

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109及108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	4~7		-
五、合併資產負債表	8		-
六、合併綜合損益表	9~10		-
七、合併權益變動表	11		-
八、合併現金流量表	12~13		-
九、合併財務報表附註			
(一) 公司沿革	14		一
(二) 通過財務報告之日期及程序	14		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	16~28		四
(五) 重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源	28~29		五
(六) 重要會計項目之說明	29~49		六~二二
(七) 關係人交易	49~51		二三
(八) 質抵押之資產	51		二四
(九) 重大之期後事項	51		二五
(十) 部門資訊	51		二六
(十一) 附註揭露事項			
1. 重大交易事項相關資訊	51~57		二七
2. 轉投資事業相關資訊	53、56		二七
3. 大陸投資資訊	52		二七
4. 主要股東資訊	52、57		二七
(十二) 部門資訊	51		二六

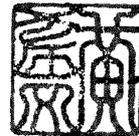
關係企業合併財務報告聲明書

本公司民國 109 年度（自 109 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 110 年 3 月 19 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 109 年及 108 年 12 月 31 日之合併資產負債表，暨民國 109 年及 108 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 109 年及 108 年 12 月 31 日之合併財務狀況，暨民國 109 年及 108 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

本會計師係依照會計師查核簽證財務報表規則及一般公認審計準則執行查核工作。本會計師於該等準則下之責任將於會計師查核合併財務報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 109 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 109 年度合併財務報表之關鍵查核事項敘明如下：

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 3,675,380 仟元，佔合併總資產約 40%，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：

- 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。
- 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。
- 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 109 及 108 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（含監察人）負有監督財務報導流程之責任。

會計師查核合併財務報表之責任

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，惟依照一般公認審計準則執行之查核工作無法保證必能偵出合併財務報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。

本會計師依照一般公認審計準則查核時，運用專業判斷並保持專業上之懷疑。本會計師亦執行下列工作：

1. 辨認並評估合併財務報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 109 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 陳培德

陳培德



會計師 郭俐雯

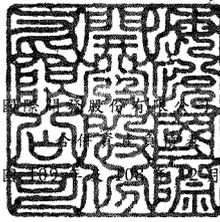
郭俐雯



金融監督管理委員會核准文號
金管證審字第 1080321204 號

證券暨期貨管理委員會核准文號
台財證六字第 0920123784 號

中 華 民 國 110 年 3 月 19 日



海悅國際商業信託有限公司

民國 109 年 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

代 碼	資 產	109年12月31日			108年12月31日		
		金 額	%		金 額	%	
	流動資產						
1100	現金 (附註四及六)	\$ 2,020,423	22		\$ 867,425	18	
1140	合約資產—流動 (附註四及十八)	218,447	3		88,887	2	
1150	應收票據及帳款—非關係人 (附註四、九及十八)	994,415	11		491,034	10	
1160	應收票據及帳款—關係人淨額 (附註四、九、十八及二二)	33,482	-		50,430	1	
1200	其他應收款 (附註四及二四)	20,188	-		6,734	-	
1320	存貨 (建設業適用) (附註四、五、十及二四)	4,351,728	47		2,435,163	50	
1479	其他流動資產—其他	62,830	1		42,515	1	
1480	取得合約之增額成本—流動 (附註四及十八)	9,817	-		489	-	
1482	履行合約成本—流動 (附註四及十八)	455,116	5		319,497	6	
11XX	流動資產總計	8,166,446	89		4,302,174	88	
	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 (附註四及七)	77,674	1		239,486	5	
1517	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產—非流動 (附註四及八)	196,589	2		116,793	2	
1535	按攤銷後成本衡量之金融資產—非流動 (附註四及二四)	289,227	3		92,460	2	
1550	採用權益法之投資 (附註四及十二)	176,906	2		69,695	2	
1600	不動產、廠房及設備淨額 (附註四)	48,149	1		33,981	1	
1755	使用權資產 (附註四)	15,446	-		20,042	-	
1780	無形資產 (附註四)	2,904	-		939	-	
1840	遞延所得稅資產 (附註四)	-	-		777	-	
1920	存出保證金	21,285	-		12,397	-	
1960	預付投資款 (附註十三)	213,512	2		-	-	
15XX	非流動資產總計	1,041,692	11		586,570	12	
1XXX	資 產 總 計	\$ 9,208,138	100		\$ 4,888,744	100	
	負債及權益						
	流動負債						
2100	短期借款 (附註十四及二四)	\$ 1,836,100	20		\$ 659,000	14	
2110	應付短期票券 (附註十四)	87,766	1		-	-	
2120	透過損益按公允價值衡量之金融負債—流動 (附註四)	-	-		175	-	
2150	應付票據及帳款—非關係人	488,827	6		292,777	6	
2180	應付帳款—關係人	976	-		-	-	
2200	其他應付款	361,237	4		219,445	5	
2220	其他應付款—關係人	2,979	-		-	-	
2230	本期所得稅負債 (附註四及二十)	295,646	3		113,398	2	
2280	租賃負債—流動 (附註四)	4,408	-		4,461	-	
2320	一年或一營業週期內到期長期負債 (附註十四及二四)	178,534	2		-	-	
2399	其他流動負債	24,443	-		7,680	-	
21XX	流動負債總計	3,280,916	36		1,296,936	27	
	非流動負債						
2527	合約負債—非流動 (附註四及十八)	311,817	4		32,907	1	
2530	應付公司債 (附註四及十五)	-	-		417,247	8	
2540	長期借款 (附註十四及二四)	2,245,090	24		1,302,698	27	
2580	租賃負債—非流動 (附註四)	11,258	-		15,666	-	
2645	存入保證金	200	-		200	-	
25XX	非流動負債總計	2,568,365	28		1,768,718	36	
2XXX	負債總計	5,849,281	64		3,065,654	63	
	歸屬於本公司業主之權益 (附註四及十七)						
	股本						
3110	普通股股本	967,836	11		856,000	18	
3170	待登記股本	-	-		13,717	-	
3100	股本總計	967,836	11		869,717	18	
3200	資本公積	384,403	4		65,164	1	
	保留盈餘						
3310	法定盈餘公積	151,116	2		93,058	2	
3320	特別盈餘公積	29,791	-		29,610	1	
3350	未分配盈餘	1,672,545	18		732,149	15	
3300	保留盈餘總計	1,853,452	20		854,817	18	
3400	其他權益	41,005	-		(29,791)	(1)	
31XX	本公司業主之權益總計	3,246,696	35		1,759,907	36	
36XX	非控制權益	112,161	1		63,183	1	
3XXX	權益總計	3,358,857	36		1,823,090	37	
	負債與權益總計	\$ 9,208,138	100		\$ 4,888,744	100	



