

股票代碼:2596



ReaLy

綠意開發股份有限公司

ReaLy Development & Construction Corp.

106 年度年報



刊印日期：中華民國一〇七年五月十一日

查詢年報網址：<http://mops.twse.com.tw>

一、發言人、代理發言人姓名、職稱、聯絡電話及電子郵件信箱

發言人

姓名：陳秋忠

職稱：副總經理

聯絡電話：(02)8787-8096 分機 115

電子郵件信箱：peterc@realycorp.com.tw

代理發言人

姓名：林秀娟

職稱：財務部經理

聯絡電話：(02)8787-8096 分機 611

電子郵件信箱：jenniferl@realycorp.com.tw

二、總公司之地址及電話

地址：台北市市民大道五段 69 號

電話：(02)8787-8096

三、股票過戶機構之名稱、地址、網址及電話

名稱：福邦證券股份有限公司

地址：台北市中正區忠孝西路一段 6 號 6 樓

網址：<http://www.gfortune.com.tw>

電話：(02)2371-1658

四、最近年度財務報告簽證會計師之姓名、事務所名稱、地址、網址及電話

姓名：黃明宏、呂莉莉 會計師

事務所名稱：安侯建業聯合會計師事務所

地址：台北市信義路五段 7 號 68 樓

網址：www.kpmg.com.tw

電話：(02)8101-6666

五、海外有價證券掛牌買賣之交易場所名稱及查詢該海外有價證券資訊之方式
不適用

六、公司網址：

<http://www.realycorp.com.tw>

目 錄

	頁次
壹、致股東報告書	1
貳、公司簡介	
一、設立日期	3
二、公司沿革	3
參、公司治理報告	
一、組織系統	4
二、董事、監察人、總經理、副總經理、協理、各部門及分支機構主管資料	5
三、最近年度支付董事、監察人、總經理及副總經理之酬金	8
四、公司治理運作情形	11
五、會計師公費資訊	22
六、更換會計師資訊	22
七、公司之董事長、總經理、負責財務或會計事務之經理人，最近一年內曾任職於簽證會計師所屬事務所或其關係企業者	23
八、最近年度及截至年報刊印日止，董事、監察人、經理人及持股比例超過百分之十之股東股權移轉及股權質押變動情形	23
九、持股比例占前十名之股東，其相互間為關係人或為配偶、二親等以內之親屬關係之資訊	23
十、公司、公司之董事、監察人、經理人及公司直接或間接控制之事業對同一轉投資事業之持股數，並合併計算綜合持股比例	24
肆、募資情形	
一、資本及股份	25
二、公司債辦理情形	28
三、特別股辦理情形	29
四、海外存託憑證辦理情形	29
五、員工認股權憑證辦理情形	29
六、限制員工權利新股辦理情形	29
七、併購或受讓他公司股份發行新股辦理情形	29
八、資金運用計劃執行情形	29
伍、營運概況	
一、業務內容	30
二、市場及產銷概況	35
三、最近二年度及截至年報刊印日止從業員工人數、平均服務年資、平均年齡及學歷分布比率	43

四、環保支出資訊	43
五、勞資關係	43
六、重要契約	45
陸、財務概況	
一、最近五年度簡明資產負債表及損益表	48
二、最近五年度財務分析	50
三、最近年度財務報告之監察人審查報告	52
四、最近年度財務報告	53
五、最近年度經會計師查核簽證之公司個體財務報告	53
六、公司及其關係企業最近年度及截至年報刊印日止，如有發生財務週轉困難情事，對公司財務狀況之影響	53
柒、財務狀況及經營結果之檢討分析與風險事項	
一、財務狀況	135
二、財務績效	135
三、現金流量	136
四、最近年度重大資本支出對財務業務之影響	136
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	136
六、風險事項分析評估	136
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、106 年度營業報告：

全球經濟擴張步伐穩健，國際貨幣基金(IMF)預測今年世界貿易量增長4.6%，我國出口動能可望延續，加以看好國內消費增溫，且政府積極排除投資障礙、鬆綁法規，落實各項產業創新發展計畫，及推動前瞻基礎建設，可望維繫投資成長動能。107年2月景氣對策信號由黃藍燈轉呈綠燈，領先指標雖微幅下跌，但同步指標仍持續上升，顯示國內景氣仍處溫和成長。

從內政部不動產資訊平台公佈之社會條件指標顯示，近年國內總人口數僅呈現微幅成長，未來不動產需求之支撐力道恐顯不足，然而相較下戶籍數卻呈較多之增幅、家戶人口數趨降，可見國內住宅型態已逐漸趨向小型家庭，對於住宅單位仍有需求。106年第四季全國都會區住宅房地市場價格相較於前一年同季呈現各有漲跌格局，價格方面在經歷自103年起近3年的修正走勢後，台北、新北、桃園地區房價已脫離急跌期，房價季增減幅都在1%上下，由於政策不再強力調控，房價再修正力道有限，但市場買盤仍以自住需求為主，支付能力未見明顯提升改善，近期仍將維持一段時間之盤整格局。

(一)106年度營業計畫實施成果：

本公司106年度個體營業收入淨額607,700仟元，較105年度營業收入淨額695,250仟元減少87,550仟元；稅後淨利256,496仟元，較105年度之稅後淨利351,916仟元減少95,420仟元。107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106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		106年度	105年度
財務 收支	營業收入	607,700	695,250
	營業毛利	272,167	358,875
	營業淨利	212,652	273,381
	本期淨利	256,496	351,916
獲利 能力	資產報酬率%	11.62	17.77
	權益報酬率%	14.23	22.89
	稅前純益佔實收資本額比率%	27.95	41.51
	純益率%	42.21	50.62
	每股盈餘(元)	2.72	4.24

註：106年度盈餘尚未決議分派。

合併資訊

單位：新台幣仟元

項 目		106年度	105年度
財務 收支	營業收入	1,220,023	1,383,871
	營業毛利	485,117	601,301
	營業淨利	373,807	456,844
	本期淨利	348,524	457,279
獲利 能力	資產報酬率%	12.93	18.19
	權益報酬率%	16.23	25.42
	稅前純益佔實收資本額比率%	38.77	54.51
	純益率%	28.57	33.04
	每股盈餘(元)	2.72	4.24

註：106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、107年度營業計畫與目標：

本公司除新北市汐止區忠孝東路已完工之「綠意皇邑」持續銷售外，106年底相繼於台北市文山區興隆路三段及基隆市七堵區泰安路動土開工兩住宅大樓案，另桃園市龍潭區中豐路廠辦大樓案亦將於今年中開工推出。有鑑於都會區工業用地價格高漲，大面積廠地日益難求，本公司桃園市龜山區萬壽路二段工業區計劃採廠地出租方式，取得長期穩定投資收益，未來並保有地區建設發展之增值潛力，本公司仍持續積極以合建或買斷方式取得都會區之土地推案開發，掌握市場需求，加強產品競爭能力。

三、未來公司發展策略：

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

四、外部競爭環境、法規環境及整體經營環境對公司之影響：

綜觀106年各重要經濟指標之顯示，全球經濟動能增強，先進及新興與開發中經濟體同步復甦，全球消費需求增加亦帶動貿易復甦，展望未來，主要經濟預測機構均預估全球經濟將持續成長，惟全球地緣政治風險與政治不確定性升高、貿易保護主義增溫，主要國家貨幣政策分歧，以及中國大陸金融風險升高等潛存風險，未來均需持續關注。國內當前面臨產業結構轉型，勞動新制調適，以及轉型正義、年金改革等諸多社會專注的議題，政府正持續以刺激民間消費、擴大公共建設、帶動民間投資、獎勵民間參與公共建設、落實經濟轉型升級，並政府帶頭加薪、優化稅賦制度、號召投資臺灣、推動法規鬆綁、加速前瞻基礎計畫、與「五加二」產業創新計畫等具體措施，帶動國內經濟發展。

針對都市計畫地區地狹人稠，未符合耐震標準老屋眾多，「都市危險及老舊建築物加速重建條例」等相關子法與配套措施，及「都市型工業區更新立體化發展方案」等法規的發佈推動，加以銀行利率持續低檔，均有助房市景氣復甦及提昇購買意願。

謹報告如上，敬請全體股東繼續給予支持與指教。祝各位股東

身體健康 萬事如意

董事長 許燈城

經理人 許燈城

會計主管 林秀娟



敬啟

貳、公司簡介

一、設立日期

民國 90 年 5 月 4 日

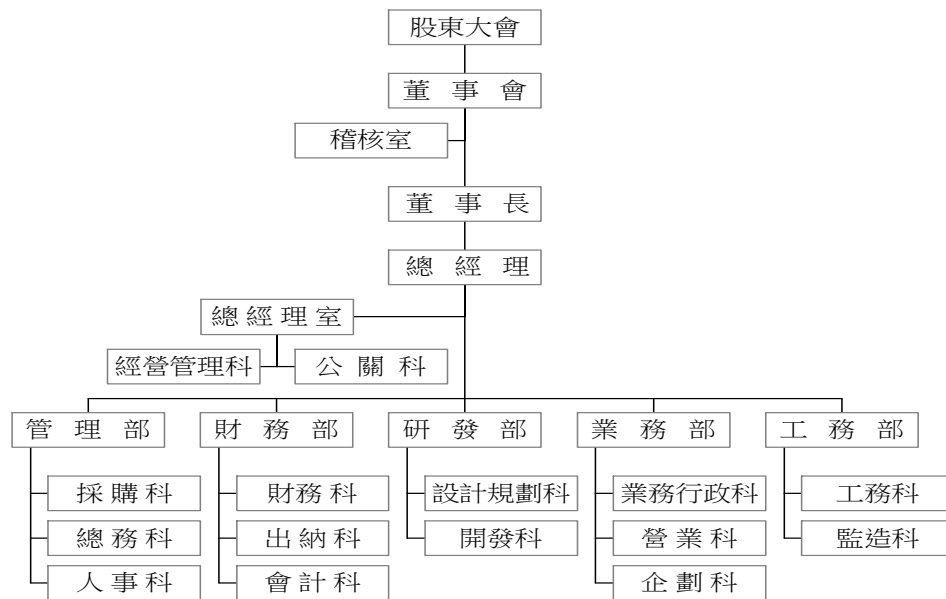
二、公司沿革

- 民國90年：5月設址於台北市信義路二段74號9樓，登記實收資本額為新台幣參仟陸佰萬元，主要業務為委託營造廠商興建商業大樓及國民住宅出租出售業務。同年9月簽訂「綠意心賞」電梯住宅第一個合建案。
- 民國91年：6月簽訂「綠意e23」透天住宅合建案。12月現金增資參仟陸佰萬元，增資後資本額為新台幣柒仟貳佰萬元。
- 民國92年：1月簽訂「綠意春天」透天住宅合建案。同年推出住宅型個案「綠意e23」透天別墅與「綠意心賞」電梯住宅兩案。
- 民國93年：3月推出住宅型個案「綠意春天」透天別墅案。4月增資貳億肆仟萬元，增資後資本總額為新台幣伍億元正，實收資本額新台幣參億壹仟貳佰萬元。轉投資耀仁營造股份有限公司，持有股權100%。6月簽訂「綠意長隄」電梯住宅合建案。7月簽訂「綠意東台北」電梯住宅合建案。10月「綠意春天」透天別墅榮獲建築金獅獎。
- 民國94年：推出住宅型個案「綠意長隄」電梯住宅與「綠意達人」透天別墅兩案。9月核准股票公開發行。11月推出「綠意京璽」電梯住宅預售案。
- 民國95年：推出住宅型個案「綠意東台北」電梯住宅。8月簽訂「綠意青禾」電梯住宅合建案。8月盈餘轉增資肆仟陸佰捌拾萬元，增資後資本總額為新台幣伍億元正，實收資本額新台幣參億伍仟捌佰捌拾萬元。
- 民國96年：推出住宅型個案「綠意富春」電梯住宅，7月現金增資參仟參佰柒拾玖萬貳仟元、盈餘轉增資伍仟柒佰肆拾萬捌仟元，增資後資本總額為新台幣伍億元正，實收資本額新台幣肆億伍仟萬元正。9月申請登錄興櫃，9月29日開始櫃檯買賣。11月榮獲2007年國家建築金獎之台灣誠信建商獎、建築金象獎與建築金獅獎。
- 民國97年：推出住宅型個案「綠意青禾」電梯住宅。2月自建大樓竣工，喬遷新址。10月盈餘轉增資陸仟柒佰伍拾萬元正，增資後資本總額為新台幣壹拾億元正，實收資本額新台幣伍億壹仟柒佰伍拾萬元正。12月證期局核准上櫃。
- 民國98年：推出住宅型個案「綠意豐澤」透天別墅。6月1日起股票上櫃掛牌買賣。5月現金增資伍仟萬元正、9月盈餘轉增資壹億壹仟參佰伍拾萬元正，增資後資本總額為新台幣壹拾億元正，實收資本額新台幣陸億捌仟壹佰萬元正。
- 民國100年：2月發行國內第一次有擔保轉換公司債參億元正，3月推出住宅型個案「綠意晶棧」電梯住宅與「綠意許願墅」透天別墅兩案。
- 民國101年：4月通過中華公司治理協會CG6007通用版公司治理制度評量認證。9月盈餘轉增資參仟肆佰零伍萬元，增資後資本總額為新台幣壹拾億元正，實收資本額新台幣柒億壹仟伍佰零伍萬元。
- 民國102年：6月推出住宅型個案「綠意皇琚」電梯住宅。11月榮獲2013年國家建築金獎之台灣誠信建商獎、建築金象獎與建築金獅獎，另榮獲評審團特別獎(金獅獎首獎)。
- 民國103年：公司債分別轉換成普通股後，經濟部核准登記實收資本額增為捌億貳仟柒佰參拾壹萬伍仟貳佰肆拾元。2月轉投資東聯開發股份有限公司，持有股權40%。4月推出住宅型個案「綠意皇邑」電梯住宅。6月發行國內第二次有擔保轉換公司債參億元正。
- 民國104年：4月子公司推出廠辦型個案「東聯新世紀」電梯廠辦大樓。12月推出廠辦型個案「綠意中山1號科技總部」電梯廠辦大樓。
- 民國106年：公司債分別轉換成普通股後，經濟部核准登記實收資本額增為玖億柒仟參佰捌拾壹萬貳仟貳佰玖拾元。11月榮獲2017年國家建築金獎之台灣誠信建商獎、建築金象獎與建築金獅獎。

參、公司治理報告

一、組織系統

(一)組織結構



(二)各主要部門所營業務

1. 業務部：銷售、企劃及售服事務。
2. 工務部：施工管理、發包與品質管制事務。
3. 管理部：人事、庶務、採購事務。
4. 財務部：財務、出納、帳務與股務作業。
5. 研發部：設計規劃、材料規範、土地開發與地政。
6. 總經理室：經營管理、公關及資訊系統整合協調事務。
7. 稽核室：內部稽核與內部控制事務及改善追蹤。

二、董事、監察人、總經理、副總經理、協理及各部門及分支機構主管資料

(一)董事及監察人

1. 董事及監察人資料

107 年 4 月 17 日

職稱	國籍 或註 冊地	姓 名	性 別	選(就)任 日期	任期	初次 選任 日期	選任時 持有股份		現在 持有股數		配偶、未成年 子女現在持有 股份	利用他人名 義持有股份		主要經 (學) 歷	目前兼任本公司及其他公司之職務	具配偶或二親等以內 關係之其他主管、董 事或監察人		
							股數 (仟股)	持股 比率	股數 (仟股)	持股 比率		股數 (仟股)	持股 比率			股數 (仟股)	持股 比率	職稱
董事	中華 民國	日慈不動產 投資顧問 (股)公司	-	106.06.16	3 年	90.04.24	21,014	21.58%	21,014	21.58%	-	-	-	-	-	-	-	
	中華 民國	代表人： 許燈城	男	-	-	-	193	0.20%	-	-	-	-	-	文化大學中文研究所碩士 台灣玻璃工業(股)公司董事長秘書 遠東建設事業(股)公司董事長特助 濟業建設事業(股)公司董事長 立益建設事業(股)公司總經理	本公司及耀仁營造董事長兼總經理 日慈不動產投資顧問(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 錦旺投資有限公司董事長	-	-	
董事	中華 民國	常春投資有 限公司	-	106.06.16	3 年	90.04.24	5,866	6.02%	5,866	6.02%	-	-	-	-	-	-	-	
	中華 民國	代表人： 陳秋芳	男	-	-	-	58	0.06%	-	-	-	-	-	國立成功大學會計系 致遠會計師事務所董事長	常春投資、千秋投資有限公司董事長 旺宏電子(股)公司獨立董事 錦旺投資有限公司董事	副總 經理	陳秋忠	兄弟
董事	中華 民國	海寧投資 (股)公司	-	106.06.16	3 年	97.05.28	12,115	12.44%	12,115	12.44%	-	-	-	-	-	-	-	
	中華 民國	代表人： 沈國皓	男	-	-	-	100	0.10%	100	0.10%	784	0.80%	-	逢甲大學建築系 沈國皓建築師事務所 主持建築師	沈國皓建築師事務所 主持建築師 海寧投資(股)公司董事長 耀仁營造(股)公司董事	-	-	-
獨立 董事	中華 民國	宋清泉	男	106.06.16	3 年	95.08.16	-	-	-	-	-	-	-	國立政治大學地政研究所碩士 台北市政府地政處處長 經濟部工業局技正	無	-	-	-
獨立 董事	中華 民國	方鳴壽	男	106.06.16	3 年	95.08.16	-	-	-	-	-	-	-	美國紐約大學法學碩士 63 年普考財稅行政人員稅務組考試及格 財政部證券管理委員會第三組專門委員 金鼎綜合證券執行副總 美商雷曼兄弟證券台灣分公司總經理	崇法國際商務法律事務所 主持律師	-	-	-
	中華 民國	大觀投資顧 問(股)公司	-	106.06.16	3 年	106.06.16	10,658	10.94%	10,658	10.94%	-	-	-	-	-	-	-	-
監察 人	中華 民國	許志豪	男	-	-	-	2,077	2.13%	2,077	2.13%	61	0.06%	-	台灣大學會計研究所碩士 安侯建業會計師事務所審計人員 云辰電子(股)公司總經理特別助理 師考試及格 55 年專門職業及技術人員高等考試會計 師考試及格	云辰電子(股)公司董事長特別助理 高點文化教育機構 講師	總 經理	許燈城	父子
監察 人	中華 民國	朱寶奎	男	106.06.16	3 年	95.08.16	-	-	-	-	-	-	-	安侯建業聯合會計師事務所創辦人 台北市會計師公會常務理事 中華公司治理協會創會理事長 倫敦政經學院住屋政策碩士 倫敦怡和保險顧問公司財務風險分析員 香港怡和私人客戶服務有限公司副總監	無	-	-	-
監察 人	中華 民國	阮浩維	男	106.06.16	3 年	100.06.15	360	0.37%	360	0.37%	-	-	-	倫敦政經學院住屋政策碩士 倫敦怡和保險顧問公司財務風險分析員 香港怡和私人客戶服務有限公司副總監	中銀集團人壽保險有限公司企業營銷 經理	-	-	-

2. 董事、監察人屬法人股東者，其主要股東

107 年 4 月 17 日

法人股東名稱	法人股東之主要股東
日堃不動產投資顧問(股)公司	許燈城(45%)、許志豪(24.5%)、許志瑋(24.5%)
常春投資有限公司	千秋投資(99.7%)
海寧投資(股)公司	沈易澄(28%)、沈雨樵(28%)、沈雨蓁(28%)
大觀投資顧問(股)公司	許涵如(26.2%)、許志豪(26%)、許志瑋(26%)

3. 主要股東為法人者，其主要股東

107 年 4 月 17 日

法人名稱	法人之主要股東
千秋投資有限公司	陳秋芳(100%)

4. 董事及監察人所具專業知識及獨立性之情形：

姓名	條件	是否具有五年以上工作經驗 及下列專業資格			符合獨立性情形（註1）										兼任其 他公開 發行公 司獨立 董事家 數
		商 務、法 務、財務、 會計或公 司業務所 須相關科 系之公專 立大專院 校講師以 上	法官、檢察官、 律師、會計師或 其他與公司業 務所需之國家 考試及格領有 證書之專門職 業及技術人員	商 務、法 務、財務、 會計或公 司業務所 須之工 作經驗	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
日堃不動產投資顧問(股) 代表人：許燈城			✓	✓			✓	✓			✓	✓	✓		0
常春投資有限公司 代表人：陳秋芳			✓	✓	✓	✓	✓	✓		✓	✓	✓	✓		1
海寧投資(股)公司 代表人：沈國皓			✓	✓	✓		✓	✓			✓	✓	✓		0
宋清泉			✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	0
方鳴濤	✓		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	0
大觀投資顧問(股) 代表人：許志豪			✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓		0
朱寶奎			✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	0
阮浩維					✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	0

註1：各董事、監察人於選任前二年及任職期間符合下述各條件者，請於各條件代號下方空格中打“✓”。

- (1) 非為公司或其關係企業之受僱人。
- (2) 非公司或其關係企業之董事、監察人(但如為公司或其母公司、子公司依本法或當地國法令設置之獨立董事者，不在此限)。
- (3) 非本人及其配偶、未成年子女或以他人名義持有公司已發行股份總額百分之一以上或持股前十名之自然人股東。
- (4) 非前款所列人員之配偶、二親等以內親屬或五親等以內直系血親親屬。
- (5) 非直接持有公司已發行股份總額百分之五以上法人股東之董事、監察人或受僱人，或持股前五名法人股東之董事、監察人或受僱人。
- (6) 非與公司有財務或業務往來之特定公司或機構之董事(理事)、監察人(監事)、經理人或持股百分之五以上股東。
- (7) 非為公司或關係企業提供商務、財務、會計等服務或諮詢之專業人士、獨資、合夥、公司或機構之企業主、合夥人、董事(理事)、監察人(監事)、經理人及其配偶。
- (8) 未與其他董事間具有配偶或二親等以內之親屬關係。
- (9) 未有公司法第30條各款情事之一。
- (10) 未有公司法第27條規定以政府、法人或其代表人當選。

(二)總經理、副總經理、協理、各部門及分支機構主要主管資料

107 年 4 月 17 日

職稱	國籍	姓名	性別	就任日期	持有股份		配偶、未成年子女持有股份		利用他人名義持有股份		主要經(學)歷	目前兼任其他公司之職務	具配偶或二親等以內關係之經理人		
					股數 (仟股)	持股比例	股數 (仟股)	持股比例	股數 (仟股)	持股比例			職稱	姓名	關係
總經理	中華民國	許燈城	男	90.07.01	193	0.20%	-	-	-	-	文化大學中文研究所碩士 台灣玻璃工業(股)公司董事長秘書 遠東建設事業(股)公司董事長特助 濟業建設事業(股)公司董事長 立益建設事業(股)公司總經理	耀仁營造(股)公司董事長兼總經理 日登不動產投資顧問(股)公司董事長 大觀投資顧問(股)公司董事長 宏觀不動產估價師事務所主持估價師 組瑋投資有限公司董事長 東聯開發(股)公司董事長	-	-	-
副總經理	中華民國	陳秋忠	男	90.07.01	187	0.19%	-	-	-	-	美國西佛大學企管碩士 致遠會計師事務所經理 旭青電腦(股)公司協理 英振科技(股)公司總經理 大眾電腦(股)公司副總經理	耀仁營造(股)公司副總經理、董事 東聯開發(股)公司董事	-	-	-
總經理特助	中華民國	莊光敏	男	101.03.01	-	-	24	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發證估價師	麗業不動產估價師事務所發證估價師	-	-	-
業務部經理	中華民國	拜慈偉	男	90.07.01	43	0.04%	-	-	-	-	松山工農園藝科 台橋廣告(股)公司業務副總 鋪力建設(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	-	-	-
財務部經理	中華民國	林秀娟	女	96.04.26	221	0.23%	41	0.04%	-	-	東吳大學企管系 立益建設事業(股)公司財務副理 綠意開發(股)公司財務部副理	無	-	-	-
工務部經理	中華民國	徐育俊	男	96.04.26	245	0.25%	40	0.04%	-	-	台灣工業技術學院營建系 濟業建設事業(股)公司襄理 立益建設事業(股)公司工務副理 綠意開發(股)公司工務部副理	無	-	-	-
管理部經理	中華民國	劉志源	男	96.04.26	181	0.19%	70	0.07%	-	-	岡山高中 九億實業(股)公司總務 飛順國際(股)公司業務 立益建設事業(股)公司總經理助理 綠意開發(股)公司管理部副理	耀仁營造(股)公司管理部經理	-	-	-
稽核	中華民國	袁靜宇	女	95.07.24	5	0.01%	-	-	-	-	淡江大學會計系 建業會計師事務所審計部副理 力聯企業(股)公司稽核專員 倚天資訊(股)公司稽核主任	無	-	-	-

三、一〇六年度支付董事、監察人、總經理及副總經理之酬金

(一)董事(含獨立董事)之酬金

職稱		姓 名	董事酬金					A、B、C及D等四項總額占稅後純益之比例			兼任員工領取相關酬金				A、B、C、D、E、F及G等七項總額占稅後純益之比例				有無領取來自子公司以外轉投資事業酬金		
			報酬		退職退休金	董事酬勞		業務執行費用(D)		財務報告內所有公司	財務報告內所有公司	財務報告內所有公司	薪資、獎金及特支費等(E)	退職退休金	員工酬勞		本公司	財務報告內所有公司		財務報告內所有公司	
			(A)	(B)	(C)	(D)	(G)														
董事長	日堃不動產投資顧問(股)公司 代表人：許燈城	0	0	0	505	505	240	240	0.29%	0.29%	2,518	3,794	0	0	392	0	398	0	1.42%	1.92%	無
董事	常春投資有限公司 代表人：陳秋芳	0	0	0	505	505	240	240	0.29%	0.29%	240	240	0	0	0	0	0	0	0.38%	0.38%	無
董事	海寧投資顧問(股)公司 代表人：沈國皓	0	0	0	505	505	240	240	0.29%	0.29%	0	0	0	0	0	0	0	0	0.29%	0.29%	無
獨立董事	宋清泉	0	0	0	252	252	280	280	0.21%	0.21%	0	0	0	0	0	0	0	0	0.21%	0.21%	無
獨立董事	方鳴濤	0	0	0	252	252	280	280	0.21%	0.21%	0	0	0	0	0	0	0	0	0.21%	0.21%	無

*除上表揭露外，106 年度公司董事為財務報告內所有公司提供服務(如擔任非屬員工之顧問等)領取之酬金為0。

酬金級距表

給付本公司各個董事酬金級距	董事姓名					
	前四項酬金總額(A+B+C+D)		前七項酬金總額(A+B+C+D+E+F+G)		財務報告內所有公司J	
	本公司		本公司		財務報告內所有公司J	
	許燈城、陳秋芳、宋清泉、方鳴濤	許燈城、陳秋芳、宋清泉、方鳴濤	許燈城、陳秋芳、宋清泉、方鳴濤	許燈城、陳秋芳、宋清泉、方鳴濤	許燈城、陳秋芳、宋清泉、方鳴濤	許燈城、陳秋芳、宋清泉、方鳴濤
低於2,000,000 元	-	-	-	-	-	-
2,000,000 元 (含) ~5,000,000 元(不含)	-	-	-	-	-	-
5,000,000 元 (含) ~10,000,000 元(不含)	-	-	-	-	-	-
10,000,000 元 (含) ~15,000,000 元(不含)	-	-	-	-	-	-
15,000,000 元 (含) ~30,000,000 元(不含)	-	-	-	-	-	-
30,000,000 元 (含) ~50,000,000 元(不含)	-	-	-	-	-	-
50,000,000 元 (含) ~100,000,000 元(不含)	-	-	-	-	-	-
100,000,000 元以上	-	-	-	-	-	-
總計	5	5	5	5	5	5

(二) 監察人之酬金

單位：新台幣仟元

職稱	姓名	監察人酬金						A、B及C等三項總額占稅後純益之比例		有無領取來自子公司以外轉投資事業酬金
		報酬(A)		酬勞(B)		業務執行費用(C)		本公司	財務報告內所有公司	
		本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司			
監察人	大觀投資顧問(股)代表人：許志豪	0	0	252	252	120	120	0.15%	0.15%	無
監察人	朱寶奎	0	0	252	252	240	240	0.19%	0.19%	無
監察人	阮浩維	0	0	252	252	240	240	0.19%	0.19%	無
監察人	劉敏敏	0	0	0	0	120	120	0.05%	0.05%	無

註：劉敏敏於 106.06.16 卸任

酬金級距表

給付本公司各個監察人酬金級距	監察人姓名	
	前三項酬金總額(A+B+C)	
	本公司	財務報告內所有公司D
低於2,000,000元	許志豪、朱寶奎、阮浩維、劉敏敏	許志豪、朱寶奎、阮浩維、劉敏敏
2,000,000元(含)~5,000,000元(不含)	-	-
5,000,000元(含)~10,000,000元(不含)	-	-
10,000,000元(含)~15,000,000元(不含)	-	-
15,000,000元(含)~30,000,000元(不含)	-	-
30,000,000元(含)~50,000,000元(不含)	-	-
50,000,000元(含)~100,000,000元(不含)	-	-
100,000,000元以上	-	-
總計	3	3

(三) 總經理及副總經理之酬金

單位：新台幣仟元

職稱	姓名	薪資 (A)		退職退休金 (B)		獎金及特支費等 (C)		員工酬勞金額 (D)				A、B、C及D等 四項總額占稅後純 益之比例(%)		有無領取 來自子公 司以外轉 投資事業 酬金
		本公司	財務報 告內所 有公司	本公司	財務報 告內所 有公司	本公司	財務報 告內所 有公司	本公司		財務報告內 所有公司		本公司	財務報 告內所 有公司	
								現金 金額	股票 金額	現金 金額	股票 金額			
總經理	許燈城	1,866	2,732	0	0	651	1,062	392	0	398	0	1.13%	1.63%	無
副總經理	陳秋忠	1,854	1,854	108	108	596	596	389	0	389	0	1.15%	1.15%	無

註：退職退休金為本期提列數。

酬金級距表

給付本公司各個總經理及副總經理酬金級距	總經理及副總經理姓名	
	本公司	財務報告內所有公司E
低於2,000,000元	-	-
2,000,000元(含)~5,000,000元(不含)	許燈城、陳秋忠	許燈城、陳秋忠
5,000,000元(含)~10,000,000元(不含)	-	-
10,000,000元(含)~15,000,000元(不含)	-	-
15,000,000元(含)~30,000,000元(不含)	-	-
30,000,000元(含)~50,000,000元(不含)	-	-
50,000,000元(含)~100,000,000元(不含)	-	-
100,000,000元以上	-	-
總計	2	2

(四)分派員工酬勞之經理人姓名及分派情形

單位：新台幣仟元 107 年4月30 日

職稱	姓名	股票金額	現金金額	總計	總額占稅後純益之比例(%)
總經理	許燈城	0	1,675	1,675	0.65%
副總經理	陳秋忠				
總經理特助	莊光敏				
業務部經理	拜慈偉				
財務部經理	林秀娟				
工務部經理	徐育俊				

(五)取得前十大員工酬勞人士之姓名及分派情形(106 年取得 105 年度之員工酬勞)
經理人除外之前十大員工酬勞明細如下

單位：新台幣仟元

職稱	姓名	股數	現金(新台幣)
業務部專案經理	許涵如	0	1,360
業務部科長	蒙啟宇		
業務部專員	王立中		
業務部辦事員	柯佳利		
研發部襄理	林正泓		
財務部專員	黃惟農		
財務部專員	葉芷吟		
管理部專員	陳智堯		
管理部辦事員	白舒晴		
稽核室主任	袁靜宇		

註：本公司員工人數17人(經理人6人、一般員工11人)

(六)本公司及合併報表所有公司於最近二年度支付本公司董事、監察人、總經理及副總經理酬金總額占個體財務報告稅後純益比例之分析，並說明給付酬金之政策、標準與組合、訂定酬金之程序與經營績效及未來風險之關聯性：

1. 本公司及合併報表所有公司於最近二年度支付本公司董事、監察人、總經理及副總經理酬金占稅後純益比例列示如下：

	酬金總額占稅後純益比例	
	106 年度	105 年度
董事	1.29%	1.11%
監察人	0.58%	0.48%
總經理及副總經理	2.28%	2.08%

106 年度董事、監察人、總經理及副總經理酬勞占稅後純益較 105 年度增加，主係 106 年度稅後純益較 105 年度減少 108,755 仟元之故所致。

2. 本公司董事、監察人執行本公司業務之酬金，主係年度決算獲有盈餘可分配時，依章程規定並由董事會依其對公司營運參與之程度及貢獻度議定之。本公司給付總經理、副總經理之酬金，主係依據本公司內各該職位之權責範圍及對公司獲利達成之貢獻度，並參考各該職位於同業市場之薪資水平給付酬金。訂定酬金之程序，係根據其對公司營運參與之程度及貢獻價值議定之，充分考量公司整體之經營績效、與未來金融危機、多元化經營及成本浮動風險，給予合理之報酬。

四、公司治理運作情形

(一)董事會運作情形：開會次數、每位董事出席率、當年度及最近年度加強董事會職能之目標與執行情形評估，以及其他應記載事項等資訊。

一〇六年度截至年報刊印日止董事會(第六屆)開會2次【A】，董事出席情形如下：

一〇六年度截至年報刊印日止董事會(第七屆)開會5次【A】，董事出席情形如下：

職稱	姓名	實際出席次數 【B】	委託出席次數	實際出席率(%) 【B/A】(註1)	備註
董事長	日登不動產投資顧問(股)公司 代表人：許煜城	6	1	86%	連任 改選日期：106.06.16
董事	常春投資有限公司 代表人：陳秋芳	7	0	100%	連任 改選日期：106.06.16
董事	海寧投資(股)公司 代表人：沈國皓	7	0	100%	連任 改選日期：106.06.16
獨立董事	宋清泉	7	0	100%	連任 改選日期：106.06.16
獨立董事	方鳴濤	7	0	100%	連任 改選日期：106.06.16

註1：董事屬法人者，應揭露法人股東名稱及其代表人姓名。

註2：(1)年度終了日前有董事離職者，應於備註欄註明離職日期，實際出席率(%)則以其在職期間董事會開會次數及其實際出席次數計算之。

(2)年度終了日前，如有董事改選者，應將新、舊任董事均予以填列，並於備註欄註明該董事為舊任、新任或連任及改選日期。實際出席率(%)則以其在職期間董事會開會次數及其實際出席次數計算之。

其他應記載事項：

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

(1)證券交易法第14條之3所列事項：

106/02/24	修訂「取得或處分資產處理程序」部分條文案、修訂「公司章程」部分條文案。
106/05/05	本公司簽證會計師變更案、本公司為子公司東聯開發提供背書保證額度。
106/08/04	修訂「董事會議事規則」部分條文案。
107/03/09	修訂「員工退休辦法」部分條文案。
107/05/04	本公司一〇六年度盈餘轉增資發行新股案、本公司為子公司東聯開發提供背書保證額度。

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

2.董事對利害關係議案迴避之執行情形，應敘明董事姓名、議案內容、應利益迴避原因以及參與表決情形：無。

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

(1)加強董事會職能

a.本公司本屆董事係於103.06.24全面改選，董事於103.06.24股東常會均採候選人提名制度選任，本公司董事間均未具有配偶或二親等以內之親屬關係。

b.本公司於99.01.28經董事會決議通過依「公開發行公司董事會議事辦法」修訂董事會議事規則，其後董事會之運作皆依董事會議事規則辦理。

c.本公司於97.05.28經股東常會決議通過將購買董監責任險納入公司章程。

董監事及經理人責任保險資料如下：

序號	投保對象	保險公司	投保金額	投保期間	投保狀況
1	全體董監事及經理人	美亞產物保險(股)公司	96,000,000	105.06.12~106.06.12	續保
2	全體董監事及經理人	新光產物保險(股)公司	96,000,000	106.06.12~107.06.12	新保

d.本公司設置二席獨立董事，分別為宋清泉先生及方鳴濤先生，出席董事會之情況良好，並以其法務、財務分析及產業知識等專業能力，就董事會中有關內控制度執行、業務及財務等相關議案，提供董事會良好之建議。

(2)提昇資訊透明度等

本公司之財務報表均委由安侯建業聯合會計師事務所定期查核簽證，對於法令所要求之各項資訊公開，均能正確及時完成，並指定專人負責公司資訊之蒐集及揭露工作，建立發言人制度，以確保各項重大資訊能及時允當揭露。

(3)定期執行董事會績效評估：

本公司依「董事會績效評估辦法」之規定，於今年年初進行106年董事會績效評估作業，評估之方式包括對個別董事成員(自我)及董事會績效之考核自評，評核項目包括董事對公司目標與任務之掌握、對公司營運之參與程度、董事職責認知、提升董事會決策品質、董事會組成與結構、董事之專業及持續進修、內部關係經營與溝通、內部控制制度等。本公司106年董事會績效評估結果，各考核項目平均有九成以上之贊同比率。

(4)訂定董事會成員多元化之政策：

為健全董事會結構，本公司業於101年股東常會通過修訂「董事及監察人選舉辦

法」，增訂有關董事會成員組成多元化之相關規定。

(5)精進董事專業：

因應「上市上櫃公司董事、監察人進修推行要點」並衡酌公司經營主軸與業務發展，為精進董事監察人之專業，本公司將續任者之進修時數訂為每年6小時(新任者每年12 小時)，106年本公司全體董事監察人參加公司治理相關進修課程，總進修時數達61小時，本公司董事、監察人及經理人106年度之進修情形如下：

