

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
民國一一三年度及一一二年度

公司地址：台北市松山區市民大道五段69號2樓
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	11~18
(五)重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源	18~19
(六)重要會計項目之說明	19~34
(七)關係人交易	35~36
(八)質押之資產	37
(九)重大或有負債及未認列之合約承諾	37~38
(十)重大之災害損失	38
(十一)重大之期後事項	38
(十二)其 他	39
(十三)附註揭露事項	
1.重大交易事項相關資訊	39~40
2.轉投資事業相關資訊	40
3.大陸投資資訊	40
4.主要股東資訊	40
(十四)部門資訊	41~42

聲 明 書

本公司民國一一三年度(自一一三年一月一日至一一三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：民國一一四年三月十三日



安侯建業聯合會計師事務所
KPMG

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

電話 Tel + 886 2 8101 6666
傳真 Fax + 886 2 8101 6667
網址 Web kpmg.com/tw

會計師查核報告

綠意開發股份有限公司董事會 公鑒：

查核意見

綠意開發股份有限公司及其子公司(合併公司)民國一一三年及一一二年十二月三十一日之合併資產負債表，暨民國一一三年及一一二年一月一日至十二月三十一日之合併綜合損益表、合併權益變動表及合併現金流量表，以及合併財務報告附註(包括重大會計政策彙總)，業經本會計師查核竣事。

依本會計師之意見，上開合併財務報告在所有重大方面係依照證券發行人財務報告編製準則暨經金融監督管理委員會認可並發布生效之國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告編製，足以允當表達合併公司民國一一三年及一一二年十二月三十一日之合併財務狀況，暨民國一一三年及一一二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受託查核簽證財務報表規則及審計準則執行查核工作。本會計師於該等準則下之責任將於會計師查核合併財務報告之責任段進一步說明。本會計師所隸屬事務所受獨立性規範之人員已依會計師職業道德規範，與合併公司保持超然獨立，並履行該規範之其他責任。本會計師相信已取得足夠及適切之查核證據，以作為表示查核意見之基礎。

關鍵查核事項

關鍵查核事項係指依本會計師之專業判斷，對合併公司民國一一三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(十七)客戶合約之收入。

關鍵查核事項之說明：

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

因應之查核程序：

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

二、存貨續後衡量

有關存貨續後衡量之會計政策請詳合併財務報告附註四(七)存貨；存貨續後衡量之會計估計及假設不確定性，請詳合併財務報告附註五；存貨相關揭露請詳合併財務報告附註六(四)。

關鍵查核事項之說明：

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

因應之查核程序：

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

其他事項

綠意開發股份有限公司已編製民國一一三年度及一一二年度之個體財務報告，並經本會計師出具無保留意見之查核報告在案，備供參考。

管理階層與治理單位對合併財務報告之責任

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

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

合併公司之治理單位(含審計委員會)負有監督財務報導流程之責任。

會計師查核合併財務報告之責任

本會計師查核合併財務報告之目的，係對合併財務報告整體是否存有導因於舞弊或錯誤之重大不實表達取得合理確信，並出具查核報告。合理確信係高度確信，惟依照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。

本會計師依照審計準則查核時，運用專業判斷及專業懷疑。本會計師亦執行下列工作：

- 1.辨認並評估合併財務報告導因於舞弊或錯誤之重大不實表達風險；對所評估之風險設計及執行適當之因應對策；並取得足夠及適切之查核證據以作為查核意見之基礎。因舞弊可能涉及共謀、偽造、故意遺漏、不實聲明或踰越內部控制，故未偵出導因於舞弊之重大不實表達之風險高於導因於錯誤者。
- 2.對與查核攸關之內部控制取得必要之瞭解，以設計當時情況下適當之查核程序，惟其目的非對合併公司內部控制之有效性表示意見。
- 3.評估管理階層所採用會計政策之適當性，及其所作會計估計與相關揭露之合理性。
- 4.依據所取得之查核證據，對管理階層採用繼續經營會計基礎之適當性，以及使合併公司繼續經營之能力可能產生重大疑慮之事件或情況是否存在重大不確定性，作出結論。本會計師若認為該等事件或情況存在重大不確定性，則須於查核報告中提醒合併財務報告使用者注意合併財務報告之相關揭露，或於該等揭露係屬不適當時修正查核意見。本會計師之結論係以截至查核報告日所取得之查核證據為基礎。惟未來事件或情況可能導致合併公司不再具有繼續經營之能力。
- 5.評估合併財務報告(包括相關附註)之整體表達、結構及內容，以及合併財務報告是否允當表達相關交易及事件。
- 6.對於集團內組成個體之財務資訊取得足夠及適切之查核證據，以對合併財務報告表示意見。本會計師負責集團查核案件之指導、監督及執行，並負責形成集團之查核意見。

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

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

本會計師從與治理單位溝通之事項中，決定對合併公司民國一一三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：

陳雅琳



唐嘉鍊



證券主管機關：金管證六字第0950103298號

核准簽證文號：金管證審字第1080303300號

民國一一四年三月十三日

綠意開發股份有限公司及子公司

合併資產負債表

民國一十三年及一十二年十二月三十一日

單位：新台幣千元

	113.12.31		112.12.31			113.12.31		112.12.31	
	金額	%	金額	%		金額	%	金額	%
資 產									
流動資產：									
1100	\$ 342,746	6	254,951	6	2100	\$ 375,000	6	150,000	4
1136	59,700	1	187,100	4	2111	79,602	1	29,867	1
1140	18,089	-	2,572	-	2130	783,711	14	458,967	11
1170	396,604	7	69,243	2	2150	62,308	1	106,642	2
1220	261	-	162	-	2161	41,261	1	3,823	-
1320	4,158,143	71	3,084,312	72	2170	213,522	4	116,776	3
1476	182,336	3	177,623	4	2181	2,933	-	-	-
1479	212,973	4	155,435	4	2219	48,075	1	42,041	1
1480	<u>309,900</u>	<u>5</u>	<u>194,151</u>	<u>4</u>	2220	60,243	1	87,086	2
	<u>5,680,752</u>	<u>97</u>	<u>4,125,549</u>	<u>96</u>	2230	9,187	-	8,788	-
流動資產合計									
非流動資產：									
1600	43,869	1	45,012	1	2252	7,385	-	6,880	-
1760	51,856	1	52,004	1	2322	1,741,260	30	856,400	20
1840	21,341	-	36,369	1	2399	<u>21,142</u>	<u>-</u>	<u>4,144</u>	<u>-</u>
1920	24,645	1	24,645	1	流動負債合計				
1995	<u>4,700</u>	<u>-</u>	<u>4,700</u>	<u>-</u>	負債總計				
	<u>146,411</u>	<u>3</u>	<u>162,730</u>	<u>4</u>	歸屬母公司業主之權益(附註六(十五))：				
非流動資產合計									
資產總計									
	<u>\$ 5,827,163</u>	<u>100</u>	<u>4,288,279</u>	<u>100</u>	3110	1,000,000	17	1,000,000	24
					3200	189,208	3	189,208	4
					3300	<u>830,655</u>	<u>15</u>	<u>863,687</u>	<u>20</u>
					歸屬於母公司業主之權益總計				
					<u>2,019,863</u>				
					36XX	<u>361,671</u>	<u>6</u>	<u>363,970</u>	<u>8</u>
					權益總計				
					<u>2,381,534</u>				
					負債及權益總計				
					<u>\$ 5,827,163</u>				
					<u>100</u>				
					<u>4,288,279</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)



