

股票代碼：2596



ReaLy

綠意開發股份有限公司

ReaLy Development & Construction Corp.

112 年度年報



刊印日期：中華民國一一三年五月二十二日

查詢年報網址：<http://mops.twse.com.tw>

公司網址：<http://www.realycorp.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：陳雅琳、唐嘉鍵 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	9
四、公司治理運作情形	11
五、會計師公費資訊	25
六、更換會計師資訊	26
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	26
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	26
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	27
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	27
肆、募資情形	
一、資本及股份	28
二、公司債辦理情形	31
三、特別股辦理情形	31
四、海外存託憑證辦理情形	31
五、員工認股權憑證辦理情形	31
六、限制員工權利新股辦理情形	31
七、併購或受讓他公司股份發行新股辦理情形	31
八、資金運用計劃執行情形	31
伍、營運概況	
一、業務內容	32
二、市場及產銷概況	40
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	48

四、環保支出資訊	48
五、勞資關係	48
六、資通安全管理	50
七、重要契約	50
陸、財務概況	
一、最近五年度簡明資產負債表及損益表	53
二、最近五年度財務分析	55
三、最近年度財務報告之審計委員會查核報告	57
四、最近年度財務報告	57
五、最近年度經會計師查核簽證之公司個體財務報告	57
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	57
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	134
二、財務績效	134
三、現金流量	135
四、最近年度重大資本支出對財務業務之影響	135
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	135
六、風險事項分析評估	135
七、其他重要事項	137
捌、特別記載事項	
一、關係企業相關資料	138
二、最近年度及截至年報刊印日止，私募有價證券辦理情形	139
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	139
四、其他必要補充說明事項	139
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	140

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、112年度營業報告：

由於俄烏戰爭、以巴衝突及紅海危機等地緣政治風險，石油及原物料價格還在上漲曲線，全球原油與金屬價格漲不停，電價能源及建築營造價格都因此水漲船高，營建業為如期交屋，避免衍生交屋違約糾紛，必須搶工搶料，營建成本單價平均漲幅超過50%，加以緊縮金融政策措施、房屋稅差別稅率(囤房稅)修法、利率逐步上升、工料雙漲等情況，造成體質不健全之建商暫退市場。

本公司臺北市文山區久康街危老重建住宅大樓案、新北市土城區大安段(環狀線捷運埤塘站)工業區立體化案於去年開賣均已順利完銷，新北市土城區員仁段(永寧捷運站1號出口北側)工業區立體化案永寧一號亦於去年第四季開賣後穩定銷售去化中，中壢工業區中工段(中園路東側)工業區立體化案領航一號則預定將於113年第二季委託開賣銷售。

(一)112年度營業計畫實施成果：

本公司112年度個體營業收入淨額623,950仟元，較111年度營業收入淨額295,873仟元增加328,077仟元；稅後淨利82,315仟元，較111年度之稅後淨利58,255仟元增加24,060仟元。112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112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		112年度	111年度
財務 收支	營業收入	623,950	295,873
	營業毛利	116,328	134,910
	營業淨利	40,855	82,844
	本期淨利	82,315	58,255
獲利 能力	資產報酬率%	2.47	1.94
	權益報酬率%	3.99	2.75
	稅前純益占實收資本額比率%	5.21	8.15
	純益率%	13.19	19.69
	每股盈餘(元)	0.82	0.58

註：112年度盈餘尚未決議分派。

合併資訊

單位：新台幣仟元

項 目		112年度	111年度
財務 收支	營業收入	912,980	412,681
	營業毛利	153,344	151,989
	營業淨利	55,265	78,215
	本期淨利	79,959	55,024
獲利 能力	資產報酬率%	2.05	1.58
	權益報酬率%	3.29	2.21
	稅前純益占實收資本額比率%	5.86	8.03
	純益率%	8.76	13.33
	每股盈餘(元)	0.82	0.58

註：112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、113年度營業計畫與目標：

本公司新北市土城區永寧捷運站1號出口北側之永寧一號及中壢工業區中園路之領航一號等廠辦大樓個案將公開或持續銷售，另今年初購入臺北市士林區永平段住三之二土地，亦規劃採危老獎勵推出店鋪住宅大樓個案；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，因應大陸臺商回流，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：

台灣景氣對策信號綜合判斷分數從112年2月為10分逐月緩升至113年1月為27分，燈號由藍燈轉呈綠燈；其中，出口燈號雖由紅燈轉為綠燈，惟生產、投資、銷售、金融等指標燈號分數均較前增加，加以領先及同時指標續呈上升，顯示國內景氣維持復甦趨勢。展望今年，隨庫存調整進入尾聲，全球商品需求可望逐漸回升，加上高效能運算、人工智慧等新興科技應用持續推展，將挹注我國出口動能；投資方面，廠商為維持競爭優勢，以及企業因應數位及淨零轉型，持續投入研發及製程改善，加上政府擴大投入公共建設經費量能，均有助推升投資；消費方面，國內就業市場維持穩定、基本工資調升，且政府持續優化所得稅制，推動各項減輕負擔措施，將推升民眾可支配所得，加以股市上漲之財富效應，民間消費動能可望維繫。主要國內外機構對今年我國經濟成長率預測多高於3%，惟主要國家貨幣政策走向，以及美中科技紛爭、地緣政治緊張等經濟下行風險仍存，後續發展仍須密切關注。

地球暖化、節能減碳議題伴隨盤點國際上各國對於實現淨零建築的途徑和政策，目前我國針對建築減碳散落在國發會十二項關鍵戰略裡的「淨零綠生活」與「節能」兩項戰略中，包含推動被動式節能建築、節能設備、建築材料碳儲存與推廣綠色標章與提高家電能效。截至2023年第二季，根據內政部不動產資訊平台的統計數據，我國現有住宅達912萬宅，平均屋齡已達33年，而超過30年以上的建築物占比高達53.3%。特別是在臺北市，超過30年以上的建築占比更高達72%，由於臺灣多數房屋的平均屋齡較高，這些老舊建築當時建造時的標準較為寬鬆，因此其抗震及抗災能力可能相對較弱。政府需要考慮如何改善這些老舊建築，以提高它們的抗震性。並在改善同時一併提升建築的減碳、能效和氣候調適韌性，以因應未來日益嚴峻的氣候和環境風險，本公司歷年來均積極配合政策致力於老舊建築之更新重建。

謹報告如上，敬請全體股東繼續給予支持與指教。祝各位股東

身體健康 萬事如意

董事長 許燈城



敬啟

經理人 許燈城



會計主管 林秀娟



貳、公司簡介

一、設立日期

民國90年5月4日

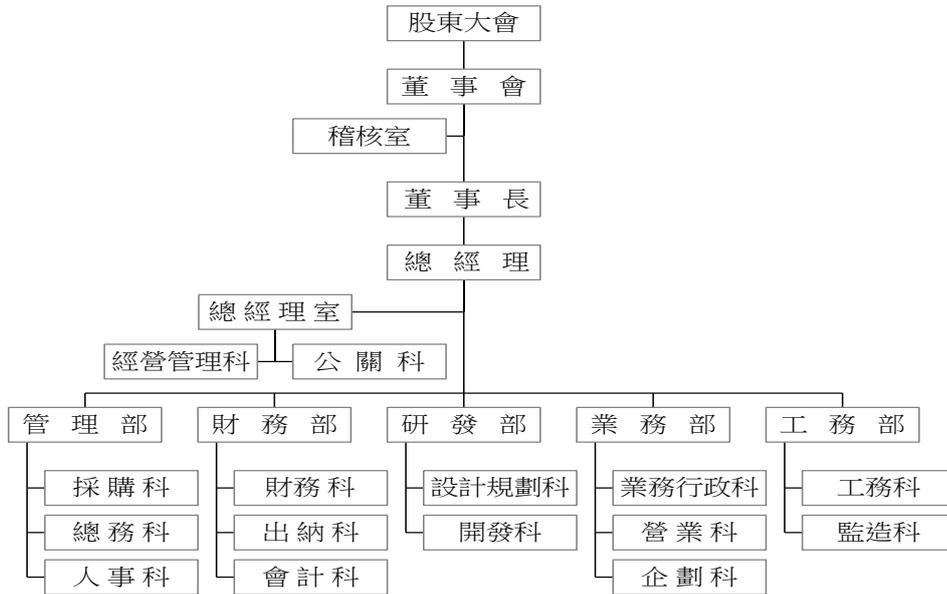
二、公司沿革

- 民國90年：5月設址於台北市信義路二段74號9樓，登記實收資本額為新台幣參仟陸佰萬元，主要業務為委託營造廠商興建商業大樓及國民住宅出租出售業務。同年9月簽訂「綠意心賞」電梯住宅第一個合建案。
- 民國91年：6月簽訂「綠意e23」透天住宅合建案。12月現金增資參仟陸佰萬元，增資後資本額為新台幣柒仟貳佰萬元。
- 民國92年：1月簽訂「綠意春天」透天住宅合建案。同年推出住宅型個案「綠意e23」透天別墅與「綠意心賞」電梯住宅兩案。
- 民國93年：3月推出住宅型個案「綠意春天」透天別墅案。4月增資貳億肆仟萬元，增資後資本總額為新台幣伍億元正，實收資本額新台幣參億壹仟貳佰萬元。轉投資耀仁營造股份有限公司，持有股權100%。6月簽訂「綠意長隄」電梯住宅合建案。7月簽訂「綠意東台北」電梯住宅合建案。10月「綠意春天」透天別墅榮獲建築金獅獎。
- 民國94年：推出住宅型個案「綠意長隄」電梯住宅與「綠意達人」透天別墅兩案。9月核准股票公開發行。11月推出「綠意京璽」電梯住宅預售案。
- 民國95年：推出住宅型個案「綠意東台北」電梯住宅。8月簽訂「綠意青禾」電梯住宅合建案。8月盈餘轉增資肆仟陸佰捌拾萬元，增資後資本總額為新台幣伍億元正，實收資本額新台幣參億伍仟捌佰捌拾萬元。
- 民國96年：推出住宅型個案「綠意富春」電梯住宅，7月現金增資參仟參佰柒拾玖萬貳仟元，盈餘轉增資伍仟柒佰肆拾萬捌仟元，增資後資本總額為新台幣伍億元正，實收資本額新台幣肆億伍仟萬元正。9月申請登錄興櫃，9月29日開始櫃檯買賣。11月榮獲2007年國家建築金獎之台灣誠信建商獎、建築金象獎與建築金獅獎。
- 民國97年：推出住宅型個案「綠意青禾」電梯住宅。2月自建大樓竣工，喬遷新址。10月盈餘轉增資陸仟柒佰伍拾萬元正，增資後資本總額為新台幣壹拾億元正，實收資本額新台幣伍億壹仟柒佰伍拾萬元正。12月證期局核准上櫃。
- 民國98年：推出住宅型個案「綠意豐澤」透天別墅。6月1日起股票上櫃掛牌買賣。5月現金增資伍仟萬元正，9月盈餘轉增資壹億壹仟參佰伍拾萬元正，增資後資本總額為新台幣壹拾億元正，實收資本額新台幣陸億捌仟壹佰萬元正。
- 民國100年：2月發行國內第一次有擔保轉換公司債參億元正，3月推出住宅型個案「綠意晶棧」電梯住宅與「綠意許願墅」透天別墅兩案。
- 民國101年：4月通過中華公司治理協會CG6007通用版公司治理制度評量認證。9月盈餘轉增資參仟肆佰零伍萬元，增資後資本總額為新台幣壹拾億元正，實收資本額新台幣柒億壹仟伍佰零伍萬元。
- 民國102年：6月推出住宅型個案「綠意皇瑯」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」電梯廠辦大樓。
- 民國110年：9月推出廠辦型個案「綠意順光天下」立體化廠辦大樓。
- 民國111年：11月榮獲2022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。12月推出住宅型個案「綠意久康」電梯住宅。
- 民國112年：10月推出廠辦型個案「綠意永寧1號」立體化廠辦大樓。
- 民國113年：5月推出廠辦型個案「綠意領航1號」立體化廠辦大樓。

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

113 年 4 月 28 日

職稱	國籍或註冊地	姓名	性別 年齡	選(就)任日期	任期	初次選任日期	選任時持有股份		現在持有股數		配偶、未成年子女現在持有股份		利用他人名義持有股份		主要經(學)歷	目前兼任本公司及其他公司之職務	具配偶或二親等以內關係之其他主管、董事或監察人		備註		
							股數 (仟股)	持股比例	股數 (仟股)	持股比例	股數 (仟股)	持股比例	股數 (仟股)	持股比例			職稱	姓名		關係	
董事長	中華民國	日堃不動產投資顧問(股)公司	-	1120621	3年	900424	21,579	21.58%	21,579	21.58%	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
董事	中華民國	代表人：許燈城	男 81~90歲	-	-	-	198	0.20%	-	-	-	-	-	-	文化大學中文研究所碩士 台灣坡機工業(股)公司董事長秘書 遠東建設事業(股)公司董事長特助 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 緯旺投資有限公司董事長	董事	許燈城	父子	註2	
董事	中華民國	海寧投資(股)公司	-	1120621	3年	970528	12,580	12.58%	12,580	12.58%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
董事	中華民國	代表人：沈國皓	男 71~80歲	-	-	-	103	0.10%	-	-	835	0.83%	-	-	逢甲大學建築系 沈國皓建築師事務所 主持建築師	沈國皓建築師事務所 主持建築師 海寧投資(股)公司董事長 耀仁營造(股)公司董事長	-	-	-	-	-
董事	中華民國	大觀投資顧問(股)公司	-	1120621	3年	1090618	11,232	11.27%	11,232	11.27%	-	-	-	-	東南科技大學工程管理系 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	-	-	-	-	-
獨立董事	中華民國	宋清泉	男 71~80歲	1120621	3年	950816	-	-	-	-	-	-	-	-	國立政治大學地政研究所碩士 台北市政府地政處處長 經濟部工業局技正	無	-	-	-	-	-
獨立董事	中華民國	方鳴濤	男 71~80歲	1120621	3年	950816	-	-	-	-	-	-	-	-	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	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 71~80歲	1120621	3年	1090618	-	-	-	-	-	-	-	-	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 國塑企業公司最高顧問	泰谷光電(股)公司 獨立董事	-	-	-	-	-
獨立董事	中華民國	古又帆	女 31~40歲	1120621	3年	1120621	-	-	-	-	-	-	-	-	國立台灣大學會計研究所碩士 勤業眾信會計師事務所審計人員 十向曜帆合署會計師事務所 主持會計師	千向曜帆合署會計師事務所 主持會計師 鳳臺國際投資有限公司 董事	-	-	-	-	-

註1：目前除許董事長燈城及許董事函如外，其餘4席董事均無兼任經理人或員工之情形。

註2：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實質，自是對股東之合法權益益滋在茲。另許燈城先生於建築業有極其豐富之經驗，戮力本業，謹守公司治理、正直不阿；為公司全體同仁之表率、心悅誠服。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。

註3：112年12月31日止員工18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。

2. 董事屬法人股東者，其主要股東

113年4月28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(25%)、許志瑋(25%)
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(26%)、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：無。

4. 董事及監察人專業資格及獨立董事獨立性資訊揭露：

姓名	條件	專業資格與經驗(註1)	獨立性情形(註2)	兼任其他公開發行公司獨立董事家數
日堃不動產投資(股)代表人：許燈城		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	無	0
海寧投資(股)公司代表人：沈國皓		逢甲大學建築系 沈國皓建築師事務所 主持建築師	無	0
大觀投資顧問(股)代表人：許涵如		東南科技大學工程管理系 本公司業務經理 誠泰銀行授信專員	無	0
宋清泉		國立政治大學地政研究所碩士 台北市政府地政處處長 高雄市政府地政處處長 高雄市政府地政處土地重劃大隊長 經濟部工業局技正 退輔會榮工處副工程司	符合獨立性	0
方鳴濤		美國紐約大學法學碩士 喬治華盛頓大學比較法學碩士 經濟部商業司第一科科長 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 務實法律事務所商務律師 崇法國際商務法律事務所 主持律師 無公司法第30條各款情事	符合獨立性	2
陳威仁		文化大學實業計劃研究所工學博士 交通部常務次長 臺北市政府副市長 行政院秘書長 內政部部長 台塑企業公司最高顧問	符合獨立性	1
古又帆		國立台灣大學會計研究所碩士 勤業眾信會計師事務所審計人員 千向曜帆合署會計師事務所 主持會計師 無公司法第30條各款情事	符合獨立性	0

註1：專業資格與經驗：敘明個別董事及監察人之專業資格與經驗，如屬審計委員會成員且具備會計或財務專長者，應敘明其會計或財務背景及工作經歷，另說明是否未有公司法第30條各款情事。

註2：獨立董事應敘明符合獨立性情形，包括但不限於本人、配偶、二親等以內親屬是否擔任本公司或其關係企業之董事、監察人或受僱人；本人、配偶、二親等以內親屬(或利用他人名義)持有公司股份數及比重；是否擔任與本公司有特定關係公司(參考公開發行公司獨立董事設置及應遵循事項辦法第3條第1項5-8款規定)之董事、監察人或受僱人；最近2年提供本公司或其關係企業商務、法務、財務、會計等服務所取得之報酬金額。

5. 董事會多元化及獨立性

(1) 董事會多元化

1. 本公司提倡、尊重董事多元化政策，為強化公司治理並促進董事會組成與結構之健

全發展，相信多元化方針有助提升公司整體表現。董事會成員之選任均以用人唯才為原則，考量公司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，也各自具有產業經驗與相關技能以及營業判斷、經營管理、領導決策於危機處理等能力。

- 2.為強化董事會職能達到公司治理理想目標，本公司「公司治理實務守則」第20條明載董事會整體應具備之能力如下：1.營運判斷能力 2.會計及財務分析能力 3.經營管理能力 4.危機處理能力 5.產業知識 6.國際市場觀 7.領導能力 8.決策能力。而本公司現任董事會成員多元化政策及落實情形如下：

多元化核心 姓名		國籍	性別	具員工身分	基本組成						專業背景				專業知識與技能						
					年齡				獨立董事任期年資			財會	產業	法務	科技	營運判斷能力	經營管理能力	領導決策能力	危機處理能力	產業知識	國際市場觀
					31至40歲	41至50歲	71至80歲	81至90歲	3年以下	3至9年	9年以上										
董事	許燈城	中華民國	男				✓				✓		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓		
	沈國皓		男			✓						✓		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	
	許涵如		男	✓		✓						✓		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	
獨立董事	宋清泉	中華民國	男			✓				✓		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓		
	方鳴濤		男			✓				✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	
	陳威仁		男			✓			✓			✓		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	
	古又帆		女		✓				✓			✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	

- 3.公司董事成員目前已達成多元化之要求，惟為配合未來發展需要，將持續檢視多元化之組成要件，於改選時持續強化多元化之目標。目前2位獨立董事任期超過9年，未來目標仍朝向選任獨立董事時連續任期均不超過9年，且至少保有一席女性董事。

(2)董事會獨立性

本公司現任董事會成員共7位，包含4位獨立董事及1位具員工身份董事(佔全體董事成員比例57%及14%)，獨立董事席次超過半數。截至112年底，獨立董事均符合金融監督管理委員會證券期貨局有關獨立董事之規範，且董事間不超過二人具有二親等以內之親屬關係，亦無證券交易法第26條之3規定第3及第4項規定之情事，本公司董事會具獨立性請參閱本年報第6頁董事專業資格及獨立董事獨立性資訊揭露，各董事學經歷、性別及工作經驗請參閱本年報第5頁董事資料。

(二) 總經理、副總經理、協理、各部門及分支機構主要主管資料

113年4月28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)	持股份 比率	股數 (仟股)	持股份 比率	股數 (仟股)	持股份 比率			職稱	姓名		關係
總經理	中華民國	許燈城	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)公司董事長持助 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、縮旺、東聯董事長 宏觀不動產估價師事務所主持估價師	總經理 特助	許志豪	父子	註
總經理 特助	中華民國	許志豪	男	109.07.01	2,501	2.50%	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)公司總經理持助 耀仁營造(股)公司總經理持助	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	許燈城	父子	-
總經理 特助	中華民國	莊光敏	男	101.03.01	-	-	15	0.02%	-	-	東海大學國際貿易系 泛亞不動產估價師事務所發證估價師 敏達不動產估價師聯合事務所副所長 麗業不動產估價師聯合事務所估價師	麗業不動產估價師事務所發證估價師	-	-	-	-
業務部 協理	中華民國	拜慈偉	男	107.08.03	45	0.04%	-	-	-	-	松山工農園藝科 台橋廣告(股)公司業務副總 鐳力建設(股)公司業務總監 立益建設事業(股)公司業務經理	東聯開發(股)公司董事	-	-	-	-
財務部 協理	中華民國	林秀娟	女	107.08.03	227	0.23%	9	0.01%	-	-	東吳大學管系 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 華辰建設工務經理 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	130	0.13%	31	0.03%	-	-	岡山高中 九億實業(股)公司總務 飛順國際(股)公司業務 立益建設事業(股)公司總經理持助 綠意開發(股)公司管理部副理	耀仁營造(股)公司管理部經理	-	-	-	-
稽核	中華民國	袁靜宇	女	95.07.24	24	0.02%	-	-	-	-	淡江大學會計系 建業會計師事務所審計部副理 力職企業(股)公司稽核高專 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實質，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。
112年12月31日止員工18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。

三、一一二年度給付董事、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：新台幣千元

職稱	姓名	董事酬金				兼任員工領取相關酬金				A、B、C、D、E、F、G 等七項總額及占稅後純益之比例				領取來自子公司以外轉投資事業或母公司酬金		
		報酬		退職退休金		業務執行費用		薪資、獎金及特支費等		退職退休金		員工酬勞			本公司	
		(A)	(B)	(C)	(D)	(E)	(F)	(G)	本公司	本公司	本公司	本公司				
董事長	日登不動產投資顧問(股)公司 代表人：許煜城	0	0	76	240	76	240	4,863	0	0	96	0	4,036	5,275	6,411%	無
董事	海寧投資顧問(股)公司 代表人：沈國浩	0	0	76	240	76	240	0	0	0	0	0	316	316	0.38%	無
董事	大觀投資顧問(股)公司 代表人：許涵如	0	0	76	240	76	240	1,348	58	58	40	0	1,762	1,762	2.14%	無
獨立董事	宋清泉	0	0	76	240	76	240	0	0	0	0	0	316	316	0.38%	無
獨立董事	方鳴濤	0	0	76	240	76	240	0	0	0	0	0	316	316	0.38%	無
獨立董事	陳威仁	0	0	76	240	76	240	0	0	0	0	0	316	316	0.38%	無
獨立董事	古又帆	0	0	76	120	76	120	0	0	0	0	0	196	196	0.24%	無

1. 獨立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 76 千元之酬金。

2. 除上表揭露外，112 年度公司董事為母公司轉投資事業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 J
低於 1,000,000 元	許煜城、沈國浩、方鳴濤、陳威仁、古又帆	許煜城、沈國浩、宋清泉、方鳴濤、陳威仁、古又帆	本公司	沈國浩、宋清泉、方鳴濤、陳威仁、古又帆
1,000,000 元(含)~2,000,000 元(不含)	-	-	-	許涵如
2,000,000 元(含)~3,500,000 元(不含)	-	-	-	-
3,500,000 元(含)~5,000,000 元(不含)	-	-	-	許煜城
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	7	7	7	7

(二)監察人之酬金：不適用。

(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等四項總額及占稅後純益之比例 (%)		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	1,972	2,890	0	0	1,667	1,973	81	0	96	0	3,720 4.52%	4,959 6.02%	無

酬金級距表

給付本公司各個總經理及副總經理酬金級距	總經理及副總經理姓名	
	本公司	財務報告內所有公司E
低於1,000,000元	-	-
1,000,000元(含)~2,000,000元(不含)	-	-
2,000,000元(含)~3,500,000元(不含)	-	-
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	1	1

(四)前五位酬金最高主管之酬金

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等四項總額及占稅後純益之比例 (%)		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	1,972	2,890	0	0	1,667	1,973	81	0	96	0	3,720 4.52%	4,959 6.02%	無
業務協理	拜慈偉	1,315	1,315	80	80	524	524	54	0	54	0	1,973 2.40%	1,973 2.40%	無
財務協理	林秀娟	1,080	1,080	66	66	360	360	45	0	45	0	1,551 1.88%	1,551 1.88%	無
公司治理主管	許志豪	966	966	58	58	322	322	39	0	39	0	1,385 1.68%	1,385 1.68%	無

註：本公司經理人只有4人

(五)分派員工酬勞之經理人姓名及分派情形

單位：新台幣仟元 113年4月28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	219	219	0.27%
業務部協理	拜慈偉				
財務部協理	林秀娟				
公司治理主管	許志豪				

(六)取得前十大員工酬勞人士之姓名及分派情形(112年取得111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	406
業務部經理	許涵如		
業務部襄理	蒙啟宇		
業務部專員	王立中		
業務部專員	楊晨熙		
研發部襄理	林正泓		
財務部科長	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18人(經理人4人、一般員工14人)

(七)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及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	
	112年度	111年度
董事	2.54%	4.07%
總經理	6.02%	6.83%

112年度董事及總經理占個體稅後純益比例較111年度減少，主係112年度稅後純益較111年度增加24,935千元所致。

2. 本公司董事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

一一二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	日堃不動產投資顧問(股)公司 代表人：許燈城	6	1	86%	連任 改選日期：112/06/21
董事	海寧投資(股)公司 代表人：沈國皓	7	0	100%	連任 改選日期：112/06/21
董事	大觀投資顧問(股)公司 代表人：許涵如	7	0	100%	新任 改選日期：112/06/21
獨立董事	宋清泉	7	0	100%	連任 改選日期：112/06/21
獨立董事	方鳴濤	7	0	100%	連任 改選日期：112/06/21
獨立董事	陳威仁	7	0	100%	連任 改選日期：112/06/21
獨立董事	古又帆	5	0	100%	新任 改選日期：112/06/21

