

股票代碼: 2596



綠意開發股份有限公司

RealLy Development & Construction Corp.

109 年度年報



刊印日期：中華民國一一〇年五月十二日
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：許志豪

職稱：總經理特別助理

聯絡電話：(02)8787-8096 分機 312

電子郵件信箱：patrickh@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：台北市松山區市民大道五段 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：台北市信義區信義路五段 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	23
六、更換會計師資訊	23
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	23
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	24
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	24
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	24
肆、募資情形	
一、資本及股份	25
二、公司債辦理情形	28
三、特別股辦理情形	28
四、海外存託憑證辦理情形	28
五、員工認股權憑證辦理情形	28
六、限制員工權利新股辦理情形	28
七、併購或受讓他公司股份發行新股辦理情形	28
八、資金運用計劃執行情形	28
伍、營運概況	
一、業務內容	29
二、市場及產銷概況	38
三、最近二年度及截至年報刊印日止從業員工人數、平均服務年資、平均年齡及學歷分布比率	45

四、環保支出資訊	46
五、勞資關係	46
六、重要契約	47
陸、財務概況	
一、最近五年度簡明資產負債表及損益表	50
二、最近五年度財務分析	52
三、最近年度財務報告之監察人查核報告	54
四、最近年度財務報告	54
五、最近年度經會計師查核簽證之公司個體財務報告	54
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	54
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	132
二、財務績效	132
三、現金流量	133
四、最近年度重大資本支出對財務業務之影響	133
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	133
六、風險事項分析評估	133
七、其他重要事項	134
捌、特別記載事項	
一、關係企業相關資料	135
二、最近年度及截至年報刊印日止，私募有價證券辦理情形	136
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	136
四、其他必要補充說明事項	136
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	137

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、109 年度營業報告：

109年新冠疫情席捲全球，各國幾乎無一倖免。為因應疫情衝擊，美國祭出無限QE政策，透過大量資金挹注刺激經濟。台灣因防疫得當，在各國經濟哀鴻遍野同時，竟享受資金行情帶來的股房價上漲，更有名列亞洲四小龍第一的經濟成長率，台灣或許是全球唯一因疫情而雙好的國家。109年12月底止，購置住宅貸款逾放比率降至0.12%，為金管會97年建置房貸逾放比率統計這項資料以來最低。被視為房市多頭反指標的法拍移轉量，去年全國拍賣移轉量5,269棟，不僅小幅成長3%，更是104年以來新高。一般住宅市場交易量從107年開始顯著攀升，帶動房價走揚，因此法拍市場尋找低價物件的買方增加。據內政部統計處最新公布資料顯示，109年全國買賣移轉棟數達32.6萬棟、年增8.7%，以移轉棟數來看，創下近七年以來的新高；其中交易量從105年落底後，已連續四年走揚，反映去年房市買氣持續復甦。

本公司109年在臺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區等住宅大樓案及桃園龍潭錢龍廠辦大樓銷售均穩定去化中，桃園市龜山區萬壽路二段工業區土地已直接獲利出售，臺北市文山區久康街住宅大樓案危老重建計畫已核准並掛件申請建照，並積極推動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)等申請工業區立體化新增投資獎勵工業用地之建照申請，增加土地開發效益。

(一)109年度營業計畫實施成果：

本公司109年度個體營業收入淨額797,150仟元，較108年度營業收入淨額332,403仟元增加464,747仟元；稅後淨利145,409仟元，較108年度之稅後淨利41,379仟元增加104,030仟元。110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109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		109年度	108年度
財務 收支	營業收入	797,150	332,403
	營業毛利	236,051	84,061
	營業淨利	166,157	41,479
	本期淨利	145,409	41,379
獲利 能力	資產報酬率%	5.07	1.72
	權益報酬率%	7.44	2.06
	稅前純益占實收資本額比率%	18.20	4.92
	純益率%	18.24	12.45
	每股盈餘(元)	1.45	0.41

註：109年度盈餘尚未決議分派。

合併資訊

		單位：新台幣仟元	
項 目		109年度	108年度
財務 收支	營業收入	1,080,295	331,820
	營業毛利	338,664	114,437
	營業淨利	241,878	51,085
	本期淨利	188,125	41,594
獲利 能力	資產報酬率%	5.65	1.45
	權益報酬率%	8.01	1.74
	稅前純益占實收資本額比率%	24.45	5.37
	純益率%	17.41	12.54
	每股盈餘(元)	1.45	0.41

註：109年度盈餘尚未決議分派。

(四)研究發展狀況：

1. 在規劃設計方面：對於產品設計以創新、工藝區隔市場，並力求合理化、規格化之設計以降低營建成本，並縮短工期及避免重工之浪費。
2. 在工程管理與品質管制方面：針對產品特性，研究新工法與參考業界施工心得，減少錯誤，提昇工程品質與效率，並確保完工交屋時程、降低材料耗損，節省成本。
3. 在市場研發方面：深入市場、了解區域特性、傾聽客戶需求，以利精確掌握開發之產品，釐定銷售策略，完成銷售零庫存之目標。
4. 在售後服務方面：宣導心靈占有率(Mind Share)，重視客戶感受，落實以客為尊之經營理念，強化客戶服務系統，提供更快速且專業之服務品質。

二、110年度營業計畫與目標：

本公司除桃園市龍潭區中豐路「綠意錢龍」廠辦大樓案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。近期新北市環狀線捷運土城區LG12出口(今年初已取得建照)、土城區永寧捷運站1號出口北側(預計今年底前取得建照)及中壢工業區中園路等廠辦大樓個案及臺北市文山區久康街住宅大樓案(今年中將取得建照)將陸續推出；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：

從財政部公布稅收統計資料顯示，我國109年土增稅、房地合一稅、契稅等稅收分別為1,133億元、144億元、162億元，其中土增稅與房地合一稅收規模皆創下房地合一上路以來（近五年）新高，而契稅金額受惠於自住屋買氣暢旺、創下近25年新高水準，中央銀行公布，去年12月國銀購屋貸款餘額飆至8兆423億元，首次突破8兆大關、締造歷史新高紀錄；房市買氣熱滾滾，單月暴增929億元，為105年房地合一稅上路以來最大；年增率8.5%，創96年1月以來的14年新高。因資金行情讓房價上漲超乎預期，投資客蠢動，中央銀行去年12月上旬實施選擇性信用管制（LTV），並促使實價登錄2.0在立法院三讀通過。縱使資金行情仍未消失，但110年的房地產市場在沒有炒作源頭下，房價漲不上去也下不來，至多僅是依GDP上漲幅度表現，自住客在今年隨時都能進場購屋！

受惠新興科技應用、車用電子與遠距商機需求暢旺，加上傳產貨品需求持續回溫，以及農曆年前備貨效應，帶動1月貿易、生產、銷售及金融面指標持續擴增。展望未來，隨全球多國陸續施打疫苗，有利全球經濟逐步回穩，加以我國半導體先進製程具市場競爭優勢，且5G、高效能運算、車用電子等應用亦續呈擴展，出口動能可望續溫；投資方面，國內半導體、5G、綠能等投資擴增，外商持續加大在台投資，以及台商回流接續落實，均有助推升國內投資動能。惟新冠肺炎(COVID-19)疫情發展及美中貿易紛爭之不確定因素仍在，恐影響全球經濟復甦步調，後續發展仍須審慎關注，並妥為因應。

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

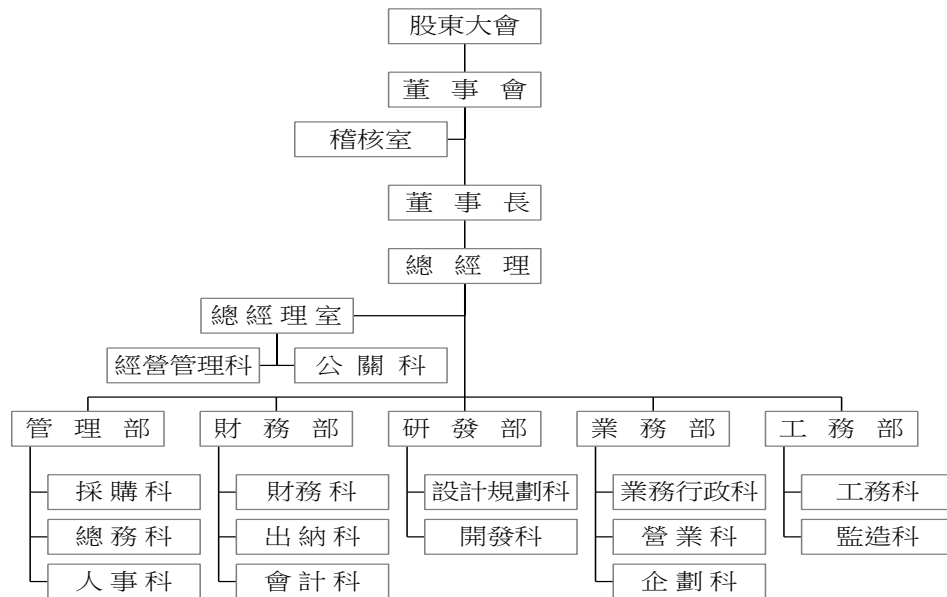
二、公司沿革

- 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. 董事資料

110 年 4 月 18 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		現在持有股份		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、董事或監察人關係		
							股數 (仟股)	比率	股數 (仟股)	比率	股數 (仟股)	比率	股數 (仟股)	比率			職稱	姓名	備註
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	21,579	21.58%	21,579	21.58%	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	中華民國	代表人：許煜城	男	-	-	-	198	0.20%	-	-	-	-	-	-	文化大學中文研究所碩士 台灣玻璃工業(股)公司董事長秘書 遠東建設事業(股)公司董事長特助 濟業建設事業(股)公司董事長 立益建設事業(股)公司總經理	本公司及耀仁營造董事長兼總經理 日堃不動產投資顧問(股)公司董事長 宏觀不動產估價師事務所主持估價師 大觀投資顧問(股)公司董事長 東聯開發(股)公司董事長 締旺投資有限公司董事長	董事	許煜城	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	6,024	6.02%	4,234	4.23%	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	中華民國	代表人：陳秋芳	男	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	國立成功大學會計系 致遠會計師事務所董事長	常春投資、千秋投資有限公司董事長 旺宏電子(股)公司獨立董事 締旺投資有限公司董事	-	-	-
董事	中華民國	海寧投資(股)公司	-	106.06.16	3 年	97.05.28	12,580	12.58%	12,580	12.58%	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	中華民國	代表人：沈國皓	男	-	-	-	103	0.10%	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	-	-	-
董事	中華民國	大觀投資顧問(股)公司	-	106.06.16	3 年	109.06.18	10,945	10.94%	11,003	11.00%	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	中華民國	代表人：許煜如	男	-	-	-	1,913	1.91%	1,913	1.91%	20	0.02%	-	-	中國工商專科學校 本公司業務經理 誠泰銀行授信專員	本公司業務經理 耀仁營造(股)公司監察人 日堃不動產投資顧問(股)公司董事 大觀投資顧問(股)公司董事 東聯開發(股)公司董事	總經理	許煜城	父子
獨立董事	中華民國	宋清泉	男	106.06.16	3 年	95.08.16	-	-	-	-	-	-	-	-	國立政治大學地政研究所碩士 台北市政府地政處處長 經濟部工業局技正	無	-	-	-
獨立董事	中華民國	方鳴壽	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 年普考財政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 中國文化大學實業計畫研究所工學博士 行政院秘書長 內政部部長 台塑企業公司最高顧問	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	-	-	-
獨立董事	中華民國	陳威仁	男	109.06.18	3 年	109.06.18	-	-	-	-	-	-	-	-	智邦科技(股)公司獨立董事 泰谷光電(股)公司獨立董事	-	-	-	-

註：目前除許董事長煜城及許董事煜如外，其餘 5 席董事均無兼任經理人或員工之情形。

本公司董事長許煜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置，自是對股東之合法權益念茲在茲。另許煜城先生於建築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。

109 年 12 月 31 日止員工 17 人，全體董事 7 人，平均每位董事，現況已可收公司治理之效，未來擬再增加獨立董事席次。

2. 董事屬法人股東者，其主要股東

110 年 4 月 18 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

110 年 4 月 18 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、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、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
大觀投資顧問(股) 代表人：許涵如		✓	✓	✓						✓	✓	✓		✓			0
宋清泉		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	0
方鳴濤	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	1
陳威仁		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	2

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、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)總經理、副總經理、協理、各部門及分支機構主要主管資料

110 年 4 月 18 日

職 稱	國 籍	姓 名	性 別	就任日期	持有股份		配偶、未成年子女持有股份		利用他人名義持有股份		主要經（學）歷	目前兼任其他公司之職務	具配偶或二親等以內關係之經理人			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			職稱	姓名	關係	
總經理	中華民國	許燈城	男	90.07.01	198	0.20%	-	-	-	-	文化大學中文研究所碩士 台灣玻璃工業(股)公司董事長秘書 遠東建設事業(股)公司董事長特助 濟業建設事業(股)公司董事長 立益建設事業(股)公司總經理	耀仁營造(股)公司董事長兼總經理 日堃、大觀、綿旺、東聯董事長 宏觀不動產估價師事務所主持估價師	-	-	-	註
總經理 特助	中華民國	許志豪	男	109.07.01	2,153	2.15%	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 云長電子(股)公司總經理特助 耀仁營造(股)公司總經理特助	耀仁營造(股)公司董事 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 東聯開發(股)公司董事	-	-	-	-
總經理 特助	中華民國	莊光敏	男	101.03.01	-	-	25	0.03%	-	-	東海大學國際貿易系 泛亞不動產估價師事務所簽證估價師 敏達不動產估價師聯合事務所副所長 麗業不動產估價師聯合事務所估價師	麗業不動產估價師事務所簽證估價師	-	-	-	-
總經理 特助	中華民國	徐育俊	男	109.07.01	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	-	-	-	-
業務部 協理	中華民國	拜慈偉	男	107.08.03	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	107.08.03	227	0.23%	9	0.01%	-	-	東吳大學企管系 立益建設事業(股)公司財務副理 綠意開發(股)公司財務部副理	無	-	-	-	-
工務部 經理	中華民國	吳照明	男	109.07.01	10	0.01%	-	-	-	-	東南工專土木科 恆康工程顧問工務襄理 華長建設工務經理 元毅建設工地主任	耀仁營造(股)公司工務部經理	-	-	-	-
管理部 經理	中華民國	劉志源	男	96.04.26	205	0.21%	81	0.08%	-	-	岡山高中 丸德實業(股)公司總務 飛順國際(股)公司業務 立益建設事業(股)公司總經理特助 綠意開發(股)公司管理部副理 淡江大學會計系	耀仁營造(股)公司管理部經理	-	-	-	-
稽核	中華民國	袁靜宇	女	95.07.24	1	-	-	-	-	-	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念茲在茲。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。
109 年 12 月 31 日止員工 17 人，全體董事 7 人，平均每 3 位員工即對應一位董事，現況已可收公司治理之效，未來擬再增加獨立董事席次。

三、一〇九年度給付董事、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(A)		退職退休金(B)			董事酬勞(C)		業務執行費用(D)				薪資、獎金及特支費等(E)		退職退休金(F)		員工酬勞(G)				
		本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司		本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司			本公司	財務報告內所有公司	現金金額	股票金額	本公司	現金金額	股票金額	本公司	財務報告內所有公司
董事長	日登不動產投資顧問(股)公司 代表人：許燈城	0	0	0	0	371	371	240	240	財務報告內所有公司	3529	4687	0	0	277	0	285	0	304%	384%	無
董事	常春投資有限公司 代表人：陳秋芳	0	0	0	0	371	371	240	240	財務報告內所有公司	240	240	0	0	0	0	0	0	0.59%	0.59%	無
董事	海寧投資顧問(股)公司 代表人：沈國浩	0	0	0	0	371	371	240	240	財務報告內所有公司	0	0	0	0	0	0	0	0	0.42%	0.42%	無
董事	大觀投資顧問(股)公司 代表人：許燈如	0	0	0	0	186	186	120	120	財務報告內所有公司	807	807	29	29	135	0	135	0	0.88%	0.88%	無
獨立董事	宋清泉	0	0	0	0	186	186	280	280	財務報告內所有公司	0	0	0	0	0	0	0	0	0.32%	0.32%	無
獨立董事	方鳴濤	0	0	0	0	186	186	280	280	財務報告內所有公司	0	0	0	0	0	0	0	0	0.32%	0.32%	無
獨立董事	陳威仁	0	0	0	0	186	186	120	120	財務報告內所有公司	0	0	0	0	0	0	0	0	0.21%	0.21%	無

1.獨立董事酬金係依給付政策、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討或聘請專家諮詢，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紅政策分別給付獨立董事 仟元之酬金。

2.除上表揭露外，109 年度公司董事為財務報告內所有公司提供服務(如擔任非屬員工之顧問等)領取之酬金為0。

酬金級距表

給付本公司各個董事酬金級距	董事姓名			
	前四項酬金總額(A+B+C+D)		前七項酬金總額(A+B+C+D+E+F+G)	
	本公司	財務報告內所有公司I	本公司	財務報告內所有公司J
低於1,000,000 元	許燈城、陳秋芳、沈國皓、許燈如、宋清泉、方鳴濤、陳威仁	許燈城、陳秋芳、沈國皓、許燈如、宋清泉、方鳴濤、陳威仁	陳秋芳、沈國皓、方鳴濤、陳威仁	陳秋芳、沈國皓、宋清泉、方鳴濤、陳威仁
1,000,000 元 (含) ~2,000,000 元(不含)	-	-	許燈如	許燈如
2,000,000 元 (含) ~3,500,000 元(不含)	-	-	-	-
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)	-	-	-	許燈城
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	7	7	7	7

(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		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)		占稅後純益之比例		
		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	0	0	120	120	0.08%	0.08%	無
監察人	朱寶奎	0	0	0	0	120	120	0.08%	0.08%	無

註：監察人 109.06.18 卸任

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	許志豪、朱寶奎
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	2	2

(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	1,615	1,884	277	0	285	0	262%	342%	無
副總經理	陳秋忠	1,268	1,268	54	54	15	15	0	0	0	0	092%	092%	無

註1：退職退休金為本期提列數。

註2：陳秋忠副總經理 109.06.30 退休

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)	陳秋忠	陳秋忠
2,000,000 元 (含) ~ 3,500,000 元 (不含)	-	-
3,500,000 元 (含) ~ 5,000,000 元 (不含)	許燈城	許燈城
5,000,000 元 (含) ~ 10,000,000 元 (不含)	-	-
10,000,000 元 (含) ~ 15,000,000 元 (不含)	-	-
15,000,000 元 (含) ~ 30,000,000 元 (不含)	-	-
30,000,000 元 (含) ~ 50,000,000 元 (不含)	-	-
50,000,000 元 (含) ~ 100,000,000 元 (不含)	-	-
100,000,000 元以上	-	-
總計	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 110年4月18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	613	613	0.42%
業務部協理	拜慈偉				
財務部協理	林秀娟				

(五)取得前十大員工酬勞人士之姓名及分派情形(109年取得108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)
總經理特助	莊光敏	0	245
業務部經理	許涵如		
業務部科長	蒙啟宇		
業務部專員	王立中		
研發部襄理	林正泓		
工務部協理	徐育俊		
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		
稽核室主任	袁靜宇		

註：本公司員工人數17人(經理人4人、一般員工13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	
	109年度	108年度
董事	2.32%	4.06%
監察人	0.17%	1.84%
總經理及副總經理	4.34%	15.80%

109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108年度減少，主係109年度稅後純益較108年度增加104,030仟元、109.06.18股東會全面改選董事並依法成立審計委員會代替監察人職權、副總經理於109.06.30退休之故所致。

