

股票代碼：2596



綠意開發股份有限公司
ReaLy Development & Construction Corp.

104 年股東常會

議事手冊

股東常會時間：中華民國 104 年 6 月 24 日上午 9 時整

股東常會地點：台北市市民大道 5 段 99 號 4 樓

(台北偶戲館研習教室)

目 錄

	<u>頁次</u>
壹、開會議程	1
一、報告事項.....	2
二、承認事項.....	3
三、臨時動議.....	3
四、散會.....	3
貳、附件	
一、一〇三年度營業報告書.....	4
二、一〇三年度監察人審查報告書.....	6
三、一〇三年度會計師查核報告及財務報表.....	8
四、一〇三年度盈餘分配表.....	18
參、附錄	
一、股東會議事規則.....	19
二、公司章程.....	21
三、全體董事及監察人持股情形.....	25
四、董事會通過擬議配發員工紅利及董監事酬勞相關資訊.....	26
五、本次無償配股對公司營業績效、每股盈餘及股東投資報酬率之影響.....	26
六 其他說明事項.....	26

綠意開發股份有限公司

一〇四年股東常會議程

時間：中華民國一〇四年六月二十四日（星期三）上午九時

地點：台北市市民大道5段99號4樓(台北偶戲館研習教室)

開會程序

一、報告出席股數

二、宣佈開會

三、主席致詞

四、報告事項

(一)本公司一〇三年度營業報告。

(二)監察人審查本公司一〇三年度決算表冊報告。

五、承認事項

(一)本公司一〇三年度決算表冊案。

(二)本公司一〇三年度盈餘分配案。

六、臨時動議

七、散會

報告事項

一、本公司一〇三年度營業報告，敬請 公鑒。

說明：一〇三年度營業報告書，請參閱本手冊第 4~5 頁(附件一)。

二、監察人審查本公司一〇三年度決算表冊報告，敬請 公鑒。

說明：監察人審查報告書，請參閱本手冊第 6~7 頁(附件二)。

承認事項

第一案

董事會提

案由：本公司一〇三年度決算表冊案，提請 承認。

說明：1.本公司一〇三年度合併及個體財務報表，業經董事會決議通過在案，並經安侯建業聯合會計師事務所黃柏淑、呂莉莉會計師查核簽證完竣。上述合併及個體財務報表暨營業報告書已送請監察人審查完竣，出具審查報告書在案。
2.營業報告書、會計師查核報告暨合併及個體財務報表，請參閱本手冊第 4~5 頁(附件一)及 8~17 頁(附件三)。

決議：

第二案

董事會提

案由：本公司一〇三年度盈餘分配案，提請 承認。

說明：1.本公司一〇三年度盈餘分配表請參閱本手冊第 18 頁（附件四）。
2.擬由可供分配盈餘中提撥新台幣 124,097,286元發放現金股利，即每股分派現金股利 1.5元，現金股利計算至元為止，元以下捨去，不足一元之畸零款合計數，由小數點數字自大至小順序調整，至符合現金股利分配總額。俟股東常會決議通過後，授權董事長另行訂定配息基準日、發放日及其他相關事宜。
3.如因主管機關修正法令或客觀環境而需修正時，擬授權董事長全權處理。
4.本次分配案如因股本變動致影響流通在外股數，股東配息率因此發生變動時，擬授權董事長全權處理並公告之。

決議：

臨時動議

散會

營業報告書

各位股東女士、先生：

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

一、103 年度營業計畫實施成果：

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

本公司 103 年度營業收入淨額 714,965 仟元，較 102 年度營業收入淨額 620,932 仟元增加 94,033 仟元；稅後淨利 201,557 仟元較 102 年度之稅後淨利 230,617 仟元減少 29,060 仟元，公司之營收呈穩定增長，唯獲利略減。104 年本公司仍將審慎開發個案，並秉持一貫零餘屋的原則，建構紮實的工程品質並提供完整的售後服務，相信本公司的產品，必持續獲得客戶的青睞。

