



綠意開發股份有限公司一一〇年股東常會議事錄

時間：中華民國一一〇年八月二十五日（星期三）上午九時正

地點：台北市市民大道5段99號4樓(台北偶戲館研習教室)

出席股數：出席及代理出席股東代表股份總數共計 63,697,291 股(含以電子方式行使表決權股數 50,906,831 股)，占本公司已發行股份總數 100,000,000 股之 63.69%。

主席：許燈城董事長

記錄：柯佳利

列席：沈董事國皓、許董事涵如、宋獨立董事清泉、方獨立董事鳴濤、陳獨立董事威仁

宣佈開會：出席股東及股東代理人所代表股份總數已達法定開會股數，宣佈開會。

主席致詞：（略）

壹、報告事項

一、本公司 109 年度營業報告，敬請 公鑒。

說明：109 年度營業報告書，請參閱附件一。

二、審計委員會查核本公司 109 年度決算表冊報告，敬請 公鑒。

說明：審計委員會查核報告書，請參閱附件二。

三、109 年度員工及董事酬勞分派情形報告，敬請 公鑒。

說明：本公司於110年02月24日董事會決議通過109年度員工酬勞及董事酬勞分派議案，依本公司章程第二十條規定，本次分配員工酬勞新台幣1,857,530元及董事酬勞新台幣1,857,530元，全數以現金方式發放。

四、109 年度背書保證辦理情形報告。

說明：1.本公司截至民國 109 年 12 月 31 日止之背書保證情形如下表：

單位：新台幣仟元

公司名稱	關係	最高餘額	期末餘額	佔股權淨 值比率	以財產擔 保金額	限額	限額比率
東聯	子公司	50,000	0	-%	-	1,977,611	100%

註1：個別背書保證限額=公司淨值×100%

註2：109.12.31 之股權淨值為 1,977,611 仟元。

2.依本公司「背書保證作業程序」規定辦理。

貳、承認事項

第一案

董事會提

案由：本公司 109 年度決算表冊案，提請 承認。

說明：1.本公司 109 年度合併及個體財務報表，業經董事會決議通過在案，並經安侯建業聯合會計師事務所黃明宏、黃柏淑會計師查核簽證完竣。上述合併及個體財務報表暨營業報告書經審計委員會審查完竣，出具查核報告書在案。

2.營業報告書、會計師查核報告暨合併及個體財務報表，請參閱附件一及附件三。

決議：經投票表決，表決時總表決權數為 63,697,291 權，贊成權數:63,640,560 權，占出席總權數 99.91%，反對權數:11,642 權，占出席總權數 0.01%；無效權數:0 權，棄權/未投票權數 45,089 權，占出席總權數 0.07%；贊成權數超過法定數額，本議案依原案表決通過。

第二案

董事會提

案由：本公司 109 年度盈餘分配案，提請 承認。

說明：1.本公司 109 年度盈餘分配表請參閱附件四。

2.擬由可供分配盈餘中提撥新台幣120,000,000元發放現金股利，即每股分派現金股利1.2元，計算至元為止，元以下捨去，不足一元之畸零款合計數，由小數點數字自大至小順序調整，至符合現金股利分配總額。俟股東常會決議通過後，授權董事長另行訂定配息基準日、發放日及其他相關事宜。

3.如因主管機關修正法令或客觀環境而需修正時，擬授權董事長全權處理。

4.本次分配案如因股本變動致影響流通在外股數，股東股利分配率因此發生變動時，擬授權董事長全權處理並公告之。

決議：經投票表決，表決時總表決權數為 63,697,291 權，贊成權數:63,597,560 權，占出席總權數 99.84%，反對權數:54,642 權，占出席總權數 0.08%；無效權數:0 權，棄權/未投票權數 45,089 權，占出席總權數 0.07%；贊成權數超過法定數額，本議案依原案表決通過。