~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

民國一一三年及一一二一年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

	113年度		112年度	
	金額	%	金額	%
4000 營業收入(附註六(十七))	\$ 813,007	100	912,980	100
5000 營業成本(附註六(十二)、七及十二)	648,087	80	759,636	83
5900 營業毛利	164,920	20	153,344	17
6000 營業費用(附註六(七)、(九)、(十三)、七及十二)：				
6100 推銷費用	28,321	3	43,776	5
6200 管理費用	55,117	7	54,303	6
營業費用合計	83,438	10	98,079	11
6900 營業淨利	81,482	10	55,265	6
7000 營業外收入及支出(附註六(四)、(八)、(十九)及十二)：				
7100 利息收入	3,994	-	4,499	-
7010 其他收入	14,442	2	1,075	-
7020 其他利益及損失	(313)	-	305	-
7050 財務成本	(2,890)	-	(2,566)	-
營業外收入及支出合計	15,233	2	3,313	-
7900 稅前淨利	96,715	12	58,578	6
7951 減：所得稅費用(利益)(附註六(十四))	32,046	4	(21,381)	(3)
本期淨利	64,669	8	79,959	9
8300 本期其他綜合損益(稅後淨額)	-	-	-	-
8500 本期綜合損益總額	64,669	8	79,959	9
本期淨利歸屬於：				
8610 母公司業主	66,968	8	82,315	9
8620 非控制權益	(2,299)	-	(2,356)	-
	\$ 64,669	8	\$ 79,959	9
綜合損益總額歸屬於：				
8710 母公司業主	66,968	8	82,315	9
8720 非控制權益	(2,299)	-	(2,356)	-
	\$ 64,669	8	\$ 79,959	9
每股盈餘(單位：新台幣元)(附註六(十六))：				
9750 基本每股盈餘	\$ 0.67		\$ 0.82	
9850 稀釋每股盈餘	\$ 0.67		\$ 0.82	

(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

民國一十三年及一十二年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

	歸屬於母公司業主之權益				合 計	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				
民國一十二年一月一日餘額	\$ 1,000,000	189,208	290,407	590,965	881,372	2,070,580	366,326	2,436,906
盈餘指撥及分配：								
提列法定盈餘公積	-	-	5,825	(5,825)	-	-	-	-
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)	-	-	-	82,315	82,315	82,315	(2,356)	79,959
民國一十二年十二月三十一日餘額	1,000,000	189,208	296,232	567,455	863,687	2,052,895	363,970	2,416,865
盈餘指撥及分配：								
提列法定盈餘公積	-	-	8,232	(8,232)	-	-	-	-
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)	-	-	-	66,968	66,968	66,968	(2,299)	64,669
民國一十三年十二月三十一日餘額	\$ 1,000,000	189,208	304,464	526,191	830,655	2,019,863	361,671	2,381,534

董事長：許燈城



(請詳閱後附合併財務報告附註)

經理人：許燈城



會計主管：林秀娟



綠意開發股份有限公司及子公司

合併現金流量表

民國一十三年及一十二年一月一日至十二月三十一日

	單位：新台幣千元	
	113年度	112年度
營業活動之現金流量：		
本期稅前淨利	\$ 96,715	58,578
調整項目：		
收益費損項目：		
折舊費用	1,291	2,086
利息費用	2,890	2,566
利息收入	(3,994)	(4,499)
處分投資性不動產利益	-	(602)
收益費損項目合計	<u>187</u>	<u>(449)</u>
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：		
合約資產(增加)減少	(15,517)	6,254
應收帳款增加	(327,361)	(21,035)
存貨增加	(1,042,313)	(685,912)
其他流動資產增加	(57,538)	(17,601)
其他金融資產減少	5,241	119,628
存出保證金(增加)減少	(9,997)	43,959
取得合約之增額成本增加	(115,749)	(118,101)
與營業活動相關之資產之淨變動合計	<u>(1,563,234)</u>	<u>(672,808)</u>
與營業活動相關之負債之淨變動：		
合約負債增加	324,744	205,849
應付票據減少	(44,334)	(18,411)
應付票據－關係人增加(減少)	37,438	(8,064)
應付帳款增加	96,746	57,042
應付帳款－關係人增加	2,933	-
其他應付款增加(減少)	5,204	(8,802)
其他應付款－關係人(減少)增加	(26,843)	83,234
負債準備增加	505	-
其他流動負債增加(減少)	16,998	(22,522)
與營業活動相關之負債之淨變動合計	<u>413,391</u>	<u>288,326</u>
與營業活動相關之資產及負債之淨變動合計	<u>(1,149,843)</u>	<u>(384,482)</u>
調整項目合計	<u>(1,149,656)</u>	<u>(384,931)</u>
營運產生之現金流出	(1,052,941)	(326,353)
收取之利息	4,037	4,583
支付之利息	(33,843)	(19,181)
支付之所得稅	(16,718)	(6,092)
營業活動之淨現金流出	<u>(1,099,465)</u>	<u>(347,043)</u>
投資活動之現金流量：		
處分按攤銷後成本衡量之金融資產	127,400	133,450
處分投資性不動產	-	1,719
其他金融資產增加	-	10,080
投資活動之淨現金流入	<u>127,400</u>	<u>145,249</u>
籌資活動之現金流量：		
短期借款增加	550,000	692,000
短期借款減少	(325,000)	(782,000)
應付短期票券增加	280,000	230,000
應付短期票券減少	(230,000)	(295,000)
舉借長期借款	1,019,260	475,400
償還長期借款	(134,400)	-
發放現金股利	(100,000)	(100,000)
籌資活動之淨現金流入	<u>1,059,860</u>	<u>220,400</u>
本期現金及約當現金增加數	87,795	18,606
期初現金及約當現金餘額	<u>254,951</u>	<u>236,345</u>
期末現金及約當現金餘額	<u>\$ 342,746</u>	<u>254,951</u>

