

海悅國際開發股份有限公司  
及子公司

合併財務報告暨會計師查核報告  
民國112及111年度

地址：台北市松山區敦化北路260號7樓  
電話：(02)87122888

## §目 錄§

項	目 頁	次	財 務 報 告
			附 註 編 號
一、封面	1		-
二、目錄	2		-
三、關係企業合併財務報告聲明書	3		-
四、會計師查核報告	4~8		-
五、合併資產負債表	9		-
六、合併綜合損益表	10~11		-
七、合併權益變動表	12		-
八、合併現金流量表	13~14		-
九、合併財務報表附註			
(一)公司沿革	15		一
(二)通過財務報告之日期及程序	15		二
(三)新發布及修訂準則及解釋之適用	15~16		三
(四)重大會計政策之彙總說明	17~30		四
(五)重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源	30		五
(六)重要會計項目之說明	31~55		六~二一
(七)關係人交易	55~57		二二
(八)質抵押之資產	57		二三
(九)重大或有負債及未認列之合約承諾	-		-
(十)重大之災害損失	-		-
(十一)重大之期後事項	-		-
(十二)其他	-		-
(十三)附註揭露事項			
1.重大交易事項相關資訊	59		二五
2.轉投資事業相關資訊	59		二五
3.大陸投資資訊	59		二五
4.主要股東資訊	59、67		二五
(十四)部門資訊	57~58		二四

## 關係企業合併財務報告聲明書

本公司民國 112 年度（自 112 年 1 月 1 日至 12 月 31 日止）依「關係企業合併營業報告書關係企業合併財務報告及關係報告書編製準則」應納入編製關係企業合併財務報告之公司與依國際財務報導準則第 10 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告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告。

特此聲明

公司名稱：海悅國際開發股份有限公司

負責人：黃希文



中華民國 113 年 3 月 15 日

### 會計師查核報告

海悅國際開發股份有限公司 公鑒：

#### 查核意見

海悅國際開發股份有限公司及其子公司（以下簡稱海悅國際公司及其子公司）民國 112 年及 111 年 12 月 31 日之合併資產負債表，暨民國 112 年及 111 年 1 月 1 日至 12 月 31 日之合併綜合損益表、合併權益變動表、合併現金流量表，以及合併財務報表附註（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，上開合併財務報表在所有重大方面係依照證券發行人財務報告編製準則及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，足以允當表達海悅國際公司及其子公司民國 112 年及 111 年 12 月 31 日之合併財務狀況，暨民國 112 年及 111 年 1 月 1 日至 12 月 31 日之合併財務績效及合併現金流量。

#### 查核意見之基礎

本會計師係依照受託會計師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表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，與海悅國際公司及其子公司保持超然獨立，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，對海悅國際公司及其子公司民國 112 年度合併財務報表之查核最為重要之事項。該等事項已於查核合併財務報表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。

茲對海悅國際公司及其子公司民國 112 年度合併財務報表之關鍵查核事項敘明如下：

### 代銷服務收入認列

代銷服務收入係海悅國際公司及其子公司與建商依委託企劃銷售契約書規定，於各項履約義務完成時點認列勞務收入，由於代銷服務收入金額相較於其他收入為高，且履約義務認列要件相較於其他收入較為複雜，因是將其代銷服務收入之履約義務暨收入認列認定為關鍵查核事項。

本會計師對於上開項目已執行主要查核程序如下：

- 執行控制測試以瞭解代銷服務收入之認列及相關控制制度之設計與執行。
- 自本年度代銷服務收入交易選取樣本，檢視經雙方簽屬之委託企劃銷售契約書，以瞭解契約書所在之條款安排。
- 抽核相關單據，確認代銷服務收入是否已按契約書約定之條款完成履約義務，且收入係遵循會計政策一致認列。
- 針對金額重大之交易進行抽核，以瞭解評估其信用風險之控制制度，並測試該等交易之收款情形。

### 營建用地及在建房地減損評估

如附註十所述，海悅國際公司及其子公司所持有營建用地及在建房地為新台幣 13,478,268 仟元，佔合併總資產約 45%，對合併財務報表影響重大。管理階層依照國際會計準則第 36 號公報「資產減損」之規定，於每一報導期間結束日，評估其所持有營建用地及在建房地是否有減損跡象。若有任何資產減損跡象存在，則應估計該資產之可回收金額，以評估減損之金額。惟因不動產市場價格易受政府政策、經濟景氣及市場供需等因素影響，且減損評估涉及管理階層主觀判斷及重大估計與假設，因是將營建用地及在建房地減損評估考量為關鍵查核事項。

本會計師對於上開項目已執行主要查核程序如下：

- 盤點及核對相關營建用地及在建房地之土地所有權狀是否相符。
- 取得公司評估營建用地及在建房地明細表及資產減損跡象評估表。
- 取得公司所使用之獨立評價報告，並評估其獨立評價人員之專業能力、適任能力與客觀性。
- 評估不動產價值估算所使用重要參數假設，並評估附近地區公告交易價格等參數假設之合理性。

#### **其他事項**

海悅國際開發股份有限公司業已編製民國 112 及 111 年度之個體財務報表，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表之責任**

管理階層之責任係依照證券發行人財務報告編製準則及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表，且維持與合併財務報表編製有關之必要內部控制，以確保合併財務報表未存有導因於舞弊或錯誤之重大不實表達。

於編製合併財務報表時，管理階層之責任亦包括評估海悅國際公司及其子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海悅國際公司及其子公司或停止營業，或除清算或停業外別無實際可行之其他方案。

海悅國際公司及其子公司之治理單位（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表之責任**

本會計師查核合併財務報表之目的，係對合併財務報表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表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表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表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，惟其目的非對海悅國際公司及其子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，以及使海悅國際公司及其子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表使用者注意合併財務報表之相關揭露，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海悅國際公司及其子公司不再具有繼續經營之能力。
5. 評估合併財務報表（包括相關附註）之整體表達、結構及內容，以及合併財務報表是否允當表達相關交易及事件。
6. 對於海悅國際公司及其子公司內組成個體之財務資訊取得足夠及適切之查核證據，以對合併財務報表表示意見。本會計師負責查核案件之指導、監督及執行，並負責形成海悅國際公司及其子公司查核意見。

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，決定對海悅國際公司及其子公司  
民國 112 年度合併財務報表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。

勤業眾信聯合會計師事務所  
會計師 郭 例 雯

郭例雯



會計師 陳 培 德

陳培德



證券暨期貨管理委員會核准文號  
台財證六字第 0920123784 號

金融監督管理委員會核准文號  
金管證審字第 1080321204 號

中華民國 113 年 3 月 22 日

代 碼	資 產	112年12月31日			111年12月31日		
		金 額	%	金 額	%		
	流動資產						
1100	現金及約當現金（附註六）	\$ 5,379,485	18	\$ 3,774,411	14		
1140	合約資產（附註十七）	872,751	3	653,033	2		
1150	應收票據及帳款—非關係人（附註九）	1,190,511	4	1,252,069	5		
1160	應收票據及帳款—關係人（附註九及二二）	77,774	-	66	-		
1200	其他應收款—非關係人	54,460	-	71,974	-		
1210	其他應收款—關係人	80	-	123	-		
1320	存貨（建設業適用）（附註五、十及二三）	13,478,268	45	12,810,897	48		
1479	其他流動資產	217,447	1	201,269	1		
1480	取得合約之增額成本（附註十七及二二）	118,970	-	21,183	-		
1482	履行合約成本（附註十七）	835,809	3	1,353,615	5		
11XX	流動資產總計	<u>22,225,555</u>	<u>74</u>	<u>20,138,640</u>	<u>75</u>		
	非流動資產						
1510	透過損益按公允價值衡量之金融資產—非流動（附註七及二三）	1,057,732	4	418,564	2		
1517	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產—非流動（附註八及二三）	640,118	2	638,966	2		
1535	按攤銷後成本衡量之金融資產—非流動（附註二三）	1,030,516	3	728,477	3		
1550	採用權益法之投資（附註十二）	227,966	1	225,960	1		
1600	不動產、廠房及設備	44,435	-	46,053	-		
1755	使用權資產	4,853	-	7,497	-		
1760	投資性不動產（附註十三及二三）	4,824,298	16	4,419,706	17		
1805	商 譽	14,335	-	14,335	-		
1821	無形資產	325	-	619	-		
1900	其他非流動資產	<u>72,010</u>	<u>-</u>	<u>96,020</u>	<u>-</u>		
15XX	非流動資產總計	<u>7,916,588</u>	<u>26</u>	<u>6,596,197</u>	<u>25</u>		
1XXX	資 產 總 計	<u>\$ 30,142,143</u>	<u>100</u>	<u>\$ 26,734,837</u>	<u>100</u>		
代 碼	負 債 及 權 益						
	流動負債						
2100	短期借款（附註十四及二三）	\$ 2,178,500	7	\$ 2,027,400	8		
2110	應付短期票券（附註十四）	237,071	1	237,136	1		
2150	應付票據及帳款—非關係人	785,258	3	926,605	3		
2180	應付帳款—關係人（附註二二）	942	-	975	-		
2200	其他應付款—非關係人	554,360	2	404,764	2		
2220	其他應付款—關係人	878	-	240	-		
2230	本期所得稅負債（附註十九）	282,833	1	145,906	1		
2280	租賃負債—流動（附註十三）	482,276	1	48,783	-		
2320	一年內到期長期負債（附註十四及二三）	2,525,544	8	3,042,558	11		
2399	其他流動負債	<u>66,031</u>	<u>-</u>	<u>39,035</u>	<u>-</u>		
21XX	流動負債總計	<u>7,113,693</u>	<u>23</u>	<u>6,873,402</u>	<u>26</u>		
	非流動負債						
2527	合約負債—非流動（附註十七）	2,120,242	7	1,215,581	5		
2540	長期借款（附註十四及二三）	10,155,786	34	9,063,712	34		
2550	負債準備—非流動	-	-	100,000	-		
2570	遞延所得稅負債（附註十九）	258,986	1	259,824	1		
2580	租賃負債—非流動（附註十三）	2,135,865	7	2,490,784	9		
2645	存入保證金	<u>1,600</u>	<u>-</u>	<u>712</u>	<u>-</u>		
25XX	非流動負債總計	<u>14,672,479</u>	<u>49</u>	<u>13,130,613</u>	<u>49</u>		
2XXX	負債總計	<u>21,786,172</u>	<u>72</u>	<u>20,004,015</u>	<u>75</u>		
	歸屬於本公司業主之權益（附註十六）						
	股 本						
3110	普通股股本	1,171,081	4	1,171,081	4		
3120	特別股股本	<u>300,000</u>	<u>1</u>	<u>300,000</u>	<u>1</u>		
3100	股本總計	<u>1,471,081</u>	<u>5</u>	<u>1,471,081</u>	<u>5</u>		
3200	資本公積	<u>1,285,231</u>	<u>4</u>	<u>1,285,231</u>	<u>5</u>		
	保留盈餘						
3310	法定盈餘公積	564,732	2	466,605	2		
3350	未分配盈餘	<u>3,474,516</u>	<u>11</u>	<u>2,491,301</u>	<u>9</u>		
3300	保留盈餘總計	<u>4,039,248</u>	<u>13</u>	<u>2,957,906</u>	<u>11</u>		
3400	其他權益	<u>306,636</u>	<u>1</u>	<u>160,712</u>	<u>1</u>		
3500	庫藏股票	( <u>71,502</u> )	<u>-</u>	( <u>71,502</u> )	<u>-</u>		
31XX	本公司業主之權益總計	<u>7,030,694</u>	<u>23</u>	<u>5,803,428</u>	<u>22</u>		
36XX	非控制權益	<u>1,325,277</u>	<u>5</u>	<u>927,394</u>	<u>3</u>		
3XXX	權益總計	<u>8,355,971</u>	<u>28</u>	<u>6,730,822</u>	<u>25</u>		
	負 債 與 權 益 總 計	<u>\$ 30,142,143</u>	<u>100</u>	<u>\$ 26,734,837</u>	<u>100</u>		

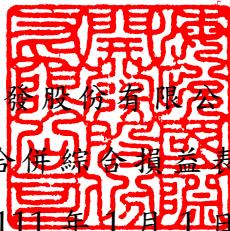
後附之附註係本合併財務報告之部分

經理人：王俊傑

董事長：黃希文

會計主管：高秉芝




  
 海悅國際開發股份有限公司及子公司  
 合併綜合損益表

民國 112 年及 111 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣仟元，惟  
每股盈餘為元

代 碼		112年度		111年度	
		金額	%	金額	%
4000	營業收入(附註十七及二二)	\$ 7,754,584	100	\$ 5,092,277	100
5000	營業成本(附註二二)	<u>5,071,813</u>	<u>66</u>	<u>2,811,583</u>	<u>55</u>
5900	營業毛利	<u>2,682,771</u>	<u>34</u>	<u>2,280,694</u>	<u>45</u>
	營業費用(附註九、十八及 二二)				
6200	銷管費用	800,329	10	697,213	14
6450	預期信用減損損失(迴 轉利益)	<u>5,626</u>	<u>-</u>	( <u>15,199</u> )	<u>-</u>
6000	營業費用合計	<u>805,955</u>	<u>10</u>	<u>682,014</u>	<u>14</u>
6900	營業淨利	<u>1,876,816</u>	<u>24</u>	<u>1,598,680</u>	<u>31</u>
	營業外收入及支出(附註十 八)				
7100	利息收入	22,605	-	6,954	-
7190	其他收入	154,270	2	28,254	1
7020	其他利益及損失	317,184	4	( 227,076)	( 4)
7050	財務成本	( 181,770)	( 2)	( 141,358)	( 3)
7060	採用權益法認列之關聯 企業損益之份額	<u>2,006</u>	<u>-</u>	<u>21,339</u>	<u>-</u>
7000	營業外收入及支出 合計	<u>314,295</u>	<u>4</u>	( <u>311,887</u> )	( <u>6</u> )
7900	稅前淨利	2,191,111	28	1,286,793	25
7950	所得稅費用(附註十九)	<u>443,923</u>	<u>6</u>	<u>386,842</u>	<u>7</u>
8200	本年度淨利	<u>1,747,188</u>	<u>22</u>	<u>899,951</u>	<u>18</u>

(接次頁)

(承前頁)