參、臨時動議：無。

肆、散會：主席宣佈散會(同日上午九時十五分)。

主席：許燈城



記錄：柯佳利



營業報告書

一、109 年度營業報告：

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

本公司109年在臺北市文山區興隆路三段304巷綠意仙跡及基隆市七堵區泰安路綠意東居A區等住宅大樓案及桃園龍潭錢龍廠辦大樓銷售均穩定去化中，桃園市龜山區萬壽路二段工業區土地已直接獲利出售，臺北市文山區久康街住宅大樓案危老重建計畫已核准並掛件申請建照，並積極推動新北市土城區員仁段(永寧捷運站1號出口北側)、土城區大安段(環狀線捷運土城區LG12出口旁)及中壢工業區中工段(中園路東側)等申請工業區立體化新增投資獎勵工業用地之建照申請，增加土地開發效益。

(一)109年度營業計畫實施成果：

本公司109年度個體營業收入淨額797,150仟元，較108年度營業收入淨額332,403仟元增加464,747仟元；稅後淨利145,409仟元，較108年度之稅後淨利41,379仟元增加104,030仟元。110年本公司仍將審慎開發個案，並秉持一貫零餘屋的原則，建構紮實的工程品質並提供完整的售後服務，相信本公司的產品，必持續獲得客戶的青睞。

(二)營業預算執行情形：

依據公開發行公司公開財務預測資訊處理準則規範，本公司109年度毋需編製財務預測。

(三)財務收支及獲利能力分析：

個體資訊

單位：新台幣仟元

項 目		109年度	108年度
財務 收支	營業收入	797,150	332,403
	營業毛利	236,051	84,061
	營業淨利	166,157	41,479
	本期淨利	145,409	41,379
獲利 能力	資產報酬率%	5.07	1.72
	權益報酬率%	7.44	2.06
	稅前純益占實收資本額比率%	18.20	4.92
	純益率%	18.24	12.45
	每股盈餘(元)	1.45	0.41

註：109年度盈餘尚未決議分派。

合併資訊

單位：新台幣仟元

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

註：109年度盈餘尚未決議分派。

(四)研究發展狀況：

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

二、110年度營業計畫與目標：

本公司除桃園市龍潭區中豐路「綠意錢龍」廠辦大樓案及基隆市七堵區泰安路「綠意東居」住宅大樓案零星餘屋持續銷售外。近期新北市環狀線捷運土城區LG12出口(今年初已取得建照)、土城區永寧捷運站1號出口北側(預計今年底前取得建照)及中壢工業區中園路等廠辦大樓個案及臺北市文山區久康街住宅大樓案(今年中將取得建照)將陸續推出；本公司仍持續積極以合建或買斷方式取得都會區之土地推案開發，掌握市場需求，加強產品競爭能力。

三、未來公司發展策略：

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

四、外部競爭環境、法規環境及整體經營環境對公司之影響：

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

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

謹報告如上，敬請全體股東繼續給予支持與指教。祝各位股東

身體健康 萬事如意

董事長 許燈城

經理人 許燈城

會計主管 林秀娟

敬啟



附件二

綠意開發股份有限公司
審計委員會查核報告書

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

此致

綠意開發股份有限公司民國一一〇年股東常會

審計委員會召集人：方 鳴 濤



中 華 民 國 1 1 0 年 2 月 2 4 日

綠意開發股份有限公司
審計委員會查核報告書

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

此致

綠意開發股份有限公司民國一一〇年股東常會

審計委員會召集人：方 鳴 濤



中 華 民 國 1 1 0 年 5 月 5 日

會計師查核報告

綠意開發股份有限公司董事會 公鑒：

查核意見

綠意開發股份有限公司及其子公司(合併公司)民國一〇九年及一〇八年十二月三十一日之合併資產負債表，暨民國一〇九年及一〇八年一月一日至十二月三十一日之合併綜合損益表、合併權益變動表及合併現金流量表，以及合併財務報告附註(包括重大會計政策彙總)，業經本會計師查核竣事。

依本會計師之意見，上開合併財務報告在所有重大方面係依照證券發行人財務報告編製準則暨經金融監督管理委員會認可並發布生效之國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告編製，足以允當表達綠意開發股份有限公司及其子公司民國一〇九年及一〇八年十二月三十一日之合併財務狀況，暨民國一〇九年及一〇八年一月一日至十二月三十一日之合併財務績效與合併現金流量。