(一) 103 年度營業計畫實施成果：

單位：新台幣仟元

項 目	103 年度	102 年度	增(減)	增(減)%
營業收入淨額	714,965	620,932	94,033	15.14%
營業成本	444,760	336,780	107,980	32.06%
營業毛利	270,205	284,152	-13,947	-4.91%
營業費用	81,717	65,664	16,053	24.45%
營業淨利	188,488	218,488	-30,000	-13.73%
本期淨利	201,194	230,409	-29,215	-12.68%
本期綜合損益	201,557	230,617	-29,060	-12.60%

(二) 營業預算執行情形：

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

(三) 財務收支及獲利能力分析：

單位：新台幣仟元

項 目		103 年度	102 年度
財務 收支	營業收入	714,965	620,932
	營業毛利	270,205	284,152
	本期淨利	201,194	230,409
獲利 能力	資產報酬率%	10.12	12.71
	權益報酬率%	14.53	19.26
	稅前純益佔實收資本額比率%	25.24	29.83
	純益率%	28.14	37.11
	每股盈餘(元)	2.43	3.05

註：103 年度盈餘尚未經決議分派。

(四) 研究發展狀況：

1. 在規劃設計方面：對於產品設計以創新、工藝區隔產品市場，並力求合理化、規格化之設計以降低營建成本，並縮短工期及避免重工之浪費。
2. 在工程管理與品質管制方面：針對產品特性，研究新工法與參考業界施

工心得，減少錯誤，提昇工程品質與效率，並確保完工交屋時程、降低材料耗損，節省成本。

3. 在市場研發方面：深入市場、了解區域特性、傾聽客戶需求，以利精確掌握開發之產品，釐定銷售策略，完成銷售零庫存之目標。
4. 在售後服務方面：宣導心靈占有率(Mind Share)，重視客戶感受，落實以客為尊之經營理念，強化客戶服務系統，提供更快速且專業之服務品質。

二、104年度營業計畫與目標：

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

三、未來公司發展策略：

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

四、外部競爭環境、法規環境及整體經營環境對公司之影響：

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

謹報告如上，敬請全體股東繼續給予支持與指教。祝各位股東

身體健康 萬事如意

董事長 許燈城 敬啟

總經理 許燈城

會計主管 林秀娟

附件二

綠意開發股份有限公司
監察人審查報告書

茲 准

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

此 致
本公司一〇四年股東常會

監察人：朱 寶 奎

劉 敏 敏

阮 浩 維

中 華 民 國 一〇 四 年 三 月 六 日

綠意開發股份有限公司
監察人審查報告書

茲 准

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

此 致
本公司一〇四年股東常會

監察人：朱 寶 奎

劉 敏 敏

阮 浩 維

中 華 民 國 一〇四 年 五 月 八 日

會計師查核報告

綠意開發股份有限公司董事會 公鑒：

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

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

依本會計師之意見，第一段所述合併財務報告在所有重大方面係依照證券發行人財務報告編製準則及金融監督管理委員會認可之國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告編製，足以允當表達綠意開發股份有限公司及其子公司民國一〇三年及一〇二年十二月三十一日之合併財務狀況，暨民國一〇三年及一〇二年一月一日至十二月三十一日之合併財務績效與合併現金流量。