代 碼	112年度		111年度	
	金額	%	金額	%
8310 不重分類至損益之項目				
8316 透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資未實現評價損益	\$ 228,604	3	\$ 150,366	3
8500 本年度綜合損益總額	\$ 1,975,792	25	\$ 1,050,317	21
淨利歸屬於：				
8610 本公司業主	\$ 1,655,364	21	\$ 934,394	19
8620 非控制權益	91,824	1	( 34,443 )	( 1 )
8600	\$ 1,747,188	22	\$ 899,951	18
綜合損益總額歸屬於：				
8710 本公司業主	\$ 1,883,968	24	\$ 1,084,760	21
8720 非控制權益	91,824	1	( 34,443 )	-
8700	\$ 1,975,792	25	\$ 1,050,317	21
每股盈餘(附註二十)				
9710 基 本	\$ 13.86		\$ 7.88	
9810 稀 釋	\$ 13.83		\$ 7.86	

後附之附註係本合併財務報告之一部分。

董事長：黃希文

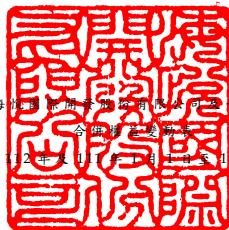


經理人：王俊傑



會計主管：高秉芝





海北國際商務有限公司  
合規審查報告

民國 102 年 12 月 31 日

單位：新台幣仟元，惟  
每股股利為元

代碼	111 年 1 月 1 日餘額	本公 司業主之 權益																																
		股	資	本	公	積	法	定	盈	公	積	特	別	盈	公	積	未	分	配	盈	餘	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產未實現評價損益	庫	藏	股	票	總	計	非	控	制	權	益	權益
A1	111 年 1 月 1 日餘額	\$ 1,064,620	\$ 300,000	\$ 1,364,620	\$ 1,285,231	\$ 290,361	\$ -	\$ -	\$ 2,551,256	\$ 89,557	\$ -	\$ 5,581,025	\$ 662,854	\$ 6,243,879																				
B1	110 年度盈餘指派及分配							176,244		( 176,244 )																								
B5	法定盈餘公積	-	-	-	-	-	-	-	-	( 745,234 )	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	( 745,234 )						
B7	本公司普通股股東現金股利 -7 元	-	-	-	-	-	-	-	-	( 13,282 )	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	( 13,282 )						
B9	特別股現金股利	-	-	-	-	-	-	-	-	( 106,461 )	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-						
D1	111 年度淨利	-	-	-	-	-	-	-	-	934,394	-	-	-	-	-	-	-	-	-	934,394	( 34,443 )	-	-	-	-	-	899,951							
D3	111 年度其他綜合損益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	150,366	-	-	-	-	-	-	-	-	150,366	-	-	-	-	-	-	150,366							
D5	111 年度綜合損益總額	-	-	-	-	-	-	-	-	934,394	150,366	-	-	-	-	-	-	-	-	1,084,760	( 34,443 )	-	-	-	-	-	1,050,317							
L1	購入庫藏股票	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	( 71,502 )	( 71,502 )	-	-	-	-	-	-	-	( 71,502 )								
M7	對子公司所有權益變動	-	-	-	-	-	-	-	-	( 32,339 )	-	-	-	-	-	-	-	-	( 32,339 )	-	-	-	-	-	-	( 32,339 )								
O1	子公司股東現金股利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	( 35,100 )	( 35,100 )	-	-	-	-	-	35,100						
O1	非控制權益增加	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	334,083						
Q1	處分透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具	-	-	-	-	-	-	-	-	79,211	( 79,211 )	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-						
Z1	111 年 12 月 31 日餘額	1,171,081	300,000	1,471,081	1,285,231	466,605	-	2,491,301	160,712	( 71,502 )	5,803,428	927,394	6,730,822																					
B1	111 年度盈餘指派及分配							98,127		( 98,127 )																								
B5	法定盈餘公積	-	-	-	-	-	-	-	-	( 579,846 )	-	-	-	-	-	-	-	-	( 579,846 )	-	-	-	-	-	-	( 579,846 )								
B7	本公司普通股股東現金股利 -5 元	-	-	-	-	-	-	-	-	( 48,000 )	-	-	-	-	-	-	-	-	( 48,000 )	-	-	-	-	-	-	( 48,000 )								
D1	112 年度淨利	-	-	-	-	-	-	-	-	1,655,364	-	-	-	-	-	-	-	-	1,655,364	91,824	1,747,188	-	-	-	-	-	-							
D3	112 年度其他綜合損益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	228,604	-	-	-	-	-	-	-	228,604	-	-	-	-	-	-	228,604								
D5	112 年度綜合損益總額	-	-	-	-	-	-	-	-	1,655,364	228,604	-	-	-	-	-	-	-	1,883,968	91,824	1,975,792	-	-	-	-	-	-							
M7	對子公司所有權益變動	-	-	-	-	-	-	-	-	( 28,856 )	-	-	-	-	-	-	-	( 28,856 )	-	-	-	-	-	-	( 28,856 )									
O1	子公司股東現金股利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	( 15,825 )	( 15,825 )	-	-	-	-	-	15,825								
O1	非控制權益增加	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	321,884	321,884	-	-	-	-	-	-						
Q1	處分透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具	-	-	-	-	-	-	-	-	82,680	( 82,680 )	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-						
Z1	112 年 12 月 31 日餘額	\$ 1,171,081	\$ 300,000	\$ 1,471,081	\$ 1,285,231	\$ 564,732	\$ -	\$ 3,474,516	\$ 306,636	( \$ 71,502 )	\$ 7,030,694	\$ 1,325,277	\$ 8,355,971																					

後附之附註係本合併財務報告之一部分。

董事長：黃希文



經理人：王俊傑



會計主管：高秉芝



海悅國際開發股份有限公司及子公司

合併現金流量表

民國 112 年及 111 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

代 碼		112年度	111年度
營業活動之現金流量			
A10000	稅前淨利	\$ 2,191,111	\$ 1,286,793
A20010	收益費損項目		
A20100	折舊費用	15,437	15,050
A20200	攤銷費用	482	1,462
A20300	預期信用減損損失（迴轉利益）	5,626	( 15,199 )
A20400	透過損益按公允價值衡量金融資產 及負債之淨（利益）損失	( 358,995 )	49,487
A20900	財務成本	181,770	141,358
A21200	利息收入	( 22,605 )	( 6,954 )
A21300	股利收入	( 14,507 )	( 11,495 )
A22300	採用權益法認列之關聯企業損益之 份額	( 2,006 )	( 21,339 )
A29900	估列訴訟賠償損失	-	100,000
A30000	營業資產及負債之淨變動數		
A31125	合約資產	( 219,718 )	( 173,811 )
A31130	應收票據及帳款—非關係人	55,932	126,328
A31160	應收票據及帳款—關係人	( 77,708 )	32,104
A31180	其他應收款—非關係人	( 33,187 )	8,083
A31190	其他應收款—關係人	43	( 123 )
A31200	存 貨	( 400,980 )	( 2,213,030 )
A31240	其他流動資產	( 15,860 )	( 64,196 )
A31270	取得合約之增額成本	( 97,787 )	( 6,427 )
A31280	履行合約成本	517,806	( 581,818 )
A32125	合約負債	904,661	643,389
A32130	應付票據及帳款—非關係人	( 141,347 )	223,015
A32160	應付帳款—關係人	( 33 )	37
A32180	其他應付款—非關係人	46,959	( 80,176 )
A32190	其他應付款—關係人	638	( 2,749 )
A32230	其他流動負債	<u>26,996</u>	<u>( 111,533 )</u>
A33000	營運產生之現金流入（出）	2,562,728	( 661,744 )
A33500	支付之所得稅	( 308,152 )	( 602,194 )
AAAA	營業活動之淨現金流入（出）	<u>2,254,576</u>	<u>( 1,263,938 )</u>
投資活動之現金流量			
B00010	取得透過其他綜合損益按公允價值衡量 之金融資產	-	( 72,065 )
B00020	出售透過其他綜合損益按公允價值衡量 之金融資產	227,452	92,844

( 接次頁 )

(承前頁)

代 碼		112年度	111年度
B00040	取得按攤銷後成本衡量之金融資產	(\$ 302,039)	(\$ 276,516)
B00050	處分按攤銷後成本衡量之金融資產	-	102,207
B00100	取得透過損益按公允價值衡量之金融資產	( 303,060)	( 287,800)
B00200	出售透過損益按公允價值衡量之金融資產	22,887	25,913
B01800	取得關聯企業	-	( 75,000)
B02700	取得不動產、廠房及設備	( 8,009)	( 5,986)
B03700	存出保證金減少（增加）	18,866	( 37,187)
B04500	購置無形資產	( 188)	( 259)
B05400	取得投資性不動產	( 331,590)	( 75,513)
B06800	其他非流動資產減少	5,144	12,822
B07500	收取之利息	22,605	6,954
B07600	收取之股利	65,208	<u>11,495</u>
BBBB	投資活動之淨現金流出	( 582,724)	( 578,091)
籌資活動之現金流量			
C00100	短期借款增加（減少）	151,100	( 172,200)
C00500	應付短期票券增加	-	149,265
C01600	舉借長期借款	3,808,728	5,667,200
C01700	償還長期借款	( 3,233,668)	( 2,002,875)
C03000	存入保證金增加（減少）	888	( 90)
C04020	租賃本金償還	( 17,384)	( 16,305)
C04500	支付現金股利	( 627,846)	( 758,516)
C04900	購買庫藏股票	-	( 71,502)
C05600	支付之利息	( 425,799)	( 284,449)
C05800	非控制權益變動	277,203	<u>266,644</u>
CCCC	籌資活動之淨現金流（出）入	( 66,778)	<u>2,777,172</u>
EEEE	現金及約當現金淨增加數	1,605,074	935,143
E00100	年初現金及約當現金餘額	<u>3,774,411</u>	<u>2,839,268</u>
E00200	年底現金及約當現金餘額	<u>\$ 5,379,485</u>	<u>\$ 3,774,411</u>

後附之附註係本合併財務報告之一部分。

董事長：黃希文



經理人：王俊傑



會計主管：高秉芝



海悅國際開發股份有限公司及子公司  
合併財務報表附註  
民國 112 年及 111 年 1 月 1 日至 12 月 31 日  
(除另予註明者外，金額以新台幣仟元為單位)

一、公司沿革

本公司係於 76 年 8 月成立於新竹科學工業園區，原名力捷電腦股份有限公司，自 93 年 7 月 1 日起更名為力廣科技股份有限公司，營業項目包括光學閱讀機及其相關零組件、多媒體產品、個人電腦及週邊設備、通訊產品及數位相機之研究開發、生產、製造及銷售，並兼營與本公司業務相關之進出口貿易業務及前各項有關產品之設計、生產業務。本公司於 102 年 3 月 26 日經臨時股東會決議通過變更公司章程，將公司更名為海悅國際開發股份有限公司，並新增不動產開發、租賃、買賣、仲介及代銷經紀、管理顧問、產品及景觀設計為營業項目。本公司股票自 85 年 1 月 5 日起於臺灣證券交易所上市買賣。

本公司分別於 101 年 8 月 15 日及 101 年 10 月 2 日經董事會及臨時股東會決議通過辦理減資彌補虧損及私募現金增資發行普通股，引進具備建築開發及不動產代銷專業經驗之策略性投資人，協助本公司開發新業務及多角化經營，有效改善公司獲利、增加營業活動之現金流量及提升股東權益。

本合併財務報告係以本公司之功能性貨幣新台幣表達。

二、通過財務報告之日期及程序

本合併財務報告於 113 年 3 月 15 日經董事會通過。

三、新發布及修訂準則及解釋之適用

(一) 首次適用金融監督管理委員會（以下稱「金管會」）認可並發布生效之國際財務報導準則（IFRS）、國際會計準則（IAS）、解釋（IFRIC）及解釋公告（SIC）（以下稱「IFRS 會計準則」）

適用修正後之金管會認可並發布生效之 IFRS 會計準則將不致造成合併公司會計政策之重大變動。

(二) 113 年適用之金管會認可之 IFRS 會計準則

新發布／修正／修訂準則及解釋	IASB 發布之生效日(註 1)
IFRS 16 之修正「售後租回中之租賃負債」	2024 年 1 月 1 日 (註 2)
IAS 1 之修正「負債分類為流動或非流動」	2024 年 1 月 1 日
IAS 1 之修正「具合約條款之非流動負債」	2024 年 1 月 1 日
IAS 7 及 IFRS 7 之修正「供應商融資安排」	2024 年 1 月 1 日 (註 3)

註 1：除另註明外，上述新發布／修正／修訂準則或解釋係於各該日期以後開始之年度報導期間生效。

註 2：賣方兼承租人應對初次適用 IFRS 16 日後簽訂之售後租回交易追溯適用 IFRS 16 之修正。

註 3：第一次適用本修正時，豁免部分揭露規定。

截至本合併財務報告通過發布日止，合併公司評估上述準則、解釋之修正將不致對財務狀況與財務績效造成重大影響。

(三) 國際會計準則理事會 (IASB) 已發布但尚未經金管會認可並發布生效之 IFRS 會計準則

新發布／修正／修訂準則及解釋	IASB 發布之生效日(註 1)
IFRS 10 及 IAS 28 之修正「投資者與其關聯企業或合資間之資產出售或投入」	未定
IFRS 17 「保險合約」	2023 年 1 月 1 日
IFRS 17 之修正	2023 年 1 月 1 日
IFRS 17 之修正「初次適用 IFRS 17 及 IFRS 9—比較資訊」	2023 年 1 月 1 日
IAS 21 之修正「缺乏可兌換性」	2025 年 1 月 1 日 (註 2)

註 1：除另註明外，上述新發布／修正／修訂準則或解釋係於各該日期以後開始之年度報導期間生效。

註 2：適用於 2025 年 1 月 1 日以後開始之年度報導期間。首次適用該修正時，將影響數認列於首次適用日之保留盈餘。當合併公司以非功能性貨幣作為表達貨幣時，將影響數調整首次適用日權益項下之國外營運機構兌換差額。

截至本合併財務報告通過發布日止，合併公司仍持續評估上述準則、解釋之修正對財務狀況與財務績效之影響，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及經金管會認可並發布生效之 IFRS 會計準則編製。

##### (二) 編製基礎

除按公允價值衡量之金融工具及企業合併之或有對價外，本合併財務報告係依歷史成本基礎編製。

公允價值衡量依照相關輸入值之可觀察程度及重要性分為第 1 等級至第 3 等級：

1. 第 1 等級輸入值：係指於衡量日可取得之相同資產或負債於活絡市場之報價（未經調整）。
2. 第 2 等級輸入值：係指除第 1 等級之報價外，資產或負債直接（亦即價格）或間接（亦即由價格推導而得）之可觀察輸入值。
3. 第 3 等級輸入值：係指資產或負債之不可觀察之輸入值。