查核意見之基礎

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

關鍵查核事項

關鍵查核事項係指依本會計師之專業判斷，對合併公司民國一〇九年度合併財務報告之查核最為重要之事項。該等事項已於查核合併財務報告整體及形成查核意見之過程中予以因應，本會計師並不對該等事項單獨表示意見。本會計師判斷應溝通在查核報告上之關鍵查核事項如下：

一、收入認列

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

關鍵查核事項之說明：

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

因應之查核程序：

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

二、存貨續後衡量

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

關鍵查核事項之說明：

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

因應之查核程序：

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

其他事項

綠意開發股份有限公司已編製民國一〇九年度及一〇八年度之個體財務報告，並經本會計師出具無保留意見之查核報告在案，備供參考。

管理階層與治理單位對合併財務報告之責任

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

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

合併公司之治理單位(含審計委員會或監察人)負有監督財務報導流程之責任。

會計師查核合併財務報告之責任

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

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

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

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

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

本會計師從與治理單位溝通之事項中，決定對合併公司民國一〇九年度合併財務報告查核之關鍵查核事項。本會計師於查核報告中敘明該等事項，除非法令不允許公開揭露特定事項，或在極罕見情況下，本會計師決定不於查核報告中溝通特定事項，因可合理預期此溝通所產生之負面影響大於所增進之公眾利益。

安侯建業聯合會計師事務所

黃明宏

會計師：

黃柏淑



證券主管機關：金管證審字第1060005191號
核准簽證文號：台財證六字第0920122026號
民國一一〇年二月二十四日

綠意開發股份有限公司及其子公司

合併資產負債表

民國一〇九年十二月三十一日

單位：新台幣千元

		109.12.31		108.12.31	
		金額	%	金額	%
資產					
流動資產：					
1100	現金及約當現金(附註六(一))	\$ 447,003	13	164,461	5
1170	應收帳款(附註六(二))	38,875	1	203,004	6
1320	存貨(附註六(三)、七、八及九)	2,659,230	74	2,376,656	77
1476	其他金融資產—流動(附註六(三)及八)	130,876	4	92,434	3
1479	其他流動資產	39,783	1	20,378	1
1480	取得合約之增額成本—流動(附註六(七)及七)	40,531	1	20,894	1
	流動資產合計	3,356,298	94	2,877,827	93
非流動資產：					
1600	不動產、廠房及設備(附註六(五)及八)	48,272	1	49,595	2
1760	投資性不動產淨額(附註六(六)、八及九)	53,565	2	53,713	2
1840	遞延所得稅資產(附註六(十一))	736	-	2,303	-
1920	存出保證金(附註六(三)及七)	103,946	3	103,259	3
1980	其他金融資產—非流動(附註八及九)	13,575	-	-	-
1995	其他非流動資產	4,700	-	4,700	-
	非流動資產合計	224,794	6	213,570	7
	資產總計	\$ 3,581,092	100	3,091,397	100
負債及權益					
流動負債：					
	短期借款(附註六(八)、七及八)				
	一營業週期內到期長期借款(附註六(八)、七及八)	\$ 140,000	4	360,300	12
	應付票據	722,000	20	192,000	6
	應付票據—關係人(附註七)	30,530	1	32,330	1
	應付帳款	738	-	-	-
	其他應付款(附註六(十五))	74,786	2	74,770	3
	其他應付款—關係人(附註七)	36,307	1	35,811	1
	本期所得稅負債	2,672	-	2,682	-
	合約負債—流動(附註六(三)及(十四))	51,194	1	6,025	-
	負債準備(附註六(九))	121,333	4	67,742	2
	其他流動負債	2,932	-	7,700	-
	流動負債合計	4,553	-	6,115	-
	負債總計	1,187,045	33	785,475	25
	歸屬母公司業主之權益(附註六(四)及(十二))：				
	普通股股本	1,000,000	28	1,000,000	33
	資本公積	189,208	5	189,208	6
	保留盈餘	788,403	22	742,994	24
	歸屬於母公司業主之權益總計	1,977,611	55	1,932,202	63
	非控制權益	416,436	12	373,720	12
	權益總計	2,394,047	67	2,305,922	75
	負債及權益總計	\$ 3,581,092	100	3,091,397	100