董事長：許燈城



(請詳閱後附合併財務報告附註)

經理人：許燈城



會計主管：林秀娟



綠意開發股份有限公司及子公司
合併財務報告附註
民國一一三年度及一一二年度
(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一一四年三月十三日經董事會通過發佈。

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

合併公司自民國一一三年一月一日起開始適用下列新修正之國際財務報導準則會計準則，且對合併財務報告未造成重大影響。

- 國際會計準則第一號之修正「負債分類為流動或非流動」
- 國際會計準則第一號之修正「具合約條款之非流動負債」
- 國際會計準則第七號及國際財務報導準則第七號之修正「供應商融資安排」
- 國際財務報導準則第十六號之修正「售後租回中之租賃負債」

(二)尚未採用金融監督管理委員會認可之國際財務報導準則會計準則之影響

合併公司評估適用下列自民國一一四年一月一日起生效之新修正之國際財務報導準則會計準則，將不致對合併財務報告造成重大影響。

- 國際會計準則第二十一號之修正「缺乏可兌換性」

(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，對合併公司可能攸關者如下：

<u>新發布或修訂準則</u>	<u>主要修訂內容</u>	<u>理事會發布之 生效日</u>
國際財務報導準則第18號「財務報表之表達與揭露」	新準則引入三種類收益及費損、兩項損益表小計及一項關於管理階層績效衡量的單一附註。此等三項修正與強化在財務報表中如何對資訊細分之指引，為使用者提供更佳及更一致的資訊奠定基礎，並將影響所有公司。	2027年1月1日

綠意開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

新發布或修訂準則	主要修訂內容	理事會發布之生效日
國際財務報導準則第18號「財務報表之表達與揭露」	<ul style="list-style-type: none"> • 更具結構化之損益表：根據現行準則，公司使用不同的格式來表達其經營成果，使投資者難以比較不同公司間的財務績效。新準則採用更具結構化的損益表，引入新定義之「營業利益」小計，並規定所有收益及費損，將依公司主要經營活動歸類於三個新的不同種類。 • 管理階層績效衡量(MPM)：新準則引入管理階層績效衡量之定義，並要求公司於財務報表之單一附註中，對於每一衡量指標解釋其為何可提供有用之資訊、如何計算及如何將衡量指標與根據國際財務報導準則會計準則所認列的金額進行調節。 • 較細分之資訊：新準則包括公司如何於財務報表強化對資訊分組之指引。此包括資訊是否應列入主要財務報表或於附註中進一步細分之指引。 	2027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。

合併公司預期下列其他尚未認可之新發布及修正準則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」
- 國際財務報導準則第十七號「保險合約」及國際財務報導準則第十七號之修正
- 國際財務報導準則第十九號「不具公共課責性之子公司：揭露」
- 國際財務報導準則第九號及國際財務報導準則第七號之修正「金融工具之分類與衡量之修正」
- 國際財務報導準則會計準則之年度改善
- 國際財務報導準則第九號及國際財務報導準則第七號之修正「仰賴大自然電力合約」

綠意開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

四、重大會計政策之彙總說明

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

(一) 遵循聲明

本合併財務報告係依照證券發行人財務報告編製準則及金融監督管理委員會(以下簡稱金管會)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」)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。

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	
			113.12.31	112.12.31
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，且該公司之控制操縱於該董事會，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)

(四)資產與負債區分流動與非流動之分類標準

合併公司對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(如國際會計準則第7號所定義)，除非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限制。

合併公司對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.該負債於報導期間後十二個月內到期清償；或
- 4.於報導期間結束日不具有將該負債之清償遞延至報導期間後至少十二個月之權利。

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銀行存款。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。

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。

綠意開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(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、按攤銷後成本衡量之金融資產、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、按攤銷後成本衡量之金融資產、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及按攤銷後成本衡量之金融資產，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。

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。

綠意開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

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。然而，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。

(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估計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。

綠意開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(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	15~50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。

(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。

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)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，惟報導日前僅交屋，於期後期間已辦妥所有權登記，亦於交屋時認列收入。

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。

綠意開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

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(十二)。

(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。

(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。

合併公司判斷與所得稅相關之利息或罰款(包括不確定之稅務處理)不符合所得稅之定義，因此係適用國際會計準則第三十七號之會計處理。

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。

綠意開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

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。

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。

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。

(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

管理階層編製本合併財務報告時，必須對未來(包括氣候相關風險及機會)作出判斷及估計，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，其與合併公司之風險管理及氣候相關承諾一致，估計值之變動係於變動期間及受影響之未來期間推延認列。

綠意開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

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(六)。

本合併財務報告未有會計政策涉及重大判斷，而認列金額有重大影響之資訊。

以下假設及估計之不確定性具有導致資產及負債帳面金額於下個財務年度重大調整之重大風險。

• 存貨續後衡量

由於存貨須以成本與淨變現價值孰低評價，淨變現價值係依目前市場狀況評估，市場情況之改變可能重大影響該估計結果。存貨續後衡量估列情形請詳附註六(四)。

六、重要會計項目之說明

(一)現金及約當現金

	113.12.31	112.12.31
現金	\$ 400	400
銀行存款	312,346	224,551
定期存款	30,000	30,000
現金流量表之現金及約當現金	\$ 342,746	254,951

(二)按攤銷後成本衡量之金融資產-流動

	113.12.31	112.12.31
原始到期日超過三個月之定期存款	\$ 59,700	187,100
利率區間(%)	1.26~1.28%	1.10~1.16%

合併公司評估持有該等資產至到期日以後收取合約現金流量，且該等金融資產之現金流量完全為支付本金及流通在外本金金額之利息，故列報於按攤銷後成本衡量之金融資產，相關信用風險資訊請詳附註六(二十)。

於民國一一三年及一一二年十二月三十一日未有供質押擔保之情事。

(三)應收票據及帳款

	113.12.31	112.12.31
應收票據	\$ 1,235	42,217
應收帳款	395,369	27,026
	\$ 396,604	69,243

綠意開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

合併公司針對所有應收票據及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帳款之預期信用損失分析如下：

113.12.31			
	<u>應收票據及帳 款帳面金額</u>	<u>加權平均預期 信用損失率</u>	<u>備抵存續期間 預期信用損失</u>
未逾期	\$ <u>396,604</u>	-	<u>-</u>
112.12.31			
	<u>應收票據及帳 款帳面金額</u>	<u>加權平均預期 信用損失率</u>	<u>備抵存續期間 預期信用損失</u>
未逾期	\$ <u>69,243</u>	-	<u>-</u>