董事長：黃希文

後附之附註係本合併財務報表之一部分。

經理人：王俊傑



會計主管：林宗輝



海悅國際開發股份有限公司及子公司

合併財務報表

民國 109 年及 108 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	109年度		108年度		
	金 額	%	金 額	%	
	營業收入				
4600	勞務收入（附註四、十八及二三）	\$ 3,747,452	100	\$ 1,733,877	100
	營業成本				
5600	勞務成本（附註四及二三）	<u>1,534,679</u>	<u>41</u>	<u>796,894</u>	<u>46</u>
5900	營業毛利	<u>2,212,773</u>	<u>59</u>	<u>936,983</u>	<u>54</u>
	營業費用（附註四、九、十九及二三）				
6200	管理費用	580,300	15	355,135	21
6450	預期信用減損（迴轉利益）損失	(<u>2,154</u>)	<u>-</u>	<u>4,456</u>	<u>-</u>
6000	營業費用合計	<u>578,146</u>	<u>15</u>	<u>359,591</u>	<u>21</u>
6900	營業淨利	<u>1,634,627</u>	<u>44</u>	<u>577,392</u>	<u>33</u>
	營業外收入及支出（附註四及十九）				
7100	利息收入	1,042	-	1,111	-
7190	其他收入	157,279	4	113,247	7
7020	其他利益及損失	(97,374)	(3)	23,301	1
7050	財務成本	(12,603)	-	(5,336)	-
7060	採用權益法認列之關聯企業損益之份額	<u>104,204</u>	<u>3</u>	(<u>11,259</u>)	(<u>1</u>)
7000	營業外收入及支出合計	<u>152,548</u>	<u>4</u>	<u>121,064</u>	<u>7</u>

（接次頁）

(承前頁)

代 碼	109年度		108年度		
	金 額	%	金 額	%	
7900	稅前淨利	\$ 1,787,175	48	\$ 698,456	40
7950	所得稅費用(附註四及二十)	<u>356,059</u>	<u>10</u>	<u>119,528</u>	<u>7</u>
8200	本年度淨利	<u>1,431,116</u>	<u>38</u>	<u>578,928</u>	<u>33</u>
	其他綜合損益(淨額)				
	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	<u>75,611</u>	<u>2</u>	<u>15,348</u>	<u>1</u>
8310		<u>75,611</u>	<u>2</u>	<u>15,348</u>	<u>1</u>
8300	其他綜合損益(淨 額)合計	<u>75,611</u>	<u>2</u>	<u>15,348</u>	<u>1</u>
8500	本年度綜合損益總額	<u>\$ 1,506,727</u>	<u>40</u>	<u>\$ 594,276</u>	<u>34</u>
	淨利歸屬於：				
8610	本公司業主	\$ 1,387,638	37	\$ 565,055	32
8620	非控制權益	<u>43,478</u>	<u>1</u>	<u>13,873</u>	<u>1</u>
8600		<u>\$ 1,431,116</u>	<u>38</u>	<u>\$ 578,928</u>	<u>33</u>
	綜合損益總額歸屬於：				
8710	本公司業主	\$ 1,463,249	39	\$ 580,403	33
8720	非控制權益	<u>43,478</u>	<u>1</u>	<u>13,873</u>	<u>1</u>
8700		<u>\$ 1,506,727</u>	<u>40</u>	<u>\$ 594,276</u>	<u>34</u>
	每股盈餘(附註二一)				
9710	基 本	<u>\$ 15.10</u>		<u>\$ 6.59</u>	
9810	稀 釋	<u>\$ 14.31</u>		<u>\$ 6.27</u>	

後附之附註係本合併財務報告之一部分。

董事長：黃希文

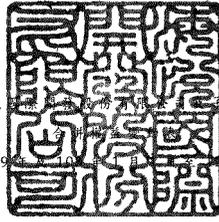


經理人：王俊傑



會計主管：林宗輝





海悅證券股份有限公司
民國 109 年 12 月 31 日

單位：新台幣仟元，惟
每股股利為元

代碼	歸屬於本公司業主之權益	股本			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	總計	非控制權益	權益總額
		普通股股本	待登記股本	合計	資本公積	法定盈餘公積	特別盈餘公積	未分配盈餘				
A1	108年1月1日餘額	\$ 856,000	\$ -	\$ 856,000	\$ -	\$ 46,880	\$ -	\$ 552,633	(\$ 29,610)	\$ 1,425,903	\$ 29,810	\$ 1,455,713
B1	107年度盈餘指撥及分配	-	-	-	-	46,178	-	(46,178)	-	-	-	-
B3	法定盈餘公積	-	-	-	-	-	29,610	(29,610)	-	-	-	-
B5	特別盈餘公積	-	-	-	-	-	-	(325,280)	-	(325,280)	-	(325,280)
B5	本公司股東現金股利-3.8元	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
D1	108年度淨利	-	-	-	-	-	-	565,055	-	565,055	13,873	578,928
D3	108年度其他綜合損益	-	-	-	-	-	-	-	15,348	15,348	-	15,348
D5	108年度綜合損益總額	-	-	-	-	-	-	565,055	15,348	580,403	13,873	594,276
Q1	處分透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具	-	-	-	-	-	-	15,529	(15,529)	-	-	-
O1	非控制權益增加	-	-	-	-	-	-	-	-	-	19,500	19,500
C5	發行可轉換公司債認列權益組成部分	-	-	-	18,642	-	-	-	-	18,642	-	18,642
I1	公司債轉換為普通股	-	13,717	13,717	46,522	-	-	-	-	60,239	-	60,239
Z1	108年12月31日餘額	856,000	13,717	869,717	65,164	93,058	29,610	732,149	(29,791)	1,759,907	63,183	1,823,090
B1	108年度盈餘指撥及分配	-	-	-	-	58,058	-	(58,058)	-	-	-	-
B3	法定盈餘公積	-	-	-	-	-	181	(181)	-	-	-	-
B5	特別盈餘公積	-	-	-	-	-	-	(393,818)	-	(393,818)	-	(393,818)
B5	本公司股東現金股利-4.5元	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
D1	109年度淨利	-	-	-	-	-	-	1,387,638	-	1,387,638	43,478	1,431,116
D3	109年度其他綜合損益	-	-	-	-	-	-	-	75,611	75,611	-	75,611
D5	109年度綜合損益總額	-	-	-	-	-	-	1,387,638	75,611	1,463,249	43,478	1,506,727
O1	子公司股東現金股利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(9,000)	(9,000)
Q1	處分透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具	-	-	-	-	-	-	4,815	(4,815)	-	-	-
O1	非控制權益增加	-	-	-	-	-	-	-	-	-	14,500	14,500
I1	公司債轉換為普通股	111,836	(13,717)	98,119	319,239	-	-	-	-	417,358	-	417,358
Z1	109年12月31日餘額	\$ 967,836	\$ -	\$ 967,836	\$ 384,403	\$ 151,116	\$ 29,791	\$ 1,672,545	\$ 41,005	\$ 3,246,696	\$ 112,161	\$ 3,358,857

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：林宗輝



海悅國際開發股份有限公司及子公司

合併財務報表

民國 109 年及 108 年 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

代 碼		109年度	108年度
	營業活動之現金流量		
A10000	稅前淨利	\$ 1,787,175	\$ 698,456
A20010	收益費損項目		
A20100	折舊費用	10,831	3,190
A20200	攤銷費用	1,786	140
A20300	預期信用減損（迴轉利益）損失	(2,154)	4,456
A20400	透過損益按公允價值衡量金融資產及負債之淨損失（利益）	81,971	(32,736)
A20900	財務成本	12,603	5,336
A21200	利息收入	(1,042)	(1,111)
A21300	股利收入	(145,381)	(112,952)
A22300	採用權益法認列之關聯企業損益之份額	(104,204)	11,259
A30000	營業資產及負債之淨變動數		
A31125	合約資產	(129,560)	(60,316)
A31130	應收票據及帳款－非關係人	(501,227)	(243,844)
A31160	應收票據及帳款－關係人	16,948	(12,345)
A31180	其他應收款	(13,454)	1,613
A31200	存 貨	(1,869,134)	(1,434,544)
A31240	其他流動資產	(20,315)	(34,489)
A31270	取得合約之增額成本	(9,328)	(489)
A31280	履行合約成本	(135,619)	(268,417)
A32125	合約負債	278,910	32,907
A32130	應付票據及帳款－非關係人	196,050	199,405
A32160	應付帳款－關係人	976	-
A32180	其他應付款－非關係人	140,501	90,519
A32190	其他應付款－關係人	2,979	-
A32230	其他流動負債	16,763	3,055
A33000	營運產生之現金流出	(383,925)	(1,150,907)
A33500	支付所得稅	(173,034)	(16,169)
AAAA	營業活動之淨現金流出	(556,959)	(1,167,076)
	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	(39,602)	(58,561)
B00020	出售透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產	35,417	50,508

