

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
民國一〇九年及一〇八年第三季

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	9~10
(五)重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源	10
(六)重要會計項目之說明	10~23
(七)關係人交易	23~24
(八)質押之資產	24
(九)重大或有負債及未認列之合約承諾	24~25
(十)重大之災害損失	26
(十一)重大之期後事項	26
(十二)其 他	26
(十三)附註揭露事項	
1.重大交易事項相關資訊	27~29
2.轉投資事業相關資訊	29
3.大陸投資資訊	29
4.主要股東資訊	29
(十四)部門資訊	29~30



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.)

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一〇九年及一〇八年九月三十日之合併資產負債表，與民國一〇九年及一〇八年七月一日至九月三十日及一〇九年及一〇八年一月一日至九月三十日之合併綜合損益表，暨民國一〇九年及一〇八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一〇九年及一〇八年九月三十日之合併財務狀況，與民國一〇九年及一〇八年七月一日至九月三十日及一〇九年及一〇八年一月一日至九月三十日之合併財務績效，暨民國一〇九年及一〇八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

黃明宏



會計師：

黃柏敏



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
民國一〇九年十一月四日

民國一〇九年及一〇八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

民國一〇九年九月三十日、一〇八年十二月三十一日及九月三十日

單位：新台幣千元

	109.9.30		108.12.31		108.9.30			109.9.30		108.12.31		108.9.30		
	金額	%	金額	%	金額	%		金額	%	金額	%	金額	%	
資 產														
流動資產：														
1100	\$ 306,591	8	164,461	5	181,082	6	2100	\$ 223,800	6	360,300	12	390,200	14	
1170	3,094	-	203,004	6	2,885	-	2322	762,000	21	192,000	6	75,000	3	
1320	2,857,310	78	2,376,656	77	2,381,472	82	2150	31,414	1	32,330	1	21,321	1	
1476	228,619	6	92,434	3	71,677	2	2170	75,053	2	74,770	3	67,457	2	
1479	36,033	1	20,378	1	23,625	1	2181	-	-	-	-	918	-	
1480	31,292	1	20,894	1	16,411	1	2219	31,746	1	35,811	1	36,732	1	
	<u>3,462,939</u>	<u>94</u>	<u>2,877,827</u>	<u>93</u>	<u>2,677,152</u>	<u>92</u>	2220	2,672	-	2,682	-	3,036	-	
							2230	28,056	1	6,025	-	2,562	-	
非流動資產：														
1600	48,686	1	49,595	2	49,989	2	2130	208,884	5	67,742	2	71,695	2	
1760	53,602	2	53,713	2	53,750	2	2252	4,192	-	7,700	-	5,439	-	
1840	2,303	-	2,303	-	1,138	-	2399	3,568	-	6,115	-	3,098	-	
1920	103,259	3	103,259	3	103,259	4		<u>1,371,385</u>	<u>37</u>	<u>785,475</u>	<u>25</u>	<u>677,458</u>	<u>23</u>	
1995	4,700	-	4,700	-	4,700	-		<u>1,371,385</u>	<u>37</u>	<u>785,475</u>	<u>25</u>	<u>677,458</u>	<u>23</u>	
	<u>212,550</u>	<u>6</u>	<u>213,570</u>	<u>7</u>	<u>212,836</u>	<u>8</u>								
資產總計														
	<u>\$ 3,675,489</u>	<u>100</u>	<u>3,091,397</u>	<u>100</u>	<u>2,889,988</u>	<u>100</u>								
負債及權益														
流動負債：														
							2100	短期借款(附註六(八)、七及八)	\$ 223,800	6	360,300	12	390,200	14
							2322	一營業週期內到期長期借款(附註六(八)、七及八)	762,000	21	192,000	6	75,000	3
							2150	應付票據	31,414	1	32,330	1	21,321	1
							2170	應付帳款	75,053	2	74,770	3	67,457	2
							2181	應付帳款－關係人(附註七)	-	-	-	-	918	-
							2219	其他應付款(附註六(十五))	31,746	1	35,811	1	36,732	1
							2220	其他應付款－關係人(附註七)	2,672	-	2,682	-	3,036	-
							2230	本期所得稅負債	28,056	1	6,025	-	2,562	-
							2130	合約負債－流動(附註六(三)、(十四)及九)	208,884	5	67,742	2	71,695	2
							2252	負債準備(附註六(九))	4,192	-	7,700	-	5,439	-
							2399	其他流動負債	3,568	-	6,115	-	3,098	-
								流動負債合計	<u>1,371,385</u>	<u>37</u>	<u>785,475</u>	<u>25</u>	<u>677,458</u>	<u>23</u>
								負債總計	<u>1,371,385</u>	<u>37</u>	<u>785,475</u>	<u>25</u>	<u>677,458</u>	<u>23</u>
								歸屬母公司業主之權益(附註六(四)及(十二))：						
							3110	普通股股本	1,000,000	27	1,000,000	33	1,000,000	35
							3200	資本公積	189,208	5	189,208	6	189,208	6
							3350	未分配盈餘	719,586	20	742,994	24	653,421	23
								歸屬於母公司業主之權益總計	<u>1,908,794</u>	<u>52</u>	<u>1,932,202</u>	<u>63</u>	<u>1,842,629</u>	<u>64</u>
							36XX	非控制權益	395,310	11	373,720	12	369,901	13
								權益總計	<u>2,304,104</u>	<u>63</u>	<u>2,305,922</u>	<u>75</u>	<u>2,212,530</u>	<u>77</u>
								負債及權益總計	<u>\$ 3,675,489</u>	<u>100</u>	<u>3,091,397</u>	<u>100</u>	<u>2,889,988</u>	<u>100</u>

