

股票代碼: 2596



ReaLy

綠意開發股份有限公司

ReaLy Development & Construction Corp.

111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111年6月15日上午9時整

股東常會地點：台北市市民大道5段99號4樓

(台北偶戲館研習教室)

目 錄

	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.....	3
四、臨時動議.....	3
五、散會.....	3
貳、附件	
一、一一〇年度營業報告書.....	4
二、一一〇年度審計委員會查核報告書.....	6
三、一一〇年度會計師查核報告及財務報表.....	8
四、一一〇年度盈餘分配表.....	24
五、取得或處分資產處理程序修正條文對照表.....	25
參、附錄	
一、取得或處分資產處理程序(修正前).....	30
二、股東會議事規則.....	37
三、公司章程.....	38
四、全體董事持股情形.....	42
五、本次無償配股對公司營業績效、每股盈餘及股東投資報酬率之影響.....	43
六、其他說明事項.....	43

綠意開發股份有限公司

一一一年股東常會議程

股東會召開方式：實體股東會

時間：中華民國一一一年六月十五日（星期三）上午九時

地點：台北市市民大道5段99號4樓(台北偶戲館研習教室)

開會程序

一、報告出席股數

二、宣佈開會

三、主席致詞

四、報告事項

(一)本公司110年度營業報告。

(二)審計委員會查核本公司110年度決算表冊報告。

(三)110年度員工及董事酬勞分派情形報告。

五、承認事項

(一)本公司110年度決算表冊案。

(二)本公司110年度盈餘分配案。

六、討論事項

(一)修訂「取得或處分資產處理程序」部分條文案。

七、臨時動議

八、散會

報告事項

一、本公司 110 年度營業報告，敬請 公鑒。

說明：110 年度營業報告書，請參閱本手冊第 4~5 頁(附件一)。

二、審計委員會查核本公司 110 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 6~7 頁(附件二)。

三、110 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111年02月23日董事會決議通過110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3,603,596元及董事酬勞新台幣3,603,596元，全數以現金方式發放。

承認事項

第一案

董事會提

案由：本公司 110 年度決算表冊案，提請 承認。

說明：1.本公司 110 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，請參閱本手冊第 4~5 頁(附件一)及 8~23 頁(附件三)。

決議：

第二案

董事會提

案由：本公司 110 年度盈餘分配案，提請 承認。

說明：1.本公司 110 年度盈餘分配表請參閱本手冊第 24 頁（附件四）。

2.擬由可供分配盈餘中提撥新台幣150,000,000元發放現金股利，即每股分派現金股利1.5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

第一案

董事會提

案由：修訂「取得或處分資產處理程序」部分條文案，提請 討論。

說明：配合相關法令修訂，擬修訂「取得或處分資產處理程序」部分條文，修正條文對照表請參閱本手冊第 25~29 頁（附件五）。

決議：

臨時動議

散會

營業報告書

一、110 年度營業報告：

面對新冠肺炎(COVID-19)疫情各國在實施大封鎖導致經濟成長驟降、衰退下，均採迅速降息、空前寬鬆政策來因應，貨幣寬鬆之規模、速度、範疇均遠甚於全球金融危機時期，而採行超寬鬆貨幣與財政激勵措施，固然協助經濟明顯復甦，惟充沛流動性的外溢效應，卻帶動全球資產價格攀升，台灣因疫情控制得宜，經濟成長率不僅未如國際預期會衰退109年還達3.4%、110年6.09%，且相較於各主要經濟體降息幅度小僅1碼(0.25%)，財政激勵措施規模對GDP比率也較低，並因經濟佳，稅收還超出預期，尚能進一步償還政府債務，股市亦受惠疫情帶動宅經濟、遠距商機，造就全球半導體市場榮景，激勵以科技產業為主的台股走高，且漲幅高於全球多數主要經濟體；109年新冠疫情以來，在全球流動性充裕及購屋投資需求增加下，全球普遍面臨高房價問題，且以大都市房價漲幅較大，台灣亦然。

本公司110年在基隆市七堵區泰安路綠意東居A區住宅大樓案及桃園市龍潭區錢龍廠辦大樓案的銷售均順利去化，臺北市文山區久康街危老重建住宅大樓案、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、土城區大安段(環狀線捷運大安站西側)工業區立體化案及中壢工業區中工段(中園路東側)工業區立體化案等均已取得建照，動工興建中。

(一)110年度營業計畫實施成果：

本公司110年度個體營業收入淨額1,475,993仟元，較109年度營業收入淨額797,150仟元增加678,843仟元；稅後淨利304,714仟元，較109年度之稅後淨利145,409仟元增加159,305仟元。111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110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		110年度	109年度
財務 收支	營業收入	1,475,993	797,150
	營業毛利	431,610	236,051
	營業淨利	315,315	166,157
	本期淨利	304,714	145,409
獲利 能力	資產報酬率%	9.85	5.07
	權益報酬率%	14.72	7.44
	稅前純益占實收資本額比率%	35.32	18.20
	純益率%	20.64	18.24
	每股盈餘(元)	3.05	1.45

註：110年度盈餘尚未決議分派。

合併資訊

		單位：新台幣仟元	
項 目		110年度	109年度
財務 收支	營業收入	1,475,411	1,080,295
	營業毛利	488,180	338,664
	營業淨利	348,521	241,878
	本期淨利	301,305	188,125
獲利 能力	資產報酬率%	8.47	5.65
	權益報酬率%	12.23	8.01
	稅前純益占實收資本額比率%	35.16	24.45
	純益率%	20.42	17.41
	每股盈餘(元)	3.05	1.45

註：110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、111年度營業計畫與目標：

本公司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均已於去年底及今年初順利去化完銷。目前新北市環狀線捷運土城區大安站出口西側(綠意順光天下)、土城區永寧捷運站1號出口北側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(綠意久康)案均已取得建照、動工興建將陸續推出；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：

110年六都不動產移轉棟數，除台北市呈微幅下降外，其餘五都均呈價量齊揚，台南市與高雄市之漲幅均達15%以上，主計總處統計資訊顯示，國內投資率創21年來新高達26.82%，在利率不變下，強勁民間投資支持，伴隨房價上漲預期心理及投資炒作，帶動購屋需求上升及房價上漲，加以地價與營建成本推升，更帶動房價上漲。因應近年房市升溫，部分地區有炒作現象，109年12月行政院推出健全房地產市場方案，包括強化預售屋稽查、實價登陸2.0修法，禁止紅單交易、房地合一稅2.0，延長短期交易適用較高稅率期間及將預售屋交易納入課稅範圍、修法杜絕個人借公司、分割房屋避稅等措施，來防止過多資金流向房市，並控管金融機構授信風險，至111年1月中央銀行已四度調整不動產貸款選擇性信用管制，本公司一向採穩健經營策略來配合政府政策，並未受影響。

俄烏戰爭除帶來地緣政治不穩定動盪，並造成石油、天然氣、化工、金屬、糧食等原物料及物流成本價格飆漲，全球通貨膨脹壓力嚴峻，升息與緊縮貨幣政策成為未來可能之趨勢，值此多國疫情仍嚴重，疫情影響持續，疫情促使不動產交易數位轉型，宅經濟改變不動產區位選擇、內部空間配置，房市短期呈供不應求、各項原物料及工料成本持續上漲，市場無法迅速調整，展望未來，疫情仍是最大的不確定因素，政府對房價的關注應不僅是市場末端，更應是整體產業結構環境的風險與課題。

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一一〇年度財務報表，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一一一年股東常會

審計委員會召集人：方 鳴 濤



中 華 民 國 1 1 1 年 2 月 2 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一一〇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一一一年股東常會

審計委員會召集人：方 鳴 濤



中 華 民 國 1 1 1 年 5 月 4 日



安侯建業聯合會計師事務所
KPMG

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

電話 Tel + 886 2 8101 6666
傳真 Fax + 886 2 8101 6667
網址 Web home.kpmg/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)民國一一〇年及一〇九年十二月三十一日之合併資產負債表，暨民國一一〇年及一〇九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一一〇年及一〇九年十二月三十一日之合併財務狀況，暨民國一一〇年及一〇九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，對合併公司民國一一〇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(十六)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一一〇年度及一〇九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一一〇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：

黃明宏
黃柏叔



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
民國一一一年二月二十三日

綠意開發股份有限公司及其子公司
合併資產負債表

民國一一〇年及一一〇九年十二月三十一日

單位：新台幣千元

	110.12.31			109.12.31		
	金額	%		金額	%	
資產						
流動資產：						
1100 現金及約當現金(附註六(一))	\$ 957,545	27	447,003	13	2100	短期借款(附註六(九)、七及八)
1136 按攤銷後成本衡量之金融資產－流動(附註六(二))	126,550	4	-	-	2111	應付短期票款(附註六(十)、七及八)
1170 應收帳款(附註六(三))	23,350	1	38,875	1	2322	一營業週期內到期長期借款(附註六(九)、七及八)
1220 本期所得稅資產	8,300	-	-	-	2150	應付票據
1320 存貨(附註六(四)、七、八及九)	2,030,710	57	2,659,230	74	2161	應付票據－關係人(附註七)
1476 其他金融資產－流動(附註六(四)及八)	118,337	3	130,876	4	2170	應付帳款
1479 其他流動資產	8,166	-	39,783	1	2219	其他應付款(附註六(十七))
1480 取得合約之增額成本－流動(附註六(八)及七)	50,829	2	40,531	1	2220	其他應付款－關係人(附註七)
	3,323,787	94	3,356,298	94	2230	本期所得稅負債
流動資產合計						
非流動資產：						
1600 不動產、廠房及設備(附註六(六)及八)	48,653	1	48,272	1	2130	合約負債－流動(附註六(四)及(十六))
1760 投資性不動產淨額(附註六(七)、八及九)	53,417	2	53,565	2	2252	負債準備(附註六(十一))
1840 遞延所得稅資產(附註六(十三))	11,652	-	736	-	2399	其他流動負債
1920 存出保證金(附註六(四)及七)	88,072	3	103,946	3		流動負債合計
1980 其他金融資產－非流動(附註八及九)	10,080	-	13,575	-		負債總計
1995 其他非流動資產	4,700	-	4,700	-	3110	歸屬母公司業主之權益(附註六(十四))：
非流動資產合計	216,574	6	224,794	6	3200	普通股股本
					3300	資本公積
資產總計	\$ 3,540,361	100	\$ 3,581,092	100		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(五))
						權益總計
						負債及權益總計
						\$ 3,540,361
						\$ 3,581,092

