

股票代碼：2596

綠意開發股份有限公司及其子公司

合併財務報告

民國一〇六年及一〇五年十二月三十一日
(內附會計師查核報告)

公 司 地 址：台北市松山區市民大道五段69號
電 話：(02)8787-8096

目 錄

項 目	頁 次
一、封 面	1
二、目 錄	2
三、聲 明 書	3
四、會計師查核報告書	4
五、合併資產負債表	5
六、合併綜合損益表	6
七、合併權益變動表	7
八、合併現金流量表	8
九、合併財務報告附註	
(一)公司沿革	9
(二)通過財務報告之日期及程序	9
(三)新發布及修訂準則及解釋之適用	9～12
(四)重大會計政策之彙總說明	13～21
(五)重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源	21～22
(六)重要會計項目之說明	22～38
(七)關係人交易	39～40
(八)質押之資產	40
(九)重大或有負債及未認列之合約承諾	41
(十)重大之災害損失	41
(十一)重大之期後事項	41
(十二)其 他	41
(十三)附註揭露事項	
1.重大交易事項相關資訊	42～43
2.轉投資事業相關資訊	43
3.大陸投資資訊	43
(十四)部門資訊	43～45

聲 明 書

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

特此聲明

公司名稱：綠意開發股份有限公司



董 事 長：許燈城



日 期：民國一〇六年三月九日



安侯建業聯合會計師事務所
KPMG

台北市11049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 11049, Taiwan (R.O.C.)

Telephone 電話 + 886 (2) 8101 6666
Fax 傳真 + 886 (2) 8101 6667
Internet 網址 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)民國一〇六年及一〇五年十二月三十一日之合併資產負債表，暨民國一〇六年及一〇五年一月一日至十二月三十一日之合併綜合損益表、合併權益變動表及合併現金流量表，以及合併財務報告附註(包括重大會計政策彙總)，業經本會計師查核竣事。

依本會計師之意見，上開合併財務報告在所有重大方面係依照證券發行人財務報告編製準則暨經金融監督管理委員會認可並發布生效之國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告編製，足以允當表達合併公司民國一〇六年及一〇五年十二月三十一日之合併財務狀況，暨民國一〇六年及一〇五年一月一日至十二月三十一日之合併財務績效與合併現金流量。

查核意見之基礎

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

關鍵查核事項

關鍵查核事項係指依本會計師之專業判斷，對合併公司民國一〇六年度合併財務報告之查核最為重要之事項。該等事項已於查核合併財務報告整體及形成查核意見之過程中予以因應，本會計師並不對該等事項單獨表示意見。本會計師判斷應溝通在查核報告上之關鍵查核事項如下：