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

安侯建業聯合會計師事務所

黃 柏 淑

會 計 師：

呂 莉 莉

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

綠意開發股份有限公司及其子公司

合併資產負債表

民國一〇三年及一〇二年十二月三十一日

單位：新台幣千元

資 產	103.12.31		102.12.31			負債及權益	103.12.31		102.12.31	
	金 額	%	金 額	%			金 額	%	金 額	%
流動資產：						流動負債：				
1100 現金及約當現金(附註六(一))	\$ 502,782	21	41,341	2	2100 短期借款(附註六(八)及八)	\$ 90,000	4	360,600	17	
1110 透過損益按公允價值衡量之金融資產—流動 (附註六(二))	14,075	1	9,382	-	2322 一營業週期內到期長期借款(附註六(八)及八)	70,000	3	130,000	6	
1150 應收票據(附註六(三))	-	-	6,873	-	2530 應付公司債(附註六(八)、(十二)及八)	-	-	60,980	3	
1170 應收帳款(附註六(三))	751	-	174,150	8	2150 應付票據	23,859	1	38,872	2	
1320 存貨(附註六(五)、八及九)	1,626,424	69	1,569,873	76	2161 應付票據—關係人(附註七)	4,967	-	-	-	
1476 其他金融資產—流動(附註六(五)、八及九)	32,618	1	100,940	5	2170 應付帳款	46,287	2	66,178	3	
1479 其他流動資產	34,840	2	37,694	2	2200 其他應付款(附註六(十二))	23,931	1	24,049	1	
流動資產合計	2,211,490	94	1,940,253	93	2315 其他預收款(附註六(五))	140,258	6	49,299	3	
非流動資產：					2252 負債準備(附註六(九))	2,925	-	3,388	-	
1600 不動產、廠房及設備(附註六(六)及八)	51,270	2	51,586	3	2399 其他流動負債	10,389	-	12,977	1	
1760 投資性不動產淨額(附註六(七)及八)	50,792	2	50,940	3	流動負債合計	412,616	17	746,343	36	
1840 遞延所得稅資產(附註六(十一))	1,178	-	1,157	-	非流動負債：					
1920 存出保證金(附註六(五))	20,489	1	19,781	1	2500 透過損益按公允價值衡量之金融負債—非流動(附註六(八))	1,830	-	-	-	
1984 其他金融資產—非流動(附註八)	30,629	1	-	-	2640 應計退休金負債(附註六(十))	576	-	1,498	-	
1995 其他非流動資產	-	-	52	-	2670 應付公司債(附註六(八)、(十二)及八)	286,980	12	-	-	
非流動資產合計	154,358	6	123,516	7	非流動負債合計	289,386	12	1,498	-	
					負債總計	702,002	29	747,841	36	
					歸屬母公司業主之權益(附註六(八)、(九)、(十一)及(十二))：					
					3110 普通股股本	827,315	35	788,913	38	
					3200 資本公積	113,303	5	82,603	4	
					3350 保留盈餘	513,599	22	444,412	22	
					歸屬於母公司業主之權益總計	1,454,217	62	1,315,928	64	
					36XX 非控制權益	209,629	9	-	-	
					權益總計	1,663,846	71	1,315,928	64	
資產總計	\$ 2,365,848	100	2,063,769	100	負債及權益總計	\$ 2,365,848	100	2,063,769	100	

(請詳閱後附合併財務報告附註)

董事長：許燈城

經理人：許燈城

會計主管：林秀娟

綠意開發股份有限公司及其子公司

合併綜合損益表

民國一〇三年及一〇二年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

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

(請詳閱後附合併財務報告附註)