##### (三) 資產與負債區分流動與非流動之標準

流動資產包括：

1. 主要為交易目的而持有之資產；
2. 預期於資產負債表日後 12 個月內實現之資產；及
3. 現金及約當現金（但不包括於資產負債表日後逾 12 個月用以交換或清償負債而受到限制者）。

流動負債包括：

1. 主要為交易目的而持有之負債；
2. 於資產負債表日後 12 個月內到期清償之負債，以及
3. 不能無條件將清償期限遞延至資產負債表日後至少 12 個月之負債。

非屬上述流動資產或流動負債者，係分類為非流動資產或非流動負債。

合併公司從事建造工程部分，其營業週期長於一年，是以與營建業務相關之資產及負債，係按正常營業週期作為劃分流動或非流動之標準。

#### (四) 合併基礎

本合併財務報告係包含本公司及由本公司所控制個體（子公司）之財務報告。子公司之財務報告已予調整，以使其會計政策與合併公司之會計政策一致。於編製合併財務報告時，各個體間之交易、帳戶餘額、收益及費損已全數予以銷除。子公司之綜合損益總額係歸屬至本公司業主及非控制權益，即使非控制權益因而成為虧損餘額。

當合併公司對子公司所有權權益之變動未導致喪失控制者，係作為權益交易處理。合併公司及非控制權益之帳面金額已予調整，以反映其於子公司相對權益之變動。非控制權益之調整金額與所支付或收取對價之公允價值間之差額，係直接認列為權益且歸屬於本公司業主。

子公司明細、持股比率及營業項目，參閱附註十一及附表七。

#### (五) 企業合併

企業合併係採收購法處理。收購相關成本於成本發生及勞務取得當期列為費用。

商譽係按移轉對價之公允價值以及收購者先前已持有被收購者之權益於收購日之公允價值之總額，超過收購日所取得可辨認資產及承擔負債之淨額衡量。

對被收購者具有現時所有權權益且清算時有權按比例享有被收購者淨資產之非控制權益，係以其所享有被收購者可辨認淨資產已認列金額之比例份額衡量。

分階段達成之企業合併係以收購日之公允價值再衡量合併公司先前已持有被收購者之權益，若因而產生任何利益或損失，則認列為損益。

#### (六) 外幣

各個體編製財務報告時，以個體功能性貨幣以外之貨幣（外幣）交易者，依交易日匯率換算為功能性貨幣記錄。

外幣貨幣性項目於每一資產負債表日以收盤匯率換算。因交割貨幣性項目或換算貨幣性項目產生之兌換差額，於發生當期認列於損益。

以公允價值衡量之外幣非貨幣性項目係以決定公允價值當日之匯率換算，所產生之兌換差額列為當期損益，惟屬公允價值變動認列於其他綜合損益者，其產生之兌換差額列於其他綜合損益。

以歷史成本衡量之外幣非貨幣性項目係以交易日之匯率換算，不再重新換算。

#### (七) 存 貨

存貨包括待售房地、在建房地、營建用地、預付土地款及預付容移款。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必要支出及借款資本化成本。淨變現價值係指正常營業下之估計售價減除估計完工尚需投入之估計成本及完成出售所需之估計成本後餘額。

##### 在建房地

合併公司對興建房屋係採自地自建或與地主合建分售等方式，在建房地係指已發生且未完工之營建工程成本，嗣工程完工後，待售之土地及房屋則轉列待售房地，並於所售房地個案符合收入認列要件時，依收入法、建坪比例法或評定現值法轉為當年度營業成本。

##### 營建用地

營建用地係備供建築之土地，俟積極進行開發取得建築執照時，再轉列至在建房地。營建用地淨變現價值係參照管理當局按當時市場情形之估計。

#### (八) 投資關聯企業

關聯企業係指合併公司具有重大影響，但非屬子公司或合資之企業。

合併公司對投資關聯企業係採用權益法。

權益法下，投資關聯企業原始依成本認列，取得日後帳面金額係隨合併公司所享有之關聯企業損益及其他綜合損益份額與利潤分配而增減。此外，針對關聯企業權益之變動係按持股比例認列。

取得成本超過合併公司於取得日所享有關聯企業可辨認資產及負債淨公允價值份額之數額列為商譽，該商譽係包含於該投資之帳面金額且不得攤銷；合併公司於取得日所享有關聯企業可辨認資產及負債淨公允價值份額超過取得成本之數額列為當期損益。

關聯企業發行新股時，合併公司若未按持股比例認購，致使持股比例發生變動，並因而使投資之股權淨值發生增減時，其增減數調整資本公積—採權益法認列關聯企業股權淨值之變動數及採用權益法之投資。惟若未按持股比例認購或取得致使對關聯企業之所有權權益減少者，於其他綜合損益中所認列與該關聯企業有關之金額按減少比例重分類，其會計處理之基礎係與關聯企業若直接處分相關資產或負債所必須遵循之基礎相同；前項調整如應借記資本公積，而採用權益法之投資所產生之資本公積餘額不足時，其差額借記保留盈餘。

當合併公司對關聯企業之損失份額等於或超過其在該關聯企業之權益（包括權益法下投資關聯企業之帳面金額及實質上屬於合併公司對該關聯企業淨投資組成部分之其他長期權益）時，即停止認列進一步之損失。合併公司僅於發生法定義務、推定義務或已代關聯企業支付款項之範圍內，認列額外損失及負債。

合併公司於評估減損時，係將投資之整體帳面金額（含商譽）視為單一資產比較可回收金額與帳面金額，進行減損測試，所認列之減損損失不分攤至構成投資帳面金額組成部分之任何資產，包括商譽。減損損失之任何迴轉，於該投資之可回收金額後續增加之範圍內予以認列。

合併公司自其投資不再為關聯企業之日起停止採用權益法，其對原關聯企業之保留權益以公允價值衡量，該公允價值及處分價款與停止採用權益法當日之投資帳面金額之差額，列入當期損益。此外，於其他綜合損益中所認列與該關聯企業有關之所有金額，其會計處理之基礎係與關聯企業若直接處分相關資產或負債所必須遵循之基礎相同。

合併公司與關聯企業間之逆流、順流及側流交易所產生之損益，僅在與合併公司對關聯企業權益無關之範圍內，認列於合併財務報告。

#### (九) 不動產、廠房及設備

不動產、廠房及設備係以成本認列，後續以成本減除累計折舊及累計減損損失後之金額衡量。

不動產、廠房及設備於耐用年限內按直線基礎，對每一重大部分單獨提列折舊。合併公司至少於每一年度結束日對估計耐用年限、殘值及折舊方法進行檢視，並推延適用會計估計值變動之影響。

不動產、廠房及設備除列時，淨處分價款與該資產帳面金額間之差額係認列於損益。

#### (十) 投資性不動產

投資性不動產係為賺取租金或資本增值或兩者兼具而持有之不動產（包含符合投資性不動產定義而處於建造過程中之不動產及使用權資產）。投資性不動產亦包括目前尚未決定未來用途所持有之土地。

租賃取得之投資性不動產原始按成本（包含租賃負債之原始衡量金額、租賃開始日前支付之租賃給付、原始直接成本及復原標的資產之估計成本，減除收取之租賃誘因）衡量，後續按成本減除累計折舊及累計減損損失後之金額衡量，並調整租賃負債之再衡量數。

建造中之投資性不動產係以成本減除累計減損損失後之金額認列。成本包括專業服務費用，及符合資本化條件之借款成本。該等資產於達預期使用狀態時開始提列折舊。

投資性不動產除列時，淨處分價款與該資產帳面金額間之差額係認列於損益。

#### (十一) 商譽

企業合併所取得之商譽係依收購日所認列之商譽金額作為成本，後續以成本減除累計減損損失後之金額衡量。

為減損測試之目的，商譽分攤至合併公司預期因該合併綜效而受益之各現金產生單位或現金產生單位群組（簡稱「現金產生單位」）。

受攤商譽之現金產生單位每年（及有跡象顯示該單位可能已減損時）藉由包含商譽之該單位帳面金額與其可回收金額之比較，進行該單位之減損測試。若分攤至現金產生單位之商譽係當年度企業合併所取得，則該單位應於當年度結束前進行減損測試。若受攤商譽之現金產生單位之可回收金額低於其帳面金額，減損損失係先減少該現金產生單位受攤商譽之帳面金額，次就該單位內其他各資產帳面金額之比例減少各該資產帳面金額。任何減損損失直接認列為當期損失。商譽減損損失不得於後續期間迴轉。

處分受攤商譽現金產生單位內之某一營運時，與該被處分營運有關之商譽金額係包含於營運之帳面金額以決定處分損益。

#### (十二) 無形資產

單獨取得之有限耐用年限無形資產原始以成本衡量，後續係以成本減除累計攤銷及累計減損損失後之金額衡量。無形資產於耐用年限內按直線基礎進行攤銷，合併公司至少於每一年度結束日對估計耐用年限、殘值及攤銷方法進行檢視，並推延適用會計估計值變動之影響。

無形資產除列時，淨處分價款與該資產帳面金額間之差額係認列於當期損益。

#### (十三) 合約成本相關資產

不動產銷售員工之銷售佣金，於取得客戶合約時發生，在金額可回收之範圍內認列為取得合約之增額成本，並於不動產完工交付予客戶時轉銷。

與客戶合約直接相關之支出若會產生未來將被用於滿足履約義務之資源，在金額可回收之範圍內係認列為履行合約成本，並於合約期間按銷售比率攤銷。

#### (十四) 不動產、廠房及設備、使用權資產、投資性不動產、無形資產及合約成本相關資產之減損

合併公司於每一資產負債表日評估是否有任何跡象顯示不動產、廠房及設備、使用權資產、投資性不動產及無形資產（商譽除外）可能已減損。若有任一減損跡象存在，則估計該資產之可收回金額。倘無法估計個別資產之可收回金額，合併公司估計該資產所屬現金產生單位之可收回金額。共用資產係依合理一致基礎分攤至最小現金產生單位群組。

可收回金額為公允價值減出售成本與其使用價值之較高者。個別資產或現金產生單位之可收回金額若低於其帳面金額時，將該資產或現金產生單位之帳面金額調減至其可收回金額，減損損失係認列於損益。

因客戶合約所認列之存貨、不動產、廠房及設備及無形資產先依存貨減損規定及上述規定認列減損，次依合約成本相關資產之帳面金額超過提供相關商品或勞務預期可收取之對價剩餘金額扣除直接相關成本後之金額認列為減損損失，後續將合約成本相關資產之帳面金額計入所屬現金產生單位，以進行現金產生單位之減損評估。

當減損損失於後續迴轉時，該資產或現金產生單位之帳面金額調增至修訂後之可回收金額，惟增加後之帳面金額以不超過該資產或現金產生單位若未於以前年度認列減損損失時所決定之帳面金額（減除攤銷或折舊）。減損損失之迴轉係認列於損益。

#### (十五) 金融工具

金融資產與金融負債於合併公司成為該工具合約條款之一方時認列於合併資產負債表。

原始認列金融資產與金融負債時，若金融資產或金融負債非屬透過損益按公允價值衡量者，係按公允價值加計直接可歸屬於取得或發行金融資產或金融負債之交易成本衡量。直接可歸屬於取得或發行透過損益按公允價值衡量之金融資產或金融負債之交易成本，則立即認列為損益。

## 1. 金融資產

金融資產之慣例交易係採交易日會計認列及除列。

### (1) 衡量種類

合併公司所持有之金融資產種類為透過損益按公允價值衡量之金融資產、按攤銷後成本衡量之金融資產與透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資。

#### A. 透過損益按公允價值衡量之金融資產

透過損益按公允價值衡量之金融資產係強制透過損益按公允價值衡量之金融資產，包括未指定透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資，及不符合分類為按攤銷後成本衡量或透過其他綜合損益按公允價值衡量之債務工具投資。

透過損益按公允價值衡量之金融資產係按公允價值衡量，所產生之股利、利息係分別認列於其他收入及利息收入，再衡量產生之利益或損失則係認列於其他利益及損失。公允價值之決定方式請參閱附註二一。

#### B. 按攤銷後成本衡量之金融資產

合併公司投資金融資產若同時符合下列兩條件，則分類為按攤銷後成本衡量之金融資產：

- a. 係於某經營模式下持有，該模式之目的係持有金融資產以收取合約現金流量；及
- b. 合約條款產生特定日期之現金流量，該等現金流量完全為支付本金及流通在外本金金額之利息。

按攤銷後成本衡量之金融資產（包括現金及約當現金、質押定存單、質抵押存款、應收票據及帳款、其他應收款及存出保證金）於原始認列後，係以有效利息法決定之總帳面金額減除任何減損損失之攤銷後成本衡量，任何外幣兌換損益則認列於損益。

除下列兩種情況外，利息收入係以有效利率乘以金融資產總帳面金額計算：

- a. 購入或創始之信用減損金融資產，利息收入係以信用調整後有效利率乘以金融資產攤銷後成本計算。
- b. 非屬購入或創始之信用減損，但後續變成信用減損之金融資產，應自信用減損後之次一報導期間起以有效利率乘以金融資產攤銷後成本計算利息收入。

信用減損金融資產係指發行人或債務人已發生重大財務困難、違約、債務人很有可能聲請破產或其他財務重整或由於財務困難而使金融資產之活絡市場消失。

#### C. 透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資

合併公司於原始認列時，可作一不可撤銷之選擇，將非持有供交易且非企業合併收購者所認列或有對價之權益工具投資，指定透過其他綜合損益按公允價值衡量。

透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資係按公允價值衡量，後續公允價值變動列報於其他綜合損益，並累計於其他權益中。於投資處分時，累積損益直接移轉至保留盈餘，並不重分類為損益。

透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資之股利於合併公司收款之權利確立時認列於損益中，除非該股利明顯代表部分投資成本之回收。

#### (2) 金融資產及合約資產之減損

合併公司於每一資產負債表日按預期信用損失評估按攤銷後成本衡量之金融資產（含應收票據及帳款）及合約資產之減損損失。

應收票據及帳款與合約資產均按存續期間預期信用損失認列備抵損失。其他金融資產係先評估自原始認列後信用風險是否顯著增加，若未顯著增加，則按 12 個月預期信用損失認列備抵損失，若已顯著增加，則按存續期間預期信用損失認列備抵損失。

預期信用損失係以發生違約之風險作為權重之加權平均信用損失。12個月預期信用損失係代表金融工具於報導日後12個月內可能違約事項所產生之預期信用損失，存續期間預期信用損失則代表金融工具於預期存續期間所有可能違約事項產生之預期信用損失。