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。

一〇九年度截至年報刊印日止董事會開會7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2)	備註
董事長	日登不動產投資顧問(股)公司 代表人：許燈城	7	0	100%	連任 改選日期：109.06.18
董事	常春投資有限公司 代表人：陳秋芳	6	1	86%	連任 改選日期：109.06.18
董事	海寧投資(股)公司 代表人：沈國皓	6	1	86%	連任 改選日期：109.06.18
董事	大觀投資顧問(股)公司 代表人：許涵如	5	0	100%	新任 改選日期：109.06.18
獨立董事	宋清泉	7	0	100%	連任 改選日期：109.06.18
獨立董事	方鳴濤	7	0	100%	連任 改選日期：109.06.18
獨立董事	陳威仁	5	0	100%	新任 改選日期：109.06.18

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
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。
109/08/05	第八屆第二次	增訂「審計委員會組織規程」。
109/11/04	第八屆第三次	修訂「董事會績效評估辦法」部分條文案。
110/05/05	第八屆第五次	本公司110年度簽證會計師委任案。

(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
110/02/24	全體董事	本公司109年度董監酬勞案	涉及董事自身利益	依法迴避未參與表決
110/02/24	許燈城	本公司109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.上市上櫃公司應揭露董事會自我(或同儕)評鑑之評估週期及期間、評估範圍、方式及評估內容等資訊，並填列下表董事會評鑑執行情形。

董事會評鑑執行情形

評估週期	評估期間	評估範圍	評估方式	評估內容
每年 執行一次	109/01/01~ 109/12/31	董事會	董事會 內部自評	①對公司營運之參與程度 ②提升董事會決策品質 ③董事會組成與結構 ④董事的選任及持續進修 ⑤內部控制
		個別 董事成員	董事 成員自評	①公司目標與任務之掌握 ②董事職責認知 ③對公司營運之參與程度 ④內部關係經營與溝通 ⑤董事之專業及持續進修 ⑥內部控制
		功能性 委員會	委員會 內部自評	①對公司營運之參與程度 ②功能性委員會職責認知 ③提升功能性委員會決策品質 ④功能性委員會組成及成員選任 ⑤內部控制

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

(1)加強董事會職能

a.本公司本屆董事係於109.06.18全面改選，董事於109.06.18股東常會均採候選人提名制度選任，本公司董事除許董事長燈城及許董事涵如為父子外，其餘5席董事間均未具有配偶或二親等以內之親屬關係。

b.本公司於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。董事及經理人責任保險已提109.08.05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	92,400,000	108.06.12~109.06.12	續保
2	全體董事及經理人	國泰世華產物保險(股)公司	92,400,000	109.06.12~110.06.12	續保

c.本公司已於109.06.18依法成立審計委員會替代監察人職權，由全體獨立董事組成「審計委員會」，執行情形良好。

(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)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「董事選舉辦法」，增訂有關董事會成員組成多元化之相關規定。

(4)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)，109年本公司全體董事參加公司治理相關進修課程，總進修時數達48小時，本公司董事及經理人109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	109.08.04	中華民國公司經營發展協會	「股東權益面面觀-從經營權爭議談起」論壇	3
		109.09.24	公司治理專業人員協會	【2020年實質受益人法制】研討會	3
董事	陳秋芳	109.04.28	財團法人中華公司治理協會	公司變革的應對策略	3
		109.10.26	台灣董事學會	美中貿易衝突下企業的機會與挑戰	3
董事	沈國皓	109.09.21	中華民國證券櫃檯買賣中心	「公司治理3.0-永續發展藍圖」高峰論壇	3
		109.09.22	台灣董事學會	「劇變風險因應-公司治理精進」研討會	3
董事	許涵如	109.08.04	中華民國公司經營發展協會	「股東權益面面觀-從經營權爭議談起」論壇	3
		109.08.24	中華民國證券櫃檯買賣中心	上櫃興櫃公司內部人股權宣導說明會	3
		109.09.22	台灣董事學會	「劇變風險因應-公司治理精進」研討會	3
		109.09.24	公司治理專業人員協會	【2020年實質受益人法制】研討會	3
獨立董事	宋清泉	109.11.13	財團法人中華民國會計研究發展基金會	最新公司治理政策解析及設置「公司治理人員」稽核法遵實務	6
獨立董事	方鳴濤	109.08.05	財團法人中華公司治理協會	國內及國際稅務法令更新概要	3
		109.09.22	台灣董事學會	「劇變風險因應-公司治理精進」研討會	3
獨立董事	陳威仁	109.08.12	中華中道領導文化總會	深化公司治理與企業社會責任文化	3
		109.11.11	中華中道領導文化總會	企業接班傳承與人才培育	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席(列)席率，以及其他應記載事項等資訊。

1.審計委員會運作情形資訊

一〇九年度截至年報刊印日止審計委員會開會4次【A】，獨立董事出席情形如下：

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
獨立董事	宋清泉	4	0	100%	連任 改選日期：109.06.18
獨立董事	方鳴濤	4	0	100%	連任 改選日期：109.06.18
獨立董事	陳威仁	4	0	100%	新任 改選日期：109.06.18

其他應記載事項：

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

(一)證券交易法第14條之5所列事項：

日期	期別	議案內容
109/11/04	第一屆第三次	修訂「董事會績效評估辦法」部分條文案。
110/02/24	第一屆第三次	本公司109年度財務報表。 109年度「內部控制制度有效性考核」及「內部控制制度聲明書」案。 評估本公司簽證會計師之獨立性及適任性案。
110/05/05	第一屆第四次	本公司110年度簽證會計師委任案。

(二)除前開事項外，其他未經審計委員會通過，而經全體董事三分之二以上同意之議決事項：無。		
二、獨立董事對利害關係議案迴避之執行情形：無。		
三、獨立董事與內部稽核主管及會計師之溝通情形。		
(一)獨立董事與內部稽核主管及會計師之溝通方式		
公司獨立董事與內部稽核主管及簽證會計師有直接聯繫之管道；依主管機關之規定，對公司財務、業務、狀況定期進行查核，並直接與管理單位及治理單位溝通。		
1.本公司內部稽核主管定期與審計委員會委員溝通稽核報告結果，若有特殊狀況時，亦會即時向審計委員會委員報告。109年度並無上述特殊狀況。本公司審計委員會與內部稽核主管溝通狀況良好。		
2.本公司簽證會計師以書面或當面溝通方式就其查核或核閱範圍及過程之發現與獨立董事充分溝通，並列席於審計委員會及董事會提供相關意見，若有特殊狀況時，亦會即時向審計委員會委員報告。109年度並無上述特殊狀況。本公司審計委員會與簽證會計師溝通狀況良好。		
(二)獨立董事與內部稽核主管溝通情形良好，獨立董事無其他建議。109年溝通情形摘要如下：		
日期	溝通方式	議案內容
109/03/06	董事會	108年第4季稽核報告-稽核缺失彙整及追蹤報告
109/05/06	董事會	109年第1季稽核報告-稽核缺失彙整及追蹤報告
109/08/05	審計委員會	109年7月內部稽核報告
109/08/05	董事會	109年第2季稽核報告-稽核缺失彙整及追蹤報告
109/11/04	審計委員會	修訂「董事會績效評估辦法」部分條文案
109/11/04	董事會	109年第3季稽核報告-稽核缺失彙整及追蹤報告
110/02/24	審計委員會	109年度「內部控制制度有效性考核」及「內部控制制度聲明書」案
110/02/24	董事會	109年第4季稽核報告-稽核缺失彙整及追蹤報告
110/05/05	董事會	110年第1季稽核報告-稽核缺失彙整及追蹤報告

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

註2：年度終了日前，如有獨立董事改選者，應將新、舊任獨立董事均予以填列，並於備註欄註明該獨立董事為舊任、新任或連任及改選日期。實際出席率(%)則以其在職期間審計委員會開會次數及其實際出席次數計算之。

2.監察人參與董事會運作情形

一〇九年度截至年報刊印日止董事會開會2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	2	100%	卸任 改選日期：109.06.18
監察人	朱寶奎	2	100%	卸任 改選日期：109.06.18

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、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、經理人及員工行為應遵循準繩。
三、董事會之組成及職責	✓		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，如不動產估價、建築、地政、財務、法律、美學等專業背景。
(一)董事會是否就成員組成擬訂多元化方針及落實執行？	✓		本公司已設置薪酬委員會、審計委員會。
(二)公司除依法設置薪資報酬委員會及審計委員會外，是否自願設置其他各類功能性委員會？	✓		本公司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。
(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？	✓		109年度之績效評估結果業於1100224董事會決議通過，並作為薪酬及續任之參考。
(四)公司是否定期評估簽證會計師獨立性？	✓		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。109年度之獨立性評估業於1100224董事會決議通過。
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之會議相關事宜、製作董事會及股東會議事錄等)？	✓		本公司由稽核單位負責公司治理相關業務，包括提供董事執行業務所需資料、辦理董事會及股東之會議相關事宜、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。
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？	✓		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。
六、公司是否委任專任或兼職之利害關係人(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。
七、資訊公開	✓		本公司已委任富邦證券股份有限公司辦理股東會事務。
(一)公司是否架設網站，揭露財務業務及公司治理資訊？	✓		本公司已依規定架設網站，揭露各項財務業務及公司治理資訊。

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 本公司除專注本業經營發展外,並致力提升社會責任意識,落實產品品質管理,以提供客戶良好產品並持續提高客戶滿意度,達到企業永續經營之目的,進而回饋社會及投資大眾;對外與供應商、客戶、金融機構或股東皆能維持良好互動關係,請參閱本報「履行社會責任情形」說明(18~19頁)。 3. 供應商關係與利害關係人之權利 本公司訂有「集團企業、特定公司與關係人財務業務作業程序」,保障本公司及利害關係人之權益,且本公司對供應商均簽訂採購合約以明確訂定雙方之買賣合作關係,以保障雙方合法權益。 4. 董事進修之情形 本公司除董事依規定進修研習外,為加強推動公司治理,亦定期安排董事及經理人參與公司治理相關之財會、內控、法律及業務等研習課程。 5. 風險管理政策及風險衡量標準之執行情形:請參閱本報「風險事項分析評估」說明(133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經理人購買董事及經理人責任保險,藉助董事責任保險移轉因董事及經理人之過失或不當行為所造成之風險。 8. 公司財務資訊透明有關人員,其取得主管機關指定之相關證照情形如下:

評估項目	運作情形(註1)		摘要說明	與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因
	是	否		
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(未列入受評公司者無需填)第6屆公司治理評鑑結果,本公司得分49.93排序於上櫃組51%~65%,針對未能得分指標說明如下: 已改善者			中華民國會計師:董事陳秋芳、總經理特助許志豪、稽核主任袁靜宇。 中華民國內部稽核師:總經理特助許志豪、稽核主任袁靜宇。	
1.題號1.15公司內部規則是否訂定並於公司網站揭露禁止公司董事或員工等內部人利用市場上無法取得的資訊來獲利?			→98.05.21董事會通過防範內線交易管理作業程序,公司網站投資人專區(公司重要規章)已揭露。	
2.題號2.10公司是否設置符合規定之審計委員會?			【若於年報詳實揭露審計委員會之年度工作重點及運作情形,則總分另加1分。】	
3.題號2.11公司是否於年報詳實揭露薪資報酬委員會之討論事與決議結果,及公司對於成員意見之處理?			→109.06.18股東會改選董事,已公告當選之3席獨立董事成立審計委員會,109年報已揭露審計委員會年度重要決議。	
4.題號2.17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?			→109.03.06董事會決議通過108年度之簽證會計師之獨立性評估,已於108年報P13揭露。	
5.題號2.22公司訂定之董事會績效評估辦法是否經董事會通過,並至少一年執行自我評估一次、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,107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	
6.題號2.24公司是否建置資訊安全風險管理架構,訂定資訊安全政策及具體管理方案,並揭露於公司網站或年報?			→108年報P132→風險事項分析評估(十三)其他重要風險及因應措施-資訊安全風險評估,未來規劃在公司網站揭露。	
7.題號3.15公司年報是否自願揭露給付簽證會計師及其所屬會計師事務所關係企業之非審計公費的金額與性質?			→109年報P22已揭露給付簽證會計師及其所屬會計師事務所關係企業之非審計公費的金額與性質。	
8.題號3.16公司網站及年報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?			→107年報P25已揭露、108年報P25已揭露,公司網站投資人專區(股東權益)已揭露109.06.18股東會主要股東名單。	
9.題號3.19公司網站是否提供股東會相關資料,並至少包括最近期股東會年報、開會通知、議事手冊及議事錄等?			→公司網站投資人專區(股東權益)已揭露109.06.18股東會年報、開會通知、議事手冊及議事錄。	
10.題號4.14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?			【若定期將與各利害關係人溝通情形報告至董事會,則總分另加1分。】	
11.題號4.15公司網站或年報是否揭露所訂之誠信經營政策,明訂具體作法與防範不誠信行為方案?			→公司網站投資人專區(利害關係人專區)已揭露。	
→106.06.16股東會通過訂定誠信經營守則(P2-08),108年報P18公司履行誠信經營情形及採行措施,公司網站(投資人專區/公司重要規章)已揭露。				
尚未改善者				
1.題號2.22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公司網站及年報?			→107年報P12已揭露→(4)訂定董事會成員多元化之政策,未來規劃在公司網站揭露。	
2.題號4.10公司網站及年報是否揭露員工人身安全與工作環境的保護措施與其實施情形?			→未來規劃在公司年報及網站揭露。	

註：運作情形不論「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：109年8月5日至112年6月17日，委員資格及出席情形
一〇九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：109.08.05
委員	宋清泉	3	0	100%	連任 委任日期：109.08.05
委員	黃萬進	3	0	100%	連任 委任日期：109.08.05
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，遵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書編製準則或指引，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，遵行各項相關環保法規。本公司屬低污染產業，未有環境汙染情事，但本公司仍善盡保護環境之社會責任，。

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。			與上市上櫃公司企業社會責任實務守則差異情形及原因
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。			
• 109.04贊助基隆市七堵區泰安路二巷口沿線台電電線地下化工程施作5,275,672。			
• 109.11贊助華山基金會-平安紅包50,000。			
• 109.12贊助新北市表演藝術交流協會50,000。			
• 109.12捐助喜憨兒社會福利基金會30,000。			
• 109.12捐助勵馨社會福利基金會30,000。			
• 109.12捐助高雄返老還童防癌社會福利基金會100,000。			
• 109.12認養中壢工業區中原路與吉林路口沿路花園之維護及保養19,047。			

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？	✓		本公司訂有「誠信經營守則」，亦訂有「董事、監察人及經理人道德行為準則」，要求所有董事、監察人、經理人及員工從事商業行為過程中，以客觀及有效率的方式，並不得藉由其職位之便而使自身及配偶或二親等之親屬獲致不當利益。透過正當管道使用公司資產，避免藉由職務之便而有圖私利或獲取私利之機會，並應避免為自己或他人而與公司有營業範圍內之競爭行為。
(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？		✓	本公司尚未訂定防範不誠信行為方案等作業程序，惟已訂定檢舉不法制度及公司於新進人員教育訓練時，加強宣導誠信經營之重要性。
(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？		✓	本公司尚未訂定防範不誠信行為方案等作業程序，但訂有「誠信經營守則」、「董事、監察人及經理人道德行為準則」、「防範內線交易管理作業程序」，管理內部重大資訊避免不當洩漏，並確保本公司對外發表資訊之一致性與正確性。
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？	✓		本公司以公平與透明之方式進行商業活動，並確保商業資料之保密，尊重往來客戶及合作夥伴之商業資產與智慧財產。
(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？		✓	本公司並未設置隸屬董事會之推動企業誠信經營專(兼)職單位，本公司推動企業誠信經營相關宣導及執行單位為總經理室，並負有向董事會報告之義務。
(三)公司是否制定防止利益衝突政策、提供適當陳述管道，並		✓	本公司尚未訂定防止利益衝突政策，但對於利益衝突相關情事，內部員工除可

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	
落實執行？			摘要說明
(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？	✓	✓	向直屬單位主管報告外，亦可直接報告總經理室。 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、調查完竣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、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：110年2月24日

本公司民國109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109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110年2月24日董事會通過，出席董事7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)一〇九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) 一〇九年度及截至年報刊印日止，股東會、董事會及功能性委員會之重要決議：

1. 109年度股東會之重要決議

日期	重要決議事項	執行情形
109/06/18	承認事項 一、本公司 108 年度決算表冊案。 二、本公司 108 年度盈餘分配案。	已訂定 109.07.25 為除息基準日，並於 109.08.20 發放現金股利。

2. 109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
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、本公司因營運周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。
109/08/05	討論事項 一、擬與臺灣銀行(股)公司信託部簽訂不動產信託契約。 二、擬委任薪資報酬委員。 三、本公司因營運周轉需要擬向彰化銀行西松分行申請融資案。 四、增訂「審計委員會組織規程」。
109/11/04	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、本公司因營運周轉需要擬向彰化銀行西松分行申請融資案。
110/02/24	承認事項 一、本公司於103年間以合建或委建方式簽約，取得新北市汐止區新峰段1611地號等18筆土地採都更方式進行重建開發。 討論事項 一、本公司109年度董事酬勞案。 二、本公司109年度員工酬勞與經理人年終獎金發放案。 三、本公司109年度財務報表。 四、109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、評估本公司簽證會計師之獨立性及適任性案。 六、銀行融資額度續約案。 七、訂定109年股東常會召開日期、地點及議程案。 八、受理股東書面提案公告案。
110/05/05	討論事項 一、本公司109年度營業報告書案。 二、本公司109年度盈餘分配案。 三、本公司110年度簽證會計師委任案。

3. 109年度及截至年報刊印日止薪酬委員會之重要決議

日期	重要決議事項
109/03/06	討論事項 一、本公司108年度員工及董監酬勞案。

	二、本公司108年度董監酬勞分派案。 三、本公司108年度員工酬勞及經理人年終獎金發放案。
109/11/04	討論事項 一、本公司109年度董事酬勞及經理人員工酬勞分配案。 二、本公司109年度經理人年終獎金發放案。
110/02/24	討論事項 一、本公司109年度員工及董監酬勞案。 二、本公司109年度董監酬勞分派案。 三、本公司109年度員工酬勞及經理人年終獎金發放案。

4. 109年度及截至年報刊印日止審計委員會之重要決議

日期	重要決議事項
109/08/05	無。
109/11/04	修訂「董事會績效評估辦法」部分條文案。
110/02/24	一、本公司109年度財務報表。 二、109年度「內部控制制度有效性考核」及「內部控制制度聲明書」案。 三、評估本公司簽證會計師之獨立性及適任性案。
110/05/05	討論事項 一、本公司109年度營業報告書案。 二、本公司109年度盈餘分配案。 三、本公司110年度簽證會計師委任案。

(十二)一〇九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)一〇九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	109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 (註)	合計
1	低於2,000千元	1,786	20	1,806
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。

(四)給付同一簽證會計師及其所屬會計師事務所關係企業之其他非審計公費的金額及性質：

(1)非審計公費金額：20仟元。

(2)非審計公費性質：非主管職薪資調查。

六、更換會計師資訊：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、一〇九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	109年度		110年度截至110年4月18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	(1,160,000)	-	(630,000)	-
董事	海寧投資(股)公司 代表人：沈國皓	139,000	-	-	-
董事	大觀投資顧問(股)公司 代表人：許涵如	-	-	58,000	-
獨立董事	宋清泉	-	-	-	-
獨立董事	方鳴濤	-	-	-	-
獨立董事	陳威仁	-	-	-	-
總經理	許燈城	-	-	-	-
業務部經理	拜慈偉	-	-	-	-
財務部經理	林秀娟	-	-	-	-

