

股票代碼：2596

綠意開發股份有限公司及子公司  
合併財務報告暨會計師核閱報告  
民國一〇八年及一〇七年第三季

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、會計師核閱報告書	3
四、合併資產負債表	4
五、合併綜合損益表	5
六、合併權益變動表	6
七、合併現金流量表	7
八、合併財務報告附註	
(一)公司沿革	8
(二)通過財務報告之日期及程序	8
(三)新發布及修訂準則及解釋之適用	8~9
(四)重大會計政策之彙總說明	9~12
(五)重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源	12
(六)重要會計項目之說明	12~25
(七)關係人交易	25~26
(八)質押之資產	26
(九)重大或有負債及未認列之合約承諾	27~28
(十)重大之災害損失	28
(十一)重大之期後事項	28
(十二)其 他	28~29
(十三)附註揭露事項	
1.重大交易事項相關資訊	29~30
2.轉投資事業相關資訊	30
3.大陸投資資訊	30
(十四)部門資訊	30~31



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

## 會計師核閱報告

綠意開發股份有限公司董事會 公鑒：

### 前言

綠意開發股份有限公司及其子公司民國一〇八年及一〇七年九月三十日之合併資產負債表，與民國一〇八年及一〇七年七月一日至九月三十日及一〇八年及一〇七年一月一日至九月三十日之合併綜合損益表，暨民國一〇八年及一〇七年一月一日至九月三十日之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)，業經本會計師核閱竣事。依證券發行人財務報告編製準則及金融監督管理委員會認可並發布生效之國際會計準則第三十四號「期中財務報導」編製允當表達之合併財務報告係管理階層之責任，本會計師之責任係依據核閱結果對合併財務報告作成結論。

### 範圍

本會計師係依照審計準則公報第六十五號「財務報表之核閱」執行核閱工作。核閱合併財務報告時所執行之程序包括查詢(主要向負責財務與會計事務之人員查詢)、分析性程序及其他核閱程序。核閱工作之範圍明顯小於查核工作之範圍，因此本會計師可能無法察覺所有可藉由查核工作辨認之重大事項，故無法表示查核意見。

### 結論

依本會計師核閱結果，並未發現上開合併財務報告在所有重大方面有未依照證券發行人財務報告編製準則及金融監督管理委員會認可並發布生效之國際會計準則第三十四號「期中財務報導」編製，致無法允當表達綠意開發股份有限公司及其子公司民國一〇八年及一〇七年九月三十日之合併財務狀況，與民國一〇八年及一〇七年七月一日至九月三十日及一〇八年及一〇七年一月一日至九月三十日之合併財務績效，暨民國一〇八年及一〇七年一月一日至九月三十日之合併現金流量之情事。

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  
民國一〇八年十一月一日

民國一〇八年及一〇七年九月三十日僅經核閱，未依一般公認審計準則查核  
綠意開發股份有限公司及子公司

合併資產負債表

民國一〇八年九月三十日、一〇七年十二月三十一日及九月三十日

單位：新台幣千元

	108.9.30		107.12.31		107.9.30			108.9.30		107.12.31		107.9.30			
	金額	%	金額	%	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))	\$ 181,082	6	367,798	14	565,861	20	2100	短期借款(附註六(八)、七及八)	\$ 390,200	14	18,000	1	170,000	6
1150	應收票據(附註六(二))	-	-	-	-	240	-	2322	一營業週期內到期長期借款(附註六(八)、七及八)	75,000	3	10,000	1	10,000	1
1170	應收帳款(附註六(二))	2,885	-	4,510	-	6,745	-	2150	應付票據	21,321	1	23,748	1	11,340	1
1320	存貨(附註六(三)、七、八及九)	2,381,472	82	2,053,012	77	2,030,952	73	2170	應付帳款	67,457	2	70,934	3	67,483	2
1476	其他金融資產－流動(附註六(三)及八)	71,677	3	11,884	1	11,234	-	2181	應付帳款－關係人(附註七)	918	-	3,674	-	3,674	-
1479	其他流動資產	23,625	1	13,231	1	8,105	-	2219	其他應付款(附註六(十五))	36,732	1	35,473	1	34,717	1
1480	取得合約之增額成本－流動(附註六(七))	16,411	1	-	-	-	-	2220	其他應付款－關係人(附註七)	3,036	-	3,477	-	3,478	-
	<b>流動資產合計</b>	<u>2,677,152</u>	<u>93</u>	<u>2,450,435</u>	<u>93</u>	<u>2,623,137</u>	<u>93</u>	2216	應付股利(附註六(十二))	-	-	-	-	24,150	1
<b>非流動資產：</b>															
1600	不動產、廠房及設備(附註六(五)及八)	49,989	2	51,211	2	51,795	2	2230	本期所得稅負債	2,562	-	9,120	-	8,631	-
1760	投資性不動產淨額(附註六(六)及八)	53,750	2	53,861	2	53,898	2	2130	合約負債－流動(附註六(三)及(十四))	71,695	2	74	-	1,654	-
1840	遞延所得稅資產	1,138	-	1,138	-	1,384	-	2252	負債準備(附註六(九))	5,439	-	5,563	-	5,703	-
1920	存出保證金(附註六(三)及七)	103,259	3	86,703	3	81,735	3	2399	其他流動負債	3,098	-	1,307	-	3,373	-
1995	其他非流動資產	4,700	-	2,350	-	2,350	-		<b>流動負債合計</b>	<u>677,458</u>	<u>23</u>	<u>181,370</u>	<u>7</u>	<u>344,203</u>	<u>12</u>
	<b>非流動資產合計</b>	<u>212,836</u>	<u>7</u>	<u>195,263</u>	<u>7</u>	<u>191,162</u>	<u>7</u>		<b>負債總計</b>	<u>677,458</u>	<u>23</u>	<u>181,370</u>	<u>7</u>	<u>344,203</u>	<u>12</u>
<b>歸屬母公司業主之權益(附註六(四)及(十二))：</b>															
								3110	普通股股本	1,000,000	35	1,000,000	38	1,000,000	36
								3200	資本公積	189,208	6	189,208	7	189,208	7
								3350	未分配盈餘	653,421	23	901,615	34	906,156	32
									<b>歸屬於母公司業主之權益總計</b>	<u>1,842,629</u>	<u>64</u>	<u>2,090,823</u>	<u>79</u>	<u>2,095,364</u>	<u>75</u>
								36XX	非控制權益	369,901	13	373,505	14	374,732	13
									<b>權益總計</b>	<u>2,212,530</u>	<u>77</u>	<u>2,464,328</u>	<u>93</u>	<u>2,470,096</u>	<u>88</u>
	<b>資產總計</b>	<u>\$ 2,889,988</u>	<u>100</u>	<u>2,645,698</u>	<u>100</u>	<u>2,814,299</u>	<u>100</u>		<b>負債及權益總計</b>	<u>\$ 2,889,988</u>	<u>100</u>	<u>2,645,698</u>	<u>100</u>	<u>2,814,299</u>	<u>100</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

