

股票代碼: 2596



綠意開發股份有限公司

ReaLy Development & Construction Corp.



# 2014

Annual Report

## 103年度年報

刊印日期：中華民國一〇四年五月二十日  
查詢年報網址：<http://mops.twse.com.tw>

**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**

姓名：陳秋忠

職稱：副總經理

聯絡電話：(02)8787-8096 分機 115

電子郵件信箱：[peterc@realycorp.com.tw](mailto:peterc@realycorp.com.tw)

**代理發言人**

姓名：林秀娟

職稱：財務部經理

聯絡電話：(02)8787-8096 分機 611

電子郵件信箱：[jenniferl@realycorp.com.tw](mailto:jenniferl@realycorp.com.tw)

**二、總公司之地址及電話**

地址：台北市市民大道五段 69 號

電話：(02)8787-8096

**三、股票過戶機構之名稱、地址、網址及電話**

名稱：福邦證券股份有限公司

地址：台北市民生東路一段 51 號 3 樓

網址：<http://www.gfortune.com.tw>

電話：(02)2562-1658

**四、最近年度財務報告簽證會計師之姓名、事務所名稱、地址、網址及電話**

姓名：黃柏淑、呂莉莉 會計師

事務所名稱：安侯建業聯合會計師事務所

地址：台北市信義路五段 7 號 68 樓

網址：[www.kpmg.com.tw](http://www.kpmg.com.tw)

電話：(02)8101-6666

**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**  
不適用

**六、公司網址：**

<http://www.realycorp.com.tw>

# 目 錄

	<u>頁次</u>
<b>壹、致股東報告書</b>	
一、一〇三年度營業計劃實施成果	1
二、一〇四度營業計劃與目標	2
三、未來公司發展策略	2
四、受到外部競爭環境、法規環境及整體經營環境對公司之影響	2
<b>貳、公司簡介</b>	
一、設立日期	3
二、公司沿革	3
<b>參、公司治理報告</b>	
一、組織系統	4
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	5
三、最近年度支付董事、監察人、總經理及副總經理之酬金	9
四、公司治理運作情形	12
五、會計師公費資訊	24
六、更換會計師資訊	25
七、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	25
八、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股東股權移轉及股權質押變動情形	25
九、持股比例占前十大股東間互為財務會計準則公報第六號關係人關係之資訊	26
十、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	26
<b>肆、募資情形</b>	
一、資本及股份	27
二、公司債辦理情形	30
三、特別股辦理情形	31
四、海外存託憑證辦理情形	31
五、員工認股權憑證辦理情形	31
六、限制員工權利新股辦理情形	31
七、併購或受讓他公司股份發行新股辦理情形	31
八、資金運用計劃執行情形	31

<b>伍、營運概況</b>	
一、業務內容	33
二、市場及產銷概況	38
三、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	44
四、環保支出資訊	44
五、勞資關係	45
六、重要契約	46
<b>陸、財務概況</b>	
一、最近五年度簡明資產負債表及損益表	49
二、最近五年度財務分析	53
三、最近年度財務報告之監察人審查報告	57
四、最近年度財務報告	58
五、最近年度經會計師查核簽證之公司個體財務報告	58
六、最近年度及截至年報刊印日止公司及其關係企業財務週轉情形及其公司財務狀況之影響	58
<b>柒、財務狀況及經營結果之檢討分析與風險事項</b>	
一、財務狀況檢討分析	144
二、財務績效檢討分析	144
三、現金流量檢討分析	145
四、最近年度重大資本支出對財務業務之影響	145
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	145
六、最近年度及截至年報刊印日止風險事項分析評估	145
七、其他重要事項	147
<b>捌、特別記載事項</b>	
一、關係企業相關資料	148
二、最近年度及截至年報刊印日止，私募有價證券辦理情形	149
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	149
四、其他必要補充說明事項	149
<b>玖、對股東權益或證券價格有重大影響之事項</b>	
一、最近年度及截至年報刊印日止，發生對股東權益或證券價格有重大影響之事項	150

## 壹、致股東報告書

各位股東女士、先生：

茲將本公司過去一年之營運成果、本年度營運計畫、未來發展策略與因應大環境的變化，簡要提報各位股東女士先生：

### 一、103年度營業計畫實施成果：

自99年2月特種貨物稅(奢侈稅)實施以來，雖抑止了短期投資客的投機炒作，卻造成103年國內不動產成交量創民國90年以來新低，除桃園縣外大都呈明顯萎縮，雙北市更成為交易停滯之重災區，惟根據永慶房屋之統計，至103年12月各大都會區房價仍呈現相對之漲幅(台北市約18.7%、新北市約21.2%、桃園縣約48.7%、新竹縣市約22.3%、台中市約41.3%、台南市約40.9%、高雄市約42.2%)，有鑑於此，103年以來國內房市政策趨緊態勢顯著，央行再度擴大選擇性信用管制，包括銀行限貸、調升房貸利率、緊縮房貸成數、新增區域、豪宅標準，財政手段則有房地合一實價課稅、調高非自住房屋稅(囤房稅)、高總價住宅核實課稅及加強查緝逃漏稅，再次對營建業之經營呈現考驗。

本公司103年度營業收入淨額714,394仟元，較102年度營業收入淨額630,267仟元增加84,127仟元；稅後淨利200,823仟元較102年度之稅後淨利230,409仟元減少29,586仟元，公司之營收呈穩定增長，唯獲利略減。104年本公司仍將審慎開發個案，並秉持一貫零餘屋的原則，建構紮實的工程品質並提供完整的售後服務，相信本公司的產品，必持續獲得客戶的青睞。

#### (一) 103年度營業計畫實施成果：

單位：新台幣仟元

項目	103年度	102年度	增(減)	增(減)%
營業收入淨額	714,394	630,267	84,127	13.35%
營業成本	417,074	333,728	83,346	24.97%
營業毛利	297,320	296,539	781	0.26%
營業費用	98,455	84,867	13,588	16.01%
營業淨利	198,865	211,672	-12,087	-6.05%
本期淨利	200,823	230,409	-29,586	-12.84%
本期綜合損益	201,186	230,617	-29,431	-12.76%

#### (二) 營業預算執行情形：

依據公開發行公司公開財務預測資訊處理準則規範，本公司103年度毋需編製財務預測。

#### (三) 財務收支及獲利能力分析：

單位：新台幣仟元

項目		103年度	102年度
財務收支	營業收入	714,394	630,267
	營業毛利	297,320	296,539
	本期淨利	200,823	230,409
獲利能力	資產報酬率%	9.35	12.46
	權益報酬率%	13.48	19.26
	稅前純益佔實收資本額比率%	25.20	29.94
	純益率%	28.11	36.56
	每股盈餘(元)	2.43	3.05

註：103年度盈餘尚未經決議分派。

#### (四) 研究發展狀況：

1. 在規劃設計方面：對於產品設計以創新、工藝區隔產品市場，並力求合理化、規格化之設計以降低營建成本，並縮短工期及避免重工之浪費。

2. 在工程管理與品質管制方面：針對產品特性，研究新工法與參考業界施工心得，減少錯誤，提昇工程品質與效率，並確保完工交屋時程、降低材料耗損，節省成本。
3. 在市場研發方面：深入市場、了解區域特性、傾聽客戶需求，以利精確掌握開發之產品，釐定銷售策略，完成銷售零庫存之目標。
4. 在售後服務方面：宣導心靈占有率(Mind Share)，重視客戶感受，落實以客為尊之經營理念，強化客戶服務系統，提供更快速且專業之服務品質。

## 二、104年度營業計畫與目標：

展望104年度營業計畫，本公司除採邊建邊售推出新北市汐止區忠孝東路之「綠意皇邑」外，另於今年下半年土城區中山路甲工土地亦將動工興建廠辦大樓，未來將持續積極以合建或買斷方式取得都會區之土地推案開發。

## 三、未來公司發展策略：

- (一) 持續經營住宅主流市場，以符合市場需求，創造公司利潤，審慎選擇精華地段投資個案，強化整體開發及規劃能力，確實做好投資效益評估，以創造客戶與公司的雙贏策略。
- (二) 計畫開發舊社區改建服務項目，以都市更新方式整合市區精華地段舊有社區之改建，並結合網路新都概念，建設為現代高科技、多功能之網際網路社區住宅。
- (三) 積極開發廠辦市場，因大陸台商回流，廠辦大樓需求有明顯遞增趨勢，規劃多樣化產品以滿足消費者需求，將可分散單一產品市場的風險。
- (四) 開發租賃市場，於銷售過程中建立租賃資料，並開發投資客源，除可將產品順利銷售，更加强經營出租業務，收取租金報酬，加速達成「零餘屋」之業務目標。此外，積極掌握市場行銷及需求，採取機動調整價格策略，營造最佳銷售時機，以牟取公司之最大利益。

## 四、外部競爭環境、法規環境及整體經營環境對公司之影響：

104年不動產業之景氣，面臨不利因素包括容積總量管制即將於104年7月開始實施，短期將造成建設業者大舉搶照，建設業因交易停滯，先前龐大推案量的去化未如預期，恐加重餘屋的賣壓，年底前美國聯準會(Fed)可能會有升息動作，國內利率是否會隨之有所變化，而國內立委與總統大選將提前於下半年進入白熱化，未來房地合一稅制立法三讀通過之版本，凡此種種議題均將持續干擾房市。104年國內房市交易結構將可能由103年量縮價穩轉為量縮價小跌。另一方面有利因素則為此波自94年起漲之房價，顯示不動產仍為國內民眾的重要投資工具，而專家學者大多預期104年國內經濟成長率將高於103年，對於民眾購屋需求具正面意義，且部分重大交通建設(如捷運桃園國際機場線、土城線延伸頂埔段等)的完工或通車，將對區域行情產生支撐效果。

謹報告如上，敬請全體股東繼續給予支持與指教。祝各位股東

身體健康 萬事如意

董事長 許燈城



敬啟

總經理 許燈城



會計主管 林秀娟



## 貳、公司簡介

### 一、設立日期

民國 90 年 5 月 4 日

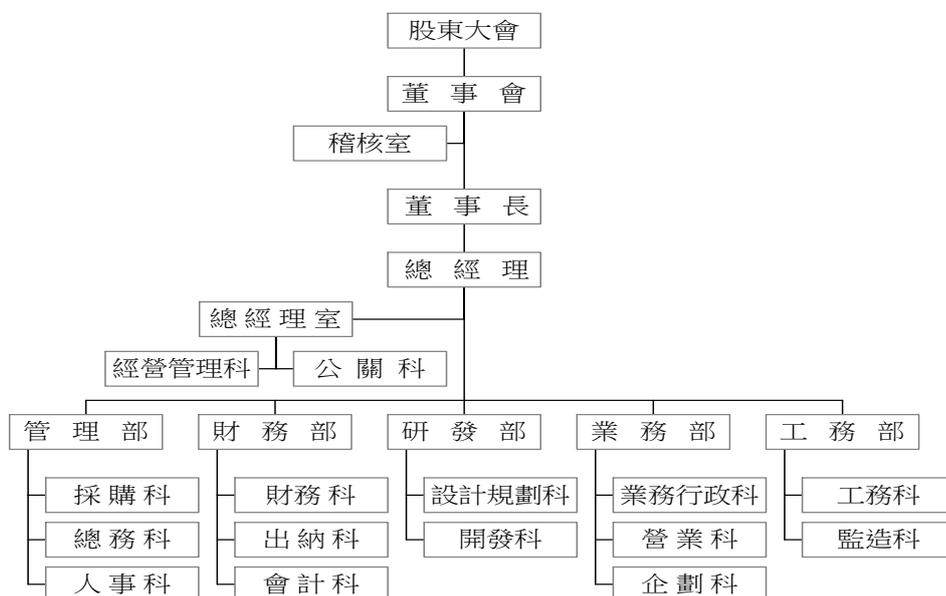
### 二、公司沿革

- 民國90年：5月設址於台北市信義路二段74號9樓，登記實收資本額為新台幣參仟陸佰萬元，主要業務為委託營造廠商興建商業大樓及國民住宅出租出售業務。同年9月簽訂「綠意心賞」電梯住宅第一個合建案。
- 民國91年：6月簽訂「綠意e23」透天住宅合建案。12月現金增資參仟陸佰萬元，增資後資本額為新台幣柒仟貳佰萬元。
- 民國92年：1月簽訂「綠意春天」透天住宅合建案。同年推出住宅型個案「綠意e23」透天別墅與「綠意心賞」電梯住宅兩案。
- 民國93年：3月推出住宅型個案「綠意春天」透天別墅案。4月增資貳億肆仟萬元，增資後資本總額為新台幣伍億元正，實收資本額新台幣參億壹仟貳佰萬元。轉投資耀仁營造股份有限公司，持有股權100%。6月簽訂「綠意長隄」電梯住宅合建案。7月簽訂「綠意東台北」電梯住宅合建案。10月「綠意春天」透天別墅榮獲建築金獅獎。
- 民國94年：推出住宅型個案「綠意長隄」電梯住宅與「綠意達人」透天別墅兩案。9月核准股票公開發行。11月推出「綠意京璽」電梯住宅預售案。
- 民國95年：推出住宅型個案「綠意東台北」電梯住宅。8月簽訂「綠意青禾」電梯住宅合建案。8月盈餘轉增資肆仟陸佰捌拾萬元，增資後資本總額為新台幣伍億元正，實收資本額新台幣參億伍仟捌佰捌拾萬元。
- 民國96年：推出住宅型個案「綠意富春」電梯住宅，7月現金增資參仟參佰柒拾玖萬貳仟元、盈餘轉增資伍仟柒佰肆拾萬捌仟元，增資後資本總額為新台幣伍億元正，實收資本額新台幣肆億伍仟萬元正。9月申請登錄興櫃，9月29日開始櫃檯買賣。11月榮獲2007年國家建築金獎之台灣誠信建商獎、建築金象獎與建築金獅獎。
- 民國97年：推出住宅型個案「綠意青禾」電梯住宅。2月自建大樓竣工，喬遷新址。10月盈餘轉增資陸仟柒佰伍拾萬元正，增資後資本總額為新台幣壹拾億元正，實收資本額新台幣伍億壹仟柒佰伍拾萬元正。12月證期局核准上櫃。
- 民國98年：推出住宅型個案「綠意豐澤」透天別墅。6月1日起股票上櫃掛牌買賣。5月現金增資伍仟萬元正、9月盈餘轉增資壹億壹仟參佰伍拾萬元正，增資後資本總額為新台幣壹拾億元正，實收資本額新台幣陸億捌仟壹佰萬元正。
- 民國100年：2月發行國內第一次有擔保轉換公司債參億元正，3月推出住宅型個案「綠意晶棧」電梯住宅與「綠意許願墅」透天別墅兩案。
- 民國101年：4月通過中華公司治理協會CG6007通用版公司治理制度評量認證。9月盈餘轉增資參仟肆佰零伍萬元，增資後資本總額為新台幣壹拾億元正，實收資本額新台幣柒億壹仟伍佰零伍萬元。
- 民國102年：6月推出住宅型個案「綠意皇瑤」電梯住宅。11月榮獲2013年國家建築金獎之台灣誠信建商獎、建築金象獎與建築金獅獎，另榮獲評審團特別獎(金獅獎首獎)。
- 民國103年：公司債分別轉換成普通股後，經濟部核准登記實收資本額增為捌億貳仟柒佰參拾壹萬伍仟貳佰肆拾元。2月轉投資東聯開發股份有限公司，持有股權40%。4月推出住宅型個案「綠意皇邑」電梯住宅。6月發行國內第二次有擔保轉換公司債參億元正。

## 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

1. 業務部：銷售、企劃及售服事務。
2. 工務部：施工管理、發包與品質管制事務。
3. 管理部：人事、庶務、採購事務。
4. 財務部：財務、出納、帳務與股務作業。
5. 研發部：設計規劃、材料規範、土地開發與地政。
6. 總經理室：經營管理、公關及資訊系統整合協調事務。
7. 稽核室：內部稽核與內部控制事務及改善追蹤。

二、董事、監察人、總經理、副總經理、協理及各部門及分支機構主管資料

(一) 董事及監察人

1. 董事及監察人資料

104年4月30日

職稱	姓名	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		
					股數(仟股)	持股比例	股數(仟股)	持股比例	股數(仟股)	持股比例	股數(仟股)	持股比例			職稱	姓名	關係
董事	日登不動產投資顧問(股)公司	103.06.24	3年	90.04.24	18,523	22.39%	18,523	22.39%	0	0	0	0			-	-	
代表人：許燈城		-	-	-	193	0.23%			0	0	0	0	文化大學中文研究所碩士 台灣玻璃工業(股)公司董事長秘書 遠東建設事業(股)公司董事長特助 濟業建設事業(股)公司董事長 立益建設事業(股)公司總經理	本公司董事長兼總經理 耀仁營造(股)公司董事長兼總經理 日登不動產投資顧問(股)公司董事長 大興投資顧問(股)公司董事長 締旺投資有限公司董事長 東聯開發(股)公司董事長	-	-	
董事	常春投資有限公司	103.06.24	3年	90.04.24	5,866	7.09%	5,866	7.09%	0	0	0	0	國立成功大學會計系 致遠會計師事務所董事長	常春投資有限公司董事長 千秋投資有限公司董事長 締旺投資有限公司董事長 旺宏電子(股)公司獨立董事	副總經理	陳秋忠	兄弟
代表人：陳秋芳		-	-	-	58	0.07%			0	0	0	0			-	-	
董事	海寧投資(股)公司	103.06.24	3年	97.05.28	12,115	14.64%	12,115	14.64%	0	0	0	0	逢甲大學建築系	沈國皓建築師事務所 主持建築師 耀仁營造(股)公司董事長 海寧投資(股)公司董事長	-	-	-
代表人：沈國皓		-	-	-	100	0.12%	1,132	1.37%							-	-	
獨立董事	宋清泉	103.06.24	3年	95.08.16	0	-	0	-	0	0	0	0	國立政治大學地政研究所碩士 台北市政府地政處處長 經濟部工業局技正	欣巴巴事業股份有限公司董事長	-	-	-
獨立董事	方鳴濤	103.06.24	3年	95.08.16	0	-	0	-	0	0	0	0	美國紐約大學法學碩士 63年度普通考試財稅行政人員稅務組考試及格 財政部證券管理委員會第三組專門委員 金鼎綜合證券執行副總裁 美商雷曼兄弟證券台灣分公司總經理 務實法律事務所商務律師	崇法國際商務法律事務所 主持律師 濟生化學製藥廠(股)公司獨立董事	-	-	-

職稱	姓名	選任日期	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	
					股數(仟股)	持股比例	股數(仟股)	持股比例	股數(仟股)	持股比例	股數(仟股)	持股比例			職稱	姓名
監察人	朱寶奎	103.06.24	3年	95.08.16	0	-	0	-	0	-	0	-	55年專門職業及技術人員高等考試會計師考試及格 安侯會計師事務所合夥主席 台北市會計師公會常務理事 中華民國電腦稽核協會創會理事長 中華公司治理協會創會理事長 台灣師範大學藝術學系 省立新竹女中教師 教育部兒童讀物編輯部編輯 東華書局少兒部策劃編輯 倫敦政經學院住屋政策碩士	東誠(股)公司監察人 恩德科技(股)公司監察人	-	-
監察人	劉敏敏	103.06.24	3年	97.05.28	331	0.40%	331	0.40%	1	-	0	-	李潔瀉藝術教育基金會監事	-	-	-
監察人	阮浩維	103.06.24	3年	100.06.15	331	0.40%	331	0.40%	0	-	0	-	倫敦怡和保險顧問公司財務風險分析員	-	-	-

## 2. 董事、監察人屬法人股東者，其主要股東

法人股東	104年4月30日
日埜不動產投資顧問(股)公司	許燈城(45%)、許志豪(24.5%)、許崇憲(2%)、許志瑋(24.5%)、許嘉軒(2%)、許涵如(2%)
常春投資有限公司	千秋投資(98.87%)、陳慕梅(1.11%)、陳慕達(0.01%)、陳慕賢(0.01%)
海寧投資(股)公司	黃志達(8%)、沈易澄(28%)、沈雨樵(28%)、沈雨霖(28%)、沈國皓(8%)

## 3. 主要股東為法人者，其主要股東

法人名稱	104年4月30日
千秋投資有限公司	陳秋芳(100%)

3. 董事及監察人工作經驗及獨立性：

姓名	條件	是否具有五年以上工作經驗 及下列專業資格			符合獨立性情形（註1）										兼任其他 公開發行 公司獨立 董事家 數
		商 務、法 務、財務、 會計或公司 業務所須相 關科系之公 私立大專院 校講師以上	法官、檢察官、 律師、會計師或 其他與公司業 務所需之國家 考試及格領有 證書之專門職 業及技術人員	商 務、法 務、財 務、 會計或公司 業務所須之 專業經驗	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
日堃不動產投資顧問(股) 代表人：許燈城			✓	✓			✓	✓			✓	✓	✓		0
常春投資有限公司 代表人：陳秋芳			✓	✓	✓	✓	✓	✓		✓	✓	✓	✓		1
海寧投資(股)公司 代表人：沈國皓			✓	✓	✓		✓	✓			✓	✓	✓		0
宋清泉			✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	0
方鳴濤	✓		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	1
朱寶奎			✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	0
劉敏敏					✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	0
阮浩維					✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	0

註1：各董事、監察人於選任前二年及任職期間符合下述各條件者，請於各條件代號下方空格中打“✓”。

- (1) 非為公司或其關係企業之受僱人。
- (2) 非公司或其關係企業之董事、監察人(但如為公司或其母公司、公司直接及間接持有表決權之股份超過百分之五十之子公司之獨立董事者，不在此限)。
- (3) 非本人及其配偶、未成年子女或以他人名義持有公司已發行股份總額百分之一以上或持股前十名之自然人股東。
- (4) 非前款所列人員之配偶、二親等以內親屬或五親等以內直系血親親屬。
- (5) 非直接持有公司已發行股份總額百分之五以上法人股東之董事、監察人或受僱人，或持股前五名法人股東之董事、監察人或受僱人。
- (6) 非與公司有財務或業務往來之特定公司或機構之董事(理事)、監察人(監事)、經理人或持股百分之五以上股東。
- (7) 非為公司或關係企業提供商務、法務、財務、會計等服務或諮詢之專業人士、獨資、合夥、公司或機構之企業主、合夥人、董事(理事)、監察人(監事)、經理人及其配偶。
- (8) 未與其他董事間具有配偶或二親等以內之親屬關係。
- (9) 未有公司法第30條各款情事之一。
- (10) 未有公司法第27條規定以政府、法人或其代表人當選。

(二)總經理、副總經理、各部門及分支機構主要主管資料

104年4月30日

職稱	姓名	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		
			股數(仟股)	持股比例			股數(仟股)	持股比例		職稱	姓名	關係
總經理	許燈城	90.07.01	193	0.23%	-	-	文化大學中文研究所碩士 台灣玻璃工業(股)公司董事長秘書 遠東建設事業(股)公司董事長特助 濟業建設事業(股)公司董事長 立益建設事業(股)公司總經理	耀仁營造(股)公司董事長兼總經理 日笠不動產投資顧問(股)公司董事長 大觀投資顧問(股)公司董事長 緬工投資有限公司公司董事長 東聯開發(股)公司董事長	-	-	-	
副總經理	陳秋忠	90.07.01	187	0.23%	-	-	美國西佛大學企管碩士 致遠會計師事務所經理 旭青電腦(股)公司協理 英振科技(股)公司總經理 大眾電腦(股)公司副總經理	耀仁營造(股)公司副總經理、董事 立德電子(股)公司獨立董事 東聯開發(股)公司董事長	-	-	-	
總經理特助	莊光敏	101.03.01	-	-	30	0.04%	東海大學國際貿易系 泛亞不動產估價師事務所簽證估價師 敏達不動產估價師聯合事務所副所長 麗業不動產估價師聯合事務所簽證估價師	麗業不動產估價師聯合事務所簽證估價師	-	-	-	
業務部經理	拜慈偉	90.07.01	43	0.05%	-	-	松山農園藝科 台橋廣告(股)公司業務副總 鐳力建設(股)公司業務總監 立益建設事業(股)公司業務經理	東聯開發(股)公司董事長	-	-	-	
財務部經理	林秀娟	96.04.26	221	0.27%	41	0.05%	東吳大學企管系 立益建設事業(股)公司財務副理 綠意開發(股)公司財務副理	無	-	-	-	
工務部經理	徐育俊	96.04.26	250	0.30%	40	0.05%	台灣工業技術學院營建系 濟業建設事業(股)公司襄理 立益建設事業(股)公司工務副理 綠意開發(股)公司工務副理	無	-	-	-	
管理部經理	劉志源	96.04.26	83	0.10%	63	0.08%	岡山高中 丸德實業(股)公司總務 飛順國際(股)公司業務 立益建設事業(股)公司總經理助理 綠意開發(股)公司管理副理	耀仁營造(股)公司管理部經理	-	-	-	
稽核	袁靜宇	95.07.24	1	-	-	-	淡江大學會計系 建業會計師事務所審計部副理 力鵬企業(股)公司稽核高專 倚天資訊(股)公司稽核主任	無	-	-	-	

三、一〇三年度支付董事、監察人、總經理及副總經理之酬金

(一) 董事(含獨立董事)之酬金

單位：新台幣仟元

職稱	姓名	董事酬金						兼任員工領取相關酬金						A、B、C、D、E、F及G等七項總額占稅後純益之比例		有無領取自子公司以外轉投資事業酬金									
		報酬(A)		退職退休金(B)		盈餘分配之酬勞(C)		業務執行費用(D)		A、B、C及D等四項總額占稅後純益之比例		薪資、獎金及特支費等(E)		退職退休金(F)			盈餘分配員工紅利(G)		員工認股權憑證得認購股數(H)		取得限制員工權利新股股數(I)				
		本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	本公司	現金紅利金額		股票紅利金額	本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司		
董事長	日登不動產投資顧問(股)公司 代表人：許燈城	0	0	0	0	1,317	1,280	1,280	1.29%	2,250	3,445	0	0	267	0	267	0	0	0	0	0	0	254%	314%	無
董事	常春投資有限公司 代表人：陳秋芳																								
董事	海寧投資顧問(股)公司 代表人：沈國浩																								
獨立董事	宋清泉																								
獨立董事	方鳴濤																								

酬金級距表

給付本公司各個董事酬金級距	董事姓名	
	前四項酬金總額(A+B+C+D) 本公司	前七項酬金總額(A+B+C+D+E+F+G) 本公司
	低於2,000,000元	許燈城、陳秋芳、宋清泉、方鳴濤
2,000,000元(含)~5,000,000元(不含)	-	許燈城
5,000,000元(含)~10,000,000元(不含)	-	-
10,000,000元(含)~15,000,000元(不含)	-	-
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	5	5

(二) 監察人之酬金

單位：新台幣仟元

職稱	姓名	監察人酬金						A、B及C等三項總額 占稅後純益之比例		有無領取來自子公司以外轉投資事業酬金
		報酬(A)		盈餘分配之酬勞(B)		業務執行費用(C)		本公司	財務報告內所有公司	
		本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司			
監察人	朱寶奎	0	0	494	494	720	720	0.60%	0.60%	無
監察人	劉敏敏									
監察人	阮浩維									

酬金級距表

給付本公司各個監察人酬金級距	監察人姓名	
	前三項酬金總額(A+B+C)	
	本公司	財務報告內所有公司D
低於2,000,000元	朱寶奎、劉敏敏、阮浩維	朱寶奎、劉敏敏、阮浩維
2,000,000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)	-	-
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	3	3

(三) 總經理及副總經理之酬金

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(C)		盈餘分配之員工紅利金額(D)				A、B、C及D等四項總額占稅後純益之比例(%)		取得員工認股權憑證數額		取得限制員工權利新股股數		有無領取來自子公司以外轉投資事業酬金
		本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	本公司		財務報告內所有公司		本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	
								現金紅利金額	股票紅利金額	現金紅利金額	股票紅利金額							
總經理	許燈城	3,612	4,452	0	0	825	1,179	532	0	532	0	247%	3.06%	0	0	0	0	無
副總經理	陳秋忠																	

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E
	低於2,000,000元	-
2,000,000元(含)~5,000,000元(不含)	許燈城、陳秋忠	許燈城、陳秋忠
5,000,000元(含)~10,000,000元(不含)	-	-
10,000,000元(含)~15,000,000元(不含)	-	-
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	2	2

(四)配發員工紅利之經理人姓名及配發情形

單位：新台幣仟元 104 年 4 月 30 日

職稱	姓名	股票紅利金額	現金紅利金額	總計	總額占稅後純益之比例(%)
總經理	許燈城	0	1,144	1,144	0.57%
副總經理	陳秋忠				
總經理特助	莊光敏				
業務部經理	拜慈偉				
財務部經理	林秀娟				
工務部經理	徐育俊				

(五)取得前十大員工分紅人士之姓名及配發情形(103 年取得 102 年度盈餘之員工分紅)

經理人除外之前十大員工分紅明細如下

單位：新台幣仟元

職稱	姓名	股數	現金(新台幣)
業務部專員	許涵如	0	765
業務部科長	蒙啟宇		
業務部專員	王立中		
業務部辦事員	柯佳利		
研發部科長	林正泓		
財務部專員	陳秀玲		
管理部專員	陳文裕		
管理部辦事員	葉芷吟		
稽核室主任	袁靜宇		

註：本公司員工人數 15 人(經理人 6 人、一般員工 9 人)

(六)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占稅後純益比例列示如下：

	酬金總額占稅後純益比例	
	103 年度	102 年度
董事	1.29%	1.21%
監察人	0.60%	0.56%
總經理及副總經理	3.06%	3.34%

103 年度董事、監察人、總經理及副總經理酬勞占稅後純益較 102 年度略為增加，主係 103 年度稅後純益較 102 年度減少 29,431 仟元之故所致。

2. 本公司董事、監察人執行本公司業務之酬金，主係年度決算獲有盈餘可分配時，依章程規定並由董事會依其對公司營運參與之程度及貢獻度議定之。本公司給付總經理、副總經理之酬金，主係依據本公司內各該職位之權責範圍及對公司獲利達成之貢獻度，並參考各該職位於同業市場之薪資水平給付酬金。訂定酬金之程序，係根據其對公司營運參與之程度及貢獻價值議定之，充分考量公司整體之經營績效、與未來金融危機、多元化經營及成本浮動風險，給予合理之報酬。

#### 四、公司治理運作情形

(一)董事會運作情形：開會次數、每位董事出席率、當年度及最近年度加強董事會職能之目標與執行情形評估，以及其他應記載事項等資訊。

一〇三年度截至年報刊印日止董事會(第五屆)開會3次【A】，董事出席情形如下：

一〇三年度截至年報刊印日止董事會(第六屆)開會5次【A】，董事出席情形如下：

職稱	姓名	實際出席次數 【B】	委託出席次數	實際出席率(%) 【B/A】(註1)	備註
董事長	日堃不動產投資顧問(股)公司 代表人：許燈城	8	0	100%	連任 改選日期：103.06.24
董事	常春投資有限公司 代表人：陳秋芳	8	0	100%	連任 改選日期：103.06.24
董事	海寧投資(股)公司 代表人：沈國皓	7	1	88%	連任 改選日期：103.06.24
獨立董事	宋清泉	7	1	88%	連任 改選日期：103.06.24
獨立董事	方鳴濤	8	0	100%	連任 改選日期：103.06.24

其他應記載事項：

一、證交法第14條之3所列事項暨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，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：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、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)加強董事會職能

- 1.本公司本屆董事係於103.06.24全面改選，董事於103.06.24股東常會均採候選人提名制度選任，本公司董事間均未具有配偶或二親等以內之親屬關係。
- 2.本公司於99.01.28經董事會決議通過依「公開發行公司董事會議事辦法」修訂董事會議事規則，其後董事會之運作皆依董事會議事規則辦理。
- 3.本公司於97.05.28經股東常會決議通過將購買董監責任險納入公司章程。
- 4.本公司本屆董事會成員於任期中均參加上市上櫃公司董事、監察人進修推行要點所指定機構舉辦之公司治理相關進修課程。
- 5.本公司設置二席獨立董事，分別為宋清泉先生及方鳴濤先生，出席董事會之情況良好，並以其財務、財務分析及產業知識等專業能力，就董事會中有關內控制度執行、業務及財務等相關議案，提供董事會良好之建議。

(二)提昇資訊透明度等

本公司之財務報表均委由安侯建業聯合會計師事務所定期查核簽證，對於法令所要求之各項資訊公開，均能正確及時完成，並指定專人負責公司資訊之蒐集及揭露工作，建立發言人制度，以確保各項重大資訊能及時允當揭露。

註1：(1)年度終了日前有董事離職者，應於備註欄註明離職日期，實際出席率(%)則以其在職期間董事會開會次數及其實際出席次數計算之。

(2)年度終了日前，如有董事改選者，應將新、舊任董事均予以填列，並於備註欄註明該董事為舊任、新任或連任及改選日期。實際出席率(%)則以其在職期間董事會開會次數及其實際出席次數計算之。

(二)審計委員會運作情形或監察人參與董事會運作情形：開會次數、每位獨立董事或監察人出(列)席率，以及其他應記載事項等資訊。

#### 監察人參與董事會運作情形

一〇三年度截至年報刊印日止董事會(第五屆)開會3次【A】，監察人列席情形如下：

一〇三年度截至年報刊印日止董事會(第六屆)開會5次【A】，監察人列席情形如下：

職稱	姓名	實際列席次數 【B】	實際列席率(%) 【B/A】(註1)	備註
監察人	朱寶奎	8	100%	連任 改選日期：103.06.24
監察人	劉敏敏	6	75%	連任 改選日期：103.06.24
監察人	阮浩維	8	100%	新任 改選日期：103.06.24

其他應記載事項：

一、監察人之組成及職責：

(一)監察人與公司員工及股東之溝通情形(例如溝通管道、方式等)：

本公司監察人參與股東會及列席董事會，員工及股東與監察人溝通管道順暢。

(二)監察人與內部稽核主管及會計師之溝通情形(例如就公司財務、業務狀況進行溝通之事項、方式及結果等)：

監察人定期核閱稽核報告、審查財務營運表冊。內部稽核主管及會計師與監察人溝通管道順暢。

二、監察人列席董事會如有陳述意見，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監察人陳述意見之處理：無。

註 1：(1)年度終了日前有監察人離職者，應於備註欄註明離職日期，實際列席率(%)則以其在職期間實際列席次數計算之。

(2)年度終了日前，有監察人改選者，應將新、舊任監察人均予以填列，並於備註欄註明該監察人為舊任、新任或連任及改選日期。實際列席率(%)則以其在職期間實際列席次數計算之。

(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(註1)		與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因
	是	否	
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？	✓		本公司訂有「公司治理實務守則」，並另於公司網站中設置「關於綠意-公司治理」，充分揭露公司治理情形。
二、公司股權結構及股東權益	✓		已設置發言人制度並由專人妥善處理相關問題。
(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？	✓		備有股東名冊隨時掌握實際控制公司之主要股東名單。
(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？	✓		本公司與關係企業往來均依相關法令規定及本公司內部控制制度辦理。
(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？	✓		本公司訂有「防範內線交易管理作業程序」，內容包含「內部重大資訊處理作業程序」，作為本公司之董事、監察人、經理人及員工行為應遵循準繩。
(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？	✓		本公司已考量產業特性及發展願景，建置不同才能經驗組合之董事及監察人，如不動產估價、建築、地政、財務、法律、美學等專業背景。
三、董事會之組成及職責	✓		本公司已設置薪酬委員會，目前並未設置其他功能性委員會。
(一) 董事會是否就成員組成擬訂多元化方針及落實執行？	✓		本公司並未訂定董事會績效評估辦法。
(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？	✓		本公司並未訂定董事會績效評估辦法。
(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？	✓		本公司並未訂定董事會績效評估辦法。
(四) 公司是否定期評估簽證會計師獨立性？	✓		本公司並未定期評估簽證會計師獨立性，但選任之會計師事務所及簽證會計師，其與本公司無利害關係，並嚴守獨立性。
四、公司是否建立與利害關係人溝通管道，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？	✓		利害關係人均可透過公開資訊觀測站或本公司網站，即時得知本公司之營運訊息。本公司設有發言人及代理發言人，擔任公司對外溝通管道。
五、公司是否委任專業股務代辦機構辦理股東會事務？	✓		本公司已委任福邦證券股份有限公司辦理股東會事務
六、資訊公開	✓		本公司已依規定架設網站，揭露各項財務業務及公司治理資訊。
(一) 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）？	✓		本公司已指定專人負責公司資訊之蒐集及揭露工作，且依規定落實發言人制度，並將相關資訊公開於公司網站。應公開資訊均已揭露於規定網站。
七、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	✓		1. 員工行為或倫理守則 本公司訂有「員工服務規則」，作為員工在執行工作時之指引及規範，並揭示在公司內部之公開網站上，全體員工皆可隨時參閱。且定有內部控制制度及各項規章辦法，對員工權益除依勞基法及相關法令辦理外，並

評估項目	是	否	運作情形(註1) 摘要說明	與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因
<p>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)？</p> <p>八、公司是否有公司治理自評報告或委託其他專業機構之公司治理評鑑報告？(若有，請敘明其董事會意見、自評或委外評鑑結果、主要缺失或建議事項及改善情形)(註2)</p> <p>註1：運作情形不論勾選「是」或「否」，均應於摘要說明欄位敘明。 註2：所稱公司治理自評報告，係指依據公司自評項目，由公司自行評估並說明，各自評項目中目前公司運作及執行情形之報告。</p>	<p>是</p> <p>✓</p>	<p>否</p>	<p>成立職工福利委員會提供各項補助及活動。 員工服務規則包括(1)行為規範(2)服務時間(3)任免(4)保證(5)差勤(6)給假(7)出差(8)值勤(9)加班(10)遷調(11)辭退(12)獎懲。 2. 投資者關係 本公司除專注本業經營發展外，並致力提昇社會責任意識，落實產品品質管理，以提供客戶良好產品，並持續提高客戶滿意度，達到企業永續經營之目的，進而回饋社會及投資大眾；對外與供應商、客戶、金融機構或股東皆能維持良好互動關係，請參閱本報「履行社會責任情形」說明(19~20頁)。 3. 供應商關係與利害關係人之權利 本公司訂有「集團企業、特定公司與關係人財務業務作業程序」，保障本公司及利害關係人之權益，且本公司對供應商均簽訂採購合約以明確訂定雙方之買賣合作關係，以保障雙方合法權益。 4. 董事及監察人進修之情形 本公司除董事及監察人依規定進修研習外，為加強推動公司治理，亦定期安排董事、監察人及經理人參與公司治理相關之財會、內控、法律及業務等研習課程。 5. 風險管理政策及風險衡量標準之執行情形：請參閱本報「風險事項分析評估」說明(145頁) 6. 客戶政策之執行情形 本公司嚴格遵守與客戶簽訂之契約及相關規定，確保客戶之相關權益。產品售後服務由專責單位負責，確實依相關政策執行。 7. 本公司為董事及監察人購買責任保險之情形 本公司經97年股東常會決議通過修訂公司章程，於章程第十三條之二載明本公司得為董事及監察人任期內就其執行業務範圍依法應負之賠償責任為其購買責任保險，目前本公司依據章程規定已為董監事及經理人購買董監事及經理人責任保險，藉助董監責任保險移轉因董監事及經理人之過失或不當行為所造成之風險。 8. 公司財務資訊透明有關人員，其取得主管機關指定之相關證照情形如下： 中華民國會計師：董事1人，董事陳秋芳。 中華民國內部稽核師：稽核室1人，稽核室袁靜宇。 本公司於100年9月23日向社團法人中華公司治理協會申請CG6007通用版公司治理制度評量認證，其評量結果達授證標準，發證日期為101年4月12日。</p>	<p>無重大差異。</p>

本公司董事、監察人及經理人103年度之進修情形如下：

職稱	姓名	進修日期	主辦單位	課程名稱	時數
董事長	許燈城	103.08.25	財團法人中華民國證券暨期貨市場發展基金會	上市上櫃公司誠信經營與企業社會責任座談會	3
董事	陳秋芳	103.03.17	財團法人中華公司治理協會	董事會之風險管理委員會	3
董事	沈國皓	103.09.09	財團法人中華民國證券暨期貨市場發展基金會	上市上櫃公司誠信經營與企業社會責任座談會	3
獨立董事	宋清泉	103.03.25	財團法人中華民國會計研究發展基金會	從財報弊案中探討刑法「背信罪」的法律責任	3
獨立董事	方鳴濤	103.08.20	中華民國證券商業同業公會	賦稅政策所面臨之挑戰	3
監察人	朱寶奎	103.01.03	財團法人中華公司治理協會	CG6008公司治理制度評量委員會討論會議	3
		103.02.25	財團法人中華公司治理協會	企業併購法之修訂與併購案之董監職責、獨立審議委員會運作分享	1
		103.04.03	財團法人中華公司治理協會	CG6008公司治理制度評量委員會第四次研討會議	3
		103.04.22	財團法人中華公司治理協會	我國公司治理之展望-公司治理藍圖	1
		103.06.23	財團法人中華公司治理協會	第五屆第一次公司治理制度評量委員會研討會議	2
監察人	劉敏敏	103.08.12	財團法人中華公司治理協會	企業永續經營與創新管理	3
監察人	阮浩維	103.10.21	財團法人中華公司治理協會	獨立董事運作實務	3
副總經理	陳秋忠	103.08.25	財團法人中華民國證券暨期貨市場發展基金會	上市上櫃公司誠信經營與企業社會責任座談會	3
總經理 特助	莊光敏	103.01.11	中華民國土地估價學會	預售屋制度與都市發展座談會	3
		103.01.14	台北市不動產估價師公會	都市更新	2
		103.01.22	台北市不動產估價師公會	「臺北市政府容積移轉折繳代金估價報告範本與製作注意事項」第一次專家座談會	3
		103.03.20	台北市不動產估價師公會	「臺北市政府容積移轉折繳代金估價模式探討」第二次專家座談會	3
		103.09.04-05	台北市政府	台北市都市及法令說明會	13
		103.09.19	中華民國建設人才育成中心	不動產權益保護D-都市更新全攻略與時事議題解析	3
		103.10.04	社團法人中華都市更新全國總會	都市更新高峰論壇	3
		103.10.25	中華民國不動產估價師公會全國聯合會	臺北市容積移轉代金估價應注意事項及個案解析	5
		103.11.25	台北市不動產開發商業同業公會	房地產市場地下一條出路：通用設計無障礙住宅	2
		103.12.03	國家發展委員會	空軍司令部舊址開發規劃國際研討會	3
103.12.27	台灣財產暨經濟法研究協會	不動產交易所得稅法制研討	8		
業務經理	拜慈偉	103.07.17	台北市不動產開發商業同業公會	近期不動產開發法令新訊	2.5
		103.08.01	財團法人台灣建築中心	住宅性能評估制度及住宅自主健康檢查講習會	4.5
		103.09.04-05	台北市政府	台北市都市及建築法令說明會	13
		103.09.25	社團法人中華民國建築經營協會	地上權政策大解析論壇	2
		103.10.16	台北市政府	台北市政府節能風水師服務團計畫宣導會企劃書	6
		103.11.06	台灣經濟研究院	2015年經濟景氣趨勢研討會	3
		103.11.25	台北市不動產開發商業同業公會	房地產市場地下一條出路：通用設計無障礙住宅	2
103.12.20	台北市不動產開發商業同業公會	「公平交易委員會對於預售屋銷售行為之處理原則」修正案說明會	2.5		
財務經理	林秀娟	103.01.22	台新綜合證券(股)公司	「董事會、股東會召開實務」暨「境內外員工福利信託規劃」	3.5
		103.02.10	財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心	改善 IFRSs 合併財務報告編製流程宣導會	5.5
		103.04.23	證券暨期貨市場發展基金會	公司治理評鑑系統暨資訊揭露評鑑系統宣導會	2.5
		103.06.26	財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心	推動我國採用國際財務報導準則宣導說明會	3
		103.07.08	財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心	內部人股權宣導說明會	3
		103.11.13~14	財團法人會計研究發展基金會	會計主管持續進修班	12
103.12.17	財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心	推動我國採用國際財務報導準則宣導研討會	6		