合併公司為內部信用風險管理目的，在不考量所持有擔保品之前提下，判定下列情況代表金融資產已發生違約：

- A.有內部或外部資訊顯示債務人已不可能清償債務。
- B.逾期超過90天，除非有合理且可佐證之資訊顯示延後之違約基準更為適當。

所有金融資產之減損損失係藉由備抵帳戶調降其帳面金額，並不減少其帳面金額。

### (3) 金融資產之除列

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

按攤銷後成本衡量之金融資產整體除列時，其帳面金額與所收取對價間之差額係認列於損益。透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資整體除列時，累積損益直接移轉至保留盈餘，並不重分類為損益。

## 2. 權益工具

合併公司發行之權益工具係以取得之價款扣除直接發行成本後之金額認列。

再收回本公司本身之權益工具係於權益項下認列與減除，其帳面金額係按股票種類加權平均計算。購買、出售、發行或註銷本公司本身之權益工具不認列於損益。

### 3. 金融負債

#### (1) 後續衡量

所有金融負債係以有效利息法按攤銷後成本衡量。

#### (2) 金融負債之除列

除列金融負債時，其帳面金額與所支付對價（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。

### (十六) 收入認列

合併公司於客戶合約辨認履約義務後，將交易價格分攤至各履約義務，並於滿足各履約義務時認列收入。

#### 勞務收入

勞務收入係依合約提供勞務所產生之收入，按合約完成程度予以認列。合約完成程度係藉由至今已履行之勞務佔全部應履行勞務之百分比決定。若依合約條款由客戶扣留保留款旨在確保合併公司完成所有合約義務，於合併公司履約完成前係認列為合約資產。

#### 銷售房地收入

銷售房地收入係開發及銷售住宅不動產所產生之收入，於不動產之法定所有權移轉予客戶時認列收入。對於已簽約之銷售住宅合約，基於商業慣例，該不動產對本公司並無其他用途，直至不動產之法定所有權移轉客戶時，本公司對合約款項具可執行權利，因此於法定所有權移轉予客戶之時點認列收入。若依合約條款分期收取之預售屋房地款，於合併公司履約完成前係認列為合約負債。

### (十七) 租 賃

合併公司於合約成立日評估合約是否係屬（或包含）租賃。

#### 1. 合併公司為出租人

當租賃條款係移轉附屬於資產所有權之幾乎所有風險與報酬予承租人，則將其分類為融資租賃。所有其他租賃則分類為營業租賃。

營業租賃下，減除租賃誘因後之租賃給付係按直線基礎於相關租賃期間內認列為收益。因取得營業租賃所發生之原始直接成本，係加計至標的資產之帳面金額，並按直線基礎於租賃期間內認列為費用。

## 2. 合併公司為承租人

除適用認列豁免之低價值標的資產租賃及短期租賃之租賃給付係按直線基礎於租賃期間內認列為費用，其他租賃皆於租賃開始日認列使用權資產及租賃負債。

使用權資產原始按成本（包含租賃負債之原始衡量金額、租賃開始日前支付之租賃給付減除收取之租賃誘因、原始直接成本及復原標的資產之估計成本）衡量，後續按成本減除累計折舊及累計減損損失後之金額衡量，並調整租賃負債之再衡量數。除符合投資性不動產定義者，使用權資產係單獨表達於資產負債表。符合投資性不動產定義之使用權資產之認列與衡量，參閱(十)投資性不動產會計政策。

使用權資產採直線基礎自租賃開始日起至耐用年限屆滿時或租賃期間屆滿時兩者之較早者提列折舊。

租賃負債原始按租賃給付（包含固定給付、取決於指數或費率之變動租賃給付）之現值衡量。若租賃隱含利率容易確定，租賃給付使用該利率折現。若該利率並非容易確定，則使用承租人增額借款利率。

後續，租賃負債採有效利息法按攤銷後成本基礎衡量，且利息費用係於租賃期間分攤。若租賃期間或用於決定租賃給付之指數或費率變動導致未來租賃給付有變動，合併公司再衡量租賃負債，並相對調整使用權資產，惟若使用權資產之帳面金額已減至零，則剩餘之再衡量金額認列於損益中。租賃負債係單獨表達於資產負債表。

## (十八) 借款成本

直接可歸屬於取得、建造或生產符合要件之資產之借款成本，係作為該資產成本之一部分，直到該資產達到預定使用或出售狀態之幾乎所有必要活動已完成為止。

特定借款如於符合要件之資本支出發生前進行暫時投資而賺取之投資收入，係自符合資本化條件之借款成本中減除。

除上述外，所有其他借款成本係於發生當期認列為損益。

## (十九) 員工福利

### 1. 短期員工福利

短期員工福利相關負債係以換取員工服務而預期支付之非折現金額衡量。

### 2. 退職後福利

確定提撥退休計畫之退休金係於員工提供服務期間將應提撥之退休金數額認列為費用。

## (二十) 所得稅

所得稅費用係當期所得稅及遞延所得稅之總和。

### 1. 當期所得稅

依中華民國所得稅法規定計算之未分配盈餘加徵所得稅，係於股東會決議年度認列。

以前年度應付所得稅之調整，列入當期所得稅。

### 2. 遷延所得稅

遞延所得稅係依帳載資產及負債帳面金額與計算課稅所得之課稅基礎二者所產生之暫時性差異計算。

遞延所得稅負債一般係就所有應課稅暫時性差異予以認列，而遞延所得稅資產則於很有可能有課稅所得以供可減除暫時性差異等支出所產生之所得稅抵減使用時認列。

與投資子公司相關之應課稅暫時性差異皆認列遞延所得稅負債，惟合併公司若可控制暫時性差異迴轉之時點，且該暫時性差異很有可能於可預見之未來不會迴轉者除外。與此類投資有關之可減除暫時性差異，僅於其很有可能有足夠課稅所得用

以實現暫時性差異，且於可預見之未來預期將迴轉的範圍內，予以認列遞延所得稅資產。

遞延所得稅資產之帳面金額於每一資產負債表日予以重新檢視，並針對已不再很有可能有足夠之課稅所得以供其回收所有或部分資產者，調減帳面金額。原未認列為遞延所得稅資產者，亦於每一資產負債表日予以重新檢視，並在未來很有可能產生課稅所得以供其回收所有或部分資產者，調增帳面金額。

遞延所得稅資產及負債係以預期負債清償或資產實現當期之稅率衡量，該稅率係以資產負債表日已立法或已實質性立法之稅率及稅法為基礎。遞延所得稅負債及資產之衡量係反映合併公司於資產負債表日預期回收或清償其資產及負債帳面金額之方式所產生之租稅後果。

### 3. 當期及遞延所得稅

當期及遞延所得稅係認列於損益，惟與認列於其他綜合損益或直接計入權益之項目相關之當期及遞延所得稅係分別認列於其他綜合損益或直接計入權益。

## 五、重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源

合併公司於採用會計政策時，對於不易自其他來源取得相關資訊者，管理階層必須基於歷史經驗及其他攸關之因素作出相關之判斷、估計及假設。實際結果可能與估計有所不同。

### 營建用地及在建房地之估計減損

營建用地及在建房地之帳面值對整體財務報表係屬重大，營建用地及在建房地若有減損跡象存在，則應按可回收金額（即該等資產之公允價值減出售成本與其使用價值之較高者）評估，市場價格或未來現金流量變動將影響該等資產可回收金額，可能導致合併公司須額外認列減損損失或迴轉已認列之減損損失。

## 六、現金及約當現金

	112年12月31日	111年12月31日
銀行支票及活期存款	\$ 5,359,765	\$ 3,725,481
庫存現金	19,720	18,930
約當現金		
原始到期日在3個月以內之		
銀行定期存款	-	30,000
	<u>\$ 5,379,485</u>	<u>\$ 3,774,411</u>

## 七、透過損益按公允價值衡量之金融資產－非流動

	112年12月31日	111年12月31日
國內上市（櫃）及興櫃股票	\$ 290,283	\$ 13,560
國內上市私募股票	477,161	225,290
國內未上市（櫃）股票	-	3,981
共同興建投資權益（註）	247,423	156,918
債務工具投資	12,872	12,657
基金受益憑證	19,993	6,158
可轉換公司債	<u>10,000</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 1,057,732</u>	<u>\$ 418,564</u>

註：為創造本業之經營效益，合併公司參與建設公司共同投資興建如下：

(一) 合併公司參與甲建設公司於台北市松山區敦化段之建案投資（以下稱為專案(1)）並與甲建設公司簽訂共同投資興建協議書，權責分別為甲建設公司 80% 及合併公司 20%。專案(1)購得土地之所有權人以甲建設公司名義登記並由甲建設公司負責申請辦理及決策有關專案(1)之所有流程及簽訂所有相關契約，未來專案(1)由甲建設公司負責整體開發計畫及建築規劃以興建住宅，雙方同意由合併公司代為銷售。合併公司並無主導專案(1)攸關活動之控制力及重大影響力，因此選擇指定該等投資為透過損益按公允價值衡量。

(二) 合併公司參與乙建設公司於新北市中和區信和段之建案投資（以下稱為專案(2)）並與乙建設公司簽訂共同投資協議書，合併公司可獲 5% 收益分配，未來專案(2)由乙建設公司負責整體開發計畫及建築規劃以興建住宅。合併公司並無主導專案(2)攸關活動之控制力及重大影響力，因此選擇指定該等投資為透過損益按公允價值衡量。

設定抵押作為借款擔保之資訊，請參閱附註二三。

八、透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產—非流動

	112年12月31日	111年12月31日
<u>權益工具投資</u>		
國內上市（櫃）及興櫃股票	\$ 8,237	\$ 111,215
國內上市私募股票	364,236	175,260
國內未上市（櫃）股票	<u>267,645</u>	<u>352,491</u>
	<u>\$ 640,118</u>	<u>\$ 638,966</u>

合併公司依中長期策略目的投資上述投資標的，並預期透過長期投資獲利。合併公司管理階層認為若將該等投資之短期公允價值波動列入損益，與前述長期投資規劃並不一致，因此選擇指定該等投資為透過其他綜合損益按公允價值衡量。

設定抵押作為借款擔保之資訊，請參閱附註二三。

九、應收票據及帳款及長期應收款

	112年12月31日	111年12月31日
<u>應收票據及帳款</u>		
按攤銷後成本衡量		
總帳面金額	\$ 1,281,896	\$ 1,260,120
減：備抵損失	<u>( 13,611 )</u>	<u>( 7,985 )</u>
	<u>\$ 1,268,285</u>	<u>\$ 1,252,135</u>

**(一) 應收票據及帳款**

合併公司對勞務銷售之平均授信為 90 天。合併公司按存續期間預期信用損失認列應收票據及帳款之備抵損失。存續期間預期信用損失係使用準備矩陣計算，其考量客戶過去違約紀錄與現時財務狀況、產業經濟情勢，並同時考量 GDP 預測及產業展望。因合併公司之信用損失歷史經驗顯示，不同客戶群之損失型態並無顯著差異，因此準備矩陣未進一步區分客戶群，僅以應收票據及帳款逾期天數訂定預期信用損失率。

若有證據顯示交易對方面臨嚴重財務困難且合併公司無法合理預期可回收金額，合併公司直接沖銷相關應收票據及帳款，惟仍會持續追索活動，因追索回收之金額則認列於損益。

合併公司依準備矩陣衡量應收票據及帳款之備抵損失如下：

112年12月31日

	未逾期	逾期 1~90天	逾期 91~120天	逾期 121~180天	逾期 超過180天	合計
總帳面金額	\$ 1,063,537	\$ 131,739	\$ 24,704	\$ 4,056	\$ 57,860	\$ 1,281,896
備抵損失	( 796)	( 1,442)	( 1,509)	( 231)	( 9,633)	( 13,611)
攤銷後成本	<u>\$ 1,062,741</u>	<u>\$ 130,297</u>	<u>\$ 23,195</u>	<u>\$ 3,825</u>	<u>\$ 48,227</u>	<u>\$ 1,268,285</u>

111年12月31日

	未逾期	逾期 1~90天	逾期 91~120天	逾期 121~180天	逾期 超過180天	合計
總帳面金額	\$ 959,628	\$ 234,552	\$ 47,121	\$ 2,662	\$ 16,157	\$ 1,260,120
備抵損失	( 695)	( 2,773)	( 1,629)	( 15)	( 2,873)	( 7,985)
攤銷後成本	<u>\$ 958,933</u>	<u>\$ 231,779</u>	<u>\$ 45,492</u>	<u>\$ 2,647</u>	<u>\$ 13,284</u>	<u>\$ 1,252,135</u>

應收票據及帳款備抵損失之變動資訊如下：

	112年度	111年度
年初餘額	\$ 7,985	\$ 5,218
加：本年度提列減損損失	<u>5,626</u>	<u>2,767</u>
年底餘額	<u>\$ 13,611</u>	<u>\$ 7,985</u>

(二) 長期應收款

資產負債表日之長期應收款如下：

	112年12月31日	111年12月31日
德商 UMAX SYSTEMS		
GmbH	\$ 138,938	\$ 138,938
減：備抵損失	<u>138,938</u>	<u>138,938</u>
淨額	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>

長期應收款備抵損失之變動資訊如下：

	112年度	111年度
年初餘額	\$ 138,938	\$ 156,904
減：本年度迴轉減損損失	<u>-</u>	( 17,966)
年底餘額	<u>\$ 138,938</u>	<u>\$ 138,938</u>

合併公司於98年12月委請律師對德商 UMAX SYSTEMS GmbH (USG公司)長期應收款156,904仟元提出債權清償訴訟，並於99年7月接獲德國當地法院判決勝訴，USG公司對前述判決放棄上訴，故本公司委請律師向法院就USG公司之資產提出強制執行程序。德

國當地法院後續將依法對 USG 公司強制執行債務清償，惟倘 USG 公司有資產不足以清償債務時，USG 公司將面臨聲請破產，由法院依據債權人對 USG 公司債權比例，平均分配剩餘財產予債權人。因可獲清償之債權回收金額難以合理估計，基於穩健保守原則，故於 99 年度將上述帳款全數提列呆帳損失。

合併公司對 USG 公司之財產提出強制執行後，於 100 年 1 月取得部分款項計歐元 1,123 仟元（約新台幣 43,346 仟元）。依德國破產法規定，若合併公司在提出強制執行時，知悉 USG 公司已處破產狀況，破產管理人可請求合併公司返還所取得之款項。USG 公司於 99 年 7 月獲得德國當地法院之判決敗訴及合併公司提出強制執行程序後，於 100 年 1 月向德國法院提出破產申請，破產管理人依法得於 3 年內向德國當地法院對合併公司提出訴訟，於德國當地法院獲得勝訴後，再向合併公司請求返還強制執行所取得之款項。