職稱	姓名	進修日期	主辦單位	課程名稱	時數
董事長	許燈城	106.07.05	財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心	上櫃興櫃公司內部人股權宣導說明會	3
		106.08.01	台灣董事學會	反避稅時代之稅務治理	3
董事	陳秋芳	106.07.21	財團法人中華公司治理協會	最新公司法修法重要議題解析	3
		106.08.17	財團法人中華民國會計研究發展基金會	公司治理之「功能性委員會」設置要義與運作實務	3
董事	沈國皓	106.08.15	財團法人中華公司治理協會	董監如何協助公司面對風險處理危機	3
		106.08.25	財團法人中華公司治理協會	企業併購之法律教戰守則	3
獨立董事	宋清泉	106.09.14	財團法人中華民國會計研究發展基金會	企業社會責任永續發展的全球趨勢及經營管理的因應規劃	3
		106.11.09	中華民國證券商業同業公會	董監事、會計主管的股權移轉及租稅規劃實務	3
獨立董事	方鳴濤	106.09.29	財團法人中華公司治理協會	董事會應瞭解的關鍵查核事項與因應對策	3
		106.10.25	中華民國證券商業同業公會	從問題企業探討財報的窗飾與舞弊	3
監察人	朱寶奎	106.01.24	財團法人中華公司治理協會	本次攸關上市櫃公司治理之公司法修訂重點說明	1
		106.02.22	財團法人中華公司治理協會	從兆豐銀事件談企業法令遵循與董事監督義務	3
		106.03.28	財團法人中華公司治理協會	企業經營如何面對國際風險補一堂國際關係課	1
		106.07.25	財團法人中華公司治理協會	董事如何善盡忠實義務及商業法院與國際潮流	1
		106.08.29	財團法人中華公司治理協會	公司治理之幕後推手揭開「公司秘書」的神秘面紗	1
		106.10.25	財團法人中華公司治理協會	第十三屆公司治理國際高峰論壇	6
監察人	阮浩維	106.02.16	財團法人中華公司治理協會	股東會與股權管理	3
		106.02.16	財團法人中華民國會計研究發展基金會	新式「財務報表查核報告」之公司決算實務與新版「公司治理評鑑」指標	3
監察人	許志豪	106.07.05	財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心	上櫃興櫃公司內部人股權宣導說明會	3
		106.08.18	財團法人中華公司治理協會	董事會關注策略、競爭力、風險與危機議題	3
		106.09.06	財團法人中華公司治理協會	董監如何督導公司做好資訊安全風險管理，強化公司治理	3
		106.10.20	財團法人中華公司治理協會	董事如何善盡『忠實義務』(含判決分析與最佳實務)	3

(二)審計委員會運作情形或監察人參與董事會運作情形：開會次數、每位獨立董事或監察人出(列)席率，以及其他應記載事項等資訊。

監察人參與董事會運作情形

一〇六年度截至年報刊印日止董事會(第六屆)開會2次【A】，監察人列席情形如下：

一〇六年度截至年報刊印日止董事會(第七屆)開會5次【A】，監察人列席情形如下：

職稱	姓名	實際列席次數 【B】	實際列席率(%) 【B/A】(註1)	備註
監察人	大觀投資顧問(股) 代表人：許志豪	5	100%	新任 改選日期：106.06.16
監察人	朱寶奎	6	86%	連任 改選日期：106.06.16
監察人	阮浩維	7	100%	連任 改選日期：106.06.16
監察人	劉敏敏	2	100%	卸任 改選日期：106.06.16
其他應記載事項： 一、監察人之組成及職責： (一)監察人與公司員工及股東之溝通情形(例如溝通管道、方式等)： 本公司監察人參與股東會及列席董事會，員工及股東與監察人溝通管道順暢。 (二)監察人與內部稽核主管及會計師之溝通情形(例如就公司財務、業務狀況進行溝通之事項、方式及結果等)： 監察人定期核閱稽核報告、審查財務營運表冊。內部稽核主管及會計師與監察人溝通管道順暢。 二、監察人列席董事會如有陳述意見，應敘明董事會日期、期別、議案內容、董事會決議結果以及公司對監察人陳述意見之處理：無。				

註1：(1)年度終了日前有監察人離職者，應於備註欄註明離職日期，實際列席率(%)則以其在職期間實際列席次數計算之。

(2)年度終了日前，有監察人改選者，應將新、舊任監察人均予以填列，並於備註欄註明該監察人為舊任、新任或連任及改選日期。實際列席率(%)則以其在職期間實際列席次數計算之。

(三)公司治理運作情形及其與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因：

評估項目	運作情形(註1)			與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
一、公司是否依據「上市上櫃公司治理實務守則」訂定並揭露公司治理實務守則？	✓		本公司訂有「公司治理實務守則」，並另於公司網站中設置「關於綠意-公司治理」，充分揭露公司治理情形。	無重大差異。
二、公司股權結構及股東權益				
(一)公司是否訂定內部作業程序處理股東建議、疑義、糾紛及訴訟事宜，並依程序實施？	✓		已設置發言人制度並由專人妥善處理相關問題。	無重大差異。
(二)公司是否掌握實際控制公司之主要股東及主要股東之最終控制者名單？	✓		備有股東名冊隨時掌握實際控制公司之主要股東名單。	無重大差異。
(三)公司是否建立、執行與關係企業間之風險控管及防火牆機制？	✓		本公司與關係企業往來均依相關法令規定及本公司內部控制制度辦理。	無重大差異。
(四)公司是否訂定內部規範，禁止公司內部人利用市場上未公開資訊買賣有價證券？	✓		本公司訂有「防範內線交易管理作業程序」，內容包含「內部重大資訊處理作業程序」，作為本公司之董事、監察人、經理人及員工行為應遵循準繩。	無重大差異。
三、董事會之組成及職責				
(一)董事會是否就成員組成擬訂多元化方針及落實執行？	✓		本公司已考量產業特性及發展願景，建置不同才能經驗組合之董事及監察人，如不動產估價、建築、地政、財務、法律、美學等專業背景。	無重大差異。
(二)公司除依法設置薪資報酬委員會及審計委員會外，是否自願設置其他各類功能性委員會？		✓	本公司已設置薪酬委員會，目前並未設置其他功能性委員會。	審慎評估中。
(三)公司是否訂定董事會績效評估辦法及其評估方式，每年並定期進行績效評估？	✓		本公司訂有董事會績效評估辦法，每年第一次董事會前進行績效評估。	無重大差異。
(四)公司是否定期評估簽證會計師獨立性？		✓	本公司並未定期評估簽證會計師獨立性，但選任之會計師事務所及簽證會計師，其與本公司無利害關係，並嚴守獨立性。	審慎評估中。
四、上市上櫃公司是否設置治理專(兼)職單位或人員負責公司治理相關事務(包括但不限於提供董事、監察人執行業務所需資料、依法辦理董事會及股東會之會議相關事宜、辦理公司登記及變更登記、製作董事會及股東會議事錄等)？	✓		本公司由稽核單位負責公司治理相關業務，包括提供董監事執行業務所需資料、辦理董事會及股東會之會議相關事宜、製作董事會及股東會議事錄等；財務單位辦理公司登記及變更登記相關事宜。	無重大差異。
五、公司是否建立與利害關係人(包括但不限於股東、員工、客戶及供應商等)溝通管道，及於公司網站設置利害關係人專區，並妥適回應利害關係人所關切之重要企業社會責任議題？	✓		利害關係人均可透過公開資訊觀測站或本公司網站，即時得知本公司之營運訊息。本公司設有發言人及代理發言人，擔任公司對外溝通管道。	無重大差異。
六、公司是否委任專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	無重大差異。
七、資訊公開				
(一)公司是否架設網站，揭露財務業務及公司治理資訊？	✓		本公司已依規定架設網站，揭露各項財務業務及公司治理資訊。	無重大差異。
(二)公司是否採行其他資訊揭露之方式(如架設英文網站、指定專人負責公司資訊之蒐集及揭露工作，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)？	✓		本公司已指定專人負責公司資訊之蒐集及揭露工作，且依規定落實發言人制度，並將相關資訊公開於公司網站。應公開資訊均已揭露於規定網站。	無重大差異。

評估項目	是	否	運作情形(註1) 摘要說明	與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因
八、公司是否有其他有助於瞭解公司治理運作情形之重要資訊(包括但不限於員工權益、僱員關懷、投資者關係、供應商關係、利害關係人之權利、董事及監察人進修之情形、風險管理政策及風險衡量標準之執行情形、客戶政策之執行情形、公司為董事及監察人購買責任保險之情形等)？	✓		1. 員工行為或倫理守則 本公司訂有「員工服務規則」，作為員工在執行工作時之指引及規範，並揭示在公司內部之公開網站上，全體員工皆可隨時參閱。且定有內部控制制度及各項規章辦法，對員工權益除依勞基法及相關法令辦理外，並成立職工福利委員會提供各項補助及活動。 員工服務規則包括(1)行為規範(2)服務時間(3)任免(4)保證(5)差勤(6)給假(7)出差(8)值勤(9)加班(10)遷調(11)辭退(12)獎懲。 2. 投資者關係 本公司除專注本業經營發展外，並致力提昇社會責任意識，落實產品品質管理，以提供客戶良好產品並持續提高客戶滿意度，達到企業永續經營之目的，進而回饋社會及投資大眾；對外與供應商、客戶、金融機構或股東皆能維持良好互動關係，請參閱本報「履行社會責任情形」說明(16~17頁)。 3. 供應商關係與利害關係人之權利 本公司訂有「集團企業、特定公司與關係人財務業務作業程序」，保障本公司及利害關係人之權益，且本公司對供應商均簽訂採購合約以明確訂定雙方之買賣合作關係，以保障雙方合法權益。 4. 董事及監察人進修之情形 本公司除董事及監察人依規定進修研習外，為加強推動公司治理，亦定期安排董事、監察人及經理人參與公司治理相關之財會、內控、法律及業務等研習課程。 5. 風險管理政策及風險衡量標準之執行情形：請參閱本報「風險事項分析評估」說明(132頁) 6. 客戶政策之執行情形 本公司嚴格遵守與客戶簽訂之契約及相關規定，確保客戶之相關權益。產品售後服務由專責單位負責，確實依相關政策執行。 7. 公司為董事及監察人購買責任保險之情形 本公司經97年股東常會決議通過修訂公司章程，於章程第十三條之二載明本公司得為董事及監察人任期內就其執行業務範圍依法應負之賠償責任為其購買責任保險，目前本公司依據章程規定已為董事及監察人購買董事及經理人責任保險，藉助董事監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： 中華民國會計師：董事1人陳秋芳、監察人1人許志豪。 中華民國內部稽核師：監察人1人許志豪、稽核室1人袁靜宇。	無重大差異。
九、請就臺灣證券交易所股份有限公司臺灣證券交易所股份有限公司受評公司者無需填)加強事項與措施。(未列入受評公司者無需填) 第3屆公司治理評鑑結果，本公司得分55.56排序於上櫃組66%~80%，針對未能得分指標說明如下：				就尚未改善者提出就尚未改善者提出優先

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	
已改善者 1.題號1.14公司年報是否揭露股東常會決議事項之執行情形？→104年報P20有揭露 2.題號2.2股東常會是否採行電子投票方式？→106.06.16股東會已採行電子投票 3.題號2.14召開公司股東常會是否同時採行電子投票及監選候選人提名制？→106.06.16股東會已採行電子投票，並採提名制改選董監 4.題號3.29公司執行內部控制制度相關控制作業是否未經主管機關處分或未經證交所或櫃買中心發現有缺失函請派員參加主管機關指定單位舉辦之宣導課程？→105.04.07OTC實審內控，04.12發缺失函，105內稽訓練時數達15小時 5.題號3.31公司是否定期(至少一年一次)執行董事會績效評估，並將評估結果揭露於公司網站或年報？→105.08.05董事會通過訂定董事會績效評估辦法(B2-05)，公司網站投資人專區/公司治理)已揭露，105年報已揭露於董事會運作情形之其他應記載事項 6.題號4.14公司年報是否自願揭露個別董事及監察人酬金？→105年報董事、監察人、總經理及副總經理之酬金已個別揭露 尚未改善者 1.題號3.8公司是否至少兩名獨立董事其連任任期均不超過九年？→未來規劃109年董監改選，獨立董事不連任 2.題號3.17公司是否揭露其所訂定之誠信經營守則及企業社會責任實務守則？→106.06.16股東會決議通過誠信經營守則(P2-08)，公司網站投資人專區/公司治理)已揭露，本公司未訂定企業社會責任實務守則，未來規劃訂定 3.題號3.30公司董事會是否定期(至少一年一次)評估簽證會計師獨立性，並於年報詳實揭露評估程序？→未來規劃定期評估會計師獨立性 4.題號3.34公司是否將獨立董事與內部稽核主管及會計師之溝通情形(如就公司財務報告及財務業務狀況進行溝通之方式、事項及結果等)揭露於公司網站？→未來規劃在公司網站揭露 5.題號4.13公司年報及網站是否揭露主要股東名單，包含股權比例達百分之五以上之股東或股權比例占前十名之股東名稱、持股數額及比例？→未來規劃在公司網站揭露 6.題號4.15公司網站是否揭露公司簡介，至少包括公司沿革、所製造的產品或提供服務之介紹、組織架構與經營團隊？→公司網站中，關於綠意已揭露企業沿革、經營理念、公司組織、董事會、購屋園地介紹銷售中建築，都更專區介紹進行中個案，未來規劃在公司網站揭露經營團隊組成 7.題號4.20公司網站是否揭露至少包括章程、公司治理架構等公司治理資訊？→公司網站中，(投資人專區/公司治理)已揭露公司章程及公司治理相關規章辦法，未來規劃在公司網站揭露公司治理架構 8.題號4.23公司網站是否提供股東會相關資料，並至少包括最近期股東會年報、開會通知、議事手冊及議事錄等？→公司網站中，(投資人專區/股東權益)已揭露股東會年報、議事手冊、議事錄，未來規劃在公司網站揭露開會通知 9.題號5.4公司是否設置推動企業誠信經營(兼)職單位，定期向董事會報告並於公司網站說明其執行情形？→106.06.16股東會決議通過誠信經營守則(P2-08)，公司網站投資人專區/公司治理)已揭露守則，未來規劃在公司網站揭露執行情形 10.題號5.9公司年報及網站是否揭露各項員工福利措施、退休制度與其實施情形？→年報均已揭露，未來規劃在公司網站揭露 11.題號5.11公司年報及網站是否揭露員工工作環境與人身安全的保護措施？→年報均已揭露，未來規劃在公司網站揭露			

註：運作情形不論勾選「是」或「否」，均應於摘要說明欄位敘明。

(四)公司如有設置薪資報酬委員會者，應揭露其組成、職責及運作情形：

1. 薪資報酬委員會成員資料

身分別 (註1)	姓名	是否具有五年以上工作經驗 及下列專業資格			符合獨立性情形 (註2)								兼任其 他公開 發行公 司薪資 報酬委 員會成 員家數	備註 (註3)
		商 務、法 務、財務、 會計或公 司業務所 需相關 料系之公 私立大專 校講師以 上	法官、檢察官、 律師、會計師或 其他與公司業務 所需之國家考試 及格 領有證 書之專門職業及 技術人員	具有商務、 法 務、財 務、會計或 公司業務所 需之工作經 驗	1	2	3	4	5	6	7	8		
獨立董事	宋清泉		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	0	
獨立董事	方鳴壽	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	0	
其他	黃萬進			✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	0	

註1：身分別請填列為董事、獨立董事或其他。

註2：各成員於選任前二年及任職期間符合下述各條件者，請於各條件代號下方空格中打“✓”。

- (1) 非為公司或其關係企業之受僱人。
- (2) 非公司或其關係企業之董事、監察人。但如為公司或其母公司、子公司依本法或當地國法令設置之獨立董事者，不在此限。
- (3) 非本人及其配偶、未成年子女或以他人名義持有公司已發行股份總額百分之一以上或持股前十名之自然人股東。
- (4) 非前三款所列人員之配偶、二親等以內親屬或三親等以內直系血親。
- (5) 非直接持有公司已發行股份總額百分之五以上法人股東之董事、監察人或受僱人，或持股前五名法人股東之董事、監察人或受僱人。
- (6) 非與公司有財務或業務往來之特定公司或機構之董事（理事）、監察人（監事）、經理人或持股百分之五以上股東。
- (7) 非為公司或其關係企業提供商務、財務、會計等服務或諮詢之專業人士、獨資、合夥、公司或機構之企業主、合夥人、董事（理事）、監察人（監事）、經理人及其配偶。
- (8) 未有公司法第30條各款情事之一。

2. 薪資報酬委員會運作情形資訊

(1)本公司之薪酬委員會委員計3人。

(2)本屆委員任期：106年8月4日至109年6月15日，委員資格及出席情形

一〇六年度截至年報刊印日止薪酬委員會(第二屆)開會1次【A】，出席情形如下：

一〇六年度截至年報刊印日止薪酬委員會(第三屆)開會2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	方鳴壽	3	0	100%	連任 委任日期：106.08.04
委員	宋清泉	3	0	100%	連任 委任日期：106.08.04
委員	黃萬進	3	0	100%	連任 委任日期：106.08.04

其他應記載事項：

- 一、董事會如不採納或修正薪資報酬委員會之建議，應敘明董事會日期、期別、議案內容、董事會決議結果以及公司對薪資報酬委員會意見之處理(如董事會通過之薪資報酬優於薪資報酬委員會之建議，應敘明其差異情形及原因)。
- 二、薪資報酬委員會之議決事項，如成員有反對或保留意見且有紀錄或書面聲明者，應敘明薪資報酬委員會日期、期別、議案內容、所有成員意見及對成員意見之處理。

註：(1)年度終了日前有薪資報酬委員會成員離職者，應於備註欄註明離職日期，實際出席率(%)則以其在職期間薪資報酬委員會開會次數及其實際出席次數計算之。

(2)年度終了日前，有薪資報酬委員會改選者，應將新、舊任薪資報酬委員會成員均予以填列，並於備註欄註明該成員為舊任、新任或連任及改選日期。實際出席率(%)則以其在職期間薪資報酬委員會開會次數及其實際出席次數計算之。

3. 薪酬委員會之職責

本公司薪酬委員會之職權事項如下：

- (1)本公司及子公司整體薪酬政策與架構之擬議。
- (2)本公司及子公司董監事(含董事長)薪酬之擬議。
- (3)本公司及子公司經理人(含總經理)薪酬之擬議。
- (4)其他董事會交議之事項。

(五)履行社會責任情形

公司對環保、社區參與、社會貢獻、社會服務、社會公益、消費者權益、人權、安全衛生與其他社會責任活動所採行之制度與措施及履行情形：

履行社會責任情形

評估項目	運作情形(註1)		與上市上櫃公司企業社會責任實務守則差異情形及原因
	是	否	
一、落實公司治理			
(一)公司是否訂定企業社會責任政策或制度，以及檢討實施成效？		✓	本公司並未訂定企業社會責任政策或制度。
(二)公司是否定期舉辦社會責任教育訓練？		✓	本公司並未定期舉辦社會責任教育訓練。
(三)公司是否設置推動企業社會責任專(兼)職單位，並由董事會授權高階管理階層處理，及向董事會報告處理情形？		✓	本公司並未設置推動企業社會責任專(兼)職單位，本公司推動企業社會責任相關宣導及執行單位為總經理室，並負有向董事會報告之義務。
(四)公司是否訂定合理薪資報酬政策，並將員工績效考核制度與企業社會責任政策結合，及設立明確有效之獎勵與懲戒制度？		✓	本公司雖訂定合理薪資報酬政策，但並無將員工績效考核制度與企業社會責任政策結合。
二、發展永續環境		✓	
(一)公司是否致力於提升各項資源之利用效率，並使用對環境負荷衝擊低之再生物料？			本公司與供應商合作環保節能工法，對於「綠建築」節能省水環保之觀念推廣應用於新建個案中。
(二)公司是否依其產業特性建立合適之環境管理制度？		✓	本公司致力於本業經營，並無訂定書面環境管理制度。
(三)公司是否注意氣候變遷對營運活動之影響，並執行溫室氣體盤查、制定公司節能減碳及溫室氣體減量策略？		✓	本公司並未制定節能減碳及溫室氣體減量策略，但為落實環境保護運動之推行，節約各類資源，本公司推行環保運動，遵行各項相關環保法規。
三、維護社會公益		✓	
(一)公司是否依照相關法規及國際人權公約，制定相關之管理政策與程序？			公司依據勞動基準法及相關法令訂定「員工服務規則」。
(二)公司是否建置員工申訴機制及管道，並妥適處理？	✓		為協調勞資關係，依勞資會議實施辦法定期或不定期舉辦勞資會議。
(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)公司是否建立員工定期溝通之機制，並以合理方式通知對員工可能造成重大影響之營運變動？	✓		本公司針對營運狀況，未來營運計劃、組織調整等情形，以公告、會議或MAIL通知等方式讓員工知悉。
(五)公司是否為員工建立有效之職涯能力發展培訓計畫？		✓	本公司並無為員工建立有效之職涯能力發展培訓計畫。
(六)公司是否就研發、採購、生產、作業及服務流程等制定相關保護消費者權益政策及申訴程序？	✓		內控訂有售後服務作業，將「客戶滿意」視為營業目標，為了達成目標，除重視產品品質、積極處理客訴外，並提供售後派工服務。
(七)對產品與服務之行銷及標示，公司是否遵循相關法規及國際準則？	✓		房地銷售契約之訂定均依相關法規。
(八)公司與供應商來往前，是否評估供應商過去有無影響環境與社會之紀錄？	✓		本公司與供應商來往前，均會評估供應商過去有無影響環境與社會之紀錄。
(九)公司與其主要供應商之契約是否包含供應商涉及違反其企業社會責任政策，且對環境與社會有顯著影響時，得隨時終止或解除契約之條款？		✓	本公司與主要供應商之契約，目前並未包含如涉及違反企業社會責任條款。
四、加強資訊揭露			

評估項目	運作情形(註1)		與上市上櫃公司企業社會責任實務守則差異情形及原因
	是	否	
(一)公司是否於其網站及公開資訊觀測站等處揭露具攸關性及可靠性之企業社會責任相關資訊？	✓		公司於年報及公司網站中已揭露履行社會責任情形。無重大差異。
五、公司如依據「上市上櫃公司企業社會責任實務守則」訂有本身之企業社會責任守則者，請敘明其運作與所訂守則之差異情形：無。			
六、其他有助於瞭解企業社會責任運作情形之重要資訊： 1.本公司致力於本業經營，為落實環境保護運動之推行，節約各類資源，遵行各項相關環保法規。本公司屬低污染產業，未有環境汙染情事，但本公司仍善盡保護環境之社會責任，。 2.本公司為確保股東權益，已訂定「防範內線交易管理作業程序」，避免資訊不當洩漏，並確保本公司對外發表資訊之一致性與正確性，期能更有效建立董事會公司治理制度及健全監督功能。 3.公司藉由商業活動、實物捐贈、企業志工服務或其他免費專業服務，參與社區發展及慈善公益團體相關活動之情形。 • 106.02贊助富春區分所有權人大會摸彩禮券20,000。 • 106.03新北市汐止區救助協會100,000。 • 106.03贊助中華民國住宅協會舉辦亞洲不動產學會與世界華人不動產學會2017年國際聯合研討會200,000。 • 107.02贊助李澤藩紀念藝術教育基金會100,000。 • 107.03贊助創世社會福利基金會寒士尾牙50,000。 七、公司企業社會責任報告書如有通過相關驗證機構之查證標準，應加以敘明：無			
註1：運作情形不論勾選「是」或「否」，均應於摘要說明欄位敘明。 註2：公司已編製企業社會責任報告書者，摘要說明得以註明查閱企業社會責任報告書方式及索引頁次替代之。			

(六)公司履行誠信經營情形及採行措施：

落實誠信經營情形			與上市上櫃公司誠信經營守則差異情形及原因
評估項目	是	否	
一、訂定誠信經營政策及方案 (一)公司是否於規章及對外文件中明示誠信經營之政策、作法，以及董事會與管理階層積極落實經營政策之承諾？	✓		本公司訂有「誠信經營守則」，亦訂有「董事、監察人及經理人道德行為準則」，要求所有董事、監察人、經理人及員工從事商業行為過程中，以客觀及有效率的方式，並不得藉由其職位之便而使自身及配偶或二親等之親屬獲致不當利益。透過正當管道使用公司資產，避免藉由職務之便而有圖私利或獲取私利之機會，並應避免為自己或他人而與公司有營業範圍內之競爭行為。 本公司尚未訂定防範不誠信行為方案等作業程序，惟公司於新進人員教育訓練時，加強宣導誠信經營之重要性。
(二)公司是否訂定防範不誠信行為方案，並於各方案內明定作業程序、行為指南、違規之懲戒及申訴制度，且落實執行？		✓	本公司尚未訂定防範不誠信行為方案等作業程序，但訂有「誠信經營守則」、「董事、監察人及經理人道德行為準則」、「防範內線交易管理作業程序」，管理內部重大資訊避免不當洩漏，並確保本公司對外發表資訊之一致性與正確性。
(三)公司是否對「上市上櫃公司誠信經營守則」第七條第二項各款或其他營業範圍內具較高不誠信行為風險之營業活動，採行防範措施？			審慎評估中。
二、落實誠信經營 (一)公司是否評估往來對象之誠信紀錄，並於其與往來交易對象簽訂之契約中明訂誠信行為條款？	✓		審慎評估中。
(二)公司是否設置隸屬董事會之推動企業誠信經營專(兼)職單位，並定期向董事會報告其執行情形？		✓	無重大差異。 審慎評估中。

評 估 項 目	運 作 情 形 註(1)		與上市上櫃公司誠信經營守則差異情形及原因
	是	否	
(三)公司是否制定防止利益衝突政策、提供適當陳述管道，並落實執行？		✓	本公司尚未訂定防止利益衝突政策，但對於利益衝突相關情事，內部員工除可向直屬單位主管報告外，亦可直接報告總經理室。
(四)公司是否為落實誠信經營已建立有效的會計制度、內部控制制度，並由內部稽核單位定期查核，或委託會計師執行查核？	✓		本公司訂有會計制度，由專責會計單位出具財務相關報表經會計師查核或核閱，並依規定公告申報上傳，以確保財務資訊正確性及透明度。 本公司依「公開發行公司建立內部控制制度處理準則」建立相關內部控制制度，稽核依據年度稽核計劃執行各項查核作業，定期檢視及修正其有效性。
(五)公司是否定期舉辦誠信經營之內、外部之教育訓練？		✓	公司並未定期舉辦誠信經營之內、外部之教育訓練
三、公司檢舉制度之運作情形			
(一)公司是否訂定具體檢舉及獎勵制度，並建立便利檢舉管道，及針對被檢舉對象指派適當之受理專責人員？		✓	本公司並未訂定具體檢舉及獎勵制度。
(二)公司是否訂定受理檢舉事項之調查標準作業程序及相關保密機制？		✓	本公司並未訂定受理檢舉事項之調查標準作業程序。
(三)公司是否採取保護檢舉人不因檢舉而遭受不當處置之措施？		✓	本公司並未訂定保護檢舉人不因檢舉而遭受不當處置之措施，但對於違反誠信經營規定相關情事，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，如查明確有其事實發生，將視情節重大性予以告誡或懲處。
四、加強資訊揭露			
(一)公司是否於其網站及公開資訊觀測站，揭露其所訂誠信經營守則內容及推動成效？		✓	本公司網站已揭露所訂誠信經營守則內容，未來規劃在公司網站上揭露誠信經營相關執行情形資訊。
五、公司如依據「上市上櫃公司誠信經營守則」訂有本身之誠信經營守則者，請敘明其運作與所訂守則之差異情形：無。	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。	無。		

註：運作情形不論勾選「是」或「否」，均應於摘要說明欄位敘明。

(七)公司如有訂定公司治理守則及相關規章者，應揭露其查詢方式：

本公司訂有「公司治理實務守則」及相關規章以資遵循，除依主管機關之規定於公開資訊觀測站中充分揭露財務、業務相關資訊外，並另於公司網站中設置「關於綠意-公司治理」，充份揭露公司治理情形，另公開資訊觀測站其查詢方式如下：上網進入公開資訊觀測站（網址<http://mops.twse.com.tw/mops/web/index#>）輸入公司代號2596，點選「公司治理」，選擇「訂定公司治理之相關規程規則」後點選「上櫃公司」即可查詢本公司之公司治理實務守則及相關規章。

(八)其他足以增進對公司治理運作情形之瞭解的重要資訊：

本公司亦訂有「防範內線交易管理作業程序」，其中內容亦包含「內部重大資訊處理作業程序」，作為本公司之董事、監察人、經理人及員工行為應遵循準繩。

(九)內部控制制度執行狀況應揭露下列事項：

1. 內部控制聲明書

綠意開發股份有限公司
內部控制制度聲明書

日期：107年3月9日

本公司民國106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106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107年3月9日董事會通過，出席董事5人中，有0人持反對意見，餘均同意本聲明書之內容，併此聲明。

綠意開發股份有限公司

董事長：許燈城



簽章

總經理：許燈城



簽章

2. 委託會計師專案審查內部控制制度者，應揭露會計師審查報告：不適用。

(十)一〇六年度及截至年報刊印日止公司及其內部人員依法被處罰、公司對其內部人員違反內部控制制度規定之處罰、主要缺失與改善情形：無。

(十一)一〇六年度及截至年報刊印日止，股東會及董事會之重要決議：

1. 106年度股東會之重要決議

日期	重要決議事項	執行情形
106/06/16	承認事項 一、本公司一〇五年度決算表冊案。 二、本公司一〇五年度盈餘分配案。	已訂定 106.07.29 為除息基準日，並於 106.08.14 發放現金股利。

2. 106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
106/02/24	承認事項 一、本公司法拍取得桃園市龜山區西嶺段156地號等9筆土地及380建號等17筆登記與未登記建物、設備與植栽。 討論事項 一、本公司105年度員工酬勞案。 二、本公司105年度董監酬勞案。 三、本公司經理人105年度年終獎金發放案。 四、本公司105年度財務報表。 五、訂定國內第二次有擔保轉換公司債105年第4季轉換普通股發行新股之增資基準日 六、銀行融資額度續約案。 七、本公司因營運周轉需要擬向上海商業銀行文山分行申請融資案。 八、出具「內部控制制度聲明書」案。 九、修訂「取得或處分資產處理程序」部分條文案。 十、修訂「公司章程」部分條文案。 十一、受理股東書面提案及提名董監事名單公告。 十二、改選董事及監察人案。 十三、提名本公司董事、獨立董事及監察人候選人名單案。 十四、解除新任董事競業禁止限制案。 十五、訂定106年股東常會召開日期、地點及議程案。
106/05/05	討論事項 一、本公司簽證會計師變更案。 二、本公司105年度營業報告書案。 三、本公司105年度盈餘分配案。 四、審查股東提出股東常會議案資格條件。 五、審核董事、獨立董事及監察人候選人提名名單。 六、訂定國內第二次有擔保轉換公司債106年第1季及第2季轉換普通股發行新股之增資基準日。 七、本公司因營運周轉需要擬向華南商業銀行松山分行申請融資案。 八、本公司為子公司東聯開發提供背書保證額度。
106/06/16	討論事項 一、改選董事長案。
106/08/04	討論事項 一、本公司因營運周轉需要擬向彰化銀行西松分行申請融資案。 二、擬聘請薪資報酬委員案。 三、修訂「董事會議事規則」部分條文案。
106/11/03	討論事項 一、本公司107年營運計劃案 二、107年度稽核計劃案
107/03/09	討論事項 一、本公司106年度董監酬勞案。 二、本公司106年度員工酬勞與經理人106年度年終獎金發放案。 三、本公司106年度財務報表。 四、導入國際財務報導準則第16號「租賃」初步評估結果報告案。 五、106年度「內部控制制度有效性考核」及「內部控制制度聲明書」案。 六、銀行融資額度續約案。 七、修訂「員工退休辦法」部分條文案。 八、受理股東書面提案公告。 九、訂定106年股東常會召開日期、地點及議程案。
107/05/04	承認事項 一、本公司於107年3月29日簽約取得桃園市龍潭區潛龍段576地號土地進行廠辦開發案。 討論事項 一、本公司106年度營業報告書案。 二、本公司106年度盈餘分配案。 三、本公司一〇六年度盈餘轉增資發行新股案。 四、審查股東提出股東常會議案資格條件。 五、本公司因營運周轉需要擬向華南商業銀行松山分行申請融資案。 六、本公司為子公司東聯開發提供背書保證額度。 七、補充107年股東常會議程報告事項及討論事項案

(十二)一〇六年度及截至年報刊印日止，董事或監察人對董事會通過重要決議有不同意見且有記錄或書面聲明者，其主要內容：無。

(十三)一〇六年度及截至年報刊印日止，公司董事長、總經理、會計主管、財務主管、內部稽核主管及研發主管等辭職解任情形之彙總：無。

五、會計師公費資訊

會計師公費資訊級距表

會計師事務所名稱	會計師姓名	查核期間	備註
安侯建業聯合會計師事務所	黃明宏 呂莉莉	106 年度	

單位：新台幣仟元

金額級距	公費項目	審計公費	非審計公費	合計
1 低於 2,000 千元		1,560,000	120,000	1,680,000
2 2,000 千元 (含) ~ 4,000 千元				
3 4,000 千元 (含) ~ 6,000 千元				
4 6,000 千元 (含) ~ 8,000 千元				
5 8,000 千元 (含) ~ 10,000 千元				
6 10,000 千元 (含) 以上				

(一)給付簽證會計師、簽證會計師所屬事務所及其關係企業之非審計公費為審計公費之四分之一以上者，應揭露審計與非審計公費金額及非審計服務內容：

單位：新台幣仟元

事務所名稱	會計師姓名	審計公費	非審計公費					會計師查核期間	備註
			制度設計	工商登記	人力資源	其他	小計		
安侯建業聯合會計師事務所	黃明宏、呂莉莉	1,560,000	-	120,000	-	-	120,000	106 年度	

(二)更換會計師事務所且更換年度所支付之審計公費較更換前一年度之審計公費減少者，應揭露更換前後審計公費金額及原因：無。

(三)審計公費較前一年度減少達百分之十五以上者，應揭露審計公費減少金額、比例及原因：無。

六、更換會計師資訊：

更換會計師資訊

(一)關於前任會計師

更換日期		106.05.05		
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
	情 況			
	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		
說明				

(二)關於繼任會計師

事務所名稱	安侯建業會計師事務所
會計師姓名	黃明宏、呂莉莉
委任之日期	106.05.05
委任前就特定交易之會計處理方法或會計原則及對財務報告可能簽發之意見諮詢事項及結果	無
繼任會計師對前任會計師不同意見事項之書面意見	無

(三)前任會計師對本準則第十條第六款第一目及第二目之三事項之復函：無。

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

八、一〇六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	106年度		107年度截至107年4月17日止	
		持有股數 增(減)數	質押股數 增(減)數	持有股數 增(減)數	質押股數 增(減)數
董事長	日堃不動產投資顧問(股)公司 代表人：許燈城	2,490,614	-	-	-
董事	常春投資有限公司 代表人：陳秋芳	-	-	-	-
董事	海寧投資(股)公司 代表人：沈國皓	-	-	-	-
獨立董事	宋清泉	-	-	-	-
獨立董事	方鳴濤	-	-	-	-
監察人	大觀投資顧問(股)公司 代表人：許志豪	-	-	-	-
監察人	朱寶奎	-	-	-	-
監察人	阮浩維	-	-	-	-
監察人	劉敏敏	16,000	-	-	-
總經理	許燈城	-	-	-	-
副總經理	陳秋忠	-	-	-	-
業務部經理	拜慈偉	-	-	-	-
財務部經理	林秀娟	-	-	-	-

(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

107年4月17日

姓名	本人 持有股份		配偶、未成年子 女持有股份		利用他人名義 合計持有股份		前十大股東相互間具有關 係人或為配偶、二親等以內 之親屬關係者，其名稱或姓 名及關係。		備 註
	股數	持 股 比 率	股數	持 股 比 率	股數	持 股 比 率	名稱 (或姓名)	關係	
日堃不動產投資顧問 (股)公司	21,013,711	21.58%	-	-	-	-	許志豪 許志瑋 許涵如 大觀投資	代表人子女 代表人子女 代表人子女 代表人為父子	
日堃代表人：許燈城	193,296	0.20%	-	-	-	-	許志豪 許志瑋 許涵如 大觀投資	父子 父子 父子 代表人為父子	
海寧投資(股)公司	12,114,730	12.44%	-	-	-	-	沈國皓	代表人	
海寧代表人：沈國皓	100,000	0.10%	783,680	0.80%	-	-	沈易澄	父女	
大觀投資顧問(股)公 司	10,658,064	10.94%	-	-	-	-	許燈城 許志瑋 許涵如 日堃不動產	代表人父親 代表人兄弟 代表人兄弟 代表人為父子	
大觀代表人：許志豪	2,077,110	2.13%	60,858	0.06%	-	-	許燈城 許志瑋 許涵如 日堃不動產	父子 兄弟 兄弟 代表人為父子	
常春投資有限公司	5,865,868	6.02%	-	-	-	-	千秋投資	董事 代表人同一人	
常春代表人：陳秋芳	58,042	0.06%	-	-	-	-	千秋投資	董事、代表人	
許志瑋	1,913,602	1.97%	-	-	-	-	許燈城 許志豪 許涵如	父子 兄弟 兄弟	
許涵如	1,858,200	1.91%	28,000	0.03%	-	-	許燈城 許志豪 許志瑋	父子 兄弟 兄弟	
陳置家	1,622,000	1.67%	-	-	-	-			
千秋投資有限公司	1,310,870	1.35%	-	-	-	-	常春投資	代表人同一人	
千秋代表人：陳秋芳	58,042	0.06%	-	-	-	-	常春投資	董事、代表人	
沈易澄	965,162	0.99%	-	-	-	-	海寧投資	代表人子女	

十、公司、公司之董事、監察人、經理人及公司直接或間接控制之事業對同一轉投資事業之持股數，並合併計算綜合持股比例

綜合持股比例

107 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	13,800,000	36.36%	6,900,000	18.18%	20,700,000	54.54%

