

股票代碼: 2596



ReaLy

綠意開發股份有限公司

ReaLy Development & Construction Corp.

114年股東常會議事手冊



股東會召開方式：實體股東會

股東常會時間：中華民國114年6月25日上午9時整

股東常會地點：台北市市民大道5段99號3樓

(台北偶戲館研習教室)

目 錄

	頁次
壹、開會議程	1
一、報告事項.....	2
二、承認事項.....	3
三、討論事項.....	4
四、臨時動議.....	4
五、散會.....	4
貳、附件	
一、113 年度營業報告書.....	5
二、113 年度審計委員會查核報告書.....	7
三、113 年度董事酬金.....	9
四、113 年度會計師查核報告及財務報表.....	10
五、113 年度盈餘分配表.....	26
六、公司章程修正條文對照表.....	27
參、附錄	
一、公司章程(修正前).....	28
二、股東會議事規則.....	32
三、全體董事持股情形.....	34
四、其他說明事項.....	35

綠意開發股份有限公司

114 年股東常會議程

股東會召開方式：實體股東會

時間：中華民國 114 年 06 月 25 日（星期三）上午九時

地點：台北市市民大道 5 段 99 號 3 樓(台北偶戲館研習教室)

開會程序

一、報告出席股數

二、宣佈開會

三、主席致詞

四、報告事項

(一)本公司 113 年度營業報告。

(二)審計委員會查核本公司 113 年度決算表冊報告。

(三)113 年度員工及董事酬勞分派情形報告。

(四)113 年度董事酬金報告。

五、承認事項

(一)本公司 113 年度決算表冊案。

(二)本公司 113 年度盈餘分配案。

六、討論事項

修訂「公司章程」部分條文案。

七、臨時動議

八、散會

報告事項

一、本公司 113 年度營業報告，敬請 公鑒。

說明：113 年度營業報告書，請參閱本手冊第 5~6 頁(附件一)。

二、審計委員會查核本公司 113 年度決算表冊報告，敬請 公鑒。

說明：審計委員會查核報告書，請參閱本手冊第 7~8 頁(附件二)。

三、113 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114年03月13日董事會決議通過113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848,288元及董事酬勞新台幣848,288元，全數以現金方式發放。

四、113 年度董事酬金報告，敬請 公鑒。

說明：1.本公司董事酬金給付政策、標準與結構，與經營績效及未來風險呈正向之關係，依其所擔負之職責、風險及投入時間等因素敘明與給付酬金數額之關聯性：

(1)本公司董事之報酬為 0。

(2)本公司董事酬勞之分派，係依本公司章程第二十條規定，以不高於當年度獲利之百分之二分派董事酬勞。

(3)本公司依董事會績效評估辦法，定期評估與檢討董事所擔負之職責、風險、投入時間等項目，整體酬金政策相關給付標準及制度之檢討，係以公司整體營運狀況為主要考量，並視經營績效及貢獻度核定給付標準，以提升董事會及營運團隊之整體效能。

2.董事之個別酬金細目，請參閱本手冊第 9 頁(附件三)。

承認事項

第一案

董事會提

案由：本公司 113 年度決算表冊案，提請 承認。

說明：1.本公司 113 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陳雅琳、唐嘉鍵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，請參閱本手冊第 5~6 頁(附件一)及 10~25 頁(附件四)。

決議：

第二案

董事會提

案由：本公司 113 年度盈餘分配案，提請 承認。

說明：1.本公司 113 年度盈餘分配表請參閱本手冊第 26 頁（附件五）。
2.擬由可供分配盈餘中提撥新台幣100,000,000元發放現金股利，即每股分派現金股利 1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：

討論事項

董事會提

案由：修訂「公司章程」部分條文案，提請 討論。

說明：因應法令變更，擬修訂「公司章程」部分條文，修正條文對照表請參閱本手冊第 27頁（附件六）。

決議：

臨時動議

散會

營業報告書

一、113 年度營業報告：

113年1-8月預售房市在台灣經濟發展穩健、企業投資熱絡、以及低利環境持續的背景下，表現相當亮眼，使得房貸逼近滿水位，8月中旬中央銀行先利用道德勸說方式，請銀行自主管控不動產貸款總量，各大銀行紛紛緊縮房貸，不僅貸款成數轉趨保守，房貸利率也隨之攀升。繼而於9月下旬實施第7波選擇性信用管制措施，對於已有房屋再購屋貸款無寬限期及調降可貸款成數、調升銀行存款準備率，自實施以來，受限不動產貸款成數下降、利率上升，民眾看漲房價預期心理趨緩，房市交易量持續萎縮，房價漲勢趨緩，且本國銀行辦理無自用住宅民眾購屋貸款占購置住宅貸款比率上升，近月全體銀行購置住宅貸款與建築貸款年增率均減緩，限貸令不僅影響消費者，土建融同時受到管控，對中小建商影響更大。

本公司新北市土城區員仁段(永寧捷運站1號出口北側)工業區立體化案永寧一號已接近完銷，中壢工業區中工段(中園路東側)工業區立體化案領航一號亦穩定銷售去化中。另新北市汐止區新台五路二段與秀峰路交口的住宅都更案已核定並掛件申請建照，預定將於114年底委託開賣銷售。

(一)113年度營業計畫實施成果：

本公司113年度營業收入淨額813,007仟元，較112年度營業收入淨額912,980仟元減少99,973仟元；稅後淨利64,669仟元，較112年度之稅後淨利79,959仟元減少15,290仟元。114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113年度毋需編製財務預測。

(三)財務收支及獲利能力分析：

單位：新台幣仟元

項 目		113年度	112年度
財務 收支	營業收入	813,007	912,980
	營業毛利	164,920	153,344
	營業淨利	81,482	55,265
	本期淨利	64,669	79,959
獲利 能力	資產報酬率%	1.32	2.05
	權益報酬率%	2.70	3.29
	稅前純益占實收資本額比率%	9.67	5.86
	純益率%	7.95	8.76
	每股盈餘(元)	0.67	0.82