董事長：許煜城

經理人：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

民國一一〇年及一〇九年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

		110年度		109年度	
		金額	%	金額	%
4000	營業收入(附註六(十六))	\$ 1,475,411	100	1,080,295	100
5000	營業成本(附註六(十一)、七及十二)	987,231	67	741,631	69
5900	營業毛利	488,180	33	338,664	31
6000	營業費用(附註六(六)、(八)、(十二)、(十七)、七及十二)：				
6100	推銷費用	76,047	5	33,777	3
6200	管理費用	63,612	4	63,009	6
	營業費用合計	139,659	9	96,786	9
	其他收益及費損：				
6900	營業淨利	348,521	24	241,878	22
7000	營業外收入及支出(附註六(四)、(七)、(十八)及十二)：				
7100	利息收入	1,541	-	880	-
7010	其他收入	2,237	-	2,349	-
7020	其他利益及損失	(300)	-	(321)	-
7050	財務成本	(449)	-	(308)	-
	營業外收入及支出合計	3,029	-	2,600	-
7900	稅前淨利	351,550	24	244,478	22
7951	減：所得稅費用(附註六(十三))	50,245	4	56,353	5
	本期淨利	301,305	20	188,125	17
8300	本期其他綜合損益(稅後淨額)	-	-	-	-
8500	本期綜合損益總額	\$ 301,305	20	188,125	17
	本期淨利歸屬於：				
8610	母公司業主	\$ 304,714	20	145,409	13
8620	非控制權益	(3,409)	-	42,716	4
		\$ 301,305	20	188,125	17
	綜合損益總額歸屬於：				
8710	母公司業主	\$ 304,714	20	145,409	13
8720	非控制權益	(3,409)	-	42,716	4
		\$ 301,305	20	188,125	17
	每股盈餘(單位：新台幣元)(附註六(十五))：				
9750	基本每股盈餘	\$ 3.05		1.45	
9850	稀釋每股盈餘	\$ 3.04		1.45	

(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

民國一〇一〇年及一〇一〇年十二月三十一日

單位：新台幣千元

歸屬於母公司業主之權益									
		歸屬於母				非控制		權益總計	
		公司業主							
普通股		資本公積	法定盈餘公積	未分配盈餘	合計	權益總計	權益	權益	權益總計
\$	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	189,208	245,395	543,008	788,403	1,977,611	416,436		2,394,047
	-	-	14,541	(14,541)	-	-	-		-
	-	-	-	(120,000)	(120,000)	(120,000)	-		(120,000)
	-	-	-	304,714	304,714	304,714	(3,409)		301,305
	-	-	-	-	-	-	(43,470)		(43,470)
	\$ 1,000,000	189,208	259,936	713,181	973,117	2,162,325	369,557		2,531,882

民國一〇一〇年一月一日餘額

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)

民國一〇一〇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)

非控制權益減少

民國一〇一〇年十二月三十一日餘額



董事長：許燈城

(請詳閱後附合併財務報告附註)

經理人：許燈城



會計主管：林秀娟



綠意開發股份有限公司及子公司

合併現金流量表

民國一〇九年及一〇九年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

	110年度	109年度
營業活動之現金流量：		
本期稅前淨利	\$ 351,550	244,478
調整項目：		
收益費損項目：		
折舊費用	1,976	1,758
利息費用	449	308
利息收入	(1,541)	(880)
收益費損項目合計	884	1,186
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	15,525	164,129
存貨減少(增加)	636,922	(270,248)
其他流動資產減少(增加)	31,617	(19,732)
其他金融資產－流動減少(增加)	62,862	(38,336)
存出保證金增加	(34,422)	(687)
取得合約之增額成本－流動增加	(10,298)	(19,637)
與營業活動相關之資產之淨變動合計	702,206	(184,511)
與營業活動相關之負債之淨變動：		
合約負債增加	101,352	53,591
應付票據減少	(11,393)	(1,800)
應付票據－關係人增加	1,023	738
應付帳款增加	8,375	16
其他應付款增加	10,910	606
其他應付款－關係人增加(減少)	22,588	(10)
負債準備增加(減少)	3,948	(4,768)
其他流動負債增加(減少)	7,979	(1,562)
與營業活動相關之負債之淨變動合計	144,782	46,811
與營業活動相關之資產及負債之淨變動合計	846,988	(137,700)
調整項目合計	847,872	(136,514)
營運產生之現金流入	1,199,422	107,964
收取之利息	1,514	774
支付之利息	(9,014)	(12,744)
支付之所得稅	(80,646)	(9,290)
營業活動之淨現金流入	1,111,276	86,704
投資活動之現金流量：		
取得按攤銷後成本衡量之金融資產	(126,550)	-
取得不動產、廠房及設備	(2,209)	(287)
其他金融資產－非流動減少(增加)	3,495	(13,575)
投資活動之淨現金流出	(125,264)	(13,862)
籌資活動之現金流量：		
短期借款增加	250,000	587,800
短期借款減少	(270,000)	(808,100)
應付短期票券增加	80,000	-
應付短期票券減少	(30,000)	-
舉借長期借款	-	600,000
償還長期借款	(342,000)	(70,000)
發放現金股利	(120,000)	(100,000)
非控制權益減少	(43,470)	-
籌資活動之淨現金(流出)流入	(475,470)	209,700
本期現金及約當現金增加數	510,542	282,542
期初現金及約當現金餘額	447,003	164,461
期末現金及約當現金餘額	\$ 957,545	447,003

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	home.kpmg/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一一〇年及一〇九年十二月三十一日之資產負債表，暨民國一一〇年及一〇九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一一〇年及一〇九年十二月三十一日之財務狀況，暨民國一一〇年及一〇九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一一〇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(十五)客戶合約之收入。

關鍵查核事項之說明：

綠意開發股份有限公司屬不動產建設開發產業，房地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(四)。

關鍵查核事項之說明：

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

因應之查核程序：

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

管理階層與治理單位對個體財務報告之責任

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

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

綠意開發股份有限公司之治理單位(含審計委員會)負有監督財務報導流程之責任。

會計師查核個體財務報告之責任

本會計師查核個體財務報告之目的，係對個體財務報告整體是否存有導因於舞弊或錯誤之重大不實表達取得合理確信，並出具查核報告。合理確信係高度確信，惟依照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一一〇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

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
民國一一一年二月二十三日

綠意開發股份有限公司
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

	110.12.31			109.12.31			負債及權益 流動負債：		
	金額	%		金額	%		金額	%	
資產：									
流動資產：									
1100 現金及約當現金(附註六(一))	\$ 626,300	20	18,299	1	2100 短期借款(附註六(九)、七及八)	\$ 120,000	4	130,000	4
1136 按攤銷後成本衡量之金融資產－流動(附註六(二))	126,550	4	-	-	2110 應付短期票款(附註六(十)、七及八)	49,967	2	-	-
1172 應收帳款(附註六(三))	23,350	1	38,875	1	2322 一營業週期內到期長期借款(附註六(九)、七及八)	380,000	12	722,000	23
1320 存貨(附註六(四)、七、八及九)	1,738,976	56	2,393,265	78	2150 應付票據	452	-	4,769	-
1476 其他金融資產－流動(附註六(四)及八)	117,988	4	130,072	4	2161 應付票據－關係人(附註七)	31,673	1	45,615	2
1479 其他流動資產	3,559	-	38,189	1	2170 應付帳款	33,807	1	25,162	1
1480 取得合約之增額成本－流動(附註六(八)及七)	50,829	2	40,531	1	2200 其他應付款(附註六(十六))	29,866	1	18,678	1
流動資產合計	2,687,552	87	2,659,231	86	2220 其他應付款－關係人(附註七)	25,260	1	2,672	-
非流動資產：					2230 本期所得稅負債	38,695	1	34,251	1
1551 採用權益法之投資(附註六(五))	259,689	8	262,212	9	2130 合約負債－流動(附註六(四)及(十五))	222,685	7	121,333	4
1600 不動產、廠房及設備(附註六(六)及八)	49,452	2	49,371	2	2399 其他流動負債	11,489	-	4,032	-
1760 投資性不動產淨額(附註六(七))	11,564	-	11,564	-	流動負債合計	943,894	30	1,108,512	36
1840 遞延所得稅資產(附註六(十二))	10,090	-	-	-	非流動負債：				
1920 存出保證金(附註六(四)及七)	87,972	3	103,845	3	存入股證金(附註七)	100	-	100	-
非流動資產合計	418,767	13	426,992	14	非流動負債合計	100	-	100	-
					負債總計	943,994	30	1,108,612	36
					權益(附註六(十三))：				
					普通股股本	1,000,000	32	1,000,000	32
					資本公積	189,208	6	189,208	6
					保留盈餘	973,117	32	788,403	26
					權益總計	2,162,325	70	1,977,611	64
資產總計	\$ 3,106,319	100	3,086,223	100	負債及權益總計	\$ 3,106,319	100	3,086,223	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

