

股票代碼：2596



ReaLy

綠意開發股份有限公司

ReaLy Development & Construction Corp.

108年度年報



刊印日期：中華民國一〇九年五月十四日
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

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、黃柏淑 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	23
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	27
四、海外存託憑證辦理情形	27
五、員工認股權憑證辦理情形	27
六、限制員工權利新股辦理情形	27
七、併購或受讓他公司股份發行新股辦理情形	27
八、資金運用計劃執行情形	27
伍、營運概況	
一、業務內容	28
二、市場及產銷概況	35
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	43

四、環保支出資訊	43
五、勞資關係	43
六、重要契約	45
陸、財務概況	
一、最近五年度簡明資產負債表及損益表	48
二、最近五年度財務分析	50
三、最近年度財務報告之監察人查核報告	52
四、最近年度財務報告	53
五、最近年度經會計師查核簽證之公司個體財務報告	53
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	53
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	129
二、財務績效	129
三、現金流量	130
四、最近年度重大資本支出對財務業務之影響	130
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	130
六、風險事項分析評估	130
七、其他重要事項	132
捌、特別記載事項	
一、關係企業相關資料	133
二、最近年度及截至年報刊印日止，私募有價證券辦理情形	134
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	134
四、其他必要補充說明事項	134
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	135

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、108 年度營業報告：

房市延續一整年來的溫和向上趨勢，108年第4季是購屋旺季，加上台商回流效應帶動不動產交易熱絡，因此使交易量成長。目前房市還是以自住需求為主，聯徵中心統計，最新至108年11月底的自住客占比約八成八。據內政部統計處最新資料顯示，108年全國建照核發量達14.8萬戶，創下近25年新高，開工量也同步增加，全國住宅類開工量達11.6萬戶、年增14%，同步創下98年統計以來新高，反應市場景氣快速回溫，全台住宅建照與開工量同步走高，且推案熱區出現南向趨勢。

本公司108年在台北市文山區興隆路三段304巷綠意仙跡及基隆市七堵區泰安路綠意東居A、B、C區等住宅大樓案銷售均穩定去化中，並掌握經濟部工業局及新北市經發局為鼓勵民間加速投資、強化產業用地使用效能所推動工業區立體化方案，取得新北市土城區員仁段(永寧捷運站1號出口北側)、土城區大安段(環狀線捷運土城區LG12出口旁)及中壢工業區中工段(中園路東側)等工業用地，並申請工業區立體化新增投資獎勵，增加土地開發效益；另桃園龍潭興建中錢龍廠辦大樓今年完工，可及時供應台商與未登記工廠設廠之需求。

(一)108年度營業計畫實施成果：

本公司108年度個體營業收入淨額332,403仟元，較107年度營業收入淨額1,021,408仟元減少689,005仟元；稅後淨利41,379仟元，較107年度之稅後淨利364,199仟元減少322,820仟元。109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		108年度	107年度
財務 收支	營業收入	332,403	1,021,408
	營業毛利	84,061	433,308
	營業淨利	41,479	343,700
	本期淨利	41,379	364,199
獲利 能力	資產報酬率%	1.72	15.99
	權益報酬率%	2.06	18.17
	稅前純益佔實收資本額比率%	4.92	38.58
	純益率%	12.45	35.66
	每股盈餘(元)	0.41	3.64

註：108年度盈餘尚未決議分派。

合併資訊

單位：新台幣仟元

項 目		108年度	107年度
財務 收支	營業收入	331,820	1,164,271
	營業毛利	114,437	503,701
	營業淨利	51,085	387,104
	本期淨利	41,594	386,925
獲利 能力	資產報酬率%	1.45	14.08
	權益報酬率%	1.74	16.27
	稅前純益佔實收資本額比率%	5.37	41.29
	純益率%	12.54	33.23
	每股盈餘(元)	0.41	3.64

註：108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最佳三得，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、109年度營業計畫與目標：

本公司除台北市文山區興隆路三段304巷「綠意仙跡」及基隆市七堵區泰安路「綠意東居」住宅大樓案零星餘屋持續銷售外，預計今年8月完工的桃園市龍潭區中豐路「綠意錢龍」廠辦大樓案亦將加入銷售行列。近期新北市土城區永寧捷運站1號出口北側、環狀線捷運土城區LG12出口及中壢工業區中園路廠辦大樓個案將陸續推出；另桃園市龜山區萬壽路二段工業區土地將直接出售，已有客群議價中，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，以都市更新或危老重建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：

為因應時程獎勵落日、降低衝擊，立法院已三讀通過「都市危險及老舊建築物加速重建條例修正草案」，條文明定在原定3年的容積獎勵時程屆期後，未來5年逐年遞減給予緩衝，除了時程容積獎勵外，也增定規模容積獎勵的項目。去年都市更新、危老重建核定受理案件，其中危老受理案件已達433案、都市更新核定案計102案，總計高達535案，不僅超越蔡英文總統訂定之目標320件，尤其都市更新案過去每年以44案速度進行，去年一舉突破百件，實施進度大舉超前。

近期新冠肺炎疫情擴大蔓延至全球，已對全球經濟造成嚴重影響，主要國際機構相繼下修今年全球經濟成長預測值，恐為金融海嘯以來新低。惟疫情後續發展尚未明朗，短期內可能加劇對全球貿易、投資、消費之衝擊，對我國整體經濟之影響，亟需密切注意並妥為因應，92年SARS時期，受產業外移與房價先前大幅飆漲影響，房價一度暴跌，當時銀行逾放比與房貸利率較之今日都有天壤之別，SARS時期房價暴跌的歷史不會重演，且此次臺灣疫情控制遠優於各國，並未封城、停工停產，而臺灣對大陸觀光客的依賴度降低，待疫情舒緩後，房市將回歸基本面，估計新冠肺炎疫情對房市影響程度應有限。政府已制定防疫特別條例，推動防疫、紓困及振興相關措施，以確保國人健康及產業經濟穩健；同時，將加快、加速、加大推動公共建設與督促執行效率，扮演經濟火車頭角色，進一步提升經濟成長動能。

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

經理人 許燈城

會計主管 林秀娟



敬啟



貳、公司簡介

一、設立日期

民國 90 年 5 月 4 日

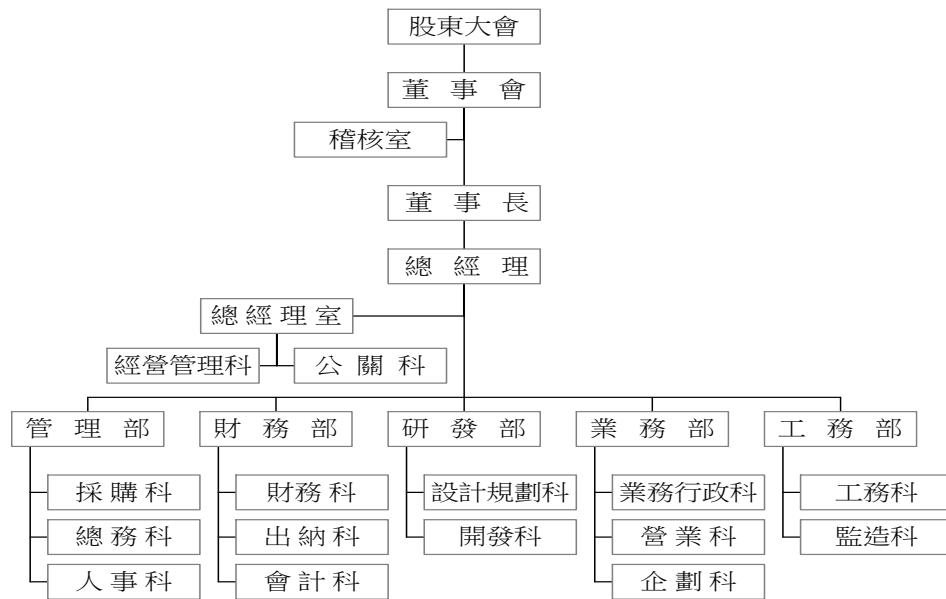
二、公司沿革

- 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。9月榮獲2019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109年：1月推出廠辦型個案「綠意錢龍廠辦專區」立體廠辦大樓。

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

109 年 4 月 20 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		備註
							股數 (仟股)	持股 比率	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	
董事長	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 維王投資有限公司董事長	監察人	許志豪	父子 註
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 維王投資有限公司董事長	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%	12,580	12.58%	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	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)公司董事長	-	-	-
獨立 董事	中華民國	宋清泉	男	106.06.16	3 年	95.08.16	-	-	-	-	-	-	-	-	國立政治大學政研所碩士 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	方鴻壽	男	106.06.16	3 年	95.08.16	-	-	-	-	-	-	-	-	美國紐約大學法學碩士 喬治華盛頓大學比較法學碩士 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 云兵電子(股)公司總經理特助	高點文化教育機構 講師 耀仁營造(股)公司總經理特助 日堃不動產投資顧問(股)公司監察人 大觀投資顧問(股)公司監察人	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	-	-	-

註：目前除許董事長外其餘 4 席董事均無兼任經理人或員工之情形。

本公司董事長許燈城先生代表日堃不動產投資顧問(股)公司為綠意開發最大股東且完全未有設質，自是對股東之合法權益益茲在茲。另許燈城先生於建築業界有極其豐富之經驗，戮力本業，謹守公司治理、正直不阿；為公司全體同仁之表率，心誠悅服。由許燈城先生擔任總經理一職，最能領導同仁，創造股東之合法利益。若因於成規強行要求董事長與總經理須分別由不同人擔任，反可能有損於公司及其他利害關係人。

108 年 12 月 31 日止員工 17 人，全體董監 7 人，平均每 3 位員工即對應一位董監事，現況已可收公司治理之效，未來擬再增加獨立董事席次。

2. 董事、監察人屬法人股東者，其主要股東

109年4月20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(99.8%)
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

109年4月20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	11	12	
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	

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(但如為公司與其母公司、子公司或屬同一母公司之子公司依本法或當地國法令設置之獨立董事相互兼任者，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數 1% 以上或持股前十名之自然人股東。
- (4) 非(1)所列之經理人或(2)、(3)所列人員之配偶、二親等以內親屬或三親等以內直系血親親屬。
- (5) 非直接持有公司已發行股份總數 5% 以上、持股前五名或依公司法第 27 條第 1 項或第 2 項指派代表人擔任公司董事或監察人之法人股東之董事、監察人或受僱人(但如為公司與其母公司、子公司或屬同一母公司之子公司依本法或當地國法令設置之獨立董事相互兼任者，不在此限)。
- (6) 非與公司之董事席次或有表決權之股份超過半數係由同一人控制之他公司董事、監察人或受僱人(但如為公司或其母公司、子公司或屬同一母公司之子公司依本法或當地國法令設置之獨立董事相互兼任者，不在此限)。
- (7) 非與公司之董事長、總經理或相當職務者互為同一人或配偶之他公司或機構之董事(理事)、監察人(監事)或受僱人(但如為公司與其母公司、子公司或屬同一母公司之子公司依本法或當地國法令設置之獨立董事相互兼任者，不在此限)。
- (8) 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 5% 以上股東(但特定公司或機構如持有公司已發行股份總數 20% 以上，未超過 50%，且為公司與其母公司、子公司或屬同一母公司之子公司依本法或當地國法令設置之獨立董事相互兼任者，不在此限)。
- (9) 非為公司或關係企業提供審計或最近二年取得報酬累計金額未逾新臺幣 50 萬元之商務、法務、財務、會計等相關服務之專業人士、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。但依證券交易法或企業併購法相關法令履行職權之薪資報酬委員會、公開收購審議委員會或併購特別委員會成員，不在此限。
- (10) 未與其他董事間具有配偶或二親等以內之親屬關係。
- (11) 未有公司法第 30 條各款情事之一。
- (12) 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、副總經、協理、各部門及分支機構主要主管資料

109 年 4 月 20 日

職稱	國籍	姓名	性別	就任日期	持股份		配偶、未成年子女持股份		利用他人名義持有股份		主要經(學)歷	目前兼任其他公司之職務	具配偶或二親等以內關係之經理人			備註
					股數 (仟股)	持股份 比率	股數 (仟股)	持股份 比率	股數 (仟股)	持股份 比率			職稱	姓名	關係	
總經理	中華民國	許煜城	男	900701	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 日登不動產投資顧問(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	-	-	-	註
副總經理	中華民國	陳秋忠	男	900701	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 英辰科技(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	1010301	-	-	25	0.02%	-	-	東海大學國際貿易系 泛亞不動產估價師事務所發證估價師 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估價師	麗業不動產估價師事務所發證估價師	-	-	-	-
業務部 協理	中華民國	拜慈偉	男	1070803	45	0.04%	-	-	-	-	松山工農園藝科 台橋廣告(股)公司業務副總 鍾力建設(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	1070803	227	0.23%	9	0.01%	-	-	東京大學企管系 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 協理	中華民國	徐育俊	男	1070803	208	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	960426	184	0.18%	75	0.08%	-	-	岡山高中 九億實業(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	950724	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)公司稽核專員 倚天資訊(股)公司稽核主任	無	-	-	-	-

註：本公司董事長許煜城先生代表日登不動產投資顧問(股)公司為綠意開發最大股東且完全未有設質，自是對股東之合法權益念茲在茲。另許煜城先生於建築業界有極其豐富之經驗，戮力本業，謹守公司治理、正直不阿；為公司全體同仁之表率、心誠悅服。由許煜城先生擔任總經理一職，最能領導同仁，創造股東之合法利益。若因於成規強行要求董事長與總經理須分別由不同人擔任，反可能有損於公司及其他利害關係人。108年12月31日止員工17人，全體董監7人，平均每3位員工即對應一位董監事，現況已可收公司治理之效，未來擬再增加獨立董事席次。

三、一〇八年度給付董事、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		領取來自子公司以外轉投資事業或母公司酬金								
		報酬		退職退休金		董事酬勞		業務執行費用(D)		薪資、獎金及特支費等(E)			退職退休金		員工酬勞					
		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	股票金額		現金金額	本公司	股票金額	現金金額	財務報告內所有公司	股票金額	現金金額	
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	101	240	240	0.82%	0.82%	3,053	4,218	0	0	70	81	0	8.37%	11.21%	無
董事	常春投資有限公司 代表人：陳秋芳	0	0	0	0	101	240	240	0.82%	0.82%	240	240	0	0	0	0	0	1.40%	1.40%	無
董事	海寧投資顧問(股)公司 代表人：沈國浩	0	0	0	0	100	240	240	0.82%	0.82%	0	0	0	0	0	0	0	0.82%	0.82%	無
獨立董事	宋清泉	0	0	0	0	50	280	280	0.80%	0.80%	0	0	0	0	0	0	0	0.80%	0.80%	無
獨立董事	方鳴濤	0	0	0	0	50	280	280	0.80%	0.80%	0	0	0	0	0	0	0	0.80%	0.80%	無

1.獨立董事酬金依給付政策、制度與規模，並依所擔負之職責、風險、投入時間等因素支付酬金

本公司董事酬金除依章程規定提撥之董事酬勞及車馬費外，並無其他報酬及退職退休金，董事酬勞之分派係依個別董事(獨立董事)對公司營運參與之程度及貢獻度議定之。於一般情況下，獨立董事就其專業及經驗對本公司各項營運議題(財務、會計、法規、經營計畫等)提出其意見，並於董事會議中充分討論達成共識。如經營上未有特殊重大議題，獨立董事無須投入額外資源，若有特殊重大議題另須投入額外資源研付或聘請專家諮詢，則依個案需求增加其給付酬金。本公司謹守本業，營運性質單純，目前並無具高度營業風險之特殊重大議題，故獨立董事投入適當時間即可充分因應本公司之營業風險，是以本年度依照年終結餘分配政策分別給付獨立董事50仟元之酬金。

2.除上表揭露外，108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
	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、方鳴濤	陳秋芳、沈國皓、宋清泉、方鳴濤
低於1,000,000元				
1,000,000元(含)~2,000,000元(不含)	-	-	-	-
2,000,000元(含)~3,500,000元(不含)	-	-	-	-
3,500,000元(含)~5,000,000元(不含)	-	-	-	-
5,000,000元(含)~10,000,000元(不含)	-	-	-	-
10,000,000元(含)~15,000,000元(不含)	-	-	-	-
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		領取來自子 公司以外轉 投資事業或 母公司酬金
		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	50	50	240	240	0.70%	0.70%	無
監察人	朱寶奎	0	0	50	50	240	240	0.70%	0.70%	無
監察人	阮浩維	0	0	0	0	180	180	0.44%	0.44%	無

註：阮浩維 108.10.04 解任

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1,000,000元	許志豪、朱寶奎、阮浩維	許志豪、朱寶奎、阮浩維
1,000,000元(含)~2,000,000元(不含)	-	-
2,000,000元(含)~3,500,000元(不含)	-	-
3,500,000元(含)~5,000,000元(不含)	-	-
5,000,000元(含)~10,000,000元(不含)	-	-
10,000,000元(含)~15,000,000元(不含)	-	-
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(%)		領取來自 子公司以 外轉投資 事業或母 公司酬金
		本公司	財務報 告內所 有公司	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	1,914	2,804	0	0	1,139	1,415	70	0	81	0	7.55%	10.39%	無
副總經理	陳秋忠	1,902	1,902	108	108	157	157	70	0	70	0	5.41%	5.41%	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1,000,000元	-	-
1,000,000元(含)~2,000,000元(不含)	-	-
2,000,000元(含)~3,500,000元(不含)	許燈城、陳秋忠	陳秋忠
3,500,000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	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 109 年4月20 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	300	300	0.73%
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(108 年取得 107 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	1,582
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給付本公司董事、監察人、總經理及副總經理等之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給付本公司董事、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	
	108 年度	107 年度
董事	4.06%	1.14%
監察人	1.84%	0.49%
總經理及副總經理	15.80%	2.03%

108 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 107 年度增加，主係 108 年度稅後純益較 107 年度減少 322,820 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。

一〇八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：許燈城	6	0	100%	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	5	1	83%	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
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。
109/03/06	第七屆第十二次	修訂「公司章程」部分條文案。 修訂「董事會議事規則」、「董事及監察人選舉辦法」部分條文案。 修訂「取得或處分資產處理程序」、「衍生性商品交易處理程序」、「資金貸與他人作業程序」、「背書保證作業程序」部分條文案。
109/05/06	第七屆第十三次	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：

日期	董事姓名	議案內容	應利益迴避原因	參與表決情形
109/03/06	全體董事	本公司108年度董監酬勞案	涉及董事自身利益	依法迴避未參與表決
109/03/06	許燈城	本公司108年度員工酬勞與經理人年終獎金發放案	兼任本公司總經理	依法迴避未參與表決

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

- 本公司本屆董事係於106.06.16全面改選，董事於106.06.16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。
- 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。
- 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108.08.02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	國泰世華產物保險(股)公司	96,000,000	107.06.12~108.06.12	新保
2	全體董監事及經理人	國泰世華產物保險(股)公司	92,400,000	108.06.12~109.06.12	續保

- 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108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，考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108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)，108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51小時，本公司董事、監察人及經理人108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	108.07.26	社團法人公司治理專業人員協會	董事會效能與薪酬研討會	3
		108.08.20	中華民國公司經營發展協會	「導公司治理與社會責任於企業文化」講座	3
董事	陳秋芳	108.04.23	財團法人中華公司治理協會	最新公司治理藍圖下的董事責任與風險管理	3
		108.10.21	財團法人中華公司治理協會	資訊安全治理的趨勢與挑戰	3
董事	沈國皓	108.07.03	中華民國公司經營發展協會	108 年企業併購暨公司治理實務運作	3
		108.08.21	中華民國證券商業同業公會	企業及高資產人士應關心之最新稅務法令【公司治理】	3
獨立董事	宋清泉	108.11.06	財團法人中華民國會計研究發展基金會	主管機關要求企業設置「獨立董事」與「審計委員會」之稽核法遵實務	6
獨立董事	方鳴濤	108.07.31	財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心	上櫃與櫃公司內部人股權宣導說明會	3
		108.08.06	財團法人中華公司治理協會	海外資金回台,經濟實質法案與產業創新條例修正案	3
監察人	朱寶奎	108.02.19	財團法人中華公司治理協會	2019 全球趨勢分析-風險與機會	1
		108.05.08	財團法人中華公司治理協會	整合環境、社會、公司治理要素於投資的重要性-安本標準投資管理觀點	1
		108.08.27	財團法人中華公司治理協會	人工智慧在台灣,產業轉型的契機與挑戰	1
		108.11.27	財團法人中華公司治理協會	第 15 屆公司治理國際論壇	6
		108.03.07	中華民國證券暨期貨市場發展基金會	洗錢防制與法令遵循探討	3
監察人	阮浩維	108.03.07	中華民國證券暨期貨市場發展基金會	108 年董事會及股東會應注意事項	3
		108.07.26	社團法人公司治理專業人員協會	董事會效能與薪酬研討會	3
監察人	許志豪	108.07.26	社團法人公司治理專業人員協會	董事會效能與薪酬研討會	3
		108.08.20	中華民國公司經營發展協會	「導公司治理與社會責任於企業文化」講座	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

一〇八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	2	33%	連任 解任日期：108.10.04
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」，充份揭露公司治理情形。
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，並將於109年配合股東會董事改選後設置審計委員會。
(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。
(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？	✓		108年度之績效評估結果業於109.03.06董事會決議通過，並作為薪酬及續任之參考。
(三)公司是否訂定董事會績效評估辦法及其評估方式，每年並定期進行績效評估，且將績效評估之結果提報董事會，並運用於個別董事薪資報酬及提名續任之參考？	✓		本公司參照中華民國會計師執業道德規範公報第十號「正直、公正客觀及獨立性」制定會計師獨立性評估表，並取具會計師出具之獨立性聲明，由董事會每年評估簽證會計師之獨立性。108年度之獨立性評估業於109.03.06董事會決議通過。
(四)公司是否定期評估簽證會計師獨立性？	✓		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。
四、上市上櫃公司是否配置適任及適當人數之公司治理人員，並指定公司治理主管，負責公司治理相關事務(包括但不限於提供董事、監察人執行業務所需資料、協助董事、監察人遵循法令、依法辦理董事會及股東會之會議相關事宜、製作董事會及股東會議事錄等)？	✓		本公司實收資本額10億元未達20億元，依法不需設置公司治理主管。
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。
六、公司是否委任專業股務代辦機構辦理股東會事務？	✓		本公司已委任富邦證券股份有限公司辦理股東會事務。
七、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)公司是否架設網站，揭露財務業務及公司治理資訊？	✓		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	
(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。
(三)公司是否於會計年度終了後兩個月內公告並申報年度財務報告,及於規定期限前提早公告並申報第一、二、三季財務報告與各月份營運情形?		✓	本公司目前均於規定期限當日公告申報年度財務報告及第一、二、三季財務報告、月份營運情形。
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。 2. 投資者關係 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。 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(130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事及監察人購買董事及監察人責任保險,藉助董事及監察人保險移轉因董事及監察人之過失或不當行為所造成之風險。

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 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2人朱寶奎、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。
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5屆公司治理評鑑結果，本公司得分51.71排序於上櫃組66%~80%，針對未能得分指標說明如下： 已改善者 1.題號29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？ →106年報P11→其他應記載事項1(2)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 107年報P11→其他應記載事項1(2)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 2.題號217公司董事會是否定期(至少一年一次)評估簽證會計師獨立性，並於年報詳實揭露評估程序？ →已制定會計師獨立性評估表，並取具會計師出具之獨立性聲明。108年度之獨立性評估業於109.02.19董事會決議通過。 3.題號222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？ →105.08.05董事會通過董事會績效評估辦法，106年報P11→其他應記載事項3(3)定期執行董事會績效評估 未來規劃在公司網站揭露 4.題號226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董事會報告事項-附件十一董監責任保險報告、108.02.22董事會報告事項-附件十一董監責任保險報告、108.08.02董事會報告事項-附件八董監責任保險報告 5.題號316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？ →106年報P26已揭露、107年報P25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 6.題號414公司網站或年報是否揭露所辨別之利害關係人身份、關注議題、溝通管道與回應方式？ →公司網站投資人專區/利害關係人專區)已揭露 7.題號415公司網站或年報是否揭露所制訂之誠信經營政策，明訂具體作法與防範不誠信行為方案？ →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(公司治理)已揭露 8.題號416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22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？ →106年報P11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 2.題號410公司年報及網站是否揭露員工工作環境與人身安全之保護措施？→未來規劃在公司年報及網站揭露			

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
		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、財 務、會計 或公司業 務所需之 工作經驗	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10		
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(但如為公司與其母公司、子公司或屬同一母公司之子公司依本法或當地國法令設置之獨立董事相互兼任者，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數1%以上或持股前十名之自然人股東。
- (4) 非(1)所列之經理人或(2)、(3)所列人員之配偶、二親等以內親屬或三親等以內直系血親親屬。
- (5) 非直接持有公司已發行股份總數5%以上、持股前五名或依公司法第27條第1項或第2項指派代表人擔任公司董事或監察人之法人股東之董事、監察人或受僱人(但如為公司與其母公司、子公司或屬同一母公司之子公司依本法或當地國法令設置之獨立董事相互兼任者，不在此限)。
- (6) 非與公司之董事席次或有表決權之股份超過半數係由同一人控制之他公司董事、監察人或受僱人(但如為公司或其母公司、子公司或屬同一母公司之子公司依本法或當地國法令設置之獨立董事相互兼任者，不在此限)。
- (7) 非與公司之董事長、總經理或相當職務者互為同一人或配偶之他公司或機構之董事(理事)、監察人(監事)或受僱人(但如為公司與其母公司、子公司或屬同一母公司之子公司依本法或當地國法令設置之獨立董事相互兼任者，不在此限)。
- (8) 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5%以上股東(但特定公司或機構如持有公司已發行股份總數20%以上，未超過50%，且為公司與其母公司、子公司或屬同一母公司之子公司依本法或當地國法令設置之獨立董事相互兼任者，不在此限)。
- (9) 非為公司或關係企業提供審計或最近二年取得報酬累計金額未逾新臺幣50萬元之商務、財務、會計等相關服務之專業人士、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。但依證券交易法或企業併購法相關法令履行職權之薪資報酬委員會、公開收購審議委員會或併購特別委員會成員，不在此限。
- (10) 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
一〇八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：