董監事及經理人責任保險資料如下：

序號	投保對象	保險公司	投保金額	投保期間	投保狀況	備註
1	全體董監事及經理人	國泰世紀產物保險股份有限公司	89,490,000	102.06.12~103.06.12	續保	保額美金3,000,000元
2	全體董監事及經理人	美亞產物保險股份有限公司	96,186,000	103.06.12~104.06.12	續保	保額美金3,000,000元

(四)公司如有設置薪資報酬委員會者，應揭露其組成、職責及運作情形：

1. 薪資報酬委員會成員資料

身份別 (註1)	姓名	是否具有五年以上工作經驗 及下列專業資格			符合獨立性情形(註2)								兼任其他 公開發行 公司薪資 報酬委員 會成員家 數	備註 (註3)
		商務、法 務、財務、 會計或公司 業務所需相 關料系之公 私立大專院 校講師以上	法官、檢察官、 律師、會計師或 其他與公司業務 所需之國家考試 及格 領有證 書之專門職業及 技術人員	具有商務、 財務、會計或 公司業務所 需之工作經 驗	1	2	3	4	5	6	7	8		
獨立董事	宋清泉		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	0	
獨立董事	方鳴濤	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	1	
其他	黃萬進			✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	0	

註1：身分別請填列係為董事、獨立董事或其他。

註2：各成員於選任前二年及任職期間符合下述各條件者，請於各條件代號下方空格中打“✓”。

- (1) 非為公司或其關係企業之受僱人。
- (2) 非公司或其關係企業之董事、監察人。但如為公司或其母公司、公司直接及間接持有表決權之股份超過百分之五十之子公司之獨立董事者，不在此限。
- (3) 非本人及其配偶、未成年子女或以他人名義持有公司已發行股份總額百分之一以上或持股前十名之自然人股東。
- (4) 非前三款所列人員之配偶、二親等以內親屬或三親等以內直系血親。
- (5) 非直接持有公司已發行股份總額百分之五以上法人股東之董事、監察人或受僱人，或持股前五名法人股東之董事、監察人或受僱人。
- (6) 非與公司有財務或業務往來之特定公司或機構之董事(理事)、監察人(監事)、經理人或持股百分之五以上股東。
- (7) 非為公司或其關係企業提供商務、法務、財務、會計等服務或諮詢之專業人士、獨資、合夥、公司或機構之企業主、合夥人、董事(理事)、監察人(監事)、經理人及其配偶。
- (8) 未有公司法第30條各款情事之一。

註3：若成員身分別係為董事，請說明是否符合「股票上市或於證券商營業處所買賣公司薪資委員會設置及行使職權辦法」第6條第5項之規定。

2. 薪資報酬委員會運作情形資訊

(1) 本公司之薪酬委員會委員計3人。

(2) 本屆委員任期：103年8月6日至106年6月23日，委員資格及出席情形

一〇三年度截至年報刊印日止薪酬委員會(第一屆)開會1次【A】，出席情形如下：

一〇三年度截至年報刊印日止薪酬委員會(第二屆)開會3次【A】，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)(註1)	備註
召集人	宋清泉	4	0	100%	連任 選舉日期：103.08.06
委員	方鳴濤	4	0	100%	連任 選舉日期：103.08.06
委員	黃萬進	4	0	100%	連任 選舉日期：103.08.06

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)。
- 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。

註：(1) 年度終了日前有薪資報酬委員會成員離職者，應於備註欄註明離職日期，實際出席率(%)則以其在職期間薪資報酬委員會開會次數及其實際出席次數計算之。

(2) 年度終了日前，有薪資報酬委員會改選者，應將新、舊任薪資報酬委員會成員均予以填列，並於備註欄註明該成員為舊任、新任或連任及改選日期。實際出席率(%)則以其在職期間薪資報酬委員會開會次數及其實際出席次數計算之。

3. 薪酬委員會之職責

本公司薪酬委員會之職權事項如下：

- (1)本公司及子公司整體薪酬政策與架構之擬議。
- (2)本公司及子公司董監事(含董事長)薪酬之擬議。
- (3)本公司及子公司經理人(含總經理)薪酬之擬議。
- (4)其他董事會交議之事項。

(五) 履行社會責任情形  
 公司對環保、社區參與、社會貢獻、社會服務、社會公益、消費者權益、人權、安全衛生與其他社會責任活動所採行之制度與措施及履行情形：

履行社會責任情形

評估項目	運作情形(註1)		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	
一、落實公司治理 (一)公司是否訂定企業社會責任政策或制度，以及檢討實施成效？		✓	本公司並未訂定企業社會責任政策或制度。 審慎評估中。
(二)公司是否定期舉辦社會責任教育訓練？		✓	本公司並未定期舉辦社會責任教育訓練。 審慎評估中。
(三)公司是否設置推動企業社會責任專(兼)職單位，並由董事會授權高階管理階層處理，及向董事會報告處理情形？		✓	本公司並未設置推動企業社會責任專(兼)職單位，本公司推動企業社會責任相關宣導及執行單位為總經理室，並負有向董事會報告之義務。 審慎評估中。
(四)公司是否訂定合理薪資報酬政策，並將員工績效考核制度與企業社會責任政策結合，及設立明確有效之獎勵與懲戒制度？		✓	本公司雖訂定合理薪資報酬政策，但並無將員工績效考核制度與企業社會責任政策結合。 審慎評估中。
二、發展永續環境 (一)公司是否致力於提升各項資源之利用效率，並使用對環境負荷衝擊低之再生物料？	✓		本公司與供應商合作環保節能工法，對於「綠建築」節能省水環保之觀念推廣應用於新建個案中。 無重大差異。
(二)公司是否依其產業特性建立合適之環境管理制度？		✓	本公司致力於本業經營，並無訂定書面環境管理制度。 審慎評估中。
(三)公司是否注意氣候變遷對營運活動之影響，並執行溫室氣體盤查、制定公司節能減碳及溫室氣體減量策略？		✓	本公司並未制定節能減碳及溫室氣體減量策略，但為落實環境保護運動之推行，節約各類資源，本公司推行環保運動，遵行各項相關環保法規。 審慎評估中。
三、維護社會公益 (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？	✓		公司依據勞動基準法及相關法令訂定「員工服務規則」。 無重大差異。
(二)公司是否建置員工申訴機制及管道，並妥適處理？	✓		為協調勞資關係，依勞資會議實施辦法定期或不定期舉辦勞資會議。 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？	✓		訂有工程安全衛生作業、依承包合約書由承包商按勞工安全衛生法規辦理之。工地安全由承包商依勞工安全衛生法規辦理之。 無重大差異。
(四)公司是否建立員工定期溝通之機制，並以合理方式通知對員工可能造成重大影響之營運變動？	✓		本公司針對營運狀況、未來營運計劃、組織調整等情形，以公告、會議或MAIL通知等方式讓員工知悉。 無重大差異。
(五)公司是否為員工建立有效之職涯能力發展培訓計畫？		✓	本公司並無為員工建立有效之職涯能力發展培訓計畫。 審慎評估中。
(六)公司是否就研發、採購、生產、作業及服務流程等制定相關保護消費者權益政策及申訴程序？	✓		內控訂有售後服務作業，將「客戶滿意」視為營業目標，為了達成目標，除重視產品品質、積極處理客訴外，並提供售後派工服務。 無重大差異。
(七)對產品與服務之行銷及標示，公司是否遵循相關法規及國際標準？	✓		房地銷售契約之訂定均依相關法規。 無重大差異。
(八)公司與供應商來往前，是否評估供應商過去有無影響環境與社會之紀錄？	✓		本公司與供應商來往前，均會評估供應商過去有無影響環境與社會之紀錄。 無重大差異。

評估項目	運作情形(註1)		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	
(九)公司與其主要供應商之契約是否包含供應商如涉及違反其企業社會責任政策，且對環境與社會有顯著影響時，得隨時終止或解除契約之條款？	✓		本公司與主要供應商之契約，目前並未包含如涉及違反企業社會責任條款。
四、加強資訊揭露 (一)公司是否於其網站及公開資訊觀測站等處揭露具攸關性及可靠性之企業社會責任相關資訊？	✓		公司於年報及公司網站中已揭露履行社會責任情形。
五、公司如依據「上市上櫃公司企業社會責任實務守則」訂有本身之企業社會責任守則者，請敘明其運作與所訂守則之差異情形：無。			
六、其他有助於瞭解企業社會責任運作情形之重要資訊： 1.本公司致力於本業經營，為落實環境保護運動之推行，節約各類資源，進行各項相關環保法規。本公司屬低污染產業，未有環境汙染情事，但本公司仍善盡保護環境之社會責任。 2.本公司為確保股東權益，已訂定「防範內線交易管理作業程序」，避免資訊不當洩漏，並確保本公司對外界發表資訊之一致性與正確性，期能更有效建立董事會公司治理制度及健全監督功能。 3.公司藉由商業活動、實物捐贈、企業志工服務或其他免費專業服務，參與社區發展及慈善公益團體相關活動之情形。 • 103.05配合基隆市政府開闢七堵區國有計畫道路撥用費用6,261,750元。 • 103.06七堵區泰安里社區道路改善工程 600,000元。 • 103.08購入喜憨兒月餅 11,957元。			
七、公司企業社會責任報告書如有通過相關驗證機構之查證標準，應加以敘明：無			

註1：運作情形不論勾選「是」或「否」，均應於摘要說明欄位敘明。

註2：公司已編製企業社會責任報告書者，摘要說明得以註明查閱企業社會責任報告書方式及索引頁次替代之。

#### (六)公司履行誠信經營情形及採行措施：

##### 落實誠信經營情形

評估項目	運作情形(註1)		與上市上櫃公司誠信經營守則差異情形及原因
	是	否	
一、訂定誠信經營政策及方案 (一)公司是否於規章及對外文件中明示誠信經營之政策、作法，以及董事會與管理階層積極落實經營政策之承諾？	✓		本公司尚未訂定誠信經營相關規章，但訂有「董事、監察人及經理人道德行為準則」，要求所有董事、監察人、經理人及員工從事商業行為過程中，以客觀及有效率的方式，並不得藉由其職位之便而使自身及配偶或二親等之親屬獲致不當利益。透過正當管道使用公司資產，避免藉由職務之便而有圖私利或獲取私利之機會，並應避免為自己或他人而與公司有營業範圍內之競爭行為。
(二)公司是否訂定防範不誠信行為方案，並於各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？	✓		本公司尚未訂定防範不誠信行為方案等作業程序，惟公司於新進人員教育訓練時，加強宣導誠信經營之重要性。

評估項目	運作情形(註)		與上市上櫃公司誠信經營守則差異情形及原因
	是	否	
(三)公司是否對「上市上櫃公司誠信經營守則」第七條第二項各款或其他營業範圍內具較高不誠信行為風險之營業活動，採行防範措施？	✓	否 本公司尚未訂定防範不誠信行為方案等作業程序，但訂有「董事、監察人及經理人道德行為準則」、「防範內線交易管理作業程序」，管理內部重大資訊避免不當洩漏，並確保本公司對外界發表資訊之一致性與正確性。	審慎評估中。
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訂誠信行為條款？	✓	否 本公司以公平與透明之方式進行商業活動，並確保商業資料之保密，尊重往來客戶及合作夥伴之商業資產與智慧財產。	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(兼)職單位，並定期向董事會報告其執行情形？	✓	否 本公司並未設置隸屬董事會之推動企業誠信經營專(兼)職單位，本公司推動企業誠信經營相關宣導及執行單位為總經理室，並負有向董事會報告之義務。	審慎評估中。
(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？	✓	否 本公司尚未訂定防止利益衝突政策，但對於利益衝突相關情事，內部員工除可向直屬單位主管報告外，亦可直接報告總經理室。	審慎評估中。
(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，並由內部稽核單位定期查核，或委託會計師執行查核？	✓	否 本公司訂有會計制度，由專責會計單位出具財務相關報表經會計師查核或核閱，並依規定公告申報上傳，以確保財務資訊正確性及透明度。本公司依「公開發行公司建立內部控制制度處理準則」建立相關內部控制制度，稽核依據年度稽核計劃執行各項查核作業，定期檢視及修正其有效性。	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？	✓	否 公司並未定期舉辦誠信經營之內、外部之教育訓練	審慎評估中。
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？	✓	否 本公司並未訂定具體檢舉及獎勵制度。	審慎評估中。
(二)公司是否訂定受理檢舉事項之調查標準作業程序及相關保密機制？	✓	否 本公司並未訂定受理檢舉事項之調查標準作業程序。	審慎評估中。
(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？	✓	否 本公司並未訂定保護檢舉人不因檢舉而遭受不當處置之措施，但對於違反誠信經營規定相關情事，內部員工除可向直屬單位主管報告外，亦可直接向報告總經理室，如查明確有其事實發生，將視情節重大性予以告誡或懲處。	審慎評估中。
四、加強資訊揭露 (一)公司是否於其網站及公開資訊觀測站，揭露其所訂誠信經營守則內容及推動成效？	✓	否 本公司並未於網站及公開資訊觀測站，揭露所訂誠信經營守則內容及推動成效，未來規劃在公司網站上揭露誠信經營相關資訊情形。	審慎評估中。
五、公司如依據「上市上櫃公司誠信經營守則」訂有本身之誠信經營守則？	✓	否 本公司如依據「上市上櫃公司誠信經營守則」訂有本身之誠信經營守則者，請敘明其運作與所訂守則之差異情形；無。	審慎評估中。
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)	✓	否 無。	審慎評估中。

註：運作情形不論勾選「是」或「否」，均應於摘要說明欄位敘明。

**(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：**

本公司訂有「公司治理實務守則」及相關規章以資遵循，除依主管機關之規定於公開資訊觀測站中充分揭露財務、業務相關資訊外，並另於公司網站中設置「關於綠意-公司治理」，充份揭露公司治理情形，另公開資訊觀測站其查詢方式如下：上網進入公開資訊觀測站（網址<http://mops.twse.com.tw/mops/web/index#>）輸入公司代號2596，點選「公司治理」，選擇「訂定公司治理之相關規程規則」後點選「上櫃公司」即可查詢本公司之公司治理實務守則及相關規章。

**(八)其他足以增進對公司治理運作情形之瞭解的重要資訊：**

本公司亦訂有「防範內線交易管理作業程序」，其中內容亦包含「內部重大資訊處理作業程序」，作為本公司之董事、監察人、經理人及員工行為應遵循準繩。

**(九)內部控制制度執行狀況應揭露下列事項：**

1. 內部控制聲明書

綠意開發股份有限公司  
內部控制制度聲明書

日期：104年3月6日

本公司民國103年度之內部控制制度，依據自行檢查的結果，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)、財務報導之可靠性及相關法令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.資訊及溝通，及 5.監督。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，檢查內部控制制度之設計及執行的有效性。
- 五、本公司基於前項檢查結果，認為本公司於民國 103 年 12 月 31 日的內部控制制度(含對子公司之監督與管理)，包括知悉營運之效果及效率目標達成之程度、財務報導之可靠性及相關法令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 104 年 3 月 6 日董事會通過，出席董事五人均同意本聲明書之內容，併此聲明。

綠意開發股份有限公司

董事長：許燈城



簽章

總經理：許燈城



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：不適用。

(十)一〇三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：無。

(十一)一〇三年度及截至年報刊印日止，股東會及董事會之重要決議：

### 1. 103年度股東會之重要決議

日期	重要決議事項	執行情形
103/06/24	承認事項 一、本公司一〇二年度決算表冊案。 二、本公司一〇二年度盈餘分配案。 選舉事項 一、改選董事及監察人 討論事項 一、解除新任董事競業禁止限制案 二、修訂「取得或處分資產處理程序」部分條文案。 三、修訂「衍生性商品交易處理程序」部分條文案。 四、修訂「資金貸與他人作業程序」部分條文案。 五、修訂「公司章程」部分條文案。	已訂定 103.09.07 為除息基準日，並於 103.09.25 發放現金股利。  當選董監事任期三年，自一〇三年六月二十四日起至一〇六年六月二十三日止

### 2. 103年度及截至年報刊印日止董事會之重要決議

日期	重要決議事項
103/02/27	承認事項 一、本公司經理人102年度年終獎金發放案。 討論事項 一、本公司102年度財務報表。 二、訂定100年度國內第一次有擔保轉換公司債102年第4季及103年第1季轉換普通股發行新股之增資基準日。 三、本公司103年度營運計劃案。 四、銀行融資額度續約案。 五、出具「內部控制制度聲明書」案。 六、修訂「取得或處分資產處理程序」、「衍生性商品交易處理程序」、「資金貸與他人作業程序」。 七、修訂「公司章程」。 八、受理股東書面提案及提名董監事名單公告。 九、提名本公司董事、獨立董事及監察人候選人名單案。 十、改選董事及監察人案。 十一、解除新任董事競業禁止限制案。 十二、擬轉投資東聯開發股份有限公司案。 十三、本公司因營運周轉需要擬向彰化銀行西松分行申請融資案。 十四、訂定103年股東常會召開日期、地點及議程案。
103/04/10	討論事項 一、本公司擬辦理國內第二次有擔保可轉換公司債案。
103/05/07	討論事項 一、本公司102年度營業報告書案。 二、本公司102年度盈餘分配案。 三、審查股東提出股東常會議案資格條件。 四、審查本公司董事、獨立董事及監察人候選人名單案。 五、本公司因發行轉換公司債之需要擬向合作金庫商業銀行申請保證額度案。
103/06/24	討論事項 一、改選董事長案。
103/08/06	討論事項 一、訂定本公司102年度盈餘發放現金股利之除息基準日相關事宜。 二、調整本公司國內第二次有擔保可轉換公司債轉換價格。 三、擬聘請薪資報酬委員。 四、本公司因營運周轉需要擬向合作金庫銀行中山分行申請融資案。

	五、修訂「員工服務規則」部分條文案。
103/11/05	討論事項 一、本公司104年營運計劃案。 二、104年度稽核計劃。 三、薪酬委員會審查通過本公司102年度盈餘分配案之董監酬勞及經理人員工紅利金額案。 四、本公司因營運周轉需要擬向彰化銀行西松分行申請融資案。 五、內部控制制度修正案。
104/03/06	承認事項 一、本公司經理人103年度年終獎金發放及經理人薪資調整案。 討論事項 一、本公司103年度財務報表。 二、銀行融資額度續約案。 三、出具「內部控制制度聲明書」案。 四、受理股東書面提案公告。 五、訂定104年股東常會召開日期、地點及議程案。
104/05/08	承認事項 一、本公司104年度經理人薪資調整案及提撥董監酬勞、員工紅利案。 討論事項 一、本公司103年度營業報告書案。 二、本公司103年度盈餘分配案。 三、審查股東提出股東常會議案資格條件。

(十二)一〇三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記錄或書面聲明者，其主要內容：無。

(十三)一〇三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：無。

#### 五、會計師公費資訊

會計師公費資訊級距表

會計師事務所名稱	會計師姓名		查核期間	備註
安侯建業聯合會計師事務所	黃柏淑	呂莉莉	103 年度	

單位：新台幣仟元

金額級距		公費項目	審計公費	非審計公費	合計
1	低於 2,000 千元		1,480	160	1,640
2	2,000 千元 (含) ~4,000 千元				
3	4,000 千元 (含) ~6,000 千元				
4	6,000 千元 (含) ~8,000 千元				
5	8,000 千元 (含) ~10,000 千元				
6	10,000 千元 (含) 以上				

(一)給付簽證會計師、簽證會計師所屬事務所及其關係企業之非審計公費為審計公費之四分之一以上者，應揭露審計與非審計公費金額及非審計服務內容：

單位：新台幣仟元

事務所名稱	會計師姓名	審計公費	非審計公費					會計師查核期間	備註
			制度設計	工商登記	人力資源	其他	小計		
安侯建業聯合會計師事務所	黃柏淑、呂莉莉	1480	-	160	-	-	160	103 年度	

(二)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，應揭露更換前後審計公費金額及原因：無。

(三)審計公費較前一年度減少達百分之十五以上者，應揭露審計公費減少金額、比例及原因：無。

六、更換會計師資訊：

更換會計師資訊

(一)關於前任會計師

更換日期	102.10.30		
更換原因及說明	配合事務所內部輪調需求		
說明係委任人或會計師終止或不接受委任	當事人	會計師	委任人
	主動終止委任	√	
	不再接受(繼續)委任		
最新兩年內簽發無保留意見以外之查核報告書意見及原因	無		
與發行人有無不同意見	有	會計原則或實務	
		財務報告之揭露	
		查核範圍或步驟	
		其他	
	無	√	
其他揭露事項 (本準則第十條第五款第一目第四點應加以揭露者)	無		

(二)關於繼任會計師

事務所名稱	安侯建業會計師事務所
會計師姓名	黃柏淑、呂莉莉
委任之日期	102.10.30
委任前就特定交易之會計處理方法或會計原則及對財務報告可能簽發之意見諮詢事項及結果	無
繼任會計師對前任會計師不同意見事項之書面意見	無

(三)前任會計師對本準則第十條第五款第一目及第二目第三點事項之復函：無。

七、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。

八、一〇三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：

(一)股權移轉及股權質押變動情形

職稱	姓名	103年度		104年度截至104年4月26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	日堃不動產投資顧問(股)公司 代表人：許燈城	-	-	-	-
董事	常春投資有限公司 代表人：陳秋芳	-	-	-	-
董事	海寧投資(股)公司 代表人：沈國皓	-	-	-	-
獨立董事	宋清泉	-	-	-	-
獨立董事	方鳴濤	-	-	-	-
監察人	朱寶奎	-	-	-	-
監察人	劉敏敏	1,000	-	-	-

監察人	阮浩維	2,000	-	-	-
總經理	許燈城	-	-	-	-
副總經理	陳秋忠	-	-	-	-
業務部經理	拜慈偉	-	-	-	-
財務部經理	林秀娟	-	-	-	-
大股東	大觀投資顧問(股)公司	-	-	-	-

(二)股權移轉之相對人為關係人之資訊：無。

(三)股權質押之相對人為關係人之資訊：無。

九、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

104年4月26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	名稱(或姓名)	關係	
日堃不動產投資顧問(股)公司 代表人：許燈城	18,523,097	22.39%	-	-	-	-	許志豪 許志璋 許涵如 大觀投資	代表人子女 代表人子女 代表人子女 代表人同一人	
海寧投資(股)公司 代表人：沈國皓	12,114,730	14.64%	-	-	-	-	沈國皓	代表人	
大觀投資顧問(股)公司 代表人：許燈城	10,658,064	12.88	-	-	-	-	許志豪 許志璋 許涵如 日堃不動產投資	代表人子女 代表人子女 代表人子女 代表人同一人	
常春投資有限公司 代表人：陳秋芳	5,865,868	7.09%	-	-	-	-	千秋投資	董事 代表人同一人	
許志豪	1,672,226	2.02%	60,858	0.07%	-	-	許燈城 許志璋 許涵如	父子 兄弟 兄弟	
許志璋	1,511,389	1.83%	-	-	-	-	許燈城 許志豪 許涵如	父子 兄弟 兄弟	
許涵如	1,337,526	1.62%	14,000	0.02%	-	-	許燈城 許志豪 許志璋	父子 兄弟 兄弟	
千秋投資有限公司 代表人：陳秋芳	1,310,870	1.58%	-	-	-	-	常春投資	代表人同一人	
許昭男	1,229,560	1.49%	-	-	-	-	無	無	
黃志達	1,131,680	1.37%	100,000	0.12%	-	-	海寧投資	代表人配偶	

十、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

104年4月30日

轉投資事業	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
耀仁營造(股)公司	5,000,000	100.00%	-	-	5,000,000	100.00%
東聯開發(股)公司	12,000,000	36.36%	300,000	0.91%	12,300,000	37.27%

## 肆、募資情形

### 一、資本及股份

#### (一)股本來源

##### 1. 股份來源

單位：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	以現金以外之財產抵充股款者	其他
90.04	10	3,600,000	36,000	3,600,000	36,000	現金增資 36,000	—	註 1
91.12	10	7,200,000	72,000	7,200,000	72,000	現金增資 36,000	—	註 1
93.04	10	50,000,000	500,000	31,200,000	312,000	—	以股票抵充股款 240,000	—
95.08	10	50,000,000	500,000	35,880,000	358,800	盈餘轉增資 46,800	—	95.07.18 金管證一字第 0950131122 號
96.07	15	50,000,000	500,000	39,259,200	392,592	現金增資 33,792	—	96.07.09 金管證一字第 0960034967 號
96.07	10	50,000,000	500,000	45,000,000	450,000	盈餘轉增資 57,408	—	96.07.09 金管證一字第 0960034967 號
97.08	10	100,000,000	1,000,000	51,750,000	517,500	盈餘轉增資 67,500	—	97.08.14 金管證一字第 0970041329 號
98.04	13	100,000,000	1,000,000	56,750,000	567,500	現金增資 50,000	—	98.04.29 金管證一字第 0980017870 號
98.07	10	100,000,000	1,000,000	68,100,000	681,000	盈餘轉增資 113,500	—	98.07.21 金管證發字第 0980036528 號
101.07	10	100,000,000	1,000,000	71,505,000	715,050	盈餘轉增資 34,050	—	101.07.16 金管證發字第 1010031357 號
102.05	10	100,000,000	1,000,000	72,892,232	728,922	公司債轉換 13,872	—	102.05.23 經濟部經授商字 第 10201096570 號
102.08	10	100,000,000	1,000,000	75,826,076	758,260	公司債轉換 29,338	—	102.08.16 經濟部經授商字 第 10201167830 號
102.11	10	100,000,000	1,000,000	76,609,879	766,098	公司債轉換 7,838	—	102.11.11 經濟部經授商字 第 10201229870 號
103.03	10	100,000,000	1,000,000	82,731,524	827,315	公司債轉換 61,217	—	103.03.19 經濟部經授商字 第 10301045550 號

註 1：本公司於 94.09.29 核准股票公開發行，故無金管會核准字號。

##### 2. 股份種類

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	82,731,524	17,268,476	100,000,000	—

總括申報制度相關資訊：無

#### (二)股東結構

104年4月26日

股東結構	政府機構	金融機構	其他法人	個人	外國機構及外國人	合計
數量						
人數	-	1	16	2,631	3	2,651
持有股數(股)	-	23,100	48,962,103	33,665,211	81,110	82,731,524
持股比例	0.00%	0.03%	59.18%	40.69%	0.10%	100.00%

### (三)股權分散情形

#### 1.普通股

每股面額 10 元 104 年 4 月 26 日

持股分級	股東人數	持有股數	持股比例
1 至 999	529	109,264	0.13
1,000 至 5,000	1,410	3,018,078	3.65
5,001 至 10,000	288	2,153,377	2.60
10,001 至 15,000	129	1,568,202	1.90
15,001 至 20,000	59	1,052,480	1.27
20,001 至 30,000	66	1,695,230	2.05
30,001 至 40,000	37	1,301,455	1.57
40,001 至 50,000	20	918,107	1.11
50,001 至 100,000	57	3,891,967	4.70
100,001 至 200,000	20	2,934,497	3.55
200,001 至 400,000	20	5,303,757	6.41
400,001 至 600,000	3	1,418,000	1.71
600,001 至 800,000	3	2,012,100	2.43
800,001 至 1,000,000	0	0	0.00
1,000,001 (含) 股以上	10	55,355,010	66.91
合 計	2,651	82,731,524	100.00

2. 特別股：無。

### (四)主要股東名單

股權比例達百分之五以上或占前十名之股東

104 年 4 月 26 日

主要股東名稱	股份	持有股數	持股比例
日埜不動產投資顧問股份有限公司		18,523,097	22.39%
海寧投資股份有限公司		12,114,730	14.64%
大觀投資顧問股份有限公司		10,658,064	12.88%
常春投資有限公司		5,865,868	7.09%
許志豪		1,672,226	2.02%
許志瑋		1,511,389	1.83%
許涵如		1,337,526	1.62%
千秋投資有限公司		1,310,870	1.58%
許昭男		1,229,560	1.49%
黃志達		1,131,680	1.37%

屬法人股東者，其主要股東

法人股東	法人股東之主要股東
日埜不動產投資顧問股份有限公司	許燈城(45%)、許志豪(24.5%)、許志瑋(24.5%)、許嘉軒(2%)、許涵如(2%)、許崇憲(2%)
海寧投資股份有限公司	沈易澄(28%)、沈雨樵(28%)、沈雨蓁(28%)、沈國皓(8%)、黃志達(8%)
大觀投資顧問股份有限公司	許涵如(26.2%)、許志豪(26%)、許志瑋(26%)、許嘉軒(9.8%)、許燈城(8%)、黃信智(4%)
常春投資有限公司	千秋投資(98.87%)、陳慕梅(1.11%)、陳慕達(0.01%)、陳慕賢(0.01%)
千秋投資有限公司	陳秋芳(100%)

(五)最近二年度每股市價、淨值、盈餘、股利及相關資料：

項目		年度		
		102 年	103 年	104 年截至 3 月 31 日止
每股市價	最高	24.50	21.20	18.95
	最低	17.00	16.00	17.50
	平均	21.59	18.75	18.19
每股淨值	分配前	16.68	17.58	18.30
	分配後(註 1)	15.00	尚未決議分配	—
每股盈餘	加權平均股數	75,576,143	82,697,726	82,731,524
	每股盈餘(元)	3.05	2.43	0.72
每股股利	現金股利	1.60	尚未決議分配	—
	無償配股	—		
	盈餘配股	—		
	資本公積配股	—		
	累積未付股利	—	—	—
投資報酬分析	本益比(註 2)	7.08	7.71	25.26
	本利比(註 3)	13.49	尚未決議分配	—
	現金股利殖利率(註 4)	7.41	尚未決議分配	—

註1：依據次年度股東會決議分配之情形填列。

註2：本益比＝當年度每股平均收盤價／每股盈餘。

註3：本利比＝當年度每股平均收盤價／每股現金股利。

註4：現金股利殖利率＝每股現金股利／當年度每股平均收盤價。

(六)公司股利政策及執行狀況

1. 公司章程所訂之股利政策

本公司考量公司營運成長、資金需求，並兼顧財務結構目標下，盈餘之發放以現金股利及股票股利之方式為之，其中現金股利不低於盈餘分配總額之百分之十。

2. 執行狀況

本公司 103 年度可供分配盈餘計新台幣 375,401,770 元，業經本公司 104 年 5 月 8 日董事會決議擬分配股東股利 NT\$124,097,286，每股發放現金 1.50 元。

(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：

項目		年度	104 年度 (預估)
期初實收資本額(仟元)			827,315
本年度配股 配息情形	每股現金股利		尚未決議分配
	盈餘轉增資每股配股數		
	資本公積轉增資每股配股數		
營業績效變化情形			註 1
擬制性每股盈餘及本益比			註 1

註 1：104 年度未公開財測，故無須揭露 104 年度預估資訊。

(八)員工分紅及董事、監察人酬勞

1. 公司章程所載員工分紅及董事、監察人酬勞之成數或範圍

本公司年度總決算如有盈餘，應先提繳應納之所得稅款及彌補以往虧損後提列百分之十為法定盈餘公積，其餘由董事會視營運需要酌予保留適當盈餘後，按下列比率擬訂分配議案提請股東會決議分派之：

(1) 員工紅利不低於百分之一。

(2) 董事、監察人酬勞不高於百分之二。

(3) 股東紅利得加計以前年度累積未分配盈餘，由董事會擬具盈餘分派議案，提請股東會決議分配之。

員工股票紅利之分配對象，得包括符合一定條件之本公司之子公司員工。

2. 本期估列員工紅利及董事、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

本公司以本期稅後淨利乘上本公司章程所定員工紅利分配成數1%及董監酬勞分配成數1%，民國一〇三年度估計員工紅利及董監酬勞均為1,811千元，民國一〇二年度估計員工紅利及董監酬勞均為2,079千元。如配發股票紅利，其股數之計算基礎係依據股東會決議前一日之均價並考量除權除息之影響。估列數與嗣後股東會決議實際配發金額如有差異，則視為會計估計變動，列為股東會決議年度之損益。

### 3. 董事會通過之擬議配發員工分紅等資訊

(1) 配發員工現金紅利、股票紅利及董事、監察人酬勞金額

本公司於104年5月8日董事會決議擬議配發103年度員工現金紅利、股票紅利及董事、監察人酬勞分別為1,810,746元、0元及1,810,746元。

(2) 擬議配發員工股票紅利金額及占本期個體財務報告稅後純益及員工紅利總額合計數之比例：本公司未配發員工股票紅利。

(3) 考慮擬議配發員工紅利及董事、監察人酬勞後之設算每股盈餘為2.43元。

### 4. 前一年度盈員工分紅及董事、監察人酬勞之實際配發情形：

本公司102年盈餘分配議案業經本公司103年6月24日股東常會決議通過如下，且經主管機關核准後，授權董事會訂定配股(息)基準日為103年9月7日。

盈餘分配表  
一〇二年度

單位：新台幣元

項目	盈餘分配		差異數	差異原因說明
	103.06.24 股東會決議通過	103.05.07 董事會決議通過		
期初未分配盈餘	118,966,469	118,966,469	—	
加：102年度稅後淨利	230,408,756	230,408,756	—	
減：提列法定公積	23,040,876	23,040,876	—	
本期可供分配盈餘	326,334,349	326,334,349	—	
分配項目				
股東紅利				
股票	—	—	—	
現金	132,370,438	132,370,438	—	
分配合計	132,370,438	132,370,438	—	
期末未分配盈餘	193,963,911	193,963,911	—	
擬議配發員工紅利及董監酬勞後之設算每股盈餘	3.05	3.05	—	

(九) 公司買回本公司股份情形：無。

## 二、公司債(含海外公司債)辦理情形：

### (一) 發行公司債情形：

104年4月30日

公司債種類	國內第一次有擔保轉換公司債	國內第二次有擔保轉換公司債
發行(辦理)日期	民國100年02月23日	民國103年06月17日
面額	新台幣壹拾萬元	新台幣壹拾萬元
發行及交易地點	國內	國內
發行價格	依票面金額十足發行	依票面金額十足發行
總額	總面額新台幣參億元整	總面額新台幣參億元整
利率	0%	0%
期限	三年，到期日：103年02月23日	三年，到期日：106年06月17日
保證機構	合作金庫商業銀行股份有限公司	合作金庫商業銀行股份有限公司
受託人	日盛國際商業銀行信託處	日盛國際商業銀行信託處
承銷機構	合作金庫銀行證券部	合作金庫銀行證券部
簽證律師	詹亢戎律師事務所詹亢戎律師	永衡法律事務所詹亢戎律師
簽證會計師	安侯建業聯合會計師事務所林秀玉、楊美雪會計師	安侯建業聯合會計師事務所黃柏淑、呂莉莉會計師

償還方法	債券持有人依本次轉換公司債發行及轉換辦法第十條請求轉換程序轉換普通股，及第十八條由本公司提前贖回，或第十九條由債券持有人提前賣回者外，到期時按債券面額以現金一次還本	債券持有人依本次轉換公司債發行及轉換辦法第十條請求轉換程序轉換普通股，及第十八條由本公司提前贖回，或第十九條由債券持有人提前賣回者外，到期時按債券面額以現金一次還本	
未償還本金	新台幣 300,000,000 元	新台幣 300,000,000 元	
贖回或提前清償之條款	請參考轉換辦法	請參考轉換辦法	
限制條款	請參考轉換辦法	請參考轉換辦法	
信用評等機構名稱、評等日期、公司債評等結果	不適用	不適用	
附其他權利	截至年報刊印日止已轉換(交換或認股)普通股、海外存託憑證或其他有價證券之金額	截至 103 年 2 月 23 日止共計轉換成普通股 11,226,524 股	截至 104 年 4 月 26 日止共計轉換成普通股 0 股
	發行及轉換(交換或認股)辦法	請參考轉換辦法	請參考轉換辦法
發行及轉換、交換或認股辦法、發行條件對股權可能稀釋情形及對現有股東權益影響	無	無	
交換標的委託保管機構名稱	不適用	不適用	

(二)一年內到期之公司債資訊：無。

(三)已發行轉換公司債資訊

公司債種類		第一次有擔保轉換公司債		第二次有擔保轉換公司債	
項 目	年 度	102 年	103 年 截至 2 月 23 日	103 年	104 年 截至 4 月 26 日
	轉換公司債市價(元)	最高	142.00	120.00	114.00
最低		104.00	106.05	103.20	107.00
平均		114.54	115.86	106.60	109.20
轉 換 價 格		15.78 元	15.78 元	17.66 元	17.66 元
發行(辦理)日期及發行時轉換價格		100 年 02 月 23 日 19.80 元	100 年 02 月 23 日 19.80 元	103 年 06 月 17 日 19.31 元	103 年 06 月 17 日 19.31 元
履行轉換義務方式		發行新股	發行新股	發行新股	發行新股

三、特別股辦理情形：無。

四、海外存託憑證辦理情形：無。

五、員工認股權憑證辦理情形：無。

六、限制員工權利新股辦理情形：無。

七、併購或受讓其他公司股份發行新股辦理情形：無。

八、資金運用計劃執行情形

截至年報刊印日之前一季止，前各次發行或私募有價證券尚未完成或最近三年內已完成且計劃效益尚未顯現者：

(一)計劃內容：

1. 主管機關核准日期及文號：行政院金融監督管理委員會 103 年 05 月 26 日金管證發字第 1030017863 號函。
2. 計劃所需資金總額：新台幣 300,000 仟元。
3. 資金來源：發行國內第二次有擔保轉換公司債新台幣 300,000 仟元整，每張面

額為新台幣100仟元，依面額發行，發行期間三年，票面利率0%。  
4.計畫項目及預計運用進度

單位：新台幣仟元

計畫項目	預定完成日期	所需資金總額	預計資金運用進度
			103年度第二季
償還銀行借款	103年第二季	300,000	300,000
合計		300,000	300,000

5.預計可能產生效益

本次募集資金300,000仟元全數用以償還銀行借款，依預計償還之原借款利率計算，預估103年度可節省利息支出約3,035仟元，而104年度後每年度可節省利息支出約6,068仟元。除改善財務結構外，並可降低對銀行依存度，增加資金調度彈性。

(二)執行情形：

本公司本次募資於103年6月13日資金募集完成，用於償還銀行借款300,000仟元，經核對銀行還款相關憑證，截至103年6月底止已依預定資金運用進度全數清償完畢。

## 伍、營運概況

### 一、業務內容

#### (一)業務範圍

##### 1. 所營事業之主要內容

- (1)住宅及大樓開發租售業務。
- (2)工業廠房開發租售業務。
- (3)特定專業區開發業。
- (4)投資興建公共建設業。
- (5)不動產代銷經紀業。
- (6)都市更新重建業。
- (7)都市更新整建維護業。
- (8)除許可業務外，得經營法令非禁止或限制之業務。
- (9)經營土木及建築工程業務。

##### 2. 營業比重：

委託營造廠商興建住宅、大樓及工業廠房出售出租業務，其營業收入佔本公司營業比重 100%。

##### 3. 公司目前之商品項目：

住宅、店面及停車位等。

##### 4. 計劃開發之新商品：

除繼續於台北市、新北市、桃園地區推出住宅大樓或透天別墅外，並依北部都會區發展需求開發住商與廠辦大樓，此外另隨著國人對休閒功能及銀髮族不動產之需求，深入研討休閒產業及安養住宅之開發與經營。

#### (二)產業概況

##### 1. 產業現況與發展：

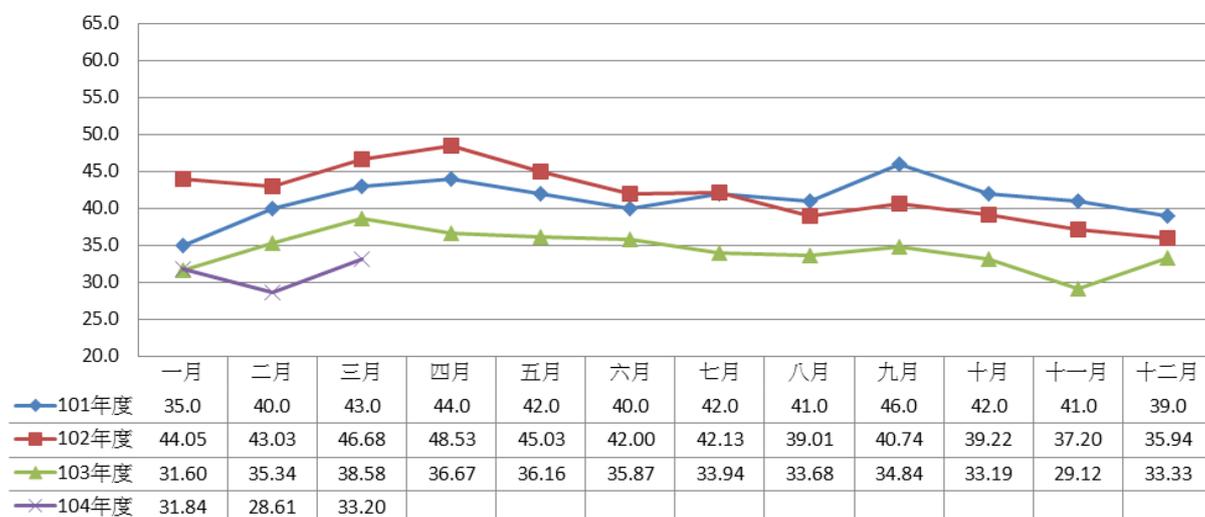
本公司所經營之事業範圍為委託營造廠商興建集合式住宅、商業辦公大樓、廠辦大樓及停車位，以供出租或出售為主，就其營業項目而言，本公司係屬不動產投資業。茲就不動產投資業之產業現況，分析如下：

