度		109 年 度	
		金 額	%	金 額	%
4000 營業收入	六(十)(二十二)及七	\$ 33,007,708	100	\$ 25,692,155	100
5000 營業成本	六(四)(九)(二十七)及七	( 22,209,500)	( 67)	( 18,786,349)	( 73)
5900 營業毛利		10,798,208	33	6,905,806	27
營業費用	六(九)(二十七)及七				
6100 推銷費用		( 2,128,919)	( 6)	( 1,277,379)	( 5)
6200 管理費用		( 849,566)	( 3)	( 712,896)	( 3)
6000 營業費用合計		( 2,978,485)	( 9)	( 1,990,275)	( 8)
6500 其他收益及費損淨額		124,767	-	32,254	-
6900 營業利益		7,944,490	24	4,947,785	19
營業外收入及支出					
7100 利息收入	六(二十三)	26,642	-	25,637	-
7010 其他收入	六(二十四)及七	69,375	-	61,696	-
7020 其他利益及損失	六(二十五)	( 14,528)	-	7,003	-
7050 財務成本	六(九)(十六)(二十六)及七	( 250,546)	( 1)	( 253,791)	( 1)
7070 採用權益法認列之子公司、關聯企業及合資損益之份額	六(八)	149,476	1	88,424	1
7000 營業外收入及支出合計		( 19,581)	-	( 71,031)	-
7900 稅前淨利		7,924,909	24	4,876,754	19
7950 所得稅費用	六(二十八)	( 1,844,251)	( 5)	( 1,041,364)	( 4)
8200 本期淨利		\$ 6,080,658	19	\$ 3,835,390	15
不重分類至損益之項目					
8311 確定福利計畫之再衡量數	六(十七)	(\$ 237)	-	\$ 634	-
8316 透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資未實現評價損益	六(七)(二十一)	36,756	-	923,751	4
8330 採用權益法認列之子公司、關聯企業及合資之其他綜合損益之份額-不重分類至損益之項目		2,213	-	( 644)	-
8349 與不重分類之項目相關之所得稅	六(二十八)	47	-	( 127)	-
8310 不重分類至損益之項目總額		38,779	-	923,614	4
8300 其他綜合損益(淨額)		\$ 38,779	-	\$ 923,614	4
8500 本期綜合損益總額		\$ 6,119,437	19	\$ 4,759,004	19
基本每股盈餘	六(二十九)				
9750 基本每股盈餘合計		\$ 7.78		\$ 4.86	
稀釋每股盈餘	六(二十九)				
9850 稀釋每股盈餘合計		\$ 7.76		\$ 4.85	

後附個體財務報表附註為本個體財務報告之一部分，請併同參閱。

董事長：趙文嘉



經理人：湯佳峯



會計主管：程澤昕



遠雄建設事業股份有限公司  
 個體權益變動表  
 民國110年及109年1月1日至12月31日



單位：新台幣仟元

	附註	普通股	股本	資本公積	法定盈餘公積	特別盈餘公積	未分配盈餘	透過損益按公允價值衡量之資產	其他綜合損益	綜合價允未實現	權益總額
<b>109 年度</b>											
109 年 1 月 1 日餘額		\$ 8,062,592	\$ 8,596,852	\$ 7,153,754	\$ 18,040	\$ 17,887,168	(\$ 95,084)				\$ 41,623,322
本期淨利		-	-	-	-	3,835,390	-				3,835,390
本期其他綜合損益		-	-	-	-	(514)	924,128				923,614
本期綜合損益總額		-	-	-	-	3,834,876	924,128				4,759,004
108 年度及 109 年度上半年盈餘指撥及分派：	六(二十)										
法定盈餘公積		-	-	401,368	-	(401,368)	-				-
特別盈餘公積		-	-	-	102,057	(102,057)	-				-
現金股利		-	-	-	-	(3,603,504)	-				(3,603,504)
採用權益法認列關聯企業股權淨值之變動數	六(十九)	-	(25,760)	-	-	-	-				(25,760)
實際取得非控制權益價格與帳面價值差額		-	747	-	-	-	-				747
註銷庫藏股票	六(十八)(十九)	(246,630)	(252,197)	-	-	(529,777)	-				(1,028,604)
109 年 12 月 31 日餘額		\$ 7,815,962	\$ 8,319,642	\$ 7,555,122	\$ 120,097	\$ 17,085,338	\$ 829,044				\$ 41,725,205
<b>110 年</b>											
110 年 1 月 1 日餘額		\$ 7,815,962	\$ 8,319,642	\$ 7,555,122	\$ 120,097	\$ 17,085,338	\$ 829,044				\$ 41,725,205
本期淨利		-	-	-	-	6,080,658	-				6,080,658
本期其他綜合損益		-	-	-	-	(1,599)	40,378				38,779
本期綜合損益總額		-	-	-	-	6,079,059	40,378				6,119,437
109 年度及 110 年度上半年盈餘指撥及分派：	六(二十)										
法定盈餘公積		-	-	464,527	-	(464,527)	-				-
特別盈餘公積		-	-	-	(120,097)	120,097	-				-
現金股利		-	-	-	-	(3,517,183)	-				(3,517,183)
採用權益法認列關聯企業股權淨值之變動數	六(十九)	-	36,935	-	-	-	-				36,935
出售透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產	六(七)(二十一)	-	-	-	-	442,657	(442,657)				-
110 年 12 月 31 日餘額		\$ 7,815,962	\$ 8,356,577	\$ 8,019,649	\$ -	\$ 19,745,441	\$ 426,765				\$ 44,364,394

後附個體財務報表附註為本個體財務報告之一部分，請併同參閱。

董事長：趙文嘉

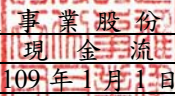


經理人：湯佳峯



會計主管：程澤昕

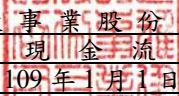


  
遠雄建設事業股份有限公司  
個體現金流量表  
民國110年及109年1月1日至12月31日

單位：新台幣仟元

附註	110年1月1日 至12月31日	109年1月1日 至12月31日
<b>營業活動之現金流量</b>		
本期稅前淨利	\$ 7,924,909	\$ 4,876,754
調整項目		
收益費損項目		
折舊費用	六(九)(十一) (二十七) 139,903	128,823
攤銷費用	六(二十七) 63,104	32,659
採用權益法之關聯企業及合資利益之份額	六(八) ( 149,476 )	( 88,424 )
處分投資性不動產利益	( 124,767 )	( 32,254 )
利息費用	六(九)(二十六) 250,546	253,791
利息收入	六(二十三) ( 26,642 )	( 25,637 )
與營業活動相關之資產/負債變動數		
與營業活動相關之資產之淨變動		
應收票據	( 8,033 )	56,196
應收帳款淨額	7,900	( 7,885 )
存貨	( 207,004 )	( 2,606,558 )
其他金融資產-流動	38,110	( 309,318 )
其他流動資產-其他	1,919	1,136
其他非流動資產	125,661	9,451
預付款項	( 171,694 )	( 918,820 )
與營業活動相關之負債之淨變動		
合約負債-流動	1,300,696	1,382,285
應付票據	( 29,330 )	22,749
應付帳款	129,339	( 651,845 )
應付帳款-關係人	( 606,106 )	( 814,738 )
其他應付款	123,434	155,179
其他應付款項-關係人	1,044,015	194,510
其他流動負債	42,608	105,263
其他非流動負債	( 3,388 )	( 16,305 )
營運產生之現金流入	9,865,704	1,747,012
支付之利息	( 714,463 )	( 741,610 )
收取之利息	26,667	25,866
支付之所得稅	( 1,387,330 )	( 708,194 )
營業活動之淨現金流入	<u>7,790,578</u>	<u>323,074</u>

(續次頁)

  
遠雄建設事業股份有限公司  
個體現金流量表  
民國110年及109年1月1日至12月31日

單位：新台幣仟元

	附註	110年1月1日 至12月31日	109年1月1日 至12月31日
<u>投資活動之現金流量</u>			
處分透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融			
資產-非流動價款		\$ 969,341	\$ -
處分(取得)按攤銷後成本衡量之金融資產		30,179	( 14)
取得採用權益法之投資	七	-	( 605,119)
取得不動產、廠房及設備		( 52,377)	( 35,765)
取得無形資產	六(三十)	( 45,870)	( 157,322)
處分投資性不動產價款		257,204	68,043
其他金融資產-流動增加		( 17)	( 100,000)
其他流動資產-其他減少(增加)		15,800	( 43,800)
其他非流動資產減少(增加)		789	( 2)
收取之股利		152,369	151,848
子公司減資退回股款	六(八)	-	1,494,169
投資活動之淨現金流入		1,327,418	772,038
<u>籌資活動之現金流量</u>			
短期借款淨增加(減少)	六(三十一)	1,126,074	6,130,373
應付短期票券(減少)增加	六(三十一)	( 545,511)	( 417,168)
償還長期借款	六(三十一)	( 3,289,435)	( 3,699,763)
舉借長期借款	六(三十一)	669,240	850,000
租賃負債本金償還	六(三十一)	( 52,511)	( 52,489)
其他非流動負債增加(減少)	六(三十一)	4,551	( 2,232)
發放現金股利	六(二十)	( 3,517,183)	( 3,603,504)
買回庫藏股	六(十八)	-	( 1,028,604)
籌資活動之淨現金流出		( 5,604,775)	( 1,823,387)
本期現金及約當現金增加(減少)數		3,513,221	( 728,275)
期初現金及約當現金餘額		7,810,395	8,538,670
期末現金及約當現金餘額		\$ 11,323,616	\$ 7,810,395

後附個體財務報表附註為本個體財務報告之一部分，請併同參閱。

董事長：趙文嘉

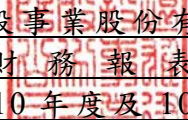


經理人：湯佳峯



會計主管：程澤昕



  
遠雄建設事業股份有限公司  
個體財務報表附註  
民國110年度及109年度

單位：新台幣仟元  
(除特別註明者外)

一、公司沿革

遠雄建設事業股份有限公司(以下簡稱「本公司」)於民國67年8月在中華民國設立，自民國88年12月起在中華民國證券櫃檯買賣中心掛牌交易，並於民國96年8月6日於台灣證券交易所掛牌上市交易。主要營業項目為委託營造廠商興建國民住宅及商業大樓出租出售等業務。

二、通過財務報告之日期及程序

本個體財務報告已於民國111年3月22日經董事會通過後發布。

三、新發布及修訂準則及解釋之適用

(一)已採用金融監督管理委員會(以下簡稱「金管會」)認可之新發布、修正後國際財務報導準則之影響

下表彙列金管會認可之民國110年適用之國際財務報導準則之新發布、修正及修訂之準則及解釋：

<u>新發布/修正/修訂準則及解釋</u>	<u>國際會計準則理事會 發布之生效日</u>
國際財務報導準則第4號之修正「暫時豁免適用國際財務報導準則第9號之延長」	民國110年1月1日
國際財務報導準則第9號、國際會計準則第39號、國際財務報導準則第7號、國際財務報導準則第4號及國際財務報導準則第16號之第二階段修正「利率指標變革」	民國110年1月1日
國際財務報導準則第16號之修正「2021年6月30日後之新型冠狀病毒肺炎相關租金減讓」	民國110年4月1日(註)

註：金管會允許提前於民國110年1月1日適用。

本公司經評估上述準則及解釋對本公司財務狀況與財務績效並無重大影響。

(二)尚未採用金管會認可之新發布、修正後國際財務報導準則之影響

下表彙列金管會認可之民國111年適用之國際財務報導準則之新發布、修正及修訂之準則及解釋：

<u>新發布/修正/修訂準則及解釋</u>	<u>國際會計準則理事會 發布之生效日</u>
國際財務報導準則第3號之修正「對觀念架構之索引」	民國111年1月1日
國際會計準則第16號之修正「不動產、廠房及設備：達到預定使用狀態前之價款」	民國111年1月1日
國際會計準則第37號之修正「虧損性合約—履行合約之成本」	民國111年1月1日
2018-2020週期之年度改善	民國111年1月1日

本公司經評估上述準則及解釋對本公司財務狀況與財務績效並無重

大影響。

(三) 國際會計準則理事會已發布但尚未經金管會認可之國際財務報導準則之影響

下表彙列國際會計準則理事會已發布但尚未納入金管會認可之國際財務報導準則之新發布、修正及修訂之準則及解釋：

<u>新發布/修正/修訂準則及解釋</u>	<u>國際會計準則理事會 發布之生效日</u>
國際財務報導準則第10號及國際會計準則第28號之修正「投資者與其關聯企業或合資間之資產出售或投入」	待國際會計準則理事會決定
國際財務報導準則第17號「保險合約」	民國112年1月1日
國際財務報導準則第17號「保險合約」之修正	民國112年1月1日
國際財務報導準則第17號之修正「初次適用國際財務報導準則第17號及國際財務報導準則第9號—比較資訊」	民國112年1月1日
國際會計準則第1號之修正「負債之流動或非流動分類」	民國112年1月1日
國際會計準則第1號之修正「會計政策之揭露」	民國112年1月1日
國際會計準則第8號之修正「會計估計之定義」	民國112年1月1日
國際會計準則第12號之修正「與單一交易所產生之資產及負債有關之遞延所得稅」	民國112年1月1日

本公司經評估上述準則及解釋對本公司財務狀況與財務績效並無重大影響。

四、重大會計政策之彙總說明

編製本個體財務報告所採用之主要會計政策說明如下。除另有說明外，此等政策在所有報導期間一致地適用。

(一) 遵循聲明

本個體財務報告係依據證券發行人財務報告編製準則編製。

(二) 編製基礎

- 除下列重要項目外，本個體財務報告係按歷史成本編製：
  - (1)按公允價值衡量之透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產。
  - (2)按退休基金資產減除確定福利義務現值之淨額認列之確定福利負債。
- 編製符合金管會認可之國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告(以下簡稱 IFRSs)之財務報告需要使用一些重要會計估計，在應用本公司的會計政策過程中亦需要管理階層運用其判斷，涉及高度判斷或複雜性之項目，或涉及財務報告之重大假設及估計之項目，請詳附註五說明。

(三) 外幣換算

本公司財務報告所列之項目，係以本公司營運所處主要經濟環境之貨幣(即功能性貨幣)衡量。本個體財務報告係以本公司之功能性貨幣「新台幣」作為表達貨幣列報。

外幣交易及餘額

- 1.外幣交易採用交易日或衡量日之即期匯率換算為功能性貨幣，換算此等交易產生之換算差額認列為當期損益。



2. 外幣貨幣性資產及負債餘額，按資產負債表日之即期匯率評價調整，因調整而產生之換算差額認列為當期損益。
3. 外幣非貨幣性資產及負債餘額，屬透過損益按公允價值衡量者，按資產負債表日之即期匯率評價調整，因調整而產生之兌換差額認列為當期損益；屬透過其他綜合損益按公允價值衡量者，按資產負債表日之即期匯率評價調整，因調整而產生之兌換差額認列於其他綜合損益項目；屬非按公允價值衡量者，則按初始交易日之歷史匯率衡量。
4. 所有兌換損益按交易性質在綜合損益表之「其他利益及損失」列報。

(四) 資產負債區分流動及非流動之分類標準

本公司從事委託營造廠商興建大樓或廠房出售業務，暨承攬營建工程業務，其營業週期通常長於一年，與營建工程有關之資產及負債，係按營業週期作為劃分流動或非流動之基準；其餘科目劃分流動與非流動之標準如下：

1. 資產符合下列條件之一者，分類為流動資產：
  - (1) 預期將於正常營業週期中實現該資產，或意圖將其出售或消耗者。
  - (2) 主要為交易目的而持有者。
  - (3) 預期於資產負債表日後十二個月內實現者。
  - (4) 現金或約當現金，但於資產負債表日後至少十二個月交換或用以清償負債或受到限制者除外。