(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

110年4月18日

姓名	本人 持有股份		配偶、未成年子女持 有股份		利用他人名義合計 持有股份		前十大股東相互間具有關係人或 為配偶、二親等以內之親屬關係 者，其名稱或姓名及關係。		備註
	股數	持 股 比 率	股數	持 股 比 率	股數	持 股 比 率	名稱 (或姓名)	關係	
日堃不動產投資顧問 (股)公司	21,578,809	21.58%	-	-	-	-	許涵如 許志豪 許志瑋 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%	-	-	-	-	許涵如 許志豪 許志瑋 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	11,002,679	11.00%	-	-	-	-	許燈城 許志豪 許志瑋 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：許涵如	1,913,170	1.91%	20,000	0.01%	-	-	許燈城 許志豪 許志瑋 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	4,233,612	4.23%	-	-	-	-	-	-	
常春代表人：陳秋芳	-	-	-	-	-	-	-	-	
許志豪	2,152,967	2.15%	62,494	0.06%	-	-	許燈城 許涵如 許志瑋	父子 兄弟 兄弟	
許志瑋	1,965,062	1.97%	-	-	-	-	許燈城 許涵如 許志豪	父子 兄弟 兄弟	
陳置家	1,139,000	1.14%	-	-	-	-	-	-	
沈易澄	991,117	0.99%	-	-	-	-	海寧投資	代表人子女	
沈雨蓁	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

110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

110年4月18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	18	4	4,178	4,200
持有股數(股)	0	0	50,591,153	163,294	49,245,553	100,000,000
持股比例(%)	0.00	0.00	50.59	0.16	49.25	100.00

(三)股權分散情形

1.普通股

每股面額 10 元 110 年 4 月 18 日

持股分級	股東人數	持有股數	持股比例(%)
1 至 999	1,109	168,568	0.17
1,000 至 5,000	2,080	4,218,344	4.22
5,001 至 10,000	445	3,252,624	3.25
10,001 至 15,000	186	2,254,579	2.25
15,001 至 20,000	83	1,427,325	1.43
20,001 至 30,000	86	2,102,340	2.10
30,001 至 40,000	42	1,476,337	1.48
40,001 至 50,000	25	1,116,189	1.12
50,001 至 100,000	57	4,122,848	4.12
100,001 至 200,000	41	5,488,882	5.49
200,001 至 400,000	18	4,897,295	4.90
400,001 至 600,000	10	4,839,625	4.84
600,001 至 800,000	5	3,457,122	3.46
800,001 至 1,000,000	5	4,613,105	4.61
1,000,001 (含) 股以上	8	56,564,817	56.56
合 計	4,200	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

110 年 4 月 18 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	11,002,679	11.00
常春投資有限公司	4,233,612	4.23
許志豪	2,152,967	2.15
許志瑋	1,965,062	1.97
許涵如	1,913,170	1.91
陳置家	1,139,000	1.14
沈易澄	991,117	0.99
沈雨蓁	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		108 年	109 年	110 年截至 3 月 31 日止
每股市價	最高	24.80	23.95	21.85
	最低	20.00	15.00	19.65
	平均	22.16	20.76	20.90
每股淨值	分配前	20.76	19.78	19.66
	分配後(註 1)	19.76	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)	0.41	1.45	(0.11)
每股股利	現金股利	1.00	尚未決議分配	—
	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)	54.05	14.32	(190.00)
	本利比(註 3)	22.16	尚未決議分配	—
	現金股利殖利率(註 4)	4.51	尚未決議分配	—

註1：依據次年度股東會決議分配之情形填列。

註2：本益比＝當年度每股平均收盤價／每股盈餘。

註3：本利比＝當年度每股平均收盤價／每股現金股利。

註4：現金股利殖利率＝每股現金股利／當年度每股平均收盤價。

(六)公司股利政策及執行狀況

1.公司章程所定之股利政策

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 109 年度可供分配盈餘計新台幣 528,467,495 元，業經本公司 110 年 5 月 5 日董事會決議擬分配現金股利 NT\$120,000,000，即每股分派現金股利 1.2 元。

(七)本次股東會擬議之無償配股對公司營業績效及每股盈餘之影響：

年度		110 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1：110 年度未公開財測，故無須揭露 110 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%及董事酬勞分配成數 1%，109 年度估列員工酬勞及董事酬勞均為 1,858 千元，108 年度估列員工酬勞及董監酬勞均為 502 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110年2月24日董事會決議分派109年度員工現金酬勞、股票酬勞及董事酬勞分別為1,858千元、0元及1,858千元，與109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		109.06.18 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	501,708	501,708	—	
	股票	0	0	—	
董事及監察人酬勞		501,708	501,708	—	

(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，其營業收入占本公司營業比重 100%。

3. 公司目前之商品項目：

住宅、店面，廠(商)辦及停車位等。

4. 計畫開發之新商品：

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(商)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，其間雖有些時段會向下滑落，做一些調整，尤其是新興市場下滑速度超乎預期，主要經濟體又復甦緩慢，再加上油價上下波動及金融市場加劇等不利影響，使得全球經濟都未有以前的水準。

2019 年起雖顯有復甦跡象，但受中美貿易大戰及兩岸關係冷淡與地方選舉政情轉變再加上新冠病毒的搗蛋，都使得房地產市場處在不穩定的局面復甦緩慢。2020 年國內整體房市議價率擴大、價穩量增、銷售率開始有明顯回穩的跡象，許多新興地區呈現較熱的趨勢，北北基量能不足而桃竹地區與中南高等地區表現較佳。

國內房地產經營環境情勢方面，在 2020 年面臨多空交雜的態勢，在利多方面包括 2020 年 3 月降息一碼利率為史上新低；2020 年 7 月時 MIB 高達 20.56 兆元可謂資金水位豐沛；2020 年第三季時消費者認為資金留在房地產上較安全的比重都高達到四成以上，顯示消費大眾的心目中認為房地產做為資金避險最佳的標的。不利因素有新冠疫情的發展未明何時能夠結束解除管制仍是未知數，但比起當年的 SARS 疫情有較多的抗壓性，2020 年國內經濟成長仍在面臨著下修的壓力，使得民眾購屋的能力受到限制，國內外傳統製造業及服務業的歇業家數及放無薪價人數遞增，這都對民眾購屋能力有明顯的不利，另外全國尚有 7 萬多戶的餘屋尚待處理，這都再再顯示房地產還需一段陣痛期。

隨著政府疫情控制得宜，同時世界各國紛紛提錢來搶救經濟，在各國大量挹注現金下，反而讓市場展現出意外的強硬，只在 4-5 月間市場有短暫的衰退，2020 年全年交易結構還是上揚，量能小幅度增的格局，而土地市場方面則因自用買家、建商、壽險業者的進場而繼續挑戰歷史新高的紀錄，但也因疫情影響造成一般市面商業活動停滯，店面租賃市場表現下降價位衰退，致使商

用不動產價位下滑，買方觀望整體交易出現衰退，即使一級戰區的西門商圈也為之不振，整體而言，2020 年國內房地市場景氣因資金充沛、超低利率、投資保值需求而獲得支撐，呈現微幅成長的態勢，

2021 年初國內房地產市場開始高漲，致使政府各部會高喊居住正義，提出許多健全房市的措施，除國房稅議題仍有爭議外，其餘如實價登錄 2.0、房地合一稅 2.0 預計在七月將正式實施，雖然這些政策尚未在市場上發酵也在長期效應尚未實踐的不明朗，但觀察 2021 年第一季市場表現，已有桃中南高四都在降溫中，預期未來還是會以剛性的自用客戶為主，投機炒作的情况會有效地降低。

在國際經濟情勢方面，美中貿易大戰恐會朝向長期化、常態化發展，難以修復至貿易戰前之情況，未來兩強在關稅、科技、金融等領域仍會持續進行角力，也因此美中貿易的摩擦將促使台商持續回流，故美中貿易戰、產業鏈遷移、產業轉型將持續帶動 2021 年工業地產的需求增加。

2020 年開春以後遭遇新冠肺炎疫情荼毒肆虐，全球有 180 多國感染，經濟頓時陷入一片黑暗，影響全球供應鏈、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，然疫情對房市影響只是短暫一陣，並未影響國內消費信心及就業市場，同時也未影響金融機構不動產授信風險控管情況，但新冠肺炎疫情未來的發展，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，歷經了幾年的不確定性後，自 2018 年起房地產市場稍微有出現轉機，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，但整體成交量能是否能有所突破，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。

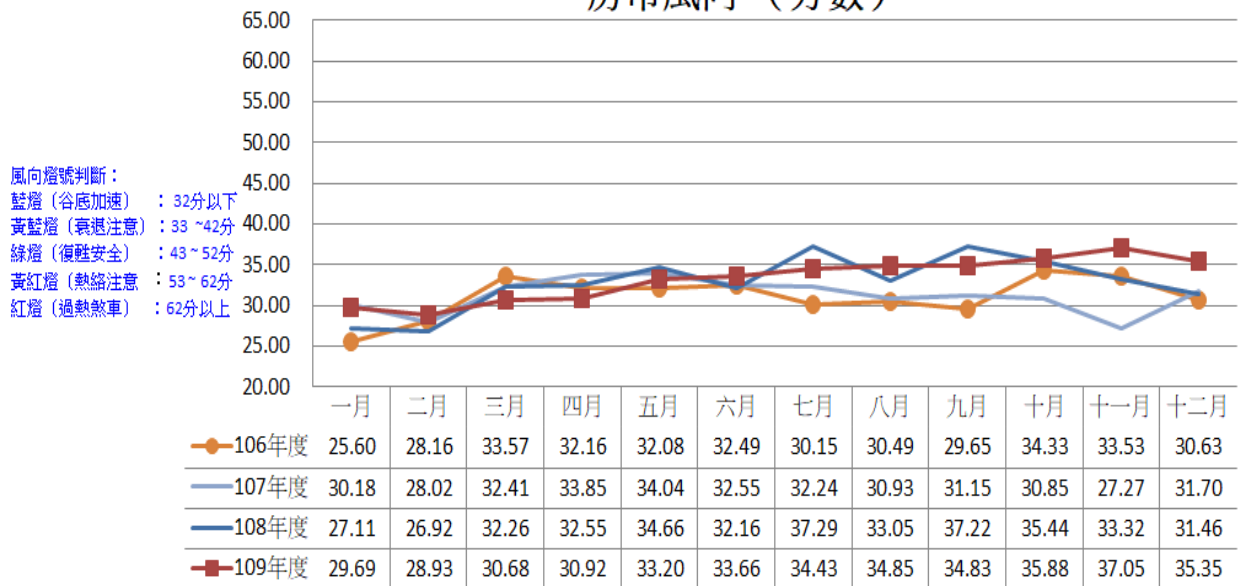
目前政府提出各種紓困方案，在新冠肺炎疫情後通貨膨脹的壓力也會一一浮現，央行又維持調降利率政策時，2020 年後整體市場景氣將會進一步脫離谷底，進入全面慢慢復甦的階段。所以往後推案仍須視個案地段、規劃、價位相對突出才會有亮麗表現，而在住宅市場呈現數量微增價格穩定的情況下土地交易市場也活絡成長；至於商用不動產買賣市場因台商返鄉及台灣疫情控制有效的利多，致使 2020 年較前一年市場景氣跌幅縮減價格回穩。

整體而言，2019 年多數縣市的表現尚佳，價格除雙北地區受疫情影響維持穩定，其餘地區價格竹中南雄皆上漲，惟目前尚屬短期結構表現，後續發展仍待觀察。另從 2020 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 2021 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 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 5 月止亦是維持在 35 分上下的藍燈，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，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 2020 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，2020 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，也因此 2021 年開春政府即祭出實價登錄 2.0、房地合一稅 2.0 等措施。

房市風向（分數）



資料來源：住展雜誌、台灣經濟研究院產經資料庫整理，2020 年 12 月

另 2021 年 7 月 1 日起將通過實施房地合一稅 2.0 及實價課稅 2.0 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二年即出售者稅率高達 45%，與富人稅同等級，未達五年即出售者稅率為 35%，未達十年即出售者稅率為 25%；若再加上囤房稅、房屋稅中的路段率、房屋標準單價的調漲，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將成為歷史。

現代地政

房地合一稅(修正對照) 1/2

【所得稅法修正草案】(110.03.11)

適用對象	稅率	現 制	修正草案
個人 (境內)	45%	1年以內	2年以內
	35%	超過1年未達2年	超過2年未達5年
	20%	超過2年未達10年	超過5年未達10年
	15%	超過10年	(同現制)
個人 (非境內)	45%	1年以內	2年以內
	35%	超過1年	超過2年
營利事業 (境內) (公司)	45%		2年以內
	35%		超過2年未達5年
	20%	未區分持有期間	超過5年
營利事業 (境外)	45%	1年以內	2年以內
	35%	超過1年	超過2年

1

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，物價上漲，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 2021 年度推案量勢必上漲。

綜觀 2017 年國內房地市場供給面開始減少賣壓稍減，且建商又大力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 2021 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，2021 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」及「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。

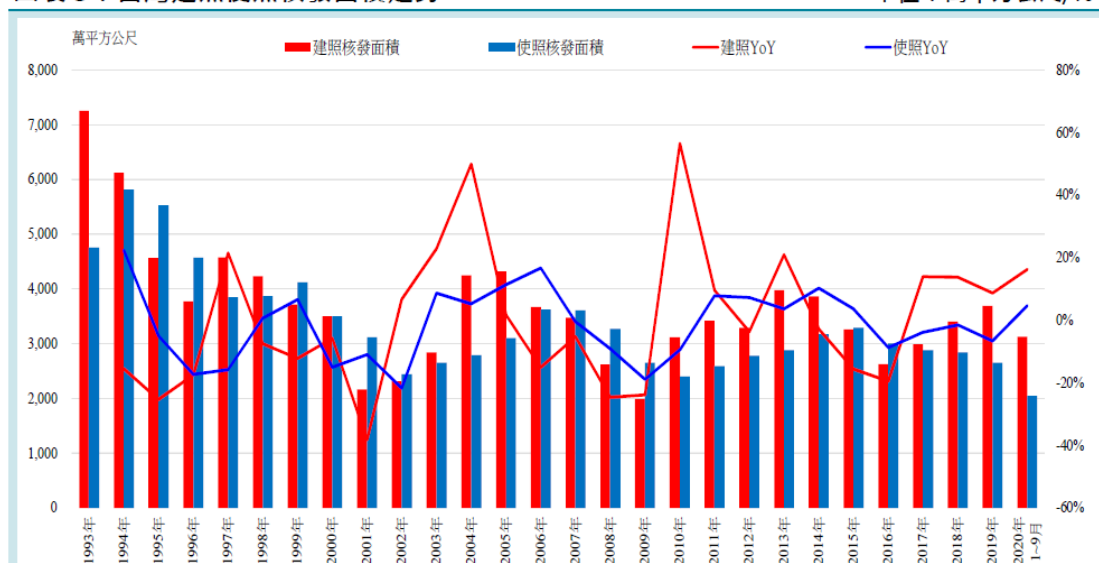
據內政部統計處最新公布資料顯示，2020 年全國買賣移轉棟數達 32.6 萬棟、年增 8.7%，以移轉棟數來看，創下近七年以來的新高；其中交易量從 2016 年落底後，已連續四年走揚，反映去年房市買氣持續復甦。



自 2016 年房地產市場落底以來，使用執照核發面積已連續近四年(2016~2019 年)持續呈現負成長的局面，直到 2020 年才因為自 2017 年起建照核發面積開始出現正成長，使得 2020 年下半年使照核發面積開始轉正，也造成台灣房地產市場新成屋供給大量出籠，推升 2020 年建物移轉動數達到 32 萬棟以上。

圖表 3：台灣建照使照核發面積走勢

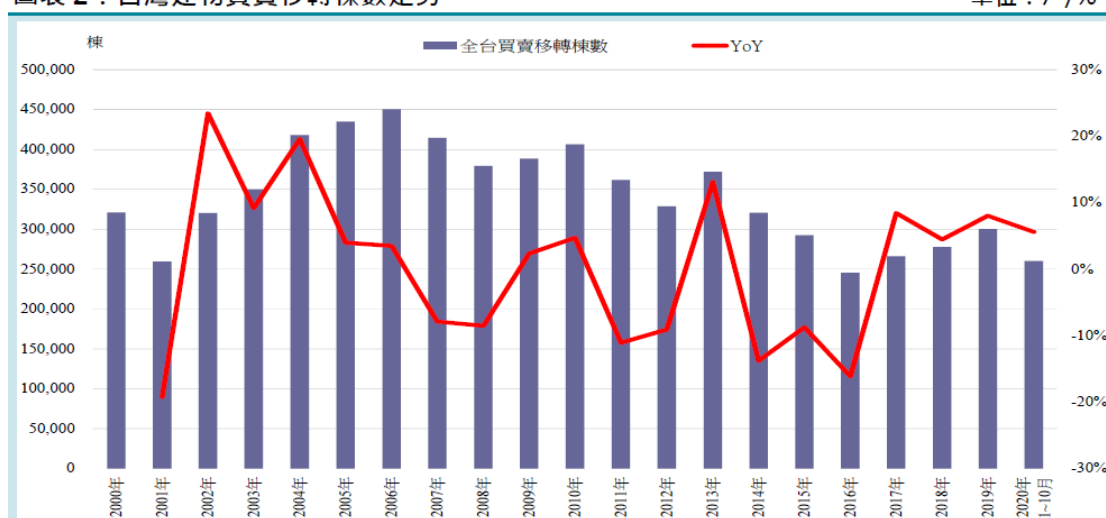
單位：萬平方公尺/%



資料來源：Cmoney，富邦投顧整理

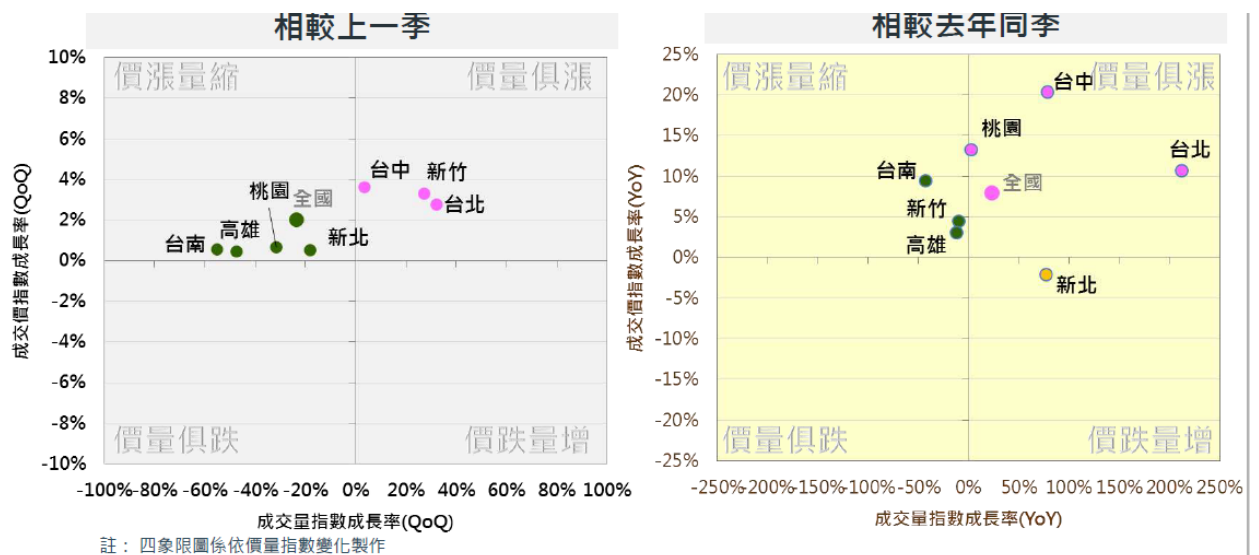
圖表 2：台灣建物買賣移轉棟數走勢

單位：戶/%



資料來源：Cmoney，富邦投顧整理

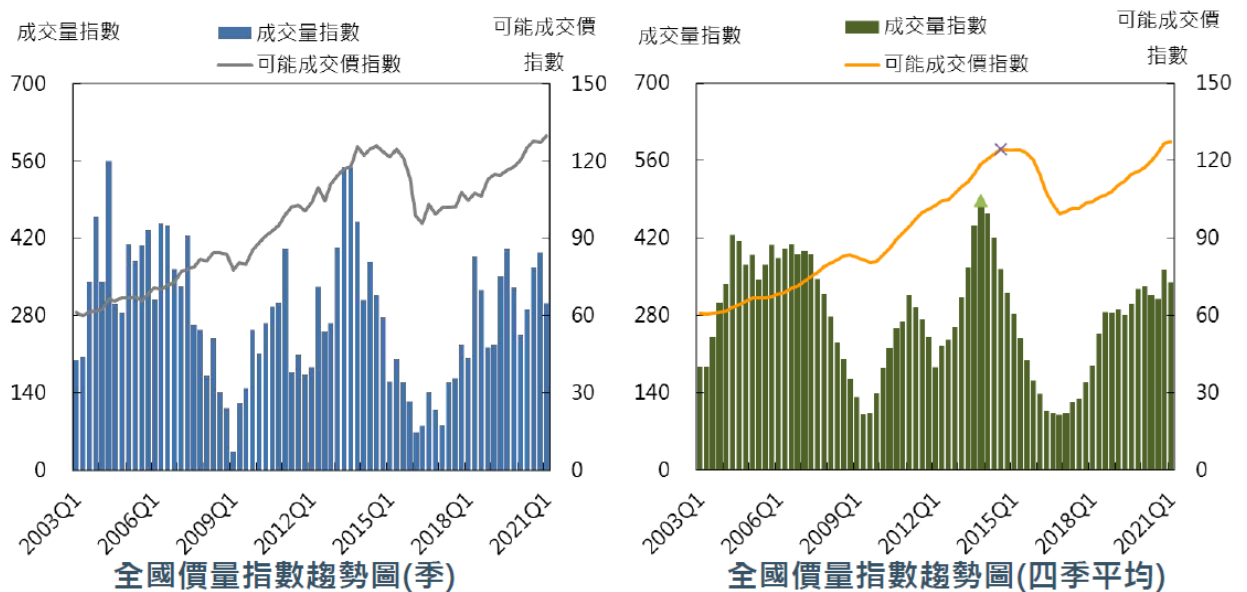
2020 年第一季因受新冠肺炎疫情影響，全國指數相較 2019 年第四季價漲量縮，各都市成交量全面減少，成交價除雙北、新竹成交價上漲外其餘四都都下跌。本季開價維持穩定，議價率大幅縮減，成交價小幅上升，推案量維持穩定，銷售率降低，成交戶數除雙北、台中減少外其餘四都都有增加，下半年則變為雙北持平其餘四都多上漲。