國內房地產市場景氣從 2003 年第四季復甦迄今，已邁入第十個年頭，景氣循環時間超越過去的歷史紀錄，而近期隨著央行理監事會議暗示利率將走升、美國量化寬鬆貨幣政策近尾聲等訊息，市場開始擔憂推升此波房地產市場景氣最大動能的資金效應與低利率環境將出現變化，意謂未來外在條件對於房市將不若先前寬鬆，此亦使得各界相當關注國內房地產業景氣循環是否即將進入轉折點，或有持續衰弱等現象。

事實上，2014 年美國量化寬鬆貨幣政策退場機率高、國內央行發表暗示升息談話等訊息已透露出未來外在條件對於房市將不若先前寬鬆，其中 2014 年 3 月起央行理監事會議就一再暗示利率將走升，並提醒房貸戶需留意未來價格風險，未來若利率變化，恐形成還款負擔；而市場一般預估首次升息的時點將落於 2014 年第二季，雖然依過去的經驗值，房貸利率要升到 3%，購屋客戶才會有感，5% 才会有實質壓力，但因時空環境已有所改變，最主要是不動產市場對於國內外利率提高和市場波動的敏感性已經較以往增加，雖然 2014 年國內升息的幅度不大，惟利率一旦反轉向上，意謂過去長期支撐房市的低利率環境將開始出現轉變，仍將對購屋者心理層面產生影響，進而衝擊購屋意願。

依住展雜誌統計資料，房市風向球分數走勢自 2013 年 10 月過後開始呈現逐步向下態勢，此後再無回至 40 分以上，甚至於 2014 年 11 月來到 2013 年以來的新低 29 分，燈號更跌至代表谷底衰退的藍燈，2015 年 3 月雖回升至 33 分，來到黃藍燈，但主要是來自於預售屋與新成屋推案量擴大的挹注，由於政府政策干擾房市的因素未除，甚至繼公股銀行紛紛加強房貸控管後，民營銀行也祭出新措施嚴控房貸風險(限縮房貸成數含首購族、限縮寬限期、限縮特別調控地區貸款成數、微幅調高房貸利率 0.05~0.2 個百分點)，以及選舉國民黨大敗局勢不穩定干擾因素等，迫使不動產開發商提前擴大推案，造成短期供給放大，加上買賣雙方對於房價認知的差距仍大，且房價已在高點，購屋者認為未來漲價空間有限，因此 2014 年上半年國內房市買氣仍顯樂觀，惟下半年則觀望氣氛加劇導致成交量持續呈現萎縮，而房價亦有向下探底之勢。

### 房市風向球走勢概況



風向燈號判斷：藍燈(谷底加速)：32分以下、黃藍燈(衰退注意)：33~42分、綠燈(復甦安全)：43~52分、黃紅燈(熱絡注意)53~61分、紅燈(過熱熱車)62分以上。

資料來源住展雜誌、台灣經濟研究院產經資料庫整理，2015年3月

另外在奢侈稅修法方面，2014年財政部有鑒於各項經濟數據並不樂觀，為避免再對經濟造成損害，奢侈稅修法僅做微幅調整，兩年閉鎖期與稅率維持不變，且「豁免條款」將增列「其他」(授權財政部對個案有行政裁量權，例如賠錢或被迫出售的房地等，擬排除課徵奢侈稅)，此則意謂奢侈稅修法對於房市的負面衝擊可望逐步淡化，但工業用地等「非都市土地」擬納入奢侈稅課徵範圍(非都市土地涉及短期炒作者則不再享有免稅，將比照都市土地課徵10%或15%的奢侈稅)，此外，2013年12月12日財政部宣布都市土地因區段徵收等短期限建土地，或是可申請臨時建照的土地，持有未逾二年即出售，將納入奢侈稅範圍，意即包括淡海新市鎮、桃園航空城及林口機場捷運等周邊區段徵收土地，均被劃入奢侈稅課徵範圍，而此部分新措施預計對於地主的影響相對較大。

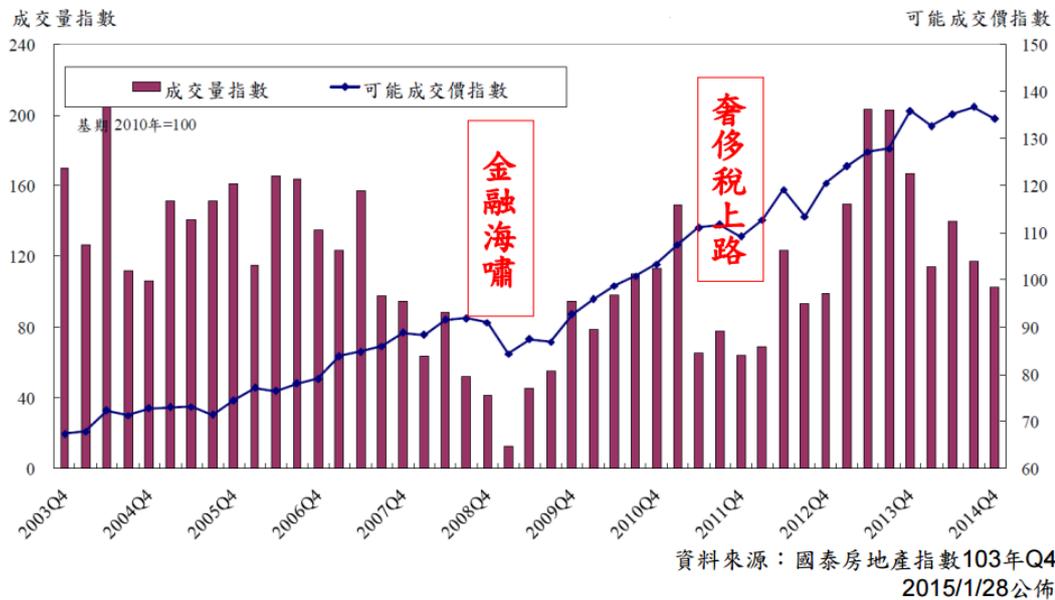
同時政府打房政策不定，宣稱於2015年2月時將提出房地合一稅制草案，而預計實施日期在2016年初，市場無所依從造成銷售減量，這將對今年房市會有較大影響。

### 2014 年六都不動產買賣移轉件數

	全國	台北市	新北市	桃園縣	台中市	台南市	高雄市
2010	406,689	63,344	108,242	47,971	54,139	21,729	39,873
2011	361,704 -11.06%	49,918 -21.20%	84,018 -22.38%	45,578 -4.99%	49,790 -8.03%	21,384 -1.59%	37,469 -6.03%
2012	329,741 -8.84%	38,571 -22.73%	69,211 -17.62%	45,886 +0.68%	45,906 -7.8%	20,924 -2.15%	39,625 +5.75%
2013	371,892 +12.78%	39,496 +2.39%	80,407 +16.18%	50,870 +10.08%	53,695 +16.96%	23,265 +11.19%	43,755 +10.42%
<b>2014</b>	<b>320,598</b> <b>-13.79%</b>	<b>32,023</b> <b>-18.92%</b>	<b>60,416</b> <b>-24.86%</b>	<b>43,662</b> <b>-14.17%</b>	<b>44,324</b> <b>-17.45%</b>	<b>20,137</b> <b>-13.45%</b>	<b>38,815</b> <b>-11.29%</b>

資料來源：內政部、各縣市地政局

### 國泰房地產指數全球價量指數趨勢圖



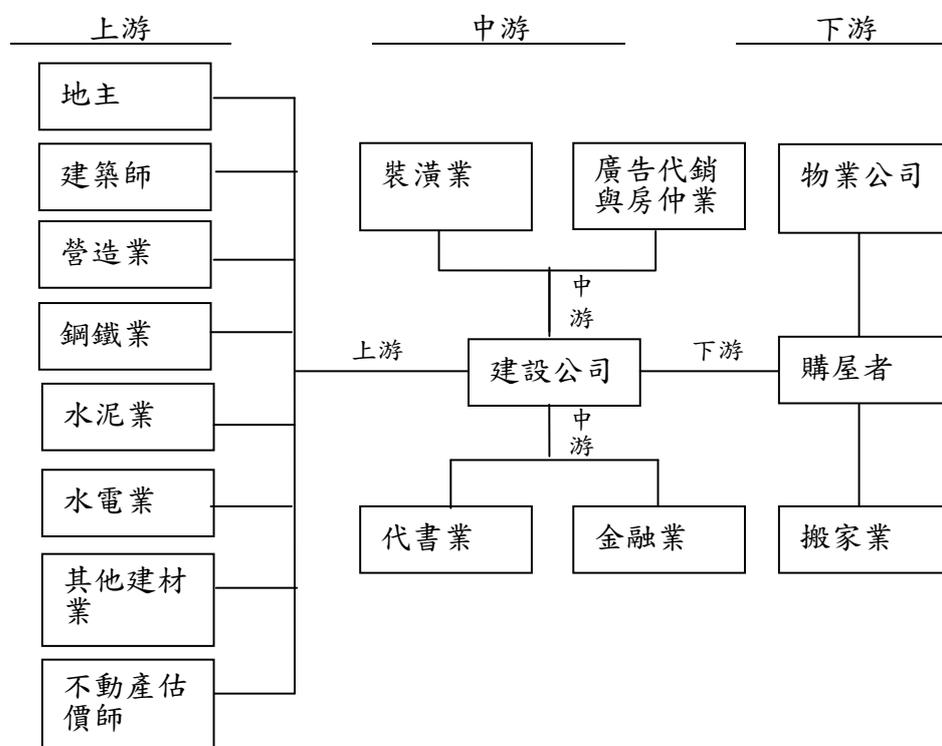
雖 2014 年年中以後，國內房地產業景氣進入轉折點，下半年又進入 9 合 1 選舉期，年初時景氣調整速度將不至於太快，若以景氣燈號表示，則將由過去的綠燈轉為黃藍燈，但下半年因選舉因素致使房市量能出現萎縮，曾經現過短暫的藍燈，但國內央行採取緩慢升息的機率較高，加上近年來不動產開發商獲利豐厚，無需削價進行拋售的動作，價格修正幅度仍將有限，房市景氣在 2015 年尚不會出現崩跌的情勢。

#### 2. 產業上、中、下游關聯性：

房地產市場上游主要原料為土地和建材，土地的供給來源除私有透過出售或合建釋出外，國有非公用土地亦陸續透過標售方式取得，另亦有透過都市更新程序重新開發老舊地區取得的土地。至於建材，部份材料如沙石、鋼料因礦源有限或產量不敷而會造成供需失衡外，材料亦有隨科技研發出如奈米等新成份之環保科技建材。總括而言，開發推案初期即需建築師業負責房屋規劃與設計，上游原料則包括鋼鐵、水泥、玻璃、石材、木材、機電、五金、磁磚等相關建材業，幾乎涵蓋所有民生基礎材料。強調生活機能之建築設計則在室內裝潢、園藝造景、社區網路建構、安全監控系統等設施亦納入一體之結構。

房地產市場下游主要為代銷及仲介商，在過去建築投資業與代銷商較有業務合作，但近來仲介業因具有多點店頭通路優勢亦開始切入，故爾後個案銷售業務配合廠商之選擇更有多樣性。營建產業所牽動之上下游相關行業非常廣泛，而在整個體系中，建設業居於協調整合之地位。

上下游產業關聯圖：



### 3. 產品發展趨勢及競爭情形：

房地產市場具有規模龐大、地區分佈及產品具區域性之特色，因此市場競爭型態較少像其它產業有公司與公司之敵對情形，大多是區域性個案間的競爭。隨著購屋者對居住品質的日漸重視，個案產品的規劃及空間的利用度已成為購屋者在選擇房屋時的重要考量，而施工品質更是建立品牌口碑的關鍵，客戶滿意度也成為衡量公司競爭力的重要指標，因此產品之精緻化、人性化與實用性及綠色建築將是未來房屋產品的發展趨勢。

本公司過去除重視土地開發外，對於產品之市場競爭力與塑造產品品質及形象不遺餘力：

#### a. 產品差異、區隔性及競爭力

本公司除重視土地開發外，對於產品規劃、市場定位與區域特性，皆配合土地區塊，規劃設計適當的產品，並以人性化的建築理念，融入適合區域環境之居住空間，例如家庭網路化概念，亦已於 2002 年第一個建案中開始導入，深獲客戶好評。其規劃銷售個案由高單價的「綠意京璽」，及滿足中產階級需求的「綠意 e23」、「綠意心賞」、「綠意春天」、「綠意達人」、「綠意長隄」、「綠意富春」、「綠意東台北」、「綠意青禾」、「綠意豐澤」、「綠意許願墅」、「綠意皇瑯」及「綠意皇邑」等個案，均針對其區域特性釐定產品特性與定位，以滿足不同顧客的需求，並跳脫與同業相同之產品以區隔產品競爭力。

#### b. 品牌形象與知名度

本公司因成立時間較短，營運規模及知名度不若一般上市櫃公司，惟公司在產品上稟持「人性化、實用化、精緻化」的設計理念，以推出好地段、

中價位、高品質的產品自許，而歷年來更榮獲多項建築獎項肯定，如：2004 年第 5 屆福爾摩莎優良建築獎、2004 年「綠意春天」建築金獅獎、2007 年國家建築三冠王、2007 年台灣誠信建商獎、2007 年國家建築金獅獎、2007 年國家建築金象獎、2010 年度中華工商科技經貿發展協會所頒發之金像獎，及 2013 年 1 月 1 日起再度榮獲內政部營建署審核通過建築開發業識別標誌，同時中華徵信 TOP 5000 服務業經營績效排名由 2008 年的第 146 名，2009 年時晉升至第 15 名、建築投資業第 45 名等殊榮，11 月榮獲 2013 年國家建築金獎之台灣誠信建商獎、建築金象獎與建築金獅獎，另榮獲評審團特別獎（金獅獎首獎），對本公司之知名度、資本市場能見度與客戶信賴度有所裨益，也直接助長本公司在房地產之競爭力。

### (三)技術及研發概況

本公司係屬不動產開發業，以投資與興建住宅為主要經營項目，依規定不得從事營造業務，僅能將其所規劃開發之營建工程發包予合格之營造廠商，故本公司未從事建案之營造，而僅能從事土地的開發、產品規劃及設計等業務，與一般製造業有所不同，並無研發產品之相關部門，故不適用。

### (四)長、短期業務發展計畫

#### 1. 短期業務發展計畫：

##### a. 土地開發計畫

本公司主要開發區域以新竹以北之都會區為主，選擇交通便捷區段產品為優先考量，推出好地段、合理價位、高品質等符合市場需求的產品，與提供滿意的售後服務，確保競爭力。

##### b. 業務發展計畫

鑑於單一產品市場的風險性，產品藉由設計多元化、人性化與精緻化，以區隔市場，故除因應產業及市場需求繼續於北台灣推出住宅大樓、透天別墅外，並於北部都會區依發展特性，開發投資性套房、廠辦及商用辦公大樓產品。

##### c. 施工管理計畫

掌握最新市場資訊，配合市場特性與產品策略，採用最適工法與建材，提昇工程品質、控制工程預算與掌握交期。

##### d. 提昇經營效率

採責任制管理，強調員工之榮譽心與成就感，落實第一次做好之工作態度，強化經營效率。

#### 2. 長期業務發展計畫：

##### a. 土地開發策略

近年國有地之標售屢創新高，造成地主惜售與營運風險之增高，本公司除採用以小搏大模式，買斷或合建的方式取得開發土地外，並積極透過都市更新開發老舊市區之土地。

##### b. 業務發展策略

因應高齡化社會與休閒養生觀念之日漸普及，適時切入休閒、養生類型之不動產市場。另除繼續於北台灣推出都會區產品外，計劃於都市郊區配合政府住者有其屋政策，推出平價、大眾化之產品，使中低收入家庭有更多選擇，擺脫高房價之夢魘。

##### c. 工程管理策略

研究工程資訊管理系統，建立完整施工管理規範與施工準則，導入標準化作業流程。

##### d. 品牌發展策略

創照品牌的附加價值，發展全齡環保住宅，強調結合數位、科技、安全、無毒、環保、節能、健康與人文書香服務等附加價值，讓公司品牌與優良建物結合為一。

## 二、市場及產銷概況

### (一)市場分析

#### 1. 主要商品之銷售地區：

本公司近年來房屋之推案銷售，以桃園地區為主，近幾年來推案如下：

推案年度	地 區	案 名	產品類型	戶 數
2002	大溪鎮	綠意 e23	透天住宅	23
2002	桃園市	綠意心賞	集合住宅大樓	106
2004	八德市	綠意春天	透天住宅	50
2004	新店市	綠意長隄	住宅大樓	39
2005	八德市	綠意達人	透天住宅	18
2005	台北市松山區	綠意京璽	住宅大樓	13
2006	汐止市	綠意東台北	住宅大樓	64
2007	桃園市	綠意富春	住宅大樓	278
2008	汐止市	綠意青禾	住宅大樓	67
2009	八德市	綠意豐澤	透天住宅	21
2011	台北市中山區	綠意晶棧	住宅大樓	61
2011	桃園市	綠意許願墅	透天住宅	32
2013	基隆市暖暖區	綠意皇瑤	住宅大樓	118
2014	新北市汐止區	綠意皇邑	住宅大樓	107
2015	新北市土城區	沛坡段	工業廠辦	57
2016	基隆市七堵區	工建段	住宅大樓	規劃中

註：戶數為該建案之總建築戶數。

#### 2. 市場佔有率：

本公司自民國 90 年成立以來，以桃園以北地區為主要推案地點，並委託營造廠商興建國民住宅為主要業務。由於本公司不斷從事土地開發、掌握市場動態以適時推出新案，輔以嚴謹的施工，並維持良好市場區隔及合理價位之銷售理念，推案量均經過謹慎之市場調查，因而並不以推案量或市佔率取勝，故即便推案量及市佔率並不大，但整體推案毛利率仍能維持相當之水準。2013 年暖暖地區總推出可售金額為 55.6 億元，本公司當期當地之成屋總銷售金額約為 13 億元，市場佔有率為 23.38%。2014 年汐止地區推出之綠意皇邑總銷金額約為 16 億，市場佔有 13.31%，2015 年桃園市中壢區所推出之東聯新世紀總銷金額約為 13 億，是中壢工業區內唯一預售的工業廠房案。

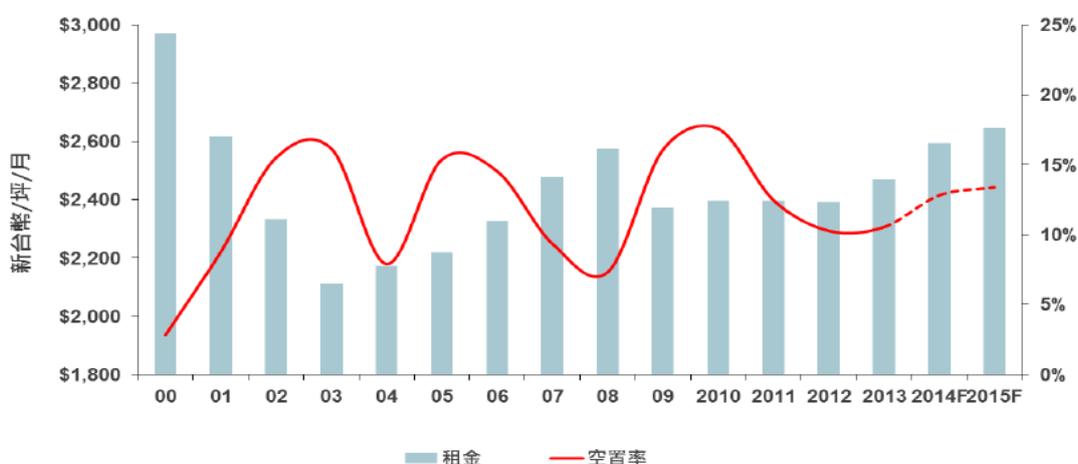
#### 3. 市場未來之供需狀況與成長性：

2013 年國內住宅市場首季出現火熱銷售的市況，惟隨著主計處開始下修經濟成長率，加上奢侈稅修訂與美國 QE 退場與否等議題、財政部查稅動作頻頻且鎖定預售屋紅單交易的查緝、央行總裁表示利率不會永遠在低檔因素，2013 年下半年住宅市場買氣也就隨之呈現每況愈下的格局。展望 2014 年，外在環境與政策面的變化將對馬年房市帶來不確定的因素，首先是資金面的變化，美國 QE 政策已於 2014 年 1 月開始逐漸減碼，直至 2014 年底並未完全退場，儘管台灣房市資金面與美國 QE 並無直接關聯，但還是產生間接性的影響，另外美國 QE 政策的減碼與退場機制也多少影響資金的流向，以永慶房屋所作的調查結果可知，不動產佔國人投資工具的比重已由 2013 年第三季的高峰 32.4% 下滑至 2015 年首季的 25.1%，相反地，股票、人民幣計價商品及海外不動產比重則相對提升，更何況美國 QE 退場最大的意義是意謂未來資金面將轉趨緊縮，致長期利率看升；其次在政策面方面，中央銀行總裁及財政部長多次公開表示，房價已有鬆動跡象，將會持續推動兩稅合一及囤屋稅，同時透過銀行授信風險管理、買賣交易稅賦查稽方式，針對特定地區房屋與工業用地交易進行監控。在此情況下，2014 年國內房市政策較趨向緊縮，更何況公股、民營銀行也將強化不動產貸款風險控管措施；此外 2015 年 7 月國內將開始實施容積獎勵上限管制，因而近期搶請建照潮再現，代表未來恐出現短期供給暴增的情況，將不利於部分地區的房市供需結構。

在辦公室租賃市場方面，2015 年台北市 A 級辦公大樓租金來到 1,850 元/

坪/月，年增率達 2.2%，主要是新供給大樓提高開價，部分近滿租的大樓業主調整租金，帶動整體租金水準上揚，至於空置率則略較 2013 年上揚，來到 8.93%，主要是 2014 年整體 A 級辦公大樓新增供給達到新的高峰，光是國泰置地廣場及合庫總部大樓就增加 5.6 萬坪，加上經濟表現遠不如預期，導致需求呈現趨緩，因而淨去化量低於新增供給，僅有 3.73 萬坪所致。展望 2014 年，台北市辦公室租賃市場新增供給與淨去化量將同步成長，但由於新增供給較為龐大，包括合庫、華南總部、富邦敦南、聯合育樂、宏泰南京、大直長虹等總計逾 7.1 萬坪的供給量，但所幸約有 60% 的空間將為業主自用，因此空置率將僅呈現微幅上揚，租金除經濟回穩的帶動外，將可望因辦公大樓業者為滿足壽險業投資商辦最低投報率的規定而調漲，漲幅初期預估在 5% 左右；惟由於 2014 年國內經濟復甦力道仍顯薄弱，因此短期內主要商業區內的中小坪數辦公空間仍將持續受到企業租戶青睞。

### 2000~2015 年台北市 A 級辦公大樓租金及空置率之走勢



資料來源：仲量聯行，2014 年 1 月

另在商用不動產投資市場方面，2013 年國內商用不動產投資市場交易量僅有 905 億元，較 2012 年衰退 23%，主要是法令規範限制保險業者的活動。展望 2014 年，商用不動產的買賣市場將因壽險業者重新投入市場而使金額高於 2013 年，但由於壽險業者仍有不動產投資自律的規範，且投資報酬率符合規定的標的有限，因此增幅將相對受限，2014 年整體商用不動產的買賣規模仍無法突破 2011 年 1,277 億元的高峰；而台北投資報酬率不易滿足政策需求，預估 2014 年非大台北地區之交易量可望增加，另外地上權開發及政府案件也將會持續遞增。

#### A 級辦公大樓租金(新台幣/每坪/每月)

	總體	信義區	敦北商業區	敦南商業區	非核心商業區
4Q14	2,566	3,004	2,302	2,476	2,000
3Q14	2,546	2,971	2,298	2,472	1,983

#### A 級辦公大樓空置率

	總體	信義區	敦北商業區	敦南商業區	非核心商業區
4Q14	8.0%	9.5%	10.3%	5.7%	5.8%
3Q14	8.0%	9.4%	12.1%	4.9%	5.7%

資料來源：仲量聯行研究部

整體而言，儘管 2014 年國內商用不動產的買賣市場能見度相對較佳，且台北市辦公市場的租金則可望因辦公大樓業者為滿足壽險業投資商辦最低投報率的規定而調漲，雙北市店面市場交易也將優於 2013 年，土地交易亦可維持活絡，但因占不動產業大宗的一般住宅市場景氣表現恐不若 2013 年，加上基期

墊高的緣故，故預估2014年國內不動產市場景氣將呈現略微轉差的局面。

#### 4. 競爭利基：

本公司之競爭利基如下：

##### a. 精選、整合完整的建築基地。

本公司擁有敏銳的土地開發能力，平時即由研發部人員收集有關不動產資料，以強化土地來源與提升建地品質。而本公司土地來源之取得依其性質可分為買賣、合建、投標等方式，並採取合建或自地自建模式經營。

本公司基於地主惜售、整合地主意見及資金規模之考量，故有部份個案採部份合建分屋方式興建；另有部份個案因地主出售意願及參與政府單位標售，故採自地自建方式興建。

##### b. 掌握市場需求、嚴謹的設計規劃。

本公司為建立市場優質品牌形象，乃針對產品周圍環境的特色，客戶的需求及相關建築法令之適用，以作成最佳開發計劃。公司於土地取得後，並洽詢專業建築師後，參考市調資料，規劃產品之定位。再集合專業的建築師、設計師、結構技師共同規劃設計產品，使產品設計均能在符合消費者之期待下細心規劃。

##### c. 精準的經營策略。

① 穩健推案—因應景氣循環之衝擊，本公司營運仍以低負債、零餘屋之既定政策為目標，穩健推案，以自有資金為前題，不作以案養案與過度財務槓桿操作，以免增加公司財務負擔與全體股東投資風險。

② 精選土地—本公司土地之取得向來精挑細選，絕不以地養地、過度膨脹素地庫存，不但可降低資金成本壓力外，一旦景氣下滑，降低財務風險。

##### d. 具體可行的管理制度與高效率的決策模式。

###### ① 聯合投資開發策略

運用聯合投資興建策略，共同出資購地，除可降低資金投入興建之風險外，藉由合資之資金，可購買較大土地或獲取較有利購地條件及融資額度。

###### ② 合建策略

合建策略可降低土地成本之支付，減少資金成本之積壓，對於銀行融資的依賴程度也可相對降低。

###### ③ 不囤積存貨的經營策略

房地產市場已進入成熟的時期，未來將只有專業是最佳的競爭優勢，與透過良好的規劃及興建技術，產生合理的附加價值與產品區隔。因此本公司未來不會為擴大營運規模而囤積土地，造成資金無法活絡使用，亦不會因消化素地庫存，勉強推案造成推案大幅擴大的壓力。本公司將以適當的資本規模推出個案，使之銷售順利，不產生餘屋的囤積。

###### ④ 公司資金活絡對策

本公司對利率波動敏感度頗高，善於掌握利率趨勢，適時借款及還款，減少利息負擔。未來亦將維持適當之自有資金比率，以降低經營風險，並隨時因應市場利率之變化，取得穩定且低利之資金。

##### e. 優良的經營團隊。

本公司經營團隊對於建築投資業已有20年以上之經驗，對產品變化、土地政策、金融政策及建築法規之變化，具有豐富且敏銳的因應經驗。故公司成立至今所有推案皆秉持其穩健經營策略而行，並不因市場景氣起伏變化而影響推案。

本公司係屬建設業，依據建築法規之規定不得從事營造業務，其營建工程均委由子公司耀仁營造承攬，而該公司並於工地現場派駐施工管理人員負責監督管理，以對施工品質及進度有效掌控。

耀仁營造累積多年工程施工經驗，並導入下列各項工法與新進建材，予以改進，使其適合各建案之工程需求：

① 連續壁工法—即在地盤中施作一道連續等厚度的壁體，其目的多用於深基礎開挖，藉由其高強度、高勁度、均勻性及止水性達到開挖過程施工之安

全度，以及鄰房的保全度。

②地質改良工程—對於建案區主要土層如屬軟弱粘土層，為確保施工期間之附近建物安全與新建物之保護及開挖安全，施以固化材以改良開發區之地質，以因應台北都會區日益蓬勃之高層建築。

③導入使用各種防火建材，並配合各項高效能之防火設備更新使用，以期達到建築安全化、自動化之要求。

④整合累積各項施工規劃及施工收頭之標準化，以確保各項施工品質，全面提升建築物之施工水準。

f.堅固的品牌形象與提供隨叫隨到之售後服務。

注重營造品質—秉持「專業、創新、服務、實在」的經營理念，提供物美價廉產品與良好的售後服務，對山坡地的開發亦採較保守審慎的態度，以維護品牌商譽，保障消費者之權益，減少與購買者糾紛。

5.發展遠景之有利、不利因素與因應對策：

(1)有利因素：

a.置產保值與利率仍低，刺激消費者購置不動產的意願

由於國內民眾長期是以不動產作為重要投資工具，同時目前放款利率仍低，購屋者借款利息負擔不大，而全球原物料價格高漲與通貨膨脹之陰影，大幅刺激買氣，故房價支撐力相對增加且投資置產與換屋者意願亦提高。

b.政府推動相關政策，有利房地產發展

政府已陸續推動有利房地產業之相關政策，如開放保險業投資不動產上限由可運用資金的19%提高到30%，土地增值稅減徵，開放外資、陸資購置本國不動產，不動產信託及證券化等。

c.多項公共工程興建，帶動地區繁榮

部分重大交通建設已近完工或開始施工、計劃中的多項重大公共工程，如機場捷運系統、台北地區大眾捷運系統等，均會帶動當地的房地產市場，有助整體房地產景氣提升。

d.獎勵推動都市更新，有利更新地區再繁榮

據調查統計台灣房屋自有率已達85%，但其中有超過70%之消費者為民國70年以前即持有房屋，其持有為距今已逾20年以上之中古屋，無論使用空間或建材設備及建築結構安全性等，均已不符現在消費者的需求，故透過都市更新後，可加快其換屋速度，且每年因房屋老舊待換屋之消費者並不會減少，此部份將為不動產市場很重要的基本需求和支撐力。

e.物價上漲壓力持續增加

近年來物價持續上漲，對抗物價上漲最重要的投資性商品即不動產。

f.國際級買家陸續進軍台灣不動產市場，掀起一股ECFA風

簽署兩岸經濟合作架構協議(ECFA)後，台灣將成為兩岸人流、物流的轉運中心，國際資金也將會透過台灣轉進大陸，除使台灣房地產市場隨之活絡，對房地銷售市場亦有正面的影響。另一方面，大量的觀光陸客，不但能振興台灣旅遊業，更有可能帶動商業辦公大樓、店面與休閒設施的價格，對不動產市場有正面之助益。

g.預計2015年國內經濟成長率高於2014年

由於國內經濟成長率今年會高於去年，對於民眾購屋需求具正面意義。

(2)不利因素：

a.精華土地取得不易且建築成本提高，不利房地產發展

土地是建築最基本的生產原料，然台灣地區土地多屬丘陵或高山，可供開發建築土地原已有限，再加上業者多年開發，目前具開發價值之土地更加有限，地主亦有惜售心態，以致有一地難求現象，而政府標售土地價格都屢創新高。

另隨物價水準的變動及工資的上揚，亦使建築相關成本日漸上漲，造成建築成本持續升高情形，對房地產發展產生不利影響，尤其是相對較低

單價的產品。

b. 國房稅及房地合一稅制預計實施之干擾

經濟部自2015年2月起開始推動房地合一稅制及國房稅，在一般民眾對此稅制不明瞭的情況下，會抱持觀望而影響購買意願。

c. 銀行縮減建築融資與放款，Fed 年底恐有升息動作

國內銀行業者有鑒於卡債與房價上漲之影響，恐房貸是下一波風暴的來源，同時經管會也強力要求銀行管控房貸風險，銀行業多已自行祭出控管房貸風險措施，並對未來房市判斷趨向保守，同時央行又對大幅上漲之區域過度打壓；致使銀行開始縮減建築相關融資與一般房貸之放款授信，而收美國 QE 影響恐有升息動作，如此將會影響房地產業可運用的資金出現緊縮，民眾購屋門檻提高，相對較不利於房市景氣的表現。

d. 容積總量管制即將實施賣壓恐將擴大

2015年7月1日起將實施容積總量管制，將會造成業者大舉搶照，再加上先前龐大的推案量尚待去化，未來預期將會加重餘屋的賣壓。

e. 立委及總統大選即將開打

2016年將舉行立委及總統大選，依往例自2015年下半年起即會開打，至時國內重要焦點均集中在選舉上，對房地產銷售會產生不利影響。

(3) 公司因應對策：

a. 慎選推案地點

本公司以往多是以桃園地區為推案重心，近年本公司已將推案地點逐步擴展至台北市及新北市，藉由接近都會區域，以提昇營建視野、注重建築設計、內部裝修、營造品質與滿意之售服等，但仍然注意北台灣如基隆市有發展潛力之地區，才能確保競爭力。同時在土地的選擇上，以消費者立場作為出發點，儘量選擇距捷運站接近地區或未來捷運開發區為主，搶得先機立於不敗之地。

b. 注重營造安全、兼顧品質及提昇產品競爭力

本公司在產品上一直秉持「專業、創新、服務、實在」的經營理念，除推出好地段、合理價位、高品質的產品、良好的售後服務外，並將此經營理念逐步發揮在平日的行動上，多年來都受到消費者的肯定，也因此能維持良好的銷售成績，且公司有一組專業售後服務人員隨時替客戶解決住屋的問題。本公司一貫政策是不興建夾層屋產品，而未來對山坡地的開發亦會採較保守審慎的態度，以保障消費者之權益，減少與購買者糾紛。

c. 配合銀行業融資貸款等要求

隨時注意銀行動向，首先在選擇推案地點上，配合銀行放款最愛的交通便利區域為主，如此不但銷售容易，且營建融資的取得與公司資金的週轉，相對順暢，未來客戶貸款更因交通的便利而無問題。其次在銷售時選擇信用佳的客戶，以利銀行快速放款，不影響公司資金調度。

d. 產品多樣化

本公司了解單一產品市場的風險性，故產品策略並非一成不變，未來仍會隨時因應產業及市場需求結構的變化，適時調整住宅、商用、廠辦類型與產量分配比例，更會切入休閒、養生或銀髮族等所需要的各種類型之不動產市場。

e. 「零餘屋」政策

因應房地產市場的變化，雖然目前房地產市場景氣持續走緩，但本公司仍維持一貫的「零餘屋」政策，避免存貨囤積，以活用資金，往後個案均採「預售或邊建邊售」的銷售策略，以適時掌握有利時機及可靠客源，同時也節省銷售期間的廣告支出。由於本公司每個推出的個案，案前都經過審慎評估與規劃，並掌握住每次推出時的有利時機，所以無論是預售或是待完工後再推案的個案，銷售成績均如預期良好。

f. 掌握市場及價位的瞬間變化

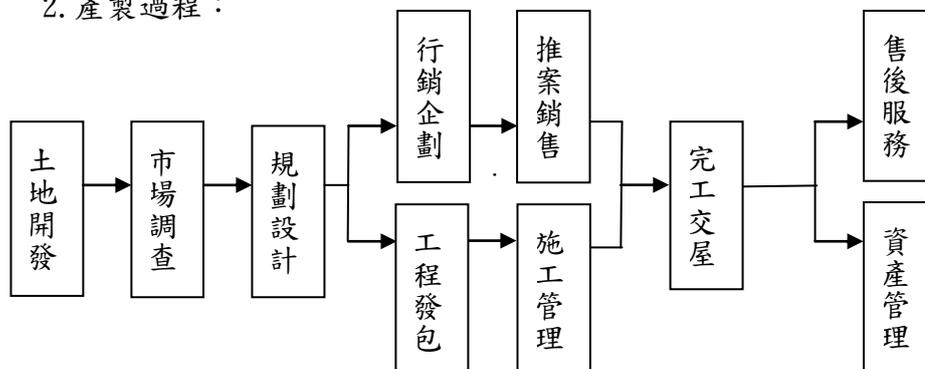
隨時注意市場變化，掌握市場及時趨勢及價格的變動，選擇興建地段避開價格下調幅度過大的區域，選擇穩定且有上漲空間的地點，以保持不敗的利基點。

## (二)主要產品之重要用途及產製過程

### 1. 主要產品之重要用途：

主要產品	用途
集合住宅大樓	住宅、店舖、地下停車場
工商業廠辦大樓	辦公室與工業廠房、地下停車場

### 2. 產製過程：



## (三)主要原料之供應狀況

### 1. 土地：

本公司為維持長期經營發展，持續開發適當地區，並透過政府公開標售與都市更新的作業取得精華區域之土地，在供給方面將不虞匱乏。

### 2. 營建工程：

本公司均選擇經營穩健營造廠商合作，另訂有嚴謹工程發包辦法及施工規範，以掌握施工進度、控管工程品質。

### 3. 材料：

建築材料如鋼筋、水泥、磚石及室內設備，本年度價格雖有上揚，但國內外均有供應，來源不缺。

## (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

### 1. 主要銷貨客戶名單：

最近二年度任一年度中無佔銷貨總額百分之十以上之客戶。

### 2. 主要進貨廠商名單：

單位：新台幣仟元

項目	102 年度				103 年度				104 年度截至前一季止			
	名稱	金額	占全年度進貨淨額比率	與發行人之關係	名稱	金額	占全年度進貨淨額比率	與發行人之關係	名稱	金額	占全年度進貨淨額比率	與發行人之關係
1	王君等 19 人 (基隆七堵A)	147,610	25.15%	無	許君等 4 人 (東聯新世紀)	264,034	53.33%	無	森城建設 (東聯新世紀)	69,801	63.30%	無
2	林君 (北市木柵段)	74,357	12.67%	無	東和鋼鐵	23,857	4.82%	無	宇廷工程	7,112	6.45%	無
3	鄭君等 2 人 (北市玉成段)	41,962	7.15%	無	宇廷工程	11,755	2.37%	無	東和鋼鐵	5,596	5.08%	無
4	群升企業	33,599	5.73%	無	沅宸工程	10,917	2.21%	無	清璽實業	4,958	4.50%	無
5	其他	289,285	49.30%	—	其他	184,496	37.27%	—	其他	22,797	20.67%	—
	進貨淨額	586,813	100.00%		進貨淨額	495,059	100.00%		進貨淨額	110,264	100.00%	

(五)最近二年度生產量值：

單位：新台幣仟元

案名	102年度		103年度	
	產量(戶)	產值	產量(戶)	產值
綠意晶棧	—	486	—	—
台北市木柵段	—	74,428	—	6,059
綠意皇璫A	48	219,448	—	13,778
綠意皇璫B	18	87,347	11	96,913
綠意皇邑	12	51,488	22	86,418
土城沛陂段	—	15,353	—	17,589
基隆七堵A	—	147,844	—	3,443
北市玉成段	—	42,529	—	10,433
北市雅祥段	1	12,143	—	50
東聯新世紀	—	—	2	284,051
其他	—	-26,071	—	5,360
合計		624,995		524,094

註：產量(戶)係依工程完工比例換算之戶數。

(六)最近二年度銷售量值：

案名	102年度		103年度	
	銷量(戶)	銷值(仟元)	銷量(戶)	銷值(仟元)
綠意富春	—	14,432	—	5,910
綠意許願墅	3	43,766	—	—
綠意晶棧	32	316,763	—	—
綠意皇璫A	25	243,757	50	513,793
綠意皇璫B	—	—	17	191,901
北市雅祥段	1	9,906	—	—
其他	—	1,643	—	2,790
合計		630,267		714,394

三、最近二年度從業員工人數

員工人數	年 度	102年度	103年度	當年度截至 104年3月31日
	經理人		10	10
一般員工		20	20	20
合計		30	30	30
平均年齡		48.35	49.22	49.47
平均服務年資		9.84	10.51	10.76
學歷分布 比率	博 士	—	—	—
	碩 士	4	4	4
	大 專	15	15	15
	高 中	11	11	11
	高中以下	—	—	—

四、環保支出資訊

最近年度及截至年報刊印日止，因污染環境所受損失(包括賠償)及處分之總額，並說明未來因應對策(包括改善措施)及可能之支出(包括未採取因應對策可能發生損失、處分及賠償之估計金額，如無法合理估計者，應說明其無法合理估計之事實)：本公司經營不動產投資房屋興建業務，係委託營造廠商承包，有關工地環境之維護及廢棄物之處理均由合格之承包商承辦，故本公司之業務範圍尚不致產生任何污染之情事。

## 五、勞資關係

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

#### 1. 員工福利措施及其實施情形：

本公司為永續經營及提高員工向心力，對於員工福利一向非常重視，除依法成立職工福利委員會，並於每月提撥福利金，且經由福委會，每年訂定年度計劃，辦理各項活動，目前本公司主要福利項目如下：

- (1)辦理勞保、健保及團體意外保險、住院醫療保險。
- (2)在職教育訓練。
- (3)三節獎金、休假。
- (4)員工認股、配股、分紅。
- (5)員工退休金。
- (6)舉辦慶生會及提供生日禮金
- (7)婚、喪、喜、慶禮金。
- (8)辦理年度旅遊活動。
- (9)年節摸彩獎品。

#### 2. 員工進修、訓練及其實施情形：

- (1)對於員工專業需求，安排參加相關訓練課程，103 年度訓練費支出為 24,667 元。
- (2)本公司 103 年度派員外訓之進修，訓練情形如下：

經理人

職稱姓名	進修日期	主辦單位	課程名稱	時數
副總經理 陳秋忠	103.08.25	財團法人中華民國證券暨期貨市場發展基金會	上市上櫃公司誠信經營與企業社會責任座談會	3
總經理 特助 莊光敏	103.01.11	中華民國土地估價學會	預售屋制度與都市發展座談會	3
	103.01.14	台北市不動產估價師公會	都市更新	2
	103.01.22	台北市不動產估價師公會	「臺北市政府容積移轉折繳代金估價報告範本與製作注意事項」第一次專家座談會	3
	103.03.20	台北市不動產估價師公會	「臺北市政府容積移轉折繳代金估價模式探討」第二次專家座談會	3
	103.09.04-05	台北市政府	台北市都市及法令說明會	13
	103.09.19	中華國土建設人才育成中心	不動產權益保護D-都市更新全攻略與時事議題解析	3
	103.10.04	社團法人中華都市更新全國總會	都市更新高峰論壇	3
	103.10.25	中華民國不動產估價師公會全國聯合會	臺北市容積移轉代金估價應注意事項及個案解析	5
	103.11.25	台北市不動產開發商業同業公會	房地產市場地下一條出路：通用設計無障礙住宅	2
	103.12.03	國家發展委員會	空軍司令部舊址開發規劃國際研討會	3
103.12.27	台灣財產暨經濟法研究協會	不動產交易所所得稅法制研討	8	
業務經理 拜慈偉	103.07.17	台北市不動產開發商業同業公會	近期不動產開發法令新訊	2.5
	103.08.01	財團法人台灣建築中心	住宅性能評估制度及住宅自主健康檢查講習會	4.5
	103.09.04-05	台北市政府	台北市都市及建築法令說明會	13
	103.09.25	社團法人中華民國建築經營協會	地上權政策大解析論壇	2
	103.10.16	台北市政府	台北市政府節能風水師服務團計畫宣導會企劃書	6
	103.11.06	台灣經濟研究院	2015 年經濟景氣趨勢研討會	3
	103.11.25	台北市不動產開發商業同業公會	房地產市場地下一條出路：通用設計無障礙住宅	2
	103.12.20	台北市不動產開發商業同業公會	「公平交易委員會對於預售屋銷售行為之處理原則」修正案說明會	2.5
財務經理 林秀娟	103.01.22	台新綜合證券(股)公司	「董事會、股東會召開實務」暨「境內外員工福利信託規劃」	3.5
	103.02.10	財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心	改善 IFRSs 合併財務報告編製流程宣導會	5.5
	103.04.23	證券暨期貨市場發展基金會	公司治理評鑑系統暨資訊揭露評鑑系統宣導會	2.5
	103.06.26	財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心	推動我國採用國際財務報導準則宣導說明會	3
	103.07.08	財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心	內部人股權宣導說明會	3
	103.11.13~14	財團法人會計研究發展基金會	會計主管持續進修班	12
	103.12.17	財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心	推動我國採用國際財務報導準則宣導研討會	6