履行社會責任情形及與上市上櫃公司企業社會責任實務守則差異情形及原因

評估項目	運作情形(註1)		與上市上櫃公司企業社會責任實務守則差異情形及原因
	是	否	
一、公司是否依重大性原則，進行與公司營運相關之環境、社會及公司治理議題之風險評估，並訂定相關風險管理政策或策略？(註3)		✓	公司並未進行與公司營運相關之環境、社會及公司治理議題之風險評估，亦未訂定相關風險管理政策或策略。
二、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。
三、環境議題			
(一)公司是否依其產業特性建立合適之環境管理制度？		✓	本公司致力於本業經營，並無訂定書面環境管理制度。
(二)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。
(三)公司是否評估氣候變遷對企業現在及未來的潛在風險與機會，並採取氣候相關議題之因應措施？		✓	本公司並未評估氣候變遷對企業現在及未來的潛在風險與機會。
(四)公司是否統計過去兩年溫室氣體排放量、用水量及廢棄物總重量，並制定節能減碳、溫室氣體減量、減少用水或其他廢棄物管理之政策？		✓	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，進行各項相關環保法規。
四、社會議題			
(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」。
(二)公司是否訂定及實施合理員工福利措施(包括薪酬、休假及其他福利等)，並將經營績效或成果適當反映於員工薪酬？		✓	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。
(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。
(四)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。
(五)對產品與服務之顧客健康與安全、客戶隱私、行銷及標示，公司是否遵循相關法規及國際準則，並制定相關保護消費者權益政策及申訴程序？	✓		房地銷售契約之訂定均依相關法規，並訂有售後服務作業，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，並提供客戶、消費者、供應商等申訴信箱。
(六)公司是否訂定供應商管理政策，要求供應商在環保、職業安全衛生或勞動人權等議題遵循相關規範，及其實施情形？		✓	本公司與主要供應商之契約，目前並未包含環保、職業安全衛生或勞動人權等議題遵循相關規範。
五、公司是否參考國際通用之報告編製準則或指引，編製企業社會責任報告書等揭露公司非財務資訊之報告書？前揭報告書是否取得第三方驗證單位之確信或保證意見？		✓	本公司並未編製企業社會責任報告書。
六、公司如依據「上市上櫃公司企業社會責任實務守則」定有本身之企業社會責任守則者，請敘明其運作與所定守則之差異情形：無重大差異。			
七、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，。			

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	
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。			
108.01 贊助新北市盲人福利協會20,000。 108.03 協助基隆市七都區泰安路二巷及四巷部分巷道開闢與拓寬工程。 108.03 贊助李澤藩藝術教育基金會100,000。 108.10 贊助創世社會福利基金會50,000。 108.11 贊助基隆七堵草瀝清水岩清水祖師廟廁所整建工程。			

註1：運作情形如勾選「是」，請說明所採行之重要政策、策略、措施及執行情形；運作情形如勾選「否」，請解釋原因並說明未來採行相關政策、策略及措施之計畫。

註2：公司已編製企業社會責任報告書者，運作情形得註明查閱企業社會責任報告書方式及索引頁次替代之。

註3：重大性原則係指有關環境、社會及公司治理議題對公司投資人及其他利害關係人產生重大影響者。

(六)公司履行誠信經營情形及採行措施：

履行誠信經營情形及與上市上櫃公司誠信經營守則差異情形及原因

評估項目	運作情形(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)公司是否制定經董事會通過之誠信經營政策，並於規章及對外文件中明示誠信經營之政策、作法，以及董事會與高階管理階層積極落實經營政策之承諾？	✓		無重大差異。
(二)公司是否建立不誠信行為風險之評估機制，定期分析及評估營業範圍內具較高不誠信行為風險之營業活動，並據以訂定防範不誠信行為方案，且至少涵蓋「上市上櫃公司誠信經營守則」第七條第二項各款行為之防範措施？		✓	審慎評估中。
(三)公司是否於防範不誠信行為方案內明定作業程序、行為指南、違規之懲戒及申訴制度，且落實執行，並定期檢討修正前揭方案？		✓	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定誠信行為條款？	✓		無重大差異。
(二)公司是否設置隸屬董事會之推動企業誠信經營專責單位，並定期(至少一年一次)向董事會報告其誠信經營政策與防範不誠信行為方案及監督執行情形？		✓	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？		✓	審慎評估中。

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	
(四)公司是否為落實誠信經營已建立有效的會計制度、內部控制制度，並由內部稽核單位依不誠信行為風險之評估結果，擬訂相關稽核計畫，並據以查核防範不誠信行為方案之遵循情形，或委託會計師執行查核？		✓	本公司訂有會計制度、內部控制制度，稽核依據年度稽核計畫執行各項查核作業，定期檢視及修正其有效性。但尚未有查核防範不誠信行為方案之遵循情形，或委託會計師執行查核。
(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
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。
(二)公司是否訂定受理檢舉事項之調查標準作業程序、調查完成後應採取之後續措施及相關保密機制？	✓		本公司訂有「檢舉不法制度」，明訂檢舉管道及處理流程。
(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。
四、加強資訊揭露			
(一)公司是否於其網站及公開資訊觀測站，揭露其所定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。
五、公司如依據「上市上櫃公司誠信經營守則」定有本身之誠信經營守則者，請敘明其運作與所定守則之差異情形：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之重要資訊：

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：109年3月6日

本公司民國108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108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109年3月6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)一〇八年度及截至年報刊印日止，公司及其內部人員依法被處罰，或公司對其內部人員違反內部控制制度規定之處罰，其處罰結果可能對股東權益或證券價格有重大影響者，應列明其處罰內容、主要缺失與改善情形：無。

(十一)一〇八年度及截至年報刊印日止，股東會及董事會之重要決議：

1. 108年度股東會之重要決議

日期	重要決議事項	執行情形
108/06/21	承認事項 一、本公司 107 年度決算表冊案。 二、本公司 107 年度盈餘分配案。	已訂定 108.07.23 為除息基準日，並於 108.08.20 發放現金股利。

2. 108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
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年度年終獎金發放款案。 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。
108/08/02	討論事項： 一、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。
108/11/01	承認事項 一、本公司以合建方式簽約取得新北市土城區大安段591地號土地進行開發案。 二、本公司以買斷方式簽約取得桃園市中壢區中工段317地號土地及89-94建號等6筆登記建物進行開發案。 討論事項 一、本公司108年度董監酬勞及經理人員工酬勞分配案。 二、本公司108年度經理人年終獎金發放款案。 三、本公司109年營運計劃案。 四、109年度稽核計劃。 五、本公司因營運週轉需要擬向彰化銀行西松分行申請融資案。
109/03/06	討論事項 一、本公司108年度董監酬勞案。 二、本公司108年度員工酬勞與經理人年終獎金發放款案。 三、本公司107年度財務報表。 四、108年度「內部控制制度有效性考核」及「內部控制制度聲明書」案。 五、本公司自行評估可獨立完成整份財務報告案。 六、評估本公司簽證會計師之獨立性及適任性案。 七、銀行融資額度續約案。 八、本公司因營運週轉需要擬向玉山銀行企金中心申請融資案。 九、修訂「公司章程」部分條文案。 十、修訂「董事會議事規則」、「董事及監察人選舉辦法」部分條文案。 十一、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」、「背書保證作業程序」部分條文案。 十二、訂定108年股東常會召開日期、地點及議程案。 十三、全面改選本公司董事案。 十四、受理股東書面提案及提名董事名單公告案。
109/05/06	討論事項 一、提名並審核本公司董事、獨立董事候選人名單案。 二、解除本公司新任董事及其代表人競業禁止限制案。 三、本公司108年度營業報告書案。 四、本公司108年度盈餘分配案。 五、本公司為子公司東聯開發提供背書保證額度。 六、本公司擬處分桃園市龜山區西嶺段土地案。

(十二)一〇八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)一〇八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、公司治理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 黃柏淑	108 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	1,707	100	1,807
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給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	當事人	會計師
	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、一〇八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	108年度		109年度截至109年4月20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	-	-	139,000	-
獨立董事	宋清泉	-	-	-	-
獨立董事	方鳴濤	-	-	-	-
監察人	大觀投資顧問(股)公司 代表人：許志豪	-	-	-	-
監察人	朱寶奎	-	-	-	-
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	-	-	-	-

註：阮浩維監察人108.10.04解任

(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

109年4月20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	持股比例	股數	持股比例	股數	持股比例	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 許志偉 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 許志偉 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	12,579,518	12.58%	-	-	-	-	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 許志偉 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 許志偉 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 董事、代表人	
許志偉	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%	20,000	0.02%	-	-	許燈城 許志豪 許志偉	父子 兄弟 兄弟	
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	
陳置家	1,253,000	1.25%	-	-	-	-	-	-	
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

109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%	7,866,000	17.27%	24,426,000	53.63%

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

109年4月20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	0	0	22	4	4,689	4,715
持有股數(股)	0	0	53,714,997	14,320	46,270,683	100,000,000
持股比例(%)	0.00	0.00	53.72	0.01	46.27	100.00

(三)股權分散情形

1.普通股

每股面額 10 元 109 年 4 月 20 日

持股分級	股東人數	持有股數	持股比例(%)
1 至 999	1,183	192,752	0.19
1,000 至 5,000	2,465	4,948,042	4.95
5,001 至 10,000	472	3,351,976	3.35
10,001 至 15,000	215	2,552,167	2.55
15,001 至 20,000	92	1,578,227	1.58
20,001 至 30,000	91	2,160,671	2.16
30,001 至 40,000	31	1,064,941	1.07
40,001 至 50,000	23	1,024,258	1.02
50,001 至 100,000	67	4,730,625	4.73
100,001 至 200,000	36	4,802,142	4.80
200,001 至 400,000	17	4,568,640	4.57
400,001 至 600,000	5	2,150,746	2.15
600,001 至 800,000	5	3,364,770	3.37
800,001 至 1,000,000	4	3,778,105	3.78
1,000,001 (含) 股以上	9	59,731,938	59.73
合 計	4,715	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

109 年 4 月 20 日

股份 主要股東名稱	持有股數	持股比例(%)
日埜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	12,579,518	12.58
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
千秋投資有限公司	1,346,121	1.35
陳置家	1,253,000	1.25
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		107 年	108 年	109 年截至 3 月 31 日止
每股市價	最高	26.85	24.80	22.30
	最低	16.60	20.00	15.00
	平均	22.96	22.16	19.68
每股淨值	分配前	20.91	20.76	19.28
	分配後(註 1)	18.91	尚未決議分配	—
每股盈餘	加權平均股數	100,000,000	100,000,000	100,000,000
	每股盈餘(元)	3.64	0.41	(0.04)
	現金股利	2.00	尚未決議分配	—
每股股利	無償配股	—		
	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)	6.31	54.05	(492.00)
	本利比(註 3)	11.48	尚未決議分配	—
	現金股利殖利率(註 4)	8.71	尚未決議分配	—

註1：依據次年度股東會議決分配之情形填列。

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. 公司章程所定之股利政策

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 108 年度可供分配盈餘計新台幣 497,599,428 元，業經本公司 109 年 5 月 6 日董事會決議擬分配現金股利 NT\$1,000,000,000，即每股分派現金股利 1.0 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		109 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1：109 年度未公開財測，故無須揭露 109 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%，108 年度估列員工酬勞及董監酬勞均為 502 千元，107 年度估列員工酬勞及董監酬勞均為 3,937 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 109 年 3 月 6 日董事會決議分派 108 年度員工現金酬勞、股票酬勞及董事、監察人酬勞分別為 502 千元、0 元及 502 千元，與 108 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		108.06.21 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	3,936,790	3,936,790	—	
	股票	0	0	—	
董事及監察人酬勞		3,936,790	3,936,790	—	

(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：無。

(二)一年內到期之公司債資訊：無。

(三)已發行轉換公司債資訊：無。

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

(一)計劃內容：

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畫效益尚未顯現者，應詳細說明前開各次發行或私募有價證券計畫內容，包括歷次變更計畫內容、資金之來源與運用、變更原因、變更前後效益及變更計畫提報股東會之日期，並應刊載輸入本會指定資訊申報網站之日期：無。

(二)執行情形：不適用。

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期的復甦，直至 2015 年才開始向下滑落，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未有以前的水準，台灣更甚。2018 年起雖有復甦，但受中美貿易大戰的池魚之殃及兩岸關係冷淡與地方選舉政情轉變，都使得房地產市場處在不穩定的局面復甦緩慢。2019 年起國內整體房市議價率擴大、價穩量增、銷售率無明顯回升，呈現北冷南熱，桃竹以北量能不足而中南高等地區表現較佳。

反觀當國內房地產開始高漲後，當政者高喊着居住正義，加強金融管制減少貸款成數，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，致使房地產的銷售急速冷凍景氣大幅下滑，央行又再開始挽救房地產的頹勢，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，造成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。政府在 2016 年上台至今將再度連任期間雖有些改革，稅制及都更方式等的變更也增加危老翻新等獎勵辦法，同時又相繼調升基本工資及軍公教薪資，燃起了房地產市場一點新希望。

在國際經濟情勢方面，美中雖然達成初步第一階段的協議，但中國大陸經濟放緩，美國今年又是大選年，恐將會影響到全球經濟成長，然 2020 年開春以後又遭遇新冠肺炎疫情毒肆虐，全球有 180 多國感染經濟頓時陷入一片黑暗，影響全球共應鏈、股債市場與油價劇烈震盪，各國紛紛調降利率來因應，同時也調降了今年度的經濟成長率預估值。還好國內防疫得當，央行也在 3 月份理事會時通過調降政策利率 0.25 個百分點及推出中小企業融通機制，雖然

到目前對經濟的影響有限，但隨著新冠肺炎疫情的擴散，對國內出口與內需經濟也將受到相當程度影響，然疫情對房市影響有時間落差，目前尚未顯現，長期勢將影響國內消費信心及就業市場，同時也會影響金融機構不動產授信風險控管情況，新冠肺炎疫情後續發展，勢必將成為全球與國內經濟變化重要因素。

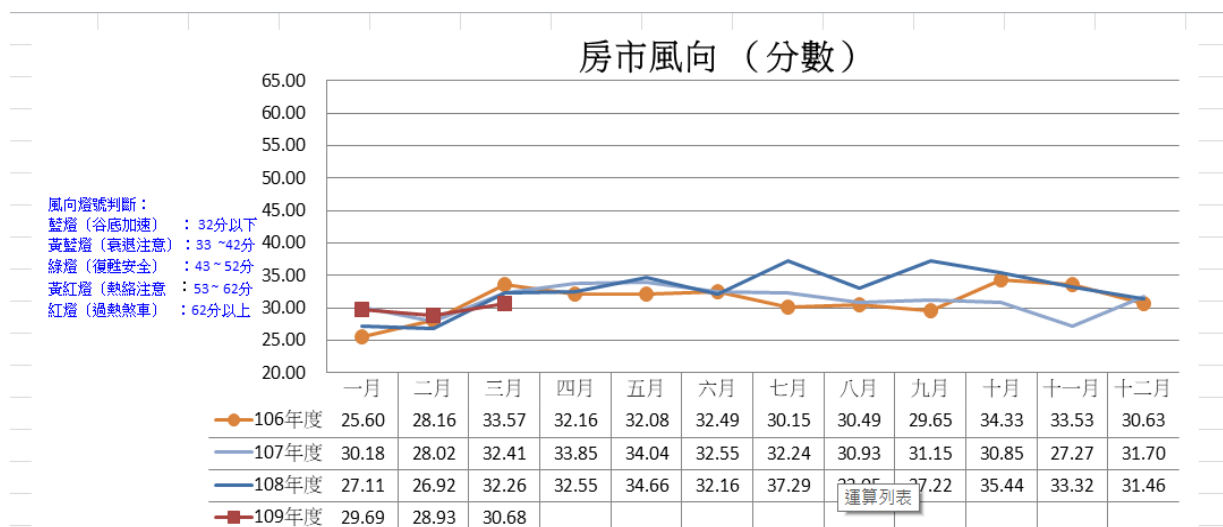
在國內房地市場概況方面，歷經了2017年前幾年的不確定性後，自2018年起房地產市場稍微有出現轉機，雖賞屋人氣也略有回溫惟呈價格及成交量並未有上升的趨勢；2019年推案量及成交量都較2018年增加，但整體銷售率呈現衰退現象，在賣方堅持要維持售價下開價均紛紛上揚，縮減了讓利幅度，不力整體成交表現，對2020年得復甦保留了不確定性。而近期受中國大陸查稅及中美貿易大戰及世界各地受新冠肺炎疫情等的發酵影響下，台商陸續在鮭魚返鄉中，目前台幣強升帶動台股、又在央行政策性調降利率下，使得在低迷景氣下房地產市場仍能暫露曙光，但整體成交量能否能有所突破，則為後市發展的關鍵因素。

2019年國泰全國房地產指數，相較2018年為價漲量增，國際經濟金融情勢為全球經濟同步成長，然當2020年全球經濟正在持續成長時，就受到新冠肺炎疫情的影響，各國雖然紛紛調降利率，但各主要國家貨幣政策動向不一，其未來前景仍具不確定性。

目前政府提出各種紓困方案，在新冠肺炎疫情後通貨膨脹的壓力也會一一浮現，央行又維持調降利率政策時，2020年後整體市場景氣將會進一步脫離谷底，進入全面慢慢復甦的階段。所以往後推案仍須視個案地段、規劃、價位相對突出才会有亮麗表現，而在住宅市場呈現數量微增價格穩定的情況下土地交易市場也活絡成長；至於商用不動產買賣市場因台商返鄉及台灣疫情控制有家的利多，致使2020年較去年市場景氣跌幅縮減價格回穩。

整體而言，2019年多數縣市的表現均較2018年佳，價格除雙北地區受疫情影響維持穩定，其餘地區價格除桃竹台中外皆上漲，惟目前尚屬短期結構表現，後續發展仍待觀察。另從2019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視新冠肺炎疫情發展，此疫情將是2020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2017年1月過後，燈號就一直呈現在30分以內代表谷底衰退的藍燈邊緣，直至2018年全年都在藍燈附近徘徊，然2019雖有好的表現，在3月後也都提升至32-37分黃藍燈，但12月又跌回31.46分的藍燈，直至2020年3月止亦是維持在30分以下的藍燈，由於預售屋與新成屋推案量擴大的挹注及來客數未減，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1.5%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，但在建商開價與購買者的認知的差距不大，購屋者已明顯回流，亦有意願出價，因此2019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，在建商大幅降低開價也調降底價而逐漸有穩定房屋市場之趨勢，2019亦有不少案件因地點佳及規劃得宜，推出價格合理致使全案點期內就達到很好的銷售成績。



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，2019年4月

另2015年6月5日通過實施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，皆意謂著台灣房地產市場稅負會逐步加重，投資房地產的輕稅時代已成為歷史。近年又掀起台灣人民出走到國外置產，這股海外買屋置產潮至今仍然興盛除東南亞、日本外更延伸到歐美各地；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。但近期政府大力推動都市更新及危險老舊建築物加速更新重建等方案，同時2019年總統大選後，政府提出更多有利條件，再加上大陸台商因新冠肺炎疫情影響而大批回流，國內房地產開發商及房市專家皆普遍樂觀看好國內不動產市場，一致認為選後「拚經濟」將是未來國內最重要的發展主軸，民眾在局勢底定後，購屋族紛紛出籠，預計2020年度推案量勢必上漲。

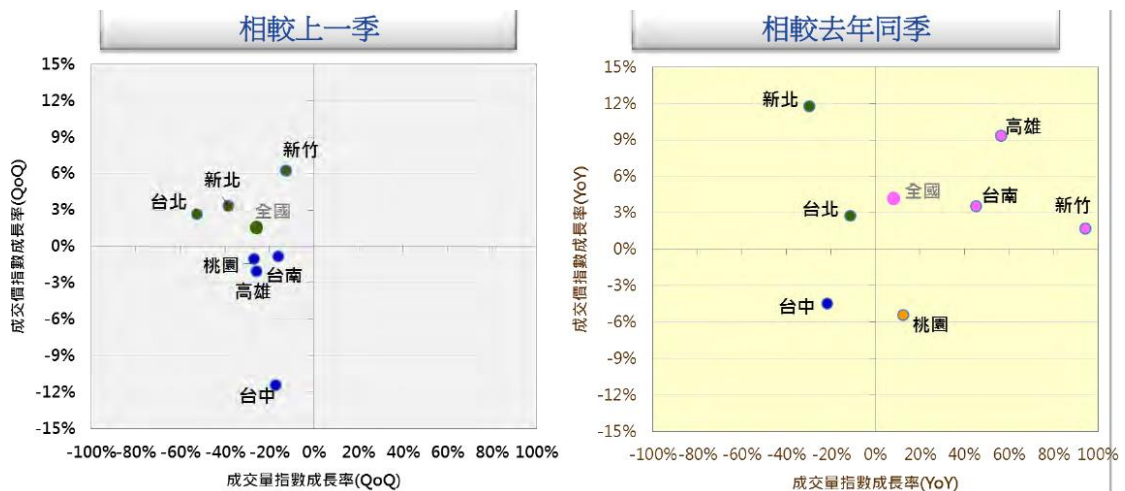
綜觀2017年國內房地產市場供給面開始減少賣壓稍減，且建商又大力開出與市場接近的合理價格，致使首購族的自用客層紛紛出來尋找適合之住宅，同時2019年許多新興重劃區陸續開發推出，價位也在合理範圍內，自用客不再觀望且能持續成交，2020年勢必再受中美貿易大戰及新冠肺炎疫情影響下、台商回來購屋等多項利多等影響，只要有「品牌力夠」、「個案地點佳且有發展前景」、「價位合理」、「付款有靈活度」等關鍵運用，個案推出都能脫穎而出。

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。



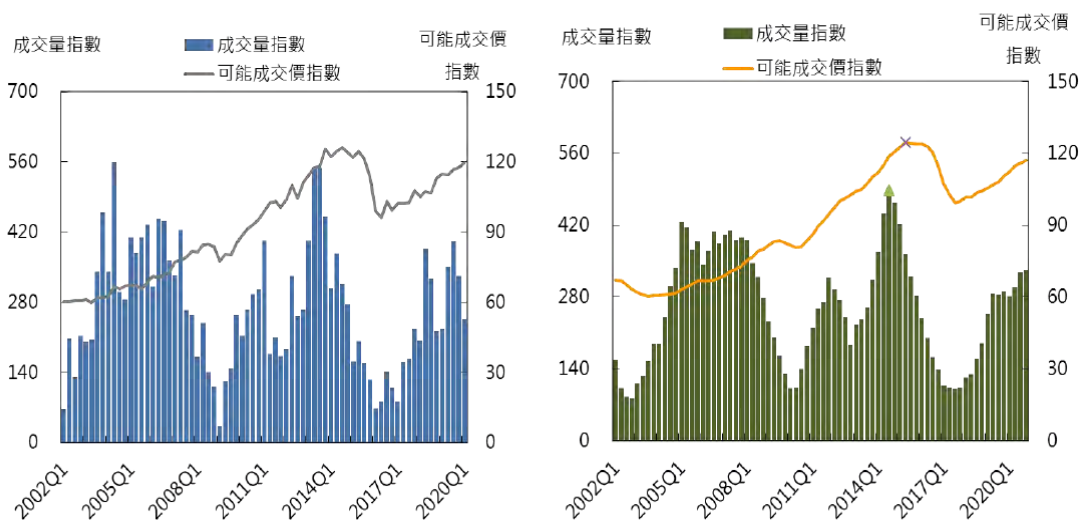
資料來源：內政部統計處

2020 年第一季因受新冠肺炎疫情影響，全國指數相較 2019 年第四季價漲量縮，各都市成交量全面減少，成交價除雙北、新竹成交價上漲外其餘四都都下跌。本季開價維持穩定，議價率大幅縮減，成交價小幅上升，推案量維持穩定，銷售率降低，成交戶數除雙北、台中減少外其餘四都都有增加。



依據價量指數變化製作四象限圖

國泰全國價量指數趨勢圖(季與四季)



全國價量指數趨勢圖(季)

全國價量指數趨勢圖(四季平均)

就四季移動平均長期趨勢來看

- 本波成交價約為2014Q3波段高點九成，呈現上揚趨勢
- 本波成交量約為2013Q4波段高點七成，相對穩定

根據國泰房地產指數顯示，2019 年從北到南的六都整體上來說成交價量都較上一季價漲量縮，與去年同季相比價量俱穩，議價率大幅縮減，成交價小幅上揚，推案量持穩，銷售率降低，成交戶數減少。各地區比上季表現除台中、高雄下跌外，其餘地區價格維持穩定或上漲，台北市每坪可能成交價格指數 107.95 價格約 81.92 萬元，季漲 2.66%；新北市季漲 3.34%，達 41.11 萬元；桃園市季跌 1.02%，約 23.75 萬元；新竹縣市季漲 6.27%，達 24.61 萬元；台中市季跌-11.42%，達 22.13 萬元；台南市季跌-0.80%，達 21.6 萬元；高雄市則季跌-2.01%，達 23.35 萬元。

綜觀以上，未來近一年台北市房地產成交價格可能會下跌，成交量仍會維持穩定，新北市推案量會維持穩定但銷售率及成交量會有下跌的風險，桃、竹

地區成交價格表現不錯但相對銷售率及銷售量就明顯不足仍維持低檔，其餘台中、台南、高雄表現都優於北部，不論價、量都穩定成長相對較佳。

2016 年重新選舉總統換人做後，國內房地產業景氣進入劇烈的轉折點，2017 年又因初期景氣調整速度還不是太快，內央行決議維持利率不變，又再放寬房市貸款利率政策，甚至繼公股銀行放寬房貸管制後，民營銀行也追隨之放寬房貸風險，房地市場的景氣與買賣移轉數已比去年同期增加許多，銷售上也出現價穩量升的情勢。2018 年政府大力推動都市更新及危險老舊建築物加速更新等條例的修正利多，但因中美貿易大戰開打不確定性升溫影響，全球經濟擴張力道趨緩，同時兩岸關係緊張及藍綠因 2020 年總統大選所造成的紛擾，整體景氣將潛藏著不確定性的風險，上下震盪在所難免。