僅經核閱，未依一般公認審計準則查核  
綠意開發股份有限公司及子公司  
合併綜合損益表

民國一〇八年及一〇七年七月一日至九月三十日及一〇八年及一〇七年一月一日至九月三十日

單位：新台幣千元

	108年7月至9月		107年7月至9月		108年1月至9月		107年1月至9月	
	金額	%	金額	%	金額	%	金額	%
4000 營業收入(附註六(十四))	\$ 1,946	100	27,947	100	3,309	100	1,147,719	100
5000 營業成本(附註七及十二)	705	36	16,386	59	1,048	32	652,062	57
5900 營業毛利	1,241	64	11,561	41	2,261	68	495,657	43
6000 營業費用(附註六(五)、(七)、(十)、(十五)、七及十二)：								
6100 推銷費用	2,185	113	2,103	7	7,556	228	37,912	3
6200 管理費用	12,164	625	13,112	47	37,951	1,147	56,587	5
6450 預期信用減損損失	-	-	-	-	-	-	6,000	1
營業費用合計	14,349	738	15,215	54	45,507	1,375	100,499	9
6900 營業淨利(損)	(13,108)	(674)	(3,654)	(13)	(43,246)	(1,307)	395,158	34
7000 營業外收入及支出(附註六(十六)及十二)：								
7010 其他收入	256	13	602	2	1,014	31	23,079	2
7020 其他利益及損失	(435)	(22)	(79)	-	(554)	(17)	209	-
7050 財務成本	(1)	-	(95)	-	(51)	(1)	(248)	-
營業外收入及支出合計	(180)	(9)	428	2	409	13	23,040	2
稅前淨利(損)	(13,288)	(683)	(3,226)	(11)	(42,837)	(1,294)	418,198	36
7951 減：所得稅費用(利益)(附註六(十一))	(529)	(27)	(125)	-	8,961	271	25,505	2
本期淨利(損)	(12,759)	(656)	(3,101)	(11)	(51,798)	(1,565)	392,693	34
8300 本期其他綜合損益	-	-	-	-	-	-	-	-
8500 本期綜合損益總額	\$ (12,759)	(656)	(3,101)	(11)	(51,798)	(1,565)	392,693	34
本期淨利(損)歸屬於：								
8610 母公司業主	\$ (11,959)	(615)	(2,338)	(8)	(48,194)	(1,456)	368,740	32
8620 非控制權益	(800)	(41)	(763)	(3)	(3,604)	(109)	23,953	2
	\$ (12,759)	(656)	(3,101)	(11)	(51,798)	(1,565)	392,693	34
綜合損益總額歸屬於：								
8710 母公司業主	\$ (11,959)	(615)	(2,338)	(8)	(48,194)	(1,456)	368,740	32
8720 非控制權益	(800)	(41)	(763)	(3)	(3,604)	(109)	23,953	2
	\$ (12,759)	(656)	(3,101)	(11)	(51,798)	(1,565)	392,693	34
每股盈餘(虧損)(單位：新台幣元) (附註六(十三))：								
9750 基本每股盈餘(虧損)	\$ (0.12)		(0.02)		(0.48)		3.69	
9850 稀釋每股盈餘(虧損)	\$ (0.12)		(0.02)		(0.48)		3.68	

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



僅經核閱，未依一般公認審計準則查核  
綠意開發股份有限公司及子公司

合併權益變動表

民國一〇八年及一〇七年一月一日至九月三十日

單位：新台幣千元

	歸屬於母公司業主之權益					歸屬於母 公司業主 權益總計	非控制 權益	權益總計
	普通股 股本	資本公積	法定盈 餘公積	保留盈餘 未分配 盈餘	合 計			
民國一〇七年一月一日期初餘額	\$ 973,812	185,311	179,187	579,179	758,366	1,917,489	374,929	2,292,418
盈餘指撥及分配：								
提列法定盈餘公積	-	-	25,650	(25,650)	-	-	-	-
普通股現金股利	-	-	-	(194,762)	(194,762)	(194,762)	(24,150)	(218,912)
普通股股票股利	26,188	-	-	(26,188)	(26,188)	-	-	-
其他資本公積變動數	-	3,897	-	-	-	3,897	-	3,897
本期綜合損益總額(即本期稅後淨利)	-	-	-	368,740	368,740	368,740	23,953	392,693
民國一〇七年九月三十日餘額	\$ <u>1,000,000</u>	<u>189,208</u>	<u>204,837</u>	<u>701,319</u>	<u>906,156</u>	<u>2,095,364</u>	<u>374,732</u>	<u>2,470,096</u>
民國一〇八年一月一日期初餘額	\$ 1,000,000	189,208	204,837	696,778	901,615	2,090,823	373,505	2,464,328
盈餘指撥及分配：								
提列法定盈餘公積	-	-	36,420	(36,420)	-	-	-	-
普通股現金股利	-	-	-	(200,000)	(200,000)	(200,000)	-	(200,000)
本期綜合損益總額(即本期稅後淨損)	-	-	-	(48,194)	(48,194)	(48,194)	(3,604)	(51,798)
民國一〇八年九月三十日餘額	\$ <u>1,000,000</u>	<u>189,208</u>	<u>241,257</u>	<u>412,164</u>	<u>653,421</u>	<u>1,842,629</u>	<u>369,901</u>	<u>2,212,530</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



僅經核閱，未依一般公認審計準則查核  
綠意開發股份有限公司及子公司  
合併現金流量表

民國一〇八年及一〇七年一月一日至九月三十日

單位：新台幣千元

	108年1月至9月	107年1月至9月
營業活動之現金流量：		
稅前淨利(損)	\$ (42,837)	418,198
調整項目：		
收益費損項目：		
折舊費用	1,478	1,555
預期信用減損損失	-	6,000
利息費用	51	248
利息收入	(665)	(1,654)
處分不動產、廠房及設備利益	-	(410)
收益費損項目合計	864	5,739
與營業活動相關之資產／負債變動數：		
與營業活動相關之資產之淨變動：		
應收票據減少	-	58,030
應收帳款減少	1,625	201,110
其他應收款－關係人減少	-	5,930
存貨增加	(326,951)	(142,182)
其他流動資產(增加)減少	(10,394)	8,844
其他金融資產－流動(增加)減少	(59,817)	8,654
存出保證金增加	(16,556)	(56,074)
取得合約之增額成本(增加)減少	(16,411)	16,242
與營業活動相關之資產之淨變動合計	(428,504)	100,554
與營業活動相關之負債之淨變動：		
合約負債增加(減少)	71,621	(159,361)
應付票據(減少)增加	(2,427)	719
應付帳款減少	(3,477)	(25,011)
應付帳款－關係人減少	(2,756)	-
其他應付款增加(減少)	1,053	(33,360)
其他應付款－關係人減少	(441)	(19,703)
負債準備減少	(124)	(144)
其他流動負債增加(減少)	1,791	(16,601)
與營業活動相關之負債之淨變動合計	65,240	(253,461)
與營業活動相關之資產及負債之淨變動合計	(363,264)	(152,907)
調整項目合計	(362,400)	(147,168)
營運產生之現金(流出)流入	(405,237)	271,030
收取之利息	689	1,715
支付之利息	(1,354)	(351)
支付之所得稅	(15,519)	(39,920)
營業活動之淨現金(流出)流入	(421,421)	232,474
投資活動之現金流量：		
取得不動產、廠房及設備	(145)	(5,590)
處分不動產、廠房及設備	-	410
其他非流動資產增加	(2,350)	(2,350)
投資活動之淨現金流出	(2,495)	(7,530)
籌資活動之現金流量：		
短期借款增加	415,400	263,000
短期借款減少	(43,200)	(233,000)
一營業週期內到期長期借款增加	65,000	-
發放現金股利	(200,000)	(194,762)
籌資活動之淨現金流入(流出)	237,200	(164,762)
本期現金及約當現金(減少)增加數	(186,716)	60,182
期初現金及約當現金餘額	367,798	505,679
期末現金及約當現金餘額	\$ 181,082	565,861