一般員工

部門	日期	主辦單位	課程	時數
稽核室	103.01.15	財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心	從食品安全及廢水排放事件談企業內部控制及內部稽核之強化及落實宣導會	2
	103.01.22	台新綜合證券(股)公司	「董事會、股東會召開實務」暨「境內外員工福利信託規劃」	35
	103.04.23	證券暨期貨市場發展基金會	公司治理評鑑系統暨資訊揭露評鑑系統宣導會	25
	103.06.26	財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心	推動我國採用國際財務報導準則宣導說明會	3
	103.07.08	財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心	內部人股權宣導說明會	3
	103.09.22	財團法人會計研究發展基金會	企業「員工舞弊」之稽核防制與案例解析	6
	103.11.18	財團法人會計研究發展基金會	內稽人員「蒐集證據」作法解析與檢調單位搜索查扣犯罪證據實況觀摩	6
	103.12.17	財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心	推動我國採用國際財務報導準則宣導研討會	6

3. 員工退休制度及其實施情形：

本公司訂定有員工退休辦法，有關員工退休事宜均遵照相關法令規定辦理，並依法成立勞工退休準則金監督委員會，按月提繳員工薪資 6% 勞退金至勞工個人退休帳戶，並每月按薪資總額 6% 提列員工退休金準備補足勞基法舊制提撥不足數額的勞工退休準備金。

4. 勞資間之協議情形：

自成立至今本公司勞資關係和諧，並無因勞資糾紛而需協議之情形。

5. 各項員工權益維護措施：

本公司訂有完善之規章制度，載明各項員工權利義務及福利項目，以維護員工權益。

(二)最近年度及截至年報刊印日止，公司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，如無法合理估計者，應說明其無法合理估計之事實：

1. 由於本公司向來重視勞資關係，因此從未曾發生勞資糾紛，也未曾因勞資糾紛而遭受損失。

2. 目前及未來加強勞資關係之因應措施：

(1) 加強塑造大家庭式勞資倫理觀念。

(2) 建立互動式之溝通及申訴管道：

本公司採人性化管理，為尊重員工，特別設有意見箱、部門會議等多種溝通管道供同仁與各級主管做單向或雙向的意見表達或溝通。

(3) 充分遵循勞工法令並加強福利措施。

(4) 目前及未來可能發生之損失金額：

本公司乃本理性和諧之管理理念運作，如無其他外界變數勞資關係應趨正常和諧，不致發生任何金錢損失。

六、重要契約

截至年報刊印日仍有效存續及最近年度到期之供銷契約、技術合作契約、工程合約、長期借款契約及其他足以影響股東權益之重要契約之當事人、主要內容、限制條款及契約起訖日期：

契約性質	當事人	契約起訖日期	主要內容	限制條款
工程發包合約	耀仁營造(股)	自合約簽約日 100.01.03 生效至工程竣工驗收合格之日起保固責任一年	台北市德惠段 601 地號電梯住宅綠意晶棧建築工程	無
工程發包合約	耀仁營造(股)	自合約簽約日 100.10.26 生效至工程竣工驗收合格之日起保固責任一年	基隆市暖暖區暖暖街 281 巷 13 號綠意暖暖 A 區建築工程	無
工程發包合約	耀仁營造(股)	自合約簽約日 100.10.26 生效至工程竣工驗收合格之日起保固責任一年	基隆市暖暖區暖暖街 281 巷 13 號綠意暖暖 B 區建築工程	無
工程發包合約	耀仁營造(股)	自合約簽約日 101.10.26 生效至工程竣工驗收合格之日起保固責任一年	新北市汐止忠孝東路 462 巷 34 號綠意 101 汐建字第 365 號新建工程	無

抵押借款合同	上海商銀 文山分行	101.05.16~104.11.08	在建土地-汐止崇德段案	無
共同投資興建 合約	廣運建設(股) 奇哥開發建設(有)	101.07.18~個案完成後	新北市土城區沛陂段土地	無
共同投資興建 合約	廣運建設(股)	103.01.06~個案完成後	台北市南港區玉成段土地	無
共同投資興建 合約	廣運建設(股)	102.10.25~個案完成後	台北市文山區木柵段土地	無
合建分屋契約	郭君	96.05.24~合建交屋完成後	台北市南海段三小段 685 地號土地持分共 21.78 坪，合建分屋比例建方 40%：地主 60%	無
"	江君	99.06.27~合建交屋完成後	汐止崇德段 9 地號土地持分共 25.888 坪，合建分屋比例建方 55%：地主 45%	無
"	王君等 3 人	99.05.17~合建交屋完成後	汐止崇德段 9 地號土地持分共 31.869 坪，合建分屋比例建方 55%：地主 45%	無
"	鄭君	100.06.08~合建交屋完成後	南港玉成段二小段 308 等 4 筆地號土地持分共 504.80 平方公尺，合建分屋比例建方 40%：地主 60%	無
"	鄭君	100.06.14~合建交屋完成後	南港玉成段二小段 299 等 3 筆地號土地持分共 47.22 平方公尺，合建分屋比例建方 40%：地主 60%	無
"	鄭君	100.06.14~合建交屋完成後	南港玉成段二小段 299 等 2 筆地號土地持分共 17.23 平方公尺，合建分屋比例建方 40%：地主 60%	無
"	鄭君	100.07.25~合建交屋完成後	南港玉成段二小段 299 等 3 筆地號土地持分共 23.61 平方公尺，合建分屋比例建方 40%：地主 60%	無
"	德林興業(股)	101.11.23~合建交屋完成後	南港玉成段二小段 299 等 2 筆地號土地持分共 70.50 平方公尺，合建分屋比例建方 40%：地主 60%	無
"	聯電電器(股)	101.12.12~合建交屋完成後	南港玉成段二小段 299 等 2 筆地號土地持分共 70.50 平方公尺，合建分屋比例建方 40%：地主 60%	無
"	鄭君	102.05.23~合建交屋完成後	南港玉成段二小段 299 等 5 筆地號土地持分共 281.30 平方公尺，合建分屋比例建方 40%：地主 60%	無
"	鄭君等 5 人	102.09.03~合建交屋完成後	南港玉成段二小段 299 等 3 筆地號土地持分共 64.46 平方公尺，合建分屋比例建方 40%：地主 60%	無
"	鄭君	102.09.03~合建交屋完成後	南港玉成段二小段 299 等 3 筆地號土地持分共 33.12 平方公尺，合建分屋比例建方 40%：地主 60%	無
"	鄭君等 4 人	102.09.03~合建交屋完成後	南港玉成段二小段 299 等 3 筆地號土地持分共 64.46 平方公尺，合建分屋比例建方 40%：地主 60%	無
"	鄭君等 2 人	102.09.19~合建交屋完成後	南港玉成段二小段 299 等 2 筆地號土地持分共 32.90 平方公尺，合建分屋比例建方 40%：地主 60%	無
"	鄭君等 5 人	102.09.26~合建交屋完成後	南港玉成段二小段 299 等 3 筆地號土地持分共 5.92 平方公尺，合建分屋比例建方 40%：地主 60%	無
"	汪君	103.02.08~合建交屋完成後	文山木柵段一小段 774 地號土地持分共 40.54 坪，每坪土地分取建物權狀面積 3.2 坪	無
"	李君等 4 人	102.10.16~合建交屋完成後	汐止中正段 121 等 4 筆地號土地持分共 182 平方公尺，合建分屋比例建方 45%：地主 55%	無
"	高君	102.11.01~合建交屋完成後	汐止中正段 123 等 2 筆地號土地持分共 93.5 平方公尺，合建分屋比例建方 45%：地主 55%	無
"	李君	102.11.04~合建交屋完成後	汐止中正段 123 等 2 筆地號土地持分共 93.5 平方公尺，合建分屋比例建方 45%：地主 55%	無
"	方君	103.03.21~合建交屋完成後	汐止新峰段 1606 地號土地持分 45.75 平方公尺，合建分屋比例建方 45%：地主 55%	無
"	謝君	103.03.21~合建交屋完成後	汐止新峰段 1614 地號土地持分 82 平方公尺，合建分屋比例建方 45%：地主 55%	無
"	蘇君	103.03.21~合建交屋完成後	汐止新峰段 1616 地號土地持分 53 平方公尺，合建分屋比例建方 45%：地主 55%	無
"	謝君遺產戶	103.03.21~合建交屋完成後	汐止新峰段 1614 地號土地持分 82 平方公尺，合建分屋比例建方 45%：地主 55%	無
"	陳君	103.03.25~合建交屋完成後	汐止新峰段 1617 等 2 筆地號土地持分共	無

			54 平方公尺，合建分屋比例建方 45%：地主 55%	
"	王君	103.03.27~合建交屋完成後	汐止新峰段 1615 地號土地持分 53.333 平方公尺，合建分屋比例建方 45%：地主 55%	無
"	詹君	103.03.30~合建交屋完成後	汐止新峰段 1609 地號土地持分共 94 平方公尺，合建分屋比例建方 45%：地主 55%	無
"	詹君	103.03.30~合建交屋完成後	汐止新峰段 1609 地號土地持分共 94 平方公尺，合建分屋比例建方 45%：地主 55%	無
"	張君	103.04.11~合建交屋完成後	汐止新峰段 1608 等 2 筆地號土地持分共 152.333 平方公尺，合建分屋比例建方 45%：地主 55%	無
"	張君	103.04.11~合建交屋完成後	汐止新峰段 1607 等 3 筆地號土地持分共 153.084 平方公尺，合建分屋比例建方 45%：地主 55%	無
"	張君	103.04.16~合建交屋完成後	汐止新峰段 1608 等 2 筆地號土地持分共 105.334 平方公尺，合建分屋比例建方 45%：地主 55%	無
"	李君	103.04.17~合建交屋完成後	汐止新峰段 1615 地號土地持分共 53.333 平方公尺，合建分屋比例建方 45%：地主 55%	無
"	周君	103.04.24~合建交屋完成後	汐止新峰段 1610 地號土地持分 187 平方公尺，合建分屋比例建方 45%：地主 55%	無
"	闕君	103.06.27~合建交屋完成後	汐止新峰段 1611 地號土地持分 177 平方公尺，合建分屋比例建方 45%：地主 55%	無
"	黃君	103.06.29~合建交屋完成後	汐止新峰段 1607 地號土地持分 47.75 平方公尺，合建分屋比例建方 45%：地主 55%	無
"	陳君	103.09.21~合建交屋完成後	汐止新峰段 1607 地號土地持分 47.75 平方公尺，合建分屋比例建方 45%：地主 55%	無
"	廖君	103.10.15~合建交屋完成後	汐止新峰段 1615 地號土地持分 16.13 平方公尺，合建分屋比例建方 45%：地主 55%	無
都市更新委託 實施契約	鄭君	自合約簽約日 100.06.08 生效至工程完成驗收合格之日起，結構保固責任十五年，防水保固三年，設備保固二年	提供重建土地：南港玉成段二小段 308 等 4 筆地號土地持分共 504.80 平方公尺 提供重建建物：南港玉成段二小段 003、004 建號建物	無
都市更新委託 實施契約	力億企業(股)	自合約簽約日 101.01.17 生效至工程完成驗收合格之日起，結構保固責任十五年，防水保固三年，設備保固二年	提供重建土地：南港玉成段二小段 310 等 3 筆地號土地持分共 250.20 平方公尺 提供重建建物：南港玉成段二小段 1190 建號建物	無
都市更新委託 實施契約	中國端子電業 (股)	自合約簽約日 101.02.24 生效至工程完成驗收合格之日起，結構保固責任十五年，防水保固三年，設備保固二年	提供重建土地：南港玉成段二小段 299 等 5 筆地號土地持分共 391.20 平方公尺 提供重建建物：南港玉成段二小段 1189、1333 建號建物	無
都市更新委託 實施契約	鄭君	自合約簽約日 102.10.23 生效至工程完成驗收合格之日起，結構保固責任十五年，防水保固三年，設備保固二年	提供重建土地：南港玉成段二小段 299 等 3 筆地號土地持分共 47.33 平方公尺 提供重建建物：南港玉成段二小段 1132 建號建物	無
都市更新委託 實施契約	鄭君	自合約簽約日 102.10.31 生效至工程完成驗收合格之日起，結構保固責任十五年，防水保固三年，設備保固二年	提供重建土地：南港玉成段二小段 299 等 3 筆地號土地持分共 23.74 平方公尺 提供重建建物：南港玉成段二小段 1332 建號建物	無
都市更新規劃 委託契約書	富達都市更新 (股)	自合約簽約日 102.11.18 生效至服務工作項目完成	南港玉成段二小段 299 等 10 筆地號土地都市更新事業規劃方案	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)簡明資產負債表及綜合損益表資料-合併資訊

##### 簡明資產負債表

單位：新台幣仟元

項目	年度	最近三年度財務資料(註1)			當年度截至 104年3月31 日財務資料
		101年	102年	103年	
流動資產		1,615,398	1,940,253	2,211,490	2,076,939
不動產、廠房及設備		53,677	51,586	51,270	50,920
無形資產		0	0	0	0
其他資產		73,046	71,930	103,088	102,951
資產總額		1,742,121	2,063,769	2,365,848	2,230,810
流動負債分配前		663,228	746,343	412,616	217,843
流動負債分配後		776,967	878,713	註3	—
非流動負債		2,257	1,498	289,386	289,888
負債分配前		665,485	747,841	702,002	507,731
負債總額分配後		779,224	880,211	註3	—
歸屬於母公司業主之權益		1,076,636	1,315,928	1,454,217	1,513,664
股本		715,050	788,913	827,315	827,315
資本公積		34,052	82,603	113,303	113,303
保留盈餘分配前		327,534	444,412	513,599	573,046
保留盈餘分配後		213,795	312,042	註3	—
其他權益		0	0	0	0
庫藏股票		0	0	0	0
非控制權益		0	0	209,629	209,415
權益分配前		1,076,636	1,315,928	1,663,846	1,723,079
權益總額分配後		962,897	1,183,558	註3	—

註1：上列各年度財務資料均經安侯建業聯合會計師事務所會計師查核簽證。

註2：以上各年度未曾辦理資產重估價。

註3：103年度尚無經股東會決議之盈餘分配案。

### 簡明綜合損益表

單位：新台幣仟元

項目	年度	最近三年度財務資料(註 1)			當年度截至 104年3月31 日財務資料
		101年度	102年度	103年度	
營業收入		597,338	630,267	714,394	234,002
營業毛利		258,714	296,539	297,320	85,079
營業損益		172,473	211,672	198,865	57,103
營業外收入及支出		10,435	24,555	9,596	2,130
稅前淨利		182,908	236,227	208,461	59,233
繼續營業單位 本期淨利		182,170	230,409	200,823	59,233
停業單位損失		0	0	0	0
本期淨利(損)		182,170	230,409	200,823	59,233
本期其他綜合損益 (稅後淨額)		208	208	363	0
本期綜合損益總額		181,193	230,617	201,186	59,233
淨利歸屬於 母公司業主		182,170	230,409	201,194	59,447
淨利歸屬於 非控制權益		0	0	(371)	(214)
綜合損益總額歸屬 於母公司業主		181,193	230,617	201,557	59,447
綜合損益總額歸屬 於非控制權益		0	0	(371)	(214)
每股盈餘		2.55	3.05	2.43	0.72

註 1：上列各年度財務資料均經安侯建業聯合會計師事務所會計師查核簽證。

## (二)簡明資產負債表及綜合損益表資料-個體資訊

## 簡明資產負債表

單位：新台幣仟元

項目	年度	最近三年度財務資料(註1)		
		101年	102年	103年
流動資產		1,567,713	1,926,815	1,782,824
採用權益法之投資		38,503	30,159	160,883
不動產、廠房及設備		55,443	54,087	52,800
無形資產		0	0	0
其他資產		28,464	28,850	60,035
資產總額		1,690,123	2,039,911	2,056,542
流動負債	分配前	611,503	722,611	312,769
	分配後	725,242	854,981	註3
非流動負債		1,984	1,372	289,556
負債總額	分配前	613,487	723,983	602,325
	分配後	727,226	856,353	註3
股本		715,050	788,913	827,315
資本公積		34,052	82,603	113,303
保留盈餘	分配前	327,534	444,412	513,599
	分配後	213,795	312,042	註3
權益總額	分配前	1,076,636	1,315,928	1,454,217
	分配後	862,897	1,183,558	註3

註1：上列各年度財務資料均經安侯建業聯合會計師事務所會計師查核簽證。

註2：以上各年度未曾辦理資產重估價。

註3：103年度尚無經股東會決議之盈餘分配案。

## 簡明綜合損益表

單位：新台幣仟元

項目	年度	最近三年度財務資料(註1)		
		101年度	102年度	103年
營業收入		575,510	620,932	714,965
營業毛利		251,909	284,152	270,205
營業損益		181,758	218,488	188,488
營業外收入及支出		412	16,869	20,365
稅前淨利		182,170	235,357	208,853
繼續營業單位 本期淨利		182,170	230,409	201,194
停業單位損失		0	0	0
本期淨利(損)		182,170	230,409	201,194
本期其他綜合損益 (稅後淨額)		(977)	208	363
本期綜合損益總額		181,193	230,617	201,557
每股盈餘		2.55	3.05	2.43

註1：上列各年度財務資料均經安侯建業聯合會計師事務所會計師查核簽證。

## (三)簡明資產負債表及損益表資料-我國財務會計準則

## 簡明資產負債表-我國財務會計準則

單位：新台幣仟元

項目	年度	最近五年度財務資料(註1)		
		99年	100年	101年
流動資產		920,065	1,384,494	1,567,796
基金及投資		55,139	46,555	38,928
固定資產		58,118	56,824	55,443
無形資產		1,727	1,568	1,418
其他資產		8,930	27,267	28,464
資產總額		1,043,979	1,516,708	1,692,049
流動負債	分配前	51,841	583,635	611,503
	分配後	133,561	617,685	725,242
長期負債		—	—	—
其他負債		1,512	1,174	1,288
負債總額	分配前	53,353	584,809	612,791
	分配後	135,073	618,859	726,530
股本		681,000	681,000	715,050
資本公積		30,431	34,052	34,052
保留盈餘	分配前	279,195	216,847	330,692
	分配後	197,475	148,747	216,953
金融商品未實現損益		—	—	—
累積換算調整數		—	—	—
未認列為退休金成本之淨損		—	—	—
股東權益總額	分配前	990,626	931,899	1,079,258
	分配後	908,906	897,849	965,519

註1：上列各年度財務資料均經安侯建業聯合會計師事務所會計師查核簽證。

註2：以上各年度未曾辦理資產重估價。

## 簡明損益表-我國財務會計準則

單位：新台幣仟元

項目	年度	最近五年度財務資料(註1)		
		99年度	100年度	101年度
營業收入		397,801	148,015	576,637
營業毛利		128,000	60,692	251,909
營業損益		74,708	23,960	181,587
營業外收入及利益		7,637	5,520	9,341
營業外費用及損失		(2,279)	(10,110)	8,983
繼續營業部門稅前損益		80,066	19,370	181,945
繼續營業部門損益		76,904	19,372	181,945
停業部門損益		—	—	—
非常損益		—	—	—
會計原則變動影響數		—	—	—
本期損益		76,904	19,372	181,945
每股盈餘(元;追溯調整前)		1.13	0.28	2.54

註1：上列各年度財務資料均經安侯建業聯合會計師事務所會計師查核簽證。

#### (四)最近五年度簽證會計師姓名及查核意見

年度	事務所名稱	簽證會計師	查核意見
99年	安侯建業聯合會計師事務所	林秀玉、楊美雪	無保留意見
100年	安侯建業聯合會計師事務所	林秀玉、黃柏淑	無保留意見
101年	安侯建業聯合會計師事務所	林秀玉、黃柏淑	無保留意見
102年	安侯建業聯合會計師事務所	黃柏淑、呂莉莉	無保留意見
103年	安侯建業聯合會計師事務所	黃柏淑、呂莉莉	無保留意見

## 二、最近五年度財務分析

### (一)財務分析-合併資訊

分析項目	年度	最近三年度財務分析			當年度截至104年3月31日
		101年度	102年度	103年度	
財務結構 %	負債佔資產比率	38.20	36.24	29.67	22.76
	長期資金佔不動產、廠房及設備比率	2,009.97	2,553.84	3,809.70	3,953.20
償債能力 %	流動比率	243.57	259.97	535.97	953.41
	速動比率	47.12	49.56	141.59	224.74
	利息保障倍數	18.03	30.01	28.61	28.38
經營能力	應收款項週轉率(次)	4.87	3.67	7.86	22.28
	平均收現日數	75	100	46	4
	存貨週轉率(次)	0.28	0.23	0.26	0.09
	應付款項週轉率(次)	4.32	3.33	4.63	1.99
	平均銷貨日數	1,283	1,571	1,399	971
	不動產、廠房及設備週轉率(次)	10.91	11.98	13.89	4.58
	總資產週轉率(次)	0.36	0.33	0.32	0.10
獲利能力	資產報酬率(%)	11.60	12.46	9.35	2.66
	權益報酬率(%)	18.16	19.26	13.48	3.50
	稅前純益佔實收資本額比率(%)	25.58	29.94	25.20	7.16
	純益率(%)	30.50	36.56	28.11	25.31
	每股盈餘(元)	2.55	3.05	2.43	0.72
現金流量	現金流量比率(%)	9.49	註2	110.65	註2
	現金流量允當比率(%)	77.97	註2	註2	註2
	現金再投資比率(%)	2.84	註2	17.39	註2
槓桿度	營運槓桿度	1.29	1.25	1.26	1.23
	財務槓桿度	1.07	1.04	1.04	1.04

註1：上列各年度財務資料均經安侯建業聯合會計師事務所會計師查核簽證。

註2：營業活動淨現金流量若為流出數，則不予計算。

註3：最近二年度各項財務比率變動原因：

- (1)長期資金佔不動產、廠房及設備比率：本期權益總額及非流動負債增加，故該比率上升。
- (2)流動比率：本期流動資產增加及流動負債減少，故該比率上升。
- (3)速動比率：本期流動資產增加及流動負債減少，故該比率上升。
- (4)應收款項週轉率：本期銷貨淨額增加及平均應收款項減少，故該比率上升。
- (5)平均收現日數：本期應收款項週轉率上升，故該日數減少。
- (6)應付款項週轉率：本期銷貨成本增加，故該比率上升。
- (7)資產報酬率：本期稅後淨利減少，故該比率下降。
- (8)權益報酬率：本期稅後淨利減少，故該比率下降。
- (9)純益率：本期稅後淨利減少及銷貨淨額增加，故該比率下降。
- (10)每股盈餘：本期稅後淨利減少及加權平均股數增加，故該比率下降。

註4：上表之計算公式如下：

1.財務結構：

(1)負債佔資產比率=負債總額/資產總額。

(2)長期資金佔不動產、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。
- 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)。
- 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。
- (2)財務槓桿度=營業利益/(營業利益-利息費用)。

(二)財務分析-個體資訊

分析項目		最近三年度財務分析		
		101 年度	102 年度	103 年度
財務結構	負債佔資產比率	36.30	35.49	29.29
	長期資金佔不動產、廠房及設備比率	1,945.46	2,435.52	3,302.60
償債能力	流動比率	256.37	266.65	570.01
	速動比率	47.98	49.62	137.80
	利息保障倍數	18.02	30.63	29.50
經營能力	應收款項週轉率(次)	4.72	3.61	7.81
	平均收現日數	77	101	47
	存貨週轉率(次)	0.28	0.24	0.30
	應付款項週轉率(次)	7.00	4.19	6.21
	平均銷貨日數	1,323	1,540	1,198
	不動產、廠房及設備週轉率(次)	10.25	11.34	13.38
	總資產週轉率(次)	0.36	0.33	0.35
獲利能力	資產報酬率(%)	11.92	12.71	10.12
	權益報酬率(%)	18.16	19.26	14.53
	稅前純益佔實收資本額比率(%)	25.48	29.83	25.24
	純益率(%)	31.65	37.11	28.14
	每股盈餘(元)	2.55	3.05	2.43
現金流量	現金流量比率(%)	12.61	註 2	218.51
	現金流量允當比率(%)	83.51	註 2	註 2
	現金再投資比率(%)	4.07	註 2	32.55
槓桿度	營運槓桿度	1.19	1.16	1.18
	財務槓桿度	1.06	1.04	1.04

註 1：上列各年度財務資料均經安侯建業聯合會計師事務所會計師查核簽證。  
 註 2：營業活動淨現金流量若為流出數，則不予計算。

(三)財務分析-我國財務會計準則

分析項目		最近五年度財務分析		
		99年度	100年度	101年度
財務結構 %	負債佔資產比率	5.11	38.56	36.22
	長期資金佔固定資產比率	1,704.51	1,639.97	1,946.61
償債能力 %	流動比率	1,779.24	237.22	256.38
	速動比率	104.66	53.42	47.99
	利息保障倍數	349.11	3.59	18.00
經營能力	應收款項週轉率(次)	72.68	3.60	4.72
	平均收現日數	5	101	77
	存貨週轉率(次)	0.39	0.09	0.28
	應付款項週轉率(次)	21.64	4.72	7.00
	平均銷貨日數	946	4,059	1,323
	固定資產週轉率(次)	6.76	2.58	10.25
	總資產週轉率(次)	0.37	0.12	0.36
獲利能力	資產報酬率(%)	7.08	2.00	11.89
	股東權益報酬率(%)	7.67	2.02	18.09
	佔實收資本比率%	10.97	3.52	25.40
	營業利益 稅前純益	11.76	2.84	25.45
	純益率(%)	19.33	13.09	31.61
	每股盈餘 (元)	1.13	0.28	2.54
現金流量	現金流量比率(%)	註2	註2	12.71
	現金流量允當比率(%)	72.18	11.18	82.08
	現金再投資比率(%)	註2	註2	4.02
槓桿度	營運槓桿度	1.40	2.20	1.19
	財務槓桿度	1.00	1.45	1.06

註1：上列各年度財務資料均經安侯建業聯合會計師事務所會計師查核簽證。  
 註2：營業活動淨現金流量若為流出數，則不予計算。

(四)合併財務分析-我國財務會計準則

分析項目	年度	最近五年度財務分析		
		99年度	100年度	101年度
財務結構 %	負債佔資產比率	6.97	40.05	38.11
	長期資金佔固定資產比率	1,713.29	1,670.34	2,010.65
償債能力 %	流動比率	1,315.73	229.57	243.88
	速動比率	109.35	55.90	47.44
	利息保障倍數	350.97	3.22	18.01
經營能力	應收款項週轉率(次)	73.01	4.14	4.87
	平均收現日數	5	88	75
	存貨週轉率(次)	0.37	0.11	0.28
	應付款項週轉率(次)	14.63	3.04	4.32
	平均銷貨日數	997	3,275	1,283
	固定資產週轉率(次)	6.79	3.06	10.91
	總資產週轉率(次)	0.36	0.13	0.36
獲利能力	資產報酬率(%)	6.95	1.96	11.57
	股東權益報酬率(%)	7.67	2.02	18.09
	佔實收資本比率%	11.18	1.93	24.09
	營業利益 稅前純益	11.92	2.47	25.55
	純益率(%)	19.24	11.14	30.46
	每股盈餘(元)			
	追溯前	1.13	0.28	2.54
	追溯後	1.13	0.27	2.54
現金流量	現金流量比率(%)	註2	註2	9.58
	現金流量允當比率(%)	28.48	19.74	78.40
	現金再投資比率(%)	註2	註2	2.71
槓桿度	營運槓桿度	1.57	4.34	1.29
	財務槓桿度	1.00	2.36	1.07

註1：上列各年度財務資料均經安侯建業聯合會計師事務所會計師查核簽證。

註2：營業活動淨現金流量若為流出數，則不予計算。

註3：上表之計算公式如下：

1.財務結構：

(1)負債佔資產比率=負債總額/資產總額。

(2)長期資金佔固定資產比率=(股東權益淨額+長期負債)/固定資產淨額。

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)固定資產週轉率=銷貨淨額/固定資產淨額。

(7)總資產週轉率=銷貨淨額/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)股東權益報酬率=稅後損益/平均股東權益淨額。

(3)純益率=稅後損益/銷貨淨額。

(4)每股盈餘=(稅後淨利-特別股股利)/加權平均已發行股數。

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)／(固定資產毛額+長期投資+其他資產+營運資金)。

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。

(2)財務槓桿度=營業利益／(營業利益-利息費用)。

三、最近年度財務報告之監察人或審計委員會審查報告：

綠意開發股份有限公司

監察人審查報告書

茲 准

董事會造送本公司民國一〇三年度之個體及合併財務報告，業經安侯建業聯合會計師事務所查核竣事，並出具查核報告，經本監察人等查核，認為尚無不符之情事，爰依公司法第二一九條規定，備具報告書，報請 鑒察。

此 致

本公司一〇四年股東常會

監察人：朱 寶 奎



劉 敏 敏



阮 浩 維



中 華 民 國 一 〇 四 年 三 月 六 日

綠意開發股份有限公司  
監察人審查報告書

茲 准

董事會造送本公司民國一〇三年度營業報告書及盈餘分配表，業經本監察人等查核，認為尚無不符之情事，爰依公司法第二一九條規定，備具報告書，報請 鑒察。

此 致  
本公司一〇四年股東常會

監察人：朱 寶 奎



劉 敏 敏



阮 浩 維



中 華 民 國 一〇四 年 五 月 八 日

四、最近年度財務報告：  
請詳 59~ 104頁

五、最近年度經會計師查核簽證之公司個體財務報告：  
請詳 105 ~ 143頁

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之情事：無。

## 聲 明 書

合併公司民國一〇三年度(自一〇三年一月一日至一〇三年十二月三十一日止)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金融監督管理委員會認可之國際會計準則第二十七號應納入編製母子公司合併財務報表之公司均相同，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表中均已揭露，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：綠意開發股份有限公司



董 事 長：許燈城



日 期：民國一〇四年三月六日

## 會計師查核報告

綠意開發股份有限公司董事會 公鑒：

綠意開發股份有限公司及其子公司民國一〇三年及一〇二年十二月三十一日之合併資產負債表，暨民國一〇三年及一〇二年一月一日至十二月三十一日之合併綜合損益表、合併權益變動表及合併現金流量表，業經本會計師查核竣事。上開合併財務報告之編製係管理階層之責任，本會計師之責任則為根據查核結果對上開合併財務報告表示意見。

本會計師係依照會計師查核簽證財務報表規則及一般公認審計準則規劃並執行查核工作，以合理確信合併財務報告有無重大不實表達。此項查核工作包括以抽查方式獲取合併財務報告所列金額及所揭露事項之查核證據、評估管理階層編製合併財務報告所採用之會計原則及所作之重大會計估計，暨評估合併財務報告整體之表達。本會計師相信此項查核工作可對所表示之意見提供合理之依據。

依本會計師之意見，第一段所述合併財務報告在所有重大方面係依照證券發行人財務報告編製準則及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，足以允當表達綠意開發股份有限公司及其子公司民國一〇三年及一〇二年十二月三十一日之合併財務狀況，暨民國一〇三年及一〇二年一月一日至十二月三十一日之合併財務績效與合併現金流量。

綠意開發股份有限公司已編製民國一〇三年度及一〇二年度個體財務報告，並經本會計師出具無保留意見之查核報告在案，備供參考。

安侯建業聯合會計師事務所

黃柏淑 

會計師：

呂莉莉 



證券主管機關：台財證六字第0920122026號  
核准簽證文號：金管證六字第0940100754號  
民國一〇四年三月六日



綠意開發股份有限公司及其子公司

民國一〇三年及一〇二三年一月三十一日

單位：新台幣千元

	103.12.31		102.12.31	
	金額	%	金額	%
<b>資產：</b>				
<b>流動資產：</b>				
1100 現金及約當現金(附註六(一))	\$ 502,782	21	41,341	2
1110 透過損益按公允價值衡量之金融資產—流動 (附註六(二))	14,075	1	9,382	-
1150 應收票據(附註六(三))	-	-	6,873	-
1170 應收帳款(附註六(三))	751	-	174,150	8
1320 存貨(附註六(五)、八及九)	1,026,424	69	1,569,873	76
1476 其他金融資產—流動(附註六(五)、八及九)	32,618	1	100,940	5
1479 其他流動資產	34,840	2	37,694	2
<b>流動資產合計</b>	<b>2,211,490</b>	<b>94</b>	<b>1,940,253</b>	<b>93</b>
<b>非流動資產：</b>				
1600 不動產、廠房及設備(附註六(六)及八)	51,270	2	51,586	3
1760 投資性不動產淨額(附註六(七)及八)	50,792	2	50,940	3
1840 遞延所得稅資產(附註六(十一))	1,178	-	1,157	-
1920 存出保證金(附註六(五))	20,489	1	19,781	1
1984 其他金融資產—非流動(附註八)	30,629	1	-	-
1995 其他非流動資產	-	-	52	-
<b>非流動資產合計</b>	<b>154,358</b>	<b>6</b>	<b>123,516</b>	<b>7</b>
<b>資產總計</b>	<b>\$ 2,365,848</b>	<b>100</b>	<b>2,063,769</b>	<b>100</b>
<b>負債及權益：</b>				
<b>流動負債：</b>				
短期借款(附註六(八)及八)	2100	2100	2100	2100
一營業週期內到期長期借款(附註六(八)及八)	2322	2322	2322	2322
應付公司債(附註六(八)、(十二)及八)	2530	2530	2530	2530
應付票據	2150	2150	2150	2150
應付票據—關係人(附註七)	2161	2161	2161	2161
應付帳款	2170	2170	2170	2170
其他應付款(附註六(十二))	2200	2200	2200	2200
其他預收款(附註六(五))	2315	2315	2315	2315
負債準備(附註六(九))	2252	2252	2252	2252
其他流動負債	2399	2399	2399	2399
<b>流動負債合計</b>	<b>18,330</b>	<b>18,330</b>	<b>18,330</b>	<b>18,330</b>
<b>非流動負債：</b>				
透過損益按公允價值衡量之金融負債—非流動(附註六(八))	2500	2500	2500	2500
遞延退休基金負債(附註六(十))	2640	2640	2640	2640
應付公司債(附註六(八)、(十二)及八)	2670	2670	2670	2670
<b>非流動負債合計</b>	<b>7,810</b>	<b>7,810</b>	<b>7,810</b>	<b>7,810</b>
<b>負債總計</b>	<b>26,140</b>	<b>26,140</b>	<b>26,140</b>	<b>26,140</b>
<b>歸屬母公司業主之權益(附註六(八)、(九)、(十一)及(十二))：</b>				
普通股股本	3110	3110	3110	3110
資本公積	3200	3200	3200	3200
保留盈餘	3350	3350	3350	3350
歸屬於母公司業主之權益總計	36XX	36XX	36XX	36XX
非控制權益				
<b>權益總計</b>	<b>2,339,708</b>	<b>2,339,708</b>	<b>2,037,629</b>	<b>2,037,629</b>
<b>負債及權益總計</b>	<b>\$ 2,365,848</b>	<b>100</b>	<b>2,063,769</b>	<b>100</b>

董事長：許燈城



經理人：許燈城

(請詳閱後附合併財務報告附註)



會計主管：林秀娟



綠意開發股份有限公司及其子公司

合併綜合損益表

民國一〇三年及一〇二二年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

	103年度		102年度	
	金額	%	金額	%
4000 營業收入(附註六(四)、(十四)及七)	\$ 714,394	100	630,267	100
5000 營業成本(附註六(四)、(九)、七及十二)	417,074	58	333,728	53
5900 營業毛利	<u>297,320</u>	<u>42</u>	<u>296,539</u>	<u>47</u>
6000 營業費用(附註六(十)、(十二)及十二)：				
6100 推銷費用	46,093	7	30,093	5
6200 管理費用	<u>52,362</u>	<u>7</u>	<u>54,774</u>	<u>9</u>
營業費用合計	<u>98,455</u>	<u>14</u>	<u>84,867</u>	<u>14</u>
6900 營業淨利	<u>198,865</u>	<u>28</u>	<u>211,672</u>	<u>33</u>
7000 營業外收入及支出(附註六(五)、(七)、(八)、(十五)、九及十二)：				
7010 其他收入	11,119	1	4,490	1
7020 其他利益及損失	(115)	-	24,398	4
7050 財務成本	<u>(1,408)</u>	<u>-</u>	<u>(4,333)</u>	<u>(1)</u>
營業外收入及支出合計	<u>9,596</u>	<u>1</u>	<u>24,555</u>	<u>4</u>
8000 稅前淨利	208,461	29	236,227	37
7951 減：所得稅費用(附註六(十一))	<u>7,638</u>	<u>1</u>	<u>5,818</u>	<u>1</u>
本期淨利	<u>200,823</u>	<u>28</u>	<u>230,409</u>	<u>36</u>
8300 其他綜合損益(附註六(十))：				
8360 確定福利計畫精算利益(損失)	363	-	208	-
8399 減：與其他綜合損益組成部分相關之所得稅	-	-	-	-
8300 本期其他綜合損益(稅後淨額)	<u>363</u>	<u>-</u>	<u>208</u>	<u>-</u>
8500 本期綜合損益總額	<u>\$ 201,186</u>	<u>28</u>	<u>230,617</u>	<u>36</u>
本期淨利歸屬於：				
母公司業主	\$ 201,194	28	230,409	36
8620 非控制權益	<u>(371)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 200,823</u>	<u>28</u>	<u>230,409</u>	<u>36</u>
綜合損益總額歸屬於：				
母公司業主	\$ 201,557	28	230,617	36
非控制權益	<u>(371)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 201,186</u>	<u>28</u>	<u>230,617</u>	<u>36</u>
9750 基本每股盈餘(附註六(十三))(單位：新台幣元)	\$ <u>2.43</u>		\$ <u>3.05</u>	
9850 稀釋每股盈餘(附註六(十三))(單位：新台幣元)	\$ <u>2.01</u>		\$ <u>2.79</u>	

(請詳閱後附合併財務報告附註)

董事長：許燈城



經理人：許燈城



會計主管：林秀娟



綠意開發股份有限公司及其子公司

合併權益變動表

民國一〇三年及一〇二二年十二月三十一日

單位：新台幣千元

普通股	歸屬於母公司業主之權益				歸屬於母 公司業主 權益總計	非控制權益	權益總計
	資本公積	法定盈 餘公積	保留盈餘 特別盈 餘公積	未分配 盈餘			
\$ 715,050	34,052	76,841	-	250,693	1,076,636	-	1,076,636
-	-	18,196	-	(18,196)	-	-	-
-	-	-	536	(536)	-	-	-
73,863	48,551	-	-	(113,739)	(113,739)	-	(113,739)
-	-	-	-	230,409	230,409	-	230,409
-	-	-	-	208	208	-	208
788,913	82,603	95,037	536	230,617	230,617	-	230,617
-	-	23,041	-	(23,041)	-	-	-
-	-	-	(536)	536	-	-	-
38,402	30,700	-	-	(132,370)	(132,370)	-	(132,370)
-	-	-	-	-	69,102	-	69,102
-	-	-	-	201,194	201,194	210,000	210,000
-	-	-	-	363	363	(371)	200,823
\$ 827,315	113,303	118,078	-	395,521	1,454,217	209,629	1,663,846

民國一〇二年一月一日餘額

盈餘指撥及分配(附註六(十二)):

提列法定盈餘公積

提列特別盈餘公積

普通股現金股利

可轉換公司債轉換及賣回(附註六(八)及(十二))

本期淨利

本期其他綜合損益(附註六(十))

本期綜合損益總額

民國一〇二年十二月三十一日餘額

盈餘指撥及分配(附註六(十二)):

提列法定盈餘公積

提列特別盈餘公積

普通股現金股利

可轉換公司債轉換及賣回(附註六(八)及(十二))

非控制權益增加

本期淨利

本期其他綜合損益(附註六(十))

本期綜合損益總額

民國一〇三年十二月三十一日餘額

董事長：許燈城



(請詳閱後附合併財務報告附註)

經理人：許燈城



會計主管：林秀娟



綠意開發股份有限公司及其子公司

合併現金流量表

民國一〇三年及一〇二三年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

	103年度	102年度
<b>營業活動之現金流量：</b>		
<b>本期稅前淨利</b>	\$ 208,461	236,227
<b>調整項目：</b>		
不影響現金流量之收益費損項目		
折舊費用	1,468	2,243
攤銷費用	52	133
透過損益按公允價值衡量金融資產及負債之淨利益	(263)	(1,458)
利息費用	1,408	723
利息收入	(1,398)	(530)
處分投資性不動產損失(利益)	-	242
買回應付公司債損失	-	3,610
應付公司債折價攤銷	3,002	2,820
不影響現金流量之收益費損項目合計	4,269	7,783
與營業活動相關之資產之淨變動：		
應收票據	6,873	(6,823)
應收帳款	173,399	(11,549)
存貨	(56,551)	(267,648)
其他金融資產－流動	68,384	(83,330)
其他流動資產	2,854	7,231
存出保證金	(708)	(519)
應付票據	(15,013)	20,160
應付票據－關係人	4,967	-
應付帳款	(19,891)	(10,199)
應付建造合約款	-	(494)
其他應付款	(2,409)	2,218
負債準備	(463)	1,529
其他預收款	90,959	(41,632)
其他流動負債	(2,588)	(76)
應計退休金負債	(559)	(551)
與營業活動相關之資產及負債之淨變動合計	249,254	(391,683)
調整項目合計	253,523	(383,900)
營運產生之現金流入(出)	461,984	(147,673)
收取之利息	1,336	448
支付之利息	(1,742)	(370)
支付之所得稅	(5,034)	144
<b>營業活動之淨現金流入(出)</b>	456,544	(147,451)
<b>投資活動之現金流量：</b>		
取得透過損益按公允價值衡量之金融資產	(5,000)	(15,000)
處分透過損益按公允價值衡量之金融資產	-	14,930
取得不動產、廠房及設備	(1,004)	-
處分投資性不動產	-	238
其他金融資產－非流動增加	(30,629)	-
<b>投資活動之淨現金流入(出)</b>	(36,633)	168
<b>籌資活動之現金流量：</b>		
短期借款增加(減少)	(270,600)	340,600
一營業週期內到期長期借款減少	(60,000)	-
發行公司債	295,000	-
償還公司債	(500)	(119,249)
發放現金股利	(132,370)	(113,739)
非控制權益變動	210,000	-
<b>籌資活動之淨現金流入</b>	41,530	107,612
本期現金及約當現金增加(減少)數	461,441	(39,671)
期初現金及約當現金餘額	41,341	81,012
<b>期末現金及約當現金餘額</b>	\$ 502,782	41,341