董事長：許煜城



總經理：許煜城



(請詳閱後附合併財務報告附註)

會計主管：林秀娟



綠意開發股份有限公司及子公司

合併綜合損益表

民國一〇九年及一〇八年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

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

(請詳閱後附合併財務報告附註)

董事長：許燈城



經理人：許燈城



會計主管：林秀娟



綠意開發股份有限公司及子公司
合併損益表

民國一〇九年及一〇八年一月至十二月三十一日

單位：新台幣千元

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

民國一〇八年一月一日餘額

盈餘指撥及分配：

提列法定盈餘公積

普通股現金股利

本期綜合損益總額(即本期稅後淨利)

民國一〇八年十二月三十一日餘額

盈餘指撥及分配：

提列法定盈餘公積

普通股現金股利

本期綜合損益總額(即本期稅後淨利)

民國一〇九年十二月三十一日餘額

董事長：許燈城

經理人：許燈城

(請詳閱後附合併財務報告附註)

會計主管：林秀娟

綠意開發股份有限公司及其子公司

合併現金流量表

民國一〇九年及一〇八年一月一日至十二月三十一日

單位:新台幣千元

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

(請詳閱後附合併財務報告附註)

董事長：許燈城



經理人：許燈城



會計主管：林秀娟



會計師查核報告

綠意開發股份有限公司董事會 公鑒：

查核意見

綠意開發股份有限公司民國一〇九年及一〇八年十二月三十一日之資產負債表，暨民國一〇九年及一〇八年一月一日至十二月三十一日之綜合損益表、權益變動表及現金流量表，以及個體財務報告附註(包括重大會計政策彙總)，業經本會計師查核竣事。

依本會計師之意見，上開個體財務報告在所有重大方面係依照證券發行人財務報告編製準則編製，足以允當表達綠意開發股份有限公司民國一〇九年及一〇八年十二月三十一日之財務狀況，暨民國一〇九年及一〇八年一月一日至十二月三十一日之財務績效與現金流量。

查核意見之基礎

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

關鍵查核事項

關鍵查核事項係指依本會計師之專業判斷，對綠意開發股份有限公司民國一〇九年度個體財務報告之查核最為重要之事項。該等事項已於查核個體財務報告整體及形成查核意見之過程中予以因應，本會計師並不對該等事項單獨表示意見。本會計師判斷應溝通在查核報告上之關鍵查核事項如下：

一、收入認列

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

關鍵查核事項之說明：

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

因應之查核程序：

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

二、存貨續後衡量

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

關鍵查核事項之說明：

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

因應之查核程序：

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

管理階層與治理單位對個體財務報告之責任

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

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

綠意開發股份有限公司之治理單位(含審計委員會或監察人)負有監督財務報導流程之責任。

會計師查核個體財務報告之責任

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

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

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

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

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

本會計師從與治理單位溝通之事項中，決定對綠意開發股份有限公司民國一〇九年度個體財務報告查核之關鍵查核事項。本會計師於查核報告中敘明該等事項，除非法令不允許公開揭露特定事項，或在極罕見情況下，本會計師決定不於查核報告中溝通特定事項，因可合理預期此溝通所產生之負面影響大於所增進之公眾利益。