民國一一〇年及一〇九年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

		110年度		109年度	
		金額	%	金額	%
4000	營業收入(附註六(十五)及七)	\$ 1,475,993	100	797,150	100
5000	營業成本(附註七)	<u>1,044,383</u>	<u>71</u>	<u>561,099</u>	<u>70</u>
5900	營業毛利	<u>431,610</u>	<u>29</u>	<u>236,051</u>	<u>30</u>
6000	營業費用(附註六(六)、(八)、(十一)、(十六)、七及十二)：				
6100	推銷費用	76,047	5	31,075	4
6200	管理費用	<u>40,248</u>	<u>3</u>	<u>38,819</u>	<u>5</u>
	營業費用合計	<u>116,295</u>	<u>8</u>	<u>69,894</u>	<u>9</u>
6900	營業淨利	<u>315,315</u>	<u>21</u>	<u>166,157</u>	<u>21</u>
7000	營業外收入及支出(附註六(四)、(十七)及七)：				
7100	利息收入	389	-	52	-
7010	其他收入	4,928	1	4,773	1
7020	其他利益及損失	(7)	-	(34)	-
7050	財務成本	(389)	-	(281)	-
7375	採用權益法認列之子公司之份額	<u>32,917</u>	<u>2</u>	<u>11,371</u>	<u>1</u>
	營業外收入及支出合計	<u>37,838</u>	<u>3</u>	<u>15,881</u>	<u>2</u>
7900	稅前淨利	353,153	24	182,038	23
7951	減：所得稅費用(附註六(十二))	<u>48,439</u>	<u>3</u>	<u>36,629</u>	<u>5</u>
	本期淨利	<u>304,714</u>	<u>21</u>	<u>145,409</u>	<u>18</u>
8300	本期其他綜合損益(稅後淨額)	-	-	-	-
8500	本期綜合損益總額	<u>\$ 304,714</u>	<u>21</u>	<u>145,409</u>	<u>18</u>
	每股盈餘(單位：新台幣元)(附註六(十四))：				
9750	基本每股盈餘	\$ <u>3.05</u>		<u>1.45</u>	
9850	稀釋每股盈餘	\$ <u>3.04</u>		<u>1.45</u>	

(請詳閱後附個體財務報告附註)

董事長：許燈城



經理人：許燈城



會計主管：林秀娟



綠意開發股份有限公司

權益變動表

民國一〇九年及一〇九年度十二月三十一日

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	
\$ 1,000,000	189,208	241,257	501,737	742,994	1,932,202
-	-	4,138	(4,138)	-	-
-	-	-	(100,000)	(100,000)	(100,000)
-	-	-	145,409	145,409	145,409
1,000,000	189,208	245,395	543,008	788,403	1,977,611
-	-	14,541	(14,541)	-	-
-	-	-	(120,000)	(120,000)	(120,000)
-	-	-	304,714	304,714	304,714
\$ 1,000,000	189,208	259,936	713,181	973,117	2,162,325

民國一〇九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

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

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

(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

現金流量表

民國一〇九年及一〇一〇年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

	110年度	109年度
營業活動之現金流量：		
本期稅前淨利	\$ 353,153	182,038
調整項目：		
收益費損項目：		
折舊費用	1,532	1,498
利息費用	389	281
利息收入	(389)	(52)
採用權益法認列之子公司利益之份額	(32,917)	(11,371)
收益費損項目合計	(31,385)	(9,644)
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	15,525	164,129
存貨減少(增加)	662,691	(517,066)
其他流動資產減少(增加)	34,630	(20,267)
其他金融資產—流動減少(增加)	62,863	(38,254)
存出保證金增加	(34,757)	(686)
取得合約之增額成本增加	(10,298)	(19,637)
與營業活動相關之資產之淨變動合計	730,654	(431,781)
與營業活動相關之負債之淨變動：		
合約負債增加	101,352	53,591
應付票據(減少)增加	(4,317)	4,759
應付票據—關係人(減少)增加	(13,942)	14,102
應付帳款增加(減少)	8,645	(7,517)
應付帳款—關係人減少	-	(10,599)
其他應付款增加(減少)	11,314	(1,776)
其他應付款—關係人增加(減少)	22,588	(10)
其他流動負債增加(減少)	7,457	(1,276)
與營業活動相關之負債之淨變動合計	133,097	51,274
與營業活動相關之資產及負債之淨變動合計	863,751	(380,507)
調整項目合計	832,366	(390,151)
營運產生之現金流入(流出)	1,185,519	(208,113)
收取之利息	240	52
收取之股利	35,440	30,000
支付之利息	(8,950)	(12,717)
支付之所得稅	(54,085)	(4,125)
營業活動之淨現金流入(流出)	1,158,164	(194,903)
投資活動之現金流量：		
取得按攤銷後成本衡量之金融資產	(126,550)	-
取得不動產、廠房及設備	(1,613)	-
投資活動之淨現金流出	(128,163)	-
籌資活動之現金流量：		
短期借款增加	245,000	577,600
短期借款減少	(255,000)	(807,700)
應付短期票券增加	50,000	-
舉借長期借款	-	600,000
償還長期借款	(342,000)	(70,000)
發放現金股利	(120,000)	(100,000)
籌資活動之淨現金(流出)流入	(422,000)	199,900
本期現金及約當現金增加數	608,001	4,997
期初現金及約當現金餘額	18,299	13,302
期末現金及約當現金餘額	\$ 626,300	18,299

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
盈餘分配表
中華民國一一〇年度

單位：新台幣元

項 目	金 額	
	小計	合計
期初未分配盈餘		408,467,495
加：一一〇年度稅後淨利	304,713,484	
可供分配盈餘		713,180,979
減：		
提列 10%法定盈餘公積	(30,471,348)	
分配項目：		
股東紅利----現金(每股 1.5 元)	(150,000,000)	(180,471,348)
期末未分配盈餘		532,709,631

董事長：許燈城



總經理：許燈城



會計主管：林秀娟



取得或處分資產處理程序修正條文對照表

修正條文(1.8 版)	現行條文(1.7 版)	說明
第六條：本公司取得之估價報告或會計師、律師或證券承銷商之意見書，該專業估價者及其估價人員、會計師、律師或證券承銷商應符合下列規定： 一、未曾因違反本法、公司法、銀行法、保險法、金融控股公司法、商業會計法，或有詐欺、背信、侵占、偽造文書或因業務上犯罪行為，受一年以上有期徒刑之宣告確定。但執行完畢、緩刑期滿或赦免後已滿三年者，不在此限。 二、與交易當事人不得為關係人或有實質關係人之情形。 三、公司如應取得二家以上專業估價者之估價報告，不同專業估價者或估價人員不得互為關係人或有實質關係人之情形。 前項人員於出具估價報告或意見書時，應依其所屬各同業公會之自律規範及下列事項辦理： (一)承接案件前，應審慎評估自身專業能力、實務經驗及獨立性。 (二)執行案件時，應妥善規劃及執行適當作業流程，以形成結論並據以出具報告或意見書；並將所執程序、蒐集資料及結論，詳實登載於案件工作底稿。 (三)對於所使用之資料來源、參數及資訊等，應逐項評估其適當性及合理性，以做為出具估價報告或意見書之基礎。 (四)聲明事項，應包括相關人員具備專業性與獨立性、已評估所使用之資訊為適當且合理及遵循相關法令等事項。	第六條：本公司取得之估價報告或會計師、律師或證券承銷商之意見書，該專業估價者及其估價人員、會計師、律師或證券承銷商應符合下列規定： 一、未曾因違反本法、公司法、銀行法、保險法、金融控股公司法、商業會計法，或有詐欺、背信、侵占、偽造文書或因業務上犯罪行為，受一年以上有期徒刑之宣告確定。但執行完畢、緩刑期滿或赦免後已滿三年者，不在此限。 二、與交易當事人不得為關係人或有實質關係人之情形。 三、公司如應取得二家以上專業估價者之估價報告，不同專業估價者或估價人員不得互為關係人或有實質關係人之情形。 前項人員於出具估價報告或意見書時，應依下列事項辦理： (一)承接案件前，應審慎評估自身專業能力、實務經驗及獨立性。 (二)查核案件時，應妥善規劃及執行適當作業流程，以形成結論並據以出具報告或意見書；並將所執程序、蒐集資料及結論，詳實登載於案件工作底稿。 (三)對於所使用之資料來源、參數及資訊等，應逐項評估其完整性、正確性及合理性，以做為出具估價報告或意見書之基礎。 (四)聲明事項，應包括相關人員具備專業性與獨立性、已評估所使用之資訊為合理與正確及遵循相關法令等事項。	1. 為明確外部專家應遵循程序及責任，明定應遵循其所屬各同業公會之自律規範辦理，並刪除會計師應遵循審計準則公報之相關文字。 2. 非屬財報之查核工作，修正為執行。 3. 符合專家實際評估情形，修正為適當性及合理性。
第七條：取得或處分不動產、設備或其使用權資產之處理程序 四、不動產或設備估價報告 本公司取得或處分不動產、設備或其使用權資產，除與國內政府機關交易、自地委建、租地委建，或取得、處分供營業使用之設備或其使用權資產外，交易金額達公司實收資本額百分之二十或新台幣三億元以上者，應於事實發生日前取得專業估價者出具之估價報告，並符合下列規定： (一)因特殊原因須以限定價格、特定價格或特殊價格作為交易價格之參考依據時，該項交易	第七條：取得或處分不動產、設備或其使用權資產之處理程序 四、不動產或設備估價報告 本公司取得或處分不動產、設備或其使用權資產，除與國內政府機關交易、自地委建、租地委建，或取得、處分供營業使用之設備或其使用權資產外，交易金額達公司實收資本額百分之二十或新台幣三億元以上者，應於事實發生日前取得專業估價者出具之估價報告，並符合下列規定： (一)因特殊原因須以限定價格、特定價格或特殊價格作為交易價格之參考依據時，該項交易	1. 為明確外部專家應遵循程序及責任，明定應遵循其所屬各同業公會之自律規範辦理，並刪除會計師應遵循審計準則公報之相關文字。 2. 考量實務作業時間之需求，放寬建設業取得會計師意見之期限為取得估價