肆、募資情形

一、資本及股份

(一)股本來源

1. 股份來源

單位：股、新台幣仟元

年月	發行價格 (元)	核定股本		實收股本		備註		
		股數	金額	股數	金額	股本來源	以現金以外之財產抵充股款者	其他
90.04	10	3,600,000	36,000	3,600,000	36,000	現金增資 36,000	—	註 1
91.12	10	7,200,000	72,000	7,200,000	72,000	現金增資 36,000	—	註 1
93.04	10	50,000,000	500,000	31,200,000	312,000	—	以股票抵充股款 240,000	—
95.08	10	50,000,000	500,000	35,880,000	358,800	盈餘轉增資 46,800	—	95.07.18 金管證一字第 0950131122 號
96.07	15	50,000,000	500,000	39,259,200	392,592	現金增資 33,792	—	96.07.09 金管證一字第 0960034967 號
96.07	10	50,000,000	500,000	45,000,000	450,000	盈餘轉增資 57,408	—	96.07.09 金管證一字第 0960034967 號
97.08	10	100,000,000	1,000,000	51,750,000	517,500	盈餘轉增資 67,500	—	97.08.14 金管證一字第 0970041329 號
98.04	13	100,000,000	1,000,000	56,750,000	567,500	現金增資 50,000	—	98.04.29 金管證一字第 0980017870 號
98.07	10	100,000,000	1,000,000	68,100,000	681,000	盈餘轉增資 113,500	—	98.07.21 金管證發字第 0980036528 號
101.07	10	100,000,000	1,000,000	71,505,000	715,050	盈餘轉增資 34,050	—	101.07.16 金管證發字第 1010031357 號
102.05	10	100,000,000	1,000,000	72,892,232	728,922	公司債轉換 13,872	—	102.05.23 經濟部經授商字 第 10201096570 號
102.08	10	100,000,000	1,000,000	75,826,076	758,260	公司債轉換 29,338	—	102.08.16 經濟部經授商字 第 10201167830 號
102.11	10	100,000,000	1,000,000	76,609,879	766,098	公司債轉換 7,838	—	102.11.11 經濟部經授商字 第 10201229870 號
103.03	10	100,000,000	1,000,000	82,731,524	827,315	公司債轉換 61,217	—	103.03.19 經濟部經授商字 第 10301045550 號
106.03	10	100,000,000	1,000,000	84,786,213	847,862	公司債轉換 20,547	—	106.03.13 經濟部經授商字 第 10601031640 號
106.06	10	100,000,000	1,000,000	97,381,229	973,812	公司債轉換 125,950	—	106.06.02 經濟部經授商字 第 10601065720 號

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	97,381,229	2,618,771	100,000,000	—

總括申報制度相關資訊：無

(二)股東結構

107年4月17日

股東結構 數量	政府機構	金融機構	其他法人	個人	外國機構 及外國人	合計
人數	-	1	20	3,895	4	3,920
持有股數(股)	-	1,260	52,065,261	45,300,399	14,309	97,381,229
持股比例	-	0.00%	53.47%	46.52%	0.01%	100.00%

(三)股權分散情形

1. 普通股

每股面額 10 元 107 年 4 月 17 日

持股分級	股東人數	持有股數	持股比例
1 至 999	579	112,196	0.12
1,000 至 5,000	2,423	5,058,429	5.19
5,001 至 10,000	401	3,164,818	3.25
10,001 至 15,000	140	1,755,659	1.80
15,001 至 20,000	102	1,902,576	1.95
20,001 至 30,000	73	1,846,450	1.90
30,001 至 40,000	41	1,478,715	1.52
40,001 至 50,000	31	1,432,258	1.47
50,001 至 100,000	61	4,245,595	4.36
100,001 至 200,000	29	4,006,109	4.11
200,001 至 400,000	18	4,940,516	5.07
400,001 至 600,000	3	1,502,465	1.54
600,001 至 800,000	7	4,829,565	4.96
800,001 至 1,000,000	3	2,671,723	2.74
1,000,001 (含) 股以上	9	58,434,155	60.01
合 計	3,920	97,381,229	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

107 年 4 月 17 日

主要股東名稱	股份	持有股數	持股比例
日埤不動產投資顧問股份有限公司		21,013,711	21.58
海寧投資股份有限公司		12,114,730	12.44
大觀投資顧問股份有限公司		10,658,064	10.94
常春投資有限公司		5,865,868	6.02
許志豪		2,077,110	2.13
許志瑋		1,913,602	1.97
許涵如		1,858,200	1.91
陳置家		1,622,000	1.67
千秋投資有限公司		1,310,870	1.35
沈易澄		965,162	0.99

(五)最近二年度每股市價、淨值、盈餘、股利及相關資料：

年度		105 年	106 年	107 年截至 3 月 31 日止
每股市價	最高	20.50	22.50	18.00
	最低	12.00	15.90	16.60
	平均	17.30	19.84	17.30
每股淨值	分配前	19.90	19.69	21.87
	分配後(註 1)	17.37	尚未決議分配	—
每股盈餘	加權平均股數	83,019,492	94,147,973	97,381,229
	每股盈餘(元)	4.24	2.72	2.18
	現金股利	2.20	尚未決議分配	—
每股股利	無償配股	—		
	盈餘配股	—		
	資本公積配股	—		
投資報酬 分析	累積未付股利	—	—	—
	本益比(註 2)	4.08	7.28	7.94
	本利比(註 3)	7.86	尚未決議分配	—
	現金股利殖利率(註 4)	12.72	尚未決議分配	—

註1：依據次年度股東會決議分配之情形填列。

註2：本益比＝當年度每股平均收盤價／每股盈餘。

註3：本利比＝當年度每股平均收盤價／每股現金股利。

註4：現金股利殖利率＝每股現金股利／當年度每股平均收盤價。

(六)公司股利政策及執行狀況

1. 公司章程所訂之股利政策

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

2. 執行狀況

本公司 106 年度可供分配盈餘計新台幣 553,529,988 元，業經本公司 107 年 5 月 4 日董事會決議擬分配股東股利 NTS\$220,950,168，其中現金股利 194,762,458 元、股票股利 26,187,710 元，即每股分派現金股利 2 元與股票股利 0.268919 元。

(七)本次股東會擬議之無償配股對公司營業績效及每股盈餘之影響：

年度		107 年度 (預估)
期初實收資本額(仟元)		973,812
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 1：107 年度未公開財測，故無須揭露 107 年度預估資訊。

(八)員工、董事及監察人酬勞

1. 公司章程所載員工、董事及監察人酬勞之成數或範圍

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

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

本公司年度總決算如有盈餘，應先提繳應納之所得稅款及彌補以往虧損後提列百分之十為法定盈餘公積及再依法令規定提列或迴轉特別盈餘公積，扣除前各項後餘額併同期初未分配盈餘，由董事會擬具盈餘分配議案，提請股東會決議分派之，股東紅利之分派得以股票股利或現金股利為之。

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

本公司以本期稅前淨利乘上本公司章程所定員工酬勞分派成數 1% 及董監酬勞分配成數 1%，106 年度估列員工酬勞及董監酬勞均為 2,777 千元，105 年度估列員工酬勞及董監酬勞均為 3,591 千元。如以股票分派員工酬勞，其股數之計

算基礎係依據董事會決議前一日之均價並考量除權除息之影響。估列數與嗣後董事會決議實際分派金額如有差異，則視為會計估計變動，列為董事會決議年度之損益。

3. 董事會通過分派酬勞情形

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

本公司於107年3月9日董事會決議分派106年度員工現金酬勞、股票酬勞及董事、監察人酬勞分別為2,777,124元、0元及2,777,124元，與106年度認列費用帳列金額一致，故無差異。

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

本公司未以股票分派員工酬勞。

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

員工、董事及監察人酬勞

單位：新台幣元

項目	106.06.16 股東會決議通過	實際分派	差異數	差異原因 說明
員工酬勞	現金 3,590,990	3,590,990	—	
	股票 0	0	—	
董事及監察人酬勞	3,590,990	3,590,990	—	

(九)公司買回本公司股份情形：無。

二、公司債(含海外公司債)辦理情形：

(一)發行公司債情形：

106年6月17日

公 司 債 種 類	國內第一次有擔保轉換公司債	國內第二次有擔保轉換公司債
發 行 (辦 理) 日 期	民國100年02月23日	民國103年06月17日
面 額	新台幣壹拾萬元	新台幣壹拾萬元
發 行 及 交 易 地 點	國內	國內
發 行 價 格	依票面金額十足發行	依票面金額十足發行
總 額	總面額新台幣參億元整	總面額新台幣參億元整
利 率	0%	0%
期 限	三年，到期日：103年02月23日	三年，到期日：106年06月17日
保 證 機 構	合作金庫商業銀行股份有限公司	合作金庫商業銀行股份有限公司
受 託 機 構	日盛國際商業銀行信託處	日盛國際商業銀行信託處
承 銷 機 構	合作金庫銀行證券部	合作金庫銀行證券部
簽 證 律 師	詹元戎律師事務所詹元戎律師	永衡法律事務所詹元戎律師
簽 證 會 計 師	安侯建業聯合會計師事務所林秀玉、楊美雪會計師	安侯建業聯合會計師事務所黃柏淑、呂利利會計師
償 還 方 法	債券持有人依本次轉換公司債發行及轉換辦法第十條請求轉換程序轉換普通股，及第十八條由本公司提前贖回，或第十九條由債券持有人提前贖回者外，到期時按債券面額以現金一次還本	債券持有人依本次轉換公司債發行及轉換辦法第十條請求轉換程序轉換普通股，及第十八條由本公司提前贖回，或第十九條由債券持有人提前贖回者外，到期時按債券面額以現金一次還本
未 償 還 本 金	新台幣0元	新台幣300,000元
贖 回 或 提 前 清 償 之 條 款	請參考轉換辦法	請參考轉換辦法
限 制 條 款	請參考轉換辦法	請參考轉換辦法
信用評等機構名稱、評等日期、公 司 債 評 等 結 果	不適用	不適用
附 其 他 權 利	截至年報刊印日止已轉換(交換或認股)普通股、海外存託憑證或其他有價證券之金額	截至103年2月23日止共計轉換成普通股11,226,524股
	發行及轉換(交換或認股)辦法	請參考轉換辦法
發行及轉換、交換或認股辦法、發行條件對股權可能稀釋情形及對現有股東權益影響	無	無
交換標的委託保管機構名稱	不適用	不適用

(二)一年內到期之公司債資訊：無。

(三)已發行轉換公司債資訊

公司債種類		第二次有擔保轉換公司債	
項 目	年 度	105 年	106 年
			截至 6 月 17 日
轉換公司債市價(元)	最高	134.00	148.00
	最低	102.00	99.40
	平均	125.38	139.44
轉 換 價 格		14.99 元	14.99 元
發行(辦理)日期及發行時轉換價格		103 年 06 月 17 日 19.31 元	103 年 06 月 17 日 19.31 元
履行轉換義務方式		發行新股	發行新股

三、特別股辦理情形：無。

四、海外存託憑證辦理情形：無。

五、員工認股權憑證辦理情形：無。

六、限制員工權利新股辦理情形：無。

七、併購或受讓他公司股份發行新股辦理情形：無。

八、資金運用計劃執行情形

截至年報刊印日之前一季止，前各次發行或私募有價證券尚未完成或最近三年內已完成且計劃效益尚未顯現者：

(一)計劃內容：

- 1.主管機關核准日期及文號：行政院金融監督管理委員會103年05月26日金管證發字第1030017863號函。
- 2.計劃所需資金總額：新台幣300,000仟元。
- 3.資金來源：發行國內第二次有擔保轉換公司債新台幣300,000仟元整，每張面額為新台幣100仟元，依面額發行，發行期間三年，票面利率0%。
- 4.計畫項目及預計運用進度

單位：新台幣仟元

計劃項目	預定完成日期	所需資金總額	預計資金運用進度
			103 年度第二季
償還銀行借款	103 年第二季	300,000	300,000
合計		300,000	300,000

5.預計可能產生效益

本次募集資金300,000仟元全數用以償還銀行借款，依預計償還之原借款利率計算，預估103年度可節省利息支出約3,035仟元，而104年度後每年度可節省利息支出約6,068仟元。除改善財務結構外，並可降低對銀行依存度，增加資金調度彈性。

(二)執行情形：

本公司本次募資於103年6月13日資金募集完成，用於償還銀行借款300,000仟元，經核對銀行還款相關憑證，截至103年6月底止已依預定資金運用進度全數清償完畢。

伍、營運概況

一、業務內容

(一)業務範圍

1. 所營事業之主要內容

- (1)住宅及大樓開發租售業務。
- (2)工業廠房開發租售業務。
- (3)特定專業區開發業。
- (4)投資興建公共建設業。
- (5)不動產代銷經紀業。
- (6)都市更新重建業。
- (7)都市更新整建維護業。
- (8)除許可業務外，得經營法令非禁止或限制之業務。
- (9)經營土木及建築工程業務。

2. 營業比重：

委託營造廠商興建住宅、大樓及工業廠房出售出租業務，其營業收入佔本公司營業比重 100%。

3. 公司目前之商品項目：

住宅、店面，廠辦及停車位等。

4. 計劃開發之新商品：

除繼續於台北市、新北市、桃園市及基隆市等地區推出住宅大樓或透天別墅外，並依北部都會區發展需求開發住商與廠辦大樓，此外另隨著國人對休閒功能及銀髮族不動產之需求，深入研討休閒產業及安養住宅之開發與經營。

(二)產業概況

1. 產業現況與發展：

本公司所經營之事業範圍為委託營造廠商興建集合式住宅、商業辦公大樓、廠辦大樓及停車位，以供出租或出售為主，就其營業項目而言，本公司係屬不動產投資業。茲就不動產投資業之產業現況，分析如下：

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

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

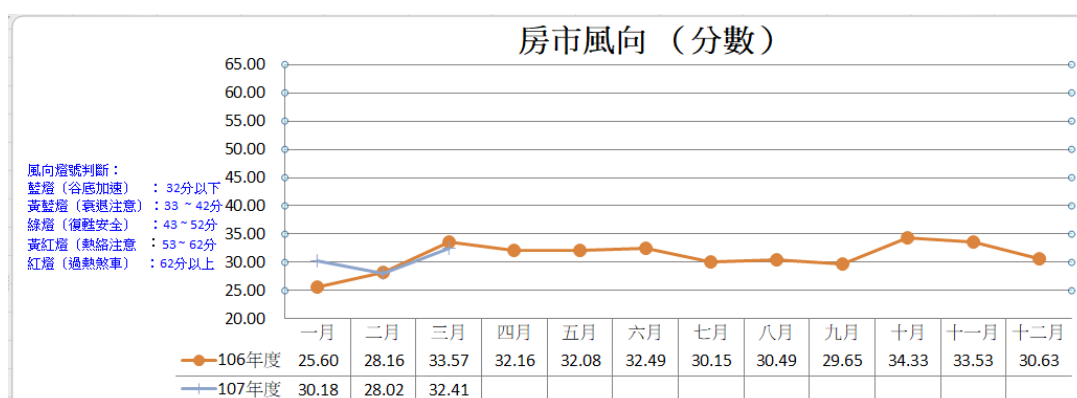
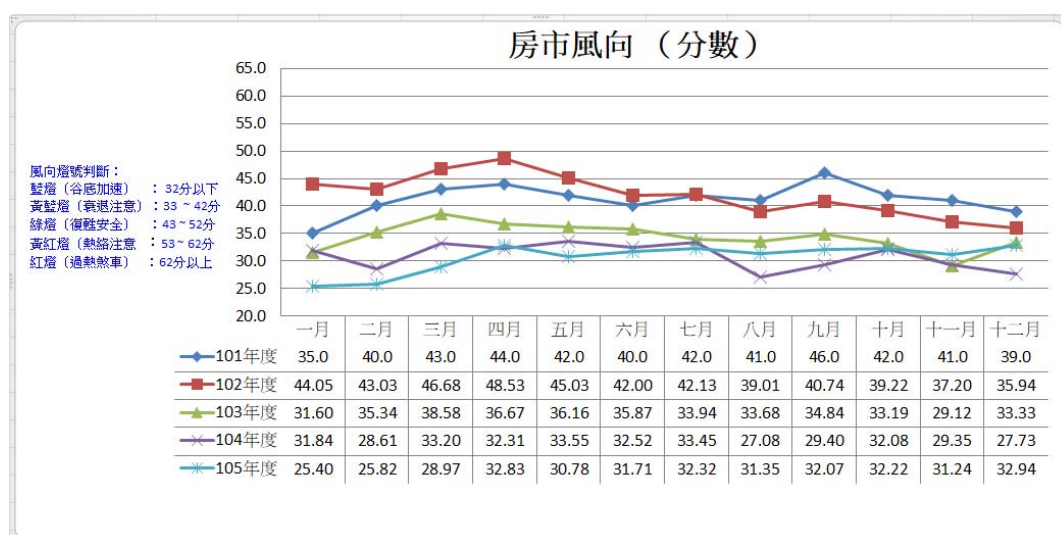
在國內房地市場概況方面，歷經了三年多的不確定性，自 2017 年起開始出現轉機，雖賞屋人氣已有回溫惟呈價穩量跌的趨勢，業者推案態度仍保持謹慎，故推案量較上季減少。而近期受台幣強升帶動台股、中國大陸查稅影響發酵下，使得低迷已久的房地產市場暫露曙光，但整體成交量能是否能有所突破，則為後市發展的關鍵因素。

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

北市、新北市維持穩定，其餘地區皆為增加。

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

依照住展雜誌統計資料，房市風向球分數走勢自2013年10月過後開始呈現逐步向下態勢，此後再無回至40分以上，甚至於2014年11月來到2013年以來的新低29分，燈號更跌至代表谷底衰退的藍燈，2015年7月前雖回升至33分以上，來到黃藍燈，但至2016年3月年又回到32分以下的藍燈後直至2018年初都在藍燈附近徘徊；主要是來自於預售屋與新成屋推案量擴大的挹注，由於政府政策干擾房市的因素逐漸去除，甚至繼公股銀行紛紛放寬房貸控管並後，民營銀行也追隨新措施放寬房貸風險(放寬房貸成數含首購族、放寬限期、解除特別調控地區貸款成數、微幅調降房貸利率至2%以下)，以及基本工資及軍公教薪資等一些新的政策刺激經濟等因素等，不動產開發商也藉此機會擴大推案，雖會造成短期供給放大，但在建商大幅讓利之下，房價已與購買者的認知的差距不大，購屋者已明顯回流，因此2017年下半年國內房市買氣明顯樂觀，除會有短期觀望的情勢外，在建商大幅讓利且調降底價而讓房屋市場已有穩定之勢，2018年開春後新推出的個案多會因價格下調而使銷售出現長紅。



風向燈號判斷：藍燈 (谷底加速)：32分以下、黃藍燈 (衰退注意)：33~42分、綠燈 (復甦安全)：43~52分、黃紅燈 (熱絡注意) 53~61分、紅燈 (過熱煞車) 62分以上。

資料來源：住展雜誌、台灣經濟研究院產經資料庫整理，2017年3月

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

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

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

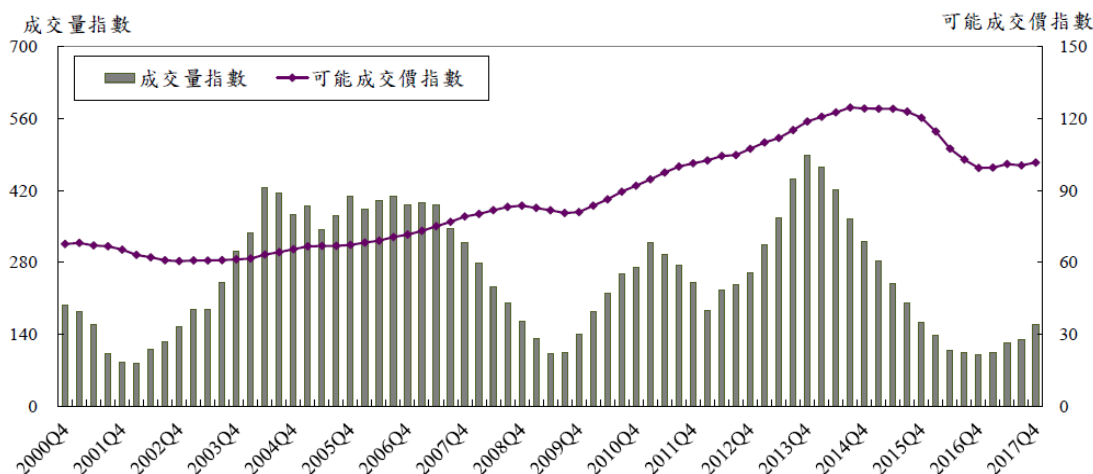
根據內政部統計處最新資料顯示，2017 全年買賣移轉棟數為 26 萬 6086 棟、年增 8%，是 2014 年以來首度止跌翻揚，除買賣移轉棟數落底反彈外，另外繼承持續創新高，贈與和拍賣也呈現緩增，2017 年的房市各項移轉數量都高於 2016 年。

近年全台建物買賣移轉棟數



資料來源：內政部統計處

國泰全國價量指數趨勢圖(四季平均)



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

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

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

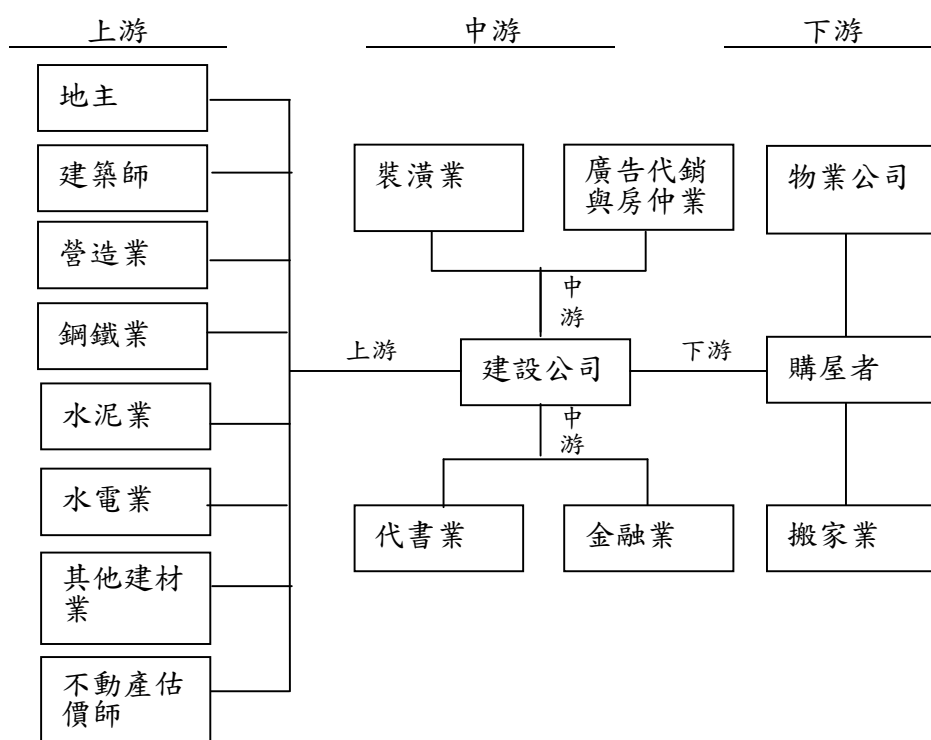
然台北市 2017 年整年受豪宅退場影響，市場回歸基本盤，因而促使成交價格下移，雖成交量較上半年提升，但整體市場成交量仍處於底當格局；新北市市場價格則持續下探，成交量較上半年佳，但較先前房市景氣大幅擴張時，量仍處於底當格局。

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

2. 產業上、中、下游關聯性：

房地產市場上游主要原料為土地和建材，土地的供給來源除私有透過出售或合建釋出外，國有非公用土地亦陸續透過標售方式取得，另亦有透過都市更新程序重新開發老舊地區取得的土地。至於建材，部份材料如沙石、鋼料因礦源有限或產量不敷而會造成供需失衡外，材料亦有隨科技研發出如奈米等新成份之環保科技建材。總括而言，開發推案初期即需建築師業負責房屋規劃與設計，上游原料則包括鋼鐵、水泥、玻璃、石材、木材、機電、五金、磁磚等相關建材業，幾乎涵蓋所有民生基礎材料。強調生活機能之建築設計則在室內裝潢、園藝造景、社區網路建構、安全監控系統等設施亦納入一體之結構。

房地產市場下游主要為代銷及仲介商，在過去建築投資業與代銷商較有業務合作，近來仲介業也極力爭取案銷售業務，故爾後建商之選擇更有多樣性。營建產業所牽動之上下游相關行業非常廣泛，建設業也居於協調整合之地位。上下游產業關聯圖：



3. 產品發展趨勢及競爭情形：

房地產市場具有規模龐大、地區分佈及產品具區域性之特色，因此市場競爭型態較少像其它產業有公司與公司之敵對情形，大多是區域性個案間的競爭。隨著購屋者對居住品質的日漸重視，個案產品的規劃及空間的利用度已成為購屋者在選擇房屋時的重要考量，而施工品質更是建立品牌口碑的關鍵，客戶滿意度也成為衡量公司競爭力的重要指標，因此產品之精緻化、人性化與實用性、綠色建築及建築生產履歷等地建立，將是未來房屋產品的發展趨勢。

本公司過去除重視土地開發外，對於產品之市場競爭力與塑造產品品質及形象不遺餘力：

a. 產品差異、區隔性及競爭力

本公司除重視土地開發外，對於產品規劃、市場定位與區域特性，皆配合土地區塊，規劃設計適當的產品，並以人性化的建築理念，融入適合區域環境之居住空間，例如家庭網路化與 AI 人工智慧等概念；本公司亦於 2002 年第一個建案起即已開始導入，深獲客戶好評。其規劃銷售個案由高單價的「綠意京璽」、「綠意晶棧」，及滿足中產階級需求的「綠意 e23」、「綠意心賞」、「綠意春天」、「綠意達人」、「綠意長隄」、「綠意富春」、「綠意東台北」、「綠意青禾」、「綠意豐澤」、「綠意許願墅」、「綠意皇琚」及「綠意皇邑」等個案，均針對其區域特性釐定產品特性與定位，以滿足不同顧客的需求，並跳脫與同業相同之產品以區隔產品提升競爭力。當住宅市場開始低迷且台商回流、廠辦有市場需求時，本公司即轉移到產業用途之廠辦大樓，自 2015 年起轉投資東聯開發在中壢工業園區內興建立體廠辦「東聯新世紀」，又在 2016 年 10 月推出位在土城工業區內之「綠意中山 1 號科技總部」來補足住宅市場不佳時公司的收益，由於前項兩案銷售與交屋都非常順利增加公司不少信心，所以除繼續興建原有之台北市文山區興隆路及基隆市七堵區兩住宅案外去年起又相繼在龜山、泰山及龍潭購得三筆工業用土地，以利創造公司收益。

b. 品牌形象與知名度

本公司雖已成立 17 年，營運規模及知名度不若一般上市櫃公司，惟公司在產品上秉持「人性化、實用化、精緻化、市場化」的設計理念，以推出地段好、價位適中、品質高的產品自許，而歷年來更榮獲多項建築獎項肯定，諸如：2004 年第 5 屆福爾摩莎優良建築獎、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)，更於 2017 年度時取得台灣誠信建商及以綠意中山 1 號個案取得國家建築金獎的三冠王獎章，這都對本公司之知名度、資本市場能见度與客戶信賴度有所裨益，也直接助長本公司在房地產之競爭力。

(三)技術及研發概況

本公司係屬不動產開發業，以投資與興建住宅為主要經營項目，依規定不得從事營造業務，僅能將其所規劃開發之營建工程發包予合格之營造廠商，故本公司未從事建案之營造，而僅能從事土地的開發、產品規劃及設計等業務，與一般製造業有所不同，並無研發產品之相關部門，故不適用。

(四)長、短期業務發展計畫

1. 短期業務發展計畫：

a. 土地開發計畫

本公司主要開發區域以新竹以北都會區之住宅及工商業土地為主，選擇交通便捷區段產品為優先考量，推出好地段、合理價位、高品質等符合市場需求

的產品，與提供滿意的售後服務，確保競爭力。

b. 業務發展計劃

鑑於單一產品市場的風險性，產品藉由設計多元化、人性化與精緻化，以區隔市場，故除因應產業及市場需求繼續於北台灣推出住宅大樓、透天別墅外，並於北部都會區依發展特性，開發投資性套房、廠辦及商用辦公大樓產品。

c. 施工管理計劃

掌握最新市場資訊，配合市場特性與產品策略，採用最適工法與建材，提昇工程品質、控制工程預算與掌握交期。

d. 提昇經營效率

採責任制管理，強調員工之榮譽心與成就感，落實第一次做好之工作態度，強化經營效率。

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

2. 長期業務發展計劃：

a. 土地開發策略

近年國有地之標售屢創新高，造成地主惜售與營運風險之增大，本公司除採用以小搏大模式，買斷或合建的方式取得開發土地外，並積極透過都市更新開發老舊市區之土地。

b. 業務發展策略

因應高齡化社會與休閒養生觀念之日漸普及，適時切入休閒、養生類型之不動產市場。另除繼續於北台灣推出都會區產品外，計劃於都市郊區配合政府住者有其屋政策，推出平價、大眾化之產品，使中低收入家庭有更多選擇，擺脫高房價之夢魘。

c. 工程管理策略

研究工程資訊管理系統，建立完整施工管理規範與施工準則，導入標準化作業流程。

d. 品牌發展策略

創照品牌的附加價值，發展全齡環保住宅，強調結合數位、科技、安全、無毒、環保、節能、健康與人文書香服務等附加價值，讓公司品牌與優良建物結合為一。

二、市場及產銷概況

(一) 市場分析

1. 主要商品之銷售地區：

本公司近年來房屋之推案銷售，以北北基桃地區為主，近幾年來推案如下：

推案年	地 區	案 名	產品類型	戶 數
2011	台北市中山區	綠意晶棧	住宅大樓	61
2011	桃園市桃園區	綠意許願墅	透天住宅	32
2013	基隆市暖暖區	綠意皇琚	住宅大樓	118
2014	新北市汐止區	綠意皇邑	住宅大樓	107
2015	新北市土城區	綠意中山1號科技總部	工業廠辦	49
2016	桃園市桃園區	東聯新世紀	工業廠辦	59
2017	台北市文山區	興隆路三段	住宅大樓	39
2018	基隆市七堵區	工建段ABC三區	住宅大樓	160
2018	桃園市龍潭區	中豐路533巷	工業廠辦	規劃中
2018	新北市泰山區	明志路一段	工商廠辦	規劃中
2018	桃園市龜山區	萬壽路二段	工業廠辦	規劃中

註：1. 戶數為該建案之總建築戶數。

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

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

2. 市場佔有率：

本公司自民國 90 年成立以來，以桃園以北地區為主要推案地點，並委託營造廠商興建國民住宅為主要業務。由於本公司不斷從事土地開發、掌握市場動態以適時推出新案，輔以嚴謹的施工，並維持良好市場區隔及合理價位之銷售理念，推案量均經過謹慎之市場調查，因而並不以推案量或市佔率取勝，故即便推案量及市佔率並不大，但整體推案毛利率仍能維持相當之水準。2014 年汐止地區推出之綠意皇邑總銷金額約為 14 億，市場佔有 13.31%，2015 年桃園市中壢區子公司所推出之東聯新世紀總銷金額約為 13 億及 2016 年在新北勢土城工業區新推之綠意中山 1 號科技總部總銷金額約為 15 億，都是中壢工業區及土城工業區內罕見銷售的工業廠房案。待 2018 年推出基隆七堵工建段 10 餘億住宅案時，又將是當地大型的個案，市佔比例亦高，而桃園市龍潭區工業案又是當地第一棟立體廠辦。

3. 市場未來之供需狀況與成長性：

近四年來隨著主計處下修經濟成長率，加上奢侈稅修訂與美國 QE 退場與否等議題、財政部查稅動作頻頻且鎖定預售屋紅單交易的查緝、央行總裁表示利率不會永遠在低檔因素下，住宅市場買氣也就隨之呈現每況愈下的格局。2014 年又因外在環境與政策面的變化致使馬年房市帶來不確定的因素，首先是資金面的變化，美國 QE 政策已於 2014 年 1 月開始逐漸減碼，直至 2014 年底並未完全退場，儘管台灣房市資金面與美國 QE 並無直接關聯，但還是產生間接性的影響，另外美國 QE 政策的減碼與退場機制也多少影響資金的流向，以永慶房屋所作的調查結果可知，不動產佔國人投資工具的比重已由 2013 年第三季的高峰 32.4% 下滑至 2015 年首季的 25.1%，相反地，股票、人民幣計價商品及海外不動產比重則相對提升，更何況美國 QE 退場最大的意義是意謂未來資金面將轉趨緊縮，致長期利率看升；其次在政策面方面，中央銀行總裁及財政部長多次公開表示，房價已有鬆動跡象，2015 年下半年公股行庫全面啟動新一波房價管制措施，包括進一步清查豪宅房貸授信案，重新鑑價降低貸款成數提高豪宅利率，全面取消地段減碼。

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

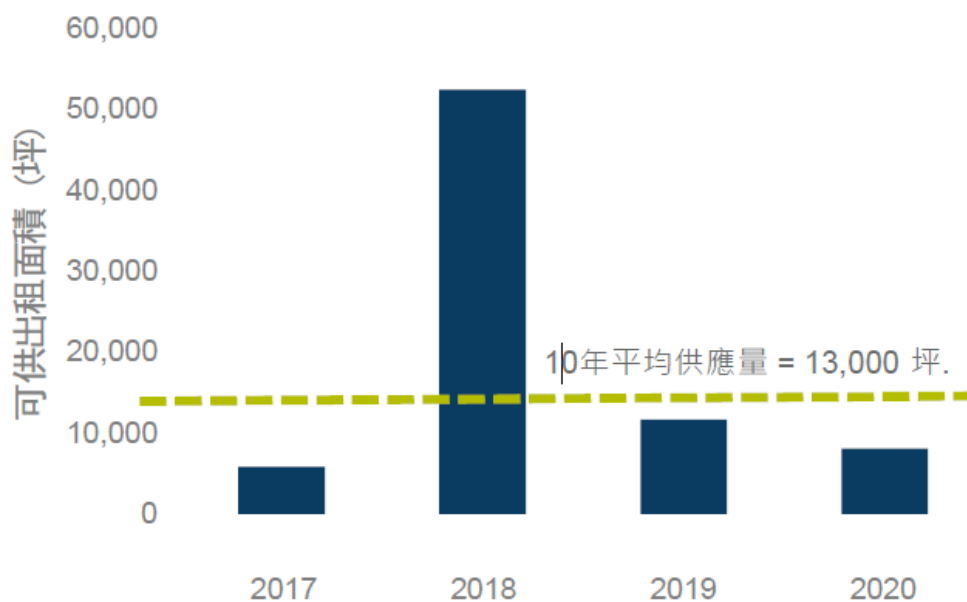
在辦公室租賃市場方面，台北市各區 2017 年第 4 季 A 級辦公大樓因為新建完成的高級大樓開始進入市場，致使價位持平及空置率微幅下降，全市平均租金每月每坪 2,480 元，空置率為 9.5% 較上季下降 0.2 個百分點，整體需求呈現穩定趨勢。累計全年 A 級辦公大樓興建完成達 30,000 坪。主要係因合庫新總行大樓自用 24,100 坪，其他信義區去化 3,440 坪及南京松江區各累計及 3,240 坪最多，預估 2018 年 A 級辦公大樓新供給尚有信義區南山廣場、聯合報忠孝大樓、及敦北民生區國泰民生建國大樓等，總量約計 52,300 坪。其中國泰民生建國大樓同區域內尚有多棟大樓面臨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

2017年第四季雙北市辦公大樓租金及空置率 (新台幣/每坪/每月)



資料來源: 戴德梁行研究部

未來的供給狀況



資料來源: 戴德梁行研究部

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

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

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

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

4. 競爭利基：

本公司之競爭利基如下：

a. 精選、整合完整的建築基地。

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

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

b. 掌握市場需求、嚴謹的設計規劃。

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

c. 精準的經營策略。

①穩健推案—因應景氣循環之衝擊，本公司營運仍以低負債、零餘屋之既定政策為目標，穩健推案，以自有資金為前題，不作以案養案與過度財務槓桿操作，以免增加公司財務負擔與全體股東投資風險。

②精選土地—本公司土地之取得向來精挑細選，絕不以地養地、過度膨脹素地庫存，不但可降低資金成本壓力外，一旦景氣下滑，現金流量失衡，降低財務風險。

d. 具體可行的管理制度與高效率的決策模式。

①聯合投資開發策略

運用聯合投資興建策略，與大型且財務健全同業共同出資購地，除可降低資金投入興建之的風險外，藉由合資之資金，可購買較大土地或獲取較有利購地條件及融資額度。

②合建策略

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

③不囤積存貨的經營策略

房地產市場已進入成熟的時期，未來將只有專業是最佳的競爭優勢，

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

④公司資金活絡對策

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

e. 優良的經營團隊。

本公司經營團隊對於建築投資業已有20年以上之經驗，對產品變化、土地政策、金融政策及建築法規之變化，具有豐富且敏銳的因應經驗。故公司成立至今所有推案皆秉持其穩健經營策略而行，並不因市場景氣起伏變化而影響推案。

本公司係屬建設業，依據建築法規之規定不得從事營造業務，其營建工程均委由子公司耀仁營造承攬，而該公司並於工地現場派駐施工管理人員負責監督管理，以對施工品質及進度有效掌控。

耀仁營造累積多年工程施工經驗，並導入下列各項工法與新進建材，予以改進，使其適合各建案之工程需求：

- ①連續壁工法—即在地盤中施作一道連續等厚度的壁體，其目的多用於深基礎開挖，藉由其高強度、高勁度、均勻性及止水性達到開挖過程施工之安全度，以及鄰房的保全度。
- ②地質改良工程—對於建案區主要土層如屬軟弱粘土層，為確保施工期間之附近建物安全與新建物之保護及開挖安全，施以固化材以改良開發區之地質，以因應台北都會區日益蓬勃之高層建築。
- ③導入使用各種防火建材，並配合各項高效能之防火設備更新使用，以期達到建築安全化、自動化之要求。
- ④整合累積各項施工規劃及施工收頭之標準化，以確保各項施工品質，全面提升建築物之施工水準。

f. 堅固的品牌形象與提供隨叫隨到之售後服務。

注重營造品質—秉持「專業、創新、服務、實在」的經營理念，提供物美價廉產品與良好的售後服務，對山坡地的開發亦採較保守審慎的態度，以維護品牌商譽，保障消費者之權益，減少與購買者糾紛。