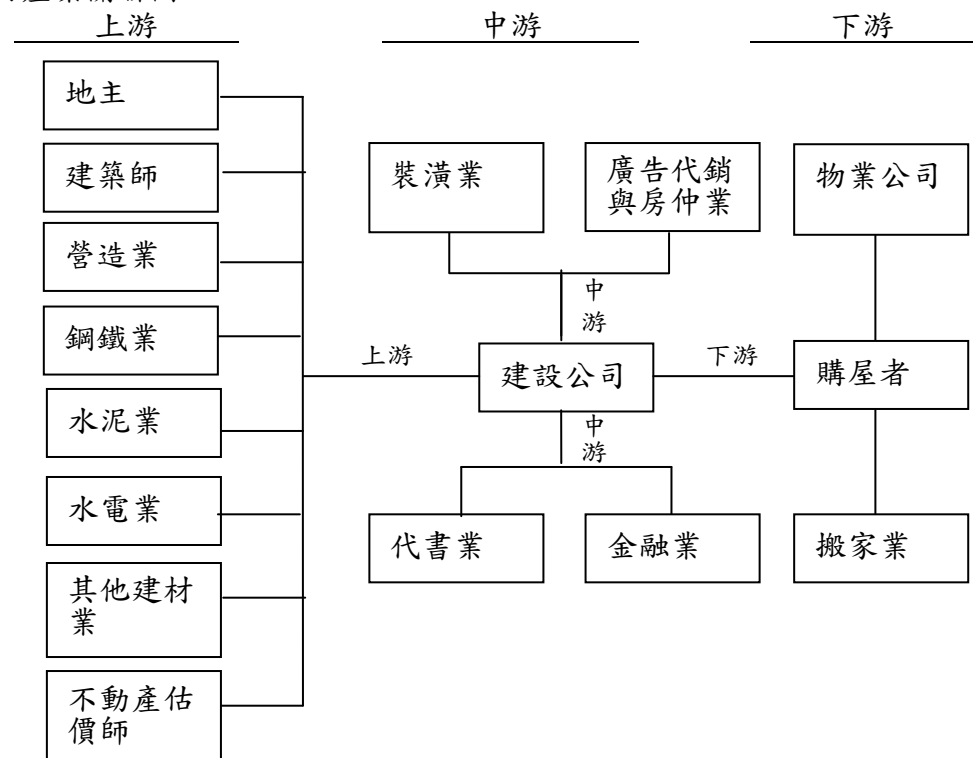
綜觀 2019 年雖經歷內閣改組、總統大選等政治議題風波，及中美貿易大戰等不利因素影響，但在建商普遍為提高牌價的氛圍下，收復了低迷已久的消費者信心，市場轉趨熱絡，也因 2020 年新冠肺炎疫情影響所致台商回流等因素，市場結構呈現小幅變化，台北市住宅的推出多走向小宅化的趨勢。從長期趨勢觀察，中南部整體表現穩定上揚價量俱漲，北部建商尚須在個案上努力，雖有量縮的情形但因受鋼性需求客支撐買盤上趨穩定，故往後整體市場的發展及價格，各地區應需求差異將牽動市場價量變化，整體而言仍傾向盤整修正的格局。

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外，更爭取多項獎項來獲得市場及客戶的認同：

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，都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，尤其在目前景氣不明、價位尚未回升的情況，本公司 2019 年除在北市文山區推出「綠意仙跡」小型適合年輕人成家的個案外，2019 年初更在七堵針對首購族需求而推出「綠意東居」個案，來滿足藍領階層的需求，至今銷售成績極佳。

2015 年當住宅市場開始低迷且台商回流、廠辦市場有需求時，本公司洞燭先機優先佈署，立即轉型興建多用途產業之廠辦大樓，同時再轉投資東聯開發來興建中壢工業園區內地立體廠辦「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 2019 年又在龍潭中豐路烏樹林工業區旁推出「綠意錢龍廠辦專區」廠辦大樓外，2020 年東聯開發更在所泰山明志路將興建廠辦大樓案與本公司 2020 年亦將在台北土城區員仁段 3000 多坪的工業用土地上興建七層及十七層之兩棟大樓，完工後將會是土城永寧地區之地標，這不但創造了公司的收益更能提升公司的知名度，2021 年亦在中壢工業區內提前佈署了 3000 多坪土地及土城中央路附近亦將推出 1000 多坪土地的個案。

b. 品牌形象與知名度

本公司雖已成立近 20 年，營運規模及知名度不輸給一般上市櫃公司，尤其公司在產品上稟持「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、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)，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，更於 2019 年綠意東居案取得國家建築金獎及台灣誠信建商等三冠王獎章，這不但增加同仁們的信心，也是對本公司之知名度、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。

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
2019	台北市文山區	綠意仙跡	住宅大樓	39
2019	基隆市七堵區	綠意東居 A、B、C 三區	住宅大樓	158
2019	桃園市龍潭區	綠意錢龍廠辦專區	工業廠辦	63
2021	新北市土城區	永寧捷運站 1 號出口	工業廠辦	申請建照中
2021	新北市土城區	土城環狀捷運線 LG12 出口	工業廠辦	申請建照中
2022	桃園市中壢區	中壢工業區中園路	工業廠辦	申請建照中
2022	新北市泰山區	明志路一段	工商廠辦	申請建照中

註：1.戶數為該建案之總建築戶數。

2.2018 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商業及工業用土地。

3.2018 年 9 月部分合建部分買斷取得土城區永寧捷運站 1 號出口旁及 2019 年 6 月合建取得土城區土城環狀捷運線 LG12 出口旁工業用土地。

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 年在新北市土城工業區新推之綠意中山 1 號科技總部總銷金額約為 13 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。於 2019 年 4 月陸續推出基隆七堵「綠意東居」ABC 個案總銷為 10 億住宅案，是基隆市七堵區當地最大型的個案，市佔比例佔該區 6 成以上，而在 2020 年 1 月推出預售之「綠意錢龍廠辦專區」廠辦大案總銷 14 餘億，又將是桃園市龍潭區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、原油上漲等因素，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 2019 年初整體市場出現自住客湧入的好景，但至 2020 年初全世界受新冠肺炎疫情感染，房地市場銷售漸趨於保守，將靠鋼性自用住宅客層來支撐。

在辦公室租賃市場方面，以辦公室租任市場來說，根據高利國際預測，在新增供給大幅減緩下，2020 年北市辦公室租任市場的空置率預計由 2019 年的 2.77% 大幅降至 2020 年的 2.32%，以區域來看 A 辦除內湖科技園區大幅下滑外，其他地區都維持穩定，至於租金價格將呈現第八年調漲的格局，尤其北市 A 辦更是大幅上漲。以土地市場而言，有鑑於新冠肺炎疫情的影響及中美貿易戰恐將有趨向長期化及常態化的趨勢，再加上各級政府祭出工業區開發，推出工業區立體化容積獎勵等各種配套，盼對投資量成長有所助益，在行政院歡迎台商回台投資行動方案的鼓勵下，中美貿易戰、產業鏈遷移、產業轉型等因素，將會持續帶動 2020 年工業用地量需求的增加。

台北市各區 2019 年 A 級因為新建完成的高級大樓開始進入市場，致使價位大幅上漲，全市平均租金每月每坪 2,530 元，空置率為 4.51% 較上季下降 0.63 個百分點，整體需求呈現穩定趨勢。信義計畫區由於可開發地塊漸少，除 2019 年第一季已完工的南山廣場已全面租罄，未來將作為辦公大樓的開發案，僅餘預計於 2020 年供給之新興業仁愛、遠雄巨蛋、中壽北學院等，總計約達 3.67 萬坪的供給量；尚餘 2019 年 4 月元利新標得 D3，2021 年富邦 A25 等用地，再無其他新的供給案要釋出下，仍不足以供應 7.47 萬坪的辦公室租任市場淨需求量，故信義計畫區辦公大樓租金將呈現逐步攀升的態勢，在此情況下，預計台北市辦公室租賃市場租金水準年增率將繼續由 2019 年的 1.71% 提高至 2020 年的 1.84%。

2019 年第四季雙北市辦公大樓租金及空置率 (新台幣/每坪/每月)



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辦公及工業廠房仍續行自用型買氣，土地市場表現亮眼，開發商將持續為主要買盤，2020年台北市精華區土地開發將是以地上權市場為主，將有世貿三館及國泰營區兩大案，預期壽險業會積極搶進。

2019年因應主要買盤需求，辦公大樓及工業廠房於全年度投資金額貢獻最多，分別占全年之31%及33%，次為廠辦大樓約佔17%，交易區域多集中在北台灣。隨著電子商務蓬勃發展，零售產業不論是線上或線下，對於倉儲物流需求強勁，其具備長期穩定收益特性，尤其受到機構投資青睞，購入倉儲位置以物流重鎮桃園市地區為主。

2016年第3季貨運需求增強，加上批發業因外貿強勁而走強，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%。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%。2018年後開始陸續上揚，而且2019年更以紅盤收關，全年交易金額達964億元，雖較2018年減少3%但全年交易金額仍戰上900億元大關。

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，2019年更緩步回升。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。(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、中永和、土城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、廠辦立體化、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)銀行利率受新冠肺炎疫情影響調降利率等因素，有助景氣復甦及購買意願。

目前房地產在建商調降推出價格等利多的情形下價格近已接近市場需求，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，將會持續平緩的往上升。

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。

g. 本公司了解市場及購買者意願，任何時機都會做超前佈署。

當市場改變住宅大樓價位下調及去化不力時，本公司即會改變獵地策略，故在政府尚未提出鼓勵台商回台投資行動方案前即開始推出工業廠房且銷售奇佳，目前更積極參與政府推出工業區更新立體化發展方案的獎勵辦法來推出新案。

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，不動產作為投資工具雖然為回到高峰時期的水準，不過在 2019 年第四季仍與黃金、股票或期貨並列為國人前三大重要的投資工具，高於基金及債券、外國貨幣、海外不動產、投資型保單、新台幣定存，顯示國內民眾仍將不動產視為重要的投資工具。

b. 政府大力推動都市更新與危險老舊建築物加速重建方案

繼 2017 年 8 月政府通過危老條例後，包括 2018 年 5 月底立法院初審通過都更條例修正案，且財政部主導由八大公股行庫與台灣金聯已成立「台灣金融聯合都更服務公司」，國家住都中心更於 2018 年 8 月掛牌，此皆期望對淘汰老舊房屋帶來激勵效果，2018 年 3 月推出工業區更新立體化發展方案，2019 年各地方政府開始大力推廣。

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，掀起一股投資風

九合一選舉後，更換了大部分的縣市長，此次選舉以拚經濟為主軸，是將台灣重新成為兩岸人流、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. 2019 年國內經濟成長率高於 2018 年

由於近年國內經濟成長率偏低，但應世界景氣回溫，又將逢總統連任，執政黨會大量釋出利多，對於民眾購屋需求具正面意義。

h. 國內政局和平輪替激發執政者一番新作為

2018 年 11 月 24 日九合一選舉做過一次重新洗牌，而 2020 年 5 月 20 日總統連任，執政的民進黨勢將有所作為、加速改革、振興經濟。

i. 部分捷運的通車題材將對區域行情產生支撐效果

繼 2018 年 9 月高雄捷運紅線—高雄車站(永久站)，以及 2019 年台北捷運的環狀線通車—新北產業園區至大坪林、2018 年 12 月淡海輕軌綠山

線—紅樹林至崁頂即將通車之後，2020年國內通車的捷運系統尚有台北地區預定繼續開通三環三線其餘部分，高雄捷運環狀輕軌—哈瑪星至籬仔內，可望對區域行情帶來利多題材，如富邦人壽也標得「凹仔底站」旁萬坪土地，其除了捷運紅線加持外，2020年還有環狀輕軌建設連接美術館地區，預期帶來觀光人潮，也將為周邊房地產行情帶來開發動能。

J. 利率持續調降

因應2020年春以來新冠肺炎疫情的影響，政府除提出許多搶救紓困方案外，更在3月份時調降存款準備率，對貸款戶是一大利多。

(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. 全台寬限期到期住宅的賣壓湧現

根據永慶房屋集團的統計數據可知，2014年房價高點買預售屋的客群預計在2016年後率續交屋，以七都2016-2017年使照核發戶數統計交屋量來計算，台灣有18.2萬戶的交屋規模，而2016年陸續交屋後，若使用三年寬限期，預計將於2019-2020年陸續進入還本期，房貸壓力將遽增，預計賣壓湧現，使用寬限期的房貸戶比例約三成，預估2019-2020年全台將有5.47萬戶住宅面臨限期到期，若民眾無力負擔而轉為出售，恐將成為房市另一股賣壓。

c. 北台灣代售案量仍高，特別是重劃區賣壓大

根據住展雜誌的統計資料可之2018年1-5月北台灣可售戶數達25,116戶，年增率高達54.2%，反映舊案銷售期拉長、餘屋去化不易，加上各大重劃區新推案大增，造成待售個案仍持續累計當中，更重要的是買氣去化的速度仍不及建案供給增加的速度，而在北台灣推案量仍有持續遞增的趨勢下，預料2019年北台灣待售案量仍高，特別是新北桃竹等地的重劃區賣壓更大。

d. 房貸逾放比持續上揚引發金管會祭出管制措施

由於國內購置住宅貸款逾放比已由2014年的0.15%提升至2018年7月的0.24%，加上2019-2020年全年寬限期到期住宅戶數將達到5.47萬戶，因此反映未來房貸逾放比仍有上揚的疑慮，故為避免系統性風險擴張，金管會除研議是否對房貸做壓力測試外，對房貸逾放偏高銀行也採取個別監理措施，並考慮對逾放偏高未改善的銀行，祭出增提備抵呆帳準備措施，並向國銀發放房貸寬限期問卷調查表，要求銀行交代2018-2020年每季，及2021年之後的寬限期到期房貸業務量。

e. 受新冠肺炎的疫情影響頗深

2020年春以來從中國大陸傳播至全球的新冠肺炎疫情，將會影響全球整體的經濟且時間將會持續延長，預估至2023年才有迴轉跡象，後續對房市的影響仍待觀察。

(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雙北市及基隆市等地區，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，超前佈署始能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、商場、廠辦、店面等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

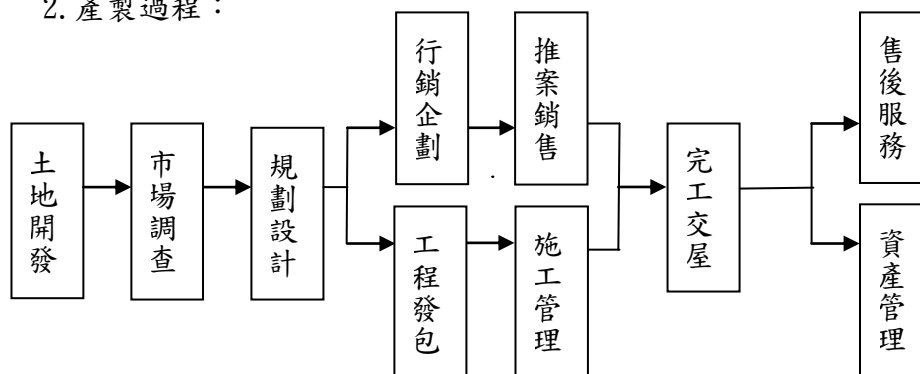
隨時注意市場變化，掌握市場及時趨勢及價格的變動，選擇興建地段避開價格下調幅度過大的區域，選擇穩定且有上漲空間的地點，以保持不敗的利基點。

(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	107 年度				108 年度				109 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	黃君 (綠意錢龍)	274,974	34.30%	無	木田資產 (中壢中工段)	90,000	15.98%	無	木田資產 (中壢中工段)	365,325	72.04%	無
2	法斯格勒 (泰山泰林段)	234,637	29.27%	無	東和鋼鐵	55,821	9.91%	無	其他	141,830	27.96%	—
3	其他	292,112	36.43%	—	其他	417,412	74.11%	—				
	進貨淨額	801,723	100.00%		進貨淨額	563,233	100.00%		進貨淨額		100.00%	

2. 主要銷貨客戶名單：

單位：新台幣仟元

項目	107 年度				108 年度				109 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	265,100	22.77%	無	其他	331,820	100.00%	—	B 君	15,684	34.15%	無
2	其他	899,171	77.23%	—					C 君	15,105	32.88%	無
3									D 君	15,083	32.83%	無
4									其他	63	0.14%	—
	銷貨淨額	1,164,271	100.00%		銷貨淨額	331,820	100.00%		銷貨淨額	45,935	100.00%	

註：108 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	107 年度		108 年度	
生產量值	產量(戶)	產值	產量(戶)	產值
綠意仙跡	14	46,325	19	106,857
綠意東居A	—	231	—	4,144
綠意東居B	3	12,259	11	94,310
綠意東居C	14	54,616	12	53,727
綠意錢龍廠辦	—	291,231	11	117,323
文山木柵段	—	2,345	—	11,269
土城員仁段	—	63,967	—	87,019
中壢中工段	—	—	—	90,217
泰山泰林段	—	258,614	—	711
其他	—	14,912	—	3,815
合計		744,500		569,392

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	銷售量值		107 年度		108 年度	
	銷量(戶)	銷值(仟元)	銷量(戶)	銷值(仟元)	銷量(戶)	銷值(仟元)
綠意富春	—	1,821	—	3,337		
綠意皇琚 A	1	9,606	—	—		
綠意皇邑	11	160,369	7	90,708		
綠意中山一號	38	847,975	—	—		
綠意東居 C	—	—	26	166,335		
綠意仙跡	—	—	5	70,978		
東聯新世紀	6	143,446	—	—		
其他	—	1,054	—	462		
合計		1,164,271		331,820		

三、最近二年度從業員工人數

員工 人數	年 度	107 年度	108 年度	當年度截至 109年3月31日
	經 理 人	10	11	11
	一般員工	29	28	28
	合 計	39	39	39
平 均 年 齡		49.95	48.15	48.40
平 均 服 務 年 資		10.25	10.38	10.62
學 歷 分 布 比 率	博 士	—	—	—
	碩 士	5	6	6
	大 專	24	25	25
	高 中	10	8	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，因污染環境所遭受之損失(包括賠償及環境保護稽查結果違反環保法規事項，應列明處分日期、處分字號、違反法規條文、違反法規內容、處分內容)，並揭露目前及未來可能發生之估計金額與因應措施，如無法合理估計者，應說明其無法合理估計之事實：

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，108 年度訓練費支出為 45,872 元。

(2)本公司 108 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	108.08.05	安侯企管股份有限公司	資訊安全教育訓練	2
	108.12.27	台北市不動產開發商業同業公會	TOD 法令說明	2
總經理室 特助 莊光敏	108.03.08	台北市不動產估價師公會	修正都市更新條例-臺北市都市更新開展新頁	2
	108.03.29	財團法人中國地政研究所	近期不動產相關法令解析	3
	108.04.23	台北市不動產開發商業同業公會	公會就近期法規報告	2
	108.04.26	財團法人中國地政研究所	政府有何策略可讓都市再生？	3
	108.04.26	財團法人中國地政研究所	從實價登錄看房市資訊透明化	3
	108.05.31	中華民國建築經理商業同業公會	坪效 to 效評-從掌握土地評效進階務實評估地價	3
	108.05.31	營建署國家住宅及都市更新中心	都更條例修法重點及須注意事項	2
	108.06.13	信義全球資產及安信建經	工業地產發展趨勢主題講座	3.5
	108.06.29	台北市政府都市發展局	台北市大眾運輸導向發展(TOD)地區計畫北區說明會	1.5
	108.08.05	安侯企管股份有限公司	資訊安全教育訓練	2
	108.08.28	台灣法學基金會	建築基地出入通路實務爭議	3
	108.09.04 ~108.09.05	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
	108.09.27	中華民國建築經理商業同業公會	建築容積移轉及開發強度法規實務	3
	108.11.01	台北市不動產估價師公會	畸零地法規與實務	3
	108.11.07	台北市政府地政處	電子化政府的下一步	3
	108.11.11	台北市不動產開發商業同業公會	都更條例修法對民辦都更之影響	2
	108.11.22	財團法人中國地政研究所	2020 年房地產發展趨勢分析	3
	108.04.25	內政部建築研究所	「研究發展成果講習」建築技術多元創新	3
研發經理 李裕民	108.08.05	安侯企管股份有限公司	資訊安全教育訓練	2
	108.09.04 ~108.09.05	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
業務協理 拜慈偉	108.06.25	台北市不動產開發商業同業公會	東南亞崛起中：窺視東南亞的面貌與商機	2.5
	108.07.10	桃園市不動產開發商業同業公會	不動產開發商常見之不動產交易爭議類型解析	3
	108.08.05	安侯企管股份有限公司	資訊安全教育訓練	2
	108.09.19	社團法人台灣永續關懷協會	第 20 屆國家建築金獎頒獎及專題演講	8
	108.10.29	桃園市不動產開發商業同業公會	建物登記有關法令及實務問題之探討	3
	108.12.12	中華民國全國建築師公會	第 16 屆台灣建築論壇	3
財務協理 林秀娟	108.10.24	財團法人會計研究發展基金會	會計主管持續進修班	6
	108.10.25	財團法人會計研究發展基金會	會計主管持續進修班	6
	108.11.05	財團法人會計研究發展基金會	內稽應瞭解之「證券交易法」規範要點與重大違法案例解析	6
	108.12.05	財團法人會計研究發展基金會	企業「舞弊偵防」實務與「人工智慧稽核」新知解析	6
工務協理 徐育俊	108.09.04 ~108.09.05	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
管理經理 劉志源	108.08.05	安侯企管股份有限公司	資訊安全教育訓練	2

一般員工

部門	日期	主辦單位	課程	時數
稽核室	108.08.05	安侯企管股份有限公司	資訊安全教育訓練	2
	108.09.26	中華民國內部稽核協會	法律自保之道-如何面對偵查審判程序	6
	108.11.05	財團法人會計研究發展基金會	內稽應瞭解之「證券交易法」規範要點與重大違法案例解析	6
研發部	108.06.29	台北市政府都市發展局	台北市大眾運輸導向發展(TOD)地區計畫北區說明會	1.5
	108.08.05	安侯企管股份有限公司	資訊安全教育訓練	2
	108.11.01	台北市不動產估價師公會	畸零地法規與實務	3
	108.11.11	台北市不動產開發商業同業公會	都更條例修法對民辦都更之影響	2
業務部	108.04.23	台北市不動產開發商業同業公會	都更條例修正重點、危老重建法令配套、容積代金作業新制	2
	108.06.29	台北市政府都市發展局	台北市大眾運輸導向發展(TOD)地區計畫北區說明會	1.5
	108.08.05	安侯企管股份有限公司	資訊安全教育訓練	2
	108.08.28	桃園市不動產開發商業同業公會	規劃設計開發評估	3
	108.09.19	社團法人台灣永續關懷協會	第 20 屆國家建築金獎頒獎及專題演講	8
	108.10.25	台北市不動產開發商業同業公會	近期相關建築法令動態	3
	108.11.11	台北市不動產開發商業同業公會	都更條例修法對民辦都更之影響	2
	108.12.17	台北市不動產開發商業同業公會	台北市大眾運輸導向發展(TOD)法令說明會	1.5
工務部	108.08.05	安侯企管股份有限公司	資訊安全教育訓練	2
	108.09.27 ~108.09.29	中華民國室內設計裝修商業同業公會全國聯合會	建築物室內裝修專業技術人員換證回訓講習	24
	108.08.05	安侯企管股份有限公司	資訊安全教育訓練	2
財務部	108.11.11	安侯建業聯合會計師事務所	121D 客戶稅法充電會	4
	108.08.05	安侯企管股份有限公司	資訊安全教育訓練	2
管理部	108.08.05	安侯企管股份有限公司	資訊安全教育訓練	2

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(包括勞工檢查結果違反勞動基準法事項，應列明處分日期、處分字號、違反法規條文、違反法規內容、處分內容)，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

截至年報刊印日止，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 107.10.03 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 號附近綠意基隆七堵 B 區追加工程	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 108.04.01 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-裝修及機電	無
工程發包合約	耀仁營造(股)	自合約簽約日 108.05.15 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 108 基府都建字第 00009 號結構體工程	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
共同投資 興建合約	京河建設(股)	108.10.16~個案完成後	桃園市中壢區中工段土地	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
〃	順光(股)	108.07.11~合建交屋完成後	新北市土城區大安段 591 地號土地持分共 1014.34 坪，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
廠辦大樓立體化服務工作契約書	開全工程顧問(股)	自合約簽約日 108.08.05 生效至服務工作項目完成	新北市土城區大安段 591、592 地號工業區立體化申請案	無
廠辦大樓立體化服務工作契約書	開全工程顧問(股)	自合約簽約日 108.08.05 生效至服務工作項目完成	新北市土城區員仁段 588 等 15 筆地號工業區立體化申請案	無
廠辦大樓立體化服務工作契約書	開全工程顧問(股)	自合約簽約日 108.10.16 生效至服務工作項目完成	桃園市中壢區中工段 317 地號工業區立體化申請案	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 109年3月31 日財務資料
	104 年	105 年	106 年	107 年	108 年	
流動資產	2,421,115	2,446,091	2,719,622	2,450,435	2,877,827	3,190,385
不動產、廠房及設備	49,886	49,067	47,649	51,211	49,595	49,202
無形資產	0	0	0	0	0	0
其他資產	105,198	91,319	86,846	144,052	163,975	163,938
資產總額	2,576,199	2,586,477	2,854,117	2,645,698	3,091,397	3,403,525
流動分配前	979,618	584,834	561,699	181,370	785,475	1,102,203
負債分配後	1,062,350	830,573	780,611	381,370	註 3	—
非流動負債	0	0	0	0	0	0
負債分配前	979,618	584,834	561,699	181,370	785,475	1,102,203
總額分配後	1,062,350	830,573	780,611	381,370	註 3	—
歸屬於母公司業主之權益	1,387,543	1,687,242	1,917,489	2,090,823	1,932,202	1,928,275
股本	827,315	847,862	973,812	1,000,000	1,000,000	1,000,000
資本公積	113,303	123,271	185,311	189,208	189,208	189,208
保留分配前	446,925	716,109	758,366	901,615	742,994	739,067
盈餘分配後	364,193	470,370	539,454	701,615	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	209,038	314,401	374,929	373,505	373,720	373,047
權益分配前	1,596,581	2,001,643	2,292,418	2,464,328	2,305,922	2,301,322
總額分配後	1,513,849	1,755,904	2,073,506	2,264,328	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 3：108 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 109年3月31 日財務資料
	104 年度	105 年度	106 年度	107 年度	108 年	
營業收入	291,422	1,383,871	1,220,023	1,164,271	331,820	45,935
營業毛利	102,979	601,301	485,117	503,701	114,437	13,050
營業損益	29,224	456,844	373,807	387,104	51,085	(5,058)
營業外收入及支出	33,991	5,356	3,745	25,840	2,607	993
稅前淨利	63,215	462,200	377,552	412,944	53,692	(4,065)
繼續營業單位本期淨利	57,392	457,279	348,524	386,925	41,594	(4,600)
停業單位損失	0	0	0	0	0	0
本期淨利(損)	57,392	457,279	348,524	386,925	41,594	(4,600)
本期其他綜合損益(稅後淨額)	(560)	0	0	0	0	0
本期綜合損益總額	56,832	457,279	348,524	386,925	41,594	(4,600)
淨利歸屬於母公司業主	57,983	351,916	256,496	364,199	41,379	(3,927)
淨利歸屬於非控制權益	(591)	105,363	92,028	22,726	215	(673)
綜合損益總額歸屬於母公司業主	57,422	351,916	256,496	364,199	41,379	(3,927)
綜合損益總額歸屬於非控制權益	(590)	105,363	92,028	22,726	215	(673)
每股盈餘	0.70	4.24	2.65	3.64	0.41	(0.04)

