

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查核報告
民國一〇九年度及一〇八年度

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	9～10
(四)重大會計政策之彙總說明	10～18
(五)重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源	18
(六)重要會計項目之說明	19～33
(七)關係人交易	33～34
(八)質押之資產	34
(九)重大或有負債及未認列之合約承諾	34～36
(十)重大之災害損失	36
(十一)重大之期後事項	36
(十二)其 他	36
(十三)附註揭露事項	
1.重大交易事項相關資訊	36～38
2.轉投資事業相關資訊	39
3.大陸投資資訊	39
4.主要股東資訊	39
(十四)部門資訊	39～40

聲 明 書

本公司民國一〇九年度(自一〇九年一月一日至一〇九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：民國一一〇年二月二十四日



安侯建業聯合會計師事務所

KPMG

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

Telephone 電話 + 886 2 8101 6666
Fax 傳真 + 886 2 8101 6667
Internet 網址 home.kpmg/tw

會計師查核報告

綠意開發股份有限公司董事會 公鑒：

查核意見

綠意開發股份有限公司及其子公司(合併公司)民國一〇九年及一〇八年十二月三十一日之合併資產負債表，暨民國一〇九年及一〇八年一月一日至十二月三十一日之合併綜合損益表、合併權益變動表及合併現金流量表，以及合併財務報告附註(包括重大會計政策彙總)，業經本會計師查核竣事。

依本會計師之意見，上開合併財務報告在所有重大方面係依照證券發行人財務報告編製準則暨經金融監督管理委員會認可並發布生效之國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告編製，足以允當表達綠意開發股份有限公司及其子公司民國一〇九年及一〇八年十二月三十一日之合併財務狀況，暨民國一〇九年及一〇八年一月一日至十二月三十一日之合併財務績效與合併現金流量。

查核意見之基礎

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

關鍵查核事項

關鍵查核事項係指依本會計師之專業判斷，對合併公司民國一〇九年度合併財務報告之查核最為重要之事項。該等事項已於查核合併財務報告整體及形成查核意見之過程中予以因應，本會計師並不對該等事項單獨表示意見。本會計師判斷應溝通在查核報告上之關鍵查核事項如下：

一、收入認列

有關收入認列之會計政策請詳合併財務報告附註四(十二)收入之認列；收入認列明細之說明，請詳合併財務報告附註六(十四)客戶合約之收入。

關鍵查核事項之說明：

合併公司屬不動產建設開發產業，房地銷售易受總體經濟及景氣、稅賦政令改制及房地供需等諸多動態之影響；為因應前述變動環境，管理當局已評估及制定相關收入及收款等控制作業，故房地銷售收入認列之允當對財務報告之影響係屬重大，因此，收入認列為本會計師執行合併公司財務報告查核重要的評估事項之一。

因應之查核程序：

本會計師對上述關鍵查核事項之主要查核程序包括瞭解合併公司銷售房地收入及收款作業流程之控制機制及測試收入之內部控制制度設計及執行之有效性，並抽查房屋土地買賣契約書及不動產控制權移轉文件等；另以抽樣方式選擇資產負債表日前後一段期間之交易，核對相關文據，以評估收入認列時點是否允當。

二、存貨續後衡量

有關存貨續後衡量之會計政策請詳合併財務報告附註四(七)存貨；存貨續後衡量之會計估計及假設不確定性，請詳合併財務報告附註五；存貨相關揭露請詳合併財務報告附註六(三)。

關鍵查核事項之說明：

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

因應之查核程序：

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

其他事項

綠意開發股份有限公司已編製民國一〇九年度及一〇八年度之個體財務報告，並經本會計師出具無保留意見之查核報告在案，備供參考。

管理階層與治理單位對合併財務報告之責任

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

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

合併公司之治理單位(含審計委員會或監察人)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一〇九年度合併財務報告查核之關鍵查核事項。本會計師於查核報告中敘明該等事項，除非法令不允許公開揭露特定事項，或在極罕見情況下，本會計師決定不於查核報告中溝通特定事項，因可合理預期此溝通所產生之負面影響大於所增進之公眾利益。

安侯建業聯合會計師事務所

會計師：

黃明宏

黃柏璇



證券主管機關：金管證審字第1060005191號
核准簽證文號：台財證六字第0920122026號
民國一一〇年二月二十四日

綠意開發股份有限公司及子公司

合併資產負債表

民國一〇九年及一〇八年十二月三十一日

單位：新台幣千元

資 產		109.12.31		108.12.31		負債及權益		109.12.31		108.12.31			
		金 額	%	金 額	%			金 額	%	金 額	%		
流動資產：						流動負債：							
1100	現金及約當現金(附註六(一))	\$	447,003	13	164,461	5	2100	短期借款(附註六(八)、七及八)	\$	140,000	4	360,300	12
1170	應收帳款(附註六(二))		38,875	1	203,004	6	2322	一營業週期內到期長期借款(附註六(八)、七及八)		722,000	20	192,000	6
1320	存貨(附註六(三)、七、八及九)		2,659,230	74	2,376,656	77	2150	應付票據		30,530	1	32,330	1
1476	其他金融資產－流動(附註六(三)及八)		130,876	4	92,434	3	2161	應付票據－關係人(附註七)		738	-	-	-
1479	其他流動資產		39,783	1	20,378	1	2170	應付帳款		74,786	2	74,770	3
1480	取得合約之增額成本－流動(附註六(七)及七)		40,531	1	20,894	1	2219	其他應付款(附註六(十五))		36,307	1	35,811	1
	流動資產合計		3,356,298	94	2,877,827	93	2220	其他應付款－關係人(附註七)		2,672	-	2,682	-
非流動資產：						2230	本期所得稅負債		51,194	1	6,025	-	
1600	不動產、廠房及設備(附註六(五)及八)		48,272	1	49,595	2	2130	合約負債－流動(附註六(三)及(十四))		121,333	4	67,742	2
1760	投資性不動產淨額(附註六(六)、八及九)		53,565	2	53,713	2	2252	負債準備(附註六(九))		2,932	-	7,700	-
1840	遞延所得稅資產(附註六(十一))		736	-	2,303	-	2399	其他流動負債		4,553	-	6,115	-
1920	存出保證金(附註六(三)及七)		103,946	3	103,259	3		流動負債合計		1,187,045	33	785,475	25
1980	其他金融資產－非流動(附註八及九)		13,575	-	-	-		負債總計		1,187,045	33	785,475	25
1995	其他非流動資產		4,700	-	4,700	-	歸屬母公司業主之權益(附註六(四)及(十二))：						
	非流動資產合計		224,794	6	213,570	7	3110	普通股股本		1,000,000	28	1,000,000	33
							3200	資本公積		189,208	5	189,208	6
							3300	保留盈餘		788,403	22	742,994	24
								歸屬於母公司業主之權益總計		1,977,611	55	1,932,202	63
						36XX	非控制權益		416,436	12	373,720	12	
							權益總計		2,394,047	67	2,305,922	75	
資產總計		\$	3,581,092	100	3,091,397	100	負債及權益總計		\$	3,581,092	100	3,091,397	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)