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



**僅經核閱，未依一般公認審計準則查核**  
**綠意開發股份有限公司及子公司**  
**合併財務報告附註**  
**民國一〇八年及一〇七年第三季**  
(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。

**二、通過財務報告之日期及程序**

本合併財務報告已於民國一〇八年十一月一日於董事會報告後發布。

**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

合併公司自民國一〇八年起全面採用經金融監督管理委員會(以下簡稱金管會)認可並於民國一〇八年生效之國際財務報導準則編製合併財務報告。此一版本與前一版本差異彙列如下：

<b>新發布／修正／修訂準則及解釋</b>	<b>國際會計準則 理事會發布 之生效日</b>
國際財務報導準則第16號「租賃」	2019年1月1日
國際財務報導解釋第23號「所得稅務處理之不確定性」	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19號之修正「計畫修正、縮減或清償」	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

適用上述新認可之國際財務報導準則對合併財務報告未造成重大變動。

(二)尚未採用金管會認可之國際財務報導準則之影響

依據金管會民國一〇八年七月二十九日金管證審字第1080323028號令，公開發行以上公司應自民國一〇九年起全面採用經金管會認可並於民國一〇九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：

<b>新發布／修正／修訂準則及解釋</b>	<b>國際會計準則 理事會發布 之生效日</b>
國際財務報導準則第3號之修正「業務之定義」	2020年1月1日
國際會計準則第1號及國際會計準則第8號之修正「重大之定義」	2020年1月1日

合併公司評估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。



## 綠意開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

### (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17號「保險合約」	2021年1月1日
國際財務報導準則第9號、國際會計準則第39號及國際財務報導準則第7號之修正「利率指標變革」	2020年1月1日

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。

### 四、重大會計政策之彙總說明

除下列所述外，本合併財務報告所採用之重大會計政策與民國一〇七年度合併財務報告相同，相關資訊請參閱民國一〇七年度合併財務報告附註四。

#### (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」)及金管會認可並發布生效之國際會計準則第三十四號「期中財務報導」編製。本合併財務報告未包括依照金管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(以下簡稱「金管會認可之國際財務報導準則」)所編製之整份年度合併財務報告應揭露之全部必要資訊。

#### (二)合併基礎

列入合併財務報告之子公司如下：

投資公 司名稱	子公司名稱	業務 性質	所持股權百分比		
			108.9.30	107.12.31	107.9.30
本公司	耀仁營造股份有限 公司	土木及建築工程業務	100.00	100.00	100.00
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	36.36	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子公司合併財務報告附註(續)

### (三)租賃(民國一〇八年一月一日開始適用)

#### 1.租賃之判斷

合併公司係於合約成立日評估合約是否係屬或包含租賃，若合約轉讓對已辨認資產之使用之控制權一段時間以換得對價，則合約係屬或包含租賃。為評估合約是否係屬租賃，合併公司針對以下項目評估：

- (1)該合約涉及使用一項已辨認資產，該已辨認資產係於合約中被明確指定或藉由於可供使用之時被隱含指定，其實體可區分或可代表實質所有產能。若供應者具有可替換該資產之實質性權利，則該資產並非已辨認資產；且
- (2)於整個使用期間具有取得來自使用已辨認資產之幾乎所有經濟效益之權利；且
- (3)於符合下列情況之一時，取得主導已辨認資產之使用之權利：
  - 客戶在整個使用期間具有主導已辨認資產之使用方式及使用目的之權利。
  - 有關該資產之使用方式及使用目的之攸關決策係預先決定，且：
    - 客戶在整個使用期間具有操作該資產之權利，且供應者並無改變該等操作指示之權利；或
    - 客戶設計該資產之方式已預先決定其整個使用期間之使用方式及使用目的。

於租賃成立日或重評估合約是否包含租賃時，合併公司係以相對單獨價格為基礎將合約中之對價分攤至個別租賃組成部分。

#### 2.承租人

合併公司於租賃開始日認列使用權資產及租賃負債，使用權資產係以成本為原始衡量，該成本包含租賃負債之原始衡量金額，調整租賃開始日或之前支付之任何租賃給付，並加計所發生之原始直接成本及為拆卸、移除標的資產及復原其所在地點或標的資產之估計成本，同時減除收取之任何租賃誘因。

使用權資產後續於租賃開始日至使用權資產之耐用年限屆滿時或租賃期間屆滿時兩者之較早者以直線法提列折舊。此外，合併公司定期評估使用權資產是否發生減損並處理任何已發生之減損損失，並於租賃負債發生再衡量的情況下配合調整使用權資產。

租賃負債係以租賃開始日尚未支付之租賃給付之現值為原始衡量。若租賃隱含利率容易確定，則折現率為該利率，若並非容易確定，則使用合併公司之增額借款利率。

計入租賃負債衡量之租賃給付包括：

- (1)固定給付，包括實質固定給付；
- (2)取決於某項指數或費率之變動租賃給付，採用租賃開始日之指數或費率為原始衡量；
- (3)預期支付之殘值保證金額；及

## 綠意開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(4)於合理確定將行使購買選擇權或租賃終止選擇權時之行使價格或所須支付之罰款。

租賃負債後續係以有效利息法計提利息，並於發生以下情況時再衡量其金額：

- (1)用以決定租賃給付之指數或費率變動導致未來租賃給付有變動；
- (2)預期支付之殘值保證金額有變動；
- (3)標的資產購買選擇權之評估有變動；
- (4)對是否行使延長或終止選擇權之估計有所變動，而更改對租賃期間之評估；
- (5)租賃標的、範圍或其他條款之修改。

租賃負債因前述用以決定租賃給付之指數或費率變動、殘值保證金額有變動以及購買、延長或終止選擇權之評估變動而再衡量時，係相對應調整使用權資產之帳面金額，並於使用權資產之帳面金額減至零時，將剩餘之再衡量金額認列於損益中。

對於減少租賃範圍之租賃修改，則係減少使用權資產之帳面金額以反映租賃之部分或全面終止，並將其與租賃負債再衡量金額間之差額則認列於損益中。

合併公司將不符合投資性不動產定義之使用權資產及租賃負債分別以單行項目表達於資產負債表中。

針對辦公處所之短期租賃及低價值標的資產租賃，合併公司選擇不認列使用權資產及租賃負債，而係將相關租賃給付依直線基礎於租賃期間內認列為費用。

### 3.出租人

合併公司為出租人之交易，係於租賃成立日將租賃合約依其是否移轉附屬於標的資產所有權之幾乎所有風險與報酬分類，若是則分類為融資租賃，否則分類為營業租賃。於評估時，合併公司考量包括租賃期間是否涵蓋標的資產經濟年限之主要部分等相關特定指標。