5. 發展遠景之有利、不利因素與因應對策：

(1) 有利因素：

a. 不動產仍為國內民眾的重要投資工具

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

b. 政府推動相關政策並放寬管制，有利房地產發展

政府已陸續推動有利房地產業之相關政策，如開放保險業投資不動產上限由可運用資金的19%提高到30%，土地增值稅減徵，開放外資、陸資購置本國不動產，不動產信託及證券化等；2015國內央行放寬干擾房市的政策，甚至繼公股銀行紛紛放寬房貸控管後，民營銀行也追隨新措施放寬房貸風險(放寬房貸成數含首購族、放寬限期、解除特別調控地區貸款成數、微幅調降房貸利率至2%以下)，也會帶動一波買氣。

c. 多項公共工程興建，帶動地區繁榮

部分重大交通建設已近完工或開始施工、計劃中的多項重大公共工程，如機場捷運系統、大台北地區大眾捷運系統等，均會帶動當地的房地產市場，有助整體房地產景氣提升。

d. 獎勵推動都市更新，有利更新地區再繁榮

據調查統計台灣房屋自有率已達 85%，但其中有超過 70% 之消費者為民國 70 年以前即持有房屋，其持有為距今已逾 20 年以上之中古屋，無論使用空間或建材設備及建築結構安全性等，均已不符現在消費者的需求，同時台南與花蓮大地震所引發土地液化、建物倒塌問題，故透過都市更新後，可加快其換屋速度，且每年因房屋老舊待換屋之消費者並不會減少，此部份將為不動產市場很重要的基本需求和支撐力。

e. 物價上漲壓力持續增加

近年來國內外物價持續的上漲，對抗物價上漲最重要的投資性商品即為不動產。

f. 國際級買家陸續進軍台灣不動產市場，掀起一股 ECFA 風

簽署兩岸經濟合作架構協議(ECFA)後，台灣將成為兩岸人流、物流的轉運中心，國際資金也將會透過台灣轉進大陸，除使台灣房地產市場隨之活絡，對房地銷售市場亦有正面的影響。另一方面，大量的觀光陸客，不但能振興台灣旅遊業，更有可能帶動商業辦公大樓、店面與休閒設施的價格，對不動產市場有正面之助益。

g. 預計 2016 年國內經濟成長率高於 2015 年

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

h. 國內政局輪替將會有一番新作為

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

(2) 不利因素：

a. 精華土地取得不易且建築成本提高，不利房地產發展

土地是建築最基本的生產原料，然台灣地區土地多屬丘陵或高山，可供開發建築土地原已有限，再加上業者多年開發，目前具開發價值之土地更加有限，地主亦有惜售心態，以致有一地難求現象，而政府標售土地價格都屢創新高。

另隨物價水準的變動及工資的上揚，亦使建築相關成本日漸上漲，造成建築成本持續升高情形，對房地產發展產生不利影響，尤其是相對較低單價的產品。

b. 國房稅及房地合一稅制實施後會加重稅負

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

c. 各家銀行 2016 年底需將不動產備抵呆帳提高至 1.5%

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

d. 供給面增加賣壓恐將擴大

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

(3) 公司因應對策：

a. 慎選推案地點

本公司以往多是以桃園地區為推案重心，近年本公司已將推案地點逐步擴展至台北市及新北市，藉由接近都會區域，以提昇營建視野、注重建

築設計、內部裝修、營造品質與滿意之售服等，但仍然注意北台灣如基隆市有發展潛力之地區，才能確保競爭力。同時在土地的選擇上，以消費者立場作為出發點，儘量選擇距捷運站接近地區或未來捷運開發區為主，搶得先機立於不敗之地。

b. 注重營造安全、兼顧品質及提昇產品競爭力

本公司在產品上一直秉持「專業、創新、服務、實在」的經營理念，除推出好地段、合理價位、高品質的產品、良好的售後服務外，並將此經營理念逐步發揮在平日的行動上，多年來都受到消費者的肯定，也因此能維持良好的銷售成績，且公司有一組專業售後服務人員隨時替客戶解決住屋的問題。本公司一貫政策是不興建夾層屋產品，而未來對山坡地的開發亦會採較保守審慎的態度，以保障消費者之權益，減少與購買者糾紛。

c. 配合銀行業融資貸款等要求

隨時注意銀行動向，首先在選擇推案地點上，以交通便利區域為主，如此不但銷售容易，且營建融資的取得與公司資金的週轉，相對順暢，未來客戶貸款更因交通的便利而無問題。其次在銷售時選擇信用佳的客戶，以利銀行快速放款，不影響公司資金調度。

d. 產品多樣化以符合目前市場

本公司了解單一產品市場的風險性，故產品策略並非一成不變，未來仍會隨時因應產業及市場需求結構的變化，適時調整住宅、商用、廠辦類型與產量分配比例，更會切入休閒、養生或銀髮族等所需要的各種類型之不動產市場。同時也會配合著人口老化需有客製化的產品或面臨未來小家庭需要較少坪數等問題，做出大眾需求綠色環保及平價優質的產品。

e. 「零餘屋」政策

因應房地產市場的變化，雖然目前房地產市場景氣持續走緩，但本公司仍維持一貫的「零餘屋」政策，避免存貨囤積，以活用資金，往後個案均採「預售或邊建邊售」的銷售策略，以適時掌握有利時機及可靠客源，同時也節省銷售期間的廣告支出。由於本公司每個推出的個案，案前都經過審慎評估與規劃，並掌握住每次推出時的有利時機，所以無論是預售或是待完工後再推案的個案，銷售成績均如預期良好。

f. 掌握市場及價位的瞬間變化

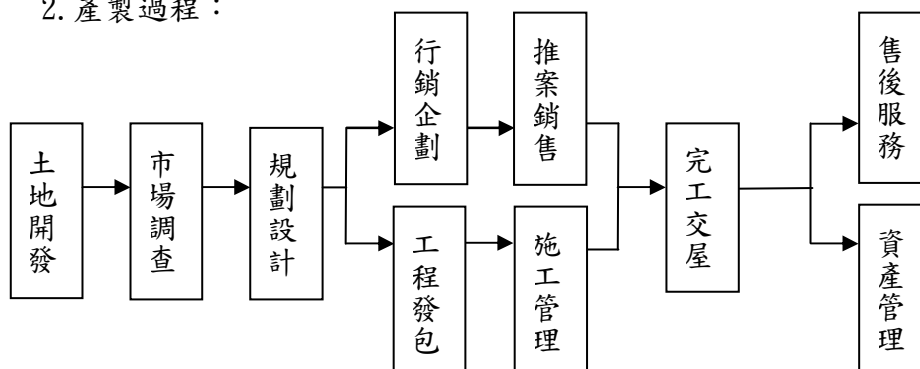
隨時注意市場變化，掌握市場及時趨勢及價格的變動，選擇興建地段避開價格下調幅度過大的區域，選擇穩定且有上漲空間的地點，以保持不敗的利基點。

(二)主要產品之重要用途及產製過程

1. 主要產品之重要用途：

主 要 產 品	用 途
集合住宅大樓	住宅、店舖、地下停車場
工商業廠辦大樓	辦公室與工業廠房、地下停車場

2. 產製過程：



(三)主要原料之供應狀況

1. 土地：

本公司為維持長期經營發展，持續開發適當地區，並透過政府公開標售與都市更新的作業取得精華區域之土地，在供給方面將不虞匱乏。

2. 營建工程：

本公司均選擇經營穩健營造廠商合作，另訂有嚴謹工程發包辦法及施工規範，以掌握施工進度、控管工程品質。

3. 材料：

建築材料如鋼筋、水泥、磚石及室內設備，本年度價格雖有上揚，但國內外均有供應，來源不缺。

(四)最近二年度任一年度中曾占進(銷)貨總額百分之十以上之客戶名稱及其進(銷)貨金額與比例

1. 主要進貨廠商名單：

單位：新台幣仟元

項目	105 年度				106 年度				107 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	森城建設(東聯新世紀)	229,203	33.61%	無	台灣金融資產(龜山西嶺段)	463,246	58.40%	無	黃君(龍潭潛龍段)	27,497	48.39%	無
2	陳君等4人(北市興安段)	110,268	16.17%	無	其他	329,995	41.60%	—	其他	29,333	51.61%	—
3	其他	342,489	50.22%	—								
	進貨淨額	681,960	100.00%		進貨淨額	793,241	100.00%		進貨淨額	56,830	100.00%	

2. 主要銷貨客戶名單：

單位：新台幣仟元

項目	105 年度				106 年度				107 年度截至前一季止			
	名稱	金額	占全年度銷貨淨額比率	與發行人之關係	名稱	金額	占全年度銷貨淨額比率	與發行人之關係	名稱	金額	占全年度銷貨淨額比率	與發行人之關係
1	—	—	—	—	A 公司	160,199	13.13%	無	D 公司	114,639	20.42%	無
2	—	—	—	—	B 公司	151,297	12.40%	無	E 公司	93,125	16.58%	無
3	—	—	—	—	C 公司	135,044	11.07%	無	其他	353,705	63.00%	—
4	其他	1,383,871	100.00%	—	其他	773,490	63.40%	—				
	銷貨淨額	1,383,871	100.00%		銷貨淨額	1,220,030	100.00%		銷貨淨額	561,469	100.00%	

註：105 年度無占銷貨總額百分之十以上之客戶

(五)最近二年度生產量值：

單位：新台幣仟元

案名	105 年度		106 年度	
生產量值	產量(戶)	產值	產量(戶)	產值
綠意皇邑	33	146,891	—	15,552
綠意中山一號	15	103,870	34	234,085
北市興安段	—	111,611	6	65,000
基隆七堵A	—	4,636	—	643
基隆七堵B	—	505	—	330
基隆七堵C	—	8,364	—	1,465
東聯新世紀	30	309,195	—	—
龜山西嶺段	—	—	—	468,132
其他	—	27	—	544
合計		685,099		785,751

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	105 年度		106 年度	
	銷量(戶)	銷值(仟元)	銷量(戶)	銷值(仟元)
綠意富春	—	3,479	—	5,824
綠意許願墅	1	18,859	—	—
綠意皇琚 A	1	9,508	—	—
綠意皇邑	54	661,432	30	354,740
綠意中山一號	—	—	11	245,433
東聯新世紀	28	631,182	26	549,618
在建合約收入	—	58,022	—	63,178
其他	—	1,389	—	1,237
合計		1,383,871		1,220,030

三、最近二年度從業員工人數

員工人數	年 度	105 年度	106 年度	當年度截至 107 年 3 月 31 日
	經 理 人	10	10	9
	一般員工	25	27	26
	合 計	35	37	35
平 均 年 齡		51.38	50.06	50.17
平 均 服 務 年 資		10.49	10.36	10.68
學歷分布 比率	博 士	—	—	—
	碩 士	5	5	5
	大 專	19	21	21
	高 中	11	11	9
	高中以下	—	—	—

四、環保支出資訊

最近年度及截至年報刊印日止，因污染環境所受損失(包括賠償)及處分之總額，並說明未來因應對策(包括改善措施)及可能之支出(包括未採取因應對策可能發生損失、處分及賠償之估計金額，如無法合理估計者，應說明其無法合理估計之事實)：本公司經營不動產投資房屋興建業務，係委託營造廠商承包，有關工地環境之維護及廢棄物之處理均由合格之承包商承辦，故本公司之業務範圍尚不致產生任何污染之情事。

五、勞資關係

(一)公司各項員工福利措施、進修、訓練、退休制度與其實施情形，以及勞資間之協議與各項員工權益維護措施情形

1. 員工福利措施及其實施情形：

本公司為永續經營及提高員工向心力，對於員工福利一向非常重視，除依法成立職工福利委員會，並於每月提撥福利金，且經由福委會，每年訂定年度計劃，辦理各項活動，目前本公司主要福利項目如下：

- (1)辦理勞保、健保及團體意外保險、住院醫療保險。
- (2)在職教育訓練。
- (3)三節獎金、休假。
- (4)員工認股、配股、分紅。
- (5)員工退休金。
- (6)舉辦慶生會及提供生日禮金
- (7)婚、喪、喜、慶禮金。
- (8)辦理年度旅遊活動。
- (9)年節摸彩獎品。

2. 員工進修、訓練及其實施情形：

- (1)對於員工專業需求，安排參加相關訓練課程，106 年度訓練費支出為 44,285 元。

(2)本公司 106 年度派員外訓之進修，訓練情形如下：

經理人

職稱姓名	日期	主辦單位	課程	時數
副總經理 陳秋忠	106.02.10	財團法人中華公司治理協會	董事會秘書的公司治理觀與董事會運籌觀	3
	106.03.20	中華民國公司經營發展協會	106 年如何開好股東會	3
	106.09.30	中華民國仲裁協會	以仲裁機制解決地上權爭議研討會	3
總經理特助 莊光敏	106.01.12	台北市政府都市發展局	2017 台北市都市更新論壇 公私協力-突破現況困境、開創都更新出路	3
	106.01.13	中國土地改革協會等	土地開發行為中正當行政程序之檢視	3
	106.01.25	台北市不動產開發商業同業公會	106 加速都更、老宅重建法令推動構想	2.5
	106.03.10	台北市不動產估價師公會	進擊的都市更新	3
	106.03.30	台北市古亭地政事務所	從大數據分析不動產市場	3
	106.04.14	中國土地改革協會	人口趨勢與土地住宅政策研討會	3
	106.06.16	中國土地改革協會	建設桃園航空城 引領台灣嶄新布局	3
	106.06.23	政大商學院信義不動產研究發展中心	推動住宅租賃市場升級座談會	3
	106.08.28	台北市不動產開發商業同業公會	都市危險及老舊建築物加速重建條例及其子法解說	2.5
	106.08.29-30	台北市建築管理工程處	台北市都市及建築法令說明會	12
	106.09.02	中華都市更新全國總會	都市更新經濟論壇	4
研發經理 李裕民	106.09.28	台北市不動產開發商業同業公會	當地政遇上都市更新	3
	106.04.26	內政部建築研究所	105 年度研究成果發表講習會	7
	106.08.29-30	台北市建築管理工程處	台北市都市及建築法令說明會	12
業務經理 拜慈偉	106.09.26	財團法人台灣建築中心	106 年度耐震能力評估宣導講習會	4
	106.03.22	台灣競爭力論壇協會	2017 年房地產發展趨勢座談會	4
	106.04.13	台北市不動產開發商業同業公會	台灣國際建築空間設計展	2
	106.05.06	亞太國際地產	資產布局鎖定金邊曼哈頓說明會	4
	106.07.21	經濟部中小企業處	經濟部中小企業處 106 年「與業者有約」座談會	2
	106.07.26	經濟部工業局土城工業區服務中心	工廠消防安全面面觀	3
	106.07.28	經濟部工業局土城工業區服務中心	106 年產業區綠美化推動實務課程教育訓練	6
	106.08.28	台北市不動產開發商業同業公會	都市危險及老舊建築物加速重建條例及其子法解說	2.5
	106.08.29-30	台北市建築管理工程處	台北市都市及建築法令說明會	12
	106.11.15	台灣經濟研究院	2018 年經濟景氣趨勢研討會	3.5
	106.11.17	台北市不動產開發商業同業公會	2017 年全國建築材料展	3.5
業務經理 許涵如	106.12.05	台灣永續關懷協會	台灣誠信品牌認證暨國家建築金獎頒獎及專題演講會	4.5
	106.12.15	台北市不動產開發商業同業公會	全國建築材料及家庭用品設備展	3.5
財務經理 林秀娟	106.10.27	中華民國建築經理商業同業公會	土地開發實務-購地二大關鍵決策	3
	106.04.17	財團法人中華民國會計研究發展基金會	從檢察官觀點看「經濟犯罪涉案時如何尋求法律協助」兼談證交法重大法律責任彙析	3
	106.04.18	財團法人中華民國會計研究發展基金會	企業簽訂「商務契約」常見爭訟類型與法律責任探討	3
	106.04.21	財團法人中華民國會計研究發展基金會	國際會計準則第 12 號「所得稅」(IAS12)解析	3
研發部	106.06.22	財團法人中華民國會計研究發展基金會	國際金融洗錢犯罪熱門議題解析與法律責任探	3

一般員工

部門	日期	主辦單位	課程	時數
稽核室	106.02.17	富邦證券股份有限公司	董事會與公司治理	3.5
	106.03.14	財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心	公司治理評鑑系統介紹暨提升股東會品質宣導會	3
	106.11.29	財團法人中華民國會計研究發展基金會	內稽人員在全球化經營趨勢下的法律風險思維(含內線交易最新進展)	6
	106.12.05	財團法人中華民國會計研究發展基金會	內稽人員的法律責任與吹哨者制度之剖析	6
研發部	106.09.30	中華民國仲裁協會	以仲裁機制解決地上權爭議研討會	3
	106.10.27	中華民國建築經理商業同業公會	土地開發實務-購地二大關鍵決策	3

3. 員工退休制度及其實施情形：

本公司訂定有員工退休辦法，有關員工退休事宜均遵照相關法令規定辦理，並依法成立勞工退休準則金監督委員會，按月提繳員工薪資 6% 勞退金至勞工個人退休帳戶。

4. 勞資間之協議情形：

自成立至今本公司勞資關係和諧，並無因勞資糾紛而需協議之情形。

5. 各項員工權益維護措施：

本公司訂有完善之規章制度，載明各項員工權利義務及福利項目，以維護員工權益。

(二)最近年度及截至年報刊印日止，公司因勞資糾紛所遭受之損失，並揭露目前及未來可能發生之估計金額及因應措施，如無法合理估計者，應說明其無法合理估計之事實：

1. 由於本公司向來重視勞資關係，因此從未曾發生勞資糾紛，也未曾因勞資糾紛而遭受損失。
2. 目前及未來加強勞資關係之因應措施：
 - (1) 加強塑造大家庭式勞資倫理觀念。
 - (2) 建立互動式之溝通及申訴管道：
本公司採人性化管理，為尊重員工，特別設有意見箱、部門會議等多種溝通管道供同仁與各級主管做單向或雙向的意見表達或溝通。
 - (3) 充分遵循勞工法令並加強福利措施。
 - (4) 目前及未來可能發生之損失金額：
本公司乃本理性和諧之管理理念運作，如無其他外界變數勞資關係應趨正常和諧，不致發生任何金錢損失。

六、重要契約

截至年報刊印日仍有效存續及最近年度到期之供銷契約、技術合作契約、工程合約、長期借款契約及其他足以影響股東權益之重要契約之當事人、主要內容、限制條款及契約起訖日期：

契約性質	當事人	契約起訖日期	主要內容	限制條款
工程發包合約	耀仁營造(股)	自合約簽約日 100.01.03 生效至工程竣工驗收合格之日起保固責任一年	台北市德惠段 601 地號電梯住宅綠意晶棧建築工程	無
工程發包合約	耀仁營造(股)	自合約簽約日 100.10.26 生效至工程竣工驗收合格之日起保固責任一年	基隆市暖暖區暖暖街 281 巷 13 號綠意暖暖 A 區建築工程	無
工程發包合約	耀仁營造(股)	自合約簽約日 100.10.26 生效至工程竣工驗收合格之日起保固責任一年	基隆市暖暖區暖暖街 281 巷 13 號綠意暖暖 B 區建築工程	無
工程發包合約	耀仁營造(股)	自合約簽約日 101.10.26 生效至工程竣工驗收合格之日起保固責任一年	新北市汐止忠孝東路 462 巷 34 號綠意 101 汐建字第 365 號新建工程	無
工程發包合約	耀仁營造(股)	自合約簽約日 104.03.20 生效至工程竣工驗收合格之日起保固責任一年	基隆市七堵區工建段 233 地號等 8 筆土地配合開闢都市計畫道路水土保持計畫	無
工程發包合約	耀仁營造(股)	自合約簽約日 104.11.23 生效至工程竣工驗收合格之日起保固責任一年	新北市土城區中山路 1 號綠意 104 土建字第 355 號新建工程之結構工程	無
工程發包合約	耀仁營造(股)	自合約簽約日 105.06.23 生效至工程竣工驗收合格之日起保固責任一年	新北市土城區中山路 1 號綠意 104 土建字第 355 號新建工程之機電工程	無
工程發包合約	耀仁營造(股)	自合約簽約日 105.06.23 生效至工程竣工驗收合格之日起保固責任一年	新北市土城區中山路 1 號綠意 104 土建字第 355 號新建工程之外牆工程	無
工程發包合約	耀仁營造(股)	自合約簽約日 106.03.15 生效至工程竣工驗收合格之日起保固責任一年	台北市文山區興隆路 3 段 304 巷 97 號綠意 105 建字第 0063 號建造執照結構工程	無
共同投資興建合約	廣運建設(股) 大觀投資(股) 奇哥開發(有)	101.07.18~個案完成後	新北市土城區沛陂段土地	無
共同投資興建合約	廣運建設(股)	103.01.06~個案完成後	台北市南港區玉成段土地	無
共同投資興建合約	廣運建設(股)	102.10.25~個案完成後	台北市文山區木柵段土地	無
共同投資興建合約	東聯開發(股)	106.02.06~個案完成後	桃園市龜山區西嶺段土地	無
合建分屋契約	郭君	96.05.24~合建交屋完成後	台北市南海段三小段 685 地號土地持分共 21.78 坪，合建分屋比例建方 40%：地主 60%	無
"	江君	99.06.27~合建交屋完成後	汐止崇德段 9 地號土地持分共 25.888 坪，合建分屋比例建方 55%：地主 45%	無
"	王君等 3 人	99.05.17~合建交屋完成後	汐止崇德段 9 地號土地持分共 31.869 坪，合建分屋比例建方 55%：地主 45%	無
"	鄭君	100.06.08~合建交屋完成後	南港玉成段二小段 308 等 4 筆地號土地持分共 504.80 平方公尺，合建分屋比例建方 40%：地主 60%	無
"	鄭君	100.06.14~合建交屋完成後	南港玉成段二小段 299 等 3 筆地號土地持分共 47.22 平方公尺，合建分屋比例建方 40%：地主 60%	無
"	鄭君	100.06.14~合建交屋完成後	南港玉成段二小段 299 等 2 筆地號土地持分共 17.23 平方公尺，合建分屋比例建方 40%：地主 60%	無
"	鄭君	100.07.25~合建交屋完成後	南港玉成段二小段 299 等 3 筆地號土地持分共 23.61 平方公尺，合建分屋比例建方 40%：地主 60%	無
"	德林興業(股)	101.11.23~合建交屋完成後	南港玉成段二小段 299 等 2 筆地號土地持分共 70.50 平方公尺，合建分屋比例建方 40%：地主 60%	無

"	聯電電器(股)	101.12.12~合建交屋完成後	南港玉成段二小段299等2筆地號土地持分共70.50平方公尺，合建分屋比例建方40%：地主60%	無
"	鄭君	102.05.23~合建交屋完成後	南港玉成段二小段299等5筆地號土地持分共281.30平方公尺，合建分屋比例建方40%：地主60%	無
"	鄭君等5人	102.09.03~合建交屋完成後	南港玉成段二小段299等3筆地號土地持分共64.46平方公尺，合建分屋比例建方40%：地主60%	無
"	鄭君	102.09.03~合建交屋完成後	南港玉成段二小段299等3筆地號土地持分共33.12平方公尺，合建分屋比例建方40%：地主60%	無
"	鄭君等4人	102.09.03~合建交屋完成後	南港玉成段二小段299等3筆地號土地持分共64.46平方公尺，合建分屋比例建方40%：地主60%	無
"	鄭君等2人	102.09.19~合建交屋完成後	南港玉成段二小段299等2筆地號土地持分共32.90平方公尺，合建分屋比例建方40%：地主60%	無
"	鄭君等5人	102.09.26~合建交屋完成後	南港玉成段二小段299等3筆地號土地持分共5.92平方公尺，合建分屋比例建方40%：地主60%	無
"	汪君	103.02.08~合建交屋完成後	文山木柵段一小段774地號土地持分共40.54坪，每坪土地分取建物權狀面積3.2坪	無
"	方君	103.03.21~合建交屋完成後	汐止新峰段1606地號土地持分45.75平方公尺，合建分屋比例建方45%：地主55%	無
"	謝君	103.03.21~合建交屋完成後	汐止新峰段1614地號土地持分82平方公尺，合建分屋比例建方45%：地主55%	無
"	蘇君	103.03.21~合建交屋完成後	汐止新峰段1616地號土地持分53平方公尺，合建分屋比例建方45%：地主55%	無
"	謝君遺產戶	103.03.21~合建交屋完成後	汐止新峰段1614地號土地持分82平方公尺，合建分屋比例建方45%：地主55%	無
"	陳君	103.03.25~合建交屋完成後	汐止新峰段1617等2筆地號土地持分共54平方公尺，合建分屋比例建方45%：地主55%	無
"	王君	103.03.27~合建交屋完成後	汐止新峰段1615地號土地持分53.333平方公尺，合建分屋比例建方45%：地主55%	無
"	詹君	103.03.30~合建交屋完成後	汐止新峰段1609地號土地持分共94平方公尺，合建分屋比例建方45%：地主55%	無
"	詹君	103.03.30~合建交屋完成後	汐止新峰段1609地號土地持分共94平方公尺，合建分屋比例建方45%：地主55%	無
"	張君	103.04.11~合建交屋完成後	汐止新峰段1608等2筆地號土地持分共152.333平方公尺，合建分屋比例建方45%：地主55%	無
"	張君	103.04.11~合建交屋完成後	汐止新峰段1607等3筆地號土地持分共153.084平方公尺，合建分屋比例建方45%：地主55%	無
"	張君	103.04.16~合建交屋完成後	汐止新峰段1608等2筆地號土地持分共105.334平方公尺，合建分屋比例建方45%：地主55%	無
"	李君	103.04.17~合建交屋完成後	汐止新峰段1615地號土地持分共53.333平方公尺，合建分屋比例建方45%：地主55%	無
"	周君	103.04.24~合建交屋完成後	汐止新峰段1610地號土地持分187平方公尺，合建分屋比例建方45%：地主55%	無
"	闕君	103.06.27~合建交屋完成後	汐止新峰段1611地號土地持分177平方公尺，合建分屋比例建方45%：地主55%	無
"	黃君	103.06.29~合建交屋完成後	汐止新峰段1607地號土地持分47.75平方公尺，合建分屋比例建方45%：地主55%	無
"	陳君	103.09.21~合建交屋完成後	汐止新峰段1607地號土地持分47.75平方公尺，合建分屋比例建方45%：地主55%	無
"	廖君	103.10.15~合建交屋完成後	汐止新峰段1615地號土地持分16.13平方公尺，合建分屋比例建方45%：地主55%	無
"	闕君	104.12.30~合建交屋完成後	汐止新峰段1606地號土地持分45.75平方公尺，合建分屋比例建方45%：地主55%	無
"	周君	104.12.31~合建交屋完成後	汐止新峰段1606地號土地持分45.75平方公尺，合建分屋比例建方45%：地主55%	無
"	廖君	105.01.07~合建交屋完成後	汐止新峰段1606地號土地持分45.75平方公尺，合建分屋比例建方45%：地主55%	無
"	黃君等4人	105.01.07~合建交屋完成後	汐止新峰段1604地號土地持分170平方公尺，合建分屋比例建方45%：地主55%	無
"	陳君等4人	105.01.21~合建交屋完成後	汐止新峰段1602地號土地持分181平方公尺，合建分屋比例建方45%：地主55%	無
"	蘇君	105.04.26~合建交屋完成後	汐止新峰段1279等2筆地號土地持分12.44坪，合建分屋比例建方45%：地主55%	無
"	蘇君	105.04.26~合建交屋完成後	汐止新峰段1282地號土地持分11.5坪，合建分屋比例建方45%：地主55%	無
"	蘇君	105.04.26~合建交屋完成後	汐止新峰段1293地號土地持分11.29坪，合建分屋比例建方45%：地主55%	無

〃	蘇君	105.05.20~合建交屋完成後	汐止新峰段 1271 等 4 筆地號土地持分 19 坪，合建分屋比例建方 45%：地主 55%	無
〃	蘇君	105.05.20~合建交屋完成後	汐止新峰段 1271 等 6 筆地號土地持分 35.74 坪，合建分屋比例建方 45%：地主 55%	無
〃	石君	105.05.20~合建交屋完成後	汐止新峰段 1273 地號土地持分 26.32 坪，合建分屋比例建方 45%：地主 55%	無
〃	蔡君等 2 人	105.06.03~合建交屋完成後	汐止新峰段 1278 地號土地持分 11.29 坪，合建分屋比例建方 45%：地主 55%	無
〃	陳君	105.06.08~合建交屋完成後	汐止新峰段 1273 地號土地持分 13.16 坪，合建分屋比例建方 45%：地主 55%	無
〃	戴君	105.11.07~合建交屋完成後	汐止新峰段 1282 地號土地持分 11.5 坪，合建分屋比例建方 45%：地主 55%	無
都市更新委託實施契約	鄭君	自合約簽約日 100.06.08 生效至工程完成驗收合格之日起，結構保固責任十五年，防水保固三年，設備保固二年	提供重建土地：南港玉成段二小段 308 等 4 筆地號土地持分共 504.80 平方公尺 提供重建建物：南港玉成段二小段 003、004 建號建物	無
都市更新委託實施契約	力億企業(股)	自合約簽約日 101.01.17 生效至工程完成驗收合格之日起，結構保固責任十五年，防水保固三年，設備保固二年	提供重建土地：南港玉成段二小段 310 等 3 筆地號土地持分共 250.20 平方公尺 提供重建建物：南港玉成段二小段 1190 建號建物	無
都市更新委託實施契約	中國端子電業(股)	自合約簽約日 101.02.24 生效至工程完成驗收合格之日起，結構保固責任十五年，防水保固三年，設備保固二年	提供重建土地：南港玉成段二小段 299 等 5 筆地號土地持分共 391.20 平方公尺 提供重建建物：南港玉成段二小段 1189、1333 建號建物	無
都市更新委託實施契約	鄭君	自合約簽約日 102.10.23 生效至工程完成驗收合格之日起，結構保固責任十五年，防水保固三年，設備保固二年	提供重建土地：南港玉成段二小段 299 等 3 筆地號土地持分共 47.33 平方公尺 提供重建建物：南港玉成段二小段 1132 建號建物	無
都市更新委託實施契約	鄭君	自合約簽約日 102.10.31 生效至工程完成驗收合格之日起，結構保固責任十五年，防水保固三年，設備保固二年	提供重建土地：南港玉成段二小段 299 等 3 筆地號土地持分共 23.74 平方公尺 提供重建建物：南港玉成段二小段 1332 建號建物	無
都市更新規劃委託契約書	富達都市更新(股)	自合約簽約日 102.11.18 生效至服務工作項目完成	南港玉成段二小段 299 等 10 筆地號土地都市更新事業規劃方案	無
都市更新規劃委託契約書	弘傑不動產事業(股)	自合約簽約日 103.02.11 生效至服務工作項目完成	文山木柵段一小段 757-1 等 12 筆地號土地都市更新事業規劃方案	無
都市更新規劃委託契約書	富達都市更新(股)	自合約簽約日 103.10.01 生效至服務工作項目完成	汐止新峰段 1611 等 17 筆地號土地都市更新事業規劃方案	無

陸、財務概況

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

單位：新台幣仟元

項目 \ 年度	最近五年度財務資料(註 1)					當年度截至 107年3月31 日財務資料
	102 年	103 年	104 年	105 年	106 年	
流動資產	1,940,253	2,211,490	2,421,115	2,446,091	2,719,622	2,908,429
不動產、廠房及設備	51,586	51,270	49,886	49,067	47,649	47,293
無形資產	0	0	0	0	0	0
其他資產	71,930	103,088	105,198	91,319	86,846	87,017
資產總額	2,063,769	2,365,848	2,576,199	2,586,477	2,854,117	3,042,739
流動分配前	746,343	412,616	979,618	584,834	561,699	536,376
負債分配後	878,713	536,713	1,062,350	339,095	註 3	—
非流動負債	1,498	289,386	0	0	0	0
負債分配前	747,841	702,002	979,618	584,834	561,699	536,376
總額分配後	880,211	826,099	1,062,350	339,095	註 3	—
歸屬於母公司業主之權益	1,315,928	1,454,217	1,387,543	1,687,242	1,917,489	2,130,072
股本	788,913	827,315	827,315	847,862	973,812	973,812
資本公積	82,603	113,303	113,303	123,271	185,311	185,311
保留分配前	444,412	513,599	446,925	716,109	758,366	970,949
盈餘分配後	312,042	389,502	364,193	470,370	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	0	209,629	209,038	314,401	374,929	376,291
權益分配前	1,315,928	1,663,846	1,596,581	2,001,643	2,292,418	2,506,363
總額分配後	1,183,558	1,539,749	1,513,849	1,755,904	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 3：106 年度尚無經股東會決議之盈餘分配案。

簡明綜合損益表

單位：新台幣仟元

項目 \ 年度	最近五年度財務資料(註 1)					當年度截至 107年3月31 日財務資料
	102 年度	103 年度	104 年度	105 年度	106 年度	
營業收入	630,267	714,394	291,422	1,383,871	1,220,023	561,467
營業毛利	296,539	297,320	102,979	601,301	485,117	264,675
營業損益	211,672	198,865	29,224	456,844	373,807	220,963
營業外收入及支出	24,555	9,596	33,991	5,356	3,745	7,518
稅前淨利	236,227	208,461	63,215	462,200	377,552	228,481
繼續營業單位本期淨利	230,409	200,823	57,392	457,279	348,524	213,945
停業單位損失	0	0	0	0	0	0
本期淨利(損)	230,409	200,823	57,392	457,279	348,524	213,945
本期其他綜合損益(稅後淨額)	208	363	(560)	0	0	0
本期綜合損益總額	230,617	201,186	56,832	457,279	348,524	213,945
淨利歸屬於母公司業主	230,409	201,194	57,983	351,916	256,496	212,583
淨利歸屬於非控制權益	0	(371)	(591)	105,363	92,028	1,362
綜合損益總額歸屬於母公司業主	230,617	201,557	57,422	351,916	256,496	212,583
綜合損益總額歸屬於非控制權益	0	(371)	(590)	105,363	92,028	1,362
每股盈餘	3.05	2.43	0.70	4.24	2.72	2.18

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)				
	102 年	103 年	104 年	105 年	106 年
流動資產	1,926,815	1,782,824	1,646,513	1,746,891	2,033,428
採用權益法之投資	30,159	160,883	181,486	230,552	269,326
不動產、廠房及設備	54,087	52,800	51,444	50,104	48,765
無形資產	0	0	0	0	0
其他資產	28,850	60,035	61,292	47,941	43,125
資產總額	2,039,911	2,056,542	1,940,735	2,075,488	2,394,644
流動分配前	722,611	312,769	553,092	388,146	477,055
負債分配後	854,981	436,866	635,824	602,385	註3
非流動負債	1,372	289,556	100	100	100
負債分配前	723,983	602,325	553,192	388,246	477,155
負債總額分配後	856,353	726,422	635,924	602,485	註3
股本	788,913	827,315	827,315	847,862	973,812
資本公積	82,603	113,303	113,303	123,271	185,311
保留分配前	444,412	513,599	446,925	716,109	758,366
盈餘分配後	312,042	389,502	364,193	501,870	註3
權益分配前	1,315,928	1,454,217	1,387,543	1,687,242	1,917,489
權益總額分配後	1,183,558	1,330,120	1,304,811	1,473,003	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3：106 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)				
	102 年度	103 年	104 年	105 年	106 年
營業收入	620,932	714,965	291,997	695,250	607,700
營業毛利	284,152	270,205	92,420	358,875	272,167
營業損益	218,488	188,488	36,255	273,381	212,652
營業外收入及支出	16,869	20,365	27,535	78,536	59,506
稅前淨利	235,357	208,853	63,790	351,917	272,158
繼續營業單位本期淨利	230,409	201,194	57,983	351,916	256,496
停業單位損失	0	0	0	0	0
本期淨利(損)	230,409	201,194	57,983	351,916	256,496
本期其他綜合損益(稅後淨額)	208	363	(560)	0	0
本期綜合損益總額	230,617	201,557	57,423	351,916	256,496
每股盈餘	3.05	2.43	0.70	4.24	2.72

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
102 年	安侯建業聯合會計師事務所	黃柏淑、呂莉莉	無保留意見
103 年	安侯建業聯合會計師事務所	黃柏淑、呂莉莉	無保留意見
104 年	安侯建業聯合會計師事務所	黃柏淑、呂莉莉	無保留意見
105 年	安侯建業聯合會計師事務所	黃柏淑、呂莉莉	無保留意見
106 年	安侯建業聯合會計師事務所	黃明宏、呂莉莉	無保留意見

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 107年3月31日
		102 年度	103 年度	104 年度	105 年度	106 年度	
財務結構 %	負債佔資產比率	36.24	29.67	38.03	22.61	19.68	17.63
	長期資金佔不動產、廠房及設備比率	2,553.84	3,809.70	3,200.46	4,079.41	4,811.05	5,299.65
償債能力 %	流動比率	259.97	535.97	247.15	418.25	484.18	542.24
	速動比率	49.56	141.59	49.95	94.09	142.01	185.76
	利息保障倍數	30.01	28.61	7.38	32.59	100.04	1,299.19
經營能力	應收款項週轉率(次)	3.67	7.86	612.87	295.16	8.86	2.63
	平均收現日數	100	46	1	1	41	34
	存貨週轉率(次)	0.23	0.26	0.11	0.41	0.39	0.16
	應付款項週轉率(次)	3.33	4.63	2.46	7.51	6.20	2.96
	平均銷貨日數	1,571	1,399	3,445	880	927	575
	不動產、廠房及設備週轉率(次)	11.98	13.89	5.76	27.97	25.23	11.83
	總資產週轉率(次)	0.33	0.32	0.12	0.54	0.45	0.19
獲利能力	資產報酬率(%)	12.46	9.35	2.66	18.19	12.93	7.26
	權益報酬率(%)	19.26	13.48	3.52	25.42	16.23	8.92
	稅前純益佔實收資本額比率(%)	29.94	25.20	7.64	54.51	38.77	23.46
	純益率(%)	36.56	28.11	19.69	33.04	28.57	38.10
	每股盈餘(元)	3.05	2.43	0.70	4.24	2.72	2.18
現金流量	現金流量比率(%)	註 2	110.65	註 2	116.25	46.36	77.84
	現金流量允當比率(%)	註 2	註 2	註 2	46.03	59.03	59.03
	現金再投資比率(%)	註 2	17.39	註 2	30.42	0.65	16.91
槓桿度	營運槓桿度	1.25	1.26	2.76	1.13	1.16	1.09
	財務槓桿度	1.04	1.04	1.51	1.03	1.01	1.00