本公司將所有不符合上述條件之資產分類為非流動。

2. 負債符合下列條件之一者，分類為流動負債：
  - (1) 預期將於正常營業週期中清償者。
  - (2) 主要為交易目的而持有者。
  - (3) 預期於資產負債表日後十二個月內到期清償者。
  - (4) 不能無條件將清償期限遞延至資產負債表日後至少十二個月者。  
負債之條款，可能依交易對方之選擇，以發行權益工具而導致清償者，不影響其分類。

本公司將所有不符合上述條件之負債分類為非流動。

(五) 約當現金

約當現金係指短期並具高度流動性之投資，該投資可隨時轉換成定額現金且價值變動之風險甚小。定期存款符合前述定義且其持有目的係為滿足營運上之短期現金承諾者，分類為約當現金。

(六) 透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產

1. 係指原始認列時作一不可撤銷之選擇，將非持有供交易之權益工具投資的公允價值變動列報於其他綜合損益。
2. 本公司對於符合交易慣例之透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產係採用交易日會計。
3. 本公司於原始認列時按其公允價值加計交易成本衡量，後續按公允價值衡量：  
屬權益工具之公允價值變動認列於其他綜合損益，於除列時，先前認列於其他綜合損益之累積利益或損失後續不得重分類至損益，轉列至保留盈餘項下。當收取股利之權利確立，與股利有關之經濟效益很有可能流入，及股利金額能可靠衡量時，本公司於損益認列股

利收入。

(七) 按攤銷後成本衡量之金融資產

1. 係指同時符合下列條件者：
  - (1) 在以收取合約現金流量為目的之經營模式下持有該金融資產。
  - (2) 該金融資產之合約條款產生特定日期之現金流量，完全為支付本金及流通在外本金金額之利息。
2. 本公司對於符合交易慣例之按攤銷後成本衡量之金融資產係採用交易日會計。
3. 本公司於原始認列時按其公允價值加計交易成本衡量，後續採有效利息法按攤銷程序於流通期間內認列利息收入及認列減損損失，並於除列時，將其利益或損失認列於損益。
4. 本公司持有不符合約當現金之定期存款，因持有期間短，折現之影響不重大，係以投資金額衡量。

(八) 應收帳款及票據

1. 係指依合約約定，已具無條件收取因移轉商品或勞務所換得對價金額權利之帳款及票據。
2. 屬未付息之短期應收帳款及票據，因折現之影響不大，本公司係以原始發票金額衡量。

(九) 金融資產減損

本公司於每一資產負債表日，就按攤銷後成本衡量之金融資產與包含重大財務組成部分之應收帳款或合約資產，考量所有合理且可佐證之資訊(包括前瞻性者)後，對自原始認列後信用風險並未顯著增加者，按 12 個月預期信用損失金額衡量備抵損失；對自原始認列後信用風險已顯著增加者，按存續期間預期信用損失金額衡量備抵損失；就不包含重大財務組成部分之應收帳款或合約資產，按存續期間預期信用損失金額衡量備抵損失。

(十) 金融資產之除列

當本公司對收取來自金融資產現金流量之合約權利失效時，將除列金融資產。

(十一) 出租人之租賃交易-營業租賃

營業租賃之租賃收益扣除給予承租人之任何誘因，於租賃期間內按直線法攤銷認列為當期損益。

(十二) 存貨

包括營建用地、在建房地及待售房地等，係以取得成本為入帳基礎，存貨按成本與淨變現價值孰低衡量，比較成本與淨變現價值孰低時，採逐項比較法。淨變現價值係指在正常情況下估計售價減除至可供銷售尚需投入之估計成本及相關推銷費用後之餘額。在建房地並依國際會計準則第 23 號將其有關之利息資本化。

(十三) 採用權益法之投資—子公司、關聯企業

1. 子公司指受本公司控制之個體(包括結構型個體)，當本公司暴露於來自對該個體之參與之變動報酬或對該等變動報酬享有權利，且透過對該個體之權力有能力影響該等報酬時，本公司即控制該



個體。

2. 本公司與子公司間交易所產生之未實現損益業已銷除。子公司之會計政策已作必要之調整，與本公司採用之政策一致。
3. 本公司對子公司取得後之損益份額認列為當期損益，對其取得後之其他綜合損益份額則認列為其他綜合損益。如本公司對子公司所認列之損失份額等於或超過在該子公司之權益時，本公司繼續按持股比例認列損失。
4. 對子公司持股之變動若未導致喪失控制（與非控制權益之交易），係作為權益交易處理，亦即視為與業主間進行之交易。非控制權益之調整金額與所支付或收取對價之公允價值間之差額係直接認列為權益。
5. 當本公司喪失對子公司之控制，對前子公司之剩餘投資係按公允價值重新衡量，並作為原始認列金融資產之公允價值或原始認列投資關聯企業或合資之成本，公允價值與帳面金額之差額認列為當期損益。對於先前認列於其他綜合損益與該子公司有關之所有金額，其會計處理與本公司若直接處分相關資產或負債之基礎相同，亦即如先前認列為其他綜合損益之利益或損失，於處分相關資產或負債時將被重分類為損益，則當喪失對子公司之控制時，將該利益或損失自權益重分類為損益。
6. 關聯企業指所有本公司對其有重大影響而無控制之個體，一般係直接或間接持有其 20% 以上表決權之股份。本公司對關聯企業之投資採用權益法處理，取得時依成本認列。
7. 本公司對關聯企業取得後之損益份額認列為當期損益，對其取得後之其他綜合損益份額則認列為其他綜合損益。如本公司對任一關聯企業之損失份額等於或超過其在該關聯企業之權益（包括任何其他無擔保之應收款），本公司不認列進一步之損失，除非本公司對該關聯企業發生法定義務、推定義務或已代其支付款項。
8. 當關聯企業發生非損益及其他綜合損益之權益變動且不影響對關聯企業之持股比例時，本公司將所有權益變動按持股比例認列為「資本公積」。
9. 本公司與關聯企業間交易所產生之未實現損益業已依其對關聯企業之權益比例銷除；除非證據顯示該交易所轉讓之資產已減損，否則未實現損失亦予以銷除。關聯企業之會計政策已作必要之調整，與本公司採用之政策一致。
10. 關聯企業增發新股時，若本公司未按比例認購或取得，致使投資比例發生變動但仍對其有重大影響，該股權淨值變動之增減數係調整「資本公積」及「採用權益法之投資」。若致使投資比例下降者，除上述調整外，與該所有權權益之減少有關而先前已認列於其他綜合損益之利益或損失，且該利益或損失於處分相關資產或負債時須被重分類至損益者，依減少比例重分類至損益。
11. 當本公司處分關聯企業時，如喪失對該關聯企業之重大影響，對於先前認列於其他綜合損益與該關聯企業有關之所有金額，其會計處理與本公司若直接處分相關資產或負債之基礎相同，亦即如先前認列為其他綜合損益之利益或損失，於處分相關資產或負債時將被重分類為損益，則當喪失對關聯企業之重大影響時，將該利益或損失自權益重分類為損益。如仍對該關聯企業有

重大影響，僅按比例將先前在其他綜合損益中認列之金額依上述方式轉出。

12. 依證券發行人財務報告編製準則規定，個體財務報告當期損益及其他綜合損益應與合併基礎編製之財務報告中當期損益及其他綜合損益歸屬於母公司業主之分攤數相同，個體財務報告業主權益應與合併基礎編製之財務報告中歸屬於母公司業主之權益相同。

#### (十四) 不動產、廠房及設備

1. 不動產、廠房及設備係以取得成本為入帳基礎，並將購建期間之有關利息資本化。
2. 後續成本只有在與該項目有關之未來經濟效益很有可能流入本公司，且該項目之成本能可靠衡量時，才包括在資產之帳面金額或認列為一項單獨資產。被重置部分之帳面金額應除列。所有其他維修費用於發生時認列為當期損益。
3. 不動產、廠房及設備之後續衡量採成本模式，除土地不提折舊外，其他按估計耐用年限以直線法計提折舊。不動產、廠房及設備各項組成若屬重大，則單獨提列折舊。
4. 本公司於每一財務年度結束日對各項資產之殘值、耐用年限及折舊方法進行檢視，若殘值及耐用年限之預期值與先前之估計不同時，或資產所含之未來經濟效益之預期消耗型態已有重大變動，則自變動發生日起依國際會計準則第8號「會計政策、會計估計變動及錯誤」之會計估計變動規定處理。各項資產之耐用年限如下：

房屋及建築	60年
辦公設備	3年~5年
其他設備	3年~5年
5. 當供自用之不動產變更改用途為投資性不動產時，該項不動產應以變更改用途時之帳面金額重分類為投資性不動產。

#### (十五) 承租人之租賃交易-使用權資產/租賃負債

1. 租賃資產於可供本公司使用之日認列為使用權資產及租賃負債。當租賃合約係屬短期租賃或低價值標的資產之租賃時，將租賃給付採直線法於租賃期間認列為費用。
2. 租賃負債於租賃開始日將尚未支付之租賃給付分別按本公司增額借款利率及出租人之租賃隱含利率折現後之現值認列，租賃給付包括：
  - (1) 固定給付，減除可收取之任何租賃誘因；及
  - (2) 取決於某項指數或費率之變動租賃給付。  
後續採利息法按攤銷後成本法衡量，於租賃期間提列利息費用。當非屬合約修改造成租賃期間或租賃給付變動時，將重評估租賃負債，並將再衡量數調整使用權資產。
3. 使用權資產於租賃開始日按成本認列，成本包括：
  - (1) 租賃負債之原始衡量金額；及
  - (2) 於開始日或之前支付之任何租賃給付；  
後續採成本模式衡量，於使用權資產之耐用年限屆滿時或租

賃期間屆滿時兩者之較早者，提列折舊費用。當租賃負債重評估時，使用權資產將調整租賃負債之任何再衡量數。

(十六) 投資性不動產

1. 投資性不動產以取得成本認列，後續衡量採成本模式。除土地外，按估計耐用年限以直線法提列折舊，耐用年限為 50~60 年。
2. 當投資性不動產用途變更而重分類至不動產、廠房及設備時，以變更用途時之帳面價值予以重分類至不動產、廠房及設備。

(十七) 無形資產

電腦軟體

電腦軟體以取得成本認列，依直線法按估計耐用年限 3~20 年攤銷。

(十八) 非金融資產減損

本公司於資產負債表日針對有減損跡象之資產，估計其可回收金額，當可回收金額低於其帳面價值時，則認列減損損失。可回收金額係指一項資產之公允價值減處分成本或其使用價值，兩者較高者。當以前年度已認列資產減損之情況不存在或減少時，則迴轉減損損失，惟迴轉減損損失而增加之資產帳面金額，不超過該資產若未認列減損損失情況下減除折舊或攤銷後之帳面金額。

(十九) 借款

1. 係指向銀行借入之長、短期款項及應付短期票券。本公司於原始認列時按其公允價值減除交易成本衡量，後續就減除交易成本後之價款與贖回價值之任何差額，採有效利息法按攤銷程序於流通期間內認列利息費用於損益。
2. 設立借款額度時支付之費用，當很有可能提取部分或全部額度，則該費用認列為借款之交易成本，予以遞延至動支發生時認列為有效利率之調整；當不太可能提取部分或全部額度，則認列該費用為預付款項，並在額度相關之期間內攤銷。

(二十) 應付帳款及票據

1. 係指因賒購原物料、商品或勞務所發生之債務及因營業與非因營業而發生之應付帳款及票據。
2. 屬未付息之短期應付帳款及票據，因折現之影響不大，本公司係以原始發票金額衡量。

(二十一) 金融負債之除列

本公司於合約明定之義務履行、取消或到期時，除列金融負債。

(二十二) 金融資產及負債之互抵

當有法律上可執行之權利將所認列之金融資產及負債金額抵銷，且意圖以淨額基礎交割或同時實現資產及清償負債時，始可將金融資產及金融負債互抵，並於資產負債表中以淨額表達。

(二十三) 員工福利

1. 短期員工福利

短期員工福利係以預期支付之非折現金額衡量，並於相關服務提供時認列為費用。

## 2. 退休金

### (1) 確定提撥計畫

對於確定提撥計畫，係依權責發生基礎將應提撥之退休基金數額認列為當期之退休金成本。預付提撥金於可退還現金或減少未來給付之範圍內認列為資產。

### (2) 確定福利計畫

A. 確定福利計畫下之淨義務係以員工當期或過去服務所賺得之未來福利金額折現計算，並以資產負債表日之確定福利義務現值減除計畫資產之公允價值。確定福利淨義務每年由精算師採用預計單位福利法計算，折現率則參考資產負債表日與確定福利計畫之貨幣及期間一致之政府公債之市場殖利率。

B. 確定福利計畫產生之再衡量數於發生當期認列於其他綜合損益，並表達於保留盈餘。

C. 前期服務成本之相關費用立即認列為損益。

## 3. 離職福利

離職福利係於正常退休日前終止對員工之聘僱或當員工決定接受公司之福利邀約以換取聘僱之終止而提供之福利。本公司係於不再能撤銷離職福利之要約或於認列相關重組成本之孰早者時認列費用。不預期在資產負債表日後 12 個月全部清償之福利應予以折現。

## 4. 員工酬勞及董事酬勞

員工酬勞及董事酬勞係於具法律或推定義務且金額可合理估計時，認列為費用及負債。嗣後決議實際配發金額與估列金額有差異時，則按會計估計變動處理。另以股票發放員工酬勞者，計算股數之基礎為董事會決議日前一日收盤價。

## (二十四) 所得稅

1. 所得稅費用包含當期及遞延所得稅。除與列入其他綜合損益或直接列入權益之項目有關之所得稅分別列入其他綜合損益或直接列入權益外，所得稅係認列於損益。
2. 本公司依據營運及產生應課稅所得之所在國家在資產負債表日已立法或已實質性立法之稅率計算當期所得稅。管理階層就適用所得稅相關法規定期評估所得稅申報之狀況，並在適用情況下根據預期須向稅捐機關支付之稅款估列所得稅負債。未分配盈餘依所得稅法加徵之所得稅，嗣盈餘產生年度之次年度於股東會通過盈餘分派後，始就實際盈餘之分派情形，認列未分配盈餘所得稅費用。
3. 因出售建案土地所產生之土地增值稅，屬出售土地所得而產生之稅負，應於當期發生時認列於所得稅費用項下。
4. 遞延所得稅採用資產負債表法，按資產及負債之課稅基礎與其於個體資產負債表之帳面金額所產生之暫時性差異認列。源自於原始認列之商譽所產生之遞延所得稅負債則不予認列，若遞延所得稅源自於交易（不包括企業合併）中對資產或負債之原始認列，且在交易當時未影響會計利潤或課稅所得（課稅損失），則不予認列。若投資子公司及關聯企業產生之暫時性差異，本

公司可以控制暫時性差異迴轉之時點，且暫時性差異很有可能於可預見之未來不會迴轉者則不予認列。遞延所得稅採用在資產負債表日已立法或已實質性立法，並於有關之遞延所得稅資產實現或遞延所得稅負債清償時預期適用之稅率（及稅法）為準。

5. 遞延所得稅資產於暫時性差異很有可能用以抵減未來應課稅所得之範圍內認列，並於每一資產負債表日重評估未認列及已認列之遞延所得稅資產。
6. 當有法定執行權將所認列之當期所得稅資產及負債金額互抵且有意圖以淨額基礎清償或同時實現資產及清償負債時，始將當期所得稅資產及當期所得稅負債互抵；當有法定執行權將當期所得稅資產及當期所得稅負債互抵，且遞延所得稅資產及負債由同一稅捐機關課徵所得稅之同一納稅主體、或不同納稅主體產生但各主體意圖以淨額基礎清償或同時實現資產及清償負債時，始將遞延所得稅資產及負債互抵。

