

# 綠意開發股份有限公司一一一年股東常會議事錄



時間：中華民國一一一年六月十五日（星期三）上午九時正

地點：台北市市民大道5段99號3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 60,656,912 股（含以電子方式行使表決權股數 51,633,052 股），占本公司已發行股份總數 100,000,000 股之 60.65%。

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 110 年度營業報告，敬請 公鑒。

說明：110 年度營業報告書，請參閱附件一。

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。

## 貳、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，請參閱附件一及附件三。

決議：經投票表決，表決時總表決權數為 60,656,912 權，贊成權數：60,601,594 權，占出席總權數 99.90%，反對權數：4,125 權，占出席總權數 0.00%；無效權數：0 權，棄權/未投票權數 51,193 權，占出席總權數 0.08%；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 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：經投票表決，表決時總表決權數為 60,656,912 權，贊成權數：60,426,433 權，占出席總權數 99.62%，反對權數：111,312 權，占出席總權數 0.18%；無效權數：0 權，棄權/未投票權數 119,167 權，占出席總權數 0.19%；贊成權數超過法定數額，本議案依原案表決通過。

## 參、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附件五。

決議：經投票表決，表決時總表決權數為 60,656,912 權，贊成權數:60,532,352 權，占出席總權數 99.79%，反對權數:5,393 權，占出席總權數 0.00%；無效權數:0 權，棄權/未投票權數 119,167 權，占出席總權數 0.19%；贊成權數超過法定數額，本議案依原案表決通過。

肆、臨時動議：無。

伍、散會：主席宣佈散會(同日上午九時二十二分)。

主席：許燈城



記錄：柯佳利



## 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



敬啟

經理人 許燈城



會計主管 林秀娟



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

民國一〇一〇年及一〇一〇年十二月三十一日

單位：新台幣千元

	110.12.31		109.12.31	
	金額	%	金額	%
<b>資產</b>				
<b>流動資產：</b>				
1100 現金及約當現金(附註六(一))	\$ 957,545	27	447,003	13
1136 按攤銷後成本衡量之金融資產—流動(附註六(二))	126,550	4	-	-
1170 應收帳款(附註六(三))	23,350	1	38,875	1
1220 本期所得稅資產	8,300	-	-	-
1320 存貨(附註六(四)、七、八及九)	2,030,710	57	2,659,230	74
1476 其他金融資產—流動(附註六(四)及八)	118,337	3	130,876	4
1479 其他流動資產	8,166	-	39,783	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
	<u>3,323,787</u>	<u>94</u>	<u>3,556,298</u>	<u>94</u>
<b>非流動資產：</b>				
1600 不動產、廠房及設備(附註六(六)及八)	48,653	1	48,272	1
1760 投資性不動產淨額(附註六(七)、八及九)	53,417	2	53,565	2
1840 遞延所得稅資產(附註六(十三))	11,652	-	736	-
1920 存出保證金(附註六(四)及七)	88,072	3	103,946	3
1980 其他金融資產—非流動(附註八及九)	10,080	-	13,575	-
1995 其他非流動資產	4,700	-	4,700	-
<b>非流動資產合計</b>	<u>216,574</u>	<u>6</u>	<u>224,794</u>	<u>6</u>
<b>資產總計</b>	<u>\$ 3,540,361</u>	<u>100</u>	<u>\$ 3,581,092</u>	<u>100</u>
<b>負債及權益</b>				
<b>流動負債：</b>				
短期借款(附註六(九)、七及八)	\$ 120,000	3	140,000	4
應付短期票券(附註六(十)、七及八)	49,967	2	-	-
一營業週期內到期長期借款(附註六(九)、七及八)	380,000	11	722,000	20
應付票據	19,137	1	30,530	1
應付票據—關係人(附註七)	1,761	-	738	-
應付帳款	83,161	2	74,786	2
其他應付款(附註六(十七))	47,087	1	36,307	1
其他應付款—關係人(附註七)	25,260	1	2,672	-
本期所得稅負債	40,009	1	51,194	1
合約負債—流動(附註六(四)及(十六))	222,685	6	121,333	4
負債準備(附註六(十一))	6,880	-	2,932	-
其他流動負債	12,532	-	4,553	-
<b>流動負債合計</b>	<u>1,008,479</u>	<u>28</u>	<u>1,187,045</u>	<u>33</u>
<b>負債總計</b>	<u>1,008,479</u>	<u>28</u>	<u>1,187,045</u>	<u>33</u>
<b>歸屬母公司業主之權益(附註六(十四))：</b>				
普通股股本	1,000,000	28	1,000,000	28
資本公積	189,208	5	189,208	5
保留盈餘	973,117	28	788,403	22
<b>歸屬於母公司業主之權益總計</b>	<u>2,162,325</u>	<u>61</u>	<u>1,977,611</u>	<u>55</u>
非控制權益(附註六(五))	369,557	11	416,436	12
<b>權益總計</b>	<u>2,531,882</u>	<u>72</u>	<u>2,394,047</u>	<u>67</u>
<b>負債及權益總計</b>	<u>\$ 3,540,361</u>	<u>100</u>	<u>\$ 3,581,092</u>	<u>100</u>

