

股票代碼：2596



綠意開發股份有限公司

ReaLy Development & Construction Corp.

一〇七年度

年 報

中華民國一〇八年五月十七日刊印

查詢年報網址：<http://newmops.tse.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

代理發言人

姓名：林秀娟

職稱：財務部協理

聯絡電話：(02)8787-8096 分機 611

電子郵件信箱：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：台北市中正區忠孝西路一段 6 號 6 樓

網址：<http://www.gfortune.com.tw>

電話：(02)2371-1658

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：黃明宏、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

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

	頁次
壹、致股東報告書	1
貳、公司簡介	
一、設立日期	3
二、公司沿革	3
參、公司治理報告	
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	8
四、公司治理運作情形	11
五、會計師公費資訊	22
六、更換會計師資訊	22
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	22
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之股東股權移轉及股權質押變動情形	22
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	23
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	23
肆、募資情形	
一、資本及股份	24
二、公司債辦理情形	27
三、特別股辦理情形	28
四、海外存託憑證辦理情形	28
五、員工認股權憑證辦理情形	28
六、限制員工權利新股辦理情形	28
七、併購或受讓他公司股份發行新股辦理情形	28
八、資金運用計劃執行情形	28
伍、營運概況	
一、業務內容	29
二、市場及產銷概況	
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	

四、環保支出資訊	.....
五、勞資關係	.....
六、重要契約	.....

陸、財務概況

一、最近五年度簡明資產負債表及損益表	.....
二、最近五年度財務分析	.....
三、最近年度財務報告之監察人審查報告	.....
四、最近年度財務報告	.....
五、最近年度經會計師查核簽證之公司個體財務報告	.....
六、公司及其關係企業最近年度及截至年報刊印日止，如有發生財務週轉困難情事，對公司財務狀況之影響	.....

柒、財務狀況及經營結果之檢討分析與風險事項

一、財務狀況	.....
二、財務績效	.....
三、現金流量	.....
四、最近年度重大資本支出對財務業務之影響	.....
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	.....
六、風險事項分析評估	.....
七、其他重要事項	.....

捌、特別記載事項

一、關係企業相關資料	.....
二、最近年度及截至年報刊印日止，私募有價證券辦理情形	.....
三、最近年度及截至年報刊印日止，子公司持有或處分本公司股票情形	.....
四、其他必要補充說明事項	.....

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，發生證交法第三十六條第三項第二款所定對股東權益或證券價格有重大影響之事項	
--	-------

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、107 年度營業報告：

觀察國際經濟情勢，中國、歐洲與美國同步下調今年(108年)經濟成長目標，顯示全球景氣趨緩。在國內方面，因工作天數減少，出口年增率連四個月負成長，影響製造業廠商對於當月景氣看法轉為悲觀。產業政策方面，都更容積獎勵修正，除了過去原有的獎勵項目獎勵額度明確化外，並新增結構堪慮建築物、智慧建築、無障礙環境設計、耐震設計及協議合建等五大獎勵項目。「產業創新條例」為回應產業界的期盼，修正現行租稅優惠措施期間，再延長10年，並增訂「未分配盈餘進行實質投資得列為減項」。108年2月景氣對策信號續呈黃藍燈，景氣領先指標、同步指標仍持續下跌，顯示國內景氣走緩，需密切關注後續變化。

(一)107年度營業計畫實施成果：

本公司107年度個體營業收入淨額1,021,408仟元，較106年度營業收入淨額607,700仟元增加413,708仟元；稅後淨利364,199仟元，較105年度之稅後淨利256,496仟元增加107,703仟元。108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。

(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108年度毋需編製財務預測。

(三)財務收支及獲利能力分析：

個體資訊

單位：新台幣仟元

項 目		107年度	106年度
財務 收支	營業收入	1,021,408	607,700
	營業毛利	433,308	272,167
	營業淨利	343,700	212,652
	本期淨利	364,199	256,496
獲利 能力	資產報酬率%	15.99	11.62
	權益報酬率%	18.17	14.23
	稅前純益佔實收資本額比率%	38.58	27.95
	純益率%	35.66	42.21
	每股盈餘(元)	3.64	2.72

註：107年度盈餘尚未決議分派。

合併資訊

單位：新台幣仟元

項 目		107年度	106年度
財務 收支	營業收入	1,164,271	1,220,023
	營業毛利	503,701	485,117
	營業淨利	387,104	373,807
	本期淨利	386,925	348,524
獲利 能力	資產報酬率%	14.08	12.93
	權益報酬率%	16.27	16.23
	稅前純益佔實收資本額比率%	41.29	38.77
	純益率%	33.23	28.57
	每股盈餘(元)	3.64	2.72

註：107年度盈餘尚未決議分派。

(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、108年度營業計畫與目標：

本公司除新北市汐止區忠孝東路已完工之「綠意皇邑」零星餘屋持續銷售外，預計6月完工的台北市文山區興隆路三段304巷，及基隆市七堵區泰安路C區兩住宅大樓案亦加入銷售行列，另基隆市七堵區泰安路B區住宅大樓案及桃園市龍潭區中豐路廠辦大樓案已於去年中開工推出。近期亦將於新北市土城區永寧捷運站北側推出廠辦大樓個案；桃園捷運路網棕線可行性研究案於去年5月經行政院核定，規劃於龜山區萬壽路二段沿線設站，本公司桃園市龜山區萬壽路二段工業區土地，原有地上舊廠房已拆除，未來不論是直接出售土地或興建開發廠辦大樓銷售，均具獲利潛力，本公司仍持續積極以合建或買斷方式取得都會區之土地推案開發，掌握市場需求，加強產品競爭能力。

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、多功能之智慧型社區住宅。
- (三) 積極開發廠辦市場，因應大陸台商回流，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) 配合政策引導，拓展租賃市場，於銷售過程中建立租賃資料，開發投資客源，除可將產品順利銷售，更因經營出租業務，收取租金報酬，加速達成靈活化之業務目標。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：

受惠房市回溫，建商積極搶地，使得108年初土地成交量大爆衝，108年第1季全台土地成交金額達574億元，年增率達89%，其中屬建商買家就囊括購地金額85%，達489億元，年增3成，顯示建商樂觀看待住宅市場，尤其新北市、台中市最熱門，建商嗅到市區商辦「換殼潮」及都更危老衍生的商機，積極的購置雙北市的工、商業土地，開發方向也從住宅轉向商辦及科技廠辦大樓。展望未來，半導體設備進口連續兩個月呈雙位數成長，加以台商回台投資持續增溫，成效可望逐步顯現。

面對美中貿易戰等國際不確定性風險升高，國內外機構紛紛下修今年全球及台灣經濟成長預測，台灣作為一個外貿導向的經濟體，易受國際經貿情勢之影響，在外需成長減緩下，政府如何積極擴大內需以因應可能的衝擊，擴大公共建設、引導台商回流投資、促進薪資成長，以加強內需動能；針對都市計畫地區之「都市危險及老舊建築物加速重建條例」等相關子法與配套措施，及「都市型工業區更新立體化發展方案」擴大適用於都市計畫內工業區，加以銀行利率持續低檔，均有助房市景氣復甦及提昇購買意願。

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

經理人 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

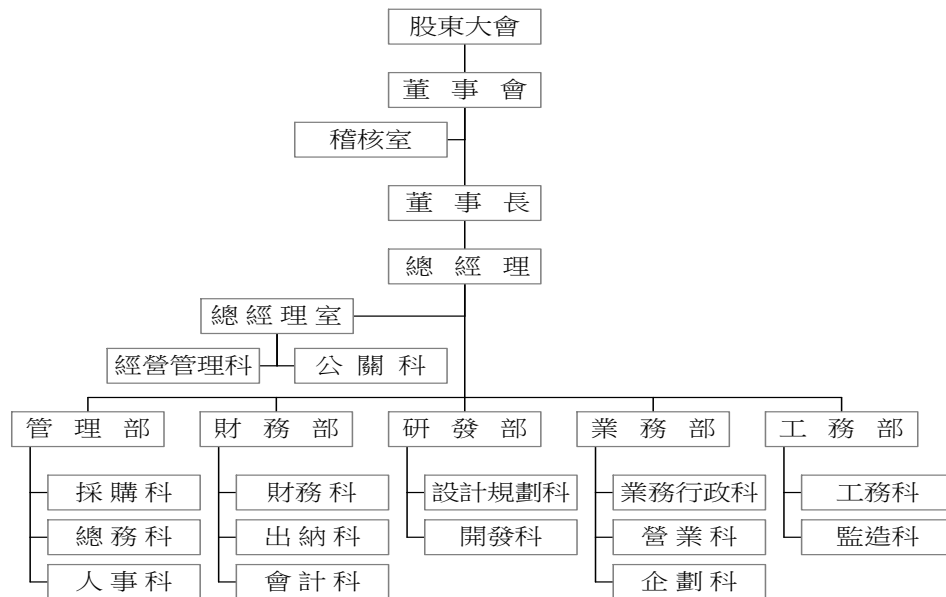
二、公司沿革

- 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「綠意皇琚」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。
- 民國104年：4月子公司推出廠辦型個案「東聯新世紀」電梯廠辦大樓。12月推出廠辦型個案「綠意中山1號科技總部」電梯廠辦大樓。
- 民國106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玖億柒仟參佰捌拾壹萬貳仟貳佰玖拾元。11月榮獲2017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107年：10月盈餘轉增資貳仟陸佰壹拾捌萬柒仟柒佰壹拾元，增資後資本總額為新台幣壹拾伍億元正，實收資本額新台幣壹拾億元。
- 民國108年：3月推出住宅型個案「綠意仙跡」、「綠意東居」電梯住宅。5月推出廠辦型個案「綠意錢龍廠辦專區」電梯廠辦大樓。

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

108 年 4 月 23 日

職稱	國籍或註冊地	姓名	性別	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	中華民國	日堃不動產投資顧問(股)公司	-	106.06.16	3 年	90.04.24	21,014	21.58%	21,579	21.58%	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	中華民國	代表人：許燈城	男	-	-	-	-	-	198	0.20%	-	-	-	-	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	本公司及耀仁營造董事長兼總經理 日堃不動產投資顧問(股)公司董事長 宏觀不動產估價師事務所主持估價師 大觀投資顧問(股)公司董事長 東聯開發(股)公司董事長 締旺投資有限公司董事長	-	-	-
董事	中華民國	常春投資有限公司	-	106.06.16	3 年	90.04.24	5,866	6.02%	6,024	6.02%	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	中華民國	代表人：陳秋芳	男	-	-	-	-	-	60	0.06%	-	-	-	-	國立成功大學會計系 致遠會計師事務所董事長	常春投資、千秋投資有限公司董事長 旺宏電子(股)公司獨立董事 締旺投資有限公司董事	副總經理	陳秋忠	兄弟
董事	中華民國	海寧投資(股)公司	-	106.06.16	3 年	97.05.28	12,115	12.44%	12,441	12.44%	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	中華民國	代表人：沈國皓	男	-	-	-	-	-	103	0.10%	805	0.80%	-	-	逢甲大學建築系 沈國皓建築師事務所 主持建築師	沈國皓建築師事務所 主持建築師 海寧投資(股)公司董事長 耀仁營造(股)公司董事	-	-	-
獨立董事	中華民國	宋清泉	男	106.06.16	3 年	95.08.16	-	-	-	-	-	-	-	-	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	無	-	-	-
獨立董事	中華民國	方鳴濤	男	106.06.16	3 年	95.08.16	-	-	-	-	-	-	-	-	美國紐約大學法學碩士 63 年普考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 美商雷曼兄弟證券台灣分公司總經理	崇法國際商務法律事務所 主持律師 濟生醫藥生技股份有限公司獨立董事	-	-	-
監察人	中華民國	大觀投資顧問(股)公司	-	106.06.16	3 年	106.06.16	10,658	10.94%	10,945	10.94%	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	中華民國	許志豪	男	-	-	-	-	-	2,133	2.13%	62	0.06%	-	-	台灣大學會計研究所碩士 安侯建業會計師事務所審計人員 云辰電子(股)公司總經理特別助理	云辰電子(股)公司董事長特別助理 高點文化教育機構 講師	總經理	許燈城	父子
監察人	中華民國	朱寶奎	男	106.06.16	3 年	95.08.16	-	-	-	-	-	-	-	-	55 年專門職業及技術人員高等考試會計師考試及格 安侯建業聯合會計師事務所創辦人 台北市會計師公會常務理事 中華公司治理協會創會理事長	無	-	-	-
監察人	中華民國	阮浩維	男	106.06.16	3 年	100.06.15	360	0.37%	370	0.37%	-	-	-	-	倫敦政經學院住屋政策碩士 倫敦怡和保險顧問公司財務風險分析員 香港怡和私人客戶服務有限公司副總監	中銀集團人壽保險有限公司企業營銷經理	-	-	-

2. 董事、監察人屬法人股東者，其主要股東

108年4月23日

法人股東名稱	法人股東之主要股東
日堃不動產投資顧問(股)公司	許燈城(45%)、許志豪(24.5%)、許志瑋(24.5%)
常春投資有限公司	千秋投資(99.7%)
海寧投資(股)公司	沈易澄(28%)、沈雨樵(28%)、沈雨蓁(28%)
大觀投資顧問(股)公司	日堃不動產(24%)、許涵如(20%)、許志豪(20%)、許志瑋(20%)

3. 主要股東為法人者，其主要股東

108年4月23日

法人名稱	法人之主要股東
千秋投資有限公司	陳秋芳(100%)

