

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

民國一〇七年及一〇六年第一季

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	8～12
(四)重大會計政策之彙總說明	12～15
(五)重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源	15
(六)重要會計項目之說明	15～30
(七)關係人交易	31～32
(八)質押之資產	32
(九)重大或有負債及未認列之合約承諾	32～33
(十)重大之災害損失	33
(十一)重大之期後事項	33
(十二)其 他	33
(十三)附註揭露事項	
1.重大交易事項相關資訊	34～35
2.轉投資事業相關資訊	35
3.大陸投資資訊	35
(十四)部門資訊	35



安侯建業聯合會計師事務所
KPMG

台北市11049信義路5段7號68樓(台北101大樓)
68F, TAIPEI 101 TOWER, No. 7, Sec. 5,
Xinyi Road, Taipei City 11049, Taiwan (R.O.C.)

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

會計師核閱報告

綠意開發股份有限公司董事會 公鑒：

前言

綠意開發股份有限公司及其子公司民國一〇七年及一〇六年三月三十一日之合併資產負債表，暨民國一〇七年及一〇六年一月一日至三月三十一日之合併綜合損益表、合併權益變動表、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一〇七年及一〇六年三月三十一日之合併財務狀況，暨民國一〇七年及一〇六年一月一日至三月三十一日之合併財務績效及合併現金流量之情事。

安侯建業聯合會計師事務所

會計師：

黃明宏

呂新洲



證券主管機關：金管證審字第1060005191號
核准簽證文號：金管證六字第0940100754號
民國一〇七年五月四日

民國一〇七年及一〇六年三月三十一日備查帳目，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

民國一〇七年三月三十一日及一〇六年三月三十一日

單位：新台幣千元

		107.3.31		106.12.31		106.3.31	
		金額	%	金額	%	金額	%
資產							
流動資產：							
1100	現金及約當現金(附註六(一))	\$ 818,206	27	505,679	18	322,472	12
1110	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動(附註六(二))	-	-	-	-	1,974	-
1150	應收票據淨額(附註六(三))	1,920	-	58,270	2	2,550	-
1170	應收帳款淨額(附註六(三))	159,518	5	207,855	7	18,538	1
1210	其他應收款-關係人(附註七)	2,273	-	5,930	-	885	-
1190	應收建造合約款(附註六(四))	-	-	-	-	12,917	-
1320	存貨(附註六(五)、八及九)	1,900,984	63	1,888,690	66	2,089,791	75
1476	其他金融資產-流動(附註六(五)及八)	14,441	1	19,949	1	146,545	5
1479	其他流動資產	8,403	-	33,249	1	47,196	2
1480	取得合約之增額成本-流動(附註六(九))	2,684	-	-	-	-	-
	流動資產合計	2,908,429	96	2,719,622	95	2,642,868	95
非流動資產：							
1600	不動產、廠房及設備(附註六(七)及八)	47,293	1	47,649	2	48,714	2
1760	投資性不動產淨額(附註六(八)及八)	53,972	2	54,009	2	54,120	2
1840	遞延所得稅資產	1,384	-	1,176	-	782	-
1920	存出保證金(附註六(五))	25,661	1	25,661	1	35,196	1
1995	其他非流動資產	6,000	-	6,000	-	6,000	-
	非流動資產合計	134,310	4	134,495	5	144,812	5
	資產總計	\$ 3,042,739	100	2,854,117	100	2,787,680	100
負債及權益							
流動負債：							
	短期借款(附註六(十)及八)	\$ 35,000	1	140,000	5	206,000	7
	一營業週期內到期長期借款(附註六(十)及八)	10,000	-	10,000	-	-	-
	應付公司債(附註六(十)及八)	-	-	-	-	119,761	4
	應付票據	5,559	-	10,621	-	14,092	1
	應付帳款	84,376	3	92,494	3	57,399	2
	應付帳款-關係人(附註七)	3,674	-	3,674	-	14,366	1
	其他應付款(附註六(十)及八)	148,931	5	71,997	3	65,007	2
	其他應付款-關係人(附註七)	81,516	3	23,181	1	19,206	1
	本期所得稅負債	24,963	1	22,896	1	-	-
	合約負債-流動(附註六(五)及(十六))	123,912	4	-	-	-	-
	預收房地款(附註六(五)及(十六))	-	-	160,992	6	96,081	4
	負債準備(附註六(十一))	5,773	-	5,847	-	4,270	-
	其他流動負債	12,672	1	19,997	1	6,160	-
	流動負債合計	536,376	18	561,699	20	602,342	22
	負債總計	536,376	18	561,699	20	602,342	22
歸屬母公司業主之權益(附註六(六)、(十)及(十四))：							
	普通股股本	973,812	32	973,812	34	893,826	32
	資本公積	185,311	6	185,311	6	145,835	5
	未分配盈餘	970,949	32	738,366	27	772,922	28
	歸屬於母公司業主之權益總計	2,130,072	70	1,917,489	67	1,812,583	65
	非控制權益	376,291	12	374,929	13	372,755	13
	權益總計	2,506,363	82	2,292,418	80	2,185,338	78
	負債及權益總計	\$ 3,042,739	100	2,854,117	100	2,787,680	100

董事長：許煜城

經理人：許煜城

(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

民國一〇七年及一〇六年一月一日至三月三十一日

單位：新台幣千元

		107年1月至3月		106年1月至3月	
		金額	%	金額	%
4000	營業收入(附註六(四)、(十六)及(十七))	\$ 561,467	100	434,196	100
5000	營業成本(附註六(四)及十二)	296,792	53	278,304	64
5900	營業毛利	264,675	47	155,892	36
6000	營業費用(附註六(九)、(十二)、(十八)、七及十二)：				
6100	推銷費用	22,487	4	20,719	5
6200	管理費用	21,225	4	18,022	4
	營業費用合計	43,712	8	38,741	9
6900	營業淨利	220,963	39	117,151	27
7000	營業外收入及支出(附註六(五)、(十)、(十九)及十二)：				
7010	其他收入	7,668	1	1,789	-
7020	其他利益及損失	(54)	-	(54)	-
7050	財務成本	(96)	-	(53)	-
	營業外收入及支出合計	7,518	1	1,682	-
8000	稅前淨利	228,481	40	118,833	27
7951	減：所得稅費用(附註六(十三))	14,536	2	3,666	1
	本期淨利	213,945	38	115,167	26
8300	本期其他綜合損益(稅後淨額)	-	-	-	-
8500	本期綜合損益總額	\$ 213,945	38	115,167	26
	本期淨利歸屬於：				
	母公司業主	\$ 212,583	38	56,813	13
	非控制權益	1,362	-	58,354	13
		\$ 213,945	38	115,167	26
	綜合損益總額歸屬於：				
	母公司業主	\$ 212,583	38	56,813	13
	非控制權益	1,362	-	58,354	13
		\$ 213,945	38	115,167	26
9750	基本每股盈餘(附註六(十五))(單位：新台幣元)	\$ 2.18		0.66	
9850	稀釋每股盈餘(附註六(十五))(單位：新台幣元)	\$ 2.18		0.58	