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。

(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)				
	104 年	105 年	106 年	107 年	108 年
流動資產	1,646,513	1,746,891	2,033,428	1,735,516	2,210,813
採用權益法之投資	181,486	230,552	269,326	278,261	280,841
不動產、廠房及設備	51,444	50,104	48,765	52,408	50,869
無形資產	0	0	0	0	0
其他資產	61,292	47,941	43,125	98,167	115,335
資產總額	1,940,735	2,075,488	2,394,644	2,164,352	2,657,858
流動負債分配前	553,092	388,146	477,055	73,429	725,556
負債分配後	635,824	602,385	671,817	273,429	註 3
非流動負債	100	100	100	100	100
負債分配前	553,192	388,246	477,155	73,529	725,656
總額分配後	635,924	602,485	671,917	273,529	註 3
股本	827,315	847,862	973,812	1,000,000	1,000,000
資本公積	113,303	123,271	185,311	189,208	189,208
保留分配前	446,925	716,109	758,366	901,615	742,994
盈餘分配後	364,193	501,870	953,128	701,615	註 3
權益分配前	1,387,543	1,687,242	1,917,489	2,090,823	1,932,202
總額分配後	1,304,811	1,473,003	2,112,251	1,890,823	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 3：108 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)				
	104 年	105 年	106 年	107 年	108 年
營業收入	291,997	695,250	607,700	1,021,408	332,403
營業毛利	92,420	358,875	272,167	433,308	84,061
營業損益	36,255	273,381	212,652	343,700	41,479
營業外收入及支出	27,535	78,536	59,506	42,105	7,689
稅前淨利	63,790	351,917	272,158	385,805	49,168
繼續營業單位本期淨利	57,983	351,916	256,496	364,199	41,379
停業單位損失	0	0	0	0	0
本期淨利(損)	57,983	351,916	256,496	364,199	41,379
本期其他綜合損益(稅後淨額)	(560)	0	0	0	0
本期綜合損益總額	57,423	351,916	256,496	364,199	41,379
每股盈餘	0.70	4.24	2.65	3.64	0.41

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
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
108 年	安侯建業聯合會計師事務所	黃明宏、黃柏淑	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 109年3月31日
		104 年度	105 年度	106 年度	107 年度	108 年	
財務結構 %	負債佔資產比率	38.03	22.61	19.68	6.86	25.41	32.38
	長期資金佔不動產、廠房及設備比率	3,200.46	4,079.41	4,811.05	4,812.11	4,649.50	4,677.29
償債能力 %	流動比率	247.15	418.25	484.18	1,351.07	366.38	289.46
	速動比率	49.95	94.09	142.01	211.83	58.55	26.75
	利息保障倍數	7.38	32.59	100.04	830.20	15.32	(0.36)
經營能力	應收款項週轉率(次)	612.87	295.16	8.86	8.60	3.20	0.37
	平均收現日數	1	1	41	42	114	241
	存貨週轉率(次)	0.11	0.41	0.39	0.34	0.10	0.01
	應付款項週轉率(次)	2.46	7.51	6.20	6.44	2.12	0.35
	平均銷貨日數	3,445	880	927	1,089	3,719	7,152
	不動產、廠房及設備週轉率(次)	5.76	27.97	25.23	23.55	6.58	0.93
	總資產週轉率(次)	0.12	0.54	0.45	0.42	0.12	0.01
獲利能力	資產報酬率(%)	2.66	18.19	12.93	14.08	1.45	(0.14)
	權益報酬率(%)	3.52	25.42	16.23	16.27	1.74	(0.20)
	稅前純益佔實收資本額比率(%)	7.64	54.51	38.77	41.29	5.37	(0.41)
	純益率(%)	19.69	33.04	28.57	33.23	12.54	(10.01)
	每股盈餘(元)	0.70	4.24	2.65	3.64	0.41	(0.04)
現金流量	現金流量比率(%)	註 2	116.25	46.36	116.09	註 2	註 2
	現金流量允當比率(%)	註 2	46.03	59.03	84.53	11.02	11.02
	現金再投資比率(%)	註 2	30.42	0.65	(0.34)	註 2	註 2
槓桿度	營運槓桿度	2.76	1.13	1.16	1.17	2.11	(2.07)
	財務槓桿度	1.51	1.03	1.01	1.00	1.08	0.63

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：本期資產總額增加17%及流動負債增加333%，故該比率上升。
- (2)流動比率：本期流動資產增加17%及流動負債增加333%，故該比率下降。
- (3)速動比率：本期速動資產增加20%及流動負債增加333%，故該比率下降。
- (4)利息保障倍數：本期稅前純益減少87%及利息費用增加653%，故該倍數減少。
- (5)應收款項週轉率：本期營業收入減少72%，故該比率下降。
- (6)平均收現日數：本期應收款項週轉率減少63%，故該日數增加。
- (7)存貨週轉率：本期營業成本減少67%，故該比率下降。
- (8)應付款項週轉率：本期營業成本減少67%，故該比率下降。
- (9)平均銷貨日數：本期存貨週轉率減少71%，故該日數增加。
- (10)不動產、廠房及設備週轉率：本期營業收入減少72%，故該比率下降。
- (11)總資產週轉率：本期營業收入減少72%，故該比率下降。
- (12)資產報酬率：本期稅後淨利減少89%，故該比率下降。
- (13)權益報酬率：本期稅後淨利減少89%，故該比率下降。
- (14)稅前純益佔實收資本額比率：本期稅前淨利減少87%，故該比率下降。
- (15)純益率：本期稅後淨利減少89%及營業收入減少72%，故該比率下降。
- (16)每股盈餘：本期稅後淨利減少89%，故每股盈餘減少。
- (17)現金流量允當比率：最近5年度營業活動淨現金流量減少84%，故該比率下降。
- (18)營運槓桿度：本期營業收入減少72%及營業利益減少87%，故該比率上升。

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				
			104 年	105 年	106 年	107 年	108 年
財務結構 %	負債佔資產比率		28.50	18.71	19.93	3.40	27.30
	長期資金佔不動產、廠房及設備比率		2,697.39	3,367.68	3,932.31	3,989.70	3,798.58
償債能力 %	流動比率		297.69	450.06	426.25	2,363.53	304.71
	速動比率		58.03	90.82	78.22	244.61	42.47
	利息保障倍數		10.21	60.76	73.59	948.92	14.25
經營能力	應收款項週轉率(次)		257.38	199.30	4.46	7.56	3.20
	平均收現日數		1	2	82	48	114
	存貨週轉率(次)		0.15	0.25	0.22	0.37	0.15
	應付款項週轉率(次)		8.73	20.76	5.33	8.97	4.73
	平均銷貨日數		2,447	1,459	1,627	985	2,506
	不動產、廠房及設備週轉率(次)		5.60	13.69	12.29	20.19	6.44
	總資產週轉率(次)		0.15	0.35	0.27	0.45	0.14
獲利能力	資產報酬率(%)		3.19	17.77	11.62	15.99	1.72
	權益報酬率(%)		4.08	22.89	14.23	18.17	2.06
	稅前純益佔實收資本額比率(%)		7.71	41.51	27.95	38.58	4.92
	純益率(%)		19.86	50.62	42.21	35.66	12.45
	每股盈餘(元)		0.70	4.24	2.65	3.64	0.41
現金流量	現金流量比率(%)		註 2	70.16	3.15	555.47	註 2
	現金流量允當比率(%)		18.39	80.59	60.36	123.84	7.72
	現金再投資比率(%)		註 2	11.23	(10.38)	10.17	註 2
槓桿度	營運槓桿度		1.95	1.15	1.16	1.11	1.75
	財務槓桿度		1.24	1.02	1.02	1.00	1.10

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。

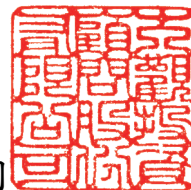
三、最近年度財務報告之監察人或審計委員會審查報告：
綠意開發股份有限公司
監察人查核報告書

茲 准

董事會造送本公司民國一〇八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
本公司一〇九年股東常會

監察人：朱 寶 奎



大觀投資顧問股份有限公司
代表人：許 志 豪



中 華 民 國 一 〇 九 年 三 月 九 日

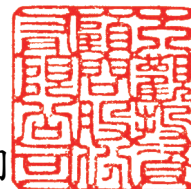
綠意開發股份有限公司
監察人查核報告書

茲 准

董事會造送本公司民國一〇八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
本公司一〇九年股東常會

監察人：朱 寶 奎



大觀投資顧問股份有限公司
代表人：許 志 豪



中 華 民 國 一 〇 九 年 五 月 七 日

四、最近年度財務報告：
請詳54~93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94~128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。

聲 明 書

本公司民國一〇八年度(自一〇八年一月一日至一〇八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財務報導準則第十號應納入編製母子公司合併財務報告之公司均相同，且關係企業合併財務報表所應揭露相關資訊於前揭母子公司合併財務報告中均已揭露，爰不再另行編製關係企業合併財務報表。

特此聲明

公司名稱：綠意開發股份有限公司



董 事 長：許燈城



日 期：民國一〇九年三月六日

會計師查核報告

綠意開發股份有限公司董事會 公鑒：

查核意見

綠意開發股份有限公司及其子公司(合併公司)民國一〇八年及一〇七年十二月三十一日之合併資產負債表，暨民國一〇八年及一〇七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，以及合併財務報告附註(包括重大會計政策彙總)，業經本會計師查核竣事。

依本會計師之意見，上開合併財務報告在所有重大方面係依照證券發行人財務報告編製準則暨經金融監督管理委員會認可並發布生效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一〇八年及一〇七年十二月三十一日之合併財務狀況，暨民國一〇八年及一〇七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。

查核意見之基礎

本會計師係依照會計師查核簽證財務報表規則及一般公認審計準則執行查核工作。本會計師於該等準則下之責任將於會計師查核合併財務報告之責任段進一步說明。本會計師所隸屬事務所受獨立性規範之人員已依會計師職業道德規範，與合併公司保持超然獨立，並履行該規範之其他責任。本會計師相信已取得足夠及適切之查核證據，以作為表示查核意見之基礎。

關鍵查核事項

關鍵查核事項係指依本會計師之專業判斷，對合併公司民國一〇八年度合併財務報告之查核最為重要之事項。該等事項已於查核合併財務報告整體及形成查核意見之過程中予以因應，本會計師並不對該等事項單獨表示意見。本會計師判斷應溝通在查核報告上之關鍵查核事項如下：

一、收入認列

有關收入認列之會計政策請詳合併財務報告附註四(十二)收入之認列；收入認列明細之說明，請詳合併財務報告附註六(十四)客戶合約之收入。

關鍵查核事項之說明：

合併公司屬不動產建設開發產業，房地銷售易受總體經濟及景氣、稅賦政令改制及房地供需等諸多動態之影響；為因應前述變動環境，管理當局已評估及制定相關收入及收款等控制作業，故房地銷售收入認列之允當對財務報告之影響係屬重大，因此，收入認列為本會計師執行合併公司財務報告查核重要的評估事項之一。

因應之查核程序：

本會計師對上述關鍵查核事項之主要查核程序包括瞭解合併公司銷售房地收入及收款作業流程之控制機制及測試收入之內部控制制度設計及執行之有效性，並抽查房屋土地買賣契約書及不動產控制權移轉文件等；另以抽樣方式選擇資產負債表日前後一段期間之交易，核對相關文據，以評估收入認列時點是否允當。

二、存貨續後衡量

有關存貨續後衡量之會計政策請詳合併財務報告附註四(七)存貨；存貨續後衡量之會計估計及假設不確定性，請詳合併財務報告附註五；存貨相關揭露請詳合併財務報告附註六(三)。

關鍵查核事項之說明：

合併公司存貨係以成本與淨變現價值孰低衡量。因處於高度資金投入且回收期長之房地產業，產業受政治及經濟影響大，導致存貨之成本可能超過其淨變現價值之風險，因此，存貨續後衡量為本會計師執行合併公司財務報告查核需高度關注之事項之一。

因應之查核程序：

本會計師對上述關鍵查核事項之主要查核程序包括評估存貨續後衡量會計政策之合理性；評估存貨續後衡量是否已按既訂之會計政策；瞭解合併公司管理階層所採用之售價及期後存貨銷售變動之情形，以評估存貨淨變現價值之合理性；驗證合併公司管理階層估計存貨續後衡量之正確性及評估合併公司管理階層針對有關存貨續後衡量之揭露是否允當。

其他事項

綠意開發股份有限公司已編製民國一〇八年度及一〇七年度之個體財務報告，並經本會計師出具無保留意見之查核報告在案，備供參考。

管理階層與治理單位對合併財務報告之責任

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

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

合併公司之治理單位(含監察人)負有監督財務報導流程之責任。

會計師查核合併財務報告之責任

本會計師查核合併財務報告之目的，係對合併財務報告整體是否存有導因於舞弊或錯誤之重大不實表達取得合理確信，並出具查核報告。合理確信係高度確信，惟依照一般公認審計準則執行之查核工作無法保證必能偵出合併財務報告存有之重大不實表達。不實表達可能導因於舞弊或錯誤。如不實表達之個別金額或彙總數可合理預期將影響合併財務報告使用者所作之經濟決策，則被認為具有重大性。

本會計師依照一般公認審計準則查核時，運用專業判斷並保持專業上之懷疑。本會計師亦執行下列工作：

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

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

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

本會計師從與治理單位溝通之事項中，決定對合併公司民國一〇八年度合併財務報告查核之關鍵查核事項。本會計師於查核報告中敘明該等事項，除非法令不允許公開揭露特定事項，或在極罕見情況下，本會計師決定不於查核報告中溝通特定事項，因可合理預期此溝通所產生之負面影響大於所增進之公眾利益。

安侯建業聯合會計師事務所

黃明宏

會計師：

黃柏淑



證券主管機關：金管證審字第1060005191號

核准簽證文號：台財證六字第0920122026號

民國一〇九年三月六日

綠意開發股份有限公司及子公司

合併資產負債表

民國一〇八年及一〇七年十二月三十一日

單位：新台幣千元

		108.12.31		107.12.31		負債及權益		108.12.31		107.12.31	
		金	%	金	%	流動負債：		金	%	金	%
資產											
流動資產：											
1100	現金及約當現金(附註六(一))	\$ 164,461	5	367,798	14	2100	短期借款(附註六(八)、七及八)	\$ 360,300	12	18,000	1
1170	應收帳款(附註六(二))	203,004	6	4,510	-	2322	一營業週期內到期長期借款(附註六(八)、七及八)	192,000	6	10,000	1
1320	存貨(附註六(三)、七、八及九)	2,376,656	77	2,053,012	77	2150	應付票據	32,330	1	23,748	1
1476	其他金融資產－流動(附註六(三)及八)	92,434	3	11,884	1	2170	應付帳款	74,770	3	70,934	3
1479	其他流動資產	20,378	1	13,231	1	2181	應付帳款－關係人(附註七)	-	-	3,674	-
1480	取得合約之增額成本－流動(附註六(七))	20,894	1	-	-	2219	其他應付款(附註六(十五))	35,811	1	35,473	1
	流動資產合計	2,877,827	93	2,450,435	93	2220	其他應付款－關係人(附註七)	2,682	-	3,477	-
非流動資產：		2230					本期所得稅負債	6,025	-	9,120	-
1600	不動產、廠房及設備(附註六(五)及八)	49,595	2	51,211	2	2130	合約負債－流動(附註六(三)及(十四))	67,742	2	74	-
1760	投資性不動產淨額(附註六(六)及八)	53,713	2	53,861	2	2252	負債準備(附註六(九))	7,700	-	5,563	-
1840	遞延所得稅資產(附註六(十一))	2,303	-	1,138	-	2399	其他流動負債	6,115	-	1,307	-
1920	存出保證金(附註六(三)及七)	103,259	3	86,703	3		流動負債合計	785,475	25	181,370	7
1995	其他非流動資產	4,700	-	2,350	-		負債總計	785,475	25	181,370	7
	非流動資產合計	213,570	7	195,263	7		歸屬母公司業主之權益(附註六(四)及(十二))：				
						3110	普通股股本	1,000,000	33	1,000,000	38
						3200	資本公積	189,208	6	189,208	7
						3350	未分配盈餘	742,994	24	901,615	34
							歸屬於母公司業主之權益總計	1,932,202	63	2,090,823	79
						36XX	非控制權益	373,720	12	373,505	14
							權益總計	2,305,922	75	2,464,328	93
資產總計		\$ 3,091,397	100	2,645,698	100		負債及權益總計	\$ 3,091,397	100	2,645,698	100

董事長：許煜城

經理人：許煜城

(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子公司

合併綜合損益表

民國一〇八年及一〇七年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

		108年度		107年度	
		金額	%	金額	%
4000	營業收入(附註六(十四))	\$ 331,820	100	1,164,271	100
5000	營業成本(附註六(九)、七及十二)	217,383	66	660,570	57
5900	營業毛利	114,437	34	503,701	43
6000	營業費用(附註六(五)、(七)、(十)、(十五)、(十七)、七及十二)：				
6100	推銷費用	18,791	6	39,919	3
6200	管理費用	50,561	15	70,678	6
6450	預期信用減損損失(利益)	(6,000)	(2)	6,000	1
	營業費用合計	63,352	19	116,597	10
6900	營業淨利	51,085	15	387,104	33
7000	營業外收入及支出(附註六(三)、(六)、(十六)、(十七)、七及十二)：				
7010	其他收入	3,401	1	26,086	2
7020	其他利益及損失	(713)	-	97	-
7050	財務成本	(81)	-	(343)	-
	營業外收入及支出合計	2,607	1	25,840	2
7900	稅前淨利	53,692	16	412,944	35
7951	減：所得稅費用(附註六(十一))	12,098	3	26,019	2
	本期淨利	41,594	13	386,925	33
8300	本期其他綜合損益(稅後淨額)	-	-	-	-
8500	本期綜合損益總額	\$ 41,594	13	386,925	33
	本期淨利歸屬於：				
8610	母公司業主	\$ 41,379	13	364,199	31
8620	非控制權益	215	-	22,726	2
	綜合損益總額歸屬於：	\$ 41,594	13	386,925	33
8710	母公司業主	\$ 41,379	13	364,199	31
8720	非控制權益	215	-	22,726	2
	每股盈餘(單位：新台幣元)(附註六(十三))：				
9750	基本每股盈餘	\$ 0.41		3.64	
9850	稀釋每股盈餘	\$ 0.41		3.63	

(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子公司

合併權益變動表

民國一〇八年及一〇七年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

	歸屬於母公司業主之權益				合計	歸屬於母 公司業主 權益總計	非控制 權益	權益總計
	普通股 股本	資本公積	法定盈 餘公積	保留盈餘 未分配 盈餘				
民國一〇七年一月一日期初餘額	\$ 973,812	185,311	179,187	579,179	758,366	1,917,489	374,929	2,292,418
盈餘指撥及分配：								
提列法定盈餘公積	-	-	25,650	(25,650)	-	-	-	-
普通股現金股利	-	-	-	(194,762)	(194,762)	(194,762)	(24,150)	(218,912)
普通股股票股利	26,188	-	-	(26,188)	(26,188)	-	-	-
其他資本公積變動數	-	3,897	-	-	-	3,897	-	3,897
本期綜合損益總額(即本期稅後淨利)	-	-	-	364,199	364,199	364,199	22,726	386,925
民國一〇七年十二月三十一日餘額	1,000,000	189,208	204,837	696,778	901,615	2,090,823	373,505	2,464,328
盈餘指撥及分配：								
提列法定盈餘公積	-	-	36,420	(36,420)	-	-	-	-
普通股現金股利	-	-	-	(200,000)	(200,000)	(200,000)	-	(200,000)
本期綜合損益總額(即本期稅後淨利)	-	-	-	41,379	41,379	41,379	215	41,594
民國一〇八年十二月三十一日餘額	\$ 1,000,000	189,208	241,257	501,737	742,994	1,932,202	373,720	2,305,922



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子公司

合併現金流量表

民國一〇八年及一〇七年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

	108年度	107年度
營業活動之現金流量：		
本期稅前淨利	\$ 53,692	412,944
調整項目：		
收益費損項目：		
折舊費用	1,909	2,176
預期信用減損損失	-	6,000
利息費用	81	343
利息收入	(3,306)	(2,058)
處分不動產、廠房及設備利益	-	(410)
收益費損項目合計	(1,316)	6,051
與營業活動相關之資產／負債變動數：		
與營業活動相關之資產之淨變動：		
應收票據減少	-	58,270
應收帳款(增加)減少	(198,494)	203,345
其他應收款－關係人減少	-	5,930
存貨增加	(319,976)	(164,167)
其他流動資產(增加)減少	(7,147)	4,045
其他金融資產－流動(增加)減少	(80,574)	7,914
存出保證金增加	(16,556)	(61,042)
取得合約之增額成本－流動(增加)減少	(20,894)	16,242
與營業活動相關之資產之淨變動合計	(643,641)	70,537
與營業活動相關之負債之淨變動：		
合約負債增加(減少)	67,668	(160,941)
應付票據增加	8,582	13,127
應付帳款增加(減少)	3,836	(21,560)
應付帳款－關係人減少	(3,674)	-
其他應付款減少	(99)	(32,565)
其他應付款－關係人減少	(795)	(19,704)
負債準備增加(減少)	2,137	(284)
其他流動負債增加(減少)	4,808	(18,667)
與營業活動相關之負債之淨變動合計	82,463	(240,594)
與營業活動相關之資產及負債之淨變動合計	(561,178)	(170,057)
調整項目合計	(562,494)	(164,006)
營運產生之現金(流出)流入	(508,802)	248,938
收取之利息	3,330	2,209
支付之利息	(3,312)	(560)
支付之所得稅	(16,358)	(40,026)
營業活動之淨現金(流出)流入	(525,142)	210,561
投資活動之現金流量：		
取得不動產、廠房及設備	(145)	(5,590)
處分不動產、廠房及設備	-	410
其他非流動資產增加	(2,350)	(2,350)
投資活動之淨現金流出	(2,495)	(7,530)
籌資活動之現金流量：		
短期借款增加	839,200	301,000
短期借款減少	(496,900)	(423,000)
一營業週期內到期長期借款增加	192,000	-
一營業週期內到期長期借款減少	(10,000)	-
發放現金股利	(200,000)	(218,912)
籌資活動之淨現金流入(流出)	324,300	(340,912)
本期現金及約當現金減少數	(203,337)	(137,881)
期初現金及約當現金餘額	367,798	505,679
期末現金及約當現金餘額	\$ 164,461	367,798

(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子公司
合併財務報告附註
民國一〇八年度及一〇七年度
(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，請詳附註十四。

二、通過財務報告之日期及程序

本合併財務報告已於民國一〇九年三月六日經董事會通過發布。

三、新發布及修訂準則及解釋之適用

(一)已採用金融監督管理委員會認可之新發布及修訂後準則及解釋之影響

合併公司自民國一〇八年起全面採用經金融監督管理委員會(以下簡稱金管會)認可並於民國一〇八年生效之國際財務報導準則編製合併財務報告。此一版本與前一版本差異彙列如下：

新發布／修正／修訂準則及解釋	國際會計準則理事會發布之生效日
國際財務報導準則第16號「租賃」	2019年1月1日
國際財務報導解釋第23號「所得稅務處理之不確定性」	2019年1月1日
國際財務報導準則第9號之修正「具有負補償之提前還款特性」	2019年1月1日
國際會計準則第19號之修正「計畫修正、縮減或清償」	2019年1月1日
國際會計準則第28號之修正「對關聯企業及合資之長期權益」	2019年1月1日
國際財務報導準則2015-2017週期之年度改善	2019年1月1日

適用上述新認可之國際財務報導準則對合併財務報告未造成重大變動。

(二)尚未採用金管會認可之國際財務報導準則之影響

依據金管會民國一〇八年七月二十九日金管證審字第1080323028號令，公開發行以上公司應自民國一〇九年起全面採用經金管會認可並於民國一〇九年生效之國際財務報導準則。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	國際會計準則理事會發布之生效日
國際財務報導準則第3號之修正「業務之定義」	2020年1月1日
國際財務報導準則第9號、國際會計準則第39號及國際財務報導準則第7號之修正「利率指標變革」	2020年1月1日
國際會計準則第1號及國際會計準則第8號之修正「重大之定義」	2020年1月1日