融資租賃下所持有之資產，以租賃投資淨額之金額表達為應收融資租賃款。因協商與安排營業租賃所產生之原始直接成本，包含於租賃投資淨額內。租賃投資淨額係以能反映在各期間有固定報酬率之型態，於租賃期間分攤認列為利息收入。針對營業租賃，合併公司採直線基礎將所收取之租賃給付於租賃期間內認列為租金收入。

### 4.對財務報告之影響

合併公司採用此會計政策對合併財務報告未造成影響。

### (四)所得稅

合併公司係依國際會計準則公報第三十四號「期中財務報導」規定衡量及揭露期中期間之所得稅費用。

所得稅費用係以期中報導期間之稅前淨利乘以管理階層對於全年度預計有效稅率之最佳估計衡量，並全數認列為當期所得稅費用。

## 綠意開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

所得稅費用直接認列於權益項目或其他綜合損益項目者，係就相關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，以預期實現或清償時之適用稅率予以衡量。

### 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會計準則第三十四號「期中財務報導」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。

編製合併財務報告時，管理階層於採用合併公司會計政策時所作之重大判斷以及估計不確定性之主要來源與民國一〇七年度合併財務報告附註五一致。

### 六、重要會計項目之說明

除下列所述外，本合併財務報告重要會計項目之說明與民國一〇七年度合併財務報告尚無重大差異，相關資訊請參閱民國一〇七年度合併財務報告附註六。

#### (一)現金及約當現金

	<b>108.9.30</b>	<b>107.12.31</b>	<b>107.9.30</b>
現金	\$ 290	290	300
銀行存款	43,592	186,208	272,811
定期存款	137,200	181,300	292,750
現金流量表之現金及約當現金	<b>\$ 181,082</b>	<b>367,798</b>	<b>565,861</b>

#### (二)應收帳款

	<b>108.9.30</b>	<b>107.12.31</b>	<b>107.9.30</b>
應收票據	\$ -	-	240
應收帳款	2,885	4,510	6,745
	<b>\$ 2,885</b>	<b>4,510</b>	<b>6,985</b>

合併公司針對所有應收票據及應收帳款採用簡化作法估計預期信用損失，亦即使用存續期間預期信用損失衡量，為此衡量目的，該等應收票據及應收帳款係按代表客戶依據合約條款支付所有到期金額能力之共同信用風險特性予以分組，並已納入前瞻性之資訊。合併公司應收票據及應收帳款之預期信用損失分析如下：

	<b>108.9.30</b>		
	應收帳款 帳面金額	加權平均預期 信用損失率	備抵存續期間 預期信用損失
未逾期	\$ 2,885	-	-
	<b>107.12.31</b>		
	應收帳款 帳面金額	加權平均預期 信用損失率	備抵存續期間 預期信用損失
未逾期	\$ 4,510	-	-

綠意開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

	107.9.30		
	應收票據及 帳款帳面金額	加權平均預期 信用損失率	備抵存續期間 預期信用損失
未逾期	\$ 6,985	-	-

民國一〇八年及一〇七年一月一日至九月三十日並無提列及迴轉預期信用損失之情形。

(三)存 貨

1.合併公司之存貨明細如下：

	108.9.30	107.12.31	107.9.30
待售房地	\$ 58,679	58,565	66,299
在建工程	1,114,275	767,521	397,186
營建土地	1,048,813	1,114,433	1,392,701
預付營建土地款	159,705	112,493	174,766
	<u>\$ 2,381,472</u>	<u>2,053,012</u>	<u>2,030,952</u>

民國一〇八年及一〇七年一月一日至九月三十日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。民國一〇八年九月三十日、一〇七年十二月三十一日及九月三十日備抵存貨跌價損失餘額均為0元。

2.待售房地

	108.9.30			
	待售土地	待售房屋	合 計	預收房地款
綠意皇邑	\$ 16,915	34,402	51,317	3,700
其他	1,942	5,420	7,362	-
	<u>\$ 18,857</u>	<u>39,822</u>	<u>58,679</u>	<u>3,700</u>
	107.12.31			
	待售土地	待售房屋	合 計	預收房地款
綠意皇邑	\$ 16,915	33,240	50,155	-
其他	2,218	6,192	8,410	-
	<u>\$ 19,133</u>	<u>39,432</u>	<u>58,565</u>	<u>-</u>
	107.9.30			
	待售土地	待售房屋	合 計	預收房地款
綠意皇邑	\$ 19,548	38,341	57,889	1,640
其他	2,218	6,192	8,410	-
	<u>\$ 21,766</u>	<u>44,533</u>	<u>66,299</u>	<u>1,640</u>

綠意開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

3. 在建工程

108.9.30					
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
綠意仙跡(原北市興安段)	108	\$ 145,873	153,626	299,499	6,112
綠意東居C(原綠意七堵C)	108	28,769	92,078	120,847	19,101
綠意東居B(原綠意七堵B)	109	51,650	84,640	136,290	27,852
綠意錢龍廠辦專區(原龍潭潛 龍段)	109	279,007	124,028	403,035	-
綠意東居A(原綠意七堵A)	110	86,257	15,868	102,125	14,924
其他	-	152	52,327	52,479	-
		<u>\$ 591,708</u>	<u>522,567</u>	<u>1,114,275</u>	<u>67,989</u>
107.12.31					
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
綠意仙跡(原北市興安段)	108	\$ 145,873	106,235	252,108	-
綠意東居C(原綠意七堵C)	108	28,769	68,540	97,309	-
綠意東居B(原綠意七堵B)	109	51,650	33,801	85,451	-
綠意錢龍廠辦專區(原龍潭潛 龍段)	109	279,007	18,517	297,524	-
其他	-	1,250	33,879	35,129	-
		<u>\$ 506,549</u>	<u>260,972</u>	<u>767,521</u>	<u>-</u>
107.9.30					
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
綠意仙跡(原北市興安段)	108	\$ 145,873	74,670	220,543	-
綠意東居C(原綠意七堵C)	108	28,769	46,737	75,506	-
其他	-	52,891	48,246	101,137	-
		<u>\$ 227,533</u>	<u>169,653</u>	<u>397,186</u>	<u>-</u>

綠意開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

4. 營建土地

	<u>108.9.30</u>	<u>107.12.31</u>	<u>107.9.30</u>
北市木柵段	\$ 275,930	275,930	275,930
基隆工建段(綠意東居A)	-	84,965	84,966
龜山西嶺段	464,789	464,769	464,769
泰山泰林段	257,523	257,523	256,783
綠意錢龍廠辦專區(原龍潭 潛龍段)	-	-	279,007
其他	<u>50,571</u>	<u>31,246</u>	<u>31,246</u>
	<u>\$ 1,048,813</u>	<u>1,114,433</u>	<u>1,392,701</u>