#### (二十五) 股本

1. 普通股分類為權益。直接歸屬於發行新股或認股權之增額成本以扣除所得稅後之淨額於權益中列為價款減項。
2. 本公司買回已發行股票時，將所支付之對價包括任何可直接歸屬之增額成本以稅後淨額認列為股東權益之減項。買回之股票後續再發行時，所收取之對價扣除任何可直接歸屬之增額成本及所得稅影響後與帳面價值之差額認列為股東權益之調整。

#### (二十六) 股利分配

分派予本公司股東之現金股利於本公司董事會決議分派時於財務報告認列為負債，分派股票股利於本公司股東會決議分派時於財務報告認列為待分配股票股利，並於發行新股基準日時轉列普通股。

#### (二十七) 收入認列

##### 1. 房地銷售收入

本公司銷售住宅及商業大樓，於不動產之控制權移轉予客戶，即完成過戶及實際交屋時認列收入。對於已簽約之銷售合約，基於合約條款之限制，該不動產對本公司沒有其他用途，但直至不動產之法定所有權移轉客戶時，本公司始對合約款項具可執行權利，因此於法定所有權及控制權移轉予客戶之時點認列收入。本公司與客戶簽訂之合約，移轉所承諾之商品或服務予客戶與客戶付款間之時間間隔可能有超過一年者，但評估個別合約財務組成部分不重大，因此本公司並未調整交易價格以反映貨幣時間價值。

##### 2. 租賃收入

於租賃期間內依直線法攤銷按月認列收入。

##### 3. 勞務收入

(1) 本公司提供規劃設計相關服務。勞務收入於服務提供予客戶之財務報導期間內認列為收入。固定價格合約之收入係以資產負債表日止工程已實際完成之進度占全部工程應完成

之比例認列，服務之完工比例以實際發生成本占預估總成本為基礎決定。客戶依照所協議之付款時間表支付合約價款，當本公司已提供之服務超過客戶應付款時認列為合約資產，若客戶應付款超過本公司已提供之服務時則認列為合約負債。

- (2)本公司對收入、成本及完工程度之估計隨情況改變進行修正。任何導因於估計變動之估計收入、成本增加或減少，於導致修正之情況被管理階層所知悉之期間內反映於損益。

#### 五、重大會計判斷、估計及假設不確性之主要來源

本公司編製本個體財務報告時，管理階層已運用其判斷以決定所採用之會計政策，並依據個體資產負債表日當時之情況對於未來事件之合理預期以作出會計估計及假設。所作出之重大會計估計與假設可能與實際結果存有差異，將考量歷史經驗及其他因子持續評估及調整。請詳下列對重大會計判斷、估計與假設不確定性之說明：

##### (一)會計政策採用之重要判斷

無此情形。

##### (二)重要會計估計及假設

採用權益法之投資減損評估

當有減損跡象顯示某項採權益法之投資可能已經減損致帳面金額無法被回收，本公司隨即評估該項投資之減損。本公司係依據享有被投資公司預期未來現金流量之折現值評估可回收金額，並分析其相關假設之合理性。

#### 六、重要會計項目之說明

##### (一)現金及約當現金

	110年12月31日	109年12月31日
零用金及庫存現金	\$ 1,528	\$ 2,674
支票存款	4,790	9,847
活期存款	10,385,529	6,878,730
定期存款	931,769	919,144
合計	<u>\$ 11,323,616</u>	<u>\$ 7,810,395</u>

- 1.本公司之定期存款係屬三個月內到期且具高度流動性之約當現金。
- 2.本公司往來之金融機構信用品質良好，且本公司與多家金融機構往來以分散信用風險，預期發生違約之可能性甚低。
- 3.本公司因預售建案信託款等用途受限部份已轉列「其他金融資產-流動」項下，請詳附註六、(六)及八。

##### (二)按攤銷後成本衡量之金融資產

項目	110年12月31日	109年12月31日
流動項目：		
已質押定存單	<u>\$ 230,000</u>	<u>\$ 260,179</u>

- 1.按攤銷後成本衡量之金融資產認列於損益之明細如下：

	<u>110年度</u>	<u>109年度</u>
利息收入	\$ 452	\$ 588

2.在不考慮所持有之擔保品或其他信用增強之情況下，最能代表本公司持有按攤銷後成本衡量之金融資產，於民國 110 年及 109 年 12 月 31 日信用風險最大之暴險金額分別為\$230,000 及\$260,179。

3.本公司將按攤銷後成本衡量之金融資產提供作為質押擔保之情形請詳附註八。

4.本公司往來之金融機構信用品質良好，且本公司與多家金融機構往來以分散信用風險，預期發生違約之可能性甚低。

(三) 應收票據及帳款

	<u>110年12月31日</u>	<u>109年12月31日</u>
應收票據	\$ 358,564	\$ 350,531
應收帳款	\$ 9,793	\$ 17,703
應收帳款-關係人	21,010	21,000
	<u>\$ 30,803</u>	<u>\$ 38,703</u>

1.應收帳款及應收票據之帳齡分析如下：

	<u>110年12月31日</u>		<u>109年12月31日</u>	
	<u>應收帳款</u>	<u>應收票據</u>	<u>應收帳款</u>	<u>應收票據</u>
未逾期	\$ 30,803	\$ 358,564	\$ 38,703	\$ 350,531

以上係以逾期天數為基準進行之帳齡分析。

2.民國 110 年及 109 年 12 月 31 日之應收帳款及應收票據餘額均為客戶合約所產生，另於民國 109 年 1 月 1 日客戶合約之應收帳款及應收票據餘額為\$437,545。

3.在不考慮所持有之擔保品或其他信用增強之情況下，最能代表本公司應收票據於民國 110 年及 109 年 12 月 31 日信用風險最大之暴險金額分別為\$358,564 及\$350,531；最能代表公司應收帳款於民國 110 年及 109 年 12 月 31 日信用風險最大之暴險金額分別為\$30,803 及\$38,703。

4.相關應收帳款及應收票據信用風險資訊請詳附註十二、(三)。

(四) 存貨

	<u>110年12月31日</u>	<u>109年12月31日</u>
<u>預付土地款</u>		
新北市	\$ 1,375,868	\$ -
桃園市	268,432	48,969
台中市	229,758	-
台南市	-	595,353
	<u>1,874,058</u>	<u>644,322</u>
<u>容積款</u>	<u>1,290,007</u>	<u>949,371</u>

<u>營建用地</u>	<u>110年12月31日</u>	<u>109年12月31日</u>
台北市	\$ 2,316,464	\$ 4,938,961
新北市	3,051,914	4,252,898
桃園市	297,291	-
台中市	6,678,433	5,581,835
彰化縣	121,279	-
台南市	2,560,668	-
高雄市	801,104	-
	<u>15,827,153</u>	<u>14,773,694</u>
減：備抵存貨跌價損失	( <u>16,761</u> )	( <u>19,096</u> )
	<u>15,810,392</u>	<u>14,754,598</u>
<u>在建房地</u>		
台北市	4,580,086	842,987
新北市	2,173,851	10,466,870
桃園市	7,906,017	11,837,366
新竹市	1,219,270	1,219,270
新竹縣	-	1,307,387
台中市	7,344,806	1,551,262
台南市	3,209,277	2,023,674
高雄市	4,294,779	3,079,521
	<u>30,728,086</u>	<u>32,328,337</u>
<u>待售房地</u>		
台北市住宅	-	98,406
新北市廠辦	2,883,268	4,943,351
新北市住宅	7,353,093	5,600,663
桃園市住宅	1,571,249	325,446
新竹縣住宅	16,866	57,094
苗栗縣住宅	-	967,795
台中市住宅	-	169,860
台南市住宅	-	15,453
	<u>11,824,476</u>	<u>12,178,068</u>
	<u>\$ 61,527,019</u>	<u>\$ 60,854,696</u>

1. 本公司民國 110 年及 109 年度認列為費損之存貨成本分別為 \$22,053,727 及 \$18,473,423，其中包含因存貨淨變現價值下降(回升)而認列為銷貨成本之金額為(\$2,335)及\$6,306。
2. 本公司民國 110 年及 109 年度存貨之利息資本化金額分別為 \$465,319 及 \$489,437，利息資本化之利率區間分別為 1.99%~2.25% 及 1.49%~3.87%。
3. 提供擔保情形請詳附註八。
4. 在建房地簽訂信託契約情形，請詳附註九、(二)3 之說明。



5. 本公司於民國 102 年 10 月公告取得臺南市永康區頂安段土地，並與臺南市政府都市發展局訂立「臺南市永康區飛雁新村都市更新案」委託契約在案(帳列預付土地款)。依臺南市都市計畫委員會民國 106 年 2 月決議，將使系爭委託契約無法繼續履行。民國 108 年 3 月雙方協商終止契約，本公司於民國 108 年 4 月收回已繳土地價金等款項；另本公司於民國 109 年 2 月向台南地方法院遞起訴狀，要求台南市政府返還顧問費等雙方認知歧異之金額\$97,238，目前台南地方法院審理中，本公司於民國 107 年度已針對上述顧問費及相關利息提列損失，相關說明請詳附註六、(十二)。

(五) 預付款項

	110年12月31日	109年12月31日
遞延行銷佣金支出	\$ 3,272,737	\$ 2,966,503
預付工程款	435,480	582,643
其他	2,196	1,748
	<u>\$ 3,710,413</u>	<u>\$ 3,550,894</u>

(六) 其他金融資產-流動

	110年12月31日	109年12月31日
受限制銀行存款	\$ 4,100,565	\$ 3,961,744
存出保證金	1,352,716	1,325,446
其他應收款-非關係人	59,515	247,238
其他應收款-關係人	1,922	18,409
	<u>\$ 5,514,718</u>	<u>\$ 5,552,837</u>

1. 受限制銀行存款主係限制用途之國內預售專案信託款；信託專戶之款項應專款專用，除支付工程款、各項稅費等工程所需費用外，於信託存續期間不得動用。信託契約簽訂情形請詳附註九、(二)3 之說明。本公司往來之金融機構信用品質良好，且本公司與多家金融機構往來以分散信用風險，預期發生違約之可能性甚低。
2. 存出保證金主係本公司依合建契約支付之存出保證金等，相關契約及支付情形請詳附註九、(二)4 之說明。本公司之合建案亦與受託金融機構簽訂信託契約，故預期合建對象發生違約之可能性甚低。

(七) 透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產

項	目	110年12月31日	109年12月31日
非流動項目：			
權益工具			
上市櫃公司股票			
	元晶太陽能科技(股)公司	\$ -	\$ 526,684
興櫃公司股票			
	遠雄人壽保險事業(股)公司	6,880	6,880
	評價調整	418,508	824,409
	合計	<u>\$ 425,388</u>	<u>\$ 1,357,973</u>

1. 本公司選擇將屬策略性投資之權益工具投資分類為透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產，該等投資於民國 110 年及 109 年 12 月 31 日之公允價值分別為\$425,388 及\$1,357,973。

2. 透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產認列於損益及綜合損益之明細如下：

透過其他綜合損益按

公允價值衡量之權益工具

認列於其他綜合損益之

公允價值變動

	110年12月31日	109年12月31日
	\$ 36,756	\$ 923,751

累積利益或損失因除列

轉列保留盈餘

	\$ 442,657	\$ -
--	------------	------

3. 本公司未有以透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產作為質押之情。

(八) 採用權益法之投資

表列「採用權益法之投資」

子公司：

遠雄營造(股)公司(遠雄營造)

	110年12月31日	109年12月31日
	\$ 1,033,593	\$ 909,678

關聯企業：

遠雄巨蛋事業(股)公司(遠雄巨蛋)(註)

三新奧特萊斯(股)公司(三新)

	4,844,867	4,912,249
	650,698	670,976
	\$ 6,529,158	\$ 6,492,903

110年度

109年度

表列「採用權益法認列之關聯企業及合資  
損益之分額」

子公司：

遠雄營造

	\$ 223,023	\$ 117,120
--	------------	------------

關聯企業：

遠雄巨蛋

三新

	( 98,138)	( 76,299)
	24,591	47,603
	\$ 149,476	\$ 88,424

註：本公司於民國 95 年 9 月轉投資遠雄巨蛋，並承諾臺北市政府對該公司持股比例不低於 20%。

1. 子公司

有關本公司之子公司資訊，請參見本公司民國 110 年度合併財務報表附註四、(三)。

2. 關聯企業基本及財務資訊

(1) 本公司重大關聯企業之基本資訊如下：

公司名稱	主要營業場所	持股比率		關係之性質	衡量方法
		110年12月31日	109年12月31日		
遠雄巨蛋	台灣	26.51%	27.68%	採用權益法之投資	權益法

(2) 本公司重大關聯企業之彙總性財務資訊如下：

資產負債表

	遠雄巨蛋	
	110年12月31日	109年12月31日
流動資產	\$ 2,931,468	\$ 1,872,511
非流動資產	29,458,947	26,326,734
流動負債	( 2,124,263)	( 1,170,027)
非流動負債	( 11,984,857)	( 9,279,626)
淨資產總額	<u>\$ 18,281,295</u>	<u>\$ 17,749,592</u>
占關聯企業淨資產之份額 (即關聯企業帳面價值)	<u>\$ 4,844,867</u>	<u>\$ 4,912,249</u>

綜合損益表

	遠雄巨蛋	
	110年度	109年度
營業收入	\$ -	\$ -
本期淨損(本期綜合損益總額)	<u>(\$ 368,296)</u>	<u>(\$ 283,472)</u>

- (3)本公司個別不重大關聯企業之帳面金額及其經營結果之份額彙總如下：民國 110 年及 109 年 12 月 31 日，本公司個別不重大關聯企業之帳面金額合計分別為 \$650,698 及 \$670,976。

	110年度	109年度
本期綜合損益總額	<u>\$ 24,591</u>	<u>\$ 47,603</u>

- 3.本公司之子公司遠雄營造於民國 109 年 5 月經股東會決議通過，減資普通股 150,000 仟股，依持股比例退回股款金額計 \$1,494,169 予本公司。

4.關聯企業營運資訊

遠雄巨蛋：

(1)工期展期

遠雄巨蛋於民國 95 年 10 月 3 日與臺北市政府簽訂「臺北文化體育園區-大型室內體育館開發計畫案興建營運契約」，興建營運許年限自簽訂契約之日起算共計 50 年。

截至民國 110 年 12 月 31 日止，因天候及都審爭議事項等因素致影響工期部分，經協商及仲裁判斷得展延工期至民國 109 年 8 月。

(2)停工處分及建造執照變更

臺北市政府於民國 104 年 5 月 20 日以遠雄巨蛋違反建築法第 58 條規定予以勒令停工之行政處分，經相關程序，遠雄巨蛋於民國 109 年 8 月取得臺北市政府核發之復工核准函，並於民國 109 年 7 月取得第三次變更後建造執照。再於民國 110 年 8 月 2 日提出第四次建造執照變更，現臺北市政府建管處審查中。

遠雄巨蛋因停工期間所受之損失業已於民國 109 年 10 月依國家賠償法請求賠償，目前於臺灣臺北地方法院審理中，現與市府協議暫停訴訟至民國 111 年 3 月 18 日。

(3)合約約定

A.依興建營運契約規定，除非契約已全部確定終止，否則於爭議處理期間，不論遠雄巨蛋及臺北市政府是否已進行協商或協調，亦不論該爭議是否已提請澄清、解釋、協調、協商或訴訟，

於爭議處理期間雙方均應繼續履行契約。

B.有關遠雄巨蛋與臺北市政府間之相關爭議均依法處理中，遠雄巨蛋係依相關法規審查，興建中之資產均係依核定之建造執照興建，並依興建營運契約履行相關權利義務，並無違誤之處。

5.本公司為三新及遠雄巨蛋向金融機構聯合授信貸款提供擔保，並將持有之三新及遠雄巨蛋部分股票設質予金融機構作為融資擔保品，相關擔保情形請詳附註七、(三)11及八。

#### (九)租賃交易－承租人

1.本公司租賃之標的資產包括房屋及建物與土地使用權，租賃合約之期間介於3到40年。租賃合約是採個別協商並包含各種不同的條款及條件，除租賃之資產非經出租人允許不得用作借貸擔保及不得轉租外，未有加諸其他之限制。