綠意開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

合併公司評估適用上述新認可之國際財務報導準則，將不致對合併財務報告造成重大變動。

(三)金管會尚未認可之新發布及修訂準則及解釋

下表彙列國際會計準則理事會(以下簡稱理事會)已發布及修訂但尚未經金管會認可之準則及解釋：

新發布／修正／修訂準則及解釋	理事會發布之生效日
國際財務報導準則第10號及國際會計準則第28號之修正「投資者與其關聯企業或合資間之資產出售或投入」	尚待理事會決定
國際財務報導準則第17號「保險合約」	2021年1月1日
國際會計準則第1號之修正「將負債分類為流動或非流動」	2022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。

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並發布生效之國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告(以下簡稱「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

本合併財務報告係依歷史成本為基礎編製。

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由本公司所控制之個體(即子公司)。當本公司暴露於來自對被投資個體之參與之變動報酬或對該等變動報酬享有權利，且透過對被投資個體之權力有能力影響該等報酬時，本公司控制該個體。

合併公司間之交易、餘額及任何未實現收益與費損，業於編製合併財務報告時已全數消除。

綠意開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

子公司之財務報告業已適當調整，俾使其會計政策與合併公司所使用之會計政策一致。

合併公司對子公司所有權權益之變動，未導致喪失對子公司之控制者，係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	
			108.12.31	107.12.31
本公司	耀仁營造股份有限公司	土木及建築工程業務	100.00	100.00
本公司	東聯開發股份有限公司(註)	住宅、大樓及工業廠房開發業務	36.36	36.36

(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。

(四) 資產與負債區分流動與非流動之分類標準

符合下列條件之一之資產列為流動資產，非屬流動資產之所有其他資產則列為非流動資產：

1. 預期於其正常營業週期中實現該資產，或意圖將其出售或消耗；
2. 主要為交易目的而持有該資產；
3. 預期於報導期間後十二個月內實現該資產；或
4. 該資產為現金或約當現金，但於報導期間後至少十二個月將該資產交換或用以清償負債受到其他限制者除外。

符合下列條件之一之負債列為流動負債，非屬流動負債之所有其他負債則列為非流動負債：

1. 預期將於正常營業週期中清償該負債；
2. 主要為交易目的而持有該負債；
3. 預期將於報導期間後十二個月內到期清償該負債；或
4. 未具無條件將清償期限遞延至報導期間後至少十二個月之權利之負債。負債之條款，可能依交易對方之選擇，以發行權益工具而導致其清償者，並不影響其分類。

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

現金包括庫存現金及活期存款。約當現金係指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及子公司合併財務報告附註(續)

(六)金融工具

應收帳款原始係於產生時認列。所有其他金融資產及金融負債原始係於合併公司成為金融工具合約條款之一方時認列。非透過損益按公允價值衡量之金融資產(除不包含重大財務組成部分之應收帳款外)或金融負債原始係按公允價值加計直接可歸屬於該取得或發行之交易成本衡量。不包含重大財務組成部分之應收帳款原始係按交易價格衡量。

1.金融資產

金融資產之購買或出售符合慣例交易者，合併公司對以相同方式分類之金融資產，其所有購買及出售一致地採交易日會計處理。

原始認列時金融資產分類為按攤銷後成本衡量之金融資產，合併公司僅於改變管理金融資產之經營模式時，始自下一個報導期間之首日起重分類所有受影響之金融資產。

(1)按攤銷後成本衡量之金融資產

金融資產同時符合下列條件，且未指定為透過損益按公允價值衡量時，係按攤銷後成本衡量：

- 係在以收取合約現金流量為目的之經營模式下持有該金融資產。
- 該金融資產之合約條款產生特定日期之現金流量，完全為支付本金及流通在外本金金額之利息。

該等資產後續以原始認列金額加減計採有效利息法計算之累積攤銷數，並調整任何備抵損失之攤銷後成本衡量。利息收入及減損損失係認列於損益。除列時，將利益或損失列入損益。

(2)金融資產減損

合併公司針對按攤銷後成本衡量之金融資產(包括現金及約當現金、應收帳款、其他金融資產及存出保證金等)之預期信用損失認列備抵損失。

銀行存款、其他金融資產及存出保證金之信用風險(即金融工具之預期存續期間發生違約之風險)自原始認列後未顯著增加，係按十二個月預期信用損失金額衡量備抵損失。

應收帳款之備抵損失係按存續期間預期信用損失金額衡量。

於判定自原始認列後信用風險是否已顯著增加時，合併公司考量合理且可佐證之資訊(無需過度成本或投入即可取得)，包括質性及量化資訊，及根據合併公司之歷史經驗、信用評估及前瞻性資訊所作之分析。

合併公司持有之定期存款，交易對象及履約他方為本國金融機構，故視為信用風險低。

存續期間預期信用損失係指金融工具預期存續期間所有可能違約事項產生之預期信用損失。

綠意開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

十二個月預期信用損失係指金融工具於報導日後十二個月內可能違約事項所產生之預期信用損失(或較短期間，若金融工具之預期存續期間短於十二個月時)。

衡量預期信用損失之最長期間為合併公司暴露於信用風險之最長合約期間。

預期信用損失為金融工具預期存續期間信用損失之機率加權估計值。信用損失係按所有現金短收之現值衡量，亦即合併公司依據合約可收取之現金流量與合併公司預期收取之現金流量之差額。預期信用損失係按金融資產之有效利率折現。

於每一報導日合併公司評估按攤銷後成本衡量金融資產是否有信用減損。對金融資產之估計未來現金流量具有不利影響之一項或多項事項已發生時，該金融資產已信用減損。

按攤銷後成本衡量之金融資產之備抵損失係自資產之帳面金額中扣除。

當合併公司對回收金融資產整體或部分無法合理預期時，係直接減少其金融資產總帳面金額。然已沖銷之金融資產仍可強制執行，以符合合併公司回收逾期金額之程序。

(3)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之幾乎所有之風險及報酬已移轉予其他企業，或既未移轉亦未保留所有權之幾乎所有風險及報酬且未保留該金融資產之控制時，始將金融資產除列。

合併公司簽訂移轉金融資產之交易，若保留已移轉資產所有權之所有或幾乎所有風險及報酬，則仍持續認列於資產負債表。

2.金融負債

(1)金融負債

金融負債係分類為攤銷後成本，後續採有效利息法按攤銷後成本衡量，利息費用係認列於損益。

(2)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。當金融負債條款修改且修改後負債之現金流量有重大差異，則除列原金融負債，並以修改後條款為基礎按公允價值認列新金融負債。

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。

綠意開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(3)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目前有法律上有可執行之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

存貨係以成本與淨變現價值孰低衡量。成本包括使其達可供使用的地點及狀態所發生之取得、產製或加工成本及其他成本；淨變現價值以報導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。投資性不動產原始以成本衡量，後續以成本減累計折舊及累計減損衡量，其折舊方法、耐用年限及殘值比照不動產、廠房及設備規定處理。

投資性不動產之處分利益或損失(以淨處分價款與該項目帳面金額間之差額計算)係認列於損益。

(九)不動產、廠房及設備

1.認列與衡量

不動產、廠房及設備項目係依成本減累計折舊及任何累計減損衡量。

不動產、廠房及設備之重大組成部分耐用年限不同時，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、廠房及設備之處分利益或損失係認列於損益。

2.後續成本

後續支出僅於其未來經濟效益很有可能流入合併公司時始予以資本化。

3.折 舊

折舊係依資產成本減除殘值計算，並採直線法於每一組成部分之估計耐用年限內認列於損益。

土地不予提列折舊。

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

綠意開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

合併公司於每一報導日檢視折舊方法、耐用年限及殘值，並於必要時適當調整。

(十)非金融資產減損

合併公司於每一報導日評估是否有跡象顯示非金融資產(除存貨及遞延所得稅資產外)之帳面金額可能有減損。若有任一跡象存在，則估計該資產之可回收金額。

為減損測試之目的，係將現金流入大部分獨立於其他個別資產或資產群組之現金流入之一組資產作為最小可辨認資產群組。

可回收金額為個別資產或現金產生單位之公允價值減處分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，則認列減損損失。

合併公司帳列無商譽，非金融資產則僅在不超過該資產若未於以前年度認列減損損失時所決定之帳面金額(減除折舊或攤銷)之範圍內迴轉。

(十一)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。

(十二)收入之認列

1.客戶合約之收入

收入係按移轉商品或勞務而預期有權取得之對價衡量。合併公司係於對商品或勞務之控制移轉予客戶而滿足履約義務時認列收入。合併公司依主要收入項目說明如下：

(1)土地開發及房地銷售

合併公司開發及銷售不動產，且經常於興建期間或之前預售不動產。合併公司係於對不動產之控制移轉時認列收入。因合約限制，該不動產對合併公司通常不具其他用途。因此，合併公司係於不動產之法定所有權移轉予客戶，且實際已交付房地之日期為準，惟報導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，認列收入。

綠意開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

收入係依合約協議之交易價格衡量。若係銷售成屋，大部分情況下，於不動產之法定所有權移轉時可收取對價，少數情況下，依合約協議可遞延支付帳款。若係預售不動產，通常於簽訂合約至不動產移轉予客戶之期間分期收取款項，若合約包含重大財務組成部分，則於該期間依建案之專案借款利率調整交易價格以反映貨幣時間價值之影響。預收之款項係認列為合約負債，調整貨幣時間價值之影響時則認列利息費用及合約負債。累積之合約負債金額，於不動產移轉予客戶時轉列收入。

(2)工程合約

合併公司從事住宅不動產及工商大樓之承攬業務，因資產於建造時即由客戶控制，因此，以迄今已發生工程成本占估計總合約成本之比例為基礎隨時間逐步認列收入。合約包括固定及變動對價。客戶依約定之時程支付固定金額之款項。某些變動對價(例如按逾期日數為基礎計算之罰款及物價調整補貼)，係採用過去累積之經驗以期望值估計，合併公司僅於累計收入高度很有可能不會發生重大迴轉之範圍內認列收入。已認列收入金額若尚未請款，係認列合約資產，對於該對價有無條件之權利時，將合約資產轉列應收帳款。

若無法合理衡量工程合約履約義務之完成程度，合約收入僅於預期可回收成本的範圍內認列。

當合併公司預期一項工程合約之義務履行所不可避免之成本超過預期從該合約獲得之經濟效益時，予以認列該虧損性合約之負債準備。

若情況改變，將修正對收入、成本及完成程度之估計，並於管理階層得知情況改變而作修正之期間，將造成之增減變動反映於損益。

合併公司對住宅不動產及商業大樓提供與所協議規格相符之標準保固，且已就該義務認列保固負債準備，請詳附註六(九)。

(3)財務組成部分

合併公司預期所有客戶合約移轉商品或勞務予客戶之時間與客戶為該商品或勞務付款之時間期間所產生之貨幣時間價值非屬重大財務組成部分，因此，合併公司不調整交易價格之貨幣時間價值。

2.客戶合約之成本—取得合約之增額成本

合併公司若預期可回收其取得客戶合約之增額成本，係將該等成本認列為資產。取得合約之增額成本係為取得客戶合約所發生且若未取得該合約則不會發生之成本。無論合約是否取得均會發生之取得合約成本係於發生時認列為費用，除非該等成本係無論合約是否已取得均明確可向客戶收取。

綠意開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(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服務期間內認列為損益項下之員工福利費用。

2.短期員工福利

短期員工福利義務係於服務提供時認列為費用。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。

(十四)所得稅

所得稅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。

當期所得稅包括依據當年度課稅所得(損失)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或應收退稅款之調整。其金額係按報導日之法定稅率或實質性立法之稅率衡量預期將支付或收取款項之最佳估計值。

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暫時性差異迴轉時之稅率衡量，採用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；或在變成很有可能未來有足夠課稅所得之範圍內迴轉原已減少之金額。

綠意開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(十五)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。合併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。合併公司之潛在稀釋普通股係員工酬勞配股。

(十六)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

管理階層依編製準則及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。

管理階層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。

會計政策涉及重大判斷，且對本合併財務報告已認列金額有重大影響之資訊如下：
對子公司是否具實質控制之判斷

合併公司持有東聯開發股份有限公司少於半數之表決權，但合併公司考量其占該公司董事會席次超過二分之一，先前股東會其他股東之參與程度顯示合併公司具有實際能力主導攸關活動，且並無跡象顯示其他股東間存在制定集體決策之協議，故合併公司將東聯開發股份有限公司視為子公司，請詳附註六(四)。

對於假設及估計之不確定性中，存有重大風險將於次一年度造成重大調整之相關資訊如下：

存貨續後衡量

由於存貨須以成本與淨變現價值孰低評價，淨變現價值係依目前市場狀況評估，市場情況之改變可能重大影響該估計結果。存貨續後衡量估列情形請詳附註六(三)。

六、重要會計項目之說明

(一)現金及約當現金

	108.12.31	107.12.31
現金	\$ 290	290
銀行存款	31,871	186,208
定期存款	132,300	181,300
現金流量表之現金及約當現金	<u>\$ 164,461</u>	<u>367,798</u>

綠意開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(二)應收帳款

	108.12.31	107.12.31
應收帳款	\$ <u>203,004</u>	<u>4,510</u>

合併公司針對所有應收帳款採用簡化作法估計預期信用損失，亦即使用存續期間預期信用損失衡量，為此衡量目的，該等應收帳款係按代表客戶依據合約條款支付所有到期金額能力之共同信用風險特性予以分組，並已納入前瞻性之資訊。合併公司應收帳款之預期信用損失分析如下：

	108.12.31		
	應收帳款 帳面金額	加權平均預期 信用損失率	備抵存續期間 預期信用損失
未逾期	\$ <u>203,004</u>	-	<u>-</u>

	107.12.31		
	應收帳款 帳面金額	加權平均預期 信用損失率	備抵存續期間 預期信用損失
未逾期	\$ <u>4,510</u>	-	<u>-</u>

民國一〇八年度及一〇七年度並無提列及迴轉預期信用損失之情形。

(三)存 貨

1.合併公司之存貨明細如下：

	108.12.31	107.12.31
待售房地	\$ 275,431	58,565
在建工程	801,705	767,521
營建土地	1,052,941	1,114,433
預付營建土地款	<u>246,579</u>	<u>112,493</u>
	<u>\$ 2,376,656</u>	<u>2,053,012</u>

民國一〇八年度及一〇七年度因存貨沖減至淨變現價值變動認列存貨跌價損失皆為0元。民國一〇八年及一〇七年十二月三十一日備抵存貨跌價損失餘額均為0元。

2.待售房地

	108.12.31			
	待售土地	待售房屋	合 計	預收房地款
綠意仙跡				
(原北市興安段)	\$ 164,758	103,663	268,421	-
其他	<u>1,849</u>	<u>5,161</u>	<u>7,010</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 166,607</u>	<u>108,824</u>	<u>275,431</u>	<u>-</u>

綠意開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

	107.12.31			
	待售土地	待售房屋	合 計	預收房地款
綠意皇邑	\$ 16,915	33,240	50,155	-
其他	2,218	6,192	8,410	-
	<u>\$ 19,133</u>	<u>39,432</u>	<u>58,565</u>	<u>-</u>

3. 在建工程

		108.12.31			
工程名稱	預計完工年度	在建土地	在建工程	合 計	預收房地款
綠意東居B(原綠意七堵B)	109	\$ 51,650	111,878	163,528	28,697
綠意錢龍廠辦專區(原龍潭潛龍段)	109	279,007	186,629	465,636	9,928
綠意東居A(原綠意七堵A)	110	86,257	30,433	116,690	29,043
其他	-	387	55,464	55,851	-
		<u>\$ 417,301</u>	<u>384,404</u>	<u>801,705</u>	<u>67,668</u>

		107.12.31			
工程名稱	預計完工年度	在建土地	在建工程	合 計	預收房地款
綠意仙跡(原北市興安段)	108	\$ 145,873	106,235	252,108	-
綠意東居C(原綠意七堵C)	108	28,769	68,540	97,309	-
綠意東居B(原綠意七堵B)	109	51,650	33,801	85,451	-
綠意錢龍廠辦專區(原龍潭潛龍段)	109	279,007	18,517	297,524	-
其他	-	1,250	33,879	35,129	-
		<u>\$ 506,549</u>	<u>260,972</u>	<u>767,521</u>	<u>-</u>

4. 營建土地

	108.12.31	107.12.31
北市木柵段	\$ 275,937	275,930
基隆工建段(綠意東居A)	-	84,965
龜山西嶺段	464,789	464,769
泰山泰林段	257,523	257,523
其 他	54,692	31,246
	<u>\$ 1,052,941</u>	<u>1,114,433</u>

綠意開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

5.預付營建土地款

	108.12.31	107.12.31
南港玉成段	\$ 52,600	52,600
土城員仁段	92,969	59,893
中壢中工段	90,000	-
北市木柵段	11,010	-
	<u>\$ 246,579</u>	<u>112,493</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：

	108.12.31	107.12.31
流動：		
基隆工建段(綠意東居C)	\$ -	180
綠意仙跡(原北市興安段)	9,631	9,631
	<u>\$ 9,631</u>	<u>9,811</u>
非流動：		
土城員仁段	\$ 64,780	64,780
汐止新峰段	15,301	15,301
土城大安段	16,906	-
其他	6,127	6,127
	<u>\$ 103,114</u>	<u>86,208</u>

7.利息資本化情形如下：

	108年度	107年度
資本化金額	\$ 3,668	155
資本化之平均利率	1.49%~1.85%	1.53%~1.85%

8.擔保

作為長短期借款及擔保之明細請詳附註八。

9.其他

預收房地款中(與專戶金額一致)係存放於預售屋買賣價金返還之專戶中，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)，其明細如下：

	108.12.31	107.12.31
買賣價金	<u>\$ 81,129</u>	<u>-</u>

綠意開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(四)具重大非控制權益之子公司

子公司之非控制權益對合併公司具重大性者如下：

子公司名稱	主要營業場所/ 公司註冊之國家	非控制權益之所有權 權益及表決權之比例	
		108.12.31	107.12.31
東聯開發公司	台灣	63.64 %	63.64 %

上述子公司之彙總性財務資訊如下，該等財務資訊係依據金管會認可之國際財務報導準則所編製，並已反映合併公司於收購日所作之公允價值調整及就會計政策差異所作之調整，且該等財務資訊係合併公司間之交易尚未銷除前之金額：

	108.12.31	107.12.31
流動資產	\$ 590,592	605,543
非流動資產	5,685	3,470
流動負債	(9,002)	(22,076)
淨資產	\$ 587,275	586,937
非控制權益期末帳面金額	\$ 373,720	373,505
	108年度	107年度
營業收入	\$ -	143,446
本期淨利	\$ 338	37,513
歸屬於非控制權益之本期淨利	\$ 215	22,726
歸屬於非控制權益之綜合損益總額	\$ 215	22,726
營業活動現金流量	\$ (13,696)	(151,553)
投資活動現金流量	(2,350)	(2,350)
籌資活動現金流量	100	(52,950)
現金及約當現金減少數	\$ (15,946)	(206,853)
支付予非控制權益之股利	\$ -	(24,150)

(五)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：					
民國108年1月1日期初餘額	\$ 26,157	32,610	5,590	2,018	66,375
增 添	-	-	-	145	145
民國108年12月31日餘額	\$ 26,157	32,610	5,590	2,163	66,520
民國107年1月1日期初餘額	\$ 26,157	32,610	4,750	2,018	65,535
增 添	-	-	5,590	-	5,590
處 分	-	-	(4,750)	-	(4,750)
民國107年12月31日餘額	\$ 26,157	32,610	5,590	2,018	66,375

綠意開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

	土 地	房屋 及建築	運輸 設備	其他 設備	總 計
累計折舊：					
民國108年1月1日期初餘額	\$ -	13,551	621	992	15,164
折 舊	-	664	932	165	1,761
民國108年12月31日餘額	<u>\$ -</u>	<u>14,215</u>	<u>1,553</u>	<u>1,157</u>	<u>16,925</u>
民國107年1月1日期初餘額	\$ -	12,312	4,750	824	17,886
折 舊	-	1,239	621	168	2,028
處 分	-	-	(4,750)	-	(4,750)
民國107年12月31日餘額	<u>\$ -</u>	<u>13,551</u>	<u>621</u>	<u>992</u>	<u>15,164</u>
帳面價值：					
民國108年12月31日	<u>\$ 26,157</u>	<u>18,395</u>	<u>4,037</u>	<u>1,006</u>	<u>49,595</u>
民國107年12月31日	<u>\$ 26,157</u>	<u>19,059</u>	<u>4,969</u>	<u>1,026</u>	<u>51,211</u>
民國107年1月1日	<u>\$ 26,157</u>	<u>20,298</u>	<u>-</u>	<u>1,194</u>	<u>47,649</u>

作為長短期借款及融資額度擔保之明細請詳附註八。

(六)投資性不動產

	自有資產		
	土地	房屋及 建 築	總 計
成本：			
民國108年1月1日期初餘額	\$ 50,918	4,294	55,212
民國108年12月31日餘額	<u>\$ 50,918</u>	<u>4,294</u>	<u>55,212</u>
民國107年1月1日期初餘額	\$ 50,918	4,294	55,212
民國107年12月31日餘額	<u>\$ 50,918</u>	<u>4,294</u>	<u>55,212</u>
累計折舊：			
民國108年1月1日期初餘額	\$ -	1,351	1,351
折 舊	-	148	148
民國108年12月31日餘額	<u>\$ -</u>	<u>1,499</u>	<u>1,499</u>
民國107年1月1日期初餘額	\$ -	1,203	1,203
折 舊	-	148	148
民國107年12月31日餘額	<u>\$ -</u>	<u>1,351</u>	<u>1,351</u>
帳面金額：			
民國108年12月31日	<u>\$ 50,918</u>	<u>2,795</u>	<u>53,713</u>
民國107年12月31日	<u>\$ 50,918</u>	<u>2,943</u>	<u>53,861</u>
民國107年1月1日	<u>\$ 50,918</u>	<u>3,091</u>	<u>54,009</u>
公允價值：			
民國108年12月31日			<u>\$ 66,085</u>
民國107年12月31日			<u>\$ 62,705</u>
民國107年1月1日			<u>\$ 66,102</u>

綠意開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

投資性不動產之公允價值係由合併公司管理階層根據相關資產鄰近地區類似不動產之市場交易價格等資訊評估而得。

作為長短期借款及融資額度擔保之明細請詳附註八。

(七)取得合約之增額成本－流動

	108.12.31	107.12.31
取得合約之增額成本－流動	\$ <u>20,894</u>	<u>-</u>

合併公司預期可回收為取得客戶合約所支付予代銷公司之佣金支出，故將其認列為資產。於認列銷售不動產之收入時予以認列費用，民國一〇八年度及一〇七年度認列之費用分別為6,052千元及22,726千元。

(八)長短期借款

108.12.31			
	利率區間	到期年度	金 額
信用短期借款	1.43%~1.72%	109	\$ 255,300
擔保短期借款	1.52%~1.54%	109	105,000
短期借款小計			360,300
擔保長期借款(流動)	1.85%	110	192,000
合 計			\$ <u>552,300</u>
未使用額度			\$ <u>539,700</u>

107.12.31			
	利率區間	到期年度	金 額
信用短期借款	1.5%~1.51%	108	\$ 18,000
擔保長期借款(流動)	1.85%	109	10,000
合 計			\$ <u>28,000</u>
未使用額度			\$ <u>1,062,800</u>

作為長短期借款抵質押之明細請詳附註八。另，前述借款係由其他關係人負連帶保證責任，請詳附註七。

(九)負債準備

	保固準備
民國108年1月1日期初餘額	\$ 5,563
當期新增之負債準備	2,263
當期使用之負債準備	(126)
民國108年12月31日餘額	\$ <u>7,700</u>
民國107年1月1日期初餘額	\$ 5,847
當期使用之負債準備	(284)
民國107年12月31日餘額	\$ <u>5,563</u>

綠意開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

民國一〇八年度及一〇七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

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。

合併公司民國一〇八年度及一〇七年度確定提撥退休金辦法下之退休金費用分別為1,614千元及1,518千元，已提撥至勞工保險局。

(十一)所得稅

1.所得稅費用

合併公司民國一〇八年度及一〇七年度之所得稅費用明細如下：

	108年度	107年度
當期所得稅費用		
當期產生	\$ 12,299	25,413
調整前期之當期所得稅	964	568
	<u>13,263</u>	<u>25,981</u>
遞延所得稅費用		
暫時性差異之發生及迴轉	(1,165)	246
所得稅稅率變動	-	(208)
	<u>(1,165)</u>	<u>38</u>
所得稅費用	<u>\$ 12,098</u>	<u>26,019</u>

合併公司民國一〇八年度及一〇七年度無直接認列於權益及其他綜合損益下之所得稅。

合併公司民國一〇八年度及一〇七年度之所得稅費用與稅前淨利之關係調節如下：

	108年度	107年度
稅前淨利	<u>\$ 53,692</u>	<u>412,944</u>
依合併公司所在地國內稅率計算之所得稅	\$ 10,739	82,589
所得稅稅率變動	-	(208)
依稅法規定調整數	1,697	(1,297)
免稅所得	(8,809)	(72,780)
土地增值稅	1,055	12,893
未認列之課稅損失	(1,544)	1,634
調整前期之當期所得稅	964	568
未分配盈餘加徵	<u>7,996</u>	<u>2,620</u>
合 計	<u>\$ 12,098</u>	<u>26,019</u>

綠意開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

2.遞延所得稅資產及負債

(1)已認列之遞延所得稅資產

民國一〇八年度及一〇七年度遞延所得稅資產之變動如下：

	負債準備	其他	合計
民國108年1月1日	\$ 1,112	26	1,138
貸記損益表	428	737	1,165
民國108年12月31日	<u>\$ 1,540</u>	<u>763</u>	<u>2,303</u>
民國107年1月1日	\$ 994	182	1,176
貸記(借記)損益表	118	(156)	(38)
民國107年12月31日	<u>\$ 1,112</u>	<u>26</u>	<u>1,138</u>

(2)未認列遞延所得稅資產

	108.12.31	107.12.31
課稅損失	<u>\$ -</u>	<u>8,172</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。

(3)未認列遞延所得稅負債

合併公司民國一〇八年及一〇七年十二月三十一日無重大未認列遞延所得稅負債之情事。

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一〇六年度。

(十二)資本及其他權益

1.普通股股本

民國一〇八年及一〇七年十二月三十一日，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。已發行股份均為普通股100,000千股，所有已發行股份之股款均已收款。