5. 預付營建土地款

	<u>108.9.30</u>	<u>107.12.31</u>	<u>107.9.30</u>
南港玉成段	\$ 52,600	52,600	52,600
泰山泰林段	-	-	272
三重中興段	-	-	64,879
土城員仁段	97,105	59,893	57,015
中壢中工段	<u>10,000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 159,705</u>	<u>112,493</u>	<u>174,766</u>

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>108.9.30</u>	<u>107.12.31</u>	<u>107.9.30</u>
流動：			
基隆工建段(綠意東居C)	\$ -	180	180
綠意仙跡(原北市興安段)	<u>9,631</u>	<u>9,631</u>	<u>9,631</u>
	<u>\$ 9,631</u>	<u>9,811</u>	<u>9,811</u>
非流動：			
土城員仁段	\$ 64,780	64,780	48,811
汐止新峰段	15,301	15,301	15,301
土城大安段	16,906	-	-
其他	<u>6,127</u>	<u>6,127</u>	<u>17,129</u>
	<u>\$ 103,114</u>	<u>86,208</u>	<u>81,241</u>

綠意開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

7.利息資本化情形如下：

	108年 7月至9月	107年 7月至9月	108年 1月至9月	107年 1月至9月
資本化金額	\$ 1,160	-	1,509	80
資本化之平均利率	1.50%~1.56%	-	1.50%~1.85%	1.85%

8.擔保

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，若合併公司於約定期限內，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：

	108.9.30	107.12.31	107.9.30
買賣價金	\$ <u>50,081</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

(四)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		
		108.9.30	107.12.31	107.9.30
東聯開發公司	台灣	63.64 %	63.64 %	63.64 %

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：

	108.9.30	107.12.31	107.9.30
流動資產	\$ 592,404	605,543	653,220
非流動資產	5,719	3,470	3,504
流動負債	(16,850)	(22,076)	(67,860)
淨資產	\$ <u>581,273</u>	<u>586,937</u>	<u>588,864</u>
非控制權益期末帳面金額	\$ <u>369,901</u>	<u>373,505</u>	<u>374,732</u>



綠意開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

	108年 7月至9月	107年 7月至9月	108年 1月至9月	107年 1月至9月
營業收入	\$ -	-	-	143,446
本期淨利(損)	\$ (1,258)	(1,199)	(5,664)	37,640
歸屬於非控制權益之本 期淨利(損)	\$ (800)	(763)	(3,604)	23,953
歸屬於非控制權益之綜 合損益總額	\$ (800)	(763)	(3,604)	23,953
營業活動現金流量			\$ (11,447)	(149,562)
投資活動現金流量			(2,350)	(2,350)
籌資活動現金流量			100	(5,000)
現金及約當現金減少數			\$ (13,697)	(156,912)

(五)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108年1月1日期初餘額	\$ 26,157	32,610	5,590	2,018	66,375
增 添	-	-	-	145	145
民國108年9月30日餘額	\$ 26,157	32,610	5,590	2,163	66,520
民國107年1月1日期初餘額	\$ 26,157	32,610	4,750	2,018	65,535
增 添	-	-	5,590	-	5,590
處 分	-	-	(4,750)	-	(4,750)
民國107年9月30日餘額	\$ 26,157	32,610	5,590	2,018	66,375
累計折舊及減損損失：					
民國108年1月1日期初餘額	\$ -	13,551	621	992	15,164
折 舊	-	546	699	122	1,367
民國108年9月30日餘額	\$ -	14,097	1,320	1,114	16,531
民國107年1月1日期初餘額	\$ -	12,312	4,750	824	17,886
折 舊	-	928	388	128	1,444
處 分	-	-	(4,750)	-	(4,750)
民國107年9月30日餘額	\$ -	13,240	388	952	14,580
帳面價值：					
民國108年1月1日	\$ 26,157	19,059	4,969	1,026	51,211
民國108年9月30日	\$ 26,157	18,513	4,270	1,049	49,989
民國107年1月1日	\$ 26,157	20,298	-	1,194	47,649
民國107年9月30日	\$ 26,157	19,370	5,202	1,066	51,795

作為長短期借款及融資額度擔保之明細請詳附註八。

綠意開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(六)投資性不動產

	自有資產		總計
	土地	房屋及建築	
民國108年1月1日	\$ 50,918	2,943	53,861
民國108年9月30日	\$ 50,918	2,832	53,750
民國107年1月1日	\$ 50,918	3,091	54,009
民國107年9月30日	\$ 50,918	2,980	53,898

合併公司投資性不動產於民國一〇八年及一〇七年一月一日至九月三十日間均無重大增添、處分、減損之提列或迴轉之情形，本期折舊金額請詳附註十二(一)，其他相關資訊請參閱民國一〇七年度合併財務報告附註六(六)。

作為長短期借款及融資額度擔保之明細請詳附註八。

合併公司之投資性不動產公允價值與民國一〇七年度合併財務報告附註六(六)所揭露資訊無重大差異。

(七)取得合約之增額成本—流動

	108.9.30	107.12.31	107.9.30
取得合約之增額成本—流動	\$ 16,411	-	-

合併公司預期可回收為取得客戶合約所支付予代銷公司之佣金支出，故將其認列為資產。於認列銷售不動產之收入時予以認列費用，民國一〇八年及一〇七年七月一日至九月三十日及一〇八年及一〇七年一月一日至九月三十日認列之費用為0元、0元、0元及22,726千元。

(八)長短期借款

	108.9.30		
	利率區間	到期年度	金額
信用短期借款	1.43%~1.55%	108~109	\$ 310,200
擔保短期借款	1.52%	108	80,000
短期借款小計			390,200
擔保長期借款(流動)	1.85%	109~110	75,000
合計			\$ 465,200
未使用額度			\$ 788,050

  

	107.12.31		
	利率區間	到期年度	金額
信用短期借款	1.5%~1.51%	108	\$ 18,000
擔保長期借款(流動)	1.85%	109	10,000
合計			\$ 28,000
未使用額度			\$ 1,062,800

綠意開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

	107.9.30		
	利率區間	到期年度	金額
信用短期借款	1.5%~1.55%	107~108	\$ 140,000
擔保短期借款	1.52%	107	30,000
短期借款小計			170,000
擔保長期借款(流動)	1.85%	109	10,000
合計			\$ 180,000
未使用額度			\$ 1,000,800

作為長短期借款抵質押之明細請詳附註八。另，前述借款係由其他關係人負連帶保證責任，請詳附註七。

(九)負債準備

	108.9.30	107.12.31	107.9.30
保固準備	\$ 5,439	5,563	5,703

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資料估計。民國一〇八年及一〇七年一月一日至九月三十日間負債準備無重大變動，相關資訊請參閱民國一〇七年度合併財務報告附註六(九)。

(十)員工福利

合併公司確定提撥退休金辦法下之退休金，已提撥至勞工保險局，其明細如下：

	108年 7月至9月	107年 7月至9月	108年 1月至9月	107年 1月至9月
管理費用	\$ 410	393	1,197	1,121

(十一)所得稅

1.合併公司所得稅費用(利益)明細如下：

	108年 7月至9月	107年 7月至9月	108年 1月至9月	107年 1月至9月
當期所得稅費用(利益)				
當期產生	\$ (529)	(125)	7,997	24,937
調整前期之當期所得稅	-	-	964	568
	\$ (529)	(125)	8,961	25,505