董事長：許燈城

經理人：許燈城

會計主管：林秀娟

綠意開發股份有限公司及其子公司

合併權益變動表

民國一〇三年及一〇二年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

	歸屬於母公司業主之權益					歸屬於母 公司業主 權益總計	非控制權益	權益總計
	普通股 股本	資本公積	法定盈 餘公積	保留盈餘 特別盈 餘公積	未分配 盈餘			
民國一〇二年一月一日餘額	\$ 715,050	34,052	76,841	-	250,693	1,076,636	-	1,076,636
盈餘指撥及分配(附註六(十二))：								
提列法定盈餘公積	-	-	18,196	-	(18,196)	-	-	-
提列特別盈餘公積	-	-	-	536	(536)	-	-	-
普通股現金股利	-	-	-	-	(113,739)	(113,739)	-	(113,739)
可轉換公司債轉換及賣回(附註六(八)及(十二))	73,863	48,551	-	-	-	122,414	-	122,414
本期淨利	-	-	-	-	230,409	230,409	-	230,409
本期其他綜合損益(附註六(十))	-	-	-	-	208	208	-	208
本期綜合損益總額	-	-	-	-	230,617	230,617	-	230,617
民國一〇二年十二月三十一日餘額	788,913	82,603	95,037	536	348,839	1,315,928	-	1,315,928
盈餘指撥及分配(附註六(十二))：								
提列法定盈餘公積	-	-	23,041	-	(23,041)	-	-	-
提列特別盈餘公積	-	-	-	(536)	536	-	-	-
普通股現金股利	-	-	-	-	(132,370)	(132,370)	-	(132,370)
可轉換公司債轉換及賣回(附註六(八)及(十二))	38,402	30,700	-	-	-	69,102	-	69,102
非控制權益增加	-	-	-	-	-	-	210,000	210,000
本期淨利	-	-	-	-	201,194	201,194	(371)	200,823
本期其他綜合損益(附註六(十))	-	-	-	-	363	363	-	363
本期綜合損益總額	-	-	-	-	201,557	201,557	(371)	201,186
民國一〇三年十二月三十一日餘額	\$ 827,315	113,303	118,078	-	395,521	1,454,217	209,629	1,663,846

(請詳閱後附合併財務報告附註)

董事長：許燈城

經理人：許燈城

會計主管：林秀娟

綠意開發股份有限公司及其子公司

合併現金流量表

民國一〇三年及一〇二年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

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

(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

會計師查核報告

綠意開發股份有限公司董事會 公鑒：

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

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

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

安侯建業聯合會計師事務所

黃柏淑

會計師：

呂莉莉

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

綠意開發股份有限公司

資產負債表

民國一〇三年及一〇二年十二月三十一日

單位：新台幣千元

資 產	103.12.31		102.12.31			負債及權益	103.12.31		102.12.31	
	金 額	%	金 額	%			金 額	%	金 額	%
流動資產：						流動負債：				
1100 現金及約當現金(附註六(一))	\$ 356,355	17	38,111	2	2100 短期借款(附註六(八)及八)	\$ 90,000	4	351,600	17	
1110 透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動(附註六(二))	7,090	-	2,385	-	2322 一營業週期內到期長期借款(附註六(八)及八)	20,000	1	130,000	6	
1150 應收票據(附註六(三))	-	-	6,873	-	2530 應付公司債(附註六(八)、(十一)及八)	-	-	60,980	3	
1161 應收票據－關係人(附註六(三)及七)	1,318	-	-	-	2150 應付票據	9,360	-	22,067	1	
1172 應收帳款(附註六(三))	751	-	174,150	9	2160 應付票據－關係人(附註七)	12,114	1	6,677	-	
1320 存貨(附註六(四)、七、八及九)	1,351,318	66	1,568,086	77	2170 應付帳款	16,763	1	5,927	-	
1476 其他金融資產－流動(附註六(四)、八及九)	32,451	2	99,875	5	2181 應付帳款－關係人(附註七)	-	-	70,323	4	
1479 其他流動資產	33,541	2	37,335	2	2200 其他應付款(附註六(十一))	18,220	1	18,111	1	
流動資產合計	1,782,824	87	1,926,815	95	2315 其他預收款(附註六(四))	140,258	7	49,299	3	
非流動資產：					2399 其他流動負債	6,054	-	7,627	-	
1551 採用權益法之投資(附註六(五))	160,883	8	30,159	1	流動負債合計	312,769	15	722,611	35	
1600 不動產、廠房及設備(附註六(六)及八)	52,800	3	54,087	3	非流動負債：					
1760 投資性不動產淨額(附註六(七))	9,020	-	9,020	-	2500 透過損益按公允價值衡量之金融負債－非流動(附註六(八))	1,830	-	-	-	
1920 存出保證金(附註六(四))	20,386	1	19,778	1	2640 應計退休金負債(附註六(九))	646	-	1,272	-	
1984 其他金融資產－非流動(附註八)	30,629	1	-	-	2645 存入保證金(附註七)	100	-	100	-	
1995 其他非流動資產	-	-	52	-	2670 應付公司債(附註六(八)、(十一)及八)	286,980	14	-	-	
非流動資產合計	273,718	13	113,096	5	非流動負債合計	289,556	14	1,372	-	
					負債總計	602,325	29	723,983	35	
					權益(附註六(八)、(九)、(十)及(十一))：					
					3110 普通股股本	827,315	40	788,913	39	
					3200 資本公積	113,303	6	82,603	4	
					3300 保留盈餘	513,599	25	444,412	22	
					權益總計	1,454,217	71	1,315,928	65	
資產總計	\$ 2,056,542	100	2,039,911	100	負債及權益總計	\$ 2,056,542	100	2,039,911	100	