(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

合併權益變動表

民國一〇七年及一〇六年一月一日至三月三十一日

單位：新台幣千元

歸屬於母公司業主之權益

	普通股	資本公積	法定盈餘公積	保留盈餘		合計	歸屬於母公司業主權益總計	非控制權益	權益總額
				未分配盈餘	盈餘				
民國一〇六年一月一日期初餘額	\$ 847,862	123,271	143,995	572,114	-	716,109	1,687,242	314,401	2,001,643
可轉換公司債轉換	45,964	22,564	-	-	-	-	68,528	-	68,528
本期綜合損益總額(即本期稅後淨利)	-	-	-	56,813	56,813	56,813	56,813	58,354	115,167
民國一〇六年三月三十一日餘額	\$ 893,826	145,835	143,995	628,927	-	772,922	1,812,583	372,755	2,185,338
民國一〇七年一月一日期初餘額	\$ 973,812	185,311	179,187	579,179	-	758,366	1,917,489	374,929	2,292,418
本期綜合損益總額(即本期稅後淨利)	-	-	-	212,583	212,583	212,583	212,583	1,362	213,945
民國一〇七年三月三十一日餘額	\$ 973,812	185,311	179,187	791,762	-	970,949	2,130,072	376,291	2,506,363



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
合併現金流量表

民國一〇七年及一〇六年一月一日至三月三十一日

單位：新台幣千元

	107年1月至3月	106年1月至3月
營業活動之現金流量：		
稅前淨利	\$ 228,481	118,833
調整項目：		
收益費損項目		
折舊費用	393	390
透過損益按公允價值衡量金融資產及負債之淨利益	-	(2)
利息費用	96	53
利息收入	(437)	(131)
收益費損項目合計	52	310
與營業活動相關之資產／負債變動數：		
與營業活動相關之資產之淨變動：		
應收票據減少	56,350	4,220
應收帳款減少(增加)	48,337	(16,131)
應收建造合約款增加	-	(2,092)
其他應收款－關係人減少(增加)	3,657	(885)
存貨增加	(12,214)	(255,065)
其他流動資產減少	8,608	4,188
其他金融資產－流動減少(增加)	5,439	(40,831)
存出保證金增加	-	(4,816)
取得合約之增額成本減少	13,558	-
與營業活動相關之資產之淨變動合計	123,735	(311,412)
與營業活動相關之負債之淨變動：		
合約負債減少	(37,103)	-
應付票據減少	(5,062)	(10,055)
應付票據－關係人減少	-	(3,693)
應付帳款減少	(8,118)	(19,727)
應付帳款－關係人減少	-	(10,927)
其他應付款增加	76,979	19,668
其他應付款－關係人增加	58,335	4,765
負債準備減少	(74)	(332)
預收房地款減少	-	(10,934)
其他流動負債增加(減少)	(7,302)	811
與營業活動相關之負債之淨變動合計	77,655	(30,424)
與營業活動相關之資產及負債之淨變動合計	201,390	(341,836)
調整項目合計	201,442	(341,526)
營運產生之現金流入(出)	429,923	(222,693)
收取之利息	506	130
支付之利息	(221)	(340)
支付之所得稅	(12,681)	(10)
營業活動之淨現金流入(出)	417,527	(222,913)
籌資活動之現金流量：		
短期借款增加	45,000	216,000
短期借款減少	(150,000)	(104,000)
籌資活動之淨現金流入(出)	(105,000)	112,000
本期現金及約當現金增加(減少)數	312,527	(110,913)
期初現金及約當現金餘額	505,679	433,385
期末現金及約當現金餘額	\$ 818,206	322,472

(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

合併財務報告附註

民國一〇七年及一〇六年第一季

(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一〇七年五月四日於董事會報告。

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

合併公司自民國一〇七年起全面採用經金融監督管理委員會(以下簡稱金管會)認可並於民國一〇七年生效之國際財務報導準則編製合併財務報告。相關新發布、修正及修訂之準則及解釋彙列如下：

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

綠意開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

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

1. 國際財務報導準則第十五號「客戶合約之收入」

該準則取代國際會計準則第十八號「收入」及國際會計準則第十一號「建造合約」及相關解釋，以單一分析模型按五個步驟決定企業認列收入之方法、時點及金額。合併公司採累積影響數法適用國際財務報導準則第十五號，因此，以前期間之比較資訊無須重編而係繼續適用國際會計準則第十八號、國際會計準則第十一號及相關解釋，初次適用國際財務報導準則第十五號之累積影響數係調整民國一〇七年一月一日之保留盈餘。

合併公司就已完成合約採用實務權宜作法，意即民國一〇七年一月一日已完成合約不予重編。

此項會計政策變動之性質及影響說明如下：

(1) 銷售商品

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

(2) 重大組成部分－預收房地款

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

(3) 對財務報告之影響

採用國際財務報導準則第十五號對合併公司民國一〇七年第一季合併財務報告之影響說明如下：

合併資產負債表 受影響項目	107.3.31			107.1.1		
	若未適用 IFRS15之 帳面金額	會計政策 變動影響數	適 用 IFRS15之 帳面金額	若未適用 IFRS15之 帳面金額	會計政策 變動影響數	適 用 IFRS15之 帳面金額
遞延銷售費用(註)	\$ 2,684	(2,684)	-	16,242	(16,242)	-
取得合約之增額成本						
－流動	-	2,684	2,684	-	16,242	16,242
資產影響數		<u>-</u>			<u>-</u>	
合約負債	\$ -	123,912	123,912	-	161,015	161,015
預收房地款	123,886	(123,886)	-	160,992	(160,992)	-
預收款項(註1)	26	(26)	-	23	(23)	-
負債影響數		<u>-</u>			<u>-</u>	