修正條文(1.8 版)	現行條文(1.7 版)	說明
應先提經董事會決議通過，其嗣後有交易條件變更時，亦同。 (二)交易金額達新台幣十億元以上者，應請二家以上之專業估價者估價。 (三)專業估價者之估價結果有下列情形之一，除取得資產之估價結果均高於交易金額，或處分資產之估價結果均低於交易金額外，應洽請會計師對差異原因及交易價格之允當性表示具體意見： 1.估價結果與交易金額差距達交易金額之百分之二十以上者。 2.二家以上專業估價者之估價結果差距達交易金額百分之十以上者。 (四)專業估價者出具報告日期與契約成立日期不得逾三個月。但如其適用同一期公告現值且未逾六個月者，得由原專業估價者出具意見書。 (五)本公司係經法院拍賣程序取得或處分資產者，得以法院所出具之證明文件替代估價報告或會計師意見。 (六)本公司除採用限定價格、特定價格或特殊價格作為交易價格之參考依據外，如有正當理由未能即時取得估價報告者，應於事實發生之即日起算二週內取得估價報告，並於取得估價報告之日起算二週內取得本條第四項第(三)款之會計師意見。	應先提經董事會決議通過，其嗣後有交易條件變更時，亦同。 (二)交易金額達新台幣十億元以上者，應請二家以上之專業估價者估價。 (三)專業估價者之估價結果有下列情形之一，除取得資產之估價結果均高於交易金額，或處分資產之估價結果均低於交易金額外，應洽請會計師依財團法人中華民國會計研究發展基金會(以下簡稱會計研究發展基金會)所發布之審計準則公報第二十號規定辦理，並對差異原因及交易價格之允當性表示具體意見： 1.估價結果與交易金額差距達交易金額之百分之二十以上者。 2.二家以上專業估價者之估價結果差距達交易金額百分之十以上者。 (四)專業估價者出具報告日期與契約成立日期不得逾三個月。但如其適用同一期公告現值且未逾六個月者，得由原專業估價者出具意見書。 (五)本公司係經法院拍賣程序取得或處分資產者，得以法院所出具之證明文件替代估價報告或會計師意見。 (六)本公司除採用限定價格、特定價格或特殊價格作為交易價格之參考依據外，如有正當理由未能即時取得估價報告者，應於事實發生之即日起算二週內取得估價報告及本條第四項第(三)款之會計師意見。	報告之即日起算二週內。
第八條：取得或處分有價證券投資處理程序 四、取得專家意見 (一)交易金額達公司實收資本額百分之二十或新臺幣三億元以上者，應於事實發生日前洽請會計師就交易價格之合理性表示意見。但該有價證券具活絡市場之公開報價或金融監督管理委員會另有規定者，不在此限。 (二)本公司若係經法院拍賣程序取得或處分資產者，得以法院所出具之證明文件替代估價報告或會計師意見。	第八條：取得或處分有價證券投資處理程序 四、取得專家意見 (一)交易金額達公司實收資本額百分之二十或新臺幣三億元以上者，應於事實發生日前洽請會計師就交易價格之合理性表示意見，會計師若需採用專家報告者，應依會計研究發展基金會所發布之審計準則公報第二十號規定辦理。但該有價證券具活絡市場之公開報價或金融監督管理委員會另有規定者，不在此限。 (二)本公司若係經法院拍賣程序取得或處分資產者，得以法院所出具之證明文件替代估價報	為明確外部專家應遵循程序及責任，明定應遵循其所屬各同業公會之自律規範辦理，並刪除會計師應遵循審計準則公報之相關文字。

修正條文(1.8 版)	現行條文(1.7 版)	說明
	告或會計師意見。	
第九條：取得或處分無形資產或其使用權資產或會員證之處理程序 四、會員證或無形資產專家評估意見報告 (一)本公司取得或處分無形資產或其使用權資產或會員證之交易金額達新台幣壹仟萬元以上者，應請專家出具鑑價報告。 (二)本公司取得或處分無形資產或其使用權資產或會員證之交易金額達公司實收資本額百分之二十或新台幣三億元以上者，除與國內政府機關交易外，應於事實發生日前洽請會計師就交易價格之合理性表示意見。	第九條：取得或處分無形資產或其使用權資產或會員證之處理程序 四、會員證或無形資產專家評估意見報告 (一)本公司取得或處分無形資產或其使用權資產或會員證之交易金額達新台幣壹仟萬元以上者，應請專家出具鑑價報告。 (二)本公司取得或處分無形資產或其使用權資產或會員證之交易金額達公司實收資本額百分之二十或新台幣三億元以上者，除與國內政府機關交易外，應於事實發生日前洽請會計師就交易價格之合理性表示意見，<u>會計師並應依會計研究發展基金會所發布之審計準則公報第二十號規定辦理。</u>	為明確外部專家應遵循程序及責任，明定應遵循其所屬各同業公會之自律規範辦理，並刪除會計師應遵循審計準則公報之相關文字。
第十條：關係人交易 一、本公司與關係人取得或處分資產，除依第七條取得不動產或其使用權資產處理程序辦理外，尚應依以下規定辦理相關決議程序及評估交易條件合理性等事項外，交易金額達公司總資產百分之十以上者，亦應依第七條規定取得專業估價者出具之估價報告或會計師意見。前項交易金額之計算，應依第九條之一規定辦理。另外在判斷交易對象是否為關係人時，除注意其法律形式外，並應考慮實質關係。 二、評估及作業程序 (一)本公司向關係人取得或處分不動產或其使用權資產，或與關係人取得或處分不動產或其使用權資產外之其他資產且交易金額達公司實收資本額百分之二十、總資產百分之十或新臺幣三億元以上者，除買賣國內公債、附買回賣回條件之債券、申購或買回國內證券投資信託事業發行之貨幣市場基金外，應將下列資料提交審計委員會及董事會通過後，始得簽訂交易契約及支付款項： 1.取得或處分資產之目的、必要性及預計效益。 2.選定關係人為交易對象之原因。 3.向關係人取得不動產或其使用權資產，依本條第三項第(一)款及(四)款規定評估預定交易條件合理性之相關資料。	第十條：關係人交易 一、本公司與關係人取得或處分資產，除依第七條取得不動產或其使用權資產處理程序辦理外，尚應依以下規定辦理相關決議程序及評估交易條件合理性等事項外，交易金額達公司總資產百分之十以上者，亦應依第七條規定取得專業估價者出具之估價報告或會計師意見。前項交易金額之計算，應依第九條之一規定辦理。另外在判斷交易對象是否為關係人時，除注意其法律形式外，並應考慮實質關係。 二、評估及作業程序 (一)本公司向關係人取得或處分不動產或其使用權資產，或與關係人取得或處分不動產或其使用權資產外之其他資產且交易金額達公司實收資本額百分之二十、總資產百分之十或新臺幣三億元以上者，除買賣國內公債、附買回賣回條件之債券、申購或買回國內證券投資信託事業發行之貨幣市場基金外，應將下列資料提交審計委員會及董事會通過後，始得簽訂交易契約及支付款項： 1.取得或處分資產之目的、必要性及預計效益。 2.選定關係人為交易對象之原因。 3.向關係人取得不動產或其使用權資產，依本條第三項第(一)款及(四)款規定評估預定交易條件合理性之相關資料。	1. 強化關係人交易之管理：參酌國際主要資本市場規範，增訂公開發行公司或其非屬國內公開發行公司之子公司向關係人取得或處分資產，其交易金額達公開發行公司總資產百分之十以上者，公開發行公司應將相關資料提交股東會同意後，始得為之，以保障股東權益，但公開發行公司與其母公司、子公司，或其子公司彼此間交易免予提股東會決議。 2. 配合修正交易金額之計算納入提交股東會通過之交易。

修正條文(1.8 版)	現行條文(1.7 版)	說明
4.關係人原取得日期及價格、交易對象及其與公司和關係人之關係等事項。 5.預計訂約月份開始之未來一年各月份現金收支預測表，並評估交易之必要性及資金運用之合理性。 6.依本條第一項規定取得之專業估價者出具之估價報告，或會計師意見。 7.本次交易之限制條件及其他重要約定事項。 <u>本公司或非屬國內公開發行公司之子公司有前項交易，交易金額達本公司總資產百分之十以上者，本公司應將前項所列各款資料提交股東會同意後，始得簽訂交易契約及支付款項。但本公司與母公司、子公司，或子公司彼此間交易，不在此限。</u> 前各項交易金額之計算，應依第十三條第一項規定辦理，且所稱一年內係以本次交易事實發生之日為基準，往前追溯推算一年，已依本程序規定提交<u>股東會</u>、審計委員會及董事會通過部分免再計入。 本公司、子公司，或其直接或間接持有百分之百已發行股份或資本總額之子公司彼此間從事下列交易，得依第七條第二項第一款及第二款辦理。 1.取得或處分供營業使用之設備或其使用權資產。 2.取得或處分供營業使用之不動產使用權資產。。 (二)本公司將取得或處分資產交易提報董事會討論時，應充分考量各獨立董事之意見，獨立董事如有反對意見或保留意見，應於董事會議事錄載明。 	4.關係人原取得日期及價格、交易對象及其與公司和關係人之關係等事項。 5.預計訂約月份開始之未來一年各月份現金收支預測表，並評估交易之必要性及資金運用之合理性。 6.依本條第一項規定取得之專業估價者出具之估價報告，或會計師意見。 7.本次交易之限制條件及其他重要約定事項。 前項交易金額之計算，應依第十三條第一項規定辦理，且所稱一年內係以本次交易事實發生之日為基準，往前追溯推算一年，已依本程序規定提交審計委員會及董事會通過部分免再計入。 本公司、子公司，或其直接或間接持有百分之百已發行股份或資本總額之子公司彼此間從事下列交易，得依第七條第二項第一款及第二款辦理。 1.取得或處分供營業使用之設備或其使用權資產。 2.取得或處分供營業使用之不動產使用權資產。。 (二)本公司將取得或處分資產交易提報董事會討論時，應充分考量各獨立董事之意見，獨立董事如有反對意見或保留意見，應於董事會議事錄載明。 	
第十三條：資訊公開揭露程序 一、應公告申報項目及公告申報標準 (一)向關係人取得或處分不動產或其使用權資產，或與關係人為取得或處分不動產或其使用權資產外之其他資產且交易金額達公司實收資本額百分之二十、總資產百分之十或新臺幣三億元以上。但買賣國內公債或附買回、賣回條件之債券、申購或買回國內證券投資信託事業發行之貨幣市場基金，不在此限。	第十三條：資訊公開揭露程序 一、應公告申報項目及公告申報標準 (一)向關係人取得或處分不動產或其使用權資產，或與關係人為取得或處分不動產或其使用權資產外之其他資產且交易金額達公司實收資本額百分之二十、總資產百分之十或新臺幣三億元以上。但買賣國內公債或附買回、賣回條件之債券、申購或買回國內證券投資信託事業發行之貨幣市場基金，不在此限。	放寬買賣債券發行評等不低於我國主權評等等級之外國公債，亦得豁免辦理公告申報。