2.使用權資產之帳面價值與認列之折舊費用資訊如下：

	110年12月31日	109年12月31日
	帳面金額	帳面金額
房屋及建築	\$ 78,152	\$ 97,965
土地使用權	803,524	785,856
	<u>\$ 881,676</u>	<u>\$ 883,821</u>
	110年度	109年度
	折舊費用	折舊費用
房屋及建築	\$ 19,538	\$ 25,117
土地使用權	42,367	40,938
	<u>\$ 61,905</u>	<u>\$ 66,055</u>

3.本公司於民國110年及109年度使用權資產之增添分別為\$0及\$102,678。

4.與租賃合約有關之損益項目資訊如下：

	110年度	109年度
<u>影響當期損益之項目</u>		
租賃負債之利息費用	\$ 21,918	\$ 25,187
屬低價值資產租賃之費用	516	2,615

5.本公司於民國110年及109年度租賃現金流出總額分別為\$74,945及\$80,291。

6.租賃延長之選擇權及租賃終止之選擇權

(1)本公司租賃合約中向關係人承租之辦公室類型，包含了本公司可行使之延長選擇權，於租賃合約中簽訂該條款係為提高本公司營運靈活之管理。

(2)本公司於決定租賃期間時，係將所有行使延長選擇權，會產生經濟誘因的事實和情況納入考量。當發生對行使延長選擇權或不行使終止選擇權之評估的重大事件發生時，則租賃期間將重新估計。

(3)基於不行使延長選擇權之重新評估，民國109年度之使用權資產及租賃負債同時調減\$300,706。

(十)租賃交易－出租人

1.本公司出租之標的資產包括土地、房屋及建物，租賃合約之期間通常介於3到5年，租賃合約是採個別協商並包含各種不同的條款及條件。為保全出租資產之使用情況，通常會要求承租人不得將租賃資產用作借貸擔保。

2.本公司於民國110年及109年度基於營業租賃合約認列之利益如下：

	110年度	109年度
租金收入	\$ 269,279	\$ 259,107

3.本公司以營業租賃出租之應收租賃款之到期日分析如下：

	110年12月31日		109年12月31日
111年	\$ 226,312	110年	\$ 265,111
112年	165,221	111年	146,350
113年	135,094	112年	90,970
114年以後	179,004	113年以後	88,449
合計	\$ 705,631	合計	\$ 590,880

(十一)投資性不動產

	110年		
	供租賃		
	土地	房屋及建築	合計
1月1日			
成本	\$ 291,662	\$ 1,950,395	\$ 2,242,057
累計折舊	-	(452,466)	(452,466)
	\$ 291,662	\$ 1,497,929	\$ 1,789,591
1月1日	\$ 291,662	\$ 1,497,929	\$ 1,789,591
處分	(45,645)	(74,618)	(120,263)
折舊費用	-	(57,823)	(57,823)
12月31日	\$ 246,017	\$ 1,365,488	\$ 1,611,505
12月31日			
成本	\$ 246,017	\$ 1,864,992	\$ 2,111,009
累計折舊及減損	-	(499,504)	(499,504)
	\$ 246,017	\$ 1,365,488	\$ 1,611,505

	109年		
	供租賃		
	土地	房屋及建築	合計
1月1日			
成本	\$ 301,308	\$ 1,975,584	\$ 2,276,892
累計折舊	-	( 395,881)	( 395,881)
	<u>\$ 301,308</u>	<u>\$ 1,579,703</u>	<u>\$ 1,881,011</u>
1月1日	\$ 301,308	\$ 1,579,703	\$ 1,881,011
處分	( 9,646)	( 22,798)	( 32,444)
折舊費用	-	( 58,976)	( 58,976)
12月31日	<u>\$ 291,662</u>	<u>\$ 1,497,929</u>	<u>\$ 1,789,591</u>
12月31日			
成本	\$ 291,662	\$ 1,950,395	\$ 2,242,057
累計折舊及減損	-	( 452,466)	( 452,466)
	<u>\$ 291,662</u>	<u>\$ 1,497,929</u>	<u>\$ 1,789,591</u>

1. 投資性不動產之租金收入及直接營運費用：

	110年度	109年度
投資性不動產之租金收入	\$ 269,279	\$ 259,107
當期產生租金收入之投資性不動產所發生之直接營運費用	\$ 155,772	\$ 175,271

2. 本公司部分投資性不動產已提供作為長、短期借款及發行短期票券之擔保品，請詳附註八說明。

3. 本公司持有之投資性不動產於民國 110 年及 109 年 12 月 31 日之公允價值分別為 \$4,371,778 及 \$4,531,478，上開公允價值主係根據相關資產鄰近地區類似不動產之市場交易價格等方式評估而得。

(十二) 其他非流動資產

	110年12月31日	109年12月31日
存出保證金	\$ 7,782	\$ 8,571
長期應收分期帳款	73,081	197,948
長期應收款項	103,625	233,125
備抵呆帳-長期應收款項	( 103,625)	( 233,125)
其他	860	1,653
	<u>\$ 81,723</u>	<u>\$ 208,172</u>

1. 截至民國 110 年及 109 年 12 月 31 日長期應收分期款項金額分別為 \$73,081 及 \$197,948，相關信用風險資訊請詳附註十二、(三)。

2. 民國 109 年 12 月 31 日之長期應收款項金額主係被桃園縣政府以本公司違反「八德地區合宜住宅招商投資興建(用地標售)案」投標須知等規定解除契約，而沒收之履約保證金 \$129,500 等爭議款項。上述款項，本公司已決定不提起上訴，並於民國 110 年沖銷備抵損失金額計 \$ 129,500。另有「臺南市永康區飛雁新村都市更新案」爭訟款 \$97,238，請詳附註六、(四)。

(十三) 短期借款

<u>借款性質</u>	<u>110年12月31日</u>	<u>利率區間</u>	<u>擔保品</u>
銀行借款			
擔保借款	\$ 24,547,170	1.73%~2.68%	存貨、投資性不動產
信用借款	<u>1,866,667</u>	1.75%~2.46%	
	<u>\$ 26,413,837</u>		
<u>借款性質</u>	<u>109年12月31日</u>	<u>利率區間</u>	<u>擔保品</u>
銀行借款			
擔保借款	\$ 23,354,430	1.73%~2.68%	存貨、投資性不動產
信用借款	<u>1,933,333</u>	1.75%~2.60%	
	<u>\$ 25,287,763</u>		

擔保情形請詳附註七、(三)12及八。

(十四) 應付短期票券

	<u>110年12月31日</u>	<u>109年12月31日</u>
應付商業本票	\$ 2,117,100	\$ 2,663,100
減：未攤銷折價	( <u>1,588</u> )	( <u>2,077</u> )
	<u>\$ 2,115,512</u>	<u>\$ 2,661,023</u>
利率區間	1.84%~1.94%	1.90%~1.94%

擔保情形請詳附註七、(三)12及八。

(十五) 其他應付款

	<u>110年12月31日</u>	<u>109年12月31日</u>
應付稅捐	\$ 228,261	\$ 179,242
應付薪資	291,623	170,305
應付設備款	5,597	-
應付無形資產款項	5,159	9,398
其他	<u>23,845</u>	<u>72,219</u>
	<u>\$ 554,485</u>	<u>\$ 431,164</u>

(十六) 長期借款

借款性質	借款期間及還款方式	利率區間	擔保品	110年12月31日
長期擔保銀行借款				
上海商業儲蓄銀行	自民國110年4月至112年4月，本金屆期償還	2.25%	存貨	\$ 29,200
日盛國際商業銀行	自民國106年5月至111年5月，並依合約分期償還	2.26%	投資性不動產	200,000
彰化商業銀行	自民國106年2月至111年2月，並依合約分期償還	2.26%	存貨、投資性不動產	227,500
臺灣土地銀行	自民國110年10月至112年10月，本金屆期償還	2.00%	存貨	482,270
臺灣人壽	自民國109年2月至111年2月，並依合約分期償還	1.90%	存貨、投資性不動產	348,370
				<u>1,287,340</u>
減：一年或一營業週期內到期之長期借款				( 775,870)
減：遞延費用-聯貸主辦費				( 3,909)
				<u>\$ 507,561</u>



借款性質	借款期間及還款方式	利率區間	擔保品	109年12月31日
長期擔保銀行借款				
上海商業儲蓄銀行	自民國108年5月至110年4月，本金屆期償還	2.25%	存貨	\$ 74,200
日盛國際商業銀行	自民國106年5月至111年5月，並依合約分期償還	2.26%	投資性不動產	260,000
	自民國108年6月至110年6月，本金屆期償還	1.98%	存貨、投資性不動產	195,282
中國信託商業銀行	自民國108年6月至110年6月，並依合約分期償還	1.74%	存貨、投資性不動產	376,476
彰化商業銀行	自民國106年2月至111年2月，並依合約分期償還	2.63%	存貨、投資性不動產	297,500
臺灣土地銀行	自民國107年10月至110年10月，並依合約分期償還	2.11%	存貨	772,790
	自民國108年8月至111年8月，並依合約分期償還	2.11%	存貨、投資性不動產	503,870
凱基商業銀行	自民國108年9月至110年9月，本金屆期償還	2.00%	存貨、投資性不動產	100,000
陽信商業銀行	自民國108年8月至110年8月，本金屆期償還	1.90%	存貨、投資性不動產	200,000
兆豐國際商業銀行	自民國108年10月至110年10月，並依合約分期償還	2.25%	存貨、投資性不動產	407,000
臺灣中小企業銀行	自民國108年11月至111年11月，並依合約分期償還	2.25%	存貨、投資性不動產	220,417
臺灣人壽	自民國109年2月至111年2月，並依合約分期償還	1.90%	存貨、投資性不動產	500,000
				<u>3,907,535</u>
減：一年或一營業週期內到期之長期借款				( 2,470,345)
減：遞延費用-聯貸主辦費				( <u>6,289</u> )
				<u>\$ 1,430,901</u>

1.截至民國110年及109年12月31日止，本公司未攤銷之遞延聯貸主辦費分別為\$3,909及\$6,289，帳列為該長期銀行借款原始衡量之減除金額，於借款期間內攤銷為利息費用。民國110年及109年度遞延聯貸主辦費攤銷數皆為\$2,380。

2.擔保情形請詳附註八。

#### (十七) 退休金

1.(1)本公司依據「勞動基準法」之規定，訂有確定福利之退休辦法，適用於民國94年7月1日實施「勞工退休金條例」前所有正式員工之服務年資，以及於實施「勞工退休金條例」後選擇繼續適用勞動基準法員工之後續服務年資。員工符合退休條件者，退休金之支付係根據服務年資及退休前6個月之平均薪

資計算，15年以內(含)的服務年資每滿一年給予兩個基數，超過15年之服務年資每滿一年給予一個基數，惟累積最高以45個基數為限。本公司按月就薪資總額2%提撥退休基金，以勞工退休準備金監督委員會之名義專戶儲存於台灣銀行。另本公司於每年年度終了前，估算前項勞工退休準備金專戶餘額，若該餘額不足給付次一年度內預估符合退休條件之勞工依前述計算之退休金數額，本公司將於次年度三月底前一次提撥其差額。

(2) 資產負債表認列之金額如下：

	110年12月31日	109年12月31日
確定福利義務現值	(\$ 24,868)	(\$ 29,016)
計畫資產公允價值	<u>25,961</u>	<u>26,957</u>
淨確定福利(負債)資產	<u>\$ 1,093</u>	<u>(\$ 2,059)</u>

(3) 淨確定福利負債之變動如下：

	確定福利義務現值	計畫資產公允價值	淨確定福利負債
110年度			
1月1日餘額	(\$ 29,016)	\$ 26,957	(\$ 2,059)
當期服務成本	( 191)	-	( 191)
利息(費用)收入	( 184)	<u>168</u>	( 16)
	<u>( 29,391)</u>	<u>27,125</u>	<u>( 2,266)</u>
再衡量數：			
計畫資產報酬(不包括包含於利息收入或費用之金額)	-	319	319
財務假設變動影響	( 78)	-	( 78)
經驗調整	<u>( 478)</u>	<u>-</u>	<u>( 478)</u>
	<u>( 556)</u>	<u>319</u>	<u>( 237)</u>
提撥退休基金	-	312	312
支付退休金	6,237	( 1,795)	4,442
其他	<u>( 1,158)</u>	<u>-</u>	<u>( 1,158)</u>
12月31日餘額	<u>(\$ 24,868)</u>	<u>\$ 25,961</u>	<u>\$ 1,093</u>

確定福利義務現值 計畫資產公允價值 淨確定福利負債

109年度

1月1日餘額	(\$ 53,811)	\$ 34,812	(\$ 18,999)
當期服務成本	( 186)	-	( 186)
利息(費用)收入	( 412)	224	( 188)
	( 54,409)	35,036	( 19,373)

再衡量數：

計畫資產報酬(不包括包含於利息收入或費用之金額)	-	1,350	1,350
財務假設變動影響(經驗調整)	( 454)	-	( 454)
	( 262)	-	( 262)
	( 716)	1,350	634

提撥退休基金	-	354	354
支付退休金	25,028	( 9,783)	15,245
其他	1,081	-	1,081
12月31日餘額	(\$ 29,016)	\$ 26,957	(\$ 2,059)

(4)本公司之確定福利退休計畫基金資產，係由臺灣銀行按該基金年度投資運用計畫所定委託經營項目之比例及金額範圍內，依勞工退休基金收支保管及運用辦法第六條之項目（即存放國內外之金融機構，投資國內外上市、上櫃或私募之權益證券及投資國內外不動產之證券化商品等）辦理委託經營，相關運用情形係由勞工退休基金監理會進行監督。該基金之運用，其每年決算分配之最低收益，不得低於依當地銀行二年定期存款利率計算之收益，若有不足，則經主管機關核准後由國庫補足。因本公司無權參與該基金之運作及管理，故無法依國際會計準則第19號第142段規定揭露計畫資產公允價值之分類。民國110年及109年12月31日構成該基金總資產之公允價值，請詳政府公告之各年度之勞工退休基金運用報告。

(5)有關退休金之精算假設彙總如下：

	110年度	109年度
折現率	0.75%	0.80%
未來薪資增加率	2.50%	2.50%

對於未來死亡率之假設係按照台灣年金保險生命表及經驗估計。

因採用之主要精算假設變動而影響之確定福利義務現值分析如下：

	折現率		未來薪資增加率	
	增加0.25%	減少0.25%	增加1%	減少1%
110年12月31日				
對確定福利義務現值之影響	(\$ 381)	\$ 399	\$ 1,654	(\$ 1,422)
109年12月31日				
對確定福利義務現值之影響	(\$ 565)	\$ 590	\$ 2,448	(\$ 2,111)

上述之敏感度分析係基於其他假設不變的情況下分析單一假設變動之影響。實務上許多假設的變動則可能是連動的。敏感度分析係與計算資產負債表之淨退休金負債所採用的方法一致。

本期編製敏感度分析所使用之方法與假設與前期相同。

(6)本公司於民國 111 年度預計支付予退休計畫之提撥金為\$297。

(7)截至民國 110 年 12 月 31 日，該退休計畫之加權平均存續期間為 12.6 年。

2.(1)自民國 94 年 7 月 1 日起，本公司依據「勞工退休金條例」，訂有確定提撥之退休辦法，適用於本國籍之員工。本公司就員工選擇適用「勞工退休金條例」所定之勞工退休金制度部分，每月按薪資之 6%提繳勞工退休金至勞保局員工個人帳戶，員工退休金之支付依員工個人之退休金專戶及累積收益之金額採月退休金或一次退休金方式領取。