4. 董事及監察人所具專業知識及獨立性之情形：

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 須之工 作經驗	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
大觀投資顧問(股) 代表人：許志豪			✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓		0
朱寶奎			✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	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、子公司依本法或當地國法令設置之獨立董事者，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、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、協理、各部門及分支機構主要主管資料

108 年 4 月 23 日

職 稱	國 籍	姓 名	性 別	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 比率	股數 (仟股)	持股 比率	股數 (仟股)	持股 比率			職稱	姓名	關係
總經理	中華民國	許燈城	男	90.07.01	198	0.20%	-	-	-	-	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 日埜不動產投資顧問(股)公司董事長 大觀投資顧問(股)公司董事長 宏觀不動產估價師事務所主持估價師 締旺投資有限公司董事長 東聯開發(股)公司董事長	-	-	-
副總經理	中華民國	陳秋忠	男	90.07.01	192	0.19%	-	-	-	-	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 東聯開發(股)公司董事	-	-	-
總經理特助	中華民國	莊光敏	男	101.03.01	-	-	21	0.02%	-	-	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	麗業不動產估價師事務所簽證估價師	-	-	-
業務部協理	中華民國	拜慈偉	男	90.07.01	45	0.04%	-	-	-	-	松山工農園藝科 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	-	-	-
財務部協理	中華民國	林秀娟	女	96.04.26	227	0.23%	9	0.01%	-	-	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)公司財務部副理	無	-	-	-
工務部協理	中華民國	徐育俊	男	96.04.26	214	0.21%	10	0.01%	-	-	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)公司工務部副理	無	-	-	-
管理部經理	中華民國	劉志源	男	96.04.26	169	0.17%	71	0.07%	-	-	岡山高中 丸億實業(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)公司管理部副理	耀仁營造(股)公司管理部經理	-	-	-
稽核	中華民國	袁靜宇	女	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、一〇七年度支付董事、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								A、B、C及D等四項總額占稅後純益之比例		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		有無領取來自子公司以外轉投資事業酬金
		報酬(A)		退職退休金(B)		董事酬勞(C)		業務執行費用(D)				薪資、獎金及特支費等(E)		退職退休金(F)		員工酬勞(G)						
		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	現金金額	股票金額	現金金額	股票金額	本公司	財務報告內所有公司	
董事長	日堃不動產投資顧問(股)公司 代表人：許燈城	0	0	0	0	715	715	240	240	0.26%	0.26%	2,830	4,050	0	0	550	0	550	0	1.19%	1.53%	無
董事	常春投資有限公司 代表人：陳秋芳	0	0	0	0	716	716	240	240	0.26%	0.26%	240	240	0	0	0	0	0	0	0.33%	0.33%	無
董事	海寧投資顧問(股)公司 代表人：沈國浩	0	0	0	0	716	716	240	240	0.26%	0.26%	0	0	0	0	0	0	0	0	0.26%	0.26%	無
獨立董事	宋清泉	0	0	0	0	358	358	280	280	0.18%	0.18%	0	0	0	0	0	0	0	0	0.18%	0.18%	無
獨立董事	方鳴濤	0	0	0	0	358	358	280	280	0.18%	0.18%	0	0	0	0	0	0	0	0	0.18%	0.18%	無

*除上表揭露外，107 年度公司董事為財務報告內所有公司提供服務(如擔任非屬員工之顧問等)領取之酬金為0。

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)		前七項酬金總額(A+B+C+D+E+F+G)	
	本公司	財務報告內所有公司I	本公司	財務報告內所有公司J
低於2,000,000 元	許燈城、陳秋芳、沈國皓、宋清泉、方鳴濤	許燈城、陳秋芳、沈國皓、宋清泉、方鳴濤	陳秋芳、沈國皓、宋清泉、方鳴濤	陳秋芳、沈國皓、宋清泉、方鳴濤
2,000,000 元(含)~5,000,000 元(不含)	-	-	許燈城	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	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)		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	大觀投資顧問(股)代表人：許志豪	0	0	358	358	240	240	0.16%	0.16%	無
監察人	朱寶奎	0	0	358	358	240	240	0.16%	0.16%	無
監察人	阮浩維	0	0	358	358	240	240	0.16%	0.16%	無

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	許志豪、朱寶奎、阮浩維	許志豪、朱寶奎、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)		員工酬勞金額 (D)				A、B、C 及 D 等 四項總額占稅後純 益之比例 (%)		有無領取 來自子公司 以外轉 投資事業 酬金
		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 金額	股票 金額	現金 金額	股票 金額			
總經理	許燈城	1,886	2,762	0	0	943	1,289	550	0	550	0	0.93%	1.26%	無
副總經理	陳秋忠	1,874	1,874	108	108	257	257	547	0	547	0	0.76%	0.76%	無

註：退職退休金為本期提列數。

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)分派員工酬勞之經理人姓名及分派情形

單位：新台幣仟元 108 年 4 月 30 日

職稱	姓名	股票金額	現金金額	總計	總額占稅後純益之比例(%)
總經理	許燈城	0	2,354	2,354	0.65%
副總經理	陳秋忠				
總經理特助	莊光敏				
業務部協理	拜慈偉				
財務部協理	林秀娟				
工務部協理	徐育俊				

(五)取得前十大員工酬勞人士之姓名及分派情形(107 年取得 106 年度之員工酬勞)
經理人除外之前十大員工酬勞明細如下

單位：新台幣仟元

職稱	姓名	股數	現金(新台幣)
業務部專案經理	許涵如	0	1,102
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		
研發部襄理	林正泓		
財務部專員	黃惟農		
財務部辦事員	葉芷吟		
管理部專員	陳智堯		
管理部辦事員	白舒晴		
稽核室主任	袁靜宇		

註：本公司員工人數 17 人(經理人 6 人、一般員工 11 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	
	107 年度	106 年度
董事	1.14%	1.29%
監察人	0.49%	0.58%
總經理及副總經理	2.03%	2.28%

107 年度董事、監察人、總經理及副總經理酬勞占個體稅後純益比例較 106 年度減少，主係 107 年度稅後純益較 106 年度增加 107,703 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。

一〇七年度截至年報刊印日止董事會開會6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	日登不動產投資顧問(股)公司 代表人：許煜城	5	1	83%	連任 改選日期：106.06.16
董事	常春投資有限公司 代表人：陳秋芳	6	0	100%	連任 改選日期：106.06.16
董事	海寧投資(股)公司 代表人：沈國皓	6	0	100%	連任 改選日期：106.06.16
獨立董事	宋清泉	6	0	100%	連任 改選日期：106.06.16
獨立董事	方鳴濤	6	0	100%	連任 改選日期：106.06.16

註1：董事屬法人者，應揭露法人股東名稱及其代表人姓名。

註2：(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。

其他應記載事項：

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

(1)證券交易法第14條之3所列事項：

日期	期別	議案內容
107/03/09	第七屆第四次	修訂「員工退休辦法」部分條文案。
107/05/04	第七屆第五次	本公司一〇六年度盈餘轉增資發行新股案。 本公司為子公司東聯開發提供背書保證額度。
107/08/03	第七屆第六次	訂定本公司106年度盈餘轉增資發行新股及發放現金股利之增資暨除息基準日相關事宜。
107/11/02	第七屆第七次	本公司擬取得新北市王城區員仁段588地號等土地進行開發案。 增訂「檢舉不法制度」案。
108/02/22	第七屆第八次	本公司簽證會計師變更案。 訂定「企業社會責任實務守則」案。 修訂「取得或處分資產處理程序」、「衍生性商品交易處理程序」部分條文案。 修訂「公司章程」部分條文案。
108/05/08	第七屆第九次	修訂「資金貸與他人作業程序」、「背書保證作業程序」部分條文案。 訂定「處理董事要求之標準作業程序」案。 本公司為子公司東聯開發提供背書保證額度。

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

2.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。

3.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：

(1)加強董事會職能

a.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。

b.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。

c.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。

董監事及經理人責任保險已提108.02.22董事會報告，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
1	全體董監事及經理人	新光產物保險(股)公司	96,000,000	106.06.12~107.06.12	新保
2	全體董監事及經理人	國泰世華產物保險(股)公司	96,000,000	107.06.12~108.06.12	新保

d.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，並以其法務、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。

(2)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。

(3)定期執行董事會績效評估：

本公司依「董事會績效評估辦法」之規定，於今年年初進行107年董事會績效評估作業，評估之方式包括對個別董事成員(自我)及董事會績效之考核自評，評核項目包括董事對公司目標與任務之掌握、對公司營運之參與程度、董事職責

認知、提升董事會決策品質、董事會組成與結構、董事之專業及持續進修、內部關係經營與溝通、內部控制制度等。本公司107年董事會績效評估結果，各考核項目平均有九成以上之贊同比率。

(4)訂定董事會成員多元化之政策：

為健全董事會結構，本公司業於101年股東常會通過修訂「董事及監察人選舉辦法」，增訂有關董事會成員組成多元化之相關規定。

(5)精進董事專業：

因應「上市上櫃公司董事、監察人進修推行要點」並衡酌公司經營主軸與業務發展，為精進董事監察人之專業，本公司將續任者之進修時數訂為每年6小時(新任者每年12 小時)，107年本公司全體董事監察人參加公司治理相關進修課程，總進修時數達58小時，本公司董事、監察人及經理人107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	107.07.18	財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心	上櫃、興櫃公司內部人股權宣導說明會	3
		107.11.14	財團法人中華民國會計研究發展基金會	從司法裁判觀點看證券市場「內線交易」之法律責任與實務案例解析	3
董事	陳秋芳	107.03.16	財團法人中華公司治理協會	國際反避稅及洗錢防制對於企業的影響與因應之道	3
		107.08.29	財團法人中華民國會計研究發展基金會	「公司法」最新修正內容 與 企業因應實務	3
董事	沈國皓	107.07.31	中華民國證券暨期貨市場發展基金會	【企業績效資訊判讀】董事與監察人(含獨立)實務進階研討會	3
		107.08.01	中華民國證券暨期貨市場發展基金會	【最新公司法修法重要議題探討】董事與監察人(含獨立)實務進階研討會	3
獨立董事	宋清泉	107.11.08	中華民國證券商業同業公會	從問題企業探討財報的窗飾與舞弊	3
		107.12.20	財團法人中華民國會計研究發展基金會	「企業併購」之法遵議題與相關法律責任探討	3
獨立董事	方鳴濤	107.07.18	財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心	上櫃、興櫃公司內部人股權宣導說明會	3
		107.09.14	財團法人中華公司治理協會	公司治理幕後推手-公司秘書運作實務	3
監察人	朱寶奎	107.01.23	財團法人中華公司治理協會	企業重大經濟犯罪-淺談內線交易	1
		107.03.07	財團法人中華公司治理協會	創新科技下的營運管理新模式	1
		107.06.12	財團法人中華公司治理協會	第六屆第三次公司治理制度評量委員會研討會議	2
		107.06.26	財團法人中華公司治理協會	新版公司治理藍圖之介紹	1
		107.08.21	財團法人中華公司治理協會	董事策略指導功能的有效發揮	1
		107.09.10	財團法人中華公司治理協會	第六屆第四次公司治理制度評量委員會研討會議	3
		107.09.18	財團法人中華公司治理協會	公司董事的義務與責任	1
		107.09.19	財團法人中華公司治理協會	第14屆公司治理國際論壇	6
監察人	阮浩維	107.08.21	中華民國證券暨期貨市場發展基金會	財報不實案董監事法律責任之探討	3
		107.08.21	中華民國證券暨期貨市場發展基金會	獨立董事與功能性委員會運作實務	3
監察人	許志豪	107.08.15	公司治理專業人員協會	公司治理專業人員與董事之職能及其法律責任	3
		107.09.06	中華民國證券暨期貨市場發展基金會	最新公司法修正重點與實務探討	3

(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

一〇七年度截至年報刊印日止董事會開會6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	大觀投資顧問(股) 代表人：許志豪	6	100%	新任 改選日期：106.06.16
監察人	朱寶奎	6	100%	連任 改選日期：106.06.16
監察人	阮浩維	6	100%	連任 改選日期：106.06.16
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	摘要說明	
一、公司是否依據「上市上櫃公司治理實務守則」訂定並揭露公司治理實務守則？	✓		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」，充份揭露公司治理情形。	無重大差異。
二、公司股權結構及股東權益 (一)公司是否訂定內部作業程序處理股東建議、疑義、糾紛及訴訟事宜，並依程序實施？	✓		已設置發言人制度並由專人妥善處理相關問題。	無重大差異。
(二)公司是否掌握實際控制公司之主要股東及主要股東之最終控制者名單？	✓		備有股東名冊隨時掌握實際控制公司之主要股東名單。	無重大差異。
(三)公司是否建立、執行與關係企業間之風險控管及防火牆機制？	✓		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。	無重大差異。
(四)公司是否訂定內部規範，禁止公司內部人利用市場上未公開資訊買賣有價證券？	✓		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。	無重大差異。
三、董事會之組成及職責 (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。	無重大差異。
(二)公司除依法設置薪資報酬委員會及審計委員會外，是否自願設置其他各類功能性委員會？		✓	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。	審慎評估中。
(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？	✓		本公司訂有董事會績效評估辦法，每年第一次董事會前進行績效評估。	無重大差異。
(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。	審慎評估中。
四、上市上櫃公司是否設置治理專(兼)職單位或人員負責公司治理相關事務(包括但不限於提供董事、監察人執行業務所需資料、依法辦理董事會及股東會之會議相關事宜、辦理公司登記及變更登記、製作董事會及股東會議事錄等)？	✓		本公司由稽核單位負責公司治理相關業務，包括提供董監事執行業務所需資料、辦理董事會及股東會之會議相關事宜、製作董事會及股東會議事錄等；財務單位辦理公司登記及變更登記相關事宜。	無重大差異。
五、公司是否建立與利害關係人(包括但不限於股東、員工、客戶及供應商等)溝通管道，及於公司網站設置利害關係人專區，並妥適回應利害關係人所關切之重要企業社會責任議題？	✓		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。	無重大差異。
六、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	無重大差異。
七、資訊公開 (一)公司是否架設網站，揭露財務業務及公司治理資訊？	✓		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。	無重大差異。
(二)公司是否採行其他資訊揭露之方式(如架設英文網站、指定專人負責公司資訊之蒐集及揭露、落實發言人制度、法人說明會過程放置公司網站等)？	✓		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。	無重大差異。