修正條文(1.8 版)	現行條文(1.7 版)	說明
(二)進行合併、分割、收購或股份受讓。 (三)從事衍生性商品交易損失達所定處理程序規定之全部或個別契約損失上限金額。 (四)取得或處分之資產種類屬供營業使用之設備或其使用權資產，且其交易對象非為關係人，交易金額達新台幣五億元以上。 (五)經營營建業務之本公司取得或處分供營建使用之不動產或其使用權資產且其交易對象非為關係人，交易金額達新台幣五億元以上。 (六)以自地委建、租地委建、合建分屋、合建分成、合建分售方式取得不動產，且其交易對象非為關係人，公司預計投入之交易金額達新台幣五億元以上。 (七)除前六款以外之資產交易、或金融機構處分債權或從事大陸地區投資，其交易金額達公司實收資本額百分之二十或新台幣三億元以上者。但下列情形不在此限： 1.買賣國內公債或信用評等不低於我國主權評等等級之外國公債。 2.買賣附買回、賣回條件之債券、申購或買回國內證券投資信託事業發行之貨幣市場基金。 	(二)進行合併、分割、收購或股份受讓。 (三)從事衍生性商品交易損失達所定處理程序規定之全部或個別契約損失上限金額。 (四)取得或處分之資產種類屬供營業使用之設備或其使用權資產，且其交易對象非為關係人，交易金額達新台幣五億元以上。 (五)經營營建業務之本公司取得或處分供營建使用之不動產或其使用權資產且其交易對象非為關係人，交易金額達新台幣五億元以上。 (六)以自地委建、租地委建、合建分屋、合建分成、合建分售方式取得不動產，且其交易對象非為關係人，公司預計投入之交易金額達新台幣五億元以上。 (七)除前六款以外之資產交易、或金融機構處分債權或從事大陸地區投資，其交易金額達公司實收資本額百分之二十或新台幣三億元以上者。但下列情形不在此限： 1.買賣國內公債。 2.買賣附買回、賣回條件之債券、申購或買回國內證券投資信託事業發行之貨幣市場基金。 	

綠意開發股份有限公司

取得或處分資產處理程序

F2-02

版 次：1.7 版

制修訂日：109.06.18

第一條：目的

為保障資產，落實資訊公開，特訂本處理程序。

第二條：法令依據

本處理程序係依證券交易法第三十六條之一、金融監督管理委員會「公開發行公司取得或處分資產處理準則」有關規定訂定。

第三條：資產範圍

- 一、有價證券：包括股票、公債、公司債、金融債券、表彰基金之有價證券、存託憑證、認購(售)權證、受益證券及資產基礎證券等投資。
- 二、不動產(含土地、房屋及建築、投資性不動產、營建業之存貨)及設備。
- 三、會員證。
- 四、無形資產：包括專利權、著作權、商標權、特許權等無形資產。
- 五、使用權資產
- 六、金融機構之債權(含應收款項、買匯貼現及放款、催收款項)。
- 七、衍生性商品。
- 八、依法律合併、分割、收購或股份受讓而取得或處分之資產。
- 九、其他重要資產。

第四條：名詞定義

- 一、衍生性商品
指其價值由特定利率、金融工具價格、商品價格、匯率、價格或費率指數、信用評等或信用指數、或其他變數所衍生之遠期契約、選擇權契約、期貨契約、槓桿保證金契約、交換契約，上述契約之組合，或嵌入衍生性商品之組合式契約或結構型商品等。所稱之遠期契約，不含保險契約、履約契約、售後服務契約、長期租賃契約及長期進(銷)貨契約。
- 二、依法律合併、分割、收購或股份受讓而取得或處分之資產
指依企業併購法、金融控股公司法、金融機構合併法或其他法律進行合併、分割或收購而取得或處分之資產，或依公司法第一百五十六條之三規定發行新股受讓他公司股份（以下簡稱股份受讓）者。
- 三、關係人、子公司
指依證券發行人財務報告編製準則規定認定之。
- 四、專業估價者
指不動產估價師或其他依法律得從事不動產、設備估價業務者。
- 五、事實發生日
指交易簽約日、付款日、委託成交日、過戶日、董事會決議日或其他足資確定交易對象及交易金額之日等日期孰前者。但屬需經主管機關核准之投資者，以上開日期或接獲主管機關核准之日孰前者為準。
- 六、大陸地區投資
指依經濟部投資審議委員會在大陸地區從事投資或技術合作許可辦法規定從事之大陸投資。
- 七、所稱「一年內」
係以本次取得或處分資產之日為基準，往前追溯推算一年，已公告部份免再計入。
- 八、所稱「最近期財務報表」係指公司於取得或處分資產前依法公開經會計師查核簽證或核閱之財務報表。

第五條：投資非供營業用不動產與有價證券額度本公司及各子公司個別取得上述資產之額度訂定如下：

- 一、非供營業使用之不動產，其總額不得高於淨值的百分之三十。
- 二、投資長、短期有價證券之總額不得高於淨值的百分之三十或新台幣三億元。
- 三、投資個別有價證券之金額不得高於淨值的百分之二十。

第六條：本公司取得之估價報告或會計師、律師或證券承銷商之意見書，該專業估價者及其估價人員、會計師、律師或證券承銷商應符合下列規定：

- 一、未曾因違反本法、公司法、銀行法、保險法、金融控股公司法、商業會計法，或有詐欺、背

信、侵占、偽造文書或因業務上犯罪行為，受一年以上有期徒刑之宣告確定。但執行完畢、緩刑期滿或赦免後已滿三年者，不在此限。

二、與交易當事人不得為關係人或實質關係人之情形。

三、公司如應取得二家以上專業估價者之估價報告，不同專業估價者或估價人員不得互為關係人或實質關係人之情形。

前項人員於出具估價報告或意見書時，應依下列事項辦理：

(一)承接案件前，應審慎評估自身專業能力、實務經驗及獨立性。

(二)查核案件時，應妥善規劃及執行適當作業流程，以形成結論並據以出具報告或意見書；並將所執程序、蒐集資料及結論，詳實登載於案件工作底稿。

(三)對於所使用之資料來源、參數及資訊等，應逐項評估其完整性、正確性及合理性，以做為出具估價報告或意見書之基礎。

(四)聲明事項，應包括相關人員具備專業性與獨立性、已評估所使用之資訊為合理與正確及遵循相關法令等事項。

第七條：取得或處分不動產、設備或其使用權資產之處理程序

一、評估及作業程序

本公司取得或處分不動產、設備或其使用權資產，悉依本公司內部控制制度固定資產循環程序辦理。

二、交易條件及授權額度之決定程序

(一)取得或處分不動產或其使用權資產，應參考公告現值、評定價值、鄰近不動產實際交易價格等，決議交易條件及交易價格，作分析報告，其金額在新台幣壹億元以下者，應呈請總經理核准，並於事後最近一次董事會中提會報備，超過新台幣壹億元(含)以上者，須提經董事會通過後始得為之。

(二)取得或處分設備或其使用權資產，應以詢價、比價、議價或招標方式擇一為之，並依權責劃分辦法逐級核准，其價值在新台幣壹萬元(含)以上至新台幣壹仟萬元以下者，應呈請總經理核准，並於事後最近一次董事會中提會報備，超過新台幣壹仟萬元(含)以上者，須提請董事會通過後始得為之。

(三)本公司取得或處分資產依所訂處理程序或其他法律規定應經董事會通過者，如有董事表示異議且有紀錄或書面聲明，公司並應將董事異議資料送審計委員會。

(四)本公司將取得或處分資產交易提報董事會討論時，應充分考量各獨立董事之意見，獨立董事如有反對意見或保留意見，應於董事會議事錄載明。

三、執行單位

本公司取得或處分不動產、設備或其使用權資產時，應依前項核決權限呈核決議後，由使用部門及管理部負責執行。

四、不動產或設備估價報告

本公司取得或處分不動產、設備或其使用權資產，除與國內政府機關交易、自地委建、租地委建，或取得、處分供營業使用之設備或其使用權資產外，交易金額達公司實收資本額百分之二十或新台幣三億元以上者，應於事實發生日前取得專業估價者出具之估價報告，並符合下列規定：