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
112/02/23	第八屆第十三次	修訂「董事會議事規則」部分條文案。 本公司簽證會計師變更及委任案。
113/03/06	第九屆第四次	本公司113年度簽證會計師委任案。 修訂「公司章程」、「股東會議事規則」部分條文案。 修訂「董事會議事規則」、「審計委員會組織規程」部分條文案。

(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
112/02/23	全體董事	本公司111年度董監酬勞案	涉及董事自身利益	依法迴避未參與表決
112/02/23	許燈城	本公司111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
113/03/06	全體董事	本公司112年度董監酬勞案	涉及董事自身利益	依法迴避未參與表決
113/03/06	許燈城	本公司112年度員工酬勞與經理人年終獎金發放案 本公司經理人薪資調整案	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	評估結果
每年執行一次	112/01/01~112/12/31	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	執行情形於113/01/31前取得評估報告，評估結果已提報113/03/06會報告。 董事會自評係採質化指標評估，故無分數可供衡量，45指標中僅2指標未達成，評估結果為良好。 個別董事成員自評係採質化指標評估，故無分數可供衡量，整體評估結果為良好。
		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112.06.21全面改選，董事於112.06.21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112.08.02董事會報告，資料如下：

序號	投保對象	保險公司	投保金額	投保期間	投保狀況
1	全體董事及經理人	國泰世華產物保險(股)公司	84,030,000	111.06.12~112.06.12	續保
2	全體董事及經理人	國泰世華產物保險(股)公司	84,030,000	112.06.12~113.06.12	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。

d.本公司已於111.02.23董事會決議通過設置公司治理主管，由總經理特別助理許志豪擔任新任公司治理主管，負責公司治理相關業務，包括提供董事執行業務所需資料、辦理董事會及股東會之會議相關事宜、製作董事會及股東會議事錄等。

(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109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)，112年本公司全體董事及公司治理主管參加公司治理相關進修課程，總進修時數達63小時，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	112.09.04	證券暨期貨市場發展基金會	第十四屆臺北公司治理論壇	6
董事	沈國皓	112.04.13	台灣董事學會	淨零熱潮下的商機與挑戰	3
		112.10.06	證券櫃檯買賣中心	2023世界投資者週聯合論壇	3
董事	許涵如	112.04.13	台灣董事學會	淨零熱潮下的商機與挑戰	3
		112.07.13	證券櫃檯買賣中心	上市櫃公司永續發展行動方案宣導會	3
獨立董事	宋清泉	112.09.26	中華民國內部稽核協會	董事會及功能委員會(審計、薪酬)法規解析與稽核重點	6
獨立董事	方鳴濤	112.04.13	台灣董事學會	淨零熱潮下的商機與挑戰	3
		112.08.03	中華公司治理協會	從實務案例解析公司法相關爭議	3
		112.11.03	中華公司治理協會	2023 資安治理 資安法規遵循與實務運作案例	3
獨立董事	陳威仁	112.04.27	證券櫃檯買賣中心	上市櫃公司永續發展行動方案宣導會	3
		112.09.07	證券暨期貨市場發展基金會	電動車與智慧車的技術發展與商機	3
獨立董事	古又帆	112.08.15	證券商業同業公會	人工智慧大爆發：聊天機器人ChatGPT的技術發展與應用商機	3
		112.09.12	證券商業同業公會	國際碳關稅最新發展趨勢與證券金融業之永續經營策略	3
		112.09.19	證券商業同業公會	企業舞弊之法律責任與案例分析	3
		112.09.20	證券商業同業公會	企業財報之編製、審查重點及解讀分析	3
公司治理主管	許志豪	112.01.13	會計研究發展基金會	公司「經營權爭奪」相關法律責任	3
		112.02.08	會計研究發展基金會	最新公司治理政策法令與常見缺失解析	3
		112.02.17	會計研究發展基金會	ISAE/TWSAE3000 一般確信案件之相關規範	3
		112.07.13	證券櫃檯買賣中心	上市櫃公司永續發展行動方案宣導會	3

(二)審計委員會運作情形

- 1.本公司審計委員於109年6月18日設立，取代原先監察人制度，委員會成員由全體獨立董事組成，任期為三年，連選得連任，其中至少一人應具備會計或財務專長，並經全體委員推選召集人，未履行其職責，依其組織規程有權進行任何適當之審核及調查，並與公司內部稽核主管、簽證會計師及所有員工間皆有直接聯繫之管道，運作方式依本公司「審計委員會組織規程」辦理。
- 2.審計委員會旨在協助董事會履行其監督公司在執行有關會計、稽核、財務報導流程及財務控制上之品質和誠信度。審計委員會審議之事項包括：財務報表、內部控制制度、重大之資產或衍生性商品交易、重大資金貸與背書或保證、涉及董事自身利害關係之事項、募集或發行有價證券、簽證會計師之委任、解任或報酬，以及財務、會計或內部稽核主管之任免等。
 - (1)審閱財務報告
本公司年度營業報告書、財務報告及盈餘分派議案，均經審計委員會審議通過後，提請董事會核議，並於董事會決議通過後，提請股東常會承認。
 - (2)評估內部控制制度之有效性
本公司內部控制制度自行評估作業執行結果，每年由本公司各單位依據內部控制循環作業完成，並經審計委員會確認本公司之內部控制制度，包括瞭解營運之效果及效率之目標達成程度、報導之可靠、及時、透明及符合相關規範法令規章之遵循等設計及執行係屬有效，並得合理確保相關目標之達成。
 - (3)委任及評核簽證會計師
審計委員會定期於每會計年度終了評估簽證會計師之專業性、獨立性及委任報酬之合理性。112年簽證會計師服務評核結果業經113年3月06日審計委員會及董事會審議通過，安侯建業聯合會計師事務所陳雅琳會計師及唐嘉鍵會計師符合本公司獨立性及適任性評估標準。

審計委員會運作情形資訊

一一二年度截至年報刊印日止審計委員會開會6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	方鳴濤	6	0	100%	連任 改選日期：112/06/21
獨立董事	宋清泉	6	0	100%	連任 改選日期：112/06/21
獨立董事	陳威仁	6	0	100%	連任 改選日期：112/06/21
獨立董事	古又帆	4	0	100%	新任 改選日期：112/06/21

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，應敘明審計委員會召開日期、期別、議案內容、獨立董事反對意見、保留意見或重大建議項目內容、審計委員會決議結果以及公司對審計委員會意見之處理。

(一)證券交易法第14條之5所列事項：

日期	期別	議案內容
112/02/23	第一屆第十一次	本公司111年度財務報表。 111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。 本公司簽證會計師變更及委任案。
112/05/03	第一屆第十二次	本公司112年第1季財務報表。
112/08/02	第二屆第一次	本公司112年第2季財務報表。
112/11/01	第二屆第二次	本公司112年第3季財務報表。
113/03/06	第二屆第三次	本公司112年度財務報表。 112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。 本公司簽證會計師委任案。 修訂「公司章程」、「股東會議事規則」部分條文案。 修訂「董事會議事規則」、「審計委員會組織規程」部分條文案。
113/05/08	第二屆第四次	本公司113年第1季財務報表。

(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。112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。112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。

112年溝通情形摘要如下：

日期	溝通方式	議案內容
112/02/23	審計委員會	111年度「內部控制制度有效性考核」及「內部控制制度聲明書」案
112/02/23	董事會	111年第4季稽核報告-稽核缺失彙整及追蹤報告
112/05/03	董事會	112年第1季稽核報告-稽核缺失彙整及追蹤報告
112/08/02	董事會	112年第2季稽核報告-稽核缺失彙整及追蹤報告
112/11/01	董事會	112年第3季稽核報告-稽核缺失彙整及追蹤報告
113/03/06	董事會	112年第4季稽核報告-稽核缺失彙整及追蹤報告
113/03/06	審計委員會	112年度「內部控制制度有效性考核」及「內部控制制度聲明書」案
113/05/08	董事會	113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。

(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「投資人專區/公司治理/公司重要規章」，充分揭露公司治理情形。
二、公司股權結構及股東權益	✓		本公司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政策、具體管理目標及落實執行？	✓		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？	✓		112年度之績效評估結果業於1130306董事會議決議通過，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。112年度之獨立性評估業於1130306董事會議決議通過。
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會之會議相關事宜、製作董事會及股東會議事錄等)？	✓		本公司於111/0223董事會議決議通過設置公司治理主管-總經理特許志豪。負責公司治理相關業務，包括提供董事執行業務所需資料、辦理董事會及股東會之會議相關事宜、製作董事會及股東會議事錄等。
五、公司是否建立與利害關係人(包括但不限於股東、員工、客戶及供應商等)溝通管道，及於公司網站設置利害關係人專區，並妥適回應利害關係人所關切之重要企業社會責任議題？	✓		利害關係人均可透過公開資訊觀測站或本公司網站，即時得知本公司之營運訊息。本公司設有發言人及代理發言人，擔任公司對外溝通管道。
六、公司是否委任專業股務代辦機構辦理股東會事務？	✓		本公司已委任富邦證券股份有限公司辦理股東會事務。
七、資訊公開	✓		本公司已依規定架設網站，揭露各項財務業務及公司治理資訊。
(一)公司是否架設網站，揭露各項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)?	✓		無重大差異。
(三)公司是否於會計年度終了後兩個月內公告並申報第一、二、三季財務報告,及於規定期限前提前公告並申報第一、二、三季財務報告與各月份營運情形?	✓	✓	審慎評估中。
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)?	✓		無重大差異。

運作情形(註1)

摘要說明

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。

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。

1. 員工行為或倫理守則
本公司訂有「員工服務規則」,作為員工在執行工作時之指引及規範,並揭示在公司內部之公開網站上,全體員工皆可隨時參閱。且定有內部控制制度及各項規章辦法,對員工權益除依勞基法及相關法令辦理外,並成立職工福利委員會提供各項補助及活動。
員工服務規則包括(1)行為規範(2)服務時間(3)任免(4)保證(5)差勤(6)給假(7)出差(8)值勤(9)加班(10)遷調(11)辭退(12)獎懲。

2. 投資者關係
本公司除專注本業經營發展外,並致力提升社會責任意識,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「推動永續發展情形」說明(20~21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(135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)		與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因
	是	否	
<p>→ 公司網站投資人專區財務資訊(利害關係人專區)已揭露。</p> <p>16. 題號4.15公司網站或年報是否揭露經董事會通過之誠信經營政策，明訂具體作法與防範不誠信行為方案，並說明履行情形？</p> <p>→ 公司網站投資人專區/公司治理相關規章已揭露。</p> <p>尚未改善者</p> <p>1. 題號2.24公司是否建置資通安全風險管理架構，訂定資通安全政策、具體管理方案及投入資通安全管理之資源，並揭露於公司網站或年報？【若導入ISO27001、CNS27001等資訊安全管理系統標準，或其他具有同等或以上效果之系統或標準，並取得第三方驗證，則總分另加一分。】</p> <p>→ 未來規劃在公司年報及網站揭露。</p> <p>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？</p> <p>→ 未來規劃在公司年報及網站揭露。</p>			

註：運作情形不論勾選「是」或「否」，均應於摘要說明欄位敘明。

(四)公司如有設置薪資報酬委員會者，應揭露其組成、職責及運作情形：

1. 薪資報酬委員會成員資料

身分別	條件		專業資格與經驗	獨立性情形	兼任其他公開發行公司薪資報酬委員會成員家數
	姓名				
獨立董事	宋清泉		註	註	0
獨立董事	方鳴濤		註	註	1
獨立董事	陳威仁		註	註	1

註：獨立董事請參閱第5頁附表一董事資料(一)相關內容。

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：112年8月2日至115年6月20日，委員資格及出席情形一一二年度截至年報刊印日止薪資報酬委員會開會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：112/08/02
委員	宋清泉	3	0	100%	連任 委任日期：112/08/02
委員	陳威仁	3	0	100%	連任 委任日期：112/08/02

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) 推動永續發展執行情形

推動永續發展執行情形及與上市上櫃公司永續發展實務守則差異情形及原因

推動項目	執行情形(註1)		與上市上櫃公司永續發展實務守則差異情形及原因
	是	否	
一、公司是否建立推動永續發展之治理架構，且設置推動永續發展專(兼)職單位，並由董事會授權高階管理階層處理，及董事會督導情形？	✓	✓	本公司並未設置推動永續發展專(兼)職單位，本公司推動永續發展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。
二、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2)	✓	✓	本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。
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能源使用效率及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，並採取相關之因應措施？	✓	✓	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經營績效或成果結合。
(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) 針對產品與服務之顧客健康與安全、客戶隱私、行銷及標示等議題，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或客戶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，編製永續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「上市上櫃公司永續發展實務守則」定有本身之永續發展守則者，請敘明其運作與所定守則之差異情形：審慎評估中。			
七、其他有助於瞭解推動永續發展執行情形之重要資訊： 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，			

推動項目	執行情形(註1)		與上市上櫃公司永續發展實務守則差異情形及原因
	是	否	
<p>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。</p> <p>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。</p> <ul style="list-style-type: none"> 112年度延續認養中壢工業區中園路與吉林路口沿路花園之保養維護。 112年度延續認養維護桃園市中壢區中壢工業區內中國路安全島綠化工程。 112年度協助當地里長完成台北市文山區久康街100巷電地下化工程。 11207贊助淡水漁人碼頭仲夏繽紛樂活動50,000。 11210土城產業園區「Aver Day」環境清理打掃活動，維護環境清潔並防治病媒蚊蟲孳生活動。 11210結合大專校院辦理就業服務補助計畫之2023促進就業-企業參訪，萬能科技大學參觀東聯新世紀。 11211贊助2022舞動生命愛飛揚慈善公演50,000。 11302捐助創世社會福利基金會寒士尾牙祝福紅包30,000。 			

註1：執行情形如勾選「是」，請具體說明所採行之重要政策、策略、措施及執行情形；執行情形如勾選「否」，請於「與上市上櫃公司永續發展實務守則差異情形及原因」欄位解釋差異情形及原因，並說明未來採行相關政策、策略及措施之計畫。

註2：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：

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	
<p>一、訂定誠信經營政策及方案</p> <p>(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？</p>	✓		<p>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。</p> <p>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。</p>
<p>(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？</p>		✓	<p>本公司尚未訂定防範不誠信行為方案等作業程序，但訂有「誠信經營守則」、「董事、監察人及經理人道德行為準則」、「防範內線交易管理作業程序」，管理內部重大資訊避免不當洩漏，並確保本公司對外界發表資訊之一致性與正確性。</p>
<p>(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？</p>		✓	<p>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。</p> <p>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。</p>
<p>二、落實誠信經營</p> <p>(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？</p>	✓		<p>無重大差異。</p>
<p>(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？</p>		✓	<p>審慎評估中。</p>

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	
(三)公司是否制定防止利益衝突政策、提供適當陳述管道，並落實執行？	✓	否	本公司尚未訂定防止利益衝突政策，但對於利益衝突相關情事，內部員工除可向直屬單位主管報告外，亦可直接報告總經理室。
(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？	✓	否	本公司訂有會計制度、內部控制制度，稽核依據年度稽核計劃執行各項查核作業，定期檢視及修正其有效性。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？	✓	否	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	✓	否	無重大差異。
(一)公司是否訂定具體檢舉及獎勵制度，並建立便利檢舉管道，及針對被檢舉對象指派適當之受理專責人員？	✓	否	無重大差異。
(二)公司是否訂定受理檢舉事項之調查標準作業程序、調查完成後應採取之後續措施及相關保密機制？	✓	否	無重大差異。
(三)公司是否採取保護檢舉人不因檢舉而遭受不當處置之措施？	✓	否	無重大差異。
四、加強資訊揭露	✓	否	無重大差異。
(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？	✓	否	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：(如公司檢討修正其訂定之誠信經營守則等情形) 無。	✓	否	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。	✓	否	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「投資人專區/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：

- 1.本公司董事會決議通過設置薪酬委員會、審計委員會等功能性委員會，亦決議通過由許志豪先生擔任公司治理主管，共同協助董事會完善執行職權。
- 2.本公司遵循法令修訂及考量環境變遷，適時修訂各項公司治理規範，作為董事、經理人及員工行為應循準繩，並於公司網站中設置「公司治理專區」，充分揭露相關管理程序，且於企業永續經營理念下，本公司將由組織架構、規章制度及執行檢討等各面向持續完善公司治理運作。

(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：113年3月06日

本公司民國112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112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113年3月06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) 一一二年度及截至年報刊印日止，公司及其內部人員依法被處罰，或公司對其內部人員違反內部控制制度規定之處罰，其處罰結果可能對股東權益或證券價格有重大影響者，應列明其處罰內容、主要缺失與改善情形：無。

(十一) 一一二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. 112年度股東會之重要決議

日期	重要決議事項	執行情形
1120621	承認事項 一、本公司111年度決算表冊案。 二、本公司111年度盈餘分配案。	已訂定1120808為除息基準日，並於1120828發放現金股利。

2. 112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
1120223	討論事項 一、本公司111年度董事酬勞案。 二、本公司111年度員工酬勞與經理人年終獎金發放案。 三、本公司111年度財務報表案。 四、111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、本公司簽證會計師變更及委任案。 七、修訂「董事會議事規則」部分條文案。 八、銀行融資額度續約案。 九、本公司之合併報表子公司溫室氣體盤查及查證時程規劃案。 十、訂定112年股東常會召開日期、地點及議程案。 十一、全面改選本公司董事案。 十二、受理股東書面提案及提名董事名單公告案。
1120503	討論事項 一、本公司111年度營業報告書案。 二、本公司111年度盈餘分配案。 三、本公司112年第一季財務報表案。 四、提名並審核本公司董事、獨立董事候選人名單案。 五、解除本公司新任董事及其代表人競業禁止限制案
1120621	討論事項 一、改選董事長案。
1120802	討論事項 一、本公司112年第二季財務報表案。 二、擬委任薪酬委員案。 三、本公司綠意順光天下建築擬向玉山銀行申請增貸案。 四、本公司中壢中工段建築擬向玉山銀行申請增貸案。
112/11/01	討論事項 一、本公司112年度董事酬勞及經理人員工酬勞分配案。 二、本公司112年度經理人年終獎金發放案。 三、本公司112年第三季財務報表案。 四、擬制定本公司預先核准非確信服務政策之一般性原則。 五、本公司擬取得台北市士林區永平段四小段705、707地號土地進行開發案。 六、本公司113年營運計劃案。 七、113年度稽核計劃。 八、本公司因營運周轉需要擬向國泰世華銀行申請融資案。
11303/06	討論事項 一、本公司112年度董事酬勞案。 二、本公司112年度員工酬勞與經理人年終獎金發放案。 三、本公司經理人薪資調整案。 四、本公司112年度財務報表案。 五、112年度「內部控制制度有效性考核」及「內部控制制度聲明書」案。 六、評估本公司簽證會計師之獨立性及適任性案。 七、本公司113年度簽證會計師委任案。 八、修訂「公司章程」、「股東會議事規則」部分條文案。 九、修訂「董事會議事規則」、「審計委員會組織規程」部分條文案。 十、銀行融資額度續約案。 十一、訂定113年股東常會召開日期、地點及議程案。 十二、受理股東書面提案。
11305/08	討論事項 一、本公司112年度營業報告書案。 二、本公司112年度盈餘分配案。 三、本公司113年第一季財務報表案。 四、本公司因營運周轉需要擬向玉山銀行申請融資案。

3. 112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
112/02/23	討論事項 一、本公司111年度員工及董事酬勞案。 二、本公司111年度董事酬勞分配案。 三、本公司111年度員工酬勞及經理人年終獎金發放案。
112/11/01	一、本公司112年度董事酬勞及經理人工酬勞分配案。 二、本公司112年度經理人年終獎金發放案。
113/03/06	討論事項 一、本公司112年度員工及董事酬勞案。 二、本公司112年度董事酬勞分配案。 三、本公司112年度員工酬勞及經理人年終獎金發放案。 四、本公司經理人薪資調整案。

4. 112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
112/02/23	一、本公司111年度財務報表案。 二、111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。 四、本公司簽證會計師變更及委任案。 五、修訂「董事會議事規則」部分條文案。
112/05/03	討論事項 一、本公司111年度營業報告書案。 二、本公司111年度盈餘分配案。 三、本公司112年第1季財務報表案。
112/08/02	討論事項： 一、本公司112年第2季財務報表案。
112/11/01	討論事項： 一、本公司112年第3季財務報表案。 二、擬制定本公司預先核准非確信服務政策之一般性原則。 三、本公司擬取得台北市士林區永平段四小段705、707地號土地進行開發案。
113/03/06	一、本公司112年度財務報表案。 二、112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。 四、本公司113年度簽證會計師委任案。 五、修訂「公司章程」、「股東會議事規則」部分條文案。 六、修訂「董事會議事規則」、「審計委員會組織規程」部分條文案。
113/05/08	討論事項 一、本公司112年度營業報告書案。 二、本公司112年度盈餘分配案。 三、本公司113年第一季財務報表案。

(十二)一一二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)一一二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

簽證會計師公費資訊

單位：新台幣仟元

會計師事務所名稱	會計師姓名	會計師查核期間	審計公費	非審計公費	合計	備註
安侯建業聯合會計師事務所	陳雅琳	112 年度	1,729	347	2,076	
	唐嘉鍵					
	其他		0	740	740	

非審計公費 1,087仟元

- 1.移轉訂價報告 540仟元
- 2.營利事業所得稅結算申報查核簽證 257仟元
- 3.營業稅稅務簽證 100仟元
- 4.營所稅暫繳申報簽證 100仟元
- 5.非主管職薪資調查 20仟元
- 6.年報覆核等 70仟元。

(一)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：無。

(二)審計公費較前一年度減少達百分之十以上者：無。

六、更換會計師資訊：

更換會計師資訊

(一)關於前任會計師

更換日期	112.02.23		
更換原因及說明	配合事務所內部輪調需求		
說明係委任人或會計師終止或不接受委任	當事人	會計師	委任人
	主動終止委任	√	
	不再接受(繼續)委任		
最新兩年內簽發無保留意見以外之查核報告書意見及原因	無		
與發行人有無不同意見	有	會計原則或實務	
		財務報告之揭露	
		查核範圍或步驟	
		其他	
	無	√	
其他揭露事項 (本準則第十條第六款第一目之四至第一目之七應加以揭露者)	無		

(二)關於繼任會計師

事務所名稱	安侯建業聯合會計師事務所
會計師姓名	陳雅林、唐嘉鍵
委任之日期	112.02.23
委任前就特定交易之會計處理方法或會計原則及對財務報告可能簽發之意見諮詢事項及結果	無
繼任會計師對前任會計師不同意見事項之書面意見	無

(三)前任會計師對本準則第十條第六款第一目及第二目之三事項之復函：無。

七、公司之董事長、總經理、負責財務或會計事務之經理人，最近一年內曾任職於簽證會計師所屬事務所或其關係企業者，應揭露其姓名、職稱及任職於簽證會計師所屬事務所或其關係企業之期間：無。

八、一一二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	112年度		113年度截至113年4月28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	日登不動產投資顧問(股)公司 代表人：許燈城	-	-	-	-
董事	海寧投資(股)公司 代表人：沈國皓	-	-	-	-
董事	大觀投資顧問(股)公司 代表人：許涵如	-	-	-	-
獨立董事	宋清泉	-	-	-	-
獨立董事	方鳴濤	-	-	-	-
獨立董事	陳威仁	-	-	-	-
獨立董事	古又帆	-	-	-	-
總經理	許燈城	-	-	-	-
業務部經理	拜慈偉	-	-	-	-
財務部經理	林秀娟	-	-	-	-
公司治理主管	許志豪(註2)	-	-	-	-

(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

113年4月28日

姓名	本人持有股份		配偶、未成年子女持有股份		利用他人名義合計持有股份		前十大股東相互間具有關係人或為配偶、二親等以內之親屬關係者，其名稱或姓名及關係。		備註
	股數	持股比例	股數	持股比例	股數	持股比例	名稱(或姓名)	關係	
日堃不動產投資顧問(股)公司	21,578,809	21.58%	-	-	-	-	許涵如 許志豪 大觀投資 止觀投資	代表人子女 代表人子女 代表人為父子 代表人同一人	
日堃代表人：許燈城	198,494	0.20%	-	-	-	-	許涵如 許志豪 大觀投資 止觀投資	父子 父子 代表人為父子 代表人	
海寧投資(股)公司	12,579,518	12.58%	-	-	-	-	-	-	
海寧代表人：沈國皓	102,689	0.10%	834,754	0.83%	-	-	沈雨蓁	父女	
大觀投資顧問(股)公司	11,231,679	11.23%	-	-	-	-	許燈城 許志豪 日堃不動產 止觀投資	代表人父親 代表人兄弟 代表人為父子 代表人為父子	
大觀代表人：許涵如	2,036,170	2.04%	20,000	0.02%	-	-	許燈城 許志豪 日堃不動產 止觀投資	父子 兄弟 代表人為父子 代表人為父子	
許志豪	2,500,967	2.50%	62,494	0.06%	-	-	許燈城 許涵如 止觀投資	父子 兄弟 代表人為父子	
止觀投資(股)公司	1,965,062	1.97%	-	-	-	-	許燈城 許涵如 許志豪	代表人 代表人為父子 代表人為父子	
陳置家	1,366,000	1.37%	-	-	-	-	-	-	
謝涵宇	1,142,000	1.14%	-	-	-	-	-	-	
沈雨蓁	1,041,117	1.04%	-	-	-	-	沈國皓	父女	
張蓮	1,026,000	1.03%	-	-	-	-	-	-	

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

113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

113年4月28日

股東結構	政府機構	金融機構	其他法人	外國機構及外國人	個人	合計
數量						
人數	0	0	21	13	4,171	4,205
持有股數(股)	0	0	48,916,788	1,427,294	49,655,918	100,000,000
持股比例(%)	0.00	0.00	48.92	1.42	49.66	100.00