存貨續後衡量

有關存貨續後衡量之會計政策請詳合併財務報告附註四(八)存貨；存貨續後衡量之會計估計及假設不確定性，請詳合併財務報告附註五；存貨相關揭露請詳附註六(五)。

關鍵查核事項之說明：

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

因應之查核程序：

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

其他事項

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

管理階層與治理單位對合併財務報告之責任

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

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

合併公司之治理單位(含監察人)負有監督財務報導流程之責任。

會計師查核合併財務報告之責任

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

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

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

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

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

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

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

安侯建業聯合會計師事務所

會計師：

黃明宏



呂新洲



證券主管機關：金管證審字第1060005191號

核准簽證文號：金管證六字第0940100754號

民國一〇七年三月九日

綠意開發股份有限公司及其子公司

合併資產負債表

民國一〇六年及一〇五年十二月三十一日

單位：新台幣千元

		106.12.31		105.12.31				106.12.31		105.12.31			
		金	%	金	%			金	%	金	%		
資 產													
流動資產：													
1100	現金及約當現金(附註六(一))	\$	505,679	18	433,385	17	2100	短期借款(附註六(九)及八)	\$	140,000	5	94,000	4
1110	透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動(附註六(二))		-	-	1,972	-	2322	一營業週期內到期長期借款(附註六(九)及八)		10,000	-	-	-
1150	應收票據淨額(附註六(三))		58,270	2	6,770	-	2530	應付公司債(附註六(九)及八)		-	-	187,548	8
1170	應收帳款淨額(附註六(三))		207,855	7	2,407	-	2150	應付票據		10,621	-	24,147	1
1210	其他應收款－關係人(附註七)		5,930	-	-	-	2161	應付票據－關係人(附註七)		-	-	3,693	-
1190	應收建造合約款(附註六(四))		-	-	10,825	1	2170	應付帳款		92,494	3	77,126	3
1320	存貨(附註六(五)、八及九)		1,888,690	66	1,833,643	71	2181	應付帳款－關係人(附註七)		3,674	-	25,293	1
1476	其他金融資產－流動(附註六(五)及八)		19,949	1	105,714	4	2200	其他應付款(附註六(十六))		71,997	3	41,620	2
1479	其他流動資產		33,249	1	51,375	2	2220	其他應付款－關係人(附註七)		23,181	1	14,441	-
	流動資產合計		2,719,622	95	2,446,091	95	2230	本期所得稅負債		22,896	1	-	-
非流動資產：													
1600	不動產、廠房及設備(附註六(七)及八)		47,649	2	49,067	2	2312	預收房地款(附註六(五))		160,992	6	107,015	4
1760	投資性不動產淨額(附註六(八)及八)		54,009	2	54,157	2	2252	負債準備(附註六(十))		5,847	-	4,602	-
1840	遞延所得稅資產(附註六(十二))		1,176	-	782	-	2399	其他流動負債		19,997	1	5,349	-
1920	存出保證金(附註六(五))		25,661	1	30,380	1		流動負債合計		561,699	20	584,834	23
1995	其他非流動資產		6,000	-	6,000	-		負債總計		561,699	20	584,834	23
	非流動資產合計		134,495	5	140,386	5	歸屬母公司業主之權益(附註六(六)、(九)、(十二)及(十三))：						
							3110	普通股股本		973,812	34	847,862	33
							3200	資本公積		185,311	6	123,271	5
							3350	未分配盈餘		758,366	27	716,109	27
								歸屬於母公司業主之權益總計		1,917,489	67	1,687,242	65
							36XX	非控制權益		374,929	13	314,401	12
								權益總計		2,292,418	80	2,001,643	77
								負債及權益總計	\$	2,854,117	100	2,586,477	100
	資產總計	\$	2,854,117	100	2,586,477	100							

董事長：許燈城



經理人：許燈城

(請詳閱後附合併財務報告附註)



會計主管：林秀娟



綠意開發股份有限公司及其子公司

合併綜合損益表

民國一〇六年及一〇五年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

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

(請詳閱後附合併財務報告附註)

董事長：許燈城



經理人：許燈城



會計主管：林秀娟



綠意開發股份有限公司及其子公司

合併權益變動表

民國一〇六年及一〇五年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

歸屬於母公司業主之權益

	普通股 股本	資本公積	法定盈 餘公積	保留盈餘 未分配 盈餘	合 計	歸屬於母 公司業主 權益總計	非控制 權 益	權益總額
民國一〇五年一月一日期初餘額	\$ 827,315	113,303	138,197	308,728	446,925	1,387,543	209,038	1,596,581
盈餘指撥及分配：								
提列法定盈餘公積	-	-	5,798	(5,798)	-	-	-	-
普通股現金股利	-	-	-	(82,732)	(82,732)	(82,732)	-	(82,732)
可轉換公司債轉換及賣回	20,547	9,968	-	-	-	30,515	-	30,515
本期綜合損益總額(即本期稅後淨利)	-	-	-	351,916	351,916	351,916	105,363	457,279
民國一〇五年十二月三十一日餘額	847,862	123,271	143,995	572,114	716,109	1,687,242	314,401	2,001,643
盈餘指撥及分配：								
提列法定盈餘公積	-	-	35,192	(35,192)	-	-	-	-
普通股現金股利	-	-	-	(214,239)	(214,239)	(214,239)	(31,500)	(245,739)
可轉換公司債轉換及賣回	125,950	62,040	-	-	-	187,990	-	187,990
本期綜合損益總額(即本期稅後淨利)	-	-	-	256,496	256,496	256,496	92,028	348,524
民國一〇六年十二月三十一日餘額	<u>\$ 973,812</u>	<u>185,311</u>	<u>179,187</u>	<u>579,179</u>	<u>758,366</u>	<u>1,917,489</u>	<u>374,929</u>	<u>2,292,418</u>

(請詳閱後附合併財務報告附註)