(一)因特殊原因須以限定價格、特定價格或特殊價格作為交易價格之參考依據時，該項交易應先提經董事會決議通過，其嗣後有交易條件變更時，亦同。

(二)交易金額達新台幣十億元以上者，應請二家以上之專業估價者估價。

(三)專業估價者之估價結果有下列情形之一，除取得資產之估價結果均高於交易金額，或處分資產之估價結果均低於交易金額外，應洽請會計師依財團法人中華民國會計研究發展基金會(以下簡稱會計研究發展基金會)所發布之審計準則公報第二十號規定辦理，並對差異原因及交易價格之允當性表示具體意見：

1.估價結果與交易金額差距達交易金額之百分之二十以上者。

2.二家以上專業估價者之估價結果差距達交易金額百分之十以上者。

(四)專業估價者出具報告日期與契約成立日期不得逾三個月。但如其適用同一期公告現值且未逾六個月者，得由原專業估價者出具意見書。

(五)本公司係經法院拍賣程序取得或處分資產者，得以法院所出具之證明文件替代估價報告或會計師意見。

(六)本公司除採用限定價格、特定價格或特殊價格作為交易價格之參考依據外，如有正當理由未能即時取得估價報告者，應於事實發生之日起算二週內取得估價報告及本條第四項第(三)款之會計師意見。

第八條：取得或處分有價證券投資處理程序

一、評估及作業程序

本公司長、短期有價證券之購買與出售，悉依本公司內部控制制度投資循環作業辦理。

二、交易條件及授權額度之決定程序

- (一)於集中交易市場或證券商營業處所為之有價證券買賣，應由負責單位依市場行情研判決定之，其金額在新台幣壹億元(含)以下者由總經理核可，並於事後最近一次董事會中提會報備，同時提出長、短期有價證券未實現利益或損失分析報告；其金額超過新台幣壹億元者，另須提董事會通過後始得為之。
- (二)非於集中交易市場或證券商營業處所為之有價證券買賣，應於事實發生日前取具標的公司最近期經會計師查核簽證或核閱之財務報表作為評估交易價格之參考，考量其每股淨值、獲利能力及未來發展潛力等，其金額在新台幣壹億元(含)以下者由總經理核可，並於事後最近一次董事會中提會報備，同時提出長、短期有價證券未實現利益或損失分析報告；其金額超過新台幣壹億元者，另須提董事會通過後始得為之。
- (三)本公司取得或處分資產依所訂處理程序或其他法律規定應經董事會通過者，如有董事表示異議且有紀錄或書面聲明，公司並應將董事異議資料送審計委員會。
- (四)本公司將取得或處分資產交易提報董事會討論時，應充分考量各獨立董事之意見，獨立董事如有反對意見或保留意見，應於董事會議事錄載明。

三、執行單位

本公司長、短期有價證券投資時，應依前項核決權限呈核決議後，由財會單位負責執行。

四、取得專家意見

- (一)交易金額達公司實收資本額百分之二十或新臺幣三億元以上者，應於事實發生日前洽請會計師就交易價格之合理性表示意見，會計師若需採用專家報告者，應依會計研究發展基金會所發布之審計準則公報第二十號規定辦理。但該有價證券具活絡市場之公開報價或金融監督管理委員會另有規定者，不在此限。
- (二)本公司若係經法院拍賣程序取得或處分資產者，得以法院所出具之證明文件替代估價報告或會計師意見。

第八條之一：本公司不得放棄對耀仁營造股份有限公司未來各年度之增資，未來若本公司放棄對耀仁營造股份有限公司之增資或處分耀仁營造股份有限公司，須經本公司董事會特別決議通過。

第九條：取得或處分無形資產或其使用權資產或會員證之處理程序

一、評估及作業程序

本公司取得或處分無形資產或其使用權資產或會員證，悉依本公司內部控制制度固定資產循環程序辦理。

二、交易條件及授權額度之決定程序

- (一)取得或處分無形資產或其使用權資產或會員證，應參考市場公平市價或專家評估報告，決議交易條件及交易價格，作成分析報告提報總經理，其金額在新台幣壹仟萬元以下者，應呈請總經理核准，並應於事後最近一次董事會中提會報備；超過新台幣壹仟萬元者，另須提經董事會通過後始得為之。
- (二)本公司取得或處分資產依所訂處理程序或其他法律規定應經董事會通過者，如有董事表示異議且有紀錄或書面聲明，公司並應將董事異議資料送審計委員會。
- (三)本公司將取得或處分資產交易提報董事會討論時，應充分考量各獨立董事之意見，獨立董事如有反對意見或保留意見，應於董事會議事錄載明。

三、執行單位

本公司取得或處分無形資產或其使用權資產或會員證時，應依前項核決權限呈核決議後，由使用部門及財務部或行政部門負責執行。

四、會員證或無形資產專家評估意見報告

- (一)本公司取得或處分無形資產或其使用權資產或會員證之交易金額達新台幣壹仟萬元以上者，應請專家出具鑑價報告。
- (二)本公司取得或處分無形資產或其使用權資產或會員證之交易金額達公司實收資本額百分之二十或新台幣三億元以上者，除與國內政府機關交易外，應於事實發生日前洽請會計師就交易價格之合理性表示意見，會計師並應依會計研究發展基金會所發布之審計準則公報第二十號規定辦理。

第九條之一：前三條交易金額之計算，應依第十三條第一項規定辦理，且所稱一年內係以本次交易事實發生之日為基準，往前追溯推算一年，已依本處理程序規定取得專業估價者出具之估價報告或會計師意見部分免再計入。

第十條：關係人交易

- 一、本公司與關係人取得或處分資產，除依第七條取得不動產或其使用權資產處理程序辦理外，尚應依以下規定辦理相關決議程序及評估交易條件合理性等事項外，交易金額達公司總資產百分之十以上者，亦應依第七條規定取得專業估價者出具之估價報告或會計師意見。前項交

易金額之計算，應依第九條之一規定辦理。另外在判斷交易對象是否為關係人時，除注意其法律形式外，並應考慮實質關係。

二、評估及作業程序

(一)本公司向關係人取得或處分不動產或其使用權資產，或與關係人取得或處分不動產或其使用權資產外之其他資產且交易金額達公司實收資本額百分之二十、總資產百分之十或新臺幣三億元以上者，除買賣國內公債、附買回賣回條件之債券、申購或買回國內證券投資信託事業發行之貨幣市場基金外，應將下列資料提交審計委員會及董事會通過後，始得簽訂交易契約及支付款項：

- 1.取得或處分資產之目的、必要性及預計效益。
- 2.選定關係人為交易對象之原因。
- 3.向關係人取得不動產或其使用權資產，依本條第三項第(一)款及(四)款規定評估預定交易條件合理性之相關資料。
- 4.關係人原取得日期及價格、交易對象及其與公司和關係人之關係等事項。
- 5.預計訂約月份開始之未來一年各月份現金收支預測表，並評估交易之必要性及資金運用之合理性。
- 6.依本條第一項規定取得之專業估價者出具之估價報告，或會計師意見。
- 7.本次交易之限制條件及其他重要約定事項。

前項交易金額之計算，應依第十三條第一項規定辦理，且所稱一年內係以本次交易事實發生之日為基準，往前追溯推算一年，已依本程序規定提交審計委員會及董事會通過部分免再計入。

本公司、子公司，或其直接或間接持有百分之百已發行股份或資本總額之子公司彼此間從事下列交易，得依第七條第二項第一款及第二款辦理。

- 1.取得或處分供營業使用之設備或其使用權資產。
- 2.取得或處分供營業使用之不動產使用權資產。

(二)本公司將取得或處分資產交易提報董事會討論時，應充分考量各獨立董事之意見，獨立董事如有反對意見或保留意見，應於董事會議事錄載明。

三、交易成本之合理性評估

(一)本公司向關係人取得不動產或其使用權資產，應按下列方法評估交易成本之合理性：

- 1.按關係人交易價格加計必要資金利息及買方依法應負擔之成本。所稱必要資金利息成本，以公司購入資產年度所借款項之加權平均利率為準設算之，惟其不得高於財政部公布之非金融業最高借款利率。
- 2.關係人如曾以該標的物向金融機構設定抵押借款者，金融機構對該標的物之貸放評估總值，惟金融機構對該標的物之實際貸放累計值應達貸放評估總值之七成以上及貸放期間已逾一年以上。但金融機構與交易之一方互為關係人者，不適用之。

(二)合併購買或租賃同一標的之土地及房屋者，得就土地及房屋分別按前項所列任一方法評估交易成本。

(三)本公司向關係人取得不動產或其使用權資產，依本條第三項第(一)款及第(二)款規定評估不動產或其使用權資產成本，並應洽請會計師複核及表示具體意見。

(四)本公司向關係人取得不動產或其使用權資產依本條第三項第(一)、(二)款規定評估結果均較交易價格為低時，應依本條第三項第(五)款規定辦理。但如因下列情形，並提出客觀證據及取具不動產專業估價者與會計師之具體合理性意見者，不在此限：

- 1.關係人係取得素地或租地再行興建者，得舉證符合下列條件之一者：
 - (1)素地依前條規定之方法評估，房屋則按關係人之營建成本加計合理營建利潤，其合計數逾實際交易價格者。所稱合理營建利潤，應以最近三年度關係人營建部門之平均營業毛利率或財政部公布之最近期建設業毛利率孰低者為準。
 - (2)同一標的房地之其他樓層或鄰近地區一年內之其他非關係人交易案例，其面積相近，且交易條件經按不動產買賣或租賃慣例應有之合理樓層或地區價差評估後條件相當者。
- 2.本公司舉證向關係人購入之不動產或租賃取得不動產使用權資產，其交易條件與鄰近地區一年內之其他非關係人交易案例相當且面積相近者。前述所稱鄰近地區交易案例，以同一或相鄰街廓且距離交易標的物方圓未逾五百公尺或其公告現值相近者為原則；所稱面積相近，則以其他非關係人交易案例之面積不低於交易標的物面積百分之五十為原則；前述所稱一年內係以本次取得不動產或其使用權資產事實發生之日為基準，往前追溯推算一年。