2.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一〇六年度。

(十二)資本及其他權益

除下列所述外，合併公司於民國一〇八年及一〇七年一月一日至九月三十日間資本及其他權益無重大變動，相關資訊請參閱民國一〇七年度合併財報告附註六(十二)。

## 綠意開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

### 1. 普通股股本

本公司民國一〇七年六月十五日經股東常會決議，以未分配盈餘轉增資26,188千元，並經董事會決議以民國一〇七年八月二十六日為增資基準日，並已辦理法定登記程序。

### 2. 保留盈餘—盈餘分派

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%。

本公司分別於民國一〇八年六月二十一日及民國一〇七年六月十五日經股東常會決議民國一〇七年度及民國一〇六年度盈餘分配案，有關分派予業主之股利之金額如下：

	107年度		106年度	
	配股率(元)	金額	配股率(元)	金額
分派予普通股業主之股利：				
現金	\$ 2.00	\$ 200,000	2.00	194,762
股票	-	-	0.27	26,188
合計		\$ 200,000		220,950

另，東聯開發公司股東常會決議民國一〇六年度盈餘分派之現金股利為37,950千元，其中分派予非控制權益之股利為24,150千元。民國一〇七年度盈餘不予分配。

### (十三) 每股盈餘(虧損)

#### 1. 基本每股盈餘(虧損)

	108年 7月至9月	107年 7月至9月	108年 1月至9月	107年 1月至9月
歸屬於本公司普通股權益持有人之淨利(損)	\$ (11,959)	(2,338)	(48,194)	368,740
普通股加權平均流通在外股數(千股)	100,000	100,000	100,000	100,000
基本每股盈餘(虧損)(元)	\$ (0.12)	(0.02)	(0.48)	3.69

綠意開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

2.稀釋每股盈餘(虧損)

	108年 7月至9月	107年 7月至9月	108年 1月至9月	107年 1月至9月
歸屬於本公司普通股權益持有人				
之淨利(損)(稀釋)	\$ <u>(11,959)</u>	<u>(2,338)</u>	<u>(48,194)</u>	<u>368,740</u>
普通股加權平均流通在外股數				
(基本)(千股)	100,000	100,000	100,000	100,000
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)	-	-	-	217
普通股加權平均流通在外股數				
(稀釋)(千股)	<u>100,000</u>	<u>100,000</u>	<u>100,000</u>	<u>100,217</u>
稀釋每股盈餘(虧損)(元)	\$ <u>(0.12)</u>	<u>(0.02)</u>	<u>(0.48)</u>	<u>3.68</u>

(十四)客戶合約之收入

1.收入之細分

	108年 7月至9月	107年 7月至9月	108年 1月至9月	107年 1月至9月
主要地區市場：				
臺灣	\$ <u>1,946</u>	<u>27,947</u>	<u>3,309</u>	<u>1,147,719</u>
主要產品/服務線：				
房地銷售	\$ 1,716	27,717	2,479	1,146,892
租賃收入	<u>230</u>	<u>230</u>	<u>830</u>	<u>827</u>
合計	\$ <u>1,946</u>	<u>27,947</u>	<u>3,309</u>	<u>1,147,719</u>

2.合約餘額

	<u>108.9.30</u>	<u>107.12.31</u>	<u>107.9.30</u>
合約負債-銷售房地款	\$ 71,689	-	1,640
合約負債-預收租金	<u>6</u>	<u>74</u>	<u>14</u>
合計	\$ <u>71,695</u>	<u>74</u>	<u>1,654</u>

應收票據及應收帳款及其減損之揭露請詳附註六(二)。

民國一〇八年及一〇七年一月一日合約負債期初餘額於民國一〇八年及一〇七年七月一日至九月三十日及一〇八年及一〇七年一月一日至九月三十日認列為收入之金額分別為0元、0元、74千元及160,992千元。

合約資產及合約負債之變動主要係源自合併公司移轉商品或勞務予客戶而滿足履約義務之時點與客戶付款時點之差異，爰民國一〇八年及一〇七年一月一日至九月三十日並無其他重大變動之情形。

## 綠意開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

### (十五)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。

本公司員工及董監酬勞估列金額明細如下：

	108年 7月至9月	107年 7月至9月	108年 1月至9月	107年 1月至9月
員工酬勞	\$ -	(24)	-	3,969
董事及監察人酬勞	-	(10)	-	3,717
	\$ -	(34)	-	7,686

係以本公司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本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，並列報為該段期間之營業費用。若次年度實際分派金額與估列數有差異時，則依會計估計變動處理，並將該差異認列為次年度損益。

本公司民國一〇七年度及一〇六年度員工酬勞估列金額為3,937千元及2,777千元，董監酬勞估列金額分別為3,937千元及2,777千元，與董事會決議分派情形並無差異，相關資訊可至公開資訊觀測站查詢。

### (十六)營業外收入及支出

#### 1.其他收入

	108年 7月至9月	107年 7月至9月	108年 1月至9月	107年 1月至9月
利息收入	\$ 213	591	665	1,654
其他	43	11	349	21,425
	\$ 256	602	1,014	23,079

#### 2.其他利益及損失

	108年 7月至9月	107年 7月至9月	108年 1月至9月	107年 1月至9月
處分不動產、廠房及設備利益	\$ -	-	-	410
其他	(435)	(79)	(554)	(201)
	\$ (435)	(79)	(554)	209

#### 3.財務成本

	108年 7月至9月	107年 7月至9月	108年 1月至9月	107年 1月至9月
利息費用－銀行借款	\$ (1)	(95)	(51)	(248)

## 綠意開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

### (十七)金融工具

除下列所述外，合併公司金融工具之公允價值及因金融工具而暴露於信用風險、流動性風險及市場風險之情形無重大變動，相關資訊請參閱民國一〇七年度合併財務報告附註六(十八)。

#### 1.信用風險

##### (1)應收款項之信用風險

應收票據及應收帳款之信用風險暴險資訊、相關明細表及民國一〇八年及一〇七年一月一日至九月三十日減損提列情形請詳附註六(二)。另，按攤銷後成本衡量之金融資產中列於其他非流動資產6,000千元，由於收回不確定性高，合併公司預計信用風險大幅提高，因而於民國一〇七年第二季全數認列減損損失。

##### (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。惟合併公司民國一〇八年九月三十日及一〇七年十二月三十一日及九月三十日應收票據及應收帳款並不重大。

#### 2.流動性風險

下表為金融負債之合約到期日，包含估計利息之影響。

	合 約				
	現金流量	1年以內	1-2年	2-5年	超過5年
<b>108年9月30日</b>					
非衍生金融負債					
短期借款	\$ 394,282	394,282	-	-	-
一營業週期內到期長期借款	77,511	11,302	1,203	65,006	-
應付票據及帳款(含關係人)	89,696	89,696	-	-	-
其他應付款(含關係人)	14,520	14,520	-	-	-
	<u>\$ 576,009</u>	<u>509,800</u>	<u>1,203</u>	<u>65,006</u>	<u>-</u>
<b>107年12月31日</b>					
非衍生金融負債					
短期借款	\$ 18,146	18,146	-	-	-
一營業週期內到期長期借款	10,237	185	10,052	-	-
應付票據及帳款(含關係人)	98,356	98,356	-	-	-
其他應付款(含關係人)	11,538	11,538	-	-	-
	<u>\$ 138,277</u>	<u>128,225</u>	<u>10,052</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