另德國法院於 100 年 1 月開始執行 USG 公司之臨時破產程序，合併公司亦於 100 年 4 月就原始產生之應收帳款歐元 3,428 仟元（約新台幣 156,904 仟元）扣除前述分配款歐元 1,123 仟元之餘額申報債權，以便 USG 公司之破產管理人據以編造債權表，作為後續分配之依據。合併公司於 100 年 6 月依據破產管理人報告評估，依原始應收帳款歐元 3,428 仟元參與破產債權分配可獲清償之金額應可超過目前已獲配之強制執行分配款歐元 1,123 仟元，故於 100 年度就該金額認列呆帳收回利益 43,346 仟元。

合併公司於 101 年 12 月接獲德國地方法院要求返還原獲配之強制執行分配款歐元 1,123 仟元。並於 103 年 6 月接獲一審宣判敗訴，基於穩健原則將上述款項全額提列備抵呆帳，並委由律師進行二審上訴，後於 104 年 4 月撤回上訴，並歸還相關款項，待破產管理人通知未來可分配之資產。

最終合併公司於 111 年 11 月獲配剩餘債權分配款 17,966 仟元，故認列預期信用減損迴轉利益。

十、存貨（建設業適用）

	112年12月31日	111年12月31日
<u>營建用地</u>		
鶯歌鳳鳴段(3)	\$ -	\$ 234,240
台南府前段	649,772	675,504
台南新北段(1)	498,091	486,738
台南新北段(3)	128,783	178,640
板橋新興段	747,694	695,908
台中鎮福段	-	634,626
台南虎尾寮段	235,657	235,657
高雄後壁田段(2)	325,145	307,080
土城大安段	-	283,157
台南新北段(4)－容積移轉用地	256,822	138,574
台中樂田段－容積移轉用地	145,068	145,068
台中樂田段	683,954	-
<u>在建房地</u>		
新莊信華段	1,120,244	882,159
台中創研段	-	1,674,603
台北南港段	744,057	642,768
新莊新知段	916,322	737,211
鶯歌鳳鳴段(2)	38,645	37,706
台中賴厝廊段	865,230	747,752
台北敦化段	873,562	815,917
台中平田段	1,036,109	796,986
台南平實段	25,431	21,403
台南東興段	-	429
台南新北段(2)	845,010	692,336
台中新高鐵段	900,112	858,551
高雄後壁田段(1)	255,579	98,930
台中惠來厝段	479,074	431,564
台南科工段	103	-
鶯歌鳳鳴段(3)	332,816	-
土城大安段	312,051	-
台中鎮福段	654,642	-
<u>待售房地</u>		
台中創研段	247,166	-
<u>預付土地款（註三）</u>		
台中樂田段	-	129,624

(接次頁)

(承前頁)

	112年12月31日	111年12月31日
<u>預付容移款</u>		
台中鎮福段－容積移轉代金	\$ 161,129	\$ 161,129
鶯歌鳳鳴段(3)－容積移轉代金	-	57,170
高雄後壁田段(1)－容積移轉代金	-	9,467
	<u>\$ 13,478,268</u>	<u>\$ 12,810,897</u>

(一) 上列營建用地係取得作為住宅開發之用。

(二) 合併公司為使建案能順利完工、交屋及同時符合信託履保機制應行注意事項，而將在建房地辦理信託契約，截至 112 年 12 月 31 日止，已簽訂且尚未解約之信託契約案別及信託類型彙總如下：

工 案 名 稱	信 託 類 型	信 託 銀 行
新莊信華段	不動產開發信託	兆豐國際商業銀行
台北南港段	不動產開發信託	合作金庫商業銀行
新莊新知段	不動產開發信託	永豐商業銀行
鶯歌鳳鳴段(2)	不動產開發信託	臺灣土地銀行
台北敦化段	不動產開發信託	台新國際商業銀行
台中賴厝廊段	不動產開發信託	彰化商業銀行
台中平田段	不動產開發信託	華南商業銀行
台中新高鐵段	不動產開發信託	合作金庫商業銀行
台南新北段(2)	不動產開發信託	永豐商業銀行
台中惠來厝段	不動產開發信託	臺灣土地銀行
高雄後壁田段(1)	價金信託	星展銀行
鶯歌鳳鳴段(3)	不動產開發信託	合作金庫商業銀行
土城大安段	不動產開發信託	中國信託商業銀行
台中鎮福段	不動產開發信託	臺灣土地銀行

合併公司委託受託人執行辦理資金控管、產權管理、融資貸款之轉付及因信託案產生之必要費用與各項稅費之繳納等。

(三) 上列預付土地款係因應合併公司未來營運及房地開發銷售計劃所支付之土地合約價款。

(四) 設定抵押作為借款擔保之資訊，請參閱附註二三。

## 十一、子 公 司

### (一) 列入合併財務報告之子公司

本合併財務報告編製主體如下：

投 資 公 司 名 稱	子 公 司 名 稱	業 務 性 質	所 持 股 權 百 分 比		說 明
			112年 12月31日	111年 12月31日	
本公司	海悅建設股份有限公司	經營不動產買賣及租賃、大樓開發租售業務	100%	100%	1
	海峽建設股份有限公司	經營不動產買賣及租賃、大樓開發租售業務	100%	100%	2
	海心國際股份有限公司	經營不動產買賣及租賃、大樓開發租售業務	85%	85%	-
	海研建築股份有限公司	經營住宅及大樓開發租售業務	70%	70%	-
	海鉅開發股份有限公司	經營不動產買賣及租賃、大樓開發租售業務	85%	85%	-
	海匯建築股份有限公司	經營住宅及大樓開發租售業務	100%	100%	-
	海宇國際股份有限公司	經營不動產買賣及租賃、大樓開發租售業務	85%	85%	-
	南悅建設股份有限公司	經營住宅及大樓開發租賃業務	75%	75%	3
	金毓泰股份有限公司	經營都市更新重建業與住宅及大樓開發租賃業務	56.23%	53.58%	4
海峽建設股份有限公司	悅大建設股份有限公司	經營住宅及大樓開發租售業務	55%	55%	-

備 註：

1. 合併公司分別於 112 及 111 年度對海悅建設股份有限公司現金增資 100,000 仟元及 600,000 仟元，增資後持股比例不變。
2. 合併公司於 111 年 11 月對海峽建設股份有限公司現金增資 110,000 仟元，增資後持股比例不變。
3. 合併公司於 111 年 4 月對南悅建設股份有限公司現金增資 30,000 仟元，增資後持股比例不變。
4. 合併公司分別於 112 及 111 年度對金毓泰股份有限公司現金增資 506,973 仟元及 348,255 仟元，增資後持股合計為 56.23 %。

(二) 未列入合併財務報告之子公司：無。

## 十二、採用權益法之投資

### 投資關聯企業

	112年12月31日	111年12月31日
<b>個別不重大之關聯企業</b>		
端泰股份有限公司	\$ 4,289	\$ 4,289
聯陞投資股份有限公司	74,323	73,560
鴻勝地產股份有限公司	33,163	33,160
盛樺開發股份有限公司	60,000	60,000
慧築營建科技股份有限公司	<u>56,191</u>	<u>54,951</u>
	<u>\$ 227,966</u>	<u>\$ 225,960</u>
<b>所有權權益及表決權百分比</b>		
	<b>112年12月31日</b>	<b>111年12月31日</b>
<b>個別不重大之關聯企業</b>		
端泰股份有限公司	30%	30%
聯陞投資股份有限公司	20%	20%
鴻勝地產股份有限公司	32%	32%
盛樺開發股份有限公司	20%	20%
慧築營建科技股份有限公司	30%	30%

上述關聯企業之業務性質、主要營業場所及公司註冊之國家資訊，請參閱附表七。

112 及 111 年度採用權益法之關聯企業及合併公司對其所享有之損益及其他綜合損益份額，係按各關聯企業同期間未經會計師查核之財務報告認列；惟合併公司管理階層認為上述被投資公司財務報告未經會計師查核，尚不致產生重大影響。

## 十三、投資性不動產

	建造中投資性 不動產	使用權資產	合計
<b>成 本</b>			
112 年 1 月 1 日餘額	\$ 341,856	\$ 4,373,307	\$ 4,715,163
建造中投資性不動產所發生 之建造成本	331,590	-	331,590
來自使用權資產	90,619	-	90,619
符合資本化條件之借款成本	33,738	-	33,738
租賃修改	<u>-</u>	<u>39,264</u>	<u>39,264</u>
112 年 12 月 31 日餘額	<u>\$ 797,803</u>	<u>\$ 4,412,571</u>	<u>\$ 5,210,374</u>

(接次頁)

(承前頁)

	建造中投資性 不動產	使用權資產	合計
<b>累計折舊及減損</b>			
112年1月1日餘額	\$ -	\$ 295,457	\$ 295,457
折舊費用	<u>-</u>	<u>90,619</u>	<u>90,619</u>
112年12月31日餘額	<u>\$ -</u>	<u>\$ 386,076</u>	<u>\$ 386,076</u>
112年12月31日淨額	<u>\$ 797,803</u>	<u>\$ 4,026,495</u>	<u>\$ 4,824,298</u>
<b>成本</b>			
111年1月1日餘額	\$ 153,677	\$ 3,959,612	\$ 4,113,289
增 添	<u>-</u>	<u>396,885</u>	<u>396,885</u>
建造中投資性不動產所發生 之建造成本	75,513	-	75,513
來自使用權資產	86,581	-	86,581
符合資本化條件之借款成本	26,085	-	26,085
租賃修改	<u>-</u>	<u>16,810</u>	<u>16,810</u>
111年12月31日餘額	<u>\$ 341,856</u>	<u>\$ 4,373,307</u>	<u>\$ 4,715,163</u>
<b>累計折舊及減損</b>			
111年1月1日餘額	\$ -	\$ 208,876	\$ 208,876
折舊費用	<u>-</u>	<u>86,581</u>	<u>86,581</u>
111年12月31日餘額	<u>\$ -</u>	<u>\$ 295,457</u>	<u>\$ 295,457</u>
111年12月31日淨額	<u>\$ 341,856</u>	<u>\$ 4,077,850</u>	<u>\$ 4,419,706</u>

建造中之投資性不動產係以成本減除累計減損損失後之金額認列。成本包括專業服務費用，及符合資本化條件之借款成本。該等資產於達預期使用狀態時開始提列折舊。有關專案借款所產生之利息費用，應予以資本化，請參閱附註十八(三)利息資本化。

投資性不動產中之使用權資產原始使用期間為50年，至156年12月止，依與台北市政府簽訂中正區公園段之土地地上權契約取得興建營運權利，並於基地興建文化觀光設施。取得地上權除應給付定期之權利金共2,888,800仟元外，並應按年繳納土地租金（按訂約土地申報地價年息之百分比計收）以及設施營運週轉金14,830仟元，並認列使用權資產及租賃負債。截止至112年及111年12月31日，租賃負債

認列於流動金額分別為 478,412 仟元及 43,510 仟元，認列於非流動金額分別為 2,134,749 仟元及 2,488,319 仟元。

投資性不動產中使用權資產之公允價值係由獨立評價公司進行評價。該評價係參考類似不動產交易價格之市場證據，評價所得公允價值為 4,094,000 仟元。

設定作為借款擔保之投資性不動產金額，請參閱附註二三。

#### 十四、借　　款

##### (一) 短期借款

	112年12月31日	111年12月31日
擔保銀行借款（附註二三）	\$ 966,500	\$ 897,400
無擔保銀行借款	<u>1,212,000</u>	<u>1,130,000</u>
	<u>\$ 2,178,500</u>	<u>\$ 2,027,400</u>

銀行週轉性借款利率於 112 年及 111 年 12 月 31 日分別為 1.87% ~ 3.36% 及 1.75% ~ 2.94% 。

##### (二) 應付短期票券

	112年12月31日	111年12月31日
應付商業本票	\$ 238,000	\$ 238,000
減：應付短期票券折價	<u>( 929 )</u>	<u>( 864 )</u>
	<u>\$ 237,071</u>	<u>\$ 237,136</u>

尚未到期之應付短期票券如下：

##### 112 年 12 月 31 日

保證／承兌機構	票面金額	折價金額	帳面金額	利率區間	擔保品名稱	帳面金額
<u>應付商業本票</u>						
聯貸案						
合作金庫銀行	\$ 39,600	\$ 53	\$ 39,547			
兆豐國際銀行	39,600	53	39,547	1.76%	土　　地	<u>\$ 744,057</u>
華南銀行	4,400	6	4,394			
農業金庫銀行	4,400	6	4,394			
中華票券	<u>150,000</u>	<u>811</u>	<u>149,189</u>	2.74%	-	-
	<u>\$ 238,000</u>	<u>\$ 929</u>	<u>\$ 237,071</u>			

111 年 12 月 31 日

擔保品 名稱	帳面金額	擔保品名稱	帳面金額	利率區間	帳面金額	折價金額	票面金額	保證／承兌機構
<u>應付商業本票</u>								
聯貸案								
合作金庫銀行	\$ 39,600	\$ 55	\$ 39,545					
兆豐國際銀行	39,600	55	39,545	1.54%	土地			
華南銀行	4,400	6	4,394					
農業金庫銀行	4,400	6	4,394					
中華票券	<u>150,000</u>	<u>742</u>	<u>149,258</u>	2.44%	-			
	<u>\$ 238,000</u>	<u>\$ 864</u>	<u>\$ 237,136</u>					

### (三) 長期借款

	112年12月31日	111年12月31日
<u>擔保借款 (附註二三)</u>		
質抵押借款		
一銀行借款	\$ 7,699,530	\$ 7,480,070
由董事長保證之借款		
一銀行借款	4,387,042	3,876,200
<u>無擔保借款</u>		
一銀行借款	<u>650,000</u>	<u>750,000</u>
	<u>12,736,572</u>	<u>12,106,270</u>
減：遞延聯貸主辦費	( 55,242 )	-
減：列為 1 年內到期部分	( 2,525,544 )	( 3,042,558 )
	<u>\$ 10,155,786</u>	<u>\$ 9,063,712</u>

銀行長期借款利率於 112 年及 111 年 12 月 31 日分別為 2.37% ~ 3.15% 及 2.07% ~ 2.66% 。

### 十五、退職後福利計畫

合併公司所適用「勞工退休金條例」之退休金制度，係屬政府管理之確定提撥退休計畫，依員工每月薪資 6% 提撥退休金至勞工保險局之個人專戶。合併公司依照確定提撥計畫中明定比例提撥之退休金費用，請參閱附註十八。