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



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

民國一〇九年及一〇八年七月一日至九月三十日及一〇九年及一〇八年一月一日至九月三十日

單位：新台幣千元

	109年7月至9月		108年7月至9月		109年1月至9月		108年1月至9月	
	金額	%	金額	%	金額	%	金額	%
4000 營業收入(附註六(十四))	\$ 416,241	100	1,946	100	605,717	100	3,309	100
5000 營業成本(附註七及十二)	277,020	67	705	36	411,786	68	1,048	32
5900 營業毛利	139,221	33	1,241	64	193,931	32	2,261	68
6000 營業費用(附註六(十)、(十五)、七及十二)：								
6100 推銷費用	8,484	2	2,185	113	22,972	4	7,556	228
6200 管理費用	15,185	3	12,164	625	43,300	7	37,951	1,147
營業費用合計	23,669	5	14,349	738	66,272	11	45,507	1,375
6900 營業淨利(損)	115,552	28	(13,108)	(674)	127,659	21	(43,246)	(1,307)
7000 營業外收入及支出(附註六(三)、(十六)及十二)：								
7100 利息收入	116	-	213	11	486	-	665	20
7010 其他收入	512	-	43	2	2,141	-	349	12
7020 其他利益及損失	(68)	-	(435)	(22)	(192)	-	(554)	(17)
7050 財務成本	(4)	-	(1)	-	(263)	-	(51)	(2)
營業外收入及支出合計	556	-	(180)	(9)	2,172	-	409	13
7900 稅前淨利(損)	116,108	28	(13,288)	(683)	129,831	21	(42,837)	(1,294)
7951 減：所得稅費用(附註六(十一))	24,978	6	(529)	(27)	31,649	5	8,961	271
本期淨利(損)	91,130	22	(12,759)	(656)	98,182	16	(51,798)	(1,565)
8300 本期其他綜合損益	-	-	-	-	-	-	-	-
8500 本期綜合損益總額	\$ 91,130	22	(12,759)	(656)	98,182	16	(51,798)	(1,565)
本期淨利(損)歸屬於：								
8610 母公司業主	\$ 67,932	16	(11,959)	(615)	76,592	13	(48,194)	(1,456)
8620 非控制權益	23,198	6	(800)	(41)	21,590	3	(3,604)	(109)
	\$ 91,130	22	(12,759)	(656)	98,182	16	(51,798)	(1,565)
綜合損益總額歸屬於：								
8710 母公司業主	\$ 67,932	16	(11,959)	(615)	76,592	13	(48,194)	(1,456)
8720 非控制權益	23,198	6	(800)	(41)	21,590	3	(3,604)	(109)
	\$ 91,130	22	(12,759)	(656)	98,182	16	(51,798)	(1,565)
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)	\$ 0.68		(0.12)		0.77		(0.48)	
9850 稀釋每股盈餘(虧損)	\$ 0.68		(0.12)		0.77		(0.48)	

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

~5~

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

民國一〇九年及一〇八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>
民國一〇九年一月一日期初餘額	\$ 1,000,000	189,208	241,257	501,737	742,994	1,932,202	373,720	2,305,922
盈餘指撥及分配：								
提列法定盈餘公積	-	-	4,138	(4,138)	-	-	-	-
普通股現金股利	-	-	-	(100,000)	(100,000)	(100,000)	-	(100,000)
本期綜合損益總額(即本期稅後淨利)	-	-	-	76,592	76,592	76,592	21,590	98,182
民國一〇九年九月三十日餘額	<u>\$ 1,000,000</u>	<u>189,208</u>	<u>245,395</u>	<u>474,191</u>	<u>719,586</u>	<u>1,908,794</u>	<u>395,310</u>	<u>2,304,104</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