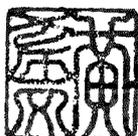
（接次頁）

(承前頁)

代 碼		109年度	108年度
B00040	取得按攤銷後成本衡量之金融資產	(\$ 226,767)	(\$ 144,842)
B00050	處分按攤銷後成本衡量之金融資產	30,000	80,000
B00100	取得透過損益按公允價值衡量之金融資產	(5,000)	(3,000)
B00200	出售透過損益按公允價值衡量之金融資產	5,625	5,062
B01800	取得採用權益法之長期股權投資	(3,200)	(16,000)
B02000	預付長期投資款增加	(213,512)	-
B02400	透過損益按公允價值衡量之金融資產 一減資退回股款	77,760	57,600
B02700	取得不動產、廠房及設備	(20,403)	(34,273)
B03700	存出保證金增加	(8,888)	(4,650)
B04500	購置無形資產	(3,751)	(1,079)
B07500	收取之利息	1,042	1,111
B07600	收取之股利	145,381	112,952
B07600	收取關聯企業股利	193	-
BBBB	投資活動之淨現金流(出)入	<u>(225,705)</u>	<u>44,828</u>
	籌資活動之現金流量		
C00100	短期借款增加	1,177,100	139,000
C00500	應付短期票券增加	87,766	-
C01200	發行公司債	-	494,766
C01300	償還公司債	(700)	-
C01600	舉借長期借款	1,120,926	1,095,248
C03000	收取存入保證金	-	200
C04020	租賃本金償還	(4,461)	(2,008)
C04500	支付現金股利	(402,818)	(325,280)
C05600	支付之利息	(56,651)	(20,114)
C05800	非控制權益變動	14,500	19,500
CCCC	籌資活動之淨現金流入	<u>1,935,662</u>	<u>1,401,312</u>
EEEE	現金淨增加數	1,152,998	279,064
E00100	年初現金餘額	<u>867,425</u>	<u>588,361</u>
E00200	年底現金餘額	<u>\$ 2,020,423</u>	<u>\$ 867,425</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：林宗輝



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 109 年及 108 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。前述私募現金增資於 101 年 11 月 8 日及 102 年 1 月 23 日經董事會決議通過，分別以 101 年 11 月 9 日及 102 年 1 月 25 日為增資基準日、發行普通股 2,000 仟股及 68,000 仟股、募集資金 10,760 仟元及 331,160 仟元。

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 110 年 3 月 19 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「IFRSs」）

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

- (二) 110 年適用之金管會認可之 IFRSs

<u>新發布 / 修正 / 修訂準則及解釋</u>	<u>IASB 發布之生效日</u>
IFRS 4 之修正「適用 IFRS 9 之暫時豁免之展延」	發布日起生效
IFRS 9、IAS 39、IFRS 7、IFRS 4 及 IFRS 16 之修正「利率指標變革—第二階段」	2021 年 1 月 1 日以後開始之年度報導期間生效

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。

- (三) IASB 已發布但尚未經金管會認可並發布生效之 IFRSs

<u>新發布 / 修正 / 修訂準則及解釋</u>	<u>IASB 發布之生效日(註 1)</u>
「2018-2020 週期之年度改善」	2022 年 1 月 1 日 (註 2)
IFRS 3 之修正「更新對觀念架構之索引」	2022 年 1 月 1 日 (註 3)
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
IAS 1 之修正「負債分類為流動或非流動」	2023 年 1 月 1 日
IAS 1 之修正「會計政策之揭露」	2023 年 1 月 1 日 (註 6)
IAS 8 之修正「會計估計之定義」	2023 年 1 月 1 日 (註 7)
IAS 16 之修正「不動產、廠房及設備：達到預定使用狀態前之價款」	2022 年 1 月 1 日 (註 4)
IAS 37 之修正「虧損性合約—履行合約之成本」	2022 年 1 月 1 日 (註 5)

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：IFRS 9 之修正適用於 2022 年 1 月 1 日以後開始之年度報導期間所發生之金融負債之交換或條款修改；IAS 41「農業」之修正適用於 2022 年 1 月 1 日以後開始之年度報導期間之公允

價值衡量；IFRS 1「首次採用 IFRSs」之修正係追溯適用於 2022 年 1 月 1 日以後開始之年度報導期間。

註 3：收購日在年度報導期間開始於 2022 年 1 月 1 日以後之企業合併適用此項修正。

註 4：於 2021 年 1 月 1 日以後始達管理階層預期運作方式之必要地點及狀態之廠房、不動產及設備適用此項修正。

註 5：於 2022 年 1 月 1 日尚未履行所有義務之合約適用此項修正。

註 6：於 2023 年 1 月 1 日以後開始之年度報導期間推延適用此項修正。

註 7：於 2023 年 1 月 1 日以後開始之年度報導期間所發生之會計估計變動及會計政策變動適用此項修正。

截至本合併財務報告通過發布日止，合併公司仍持續評估相關準則、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 IFRSs 編製。

(二) 編製基礎

除按公允價值衡量之金融工具外，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躍市場之報價（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（即使於資產負債表日後至通過發布財務報告前已完成長期性之再融資或重新安排付款協議，亦屬流動負債），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。惟負債之條款可能依交易對方之選擇，以發行權益工具而導致其清償者，並不影響分類。

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、持股比例及營業項目，參閱附註十一及附表四。

(五) 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。

(六) 存 貨

存貨包括在建房地、營建用地及預付土地款。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，按房屋及土地面積比例，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，俟積種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。

(七) 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，針對合併公司可享有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。若對關聯企業之投資成為合資之投資，或對合資之投資成為對關聯企業之投資，合併公司係持續採用權益法而不對保留權益作再衡量。

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。

(八) 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。

(九) 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變動之影響。非確定耐用年限無形資產係以成本減除累計減損損失列報。

企業合併所取得之無形資產係以收購日之公允價值認列，並與商譽分別認列，後續衡量方式與單獨取得之無形資產相同。

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) 合約成本相關資產

不動產銷售員工之銷售佣金，僅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。

(十一) 不動產、廠房及設備、使用權資產及無形資產之減損

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、使用權資產及無形資產可能已減損。若有任一減損跡象存在，則估計該資產之可回收金額。倘無法估計個別資產之可回收金額，合併公司估計該資產所屬現金產生單位之可回收金額。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。

針對非確定耐用年限及尚未可供使用之無形資產，至少每年及有減損跡象時進行減損測試。

可回收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回收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回收金額，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，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。

(十二) 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為強制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，其股利、利息及再衡量利益或損失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二二。