## 十六、權 益

### (一) 股 本

#### 1. 普 通 股

	112年12月31日	111年12月31日
額定股數（仟股）	<u>300,000</u>	<u>300,000</u>
額定股本	<u>\$ 3,000,000</u>	<u>\$ 3,000,000</u>
已發行且已收足股款之 股數（仟股）	<u>117,108</u>	<u>117,108</u>
已發行股本	<u>\$ 1,171,081</u>	<u>\$ 1,171,081</u>

已發行之普通股每股面額為 10 元，每股享有一表決權及收  
取股利之權利。

111 年 6 月 17 日股東會決議以盈餘分配股票股利，轉增資  
發行新股 10,646 仟股，每股面額 10 元，增資後實收股本為  
1,171,081 仟元。上述盈餘轉增資案業經金管會於 111 年 7 月 7  
日核准申報生效，並經董事會決議，以 111 年 8 月 8 日為除權  
基準日。

#### 2. 特 別 股

本公司於 110 年 3 月經董事會通過辦理現金增資發行特別  
股。本案經金融監督管理委員會 110 年 5 月 26 日金管證發字第  
1100342890 號申報生效，並以 110 年 8 月 7 日為增資基準日，  
以現金發行特別股 30,000 仟股，每股面額 10 元，每股發行價格  
40 元，特別股年率 4% (以五年期 IRS 利率 0.62275% + 固定加碼  
利率 3.37725%)。五年期 IRS 利率將於發行日起滿五年之次一  
營業日及其後每五年重設。本公司特別股股東於本公司股東會  
無表決權及選舉權，但於特別股股東會及對特別股股東權利義  
務不利事項之股東會有表決權。本公司對特別股之股息分派具  
自主裁量權，如因本公司年度決算無盈餘或盈餘不足分派特別  
股股息或其他必要之考量，得經董事會決議不分派特別股股  
息，不構成違約事由。且股息分派為非累積型，其決議不分派  
或分派不足額之股息，不累積於以後有盈餘年度遞延償付。本  
公司特別股無到期日，但本公司得於發行屆滿五年之次日起隨

時按原實際發行價格，收回全部或一部之特別股。且該特別股不得轉換成普通股，特別股股東亦無要求公司收回其所持有之特別股之權利。

## (二) 資本公積

	112年12月31日	111年12月31日
<u>得用以彌補虧損、發放現金或撥充股本（註）</u>		
公司債轉換溢價	\$ 384,377	\$ 384,377
股票發行溢價	900,000	900,000
已失效認股權	26	26
<u>僅得用以彌補虧損</u>		
股東逾時效未領取之股利	40	40
行使歸入權	788	788
	<u>\$ 1,285,231</u>	<u>\$ 1,285,231</u>

註：此類資本公積得用以彌補虧損，亦得於公司無虧損時，用以發放現金或撥充股本，惟撥充股本時每年以實收股本之一定比率為限。

## (三) 保留盈餘及股利政策

依本公司章程之盈餘分派政策規定，年度決算如有盈餘，依法繳納稅捐，彌補累積虧損後，再提 10%為法定盈餘公積，其餘再依法令規定提列或迴轉特別盈餘公積；如尚有餘額，併同累積未分配盈餘，由董事會擬具盈餘分配議案，提請股東會決議分派股東股息紅利。本公司章程規定之員工及董監事酬勞分派政策，參閱附註十八(六)員工及董監酬勞。

另依據本公司章程規定，分配股東股息紅利時，得以現金或股票方式為之，其中現金股利不低於股利總額 10%。

法定盈餘公積應提撥至其餘額達公司實收股本總額時為止。法定盈餘公積得用以彌補虧損。公司無虧損時，法定盈餘公積超過實收股本總額 25%之部分除得撥充股本外，尚得以現金分配。

本公司就前期累積之其他權益減項淨額提列特別盈餘公積時，僅就前期未分配盈餘提列。

本公司於 112 年 6 月 16 日及 111 年 6 月 17 日舉行股東常會，分別決議通過 111 及 110 年度盈餘分配案如下：

	盈 餘 分 配 案	每 股 股 利 ( 元 )
	111年度	110年度
	111年度	110年度
法定盈餘公積	\$ 98,127	\$ 176,244
特別股現金股利	48,000	13,282
普通股股票股利	-	106,461
普通股現金股利	579,846	745,234

本公司 113 年 3 月 15 日董事會擬議 112 年度盈餘分配案如下：

	盈 餘 分 配 案	每 股 股 利 ( 元 )
法定盈餘公積	\$ 170,919	
特別股現金股利	48,000	\$ 1.6
普通股股票股利	231,938	2
普通股現金股利	811,784	7

有關 112 年度之盈餘分配案尚待預計於 113 年召開之股東常會決議。

#### (四) 庫藏股票

單位：仟股

收 回 原 因	年 初 股 數	本 年 度 增 加	本 年 度 轉 讓	年 底 股 數
<u>112 年度</u>				
轉讓股份予員工	<u>1,139</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,139</u>
<u>111 年度</u>				
轉讓股份予員工	<u>-</u>	<u>1,139</u>	<u>-</u>	<u>1,139</u>

本公司持有之庫藏股票，依證券交易法規定不得質押，亦不得享有股利之分派及表決權等權利。

#### 十七、收 入

##### (一) 客戶合約收入之細分

	112年度	111年度
銷售房地收入	\$ 2,474,497	\$ 51,935
勞務收入	5,256,277	5,040,342
其他營業收入	<u>23,810</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 7,754,584</u>	<u>\$ 5,092,277</u>

## (二) 合約餘額

合約資產係依合約條款由客戶扣留之保留款，為確保合併公司完成所有合約義務，於合併公司履約完成前係認列為合約資產。合約負債係分期收取之預售屋房地款，於不動產完工且交付予買方時認列收入。相關餘額請參閱合併資產負債表之資訊。

合約資產及合約負債之變動主要係來自滿足履約義務之時點與客戶付款時點之差異。

## (三) 合約成本相關資產

	112年12月31日	111年12月31日
<u>流動</u>		
取得合約之增額成本	<u>\$ 118,970</u>	<u>\$ 21,183</u>
履行合約成本		
代銷案 AA1010	\$ 69,533	\$ 68,022
代銷案 AA1104	42,817	55,598
代銷案 AA1106	38,591	49,882
其    他	<u>684,868</u>	<u>1,180,113</u>
	<u>\$ 835,809</u>	<u>\$ 1,353,615</u>

## 十八、綜合損益

### (一) 其他收入

	112年度	111年度
股利收入	\$ 14,507	\$ 11,495
租金收入	9,590	5,238
賠償收入（註）	120,000	-
其    他	<u>10,173</u>	<u>11,521</u>
	<u>\$ 154,270</u>	<u>\$ 28,254</u>

註：針對本公司之子公司金毓泰公司於 108 年至 110 年間債務之訴訟，截至 112 年 12 月 31 日，金毓泰公司已認列和解損失 207,500 仟元，金毓泰公司另於 112 年度收回賠償收入 120,000 仟元。

(二) 其他利益及損失

	112年度	111年度
估列訴訟賠償損失	(\$ 7,500)	(\$ 100,000)
透過損益按公允價值衡量		
金融資產之淨利益（損失）	358,995	( 49,487)
淨外幣兌換利益	71	6,757
其    他	<u>( 34,382)</u>	<u>( 84,346)</u>
	<u>\$ 317,184</u>	<u>(\$ 227,076)</u>

(三) 財務成本

	112年度	111年度
銀行借款利息	\$ 396,002	\$ 259,615
租賃負債之利息	<u>85,897</u>	<u>82,965</u>
	<u>481,899</u>	<u>342,580</u>
減：列入符合要件資產成本 之金額	<u>( 300,129)</u>	<u>( 201,222)</u>
	<u>\$ 181,770</u>	<u>\$ 141,358</u>

利息資本化相關資訊如下：

	112年度	111年度
利息資本化金額	\$ 300,129	\$ 201,222
利息資本化利率	1.75%~3.37%	1.75%~2.94%

(四) 折舊及攤銷

	112年度	111年度
折舊費用依功能別彙總 營業費用	<u>\$ 15,437</u>	<u>\$ 15,050</u>
攤銷費用依功能別彙總 營業費用	<u>\$ 482</u>	<u>\$ 1,462</u>

(五) 員工福利費用

	112年度	111年度
短期員工福利	\$ 646,506	\$ 545,338
退職後福利（附註十五）		
確定提撥計畫	13,868	13,391
員工福利合計	<u>\$ 660,374</u>	<u>\$ 558,729</u>
依功能別彙總 營業費用	<u>\$ 660,374</u>	<u>\$ 558,729</u>

## (六) 員工及董監酬勞

本公司依章程規定係按當年度扣除分派員工及董監酬勞前之稅前利益分別以不低於 1% 及不高於 3% 提撥員工及董監酬勞。112 及 111 年度估列之員工及董監事酬勞分別於 113 年 3 月 15 日及 112 年 3 月 24 日經董事會決議如下：

### 估列比例

	112年度	111年度
員工酬勞	1%	1%
董監事酬勞	1%	1%

### 金額

	112年度	111年度
	現	金
員工酬勞	\$ 19,263	\$ 11,357
董監事酬勞	19,263	11,357

年度合併財務報告通過發布日後若金額仍有變動，則依會計估計值變動處理，於次一年度調整入帳。

111 及 110 年度員工及董監事酬勞之實際配發金額與 111 及 110 年度合併財務報告之認列金額並無差異。

有關本公司董事會決議之員工及董監酬勞資訊，請至台灣證券交易所「公開資訊觀測站」查詢。

## 十九、所得稅

### (一) 認列於損益之所得稅費用主要組成項目

	112年度	111年度
當期所得稅		
本年度產生者	\$ 405,727	\$ 313,907
土地增值稅	1,396	708
未分配盈餘加徵	37,365	70,290
以前年度之調整	273	2,776
遞延所得稅		
本年度產生者	( 838 )	( 839 )
認列於損益之所得稅費用	<u>\$ 443,923</u>	<u>\$ 386,842</u>

會計所得與所得稅費用之調節如下：

	112年度	111年度
稅前淨利	<u>\$ 2,191,111</u>	<u>\$ 1,286,793</u>
稅前淨利按法定稅率計算之		
所得稅費用	\$ 438,222	\$ 257,359
稅上不可減除之費損	1,075	7,378
免稅所得	( 84,537)	5,415
未分配盈餘加徵	37,365	70,290
未認列之可減除暫時性差異	49,256	42,916
土地增值稅	1,396	708
以前年度之當期所得稅費用		
於本年度之調整	273	2,776
基本稅額應納差額	873	-
認列於損益之所得稅費用	<u>\$ 443,923</u>	<u>\$ 386,842</u>

(二) 本期所得稅資產與負債

	112年12月31日	111年12月31日
本期所得稅負債		
應付所得稅	<u>\$ 282,833</u>	<u>\$ 145,906</u>

(三) 遲延所得稅資產與負債

112 年度

	年 初 餘 額	認 列 於 損 益	年 底 餘 額
<u>遞 延 所 得 稅 負 債</u>			
暫時性差異			
合併取得資產帳面價值與課稅基礎差異	<u>\$ 259,824</u>	(\$ 838)	<u>\$ 258,986</u>

111 年度

	年 初 餘 額	認 列 於 損 益	年 底 餘 額
<u>遞 延 所 得 税 負 債</u>			
暫時性差異			
合併取得資產帳面價值與課稅基礎差異	<u>\$ 260,663</u>	(\$ 839)	<u>\$ 259,824</u>

(四) 未於合併資產負債表中認列遞延所得稅資產之可減除暫時性差異金額

	<u>112年12月31日</u>	<u>111年12月31日</u>
可減除暫時性差異		
呆帳超限	\$ 5,814	\$ 1,504
減損損失	<u>37,130</u>	<u>37,130</u>
	<u>\$ 42,944</u>	<u>\$ 38,634</u>

(五) 所得稅核定情形

合併公司之營利事業所得稅申報，經稅捐機關核定年度如下：

公    司    名    稱	截    至    年    度
海悅國際開發股份有限公司	110
海悅建設股份有限公司	110
海峽建設股份有限公司	110
悅大建設股份有限公司	110
海心國際股份有限公司	110
海研建築股份有限公司	110
海鉅開發股份有限公司	110
海匯建築股份有限公司	110
海宇國際股份有限公司	110
南悅建設股份有限公司	110
金毓泰股份有限公司	110

二十、 每股盈餘

用以計算每股盈餘之淨利及普通股加權平均股數如下：

本年度淨利

	<u>112年度</u>	<u>111年度</u>
本年度淨利	\$ 1,655,364	\$ 934,394
減：特別股股利	( 48,000 )	( 13,282 )
用以計算基本／稀釋每股盈餘 之淨利	<u>\$ 1,607,364</u>	<u>\$ 921,112</u>

股 數

單位：仟股

	112年度	111年度
用以計算基本每股盈餘之普通股加權平均股數	115,969	116,951
具稀釋作用潛在普通股之影響：		
員工酬勞	<u>245</u>	<u>220</u>
用以計算稀釋每股盈餘之普通股加權平均股數	<u>116,214</u>	<u>117,171</u>

若合併公司得選擇以股票或現金發放員工酬勞，則計算稀釋每股盈餘時，假設員工酬勞將採發放股票方式，並於該潛在普通股具有稀釋作用時計入加權平均流通在外股數，以計算稀釋每股盈餘。於次年度決議員工酬勞發放股數前計算稀釋每股盈餘時，亦繼續考量該等潛在普通股之稀釋作用。

二一、金融工具

## (一) 公允價值資訊－非按公允價值衡量之金融工具

合併公司管理階層認為非按公允價值衡量之金融資產及金融負債之帳面金額趨近其公允價值。

## 1. 公允價值層級

112年12月31日

	第1等級	第2等級	第3等級	合計
<u>透過損益按公允價值衡量之金融資產</u>				
國內上市(櫃)及興櫃股票	\$ 290,283	\$ -	\$ -	\$ 290,283
國內上市私募股票	-	477,161	-	477,161
共同興建投資權益	-	-	247,423	247,423
債務工具投資	12,872	-	-	12,872
基金受益憑證	19,993	-	-	19,993
可轉換公司債	-	-	10,000	10,000
合計	<u>\$ 323,148</u>	<u>\$ 477,161</u>	<u>\$ 257,423</u>	<u>\$ 1,057,732</u>

透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產

權益工具投資				
一國內上市(櫃)及興櫃股票	\$ 8,237	\$ -	\$ -	\$ 8,237
一國內上市私募股票	-	364,236	-	364,236
一國內未上市(櫃)股票	-	-	267,645	267,645
合計	<u>\$ 8,237</u>	<u>\$ 364,236</u>	<u>\$ 267,645</u>	<u>\$ 640,118</u>