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	摘要說明	
八、公司是否有其他有助於瞭解公司治理運作情形之重要資訊（包括但不限於員工權益、僱員關懷、投資者關係、供應商關係、利害關係人之權利、董事及監察人進修之情形、風險管理政策及風險衡量標準之執行情形、客戶政策之執行情形、公司為董事及監察人購買責任保險之情形等）？	✓		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，請參閱本年報「履行社會責任情形」說明(17~18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：請參閱本年報「風險事項分析評估」說明(132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. 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人陳秋芳、監察人1人許志豪。 中華民國內部稽核師：監察人1人許志豪、稽核室1人袁靜宇。	無重大差異。
九、請就臺灣證券交易所股份有限公司臺灣證券交易所股份有限公司公司治理中心最近年度發布之公司治理評鑑結果說明已改善情形，及就尚未改善者提出就尚未改善者提出優先加強事項與措施。(未列入受評公司者無需填) 第4屆公司治理評鑑結果，本公司得分51.78排序於上櫃組66%~80%，針對未能得分指標說明如下：				

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	摘要說明	
已改善者				
1.題號1.6公司是否有過半數董事(含至少一席獨立董事)及設有監察人者至少一席監察人出席股東常會，並於議事錄揭露出席名單？ →106.06.20上傳股東會議事錄中,5董3監均出席				
2.題號1.14公司年報是否揭露股東常會決議事項之執行情形？→105年報P21已揭露，已訂定105.07.27為除息基準日,並於105.08.12發放現金股利				
3.題號3.7公司是否於年報詳實揭露獨立董事對於董事會重大議案之意見，及公司對獨立董事意見之處理？ →105年報P11，其他經獨立董事反對或保留意見且有記錄或書面聲明之董事會議決事項:無				
4.題號3.31公司是否定期(至少一年一次)執行董事會績效評估，並將評估結果揭露於公司網站或年報？→105年報P11已揭露 (3)定期執行董事會績效評估				
5.題號3.33公司是否為其全體董事及監察人投保董監責任保險，並提董事會報告？→107.03.09董事會已增列報告事項,爾後每年第1次董事會均列入報告事項				
6.題號4.13公司年報及網站是否揭露主要股東名單，包含股權比例達百分之五以上之股東或股權比例占前十名之股東名稱、持股數額及比例？ →年報均已揭露，公司網站(投資人專區/股東權益)已揭露107年度主要股東名單				
7.題號4.23公司網站是否提供股東會相關資料，並至少包括最近期股東會年報、開會通知、議事手冊及議事錄等？ →公司網站(投資人專區/股東權益)已揭露107年度年報、開會通知、議事手冊及議事錄				
8.題號5.12公司是否訂定並詳細於公司網站揭露公司內、外部人員對於不合法(包括貪汙)與不道德行為的檢舉制度？ →107.11.02董事會已通過檢舉不法制度，公司網站(投資人專區/公司治理/公司重要規章)並已揭露				
尚未改善者				
1.題號3.8公司是否至少兩名獨立董事其連續任期均不超過九年？→未來規劃109年改選董監，獨立董事不連任				
2.題號3.16公司是否訂定董事會成員多元化之政策，並將多元化政策落實情形揭露於年報及公司網站？ →(105年報P12已揭露4)訂定董事會成員多元化之政策，未來規劃在公司網站揭露				
3.題號3.17公司是否揭露其所訂定之誠信經營守則及企業社會責任實務守則？ →106.06.16股東會通過訂定誠信經營守則(P2-08)，公司網站(投資人專區/公司治理)已揭露，本公司未訂定企業社會責任實務守則，未來規劃訂定				
4.題號4.15公司網站是否揭露公司簡介，至少包括公司沿革、所製造的產品或提供服務之介紹、組織架構與經營團隊？ →公司網站中，關於綠意已揭露企業沿革、經營理念、公司組織、董事會，購屋園地介紹銷售中建案，都更專區介紹進行中個案，未來規劃在公司網站揭露經營團隊組成				
5.題號4.20公司網站是否揭露至少包括章程、公司治理架構等公司治理資訊？ →公司網站中，(投資人專區/公司治理/公司重要規章)已揭露公司章程及公司治理相關規章辦法，未來規劃在公司網站揭露公司治理架構				
6.題號5.10公司年報及網站是否揭露員工工作環境與人身安全的保護措施？→年報均已揭露，未來規劃在公司網站揭露				

註：運作情形不論勾選「是」或「否」，均應於摘要說明欄位敘明。

(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

身分別 (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 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、 法 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、子公司依本法或當地國法令設置之獨立董事者，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。

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：106年8月4日至109年6月15日，委員資格及出席情形一〇七年度截至年報刊印日止薪酬委員會開會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	方鳴濤	3	0	100%	連任 委任日期：106.08.04
委員	宋清泉	3	0	100%	連任 委任日期：106.08.04
委員	黃萬進	3	0	100%	連任 委任日期：106.08.04
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	摘要說明(註2)	
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？	✓		本公司訂有企業社會責任實務守則。	無重大差異。
(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。並訂有「檢舉不法制度」提供申訴管道。	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廠商按勞工安全衛生法規辦理之。工地安全由承包廠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準則？	✓		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。
(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。	審慎評估中。

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	摘要說明(註2)	
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。	無重大差異。
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，遵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。 •協助基隆市七堵區泰安路2巷道路拓寬工程施作。 •協助台北市文山區興隆路304巷97號旁八米道路開通工程施作。 •107.02贊助李澤藩紀念藝術教育基金會100,000。 •107.03贊助創世社會福利基金會寒士尾牙50,000。 •107.12贊助創世社會福利基金會寒士尾牙50,000。 •108.01贊助新北市盲人福利協進會20,000。				
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	摘要說明	
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？	✓		本公司訂有「誠信經營守則」，亦訂有「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。	無重大差異。
(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。	審慎評估中。
(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？		✓	本公司尚未訂定防範不誠信行為方案等作業程序，但訂有「誠信經營守則」、「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？	✓		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。

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	摘要說明	
(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？		✓	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？		✓	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？	✓		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？		✓	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？	✓		本公司訂有「檢舉不法制度」，專責單位為總經理室。	無重大差異。
(二)公司是否訂定受理檢舉事項之調查標準作業程序及相關保密機制？	✓		本公司訂有「檢舉不法制度」，明訂檢舉管道及處理流程。	無重大差異。
(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？	✓		本公司訂有「檢舉不法制度」，明定處理檢舉情事之人員應以書面聲明對於檢舉人身分及檢舉內容予以保密，本公司並承諾保護檢舉人不因檢舉情事而遭不當處置。	無重大差異。
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？		✓	本公司網站已揭露所訂誠信經營守則內容，未來規劃在公司網站上揭露誠信經營相關執行情形資訊。	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) 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。

(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：108年2月22日

本公司民國107年度之內部控制制度，依據自行評估的結果，謹聲明如下：

- 一、本公司確知建立、實施和維護內部控制制度係本公司董事會及經理人之責任，本公司業已建立此一制度。其目的係在對營運之效果及效率(含獲利、績效及保障資產安全等)、報導具可靠性、及時性、透明性及符合相關規範暨相關法令規章之遵循等目標的達成，提供合理的確保。
- 二、內部控制制度有其先天限制，不論設計如何完善，有效之內部控制制度亦僅能對上述三項目標之達成提供合理的確保；而且，由於環境、情況之改變，內部控制制度之有效性可能隨之改變。惟本公司之內部控制制度設有自我監督之機制，缺失一經辨認，本公司即採取更正之行動。
- 三、本公司係依據「公開發行公司建立內部控制制度處理準則」(以下簡稱「處理準則」)規定之內部控制制度有效性之判斷項目，判斷內部控制制度之設計及執行是否有效。該「處理準則」所採用之內部控制制度判斷項目，係為依管理控制之過程，將內部控制制度劃分為五個組成要素：1.控制環境，2.風險評估，3.控制作業，4.資訊與溝通，及5.監督作業。每個組成要素又包括若干項目。前述項目請參見「處理準則」之規定。
- 四、本公司業已採用上述內部控制制度判斷項目，評估內部控制制度之設計及執行的有效性。
- 五、本公司基於前項評估結果，認為本公司於民國107年12月31日的內部控制制度(含對子公司之監督與管理)，包括瞭解營運之效果及效率目標達成之程度、報導係屬可靠、及時、透明及符合相關規範暨相關法令規章之遵循有關的內部控制制度等之設計及執行係屬有效，其能合理確保上述目標之達成。
- 六、本聲明書將成為本公司年報及公開說明書之主要內容，並對外公開。上述公開之內容如有虛偽、隱匿等不法情事，將涉及證券交易法第二十條、第三十二條、第一百七十一條及第一百七十四條等之法律責任。
- 七、本聲明書業經本公司民國108年2月22日董事會通過，出席董事5人中，有0人持反對意見，餘均同意本聲明書之內容，併此聲明。

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)一〇七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)一〇七年度及截至年報刊印日止，股東會及董事會之重要決議：

1. 107年度股東會之重要決議

日期	重要決議事項	執行情形
107/06/15	承認事項 一、本公司106年度決算表冊案。 二、本公司106年度盈餘分配案。 討論事項 一、本公司106年度盈餘轉增資發行新股案。	已訂定107.08.26為除息基準日，並於107.10.01發放股票股利及現金股利。

2. 107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
107/03/09	討論事項 一、本公司106年度董監酬勞案。 二、本公司106年度員工酬勞與經理人106年度年終獎金發放案。 三、本公司106年度財務報表。 四、導入國際財務報導準則第16號「租賃」初步評估結果報告案。 五、106年度「內部控制制度有效性考核」及「內部控制制度聲明書」案。 六、銀行融資額度續約案。 七、修訂「員工退休辦法」部分條文案。 八、受理股東書面提案公告。 九、訂定106年股東常會召開日期、地點及議程案。
107/05/04	承認事項 一、本公司於107年3月29日簽約取得桃園市龍潭區潛龍段576地號土地進行廠辦開發案。 討論事項 一、本公司106年度營業報告書案。 二、本公司106年度盈餘分配案。 三、本公司106年度盈餘轉增資發行新股案。 四、審查股東提出股東常會議案資格條件。 五、本公司因營運週轉需要擬向華南商業銀行松山分行申請融資案。 六、本公司為子公司東聯開發提供背書保證額度。 七、補充107年股東常會議程報告事項及討論事項案。
107/08/03	討論事項 一、訂定本公司106年度盈餘轉增資發行新股及發放現金股利之增資暨除息基準日相關事宜。 二、薪酬委員會審查通過本公司107年度經理人晉升及調薪案。
107/11/02	承認事項 一、本公司擬取得新北市土城區員仁段588地號等土地進行開發，其中588、588-1、599、620-1地號部分合建、部分買賣及同段603、606地號買賣，提請追認。 討論事項 一、本公司108年營運計劃案。 二、108年度稽核計劃。 三、增訂「檢舉不法制度」案。 四、本公司因營運週轉需要擬向台灣銀行信義分行申請融資案。 五、本公司因營運週轉需要擬向第一商業銀行興雅分行申請融資案。 六、本公司因合作興建開發需要，擬簽訂不動產信託契約案。
108/02/22	討論事項 一、本公司簽證會計師變更案。 二、本公司107年度董監酬勞案。 三、本公司107年度員工酬勞與經理人107年度年終獎金發放案。 四、本公司107年度財務報表。 五、107年度「內部控制制度有效性考核」及「內部控制制度聲明書」案。 六、銀行融資額度續約案。 七、訂定「企業社會責任實務守則」案。 八、修訂「取得或處分資產處理程序」、「衍生性商品交易處理程序」部分條文案。 九、修訂「公司章程」部分條文案。 十、受理股東書面提案公告。 十一、訂定107年股東常會召開日期、地點及議程案。
108/05/08	討論事項 一、本公司107年度營業報告書案。 二、本公司107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、修訂「資金貸與他人作業程序」、「背書保證作業程序」部分條文案。 五、訂定「處理董事要求之標準作業程序」案。 六、本公司為子公司東聯開發提供背書保證額度。 七、補充108年股東常會議程討論事項案。 八、本公司因預售需要，擬與臺灣銀行(股)公司簽訂價金信託契約案。