民國一〇九年及一〇八年一月一日至九月三十日

單位：新台幣千元

	109年1月至9月	108年1月至9月
營業活動之現金流量：		
本期稅前淨利(損)	\$ 129,831	(42,837)
調整項目：		
收益費損項目：		
折舊費用	1,307	1,478
利息費用	263	51
利息收入	(486)	(665)
收益費損項目合計	1,084	864
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	199,910	1,625
存貨增加	(471,288)	(326,951)
其他流動資產增加	(15,982)	(10,394)
其他金融資產—流動增加	(136,221)	(59,817)
存出保證金增加	-	(16,556)
取得合約之增額成本—流動增加	(10,398)	(16,411)
與營業活動相關之資產之淨變動合計	(433,979)	(428,504)
與營業活動相關之負債之淨變動：		
合約負債增加	141,142	71,621
應付票據減少	(916)	(2,427)
應付帳款增加(減少)	283	(3,477)
應付帳款—關係人減少	-	(2,756)
其他應付款(減少)增加	(3,985)	1,053
其他應付款—關係人減少	(10)	(441)
負債準備減少	(3,508)	(124)
其他流動負債(減少)增加	(2,547)	1,791
與營業活動相關之負債之淨變動合計	130,459	65,240
與營業活動相關之資產及負債之淨變動合計	(303,520)	(363,264)
調整項目合計	(302,436)	(362,400)
營運產生之現金流出	(172,605)	(405,237)
收取之利息	524	689
支付之利息	(9,709)	(1,354)
支付之所得稅	(9,291)	(15,519)
營業活動之淨現金流出	(191,081)	(421,421)
投資活動之現金流量：		
取得不動產、廠房及設備	(289)	(145)
其他非流動資產增加	-	(2,350)
投資活動之淨現金流出	(289)	(2,495)
籌資活動之現金流量：		
短期借款增加	547,800	415,400
短期借款減少	(684,300)	(43,200)
一營業週期內到期長期借款增加	600,000	65,000
一營業週期內到期長期借款減少	(30,000)	-
發放現金股利	(100,000)	(200,000)
籌資活動之淨現金流入	333,500	237,200
本期現金及約當現金增加(減少)數	142,130	(186,716)
期初現金及約當現金餘額	164,461	367,798
期末現金及約當現金餘額	\$ 306,591	181,082

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
民國一〇九年及一〇八年第三季
(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一〇九年十一月四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

合併公司自民國一〇九年起全面採用經金融監督管理委員會(以下簡稱金管會)認可並於民國一〇九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：

<u>新發布／修正／修訂準則及解釋</u>	<u>國際會計準則 理事會發布 之生效日</u>
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
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
國際財務報導準則第16號之修正「新型冠狀病毒肺炎相關租金減讓」	2020年6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，未對合併財務報告造成重大變動。

(二)尚未採用金管會認可之國際財務報導準則之影響

下列新發布、修正及修訂之準則及解釋業經金管會認可並於民國一一〇年開始適用：

<u>新發布／修正／修訂準則及解釋</u>	<u>理事會發布 之生效日</u>
國際財務報導準則第4號之修正「暫時豁免適用國際財務報導準則第9號之延長」	2021年1月1日

合併公司評估適用上述修正，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」	2023年1月1日
國際會計準則第1號之修正「將負債分類為流動或非流動」	2023年1月1日
國際會計準則第16號之修正「不動產、廠房及設備－達到預定使用狀態前之價款」	2022年1月1日
國際會計準則第37號之修正「虧損性合約－履行合約之成本」	2022年1月1日
國際財務報導準則2018-2020週期之年度改善	2022年1月1日
國際財務報導準則第3號之修正「對觀念架構之引述」	2022年1月1日
國際財務報導準則第17號之修正「保險合約」	2023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、國際財務報導準則第7號、國際財務報導準則第4號及國際財務報導準則第16號之修正「利率指標變革－第二階段」	2021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一〇八年度合併財務報告相同，相關資訊請參閱民國一〇八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

合併財務報告編製原則與民國一〇八年度合併財務報告一致，相關資訊請詳民國一〇八年度合併財務報告附註四(三)。

綠意開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

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		
			109.9.30	108.12.31	108.9.30
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。

(三)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。

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一〇八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一〇八年度合併財務報告尚無重大差異，相關資訊請參閱民國一〇八年度合併財務報告附註六。

(一)現金及約當現金

	<u>109.9.30</u>	<u>108.12.31</u>	<u>108.9.30</u>
現金	\$ 290	290	290
銀行存款	66,201	31,871	43,592
定期存款	<u>240,100</u>	<u>132,300</u>	<u>137,200</u>
現金流量表之現金及約當現金	<u>\$ 306,591</u>	<u>164,461</u>	<u>181,082</u>

綠意開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(二)應收帳款

	109.9.30	108.12.31	108.9.30
應收帳款	\$ <u>3,094</u>	<u>203,004</u>	<u>2,885</u>

合併公司針對所有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。合併公司應收帳款之預期信用損失分析如下：

		109.9.30		
		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	\$	<u>3,094</u>	-	<u>-</u>
		108.12.31		
		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	\$	<u>203,004</u>	-	<u>-</u>
		108.9.30		
		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	\$	<u>2,885</u>	-	<u>-</u>

民國一〇九年及一〇八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：

	109.9.30	108.12.31	108.9.30
待售房地	\$ 111,437	275,431	58,679
在建工程	1,155,155	801,705	1,114,275
營建土地	1,535,703	1,052,941	1,048,813
預付營建土地款	<u>55,015</u>	<u>246,579</u>	<u>159,705</u>
	<u>\$ 2,857,310</u>	<u>2,376,656</u>	<u>2,381,472</u>

民國一〇九年及一〇八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均為0元。民國一〇九年九月三十日、一〇八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。