董事長：許燈城



經理人：許燈城



會計主管：林秀娟



綠意開發股份有限公司及其子公司

合併現金流量表

民國一〇六年及一〇五年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

	106年度	105年度
營業活動之現金流量：		
稅前淨利	\$ 377,552	462,200
調整項目：		
收益費損項目：		
折舊費用	1,566	1,538
透過損益按公允價值衡量金融資產及負債之淨利益	(35)	(3,649)
利息費用	255	2,556
利息收入	(1,079)	(575)
賣回應付公司債損失	-	2,438
收益費損項目合計	707	2,308
與營業活動相關之資產及負債之變動數：		
應收票據增加	(51,500)	(6,770)
應收帳款增加	(205,448)	(2,207)
應收建造合約款減少(增加)	10,825	(10,825)
其他應收款-關係人增加	(5,930)	-
存貨減少(增加)	(51,490)	102,843
其他金融資產一流動減少	85,970	41,762
其他流動資產減少	18,109	39,369
存出保證金減少(增加)	4,816	(11,324)
應付票據增加(減少)	(13,526)	9,841
應付票據-關係人減少	(3,693)	(22,682)
應付帳款增加	15,368	41,240
應付帳款-關係人增加(減少)	(21,619)	25,293
其他應付款增加	34,906	18,334
其他應付款-關係人增加	8,740	12,950
負債準備增加	1,245	1,677
預收款房地增加(減少)	53,977	(15,230)
其他流動負債增加(減少)	14,648	(384)
與營業活動相關之資產及負債之淨變動合計	(104,602)	223,887
調整項目合計	(103,895)	226,195
營運產生之現金流入	273,657	688,395
收取之利息	874	543
支付之利息	(3,065)	(3,501)
支付之所得稅	(11,043)	(5,586)
營業活動之淨現金流入	260,423	679,851
投資活動之現金流量：		
處分透過損益按公允價值衡量之金融資產	2,007	6,123
取得不動產、廠房及設備	-	(571)
存出保證金增加	(97)	-
投資活動之淨現金流入	1,910	5,552
籌資活動之現金流量：		
短期借款增加	730,000	410,840
短期借款減少	(684,000)	(512,225)
一營業週期內到期長期借款增加	10,000	226,000
一營業週期內到期長期借款減少	-	(480,500)
償還公司債	(300)	(81,710)
發放現金股利	(245,739)	(82,732)
籌資活動之淨現金流出	(190,039)	(520,327)
本期現金及約當現金增加數	72,294	165,076
期初現金及約當現金餘額	433,385	268,309
期末現金及約當現金餘額	\$ 505,679	433,385

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

一、公司沿革

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

二、通過財務報告之日期及程序

本合併財務報告已於民國一〇七年三月九日於董事會通過發布。

三、新發布及修訂準則及解釋之適用

(一)已採用金融監督管理委員會認可之新發布及修訂後準則及解釋之影響

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

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

適用上述新認可之國際財務報導準則未對合併財務報告造成重大變動。

綠意開發股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

(二)尚未採用金管會認可之國際財務報導準則之影響

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

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

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

1.國際財務報導準則第九號「金融工具」

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

(1)金融資產及合約資產之減損

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

合併公司初步評估認為適用國際財務報導準則第九號減損規定將不會產生重大影響。

綠意開發股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

(2)過渡處理

除下列項目外，通常係追溯適用國際財務報導準則第九號：

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

2.國際財務報導準則第十五號「客戶合約之收入」

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

(1)銷售商品

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

(2)重大組成部分－預收房地款

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

(3)過渡處理

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

綠意開發股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

3.國際會計準則第七號之修正「揭露倡議」

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

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

惟上述採用新公報之預估影響情形可能因將來環境或狀況改變而變更。

(三)金管會尚未認可之新發布及修訂準則及解釋

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

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

對合併公司可能攸關者如下：

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

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

綠意開發股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

四、重大會計政策之彙總說明

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

(一)遵循聲明

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

(二)編製基礎

1.衡量基礎

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

2.功能性貨幣及表達貨幣

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

(三)合併基礎

1.合併財務報告編製原則

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

合併公司間之交易、餘額及任何未實現收益與費用，業於編製合併財務報告時已全數消除。

子公司之財務報告業已適當調整，俾使其會計政策與合併公司所使用之會計政策一致。

合併公司對子公司所有權權益之變動，未導致喪失對子公司之控制者，係作為與業主間之權益交易處理。

2.列入合併財務報告之子公司

列入本合併財務報告之子公司包含：

投資公司名稱	子公司名稱	業務性質	所持股權百分比	
			106.12.31	105.12.31
本公司	耀仁營造股份有限公司	土木及建築工程業務	100	100
本公司	東聯開發股份有限公司(註)	住宅、大樓及工業廠房開發業務	36	36