(十二)一〇七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)一〇七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	黃明宏 呂莉莉	107 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	1,610	180	1,790
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：無。
- (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	107.11.07		
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	情 況	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 (本準則第十條第六款第一目之四至第一目之七應加以揭露者)	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	黃明宏、黃柏淑
委任之日期	107.11.07
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六款第一目及第二目之三事項之復函：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、一〇七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	107年度		108年度截至108年4月23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	565,098	-	-	-
董事	常春投資有限公司 代表人：陳秋芳	157,744	-	-	-
董事	海寧投資(股)公司 代表人：沈國皓	325,788	-	-	-
獨立董事	宋清泉	-	-	-	-
獨立董事	方鳴壽	-	-	-	-
監察人	大觀投資顧問(股)公司 代表人：許志豪	286,615	-	-	-
監察人	朱寶奎	-	-	-	-
監察人	阮浩維	9,682	-	-	-
總經理	許燈城	5,198	-	-	-
副總經理	陳秋忠	5,017	-	-	-
業務部經理	拜慈偉	1,168	-	-	-
財務部經理	林秀娟	5,949	-	-	-

(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

108年4月23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	21,578,809	21.58%	-	-	-	-	許志豪 許志瑋 許涵如 大觀投資	代表人子女 代表人子女 代表人子女 代表人為父子	
日堃代表人：許燈城	198,494	0.20%	-	-	-	-	許志豪 許志瑋 許涵如 大觀投資	父子 父子 父子 代表人為父子	
海寧投資(股)公司	12,440,518	12.44%	-	-	-	-	沈國皓	代表人	
海寧代表人：沈國皓	102,689	0.10%	804,754	0.80%	-	-	沈易澄	父女	
大觀投資顧問(股)公 司	10,944,679	10.94%	-	-	-	-	許燈城 許志瑋 許涵如 日堃不動產	代表人父親 代表人兄弟 代表人兄弟 代表人為父子	
大觀代表人：許志豪	2,132,967	2.13%	62,494	0.06%	-	-	許燈城 許志瑋 許涵如 日堃不動產	父子 兄弟 兄弟 代表人為父子	
常春投資有限公司	6,023,612	6.02%	-	-	-	-	千秋投資	董事	
常春代表人：陳秋芳	59,602	0.06%	-	-	-	-	千秋投資	代表人同一人	
許志瑋	1,965,062	1.97%	-	-	-	-	許燈城 許志豪 許涵如	父子 兄弟 兄弟	
許涵如	1,908,170	1.91%	-	-	-	-	許燈城 許志豪 許志瑋	父子 兄弟 兄弟	
陳置家	1,507,000	1.51%	-	-	-	-	-	-	
千秋投資有限公司	1,346,121	1.35%	-	-	-	-	常春投資	代表人同一人	
千秋代表人：陳秋芳	59,602	0.06%	-	-	-	-	常春投資	董事、代表人	
沈易澄	991,117	0.99%	-	-	-	-	海寧投資	代表人子女	

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

108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	16,560,000	36.36%	8,280,000	18.18%	24,840,000	54.54%

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
106.03	10	100,000,000	1,000,000	84,786,213	847,862	公司債轉換 20,547	—	106.03.13 經濟部經授商字 第 10601031640 號
106.06	10	100,000,000	1,000,000	97,381,229	973,812	公司債轉換 125,950	—	106.06.02 經濟部經授商字 第 10601065720 號
107.09	10	150,000,000	1,500,000	100,000,000	1,000,000	盈餘轉增資 26,188	—	107.09.19 經濟部經授商字 第 10701117570 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	100,000,000	50,000,000	150,000,000	—

總括申報制度相關資訊：無

(二)股東結構

108年4月23日

股東結構 數量	政府機構	金融機構	其他法人	外國機構 及外國人	個人	合計
人數	-	1	21	4	4,587	4,613
持有股數(股)	-	1,293	53,643,101	4,498	46,351,108	100,000,000
持股比例	-	0.00	53.64	0.01	46.35	100.00

(三)股權分散情形

1.普通股

每股面額 10 元 108 年 4 月 23 日

持股分級	股東人數	持有股數	持股比例
1 至 999	1,039	164,195	0.16
1,000 至 5,000	2,432	4,714,900	4.71
5,001 至 10,000	479	3,270,126	3.27
10,001 至 15,000	248	2,850,847	2.85
15,001 至 20,000	81	1,372,192	1.37
20,001 至 30,000	103	2,350,127	2.35
30,001 至 40,000	49	1,640,581	1.64
40,001 至 50,000	45	1,985,521	1.99
50,001 至 100,000	59	4,111,609	4.11
100,001 至 200,000	45	6,125,035	6.13
200,001 至 400,000	14	3,915,078	3.92
400,001 至 600,000	0	0	0.00
600,001 至 800,000	6	4,104,528	4.10
800,001 至 1,000,000	4	3,548,323	3.55
1,000,001 (含) 股以上	9	59,846,938	59.85
合 計	4,613	100,000,000	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

108 年 4 月 23 日

股份 主要股東名稱	持有股數	持股比例
日堃不動產投資顧問股份有限公司	21,578,809	21.58
海寧投資股份有限公司	12,440,518	12.44
大觀投資顧問股份有限公司	10,944,679	10.94
常春投資有限公司	6,023,612	6.02
許志豪	2,132,967	2.13
許志瑋	1,965,062	1.97
許涵如	1,908,170	1.91
陳置家	1,507,000	1.51
千秋投資有限公司	1,346,121	1.35
沈易澄	991,117	0.99

(五)最近二年度每股市價、淨值、盈餘、股利及相關資料：

年度		106 年	107 年	108 年截至 3 月 31 日止
每股市價	最高	22.50	26.85	23.80
	最低	15.90	16.60	20.95
	平均	19.84	22.96	22.55
每股淨值	分配前	19.69	20.91	20.76
	分配後(註 1)	18.19	尚未決議分配	—
每股盈餘	加權平均股數	94,147,973	100,000,000	100,000,000
	每股盈餘(元)	2.72	3.64	—
	現金股利	2.00	—	—
每股股利	無償配股	0.268919	尚未決議分配	—
	盈餘配股	—	—	—
	資本公積配股	—	—	—
投資報酬 分析	累積未付股利	—	—	—
	本益比(註 2)	7.28	6.31	(150.33)
	本利比(註 3)	9.92	尚未決議分配	—
	現金股利殖利率(註 4)	10.08	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 107 年度可供分配盈餘計新台幣 660,358,679 元，業經本公司 108 年 5 月 8 日董事會決議擬分配現金股利 NT\$ 200,000,000，即每股分派現金股利 2 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：

年度		108 年度 (預估)
項目		
期初實收資本額(仟元)		1,000,000
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1：108 年度未公開財測，故無須揭露 108 年度預估資訊。

(八)員工、董事及監察人酬勞

1. 公司章程所載員工、董事及監察人酬勞之成數或範圍

本公司年度如有獲利，應提撥不低於百分之一為員工酬勞及不高於百分之二為董事及監察人酬勞。但公司尚有累積虧損時，應先扣除彌補數額，再就其餘額計算提撥。

前項員工酬勞得以發給股票或現金為之，其發放之對象得包括符合一定條件之從屬公司員工。

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及再依法令規定提列或迴轉特別盈餘公積，扣除前各項後餘額併同期初未分配盈餘，由董事會擬具盈餘分配議案，提請股東會決議分派之，股東紅利之分派得以股票股利或現金股利為之。

2. 本期估列員工、董事及監察人酬勞金額之估列基礎、以股票分派之員工酬勞之股數計算基礎及實際分派金額若與估列數有差異時之會計處理

本公司以本期稅前淨利乘上本公司章程所定員工酬勞分派成數 1% 及董監酬勞分配成數 1%，107 年度估列員工酬勞及董監酬勞均為 3,937 千元，106 年度估列員工酬勞及董監酬勞均為 2,777 千元。如以股票分派員工酬勞，其股數之計算基礎係依據董事會決議前一日之均價並考量除權除息之影響。估列數與嗣後董事會決議實際分派金額如有差異，則視為會計估計變動，列為董事會決議年

度之損益。

3. 董事會通過分派酬勞情形

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

本公司於 108 年 2 月 22 日董事會決議分派 107 年度員工現金酬勞、股票酬勞及董事、監察人酬勞分別為 3,937 元、0 元及 3,937 元，與 107 年度認列費用帳列金額一致，故無差異。

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

本公司未以股票分派員工酬勞。

4. 前一年度員工、董事及監察人酬勞之實際分派情形(包括分派股數、金額及股價)，其與認列員工、董事及監察人酬勞有差異者並應敘明差異數、原因及處理情形：

員工、董事及監察人酬勞

單位：新台幣元

項目		107.06.15 股東會決議通過	實際分派	差異數	差異原因說明
員工酬勞	現金	2,777,124	2,777,124	—	
	股票	0	0	—	
董事及監察人酬勞		2,777,124	2,777,124	—	

(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：

106 年 6 月 17 日

公 司 債 種 類	國內第二次有擔保轉換公司債
發 行 (辦 理) 日 期	民國 103 年 06 月 17 日
面 額	新台幣壹拾萬元
發 行 及 交 易 地 點	國內
發 行 價 格	依票面金額十足發行
總 額	總面額新台幣參億元整
利 率	0%
期 限	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
受 託 人	日盛國際商業銀行信託處
承 銷 機 構	合作金庫銀行證券部
簽 證 律 師	永衡法律事務所詹元戎律師
簽 證 會 計 師	安侯建業聯合會計師事務所黃柏淑、呂利利會計師
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
未 償 還 本 金	新台幣 300,000 元
贖 回 或 提 前 清 償 之 條 款	請參考轉換辦法
限 制 條 款	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
附其他權利	截至年報刊印日止已轉換(交換或認股)普通股
	截至 106 年 6 月 17 日止共計轉換成普通股 14,649,705 股
發行及轉換(交換或認股)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	
交換標的委託保管機構名稱	
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		第二次有擔保轉換公司債
年 度		106 年截至 6 月 17 日
項 目		
轉換公司債市價(元)	最高	148.00
	最低	99.40
	平均	139.44
轉 換 價 格		14.99 元
發行(辦理)日期及發行時轉換價格		103 年 06 月 17 日 19.31 元
履行轉換義務方式		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

計劃項目	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，廠辦及停車位等。

4. 計劃開發之新商品：

除繼續於台北市、新北市、桃園市及基隆市等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經過長達 11 年的復甦，自 2015 年起至 2017 年止國際經濟呈現歐美溫亞洲冷的格局，尤其是新興市場及開發中國家下滑速度超乎預期，主要經濟體又復甦緩慢，再加上油價大跌及金融市場加劇波動等不力影響，使得全球經濟除美國外其餘都回到 2014 年以前的水準，台灣更甚。

反觀國內自 2011 年當政者高喊着居住正義使得房地產銷售急凍，造成國內經濟景氣大幅下滑，央行又開始急救台灣經濟，在無預警放寬部分地區不產信用管制措施及數度降息後，又做稅制的變革讓房市歷經重大的考驗。隨著房地產重稅時代來臨、原油下跌等因素，投資不動產能保值的題材消失，致使房地產的投資吸引力逐漸減弱，而令市場不確定性的風險增加，投資者資金已開始轉移至其他工具，這些都顯示經營房地產的環境及市場正處於惡化之中。新政府在 2016 年上台後數次的改革，稅制及都更方式等的變更，又於 2017 年相繼調升基本工資及軍公教薪資，燃起了房地產市場新的希望。

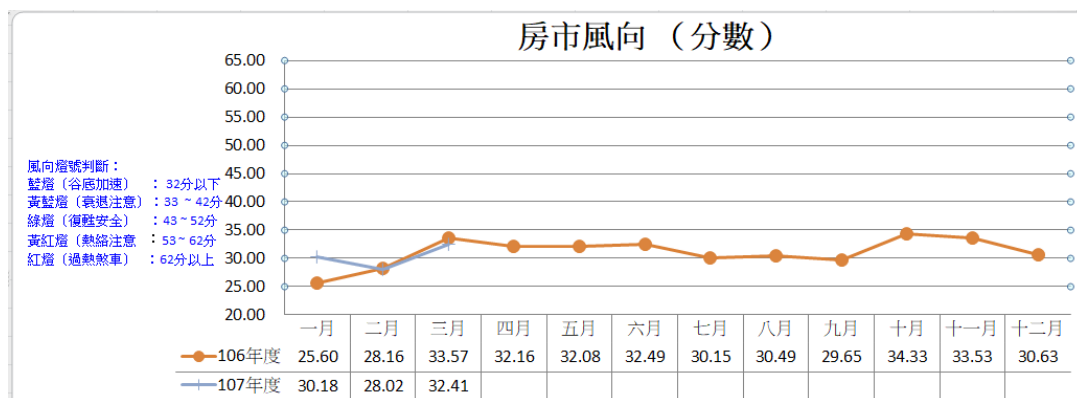
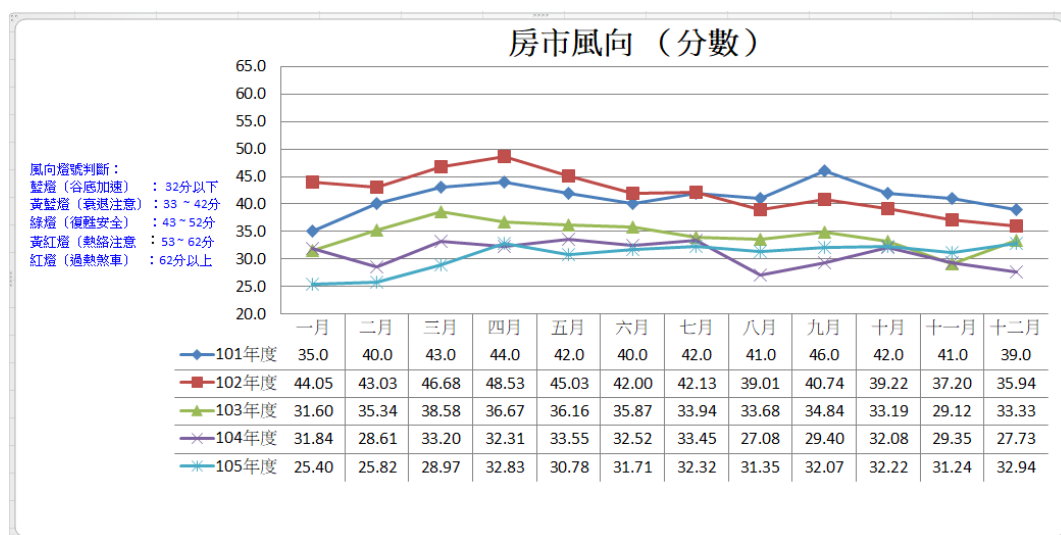
在國內房地市場概況方面，歷經了三年多的不確定性，自 2017 年起開始出現轉機，雖賞屋人氣已有回溫惟呈價穩量跌的趨勢，業者推案態度仍保持謹慎，故推案量較上季減少。而近期受台幣強升帶動台股、中國大陸查稅影響發酵下，使得低迷已久的房地產市場暫露曙光，但整體成交量能是否能夠有所突破，則為後市發展的關鍵因素。