註1：上列各年度財務資料均經安侯建業聯合會計師事務所會計師查核簽證。

註2：營業活動淨現金流量若為流出數，則不予計算。

註3：最近二年度各項財務比率變動原因：

- (1)速動比率：本期流動資產增加11%及流動負債減少4%，故該比率上升。
- (2)利息保障倍數：本期稅前純益減少18%及利息費用減少74%，故該倍數增加。
- (3)應收款項週轉率：本期銷貨淨額減少12%及平均應收款項增加2,836%，故該比率下降。
- (4)平均收現日數：本期應收款項週轉率下降，故該日數增加。
- (5)資產報酬率：本期稅後淨利減少24%，故該比率下降。
- (6)權益報酬率：本期稅後淨利減少24%，故該比率下降。
- (7)稅前純益佔實收資本額比率：本期稅前純益減少18%，故該比率下降。
- (8)每股盈餘：本期稅後淨利減少24%，故每股盈餘減少。
- (9)現金流量比率：本期營業活動淨現金流量減少62%及流動負債減少4%，故該比率下降。
- (10)現金流量允當比率：本期最近5年度營業活動淨現金流量增加32%，故該比率上升。
- (11)現金再投資比率：本期營業活動淨現金流量減少62%及現金股利增加197%，故該比率下降。

註4：上表之計算公式如下：

1.財務結構：

(1)負債佔資產比率=負債總額/資產總額。

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

2.償債能力：

(1)流動比率=流動資產/流動負債。

(2)速動比率=(流動資產-存貨-預付費用)/流動負債。

(3)利息保障倍數=所得稅及利息費用前純益/本期利息支出。

3.經營能力：

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

(2)平均收現日數=365/應收款項週轉率。

(3)存貨週轉率=銷貨成本/平均存貨額。

(4)應付款項(包括應付帳款與因營業而產生之應付票據)週轉率=銷貨成本/各期平均應付款項(包括應付帳款與因營業而產生之應付票據)餘額。

(5)平均銷貨日數=365/存貨週轉率。

(6)不動產、廠房及設備週轉率=銷貨淨額/平均不動產、廠房及設備淨額。

- (7)總資產週轉率=銷貨淨額／平均資產總額。
- 4.獲利能力：
- (1)資產報酬率=〔稅後損益+利息費用×(1-稅率)〕／平均資產總額。
- (2)權益報酬率=稅後損益／平均權益總額。
- (3)純益率=稅後損益／銷貨淨額。
- (4)每股盈餘=(歸屬於母公司業主之損益-特別股股利)／加權平均已發行股數。
- 5.現金流量：
- (1)現金流量比率=營業活動淨現金流量／流動負債。
- (2)淨現金流量允當比率=最近五年度營業活動淨現金流量／最近五年度(資本支出+存貨增加額+現金股利)。
- (3)現金再投資比率=(營業活動淨現金流量-現金股利)／(不動產、廠房及設備毛額+長期投資+其他非流動資產+營運資金)。
- 6.槓桿度：
- (1)營運槓桿度=(營業收入淨額-變動營業成本及費用)／營業利益。
- (2)財務槓桿度=營業利益／(營業利益-利息費用)。

(二)財務分析-個體資訊

分析項目		年度	最近五年度財務分析				
			102 年度	103 年度	104 年	105 年	106 年
財務結構 %	負債佔資產比率		35.49	29.29	28.50	18.71	19.93
	長期資金佔不動產、廠房及設備比率		2,435.52	3,302.60	2,697.39	3,367.68	3,932.31
償債能力 %	流動比率		266.65	570.01	297.69	450.06	426.25
	速動比率		49.62	137.80	58.03	90.82	78.22
	利息保障倍數		30.63	29.50	10.21	60.76	73.59
經營能力	應收款項週轉率(次)		3.61	7.81	257.38	199.30	4.46
	平均收現日數		101	47	1	2	82
	存貨週轉率(次)		0.24	0.30	0.15	0.25	0.22
	應付款項週轉率(次)		4.19	6.21	8.73	20.76	5.33
	平均銷貨日數		1,540	1,198	2,447	1,459	1,627
	不動產、廠房及設備週轉率(次)		11.34	13.38	5.60	13.69	12.29
	總資產週轉率(次)		0.33	0.35	0.15	0.35	0.27
獲利能力	資產報酬率(%)		12.71	10.12	3.19	17.77	11.62
	權益報酬率(%)		19.26	14.53	4.08	22.89	14.23
	稅前純益佔實收資本額比率(%)		29.83	25.24	7.71	41.51	27.95
	純益率(%)		37.11	28.14	19.86	50.62	42.21
	每股盈餘(元)		3.05	2.43	0.70	4.24	2.72
現金流量	現金流量比率(%)		註 2	218.51	註 2	70.16	3.15
	現金流量允當比率(%)		註 2	註 2	18.39	80.59	60.36
	現金再投資比率(%)		註 2	32.55	註 2	11.23	(10.38)
槓桿度	營運槓桿度		1.16	1.18	1.95	1.15	1.16
	財務槓桿度		1.04	1.04	1.24	1.02	1.02

註 1：上列各年度財務資料均經安侯建業聯合會計師事務所會計師查核簽證。

註 2：營業活動淨現金流量若為流出數，則不予計算。

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

茲 准

董事會造送本公司民國一〇六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
本公司一〇七年股東常會

監察人：朱 寶 奎



大觀投資顧問股份有限公司
代表人：許 志 豪



阮 浩 維



中 華 民 國 一〇七 年 三 月 十 二 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一〇六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
本公司一〇七年股東常會

監察人：朱 寶 奎



大觀投資顧問股份有限公司
代表人：許 志 豪



阮 浩 維



中 華 民 國 一〇七 年 五 月 七 日

四、最近年度財務報告：
請詳 54~98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 99~134頁

六、公司及其關係企業最近年度及截至年報刊印日止，如有發生財務週轉困難情事，對公司財務狀況之影響：無。

聲 明 書

本公司民國一〇六年度(自一〇六年一月一日至一〇六年十二月三十一日止)依「關係企業合併營業報告書關係企業合併財務報表及關係報告書編製準則」應納入編製關係企業合併財務報表之公司與依金融監督管理委員會認可之國際財務報導準則第十號應納入編製母子公司合併財務報告之公司均相同，且關係企業合併財務報表所應揭露相關資訊於前揭母子公司合併財務報告中均已揭露，爰不再另行編製關係企業合併財務報表。

特此聲明

公司名稱：綠意開發股份有限公司

董 事 長：許燈城



日 期：民國一〇六年三月九日

會計師查核報告

綠意開發股份有限公司董事會 公鑒：

查核意見

綠意開發股份有限公司及其子公司(合併公司)民國一〇六年及一〇五年十二月三十一日之合併資產負債表，暨民國一〇六年及一〇五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一〇六年及一〇五年十二月三十一日之合併財務狀況，暨民國一〇六年及一〇五年一月一日至十二月三十一日之合併財務績效與合併現金流量。

查核意見之基礎

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

關鍵查核事項

關鍵查核事項係指依本會計師之專業判斷，對合併公司民國一〇六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：

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(八)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；存貨相關揭露請詳附註六(五)。

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產業，產業受政治、經濟及房地稅制改革影響大，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。

因應之查核程序：

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

其他事項

綠意開發股份有限公司已編製民國一〇六年度及一〇五年度之個體財務報告，並經本會計師出具無保留意見之查核報告在案，備供參考。

管理階層與治理單位對合併財務報告之責任

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

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

合併公司之治理單位(含監察人)負有監督財務報導流程之責任。

會計師查核合併財務報告之責任

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

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

- 1.辨認並評估合併財務報告導因於舞弊或錯誤之重大不實表達風險；對所評估之風險設計及執行適當之因應對策；並取得足夠及適切之查核證據以作為查核意見之基礎。因舞弊可能涉及共謀、偽造、故意遺漏、不實聲明或踰越內部控制，故未偵出導因於舞弊之重大不實表達之風險高於導因於錯誤者。

- 2.對與查核攸關之內部控制取得必要之瞭解，以設計當時情況下適當之查核程序，惟其目的非對合併公司內部控制之有效性表示意見。
- 3.評估管理階層所採用會計政策之適當性，及其所作會計估計與相關揭露之合理性。
- 4.依據所取得之查核證據，對管理階層採用繼續經營會計基礎之適當性，以及使合併公司繼續經營之能力可能產生重大疑慮之事件或情況是否存在重大不確定性，作出結論。本會計師若認為該等事件或情況存在重大不確定性，則須於查核報告中提醒合併財務報告使用者注意合併財務報告之相關揭露，或於該等揭露係屬不適當時修正查核意見。本會計師之結論係以截至查核報告日止所取得之查核證據為基礎。惟未來事件或情況可能導致合併公司不再具有繼續經營之能力。
- 5.評估合併財務報告(包括相關附註)之整體表達、結構及內容，以及合併財務報告是否允當表達相關交易及事件。
- 6.對於集團內組成個體之財務資訊取得足夠及適切之查核證據，以對合併財務報告表示意見。本會計師負責集團查核案件之指導、監督及執行，並負責形成集團之查核意見。

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

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

本會計師從與治理單位溝通之事項中，決定對合併公司民國一〇六年度合併財務報告查核之關鍵查核事項。本會計師於查核報告中敘明該等事項，除非法令不允許公開揭露特定事項，或在極罕見情況下，本會計師決定不於查核報告中溝通特定事項，因可合理預期此溝通所產生之負面影響大於所增進之公眾利益。

安侯建業聯合會計師事務所

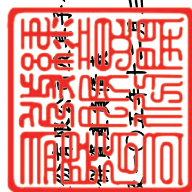
黃明宏

會計師：

王莉



證券主管機關：金管證審字第1060005191號
核准簽證文號：金管證六字第0940100754號
民國一〇七年三月九日



綠意開發股份有限公司
合興資產管理處

民國一〇六年十二月三十一日

單位：新台幣千元

		106.12.31		105.12.31		106.12.31		105.12.31	
		金額	%	金額	%	金額	%	金額	%
資產									
流動資產：									
1100	現金及約當現金(附註六(一))	\$ 505,679	18	433,385	17	2100	短期借款(附註六(九)及八)	\$ 140,000	5
1110	透過損益按公允價值衡量之金融資產—流動(附註六(二))	-	-	1,972	-	2322	一營業週期內到期長期借款(附註六(九)及八)	10,000	-
1150	應收票據淨額(附註六(三))	58,270	2	6,770	-	2530	應付公司債(附註六(九)及八)	-	-
1170	應收帳款淨額(附註六(三))	207,855	7	2,407	-	2150	應付票據	10,621	-
1210	其他應收款—關係人(附註七)	5,930	-	-	-	2161	應付票據—關係人(附註七)	-	-
1190	應收建造合約款(附註六(四))	-	-	10,825	1	2170	應付帳款	92,494	3
1320	存貨(附註六(五)、八及九)	1,888,690	66	1,833,643	71	2181	應付帳款—關係人(附註七)	3,674	-
1476	其他金融資產—流動(附註六(五)及八)	19,949	1	105,714	4	2200	其他應付款(附註六(十六))	71,997	3
1479	其他流動資產	33,249	1	51,375	2	2220	其他應付款—關係人(附註七)	23,181	1
	流動資產合計	2,719,622	95	2,446,091	95	2230	本期所得稅負債	22,896	1
非流動資產：									
1600	不動產、廠房及設備(附註六(七)及八)	47,649	2	49,067	2	2312	預收房地款(附註六(五))	160,992	6
1760	投資性不動產淨額(附註六(八)及八)	54,009	2	54,157	2	2252	負債準備(附註六(十))	5,847	-
1840	遞延所得稅資產(附註六(十二))	1,176	-	782	-	2399	其他流動負債	19,997	1
1920	存出保證金(附註六(五))	25,661	1	30,380	1		流動負債合計	561,699	20
1995	其他非流動資產	6,000	-	6,000	-		負債總計	561,699	20
	非流動資產合計	134,495	5	140,386	5		歸屬母公司業主之權益(附註六(六)、(九)、(十二)及(十三))：		
						3110	普通股股本	973,812	34
						3200	資本公積	185,311	6
						3350	未分配盈餘	758,366	27
						36XX	歸屬於母公司業主之權益總計	1,917,489	67
							非控制權益	374,929	13
							權益總計	2,292,418	80
							負債及權益總計	\$ 2,854,117	100
								\$ 2,854,117	100



董事長：許煜城

(請詳閱後附合併財務報告附註)

經理人：許煜城



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

民國一〇六年及一〇五年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

		106年度		105年度	
		金額	%	金額	%
4000	營業收入(附註六(四)及(十五))	\$ 1,220,023	100	1,383,871	100
5000	營業成本(附註六(十)、七及十二)	<u>734,906</u>	<u>60</u>	<u>782,570</u>	<u>57</u>
5900	營業毛利	<u>485,117</u>	<u>40</u>	<u>601,301</u>	<u>43</u>
6000	營業費用(附註六(七)、(十一)、(十六)、七及十二)：				
6100	推銷費用	44,924	4	82,362	6
6200	管理費用	<u>66,386</u>	<u>5</u>	<u>62,095</u>	<u>4</u>
	營業費用合計	<u>111,310</u>	<u>9</u>	<u>144,457</u>	<u>10</u>
6900	營業淨利	<u>373,807</u>	<u>31</u>	<u>456,844</u>	<u>33</u>
7000	營業外收入及支出(附註六(八)、(九)、(十七)及十二)：				
7010	其他收入	5,211	-	7,005	-
7020	其他利益及損失	(1,211)	-	3,345	-
7050	財務成本	<u>(255)</u>	<u>-</u>	<u>(4,994)</u>	<u>-</u>
	營業外收入及支出合計	<u>3,745</u>	<u>-</u>	<u>5,356</u>	<u>-</u>
8000	稅前淨利	377,552	31	462,200	33
7951	減：所得稅費用(附註六(十二))	<u>29,028</u>	<u>2</u>	<u>4,921</u>	<u>-</u>
	本期淨利	<u>348,524</u>	<u>29</u>	<u>457,279</u>	<u>33</u>
8300	本期其他綜合損益(稅後淨額)	-	-	-	-
8500	本期綜合損益總額	<u>\$ 348,524</u>	<u>29</u>	<u>457,279</u>	<u>33</u>
	淨利歸屬於：				
	母公司業主	\$ 256,496	21	351,916	25
	非控制權益	<u>92,028</u>	<u>8</u>	<u>105,363</u>	<u>8</u>
		<u>\$ 348,524</u>	<u>29</u>	<u>457,279</u>	<u>33</u>
	綜合損益總額歸屬於：				
	母公司業主	\$ 256,496	21	351,916	25
	非控制權益	<u>92,028</u>	<u>8</u>	<u>105,363</u>	<u>8</u>
		<u>\$ 348,524</u>	<u>29</u>	<u>457,279</u>	<u>33</u>
9750	基本每股盈餘(附註六(十四))(單位：新台幣元)	\$ <u>2.72</u>		<u>4.24</u>	
9850	稀釋每股盈餘(附註六(十四))(單位：新台幣元)	\$ <u>2.63</u>		<u>3.53</u>	

(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

合併資產負債表

民國一〇六年及一〇五年十二月三十一日

單位：新台幣千元

歸屬於母公司業主之權益

普通股 股 本	資 本 公 積	法 定 盈 餘 公 積	保 留 盈 餘		合 計	歸屬於母 公司業主 權益總計	非控制 權 益	權 益 總 額
			未分配 盈 餘	盈 餘				
\$ 827,315	113,303	138,197	308,728		446,925	1,387,543	209,038	1,596,581
-	-	5,798	(5,798)		-	-	-	-
-	-	-	(82,732)		(82,732)	(82,732)	-	(82,732)
20,547	9,968	-	-		-	30,515	-	30,515
-	-	-	351,916		351,916	351,916	105,363	457,279
847,862	123,271	143,995	572,114		716,109	1,687,242	314,401	2,001,643
-	-	35,192	(35,192)		-	-	-	-
-	-	-	(214,239)		(214,239)	(214,239)	(31,500)	(245,739)
125,950	62,040	-	-		-	187,990	-	187,990
-	-	-	256,496		256,496	256,496	92,028	348,524
\$ 973,812	185,311	179,187	579,179		758,366	1,917,489	374,929	2,292,418

民國一〇五年一月一日期初餘額

盈餘指撥及分配：

提列法定盈餘公積

普通股現金股利

可轉換公司債轉換及賣回

本期綜合損益總額(即本期稅後淨利)

民國一〇五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

可轉換公司債轉換及賣回

本期綜合損益總額(即本期稅後淨利)

民國一〇六年十二月三十一日餘額

(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

董事長：許燈城



綠意開發股份有限公司及其子公司

合併現金流量表

民國一〇六年及一〇五年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

	106年度	105年度
營業活動之現金流量：		
稅前淨利	\$ 377,552	462,200
調整項目：		
收益費損項目：		
折舊費用	1,566	1,538
透過損益按公允價值衡量金融資產及負債之淨利益	(35)	(3,649)
利息費用	255	2,556
利息收入	(1,079)	(575)
賣回應付公司債損失	-	2,438
收益費損項目合計	707	2,308
與營業活動相關之資產及負債之變動數：		
應收票據增加	(51,500)	(6,770)
應收帳款增加	(205,448)	(2,207)
應收建造合約款減少(增加)	10,825	(10,825)
其他應收款-關係人增加	(5,930)	-
存貨減少(增加)	(51,490)	102,843
其他金融資產-流動減少	85,970	41,762
其他流動資產減少	18,109	39,369
存出保證金減少(增加)	4,816	(11,324)
應付票據增加(減少)	(13,526)	9,841
應付票據-關係人減少	(3,693)	(22,682)
應付帳款增加	15,368	41,240
應付帳款-關係人增加(減少)	(21,619)	25,293
其他應付款增加	34,906	18,334
其他應付款-關係人增加	8,740	12,950
負債準備增加	1,245	1,677
預收款房地增加(減少)	53,977	(15,230)
其他流動負債增加(減少)	14,648	(384)
與營業活動相關之資產及負債之淨變動合計	(104,602)	223,887
調整項目合計	(103,895)	226,195
營運產生之現金流入	273,657	688,395
收取之利息	874	543
支付之利息	(3,065)	(3,501)
支付之所得稅	(11,043)	(5,586)
營業活動之淨現金流入	260,423	679,851
投資活動之現金流量：		
處分透過損益按公允價值衡量之金融資產	2,007	6,123
取得不動產、廠房及設備	-	(571)
存出保證金增加	(97)	-
投資活動之淨現金流入	1,910	5,552
籌資活動之現金流量：		
短期借款增加	730,000	410,840
短期借款減少	(684,000)	(512,225)
一營業週期內到期長期借款增加	10,000	226,000
一營業週期內到期長期借款減少	-	(480,500)
償還公司債	(300)	(81,710)
發放現金股利	(245,739)	(82,732)
籌資活動之淨現金流出	(190,039)	(520,327)
本期現金及約當現金增加數	72,294	165,076
期初現金及約當現金餘額	433,385	268,309
期末現金及約當現金餘額	\$ 505,679	433,385

(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
合併財務報告附註
民國一〇六年及一〇五年十二月三十一日
(除另有註明者外，所有金額均以新台幣千元為單位)

一、公司沿革

綠意開發股份有限公司(以下稱本公司)設立於民國九十年五月四日。本公司及本公司之子公司(以下稱合併公司)主要營業項目為住宅及大樓開發租售、工業廠房開發租售、特定專業區開發、投資興建公共建設及不動產代銷經紀，請詳附註十四。

二、通過財務報告之日期及程序

本合併財務報告已於民國一〇七年三月九日於董事會通過發布。

三、新發布及修訂準則及解釋之適用

(一)已採用金融監督管理委員會認可之新發布及修訂後準則及解釋之影響

合併公司自民國一〇六年起全面採用經金融監督管理委員會(以下簡稱金管會)認可並於民國一〇六年生效之國際財務報導準則編製合併財務報告，相關新發布、修正及修訂之準則及解釋彙列如下：

新發布／修正／修訂準則及解釋	國際會計準則 理事會發布 之生效日
國際財務報導準則第10號、國際財務報導準則第12號及國際會計準則第28號之修正「投資個體：適用合併報表例外規定」	2016年1月1日
國際財務報導準則第11號之修正「取得聯合營運權益之會計處理」	2016年1月1日
國際財務報導準則第14號「管制遞延帳戶」	2016年1月1日
國際會計準則第1號之修正「揭露倡議」	2016年1月1日
國際會計準則第16號及國際會計準則第38號之修正「可接受之折舊及攤銷方法之闡釋」	2016年1月1日
國際會計準則第16號及國際會計準則第41號之修正「農業：生產性植物」	2016年1月1日
國際會計準則第19號之修正「確定福利計畫：員工提撥」	2014年7月1日
國際會計準則第27號之修正「單獨財務報表之權益法」	2016年1月1日
國際會計準則第36號之修正「非金融資產可回收金額之揭露」	2014年1月1日
國際會計準則第39號之修正「衍生工具之約務更替與避險會計之持續適用」	2014年1月1日
2010-2012及2011-2013週期之年度改善	2014年7月1日
2012-2014年國際財務報導年度改善	2016年1月1日
國際財務報導解釋第21號「公課」	2014年1月1日

適用上述新認可之國際財務報導準則未對合併財務報告造成重大變動。

綠意開發股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

(二)尚未採用金管會認可之國際財務報導準則之影響

依據金管會民國一〇六年七月十四日金管證審字第1060025773號令，公開發行以上公司應自民國一〇七年起全面採用經金管會認可並於民國一〇七年生效之國際財務報導準則。相關新發布、修正及修訂之準則及解釋彙列如下：

新發布／修正／修訂準則及解釋	國際會計準則理事會發布之生效日
國際財務報導準則第2號之修正「股份基礎給付交易之分類及衡量」	2018年1月1日
國際財務報導準則第4號之修正「於國際財務報導準則第4號『保險合約』下國際財務報導準則第9號『金融工具』之適用」	2018年1月1日
國際財務報導準則第9號「金融工具」	2018年1月1日
國際財務報導準則第15號「客戶合約之收入」	2018年1月1日
國際會計準則第7號之修正「揭露倡議」	2017年1月1日
國際會計準則第12號之修正「未實現損失之遞延所得稅資產之認列」	2017年1月1日
國際會計準則第40號之修正「投資性不動產之轉列」	2018年1月1日
國際財務報導準則2014-2016週期之年度改善：	
國際財務報導準則第12號之修正	2017年1月1日
國際財務報導準則第1號之修正及國際會計準則第28號之修正	2018年1月1日
國際財務報導解釋第22號「外幣交易與預收(付)對價」	2018年1月1日

除下列項目外，適用上述新認可之國際財務報導準則將不致對合併財務報告造成重大變動。造成重大變動者之性質及影響說明如下：

1.國際財務報導準則第九號「金融工具」

該準則將取代國際會計準則第三十九號「金融工具：認列與衡量」，修正金融工具之分類與衡量、減損及避險會計。

(1)金融資產及合約資產之減損

該準則以前瞻性之預期信用損失模式取代現行國際會計準則第三十九號已發生減損損失模式，預期信用損失係以機率加權為基礎決定，經濟因素改變如何影響該損失需要相當的判斷。

合併公司初步評估認為適用國際財務報導準則第九號減損規定將不會產生重大影響。

綠意開發股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

(2)過渡處理

除下列項目外，通常係追溯適用國際財務報導準則第九號：

- 合併公司預計採用分類及衡量（包括減損）改變之豁免，無須重編以前期間之比較資訊。
- 下列事項係以初次適用日存在之事實及情況為基礎評估：
 - 判定金融資產係以何種經營模式持有。
 - 先前指定為透過損益按公允價值衡量之金融資產及金融負債之指定及撤銷。
 - 部分非持有供交易之權益工具投資作透過其他綜合損益按公允價值衡量之指定。

2.國際財務報導準則第十五號「客戶合約之收入」

該準則將取代現行國際會計準則第十八號「收入」及國際會計準則第十一號「建造合約」以及其他收入相關的解釋，以單一分析模型按五個步驟決定企業認列收入之方法、時點及金額。

(1)銷售商品

針對產品之銷售，現行係於不動產商品交付及過戶與客戶時認列收入，於該時點客戶已接受該產品，且相關所有權之重大風險及報酬已移轉予客戶。於該時點認列收入，係因該時點收入及成本能可靠衡量、對價很有可能收回，且不再繼續參與對商品之管理。國際財務報導準則第十五號下，將於客戶取得對產品之控制時認列收入，預期不會對合併財務報告造成重大影響。

(2)重大組成部分－預收房地款

現行準則未規定預收房地款應設算利息，故合併公司現行未就預收款項調整對價。國際財務報導準則第十五號下，預收款項亦應評估是否包含重大財務組成部分。合併公司以個別合約為基礎初步評估合約承諾對價與現銷價格並未存有差異且前述預收房地款之合約承諾對價並未包含重大之融資因素，故不具有重大財務組成部分，預期不會對合併財務報告造成重大影響。

(3)過渡處理

合併公司預計依累積影響數法適用國際財務報導準則第十五號，因此，無須重編以前期間之比較資訊，初次適用該準則之累積影響數將調整民國一〇七年一月一日之保留盈餘。合併公司預計就已完成合約採用實務權宜作法，意即初次適用日(民國一〇七年一月一日)之已完成合約將不予重述。

綠意開發股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

3.國際會計準則第七號之修正「揭露倡議」

修正條文規定企業應提供揭露俾使財務報表使用者能評估來自籌資活動之負債之變動，包括來自現金流量之變動及非現金之變動。

合併公司預計提供來自籌資活動之負債之期初與期末餘額間之調節，以符合上述新增規定。

惟上述採用新公報之預估影響情形可能因將來環境或狀況改變而變更。

(三)金管會尚未認可之新發布及修訂準則及解釋

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

新發布／修正／修訂準則及解釋	理事會發布 之生效日
國際財務報導準則第10號及國際會計準則第28號之修正 「投資者與其關聯企業或合資間之資產出售或投入」	尚待理事會決定
國際財務報導準則第16號「租賃」	2019年1月1日
國際財務報導準則第17號「保險合約」	2021年1月1日
國際財務報導解釋第23號「具不確定性之所得稅處理」	2019年1月1日
國際財務報導準則第9號之修正「具有負補償之提前還款特性」	2019年1月1日
國際會計準則第28號之修正「對關聯企業及合資之長期權益」	2019年1月1日
國際財務報導準則2015-2017週期之年度改善	2019年1月1日
國際會計準則第19號之修正「計畫修正、縮減或清償」	2019年1月1日

對合併公司可能攸關者如下：

發布日	新發布或修訂準則	主要修訂內容
2016.1.13	國際財務報導準則第16號 「租賃」	新準則將租賃之會計處理修正如下： - 承租人所簽訂符合租賃定義之所有合約均應於資產負債表認列使用權資產及租賃負債。租賃期間內租賃費用則係以使用權資產折舊金額加計租賃負債之利息攤提金額衡量。 - 出租人所簽訂符合租賃定義之合約則應分類為營業租賃及融資租賃，其會計處理與國際會計準則第17號「租賃」類似。

合併公司現正持續評估上述準則及解釋對合併公司財務狀況與經營結果之影響，相關影響待評估完成時予以揭露。

綠意開發股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

四、重大會計政策之彙總說明

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

(一)遵循聲明

本合併財務報告係依照證券發行人財務報告編製準則(以下簡稱「編製準則」)及金融監督管理委員會認可並發布生效之國際財務報導準則編製、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

除透過損益按公允價值衡量之金融工具(包括衍生金融工具)外，本合併財務報告係依歷史成本為基礎編製。

2.功能性貨幣及表達貨幣

合併公司每一個體均係以各營運所處主要經濟環境之貨幣為其功能性貨幣。本合併財務報告係以本公司之功能性貨幣，新台幣表達。所有以新台幣表達之財務資訊均以新台幣千元為單位。

(三)合併基礎

1.合併財務報告編製原則

合併財務報告之編製主體包含本公司及由本公司所控制之個體(即子公司)。當本公司暴露於來自對被投資個體之參與之變動報酬或對該等變動報酬享有權利，且透過對被投資個體之權力有能力影響該等報酬時，本公司控制該個體。

合併公司間之交易、餘額及任何未實現收益與費用，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	
			106.12.31	105.12.31
本公司	耀仁營造股份有限公司	土木及建築工程業務	100	100
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

(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。

綠意開發股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

(四)外 幣

外幣交易依交易日之匯率換算為功能性貨幣。報導期間結束日(以下稱報導日)之外幣貨幣性項目依當日之匯率換算為功能性貨幣，其兌換損益係指期初以功能性貨幣計價之攤銷後成本，調整當期之有效利息及付款後之金額，與依外幣計價之攤銷後成本按報導日匯率換算金額間之差異。

以公允價值衡量之外幣非貨幣性項目依衡量公允價值當日之匯率重新換算為功能性貨幣，以歷史成本衡量之外幣非貨幣性項目則依交易日之匯率換算。

除非貨幣性之備供出售權益工具、指定為國外營運機構淨投資避險之金融負債或合格之現金流量避險，換算所產生之外幣兌換差異認列於其他綜合損益外，其餘係認列為損益。

(五)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。

(六)現金及約當現金

現金包括庫存現金及活期存款。約當現金係指可隨時轉換成定額現金且價值變動風險甚小之短期並具高度流動性之投資。定期存款符合前述定義且持有目的係滿足短期現金承諾而非投資或其他目的者，列報於約當現金。

綠意開發股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

(七)金融工具

金融資產與金融負債係於合併公司成為該金融工具合約條款之一方時認列。

1.金融資產

合併公司之金融資產分類為透過損益按公允價值衡量之金融資產及應收款。依交易慣例購買或出售金融資產時，採用交易日會計處理。

(1)透過損益按公允價值衡量之金融資產

此類金融資產係指定為透過損益按公允價值衡量之金融資產，於原始認列時按公允價值衡量，交易成本於發生時認列為損益；後續評價按公允價值衡量，再衡量產生之利益或損失(包含相關股利收入及利息收入)認列為損益，並列報於營業外收入及支出項下。

(2)應收款

應收款係無活絡市場公開報價，且具固定或可決定付款金額之金融資產，包括應收款項及其他應收款。原始認列時按公允價值加計直接可歸屬之交易成本衡量，後續評價採有效利率法以攤銷後成本減除減損損失衡量，惟短期應收款項之利息認列不具重大性之情況除外。

(3)金融資產減損

非透過損益按公允價值衡量之金融資產，於每一報導日評估減損。當有客觀證據顯示，因金融資產原始認列後發生之單一或多項事件，致使該資產之估計未來現金流量受損失者，該金融資產即已發生減損。

金融資產減損之客觀證據包括發行人或債務人之重大財務困難、違約(如利息或本金支付之延滯或不償付)、債務人將進入破產或其他財務重整之可能性大增，及由於財務困難而使該金融資產之活絡市場消失等。

針對應收帳款個別評估未有減損後，另再以群組基礎評估減損。應收款組合之客觀減損證據可能包含合併公司過去收款經驗、該群組超過平均授信期間之延遲付款增加情況，以及與應收款拖欠有關之全國性或區域性經濟情勢變化。

所有金融資產之減損損失係直接自金融資產之帳面金額中扣除，惟應收帳款係藉由備抵帳戶調降其帳面金額。當判斷應收帳款無法收回時，係沖銷備抵帳戶。原先已沖銷而後續收回之款項則貸記備抵帳戶。備抵帳戶帳面金額之變動認列於損益。

應收帳款之呆帳損失及回升係列報於管理費用，應收帳款以外金融資產之減損損失及回升係列報於營業外收入及支出項下。

綠意開發股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

(4)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幾乎所有之風險及報酬已移轉予其他企業時，始將金融資產除列。

除列單一金融資產之整體時，其帳面金額與已收取或可收取對價總額加計認列於其他綜合損益並累計於「其他權益－備供出售金融資產未實現損益」之金額間之差額係認列為損益，並列報於營業外收入及支出項下。

當非除列單一金融資產之整體時，合併公司以移轉日各部分之相對公允價值為基礎，將該金融資產之原帳面金額分攤至因持續參與而持續認列之部分及除列之部分。分攤予除列部分之帳面金額與因除列部分所收取之對價加計已認列於其他綜合損益之任何累計利益或損失中分攤予除列部分之總和間之差額係認列為損益，並列報於營業外收入及支出項下。已認列於其他綜合損益之累計利益或損失，係依其相對公允價值分攤予持續認列部分與除列部分。

2.金融負債及權益工具

(1)負債或權益之分類

合併公司發行之債務及權益工具係依據合約協議之實質與金融負債及權益工具之定義分類為金融負債或權益。

權益工具係指表彰合併公司於資產減除其所有負債後剩餘權益之任何合約。合併公司發行之權益工具係以取得之價款扣除直接發行成本後之金額認列。

合併公司發行具有選擇贖回之權利認列為權益。發行於特定期間強制贖回或持有人具有選擇贖回之權利認列為金融負債。

合併公司所發行之複合金融工具係持有人擁有選擇權可轉換為股本之轉換公司債，其發行股份之數量並不會隨其公允價值變動而有所不同。

複合金融工具負債組成部分，其原始認列金額係以不包括權益轉換權之類似負債之公允價值衡量。權益組成部分之原始認列金額則以整體複合金融工具公允價值與負債組成部分公允價值二者間之差額衡量。任何直接可歸屬之交易成本依原始負債及權益之帳面金額比例，分攤至負債及權益組成部分。

原始認列後，複合金融工具之負債組成部分係採有效利率法以攤銷後成本衡量。複合金融工具之權益組成部分，原始認列後無須重新衡量。

與金融負債相關之利息及損失或利益係認列為損益，並列報於營業外收入及支出項下。

金融負債於轉換時重分類為權益，其轉換不產生損益。

綠意開發股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

(2)其他金融負債

金融負債非屬持有供交易且未指定為透過損益按公允價值衡量者(包括長短期借款、應付票據、應付帳款及其他應付款)，原始認列時係按公允價值加計直接可歸屬之交易成本衡量；後續評價採有效利率法以攤銷後成本衡量。未資本化為資產成本之利息費用列報於營業外收入及支出項下。

(3)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。

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，並列報於營業外收入及支出項下。

(4)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有法定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。

(八)存 貨

合併公司對於所購入或換入土地，於取得土地所有權前支付之購地價款及應負擔之利息支出予以資本化，列記「預付土地款」，取得所有權後列記「營建用地」；工地開始興建時相關之土地轉列「在建土地」，實際投入之建造成本及可明確歸屬之工程費用按工地別計算，列為「在建工程」，俟工程完工始結轉為「待售房地」。帳列存貨之「營建用地」、「在建土地」、「在建工程」及「待售房地」均以成本為列帳基礎，續後，以成本與淨變現價值孰低衡量，淨變現價值以報導日正常營業下之估計售價減除完工尚須投入之成本及銷售費用為計算基礎。

正在進行之在建工程達到可用或完工狀態前所支付款項而應負擔之利息支出，均予以資本化，列為存貨成本。

(九)建造合約

建造合約指截至報導日止按已執行之合約工作，預期可向客戶收取惟尚未開立帳單之總金額。依成本加計截至報導日止已認列之利潤，減除已按進度開立之帳單及已認列之損失後之金額衡量。成本包含所有與特定專案直接相關之支出，及依正常產能為基礎分攤因合約活動產生之固定與變動製造費用。

若已投入成本加計應認列利潤超過工程進度請款，建造合約於資產負債表係表達為應收建造合約款。若工程進度請款大於已發生成本加計應認列利潤，則該差異於資產負債表表達為應付建造合約款。

綠意開發股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

(十)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。投資性不動產原始認列時以成本衡量，後續衡量亦按成本模式處理，於原始認列後以可折舊金額計算提列折舊費用，其折舊方法、耐用年限及殘值比照不動產、廠房及設備規定。成本包含可直接歸屬於取得投資性不動產之費用，自建之投資性不動產成本包含原料及直接人工、為使投資性不動產達到可使用狀態之任何可直接歸屬之其他成本及借款資本化成本。

當投資性不動產用途變更而重分類為不動產、廠房及設備時，以變更用途時之帳面金額予以重分類。

(十一)不動產、廠房及設備

1.認列與衡量

不動產、廠房及設備之認列及衡量係採成本模式，依成本減除累計折舊與累計減損後之金額衡量。成本包含可直接歸屬於取得資產之支出。自建資產成本包含原料及直接人工、任何其他使資產達預計用途之可使用狀態的直接可歸屬成本、拆卸與移除該項目及復原所在地點之成本，以及符合要件資產資本化之借款成本。

當不動產及設備包含不同組成部分，且相對於該項目之總成本若屬重大而採用不同之折舊率或折舊方法較為合宜時，則視為不動產、廠房及設備之單獨項目(主要組成部分)處理。

不動產及設備之處分損益，係由不動產及設備之帳面金額與處分價款之差額決定，並以淨額認列於營業外收入或支出項下。

2.後續成本

若不動產、廠房及設備項目後續支出所預期產生之未來經濟效益很有可能流入合併公司，且其金額能可靠衡量，則該支出認列為該項目帳面金額之一部分，被重置部分之帳面金額則予以除列。不動產、廠房及設備之日常維修成本於發生時認列為損益。

3.折 舊

折舊係依資產成本減除殘值後按估計耐用年限採直線法計算，並依資產之個別重大組成部分評估，若一組成部分之耐用年限不同於資產之其他部分，則此組成部分應單獨提列折舊。折舊之提列認列為損益。

租賃資產之折舊若可合理確認合併公司將於租賃期間屆滿時取得所有權，則依其耐用年限提列；其餘租賃資產係依租賃期間及其耐用年限兩者較短者提列。

土地無須提列折舊。

綠意開發股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

當期及比較期間之估計耐用年限如下：

- | | |
|----------|-------|
| (1)房屋及建築 | 50年 |
| (2)運輸設備 | 5年 |
| (3)其他設備 | 3~10年 |

合併公司至少於每一年度報導日檢視折舊方法、耐用年限及殘值，若預期值與先前之估計不同時，於必要時適當調整，該變動按會計估計變動規定處理。

(十二)非金融資產減損

針對存貨、建造合約產生之資產、遞延所得稅資產以外之非金融資產，合併公司於每一報導日評估是否發生減損，並就有減損跡象之資產估計其可回收金額。若無法估計個別資產之可回收金額，則合併公司估計該項資產所屬現金產生單位之可回收金額以評估減損。

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，則將該個別資產或現金產生單位之帳面金額調整減少至可回收金額，並認列減損損失。減損損失係立即認列於當期損益。

合併公司帳列無商譽，於每一報導日重新評估是否有跡象顯示，非金融資產於以前年度所認列之減損損失可能已不存在或減少。若用以決定可回收金額之估計有任何改變，則迴轉減損損失，以增加個別資產或現金產生單位之帳面金額至其可回收金額，惟不超過若以前年度該個別資產或現金產生單位未認列減損損失之情況下，減除應提列折舊或攤銷後之帳面金額。