111 年 12 月 31 日

	第 1 等級	第 2 等級	第 3 等級	合計
<u>透過損益按公允價值衡量之金融資產</u>				
國內上市(櫃)及興櫃股票				
國內上市私募股票	\$ 13,560	\$ -	\$ -	\$ 13,560
國內未上市(櫃)股票	-	225,290	-	225,290
共同興建投資權益	-	-	3,981	3,981
債務工具投資	12,657	-	-	12,657
基金受益憑證	6,158	-	-	6,158
合計	<u>\$ 32,375</u>	<u>\$ 225,290</u>	<u>\$ 160,899</u>	<u>\$ 418,564</u>
<u>透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產</u>				
權益工具投資				
一 國內上市(櫃)及興櫃股票	\$ 111,215	\$ -	\$ -	\$ 111,215
一 國內上市私募股票	-	175,260	-	175,260
一 國內未上市(櫃)股票	-	-	352,491	352,491
合計	<u>\$ 111,215</u>	<u>\$ 175,260</u>	<u>\$ 352,491</u>	<u>\$ 638,966</u>

112 及 111 年度無第 1 等級與第 2 等級公允價值衡量間移轉之情形。

## 2. 第 2 等級公允價值衡量之評價技術及輸入值

金融工具類別	評價技術及輸入值
國內上市股票—私募股票	按期末之可觀察股票價格及考量缺乏流動性折價等資料所評估之金融資產公允價值。

## 3. 第 3 等級公允價值衡量之評價技術及輸入值

無活絡市場之未上市(櫃)公司股票、可轉換公司債及共同興建投資權益，係以資產法、市場法及收益法估計價值。

資產法主要係參考經獨立專家按公允價值衡量後之淨資產價值以評估其公允價值，合併公司所使用之不可觀察輸入值為流動性折減及非控制權益折減等評估其公允價值。

市場法主要係參考被投資標的近期籌資活動或類似標的之市場交易價格及市場狀況等評估其公允價值。

收益法主要係參考經獨立專家按未來利益流量轉換後之現值以評估其公允價值，合併公司所使用之不可觀察輸入值為流動性折減及非控制權益折減等評估其公允價值。

### (三) 金融工具之種類

	112年12月31日	111年12月31日
<b>金融資產</b>		
透過損益按公允價值衡量之 金融資產	\$ 1,057,732	\$ 418,564
按攤銷後成本衡量之金融資 產（註 1）	7,804,836	5,917,996
透過其他綜合損益按公允價 值衡量之權益工具投資	640,118	638,966
<b>金融負債</b>		
按攤銷後成本衡量（註 2）	16,439,939	15,704,102

註 1： 餘額係包含現金及約當現金、質押定期存款、質抵押存款、應收票據及帳款、其他應收款及存出保證金等按攤銷後成本衡量之金融資產。

註 2： 餘額係包含短期借款、應付短期票券、應付票據及帳款、其他應付款、一年內到期之長期負債、長期借款及存入保證金等按攤銷後成本衡量之金融負債。

### (四) 財務風險管理目的與政策

合併公司目前主要金融工具包括權益工具投資、應收票據及帳款、其他應收款、應付票據及帳款、借款及租賃負債。合併公司之財務管理部門係按照董事會核准之政策執行，統籌協調金融市場之風險管理，依規定辨認、評估與規避與合併公司營運有關之財務風險。該等風險包括市場風險（包含利率變動風險及其他價格風險）、信用風險及流動性風險。

財務管理部門不定期對合併公司之管理階層提出報告，該管理階層係為合併公司專責監督風險與落實政策以減輕暴險之組織。

#### 1. 市場風險

合併公司之營運活動使合併公司承擔之主要財務風險為利率變動風險（參閱下述(1)）以及價格變動風險（參閱下述(2)）。

合併公司有關金融工具市場風險之暴險及其對該等暴險之管理與衡量方式並無改變。

### (1) 利率風險

因合併公司內之個體同時以固定及浮動利率借入資金，因而產生利率暴險，惟合併公司定期評估避險活動，使其與利率觀點及既定之風險偏好一致，以確保採用最符合成本效益之避險策略。

合併公司於資產負債表日受利率暴險之金融資產及金融負債帳面金額如下：

	112年12月31日	111年12月31日
具公允價值利率風險		
- 金融資產	\$ 65,000	\$ 70,000
- 金融負債	2,955,212	2,876,703
具現金流量利率風險		
- 金融資產	6,319,410	4,409,104
- 金融負債	14,759,830	14,033,670

### 敏感度分析

若利率增加／減少 1%，在所有其他變數維持不變之情況下，合併公司 112 及 111 年度之稅前淨利將減少／增加 84,404 仟元及 96,246 仟元，主要係因合併公司之浮動利率銀行存款及借款之利息收入與費用變動淨影響數。

### (2) 價格風險

合併公司權益價格風險主要來自兩類，(1)透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產投資（主要投資國內公司股票），該權益投資非持有供交易而係屬策略性投資，合併公司並未積極交易該等投資；(2)透過損益按公允價值衡量之金融資產之投資（主要係投資國內公司股票、共同興建案、債券投資工具、基金受益憑證及可轉換公司債）。合併公司管理階層藉由持有不同風險投資組合以管理風險，且權益工具之投資皆須經合併公司管理階層同意核准後始得為之。

## 敏感度分析

下列敏感度分析係依資產負債表日之權益價格暴險進行。

若價格上漲／下跌 5%，112 及 111 年度稅前損益將因透過損益按公允價值衡量之金融資產公允價值變動而分別增加／減少 52,887 仟元及 20,928 仟元。其他綜合損益將因透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產公允價值變動而分別增加／減少 32,006 仟元及 31,948 仟元。

## 2. 信用風險

信用風險係指交易對方拖欠合約義務而造成集團財務損失之風險。截至資產負債表日，合併公司可能因交易對方未履行義務及合併公司提供財務保證造成財務損失之最大信用風險暴險，主要係來自於合併資產負債表所認列之金融資產帳面金額。

合併公司採行之政策係僅與信譽卓著之對象及評等相當於投資等級以上（含）之企業進行交易，並於必要情形下取得足額之擔保以減輕因拖欠所產生財務損失之風險。合併公司將使用其他公開可取得之財務資訊及彼此交易記錄對主要客戶進行評等。合併公司持續監督信用暴險以及交易對方之信用評等，並將總交易金額分散至各信用評等合格之客戶，並透過每年由管理階層複核及核准之交易對方信用額度限額控制信用暴險。

合併公司持續地針對應收帳款客戶之財務狀況進行評估。

合併公司並無對任何單一交易對方或任何一組具相似特性之交易對方有重大的信用暴險。當交易對方互為關係企業時，合併公司將其定義為具相似特性之交易對方。

## 3. 流動性風險

合併公司流動性風險管理之最終責任在董事會，合併公司已建立了適當的流動性風險管理架構，以因應短期、中期及長期之籌資與流動性的管理需求。合併公司透過維持足夠銀行融資額度、借款承諾、持續地監督預計與實際現金流量及使金融資產及負債之到期組合配合，來管理流動性風險。

(1) 非衍生金融負債之流動性及利率風險表

下表詳細說明合併公司已約定還款期間之非衍生金融負債剩餘合約到期分析，其係依據合併公司最早可能被要求還款之日期，並以金融負債未折現現金流量編製，其包括利息及本金之現金流量。

112年12月31日

	1年以內	1至5年	5年以上
<u>非衍生金融負債</u>			
無附息負債	\$ 1,341,438	\$ -	\$ -
租賃負債	482,333	614,811	3,058,530
浮動利率負債	5,126,828	10,414,388	-
固定利率負債	<u>338,816</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 7,289,415</u>	<u>\$ 11,029,199</u>	<u>\$ 3,058,530</u>

111年12月31日

	1年以內	1至5年	5年以上
<u>非衍生金融負債</u>			
無附息負債	\$ 1,332,584	\$ -	\$ -
租賃負債	48,887	609,843	3,473,661
浮動利率負債	5,562,955	8,610,443	484,466
固定利率負債	<u>338,535</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 7,282,961</u>	<u>\$ 9,220,286</u>	<u>\$ 3,958,127</u>

(2) 融資額度

	112年12月31日	111年12月31日
已動用金額	\$ 15,153,072	\$ 14,371,670
未動用金額	<u>14,263,979</u>	<u>9,130,557</u>
	<u>\$ 29,417,051</u>	<u>\$ 23,502,227</u>

二二、關係人交易

本公司及子公司（係本公司之關係人）間之交易、帳戶餘額、收益及費損於合併時全數予以銷除，故未揭露於本附註。除已於其他附註揭露外，合併公司與其他關係人間之交易如下。

(一) 關係人名稱及其關係

關係人名稱	與合併公司之關係
海悅廣告股份有限公司	實質關係人
海樺廣告股份有限公司	實質關係人
鉅陞建設股份有限公司	實質關係人
海悅地產開發股份有限公司	實質關係人
海心投資有限公司	實質關係人
海購數位股份有限公司	實質關係人
達程廣告股份有限公司	實質關係人
海聚建築股份有限公司	實質關係人
端泰股份有限公司	關聯企業
曾俊盛	主要管理階層

(二) 營業收入

帳列項目	關係人類別	112年度	111年度
勞務收入	實質關係人	\$ 114,365	\$ 31,680
	主要管理階層	9,192	-
		<u>\$ 123,557</u>	<u>\$ 31,680</u>

(三) 營業成本

帳列項目	關係人類別	112年度	111年度
勞務成本	實質關係人	\$ 2,637	\$ 4,466
	關聯企業	42	420
	主要管理階層	1,362	-
		<u>\$ 4,041</u>	<u>\$ 4,886</u>

(四) 應收關係人款項

帳列項目	關係人類別	112年12月31日	111年12月31日
應收票據及帳款	實質關係人	\$ 75,151	\$ 66
	主要管理階層	2,623	-
		<u>\$ 77,774</u>	<u>\$ 66</u>

流通在外之應收關係人款項未收取保證。112 及 111 年度應收關係人款項未有減損情形，故未提列備抵損失。

(五) 應付關係人款項

帳列項目	關係人類別	112年12月31日	111年12月31日
應付帳款	實質關係人	<u>\$ 942</u>	<u>\$ 975</u>

(六) 取得合約之增額成本

帳列項目	關係人類別	112年度	111年度
取得合約之增額成本	實質關係人	\$ 50,151	\$ -

(七) 其他關係人交易

帳列項目	關係人類別	112年度	111年度
租金支出	實質關係人	\$ 6,286	\$ 5,086

租賃支出與一般市場水準相當，並按月支付租金。

(八) 主要管理階層薪酬

	112年度	111年度
短期員工福利	\$ 23,472	\$ 27,618
退職後福利	512	290
	<u>\$ 23,984</u>	<u>\$ 27,908</u>

董事及其他主要管理階層之薪酬係由薪酬委員會依照個人績效及考量市場行情決定。

二三、質抵押之資產

下列資產業經提供為借款之擔保品：

	112年12月31日	111年12月31日
存貨（建設業適用）	\$ 12,466,088	\$ 11,857,293
地上權（帳列投資性不動產）	4,026,495	4,077,850
備償戶及信託戶（帳列按攤銷後 成本衡量之金融資產）	965,516	688,477
質押定存單（帳列按攤銷後成本 衡量之金融資產）	65,000	40,000
私募股票（帳列透過損益按公允 價值衡量之金融資產）	477,161	225,290
私募股票（帳列透過其他綜合 損益按公允價值衡量之金融 資產）	364,236	175,260
	<u>\$ 18,364,496</u>	<u>\$ 17,064,170</u>

二四、部門資訊

合併公司有兩個應報導部門：不動產代銷部門及建設部門，不動產代銷部門從事不動產代銷經紀之業務。建設部門係經營興建住宅、不動產買賣等相關業務。

## (一) 部門收入與營運結果

合併公司繼續營業單位之收入與營運結果依應報導部門分析如下：

### 112 年度

	不動產代銷 部 門	建設部 門	總 計
來自外部客戶收入	\$ 5,280,087	\$ 2,474,497	\$ 7,754,584
部門間收入	<u>376,403</u>	<u>-</u>	<u>376,403</u>
部門收入	<u>\$ 5,656,490</u>	<u>\$ 2,474,497</u>	<u>\$ 8,130,987</u>
內部沖銷			( <u>376,403</u> )
合併收入			<u>7,754,584</u>
部門損益	<u>\$ 2,046,225</u>	<u>\$ 636,546</u>	2,682,771
營業費用			( <u>805,955</u> )
營業外收入及支出			<u>314,295</u>
稅前淨利			<u>\$ 2,191,111</u>

### 111 年度

	不動產代銷 部 門	建設部 門	總 計
來自外部客戶收入	\$ 5,040,342	\$ 51,935	\$ 5,092,277
部門間收入	<u>56,190</u>	<u>-</u>	<u>56,190</u>
部門收入	<u>\$ 5,096,532</u>	<u>\$ 51,935</u>	<u>\$ 5,148,467</u>
內部沖銷			( <u>56,190</u> )
合併收入			<u>5,092,277</u>
部門損益	<u>\$ 2,268,942</u>	<u>\$ 11,752</u>	2,280,694
營業費用			( <u>682,014</u> )
營業外收入及支出			( <u>311,887</u> )
稅前淨利			<u>\$ 1,286,793</u>

部門利益係指各個部門所賺取之利潤，不包含應分攤之總部管理成本與董事酬勞、採用權益法之關聯企業損益份額、租賃收入、利息收入、處分投資損益、外幣兌換淨損益、金融工具評價損益、財務成本以及所得稅費用。此衡量金額係提供予主要營運決策者，用以分配資源予部門及評量其績效。

## (二) 部門總資產及負債暨其他部門資訊

合併公司於揭露應報導部門總資產及負債暨其他部門資訊之衡量金額時，由於該等資訊未提供予營運決策者，故不予以揭露。

## 二五、附註揭露事項

### (一) 重大交易事項及(二)轉投資事業相關資訊：

1. 資金貸與他人：無。
2. 為他人背書保證：附表一。
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）：附表二。
4. 累積買進或賣出同一有價證券之金額達新臺幣 3 億元或實收資本額 20% 以上：附表三。
5. 取得不動產之金額達新臺幣 3 億元或實收資本額 20% 以上：附表四。
6. 處分不動產之金額達新臺幣 3 億元或實收資本額 20% 以上：無。
7. 與關係人進、銷貨之金額達新臺幣 1 億元或實收資本額 20% 以上：附表五。
8. 應收關係人款項達新臺幣 1 億元或實收資本額 20% 以上：無。
9. 從事衍生工具交易：無。
10. 其他：母子公司間及各子公司間之業務關係及重要交易往來情形及金額：附表六。
11. 被投資公司資訊：附表七。