B. 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。

C. 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、質押定存單、質抵押存款、按攤銷後成本衡量之應收票據及帳款及其他應收款）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。

(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. 金融負債

(1) 後續衡量

除下列情況外，所有金融負債係以有效利息法按攤銷後成本衡量：

透過損益按公允價值衡量之金融負債

透過損益按公允價值衡量之金融負債係按公允價值衡量，其再衡量產生之利益或損失係認列於損益。

(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。

3. 可轉換公司債

合併公司發行之複合金融工具（可轉換公司債）係依據合約協議之實質與金融負債及權益工具之定義，於原始認列時將其組成部分分別分類為金融負債及權益。

原始認列時，負債組成部分之公允價值係以類似之不可轉換工具當時市場利率估算，並於執行轉換或到期日前，以有效利息法計算之攤銷後成本衡量。屬嵌入非權益衍生工具之負債組成部分則以公允價值衡量。

分類為權益之轉換權係等於該複合工具整體公允價值減除經單獨決定之負債組成部分公允價值之剩餘金額，經扣除所得稅影響數後認列為權益，後續不再衡量。於該轉換權被執行時，其相關之負債組成部分及於權益之金額將轉列股本及資本公積—發行溢價。可轉換公司債之轉換權若於到期日仍未被執行，該認列於權益之金額將轉列資本公積—發行溢價。

發行可轉換公司債之相關交易成本，係按分攤總價款之比例分攤至該工具之負債（列入負債帳面金額）及權益組成（列入權益）部分。

(十三) 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。

營建收入

於正常營業範圍內之不動產銷售係分期收取固定交易價格並認列合約負債，並於不動產完工且交付予買方時認列收入。

(十四) 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。使用權資產係單獨表達於資產負債表。

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）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。若租賃期間變動導致未來租賃給付有變動，本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。

(十五) 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。

(十六) 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。

(十七) 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. 遞延所得稅

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。

合併公司將新型冠狀病毒肺炎疫情造成之經濟影響納入重大會計估計之考量，管理階層將對估計與基本假設持續檢視。若估計之修正僅影響當期，則於修正當期認列；若會計估計之修正同時影響當期及未來期間，則於修正當期及未來期間認列。

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

	<u>109年12月31日</u>	<u>108年12月31日</u>
銀行支票及活期存款	\$ 2,008,984	\$ 858,467
庫存現金	<u>11,439</u>	<u>8,958</u>
	<u>\$ 2,020,423</u>	<u>\$ 867,425</u>

七、透過損益按公允價值衡量之金融資產

	<u>109年12月31日</u>	<u>108年12月31日</u>
<u>金融資產—非流動</u>		
非衍生金融資產		
— 國內未上市（櫃）及興櫃股票	<u>\$ 77,674</u>	<u>\$ 239,486</u>

八、透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產

	<u>109年12月31日</u>	<u>108年12月31日</u>
<u>非流動</u>		
透過其他綜合損益按公允價值 衡量之權益工具投資		
國內興櫃股票	\$ 83,901	\$ -
國內未上市（櫃）股票	<u>112,688</u>	<u>116,793</u>
	<u>\$ 196,589</u>	<u>\$ 116,793</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。

九、應收票據及帳款

	<u>109年12月31日</u>	<u>108年12月31日</u>
<u>應收票據及帳款</u>		
按攤銷後成本衡量		
總帳面金額	\$ 1,030,809	\$ 546,530
減：備抵損失	(<u>2,912</u>)	(<u>5,066</u>)
	<u>\$ 1,027,897</u>	<u>\$ 541,464</u>

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：

109 年 12 月 31 日

	未逾期	逾期 90 天	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	\$ 825,527	\$ 162,692	\$ 29,565	\$ 4,400	\$ 8,625	\$ 1,030,809	
備抵損失（存續期間預期信用損失）	(<u>403</u>)	(<u>856</u>)	(<u>30</u>)	(<u>292</u>)	(<u>1,331</u>)	(<u>2,912</u>)	
攤銷後成本	<u>\$ 825,124</u>	<u>\$ 161,836</u>	<u>\$ 29,535</u>	<u>\$ 4,108</u>	<u>\$ 7,294</u>	<u>\$ 1,027,897</u>	

108 年 12 月 31 日

	未逾期	逾期 90 天	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	\$ 471,769	\$ 53,761	\$ -	\$ -	\$ 21,000	\$ 546,530	
備抵損失（存續期間預期信用損失）	(<u>1,180</u>)	(<u>529</u>)	-	-	(<u>3,357</u>)	(<u>5,066</u>)	
攤銷後成本	<u>\$ 470,589</u>	<u>\$ 53,232</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 17,643</u>	<u>\$ 541,464</u>	

合併公司上述各區間之預期信用損失率（排除異常款項已 100% 提列外），未逾期及逾期 120 天以下為 3% 以內；逾期 121 天以上為 6%~100%。

應收票據及帳款備抵損失之變動資訊如下：

	109年度	108年度
期初餘額	\$ 5,066	\$ 610
加：本期（迴轉）提列減損損失	(2,154)	4,456
期末餘額	<u>\$ 2,912</u>	<u>\$ 5,066</u>

十、存貨（建設業適用）

	109年12月31日	108年12月31日
<u>營建用地</u>		
鶯歌鳳鳴段	\$ 134,909	\$ 134,909
新莊信華段	-	532,510
新莊新知段	642,644	533,382
<u>在建房地</u>		
鶯歌鳳鳴段	645,336	462,701
新莊信華段	548,308	-
台中創研段	1,167,748	-
台北南港段	532,017	-
三重仁信段	4,418	-
<u>預付土地款</u>		
台中創研段	-	771,661
台南新北段	319,921	-
台南府前段	155,732	-
台中賴厝廍段	196,225	-
台南容積移轉用地	4,470	-
	<u>\$ 4,351,728</u>	<u>\$ 2,435,163</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，已簽訂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
鶯歌鳳鳴段	不動產開發信託	永豐商業銀行
新莊信華段	不動產開發信託	兆豐國際商業銀行
台中創研段	不動產開發信託	合作金庫商業銀行
台北南港段	不動產開發信託	合作金庫商業銀行

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，請參閱附註二四。

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
			109年 12月31日	108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%	99.99%	-
	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%	-
	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	80%	-	1
	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%	-	2
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. 係於 109 年 1 月成立。
2. 係於 109 年 4 月成立。

(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

	109年12月31日	108年12月31日
個別不重大之關聯企業		
端泰股份有限公司	\$ 4,289	\$ 4,806
聯陞投資股份有限公司	153,406	48,889
鴻勝地產股份有限公司	19,211	16,000
	<u>\$ 176,906</u>	<u>\$ 69,695</u>

	所有權權益及表決權百分比	
	109年12月31日	108年12月31日
個別不重大之關聯企業		
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%

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，請參閱附表四「被投資公司資訊、所在地區…等相關資訊」。

109 及 108 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、預付投資款

	109年12月31日
預付投資款	<u>\$213,512</u>

合併公司與豪昱營造公司、互立機電工程公司於 106 年為取得台北市議會舊址之地上權開發案，而共同成立之地上權專責開發公司「金毓泰股份有限公司」(金毓泰公司)，並已於 106 年 12 月與台北市政府完成地上權設定契約。109 年度因該公司之相關問題，致該地上權開發案停擺，合併公司為使該案能繼續進行，經董事會決議通過並於 109 年 9 月 16 日取得金毓泰公司普通股股票共 50,000 仟股，取得價格為每股 4.25 元，總計 212,500 仟元，連同原持有之股份，合計共取得金毓泰公司 50.23% 之股權。