(三)股權分散情形

1. 普通股

每股面額 10 元 113 年 4 月 28 日

持股分級	股東人數	持有股數	持股比例(%)
1 至 999	1,163	169,650	0.17
1,000 至 5,000	2,100	4,325,783	4.32
5,001 至 10,000	387	2,948,818	2.95
10,001 至 15,000	145	1,837,382	1.84
15,001 至 20,000	95	1,734,359	1.73
20,001 至 30,000	75	1,877,565	1.88
30,001 至 40,000	43	1,526,955	1.52
40,001 至 50,000	32	1,458,039	1.46
50,001 至 100,000	76	5,412,300	5.41
100,001 至 200,000	42	5,957,312	5.96
200,001 至 400,000	21	5,966,967	5.97
400,001 至 600,000	9	4,317,824	4.32
600,001 至 800,000	3	2,168,736	2.17
800,001 至 1,000,000	3	2,816,988	2.82
1,000,001 (含) 股以上	11	57,481,322	57.48
合 計	4,205	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

113 年 4 月 28 日

主要股東名稱	股份	持有股數	持股比例(%)
日埜不動產投資顧問股份有限公司		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		11,231,679	11.23
許志豪		2,500,967	2.50
許涵如		2,036,170	2.04
止觀投資股份有限公司		1,965,062	1.97
陳置家		1,366,000	1.37
謝涵宇		1,142,000	1.14
沈雨蓁		1,041,117	1.04
張蓮		1,026,000	1.03

(五)最近二年度每股市價、淨值、盈餘、股利及相關資料：

項目		年度		113年截至 3月31日止
每股市價	最高	23.00	25.30	34.70
	最低	16.70	17.50	25.30
	平均	19.48	22.02	30.72
每股淨值	分配前	20.71	20.53	20.41
	分配後(註1)	19.71	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)	0.58	0.82	(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	—	—	—
投資報酬分析	本益比(註2)	33.44	26.75	(279.27)
	本利比(註3)	19.48	尚未決議分配	—
	現金股利殖利率(註4)	5.13	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 112 年度可供分配盈餘計新台幣 567,454,990 元，業經本公司 113 年 5 月 8 日董事會決議擬分配現金股利 NT\$100,000,000，即每股分派現金股利 1 元。

(七)本次股東會擬議之無償配股對公司營業績效及每股盈餘之影響：

項目	年度	113 年度 (預估)
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 1：113 年度未公開財測，故無須揭露 113 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%，112 年度估列員工酬勞及董事酬勞均為 532 仟元，111 年度估列員工酬勞及董監酬勞均為 832 仟元。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 113 年 3 月 6 日董事會決議分派 112 年度員工現金酬勞、股票酬勞及董事酬勞分別為 532 仟元、0 元及 532 仟元，與 112 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、董事酬勞

單位：新台幣元

項目		112/06/21 股東會決議通過	實際分派	差異數	差異原因說明
員工酬勞	現金	831,725	831,725	—	
	股票	0	0	—	
董事酬勞		831,725	831,725	—	

(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：

廠(商)辦、店面、住宅及停車位等。

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，並依政府違老與立體化等政策及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興建銀髮族與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、商辦大樓、廠辦大樓及停車位，以供出售或出租為主，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。2023 年持續復甦，但長期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後新冠疫情的影響，都使得房地產市場處在不穩定的局面下仍能復甦。2023 年整年國內整體房地產市場議價率逐漸減少、價揚量增、銷售率有大幅上升的跡象，許多新興地區呈現過熱的趨勢，北北基因案量大上升有限而桃竹地區與中彰投南高屏等地區表現就很突出。2021 年由於世界各國為因應後新冠疫情的影響而紛紛擴大放款或紓困，致使游資充足，雖然利率調升，但都無法擋住股價及房價都大肆上漲，通貨膨脹加劇，以至於有大量資金投入到房市而產生一片榮景，但 2023 年隨著大選情勢的加溫，雖推出多種打房政策及利率持續上揚而造成了房地產另一波的打擊，但因建材隨著物價上漲促使成本增加，地主又惜售土地使原物料減少，再受通膨的影響，更促進了房價的節節上升。

國內房地產經營環境情勢方面，在經過 2020 年多空交雜的態勢，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，再經過新冠後疫情的時代，防疫千日市況丕變，通貨膨脹已成普世現象，經濟坎坷人心浮動，消費大眾的心目中認為房地產是做為資金避險最佳的標的。2024 年新冠疫情已全部結束解除管制回歸正常的生活，全球經濟也受到新冠疫情的影響大幅衰退，國內經濟成長承受到下修的

壓力，使得民眾購屋的能力受到限制，國內傳統製造業及服務業的歇業家數及放無薪假人數遞增，這都對民眾購屋能力有明顯的不利。2022 年全球還在新冠疫情的影響壓力下，慶幸我們政府疫情控制得宜，沒有大幅爆發及經濟衰退，市面商業活動停滯，至 2023 年全年房市交易結構還是持續上揚，量能也有大幅度的增長，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，2023 年整體而言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，呈現價量齊漲的態勢。

2021 年初國內房地產市場開始高漲，以至於引起政府的注意更加深打房的力道，配合居住正義的政策，更提出許多健全房市的措施，除囤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 於同年七月正式實施，央行祭出第四次選擇性信用管制，內政部也提出花五點來壓制房市的漲價現象，這些政策雖然效果並不彰顯，故而在 2022 年政府各部會落實「健全房地產市場方案」措施下，於 2023 年開始實施平均地權條例，雖然造成市場少數高價都會區房市短暫的降溫，但隨著總統大選後新當選的總統內閣成員對房屋政策並未做出明確方向，而舊的看守內閣對住宅政策又有多重的矛盾，導致選後房地市場如處在無政府的狀態下，房市蠢蠢欲動準備向上噴發，未來新政府是否有新的打房尚未知悉，可能需要有半年左右的摸索適應期才會做出新的政策，但不論如何，目前受物價波動通貨膨脹及工人欠缺等的影響，房價要下跌是會有一定的困難。

如今俄烏戰爭持續進行，近期又有以哈衝突、紅海危機等地緣風險，以致影響到原油及原物料價格大幅調升，全球的石油及金屬價格漲個不停，政府又預計在 2024 年 4 月要大幅的調漲電價，除會影響工業大戶外亦會波及到各行各業，到時物價上漲勢在必行，營建業又受到缺工缺料等的影響，為能達到如期的交屋，避免違約糾紛，勢必會提高成本，在反映成本下房價只能一路的上揚，同時在剛性客戶需求的支撐下為避免受到通貨膨脹所帶來的影響，房價要下跌是不會太有空間。

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，美中貿易的摩擦擴大，而 2024 年美國將有大選，總統極可能換人，壓制中國的情況更加嚴重，這將會加速台商回流，故美中貿易戰、產業鏈遷移、產業轉型將持續帶動 2024 年工商業對商業地產的需求增加。

此時俄烏戰爭尚無結束跡象，經濟陷入一片黑暗，全球供應鏈、股債市場與油價劇烈震盪，台灣經濟雖然在 2023 年溫和成長，但台灣出口已連續數月負成長。

2022 年開春後世界各國因俄烏戰爭爆發加速了通貨膨脹，各國紛紛調升利率來因應，同時也調降了年度的經濟成長率預估值，美國聯準會因此在第一季調升利率 1%，國內央行也在三月中旬隨即調升政策利率 0.25%，欲降低房市資金動能，但近來隨著新冠疫情的好轉，感染者輕症較多各國陸續解禁，對國內出口與內需經濟也將受到相當程度影響，中美經濟大戰、台海情勢與俄烏戰爭等未來的發展，勢必將成為國內經濟變化的重要因素，所以台灣經濟成長率將會趨於保守，2023 年全年經濟成長率下跌至 8 年新低為 1.31%，2024 年主計處預估會回溫到 3.43%。

在國內房地市場概況方面，歷經過 2019 年一段房地產美好的市場，推案量及成交量都紛紛增加，整體銷售率亦呈現逐步上漲的現象，直到 2024 年初賣方堅持要維持相當利潤下開價均紛紛上揚，已無讓利的情況，同時建築商受到物價波動、營建成本大幅上漲、缺工缺料等及政府大力打炒房行為的影響，部分建商開始延緩推案，致使市面上房屋銷售量及成交量雙雙減少，反致交易活動熱絡；政府除在 2024 年初已受到俄烏戰爭加劇國內外通貨膨脹壓力過大，經濟成長趨於溫和，及為健全房地市場發展，控管金融機構不動產授信風險，降低投入房市資金動能，調升利率外，行政院於 2023 年 7 月實施平均地權條例修法草案，限制換約轉售，重罰炒作行為；部分地方政府也達成相當的共識，開始推動徵收囤房稅，相信這將會大幅度抑制房地產市場的投資炒作，依據 2023 年國泰第四季全國房地產指數，相較上季價穩量增，雖受到平均地權條例實施及總統大選的影響下，推案量有下降一成多的趨勢，交易量在受惠

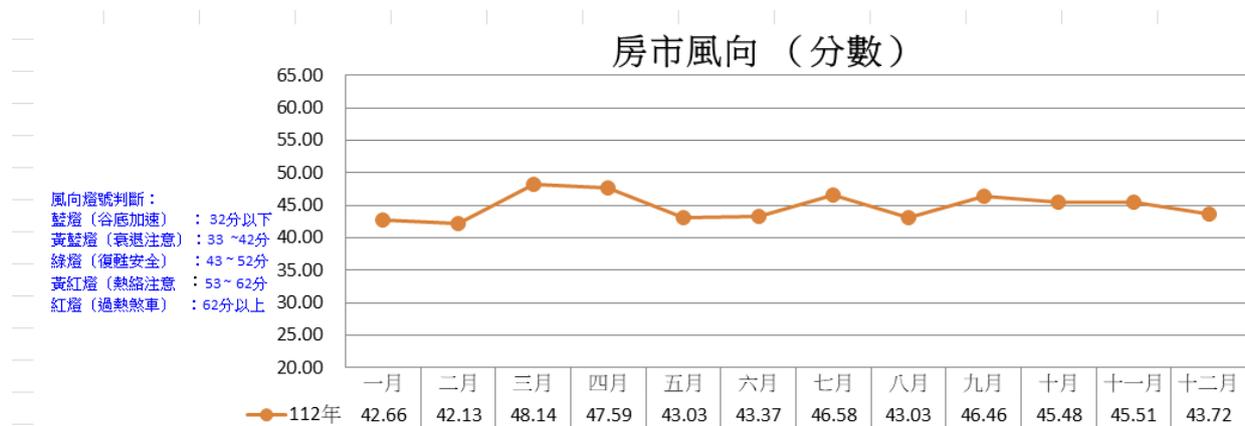
到景氣復甦出口表現回穩、台股大漲等因素影響而回升，房市表現偏熱；但新政府將在 2024 年 5 月 20 日就任，新官員們對房地產市場還在摸索下有如無政府狀態，目前的空窗期雖締造了房價的高漲，但整體的推案及成交量是否能夠有所突破，則視後市房地產市場的發展因素。

整體而言，2023 年各縣市的表現尚佳，價格也上漲回穩，惟成交量呈現兩極發展，根據國泰房地產指數季報，從第四季移轉趨勢觀察，與 2013、2014 年波段高點相比，各地區本波成交價仍超過前次波段高點，惟漲幅有區緩現象；成交量呈現兩極發展，桃竹以北地區仍處相對低檔，中南部地區已超過前次波段高點

綜合全年房市較去年表現熱絡，這些尚屬短期結構表現，目前後續發展仍待觀察。但隨著中央政府新的團隊上任，對通膨、土建融緊縮、升息、政府修正平均地權條例的打炒房政策等，仍會不斷祭出對房屋市場的各項管制，同時各項原物料及工程成本大幅上漲之不確定因素，又有部分建商因營建成本攀升而減緩推案，明顯造成量縮，房價下修幅度減少，故造成市場買氣持續觀望，這都值得注意，然而這些也是 2024 年住宅市場能否持續上揚的主要關鍵。

依照住展雜誌統計資料，房市風向球分數走勢 2023 年全年均為綠燈，故 2023 年全年都表現甚佳，由於預售屋與新成屋推案量擴大的挹注及來客數未減，政府怕市場過熱祭出各項管制政策來干擾房市，甚至各銀行配合央行提高房貸利率來管控，公、民銀行也追隨新措施緊縮房貸風險，但因各項原物料及工程成本大幅上漲之不確定因素，又有部分建商延遲推案造成新屋市場明顯量縮，購屋者害怕物價大幅上漲，故明顯回流，也願意以合理價格購買，因此 2023 年國內房市買氣明顯樂觀大幅回流價格上漲，除部分地區短期觀望外，在建商量縮價穩的情況下，房屋市場趨於穩定，2023 有不少案件因地點佳及規劃得宜，推出價格合理致使建案短期內就達到很好的銷售成績。

然在 2023 年開春內政部即祭出重手修法打炒房，如在 2023 年 7 月 1 日起實施平均地權條例修正案等政策，對於我國房地產稅制改革具有劃時代的意義，最大的變革除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，更將限制預售屋換約轉售與炒作者重罰，及不動產經紀業管理條例修正等多項措施，在 2023 年 7 月開始實施，這都將會大大的影響到房市新變化。資料來源：住展雜誌、台灣經濟研究院產經資料庫整理，2023 年 12 月



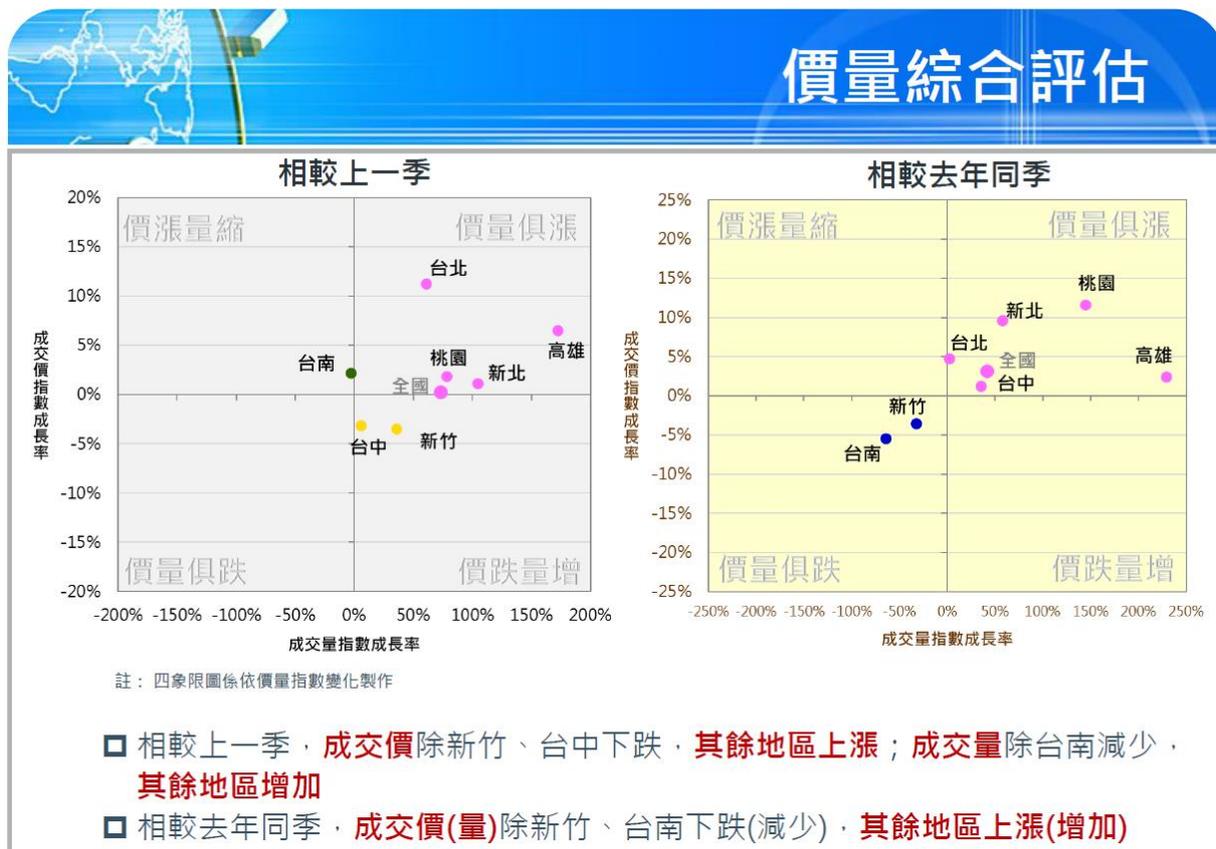
綜觀近年因國內房價上漲、匯率下降，故掀起台灣人民出走到國外置產的風氣不斷，海外買屋置產潮除東南亞、日本外更延伸到歐美各地；而壽險業也因受限於最低收益率，在國內標的物難尋，導致大量出走外流海外高投報率的都市，這都再再影響也重重打擊到國內的房地產業。但近期政府大力推動都市更新及危險老舊建築物加速更新重建等方案，同時 2024 年新總統上任後，政府是否會提出更多有利條件，來爭取因中美貿易大戰影響而大批回流台灣的大

陸台商，同時國內物價上漲，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「拚經濟」將是未來國內最重要的發展主軸，民眾在萬物齊漲通貨膨脹，建商惜售及原物料與工資上漲的影響下，購屋族不畏新政府再實施平均地權條例修正案，故於 2023 年度推案量大增，2024 年央行再升息半碼，建商因物價波動過大，成本上漲推案量仍持續增加，同時又受到國際經濟影響，美國景氣回溫，通膨壓力擴大，國際熱錢浮濫，美元升值台幣逐漸趨於貶值，造成首購族的自用客層與投資者怕受影響，紛紛尋找適合之住宅來增加購屋之情事，只要「品牌力夠」、「個案地點佳且有發展前景」及「價位合理」、「付款靈活」等關鍵運用得當，每每個案推出都能創造出良好佳績，部分地區也一再創出高價造成同業的轟動。

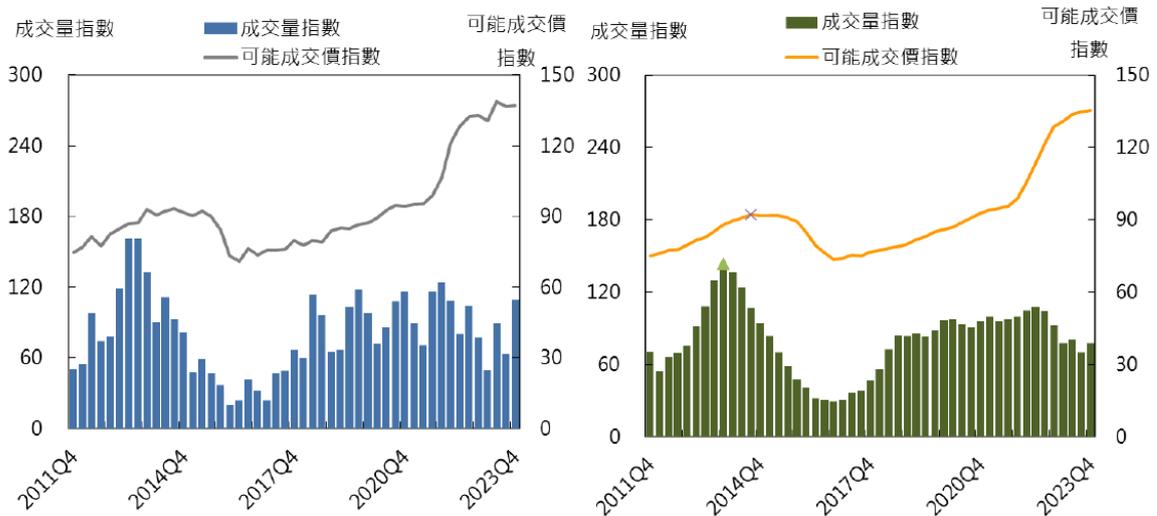
綜觀自去年第四季起房市就有價量均穩步上揚的現象，而在 2024 年開春後國內房市面臨選出新政府，在此看守內閣期間，房市有如無政府狀態，房價凱使活絡，準備向上噴發，經濟前景又不明、央行升息、平均地權條例修正案正式上路等諸多負面因素影響，又加上營建成本攀升、建商延緩推案，部分地區房開始上漲買氣大增，成交量也進入新的階段，價格也擺脫去年不穩的勢趨緩步上升中，整體房地產市場因鋼性需求的支撐，多數地區買盤不減價格並未鬆動，仍維持在一定的水準之上，且常有出現價量齊揚的個案。

據價量指數變化製作四象限圖

國泰全國價量指數趨勢圖(季與四季)



全國價量指數趨勢圖(季與四季)



全國價量指數趨勢圖(季)

全國價量指數趨勢圖(四季平均)

就四季移動平均長期趨勢來看

- 本波成交價**超過**2014Q3年波段高點，漲勢趨緩
- 本波成交量約為2013Q4波段高點五成多，仍在盤整

根據國泰房地產指數顯示，2023年從四季移動趨勢觀察，與2013年、2014年波段高點相比，各地區本波成交價漲量縮，整體趨勢仍在盤整中，但成交量呈現兩極發展，桃竹以北地區仍處相對低檔，中南部地區漲幅超過前次波段高點。

北到南的六都整體上來說成交均較上一季價量俱漲，相較去年同季價漲量縮仍在盤整。國內房市面臨新政府的經濟前景不明、央行升息、平均地權條例修正案通過實施等諸多負面因素影響，加上營建成本攀升建商減緩推案、房價上修有限，造成買氣觀望，成交量創開始緩步上升，價格在連續上漲，整體房市回歸剛性自助買盤。較上一季價量俱漲，相較去年同季價漲量縮，價量背離的情況下整體房市表現有待觀察。

綜觀以上2023年，首先住宅方面，2023年房市持續受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2022~2023年住宅市場將會超額供給，加上住宅貸款寬限期及房地合一稅到期、公宅陸續交屋等，所帶來的賣壓造成擴張，金管會對銀行房貸逾放比例嚴加控管，與利率持續調漲等影響，將造成2023年房市銷售持續的壓力，但今年經濟成長率又比2023年稍微上升，有利於加強民眾購屋保值的動力，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，台北市房地產成交價量均較上一季穩定上揚，而較去年同季則價穩量縮，惟因台北推案以都更及為老改建為主，地點多為精華或具建設題材區域，房價都維持在百萬以上水準，推案戶數有六成多為單價100萬元以上產品，在房市觀望的籠罩下供給及成交量都大幅減少，但因買賣雙方對於價格認知仍有差距，而造成漲幅及去化都處於相對的低檔，整體而言，成交相較去年同期，房價漲幅相對緩和，成交量小幅滑落，房市整體表現偏弱。新北相較上一季價量均穩，較去年同季則價格持續上漲成交量仍為低檔，推案地區多集中在三重、板橋、中永和舊市區、土城重劃區等，主要推出價格為單價每坪60萬以上產品，佔推出案件戶數的六成多，只要開價平實銷售率較佳。相較去年同季，成交價大幅上漲，成交量則創六年來新低，價量背離房市表現偏弱，整體需再觀察。

惟預期全球供應鏈瓶頸仍將持續，俄烏衝突尚未結束又有以哈戰線的發

生，戰爭所影響國際原物料價格的不斷攀升，更加劇國內通膨的壓力，國內房地產市場面臨地緣政治的風險、在面臨新總統即將就職而且立院又大搬風，執政黨成為少數、通貨膨脹、利率高升、不動產放款風險權數調升、政府持續大力打炒房並通過平均地權條例修正案的實施等政策，後續是否會發展成為不定時炸彈等多空因素，致使房地產市場的前景仍具有相當大前景，再加上世界各國都在撒錢搶救經濟，致使市場資金充沛，房貸利率雖增加，但原物料上漲所帶來的通貨膨脹壓力，讓人民有急迫感在為保值避險的心態下，繼續購買不動產，房價也會被推升而持續上揚，國內房市仍維持在不錯的經營環境中，故整體而言 2023 年國內整體建物買賣移轉數有機會超過 10 年均線，年增率也由 2020 年的低位數提升到中位數，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 2023 年店面租賃市場的空置率、租金水準燈都相較 2022 年出現全面上漲的局面。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 2024 年整體土地市場交易會比 2023 年穩定向上，呈現價漲量持平的局面。

2024 年 4 月

七都 中古屋 交易價格指數比較

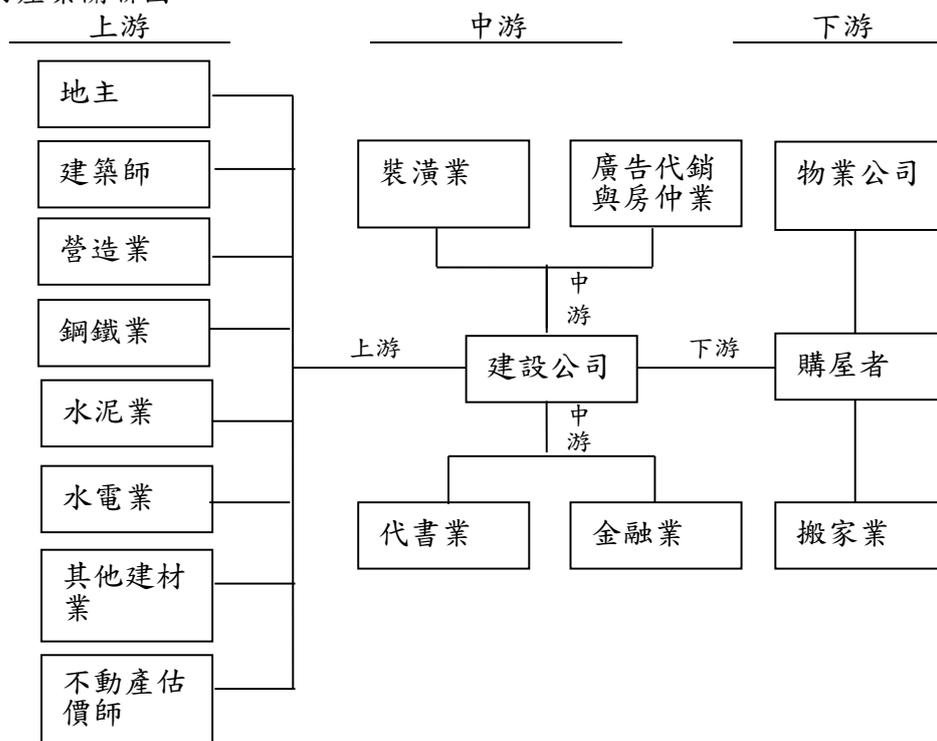
●	本月份	上月份	月成長率	去年同期	年成長率	預測未來三個月走向			預測方向
	2024/04	2024/03				2024/05	2024/06	2024/07	
臺北市	135.03%	139.61%	-3.28%	133.01%	1.52%	133.47%	133.30%	131.80%	
新北市	163.52%	155.01%	5.49%	148.20%	10.34%	161.98%	162.39%	161.35%	
桃園市	235.18%	234.32%	0.37%	205.84%	14.25%	235.03%	237.40%	236.28%	
新竹縣市	245.83%	248.25%	-0.97%	217.56%	12.99%	242.93%	242.69%	243.93%	
臺中市	313.99%	307.67%	2.05%	282.67%	11.08%	313.52%	313.97%	314.51%	
臺南市	237.34%	251.52%	-5.64%	243.97%	-2.72%	243.00%	241.98%	239.80%	
高雄市	242.62%	240.43%	0.91%	242.26%	0.15%	239.48%	238.65%	240.54%	