董事長：許燈城



(請詳閱後附合併財務報告附註)

經理人：許燈城



會計主管：林秀娟



**綠意開發股份有限公司及其子公司**  
**合併財務報告附註**  
**民國一〇三年及一〇二年十二月三十一日**  
**(除另有註明者外，所有金額均以新台幣千元為單位)**

**一、公司沿革**

綠意開發股份有限公司(以下稱本公司)設立於民國九十年五月四日。本公司及本公司之子公司(以下稱合併公司)主要營業項目為住宅及大樓開發租售、工業廠房開發租售、特定專業區開發、投資興建公共建設及不動產代銷經紀。

**二、通過財務報告之日期及程序**

本合併財務報告已於民國一〇四年三月六日於董事會通過發布。

**三、新發布及修訂準則及解釋之適用**

(一)尚未採用金融監督管理委員會認可之2013年版國際財務報導準則之影響

依據金融監督管理委員會(以下簡稱「金管會」)民國一〇三年四月三日金管證審字第1030010325號令，上市、上櫃及興櫃公司應自民國一〇四年起全面採用經金管會認可並發布生效之2013年版國際財務報導準則(不包含國際財務報導準則第九號「金融工具」)編製財務報告，相關新發布、修正及修訂之準則及解釋彙列如下：

新發布／修正／修訂準則及解釋	IASB 發布之生效日
國際財務報導準則第1號之修正「國際財務報導準則第7號之比較揭露對首次採用者之有限度豁免」	2010年7月1日
國際財務報導準則第1號之修正「嚴重高度通貨膨脹及首次採用者固定日期之移除」	2011年7月1日
國際財務報導準則第1號之修正「政府貸款」	2013年1月1日
國際財務報導準則第7號之修正「揭露—金融資產之移轉」	2011年7月1日
國際財務報導準則第7號之修正「揭露—金融資產及金融負債之互抵」	2013年1月1日
國際財務報導準則第10號「合併財務報表」	2013年1月1日 (投資個體於2014年1月1日生效)
國際財務報導準則第11號「聯合協議」	2013年1月1日
國際財務報導準則第12號「對其他個體之權益之揭露」	2013年1月1日
國際財務報導準則第13號「公允價值衡量」	2013年1月1日
國際會計準則第1號之修正「其他綜合損益項目之表達」	2012年7月1日
國際會計準則第12號之修正「遞延所得稅：標的資產之回收」	2012年1月1日
國際會計準則第19號之修訂「員工福利」	2013年1月1日
國際會計準則第27號之修訂「單獨財務報表」	2013年1月1日
國際會計準則第32號之修正「金融資產及金融負債之互抵」	2014年1月1日

## 綠意開發股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

新發布／修正／修訂準則及解釋	IASB 發布之生效日
國際財務報導解釋第20號「露天礦場於生產階段之剝除成本」	2013年1月1日
經評估後合併公司認為適用2013年版國際財務報導準則將不致對合併財務報告造成重大變動。	

### (二)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2013年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	IASB 發布之生效日
國際財務報導準則第9號「金融工具」	2018年1月1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之資產出售或投入」	2016年1月1日
國際財務報導準則第10號、國際財務報導準則第12號及國際會計準則第28號之修正「投資個體：合併報表例外規定之適用」	2016年1月1日
國際財務報導準則第14號「管制遞延帳戶」	2016年1月1日
國際財務報導準則第15號「來自客戶合約之收入」	2017年1月1日
國際會計準則第1號之修正「揭露計畫」	2016年1月1日
國際會計準則第11號之修正「處理聯合營運權益之取得」	2016年1月1日
國際會計準則第16號及國際會計準則第38號之修正 「闡明可接受之折舊及攤銷方法」	2016年1月1日
國際會計準則第16號及國際會計準則第41號之修正 「生產性植物」	2016年1月1日
國際會計準則第19號之修正「確定福利計畫：員工提撥」	2014年7月1日
國際會計準則第27號之修正「單獨財務報表之權益法」	2016年1月1日
國際會計準則第36號之修正「非金融資產可回收金額之揭露」	2014年1月1日
國際會計準則第39號之修正「衍生工具之合約更替及避險會計之繼續」	2014年1月1日
國際財務報導解釋第21號「公課」	2014年1月1日
合併公司現正持續評估上述準則及解釋對合併公司財務狀況與經營結果之影響，相關影響待評估完成時予以揭露。	

## 綠意開發股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

### 四、重大會計政策之彙總說明

本合併財務報告所採用之重大會計政策彙總說明如下。下列會計政策已一致適用於本合併財務報告之所有表達期間。

#### (一) 遵循聲明

本合併財務報告係依照證券發行人財務報告編製準則(以下簡稱「編製準則」)及金融監督管理委員會認可之國際財務報導準則編製、國際會計準則、解釋及解釋公告(以下簡稱「金管會認可之國際財務報導準則」)編製。

#### (二) 編製基礎

##### 1. 衡量基礎

除下列資產負債表之重要項目外，本合併財務報告係依歷史成本為基礎編製：

- (1) 透過損益按公允價值衡量之金融工具(包括衍生金融工具)。
- (2) 確定福利負債，係依確定福利義務現值減除退休基金資產之淨額認列。

##### 2. 功能性貨幣及表達貨幣

合併公司每一個體均係以各營運所處主要經濟環境之貨幣為其功能性貨幣。本合併財務報告係以本公司之功能性貨幣，新台幣表達。所有以新台幣表達之財務資訊均以新台幣千元為單位。

#### (三) 合併基礎

##### 1. 合併財務報告編製原則

合併財務報告之編製主體包含本公司及本公司之子公司。

合併公司間之交易、餘額及任何未實現收益與費用，於編製合併財務報告時均已消除。

合併公司對子公司所有權權益之變動，未導致喪失控制者，作為與業主間之權益交易處理。

##### 2. 列入合併財務報告之子公司

列入本合併財務報告之子公司包含：

投資公司名稱	子公司名稱	業務性質	所持股權百分比	
			103.12.31	102.12.31
本公司	耀仁營造股份有限公司	土木及建築工程業務	100	100
本公司	東聯開發股份有限公司(103年2月成立)(註)	住宅、大樓及工業廠房開發業務	36	-

(註)因本公司有權主導董事會超過半數之表決權，且該公司之控制操控於該董事會，故視為子公司。

## 綠意開發股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

### (四)外 幣

外幣交易依交易日之匯率換算為功能性貨幣。報導日之外幣貨幣性項目依當日之匯率換算為功能性貨幣，其兌換損益係指期初以功能性貨幣計價之攤銷後成本，調整當期之有效利息及付款後之金額，與依外幣計價之攤銷後成本按報導日匯率換算金額間之差異。以公允價值衡量之外幣非貨幣性項目依衡量公允價值當日之匯率重新換算為功能性貨幣，以歷史成本衡量之外幣非貨幣性項目則依交易日之匯率換算。除備供出售金融資產、指定為國外營運機構淨投資避險之金融負債或合格之現金流量避險，換算所產生之外幣兌換差異認列於其他綜合損益外，其餘係認列為損益。

### (五)資產與負債區分流動與非流動之分類標準

流動資產係因營業所產生之資產，預期將於企業之正常營業週期中變現、消耗或意圖出售者；主要為交易目的而持有之資產；預期於資產負債表日後十二個月內將變現之資產；現金或約當現金，但不包括於資產負債表日後逾十二個月用以交換、清償負債或受有其他限制者。非屬流動資產者為非流動資產。

流動負債係因營業而發生之債務，預期將於企業正常營業週期中清償者；主要為交易目的而發生之負債；須於資產負債表日後十二個月內清償之負債；企業不得無條件延期至資產負債表日後逾十二個月清償之負債。非屬流動負債者為非流動負債。

屬建屋供出售之相關資產與負債，正常營業週期逾十二個月者，以營業週期作為流動性與非流動性之劃分標準。

### (六)現金及約當現金

現金及約當現金包括庫存現金、活期存款及可隨時轉換成定額現金且價值變動風險甚小之短期並具高度流動性之投資。定期存款符合前述定義且持有目的係滿足短期現金承諾而非投資或其他目的者，列報於約當現金。

### (七)金融工具

金融資產與金融負債係於合併公司成為該金融工具合約條款之一方時認列。

#### 1.金融資產

合併公司之金融資產分類為：透過損益按公允價值衡量之金融資產及應收款。

#### (1)透過損益按公允價值衡量之金融資產

此類金融資產係指定為透過損益按公允價值衡量之金融資產，於原始認列時按公允價值衡量，交易成本於發生時認列為損益；後續評價按公允價值衡量，再衡量產生之利益或損失(包含相關股利收入及利息收入)認列為損益，並列報於營業外收入及支出項下。依交易慣例購買或出售金融資產時，採用交易日會計處理。

## 綠意開發股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

### (2) 應收款

應收款係無活絡市場公開報價，且具固定或可決定付款金額之金融資產，包括應收款項及其他應收款。原始認列時按公允價值加計直接可歸屬之交易成本衡量，後續評價採有效利率法以攤銷後成本減除減損損失衡量，惟短期應收款項之利息認列不具重大性之情況除外。依交易慣例購買或出售金融資產時，採用交易日會計處理。

### (3) 金融資產減損

非透過損益按公允價值衡量之金融資產，於每個報導日評估減損。當有客觀證據顯示，因金融資產原始認列後發生之單一或多項事件，致使該資產之估計未來現金流量受損失者，該金融資產即已發生減損。

金融資產減損之客觀證據包括發行人或債務人之重大財務困難、違約(如利息或本金支付之延滯或不償付)、債務人將進入破產或其他財務重整之可能性大增，及由於財務困難而使該金融資產之活絡市場消失等。此外，備供出售權益投資之公允價值大幅或持久性下跌至低於其成本時，亦屬客觀之減損證據。

針對應收帳款個別評估未有減損後，另再以群組基礎評估減損。應收款組合之客觀減損證據可能包含合併公司過去收款經驗、該群組超過平均授信期間之延遲付款增加情況，以及與應收款拖欠有關之全國性或區域性經濟情勢變化。

所有金融資產之減損損失係直接自金融資產之帳面金額中扣除，惟應收帳款係藉由備抵帳戶調降其帳面金額。當判斷應收帳款無法收回時，係沖銷備抵帳戶。原先已沖銷而後續收回之款項則貸記備抵帳戶。備抵帳戶帳面金額之變動認列於損益。

應收帳款之呆帳損失及迴升係列報於管理費用，應收帳款以外金融資產之減損損失及迴升係列報於營業外收入及支出項下。

### (4) 金融資產之除列

合併公司僅於對來自該資產現金流量之合約權利終止，或已移轉金融資產且該資產所有權幾乎所有之風險及報酬已移轉予其他企業時，始將金融資產除列。

除列單一金融資產之整體時，其帳面金額與已收取或可收取對價總額加計認列於其他綜合損益並累計於「其他權益—備供出售金融資產未實現損益」之金額間之差額係認列為損益，並列報於營業外收入及支出項下。

## 綠意開發股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

當非除列單一金融資產之整體時，合併公司以移轉日各部分之相對公允價值為基礎，將該金融資產之原帳面金額分攤至因持續參與而持續認列之部分及除列之部分。分攤予除列部分之帳面金額與因除列部分所收取之對價加計已認列於其他綜合損益之任何累計利益或損失中分攤予除列部分之總和間之差額係認列為損益，並列報於營業外收入及支出項下。已認列於其他綜合損益之累計利益或損失，係依其相對公允價值分攤予持續認列部分與除列部分。

### 2. 金融負債及權益工具

#### (1) 負債或權益之分類

合併公司發行之債務及權益工具係依據合約協議之實質與金融負債及權益工具之定義分類為金融負債或權益。

權益工具係指表彰合併公司於資產減除其所有負債後剩餘權益之任何合約。合併公司發行之權益工具係以取得之價款扣除直接發行成本後之金額認列。

合併公司發行具有選擇贖回之權利認列為權益。發行於特定期間強制贖回或持有人具有選擇贖回之權利認列為金融負債。

合併公司所發行之複合金融工具係持有人擁有選擇權可轉換為股本之轉換公司債，其發行股份之數量並不會隨其公允價值變動而有所不同。

複合金融工具負債組成部分，其原始認列金額係以不包括權益轉換權之類似負債之公允價值衡量。權益組成部分之原始認列金額則以整體複合金融工具公允價值與負債組成部分公允價值二者間之差額衡量。任何直接可歸屬之交易成本依原始負債及權益之帳面金額比例，分攤至負債及權益組成部分。

原始認列後，複合金融工具之負債組成部分係採有效利率法以攤銷後成本衡量。複合金融工具之權益組成部分，原始認列後無須重新衡量。

與金融負債相關之利息及損失或利益係認列為損益，並列報於營業外收入及支出項下。

金融負債於轉換時重分類為權益，其轉換不產生損益。

#### (2) 其他金融負債

金融負債非屬持有供交易且未指定為透過損益按公允價值衡量者(包括長短期借款、應付帳款及其他應付款)，原始認列時係按公允價值加計直接可歸屬之交易成本衡量；後續評價採有效利率法以攤銷後成本衡量。未資本化為資產成本之利息費用列報於營業外收入及支出項下。

#### (3) 金融負債之除列

合併公司係於合約義務已履行、取消或到期時，除列金融負債。

除列金融負債時，其帳面金額與所支付或應支付對價總額(包含任何所移轉之非現金資產或承擔之負債)間之差額認列為損益，並列報於營業外收入及支出項下。

## 綠意開發股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

### (4)金融資產及負債之互抵

金融資產及金融負債僅於合併公司有法定權利進行互抵及有意圖以淨額交割或同時變現資產及清償負債時，方予以互抵並以淨額表達於資產負債表。

### (八)存 貨

合併公司對於所購入或換入土地，於取得土地所有權前支付之購地價款及應負擔之利息支出予以資本化，列記「預付土地款」，取得所有權後列記「營建用地」；工地開始興建時相關之土地轉列「在建土地」，實際投入之建造成本及可明確歸屬之工程費用按工地別計算，列為「在建工程」，俟工程完工始結轉為「待售房地」。帳列存貨之「營建用地」、「在建土地」、「在建工程」及「待售房地」均以成本為列帳基礎，續後，以成本與淨變現價值孰低衡量，淨變現價值以資產負債表日正常營業下之估計售價減除完工尚須投入之成本及銷售費用為計算基礎。

正在進行之在建工程達到可用或完工狀態前所支付款項而應負擔之利息支出，均予以資本化，列為存貨成本。

### (九)建造合約

建造合約指截至報導日止按已執行之合約工作，預期可向客戶收取惟尚未開立帳單之總金額。依成本加計截至報導日止已認列之利潤(請詳附註六(四))，減除已按進度開立之帳單及已認列之損失後之金額衡量。成本包含所有與特定專案直接相關之支出，及依正常產能為基礎分攤因合約活動產生之固定與變動製造費用。

若已投入成本加計應認列利潤超過工程進度請款，建造合約於資產負債表係表達為應收建造合約款。若工程進度請款大於已發生成本加計應認列利潤，則該差異於資產負債表表達為應付建造合約款。

### (十)投資性不動產

投資性不動產係指持有供賺取租金或資產增值或二者兼具，而非供正常營業出售、用於生產、提供商品或勞務或作為行政管理目的之不動產。投資性不動產原始認列時以成本衡量，後續衡量亦按成本模式處理，於原始認列後以可折舊金額計算提列折舊費用，其折舊方法、耐用年限及殘值比照不動產、廠房及設備規定。成本包含可直接歸屬於取得投資性不動產之費用，自建之投資性不動產成本包含原料及直接人工、為使投資性不動產達到可使用狀態之任何可直接歸屬之其他成本及借款資本化成本。

當投資性不動產用途變更而重分類為不動產、廠房及設備時，以變更用途時之帳面金額予以重分類。

## 綠意開發股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

### (十一)不動產、廠房及設備

#### 1.認列與衡量

不動產、廠房及設備之認列及衡量係採成本模式，依成本減除累計折舊與累計減損後之金額衡量。成本包含可直接歸屬於取得資產之支出。自建資產成本包含原料及直接人工、任何其他使資產達預計用途之可使用狀態的直接可歸屬成本、拆卸與移除該項目及復原所在地點之成本，以及符合要件資產資本化之借款成本。

當不動產及設備包含不同組成部分，且相對於該項目之總成本若屬重大而採用不同之折舊率或折舊方法較為合宜時，則視為不動產、廠房及設備之單獨項目(主要組成部分)處理。

不動產及設備之處分損益，係由不動產及設備之帳面金額與處分價款之差額決定，並以淨額認列於營業外收入或支出項下。

#### 2.後續成本

若不動產、廠房及設備項目後續支出所預期產生之未來經濟效益很有可能流入合併公司，且其金額能可靠衡量，則該支出認列為該項目帳面金額之一部分，被重置部分之帳面金額則予以除列。不動產、廠房及設備之日常維修成本於發生時認列為損益。

#### 3.折 舊

折舊係依資產成本減除殘值後按估計耐用年限採直線法計算，並依資產之個別重大組成部分評估，若一組成部分之耐用年限不同於資產之其他部分，則此組成部分應單獨提列折舊。折舊之提列認列為損益。

租賃資產之折舊若可合理確認合併公司將於租賃期間屆滿時取得所有權，則依其耐用年限提列；其餘租賃資產係依租賃期間及其耐用年限兩者較短者提列。

土地無須提列折舊。

當期及比較期間之估計耐用年限如下：

(1)房屋及建築	50年
(2)運輸設備	5年
(3)其他設備	3~10年

折舊方法、耐用年限及殘值係於每個財務年度結束日加以檢視，若預期值與先前之估計不同時，於必要時適當調整，該變動按會計估計變動規定處理。

### (十二)非金融資產減損

針對存貨、建造合約產生之資產、遞延所得稅資產以外之非金融資產，合併公司於每一報導日評估是否發生減損，並就有減損跡象之資產估計其可回收金額。若無法估計個別資產之可回收金額，則合併公司估計該項資產所屬現金產生單位之可回收金額以評估減損。

## 綠意開發股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

可回收金額為個別資產或現金產生單位之公允價值減出售成本與其使用價值孰高者。個別資產或現金產生單位之可回收金額若低於帳面金額，則將該個別資產或現金產生單位之帳面金額調整減少至可回收金額，並認列減損損失。減損損失係立即認列於當期損益。

合併公司帳列無商譽，於每一報導日重新評估是否有跡象顯示，非金融資產於以前年度所認列之減損損失可能已不存在或減少。若用以決定可回收金額之估計有任何改變，則迴轉減損損失，以增加個別資產或現金產生單位之帳面金額至其可回收金額，惟不超過若以前年度該個別資產或現金產生單位未認列減損損失之情況下，減除應提列折舊或攤銷後之帳面金額。

### (十三)負債準備

負債準備之認列係因過去事件而負有現時義務，使合併公司未來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。負債準備係以反映目前市場對貨幣時間價值及負債特定風險評估之稅前折現率予以折現，折現之攤銷則認列為利息費用。

保固負債準備係於銷售商品或服務時認列，該項負債準備係根據歷史保固資料及所有可能結果按其相關機率加權衡量。

### (十四)收入認列

#### 1.房地收益

合併公司委託建屋出售收入，其損益之認列採「全部完工法」，於工程全部完工過戶並交屋後才認定損益。

有關完工交屋損益歸屬年度之認定，係以已完成所有權移轉登記及實際交屋年度為準，惟資產負債表日前僅辦妥所有權登記(或僅交屋)者，如於期後期間已實際交屋(或辦妥所有權登記)，亦得於僅辦妥所有權登記(或僅交屋)時，認列損益。

#### 2.工程合約

合約收入係於很有可能產生收入且能可靠衡量之範圍內加以認列，包括合約簽訂之原始金額，加計與合約相關之任何變更、請求補償及獎勵給付等。當工程合約之結果能可靠估計時，與該工程合約有關之合約收入及合約成本應於資產負債表日參照合約活動之完成程度分別認列為收入及費用。若發生與合約之未來活動相關之合約成本，該類合約成本在可回收範圍內認列為資產。

依合約之性質，完成程度乃依據迄今完工已發生合約成本占估計總合約成本之比例計算之。若工程合約之結果無法可靠估計，合約收入僅於預期可回收成本的範圍內認列，預期合約損失則立即認列於損益。

## 綠意開發股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

### (十五)員工福利

#### 1.確定提撥計畫

確定提撥退休金計畫之提撥義務係於員工提供勞務期間內認列為損益項下之員工福利費用。

#### 2.確定福利計畫

非屬確定提撥計畫之退職福利計畫為確定福利計畫。合併公司在確定福利退休金計畫下之淨義務係分別針對各項福利計畫以員工當期或過去服務所賺得之未來福利金額折算為現值計算。任何未認列之前期服務成本及各項計畫資產的公允價值均予以減除。折現率係以到期日與合併公司淨義務期限接近，且計價幣別與預期支付福利金相同之政府公債之市場殖利率於報導日之利率為主。

企業淨義務每年由合格精算師以預計單位福利法精算。當計算結果對合併公司有利時，認列資產係以任何未認列之前期服務成本，及未來得以從該計畫退還之資金或減少未來對該計畫之提撥等方式所可獲得經濟效益現值之總額為限。計算經濟效益現值時應考量任何適用於合併公司任何計畫之最低資金提撥需求。一項效益若能在計畫期間內或計畫負債清償時實現，對合併公司而言，即具有經濟效益。

當計畫內容之福利改善，因員工過去服務使福利增加之部分以直線法於福利之平均既得期間認列為損益。如福利立即既得，相關費用立即認列為損益。

民國一〇一年一月一日，金管會認可之國際財務報導準則轉換日，所有精算損益皆認列於保留盈餘。

合併公司於縮減或清償發生時，認列確定福利計畫之縮減或清償損益。縮減或清償損益包括任何計畫資產公允價值之變動及確定福利義務現值之變動。

#### 3.短期員工福利

短期員工福利義務係以未折現之基礎衡量，且於提供相關服務時認列為費用。

有關短期現金紅利或分紅計畫下預期支付之金額，若係因員工過去提供服務而使合併公司負有現時之法定或推定支付義務，且該義務能可靠估計時，將該金額認列為負債。

### (十六)所得稅

所得稅費用包括當期及遞延所得稅。除與企業合併、直接認列於權益或其他綜合損益之項目相關者外，當期所得稅及遞延所得稅應認列於損益。

當期所得稅包括當年度課稅所得(損失)按報導日之法定稅率或實質性立法稅率計算之預計應付所得稅或應收退稅款，及任何對以前年度應付所得稅的調整。

## 綠意開發股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

遞延所得稅係就資產及負債於財務報導目的之帳面金額與其課稅基礎之暫時性差異予以衡量認列。

遞延所得稅係以預期資產實現或負債清償當期之稅率衡量，並以報導日之法定稅率或實質性立法稅率為基礎。

合併公司僅於同時符合下列條件時，始將遞延所得稅資產及遞延所得稅負債互抵：

- 1.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
- 2.遞延所得稅資產及遞延所得稅負債與下列由同一稅捐機關課徵所得稅之納稅主體之一有關；
  - (1)同一納稅主體；或
  - (2)不同納稅主體，惟各主體意圖在重大金額之遞延所得稅資產預期回收及遞延所得稅負債預期清償之每一未來期間，將當期所得稅負債及資產以淨額基礎清償，或同時實現資產及清償負債。

對於未使用之課稅損失及未使用所得稅抵減遞轉後期，與可減除暫時性差異，在很有可能未來課稅所得可供使用之範圍內，認列為遞延所得稅資產。並於每一報導日予以重評估，就相關所得稅利益非屬很有可能實現之範圍內予以調減。

### (十七)每股盈餘

合併公司列示歸屬於本公司普通股權益持有人之基本及稀釋每股盈餘。本公司基本每股盈餘係以歸屬於本公司普通股權益持有人之損益，除以當期加權平均流通在外普通股股數計算之。稀釋每股盈餘則係將歸屬於本公司普通股權益持有人之損益及加權平均流通在外普通股股數，分別調整所有潛在稀釋普通股之影響後計算之。潛在稀釋普通股包括可轉換公司債及員工分紅配股。

### (十八)部門資訊

營運部門係合併公司之組成部分，從事可能賺得收入並發生費用(包括與合併公司內其他組成部分間交易相關之收入及費用)之經營活動。所有營運部門之營運結果均定期由合併公司主要營運決策者複核，以制定分配資源予該部門之決策並評量其績效。各營運部門均具單獨之財務資訊。

## 五、重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源

管理階層依金管會認可之國際財務報導準則編製本合併財務報告時，必須作出判斷、估計及假設，其將對會計政策之採用及資產、負債、收益及費用之報導金額有所影響。實際結果可能與估計存有差異。

管理當局持續檢視估計及基本假設，會計估計變動於變動期間及受影響之未來期間予以認列。

本合併財務報告未有會計政策涉及重大判斷，而認列金額有重大影響之資訊。

## 綠意開發股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

對於估計及假設之不確定性中，存有重大風險將於未來一年度造成重大調整之相關資訊，請詳附註六(十)，確定福利義務之衡量及六(十一)所得稅虧損扣抵之可實現性之衡量。

### 六、重要會計項目之說明

#### (一)現金及約當現金

	<b>103.12.31</b>	<b>102.12.31</b>
現金	\$ 290	240
銀行存款	242,042	41,101
定期存款	260,450	-
現金流量表之現金及約當現金	<b>\$ 502,782</b>	<b>41,341</b>

#### (二)金融資產

##### 1.明細如下：

	<b>103.12.31</b>	<b>102.12.31</b>
透過損益按公允價值衡量－流動	<b>\$ 14,075</b>	<b>9,382</b>

民國一〇三年及一〇二年十二月三十一日，合併公司之金融資產均未有提供作質押擔保之情形。

##### 2.敏感度分析－權益價格風險：

如報導日權益證券價格變動(兩期分析係採用相同基礎，且假設其他變動因素不變)，對綜合損益項目之影響如下：

報 導 日 證 券 價 格	103年度		102年度	
	其他綜合損 益稅後金額	稅後損益	其他綜合損 益稅後金額	稅後損益
上漲1%	\$ -	141	-	94
下跌1%	\$ -	(141)	-	(94)

#### (三)應收票據及帳款

	<b>103.12.31</b>	<b>102.12.31</b>
應收票據	\$ -	6,873
應收帳款	751	174,150
	<b>\$ 751</b>	<b>181,023</b>

合併公司應收票據及帳款均未貼現或提供作為擔保品。到期期間短之應收票據及帳款並未折現，其帳面金額假設為公允價值之近似值。

合併公司於民國一〇三年及一〇二年十二月三十一日均無已逾期但未減損之應收票據及應收帳款。

合併公司於民國一〇三年及一〇二年十二月三十一日均未提列減損損失。

綠意開發股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

(四)建造合約

合併公司係依完工百分比法認列在建合約之合約收入，並按迄今已完成工作所發生之合約成本佔估計合約總成本之比例決定合約之完成程度，當估計總合約成本很有可能超過總合約收入時，立即將預期損失認列為費用。

	<b>102.12.31</b>
當期認列為收入之合約收入金額	<u>\$ 9,906</u>
累計已發生成本(含與未來活動有關之合約成本)	53,682
加：累計已認列工程總(損)益	<u>5,132</u>
累計已發生成本及已認列利潤(減除已認列損失)	58,814
減：累計工程進度請款金額	<u>58,814</u>
因合約工作列報為負債之應付客戶帳款總額	<u>\$ -</u>

民國一〇三年度無此交易。

(五)存 貨

1.合併公司之存貨明細如下：

	<b>103.12.31</b>	<b>102.12.31</b>
待售房地	\$ 217,010	343,641
在建工程	644,093	475,883
營建土地	712,961	696,549
預付營建土地款	<u>52,360</u>	<u>53,800</u>
	<u>\$ 1,626,424</u>	<u>1,569,873</u>

2.待售房地

	<b>103.12.31</b>			
	<u>待售土地</u>	<u>待售房屋</u>	<u>合 計</u>	<u>預收房地款</u>
綠意富春	\$ 3,975	11,101	15,076	-
綠意許願墅	3,042	6,248	9,290	-
綠意晶棧	7,486	7,198	14,684	-
綠意皇璫A	4,950	16,373	21,323	-
綠意皇璫B	<u>31,851</u>	<u>124,786</u>	<u>156,637</u>	<u>118,743</u>
	<u>\$ 51,304</u>	<u>165,706</u>	<u>217,010</u>	<u>118,743</u>

綠意開發股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

	<b>102.12.31</b>			
	<u>待售土地</u>	<u>待售房屋</u>	<u>合 計</u>	<u>預收房地款</u>
綠意富春	\$ 4,622	12,902	17,524	95
綠意許願墅	3,042	6,248	9,290	-
綠意晶棧	7,486	7,198	14,684	-
綠意皇璫A	71,279	230,864	302,143	45,586
	<u>\$ 86,429</u>	<u>257,212</u>	<u>343,641</u>	<u>45,681</u>

另，民國一〇三年及一〇二年十二月三十一日，待售房地及在建工程之預收房地款中分別為21,515千元及49,204千元(與專戶金額一致)係存放於預售屋買賣價金返還保證之專戶中，買賣價金係委託銀行以信託專戶管理，若合併公司於約定期限內，未將買賣標的物之所有權移轉登記於買方或買方指定之第三人時，須負價金返還之義務，且於買賣標的物之所有權第一次登記完成後，該買賣價金方可動支(詳附註八)。

3. 在建工程

<u>工程名稱</u>	<u>預計完 工年度</u>	<b>103.12.31</b>			<u>預收房 地 款</u>
		<u>在建土地</u>	<u>在建工程</u>	<u>合 計</u>	
綠意皇邑(原汐止崇德段)	104	\$ 183,802	158,162	341,964	21,515
東聯新世紀	105	264,034	20,017	284,051	-
其他	-	2,093	15,985	18,078	-
		<u>\$ 449,929</u>	<u>194,164</u>	<u>644,093</u>	<u>21,515</u>

<u>工程名稱</u>	<u>預計完 工年度</u>	<b>102.12.31</b>			<u>預收房 地 款</u>
		<u>在建土地</u>	<u>在建工程</u>	<u>合 計</u>	
綠意皇璫B	103	\$ 55,997	167,560	223,557	3,618
綠意皇邑(原汐止崇德段)	104	178,611	72,039	250,650	-
其他	-	-	1,676	1,676	-
		<u>\$ 234,608</u>	<u>241,275</u>	<u>475,883</u>	<u>3,618</u>

綠意開發股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

4. 營建土地

	<u>103.12.31</u>	<u>102.12.31</u>
北市木柵段(地號771、783、757-1、775、777及779)	\$ 275,922	270,148
北市吉林段(地號289、296、289-2、289-3等部分持分)	20,900	20,900
北市南海段(地號676)	9,022	9,022
土城沛陂段(地號854、854-1及855、容積移轉土城頂福段地號57、543及859、永寧段地號243、342及405、永和段583、626-1、648、650-1及651-1、運校段103、409及220)	253,918	243,247
基隆工建段(地號162-01、163、164、232、236、238、245、246-01、247、488、496、497、498及502-01)	151,875	151,875
其他	<u>1,324</u>	<u>1,357</u>
	<u>\$ 712,961</u>	<u>696,549</u>

5. 預付營建土地款

	<u>103.12.31</u>	<u>102.12.31</u>
北市玉成段(地號310、311及312)	\$ <u>52,360</u>	<u>53,800</u>

6. 存出保證金

係為房地開發所提供之保證金，屬已動工之在建工程案者，列為流動資產，未動工者列為非流動資產，明細如下：

	<u>103.12.31</u>	<u>102.12.31</u>
流動：		
綠意皇邑墅(原汐止崇德段)	\$ <u>4,283</u>	<u>-</u>
非流動：		
北市南海段	\$ 762	762
汐止崇德段	-	4,867
北市玉成段	4,301	5,377
汐止新峰段	11,609	6,523
汐止中正段	2,204	2,204
北市木柵段	1,064	-
基隆工建段	<u>400</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 20,340</u>	<u>19,733</u>

綠意開發股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

7.利息資本化

民國一〇三年度及一〇二年度利息資本化金額分別為6,141千元及7,419千元，資本化之平均利率分別為1.98%~2.10%及1.62%~2.26%。

8.擔保

民國一〇三年及一〇二年十二月三十一日已作為長短期借款及可轉換公司債保證之明細請詳附註八。

(六)不動產、廠房及設備

	土 地	房屋 及建築	運輸 設備	其他 設備	總 計
成本或認定成本：					
民國103年1月1日餘額	\$ 26,157	32,610	4,750	841	64,358
增 添	-	-	-	1,004	1,004
處 分	-	-	-	(398)	(398)
民國103年12月31日餘額	<u>\$ 26,157</u>	<u>32,610</u>	<u>4,750</u>	<u>1,447</u>	<u>64,964</u>
民國102年1月1日餘額	\$ 26,157	32,610	4,750	841	64,358
民國102年12月31日餘額	<u>\$ 26,157</u>	<u>32,610</u>	<u>4,750</u>	<u>841</u>	<u>64,358</u>
累計折舊及減損損失：					
民國103年1月1日餘額	\$ -	7,363	4,750	659	12,772
折 舊	-	1,238	-	82	1,320
處 分	-	-	-	(398)	(398)
民國103年12月31日餘額	<u>\$ -</u>	<u>8,601</u>	<u>4,750</u>	<u>343</u>	<u>13,694</u>
民國102年1月1日餘額	\$ -	6,126	3,958	597	10,681
折 舊	-	1,237	792	62	2,091
民國102年12月31日餘額	<u>\$ -</u>	<u>7,363</u>	<u>4,750</u>	<u>659</u>	<u>12,772</u>
帳面價值：					
民國103年12月31日	<u>\$ 26,157</u>	<u>24,009</u>	<u>-</u>	<u>1,104</u>	<u>51,270</u>
民國102年1月1日	<u>\$ 26,157</u>	<u>26,484</u>	<u>792</u>	<u>244</u>	<u>53,677</u>
民國102年12月31日	<u>\$ 26,157</u>	<u>25,247</u>	<u>-</u>	<u>182</u>	<u>51,586</u>

於民國一〇三年及一〇二年十二月三十一日已作為短期借款及融資額度擔保之明細請詳附註八。

綠意開發股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

(七)投資性不動產

	土地	房屋及 建 築	總 計
成本或認定成本：			
民國103年1月1日餘額	\$ 47,257	4,294	51,551
民國103年12月31日餘額	<u>\$ 47,257</u>	<u>4,294</u>	<u>51,551</u>
民國102年1月1日餘額	\$ 47,492	4,564	52,056
處 分	(235)	(270)	(505)
民國102年12月31日餘額	<u>\$ 47,257</u>	<u>4,294</u>	<u>51,551</u>
累計折舊及減損損失：			
民國103年1月1日餘額	\$ -	611	611
折 舊	-	148	148
民國103年12月31日餘額	<u>\$ -</u>	<u>759</u>	<u>759</u>
民國102年1月1日餘額	\$ -	484	484
折 舊	-	152	152
處 分	-	(25)	(25)
民國102年12月31日餘額	<u>\$ -</u>	<u>611</u>	<u>611</u>
帳面金額：			
民國103年12月31日	<u>\$ 47,257</u>	<u>3,535</u>	<u>50,792</u>
民國102年1月1日	<u>\$ 47,492</u>	<u>4,080</u>	<u>51,572</u>
民國102年12月31日	<u>\$ 47,257</u>	<u>3,683</u>	<u>50,940</u>
公允價值：			
民國103年12月31日			<u>\$ 65,721</u>
民國102年12月31日			<u>\$ 65,571</u>
民國102年1月1日			<u>\$ 58,858</u>

投資性不動產之公允價值係以相同地區及狀態之類似不動產，於活絡市場之現時價格為基礎。

1.處 分

	103年度	102年度
售價	\$ -	238
帳面值	-	480
處分損失	<u>\$ -</u>	<u>(242)</u>

上述價款已於民國一〇三年十二月三十一日前收訖，且已辦妥所有權移轉登記。

2.擔 保

於民國一〇三年及一〇二年十二月三十一日已作為短期借款擔保之明細請詳附註八。

綠意開發股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

(八)長短期借款

合併公司長短期借款之明細、條件與條款如下：

103.12.31				
	幣別	利率區間	到期年度	金額
擔保銀行借款(流動)	新台幣	2.625%~2.75%	104~106	\$ 70,000
信用借款(流動)	新台幣	2.05%	104	90,000
可轉換公司債(非流動)	新台幣	0%	106	286,980
合計				<u>\$ 446,980</u>
未使用額度				<u>\$ 1,410,800</u>

102.12.31				
	幣別	利率區間	到期年度	金額
擔保銀行借款(流動)	新台幣	1.671%~2.625%	103~104	\$ 287,600
信用借款(流動)	新台幣	1.80%~2.09%	103	203,000
可轉換公司債(流動)	新台幣	0%	103	60,980
合計				<u>\$ 551,580</u>
未使用額度				<u>\$ 774,400</u>

1.擔保

作為長短期借款及可轉換公司擔保之明細請詳附註八。另，信用及擔保借額度係由關係人負連帶保證責任。

2.有擔保轉換公司債

本公司為因應公司未來發展需求及籌措長期資金，民國九十九年十二月十四日經董事會決議並於民國一〇〇年一月十四日經金管會核准後，於民國一〇〇年二月二十三日發行第一次國內有擔保可轉換公司債，發行總額為300,000千元，債券票面利率0%，發行期間為三年。自發行之日後屆滿一個月之次日起至到期日前十日止，除本公司無償配股停止過戶日、現金股息停止過戶日或現金增資認股停止過戶前十五個營業日起，至權利分派基準日止，及辦理減資之減資基準日起至減資換發股票開始交易日前一日止及其他依法暫停過戶日期間外，得向本公司請求依本辦法轉換為本公司普通股。發行滿二年之前三十日起至滿二年之當日止持有人可執行賣回權之年收益率為1.00%(複利基礎，利息補償金為面額之2.01%)，滿三年之日以債券面額賣回。

發行滿一個月後翌日起至發行期間屆滿前四十日止，若本公司普通股收盤價格連續三十個營業日超過當時轉換價格達30%者或本轉換公司債流通在外餘額低於原發行總額之10%時，本公司得於其後三十個營業日內或其後任何時間，並於該期間屆滿時，按債券面額以現金收回其流通在外之本轉換公司債。

## 綠意開發股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

發行時之轉換價格原為19.80元，惟公司債發行後，遇本公司已發行普通股股份增加時，轉換價格將依本公司第一次有擔保轉換公司債發行及轉換辦法第十一款所訂之公式計算調整轉換價格。因此，民國一〇〇年八月三十日至民國一〇一年八月二十六日轉換價格調整為18.35元，民國一〇一年八月二十七日起轉換調整為16.94元，民國一〇二年九月一日起轉換價格調整為15.78元。

民國一〇三年四月十日經董事會議決並於民國一〇三年五月二十六日經金管會核准後，於民國一〇三年六月十七日發行第二次國內有擔保公司債，發行總額為300,000元，債券票面利率0%，發行期間為三年，其他條件與第一次國內有擔保公司債相同。轉換價格為19.31元，民國一〇三年九月七日起轉換價格調整為17.66元。

### (1) 第一次擔保轉換公司債

	<b>103.12.31</b>	<b>102.12.31</b>
發行轉換公司債總金額	\$ 300,000	300,000
應付公司債折價未攤銷餘額	-	(120)
累積已賣回金額	(116,900)	(116,900)
累積已轉換金額	(182,600)	(122,000)
本期償還金額	(500)	-
期末應付公司債餘額	\$ -	<b>60,980</b>
權益組成部分－轉換權(列報於資本公積－認股權)	\$ -	<b>2,007</b>

### (2) 第二次擔保轉換公司債

	<b>103.12.31</b>
發行轉換公司債總金額	\$ 300,000
應付公司債折價尚未攤銷餘額	(13,020)
期末應付公司債餘額	\$ <b>286,980</b>
嵌入式衍生工具－買回權及賣回權(列報於透過損益按公允價值衡量之金融負債)	\$ <b>1,830</b>
權益組成部分－轉換權(列報於資本公積－認股權)	\$ <b>8,610</b>

### (3) 其他

	<b>103年度</b>	<b>102年度</b>
嵌入式衍生工具－買回權及賣回權按公允價值再衡量之損益(列報於透過損益按公平價值衡量之金融資產(負債)淨損(益))	\$ <b>(570)</b>	<b>797</b>
利息費用(折價攤銷)	\$ <b>3,002</b>	<b>2,820</b>
賣回損失	\$ -	<b>3,610</b>

綠意開發股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

(九)負債準備

	<u>保 固</u>
民國103年1月1日餘額	\$ 3,388
當期新增之負債準備	1,399
當期使用之負債準備	<u>(1,862)</u>
民國103年12月31日餘額	<u>\$ 2,925</u>
民國102年1月1日餘額	\$ 1,859
當期新增之負債準備	1,766
當期使用之負債準備	<u>(237)</u>
民國102年12月31日餘額	<u>\$ 3,388</u>

民國一〇三年度及一〇二年度合併公司之保固負債準備主要與房屋銷售相關，保固負債準備係依歷史保固資料估計。

(十)員工福利

1.確定福利計畫

合併公司確定福利義務現值與計畫資產公允價值之調節如下：

	<u>103.12.31</u>	<u>102.12.31</u>
未提撥義務現值	\$ -	-
已提撥義務現值	<u>8,813</u>	<u>8,976</u>
義務現值總計	8,813	8,976
計畫資產之公允價值	<u>(8,237)</u>	<u>(7,478)</u>
計畫短絀	<u>576</u>	<u>1,498</u>
已認列之確定福利義務負債	<u>\$ 576</u>	<u>1,498</u>

合併公司之確定福利計畫提撥至台灣銀行之勞工退休準備金專戶。適用勞動基準法之每位員工之退休支付，係根據服務年資所獲得之基數及其退休前六個月之平均薪資計算。

(1)計畫資產組成

合併公司依勞動基準法提撥之退休基金係由勞動部勞動基金運用局(以下簡稱勞動基金運用局)統籌管理，依「勞工退休基金收支保管及運用辦法」規定，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。

截至報導日止，合併公司之台灣銀行勞工退休準備金專戶餘額計8,237千元。勞工退休基金資產運用之資料包括基金收益率以及基金資產配置，請詳勞動基金運用局網站公布之資訊。