(五)本公司向關係人取得不動產或其使用權資產，如經按本條第三項第(一)、(二)款規定評估結果均較交易價格為低者，應辦理下列事項。且本公司及對本公司之投資採權益法評價之公開發行公司依規定提列特別盈餘公積者，應俟高價購入或承租之資產已認列跌價損失或處分或終止租約或為適當補償或恢復原狀，或有其他證據確定無不合理者，並經金融監督管理委員會同意後，始得動用該特別盈餘公積。

1. 本公司應就不動產或其使用權資產交易價格與評估成本間之差額，依證券交易法第四十一條第一項規定提列特別盈餘公積，不得予以分派或轉增資配股。對本公司之投資採權益法評價之投資者如為公開發行公司，亦應就該提列數額按持股比例依證券交易法第四十一條第一項規定提列特別盈餘公積。
 2. 審計委員會之獨立董事應依公司法第二百十八條規定辦理。
 3. 應將本條第三項第(五)款第1點及第2點處理情形提報股東會，並將交易詳細內容揭露於年報及公開說明書。
- (六) 本公司向關係人取得不動產或其使用權資產，有下列情形之一者，應依本條第一項及第二項有關評估及作業程序規定辦理即可，不適用本條第三項(一)、(二)、(三)款有關交易成本合理性之評估規定：
1. 關係人係因繼承或贈與而取得不動產或其使用權資產。
 2. 關係人訂約取得不動產或其使用權資產時間距本交易訂約日已逾五年。
 3. 與關係人簽訂合建契約，或自地委建、租地委建等委請關係人興建不動產而取得不動產。
 4. 本公司、子公司，或其直接或間接持有百分之百已發行股份或資本總額之子公司彼此間，取得供營業使用之不動產使用權資產。
- (七) 本公司向關係人取得不動產或其使用權資產，若有其他證據顯示交易有不合營業常規之情事者，亦應本條第三項第(五)款規定辦理。

第十一條：取得或處分金融機構之債權之處理程序

本公司原則上不從事取得或處分金融機構之債權之交易，嗣後若欲從事取得或處分金融機構之債權之交易，將提報董事會核准後再訂定其評估及作業程序。

第十二條：辦理合併、分割、收購或股份受讓之處理程序

一、評估及作業程序

- (一) 本公司辦理合併、分割、收購或股份受讓時宜委請律師、會計師及承銷商等共同研議法定程序預計時間表，且組織專案小組依照法定程序執行之。並於召開董事會決議前，委請會計師、律師或證券承銷商就換股比例、收購價格或配發股東之現金或其他財產之合理性表示意見，提報董事會討論通過。但本公司合併持有百分之百已發行股份或資本總額之子公司或分別持有百分之百已發行股份或資本總額之子公司間之合併，得免取得前開專家出具之合理性意見。
- (二) 本公司應將合併、分割或收購重要約定內容及相關事項，於股東會開會前製作致股東之公開文件，併本條第一項第(一)款之專家意見及股東會之開會通知一併交付股東，以作為是否同意該合併、分割或收購案之參考。但依其他法律規定得免召開股東會決議合併、分割或收購事項者，不在此限。另外，參與合併、分割或收購之公司，任一方之股東會，因出席人數、表決權不足或其他法律限制，致無法召開、決議，或議案遭股東會否決，參與合併、分割或收購之公司應立即對外公開說明發生原因、後續處理作業及預計召開股東會之日期。

二、其他應行注意事項

- (一) 董事會日期：
參與合併、分割或收購之公司除其他法律另有規定或有特殊因素事先報經金融監督管理委員會同意者外，應於同一天召開董事會及股東會，決議合併、分割或收購相關事項。參與股份受讓之公司除其他法律另有規定或有特殊因素事先報經金融監督管理委員會同意者外，應於同一天召開董事會。
- (二) 事前保密承諾：
所有參與或知悉公司合併、分割、收購或股份受讓計畫之人，應出具書面保密承諾，在訊息公開前，不得將計畫之內容對外洩露，亦不得自行或利用他人名義買賣與合併、分割、收購或股份受讓案相關之所有公司之股票及其他具有股權性質之有價證券。
- (三) 換股比例或收購價格之訂定與變更原則：
參與合併、分割、收購或股份受讓之公司應於雙方董事會前委請會計師、律師或證券承銷商就換股比例、收購價格或配發股東之現金或其他財產之合理性表示意見並提報股東會。換股比例或收購價格原則上不得任意變更，但已於契約中訂定得變更之條件，並已對外公開揭露者，不在此限。換股比例或收購價格得變更條件如下：
 1. 辦理現金增資、發行轉換公司債、無償配股、發行附認股權公司債、附認股權特別股、認股權憑證及其他具有股權性質之有價證券。
 2. 處分公司重大資產等影響公司財務業務之行為。
 3. 發生重大災害、技術重大變革等影響公司股東權益或證券價格情事。
 4. 參與合併、分割、收購或股份受讓之公司任一方依法買回庫藏股之調整。
 5. 參與合併、分割、收購或股份受讓之主體或家數發生增減變動。
 6. 已於契約中訂定得變更之其他條件，並已對外公開揭露者。

- (四)契約應載內容：合併、分割、收購或股份受讓公司之契約除依公司法第三百一十七之一條及企業併購法第二十二條規定外，並應載明下列事項。
- 1.違約之處理。
 - 2.因合併而消滅或被分割之公司前已發行具有股權性質有價證券或已買回之庫藏股之處理原則。
 - 3.參與公司於計算換股比例基準日後，得依法買回庫藏股之數量及其處理原則。
 - 4.參與主體或家數發生增減變動之處理方式。
 - 5.預計計畫執行進度、預計完成日程。
 - 6.計畫逾期未完成時，依法令應召開股東會之預定召開日期等相關處理程序。
- (五)參與合併、分割、收購或股份受讓之公司家數異動時：參與合併、分割、收購或股份受讓之公司任何一方於資訊對外公開後，如擬再與其他公司進行合併、分割、收購或股份受讓，除參與家數減少，且股東會已決議並授權董事會得變更權限者，參與公司得免召開股東會重行決議外，原合併、分割、收購或股份受讓案中，已進行完成之程序或法律行為，應由所有參與公司重行為之。
- (六)參與合併、分割、收購或股份受讓之公司有非屬公開發行公司者，本公司應與其簽訂協議，並依本條第二項(一)款召開董事會日期、第(二)款事前保密承諾、第(五)款參與合併、分割、收購或股份受讓之公司家數異動之規定辦理。
- (七)參與合併、分割、收購或股份受讓之上市或股票在證券商營業處所買賣之公司，應將下列資料作成完整書面紀錄，並保存五年，備供查核：
- 1.人員基本資料：包括消息公開前所有參與合併、分割、收購或股份受讓計畫或計畫執行之人，其職稱、姓名、身分證字號（如為外國人則為護照號碼）。
 - 2.重要事項日期：包括簽訂意向書或備忘錄、委託財務或法律顧問、簽訂契約及董事會等日期。
 - 3.重要書件及議事錄：包括合併、分割、收購或股份受讓計畫，意向書或備忘錄、重要契約及董事會議事錄等書件。
- (八)參與合併、分割、收購或股份受讓之上市或股票在證券商營業處所買賣之公司，應於董事會決議通過之日起算二日內，將前款第1目及第2目資料，依規定格式以網際網路資訊系統申報行政院金融監督管理委員會備查。
- (九)參與合併、分割、收購或股份受讓之公司有非屬上市或股票在證券商營業處所買賣之公司者，上市或股票在證券商營業處所買賣之公司應與其簽訂協議，並依本項第七款及第八款規定辦理。

第十三條：資訊公開揭露程序

一、應公告申報項目及公告申報標準

- (一)向關係人取得或處分不動產或其使用權資產，或與關係人為取得或處分不動產或其使用權資產外之其他資產且交易金額達公司實收資本額百分之二十、總資產百分之十或新臺幣三億元以上。但買賣國內公債或附買回、賣回條件之債券、申購或買回國內證券投資信託事業發行之貨幣市場基金，不在此限。
- (二)進行合併、分割、收購或股份受讓。
- (三)從事衍生性商品交易損失達所定處理程序規定之全部或個別契約損失上限金額。
- (四)取得或處分之資產種類屬供營業使用之設備或其使用權資產，且其交易對象非為關係人，交易金額達新臺幣五億元以上。
- (五)經營營建業務之本公司取得或處分供營建使用之不動產或其使用權資產且其交易對象非為關係人，交易金額達新臺幣五億元以上。
- (六)以自地委建、租地委建、合建分屋、合建分成、合建分售方式取得不動產，且其交易對象非為關係人，公司預計投入之交易金額達新臺幣五億元以上。
- (七)除前款以外之資產交易、或金融機構處分債權或從事大陸地區投資，其交易金額達公司實收資本額百分之二十或新臺幣三億元以上者。但下列情形不在此限：
 - 1.買賣國內公債。
 - 2.買賣附買回、賣回條件之債券、申購或買回國內證券投資信託事業發行之貨幣市場基金。
- (八)前述七款交易金額之計算方式如下，且所稱一年內係以本次交易事實發生之日為基準，往前追溯推算一年，已依規定公告部分免再計入。
 - 1.每筆交易金額。
 - 2.一年內累積與同一相對人取得或處分同一性質標的交易之金額。
 - 3.一年內累積取得或處分(取得、處分分別累積)同一開發計畫不動產或其使用權資產之金額。
 - 4.一年內累積取得或處分(取得、處分分別累積)同一有價證券之金額。

