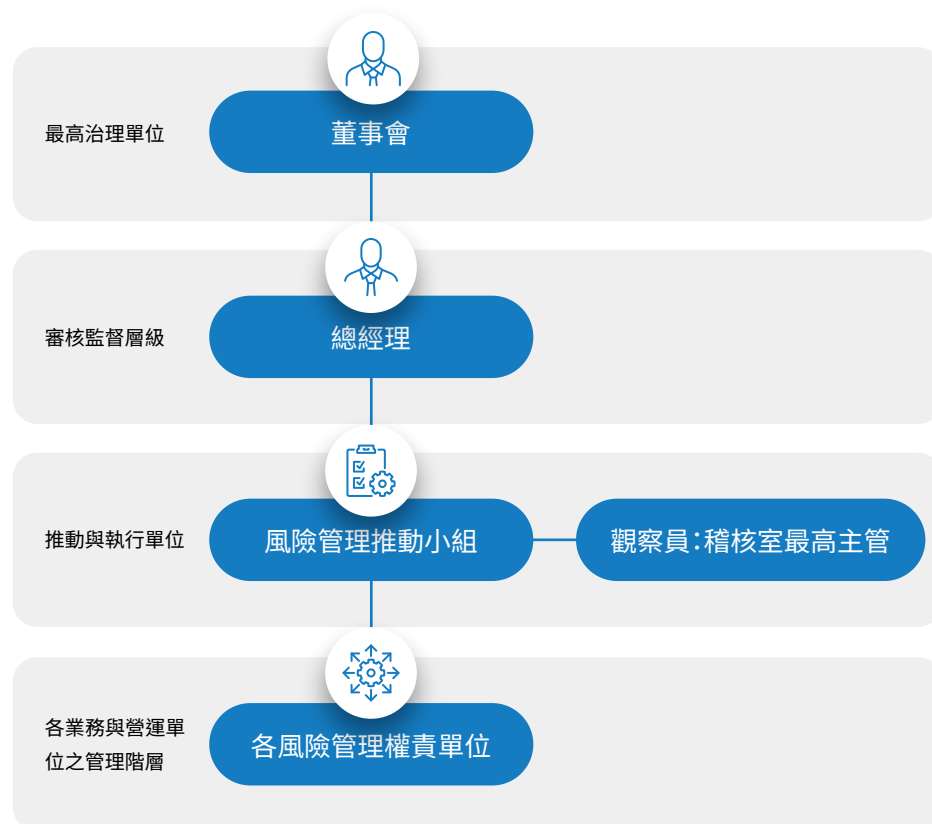


1.2 風險管理

風險管理組織架構

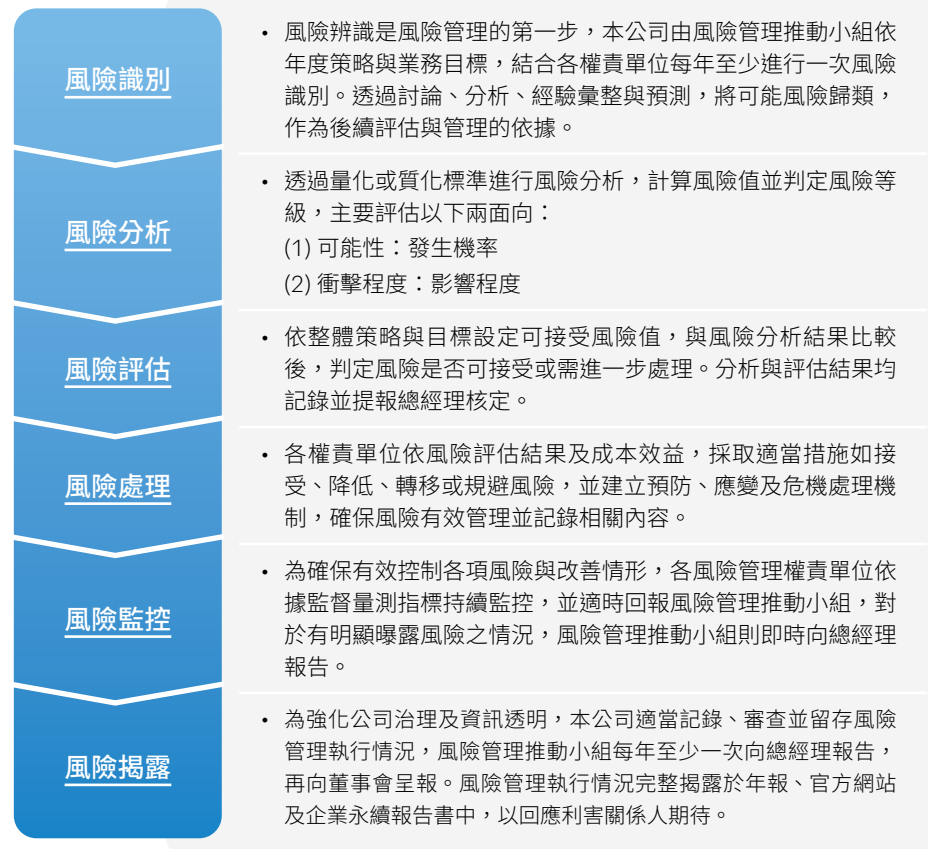
本公司致力於管控營運風險與強化公司治理，將風險管理深植於日常運作，以保障股東與利害關係人權益，實現經營目標。自 2023 年建置風險管理架構並成立風險管理推動小組以來，2024 年持續優化風險值滾動管理，確保其有效性與靈活性，並向董事會完整報告運作成果。