~5~

會計主管：林秀娟



綠意開發股份有限公司及子公司

合併綜合損益表

民國一〇九年及一〇八年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

		109年度		108年度	
		金額	%	金額	%
4000	營業收入(附註六(十四))	\$ 1,080,295	100	331,820	100
5000	營業成本(附註六(九)、七及十二)	741,631	69	217,383	66
5900	營業毛利	338,664	31	114,437	34
6000	營業費用(附註六(五)、(七)、(十)、(十五)、(十七)及十二)：				
6100	推銷費用	33,777	3	18,791	6
6200	管理費用	63,009	6	50,561	15
6450	預期信用減損利益	-	-	(6,000)	(2)
	營業費用合計	96,786	9	63,352	19
6900	營業淨利	241,878	22	51,085	15
7000	營業外收入及支出(附註六(三)、(六)、(十六)、(十七)及十二)：				
7100	利息收入	880	-	3,306	1
7010	其他收入	2,349	-	95	-
7020	其他利益及損失	(321)	-	(713)	-
7050	財務成本	(308)	-	(81)	-
	營業外收入及支出合計	2,600	-	2,607	1
7900	稅前淨利	244,478	22	53,692	16
7951	減：所得稅費用(附註六(十一))	56,353	5	12,098	3
	本期淨利	188,125	17	41,594	13
8300	本期其他綜合損益(稅後淨額)	-	-	-	-
8500	本期綜合損益總額	\$ 188,125	17	41,594	13
	本期淨利歸屬於：				
8610	母公司業主	\$ 145,409	13	41,379	13
8620	非控制權益	42,716	4	215	-
		\$ 188,125	17	41,594	13
	綜合損益總額歸屬於：				
8710	母公司業主	\$ 145,409	13	41,379	13
8720	非控制權益	42,716	4	215	-
		\$ 188,125	17	41,594	13
	每股盈餘(單位：新台幣元)(附註六(十三))：				
9750	基本每股盈餘	\$ 1.45		0.41	
9850	稀釋每股盈餘	\$ 1.45		0.41	

(請詳閱後附合併財務報告附註)

董事長：許燈城



經理人：許燈城



會計主管：林秀娟



綠意開發股份有限公司及子公司

合併權益變動表

民國一〇九年及一〇八年一月一日起至十二月三十一日

單位：新台幣千元

	歸屬於母公司業主之權益					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(即本期稅後淨利)	-	-	-	41,379	41,379	41,379	215	41,594
民國一〇八年十二月三十一日餘額	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)	-	-	-	145,409	145,409	145,409	42,716	188,125
民國一〇九年十二月三十一日餘額	\$ 1,000,000	189,208	245,395	543,008	788,403	1,977,611	416,436	2,394,047

(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

~7~



會計主管：林秀娟



綠意開發股份有限公司及子公司

合併現金流量表

民國一〇九年及一〇八年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

	109年度	108年度
營業活動之現金流量：		
本期稅前淨利	\$ 244,478	53,692
調整項目：		
收益費損項目：		
折舊費用	1,758	1,909
利息費用	308	81
利息收入	(880)	(3,306)
收益費損項目合計	1,186	(1,316)
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(增加)	164,129	(198,494)
存貨增加	(270,248)	(319,976)
其他流動資產增加	(19,732)	(7,147)
其他金融資產－流動增加	(38,336)	(80,574)
存出保證金增加	(687)	(16,556)
取得合約之增額成本－流動增加	(19,637)	(20,894)
與營業活動相關之資產之淨變動合計	(184,511)	(643,641)
與營業活動相關之負債之淨變動：		
合約負債增加	53,591	67,668
應付票據(減少)增加	(1,800)	8,582
應付票據－關係人增加	738	-
應付帳款增加	16	3,836
應付帳款－關係人減少	-	(3,674)
其他應付款增加(減少)	606	(99)
其他應付款－關係人減少	(10)	(795)
負債準備(減少)增加	(4,768)	2,137
其他流動負債(減少)增加	(1,562)	4,808
與營業活動相關之負債之淨變動合計	46,811	82,463
與營業活動相關之資產及負債之淨變動合計	(137,700)	(561,178)
調整項目合計	(136,514)	(562,494)
營運產生之現金流入(流出)	107,964	(508,802)
收取之利息	774	3,330
支付之利息	(12,744)	(3,312)
支付之所得稅	(9,290)	(16,358)
營業活動之淨現金流入(流出)	86,704	(525,142)
投資活動之現金流量：		
取得不動產、廠房及設備	(287)	(145)
其他金融資產－非流動增加	(13,575)	-
其他非流動資產增加	-	(2,350)
投資活動之淨現金流出	(13,862)	(2,495)
籌資活動之現金流量：		
短期借款增加	587,800	839,200
短期借款減少	(808,100)	(496,900)
舉借長期借款	600,000	192,000
償還長期借款	(70,000)	(10,000)
發放現金股利	(100,000)	(200,000)
籌資活動之淨現金流入	209,700	324,300
本期現金及約當現金增加(減少)數	282,542	(203,337)
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	\$ 447,003	164,461