合併公司截至 109 年 12 月 31 日止，因尚無實際能力可主導其攸關活動，且尚未具實質控制能力，故該支付價款帳列預付投資款。(請參閱附註二五)

十四、借 款

(一) 短期借款

	<u>109年12月31日</u>	<u>108年12月31日</u>
<u>擔保借款</u> (附註二四)		
— 銀行借款	\$ 468,000	\$ 20,000
<u>無擔保借款</u>		
— 銀行借款	<u>1,368,100</u>	<u>639,000</u>
	<u>\$ 1,836,100</u>	<u>\$ 659,000</u>

銀行週轉性借款利率於 109 年 12 月 31 日及 108 年 12 月 31 日分別為 1.12%~1.95% 及 1.38%~1.98%。

(二) 應付短期票券

	<u>109年12月31日</u>	<u>108年12月31日</u>
應付商業本票	\$ 88,000	\$ -
減：應付短期票券折價	(<u>234</u>)	<u>-</u>
	<u>\$ 87,766</u>	<u>\$ -</u>

尚未到期之應付短期票券如下：

109 年 12 月 31 日

<u>保證／承兌機構</u>	<u>票面金額</u>	<u>折價金額</u>	<u>帳面金額</u>	<u>利率區間</u>	<u>擔保品名稱</u>	<u>擔 保 品</u>
						<u>帳面金額</u>
<u>應付商業本票</u>						
合作金庫商業銀行	\$ 39,600	\$ 105	\$ 39,495			
兆豐國際商業銀行	39,600	105	39,495	0.70%	土地	<u>\$532,017</u>
華南銀行	4,400	12	4,388			
農業金庫銀行	<u>4,400</u>	<u>12</u>	<u>4,388</u>			
	<u>\$88,000</u>	<u>\$ 234</u>	<u>\$87,766</u>			

(三) 長期借款

	<u>109年12月31日</u>	<u>108年12月31日</u>
<u>擔保借款</u> (附註二四)		
— 銀行借款(1)	\$ 161,250	\$ 161,250
— 銀行借款(2)	55,000	55,000
— 銀行借款(3)	396,000	396,000
— 銀行借款(4)	141,040	39,360

(接次頁)

(承前頁)

	109年12月31日	108年12月31日
—銀行借款(5)	\$ 881,800	\$ -
—銀行借款(6)	330,000	-
小計	<u>1,965,090</u>	<u>651,610</u>
<u>無擔保借款</u>		
—銀行借款(5)	-	551,088
—銀行借款	458,534	100,000
小計	<u>458,534</u>	<u>651,088</u>
減：列為1年內到期部分	<u>178,534</u>	-
	<u>\$ 2,245,090</u>	<u>\$ 1,302,698</u>

銀行長期借款利率於 109 年及 108 年 12 月 31 日分別為 1.48%~2.35% 及 1.87%~2.61%。

- (1) 合併公司於 102 年 9 月 27 日以營建用地（已於 108 年第 1 季轉入在建房地）抵押擔保借款 147,500 仟元，另於 107 年 6 月 29 日動撥 13,750 仟元，合計共 161,250 仟元，原借款到期日為 108 年 9 月 27 日，後延展借款到期日至 111 年 9 月 27 日，利息按月支付，到期一次還本。
- (2) 合併公司於 103 年 4 月 11 日以營建用地抵押擔保借款 46,200 仟元，原借款到期日為 106 年 4 月 11 日，後延展借款到期日至 110 年 4 月 11 日，另於 108 年 12 月 25 日動撥土地融資尾款 8,800 仟元，合計共 55,000 仟元，利息按月支付，到期一次還本。
- (3) 合併公司於 108 年 9 月 25 日以營建用地抵押擔保借款 396,000 仟元，借款到期日為 112 年 9 月 25 日，利息按月支付，到期一次還本。
- (4) 合併公司於 108 年 7 月 25 日係因合建建築融資需求，以營建用地全案信託借款 19,680 仟元，另分別於 108 年 10 月 25 日、109 年 1 月 30 日、4 月 28 日、8 月 25 日及 12 月 25 日各動撥 19,680 仟元，以及 109 年 10 月 26 日動撥 22,960 仟元，合計共 141,040 仟元，借款到期日為 111 年 9 月 27 日，利息按月支付，到期一次還本。

(5) 合併公司於 108 年 11 月 29 日向銀行借款 551,088 仟元，另於 109 年 1 月 21 日動撥土地融資尾款 330,712 仟元，並於 109 年 2 月 26 日取得土地移轉證明，以營建用地抵押擔保借款 881,800 仟元，借款到期日為 111 年 3 月 31 日，利息按月支付，到期一次還本。

(6) 合併公司於 109 年 11 月 20 日係因合建融資需求，以營建用地全案信託借款 330,000 仟元，借款到期日為 114 年 10 月 7 日，利息按月支付，到期一次還本。

十五、應付公司債

	<u>109年12月31日</u>	<u>108年12月31日</u>
國內有擔保可轉換公司債	\$ -	\$436,900
應付公司債折價	-	(<u>19,653</u>)
	<u>\$ -</u>	<u>\$417,247</u>

合併公司於 108 年 7 月 16 日發行 5 仟單位、票面利率為 0% 之新台幣計價有擔保可轉換公司債，本金金額共計 500,000 仟元。

發行時每單位公司債持有人有權以每股 50 元轉換為合併公司之普通股。此後轉換價格應按規定公式調整，自 108 年 8 月 5 日起，轉換價格為每股 46 元。發行期間為 108 年 10 月 17 日至 113 年 7 月 16 日。

本轉換公司債自發行滿 3 月後翌日起至發行期間屆滿前 40 日止，若合併公司普通股股票在集中交易市場之收盤價格連續 30 個營業日超過當時轉換價格達 30%（含）以上時或本轉換公司債流通在外餘額低於原發行總額之 10% 時，公司得按債券面額以現金贖回。

本轉換公司債發行滿 3 年之日，債券持有人得要求合併公司以債券面額加計利息補償金將其所持有之本轉換公司債以現金贖回。

此可轉換公司債包括負債及權益組成部分，權益組成部分於權益項下以資本公積－認股權表達。負債組成部分原始認列之有效利率為 1.01%。

發行價款（減除交易成本 5,250 仟元）	\$ 494,750
權益組成部分	(18,642)
遞延所得稅資產	1,050
發行日負債組成部分	(1,884)
以有效利率計算之利息	2,188
應付公司債轉換為普通股	(<u>60,215</u>)
108 年 12 月 31 日負債組成部分	<u>\$ 417,247</u>
109 年 1 月 1 日負債組成部分	\$ 417,247
以有效利率計算之利息	2,092
應付公司債轉換為普通股	(418,666)
贖回公司債	(<u>673</u>)
109 年 12 月 31 日負債組成部分	<u>\$ -</u>

本轉換公司債已於 109 年 8 月 24 日終止上櫃買賣，尚未轉換之公司債流通在外部分，合併公司已依發行辦法規定，向債券持有人贖回剩餘可轉換公司債。

十六、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十九。

十七、權益

(一) 股本

	<u>109年12月31日</u>	<u>108年12月31日</u>
額定股數（仟股）	<u>200,000</u>	<u>200,000</u>
額定股本	<u>\$ 2,000,000</u>	<u>\$ 2,000,000</u>
已發行且已收足股款之股數 （仟股）	<u>96,784</u>	<u>86,972</u>
已發行股本	<u>\$ 967,836</u>	<u>\$ 856,000</u>
待登記股本	<u>\$ -</u>	<u>\$ 13,717</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。