## 綠意開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

	合 約 現金流量	1年以內	1-2年	2-5年	超過5年
107年9月30日					
非衍生金融負債					
短期借款	\$ 170,805	170,805	-	-	-
一營業週期內到期長期借款	10,284	185	10,099	-	-
應付票據及帳款(含關係人)	82,497	82,497	-	-	-
其他應付款(含關係人)	11,063	11,063	-	-	-
應付股利	24,150	24,150	-	-	-
	<u>\$ 298,799</u>	<u>288,700</u>	<u>10,099</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.利率風險

合併公司之金融資產及金融負債利率暴險請參閱本附註之流動性風險管理說明。

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減少1%，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，合併公司民國一〇八年及一〇七年一月一日至九月三十日之稅前淨利將分別減少或增加3,489千元及1,350千元，主因係合併公司之借款利率變動。

### 4.公允價值資訊—金融工具之種類及公允價值

合併公司金融資產及金融負債之帳面價值為公允價值之合理近似值，依規定無須揭露公允價值資訊。

#### (十八)財務風險管理

合併公司財務風險管理目標及政策與民國一〇七年度合併財務報告附註六(十九)所揭露者無重大變動。

#### (十九)資本管理

合併公司資本管理目標、政策及程序與民國一〇七年度合併財務報告所揭露者一致；另作為資本管理之項目之彙總量化資料與民國一〇七年度合併財務報告所揭露者亦無重大變動。相關資訊請參閱民國一〇七年度合併財務報告附註六(二十)。



綠意開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(二十)非現金交易之投資及籌資活動

合併公司民國一〇八年及一〇七年一月一日至九月三十日來自籌資活動之負債之調節如下表：

	<u>108.1.1</u>	<u>現金流量</u>	<u>非現金之 變 動</u>	<u>108.9.30</u>
短期借款	\$ 18,000	372,200	-	390,200
一營業週期內到期長期借款	10,000	65,000	-	75,000
	<u>\$ 28,000</u>	<u>437,200</u>	<u>-</u>	<u>465,200</u>
	<u>107.1.1</u>	<u>現金流量</u>	<u>非現金之 變 動</u>	<u>107.9.30</u>
短期借款	\$ 140,000	30,000	-	170,000
一營業週期內到期長期借款	10,000	-	-	10,000
	<u>\$ 150,000</u>	<u>30,000</u>	<u>-</u>	<u>180,000</u>

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：

<u>關係人名稱</u>	<u>與合併公司之關係</u>
許燈城先生	本公司之董事長暨總經理(日埜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親屬
大觀投資顧問股份有限公司 (大觀投資公司)	其為本公司之法人董事
森城建設股份有限公司 (森城建設公司)	其為一合併個體之法人董事
德華行銷股份有限公司 (德華行銷公司)	其為合併公司之其他關係人
沈國皓建築師事務所	其負責人為本公司之管理人員

(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，工程合約總價採雙方議價方式，並依工程施工進度付款，工程產生之應付保留款如下：

	<u>108.9.30</u>	<u>107.12.31</u>	<u>107.9.30</u>
應付帳款	\$ <u>918</u>	<u>3,674</u>	<u>3,674</u>

2.工程費用

合併公司民國一〇八年及一〇七年七月一日至九月三十日及一〇八年及一〇七年一月一日至九月三十日委託沈國皓建築師事務所進行建築設計價款分別為0元、0元、23,039千元及0元，相關款項已付訖。

## 綠意開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

### 3.銷售佣金

合併公司民國一〇八年及一〇七年七月一日至九月三十日及一〇八年及一〇七年一月一日至九月三十日委託德華行銷公司代銷產生之佣金分別為0元、0元、0元及29,049千元，相關款項已付訖。

### 4.租金費用

合併公司民國一〇八年及一〇七年七月一日至九月三十日及一〇八年及一〇七年一月一日至九月三十日向許志瑋先生租賃辦公室之租金費用分別為150千元、225千元、450千元及675千元，相關款項已付訖。

### 5.應付代收款項

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

	<b>108.9.30</b>	<b>107.12.31</b>	<b>107.9.30</b>
其他應付款	\$ <b>3,036</b>	<b>3,477</b>	<b>3,478</b>

### 6.其他

合併公司透過大觀投資公司支付土城員仁段之合建保證金(列入非流動資產—存出保證金項下)明細如下：

	<b>108.9.30</b>	<b>107.12.31</b>	<b>107.9.30</b>
	\$ <b>8,614</b>	<b>8,614</b>	<b>-</b>

### 7.保證

許燈城先生為合併公司長短期借款(額度)負連帶保證責任請詳附註六(八)。

#### (三)主要管理階層人員報酬

	<b>108年</b>	<b>107年</b>	<b>108年</b>	<b>107年</b>
	<b>7月至9月</b>	<b>7月至9月</b>	<b>1月至9月</b>	<b>1月至9月</b>
短期員工福利	\$ <b>2,337</b>	<b>2,283</b>	<b>7,099</b>	<b>11,787</b>

## 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	<b>108.9.30</b>	<b>107.12.31</b>	<b>107.9.30</b>
存貨	短期借款額度擔保	\$ 957,132	955,821	1,234,828
存貨	一營業週期內到期長期借款額度擔保	424,880	424,880	145,873
不動產、廠房及設備	短期借款額度擔保	44,670	45,216	45,527
投資性不動產	短期借款額度擔保	41,069	41,180	41,217
其他金融資產—流動	預售屋買賣價金返還	50,081	-	-
		\$ <b>1,517,832</b>	<b>1,467,097</b>	<b>1,467,445</b>

綠意開發股份有限公司及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)合併公司為借款額度而開立之保證票據如下：

	108.9.30	107.12.31	107.9.30
	\$ <u>726,000</u>	<u>1,586,000</u>	<u>1,165,000</u>

(二)合併公司已簽訂之土地購買合約金額及已依約支付之金額各期明細如下：

	108.9.30	107.12.31	107.9.30
購買合約總價	\$ <u>403,720</u>	<u>403,720</u>	<u>403,720</u>
已支付價款	\$ <u>159,681</u>	<u>112,493</u>	<u>109,615</u>

(三)合併公司簽訂之預售房屋合約情形如下：

	108.9.30	107.12.31	107.9.30
已簽約之合約總價	\$ <u>702,552</u>	<u>-</u>	<u>16,325</u>
已收取之價款	\$ <u>71,689</u>	<u>-</u>	<u>1,640</u>

(四)合併公司投資興建個案所簽訂工程發包合約及支付情形如下：

	108.9.30	107.12.31	107.9.30
合約總價	\$ <u>863,442</u>	<u>386,556</u>	<u>268,580</u>
依約尚未支付款項	\$ <u>513,645</u>	<u>240,563</u>	<u>172,684</u>