(請詳閱後附合併財務報告附註)

董事長：許燈城

經理人：許燈城

會計主管：林秀娟

綠意開發股份有限公司及子公司
合併財務報告附註
民國一〇九年度及一〇八年度
(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一一〇年二月二十四日經董事會通過發布。

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

合併公司自民國一〇九年一月一日起開始適用下列新修正之國際財務報導準則，且對合併財務報告未造成重大影響。

- 國際財務報導準則第三號之修正「業務之定義」
- 國際財務報導準則第九號、國際會計準則第三十九號及國際財務報導準則第七號之修正「利率指標變革」
- 國際會計準則第一號及國際會計準則第八號之修正「重大之定義」
- 國際財務報導準則第十六號之修正「新型冠狀病毒肺炎相關租金減讓」

(二)尚未採用金管會認可之國際財務報導準則之影響

合併公司評估適用下列自民國一一〇年一月一日起生效之新修正之國際財務報導準則，將不致對合併財務報告造成重大影響。

- 國際財務報導準則第四號之修正「暫時豁免適用國際財務報導準則第九號之延長」
- 國際財務報導準則第九號、國際會計準則第三十九號、國際財務報導準則第七號、國際財務報導準則第四號及國際財務報導準則第十六號之修正「利率指標變革—第二階段」

(三)金管會尚未認可之新發布及修訂準則及解釋

國際會計準則理事會已發布及修正但尚未經金管會認可之準則及解釋如下，合併公司預期將不致對合併財務報告造成重大影響。

- 國際財務報導準則第十號及國際會計準則第二十八號之修正「投資者與其關聯企業或合資間之資產出售或投入」
- 國際會計準則第1號之修正「將負債分類為流動或非流動」
- 國際會計準則第十六號之修正「不動產、廠房及設備—達到預定使用狀態前之價款」

綠意開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

- 國際會計準則第37號之修正「虧損性合約－履行合約之成本」
- 國際財務報導準則2018-2020週期之年度改善
- 國際財務報導準則第3號之修正「對觀念架構之引述」

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、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

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。

自取得子公司控制力之日起，開始將其財務報告納入合併財務報告，直至不再具有控制力之日為止。歸屬於子公司非控制權益之損益應歸屬於非控制權益，即使非控制權益因而成為虧損餘額亦然。

合併公司間之交易、餘額及任何未實現收益與費損，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。

綠意開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

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	
			109.12.31	108.12.31
本公司	耀仁營造股份有限公司	土木及建築工程業務	100.00	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

(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。

(四)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。

(五)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。

(六)金融工具

應收帳款原始係於產生時認列。所有其他金融資產及金融負債原始係於合併公司成為金融工具合約條款之一方時認列。非透過損益按公允價值衡量之金融資產(除不包含重大財務組成部分之應收帳款外)或金融負債原始係按公允價值加計直接可歸屬於該取得或發行之交易成本衡量。不包含重大財務組成部分之應收帳款原始係按交易價格衡量。

綠意開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

1. 金融資產

金融資產之購買或出售符合慣例交易者，合併公司對以相同方式分類之金融資產，其所有購買及出售一致地採交易日會計處理。

原始認列時金融資產分類為按攤銷後成本衡量之金融資產，合併公司僅於改變管理金融資產之經營模式時，始自下一個報導期間之首日起重分類所有受影響之金融資產。

(1) 按攤銷後成本衡量之金融資產

金融資產同時符合下列條件，且未指定為透過損益按公允價值衡量時，係按攤銷後成本衡量：

- 係在以收取合約現金流量為目的之經營模式下持有該金融資產。
- 該金融資產之合約條款產生特定日期之現金流量，完全為支付本金及流通在外本金金額之利息。

該等資產後續以原始認列金額加減計採有效利息法計算之累積攤銷數，並調整任何備抵損失之攤銷後成本衡量。利息收入及減損損失係認列於損益。除列時，將利益或損失列入損益。

(2) 金融資產減損

合併公司針對按攤銷後成本衡量之金融資產(包括現金及約當現金、應收帳款、其他金融資產及存出保證金等)之預期信用損失認列備抵損失。

銀行存款、其他金融資產及存出保證金之信用風險(即金融工具之預期存續期間發生違約之風險)自原始認列後未顯著增加，係按十二個月預期信用損失金額衡量備抵損失。

應收帳款之備抵損失係按存續期間預期信用損失金額衡量。

於判定自原始認列後信用風險是否已顯著增加時，合併公司考量合理且可佐證之資訊(無需過度成本或投入即可取得)，包括質性及量化資訊，及根據合併公司之歷史經驗、信用評估及前瞻性資訊所作之分析。

合併公司持有之定期存款，交易對象及履約他方為本國金融機構，故視為信用風險低。

存續期間預期信用損失係指金融工具預期存續期間所有可能違約事項產生之預期信用損失。

十二個月預期信用損失係指金融工具於報導日後十二個月內可能違約事項所產生之預期信用損失(或較短期間，若金融工具之預期存續期間短於十二個月時)。

衡量預期信用損失之最長期間為合併公司暴露於信用風險之最長合約期間。

綠意開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

預期信用損失為金融工具預期存續期間信用損失之機率加權估計值。信用損失係按所有現金短收之現值衡量，亦即合併公司依據合約可收取之現金流量與合併公司預期收取之現金流量之差額。預期信用損失係按金融資產之有效利率折現。

於每一報導日合併公司評估按攤銷後成本衡量金融資產是否有信用減損。對金融資產之估計未來現金流量具有不利影響之一項或多項事項已發生時，該金融資產已信用減損。

按攤銷後成本衡量之金融資產之備抵損失係自資產之帳面金額中扣除。

當合併公司對回收金融資產整體或部分無法合理預期時，係直接減少其金融資產總帳面金額。然已沖銷之金融資產仍可強制執行，以符合合併公司回收逾期金額之程序。

(3)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之幾乎所有之風險及報酬已移轉予其他企業，或既未移轉亦未保留所有權之幾乎所有風險及報酬且未保留該金融資產之控制時，始將金融資產除列。