安侯建業聯合會計師事務所

黃明宏

會計師：

黃柏淑



證券主管機關：金管證審字第1060005191號
核准簽證文號：台財證六字第0920122026號
民國一一〇年二月二十四日



綠島開發股份有限公司

資產負債表

民國一〇九年九月三十日

單位：新台幣千元

		109.12.31		108.12.31	
		金額	%	金額	%
資產					
流動資產：					
1100	現金及約當現金(附註六(一))	\$ 18,299	1	13,302	-
1172	應收帳款(附註六(二))	38,875	1	203,004	8
1320	存貨(附註六(三)、七、八及九)	2,393,265	78	1,863,873	70
1476	其他金融資產—流動(附註六(三)及八)	130,072	4	91,818	3
1479	其他流動資產	38,189	1	17,922	1
1480	取得合約之增額成本—流動(附註六(七)及七)	40,531	1	20,894	1
	流動資產合計	2,659,231	86	2,210,813	83
非流動資產：					
1551	採用權益法之投資(附註六(四))	262,212	9	280,841	11
1600	不動產、廠房及設備(附註六(五)及八)	49,371	2	50,869	2
1760	投資性不動產淨額(附註六(六))	11,564	-	11,564	-
1840	遞延所得稅資產(附註六(十))	-	-	612	-
1920	存出保證金(附註六(三)及七)	103,845	3	103,159	4
	非流動資產合計	426,992	14	447,045	17
	資產總計	\$ 3,086,223	100	2,657,858	100
負債及權益					
流動負債：					
	短期借款(附註六(八)、七及八)	2100	-	2322	-
	一營業週期內到期長期借款(附註六(八)、七及八)	2322	-	2150	-
	應付票據	2150	-	2161	-
	應付票據—關係人(附註七)	2161	-	2170	-
	應付帳款	2170	-	2181	-
	應付帳款—關係人(附註七)	2181	-	2200	-
	其他應付款(附註六(十四))	2200	-	2220	-
	其他應付款—關係人(附註七)	2220	-	2230	-
	本期所得稅負債	2230	-	2130	-
	合約負債—流動(附註六(三)及(十三))	2130	-	2399	-
	其他流動負債	2399	-	-	-
	流動負債合計	103,845	3	103,159	4
	非流動負債：	426,992	14	447,045	17
	存入保證金(附註七)	2645	-	-	-
	非流動負債合計	2645	-	-	-
	負債總計	106,837	3	103,159	4
	權益(附註六(十一))：	2,979,386	97	2,554,699	96
	普通股股本	3110	-	3110	-
	資本公積	3200	-	3200	-
	保留盈餘	3300	-	3300	-
	權益總計	9605,496	32	9605,496	32
	負債及權益總計	\$ 3,086,223	100	2,657,858	100

董事長：許煜城

經理人：許煜城

(請詳閱後附個體財務報告附註)

會計主管：林秀娟

綠意開發股份有限公司

綜合損益表

民國一〇九年及一〇八年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

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

(請詳閱後附個體財務報告附註)

董事長：許燈城



經理人：許燈城



會計主管：林秀娟



綠意開發股份有限公司



民國一〇九年及一〇八年十二月三十一日

單位：新台幣千元

	普通股 股本	資本公積	法定盈 餘公積	保留盈餘		權益總計
				未分配 盈餘	合計	
民國一〇八年一月一日期初餘額	\$ 1,000,000	189,208	204,837	696,778	901,615	2,090,823
盈餘指撥及分配：						
提列法定盈餘公積	-	-	36,420	(36,420)	-	-
普通股現金股利	-	-	-	(200,000)	(200,000)	(200,000)
本期綜合損益總額(即本期稅後淨利)	-	-	-	41,379	41,379	41,379
民國一〇八年十二月三十一日餘額	1,000,000	189,208	241,257	501,737	742,994	1,932,202
盈餘指撥及分配：						
提列法定盈餘公積	-	-	4,138	(4,138)	-	-
普通股現金股利	-	-	-	(100,000)	(100,000)	(100,000)
本期綜合損益總額(即本期稅後淨利)	-	-	-	145,409	145,409	145,409
民國一〇九年十二月三十一日餘額	\$ 1,000,000	189,208	245,395	543,008	788,403	1,977,611

董事長：許燈城



(請詳閱後附個體財務報告附註)

經理人：許燈城



會計主管：林秀娟



民國一〇九年及一〇八年一月一日至十二月三十一日

單位:新台幣千元

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

(請詳閱後附個體財務報告附註)

董事長：許燈城



經理人：許燈城



會計主管：林秀娟



附件四

綠意開發股份有限公司

盈餘分配表

中華民國一〇九年度

單位：新台幣元

項 目	金 額	
	小計	合計
期初未分配盈餘		397,599,428
加：一〇九年度稅後淨利	145,408,963	
可供分配盈餘		543,008,391
減：		
提列 10%法定盈餘公積	(14,540,896)	
分配項目：		
股東紅利----現金(每股 1.2 元)	(120,000,000)	(134,540,896)
期末未分配盈餘		408,467,495

董事長：許燈城



總經理：許燈城



會計主管：林秀娟