(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

綜合損益表

民國一〇三年及一〇二年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

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

(請詳閱後附個體財務報告附註)

董事長：許燈城

經理人：許燈城

會計主管：林秀娟

綠意開發股份有限公司

權益變動表

民國一〇三年及一〇二年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

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

註1：董監酬勞1,632千元及員工紅利1,632千元已於綜合損益表中扣除。

註2：董監酬勞2,079千元及員工紅利2,079千元已於綜合損益表中扣除。

(請詳閱後附個體財務報告附註)

董事長：許燈城

經理人：許燈城

會計主管：林秀娟

綠意開發股份有限公司

現金流量表

民國一〇三年及一〇二年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

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

(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

附件四

綠意開發股份有限公司
盈餘分配表
中華民國一〇三年度

單位：新台幣元

項 目	金 額
期初未分配盈餘	193,963,911
加(減)：	
精算損益本期變動數	363,246
調整後期初未分配盈餘	194,327,157
加：一〇三年度稅後淨利	201,194,014
減：提列 10%法定盈餘公積	(20,119,401)
可供分配盈餘	375,401,770
分配項目：	
股東股利(擬發現金，每股配發 1.5 元)	(124,097,286)
期末未分配盈餘	251,304,484
附註：	
1.配發員工紅利 1,810,746 元及董監事酬勞 1,810,746 元	

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 股東會議事規則

訂定日期:93.04.01 版本:第一版

第一次修正日期:95.1.25 版本:第二版

- 第一條： 本公司股東會除法令另有規定者外，應依本規範辦理。
- 第二條： 本公司召開股東會，得採行以書面或電子方式行使其表決權；其行使方法應依公司法及相關規定辦理。出席股東(以下含股東委託出席之代表或代理人)繳交簽到卡以代簽到，簽到卡交予本公司者，即視為所載之人(股東或代理人)親自出席，本公司不負認定之責。
- 第三條： 股東會之出席及表決，應以股份為計算基準。
- 第四條： 股東會召開之地點，應於本公司所在地或便利股東出席且適合股東會召開之地點為之，會議開始時間不得早於上午九時或晚於下午三時。
- 第五條： 股東會如由董事會召集者，其主席由董事長擔任之，董事長請假或因故不能行使職權時，由副董事長代理之，無副董事長或副董事長亦請假或因故不能行使職權時，由董事長指定常務董事一人代理之；其未設常務董事者，指定董事一人代理之，董事長未指定代理人者，由常務董事或董事互推一人代理之。
- 股東會如由董事會以外之其他有召集權人召集者，其主席由該召集權人擔任之。召集權人有二人以上時，應互推一人擔任之。
- 第六條： 本公司得指派所委任之律師、會計師或相關人員列席股東會。辦理股東會之會務人員應佩戴識別證或臂章。
- 第七條： 本公司應將股東會過程全部錄音或錄影，並至少保存一年。
- 第八條： 已屆開會時間，主席應即宣布開會，惟未有代表已發行股份總數過半數之股東出席時，主席得宣布延後開會，其延後次數以二次為限，延後時間合計不得超過一小時。延後二次仍不足額而有代表已發行股份總數三分之一以上股東出席時，得依公司法第一七五條第一項規定為假決議。於當次會議未結束前，如出席股東所代表股數達已發行股份總數過半數時，主席得將作成之假決議，依公司法第一七四條規定重新提請大會表決。
- 第九條： 股東會如由董事會召集者，其議程由董事會訂定之，會議應依排定之議程進行，非經股東會決議不得變更之。股東會如由董事會以外之其他有召集權人召集者，準用前項之規定。前二項排定之議程於議事〔含臨時動議〕未終結前，非經決議，主席不得逕行宣布散會。主席違反議事規則，宣布散會者，得以出席股東表決權過半數之同意推選一人擔任主席，繼續開會。會議散會後，股東不得另推選主席於原址或另覓場所續行開會。
- 第十條： 出席股東發言前，須先填具發言條載明發言要旨、股東戶號〔或出席證編號〕及戶名，由主席定其發言順序。出席股東僅提發言條而未發言者，視為未發言。發言內容與發言條記載不符者，以發言內容為準。出席股東發言時，其他股東除經徵得主席及發言