合併公司簽訂移轉金融資產之交易，若保留已移轉資產所有權之所有或幾乎所有風險及報酬，則仍持續認列於資產負債表。

2.金融負債

(1)金融負債

金融負債係分類為攤銷後成本，後續採有效利息法按攤銷後成本衡量，利息費用係認列於損益。

(2)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。當金融負債條款修改且修改後負債之現金流量有重大差異，則除列原金融負債，並以修改後條款為基礎按公允價值認列新金融負債。

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。

(3)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目前有法律上有可執行之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。

綠意開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(七)存 貨

存貨係以成本與淨變現價值孰低衡量。成本包括使其達可供使用的地點及狀態所發生之取得、產製或加工成本及其他成本；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。

(八)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。投資性不動產原始以成本衡量，後續以成本減累計折舊及累計減損衡量，其折舊方法、耐用年限及殘值比照不動產、廠房及設備規定處理。

投資性不動產之處分利益或損失(以淨處分價款與該項目帳面金額間之差額計算)係認列於損益。

(九)不動產、廠房及設備

1.認列與衡量

不動產、廠房及設備項目係依成本減累計折舊及任何累計減損衡量。

不動產、廠房及設備之重大組成部分耐用年限不同時，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、廠房及設備之處分利益或損失係認列於損益。

2.後續成本

後續支出僅於其未來經濟效益很有可能流入合併公司時始予以資本化。

3.折 舊

折舊係依資產成本減除殘值計算，並採直線法於每一組成部分之估計耐用年限內認列於損益。

土地不予提列折舊。

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

合併公司於每一報導日檢視折舊方法、耐用年限及殘值，並於必要時適當調整。

綠意開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(十)非金融資產減損

合併公司於每一報導日評估是否有跡象顯示非金融資產(除存貨及遞延所得稅資產外)之帳面金額可能有減損。若有任一跡象存在，則估計該資產之可回收金額。

為減損測試之目的，係將現金流入大部分獨立於其他個別資產或資產群組之現金流入之一組資產作為最小可辨認資產群組。

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，則認列減損損失。

合併公司帳列無商譽，非金融資產則僅在不超過該資產若未於以前年度認列減損損失時所決定之帳面金額(減除折舊或攤銷)之範圍內迴轉。

(十一)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。

(十二)收入之認列

1.客戶合約之收入

收入係按移轉商品或勞務而預期有權取得之對價衡量。合併公司係於對商品或勞務之控制移轉予客戶而滿足履約義務時認列收入。合併公司依主要收入項目說明如下：

(1)土地開發及房地銷售

合併公司開發及銷售不動產，且經常於興建期間或之前預售不動產。合併公司係於對不動產之控制移轉時認列收入。因合約限制，該不動產對合併公司通常不具其他用途。因此，合併公司係於不動產之法定所有權移轉予客戶，且實際已交付房地之日期為準，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，認列收入。

綠意開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

收入係依合約協議之交易價格衡量。若係銷售成屋，大部分情況下，於不動產之法定所有權移轉時可收取對價，少數情況下，依合約協議可遞延支付帳款。若係預售不動產，通常於簽訂合約至不動產移轉予客戶之期間分期收取款項，若合約包含重大財務組成部分，則於該期間依建案之專案借款利率調整交易價格以反映貨幣時間價值之影響。預收之款項係認列為合約負債，調整貨幣時間價值之影響時則認列利息費用及合約負債。累積之合約負債金額，於不動產移轉予客戶時轉列收入。

(2)工程合約

合併公司從事住宅不動產及工商大樓之承攬業務，因資產於建造時即由客戶控制，因此，以迄今已發生工程成本占估計總合約成本之比例為基礎隨時間逐步認列收入。合約包括固定及變動對價。客戶依約定之時程支付固定金額之款項。某些變動對價(例如按逾期日數為基礎計算之罰款及物價調整補貼)，係採用過去累積之經驗以期望值估計，合併公司僅於累計收入高度很有可能不會發生重大迴轉之範圍內認列收入。已認列收入金額若尚未請款，係認列合約資產，對於該對價有無條件之權利時，將合約資產轉列應收帳款。

若無法合理衡量工程合約履約義務之完成程度，合約收入僅於預期可回收成本的範圍內認列。

當合併公司預期一項工程合約之義務履行所不可避免之成本超過預期從該合約獲得之經濟效益時，予以認列該虧損性合約之負債準備。

若情況改變，將修正對收入、成本及完成程度之估計，並於管理階層得知情況改變而作修正之期間，將造成之增減變動反映於損益。

合併公司對住宅不動產及商業大樓提供與所協議規格相符之標準保固，且已就該義務認列保固負債準備，請詳附註六(十一)。

(3)財務組成部分

合併公司預期所有客戶合約移轉商品或勞務予客戶之時間與客戶為該商品或勞務付款之時間期間所產生之貨幣時間價值非屬重大財務組成部分，因此，合併公司不調整交易價格之貨幣時間價值。

2.客戶合約之成本－取得合約之增額成本

合併公司若預期可回收其取得客戶合約之增額成本，係將該等成本認列為資產。取得合約之增額成本係為取得客戶合約所發生且若未取得該合約則不會發生之成本。無論合約是否取得均會發生之取得合約成本係於發生時認列為費用，除非該等成本係無論合約是否已取得均明確可向客戶收取。

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)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服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於服務提供時認列為費用。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。

(十四)所得稅

所得稅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。

當期所得稅包括依據當年度課稅所得(損失)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或應收退稅款之調整。其金額係按報導日之法定稅率或實質性立法之稅率衡量預期將支付或收取款項之最佳估計值。

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暫時性差異迴轉時之稅率衡量，採用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
 - (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，認列為遞延所得稅資產。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；或在變成很有可能未來有足夠課稅所得之範圍內迴轉原已減少之金額。