(二) 資本公積

	<u>109年12月31日</u>	<u>108年12月31日</u>
<u>得用以彌補虧損、發放</u>		
<u>現金或撥充股本(1)</u>		
公司債轉換溢價	\$ 384,377	\$ 48,875
<u>僅得用以彌補虧損</u>		
已失效認股權	26	-
<u>不得作為任何用途</u>		
可轉換公司債認股權	-	16,289
	<u>\$ 384,403</u>	<u>\$ 65,164</u>

1. 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酬勞分派政策，參閱附註十九(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。

本公司依金管證字第 1010012865 號函令規定提列及迴轉特別盈餘公積。

本公司於 109 年 6 月 12 日及 108 年 6 月 17 日舉行股東常會，分別決議通過 108 及 107 年度盈餘分配案如下：

	盈 餘 分 配 案		每 股 股 利 (元)	
	108年度	107年度	108年度	107年度
法定盈餘公積	\$ 58,058	\$ 46,178	\$ -	\$ -
特別盈餘公積	181	29,610	-	-
現金股利	393,818	325,280	4.5	3.8

合併公司 110 年 3 月 19 日董事會擬議 109 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	\$ 139,245	
股票股利	96,784	\$ 1
現金股利	677,485	7

有關 109 年度之盈餘分配案尚待預計於 110 年 6 月 11 日召開之股東常會決議。

十八、收 入

	109年度	108年度
客戶合約收入		
銷售服務收入	<u>\$ 3,747,452</u>	<u>\$ 1,733,877</u>

(一) 合約餘額

	109年12月31日	108年12月31日
應收票據及帳款	<u>\$ 994,415</u>	<u>\$ 491,034</u>
應收票據及帳款－關係人	<u>\$ 33,482</u>	<u>\$ 50,430</u>
合約資產－流動	<u>\$ 218,447</u>	<u>\$ 88,887</u>
合約負債－非流動	<u>\$ 311,817</u>	<u>\$ 32,907</u>

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。

(二) 合約成本相關資產

	109年12月31日	108年12月31日
<u>流 動</u>		
取得合約之增額成本	<u>\$ 9,817</u>	<u>\$ 489</u>

(接次頁)

(承前頁)

	<u>109年12月31日</u>	<u>108年12月31日</u>
履行合約成本		
代銷案 AD0904	\$ 38,354	\$ -
代銷案 AA0910	36,540	-
代銷案 AA0816	32,338	28,766
代銷案 AA0826	31,131	-
代銷案 AA0825	28,067	-
代銷案 AA0909	25,189	-
代銷案 AC0905	24,314	-
代銷案 AC0902	23,659	-
其 他	<u>215,524</u>	<u>290,731</u>
	<u>\$ 455,116</u>	<u>\$ 319,497</u>

(三) 客戶合約收入之細分

合併公司營業收入均為代銷房地個案之銷售服務收入。

十九、綜合損益

(一) 其他收入

	<u>109年度</u>	<u>108年度</u>
股利收入	\$ 145,381	\$ 112,952
其 他	<u>11,898</u>	<u>295</u>
	<u>\$ 157,279</u>	<u>\$ 113,247</u>

(二) 其他利益及 (損失)

	<u>109年度</u>	<u>108年度</u>
淨外幣兌換損失	(\$ 2,964)	(\$ 1,462)
透過損益按公允價值衡量 融資產之淨(損失)利益	(81,971)	32,736
其 他	<u>(12,439)</u>	<u>(7,973)</u>
	<u>(\$ 97,374)</u>	<u>\$ 23,301</u>

(三) 財務成本

	<u>109年度</u>	<u>108年度</u>
銀行借款利息	\$ 57,577	\$ 20,178
租賃負債之利息	365	191
公司債利息	<u>2,092</u>	<u>2,188</u>
非透過損益按公允價值衡量 之金融負債利息費用總額	60,034	22,557
減：列入符合要件資產成本 之金額	<u>(47,431)</u>	<u>(17,221)</u>
	<u>\$ 12,603</u>	<u>\$ 5,336</u>

利息資本化相關資訊如下：

	109年度	108年度
利息資本化金額	\$ 47,431	\$ 17,221
利息資本化利率	1.12%~2.35%	1.38%~2.61%

(四) 折舊及攤銷

	109年度	108年度
不動產、廠房及設備	\$ 6,235	\$ 1,097
使用權資產	4,596	2,093
無形資產	1,786	140
合計	<u>\$ 12,617</u>	<u>\$ 3,330</u>
折舊費用依功能別彙總		
營業費用	<u>\$ 10,831</u>	<u>\$ 3,190</u>
攤銷費用依功能別彙總		
營業費用	<u>\$ 1,786</u>	<u>\$ 140</u>

(五) 員工福利費用

	109年度	108年度
短期員工福利	\$ 493,287	\$ 291,235
退職後福利(附註十六)		
確定提撥計畫	9,210	6,191
員工福利合計	<u>\$ 502,497</u>	<u>\$ 297,426</u>
依功能別彙總		
營業費用	<u>\$ 502,497</u>	<u>\$ 297,426</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% 提撥員工及董監事酬勞。109 及 108 年度估列之員工及董監事酬勞分別於 110 年 3 月 19 日及 109 年 3 月 18 日經董事會決議如下：

估列比例

	109年度	108年度
員工酬勞	1%	1%
董監事酬勞	1%	1%

金 額

	109年度				108年度			
	現	金	股	票	現	金	股	票
員工酬勞	\$	16,806	\$	-	\$	6,675	\$	-
董監事酬勞		16,806		-		6,675		-

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

108及107年度員工及董監事酬勞之實際配發金額與108及107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事酬勞資訊，請至台灣證券交易所「公開資訊觀測站」查詢。

二十、所得稅

(一) 認列於損益之所得稅

所得稅費用之主要組成項目如下：

	109年度	108年度
當期所得稅		
本年度產生者	\$ 346,970	\$ 117,251
未分配盈餘加徵	8,098	4,030
以前年度之調整	214	(2,026)
遞延所得稅		
本年度產生者	777	273
認列於損益之所得稅費用	<u>\$ 356,059</u>	<u>\$ 119,528</u>

會計所得與所得稅費用之調節如下：

	109年度	108年度
繼續營業單位稅前淨利	<u>\$ 1,787,175</u>	<u>\$ 698,456</u>
稅前淨利按法定稅率計算之		
所得稅費用	\$ 357,435	\$ 139,691
稅上不可減除之費損	548	47
免稅所得	(47,736)	(20,348)
未分配盈餘加徵	8,098	4,030
未認列之可減除暫時性差異	37,500	(1,866)
以前年度之當期所得稅費用		
於本年度之調整	214	(2,026)
認列於損益之所得稅費用	<u>\$ 356,059</u>	<u>\$ 119,528</u>

我國於 108 年 7 月經總統公布修正產業創新條例，明訂以 107 年度起之未分配盈餘興建或購置得列為計算未分配盈餘之減除項目。

(二) 本期所得稅資產與負債

	<u>109年12月31日</u>	<u>108年12月31日</u>
本期所得稅負債		
應付所得稅	<u>\$ 295,646</u>	<u>\$ 113,398</u>