價量變化依據價量指數製作四象限圖

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)



就四季移動平均長期趨勢來看

- 本波**成交價**超過2014Q3年波段高點，價格持續上升
- 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，2020 年從北到南的六都整體上來說成交價都較上一季維持穩定與上漲，成交量僅台北小幅增加，其餘地區新竹、台中穩定，新北、桃園及台南、高雄減少；相較上一季房市台北、新竹偏熱，新北、台中穩定，桃園及台南、高雄偏弱。

綜觀以上，未來近一年台北市房地產成交價格將會穩定上升，成交量亦會維持穩定，新北市推案量會維持穩定但銷售率及成交量會有持平的風險，桃、竹地區成交價格表現不錯，相對銷售率及銷售量就明顯穩定上揚，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。

綜合分析：首先住宅方面，2021 年房市超額供給的壓力尚未解除，尤其在 2019 年住宅建照核發創 24 年新高，以此推算 2021~2022 年住宅市場將會超額供給，加上住宅貸款寬限期將到期所帶來的賣壓造成系統性風險擴張，金管會對銀行房貸逾放比例會嚴加控管等影響，都將造成 2021 年房市銷售的壓力，但今年經濟成長率明顯比 2020 年要好轉許多，有利於民眾的購屋能力，同時政府也持續推出如危老、都更等不少主軸政策，注入房市新的動能，再加上世界各國都在撒錢搶救經濟，致使市場資金充沛，房貸利率也維持低檔，人民在保值避險的心態下繼續購買不動產，房價也會被推升的微微上揚，使得國內房市仍維持在不錯的經營環境中，故整體而言 2021 年國內整體建物買賣移轉數有機會觸及 10 年均線，年增率也由 2020 年的低個位數提升到中位數，價格亦會微幅上揚。商用不動產方面的表現則依舊可期，整體上 2021 年店面租賃市場的空置率、租金水準相較 2020 年分別可望出現一降一漲的局面。土地方面則面臨高基期的緣故，加上台北市地上權案恐進入三年的空窗期，導致 2021 年整體土地市場交易恐不如 2020 年來的佳。

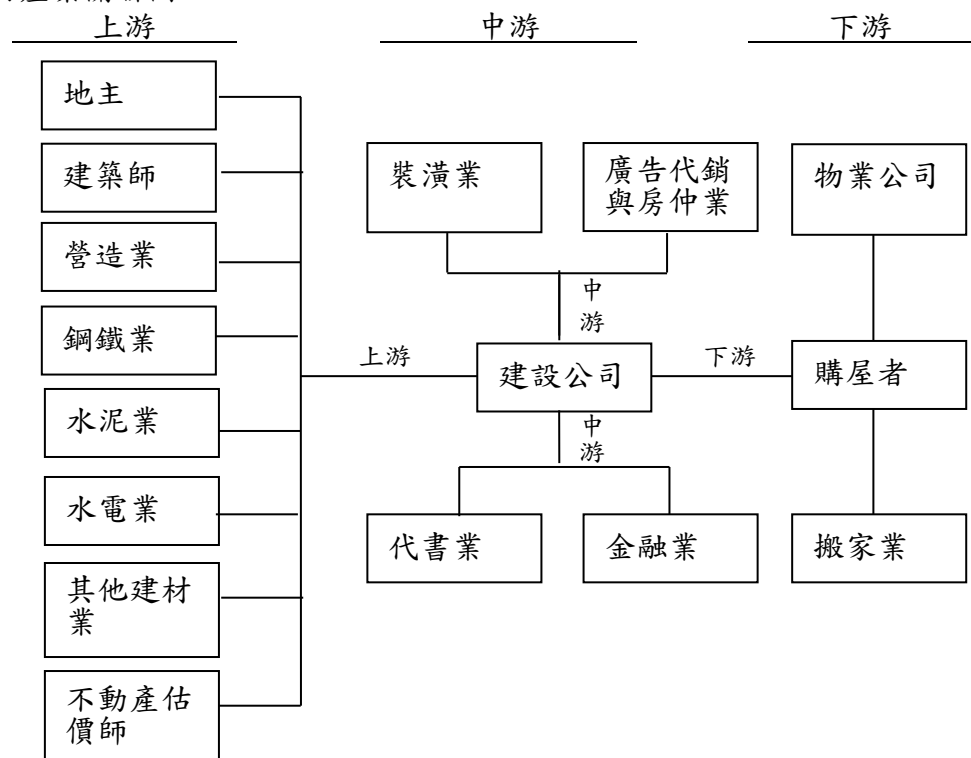
總而言之，2021 年開春即在政府實價登錄 2.0、房地合一稅 2.0 及貸款限制下都未能壓制房地產的上漲，再加上商用房屋及店面的租賃價格、工業廠辦等領域的景氣能見度頗佳，住宅市場也呈現微幅上揚，致使 2021 年房市將會穩定向上呈現小幅上漲好轉的局面。

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，並預計在 2021 年文山區久康街木柵國小旁推出一棟 14 層住家大樓。

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的立體廠辦「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大安段 1000 多坪的工業用土地上興建十層及員仁段 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 3000 多坪土地上規劃興建十二層廠辦大樓。

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	順光天下	工業廠辦	40
2021	台北市文山區	綠意久康	住宅大樓	56
2022	新北市土城區	永寧捷運站 1 號出口	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.土城捷運環狀線 LG12 出口已取得建照，案名為順光天下，預計於 2021 年中興建並推出銷售。

3.文山區久康街危老案已通過目前正在申請建照中。

2. 市場占有率：

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占率取勝，故即便推案量及市占率並不大，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，市場占有 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，市占比例占該區 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 億餘，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：

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，房地產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，僅靠鋼性自用住宅客層來支撐，但隨著政府防疫有成、世界各國大筆灑銀兩救經濟所致，2021 年開春以後房價就穩定持續上漲。

在辦公室租賃市場方面，以辦公室租賃市場來說，根據高利國際預測，在新增供給大幅減緩下，2020 年北市辦公室租賃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2020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2,600元，空置率為4.5%較上季微幅下降0.1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，展望2021年台北市A級辦公市場預計有38,500坪新的供給陸續釋出，但多為金融機構自用，能釋出出租者甚少，然逢全球新冠疫情及經濟環境不確定持續下，外商多觀望致使預租盛況暫緩，導致租賃活動平淡租金漲幅收窄。

2020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



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，2021年的供給為金融集團自用為主釋出稀少。

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%，次為廠辦大樓約占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年短暫受新冠肺炎影響，2020~2021年緩步上揚。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，但也預計2021年7月1日起實施房地合一稅2.0及實價課稅2.0等政策，遏止投機客炒作房地產。(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調升。

4. 競爭利基：

本公司之競爭利基如下：

a. 精選、整合完整的建築基地。

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

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

b. 掌握市場需求、嚴謹的設計規劃。

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

c. 精準的經營策略。

- ①穩健推案—因應景氣循環之衝擊，本公司營運仍以低負債、零餘屋之既定政策為目標，穩健推案，以自有資金為前題，不作以案養案與過度財務槓桿操作，以免增加公司財務負擔與全體股東投資風險。
- ②精選土地—本公司土地之取得向來精挑細選，絕不以地養地、過度膨脹素地庫存，不但可降低資金成本壓力外，一旦景氣下滑，現金流量失衡，降低財務風險。
- d. 具體可行的管理制度與高效率的決策模式。
- ①聯合投資開發策略
- 運用聯合投資興建策略，與大型且財務健全同業共同出資購地，除可降低資金投入興建之風險外，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未回到高峰時期的水準，不過在 2020 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，目前 2021 年危老時程容積獎勵仍有 6%~8%，雖不如都更優惠但重建程序簡單審查較為快速，可刺激中小型老舊房屋的基地來做更新。

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 86%，但其中有超過 75% 之消費者為民國 70 年以前即持有房屋，其持有為距今已逾 30 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剛性需求和支撐力。

e. 物價上漲壓力持續增加

近年來國內外物價持續的上漲，同時疫情過後各國將會大量釋出利多來振興經濟，將會有通貨膨脹的疑慮，然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

新冠肺炎疫情在政府控制得宜下台灣經濟一直向上，外國資金紛紛流入，使得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，對房地產銷售市場亦有正面的影響。另一方面，後疫情時代會有大量的觀光陸客報復性出遊，台灣即成為他們首選，這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. 2021 年國內經濟成長率高於 2020 年

新冠肺炎疫情未影響近年經濟，而世界景氣也再注射疫苗後開始回溫，各國也會大量釋出利多，對於國內民眾購屋需求具正面意義。

h. 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，2021 年國內通車的捷運系統尚有台北地區陸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。

I. 利率持續走低

因應 2021 年春以來新冠肺炎疫情在政府努力下控制的不錯，政府除提出許多搶救紓困方案外，經濟成長率也不斷創新高，而市場資金充沛，利率也一再走低，對房地產投資是一大利多。

(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，同時台商回流需要大片土地，地主亦惜售，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，2020 年上漲 30% 以上，而且建築成本還在持續升高中，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，若以三年寬限期、使用寬限期房貸戶比重約三成來換算，2014 年購買預售屋的客群，將有 5.47 萬戶住宅於 2019-2020 年面臨期限到期，房貸壓力將遽增賣壓湧現，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知 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 2021 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. 受新冠肺炎的疫情影響頗深

2021 年春以來全球的新冠肺炎疫情第三波再襲，將會影響全球整體的經濟且時間將會持續延長，預估在各國陸續施打疫苗後會至 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，但仍然注意新竹以北有發展潛力之地區，來確保競爭力。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

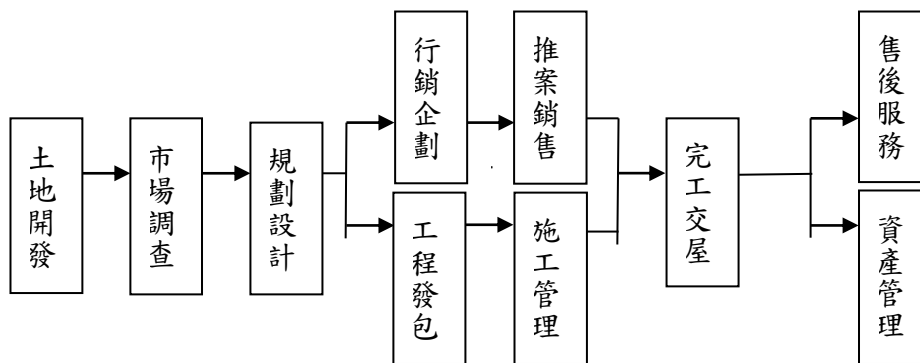
隨時注意市場變化，掌握市場及時趨勢及價格的變動，選擇興建地段避開價格下調幅度過大的區域，選擇穩定且有上漲空間的地點，以保持不敗的利基點。

(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	108 年度				109 年度				110 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	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	34.46%	無	利冠水電	14,875	15.49%	無
2	東和鋼鐵	55,821	9.91%	無	利冠水電	55,378	5.22%	無	世頂工程	5,699	5.93%	—
3	其他	417,412	74.11%	—	其他	639,360	60.32%		其他	75,462	78.58%	
	進貨淨額	563,233	100.00%		進貨淨額	1,060,063	100.00%		進貨淨額	96,036	100.00%	

2.主要銷貨客戶名單：

單位：新台幣仟元

項目	108 年度				109 年度				110 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	其他	331,820	100.00%	—	A 公司	268,447	24.85%	無	C 君	1,134	46.17%	無
2					B 公司	266,213	24.64%	無	D 君	944	38.41%	無
3					其他	545,635	50.51%	—	其他	379	15.42%	—
	銷貨淨額	331,820	100.00%		銷貨淨額	1,080,295	100.00%		銷貨淨額	2,457	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	108 年度		109 年度	
	產量(戶)	產值	產量(戶)	產值
綠意仙跡	19	106,857	—	22,521
綠意東居A	—	4,144	26	108,630
綠意東居B	21	94,310	16	70,188
綠意東居C	12	53,727	—	—
綠意錢龍廠辦	11	117,323	35	353,047
文山木柵段	—	11,269	—	29,830
土城員仁段	—	87,019	—	116,516
中壢中工段	—	90,217	—	372,305
土城大安段	—	900	—	11,064
泰山泰林段	—	711	—	7,537
其他	—	2,915	—	7,987
合計		569,392		1,099,625

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	108 年度		109 年度	
	銷量(戶)	銷值(仟元)	銷量(戶)	銷值(仟元)
綠意富春	—	3,337	—	2,002
綠意皇邑	7	90,708	—	—
綠意東居 C	26	166,335	—	(199)
綠意仙跡	5	70,978	24	368,103
龜山西嶺段	—	—	—	709,319
其他	—	462	—	1,070
合計		331,820		1,080,295

三、最近二年度從業員工人數

員工人數	年 度	108 年度	109 年度	當年度截至 110 年 3 月 31 日
	經 理 人	4	3	3
	一般員工	35	37	38
	合 計	39	40	41
平均年 齡		48.15	49.06	47.94
平均服 務 年 資		10.38	10.32	9.91
學歷分布 比率	博 士	—	—	—
	碩 士	6	4	4
	大 專	25	28	30
	高 中	8	8	7
	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，109 年度訓練費支出為 17,500 元。
- (2)本公司 109 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
業務協理 拜慈偉	109.07.31	桃園市政府地政局	不動產成交案件實際資訊申報登錄新制與洗錢防制宣導講習	2.5
	109.09.15~16	台北市建築管理工程處	台北市都市及建築法令說明會	10
	109.10.30	基隆市政府	109 年度基隆市營建工地園藝綠化示範觀摩會	1.5
	109.11.17	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驗收爭議類型解析	3.5
	109.12.11	中華民國全國建築師公會	台北國際建築建材及產品展	3
財務協理 林秀娟	1090623	財團法人中華民國會計研究發展基金會	主管機關「協助公司提升自行編製財務報告能力」政策解析與內控管理實務	6
	1090713	財團法人中華民國會計研究發展基金會	如何解析企業財務關鍵資訊 強化危機預警能力	6

一般員工

部門	日期	主辦單位	課程	時數
總經理室	109.02.20	桃園市政府都發局	桃園市都市計畫地理資訊服務網教育宣導及建置成果說明會	3
	109.06.24	中華民國不動產估價師公會全國聯合會	第○號公報-土地開發分析運用指引	3
	109.07.17	政大商學院信義不動產研究發展中心	人口與家庭變遷下的住宅市場	3
	109.07.31	桃園市政府地政局	不動產成交案件實際資訊申報登錄新制與洗錢防制宣導講習	2.5
	109.08.06	中華民國建築經理商業同業公會	近期相關建築法令動態宣導	2.5
	109.08.31	財政部國有財產署	國有財產估價作業程序修正重點及注意事項	3
	109.09.15~16	台北市建築管理工程處	台北市都市及建築法令說明會	10
	109.09.18	台北市不動產估價師公會	禁忌剋應何時了風水值多少？	3
	109.09.26	新北市政府都更處	新北市都更實務工作坊--實施者及規劃單位報核注意事項	7
	109.10.16	台北市不動產估價師公會	容積移轉與土地估價	3
	109.11.20	台北市不動產估價師公會	以估價師角度評估可建地最有效利用-以雙北市為例	3
稽核室	109.10.28	財團法人會計研究發展基金會	最新公司治理政策解析及設置「公司治理人員」稽核法遵實務	6

	109.11.10	財團法人會計研究發展基金會	內稽人員如何應用數位鑑識於營業秘密保護暨調查	6
研發	109.09.15~16	台北市建築管理工程處	台北市都市及建築法令說明會	10
	109.11.13	台灣綠色生態設施協會	雨水貯留設施建置成果發表會	3
	109.12.15	台北市不動產開發商業同業公會	近期都更、危老法令修正以及相關函釋動態說明	2
工務	109.08.14	桃園市政府勞動檢查處	109 年營造業倒(崩)塌預防及施工架作業安全宣導會	3
	109.08.21	桃園市政府勞動檢查處	109 年營造作業人員一般安全衛生教育訓練	6
	109.09.23	桃園市政府勞動檢查處	109 年營造業施工架墜落預防安全衛生宣導會	3
	109.10.15	桃園市政府勞動檢查處	109 年營造 YOUNG 職安文化觀摩會	3
	109.11.05	桃園市政府勞動檢查處	109 年營造作業人員一般安全衛生教育訓練	6
	109.12.04	桃園市政府勞動檢查處	109 年營造業屋頂作業及墜落預防宣導會	3