民國一一三年度及一一二年度並無提列及迴轉預期信用損失之情形。

民國一一三年及一一二年十二月三十一日，上述之金融資產均未有提供作為擔保之情形。

(四)存 貨

1.合併公司之存貨明細如下：

	<u>113.12.31</u>	<u>112.12.31</u>
待售房地	\$ 449,484	27,485
在建工程	3,424,356	2,587,437
營建土地	231,703	303,989
預付營建土地款	<u>52,600</u>	<u>165,401</u>
	<u>\$ 4,158,143</u>	<u>3,084,312</u>

民國一一三年度及一一二年度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。民國一一三年及一一二年十二月三十一日備抵存貨跌價損失餘額均為0元。

2.待售房地

113.12.31				
	<u>待售土地</u>	<u>待售房屋</u>	<u>合 計</u>	<u>預收房地款</u>
順光天下	\$ <u>240,594</u>	<u>208,890</u>	<u>449,484</u>	<u>107,311</u>
112.12.31				
	<u>待售土地</u>	<u>待售房屋</u>	<u>合 計</u>	<u>預收房地款</u>
綠意仙跡	12,430	7,686	20,116	-
綠意東居A	<u>1,307</u>	<u>6,062</u>	<u>7,369</u>	<u>1,752</u>
	<u>\$ 13,737</u>	<u>13,748</u>	<u>27,485</u>	<u>1,752</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

113.12.31				
工程名稱	在建土地	在建工程	合 計	預收房地款
領航1號				
(原中壢中工段)	\$ 460,961	714,138	1,175,099	95,266
綠意永寧1號	212,659	1,136,744	1,349,403	346,145
綠意久康	264,504	227,956	492,460	107,048
泰美科技園區				
(原泰山泰林段)	253,115	114,049	367,164	-
其 他	-	40,230	40,230	-
	<u>\$ 1,191,239</u>	<u>2,233,117</u>	<u>3,424,356</u>	<u>548,459</u>
112.12.31				
工程名稱	在建土地	在建工程	合 計	預收房地款
領航1號				
(原中壢中工段)	\$ 460,961	385,888	846,849	-
綠意永寧1號	212,659	596,226	808,885	161,510
綠意順光天下	-	451,152	451,152	170,183
綠意久康	264,504	147,726	412,230	107,745
其 他	-	68,321	68,321	-
	<u>\$ 938,124</u>	<u>1,649,313</u>	<u>2,587,437</u>	<u>439,438</u>

4. 營建土地

	113.12.31	112.12.31
士林永平段	\$ 207,052	-
泰美科技園區(原泰山泰林段)	-	267,000
其 他	24,651	36,989
	<u>\$ 231,703</u>	<u>303,989</u>

5. 預付營建土地款

	113.12.31	112.12.31
士林永平段	\$ -	112,801
南港玉成段	52,600	52,600
	<u>\$ 52,600</u>	<u>165,401</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合建之保證金，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>113.12.31</u>	<u>112.12.31</u>
流動：		
綠意永寧1號	\$ 117,607	107,315
綠意順光天下	16,906	16,906
綠意久康	<u>2,096</u>	<u>2,096</u>
	<u>\$ 136,609</u>	<u>126,317</u>
非流動：		
汐止新峰段	\$ 15,301	15,301
南港玉成段	8,437	8,437
北市南海段	<u>762</u>	<u>762</u>
	<u>\$ 24,500</u>	<u>24,500</u>

7.利息資本化情形如下：

	<u>113年度</u>	<u>112年度</u>
資本化金額	31,518	16,849
資本化之平均利率	2.08%~2.33%	1.86%~2.07%

8.擔保

合併公司將存貨提供作為質押擔保之情形，請詳附註八。

9.其他

預收屋買賣價金係委託銀行以信託專戶管理，專戶款項應專款專用，除依施工進度撥款外不得動用(詳附註八)，其明細如下：

	<u>113.12.31</u>	<u>112.12.31</u>
買賣價金	<u>\$ 28,051</u>	<u>42,991</u>

(五)其他流動資產

	<u>113.12.31</u>	<u>112.12.31</u>
留抵稅額	\$ 118,261	67,044
預付工程款	83,520	82,383
暫付款及代付款	7,726	2,430
其 他	<u>3,466</u>	<u>3,578</u>
	<u>\$ 212,973</u>	<u>155,435</u>

綠意開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(六)具重大非控制權益之子公司

子公司之非控制權益對合併公司具重大性者如下：

子公司名稱	主要營業場所/ 公司註冊之國家	非控制權益之所有權 權益及表決權之比例	
		113.12.31	112.12.31
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：

	<u>113.12.31</u>	<u>112.12.31</u>
流動資產	\$ 654,099	575,571
非流動資產	5,007	5,142
流動負債	(90,766)	(8,759)
淨資產	<u>\$ 568,340</u>	<u>571,954</u>
非控制權益期末帳面金額	<u>\$ 361,671</u>	<u>363,970</u>
	<u>113年度</u>	<u>112年度</u>
營業收入	\$ -	-
本期淨損	<u>\$ (3,614)</u>	<u>(3,702)</u>
歸屬於非控制權益之本期淨損	<u>\$ (2,299)</u>	<u>(2,356)</u>
歸屬於非控制權益之綜合損益總額	<u>\$ (2,299)</u>	<u>(2,356)</u>
	<u>113年度</u>	<u>112年度</u>
營業活動現金流量	\$ (34,728)	(30,168)
投資活動現金流量	127,400	24,600
籌資活動現金流量	50,000	-
現金及約當現金增加(減少)數	<u>\$ 142,672</u>	<u>(5,568)</u>

(七)不動產、廠房及設備

	<u>土 地</u>	<u>房 屋 及 建 築</u>	<u>運 輸 設 備</u>	<u>其 他 設 備</u>	<u>總 計</u>
成本：					
民國113年1月1日餘額	\$ 26,157	34,356	5,590	3,171	69,274
民國113年12月31日餘額	<u>\$ 26,157</u>	<u>34,356</u>	<u>5,590</u>	<u>3,171</u>	<u>69,274</u>
民國112年1月1日餘額	\$ 26,157	34,356	5,590	3,171	69,274
民國112年12月31日餘額	<u>\$ 26,157</u>	<u>34,356</u>	<u>5,590</u>	<u>3,171</u>	<u>69,274</u>
累計折舊：					
民國113年1月1日餘額	\$ -	16,362	5,280	2,620	24,262
折 舊	-	580	310	253	1,143
民國113年12月31日餘額	<u>\$ -</u>	<u>16,942</u>	<u>5,590</u>	<u>2,873</u>	<u>25,405</u>