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，皆配合土地區域，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」、「綠意皇邑」、「綠意仙跡」、「綠意東居」及「綠意久康」等個案，都針對其區域特性釐定產品屬性與定位，跳脫與同業相同之產品以區隔過多的同質性，讓產品力提升而在強大的競爭脫穎而出，滿足不同顧客的需求，尤其在目前景氣不明、價位混沌的情況下，本公司 2019 年除在北市文山區推出適合年輕人個案外「綠意仙跡」及在七堵針對首購族需求而推出「綠意東居」個案外，並將於 2023 年在文山區久康街木柵國小旁推出一棟 14 層住家大樓，規劃二房及三房高水準、高單價與一流建材的防疫宅邸的「綠意久康」，非常符合疫情過後的客戶及當地退休人員及外來首購年輕族群所需求之產品，所以在極短的推出時間內就銷售一空。同時在 2015 年中國內部人工薪資持續上漲台商開始撤出中國大陸市場，轉向東南亞或回流台灣、商業性廠辦市場開始有了需求逐漸活絡的同時，本公司洞燭先機掌握時勢，優先往這項產品佈署，尋找工業用土地，轉型興建多用途產業之廠辦或商辦大樓，同時也擴大規模為興建中壢工業園區內的立體廠辦而轉投資東聯開發，興建了「東聯新世紀」，也因該

案反應良好成功完銷，故在 2016 年陸續推出土城工業區內之「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，2019 年又繼續在龍潭烏樹林工業區旁推出「綠意錢龍廠辦專區」總銷 14 億餘元之廠辦大樓全部售罄外，東聯開發又年在泰山明志路一段工業區內購買工、商區土地，預計在 2024 年中將興建廠辦大樓，而本公司於去年亦在新北市土城區金城路上開工興建占地 1000 餘坪全棟地上十一層、地下二層的工業廠辦大樓「綠意順光天下」，推出預售且已全數銷售完畢，又在土城同區域緊鄰永寧捷運站，工業用土地上取得 3000 多坪的土地，並於 2023 年開工興建樓上十七層、七層及地下二、三層之兩棟立體廠辦大樓，由於樓層高度是該區域最高者，完工後將為土城永寧地區之地標，這不但創造收益更能提升公司的形象與知名度，同一時段又在中壢工業區內中園路上取得 3000 多坪土地，開工興建十二層、地下二層的「領航 1 號」廠辦大樓，所以市場上都稱公司董事長為廠辦大樓的魔術規劃師及先行者，公司也成為廠辦大樓的規劃、興建及銷售專家。

b. 品牌形象與知名度

本公司雖已成立 23 年餘，公司員工也在極短的時間內大幅增加，營運規模及知名度在一般上市市櫃公司裏佔有一席之地，尤其公司的產品一直秉持著「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、2022 年綠意順光天下都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，故本公司未從事建築之營造，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至基隆等，都會區內之住宅及工商業土地為主，選擇交通便捷的區段之產品為優先考量，推出好地段、合理價位、高品質等符合市場需求的產品。

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，並提供滿意的售後服務，確保競爭力。

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，採用新型最適的工法與建材，提昇工程品質、控制工程預算、進度與掌握交屋期。

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，落實第一次就做好之工作態

度，強化經營效率。

- e. 秉承公司一貫立場，選擇優良口碑好的銷售公司合作及搭配完善的行銷策略，在預售期間就能有良好成績，並盡速將已興建完成之成屋全數銷售，維持本公司一向無餘屋的良好習慣。

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漸進增長模式，買斷或合建的方式取得開發土地外，並積極透過都市更新及老屋重建等方式取得開發老舊市區之土地。

b. 業務發展策略

住宅方面：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。

廠辦方面：配合政府政策，極力增取台商返鄉回台設廠，在北台灣尋找可興建立體廠辦之土地，加以活化做成立體廠辦科技園區，除增加公司收益外還能讓中小型的新創企業有發展抱負的基地。

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	綠意皇瑠	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
2022	新北市土城區	綠意順光天下	工業廠辦	40
2023	台北市文山區	綠意久康	住宅大樓	56
2023	新北市土城區	綠意永寧 1 號	工業廠辦	142
2023	桃園市中壢區	綠意領航 1 號	工業廠辦	158
2024	新北市泰山區	明志路一段	工商廠辦	82
2025	台北市士林區	延平北路六段	住宅大樓	37

註：1. 戶數為該建案之總建築戶數。

2. 綠意順光天下案位於土城捷運環狀線 LG12 出口，已於 2024 年 3 月全數銷售完畢。

3. 綠意久康案為通過危老興建案，於 2023 年 5 月開工興建，並於 2023 年 12 月全數銷售完畢。

4. 綠意永寧 1 號案位於板南捷運線永寧一號出口，於 2022 年 5 月開工興建，目前銷售達 84%。

5. 綠意領航 1 號及東聯泰山明志路案都將於今年 2、3 季公開。

6. 台北市士林社子案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，以新竹以北地區為主要推案地點，並委託營造廠商興建全民住宅及商業性廠辦為主要業務。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，推案量及銷售價格均經過本公司業務部謹慎之市場調查，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，2020 年所興建之「綠意錢龍廠辦專區」廠辦大案更是桃園市龍潭區當地第一棟立體廠辦大樓，2022 年在土城推出 10 餘億元之「綠意順光天下」其產品及銷售都成為當地佳話，2023 年在台北市文山區推出一棟 14 層「綠意久康」之高級防疫住宅大廈，工程品質及建材設備都為當地之首，雖然總價在 15 億餘元，在當地不算是大型案件，但銷售單價在當地已算是不錯的價位，而 2023 年在土城永寧捷運站一號出口旁推出 17 層與 7 層兩棟「永寧 1 號」案，總銷約在 50 億左右之新創產業廠辦大樓，直至今目前銷售率亦達八成多，2024 年第二季將會在桃園市中壢工業區內之中園路上，再次推出一棟 12 層樓，總銷在 50 億元以上的廠辦大樓，推出後定會繼續完銷的「東聯新世紀」案，再次轟動桃園市房地產市場之代表作品。

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、原物價及通貨膨脹不斷高漲、俄烏及以哈戰爭、中美貿易戰致使台灣受到中國地緣戰爭等因素，投資不動產能保值的題材加溫，致使房地產的投資吸引力逐漸回升，而市場保值性的增加，投資者資金已由其他工具轉至不動產，這些都曾造成經營房地產的環境及市場更加競爭；2023 年總統大選後政府開始逐步展現寬鬆的政策，地產市場的不確定性受到行政院老屋重建增加容積獎勵，與北部地區逐年調降公告土地現值等利多政策影響，使得推案規模增加，市場買氣也攀升，根本無懼行政院所實施的兩稅合一政策後及平均地權條例修正案等各項管制，客戶保值的心態及自用客剛性需求等的市場的發展。

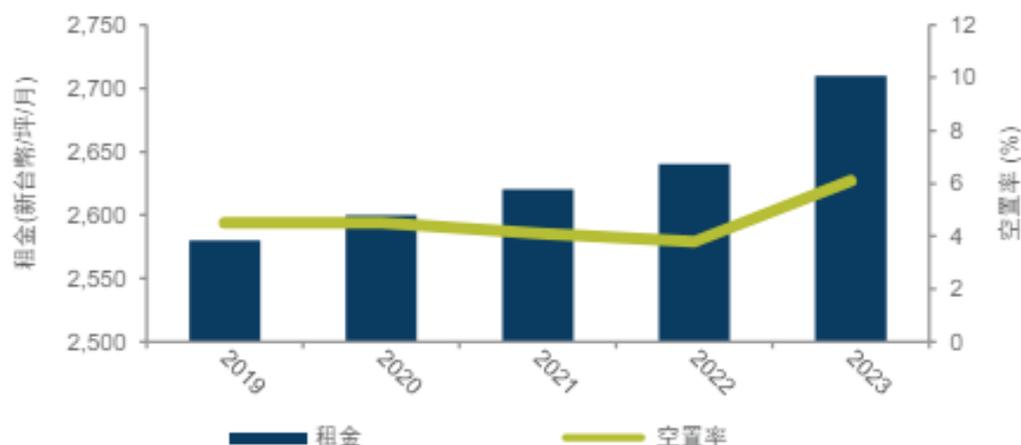
在辦公室租賃市場方面，以辦公室租賃市場來說，在新增供給小幅上揚下，根據戴德梁行報導 2023 年第四季，台北市 A 級辦公室租賃市場的空置率為 6.1%，較上季微幅上升 2.1%，主因是受到市場供給不足的影響所致，綜觀 2023 年台北市各區空置率均下降，市場整體而言空置率仍屬低點。全年租賃市場繼續穩定小幅度的上漲，其他地區都維持穩定。至於租金價格方面，台北市的企業隨著疫情時代而來的經濟模式及數位轉型浪潮，對工作與生活帶來結構性的變化。少子化之下，新世代人才具備更多遠端工作選項，同時更重視生活平衡、辦公環境及靈活發展，因此，企業主在選擇辦公地點時，除交通方便外，更著重在生活機能性、辦公室公共區域、彈性空間及智能化等元數，其中以商務中心及共享辦公室最明顯，可提供客製化機制與彈性化使用空間最受歡迎，也將成為市場一股新的發展目標。故本公司未來在新的案件選址、規畫等，都須朝此發展。

租金除信義區受富邦 A25 大樓新落成投入市場，帶動信義區中古屋大樓補漲外，其餘地區的租金多維持平穩；2024 年第四季租金較上季上漲 1.5%，全市平均租金每月每坪 2,710 元，以信義區最高達每月每坪 3,420 元，敦南商圈地區每月每坪 2,440 元次之。在交易方面，2023 年第四季投資市場熱度超出預期，房屋整體交易金額來到 482.1 億元，較上季大幅上升 205.9%，但土地方面 2023 年總交易額來到近六年得新低點約 1,129 億元，第四季土地市場交易量持續處於低檔，總交易金額約為 358.3 億元，較上一季下降 6.26%，然受政府對房地產管制措施的影響，開發商減量投資購買土地，而改以都市更新、合建或參與捷運土地聯合開發等，多元化方式取得土地的開發機會，一方面減少購地的存貨壓力外，尚能維持公司及市場的動能。有鑑於中美貿易戰已成為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，俄烏、以哈戰爭及中美貿易戰、產業鏈更迭及國際原油價格受到影響、產業轉型等因素加持，但整體市場環境及國際經濟情勢仍充滿不確定性，且升息循環未止，買方投資態度更趨謹慎，而賣方在價格上亦未鬆動，展望2024年工商業用場辦的需求將會呈現保守的氛圍，但短期內交易的餘溫尚存。

2023年第四季雙北市辦公大樓租金及空置率 (新台幣/每坪/每月)

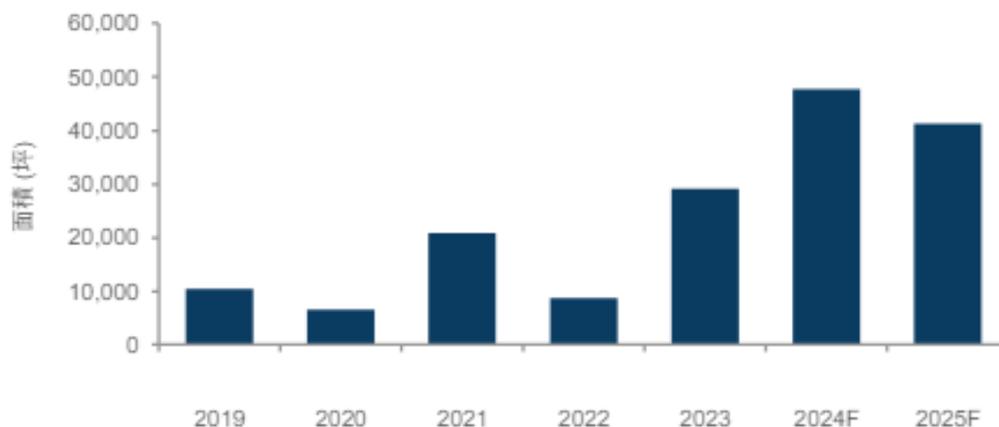
租金及空置率



資料來源：戴德梁行研究部

未來的供給狀況

新供給



資料來源：戴德梁行研究部

商用不動產整體而言鑒於辦公及工業廠房仍靠自用型買氣來支撐，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多是以地上權市場為主，有世貿三館及國泰營區兩大案，壽險業也如預期積極搶進，2021年的投資市場突破1,500億元大關，全年交易較去年成長14.3%，第四季投資金額較上季成長40.8%，以自用型買盤為主，在產業動能持續驅動下，包括廠房及廠辦大樓站全交易量的85.1%，廠辦大樓及工業廠房於全年度投入資金額貢獻最多，REITs及壽險業也順勢布局投放大筆資金於廠辦大樓。

因受惠於中美貿易戰全球產業鏈重組，外國廠商加碼買進廠房，台灣微軟營運公司亦以大筆資金購買南崁工業廠房來興建工業廠房，致使2021年廠辦大樓及廠房大放異彩，交易金額更大幅超越2018年，廠辦大樓交易金額創新高達519.4億元。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。

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，2020~2022 年緩步上揚。2023 年市場銷售成經一度有停滯或下滑現象，整體而言價格除部分具話題性區域外並無明顯下修的現象，(1)六都成交價格都比去年同期成長。(2)全年無論預售或中古市場看屋來人組數亦未減少也未影響到成交，台北市及新北市大多地區都有不錯的銷售成績。(3) 近期六都預售市場存在大量剛性需求者，即自住客及長期投資客。(4)政府仍在推動都更、違老及廠辦立體化、社會住宅等措施 (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，也已於 2021 年 7 月 1 日起實施房地合一稅 2.0 及實價課稅 2.0 及升息、2024 年實施平均地權條例修正案與不動產經紀業管理條例等重手打炒房政策，來遏止投機客炒作房地產。(6)銀行利率依政府規定與對抗通貨膨脹而調漲利率等因素，都需注意將會影響景氣復甦及購買意願。(7)有部分長期投資置產者，因視住宅貸款或稅務等不及商業性房屋運用靈活，開始轉投資商業性廠辦。

目前房地產市場上造成房價上漲的原因，除了俄烏、以哈等地緣性戰爭所影響的原料成本上漲，建商因建材及缺工等因素，推案速度減緩外，高科技客層大筆進入購買房地產也是主要因素，在未來全球資金雖有緊縮或貸款利率調漲等現象，都不太會影響到房市的交易量，對於市場上的價格影響更不會太大，所以當預期通貨膨脹的心理因素消失後，2024 年台灣房地產市場價格應仍會緩步上揚，成交量也是持續上升的格局。

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、違老、都更等方式，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，故有部份個案會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，故採購地自建方式興建。

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、結構技師等共同研究規劃設計，使產品均能符合消費者之期待。

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，不做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或大型企業共同出資購地，除可降低資金投入興建之的風險外，藉由合資之資金，可購買較大土地或獲取較有利購地條件及融資額度。

②合建策略

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

③不囤積存貨的經營策略

房地產市場已進入成熟的時期，未來將只有專業是最佳的競爭優勢，

與透過良好的規劃及興建技術，產生合理的附加價值與產品區隔。因此本公司未來不會為擴大營運規模而囤積土地，造成資金無法活絡使用，亦不會因消化素地庫存，勉強推案造成推案大幅擴大的壓力。本公司將以適當的資本規模推出個案，使之銷售順利，不產生餘屋的囤積。

④公司資金活絡對策

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

e. 優良的經營團隊。

本公司經營團隊對於建築投資業已有23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2021年第四季後仍與黃金、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，尤其在通貨膨脹物價波動更是如此。

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2023年危老時程容積獎勵仍有獎勵，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88%，但其中有超過75%之消費者為1981年以前即持有房屋，其持有為距今已逾40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，同時在0403花蓮大地震後所引發土地液化、建物倒塌問題，都希望透過都市更新加快換屋速度，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

2023年國內外物價大幅度的上漲，後疫情時代各國都大量釋出利多來振興經濟，產生了近幾年來最高的通貨膨脹，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國際觀光客報復性出遊，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. 2024年國內經濟成長率高於2023年

新冠疫情後世界景氣因過國政府不在管制國門的進出，經濟開始回溫，各國也都大量釋出利多，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—紅樹林至崁頂通車、2023年安坑線通車之後，目前國內尚待開通的有台北地區三環三線的其餘部分及高雄捷運環狀輕軌哈瑪星至籬仔內線，都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，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. 熱錢流入

2023年世界各國因應新冠後疫情時代的影響，大量釋出紓困利多搶救，熱錢滿天飛多數流入新興國家，而台灣在政府努力下控制的不錯，政府也提出不少處進經濟發展方案，雖短期受到中美貿易大戰影響，成長不如預期，但市場資金充沛，利率還在可接受範圍環境下閒置資金只能投入房市以保不被通膨所稀釋，這對房地產投資是一大利多。

J 新選出之總統將在2024年5月20日即將上任，勢必會對台灣整體的經濟發展做出一番新的氣象。

(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及地主開出之條件都屢創新高。

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，2023年又再上漲10%以上，而且目前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，2021年起房貸壓力而造成賣壓湧現，但因這兩年因收到通膨影響，雖讓客戶觀望期增加，但並未出現大量賣壓，房價下幅調降有限。

c. 北台灣代售案量趨緩，賣壓減少

2023年個案餘屋去化加速銷售期拉近，雖然有部分重劃區新推案量大增，造成待售個案仍持續累計當中，但因原物料及通膨影響買氣增加，然在北台灣建商惜售推案量有遞減的趨勢，至2023年止北台灣待售案件稍有減緩，特別是新北桃竹等地的重劃區賣壓減少。

d. 受新冠疫情影響頗深

2022年春以來全球的新冠疫情第四波再襲，而台灣亦受到新一波的攻擊影響層面加大，這都會影響全球整體的經濟且時間將會持續延長，2023年各國陸續開放，對台灣房市的影響在持續加溫中。

e. 房市5大變數

利率：美國2023年計畫將調漲3次利率台灣央行一在2024年調帳利率一碼。

資金潮：會與利率產生互動相連的關係。

打炒房：內政部已於2024年起實施平均地權條例修正案，嚴防房屋市場的炒作，這將影響到資金在預售屋或成屋中的互相移動方式。

營建成本高漲：未來建商將會延遲推案或是做成屋銷售，這將影響預售屋的供給量。

通膨：通膨加劇如無法壓制將會推升房價。

(3) 公司因應對策：

a. 慎選推案地點

本公司開業時是以桃園地區為推案重心，隨著公司發展已將推案地點逐步擴展至接近都會區域，多以新竹以北至基隆地區為主，藉以提昇營建視野、注重建築設計、內部裝修、營造品質與滿意之售服等，更注意此地區有發展潛力之地段，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高速公路附近交通便捷之處或未來捷運開發地區為主，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小坪數等問題，做出大眾需求綠色環保、耐震、智慧及平價優質的產品。

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上揚，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

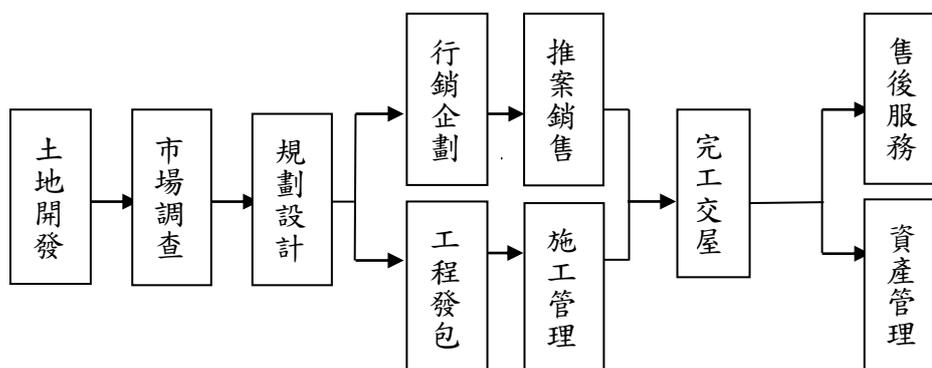
避開價格下調幅度過大的區域，選擇穩定且有上漲空間的地點，以保持不敗的利基點。

(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	111 年度				112 年度				113 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	東和鋼鐵	79,638	12.01%	無	東和鋼鐵	244,816	16.03%	無	七蓋燈	80,200	19.50%	無
2	其他	583,339	87.99%	—	其他	1,282,693	83.97%	—	東和鋼鐵	47,213	11.48%	無
									其他	283,786	69.02%	—
	進貨淨額	662,977	100.00%		進貨淨額	1,527,509	100.00%		進貨淨額	411,199	100.00%	

2. 主要銷貨客戶名單：

單位：新台幣仟元

項目	111 年度				112 年度				113 年度截至前一季止			
	名稱	金額	占全年度銷貨淨額比率	與發行人之關係	名稱	金額	占全年度銷貨淨額比率	與發行人之關係	名稱	金額	占全年度銷貨淨額比率	與發行人之關係
1	A 公司	106,338	25.77%	無	A 公司	263,514	28.86%	無	A 公司	83,966	85.16%	無
2	B 公司	99,829	24.19%	無	其他	649,466	71.14%	無	其他	14,637	14.84%	無
	其他	206,514	50.04%	—								
	銷貨淨額	412,681	100.00%		銷貨淨額	912,980	100.00%		銷貨淨額	98,603	100.00%	

(五)最近二年度生產量值：

單位：新台幣仟元

案名	111年度		112年度	
	產量(戶)	產值	產量(戶)	產值
綠意東居A	32	113,550	2	43,729
綠意錢龍	—	962	—	—
綠意久康	5	32,872	10	70,975
綠意永寧1號	8	109,479	28	412,809
綠意領航1號	18	105,991	43	259,905
綠意順光天下	12	159,696	15	243,242
士林永平段	—	—	—	112,801
泰山泰林段	—	1,910	—	36,339
其他	—	1,430	—	684
合計		525,890		1,180,484

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	111年度		112年度	
	銷量(戶)	銷值(仟元)	銷量(戶)	銷值(仟元)
綠意富春	—	10,286	—	2,888
綠意東居A	—	—	87	620,262
綠意錢龍廠辦	12	260,539	—	—
北市吉林段土地	—	21,864	—	—
中壢中工段工程收入	—	106,338	—	263,514
綠意久康工程收入	—	11,053	—	26,099
其他		2,601		217
合計		412,681		912,980

三、最近二年度從業員工人數

員工人數	年 度	111 年度	112 年度	當年度截至 113年3月31日
	經理人		4	4
一般員工		53	57	56
合計		57	61	60
平均年齡		45.36	44.32	43.13
平均服務年資		8.43	8.41	8.66
學歷分布 比率	博 士	—	—	—
	碩 士	10.53%	11.47	11.67
	大 專	77.19%	78.69	78.33
	高 中	12.28%	9.84	10.00
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，112 年度訓練費支出為 32,371 元。
- (2)本公司 112 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	1120428	桃園市政府	公平交易委員會對於不動產廣告之規範與案例說明會	3
	1120531	台北市不動產開發商業同業公會	預售屋買賣交易法治與實務	3
	1120904~ 1120905	台北市政府都發局暨建管處	台北市都市及建築法令說明會	10
	112/1208	台北市不動產開發商業同業公會	參觀2023 年建材展	2
財務協理 林秀娟	1120726	財團法人中華民國證券暨期貨市場發展基金會	公司治理實務運作及案例解析	6
	1120829	財團法人中華民國證券暨期貨市場發展基金會	公司重大資訊揭露與掏空資產實務案例解析	6
公司治理 主管 許志豪	11201.13	會計研究發展基金會	公司「經營權爭奪」相關法律責任	3
	1120208	會計研究發展基金會	最新公司治理政策法令與常見缺失解析	3
	1120217	會計研究發展基金會	ISAE/TWSAE3000 一般確信案件之相關規範	3
	1120713	證券櫃檯買賣中心	上市櫃公司永續發展行動方案宣導會	3

一般員工

部門	日期	主辦單位	課程	時數	
總經理室	1120217	台北市不動產估價師公會	人工智慧與 UAV 創研技術於不動產估價之應用	3	
	1120414	中國地政研究所	臺灣農地市場特性與價格形成	3	
	1120512	中國地政研究所	抵押貸款與價格查估	3	
	1120526	台北市政府地政局	整體開發與居住權保障	3	
	1120829	台北市政府地政局	建築結構安全品質與不動產價格之關聯性	3	
	1120906~ 1120907	中華民國土地估價學會	31 屆泛太平洋不動產估價年會研討會	9	
	1120912~ 1120913	台北市政府都發局暨建管處	台北市都市及建築法令說明會	10	
	112/1031	台北市不動產開發商業同業公會	都更！怎麼辦？	25	
	112/1213	台北市不動產開發商業同業公會	危老條例修法及近期都更危老函釋解說	2	
	研發部	1120912	台北市政府都發局暨建管處	台北市都市及建築法令說明會	5
	工務部	1120220	中國勞工安全衛生管理學會	營造業甲種職業安全衛生業務主管	6
1120410		亞太消防救護技能教育中心	消防勞安救護(CPR/AED)訓練課程	1	
1120418		亞太消防救護技能教育中心	消防勞安救護(CPR/AED)訓練課程	1	
1120816		新北市政府環境保護局	新北市施工機具管理系統暨營建工程管理宣導說明會	3	
112/1011~ 112/1031		中國生產力中心	營造業甲種職業安全衛生業務主管	42	
稽核室	1120210	中華民國公司經營暨永續發展協會	股東會相關法令與實務解析	3	
	1120829	證券暨期貨市場發展基金會	公司重大資訊揭露與掏空資產實務案例解析	6	
	112/1121	證券暨期貨市場發展基金會	稽核人員應知的企業舞弊案例手法大揭密	6	