(三) 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、未使用虧損扣抵及未使用投資抵減金額。

	<u>109年12月31日</u>	<u>108年12月31日</u>
可減除暫時性差異		
呆帳超限	\$ 153,568	\$ 154,719
減損損失	<u>37,130</u>	<u>37,130</u>
	<u>\$ 190,698</u>	<u>\$ 191,849</u>

(四) 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：

<u>公 司 名 稱</u>	<u>截 至 年 度</u>
海悅國際開發股份有限公司	107
海悅建設股份有限公司	108
海峽建設股份有限公司	108
悅大建設股份有限公司	107
海心國際股份有限公司	108
海研建築股份有限公司	108
海鉅開發股份有限公司	108
海匯建築股份有限公司	-
海宇國際股份有限公司	-

二一、每股盈餘

	單位：每股元	
	<u>109年度</u>	<u>108年度</u>
基本每股盈餘	<u>\$ 15.10</u>	<u>\$ 6.59</u>
稀釋每股盈餘	<u>\$ 14.31</u>	<u>\$ 6.27</u>

用以計算每股盈餘之盈餘及普通股加權平均股數如下：

本年度淨利

	<u>109年度</u>	<u>108年度</u>
用以計算基本每股盈餘之淨利	\$ 1,387,638	\$ 565,055
具稀釋作用潛在普通股之影響：		
可轉換公司債	<u>635</u>	<u>488</u>
用以計算稀釋每股盈餘之淨利	<u>\$ 1,388,273</u>	<u>\$ 565,543</u>

股 數

單位：仟股

	<u>109年度</u>	<u>108年度</u>
用以計算基本每股盈餘之普通 股加權平均股數	91,909	85,703
具稀釋作用潛在普通股之影響：		
員工酬勞	229	130
轉換公司債	<u>4,848</u>	<u>4,384</u>
用以計算稀釋每股盈餘之普通 股加權平均股數	<u>96,986</u>	<u>90,217</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。

二二、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。

(二) 公允價值資訊－以重複性基礎按公允價值衡量之金融工具

1. 公允價值層級

109 年 12 月 31 日

	<u>第 1 等級</u>	<u>第 2 等級</u>	<u>第 3 等級</u>	<u>合 計</u>
<u>透過損益按公允價</u> <u>值衡量之金融</u> <u>資產</u>				
國內未上市（櫃） 及興櫃股票	\$ -	\$ 6,702	\$ 70,972	\$ 77,674
<u>透過其他綜合損益</u> <u>按公允價值衡</u> <u>量之金融資產</u>				
權益工具投資				
－國內興櫃股 票	\$ -	\$ 83,901	\$ -	\$ 83,901
－國內未上市 （櫃）股票	-	-	112,688	112,688
	<u>\$ -</u>	<u>\$ 83,901</u>	<u>\$ 112,688</u>	<u>\$ 196,589</u>

108 年 12 月 31 日

	<u>第 1 等級</u>	<u>第 2 等級</u>	<u>第 3 等級</u>	<u>合 計</u>
<u>透過損益按公允價</u> <u>值衡量之金融</u> <u>資產</u>				
國內未上市（櫃） 及興櫃股票	\$ -	\$ 16,291	\$ 223,195	\$ 239,486
<u>透過其他綜合損益</u> <u>按公允價值衡</u> <u>量之金融資產</u>				
權益工具投資				
－國內未上市 （櫃）股票	\$ -	\$ -	\$ 116,793	\$ 116,793
<u>透過損益按公允價</u> <u>值衡量之金融</u> <u>負債</u>				
公司債選擇權	\$ -	\$ 175	\$ -	\$ 175

109 及 108 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
興櫃股票	使用被投資公司之最近興櫃市場交易價格。
衍生工具－可轉換公司債贖回及賣回權	二元樹可轉債評價模型：按期末之可觀察股票價格、無風險利率及風險折現率等資料所評估可轉換公司債之金融資產公平價值。

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，係以資產法及市場法估計價值。

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。

(三) 金融工具之種類

	109年12月31日	108年12月31日
<u>金融資產</u>		
透過損益按公允價值衡量之金融資產	\$ 77,674	\$ 239,486
按攤銷後成本衡量之金融資產（註1）	3,357,735	1,508,083
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	196,589	116,793
<u>金融負債</u>		
透過損益按公允價值衡量之金融負債	-	175
按攤銷後成本衡量（註2）	4,837,293	2,671,722

註 1：餘額係包含現金、質押定存單、質抵押存款、應收票據及應收帳款及其他應收款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、應付公司債、一年內到期之長期負債及長期借款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、長期應收款、應付票據及帳款、應付公司債、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. 利率風險

因合併公司同時以固定及浮動利率借入資金，因而產生利率暴險。合併公司藉由維持一適當之固定及浮動利率組合來管理利率風險。

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：

	109年12月31日	108年12月31日
具公允價值利率風險		
— 金融資產	\$ 70,132	\$ 20,032
— 金融負債	163,432	437,374
具現金流量利率風險		
— 金融資產	2,221,011	926,419
— 金融負債	4,199,724	1,961,698

敏感度分析

若利率增加／減少 0.5%，在所有其他變數維持不變之情況下，合併公司 109 及 108 年度之稅前淨利將減少／增加 9,894 仟元及 5,176 仟元，主因為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. 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。

合併公司可被要求立即還款之銀行借款及可轉換公司債，係列於下表中最早之期間內，不考慮銀行立即執行該權利之機率；其他非衍生金融負債到期分析係依照約定之還款日編製。

109年12月31日

	要求即付或 短於1個月	1至3個月	3個月至1年	1至5年	5年以上
<u>非衍生金融負債</u>					
無附息負債	\$ -	\$ 854,019	\$ -	\$ -	\$ -
租賃負債	402	804	3,476	11,565	-
浮動利率負債	270,327	620,540	1,403,475	1,981,838	-
固定利率負債	60,093	101	87,616	-	-
	<u>\$ 330,822</u>	<u>\$ 1,475,464</u>	<u>\$ 1,494,567</u>	<u>\$ 1,993,403</u>	<u>\$ -</u>

108年12月31日

	要求即付或 短於1個月	1至3個月	3個月至1年	1至5年	5年以上
<u>非衍生金融負債</u>					
無附息負債	\$ -	\$ 512,222	\$ -	\$ -	\$ -
租賃負債	402	804	3,620	16,248	-
浮動利率負債	3,191	6,382	681,659	1,340,533	-
固定利率負債	-	-	-	417,247	-
	<u>\$ 3,593</u>	<u>\$ 519,408</u>	<u>\$ 685,279</u>	<u>\$ 1,774,028</u>	<u>\$ -</u>

(2) 融資額度

	<u>109年12月31日</u>	<u>108年12月31日</u>
已動用金額	\$ 4,347,724	\$ 1,961,698
未動用金額	<u>1,641,310</u>	<u>1,262,102</u>
	<u>\$ 5,989,034</u>	<u>\$ 3,223,800</u>

二三、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
希華建設股份有限公司	實質關係人
達程廣告股份有限公司	實質關係人
海悅開發股份有限公司	實質關係人
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
海嘉廣告股份有限公司	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
端泰股份有限公司	關聯企業
聯陞投資股份有限公司	關聯企業
鴻勝地產股份有限公司	關聯企業