綠意開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

	土 地	房 屋 及 建 築	運 輸 設 備	其 他 設 備	總 計
民國112年1月1日餘額	\$ -	15,781	4,348	2,195	22,324
折 舊	-	581	932	425	1,938
民國112年12月31日餘額	\$ -	16,362	5,280	2,620	24,262
帳面價值：					
民國113年12月31日	\$ 26,157	17,414	-	298	43,869
民國112年12月31日	\$ 26,157	17,994	310	551	45,012
民國112年1月1日	\$ 26,157	18,575	1,242	976	46,950

合併公司將不動產、廠房及設備提供作為質押擔保之情形，請詳附註八。

(八)投資性不動產

	自有資產		
	土 地	房 屋 及 建 築	總 計
成本：			
民國113年1月1日餘額	\$ 49,801	4,294	54,095
民國113年12月31日餘額	\$ 49,801	4,294	54,095
民國112年1月1日餘額	\$ 50,918	4,294	55,212
處 分	(1,117)	-	(1,117)
民國112年12月31日餘額	\$ 49,801	4,294	54,095
累計折舊：			
民國113年1月1日餘額	\$ -	2,091	2,091
折 舊	-	148	148
民國113年12月31日餘額	\$ -	2,239	2,239
民國112年1月1日餘額	\$ -	1,943	1,943
折 舊	-	148	148
民國112年12月31日餘額	\$ -	2,091	2,091
帳面金額：			
民國113年12月31日	\$ 49,801	2,055	51,856
民國112年1月1日	\$ 50,918	2,351	53,269
民國112年12月31日	\$ 49,801	2,203	52,004
公允價值：			
民國113年12月31日			\$ 64,806
民國112年12月31日			\$ 62,635
民國112年1月1日			\$ 64,719

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。

合併公司將投資性不動產提供作為質押擔保之情形，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)

(九)取得合約之增額成本—流動

	<u>113.12.31</u>	<u>112.12.31</u>
取得合約之增額成本-流動	<u>\$ 309,900</u>	<u>194,151</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，民國一一三年度及一一二年度一月一日期初餘額於民國一一三年度及一一二年度認列之費用分別為21,672千元及35,487千元。

(十)長短期借款

	<u>113.12.31</u>		
	<u>利率區間</u>	<u>到期年度</u>	<u>金額</u>
信用短期借款	1.78%~2.88%	114	\$ 248,000
擔保短期借款	2.09%~2.69%	114	127,000
擔保長期借款(流動)	2.10%~2.57%	114~118	<u>1,741,260</u>
合計			<u>\$ 2,116,260</u>
未使用額度			<u>\$ 3,327,740</u>

	<u>112.12.31</u>		
	<u>利率區間</u>	<u>到期年度</u>	<u>金額</u>
信用短期借款	1.65%~2.54%	113	\$ 150,000
擔保長期借款(流動)	1.98%~2.45%	114~117	<u>856,400</u>
合計			<u>\$ 1,006,400</u>
未使用額度			<u>\$ 4,170,000</u>

合併公司以資產設定抵押供銀行借款之擔保情形請詳附註八。另，前述部分借款係由關係人負連帶保證責任，請詳附註七。

(十一)應付短期票券

	<u>113.12.31</u>		
	<u>保證或承兌機構</u>	<u>利率區間</u>	<u>金額</u>
應付商業本票	中華票券金融股份有限公司	3.14%	\$ 50,000
	兆豐國際商業銀行台北分行	2.54%	30,000
減：應付短期票券折價			<u>(398)</u>
合計			<u>\$ 79,602</u>
未使用額度			<u>\$ 20,000</u>

綠意開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

112.12.31

	保證或承兌機構	利率區間	金額
應付商業本票	兆豐國際商業銀行台北分行	2.19%	\$ 30,000
減：應付短期票券折價			(133)
合計			\$ 29,867
未使用額度			\$ 70,000

合併公司以資產設定抵押供應付短期票券之擔保情形，請詳附註八。另，前述短期票券係由關係人負連帶保證責任，請詳附註七。

(十二)負債準備

	保固準備
民國113年1月1日餘額	\$ 6,880
當期新增之負債準備	2,983
當期沖銷之負債準備	(2,478)
民國113年12月31日餘額	\$ 7,385
民國112年1月1日餘額	\$ 6,880
當期新增之負債準備	1,879
當期使用之負債準備	(1,879)
民國112年12月31日餘額	\$ 6,880

民國一一三年度及一一二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。

(十三)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。

合併公司民國一一三年度及一一二年度確定提撥退休金辦法下之退休金費用分別為2,191千元及2,236千元，已提撥至勞工保險局。

(十四)所得稅

1.所得稅費用

合併公司民國一一三年度及一一二年度之所得稅費用明細如下：

	113年度	112年度
當期所得稅費用		
當期產生	\$ 15,370	13,516
調整前期之當期所得稅	1,648	96
	17,018	13,612
遞延所得稅費用		
暫時性差異之發生及迴轉	15,028	(34,993)
所得稅費用(利益)	\$ 32,046	(21,381)

綠意開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

合併公司民國一一三年度及一一二年度無直接認列於權益及其他綜合損益下之所得稅。

合併公司民國一一三年度及一一二年度之所得稅費用與稅前淨利之關係調節如下：

	<u>113年度</u>	<u>112年度</u>
稅前淨利	\$ <u>96,715</u>	<u>58,578</u>
依合併公司所在地國內稅率計算之所得稅	\$ 19,342	11,716
依稅法規定調整數	10,722	5,231
免稅所得	14	(44,304)
土地增值稅	1,035	4,719
未認列之課稅損失	723	723
未認列暫時性差異之變動	(1,735)	269
調整前期之當期所得稅	1,648	96
未分配盈餘加徵	<u>297</u>	<u>169</u>
合 計	\$ <u>32,046</u>	<u>(21,381)</u>