綠意開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(註)帳列其他流動資產。

(註1)帳列其他流動負債。

2.國際財務報導準則第九號「金融工具」

國際財務報導準則第九號「金融工具」(以下稱國際財務報導準則第九號或IFRS 9)取代國際會計準則第三十九號「金融工具：認列與衡量」(以下稱國際會計準則第三十九號或IAS 39)，修正金融工具之分類與衡量、減損及避險會計。

由於採用國際財務報導準則第九號，合併公司採用修正後之國際會計準則第一號「財務報表之表達」，該準則規定於綜合損益表將金融資產之減損列報為單行項目，先前合併公司係將應收帳款之減損列報於管理費用。此外，合併公司採用修正後之國際財務報導準則第七號「金融工具：揭露」揭露民國一〇七年資訊，該等規定通常不適用於比較期資訊。

合併公司適用國際財務報導準則第九號導致之會計政策重大變動說明如下：

(1)金融資產及負債之分類

該準則主要將金融資產分類為按攤銷後成本衡量、透過其他綜合損益按公允價值衡量及透過損益按公允價值衡量三類，國際財務報導準則第九號下金融資產之分類係以持有該金融資產之經營模式及其合約現金流量特性為基礎，並刪除原準則下持有至到期日、放款及應收款及備供出售金融資產之分類。依該準則，混合合約包含之主契約若屬該準則範圍內之金融資產，則不拆分嵌入之衍生工具，而係評估整體混合金融工具之分類。合併公司於國際財務報導準則第九號下金融資產之分類、衡量及相關利益及損失之認列之會計政策說明請詳附註四(三)。

採用國際財務報導準則第九號對合併公司之金融負債會計政策無重大影響。

(2)金融資產之減損

該準則以前瞻性之預期信用損失模式取代現行國際會計準則第三十九號已發生減損損失模式，新減損模式適用於按攤銷後成本衡量之金融資產、合約資產及透過其他綜合損益按公允價值衡量之債務工具投資，但不適用於權益工具投資。國際財務報導準則第九號下，信用損失之認列時點早於國際會計準則第三十九號下之認列時點，請詳附註四(三)。

(3)過渡處理

除下列項目外，通常係追溯適用國際財務報導準則第九號：

- 適用國際財務報導準則第九號所產生之金融資產帳面金額差異數，係認列於民國一〇七年一月一日之保留盈餘及其他權益項目，據此，民國一〇六年表達之資訊通常不會反映國際財務報導準則第九號之規定，因此，與民國一〇七年適用國際財務報導準則第九號所揭露之資訊不具可比性。

綠意開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

• 下列事項係以初次適用日存在之事實及情況為基礎評估：

- 判定金融資產係以何種經營模式持有。
- 先前指定為透過損益按公允價值衡量之金融資產及金融負債之指定及撤銷。
- 部分非持有供交易之權益工具投資作透過其他綜合損益按公允價值衡量之指定。

(4) 國際財務報導準則第九號初次適用日之金融資產分類

適用國際會計準則第三十九號衡量種類之金融資產轉換至國際財務報導準則第九號衡量種類之金融資產，該金融資產民國一〇七年一月一日之新衡量種類、帳面金額及說明如下(金融負債之衡量種類及帳面金額未改變)：

金融資產	IAS39		IFRS9	
	衡量種類	帳面金額	衡量種類	帳面金額
現金及約當現金	放款及應收款	505,679 攤銷後成本		505,679
應收票據淨額	放款及應收款	58,270 攤銷後成本		58,270
應收款項淨額	放款及應收款	207,855 攤銷後成本		207,855
其他應收款－關係人	放款及應收款	5,930 攤銷後成本		5,930
其他金融資產－流動	放款及應收款	19,949 攤銷後成本		19,949
存出保證金	放款及應收款	25,661 攤銷後成本		25,661

3. 國際會計準則第七號之修正「揭露倡議」

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

合併公司已於附註六(廿三)揭露來自籌資活動之負債之期初與期末餘額間之調節，以符合上述新增規定。

(二) 金管會尚未認可之新發布及修訂準則及解釋

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

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

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／修正／修訂準則及解釋	理事會發布 之生效日
國際會計準則第19號之修正「計畫修正、縮減或清償」	2019年1月1日

對合併公司可能攸關者如下：

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

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

四、重大會計政策之彙總說明

(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。

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一〇六年度合併財務報告相同，相關資訊請參閱民國一〇六年度合併財務報告附註四。

(二)合併基礎

1.列入合併財務報告之子公司：

投資公 司名稱	子公司名稱	業務 性質	所持股權百分比		
			107.3.31	106.12.31	106.3.31
本公司	耀仁營造股份有限 公司	土木及建築工程業務	100	100	100
本公司	東聯開發股份有限 公司(註)	住宅、大樓及工業廠房開發業務	36	36	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。

2.未列入本合併財務報告之子公司：無。

綠意開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(三)金融工具(民國一〇七年一月一日開始適用)

1.金融資產

合併公司之金融資產分類為按攤銷後成本衡量之金融資產及透過損益按公允價值衡量之金融資產。

合併公司僅於改變管理金融資產之經營模式時，始依規定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。

原始認列時係按公允價值加計直接可歸屬之交易成本衡量；後續採有效利率法以攤銷後成本減除減損損失衡量。利息收入、外幣兌換損益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)透過損益按公允價值衡量之金融資產

非屬上述按攤銷後成本衡量之金融資產，係透過損益按公允價值衡量，原始認列時係按公允價值衡量，交易成本於發生時認列為損益；後續按公允價值衡量，再衡量產生之利益或損失(包含相關股利收入及利息收入)認列為損益。

(3)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、應收票據及應收帳款、其他應收款、存出保證金及其他金融資產等)之預期信用損失認列備抵損失。