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 自全部竣工驗收之日起負完全保固責任	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 自全部竣工驗收之日起負完全保固責任	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 106.03.15 自全部竣工驗收之日起負完全保固責任	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 自全部竣工驗收之日起負完全保固責任	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 自全部竣工驗收之日起負完全保固責任	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 自全部竣工驗收之日起負完全保固責任	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 自全部竣工驗收之日起負完全保固責任	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 自全部竣工驗收之日起負完全保固責任	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 自全部竣工驗收之日起負完全保固責任	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)	合約簽約日 108.05.15 自全部竣工驗收之日起負完全保固責任	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
工程發包合約	耀仁營造(股)	合約簽約日 109.07.20 自全部竣工驗收之日起負完全保固責任	基隆市七堵區泰安路2號附近綠意東居A區新建工程裝修及機電追加工程	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	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 110年3月31 日財務資料
	105 年	106 年	107 年	108 年	109 年	
流動資產	2,446,091	2,719,622	2,450,435	2,877,827	3,356,298	3,429,847
不動產、廠房及設備	49,067	47,649	51,211	49,595	48,272	48,219
無形資產	0	0	0	0	0	0
其他資產	91,319	86,846	144,052	163,975	176,522	189,896
資產總額	2,586,477	2,854,117	2,645,698	3,091,397	3,581,092	3,667,962
流動分配前	584,834	561,699	181,370	785,475	1,187,045	1,329,620
負債分配後	830,573	780,611	381,370	885,475	註 3	—
非流動負債	0	0	0	0	0	0
負債分配前	584,834	561,699	181,370	785,475	1,187,045	1,329,620
總額分配後	830,573	780,611	381,370	885,475	註 3	—
歸屬於母公司 業主之權益	1,687,242	1,917,489	2,090,823	1,932,202	1,977,611	1,966,215
股本	847,862	973,812	1,000,000	1,000,000	1,000,000	1,000,000
資本公積	123,271	185,311	189,208	189,208	189,208	189,208
保留分配前	716,109	758,366	901,615	742,994	788,403	777,007
盈餘分配後	470,370	539,454	701,615	642,994	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	314,401	374,929	373,505	373,720	416,436	372,127
權益分配前	2,001,643	2,292,418	2,464,328	2,305,922	2,394,047	2,338,342
總額分配後	1,755,904	2,073,506	2,264,328	2,205,922	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 3：109 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 110年3月31 日財務資料
	105 年度	106 年度	107 年度	108 年	109 年	
營業收入	1,383,871	1,220,023	1,164,271	331,820	1,080,295	2,457
營業毛利	601,301	485,117	503,701	114,437	338,664	1,653
營業損益	456,844	373,807	387,104	51,085	241,878	(14,046)
營業外收入及支出	5,356	3,745	25,840	2,607	2,600	1,812
稅前淨利	462,200	377,552	412,944	53,692	244,478	(12,234)
繼續營業單位 本期淨利	457,279	348,524	386,925	41,594	188,125	(12,235)
停業單位損失	0	0	0	0	0	0
本期淨利(損)	457,279	348,524	386,925	41,594	188,125	(12,235)
本期其他綜合損益 (稅後淨額)	0	0	0	0	0	0
本期綜合損益總額	457,279	348,524	386,925	41,594	188,125	(12,235)
淨利歸屬於 母公司業主	351,916	256,496	364,199	41,379	145,409	(11,396)
淨利歸屬於 非控制權益	105,363	92,028	22,726	215	42,716	(839)
綜合損益總額歸屬 於母公司業主	351,916	256,496	364,199	41,379	145,409	(11,396)
綜合損益總額歸屬 於非控制權益	105,363	92,028	22,726	215	42,716	(839)
每股盈餘	4.24	2.65	3.64	0.41	1.45	(0.11)

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

年度 項目	最近五年度財務資料(註1)				
	105年	106年	107年	108年	109年
流動資產	1,746,891	2,033,428	1,735,516	2,210,813	2,659,231
採用權益法之投資	230,552	269,326	278,261	280,841	262,212
不動產、廠房及設備	50,104	48,765	52,408	50,869	49,371
無形資產	0	0	0	0	0
其他資產	47,941	43,125	98,167	115,335	115,409
資產總額	2,075,488	2,394,644	2,164,352	2,657,858	3,086,223
流動分配前	388,146	477,055	73,429	725,556	1,108,512
負債分配後	602,385	671,817	273,429	825,556	註3
非流動負債	100	100	100	100	100
負債分配前	388,246	477,155	73,529	725,656	1,108,612
負債總額分配後	602,485	671,917	273,529	825,656	註3
股本	847,862	973,812	1,000,000	1,000,000	1,000,000
資本公積	123,271	185,311	189,208	189,208	189,208
保留分配前	716,109	758,366	901,615	742,994	788,403
盈餘分配後	501,870	953,128	701,615	642,994	註3
權益分配前	1,687,242	1,917,489	2,090,823	1,932,202	1,977,611
權益總額分配後	1,473,003	2,112,251	1,890,823	1,832,202	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3：109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

年度 項目	最近五年度財務資料(註1)				
	105年	106年	107年	108年	109年
營業收入	695,250	607,700	1,021,408	332,403	797,150
營業毛利	358,875	272,167	433,308	84,061	236,051
營業損益	273,381	212,652	343,700	41,479	166,157
營業外收入及支出	78,536	59,506	42,105	7,689	15,881
稅前淨利	351,917	272,158	385,805	49,168	182,038
繼續營業單位 本期淨利	351,916	256,496	364,199	41,379	145,409
停業單位損失	0	0	0	0	0
本期淨利(損)	351,916	256,496	364,199	41,379	145,409
本期其他綜合損益 (稅後淨額)	0	0	0	0	0
本期綜合損益總額	351,916	256,496	364,199	41,379	145,409
每股盈餘	4.24	2.65	3.64	0.41	1.45

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
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
109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 110年3月31日
		105 年度	106 年度	107 年度	108 年	109 年	
財務結構 %	負債占資產比率	22.61	19.68	6.86	25.41	33.15	36.25
	長期資金占不動產、廠房及設備比率	4,079.41	4,811.05	4,812.11	4,649.50	4,959.49	4,849.42
償債能力 %	流動比率	418.25	484.18	1,351.07	366.38	282.74	257.96
	速動比率	94.09	142.01	211.83	58.55	51.96	44.51
	利息保障倍數	32.59	100.04	830.20	15.32	20.35	(3.00)
經營能力	應收款項週轉率(次)	295.16	8.86	8.60	3.20	8.93	0.12
	平均收現日數	1	41	42	114	41	745
	存貨週轉率(次)	0.41	0.39	0.34	0.10	0.29	0.0003
	應付款項週轉率(次)	7.51	6.20	6.44	2.12	6.96	0.01
	平均銷貨日數	880	927	1,089	3,719	1,239	302,721
	不動產、廠房及設備週轉率(次)	27.97	25.23	23.55	6.58	22.08	0.05
	總資產週轉率(次)	0.54	0.45	0.42	0.12	0.32	0.001
獲利能力	資產報酬率(%)	18.19	12.93	14.08	1.45	5.65	(0.34)
	權益報酬率(%)	25.42	16.23	16.27	1.74	8.01	(0.52)
	稅前純益占實收資本額比率(%)	54.51	38.77	41.29	5.37	24.45	(1.22)
	純益率(%)	33.04	28.57	33.23	12.54	17.41	(497.96)
	每股盈餘(元)	4.24	2.65	3.64	0.41	1.45	(0.11)
現金流量	現金流量比率(%)	116.25	46.36	116.09	註 2	7.30	註 2
	現金流量允當比率(%)	46.03	59.03	84.53	11.02	42.92	42.92
	現金再投資比率(%)	30.42	0.65	(0.34)	註 2	註 2	註 2
槓桿度	營運槓桿度	1.13	1.16	1.17	2.11	1.26	(0.04)
	財務槓桿度	1.03	1.01	1.00	1.08	1.06	0.82

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)負債占資產比率：本期資產總額增加16%及流動負債增加51%，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51%，故該比率下降。
- (3)利息保障倍數：本期稅前純益增加355%及利息費用增加237%，故該倍數上升。
- (4)應收款項週轉率：本期營業收入增加226%，故該比率上升。
- (5)平均收現日數：本期應收款項週轉率增加179%，故該日數減少。
- (6)存貨週轉率：本期營業成本增加241%，故該比率上升。
- (7)應付款項週轉率：本期營業成本增加241%，故該比率上升。
- (8)平均銷貨日數：本期存貨週轉率增加190%，故該日數減少。
- (9)不動產、廠房及設備週轉率：本期營業收入增加226%，故該比率上升。
- (10)總資產週轉率：本期營業收入增加226%，故該比率上升。
- (11)資產報酬率：本期稅後淨利增加352%，故該比率上升。
- (12)權益報酬率：本期稅後淨利增加352%，故該比率上升。
- (13)稅前純益占實收資本額比率：本期稅前淨利增加355%，故該比率上升。
- (14)純益率：本期稅後淨利增加352%及營業收入增加226%，故該比率上升。
- (15)每股盈餘：本期稅後淨利增加352%，故每股盈餘增加。
- (16)現金流量允當比率：最近5年度營業活動淨現金流量增加277%，故該比率上升。
- (17)營運槓桿度：本期營業收入增加226%及營業利益增加373%，故該比率下降。

註4：上表之計算公式如下：

1.財務結構：

(1)負債占資產比率=負債總額/資產總額。

(2)長期資金占不動產、廠房及設備比率=(權益總額+非流動負債)/不動產、廠房及設備淨額。

2.償債能力：

(1)流動比率=流動資產/流動負債。

(2)速動比率=(流動資產-存貨-預付費用)/流動負債。

(3)利息保障倍數=所得稅及利息費用前純益/本期利息支出。

3.經營能力：

(1)應收款項(包括應收帳款與因營業而產生之應收票據)週轉率=銷貨淨額/各期平均應收款項(包括應收帳

- 款與因營業而產生之應收票據)餘額。
- (2) 平均收現日數 = $365 / \text{應收款項週轉率}$ 。
- (3) 存貨週轉率 = $\text{銷貨成本} / \text{平均存貨額}$ 。
- (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 = $\text{銷貨成本} / \text{各期平均應付款項(包括應付帳款與因營業而產生之應付票據)餘額}$ 。
- (5) 平均銷貨日數 = $365 / \text{存貨週轉率}$ 。
- (6) 不動產、廠房及設備週轉率 = $\text{銷貨淨額} / \text{平均不動產、廠房及設備淨額}$ 。
- (7) 總資產週轉率 = $\text{銷貨淨額} / \text{平均資產總額}$ 。
4. 獲利能力：
- (1) 資產報酬率 = $[\text{稅後損益} + \text{利息費用} \times (1 - \text{稅率})] / \text{平均資產總額}$ 。
- (2) 權益報酬率 = $\text{稅後損益} / \text{平均權益總額}$ 。
- (3) 純益率 = $\text{稅後損益} / \text{銷貨淨額}$ 。
- (4) 每股盈餘 = $(\text{歸屬於母公司業主之損益} - \text{特別股股利}) / \text{加權平均已發行股數}$ 。
5. 現金流量：
- (1) 現金流量比率 = $\text{營業活動淨現金流量} / \text{流動負債}$ 。
- (2) 淨現金流量允當比率 = $\text{最近五年度營業活動淨現金流量} / \text{最近五年度(資本支出} + \text{存貨增加額} + \text{現金股利})$ 。
- (3) 現金再投資比率 = $(\text{營業活動淨現金流量} - \text{現金股利}) / (\text{不動產、廠房及設備毛額} + \text{長期投資} + \text{其他非流動資產} + \text{營運資金})$ 。
6. 槓桿度：
- (1) 營運槓桿度 = $(\text{營業收入淨額} - \text{變動營業成本及費用}) / \text{營業利益}$ 。
- (2) 財務槓桿度 = $\text{營業利益} / (\text{營業利益} - \text{利息費用})$ 。

(二)財務分析-個體資訊

分析項目		年度	最近五年度財務分析				
			105 年	106 年	107 年	108 年	109 年
財務結構 %	負債占資產比率		18.71	19.93	3.40	27.30	35.92
	長期資金占不動產、廠房及設備比率		3,367.68	3,932.31	3,989.70	3,798.58	4,005.82
償債能力 %	流動比率		450.06	426.25	2,363.53	304.71	239.89
	速動比率		90.82	78.22	244.61	42.47	16.89
	利息保障倍數		60.76	73.59	948.92	14.25	15.44
經營能力	應收款項週轉率(次)		199.30	4.46	7.56	3.20	6.59
	平均收現日數		2	82	48	114	55
	存貨週轉率(次)		0.25	0.22	0.37	0.15	0.26
	應付款項週轉率(次)		20.76	5.33	8.97	4.73	7.46
	平均銷貨日數		1,459	1,627	985	2,506	1,385
	不動產、廠房及設備週轉率(次)		13.69	12.29	20.19	6.44	15.90
	總資產週轉率(次)		0.35	0.27	0.45	0.14	0.28
獲利能力	資產報酬率(%)		17.77	11.62	15.99	1.72	5.07
	權益報酬率(%)		22.89	14.23	18.17	2.06	7.44
	稅前純益占實收資本額比率(%)		41.51	27.95	38.58	4.92	18.20
	純益率(%)		50.62	42.21	35.66	12.45	18.24
	每股盈餘(元)		4.24	2.65	3.64	0.41	1.45
現金流量	現金流量比率(%)		70.16	3.15	555.47	註 2	註 2
	現金流量允當比率(%)		80.59	60.36	123.84	7.72	註 2
	現金再投資比率(%)		11.23	(10.38)	10.17	註 2	註 2
槓桿度	營運槓桿度		1.15	1.16	1.11	1.75	1.22
	財務槓桿度		1.02	1.02	1.00	1.10	1.08

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
審計委員會查核報告書

董事會造送本公司及合併子公司一〇九年度財務報表，業經委請安侯建業聯合會計師事務所黃明宏及黃柏淑會計師查核竣事，並出具無保留意見查核報告，經本審計委員會查核，認為均符合相關法令規定，爰依證券交易法第十四條之四及公司法第二一九條規定繕具報告書，敬請 鑒核。

此致

綠意開發股份有限公司民國一一〇年股東常會

審計委員會召集人：方 鳴 濤



中 華 民 國 1 1 0 年 2 月 2 4 日

綠意開發股份有限公司
審計委員會查核報告書

董事會造具本公司民國一〇九年度營業報告書及盈餘分配議案，經本審計委員會查核，認為均符合相關法令規定，爰依證券交易法第十四條之四及公司法第二一九條規定繕具報告書，敬請 鑒核。

此致

綠意開發股份有限公司民國一一〇年股東常會

審計委員會召集人：方 鳴 濤



中 華 民 國 1 1 0 年 5 月 5 日

四、最近年度財務報告：
請詳 55~95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 96~131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

本公司民國一〇九年度(自一〇九年一月一日至一〇九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：民國一一〇年二月二十四日

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)民國一〇九年及一〇八年十二月三十一日之合併資產負債表，暨民國一〇九年及一〇八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一〇九年及一〇八年十二月三十一日之合併財務狀況，暨民國一〇九年及一〇八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，對合併公司民國一〇九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一〇九年度及一〇八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(含審計委員會或監察人)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一〇九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
民國一一〇年二月二十四日

綠意開發股份有限公司及子公司

合併資產負債表

民國一〇九年及一〇八年十二月三十一日

單位：新台幣千元

	109.12.31		108.12.31			109.12.31		108.12.31	
	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))	\$ 447,003	13	164,461	5	2100 短期借款(附註六(八)、七及八)	\$ 140,000	4	360,300	12
1170 應收帳款(附註六(二))	38,875	1	203,004	6	一營業週期內到期長期借款(附註六(八)、七及八)	722,000	20	192,000	6
1320 存貨(附註六(三)、七、八及九)	2,659,230	74	2,376,656	77	應付票據	30,530	1	32,330	1
1476 其他金融資產－流動(附註六(三)及八)	130,876	4	92,434	3	應付票據－關係人(附註七)	738	-	-	-
1479 其他流動資產	39,783	1	20,378	1	應付帳款	74,786	2	74,770	3
1480 取得合約之增額成本－流動(附註六(七)及七)	40,531	1	20,894	1	其他應付款(附註六(十五))	36,307	1	35,811	1
流動資產合計	<u>3,356,298</u>	<u>94</u>	<u>2,877,827</u>	<u>93</u>	其他應付款－關係人(附註七)	2,672	-	2,682	-
非流動資產：					本期所得稅負債	51,194	1	6,025	-
1600 不動產、廠房及設備(附註六(五)及八)	48,272	1	49,595	2	合約負債－流動(附註六(三)及(十四))	121,333	4	67,742	2
1760 投資性不動產淨額(附註六(六)、八及九)	53,565	2	53,713	2	負債準備(附註六(九))	2,932	-	7,700	-
1840 遞延所得稅資產(附註六(十一))	736	-	2,303	-	其他流動負債	4,553	-	6,115	-
1920 存出保證金(附註六(三)及七)	103,946	3	103,259	3	流動負債合計	<u>1,187,045</u>	<u>33</u>	<u>785,475</u>	<u>25</u>
1980 其他金融資產－非流動(附註八及九)	13,575	-	-	-	負債總計	<u>1,187,045</u>	<u>33</u>	<u>785,475</u>	<u>25</u>
1995 其他非流動資產	4,700	-	4,700	-	歸屬母公司業主之權益(附註六(四)及(十二))：				
非流動資產合計	<u>224,794</u>	<u>6</u>	<u>213,570</u>	<u>7</u>	普通股股本	1,000,000	28	1,000,000	33
					資本公積	189,208	5	189,208	6
資產總計	<u>\$ 3,581,092</u>	<u>100</u>	<u>\$ 3,091,397</u>	<u>100</u>	保留盈餘	788,403	22	742,994	24
					歸屬於母公司業主之權益總計	<u>1,977,611</u>	<u>55</u>	<u>1,932,202</u>	<u>63</u>
					非控制權益	416,436	12	373,720	12
					權益總計	<u>2,394,047</u>	<u>67</u>	<u>2,305,922</u>	<u>75</u>
					負債及權益總計	<u>\$ 3,581,092</u>	<u>100</u>	<u>\$ 3,091,397</u>	<u>100</u>

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

民國一〇九年及一〇八年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

		109年度		108年度	
		金額	%	金額	%
4000	營業收入(附註六(十四))	\$ 1,080,295	100	331,820	100
5000	營業成本(附註六(九)、七及十二)	741,631	69	217,383	66
5900	營業毛利	338,664	31	114,437	34
6000	營業費用(附註六(五)、(七)、(十)、(十五)、(十七)及十二)：				
6100	推銷費用	33,777	3	18,791	6
6200	管理費用	63,009	6	50,561	15
6450	預期信用減損利益	-	-	(6,000)	(2)
	營業費用合計	96,786	9	63,352	19
6900	營業淨利	241,878	22	51,085	15
7000	營業外收入及支出(附註六(三)、(六)、(十六)、(十七)及十二)：				
7100	利息收入	880	-	3,306	1
7010	其他收入	2,349	-	95	-
7020	其他利益及損失	(321)	-	(713)	-
7050	財務成本	(308)	-	(81)	-
	營業外收入及支出合計	2,600	-	2,607	1
7900	稅前淨利	244,478	22	53,692	16
7951	減：所得稅費用(附註六(十一))	56,353	5	12,098	3
	本期淨利	188,125	17	41,594	13
8300	本期其他綜合損益(稅後淨額)	-	-	-	-
8500	本期綜合損益總額	\$ 188,125	17	41,594	13
	本期淨利歸屬於：				
8610	母公司業主	\$ 145,409	13	41,379	13
8620	非控制權益	42,716	4	215	-
		\$ 188,125	17	41,594	13
	綜合損益總額歸屬於：				
8710	母公司業主	\$ 145,409	13	41,379	13
8720	非控制權益	42,716	4	215	-
		\$ 188,125	17	41,594	13
	每股盈餘(單位：新台幣元)(附註六(十三))：				
9750	基本每股盈餘	\$ 1.45		0.41	
9850	稀釋每股盈餘	\$ 1.45		0.41	

(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

民國一〇九年及一〇八年度一月一日起至十二月三十一日

單位：新台幣千元

歸屬於母公司業主之權益							
普通股 股本	資本公積	保留盈餘			歸屬於母 公司業主 權益總計	非控制 權益	權益總計
		法定盈 餘公積	未分配 盈餘	合計			
\$ 1,000,000	189,208	204,837	696,778	901,615	2,090,823	373,505	2,464,328
-	-	36,420	(36,420)	-	-	-	-
-	-	-	(200,000)	(200,000)	(200,000)	-	(200,000)
-	-	-	41,379	41,379	41,379	215	41,594
1,000,000	189,208	241,257	501,737	742,994	1,932,202	373,720	2,305,922
-	-	4,138	(4,138)	-	-	-	-
-	-	-	(100,000)	(100,000)	(100,000)	-	(100,000)
-	-	-	145,409	145,409	145,409	42,716	188,125
\$ 1,000,000	189,208	245,395	543,008	788,403	1,977,611	416,436	2,394,047

民國一〇八年一月一日餘額

盈餘指撥及分配：

提列法定盈餘公積

普通股現金股利

本期綜合損益總額(即本期稅後淨利)