2017 年國泰全國房地產指數，相較 2016 年為價穩量增，國際經濟金融情勢為全球經濟同步成長，展望 2018 年亦將持穩，然各主要國家貨幣政策動向不一，其未來前景仍具不確定性。目前通膨壓力及未來通膨預期均溫和，12 月央行持續維持利率不變政策。2018 年屋簷雨遮不登記坪數政策開始實施，為房地產實坪登記之新里程碑。進一步觀察全國各地區表現，市場成交價相較上季台

北市、新北市維持穩定，其餘地區皆為增加。

整體而言，2017年多數縣市表現均較2016年佳，價格除雙北地區持穩，其餘地區價格皆上漲，惟目前尚屬短期結構表現，後續發展仍待觀察。另從2017年全年國泰房地產指數各地區表現觀察，新推個案市場呈現價穩量增格局，使低迷已久的房地產市場在自住剛性需求的支撐下似漸露曙光，惟後續整體成交量能否持續上揚，將是2018年住宅市場能否持續復甦的主要關鍵。

依照住展雜誌統計資料，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7月前雖回升至33分以上，來到黃藍燈，但至2016年3月年又回到32分以下的藍燈後直至2018年初都在藍燈附近徘徊；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逐漸去除，甚至繼公股銀行紛紛放寬房貸控管並後，民營銀行也追隨新措施放寬房貸風險(放寬房貸成數含首購族、放寬限期、解除特別調控地區貸款成數、微幅調降房貸利率至2%以下)，以及基本工資及軍公教薪資等一些新的政策刺激經濟等因素等，不動產開發商也藉此機會擴大推案，雖會造成短期供給放大，但在建商大幅讓利之下，房價已與購買者的認知的差距不大，購屋者已明顯回流，因此2017年下半年國內房市買氣明顯樂觀，除會有短期觀望的情勢外，在建商大幅讓利且調降底價而讓房屋市場已有穩定之勢，2018年開春後新推出的個案多會因價格下調而使銷售出現長紅。



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 (過熱煞車) 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，2017年3月

另 2015 年 6 月 5 日立法院正式三讀通過房地合一實價課稅等政策，對於我國房地產稅制改革具有劃時代的意義，最大的變革是房屋及土地的交易所得均須合併課徵所得稅，並以實際成交價格為稅基計算基礎，而未來個人持有未達一年即出售者，稅率高達 45%，與富人稅同等級；若再加上囤房稅、房屋稅中的路段率、房屋標準單價地調漲，未來地價稅每年的上升，皆意謂著台灣房地市場稅負會逐步加重，投資房地產的輕稅時代已成為歷史。有鑑於房市下滑所帶來的風險，在 2016 年各家銀行會配合金管會要求將不動產放款備抵呆帳提高至 1.5%，可預期國內公股銀行及主要民營銀行對於房貸仍將實施以價制量的措施，也讓不動產開發商的土建融貸款或民眾購屋及修繕貸款金額相對受限。

2014 年起台灣國內大量投資客出走到國外置產，這股海外買屋置產潮至今 2017 年還方興未艾；而壽險業也因受制於最低收益率的限制，在國內標的物難尋，導致大量出走外流海外高投報率的都市，這都再再影響也重重打擊到國內的房地產業。

綜觀 2017 年國內房地市場供給面開始減少賣壓稍減，且建商又大力鼓吹讓利價格下跌致使自用客層紛紛出來尋找適合之住宅，同時 2018 年開春後許多新興重劃區陸續推出，價位也在合理範圍內故而自用客不再觀望且成交組數也能持續走高。

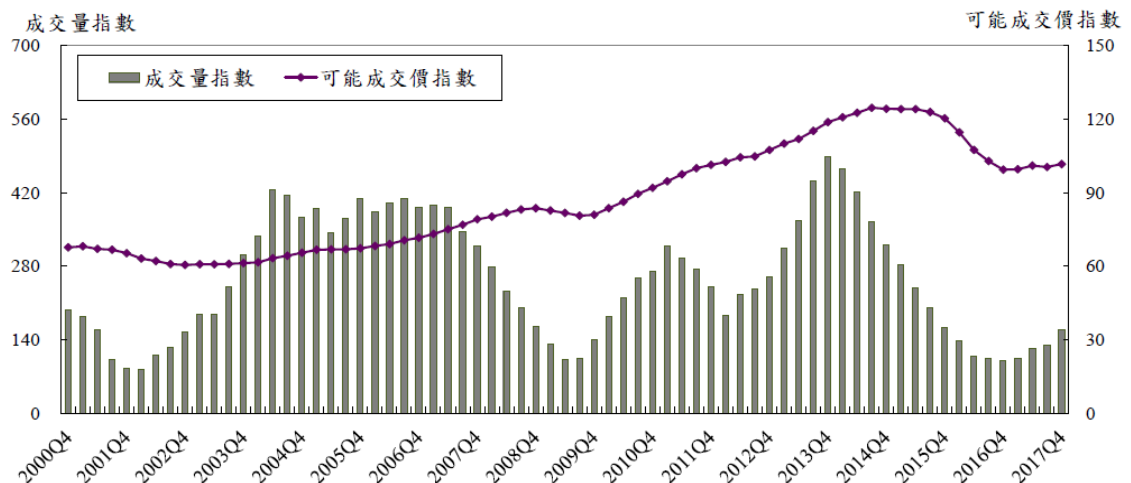
根據內政部統計處最新資料顯示，2017 全年買賣移轉棟數為 26 萬 6086 棟、年增 8%，是 2014 年以來首度止跌翻揚，除買賣移轉棟數落底反彈外，另外繼承持續創新高，贈與和拍賣也呈現緩增，2017 年的房市各項移轉數量都高於 2016 年。

近年全台建物買賣移轉棟數



資料來源：內政部統計處

國泰全國價量指數趨勢圖(四季平均)



根據國泰房地產指數顯示，2017 年從北到南的六都成交價都是持平或上漲，且呈現北穩南溫熱的情況，台北市每坪可能成交價格約 81.61 萬元，季漲 1.33%；新北市季漲 0.26%，達 34.70 萬元；桃竹季漲 3.20%，約 22.85 萬元；

台中市季漲 3.89%，達 20.83 萬元；台南季漲 1.43%，達 16.37 萬元；高雄則季漲 5.65%，達 20.51 萬元。

2015 年 8 月以後，國內房地產業景氣進入劇烈的轉折點，2016 年又因新政府上台總統換人做，年初時景氣調整速度還不是太快，若以景氣燈號表示，還遊走在黃藍燈與藍燈之間，雖在 10 月份有轉為較好的黃藍燈，但 2017 年初美國總統大選因素影響所致房市量能再出現萎縮，直至第一季將屆才又出現藍燈。由於國內央行放寬干擾房市的政策，甚至繼公股銀行紛紛放寬房貸控管後，民營銀行也追隨新措施放寬房貸風險(放寬房貸成數含首購族、放寬限期、解除特別調控地區貸款成數、微幅調降房貸利率至 1.8% 以下)，房價也逐步下調已接近市場的需求，同時加上近年來不動產開發商一直在大喊讓利的情況下，房地市場的景氣在 2017 年起六都買賣移轉已比去年同期增加許多，春節後參觀現場的人士也增加許多，銷售上也出現價穩量升的情勢。

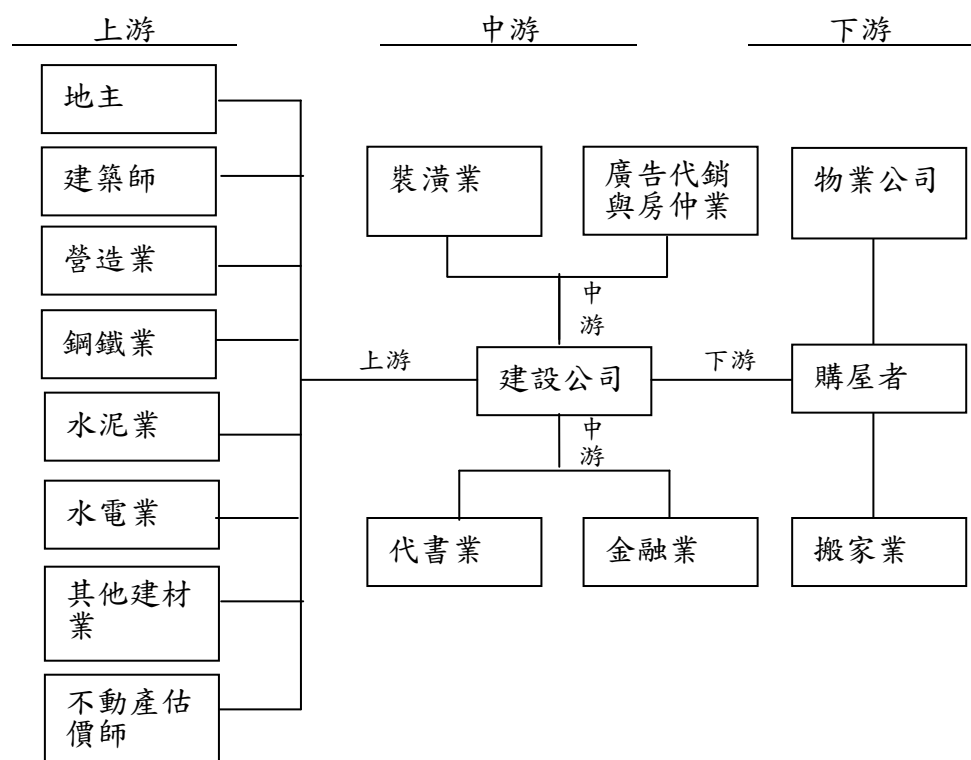
然台北市 2017 年整年受豪宅退場影響，市場回歸基本盤，因而促使成交價格下移，雖成交量較上半年提升，但整體市場成交量仍處於底當格局；新北市市場價格則持續下探，成交量較上半年佳，但較先前房市景氣大幅擴張時，成交量仍處於底當格局。

綜觀 2017 年雖經歷勞工休假、內閣改組等政治議題風波，及數個颱風過境等不利因素影響，但在建商普遍讓利的氛圍下，激勵低迷已久的消費者信心，市場表現下半年較佳，市場結構呈現小幅變化。從長期趨勢觀察，中南部整體表現持穩，北部量能持續萎縮，後市發展各地區價格仍傾向修正盤整格局。

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，近來仲介業也極力爭取案銷售業務，故爾後建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，建設業也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、綠色建築及建築生產履歷等地建立，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，例如家庭網路化與 AI 人工智慧等概念；本公司亦於 2002 年第一個建案起即已開始導入，深獲客戶好評。其規劃銷售個案由高單價的「綠意京璽」、「綠意晶棧」，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」、「綠意皇琚」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提升競爭力。當住宅市場開始低迷且台商回流、廠辦有市場需求時，本公司即轉移到產業用途之廠辦大樓，自 2015 年起轉投資東聯開發在中壢工業園區內興建立體廠辦「東聯新世紀」，又在 2016 年 10 月推出位在土城工業區內之「綠意中山 1 號科技總部」來補足住宅市場不佳時公司的收益，由於前項兩案銷售與交屋都非常順利增加公司不少信心，所以除繼續興建原有之台北市文山區興隆路及基隆市七堵區兩住宅案外去年起又相繼在龜山、泰山及龍潭購得三筆工業用土地，以利創造公司收益。

b. 品牌形象與知名度

本公司雖已成立 17 年，營運規模及知名度不若一般上市櫃公司，惟公司在產品上秉持「人性化、實用化、精緻化、市場化」的設計理念，以推出地段好、價位適中、品質高的產品自許，而歷年來更榮獲多項建築獎項肯定，諸如：2004 年第 5 屆福爾摩沙優良建築獎、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、2013 年 1 月 1 日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)，更於 2017 年度時取得台灣誠信建商及以綠意中山 1 號個案取得國家建築金獎之三冠王獎章，這都對本公司之知名度、資本市場能见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都會區之住宅及工商業土地為主，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. 業務發展計劃

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. 施工管理計劃

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。

e. 秉承公司一貫立場，搭配行銷策略盡速將已興建完成之成屋銷售，維持無餘屋的良好習慣。

2. 長期業務發展計劃：

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大，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，以北北基桃地區為主，近幾年來推案如下：