註：113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、114年度營業計畫與目標：

本公司新北市汐止區新台五路二段與秀峰路交口的住宅都更案及桃園市中壢工業區中園路之領航一號廠辦大樓個案將公開或持續銷售，另臺北市士林區永平段住三之二土地亦申請辦理危老重建計畫中，規劃興建店鋪住宅大樓個案；本公司仍持續積極以合建或買斷方式取得都會區之土地推案開發，掌握市場需求，加強產品競爭能力。

三、未來公司發展策略：

- (一)持續經營住宅主流市場，以符合市場需求，創造公司利潤，審慎選擇精華地段

投資個案，強化整體開發及規劃能力，確實做好投資效益評估，以創造客戶與公司的雙贏策略。

- (二)計畫開發舊社區改建服務項目，以都市更新或危老重建方式整合市區精華地段舊有社區之改建，並結合網路新都概念，建設為現代高科技、多功能之智慧型社區住宅。
- (三)積極開發廠辦市場，因應臺商回流及國內生產投資增加，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：

目前影響國內經濟表現的不確定因素仍多，包括全球主要央銀貨幣政策調整步伐分歧，恐影響國際資金流向，加劇全球股匯市場震盪，不利於全球經濟成長，而美、中與中、歐貿易衝突亦加速全球供應鏈重組與導致全球市場分化，全球供應鏈重組與經濟零碎化，國內企業透過分散投資與貿易地區等多元布局方式，可能減少在臺投資與生產活動，連帶影響未來臺灣出口與民間投資動能；中國大陸經濟成長放緩之外溢效應，中國大陸因內需動能不足，可能透過供應鏈等間接管道對臺灣等亞洲及其他經濟體產生負面影響，將供過於求的產品輸出他國，減緩內需不足的壓力，導致相關產品競爭加劇，恐對全球經貿或台灣出口帶來負面影響。川普以美國利益優先多變的貿易政策對全球政經發展帶來關鍵性影響，全球貿易、對外軍事援助等方面可能發生重大變化，衝擊國際政經情勢，加劇市場動盪和全球貿易不確定性。另俄烏及中東衝突不斷以及紅海危機持續，可能使能源和大宗商品市場和全球供應鏈面臨持續性受阻，增添全球通膨升溫風險。

未來全球極端氣候加劇、淨零減碳措施以及人口老化等生產供給面衝擊，亦可能形成通膨上漲壓力，加劇全球經濟與物價之不穩定程度上升等，其發展與影響仍需審慎關注，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

綠意開發股份有限公司
審計委員會查核報告書

董事會造送本公司及合併子公司一一三年度財務報表，業經委請安侯建業聯合會計師事務所陳雅琳及唐嘉鍵會計師查核竣事，並出具無保留意見查核報告，經本審計委員會查核，認為均符合相關法令規定，爰依證券交易法第十四條之四及公司法第二一九條規定繕具報告書，敬請 鑒核。

此致

綠意開發股份有限公司民國一一四年股東常會

審計委員會召集人：方 鳴 濤



中 華 民 國 1 1 4 年 3 月 1 3 日

綠意開發股份有限公司
審計委員會查核報告書

董事會造具本公司民國一一三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一一四年股東常會

審計委員會召集人：方 鳴 濤



中 華 民 國 1 1 4 年 5 月 7 日

113年度董事酬金

單位：新台幣仟元

職稱	姓名	董事酬金				A、B、C及D等四項總額及占稅後純益之比例		兼任員工領取相關酬金				A、B、C、D、E、F及G等七項總額及占稅後純益之比例				領取來自子公司以外轉投資事業或母公司酬金					
		報酬		退職退休金		董事酬勞		業務執行費用(D)		薪資、獎金及特支費等(E)		退職退休金		員工酬勞							
		(A)	(B)	(C)	(D)	(E)	(F)	(G)													
		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	現金金額	股票金額					
董事長	日堃不動產投資顧問(股)公司 代表人：許燈城	0	0	0	122	122	240	240	362 054%	362 054%	3,110	4,390	0	0	134	0	164	0	3606 5.38%	4916 7.34%	無
董事	海寧投資顧問(股)公司 代表人：沈國浩	0	0	0	121	121	240	240	361 054%	361 054%	0	0	0	0	0	0	0	0	361 0.54%	361 0.54%	無
董事	大觀投資顧問(股)公司 代表人：許涵如	0	0	0	121	121	240	240	361 054%	361 054%	1,382	1,382	70	70	66	0	66	0	1879 281%	1879 281%	無
獨立董事	宋清泉	0	0	0	121	121	260	260	381 057%	381 057%	0	0	0	0	0	0	0	0	381 0.57%	381 0.57%	無
獨立董事	方鳴濤	0	0	0	121	121	260	260	381 057%	381 057%	0	0	0	0	0	0	0	0	381 0.57%	381 0.57%	無
獨立董事	陳威仁	0	0	0	121	121	260	260	381 057%	381 057%	0	0	0	0	0	0	0	0	381 0.57%	381 0.57%	無
獨立董事	古又帆	0	0	0	121	121	240	240	361 054%	361 054%	0	0	0	0	0	0	0	0	361 0.54%	361 0.54%	無



安侯建業聯合會計師事務所

KPMG

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

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

會計師查核報告

綠意開發股份有限公司董事會 公鑒：

查核意見

綠意開發股份有限公司及其子公司(合併公司)民國一一三年及一一二年十二月三十一日之合併資產負債表，暨民國一一三年及一一二年一月一日至十二月三十一日之合併綜合損益表、合併權益變動表及合併現金流量表，以及合併財務報告附註(包括重大會計政策彙總)，業經本會計師查核竣事。

依本會計師之意見，上開合併財務報告在所有重大方面係依照證券發行人財務報告編製準則暨經金融監督管理委員會認可並發布生效之國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告編製，足以允當表達合併公司民國一一三年及一一二年十二月三十一日之合併財務狀況，暨民國一一三年及一一二年一月一日至十二月三十一日之合併財務績效與合併現金流量。

查核意見之基礎

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

關鍵查核事項

關鍵查核事項係指依本會計師之專業判斷，對合併公司民國一一三年度合併財務報告之查核最為重要之事項。該等事項已於查核合併財務報告整體及形成查核意見之過程中予以因應，本會計師並不對該等事項單獨表示意見。本會計師判斷應溝通在查核報告上之關鍵查核事項如下：