(2)民國 110 年及 109 年度，本公司依上開退休金辦法認列之退休金成本分別為\$7,002 及\$5,978。

#### (十八)股本

1.民國 110 年 12 月 31 日止，本公司額定資本額為\$10,000,000，實收資本額為\$7,815,962，每股面額 10 元，分為 781,596 仟股。本公司已發行股份之股款均已收訖。

本公司普通股期初與期末流通在外股數調節如下：

單位：仟股

	110年	109年
1月1日	781,596	806,259
註銷庫藏股	-	( 24,663 )
12月31日	<u>781,596</u>	<u>781,596</u>

#### 2.庫藏股

(1)為維護本公司股東之權益，本公司於民國 109 年 3 月 30 日董事會決議通過買回公司股份計 40,000 仟股，於民國 109 年 3 月 31 日至 5 月 29 日，累計買回公司股份計 24,663 仟股，買回金額計\$1,028,604，並於民國 109 年 6 月 24 日註銷庫藏股 24,663 仟股，面額計\$246,630。

(2)證券交易法規定公司對買回發行在外股份之數量比例，不得超過公司已發行股份總數百分之十，收買股份之總金額，不得逾保留盈餘加計發行股份溢價及已實現之資本公積金額。

(3)本公司持有之庫藏股票依證券交易法規定不得質押，於未轉讓前亦不得享有股東權利。

(4)依證券交易法規定，因供轉讓股份予員工所買回之股份，應於買回之日起五年內將其轉讓，逾期未轉讓者，視為公司未發行股份，並應辦理變更登記銷除股份。而為維護公司信用及股東權益所買回股份，應於買回之日起六個月內辦理變更登記銷除股份。

#### (十九)資本公積

依公司法規定，超過票面金額發行股票所得之溢額及受領贈與之所

得之資本公積，除得用於彌補虧損外，於公司無累積虧損時，按股東原有股份之比例發給新股或現金。另依證券交易法之相關規定，以上開資本公積撥充資本時，每年以其合計數不超過實收資本額百分之十為限。公司非於盈餘公積填補資本虧損仍有不足時，不得以資本公積補充之。

	110年					
	發行溢價	轉換公司債 轉換溢價	處分資產 增益	長期投資	其他	合計
1月1日	\$ 7,237,491	\$ 754,866	\$ 24,100	\$ 23,780	\$ 279,405	\$ 8,319,642
採用權益法認列關聯企業 股權淨值之變動數	-	-	-	36,935	-	36,935
12月31日	<u>\$ 7,237,491</u>	<u>\$ 754,866</u>	<u>\$ 24,100</u>	<u>\$ 60,715</u>	<u>\$ 279,405</u>	<u>\$ 8,356,577</u>
	109年					
	發行溢價	轉換公司債 轉換溢價	處分資產 增益	長期投資	其他	合計
1月1日	\$7,465,868	\$ 778,686	\$ 24,100	\$ 48,793	\$ 279,405	\$8,596,852
註銷庫藏股	( 228,377)	( 23,820)	-	-	-	( 252,197)
採用權益法認列關聯企業 股權淨值之變動數	-	-	-	( 25,760)	-	( 25,760)
實際取得非控制權益價格 與帳面價值差額	-	-	-	747	-	747
12月31日	<u>\$7,237,491</u>	<u>\$ 754,866</u>	<u>\$ 24,100</u>	<u>\$ 23,780</u>	<u>\$ 279,405</u>	<u>\$8,319,642</u>

#### (二十) 保留盈餘

1. 本公司盈餘分派或虧損撥補，得於每半年會計年度終了後為之。每半會計年度決算如有盈餘，應先預估並保留應納稅捐、彌補累積虧損、預估保留員工酬勞、次提百分之十為法定盈餘公積；並依法提列或迴轉特別盈餘公積，如尚有盈餘，其餘額加計期初累計未分配盈餘數為股東紅利，由董事會擬具盈餘分派議案，以現金方式為之時，應經董事會決議，以發行新股方式為之時，應提請股東會決議後分派之。
2. 本公司年度總決算如有本期稅後淨利，應先彌補累積虧損（包括調整未分配盈餘金額），依法提撥百分之十為法定盈餘公積；但法定盈餘公積累積已達本公司實收資本總額時，不在此限。次依法令或主管機關規定提撥或迴轉特別盈餘公積。嗣餘盈餘，連同期初未分配盈餘（包括調整未分配盈餘金額），由董事會擬具盈餘分派議案，以發行新股方式為之時，應提請股東會決議後分派之。惟公司得考量未來業務及重大資本支出計畫，優先保留所需資金嗣以後年度有充足資金時再行分派。本公司依公司法第二四〇條第五項規定，授權董事會以三分之二以上董事之出席，及出席董事過半數之決議，將應分派股息及紅利之全部或一部，以發放現金方式為之，並報告股東會。
3. 本公司屬建築業，企業生命週期正值業務擴充追求穩定成長階段，考量本公司未來資金需求及長期財務規劃，並滿足股東對現金流入之需求，本公司股利政策採不過度膨脹股本為原則。分派盈餘時得視當時及未來狀況保留適當盈餘不予分派。股東紅利得以股票及現金股利二方式配合處理，惟現金股利以不低於股利總額

50%之比率為原則，視當時之投資計劃及資本結構決定二者間之比例。

4. 本公司依公司法第二四一條規定，將法定盈餘公積及資本公積之全部或一部，按股東原有股份之比例發給新股或現金，以發放現金方式時，授權董事會以三分之二以上董事之出席，及出席董事過半數之決議之，並報告股東會。
5. 本公司分派盈餘時，如當年帳列股東權益產生減項金額自當年度稅後盈餘與前期未分配盈餘提列相同數額之特別盈餘公積，屬前期累積之股東權益減項，則自前期未分配盈餘提列同額之特別盈餘公積不得分派。嗣後股東權益減項數額迴轉回未分配盈餘後，得就迴轉部分分派盈餘。
- 6.(1) 本公司於民國 110 年 7 月 30 日及 109 年 6 月 5 日經股東會決議通

過民國 109 年及 108 年盈餘分派案：

	109 年 度		108 年 度	
	金額	每股股利(元)	金額	每股股利(元)
法定盈餘公積	\$ 383,487		\$ 313,895	
特別盈餘公積	( 95,084)		77,044	
現金股利(註)	3,517,183	\$ 4.5	2,821,907	\$ 3.5
	<u>\$ 3,805,586</u>		<u>\$ 3,212,846</u>	

註：其中包含民國 109 年 9 月 22 日經董事會決議通過民國 109 年

上半年盈餘分派案，分派股利之金額計 \$781,597。

- (2) 本公司於民國 110 年 9 月 24 日經董事會決議通過民國 110 年度上半年盈餘分派案，明細如下：

	110 年 上 半 年 度	
	金額	每股股利(元)
法定盈餘公積	\$ 168,513	
現金股利	781,596	\$ 1.0
	<u>\$ 950,109</u>	

- (3) 本公司於民國 111 年 3 月 22 日經董事會提議民國 110 年度盈餘分派案如下，其中現金股利業經董事會特別決議：

	110 年 度	
	金額	每股股利(元)
法定盈餘公積	\$ 652,172	
現金股利(註)	4,298,779	\$ 5.5
	<u>\$ 4,950,951</u>	

註：其中包含民國 110 年 9 月 24 日經董事會決議通過民國 110 年上半年盈餘分派案，分派股利之金額計 \$781,596。本公司民國 110 年度之盈餘分派案尚未經股東會決議通過。上述董事會通過之盈餘分派情形，請至公開資訊觀測站查詢。

(二十一)其他權益項目

	110年	109年
	透過其他綜合損益按 公允價值衡量之金融 資產未實現評價損益	透過其他綜合損益按 公允價值衡量之金融 資產未實現評價損益
1月1日	\$ 829,044	(\$ 95,084)
評價調整-本公司	36,756	923,751
評價調整-子公司	3,622	377
評價調整轉出至保留盈餘	(442,657)	-
12月31日	\$ 426,765	\$ 829,044

(二十二)營業收入

	110年度	109年度
客戶合約之收入	\$ 32,738,429	\$ 25,433,048
租賃收入	269,279	259,107
	\$ 33,007,708	\$ 25,692,155

1.客戶合約收入之細分

本公司之收入源於提供隨時間逐步移轉及於某一時點移轉之商品及勞務，可細分如下：

	建設部	合計
<u>110年度</u>		
部門收入	\$ 32,738,429	\$ 32,738,429
收入認列時點		
於某一時點認列之收入	\$ 32,738,429	\$ 32,738,429
<u>109年度</u>		
部門收入	\$ 25,433,048	\$ 25,433,048
收入認列時點		
於某一時點認列之收入	\$ 25,373,048	\$ 25,373,048
隨時間逐步認列之收入	60,000	60,000
	\$ 25,433,048	\$ 25,433,048

2.合約負債

(1)本公司認列客戶合約收入相關之合約負債如下：

	110年12月31日	109年12月31日	109年1月1日
合約負債：			
銷售合約	\$ 9,484,926	\$ 8,184,230	\$ 6,801,945

(2)期初合約負債本期認列收入

	110年度	109年度
期初合約負債餘額本期認列收入		
銷售合約	\$ 4,589,621	\$ 3,133,299

(二十三) 利息收入

	110年度	109年度
利息收入		
銀行存款利息	\$ 26,190	\$ 25,049
按攤銷後成本衡量之金融資產		
利息收入	452	588
利息收入合計	<u>\$ 26,642</u>	<u>\$ 25,637</u>

(二十四) 其他收入

	110年度	109年度
違約金收入	\$ -	\$ 13,185
其他收入-其他	69,375	48,511
合計	<u>\$ 69,375</u>	<u>\$ 61,696</u>

(二十五) 其他利益及損失

	110年度	109年度
外幣兌換利益(損失)	(\$ 7,407)	\$ 15,869
什項支出	(7,121)	(8,866)
合計	<u>(\$ 14,528)</u>	<u>\$ 7,003</u>

(二十六) 財務成本

	110年度	109年度
利息費用：		
銀行借款	\$ 583,407	\$ 634,661
其他利息費用	57,097	49,869
其他財務費用	75,361	58,698
	715,865	743,228
減：符合要件之資產資本化金額	(465,319)	(489,437)
財務成本	<u>\$ 250,546</u>	<u>\$ 253,791</u>

(二十七) 員工福利、折舊及攤銷費用

	110年度		
	營業成本	營業費用	合計
員工福利費用(註)			
薪資費用	\$ -	\$ 354,817	\$ 354,817
勞健保費用	-	14,815	14,815
退休金費用	-	7,209	7,209
董事酬金	-	40,468	40,468
其他用人費用	-	22,311	22,311
折舊費用	100,190	39,713	139,903
攤銷費用	-	63,104	63,104



	109年度		
	營業成本	營業費用	合計
員工福利費用(註)			
薪資費用	\$ -	\$ 241,307	\$ 241,307
勞健保費用	-	11,604	11,604
退休金費用	-	6,352	6,352
董事酬金	-	30,025	30,025
其他用人費用	-	19,481	19,481
折舊費用	99,915	28,908	128,823
攤銷費用	-	32,659	32,659

註：1.民國 110 年及 109 年度本公司員工人數分別為 155 人及 154 人，其中未兼任員工之董事人數皆為 4 人。

2.(1)民國 110 年度平均員工福利費用\$2,643；民國 109 年度平均員工福利費用\$1,858。

(2)民國 110 年度平均員工薪資費用\$2,350；民國 109 年度平均員工薪資費用\$1,609。

(3)平均員工薪資費用調整變動情形為 46.05%。

(4)本公司未有監察人，故無監察人酬金。

(5)本公司董事、經理人及員工之薪資報酬政策如下：

本公司於章程訂有董事酬勞及員工酬勞政策，並設置薪資報酬委員會評估與監督本公司董事及經理人之薪資報酬制度。董事及經理人酬勞訂定之程序係以本公司之董事會績效評估辦法及員工績效考核作為評核之依據，除參考公司的營運績效、未來風險、發展策略及產業趨勢外，亦考量個人對公司績效的貢獻，給予合理報酬。本公司遵照法令規定與各地區需求，制定完整的員工福利制度，以提供員工良好之薪酬及福利條件。員工薪酬包含按月發給之薪資、按經營績效發放之分紅獎金及依據年度獲利狀況及章程規定所發放之員工酬勞。公司每年定期進行全公司同仁之績效考核作業，確實瞭解同仁之工作績效，以為升遷、訓練發展及薪酬發放之依據。

依本公司章程規定，年度如有獲利，應依稅前利益提撥員工酬勞不低於 1%，董事酬勞不高於 2%。但公司尚有累積虧損時，應先保留彌補數額。前項員工酬勞以股票或現金為之，其給付對象包括符合一定條件之從屬公司員工。

1.本公司民國 110 年及 109 年度員工酬勞估列金額分別為\$80,456 及\$49,641；董事酬勞估列金額分別為\$40,228 及\$29,785，前述金額帳列薪資費用科目。

2.民國 110 年度估列員工酬勞及董事酬勞金額係以本公司各該段期間之稅前淨利扣除員工及董事酬勞前之金額乘上本公司章程訂定之員工酬勞及董事酬勞分派成數為估計基礎，若次年度通過財務報告日後有變動，則依會計估計變動處理，並將該變動之影響認列為次年度損益。

3.經董事會決議之民國 109 年度員工酬勞\$49,541 及董事酬勞\$24,771，與民國 109 年度財務報告認列之員工酬勞\$49,641 及董事酬勞\$29,785 之差異為\$5,114，業已調整於民國 110 年度之

損益。

本公司董事會通過之員工酬勞及董事酬勞相關資訊可至公開資訊觀測站查詢。

(二十八) 所得稅

1. 所得稅費用

(1) 所得稅費用組成部分：

	110年度	109年度
當期所得稅：		
至當期為止所得產生之所得稅	\$ 1,802,186	\$ 1,024,299
以前年度所得稅低估	44,608	5,423
當期所得稅總額	<u>1,846,794</u>	<u>1,029,722</u>
遞延所得稅：		
暫時性差異之原始產生及迴轉	( 2,543)	11,642
所得稅費用	<u>\$ 1,844,251</u>	<u>\$ 1,041,364</u>

(2) 與其他綜合損益相關之所得稅金額：

	110年度	109年度
確定福利義務之再衡量數	(\$ 47)	\$ 127

2. 所得稅費用與會計利潤關係

	110年度	109年度
稅前淨利按法令稅率計算所得稅	\$ 1,584,982	\$ 975,351
免稅所得影響數	( 192,670)	( 84,470)
按法令規定其他財稅差影響數	32,041	( 116,974)
當期課稅所得產生之所得稅費用	1,424,353	773,907
以前年度所得稅低估數	44,608	5,423
出售土地之土地增值稅	375,290	262,034
帳列所得稅費用	<u>\$ 1,844,251</u>	<u>\$ 1,041,364</u>

3. 因暫時性差異及課稅損失而產生之各遞延所得稅資產或負債金額如下：

	110年度			
	1月1日	認列於損益	認列於 其他綜合淨利	12月31日
暫時性差異：				
- 遞延所得稅資產：				
退休金	\$ 412	(\$ 631)	\$ 47	(\$ 172)
未休假獎金	1,260	-	-	1,260
未實現兌換損失	3,264	3,174	-	6,438
合計	<u>\$ 4,936</u>	<u>\$ 2,543</u>	<u>\$ 47</u>	<u>\$ 7,526</u>