下列金融資產係按十二個月預期信用損失金額衡量備抵損失，其餘係按存續期間預期信用損失金額衡量：

- 銀行存款之信用風險(例如違約風險發生超過金融工具之預期存續期間)自原始認列後未顯著增加。

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。

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)

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。

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，備抵損失之提列或迴轉金額係認列於損益中。

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。通常係指合併公司判定債務人之資產或收益來源不能產生足夠之現金流量以償還沖銷之金額，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。

(4)金融資產之除列

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

(四)客戶合約之收入(民國一〇七年一月一日開始適用)

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，該不動產對本公司通常不具其他用途。因此，本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。

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。

綠意開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

2.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。

(五)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。

(六)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」第B12段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。

期中期間法定所得稅率變動時，其對遞延所得稅之影響數係一次認列於該稅率變動之期中報導期間。

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一〇六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一〇六年度合併財務報告尚無重大差異，相關資訊請參閱民國一〇六年度合併財務報告附註六。

(一)現金及約當現金

	107.3.31	106.12.31	106.3.31
現金	\$ 280	280	260
銀行存款	577,826	264,249	263,312
定期存款	240,100	241,150	58,900
現金流量表之現金及約當現金	<u>\$ 818,206</u>	<u>505,679</u>	<u>322,472</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)透過損益按公允價值衡量之金融資產

	107.3.31	106.12.31	106.3.31
國內基金	\$ <u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,974</u>

合併公司之金融資產未有提供作質押擔保之情形。

(三)應收票據及帳款淨額

	107.3.31	106.12.31	106.3.31
應收票據	\$ 1,920	58,270	2,550
應收帳款	159,518	207,855	18,538
	<u>\$ 161,438</u>	<u>266,125</u>	<u>21,088</u>

合併公司民國一〇七年三月三十一日針對所有應收票據及應收帳款採用簡化作法估計預期信用損失，亦即使用存續期間預期信用損失衡量，為此衡量目的，該等應收票據及應收帳款係按代表客戶依據合約條款支付所有到期金額能力之共同信用風險特性予以分組，並已納入前瞻性之資訊。合併公司台灣地區民國一〇七年三月三十一日應收票據及應收帳款之預期信用損失分析如下：

	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>\$ 161,438</u>	-	<u>-</u>

民國一〇六年十二月三十一日及三月三十一日係採用已發生信用損失模式考量應收帳款及應收票據之備抵呆帳。合併公司民國一〇六年十二月三十一日及三月三十一日應收票據及應收帳款並無已逾期未減損之情形。

於民國一〇七年及一〇六年一月一日至三月三十一日並無提列及迴轉呆帳損失之情形。

(四)建造合約

綠意中山一號建案係由合併公司出資75%，廣運建設股份有限公司(以下簡稱廣運公司)、奇哥開發建設股份有限公司及大觀投資顧問股份有限公司(其他關係人)出資25%共同投資興建，並將此營繕工程發包予合併個體—耀仁營造公司之建造合約。

合併公司於民國一〇六年一月一日至三月三十一日就合併個體權益無關之範圍內認列之工程利益及民國一〇六年十二月三十一日及三月三十一日認列之應收工程款明細如下(民國一〇七年一月一日至三月三十一日無該交易)：

	106年 1月至3月
當期認列為收入之合約收入金額	<u>\$ 14,396</u>

綠意開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

	106.12.31	106.3.31
累計已發生成本(含與未來活動有關之合約成本)	\$ -	54,628
加：累計已認列工程總利益	-	4,347
累計已發生成本及已認列利潤	-	58,975
減：累計工程進度請款金額	-	46,058
合約工作列報為資產之應收客戶帳款總額	\$ -	<u>12,917</u>

(五)存 貨

1.合併公司之存貨明細如下：

	107.3.31	106.12.31	106.3.31
待售房地	\$ 395,555	687,707	515,293
在建工程	266,264	240,676	497,338
營建土地	1,157,823	907,707	443,221
預付營建土地款	81,342	52,600	633,939
	<u>\$ 1,900,984</u>	<u>1,888,690</u>	<u>2,089,791</u>

民國一〇七年及一〇六年一月一日至三月三十一日因存貨沖減至淨變現價值變動認列存貨跌價損失皆為0元。民國一〇七年及一〇六年三月三十一日備抵存貨跌價損失餘額均為0元。

2.待售房地

	107.3.31			
	待售土地	待售房屋	合 計	預收房地款
綠意皇邑	\$ 31,485	60,984	92,469	1,396
東聯新世紀	29,346	67,015	96,361	14,750
綠意中山一號	74,070	116,114	190,184	107,740
其他	4,127	12,414	16,541	-
	<u>\$ 139,028</u>	<u>256,527</u>	<u>395,555</u>	<u>123,886</u>

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

綠意開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

	106.3.31			
	待售土地	待售房屋	合 計	預收房地款
綠意皇邑	\$ 89,439	173,241	262,680	6,662
東聯新世紀	71,360	162,961	234,321	3,667
其他	4,589	13,703	18,292	-
	<u>\$ 165,388</u>	<u>349,905</u>	<u>515,293</u>	<u>10,329</u>

3. 在建工程

	107.3.31				
工程名稱	預計完工年度	在建土地	在建工程	合 計	預收房地款
北市興安段	108	\$ 145,873	39,623	185,496	-
綠意七堵	108	28,769	23,098	51,867	-
其他	-	2,090	26,811	28,901	-
		<u>\$ 176,732</u>	<u>89,532</u>	<u>266,264</u>	<u>-</u>

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

	106.3.31				
工程名稱	預計完工年度	在建土地	在建工程	合 計	預收房地款
綠意中山一號	106	\$ 224,746	209,108	433,854	85,752
其他	-	30,680	32,804	63,484	-
		<u>\$ 255,426</u>	<u>241,912</u>	<u>497,338</u>	<u>85,752</u>

4. 營建土地

	107.3.31	106.12.31	106.3.31
北市木柵段	\$ 275,930	275,930	275,929
基隆工建段	135,762	135,762	135,762
龜山西嶺段	464,769	464,769	-
泰山泰林段	250,116	-	-
其 他	31,246	31,246	31,530
	<u>\$ 1,157,823</u>	<u>907,707</u>	<u>443,221</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