推案年	地 區	案 名	產品類型	戶 數
2011	台北市中山區	綠意晶棧	住宅大樓	61
2011	桃園市桃園區	綠意許願墅	透天住宅	32
2013	基隆市暖暖區	綠意皇瑯	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	綠意中山 1 號科技總部	工業廠辦	49
2016	桃園市桃園區	東聯新世紀	工業廠辦	59
2017	台北市文山區	興隆路三段	住宅大樓	39
2018	基隆市七堵區	工建段 ABC 三區	住宅大樓	160
2018	桃園市龍潭區	中豐路 533 巷	工業廠辦	規劃中
2018	新北市泰山區	明志路一段	工商廠辦	規劃中
2018	桃園市龜山區	萬壽路二段	工業廠辦	規劃中

註：1. 戶數為該建案之總建築戶數。

2. 於 2018 年 3 月子公司東聯開發與他公司合資購得新北市泰山區明志路 100 號 1,326.15 坪商業及工業用土地。

3. 於 2018 年 4 月購得桃園市龍潭區中豐路 533 巷 1,833.16 坪工業用土地。

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。2014 年汐止地區推出之綠意皇邑總銷金額約為 14 億，市場佔有 13.31%，2015 年桃園市中壢區子公司所推出之東聯新世紀總銷金額約為 13 億及 2016 年在新北勢土城工業區新推之綠意中山 1 號科技總部總銷金額約為 15 億，都是中壢工業區及土城工業區內罕見銷售的工業廠房案。待 2018 年推出基隆七堵工建段 10 餘億住宅案時，又將是當地大型的個案，市佔比例亦高，而桃園市龍潭區工業案又是當地第一棟立體廠辦。

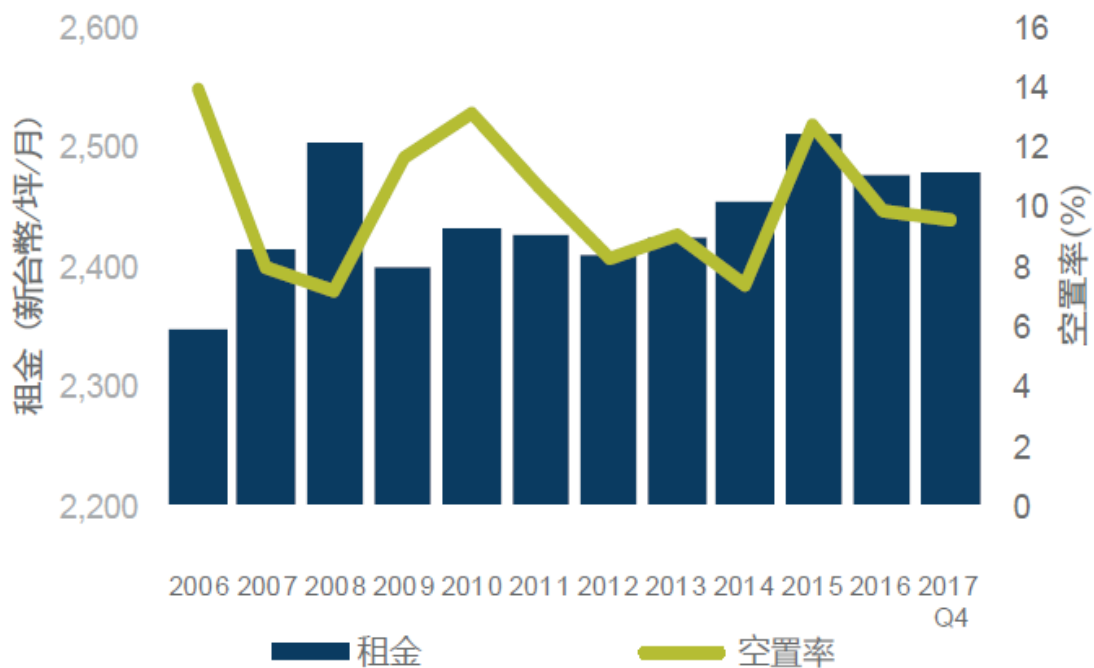
3. 市場未來之供需狀況與成長性：

近四年來隨著主計處下修經濟成長率，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下，住宅市場買氣也就隨之呈現每況愈下的格局。2014 年又因外在環境與政策面的變化致使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，2015 年下半年公股行庫全面啟動新一波房價管制措施，包括進一步清查豪宅房貸授信案，重新鑑價降低貸款成數提高豪宅利率，全面取消地段減碼。

況且隨著房地產重稅時代來臨、原油下跌等因素，投資不動產能保值的題材消失，致使房地產的投資吸引力逐漸減弱，而令市場不確定性的風險增加，投資者資金已開始轉移至其他工具，這些都造成 2015 年經營房地產的環境及市場正處於惡化之中，經過激烈選舉後 2016 年起新政府上台開始逐步展現寬鬆的政策，房地市場雖受行政院老屋重建增加容積獎勵，與北北基地區調降 2017 年公告土地現值等利多政策影響，使得推案規模略微增加，但是市場買氣不足，顯示整體交易規模仍是處於低檔水準，直至 2017 年下半年開始在政府調高基本工資及軍公教加薪帶動下，建商又配合大喊讓利才一掃房地產多年不景氣的陰霾，此景況一直延續到 2018 年初整體市場出現自住客湧入的好景。

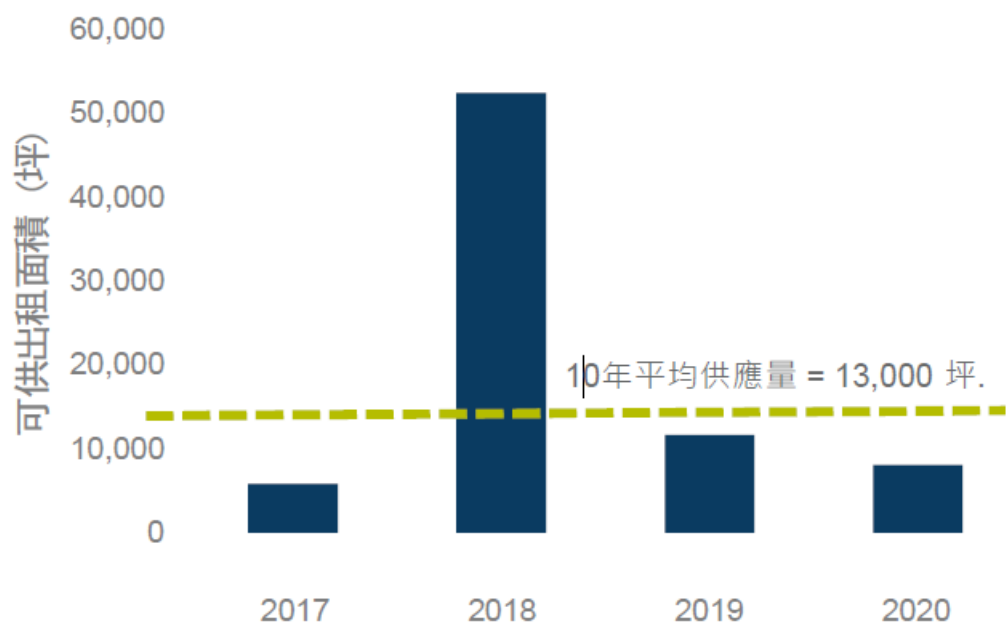
在辦公室租賃市場方面，台北市各區 2017 年第 4 季 A 級辦公大樓因為新建完成的高級大樓開始進入市場，致使價位持平及空置率微幅下降，全市平均租金每月每坪 2,480 元，空置率為 9.5% 較上季下降 0.2 個百分點，整體需求呈現穩定趨勢。累計全年 A 級辦公大樓興建完成達 30,000 坪。主要係因合庫新總行大樓自用 24,100 坪，其他信義區去化 3,440 坪及南京松江區各累計及 3,240 坪最多，預估 2018 年 A 級辦公大樓新供給尚有信義區南山廣場、聯合報忠孝大樓、及敦北民生區國泰民生建國大樓等，總量約計 52,300 坪。其中國泰民生建國大樓同區域內尚有多棟大樓面臨都更規劃，所以需搬遷的租戶需求度頗高。信義計畫區由於可開發地塊漸少，除了 2018 年第一季即將完工的南山廣場以外，未來將作為辦公大樓的開發案，僅餘預計於 2021 年供給之富邦 A25；再無其他新的供給案要釋出下，信義計畫區辦公大樓租金將呈現逐步攀升的態勢。

2017年第四季雙北市辦公大樓租金及空置率 (新台幣/每坪/每月)



資料來源: 戴德梁行研究部

未來的供給狀況



資料來源: 戴德梁行研究部

商用不動產整體而言鑒於第3季貨運需求增強，加上批發業因外貿強勁而走強，三級產業GDP較去年同期成長2.6%，進而帶動國內GDP之成長。2017年第3季國內生產總值為新台幣4.4兆元，較2016年同期成長3.1%，CPI則成長0.8%。預測2017年全年經濟成長率為2.6%。然2017年投資市場動能不足，全

年無破百億的大額交易，主要由企業自用剛性需求支撐買盤。全年不含土地買賣投資交易量較去年增長6.9%，達新台幣670.9 億元，終止自2011年連續五年量縮趨勢。2017年第四季不含土地買賣交易量為新台幣166.8 億元占全年25%。傳統產業多元布局收益型不動產，成為投資新動能。隨電子商務蓬勃發展，物流需求強勁，多數廠家持續挹注於物流事業。2017年相對商用不動產市場低迷，土地市場熱絡，全年含地上權買賣交易量達新台幣1,238 億元(41.2 億美元)，重返單年千億的交易水準，較2016年成長近40%，2017年以建商購地、企業擴張及都更目的之交易為主要動能。惟地上權市場仍冷清，不及全年土地交易量之3%。

整體而言，房地市場景氣自 2013 年高峰、2014 年翻轉、2015 年疲態、2016 年持續下滑，2017 年 6 月落底、2018 年初開始陸續恢復緩步回升。目前市場已出現好轉訊號，(1)六都成交價格都比去年同期成長 3.44%。(2)春節後無論預售或中古市場看屋來人組數明顯增加。台北市及新北市新店、板橋地區都有不錯的銷售佳績。(3) 近期六都公告地價調降，有益於降低持有大量不動產之壽險業及地上權投資人的持有成本。(4)政府推動都更、社會住宅等振興房市措施。(5)各地政府已了解稅賦調漲過高人民不堪負荷，已有減緩步調。(6)銀行利率持續低檔，有助景氣復甦及購買意願。

目前房地產在建商讓利的情形下價格近已下修 2 成左右，已趨於平穩將不會再有太大的跌幅，由目前來客的反應，想要在短期內有大幅上漲亦不可能，將會持續平緩往上調升。

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，現金流量失衡，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，與大型且財務健全同業共同出資購地，除可降低資金投入興建之的風險外，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. 不動產仍為國內民眾的重要投資工具

根據永慶房屋的統計資料可知，雖然繼 2013 年第三季國內以房地產作為投資工具的比重達到高峰 32.4% 之後，開始出現遞減的趨勢，至 2015 年第三季比重已降至 21%，但仍為國內投資之首並連續蟬聯十四季投資標的的冠軍，其他股票、外幣、投資型保單、新台幣定存、黃金及公債等緊追在後，而比重都不及不動產且遠遠落後，這都顯示民眾對不動產的投資是高度的重視。

b. 政府推動相關政策並放寬管制，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；2015 國內央行放寬干擾房市的政策，甚至繼公股銀行紛紛放寬房貸控管後，民營銀行也追隨新措施放寬房貸風險(放寬房貸成數含首購族、放寬限期、解除特別調控地區貸款成數、微幅調降房貸利率至 2% 以下)，也會帶動一波買氣。

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、大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，同時台南與花蓮大地震所引發土地液化、建物倒塌問題，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

近年來國內外物價持續的上漲，對抗物價上漲最重要的投資性商品即為不動產。

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 2016 年國內經濟成長率高於 2015 年

由於近年國內經濟成長率偏低，今年政黨輪替後預期會高於去年，對於民眾購屋需求具正面意義。

h. 國內政局輪替將會有一番新作為

新政府將於 2016 年 5 月 20 日就任，此次民進黨完全執政將會有一些與前政府不同的做事方式，在完全執政完全負責下應會有一番新面貌。

(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. 囤房稅及房地合一稅制實施後會加重稅負

2016 年 1 月 1 日起開始實施房地合一稅制政策，未來在個人持有房地未滿一年即出售者，稅率將高達 45%，與富人稅同等級，若再加上囤房稅以及房屋稅中的路段率、房屋標準單價的調漲，一般民眾對此繁複稅負更會抱持觀望而影響購買意願。

c. 各家銀行 2016 年底需將不動產備抵呆帳提高至 1.5%

有鑑於房市反轉向下的風險，再加上金管會要求國內銀行業者必須將不動產放款備抵呆帳由現行的 1% 提高至 1.5%，因此可預期 2016 年國內公股行庫及主要的民營銀行對於房地產仍將實施以價制量的措施，將使得不動產開發商的土地融資及民眾的購屋、修繕等借貸都將會受到極大的限制。

d. 供給面增加賣壓恐將擴大

2015 年 7 月 1 日起實施容積總量管制，將會造成業者大舉搶照，再加上 2014~2015 年龐大的推案量目前已成屋尚待去化，同時 2015 年房地合一稅正式上路，之前購買的投資客客戶，在躲過兩年高稅率後大量拋售，故未來預期將會加重餘屋的賣壓。