(三十一) 來自籌資活動之負債之變動

	短期借款	應付短期票券	長期借款(含一年 或一營業週期內 到期之長期借款)	存入保證金 (帳列其他 非流動負債)	租賃負債 (含流動 及非流動)	來自籌資活動 之負債總額
110年1月1日	\$ 25,287,763	\$ 2,661,023	\$ 3,901,246	\$ 67,393	\$ 839,158	\$ 32,756,583
籌資現金流量之變動	1,126,074	( 545,511)	( 2,620,195)	4,551	( 52,511)	( 2,087,592)
其他非現金之變動	-	-	2,380	-	59,761	62,141
110年12月31日	\$ 26,413,837	\$ 2,115,512	\$ 1,283,431	\$ 71,944	\$ 846,408	\$ 30,731,132
	短期借款	應付短期票券	長期借款(含一年 或一營業週期內 到期之長期借款)	存入保證金 (帳列其他 非流動負債)	租賃負債 (含流動 及非流動)	來自籌資活動 之負債總額
109年1月1日	\$ 19,157,390	\$ 3,078,191	\$ 6,748,629	\$ 69,625	\$ 1,136,723	\$ 30,190,558
籌資現金流量之變動	6,130,373	( 417,168)	( 2,849,763)	( 2,232)	( 52,489)	2,808,721
其他非現金之變動	-	-	2,380	-	( 245,076)	( 242,696)
109年12月31日	\$ 25,287,763	\$ 2,661,023	\$ 3,901,246	\$ 67,393	\$ 839,158	\$ 32,756,583

七、關係人交易

(一) 母公司與最終控制者

本公司由信宇投資股份有限公司控制，其直接及間接持有本公司52.18%股份。本公司之最終母公司為信宇投資股份有限公司。

(二) 關係人之名稱及關係

關係人名稱	與本公司之關係
信宇投資股份有限公司(信宇投資)	最終母公司
遠東建設事業股份有限公司(遠東建設)	對本公司具重大影響之個體
遠雄營造股份有限公司(遠雄營造)	子公司
遠雄巨蛋事業股份有限公司(遠雄巨蛋)	關聯企業
三新奧特萊斯股份有限公司(三新)	"
趙藤雄	主要管理階層
趙文嘉	"
東源營造工程股份有限公司(東源營造)	其他關係人
財團法人遠雄文教公益基金會(遠雄文教)	"
遠雄人壽保險事業股份有限公司(遠雄人壽)	"
遠雄房地產發展股份有限公司(遠雄房地產)	"

(續次頁)

關係人名稱	與本公司之關係
遠雄流通事業股份有限公司(遠雄流通)	其他關係人
悅樂飯店事業股份有限公司(悅樂飯店)	"
遠雄悅來大飯店股份有限公司(遠雄悅來)	"
遠雄國際投資股份有限公司(遠雄國際)	"
張麗蓉	"
蔡佩真	"

(三) 與關係人間之重大交易事項

1. 營業收入

	110年度	109年度
勞務收入：		
—最終母公司	\$ -	\$ 60,000
租賃收入：		
—子公司	115	115
—其他關係人	7,304	11,651
總計	<u>\$ 7,419</u>	<u>\$ 71,766</u>

(1)本公司與信宇投資簽訂開發規劃管理顧問合約，委由本公司統籌規劃設計、建築執照申請、建管行政管理、營造監工及完工交屋等事宜，合約價款經雙方協議後決定，並按合約約定之收款條件收款。截至民國 109 年 12 月 31 日已簽訂之合約總價(含稅)為 \$210,000，並已全數計價。

(2)存入保證金

民國 110 年及 109 年 12 月 31 日止租賃存入保證金皆為 \$938。

## 2. 進貨

(1)進貨及發包工程金額

民國 110 年及 109 年度本公司進貨情形如下：

	110年度	109年度
子公司-遠雄營造	\$ 8,234,214	\$ 8,008,926
其他關係人	-	198,922
	<u>\$ 8,234,214</u>	<u>\$ 8,207,848</u>

(2)發包工程承諾事項

截至民國 110 年及 109 年 12 月 31 日止，本公司發包予關係人之未完工程合約價款及其計價情形如下：

	110年12月31日		
	合約價款	已計價金額	未計價金額
子公司-遠雄營造	\$ 40,134,400	\$ 8,726,260	\$ 31,408,140
	109年12月31日		
	合約價款	已計價金額	未計價金額
子公司-遠雄營造	\$ 42,444,067	\$ 12,885,117	\$ 29,558,950

本公司發包予其他關係人之工程價款，係依據工程預算加計管理之管

理費用及利潤後決定，並按合約約定付款條件付款。

## 3. 其他營業外收入

	110年度	109年度
資訊服務收入		
最終母公司	\$ 26	\$ 20
對本公司具重大影響之個體	1,874	1,430
子公司	12,012	7,490
其他關係人	5,592	5,118
合計	<u>\$ 19,504</u>	<u>\$ 14,058</u>

## 4. 應收關係人款項

	110年12月31日	109年12月31日
應收帳款：		
最終母公司-信宇投資	\$ 21,000	\$ 21,000
子公司	10	-
其他關係人	-	-
	<u>\$ 21,010</u>	<u>\$ 21,000</u>

5. 其他應收款項(帳列其他金融資產-流動)

	110年12月31日	109年12月31日
最終母公司	\$ -	\$ 1,240
對本公司具重大影響之個體	-	1,502
子公司	-	5,876
主要管理階層	431	3,889
關聯企業	21	21
其他關係人	1,470	5,881
	<u>\$ 1,922</u>	<u>\$ 18,409</u>

主要係應收資訊服務費及刷卡手續費等款項。

6. 應付關係人款項

	110年12月31日	109年12月31日
應付帳款：		
子公司-遠雄營造	\$ 2,527,314	\$ 3,130,748
其他關係人	10,107	12,779
	<u>\$ 2,537,421</u>	<u>\$ 3,143,527</u>

7. 其他應付款項-關係人

	110年12月31日	109年12月31日
對本公司具重大影響之個體	\$ 20	\$ 20
主要管理階層	301,875	205,211
其他關係人		
遠雄房地產	1,543,620	596,355
其他	513	427
	<u>\$ 1,846,028</u>	<u>\$ 802,013</u>

主要係應付代銷佣金支出及代收合建分售土地價款等。

8. 財產交易

(1) 取得金融資產

帳列項目	109年度		
	交易股數(仟股)	交易標的	取得價款
子公司	418	股票	\$ 5,119
關聯企業-遠雄巨蛋	60,000	股票	600,000
			<u>\$ 605,119</u>

係參與關聯企業-遠雄巨蛋之現金增資及買入子公司之少數股權。

(2) 處分存貨

		110年度	
	帳列項目	處分價款	處分(損)益
其他關係人	存貨-在建房地	\$ 29,934	\$ 5,461

		109年度	
	帳列項目	處分價款	處分(損)益
其他關係人	存貨-待售房地	\$ 23,940	\$ 2,428

#### 9. 租賃交易-承租人

(1) 本公司於民國 107 年向其他關係人-遠雄人壽承租房屋及建築，租賃合約之期間 3 年，基於行使延長選擇權之評估，延長期間至 14 年，租金係於每年初支付。惟民國 109 年度 9 月基於行使延長選擇權之重新評估，使用權資產及租賃負債同時調減 \$300,706。

(2) 本公司於民國 109 年向對本公司具重大影響之個體-遠東建設承租房屋及建築，租賃合約之期間 5 年，租金係每月支付，民國 109 年 9 月之使用權資產及租賃負債同時調增 \$102,678。

#### (3) 租賃負債

本公司於民國 110 年及 109 年 12 月 31 日之租賃負債餘額分別為 \$83,346 及 \$103,166；本公司於民國 110 年及 109 年度已認列利息費用分別計 \$1,820 及 \$5,128。

#### 10. 遞延行銷佣金本期增加數

	110年度	109年度
其他關係人-遠雄房地產	\$ 2,412,839	\$ 1,986,027

#### 11. 關係人提供背書保證情形

(1) 本公司之部分聯合授信合約另由主要管理階層為連帶保證人。

(2) 本公司以所持有之關聯企業股票面額為關係人提供之背書保證明細如下：

	110年12月31日	109年12月31日
關聯企業		
遠雄巨蛋	\$ 5,625,000	\$ 5,625,000
三新	630,000	630,000
	\$ 6,255,000	\$ 6,255,000

#### 12. 其他

截至民國 110 年及 109 年 12 月 31 日止，由其他關係人-遠雄國際提供新北市汐止區昊天段等土地作為本公司部分金融機構聯合授信借款之擔保。

#### (四) 主要管理階層薪酬資訊

	110年度	109年度
薪資及其他短期員工福利	\$ 155,629	\$ 57,689
退職後福利	-	4,676
總計	\$ 155,629	\$ 62,365

## 八、質押之資產

本公司之資產提供擔保明細如下：

資產項目	帳面價值		擔保用途
	110年12月31日	109年12月31日	
按攤銷後成本衡量之 金融資產-流動	\$ 230,000	\$ 260,179	履約保證及合宜住宅之質押定 存
其他金融資產-流動			
— 受限制銀行存款	80,038	80,021	短期借款、應付短期票券之承 兌保證額度
— 存出保證金	100,000	100,000	申請假扣押之法院提存金
其他流動資產-其他	28,000	43,800	應付短期票券之承兌保證額度
存貨	56,991,701	56,178,800	長、短期借款及應付短期票券
採用權益法之投資	5,495,565	5,583,225	為關聯企業之金融機構聯合授 信貸款提供擔保
投資性不動產	815,006	949,958	長、短期借款及應付短期票券
	<u>\$ 63,740,310</u>	<u>\$ 63,195,983</u>	

## 九、重大或有負債及未認列之合約承諾

### (一)或有事項

請詳附註六、(四)5與六、(八)。

### (二)承諾事項

除附註六、(八)、六、(九)與七、(三)外，本公司重大承諾事項如下：

1. 截至民國 110 年 12 月 31 日止，本公司與客戶簽訂之預售房地合約價款為\$64,616,320，已依約分別收取金額計\$9,480,979。
2. 截至民國 110 年 12 月 31 日止，本公司已簽訂未過戶之土地購買合約價款為\$6,190,664，已依約支付金額計\$1,872,005。
3. 本公司之在建房地個案與受託金融機構簽訂信託契約書，截至民國 110 年 12 月 31 日止相關案名及信託銀行彙總如下：



案名	信託類型	信託銀行
H79A 遠雄晴川	價金信託	臺灣土地銀行信託部
H142A 遠雄鉞翠	不動產開發信託	中國信託商業銀行信託部
H151A 遠雄新未來Ⅱ	價金信託	凱基商業銀行信託部
H152A 遠雄新未來Ⅲ	不動產開發信託	上海商業儲蓄銀行信託部
H153A 遠雄青溪	不動產開發信託	上海商業儲蓄銀行信託部
H709B 遠雄之星Ⅷ	價金信託	華南商業銀行信託部
H712A 遠雄之星Ⅶ	不動產開發信託	臺灣土地銀行信託部
H713A 遠雄幸福成	價金信託	華南商業銀行信託部
H808A 遠雄安南町	不動產開發信託	兆豐國際商業銀行信託部
H809A 遠雄頂美	價金信託	台中商業銀行信託部
H810A 遠雄北府苑	不動產開發信託	臺灣土地銀行信託部
H901A 遠雄明水漾	不動產開發信託	中國信託商業銀行信託部
H902A 遠雄琢蘊	不動產開發信託	兆豐國際商業銀行信託部
M62 遠雄I-City	不動產開發信託	兆豐國際商業銀行信託部
HH1 遠雄青晉	不動產開發信託	彰化商業銀行信託部
HH2 桃園市桃園區三民段	不動產開發信託	兆豐國際商業銀行信託部
DH1 遠雄明日讚	不動產開發信託	臺灣土地銀行信託部
DH2 臺南市永康區平道段	不動產開發信託	兆豐國際商業銀行信託部
BH1 遠雄寬寓	不動產開發信託	臺灣土地銀行信託部
BH2 遠雄純寓	價金信託	凱基商業銀行信託部
BH5 臺中市西屯區惠民段	不動產開發信託	兆豐國際商業銀行信託部
EH3 高雄市鼓山區龍山段	不動產開發信託	台新國際商業銀行信託部
A01 台北市士林區新洲美段	不動產開發信託	臺灣土地銀行信託部

4. 截至民國 110 年 12 月 31 日本公司與非關係人簽訂合作興建房屋契約已支付之合建存出保證金為\$1,146,885，帳列「其他金融資產-流動」。

#### 十、重大之災害損失

無此情形。

#### 十一、重大之期後事項

民國 110 年盈餘分配案，請詳附註六、(二十)。

#### 十二、其他

##### (一)臺灣臺北地方法院檢察署起訴案

1. 有關臺灣臺北地方法院檢察署民國 106 年 10 月 31 日起訴本公司董事長、前董事長及若干員工乙事，針對下列涉嫌事項，檢察官起訴意旨略以：

(1) 涉嫌帳載不實、財務報表虛偽或隱匿方面：

依檢察官起訴事實係認，本公司在人事、財務及業務方面對於東源營造股份有限公司（以下簡稱東源營造）有實質控制，故東源營造為本公司之從屬公司；另遠雄營造及東源營造係屬遠雄公司之營造體系，遠雄人壽保險事業股份有限公司（以下簡稱遠雄人壽）將工程發包予形式上非屬遠雄人壽關係人之五家營造廠承攬，再由該五家營造廠與東源營造就若干事務

簽訂委託契約，然而五家營造廠應執行之工作，卻係由東源營造與遠雄營造實質協助完成，此等交易安排，係屬遠雄人壽與遠雄建設之子公司遠雄營造及從屬公司東源營造間的關係人交易，未在本公司個體財務報表揭露此等關係人交易資訊。

(2) 涉嫌非常規交易及特殊背信方面：

依檢察官起訴事實係認，前揭承攬情事，使遠雄人壽無庸支付遠雄營造及東源營造基於實質承攬關係所應獲致之利潤，造成遠雄建設受有間接之損害。

2. 經要求遭起訴之相關被告提供相關起訴卷證資料，並經徵詢律師意見，有關起訴書所指摘之事實，本公司管理當局認為：

(1) 東源營造係由遠東建設持股百分之百之子公司，本公司及子公司並未有東源營造之持股；又本公司及子公司與東源營造亦未有透過其他交易安排，分享或承擔東源營造營業活動之經濟利益及風險情事，是東源營造並非本公司及子公司之從屬公司，該公司非屬本公司個體財務報表編製之範圍。

(2) 又起訴書以承攬遠雄人壽工程之五家營造廠應辦之事項實質上係由「遠雄公司營造體系進行興建工程之整體營建施工及管理」，又以本公司及子公司人員諸多任職於公司總管理處及營造體系，逕認本公司間接控制東源營造，而實質承攬遠雄人壽工程，卻未依法揭露乙節，經查，遠雄人壽之工程係由五家營造廠簽約承攬，並由東源營造與該等營造廠簽訂整體營建施工管理契約。遠雄公司總管理處及營造體系襄協前開工程案件部分工作，係以遠雄公司定位所為之策略及資源彙整；公司總管理處之構成人員，職司其工作，並非本其分別兼攝之公司單位，而係基於公司總管理處之職務。本公司、子公司及東源營造，在公司的投資架構上，係立於平行的地位，不應僅以本公司或子公司部分員工任職於公司總管理處，即逕認本公司或子公司遠雄營造控制東源營造。

(3) 至於起訴書認為本公司未向遠雄人壽收受應有之報酬，致涉及非常規交易及特別背信乙節，亦係誤認東源營造受本公司或子公司遠雄營造控制，本公司將於審判程序中向法院澄清。

本案已進入一審審判程序，起訴書所認定之事項，與本公司立場迥異之部分，均有待將來審判中進一步調查及審認，在法院判決確定前，不應率爾認定，惟本公司依法揭露之。

3. 財團法人證券投資人及證券交易人保護中心(以下簡稱「投保中心」)，於民國 107 年 2 月以涉嫌財報不實提出訴訟，請求解任本公司董事長及前董事長等人之董事職務。臺北地方法院於民國 109 年 6 月判決駁回原告之訴。投保中心嗣於民國 109 年 7 月向臺灣高等法院提出上訴，目前本案二審已進入準備程序。惟雙方陳明合意於民國 110 年 2 月 23 日起停止訴訟程序。嗣法院函示於民國 111 年 1 月 10 日兩造合意停止訴訟程序。