一、收入認列

有關收入認列之會計政策請詳合併財務報告附註四(十二)收入之認列；收入認列明細之說明，請詳合併財務報告附註六(十七)客戶合約之收入。

關鍵查核事項之說明：

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

因應之查核程序：

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

二、存貨續後衡量

有關存貨續後衡量之會計政策請詳合併財務報告附註四(七)存貨；存貨續後衡量之會計估計及假設不確定性，請詳合併財務報告附註五；存貨相關揭露請詳合併財務報告附註六(四)。

關鍵查核事項之說明：

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

因應之查核程序：

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

其他事項

綠意開發股份有限公司已編製民國一一三年度及一一二年度之個體財務報告，並經本會計師出具無保留意見之查核報告在案，備供參考。

管理階層與治理單位對合併財務報告之責任

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

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

合併公司之治理單位(含審計委員會)負有監督財務報導流程之責任。

會計師查核合併財務報告之責任

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

本會計師依照審計準則查核時，運用專業判斷及專業懷疑。本會計師亦執行下列工作：

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

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

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

本會計師從與治理單位溝通之事項中，決定對合併公司民國一一三年度合併財務報告查核之關鍵查核事項。本會計師於查核報告中敘明該等事項，除非法令不允許公開揭露特定事項，或在極罕見情況下，本會計師決定不於查核報告中溝通特定事項，因可合理預期此溝通所產生之負面影響大於所增進之公眾利益。

安侯建業聯合會計師事務所

會計師：

陳雅琳
唐嘉鏗



證券主管機關：金管證六字第0950103298號

核准簽證文號：金管證審字第1080303300號

民國一一四年三月十三日



綠意開發股份有限公司及子公司

合併資產負債表

民國一一年一月三十一日

單位：新台幣千元

		113.12.31		112.12.31			
		金 額	%	金 額	%		
資 產							
流動資產：							
1100	現金及約當現金(附註六(一))	\$ 342,746	6	254,951	6	2100	短期借款(附註六(十)、七及八)
1136	按攤銷後成本衡量之金融資產－流動(附註六(二))	59,700	1	187,100	4	2111	應付短期票券(附註六(十一)、七及八)
1140	合約資產－流動(附註六(十七))	18,089	-	2,572	-	2130	合約負債－流動(附註六(四)及(十七))
1170	應收票據及帳款淨額(附註六(三))	396,604	7	69,243	2	2150	應付票據
1220	本期所得稅資產	261	-	162	-	2161	應付票據－關係人(附註七)
1320	存貨(附註六(四)、七、八及九)	4,158,143	71	3,084,312	72	2170	應付帳款
1476	其他金融資產－流動(附註六(四)、七及八)	182,336	3	177,623	4	2181	應付帳款－關係人(附註七)
1479	其他流動資產(附註六(五))	212,973	4	155,435	4	2219	其他應付款(附註六(十八))
1480	取得合約之增額成本－流動(附註六(九)及七)	309,900	5	194,151	4	2220	其他應付款－關係人(附註七)
	流動資產合計	5,680,752	97	4,125,549	96	2230	本期所得稅負債
非流動資產：							
1600	不動產、廠房及設備(附註六(七)及八)	43,869	1	45,012	1	2252	負債準備(附註六(十二))
1760	投資性不動產淨額(附註六(八)及八)	51,856	1	52,004	1	2322	一營業週期內到期長期借款(附註六(十)、七及八)
1840	遞延所得稅資產(附註六(十四))	21,341	-	36,369	1	2399	其他流動負債
1920	存出保證金(附註六(四)及七)	24,645	1	24,645	1		流動負債合計
1995	其他非流動資產	4,700	-	4,700	-		負債總計
	非流動資產合計	146,411	3	162,730	4		歸屬母公司業主之權益(附註六(十五))：
						3110	普通股股本
						3200	資本公積
						3300	保留盈餘
						36XX	歸屬於母公司業主之權益總計
							非控制權益(附註六(六))
							權益總計
		\$ 5,827,163	100	4,288,279	100		負債及權益總計
資產總計							

資產總計



董事長：許燈城

(請詳閱後附合併財務報告附註)

經理人：許燈城



會計主管：林秀娟

綠意開發股份有限公司及子公司

合併綜合損益表

民國一十三年及一十二年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

		113年度		112年度	
		金額	%	金額	%
4000	營業收入(附註六(十七))	\$ 813,007	100	912,980	100
5000	營業成本(附註六(十二)、七及十二)	648,087	80	759,636	83
5900	營業毛利	164,920	20	153,344	17
6000	營業費用(附註六(七)、(九)、(十三)、七及十二)：				
6100	推銷費用	28,321	3	43,776	5
6200	管理費用	55,117	7	54,303	6
	營業費用合計	83,438	10	98,079	11
6900	營業淨利	81,482	10	55,265	6
7000	營業外收入及支出(附註六(四)、(八)、(十九)及十二)：				
7100	利息收入	3,994	-	4,499	-
7010	其他收入	14,442	2	1,075	-
7020	其他利益及損失	(313)	-	305	-
7050	財務成本	(2,890)	-	(2,566)	-
	營業外收入及支出合計	15,233	2	3,313	-
7900	稅前淨利	96,715	12	58,578	6
7951	減：所得稅費用(利益)(附註六(十四))	32,046	4	(21,381)	(3)
	本期淨利	64,669	8	79,959	9
8300	本期其他綜合損益(稅後淨額)	-	-	-	-
8500	本期綜合損益總額	64,669	8	79,959	9
	本期淨利歸屬於：				
8610	母公司業主	66,968	8	82,315	9
8620	非控制權益	(2,299)	-	(2,356)	-
		\$ 64,669	8	79,959	9
	綜合損益總額歸屬於：				
8710	母公司業主	66,968	8	82,315	9
8720	非控制權益	(2,299)	-	(2,356)	-
		\$ 64,669	8	79,959	9
	每股盈餘(單位：新台幣元)(附註六(十六))：				
9750	基本每股盈餘	\$ 0.67		0.82	
9850	稀釋每股盈餘	\$ 0.67		0.82	