(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，以交通便利區域為主，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. 產品多樣化以符合目前市場

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。同時也會配合著人口老化需有客製化的產品或面臨未來小家庭需要較少坪數等問題，做出大眾需求綠色環保及平價優質的產品。

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

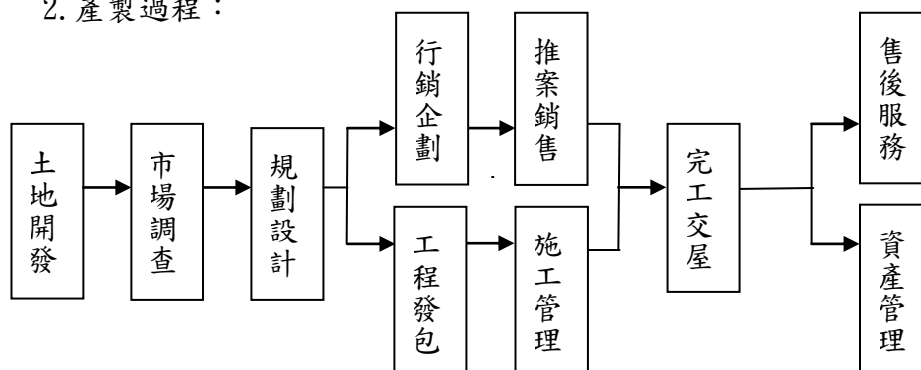
隨時注意市場變化，掌握市場及時趨勢及價格的變動，選擇興建地段避開價格下調幅度過大的區域，選擇穩定且有上漲空間的地點，以保持不敗的利基點。

(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. 主要進貨廠商名單：

單位：新台幣仟元

項目	106 年度				107 年度				108 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	台灣金融資產(龜山西嶺段)	463,246	58.40%	無	黃君(綠意錢龍)	274,974	34.30%	無	昌太工程	15,839	13.36%	無
2	其他	329,995	41.60%	—	法斯格勒(泰山泰林段)	234,637	29.27%	無	張君(土城員仁段)	14,070	11.87%	無
3					其他	292,112	36.43%	—	長永工程	12,008	10.13%	無
4									其他	76,647	64.64%	—
	進貨淨額	793,241	100.00%		進貨淨額	801,723	100.00%		進貨淨額	118,564	100.00%	

2. 主要銷貨客戶名單：

單位：新台幣仟元

項目	106 年度				107 年度				108 年度截至前一季止			
	名稱	金額	占全年度銷貨淨額比率	與發行人之關係	名稱	金額	占全年度銷貨淨額比率	與發行人之關係	名稱	金額	占全年度銷貨淨額比率	與發行人之關係
1	A 公司	160,199	13.13%	無	D 公司	265,100	22.77%	無	王君	763	71.50%	無
2	B 公司	151,297	12.40%	無	其他	899,178	77.23%	—	其他	304	28.50%	—
3	C 公司	135,044	11.07%	無								
4	其他	773,490	63.40%	—								
	銷貨淨額	1,220,030	100.00%		銷貨淨額	1,164,278	100.00%		銷貨淨額	1,067	100.00%	

註：105 年度無占銷貨總額百分之十以上之客戶

(五)最近二年度生產量值：

單位：新台幣仟元

案名	106 年度		107 年度	
生產量值	產量(戶)	產值	產量(戶)	產值
綠意皇邑	—	15,552	—	6,861
綠意中山一號	34	234,085	—	1,364
綠意仙跡	6	65,000	14	46,325
綠意東居A	—	643	—	231
綠意東居B	—	330	3	12,259
綠意東居C	—	1,465	14	54,616
綠意錢龍廠辦	—	—	—	291,231
龜山西嶺段	—	468,132	—	6,121
土城員仁段	—	—	—	63,967
泰山泰林段	—	—	—	258,614
其他	—	544	—	2,911
合計		785,751		744,500

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	106 年度		107 年度	
	銷量(戶)	銷值(仟元)	銷量(戶)	銷值(仟元)
綠意富春	—	5,824	—	1,821
綠意皇琚 A	—	—	1	9,606
綠意皇邑	30	354,740	11	160,369
綠意中山一號	11	245,433	38	847,975
東聯新世紀	26	549,618	6	143,446
在建合約收入	—	63,178	—	—
其他	—	1,237	—	1,061
合計		1,220,030		1,164,278

三、最近二年度從業員工人數

員工 人數	年 度	106 年度	107 年度	當年度截至 108 年 3 月 31 日
	經 理 人	10	10	10
	一般員工	27	29	28
	合 計	37	39	38
平 均 年 齡		50.06	49.95	49.15
平 均 服 務 年 資		10.36	10.25	9.94
學 歷 分 布 比 率	博 士	—	—	—
	碩 士	5	5	5
	大 專	21	24	25
	高 中	11	10	8
	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，107 年度訓練費支出為 49,247 元。

(2)本公司 107 年度派員外訓之進修，訓練情形如下：

經理人

職稱姓名	日期	主辦單位	課程	時數
副總經理 陳秋忠	107.07.19	中華民國建設人才育成中心	公司法修正後之二十大 Q&A	3
總經理特 助莊光敏	107.02.12	台北市政府都市發展局	2017 台北市都市更新論壇 IV 公私協力-改革都更有效能	3
	107.03.22	台北市政府都市發展局	107 年「臺北市危險及老舊建築物加速重建」說明會	3
	107.03.28	行政院環境保護署	污染土地估價指引與褐地場址管理案例說明會	2
	107.04.25	台北市都市更新處	2017 台北市都市更新論壇-公劃都市更新地區暨更新計畫	3
	107.04.27	台灣法學基金會	「是絞殺還是沒收-談公告地價調幅是否應有預見性或上限？」座談會	3
	107.05.14	台北市不動產開發商業同業公會	近期相關法令說明	3
	107.05.18	中國地政研究所	新實價時代下的挑戰與因應	3
	107.05.21~22	台北市政府都發局暨建管處	台北市都市及建築法令說明會	10
	107.07.27	台北市政府地政處	穿越世紀-運用歷史舊地籍圖、職業明細圖、火災保險地圖探索城市空間演變	3
	107.09.14	社團法人台北市都市更新整合發展協會	2018 台日重建整合推動經驗交流系列活動	3
研發經理 李裕民	107.12.20	台北市不動產開發商業同業公會	公劃都更及 TOD 導向開發-台北都市發展的下一步及都更容獎新增△F5-7 解析	2
	107.05.02	內政部建築研究所	106 年度研究成果發表講習會	3
業務經理 拜慈偉	107.05.21~22	台北市建築管理工程處	107 年度台北市都市及建築法令說明會	10
	107.01.04	經濟部水利署	節水與耗水費減徵作業座談會	3
	107.03.22	台北市政府都市發展局	107 年「臺北市危險及老舊建築物加速重建」說明會	3
	107.04.25	經濟部	「企業透明誠信與永續經營」論壇	35
	107.10.23	台北市不動產仲介經紀商業同業公會	「不動產定型化契約糾紛」之解析	3
財務經理 林秀娟	107.07.19~20	財團法人會計研究發展基金會	會計主管持續進修班	12
	107.08.22	財團法人會計研究發展基金會	最新「公司法」修正對內稽內控實務之影響與因應	6
	107.08.28	財團法人會計研究發展基金會	內稽人員對「資訊安全」與「個人隱私」之法遵防弊實務議題解析	6
	107.11.23	富邦證券股份有限公司	最新修正公司法與實務解析	4

一般員工

部門	日期	主辦單位	課程	時數
財務部	107.11.26	安侯建業聯合會計師事務所	公司法/稅務法規更新充電會	3
稽核室	107.02.02	富邦證券股份有限公司	公司法最新修正要點及因應措施	35
	107.08.22	財團法人中華民國會計研究發展基金會	最新「公司法」修正對內稽內控實務之影響與因應	6
	107.08.28	財團法人中華民國會計研究發展基金會	內稽人員對「資訊安全」與「個人隱私」之法遵防弊實務議題解析	6
	107.11.23	富邦證券股份有限公司	最新修正公司法與實務解析	4
研發部	107.04.25	台北市都市更新處	2017 台北市都市更新論壇-公劃都市更新地區暨更新計畫	3
工務部	107.08.04	中華民國全國營造業工地主任公會	營造風險履約管理班	8
	107.08.11	中華民國全國營造業工地主任公會	營造風險履約管理班	8
管理部	107.05.10	台北市政府勞動局	勞動基準法及相關法令剖析	6
	107.08.30	台北市政府勞動局	深植勞動概念-推動勞資會議機制計劃	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。

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 104.03.20 生效至工程竣工驗收合格之日起保固責任一年	基隆市七堵區工建段 233 地號等 8 筆土地配合開闢都市計畫道路水土保持計畫	無
工程發包合約	耀仁營造(股)	自合約簽約日 104.06.20 生效至工程竣工驗收合格之日起保固責任一年	基隆市七堵區工建段 245、246-1、247 等地號綠意基隆七堵 C 區建築新建工程	無
工程發包合約	耀仁營造(股)	自合約簽約日 104.11.23 生效至工程竣工驗收合格之日起保固責任一年	新北市土城區中山路 1 號綠意 104 土建字第 355 號新建工程之結構工程	無
工程發包合約	耀仁營造(股)	自合約簽約日 105.06.23 生效至工程竣工驗收合格之日起保固責任一年	新北市土城區中山路 1 號綠意 104 土建字第 355 號新建工程之機電工程	無
工程發包合約	耀仁營造(股)	自合約簽約日 105.06.23 生效至工程竣工驗收合格之日起保固責任一年	新北市土城區中山路 1 號綠意 104 土建字第 355 號新建工程之外牆工程	無
工程發包合約	耀仁營造(股)	自合約簽約日 106.03.15 生效至工程竣工驗收合格之日起保固責任一年	台北市文山區興隆路 3 段 304 巷 97 號綠意 105 建字第 0063 號建造執照結構工程	無
工程發包合約	耀仁營造(股)	自合約簽約日 107.01.02 生效至工程竣工驗收合格之日起保固責任一年	台北市文山區興隆路 3 段 304 巷 97 號綠意 105 建字第 0063 號建造執照裝修機電工程	無
工程發包合約	耀仁營造(股)	自合約簽約日 107.01.31 生效至工程竣工驗收合格之日起保固責任一年	基隆市七堵區工建段 245 地號綠意基隆七堵 C 區變更後追加工程	無
工程發包合約	耀仁營造(股)	自合約簽約日 107.07.05 生效至工程竣工驗收合格之日起保固責任一年	基隆市七堵區泰安路 2 巷 6 號附近綠意 107 基府都建字第 00007 號新建工程	無
工程發包合約	耀仁營造(股)	自合約簽約日 107.10.15 生效至工程竣工驗收合格之日起保固責任一年	桃園市龍潭區中豐路 533 巷旁綠意 107 桃市都建執照字第會龍 01077 號新建工程-結構體	無
工程發包合約	耀仁營造(股)	自合約簽約日 生效至工程竣工驗收合格之日起保固責任一年		無
共同投資興建合約	廣運建設(股) 大觀投資(股) 奇哥開發(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
共同投資興建合約	東聯開發(股)	106.02.06~個案完成後	桃園市龜山區西嶺段土地	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
"	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 54 平方公尺，合建分屋比例建方 45%：地主 55%	無
"	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
"	闕君	104.12.30~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
"	周君	104.12.31~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
"	廖君	105.01.07~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
"	黃君等 4 人	105.01.07~合建交屋完成後	汐止新峰段 1604 地號土地持分 170 平方公尺，合建分屋比例建方 45%：地主 55%	無
"	陳君等 4 人	105.01.21~合建交屋完成後	汐止新峰段 1602 地號土地持分 181 平方公尺，合建分屋比例建方 45%：地主 55%	無
"	張君等 30 人	107.09.27~合建交屋完成後	土城員仁段 558 等 4 筆地號土地持分 11389.94 平方公尺，合建分屋比例建方 50%：地主 50%	無
"	大觀投資(股)	107.12.21~合建交屋完成後	土城員仁段 558 等 4 筆地號土地持分 11389.94 平方公尺，合建分屋比例建方 50%：地主 50%	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
都市更新 規劃委託 契約書	弘傑不動產 事業(股)	自合約簽約日 103.02.11 生效至服務工 作項目完成	文山木柵段一小段 757-1 等 12 筆地號土地都市更新事業規 劃方案	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 103.10.01 生效至服務工 作項目完成	汐止新峰段 1611 等 17 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	最近五年度財務資料(註 1)					當年度截至 108年3月31 日財務資料
	103 年	104 年	105 年	106 年	107 年	
流動資產	2,211,490	2,421,115	2,446,091	2,719,622	2,450,435	2,416,538
不動產、廠房及設備	51,270	49,886	49,067	47,649	51,211	50,629
無形資產	0	0	0	0	0	0
其他資產	103,088	105,198	91,319	86,846	144,052	146,015
資產總額	2,365,848	2,576,199	2,586,477	2,854,117	2,645,698	2,613,182
流動分配前	412,616	979,618	584,834	561,699	181,370	164,533
負債分配後	536,713	1,062,350	830,573	780,611	註 3	—
非流動負債	289,386	0	0	0	0	0
負債分配前	702,002	979,618	584,834	561,699	181,370	164,533
總額分配後	826,099	1,062,350	830,573	780,611	註 3	—
歸屬於母公司業主之權益	1,454,217	1,387,543	1,687,242	1,917,489	2,090,823	2,076,059
股本	827,315	827,315	847,862	973,812	1,000,000	1,000,000
資本公積	113,303	113,303	123,271	185,311	189,208	189,208
保留分配前	513,599	446,925	716,109	758,366	901,615	886,851
盈餘分配後	389,502	364,193	470,370	539,454	註 3	—
其他權益	0	0	0	0	0	0
庫藏股票	0	0	0	0	0	0
非控制權益	209,629	209,038	314,401	374,929	373,505	372,590
權益分配前	1,663,846	1,596,581	2,001,643	2,292,418	2,464,328	2,448,649
總額分配後	1,539,749	1,513,849	1,755,904	2,073,506	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 3：107 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	最近五年度財務資料(註 1)					當年度截至 108年3月31 日財務資料
	103 年度	104 年度	105 年度	106 年度	107 年度	
營業收入	714,394	291,422	1,383,871	1,220,023	1,164,271	1,067
營業毛利	297,320	102,979	601,301	485,117	503,701	724
營業損益	198,865	29,224	456,844	373,807	387,104	(15,680)
營業外收入及支出	9,596	33,991	5,356	3,745	25,840	121
稅前淨利	208,461	63,215	462,200	377,552	412,944	(15,559)
繼續營業單位本期淨利	200,823	57,392	457,279	348,524	386,925	(15,679)
停業單位損失	0	0	0	0	0	0
本期淨利(損)	200,823	57,392	457,279	348,524	386,925	(15,679)
本期其他綜合損益(稅後淨額)	363	(560)	0	0	0	0
本期綜合損益總額	201,186	56,832	457,279	348,524	386,925	(15,679)
淨利歸屬於母公司業主	201,194	57,983	351,916	256,496	364,199	(14,764)
淨利歸屬於非控制權益	(371)	(591)	105,363	92,028	22,726	(915)
綜合損益總額歸屬於母公司業主	201,557	57,422	351,916	256,496	364,199	(14,764)
綜合損益總額歸屬於非控制權益	(371)	(590)	105,363	92,028	22,726	(915)
每股盈餘	2.43	0.70	4.24	2.65	3.64	(0.15)