(註)因本公司有權主導董事會超過半數之表決權，且該公司之控制操控於該董事會，故視為子公司。

綠意開發股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

(四)外 幣

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

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

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

(五)資產與負債區分流動與非流動之分類標準

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

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

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

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

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

(六)現金及約當現金

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

綠意開發股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

(七)金融工具

金融資產與金融負債係於合併公司成為該金融工具合約條款之一方時認列。

1.金融資產

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

(1)透過損益按公允價值衡量之金融資產

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

(2)應收款

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

(3)金融資產減損

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

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

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

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

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

綠意開發股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

(4)金融資產之除列

合併公司僅於對來自該資產現金流量之合約權利終止，或已移轉金融資產且該資產所有權幾乎所有之風險及報酬已移轉予其他企業時，始將金融資產除列。

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

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

2.金融負債及權益工具

(1)負債或權益之分類

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

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

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

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

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

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

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

金融負債於轉換時重分類為權益，其轉換不產生損益。

綠意開發股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

(2)其他金融負債

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

(3)金融負債之除列

合併公司係於合約義務已履行、取消或到期時，除列金融負債。

除列金融負債時，其帳面金額與所支付或應支付對價總額(包含任何所移轉之非現金資產或承擔之負債)間之差額認列為損益，並列報於營業外收入及支出項下。

(4)金融資產及負債之互抵

金融資產及金融負債僅於合併公司有法定權利進行互抵及有意圖以淨額交割或同時變現資產及清償負債時，方予以互抵並以淨額表達於資產負債表。

(八)存 貨

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

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

(九)建造合約

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

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

綠意開發股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

(十)投資性不動產

投資性不動產係指持有供賺取租金或資產增值或二者兼具，而非供正常營業出售、用於生產、提供商品或勞務或作為行政管理目的之不動產。投資性不動產原始認列時以成本衡量，後續衡量亦按成本模式處理，於原始認列後以可折舊金額計算提列折舊費用，其折舊方法、耐用年限及殘值比照不動產、廠房及設備規定。成本包含可直接歸屬於取得投資性不動產之費用，自建之投資性不動產成本包含原料及直接人工、為使投資性不動產達到可使用狀態之任何可直接歸屬之其他成本及借款資本化成本。

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

(十一)不動產、廠房及設備

1.認列與衡量

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

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

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

2.後續成本

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

3.折 舊

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

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

土地無須提列折舊。

綠意開發股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

當期及比較期間之估計耐用年限如下：

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

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

(十二)非金融資產減損

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

可回收金額為個別資產或現金產生單位之公允價值減處分成本與其使用價值孰高者。

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

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

(十三)負債準備

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

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

(十四)收入認列

1.房地收益

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

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

綠意開發股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

2.工程合約

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

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

(十五)員工福利

1.確定提撥計畫

確定提撥退休金計畫之提撥義務係於員工提供勞務期間內認列為損益項下之員工福利費用。

2.短期員工福利

短期員工福利義務係以未折現之基礎衡量，且於提供相關服務時認列為費用。

有關短期現金紅利或分紅計畫下預期支付之金額，若係因員工過去提供服務而使合併公司負有現時之法定或推定支付義務，且該義務能可靠估計時，將該金額認列為負債。

(十六)所得稅

所得稅費用包括當期及遞延所得稅。除與企業合併、直接認列於權益或其他綜合損益之項目相關者外，當期所得稅及遞延所得稅應認列於損益。

當期所得稅包括當年度課稅所得(損失)按報導日之法定稅率或實質性立法稅率計算之預計應付所得稅或應收退稅款，及任何對以前年度應付所得稅的調整。

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

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

合併公司僅於同時符合下列條件時，始將遞延所得稅資產及遞延所得稅負債互抵：

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

(1)同一納稅主體；或

綠意開發股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

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

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

(十七)每股盈餘

合併公司列示歸屬於本公司普通股權益持有人之基本及稀釋每股盈餘。基本每股盈餘係以歸屬於本公司普通股權益持有人之損益，除以當期加權平均流通在外普通股股數計算之。稀釋每股盈餘則係將歸屬於本公司普通股權益持有人之損益及加權平均流通在外普通股股數，分別調整所有潛在稀釋普通股之影響後計算之。潛在稀釋普通股包括可轉換公司債及員工酬勞配股。

(十八)部門資訊

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

五、重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源

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

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

會計政策涉及重大判斷，且對本合併財務報告已認列金額有重大影響之資訊如下：

對子公司是否具實質控制之判斷

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

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

(一)存貨續後衡量

由於存貨須以成本與淨變現價值孰低評價，淨變現價值係依目前市場狀況評估，市場情況之改變可能重大影響該估計結果。存貨續後衡量估列情形請詳附註六(五)。

綠意開發股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

(二)收入認列

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

六、重要會計項目之說明

(一)現金及約當現金

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

(二)透過損益按公允價值衡量之金融資產

1.明細如下：

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

民國一〇五年十二月三十一日，合併公司之金融資產未有提供作質押擔保之情形。

2.敏感度分析－權益價格風險：

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

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

(三)應收票據及帳款淨額

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

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

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

綠意開發股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

(四)建造合約

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

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

(五)存 貨

1.合併公司之存貨明細如下：

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

民國一〇六年度及一〇五年度因存貨沖減至淨變現價值變動認列存貨跌價損失皆為0元。民國一〇六年及一〇五年十二月三十一日備抵存貨跌價損失餘額均為0元。

2.待售房地

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

綠意開發股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

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

3. 在建工程

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

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

4. 營建土地

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

5. 預付營建土地款

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

綠意開發股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

6.存出保證金

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

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

7.利息資本化情形如下：

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

8.擔保

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

9.其他

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

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

(六)具重大非控制權益之子公司

子公司之非控制權益對合併公司具重大性者如下：

子公司名稱	主要營業場所/ 公司註冊之國家	非控制權益之所有權 權益及表決權之比例	
		<u>106.12.31</u>	<u>105.12.31</u>
東聯開發公司	台灣	63.64 %	63.64 %