(請詳閱後附合併財務報告附註)

董事長：許燈城



經理人：許燈城



會計主管：林秀娟



綠意開發股份有限公司及子公司

合併權益變動表

民國一一三年及一一二一年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

歸屬於母公司業主之權益							
普通股 股本	資本公積	保留盈餘			歸屬於母 公司業主 權益總計	非控制 權益	權益總計
		法定盈 餘公積	未分配 盈餘	合計			
\$ 1,000,000	189,208	290,407	590,965	881,372	2,070,580	366,326	2,436,906
-	-	5,825	(5,825)	-	-	-	-
-	-	-	(100,000)	(100,000)	(100,000)	-	(100,000)
-	-	-	82,315	82,315	82,315	(2,356)	79,959
1,000,000	189,208	296,232	567,455	863,687	2,052,895	363,970	2,416,865
-	-	8,232	(8,232)	-	-	-	-
-	-	-	(100,000)	(100,000)	(100,000)	-	(100,000)
-	-	-	66,968	66,968	66,968	(2,299)	64,669
\$ 1,000,000	189,208	304,464	526,191	830,655	2,019,863	361,671	2,381,534

民國一一二年一月一日餘額

盈餘指撥及分配：

提列法定盈餘公積

普通股現金股利

本期綜合損益總額(即本期稅後淨利)

民國一一二年十二月三十一日餘額

盈餘指撥及分配：

提列法定盈餘公積

普通股現金股利

本期綜合損益總額(即本期稅後淨利)

民國一一三年十二月三十一日餘額

董事長：許燈城



(請詳閱後附合併財務報告附註)

經理人：許燈城



會計主管：林秀娟



民國一十三年及一十二年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

營業活動之現金流量：

本期稅前淨利

\$ 96,715 58,578

調整項目：

收益費損項目：

折舊費用

1,291 2,086

利息費用

2,890 2,566

利息收入

(3,994) (4,499)

處分投資性不動產利益

- (602)

收益費損項目合計

187 (449)

與營業活動相關之資產／負債變動數：

與營業活動相關之資產之淨變動：

合約資產(增加)減少

(15,517) 6,254

應收帳款增加

(327,361) (21,035)

存貨增加

(1,042,313) (685,912)

其他流動資產增加

(57,538) (17,601)

其他金融資產減少

5,241 119,628

存出保證金(增加)減少

(9,997) 43,959

取得合約之增額成本增加

(115,749) (118,101)

與營業活動相關之資產之淨變動合計

(1,563,234) (672,808)

與營業活動相關之負債之淨變動：

合約負債增加

324,744 205,849

應付票據減少

(44,334) (18,411)

應付票據一關係人增加(減少)

37,438 (8,064)

應付帳款增加

96,746 57,042

應付帳款一關係人增加

2,933 -

其他應付款增加(減少)

5,204 (8,802)

其他應付款一關係人(減少)增加

(26,843) 83,234

負債準備增加

505 -

其他流動負債增加(減少)

16,998 (22,522)

與營業活動相關之負債之淨變動合計

413,391 288,326

與營業活動相關之資產及負債之淨變動合計

(1,149,843) (384,482)

調整項目合計

(1,149,656) (384,931)

營運產生之現金流出

(1,052,941) (326,353)

收取之利息

4,037 4,583

支付之利息

(33,843) (19,181)

支付之所得稅

(16,718) (6,092)

營業活動之淨現金流出

(1,099,465) (347,043)

投資活動之現金流量：

處分按攤銷後成本衡量之金融資產

127,400 133,450

處分投資性不動產

- 1,719

其他金融資產增加

- 10,080

投資活動之淨現金流入

127,400 145,249

籌資活動之現金流量：

短期借款增加

550,000 692,000

短期借款減少

(325,000) (782,000)

應付短期票券增加

280,000 230,000

應付短期票券減少

(230,000) (295,000)

舉借長期借款

1,019,260 475,400

償還長期借款

(134,400) -

發放現金股利

(100,000) (100,000)

籌資活動之淨現金流入

1,059,860 220,400

本期現金及約當現金增加數

87,795 18,606

期初現金及約當現金餘額

254,951 236,345

期末現金及約當現金餘額

\$ 342,746 254,951

董事長：許燈城



(請詳閱後附合併財務報告附註)

經理人：許燈城



會計主管：林秀娟





安侯建業聯合會計師事務所

KPMG

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

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

會計師查核報告

綠意開發股份有限公司董事會 公鑒：

查核意見

綠意開發股份有限公司民國一一三年及一一二年十二月三十一日之資產負債表，暨民國一一三年及一一二年一月一日至十二月三十一日之綜合損益表、權益變動表及現金流量表，以及個體財務報告附註(包括重大會計政策彙總)，業經本會計師查核竣事。

依本會計師之意見，上開個體財務報告在所有重大方面係依照證券發行人財務報告編製準則編製，足以允當表達綠意開發股份有限公司民國一一三年及一一二年十二月三十一日之財務狀況，暨民國一一三年及一一二年一月一日至十二月三十一日之財務績效與現金流量。

查核意見之基礎

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

關鍵查核事項

關鍵查核事項係指依本會計師之專業判斷，對綠意開發股份有限公司民國一一三年度個體財務報告之查核最為重要之事項。該等事項已於查核個體財務報告整體及形成查核意見之過程中予以因應，本會計師並不對該等事項單獨表示意見。本會計師判斷應溝通在查核報告上之關鍵查核事項如下：

一、收入認列

有關收入認列之會計政策請詳個體財務報告附註四(十一)收入認列；收入認列明細之說明，請詳個體財務報告附註六(十四)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)負有監督財務報導流程之責任。

會計師查核個體財務報告之責任

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

本會計師依照審計準則查核時，運用專業判斷及專業懷疑。本會計師亦執行下列工作：

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

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

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

本會計師從與治理單位溝通之事項中，決定對綠意開發股份有限公司民國一一三年度個體財務報告查核之關鍵查核事項。本會計師於查核報告中敘明該等事項，除非法令不允許公開揭露特定事項，或在極罕見情況下，本會計師決定不於查核報告中溝通特定事項，因可合理預期此溝通所產生之負面影響大於所增進之公眾利益。