民國一〇八年十二月三十一日餘額

盈餘指撥及分配：

提列法定盈餘公積

普通股現金股利

本期綜合損益總額(即本期稅後淨利)

民國一〇九年十二月三十一日餘額

董事長：許燈城



(請詳閱後附合併財務報告附註)

經理人：許燈城



會計主管：林秀娟



綠意開發股份有限公司及子公司

合併現金流量表

民國一〇九年及一〇八年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

	109年度	108年度
營業活動之現金流量：		
本期稅前淨利	\$ 244,478	53,692
調整項目：		
收益費損項目：		
折舊費用	1,758	1,909
利息費用	308	81
利息收入	(880)	(3,306)
收益費損項目合計	1,186	(1,316)
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：		
應收帳款減少(增加)	164,129	(198,494)
存貨增加	(270,248)	(319,976)
其他流動資產增加	(19,732)	(7,147)
其他金融資產一流動增加	(38,336)	(80,574)
存出保證金增加	(687)	(16,556)
取得合約之增額成本一流動增加	(19,637)	(20,894)
與營業活動相關之資產之淨變動合計	(184,511)	(643,641)
與營業活動相關之負債之淨變動：		
合約負債增加	53,591	67,668
應付票據(減少)增加	(1,800)	8,582
應付票據一關係人增加	738	-
應付帳款增加	16	3,836
應付帳款一關係人減少	-	(3,674)
其他應付款增加(減少)	606	(99)
其他應付款一關係人減少	(10)	(795)
負債準備(減少)增加	(4,768)	2,137
其他流動負債(減少)增加	(1,562)	4,808
與營業活動相關之負債之淨變動合計	46,811	82,463
與營業活動相關之資產及負債之淨變動合計	(137,700)	(561,178)
調整項目合計	(136,514)	(562,494)
營運產生之現金流入(流出)	107,964	(508,802)
收取之利息	774	3,330
支付之利息	(12,744)	(3,312)
支付之所得稅	(9,290)	(16,358)
營業活動之淨現金流入(流出)	86,704	(525,142)
投資活動之現金流量：		
取得不動產、廠房及設備	(287)	(145)
其他金融資產—非流動增加	(13,575)	-
其他非流動資產增加	-	(2,350)
投資活動之淨現金流出	(13,862)	(2,495)
籌資活動之現金流量：		
短期借款增加	587,800	839,200
短期借款減少	(808,100)	(496,900)
舉借長期借款	600,000	192,000
償還長期借款	(70,000)	(10,000)
發放現金股利	(100,000)	(200,000)
籌資活動之淨現金流入	209,700	324,300
本期現金及約當現金增加(減少)數	282,542	(203,337)
期初現金及約當現金餘額	164,461	367,798
期末現金及約當現金餘額	\$ 447,003	164,461

(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
民國一〇九年度及一〇八年度
(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一一〇年二月二十四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

合併公司自民國一〇九年一月一日起開始適用下列新修正之國際財務報導準則，且對合併財務報告未造成重大影響。

- 國際財務報導準則第三號之修正「業務之定義」
- 國際財務報導準則第九號、國際會計準則第三十九號及國際財務報導準則第七號之修正「利率指標變革」
- 國際會計準則第一號及國際會計準則第八號之修正「重大之定義」
- 國際財務報導準則第十六號之修正「新型冠狀病毒肺炎相關租金減讓」

(二)尚未採用金管會認可之國際財務報導準則之影響

合併公司評估適用下列自民國一一〇年一月一日起生效之新修正之國際財務報導準則，將不致對合併財務報告造成重大影響。

- 國際財務報導準則第四號之修正「暫時豁免適用國際財務報導準則第九號之延長」
- 國際財務報導準則第九號、國際會計準則第三十九號、國際財務報導準則第七號、國際財務報導準則第四號及國際財務報導準則第十六號之修正「利率指標變革—第二階段」

(三)金管會尚未認可之新發布及修訂準則及解釋

國際會計準則理事會已發布及修正但尚未經金管會認可之準則及解釋如下，合併公司預期將不致對合併財務報告造成重大影響。

- 國際財務報導準則第十號及國際會計準則第二十八號之修正「投資者與其關聯企業或合資間之資產出售或投入」
- 國際會計準則第1號之修正「將負債分類為流動或非流動」
- 國際會計準則第十六號之修正「不動產、廠房及設備—達到預定使用狀態前之價款」

綠意開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

- 國際會計準則第37號之修正「虧損性合約－履行合約之成本」
- 國際財務報導準則2018-2020週期之年度改善
- 國際財務報導準則第3號之修正「對觀念架構之引述」

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。

自取得子公司控制力之日起，開始將其財務報告納入合併財務報告，直至不再具有控制力之日為止。歸屬於子公司非控制權益之損益應歸屬於非控制權益，即使非控制權益因而成為虧損餘額亦然。

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。

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。

綠意開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

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	
			109.12.31	108.12.31
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。

(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。

綠意開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

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。

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。

綠意開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

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。

(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。

綠意開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(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

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。

綠意開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(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(十一)。

(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係對子公司是否具有實質控制之判斷，相關資訊如下：

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係存貨續後衡量，相關資訊如下：

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)。

綠意開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

六、重要會計項目之說明

(一)現金及約當現金

	109.12.31	108.12.31
現金	\$ 290	290
銀行存款	55,613	31,871
定期存款	391,100	132,300
現金流量表之現金及約當現金	<u>\$ 447,003</u>	<u>164,461</u>

(二)應收帳款

	109.12.31	108.12.31
應收帳款	<u>\$ 38,875</u>	<u>203,004</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：

	109.12.31		
	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>\$ 38,875</u>	-	<u>-</u>
	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>

民國一〇九年度及一〇八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：

	109.12.31	108.12.31
待售房地	\$ 26,430	275,431
在建工程	1,279,044	801,705
營建土地	1,297,211	1,052,941
預付營建土地款	56,545	246,579
	<u>\$ 2,659,230</u>	<u>2,376,656</u>

民國一〇九年度及一〇八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。民國一〇九年及一〇八年十二月三十一日備抵存貨跌價損失餘額均為0元。

綠意開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

2.待售房地

		109.12.31			
		待售土地	待售房屋	合 計	預收房地款
綠意仙跡	\$	12,430	7,686	20,116	-
其他		1,665	4,649	6,314	-
	\$	<u>14,095</u>	<u>12,335</u>	<u>26,430</u>	<u>-</u>
		108.12.31			
		待售土地	待售房屋	合 計	預收房地款
綠意皇邑	\$	164,758	103,663	268,421	-
其他		1,849	5,161	7,010	-
	\$	<u>166,607</u>	<u>108,824</u>	<u>275,431</u>	<u>-</u>

3.在建工程

		109.12.31			
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	110	\$ 51,650	163,276	214,926	32,112
綠意錢龍廠辦專區	110	279,007	514,913	793,920	31,659
綠意東居A	110	86,257	111,988	198,245	57,475
其他	-	2,415	69,538	71,953	-
		<u>\$ 419,329</u>	<u>859,715</u>	<u>1,279,044</u>	<u>121,246</u>
		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	109	\$ 51,650	111,878	163,528	28,697
綠意錢龍廠辦專區	109	279,007	186,629	465,636	9,928
綠意東居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>

4.營建土地

	109.12.31	108.12.31
北市木柵段	\$ 310,896	275,937
龜山西嶺段	-	464,789
泰山泰林段	260,508	257,523
中壢中工段	460,497	-
土城員仁段	226,869	-
其 他	38,441	54,692
	<u>\$ 1,297,211</u>	<u>1,052,941</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

	109.12.31	108.12.31
南港玉成段	\$ 52,600	52,600
土城員仁段	-	92,969
中壢中工段	-	90,000
北市木柵段	-	11,010
土城大安段	2,415	-
泰山泰林段	1,530	-
	<u>\$ 56,545</u>	<u>246,579</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：

	109.12.31	108.12.31
流動：		
綠意仙跡	\$ -	9,631
非流動：		
土城員仁段	\$ 65,466	64,780
汐止新峰段	15,301	15,301
土城大安段	16,906	16,906
其他	6,127	6,127
	<u>\$ 103,800</u>	<u>103,114</u>

7.利息資本化情形如下：

	109年度	108年度
資本化金額	\$ 12,326	3,668
資本化之平均利率	1.29%~1.62%	1.49%~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：

	109.12.31	108.12.31
買賣價金	<u>\$ 129,179</u>	<u>81,129</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	
		109.12.31	108.12.31
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：

	109.12.31	108.12.31
流動資產	\$ 673,805	590,592
非流動資產	5,549	5,685
流動負債	(24,954)	(9,002)
淨資產	<u>\$ 654,400</u>	<u>587,275</u>
非控制權益期末帳面金額	<u>\$ 416,436</u>	<u>373,720</u>
	109年度	108年度
營業收入	<u>\$ 283,728</u>	<u>-</u>
本期淨利	<u>\$ 67,125</u>	<u>338</u>
歸屬於非控制權益之本期淨利	<u>\$ 42,716</u>	<u>215</u>
歸屬於非控制權益之綜合損益總額	<u>\$ 42,716</u>	<u>215</u>
營業活動現金流量	\$ 265,040	(13,696)
投資活動現金流量	-	(2,350)
籌資活動現金流量	(100)	100
現金及約當現金增加(減少)數	<u>\$ 264,940</u>	<u>(15,946)</u>

綠意開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(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109年1月1日餘額	\$ 26,157	32,610	5,590	2,163	66,520
增 添	-	-	-	287	287
民國109年12月31日餘額	<u>\$ 26,157</u>	<u>32,610</u>	<u>5,590</u>	<u>2,450</u>	<u>66,807</u>
民國108年1月1日餘額	\$ 26,157	32,610	5,590	2,018	66,375
增 添	-	-	-	145	145
民國108年12月31日餘額	<u>\$ 26,157</u>	<u>32,610</u>	<u>5,590</u>	<u>2,163</u>	<u>66,520</u>
累計折舊：					
民國109年1月1日餘額	\$ -	14,215	1,553	1,157	16,925
折 舊	-	472	931	207	1,610
民國109年12月31日餘額	<u>\$ -</u>	<u>14,687</u>	<u>2,484</u>	<u>1,364</u>	<u>18,535</u>
民國108年1月1日餘額	\$ -	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>
帳面價值：					
民國109年12月31日	<u>\$ 26,157</u>	<u>17,923</u>	<u>3,106</u>	<u>1,086</u>	<u>48,272</u>
民國108年1月1日	<u>\$ 26,157</u>	<u>19,059</u>	<u>4,969</u>	<u>1,026</u>	<u>51,211</u>
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>

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109年1月1日期初餘額	\$ 50,918	4,294	55,212
民國109年12月31日餘額	<u>\$ 50,918</u>	<u>4,294</u>	<u>55,212</u>
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>
累計折舊：			
民國109年1月1日期初餘額	\$ -	1,499	1,499
折 舊	-	148	148
民國109年12月31日餘額	<u>\$ -</u>	<u>1,647</u>	<u>1,647</u>

綠意開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

	自有資產		總 計
	土地	房屋及 建 築	
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>
帳面金額：			
民國109年12月31日	<u>\$ 50,918</u>	<u>2,647</u>	<u>53,565</u>
民國108年1月1日	<u>\$ 50,918</u>	<u>2,943</u>	<u>53,861</u>
民國108年12月31日	<u>\$ 50,918</u>	<u>2,795</u>	<u>53,713</u>
公允價值：			
民國109年12月31日			<u>\$ 64,306</u>
民國108年1月1日			<u>\$ 62,705</u>
民國108年12月31日			<u>\$ 66,805</u>

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

	109.12.31	108.12.31
取得合約之增額成本—流動	<u>\$ 40,531</u>	<u>20,894</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，民國一〇九年度及一〇八年度認列之費用分別為7,875千元及6,052千元。

(八)長短期借款

	109.12.31	
	利率區間	到期年度
信用短期借款	1.20%~1.61%	110
擔保短期借款	1.25%	110
短期借款小計		140,000
擔保長期借款(流動)	1.18%~1.66%	110~114
合 計		<u>\$ 862,000</u>
未使用額度		<u>\$ 916,400</u>

綠意開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

	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			\$ 552,300
未使用額度			\$ 539,700

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109年1月1日期初餘額	\$ 7,700
當期使用之負債準備	(1,318)
當期迴轉之負債準備	(3,450)
民國109年12月31日餘額	\$ 2,932
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	\$ 7,700

民國一〇九年度及一〇八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。

合併公司民國一〇九年度及一〇八年度確定提撥退休金辦法下之退休金費用分別為1,627千元及1,614千元，已提撥至勞工保險局。

綠意開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(十一)所得稅

1.所得稅費用

合併公司民國一〇九年度及一〇八年度之所得稅費用明細如下：

	109年度	108年度
當期所得稅費用		
當期產生	\$ 53,870	12,299
調整前期之當期所得稅	916	964
	<u>54,786</u>	<u>13,263</u>
遞延所得稅費用(利益)		
暫時性差異之發生及迴轉	1,567	(1,165)
所得稅費用	<u>\$ 56,353</u>	<u>12,098</u>

合併公司民國一〇九年度及一〇八年度無直接認列於權益及其他綜合損益下之所得稅。

合併公司民國一〇九年度及一〇八年度之所得稅費用與稅前淨利之關係調節如下：

	109年度	108年度
稅前淨利	<u>\$ 244,478</u>	<u>53,692</u>
依合併公司所在地國內稅率計算之所得稅	\$ 48,897	10,739
依稅法規定調整數	5,024	1,697
免稅所得/虧損	909	(8,809)
土地增值稅	592	1,055
未認列之課稅損失	-	(1,544)
調整前期之當期所得稅	916	964
未分配盈餘加徵	15	7,996
合 計	<u>\$ 56,353</u>	<u>12,098</u>

2.遞延所得稅資產及負債

(1)已認列之遞延所得稅資產

民國一〇九年度及一〇八年度遞延所得稅資產之變動如下：

	負債準備	其他	合計
民國109年1月1日	\$ 1,540	763	2,303
借記損益表	(954)	(613)	(1,567)
民國109年12月31日	<u>\$ 586</u>	<u>150</u>	<u>736</u>
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>107</u>	<u>2,303</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)未認列遞延所得稅資產

合併公司民國一〇九年及一〇八年十二月三十一日無重大未認列遞延所得稅資產之情事。

(3)未認列遞延所得稅負債

合併公司民國一〇九年及一〇八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一〇七年度。

(十二)資本及其他權益

1.普通股股本

民國一〇九年及一〇八年十二月三十一日，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。

2.資本公積

本公司資本公積餘額如下：

	109.12.31	108.12.31
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及子公司合併財務報告附註(續)

(2)盈餘分配

本公司分別於民國一〇九年六月十八日及民國一〇八年六月二十一日經股東常會決議民國一〇八年度及一〇七年度盈餘分配案，有關分派予業主之股利之金額如下：

	108年度		107年度	
	配股率(元)	金 額	配股率(元)	金 額
分派予普通股業主之股利：				
現 金	\$ 1.00	<u>\$ 100,000</u>	2.00	<u>200,000</u>

(十三)每股盈餘

1.基本每股盈餘

	109年度	108年度
歸屬於本公司普通股權益持有人之淨利	<u>\$ 145,409</u>	<u>41,379</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>\$ 1.45</u>	<u>0.41</u>

2.稀釋每股盈餘

	109年度	108年度
歸屬於本公司普通股權益持有人之淨利(稀釋)	<u>\$ 145,409</u>	<u>41,379</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)	92	49
普通股加權平均流通在外股數(稀釋)(千股)	<u>100,092</u>	<u>100,049</u>
稀釋每股盈餘(元)	<u>\$ 1.45</u>	<u>0.41</u>

(十四)客戶合約之收入

1.收入之細分

	109年度	108年度
主要地區市場：		
臺 灣	<u>\$ 1,080,295</u>	<u>331,820</u>
主要產品/服務線：		
房地銷售	\$ 1,079,225	330,780
租賃收入	1,070	1,040
合 計	<u>\$ 1,080,295</u>	<u>331,820</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.合約餘額

	109.12.31	108.12.31	108.1.1
合約負債—銷售房地款	\$ 121,246	67,668	-
合約負債—預收租金	87	74	74
合 計	<u>\$ 121,333</u>	<u>67,742</u>	<u>74</u>

應收帳款及其減損之揭露請詳附註六(二)。

民國一〇九年及一〇八年一月一日合約負債期初餘額於民國一〇九年度及一〇八年度認列為收入之金額均為74千元。

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，爰民國一〇九年度及一〇八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。

本公司民國一〇九年度及一〇八年度員工酬勞估列金額分別為1,858千元及502千元，董監酬勞估列金額分別為1,858千元及502千元，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，並列報為民國一〇九年度及一〇八年度之營業費用，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一〇九年度及一〇八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.利息收入

合併公司民國一〇九年及一〇八年度之其他收入明細如下：

	109年度	108年度
銀行存款利息	\$ 880	906
資產利息收入	-	2,400
	<u>\$ 880</u>	<u>3,306</u>

2.其他收入

合併公司民國一〇九年及一〇八年度之其他收入明細如下：

	109年度	108年度
其 他	<u>\$ 2,349</u>	<u>95</u>

綠意開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

3.其他利益及損失

合併公司民國一〇九年及一〇八年度之其他利益及損失明細如下：

	109年度	108年度
其 他	\$ <u>(321)</u>	<u>(713)</u>

4.財務成本

合併公司民國一〇九年及一〇八年度之財務成本明細如下：

	109年度	108年度
利息費用－銀行借款	\$ <u>(308)</u>	<u>(81)</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、相關明細表及民國一〇九年度及一〇八年度減損提列情形請詳附註六(二)。另，民國一〇八年度收回原已全數提列損失之按攤銷後成本之金融資產，因而認列減損回升利益6,000千元及其利息收入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。合併公司民國一〇九年及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
109年12月31日					
非衍生金融負債					
短期借款	\$ 140,887	140,887	-	-	-
一營業週期內到期長期借款	746,185	290,845	5,444	449,896	-
應付票據及帳款(含關係人)	106,054	106,054	-	-	-
其他應付款(含關係人)	38,979	38,979	-	-	-
	<u>\$ 1,032,105</u>	<u>576,765</u>	<u>5,444</u>	<u>449,896</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)

108年12月31日	合 約 現金流量	1年以內	1-2年	2-5年	超過5年
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)	38,493	38,493	-	-	-
	<u>\$ 707,640</u>	<u>512,956</u>	<u>194,684</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。

若利率增加或減少1%，在所有其他變數維持不變之情況下，合併公司民國一〇九年度及一〇八年度之稅前淨利將分別減少或增加8,620千元及5,523千元，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。

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)。

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：

	109.12.31	108.12.31
負債總額	\$ 1,187,045	785,475
減：現金及約當現金	(447,003)	(164,461)
淨負債	\$ 740,042	621,014
資本總額	\$ 2,394,047	2,305,922
負債資本比率	30.91 %	26.93 %

截至民國一〇九年十二月三十一日止，合併公司資本管理之方式並未改變。

綠意開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(二十)非現金交易之投資及籌資活動

合併公司民國一〇九年度及一〇八年度來自籌資活動之負債之調節如下表：

	<u>109.1.1</u>	<u>現金流量</u>	<u>非現金之 變動</u>	<u>109.12.31</u>
短期借款	\$ 360,300	(220,300)	-	140,000
一營業週期內到期長期借款	192,000	530,000	-	722,000
	<u>\$ 552,300</u>	<u>309,700</u>	<u>-</u>	<u>862,000</u>
	<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	10,000	182,000	-	192,000
	<u>\$ 28,000</u>	<u>524,300</u>	<u>-</u>	<u>552,300</u>

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：

<u>關係人名稱</u>	<u>與合併公司之關係</u>
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	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)	本公司之法人董事
森城建設股份有限公司 (森城建設公司)	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)	合併公司之其他關係人
沈國皓建築師事務所	負責人為本公司法人董事之法人代表