股東同意外，不得發言干擾，違反者主席應予制止。

- 第十一條：同一議案每一股東發言，非經主席之同意不得超過二次，每次不得超過五分鐘。股東發言違反前項規定或超出議題範圍者，主席得制止其發言。
- 第十二條：法人受託出席股東會時，該法人僅得指派一人代表出席。法人股東指派二人以上之代表出席股東會時，同一議案僅得推由一人發言。
- 第十三條：出席股東發言後，主席得親自或指定相關人員答覆。
- 第十四條：主席對於議案之討論，認為已達可付表決之程度時，得宣布停止討論，提付表決。
- 第十五條：議案表決之監票及計票人員，由主席指定之，但監票人員應具有股東身分。表決之結果，應當場報告，並做成紀錄。
- 第十六條：會議進行中，主席得酌定時間宣布休息。
- 第十七條：議案之表決，除公司法及公司章程另有規定外，以出席股東(或代理人)表決權過半數之同意通過之。表決時，經主席徵詢無異議者視為通過，其效力與投票表決同。
- 第十八條：同一議案有修正案或替代案時，由主席併同原案定其表決之順序。如其中一案已獲通過時，其他議案即視為否決，勿庸再行表決。
- 第十九條：主席得指揮糾察員（或保全人員）協助維持會場秩序。糾察員（或保全人員）在場協助維持秩序時，應佩戴「糾察員」字樣臂章。
- 第二十條：本規則由股東會通過後施行，修改時亦同

綠意開發股份有限公司章程

第一章 總則

第一條：本公司依照公司法股份有限公司規定組織之，定名為綠意開發股份有限公司。

第二條：本公司所營事業項目如下：

- 0.1 H701010 住宅及大樓開發租售業。
- 0.2 H701020 工業廠房開發租售業。
- 0.3 H701040 特定專業區開發業。
- 0.4 H701050 投資興建公共建設業。
- 0.5 H704041 不動產代銷經紀業。
- 0.6 H701080 都市更新重建業。
- 0.7 H701090 都市更新整建維護業。
- 0.8 ZZ99999 除許可業務外，得經營法令非禁止或限制之業務。

第三條：本公司設總公司於台北市，必要時經董事會之決議，並得在國內外適當地點設立分支機構。

第四條：本公司之公告方法，依照公司法第二十八條規定辦理。

第二章 股份

第五條：本公司資本總額定為新台幣壹拾伍億元整，分為壹億伍仟萬股，每股面額新台幣壹拾元，其中未發行股份，授權董事會分次發行。

第六條：本公司股票概為記名式，由董事三人以上簽名或蓋章，並經主管機關或其核定之發行登記機構簽證後發行之。

本公司得採免印製股票方式發行股份，但應洽證券集中保管事業機構登錄。本公司有關股務事項之處理悉依主管機關所頒佈之「公開發行股票公司股務處理準則」規定辦理。

第七條：本公司股東常會開會前六十日內，臨時股東會開會前三十日內，或公司決定分派股息及紅利或其他利益之基準日前五日內，停止股票轉讓過戶登記，前項期間，自開會日或基準日起算。。