	107.3.31	106.12.31	106.3.31
龜山西嶺段	\$ -	-	464,631
北市玉成段	52,600	52,600	52,600
北市興安段	-	-	116,708
泰山泰林段	1,245	-	-
龍潭潛龍段	27,497	-	-
	<u>\$ 81,342</u>	<u>52,600</u>	<u>633,939</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：

	107.3.31	106.12.31	106.3.31
流動：			
基隆工建段	\$ 180	180	180
北市興安段	9,631	9,631	-
	<u>\$ 9,811</u>	<u>9,811</u>	<u>180</u>
非流動：			
北市興安段	\$ -	-	9,632
汐止新峰段	15,301	15,301	15,301
其他	10,215	10,215	10,215
	<u>\$ 25,516</u>	<u>25,516</u>	<u>35,148</u>

7.利息資本化情形如下：

	107年 1月至3月	106年 1月至3月
資本化金額	\$ 80	1,083
資本化之平均利率	1.85%	1.74%~1.84%

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，若本公司於約定期限內，未將買賣標的物之所有權移轉登記於買方或買方指定之第三人時，須負價金返還之義務，且於買賣標的物之所有權第一次登記完成後，該買賣價金方可動支(詳附註八)，其明細如下：

	107.3.31	106.12.31	106.3.31
買賣價金	<u>\$ -</u>	<u>-</u>	<u>114,339</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		
		107.3.31	106.12.31	106.3.31
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：

	107.3.31	106.12.31	106.3.31
流動資產	\$ 669,204	649,026	685,787
非流動資產	1,222	1,256	1,258
流動負債	(79,111)	(61,108)	(101,287)
淨資產	\$ 591,315	589,174	585,758
非控制權益期末帳面金額	\$ 376,291	374,929	372,755

	107年 1月至3月	106年 1月至3月
營業收入	\$ -	337,669
本期淨利	\$ 2,140	91,698
歸屬於非控制權益之本期淨利	\$ 1,362	58,354
歸屬於非控制權益之綜合損益總額	\$ 1,362	58,354
營業活動現金流量	\$ (251,596)	83,005
投資活動現金流量	-	-
籌資活動現金流量	20,000	36,000
現金及約當現金增加(減少)數	\$ (231,596)	119,005

(七)不動產、廠房及設備

	土 地	房屋及建築	運輸設備	其他設備	總 計
民國107年1月1日	\$ 26,157	20,298	-	1,194	47,649
民國107年3月31日	\$ 26,157	19,987	-	1,149	47,293
民國106年1月1日	\$ 26,157	21,536	-	1,374	49,067
民國106年3月31日	\$ 26,157	21,227	-	1,330	48,714

合併公司不動產、廠房及設備於民國一〇七年及一〇六年一月一日至三月三十一日間均無重大增添、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一〇六年度合併財務報告附註六(七)。

作為長短期借款及融資額度擔保之明細請詳附註八。

綠意開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(八)投資性不動產

	土 地	房屋及建築	總 計
民國107年1月1日	\$ 50,918	3,091	54,009
民國107年3月31日	\$ 50,918	3,054	53,972
民國106年1月1日	\$ 50,918	3,239	54,157
民國106年3月31日	\$ 50,918	3,202	54,120

合併公司投資性不動產於民國一〇七年及一〇六年一月一日至三月三十一日間均無重大增添、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一〇六年度合併財務報告附註六(八)。

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一〇六年度合併財務報告附註六(八)所揭露資訊無重大差異。

(九)取得合約之增額成本—流動

	107.3.31
取得合約之增額成本—流動	\$ 2,684

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攤銷，民國一〇七年一月一日至三月三十一日認列之攤銷費用為19,810千元。

(十)短期借款及可轉換公司債

	107.3.31		
	利率區間	到期年度	金 額
擔保短期借款	1.549%	107	\$ 35,000
擔保長期借款(流動)	1.85%	109	10,000
合 計			\$ 45,000
未使用額度			\$ 879,300

	106.12.31		
	利率區間	到期年度	金 額
信用短期借款	1.50%	107	\$ 10,000
擔保短期借款	1.52%~1.549%	107	130,000
短期借款小計			140,000
擔保長期借款(流動)	1.85%	109	10,000
合 計			\$ 150,000
未使用額度			\$ 743,800

綠意開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

	106.3.31		
	利率區間	到期年度	金 額
擔保短期借款	1.52%~1.88%	107	\$ 96,000
信用短期借款	1.72~1.81%	106	110,000
短期借款小計			206,000
可轉換公司債(流動)	0%	106	119,761
合 計			\$ 325,761
未使用額度			\$ 902,800

1. 擔保

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

2. 有擔保轉換公司債

除下列所述者外，有擔保轉換公司債其他資訊請參閱民國一〇六年度合併財務報告附註六(九)。

(1) 第二次擔保轉換公司債

	107.3.31	106.12.31	106.3.31
發行轉換公司債總金額	\$ -	300,000	300,000
應付公司債折價尚未攤銷餘額	-	-	(439)
累積轉換金額	-	(219,600)	(99,700)
累積已賣回金額	-	(80,400)	(80,100)
期末應付公司債餘額	\$ -	-	119,761
權益組成部分－轉換權(列報於資本公積－認股權)	\$ -	-	4,699

(2) 其他

	107年 1月至3月	106年 1月至3月
利息費用(折價攤銷)	\$ -	741

(十一) 負債準備

	107.3.31	106.12.31	106.3.31
保固準備	\$ 5,773	5,847	4,270

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。民國一〇七年及一〇六年一月一日至三月三十一日間負債準備無重大變動，相關資訊請參閱民國一〇六年度合併財務報告附註六(十)。

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)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：

	107年 1月至3月	106年 1月至3月
管理費用	\$ <u>369</u>	<u>364</u>

(十三)所得稅

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。

1.合併公司所得稅費用明細如下：

	107年 1月至3月	106年 1月至3月
當期所得稅費用		
當期產生	\$ <u>14,536</u>	<u>3,666</u>

2.本公司民國一〇七年及一〇六年一月一日至三月三十一日均無直接認列於權益及其他綜合權益之下之所得稅費用。

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一〇五年度。

(十四)資本及其他權益

除下列所述外，合併公司於民國一〇七年及一〇六年一月一日至三月三十一日間資本及其他權益無重大變動，相關資訊請參閱民國一〇六年度合併財務報告附註六(十三)。

1.民國一〇六年第一季可轉換公司債轉換普通股4,596千股，每股轉換價格為14.99元，共計45,964千元，董事會決議以民國一〇六年五月五日為發行新股增資基準日，並已辦理法定登記程序。