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

民國一〇九年一月一日及一〇九年十二月三十一日

單位：新台幣千元

普通股 股本	歸屬於母公司業主之權益			合計	歸屬於母 公司業主 權益總計	非控制 權益	權益總計
	資本公積	法定盈 餘公積	保留盈餘 未分配 盈餘				
\$ 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

民國一〇九年一月一日餘額

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)

非控制權益減少

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
<b>營業活動之現金流量：</b>		
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
<b>投資活動之現金流量：</b>		
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)
<b>籌資活動之現金流量：</b>		
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，房地產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，故房地產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

綠島開發股份有限公司  
資產負債表

民國一一〇年及一〇九年十二月三十一日

單位：新台幣千元

	110.12.31		109.12.31		110.12.31		109.12.31		
	金額	%	金額	%	金額	%	金額	%	
<b>資產</b>									
<b>流動資產：</b>									
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 應付短期票券(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
	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	-
<b>非流動資產：</b>					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	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	-
	418,767	13	426,992	14	非流動負債合計	100	-	100	-
<b>非流動資產合計</b>					<b>負債總計</b>	943,994	30	1,108,612	36
					<b>權益(附註六(十三))：</b>				
					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
					<b>權益總計</b>	2,162,325	70	1,977,611	64
					<b>負債及權益總計</b>	\$ 3,106,319	100	3,086,223	100

資產總計



董事長：許燧城



經理人：許燧城

(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

民國一〇一〇年及一〇〇九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

民國一〇九年一月一日及一〇九年十二月三十一日

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	
\$ 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

民國一〇一〇年及一〇〇九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
<b>營業活動之現金流量：</b>		
<b>本期稅前淨利</b>	\$ 353,153	182,038
<b>調整項目：</b>		
<b>收益費損項目：</b>		
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)
<b>收益費損項目合計</b>	<u>(31,385)</u>	<u>(9,644)</u>
<b>與營業活動相關之資產／負債變動數：</b>		
<b>與營業活動相關之資產之淨變動：</b>		
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)
<b>與營業活動相關之資產之淨變動合計</b>	<u>730,654</u>	<u>(431,781)</u>
<b>與營業活動相關之負債之淨變動：</b>		
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)
<b>與營業活動相關之負債之淨變動合計</b>	<u>133,097</u>	<u>51,274</u>
<b>與營業活動相關之資產及負債之淨變動合計</b>	<u>863,751</u>	<u>(380,507)</u>
<b>調整項目合計</b>	<u>832,366</u>	<u>(390,151)</u>
<b>營運產生之現金流入(流出)</b>	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)
<b>營業活動之淨現金流入(流出)</b>	<u>1,158,164</u>	<u>(194,903)</u>
<b>投資活動之現金流量：</b>		
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)	-
<b>投資活動之淨現金流出</b>	<u>(128,163)</u>	<u>-</u>
<b>籌資活動之現金流量：</b>		
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)
<b>籌資活動之淨現金(流出)流入</b>	<u>(422,000)</u>	<u>199,900</u>
<b>本期現金及約當現金增加數</b>	608,001	4,997
<b>期初現金及約當現金餘額</b>	18,299	13,302
<b>期末現金及約當現金餘額</b>	<u>\$ 626,300</u>	<u>18,299</u>