風險管理組織架構



風險管理政策與程序

本公司依照營運相關之各項風險類別，建立風險辨識、分析、評估、處理及監控之風險管理機制，並訂定衡量標準，以將風險控制在可接受之範圍內，預防可能的損失，且透過持續掌握內外部議題、利害關係人需求與期望、國內外標竿企業風險管理機制之發展及環境變化等，確保本公司在達成策略及目標之過程中，能有效管理風險，以達企業永續發展。



風險管理範疇與因應對策

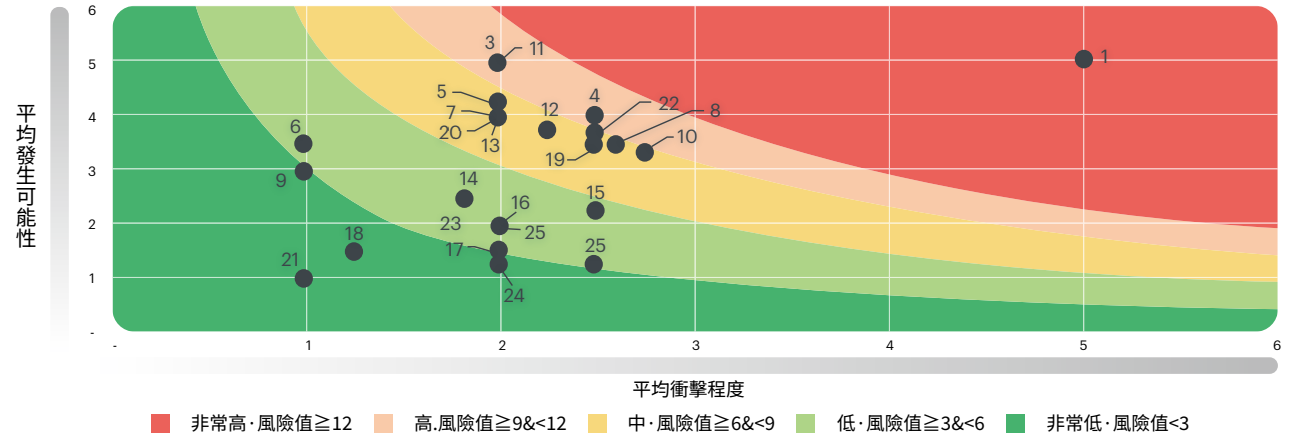
本公司經風險管理推動小組及各權責單位辨識 25 項風險事件，涵蓋五大類別：策略（11 項）、營運（7 項）、市場（2 項）、法遵（4 項）及財務（1 項），並納入重要環境、社會及公司治理議題風險（[氣候風險詳見章節 3.1.1](#)）。