安侯建業聯合會計師事務所

會計師：

陳雅琳



唐嘉鍵



證券主管機關：金管證六字第0950103298號

核准簽證文號：金管證審字第1080303300號

民國一一四年三月十三日

民國一一年一月三十一日

單位：新台幣千元

	113.12.31	112.12.31	113.12.31	112.12.31
	金額	%	金額	%
資產				
流動資產：				
1100 現金及約當現金(附註六(一))	\$ 85,880	2	157,105	4
1172 應收票據及帳款(附註六(二))	335,073	6	45,010	1
1210 其他應收款－關係人(附註七)	12	-	9	-
1220 本期所得稅資產	208	-	144	-
1320 存貨(附註六(三)、七、八及九)	3,783,522	73	2,684,615	73
1476 其他金融資產－流動(附註六(三)、七及八)	181,147	4	176,094	5
1479 其他流動資產	122,070	2	61,837	2
1480 取得合約之增額成本－流動(附註六(七)及七)	309,900	6	194,151	5
流動資產合計	<u>4,817,812</u>	<u>93</u>	<u>3,318,965</u>	<u>90</u>
非流動資產：				
1551 採用權益法之投資(附註六(四))	235,246	5	252,396	7
1600 不動產、廠房及設備(附註六(五)及八)	45,442	1	46,392	1
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(十一))	19,864	-	34,993	1
1920 存出保證金(附註六(三)及七)	24,545	1	24,545	1
非流動資產合計	<u>336,661</u>	<u>7</u>	<u>369,890</u>	<u>10</u>
資產總計	<u>\$ 5,154,473</u>	<u>100</u>	<u>\$ 3,688,855</u>	<u>100</u>
負債及權益				
流動負債：				
短期借款(附註六(八)、七及八)	2100			
應付短期票券(附註六(九)、七及八)	2110			
應付票據	2150			
應付票據－關係人(附註七)	2161			
應付帳款	2170			
應付帳款－關係人(附註七)	2181			
其他應付款(附註六(十五))	2200			
其他應付款－關係人(附註七)	2220			
合約負債－流動(附註六(三)及(十四))	2130			
一營業週期內到期長期借款(附註六(八)、七及八)	2322			
其他流動負債	2399			
流動負債合計	<u>235,246</u>	<u>5</u>	<u>252,396</u>	<u>7</u>
非流動負債：				
存入保證金(附註七)	2645			
非流動負債合計	<u>24,545</u>	<u>1</u>	<u>24,545</u>	<u>1</u>
負債總計	<u>336,661</u>	<u>7</u>	<u>369,890</u>	<u>10</u>
權益(附註六(十二))：				
普通股股本	3110			
資本公積	3200			
保留盈餘	3300			
權益總計	<u>\$ 5,154,473</u>	<u>100</u>	<u>\$ 3,688,855</u>	<u>100</u>
負債及權益總計	<u>\$ 5,154,473</u>	<u>100</u>	<u>\$ 3,688,855</u>	<u>100</u>

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

民國一十三年及一十二年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

		113年度		112年度	
		金額	%	金額	%
4000	營業收入(附註六(十四)及七)	\$ 458,551	100	623,950	100
5000	營業成本(附註七)	340,240	74	507,622	81
5900	營業毛利	118,311	26	116,328	19
6000	營業費用(附註六(五)、(七)、(十)、(十五)、七及十二)：				
6100	推銷費用	28,321	6	43,718	7
6200	管理費用	31,798	7	31,755	5
	營業費用合計	60,119	13	75,473	12
6900	營業淨利	58,192	13	40,855	7
7000	營業外收入及支出(附註六(三)、(十六)及七)：				
7100	利息收入	855	-	1,617	-
7010	其他收入	17,106	4	3,776	1
7020	其他利益及損失	(16)	-	(5)	-
7050	財務成本	(855)	-	(1,617)	-
7375	採用權益法認列之子公司利益之份額	7,850	1	7,499	1
	營業外收入及支出合計	24,940	5	11,270	2
7900	稅前淨利	83,132	18	52,125	9
7951	減：所得稅費用(利益)(附註六(十一))	16,164	3	(30,190)	(4)
	本期淨利	66,968	15	82,315	13
8300	本期其他綜合損益(稅後淨額)	-	-	-	-
8500	本期綜合損益總額	\$ 66,968	15	\$ 82,315	13
	每股盈餘(單位：新台幣元)(附註六(十三))：				
9750	基本每股盈餘	\$ 0.67		\$ 0.82	
9850	稀釋每股盈餘	\$ 0.67		\$ 0.82	

董事長：許燈城



(請詳閱後附個體財務報告附註)

經理人：許燈城



會計主管：林秀娟



綠意開發股份有限公司

權益變動表

民國一一年一月一日起至十二月三十一日

單位：新台幣千元

	普通股 股本	資本公積	法定盈 餘公積	保留盈餘		權益總計
				未分配 盈餘	合計	
民國一一年一月一日餘額	\$ 1,000,000	189,208	290,407	590,965	881,372	2,070,580
盈餘指撥及分配：						
提列法定盈餘公積	-	-	5,825	(5,825)	-	-
普通股現金股利	-	-	-	(100,000)	(100,000)	(100,000)
本期綜合損益總額(即本期稅後淨利)	-	-	-	82,315	82,315	82,315
民國一一年十二月三十一日餘額	1,000,000	189,208	296,232	567,455	863,687	2,052,895
盈餘指撥及分配：						
提列法定盈餘公積	-	-	8,232	(8,232)	-	-
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)	-	-	-	66,968	66,968	66,968
民國一一年十二月三十一日餘額	\$ 1,000,000	189,208	304,464	526,191	830,655	2,019,863



董事長：許燈城

(請詳閱後附個體財務報告附註)