本公司民國一〇七年六月十五日經股東常會決議，以未分配盈餘轉增資26,188千元，並經董事會決議以一〇七年八月二十六日為增資基準日，並已辦理法定登記程序。

2.資本公積

本公司資本公積餘額如下：

	108.12.31	107.12.31
發行股票溢價	\$ 185,283	185,283
認股權逾期失效	28	28
認列對子公司所有權益變動數	3,897	3,897
	<u>\$ 189,208</u>	<u>189,208</u>

綠意開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

依公司法規定，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%。

3.保留盈餘

依本公司章程規定，年度總決算如有盈餘，應先提繳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。

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%。

(1)法定盈餘公積

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)盈餘分配

本公司分別於民國一〇八年六月二十一日及民國一〇七年六月十五日經股東常會決議民國一〇七年度及一〇六年度盈餘分配案，有關分派予業主之股利之金額如下：

	107年度		106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	\$ 2.00	\$ 200,000	2.00	194,762
股票	-	-	0.27	26,188
合計		<u>\$ 200,000</u>		<u>220,950</u>

另，東聯開發公司股東常會決議民國一〇六年度盈餘分派之現金股利為37,950千元，其中分派予非控制權益之股利為24,150千元。民國一〇七年度盈餘不予分配。

(十三)每股盈餘

1.基本每股盈餘

	108年度	107年度
歸屬於本公司普通股權益持有人之淨利	<u>\$ 41,379</u>	<u>364,199</u>
普通股加權平均流通在外股數(千股)	<u>100,000</u>	<u>100,000</u>
基本每股盈餘(元)	<u>\$ 0.41</u>	<u>3.64</u>

綠意開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

2.稀釋每股盈餘

	108年度	107年度
歸屬於本公司普通股權益持有人之淨利(稀釋)	\$ <u>41,379</u>	<u>364,199</u>
普通股加權平均流通在外股數(基本)(千股)	100,000	100,000
具稀釋作用之潛在普通股之影響		
員工股票酬勞之影響(千股)	<u>49</u>	<u>214</u>
普通股加權平均流通在外股數(稀釋)(千股)	<u>100,049</u>	<u>100,214</u>
稀釋每股盈餘(元)	\$ <u>0.41</u>	<u>3.63</u>

(十四)客戶合約之收入

1.收入之細分

	108年度	107年度
主要地區市場：		
臺灣	\$ <u>331,820</u>	<u>1,164,271</u>
主要產品/服務線：		
房地銷售	\$ 330,780	1,163,217
租賃收入	<u>1,040</u>	<u>1,054</u>
合計	\$ <u>331,820</u>	<u>1,164,271</u>

2.合約餘額

	108.12.31	107.12.31	107.1.1
合約負債—銷售房地款	\$ 67,668	-	160,992
合約負債—預收租金	<u>74</u>	<u>74</u>	<u>23</u>
合計	\$ <u>67,742</u>	<u>74</u>	<u>161,015</u>

應收帳款及其減損之揭露請詳附註六(二)。

民國一〇八年及一〇七年一月一日合約負債期初餘額於民國一〇八年度及一〇七年度認列為收入之金額分別為74千元及161,015千元。

合約負債之變動主要係源自合併公司移轉商品或勞務予客戶而滿足履約義務之時點與客戶付款時點之差異，爰民國一〇八年度及一〇七年度並無其他重大變動之情形。

(十五)員工及董監酬勞

依本公司章程規定，年度如有獲利，應提不低於1%為員工酬勞及不高於2%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。

綠意開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

本公司民國一〇八年度及一〇七年度員工酬勞估列金額分別為502千元及3,937千元，董監酬勞估列金額分別為502千元及3,937千元，係以本公司之稅前淨利扣除員工酬勞及董監酬勞前之金額乘上本公司章程所訂之員工酬勞及董監酬勞分派成數為估計基礎，並列報為民國一〇八年度及一〇七年度之營業費用，相關資訊可至公開資訊觀測站查詢。前述董事會決議分派之員工酬勞及董監酬勞金額與本公司民國一〇八年度及一〇七年度合併財務報告估列金額並無差異。

(十六)營業外收入及支出

1.其他收入

	108年度	107年度
利息收入		
銀行存款利息	\$ 906	2,058
資產利息收入	2,400	-
管理服務收入	-	15,912
其 他	95	8,116
	<u>\$ 3,401</u>	<u>26,086</u>

2.其他利益及損失

	108年度	107年度
處分不動產、廠房及設備利益	\$ -	410
其 他	(713)	(313)
	<u>\$ (713)</u>	<u>97</u>

3.財務成本

	108年度	107年度
利息費用－銀行借款	<u>\$ (81)</u>	<u>(343)</u>

(十七)金融工具

1.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。

(2)應收款項之信用風險

應收帳款之信用風險暴險資訊、相關明細表及民國一〇八年度及一〇七年度減損提列情形請詳附註六(二)。另，按攤銷後成本衡量之金融資產中列於其他非流動資產6,000千元，由於收回不確定性高，合併公司預計信用風險大幅提高，因而於民國一〇七年度全數認列減損損失。惟該筆款項已於民國一〇八年十二月全數收回，並予以計息認列收入2,400千元。

綠意開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(3)信用風險集中情況

當金融商品交易相對人顯著集中於少數交易對象，或金融商品交易相對人未顯著集中於少數交易對象，但交易對象大多從事類似之商業活動，且具有類似之經濟特質，使其履行合約之能力受到經濟或其他狀況之影響亦相類似時，則發生信用風險顯著集中之情形。合併公司民國一〇七年十二月三十一日應收帳款並不重大；民國一〇八年十二月三十一日應收帳款分散於多數無關聯之交易對象，故信用風險集中度有限。

2.流動性風險

下表為金融負債之合約到期日，包含估計利息之影響。

	合 約 現金流量	1年以內	1-2年	2-5年	超過5年
108年12月31日					
非衍生金融負債					
短期借款	\$ 363,811	363,811	-	-	-
一營業週期內到期長期借款	198,236	3,552	194,684	-	-
應付票據及帳款(含關係人)	107,100	107,100	-	-	-
其他應付款(含關係人)	17,099	17,099	-	-	-
	<u>\$ 686,246</u>	<u>491,562</u>	<u>194,684</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
107年12月31日					
非衍生金融負債					
短期借款	\$ 18,146	18,146	-	-	-
一營業週期內到期長期借款	10,237	185	10,052	-	-
應付票據及帳款(含關係人)	98,356	98,356	-	-	-
其他應付款(含關係人)	11,538	11,538	-	-	-
	<u>\$ 138,277</u>	<u>128,225</u>	<u>10,052</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。

3.利率風險

合併公司之金融資產及金融負債利率暴險請參閱本附註之流動性風險管理說明。

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%，亦代表管理階層對利率之合理可能變動範圍之評估。

綠意開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

若利率增加或減少1%，在所有其他變數維持不變之情況下，合併公司民國一〇八年度及一〇七年度之稅前淨利將分別減少或增加5,523千元及280千元，主因係合併公司之借款利率變動。

4.公允價值資訊－金融工具之種類及公允價值

合併公司金融資產及金融負債之帳面價值為公允價值之合理近似值，依規定無須揭露公允價值資訊。

(十八)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。

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，合併公司未使用之借款額度請詳附註六(八)。

綠意開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

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。

(十九)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)。

報導日之負債資本比率如下：

	<u>108.12.31</u>	<u>107.12.31</u>
負債總額	\$ 785,475	181,370
減：現金及約當現金	<u>(164,461)</u>	<u>(367,798)</u>
淨負債	<u>\$ 621,014</u>	<u>(186,428)</u>
資本總額	<u>\$ 2,305,922</u>	<u>2,464,328</u>
負債資本比率	<u>26.93 %</u>	<u>- %</u>

截至民國一〇八年十二月三十一日止，合併公司資本管理之方式並未改變。

(二十)非現金交易之投資及籌資活動

合併公司民國一〇八年度及一〇七年度來自籌資活動之負債之調節如下表：

	<u>108.1.1</u>	<u>現金流量</u>	<u>非現金之 變動</u>	<u>108.12.31</u>
短期借款	\$ 18,000	342,300	-	360,300
一營業週期內到期長期借款	<u>10,000</u>	<u>182,000</u>	<u>-</u>	<u>192,000</u>
	<u>\$ 28,000</u>	<u>524,300</u>	<u>-</u>	<u>552,300</u>
	<u>107.1.1</u>	<u>現金流量</u>	<u>非現金之 變動</u>	<u>107.12.31</u>
短期借款	\$ 140,000	(122,000)	-	18,000
一營業週期內到期長期借款	<u>10,000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>10,000</u>
	<u>\$ 150,000</u>	<u>(122,000)</u>	<u>-</u>	<u>28,000</u>

綠意開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

七、關係人交易

(一)關係人名稱及關係

於本合併財務報告之涵蓋期間內與合併公司有交易之關係人如下：

關係人名稱	與合併公司之關係
許燈城先生	本公司之董事長暨總經理(日埜不動產投資顧問股份有限公司之法人代表)
許志瑋先生	其為本公司董事長暨總經理之二親等親屬
大觀投資顧問股份有限公司 (大觀投資公司)	其為本公司之法人董事
森城建設股份有限公司 (森城建設公司)	其為一合併個體之法人董事
德華行銷股份有限公司 (德華行銷公司)	其為合併公司之其他關係人
沈國皓建築師事務所	其負責人為本公司之管理人員

(二)與關係人間之重大交易事項

1.營繕工程

合併公司之工程—東聯新世紀發包予森城建設公司，工程合約總價採雙方議價方式，並依工程施工進度付款，工程產生之應付保留款如下：

	108.12.31	107.12.31
應付帳款	\$ -	3,674

2.工程費用

合併公司民國一〇八年度及一〇七年度委託沈國皓建築師事務所進行建築設計價款分別為25,100千元及0元，相關款項已付訖。

3.銷售佣金

合併公司民國一〇八年度及一〇七年度委託德華行銷公司代銷產生之佣金分別為0元及29,049千元，相關款項已付訖。

4.租金費用

合併公司民國一〇八年度及一〇七年度向許志瑋先生租賃辦公室之租金費用分別為600千元及900千元，相關款項已付訖；民國一〇八年及一〇七年十二月三十一日辦公室之存出保證金均為100千元，因合併公司到期亦繼續承租，故列入非流動資產—存出保證金。

5.管理服務

合併公司民國一〇八年度及一〇七年度提供大觀投資公司業務諮詢所收取之管理服務收入分別為0元及6,365千元，相關款項已收訖。

綠意開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

6.應付代收款項

合併公司所收取之綠意中山一號建案之款項，按出資額比例，應行給付予大觀投資公司之款項，期末未結清餘額如下：

	108.12.31	107.12.31
其他應付款	\$ 2,682	3,477

7.其他

合併公司支付予大觀投資公司土城員仁段之合建保證金(列入非流動資產—存出保證金項下)明細如下：

	108.12.31	107.12.31
	\$ 8,614	8,614

8.保證

許燈城先生為合併公司長短期借款(額度)負連帶保證責任請詳附註六(八)。

(三)主要管理階層人員報酬

	108年度	107年度
短期員工福利	\$ 9,903	13,623

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	108.12.31	107.12.31
存貨	短期借款額度擔保	\$ 928,363	955,821
存貨	一營業週期內到期長期借款額度擔保	279,007	424,880
不動產、廠房及設備	短期借款額度擔保	44,552	45,216
投資性不動產	短期借款額度擔保	41,032	41,180
其他金融資產—流動	預售屋買賣價金返還保證	81,129	-
		\$ 1,374,083	1,467,097

九、重大或有負債及未認列之合約承諾

(一)合併公司為借款額度而開立之保證票據如下：

	108.12.31	107.12.31
	\$ 726,000	1,586,000

(二)合併公司已簽訂之土地購買合約金額及已依約支付之金額各期明細如下：

	108.12.31	107.12.31
購買合約總價	\$ 854,573	403,720
已支付價款	\$ 246,579	112,493

綠意開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(三)合併公司簽訂之預售房屋合約情形如下：

	108.12.31	107.12.31
已簽約之合約總價	\$ 678,041	-
已收取之價款	\$ 67,668	-

(四)合併公司投資興建個案所簽訂工程發包合約及支付情形如下：

	108.12.31	107.12.31
合約總價	\$ 1,038,525	386,556
依約尚未支付款項	\$ 598,061	240,563

(五)合併公司民國一〇八年十二月三十一日簽訂之重大合約情形如下：

合建方式	工程名稱及地號	合建保證金
自地自建、合建分屋	綠意仙跡(原北市興安段)	\$ 9,631
自地自建、合建分屋	土城員仁段	64,780
共同投資興建、合建分屋	南港玉成段	4,301
共同投資興建、合建分屋	北市木柵段	1,064
合建分屋	汐止新峰段	15,301
合建分屋	土城大安段	16,906
自地自建	綠意東居C(原綠意七堵C)	
自地自建	綠意錢龍廠辦專區(原龍潭潛龍段)	
自地自建	綠意東居B(原綠意七堵B)	
自地自建	龜山西嶺段	
共同投資興建	泰山泰林段	
共同投資興建	中壢中工段	

(六)合併公司民國一〇八年十二月三十一日共同投資興建相關資訊如下：

標 的	出 資 比
南港玉成段二小段299地號等7筆土地	合併公司：80%
	廣運公司：20%
北市木柵段一小段757-1地號等12筆土地	合併公司：75%
	廣運公司：25%
泰山泰林段129地號等12筆土地	合併公司：50%
	富嘉公司：30%
	達欣公司：20%
中壢中工段317地號1筆土地	合併公司：50%
	京河公司：50%

綠意開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

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	108年度			107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	7,769	32,086	39,855	4,400	42,573	46,973
勞健保費用	-	3,023	3,023	-	2,696	2,696
退休金費用	-	1,614	1,614	-	1,518	1,518
其他員工福利費用	330	1,206	1,536	182	1,557	1,739
折舊費用	-	1,761	1,761	-	2,028	2,028
折耗費用	-	-	-	-	-	-
攤銷費用	-	-	-	-	-	-

註：民國一〇八年度及一〇七年度不動產投資之折舊列入其他損失之金額均為148千元。

十三、附註揭露事項

(一)重大交易事項相關資訊

民國一〇八年度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：無。
- 2.為他人背書保證：

編號	背書保證者公司名稱	被背書保證對象 公司名稱	關係 (註2)	對單一企業 背書保證 總額(註1)	本期最高 背書保證 餘 額	期末背 書保證 餘 額	實際動 支金額	以財產擔 保之背書 保證金額	累計背書保證 金額佔最近期 財務報表淨值 之比率	背書保 證最高 限額(註1)	屬母公司 對子公司 背書保證	屬子公司 對母公司 背書保證	屬對大陸 地區背書 保 證
0	本公司	東聯開發股份有限公司	6	1,932,202	147,000	50,000	100	-	2.59 %	3,864,404	Y	N	N
1	東聯開發股份有限公司	本公司	6	587,275	221,000	60,000	5,000	-	10.22 %	1,174,550	N	Y	N

註1：背書保證作業程序：

- (1)本公司對外背書保證之總額不得超過本公司淨值百分之四十。對單一企業背書保證金額不得超過本公司淨值百分之二十。
- (2)本公司及子公司整體得對外背書保證總額不得超過本公司淨值百分之四十，對單一企業背書保證金額不得超過本公司淨值百分之二十。
- (3)因業務往來關係所從事背書保證，除前二項所述限制之外，個別背書保證金額以不逾雙方間業務往來金額為限，所稱業務往來金額係指雙方間進貨金額或銷貨金額孰高者。

綠意開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

- (4)對本公司基於承攬工程需要之同業間或共同起造人間依合約規定互保，或因共同投資關係由全體出資股東依其持股比率對被投資公司背書保證，或同業間依消費者保護法規範從事預售屋銷售合約之履約保證連帶擔保者，或本公司直接及間接持有表決權股份百分之百之公司而為之背書保證，不受前二項額度限制。但此背書保證總額不得超過淨值之百分之二百，個別背書保證不得超過淨值之百分之一百。

註2：背書保證者與被背書保證對象之關係如下：

- (1)有業務往來之公司。
- (2)公司直接及間接持有表決權之股份超過50%之公司。
- (3)直接及間接對公司持有表決權之股份超過50%之公司。
- (4)公司直接及間接持有表決權股份達90%以上之公司間。
- (5)基於承攬工程需要之同業間或共同起造人間依合約規定互保之公司。
- (6)因共同投資關係由全體出資股東依其持股比率對其背書保證之公司。
- (7)同業間依消費者保護法規範從事預售屋銷售合約之履約保證連帶擔保。

- 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)：無。
- 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：

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	移轉日期	金額			
本公司	桃園市中壢區中工段317地號	108.10.16	454,965	截至108.12.31止已支付90,000	木田資產管理顧問股份有限公司	無	-	-	-	-	估價報告及議價	規劃興建中	-

- 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：

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及原因		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	
本公司	耀仁營造股份有限公司	子公司	進貨	346,064	61.16 %	45天	與一般客戶無顯著不同	與一般客戶無顯著不同	(42,112)	(56.30) %	註

註：已於合併財務報告沖銷。

- 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	本公司	2	營業收入	365,586	依工程進度收款	110.18%

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。

註三：已於合併財務報告沖銷。

綠意開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(二)轉投資事業相關資訊：

單位：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			期中最高 持股比例		被投資 公司 本期損益	本期 認列之 投資損益	備註
				本期期末	去年年底	股數	比率	帳面金額	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號	經營土木及建築工程業務	90,000	90,000	5,000	100.00 %	67,286	5,000	100.00 %	16,549	2,457	註1及註2
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號	經營住宅、大樓及工業廠房開發業務	120,000	120,000	16,560	36.36 %	213,555	16,560	36.36 %	338	123	註2

註1：係按權益法認列之投資利益16,549千元及加(減)計期初逆流交易產生之未實現利益餘額19,455千元及期末逆流交易產生之未實現利益餘額(33,547)千元。

註2：已於合併財務報告沖銷。

(三)大陸投資資訊：無。

十四、部門資訊

(一)一般性資訊

合併公司有三個應報導部門，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。

	108年度				
	第一 營業部	第二 營業部	營造部	調 整 及銷除	合 計
來自外部客戶收入	\$ 331,820	-	-	-	331,820
部門間收入	582	-	365,586	(366,168)	-
利息收入	2,442	836	28	-	3,306
收入總計	<u>\$ 334,844</u>	<u>836</u>	<u>365,614</u>	<u>(366,168)</u>	<u>335,126</u>
利息費用	<u>\$ 42</u>	<u>6</u>	<u>33</u>	<u>-</u>	<u>81</u>
折舊與攤銷	<u>\$ 1,684</u>	<u>135</u>	<u>-</u>	<u>(58)</u>	<u>1,761</u>
應報導部門損益	<u>\$ 49,168</u>	<u>2,440</u>	<u>18,756</u>	<u>(16,672)</u>	<u>53,692</u>

綠意開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

	107年度				
	第一 營業部	第二 營業部	營造部	調 整 及銷除	合 計
來自外部客戶收入	\$ 1,020,825	143,446	-	-	1,164,271
部門間收入	583	-	174,824	(175,407)	-
利息收入	926	944	188	-	2,058
收入總計	<u>\$ 1,022,334</u>	<u>144,390</u>	<u>175,012</u>	<u>(175,407)</u>	<u>1,166,329</u>
利息費用	<u>\$ 252</u>	<u>71</u>	<u>20</u>	<u>-</u>	<u>343</u>
折舊與攤銷	<u>\$ 1,947</u>	<u>136</u>	<u>-</u>	<u>(55)</u>	<u>2,028</u>
應報導部門損益	<u>\$ 385,805</u>	<u>40,095</u>	<u>(6,945)</u>	<u>(6,011)</u>	<u>412,944</u>

1.民國一〇八年度及一〇七年度應報導部門收入總計應銷除部門間收入分別為366,168千元及175,407千元。

2.民國一〇八年度及一〇七年度應報導部門損益應銷除部門間損益分別為16,672千元及6,011千元。

(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

	107年度
D客戶	\$ 265,100

合併公司民國一〇八年度未有佔合併綜合損益表上收入金額10%以上之客戶。

會計師查核報告

綠意開發股份有限公司董事會 公鑒：

查核意見

綠意開發股份有限公司民國一〇八年及一〇七年十二月三十一日之資產負債表，暨民國一〇八年及一〇七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，以及個體財務報告附註(包括重大會計政策彙總)，業經本會計師查核竣事。

依本會計師之意見，上開個體財務報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一〇八年及一〇七年十二月三十一日之財務狀況，暨民國一〇八年及一〇七年一月一日至十二月三十一日之財務績效與現金流量。

查核意見之基礎

本會計師係依照會計師查核簽證財務報表規則及一般公認審計準則執行查核工作。本會計師於該等準則下之責任將於會計師查核個體財務報告之責任段進一步說明。本會計師所隸屬事務所受獨立性規範之人員已依會計師職業道德規範，與綠意開發股份有限公司保持超然獨立，並履行該規範之其他責任。本會計師相信已取得足夠及適切之查核證據，以作為表示查核意見之基礎。

關鍵查核事項

關鍵查核事項係指依本會計師之專業判斷，對綠意開發股份有限公司民國一〇八年度個體財務報告之查核最為重要之事項。該等事項已於查核個體財務報告整體及形成查核意見之過程中予以因應，本會計師並不對該等事項單獨表示意見。本會計師判斷應溝通在查核報告上之關鍵查核事項如下：

一、收入認列

有關收入認列之會計政策請詳個體財務報告附註四(十一)收入之認列；收入認列明細之說明，請詳個體財務報告附註六(十三)客戶合約之收入。

關鍵查核事項之說明：

綠意開發股份有限公司屬不動產建設開發產業，房地銷售易受總體經濟及景氣、稅賦政令改制及房地供需等諸多動態之影響；為因應前述變動環境，管理當局已評估及制定相關收入及收款等控制作業，故房地銷售收入認列之允當對財務報告之影響係屬重大，因此，收入認列為本會計師執行綠意開發股份有限公司財務報告查核重要的評估事項之一。

因應之查核程序：

本會計師對上述關鍵查核事項之主要查核程序包括瞭解綠意開發股份有限公司銷售房地收入及收款作業流程之控制機制及測試收入之內部控制制度設計及執行之有效性，並抽查房屋土地買賣契約書及不動產控制權移轉文件等；另以抽樣方式選擇資產負債表日前後一段期間之交易，核對相關文據，以評估收入認列時點是否允當。

二、存貨續後衡量

有關存貨續後衡量之會計政策請詳個體財務報告附註四(六)存貨；存貨續後衡量之會計估計及假設不確定性，請詳個體財務報告附註五；存貨相關揭露請詳個體財務報告附註六(三)。

關鍵查核事項之說明：

綠意開發股份有限公司存貨係以成本與淨變現價值孰低衡量。因處於高度資金投入且回收期長之房地產業，產業受政治及經濟影響大，導致存貨之成本可能超過其淨變現價值之風險，因此，存貨續後衡量為本會計師執行綠意開發股份有限公司財務報告查核需高度關注之事項之一。

因應之查核程序：

本會計師對上述關鍵查核事項之主要查核程序包括評估存貨續後衡量會計政策之合理性；評估存貨續後衡量是否已按既訂之會計政策；瞭解管理階層所採用之售價及期後存貨銷售變動之情形，以評估存貨淨變現價值之合理性；驗證管理階層估計存貨續後衡量之正確性及評估管理階層針對有關存貨續後衡量之揭露是否允當。

管理階層與治理單位對個體財務報告之責任

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

於編製個體財務報告時，管理階層之責任亦包括評估綠意開發股份有限公司繼續經營之能力、相關事項之揭露，以及繼續經營會計基礎之採用，除非管理階層意圖清算綠意開發股份有限公司或停止營業，或除清算或停業外別無實際可行之其他方案。

綠意開發股份有限公司之治理單位(含監察人)負有監督財務報導流程之責任。

會計師查核個體財務報告之責任

本會計師查核個體財務報告之目的，係對個體財務報告整體是否存有導因於舞弊或錯誤之重大不實表達取得合理確信，並出具查核報告。合理確信係高度確信，惟依照一般公認審計準則執行之查核工作無法保證必能偵出個體財務報告存有之重大不實表達。不實表達可能導因於舞弊或錯誤。如不實表達之個別金額或彙總數可合理預期將影響個體財務報告使用者所作之經濟決策，則被認為具有重大性。

本會計師依照一般公認審計準則查核時，運用專業判斷並保持專業上之懷疑。本會計師亦執行下列工作：

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

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

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

本會計師從與治理單位溝通之事項中，決定對綠意開發股份有限公司民國一〇八年度個體財務報告查核之關鍵查核事項。本會計師於查核報告中敘明該等事項，除非法令不允許公開揭露特定事項，或在極罕見情況下，本會計師決定不於查核報告中溝通特定事項，因可合理預期此溝通所產生之負面影響大於所增進之公眾利益。