2. 遞延所得稅資產及負債

(1) 已認列之遞延所得稅資產

民國一一三年度及一一二年度遞延所得稅資產之變動如下：

	<u>負債準備</u>	<u>虧損扣抵</u>	<u>合計</u>
民國113年1月1日	\$ 1,376	34,993	36,369
貸記(借記)損益表	<u>101</u>	<u>(15,129)</u>	<u>(15,028)</u>
民國113年12月31日	\$ <u>1,477</u>	<u>19,864</u>	<u>21,341</u>
民國112年1月1日	\$ 1,376	-	1,376
貸記損益表	<u>-</u>	<u>34,993</u>	<u>34,993</u>
民國112年12月31日	\$ <u>1,376</u>	<u>34,993</u>	<u>36,369</u>

(2) 未認列之遞延所得稅資產

	<u>113.12.31</u>	<u>112.12.31</u>
課稅損失金額	\$ <u>17,427</u>	<u>13,813</u>

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

綠意開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

截至民國一一三年十二月三十一日止，合併公司尚未認列為遞延所得稅資產之課稅損失，其扣除期限如下：

<u>虧損年度</u>	<u>尚未扣除之虧損</u>	<u>得扣除之最後年度</u>
民國一一〇年度	\$ 5,011	民國一二〇年度
民國一一一年度	5,185	民國一二一年度
民國一一二年度	3,617	民國一二二年度
民國一一三年度	<u>3,614</u>	民國一二三年度
	<u>\$ 17,427</u>	

(3)未認列之遞延所得稅負債

合併公司民國一一三年及一一二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.所得稅核定情形

(1)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一一一年度。

(2)本公司之國內子公司營利事業所得稅結算申報已奉稽徵機關核定之年度如下：

<u>核定年度</u>	<u>公司名稱</u>
民國一一一年度	耀仁營造股份有限公司
民國一一一年度	東聯開發股份有限公司

(十五)資本及其他權益

1.普通股股本

民國一一三年及一一二年十二月三十一日，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：

	<u>113.12.31</u>	<u>112.12.31</u>
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	<u>3,897</u>	<u>3,897</u>
	<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%。

綠意開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

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。

(2)盈餘分配

本公司分別於民國一一三年六月二十六日及民國一一二年六月二十一日經股東常會決議民國一一二年度及一一一年度盈餘分配案，內容如下：

	112年度	111年度
法定盈餘公積	\$ 8,232	5,825
分派予普通股業主之股利：		
現金	\$ 100,000	100,000

(十六)每股盈餘

1.基本每股盈餘

	113年度	112年度
歸屬於本公司普通股權益持有人之淨利	\$ 66,968	82,315
普通股加權平均流通在外股數(千股)	100,000	100,000
基本每股盈餘(元)	\$ 0.67	0.82

2.稀釋每股盈餘

	113年度	112年度
歸屬於本公司普通股權益持有人之淨利(稀釋)	\$ 66,968	82,315
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(千股)	23	27
普通股加權平均流通在外股數(稀釋)(千股)	100,023	100,027
稀釋每股盈餘(元)	\$ 0.67	0.82

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)客戶合約之收入

1.收入之細分

	<u>113年度</u>	<u>112年度</u>
主要地區市場：		
臺灣	\$ <u>813,007</u>	<u>912,980</u>
主要產品/服務線：		
房地銷售	\$ 457,751	623,151
租賃收入	217	217
工程合約	<u>355,039</u>	<u>289,612</u>
	<u>\$ 813,007</u>	<u>912,980</u>
收入認列時點：		
於某一時點移轉之商品及勞務	\$ 457,751	623,151
隨時間逐步移轉之收入	217	217
隨時間逐步移轉之工程	<u>355,039</u>	<u>289,612</u>
	<u>\$ 813,007</u>	<u>912,980</u>

2.合約餘額

	<u>113.12.31</u>	<u>112.12.31</u>	<u>112.1.1</u>
合約資產—營建工程(工程收入未達收款權利)	\$ 18,089	2,572	8,826
減：備抵損失	-	-	-
	<u>\$ 18,089</u>	<u>2,572</u>	<u>8,826</u>
	<u>113.12.31</u>	<u>112.12.31</u>	<u>112.1.1</u>
合約負債—銷售房地款	\$ 655,770	441,190	178,884
合約負債—營建工程(收取款項超過工程收入)	<u>127,941</u>	<u>17,777</u>	<u>74,234</u>
	<u>\$ 783,711</u>	<u>458,967</u>	<u>253,118</u>

應收帳款及其減損之揭露請詳附註六(三)。

民國一一三年及一一二年一月一日合約負債期初餘額於一一三年度及一一二年度認列為收入之金額分別為81,101千元及102,806千元。

合約負債—銷售房地款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，民國一一三年度及一一二年度並無其他重大變動之情形。

合約資產—營建工程及合約負債—營建工程之變動主要係源自合併公司完工程度衡量結果變動而滿足履約義務之時點與客戶付款時點之差異。

綠意開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(十八)員工及董事酬勞

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。

本公司民國一一三年度及一一二年度員工酬勞估列金額分別為848千元及532千元，董事酬勞估列金額分別為848千元及532千元，係以本公司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，並列報為民國一一三年度及一一二年度之營業費用，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事酬勞金額與本公司民國一一三年度及一一二年度合併財務報告估列金額並無差異。

(十九)營業外收入及支出

1.利息收入

	<u>113年度</u>	<u>112年度</u>
銀行存款利息	\$ <u>3,994</u>	<u>4,499</u>

2.其他收入

	<u>113年度</u>	<u>112年度</u>
專案管理費	\$ 12,621	-
其他	<u>1,821</u>	<u>1,075</u>
	\$ <u>14,442</u>	<u>1,075</u>

3.其他利益及損失

	<u>113年度</u>	<u>112年度</u>
處分投資性不動產利益	\$ -	602
其他	<u>(313)</u>	<u>(297)</u>
	\$ <u>(313)</u>	<u>305</u>

4.財務成本

	<u>113年度</u>	<u>112年度</u>
利息費用	\$ <u>(2,890)</u>	<u>(2,566)</u>

綠意開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(二十) 金融工具

1. 信用風險

(1) 信用風險之暴險

金融資產及合約資產之帳面金額代表最大信用暴險金額。

(2) 應收款項及按攤銷後成本衡量之金融資產之信用風險

應收票據及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(三)。合約資產之減損提列情形請附註六(十七)。按攤銷後成本衡量之金融資產為信用風險低之金融資產，因此按十二個月預期信用損失金額衡量該期間之備抵損失。