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)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。合併公司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。合併公司之潛在稀釋普通股係員工酬勞配股。

(十六)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係對子公司是否具有實質控制之判斷，相關資訊如下：

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(四)。

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係存貨續後衡量，相關資訊如下：

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(三)。

綠意開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

六、重要會計項目之說明

(一)現金及約當現金

	109.12.31	108.12.31
現金	\$ 290	290
銀行存款	55,613	31,871
定期存款	391,100	132,300
現金流量表之現金及約當現金	<u>\$ 447,003</u>	<u>164,461</u>

(二)應收帳款

	109.12.31	108.12.31
應收帳款	<u>\$ 38,875</u>	<u>203,004</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：

	109.12.31		
	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>\$ 38,875</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>

民國一〇九年度及一〇八年度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：

	109.12.31	108.12.31
待售房地	\$ 26,430	275,431
在建工程	1,279,044	801,705
營建土地	1,297,211	1,052,941
預付營建土地款	56,545	246,579
	<u>\$ 2,659,230</u>	<u>2,376,656</u>

民國一〇九年度及一〇八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。民國一〇九年及一〇八年十二月三十一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

		109.12.31			
		待售土地	待售房屋	合 計	預收房地款
綠意仙跡	\$	12,430	7,686	20,116	-
其他		1,665	4,649	6,314	-
	\$	<u>14,095</u>	<u>12,335</u>	<u>26,430</u>	<u>-</u>
		108.12.31			
		待售土地	待售房屋	合 計	預收房地款
綠意皇邑	\$	164,758	103,663	268,421	-
其他		1,849	5,161	7,010	-
	\$	<u>166,607</u>	<u>108,824</u>	<u>275,431</u>	<u>-</u>

3.在建工程

		109.12.31			
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	110	\$ 51,650	163,276	214,926	32,112
綠意錢龍廠辦專區	110	279,007	514,913	793,920	31,659
綠意東居A	110	86,257	111,988	198,245	57,475
其他	-	2,415	69,538	71,953	-
		<u>\$ 419,329</u>	<u>859,715</u>	<u>1,279,044</u>	<u>121,246</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	109	\$ 51,650	111,878	163,528	28,697
綠意錢龍廠辦專區	109	279,007	186,629	465,636	9,928
綠意東居A	110	86,257	30,433	116,690	29,043
其他	-	387	55,464	55,851	-
		<u>\$ 417,301</u>	<u>384,404</u>	<u>801,705</u>	<u>67,668</u>

4.營建土地

	109.12.31	108.12.31
北市木柵段	\$ 310,896	275,937
龜山西嶺段	-	464,789
泰山泰林段	260,508	257,523
中壢中工段	460,497	-
土城員仁段	226,869	-
其 他	38,441	54,692
	<u>\$ 1,297,211</u>	<u>1,052,941</u>

綠意開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

5.預付營建土地款

	109.12.31	108.12.31
南港玉成段	\$ 52,600	52,600
土城員仁段	-	92,969
中壢中工段	-	90,000
北市木柵段	-	11,010
土城大安段	2,415	-
泰山泰林段	1,530	-
	<u>\$ 56,545</u>	<u>246,579</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：

	109.12.31	108.12.31
流動：		
綠意仙跡	\$ -	9,631
非流動：		
土城員仁段	\$ 65,466	64,780
汐止新峰段	15,301	15,301
土城大安段	16,906	16,906
其他	6,127	6,127
	<u>\$ 103,800</u>	<u>103,114</u>

7.利息資本化情形如下：

	109年度	108年度
資本化金額	\$ 12,326	3,668
資本化之平均利率	1.29%~1.62%	1.49%~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：

	109.12.31	108.12.31
買賣價金	<u>\$ 129,179</u>	<u>81,129</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	
		109.12.31	108.12.31
東聯開發公司	台灣	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：

	109.12.31	108.12.31
流動資產	\$ 673,805	590,592
非流動資產	5,549	5,685
流動負債	(24,954)	(9,002)
淨資產	\$ <u>654,400</u>	<u>587,275</u>
非控制權益期末帳面金額	\$ <u>416,436</u>	<u>373,720</u>
	109年度	108年度
營業收入	\$ <u>283,728</u>	<u>-</u>
本期淨利	\$ <u>67,125</u>	<u>338</u>
歸屬於非控制權益之本期淨利	\$ <u>42,716</u>	<u>215</u>
歸屬於非控制權益之綜合損益總額	\$ <u>42,716</u>	<u>215</u>
營業活動現金流量	\$ 265,040	(13,696)
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(減少)數	\$ <u>264,940</u>	<u>(15,946)</u>

綠意開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(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：					
民國109年1月1日餘額	\$ 26,157	32,610	5,590	2,163	66,520
增 添	-	-	-	287	287
民國109年12月31日餘額	<u>\$ 26,157</u>	<u>32,610</u>	<u>5,590</u>	<u>2,450</u>	<u>66,807</u>
民國108年1月1日餘額	\$ 26,157	32,610	5,590	2,018	66,375
增 添	-	-	-	145	145
民國108年12月31日餘額	<u>\$ 26,157</u>	<u>32,610</u>	<u>5,590</u>	<u>2,163</u>	<u>66,520</u>
累計折舊：					
民國109年1月1日餘額	\$ -	14,215	1,553	1,157	16,925
折 舊	-	472	931	207	1,610
民國109年12月31日餘額	<u>\$ -</u>	<u>14,687</u>	<u>2,484</u>	<u>1,364</u>	<u>18,535</u>
民國108年1月1日餘額	\$ -	13,551	621	992	15,164
折 舊	-	664	932	165	1,761
民國108年12月31日餘額	<u>\$ -</u>	<u>14,215</u>	<u>1,553</u>	<u>1,157</u>	<u>16,925</u>
帳面價值：					
民國109年12月31日	<u>\$ 26,157</u>	<u>17,923</u>	<u>3,106</u>	<u>1,086</u>	<u>48,272</u>
民國108年1月1日	<u>\$ 26,157</u>	<u>19,059</u>	<u>4,969</u>	<u>1,026</u>	<u>51,211</u>
民國108年12月31日	<u>\$ 26,157</u>	<u>18,395</u>	<u>4,037</u>	<u>1,006</u>	<u>49,595</u>