本公司及子公司之營運並未因本案受有影響，併此說明。

(二) 資本管理

本公司之資本管理目標，係為保障公司能繼續經營，維持最佳資本結構以降低資金成本，並為股東提供報酬。為了維持或調整資本結

構，本公司可能會調整支付予股東之股利金額、退還資本予股東及發行新股調整至最適資本結構。

### (三) 金融工具

#### 1. 金融工具之種類

<u>金融資產</u>	<u>110年12月31日</u>	<u>109年12月31日</u>
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產		
選擇指定之權益工具投資	\$ 425,388	\$ 1,357,973
按攤銷後成本衡量之金融資產/放款及應收款		
現金及約當現金	\$ 11,323,616	\$ 7,810,395
按攤銷後成本衡量之金融資產	230,000	260,179
應收票據淨額(含關係人)	358,564	350,531
應收帳款淨額(含關係人)	30,803	38,703
其他應收款(含關係人)		
(表列其他金融資產-流動)	61,437	265,647
存出保證金(表列其他金融資產-流動及其他非流動資產)	1,360,498	1,334,017
其他金融資產-流動-其他	4,100,565	3,961,744
長期應收分期帳款		
(表列其他非流動資產)	73,081	197,948
	<u>\$ 17,538,564</u>	<u>\$ 14,219,164</u>
<u>金融負債</u>	<u>110年12月31日</u>	<u>109年12月31日</u>
按攤銷後成本衡量之金融負債		
短期借款	\$ 26,413,837	\$ 25,287,763
應付短期票券	2,115,512	2,661,023
應付票據	7,136	36,466
應付帳款(含關係人)	4,354,907	4,831,674
其他應付款(含關係人)	2,400,513	1,233,177
長期借款		
(含一年或一營業週期內到期)	1,283,431	3,901,246
存入保證金(表列其他流動負債及其他非流動負債)	71,944	67,923
	<u>\$ 36,647,280</u>	<u>\$ 38,019,272</u>
租賃負債(含流動及非流動)	<u>\$ 846,408</u>	<u>\$ 839,158</u>

#### 2. 風險管理政策

- (1) 本公司日常營運受多項財務風險之影響，包含市場風險(包括匯率風險、利率風險、及價格風險)、信用風險及流動性風險。本公司整體風險管理政策著重於金融市場的不可預測事項，並尋求可降低對本公司財務狀況及財務績效之潛在不利影響。
- (2) 風險管理工作由本公司財務部按照董事會核准之政策執行。本公司財務部透過與集團內各營運單位密切合作，以負責辨認、評估與規避財務風險。董事會對整體風險管理訂有書面原則，亦對特定範圍與事項提供書面政策，例如匯率風險、利率風險、信用風險、衍生與非衍生金融工具之使用，以及剩餘流動

資金之投資。

### 3. 重大財務風險之性質及程度

#### (1) 市場風險

##### 匯率風險

A. 本公司財務風險管理目標，係為管理與營運活動相關之匯率風險、利率風險、信用風險及流動風險。為降低相關財務風險，本公司致力於辨認、評估並規避市場之不確定性，以降低市場變動對公司財務績效之潛在不利影響。

B. 本公司從事之業務涉及若干非功能性貨幣，故受匯率波動之影響，具重大匯率波動影響之外幣資產及負債資訊如下：

110年12月31日

外幣(仟元)	匯率	帳面金額 (新台幣)	敏感度分析			
			變動幅度	損益影響	影響其他綜合損益	
<b>(外幣:功能性貨幣)</b>						
<u>金融資產</u>						
<u>貨幣性項目</u>						
人民幣：新台幣	\$ 214,869	4.34	\$ 933,393	1%	\$ 9,334	\$ -

109年12月31日

外幣(仟元)	匯率	帳面金額 (新台幣)	敏感度分析			
			變動幅度	損益影響	影響其他綜合損益	
<b>(外幣:功能性貨幣)</b>						
<u>金融資產</u>						
<u>貨幣性項目</u>						
人民幣：新台幣	\$ 210,220	4.38	\$ 920,764	1%	\$ 9,208	\$ -

C. 本公司貨幣性項目因匯率波動具重大影響之全部兌換損益於民國 110 年及 109 年度彙總金額分別為兌換損失\$7,407及兌換利益\$15,869。

D. 本公司因重大匯率波動影響之外幣市場風險屬重大，影響金額於民國 110 年及 109 年 12 月 31 日分別為\$9,334及\$9,208。

##### 價格風險

A. 本公司暴露於價格風險的權益工具，係所持有帳列於透過損益按公允價值衡量之金融資產及透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產。為管理權益工具投資之價格風險，本公司將其投資組合分散，其分散之方式係根據本公司設定之限額進行。

B. 本公司主要投資於國內公司發行之權益工具，此等權益工具之價格會因該投資標的未來價值之不確定性而受影響。若該等金融商品價格上升或下跌 1%，而其他所有因素維持不變之情況下，對民國 110 年及 109 年度之其他綜合損益因分類為透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益投資之利益或損失分別增加或減少\$4,254及\$13,580。

##### 現金流量及公允價值利率風險

A. 本公司之利率風險主要來自按浮動利率發行之短期借款、長期借款及應付短期票券，使本公司暴露於現金流量利率風險。於民國 110 年及 109 年度，本公司按浮動利率發行

之借款主要為新台幣計價。

- B.當新台幣借款利率上升或下跌 0.5%，而其他所有因素維持不變之情況下，民國 110 年及 109 年度之其他綜合損益將分別減少或增加 \$119,251 及 \$127,400 主要係因浮動利率借款導致利息費用隨之變動所致。

## (2)信用風險

- A.本公司之信用風險係因客戶或金融工具之交易對手無法履行合約義務而導致本公司財務損失之風險，主要來自交易對手無法清償按收款條件支付之應收帳款，及分類為按攤銷後成本衡量的合約現金流量。
- B.本公司係以公司角度建立信用風險之管理。依內部明定之授信政策，本公司各營運個體與每一新客戶於訂定付款及提出交貨之條款與條件前，須對其進行管理及信用風險分析。內部風險控管係透過考慮其財務狀況、過往經驗及其他因素，以評估客戶之信用品質。個別風險之限額係董事會依內部或外部之評等而制訂，並定期監控信用額度之使用。
- C.本公司採用 IFRS 9 提供以下之前提假設，作為判斷自原始認列後金融工具之信用風險是否有顯著增加之依據：  
當合約款項按約定之支付條款逾期超過 30 天，視為金融資產自原始認列後信用風險已顯著增加。
- D.本公司採用 IFRS 9 提供前提假設，當合約款項按約定之支付條款逾期超過 90 天，視為已發生違約。
- E.本公司主要經營國民住宅及商業大樓出售，於完成所有權過戶及實際交屋時認列收入，因銷售房地產所產生之應收款項金額應屬微小，且本公司定期進行追蹤管理，相關應收款項無法收回之可能性小。  
本公司按客戶評等特性將對客戶之應收帳款、合約資產、應收租賃款及長期應收分期款項分組，採用簡化作法以損失率法為基礎估計預期信用損失，並納入前瞻性的考量調整特定期間歷史及現時資訊所建立之損失率，以評估應收分期帳款的備抵損失。
- F.信用優良之客戶之預期損失率為 0.03%~0.07%，民國 110 年及 109 年 12 月 31 日應收票據及帳款之帳面價值總額及備抵損失分別為 \$389,367、\$0、\$389,234 及 \$0；長期應收分期帳款分別為 \$73,081 及 \$197,948。

## (3)流動性風險

- A.現金流量預測是由本公司內各營運個體執行，並由本公司財務部予以彙總。本公司財務部監控本公司流動資金需求之預測，確保其有足夠資金得以支應營運需要，並在任何時候維持足夠之未支用的借款承諾額度，以使本公司不致違反相關之借款限額或條款，此等預測考量本公司之債務融資計畫、債務條款遵循、符合內部資產負債表之財務比率目標。
- B.本公司未動用額度明細如下：

	110年12月31日	109年12月31日
一年內到期	\$ 610,680	\$ 4,445,004
一年以上到期	16,181,567	8,489,850
	<u>\$ 16,792,247</u>	<u>\$ 12,934,854</u>

C. 下表係本公司之非衍生金融負債，按相關到期日予以分組，非衍生金融負債係依據資產負債表日至合約到期日之剩餘期間進行分析。下表所揭露之合約現金流量金額係未折現之金額。

110年12月31日	1年內	1至3年內	3年以上
短期借款	\$ 7,056,690	\$ 8,201,649	\$ 12,515,560
應付短期票券	2,115,512	-	-
應付票據	7,136	-	-
應付帳款(含關係人)	2,817,149	861,312	676,446
其他應付款(含關係人)	2,400,513	-	-
租賃負債(含流動及非流動)	74,371	149,515	817,871
長期借款(包含一年或一營業週期內到期)	789,379	519,727	-
財務保證合約	6,255,000	-	-
109年12月31日	1年內	1至3年內	3年以上
短期借款	\$ 9,425,792	\$ 7,539,514	\$ 9,661,664
應付短期票券	2,661,023	-	-
應付票據(含關係人)	36,466	-	-
應付帳款(含關係人)	3,111,135	956,629	763,910
其他應付款(含關係人)	1,233,177	-	-
租賃負債(含流動及非流動)	70,460	141,075	829,321
長期借款(包含一年或一營業週期內到期)	2,540,201	1,450,774	-
財務保證合約	6,255,000	-	-

D. 本公司並不預期到期日分析之現金流量發生時點會顯著提早，或實際金額會有顯著不同。

#### (四)公允價值資訊

1. 為衡量金融及非金融工具之公允價值所採用評價技術的各等級定義如下：

第一等級：企業於衡量日可取得之相同資產或負債於活絡市場之報價(未經調整)。活絡市場係指有充分頻率及數量之資產或負債交易發生，以在持續基礎上提供定價資訊之市場。本公司投資之上市櫃股票、興櫃股票及受益憑證投資的公允價值屬之。

第二等級：資產或負債直接或間接之可觀察輸入值，但包括於第一等級之報價者除外。

第三等級：資產或負債之不可觀察輸入值。

2. 以成本衡量之投資性不動產的公允價值資訊請詳附註六、(十一)說明。

### 3.非以公允價值衡量之金融工具

除透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產外，包括現金及約當現金、應收票據(含關係人)、應收帳款(含關係人)、其他應收款(含關係人)(表列「其他金融資產」、其他金融資產、存出保證金(表列「其他金融資產」、短期借款、應付短期票券、應付票據(含關係人)、應付帳款(含關係人)、其他應付款(含關係人)、租賃負債、長期借款(包含一年或一營業週期內到期)及存入保證金(表列「其他非流動負債」)的帳面金額係公允價值之合理近似值。

4.以公允價值衡量之金融及非金融工具，本公司依資產及負債之性質、特性及風險及公允價值等級之基礎分類，相關資訊如下：

(1)本公司依資產及負債之性質分類，相關資訊如下：

110年12月31日	第一等級	第二等級	第三等級	合計
<b>資產</b>				
<u>重複性公允價值</u>				
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產	\$ 425,388	\$ -	\$ -	\$ 425,388
109年12月31日	第一等級	第二等級	第三等級	合計
<b>資產</b>				
<u>重複性公允價值</u>				
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產	\$1,357,973	\$ -	\$ -	\$1,357,973

(2)本公司採用市場報價作為公允價值輸入值(即第一等級)者，為上市(櫃)公司股票及興櫃公司股票之收盤價及開放型基金之淨值。

5.民國110年及109年度無第一等級與第二等級間之任何移轉。

6.民國110年及109年度無自第三等級轉入及轉出之情形。

## 十三、附註揭露事項

### (一)重大交易事項相關資訊

- 1.資金貸與他人：無。
- 2.為他人背書保證：請詳附表一。
- 3.期末持有有價證券情形(不包含投資子公司、關聯企業及合資控制部分)：請詳附表二。
- 4.累積買進或賣出同一有價證券之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上：詳附表三。
- 5.取得不動產之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上：詳附表四。
- 6.處分不動產之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上：請詳附表五。
- 7.與關係人進、銷貨之金額達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上：請詳附表六。
- 8.應收關係人款項達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上：請詳附表七。
- 9.從事衍生工具交易：無。
- 10.母公司與子公司及各子公司間之業務關係及重要交易往來情形及金額：請詳附表八。

(二) 轉投資事業相關資訊

被投資公司名稱、所在地區等相關資訊(不包含大陸被投資公司)：  
請詳附表九。

(三) 大陸投資資訊

1.基本資料：無。

2.直接或間接經由第三地區事業與轉投資大陸之被投資公司所發生  
之重大交易事項：無。

(四) 主要股東資訊

主要股東資訊：請詳附表十。

十四、營運部門資訊

不適用。



六、公司及其關係企業最近年度及截至年報刊印日止，如有發生財務週轉困難情事，應列明其對本公司財務狀況之影響：無此情形。

## 柒、財務狀況及財務績效之檢討分析與風險事項

一、財務狀況：最近二年度資產、負債及股東權益發生重大變動之主要原因及其影響，若影響重大者應說明未來因應計畫。

單位：新台幣仟元

項目	年度	110 年度	109 年度	差異	
				金額	%
流動資產		84,682,351	79,905,166	4,777,185	6.0
非流動資產		10,437,720	11,756,411	(1,318,691)	(11.2)
資產總額		95,120,071	91,661,577	3,458,494	3.8
流動負債		48,956,049	47,191,933	1,764,116	3.7
非流動負債		1,799,628	2,744,439	(944,811)	(34.4)
負債總額		50,755,677	49,936,372	819,305	1.6
股本		7,815,962	7,815,962	-	-
資本公積		8,356,577	8,319,642	36,935	0.4
保留盈餘		27,765,090	24,760,557	3,004,533	12.1
其他權益		426,765	829,044	(402,279)	(48.5)
歸屬於母公司業主之權益合計		44,364,394	41,725,205	2,639,189	6.3
非控制權益		-	-	-	-
權益總計		44,364,394	41,725,205	2,639,189	6.3
最近二年度增減比例變動分析說明：					
1. 非流動負債減少，主要係長期借款減少所致。					
2. 其他權益減少，主要係本期出售透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產所致。					
註 1：變動未達 20%且變動未達 1 億元者，不予分析。					
註 2：本期公司主要營業內容並無改變。					
註 3：以採國際財務報導準則之合併報表分析。					

二、財務績效：最近二年度營業收入、營業純益及稅前純益重大變動之主要原因及預期銷售數量與其依據，對公司未來財務業務之可能影響及因應計畫。

單位：新台幣仟元

項目 \ 年度	110 年度	109 年度	增（減）金額	變動比例%
營業收入	33,138,325	26,845,946	6,292,379	23.4
營業成本	21,975,082	19,670,060	2,305,022	11.7
營業毛利淨額	11,167,781	7,180,458	3,987,323	55.5
營業費用	3,112,840	2,112,748	1,000,092	47.3
營業利益	8,179,708	5,099,964	3,079,744	60.4
營業外收入及支出	(224,876)	(182,940)	(41,936)	(22.9)
稅前淨利	7,954,832	4,917,024	3,037,808	61.8
所得稅費用	1,874,174	1,078,769	795,405	73.7
本期淨利	6,080,658	3,838,255	2,242,403	58.4
不重分類至損益之項目總額	38,779	923,612	(884,833)	(95.8)
本期綜合損益總額	6,119,437	4,761,867	1,357,570	28.5
最近二年度增減比例變動分析說明：				
<ol style="list-style-type: none"> <li>營業收入、費用、利益、稅前淨利、所得稅費用、本期淨利及本期綜合利益總額：本年過戶交屋案量較去年多，致營業收入、費用、利益、稅前淨利、本期淨利及本期綜合利益總額較前一年度增加。</li> <li>營業毛利：主要係因去年出售毛利較低土地，致整體毛利率下降而本年無此情形。</li> <li>營業外收入及支出：本年外幣兌換損失及轉投資損失增加，致營業外支出增加。</li> <li>不重分類至損益之項目總額：差異主要係本年度透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資未實現評價損益較去年度減少。</li> </ol>				
註 1：變動未達 20%且變動未達 1 億元者，不予分析。				
註 2：本期公司主要營業內容並無改變。				
註 3：預期銷售數量與其依據，對公司未來財務業務之可能影響及因應計畫：擴大開發區域，並加強剛性需求產品，提升營收動能。				
註 4：以採國際財務報導準則之合併報表分析。				