二、辦理公告及申報之時限

本公司取得或處分資產，具有本條第一項應公告項目且交易金額達本條應公告申報標準者，

應於事實發生之日起算二日內辦理公告申報。

三、公告申報程序

- (一)本公司應將相關資訊於金融監督管理委員會指定網站辦理公告申報。
- (二)本公司依規定應公告項目如於公告時有錯誤或缺漏而應予補正時，應於知悉之日起算二日內將全部項目重行公告申報。
- (三)本公司取得或處分資產，應將相關契約、議事錄、備查簿、估價報告、會計師、律師或證券承銷商之意見書備置於本公司，除其他法律另有規定者外，至少保存五年。
- (四)本公司依本條第一項規定公告申報之交易後，有下列情形之一者，應於事實發生之日起二日內將相關資訊於金融監督管理委員會指定網站辦理公告申報：
 - 1.原交易簽訂之相關契約有變更、終止或解除情事。
 - 2.合併、分割、收購或股份受讓未依契約預定日程完成。
 - 3.原公告申報內容有變更。

第十四條：本公司之子公司應依下列規定辦理：

- 一、子公司亦應依「公開發行公司取得或處分資產處理準則」有關規定訂定「取得或處分資產處理程序」，經子公司董事會通過後，提報子公司股東會，修訂時亦同。
- 二、子公司取得或處分資產時，亦應依本公司規定辦理。
- 三、子公司非屬公開發行公司者，取得或處分資產達「公開發行公司取得或處分資產處理準則」第三十一條所訂公告申報標準者，母公司亦代該子公司應辦理公告申報事宜。
- 四、子公司之公告申報標準中，有關實收資本額或總資產規定，係以母(本)公司之實收資本額或總資產為準。
- 五、子公司內部稽核人員應至少每季稽核取得或處分資產作業程序及其執行情形，並作成書面紀錄，如發現重大違規情事，應立即以書面通知本公司稽核單位，本公司稽核單位應將書面資料送交審計委員會。
- 六、本公司稽核人員依年度稽核計劃至子公司進行查核時，應一併了解子公司取得或處分資產作業程序執行情形，若發現有缺失事項應持續追蹤其改善情形，並作成追蹤報告呈報總經理。

第十五條：本處理程序有關總資產百分之十之規定，以證券發行人財務報告編製準則規定之最近期個體或個別財務報告中之總資產金額計算。

公司股票無面額或每股面額非屬新臺幣十元者，本處理程序有關實收資本額百分之二十之交易金額規定，以歸屬於母公司業主之權益百分之十計算之。

第十六條：罰則

本公司員工承辦取得與處分資產違反本處理程序規定者，依照本公司員工服務規則定期提報考核，依其情節輕重處罰。

第十七條：實施與修訂

本處理程序應經審計委員會全體成員二分之一以上同意後，送董事會決議通過並提報股東會同意後實施，修訂時亦同。如有董事表示異議且有紀錄或書面聲明者，本公司應將其異議送審計委員會。董事會討論時，應充分考量各獨立董事之意見，獨立董事如有反對意見或保留意見，應於董事會議事錄載明。如未經審計委員會全體成員二分之一以上同意者，得由全體董事三分之二以上同意行之，並應於董事會議事錄載明審計委員會之決議。所稱審計委員會全體成員及所稱全體董事，以實際在任者計算之。

第十八條：附則

本處理程序如有未盡事宜，悉依有關法令辦理。
有關衍生性商品詳衍生性商品交易處理程序。

綠意開發股份有限公司
股東會議事規則
訂定日期:93.04.01 版本:第一版
第一次修正日期:95.1.25 版本:第二版

- 第一條：本公司股東會除法令另有規定者外，應依本規範辦理。
- 第二條：本公司召開股東會，得採行以書面或電子方式行使其表決權；其行使方法應依公司法及相關規定辦理。出席股東(以下含股東委託出席之代表或代理人)繳交簽到卡以代簽到，簽到卡交予本公司者，即視為所載之人(股東或代理人)親自出席，本公司不負認定之責。
- 第三條：股東會之出席及表決，應以股份為計算基準。
- 第四條：股東會召開之地點，應於本公司所在地或便利股東出席且適合股東會召開之地點為之，會議開始時間不得早於上午九時或晚於下午三時。
- 第五條：股東會如由董事會召集者，其主席由董事長擔任之，董事長請假或因故不能行使職權時，由副董事長代理之，無副董事長或副董事長亦請假或因故不能行使職權時，由董事長指定常務董事一人代理之；其未設常務董事者，指定董事一人代理之，董事長未指定代理人者，由常務董事或董事互推一人代理之。
股東會如由董事會以外之其他有召集權人召集者，其主席由該召集權人擔任之。召集權人有二人以上時，應互推一人擔任之。
- 第六條：本公司得指派所委任之律師、會計師或相關人員列席股東會。辦理股東會之會務人員應佩戴識別證或臂章。
- 第七條：本公司應將股東會過程全部錄音或錄影，並至少保存一年。
- 第八條：已屆開會時間，主席應即宣布開會，惟未有代表已發行股份總數過半數之股東出席時，主席得宣布延後開會，其延後次數以二次為限，延後時間合計不得超過一小時。延後二次仍不足額而有代表已發行股份總數三分之一以上股東出席時，得依公司法第一七五條第一項規定為假決議。於當次會議未結束前，如出席股東所代表股數達已發行股份總數過半數時，主席得將作成之假決議，依公司法第一七四條規定重新提請大會表決。
- 第九條：股東會如由董事會召集者，其議程由董事會訂定之，會議應依排定之議程進行，非經股東會決議不得變更之。股東會如由董事會以外之其他有召集權人召集者，準用前項之規定。前二項排定之議程於議事〔含臨時動議〕未終結前，非經決議，主席不得逕行宣布散會。主席違反議事規則，宣布散會者，得以出席股東表決權過半數之同意推選一人擔任主席，繼續開會。會議散會後，股東不得另推選主席於原址或另覓場所續行開會。
- 第十條：出席股東發言前，須先填具發言條載明發言要旨、股東戶號〔或出席證編號〕及戶名，由主席定其發言順序。出席股東僅提發言條而未發言者，視為未發言。發言內容與發言條記載不符者，以發言內容為準。出席股東發言時，其他股東除經徵得主席及發言股東同意外，不得發言干擾，違反者主席應予制止。
- 第十一條：同一議案每一股東發言，非經主席之同意不得超過二次，每次不得超過五分鐘。股東發言違反前項規定或超出議題範圍者，主席得制止其發言。
- 第十二條：法人受託出席股東會時，該法人僅得指派一人代表出席。法人股東指派二人以上之代表出席股東會時，同一議案僅得推由一人發言。
- 第十三條：出席股東發言後，主席得親自或指定相關人員答覆。
- 第十四條：主席對於議案之討論，認為已達可付表決之程度時，得宣布停止討論，提付表決。
- 第十五條：議案表決之監票及計票人員，由主席指定之，但監票人員應具有股東身分。表決之結果，應當場報告，並做成紀錄。
- 第十六條：會議進行中，主席得酌定時間宣布休息。
- 第十七條：議案之表決，除公司法及公司章程另有規定外，以出席股東(或代理人)表決權過半數之同意通過之。表決時，經主席徵詢無異議者視為通過，其效力與投票表決同。
- 第十八條：同一議案有修正案或替代案時，由主席併同原案定其表決之順序。如其中一案已獲通過時，其他議案即視為否決，勿庸再行表決。
- 第十九條：主席得指揮糾察員（或保全人員）協助維持會場秩序。糾察員（或保全人員）在場協助維持秩序時，應佩戴「糾察員」字樣臂章。
- 第二十條：本規則由股東會通過後施行，修改時亦同

綠意開發股份有限公司章程

第一章 總則

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

第二條：本公司所營事業項目如下：

- 0.1 H701010 住宅及大樓開發租售業。
- 0.2 H701020 工業廠房開發租售業。
- 0.3 H701040 特定專業區開發業。
- 0.4 H701050 投資興建公共建設業。
- 0.5 H704041 不動產代銷經紀業。
- 0.6 H701080 都市更新重建業。
- 0.7 H701090 都市更新整建維護業。
- 0.8 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。

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

綠意開發股份有限公司



董事長：許燈城



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)公司 代表人：許燈城	21,578,809
董 事	海寧投資(股)公司 代表人：沈國皓	12,579,518
董 事	大觀投資顧問(股)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

註 1. 本公司截至 111 年 04 月 17 日已發行股份總額為 100,000,000 股。

2. 停止過戶日：111 年 04 月 17 日。

本次無償配股對公司營業績效、每股盈餘及股東投資報酬率之影響：

項目		年度	111 年
期初實收資本額			1,000,000,000 元
本年度配股配息情形	每股現金股利		1.5 元
	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	營業利益		111 年未公開財務預測，故不適用。
	營業利益較去年同期增(減)比例		
	稅後純益		
	稅後純益較去年同期增(減)比例		
	每股盈餘(元)(追溯調整前)		
	每股盈餘較去年同期增(減)比例		
	年平均投資報酬率(年平均本益比倒數)		
擬制性每股盈餘及本益比	若盈餘轉增資全數改配放現金股利	擬制每股盈餘(元)	
		擬制年平均投資報酬率	
	若未辦理資本公積轉增資	擬制每股盈餘(元)	
		擬制年平均投資報酬率	
	若未辦理資本公積且盈餘轉增資全數改以現金股利發放	擬制每股盈餘(元)	
		擬制年平均投資報酬率	

註：民國一一〇年度配息情形，業經董事會通過，惟尚未經股東會決議。

其他說明事項

一一一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 111 年 04 月 08 日起至 111 年 04 月 18 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。