風險來源概況

風險類別	風險等級				
	非常高	高	中	低	非常低
策略風險	1 項	3 項	1 項	5 項	1 項
營運風險	0 項	1 項	4 項	1 項	1 項
市場風險	0 項	0 項	1 項	0 項	1 項
法遵風險	0 項	1 項	0 項	3 項	0 項
財務風險	0 項	1 項	0 項	0 項	0 項

風險地圖



風險事件

項目	風險類別	風險事件來源
1	策略風險	土地開發風險－市場掌握度
2	策略風險	土地開發風險－土地評估定位不明確
3	策略風險	土地開發風險－案前調查未完全掌握土地狀況
4	策略風險	土地開發風險－都審／預審之容積獎勵與規劃不符
5	策略風險	土地開發風險－都更／合建案時程與進度不確定性高
6	策略風險	土地開發風險－造鎮或長期大案推案與布局不如預期
7	營運風險	產品組合配比
8	營運風險	成本費用／成本控制
9	法遵風險	合約風險
10	策略風險	景氣低迷，資金流量不足以因應營運所需
11	法遵風險	政策風險
12	營運風險	使用執照／建照取得時程控管

項目	風險類別	風險事件來源
13	營運風險	全程營運工期控管－供應鏈韌性、供應鏈中斷（缺工）
14	法遵風險	政策法規風險－實務運作／適用性解讀差異
15	法遵風險	政策法規變動風險
16	策略風險	品牌認同度－性價比與品牌差異化
17	策略風險	品牌認同度－供應商管理
18	策略風險	品牌認同度－客戶關係管理
19	營運風險	供應商品質控管
20	市場風險	利率風險
21	市場風險	匯率風險
22	財務風險	資金管理－資金安全存量低於 60%
23	策略風險	人力配置無法支援營運成長規模
24	營運風險	資訊安全與個資保障
25	營運風險	營運中斷



2024 年經評估既有管控措施下的殘餘風險屬於高等級以上的項目共計 7 項，為了確保這些風險能夠得到適當的控制，遠雄建設召開年度風險管理會議，全面討論相關的風險情境以及可能的因應措施，確認相關風險皆已有效控制：

風險類別	風險事件來源	風險等級	風險情境	因應對策
策略風險	土地開發風險－市場掌握度	非常高	市場調查分析錯誤，未能了解消費者的真實需求與想法，導致錯誤決策。	依據供需及未來發展，對各縣市進行排序，並選出最適合的個案或重劃區。
	土地開發風險－案前調查未完全掌握土地狀況	高	土地購入時，可能發生的土地汙染、土地地質結構問題，與周邊設施狀況。	落實案前調查，對於現勘及設計規劃模擬加強監理執行；並調整土地開發合約範本，針對個案土地條件及點交明定條文規範。
	土地開發風險－都審／預審之容積獎勵與規劃不符	高	都審或預審不同意原規劃的容積獎勵。	土地評估階段應保守估計容積獎勵。
	房市景氣反轉	高	公辦都更成為土地取得趨勢，而都更案進度不確定性高，若未建立良性互動機制，將影響經營穩定性。	透過分類案件類型，靈活應對審查進度與市場變化，確保營收穩定及公司權益。
營運風險	成本費用控制	高	受營造成本上漲、外觀造型及碳稅要求等影響，廠辦毛利率下滑，房市波動及工料成本增加加劇投報落差，同時資金調度受銀行額度限制，進一步影響財務運作。	以毛利率控管為核心，持續滾動成本管理，遴選配合度佳之建築師團隊及依發包成本辦理建築融資，以降低資金不確定性並穩定營運成果。
法遵風險	政策風險	高	高單價產品為政府打房指標，銀貸與持有、轉售限制嚴苛，買方觀望不進場。	坪配定位對準市場需求主流，提升產品力，讓自住與置產客戶喜愛公司產品，增加銷售機會。
財務風險	資金管理－低於資金安全存量	高	使照遞延，致應入帳未及時入帳，影響資金規劃。	每月依個案營運時程，更新收撥款預估。