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		
	土地	房屋及 建 築	總 計
成本：			
民國109年1月1日期初餘額	\$ 50,918	4,294	55,212
民國109年12月31日餘額	<u>\$ 50,918</u>	<u>4,294</u>	<u>55,212</u>
民國108年1月1日期初餘額	\$ 50,918	4,294	55,212
民國108年12月31日餘額	<u>\$ 50,918</u>	<u>4,294</u>	<u>55,212</u>
累計折舊：			
民國109年1月1日期初餘額	\$ -	1,499	1,499
折 舊	-	148	148
民國109年12月31日餘額	<u>\$ -</u>	<u>1,647</u>	<u>1,647</u>

綠意開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

	自有資產		總 計
	土地	房屋及 建 築	
民國108年1月1日期初餘額	\$ -	1,351	1,351
折 舊	-	148	148
民國108年12月31日餘額	<u>\$ -</u>	<u>1,499</u>	<u>1,499</u>
帳面金額：			
民國109年12月31日	<u>\$ 50,918</u>	<u>2,647</u>	<u>53,565</u>
民國108年1月1日	<u>\$ 50,918</u>	<u>2,943</u>	<u>53,861</u>
民國108年12月31日	<u>\$ 50,918</u>	<u>2,795</u>	<u>53,713</u>
公允價值：			
民國109年12月31日			<u>\$ 64,306</u>
民國108年1月1日			<u>\$ 62,705</u>
民國108年12月31日			<u>\$ 66,805</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。

作為長短期借款及融資額度擔保之明細請詳附註八。

(七)取得合約之增額成本—流動

	109.12.31	108.12.31
取得合約之增額成本—流動	<u>\$ 40,531</u>	<u>20,894</u>

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，民國一〇九年度及一〇八年度認列之費用分別為7,875千元及6,052千元。

(八)長短期借款

	109.12.31	
	利率區間	到期年度
信用短期借款	1.20%~1.61%	110
擔保短期借款	1.25%	110
短期借款小計		140,000
擔保長期借款(流動)	1.18%~1.66%	110~114
合 計		<u>\$ 862,000</u>
未使用額度		<u>\$ 916,400</u>

綠意開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

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

	保固準備
民國109年1月1日期初餘額	\$ 7,700
當期使用之負債準備	(1,318)
當期迴轉之負債準備	<u>(3,450)</u>
民國109年12月31日餘額	<u>\$ 2,932</u>
民國108年1月1日期初餘額	\$ 5,563
當期新增之負債準備	2,263
當期使用之負債準備	<u>(126)</u>
民國108年12月31日餘額	<u>\$ 7,700</u>

民國一〇九年度及一〇八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)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。

合併公司民國一〇九年度及一〇八年度確定提撥退休金辦法下之退休金費用分別為1,627千元及1,614千元，已提撥至勞工保險局。

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.所得稅費用

合併公司民國一〇九年度及一〇八年度之所得稅費用明細如下：

	109年度	108年度
當期所得稅費用		
當期產生	\$ 53,870	12,299
調整前期之當期所得稅	916	964
	<u>54,786</u>	<u>13,263</u>
遞延所得稅費用(利益)		
暫時性差異之發生及迴轉	1,567	(1,165)
所得稅費用	<u>\$ 56,353</u>	<u>12,098</u>

合併公司民國一〇九年度及一〇八年度無直接認列於權益及其他綜合損益下之所得稅。

合併公司民國一〇九年度及一〇八年度之所得稅費用與稅前淨利之關係調節如下：

	109年度	108年度
稅前淨利	<u>\$ 244,478</u>	<u>53,692</u>
依合併公司所在地國內稅率計算之所得稅	\$ 48,897	10,739
依稅法規定調整數	5,024	1,697
免稅所得/虧損	909	(8,809)
土地增值稅	592	1,055
未認列之課稅損失	-	(1,544)
調整前期之當期所得稅	916	964
未分配盈餘加徵	<u>15</u>	<u>7,996</u>
合 計	<u>\$ 56,353</u>	<u>12,098</u>

2.遞延所得稅資產及負債

(1)已認列之遞延所得稅資產

民國一〇九年度及一〇八年度遞延所得稅資產之變動如下：

	負債準備	其他	合計
民國109年1月1日	\$ 1,540	763	2,303
借記損益表	(954)	(613)	(1,567)
民國109年12月31日	<u>\$ 586</u>	<u>150</u>	<u>736</u>
民國108年1月1日	\$ 1,112	26	1,138
貸記損益表	428	737	1,165
民國108年12月31日	<u>\$ 1,540</u>	<u>107</u>	<u>2,303</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)未認列遞延所得稅資產

合併公司民國一〇九年及一〇八年十二月三十一日無重大未認列遞延所得稅資產之情事。

(3)未認列遞延所得稅負債

合併公司民國一〇九年及一〇八年十二月三十一日無重大未認列遞延所得稅負債之情事。

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一〇七年度。

(十二)資本及其他權益

1.普通股股本

民國一〇九年及一〇八年十二月三十一日，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。已發行股份均為普通股100,000千股，所有已發行股份之股款均已收款。

2.資本公積

本公司資本公積餘額如下：

	109.12.31	108.12.31
發行股票溢價	\$ 185,283	185,283
認股權逾期失效	28	28
認列對子公司所有權益變動數	3,897	3,897
	<u>\$ 189,208</u>	<u>189,208</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

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。

綠意開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(2)盈餘分配

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

1.基本每股盈餘

	109年度	108年度
歸屬於本公司普通股權益持有人之淨利	\$ <u>145,409</u>	<u>41,379</u>
普通股加權平均流通在外股數(千股)	<u>100,000</u>	<u>100,000</u>
基本每股盈餘(元)	\$ <u>1.45</u>	<u>0.41</u>