綠意開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

2.待售房地

109.9.30				
	待售土地	待售房屋	合 計	預收房地款
綠意仙跡				
(原北市興安段)	\$ 64,861	40,262	105,123	1,244
其他	<u>1,665</u>	<u>4,649</u>	<u>6,314</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 66,526</u>	<u>44,911</u>	<u>111,437</u>	<u>1,244</u>
108.12.31				
	待售土地	待售房屋	合 計	預收房地款
綠意仙跡				
(原北市興安段)	\$ 164,758	103,663	268,421	-
其他	<u>1,849</u>	<u>5,161</u>	<u>7,010</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 166,607</u>	<u>108,824</u>	<u>275,431</u>	<u>-</u>
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	<u>1,942</u>	<u>5,420</u>	<u>7,362</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 18,857</u>	<u>39,822</u>	<u>58,679</u>	<u>3,700</u>

3.在建工程

109.9.30					
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
綠意東居B(原綠意七堵B)	109	\$ 51,650	154,245	205,895	32,112
綠意錢龍廠辦專區(原綠意潛 龍段)	109	279,007	429,097	708,104	26,112
綠意東居A(原綠意七堵A)	110	86,257	90,599	176,856	51,318
其他	-	<u>1,739</u>	<u>62,561</u>	<u>64,300</u>	<u>-</u>
		<u>\$ 418,653</u>	<u>736,502</u>	<u>1,155,155</u>	<u>109,542</u>
108.12.31					
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
綠意東居B(原綠意七堵B)	109	\$ 51,650	111,878	163,528	28,697
綠意錢龍廠辦專區(原龍潭潛 龍段)	109	279,007	186,629	465,636	9,928
綠意東居A(原綠意七堵A)	110	86,257	30,433	116,690	29,043
其他	-	<u>387</u>	<u>55,464</u>	<u>55,851</u>	<u>-</u>
		<u>\$ 417,301</u>	<u>384,404</u>	<u>801,705</u>	<u>67,668</u>

綠意開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

工程名稱	預計完工年度	108.9.30			預收房地款
		在建土地	在建工程	合計	
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)		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>

4. 營建土地

	109.9.30	108.12.31	108.9.30
北市木柵段	\$ 310,896	275,937	275,930
龜山西嶺段	244,352	464,789	464,789
泰山泰林段	260,508	257,523	257,523
中壢中工段	460,497	-	-
土城員仁段	226,869	-	-
其他	32,581	54,692	50,571
	<u>\$ 1,535,703</u>	<u>1,052,941</u>	<u>1,048,813</u>

民國一〇九年九月三十日處分龜山西嶺段土地之合約總價為709,107千元，已完成過戶之款項均已收訖，民國一〇九年九月三十日尚未完成過戶之預收款為98,092千元。民國一〇八年度無此情形。

5. 預付營建土地款

	109.9.30	108.12.31	108.9.30
南港玉成段	\$ 52,600	52,600	52,600
土城員仁段	-	92,969	97,105
中壢中工段	-	90,000	10,000
北市木柵段	-	11,010	-
土城大安段	2,415	-	-
	<u>\$ 55,015</u>	<u>246,579</u>	<u>159,705</u>

綠意開發股份有限公司及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>109.9.30</u>	<u>108.12.31</u>	<u>108.9.30</u>
流動：			
綠意仙跡(原北市興安段)	\$ -	9,631	9,631
非流動：			
北市南海段	\$ 762	-	-
土城員仁段	64,780	64,780	64,780
北市玉成段	4,301	-	-
汐止新峰段	15,301	15,301	15,301
土城大安段	16,906	16,906	16,906
其他	1,064	6,127	6,127
	<u>\$ 103,114</u>	<u>103,114</u>	<u>103,114</u>

7.利息資本化情形如下：

	<u>109年</u> <u>7月至9月</u>	<u>108年</u> <u>7月至9月</u>	<u>109年</u> <u>1月至9月</u>	<u>108年</u> <u>1月至9月</u>
資本化金額	\$ 3,519	1,160	9,366	1,509
資本化之平均利率	1.36%~1.37%	1.50%~1.56%	1.29%~1.62%	1.50%~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(與專戶金額一致)係存放於預售屋及土地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：

	<u>109.9.30</u>	<u>108.12.31</u>	<u>108.9.30</u>
買賣價金	\$ <u>226,879</u>	<u>81,129</u>	<u>50,081</u>

綠意開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(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		
		109.9.30	108.12.31	108.9.30
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：

	109.9.30	108.12.31	108.9.30
流動資產	\$ 672,553	590,592	592,404
非流動資產	5,583	5,685	5,719
流動負債	(56,935)	(9,002)	(16,850)
淨資產	\$ 621,201	587,275	581,273
非控制權益期末帳面金額	\$ 395,310	373,720	369,901

	109年 7月至9月	108年 7月至9月	109年 1月至9月	108年 1月至9月
營業收入	\$ 140,658	-	140,658	-
本期淨利(損)	\$ 36,453	(1,258)	33,925	(5,664)
歸屬於非控制權益之 本期淨利(損)	\$ 23,198	(800)	21,590	(3,604)
歸屬於非控制權益之 綜合損益總額	\$ 23,198	(800)	21,590	(3,604)
營業活動現金流量			\$ 122,595	(11,447)
投資活動現金流量			-	(2,350)
籌資活動現金流量			(100)	100
現金及約當現金增加			\$ 122,495	(13,697)