(十三)負債準備

負債準備之認列係因過去事件而負有現時義務，使合併公司未來很有可能需要流出具經濟效益之資源以清償該義務，且該義務之金額能可靠估計。負債準備係以反映目前市場對貨幣時間價值及負債特定風險評估之稅前折現率予以折現，折現之攤銷則認列為利息費用。

保固負債準備係於銷售商品或服務時認列，該項負債準備係根據歷史保固資料及所有可能結果按其相關機率加權衡量。

(十四)收入認列

1.房地收益

合併公司委託建屋出售收入，其損益之認列採「全部完工法」，於工程全部完工過戶並交屋後才認定損益。

有關完工交屋損益歸屬年度之認定，係以已完成所有權移轉登記及實際交屋年度為準，惟報導日前僅辦妥所有權登記(或僅交屋)者，如於期後期間已實際交屋(或辦妥所有權登記)，亦得於僅辦妥所有權登記(或僅交屋)時，認列損益。

綠意開發股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

2.工程合約

合約收入係於很有可能產生收入且能可靠衡量之範圍內加以認列，包括合約簽訂之原始金額，加計與合約相關之任何變更、請求補償及獎勵給付等。當工程合約之結果能可靠估計時，與該工程合約有關之合約收入及合約成本應於報導日參照合約活動之完成程度分別認列為收入及費用。若發生與合約之未來活動相關之合約成本，該類合約成本在可回收範圍內認列為資產。

依合約之性質，完成程度乃依據迄今完工已發生合約成本占估計總合約成本之比例計算之。若工程合約之結果無法可靠估計，合約收入僅於預期可回收成本的範圍內認列，預期合約損失則立即認列於損益。

(十五)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勞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以未折現之基礎衡量，且於提供相關服務時認列為費用。

有關短期現金紅利或分紅計畫下預期支付之金額，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。

(十六)所得稅

所得稅費用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。

當期所得稅包括當年度課稅所得(損失)按報導日之法定稅率或實質性立法稅率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的調整。

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

遞延所得稅係以預期資產實現或負債清償當期之稅率衡量，並以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

綠意開發股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

(2)不同納稅主體，惟各主體意圖在重大金額之遞延所得稅資產預期回收及遞延所得稅負債預期清償之每一未來期間，將當期所得稅負債及資產以淨額基礎清償，或同時實現資產及清償負債。

對於未使用之課稅損失及未使用所得稅抵減遞轉後期，與可減除暫時性差異，在很有可能有未來課稅所得可供使用之範圍內，認列為遞延所得稅資產。並於每一報導日予以重評估，就相關所得稅利益非屬很有可能實現之範圍內予以調減。

(十七)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。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。潛在稀釋普通股包括可轉換公司債及員工酬勞配股。

(十八)部門資訊

營運部門係合併公司之組成部分，從事可能賺得收入並發生費用(包括與合併公司內其他組成部分間交易相關之收入及費用)之經營活動。所有營運部門之營運結果均定期由合併公司主要營運決策者複核，以制定分配資源予該部門之決策並評量其績效。各營運部門均具單獨之財務資訊。

五、重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源

管理階層依編製準則及金管會認可之國際財務報導準則編製本合併財務報告時，必須作出判斷、估計及假設，其將對會計政策之採用及資產、負債、收益及費用之報導金額有所影響。實際結果可能與估計存有差異。

管理階層持續檢視估計及基本假設，會計估計變動於變動期間及受影響之未來期間予以認列。

會計政策涉及重大判斷，且對本合併財務報告已認列金額有重大影響之資訊如下：

對子公司是否具實質控制之判斷

合併公司持有東聯開發股份有限公司少於半數之表決權，但合併公司考量其占該公司董事會席次超過二分之一，先前股東會其他股東之參與程度顯示合併公司具有實際能力主導攸關活動，且並無跡象顯示其他股東間存在制定集體決策之協議，故合併公司將東聯開發股份有限公司視為子公司，請詳附註六(六)。

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

(一)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(五)。

綠意開發股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

(二)收入認列

合併公司建造合約損益之認列係參照工程之完成程度分別認列合約收入及合約成本，並以迄今完工已發生合約成本占估計總合約成本之比例衡量完成程度。由於估計總成本及合約項目係由合併公司管理階層依過去經驗估計進行評估及估計未來尚須投入成本之合理性，因而可能影響完工百分比及工程損益之計算。

六、重要會計項目之說明

(一)現金及約當現金

	106.12.31	105.12.31
現金	\$ 280	260
銀行存款	264,249	296,325
定期存款	241,150	136,800
現金流量表之現金及約當現金	<u>\$ 505,679</u>	<u>433,385</u>

(二)透過損益按公允價值衡量之金融資產

1.明細如下：

	106.12.31	105.12.31
國內基金	\$ -	<u>1,972</u>

民國一〇五年十二月三十一日，合併公司之金融資產未有提供作質押擔保之情形。

2.敏感度分析－權益價格風險：

如報導日權益證券價格變動(兩期分析係採用相同基礎，且假設其他變動因素不變)，對綜合損益項目之影響如下：

報 導 日 證 券 價 格	106年度		105年度	
	其他綜合損 益稅後金額	稅後損益	其他綜合損 益稅後金額	稅後損益
上漲1%	\$ -	-	-	20
下跌1%	\$ -	-	-	(20)

(三)應收票據及帳款淨額

	106.12.31	105.12.31
應收票據	\$ 58,270	6,770
應收帳款	207,855	2,407
	<u>\$ 266,125</u>	<u>9,177</u>

合併公司應收票據及帳款均未貼現或提供作為擔保品。到期期間短之應收票據及帳款並未折現，其帳面金額假設為公允價值之近似值。

合併公司於民國一〇六年及一〇五年十二月三十一日均無已逾期但未減損之應收票據及帳款，且未提列減損損失。

綠意開發股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

(四)建造合約

綠意中山一號建案係由合併公司出資75%，廣運建設股份有限公司(以下簡稱廣運公司)、奇哥開發建設股份有限公司及大觀投資顧問股份有限公司(其他關係人)出資25%共同投資興建，並將此營繕工程發包予合併個體－耀仁營造公司之建造合約。合併公司於民國一〇六年度及一〇五年度就合併個體權益無關之範圍內認列之工程利益及應收工程款明細如下：

	106年度	105年度
當期認列為收入之合約收入金額	\$ <u>63,178</u>	<u>58,022</u>
累計已發生成本(含與未來活動有關之合約成本)\$	-	53,112
加：累計已認列工程總利益	-	4,910
累計已發生成本及已認列利潤	-	58,022
減：累計工程進度請款金額	-	47,197
因合約工作列報為資產之應收客戶帳款總額	\$ <u>-</u>	<u>10,825</u>

(五)存 貨

1.合併公司之存貨明細如下：

	106.12.31	105.12.31
待售房地	\$ 687,707	775,125
在建工程	240,676	452,432
營建土地	907,707	443,218
預付營建土地款	52,600	162,868
	\$ <u>1,888,690</u>	<u>1,833,643</u>

民國一〇六年度及一〇五年度因存貨沖減至淨變現價值變動認列存貨跌價損失皆為0元。民國一〇六年及一〇五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

	106.12.31			
	待售土地	待售房屋	合 計	預收房地款
綠意皇邑	\$ 43,217	83,711	126,928	26,814
東聯新世紀	29,346	67,015	96,361	14,952
綠意中山一號	174,432	273,445	447,877	119,226
其他	4,127	12,414	16,541	-
	\$ <u>251,122</u>	<u>436,585</u>	<u>687,707</u>	<u>160,992</u>

綠意開發股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

	105.12.31			
	待售土地	待售房屋	合 計	預收房地款
綠意皇邑	\$ 103,105	199,712	302,817	5,506
東聯新世紀	138,159	315,503	453,662	43,797
其他	4,682	13,964	18,646	-
	<u>\$ 245,946</u>	<u>529,179</u>	<u>775,125</u>	<u>49,303</u>

3. 在建工程

		106.12.31			
工程名稱	預計完工年度	在建土地	在建工程	合 計	預收房地款
北市興安段	107	\$ 145,873	26,557	172,430	-
綠意七堵	108	28,769	12,393	41,162	-
其他	-	2,060	25,024	27,084	-
		<u>\$ 176,702</u>	<u>63,974</u>	<u>240,676</u>	<u>-</u>

		105.12.31			
工程名稱	預計完工年度	在建土地	在建工程	合 計	預收房地款
綠意中山一號	106	\$ 224,746	166,606	391,352	57,712
其他	-	30,241	30,839	61,080	-
		<u>\$ 254,987</u>	<u>197,445</u>	<u>452,432</u>	<u>57,712</u>

4. 營建土地

	106.12.31	105.12.31
北市木柵段	\$ 275,930	275,926
基隆工建段	135,762	135,762
龜山西嶺段	464,769	-
其 他	31,246	31,530
	<u>\$ 907,707</u>	<u>443,218</u>

5. 預付營建土地款

	106.12.31	105.12.31
北市玉成段	\$ 52,600	52,600
北市興安段	-	110,268
	<u>\$ 52,600</u>	<u>162,868</u>

綠意開發股份有限公司及其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：

	106.12.31	105.12.31
流動：		
基隆工建段	\$ 180	180
北市興安段	9,631	-
	<u>\$ 9,811</u>	<u>180</u>
非流動：		
北市興安段	\$ -	4,816
汐止新峰段	15,301	15,301
其他	10,215	10,215
	<u>\$ 25,516</u>	<u>30,332</u>

7.利息資本化情形如下：

	106年度	105年度
資本化金額	3,557	12,077
資本化之平均利率	1.53%~1.84%	1.80%~2.61%

8.擔保

民國一〇六年及一〇五年十二月三十一日已作為長短期借款及擔保之明細請詳附註八。

9.其他

預收房地款中(與專戶金額一致)係存放於預售屋買賣價金返還之專戶中，買賣價金係委託銀行以信託專戶管理，若本公司於約定期限內，未將買賣標之物之所有權移轉登記於買方或買方指定之第三人時，須負價金返還之義務，且於買賣標之物之所有權第一次登記完成後，該買賣價金方可動支(詳附註八)，其明細如下：

	106.12.31	105.12.31
買賣價金	\$ -	<u>73,259</u>

(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	
		106.12.31	105.12.31
東聯開發公司	台灣	63.64 %	63.64 %

綠意開發股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

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：

	106.12.31	105.12.31
流動資產	\$ 649,026	618,167
非流動資產	1,256	1,292
流動負債	(61,108)	(125,399)
淨資產	<u>\$ 589,174</u>	<u>494,060</u>
非控制權益期末帳面金額	<u>\$ 374,929</u>	<u>314,401</u>
	106年度	105年度
營業收入	<u>\$ 549,727</u>	<u>631,182</u>
本期淨利	<u>\$ 144,614</u>	<u>165,571</u>
歸屬於非控制權益之本期淨利	<u>\$ 92,028</u>	<u>105,363</u>
歸屬於非控制權益之綜合損益總額	<u>\$ 92,028</u>	<u>105,363</u>
營業活動現金流量	\$ 258,776	385,450
投資活動現金流量	-	(572)
籌資活動現金流量	(34,500)	(254,500)
現金及約當現金增加數	<u>\$ 224,276</u>	<u>130,378</u>
支付予非控制權益之股利	<u>\$ (31,500)</u>	<u>-</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
成本或認定成本：					
民國106年1月1日期初餘額	\$ 26,157	32,610	4,750	2,018	65,535
民國106年12月31日餘額	<u>\$ 26,157</u>	<u>32,610</u>	<u>4,750</u>	<u>2,018</u>	<u>65,535</u>
民國105年1月1日期初餘額	\$ 26,157	32,610	4,750	1,447	64,964
增 添	-	-	-	571	571
民國105年12月31日餘額	<u>\$ 26,157</u>	<u>32,610</u>	<u>4,750</u>	<u>2,018</u>	<u>65,535</u>
民國106年1月1日期初餘額	\$ -	11,074	4,750	644	16,468
折 舊	-	1,238	-	180	1,418
民國106年12月31日餘額	<u>\$ -</u>	<u>12,312</u>	<u>4,750</u>	<u>824</u>	<u>17,886</u>
民國105年1月1日期初餘額	\$ -	9,837	4,750	491	15,078
折 舊	-	1,237	-	153	1,390
民國105年12月31日餘額	<u>\$ -</u>	<u>11,074</u>	<u>4,750</u>	<u>644</u>	<u>16,468</u>
帳面價值：					
民國106年12月31日	<u>\$ 26,157</u>	<u>20,298</u>	<u>-</u>	<u>1,194</u>	<u>47,649</u>
民國105年12月31日	<u>\$ 26,157</u>	<u>21,536</u>	<u>-</u>	<u>1,374</u>	<u>49,067</u>
民國105年1月1日	<u>\$ 26,157</u>	<u>22,773</u>	<u>-</u>	<u>956</u>	<u>49,886</u>

綠意開發股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

於民國一〇六年及一〇五年十二月三十一日已作為長短期借款及融資額度擔保之明細請詳附註八。

(八)投資性不動產

	土地	房屋及 建 築	總 計
成本或認定成本：			
民國106年1月1日期初餘額	\$ 50,918	4,294	55,212
民國106年12月31日餘額	<u>\$ 50,918</u>	<u>4,294</u>	<u>55,212</u>
民國105年1月1日期初餘額	\$ 50,918	4,294	55,212
民國105年12月31日餘額	<u>\$ 50,918</u>	<u>4,294</u>	<u>55,212</u>
累計折舊及減損損失：			
民國106年1月1日期初餘額	\$ -	1,055	1,055
折 舊	-	148	148
民國106年12月31日餘額	<u>\$ -</u>	<u>1,203</u>	<u>1,203</u>
民國105年1月1日期初餘額	\$ -	907	907
折 舊	-	148	148
民國105年12月31日餘額	<u>\$ -</u>	<u>1,055</u>	<u>1,055</u>
帳面金額：			
民國106年12月31日	<u>\$ 50,918</u>	<u>3,091</u>	<u>54,009</u>
民國105年12月31日	<u>\$ 50,918</u>	<u>3,239</u>	<u>54,157</u>
民國105年1月1日	<u>\$ 50,918</u>	<u>3,387</u>	<u>54,305</u>
公允價值：			
民國106年12月31日			<u>\$ 66,102</u>
民國105年12月31日			<u>\$ 74,576</u>
民國105年1月1日			<u>\$ 65,721</u>

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

於民國一〇六年及一〇五年十二月三十一日已作為長短期借款擔保之明細請詳附註八。

(九)短期借款及可轉換公司債

合併公司短期借款及可轉換公司債之明細、條件與條款如下：

106.12.31				
	幣別	利率區間	到期年度	金 額
信用短期借款	新台幣	1.50%	107	\$ 10,000
擔保短期借款	新台幣	1.52%~1.549%	107	130,000
短期借款小計				140,000
擔保長期借款(流動)	新台幣	1.85%	109	10,000
合 計				<u>\$ 150,000</u>
未使用額度				<u>\$ 743,800</u>

綠意開發股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

105.12.31				
	幣別	利率區間	到期年度	金額
信用短期借款	新台幣	1.70%~2.09%	106	\$ 94,000
可轉換公司債(流動)	新台幣	0%	106	187,548
合 計				<u>\$ 281,548</u>
未使用額度				<u>\$ 813,800</u>

1.擔保

作為長短期借款及可轉換公司債擔保之明細請詳附註八。另，信用及擔保借額度係由其他關係人負連帶保證責任。

2.有擔保轉換公司債

本公司為因應公司未來發展需求及籌措長期資金，民國一〇三年四月十日經董事會決議並於民國一〇三年五月二十六日經金管會核准後，於民國一〇三年六月十七日發行第二次國內有擔保可轉換公司債，發行總額為300,000千元，債券票面利率0%，發行期間為三年。自發行之日後屆滿一個月之次日起至到期日前十日止，除本公司無償配股停止過戶日、現金股息停止過戶日或現金增資認股停止過戶前十五個營業日起，至權利分派基準日止，及辦理減資之減資基準日起至減資換發股票開始交易日前一日止及其他依法暫停過戶日期間外，得向本公司請求依本辦法轉換為本公司普通股。發行滿二年之前三十日起至滿二年之當日止持有人可執行賣回權之年收益率為1.00%(複利基礎，利息補償金為面額之2.01%)，滿三年之日以債券面額賣回。

發行滿一個月後翌日起至發行期間屆滿前四十日止，若本公司普通股收盤價格連續三十個營業日超過當時轉換價格達30%者或本轉換公司債流通在外餘額低於原發行總額之10%時，本公司得於其後三十個營業日內或其後任何時間，並於該期間屆滿時，按債券面額以現金收回其流通在外之本轉換公司債。

發行時之轉換價格原為19.31元，惟公司債發行後，遇本公司已發行普通股股份增加時，轉換價格將依本公司第二次有擔保轉換公司債發行及轉換辦法第十一款所訂之公式計算調整轉換價格。因此，民國一〇三年九月七日起轉換價格調整為17.66元，民國一〇四年七月二十九日起轉換價格調整為16.19元，民國一〇五年七月二十七日起轉換價格調整為14.99元。

綠意開發股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

(1)第二次擔保轉換公司債

	106.12.31	105.12.31
發行轉換公司債總金額	\$ 300,000	300,000
應付公司債折價尚未攤銷餘額	-	(1,552)
累積轉換金額	(219,600)	(30,800)
累積已賣回金額	<u>(80,400)</u>	<u>(80,100)</u>
期末應付公司債餘額	<u>\$ -</u>	<u>187,548</u>
權益組成部分－轉換權(列報於資本公積－認股權)	<u>\$ -</u>	<u>7,402</u>

(2)民國一〇六年及一〇五年一月一日至十二月三十一日可轉換公司債賣回面額分別為300千元及80,100千元，本公司支付現金分別為300千元及81,710千元。

(3)其他

	106年度	105年度
嵌入式衍生工具－買回權及賣回權按公允價值再衡量之損(益)(列報於透過損益按公平價值衡量之金融資產(負債)淨損(益)	<u>\$ -</u>	<u>(3,649)</u>
利息費用(折價攤銷)	<u>\$ 742</u>	<u>4,232</u>
賣回損失	<u>\$ -</u>	<u>2,438</u>

(十)負債準備

	保固準備
民國106年1月1日期初餘額	\$ 4,602
當期新增之負債準備	2,043
當期使用之負債準備	<u>(798)</u>
民國106年12月31日餘額	<u>\$ 5,847</u>
民國105年1月1日期初餘額	\$ 2,925
當期新增之負債準備	<u>1,677</u>
民國105年12月31日餘額	<u>\$ 4,602</u>

民國一〇六年度及一〇五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。

(十一)員工福利

合併公司之確定提撥計畫係依勞工退休金條例之規定，依勞工每月工資6%之提繳率，提撥至勞工保險局之勞工退休金個人專戶。在此計畫下合併公司提撥固定金額至勞工保險局後，即無支付額外金額之法定或推定義務。

合併公司民國一〇六年度及一〇五年度確定提撥退休金辦法下之退休金費用分別為1,471千元及1,397千元，已提撥至勞工保險局。

綠意開發股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

(十二)所得稅

1.合併公司民國一〇六年度及一〇五年度之所得稅費用明細如下：

	106年度	105年度
當期所得稅費用		
當期產生	\$ 29,635	4,540
調整前期之當期所得稅	(213)	1
	<u>29,422</u>	<u>4,541</u>
遞延所得稅費用		
暫時性差異之發生及迴轉	(394)	380
繼續營業單位之所得稅費用	<u>\$ 29,028</u>	<u>4,921</u>

合併公司民國一〇六年度及一〇五年度無直接認列於權益之所得稅。

合併公司民國一〇六年度及一〇五年度之所得稅費用與稅前淨利之關係調節如下：

	106年度	105年度
稅前淨利	<u>\$ 377,552</u>	<u>462,200</u>
依合併公司所在地國內稅率計算之所得稅	\$ 64,184	78,574
依稅法規定調整數	91	(11,833)
免稅所得	(51,141)	(46,772)
土地增值稅	7,666	-
未認列之課稅損失	(6,667)	(15,561)
前期(高)低估數	(213)	1
未分配盈餘加徵10%	15,114	133
其他	(6)	379
合 計	<u>\$ 29,028</u>	<u>4,921</u>

2.遞延所得稅資產

(1)已認列之遞延所得稅資產及負債

民國一〇六年度及一〇五年度遞延所得稅資產及負債之變動如下：

遞延所得稅資產：

	負債準備	其他	合計
民國106年1月1日	\$ 782	-	782
貸記損益表	212	182	394
民國106年12月31日	<u>\$ 994</u>	<u>182</u>	<u>1,176</u>
民國105年1月1日	\$ 497	665	1,162
(借記)貸記損益表	285	(665)	(380)
民國105年12月31日	<u>\$ 782</u>	<u>-</u>	<u>782</u>

綠意開發股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

(2)未認列遞延所得稅資產

	106.12.31	105.12.31
課稅損失	\$ <u>1,536</u>	<u>69,339</u>

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

截至民國一〇六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：

虧損年度	尚未扣除之虧損	得扣除之最後年度
104	\$ <u>1,536</u>	114

3.本公司營利事業所得稅結算申報已奉稽徵機關核定至民國一〇四年度。

4.本公司兩稅合一相關資訊如下：

年 度	106.12.31	105.12.31
86(含)以前之未分配盈餘	(註)	\$ -
87至98之未分配盈餘	(註)	71,906
99(含)以後之未分配盈餘	(註)	<u>500,208</u>
		\$ <u>572,114</u>
可扣抵稅額帳戶餘額	(註)	\$ <u>12,008</u>

	106年度(預計)	105年度(實際)
對中華民國居住者盈餘分配之稅額扣抵比率	(註)	<u>2.26 %</u>

註：總統府已於民國一〇七年二月七日頒布所得稅法修正案自民國一〇七年一月一日起取消股東可扣抵稅額帳戶之設置、記載、計算及分配。

(十三)資本及其他權益

1. 普通股股本

民國一〇六年及一〇五年十二月三十一日，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。已發行股份分別為普通股97,381千股及84,786千股，所有已發行股份之股款均已收款。

本公司民國一〇五年度可轉換公司債轉換普通股2,055千股(已交付)，每股轉換價格為14.99元，共計20,547千元，董事會決議以民國一〇六年二月二十四日為發行新股增資基準日，並已辦理法定登記程序。

綠意開發股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

本公司民國一〇六年度可轉換公司債轉換普通股12,595千股(已交付)，每股轉換價格為14.99元，共計125,950千元，董事會決議以民國一〇六年五月五日為發行新股增資基準日，並已辦理法定登記程序。

2. 資本公積

	<u>106.12.31</u>	<u>105.12.31</u>
發行股票溢價	\$ 185,283	115,853
認股權逾期失效	28	16
轉換公司債-轉換權	-	7,402
	<u>\$ 185,311</u>	<u>123,271</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

依公司法規定，公司應就稅後純益提撥10%為法定盈餘公積，直至與資本總額相等為止。公司無虧損時，得經股東會決議，以法定盈餘公積發給新股或現金，惟以該項公積超過實收資本額25%之部分為限。

(2) 盈餘分配

本公司分別於民國一〇六年六月十六日及民國一〇五年六月二十四日經股東常會決議民國一〇五年度及一〇四年度盈餘分配案，有關分派予業主之股利如下：

	<u>105年度</u>		<u>104年度</u>	
	<u>配股率(元)</u>	<u>金額</u>	<u>配股率(元)</u>	<u>金額</u>
分派予普通股業主之股利：				
現金	\$ 2.20	<u>\$ 214,239</u>	1.00	<u>82,732</u>

綠意開發股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

(十四)每股盈餘

1.基本每股盈餘

	106年度	105年度
歸屬於本公司普通股權益持有人淨利	\$ <u>256,496</u>	<u>351,916</u>
普通股加權平均流通在外股數(千股)	<u>94,148</u>	<u>83,019</u>
基本每股盈餘(元)	\$ <u>2.72</u>	<u>4.24</u>

2.稀釋每股盈餘

	106年度	105年度
歸屬於本公司普通股權益持有人淨利(稀釋)	\$ <u>256,496</u>	<u>351,916</u>
普通股加權平均流通在外股數(基本)(千股)	\$ 94,148	83,019
具稀釋作用之潛在普通股之影響		
員工股票酬勞之影響(千股)	188	195
可轉換公司債轉換影響(千股)	3,233	16,443
普通股加權平均流通在外股數(稀釋)(千股)	\$ <u>97,569</u>	<u>99,657</u>
稀釋每股盈餘(元)	\$ <u>2.63</u>	<u>3.53</u>

(十五)收入

	106年度	105年度
商品銷售—土地及房屋	\$ 1,155,616	1,324,461
租金收入	1,229	1,388
建造合約收入	63,178	58,022
	\$ <u>1,220,023</u>	<u>1,383,871</u>

(十六)員工及董監酬勞

依本公司章程規定，年度如有獲利，應提不低於1%為員工酬勞及不高於2%為董事及監察人酬勞。但公司尚有累積虧損時，應先扣除彌補數額，再就其餘額計算提撥。前項員工酬勞得以發給股票或現金為之，其發放之對象得包括符合一定條件之從屬公司員工。

本公司民國一〇六年度及一〇五年度員工酬勞估列金額分別為2,777千元及3,591千元，董監酬勞分別為2,777千元及3,591千元，係以本公司各該段期間之稅前淨利扣除員工酬勞及董監酬勞前之金額乘上公司章程所訂之員工酬勞及董監酬勞分派成數為估計基礎，並列報為民國一〇六年度及一〇五年度之營業費用，相關資訊可至公開資訊觀測站查詢。前述董事會決議分派之員工酬勞及董監酬勞金額與本公司民國一〇六年度及一〇五年度合併財務報告估列金額並無差異。本公司民國一〇五年度員工酬勞及董監酬勞估列金額與實際分派情形並無差異。

綠意開發股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

(十七)營業外收入及支出

1.其他收入

	106年度	105年度
利息收入	\$ 1,079	575
其他	4,132	6,430
	<u>\$ 5,211</u>	<u>7,005</u>

2.其他利益及損失

	106年度	105年度
透過損益按公允價值衡量之金融資產及負債 淨利益	\$ 35	3,649
其他	(1,246)	(304)
	<u>\$ (1,211)</u>	<u>3,345</u>

3.財務成本

	106年度	105年度
利息費用－銀行借款	\$ (3,070)	(10,401)
利息費用－公司債折價攤銷	(742)	(4,232)
減：利息資本化	3,557	12,077
賣回應付公司債損失	-	(2,438)
	<u>\$ (255)</u>	<u>(4,994)</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)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。合併公司應收票據及帳款集中於少數交易對象如下：

	金 額	佔合併公司 應收款項%
<u>106.12.31</u>		
A 客戶	\$ 157,770	59
B 客戶	41,350	16

綠意開發股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

於民國一〇五年十二月三十一日，合併公司並無應收票據及帳款集中於少數交易情形。

2.流動性風險

下表為金融負債之合約到期日，包含估計利息但不包含淨額協議之影響。

	合 約 現金流量	1年以內	1-2年	2-5年	超過5年
106年12月31日					
非衍生金融負債					
短期借款	\$ 140,208	140,208	-	-	-
一營業週期內到期長期借款	10,422	185	185	10,052	-
應付票據及帳款(含關係人)	106,789	106,789	-	-	-
其他應付款(含關係人)	63,513	63,513	-	-	-
	<u>\$ 320,932</u>	<u>310,695</u>	<u>185</u>	<u>10,052</u>	<u>-</u>
105年12月31日					
非衍生金融負債					
短期借款	\$ 95,006	95,006	-	-	-
應付公司債	187,548	187,548	-	-	-
應付票據及帳款(含關係人)	130,259	130,259	-	-	-
其他應付款(含關係人)	25,204	25,204	-	-	-
	<u>\$ 438,017</u>	<u>438,017</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

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

3.利率分析

合併公司之金融資產及金融負債利率暴險於本附註之流動性風險管理中說明。

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%，此亦代表管理階層對利率之合理可能變動範圍之評估。

若利率增加或減少1%，在所有其他變數維持不變之情況下，本公司民國一〇六年度及一〇五年度之稅後淨利將減少或增加1,245千元及780千元，主因係本公司之變動利率借款。

綠意開發股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

4.公允價值資訊

(1)金融工具之種類及公允價值

本公司透過損益按公允價值之金融資產及負債係以重複性為基礎按公允價值衡量。各種類金融資產及金融負債之帳面價值及公允價值(包括公允價值等級資訊，但非按公允價值衡量金融工具之帳面金額為公允價值之合理近似值者，及活絡市場無報價且公允價值無法可靠衡量之權益工具投資，依規定無須揭露公允價值資訊)列示如下：

		106.12.31				
		公允價值				
	帳面金額	第一級	第二級	第三級	合 計	
放款及應收款						
現金及約當現金	\$ 505,679	-	-	-	-	
應收票據及帳款	266,125	-	-	-	-	
其他應收款(含關係人)	5,930	-	-	-	-	
其他金融資產－流動	19,949	-	-	-	-	
存出保證金	25,661	-	-	-	-	
合 計	<u>\$ 823,344</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	
按攤銷後成本衡量之金融負債						
短期借款	\$ 140,000	-	-	-	-	
一營業週期內到長期負債	10,000	-	-	-	-	
應付票據及帳款(含關係人)	106,789	-	-	-	-	
其他應付款(含關係人)	63,513	-	-	-	-	
合 計	<u>\$ 320,302</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	
		105.12.31				
		公允價值				
	帳面金額	第一級	第二級	第三級	合 計	
透過損益按公允價值衡量之金融資產：						
指定透過損益按公允價值衡量	\$ 1,972	1,972	-	-	1,972	
放款及應收款						
現金及約當現金	433,385	-	-	-	-	
應收票據及帳款	9,177	-	-	-	-	
其他金融資產－流動	105,714	-	-	-	-	
存出保證金	30,380	-	-	-	-	
小 計	578,656	-	-	-	-	
合 計	<u>\$ 580,628</u>	<u>1,972</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,972</u>	

綠意開發股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

	105.12.31				
	帳面金額	公允價值			合 計
		第一級	第二級	第三級	
按攤銷後成本衡量之金融負債					
短期借款	\$ 94,000	-	-	-	-
應付公司債	187,548	-	-	-	-
應付票據及帳款 (含關係人)	130,259	-	-	-	-
其他應付款(含關係人)	25,204	-	-	-	-
合 計	<u>\$ 437,011</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

(2)按公允價值衡量金融工具之公允價值評價技術－非衍生金融工具

金融工具如有活絡市場公開報價時，則以活絡市場之公開報價為公允價值。主要交易所及經判斷為熱門券之中央政府債櫃檯買賣中心公告之市價，皆屬上市(櫃)權益工具及有活絡市場公開報價之債務工具公允價值之基礎。

合併公司持有之金融資產係國內基金，其公允價值係參照市場報價決定。

(3)公允價值層級

合併公司在衡量其資產與負債時，盡可能使用市場可觀察之輸入值。公允價值之等級係以評價技術使用之輸入值為依據歸類如下：

- A. 第一級：相同資產或負債於活絡市場之公開報價(未經調整)。
- B. 第二級：除包含於第一級之公開報價外，資產或負債之輸入參數係直接(即價格)或間接(即由價格推導而得)可觀察。
- C. 第三級：資產或負債之輸入參數非基於可觀察之市場資料(非可觀察參數)。

民國一〇六年度及一〇五年度均無各層級間移轉之情形。

(十九)財務風險管理

1.概 要

合併公司因金融工具之使用而暴露於下列風險：

- (1)信用風險
- (2)流動性風險
- (3)市場風險

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

2.風險管理架構

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

綠意開發股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

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

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

3.信用風險

信用風險係合併公司因客戶或金融工具之交易對手無法履行合約義務而產生財務損失之風險，主要來自於合併公司應收票據、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，合併公司於民國一〇六年十二月三十一日未使用之借款額度請詳附註六(九)。

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)資本管理

董事會之政策係維持健全之資本基礎，以維繫投資人、債權人及市場之信心以及支持未來營運之發展。合併公司係以負債資本比率為基礎控管資本。該比率係以淨負債除以資本總額計算。淨負債係資產負債表所列示之負債總額減去現金及約當現金。資本總額係權益之全部組成部分(亦即股本、資本公積、保留盈餘及非控制權益)。

報導日之負債資本比率如下：

	106.12.31	105.12.31
負債總額	\$ 561,699	584,834
減：現金及約當現金	(505,679)	(433,385)
淨負債	\$ 56,020	151,449
資本總額	\$ 2,292,418	2,001,643
負債資本比率	2.44 %	7.57 %

截至民國一〇六年十二月三十一日止，合併公司資本管理之方式並未改變。

綠意開發股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

七、關係人交易

(一)關係人名稱及關係

於本合併財務報告之涵蓋期間內與合併公司有交易之關係人如下：

關係人名稱	與合併公司之關係
許燈城先生	本公司之董事長暨總經理(日埜不動產投資顧問股份有限公司之法人代表)
許志瑋先生	其為本公司董事長暨總經理之二親等以內親屬
沈國皓建築師事務所	其負責人為本公司之董事
大觀投資顧問股份有限公司 (大觀投資公司)	其董事長與本公司相同
森城建設股份有限公司 (森城建設公司)	其與東聯開發公司某一董事為同一人
德華行銷股份有限公司 (德華行銷公司)	其與東聯開發公司某一董事為同一人

(二)與關係人間之重大交易事項

1.營繕工程

合併公司之工程—東聯新世紀發包予森城建設公司如下：

105年度				
工程名稱	工程合約金額	當期計價金額	累 計 已 計價金額	未計價金額
東聯新世紀	\$ 494,089	229,204	494,089	-

民國一〇六年度，合併公司無是項交易。

上述工程合約總價採雙方議價方式，並依工程施工進度請款，一半款項立即支付，剩餘一半則45天支付。

前述工程產生之應付款項如下：

	106.12.31	105.12.31
應付票據	\$ -	3,693
應付帳款	3,674	25,293
	\$ 3,674	28,986

2.工程費用

合併公司民國一〇六年度及一〇五年度委託沈國皓建築師事務所進行建築設計價款分別為0千元及3,793千元，相關款項於期末均已付訖。

3.銷售佣金

合併公司民國一〇六年度及一〇五年度委託德華行銷公司代銷產生之佣金分別為6,251千元及15,020千元，相關明細如下：

	106.12.31	105.12.31
其他應付款	\$ 1,295	6,589

綠意開發股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

4.租金費用

合併公司民國一〇六年度及一〇五年度向許志瑋先生租賃辦公室之租金費用分別為900千元及0千元，相關款項於期末均已付訖。

5.應收代付款項

合併公司所支付之綠意中山一號建案之銷售佣金，按出資額比例，應行向大觀投資公司收取之款項，期末結清餘額如下：

	106.12.31	105.12.31
其他應收款	\$ <u>5,930</u>	<u>-</u>

6.應付代收款項

合併公司所收取之綠意中山一號建案之簽約金，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：

	106.12.31	105.12.31
其他應付款	\$ <u>21,886</u>	<u>7,852</u>

7.保證

許燈城先生為合併公司短期借款(額度)負連帶保證責任請詳附註六(九)。

(三)主要管理階層人員報酬

	106年度	105年度
短期員工福利	\$ <u>13,464</u>	<u>14,553</u>

八、質押之資產

合併公司提供抵質押擔保之資產帳面價值明細如下：

資產名稱	質押擔保標的	106.12.31	105.12.31
存貨	短期借款額度擔保	\$ 702,351	462,327
存貨	一營業週期內到期之長期借款 額度擔保	145,873	151,092
不動產、廠房及設備	短期借款額度擔保	46,455	47,693
投資性不動產	"	41,328	41,476
其他金融資產－流動	發行可轉換公司債保證及預售屋 買賣價金返還保證返還保證	-	103,965
		<u>\$ 936,007</u>	<u>806,553</u>

綠意開發股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

九、重大或有負債及未認列之合約承諾

(一)民國一〇六年及一〇五年十二月三十一日，合併公司為借款額度而開立之保證票據分別為305,000千元及1,062,030千元。

(二)合併公司與廣運公司共同出資開發，民國一〇六年十二月三十一日相關資訊如下：

標 的	出 資 比	已 付 款 項	入帳科目
新北市玉成段二小段299地號 等7筆土地	合併公司：80% 廣運公司：20%	52,600 千元	預付營建土地
北市木柵段一小段757-1地號 等12筆土地	合併公司：75% 廣運公司：25%	275,930 千元	營建土地

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	106年度			105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	3,441	41,649	45,090	4,503	41,875	46,378
勞健保費用	-	2,508	2,508	-	2,478	2,478
退休金費用	-	1,471	1,471	-	1,397	1,397
其他員工福利費用	149	1,398	1,547	190	1,363	1,553
折舊費用	-	1,418	1,418	-	1,390	1,390
折耗費用	-	-	-	-	-	-
攤銷費用	-	-	-	-	-	-

註1：民國一〇六年度及一〇五年度不動產投資之折舊列入其他損失之金額均為148千元。

綠意開發股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

十三、附註揭露事項

(一)重大交易事項相關資訊

民國一〇六年度合併公司依證券發行人財務報告編製準則之規定，應再揭露之重大交易事項相關資訊如下：

1. 資金貸與他人：無。

2. 為他人背書保證：

編號	背書保證者公司名稱	被背書保證對象		對單一企業背書保證限額(註1)	本期最高背書保證餘額	期末背書保證餘額	實際動支金額	以財產擔保之背書保證金額	累計背書保證金額佔最近期財務報表淨值之比率	背書保證最高限額(註1)	屬母公司對子公司背書保證	屬子公司對母公司背書保證	屬對大陸地區背書保證
		公司名稱	關係(註2)										
0	本公司	東聯開發股份有限公司	2	383,497	147,000	147,000	15,000	-	7.67 %	766,995	Y	N	N
1	東聯開發股份有限公司	本公司	3	383,497	221,000	221,000	55,000	-	11.53 %	766,995	N	Y	N