3. 員工退休制度及其實施情形：

本公司訂定有員工退休辦法，有關員工退休事宜均遵照相關法令規定辦理，

並依法成立勞工退休準則金監督委員會，按月提繳員工薪資 6% 勞退金至勞工個人退休帳戶。

4. 勞資間之協議情形：

自成立至今本公司勞資關係和諧，並無因勞資糾紛而需協議之情形。

5. 各項員工權益維護措施：

本公司訂有完善之規章制度，載明各項員工權利義務及福利項目，以維護員工權益。

(二)最近年度及截至年報刊印日止，公司因勞資糾紛所遭受之損失(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、資通安全管理

(一)資通安全風險管理

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。

(二)最近年度及截至年報刊印日止，因重大資通安全事件所遭受之損失、可能影響及因應措施，如無法合理估計者，應說明其無法合理估計之事實：無。

七、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)	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
工程發包合約	耀仁營造(股)	合約簽約日 110.03.10 自全部竣工驗收之日起負完全保固責任	新北市土城區金城路1段16號 綠意110土建字第00112號建照建築工程	無
工程發包合約	耀仁營造(股)	合約簽約日 110.03.10 自全部竣工驗收之日起負完全保固責任	新北市土城區金城路1段16號 綠意110土拆字第00047號拆除工程	無
工程發包合約	耀仁營造(股)	合約簽約日 110.08.10 自全部竣工驗收之日起負完全保固責任	桃園市中壢區中園路192-1號旁 綠意110桃市都建執照字第會壠01496號建照建築工程	無
工程發包合約	耀仁營造(股)	合約簽約日 110.11.10 自全部竣工驗收之日起負完全保固責任	桃園市中壢區中園路192-1號旁 綠意110桃市都建執照字第會壠01496號建照建築工程	無
工程發包合約	耀仁營造(股)	合約簽約日 110.12.10 自全部竣工驗收之日起負完全保固責任	新北市土城區員仁段#588地號等15筆 綠意110土建字第00581號建照建築工程	無

工程發包合約	耀仁營造(股)	合約簽約日 111.03.10 自全部竣工驗收之日起負完全保固責任	台北市文山區久康街110巷1號 綠意111 台北市建字第0010號建照建築工程	無
工程發包合約	耀仁營造(股)	合約簽約日 111.05.01 自全部竣工驗收之日起負完全保固責任	新北市土城區金城路1段16號 綠意110 土建字第00112號建照建築工程	無
工程發包合約	耀仁營造(股)	合約簽約日 111.08.10 自全部竣工驗收之日起負完全保固責任	桃園市中壢區中園路192-1號旁 綠意110 桃市都建執照字第會壠01496號建照之假設工程基礎工程等建築工程	無
工程發包合約	耀仁營造(股)	合約簽約日 111.12.06 自全部竣工驗收之日起負完全保固責任	桃園市中壢區中園路192-1號旁 綠意110 桃市都建執照字第會壠01496號建照建築工程之總體營建工程	無
工程發包合約	耀仁營造(股)	合約簽約日 112.01.03 自全部竣工驗收之日起負完全保固責任	新北市土城區員仁段#588地號等15筆 綠意110 土建字第00581號建照建築工程	無
工程發包合約	耀仁營造(股)	合約簽約日 112.02.01 自全部竣工驗收之日起負完全保固責任	台北市文山區久康街110巷1號 綠意111 台北市建字第0010號建照建築工程之總體營建工程	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
"	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
"	中國端子電業(股)	112.10.31~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391.20平方公尺，合建分屋比例建方40%：地主60%	無
"	鄭君	112.11.03~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47.33平方公尺，合建分屋比例建方40%：地主60%	無
"	鄭君	112.11.03~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23.74平方公尺，合建分屋比例建方40%：地主60%	無
"	力億企業(股)	112.12.07~合建交屋完成後	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，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，	無

			合建分屋比例建方45%：地主55%	
"	王君	103.03.27~合建交屋完成後	汐止新峰段1615地號土地持分53.333平方公尺，合建分屋比例建方45%：地主55%	無
"	詹君	103.03.30~合建交屋完成後	汐止新峰段1609地號土地持分共94平方公尺，合建分屋比例建方45%：地主55%	無
"	詹君	103.03.30~合建交屋完成後	汐止新峰段1609地號土地持分共94平方公尺，合建分屋比例建方45%：地主55%	無
"	張君	103.04.11~合建交屋完成後	汐止新峰段1608等2筆地號土地持分共152.333平方公尺，合建分屋比例建方45%：地主55%	無
"	張君	103.04.11~合建交屋完成後	汐止新峰段1607等3筆地號土地持分共153.084平方公尺，合建分屋比例建方45%：地主55%	無
"	張君	103.04.16~合建交屋完成後	汐止新峰段1608等2筆地號土地持分共105.334平方公尺，合建分屋比例建方45%：地主55%	無
"	李君	103.04.17~合建交屋完成後	汐止新峰段1615地號土地持分共53.333平方公尺，合建分屋比例建方45%：地主55%	無
"	周君	103.04.24~合建交屋完成後	汐止新峰段1610地號土地持分187平方公尺，合建分屋比例建方45%：地主55%	無
"	闕君	103.06.27~合建交屋完成後	汐止新峰段1611地號土地持分177平方公尺，合建分屋比例建方45%：地主55%	無
"	黃君	103.06.29~合建交屋完成後	汐止新峰段1607地號土地持分47.75平方公尺，合建分屋比例建方45%：地主55%	無
"	陳君	103.09.21~合建交屋完成後	汐止新峰段1607地號土地持分47.75平方公尺，合建分屋比例建方45%：地主55%	無
"	廖君	103.10.15~合建交屋完成後	汐止新峰段1615地號土地持分16.13平方公尺，合建分屋比例建方45%：地主55%	無
"	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
危老規劃委託契約書	弘傑不動產事業(股)	自合約簽約日113.02.17生效至服務工作項目完成	士林永平段四小段705等2筆地號土地危老規劃方案	無

陸、財務概況

一、最近五年度簡明資產負債表及綜合損益表
(一)簡明資產負債表及綜合損益表資料-合併資訊
簡明資產負債表

單位：新台幣仟元

項目	最近五年度財務資料(註1)					當年度截至 113年3月31 日財務資料
	108年	109年	110年	111年	112年	
流動資產	2,877,827	3,356,298	3,323,787	3,563,094	4,125,549	4,438,012
不動產、廠房及設備	49,595	48,272	48,653	46,950	45,012	44,559
無形資產	0	0	0	0	0	0
其他資產	163,975	176,522	167,921	89,934	117,718	117,681
資產總額	3,091,397	3,581,092	3,540,361	3,699,978	4,288,279	4,600,252
流動分配前	785,475	1,187,045	1,008,479	1,263,072	1,871,414	2,195,486
負債分配後	885,475	1,307,045	1,158,479	1,363,072	註3	—
非流動負債	0	0	0	0	0	0
負債分配前	785,475	1,187,045	1,008,479	1,263,072	1,871,414	2,195,486
負債總額分配後	885,475	1,307,045	1,158,479	1,363,072	註3	—
歸屬於母公司 業主之權益	1,932,202	1,977,611	2,162,325	2,070,580	2,052,895	2,041,405
股本	1,000,000	1,000,000	1,000,000	1,000,000	1,000,000	1,000,000
資本公積	189,208	189,208	189,208	189,208	189,208	189,208
保留分配前	742,994	788,403	973,117	881,372	863,687	852,197
盈餘分配後	642,994	668,403	823,117	781,372	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	373,720	416,436	369,557	366,326	363,970	363,361
權益分配前	2,305,922	2,394,047	2,531,882	2,436,906	2,416,865	2,404,766
權益總額分配後	2,205,922	2,274,047	2,381,882	2,336,906	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3：112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	最近五年度財務資料(註1)					當年度截至 113年3月31 日財務資料
	108年	109年	110年	111年	112年	
營業收入	331,820	1,080,295	1,475,411	412,681	912,980	98,603
營業毛利	114,437	338,664	488,180	151,989	153,344	5,646
營業損益	51,085	241,878	348,521	78,215	55,265	(11,056)
營業外收入及支出	2,607	2,600	3,029	2,083	3,313	343
稅前淨利	53,692	244,478	351,550	80,298	58,578	(10,713)
繼續營業單位 本期淨利	41,594	188,125	301,305	55,024	79,959	(12,099)
停業單位損失	0	0	0	0	0	0
本期淨利(損)	41,594	188,125	301,305	55,024	79,959	(12,099)
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	41,594	188,125	301,305	55,024	79,959	(12,099)
淨利歸屬於 母公司業主	41,379	145,409	304,714	58,255	82,315	(11,490)
淨利歸屬於 非控制權益	215	42,716	(3,409)	(3,231)	(2,356)	(609)
綜合損益總額歸屬 於母公司業主	41,379	145,409	304,714	58,255	82,315	(11,490)
綜合損益總額歸屬 於非控制權益	215	42,716	(3,409)	(3,231)	(2,356)	(609)
每股盈餘	0.41	1.45	3.05	0.58	0.82	(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

項目	年度	最近五年度財務資料(註1)				
		108年	109年	110年	111年	112年
流動資產		2,210,813	2,659,231	2,687,552	2,761,114	3,318,965
採用權益法之投資		280,841	262,212	259,689	249,897	252,396
不動產、廠房及設備		50,869	49,371	49,452	47,975	46,392
無形資產		0	0	0	0	0
其他資產		115,335	115,409	109,626	31,973	71,102
資產總額		2,657,858	3,086,223	3,106,319	3,090,959	3,688,855
流動負債	分配前	725,556	1,108,512	943,894	1,020,279	1,635,860
	分配後	825,556	1,228,512	1,093,894	1,120,279	註3
非流動負債		100	100	100	100	100
負債	分配前	725,656	1,108,612	943,994	1,020,379	1,635,960
總額	分配後	825,656	1,228,612	1,093,994	1,120,379	註3
股本		1,000,000	1,000,000	1,000,000	1,000,000	1,000,000
資本公積		189,208	189,208	189,208	189,208	189,208
保留盈餘	分配前	742,994	788,403	973,117	881,372	863,687
	分配後	642,994	668,403	823,117	781,372	註3
權益	分配前	1,932,202	1,977,611	2,162,325	2,070,580	2,052,895
總額	分配後	1,832,202	1,857,611	2,012,325	1,970,580	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3：112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)				
		108年	109年	110年	111年	112年
營業收入		332,403	797,150	1,475,993	295,873	623,950
營業毛利		84,061	236,051	431,610	134,910	116,328
營業損益		41,479	166,157	315,315	82,844	40,855
營業外收入及支出		7,689	15,881	37,838	(1,365)	11,270
稅前淨利		49,168	182,038	353,153	81,479	52,125
繼續營業單位 本期淨利		41,379	145,409	304,714	58,255	82,315
停業單位損失		0	0	0	0	0
本期淨利(損)		41,379	145,409	304,714	58,255	82,315
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		41,379	145,409	304,714	58,255	82,315
每股盈餘		0.41	1.45	3.05	0.58	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。

(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
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
110年	安侯建業聯合會計師事務所	黃明宏、黃柏淑	無保留意見
111年	安侯建業聯合會計師事務所	黃明宏、黃柏淑	無保留意見
112年	安侯建業聯合會計師事務所	陳雅琳、唐嘉鍵	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 113年3月31日
		108年	109年	110年	111年	112年	
財務結構 %	負債占資產比率	25.41	33.15	28.49	34.14	43.64	47.73
	長期資金占不動產、廠房及設備比率	4,649.50	4,959.49	5,203.96	5,190.43	5,369.38	5,396.81
償債能力 %	流動比率	366.38	282.74	329.58	282.10	220.45	202.14
	速動比率	58.55	51.96	121.55	75.26	47.33	37.52
	利息保障倍數	15.32	20.35	40.72	11.51	4.02	(0.81)
經營能力	應收款項週轉率(次)	3.20	8.93	47.42	11.53	15.55	1.57
	平均收現日數	114	41	8	32	23	57
	存貨週轉率(次)	0.10	0.29	0.42	0.12	0.28	0.03
	應付款項週轉率(次)	2.12	6.96	9.40	1.73	3.58	0.38
	平均銷貨日數	3,719	1,239	867	3,089	1,313	3,134
	不動產、廠房及設備週轉率(次)	6.58	22.08	30.44	8.63	19.86	2.20
獲利能力	總資產週轉率(次)	0.12	0.32	0.41	0.11	0.23	0.02
	資產報酬率(%)	1.45	5.65	8.47	1.58	2.05	(0.27)
	權益報酬率(%)	1.74	8.01	12.23	2.21	3.29	(0.50)
	稅前純益占實收資本額比率(%)	5.37	24.45	35.16	8.03	5.86	(1.07)
	純益率(%)	12.54	17.41	20.42	13.33	8.76	(12.27)
現金流量	每股盈餘(元)	0.41	1.45	3.05	0.58	0.82	(0.11)
	現金流量比率(%)	註2	7.30	110.19	註2	註2	註2
	現金流量允當比率(%)	11.02	42.92	67.33	17.94	註2	註2
槓桿度	現金再投資比率(%)	註2	註2	38.84	註2	註2	註2
	營運槓桿度	2.11	1.26	1.18	1.72	1.99	(0.36)
	財務槓桿度	1.08	1.06	1.03	1.11	1.54	0.65

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：本期負債總額增加48%，故該比率上升。
- (2)流動比率：本期流動資產增加16%及流動負債增加48%，故該比率下降。
- (3)速動比率：本期速動資產減少15%及流動負債增加48%，故該比率下降。
- (4)利息保障倍數：本期稅前純益減少27%及利息費用增加154%，故該倍數下降。
- (5)應收款項週轉率：本期營業收入增加121%、平均應收款項增加64%，故該比率上升。
- (6)平均收現日數：本期應收款項週轉率增加35%，故該日數減少。
- (7)存貨週轉率：本期營業成本增加191%、平均存貨增加24%，故該比率上升。
- (8)應付款項週轉率：本期營業成本增加191%、平均應付款項增加41%，故該比率上升。
- (9)平均銷貨日數：本期存貨週轉率增加133%，故該日數減少。
- (10)不動產、廠房及設備週轉率：本期營業收入增加121%，故該比率上升。
- (11)總資產週轉率：本期營業收入增加121%，故該比率上升。
- (12)資產報酬率：本期稅後淨利增加45%，故該比率上升。
- (13)權益報酬率：本期稅後淨利增加45%，故該比率上升。
- (14)稅前純益占實收資本額比率：本期稅前淨利減少27%，故該比率下降。
- (15)純益率：本期稅後淨利增加45%及營業收入增加121%，故該比率下降。
- (16)每股盈餘：本期淨利歸屬於母公司業主增加41%，故每股盈餘增加。
- (17)財務槓桿度：本期營業利益減少29%、利息費用增加154%，故該比率上升。

註4：上表之計算公式如下：

1.財務結構：

(1)負債占資產比率=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/應收款項週轉率。

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

(二) 財務分析-個體資訊

分析項目	年度	最近五年度財務分析				
		108年	109年	110年	111年	112年
財務結構 %	負債占資產比率	27.30	35.92	30.39	33.01	44.35
	長期資金占不動產、廠房及設備比率	3,798.58	4,005.82	4,372.78	4,316.16	4,425.32
償債能力 %	流動比率	304.71	239.89	284.73	270.62	202.89
	速動比率	42.47	16.89	94.73	51.20	35.00
	利息保障倍數	14.25	15.44	41.17	12.24	3.82
經營能力	應收款項週轉率(次)	3.20	6.59	47.44	16.16	21.42
	平均收現日數	114	55	8	23	17
	存貨週轉率(次)	0.15	0.26	0.51	0.08	0.21
	應付款項週轉率(次)	4.73	7.46	14.76	1.97	5.18
	平均銷貨日數	2,506	1,385	722	4,390	1,732
	不動產、廠房及設備週轉率(次)	6.44	15.90	29.87	6.07	13.22
	總資產週轉率(次)	0.14	0.28	0.48	0.10	0.18
獲利能力	資產報酬率(%)	1.72	5.07	9.85	1.94	2.47
	權益報酬率(%)	2.06	7.44	14.72	2.75	3.99
	稅前純益占實收資本額比率(%)	4.92	18.20	35.32	8.15	5.21
	純益率(%)	12.45	18.24	20.64	19.69	13.19
	每股盈餘(元)	0.41	1.45	3.05	0.58	0.82
現金流量	現金流量比率(%)	註2	註2	122.70	註2	註2
	現金流量允當比率(%)	7.72	註2	45.82	15.26	註2
	現金再投資比率(%)	註2	註2	47.57	註2	註2
槓桿度	營運槓桿度	1.75	1.22	1.12	1.37	1.84
	財務槓桿度	1.10	1.08	1.03	1.10	1.82

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。

三、最近年度財務報告之審計委員會查核報告：

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一一二年度財務報表，業經委請安侯建業聯合會計師事務所陳雅琳及唐嘉鍵會計師查核竣事，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一一三年股東常會

審計委員會召集人：方鳴濤



中 華 民 國 1 1 3 年 3 月 6 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一一二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一一三年股東常會

審計委員會召集人：方鳴濤



中 華 民 國 1 1 3 年 5 月 8 日

四、最近年度財務報告：

請詳 58~98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 99~133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

本公司民國一一二年度(自一一二年一月一日至一一二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：民國一一三年三月六日



安侯建業聯合會計師事務所

KPMG

台北市110615信義路5段7號68樓(台北101大樓)
68F., TAIPEI 101 TOWER, No. 7, Sec. 5,
Xinyi Road, Taipei City 110615, Taiwan (R.O.C.)

電話 Tel + 886 2 8101 6666
傳真 Fax + 886 2 8101 6667
網址 Web kpmg.com/tw

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)民國一一二年及一一一年十二月三十一日之合併資產負債表，暨民國一一二年及一一一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，足以允當表達合併公司民國一一二年及一一一年十二月三十一日之合併財務狀況，暨民國一一二年及一一一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受託查核簽證財務報表規則及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，對合併公司民國一一二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(十七)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(四)。

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一一二年度及一一一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)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。

本會計師依照審計準則查核時，運用專業判斷及專業懷疑。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一一二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

會計師：

陳雅琳



唐嘉鍵



證券主管機關：金管證六字第0950103298號

核准簽證文號：金管證審字第1080303300號

民國一一三年三月六日

綠意開發股份有限公司及子公司

合併資產負債表

民國一〇二一年及十二月三十一日

單位：新台幣千元

	111.12.31		112.12.31		111.12.31	
	金額	%	金額	%	金額	%
資產						
流動資產：						
1100 現金及約當現金(附註六(一))	254,951	6	236,345	7	150,000	4
1136 按攤銷後成本衡量之金融資產－流動(附註六(二))	187,100	4	320,550	9	29,867	1
1140 合約資產－流動(附註六(十七))	2,572	-	8,826	-	856,400	20
1170 應收票據及帳款淨額(附註六(三))	69,243	2	48,208	1	106,642	2
1320 存貨(附註六(四)、七、八及九)	3,084,312	72	2,381,551	64	3,823	-
1476 其他金融資產－流動(附註六(四)、七及八)	177,623	4	345,430	9	116,776	3
1479 其他流動資產(附註六(五))	155,597	4	146,134	4	42,041	1
1480 取得合約之增額成本－流動(附註六(九)及七)	194,151	4	76,050	2	87,086	2
流動資產合計	<u>4,125,549</u>	<u>96</u>	<u>3,563,094</u>	<u>96</u>	<u>458,967</u>	<u>11</u>
非流動資產：						
1600 不動產、廠房及設備(附註六(七)及八)	45,012	1	46,950	1	6,880	-
1760 投資性不動產淨額(附註六(八)及八)	52,004	1	53,269	2	4,144	-
1840 遞延所得稅資產(附註六(十四))	36,369	1	1,376	-	1,871,414	44
1920 存出保證金(附註六(四)及七)	24,645	1	20,509	1	1,871,414	44
1980 其他金融資產－非流動(附註八及九)	-	-	10,080	-	1,000,000	24
1995 其他非流動資產	4,700	-	4,700	-	189,208	4
非流動資產合計	<u>162,730</u>	<u>4</u>	<u>136,884</u>	<u>4</u>	<u>863,687</u>	<u>20</u>
資產總計	<u>\$ 4,288,279</u>	<u>100</u>	<u>\$ 3,699,978</u>	<u>100</u>	<u>\$ 4,288,279</u>	<u>100</u>
負債及權益						
流動負債：						
短期借款(附註六(十)、七及八)	2100		2100		150,000	4
應付短期票券(附註六(十一)、七及八)	2111		2111		29,867	1
一營業週期內到期長期借款(附註六(十)、七及八)	2322		2322		856,400	20
應付票據	2150		2150		106,642	2
應付票據－關係人(附註七)	2161		2161		3,823	-
應付帳款	2170		2170		116,776	3
其他應付款(附註六(十八))	2219		2219		42,041	1
其他應付款－關係人(附註七)	2220		2220		87,086	2
本期所得稅負債	2230		2230		8,788	-
合約負債－流動(附註六(四)及(十七))	2130		2130		458,967	11
負債準備(附註六(十二))	2252		2252		6,880	-
其他流動負債	2399		2399		4,144	-
流動負債合計					<u>1,871,414</u>	<u>44</u>
負債總計					<u>1,871,414</u>	<u>44</u>
歸屬母公司業主之權益(附註六(十五))：						
普通股股本	3110		3110		1,000,000	27
資本公積	3200		3200		189,208	4
保留盈餘	3300		3300		863,687	20
歸屬於母公司業主之權益總計					<u>2,052,895</u>	<u>48</u>
非控制權益(附註六(六))	36XX		36XX		363,970	8
權益總計					<u>2,416,865</u>	<u>56</u>
負債及權益總計					<u>\$ 4,288,279</u>	<u>100</u>
					<u>\$ 3,699,978</u>	<u>100</u>

董事長：許燈城



經理人：許燈城



(請詳閱後附合併財務報告附註)

會計主管：林秀娟



綠意開發股份有限公司及子公司

合併綜合損益表

民國一十二年及一十一年一月一日起至十二月三十一日

單位：新台幣千元

	112年度		111年度	
	金額	%	金額	%
4000 營業收入(附註六(十七))	\$ 912,980	100	412,681	100
5000 營業成本(附註六(十二)、七及十二)	759,636	83	260,692	63
5900 營業毛利	153,344	17	151,989	37
6000 營業費用(附註六(七)、(九)、(十三)、(十八)、七及十二)：				
6100 推銷費用	43,776	5	20,772	5
6200 管理費用	54,303	6	53,002	13
營業費用合計	98,079	11	73,774	18
6900 營業淨利	55,265	6	78,215	19
7000 營業外收入及支出(附註六(四)、(八)、(十九)及十二)：				
7100 利息收入	4,499	-	3,986	1
7010 其他收入	1,075	-	946	-
7020 其他利益及損失	305	-	(298)	-
7050 財務成本	(2,566)	-	(2,551)	(1)
營業外收入及支出合計	3,313	-	2,083	-
7900 稅前淨利	58,578	6	80,298	19
7951 減：所得稅(利益)費用(附註六(十四))	(21,381)	(3)	25,274	6
本期淨利	79,959	9	55,024	13
8300 本期其他綜合損益(稅後淨額)	-	-	-	-
8500 本期綜合損益總額	\$ 79,959	9	55,024	13
本期淨利歸屬於：				
8610 母公司業主	\$ 82,315	9	58,255	14
8620 非控制權益	(2,356)	-	(3,231)	(1)
	\$ 79,959	9	55,024	13
綜合損益總額歸屬於：				
8710 母公司業主	\$ 82,315	9	58,255	14
8720 非控制權益	(2,356)	-	(3,231)	(1)
	\$ 79,959	9	55,024	13
每股盈餘(單位：新台幣元)(附註六(十六))：				
9750 基本每股盈餘	\$ 0.82		0.58	
9850 稀釋每股盈餘	\$ 0.82		0.58	

(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

民國一一年一月一日至一二年十二月三十一日

單位：新台幣千元

	歸屬於母公司業主之權益					非控制 權益	權益總計	
	普通股 股本	資本公積	法定盈 餘公積	保留盈餘				歸屬於母 公司業主 權益總計
				未分配 盈餘	合計			
\$ 1,000,000	189,208	259,936	713,181	973,117	2,162,325	369,557	2,531,882	
-	-	30,471	(30,471)	-	-	-	-	
-	-	-	(150,000)	(150,000)	(150,000)	-	(150,000)	
-	-	-	58,255	58,255	58,255	(3,231)	55,024	
1,000,000	189,208	290,407	590,965	881,372	2,070,580	366,326	2,436,906	
-	-	5,825	(5,825)	-	-	-	-	
-	-	-	(100,000)	(100,000)	(100,000)	-	(100,000)	
-	-	-	82,315	82,315	82,315	(2,356)	79,959	
\$ 1,000,000	189,208	296,232	567,455	863,687	2,052,895	363,970	2,416,865	

民國一一年一月一日餘額

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)

民國一一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)