安侯建業聯合會計師事務所

黃明宏

會計師：

黃柏淑



證券主管機關：金管證審字第1060005191號
核准簽證文號：台財證六字第0920122026號
民國一〇九年三月六日



綠島開發股份有限公司

資產負債表

民國一〇八年及一〇七年十二月三十一日

單位：新台幣千元

	108.12.31		107.12.31			108.12.31		107.12.31	
	金額	%	金額	%		金額	%	金額	%
資 產					負債及權益				
流動資產：					流動負債：				
1100 現金及約當現金(附註六(一))	\$ 13,302	-	162,262	7	2100 短期借款(附註六(八)、七及八)	\$ 360,100	14	-	-
1172 應收帳款(附註六(二))	203,004	8	4,510	-	2322 一營業週期內到期長期借款(附註六(八)、七及八)	192,000	7	10,000	-
1210 其他應收款－關係人(附註七)	-	-	1,894	-	2150 應付票據	10	-	630	1
1320 存貨(附註六(三)、七、八及九)	1,863,873	70	1,546,339	72	2161 應付票據－關係人(附註七)	31,513	1	-	-
1476 其他金融資產－流動(附註六(三)及八)	91,818	3	10,950	1	2170 應付帳款	32,679	1	29,556	1
1479 其他流動資產	17,922	1	9,561	-	2181 應付帳款－關係人(附註七)	10,599	-	-	-
1480 取得合約之增額成本－流動(附註六(七))	20,894	1	-	-	2200 其他應付款(附註六(十四))	20,564	1	21,202	1
	2,210,813	83	1,735,516	80	其他應付款－關係人(附註七)	2,682	-	3,477	-
流動資產合計					本期所得稅負債	2,359	-	8,209	-
非流動資產：					合約負債－流動(附註六(三)及(十三))	67,742	3	74	-
1551 採用權益法之投資(附註六(四))	280,841	11	278,261	13	其他流動負債	5,308	-	281	-
1600 不動產、廠房及設備(附註六(五)及八)	50,869	2	52,408	2	流動負債合計	725,556	27	73,429	3
1760 投資性不動產淨額(附註六(六))	11,564	-	11,564	1	非流動負債：				
1840 遞延所得稅資產(附註六(十))	612	-	-	-	存入保證金(附註七)	100	-	100	-
1920 存出保證金(附註六(三)及七)	103,159	4	86,603	4	負債總計	725,656	27	73,529	3
非流動資產合計	447,045	17	428,836	20	權益(附註六(十一))：				
					普通股股本	1,000,000	38	1,000,000	46
資產總計					資本公積	189,208	7	189,208	9
					保留盈餘	742,994	28	901,615	42
					權益總計	1,932,202	73	2,090,823	97
					負債及權益總計	\$ 2,657,858	100	2,164,352	100

董事長：許燈城



(請詳閱後附個體財務報告附註)

經理人：許燈城



會計主管：林秀娟



綠意開發股份有限公司

綜合損益表

民國一〇八年及一〇七年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

	108年度		107年度	
	金額	%	金額	%
4000 營業收入(附註六(十三)及七)	\$ 332,403	100	1,021,408	100
5000 營業成本(附註七)	248,342	75	588,100	58
5900 營業毛利	84,061	25	433,308	42
6000 營業費用(附註六(五)、(七)、(九)、(十四)、(十六)、七及十二)：				
6100 推銷費用	18,791	6	38,444	4
6200 管理費用	29,791	9	45,164	4
6450 預期信用減損損失(利益)	(6,000)	(2)	6,000	-
營業費用合計	42,582	13	89,608	8
6900 營業淨利	41,479	12	343,700	34
7000 營業外收入及支出(附註六(三)、(十五)、(十六)及七)：				
7010 其他收入	5,215	1	23,536	2
7020 其他利益及損失	(64)	-	(17)	-
7050 財務成本	(42)	-	(252)	-
7375 採用權益法認列之子公司之份額	2,580	1	18,838	2
營業外收入及支出合計	7,689	2	42,105	4
7900 稅前淨利	49,168	14	385,805	38
7951 減：所得稅費用(附註六(十))	7,789	2	21,606	2
本期淨利	41,379	12	364,199	36
8300 本期其他綜合損益(稅後淨額)	-	-	-	-
8500 本期綜合損益總額	\$ 41,379	12	\$ 364,199	36
每股盈餘(單位：新台幣元)(附註六(十二))：				
9750 基本每股盈餘	\$ 0.41		\$ 3.64	
9850 稀釋每股盈餘	\$ 0.41		\$ 3.63	

(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

權益變動表

民國一〇八年及一〇七年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

	普通股 股本	資本公積	保留盈餘			權益總計
			法定盈 餘公積	未分配 盈餘	合計	
民國一〇七年一月一日期初餘額	\$ 973,812	185,311	179,187	579,179	758,366	1,917,489
盈餘指撥及分配：						
提列法定盈餘公積	-	-	25,650	(25,650)	-	-
普通股現金股利	-	-	-	(194,762)	(194,762)	(194,762)
普通股股票股利	26,188	-	-	(26,188)	(26,188)	-
其他資本公積變動數	-	3,897	-	-	-	3,897
本期綜合損益總額(即本期稅後淨利)	-	-	-	364,199	364,199	364,199
民國一〇七年十二月三十一日餘額	1,000,000	189,208	204,837	696,778	901,615	2,090,823
盈餘指撥及分配：						
提列法定盈餘公積	-	-	36,420	(36,420)	-	-
普通股現金股利	-	-	-	(200,000)	(200,000)	(200,000)
本期綜合損益總額(即本期稅後淨利)	-	-	-	41,379	41,379	41,379
民國一〇八年十二月三十一日餘額	\$ 1,000,000	189,208	241,257	501,737	742,994	1,932,202

董事長：許燈城



(請詳閱後附個體財務報告附註)

經理人：許燈城



會計主管：林秀娟



	108年度	107年度
營業活動之現金流量：		
本期稅前淨利	\$ 49,168	385,805
調整項目：		
收益費損項目：		
折舊費用	1,684	1,947
預期信用減損損失	-	6,000
利息費用	42	252
利息收入	(2,442)	(926)
採用權益法認列之子公司利益之份額	(2,580)	(18,838)
收益費損項目合計	(3,296)	(11,565)
與營業活動相關之資產／負債變動數：		
與營業活動相關之資產之淨變動：		
應收票據減少	-	57,770
應收帳款(增加)減少	(198,494)	203,345
其他應收款－關係人減少	1,894	4,326
存貨(增加)減少	(313,866)	81,352
其他流動資產(增加)減少	(8,361)	6,896
其他金融資產－流動(增加)減少	(80,895)	8,205
存出保證金增加	(16,556)	(61,042)
取得合約之增額成本(增加)減少	(20,894)	16,242
與營業活動相關之資產之淨變動合計	(637,172)	317,094
與營業活動相關之負債之淨變動：		
合約負債增加(減少)	67,668	(145,989)
應付票據(減少)增加	(620)	355
應付票據－關係人增加(減少)	31,513	(43,769)
應付帳款增加(減少)	3,123	(8,231)
應付帳款－關係人增加(減少)	10,599	(19,157)
其他應付款減少	(1,084)	(29,900)
其他應付款－關係人減少	(795)	(18,409)
其他流動負債增加(減少)	5,027	(18,359)
與營業活動相關之負債之淨變動合計	115,431	(283,459)
與營業活動相關之資產及負債之淨變動合計	(521,741)	33,635
調整項目合計	(525,037)	22,070
營運產生之現金(流出)流入	(475,869)	407,875
收取之利息	2,469	899
收取之股利	-	13,800
支付之利息	(3,264)	(474)
支付之所得稅	(14,251)	(26,648)
營業活動之淨現金(流出)流入	(490,915)	395,452
投資活動之現金流量：		
取得不動產、廠房及設備	(145)	(5,590)
投資活動之淨現金流出	(145)	(5,590)
籌資活動之現金流量：		
短期借款增加	718,900	190,000
短期借款減少	(358,800)	(305,000)
一營業週期內到期長期借款增加	192,000	-
一營業週期內到期長期借款減少	(10,000)	-
發放現金股利	(200,000)	(194,762)
籌資活動之淨現金流入(流出)	342,100	(309,762)
本期現金及約當現金(減少)增加數	(148,960)	80,100
期初現金及約當現金餘額	162,262	82,162
期末現金及約當現金餘額	\$ 13,302	162,262

(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
民國一〇八年度及一〇七年度
(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一〇九年三月六日經董事會通過發布。

三、新發布及修訂準則及解釋之適用

(一)已採用金融監督管理委員會認可之新發布及修訂後準則及解釋之影響

本公司自民國一〇八年起全面採用經金融監督管理委員會(以下簡稱金管會)認可並於民國一〇八年生效之國際財務報導準則編製個體財務報告。此一版本與前一版本差異彙列如下：

新發布／修正／修訂準則及解釋	國際會計準則理事會發布之生效日
國際財務報導準則第16號「租賃」	2019年1月1日
國際財務報導解釋第23號「所得稅處理之不確定性」	2019年1月1日
國際財務報導準則第9號之修正「具有負補償之提前還款特性」	2019年1月1日
國際會計準則第19號之修正「計畫修正、縮減或清償」	2019年1月1日
國際會計準則第28號之修正「對關聯企業及合資之長期權益」	2019年1月1日
國際財務報導準則2015-2017週期之年度改善	2019年1月1日

適用上述新認可之國際財務報導準則對個體財務報告未造成重大變動。

(二)尚未採用金管會認可之國際財務報導準則之影響

依據金管會民國一〇八年七月二十九日金管證審字第1080323028號令，公開發行以上公司應自民國一〇九年起全面採用經金管會認可並於民國一〇九年生效之國際財務報導準則。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	國際會計準則理事會發布之生效日
國際財務報導準則第3號之修正「業務之定義」	2020年1月1日
國際財務報導準則第9號、國際會計準則第39號及國際財務報導準則第7號之修正「利率指標變革」	2020年1月1日
國際會計準則第1號及國際會計準則第8號之修正「重大之定義」	2020年1月1日

綠意開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

本公司評估適用上述新認可之國際財務報導準則，將不致對個體財務報告造成重大變動。

(三)金管會尚未認可之新發布及修訂準則及解釋

下表彙列國際會計準則理事會(以下簡稱理事會)已發布及修訂但尚未經金管會認可之準則及解釋：

新發布／修正／修訂準則及解釋	理事會發布之生效日
國際財務報導準則第10號及國際會計準則第28號之修正「投資者與其關聯企業或合資間之資產出售或投入」	尚待理事會決定
國際財務報導準則第17號「保險合約」	2021年1月1日
國際會計準則第1號之修正「將負債分類為流動或非流動」	2022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(以下簡稱「編製準則」)編製。

(二)編製基礎

1.衡量基礎

本個體財務報告係依歷史成本為基礎編製。

2.功能性貨幣及表達貨幣

本公司係以營運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)資產與負債區分流動與非流動之分類標準

符合下列條件之一之資產列為流動資產，非屬流動資產之所有其他資產則列為非流動資產：

- 1.預期於其正常營業週期中實現該資產，或意圖將其出售或消耗；
- 2.主要為交易目的而持有該資產；
- 3.預期於報導期間後十二個月內實現該資產；或
- 4.該資產為現金或約當現金，但於報導期間後至少十二個月將該資產交換或用以清償負債受到其他限制者除外。

綠意開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

符合下列條件之一之負債列為流動負債，非屬流動負債之所有其他負債則列為非流動負債：

- 1.預期將於正常營業週期中清償該負債；
- 2.主要為交易目的而持有該負債；
- 3.預期將於報導期間後十二個月內到期清償該負債；或
- 4.未具無條件將清償期限遞延至報導期間後至少十二個月之權利之負債。負債之條款，可能依交易對方之選擇，以發行權益工具而導致其清償者，並不影響其分類。

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。

(四)現金及約當現金

現金包括庫存現金及活期存款。約當現金係指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。

(五)金融工具

應收帳款原始係於產生時認列。所有其他金融資產及金融負債原始係於本公司成為金融工具合約條款之一方時認列。非透過損益按公允價值衡量之金融資產(除不包含重大財務組成部分之應收帳款外)或金融負債原始係按公允價值加計直接可歸屬於該取得或發行之交易成本衡量。不包含重大財務組成部分之應收帳款原始係按交易價格衡量。

1.金融資產

金融資產之購買或出售符合慣例交易者，本公司對以相同方式分類之金融資產，其所有購買及出售一致地採交易日會計處理。

原始認列時金融資產分類為按攤銷後成本衡量之金融資產，本公司僅於改變管理金融資產之經營模式時，始自下一個報導期間之首日起重分類所有受影響之金融資產。

(1)按攤銷後成本衡量之金融資產

金融資產同時符合下列條件，且未指定為透過損益按公允價值衡量時，係按攤銷後成本衡量：

- 係在以收取合約現金流量為目的之經營模式下持有該金融資產。
- 該金融資產之合約條款產生特定日期之現金流量，完全為支付本金及流通在外本金金額之利息。

該等資產後續以原始認列金額加減計採有效利息法計算之累積攤銷數，並調整任何備抵損失之攤銷後成本衡量。利息收入及減損損失係認列於損益。除列時，將利益或損失列入損益。

綠意開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

(2)金融資產減損

本公司針對按攤銷後成本衡量之金融資產(包括現金及約當現金、應收帳款、其他金融資產及存出保證金等)之預期信用損失認列備抵損失。

銀行存款、其他金融資產及存出保證金之信用風險(即金融工具之預期存續期間發生違約之風險)自原始認列後未顯著增加，係按十二個月預期信用損失金額衡量備抵損失。

應收帳款之備抵損失係按存續期間預期信用損失金額衡量。

於判定自原始認列後信用風險是否已顯著增加時，本公司考量合理且可佐證之資訊(無需過度成本或投入即可取得)，包括質性及量化資訊，及根據本公司之歷史經驗、信用評估及前瞻性資訊所作之分析。

本公司持有之定期存款，交易對象及履約他方為本國金融機構，故視為信用風險低。

存續期間預期信用損失係指金融工具預期存續期間所有可能違約事項產生之預期信用損失。

十二個月預期信用損失係指金融工具於報導日後十二個月內可能違約事項所產生之預期信用損失(或較短期間，若金融工具之預期存續期間短於十二個月時)。

衡量預期信用損失之最長期間為本公司暴露於信用風險之最長合約期間。

預期信用損失為金融工具預期存續期間信用損失之機率加權估計值。信用損失係按所有現金短收之現值衡量，亦即本公司依據合約可收取之現金流量與本公司預期收取之現金流量之差額。預期信用損失係按金融資產之有效利率折現。

於每一報導日本公司評估按攤銷後成本衡量金融資產是否有信用減損。對金融資產之估計未來現金流量具有不利影響之一項或多項事項已發生時，該金融資產已信用減損。

按攤銷後成本衡量之金融資產之備抵損失係自資產之帳面金額中扣除。

當本公司對回收金融資產整體或部分無法合理預期時，係直接減少其金融資產總帳面金額。然已沖銷之金融資產仍可強制執行，以符合本公司回收逾期金額之程序。

(3)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之幾乎所有之風險及報酬已移轉予其他企業，或既未移轉亦未保留所有權之幾乎所有風險及報酬且未保留該金融資產之控制時，始將金融資產除列。

本公司簽訂移轉金融資產之交易，若保留已移轉資產所有權之所有或幾乎所有風險及報酬，則仍持續認列於資產負債表。

綠意開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

2.金融負債

(1)金融負債

金融負債係分類為攤銷後成本衡量，後續採有效利息法按攤銷後成本衡量，利息費用係認列於損益。

(2)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。當金融負債條款修改且修改後負債之現金流量有重大差異，則除列原金融負債，並以修改後條款為基礎按公允價值認列新金融負債。

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。

(3)金融資產及負債之互抵

金融資產及金融負債僅於本公司目前有法律上有可執行之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。

(六)存 貨

存貨係以成本與淨變現價值孰低衡量。成本包括使其達可供使用的地點及狀態所發生之取得、產製或加工成本及其他成本；淨變現價值以報導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。

(七)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。

(八)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。投資性不動產原始以成本衡量，後續以成本減累計折舊及累計減損衡量，其折舊方法，耐用年限及殘值比照不動產、廠房及設備規定處理。

投資性不動產之處分利益或損失(以淨處分價款與該項目帳面金額間之差額計算)係認列於損益。

綠意開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

(九)不動產、廠房及設備

1.認列與衡量

不動產、廠房及設備項目係依成本減累計折舊及任何累計減損衡量。

不動產、廠房及設備之重大組成部分耐用年限不同時，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、廠房及設備之處分利益或損失係認列於損益。

2.後續成本

後續支出僅於其未來經濟效益很有可能流入本公司時始予以資本化。

3.折 舊

折舊係依資產成本減除殘值計算，並採直線法於每一組成部分之估計耐用年限內認列於損益。

土地不予提列折舊。

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

本公司於每一報導日檢視折舊方法、耐用年限及殘值，並於必要時適當調整。

(十)非金融資產減損

本公司於每一報導日評估是否有跡象顯示非金融資產(除存貨及遞延所得稅資產外)之帳面金額可能有減損。若有任一跡象存在，則估計該資產之可回收金額。

為減損測試之目的，係將現金流入大部分獨立於其他個別資產或資產群組之現金流入之一組資產作為最小可辨認資產群組。

可回收金額為個別資產或現金產生單位之公允價值減處分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，則認列減損損失。

本公司帳列無商譽，非金融資產則僅在不超過該資產若未於以前年度認列減損損失時所決定之帳面金額(減除折舊或攤銷)之範圍內迴轉。

(十一)收入之認列

1.客戶合約之收入

收入係按移轉商品或勞務而預期有權取得之對價衡量。本公司係於對商品或勞務之控制移轉予客戶而滿足履約義務時認列收入。本公司依主要收入項目說明如下：

綠意開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

(1)土地開發及房地銷售

本公司開發及銷售不動產，且經常於興建期間或之前預售不動產。本公司係於對不動產之控制移轉時認列收入。因合約限制，該不動產對本公司通常不具其他用途。因此，本公司係於不動產之法定所有權移轉予客戶，且實際已交付房地之日期為準，惟報導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，認列收入。

收入係依合約協議之交易價格衡量。若係銷售成屋，大部分情況下，於不動產之法定所有權移轉時可收取對價，少數情況下，依合約協議可遞延支付帳款。若係預售不動產，通常於簽訂合約至不動產移轉予客戶之期間分期收取款項，若合約包含重大財務組成部分，則於該期間依建案之專案借款利率調整交易價格以反映貨幣時間價值之影響。預收之款項係認列為合約負債，調整貨幣時間價值之影響時則認列利息費用及合約負債。累積之合約負債金額，於不動產移轉予客戶時轉列收入。

(2)財務組成部分

本公司預期所有客戶合約移轉商品或勞務予客戶之時間與客戶為該商品或勞務付款之時間期間所產生之貨幣時間價值非屬重大財務組成部分，因此，本公司不調整交易價格之貨幣時間價值。

2.客戶合約之成本－取得合約之增額成本

本公司若預期可回收其取得客戶合約之增額成本，係將該等成本認列為資產。取得合約之增額成本係為取得客戶合約所發生且若未取得該合約則不會發生之成本。無論合約是否取得均會發生之取得合約成本係於發生時認列為費用，除非該等成本係無論合約是否已取得均明確可向客戶收取。

(十二)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服務期間內認列為損益項下之員工福利費用。

2.短期員工福利

短期員工福利義務係於服務提供時認列為費用。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。

(十三)所得稅

所得稅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。

綠意開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

當期所得稅包括依據當年度課稅所得(損失)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或應收退稅款之調整。其金額係按報導日之法定稅率或實質性立法之稅率衡量預期將支付或收取款項之最佳估計值。

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暫時性差異迴轉時之稅率衡量，採用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

(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；或在變成很有可能未來有足夠課稅所得之範圍內迴轉原已減少之金額。

(十四)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係員工酬勞配股。

(十五)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。

管理階層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。

綠意開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

對於假設及估計之不確定性中，存有重大風險將於次一年度造成重大調整之相關資訊如下：

存貨續後衡量

由於存貨須以成本與淨變現價值孰低評價，淨變現價值係依目前市場狀況評估，市場情況之改變可能重大影響該估計結果。存貨續後衡量估列情形請詳附註六(三)。

六、重要會計項目之說明

(一)現金及約當現金

	108.12.31	107.12.31
現金	\$ 140	140
銀行存款	13,162	113,122
定期存款	-	49,000
現金流量表之現金及約當現金	<u>\$ 13,302</u>	<u>162,262</u>

(二)應收帳款

	108.12.31	107.12.31
應收帳款	<u>\$ 203,004</u>	<u>4,510</u>

本公司針對所有應收帳款採用簡化作法估計預期信用損失，亦即使用存續期間預期信用損失衡量，為此衡量目的，該等應收帳款係按代表客戶依據合約條款支付所有到期金額能力之共同信用風險特性予以分組，並已納入前瞻性之資訊。本公司應收帳款之預期信用損失分析如下：

	108.12.31		
	應收帳款 帳面金額	加權平均預期 信用損失率	備抵存續期間 預期信用損失
未逾期	<u>\$ 203,004</u>	-	<u>-</u>

	107.12.31		
	應收帳款 帳面金額	加權平均預期 信用損失率	備抵存續期間 預期信用損失
未逾期	<u>4,510</u>	-	<u>-</u>

民國一〇八年度及一〇七年度並無提列及迴轉預期信用損失之情形。

(三)存 貨

1.本公司之存貨明細如下：

	108.12.31	107.12.31
待售房地	\$ 282,599	61,342
在建工程	725,192	701,502
營建土地	609,503	671,002
預付營建土地款	246,579	112,493
	<u>\$ 1,863,873</u>	<u>1,546,339</u>

綠意開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

民國一〇八年度及一〇七年度因存貨沖減至淨變現價值變動認列存貨跌價損失均為0元。民國一〇八年及一〇七年十二月三十一日備抵存貨跌價損失餘額均為0元。

2.待售房地

108.12.31				
	待售土地	待售房屋	合 計	預收房地款
綠意仙跡				
(原北市興安段)	\$ 164,758	110,037	274,795	-
其他	2,045	5,759	7,804	-
	<u>\$ 166,803</u>	<u>115,796</u>	<u>282,599</u>	<u>-</u>
107.12.31				
	待售土地	待售房屋	合 計	預收房地款
綠意皇邑	\$ 16,915	35,062	51,977	-
其他	2,454	6,911	9,365	-
	<u>\$ 19,369</u>	<u>41,973</u>	<u>61,342</u>	<u>-</u>

3.在建工程

108.12.31					
工程名稱	預計完工年度	在建土地	在建工程	合 計	預收房地款
綠意東居B(原綠意七堵B)	109	\$ 51,650	112,062	163,712	28,697
綠意錢龍廠辦專區(原龍潭潛龍段)	109	279,007	129,546	408,553	9,928
綠意東居A(基綠意七堵A)	110	86,257	16,437	102,694	29,043
其他	-	387	49,846	50,233	-
		<u>\$ 417,301</u>	<u>307,891</u>	<u>725,192</u>	<u>67,668</u>
107.12.31					
工程名稱	預計完工年度	在建土地	在建工程	合 計	預收房地款
綠意仙跡(原北市興安段)	108	\$ 145,873	77,063	222,936	-
綠意東居C(原綠意七堵C)	108	28,769	58,923	87,692	-
綠意東居B(原綠意七堵B)	109	51,650	17,752	69,402	-
綠意錢龍廠辦專區(原龍潭潛龍段)	109	279,007	12,223	291,230	-
其他	-	1,250	28,992	30,242	-
		<u>\$ 506,549</u>	<u>194,953</u>	<u>701,502</u>	<u>-</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

	108.12.31	107.12.31
北市木柵段	\$ 275,937	275,930
基隆工建段(綠意東居A)	-	84,965
龜山西嶺段	278,874	278,862
其 他	54,692	31,245
	<u>\$ 609,503</u>	<u>671,002</u>

5.預付營建土地款

	108.12.31	107.12.31
南港玉成段	\$ 52,600	52,600
土城員仁段	92,969	59,893
中壢中工段	90,000	-
北市木柵段	11,010	-
	<u>\$ 246,579</u>	<u>112,493</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：

	108.12.31	107.12.31
流動：		
基隆工建(綠意東居C)	\$ -	180
綠意仙跡(原北市興安段)	9,631	9,631
	<u>\$ 9,631</u>	<u>9,811</u>
非流動：		
土城員仁段	\$ 64,780	64,780
汐止新峰段	15,301	15,301
土城大安段	16,906	-
其他	6,127	6,127
	<u>\$ 103,114</u>	<u>86,208</u>

7.利息資本化情形如下：

	108年度	107年度
資本化金額	\$ 3,668	155
資本化之平均利率	1.49%~1.85%	1.53%~1.85%

8.擔保

作為長短期借款及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)

9.其他

預收房地款中(與專戶金額一致)係存放於預售屋買賣價金返還之專戶中，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)，其明細如下：

	108.12.31	107.12.31
買賣價金	\$ <u>81,129</u>	<u>-</u>

(四)採用權益法之投資

本公司於報導日採用權益法之投資列示如下：

	108.12.31	107.12.31
子公司	\$ <u>280,841</u>	<u>278,261</u>

請參閱民國一〇八年度合併財務報告。

(五)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：					
民國108年1月1日期初餘額	\$ 26,157	35,455	5,590	526	67,728
增 添	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>145</u>	<u>145</u>
民國108年12月31日餘額	\$ <u>26,157</u>	<u>35,455</u>	<u>5,590</u>	<u>671</u>	<u>67,873</u>
民國107年1月1日期初餘額	\$ 26,157	35,455	-	526	62,138
增 添	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>5,590</u>	<u>-</u>	<u>5,590</u>
民國107年12月31日餘額	\$ <u>26,157</u>	<u>35,455</u>	<u>5,590</u>	<u>526</u>	<u>67,728</u>
累計折舊：					
民國108年1月1日期初餘額	\$ -	14,179	621	520	15,320
折 舊	<u>-</u>	<u>722</u>	<u>932</u>	<u>30</u>	<u>1,684</u>
民國108年12月31日餘額	\$ <u>-</u>	<u>14,901</u>	<u>1,553</u>	<u>550</u>	<u>17,004</u>
民國107年1月1日期初餘額	\$ -	12,885	-	488	13,373
折 舊	<u>-</u>	<u>1,294</u>	<u>621</u>	<u>32</u>	<u>1,947</u>
民國107年12月31日餘額	\$ <u>-</u>	<u>14,179</u>	<u>621</u>	<u>520</u>	<u>15,320</u>
帳面價值：					
民國108年12月31日	\$ <u>26,157</u>	<u>20,554</u>	<u>4,037</u>	<u>121</u>	<u>50,869</u>
民國107年12月31日	\$ <u>26,157</u>	<u>21,276</u>	<u>4,969</u>	<u>6</u>	<u>52,408</u>
民國107年1月1日	\$ <u>26,157</u>	<u>22,570</u>	<u>-</u>	<u>38</u>	<u>48,765</u>

作為長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)