(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
113年12月31日					
非衍生金融負債					
短期借款	\$ 379,072	379,072	-	-	-
應付短期票券	80,000	80,000	-	-	-
一營業週期內到期長期借款	1,835,657	497,821	379,196	958,640	-
應付票據及帳款(含關係人)	320,024	320,024	-	-	-
其他應付款(含關係人)	108,318	108,318	-	-	-
	<u>\$ 2,723,071</u>	<u>1,385,235</u>	<u>379,196</u>	<u>958,640</u>	<u>-</u>
112年12月31日					
非衍生金融負債					
短期借款	\$ 150,619	150,619	-	-	-
應付短期票券	30,000	30,000	-	-	-
一營業週期內到期長期借款	903,783	17,994	195,932	689,857	-
應付票據及帳款(含關係人)	227,241	227,241	-	-	-
其他應付款(含關係人)	129,127	129,127	-	-	-
	<u>\$ 1,440,770</u>	<u>554,981</u>	<u>195,932</u>	<u>689,857</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。

綠意開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

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，合併公司民國一一三年度及一一二年度之稅前淨利將分別減少或增加21,163千元及10,064千元，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。

(二十一)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。

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。

綠意開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

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，合併公司於民國一一三年及一一二年十二月三十一日之未使用之借款額度(含長短期借款及應付短期票券)分別為3,347,740千元及4,240,000千元。

5.市場風險

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

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

(二十二)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)。

民國一一三年度合併公司之資產管理策略與民國一一二年度一致，於報導日之負債資本比率如下：

	<u>113.12.31</u>	<u>112.12.31</u>
負債總額	\$ 3,445,629	1,871,414
減：現金及約當現金	<u>(342,746)</u>	<u>(254,951)</u>
淨負債	<u>\$ 3,102,883</u>	<u>1,616,463</u>
資本總額	<u>\$ 2,381,534</u>	<u>2,416,865</u>
負債資本比率	<u>130.29 %</u>	<u>66.88 %</u>

資本負債比率增加，係因民國一一三年度營運資金需求增加銀行借款所致。

(二十三)非現金交易之投資及籌資活動

合併公司民國一一三年度及一一二年度並無非現金交易之投資及籌資活動。

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	本公司董事長暨總經理之一親等親屬
日埜不動產投資顧問股份有限公司 (日埜不動產公司)	本公司之法人董事
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)	合併公司之法人董事
德華行銷股份有限公司 (德華行銷公司)	本公司之其他關係人
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.營繕工程

合併公司發包予森城建設公司之工程如下：

工程名稱	113年度			
	工程合約 金額	當期計價 金額	累計已 計價金額	未計價金額
泰美科技園區 (原泰山泰林段)	\$ <u>533,548</u>	<u>51,955</u>	<u>51,955</u>	<u>481,593</u>

合併公司向關係人發包工程，因其屬單一承包，故其交易價格無法比較，另付款條件係依工程進度付款。

前述工程產生之應付款項如下：

	113.12.31	112.12.31
應付票據	\$ <u>30,612</u>	<u>-</u>

2.工程費用

合併公司民國一一三年度及一一二年度委託沈國皓建築師事務所進行建築設計價款分別為5,752千元及13,725千元，期末未結清餘額如下：

	113.12.31	112.12.31
應付帳款	\$ <u>2,933</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)

3.銷售佣金

合併公司民國一一三年度及一一二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136,956千元及104,533千元，期末未結清餘額如下：

	<u>113.12.31</u>	<u>112.12.31</u>
應付票據	\$ <u>10,649</u>	<u>3,823</u>
其他應付款	\$ <u>57,586</u>	<u>84,429</u>

4.租金費用

合併公司民國一一三年度及一一二年度向許志璋先生租賃辦公室之租金費用均為600千元，相關款項均已付訖；民國一一三年及一一二年十二月三十一日之存出保證金均為100千元。

5.租金收入

合併公司與日埜不動產公司及大觀投資公司簽訂辦公室租賃契約，為期一年，均至民國一一三年十二月。對日埜不動產公司及大觀投資公司民國一一三年度及一一二年度租金收入均為12千元，相關款項均已收訖。

6.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：

	<u>113.12.31</u>	<u>112.12.31</u>
其他應付款	\$ <u>2,657</u>	<u>2,657</u>

7.其他交易

合併公司支付予大觀投資公司綠意永寧1號之合建保證金明細如下：

	<u>113.12.31</u>	<u>112.12.31</u>
存出保證金	\$ <u>18,601</u>	<u>18,601</u>

8.保證

許燈城先生於民國一一三年及一一二年十二月三十一日為合併公司借款負連帶保證責任額度(含長短期借款及應付短期票券)分別為5,514,000千元及5,246,400千元。

(三)主要管理階層人員報酬

	<u>113年度</u>	<u>112年度</u>
短期員工福利	\$ <u>8,567</u>	<u>8,497</u>

綠意開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

八、質押之資產

合併公司提供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	113.12.31	112.12.31
存貨	長短期借款額度擔保	\$ 1,383,999	1,176,947
不動產、廠房及設備	短期借款/應付短期票券額度擔保	42,188	42,659
投資性不動產	短期借款額度擔保	40,292	40,439
其他金融資產－流動	預售屋買賣價金信託	28,051	42,991
		<u>\$ 1,494,530</u>	<u>1,303,036</u>

九、重大或有負債及未認列之合約承諾

(一)合併公司為長短期借款、發行商業本票及承攬合約而開立之保證票據金額如下：

	113.12.31	112.12.31
存出保證票據	<u>\$ 5,167,426</u>	<u>1,445,426</u>

(二)合併公司已簽訂之土地購買合約總價及已支付價款各期明細如下：

	113.12.31	112.12.31
購買合約總價	<u>\$ 213,670</u>	<u>371,323</u>
已支付價款	<u>\$ 52,600</u>	<u>165,401</u>

(三)合併公司投資興建個案所簽訂之工程發包合約總價及已支付價款各期明細如下：

	113.12.31	112.12.31
合約總價	<u>\$ 5,085,665</u>	<u>4,053,097</u>
已支付價款	<u>\$ 2,859,295</u>	<u>1,708,720</u>

(四)合併公司因銷售房地而與客戶簽訂之合約總價及已依約收取價款各期明細如下：

	113.12.31	112.12.31
已簽訂之銷售合約總價	<u>\$ 6,073,873</u>	<u>3,676,610</u>
已收取價款	<u>\$ 655,770</u>	<u>441,190</u>

(五)合併公司承包之工程合約總價及已依約計價之價款如下：

	113.12.31	112.12.31
工程合約總價	<u>\$ 1,109,499</u>	<u>1,088,586</u>
已收取價款	<u>\$ 871,900</u>	<u>422,209</u>