經理人：許燈城



會計主管：林秀娟

民國一十三年及一十二年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

	113年度	112年度
營業活動之現金流量：		
本期稅前淨利	\$ 83,132	52,125
調整項目：		
收益費損項目：		
折舊費用	950	1,583
利息費用	855	1,617
利息收入	(855)	(1,617)
採用權益法認列之子公司利益之份額	(7,850)	(7,499)
收益費損項目合計	(6,900)	(5,916)
與營業活動相關之資產／負債變動數：		
與營業活動相關之資產之淨變動：		
應收票據及帳款增加	(290,063)	(31,750)
其他應收款－關係人增加	(3)	(9)
存貨增加	(1,067,389)	(535,007)
其他流動資產增加	(60,233)	(31,871)
其他金融資產－流動減少	5,240	119,416
存出保證金(增加)減少	(10,293)	44,545
取得合約之增額成本增加	(115,749)	(118,101)
與營業活動相關之資產之淨變動合計	(1,538,490)	(552,777)
與營業活動相關之負債之淨變動：		
合約負債增加	214,580	262,306
應付票據減少	(210)	(7,042)
應付票據－關係人增加	64,365	14,917
應付帳款增加	2,447	1,988
應付帳款－關係人增加(減少)	145,345	(8,699)
其他應付款增加(減少)	1,404	(9,346)
其他應付款－關係人(減少)增加	(26,843)	83,234
其他流動負債增加(減少)	17,296	(23,251)
與營業活動相關之負債之淨變動合計	418,384	314,107
與營業活動相關之資產及負債之淨變動合計	(1,120,106)	(238,670)
調整項目合計	(1,127,006)	(244,586)
營運產生之現金流出	(1,043,874)	(192,461)
收取之利息	855	1,675
收取之股利	25,000	5,000
支付之利息	(31,967)	(18,110)
支付之所得稅	(1,099)	(14,230)
營業活動之淨現金流出	(1,051,085)	(218,126)
投資活動之現金流量：		
處分按攤銷後成本衡量之金融資產	-	108,850
投資活動之淨現金流入	-	108,850
籌資活動之現金流量：		
短期借款增加	400,000	600,000
短期借款減少	(255,000)	(670,000)
應付短期票券增加	100,000	110,000
應付短期票券減少	(50,000)	(205,000)
舉借長期借款	1,019,260	475,400
償還長期借款	(134,400)	-
發放現金股利	(100,000)	(100,000)
籌資活動之淨現金流入	979,860	210,400
本期現金及約當現金(減少)增加數	(71,225)	101,124
期初現金及約當現金餘額	157,105	55,981
期末現金及約當現金餘額	\$ 85,880	157,105

(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

盈餘分配表

中華民國 113 年度

單位：新台幣元

項 目	金 額	
	小計	合計
期初未分配盈餘		459,223,373
加：113 年度稅後淨利	66,967,287	
可供分配盈餘		526,190,660
減：		
提列 10%法定盈餘公積	(6,696,729)	
分配項目：		
股東紅利----現金(每股 1 元)	(100,000,000)	(106,696,729)
期末未分配盈餘		419,493,931

董事長：許燈城



總經理：許燈城



會計主管：林秀娟



綠意開發股份有限公司

公司章程修正條文對照表

條次	修正條文	現行條文	說明
第二十條	本公司年度如有獲利，應提撥不低於百分之一為員工酬勞，<u>且其中不低於百分之零點一提撥為分派予基層員工之酬勞。另提撥</u>不高於百分之二為董事酬勞。但公司尚有累積虧損時，應先扣除彌補數額，再就其餘額計算提撥。 前項員工酬勞得以發給股票或現金為之，其發放之對象得包括符合一定條件之從屬公司員工。 本公司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。 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。	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。 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。	配合證券交易法第 14 條第 6 項修訂
第二十四條	本章程訂立於中華民國九十年四月二十四日 第一次修訂於九十一年十二月十日 第二次修訂於九十三年四月一日 第三次修訂於九十三年四月十五日 第四次修訂於九十四年六月十七日 第五次修訂於九十五年六月二十七日 第六次修訂於九十七年五月二十八日 第七次修訂於九十八年四月十七日 第八次修訂於九十九年六月十七日 第九次修訂於一〇一年六月十五日 第十次修訂於一〇三年六月二十四日 第十一次修訂於一〇五年六月二十四日 第十二次修訂於一〇六年六月十六日 第十三次修訂於一〇八年六月二十一日 第十四次修訂於一〇九年六月十八日 第十五次修訂於一一三年六月二十六日 <u>第十六次修正於民國一一四年六月二十五日</u>	本章程訂立於中華民國九十年四月二十四日 第一次修訂於九十一年十二月十日 第二次修訂於九十三年四月一日 第三次修訂於九十三年四月十五日 第四次修訂於九十四年六月十七日 第五次修訂於九十五年六月二十七日 第六次修訂於九十七年五月二十八日 第七次修訂於九十八年四月十七日 第八次修訂於九十九年六月十七日 第九次修訂於一〇一年六月十五日 第十次修訂於一〇三年六月二十四日 第十一次修訂於一〇五年六月二十四日 第十二次修訂於一〇六年六月十六日 第十三次修訂於一〇八年六月二十一日 第十四次修訂於一〇九年六月十八日 第十五次修訂於一一三年六月二十六日	增列本次修訂日期

綠意開發股份有限公司章程

第一章 總則

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

第二條：本公司所營事業項目如下：

- 0.1 H701010 住宅及大樓開發租售業。
- 0.2 H701020 工業廠房開發租售業。
- 0.3 H701040 特定專業區開發業。
- 0.4 H701050 投資興建公共建設業。
- 0.5 H704041 不動產代銷經紀業。
- 0.6 H701080 都市更新重建業。
- 0.7 H701090 都市更新整建維護業。
- 0.8 I103060 管理顧問業。
- 0.9 ZZ99999 除許可業務外，得經營法令非禁止或限制之業務。

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

第四條：本公司之公告方法，依照公司法第二十八條規定辦理。

第二章 股份

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

第六條：本公司採免印製股票方式發行股份，但應洽證券集中保管事業機構登錄。
本公司有關股務事項之處理悉依主管機關所頒佈之「公開發行股票公司股務處理準則」規定辦理。

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

第三章 股東會

第八條：股東會分常會及臨時會二種，常會每年至少召集一次，於每會計年度終了後六個月內召開之。臨時會於必要時依法召集之。
前項股東會除公司法另有規定外，均由董事會召集之。