註1：背書保證作業程序：

(1) 本公司對外背書保證之總額不得超過本公司淨值百分之四十。對單一企業背書保證金額不得超過本公司淨值百分之二十。

(2) 本公司及子公司整體得對外背書保證總額不得超過本公司淨值百分之四十，對單一企業背書保證金額不得超過本公司淨值百分之四十。

註2：背書保證者與被背書保證對象之關係如下：

(1) 有業務往來之公司。

(2) 公司直接或間接持有表決權之股份超過50%之公司。

(3) 直接或間接對公司持有表決權之股份超過50%之公司。

(4) 因共同投資關係由各出資股東依其持股比例對被投資公司背書保證。

3. 期末持有有價證券情形(不包含投資子公司、關聯企業及合資控制部分)：無。

4. 累積買進或賣出同一有價證券之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上：無。

5. 取得不動產之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上：

取得不動產之公司	財產名稱	事實發生日	交易金額	價款支付情形	交易對象	關係	交易對象為關係人者，其前次移轉資料				價格決定之參考依據	取得目的及使用情况	其他約定事項
							所有人	與發行人之關係	移轉日期	金額			
本公司	桃園市龜山區嶺段527號地等土地及地上物	106.2.8	276,576	已付清	台灣桃園地方法院	無	-	-	-	-	公開招標	整建出租或開發出售	-
東聯開發股份有限公司	桃園市龜山區嶺段527號地等土地及地上物	106.2.8	184,384	已付清	台灣桃園地方法院	無	-	-	-	-	公開招標	整建出租或開發出售	-

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	215,246	29.60 %	45天	與一般客戶無顯著不同	與一般客戶無顯著不同	(62,926)	(62.31) %	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。

綠意開發股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

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	綠意開發股份有限公司	2	營業收入	215,246	依工程進度收款	17.64 %
1	"	"	2	應收票據	43,769	"	1.53 %
1	"	"	2	應收帳款	19,157	"	0.67 %

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。

(二)轉投資事業相關資訊：

單位：新台幣千元／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 %	55,775	5,000	100.00 %	7,427	1,611	註1及註3
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	13,800	36.36 %	213,551	13,800	36.36 %	144,614	55,163	註2及註3

註1：係按權益法認列之投資利益7,427千元及加(減)計期初逆流交易產生之未實現利益餘額25,772千元及期末逆流交易產生之未實現利益餘額(31,588)千元。

註2：係按權益法認列之投資利益52,586千元加(減)計期初順流交易產生之未實現利益3,271千元及期末順流及側流交易產生之未實現利益(694)千元。

註3：已於合併財務報告沖銷。

(三)大陸投資資訊：無。

十四、部門資訊

(一)一般性資訊

合併公司有二個應報導部門，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：係本公司100%持有之子公司，係從事土木及建築工程之業務。

綠意開發股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

(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。

合併公司營運部門資訊及調節如下：

106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	\$ 607,118	549,727	63,178	-	1,220,023
部門間收入	582	-	215,246	(215,828)	-
利息收入	192	851	36	-	1,079
收入總計	<u>\$ 607,892</u>	<u>550,578</u>	<u>278,460</u>	<u>(215,828)</u>	<u>1,221,102</u>
利息費用	<u>\$ 192</u>	<u>60</u>	<u>3</u>	<u>-</u>	<u>255</u>
折舊與攤銷	<u>\$ 1,339</u>	<u>136</u>	<u>-</u>	<u>(57)</u>	<u>1,418</u>
其他重大非現金項目：					
透過損益按公允價值之金融					
資產及負債淨利益	<u>\$ -</u>	<u>-</u>	<u>35</u>	<u>-</u>	<u>35</u>
應報導部門損益	<u>\$ 272,158</u>	<u>157,770</u>	<u>7,637</u>	<u>(60,013)</u>	<u>377,552</u>
105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	\$ 694,667	631,182	58,022	-	1,383,871
部門間收入	583	-	187,373	(187,956)	-
利息收入	456	93	26	-	575
收入總計	<u>\$ 695,706</u>	<u>631,275</u>	<u>245,421</u>	<u>(187,956)</u>	<u>1,384,446</u>
利息費用	<u>\$ 456</u>	<u>2,051</u>	<u>49</u>	<u>-</u>	<u>2,556</u>
折舊與攤銷	<u>\$ 1,340</u>	<u>108</u>	<u>-</u>	<u>(58)</u>	<u>1,390</u>
其他重大非現金項目：					
透過損益按公允價值之金融					
資產及負債淨利益	<u>\$ 3,649</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>3,649</u>
應報導部門損益	<u>\$ 351,917</u>	<u>169,977</u>	<u>(23)</u>	<u>(59,671)</u>	<u>462,200</u>

1.民國一〇六年度及一〇五年度應報導部門收入總額應銷除部門間收入215,828千元及187,956千元。

2.民國一〇六年度及一〇五年度應報導部門損益應銷除部門間損益分別為60,013千元及59,671千元。

綠意開發股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

(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

合併公司民國一〇五年度未有佔合併綜合損益表上收入金額10%以上之客戶，爰不揭露主要客戶資訊。

	106年度
A客戶	\$ 160,199
B客戶	151,296
C客戶	135,044

會計師查核報告

綠意開發股份有限公司董事會 公鑒：

查核意見

綠意開發股份有限公司民國一〇六年及一〇五年十二月三十一日之資產負債表，暨民國一〇六年及一〇五年一月一日至十二月三十一日之綜合損益表、權益變動表及現金流量表，以及個體財務報告附註(包括重大會計政策彙總)，業經本會計師查核竣事。

依本會計師之意見，上開個體財務報告在所有重大方面係依照證券發行人財務報告編製準則編製，足以允當表達綠意開發股份有限公司民國一〇六年及一〇五年十二月三十一日之財務狀況，暨民國一〇六年及一〇五年一月一日至十二月三十一日之財務績效與現金流量。

查核意見之基礎

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

關鍵查核事項

關鍵查核事項係指依本會計師之專業判斷，對綠意開發股份有限公司民國一〇六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：

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(七)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；存貨相關揭露請詳附註六(三)。

關鍵查核事項之說明：

綠意開發股份有限公司存貨係以成本與淨變現價值孰低衡量。因處於高度資金投入且回收期長之房地產業，產業受政治、經濟及房地稅制改革影響大，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。

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提列會計政策之合理性；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，管理階層之責任包括評估綠意開發股份有限公司繼續經營之能力、相關事項之揭露，以及繼續經營會計基礎之採用，除非管理階層意圖清算綠意開發股份有限公司或停止營業，或除清算或停業外別無實際可行之其他方案。

綠意開發股份有限公司之治理單位(含監察人)負有監督財務報導流程之責任。

會計師查核個體財務報告之責任

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

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

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

5.評估個體財務報告(包括相關附註)之整體表達、結構及內容，以及個體財務報告是否允當表達相關交易及事件。

6.對於採用權益法之被投資公司之財務資訊取得足夠及適切之查核證據，以對個體財務報告表示意見。本會計師負責查核案件之指導、監督及執行，並負責形成綠意開發股份有限公司之查核意見。

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

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

本會計師從與治理單位溝通之事項中，決定對綠意開發股份有限公司民國一〇六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：

黃明宏

王新利



證券主管機關：金管證審字第1060005191號

核准簽證文號：金管證六字第0940100754號

民國一〇七年三月九日



新豐開發股份有限公司

安南區安南里

民國一〇六年十二月三十一日

單位：新台幣千元

	106.12.31		105.12.31	
	金額	%	金額	%
資產				
流動資產：				
1100 現金及約當現金(附註六(一))	\$ 82,162	3	240,661	12
1150 應收票據淨額(附註六(二))	57,770	3	4,470	-
1172 應收帳款(附註六(二))	207,855	9	2,307	-
1210 其他應收款-關係人(附註七)	6,220	-	-	-
1320 存貨(附註六(三)、七、八及九)	1,627,536	68	1,364,570	66
1476 其他金融資產-流動(附註六(三)及八)	19,128	1	105,057	5
1479 其他流動資產	32,757	1	29,826	1
	<u>2,033,428</u>	<u>85</u>	<u>1,746,891</u>	<u>84</u>
非流動資產合計				
非流動資產：				
1551 採用權益法之投資(附註六(四))	269,326	11	230,552	11
1600 不動產、廠房及設備(附註六(五)及八)	48,765	2	50,104	3
1760 投資性不動產淨額(附註六(六))	11,564	1	11,564	1
1920 存出保證金(附註六(三))	25,561	1	30,377	1
1995 其他非流動資產	6,000	-	6,000	-
	<u>361,216</u>	<u>15</u>	<u>328,597</u>	<u>16</u>
非流動資產合計				
資產總計	<u>\$ 2,394,644</u>	<u>100</u>	<u>2,075,488</u>	<u>100</u>
負債及權益				
流動負債：				
短期借款(附註六(七)及八)	2100		2100	
一營業週期內到期長期借款(附註六(七)及八)	2322		2322	
應付公司債(附註六(七)及八)	2530		2530	
應付票據	2150		2150	
應付票據-關係人(附註七)	2160		2160	
應付帳款	2170		2170	
應付帳款-關係人(附註七)	2181		2181	
其他應付款(附註六(十三))	2200		2200	
其他應付款-關係人(附註七)	2220		2220	
本期所得稅負債	2230		2230	
預收房地款(附註六(三))	2312		2312	
其他流動負債	2399		2399	
流動負債合計				
非流動負債：				
存入保證金(附註七)	2645		2645	
負債總計				
權益(附註六(七)、(九)及(十))：				
普通股股本	3110		3110	
資本公積	3200		3200	
保留盈餘	3300		3300	
權益總計				
負債及權益總計	<u>\$ 2,394,644</u>	<u>100</u>	<u>2,075,488</u>	<u>100</u>



董事長：許煜城

(請詳閱後附個體財務報告附註)

經理人：許煜城



會計主管：林秀娟

綠意開發股份有限公司

綜合損益表

民國一〇六年及一〇五年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

		106年度		105年度	
		金額	%	金額	%
4000	營業收入(附註六(十二)及七)	\$ 607,700	100	695,250	100
5000	營業成本(附註七)	335,533	55	336,375	48
5900	營業毛利	272,167	45	358,875	52
6000	營業費用(附註六(五)、(八)、(十三)、七及十二)：				
6100	推銷費用	21,793	4	45,054	6
6200	管理費用	37,722	6	40,440	6
	營業費用合計	59,515	10	85,494	12
6900	營業淨利	212,652	35	273,381	40
7000	營業外收入及支出(附註六(七)、(十四)及七)：				
7010	其他收入	3,910	1	8,742	1
7020	其他利益及損失	(986)	-	3,622	-
7050	財務成本	(192)	-	(2,894)	-
7060	採用權益法認列之子公司利益之份額	56,774	9	69,066	10
	營業外收入及支出合計	59,506	10	78,536	11
8000	稅前淨利	272,158	45	351,917	51
7951	減：所得稅費用(附註六(九))	15,662	3	1	-
	本期淨利	256,496	42	351,916	51
8300	本期其他綜合損益(稅後淨額)	-	-	-	-
	本期綜合損益總額	\$ 256,496	42	\$ 351,916	51
9750	基本每股盈餘(附註六(十一))(單位：新台幣元)	\$ 2.72		\$ 4.24	
9850	稀釋每股盈餘(附註六(十一))(單位：新台幣元)	\$ 2.63		\$ 3.53	

(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



民國一〇六年及一〇五年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

	普通股 股本	資本公積	法定盈 餘公積	保留盈餘		權益總額
				未分配 盈餘	合計	
民國一〇五年一月一日期初餘額	\$ 827,315	113,303	138,197	308,728	446,925	1,387,543
盈餘指撥及分配：						
提列法定盈餘公積	-	-	5,798	(5,798)	-	-
普通股現金股利	-	-	-	(82,732)	(82,732)	(82,732)
可轉換公司債轉換及賣回	20,547	9,968	-	-	-	30,515
本期綜合損益總額(即本期稅後淨利)	-	-	-	351,916	351,916	351,916
民國一〇五年十二月三十一日餘額	847,862	123,271	143,995	572,114	716,109	1,687,242
盈餘指撥及分配：						
提列法定盈餘公積	-	-	35,192	(35,192)	-	-
普通股現金股利	-	-	-	(214,239)	(214,239)	(214,239)
可轉換公司債轉換及賣回	125,950	62,040	-	-	-	187,990
本期綜合損益總額(即本期稅後淨利)	-	-	-	256,496	256,496	256,496
民國一〇六年十二月三十一日餘額	\$ 973,812	185,311	179,187	579,179	758,366	1,917,489

註：本公司民國一〇六年及一〇五年一月一日至十二月三十一日董監酬勞分別為2,777千元及3,591千元、員工酬勞分別為2,777千元及3,591千元，已分別於各該期間之綜合損益表中扣除。



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

現金流量表

民國一〇六年及一〇五年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

	106年度	105年度
營業活動之現金流量：		
本期稅前淨利	\$ 272,158	351,917
調整項目：		
收益費損項目：		
折舊費用	1,339	1,340
透過損益按公允價值衡量金融資產及負債之淨利益	-	(3,649)
利息費用	192	456
利息收入	(192)	(456)
採用權益法認列之子公司及關聯企業利益之份額	(56,774)	(69,066)
賣回應付公司債損失	-	2,438
收益費損項目合計	(55,435)	(68,937)
與營業活動相關之資產及負債變動數：		
應收票據增加	(53,300)	(4,470)
應收帳款增加	(205,548)	(2,107)
其他應收款－關係人增加	(6,220)	-
存貨增加	(259,409)	(34,095)
其他金融資產－流動減少(增加)	85,874	(33,988)
其他流動資產減少(增加)	(2,930)	10,972
存出保證金減少(增加)	4,816	(11,324)
應付票據增加(減少)	(3,622)	3,276
應付票據－關係人增加	40,527	3,242
應付帳款增加	20,021	10,884
應付帳款－關係人增加	19,157	-
其他應付款增加	34,048	8,733
其他應付款－關係人增加	14,034	7,852
預收房地款增加	82,822	18,930
其他流動負債增加(減少)	15,159	(2,137)
與營業活動相關之資產及負債之淨變動合計	(214,571)	(24,232)
調整項目合計	(270,006)	(93,169)
營運產生之現金流入	2,152	258,748
收取之利息	247	437
收取之股利	18,000	20,000
支付之利息	(3,005)	(1,270)
支付之所得稅	(2,354)	(5,592)
營業活動之淨現金流入	15,040	272,323
投資活動之現金流量：		
投資活動之淨現金流入	-	-
籌資活動之現金流量：		
短期借款增加	569,000	354,840
短期借款減少	(538,000)	(456,225)
一營業週期內到期長期借款增加	10,000	-
償還公司債	(300)	(81,710)
發放現金股利	(214,239)	(82,732)
籌資活動之淨現金流出	(173,539)	(265,827)
本期現金及約當現金增加(減少)數	(158,499)	6,496
期初現金及約當現金餘額	240,661	234,165
期末現金及約當現金餘額	\$ 82,162	240,661

(請詳閱後附個體財務報告附註)

董事長：許燈城



經理人：許燈城



會計主管：林秀娟



綠意開發股份有限公司
個體財務報告附註
民國一〇六年及一〇五年十二月三十一日
(除另有註明者外，所有金額均以新台幣千元為單位)

一、公司沿革

綠意開發股份有限公司(以下稱本公司)設立於民國九十年五月四日。本公司主要營業項目為住宅及大樓開發租售、工業廠房開發租售、特定專業區開發、投資興建公共建設及不動產代銷經紀。

二、通過財務報告之日期及程序

本個體財務報告已於民國一〇七年三月九日經董事會通過發布。

三、新發布及修訂準則及解釋之適用

(一)已採用金融監督管理委員會認可之新發布及修訂後準則及解釋之影響

本公司自民國一〇六年起全面採用經金融監督管理委員會(以下簡稱金管會)認可並於民國一〇六年生效之國際財務報導準則編製本個體財務報告，相關新發布、修正及修訂之準則及解釋彙列如下：

新發布／修正／修訂準則及解釋	國際會計準則 理事會發布 之生效日
國際財務報導準則第10號、國際財務報導準則第12號及國際會計準則第28號之修正「投資個體：適用合併報表例外規定」	2016年1月1日
國際財務報導準則第11號之修正「取得聯合營運權益之會計處理」	2016年1月1日
國際財務報導準則第14號「管制遞延帳戶」	2016年1月1日
國際會計準則第1號之修正「揭露倡議」	2016年1月1日
國際會計準則第16號及國際會計準則第38號之修正「可接受之折舊及攤銷方法之闡釋」	2016年1月1日
國際會計準則第16號及國際會計準則第41號之修正「農業：生產性植物」	2016年1月1日
國際會計準則第19號之修正「確定福利計畫：員工提撥」	2014年7月1日
國際會計準則第27號之修正「單獨財務報表之權益法」	2016年1月1日
國際會計準則第36號之修正「非金融資產可回收金額之揭露」	2014年1月1日
國際會計準則第39號之修正「衍生工具之約務更替與避險會計之持續適用」	2014年1月1日
2010-2012及2011-2013週期之年度改善	2014年7月1日
2012-2014年國際財務報導年度改善	2016年1月1日
國際財務報導解釋第21號「公課」	2014年1月1日

適用上述新認可之國際財務報導準則未對本財務報告造成重大變動。

綠意開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

(二)尚未採用金管會認可之國際財務報導準則之影響

依據金管會民國一〇六年七月十四日金管證審字第1060025773號令，公開發行以上公司應自民國一〇七年起全面採用經金管會認可並於民國一〇七年生效之國際財務報導準則。相關新發布、修正及修訂之準則及解釋彙列如下：

新發布／修正／修訂準則及解釋	國際會計準則 理事會發布 之生效日
國際財務報導準則第2號之修正「股份基礎給付交易之分類及衡量」	2018年1月1日
國際財務報導準則第4號之修正「於國際財務報導準則第4號『保險合約』下國際財務報導準則第9號『金融工具』之適用」	2018年1月1日
國際財務報導準則第9號「金融工具」	2018年1月1日
國際財務報導準則第15號「客戶合約之收入」	2018年1月1日
國際會計準則第7號之修正「揭露倡議」	2017年1月1日
國際會計準則第12號之修正「未實現損失之遞延所得稅資產之認列」	2017年1月1日
國際會計準則第40號之修正「投資性不動產之轉列」	2018年1月1日
國際財務報導準則2014-2016週期之年度改善：	
國際財務報導準則第12號之修正	2017年1月1日
國際財務報導準則第1號之修正及國際會計準則第28號之修正	2018年1月1日
國際財務報導解釋第22號「外幣交易與預收(付)對價」	2018年1月1日

除下列項目外，適用上述新認可之國際財務報導準則將不致對本個體財務報告造成重大變動。造成重大變動者之性質及影響說明如下：

1.國際財務報導準則第九號「金融工具」

該準則將取代國際會計準則第三十九號「金融工具：認列與衡量」，修正金融工具之分類與衡量、減損及避險會計。

(1)金融資產及合約資產之減損

該準則以前瞻性之預期信用損失模式取代現行國際會計準則第三十九號已發生減損損失模式，預期信用損失係以機率加權為基礎決定，經濟因素改變如何影響該損失需要相當的判斷。

本公司初步評估認為適用國際財務報導準則第九號減損規定將不會產生重大影響。

綠意開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

(2)過渡處理

除下列項目外，通常係追溯適用國際財務報導準則第九號：

- 本公司預計採用分類及衡量（包括減損）改變之豁免，無須重編以前期間之比較資訊。
- 下列事項係以初次適用日存在之事實及情況為基礎評估：
 - 判定金融資產係以何種經營模式持有。
 - 先前指定為透過損益按公允價值衡量之金融資產及金融負債之指定及撤銷。
 - 部分非持有供交易之權益工具投資作透過其他綜合損益按公允價值衡量之指定。

2.國際財務報導準則第十五號「客戶合約之收入」

該準則將取代現行國際會計準則第十八號「收入」及國際會計準則第十一號「建造合約」以及其他收入相關的解釋，以單一分析模型按五個步驟決定企業認列收入之方法、時點及金額。

(1)銷售商品

針對產品之銷售，現行係於不動產商品交付及過戶與客戶時認列收入，於該時點客戶已接受該產品，且相關所有權之重大風險及報酬已移轉予客戶。於該時點認列收入，係因該時點收入及成本能可靠衡量、對價很有可能收回，且不再繼續參與對商品之管理。國際財務報導準則第十五號下，將於客戶取得對產品之控制時認列收入，預期不會對本個體財務報告造成重大影響。

(2)重大組成部分－預收房地款

現行準則未規定預收房地款應設算利息，故合併公司現行未就預收款項調整對價。國際財務報導準則第十五號下，預收款項亦應評估是否包含重大財務組成部分。本公司以個別合約為基礎初步評估合約承諾對價與現銷價格並未存有差異且前述預收房地款之合約承諾對價並未包含重大之融資因素，故不具有重大財務組成部分，預期不會對本個體報告造成重大影響。

(3)過渡處理

本公司預計依累積影響數法適用國際財務報導準則第十五號，因此，無須重編以前期間之比較資訊，初次適用該準則之累積影響數將調整民國一〇七年一月一日之保留盈餘。本公司預計就已完成合約採用實務權宜作法，意即初次適用日(民國一〇七年一月一日)之已完成合約將不予重述。

3.國際會計準則第七號之修正「揭露倡議」

修正條文規定企業應提供揭露俾使財務報表使用者能評估來自籌資活動之負債之變動，包括來自現金流量之變動及非現金之變動。

綠意開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

本公司預計提供來自籌資活動之負債之期初與期末餘額間之調節，以符合上述新增規定。

惟上述採用新公報之預估影響情形可能因將來環境或狀況改變而變更。

(三)金管會尚未認可之新發布及修訂準則及解釋

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

新發布／修正／修訂準則及解釋	理事會發布之生效日
國際財務報導準則第10號及國際會計準則第28號之修正「投資者與其關聯企業或合資間之資產出售或投入」	尚待理事會決定
國際財務報導準則第16號「租賃」	2019年1月1日
國際財務報導準則第17號「保險合約」	2021年1月1日
國際財務報導解釋第23號「具不確定性之所得稅處理」	2019年1月1日
國際財務報導準則第9號之修正「具有負補償之提前還款特性」	2019年1月1日
國際會計準則第28號之修正「對關聯企業及合資之長期權益」	2019年1月1日
國際財務報導準則2015-2017週期之年度改善	2019年1月1日
國際會計準則第19號之修正「計畫修正、縮減或清償」	2019年1月1日

對本公司可能攸關者如下：

發布日	新發布或修訂準則	主要修訂內容
2016.1.13	國際財務報導準則第16號「租賃」	新準則將租賃之會計處理修正如下： - 承租人所簽訂符合租賃定義之所有合約均應於資產負債表認列使用權資產及租賃負債。租賃期間內租賃費用則係以使用權資產折舊金額加計租賃負債之利息攤提金額衡量。 - 出租人所簽訂符合租賃定義之合約則應分類為營業租賃及融資租賃，其會計處理與國際會計準則第17號「租賃」類似。

本公司現正持續評估上述準則及解釋對本公司財務狀況與經營結果之影響，相關影響待評估完成時予以揭露。

四、重大會計政策之彙總說明

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

(一)遵循聲明

本個體財務報告係依照「證券發行人財務報告編製準則」編製。

綠意開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

(二)編製基礎

1.衡量基礎

除依公允價值衡量之透過損益按公允價值衡量之金融工具(包括衍生金融工具)外，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

本公司係以所處主要經濟環境之貨幣為其功能性貨幣。本個體財務報告係以本公司之功能性貨幣，新台幣表達。所有以新台幣表達之財務資訊均以新台幣千元為單位。

(三)外 幣

外幣交易依交易日之匯率換算為功能性貨幣。報導期間結束日(以下稱報導日)之外幣貨幣性項目依當日之匯率換算為功能性貨幣，其兌換損益係指期初以功能性貨幣計價之攤銷後成本，調整當期之有效利息及付款後之金額，與依外幣計價之攤銷後成本按報導日匯率換算金額間之差異。

以公允價值衡量之外幣非貨幣性項目依衡量公允價值當日之匯率重新換算為功能性貨幣，以歷史成本衡量之外幣非貨幣性項目則依交易日之匯率換算。

除非貨幣性之備供出售權益工具、指定為國外營運機構淨投資避險之金融負債或合格之現金流量避險，換算所產生之外幣兌換差異認列於其他綜合損益外，其餘係認列為損益。

(四)資產與負債區分流動與非流動之分類標準

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

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

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

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

綠意開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

屬建屋供出售之相關資產與負債，正常營業週期逾十二個月者，以營業週期作為流動性與非流動性之劃分標準。

(五)現金及約當現金

現金包括庫存現金及活期存款。約當現金係指及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

金融資產與金融負債係於本公司成為該金融工具合約條款之一方時認列。依交易慣例購買或出售金融資產時，採用交易日會計處理。

1.金融資產

(1)應收款

應收款係無活絡市場公開報價，且具固定或可決定付款金額之金融資產，包括應收款項及其他應收款。原始認列時按公允價值加計直接可歸屬之交易成本衡量，後續評價採有效利率法以攤銷後成本減除減損損失衡量，惟短期應收款項之利息認列不具重大性之情況除外。

(2)金融資產減損

非透過損益按公允價值衡量之金融資產，於每一報導日評估減損。當有客觀證據顯示，因金融資產原始認列後發生之單一或多項事件，致使該資產之估計未來現金流量受損失者，該金融資產即已發生減損。

金融資產減損之客觀證據包括發行人或債務人之重大財務困難、違約(如利息或本金支付之延滯或不償付)、債務人將進入破產或其他財務重整之可能性大增，及由於財務困難而使該金融資產之活絡市場消失等。

針對應收帳款個別評估未有減損後，另再以群組基礎評估減損。應收款組合之客觀減損證據可能包含本公司過去收款經驗、該群組超過平均授信期間之延遲付款增加情況，以及與應收款拖欠有關之全國性或區域性經濟情勢變化。

所有金融資產之減損損失係直接自金融資產之帳面金額中扣除，惟應收帳款係藉由備抵帳戶調降其帳面金額。當判斷應收帳款無法收回時，係沖銷備抵帳戶。原先已沖銷而後續收回之款項則貸記備抵帳戶。備抵帳戶帳面金額之變動認列於損益。

應收帳款之呆帳損失及迴升係列報於管理費用。應收帳款以外金融資產之減損損失及迴升係列報於營業外收入及支出項下。

(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幾乎所有之風險及報酬已移轉予其他企業時，始將金融資產除列。

綠意開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

除列單一金融資產之整體時，其帳面金額與已收取或可收取對價總額加計認列於其他綜合損益並累計於「其他權益－備供出售金融資產未實現損益」之金額間之差額係認列為損益，並列報於營業外收入及支出項下。

當非除列單一金融資產之整體時，本公司以移轉日各部分之相對公允價值為基礎，將該金融資產之原帳面金額分攤至因持續參與而持續認列之部分及除列之部分。分攤予除列部分之帳面金額與因除列部分所收取之對價加計已認列於其他綜合損益之任何累計利益或損失中分攤予除列部分之總和間之差額係認列為損益，並列報於營業外收入及支出項下。已認列於其他綜合損益之累計利益或損失，係依其相對公允價值分攤予持續認列部分與除列部分。

2. 金融負債及權益工具

(1) 負債或權益之分類

本公司發行之債務及權益工具係依據合約協議之實質與金融負債及權益工具之定義分類為金融負債或權益。

權益工具係指表彰本公司於資產減除其所有負債後剩餘權益之任何合約。本公司發行之權益工具係以取得之價款扣除直接發行成本後之金額認列。

本公司發行具有選擇贖回之權利認列為權益。發行於特定期間強制贖回或持有人具有選擇贖回之權利認列為金融負債。

本公司所發行之複合金融工具係持有人擁有選擇權可轉換為股本之轉換公司債，其發行股份之數量並不會隨其公允價值變動而有所不同。

複合金融工具負債組成部分，其原始認列金額係以不包括權益轉換權之類似負債之公允價值衡量。權益組成部分之原始認列金額則以整體複合金融工具公允價值與負債組成部分公允價值二者間之差額衡量。任何直接可歸屬之交易成本依原始負債及權益之帳面金額比例，分攤至負債及權益組成部分。

原始認列後，複合金融工具之負債組成部分係採有效利率法以攤銷後成本衡量。複合金融工具之權益組成部分，原始認列後無須重新衡量。

與金融負債相關之利息及損失或利益係認列為損益，並列報於營業外收入及支出項下。

金融負債於轉換時重分類為權益，其轉換不產生損益。

(2) 其他金融負債

金融負債非屬持有供交易且未指定為透過損益按公允價值衡量者(包括長短期借款、應付票據、應付帳款及其他應付款)，原始認列時係按公允價值加計直接可歸屬之交易成本衡量；後續評價採有效利率法以攤銷後成本衡量。未資本化為資產成本之利息費用係認列為損益，並列報於營業外收入及支出項下。

(3) 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。

綠意開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

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，並列報於營業外收入及支出項下。

(4)金融資產及負債之互抵

金融資產及金融負債僅於本公司有法定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

本公司對於所購入或換入土地，於取得土地所有權前支付之購地價款及應負擔之利息支出予以資本化，列記「預付土地款」，取得所有權後列記「營建用地」；工地開始興建時相關之土地轉列「在建土地」，實際投入之建造成本及可明確歸屬之工程費用按工地別計算，列為「在建工程」，俟工程完工始結轉為「待售房地」。帳列存貨之「營建用地」、「在建土地」、「在建工程」及「待售房地」均以成本為列帳基礎，續後，以成本與淨變現價值孰低衡量，淨變現價值以資產負債表日正常營業下之估計售價減除完工尚須投入之成本及銷售費用為計算基礎。

正在進行之在建工程達到可用或完工狀態前所支付款項而應負擔之利息支出，均予以資本化，列為存貨成本。

(八)投資子公司

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製之財務報告中歸屬於母公司業主之權益相同。

本公司對子公司所有權權益之變動，未導致喪失控制者，作為與業主間之權益交易處理。

(九)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。投資性不動產原始認列時以成本衡量，後續衡量亦按成本模式處理，於原始認列後以可折舊金額計算提列折舊費用，其折舊方法、耐用年限及殘值比照不動產、廠房及設備規定。成本包含可直接歸屬於取得投資性不動產之費用，自建之投資性不動產成本包含原料及直接人工、為使投資性不動產達到可使用狀態之任何可直接歸屬之其他成本及借款資本化成本。

當投資性不動產用途變更而重分類為不動產、廠房及設備時，以變更用途時之帳面金額予以重分類。

綠意開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

(十)不動產、廠房及設備

1.認列與衡量

不動產、廠房及設備之認列及衡量係採成本模式，依成本減除累計折舊與累計減損後之金額衡量。成本包含可直接歸屬於取得資產之支出。自建資產成本包含原料及直接人工、任何其他使資產達預計用途之可使用狀態的直接可歸屬成本、拆卸與移除該項目及復原所在地點之成本，以及符合要件資產資本化之借款成本。

當不動產及設備包含不同組成部分，且相對於該項目之總成本若屬重大而採用不同之折舊率或折舊方法較為合宜時，則視為不動產、廠房及設備之單獨項目(主要組成部分)處理。

不動產及設備之處分損益，係由不動產及設備之帳面金額與處分價款之差額決定，並以淨額認列於損益項下之「其他利益及損失」。

2.後續成本

若不動產、廠房及設備項目後續支出所預期產生之未來經濟效益很有可能流入本公司，且其金額能可靠衡量，則該支出認列為該項目帳面金額之一部分，被重置部分之帳面金額則予以除列。不動產、廠房及設備之日常維修成本於發生時認列為損益。

3.折 舊

折舊係依資產成本減除殘值後按估計耐用年限採直線法計算，並依資產之個別重大組成部分評估，若一組成部分之耐用年限不同於資產之其他部分，則此組成部分應單獨提列折舊。折舊之提列認列為損益。

租賃資產之折舊若可合理確認本公司將於租賃期間屆滿時取得所有權，則依其耐用年限提列；其餘租賃資產係依租賃期間及其耐用年限兩者較短者提列。

土地無須提列折舊。

當期及比較期間之估計耐用年限如下：

- | | |
|----------|-------|
| (1)房屋及建築 | 50年 |
| (2)其他設備 | 3~10年 |

本公司至少於每一年度報導日檢視折舊方法、耐用年限及殘值，若預期值與先前之估計不同時，於必要時適當調整，該變動按會計估計變動規定處理。

(十一)非金融資產減損

針對存貨及遞延所得稅資產以外之非金融資產，本公司於每一報導日評估是否發生減損，並就有減損跡象之資產估計其可回收金額。若無法估計個別資產之可回收金額，則本公司估計該項資產所屬現金產生單位之可回收金額以評估減損。

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。

綠意開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

個別資產或現金產生單位之可回收金額若低於帳面金額，則將該個別資產或現金產生單位之帳面金額調整減少至可回收金額，並認列減損損失。減損損失係立即認列於當期損益。

本公司帳列無商譽，於每一報導日重新評估是否有跡象顯示，非金融資產於以前年度所認列之減損損失可能已不存在或減少。若用以決定可回收金額之估計有任何改變，則迴轉減損損失，以增加個別資產或現金產生單位之帳面金額至其可回收金額，惟不超過若以前年度該個別資產或現金產生單位未認列減損損失之情況下，減除應提列折舊或攤銷後之帳面金額。

(十二)收入認列

本公司委託建屋出售收入，其損益之認列採「全部完工法」，於工程全部完工過戶並交屋後才認定損益。

有關完工交屋損益歸屬年度之認定，係以已完成所有權移轉登記及實際交屋年度為準，惟報導日前僅辦妥所有權登記(或僅交屋)者，如於期後期間已實際交屋(或辦妥所有權登記)，亦得於僅辦妥所有權登記(或僅交屋)時，認列損益。

(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勞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以未折現之基礎衡量，且於提供相關服務時認列為費用。

有關短期現金紅利或分紅計畫下預期支付之金額，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。

(十四)所得稅

所得稅費用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。

當期所得稅包括當年度課稅所得(損失)按報導日之法定稅率或實質性立法稅率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之調整。

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

遞延所得稅係以預期資產實現或負債清償當期之稅率衡量，並以報導日之法定稅率或實質性立法稅率為基礎。

綠意開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

本公司僅於同時符合下列條件時，始將遞延所得稅資產及遞延所得稅負債互抵：

- 1.有法定執行權將當期所得稅資產及當期所得稅負債互抵；且
- 2.遞延所得稅資產及遞延所得稅負債與下列由同一稅捐機關課徵所得稅之納稅主體之一有關：

(1)同一納稅主體；或

(2)不同納稅主體，惟各主體意圖在重大金額之遞延所得稅資產預期回收及遞延所得稅負債預期清償之每一未來期間，將當期所得稅負債及資產以淨額基礎清償，或同時實現資產及清償負債。

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

(十五)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包括可轉換公司債及員工酬勞配股。

(十六)部門資訊

本公司已於合併財務報告揭露部門資訊，因此個體財務報告不揭露部門資訊。

五、重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源

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

管理階層持續檢視估計及基本假設，會計估計變動於變動期間及受影響之未來期間予以認列。

本個體財務報告未有會計政策涉及重大判斷，而認列金額有重大影響之資訊。

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

存貨續後衡量

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

綠意開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

六、重要會計項目之說明

(一)現金及約當現金

	106.12.31	105.12.31
現金	\$ 120	120
銀行存款	82,042	123,541
定期存款	-	117,000
現金流量表所列之現金及約當現金	<u>\$ 82,162</u>	<u>240,661</u>

(二)應收票據及帳款

	106.12.31	105.12.31
應收票據	\$ 57,770	4,470
應收帳款	207,855	2,307
	<u>\$ 265,625</u>	<u>6,777</u>

本公司應收票據及帳款均未貼現或提供作為擔保品。到期期間短之應收票據及帳款並未折現，其帳面金額假設為公允價值之近似值。

本公司於民國一〇六年及一〇五年十二月三十一日均無已逾期但未減損之應收票據及應收帳款，且未提列減損損失。

(三)存 貨

1.本公司之存貨明細如下：

	106.12.31	105.12.31
待售房地	\$ 617,717	334,296
在建工程	235,420	424,188
營建土地	721,799	443,218
預付營建土地款	52,600	162,868
	<u>\$ 1,627,536</u>	<u>1,364,570</u>

民國一〇六年度及一〇五年度因存貨沖減至淨變現價值變動認列存貨跌價損失皆為0元。民國一〇六年及一〇五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

	106.12.31			
	待售土地	待售房屋	合 計	預收房地款
綠意皇邑	\$ 43,217	88,362	131,579	26,814
綠意中山一號	174,432	293,667	468,099	119,226
其 他	4,382	13,657	18,039	-
	<u>\$ 222,031</u>	<u>395,686</u>	<u>617,717</u>	<u>146,040</u>

綠意開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

	105.12.31			
	待售土地	待售房屋	合 計	預收房地款
綠意皇邑	\$ 103,105	210,810	313,915	5,506
其 他	4,995	15,386	20,381	-
	<u>\$ 108,100</u>	<u>226,196</u>	<u>334,296</u>	<u>5,506</u>

3. 在建工程

		106.12.31			
工程名稱	預計完工年度	在建土地	在建工程	合 計	預收房地款
北市興安段	107	\$ 145,873	30,739	176,612	-
綠意七堵	108	28,769	4,306	33,075	-
其他	-	2,060	23,673	25,733	-
		<u>\$ 176,702</u>	<u>58,718</u>	<u>235,420</u>	<u>-</u>

		105.12.31			
工程名稱	預計完工年度	在建土地	在建工程	合 計	預收房地款
綠意中山一號	106	\$ 224,746	144,286	369,032	57,712
其他	-	30,241	24,915	55,156	-
		<u>\$ 254,987</u>	<u>169,201</u>	<u>424,188</u>	<u>57,712</u>

4. 營建土地

	106.12.31	105.12.31
北市木柵段	\$ 275,930	275,926
基隆工建段	135,762	135,762
龜山西嶺段	278,862	-
其 他	31,245	31,530
	<u>\$ 721,799</u>	<u>443,218</u>

5. 預付營建土地款

	106.12.31	105.12.31
北市玉成段	\$ 52,600	52,600
北市興安段	-	110,268
	<u>\$ 52,600</u>	<u>162,868</u>

綠意開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

6.存出保證金

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

	<u>106.12.31</u>	<u>105.12.31</u>
流動：		
基隆工建段	\$ 180	180
北市興安段	<u>9,631</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 9,811</u>	<u>180</u>
非流動：		
北市興安段	\$ -	4,816
汐止新峰段	15,301	15,301
其 他	<u>10,215</u>	<u>10,215</u>
	<u>\$ 25,516</u>	<u>30,332</u>