2.稀釋每股盈餘

	109年度	108年度
歸屬於本公司普通股權益持有人之淨利(稀釋)	\$ <u>145,409</u>	<u>41,379</u>
普通股加權平均流通在外股數(基本)(千股)	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)	92	49
普通股加權平均流通在外股數(稀釋)(千股)	<u>100,092</u>	<u>100,049</u>
稀釋每股盈餘(元)	\$ <u>1.45</u>	<u>0.41</u>

(十四)客戶合約之收入

1.收入之細分

	109年度	108年度
主要地區市場：		
臺灣	\$ <u>1,080,295</u>	<u>331,820</u>
主要產品/服務線：		
房地銷售	\$ 1,079,225	330,780
租賃收入	1,070	1,040
合計	\$ <u>1,080,295</u>	<u>331,820</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.合約餘額

	109.12.31	108.12.31	108.1.1
合約負債—銷售房地款	\$ 121,246	67,668	-
合約負債—預收租金	87	74	74
合 計	<u>\$ 121,333</u>	<u>67,742</u>	<u>74</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度及一〇八年度認列為收入之金額均為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，爰民國一〇九年度及一〇八年度並無其他重大變動之情形。

(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。

本公司民國一〇九年度及一〇八年度員工酬勞估列金額分別為1,858千元及502千元，董監酬勞估列金額分別為1,858千元及502千元，係以本公司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，並列報為民國一〇九年度及一〇八年度之營業費用，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一〇九年度及一〇八年度合併財務報告估列金額並無差異。

(十六)營業外收入及支出

1.利息收入

合併公司民國一〇九年及一〇八年度之其他收入明細如下：

	109年度	108年度
銀行存款利息	\$ 880	906
資產利息收入	-	2,400
	<u>\$ 880</u>	<u>3,306</u>

2.其他收入

合併公司民國一〇九年及一〇八年度之其他收入明細如下：

	109年度	108年度
其 他	<u>\$ 2,349</u>	<u>95</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.其他利益及損失

合併公司民國一〇九年及一〇八年度之其他利益及損失明細如下：

	109年度	108年度
其 他	\$ <u>(321)</u>	<u>(713)</u>

4.財務成本

合併公司民國一〇九年及一〇八年度之財務成本明細如下：

	109年度	108年度
利息費用－銀行借款	\$ <u>(308)</u>	<u>(81)</u>

(十七)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)應收款項之信用風險

應收帳款之信用風險暴險資訊、相關明細表及民國一〇九年度及一〇八年度減損提列情形請詳附註六(二)。另，民國一〇八年度收回原已全數提列損失之按攤銷後成本之金融資產，因而認列減損回升利益6,000千元及其利息收入2,400千元。

(3)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12月31日					
非衍生金融負債					
短期借款	\$ 140,887	140,887	-	-	-
一營業週期內到期長期借款	746,185	290,845	5,444	449,896	-
應付票據及帳款(含關係人)	106,054	106,054	-	-	-
其他應付款(含關係人)	38,979	38,979	-	-	-
	<u>\$ 1,032,105</u>	<u>576,765</u>	<u>5,444</u>	<u>449,896</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)

108年12月31日	合 約 現金流量	1年以內	1-2年	2-5年	超過5年
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>

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度及一〇八年度之稅前淨利將分別減少或增加8,620千元及5,523千元，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

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，合併公司未使用之借款額度請詳附註六(八)。

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。

(十九)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：

	109.12.31	108.12.31
負債總額	\$ 1,187,045	785,475
減：現金及約當現金	(447,003)	(164,461)
淨負債	\$ 740,042	621,014
資本總額	\$ 2,394,047	2,305,922
負債資本比率	30.91 %	26.93 %

截至民國一〇九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

合併公司民國一〇九年度及一〇八年度來自籌資活動之負債之調節如下表：

	109.1.1	現金流量	非現金之 變動	109.12.31
短期借款	\$ 360,300	(220,300)	-	140,000
一營業週期內到期長期借款	192,000	530,000	-	722,000
	<u>\$ 552,300</u>	<u>309,700</u>	<u>-</u>	<u>862,000</u>
	108.1.1	現金流量	非現金之 變動	108.12.31
短期借款	\$ 18,000	342,300	-	360,300
一營業週期內到期長期借款	10,000	182,000	-	192,000
	<u>\$ 28,000</u>	<u>524,300</u>	<u>-</u>	<u>552,300</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：

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	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)	本公司之法人董事
森城建設股份有限公司 (森城建設公司)	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)	合併公司之其他關係人
沈國皓建築師事務所	負責人為本公司法人董事之法人代表

(二)與關係人間之重大交易事項

1.工程費用

合併公司民國一〇九年度及一〇八年度委託沈國皓建築師事務所進行建築設計價款分別為13,207千元及25,100千元，相關款項已付訖。

2.銷售佣金

合併公司民國一〇九年度及一〇八年度委託德華行銷公司代銷產生之佣金(列入取得合約之增額成本—流動)分別為5,313千元及0元，民國一〇九年及一〇八年十二月三十一之應付票據分別為738千元及0元。

3.租金費用

合併公司民國一〇九年度及一〇八年度向許志瑋先生租賃辦公室之租金費用均為600元，相關款項已付訖；民國一〇九年及一〇八年十二月三十一日辦公室之存出保證金均為100千元。

綠意開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

4.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：

	109.12.31	108.12.31
其他應付款	\$ <u>2,672</u>	<u>2,682</u>

5.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明細如下：

	109.12.31	108.12.31
存出保證金	\$ <u>9,300</u>	<u>8,614</u>

6.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年度	108年度
短期員工福利	\$ <u>11,995</u>	<u>9,903</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	109.12.31	108.12.31
存貨	短期借款額度擔保	\$ 463,574	928,363
存貨	一營業週期內到期長期借款額度擔保	739,504	279,007
不動產、廠房及設備	短期借款額度擔保	44,081	44,552
投資性不動產	短期借款額度擔保/法院假扣押擔保金	40,884	41,032
其他金融資產－流動	預售屋買賣價金返還保證	129,179	81,129
其他金融資產－非流動	法院假扣押擔保金	13,575	-
		\$ <u>1,430,797</u>	<u>1,374,083</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：