(五)不動產、廠房及設備

帳面金額：	土地	房屋 及建築	運輸 設備	其他 設備	總計
民國109年1月1日	\$ 26,157	18,395	4,037	1,006	49,595
民國109年9月30日	\$ 26,157	18,041	3,338	1,150	48,686
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

綠意開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

合併公司不動產、廠房及設備於民國一〇九年及一〇八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一〇八年度合併財務報告附註六(五)。

作為長短期借款及融資額度擔保之明細請詳附註八。

(六)投資性不動產

	自有資產		總計
	土地	房屋及建築	
帳面金額：			
民國109年1月1日	\$ 50,918	2,795	53,713
民國109年9月30日	\$ 50,918	2,684	53,602
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

合併公司投資性不動產於民國一〇九年及一〇八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一〇八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一〇八年度合併財務報告附註六(六)所揭露資訊無重大差異。

合併公司無形資產於民國一〇九年一月一日至九月三十日間無重大增添、處分、減損之提列或迴轉之情形，本期攤銷金額請詳附註十二(一)。

(七)取得合約之增額成本—流動

	109.9.30	108.12.31	108.9.30
取得合約之增額成本—流動	\$ 31,292	20,894	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，並於認列銷售不動產之收入時予以認列費用。民國一〇九年及一〇八年一月一日期初餘額於民國一〇九年及一〇八年七月一日至九月三十日及一〇九年及一〇八年一月一日至九月三十日認列為費用之金額均為0元。

(八)長短期借款

	109.9.30		金額
	利率區間	到期年度	
信用短期借款	1.20%~1.47%	110	\$ 180,000
擔保短期借款	1.29%	110	43,800
短期借款小計			223,800
擔保長期借款(流動)	1.18%~1.60%	110~111	762,000
合計			\$ 985,800
未使用額度			\$ 762,600

綠意開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

108.12.31			
	<u>利率區間</u>	<u>到期年度</u>	<u>金 額</u>
信用短期借款	1.43%~1.72%	109	\$ 255,300
擔保短期借款	1.52%~1.54%	109	<u>105,000</u>
短期借款小計			360,300
擔保長期借款(流動)	1.85%	110	<u>192,000</u>
合 計			<u>\$ 552,300</u>
未使用額度			<u>\$ 539,700</u>

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

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

	<u>109.9.30</u>	<u>108.12.31</u>	<u>108.9.30</u>
保固準備	\$ <u>4,192</u>	<u>7,700</u>	<u>5,439</u>

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。民國一〇九年及一〇八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一〇八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：

	<u>109年</u> <u>7月至9月</u>	<u>108年</u> <u>7月至9月</u>	<u>109年</u> <u>1月至9月</u>	<u>108年</u> <u>1月至9月</u>
管理費用	\$ <u>395</u>	<u>410</u>	<u>1,213</u>	<u>1,197</u>

綠意開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(十一)所得稅

1.合併公司所得稅費用明細如下：

	109年 7月至9月	108年 7月至9月	109年 1月至9月	108年 1月至9月
當期所得稅費用(利益)				
當期產生	\$ 24,978	(529)	30,732	7,997
調整前期之當期所得稅	-	-	917	964
	<u>\$ 24,978</u>	<u>(529)</u>	<u>31,649</u>	<u>8,961</u>

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一〇七年度。

(十二)資本及其他權益

除下列所述盈餘分配外，合併公司於民國一〇九年及一〇八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一〇八年度合併財報告附註六(十二)。

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百分之十為法定盈餘公積及再依法令規定提列或迴轉特別盈餘公積，扣除前各項後餘額併同期初未分配盈餘，由董事會擬具盈餘分配議案，提請股東會決議分派之，股東紅利之分派得以股票股利或現金股利為之。

本公司考量公司營運成長、資金需求，並兼顧財務結構目標下，盈餘之發放以現金股利及股票股利之方式為之，其中現金股利不低於盈餘分配總額之百分之十。

本公司分別於民國一〇九年六月十八日及民國一〇八年六月二十一日經股東常會決議民國一〇八年度及民國一〇七年度盈餘分配案，有關分派予業主之股利之金額如下：

	108年度		107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	\$ 1.00	<u>100,000</u>	2.00	<u>200,000</u>

(十三)每股盈餘(虧損)

1.基本每股盈餘(虧損)

	109年 7月至9月	108年 7月至9月	109年 1月至9月	108年 1月至9月
歸屬於本公司普通股權益持有人之淨利(損)	<u>\$ 67,932</u>	<u>(11,959)</u>	<u>76,592</u>	<u>(48,194)</u>
普通股加權平均流通在外股數(千股)	<u>100,000</u>	<u>100,000</u>	<u>100,000</u>	<u>100,000</u>
基本每股盈餘(虧損)(元)	<u>\$ 0.68</u>	<u>(0.12)</u>	<u>0.77</u>	<u>(0.48)</u>