2.資本公積

本公司資本公積餘額如下：

	107.3.31	106.12.31	106.3.31
發行股票溢價	\$ 185,283	185,283	141,120
認股權逾期失效	28	28	16
轉換公司債-轉換權	-	-	4,699
	\$ <u>185,311</u>	<u>185,311</u>	<u>145,835</u>

3.保留盈餘－盈餘分派

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

綠意開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

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

本公司分別於民國一〇七年五月四日經董事會擬議民國一〇六年度盈餘分配案及民國一〇六年六月十六日經股東常會決議民國一〇五年度盈餘分配案，有關分派予業主之股利之金額如下：

	106年度		105年度	
	配股率(元)	金額	配股率(元)	金額
分派予普通股業主之股利：				
現金	\$ 2.00	\$ 194,762	2.20	214,239
股票	0.27	26,188	-	-
合計		<u>\$ 220,950</u>		<u>214,239</u>

(十五)每股盈餘

1.基本每股盈餘

	107年 1月至3月	106年 1月至3月
歸屬於本公司普通股權益持有人之淨利	<u>\$ 212,583</u>	<u>56,813</u>
普通股加權平均流通在外股數(千股)	<u>97,381</u>	<u>86,547</u>
基本每股盈餘(元)	<u>\$ 2.18</u>	<u>0.66</u>

2.稀釋每股盈餘

	107年 1月至3月	106年 1月至3月
歸屬於本公司普通股權益持有人之淨利(稀釋)	<u>\$ 212,583</u>	<u>56,813</u>
普通股加權平均流通在外股數(基本)(千股)	\$ 97,381	86,547
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)	256	200
可轉換公司債轉換之影響(千股)	-	10,854
普通股加權平均流通在外股數(稀釋)(千股)	<u>\$ 97,637</u>	<u>97,601</u>
稀釋每股盈餘(元)	<u>\$ 2.18</u>	<u>0.58</u>

綠意開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(十六)客戶合約之收入

1.收入之細分

	107年 1月至3月
主要地區市場：	
臺 灣	\$ <u>561,467</u>
主要產品/服務線：	
房地銷售	\$ 561,219
租金收入	<u>248</u>
	\$ <u>561,467</u>

民國一〇六年一月一日至三月三十一日之收入金額請詳附註六(十七)。

2.合約餘額

	107.3.31	107.1.1
合約負債-銷售房地	\$ 123,886	160,992
合約負債-預收款項	<u>26</u>	<u>23</u>
合 計	\$ <u>123,912</u>	<u>161,015</u>

應收票據及帳款及其減損之揭露請詳附註六(三)。

民國一〇六年三月三十一日建造合約之揭露請詳附註六(四)。

民國一〇七年一月一日合約負債期初餘額於民國一〇七年一月一日至三月三十一日認列為收入之金額為128,371千元。

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，爰民國一〇七年一月一日至三月三十一日並無其他重大變動之情形。

(十七)收 入

合併公司民國一〇六年一月一日至三月三十一日之收入明細如下：

	106年 1月至3月
商品銷售-土地及房屋	419,553
租金收入	247
在建合約收入	<u>14,396</u>
	<u>434,196</u>

民國一〇七年一月一日至三月三十一日之收入金額請詳附註(十六)，民國一〇六年一月一日至三月三十一日之工程合約收入請詳附註六(四)。

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)員工及董監酬勞

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

本公司員工及董監酬勞估列金額明細如下：

	107年 1月至3月	106年 1月至3月
員工酬勞	\$ 2,312	580
董事及監察人酬勞	2,110	579
	<u>\$ 4,422</u>	<u>1,159</u>

係以本公司該段期間之稅前淨利扣除員工酬勞及董監酬勞前之金額乘上本公司章程所訂之員工酬勞及董監酬勞分派成數為估計基礎，並列報為該段期間之營業費用。若次年度實際分派金額與估列數有差異時，則依會計估計變動處理，並將該差異認為次年度損益。

本公司民國一〇六年度及一〇五年度員工酬勞估列金額為2,777千元及3,591千元，董監酬勞估列金額分別為2,777千元及3,591千元，相關資訊可至公開資訊觀測站查詢。

(十九)營業外收入及支出

1.其他收入

	107年 1月至3月	106年 1月至3月
利息收入	\$ 437	131
其 他	7,231	1,658
	<u>\$ 7,668</u>	<u>1,789</u>

2.其他利益及損失

	107年 1月至3月	106年 1月至3月
透過損益按公允價值衡量之金融資產淨利益	\$ -	2
其 他	(54)	(56)
	<u>\$ (54)</u>	<u>(54)</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.財務成本

	107年 1月至3月	106年 1月至3月
利息費用－銀行借款	\$ (176)	(395)
利息費用－公司債折價攤銷	-	(741)
減：利息資本化	80	1,083
	<u>\$ (96)</u>	<u>(53)</u>

(二十)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一〇六年度合併財務報告附註六(十八)。

1.信用風險

(1)應收款項及信用風險

應收票據及應收帳款之信用風險暴險資訊請詳附註六(三)，相關明細表及民國一〇七年一月一日至三月三十一日減損提列情形請詳附註六(三)。

(2)信用風險集中情況

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

	金 額	佔合併公司 應收款項%
<u>107.3.31</u>		
A客戶	\$ 125,950	78

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
107年3月31日					
非衍生金融負債					
短期借款	\$ 35,020	35,020	-	-	-
一營業週期內到期長期借款	10,376	185	185	10,006	-
應付票據及帳款(含關係人)	93,609	93,609	-	-	-
其他應付款(含關係人)	<u>209,230</u>	<u>209,230</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 348,235</u>	<u>338,044</u>	<u>185</u>	<u>10,006</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 約 現金流量	1年以內	1-2年	2-5年	超過5年
106年12月31日					
非衍生金融負債					
短期借款	\$ 140,208	140,208	-	-	-
一營業週期內到期長期借款	10,422	185	185	10,052	-
應付票據及帳款(含關係人)	106,789	106,789	-	-	-
其他應付款(含關係人)	63,513	63,513	-	-	-
	<u>\$ 320,932</u>	<u>310,695</u>	<u>185</u>	<u>10,052</u>	<u>-</u>
106年3月31日					
非衍生金融負債					
短期借款	\$ 207,880	207,880	-	-	-
應付公司債	119,761	119,761	-	-	-
應付票據及帳款(含關係人)	85,857	85,857	-	-	-
其他應付款(含關係人)	53,389	53,389	-	-	-
	<u>\$ 466,887</u>	<u>466,887</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