(二) 營業收入

帳列項目	關係人類別／名稱	109年度	108年度
勞務收入	實質關係人	<u>\$ 155,446</u>	<u>\$ 160,246</u>

(三) 營業成本

帳列項目	關係人類別／名稱	109年度	108年度
勞務成本	實質關係人	\$ 6,177	\$ 2,599
	關聯企業	<u>801</u>	<u>561</u>
		<u>\$ 6,978</u>	<u>\$ 3,160</u>

(四) 應收關係人款項

帳列項目	關係人類別／名稱	109年12月31日	108年12月31日
應收帳款及票據	實質關係人	<u>\$ 33,482</u>	<u>\$ 50,430</u>

流通在外之應收關係人款項未收取保證。109及108年度應收關係人款項未有減損情形，故未提列備抵損失。

(五) 其他關係人交易

帳列項目	關係人類別／名稱	109年度	108年度
租金支出	實質關係人	<u>\$ 6,097</u>	<u>\$ 5,327</u>

租賃支出與一般市場水準相當，並按月支付租金。

(六) 主要管理階層薪酬

對董事及其他主要管理階層之薪酬總額如下：

	109年度	108年度
短期員工福利	\$ 48,402	\$ 27,416
退職後福利	<u>171</u>	<u>168</u>
	<u>\$ 48,573</u>	<u>\$ 27,584</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。

二四、質抵押之資產

下列資產業經提供為借款之擔保品：

	109年12月31日	108年12月31日
質押定存單（帳列按攤銷後成本 衡量之金融資產）	\$ 70,132	\$ 20,032
存貨（建設業適用）	3,637,213	1,537,097
備償戶及信託戶（帳列按攤銷後 成本衡量之金融資產）	<u>219,095</u>	<u>72,428</u>
	<u>\$ 3,926,440</u>	<u>\$ 1,629,557</u>

二五、重大期後事項

如附註十二所述，金毓泰公司已於110年1月召開臨時股東會改選董事並向經濟部申請完成變更登記，由本公司董事長黃希文先生擔任該公司董事長。

合併公司董事會於110年2月決議參與金毓泰公司現金增資案，並以現金350,000仟元取得金毓泰公司普通股35,000仟股。

二六、部門資訊

合併公司之應報導部門為不動產代銷單一部門。

二七、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：無。
 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：附表三。
 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：無。
 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：無。
 11. 被投資公司資訊：附表四。
- (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。附表五。

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 109 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 限額 (註 2)	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 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 背書保證	備 註
		公 司 名 稱	關 係 (註 1)											
1	本公司	海心國際股份有限公司	2	\$ 3,246,696	\$ 150,000	\$ 50,000	\$ 50,000	\$ -	1.54%	\$ 6,493,392	是	-	-	-
2	本公司	海宇國際股份有限公司	2	3,246,696	110,000	110,000	110,000	-	3.39%	6,493,392	是	-	-	-
3	本公司	海鉅開發股份有限公司	2	3,246,696	173,000	143,000	90,000	-	4.40%	6,493,392	是	-	-	-
4	本公司	海研建築股份有限公司	2	3,246,696	437,600	387,600	-	-	11.94%	6,493,392	是	-	-	-
5	本公司	悅大建設股份有限公司	2	3,246,696	428,000	378,000	161,040	-	11.64%	6,493,392	是	-	-	-

註 1：背書保證者與被背書保證對象之關係有下列二種，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。

註 2：對單一企業背書保證之限額：持有普通股股權不超過百分之九十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%：3,246,696 仟元*100%=3,246,696 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%：3,246,696 仟元*200%=6,493,392 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 109 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	帳列科目	期末				備註
				股數／單位數 (仟股／仟單位)	帳面金額	持股比例 (%)	公允價值	
本公司	股票							
	贊富建設股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產 －非流動	864	\$ 70,972	10.53	\$ 70,972	—
	金毓泰股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產 －非流動	5,250	-	4.77	-	—
	台灣利得生物科技股份 有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產 －非流動	662	6,702	1.47	6,702	—
	新應材股份有限公司	無	透過其他綜合損益按公允價值衡量之 金融資產－非流動	1,226	35,922	1.64	35,922	—
	力晶科技股份有限公司	無	透過其他綜合損益按公允價值衡量之 金融資產－非流動	917	23,466	0.07	23,466	—
	都山林開發股份有限公 司	無	透過其他綜合損益按公允價值衡量之 金融資產－非流動	4,800	46,800	10.00	46,800	—
	力晶積成電子製造股份 有限公司	無	透過其他綜合損益按公允價值衡量之 金融資產－非流動	1,679	83,901	0.05	83,901	—
鉅陞投資股份有限公司	實質關係人	透過其他綜合損益按公允價值衡量之 金融資產－非流動	650	6,500	13.00	6,500	—	

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，請參閱附表四。

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 109 年度

附表三

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，其前次移轉資料				價格決定之參考依據	取得目的及使用情形	其他約定事項
							所有人	與發行人之關係	移轉日期	金額			
海悅國際開發股份有限公司	台北市南港區南港段等 4 筆土地	109/1/10	\$ 523,512	依合約付款條件，並已全額付清	興富發建設股份有限公司	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
海悅國際開發股份有限公司	臺南市中西區府前段土地	109/7/30	500,000	依合約付款條件執行，目前已支付 150,000 仟元。	福益實業股份有限公司	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長決議	本業之經營，增加營業收入	無
海悅國際開發股份有限公司	臺南市新市區新北段土地	109/9/23	400,476	依合約付款條件執行，目前已支付 120,476 仟元。	南蓮股份有限公司	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長決議	本業之經營，增加營業收入	無
海心國際股份有限公司	臺南市新市區新北段土地	109/9/23	480,000	依合約付款條件執行，目前已支付 144,000 仟元。	南蓮股份有限公司	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長決議	本業之經營，增加營業收入	無
海悅國際開發股份有限公司	台中市北區賴厝廍段土地	109/10/16	655,011	依合約付款條件執行，目前已支付 196,200 仟元。	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長決議	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
被投資公司名稱、所在地區...等相關資訊
民國 109 年度

附表四

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	主要營業項目	原始投資金額		期末		持有 帳面金額	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				
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	\$ 90,000	\$ 10,000	9,000	100.00	\$ 86,739	(\$ 627)	(\$ 627)	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	43,000	43,000	4,300	100.00	(9,941)	(5,452)	(5,452)	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	85.00	177,327	118,416	100,654	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	70.00	(17,218)	(17,530)	(12,271)	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	85.00	180,372	163,515	138,988	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	40,000	-	4,000	80.00	33,896	(7,630)	(6,104)	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	-	2,550	85.00	94,087	80,690	68,587	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	30.00	4,289	(776)	(324)	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	20.00	153,406	520,345	104,517	關聯企業
海峽建設股份有限公司	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	33,000	33,000	3,300	55.00	19,744	(9,178)	(5,048)	子公司
悅大建設股份有限公司	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	19,200	16,000	1,920	32.00	19,211	117	11	關聯企業

海悅國際開發股份有限公司

主要股東資訊

民國 109 年 12 月 31 日

附表五

主 要 股 東 名 稱	股 份	
	持 有 股 數	持 股 比 例
黃 希 文	13,759,000 股	14.21%
富悅投資股份有限公司	13,400,000 股	13.84%
王 俊 傑	8,073,000 股	8.34%
曾 俊 盛	6,350,000 股	6.56%
林 輔 政	5,800,000 股	5.99%

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。