綠意開發股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

上述子公司之彙總性財務資訊如下，該等財務資訊係依據金管會認可之國際財務報導準則所編製，並已反映合併公司於收購日所作之公允價值調整及就會計政策差異所作之調整，且該等財務資訊係合併公司間之交易尚未銷除前之金額：

	106.12.31	105.12.31
流動資產	\$ 649,026	618,167
非流動資產	1,256	1,292
流動負債	(61,108)	(125,399)
淨資產	<u>\$ 589,174</u>	<u>494,060</u>
非控制權益期末帳面金額	<u>\$ 374,929</u>	<u>314,401</u>
	106年度	105年度
營業收入	<u>\$ 549,727</u>	<u>631,182</u>
本期淨利	<u>\$ 144,614</u>	<u>165,571</u>
歸屬於非控制權益之本期淨利	<u>\$ 92,028</u>	<u>105,363</u>
歸屬於非控制權益之綜合損益總額	<u>\$ 92,028</u>	<u>105,363</u>
營業活動現金流量	\$ 258,776	385,450
投資活動現金流量	-	(572)
籌資活動現金流量	(34,500)	(254,500)
現金及約當現金增加數	<u>\$ 224,276</u>	<u>130,378</u>
支付予非控制權益之股利	<u>\$ (31,500)</u>	<u>-</u>

(七)不動產、廠房及設備

	土 地	房屋 及建築	運輸 設備	其他 設備	總 計
成本或認定成本：					
民國106年1月1日期初餘額	\$ 26,157	32,610	4,750	2,018	65,535
民國106年12月31日餘額	<u>\$ 26,157</u>	<u>32,610</u>	<u>4,750</u>	<u>2,018</u>	<u>65,535</u>
民國105年1月1日期初餘額	\$ 26,157	32,610	4,750	1,447	64,964
增 添	-	-	-	571	571
民國105年12月31日餘額	<u>\$ 26,157</u>	<u>32,610</u>	<u>4,750</u>	<u>2,018</u>	<u>65,535</u>
民國106年1月1日期初餘額	\$ -	11,074	4,750	644	16,468
折 舊	-	1,238	-	180	1,418
民國106年12月31日餘額	<u>\$ -</u>	<u>12,312</u>	<u>4,750</u>	<u>824</u>	<u>17,886</u>
民國105年1月1日期初餘額	\$ -	9,837	4,750	491	15,078
折 舊	-	1,237	-	153	1,390
民國105年12月31日餘額	<u>\$ -</u>	<u>11,074</u>	<u>4,750</u>	<u>644</u>	<u>16,468</u>
帳面價值：					
民國106年12月31日	<u>\$ 26,157</u>	<u>20,298</u>	<u>-</u>	<u>1,194</u>	<u>47,649</u>
民國105年12月31日	<u>\$ 26,157</u>	<u>21,536</u>	<u>-</u>	<u>1,374</u>	<u>49,067</u>
民國105年1月1日	<u>\$ 26,157</u>	<u>22,773</u>	<u>-</u>	<u>956</u>	<u>49,886</u>

綠意開發股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

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

(八)投資性不動產

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

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

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

(九)短期借款及可轉換公司債

合併公司短期借款及可轉換公司債之明細、條件與條款如下：

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

綠意開發股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

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

1.擔保

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

2.有擔保轉換公司債

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

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

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

綠意開發股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

(1)第二次擔保轉換公司債

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

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

(3)其他

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

(十)負債準備

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

民國一〇六年度及一〇五年度合併公司之保固負債準備主要與房屋銷售相關，保固負債準備係依歷史保固資料估計。

(十一)員工福利

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

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

綠意開發股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

(十二)所得稅

1.合併公司民國一〇六年度及一〇五年度之所得稅費用明細如下：

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

合併公司民國一〇六年度及一〇五年度無直接認列於權益之所得稅。

合併公司民國一〇六年度及一〇五年度之所得稅費用與稅前淨利之關係調節如下：

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

2.遞延所得稅資產

(1)已認列之遞延所得稅資產及負債

民國一〇六年度及一〇五年度遞延所得稅資產及負債之變動如下：

遞延所得稅資產：

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

綠意開發股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

(2)未認列遞延所得稅資產

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

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

截至民國一〇六年十二月三十一日止，合併公司尚未認列為遞延所得稅資產之課稅損失，其扣除期限如下：

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

3.本公司營利事業所得稅結算申報已奉稽徵機關核定至民國一〇四年度。

4.本公司兩稅合一相關資訊如下：

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

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

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

(十三)資本及其他權益

1. 普通股股本

民國一〇六年及一〇五年十二月三十一日，本公司額定股本總額均為1,000,000千元，每股面額10元，均為100,000千股。已發行股份分別為普通股97,381千股及84,786千股，所有已發行股份之股款均已收款。