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

3.利率風險

合併公司之金融資產及金融負債利率暴險請參閱本附註之流動性風險管理說明。

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

若利率增加或減少1%，在所有其他變數維持不變之情況下，合併公司民國一〇七年及一〇六年一月一日至三月三十一日之稅前淨利將分別減少或增加360千元及1,710千元，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

合併公司透過損益按公允價值衡量之金融資產及負債係以重複性為基礎按公允價值衡量。各種類金融資產及金融負債之帳面價值及公允價值(包括公允價值等級資訊，但非按公允價值衡量金融工具之帳面金額為公允價值之合理近似值者，依規定無須揭露公允價值資訊)列示如下：

綠意開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

107.3.31					
	帳面金額	公允價值			合 計
		第一級	第二級	第三級	
按攤銷後成本衡量之金融資產					
現金及約當現金	\$ 818,206	-	-	-	-
應收票據及帳款	161,438	-	-	-	-
其他應收款－關係人	2,273	-	-	-	-
其他金融資產－流動	14,441	-	-	-	-
存出保證金	25,661	-	-	-	-
合 計	<u>\$ 1,022,019</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
按攤銷後成本衡量之金融負債					
短期借款	\$ 35,000	-	-	-	-
一營業週期內到期長期借款	10,000	-	-	-	-
應付票據及帳款(含關係人)	93,609	-	-	-	-
其他應付款(含關係人)	209,230	-	-	-	-
合 計	<u>\$ 347,839</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
106.12.31					
	帳面金額	公允價值			合 計
		第一級	第二級	第三級	
放款及應收款					
現金及約當現金	\$ 505,679	-	-	-	-
應收票據及帳款	266,125	-	-	-	-
其他應收款(含關係人)	5,930	-	-	-	-
其他金融資產－流動	19,949	-	-	-	-
存出保證金	25,661	-	-	-	-
合 計	<u>\$ 823,344</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
按攤銷後成本衡量之金融負債					
短期借款	\$ 140,000	-	-	-	-
一營業週期內到期長期負債	10,000	-	-	-	-
應付票據及帳款(含關係人)	106,789	-	-	-	-
其他應付款(含關係人)	63,513	-	-	-	-
合 計	<u>\$ 320,302</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

綠意開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

		106.3.31			
		公允價值			
	帳面金額	第一級	第二級	第三級	合 計
透過損益按公允價值衡量之金融資產：					
強制透過損益按公允價值衡量	\$ 1,974	1,974	-	-	1,974
放款及應收款					
現金及約當現金	322,472	-	-	-	-
應收票據及帳款	21,088	-	-	-	-
其他應付款(含關係人)	885	-	-	-	-
其他金融資產－流動	146,545	-	-	-	-
存出保證金	35,196	-	-	-	-
小 計	526,186	-	-	-	-
合 計	\$ 528,160	1,974	-	-	1,974
按攤銷後成本衡量之金融負債					
短期借款	\$ 206,000	-	-	-	-
應付公司債	119,761	-	-	-	-
應付票據及帳款(含關係人)	85,857	-	-	-	-
其他應付款(含關係人)	53,389	-	-	-	-
合 計	\$ 465,007	-	-	-	-

(廿一)財務風險管理

合併公司財務風險管理目標及政策與民國一〇六年度合併財務報告附註六(十九)所揭露者無重大變動。

(廿二)資本管理

合併公司資本管理目標、政策及程序與民國一〇六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一〇六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一〇六年度合併財務報告附註六(二十)。

(廿三)非現金交易之投資及籌資活動

合併公司民國一〇七年一月一日至三月三十一日之來自籌資活動之負債之調節如下表：

	107.1.1	現金流量		非現金之變動	
		借款取得	償還借款	匯率變動影響數	107.3.31
短期借款	\$ 140,000	45,000	(150,000)	-	35,000

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以內親屬
大觀投資顧問股份有限公司 (大觀投資公司)	其董事長與本公司相同
森城建設股份有限公司 (森城建設公司)	其與東聯開發公司某一董事為同一人
德華行銷股份有限公司 (德華行銷公司)	其與東聯開發公司某一董事為同一人

(二)與關係人間之重大交易事項

1.營繕工程

合併公司之工程一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：

	107.3.31	106.12.31	106.3.31
應付帳款	\$ <u>3,674</u>	<u>3,674</u>	<u>14,366</u>

2.銷售佣金

合併公司民國一〇七年及一〇六年一月一日至三月三十一日委託德華行銷公司代銷產生之佣金分別為0千元及4,110千元，相關應付佣金明細如下：

	107.3.31	106.12.31	106.3.31
其他應付款	\$ <u>1,295</u>	<u>1,295</u>	<u>7,615</u>

3.租金費用

合併公司民國一〇七年及一〇六年一月一日至三月三十一日向許志瑋先生租賃辦公室之租金費用均為225千元，相關款項均已付訖。

4.應收代付款項

(1)合併公司所支付之綠意中山一號建案之銷售佣金、土地增值稅及工程款等，按出資額比例，應行向大觀投資公司收取之款項，期末結清餘額如下：

	107.3.31	106.12.31	106.3.31
其他應收款	\$ <u>2,273</u>	<u>5,930</u>	<u>505</u>

(2)合併公司代為支付活動費用，應行向德華行銷收取之款項，期末結清餘額如下：

	107.3.31	106.12.31	106.3.31
其他應收款	\$ <u>-</u>	<u>-</u>	<u>380</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.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，期末結清餘額如下：