(六)投資性不動產

民國一〇八年及一〇七年十二月三十一日投資性不動產之土地成本均為11,564千元，公允價值分別為17,515千元及14,135千元，且均無抵押之情形。

投資性不動產之公允價值係由本公司管理階層根據相關資產鄰近地區類似不動產之市場交易價格等資訊評估而得。

(七)取得合約之增額成本—流動

	108.12.31	107.12.31
取得合約之增額成本—流動	\$ <u>20,894</u>	<u>-</u>

本公司預期可回收為取得客戶合約所支付予代銷公司之佣金支出，故將其認列為資產。於認列銷售不動產之收入時予以認列費用，民國一〇八年度及一〇七年度認列之費用分別為6,052千元及22,726千元。

(八)長短期借款

108.12.31			
	利率區間	到期年度	金 額
信用短期借款	1.43%~1.72%	109	\$ 255,100
擔保短期借款	1.52%~1.54%	109	<u>105,000</u>
短期借款小計			360,100
擔保長期借款(流動)	1.85%	110	<u>192,000</u>
合 計			\$ <u>552,100</u>
未使用額度			\$ <u>379,900</u>

107.12.31			
	利率區間	到期年度	金 額
擔保長期借款(流動)	1.85%	109	\$ <u>10,000</u>
未使用額度			\$ <u>733,300</u>

作為長短期借款抵質押之明細請詳附註八。另，前述借款係由其他關係人負連帶保證責任，請詳附註七。

(九)員工福利

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。

本公司民國一〇八年度及一〇七年度確定提撥退休金辦法下之退休金費用分別為732千元及713千元，已提撥至勞工保險局。

綠意開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

(十)所得稅

1.所得稅費用

本公司民國一〇八年度及一〇七年度之所得稅費用明細如下：

	108年度	107年度
當期所得稅費用		
當期產生	\$ 7,444	21,016
調整前期之當期所得稅	<u>957</u>	<u>590</u>
	8,401	21,606
遞延所得稅費用	<u>(612)</u>	<u>-</u>
所得稅費用	<u><u>\$ 7,789</u></u>	<u><u>21,606</u></u>

本公司民國一〇八年度及一〇七年度無直接認列於權益及其他綜合損益下之所得稅。

本公司民國一〇八年度及一〇七年度之所得稅費用與稅前淨利之關係調節如下：

	108年度	107年度
稅前淨利	<u><u>\$ 49,168</u></u>	<u><u>385,805</u></u>
依本公司所在地國內稅率計算之所得稅	\$ 9,834	77,161
依稅法規定調整數	(1,637)	(2,499)
免稅所得	(8,809)	(67,131)
土地增值稅	1,055	12,495
調整前期之當期所得稅	957	590
未分配盈餘加徵	<u>6,389</u>	<u>990</u>
合 計	<u><u>\$ 7,789</u></u>	<u><u>21,606</u></u>

2.遞延所得稅資產及負債

(1)已認列之遞延所得稅資產

民國一〇八年度及一〇七年度遞延所得稅資產之變動如下：

遞延所得稅資產：

	虧損扣抵
民國108年1月1日	\$ -
貸記損益表	<u>612</u>
民國108年12月31日	<u><u>\$ 612</u></u>

(2)未認列之遞延所得稅資產

本公司民國一〇八年及一〇七年十二月三十一日無重大未認列之遞延所得稅資產之情事。

綠意開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

(3)未認列之遞延所得稅負債

本公司民國一〇八年及一〇七年十二月三十一日無重大未認列之遞延所得稅負債之情事。

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一〇六年度。

(十一)資本及其他權益

1.普通股股本

民國一〇八年及一〇七年十二月三十一日，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。已發行股份均為普通股100,000千股，所有已發行股份之股款均已收款。

本公司民國一〇七年六月十五日經股東常會決議，以未分配盈餘轉增資26,188千元，並經董事會決議以一〇七年八月二十六日為增資基準日，並已辦理法定登記程序。

2.資本公積

本公司資本公積餘額如下：

	108.12.31	107.12.31
發行股票溢價	\$ 185,283	185,283
認股權逾期失效	28	28
認列對子公司所有權益變動數	3,897	3,897
	<u>\$ 189,208</u>	<u>189,208</u>

依公司法規定，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%。

3.保留盈餘

依本公司章程規定，年度總決算如有盈餘，應先提繳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。

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%。

(1)法定盈餘公積

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。

綠意開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

(2)盈餘分配

本公司分別於民國一〇八年六月二十一日及民國一〇七年六月十五日經股東常會決議民國一〇七年度及一〇六年度盈餘分配案，有關分派予業主之股利之金額如下：

	107年度		106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	\$ 2.00	\$ 200,000	2.00	194,762
股票	-	-	0.27	26,188
合計		<u>\$ 200,000</u>		<u>220,950</u>

(十二)每股盈餘

1.基本每股盈餘

	108年度	107年度
歸屬於本公司普通股權益持有人之淨利	<u>\$ 41,379</u>	<u>364,199</u>
普通股加權平均流通在外股數(千股)	<u>100,000</u>	<u>100,000</u>
基本每股盈餘(元)	<u>\$ 0.41</u>	<u>3.64</u>

2.稀釋每股盈餘

	108年度	107年度
歸屬於本公司普通股權益持有人之淨利(稀釋)	<u>\$ 41,379</u>	<u>364,199</u>
普通股加權平均流通在外股數(基本)(千股)	100,000	100,000
具稀釋作用之潛在普通股之影響		
員工股票酬勞之影響(千股)	49	214
普通股加權平均流通在外股數(稀釋)(千股)	<u>100,049</u>	<u>100,214</u>
稀釋每股盈餘(元)	<u>\$ 0.41</u>	<u>3.63</u>

(十三)客戶合約之收入

1.收入之細分

	108年度	107年度
主要地區市場：		
臺灣	<u>\$ 332,403</u>	<u>1,021,408</u>
主要產品/服務線：		
房地銷售	\$ 330,780	1,019,771
租賃收入	1,623	1,637
合計	<u>\$ 332,403</u>	<u>1,021,408</u>

綠意開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

2. 合約餘額

	108.12.31	107.12.31	107.1.1
合約負債—銷售房地款	\$ 67,668	-	146,040
合約負債—預收租金	74	74	23
合 計	<u>\$ 67,742</u>	<u>74</u>	<u>146,063</u>

應收帳款及其減損之揭露請詳附註六(二)。

民國一〇八年及一〇七年一月一日合約負債期初餘額於民國一〇八年度及一〇七年度認列為收入之金額分別為74千元及146,063千元。

合約負債之變動主要係源自本公司移轉商品或勞務予客戶而滿足履約義務之時點與客戶付款時點之差異，爰民國一〇八年度及一〇七年度並無其他重大變動之情形。

(十四) 員工及董監酬勞

依本公司章程規定，年度如有獲利，應提不低於1%為員工酬勞及不高於2%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。

本公司民國一〇八年度及一〇七年度員工酬勞估列金額分別為502千元及3,937千元，董監酬勞估列金額分別為502千元及3,937千元，係以本公司之稅前淨利扣除員工酬勞及董監酬勞前之金額乘上本公司章程所訂之員工酬勞及董監酬勞分派成數為估計基礎，並列報為民國一〇八年度及一〇七年度之營業費用，相關資訊可至公開資訊觀測站查詢。前述董事會決議分派之員工酬勞及董監酬勞金額與本公司民國一〇八年度及一〇七年度個體財務報告估列金額並無差異。

(十五) 營業外收入及支出

1. 其他收入

	108年度	107年度
利息收入		
銀行存款利息	\$ 42	926
資產利息收入	2,400	-
管理服務收入	2,700	18,612
其 他	73	3,998
	<u>\$ 5,215</u>	<u>23,536</u>

2. 其他利益及損失

	108年度	107年度
其 他	<u>\$ (64)</u>	<u>(17)</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

	108年度	107年度
利息費用－銀行借款	\$ <u>(42)</u>	<u>(252)</u>

(十六)金融工具

1.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。

(2)應收款項之信用風險

應收帳款之信用風險暴險資訊、相關明細表及民國一〇八年度及一〇七年度減損提列情形請詳附註六(二)。另，按攤銷後成本衡量之金融資產中列於其他非流動資產6,000千元，由於收回不確定性高，本公司預計信用風險大幅提高，因而於民國一〇七年度全數認列減損損失。惟該筆款項已於民國一〇八年十二月全數收回，並予以計息認列收入2,400千元。

(3)信用風險集中情況

當金融商品交易相對人顯著集中於少數交易對象，或金融商品交易相對人未顯著集中於少數交易對象，但交易對象大多從事類似之商業活動，且具有類似之經濟特質，使其履行合約之能力受到經濟或其他狀況之影響亦相類似時，則發生信用風險顯著集中之情形。本公司民國一〇七年十二月三十一日應收帳款並不重大；民國一〇八年十二月三十一日應收帳款分散於多數無關聯之交易對象，故信用風險集中度有限。

2.流動性風險

下表為金融負債之合約到期日，包含估計利息之影響。

	合 約 現金流量	1年以內	1-2年	2-5年	超過5年
108年12月31日					
非衍生金融負債					
短期借款	\$ 363,610	363,610	-	-	-
一營業週期內到期長期借款	\$ 198,236	3,552	194,684	-	-
應付票據及帳款(含關係人)	74,801	74,801	-	-	-
其他應付款(含關係人)	15,979	15,979	-	-	-
存入保證金－非流動	100	100	-	-	-
	<u>\$ 652,726</u>	<u>458,042</u>	<u>194,684</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
107年12月31日					
非衍生金融負債					
一營業週期內到期長期借款	10,237	185	10,052	-	-
應付票據及帳款(含關係人)	30,186	30,186	-	-	-
其他應付款(含關係人)	10,706	10,706	-	-	-
存入保證金－非流動	100	100	-	-	-
	<u>\$ 51,229</u>	<u>41,177</u>	<u>10,052</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

綠意開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

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。

3.利率風險

本公司之金融資產及金融負債利率暴險請參閱本附註之流動性風險管理說明。

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%，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，本公司民國一〇八年度及一〇七年度之稅前淨利將分別減少或增加5,521千元及100千元，主因係本公司之借款利率變動。

4.公允價值資訊—金融工具之種類及公允價值

本公司金融資產及金融負債之帳面價值為公允價值之合理近似值，依規定無須揭露公允價值資訊。

(十七)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。

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。

綠意開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

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，本公司未使用之借款額度請詳附註六(八)。

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。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：

	108.12.31	107.12.31
負債總額	\$ 725,656	73,529
減：現金及約當現金	(13,302)	(162,262)
淨負債	\$ 712,354	(88,733)
資本總額	\$ 1,932,202	2,090,823
負債資本比率	36.87 %	- %

截至民國一〇八年十二月三十一日止，本公司資本管理之方式並未改變。

(十九)非現金交易之投資及籌資活動

本公司民國一〇八年度及一〇七年度來自籌資活動之負債之調節如下表：

	108.1.1	現金流量	非現金之變動	108.12.31
短期借款	\$ -	360,100	-	360,100
一營業週期內到期長期借款	10,000	182,000	-	192,000
	\$ 10,000	542,100	-	552,100

綠意開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

	107.1.1	現金流量	非現金之 變動	107.12.31
短期借款	\$ 115,000	(115,000)	-	-
一營業週期內到期長期借款	10,000	-	-	10,000
	<u>\$ 125,000</u>	<u>(115,000)</u>	<u>-</u>	<u>10,000</u>

七、關係人交易

(一)關係人名稱及關係

於本個體財務報告之涵蓋期間內本公司之子公司及其他與本公司有交易之關係人如下：

關係人名稱	與本公司之關係
耀仁營造股份有限公司 (耀仁營造公司)	本公司之子公司
東聯開發股份有限公司 (東聯開發公司)	本公司之子公司
許燈城先生	本公司之董事長暨總經理(日埜不動產投資顧問股份有限公司之法人代表)
大觀投資顧問股份有限公司 (大觀投資公司)	其為本公司之法人董事
沈國皓建築師事務所	其負責人為本公司之管理人員

(二)與關係人間之重大交易事項

1.營繕工程

本公司發包予耀仁營造公司之工程如下：

工程名稱	108年度			
	工程合約 金額	當期計價 金額	累 計 已 計價金額	未計價金額
綠意東居C (原綠意七堵C)	\$ 95,808	44,551	95,808	-
綠意東居B (原綠意七堵B)	184,687	88,650	99,731	84,956
綠意仙跡 (原北市興安段)	168,239	99,261	168,239	-
綠意錢龍廠辦專區 (原龍潭潛龍段)	631,125	113,602	113,602	517,523
綠意東居A (原綠意七堵A)	155,238	-	-	155,238
	<u>\$ 1,235,097</u>	<u>346,064</u>	<u>477,380</u>	<u>757,717</u>

綠意開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

工程名稱	107年度			
	工程合約 金額	當期計價 金額	累計已 計價金額	未計價金額
綠意東居C (原綠意七堵C)	\$ 95,808	51,257	51,257	44,551
綠意東居B (原綠意七堵B)	184,687	11,081	11,081	173,606
綠意仙跡 (原北市興安段)	168,239	43,742	68,978	99,261
綠意錢龍廠辦專區 (原龍潭潛龍段)	312,921	-	-	312,921
	<u>\$ 761,655</u>	<u>106,080</u>	<u>131,316</u>	<u>630,339</u>

本公司向關係人發包工程，因其屬單一承包，故其交易價格無法比較，另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。

前述工程產生之應付款項如下：

	108.12.31	107.12.31
應付票據	\$ 31,513	-
應付帳款	10,599	-
	<u>\$ 42,112</u>	<u>-</u>

2. 工程費用

本公司民國一〇八年度及一〇七年度委託沈國皓建築師事務所進行建築設計價款分別為25,100千元及0元，相關款項已付訖。

3. 租金收入

本公司與耀仁營造公司及東聯開發公司簽訂辦公室租賃契約，為期一年，均至民國一〇八年十二月。對東聯開發公司民國一〇八年度及一〇七年度之租金收入均為12千元；對耀仁營造公司民國一〇八年度及一〇七年度之租金收入均為571千元，相關款項均已收訖；於民國一〇八年及一〇七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。

綠意開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

4.管理服務收入

本公司民國一〇八年度及一〇七年度提供東聯開發公司工務及業務諮詢，收取管理服務收入均為2,700千元，相關款項已收訖。

本公司民國一〇八年度及一〇七年度提供大觀投資公司業務諮詢所收取之管理服務收入分別為0元及6,365千元，相關款項已收訖。

5.應收代付款項

本公司所支付之龜山西嶺段之工程款，按出資額比例，應行向東聯開發公司收取之款項，期末未結清餘額如下：

	108.12.31	107.12.31
其他應收款	\$ <u> - </u>	<u> 1,894 </u>

6.應付代收款項

本公司所收取之綠意中山一號建案之款項，按出資額比例，應行給付予大觀投資公司之款項，期末結清餘額如下：

	108.12.31	107.12.31
其他應付款	\$ <u> 2,682 </u>	<u> 3,477 </u>

7.其他

本公司支付予大觀投資公司土城員仁段之合建保證金(列入非流動資產一存出保證金項下)明細如下：

	108.12.31	107.12.31
	\$ <u> 8,614 </u>	<u> 8,614 </u>

8.保證

本公司為子公司向銀行借款所為之背書保證，其餘額明細如下：

	108.12.31	107.12.31
東聯開發公司	\$ <u> 50,000 </u>	<u> 147,000 </u>

子公司為本公司向銀行借款所為之背書保證，其餘額明細如下：

	108.12.31	107.12.31
東聯開發公司	\$ <u> 60,000 </u>	<u> 221,000 </u>

許燈城先生為本公司長短期借款(額度)負連帶保證責任請詳附註六(八)。

(三)主要管理階層人員報酬

	108年度	107年度
短期員工福利	\$ <u> 7,802 </u>	<u> 11,994 </u>

綠意開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

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：

資產名稱	質押擔保標的	108.12.31	107.12.31
存貨	短期借款額度擔保	\$ 489,830	517,297
存貨	一營業週期內到期長期借款額度擔保	279,007	424,880
不動產、廠房及設備	短期借款額度擔保	46,711	47,433
其他金融資產－流動	預售屋買賣價金返還保證	81,129	-
		<u>\$ 896,677</u>	<u>989,610</u>

九、重大或有負債及未認列之合約承諾

(一)本公司為借款額度而開立之保證票據如下：

	108.12.31	107.12.31
	<u>\$ 636,000</u>	<u>636,000</u>

(二)本公司已簽訂之土地購買合約金額及已依約支付之金額各期明細如下：

	108.12.31	107.12.31
購買合約總價	<u>\$ 854,573</u>	<u>403,720</u>
已支付價款	<u>\$ 246,579</u>	<u>112,493</u>

(三)本公司簽訂之預售房屋合約情形如下：

	108.12.31	107.12.31
已簽約之合約總價	<u>\$ 678,041</u>	<u>-</u>
已收取之價款	<u>\$ 67,668</u>	<u>-</u>

(四)本公司投資興建個案所簽訂工程發包合約及支付情形請詳附註七。

(五)本公司民國一〇八年十二月三十一日簽訂之重大合約情形如下：

合建方式	工程名稱及地號	合建保證金
自地自建、合建分屋	綠意仙跡(原北市興安段)	\$ 9,631
自地自建、合建分屋	土城員仁段	64,780
共同投資興建、合建分屋	南港玉成段	4,301
共同投資興建、合建分屋	北市木柵段	1,064
合建分屋	汐止新峰段	15,301
合建分屋	土城大安段	16,906
自地自建	綠意東居C(原綠意七堵C)	
自地自建	綠意錢龍廠辦專區(原龍潭潛龍段)	
自地自建	綠意東居B(原綠意七堵B)	
共同投資興建	龜山西嶺段	
共同投資興建	中壢中工段	

綠意開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

(六)本公司民國一〇八年十二月三十一日共同投資興建相關資訊如下：

標 的	出 資 比
南港玉成段二小段299地號等7筆土地	本公司：80% 廣運公司：20%
北市木柵段一小段757-1地號等12筆土地	本公司：75% 廣運公司：25%
龜山西嶺段527地號等9筆土地	本公司：60% 東聯開發公司：40%
中壢中工段317地號1筆土地	本公司：50% 京河公司：50%

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	108年度			107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	-	16,901	16,901	-	22,252	22,252
勞健保費用	-	1,338	1,338	-	1,283	1,283
退休金費用	-	732	732	-	713	713
董事酬金	-	1,681	1,681	-	4,143	4,143
其他員工福利費用	-	689	689	-	1,050	1,050
折舊費用	-	1,684	1,684	-	1,947	1,947
折耗費用	-	-	-	-	-	-
攤銷費用	-	-	-	-	-	-

本公司民國一〇八年度及一〇七年度員工人數及員工福利費用額外資訊如下：

	108年度	107年度
員工人數	<u>20</u>	<u>20</u>
未兼任員工之董事人數	<u>3</u>	<u>3</u>
平均員工福利費用	\$ <u>1,156</u>	\$ <u>1,488</u>
平均員工薪資費用	\$ <u>994</u>	\$ <u>1,309</u>
平均員工薪資費用調整情形	<u>(0.24)%</u>	

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

民國一〇八年度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：無。
2. 為他人背書保證：

編號	背書保證者公司名稱	被背書保證對象		對單一企業背書保證限額(註1)	本期最高背書保證餘額	期末背書保證餘額	實際動支金額	以財產擔保之背書保證金額	累計背書保證金額佔最近期財務報表淨值之比率	背書保證最高限額(註1)	屬母公司對子公司背書保證	屬子公司對母公司背書保證	屬對大陸地區背書保證
		公司名稱	關係(註2)										
0	本公司	東聯開發股份有限公司	6	1,932,202	147,000	50,000	100	-	2.59 %	3,864,404	Y	N	N
1	東聯開發股份有限公司	本公司	6	587,275	221,000	60,000	5,000	-	10.22 %	1,174,550	N	Y	N

註1：背書保證作業程序：

- (1) 本公司對外背書保證之總額不得超過本公司淨值百分之四十。對單一企業背書保證金額不得超過本公司淨值百分之二十。
- (2) 本公司及子公司整體得對外背書保證總額不得超過本公司淨值百分之四十，對單一企業背書保證金額不得超過本公司淨值百分之二十。
- (3) 因業務往來關係所從事背書保證，除前二項所述限制之外，個別背書保證金額以不逾雙方間業務往來金額為限，所稱業務往來金額係指雙方間進貨金額或銷貨金額孰高者。
- (4) 對本公司基於承攬工程需要之同業間或共同起造人間依合約規定互保，或因共同投資關係由全體出資股東依其持股比率對被投資公司背書保證，或同業間依消費者保護法規範從事預售屋銷售合約之履約保證連帶擔保者，或本公司直接及間接持有表決權股份百分之百之公司而為之背書保證，不受前二項額度限制。但此背書保證總額不得超過淨值之百分之二百，個別背書保證不得超過淨值之百分之一百。

註2：背書保證者與被背書保證對象之關係如下：

- (1) 有業務往來之公司。
- (2) 公司直接及間接持有表決權之股份超過50%之公司。
- (3) 直接及間接對公司持有表決權之股份超過50%之公司。
- (4) 公司直接及間接持有表決權股份達90%以上之公司間。
- (5) 基於承攬工程需要之同業間或共同起造人間依合約規定互保之公司。
- (6) 因共同投資關係由全體出資股東依其持股比率對其背書保證之公司。
- (7) 同業間依消費者保護法規範從事預售屋銷售合約之履約保證連帶擔保。

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)：無。

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：

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	移轉日期	金額			
本公司	桃園市中壢區中工段317地號	108.10.16	454,965	截至108.12.31止已支付90,000	木田資產管理顧問股份有限公司	無	-	-	-	-	估價報告及議價	規劃興建中	-

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。

綠意開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

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：

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及原因		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	
本公司	耀仁營造股份有限公司	子公司	進貨	346,064	61.16 %	45天	與一般客戶無顯著不同	與一般客戶無顯著不同	(42,112)	(56.30) %	

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：

單位：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
				本期期末	去年年底	股數	比率	帳面金額			
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號	經營土木及建築工程業務	90,000	90,000	5,000	100.00 %	67,286	16,549	2,457	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號	經營住宅、大樓及 工業廠房開發業務	120,000	120,000	16,560	36.36 %	213,555	338	123	

註：係按權益法認列之投資利益16,549千元及加(減)計期初逆流交易產生之未實現利益餘額19,455千元及期末逆流交易產生之未實現利益餘額(33,547)千元。

(三)大陸投資資訊：無。

十四、部門資訊

請詳民國一〇八年度合併財務報告。

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	108 年	107 年	差異		說明
			金額	%	
流動資產	2,877,827	2,450,435	427,392	17.44	
不動產、廠房及設備	49,595	51,211	(1,616)	(3.16)	
其他資產	163,975	144,052	19,923	13.83	
資產總額	3,091,397	2,645,698	445,699	16.85	
流動負債	785,475	181,370	604,105	333.08	註 1
非流動負債	0	0	0	—	
負債總額	785,475	181,370	604,105	333.08	
股本	1,000,000	1,000,000	0	—	
資本公積	189,208	189,208	0	—	
保留盈餘	742,994	901,615	(158,621)	(17.59)	
非控制權益	373,720	373,505	215	0.06	
權益總額	2,305,922	2,464,328	(158,406)	(6.43)	
重大變動項目分析如下：					
註 1：主係借款增加 524,300 仟元及預收房地款增加 67,668 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	108 年	107 年度	差異		說明
			金額	%	
營業收入	331,820	1,164,271	(832,451)	(71.50)	註 1
營業成本	217,383	660,570	(443,187)	(67.09)	
營業毛利	114,437	503,701	(389,264)	(77.28)	
營業費用	63,352	116,597	(53,245)	(45.67)	
營業淨利	51,085	387,104	(336,019)	(86.80)	
營業外收入及支出	2,607	25,840	(23,233)	(89.91)	註 2
稅前淨利	53,692	412,944	(359,252)	(87.00)	
所得稅費用	12,098	26,019	(13,921)	(53.50)	註 1
本期淨利	41,594	386,925	(345,331)	(89.25)	
其他綜合損益	0	0	0	—	
本期綜合損益總額	41,594	386,925	(345,331)	(89.25)	

(一)增減比例變動分析說明：

註 1：係營業收入較上期減少 832,451 仟元所致。

註 2：主係管理服務收入較上期減少 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 109 年銷售住宅商品「綠意仙跡」24 戶(108.12 完工)、東居 B 4 戶(109.08 完工)、東居 A 53 戶(110.07 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	108 年 12 月 31 日	107 年 12 月 31 日	增(減)比例
現金流量比率	註 1	116.09%	—
現金流量允當比率	11.02	84.53%	(86.99%)
現金再投資比率	註 1	(0.34%)	—

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：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
13,302	721,162	637,751	96,713	—	—
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 2,457 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 123 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：

- 1.本公司截至目前為止並無從事高風險、高槓桿投資、資金貸與他人及衍生性商品交易之情事。
- 2.背書保證
本公司與子公司因共同開發建案銀行融資互為背書保證，均依「背書保證作業程序」規定辦理，截至 108.12.31 背書保證餘額為 110,000 仟元。

(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。 3. 周賢敏之繼承人已完成繼承程序，繼承人與公司兩造協商後，周賢敏之繼承人已於 108 年 12 月 10 日返還訂金新台幣陸佰萬元及利息新台幣貳佰肆拾萬元，此筆債權已獲完全清償。	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

資訊安全風險評估：為落實資訊安全管理，本公司已制定「公司資訊管理辦法」、「資訊業務永續運作計劃」、「資通安全檢查作業指導書」執行資訊工作計劃，另訂定「個人資料保護管理辦法」嚴格管理資料之利用及安全維護，建置防火牆、分散資料庫存放平台，管制人員使用權限及記錄，以維持資訊系統正常運作；總經理室建立資訊安全政策，並不定期進行資訊安全宣導，每年亦會進行資訊安全查核，降低資訊安全風險。

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	16,560,000
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	綠意開發(股)公司 代表人：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	—	—

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	193,862	93,029	100,833	365,586	17,588	16,549	3.31
東聯開發	455,400	596,277	9,001	587,276	0	(6,810)	338	0.01

(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

本公司民國一〇八年度(自一〇八年一月一日至一〇八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十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：民國一〇九年三月六日



(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：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





ReaLy

綠意開發股份有限公司

ReaLy Development & Construction Corp.