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

綠意開發股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

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

2. 資本公積

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

依公司法規定，資本公積需優先填補虧損後，始得按股東原有股份之比例以已實現之資本公積發給新股或現金。前項所稱之已實現資本公積，包括超過票面金額發行股票所得之溢額及受領贈與之所得。依發行人募集與發行有價證券處理準則規定，得撥充資本之資本公積，每年撥充之合計金額，不得超過實收資本額10%。

3. 保留盈餘

依本公司章程規定，年度總決算如有盈餘，應先提繳應納之所得稅款及彌補以往虧損後提列10%為法定盈餘公積及再依法令規定提列或迴轉特別盈餘公積，扣除前各項後餘額併同期初未分配盈餘，由董事會擬具盈餘分配議案，提請股東會決議分派之。股東紅利之分派得以股票股利或現金股利為之。

本公司考量公司營運成長、資金需求，並兼顧財務結構目標下，盈餘之發放以現金股利及股票股利之方式為之，其中現金股利不低於盈餘分配總額之10%。

(1) 法定盈餘公積

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

(2) 盈餘分配

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

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

綠意開發股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

(十四)每股盈餘

1.基本每股盈餘

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

2.稀釋每股盈餘

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

(十五)收入

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

(十六)員工及董監酬勞

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

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

綠意開發股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

(十七)營業外收入及支出

1.其他收入

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

2.其他利益及損失

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

3.財務成本

	106年度	105年度
利息費用－銀行借款	\$ (3,070)	(10,401)
利息費用－公司債折價攤銷	(742)	(4,232)
減：利息資本化	3,557	12,077
賣回應付公司債損失	-	(2,438)
	<u>\$ (255)</u>	<u>(4,994)</u>

(十八)金融工具

1.信用風險

(1)信用風險之暴險

金融資產之帳面金額代表最大信用暴險金額。

(2)信用風險集中情況

當金融商品交易相對人顯著集中於少數交易對象，或金融商品交易相對人未顯著集中於少數交易對象，但交易對象大多從事類似之商業活動，且具有類似之經濟特質，使其履行合約之能力受到經濟或其他狀況之影響亦相類似時，則發生信用風險顯著集中之情形。合併公司應收票據及帳款集中於少數交易對象如下：

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

綠意開發股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

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

2.流動性風險

下表為金融負債之合約到期日，包含估計利息但不包含淨額協議之影響。

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

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

3.利率分析

合併公司之金融資產及金融負債利率暴險於本附註之流動性風險管理中說明。

下列敏感度分析係依衍生及非衍生工具於報導日之利率暴險而決定。對於浮動利率負債，其分析方式係假設報導日流通在外之負債金額於整年度皆流通在外。合併公司內部向主要管理階層報告利率時所使用之變動率為利率增加或減少1%，此亦代表管理階層對利率之合理可能變動範圍之評估。

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

綠意開發股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

4.公允價值資訊

(1)金融工具之種類及公允價值

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

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

綠意開發股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

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

(2)按公允價值衡量金融工具之公允價值評價技術－非衍生金融工具

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

合併公司持有之金融資產係國內基金，其公允價值係參照市場報價決定。

(3)公允價值層級

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

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

民國一〇六年度及一〇五年度均無各層級間移轉之情形。

(十九)財務風險管理

1.概 要

合併公司因金融工具之使用而暴露於下列風險：

- (1)信用風險
- (2)流動性風險
- (3)市場風險

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

2.風險管理架構

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

綠意開發股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

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

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

3.信用風險

信用風險係合併公司因客戶或金融工具之交易對手無法履行合約義務而產生財務損失之風險，主要來自於合併公司應收票據、應收帳款及銀行存款。

4.流動性風險

流動性風險係合併公司未能於財務承諾到期時履行其責任之風險。合併公司因應流動資金風險之方法為：確保隨時具備足夠之流動資金以支應即將到期之負債，使合併公司免於遭受不能承受之虧損或聲譽受到損害。另外，合併公司於民國一〇六年十二月三十一日未使用之借款額度請詳附註六(九)。

5.市場風險

市場風險條件變化，如利率、權益工具價格變動，而影響合併公司之收益或所持有金融工具價值之風險。

合併公司管理利率風險之政策係確保於出現重大利率變動時，不會承受過高風險及確保利率大致固定。合併公司並無依公平價值變動列入損益之任何定息財務負債，且亦無使用衍生性金融工具對沖其債務責任，故於結算日之利率變動不致對損益產生重大影響。