綠意開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(六)合併公司民國一一三年十二月三十一日簽訂之重大合約情形如下：

合建方式	工程名稱或地段	合建保證金
自地自建、合建分屋	綠意永寧1號	\$ 117,607
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	8,437
共同投資興建、合建分屋	綠意久康	2,096
合建分屋	汐止新峰段	15,301
合建分屋	綠意順光天下	16,906
		<u>\$ 161,109</u>
自地自建	士林永平段	
共同投資興建	泰美科技園區(原泰山泰林段)	
共同投資興建	領航1號(原中壢中工段)	

(七)合併公司民國一一三年十二月三十一日共同投資興建相關資訊如下：

工程名稱或地段	出資比
南港玉成段	合併公司：80% 廣運公司：20%
綠意久康	合併公司：72.75% 廣運公司：27.25%
泰美科技園區(原泰山泰林段)	合併公司：50% 富嘉公司：30% 達欣公司：20%
領航1號(原中壢中工段)	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。

綠意開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

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	113年度			112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	25,096	30,567	55,663	23,902	30,789	54,691
勞健保費用	-	4,590	4,590	-	4,597	4,597
退休金費用	-	2,191	2,191	-	2,236	2,236
其他員工福利費用	1,003	2,083	3,086	838	1,884	2,722
折舊費用	-	1,143	1,143	-	1,938	1,938
折耗費用	-	-	-	-	-	-
攤銷費用	-	-	-	-	-	-

註：民國一一三年度及一一二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

民國一一三年度合併公司依證券發行人財務報告編製準則之規定，應再揭露之重大交易事項相關資訊如下：

1. 資金貸與他人：無。
2. 為他人背書保證：無。
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：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	1,280,857	89.03 %	45天	與一般客戶無顯著不同	與一般客戶無顯著不同	(287,929)	(92.75) %	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			佔合併總營業收入或總資產之比率
				科目	金額	交易條件	
1	耀仁營造股份有限公司	本公司	2	營業收入	1,252,098	依工程進度收款	154.01%
1	"	"	2	應收票據	98,850	"	1.70 %
1	"	"	2	應收帳款	189,079	"	3.24 %

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：母子公司間業務關係及重要交易往來情形，僅揭露銷售及應收帳款之資料，其相對之進貨及應付帳款不再贅述。

註四：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			期中最高持股比例		被投資公司本期損益	本期認列之投資損益	備註
				本期期末	去年年底	股數	比率	帳面金額	股數	比率			
綠意開發股份有限公司	耀仁營造股份有限公司	台北市市民大道五段69號	經營土木及建築工程業務	90,000	90,000	5,000	100.00 %	28,577	5,000	100.00 %	62,572	9,165	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 %	206,669	16,560	36.36 %	(3,614)	(1,315)	註2

註1：係按權益法認列之投資利益62,572千元及加(減)計期初逆流交易產生之未實現利益餘額67,457千元及期末逆流交易產生之未實現利益餘額(120,864)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		11,231,679	11.23 %

綠意開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

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。

	113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	\$ 457,968	-	355,039	-	813,007
部門間收入	583	-	1,252,098	(1,252,681)	-
利息收入	855	2,930	209	-	3,994
收入總計	<u>\$ 459,406</u>	<u>2,930</u>	<u>1,607,346</u>	<u>(1,252,681)</u>	<u>817,001</u>
利息費用	<u>\$ 855</u>	<u>528</u>	<u>1,507</u>	<u>-</u>	<u>2,890</u>
折舊與攤銷	<u>\$ 950</u>	<u>136</u>	<u>116</u>	<u>(59)</u>	<u>1,143</u>
應報導部門損益	<u>\$ 83,132</u>	<u>(3,614)</u>	<u>78,455</u>	<u>(61,258)</u>	<u>96,715</u>
	112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	\$ 623,367	-	289,613	-	912,980
部門間收入	583	-	1,046,319	(1,046,902)	-
利息收入	1,617	2,682	200	-	4,499
收入總計	<u>\$ 625,567</u>	<u>2,682</u>	<u>1,336,132</u>	<u>(1,046,902)</u>	<u>917,479</u>
利息費用	<u>\$ 1,617</u>	<u>-</u>	<u>949</u>	<u>-</u>	<u>2,566</u>
折舊與攤銷	<u>\$ 1,583</u>	<u>136</u>	<u>277</u>	<u>(58)</u>	<u>1,938</u>
應報導部門損益	<u>\$ 52,125</u>	<u>(3,702)</u>	<u>43,195</u>	<u>(33,040)</u>	<u>58,578</u>

綠意開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

- 1.民國一一三年度及一一二年度應報導部門損益應銷除部門間收入分別為1,252,681千元及1,046,902千元。
- 2.民國一一三年度及一一二年度應報導部門損益應銷除部門間損益分別為61,258千元及33,040千元。

(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

	<u>113年度</u>
A客戶	\$ 325,878
B客戶	200,170
	<u>112年度</u>
A客戶	\$ 263,514

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 1141304 號

會員姓名：
(1) 陳雅琳
(2) 唐嘉鍵

事務所名稱： 安侯建業聯合會計師事務所

事務所地址： 台北市信義區信義路五段7號68樓

事務所統一編號： 04016004



事務所電話： (02)81016666

委託人統一編號： 12860948

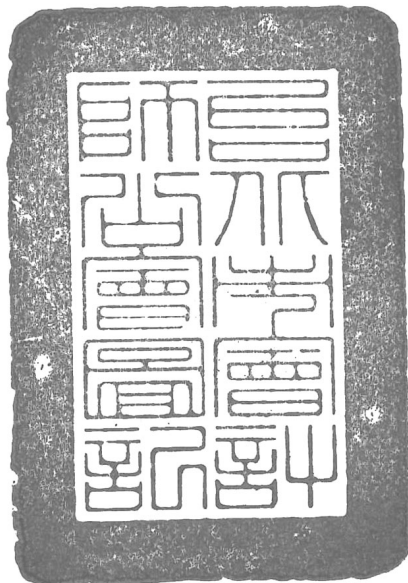
會員書字號：
(1) 北市會證字第 1890 號
(2) 北市會證字第 4149 號

印鑑證明書用途： 辦理 綠意開發股份有限公司

113 年 01 月 01 日 至
113 年度 (自民國 113 年 12 月 31 日) 財務報表之查核簽證。

簽名式 (一)	陳雅琳	存會印鑑 (一)	
簽名式 (二)	唐嘉鍵	存會印鑑 (二)	

理事長：



核對人：



中華民國 114 年 02 月 05 日