	107.3.31	106.12.31	106.3.31
其他應付款	\$ <u>80,221</u>	<u>21,886</u>	<u>11,591</u>

6.保證

許燈城先生為合併公司短期借款(額度)負連帶保證責任請詳附註六(十)。

(三)主要管理階層人員報酬

	107年 1月至3月	106年 1月至3月
短期員工福利	\$ <u>4,750</u>	<u>3,905</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	107.3.31	106.12.31	106.3.31
存貨	短期借款額度擔保	\$ 702,351	702,351	578,618
存貨	一營業週期內到期之 長期借款額度擔保	145,873	145,873	116,708
不動產、廠房及設備	短期借款額度擔保	46,144	46,455	47,384
投資性不動產	短期借款額度擔保	41,291	41,328	41,439
其他金融資產—流動	發行可轉換公司債保 證及預售屋買賣價 金返還保證	-	-	145,045
		<u>\$ 935,659</u>	<u>936,007</u>	<u>929,194</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：

	107.3.31	106.12.31	106.3.31
	\$ <u>305,000</u>	<u>305,000</u>	<u>1,062,030</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)合併公司與廣運公司、富嘉公司及達欣公司共同出資開發，民國一〇七年一月一日至三月三十一日相關資訊如下：

標 的	出 資 比	已 付 款 項	入帳科目
新北市玉成段二小段299地號等7筆土地	合併公司：80% 廣運公司：20%	52,600 千元	預付營建土地
北市木柵段一小段757-1地號等12筆土地	合併公司：75% 廣運公司：25%	275,930 千元	營建土地
新北市泰材段129地號等12筆土地	合併公司：50% 富嘉公司：30% 達欣公司：20%	250,000 千元	營建土地
新北市泰材段129地號等12筆土地	合併公司：50% 富嘉公司：30% 達欣公司：20%	1,245 千元	預付營建土地

十、重大之災害損失：無。

十一、重大之期後事項：無。

十二、其 他

(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	107年1月至3月			106年1月至3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	684	14,460	15,144	816	12,059	12,875
勞健保費用	-	735	735	-	597	597
退休金費用	-	369	369	-	364	364
其他員工福利費用	29	376	405	36	276	312
折舊費用	-	356	356	-	353	353
折耗費用	-	-	-	-	-	-
攤銷費用	-	-	-	-	-	-

註：民國一〇七年及一〇六年一月至三月不動產投資之折舊列入其他損失之金額均為37千元。

(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

民國一〇七年度合併公司依證券發行人財務報告編製準則之規定，應再揭露之重大交易事項相關資訊如下：

1. 資金貸與他人：無。

2. 為他人背書保證：

編號	背書保證者公司名稱	被背書保證對象 公司名稱 (註2)	關係 (註2)	對單一企業背書保證限額(註1)	本期最高背書保證餘額	期末背書保證餘額	實際動支金額	以財產擔保之背書保證金額	累計背書保證金額佔最近期財務報表淨值之比率	背書保證最高限額(註1)	屬母公司對子公司背書保證	屬子公司對母公司背書保證	屬對大陸地區背書保證
0	本公司	東聯開發股份有限公司	2	426,014	147,000	147,000	35,000	-	6.90 %	852,028	Y	N	N
1	東聯開發股份有限公司	本公司	3	426,014	221,000	221,000	-	-	10.38 %	852,028	N	Y	N

註1：背書保證作業程序：

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

註2：背書保證者與被背書保證對象之關係如下：

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

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

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

5. 取得不動產之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上：

取得不動產之公司	財產名稱	事實發生日	交易金額	價款支付情形	交易對象	關係	交易對象為關係人者，其前次移轉資料				價格決定之參考依據	取得目的及使用情况	其他約定事項
							所有人	與發行人之關係	移轉日期	金額			
本公司	桃園市龍潭區潛龍段576地號	107.3.29	274,973	截至107.3.31止已支付27,497	黃○○	無	-	-	-	-	議價	規劃興建中	-
東聯開發股份有限公司	新北市泰山區泰林段129地號等土地及地上物	107.2.8	250,000	已付清	徐○○等	無	-	-	-	-	估價報告	規劃興建中	-

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：無。

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	與交易人之關係	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	綠意開發股份有限公司	2	營業收入	25,094	依工程進度收款	4.47 %

註一：編號之填寫方式如下：

1.0代表母公司。

2.1代表耀仁營造股份有限公司。

註二：與交易人之關係種類標示如下：

1.母公司對子公司。

2.子公司對母公司。

(二) 轉投資事業相關資訊：

單位：新台幣千元／千股

投資公司 名稱	被投資公司 名稱	所在 地區	主要營 業項目	原始投資金額		期末持有			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 %	66,907	32	11,132	註1及註3
綠意開發股份有限公司	東聯開發股份有限公司	台北市市民大道五段69號	經營住宅、大樓及工業廠房開發業務	120,000	120,000	13,800	36.36 %	214,329	2,140	778	註2及註3

註1：係按權益法認列之投資利益32千元及加(減)計期初逆流交易產生之未實現利益餘額31,588千元及期末逆流交易產生之未實現利益餘額(20,488)千元。

註2：係按權益法認列之投資利益778千元加(減)計期初順流交易產生之未實現利益694千元及期末順流及側流交易產生之未實現利益(694)千元。

註3：已於合併財務報告沖銷。

(三) 大陸投資資訊：無。

十四、部門資訊

合併公司部門劃分及損益衡量基礎與民國一〇六年度合併財務報告一致，相關資訊請詳民國一〇六年度合併財務報告附註十四。

107年1月至3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	\$ 561,467	-	-	-	561,467
部門間收入	146	-	25,094	(25,240)	-
收入總計	\$ 561,613	-	25,094	(25,240)	561,467
應報導部門損益	\$ 226,792	2,675	(175)	(811)	228,481

106年1月至3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	\$ 82,131	337,669	14,396	-	434,196
部門間收入	146	-	43,205	(43,351)	-
收入總計	\$ 82,277	337,669	57,601	(43,351)	434,196
應報導部門損益	\$ 56,813	95,364	25	(33,369)	118,833

民國一〇七年及一〇六年一月一日至三月三十一日應報導部門損益應銷除部門間收入(25,240)千元及(43,351)千元、相關成本及費用24,429千元及9,982千元。