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	最近五年度財務資料(註 1)				
	103 年	104 年	105 年	106 年	107 年
流動資產	1,782,824	1,646,513	1,746,891	2,033,428	1,735,516
採用權益法之投資	160,883	181,486	230,552	269,326	278,261
不動產、廠房及設備	52,800	51,444	50,104	48,765	52,408
無形資產	0	0	0	0	0
其他資產	60,035	61,292	47,941	43,125	98,167
資產總額	2,056,542	1,940,735	2,075,488	2,394,644	2,164,352
流動分配前	312,769	553,092	388,146	477,055	73,429
負債分配後	436,866	635,824	602,385	671,817	註 3
非流動負債	289,556	100	100	100	100
負債分配前	602,325	553,192	388,246	477,155	73,529
總額分配後	726,422	635,924	602,485	671,917	註 3
股本	827,315	827,315	847,862	973,812	1,000,000
資本公積	113,303	113,303	123,271	185,311	189,208
保留分配前	513,599	446,925	716,109	758,366	901,615
盈餘分配後	389,502	364,193	501,870	953,128	註 3
權益分配前	1,454,217	1,387,543	1,687,242	1,917,489	2,090,823
總額分配後	1,330,120	1,304,811	1,473,003	2,112,251	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 3：107 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	最近五年度財務資料(註 1)				
	103 年	104 年	105 年	106 年	107 年
營業收入	714,965	291,997	695,250	607,700	1,021,408
營業毛利	270,205	92,420	358,875	272,167	433,308
營業損益	188,488	36,255	273,381	212,652	343,700
營業外收入及支出	20,365	27,535	78,536	59,506	42,105
稅前淨利	208,853	63,790	351,917	272,158	385,805
繼續營業單位 本期淨利	201,194	57,983	351,916	256,496	364,199
停業單位損失	0	0	0	0	0
本期淨利(損)	201,194	57,983	351,916	256,496	364,199
本期其他綜合損益 (稅後淨額)	363	(560)	0	0	0
本期綜合損益總額	201,557	57,423	351,916	256,496	364,199
每股盈餘	2.43	0.70	4.24	2.65	3.64

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)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
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
104 年	安侯建業聯合會計師事務所	黃柏淑、呂莉莉	無保留意見
105 年	安侯建業聯合會計師事務所	黃柏淑、呂莉莉	無保留意見
106 年	安侯建業聯合會計師事務所	黃明宏、呂莉莉	無保留意見
107 年	安侯建業聯合會計師事務所	黃明宏、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	最近五年度財務分析					當年度截至 108年3月31日
		103 年度	104 年度	105 年度	106 年度	107 年度	
財務結構 %	負債佔資產比率	29.67	38.03	22.61	19.68	6.86	6.30
	長期資金佔不動產、廠房及設備比率	3,809.70	3,200.46	4,079.41	4,811.05	4,812.11	4,836.46
償債能力 %	流動比率	535.97	247.15	418.25	484.18	1,351.07	1,468.73
	速動比率	141.59	49.95	94.09	142.01	211.83	139.06
	利息保障倍數	28.61	7.38	32.59	100.04	830.20	(188.74)
經營能力	應收款項週轉率(次)	7.86	612.87	295.16	8.86	8.60	0.25
	平均收現日數	46	1	1	41	42	358
	存貨週轉率(次)	0.26	0.11	0.41	0.39	0.34	0
	應付款項週轉率(次)	4.63	2.46	7.51	6.20	6.44	0
	平均銷貨日數	1,399	3,445	880	927	1,089	554,201
	不動產、廠房及設備週轉率(次)	13.89	5.76	27.97	25.23	23.55	0.02
	總資產週轉率(次)	0.32	0.12	0.54	0.45	0.42	0
獲利能力	資產報酬率(%)	9.35	2.66	18.19	12.93	14.08	(0.59)
	權益報酬率(%)	13.48	3.52	25.42	16.23	16.27	(0.64)
	稅前純益佔實收資本額比率(%)	25.20	7.64	54.51	38.77	41.29	(1.56)
	純益率(%)	28.11	19.69	33.04	28.57	33.23	(1,469.45)
	每股盈餘(元)	2.43	0.70	4.24	2.65	3.64	(0.15)
現金流量	現金流量比率(%)	110.65	註 2	116.25	46.36	116.09	註 2
	現金流量允當比率(%)	註 2	註 2	46.03	59.03	84.53	84.53
	現金再投資比率(%)	17.39	註 2	30.42	0.65	(0.34)	註 2
槓桿度	營運槓桿度	1.26	2.76	1.13	1.16	1.17	(0.02)
	財務槓桿度	1.04	1.51	1.03	1.01	1.00	0.99

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)負債佔資產比率：本期負債總額減少 68%及資產總額減少 7%，故該比率下降。
- (2)流動比率：本期流動資產減少 10%及流動負債減少 68%，故該比率上升。
- (3)速動比率：本期速動資產減少 52%及流動負債減少 68%，故該比率上升。
- (4)利息保障倍數：本期稅前純益減少 9%及利息費用減少 87%，故該倍數增加。
- (5)每股盈餘：本期稅後淨利增加 42%，故每股盈餘增加。
- (6)現金流量比率：本期營業活動淨現金流量減少 19%及流動負債減少 68%，故該比率上升。
- (7)現金流量允當比率：最近 5 年度營業活動淨現金流量增加 44%，故該比率上升。
- (8)現金再投資比率：(本期營業活動淨現金流量-現金股利)減少 157%，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		年度	最近五年度財務分析				
			103 年度	104 年	105 年	106 年	107 年
財務結構 %	負債佔資產比率		29.29	28.50	18.71	19.93	3.40
	長期資金佔不動產、廠房及設備比率		3,302.60	2,697.39	3,367.68	3,932.31	3,989.70
償債能力 %	流動比率		570.01	297.69	450.06	426.25	2,363.53
	速動比率		137.80	58.03	90.82	78.22	244.61
	利息保障倍數		29.50	10.21	60.76	73.59	948.92
經營能力	應收款項週轉率 (次)		7.81	257.38	199.30	4.46	7.56
	平均收現日數		47	1	2	82	48
	存貨週轉率 (次)		0.30	0.15	0.25	0.22	0.37
	應付款項週轉率 (次)		6.21	8.73	20.76	5.33	8.97
	平均銷貨日數		1,198	2,447	1,459	1,627	985
	不動產、廠房及設備週轉率 (次)		13.38	5.60	13.69	12.29	20.19
	總資產週轉率 (次)		0.35	0.15	0.35	0.27	0.45
獲利能力	資產報酬率 (%)		10.12	3.19	17.77	11.62	15.99
	權益報酬率 (%)		14.53	4.08	22.89	14.23	18.17
	稅前純益佔實收資本額比率 (%)		25.24	7.71	41.51	27.95	38.58
	純益率 (%)		28.14	19.86	50.62	42.21	35.66
	每股盈餘 (元)		2.43	0.70	4.24	2.65	3.64
現金流量	現金流量比率 (%)		218.51	註 2	70.16	3.15	555.47
	現金流量允當比率 (%)		註 2	18.39	80.59	60.36	123.84
	現金再投資比率 (%)		32.55	註 2	11.23	(10.38)	10.17
槓桿度	營運槓桿度		1.18	1.95	1.15	1.16	1.11
	財務槓桿度		1.04	1.24	1.02	1.02	1.00

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、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一〇七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
本公司一〇八年股東常會

監察人：朱 寶 奎

大觀投資顧問股份有限公司
代表人：許 志 豪

阮 浩 維

中 華 民 國 一〇八 年 二 月 二 十 三 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一〇七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
本公司一〇八年股東常會

監察人：朱 寶 奎

大觀投資顧問股份有限公司
代表人：許 志 豪

阮 浩 維

中 華 民 國 一〇八 年 五 月 六 日

四、最近年度財務報告：

請詳 54~96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 97~130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情事，對公司財務狀況之影響：無。

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	107 年	106 年	差異		說明
			金額	%	
流動資產	2,450,435	2,719,622	(269,187)	(9.90)	
不動產、廠房及設備	51,211	47,649	3,562	7.48	
其他資產	144,052	86,846	57,206	65.87	註 1
資產總額	2,645,698	2,854,117	(208,419)	(7.30)	
流動負債	181,370	561,699	(380,329)	(67.71)	註 2
非流動負債	0	0	0	—	
負債總額	181,370	561,699	(380,329)	(67.71)	
股本	1,000,000	973,812	26,188	2.69	
資本公積	189,208	185,311	3,897	2.10	
保留盈餘	901,615	758,366	143,249	18.89	
非控制權益	373,505	374,929	(1,424)	(0.38)	
權益總額	2,464,328	2,292,418	171,910	7.50	

重大變動項目分析如下：

註 1：係合建保證金增加 60,692 仟元所致。

註 2：係借款減少 122,000 仟元及預收房地款減少 160,992 仟元所致。

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	107 年度	106 年度	差異		說明
			金額	%	
營業收入	1,164,271	1,220,023	(55,752)	(4.57)	
營業成本	660,570	734,906	(74,336)	(10.12)	
營業毛利	503,701	485,117	18,584	3.83	
營業費用	116,597	111,310	5,287	4.75	
營業淨利	387,104	373,807	13,297	3.56	
營業外收入及支出	25,840	3,745	22,095	589.99	註 1
稅前淨利	412,944	377,552	35,392	9.37	
所得稅費用	26,019	29,028	(3,009)	(10.37)	
本期淨利	386,925	348,524	38,401	11.02	
其他綜合損益	0	0	0	—	
本期綜合損益總額	386,925	348,524	38,401	11.02	

(一)增減比例變動分析說明：

註 1：主係管理服務收入較上期增加 15,912 仟元所致。

- (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、工業廠辦等產品，預估 108 年銷售住宅商品「綠意皇邑」6 戶(105.06 完工)、興安段 9 戶(108.08 完工)、七堵 C18 戶(108.08 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	107 年 12 月 31 日	106 年 12 月 31 日	增(減)比例
現金流量比率	116.09%	46.36%	150.41%
現金流量允當比率	84.53%	59.03%	43.20%
現金再投資比率	(0.34%)	0.65%	(152.31%)

註 1：營業活動淨現金流量較上期減少 49,862 仟元。

註 2：流動性不足之改善計劃：將適時辦理籌資或銀行借款支應。

(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
162,262	351,960	333,392	180,830	—	—
1.本年度現金流量變動情形分析：					
(1)營業活動：預計完工結轉可銷售房地收入幅度大於投入工程之支出，致為淨現金流入。					
(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	本期認列投資利益 5,157 仟元。	—	—
東聯開發(股)公司	120,000	結合相關領域專業夥伴共同投資	本期認列投資利益 13,681 仟元。	—	—

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	13,800,000
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	455,400	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	7,866,000股	17.27%
	董 事	綠意開發(股)公司 代表人：陳秋忠	16,560,000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	8,280,000股	18.18%
	董 事	森城建設(股)公司 代表人：莊榮煌	8,280,000股	18.18%
	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	50,000	172,043	87,759	84,284	174,824	(9,061)	(6,976)	(1.40)
東聯開發	455,400	609,014	22,076	586,938	143,446	35,832	35,713	0.78

(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

合併公司民國一〇七年度(自一〇七年一月一日至一〇七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：民國一〇八年二月二十二日

(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：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，發生證交法第三十六條第三項第二款所定對股東權益或證券價格有重大影響之事項：無。

綠意開發股份有限公司

董事長：許燈城