綠意開發股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

(2)確定福利義務現值之變動

合併公司民國一〇三年度及一〇二年度確定福利義務現值變動如下：

	<u>103年度</u>	<u>102年度</u>
1月1日確定福利義務	\$ 8,976	9,082
當期服務成本及利息	179	136
精算損(益)	<u>(342)</u>	<u>(242)</u>
12月31日確定福利義務	<u>\$ 8,813</u>	<u>8,976</u>

(3)計畫資產公允價值之變動

合併公司民國一〇三年度及一〇二年度確定福利計畫資產公允價值之變動如下：

	<u>103年度</u>	<u>102年度</u>
1月1日計畫資產之公允價值	\$ (7,478)	(6,825)
已提撥至計畫之金額	(589)	(568)
計畫資產預計報酬	(149)	(119)
精算損(益)	<u>(21)</u>	<u>34</u>
12月31日計畫資產之公允價值	<u>\$ (8,237)</u>	<u>(7,478)</u>

(4)認列為損益之費用

合併公司民國一〇三年度及一〇二年度列報為管理費用之明細如下：

	<u>103年度</u>	<u>102年度</u>
利息成本	\$ 179	136
計畫資產預計報酬	<u>(149)</u>	<u>(119)</u>
	<u>\$ 30</u>	<u>17</u>

(5)認列為其他綜合損益之精算損益

合併公司民國一〇三年度及一〇二年度認列為其他綜合損益之精算損益如下：

	<u>103年度</u>	<u>102年度</u>
1月1日累積餘額	\$ (769)	(977)
本期認列	<u>363</u>	<u>208</u>
12月31日累積餘額	<u>\$ (406)</u>	<u>(769)</u>

綠意開發股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

(6)精算假設

合併公司於報導日所使用之主要精算假設如下：

	<u>103年度</u>	<u>102年度</u>
折現率	2.00%~2.25%	2.00%
計畫資產預期報酬	2.00%~2.25%	2.00%
未來薪資增加	1.00%	1.00%

預期長期資產報酬率係以整體投資組合為基礎，而非加總個別資產類別之報酬。此一報酬率純粹以歷史報酬率為基礎，不作調整。

合併公司預計於民國一〇三年度報導日後之一年內支付予確定福利計畫之提撥金額為588千元。

(7)經驗調整之歷史資訊

	<u>103.12.31</u>	<u>102.12.31</u>	<u>101.12.31</u>	<u>101.1.1</u>
確定福利義務之現值 \$	8,813	8,976	9,082	8,022
計畫資產之公允價值	(8,237)	(7,478)	(6,825)	(6,253)
確定福利義務淨負債 \$	<u>576</u>	<u>1,498</u>	<u>2,257</u>	<u>1,769</u>
確定福利計畫現值 金額之經驗調整 \$	<u>(342)</u>	<u>(242)</u>	<u>920</u>	<u>-</u>
計畫資產公允價值 金額之經驗調整 \$	<u>(21)</u>	<u>34</u>	<u>56</u>	<u>-</u>

(8)計算確定福利義務現值時，合併公司必須運用判斷及估計以決定資產負債表日相關精算假設，包含折現率及未來薪資變動等。任何精算假設之變動，均可能重大影響合併公司確定福利義務之金額。

民國一〇三年報導日，合併公司應計退休負債之帳面金額為576千元，當採用之折現率調整增減變動0.5%時，合併公司認列之應計退休金負債將分別減少272千元或增加300千元。當採用之調薪率調整增減變動0.5%時，合併公司認列之應計退休金負債將分別增加301千元或減少276千元。

2.確定提撥計畫

合併公司之確定提撥計畫係依勞工退休金條例之規定，依勞工每月工資6%之提繳率，提撥至勞工保險局之勞工退休金個人專戶。在此計畫下合併公司提撥固定金額至勞工保險局後，即無支付額外金額之法定或推定義務。

合併公司民國一〇三年度及一〇二年度確定提撥退休金辦法下之退休金費用分別為1,264千元及1,262千元，已提撥至勞工保險局。

綠意開發股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

(十一)所得稅

合併公司民國一〇三年度及一〇二年度之所得稅費用明細如下：

	<u>103年度</u>	<u>102年度</u>
當期所得稅費用		
當期產生	\$ 7,499	4,948
調整前期之當期所得稅	<u>160</u>	<u>-</u>
	<u>7,659</u>	<u>4,948</u>
遞延所得稅費用		
暫時性差異之發生及迴轉	<u>(21)</u>	<u>870</u>
繼續營業單位之所得稅費用	<u>\$ 7,638</u>	<u>5,818</u>

合併公司民國一〇三年度及一〇二年度無直接認列於權益之所得稅。

合併公司民國一〇三年度及一〇二年度之所得稅費用(利益)與稅前淨利之關係調節如下：

	<u>103年度</u>	<u>102年度</u>
稅前淨利	<u>\$ 208,461</u>	<u>236,227</u>
依合併公司所在地國內稅率計算之所得稅	\$ 35,438	40,159
不可扣抵之費用	(2,669)	1,768
免稅所得	(38,952)	(45,675)
未認列遞延所得稅資產之當期課稅損失	6,183	4,574
前期低(高)估	160	-
未分配盈餘加徵10%	7,499	4,948
其他	<u>(21)</u>	<u>44</u>
合 計	<u>\$ 7,638</u>	<u>5,818</u>

2.遞延所得稅資產

(1)未認列遞延所得稅資產

	<u>103.12.31</u>	<u>102.12.31</u>
課稅損失	<u>\$ 28,321</u>	<u>27,029</u>

課稅損失係依所得稅法規定，經稅捐稽徵機關核定之前十年度虧損得自當年度之純益扣除，再行核課所得稅。該等項目未認列為遞延所得稅資產，係因合併公司於未來並非很有可能具有足夠之課稅所得以供該暫時性差異使用。

綠意開發股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

截至民國一〇三年十二月三十一日止，合併公司尚未認列為遞延所得稅資產之課稅損失，其扣除期限如下：

<u>虧損年度</u>	<u>尚未扣除之虧損</u>	<u>得扣除之最後年度</u>
96	\$ 1,872	106
97	17,384	107
98	44,144	108
99	3,533	109
100	19,258	110
101	43,217	111
103	37,188	113
	<u>\$ 166,596</u>	

(2)已認列之遞延所得稅資產及負債

民國一〇三年度及一〇二年度遞延所得稅資產及負債之變動如下：

遞延所得稅資產：

	<u>負債準備</u>	<u>其他</u>	<u>合計</u>
民國103年1月1日	\$ 576	581	1,157
(借記)貸記損益表	(79)	100	21
民國103年12月31日	<u>\$ 497</u>	<u>102</u>	<u>1,178</u>
民國102年1月1日	\$ 316	1,711	2,027
(借記)貸記損益表	260	(1,130)	(870)
民國102年12月31日	<u>\$ 576</u>	<u>101</u>	<u>1,157</u>

3.本公司營利事業所得稅結算申報均已奉稽徵機關核定至民國一〇一年度。

4.本公司兩稅合一相關資訊如下：

<u>年 度</u>	<u>103.12.31</u>	<u>102.12.31</u>
86(含)以前之未分配盈餘	\$ -	-
87至98之未分配盈餘	71,906	71,906
99(含)以後之未分配盈餘	323,615	276,933
	<u>\$ 395,521</u>	<u>348,839</u>
可扣抵稅額帳戶餘額	<u>\$ 3,568</u>	<u>1,109</u>
	<u>103年度(預計)</u>	<u>102年度(實際)</u>
對中華民國居住者盈餘分配之稅額扣抵比率	<u>2.77 %</u>	<u>1.78 %</u>

## 綠意開發股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

### (十二)資本及其他權益

#### 1. 普通股股本

民國一〇三年及一〇二年十二月三十一日，本公司額定股本總額均為1,000,000千元，每股面額10元，均為100,000千股。已發行股份分別為普通股82,732千股及78,891千股，所有已發行股份之股款均已收款。

本公司民國一〇二年可轉換公司債轉換普通股為7,386千股均已交付，每股轉換價格為16.94元及15.78元，計73,863千元，董事會決議分別以一〇二年五月八日、七月三十一日、十月三十日及一〇三年二月二十七日為增資基準日；民國一〇三年可轉換公司債轉換普通股3,840千股，每股價格15.78元，計38,402千元，董事會決議以民國一〇三年二月二十七日為發行新股增資基準日。以上均已辦妥法定登記程序。

#### 2. 資本公積

	<u>103.12.31</u>	<u>102.12.31</u>
發行股票溢價	\$ 104,677	80,596
認股權逾期失效	16	-
轉換公司債-轉換權	<u>8,610</u>	<u>2,007</u>
	<u>\$ 113,303</u>	<u>82,603</u>

依民國一〇一年一月修正之公司法規定，資本公積需優先填補虧損後，始得按股東原有股份之比例以已實現之資本公積發給新股或現金。前項所稱之已實現資本公積，包括超過票面金額發行股票所得之溢額及受領贈與之所得。依發行人募集與發行有價證券處理準則規定，得撥充資本之資本公積，每年撥充之合計金額，不得超過實收資本額10%。資本公積餘額如下：

#### 3. 保留盈餘

依本公司章程規定，年度總決算如有盈餘，應先提應納之所得稅款及彌補以往虧損後提列10%為法定盈餘公積，其餘由董事會視營運需要酌予保留適當盈餘後，按下列比率擬訂分配議案提請股東會決議分派之：

- (1) 員工紅利不低於1%。
- (2) 董事、監察人酬勞不高於2%。
- (3) 股東紅利得加計以前年度累積未分配盈餘，由董事會擬具盈餘分派議案，提請股東會決議分配之。

本公司考量公司營運成長、資金需求，並兼顧財務結構目標下，盈餘之發放以現金股利及股票股利之方式為之，其中現金股利不低於盈餘分配總額之10%。

員工股票紅利之分配對象，得包括符合一定條件之本公司之子公司員工。

## 綠意開發股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

### (1)法定盈餘公積

依民國一〇一年一月修正之公司法規定，公司應就稅後純益提撥10%為法定盈餘公積，直至與資本總額相等為止。公司無虧損時，得經股東會決議，以法定盈餘公積發給新股或現金，惟以該項公積超過實收資本額25%之部分為限。

### (2)特別盈餘公積

依金管會民國一〇一年四月六日金管證發字第1010012865號令規定，本公司於分派可分配盈餘時，就當年度發生之帳列其他股東權益減項淨額，自當期損益與前期未分配盈餘提列相同數額之特別盈餘公積之；屬前期累積之其他股東權益減項金額，則自前期未分配盈餘提列相同數額之特別盈餘公積不得分派。嗣後其他股東權益減項數額有迴轉時，得就迴轉部份分派盈餘。

### (3)盈餘分配

本公司民國一〇三年度及一〇二年度員工紅利估列金額分別為1,811千元及2,079千元，董事及監察人酬勞估列金額分別為1,811千元及2,079千元，係以本公司民國一〇三年度及一〇二年度稅後淨利及公司章程所訂之盈餘分配方式、順序及員工紅利及董事及監察人酬勞分配成數為估計基礎，並列報為民國一〇三年度及一〇二年度之營業費用。民國一〇三年度之員工紅利、董事監察酬勞及分派予業主之股利，尚待董事會擬議及股東會決議，相關資訊可俟相關會議召開後，至公開資訊觀測站查詢，若嗣後股東會決議實際配發金額與估列數有差異時，則為民國一〇四年度之損益。

本公司民國一〇二年度及一〇一年度配發之員工紅利分別為員工紅利分別為2,079千元及1,632千元，董事及監查人酬勞估列金額分別為2,079千元及1,632千元，與實際配發情形並無差異，相關資訊可至公開資訊觀測站等管道查詢之。

本公司民國一〇三年六月二十四日及民國一〇二年六月二十八日經股東常會決議民國一〇二年度及一〇一年度盈餘分配案，有關分派予業主之股利如下：

	102年度		101年度	
	配股率(元)	金額	配股率(元)	金額
分派予普通股業主之股利：				
現金	\$ 1.60	\$ <u>132,370</u>	1.50	<u>113,739</u>

綠意開發股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

(十三)每股盈餘

1.基本每股盈餘

	<u>103年度</u>	<u>102年度</u>
歸屬於本公司普通股權益持有人淨利	\$ 201,194	230,409
普通股加權平均流通在外股數	82,698	75,576
基本每股盈餘(元)	\$ 2.43	3.05

2.稀釋每股盈餘

	<u>103年度</u>	<u>102年度</u>
歸屬於本公司普通股權益持有人淨利(稀釋)	\$ 201,194	230,409
普通股加權平均流通在外股數(基本)	82,698	75,576
具稀釋作用之潛在普通股之影響		
員工分紅之影響	159	284
可轉換公司債轉換影響	17,021	6,738
普通股加權平均流通在外股數(稀釋)	\$ 99,878	82,598
稀釋每股盈餘(元)	\$ 2.01	2.79

(十四)收入

	<u>103年度</u>	<u>102年度</u>
商品銷售—土地及房屋	\$ 711,604	617,853
租金收入	2,790	2,508
工程合約收入	-	9,906
	\$ 714,394	630,267

(十五)營業外收入及支出

1.其他收入

	<u>103年度</u>	<u>102年度</u>
利息收入	\$ 1,398	530
其他	9,721	3,960
	\$ 11,119	4,490

2.其他利益及損失

	<u>103年度</u>	<u>102年度</u>
透過損益按公允價值衡量之金融資產(負債)淨利益	\$ 263	1,458
處分營建土地利益(未開發之素地)	-	28,821
賠償損失	-	(1,000)
其他	(378)	(4,881)
	\$ (115)	24,398

綠意開發股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

3.財務成本

	<u>103年度</u>	<u>102年度</u>
利息費用－銀行借款	\$ 4,547	5,322
利息費用－公司債折價攤銷	3,002	2,820
減：利息資本化	(6,141)	(7,419)
賣回應付公司債損失	-	3,610
	<u>\$ 1,408</u>	<u>4,333</u>

(十六)金融工具

1.金融工具之種類

(1)金融資產

	<u>103.12.31</u>	<u>102.12.31</u>
透過損益按公允價值衡量之 金融資產－流動	\$ 14,075	9,382
現金及約當現金	502,782	41,341
應收票據及帳款	751	181,023
其他金融資產－流動	32,618	100,940
存出保證金－非流動	20,489	19,781
其他金融資產－非流動	30,629	-
合 計	<u>\$ 601,344</u>	<u>352,467</u>

(2)金融負債

	<u>103.12.31</u>	<u>102.12.31</u>
指定透過損益按公允價值衡量之 金融負債－非流動	\$ 1,830	-
短期借款	90,000	360,600
－營業週期內到期長期借款	70,000	130,000
應付公司債	286,980	60,980
應付票據及帳款	75,113	105,050
其他應付款	23,931	24,049
合 計	<u>\$ 547,854</u>	<u>680,679</u>

2.信用風險

(1)信用風險之暴險

金融資產之帳面金額代表最大信用暴險金額。民國一〇三年及一〇二年十二月三十一日及之最大信用暴險金額分別為601,344千元及352,467千元。

## 綠意開發股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

### (2)信用風險集中情況

由於合併公司有廣大客戶群，並未顯著集中與單一客戶進行交易且銷售區域分散，故應收帳款之信用風險並無顯著集中之虞。而為降低信用風險，合併公司亦定期持續評估客戶財務狀況，惟通常不要求客戶提供擔保品。

### 3.流動性風險

下表為金融負債之合約到期日，包含估計利息但不包含淨額協議之影響。

	帳面金額	合 約 現金流量	1年以內	1-2年	2-5年	超過5年
<b>103年12月31日</b>						
非衍生金融負債						
指定透過損益按公允價值衡量之金融負債	\$ 1,830	1,830	1,830	-	-	-
短期借款	90,000	91,384	91,384	-	-	-
一營業週期內到期長期借款	70,000	73,919	21,856	1,375	50,688	-
應付公司債	286,980	286,980	-	-	286,980	-
應付票據及帳款	75,113	75,113	75,113	-	-	-
其他應付款	23,931	23,931	23,931	-	-	-
	<u>\$ 547,854</u>	<u>553,157</u>	<u>214,114</u>	<u>1,375</u>	<u>337,668</u>	<u>-</u>
<b>102年12月31日</b>						
非衍生金融負債						
短期借款	\$ 360,600	364,627	364,627	-	-	-
一營業週期內到期長期借款	130,000	136,066	3,033	133,033	-	-
應付公司債	60,980	60,980	60,980	-	-	-
應付票據及帳款	105,050	105,050	105,050	-	-	-
其他應付款	24,049	24,049	24,049	-	-	-
	<u>\$ 680,679</u>	<u>690,772</u>	<u>557,739</u>	<u>133,033</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

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。

### 4.利率分析

合併公司之金融資產及金融負債利率暴險於本附註之流動性風險管理中說明。

下列敏感度分析係依衍生及非衍生工具於報導日之利率暴險而決定。對於浮動利率負債，其分析方式係假設報導日流通在外之負債金額於整年度皆流通在外。合併公司內部向主要管理階層報告利率時所使用之變動率為利率增加或減少1%，此亦代表管理階層對利率之合理可能變動範圍之評估。

若利率增加或減少1%，在所有其他變數維持不變之情況下，本公司民國一〇三年度及一〇二年度之稅後淨利將減少或增加1,328千元及4,072千元，主因係本公司之變動利率借款。

## 綠意開發股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

### 5.公允價值

#### (1)公允價值與帳面金額

合併公司之管理階層認為合併公司以攤銷後成本衡量之金融資產及金融負債於合併財務報表中之帳面金額趨近於其公允價值。

#### (2)決定公允價值所採用之評價技術及假設

合併公司對金融資產及金融負債之公允價值係下列方式決定：

- A.上市(櫃)公司股票等係具標準條款與條件並於活絡市場交易之金融資產，其公允價值係分別參照市場報價決定。
- B.除上述外之其他金融資產及金融負債之公允價值，係依照以現金流量折現分析為基礎之一般公認定價模式決定。

#### (3)公允價值層級

下表按評價方式，分析以公允價值衡量之金融工具。各公允價值層級定義如下：

- A.第一級：相同資產或負債於活絡市場之公開報價(未經調整)。
- B.第二級：除包含於第一級之公開報價外，資產或負債之輸入參數係直接(即價格)或間接(即由價格推導而得)可觀察。
- C.第三級：資產或負債之輸入參數非基於可觀察之市場資料(非可觀察參數)。

	<u>第一級</u>	<u>第二級</u>	<u>第三級</u>	<u>合計</u>
<b>103年12月31日</b>				
透過損益按公允價值衡量之金融資產	\$ <u>14,075</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>14,075</u>
透過損益按公允價值衡量之金融負債	\$ <u>-</u>	<u>1,830</u>	<u>-</u>	<u>1,830</u>
<b>102年12月31日</b>				
透過損益按公允價值衡量之金融資產	\$ <u>9,382</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>9,382</u>

### (十七)財務風險管理

#### 1.概要

合併公司因金融工具之使用而暴露於下列風險：

- (1)信用風險
- (2)流動性風險
- (3)市場風險

本附註表達合併公司上述各項風險之暴險資訊、合併公司衡量及管理風險之目標、政策及程序。進一步量化揭露請詳合併財務報告各該附註。

## 綠意開發股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

### 2. 風險管理架構

董事會全權負責成立及監督合併公司之風險管理架構。董事會則由董事長負責發展及控管合併公司之風險管理政策，並定期向董事會報告其運作。

合併公司之風險管理政策之建置係為辨認及分析合併公司所面臨之風險，及設定適當風險限額及控制，並監督風險及風險限額之遵循。風險管理政策及系統係定期覆核以反映市場情況及合併公司運作之變化。合併公司透過訓練、管理準則及作業程序，以發展有紀律且具建設性之控制環境，使所有員工了解其角色及義務。

合併公司之董事會監督管理階層如何監控合併公司風險管理政策及程序之遵循，及覆核合併公司對於所面臨風險之相關風險管理架構之適當性。內部稽核人員協助合併公司董事會扮演監督角色。該等人員進行定期及例外覆核風險管理控制及程序，並將覆核結果報告予董事會。

### 3. 信用風險

信用風險係合併公司因客戶或金融工具之交易對手無法履行合約義務而產生財務損失之風險，主要來自於合併公司應收帳款及銀行存款。

### 4. 流動性風險

流動性風險係合併公司未能於財務承諾到期時履行其責任之風險。合併公司因應流動資金風險之方法為：確保隨時具備足夠之流動資金以支應即將到期之負債，使合併公司免於遭受不能承受之虧損或聲譽受到損害。另外，合併公司於民國一〇三年十二月三十一日未使用之借款額度共計1,410,800千元。

### 5. 市場風險

市場風險條件變化，如利率、權益工具價格變動，而影響合併公司之收益或所持有金融工具價值之風險。

合併公司管理利率風險之政策係確保於出現重大利率變動時，不會承受過高風險及確保利率大致固定。合併公司並無依公平價值變動列入損益之任何定息財務負債，且亦無使用衍生性金融工具對沖其債務責任，故於結算日之利率變動不致對損益產生重大影響。

## (十八) 資本管理

董事會之政策係維持健全之資本基礎，以維繫投資人、債權人及市場之信心以及支持未來營運之發展。合併公司係以負債資本比率為基礎控管資本。該比率係以淨負債除以資本總額計算。淨負債係資產負債表所列示之負債總額減去現金及約當現金。資本總額係權益之全部組成部分(亦即股本、資本公積、保留盈餘及非控制權益)。

## 綠意開發股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

報導日之負債資本比率如下：

	<u>103.12.31</u>	<u>102.12.31</u>
負債總額	\$ 702,002	747,842
減：現金及約當現金	<u>(502,782)</u>	<u>(41,341)</u>
淨負債	<u>\$ 199,220</u>	<u>706,501</u>
資本總額	<u>\$ 1,663,846</u>	<u>1,315,928</u>
負債資本比率	<u>11.97 %</u>	<u>53.69 %</u>

截至民國一〇三年十二月三十一日止，合併公司資本管理之方式並未改變。

### 七、關係人交易

#### (一) 母公司與最終控制者

本公司為本公司及本公司之子公司之最終控制者。

#### (二) 與關係人間之重大交易事項

##### 1. 營繕工程

民國一〇三年度合併公司發包予其他關係人之工程如下：

<u>工程名稱</u>	<u>工程合約金額</u>	<u>當期計價金額</u>	<u>累計已計價金額</u>	<u>未計價金額</u>
東聯新世紀	\$ <u>236,533</u>	<u>9,461</u>	<u>9,461</u>	<u>227,072</u>

民國一〇二年度無此交易。

上述工程合約總價採雙方議價方式，並依工程施工進度請款，一半款項立即支付，剩餘一半則45天支付。

前述工程產生之應付款項如下：

應付票據	<u>\$ 4,967</u>
------	-----------------

承攬自其他關係人之工程如下：

民國一〇二年度

<u>工程名稱</u>	<u>工程合約金額</u>	<u>當期計價金額</u>	<u>累計已計價金額</u>	<u>未計價金額</u>	<u>本期認列之工程收入</u>
北市永吉路	\$ <u>58,814</u>	<u>9,412</u>	<u>58,814</u>	<u>-</u>	<u>9,906</u>

民國一〇三年度無此交易。

(註)關係人持有北市永吉路之持份合計為50%。

合併公司未承包上述工程以外之營繕工程。上述工程合約總價採雙方議價方式，並依工程施工進度請款，一半款項立即支付，剩餘一半則45天支付。

## 綠意開發股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

### 2.工程費用

合併公司民國一〇三年及一〇二年十二月三十一日委託其他關係人所進行建築設計價款分別為14,266千元及4,602千元，相關款項於民國一〇三年及一〇二年十二月三十一日前均已付訖。

### (三)主要管理階層人員報酬

	103年度	102年度
短期員工福利	\$ 9,973	10,426

## 八、質押之資產

合併公司提供抵質押擔保之資產帳面價值明細如下：

資產名稱	質押擔保標的	103.12.31	102.12.31
在建工程－土地－東聯新世紀	－營業週期內到期之長期借款額度擔保	\$ 264,034	-
在建工程－土地－綠意皇厝B	"	-	55,996
在建工程－土地－綠意皇邑(原汐止崇德段)	"	183,802	178,611
待售土地－綠意皇厝A	"	-	71,279
營建土地－北市木柵段部分土地	"	73,050	-
營建土地－北市木柵段	發行可轉換公司保證	-	195,791
營建土地－土城沛陂段	短期借款額度擔保	218,824	218,824
營建土地－基隆工建段	"	151,875	-
土地	"	26,157	26,157
房屋及建築	"	24,009	25,247
投資性不動產－土地	"	38,237	38,237
投資性不動產－房屋	"	3,535	3,683
其他金融資產－非流動(詳附註六(八))	發行可轉換公司債保證	30,629	-
其他金融資產－流動(詳附註六(五))	預收屋買賣價金返還保證	22,040	55,193
		<u>\$ 1,036,192</u>	<u>869,018</u>

## 九、重大或有負債及未認列之合約承諾

- (一)民國一〇三年及一〇二年十二月三十一日及民國一〇二年，合併公司為借款額度而開立之保證票據分別為1,026,030千元及615,000千元。
- (二)合併公司之個案綠意皇邑(原汐止崇德段)與受託金融機構簽訂信託契約書。
- (三)合併公司於民國一〇一年度與廣運建設股份有限公司及奇哥開發建設有限公司共同出資購置新北市土城區沛陂段854、855及854-1地號土地，合約總價292,167千元，依雙方約定合併公司出資75%；廣運建設出資20%及奇哥開發出資5%，截至民國一〇三年十二月三十一日止，合併公司已支付218,824千元，帳列營建土地。

綠意開發股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

(四)合併公司於民國一〇二年八月一日與廣運建設簽訂資金貸與合約書，借款額度為38,600千元，借款利息係依新光銀行定期儲蓄存款一年期機動利率加碼1.13%機動計息，並取得等額本票為擔保品，明細如下：

	<u>103.12.31</u>	<u>102.12.31</u>
期末餘額	\$ <u>-</u>	<u>38,600</u>
應收利息餘額	\$ <u>-</u>	<u>82</u>
	<u>103年度</u>	<u>102年度</u>
利息收入	\$ <u>312</u>	<u>405</u>

(五)本公司於民國一〇三年度與廣運建設股份有限公司共同出資購置新北市玉成段二小段229地號等七筆土地，依雙方約定本公司出資80%及廣運建設出資20%。截至民國一〇三年十二月三十一日止，本公司已支付52,360千元，帳列預付營建土地。

十、重大之災害損失：無。

十一、重大之期後事項：無。

十二、其 他

員工福利、折舊、折耗及攤銷費用功能別彙總如下：

功 能 別 性 質 別	103年度			102年度		
	屬於營業 成本者	屬於營業 費用者	合 計	屬於營業 成本者	屬於營業 費用者	合 計
員工福利費用						
薪資費用	3,148	26,647	29,795	5,058	28,996	34,054
勞健保費用	-	2,325	2,325	-	2,283	2,283
退休金費用	-	1,294	1,294	-	1,279	1,279
其他員工福利費用	98	690	788	167	720	887
折舊費用	-	1,320	1,320	-	2,091	2,091
折耗費用	-	-	-	-	-	-
攤銷費用	-	52	52	-	133	133

註1：一〇三度及一〇二年度屬於營業費用者中分別有1,811千元及2,079千元為員工分紅費用化之金額。

註2：一〇三年度及一〇二年度不動產投資之折舊列入其他損失之金額分別為148千元及152千元。

## 綠意開發股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

### 十三、附註揭露事項

#### (一)重大交易事項相關資訊

民國一〇三年合併公司依證券發行人財務報告編製準則之規定，應再揭露之重大交易事項相關資訊如下：

1. 資金貸與他人：詳附表一。
2. 為他人背書保證：無。
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)：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：無。
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：附表三。
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：無。
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者：附表四。
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：無。
9. 從事衍生工具交易：無。
10. 母子公司間業務關係及重要交易往來情形：

編號	交易人名稱	交易往來對象	與交易人之關係	交易往來情形			
				科目	金額	交易條件	佔合併總營業收入或總資產之比率
1	耀仁營造股份有限公司	綠意開發股份有限公司	2	營建收入	133,844	依工程進度收款	18.74 %
1	"	"	2	應收票據	12,114	"	0.51 %

註一、編號之填寫方式如下：

- 1.0代表母公司。
- 2.1代表耀仁營造股份有限公司。

註二、與交易人之關係種類標示如下：

1. 母公司對子公司。
2. 子公司對母公司。

(二)轉投資事業相關資訊：附表五。

(三)大陸投資資訊：

1. 大陸被投資公司名稱、主要營業項目等相關資訊：無。
2. 赴大陸地區投資限額：無。
3. 與大陸被投資公司間之重大交易事項：無。

綠意開發股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

十四、部門資訊

(一)一般性資訊

合併公司有二個應報導部門，如下所述，該等部門為合併公司的策略經營單位。每個策略經營單位提供不同的產品與服務，且因其所需之技術及行銷策略不同而分開管理。合併公司主要營運決策者至少每季覆核每個策略經營單位的內部管理報告。合併公司每個應報導部門之營運彙述如下：

- 1.營業部：係從事房屋開發租售業務。
- 2.營造部：係本公司100%持有之子公司，係從事土木及建築工程之業務。

(二)應報導部門資訊及其衡量基礎與調節之資訊

合併公司未分攤所得稅費用(利益)至應報導部門。此外，報導之金額與營運決策者使用之報告一致。

營運部門之會計政策皆與附註四所述之重要會計政策彙總相同。合併公司營運部門損益係以稅前營業損益衡量，並作為評估績效之基礎。合併公司將部門間之銷售及移轉，視為與第三人間之交易，以成本加成衡量。

合併公司營運部門資訊及調節如下：

	103年度				合 計
	第一 營業部	第二 營業部	營 造 部	調 整 及銷除	
來自外部客戶收入	\$ 714,394	-	-	-	714,394
部門間收入	571	-	133,844	(134,415)	-
利息收入	1,198	102	98	-	1,398
收入總計	<u>\$ 716,163</u>	<u>102</u>	<u>133,942</u>	<u>(134,415)</u>	<u>715,792</u>
利息費用	<u>\$ 1,188</u>	<u>4</u>	<u>216</u>	<u>-</u>	<u>1,408</u>
折舊與攤銷	<u>\$ 1,421</u>	<u>7</u>	<u>148</u>	<u>(56)</u>	<u>1,520</u>
其他重大非現金項目：					
透過損益按公允價值之金融 資產(負債)淨利益	<u>\$ 275</u>	<u>-</u>	<u>(12)</u>	<u>-</u>	<u>263</u>
應報導部門損益	<u>\$ 208,853</u>	<u>(583)</u>	<u>(4,319)</u>	<u>4,510</u>	<u>208,461</u>

綠意開發股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

	102年度				合 計
	第一 營業部	第二 營業部	營造部	調 整 及銷除	
來自外部客戶收入	\$ 620,361	-	9,906	-	630,267
部門間收入	571	-	316,932	(317,503)	-
利息收入	523	-	7	-	530
收入總計	<u>\$ 621,455</u>	<u>-</u>	<u>326,845</u>	<u>(317,503)</u>	<u>630,797</u>
利息費用	<u>\$ 523</u>	<u>-</u>	<u>200</u>	<u>-</u>	<u>723</u>
折舊與攤銷	<u>\$ 1,489</u>	<u>-</u>	<u>944</u>	<u>(57)</u>	<u>2,376</u>
其他重大非現金項目：					
透過損益按公允價值之金融 資產(負債)淨利益	<u>\$ 1,518</u>	<u>-</u>	<u>(60)</u>	<u>-</u>	<u>1,458</u>
應報導部門損益	<u>\$ 235,357</u>	<u>-</u>	<u>4,801</u>	<u>(3,931)</u>	<u>236,227</u>

1. 民國一〇三年及一〇二年應報導部門收入總額應銷除部門間收入134,415千元及317,503千元。

2. 民國一〇三年及一〇二年應報導部門損益應銷除部門間損益分別為(4,510)千元及3,931千元。

(三)企業整體資訊

1. 產品別及勞務別資訊：該資訊已於(二)營運部門資訊及調節中揭露。

2. 地區別資訊：合併公司無國外營運部門。

(四)重要客戶資訊

合併公司總收入來自營造部之A公司金額	<u>102年度</u>
	\$ 9,906

民國一〇三年度並無重要客戶資訊。

附表一 資金貸與他人

單位：新台幣千元

編號	貸出資金之公司	貸與對象	往來科目	是否為關係人	本期最高餘額	期末餘額	實際動支金額	利率區間	資金貸與性質(註1)	業務往來金額	有短期融通資金之必要原因	提列備抵呆帳金額	擔保品		對個別對項資金貸與限額(註2)	資金貸與總限額(註2)
													名稱	價值		
0	本公司	廣運建設股份有限公司	其他金融資產—流動	否	38,600	38,600	-	2.50%	1	66,743	-	-	合資開發建築新北市土城區浦陵段854-854-1、855地號土地持分20%做為綠意對銀行借款之抵押及資金貸與金額38,600千元等額本票	58,433	63,762	290,843

註1：資金貸與性質及填寫方法：

- 1.有業務往來者請填寫1
- 2.有短期融通資金之必要者請填2

註2：資金貸與有業務往來公司，貸與總金額以不超過本公司淨值20%為限；而個別貸與金額以不超過雙方間業務往來金額為限。

附表二 期末持有有價證券情形

單位：單位數／新台幣千元

持有之公司	有價證券種類及名稱	與有價證券發行人之關係	帳列科目	期		末		期中最高持股		備註
				單位數	帳面金額	持股比率(%)	公允價值	單位數	持股比率(%)	
本公司	債券 總太地產開發股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動	19	\$ 1,900	-	<u>2,090</u>	19	-	
"	正德海運股份有限公司 評價利益 合計	無	"	50	5,000 <u>190</u>	-	<u>5,000</u>	50	-	
耀仁營造	摩根JF台灣貨幣市場基金	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動	377,674	\$ 7,090 \$ 5,315	-	6,097	377,674	-	
"	華南永昌金磚高收益債券基金 評價調整 淨額	無	"	99,389	1,007 <u>663</u> \$ 6,985 \$ <u>14,075</u>	-	888 <u>6,985</u>	99,389	-	

附表三 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者

單位：新台幣千元

取得不動產之公司	財產名稱	事實發生日	交易金額	價款支付情形	交易對象	關係	交易對象為關係人者，其前次移轉資料		價格決定之參考依據	取得目的及使用情形	其他約定事項
							所有人	移轉日期			
東聯開發股份有限公司	中壢中工段	103.2.17	261,400	已全數付清	謝清香等人	非關係人	-	-	議價	規劃興建中	-

附表四 與關係人進、銷貨交易金額達一億元或實收資本額百分之二十以上者

單位：新台幣千元

進(銷)貨之公司	交易對象名稱	關係	交易情形			交易條件與一般交易不同之情形		應收(付)票據、帳款		備註	
			進(銷)貨金額	估總進(銷)貨之比率	授信期間	單價	授信期間	餘額	估總應收(付)票據、帳款之比率		
綠意開發股份有限公司	耀仁營造股份有限公司	子公司	工程發包	\$ <u>133,844</u>	28.25%	依工程進度付款，每次付款一半開立即期支票支付，剩餘一半則開立45天期票支付	註1	應付票據	\$ <u>(12,114)</u>	31.68%	已於合併報表內沖銷

註1：本公司為不動產租賃業，主要進貨係向各營造廠商發包工程，本公司已與耀仁營造股份有限公司正式簽訂工程合約，因其係屬單一供應商，故其交易條件無法比較。

附表五 轉投資事業相關資訊

單位：新台幣千元/千股

投資公司名稱	被投資公司名稱	所在地區	主要營業項目	原始投資金額		期末持有		被投資公司本期(損)益	本期認列之		期中最高持股		備註
				本期期末	去年年底	股數	比率		帳面價值	投資(損)益	股數	比率	
綠意開發股份有限公司	耀仁營造股份有限公司	台北市市民大道五段69樓	經營土木及建築工程業務	\$ <u>90,000</u>	<u>90,000</u>	5,000	100.00%	<u>42,345</u>	<u>(4,298)</u>	<u>11,956</u>	5,000	100.00%	註1及註3
綠意開發股份有限公司	東聯開發股份有限公司	台北市市民大道五段69樓	經營住宅大樓及工業廠房開發業務	\$ <u>120,000</u>	-	12,000	36.00%	<u>118,538</u>	<u>(583)</u>	<u>(1,462)</u>	12,000	36.00%	註2及註3

註1：係按權益法認列之投資收益(4,298)千元及加(減)計本期期初逆流交易產生之未實現利益餘額45,167千元及本期期末逆流交易產生之未實現利益餘額(28,913)千元。

註2：係按權益法認列之投資損失(212)千元加(減)計本期期末順流及側流交易產生之未實現利益(1,250)千元。

註3：已於合併報表內沖銷。

## 會計師查核報告

綠意開發股份有限公司董事會 公鑒：

綠意開發股份有限公司民國一〇三年及一〇二年十二月三十一日之資產負債表，暨民國一〇三年及一〇二年一月一日至十二月三十一日之綜合損益表、權益變動表及現金流量表，業經本會計師查核竣事。上開個體財務報告之編製係管理階層之責任，本會計師之責任則為根據查核結果對上開個體財務報告表示意見。

本會計師係依照會計師查核簽證財務報表規則及一般公認審計準則規劃並執行查核工作，以合理確信個體財務報告有無重大不實表達。此項查核工作包括以抽查方式獲取個體財務報告所列金額及所揭露事項之查核證據、評估管理階層編製個體財務報告所採用之會計原則及所作之重大會計估計，暨評估個體財務報告整體之表達。本會計師相信此項查核工作可對所表示之意見提供合理之依據。

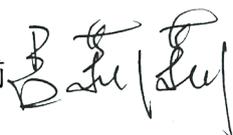
依本會計師之意見，第一段所述個體財務報告在所有重大方面係依照證券發行人財務報告編製準則編製，足以允當表達綠意開發股份有限公司民國一〇三年及一〇二年十二月三十一日之財務狀況，暨民國一〇三年及一〇二年一月一日至十二月三十一日之財務績效與現金流量。

安侯建業聯合會計師事務所

黃柏淑 



會計師：

呂莉莉 



證券主管機關：台財證六字第0920122026號  
核准簽證文號：金管證六字第0940100754號  
民國一〇四年三月六日



綠島證券有限公司  
董事長 許登城

民國一〇三年十二月三十一日

單位：新台幣千元

	103.12.31		102.12.31	
	金額	%	金額	%
<b>資產</b>				
<b>流動資產：</b>				
1100 現金及約當現金(附註六(一))	\$ 356,355	17	38,111	2
1110 透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動(附註六(二))	7,090	-	2,385	-
1150 應收票據(附註六(三))	-	-	6,873	-
1161 應收票據－關係人(附註六(三)及七)	1,318	-	-	-
1172 應收帳款(附註六(三))	751	-	174,150	9
1320 存貨(附註六(四)、七、八及九)	1,351,318	66	1,568,086	77
1476 其他金融資產－流動(附註六(四)、八及九)	32,451	2	99,875	5
1479 其他流動資產	33,541	2	37,335	2
	<u>1,782,824</u>	<u>87</u>	<u>1,926,815</u>	<u>95</u>
<b>非流動資產合計</b>				
1551 採用權益法之投資(附註六(五))	160,883	8	30,159	1
1600 不動產、廠房及設備(附註六(六)及八)	52,800	3	54,087	3
1760 投資性不動產淨額(附註六(七))	9,020	-	9,020	-
1920 存出保證金(附註六(四))	20,386	1	19,778	1
1984 其他金融資產－非流動(附註六(四))	30,629	1	-	-
1995 其他非流動資產	-	-	52	-
	<u>273,718</u>	<u>13</u>	<u>113,096</u>	<u>5</u>
<b>非流動資產合計</b>				
<b>資產總計</b>	<u>\$ 2,056,542</u>	<u>100</u>	<u>2,039,911</u>	<u>100</u>
<b>負債及權益</b>				
<b>流動負債：</b>				
短期借款(附註六(八)及八)	2100		2100	
一營業週期內到期長期借款(附註六(八)及八)	2322		2322	
應付公司債(附註六(八)、(十一)及八)	2530		2530	
應付票據	2150		2150	
應付票據－關係人(附註七)	2160		2160	
應付帳款	2170		2170	
應付帳款－關係人(附註七)	2181		2181	
其他應付款(附註六(十一))	2200		2200	
其他預收款(附註六(四))	2315		2315	
其他流動負債	2399		2399	
<b>流動負債合計</b>				
<b>非流動負債：</b>				
透過損益按公允價值衡量之金融負債－非流動(附註六(八))	2500		2500	
應計退休金負債(附註六(九))	2640		2640	
存入保證金(附註七)	2645		2645	
應付公司債(附註六(八)、(十一)及八)	2670		2670	
<b>非流動負債合計</b>				
<b>負債總計</b>				
<b>權益(附註六(八)、(九)、(十)及(十一))：</b>				
普通股股本	3110		3110	
資本公積	3200		3200	
保留盈餘	3300		3300	
<b>權益總計</b>				
<b>負債及權益總計</b>	<u>\$ 2,056,542</u>	<u>100</u>	<u>2,039,911</u>	<u>100</u>

董事長：許登城



經理人：許登城



會計主管：林秀娟

(請詳閱後附個體財務報告附註)

綠意開發股份有限公司

綜合損益表

民國一〇三年及一〇二二年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

	103年度		102年度	
	金額	%	金額	%
4000 營業收入(附註六(十三)及七)	\$ 714,965	100	620,932	100
5000 營業成本(附註七)	444,760	62	336,780	54
5900 營業毛利	270,205	38	284,152	46
6000 營業費用(附註六(九)、(十一)及十二)：				
6100 推銷費用	46,093	6	30,093	5
6200 管理費用	35,624	5	35,571	6
營業費用合計	81,717	11	65,664	11
6900 營業淨利	188,488	27	218,488	35
7000 營業外收入及支出(附註六(四)、(八)、(十四)、七及九)：				
7010 其他收入	10,904	1	4,412	1
7020 其他利益及損失	155	-	25,020	4
7050 財務成本	(1,188)	-	(4,133)	(1)
7060 採用權益法認列之子公司損益之份額	10,494	1	(8,430)	(1)
營業外收入及支出合計	20,365	2	16,869	3
8000 稅前淨利	208,853	29	235,357	38
7951 減：所得稅費用(附註六(十))	7,659	1	4,948	1
本期淨利	201,194	28	230,409	37
8300 其他綜合損益(附註六(九))：				
8360 確定福利計畫精算利益	133	-	122	-
8380 採用權益法認列之子公司之其他綜合損益份額	230	-	86	-
8399 與其他綜合損益組成部分相關之所得稅	-	-	-	-
8300 本期其他綜合損益(稅後淨額)	363	-	208	-
8500 本期綜合損益總額	\$ 201,557	28	230,617	37
9750 基本每股盈餘(附註六(十二))(單位：新台幣元)	\$ 2.43		3.05	
9850 稀釋每股盈餘(附註六(十二))(單位：新台幣元)	\$ 2.01		2.79	