(五)合併公司簽訂之重大合約情形如下：

合建方式	工程名稱及地號	合建保證金
自地自建、合建分屋	綠意仙跡(原北市興安段)	\$ 9,631
自地自建、合建分屋	土城員仁段	64,780
共同投資興建、合建分屋	南港玉成段	4,301
共同投資興建、合建分屋	北市木柵段	1,064
合建分屋	汐止新峰段	15,301
合建分屋	土城大安段	16,906
自地自建	綠意東居C(原綠意七堵C)	
自地自建	綠意錢龍廠辦專區(原龍潭潛龍段)	
自地自建	綠意東居B(原綠意七堵B)	
自地自建	龜山西嶺段	
共同投資興建	泰山泰林段	

綠意開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(六)合併公司共同投資興建民國一〇八年九月三十日相關資訊如下：

標 的	出 資 比
南港玉成段二小段299地號等7筆土地	合併公司：80% 廣運公司：20%
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%
泰山泰林段129地號等12筆土地	合併公司：50% 富嘉公司：30% 達欣公司：20%
中壢中工段317地號1筆土地	合併公司：50% 京河公司：50%

十、重大之災害損失：無。

十一、重大之期後事項：無。

十二、其 他

(一)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	108年7月至9月			107年7月至9月		
	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	1,991	8,130	10,121	1,186	8,656	9,842
勞健保費用	-	712	712	-	634	634
退休金費用	-	410	410	-	393	393
其他員工福利費用	87	253	340	51	309	360
折舊費用	-	395	395	-	583	583
折耗費用	-	-	-	-	-	-
攤銷費用	-	-	-	-	-	-

功 能 別 性 質 別	108年1月至9月			107年1月至9月		
	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	5,694	26,116	31,810	2,819	35,961	38,780
勞健保費用	-	2,285	2,285	-	2,010	2,010
退休金費用	-	1,197	1,197	-	1,121	1,121
其他員工福利費用	244	721	965	118	1,272	1,390
折舊費用	-	1,367	1,367	-	1,444	1,444
折耗費用	-	-	-	-	-	-
攤銷費用	-	-	-	-	-	-

## 綠意開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

註：民國一〇八年及一〇七年七月一日至九月三十日及一〇八年及一〇七年一月一日至九月三十日不動產投資之折舊列入其他損失之金額分別為37千元、37千元、111千元及111千元。

(二)營運之季節性：

合併公司之營運不受季節性或週期性因素影響。

### 十三、附註揭露事項

(一)重大交易事項相關資訊

民國一〇八年一月一日至九月三十日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		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
		公司名稱	關係(註2)										
0	本公司	東聯開發股份有限公司	6	1,842,629	147,000	50,000	100	-	2.71 %	3,685,258	Y	N	N
1	東聯開發股份有限公司	本公司	6	581,273	221,000	60,000	60,000	-	10.32 %	1,162,546	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二十。
- (3) 因業務往來關係所從事背書保證，除前二項所述限制之外，個別背書保證金額以不逾雙方間業務往來金額為限，所稱業務往來金額係指雙方間進貨金額或銷貨金額孰高者。
- (4) 對本公司基於承攬工程需要之同業間或共同起造人間依合約規定互保，或因共同投資關係由全體出資股東依其持股比率對被投資公司背書保證，或同業間依消費者保護法規範從事預售屋銷售合約之履約保證連帶擔保者，或本公司直接及間接持有表決權股份百分之百之公司而為之背書保證，不受前二項額度限制。但此背書保證總額不得超過淨值之百分之二百，個別背書保證不得超過淨值之百分之一百。

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) 公司直接及間接持有表決權之股份超過50%之公司。
- (3) 直接及間接對公司持有表決權之股份超過50%之公司。
- (4) 公司直接及間接持有表決權股份達90%以上之公司間。
- (5) 基於承攬工程需要之同業間或共同起造人間依合約規定互保之公司。
- (6) 因共同投資關係由全體出資股東依其持股比率對其背書保證之公司。
- (7) 同業間依消費者保護法規範從事預售屋銷售合約之履約保證連帶擔保。

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。

## 綠意開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

- 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：無。
- 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	253,428	70.43 %	45天	與一般客戶無顯著不同	與一般客戶無顯著不同	(25,180)	(48.85) %	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。
- 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	本公司	2	營業收入	237,880	依工程進度收款	7,188.88%

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：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			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			
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 %	52,373	2,524	(12,456)	註1及註2
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	16,560	36.36 %	211,372	(5,664)	(2,060)	註2

註1：係按權益法認列之投資利益2,524千元及加(減)計期初逆流交易產生之未實現利益餘額19,455千元及期末逆流交易產生之未實現利益餘額(34,435)千元。

註2：已於合併財務報告沖銷。

### (三)大陸投資資訊：無。

## 十四、部門資訊

108年7月至9月

	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	\$ 1,946	-	-	-	1,946
部門間收入	145	-	74,592	(74,737)	-
收入總計	\$ 2,091	-	74,592	(74,737)	1,946
應報導部門損益	\$ (11,958)	(1,258)	(124)	52	(13,288)

綠意開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

	107年7月至9月				合 計
	第一 營業部	第二 營業部	營造部	調 整 及銷除	
來自外部客戶收入	\$ 27,947	-	-	-	27,947
部門間收入	146	-	41,348	(41,494)	-
收入總計	<u>\$ 28,093</u>	<u>-</u>	<u>41,348</u>	<u>(41,494)</u>	<u>27,947</u>
應報導部門損益	<u>\$ (2,314)</u>	<u>(1,348)</u>	<u>(1,610)</u>	<u>2,046</u>	<u>(3,226)</u>

	108年1月至9月				合 計
	第一 營業部	第二 營業部	營造部	調 整 及銷除	
來自外部客戶收入	\$ 3,309	-	-	-	3,309
部門間收入	437	-	237,880	(238,317)	-
收入總計	<u>\$ 3,746</u>	<u>-</u>	<u>237,880</u>	<u>(238,317)</u>	<u>3,309</u>
應報導部門損益	<u>\$ (40,847)</u>	<u>(4,050)</u>	<u>2,524</u>	<u>(464)</u>	<u>(42,837)</u>

	107年1月至9月				合 計
	第一 營業部	第二 營業部	營造部	調 整 及銷除	
來自外部客戶收入	\$ 1,004,273	143,446	-	-	1,147,719
部門間收入	437	-	94,656	(95,093)	-
收入總計	<u>\$ 1,004,710</u>	<u>143,446</u>	<u>94,656</u>	<u>(95,093)</u>	<u>1,147,719</u>
應報導部門損益	<u>\$ 389,236</u>	<u>42,195</u>	<u>(7,341)</u>	<u>(5,892)</u>	<u>418,198</u>

民國一〇八年及一〇七年七月一日至九月三十日及一〇八年及一〇七年一月一日至九月三十日應報導部門損益應銷除部門間收入分別為(74,737)千元、(41,494)千元、(238,317)千元及(95,093)千元、相關成本及費用分別為74,789千元、43,540千元、237,853千元及89,201千元。