民國一一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

民國一十二年及一十一年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

	112年度	111年度
營業活動之現金流量：		
稅前淨利	\$ 58,578	80,298
調整項目：		
收益費損項目：		
折舊費用	2,086	2,120
財務成本	2,566	2,551
利息收入	(4,499)	(3,986)
處分投資性不動產利益	(602)	-
不動產、廠房及設備轉列費用數	-	36
收益費損項目合計	(449)	721
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：		
合約資產減少(增加)	6,254	(8,826)
應收帳款增加	(21,035)	(24,858)
存貨增加	(685,912)	(345,749)
其他流動資產增加	(17,601)	(129,668)
其他金融資產—流動減少(增加)	119,628	(101,136)
存出保證金減少(增加)	43,959	(58,390)
取得合約之增額成本—流動增加	(118,101)	(25,221)
與營業活動相關之資產之淨變動合計	(672,808)	(693,848)
與營業活動相關之負債之淨變動：		
合約負債增加	205,849	30,433
應付票據(減少)增加	(18,411)	105,916
應付票據—關係人(減少)增加	(8,064)	10,126
應付帳款增加(減少)	57,042	(23,427)
其他應付款(減少)增加	(8,802)	3,355
其他應付款—關係人增加(減少)	83,234	(21,408)
其他流動負債(減少)增加	(22,522)	14,134
與營業活動相關之負債之淨變動合計	288,326	119,129
與營業活動相關之資產及負債之淨變動合計	(384,482)	(574,719)
調整項目合計	(384,931)	(573,998)
營運產生之現金流出	(326,353)	(493,700)
收取之利息	4,583	3,982
支付之利息	(19,181)	(7,576)
支付之所得稅	(6,092)	(45,601)
營業活動之淨現金流出	(347,043)	(542,895)
投資活動之現金流量：		
取得按攤銷後成本衡量之金融資產	-	(194,000)
處分按攤銷後成本衡量之金融資產	133,450	-
取得不動產、廠房及設備	-	(305)
處分投資性不動產	1,719	-
其他金融資產—非流動	10,080	-
投資活動之淨現金流入(流出)	145,249	(194,305)
籌資活動之現金流量：		
短期借款增加	692,000	312,000
短期借款減少	(782,000)	(192,000)
應付短期票券增加	230,000	265,000
應付短期票券減少	(295,000)	(220,000)
舉借長期借款	475,400	1,000
發放現金股利	(100,000)	(150,000)
籌資活動之淨現金流入	220,400	16,000
本期現金及約當現金增加(減少)數	18,606	(721,200)
期初現金及約當現金餘額	236,345	957,545
期末現金及約當現金餘額	\$ 254,951	236,345

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
合併財務報告附註
民國一一二年度及一一一年度
(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一一三年三月六日經董事會通過發佈。

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

合併公司自民國一一二年一月一日起開始適用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。

(二)尚未採用金管會認可之國際財務報導準則之影響

合併公司評估適用自民國一一三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。

(三)金融監督管理委員會尚未認可之新發布及修訂準則及解釋

合併公司預期尚未認可之新發布及修正準則不致對合併財務報告造成重大影響。

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及金融監督管理委員會(以下簡稱金管會)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。

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。

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	
			112.12.31	111.12.31
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

綠意開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

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銀行存款。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。

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、按攤銷後成本衡量之金融資產、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。

綠意開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

銀行存款、按攤銷後成本衡量之金融資產、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及按攤銷後成本衡量之金融資產，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。

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。然而，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。

綠意開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

2.金融負債

(1)金融負債

金融負債係分類為攤銷後成本，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。

(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估計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。

綠意開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

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	15~50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。

(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。

綠意開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(十二)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，惟報導日前僅交屋，於期後期間已辦妥所有權登記，亦於交屋時認列收入。

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

(2) 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(十二)。

綠意開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(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。

(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)待出售非流動資產

非流動資產或由資產及負債組成之處分群組，於高度很有可能將透過出售而非持續使用以回收其帳面金額時，分類為待出售。資產或處分群組中之組成部分於原始分類至待出售前，依合併公司之會計政策重新衡量。分類為待出售後，係以其帳面金額與公允價值減出售成本孰低為衡量基礎。任何處分群組之減損損失首先分攤至商譽，再依比例基礎分攤至其餘之資產及負債，惟該損失不分配至非屬國際會計準則第三十六號資產減損範圍之資產，前述項目繼續依照合併公司之會計政策衡量。對原始分類為待出售所認列之減損損失及後續再衡量所產生之利益及損失係認列為損益，惟回升之利益不得超過已認列之累積減損損失。

不動產、廠房及設備與投資性不動產分類為待出售時，即不再提列折舊。

(十五)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。

綠意開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

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

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

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。

(十六)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。

(十七)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。

綠意開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

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(六)。

合併公司可能會面臨經濟不確定性，如自然災害、國際政治不確定性及通貨膨脹等。該等事件可能使合併公司下個財務年度所作之下列會計估計值受到重大影響，因該等估計涉及對未來之預測。

本合併財務報告未有會計政策涉及重大判斷，而認列金額有重大影響之資訊。

以下假設及估計之不確定性具有導致資產及負債帳面金額於下個財務年度重大調整之重大風險，且已反映經濟不確定性所造成之影響，其相關資訊如下：

- 存貨續後衡量

由於存貨須以成本與淨變現價值孰低評價，淨變現價值係依目前市場狀況評估，市場情況之改變可能重大影響該估計結果。存貨續後衡量估列情形請詳附註六(四)。

六、重要會計項目之說明

(一)現金及約當現金

	112.12.31	111.12.31
現金	\$ 400	390
銀行存款	224,551	162,205
定期存款	30,000	73,750
現金流量表之現金及約當現金	\$ 254,951	236,345

(二)按攤銷後成本衡量之金融資產-流動

	112.12.31	111.12.31
原始到期日超過三個月之定期存款	\$ 187,100	320,550
利率區間(%)	1.10~1.16%	0.88~1.005%

合併公司評估持有該等資產至到期日以後收取合約現金流量，且該等金融資產之現金流量完全為支付本金及流通在外本金金額之利息，故列報於按攤銷後成本衡量之金融資產，相關信用風險資訊請詳附註六(二十)。

於民國一一二年及一一一年十二月三十一日未有供質押擔保之情事。

(三)應收票據及帳款

	112.12.31	111.12.31
應收票據	\$ 42,217	-
應收帳款	27,026	48,208
	\$ 69,243	48,208

綠意開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

合併公司針對所有應收票據及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，該等應收票據及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。合併公司應收票據及帳款之預期信用損失分析如下：

		112.12.31		
		應收票據及帳 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>69,243</u>	-	<u>-</u>
		111.12.31		
		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>48,208</u>	-	<u>-</u>

民國一一二年度及一一一年度並無提列及迴轉預期信用損失之情形。

(四)存 貨

1.合併公司之存貨明細如下：

	112.12.31	111.12.31
待售房地	\$ 27,485	21,164
在建工程	2,587,437	2,004,319
營建土地	303,989	303,468
預付營建土地款	<u>165,401</u>	<u>52,600</u>
	<u>\$ 3,084,312</u>	<u>2,381,551</u>

民國一一二年度及一一一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。民國一一二年及一一一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

		112.12.31			
		待售土地	待售房屋	合 計	預收房地款
綠意仙跡	\$	<u>12,430</u>	<u>7,686</u>	<u>20,116</u>	<u>-</u>
綠意東居A		<u>1,307</u>	<u>6,062</u>	<u>7,369</u>	<u>1,752</u>
	\$	<u>13,737</u>	<u>13,748</u>	<u>27,485</u>	<u>1,752</u>
		111.12.31			
		待售土地	待售房屋	合 計	預收房地款
綠意仙跡	\$	<u>12,430</u>	<u>7,686</u>	<u>20,116</u>	<u>-</u>
綠意富春		<u>277</u>	<u>771</u>	<u>1,048</u>	<u>362</u>
	\$	<u>12,707</u>	<u>8,457</u>	<u>21,164</u>	<u>362</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. 在建工程

112.12.31				
<u>工程名稱</u>	<u>在建土地</u>	<u>在建工程</u>	<u>合 計</u>	<u>預收房地款</u>
中壢中工段	\$ 460,961	385,888	846,849	-
綠意永寧1號 (原土城員仁段)	212,659	596,226	808,885	161,510
綠意順光天下	-	451,152	451,152	170,183
綠意久康	264,504	147,726	412,230	107,745
其 他	-	68,321	68,321	-
	\$ 938,124	1,649,313	2,587,437	439,438

111.12.31				
<u>工程名稱</u>	<u>在建土地</u>	<u>在建工程</u>	<u>合 計</u>	<u>預收房地款</u>
綠意東居A	\$ 86,257	354,059	440,316	104,196
中壢中工段	460,961	125,983	586,944	-
綠意永寧1號 (原土城員仁段)	212,659	183,417	396,076	-
綠意順光天下	-	207,909	207,909	44,868
綠意久康	264,504	76,750	341,254	29,458
其 他	-	31,820	31,820	-
	\$ 1,024,381	979,938	2,004,319	178,522

4. 營建土地

	112.12.31	111.12.31
泰山泰林段	\$ 267,000	266,502
其 他	36,989	36,966
	\$ 303,989	303,468

5. 預付營建土地款

	112.12.31	111.12.31
士林永平段	\$ 112,801	-
南港玉成段	52,600	52,600
	\$ 165,401	52,600

綠意開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

6.存出保證金

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

	<u>112.12.31</u>	<u>111.12.31</u>
流動：		
綠意永寧1號(原土城員仁段)	\$ 107,315	122,019
綠意順光天下	16,906	50,717
綠意久康	<u>2,096</u>	<u>2,096</u>
	<u>\$ 126,317</u>	<u>174,832</u>
非流動：		
汐止新峰段	\$ 15,301	15,301
其 他	<u>9,199</u>	<u>5,063</u>
	<u>\$ 24,500</u>	<u>20,364</u>

7.利息資本化情形如下：

	<u>112年度</u>	<u>111年度</u>
資本化金額	16,849	5,092
資本化之平均利率	1.86%~2.07%	1.17%~1.81%

8.擔保

作為長短期借款及擔保之明細請詳附註八。

9.其他

預收屋買賣價金係委託銀行以信託專戶管理，專戶款項應專款專用，除依施工進度撥款外不得動用(詳附註八)，其明細如下：

	<u>112.12.31</u>	<u>111.12.31</u>
買賣價金	<u>\$ 42,991</u>	<u>163,521</u>

(五)其他流動資產

	<u>112.12.31</u>	<u>111.12.31</u>
預付工程款	\$ 82,383	105,352
留抵稅額	67,044	27,202
暫付款及代付款	2,430	1,217
其 他	<u>3,740</u>	<u>12,363</u>
	<u>\$ 155,597</u>	<u>146,134</u>

綠意開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(六)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	
		112.12.31	111.12.31
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：

	<u>112.12.31</u>	<u>111.12.31</u>
流動資產	\$ 575,571	578,438
非流動資產	5,142	5,278
流動負債	(8,759)	(8,060)
淨資產	<u>\$ 571,954</u>	<u>575,656</u>
非控制權益期末帳面金額	<u>\$ 363,970</u>	<u>366,326</u>
	<u>112年度</u>	<u>111年度</u>
營業收入	\$ -	-
本期淨損	<u>\$ (3,702)</u>	<u>(5,077)</u>
歸屬於非控制權益之本期淨損	<u>\$ (2,356)</u>	<u>(3,231)</u>
歸屬於非控制權益之綜合損益總額	<u>\$ (2,356)</u>	<u>(3,231)</u>
	<u>112年度</u>	<u>111年度</u>
營業活動現金流量	\$ (30,168)	(8,563)
投資活動現金流量	24,600	(211,700)
現金及約當現金減少數	<u>\$ (5,568)</u>	<u>(220,263)</u>

(七)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112年1月1日餘額	\$ 26,157	34,356	5,590	3,171	69,274
民國112年12月31日餘額	<u>\$ 26,157</u>	<u>34,356</u>	<u>5,590</u>	<u>3,171</u>	<u>69,274</u>
民國111年1月1日餘額	\$ 26,157	34,223	5,590	3,046	69,016
增 添	-	133	-	172	305
重 分 類	-	-	-	(47)	(47)
民國111年12月31日餘額	<u>\$ 26,157</u>	<u>34,356</u>	<u>5,590</u>	<u>3,171</u>	<u>69,274</u>

綠意開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

	土 地	房 屋 及 建 築	運 輸 設 備	其 他 設 備	總 計
累計折舊：					
民國112年1月1日餘額	\$ -	15,781	4,348	2,195	22,324
折 舊	-	581	932	425	1,938
民國112年12月31日餘額	\$ -	16,362	5,280	2,620	24,262
民國111年1月1日餘額	\$ -	15,195	3,416	1,752	20,363
折 舊	-	586	932	454	1,972
重 分 類	-	-	-	(11)	(11)
民國111年12月31日餘額	\$ -	15,781	4,348	2,195	22,324
帳面價值：					
民國112年12月31日	\$ 26,157	17,994	310	551	45,012
民國111年12月31日	\$ 26,157	18,575	1,242	976	46,950
民國111年1月1日	\$ 26,157	19,028	2,174	1,294	48,653

作為短期借款及應付短期票券融資額度擔保之明細請詳附註八。

(八)投資性不動產

	自有資產		
	土 地	房 屋 及 建 築	總 計
成本：			
民國112年1月1日餘額	\$ 50,918	4,294	55,212
處 分	(1,117)	-	(1,117)
民國112年12月31日餘額	\$ 49,801	4,294	54,095
民國111年1月1日餘額	\$ 50,918	4,294	55,212
民國111年12月31日餘額	\$ 50,918	4,294	55,212
累計折舊：			
民國112年1月1日餘額	\$ -	1,943	1,943
折 舊	-	148	148
民國112年12月31日餘額	\$ -	2,091	2,091
民國111年1月1日餘額	\$ -	1,795	1,795
折 舊	-	148	148
民國111年12月31日餘額	\$ -	1,943	1,943
帳面金額：			
民國112年12月31日	\$ 49,801	2,203	52,004
民國111年12月31日	\$ 50,918	2,351	53,269
民國111年1月1日	\$ 50,918	2,499	53,417
公允價值：			
民國112年12月31日			\$ 62,635
民國111年12月31日			\$ 64,719
民國111年1月1日			\$ 64,306

綠意開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

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

作為長短期借款及融資額度擔保之明細請詳附註八。

(九)取得合約之增額成本—流動

	112.12.31	111.12.31
取得合約之增額成本-流動	<u>\$ 194,151</u>	<u>76,050</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，民國一一二年度及一一一年度一月一日期初餘額於民國一一二年度及一一一年度認列之費用分別為35,487千元及13,745千元。

(十)長短期借款

	112.12.31		
	<u>利率區間</u>	<u>到期年度</u>	<u>金額</u>
信用短期借款	1.65%~2.54%	113	\$ 150,000
擔保長期借款(流動)	1.98%~2.45%	114~117	<u>856,400</u>
合計			<u>\$ 1,006,400</u>
未使用額度			<u>\$ 4,170,000</u>

	111.12.31		
	<u>利率區間</u>	<u>到期年度</u>	<u>金額</u>
信用短期借款	1.73%~2.25%	112	\$ 210,000
擔保短期借款	2.435%	112	30,000
擔保長期借款(流動)	1.73%~1.75%	114	<u>381,000</u>
合計			<u>\$ 621,000</u>
未使用額度			<u>\$ 4,160,400</u>

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

(十一)應付短期票券

	112.12.31		
	<u>保證或承兌機構</u>	<u>利率區間</u>	<u>金額</u>
應付商業本票	兆豐國際商業銀行台北分行	2.188%	\$ 30,000
減：應付短期票券折價			<u>(133)</u>
合計			<u>\$ 29,867</u>
未使用額度			<u>\$ 70,000</u>

綠意開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

111.12.31

	保證或承兌機構	利率區間	金額
應付商業本票	上海商業儲蓄銀行文山分行	2.208 %	\$ 95,000
減：應付短期票券折價			(56)
合計			<u>\$ 94,944</u>
未使用額度			<u>\$ 80,000</u>

作為應付短期票券抵質押之明細請詳附註八。另，前述短期票券係由關係人負連帶保證責任，請詳附註七。

(十二)負債準備

	保固準備
民國112年1月1日餘額	\$ 6,880
當期新增之負債準備	1,879
當期使用之負債準備	(1,879)
民國112年12月31日餘額	<u>\$ 6,880</u>
民國111年1月1日餘額	\$ 6,880
民國111年12月31日餘額	<u>\$ 6,880</u>

民國一一二年度及一一一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。

(十三)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。

合併公司民國一一二年度及一一一年度確定提撥退休金辦法下之退休金費用分別為2,236千元及2,049千元，已提撥至勞工保險局。

(十四)所得稅

1.所得稅費用

合併公司民國一一二年度及一一一年度之所得稅費用明細如下：

	112年度	111年度
當期所得稅費用		
當期產生	\$ 13,516	16,094
調整前期之當期所得稅	96	(1,096)
	<u>13,612</u>	<u>14,998</u>
遞延所得稅費用		
暫時性差異之發生及迴轉	(34,993)	10,276
所得稅(利益)費用	<u>\$ (21,381)</u>	<u>25,274</u>

綠意開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

合併公司民國一一二年度及一一一年度無直接認列於權益及其他綜合損益下之所得稅。

合併公司民國一一二年度及一一一年度之所得稅費用與稅前淨利之關係調節如下：

	<u>112年度</u>	<u>111年度</u>
稅前淨利	\$ <u>58,578</u>	<u>80,298</u>
依合併公司所在地國內稅率計算之所得稅	\$ 11,716	16,060
依稅法規定調整數	5,231	2,371
免稅所得	(44,304)	(1,111)
土地增值稅	4,719	906
未認列之課稅損失	723	1,037
未認列暫時性差異之變動	269	869
調整前期之當期所得稅	96	(1,096)
未分配盈餘加徵	<u>169</u>	<u>6,238</u>
合計	\$ <u>(21,381)</u>	<u>25,274</u>

2. 遞延所得稅資產及負債

(1) 已認列之遞延所得稅資產

民國一一二年度及一一一年度遞延所得稅資產之變動如下：

	<u>負債準備</u>	<u>房地損益時間差</u>	<u>虧損扣抵</u>	<u>其他</u>	<u>合計</u>
民國112年1月1日	\$ 1,376	-	-	-	1,376
貸記損益表	-	-	34,993	-	34,993
民國112年12月31日	\$ <u>1,376</u>	<u>-</u>	<u>34,993</u>	<u>-</u>	<u>36,369</u>
民國111年1月1日	\$ 1,376	10,090	-	186	11,652
借記損益表	-	(10,090)	-	(186)	(10,276)
民國111年12月31日	\$ <u>1,376</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,376</u>

(2) 未認列之遞延所得稅資產

	<u>112.12.31</u>	<u>111.12.31</u>
課稅損失金額	\$ <u>13,813</u>	<u>10,196</u>

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

綠意開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

截至民國一一二年十二月三十一日止，合併公司尚未認列為遞延所得稅資產之課稅損失，其扣除期限如下：

<u>虧損年度</u>	<u>尚未扣除之虧損</u>	<u>得扣除之最後年度</u>
民國一一〇年度	\$ 5,011	民國一二〇年度
民國一一一年度	5,185	民國一二一年度
民國一一二年度	<u>3,617</u>	民國一二二年度
	<u>\$ 13,813</u>	

(3)未認列之遞延所得稅負債

合併公司民國一一二年及一一一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.所得稅核定情形

(1)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一一〇年度。

(2)本公司之國內子公司營利事業所得稅結算申報已奉稽徵機關核定之年度如下：

<u>核定年度</u>	<u>公司名稱</u>
民國一一〇年度	耀仁營造股份有限公司
民國一一〇年度	東聯開發股份有限公司

(十五)資本及其他權益

1.普通股股本

民國一一二年及一一一年十二月三十一日，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：

	<u>112.12.31</u>	<u>111.12.31</u>
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	<u>3,897</u>	<u>3,897</u>
	<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%。

綠意開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

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

本公司分別於民國一一二年六月二十一日及民國一一年六月十五日經股東常會決議民國一一一年度及一一〇年度盈餘分配案，內容如下：

	111年度	110年度
	金額	金額
法定盈餘公積	\$ 5,825	30,471
分派予普通股業主之股利：		
現金	\$ 100,000	150,000

(十六)每股盈餘

1.基本每股盈餘

	112年度	111年度
歸屬於本公司普通股權益持有人之淨利	\$ 82,315	58,255
普通股加權平均流通在外股數(千股)	100,000	100,000
基本每股盈餘(元)	\$ 0.82	0.58

2.稀釋每股盈餘

	112年度	111年度
歸屬於本公司普通股權益持有人之淨利 (稀釋)	\$ 82,315	58,255
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(千股)	27	71
普通股加權平均流通在外股數(稀釋)(千股)	100,027	100,071
稀釋每股盈餘(元)	\$ 0.82	0.58

綠意開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(十七)客戶合約之收入

1.收入之細分

	<u>112年度</u>	<u>111年度</u>
主要地區市場：		
臺灣	\$ <u>912,980</u>	<u>412,681</u>
主要產品/服務線：		
房地銷售	\$ 623,151	292,688
租賃收入	217	408
工程合約	289,612	117,391
其他	-	2,194
	<u>\$ 912,980</u>	<u>412,681</u>
收入認列時點：		
於某一時點移轉之商品及勞務	\$ 623,151	294,882
隨時間逐步移轉之收入	217	408
隨時間逐步移轉之工程	289,612	117,391
	<u>\$ 912,980</u>	<u>412,681</u>

2.合約餘額

	<u>112.12.31</u>	<u>111.12.31</u>	<u>111.1.1</u>
合約資產-營建工程(工程收入未達收款權利)	\$ 2,572	8,826	-
減：備抵損失	-	-	-
	<u>\$ 2,572</u>	<u>8,826</u>	<u>-</u>
	<u>112.12.31</u>	<u>111.12.31</u>	<u>111.1.1</u>
合約負債—銷售房地款	\$ 441,190	178,884	222,672
合約負債—預收租金	-	-	13
合約負債—營建工程(收取款項超過工程收入)	17,777	74,234	-
	<u>\$ 458,967</u>	<u>253,118</u>	<u>222,685</u>

應收帳款及其減損之揭露請詳附註六(三)。

民國一一二年及一一一年一月一日合約負債期初餘額於民國一一二年度及一一一年度認列為收入之金額分別為102,806千元及159,652千元。

合約負債—銷售房地款及預收款項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，民國一一二年度及一一一年度並無其他重大變動之情形。

綠意開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

合約資產—營建工程及合約負債—營建工程之變動主要係源自合併公司完工程度衡量結果變動而滿足履約義務之時點與客戶付款時點之差異。

(十八)員工及董事酬勞

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。

本公司民國一一二年度及一一一年度員工酬勞估列金額分別為532千元及832千元，董事酬勞估列金額分別為532千元及832千元，係以本公司之稅前淨利扣除員工酬勞及董事酬勞前之金額乘上本公司章程所訂之員工酬勞及董事酬勞分派成數為估計基礎，並列報為民國一一二年度及一一一年度之營業費用，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事酬勞金額與本公司民國一一二年度及一一一年度合併財務報告估列金額並無差異。

(十九)營業外收入及支出

1.利息收入

	112年度	111年度
銀行存款利息	\$ 4,499	3,986

2.其他收入

	112年度	111年度
其 他	\$ 1,075	946

3.其他利益及損失

	112年度	111年度
處分投資性不動產利益	\$ 602	-
其 他	(297)	(298)
	\$ 305	(298)

4.財務成本

	112年度	111年度
利息費用	\$ (2,566)	(2,551)

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) 金融工具

1. 信用風險

(1) 信用風險之暴險

金融資產及合約資產之帳面金額代表最大信用暴險金額。

(2) 應收款項及按攤銷後成本衡量之金融資產之信用風險

應收票據及帳款之信用風險暴險資訊、相關明細表及減損提列情形請詳附註六(三)。合約資產之減損提列情形請附註六(十七)。按攤銷後成本衡量之金融資產為信用風險低之金融資產，因此按十二個月預期信用損失金額衡量該期間之備抵損失。

(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
112年12月31日					
非衍生金融負債					
短期借款	\$ 150,619	150,619	-	-	-
應付短期票券	30,000	30,000	-	-	-
一營業週期內到期長期借款	903,783	17,994	195,932	689,857	-
應付票據及帳款(含關係人)	227,241	227,241	-	-	-
其他應付款(含關係人)	129,127	129,127	-	-	-
	<u>\$ 1,440,770</u>	<u>554,981</u>	<u>195,932</u>	<u>689,857</u>	<u>-</u>
111年12月31日					
非衍生金融負債					
短期借款	\$ 242,507	242,507	-	-	-
應付短期票券	95,000	95,000	-	-	-
一營業週期內到期長期借款	394,952	6,592	6,592	381,768	-
應付票據及帳款(含關係人)	196,674	196,674	-	-	-
其他應付款(含關係人)	54,384	54,384	-	-	-
	<u>\$ 983,517</u>	<u>595,157</u>	<u>6,592</u>	<u>381,768</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。

綠意開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

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，合併公司民國一一二年度及一一一年度之稅前淨利將分別減少或增加10,064千元及6,210千元，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。

(二十一)財務風險管理

1.概要

合併公司因金融工具之使用而暴露於下列風險：

- (1)信用風險
- (2)流動性風險
- (3)市場風險

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

2.風險管理架構

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

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

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

綠意開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

3.信用風險

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

4.流動性風險

流動性風險係合併公司未能於財務承諾到期時履行其責任之風險。合併公司因應流動資金風險之方法為：確保隨時具備足夠之流動資金以支應即將到期之負債，使合併公司免於遭受不能承受之虧損或聲譽受到損害。另外，合併公司於民國一一二年及一一一年十二月三十一日之未使用之借款額度(含長短期借款及應付短期票券)分別為4,240,000千元及4,240,400千元。

5.市場風險

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

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

(二十二)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)。

民國一一二年度合併公司之資產管理策略與民國一一一年度一致，於報導日之負債資本比率如下：

	<u>112.12.31</u>	<u>111.12.31</u>
負債總額	\$ 1,871,414	1,263,072
減：現金及約當現金	<u>(254,951)</u>	<u>(236,345)</u>
淨負債	<u>\$ 1,616,463</u>	<u>1,026,727</u>
資本總額	<u>\$ 2,416,865</u>	<u>2,436,906</u>
負債資本比率	<u>66.88 %</u>	<u>42.13 %</u>