第三章 股東會

第八條：股東會分常會及臨時會二種，常會每年至少召集一次，於每會計年度終了後六個月內召開之。臨時會於必要時依法召集之。

前項股東會除公司法另有規定外，均由董事會召集之。

股東常會之召集應於三十日前，股東臨時會之召集應於十五日前，將開會之日期、地點及召集事由通知各股東並公告之。

股東會之召集通知經相對人同意者，得以電子方式為之。持有記名股票未滿一千股之股東，前項召集通知，得以公告方式為之。

本公司召開股東常會時，得由有權股東以書面向公司提出股東常會議案，其相關作業悉依公司法及相關規定辦理。

第九條：股東因故不能出席股東會時，得出具公司印發之委託書載明授權範圍，簽名蓋章委託代理人出席。

股東委託出席之辦法，除依公司法另有規定外，悉依主管機關頒佈之「公開發行公司出席股東會使用委託書規則」規定辦理。

第十條：本公司股東，除法令另有規定外，每股有一表決權。

第十一條：股東會之決議除公司法另有規定外，應有代表已發行股份總數過半數股東之出席，以出席股東表決權過半數之同意行之。

第十一條之一：股東會之議決事項，應作成議事錄，由主席簽名或蓋章，並於會後二十日內將議事錄分發各股東，在公司存續期間，應永久保存。

前項議事錄之分發，得依公司法第 183 條之規定，以公告方式為之。

第一項議事錄之製作及分發，得以電子方式為之。

第十二條：股東會應由本公司董事長擔任主席，董事長請假或因故不能行使職權時，其代理依公司法第二百零八條規定辦理。

第十二條之一：本公司股票擬撤銷公開發行時，應提股東會決議，且於興櫃期間及上市櫃期間均不變動此條文。

第四章 董事及監察人

第十三條：本公司設董事五人，監察人三人，其中獨立董事二人、非獨立董事三人，任期均為三年，由股東會就有行為能力之人中選任，連選得連任。

前項全體董事及監察人二者所持有記名股票之股份總額，依照「公開發行公司董事、監察人股權成數及查核實施規則」之規定。

第十三條之一：董事及監察人選舉時，採候選人提名制，並依公司法第 198 條規定辦理。獨立董事與非獨立董事一併進行選舉，分別計算當選名額，由所得選票代表選舉權較多者，當選為獨立董事及非獨立董事。

第十三條之二：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。

第十三條之三：董事及監察人之選舉方法有修正之必要時，除應依公司法第 172 條等規定辦理外，並應於召集事由中列明該方法之修正對照表。

第十四條：董事會由董事組織，由三分之二以上董事之出席及出席董事過半數之同意互選董事長一人，董事長對外代表本公司。

第十五條：董事會議應由本公司董事長擔任主席，董事長請假或因故不能行使職權時，其代理依公司法第二百零八條規定辦理。

第十六條：董事得以書面授權其他董事代表出席董事會，但應於每次出具委託書，載明授權範圍，並委託董事一人為限。

董事會開會時如以視訊會議為之，其董事以視訊參與者，視為親自出席。董事會之召集，應載明事由，於七日前通知各董事及監察人。但有緊急情事時，得隨時召集之。董事會之召集得以書面、電子郵件（E-mail）或傳真方式為之。

第十七條：董事及監察人不論營業盈虧應支給報酬，其支付之標準授權董事會依其對本公司營運參與之程度及貢獻之價值，暨同業通常水準支給之。

第五章 經理人

第十八條：本公司得設總經理一人、副總經理或協理一至二人，經理、副經理各若干人，其委任、解任及報酬依照公司法第二十九條規定辦理。

第六章 會計

第十九條：本公司應以國曆年終為會計年度之決算日，由董事會造具：(一)營業報告書(二)財務報表(三)盈餘分派或虧損撥補之議案等各項表冊，依法於股東常會開會之三十日前交監察人查核，提交股東常會請求承認。