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)

	109年 7月至9月	108年 7月至9月	109年 1月至9月	108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>67,932</u>	<u>(11,959)</u>	<u>76,592</u>	<u>(48,194)</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	<u>47</u>	<u>-</u>	<u>53</u>	<u>-</u>
普通股加權平均流通在外股數 (稀釋)(千股)	<u>100,047</u>	<u>100,000</u>	<u>100,053</u>	<u>100,000</u>
稀釋每股盈餘(虧損)(元)	\$ <u>0.68</u>	<u>(0.12)</u>	<u>0.77</u>	<u>(0.48)</u>

(十四)客戶合約之收入

1.收入之細分

	109年 7月至9月	108年 7月至9月	109年 1月至9月	108年 1月至9月
主要地區市場：				
臺灣	\$ <u>416,241</u>	<u>1,946</u>	<u>605,717</u>	<u>3,309</u>
主要產品/服務線：				
房地銷售	\$ 416,037	1,716	604,926	2,479
租賃收入	<u>204</u>	<u>230</u>	<u>791</u>	<u>830</u>
合計	\$ <u>416,241</u>	<u>1,946</u>	<u>605,717</u>	<u>3,309</u>

2.合約餘額

	109.9.30	108.12.31	108.9.30
合約負債—銷售房地款	\$ 208,878	67,668	71,689
合約負債—預收租金	<u>6</u>	<u>74</u>	<u>6</u>
合計	\$ <u>208,884</u>	<u>67,742</u>	<u>71,695</u>

應收帳款及其減損之揭露請詳附註六(二)。

民國一〇九年及一〇八年一月一日合約負債期初餘額於民國一〇九年及一〇八年七月一日至九月三十日及一〇九年及一〇八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74千元。

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，爰民國一〇九年及一〇八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)員工及董事酬勞

依本公司章程規定，年度如有獲利，應提撥不低於百分之一為員工酬勞及不高於百分之二為董事酬勞。但公司尚有累積虧損時，應先扣除彌補數額，再就其餘額計算提撥。

前項員工酬勞得以發給股票或現金為之，其發放之對象得包括符合一定條件之從屬公司員工。

本公司員工及董監酬勞估列金額明細如下：

	109年 7月至9月	108年 7月至9月	109年 1月至9月	108年 1月至9月
員工酬勞	\$ 854	-	994	-
董事酬勞	854	-	994	-
	<u>\$ 1,708</u>	<u>-</u>	<u>1,988</u>	<u>-</u>

前述金額係以本公司該段期間之稅前淨利扣除員工酬勞及董事酬勞前之金額乘上本公司章程所訂之員工酬勞及董事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。

本公司民國一〇八年度及一〇七年度員工酬勞估列金額分別為502千元及3,937千元，董監酬勞估列金額分別為502千元及3,937千元，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.利息收入

	109年 7月至9月	108年 7月至9月	109年 1月至9月	108年 1月至9月
銀行存款利息	\$ <u>116</u>	<u>213</u>	<u>486</u>	<u>665</u>

2.其他收入

	109年 7月至9月	108年 7月至9月	109年 1月至9月	108年 1月至9月
其他	\$ <u>512</u>	<u>43</u>	<u>2,141</u>	<u>349</u>

3.其他利益及損失

	109年 7月至9月	108年 7月至9月	109年 1月至9月	108年 1月至9月
其他	\$ <u>(68)</u>	<u>(435)</u>	<u>(192)</u>	<u>(554)</u>

4.財務成本

	109年 7月至9月	108年 7月至9月	109年 1月至9月	108年 1月至9月
利息費用－銀行借款	\$ <u>(4)</u>	<u>(1)</u>	<u>(263)</u>	<u>(51)</u>

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一〇八年度合併財務報告附註六(十七)。

1.信用風險

(1)應收款項之信用風險

應收帳款之信用風險暴險資訊、相關明細表及減損提列情形請詳附註六(二)。

(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。合併公司民國一〇九年及一〇八年九月三十日應收帳款並不重大；民國一〇八年十二月三十一日應收帳款分散於多數無關聯之交易對象，故信用風險集中度有限。

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
109年9月30日					
非衍生金融負債					
短期借款	\$ 225,816	225,816	-	-	-
一營業週期內到期長期借款	790,751	10,586	288,485	491,680	-
應付票據及帳款(含關係人)	106,467	106,467	-	-	-
其他應付款(含關係人)	34,418	34,418	-	-	-
	<u>\$ 1,157,452</u>	<u>377,287</u>	<u>288,485</u>	<u>491,680</u>	<u>-</u>
108年12月31日					
非衍生金融負債					
短期借款	\$ 363,811	363,811	-	-	-
一營業週期內到期長期借款	198,236	3,552	194,684	-	-
應付票據及帳款(含關係人)	107,100	107,100	-	-	-
其他應付款(含關係人)	38,493	38,493	-	-	-
	<u>\$ 707,640</u>	<u>512,956</u>	<u>194,684</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
108年9月30日					
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)	39,768	39,768	-	-	-
	<u>\$ 601,257</u>	<u>535,048</u>	<u>1,203</u>	<u>65,006</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或減少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，合併公司民國一〇九年及一〇八年一月一日至九月三十日之稅前淨利將分別減少或增加7,394千元及3,489千元，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一〇八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、政策及程序與民國一〇八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一〇八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一〇八年度合併財務報告附註六(十九)。