### 三、現金流量：

#### (一) 110 年度現金流量變動之分析說明：

單位：新台幣億元

期初現金 餘額 (1)	全年來自營業 活動淨現金流量 (2)	預計全年現金 流入量 (3)	預計現金剩餘 (不足)數額 (1)+(2)+(3)	現金不足額之補救措施	
				投資計劃	理財計劃
88.74	80.85	(44.13)	125.46	-	-

(1)營業活動：本期淨現金流入較去年度增加，主要本年營收增加。

(2)投資活動：本期投資活動為現金流入，主要係因本年處分投資性不動產及透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產。

(3)融資活動：本期淨現金流出較去年度增加，主要係因去年增加短期借款及現金股利發放數較今年增加所致。

(二) 流動性不足之改善計畫：無此情形。

(三) 未來一年現金流動性分析

單位：新台幣億元

期初現金 餘額 (1)	全年來自營業 活動淨現金流量 (2)	預計全年現金 流入量 (3)	預計現金剩餘 (不足)數額 (1)+(2)+(3)	現金不足額之補救措施	
				投資計劃	理財計劃
125.46	(57.58)	222.79	290.67	-	-

(1)營業活動：本公司 111 年度將持續投入在建個案之興建工程及土地購置；預售個案之預收款及完工交屋個案之銀貸及交屋款，仍將持續貢獻現金流入。

(2)投資活動：預計參與遠雄巨蛋公司增資作業。

(3)融資活動：資金來源主要係動撥或償還銀行借款，資金運用主要係發放現金股利。

#### 四、最近年度重大資本支出對財務業務之影響：

##### (一) 重大資本支出之運用情形及資金來源：

單位：新台幣億元

計劃項目	實際或預期 之資金來源	實際或預期完 工日期	所需資金 總 額	實際或預計資金運用情形	
				110 年度	111 年度
購買建地	出售房地款及銀 行融資	111	358.44	176.83	181.61

(二) 預計可能產生效益：公司持續開發六都及新竹地區，並進行南北建案開發比重之調整，透過穩固經營型態及體質改造，以期營收獲利穩定成長。

五、最近年度轉投資政策、其獲利或虧損之主要原因、改善計畫及未來一年投資計畫

(一) 最近年度轉投資政策、其獲利或虧損之主要原因、改善計畫：

110年12月31日 單位：新台幣仟元

項目	說明	原始投資	帳面價值	持股比率	本期認列之投資(損)益	政策	獲利或虧損之主要原因	改善計畫	未來其他投資計畫
遠雄營造股份有限公司		916,694	1,033,593	100%	223,023	控制營建品質工期及確保產品口碑	營造工程增加使得獲利提升挹注所致	無	配合承攬規模再行增加投資
遠雄巨蛋事業股份有限公司		5,625,000	4,844,867	26.5%	(98,138)	多角化經營	目前為籌設及興建階段，尚未產生收益	無	無
三新奧特萊斯股份有限公司		600,000	650,698	30%	24,591	多角化經營	營運績效佳，故維持穩定獲利	無	無

(二) 未來一年投資計畫：預計參與遠雄巨蛋公司增資作業。

六、風險事項應分析評估最近年度及截至年報刊印日止之下列事項：

(一) 利率、匯率變動、通貨膨脹情形對公司損益之影響及未來因應措施：

1. 最近年度由於貨幣市場利率跟隨國際市場走跌，以致公司利息收入金額減少，基於保守穩健原則，公司閒置資金均存放於信用良好之金融機構，以安全兼顧合理收益為考量。
2. 通貨膨脹對公司營運造成影響之情形：土地標售價格屢創新高，原物料漲幅持續未歇，營建成本欲回不易，需控制營建成本佔比較高之區域推案量，並加速研發成本、工時降減之替代工法與建材，另外，還需要注意全球減碳議題造成綠色通膨的應對方式。
3. 公司之財務部門隨時密切注意利率、匯率變動及通貨膨脹對公司損益之影響，並即時提出相關因應措施例如向往來金融機構爭取議減借款利率或採取直接金融策略降低借款利率以節省資金成本。

(二) 從事高風險、高槓桿投資、資金貸與他人、背書保證及衍生性商品交易之政策、獲利或虧損之主要原因及未來因應措施：

1. 本公司近年來長期投資主要考量與公司本業相關之投資，或是以去化餘屋、降低負債比率之投資，最近年度截至年報刊印日止尚無高風險、高槓桿投資之情事。
2. 本公司最近年度及截至年報刊印日止均無資金貸與他人及衍生性商品交易之情事。

3. 相關政策執行除審慎評估及控管外，以公司現有「取得或處分資產處理程序」及「資金貸與及背書保證作業程序」之規定為依據。本公司及子公司為轉投資公司其營運之需求為背書保證，均依本公司「資金貸與及背書保證作業程序」規定辦理，截至 110 年底止背書保證餘額為 7,507,571 仟元，截至年報刊印日止背書保證餘額為 7,507,571 仟元。
- (三) 未來研發計畫及預計投入之研發費用：因所處產業特性，並無重大且經常性之研發投入需求。
- (四) 國內外重要政策及法律變動對公司財務業務之影響及因應措施：無。
- (五) 科技改變（包括資通安全風險）及產業變化對公司財務業務之影響及因應措施：參閱 P.74 資通安全管理相關內容。
- (六) 企業形象改變對企業危機管理之影響及因應措施：無。
- (七) 進行併購之預期效益、可能風險及因應措施：無。
- (八) 擴充廠房之預期效益、可能風險及因應措施：無。
- (九) 進貨或銷貨集中所面臨之風險及因應措施：無。
- (十) 董事、監察人或持股超過百分之十之大股東，股權之大量移轉或更換對公司之影響、風險及因應措施：無。
- (十一) 經營權之改變對公司之影響、風險及因應措施：無。
- (十二) 訴訟或非訟事件，應列明公司及公司董事、監察人、總經理、實質負責人、持股比例超過百分之十之大股東及從屬公司已判決確定或尚在繫屬中之重大訴訟、非訟或行政爭訟事件，其結果可能對股東權益或證券價格有重大影響者，應揭露其系爭事實、標的金額、訴訟開始日期、主要涉訟當事人及截至年報刊印日止之處理情形：

案件名稱 原告（聲請人）/ 被告（相對人）	發生原因	目前處理情形	可能之影響
證交法等案 趙藤雄 趙文嘉 湯佳峯 許自強  (刑事訴訟案)	緣台北地檢署於 106 年 10 月 31 日，以本公司董事長趙文嘉、董事趙藤雄、總經理湯佳峯、許自強（時任財務副總經理）等人，涉嫌為隱匿關係人交易而財務報表不實、非常規交易及特別背信為由，將上開趙文嘉等人以觸犯證券交易法等罪，向台北地方法院提起公訴。另，台北地檢署亦以本公司董事趙藤雄涉嫌行賄罪為由，依貪污治罪條例一併提起公訴。	1. 案於台北地院審理中。 2. 有關財務報表不實部分，趙文嘉等人並無所謂隱匿關係人交易之情事；非常規交易及特別背信部分，趙藤雄等人亦無使公司為不利益交易之行為，故均已依法提出答辯之說明。	本公司各項營運均由專業經理人負其職責，且正常運作中，相關經營績效並未受影響。

案件名稱 原告（聲請人）/ 被告（相對人）	發生原因	目前處理情形	可能之影響
解任董事 財團法人證券投資 人及期貨交易 人保護中心/ 趙藤雄 趙文嘉 許自強 遠雄建設公司  (民事訴訟案)	緣財團法人證券投資人及期貨交易人保護中心於 107 年 2 月間，以本公司董事趙藤雄、趙文嘉及許自強（時任董事）等三人，涉嫌為隱匿關係人交易而財務報表不實、非常規交易及特別背信為由，向台北地方法院起訴，請求解任上開三人之董事職務。	1. 案於台北高等法院審理中。 2. 本案原告起訴主張，全引檢察官之起訴內容，並無其他可資佐證相關人等有何不適任董事資格之情形，台北地院一審於 109 年 6 月判決駁回原告之訴。 3. 嗣原告於 109 年 7 月向臺灣高等法院提出上訴，本公司主張原審判決之認定並無違誤，請求駁回上訴。 4. 目前法院函示於 111 年 1 月 10 日兩造合意停止訴訟程序。	本公司各項營運均由專業經理人負其職責，且正常運作中，相關經營績效並未受影響。
基隆市安樂區觀音段合建案 遠雄建設公司/ 國富開發公司 、張孝明  (民事訴訟案)	本公司於 102 年 1 月 25 日與國富開發公司簽訂合建契約，合建標的為基隆市安樂區觀音段 61 地號等 14 筆土地（6693 坪），並約定由國富開發公司將都市計畫為工業區變更為商業區後，交予本公司興建建物，但地主迄今仍未能完成變更，加以 109 年 7 月發現地主意圖違約，公開標售本件基地，為保全本公司權益，本公司於 109 年 9 月對該 14 筆土地進行假扣押，禁止地主移轉土地，並於 110 年 1 月 25 日起訴，請求賠償新台幣 3 億元。	1. 案於台北地院審理中。 2. 本公司適時對合建土地辦理假扣押，以避免地主違約轉讓土地之風險，接續起訴請求賠償新台幣 3 億元，以保全公司權益。	本公司各項營運均由專業經理人負其職責，且正常運作中，相關經營績效並未受影響。

(十三) 其他重要風險及因應措施：

為因應新冠疫情，公司自 109 年初開始執行防疫措施（包含：防疫通知公告、職場消毒、活動足跡調查、門禁訪客實名制、疫苗接種等）及營運應變方案（視訊會議、分流辦公措施、異地/居家辦公演練等），以達成保護員工身心安全及確保公司正常營運的兩大目標。

七、 其他重要事項：無。

## 捌、特別記載事項

一、關係企業相關資料：最近年度依金管會所訂關係企業合併營業報告書、關係企業合併財務報表及關係報告書編製準則所編製之關係企業合併營業報告書、關係企業合併財務報表及關係報告書。

### (一) 關係企業合併營業報告書

#### 1. 關係企業組織圖：

關係企業名稱	相互持股關係	持股比例	持股股數	投資金額 (新台幣仟元)
遠雄營造股份有限公司	遠雄建設事業股份有限公司持有遠雄營造股份有限公司 (列入合併財務報告之子公司)	100.0%	107,500,000	916,694
信宇投資股份有限公司	信宇投資股份有限公司持有遠雄建設事業股份有限公司 (最終母公司)	16.6%	129,727,453	6,685,060
遠東建設事業股份有限公司	遠東建設事業股份有限公司持有遠雄建設事業股份有限公司 (對合併公司具重大影響之個體)	35.6%	278,086,209	13,635,114

#### 2. 各關係企業基本資料：

企業名稱	設立日期	地 址	實收資本額 (新台幣仟元)	主要營業或生產項目
遠雄營造股份有限公司	70年12月26日	台北市信義區基隆路一段200號15樓	1,075,000	國內外土木建築、水利工程承攬業務
信宇投資股份有限公司	81年6月12日	台北市信義區基隆路一段200號23樓	2,329,630	一般投資業
遠東建設事業股份有限公司	70年5月27日	台北市信義區基隆路一段200號24樓	10,714,540	委託營造廠商興建住宅及商業大樓出租、出售業務

3. 推定為有控制與從屬關係者其相同股東資料：不適用。

4. 整體關係企業經營業務所涵蓋之行業：

遠雄營造股份有限公司主要業務為營造工程之承攬興建。

信宇投資股份有限公司主要業務為一般投資業。

遠東建設事業股份有限公司主要業務為委託營造廠商興建住宅及商業大樓出租、出售業務。

5.各關係企業董事、監察人及總經理資料：

企業名稱	職稱	姓名或代表人	持有股份	
			股數	持股比例
遠雄營造股份有限公司	董事長	遠雄建設事業股份有限公司 代表人：孫寧生	107,500,000股	100%
信宇投資股份有限公司	董事長	趙文嘉	17,587,000股	7.55%
	監察人	陳玉梅	0股	0%
遠東建設事業股份有限公司	董事長	信宇投資股份有限公司 代表人：趙文嘉	1,071,454,000股	100%

6.各關係企業營運概況：

單位：新台幣仟元

企業名稱	資本額	資產總值	負債總額	淨值	營業收入	營業損益	本期損益 (稅後)	每股盈餘 (元) (稅後)
遠雄營造股份有限公司	1,075,000	6,573,201	4,883,644	1,689,557	8,622,339	118,844	106,649	0.99
信宇投資股份有限公司	2,329,630	66,839,903	8,046,499	58,793,404	12,103,760	8,651,888	8,084,850	171.44
遠東建設事業股份有限公司	10,714,540	36,026,367	15,094,748	20,931,619	232,991	20,126	2,615,405	6.24



(二) 關係企業合併財務報表

1. 關係企業合併財務報表同本公司與子公司－遠雄營造股份有限公司編製合併財務報表。
2. 聲明書：

遠雄建設事業股份有限公司

關係企業合併財務報表聲明書

本公司民國 110 年度（自民國 110 年 1 月 1 日至 12 月 31 日止）依「關係企業合併營業報告書關係企業合併財務報表及關係報告書編製準則」應納入編製關係企業合併財務報表之公司與依國際財務報導準則第十號應納入編製母子公司合併財務報告之公司均相同，且關係企業合併財務報表所應揭露相關資訊於前揭母子公司合併財務報告中均已揭露，爰不再另行編製關係企業合併財務報表。

特此聲明

公司名稱：遠雄建設事業股份有限公司



負責人：趙文嘉



中 華 民 國 1 1 1 年 3 月 2 2 日

(三) 關係報告書

1. 從屬公司與控制公司間之關係概況：

單位：股；%

控制公司名稱	控制原因	控制公司之持股與設質情形			控制公司派員擔任董事、 監察人或經理人情形	
		持有股數	持股比例	設質股數	職稱	姓名
信宇投資股份有限公司	最終母公司	129,727,453	16.6	57,600,000	-	-
遠東建設事業股份有限公司	對合併公司具重大影響之個體	278,086,209	35.6	77,517,242	董事法人代表	趙文嘉
						趙藤雄
						許鴻璋

2. 進、銷貨交易情形：

單位：新台幣千元；%

與控制公司間交易情形				與控制公司間 交易條件		一般交易條件		差異 原因	應收(付)帳款、票據		逾期應收帳項			備 註
進 (銷) 貨	金額	占總進 (銷) 貨之比率	銷貨 毛利	單價 (元)	授信 期間	單價 (元)	授信 期間		餘額	占總應收 (付)帳款、 票據之比率	金額	處理 方式	備抵呆 帳金額	
銷貨	-	-	-	-	-	-	-	-	233,274	29	-	-	-	

3. 財產交易情形：無此情形。

4. 資金融通情形：無此情形。

5. 資產租賃情形：無此情形。

6. 背書保證情形：無此情形。

二、最近年度及截至年報刊印日止，私募有價證券辦理情形：無此情形。

三、最近年度及截至年報刊印日止子公司持有或處分本公司股票情形：無此情形。

四、其他必要補充說明事項：無。

玖、最近年度及截至年報刊印日止，如發生證券交易法第三十六條第三項第二款所定對股東權益或證券價格有重大影響之事項：無此情形。

遠雄建設事業股份有限公司



負責人：趙文嘉