(二)與關係人間之重大交易事項

1.工程費用

合併公司民國一〇九年度及一〇八年度委託沈國皓建築師事務所進行建築設計價款分別為13,207千元及25,100千元，相關款項已付訖。

2.銷售佣金

合併公司民國一〇九年度及一〇八年度委託德華行銷公司代銷產生之佣金(列入取得合約之增額成本—流動)分別為5,313千元及0元，民國一〇九年及一〇八年十二月三十一之應付票據分別為738千元及0元。

3.租金費用

合併公司民國一〇九年度及一〇八年度向許志瑋先生租賃辦公室之租金費用均為600元，相關款項已付訖；民國一〇九年及一〇八年十二月三十一日辦公室之存出保證金均為100千元。

綠意開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

4.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：

	109.12.31	108.12.31
其他應付款	\$ <u>2,672</u>	<u>2,682</u>

5.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明細如下：

	109.12.31	108.12.31
存出保證金	\$ <u>9,300</u>	<u>8,614</u>

6.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

	109年度	108年度
短期員工福利	\$ <u>11,995</u>	<u>9,903</u>

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	109.12.31	108.12.31
存貨	短期借款額度擔保	\$ 463,574	928,363
存貨	一營業週期內到期長期借款額度擔保	739,504	279,007
不動產、廠房及設備	短期借款額度擔保	44,081	44,552
投資性不動產	短期借款額度擔保/法院假扣押擔保金	40,884	41,032
其他金融資產－流動	預售屋買賣價金返還保證	129,179	81,129
其他金融資產－非流動	法院假扣押擔保金	13,575	-
		\$ <u>1,430,797</u>	<u>1,374,083</u>

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：

	109.12.31	108.12.31
	\$ <u>1,478,000</u>	<u>726,000</u>

(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：

	109.12.31	108.12.31
購買合約總價	\$ <u>218,770</u>	<u>854,573</u>
已支付價款	\$ <u>54,130</u>	<u>246,579</u>

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：

	109.12.31	108.12.31
已簽約之合約總價(含營業稅)	\$ 1,105,748	678,041
已收取之價款(不含營業稅)	\$ 121,246	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：

	109.12.31	108.12.31
合約總價	\$ 852,381	1,038,525
依約尚未支付款項	\$ 345,524	598,061

(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	土城員仁段	\$ 65,466
自地自建、合建分屋	北市南海段	762
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
		\$ 103,800

自地自建	綠意錢龍廠辦專區
自地自建	綠意東居A
自地自建	綠意東居B
共同投資興建	泰山泰林段
共同投資興建	中壢中工段

(六)合併公司民國一〇九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)

(七)或有負債：

合併公司開發錢龍廠辦專區之建案，將水電工程委由利冠水電企業有限公司(以下簡稱利冠公司)施作，利冠公司復將電器部分工程交由順豐工程行(以下簡稱順豐工程)施作。惟順豐工程某一合夥人於工程施工時不慎發生職業災害，請求耀仁營造賠償未獲同意後向臺灣桃園地方法院提出假扣押耀仁營造銀行存款13,575千元(帳列其他金融資產－非流動)及土地1,117千元(帳列投資性不動產)獲准。耀仁營造評估該案業已投保營造工程第三人意外責任險，且縱有不足，亦可向利冠公司及順豐工程求償，故無須估列額外損失。該案已於民國一一〇年一月於法院陳述事實，尚待法院審理中。

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	109年度			108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	7,009	40,492	47,501	7,769	32,086	39,855
勞健保費用	-	3,055	3,055	-	3,023	3,023
退休金費用	-	1,627	1,627	-	1,614	1,614
其他員工福利費用	307	1,511	1,818	330	1,206	1,536
折舊費用	-	1,610	1,610	-	1,761	1,761
折耗費用	-	-	-	-	-	-
攤銷費用	-	-	-	-	-	-

註：民國一〇九年度及一〇八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

民國一〇九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。

綠意開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

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	1,977,611	50,000	-	-	-	- %	39,555,222	Y	N	N
1	東聯開發股份有限公司	本公司	6	654,400	60,000	-	-	-	- %	1,308,800	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	台北市南港區玉成段二小段310、311、312地號	102.12.25	213,670	截至109.12.31止已支付52,600	鄭永裕	無	-	-	-	-	估價報告及議價	規劃興建中	註
本公司	桃園市中壢區中工段317地號	108.10.16	454,965	已付清	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	-

註：本公司另與廣運公司簽訂合資開發合約共同投資興建，開發所需資金由本公司出資80%及廣運公司出資20%。

綠意開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

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：

處分不動產 之公司	財產名稱	事實 發生日	原取得 日期	帳面 價值	交易 金額	價款收 取情形	處分 損益	交易 對象	關 係	處分 目的	價格決 定之參 考依據	其他 約定 事項
本公司	桃園市龜山區西嶺段 527號等土地	109.5.28及 109.7.9	106.2.8	284,626	425,592	已全數收取	140,966	勇發塑膠股 份有限公司、嘉元金 屬企業有限 公司、靖昌 工業股份有 限公司及銘 利鋁業股份 有限公司	無	活化資產	議價	-
東聯開發股份 有限公司	桃園市龜山區西嶺段 527號等土地	109.5.28及 109.7.9	106.2.8	189,750	283,728	已全數收取	93,978	勇發塑膠股 份有限公司、嘉元金 屬企業有限 公司、靖昌 工業股份有 限公司及銘 利鋁業股份 有限公司	無	活化資產	議價	-

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	512,956	46.79 %	45天	與一般客戶 無顯著不同	與一般客戶 無顯著不同	(44,877)	(59.40) %	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 之 關 係	交易往來情形			
				科 目	金 額	交易條件	佔合併總營業收入 或總資產之比率
1	耀仁營造股份有限公司	本公司	2	營業收入	473,226	依工程進度收款	43.81 %
1	〃	〃	2	應收票據	44,877	〃	1.25 %

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 %	24,248	5,000	100.00 %	11,798	(13,038)	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 %	237,964	16,560	36.36 %	67,125	24,409	註2

註1：係按權益法認列之投資利益11,798千元及加(減)計期初逆流交易產生之未實現利益餘額33,547千元及期末逆流交易產生之未實現利益餘額(58,383)千元。

註2：已於合併財務報告沖銷。

(三)大陸投資資訊：無。

(四)主要股東資訊：

主要股東名稱	股份 持有股數	持股比例
日埜不動產投資顧問股份有限公司	21,578,809	21.57 %
海寧投資股份有限公司	12,579,518	12.57 %
大觀投資顧問股份有限公司	10,944,679	10.94 %

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。

綠意開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

	109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	\$ 796,567	283,728	-	-	1,080,295
部門間收入	583	-	473,226	(473,809)	-
利息收入	52	824	4	-	880
收入總計	<u>\$ 797,202</u>	<u>284,552</u>	<u>473,230</u>	<u>(473,809)</u>	<u>1,081,175</u>
利息費用	<u>\$ 281</u>	<u>4</u>	<u>23</u>	<u>-</u>	<u>308</u>
折舊與攤銷	<u>\$ 1,498</u>	<u>136</u>	<u>183</u>	<u>(59)</u>	<u>1,758</u>
應報導部門損益	<u>\$ 182,038</u>	<u>83,953</u>	<u>14,693</u>	<u>(36,206)</u>	<u>244,478</u>

	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>148</u>	<u>(58)</u>	<u>1,909</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>

1.民國一〇九年度及一〇八年度應報導部門收入總計應銷除部門間收入分別為473,809千元及366,168千元。

2.民國一〇九年度及一〇八年度應報導部門損益應銷除部門間損益分別為36,206千元及16,672千元。

(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

	109年度
A客戶	\$ 268,447
B客戶	266,213

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一〇九年及一〇八年十二月三十一日之資產負債表，暨民國一〇九年及一〇八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一〇九年及一〇八年十二月三十一日之財務狀況，暨民國一〇九年及一〇八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一〇九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(含審計委員會或監察人)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一〇九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
民國一一〇年二月二十四日

民國一〇九年十二月三十一日

單位：新台幣千元

		109.12.31	108.12.31	109.12.31	108.12.31
		金額	金額	%	%
資產：					
流動資產：					
1100 現金及約當現金(附註六(一))		\$ 18,299	1	13,302	-
1172 應收帳款(附註六(二))		38,875	1	203,004	8
1320 存貨(附註六(三)、七、八及九)		2,393,265	78	1,863,873	70
1476 其他金融資產－流動(附註六(三)及八)		130,072	4	91,818	3
1479 其他流動資產		38,189	1	17,922	1
1480 取得合約之增額成本－流動(附註六(七)及七)		40,531	1	20,894	1
		2,659,231	86	2,210,813	83
流動資產合計					
非流動資產：					
1551 採用權益法之投資(附註六(四))		262,212	9	280,841	11
1600 不動產、廠房及設備(附註六(五)及八)		49,371	2	50,869	2
1760 投資性不動產淨額(附註六(六))		11,564	-	11,564	-
1840 遞延所得稅資產(附註六(十))		-	-	612	-
1920 存出保證金(附註六(三)及七)		103,845	3	103,159	4
		426,992	14	447,045	17
非流動資產合計					
資產總計		<u>\$ 3,086,223</u>	<u>100</u>	<u>2,657,858</u>	<u>100</u>
負債及權益：					
流動負債：					
短期借款(附註六(八)、七及八)		\$ 130,000	4	360,100	14
一營業週期內到期長期借款(附註六(八)、七及八)		722,000	23	192,000	7
應付票據		4,769	-	10	-
應付票據－關係人(附註七)		45,615	2	31,513	1
應付帳款		25,162	1	32,679	1
應付帳款－關係人(附註七)		-	-	10,599	-
其他應付款(附註六(十四))		18,678	1	20,564	1
其他應付款－關係人(附註七)		2,672	-	2,682	-
本期所得稅負債		34,251	1	2,359	-
合約負債－流動(附註六(三)及(十三))		121,333	4	67,742	3
其他流動負債		4,032	-	5,308	-
流動負債合計		<u>1,108,512</u>	<u>36</u>	<u>725,556</u>	<u>27</u>
非流動負債：					
存入保證金(附註七)		100	-	100	-
非流動負債合計		<u>100</u>	<u>-</u>	<u>100</u>	<u>-</u>
負債總計		<u>1,108,612</u>	<u>36</u>	<u>725,656</u>	<u>27</u>
權益(附註六(十一))：					
普通股股本		1,000,000	32	1,000,000	38
資本公積		189,208	6	189,208	7
保留盈餘		788,403	26	742,994	28
		1,977,611	64	1,932,202	73
權益總計		<u>\$ 3,086,223</u>	<u>100</u>	<u>2,657,858</u>	<u>100</u>

(請詳閱後附個體財務報告附註)

經理人：許煜城

會計主管：林秀娟

董事長：許煜城

綠意開發股份有限公司

綜合損益表

民國一〇九年及一〇八年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

		109年度		108年度	
		金額	%	金額	%
4000	營業收入(附註六(十三)及七)	\$ 797,150	100	332,403	100
5000	營業成本(附註七)	561,099	70	248,342	75
5900	營業毛利	236,051	30	84,061	25
6000	營業費用(附註六(五)、(七)、(九)、(十四)、(十六)、七及十二)：				
6100	推銷費用	31,075	4	18,791	6
6200	管理費用	38,819	5	29,791	9
6450	預期信用減損利益	-	-	(6,000)	(2)
	營業費用合計	69,894	9	42,582	13
6900	營業淨利	166,157	21	41,479	12
7000	營業外收入及支出(附註六(三)、(十五)、(十六)及七)：				
7100	利息收入	52	-	2,442	-
7010	其他收入	4,773	1	2,773	1
7020	其他利益及損失	(34)	-	(64)	-
7050	財務成本	(281)	-	(42)	-
7375	採用權益法認列之子公司之份額	11,371	1	2,580	1
	營業外收入及支出合計	15,881	2	7,689	2
7900	稅前淨利	182,038	23	49,168	14
7951	減：所得稅費用(附註六(十))	36,629	5	7,789	2
	本期淨利	145,409	18	41,379	12
8300	本期其他綜合損益(稅後淨額)	-	-	-	-
8500	本期綜合損益總額	\$ 145,409	18	\$ 41,379	12
	每股盈餘(單位：新台幣元)(附註六(十二))：				
9750	基本每股盈餘	\$ 1.45		\$ 0.41	
9850	稀釋每股盈餘	\$ 1.45		\$ 0.41	

(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

民國一〇九年及一〇八年一月一日起至十二月三十一日

單位：新台幣千元

	普通股 股本	資本公積	法定盈 餘公積	保留盈餘		權益總計
				未分配 盈餘	合計	
民國一〇八年一月一日期初餘額	\$ 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
盈餘指撥及分配：						
提列法定盈餘公積	-	-	4,138	(4,138)	-	-
普通股現金股利	-	-	-	(100,000)	(100,000)	(100,000)
本期綜合損益總額(即本期稅後淨利)	-	-	-	145,409	145,409	145,409
民國一〇九年十二月三十一日餘額	\$ 1,000,000	189,208	245,395	543,008	788,403	1,977,611

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



民國一〇九年及一〇八年一月一日至十二月三十一日

單位:新台幣千元

	109年度	108年度
營業活動之現金流量：		
本期稅前淨利	\$ 182,038	49,168
調整項目：		
收益費損項目：		
折舊費用	1,498	1,684
利息費用	281	42
利息收入	(52)	(2,442)
採用權益法認列之子公司利益之份額	(11,371)	(2,580)
收益費損項目合計	(9,644)	(3,296)
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：		
應收帳款減少(增加)	164,129	(198,494)
其他應收款－關係人減少	-	1,894
存貨增加	(517,066)	(313,866)
其他流動資產增加	(20,267)	(8,361)
其他金融資產－流動增加	(38,254)	(80,895)
存出保證金增加	(686)	(16,556)
取得合約之增額成本增加	(19,637)	(20,894)
與營業活動相關之資產之淨變動合計	(431,781)	(637,172)
與營業活動相關之負債之淨變動：		
合約負債增加	53,591	67,668
應付票據增加(減少)	4,759	(620)
應付票據－關係人增加	14,102	31,513
應付帳款(減少)增加	(7,517)	3,123
應付帳款－關係人(減少)增加	(10,599)	10,599
其他應付款減少	(1,776)	(1,084)
其他應付款－關係人減少	(10)	(795)
其他流動負債(減少)增加	(1,276)	5,027
與營業活動相關之負債之淨變動合計	51,274	115,431
與營業活動相關之資產及負債之淨變動合計	(380,507)	(521,741)
調整項目合計	(390,151)	(525,037)
營運產生之現金流出	(208,113)	(475,869)
收取之利息	52	2,469
收取之股利	30,000	-
支付之利息	(12,717)	(3,264)
支付之所得稅	(4,125)	(14,251)
營業活動之淨現金流出	(194,903)	(490,915)
投資活動之現金流量：		
取得不動產、廠房及設備	-	(145)
投資活動之淨現金流出	-	(145)
籌資活動之現金流量：		
短期借款增加	577,600	718,900
短期借款減少	(807,700)	(358,800)
舉借長期借款	600,000	192,000
償還長期借款	(70,000)	(10,000)
發放現金股利	(100,000)	(200,000)
籌資活動之淨現金流入	199,900	342,100
本期現金及約當現金增加(減少)數	4,997	(148,960)
期初現金及約當現金餘額	13,302	162,262
期末現金及約當現金餘額	\$ 18,299	13,302

(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
民國一〇九年度及一〇八年度
(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一一〇年二月二十四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

本公司自民國一〇九年一月一日起開始適用下列新修正之國際財務報導準則，且對個體財務報告未造成重大影響。

- 國際財務報導準則第三號之修正「業務之定義」
- 國際財務報導準則第九號、國際會計準則第三十九號及國際財務報導準則第七號之修正「利率指標變革」
- 國際會計準則第一號及國際會計準則第八號之修正「重大之定義」
- 國際財務報導準則第十六號之修正「新型冠狀病毒肺炎相關租金減讓」

(二)尚未採用金管會認可之國際財務報導準則之影響

本公司評估適用下列自民國一一〇年一月一日起生效之新修正之國際財務報導準則，將不致對個體財務報告造成重大影響。

- 國際財務報導準則第四號之修正「暫時豁免適用國際財務報導準則第九號之延長」
- 國際財務報導準則第九號、國際會計準則第三十九號、國際財務報導準則第七號、國際財務報導準則第四號及國際財務報導準則第十六號之修正「利率指標變革—第二階段」

(三)金管會尚未認可之新發布及修訂準則及解釋

國際會計準則理事會已發布及修正但尚未經金管會認可之準則及解釋如下，本公司預期將不致對個體財務報告造成重大影響。

- 國際財務報導準則第十號及國際會計準則第二十八號之修正「投資者與其關聯企業或合資間之資產出售或投入」
- 國際會計準則第1號之修正「將負債分類為流動或非流動」
- 國際會計準則第十六號之修正「不動產、廠房及設備—達到預定使用狀態前之價款」

綠意開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

- 國際會計準則第37號之修正「虧損性合約－履行合約之成本」
- 國際財務報導準則2018-2020週期之年度改善
- 國際財務報導準則第3號之修正「對觀念架構之引述」

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。

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。

綠意開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

(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。

(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。

綠意開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

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。

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。

綠意開發股份有限公司個體財務報告附註(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。

(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。

綠意開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

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：

(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。

綠意開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

(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。

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。

綠意開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

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，在很有可能有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。

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係存貨續後衡量，相關資訊如下：

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

	109.12.31	108.12.31
現金	\$ 140	140
銀行存款	18,159	13,162
現金流量表之現金及約當現金	<u>\$ 18,299</u>	<u>13,302</u>

(二)應收帳款

	109.12.31	108.12.31
應收帳款	<u>\$ 38,875</u>	<u>203,004</u>

綠意開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

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：

		109.12.31	
	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	\$ 38,875	-	-
		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	\$ 203,004	-	-

民國一〇九年度及一〇八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：

	109.12.31	108.12.31
待售房地	\$ 27,595	282,599
在建工程	1,273,953	725,192
營建土地	1,036,702	609,503
預付營建土地款	55,015	246,579
	<u>\$ 2,393,265</u>	<u>1,863,873</u>

民國一〇九年度及一〇八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。民國一〇九年及一〇八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

109.12.31				
	待售土地	待售房屋	合 計	預收房地款
綠意仙跡	\$ 12,430	8,141	20,571	-
其他	1,841	5,183	7,024	-
	<u>\$ 14,271</u>	<u>13,324</u>	<u>27,595</u>	<u>-</u>
108.12.31				
	待售土地	待售房屋	合 計	預收房地款
綠意仙跡	\$ 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>

綠意開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

3. 在建工程

工程名稱	預計完工年度	109.12.31			預收房地款
		在建土地	在建工程	合計	
綠意東居B	110	\$ 51,650	182,250	233,900	32,112
綠意錢龍廠辦專區	110	279,007	482,593	761,600	31,659
綠意東居A	110	86,257	125,067	211,324	57,475
其他	-	2,415	64,714	67,129	-
		<u>\$ 419,329</u>	<u>854,624</u>	<u>1,273,953</u>	<u>121,246</u>

工程名稱	預計完工年度	108.12.31			預收房地款
		在建土地	在建工程	合計	
綠意東居B	109	\$ 51,650	112,062	163,712	28,697
綠意錢龍廠辦專區	109	279,007	129,546	408,553	9,928
綠意東居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>

4. 營建土地

	109.12.31	108.12.31
北市木柵段	\$ 310,896	275,937
龜山西嶺段	-	278,874
中壢中工段	460,497	-
土城員仁段	226,868	-
其他	38,441	54,692
	<u>\$ 1,036,702</u>	<u>609,503</u>

5. 預付營建土地款

	109.12.31	108.12.31
南港玉成段	\$ 52,600	52,600
土城員仁段	-	92,969
中壢中工段	-	90,000
其他	2,415	11,010
	<u>\$ 55,015</u>	<u>246,579</u>

綠意開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

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：

	109.12.31	108.12.31
流動：		
綠意仙跡	\$ -	9,631
非流動：		
土城員仁段	\$ 65,466	64,780
汐止新峰段	15,301	15,301
土城大安段	16,906	16,906
其他	6,127	6,127
	<u>\$ 103,800</u>	<u>103,114</u>