(二十)非現金交易之投資及籌資活動

合併公司民國一〇九年及一〇八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>109.1.1</u>	<u>現金流量</u>	非現金之 變 動	<u>109.9.30</u>
短期借款	\$ 360,300	(136,500)	-	223,800
一營業週期內到期長期借款	<u>192,000</u>	<u>570,000</u>	-	<u>762,000</u>
	<u>\$ 552,300</u>	<u>433,500</u>	-	<u>985,800</u>
			非現金之 變 動	
短期借款	\$ 18,000	372,200	-	390,200
一營業週期內到期長期借款	<u>10,000</u>	<u>65,000</u>	-	<u>75,000</u>
	<u>\$ 28,000</u>	<u>437,200</u>	-	<u>465,200</u>

綠意開發股份有限公司及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>109.9.30</u>	<u>108.12.31</u>	<u>108.9.30</u>
應付帳款	\$ -	-	918

2.工程費用

合併公司民國一〇九年及一〇八年七月一日至九月三十日及一〇九年及一〇八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、0千元、7,338千元及23,039千元，相關款項已付訖。

3.銷售佣金

合併公司民國一〇九年及一〇八年七月一日至九月三十日及一〇九年及一〇八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1,537元、0元、2,971千元及0元(列入取得合約之增額成本—流動)，相關款項已付訖。

4.租金費用

合併公司民國一〇九年及一〇八年七月一日至九月三十日及一〇九年及一〇八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、150千元、450千元及450千元，相關款項已付訖；民國一〇九年九月三十日、一〇八年十二月三十一日及九月三十日辦公室之存出保證金均為100千元，因合併公司到期亦繼續承租，故列入非流動資產—存出保證金。

綠意開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

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：

	109.9.30	108.12.31	108.9.30
其他應付款	<u>\$ 2,672</u>	<u>2,682</u>	<u>3,036</u>

6.其他

合併公司支付予大觀投資公司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：

	109.9.30	108.12.31	108.9.30
	<u>\$ 8,614</u>	<u>8,614</u>	<u>8,614</u>

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

	109年	108年	109年	108年
	7月至9月	7月至9月	1月至9月	1月至9月
短期員工福利	<u>\$ 3,295</u>	<u>2,337</u>	<u>8,135</u>	<u>7,099</u>

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	109.9.30	108.12.31	108.9.30
存貨	短期借款額度擔保	\$ 463,574	928,363	957,132
存貨	一營業週期內到期長期借款額度擔保	739,504	279,007	424,880
不動產、廠房及設備	短期借款額度擔保	44,198	44,552	44,670
投資性不動產	短期借款額度擔保	40,921	41,032	41,069
其他金融資產—流動	預售屋及土地買賣價金返還保證	226,879	81,129	50,081
		<u>\$ 1,515,076</u>	<u>1,374,083</u>	<u>1,517,832</u>

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：

	109.9.30	108.12.31	108.9.30
	<u>\$ 1,428,000</u>	<u>726,000</u>	<u>726,000</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：

	109.9.30	108.12.31	108.9.30
購買合約總價	<u>\$ 213,670</u>	<u>854,573</u>	<u>403,720</u>
已支付價款	<u>\$ 52,600</u>	<u>246,579</u>	<u>159,681</u>

綠意開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(三)合併公司簽訂之預售房屋及土地合約情形如下：

	109.9.30	108.12.31	108.9.30
已簽約之合約總價	\$ <u>1,376,126</u>	<u>678,041</u>	<u>702,552</u>
已收取之價款	\$ <u>208,878</u>	<u>67,668</u>	<u>71,689</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：

	109.9.30	108.12.31	108.9.30
合約總價	\$ <u>902,609</u>	<u>1,038,525</u>	<u>863,442</u>
依約尚未支付款項	\$ <u>422,227</u>	<u>598,061</u>	<u>513,645</u>

(五)合併公司民國一〇九年九月三十日簽訂之重大合約情形如下：

投資方式	工程名稱及地號	合建保證金
自地自建、合建分屋	土城員仁段	\$ 64,780
自地自建、合建分屋	北市南海段	762
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	綠意錢龍廠辦專區(原龍潭潛龍段)	\$ <u>103,114</u>
自地自建	綠意東居A(原綠意七堵A)	
自地自建	綠意東居B(原綠意七堵B)	
素地出售	龜山西嶺段	
共同投資興建	泰山泰林段	
共同投資興建	中壢中工段	

(六)合併公司民國一〇九年九月三十日共同投資興建相關資訊如下：

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%

綠意開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

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	109年7月至9月			108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	1,626	9,974	11,600	1,991	8,130	10,121
勞健保費用	-	688	688	-	712	712
退休金費用	-	395	395	-	410	410
其他員工福利費用	73	358	431	87	253	340
折舊費用	-	409	409	-	395	395
折耗費用	-	-	-	-	-	-
攤銷費用	-	-	-	-	-	-