(二十)資本管理

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

報導日之負債資本比率如下：

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

截至民國一〇六年十二月三十一日止，合併公司資本管理之方式並未改變。

綠意開發股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

七、關係人交易

(一)關係人名稱及關係

於本合併財務報告之涵蓋期間內與合併公司有交易之關係人如下：

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

(二)與關係人間之重大交易事項

1.營繕工程

合併公司之工程－東聯新世紀發包予森城建設公司如下：

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

民國一〇六年度，合併公司無是項交易。

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

前述工程產生之應付款項如下：

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

2.工程費用

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

3.銷售佣金

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

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

綠意開發股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

4.租金費用

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

5.應收代付款項

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

	106.12.31	105.12.31
其他應收款	\$ 5,930	-

6.應付代收款項

合併公司所收取之綠意中山一號建案之簽約金，按出資額比例，應行給付予大觀投資公司之款項，期末結清餘額如下：

	106.12.31	105.12.31
其他應付款	\$ 21,886	7,852

7.保證

許燈城先生為合併公司短期借款(額度)負連帶保證責任請詳附註六(九)。

(三)主要管理階層人員報酬

	106年度	105年度
短期員工福利	\$ 13,464	14,553

八、質押之資產

合併公司提供抵質押擔保之資產帳面價值明細如下：

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

綠意開發股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

九、重大或有負債及未認列之合約承諾

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

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

標的	出資比	已付款項	入帳科目
新北市玉成段二小段299地號 等7筆土地	合併公司：80% 廣運公司：20%	52,600 千元	預付營建土地
北市木柵段一小段757-1地號 等12筆土地	合併公司：75% 廣運公司：25%	275,930 千元	營建土地

十、重大之災害損失：無。

十一、重大之期後事項：無。

十二、其 他

員工福利、折舊、折耗及攤銷費用功能別彙總如下：

功 能 別 性 質 別	106年度			105年度		
	屬於營業 成本者	屬於營業 費用者	合 計	屬於營業 成本者	屬於營業 費用者	合 計
員工福利費用						
薪資費用	3,441	41,649	45,090	4,503	41,875	46,378
勞健保費用	-	2,508	2,508	-	2,478	2,478
退休金費用	-	1,471	1,471	-	1,397	1,397
其他員工福利費用	149	1,398	1,547	190	1,363	1,553
折舊費用	-	1,418	1,418	-	1,390	1,390
折耗費用	-	-	-	-	-	-
攤銷費用	-	-	-	-	-	-

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

綠意開發股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

十三、附註揭露事項

(一)重大交易事項相關資訊

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

1. 資金貸與他人：無。

2. 為他人背書保證：

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

註1：背書保證作業程序：

- (1) 本公司對外背書保證之總額不得超過本公司淨值百分之四十。對單一企業背書保證金額不得超過本公司淨值百分之二十。
- (2) 本公司及子公司整體得對外背書保證總額不得超過本公司淨值百分之四十，對單一企業背書保證金額不得超過本公司淨值百分之四十。

註2：背書保證者與被背書保證對象之關係如下：

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

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

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

5. 取得不動產之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上：

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

6. 處分不動產之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上：無。

7. 與關係人進、銷貨之金額達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上者：

進(銷)貨之公司	交易對象名稱	關係	交易情形				交易條件與一般交易不同之情形及原因		應收(付)票據、帳款		備註
			進(銷)貨	金額	佔總進(銷)貨之比率	授信期間	單價	授信期間	餘額	佔總應收(付)票據、帳款之比率	
本公司	耀仁營造股份有限公司	子公司	進貨	215,246	29.60 %	45天	與一般客戶無顯著不同	與一般客戶無顯著不同	(62,926)	(62.31) %	註

註：已於合併財務報告沖銷。

8. 應收關係人款項達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上：無。

9. 從事衍生工具交易：無。

綠意開發股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

10. 母子公司間業務關係及重要交易往來情形：

編號	交易人名稱	交易往來對象	與交易人關係	交易往來情形			
				科目	金額	交易條件	佔合併總營業收入或總資產之比率
1	耀仁營造股份有限公司	綠意開發股份有限公司	2	營業收入	215,246	依工程進度收款	17.64 %
1	"	"	2	應收票據	43,769	"	1.53 %
1	"	"	2	應收帳款	19,157	"	0.67 %

註一：編號之填寫方式如下：

1.0代表母公司。

2.1代表耀仁營造股份有限公司。

註二：與交易人之關係種類標示如下：

1. 母公司對子公司。

2. 子公司對母公司。

(二) 轉投資事業相關資訊：

單位：新台幣千元／千股

投資公司 名稱	被投資公司 名稱	所在 地區	主要營 業項目	原始投資金額		期末持有			期中最高 持股比例		被投資 公司 本期損益	本期 認列之 投資損益	備註
				本期期末	去年年底	股數	比率	帳面金額	股數	比率			
綠意開發股份有限公司	耀仁營造股份有限公司	台北市市 民大道五 段69號	經營土木 及建築工 程業務	90,000	90,000	5,000	100.00 %	55,775	5,000	100.00 %	7,427	1,611	註1及 註3
綠意開發股份有限公司	東聯開發股份有限公司	台北市市 民大道五 段69號	經營住宅、大樓 及工業廠房 開發業務	120,000	120,000	13,800	36.36 %	213,551	13,800	36.36 %	144,614	55,163	註2及 註3