(請詳閱後附個體財務報告附註)

董事長：許燈城



經理人：許燈城



會計主管：林秀娟



綠意開發股份有限公司



民國一〇三年及一〇二二年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

	普通股		保留盈餘			權益總計
	股本	資本公積	法定盈餘公積	特別盈餘公積	未分配盈餘	
民國一〇二年一月一日餘額	\$ 715,050	34,052	76,841	-	250,693	1,076,636
盈餘指撥及分配(註1)(附註六(十一))：						
提列法定盈餘公積	-	-	18,196	-	(18,196)	-
提列特別盈餘公積	-	-	-	536	(536)	-
普通股現金股利	-	-	-	-	(113,739)	(113,739)
可轉換公司債轉換及賣回(附註六(八)及(十一))	73,863	48,551	-	-	-	122,414
本期淨利	-	-	-	-	230,409	230,409
本期其他綜合損益(附註六(九))	-	-	-	-	208	208
本期綜合損益總額	-	-	-	-	230,617	230,617
民國一〇二年十二月三十一日餘額	788,913	82,603	95,037	536	348,839	1,315,928
盈餘指撥及分配(註2)(附註六(十一))：						
提列法定盈餘公積	-	-	23,041	-	(23,041)	-
迴轉特別盈餘公積	-	-	-	(536)	536	-
普通股現金股利	-	-	-	-	(132,370)	(132,370)
可轉換公司債轉換及賣回(附註六(八)及(十一))	38,402	30,700	-	-	-	69,102
本期淨利	-	-	-	-	201,194	201,194
本期其他綜合損益(附註六(九))	-	-	-	-	363	363
本期綜合損益總額	-	-	-	-	201,557	201,557
民國一〇三年十二月三十一日餘額	\$ <u>827,315</u>	<u>113,303</u>	<u>118,078</u>	<u>-</u>	<u>395,521</u>	<u>1,454,217</u>

註1：董監酬勞1,632千元及員工紅利1,632千元已於綜合損益表中扣除。

註2：董監酬勞2,079千元及員工紅利2,079千元已於綜合損益表中扣除。

(請詳閱後附個體財務報告附註)

董事長：許燈城



經理人：許燈城



會計主管：林秀娟





民國一〇三年及一〇二二年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

	103年度	102年度
<b>營業活動之現金流量：</b>		
本期稅前淨利	\$ 208,853	235,357
<b>調整項目：</b>		
不影響現金流量之收益費損項目		
折舊費用	1,370	1,356
攤銷費用	52	133
透過損益按公允價值衡量金融資產及負債之淨利益	(275)	(1,518)
利息費用	1,188	523
利息收入	(1,198)	(523)
採用權益法認列之子公司及關聯企業損失(利益)之份額	(10,494)	8,430
處分不動產、廠房及設備利益	(5)	-
賣回應付公司債損失	-	3,610
應付公司債折價攤銷	3,002	2,820
不影響現金流量之收益費損項目合計	(6,360)	14,831
與營業活動相關之資產之淨變動：		
應收票據	6,873	(6,823)
應收票據－關係人	(1,318)	-
應收帳款	173,399	(11,549)
存貨	216,768	(294,103)
其他金融資產－流動	67,480	(82,271)
其他流動資產	3,794	4,313
存出保證金	(608)	(519)
應付票據	(12,707)	17,008
應付票據－關係人	5,437	(7,832)
應付帳款	10,836	(30,425)
應付帳款－關係人	(70,323)	70,323
其他應付款	(2,185)	2,506
其他預收款	90,959	(41,632)
其他流動負債	(1,573)	(1,450)
應計退休金負債	(493)	(490)
與營業活動相關之資產及負債之淨變動合計	486,339	(382,944)
調整項目合計	479,979	(368,113)
營運產生之現金流入(出)	688,832	(132,756)
收取之利息	1,142	441
支付之利息	(1,520)	(175)
支付之所得稅	(5,033)	150
<b>營業活動之淨現金流入(出)</b>	<b>683,421</b>	<b>(132,340)</b>
<b>投資活動之現金流量：</b>		
取得透過損益按公允價值衡量之金融資產	(5,000)	(15,000)
處分透過損益按公允價值衡量之金融資產	-	14,930
取得採用權益法之投資	(120,000)	-
取得不動產、廠房及設備	(83)	-
處分不動產、廠房及設備	5	-
其他金融資產－非流動增加	(30,629)	-
<b>投資活動之淨現金流出</b>	<b>(155,707)</b>	<b>(70)</b>
<b>籌資活動之現金流量：</b>		
短期借款增加(減少)	(261,600)	331,600
一營業週期內到期長期借款減少	(110,000)	-
發行公司債	295,000	-
償還公司債	(500)	(119,249)
發放現金股利	(132,370)	(113,739)
<b>籌資活動之淨現金流入(出)</b>	<b>(209,470)</b>	<b>98,612</b>
本期現金及約當現金增加(減少)數	318,244	(33,798)
期初現金及約當現金餘額	38,111	71,909
期末現金及約當現金餘額	\$ <b>356,355</b>	<b>38,111</b>

(請詳閱後附個體財務報告附註)

董事長：許燈城



經理人：許燈城



會計主管：林秀娟



**綠意開發股份有限公司**  
**個體財務報告附註**  
**民國一〇三年及一〇二年十二月三十一日**  
**(除另有註明者外，所有金額均以新台幣千元為單位)**

**一、公司沿革**

綠意開發股份有限公司(以下稱本公司)設立於民國九十年五月四日。本公司主要營業項目為住宅及大樓開發租售、工業廠房開發租售、特定專業區開發、投資興建公共建設及不動產代銷經紀。

**二、通過財務報告之日期及程序**

本個體財務報告已於民國一〇四年三月六日於董事會通過發布。

**三、新發布及修訂準則及解釋之適用**

(一)尚未採用金融監督管理委員會認可之2013年版國際財務報導準則之影響

依據金融監督管理委員會(以下簡稱「金管會」)民國一〇三年四月三日金管證審字第1030010325號令，上市、上櫃及興櫃公司應自民國一〇四年起全面採用經金管會認可並發布生效之2013年版國際財務報導準則(不包含國際財務報導準則第九號「金融工具」)編製財務報告，相關新發布、修正及修訂之準則及解釋彙列如下：

新發布／修正／修訂準則及解釋	IASB 發布之生效日
國際財務報導準則第1號之修正「國際財務報導準則第7號之比較揭露對首次採用者之有限度豁免」	2010年7月1日
國際財務報導準則第1號之修正「嚴重高度通貨膨脹及首次採用者固定日期之移除」	2011年7月1日
國際財務報導準則第1號之修正「政府貸款」	2013年1月1日
國際財務報導準則第7號之修正「揭露—金融資產之移轉」	2011年7月1日
國際財務報導準則第7號之修正「揭露—金融資產及金融負債之互抵」	2013年1月1日
國際財務報導準則第10號「合併財務報表」	2013年1月1日 (投資個體於2014年1月1日生效)
國際財務報導準則第11號「聯合協議」	2013年1月1日
國際財務報導準則第12號「對其他個體之權益之揭露」	2013年1月1日
國際財務報導準則第13號「公允價值衡量」	2013年1月1日
國際會計準則第1號之修正「其他綜合損益項目之表達」	2012年7月1日
國際會計準則第12號之修正「遞延所得稅：標的資產之回收」	2012年1月1日
國際會計準則第19號之修訂「員工福利」	2013年1月1日
國際會計準則第27號之修訂「單獨財務報表」	2013年1月1日
國際會計準則第32號之修正「金融資產及金融負債之互抵」	2014年1月1日
國際財務報導解釋第20號「露天礦場於生產階段之剝除成本」	2013年1月1日

## 綠意開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

經評估後本公司認為適用2013年版國際財務報導準則將不致對個體財務報告造成重大變動。

### (二)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2013年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	IASB 發布之生效日
國際財務報導準則第9號「金融工具」	2018年1月1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之資產出售或投入」	2016年1月1日
國際財務報導準則第10號、國際財務報導準則第12號及國際會計準則第28號「投資個體：合併報表例外規定之適用」	2016年1月1日
國際財務報導準則第14號「管制遞延帳戶」	2016年1月1日
國際財務報導準則第15號「來自客戶合約之收入」	2017年1月1日
國際會計準則第1號之修正「揭露計畫」	2016年1月1日
國際會計準則第11號之修正「處理聯合營運權益之取得」	2016年1月1日
國際會計準則第16號及國際會計準則第38號之修正 「闡明可接受之折舊及攤銷方法」	2016年1月1日
國際會計準則第16號及國際會計準則第41號之修正 「生產性植物」	2016年1月1日
國際會計準則第19號之修正「確定福利計畫：員工提撥」	2014年7月1日
國際會計準則第27號之修正「單獨財務報表之權益法」	2016年1月1日
國際會計準則第36號之修正「非金融資產可回收金額之揭露」	2014年1月1日
國際會計準則第39號之修正「衍生工具之合約更替及避險會計之繼續」	2014年1月1日
國際財務報導解釋第21號「公課」	2014年1月1日

本公司現正持續評估上述準則及解釋對本公司財務狀況與經營結果之影響，相關影響待評估完成時予以揭露。

### 四、重大會計政策之彙總說明

本個體財務報告所採用之重大會計政策彙總說明如下。下列會計政策已一致適用於本個體財務報告之所有表達期間。

#### (一)遵循聲明

本個體財務報告係依照「證券發行人財務報告編製準則」編製。

## 綠意開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

### (二)編製基礎

#### 1.衡量基礎

除下列資產負債表之重要項目外，本個體財務報告係依歷史成本為基礎編製：

- (1)透過損益按公允價值衡量之金融工具(包括衍生金融工具)。
- (2)確定福利負債，係依確定福利義務現值減除退休基金資產之淨額認列。

#### 2.功能性貨幣及表達貨幣

本公司係以所處主要經濟環境之貨幣為其功能性貨幣。本個體財務報告係以本公司之功能性貨幣，新台幣表達。所有以新台幣表達之財務資訊均以新台幣千元為單位。

### (三)外幣

外幣交易依交易日之匯率換算為功能性貨幣。報導日之外幣貨幣性項目依當日之匯率換算為功能性貨幣，其兌換損益係指期初以功能性貨幣計價之攤銷後成本，調整當期之有效利息及付款後之金額，與依外幣計價之攤銷後成本按報導日匯率換算金額間之差異。以公允價值衡量之外幣非貨幣性項目依衡量公允價值當日之匯率重新換算為功能性貨幣，以歷史成本衡量之外幣非貨幣性項目則依交易日之匯率換算。除備供出售金融資產、指定為國外營運機構淨投資避險之金融負債或合格之現金流量避險，換算所產生之外幣兌換差異認列於其他綜合損益外，其餘係認列為損益。

### (四)資產與負債區分流動與非流動之分類標準

流動資產係因營業所產生之資產，預期將於企業之正常營業週期中變現、消耗或意圖出售者；主要為交易目的而持有之資產；預期於資產負債表日後十二個月內將變現之資產；現金或約當現金，但不包括於資產負債表日後逾十二個月用以交換、清償負債或受有其他限制者。非屬流動資產者為非流動資產。

流動負債係因營業而發生之債務，預期將於企業正常營業週期中清償者；主要為交易目的而發生之負債；須於資產負債表日後十二個月內清償之負債；企業不得無條件延期至資產負債表日後逾十二個月清償之負債。非屬流動負債者為非流動負債。

屬建屋供出售之相關資產與負債，正常營業週期逾十二個月者，以營業週期作為流動性與非流動性之劃分標準。

### (五)現金及約當現金

現金及約當現金包括庫存現金、活期存款及可隨時轉換成定額現金且價值變動風險甚小之短期並具高度流動性之投資。定期存款符合前述定義且持有目的係滿足短期現金承諾而非投資或其他目的者，列報於約當現金。

## 綠意開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

### (六)金融工具

金融資產與金融負債係於本公司成為該金融工具合約條款之一方時認列。

#### 1.金融資產

本公司之金融資產分類為：透過損益按公允價值衡量之金融資產及應收款。

##### (1)透過損益按公允價值衡量之金融資產

此類金融資產係指定為透過損益按公允價值衡量之金融資產，於原始認列時按公允價值衡量，交易成本於發生時認列為損益；後續評價按公允價值衡量，再衡量產生之利益或損失(包含相關股利收入及利息收入)認列為損益，並列報於營業外收入及支出項下。依交易慣例購買或出售金融資產時，採用交易日會計處理。

##### (2)應收款

應收款係無活絡市場公開報價，且具固定或可決定付款金額之金融資產，包括應收款項及其他應收款。原始認列時按公允價值加計直接可歸屬之交易成本衡量，後續評價採有效利率法以攤銷後成本減除減損損失衡量，惟短期應收款項之利息認列不具重大性之情況除外。依交易慣例購買或出售金融資產時，採用交易日會計處理。

##### (3)金融資產減損

非透過損益按公允價值衡量之金融資產，於每個報導日評估減損。當有客觀證據顯示，因金融資產原始認列後發生之單一或多項事件，致使該資產之估計未來現金流量受損失者，該金融資產即已發生減損。

金融資產減損之客觀證據包括發行人或債務人之重大財務困難、違約(如利息或本金支付之延滯或不償付)、債務人將進入破產或其他財務重整之可能性大增，及由於財務困難而使該金融資產之活絡市場消失等。此外，備供出售權益投資之公允價值大幅或持久性下跌至低於其成本時，亦屬客觀之減損證據。

針對應收帳款個別評估未有減損後，另再以群組基礎評估減損。應收款組合之客觀減損證據可能包含本公司過去收款經驗、該群組超過平均授信期間之延遲付款增加情況，以及與應收款拖欠有關之全國性或區域性經濟情勢變化。

所有金融資產之減損損失係直接自金融資產之帳面金額中扣除，惟應收帳款係藉由備抵帳戶調降其帳面金額。當判斷應收帳款無法收回時，係沖銷備抵帳戶。原先已沖銷而後續收回之款項則貸記備抵帳戶。備抵帳戶帳面金額之變動認列於損益。

應收帳款之呆帳損失及迴升係列報於管理費用，應收帳款以外金融資產之減損損失及迴升係列報於營業外收入及支出項下。

## 綠意開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

### (4)金融資產之除列

本公司僅於對來自該資產現金流量之合約權利終止，或已移轉金融資產且該資產所有權幾乎所有之風險及報酬已移轉予其他企業時，始將金融資產除列。

除列單一金融資產之整體時，其帳面金額與已收取或可收取對價總額加計認列於其他綜合損益並累計於「其他權益－備供出售金融資產未實現損益」之金額間之差額係認列為損益，並列報於營業外收入及支出項下。

當非除列單一金融資產之整體時，本公司以移轉日各部分之相對公允價值為基礎，將該金融資產之原帳面金額分攤至因持續參與而持續認列之部分及除列之部分。分攤予除列部分之帳面金額與因除列部分所收取之對價加計已認列於其他綜合損益之任何累計利益或損失中分攤予除列部分之總和間之差額係認列為損益，並列報於營業外收入及支出項下。已認列於其他綜合損益之累計利益或損失，係依其相對公允價值分攤予持續認列部分與除列部分。

## 2.金融負債及權益工具

### (1)負債或權益之分類

本公司發行之債務及權益工具係依據合約協議之實質與金融負債及權益工具之定義分類為金融負債或權益。

權益工具係指表彰本公司於資產減除其所有負債後剩餘權益之任何合約。本公司發行之權益工具係以取得之價款扣除直接發行成本後之金額認列。

本公司發行具有選擇贖回之權利認列為權益。發行於特定期間強制贖回或持有人具有選擇贖回之權利認列為金融負債。

本公司所發行之複合金融工具係持有人擁有選擇權可轉換為股本之轉換公司債，其發行股份之數量並不會隨其公允價值變動而有所不同。

複合金融工具負債組成部分，其原始認列金額係以不包括權益轉換權之類似負債之公允價值衡量。權益組成部分之原始認列金額則以整體複合金融工具公允價值與負債組成部分公允價值二者間之差額衡量。任何直接可歸屬之交易成本依原始負債及權益之帳面金額比例，分攤至負債及權益組成部分。

原始認列後，複合金融工具之負債組成部分係採有效利率法以攤銷後成本衡量。複合金融工具之權益組成部分，原始認列後無須重新衡量。

與金融負債相關之利息及損失或利益係認列為損益，並列報於營業外收入及支出項下。

金融負債於轉換時重分類為權益，其轉換不產生損益。

## 綠意開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

### (2)其他金融負債

金融負債非屬持有供交易且未指定為透過損益按公允價值衡量者(包括長短期借款、應付帳款及其他應付款)，原始認列時係按公允價值加計直接可歸屬之交易成本衡量；後續評價採有效利率法以攤銷後成本衡量。未資本化為資產成本之利息費用列報於營業外收入及支出項下。

### (3)金融負債之除列

本公司係於合約義務已履行、取消或到期時，除列金融負債。

除列金融負債時，其帳面金額與所支付或應支付對價總額(包含任何所移轉之非現金資產或承擔之負債)間之差額認列為損益，並列報於營業外收入及支出項下。

### (4)金融資產及負債之互抵

金融資產及金融負債僅於本公司有法定權利進行互抵及有意圖以淨額交割或同時變現資產及清償負債時，方予以互抵並以淨額表達於資產負債表。

### (七)存 貨

本公司對於所購入或換入土地，於取得土地所有權前支付之購地價款及應負擔之利息支出予以資本化，列記「預付土地款」，取得所有權後列記「營建用地」；工地開始興建時相關之土地轉列「在建土地」，實際投入之建造成本及可明確歸屬之工程費用按工地別計算，列為「在建工程」，俟工程完工始結轉為「待售房地」。帳列存貨之「營建用地」、「在建土地」、「在建工程」及「待售房地」均以成本為列帳基礎，續後，以成本與淨變現價值孰低衡量，淨變現價值以資產負債表日正常營業下之估計售價減除完工尚須投入之成本及銷售費用為計算基礎。

正在進行之在建工程達到可用或完工狀態前所支付款項而應負擔之利息支出，均予以資本化，列為存貨成本。

### (八)投資子公司

於編製個體財務報告時，本公司對具控制力之被投資公司係採權益法評價。在權益法下，個體財務報告當期損益及其他綜合損益與合併基礎編制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，且個體財務報告業主權益與合併基礎編制之財務報告中歸屬於母公司業主之權益相同。

本公司對子公司所有權權益之變動，未導致喪失控制者，作為與業主間之權益交易處理。

## 綠意開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

### (九)投資性不動產

投資性不動產係指持有供賺取租金或資產增值或二者兼具，而非供正常營業出售、用於生產、提供商品或勞務或作為行政管理目的之不動產。投資性不動產原始認列時以成本衡量，後續衡量亦按成本模式處理，於原始認列後以可折舊金額計算提列折舊費用，其折舊方法、耐用年限及殘值比照不動產、廠房及設備規定。成本包含可直接歸屬於取得投資性不動產之費用，自建之投資性不動產成本包含原料及直接人工、為使投資性不動產達到可使用狀態之任何可直接歸屬之其他成本及借款資本化成本。

當投資性不動產用途變更而重分類為不動產、廠房及設備時，以變更用途時之帳面金額予以重分類。

### (十)不動產、廠房及設備

#### 1.認列與衡量

不動產、廠房及設備之認列及衡量係採成本模式，依成本減除累計折舊與累計減損後之金額衡量。成本包含可直接歸屬於取得資產之支出。自建資產成本包含原料及直接人工、任何其他使資產達預計用途之可使用狀態的直接可歸屬成本、拆卸與移除該項目及復原所在地點之成本，以及符合要件資產資本化之借款成本。

當不動產及設備包含不同組成部分，且相對於該項目之總成本若屬重大而採用不同之折舊率或折舊方法較為合宜時，則視為不動產、廠房及設備之單獨項目(主要組成部分)處理。

不動產及設備之處分損益，係由不動產及設備之帳面金額與處分價款之差額決定，並以淨額認列於營業外收入或支出項下。

#### 2.後續成本

若不動產、廠房及設備項目後續支出所預期產生之未來經濟效益很有可能流入本公司，且其金額能可靠衡量，則該支出認列為該項目帳面金額之一部分，被重置部分之帳面金額則予以除列。不動產、廠房及設備之日常維修成本於發生時認列為損益。

#### 3.折 舊

折舊係依資產成本減除殘值後按估計耐用年限採直線法計算，並依資產之個別重大組成部分評估，若一組成部分之耐用年限不同於資產之其他部分，則此組成部分應單獨提列折舊。折舊之提列認列為損益。

租賃資產之折舊若可合理確認本公司將於租賃期間屆滿時取得所有權，則依其耐用年限提列；其餘租賃資產係依租賃期間及其耐用年限兩者較短者提列。

土地無須提列折舊。

## 綠意開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

當期及比較期間之估計耐用年限如下：

- |          |       |
|----------|-------|
| (1)房屋及建築 | 50年   |
| (2)其他設備  | 3~10年 |

折舊方法、耐用年限及殘值係於每個財務年度結束日加以檢視，若預期值與先前之估計不同時，於必要時適當調整，該變動按會計估計變動規定處理。

### (十一)非金融資產減損

針對存貨、建造合約產生之資產、遞延所得稅資產以外之非金融資產，本公司於每一報導日評估是否發生減損，並就有減損跡象之資產估計其可回收金額。若無法估計個別資產之可回收金額，則本公司估計該項資產所屬現金產生單位之可回收金額以評估減損。

可回收金額為個別資產或現金產生單位之公允價值減出售成本與其使用價值孰高者。個別資產或現金產生單位之可回收金額若低於帳面金額，則將該個別資產或現金產生單位之帳面金額調整減少至可回收金額，並認列減損損失。減損損失係立即認列於當期損益。

本公司帳列無商譽，於每一報導日重新評估是否有跡象顯示，非金融資產於以前年度所認列之減損損失可能已不存在或減少。若用以決定可回收金額之估計有任何改變，則迴轉減損損失，以增加個別資產或現金產生單位之帳面金額至其可回收金額，惟不超過若以前年度該個別資產或現金產生單位未認列減損損失之情況下，減除應提列折舊或攤銷後之帳面金額。

### (十二)收入認列

本公司委託建屋出售收入，其損益之認列採「全部完工法」，於工程全部完工過戶並交屋後才認定損益。

有關完工交屋損益歸屬年度之認定，係以已完成所有權移轉登記及實際交屋年度為準，惟資產負債表日前僅辦妥所有權登記(或僅交屋)者，如於期後期間已實際交屋(或辦妥所有權登記)，亦得於僅辦妥所有權登記(或僅交屋)時，認列損益。

### (十三)員工福利

#### 1.確定提撥計畫

確定提撥退休金計畫之提撥義務係於員工提供勞務期間內認列為損益項下之員工福利費用。

#### 2.確定福利計畫

非屬確定提撥計畫之退職福利計畫為確定福利計畫。本公司在確定福利退休金計畫下之淨義務係分別針對各項福利計畫以員工當期或過去服務所賺得之未來福利金額折算為現值計算。任何未認列之前期服務成本及各項計畫資產的公允價值均予以減除。折現率係以到期日與本公司淨義務期限接近，且計價幣別與預期支付福利金相同之政府公債之市場殖利率於報導日之利率為主。

## 綠意開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

企業淨義務每年由合格精算師以預計單位福利法精算。當計算結果對本公司有利時，認列資產係以任何未認列之前期服務成本，及未來得以從該計畫退還之資金或減少未來對該計畫之提撥等方式所可獲得經濟效益現值之總額為限。計算經濟效益現值時應考量任何適用於本公司任何計畫之最低資金提撥需求。一項效益若能在計畫期間內或計畫負債清償時實現，對本公司而言，即具有經濟效益。

當計畫內容之福利改善，因員工過去服務使福利增加之部分以直線法於福利之平均既得期間認列為損益。如福利立即既得，相關費用立即認列為損益。

民國一〇一年一月一日，金管會認可之國際財務報導準則轉換日，所有精算損益皆認列於保留盈餘。

本公司於縮減或清償發生時，認列確定福利計畫之縮減或清償損益。縮減或清償損益包括任何計畫資產公允價值之變動及確定福利義務現值之變動。

### 3.短期員工福利

短期員工福利義務係以未折現之基礎衡量，且於提供相關服務時認列為費用。

有關短期現金紅利或分紅計畫下預期支付之金額，若係因員工過去提供服務而使本公司負有現時之法定或推定支付義務，且該義務能可靠估計時，將該金額認列為負債。

### (十四)所得稅

所得稅費用包括當期及遞延所得稅。除與企業合併、直接認列於權益或其他綜合損益之項目相關者外，當期所得稅及遞延所得稅應認列於損益。

當期所得稅包括當年度課稅所得(損失)按報導日之法定稅率或實質性立法稅率計算之預計應付所得稅或應收退稅款，及任何對以前年度應付所得稅的調整。

遞延所得稅係就資產及負債於財務報導目的之帳面金額與其課稅基礎之暫時性差異予以衡量認列。

遞延所得稅係以預期資產實現或負債清償當期之稅率衡量，並以報導日之法定稅率或實質性立法稅率為基礎。

本公司僅於同時符合下列條件時，始將遞延所得稅資產及遞延所得稅負債互抵：

- 1.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
- 2.遞延所得稅資產及遞延所得稅負債與下列由同一稅捐機關課徵所得稅之納稅主體之一有關；
  - (1)同一納稅主體；或

## 綠意開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

(2)不同納稅主體，惟各主體意圖在重大金額之遞延所得稅資產預期回收及遞延所得稅負債預期清償之每一未來期間，將當期所得稅負債及資產以淨額基礎清償，或同時實現資產及清償負債。

對於未使用之課稅損失及未使用所得稅抵減遞轉後期，與可減除暫時性差異，在很有可能未來課稅所得可供使用之範圍內，認列為遞延所得稅資產。並於每一報導日予以重評估，就相關所得稅利益非屬很有可能實現之範圍內予以調減。

### (十五)每股盈餘

本公司列示歸屬於本公司普通股權益持有人之基本及稀釋每股盈餘。本公司基本每股盈餘係以歸屬於本公司普通股權益持有人之損益，除以當期加權平均流通在外普通股股數計算之。稀釋每股盈餘則係將歸屬於本公司普通股權益持有人之損益及加權平均流通在外普通股股數，分別調整所有潛在稀釋普通股之影響後計算之。本公司之潛在稀釋普通股包括可轉換公司債及員工分紅配股。

### (十六)部門資訊

本公司已於合併財務報告揭露部門資訊，因此個體財務報告不揭露部門資訊。

## 五、重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源

管理階層依「證券發行人財務報告編製準則」編製本個體財務報告時，必須作出判斷、估計及假設，其將對會計政策之採用及資產、負債、收益及費用之報導金額有所影響。實際結果可能與估計存有差異。

管理當局持續檢視估計及基本假設，會計估計變動於變動期間及受影響之未來期間予以認列。

本個體財務報告未有會計政策涉及重大判斷，而認列金額有重大影響之資訊。

對於估計及假設之不確定性中，存有重大風險將於未來一年度造成重大調整之相關資訊，請詳下列附註六(九)確定福利義務及六(十)所得虧損扣抵之可實現性之衡量。

## 六、重要會計項目之說明

### (一)現金及約當現金

	<u>103.12.31</u>	<u>102.12.31</u>
現金	\$ 180	120
銀行存款	110,575	37,991
定期存款	<u>245,600</u>	<u>-</u>
現金流量表之現金及約當現金	<u>\$ 356,355</u>	<u>38,111</u>

綠意開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

(二)透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動

1.明細如下：

	<u>103.12.31</u>	<u>102.12.31</u>
透過損益按公允價值衡量－流動	\$ <u>7,090</u>	<u>2,385</u>

民國一〇三年及一〇二年十二月三十一日，本公司之金融資產均未有提供作質押擔保之情形。

2.敏感度分析－權益價格風險：

如報導日權益證券價格變動(兩期分析係採用相同基礎，且假設其他變動因素不變)，對綜合損益項目之影響如下：

報 導 日 證 券 價 格	103年度		102年度	
	其他綜合損 益稅後金額	稅後損益	其他綜合損 益稅後金額	稅後損益
上漲1%	\$ -	<u>71</u>	-	<u>24</u>
下跌1%	\$ -	<u>(71)</u>	-	<u>(24)</u>

(三)應收票據及帳款

	<u>103.12.31</u>	<u>102.12.31</u>
應收票據(含關係人)	\$ 1,318	6,873
應收帳款	<u>751</u>	<u>174,150</u>
	\$ <u>2,069</u>	<u>181,023</u>

本公司應收票據及帳款均未貼現或提供作為擔保品。到期期間短之應收票據及帳款並未折現，其帳面金額假設為公允價值之近似值。

本公司於民國一〇三年及一〇二年十二月三十一日均無已逾期但未減損之應收票據及應收帳款。

本公司於民國一〇三年及一〇二年十二月三十一日均未提列減損損失。

(四)存 貨

1.本公司之存貨明細如下：

	<u>103.12.31</u>	<u>102.12.31</u>
待售房地	\$ 231,710	365,788
在建工程	354,287	451,949
營建土地	712,961	696,549
預付營建土地款	<u>52,360</u>	<u>53,800</u>
	\$ <u>1,351,318</u>	<u>1,568,086</u>

綠意開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

2.待售房地

	103.12.31			
	待售土地	待售房屋	合 計	預收房地款
綠意富春	\$ 4,396	12,383	16,779	-
綠意許願墅	3,042	6,672	9,714	-
綠意晶棧	7,486	7,533	15,019	-
綠意皇琚A	4,950	17,720	22,670	-
綠意皇琚B	31,851	135,677	167,528	118,743
	<u>\$ 51,725</u>	<u>179,985</u>	<u>231,710</u>	<u>118,743</u>

	102.12.31			
	待售土地	待售房屋	合 計	預收房地款
綠意富春	\$ 5,112	14,398	19,510	95
綠意許願墅	3,042	6,672	9,714	-
綠意晶棧	7,486	7,533	15,019	-
綠意皇琚A	71,279	250,266	321,545	45,586
	<u>\$ 86,919</u>	<u>278,869</u>	<u>365,788</u>	<u>45,681</u>

另，民國一〇三年及一〇二年十二月三十一日，待售房地及在建工程之預收房地款中分別為21,515千元及49,204千元(與專戶金額一致)係存放於預售屋買賣價金返還保證之專戶中，買賣價金係委託銀行以信託專戶管理，若本公司於約定期限內，未將買賣標的物之所有權移轉登記於買方或買方指定之第三人時，須負價金返還之義務，且於買賣標的物之所有權第一次登記完成後，該買賣價金方可動支(詳附註八)。

3.在建工程

	預計完工年度	103.12.31			預收房地款
		在建土地	在建工程	合 計	
綠意皇邑(原汐止崇德段)	104	\$ 183,802	152,897	336,699	21,515
其他	-	2,093	15,495	17,588	-
		<u>\$ 185,895</u>	<u>168,392</u>	<u>354,287</u>	<u>21,515</u>

	預計完工年度	102.12.31			預收房地款
		在建土地	在建工程	合 計	
綠意皇琚B	103	\$ 55,997	143,995	199,992	3,618
綠意皇邑(原汐止崇德段)	104	178,611	71,670	250,281	-
其他	-	-	1,676	1,676	-
		<u>234,608</u>	<u>217,341</u>	<u>451,949</u>	<u>3,618</u>

綠意開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

4.營建土地

	<u>103.12.31</u>	<u>102.12.31</u>
北市木柵段(地號771、783、757-1、775、 777及779)	\$ 275,922	270,148
北市吉林段(地號289、296、289-2、289-3 等部分持分)	20,900	20,900
北市南海段(地號676)	9,022	9,022
土城沛陂段(地號854、854-1及855、容積移轉 土城頂福段地號57、543及859、永寧段地號 243、342及405、永和段583、626-1、648、 650-1及651-1、運校段103、409及220)	253,918	243,247
基隆工建段(地號162-01、163、164、232、 236、238、245、246-01、247、488、496、 497、498及502-01)	151,875	151,875
其 他	<u>1,324</u>	<u>1,357</u>
	<u>\$ 712,961</u>	<u>696,549</u>

5.預付營建土地款

	<u>103.12.31</u>	<u>102.12.31</u>
北市玉成段(地號310、311及312)	\$ <u>52,360</u>	<u>53,800</u>

6.存出保證金

係為房地開發所提供之保證金，屬已動工之在建工程案者，列為流動資產，未動工者列為非流動資產，明細如下：

	<u>103.12.31</u>	<u>102.12.31</u>
流動：		
綠意皇邑(原汐止崇德段)	\$ <u>4,283</u>	<u>-</u>
非流動：		
北市南海段	\$ 762	762
汐止崇德段	-	4,867
北市玉成段	4,301	5,377
汐止新峰段	11,609	6,523
汐止中正段	2,204	2,204
北市木柵段	1,064	-
基隆工建段	<u>400</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 20,340</u>	<u>19,733</u>

綠意開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

7.利息資本化

民國一〇三年度及一〇二年度利息資本化金額分別為6,141千元及7,419千元，資本化之平均利率分別為1.98%~2.10%及1.62%~2.26%。

8.擔保

民國一〇三年及一〇二年十二月三十一日已作為長短期借款及融資額度擔保之明細請詳附註八。

(五)採用權益法之投資

子公司	103.12.31	102.12.31
	\$ <u>160,883</u>	<u>30,159</u>

請參閱民國一〇三年度合併財務報告。

(六)不動產、廠房及設備

	土 地	房 屋 及 建 築	其 他 設 備	總 計
成本或認定成本：				
民國103年1月1日餘額	\$ 26,157	35,455	743	62,355
增 添	-	-	83	83
處 分	-	-	(300)	(300)
民國103年12月31日餘額	\$ <u>26,157</u>	<u>35,455</u>	<u>526</u>	<u>62,138</u>
民國102年1月1日餘額	\$ <u>26,157</u>	<u>35,455</u>	<u>743</u>	<u>62,355</u>
民國102年12月31日餘額	\$ <u>26,157</u>	<u>35,455</u>	<u>743</u>	<u>62,355</u>
累計折舊及減損損失：				
民國103年1月1日餘額	\$ -	7,707	561	8,268
折 舊	-	1,294	76	1,370
處 分	-	-	(300)	(300)
民國103年12月31日餘額	\$ <u>-</u>	<u>9,001</u>	<u>337</u>	<u>9,338</u>
民國102年1月1日餘額	\$ -	6,413	499	6,912
折 舊	-	1,294	62	1,356
民國102年12月31日餘額	\$ <u>-</u>	<u>7,707</u>	<u>561</u>	<u>8,268</u>
帳面價值：				
民國103年12月31日	\$ <u>26,157</u>	<u>26,454</u>	<u>189</u>	<u>52,800</u>
民國102年1月1日	\$ <u>26,157</u>	<u>29,042</u>	<u>244</u>	<u>55,443</u>
民國102年12月31日	\$ <u>26,157</u>	<u>27,748</u>	<u>182</u>	<u>54,087</u>

於民國一〇三年及一〇二年十二月三十一日已作為短期借款及融資額度擔保之明細請詳附註八。

## 綠意開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

### (七)投資性不動產

民國一〇三年及一〇二年十二月三十一日投資性不動產之土地成本均為9,020千元，公允價值分別為19,721千元及19,571千元，且均無抵質押之情形。

投資性不動產之公允價值係以相同地區及狀態之類似不動產，於活絡市場之現時價格為基礎。

### (八)長短期借款

本公司長短期借款之明細、條件與條款如下：

<b>103.12.31</b>				
	<b>幣別</b>	<b>利率區間</b>	<b>到期年度</b>	<b>金額</b>
擔保銀行借款(流動)	新台幣	2.625%	104	\$ 20,000
信用借款(流動)	新台幣	2.05%	104	90,000
可轉換公司債(非流動)	新台幣	0%	106	286,980
合 計				<b>\$ 396,980</b>
未使用額度				<b>\$ 838,300</b>

<b>102.12.31</b>				
	<b>幣別</b>	<b>利率區間</b>	<b>到期年度</b>	<b>金額</b>
擔保銀行借款(流動)	新台幣	1.80%~2.625%	103~104	\$ 278,600
信用借款(流動)	新台幣	1.80%~2.09%	103	203,000
可轉換公司債(流動)	新台幣	0%	103	60,980
合 計				<b>\$ 542,580</b>
未使用額度				<b>\$ 713,400</b>

#### 1.擔保

作為長短期借款及可轉換公司擔保之明細請詳附註八。另，信用及擔保借額度係由關係人負連帶保證責任。

#### 2.有擔保轉換公司債

本公司為因應公司未來發展需求及籌措長期資金，民國九十九年十二月十四日經董事會決議並於民國一〇〇年一月十四日經金管會核准後，於民國一〇〇年二月二十三日發行第一次國內有擔保可轉換公司債，發行總額為300,000千元，債券票面利率0%，發行期間為三年。自發行之日後屆滿一個月之次日起至到期日前十日止，除本公司無償配股停止過戶日、現金股息停止過戶日或現金增資認股停止過戶前十五個營業日起，至權利分派基準日止，及辦理減資之減資基準日起至減資換發股票開始交易前一日止及其他依法暫停過戶日期間外，得向本公司請求依本辦法轉換為本公司普通股。發行滿二年之前三十日起至滿二年之當日止持有人可執行賣回權之年收益率為1.00%(複利基礎，利息補償金為面額之2.01%)，滿三年之日以債券面額賣回。

## 綠意開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

發行滿一個月後翌日起至發行期間屆滿前四十日止，若本公司普通股收盤價格連續三十個營業日超過當時轉換價格達30%者或本轉換公司債流通在外餘額低於原發行總額之10%時，本公司得於其後三十個營業日內或其後任何時間，並於該期間屆滿時，按債券面額以現金收回其流通在外之本轉換公司債。

發行時之轉換價格原為19.80元，惟公司債發行後，遇本公司已發行普通股股份增加時，轉換價格將依本公司第一次有擔保轉換公司債發行及轉換辦法第十一款所訂之公式計算調整轉換價格。因此，民國一〇〇年八月三十日至民國一〇一年八月二十六日轉換價格調整為18.35元，民國一〇一年八月二十七日起轉換調整為16.94元，民國一〇二年九月一日起轉換價格調整為15.78元。

民國一〇三年四月十日經董事會議決議並於民國一〇三年五月二十六日經金管會核准後，於民國一〇三年六月十七日發行第二次國內有擔保公司債，發行總額為300,000元，債券票面利率0%，發行期間為三年，其他條件與第一次國內有擔保公司債相同。轉換價格為19.31元，民國一〇三年九月七日起轉換價格調整為17.66元。

### (1) 第一次擔保轉換公司債

	<b>103.12.31</b>	<b>102.12.31</b>
發行轉換公司債總金額	\$ 300,000	300,000
應付公司債折價未攤銷餘額	-	(120)
累積已賣回金額	(116,900)	(116,900)
累積已轉換金額	(182,600)	(122,000)
本期償還金額	(500)	-
期末應付公司債餘額	\$ -	<b>60,980</b>
權益組成部分－轉換權(列報於資本公積－認股權)	\$ -	<b>2,007</b>

### (2) 第二次擔保轉換公司債

	<b>103.12.31</b>
發行轉換公司債總金額	\$ 300,000
應付公司債折價尚未攤銷餘額	(13,020)
期末應付公司債餘額	\$ <b>286,980</b>
嵌入式衍生工具－買回權及賣回權(列報於透過損益按公允價值衡量之金融負債)	\$ <b>1,830</b>
權益組成部分－轉換權(列報於資本公積－認股權)	\$ <b>8,610</b>

綠意開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

(3)其他

	<u>103年度</u>	<u>102年度</u>
嵌入式衍生工具—買回權及賣回權按公允價值再衡量之損益(列報於透過損益按公平價值衡量之金融資產(負債)淨損(益))	\$ <u>(570)</u>	<u>797</u>
利息費用(折價攤銷)	\$ <u>3,002</u>	<u>2,820</u>
賣回損失	\$ <u>-</u>	<u>3,610</u>

(九)員工福利

1.確定福利計畫

本公司確定福利義務現值與計畫資產公允價值之調節如下：

	<u>103.12.31</u>	<u>102.12.31</u>
未提撥義務現值	\$ -	-
已提撥義務現值	<u>5,766</u>	<u>5,773</u>
義務現值總計	5,766	5,773
計畫資產之公允價值	<u>(5,120)</u>	<u>(4,501)</u>
計劃短絀	<u>646</u>	<u>1,272</u>
已認列之確定福利義務負債	\$ <u>646</u>	<u>1,272</u>

本公司之確定福利計畫提撥至台灣銀行之勞工退休準備金專戶。適用勞動基準法之每位員工之退休支付，係根據服務年資所獲得之基數及其退休前六個月之平均薪資計算。

(1)計畫資產組成

本公司依勞動基準法提撥之退休基金係由勞動部勞動基金運用局(以下簡稱勞動基金運用局)統籌管理，依「勞工退休基金收支保管及運用辦法」規定，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。

截至報導日止，本公司之台灣銀行勞工退休準備金專戶餘額計5,120千元。勞工退休基金資產運用之資料包括基金收益率以及基金資產配置，請詳勞動部勞動基金運用局網站公布之資訊。

(2)確定福利義務現值之變動

本公司民國一〇三年度及一〇二年度確定福利義務現值變動如下：

	<u>103年度</u>	<u>102年度</u>
1月1日確定福利義務	\$ 5,773	5,830
當期利息成本	115	87
精算損(益)	<u>(122)</u>	<u>(144)</u>
12月31日確定福利義務	\$ <u>5,766</u>	<u>5,773</u>

## 綠意開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

### (3) 計畫資產公允價值之變動

本公司民國一〇三年度及一〇二年度確定福利計畫資產公允價值之變動如下：

	<b>103年度</b>	<b>102年度</b>
1月1日計畫資產之公允價值	\$ (4,501)	(3,946)
已提撥至計畫之金額	(518)	(508)
計畫資產預計報酬	(90)	(69)
精算損(益)	(11)	22
12月31日計畫資產之公允價值	\$ <b>(5,120)</b>	<b>(4,501)</b>

### (4) 認列為損益之費用

本公司民國一〇三年度及一〇二年度列報為管理費用之明細如下：

	<b>103年度</b>	<b>102年度</b>
利息成本	\$ 115	87
計畫資產預計報酬	(90)	(69)
	\$ <b>25</b>	<b>18</b>

### (5) 認列為其他綜合損益之精算(損)益

本公司民國一〇三年度及一〇二年度認列為其他綜合損益之精算損益如下：

	<b>103年度</b>	<b>102年度</b>
1月1日累積餘額	\$ (562)	(684)
本期認列	133	122
12月31日累積餘額	\$ <b>(429)</b>	<b>(562)</b>

### (6) 精算假設

本公司於報導日所使用之主要精算假設如下：

	<b>103年度</b>	<b>102年度</b>
折 現 率	2.25 %	2.00 %
計畫資產預期報酬	2.25 %	2.00 %
未來薪資增加	1.00 %	1.00 %