7.利息資本化情形如下：

	<u>106年度</u>	<u>105年度</u>
資本化金額	3,557	5,433
資本化之平均利率	1.53%~1.84%	1.80%~1.97%

8.擔保

民國一〇六年及一〇五年十二月三十一日已作為長短期借款及融資額度擔保之明細請詳附註八。

9.其他

預收房地款中(與專戶金額一致)係存放於預售屋買賣價金返還保證之專戶中，買賣價金係委託銀行以信託專戶管理，若本公司於約定期限內，未將買賣標的物之所有權移轉登記於買方或買方指定之第三人時，須負價金返還之義務，且於買賣標的物之所有權第一次登記完成後，該買賣價金方可動支(詳附註八)，其明細如下：

	<u>106.12.31</u>	<u>105.12.31</u>
買賣價金	\$ -	<u>73,259</u>

(四)採用權益法之投資

	<u>106.12.31</u>	<u>105.12.31</u>
子公司	\$ <u>269,326</u>	<u>230,552</u>

請參閱民國一〇六年度合併財務報告。

綠意開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

(五)不動產、廠房及設備

本公司民國一〇六年度及一〇五年度不動產、廠房及設備之成本、折舊及減損損失變動明細如下：

	土 地	房屋 及建築	其他 設備	總 計
成本或認定成本：				
民國106年1月1日期初餘額	\$ 26,157	35,455	526	62,138
民國106年12月31日餘額	<u>\$ 26,157</u>	<u>35,455</u>	<u>526</u>	<u>62,138</u>
民國105年1月1日期初餘額	\$ 26,157	35,455	526	62,138
民國105年12月31日餘額	<u>\$ 26,157</u>	<u>35,455</u>	<u>526</u>	<u>62,138</u>
累計折舊及減損損失：				
民國106年1月1日期初餘額	\$ -	11,590	444	12,034
折 舊	-	1,295	44	1,339
民國106年12月31日餘額	<u>\$ -</u>	<u>12,885</u>	<u>488</u>	<u>13,373</u>
民國105年1月1日期初餘額	\$ -	10,295	399	10,694
折 舊	-	1,295	45	1,340
民國105年12月31日餘額	<u>\$ -</u>	<u>11,590</u>	<u>444</u>	<u>12,034</u>
帳面價值：				
民國106年12月31日	<u>\$ 26,157</u>	<u>22,570</u>	<u>38</u>	<u>48,765</u>
民國105年12月31日	<u>\$ 26,157</u>	<u>23,865</u>	<u>82</u>	<u>50,104</u>
民國105年1月1日	<u>\$ 26,157</u>	<u>25,160</u>	<u>127</u>	<u>51,444</u>

作為短期借款及融資額度擔保之明細請詳附註八。

(六)投資性不動產

民國一〇六年及一〇五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18,894千元及22,154千元，且均無抵押之情形。

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

(七)短期借款及可轉換公司債

本公司短期借款及可轉換公司債明細、條件與條款如下：

106.12.31				
	幣別	利率區間	到期年度	金 額
擔保短期借款	新台幣	1.52%~1.549%	107	\$ 115,000
擔保長期借款(流動)	新台幣	1.85%	109	10,000
合 計				<u>\$ 125,000</u>
未使用額度				<u>\$ 519,800</u>

綠意開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

105.12.31				
	幣別	利率區間	到期年度	金額
信用短期借款	新台幣	1.70%~1.72%	106	\$ 84,000
可轉換公司債(流動)	新台幣	0%	106	187,548
合計				<u>\$ 271,548</u>
未使用額度				<u>\$ 753,800</u>

1.擔保

作為長短期借款及可轉換公司擔保之明細請詳附註八。另，信用及擔保借額度係由其他關係人負連帶保證責任。

2.有擔保轉換公司債

本公司為因應公司未來發展需求及籌措長期資金，民國一〇三年四月十日經董事會決議並於民國一〇三年五月二十六日經金管會核准後，於民國一〇三年六月十七日發行第二次國內有擔保可轉換公司債，發行總額為300,000千元，債券票面利率0%，發行期間為三年。自發行之日後屆滿一個月之次日起至到期日前十日止，除本公司無償配股停止過戶日、現金股息停止過戶日或現金增資認股停止過戶前十五個營業日起，至權利分派基準日止，及辦理減資之減資基準日起至減資換發股票開始交易日前一日止及其他依法暫停過戶日期間外，得向本公司請求依本辦法轉換為本公司普通股。發行滿二年之前三十日起至滿二年之當日止持有人可執行賣回權之年收益率為1.00%(複利基礎，利息補償金為面額之2.01%)，滿三年之日以債券面額賣回。

發行滿一個月後翌日起至發行期間屆滿前四十日止，若本公司普通股收盤價格連續三十個營業日超過當時轉換價格達30%者或本轉換公司債流通在外餘額低於原發行總額之10%時，本公司得於其後三十個營業日內或其後任何時間，並於該期間屆滿時，按債券面額以現金收回其流通在外之本轉換公司債。

發行時之轉換價格原為19.31元，惟公司債發行後，遇本公司已發行普通股股份增加時，轉換價格將依本公司第二次有擔保轉換公司債發行及轉換辦法第十一款所訂之公式計算調整轉換價格。因此，民國一〇三年九月七日起轉換價格調整為17.66元，民國一〇四年七月二十九日起轉換價格調整為16.19元，民國一〇五年七月二十七日起轉換價格調整為14.99元。

綠意開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

(1)第二次擔保轉換公司債

	106.12.31	105.12.31
發行轉換公司債總金額	\$ 300,000	300,000
應付公司債折價尚未攤銷餘額	-	(1,552)
累積轉換金額	(219,600)	(30,800)
累積已賣回金額	(80,400)	(80,100)
期末應付公司債餘額	\$ -	187,548
權益組成部分－轉換權(列報於資本公積－認股權)	\$ -	7,402

(2)民國一〇六年及一〇五年一月一日至十二月三十一日可轉換公司債賣回面額分別為300千元及80,100千元，本公司支付現金分別為300千元及81,710千元。

(3)其他

	106年度	105年度
嵌入式衍生工具－買回權及賣回權按公允價值再衡量之損(益)(列報於透過損益按公平價值衡量之金融資產(負債)淨損(益)	\$ -	(3,649)
利息費用(折價攤銷)	\$ 742	4,232
賣回損失	\$ -	2,438

(八)員工福利

本公司之確定提撥計畫係依勞工退休金條例之規定，依勞工每月工資6%之提繳率，提撥至勞工保險局之勞工退休金個人專戶。在此計畫下本公司提撥固定金額至勞工保險局後，即無支付額外金額之法定或推定義務。

本公司民國一〇六年度及一〇五年度確定提撥退休金辦法下之退休金費用分別為696千元及682千元，已提撥至勞工保險局。

(九)所得稅

1.所得稅費用

本公司民國一〇六年度及一〇五年度之所得稅費用明細如下：

	106年度	105年度
當期所得稅費用		
當期產生	\$ 15,662	-
調整前期之當期所得稅	-	1
	15,662	1
遞延所得稅費用	-	-
繼續營業單位之所得稅費用	\$ 15,662	1

本公司民國一〇六年度及一〇五年度無直接認列於權益之所得稅。

綠意開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

本公司民國一〇六年度及一〇五年度之所得稅費用與稅前淨利之關係調節如下：

	<u>106年度</u>	<u>105年度</u>
稅前淨利	\$ <u>272,158</u>	<u>351,917</u>
依本公司所在地國內稅率計算之所得稅	\$ 46,267	59,826
依稅法規定調整數	(9,652)	(12,118)
出售土地免稅所得	(30,154)	(32,649)
土地增值稅	5,413	-
未認列之課稅損失	(6,101)	(15,059)
前期低估數	-	1
未分配盈餘加徵10%	<u>10,249</u>	<u>-</u>
所得稅費用	\$ <u><u>16,022</u></u>	<u><u>1</u></u>

2.遞延所得稅資產

本公司未認列遞延所得稅資產之項目如下：

	<u>106.12.31</u>	<u>105.12.31</u>
課稅損失	\$ <u><u>1,536</u></u>	<u><u>69,339</u></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。該項目未認列為遞延所得稅資產，係因本公司於未來並非很有可能具有足夠之課稅所得以供該暫時性差異使用。

截至民國一〇六年十二月三十一日止，本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>
104	\$ <u><u>1,536</u></u>	114

3.本公司營利事業所得稅結算申報已奉稽徵機關核定至民國一〇四年度。

4.本公司兩稅合一相關資訊如下：

<u>年 度</u>	<u>106.12.31</u>	<u>105.12.31</u>
86(含)以前之未分配盈餘	(註)	\$ -
87至98之未分配盈餘	(註)	71,906
99(含)以後之未分配盈餘	(註)	<u>500,208</u>
		\$ <u><u>572,114</u></u>
可扣抵稅額帳戶餘額	(註)	\$ <u><u>12,008</u></u>

	<u>106年度(預計)</u>	<u>105年度(實際)</u>
對中華民國居住者盈餘分配之稅額扣抵比率	(註)	<u><u>2.26 %</u></u>

註：總統府已於民國一〇七年二月七日頒布所得稅法修正案自民國一〇七年一月一日起取消股東可扣抵稅額帳戶之設置、記載、計算及分配。

綠意開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

(十)資本及其他權益

1. 普通股股本

民國一〇六年及一〇五年十二月三十一日，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。已發行股份分別為普通股97,381千股及84,786千股，所有已發行股份之股款均已收取。

本公司民國一〇五年度可轉換公司債轉換普通股2,055千股(已交付)，每股轉換價格為14.99元，共計20,547千元，董事會決議以民國一〇六年二月二十四日為發行新股增資基準日，並已辦理法定登記程序。

本公司民國一〇六年度可轉換公司債轉換普通股12,595千股(已交付)，每股轉換價格為14.99元，共計125,950千元，董事會決議以民國一〇六年五月五日為發行新股增資基準日，並已辦理法定登記程序。

2. 資本公積

本公司資本公積餘額內容如下：

	<u>106.12.31</u>	<u>105.12.31</u>
發行股票溢價	\$ 185,283	115,853
認股權逾期失效	28	16
轉換公司債－轉換權	<u>-</u>	<u>7,402</u>
	<u>\$ 185,311</u>	<u>123,271</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

依公司法規定，公司應就稅後純益提撥10%為法定盈餘公積，直至與資本總額相等為止。公司無虧損時，得經股東會決議，以法定盈餘公積發給新股或現金，惟以該項公積超過實收資本額25%之部分為限。

綠意開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

(2) 盈餘分配

本公司分別於民國一〇六年六月十六日及民國一〇五年六月二十四日經股東常會決議民國一〇五年度及一〇四年度盈餘分配案，有關分派予業主之股利之金額如下：

	105年度		104年度	
	配股率(元)	金額	配股率(元)	金額
分派予普通股業主之股利：				
現金	\$ 2.20	\$ <u>214,239</u>	1.00	<u>82,732</u>

(十一) 每股盈餘

1. 基本每股盈餘

	106年度	105年度
歸屬於本公司普通股權益持有人淨利	\$ <u>256,496</u>	<u>351,916</u>
普通股加權平均流通在外股數(千股)	<u>94,148</u>	<u>83,019</u>
基本每股盈餘(元)	\$ <u>2.72</u>	<u>4.24</u>

2. 稀釋每股盈餘

	106年度	105年度
歸屬於本公司普通股權益持有人淨利(稀釋)	\$ <u>256,496</u>	<u>351,916</u>
普通股加權平均流通在外股數(基本)(千股)	\$ 94,148	83,019
具稀釋作用之潛在普通股之影響		
員工股票酬勞之影響(千股)	188	195
可轉換公司債轉換之影響(千股)	3,233	16,443
普通股加權平均流通在外股數(稀釋)(千股)	\$ <u>97,569</u>	<u>99,657</u>
稀釋每股盈餘(元)	\$ <u>2.63</u>	<u>3.53</u>

(十二) 收入

	106年度	105年度
商品銷售—土地及房屋	\$ 605,998	693,279
租金收入	1,702	1,971
	\$ <u>607,700</u>	<u>695,250</u>

(十三) 員工及董監酬勞

依本公司章程規定，年度如有獲利，應提不低於1%為員工酬勞及不高於2%為董事及監察人酬勞。但公司尚有累積虧損時，應先扣除彌補數額，再就其餘額計算提撥。前項員工酬勞得以發給股票或現金，其發放之對象得包括符合一定條件之從屬公司員工。

綠意開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

本公司民國一〇六年度及一〇五年度員工酬勞估列金額分別為2,777千元及3,591千元，董監酬勞分別為2,777千元及3,591千元，係以本公司各該段期間之稅前淨利扣除員工酬勞及董監酬勞前之金額乘上公司章程所訂之員工酬勞及董監酬勞分派成數為估計基礎，並列報為民國一〇六年度及一〇五年度之營業費用，相關資訊可至公開資訊觀測站查詢。前述董事會決議分派之員工酬勞及董監酬勞金額與本公司民國一〇六年度及一〇五年度個體財務報告估列金額並無差異。本公司民國一〇五年度員工酬勞及董監酬勞估列金額與實際分派情形並無差異。

(十四)營業外收入及支出

1.其他收入

	106年度	105年度
利息收入	\$ 192	456
其他	3,718	8,286
	<u>\$ 3,910</u>	<u>8,742</u>

2.其他利益及損失

	106年度	105年度
透過損益按公允價值衡量之金融資產及負債		
淨利益	\$ -	3,649
其他	(986)	(27)
	<u>\$ (986)</u>	<u>3,622</u>

3.財務成本

	106年度	105年度
利息費用－銀行借款	\$ (3,007)	(1,657)
利息費用－公司債折價攤銷	(742)	(4,232)
減：利息資本化	3,557	5,433
賣回應付公司債損失	-	(2,438)
	<u>\$ (192)</u>	<u>(2,894)</u>

(十五)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)信用風險集中情況

本公司之客戶群分散且並無關聯，故信用風險集中度有限。

綠意開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

2.流動性風險

下表為金融負債之合約到期日，包含估計利息但不包含淨額協議之影響。

	合 約 現金流量	1年以內	1-2年	2-5年	超過5年
106年12月31日					
非衍生金融負債					
短期借款	\$ 115,141	115,141	-	-	-
一營業週期內到期長期借款	10,422	185	185	10,052	-
應付票據及帳款(含關係人)	100,988	100,988	-	-	-
其他應付款(含關係人)	61,406	61,406	-	-	-
存入保證金－非流動	100	100	-	-	-
	<u>\$ 288,057</u>	<u>277,820</u>	<u>185</u>	<u>10,052</u>	<u>-</u>
105年12月31日					
非衍生金融負債					
短期借款	\$ 84,901	84,901	-	-	-
應付公司債	187,548	187,548	-	-	-
應付票據及帳款(含關係人)	24,905	24,905	-	-	-
其他應付款(含關係人)	12,066	12,066	-	-	-
存入保證金－非流動	100	100	-	-	-
	<u>\$ 309,520</u>	<u>309,520</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

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

3.利率分析

本公司之金融資產及金融負債利率暴險於本附註之流動性風險管理中說明。

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%，此亦代表管理階層對利率之合理可能變動範圍之評估。

若利率增加或減少1%，在所有其他變數維持不變之情況下，本公司民國一〇六年度及一〇五年度之稅後淨利將減少或增加1,038千元及697千元，主因係本公司之變動利率借款。

綠意開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

4.公允價值資訊

金融工具之種類及公允價值

本公司各種類金融資產及金融負債之帳面價值及公允價值(包括公允價值等級資訊，但非按公允價值衡量金融工具之帳面金額為公允價值之合理近似值者，及於活絡市場無報價且公允價值無法可靠衡量之權益工具投資，依規定無須揭露公允價值資訊)列示如下：

106.12.31					
	帳面金額	公允價值			合 計
		第一級	第二級	第三級	
放款及應收款					
現金及約當現金	\$ 82,162	-	-	-	-
應收票據及帳款	265,625	-	-	-	-
其他應收款(含關係人)	6,220	-	-	-	-
其他金融資產－非流動	19,128	-	-	-	-
存出保證金	25,561	-	-	-	-
合 計	<u>\$ 398,696</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
按攤銷後成本衡量之金融負債					
短期借款	\$ 115,000	-	-	-	-
一營業週期內到期長期借款	10,000	-	-	-	-
應付票據及帳款(含關係人)	100,988	-	-	-	-
其他應付款(含關係人)	61,406	-	-	-	-
存入保證金－非流動	100	-	-	-	-
合 計	<u>\$ 287,494</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
105.12.31					
	帳面金額	公允價值			合 計
		第一級	第二級	第三級	
放款及應收款					
現金及約當現金	\$ 240,661	-	-	-	-
應收票據及帳款	6,777	-	-	-	-
其他金融資產－流動	105,057	-	-	-	-
存出保證金	30,377	-	-	-	-
合 計	<u>\$ 382,872</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
透過損益按公允價值衡量之金融負債：					
按攤銷後成本衡量之金融負債					
短期借款	\$ 84,000	-	-	-	-
應付公司債	187,548	-	-	-	-
應付票據及帳款(含關係人)	24,905	-	-	-	-
其他應付款(含關係人)	12,066	-	-	-	-
存入保證金－非流動	100	-	-	-	-
合 計	<u>\$ 308,619</u>	<u>-</u>	<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)

(十六)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本公司之風險管理架構。董事會則由董事長負責發展及控管本公司之風險管理政策，並定期向董事會報告其運作。

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

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

3.信用風險

信用風險係本公司因客戶或金融工具之交易對手無法履行合約義務而產生財務損失之風險，主要來自於本公司應收票據、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，本公司於民國一〇六年十二月三十一日未使用之借款額度請詳附註六(七)。

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。

綠意開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

(十七)資本管理

董事會之政策係維持健全之資本基礎，以維繫投資人、債權人及市場之信心以及支持未來營運之發展。本公司係以負債資本比率為基礎控管資本。該比率係以淨負債除以資本總額計算。淨負債係資產負債表所列示之負債總額減去現金及約當現金。資本總額係權益之全部組成部分(亦即股本、資本公積及保留盈餘)。

報導日之負債資本比率如下：

	106.12.31	105.12.31
負債總額	\$ 477,155	388,246
減：現金及約當現金	(82,162)	(240,661)
淨負債	\$ 394,993	147,585
資本總額	\$ 1,917,489	1,687,242
負債資本比率	20.60 %	8.75 %

截至民國一〇六年十二月三十一日止，本公司資本管理之方式並未改變。

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與本公司有交易之關係人及本公司之子公司如下：

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)
沈國皓建築師事務所	其負責人為本公司之董事
大觀投資顧問股份有限公司 (大觀投資公司)	其董事長與本公司相同
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

(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：

民國一〇六年度

工程名稱	工程合約 金 額	當期計價 金 額	累計已計 價金額	未計價 金 額
綠意中山一號	\$ 323,271	222,009	323,271	-
北市興安段	67,823	25,236	25,236	42,587
綠意七堵	51,403	-	-	51,403
	\$ 442,497	247,245	348,507	93,990

綠意開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

民國一〇五年度

工程名稱	工程合約 金 額	當期計價 金 額	累 計 已 計價金額	未計價 金 額
綠意皇邑	\$ 379,131	125,276	379,131	-
綠意中山一號	323,271	101,262	101,262	222,009
綠意七堵	51,403	-	-	51,403
	<u>\$ 753,805</u>	<u>226,538</u>	<u>480,393</u>	<u>273,412</u>

本公司向關係人發包工程，因其屬單一承包商，故其交易價格無法比較；另對其付款條件係依工程進度付款，每次付款一半開立即期支票，剩餘一半則開立45天期票支付。

前述工程產生之應付款項如下：

	106.12.31	105.12.31
應付票據	\$ 43,769	3,242
應付帳款	19,157	-
期末餘額	<u>\$ 62,926</u>	<u>3,242</u>

2. 租金收入

本公司與耀仁營造公司及東聯開發公司簽訂辦公室租賃契約，為期一年，均至民國一〇六年十二月。對東聯開發公司民國一〇六年度及一〇五年度之租金收入均為12千元；另，對耀仁營造公司民國一〇六年度及一〇五年度之租金收入均為571千元及於民國一〇六年及一〇五年十二月三十一日辦公室租賃之存入保證金均為100千元，因本公司到期亦繼續出租，故列入非流動負債－存入保證金。

3. 管理服務

本公司民國一〇六年度及一〇五年度提供東聯開發公司工務及業務諮詢，收取管理服務收入分別為3,717千元及4,975千元，相關款項於期末均已收訖。

4. 應收代付款項

本公司所支付之綠意中山一號建案之工程款，按出資額比例，應行向大觀投資公司收取之款項，期末未結清餘額如下：

	106.12.31	105.12.31
其他應收款	\$ <u>5,930</u>	<u>-</u>

5. 應收代付款項

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

	106.12.31	105.12.31
其他應收款	\$ <u>290</u>	<u>-</u>

綠意開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

6. 應付代收款項

本公司所收取之綠意中山一號建案之簽約金，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：

	106.12.31	105.12.31
其他應付款	\$ <u>21,886</u>	<u>7,852</u>

7. 保證

本公司為子公司向銀行借款所為之背書保證，其餘額明細如下：

	106.12.31	105.12.31
東聯開發公司	\$ <u>147,000</u>	<u>-</u>

子公司為本公司向銀行借款所為之背書保證，其餘額明細如下：

	106.12.31	105.12.31
東聯開發公司	\$ <u>221,000</u>	<u>-</u>

許燈城先生為本公司短期借款(額度)負連帶保證責任請詳附註六(七)。

(三) 主要管理階層人員報酬

	106年度	105年度
短期員工福利	\$ <u>10,572</u>	<u>11,605</u>

八、質押之資產

本公司提供抵質押擔保之資產帳面價值明細如下：

資產名稱	質押擔保標的	106.12.31	105.12.31
存貨	短期借款額度擔保	\$ 516,443	462,327
存貨	一營業週期內到期之 長期借款額度擔保	145,873	-
不動產、廠房及設備	短期借款額度擔保	48,727	50,022
其他金融資產－流動	發行可轉換公司債保證 及預售屋買賣價金返 還保證	-	103,965
		<u>\$ 711,043</u>	<u>616,314</u>

九、重大或有負債及未認列之合約承諾

(一) 民國一〇六年及一〇五年十二月三十一日，本公司為借款額度而開立之保證票據分別為215,000千元及1,022,030千元。

綠意開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

(二)本公司與廣運公司共同出資開發，民國一〇六年十二月三十一日相關資訊如下：

標 的	出 資 比	已 付 款 項	入帳科目
新北市玉成段二小段299地號 等7筆土地	合併公司：80% 廣運公司：20%	52,600 千元	預付營建土地
北市木柵段一小段757-1地號 等12筆土地	合併公司：75% 廣運公司：25%	275,930 千元	營建土地

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	106年度			105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	-	22,854	22,854	-	26,129	26,129
勞健保費用	-	1,176	1,176	-	1,183	1,183
退休金費用	-	696	696	-	682	682
其他員工福利費用	-	828	828	-	887	887
折舊費用	-	1,339	1,339	-	1,340	1,340
折耗費用	-	-	-	-	-	-
攤銷費用	-	-	-	-	-	-

民國一〇六年度及一〇五年度員工人數分別為20人及19人。

十三、附註揭露事項

(一)重大交易事項相關資訊

民國一〇六年度本公司依證券發行人財務報告編製準則之規定，應再揭露之重大交易事項相關資訊如下：

1.資金貸與他人：無。

2.為他人背書保證：

編號	背書保證者公司名稱	被背書保證對象		對單一企業背書保證餘額	本期最高背書保證餘額	期末背書保證餘額	實際動支金額	以財產擔保之背書保證金額	累計背書保證金額佔最近期財務報表淨值之比率	背書保證最高限額(註1)	屬母公司對子公司背書保證	屬子公司對母公司背書保證	屬對大陸地區背書保證
		公司名稱	關係(註2)										
0	本公司	東聯開發股份有限公司	2	383,497	147,000	147,000	15,000	-	7.67 %	766,995	Y	N	N
1	東聯開發股份有限公司	本公司	3	383,497	221,000	221,000	55,000	-	11.53 %	766,995	N	Y	N

註1：背書保證作業程序：

(1)本公司對外背書保證之總額不得超過本公司淨值百分之四十。對單一企業背書保證金額不得超過本公司淨值百分之二十。

(2)本公司及子公司整體得對外背書保證總額不得超過本公司淨值百分之四十，對單一企業背書保證金額不得超過本公司淨值百分之四十。

綠意開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

註2：背書保證者與被背書保證對象之關係如下：

- (1)有業務往來之公司。
- (2)公司直接或間接持有表決權之股份超過50%之公司。
- (3)直接或間接對公司持有表決權之股份超過50%之公司。
- (4)因共同投資關係由各出資股東依其持股比例對被投資公司背書保證。

- 3.期末持有有價證券情形(不包含投資子公司、關聯企業及合資控制部分)：無。
- 4.累積買進或賣出同一有價證券之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上：無。
- 5.取得不動產之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上：

取得不動產之公司	財產名稱	事實發生日	交易金額	價款支付情形	交易對象	關係	交易對象為關係人者，其前次移轉資料				價格決定之參考依據	取得目的及使用情况	其他約定事項
							所有人	與發行人之關係	移轉日期	金額			
本公司	桃園市龜山區嶺段527號地等土地及地上物	106.2.8	276,576	已付清	台灣桃園地方法院	無	-	-	-	-	公開招標	整建出租或開發出售	-
東聯開發股份有限公司	桃園市龜山區嶺段527號地等土地及地上物	106.2.8	184,384	已付清	台灣桃園地方法院	無	-	-	-	-	公開招標	整建出租或開發出售	-

- 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	215,246	29.60 %	45天	與一般客戶無顯著不同	與一般客戶無顯著不同	(62,926)	(62.31) %	

- 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 %	55,775	7,427	1,611	註1
綠意開發股份有限公司	東聯開發股份有限公司	台北市市民大道五段69號	經營住宅、大樓及工業廠房開發業務	120,000	120,000	13,800	36.36 %	213,551	144,614	55,163	註2

註1：係按權益法認列之投資利益7,427千元及加(減)計期初逆流交易產生之未實現利益餘額25,772千元及期末逆流交易產生之未實現利益餘額(31,588)千元。

註2：係按權益法認列之投資利益52,586千元加(減)計期初順流交易產生之未實現利益3,271千元及期末順流及側流交易產生之未實現利益(694)千元。

(三)大陸投資資訊：無。

十四、部門資訊

請詳民國一〇六年度合併財務報告。

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	106 年	105 年	差異		說明
			金額	%	
流動資產	2,719,622	2,446,091	273,531	11.18	
不動產、廠房及設備	47,649	49,067	(1,418)	(2.89)	
其他資產	86,846	91,319	(4,473)	(4.90)	
資產總額	2,854,117	2,586,477	267,640	10.35	
流動負債	561,699	584,834	(23,135)	(3.96)	
非流動負債	0	0	0	—	
負債總額	561,699	584,834	(23,135)	(3.96)	
股本	973,812	847,862	125,950	14.86	
資本公積	185,311	123,271	62,040	50.33	註 1
保留盈餘	758,366	716,109	42,257	5.90	
非控制權益	374,929	314,401	60,528	19.25	
權益總額	2,292,418	2,001,643	290,775	14.53	

重大變動項目分析如下：
 註 1：係可轉換公司債轉換 62,040 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	106 年度	105 年度	差異		說明
			金額	%	
營業收入	1,220,023	1,383,871	(163,848)	(11.84)	
營業成本	734,906	782,570	(47,664)	(6.09)	
營業毛利	485,117	601,301	(116,184)	(19.32)	
營業費用	111,310	144,457	(33,147)	(22.95)	註 1
營業淨利	373,807	456,844	(83,037)	(18.18)	
營業外收入及支出	3,745	5,356	(1,611)	(30.08)	註 2
稅前淨利	377,552	462,200	(84,648)	(18.31)	
所得稅費用	29,028	4,921	24,107	489.88	註 3
本期淨利	348,524	457,279	(108,755)	(23.78)	
其他綜合損益	0	0	0	—	
本期綜合損益總額	348,524	457,279	(108,755)	(23.78)	

(一)增減比例變動分析說明：

註 1：主係推銷費用較上期減少 37,438 仟元所致。

註 2：主係利息費用較上期減少 2,301 仟元所致。

註 3：主係未分配盈餘加徵 10%增加 14,981 仟元，及土地增值稅增加 7,666 仟元所致。

(二)預期銷售數量與其依據：本公司之產品為集合住宅與車位、工業廠辦等產品，預估 107 年銷售住宅商品「綠意皇邑」23 戶(105.06 完工)、工業廠辦「綠意中山一號科技總部」16 戶(106.11 完工)、工業廠辦「東聯新世紀」5 戶(105.08 完工)。預估之銷售數量係依公司之經營策略、營運目標與預算，並參考整體經濟景氣之變化及歷年之經營實績等合理假設而編製。

(三)未來財務業務可能影響及因應計劃：本公司之營業成果隨著經濟景氣呈現穩定的成長，本公司亦致力於改善財務結構，提升經營能力及獲利能力，縮短平均售貨天數及應收帳款收現天數，提高股東權益報酬率、資產報酬率及純益率。

三、現金流量

(一)最近一年度現金流量變動之分析說明、流動性不足之改善計劃：

項目 \ 年度	106 年 12 月 31 日	105 年 12 月 31 日	增(減)比例
現金流量比率	46.36%	116.25%	(60.12%)
現金流量允當比率	59.03%	46.03%	28.24%
現金再投資比率	0.65%	30.42%	(97.86%)

註 1：營業活動淨現金流量較上期減少 419,428 仟元。

註 2：流動性不足之改善計劃：將適時辦理籌資或銀行借款支應。

(二)未來一年現金流動性分析：

單位：新台幣仟元

期初現金 餘額①	預計全年來自 營業活動淨現 金流量②	預計全年現金 流出量③	預計現金剩餘 (不足)數額 ①+②-③	預計現金不足額之補救措施	
				投資計劃	理財計劃
82,162	801,718	539,569	344,311	—	—
1.本年度現金流量變動情形分析：					
(1)營業活動：預計完工結轉可銷售房地收入幅度大於投入工程之支出，致為淨現金流入。					
(2)投資活動：無。					
(3)融資活動：預計償還借款。					
2.預計現金不足額之補救措施及流動性分析：不適用。					

四、最近年度重大資本支出對財務業務之影響

(一)重大資本支出之運用情形及資金來源：無。

(二)預期可能產生效益：無。

五、最近年度轉投資政策、其獲利或虧損之主要原因、改善計劃及未來一年投資計劃

轉投資分析表

單位：新台幣仟元

項目 \ 說明	金額	政策	獲利或虧損之主要原因	改善計畫	未來其他投資計畫
耀仁營造(股)公司	90,000	基於控制施工品質及確保產品口碑	本期認列投資利益 1,611 仟元。	—	—
東聯開發(股)公司	120,000	結合相關領域專業夥伴共同投資	本期認列投資利益 55,163 仟元。	—	—

六、風險事項分析評估

(一)利率、匯率變動、通貨膨脹情形對公司損益影響及未來因應措施：

- 1.本公司之利率變動風險主要來自於銀行融資，因應對策為與往來銀行保持密切聯繫並定期評估利率，以保守穩健的立場運用財務工具，降低利率變動的風險。
- 2.本公司所營事業無涉及外幣收付，故匯兌波動風險對本公司營運影響實屬有限。
- 3.近年國際原物料價格上漲致國內通貨膨脹蠢蠢欲動，雖造成營建成本提升，但相對於房地產具有抵抗通膨特性，及民眾置產保值心態與本公司平價化策略，房市成交穩定，本公司並未受到通貨膨脹之重大不良影響。

(二)從事高風險、高槓桿投資、資金貸與他人、背書保證及衍生性商品交易之政策、獲利或虧損之主要原因及未來因應措施：

本公司截至目前為止並無從事高風險、高槓桿投資、資金貸與他人、背書保證及衍生性商品交易之情事，故對本公司並無重大風險影響。

(三)未來研發計畫及預計投入之研發費用：

本公司係屬建設業，主要為投資與興建住宅、商用與廠辦大樓為經營內容，並無專責之研發部門從事高科技新產品之研發與設計，故無相關之研發支出。

(四)國內外重要政策及法律變動對公司財務業務之影響及因應措施：

本公司透過法律及財稅相關專家之諮詢及評估建議，隨時注意國內外重要政策及法律變動資訊，即時規劃相關因應措施，加以本公司一向遵守相關法律，秉持穩健經營原則，因此並為對本公司之財務業務產生負面影響。

(五)科技改變及產業變化對公司財務業務之影響及因應措施：

本公司持續關注科技改變及產業變化，未來土地開發可朝多元化方向進行，如地上權設定、土地信託、委建、聯合開發、參與都市更新計畫、國宅獎助興建計畫及配合農地釋出政策取得所需儲備土地等方式籌劃進行，提升產業競爭能力，目前並無重要科技改變及產業變化對本公司財務業務有重大影響之情事。

(六)企業形象改變對企業危機管理之影響及因應措施：

本公司以「關懷大地、建設城鄉」宏觀之理念，永續經營，企業形象良好。最近年度企業形象並無重大改變之情事。

(七)進行併購之預期效益及可能風險及因應措施：無。

(八)擴充廠房之預期效益及可能風險及因應措施：不適用。

(九)進貨或銷貨集中所面臨之風險及因應措施：

本公司主要進貨來源為土地與建案，土地來源多元，有從公開標售市場進行標購，亦自向私人進行購置或合建開發，土地來源尚無購置集中之風險；另基於行業特性，本公司為求生產品質之掌握，主要營造工程大多委由擁有甲級營造廠商資格之子公司進行，且於工地現場派駐施工管理人員監督管理，以對其施工品質及進度有效掌控，故本公司並無進貨集中之風險。此外，本公司建案並未對特定對象銷售，故亦無銷貨集中之風險。

(十)董事、監察人或持股超過百分之十之大股東、股權之大量移轉或更換對公司之影響、風險及因應措施：無。

(十一)經營權之改變對公司之影響、風險及因應措施：

本公司並無因經營權改變而影響公司營運之情事。

(十二)訴訟或非訴訟事件：

1. 公司最近年度及截至年報刊印日止已判決確定或目前尚在繫屬中之訴訟、非訟或行政爭訟事件，其結果可能對股東權益或證券價格有重大影響者，應揭露其系爭事實、標的金額、訴訟開始日期、主要涉訟當事人及目前處理情形：

案件名稱 原告(聲請人)/ 被告(相對人)	發生原因	目前處理情形	可能之 影響
調解委員會聲請周賢敏之繼承人返還訂金	綠意開發與周賢敏間之台北市延吉段三小段 569 地號買賣契約案，因周賢敏於 95 年 10 月過世，綠意開發於 96 年初聲請大安區公所調解委員會調解，並於 96 年 6 月與其繼承人成立調解。	1. 綠意開發為取得周賢敏之 569 地號土地合約之執行名義，故 96 年初向北市大安區公所調解委員會聲請周賢敏之繼承人返還已付訂金，並於 96 年 6 月調解成立，周賢敏之繼承人同意解除該筆土地之購買契約，並於周賢敏之遺產範圍內返還已付訂金，並加計百分之三利息。 2. 周賢敏遺產稅於 97 年 2 月經國稅局核定，本公司之債權金額已列入其遺產之減項中，其遺產扣除債務及遺產稅後，尚有 73,995 仟元，待周賢敏之繼承人取得遺產稅之完稅證明後，便可將該筆款項歸還本公司，故本公司該筆應收款之收回應無疑慮。	無

2. 公司董事、監察人、總經理、實質負責人、持股比例超過百分之十之大股東及從屬公司，最近年度及截至年報刊印日止已判決確定或目前尚在繫屬中之重大訴訟、非訟或行政爭訟事件，其結果可能對股東權益或證券價格有重大影響者：無。

(十三)其他重要風險及因應措施：無。

七、其他重要事項：無。

捌、特別記載事項

一、關係企業相關資料

(一)關係企業合併營業報告書：

1. 關係企業組織圖：

綠意開發股份有限公司		
	↓	
公司名稱	耀仁營造(股)公司	東聯開發(股)公司
持股數	5,000,000	13,800,000
投資金額	90,000,000	120,000,000
持股比例	100%	36.36%

2. 各關係企業基本資料：

單位：新台幣仟元

企業名稱	設立日期	地 址	實收資本額	主要營業或生產項目
耀仁營造(股)公司	82年03月04日	台北市市民大道五段69號1樓	50,000	經營土木及建築工程
東聯開發(股)公司	103年03月12日	台北市市民大道五段69號	379,500	住宅及大樓開發租售

3. 推定為有控制與從屬關係者其相同股東資料：不適用。

4. 整體關係企業經營業務所涵蓋之行業：a. 建設業b. 營造業。

5. 各關係企業董事、監察人及總經理資料：

企業名稱	職稱	姓名或代表人	持有股數	
			股數	持股比例
耀仁營造(股)公司	董事長	綠意開發(股)公司 代表人：許燈城	5,000,000股	100.00%
	董 事	綠意開發(股)公司 代表人：沈國皓		
	董 事	綠意開發(股)公司 代表人：陳秋忠		
	監察人	許涵如	—	—
	總經理	許燈城	—	—
東聯開發(股)公司	董事長	大觀投資顧問(股)公司 代表人：許燈城	6,555,000股	17.27%
	董 事	綠意開發(股)公司 代表人：陳秋忠	13,800,000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	6,900,000股	18.18%
	董 事	森城建設(股)公司 代表人：莊榮煌	6,900,000股	18.18%
	監察人	許志豪	—	—
	總經理	許涵如	—	—

6. 各關係企業營運概況：

單位：新台幣仟元

企業名稱	資本額	資產總額	負債總額	股東權益	營業收入	營業利益	本期損益 (稅後)	每股盈餘 (元)(稅後)
耀仁營造	50,000	175,951	88,588	87,363	278,424	5,001	7,426	1.49
東聯開發	379,500	650,282	61,108	589,174	549,727	155,775	144,614	3.81

(二)關係企業合併財務報表：

1. 關係企業合併財務報表同本公司與子公司合併財務報告。

2. 聲明書

聲 明 書

合併公司民國一〇六年度(自一〇六年一月一日至一〇六年十二月三十一日止)依「關係企業合併營業報告書關係企業合併財務報表及關係報告書編製準則」應納入編製關係企業合併財務報表之公司與依金融監督管理委員會認可之國際會計準則第二十七號應納入編製母子公司合併財務報表之公司均相同，且關係企業合併財務報表所應揭露相關資訊於前揭母子公司合併財務報表中均已揭露，爰不再另行編製關係企業合併財務報表。

特此聲明

公司名稱：綠意開發股份有限公司

董 事 長：許燈城

日 期：民國一〇七年三月九日



(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