第二十條：本公司年度總決算如有盈餘，應先提繳應納之所得稅款及彌補以往虧損後提列百分之十為法定盈餘公積，其餘由董事會視營運需要酌予保留適當盈餘後，按下列比率擬訂分配議案提請股東會決議分派之：

- 一、員工紅利不低於百分之一。
- 二、董事、監察人酬勞不高於百分之二。
- 三、股東紅利得加計以前年度累積未分配盈餘，由董事會擬具盈餘分派議案，提請股東會決議分配之。

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

員工股票紅利之分配對象，得包括符合一定條件之本公司之子公司員工。

第七章 附則

第二十一條：本公司得為其他公司有限責任股東，至於轉投資總額得不受公司法第十三條之轉投資額度之限制。

第二十二條：本公司得因業務需要，為第三人背書保證時，其作業依照本公司背書保證作業程序辦理。

第二十三條：本章程未盡事宜，悉依照公司法及有關法令之規定辦理。

第二十四條：本章程訂立於中華民國九十年四月二十四日

第一次修訂於九十一年十二月十日

第二次修訂於九十三年四月一日

第三次修訂於九十三年四月十五日

第四次修訂於九十四年六月十七日

第五次修訂於九十五年六月二十七日

第六次修訂於九十七年五月二十八日

第七次修訂於九十八年四月十七日

第八次修訂於九十九年六月十七日

第九次修訂於一〇一年六月十五日

第十次修訂於一〇三年六月二十四日

綠意開發股份有限公司

董事長：許燈城

董事及監察人持股明細表

一、董事、監察人最低應持有股數暨股東名簿持有股數明細表：

職 稱	應持有股數	股東名簿登記股數
董 事	6,618,521	36,503,695
監察人	661,852	662,090

二、董事、監察人持有股數明細表：

職 稱	姓 名	股東名簿登記股數
董事長	日埜不動產投資顧問股份有限公司 代表人：許燈城	18,523,097
董 事	常春投資有限公司 代表人：陳秋芳	5,865,868
董 事	海寧投資股份有限公司 代表人：沈國皓	12,114,730
獨立董事	宋清泉	0
獨立董事	方鳴濤	0
監察人	朱寶奎	0
監察人	劉敏敏	331,020
監察人	阮浩維	331,070

註 1. 本公司截至 104 年 4 月 26 日已發行股份總額為 82,731,524 股。

2. 停止過戶日：民國 104 年 4 月 26 日。

附錄四

董事會通過擬議配發員工紅利及董監事酬勞相關資訊：

本公司一〇三年度盈餘分派議案，業經一〇四年五月八日董事會決議通過，董事會通過之擬議盈餘分派情形如下：

- 一、配發員工現金紅利新台幣 1,810,746 元，董監事酬勞新台幣 1,810,746 元。
- 二、上述擬議分派金額與原已費用化之員工現金紅利新台幣 1,810,746 元，董監事酬勞新台幣 1,810,746 元，差異金額共計 0 元。
- 三、差異原因：擬議配發一〇三年度員工現金紅利及董監事酬勞之分配總金額與一〇三年度認列費用帳列金額一致，故無差異。
- 四、差異金額之處理：不適用。

附錄五

本次無償配股對公司營業績效、每股盈餘及股東投資報酬率之影響：不適用。

附錄六

其他說明事項

一〇四年股東常會受理股東提案處理說明：

- 一、依公司法第 172 條之 1 規定，持有本公司已發行股份總數百分之一以上股份之股東，得以書面向本公司提出股東常會議案，惟各股東之提案以一項為限，且提案內容不得超過三百字，否則該提案不予列入。
- 二、本公司依法於公開資訊觀測站公告，自 104 年 4 月 17 日起至 104 年 4 月 27 日止（掛號郵寄者以寄達為憑）受理股東就本次股東常會之提案。
- 三、本公司並未接獲任何股東提案。