### (三) 大陸投資資訊：無。

### (四) 主要股東資訊：股權比例達 5% 以上之股東名稱、持股數額及比例。 附表八。

海悅國際開發股份有限公司及子公司

為他人背書保證

民國 112 年度

附表一

單位：除另予註明者外  
為新台幣仟元

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 額限 (註 1)	本期最高背書 保證餘額 (註 2)	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 3)	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 備註
		公司名稱	關係 (註 1)										
1	本公司	海悅建設股份有限公司	2	\$ 14,061,388	\$ 1,650,177	\$ 1,266,177	\$ -	\$ -	18.01%	\$ 14,061,388	Y	N	N
2	本公司	海心國際股份有限公司	2	7,030,694	1,074,400	500,000	300,000	-	7.11%	14,061,388	Y	N	N
3	本公司	海鉅開發股份有限公司	2	7,030,694	900,000	350,000	285,000	-	4.98%	14,061,388	Y	N	N
4	本公司	海宇國際股份有限公司	2	7,030,694	1,450,000	800,000	450,000	-	11.38%	14,061,388	Y	N	N
5	本公司	海研建築股份有限公司	2	7,030,694	897,142	797,142	400,450	-	11.34%	14,061,388	Y	N	N
6	本公司	悅大建設股份有限公司	2	7,030,694	100,000	-	-	-	-%	14,061,388	Y	N	N
7	本公司	金毓泰股份有限公司	2	7,030,694	5,210,920	4,488,800	1,481,420	-	63.85%	14,061,388	Y	N	N
8	海研建築股份 有限公司	本公司	3	7,030,694	414,000	414,000	396,000	-	5.89%	14,061,388	N	Y	N
9	海鉅開發股份 有限公司	海悅建設股份有限公司	1	7,030,694	669,000	669,000	-	-	9.52%	14,061,388	N	N	N
10	海心國際股份 有限公司	海悅建設股份有限公司	1	7,030,694	1,277,000	1,277,000	-	-	18.16%	14,061,388	N	N	N

註 1：背書保證者與被背書保證對象之關係有下列三種，標示種類如下：

- (1)有業務關係之公司。
- (2)直接及間接持有普通股股權超過 50% 之公司。
- (3)直接及間接對公司持有普通股股權超過 50% 之公司。

註 2：對單一企業背書保證之限額如下：

- (1)持有普通股股權不超過 90% 之子公司為最近期經會計師查核簽證或核閱財務報表之淨值 100%：7,030,694 仟元 \*100% = 7,030,694 仟元。
- (2)持有普通股股權超過 90% 之子公司為最近期經會計師查核簽證或核閱財務報表之淨值 200%：7,030,694 仟元 \*200% = 14,061,388 仟元。

註 3：背書保證最高限額為最近期經會計師查核簽證或核閱財務報表之淨值 200%：7,030,694 仟元 \*200% = 14,061,388 仟元。

## 海悅國際開發股份有限公司及子公司

## 期末持有有價證券情形

民國 112 年 12 月 31 日

附表二

單位：除另予註明外，  
係新台幣仟元

持 有 之 公 司	有 價 證 券 種 類 及 名 稱	與有價證券發行人 之 關 係	帳	列 科	期 目	股 數 / 單 位 數 (仟股 / 仟單位)	帳 面 金 額	持 款 比 例 (%)	公 允 價 值	未	備 註
本公司	<u>上市(櫃)股票</u>										
	皇普建設股份有限公司	無		透過損益按公允價值衡量之金融資產 —非流動		100	\$ 3,455	0.03	\$ 3,455	—	
	皇普建設股份有限公司私募股票	無		同 上		8,620	238,257	2.27	238,257	—	
	大華建設股份有限公司私募股票	無		同 上		8,330	238,904	0.99	238,904	—	
	芯鼎科技股份有限公司	無		同 上		299	21,737	0.31	21,737	—	
	<u>興櫃股票</u>										
	新應材股份有限公司	無		同 上		527	216,930	0.65	216,930	—	
	<u>非上市(櫃)股票</u>										
	台灣利得生物科技股份有限公司	無		同 上		318	-	1.34	-	—	
	贊富建設股份有限公司	無		同 上		173	-	10.53	-	—	
	<u>上市(櫃)股票</u>										
	大華建設股份有限公司私募股票	無		透過其他綜合損益按公允價值衡量之 金融資產—非流動		12,700	364,236	1.51	364,236	—	
	<u>興櫃股票</u>										
	新應材股份有限公司	無		同 上		20	8,237	0.02	8,237	—	
	<u>非上市(櫃)股票</u>										
	都山林開發股份有限公司	無		同 上		4,800	172,512	10	172,512	—	
	鉅陞投資股份有限公司	實質關係人		同 上		13,494	95,133	13	95,133	—	
	<u>可轉換公司債</u>										
	悠勢科技股份有限公司	無		透過損益按公允價值衡量之金融資產 —非流動		-	10,000	-	10,000	—	
	<u>金融債券</u>										
	澳盛銀行美元債券	無		同 上		-	12,872	-	12,872	—	
	共同興建投資權益	無		同 上		-	197,423	-	197,423	—	
	<u>基金</u>										
	兆豐全球債券 ETF 策略收益組合基金	無		同 上		-	1,980	-	1,980	—	
	台新靈活入息債券基金	無		同 上		-	2,003	-	2,003	—	
	<u>基金</u>										
	台新靈活入息債券基金	無		同 上		-	15,020	-	15,020	—	
	共同興建投資權益	無		同 上		-	50,000	-	50,000	—	
	<u>興櫃股票</u>										
	新應材股份有限公司	無		同 上		117	48,161	0.14	48,161	—	
	<u>基金</u>										
	兆豐全球債券 ETF 策略收益組合基金	無		同 上		-	990	-	990	—	

註 1：本表所稱有價證券，係指屬國際財務報導準則第 9 號「金融工具」範圍內之股票及上述項目所衍生之有價證券。

註 2：投資子公司及關聯企業相關資訊，請參閱附表七。

海悅國際開發股份有限公司及子公司  
累積買進或賣出同一有價證券之金額達新臺幣 3 億元或實收資本額 20% 以上  
民國 112 年度

附表三

單位：除另予註明者外  
為新台幣仟元

買、賣之公司	有價證券種類及名稱	帳列科目	交易對象關係	期 係	初買		入賣				出期 末		
					股數(仟股)	金額	股數(仟股)	金額	股數(仟股)	售價	帳面成本	處分損益	
本公司	金毓泰公司	採用權益法之投資	(註 1)	-	115,189	\$ 635,682	50,697	\$ 506,973	-	\$ -	\$ -	\$ 165,886	\$ 1,117,588

註 1：係參與金毓泰股份有限公司現金增資案，取得金毓泰公司普通股股票。

註 2：期末餘額係包含權益法投資之調整金額。

海悅國際開發股份有限公司及子公司  
取得不動產之金額達新臺幣 3 億元或實收資本額 20%以上  
民國 112 年度

附表四

單位：除另予註明者外  
，為新台幣仟元

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，其首次移轉資料				價格決定 之參考依據	取得目的及 使用情形	其他約定 項
							所 有 人	與發行人 之關係	移轉日期	金 額			
海悅國際開發股份 有限公司	台中市南屯區 樂田段土地	110/3/24	\$ 451,382	依合約付款條件並 已全額付清。	自然人	非關係人	不適用	不適用	不適用	\$ -	議價，參考市場行情 並經董事會決議	本業之經營，增加營業 收入	無
海心國際股份有限 公司	台中市南屯區 樂田段土地	110/3/24	190,593	依合約付款條件並 已全額付清。	自然人	非關係人	不適用	不適用	不適用	-	議價，參考市場行情 並經董事會決議	本業之經營，增加營業 收入	無

註 1：所取得之資產依規定應鑑價者，應於「價格決定之參考依據」欄中註明鑑價結果。

註 2：事實發生日，係指交易簽約日、付款日、委託成交日、過戶日、董事會決議日或其他足資確定交易對象及交易金額之日等日期孰前者。

海悅國際開發股份有限公司及子公司  
與關係人進、銷貨之金額達新台幣 1 億元或實收資本額 20% 以上  
民國 112 年度

附表五

單位：除另予註明者外  
，為新台幣仟元

進(銷)貨之公司	交 易 對 象	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 銷	額	佔總進(銷)貨之比率	授 信 期 間	單 價	授 信 期 間	餘 額	
本公司	海悅建設	子 公 司	銷 貨	(\$ 150,372)	( 2%)	與其他客戶相同	-	-	\$ 28,394	2%	—

海悅國際開發股份有限公司及子公司  
母子公司間及各子公司間之業務關係及重要交易往來情形及金額  
民國 112 年度

附表六

單位：新台幣仟元

編 號 (註 1)	交 易 人 名 稱	交 易 往 來 對 象	與交易人之關係(註)	交 易 往 來 情 形					佔合併總營收或 總資產之比率
				科 目	金 額	交 易 條 件	件		
0	本公司	海悅建設股份有限公司	1	營業收入	\$ 150,372	—	—	—	2%
		海心國際股份有限公司	1	應收帳款	28,394	—	—	—	-
		海宇國際股份有限公司	1	營業收入	43,765	—	—	—	1%
		海研建築股份有限公司	1	應收帳款	6,577	—	—	—	-
		南悅建設股份有限公司	1	其他收入	5,000	—	—	—	-
		海悅國際開發股份有限公司	2	營業收入	12,114	—	—	—	-
		南悅建設股份有限公司	3	營業收入	21,743	—	—	—	-
		海悅建設股份有限公司	3	應收帳款	42,676	—	—	—	1%
		海鉅開發股份有限公司	3	營業收入	10,331	—	—	—	-
		海宇國際股份有限公司	2	營業收入	17,847	—	—	—	-
1	海心國際股份有限公司	海悅國際開發股份有限公司	2	應收帳款	7,301	—	—	—	-
		海悅國際開發股份有限公司	2	營業收入	6,859	—	—	—	-
		海悅建設股份有限公司	3	應收帳款	49,344	—	—	—	-
		海悅建設股份有限公司	3	營業收入	49,344	—	—	—	1%
		海悅建設股份有限公司	3	應收帳款	30,243	—	—	—	-
				營業收入	30,243	—	—	—	-

註 1：1. 母公司對子公司。

2. 子公司對母公司。

3. 子公司對子公司。

註 2：本表之重要交易，係指交易金額達新台幣 5,000 仟元以上者。

海悅國際開發股份有限公司及子公司  
被投資公司名稱、所在地區...等相關資訊  
民國 112 年度

附表七

單位：除另予註明外，  
係新台幣仟元

投 資 公 司 名 稱	被 投 資 公 司 名 稱	所 在 地 區	主 要 营 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 ( 股 )	比 率 (%)	帳 面 金 額			
本公司	海悅建設股份有限公司	台 灣	經營不動產買賣及租賃、大樓開發租售業務	\$ 1,110,000	\$ 1,010,000	111,000,000	100.00	\$ 984,194	\$ 57,146	\$ 57,146	子 公 司
	海峽建設股份有限公司	台 灣	經營不動產買賣及租賃、大樓開發租售業務	153,000	153,000	15,300,000	100.00	142,039	( 4,620)	( 4,620)	子 公 司
	海心國際股份有限公司	台 灣	經營不動產買賣及租賃、大樓開發租售業務	25,500	25,500	2,550,000	85.00	331,883	112,994	96,045	子 公 司
	海研建築股份有限公司	台 灣	經營住宅及大樓開發租賃業務	35,000	35,000	3,500,000	70.00	( 99,429)	( 21,387)	( 14,971)	子 公 司
	海鉅開發股份有限公司	台 灣	經營不動產買賣及租賃、大樓開發租售業務	25,500	25,500	2,550,000	85.00	825,643	225,931	192,041	子 公 司
	海匯建築股份有限公司	台 灣	經營住宅及大樓開發租售業務	50,000	50,000	5,000,000	100.00	61,789	13,834	13,834	子 公 司
	海宇國際股份有限公司	台 灣	經營不動產買賣及租賃、大樓開發租售業務	25,500	25,500	2,550,000	85.00	774,107	364,715	310,007	子 公 司
	南悅建設股份有限公司	台 灣	經營住宅及大樓開發租賃業務	67,500	67,500	6,750,000	75.00	49,761	( 9,975)	( 7,481)	子 公 司
	金毓泰股份有限公司	台 灣	經營都市更新重建業及住宅及大樓開發租賃業務	1,342,189	835,216	165,886,421	56.23	1,117,588	2,374	3,790	子 公 司
	端泰股份有限公司	台 灣	經營照相器材及電子材料等批發買賣	4,500	4,500	450,000	30.00	4,289	1,106	-	關聯企業
	聯陞投資股份有限公司	台 灣	一般投資業	60,000	60,000	6,000,000	20.00	74,323	( 154)	763	關聯企業
海峽建設股份有限公司	盛樟開發股份有限公司	台 灣	經營住宅及大樓開發租賃業務	60,000	60,000	60,000	20.00	60,000	( 290)	-	關聯企業
	悅大建設股份有限公司	台 灣	經營不動產買賣及租賃、大樓開發租售業務	143,000	143,000	14,300,000	55.00	136,607	( 7,548)	( 4,151)	子 公 司
	鴻勝地產股份有限公司	台 灣	經營不動產買賣及租賃、大樓開發租售業務	32,000	32,000	3,200,000	32.00	33,163	465	3	關聯企業
海悅建設股份有限公司	慧築營建科技股份有限公司	台 灣	綜合營造業	55,000	55,000	5,000,000	30.03	56,191	4,129	1,240	關聯企業

海悅國際開發股份有限公司

主要股東資訊

民國 112 年 12 月 31 日

附表八

主 要 股 東 名 稱	股		份 額 持 股 比 例
	持 有 股 數	持 股 比 例	
富悅投資股份有限公司	25,514,000 股	17.34%	
黃希文	14,955,090 股	10.16%	
王俊傑	10,139,410 股	6.89%	
曾俊盛	7,954,210 股	5.40%	

註：本表主要股東資訊係由集保公司以當季季底最後一個營業日，計算股東持有公司已完成無實體登錄交付（含庫藏股）之普通股及特別股合計達 5% 以上資料。本公司合併財務報告所記載股本與實際已完成無實體登錄交付股數，可能因編製計算基礎不同或有差異。