本公司召開股東會得以視訊會議或其他經中央主管機關公告之方式舉行。
採行視訊會議應符合之條件、作業程序及其他應遵行事項等相關規定，證券
主管機關另有規定者從其規定。

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

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

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

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

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

第十條：本公司股東，除法令另有規定外，每股有一表決權。

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

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

前項議事錄之分發，得依公司法第 183 條之規定，以公告方式為之。

第一項議事錄之製作及分發，得以電子方式為之。

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

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

第四章 董事及審計委員會

第十三條：本公司設董事五～七人，任期為三年，連選得連任。

前項董事名額中，設置獨立董事人數至少三人。有關獨立董事之專業資格、持股與兼職限制、獨立性之認定、提名方式及其他應遵行事項，依證券主管機關之相關規定辦理。

第十三條之一：董事選舉時，採候選人提名制，並依公司法第一九八條規定辦理。獨立董事與非獨立董事一併進行選舉，分別計算當選名額，由所得選票代表選舉權較多者，當選為獨立董事及非獨立董事。

第十三條之二：本公司得為董事任期內就其執行業務範圍依法應負之賠償責任為其購買責任保險。

第十三條之三：董事之選舉方法有修正之必要時，除應依公司法第一七二條等規定辦理外，並應於召集事由中列明該方法之修正對照表。

第十三條之四：本公司依據證券交易法第十四條之四規定設置審計委員會，審計委員會由全體獨立董事組成，其人數不得少於三人，其中一人為召集人，且至少一人應具備會計或財務專長。

審計委員會之職權行使及其他應遵行事項，依相關法令或公司規章之規定辦理。

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

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

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

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

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

第五章 經理人

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

第六章 會計

第十九條：本公司應以國曆年終為會計年度之決算日，由董事會造具：(一)營業報告書(二)財務報表(三)盈餘分派或虧損撥補之議案等各項表冊，依法定程序提請股東常會承認之。

第二十條：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。

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。

第七章 附則

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

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

第二十三條：本章程未盡事宜，悉依照公司法及有關法令之規定辦理。

第二十四條：本章程訂立於中華民國九十年四月二十四日

第一次修訂於九十一年十二月十日

第二次修訂於九十三年四月一日

第三次修訂於九十三年四月十五日

第四次修訂於九十四年六月十七日

第五次修訂於九十五年六月二十七日

第六次修訂於九十七年五月二十八日

第七次修訂於九十八年四月十七日

第八次修訂於九十九年六月十七日

第九次修訂於一〇一年六月十五日

第十次修訂於一〇三年六月二十四日

第十一次修訂於一〇五年六月二十四日

第十二次修訂於一〇六年六月十六日

第十三次修訂於一〇八年六月二十一日

第十四次修訂於一〇九年六月十八日

第十五次修訂於一一三年六月二十六日

綠意開發股份有限公司



董事長：許燈城



綠意開發股份有限公司 股東會議事規則

F2-08

版 次：1.2 版

制修訂日：113.06.26

- 第一條：本公司股東會除法令或章程另有規定者外，應依本規則辦理。
- 第二條：本公司由出席股東繳交簽到卡以代簽到。
股東會以視訊會議召開者，股東欲以視訊方式出席者，應於股東會開會二日前，向本公司登記。
- 第三條：股東會之出席，應以股份為計算基準。出席股數依繳交之簽到卡及視訊會議平台報到股數，加計以書面或電子方式行使表決權之股數計算之。
- 第四條：股東會召開之地點，應於本公司所在地或便利股東出席且適合股東會召開之地點為之，會議開始時間不得早於上午九時或晚於下午三時。
本公司召開視訊股東會時，不受前項召開地點之限制。
- 第五條：股東會如由董事會召集者，其主席由董事長擔任之，董事長請假或因故不能行使職權時，由副董事長代理之，無副董事長或副董事長亦請假或因故不能行使職權時，由董事長指定常務董事一人代理之；其未設常務董事者，指定董事一人代理之，董事長未指定代理人者，由常務董事或董事互推一人代理之。
股東會如由董事會以外之其他有召集權人召集者，其主席由該召集權人擔任之。召集權人有二人以上時，應互推一人擔任之。
- 第六條：本公司得指派所委任之律師、會計師或相關人員列席股東會。辦理股東會之會務人員應佩戴識別證或臂章。
- 第七條：本公司應將股東會過程全部錄音或錄影，並至少保存一年。
股東會以視訊會議召開者，本公司應對股東之註冊、登記、報到、提問、投票及公司計票結果等資料進行記錄保存，並對視訊會議全程連續不間斷錄音及錄影。
前項資料及錄音錄影，本公司應於存續期間妥善保存，並將錄音錄影提供受託辦理視訊會議事務者保存。
- 第八條：已屆開會時間，主席應即宣布開會，惟未有代表已發行股份總數過半數之股東出席時，主席得宣布延後開會，其延後次數以二次為限，延後時間合計不得超過一小時。延後二次仍不足有代表已發行股份總數三分之一以上股東出席時，由主席宣布流會；股東會以視訊會議召開者，本公司另應於股東會視訊會議平台公告流會。
前項延後二次仍不足額而有代表已發行股份總數三分之一以上股東出席時，得依公司法第一七五條第一項規定為假決議；並將假決議通知各股東於一個月內再行召集股東會；股東會以視訊會議召開者，股東欲以視訊方式出席者，應依第二條向本公司重行登記。
於當次會議未結束前，如出席股東所代表股數達已發行股份總數過半數時，主席得將作成之假決議，依公司法第一七四條規定重新提請大會表決。
- 第九條：股東會如由董事會召集者，其議程由董事會訂定之，會議應依排定之議程進行，非經股東會決議不得變更之。股東會如由董事會以外之其他有召集權人召集者，準用前項之規定。前二項排定之議程於議事〔含臨時動議〕未終結前，非經決議，主席不得逕行宣布散會。主席違反議事規則，宣布散會者，得以出席股東表決權過半數之同意推選一人擔任主席，繼續開會。會議散會後，股東不得另推選主席於原址或另覓場所續行開會。
- 第十條：出席股東發言前，須先填具發言條載明發言要旨、股東戶號〔或出席證編號〕及戶名，由主席定其發言順序。出席股東僅提發言條而未發言者，視為未發言。發言內容與發言條記載不符者，以發言內容為準。出席股東發言時，其他股東除經徵得主席及發言股東同意外，不得發言干擾，違反者主席應予制止。
- 第十一條：同一議案每一股東發言，非經主席之同意不得超過二次，每次以五分鐘為限。股東發言違反前項規定或超出議題範圍者，主席得制止其發言。
股東會以視訊會議召開者，以視訊方式參與之股東，得於主席宣布開會後，至宣布散會前，