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

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

註3：已於合併財務報告沖銷。

(三) 大陸投資資訊：無。

十四、部門資訊

(一) 一般性資訊

合併公司有二個應報導部門，如下所述，該等部門為合併公司的策略經營單位。每個策略經營單位提供不同的產品與服務，且因其所需之技術及行銷策略不同而分開管理。合併公司主要營運決策者至少每季覆核每個策略經營單位的內部管理報告。合併公司每個應報導部門之營運彙述如下：

1. 營業部：係從事房屋開發租售業務。

2. 營造部：係本公司100%持有之子公司，係從事土木及建築工程之業務。

綠意開發股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

(二)應報導部門資訊及其衡量基礎與調節之資訊

合併公司未分攤所得稅費用(利益)至應報導部門。此外，報導之金額與營運決策者使用之報告一致。

營運部門之會計政策皆與附註四所述之重要會計政策彙總相同。合併公司營運部門損益係以稅前營業損益衡量，並作為評估績效之基礎。合併公司將部門間之銷售及移轉，視為與第三人間之交易，以成本加成衡量。

合併公司營運部門資訊及調節如下：

106年度					
	第一 營業部	第二 營業部	營造部	調 整 及銷除	合 計
來自外部客戶收入	\$ 607,118	549,727	63,178	-	1,220,023
部門間收入	582	-	215,246	(215,828)	-
利息收入	192	851	36	-	1,079
收入總計	<u>\$ 607,892</u>	<u>550,578</u>	<u>278,460</u>	<u>(215,828)</u>	<u>1,221,102</u>
利息費用	<u>\$ 192</u>	<u>60</u>	<u>3</u>	<u>-</u>	<u>255</u>
折舊與攤銷	<u>\$ 1,339</u>	<u>136</u>	<u>-</u>	<u>(57)</u>	<u>1,418</u>
其他重大非現金項目：					
透過損益按公允價值之金融					
資產及負債淨利益	<u>\$ -</u>	<u>-</u>	<u>35</u>	<u>-</u>	<u>35</u>
應報導部門損益	<u>\$ 272,158</u>	<u>157,770</u>	<u>7,637</u>	<u>(60,013)</u>	<u>377,552</u>
105年度					
	第一 營業部	第二 營業部	營造部	調 整 及銷除	合 計
來自外部客戶收入	\$ 694,667	631,182	58,022	-	1,383,871
部門間收入	583	-	187,373	(187,956)	-
利息收入	456	93	26	-	575
收入總計	<u>\$ 695,706</u>	<u>631,275</u>	<u>245,421</u>	<u>(187,956)</u>	<u>1,384,446</u>
利息費用	<u>\$ 456</u>	<u>2,051</u>	<u>49</u>	<u>-</u>	<u>2,556</u>
折舊與攤銷	<u>\$ 1,340</u>	<u>108</u>	<u>-</u>	<u>(58)</u>	<u>1,390</u>
其他重大非現金項目：					
透過損益按公允價值之金融					
資產及負債淨利益	<u>\$ 3,649</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>3,649</u>
應報導部門損益	<u>\$ 351,917</u>	<u>169,977</u>	<u>(23)</u>	<u>(59,671)</u>	<u>462,200</u>

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

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

綠意開發股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

(三)企業整體資訊

- 1.產品別及勞務別資訊：該資訊已於(二)營運部門資訊及調節中揭露。
- 2.地區別資訊：合併公司無國外營運部門。

(四)重要客戶資訊

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

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

台北市會計師公會會員印鑑證明書

北市財證字第

1071452

號

會員姓名：(1) 黃明宏
(2) 呂莉莉

事務所名稱：安侯建業聯合會計師事務所

事務所地址：台北市信義路五段七號六十八樓

事務所電話：(02)81016666

事務所統一編號：04016004

會員證書字號：(1) 北市會證字第三九八八號
(2) 北市會證字第二二五三號

委託人統一編號：12860948

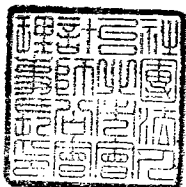
印鑑證明書用途：辦理 綠意開發股份有限公司

一〇六年度（自民國一〇六年一月一日起至

一〇六年十二月三十一日）財務報表之查核簽證。

簽名式（一）	黃明宏	存會印鑑（一）	
簽名式（二）	呂莉莉	存會印鑑（二）	

理事長：



核對人



中華民國

107

月

13

日

裝

訂

線