資本負債比率增加，係因民國一一二年度營運資金需求增加銀行借款所致。

(二十三)非現金交易之投資及籌資活動

合併公司民國一一二年度及一一一年度並無非現金交易之投資及籌資活動。

綠意開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

七、關係人交易

(一)關係人名稱及關係

於本合併財務報告之涵蓋期間內與合併公司有交易之關係人如下：

關係人名稱	與合併公司之關係
許燈城先生	本公司之董事長暨總經理(日埜不動產投資顧問股份有限公司之法人代表)
許志瑋先生	本公司董事長暨總經理之一親等親屬
日埜不動產投資顧問股份有限公司 (日埜不動產公司)	本公司之法人董事
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)	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

合併公司民國一一二年度及一一一年度委託沈國皓建築師事務所進行建築設計價款分別為13,725千元及5,241千元，相關款項均已付訖。

2.銷售佣金

合併公司民國一一二年度及一一一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104,533千元及23,833千元，期末未結清餘額如下：

	112.12.31	111.12.31
應付票據	\$ <u>3,823</u>	\$ <u>11,887</u>
其他應付款	\$ <u>84,429</u>	\$ <u>1,192</u>

3.租金費用

合併公司民國一一二年度及一一一年度向許志瑋先生租賃辦公室之租金費用均為600千元，相關款項均已付訖；民國一一二年及一一一年十二月三十一日之存出保證金均為100千元。

4.租金收入

合併公司與日埜不動產公司及大觀投資公司簽訂辦公室租賃契約，為期一年，均至民國一一二年十二月。對日埜不動產公司及大觀投資公司民國一一二年度及一一一年度之租金收入均為12千元，相關款項均已收訖。

綠意開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

5.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：

	<u>112.12.31</u>	<u>111.12.31</u>
其他應付款	\$ <u>2,657</u>	<u>2,657</u>

6.其他交易

(1)合併公司支付予大觀投資公司綠意永寧1號(原土城員仁段)之合建保證金明細如下：

	<u>112.12.31</u>	<u>111.12.31</u>
存出保證金	\$ <u>18,601</u>	<u>18,601</u>

(2)民國一一年十二月三十一日其他關係人代合併公司墊付費用而產生之其他應付款一關係人為3千元。

7.保證

許燈城先生為合併公司長短期借款及應付短期票券(額度)負連帶保證責任請詳附註六(十)及附註六(十一)。

(三)主要管理階層人員報酬

	<u>112年度</u>	<u>111年度</u>
短期員工福利	\$ <u>8,497</u>	<u>8,848</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：

<u>資產名稱</u>	<u>質押擔保標的</u>	<u>112.12.31</u>	<u>111.12.31</u>
存貨	長短期借款額度擔保	\$ 1,176,947	1,263,204
不動產、廠房及設備	短期借款/應付短期票券額度擔保	42,659	43,132
投資性不動產	短期借款額度擔保	40,439	40,588
其他金融資產－流動	預售屋買賣價金信託	42,991	163,521
其他金融資產－非流動	法院假扣押擔保金	-	10,080
		<u>\$ 1,303,036</u>	<u>1,520,525</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：

	<u>112.12.31</u>	<u>111.12.31</u>
	\$ <u>1,352,000</u>	<u>1,302,000</u>

綠意開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(二)合併公司因合建案而支付存出之保證票據如下：

	<u>112.12.31</u>	<u>111.12.31</u>
中壢中工段	\$ <u>93,426</u>	<u>-</u>

(三)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：

	<u>112.12.31</u>	<u>111.12.31</u>
購買合約總價	\$ <u>371,323</u>	<u>213,670</u>
已支付價款	\$ <u>165,401</u>	<u>52,600</u>

(四)合併公司簽訂之預售房屋合約價款與已依約收取金額如下：

	<u>112.12.31</u>	<u>111.12.31</u>
已簽訂之合約銷售房地(不含營業稅)	\$ <u>3,676,610</u>	<u>1,380,138</u>
已收取或已計價之價款銷售房地(不含營業稅)	\$ <u>441,190</u>	<u>178,884</u>

(五)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：

	<u>112.12.31</u>	<u>111.12.31</u>
合約總價	\$ <u>4,053,097</u>	<u>3,330,568</u>
依約尚未支付款項	\$ <u>2,344,377</u>	<u>2,718,621</u>

(六)合併公司承包之工程合約總價及已依約計價之價款如下：

	<u>112.12.31</u>	<u>111.12.31</u>
工程合約總價	\$ <u>1,088,586</u>	<u>1,082,339</u>
累計計價款	\$ <u>422,209</u>	<u>117,391</u>

(七)合併公司民國一一二年十二月三十一日簽訂之重大合約情形如下：

<u>合建方式</u>	<u>工程名稱或地段</u>	<u>合建保證金</u>
自地自建、合建分屋	綠意永寧1號(原土城員仁段)	\$ 107,315
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	8,437
共同投資興建、合建分屋	綠意久康	2,096
合建分屋	汐止新峰段	15,301
合建分屋	綠意順光天下	16,906
		<u>\$ 150,817</u>
自地自建	綠意東居A	
共同投資興建	泰山泰林段	
共同投資興建	中壢中工段	

綠意開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(八)合併公司民國一一二一年共同投資興建相關資訊如下：

工程名稱或地段	出資比
南港玉成段	合併公司：80% 廣運公司：20%
綠意久康	合併公司：72.75% 廣運公司：27.25%
泰山泰林段	合併公司：50% 富嘉公司：30% 達欣公司：20%
中壢中工段	合併公司：50% 京河公司：50%

十、重大之災害損失：無。

十一、重大之期後事項：無。

十二、其他

員工福利、折舊、折耗及攤銷費用功能別彙總如下：

功能別 性質別	112年度			111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	23,902	30,789	54,691	20,889	29,680	50,569
勞健保費用	-	4,597	4,597	-	3,969	3,969
退休金費用	-	2,236	2,236	-	2,049	2,049
其他員工福利費用	838	1,884	2,722	727	1,336	2,063
折舊費用	-	1,938	1,938	-	1,972	1,972
折耗費用	-	-	-	-	-	-
攤銷費用	-	-	-	-	-	-

註：民國一一二年度及一一一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

民國一一二年度合併公司依證券發行人財務報告編製準則之規定，應再揭露之重大交易事項相關資訊如下：

- 1.資金貸與他人：無。
- 2.為他人背書保證：無。
- 3.期末持有有價證券情形(不包含投資子公司、關聯企業及合資控制部分)：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及子公司合併財務報告附註(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：無。
 6.處分不動產之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上：無。
 7.與關係人進、銷貨之金額達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上者：

進(銷)貨之公司	交易對象名稱	關係	交易情形				交易條件與一般交易不同之情形及原因		應收(付)票據、帳款		備註
			進(銷)貨	金額	佔總進(銷)貨之比率	授信期間	單價	授信期間	餘額	佔總應收(付)票據、帳款之比率	
本公司	耀仁營造股份有限公司	子公司	進貨	906,153	85.53 %	45天	與一般客戶無顯著不同	與一般客戶無顯著不同	(87,978)	(89.32) %	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	1,046,319	依工程進度收款	114.60%
1	"	"	2	應收票據	41,311	"	0.97 %
1	"	"	2	應收帳款	46,667	"	1.10 %

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：母子公司間業務關係及重要交易往來情形，僅揭露銷售及應收帳款之資料，其相對之進貨及應付帳款不再贅述。

註四：已於合併財務報告沖銷。

(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 %	44,412	5,000	100.00 %	34,386	8,845	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 %	207,984	120,000	36.36 %	(3,702)	(1,346)	註2

註1：係按權益法認列之投資利益34,386千元及加(減)計期初逆流交易產生之未實現利益餘額41,916千元及期末逆流交易產生之未實現利益餘額(67,457)千元。

註2：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)

(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		11,231,679	11.23 %

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。

	112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	\$ 623,367	-	289,613	-	912,980
部門間收入	583	-	1,046,319	(1,046,902)	-
利息收入	1,617	2,682	200	-	4,499
收入總計	<u>\$ 625,567</u>	<u>2,682</u>	<u>1,336,132</u>	<u>(1,046,902)</u>	<u>917,479</u>
利息費用	<u>\$ 1,617</u>	<u>-</u>	<u>949</u>	<u>-</u>	<u>2,566</u>
折舊與攤銷	<u>\$ 1,583</u>	<u>136</u>	<u>277</u>	<u>(58)</u>	<u>1,938</u>
應報導部門損益	<u>\$ 52,125</u>	<u>(3,702)</u>	<u>43,195</u>	<u>(33,040)</u>	<u>58,578</u>

綠意開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

	111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	\$ 295,290	-	117,391	-	412,681
部門間收入	583	-	524,007	(524,590)	-
利息收入	2,156	1,785	45	-	3,986
收入總計	<u>\$ 298,029</u>	<u>1,785</u>	<u>641,443</u>	<u>(524,590)</u>	<u>416,667</u>
利息費用	<u>\$ (2,156)</u>	<u>-</u>	<u>(395)</u>	<u>-</u>	<u>(2,551)</u>
折舊與攤銷	<u>\$ 1,610</u>	<u>136</u>	<u>430</u>	<u>(56)</u>	<u>2,120</u>
應報導部門損益	<u>\$ 81,479</u>	<u>(5,077)</u>	<u>11,366</u>	<u>(7,470)</u>	<u>80,298</u>

- 1.民國一一二年度及一一一年度應報導部門損益應銷除部門間收入分別為1,046,902千元及524,590千元。
- 2.民國一一二年度及一一一年度應報導部門損益應銷除部門間損益分別為33,040千元及7,470千元。

(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

	112年度
A客戶	\$ 263,514
	<u>111年度</u>
B客戶	\$ 99,829
C客戶	38,158
D客戶	35,182
E客戶	31,298



安侯建業聯合會計師事務所

KPMG

台北市110615信義路5段7號68樓(台北101大樓)
68F., TAIPEI 101 TOWER, No. 7, Sec. 5,
Xinyi Road, Taipei City 110615, Taiwan (R.O.C.)

電話 Tel + 886 2 8101 6666
傳真 Fax + 886 2 8101 6667
網址 Web kpmg.com/tw

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一一二年及一一一年十二月三十一日之資產負債表，暨民國一一二年及一一一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一一二年及一一一年十二月三十一日之財務狀況，暨民國一一二年及一一一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受託查核簽證財務報表規則及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一一二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)收入認列；收入認列明細之說明，請詳個體財務報告附註六(十五)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，房地產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，故房地產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(四)。

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)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。

本會計師依照審計準則查核時，運用專業判斷及專業懷疑。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一一二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

會計師：

陳雅琳



唐嘉鍊



證券主管機關：金管證六字第0950103298號

核准簽證文號：金管證審字第1080303300號

民國一一三年三月六日

綠島開發股份有限公司

資產負債表

民國一十二年及十三年十二月三十一日

單位：新台幣千元

	111.12.31		111.12.31	
	金額	%	金額	%
資產				
流動資產：				
1100 現金及約當現金(附註六(一))	\$ 157,105	4	55,981	2
1136 按攤銷後成本衡量之金融資產－流動(附註六(二))	-	-	108,850	4
1172 應收票據及帳款(附註六(三))	45,010	1	13,260	-
1210 其他應收款－關係人(附註七)	9	-	-	-
1320 存貨(附註六(四)、七、八及九)	2,684,615	73	2,132,759	69
1476 其他金融資產－流動(附註六(四)、七及八)	176,094	5	344,248	11
1479 其他流動資產	61,981	2	29,966	1
1480 取得合約之增額成本－流動(附註六(八)及七)	194,151	5	76,050	2
流動資產合計	3,318,965	90	2,761,114	89
非流動資產：				
1551 採用權益法之投資(附註六(五))	252,396	7	249,897	8
1600 不動產、廠房及設備(附註六(六)及八)	46,392	1	47,975	2
1760 投資性不動產淨額(附註六(七))	11,564	-	11,564	-
1840 遞延所得稅資產(附註六(十二))	34,993	1	-	-
1920 存出保證金(附註六(四)及七)	24,545	1	20,409	1
非流動資產合計	369,890	10	329,845	11
資產總計	\$ 3,688,855	100	\$ 3,090,959	100
負債及權益				
流動負債：				
短期借款(附註六(九)、七及八)	2100		2100	
應付短期票券(附註六(十)、七及八)	2110		2322	
一營業週期內到期長期借款(附註六(九)、七及八)	2150		2150	
應付票據	2161		2161	
應付票據－關係人(附註七)	2170		2170	
應付帳款	2181		2200	
應付帳款－關係人(附註七)	2200		2220	
其他應付款(附註六(十六))	2220		2230	
其他應付款－關係人(附註七)	2230		2130	
本期所得稅負債	2130		2399	
合約負債－流動(附註六(四)及(十五))	2399			
其他流動負債				
流動負債合計	11,564	-	11,564	-
非流動負債：				
存入保證金(附註七)	2645			
非流動負債合計	2,645	1	20,409	1
負債總計	369,890	10	329,845	11
權益(附註六(十三))：				
普通股股本	3110		3110	
資本公積	3200		3200	
保留盈餘	3300		3300	
權益總計	\$ 3,688,855	100	\$ 3,090,959	100
負債及權益總計	\$ 3,688,855	100	\$ 3,090,959	100



董事長：許燈城



經理人：許燈城

(請詳閱後附個體財務報告附註)

會計主管：林秀娟



綠意開發股份有限公司

綜合損益表

民國一十二年及一十一年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

	112年度		111年度	
	金額	%	金額	%
4000 營業收入(附註六(十五)及七)	\$ 623,950	100	295,873	100
5000 營業成本(附註七)	507,622	81	160,963	54
5900 營業毛利	116,328	19	134,910	46
6000 營業費用(附註六(六)、(八)、(十一)、(十六)、七及十二)：				
6100 推銷費用	43,718	7	20,772	7
6200 管理費用	31,755	5	31,294	11
營業費用合計	75,473	12	52,066	18
6900 營業淨利	40,855	7	82,844	28
7000 營業外收入及支出(附註六(四)、(十七)及七)：				
7100 利息收入	1,617	-	2,156	1
7010 其他收入	3,776	1	3,438	1
7020 其他利益及損失	(5)	-	(11)	-
7050 財務成本	(1,617)	-	(2,156)	(1)
7375 採用權益法認列之子公司利益(損失)之份額	7,499	1	(4,792)	(1)
營業外收入及支出合計	11,270	2	(1,365)	-
7900 稅前淨利	52,125	9	81,479	28
7951 減：所得稅(利益)費用(附註六(十二))	(30,190)	(4)	23,224	8
本期淨利	82,315	13	58,255	20
8300 本期其他綜合損益(稅後淨額)	-	-	-	-
8500 本期綜合損益總額	\$ 82,315	13	\$ 58,255	20
每股盈餘(單位：新台幣元)(附註六(十四))：				
9750 基本每股盈餘	\$ 0.82		\$ 0.58	
9850 稀釋每股盈餘	\$ 0.82		\$ 0.58	

(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

民國一一年一月一日至一一年十二月三十一日

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		合計	權益總計
				未分配 盈餘	盈餘		
民國一一年一月一日期初餘額	\$ 1,000,000	189,208	259,936	713,181	-	973,117	2,162,325
盈餘指撥及分配：							
提列法定盈餘公積	-	-	30,471	(30,471)	-	-	-
普通股現金股利	-	-	-	(150,000)	(150,000)	(150,000)	(150,000)
本期綜合損益總額(即本期稅後淨利)	-	-	-	58,255	58,255	58,255	58,255
民國一一年十二月三十一日餘額	1,000,000	189,208	290,407	590,965	881,372	2,070,580	
盈餘指撥及分配：							
提列法定盈餘公積	-	-	5,825	(5,825)	-	-	-
普通股現金股利	-	-	-	(100,000)	(100,000)	(100,000)	(100,000)
本期綜合損益總額(即本期稅後淨利)	-	-	-	82,315	82,315	82,315	82,315
民國一一年十二月三十一日餘額	\$ 1,000,000	189,208	296,232	567,455	863,687	2,052,895	

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



民國一十二年及一十一年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

	112年度	111年度
營業活動之現金流量：		
本期稅前淨利	\$ 52,125	81,479
調整項目：		
收益費損項目：		
折舊費用	1,583	1,610
利息費用	1,617	2,156
利息收入	(1,617)	(2,156)
採用權益法認列之子公司(利益)損失之份額	(7,499)	4,792
收益費損項目合計	(5,916)	6,402
與營業活動相關之資產/負債變動數：		
與營業活動相關之資產之淨變動：		
應收票據及帳款(增加)減少	(31,750)	10,090
其他應收款—關係人增加	(9)	-
存貨增加	(535,007)	(388,691)
其他流動資產增加	(31,871)	(26,407)
其他金融資產—流動減少(增加)	119,416	(100,924)
存出保證金減少(增加)	44,545	(57,864)
取得合約之增額成本增加	(118,101)	(25,221)
與營業活動相關之資產之淨變動合計	(552,777)	(589,017)
與營業活動相關之負債之淨變動：		
合約負債增加(減少)	262,306	(43,801)
應付票據(減少)增加	(7,042)	6,825
應付票據—關係人增加(減少)	14,917	(1,456)
應付帳款增加(減少)	1,988	(29,332)
應付帳款—關係人(減少)增加	(8,699)	55,366
其他應付款減少	(9,346)	(1,507)
其他應付款—關係人增加(減少)	83,234	(21,408)
其他流動負債(減少)增加	(23,251)	15,046
與營業活動相關之負債之淨變動合計	314,107	(20,267)
與營業活動相關之資產及負債之淨變動合計	(238,670)	(609,284)
調整項目合計	(244,586)	(602,882)
營運產生之現金流出	(192,461)	(521,403)
收取之利息	1,675	2,247
收取之股利	5,000	5,000
支付之利息	(18,110)	(7,184)
支付之所得稅	(14,230)	(42,546)
營業活動之淨現金流出	(218,126)	(563,886)
投資活動之現金流量：		
處分按攤銷後成本衡量之金融資產	108,850	17,700
取得不動產、廠房及設備	-	(133)
投資活動之淨現金流入	108,850	17,567
籌資活動之現金流量：		
短期借款增加	600,000	260,000
短期借款減少	(670,000)	(180,000)
應付短期票券增加	110,000	195,000
應付短期票券減少	(205,000)	(150,000)
舉借長期借款	475,400	1,000
發放現金股利	(100,000)	(150,000)
籌資活動之淨現金流入(流出)	210,400	(24,000)
本期現金及約當現金增加(減少)數	101,124	(570,319)
期初現金及約當現金餘額	55,981	626,300
期末現金及約當現金餘額	\$ 157,105	55,981

董事長：許燈城



(請詳閱後附個體財務報告附註)

經理人：許燈城



會計主管：林秀娟



綠意開發股份有限公司
個體財務報告附註
民國一一二年度及一一一年度
(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一一三年三月六日經董事會通過發布。

三、新發布及修訂準則及解釋之適用

(一)已採用金融監督管理委員會認可之新發布及修訂後準則及解釋之影響

本公司自民國一一二年一月一日起開始適用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。

(二)尚未採用金管會認可之國際財務報導準則之影響

本公司評估適用自民國一一三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。

(三)金融監督管理委員會尚未認可之新發布及修訂準則及解釋

本公司預期尚未認可之新發布及修正準則不致對個體財務報告造成重大影響。

四、重大會計政策之彙總說明

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

(一)遵循聲明

本個體財務報告係依照證券發行人財務報告編製準則編製。

(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。

綠意開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

(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。

(四)現金及約當現金

現金包括庫存現金及銀行存款。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。

綠意開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

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

應收帳款之備抵損失係按存續期間預期信用損失金額衡量。

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

本公司持有之定期存款及按攤銷後成本衡量之金融資產，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。

綠意開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

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。然而，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。

(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估計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。

綠意開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

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。

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	15~50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。

綠意開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

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，惟報導日前僅交屋，但於期後已辦妥所有權登記，亦於交屋時認列收入。

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

(2) 財務組成部分

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

2. 客戶合約之成本—取得合約之增額成本

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

(十二)員工福利

1. 確定提撥計畫

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

綠意開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

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。

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

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。

(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。

綠意開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

五、重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源

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

管理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。

本公司可能會面臨經濟不確定性，如自然災害、國際政治不確定性及通貨膨脹等。該等事件可能使本公司下個財務年度所作之下列會計估計值受到重大影響，因該等估計涉及對未來之預測。

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。

以下假設及估計之不確定性具有導致資產及負債帳面金額於下個財務年度重大調整之重大風險，且已反映經濟不確定性所造成之影響，其相關資訊如下：

- 存貨續後衡量

由於存貨須以成本與淨變現價值孰低評價，淨變現價值係依目前市場狀況評估，市場情況之改變可能重大影響該估計結果。存貨續後衡量估列情形請詳附註六(四)。

六、重要會計項目之說明

(一)現金及約當現金

	112.12.31	111.12.31
現金	\$ 190	140
銀行存款	156,915	55,841
現金流量表之現金及約當現金	\$ 157,105	55,981

(二)按攤銷後成本衡量之金融資產-流動

	112.12.31	111.12.31
原始到期日超過三個月之定期存款	\$ -	108,850
利率區間(%)	\$ -	0.945

本公司評估持有該等資產至到期日以後收取合約現金流量，且該等金融資產之現金流量完全為支付本金及流通在外本金金額之利息，故列報於按攤銷後成本衡量之金融資產，相關信用風險資訊請詳附註六(十八)。

於民國一一二年及一一一年十二月三十一日未有供質押擔保之情事。

(三)應收票據及帳款

	112.12.31	111.12.31
應收票據	\$ 41,600	-
應收帳款	3,410	13,260
	\$ 45,010	13,260

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票據及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，該等應收票據及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。本公司應收票據及帳款之預期信用損失分析如下：

		112.12.31		
		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>45,010</u>	-	<u>-</u>
		111.12.31		
		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>13,260</u>	-	<u>-</u>

民國一一二年度及一一一年度並無提列及迴轉預期信用損失之情形。

(四)存 貨

1.本公司之存貨明細如下：

	112.12.31	111.12.31
待售房地	\$ 28,340	21,742
在建工程	2,453,885	2,021,451
營建土地	36,989	36,966
預付營建土地款	<u>165,401</u>	<u>52,600</u>
	<u>\$ 2,684,615</u>	<u>2,132,759</u>

民國一一二年度及一一一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。民國一一二年及一一一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

		112.12.31			
		待售土地	待售房屋	合 計	預收房地款
綠意仙跡	\$	<u>12,430</u>	<u>8,141</u>	<u>20,571</u>	-
綠意東居A		<u>1,307</u>	<u>6,462</u>	<u>7,769</u>	<u>1,752</u>
	\$	<u>13,737</u>	<u>14,603</u>	<u>28,340</u>	<u>1,752</u>
		111.12.31			
		待售土地	待售房屋	合 計	預收房地款
綠意仙跡	\$	<u>12,430</u>	<u>8,141</u>	<u>20,571</u>	-
綠意富春		<u>307</u>	<u>864</u>	<u>1,171</u>	<u>362</u>
	\$	<u>12,737</u>	<u>9,005</u>	<u>21,742</u>	<u>362</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	112.12.31			預收房地款
	在建土地	在建工程	合計	
中壢中工段	\$ 460,961	418,653	879,614	-
綠意永寧1號 (原土城員仁段)	212,659	563,797	776,456	161,510
綠意順光天下	-	363,095	363,095	170,183
綠意久康	264,504	144,985	409,489	107,745
其他	-	25,231	25,231	-
	<u>\$ 938,124</u>	<u>1,515,761</u>	<u>2,453,885</u>	<u>439,438</u>

	111.12.31			預收房地款
	在建土地	在建工程	合計	
綠意東居A	\$ 86,257	359,565	445,822	104,196
中壢中工段	460,961	218,380	679,341	-
綠意永寧1號 (原土城員仁段)	212,659	135,722	348,381	-
綠意順光天下	-	204,119	204,119	44,868
綠意久康	264,504	54,715	319,219	29,458
其他	-	24,569	24,569	-
	<u>\$ 1,024,381</u>	<u>997,070</u>	<u>2,021,451</u>	<u>178,522</u>

4. 營建土地

	112.12.31	111.12.31
其他	<u>\$ 36,989</u>	<u>36,966</u>

5. 預付營建土地款

	112.12.31	111.12.31
士林永平段	\$ 112,801	-
南港玉成段	52,600	52,600
	<u>\$ 165,401</u>	<u>52,600</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合建之保證金，屬已動工之在建工程案者，列為流動資產，未動工者列為非流動資產，明細如下：

	<u>112.12.31</u>	<u>111.12.31</u>
流動：		
綠意永寧1號(原土城員仁段)	\$ 107,315	122,019
綠意順光天下	16,906	50,717
綠意久康	<u>2,096</u>	<u>2,096</u>
	<u>\$ 126,317</u>	<u>174,832</u>
非流動：		
汐止新峰段	\$ 15,301	15,301
其他	<u>9,199</u>	<u>5,063</u>
	<u>\$ 24,500</u>	<u>20,364</u>