於股東會視訊會議平台以文字方式提問，每一議案提問次數不得超過兩次，每次以二百字為限，不適用前項、第十條及第十二條規定。

第十二條：法人受託出席股東會時，該法人僅得指派一人代表出席。法人股東指派二人以上之代表出席股東會時，同一議案僅得推由一人發言。

第十三條：出席股東發言後，主席得親自或指定相關人員答覆。

第十四條：主席對於議案之討論，認為已達可付表決之程度時，得宣布停止討論，提付表決。

第十五條：議案表決之監票及計票人員，由主席指定之，但監票人員應具有股東身分。表決之結果，應當場報告，並做成紀錄。

第十六條：會議進行中，主席得酌定時間宣布休息，發生不可抗拒之情事時，主席得裁定暫時停止會議，並視情況宣布續行開會之時間。

股東會排定之議程於議事（含臨時動議）未終結前，開會之場地屆時未能繼續使用，得由股東會決議另覓場地繼續開會。

第十七條：議案之表決，除公司法及公司章程另有規定外，以出席股東(或代理人)表決權過半數之同意通過之。表決時，經主席徵詢無異議者視為通過，其效力與投票表決同。

第十八條：同一議案有修正案或替代案時，由主席併同原案定其表決之順序。如其中一案已獲通過時，其他議案即視為否決，勿庸再行表決。

第十九條：主席得指揮糾察員（或保全人員）協助維持會場秩序。糾察員（或保全人員）在場協助維持秩序時，應佩戴「糾察員」字樣臂章。

第二十條：本公司召開股東會視訊會議，以視訊方式參與之股東，於主席宣布開會後，應透過視訊會議平台進行各項議案表決及選舉議案之投票，並應於主席宣布投票結束前完成，逾時者視為棄權。

股東會以視訊會議召開者，應於主席宣布投票結束後，為一次性計票，並宣布表決及選舉結果。

本公司召開視訊輔助股東會時，已依第二條規定登記以視訊方式出席股東會之股東，欲親自出席實體股東會者，應於股東會開會二日前，以與登記相同之方式撤銷登記；逾期撤銷者，僅得以視訊方式出席股東會。

以書面或電子方式行使表決權，未撤銷其意思表示，並以視訊方式參與股東會者，除臨時動議外，不得再就原議案行使表決權或對原議案提出修正或對原議案之修正行使表決權。

第二十一條：股東會以視訊會議召開者，本公司應於投票結束後，即時將各項議案表決結果及選舉結果，依規定揭露於股東會視訊會議平台。

第二十二條：股東會以視訊會議召開者，於主席宣布散會前，因天災、事變或其他不可抗力情事，致視訊會議平台或以視訊方式參與發生障礙，持續達三十分鐘以上時，應於五日內延期或續行集會之日期，不適用公司法第一百八十二條之規定。

發生前項應延期或續行會議，未登記以視訊參與原股東會之股東，不得參與延期或續行會議。依第一項規定應延期或續行會議，已登記以視訊參與原股東會並完成報到之股東，未參與延期或續行會議者，其於原股東會出席之股數、已行使之表決權及選舉權，應計入延期或續行會議出席股東之股份總數、表決權數及選舉權數。

依第一項規定辦理股東會延期或續行集會時，對已完成投票及計票，並宣布表決結果或董事當選名單之議案，無須重行討論及決議。

本公司召開視訊輔助股東會，發生第一項無法續行視訊會議時，如扣除以視訊方式出席股東會之出席股數後，出席股份總數仍達股東會開會之法定定額者，股東會應繼續進行，無須依第一項規定延期或續行集會。

發生前項應繼續進行會議之情事，以視訊方式參與股東會股東，其出席股數應計入出席股東之股份總數，惟就該次股東會全部議案，視為棄權。

第二十三條：本公司召開視訊股東會時，應對於以視訊方式出席股東會有困難之股東，提供適當替代措施。

第二十四條：本規則由股東會通過後施行，修改時亦同。

董事持股明細表

一、董事最低應持有股數暨股東名簿持有股數明細表：

職 稱	應持有股數	股東名簿登記股數
董 事	8,000,000	45,390,006

二、董事持有股數明細表：

職 稱	姓 名	股東名簿登記股數
董事長	日堃不動產投資顧問股份有限公司 代表人：許燈城	21,578,809
董 事	海寧投資股份有限公司 代表人：沈國皓	12,579,518
董 事	大觀投資顧問股份有限公司 代表人：許涵如	11,231,679
獨立董事	宋清泉	0
獨立董事	方鳴濤	0
獨立董事	陳威仁	0
獨立董事	古又帆	0

註 1. 本公司截至 114 年 04 月 27 日已發行股份總額為 100,000,000 股。

2. 停止過戶日：114 年 04 月 27 日。

其他說明事項

114 年股東常會受理股東提案處理說明：

- 一、依公司法第 172 條之 1 規定，持有本公司已發行股份總數百分之一以上股份之股東，得以書面向本公司提出股東常會議案。
- 二、本公司依法於公開資訊觀測站公告，自 114 年 04 月 18 日起至 114 年 04 月 28 日止(掛號郵寄者以寄達為憑)受理股東就本次股東常會之提案，於期間內本公司並未接獲任何股東提案。