7.利息資本化情形如下：

	109年度	108年度
資本化金額	\$ 12,326	3,668
資本化之平均利率	1.29%~1.62%	1.49%~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：

	109.12.31	108.12.31
買賣價金	<u>\$ 129,179</u>	<u>81,129</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：

	109.12.31	108.12.31
子公司	<u>\$ 262,212</u>	<u>280,841</u>

請參閱民國一〇九年度合併財務報告。

綠意開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

(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109年1月1日期初餘額	\$ 26,157	35,455	5,590	671	67,873
民國109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108年1月1日期初餘額	\$ 26,157	35,455	5,590	526	67,728
增 添	-	-	-	145	145
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>
累計折舊：					
民國109年1月1日期初餘額	\$ -	14,901	1,553	550	17,004
折 舊	-	530	932	36	1,498
民國109年12月31日餘額	<u>\$ -</u>	<u>15,431</u>	<u>2,485</u>	<u>586</u>	<u>18,502</u>
民國108年1月1日期初餘額	\$ -	14,179	621	520	15,320
折 舊	-	722	932	30	1,684
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>
帳面價值：					
民國109年12月31日	<u>\$ 26,157</u>	<u>20,024</u>	<u>3,105</u>	<u>85</u>	<u>49,371</u>
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108年1月1日	<u>\$ 26,157</u>	<u>21,276</u>	<u>4,969</u>	<u>6</u>	<u>52,408</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

民國一〇九年及一〇八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15,736千元及17,515千元，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

	109.12.31	108.12.31
取得合約之增額成本—流動	<u>\$ 40,531</u>	<u>20,894</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，民國一〇九年度及一〇八年度認列之費用分別為7,875千元及6,052千元。

綠意開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

(八)長短期借款

109.12.31			
	利率區間	到期年度	金 額
信用短期借款	1.20%~1.47%	110	\$ 110,000
擔保短期借款	1.25%	110	20,000
短期借款小計			130,000
擔保長期借款(流動)	1.18%~1.66%	110~114	722,000
合 計			\$ 852,000
未使用額度			\$ 564,400

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	105,000
短期借款小計			360,100
擔保長期借款(流動)	1.85%	110	192,000
合 計			\$ 552,100
未使用額度			\$ 379,900

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。

本公司民國一〇九年度及一〇八年度確定提撥退休金辦法下之退休金費用分別為708千元及732千元，已提撥至勞工保險局。

(十)所得稅

1.所得稅費用

本公司民國一〇九年度及一〇八年度之所得稅費用明細如下：

	109年度	108年度
當期所得稅費用		
當期產生	\$ 35,078	7,444
調整前期之當期所得稅	939	957
	36,017	8,401
遞延所得稅費用(利益)	612	(612)
所得稅費用	\$ 36,629	7,789

綠意開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

本公司民國一〇九年度及一〇八年度無直接認列於權益及其他綜合損益下之所得稅。

本公司民國一〇九年度及一〇八年度之所得稅費用與稅前淨利之關係調節如下：

	109年度	108年度
稅前淨利	\$ <u>182,038</u>	<u>49,168</u>
依本公司所在地國內稅率計算之所得稅	\$ 36,408	9,834
依稅法規定調整數	(1,982)	(1,637)
免稅所得/虧損	909	(8,809)
土地增值稅	355	1,055
調整前期之當期所得稅	939	957
未分配盈餘加徵	-	6,389
合 計	\$ <u>36,629</u>	<u>7,789</u>

2. 遞延所得稅資產及負債

(1) 已認列之遞延所得稅資產

民國一〇九年度及一〇八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109年1月1日	\$ 612
借記損益表	(612)
民國109年12月31日	\$ -
民國108年1月1日	\$ -
貸記損益表	612
民國108年12月31日	\$ <u>612</u>

(2) 未認列之遞延所得稅資產

本公司民國一〇九年及一〇八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。

(3) 未認列之遞延所得稅負債

本公司民國一〇九年及一〇八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一〇七年度。

綠意開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

(十一)資本及其他權益

1.普通股股本

民國一〇九年及一〇八年十二月三十一日，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。

2.資本公積

本公司資本公積餘額如下：

	109.12.31	108.12.31
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。

(2)盈餘分配

本公司分別於民國一〇九年六月十八日及民國一〇八年六月二十一日經股東常會決議民國一〇八年度及一〇七年度盈餘分配案，有關分派予業主之股利之金額如下：

	108年度		107年度	
	配股率(元)	金額	配股率(元)	金額
分派予普通股業主之股利：				
現金	\$ 1.00	\$ <u>100,000</u>	2.00	<u>200,000</u>

綠意開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

(十二)每股盈餘

1.基本每股盈餘

	109年度	108年度
歸屬於本公司普通股權益持有人之淨利	\$ <u>145,409</u>	<u>41,379</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>1.45</u>	<u>0.41</u>

2.稀釋每股盈餘

	109年度	108年度
歸屬於本公司普通股權益持有人之淨利(稀釋)	\$ <u>145,409</u>	<u>41,379</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)	92	49
普通股加權平均流通在外股數(稀釋)(千股)	<u>100,092</u>	<u>100,049</u>
稀釋每股盈餘(元)	\$ <u>1.45</u>	<u>0.41</u>

(十三)客戶合約之收入

1.收入之細分

	109年度	108年度
主要地區市場：		
臺灣	\$ <u>797,150</u>	<u>332,403</u>
主要產品/服務線：		
房地銷售	\$ 795,497	330,780
租賃收入	1,653	1,623
合計	\$ <u>797,150</u>	<u>332,403</u>

2.合約餘額

	109.12.31	108.12.31	108.1.1
合約負債—預收房地款	\$ 121,246	67,668	-
合約負債—預收租金	87	74	74
合計	\$ <u>121,333</u>	<u>67,742</u>	<u>74</u>

應收帳款及其減損之揭露請詳附註六(二)。

民國一〇九年及一〇八年一月一日合約負債期初餘額於民國一〇九年度及一〇八年度認列為收入之金額均為74千元。

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，爰民國一〇九年度及一〇八年度並無其他重大變動之情形。

綠意開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

(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。

本公司民國一〇九年度及一〇八年度員工酬勞估列金額分別為1,858千元及502千元，董監酬勞估列金額分別為1,858千元及502千元，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，並列報為民國一〇九年度及一〇八年度之營業費用，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一〇九年度及一〇八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.利息收入

	109年度	108年度
銀行存款利息	\$ 52	42
資產利息收入	-	2,400
	<u>\$ 52</u>	<u>2,442</u>

2.其他收入

	109年度	108年度
管理服務收入	\$ 2,700	2,700
其 他	2,073	73
	<u>\$ 4,773</u>	<u>2,773</u>

3.其他利益及損失

	109年度	108年度
其 他	\$ (34)	(64)

4.財務成本

	109年度	108年度
利息費用－銀行借款	\$ (281)	(42)

綠意開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

(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、相關明細表及民國一〇九年度及一〇八年度減損提列情形請詳附註六(二)。另，民國一〇八年度收回原已全數提列損失之按攤銷後成本之金融資產，因而認列減損回升利益6,000千元及其利息收入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。本公司民國一〇九年及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
109年12月31日					
非衍生金融負債					
短期借款	\$ 130,844	130,844	-	-	-
一營業週期內到期長期借款	746,185	290,845	5,444	449,896	-
應付票據及帳款(含關係人)	75,546	75,546	-	-	-
其他應付款(含關係人)	21,350	21,350	-	-	-
存入保證金－非流動	100	100	-	-	-
	<u>\$ 974,025</u>	<u>518,685</u>	<u>5,444</u>	<u>449,896</u>	<u>-</u>
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)	23,246	23,246	-	-	-
存入保證金－非流動	100	100	-	-	-
	<u>\$ 659,993</u>	<u>465,309</u>	<u>194,684</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

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

綠意開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

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，本公司民國一〇九年度及一〇八年度之稅前淨利將分別減少或增加8,520千元及5,521千元，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。

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。

綠意開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

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：

	<u>109.12.31</u>	<u>108.12.31</u>
負債總額	\$ 1,108,612	725,656
減：現金及約當現金	<u>(18,299)</u>	<u>(13,302)</u>
淨負債	<u>\$ 1,090,313</u>	<u>712,354</u>
資本總額	<u>\$ 1,977,611</u>	<u>1,932,202</u>
負債資本比率	<u>55.13 %</u>	<u>36.87 %</u>

截至民國一〇九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

本公司民國一〇九年度及一〇八年度來自籌資活動之負債之調節如下表：

	<u>109.1.1</u>	<u>現金流量</u>	非現金之 <u>變動</u>	<u>109.12.31</u>
短期借款	\$ 360,100	(230,100)	-	130,000
一營業週期內到期長期借款	<u>192,000</u>	<u>530,000</u>	<u>-</u>	<u>722,000</u>
	<u>\$ 552,100</u>	<u>299,900</u>	<u>-</u>	<u>852,000</u>

綠意開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

	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
	<u>\$ 10,000</u>	<u>542,100</u>	<u>-</u>	<u>552,100</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(日埤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)	本公司之法人董事
德華行銷股份有限公司 (德華行銷公司)	本公司之其他關係人
沈國皓建築師事務所	負責人為本公司法人董事之法人代表

(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：

	109年度			
工程名稱	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B	\$ 184,687	66,487	166,218	18,469
綠意錢龍廠辦專區	631,125	344,478	458,080	173,045
綠意東居A	351,692	101,991	101,991	249,701
	<u>\$ 1,167,504</u>	<u>512,956</u>	<u>726,289</u>	<u>441,215</u>

綠意開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

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	\$ 95,808	44,551	95,808	-
綠意東居B	184,687	88,650	99,731	84,956
綠意仙跡	168,239	99,261	168,239	-
綠意錢龍廠辦專區	631,125	113,602	113,602	517,523
綠意東居A	155,238	-	-	155,238
	<u>\$ 1,235,097</u>	<u>346,064</u>	<u>477,380</u>	<u>757,717</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：

	109.12.31	108.12.31
應付票據	\$ 44,877	31,513
應付帳款	-	10,599
	<u>\$ 44,877</u>	<u>42,112</u>

2.工程費用

本公司民國一〇九年度及一〇八年度委託沈國皓建築師事務所進行建築設計價款分別為13,207千元及25,100千元，相關款項已付訖。

3.銷售佣金

本公司民國一〇九年度及一〇八年度委託德華行銷公司代銷產生之佣金(列入取得合約之增額成本)分別為5,313千元及0元，民國一〇九年及一〇八年十二月三十一日之應付票據分別為738千元及0元。

4.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，均至民國一〇九年十二月。對東聯開發公司民國一〇九年度及一〇八年度之租金收入均為12千元；對耀仁營造公司民國一〇九年度及一〇八年度之租金收入均為571千元，相關款項均已收訖；於民國一〇九年及一〇八年十二月三十一日辦公室租賃之存入保證金均為100千元。

5.管理服務收入

本公司民國一〇九年度及一〇八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。

綠意開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

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：

	109.12.31	108.12.31
其他應付款	\$ <u>2,672</u>	<u>2,682</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明細如下：

	109.12.31	108.12.31
存出保證金	\$ <u>9,300</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：

	109.12.31	108.12.31
東聯開發公司	\$ <u>-</u>	<u>50,000</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：

	109.12.31	108.12.31
東聯開發公司	\$ <u>-</u>	<u>60,000</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

	109年度	108年度
短期員工福利	\$ <u>9,972</u>	<u>7,802</u>

八、質押之資產

本公司提供抵質押擔保之資產帳面價值明細如下：

資產名稱	質押擔保標的	109.12.31	108.12.31
存貨	短期借款額度擔保	\$ 210,957	489,830
存貨	一營業週期內到期長期借款額度擔保	739,504	279,007
不動產、廠房及設備	短期借款額度擔保	46,181	46,711
其他金融資產－流動	預售屋買賣價金返還保證	129,179	81,129
		\$ <u>1,125,821</u>	<u>896,677</u>

綠意開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

九、重大或有負債及未認列之合約承諾

(一)本公司為借款額度而開立之保證票據如下：

	109.12.31	108.12.31
	\$ 821,000	636,000

(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：

	109.12.31	108.12.31
購買合約總價	\$ 213,670	854,573
已支付價款	\$ 52,600	246,579

(三)本公司簽訂之預售房屋合約情形如下：

	109.12.31	108.12.31
已簽約之合約總價(含營業稅)	\$ 1,105,748	678,041
已收取之價款(不含營業稅)	\$ 121,246	68,668

(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)本公司民國一〇九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	土城員仁段	\$ 65,466
自地自建、合建分屋	北市南海段	762
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
		\$ 103,800
自地自建	綠意錢龍廠辦專區	
自地自建	綠意東居A	
自地自建	綠意東居B	
共同投資興建	中壢中工段	

(六)本公司民國一〇九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%
中壢中工段317地號1筆土地	本公司：50% 京河公司：50%

綠意開發股份有限公司個體財務報告附註(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	109年度			108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	-	20,366	20,366	-	16,901	16,901
勞健保費用	-	1,298	1,298	-	1,338	1,338
退休金費用	-	708	708	-	732	732
董事酬金	-	3,378	3,378	-	1,681	1,681
其他員工福利費用	-	907	907	-	689	689
折舊費用	-	1,498	1,498	-	1,684	1,684
折耗費用	-	-	-	-	-	-
攤銷費用	-	-	-	-	-	-

本公司民國一〇九年度及一〇八年度員工人數及員工福利費用額外資訊如下：

	109年度	108年度
員工人數	21	20
未兼任員工之董事人數	4	3
平均員工福利費用	\$ 1,369	1,156
平均員工薪資費用	\$ 1,198	994
平均員工薪資費用調整情形	20.52 %	
監察人酬金	\$ -	-

本公司薪資報酬政策(包括董事、經理人及員工)資訊如下：

- (一)員工之薪資報酬，係依據同仁的專業知識技能、工作職掌、績效表現，並結合公司營運目標、符合法令及參酌業界水準，來決定其總體薪酬。其報酬包含底薪、伙食津貼及各項津貼，另依公司營運績效及員工個人績效表現，適時提供獎勵方案，獎酬同仁。依本公司章程規定，年度如有獲利則提撥員工酬勞，經由董事會議定後發放，並報告股東會。
- (二)經理人之薪資報酬，係依據公司經營策略、獲利狀況、並依其對公司營運參與程度、資歷、績效及考量公司未來風險，參酌業界水準，支給經理人之報酬。依本公司章程規定，年度如有獲利則提撥員工酬勞。前述經理人之薪酬，須經薪酬委員會提出建議後，再提交董事會討論。

綠意開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

(三)董事之薪資報酬，係依其對公司營運參與程度、貢獻度及考量公司未來風險，參酌業界水準支給，包含固定報酬及業務執行費用，另依本公司章程規定，年度如有獲利則提撥董事酬勞。前述董事之薪酬，須經薪酬委員會提出建議後，再提交董事會討論。

十三、附註揭露事項

(一)重大交易事項相關資訊

民國一〇九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	1,977,611	50,000	-	-	-	- %	3,955,222	Y	N	N
1	東聯開發股份有限公司	本公司	6	654,400	60,000	-	-	-	- %	1,308,800	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。

綠意開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

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	台北市南港區玉成段二小段310、311、312地號	102.12.25	213,670	截至109.12.31止已支付52,600	鄭永裕	無	-	-	-	-	估價報告及議價	規劃興建中	註
本公司	桃園市中壢區中工段317地號	108.10.16	454,965	已付清	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	-

註：本公司另與廣運公司簽訂合資開發合約共同投資興建，開發所需資金由本公司出資80%及廣運公司出資20%。

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：

處分不動產之公司	財產名稱	事實發生日	原取得日期	帳面價值	交易金額	價款收取情形	處分損益	交易對象	關係	處分目的	價格決定之參考依據	其他約定事項
本公司	桃園市龜山區西嶺段527號等土地	109.5.28及109.7.9	106.2.8	284,626	425,592	已全數收取	140,966	勇發塑膠股份有限公司、嘉元金屬企業有限公司、靖昌工業股份有限公司及銘利鋁業股份有限公司	無	活化資產	議價	-
東聯開發股份有限公司	桃園市龜山區西嶺段527號等土地	109.5.28及109.7.9	106.2.8	189,750	283,728	已全數收取	93,978	勇發塑膠股份有限公司、嘉元金屬企業有限公司、靖昌工業股份有限公司及銘利鋁業股份有限公司	無	活化資產	議價	-

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	512,956	46.79 %	45天	與一般客戶無顯著不同	與一般客戶無顯著不同	(44,877)	(59.40) %	

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 %	24,248	11,798	(13,038)	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 %	237,964	67,125	24,409	

註：係按權益法認列之投資利益11,798千元及加(減)計期初逆流交易產生之未實現利益餘額33,547千元及期末逆流交易產生之未實現利益餘額(58,383)千元。

綠意開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

(三)大陸投資資訊：無。

(四)主要股東資訊：

主要股東名稱	股份	持有股數	持股比例
日埜不動產投資顧問股份有限公司		21,578,809	21.57 %
海寧投資股份有限公司		12,579,518	12.57 %
大觀投資顧問股份有限公司		10,944,679	10.94 %

十四、部門資訊

請詳民國一〇九年度合併財務報告。

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	109 年	108 年	差異		說明
			金額	%	
流動資產	3,356,298	2,877,827	478,471	16.63	
不動產、廠房及設備	48,272	49,595	(1,323)	(2.67)	
其他資產	176,522	163,975	12,547	7.65	
資產總額	3,581,092	3,091,397	489,695	15.84	
流動負債	1,187,045	785,475	401,570	51.12	註 1
非流動負債	0	0	0	-	
負債總額	1,187,045	785,475	401,570	51.12	
股本	1,000,000	1,000,000	0	-	
資本公積	189,208	189,208	0	-	
保留盈餘	788,403	742,994	45,409	6.11	
非控制權益	416,436	373,720	42,716	11.43	
權益總額	2,394,047	2,305,922	88,125	3.82	
重大變動項目分析如下：					
註 1：主係借款增加 309,700 仟元及預收房地款增加 53,578 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	109 年	108 年	差異		說明
			金額	%	
營業收入	1,080,295	331,820	748,475	225.57	註 1
營業成本	741,631	217,383	524,248	241.16	
營業毛利	338,664	114,437	224,227	195.94	
營業費用	96,786	63,352	33,434	52.77	
營業淨利	241,878	51,085	190,793	373.48	
營業外收入及支出	2,600	2,607	(7)	(0.27)	
稅前淨利	244,478	53,692	190,786	355.33	
所得稅費用	56,353	12,098	44,255	365.80	註 1
本期淨利	188,125	41,594	146,531	352.29	
其他綜合損益	0	0	0	-	
本期綜合損益總額	188,125	41,594	146,531	352.29	

(一)增減比例變動分析說明：

註 1：係營業收入較上期增加 748,475 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 110 年銷售住宅商品「綠意仙跡」1 戶(108.12 完工)、東居 B22 戶(110.02 完工)、東居 A 40 戶(111.03 完工)、錢龍 24 戶(110.06 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畫：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畫：

項目 \ 年度	109 年 12 月 31 日	108 年 12 月 31 日	增(減)比例
現金流量比率	7.30	註 1	—
現金流量允當比率	42.92	11.02	289.47%
現金再投資比率	註 1	註 1	—

註 1：營業活動淨現金流量若為流出數，則不予計算。

註 2：流動性不足之改善計畫：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
18,299	1,138,210	961,326	195,183	—	—
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	本期認列投資損失 13,038 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 24,409 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 109.12.31 背書保證餘額為 0 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：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：許志豪		
	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：許涵如	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	194,232	111,601	82,631	473,226	13,194	11,798	2.36
東聯開發	455,400	679,354	24,954	654,400	283,728	82,862	67,124	1.47

(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

本公司民國一〇九年度(自一〇九年一月一日至一〇九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：民國一一〇年二月二十四日



(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.