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
<p>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：</p> <p>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。</p> <p>二、與交易當事人不得為關係人或有實質關係人之情形。</p> <p>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。</p> <p>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：</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p>	<p>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：</p> <p>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。</p> <p>二、與交易當事人不得為關係人或有實質關係人之情形。</p> <p>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。</p> <p>前項人員於出具估價報告或意見書時，應依下列事項辦理：</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p>	<p>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。</p> <p>2. 非屬財報之查核工作，修正為執行。</p> <p>3. 符合專家實際評估情形，修正為適當性及合理性。</p>
<p>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</p> <p>.....</p> <p>四、不動產或設備估價報告</p> <p>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：</p> <p>(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</p>	<p>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</p> <p>.....</p> <p>四、不動產或設備估價報告</p> <p>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：</p> <p>(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</p>	<p>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。</p> <p>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</p>

修正條文(1.8 版)	現行條文(1.7 版)	說明
<p>應先提經董事會決議通過，其嗣後有交易條件變更時，亦同。</p> <p>(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。</p> <p>(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：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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。</li> </ol> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p>	<p>應先提經董事會決議通過，其嗣後有交易條件變更時，亦同。</p> <p>(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。</p> <p>(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：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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。</li> </ol> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p>	<p>報告之即日起算二週內。</p>
<p>第八條：取得或處分有價證券投資處理程序</p> <p>.....</p> <p>四、取得專家意見</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p>	<p>第八條：取得或處分有價證券投資處理程序</p> <p>.....</p> <p>四、取得專家意見</p> <p>(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。</p> <p>(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</p>	<p>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。</p>

修正條文(1.8 版)	現行條文(1.7 版)	說明
<p>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</p> <p>.....</p> <p>四、會員證或無形資產專家評估意見報告</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p>	<p>告或會計師意見。</p> <p>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</p> <p>.....</p> <p>四、會員證或無形資產專家評估意見報告</p> <p>(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。</p> <p>(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></p>	<p>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。</p>
<p>第十條：關係人交易</p> <p>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。</p> <p>二、評估及作業程序</p> <p>(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：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.取得或處分資產之目的、必要性及預計效益。</li> <li>2.選定關係人為交易對象之原因。</li> <li>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。</li> </ol>	<p>第十條：關係人交易</p> <p>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。</p> <p>二、評估及作業程序</p> <p>(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：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.取得或處分資產之目的、必要性及預計效益。</li> <li>2.選定關係人為交易對象之原因。</li> <li>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。</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>2. 配合修正交易金額之計算納入提交股東會通過之交易。</li> </ol>

修正條文(1.8 版)	現行條文(1.7 版)	說明
<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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></p> <p>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股東會、審計委員會及董事會通過部分免再計入。</p> <p>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。</p> <p>1.取得或處分供營業使用之設備或其使用權資產。</p> <p>2.取得或處分供營業使用之不動產使用權資產。</p> <p>(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。</p>	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>1.取得或處分供營業使用之設備或其使用權資產。</p> <p>2.取得或處分供營業使用之不動產使用權資產。</p> <p>(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。</p>	
<p>第十三條：資訊公開揭露程序</p> <p>一、應公告申報項目及公告申報標準</p> <p>(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。</p>	<p>第十三條：資訊公開揭露程序</p> <p>一、應公告申報項目及公告申報標準</p> <p>(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。</p>	<p>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。</p>

修正條文(1.8 版)	現行條文(1.7 版)	說明
<p>(二)進行合併、分割、收購或股份受讓。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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。</li> </ol>	<p>(二)進行合併、分割、收購或股份受讓。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(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：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.買賣國內公債。</li> <li>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。</li> </ol>	