功 能 別 性 質 別	109年1月至9月			108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	4,889	29,198	34,087	5,694	26,116	31,810
勞健保費用	-	2,334	2,334	-	2,285	2,285
退休金費用	-	1,213	1,213	-	1,197	1,197
其他員工福利費用	212	937	1,149	244	721	965
折舊費用	-	1,196	1,196	-	1,367	1,367
折耗費用	-	-	-	-	-	-
攤銷費用	-	-	-	-	-	-

註：民國一〇九年及一〇八年七月一日至九月三十日及一〇九年及一〇八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。

綠意開發股份有限公司及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

民國一〇九年一月一日至九月三十日合併公司依編製準則之規定，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(4))	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(4))	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	1,908,794	50,000	-	-	-	- %	3,817,588	Y	N	N
1	東聯開發股份有限公司	本公司	6	621,201	60,000	-	-	-	- %	1,242,402	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，不受第一項及第二項額度限制。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百分之五十之公司。
- (3) 直接及間接對公司持有表決權之股份超過百分之五十之公司。
- (4) 公司直接及間接持有表決權股份達百分之九十以上之公司間。
- (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：

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	取得目的及使用情形	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	台北市南港區玉成段二小段310、311、312地號	102.12.25	213,670	截至109.9.30止已支付52,600	鄭永裕	無	-	-	-	-	估價報告及議價	規劃興建中	註
本公司	桃園市中壢區中工段317地號	108.10.16	454,965	已付清	木田資產管理顧問股份有限公司	無	-	-	-	-	估價報告及議價	規劃興建中	-

註：本公司另與廣運公司簽訂合資開發合約共同投資興建，開發所需資金由本公司出資80%及廣運公司出資20%。

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：

單位：新台幣千元

處分不動產之公司	財產名稱	事實發生日	原取得日期	帳面價值	交易金額	價款收取情形	處分損益	交易對象	關係	處分目的	價格決定之參考依據	其他約定事項
本公司	桃園市龜山區西嶺段527號等土地	109.5.28及109.7.9	106.2.8	284,626	425,464	截至109.9.30止已收取269,843	140,838	勇發塑膠股份有限公司、嘉元金屬企業有限公司、靖昌工業股份有限公司及銘利鋁業股份有限公司	無	活化資產	議價	-
東聯開發股份有限公司	桃園市龜山區西嶺段527號等土地	109.5.28及109.7.9	106.2.8	189,750	283,643	截至109.9.30止已收取179,896	93,893	勇發塑膠股份有限公司、嘉元金屬企業有限公司、靖昌工業股份有限公司及銘利鋁業股份有限公司	無	活化資產	議價	-

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	370,843	39.87%	45天	與一般客戶無顯著不同	與一般客戶無顯著不同	(22,486)	(43.14)%	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	本公司	2	營業收入	353,539	依工程進度收款	58.37%
1	"	"	2	應收票據	22,486	"	0.61%

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。

註三：已於合併財務報告沖銷。

(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%	27,012	9,343	(10,274)	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%	225,891	33,925	12,335	註2

註1：係按權益法認列之投資利益9,343千元及加(減)計期初逆流交易產生之未實現利益餘額33,547千元及期末逆流交易產生之未實現利益餘額(53,164)千元。

註2：已於合併財務報告沖銷。

(三) 大陸投資資訊：無。

(四) 主要股東資訊：

單位：股

主要股東名稱	股份	持有股數	持股比例
日埜不動產投資顧問股份有限公司		21,578,809	21.57%
海寧投資股份有限公司		12,579,518	12.57%
大觀投資顧問股份有限公司		10,944,679	10.94%
常春投資有限公司		6,023,612	6.02%

十四、部門資訊

109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	\$ 275,583	140,658	-	-	416,241
部門間收入	146	-	133,474	(133,620)	-
收入總計	\$ 275,729	140,658	133,474	(133,620)	416,241
應報導部門損益	\$ 83,671	44,981	3,562	(16,106)	116,108

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					
	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	<u>\$ 2,091</u>	<u>-</u>	<u>74,592</u>	<u>(74,737)</u>	<u>1,946</u>
應報導部門損益	<u>\$ (11,958)</u>	<u>(1,258)</u>	<u>(124)</u>	<u>52</u>	<u>(13,288)</u>

109年1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	\$ 465,059	140,658	-	-	605,717
部門間收入	437	-	353,539	(353,976)	-
收入總計	<u>\$ 465,496</u>	<u>140,658</u>	<u>353,539</u>	<u>(353,976)</u>	<u>605,717</u>
應報導部門損益	<u>\$ 97,397</u>	<u>42,489</u>	<u>11,624</u>	<u>(21,679)</u>	<u>129,831</u>

108年1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	\$ 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>

民國一〇九年及一〇八年七月一日至九月三十日及一〇九年及一〇八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(133,620)千元、(74,737)千元、(353,976)千元及(238,317)千元、相關成本及費用分別為117,514千元、74,789千元、332,297千元及237,853千元。