預期長期資產報酬率係以整體投資組合為基礎，而非加總個別資產類別之報酬。此一報酬率純粹以歷史報酬率為基礎，不作調整。

綠意開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

(7)經驗調整之歷史資訊

	<u>103.12.31</u>	<u>102.12.31</u>	<u>101.12.31</u>	<u>101.1.1</u>
確定福利義務之現值 \$	5,766	5,773	5,830	5,089
計畫資產之公允價值	<u>(5,120)</u>	<u>(4,501)</u>	<u>(3,946)</u>	<u>(3,413)</u>
確定福利義務淨負債				
\$	<u><u>646</u></u>	<u><u>1,272</u></u>	<u><u>1,884</u></u>	<u><u>1,676</u></u>
確定福利計畫現值				
金額之經驗調整	<u><u>(122)</u></u>	<u><u>(144)</u></u>	<u><u>652</u></u>	<u><u>-</u></u>
計畫資產公允價值				
金額之經驗調整	<u><u>(11)</u></u>	<u><u>22</u></u>	<u><u>32</u></u>	<u><u>-</u></u>

本公司預計於民國一〇三年度報導日後之一年內支付予確定福利計畫之提撥金額為518千元。

- (8)計算確定福利義務現值時，本公司必須運用判斷及估計以決定資產負債表日相關精算假設，包含折現率及未來薪資變動等。任何精算假設之變動，均可能重大影響本公司確定福利義務之金額。

民國一〇三年報導日，本公司應計退休負債之帳面金額為646千元，當採用之折現率調整增減變動0.5%時，本公司認列之應計退休金負債將分別減少198千元或增加218千元。當採用之調薪率調整增減變動0.5%時，本公司認列之應計退休金負債將分別增加219千元或減少201千元。

2.確定提撥計畫

本公司之確定提撥計畫係依勞工退休金條例之規定，依勞工每月工資6%之提繳率，提撥至勞工保險局之勞工退休金個人專戶。在此計畫下本公司提撥固定金額至勞工保險局後，即無支付額外金額之法定或推定義務。

本公司民國一〇三年度及一〇二年度確定提撥退休金辦法下之退休金費用分別為657千元及648千元，已提撥至勞工保險局。

(十)所得稅

1.所得稅費用

本公司民國一〇三年度及一〇二年之所得稅費用明細如下：

	<u>103年度</u>	<u>102年度</u>
當期所得稅費用		
當期產生	\$ 7,499	4,948
調整前期之當期所得稅	<u>160</u>	<u>-</u>
	7,659	4,948
遞延所得稅費用	<u>-</u>	<u>-</u>
繼續營業單位之所得稅費用	<u><u>\$ 7,659</u></u>	<u><u>4,948</u></u>

本公司民國一〇三年度及一〇二年度無直接認列於權益之所得稅。

綠意開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

本公司民國一〇三年度及一〇二年度之所得稅費用(利益)與稅前淨利之關係調節如下：

	<u>103年度</u>	<u>102年度</u>
稅前淨利	\$ <u>208,853</u>	<u>235,357</u>
依本公司所在地國內稅率計算之所得稅	\$ 35,505	40,010
不可扣抵之費用利益	(1,914)	1,091
免稅所得	(38,952)	(45,675)
未認列遞延所得稅資產之當期課稅損失	5,361	4,574
前期低估	160	-
未分配盈餘加徵10%	<u>7,499</u>	<u>4,948</u>
合計	\$ <u><u>7,659</u></u>	<u><u>4,948</u></u>

2.遞延所得稅資產

本公司未認列遞延所得稅資產之項目如下：

	<u>103.12.31</u>	<u>102.12.31</u>
課稅損失	\$ <u>26,799</u>	<u>27,029</u>

課稅損失係依所得稅法規定，經稅捐稽徵機關核定之前十年度虧損得自當年度之純益扣除，再行核課所得稅。該項目未認列為遞延所得稅資產，係因本公司於未來並非很有可能具有足夠之課稅所得以供該暫時性差異使用。

截至民國一〇三年十二月三十一日止，本公司尚未認列為遞延所得稅資產之課稅損失，其扣除期限如下：

<u>虧損年度</u>	<u>尚未扣除之虧損</u>	<u>得扣除之最後年度</u>
96	\$ 1,872	106
97	17,384	107
98	44,144	108
100	19,258	110
101	43,217	111
103	<u>31,769</u>	113
	\$ <u><u>157,644</u></u>	

3.本公司營利事業所得稅結算申報已奉稽徵機關核定至民國一〇一年度。

4.本公司兩稅合一相關資訊如下：

<u>年 度</u>	<u>103.12.31</u>	<u>102.12.31</u>
86(含)以前之未分配盈餘	\$ -	-
87至98之未分配盈餘	71,906	71,906
99(含)以後之未分配盈餘	<u>323,615</u>	<u>276,933</u>
	\$ <u><u>395,521</u></u>	<u><u>348,839</u></u>
可扣抵稅額帳戶餘額	\$ <u><u>3,568</u></u>	<u><u>1,109</u></u>
	<u>103年度(預計)</u>	<u>102年度(實際)</u>
對中華民國居住者盈餘分配之稅額扣抵比率	<u>2.77 %</u>	<u>1.78 %</u>

## 綠意開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

### (十一)資本及其他權益

#### 1. 普通股股本

民國一〇三年及一〇二年十二月三十一日，本公司額定股本總額均為1,000,000千元，每股面額10元，均為100,000千股。已發行股份分別為普通股82,732千股及78,891千股，所有已發行股份之股款均已收款。

本公司民國一〇二年度可轉換公司債轉換普通股為7,386千股均已交付，每股轉換價格為16.94元及15.78元，計73,863千元，董事會決議分別以一〇二年五月八日、七月三十一日、十月三十日及一〇三年二月二十七日為增資基準日；民國一〇三年度可轉換公司債轉換普通股3,840千股，每股價格15.78元，計38,402千元，董事會決議以民國一〇三年二月二十七日為發行新股增資基準日。以上均已辦妥法定登記程序。

#### 2. 資本公積

資本公積餘額如下：

	<b>103.12.31</b>	<b>102.12.31</b>
發行股票溢價	\$ 104,677	80,596
認股權逾期失效	16	-
轉換公司債-轉換權	8,610	2,007
	<b>\$ 113,303</b>	<b>82,603</b>

依民國一〇一年一月修正之公司法規定，資本公積需優先填補虧損後，始得按股東原有股份之比例以已實現之資本公積發給新股或現金。前項所稱之已實現資本公積，包括超過票面金額發行股票所得之溢額及受領贈與之所得。依發行人募集與發行有價證券處理準則規定，得撥充資本之資本公積，每年撥充之合計金額，不得超過實收資本額10%。

本公司因現金增資本公司及子公司員工認股產生之資本公積及發行可轉換公司債而認列屬權益項目之資本公積-轉換權，係依財務會計準則公報規定所認列，不屬於公司法第二四一條規定之資本公積，依法不得辦理轉增資。

#### 3. 保留盈餘

依本公司章程規定，年度總決算如有盈餘，應先提應納之所得稅款及彌補以往虧損後提列10%為法定盈餘公積，其餘由董事會視營運需要酌予保留適當盈餘後，按下列比率擬訂分配議案提請股東會決議分派之：

- (1) 員工紅利不低於1%。
- (2) 董事、監察人酬勞不高於2%。
- (3) 股東紅利得加計以前年度累積未分配盈餘，由董事會擬具盈餘分派議案，提請股東會決議分配之。

## 綠意開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

本公司考量公司營運成長、資金需求，並兼顧財務結構目標下，盈餘之發放以現金股利及股票股利之方式為之，其中現金股利不低於盈餘分配總額之10%。

員工股票紅利之分配對象，得包括符合一定條件之本公司之子公司員工。

### (1)法定盈餘公積

依民國一〇一年一月修正之公司法規定，公司應就稅後純益提撥10%為法定盈餘公積，直至與資本總額相等為止。公司無虧損時，得經股東會決議，以法定盈餘公積發給新股或現金，惟以該項公積超過實收資本額25%之部分為限。

### (2)特別盈餘公積

依金管會民國一〇一年四月六日金管證發字第1010012865號令規定，本公司於分派可分配盈餘時，就當年度發生之帳列其他股東權益減項淨額，自當期損益與前期未分配盈餘提列相同數額之特別盈餘公積之；屬前期累積之其他股東權益減項金額，則自前期未分配盈餘提列相同數額之特別盈餘公積不得分派。嗣後其他股東權益減項數額有迴轉時，得就迴轉部份分派盈餘。

### (3)盈餘分配

本公司民國一〇三年度及一〇二年度員工紅利估列金額分別為1,811千元及2,079千元，董事及監察人酬勞估列金額分別為1,811千元及2,079千元，係以本公司民國一〇三年度及一〇二年度稅後淨利及公司章程所訂之盈餘分配方式、順序及員工紅利及董事及監察人酬勞分配成數為估計基礎，並列報為民國一〇三年度及一〇二年度之營業費用。民國一〇三年度之員工紅利、董事監察酬勞及分派予業主之股利，尚待董事會擬議及股東會決議，相關資訊可俟相關會議召開後，至公開資訊觀測站查詢，若嗣後股東會決議實際配發金額與估列數有差異時，則為民國一〇四年度之損益。

本公司民國一〇二年度及一〇一年度配發之員工紅利分別為員工紅利分別為2,079千元及1,632千元，董事及監查人酬勞估列金額分別為2,079千元及1,632千元，與實際配發情形並無差異，相關資訊可至公開資訊觀測站等管道查詢之。

本公司民國一〇三年六月二十四日及民國一〇二年六月二十八日經股東常會決議民國一〇二年度及一〇一年度盈餘分配案，有關分派予業主之股利如下：

	102年度		101年度	
	配股率(元)	金額	配股率(元)	金額
分派予普通股業主之股利：				
現金	\$ 1.60	\$ <u>132,370</u>	1.50	<u>113,739</u>

綠意開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

(十二)每股盈餘

1.基本每股盈餘

	<u>103年度</u>	<u>102年度</u>
歸屬於本公司普通股權益持有人淨利	\$ <u>201,194</u>	<u>230,409</u>
普通股加權平均流通在外股數	<u>82,698</u>	<u>75,576</u>
基本每股盈餘(元)	\$ <u>2.43</u>	<u>3.05</u>

2.稀釋每股盈餘

	<u>103年度</u>	<u>102年度</u>
歸屬於本公司普通股權益持有人淨利(稀釋)	\$ <u>201,194</u>	<u>230,409</u>
普通股加權平均流通在外股數(基本)	\$ 82,698	75,576
具稀釋作用之潛在普通股之影響		
員工分紅之影響	159	284
可轉換公司債轉換影響	<u>17,021</u>	<u>6,738</u>
普通股加權平均流通在外股數(稀釋)	\$ <u>99,878</u>	<u>82,598</u>
稀釋每股盈餘(元)	\$ <u>2.01</u>	<u>2.79</u>

(十三)收 入

	<u>103年度</u>	<u>102年度</u>
商品銷售-土地及房屋	\$ 711,604	617,853
租金收入	<u>3,361</u>	<u>3,079</u>
	\$ <u>714,965</u>	<u>620,932</u>

(十四)營業外收入及支出

1.其他收入

	<u>103年度</u>	<u>102年度</u>
利息收入	\$ 1,198	523
其他	<u>9,706</u>	<u>3,889</u>
	\$ <u>10,904</u>	<u>4,412</u>

2.其他利益及損失

	<u>103年度</u>	<u>102年度</u>
透過損益按公允價值衡量之金融資產(負債)		
淨利益	\$ 275	1,518
處分營建土地利益(未開發之素地)	-	28,821
處分固定資產利益	5	-
賠償損失	-	(1,000)
其他	<u>(125)</u>	<u>(4,319)</u>
	\$ <u>155</u>	<u>25,020</u>

綠意開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

3.財務成本

	<u>103年度</u>	<u>102年度</u>
利息費用－銀行借款	\$ 4,327	5,122
利息費用－公司債折價攤銷	3,002	2,820
減：利息資本化	(6,141)	(7,419)
賣回應付公司債損失	-	3,610
	<u>\$ 1,188</u>	<u>4,133</u>

(十五)金融工具

1.金融工具之種類

(1)金融資產

	<u>103.12.31</u>	<u>102.12.31</u>
透過損益按公允價值衡量之金融資產－ 流動	\$ 7,090	2,385
現金及約當現金	356,355	38,111
應收票據及應收帳款(含關係人)	2,069	181,023
其他金融資產－流動	32,451	99,875
存出保證金－非流動	20,386	19,778
其他金融資產－非流動	30,629	-
合 計	<u>\$ 448,980</u>	<u>341,172</u>

(2)金融負債

	<u>103.12.31</u>	<u>102.12.31</u>
指定透過損益按公允價值衡量之金融負債 －非流動	\$ 1,830	-
短期借款	90,000	351,600
－營業週期內到期長期借款	20,000	130,000
應付公司債	286,980	60,980
應付票據及帳款(含關係人)	38,237	104,994
其他應付款	18,220	18,111
存入保證金	100	100
合 計	<u>\$ 455,367</u>	<u>665,785</u>

2.信用風險

(1)信用風險之暴險

金融資產之帳面金額代表最大信用暴險金額。民國一〇三年及一〇二年十二月三十一日之最大信用暴險金額分別為448,980千元及341,172千元。

## 綠意開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

### (2)信用風險集中情況

由於本公司有廣大客戶群，並未顯著集中與單一客戶進行交易且銷售區域分散，故應收帳款之信用風險並無顯著集中之虞。而為降低信用風險，本公司亦定期持續評估客戶財務狀況，惟通常不要求客戶提供擔保品。

### 3.流動性風險

下表為金融負債之合約到期日，包含估計利息但不包含淨額協議之影響。

	帳面金額	合 約				
		現金流量	1年以內	1-2年	2-5年	超過5年
<b>103年12月31日</b>						
非衍生金融負債						
指定透過損益按公允價值衡量之金融負債	\$ 1,830	1,830	1,830	-	-	-
短期借款	90,000	91,384	91,384	-	-	-
一營業週期內到期長期借款	20,000	20,481	20,481	-	-	-
應付公司債	286,980	286,980	-	-	286,980	-
應付票據及帳款(含關係人)	38,237	38,237	38,237	-	-	-
其他應付款	18,220	18,220	18,220	-	-	-
存入保證金—非流動	100	100	100	-	-	-
	<u>\$ 455,367</u>	<u>457,232</u>	<u>170,252</u>	<u>665,785</u>	<u>684,878</u>	<u>-</u>
<b>102年12月31日</b>						
非衍生金融負債						
短期借款	\$ 351,600	364,627	364,627	-	-	-
一營業週期內到期長期借款	130,000	136,066	3,033	133,033	-	-
應付公司債	60,980	60,980	60,980	-	-	-
應付票據及帳款(含關係人)	104,994	104,994	104,994	-	-	-
其他應付款	18,111	18,111	18,111	-	-	-
存入保證金—非流動	100	100	100	-	-	-
	<u>\$ 665,785</u>	<u>684,878</u>	<u>551,845</u>	<u>133,033</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

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。

### 4.利率分析

本公司之金融資產及金融負債利率暴險於本附註之流動性風險管理中說明。

下列敏感度分析係依衍生及非衍生工具於報導日之利率暴險而決定。對於浮動利率負債，其分析方式係假設報導日流通在外之負債金額於整年度皆流通在外。本公司內部向主要管理階層報告利率時所使用之變動率為利率增加或減少1%，此亦代表管理階層對利率之合理可能變動範圍之評估。

若利率增加或減少1%，在所有其他變數維持不變之情況下，本公司民國一〇三年度及一〇二年度之稅後淨利將減少或增加913千元及3,997千元，主因係本公司之變動利率借款。

## 綠意開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

### 5.公允價值

#### (1)公允價值與帳面金額

本公司之管理階層認為本公司以攤銷後成本衡量之金融資產及金融負債於合併財務報表中之帳面金額趨近於其公允價值。

#### (2)決定公允價值所採用之評價技術及假設

本公司對金融資產及金融負債之公允價值係下列方式決定：

A.上市(櫃)公司股票等係具標準條款與條件並於活絡市場交易之金融資產，其公允價值係分別參照市場報價決定。

B.除上述外之其他金融資產及金融負債之公允價值，係依照以現金流量折現分析為基礎之一般公認定價模式決定。

#### (3)公允價值層級

下表按評價方式，分析以公允價值衡量之金融工具。各公允價值層級定義如下：

A.第一級：相同資產或負債於活絡市場之公開報價(未經調整)。

B.第二級：除包含於第一級之公開報價外，資產或負債之輸入參數係直接(即價格)或間接(即由價格推導而得)可觀察。

C.第三級：資產或負債之輸入參數非基於可觀察之市場資料(非可觀察參數)。

	<u>第一級</u>	<u>第二級</u>	<u>第三級</u>	<u>合計</u>
<b>103年12月31日</b>				
透過損益按公允價值衡量之金融資產	\$ <u>7,090</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>7,090</u>
透過損益按公允價值衡量之金融負債	\$ <u>-</u>	<u>1,830</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
<b>102年12月31日</b>				
透過損益按公允價值衡量之金融資產	\$ <u>-</u>	<u>2,385</u>	<u>-</u>	<u>2,385</u>

### (十六)財務風險管理

#### 1.概要

本公司因金融工具之使用而暴露於下列風險：

##### (1)信用風險

##### (2)流動性風險

##### (3)市場風險

本附註表達本公司上述各項風險之暴險資訊、本公司衡量及管理風險之目標、政策及程序。進一步量化揭露請詳個體財務報告各該附註。

#### 2.風險管理架構

董事會全權負責成立及監督本公司之風險管理架構。董事會則由董事長負責發展及控管本公司之風險管理政策，並定期向董事會報告其運作。

## 綠意開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

本公司之風險管理政策之建置係為辨認及分析本公司所面臨之風險，及設定適當風險限額及控制，並監督風險及風險限額之遵循。風險管理政策及系統係定期覆核以反映市場情況及本公司運作之變化。本公司透過訓練、管理準則及作業程序，以發展有紀律且具建設性之控制環境，使所有員工了解其角色及義務。

本公司之董事會監督管理階層如何監控本公司風險管理政策及程序之遵循，及覆核本公司對於所面臨風險之相關風險管理架構之適當性。內部稽核人員協助本公司董事會扮演監督角色。該等人員進行定期及例外覆核風險管理控制及程序，並將覆核結果報告予董事會。

### 3. 信用風險

信用風險係本公司因客戶或金融工具之交易對手無法履行合約義務而產生財務損失之風險，主要來自於本公司應收帳款及銀行存款。

### 4. 流動性風險

流動性風險係本公司未能於財務承諾到期時履行其責任之風險。本公司因應流動資金風險之方法為：確保隨時具備足夠之流動資金以支應即將到期之負債，使本公司免於遭受不能承受之虧損或聲譽受到損害。另外，本公司於民國一〇三年十二月三十一日未使用之借款額度共計838,300千元。

### 5. 市場風險

市場風險條件變化，如利率、權益工具價格變動，而影響本公司之收益或所持有金融工具價值之風險。

本公司管理利率風險之政策係確保於出現重大利率變動時，不會承受過高風險及確保利率大致固定。本公司並無依公平價值變動列入損益之任何定息財務負債，且亦無使用衍生性金融工具對沖其債務責任，故於結算日之利率變動不致對損益產生重大影響。

## (十七) 資本管理

董事會之政策係維持健全之資本基礎，以維繫投資人、債權人及市場之信心以及支持未來營運之發展。本公司係以負債資本比率為基礎控管資本。該比率係以淨負債除以資本總額計算。淨負債係資產負債表所列示之負債總額減去現金及約當現金。資本總額係權益之全部組成部分(亦即股本、資本公積及保留盈餘)。

報導日之負債資本比率如下：

	<u>103.12.31</u>	<u>102.12.31</u>
負債總額	\$ 602,325	723,983
減：現金及約當現金	<u>(356,355)</u>	<u>(38,111)</u>
淨負債	<u>\$ 245,970</u>	<u>685,872</u>
資本總額	<u>\$ 1,454,217</u>	<u>1,315,928</u>
負債資本比率	<u>16.91 %</u>	<u>52.12 %</u>

## 綠意開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

截至民國一〇三年十二月三十一日止，本公司資本管理之方式並未改變。

### 七、關係人交易

#### (一)母子公司間關係

本公司之子公司明細如下：

	設立地	業主權益(持股%)	
		103.12.31	102.12.31
耀仁營造股份有限公司(耀仁營造)	台灣	100.00	100.00
東聯開發股份有限公司(東聯開發)	台灣	36.36	-

#### (二)母公司與最終控制者

本公司為本公司及本公司之子公司之最終控制者。

#### (三)與關係人間之重大交易事項

##### 1.營繕工程

本公司發包予子公司之工程如下：

民國一〇三年度

<u>工程名稱</u>	<u>工程合約 金額</u>	<u>當期計價 金額</u>	<u>累計已 計價金額</u>	<u>未計價 金額</u>
綠意皇邑(原汐止崇德段)	\$ 367,905	77,260	117,730	250,175
綠意皇瑀B	216,279	83,998	216,279	-
	<u>\$ 584,184</u>	<u>161,258</u>	<u>334,009</u>	<u>250,175</u>

民國一〇二年度

<u>工程名稱</u>	<u>工程合約 金額</u>	<u>當期計價 金額</u>	<u>累計已計 價金額</u>	<u>未計價 金額</u>
綠意皇邑(原汐止崇德段)	\$ 367,905	40,470	40,470	327,435
綠意皇瑀A	338,587	205,939	338,587	-
綠意皇瑀B	202,824	81,754	132,281	70,543
	<u>\$ 909,316</u>	<u>328,163</u>	<u>511,338</u>	<u>397,978</u>

本公司向關係人發包工程，因其屬單一承包商，故其交易價格無法比較；另對其付款條件係依工程進度付款，每次付款一半開立即期支票，剩餘一半則開立45天期票支付。

##### 2.工程費用

本公司民國一〇三年度及一〇二年度委託其他關係人所進行建築設計價款分別為5,852千元及4,602千元。

## 綠意開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

### 3. 租金收入

本公司與子公司簽訂辦公室租賃契約，為期一年，至民國一〇四年二月及一〇四年十二月。民國一〇三年度及一〇二年度之租金收入分別為571千元及583千元。民國一〇三年及一〇二年十二月三十一日辦公室租賃之存入保證金均為100千元，因本公司到期亦繼續出租，故列入非流動負債－存入保證金。

### 4. 應收付關係人款項

本公司應收付關係人款項明細如下：

<u>帳列項目</u>	<u>關係人類別</u>	<u>103.12.31</u>	<u>102.12.31</u>
應收票據	子公司	\$ 1,318	-
應付票據	子公司	12,114	6,677
應付帳款	子公司	-	70,323
		<u>\$ 13,432</u>	<u>77,000</u>

### 5. 管理服務

本公司民國一〇三年度及一〇二年度提供子公司工務及業務諮詢，收取管理服務收入分別為750千元及0元。

#### (四) 主要管理階層人員報酬

	<u>103年度</u>	<u>102年度</u>
短期員工福利	<u>\$ 8,779</u>	<u>9,751</u>

## 八、質押之資產

本公司提供抵質押擔保之資產帳面價值明細如下：

<u>資產名稱</u>	<u>質押擔保標的</u>	<u>103.12.31</u>	<u>102.12.31</u>
在建工程－土地－綠意皇璫B	一營業週期內到期之 長期借款額度擔保	\$ -	55,996
在建工程－土地－綠意皇邑 (原汐止崇德段)	"	183,802	178,611
待售土地－綠意皇璫A	"	-	71,279
營建土地－北市木柵段部分土地	"	73,050	-
營建土地－北市木柵段	發行可轉換公司債保證	-	195,791
營建土地－土城沛陂段	短期借款額度擔保	218,824	218,824
營建土地－基隆工建段	"	151,875	-
土地	"	26,157	26,157
房屋及建築	"	26,453	27,748
其他金融資產－非流動	發行可轉換公司債保證	30,629	-
其他金融資產－流動	預售屋買賣價金返還	22,040	55,193
(詳附註六(四))	保證	<u>\$ 732,830</u>	<u>829,599</u>

綠意開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

九、重大或有負債及未認列之合約承諾

- (一)民國一〇三年及一〇二年十二月三十一日，本公司為借款額度而開立之保證票據分別為986,030千元及575,000千元。
- (二)本公司之個案綠意皇邑(原汐止崇德段)與受託金融機構簽訂信託契約書。
- (三)本公司於民國一〇一年度與廣運建設股份有限公司及奇哥開發建設有限公司共同出資購置新北市土城區沛坡段854、855及854-1地號土地，合約總價292,167千元，依雙方約定本公司出資75%；廣運建設出資20%及奇哥開發出資5%，截至民國一〇三年十二月三十一日止，本公司已支付218,824千元，帳列營建土地。
- (四)本公司於民國一〇二年八月一日與廣運建設簽訂資金貸與合約書，借款額度為38,600千元，借款利息係依新光銀行定期儲蓄存款一年期機動利率加碼1.13%機動計息，並取得等額本票為擔保品，明細如下：

	<u>103.12.31</u>	<u>102.12.31</u>
借款餘額	\$ -	38,600
應收利息餘額	\$ -	82
	<u>103年度</u>	<u>102年度</u>
利息收入	\$ 312	405

- (五)本公司於民國一〇三年度與廣運建設股份有限公司共同出資購置新北市玉成段二小段299地號等七筆土地，依雙方約定本公司出資80%及廣運建設出資20%。截至民國一〇三年十二月三十一日止，本公司已支付52,360千元，帳列預付營建土地。

十、重大之災害損失：無。

十一、重大之期後事項：無。

十二、其他

員工福利、折舊、折耗及攤銷費用功能別彙總如下：

功 能 別 性 質 別	103年度			102年度		
	屬於營業 成本者	屬於營業 費用者	合 計	屬於營業 成本者	屬於營業 費用者	合 計
員工福利費用						
薪資費用	-	15,083	15,083	-	18,617	18,617
勞健保費用	-	1,188	1,188	-	1,143	1,143
退休金費用	-	682	682	-	666	666
其他員工福利費用	-	370	370	-	364	364
折舊費用	-	1,370	1,370	-	1,356	1,356
折耗費用	-	-	-	-	-	-
攤銷費用	-	52	52	-	133	133

民國一〇三年度及一〇二年度員工人數均為16人。

註：一〇三年度及一〇二年度屬於營業費用者中分別為1,811千元及2,079千元為員工分紅費用化之金額。

## 綠意開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

### 十三、附註揭露事項

#### (一)重大交易事項相關資訊

民國一〇三年本公司依證券發行人財務報告編製準則之規定，應再揭露之重大交易事項相關資訊如下：

1. 資金貸與他人：詳附表一。
2. 為他人背書保證：無。
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)：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：無。
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：附表三。
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：無。
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者：附表四。
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：無。
9. 從事衍生工具交易：無。

#### (二)轉投資事業相關資訊：附表五。

#### (三)大陸投資資訊：

1. 大陸被投資公司名稱、主要營業項目等相關資訊：無。
2. 赴大陸地區投資限額：無。
3. 與大陸被投資公司間之重大交易事項：無。

### 十四、部門資訊

請詳民國一〇三年度合併財務報告。

附表一 資金貸與他人

單位：新台幣千元

編號	貸出資金之公司	貸與對象	往來科目	是否為關係人	本期最高餘額	期末餘額	實際動支金額	利率區間	資金貸與性質(註1)	業務往來金額	有短期融通資金必要之原因	提列備抵呆帳金額	擔保品		對個別對項資金貸與限額(註2)	資金貸與總限額(註2)
													名稱	價值		
0	本公司	廣運建設股份有限公司	其他金融資產—流動	否	38,600	-	-	2.50%	1	66,743	-	-	合資開發建築新北市土城區沛峻段854、854-1、855地號土地持分20%做為綠意對銀行借款之抵押及資金貸與金額38,600千元等額本票	58,433	66,743	290,843

註1：資金貸與性質及填寫方法：

1.有業務往來者請填寫1

2.有短期融通資金之必要者請填2

註2：資金貸與有業務往來公司，貸與總金額以不超過本公司淨值20%為限；而個別貸與金額以不超過雙方間業務往來金額為限。

附表二 期末持有有價證券情形

單位：單位數/新台幣千元

持有之公司	有價證券種類及名稱	與有價證券發行人之關係	帳科目	期		持股比例(%)	公允價值	備註
				單位數	帳面金額			
本公司	債券 總太地產開發股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動	19	\$ 1,900	-	<u>2,090</u>	
"	正德海運股份有限公司 評價利益 合計	無	"	50	5,000 190	-	<u>5,000</u>	
耀仁營造	摩根JF台灣貨幣市場基金 華南永昌金磚高收益債券基金 評價調整 淨額	無 無	透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動 "	377,674 99,389	\$ 7,090 5,315 1,007 676	-	6,097 888 <u>6,985</u>	

附表三 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者

單位：新台幣千元

取得不動產之公司	財產名稱	事實發生日	交易金額	價款支付情形	交易對象	關係	交易對象為關係人者，其前次移轉資料		價格決定之參考依據	取得目的及使用情形	其他約定事項
							所有人	與發行人之關係			
東聯開發股份有限公司	中壢中工段	103.2.17	261,400	已全數付清	謝清香等人	非關係人	-	-	議價	規劃興建中	-

附表四 與關係人進、銷貨交易金額達一億元或實收資本額百分之二十以上者

單位：新台幣千元

進(銷)貨之公司	交易對象名稱	關係	交易情形			交易條件與一般交易不同之情形		應收(付)票據、帳款		備註
			進(銷)貨金額	佔總進(銷)貨之比率	授信期間	單價	授信期間	餘額	佔總應收(付)票據、帳款之比率	
綠意開發股份有限公司	耀仁營造股份有限公司	子公司	工程發包	\$ <u>133,844</u> (註2)	28.25%	依工程進度付款，每次付款一半開立即期支票支付，剩餘一半則開立45天期票支付	註1	應付票據 \$ <u>(12,114)</u>	31.68%	-

註1：本公司為不動產租售業，主要進貨係向各營造廠商發包工程，本公司已與耀仁營造股份有限公司正式簽訂工程合約，因其係屬單一供應商，故其交易條件無法比較。

附表五 轉投資事業相關資訊

單位：新台幣千元/千股

投資公司名稱	被投資公司名稱	所在地區	主要營業項目	原始投資金額		期末持有		被投資公司本期(損)益	本期認列之投資(損)益	備註
				本期末	去年年底	股數	比率			
綠意開發股份有限公司	耀仁營造股份有限公司	台北市市民大道五段69樓	經營土木及建築工程業務	\$ <u>90,000</u>	<u>90,000</u>	5,000	100.00%	<u>(4,298)</u>	<u>11,956</u>	註1
綠意開發股份有限公司	東聯開發股份有限公司	台北市市民大道五段69樓	經營住宅大樓及工業廠房開發業務	\$ <u>120,000</u>	-	12,000	36.36%	<u>(583)</u>	<u>(1,462)</u>	註2

註1：係按權益法認列之投資損失(4,298)千元及加(減)計本期期初逆流交易產生之未實現利益餘額45,167千元及本期期末逆流交易產生之未實現利益餘額(28,913)千元。

註2：係按權益法認列之投資損失(212)千元加(減)計本期期末順流及側流交易產生之未實現利益(1,250)千元。

## 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

財務狀況比較分析表

單位：新台幣仟元

項目	年度	103 年度	102 年度	差異		說明
				金額	%	
流動資產		2,211,490	1,940,253	271,237	13.98%	
不動產、廠房及設備		51,270	51,586	-316	-0.61%	
其他資產		103,088	71,930	31,158	43.32%	註 1
資產總額		2,365,848	2,063,769	302,079	14.64%	
流動負債		412,616	746,343	-333,727	-44.71%	註 2
非流動負債		289,386	1,498	287,888	19,218.16%	註 3
負債總額		702,002	747,841	-45,839	-6.13%	
股本		827,315	788,913	38,402	4.87%	
資本公積		113,303	82,603	30,700	37.17%	註 4
保留盈餘		513,599	444,412	69,187	15.57%	
非控制權益		209,629	0	209,629	100.00%	註 5
權益總額		1,663,846	1,315,928	347,918	26.44%	

重大變動項目分析如下：  
 註 1：主要係可轉換公司債保證增加 30,629 仟元所致。  
 註 2：主要係銀行借款減少減少 330,600 仟元所致。  
 註 3：主要係發行可轉換公司債 300,000 仟元所致  
 註 4：係可轉換公司債轉換普通股所致。  
 註 5：係子公司東聯產生之非控制權益。

### 二、財務績效

財務績效比較分析表

單位：新台幣仟元

項目	年度	103 年度	102 年度	增(減)金額	變動比例(%)	說明
營業成本	417,074	333,728	83,346	24.97%	註 1	
營業毛利	297,320	296,539	781	0.26%		
營業費用	98,455	84,867	13,588	16.01%		
營業淨利	198,865	211,672	-12,807	-6.05%		
營業外收入及支出	9,596	24,555	-14,959	-60.92%	註 2	
稅前淨利	208,461	236,227	-27,766	-11.75%		
所得稅費用	7,638	5,818	1,820	31.28%	註 3	
本期淨利	200,823	230,409	-29,586	-12.84%		
其他綜合損益	363	208	155	74.52%	註 4	
本期綜合損益總額	201,186	230,617	-29,431	-12.76%		

(一)增減比例變動分析說明：

註 1：主係本期毛利率較上期減少所致。

註 2：主係上期處分營建土地利益(未開發之素地)28,821 仟元所致。

註 3：主係本期未分配盈餘加徵 10%增加 2,551 仟元所致。

註 4：係確定福利計劃精算利益增加 155 仟元。

(二)預期銷售數量與其依據：本公司之產品為集合住宅與車位等產品，預估 104 年銷售住宅商品「綠意皇邑」28 戶(104.10 完工)。預估之銷售數量係依公司之經營策略、營運目標與預算，並參考整體經濟景氣之變化及歷年之經營實績等合理假設而編製。

(三)未來財務業務可能影響及因應計劃：本公司之營業成果隨著經濟景氣呈現穩定的成長，本公司亦致力於改善財務結構，提升經營能力及獲利能力，縮短平均售貨天數及應收帳款收現天數，提高股東權益報酬率、資產報酬率及純益率。

### 三、現金流量

#### (一)最近一年度現金流量變動之分析說明、流動性不足之改善計劃：

項目	年度		增(減)比例
	103年12月31日	102年12月31日	
現金流量比率	110.65%	註1	—
現金流量允當比率	註1	註1	—
現金再投資比率	17.39%	註1	—

註1：營業活動淨現金流量若為流出數，則不予計算。

註2：流動性不足之改善計劃：不適用。

#### (二)未來一年現金流動性分析：

單位：新台幣仟元

期初現金餘額①	預計全年來自營業活動淨現金流量②	預計全年現金流出量③	預計現金剩餘(不足)數額①+②-③	預計現金不足額之補救措施	
				投資計劃	理財計劃
\$356,355	\$585,373	\$814,057	\$127,671	—	—
1.本年度現金流量變動情形分析： (1)營業活動：預計投入工程之支出幅度大於完工結轉可銷售房地收入，致為淨現金流出。 (2)投資活動：無。 (3)融資活動：預計償還借款。 2.預計現金不足額之補救措施及流動性分析：不適用。					

### 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：無。

(二)預期可能產生效益：無。

### 五、最近年度轉投資政策、其獲利或虧損之主要原因、改善計劃及未來一年投資計劃

轉投資分析表

單位：新台幣仟元

項目	說明	金額	政策	獲利或虧損之主要原因	改善計畫	未來其他投資計畫
耀仁營造(股)公司		90,000	基於控制施工品質及確保產品口碑	本期轉投資公司已有獲利，但逆流交易產生未實現利益增加而認列投資損失所致。	—	—
東聯開發(股)公司		120,000	結合相關領域專業夥伴共同投資	103.03.12 設立登記，尚無可認列之營收	—	—

### 六、風險事項分析評估

#### (一)利率、匯率變動、通貨膨脹情形對公司損益影響及未來因應措施：

- 1.本公司之利率變動風險主要來自於銀行融資，因應對策為與往來銀行保持密切聯繫並定期評估利率，以保守穩健的立場運用財務工具，降低利率變動的風險。
- 2.本公司所營事業無涉及外幣收付，故匯兌波動風險對本公司營運影響實屬有限。
- 3.近年國際原物料價格上漲致國內通貨膨脹蠢蠢欲動，雖造成營建成本提升，但相對於房地產具有抵抗通膨特性，及民眾置產保值心態與本公司平價化策略，房市成交穩定，本公司並未受到通貨膨脹之重大不良影響。

#### (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：

本公司截至目前為止並無從事高風險、高槓桿投資、資金貸與他人、背書保證及衍生性商品交易之情事，故對本公司並無重大風險影響。

(三)未來研發計畫及預計投入之研發費用：

本公司係屬建設業，主要為投資與興建住宅、商用與廠辦大樓為經營內容，並無專責之研發部門從事高科技新產品之研發與設計，故無相關之研發支出。

(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：

本公司透過法律及財稅相關專家之諮詢及評估建議，隨時注意國內外重要政策及法律變動資訊，即時規劃相關因應措施，加以本公司一向遵守相關法律，秉持穩健經營原則，因此並為對本公司之財務業務產生負面影響。

(五)科技改變及產業變化對公司財務業務之影響及因應措施：

本公司持續關注科技改變及產業變化，未來土地開發可朝多元化方向進行，如地上權設定、土地信託、委建、聯合開發、參與都市更新計畫、國宅獎助興建計畫及配合農地釋出政策取得所需儲備土地等方式籌劃進行，提升產業競爭能力，目前並無重要科技改變及產業變化對本公司財務業務有重大影響之情事。

(六)企業形象改變對企業危機管理之影響及因應措施：

本公司以「關懷大地、建設城鄉」宏觀之理念，永續經營，企業形象良好。最近年度企業形象並無重大改變之情事。

(七)進行併購之預期效益及可能風險及因應措施：無。

(八)擴充廠房之預期效益及可能風險及因應措施：不適用。

(九)進貨或銷貨集中所面臨之風險及因應措施：

本公司主要進貨來源為土地與建案，土地來源多元，有從公開標售市場進行標購，亦自向私人進行購置或合建開發，土地來源尚無購置集中之風險；另基於行業特性，本公司為求生產品質之掌握，主要營造工程大多委由擁有甲級營造廠商資格之子公司進行，且於工地現場派駐施工管理人員監督管理，以對其施工品質及進度有效掌控，故本公司並無進貨集中之風險。此外，本公司建案並未對特定對象銷售，故亦無銷貨集中之風險。

(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：

本公司並無因經營權改變而影響公司營運之情事。

(十二)訴訟或非訴訟事件：

1. 公司最近年度及截至年報刊印日止已判決確定或目前尚在繫屬中之訴訟、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、主要涉訟當事人及目前處理情形：

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
調解委員會聲請周賢敏之繼承人返還訂金	綠意開發與周賢敏間之台北市延吉段三小段 569 地號買賣契約案，因周賢敏於 95 年 10 月過世，綠意開發於 96 年初聲請大安區公所調解委員會調解，並於 96 年 6 月與其繼承人成立調解。	1. 綠意開發為取得周賢敏之 569 地號土地合約之執行名義，故 96 年初向北市大安區公所調解委員會聲請周賢敏之繼承人返還已付訂金，並於 96 年 6 月調解成立，周賢敏之繼承人同意解除該筆土地之購買契約，並於周賢敏之遺產範圍內返還已付訂金，並加計百分之三利息。 2. 周賢敏遺產稅於 97 年 2 月經國稅局核定，本公司之債權金額已列入其遺產之減項中，其遺產扣除債務及遺產稅後，尚有 73,995 仟元，待周賢敏之繼承人取得遺產稅之完稅證明後，便可將該筆款項歸還本公司，故本公司該筆應收款之收回應無疑慮。	無

2. 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，最近年度及截至年報刊印日止已判決確定或目前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：無。

(十三)其他重要風險及因應措施：無。

七、其他重要事項：無。

## 捌、特別記載事項

### 一、關係企業相關資料

#### (一)關係企業合併營業報告書：

##### 1. 關係企業組織圖：

綠意開發股份有限公司		
↓		
公司名稱	耀仁營造(股)公司	東聯開發(股)公司
持股數	5,000,000	12,000,000
投資金額	90,000,000	120,000,000
持股比例	100%	36.36%

##### 2. 各關係企業基本資料：

單位：新台幣仟元

企業名稱	設立日期	地址	實收資本額	主要營業或生產項目
耀仁營造(股)公司	82年03月04日	台北市市民大道五段69號1樓	50,000	經營土木及建築工程
東聯開發(股)公司	103年03月12日	台北市市民大道五段69號	330,000	住宅及大樓開發租售

##### 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：a. 建設業 b. 營造業。

##### 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	持有股數	
			股數	持股比例
耀仁營造(股)公司	董事長	綠意開發(股)公司 代表人：許燈城	5,000,000股	100.00%
	董事	綠意開發(股)公司 代表人：沈國皓		
	董事	綠意開發(股)公司 代表人：陳秋忠		
	監察人	許涵如	—	—
	總經理	許燈城	—	—
東聯開發(股)公司	董事長	大觀投資顧問(股)公司 代表人：許燈城	5,700,000股	17.27%
	董事	綠意開發(股)公司 代表人：陳秋忠	12,000,000股	36.36%
	董事	綠意開發(股)公司 代表人：拜慈偉		
	董事	文奇開發建設有限公司 代表人：劉文章	6,000,000股	18.18%
	董事	莊榮煌	3,000,000股	9.09%
	監察人	許志豪	—	—
	總經理	許涵如	—	—

##### 6. 各關係企業營運概況：

單位：新台幣仟元

企業名稱	資本額	資產總額	負債總額	股東權益	營業收入	營業利益	本期損益 (稅後)	每股盈餘 (元)(稅後)
耀仁營造(股)公司	50,000	128,106	56,871	71,235	133,844	(5,262)	(4,385)	(0.88)
東聯開發(股)公司	330,000	384,510	55,093	329,417	-	(681)	(583)	(0.02)

#### (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合併財務報告。

## 2. 聲明書

### 聲 明 書

合併公司民國一〇三年度(自一〇三年一月一日至一〇三年十二月三十一日止)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金融監督管理委員會認可之國際會計準則第二十七號應納入編製母子公司合併財務報表之公司均相同，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表中均已揭露，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：綠意開發股份有限公司

董 事 長：許燈城

日 期：民國一〇四年三月六日



(三)關係企業報告書：無。

二、最近年度及截至年報刊印日止，私募有價證券辦理情形

(一)私募有價證券辦理情形：無。

(二)最近年度及截至年報刊印日止，私募有價證券之執行情形：無。

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。

四、其他必要補充說明事項：無。

## 玖、對股東權益或證券價格有重大影響之事項

- 一、最近年度及截至年報刊印日止，若有發生證交法第36條第二項第二款所規定對股東權益或證券價格有重大影響之事項：無。

綠意開發股份有限公司



董事長：許燈城