	109.12.31	108.12.31
	\$ <u>1,478,000</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：

	109.12.31	108.12.31
購買合約總價	\$ <u>218,770</u>	<u>854,573</u>
已支付價款	\$ <u>54,130</u>	<u>246,579</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合約情形如下：

	109.12.31	108.12.31
已簽約之合約總價(含營業稅)	\$ 1,105,748	678,041
已收取之價款(不含營業稅)	\$ 121,246	67,668

(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：

	109.12.31	108.12.31
合約總價	\$ 852,381	1,038,525
依約尚未支付款項	\$ 345,524	598,061

(五)合併公司民國一〇八年十二月三十一日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	土城員仁段	\$ 65,466
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
		\$ 103,800

自地自建	綠意錢龍廠辦專區
自地自建	綠意東居A
自地自建	綠意東居B
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十二月三十一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)

(七)或有負債：

合併公司開發錢龍廠辦專區之建案，將水電工程委由利冠水電企業有限公司(以下簡稱利冠公司)施作，利冠公司復將電器部分工程交由順豐工程行(以下簡稱順豐工程)施作。惟順豐工程某一合夥人於工程施工時不慎發生職業災害，請求耀仁營造賠償未獲同意後向臺灣桃園地方法院提出假扣押耀仁營造銀行存款13,575千元(帳列其他金融資產—非流動)及土地1,117千元(帳列投資性不動產)獲准。耀仁營造評估該案業已投保營造工程第三人意外責任險，且縱有不足，亦可向利冠公司及順豐工程求償，故無須估列額外損失。該案已於民國一一〇年一月於法院陳述事實，尚待法院審理中。

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	109年度			108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	7,009	40,492	47,501	7,769	32,086	39,855
勞健保費用	-	3,055	3,055	-	3,023	3,023
退休金費用	-	1,627	1,627	-	1,614	1,614
其他員工福利費用	307	1,511	1,818	330	1,206	1,536
折舊費用	-	1,610	1,610	-	1,761	1,761
折耗費用	-	-	-	-	-	-
攤銷費用	-	-	-	-	-	-

註：民國一〇九年度及一〇八年度不動產投資之折舊列入其他損失之金額均為148千元。

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。

綠意開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

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	1,977,611	50,000	-	-	-	- %	39,555,222	Y	N	N
1	東聯開發股份有限公司	本公司	6	654,400	60,000	-	-	-	- %	1,308,800	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。

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109.12.31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%。

綠意開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

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：

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	425,592	已全數收取	140,966	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	283,728	已全數收取	93,978	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	512,956	46.79 %	45天	與一般客戶 無顯著不同	與一般客戶 無顯著不同	(44,877)	(59.40) %	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 之 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	473,226	依工程進度收款	43.81 %
1	〃	〃	2	應收票據	44,877	〃	1.25 %

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。

綠意開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(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			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	經營土木工程業務	90,000	90,000	5,000	100.00 %	24,248	5,000	100.00 %	11,798	(13,038)	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 %	237,964	16,560	36.36 %	67,125	24,409	註2

註1：係按權益法認列之投資利益11,798千元及加(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(58,383)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：

主要股東名稱	股份 持有股數	持股比例
日堃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 %

十四、部門資訊

(一)一般性資訊

合併公司有三個應報導部門，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：係從事土木及建築工程之業務。

(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。

綠意開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

	109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	\$ 796,567	283,728	-	-	1,080,295
部門間收入	583	-	473,226	(473,809)	-
利息收入	52	824	4	-	880
收入總計	<u>\$ 797,202</u>	<u>284,552</u>	<u>473,230</u>	<u>(473,809)</u>	<u>1,081,175</u>
利息費用	<u>\$ 281</u>	<u>4</u>	<u>23</u>	<u>-</u>	<u>308</u>
折舊與攤銷	<u>\$ 1,498</u>	<u>136</u>	<u>183</u>	<u>(59)</u>	<u>1,758</u>
應報導部門損益	<u>\$ 182,038</u>	<u>83,953</u>	<u>14,693</u>	<u>(36,206)</u>	<u>244,478</u>

	108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	\$ 331,820	-	-	-	331,820
部門間收入	582	-	365,586	(366,168)	-
利息收入	2,442	836	28	-	3,306
收入總計	<u>\$ 334,844</u>	<u>836</u>	<u>365,614</u>	<u>(366,168)</u>	<u>335,126</u>
利息費用	<u>\$ 42</u>	<u>6</u>	<u>33</u>	<u>-</u>	<u>81</u>
折舊與攤銷	<u>\$ 1,684</u>	<u>135</u>	<u>148</u>	<u>(58)</u>	<u>1,909</u>
應報導部門損益	<u>\$ 49,168</u>	<u>2,440</u>	<u>18,756</u>	<u>(16,672)</u>	<u>53,692</u>

1.民國一〇九年度及一〇八年度應報導部門收入總計應銷除部門間收入分別為473,809千元及366,168千元。

2.民國一〇九年度及一〇八年度應報導部門損益應銷除部門間損益分別為36,206千元及16,672千元。

(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

	109年度
A客戶	\$ 268,447
B客戶	266,213

合併公司民國一〇八年度未有佔合併綜合損益表上收入金額10%以上之客戶。

社團法人台北市會計師公會會員印鑑證明書

北市財證字第

1100251 號

會員姓名：
(1) 黃明宏
(2) 黃柏淑

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) 北市會證字第二四三七號

委託人統一編號：12860948

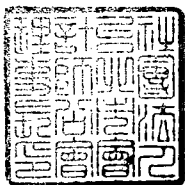
印鑑證明書用途：辦理 綠意開發股份有限公司

一〇九年度（自民國一〇九年一月一日起至

一〇九年十二月三十一日）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）	黃柏淑	存會印鑑（二）	

理事長：



核對人：



中華民國

110 年

月

13

日

裝

訂

線