7.利息資本化情形如下：

	<u>112年度</u>	<u>111年度</u>
資本化金額	\$ 16,849	5,092
資本化之平均利率	1.86%~2.07%	1.17%~1.81%

8.擔保

作為長短期借款及擔保之明細請詳附註八。

9.其他

預收屋買賣價金係委託銀行以信託專戶管理，專戶款項應專款專用，除依施工進度撥款外不得動用(詳附註八)，其明細如下：

	<u>112.12.31</u>	<u>111.12.31</u>
買賣價金	<u>\$ 42,991</u>	<u>163,521</u>

(五)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：

	<u>112.12.31</u>	<u>111.12.31</u>
子公司	<u>\$ 252,396</u>	<u>249,897</u>

請參閱民國一一二年度合併財務報告。

綠意開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

(六)不動產、廠房及設備

	土 地	房 屋 及 建 築	運 輸 設 備	其 他 設 備	總 計
成本：					
民國112年1月1日餘額	\$ 26,157	37,201	5,590	671	69,619
民國112年12月31日餘額	<u>\$ 26,157</u>	<u>37,201</u>	<u>5,590</u>	<u>671</u>	<u>69,619</u>
民國111年1月1日餘額	\$ 26,157	37,068	5,590	671	69,486
增 添	-	133	-	-	133
民國111年12月31日餘額	<u>\$ 26,157</u>	<u>37,201</u>	<u>5,590</u>	<u>671</u>	<u>69,619</u>
累計折舊：					
民國112年1月1日餘額	\$ -	16,637	4,349	658	21,644
折 舊	-	639	931	13	1,583
民國112年12月31日餘額	<u>\$ -</u>	<u>17,276</u>	<u>5,280</u>	<u>671</u>	<u>23,227</u>
民國111年1月1日餘額	\$ -	15,995	3,417	622	20,034
折 舊	-	642	932	36	1,610
民國111年12月31日餘額	<u>\$ -</u>	<u>16,637</u>	<u>4,349</u>	<u>658</u>	<u>21,644</u>
帳面價值：					
民國112年12月31日	<u>\$ 26,157</u>	<u>19,925</u>	<u>310</u>	<u>-</u>	<u>46,392</u>
民國111年12月31日	<u>\$ 26,157</u>	<u>20,564</u>	<u>1,241</u>	<u>13</u>	<u>47,975</u>
民國111年1月1日	<u>\$ 26,157</u>	<u>21,073</u>	<u>2,173</u>	<u>49</u>	<u>49,452</u>

作為短期借款及應付短期票券融資額度擔保之明細請詳附註八。

(七)投資性不動產

民國一一二年及一一一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15,635千元及15,736千元，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。

(八)取得合約之增額成本—流動

	<u>112.12.31</u>	<u>111.12.31</u>
取得合約之增額成本—流動	<u>\$ 194,151</u>	<u>76,050</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，民國一一二年及一一一年一月一日期初餘額於民國一一二年度及一一一年度認列之費用分別為35,487千元及13,745千元。

綠意開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

(九)長短期借款

	112.12.31		
	利率區間	到期年度	金額
信用短期借款	1.65%~2.04%	113	\$ 130,000
擔保長期借款(流動)	1.98%~2.45%	114~117	856,400
合計			<u>\$ 986,400</u>
未使用額度			<u>\$ 3,503,000</u>

	111.12.31		
	利率區間	到期年度	金額
信用短期借款	1.73%~1.935%	112	\$ 200,000
擔保長期借款(流動)	1.73%~1.75%	114	381,000
合計			<u>\$ 581,000</u>
未使用額度			<u>\$ 3,523,400</u>

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

(十)應付短期票券

本公司應付短期票券之明細如下：

	112.12.31		
	保證或承兌機構	利率區間	金額
應付商業本票	-	-	\$ -
減：應付短期票券折價			-
合計			<u>\$ -</u>
未使用額度			<u>\$ 50,000</u>

	111.12.31		
	保證或承兌機構	利率區間	金額
應付商業本票	上海商業儲蓄銀行文山分行	2.208%	\$ 95,000
減：應付短期票券折價			(56)
合計			<u>\$ 94,944</u>
未使用額度			<u>\$ 50,000</u>

作為應付短期票券抵質押之明細請詳附註八。另，前述短期票券係由關係人負連帶保證責任，請詳附註七。

(十一)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。

綠意開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

本公司民國一一二年度及一一一年度確定提撥退休金辦法下之退休金費用分別為710千元及704千元，已提撥至勞工保險局。

(十二)所得稅

1.所得稅費用

本公司民國一一二年度及一一一年度之所得稅費用明細如下：

	<u>112年度</u>	<u>111年度</u>
當期所得稅費用		
當期產生	\$ 4,719	14,586
調整前期之當期所得稅	<u>84</u>	<u>(1,452)</u>
	4,803	13,134
遞延所得稅(利益)費用	<u>(34,993)</u>	<u>10,090</u>
所得稅(利益)費用	<u>\$ (30,190)</u>	<u>23,224</u>

本公司民國一一二年度及一一一年度無直接認列於權益及其他綜合損益下之所得稅。

本公司民國一一二年度及一一一年度之所得稅費用與稅前淨利之關係調節如下：

	<u>112年度</u>	<u>111年度</u>
稅前淨利	\$ <u>52,125</u>	<u>81,479</u>
依本公司所在地國內稅率計算之所得稅	\$ 10,425	16,296
依稅法規定調整數	(1,395)	858
免稅所得	(44,304)	(1,111)
土地增值稅	4,719	906
未認列暫時性差異之變動	281	1,515
調整前期之當期所得稅	84	(1,452)
未分配盈餘加徵	-	<u>6,212</u>
合 計	<u>\$ (30,190)</u>	<u>23,224</u>

2.遞延所得稅資產及負債

(1)已認列之遞延所得稅資產

民國一一二年度及一一一年度遞延所得稅資產之變動如下：

遞延所得稅資產：

	<u>房地損益財稅差</u>	<u>虧損扣抵</u>	<u>合計</u>
民國112年1月1日	\$ -	-	-
貸記損益表	<u>-</u>	<u>34,993</u>	<u>34,993</u>
民國112年12月31日	<u>\$ -</u>	<u>34,993</u>	<u>34,993</u>
民國111年1月1日	\$ 10,090	-	10,090
借記損益表	<u>(10,090)</u>	<u>-</u>	<u>(10,090)</u>
民國111年12月31日	<u>\$ -</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

綠意開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

(2)未認列之遞延所得稅資產

本公司民國一一二年及一一一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

本公司民國一一二年及一一一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一一〇年度。

(十三)資本及其他權益

1.普通股股本

民國一一二年及一一一年十二月三十一日，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：

	<u>112.12.31</u>	<u>111.12.31</u>
發行股票溢價	\$ 185,283	185,283
認股權於失效	28	28
認列對子公司所有權益變動數	<u>3,897</u>	<u>3,897</u>
	<u>\$ 189,208</u>	<u>189,208</u>

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

3.保留盈餘

依本公司章程規定，年度總決算如有盈餘，應先提繳應納之所得稅款及彌補以往虧損後提列10%為法定盈餘公積及再依法令規定提列或迴轉特別盈餘公積，扣除前各項後餘額併同期初未分配盈餘，由董事會擬具盈餘分配議案，提請股東會決議分派之。股東紅利之分派得以股票股利或現金股利為之。

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

(1)法定盈餘公積

公司無虧損時，得經股東會決議，以法定盈餘公積發給新股或現金，惟以該項公積超過實收資本額25%之部分為限。

綠意開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

(2)盈餘分配

本公司分別於民國一一二年六月二十一日及民國一一一年六月十五日經股東常會決議民國一一一年度及一一〇年度盈餘分配案。內容如下：

	<u>111年度</u>	<u>110年度</u>
	<u>金額</u>	<u>金額</u>
法定盈餘公積：	\$ <u>5,825</u>	<u>30,471</u>
分派予普通股業主之股利：		
現金	\$ <u>100,000</u>	<u>150,000</u>

(十四)每股盈餘

1.基本每股盈餘

	<u>112年度</u>	<u>111年度</u>
歸屬於本公司普通股權益持有人之淨利	\$ <u>82,315</u>	<u>58,255</u>
普通股加權平均流通在外股數(千股)	<u>100,000</u>	<u>100,000</u>
基本每股盈餘(元)	\$ <u>0.82</u>	<u>0.58</u>

2.稀釋每股盈餘

	<u>112年度</u>	<u>111年度</u>
歸屬於本公司普通股權益持有人淨利(稀釋)	\$ <u>82,315</u>	<u>58,255</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(千股)	27	71
普通股加權平均流通在外股數(稀釋)(千股)	<u>100,027</u>	<u>100,071</u>
稀釋每股盈餘(元)	\$ <u>0.82</u>	<u>0.58</u>

(十五)客戶合約之收入

1.收入之細分

	<u>112年度</u>	<u>111年度</u>
主要地區市場：		
臺灣	\$ <u>623,950</u>	<u>295,873</u>
主要產品/服務線：		
房地銷售	\$ 623,150	292,688
租賃收入	800	991
其他	-	2,194
	\$ <u>623,950</u>	<u>295,873</u>
收入認列時點：		
於某一時點移轉之商品及勞務	\$ 623,150	294,882
隨時間逐步移轉之收入	800	991
	\$ <u>623,950</u>	<u>295,873</u>

綠意開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

2.合約餘額

	<u>112.12.31</u>	<u>111.12.31</u>	<u>111.1.1</u>
合約負債—銷售房地	\$ 441,190	178,884	222,672
合約負債—預收租金	-	-	13
	<u>\$ 441,190</u>	<u>178,884</u>	<u>222,685</u>

應收帳款及其減損之揭露請詳附註六(三)。

民國一一二年及一一一年一月一日合約負債期初餘額於民國一一二年度及一一一年度認列為收入之金額分別為102,806千元及159,652千元。

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，民國一一二年度及一一一年度並無其他重大變動之情形。

(十六)員工及董事酬勞

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。

本公司民國一一二年度及一一一年度員工酬勞估列金額分別為532千元及832千元，董事酬勞估列金額分別為532千元及832千元，係以本公司之稅前淨利扣除員工酬勞及董事酬勞前之金額乘上本公司章程所訂之員工酬勞及董事酬勞分派成數為估計基礎，並列報為民國一一二年度及一一一年度之營業費用，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事酬勞金額與本公司民國一一二年度及一一一年度個體財務報告估列金額並無差異。

(十七)營業外收入及支出

1.利息收入

	<u>112年度</u>	<u>111年度</u>
銀行存款利息	\$ <u>1,617</u>	<u>2,156</u>

2.其他收入

	<u>112年度</u>	<u>111年度</u>
管理服務收入	\$ 2,700	2,700
其他	1,076	738
	<u>\$ 3,776</u>	<u>3,438</u>

3.其他利益及損失

	<u>112年度</u>	<u>111年度</u>
其他	\$ <u>(5)</u>	<u>(11)</u>

綠意開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

4.財務成本

利息費用	<u>112年度</u> \$ <u>(1,617)</u>	<u>111年度</u> <u>(2,156)</u>
------	-----------------------------------	--------------------------------

(十八)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)應收款項及按攤銷後成本衡量之金融資產之信用風險

應收帳款之信用風險暴險資訊、相關明細表及減損提列情形請詳附註六(三)。按攤銷後成本衡量之金融資產為信用風險低之金融資產，因此按十二個月預期信用損失金額衡量該期間之備抵損失。

(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
112年12月31日					
非衍生金融負債					
短期借款	\$ 130,488	130,488	-	-	-
一營業週期內到期長期借款	903,781	17,993	195,932	689,856	-
應付票據及帳款(含關係人)	98,499	98,499	-	-	-
其他應付款(含關係人)	106,487	106,487	-	-	-
存入保證金—非流動	100	100	-	-	-
	<u>\$ 1,239,355</u>	<u>353,567</u>	<u>195,932</u>	<u>689,856</u>	<u>-</u>
111年12月31日					
非衍生金融負債					
短期借款	\$ 202,113	202,113	-	-	-
應付短期票券	95,000	95,000	-	-	-
一營業週期內到期長期借款	394,952	6,592	6,592	381,768	-
應付票據及帳款(含關係人)	97,335	97,335	-	-	-
其他應付款(含關係人)	32,298	32,298	-	-	-
存入保證金—非流動	100	100	-	-	-
	<u>\$ 821,798</u>	<u>433,438</u>	<u>6,592</u>	<u>381,768</u>	<u>-</u>

綠意開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

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

3.利率風險

本公司之金融資產及金融負債利率暴險請參閱本附註之流動性風險管理說明。

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

若利率增加或減少1%，在所有其他變數維持不變之情況下，本公司民國一一二年度及一一一年度之稅前淨利將分別減少或增加9,864千元及5,810千元，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。

(十九)財務風險管理

1.概要

本公司因金融工具之使用而暴露於下列風險：

- (1)信用風險
- (2)流動性風險
- (3)市場風險

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

2.風險管理架構

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

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

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

綠意開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

3.信用風險

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

4.流動性風險

流動性風險係本公司未能於財務承諾到期時履行其責任之風險。本公司因應流動資金風險之方法為：確保隨時具備足夠之流動資金以支應即將到期之負債，使本公司免於遭受不能承受之虧損或聲譽受到損害。另外，本公司於民國一一二年及一一一年十二月三十一日未使用之借款額度(含長短期借款及應付短期票券)分別為3,553,000千元及3,573,400千元。

5.市場風險

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

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

(二十)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)。

民國一一二年度本公司之資本管理策略與民國一一一年度一致，於報導日之負債資本比率如下：

	<u>112.12.31</u>	<u>111.12.31</u>
負債總額	\$ 1,635,960	1,020,379
減：現金及約當現金	<u>(157,105)</u>	<u>(55,981)</u>
淨負債	<u>\$ 1,478,855</u>	<u>964,398</u>
資本總額	<u>\$ 2,052,895</u>	<u>2,070,580</u>
負債資本比率	<u>72.04 %</u>	<u>46.52 %</u>

資本負債比率增加，係因民國一一二年度營運資金需求增加銀行借款所致。

(二十一)非現金交易之投資及籌資活動

本公司民國一一二年度及一一一年度並無非現金交易之投資及籌資活動。

綠意開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

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(日堃不動產投資顧問股份有限公司之法人代表)
日堃不動產投資顧問股份有限公司 (日堃不動產公司)	本公司之法人董事
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：

工程名稱	112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A	\$ 376,472	51,509	376,472	-
中壢中工段	952,001	193,173	387,630	564,371
綠意永寧1號 (原土城員仁段)	2,076,156	417,985	475,185	1,600,971
綠意順光天下	679,888	157,113	340,413	339,475
綠意久康	364,647	86,373	92,318	272,329
	<u>\$ 4,449,164</u>	<u>906,153</u>	<u>1,672,018</u>	<u>2,777,146</u>

綠意開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

工程名稱	111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A	\$ 351,692	113,244	324,963	26,729
中壢中工段	952,001	194,457	194,457	757,544
綠意永寧1號 (原土城員仁段)	2,076,156	57,200	57,200	2,018,956
綠意順光天下	679,888	183,300	183,300	496,588
綠意久康	347,967	5,945	5,945	342,022
	<u>\$ 4,407,704</u>	<u>554,146</u>	<u>765,865</u>	<u>3,641,839</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。

前述工程產生之應付款項如下：

	112.12.31	111.12.31
應付票據	\$ <u>41,311</u>	<u>18,330</u>
應付帳款	\$ <u>46,667</u>	<u>55,366</u>

2. 工程費用

本公司民國一一二年度及一一一年度委託沈國皓建築師事務所進行建築設計價款分別為5,749千元及5,241千元，相關款項已付訖。

3. 銷售佣金

本公司民國一一二年度及一一一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104,533千元及23,833千元，期末未結清餘額如下：

	112.12.31	111.12.31
應付票據	\$ <u>3,823</u>	<u>11,887</u>
其他應付款	\$ <u>84,429</u>	<u>1,192</u>

4. 租金收入

本公司與耀仁營造公司、東聯開發公司、日埜不動產公司及大觀投資公司簽訂辦公室租賃契約，為期一年，均至民國一一二年十二月。對東聯開發公司、日埜不動產公司及大觀投資公司民國一一二年度及一一一年度之租金收入均為12千元；對耀仁營造公司民國一一二年度及一一一年度之租金收入均為571千元，相關款項均已收訖；於民國一一二年及一一一年十二月三十一日本公司向耀仁營造公司辦公室租賃之存入保證金均為100千元。

綠意開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

5.管理服務收入

本公司民國一一二年度及一一一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。

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：

	112.12.31	111.12.31
其他應付款	\$ 2,657	2,657

7.其他交易

(1)本公司支付予大觀投資公司綠意永寧1號(原土城員仁段)之合建保證金明細如下：

	112.12.31	111.12.31
存出保證金	\$ 18,601	18,601

(2)民國一一一年十二月三十一日其他關係人代本公司墊付費用而產生之其他應付款—關係人為3千元。

(3)本公司民國一一一年度與耀仁營造公司之零星支出為36千元。

(4)本公司民國一一二年度代耀仁營造公司墊付費用而產生之其他應收款—關係人為9千元。

8.保證

許燈城先生為本公司長短期借款及應付短期票券(額度)負連帶保證責任請詳附註六(九)及附註六(十)。

(三)主要管理階層人員報酬

	112年度	111年度
短期員工福利	\$ 7,258	7,620

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	112.12.31	111.12.31
存貨	長短期借款額度擔保	\$ 924,330	1,010,587
不動產、廠房及設備	短期借款/應付短期票券額度擔保	44,589	45,120
其他金融資產—流動	預售屋買賣價金信託	42,991	163,521
		\$ 1,011,910	1,219,228

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：

	<u>112.12.31</u>	<u>111.12.31</u>
	\$ <u>645,000</u>	<u>645,000</u>

(二)本公司已簽訂之土地購買合約金額及已依約支付之金額各期明細如下：

	<u>112.12.31</u>	<u>111.12.31</u>
購買合約總價	\$ <u>371,323</u>	<u>213,670</u>
已支付價款	\$ <u>165,401</u>	<u>52,600</u>

(三)本公司簽訂之預售房屋合約情形如下：

	<u>112.12.31</u>	<u>111.12.31</u>
已簽約之合約總價(不含營業稅)	\$ <u>3,676,610</u>	<u>1,380,138</u>
已收取之價款(不含營業稅)	\$ <u>441,190</u>	<u>178,884</u>

(四)本公司投資興建個案所簽訂工程發包合約及支付情形請詳附註七。

(五)本公司民國一一二年十二月三十一日簽訂之重大合約情形如下：

<u>合建方式</u>	<u>工程名稱或地段</u>	<u>合建保證金</u>
自地自建、合建分屋	綠意永寧1號(原土城員仁段)	\$ 107,315
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	8,437
共同投資興建、合建分屋	綠意久康	2,096
合建分屋	汐止新峰段	15,301
合建分屋	綠意順光天下	16,906
		<u>\$ 150,817</u>
自地自建	綠意東居A	
共同投資興建	中壢中工段	

(六)本公司民國一一二年十二月三十一日共同投資興建相關資訊如下：

<u>工程名稱或地段</u>	<u>出資比</u>
南港玉成段	本公司：80% 廣運公司：20%
綠意久康	本公司：72.75% 廣運公司：27.25%
中壢中工段	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	112年度			111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	-	18,402	18,402	-	15,739	15,739
勞健保費用	-	1,421	1,421	-	1,357	1,357
退休金費用	-	710	710	-	704	704
董事酬金	-	2,092	2,092	-	2,372	2,372
其他員工福利費用	-	871	871	-	684	684
折舊費用	-	1,583	1,583	-	1,610	1,610
折耗費用	-	-	-	-	-	-
攤銷費用	-	-	-	-	-	-

本公司民國一一二年度及一一一年度員工人數及員工福利費用額外資訊如下：

	112年度	111年度
員工人數	22	22
未兼任員工之董事人數	4	4
平均員工福利費用	\$ 1,189	1,027
平均員工薪資費用	\$ 1,022	874
平均員工薪資費用調整情形	16.93 %	(22.79)%
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

民國一一二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：無。
- 3.期末持有有價證券情形(不包含投資子公司、關聯企業及合資控制部分)：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：無。
- 6.處分不動產之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上：無。
- 7.與關係人進、銷貨之金額達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上者：

進(銷)貨之公司	交易對象名稱	關係	交易情形				交易條件與一般交易不同之情形及原因		應收(付)票據、帳款		備註
			進(銷)貨	金額	佔總進(銷)貨之比率	授信期間	單價	授信期間	餘額	佔總應收(付)票據、帳款之比率	
本公司	耀仁營造股份有限公司	子公司	進貨	906,153	85.53 %	45天	與一般客戶無顯著不同	與一般客戶無顯著不同	(87,978)	(89.32) %	

- 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 %	44,412	34,386	8,845	註
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 %	207,984	(3,702)	(1,346)	

註：係按權益法認列之投資利益34,386千元及加(減)計期初逆流交易產生之未實現利益餘額41,916千元及期末逆流交易產生之未實現利益餘額(67,457)千元。

(三)大陸投資資訊：無。

綠意開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

(四)主要股東資訊：

主要股東名稱	股份	持有股數	持股比例
日堃不動產投資顧問股份有限公司		21,578,809	21.57 %
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		11,231,679	11.23 %

十四、部門資訊

請詳民國一一二年度合併財務報告。

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	112 年	111 年	差異		說明
				金額	%	
流動資產		4,125,549	3,563,094	562,455	15.79	
不動產、廠房及設備		45,012	46,950	(1,938)	(4.13)	
其他資產		117,718	89,934	27,784	30.89	註 1
資產總額		4,288,279	3,699,978	588,301	15.90	
流動負債		1,871,414	1,263,072	608,342	48.16	註 2
非流動負債		0	0	0	-	
負債總額		1,871,414	1,263,072	608,342	48.16	
股本		1,000,000	1,000,000	0	-	
資本公積		189,208	189,208	0	-	
保留盈餘		863,687	881,372	(17,685)	(2.01)	
非控制權益		363,970	366,326	(2,356)	(0.64)	
權益總額		2,416,865	2,436,906	(20,041)	(0.82)	
重大變動項目分析如下：						
註 1：主係遞延所得稅資產增加 34,993 仟元所致。						
註 2：主係一營業週期內到期長期借款增加 475,400 仟元、合約負債-流動增加 205,849 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	112 年	111 年	差異		說明
				金額	%	
營業收入		912,980	412,681	500,299	121.23	註 1
營業成本		759,636	260,692	498,944	191.39	
營業毛利		153,344	151,989	1,355	0.89	
營業費用		98,079	73,774	24,305	32.95	
營業淨利		55,265	78,215	(22,950)	(29.34)	
營業外收入及支出		3,313	2,083	1,230	59.05	註 2
稅前淨利		58,578	80,298	(21,720)	(27.05)	
所得稅費用		(21,381)	25,274	(46,655)	(184.60)	註 3
本期淨利		79,959	55,024	24,935	45.32	
其他綜合損益		0	0	0	-	
本期綜合損益總額		79,959	55,024	24,935	45.32	

(一)增減比例變動分析說明：

註 1：營業收入較上期增加 121%，毛利率下降 20%所致。

註 2：利息收入增加 513 仟元、處分投資性不動產利益增加 602 仟元

註 3：免稅所得增加 43,193 仟元。

(二)預期銷售數量與其依據：本公司之產品為集合住宅與車位、工業廠辦等產品，預估 113 年銷售「綠意永寧 1 號」53 戶(預計 115.01 完工)、「綠意領航 1 號」47 戶(預計 114.03 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		
	112年12月31日	111年12月31日	增(減)比例
現金流量比率	註1	註1	-
現金流量允當比率	註1	17.94	-
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
157,105	1,431,600	1,725,593	(136,888)	—	—
1.本年度現金流量變動情形分析： (1)營業活動：預計投入工程之支出大於完工結轉銷售房地收入，致為淨現金流出。 (2)投資活動：無。 (3)融資活動：無。 2.預計現金不足額之補救措施及流動性分析：銀行融資借款。					

四、最近年度重大資本支出對財務業務之影響

(一)重大資本支出之運用情形及資金來源：無。

(二)預期可能產生效益：無。

五、最近年度轉投資政策、其獲利或虧損之主要原因、改善計劃及未來一年投資計劃

轉投資分析表

單位：新台幣仟元

項目	說明	金額	政策	獲利或虧損之主要原因	改善計畫	未來其他投資計畫
耀仁營造(股)公司		90,000	基於控制施工品質及確保產品口碑	本期認列投資利益8,845千元。	—	—
東聯開發(股)公司		120,000	結合相關領域專業夥伴共同投資	本期認列投資損失1,346千元。	—	—

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、背書保證及衍生性商品交易之情事。
- 2.本公司訂有「取得或處分資產處理程序」、「資金貸與他人作業程序」、「背書保證作業程序」、「衍生性商品交易處理程序」以資遵循、降低風險。

(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(包括資通安全風險)及產業變化對公司財務業務之影響及因應措施：

- 1.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。
- 2.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畫」、「資通安全檢查作業指導書」執行資訊工作計畫，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。

(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：不適用。

(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、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

為配合全球之氣候嚴重變遷及日益暖化問題，在政府積極推動節能減碳措施

及使用各種綠色能源，以降低二氧化碳排放量，本公司也致力配合政府要求，提升國人居住的舒適與健康性，降低建材在製造過程中對環境造成之衝擊，並提升公司的產業升級，持續積極的使用綠色建築技術及建材來應對氣候變遷等議題，如個案申請綠建築標章及利用屋頂做太陽能光電設備等；本公司一項秉持配合政府做各項節能減碳政策，以提升個案綠建築設備及採用各種節能減碳的建材與節能的機具，期許打造更加節能減碳之居住環境，並隨時增進公司人員節能減碳的環保觀念及採用新的能源系統及產品，落實政府政策為守護無碳環境貢獻心力，以善盡企業對社會應盡之責任。

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	444,427	332,558	111,869	1,335,931	41,834	34,386	6.87
東聯開發	455,400	580,713	8,759	571,954	0	(6,384)	(3,702)	(0.08)

(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

本公司民國一一二年度(自一一二年一月一日至一一二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：民國一一三年三月六日



(三)關係企業報告書：無。

二、最近年度及截至年報刊印日止，私募有價證券辦理情形：無。

三、最近年度及截至年報刊印日止，子公司持有或處分本公司股票情形：無。

四、其他必要補充說明事項：無。

玖、對股東權益或證券價格有重大影響之事項

- 一、最近年度及截至年報刊印日止，發生證交法第三十六條第三項第二款所定對股東權益或證券價格有重大影響之事項：無。

綠意開發股份有限公司



董事長：許燈城





ReaLy

綠意開發股份有限公司

ReaLy Development & Construction Corp.

力方廣告 | 設計
02-25176678 | 印刷