

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105及104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	14~19		三
(四) 重大會計政策之彙總說明	19~28		四
(五) 重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源	29		五
(六) 重要會計項目之說明	29~47		六~二十
(七) 關係人交易	47~48		二一
(八) 質抵押之資產	48		二二
(九) 部門資訊	48		二三
(十) 附註揭露事項			
1. 重大交易事項相關資訊	48~50		二四
2. 轉投資事業相關資訊	48、51		二四
3. 大陸投資資訊	48		二四

關係企業合併財務報表聲明書

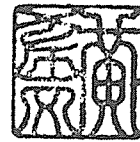
本公司民國 105 年度（自 105 年 1 月 1 日至 12 月 31 日止）依「關係企業合併營業報告書關係企業合併財務報表及關係報告書編製準則」應納入編製關係企業合併財務報表之公司與依國際財務報導準則第 10 號應納入編製母子公司合併財務報表之公司均相同，且關係企業合併財務報告所應揭露相關資訊於前揭母子公司合併財務報表中均已揭露，爰不再另行編製關係企業合併財務報表。

特此聲明

公司名稱：海悅國際開發股份有限公司



負責人：黃 希 文



中 華 民 國 106 年 3 月 24 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 105 年及 104 年 12 月 31 日之合併資產負債表，暨民國 105 年及 104 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 105 年及 104 年 12 月 31 日之合併財務狀況，暨民國 105 年及 104 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 105 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 105 年度合併財務報表之關鍵查核事項敘明如下：

### 勞務合約存貨

如附註九所述，勞務合約存貨係為取得不動產代銷服務合約至合約最終完成之期間內可歸屬於特定合約之支出，並受經濟景氣及產業狀況之變化而有所變動。且勞務合約存貨之帳面價值對整體財務報表係屬重大，因是，將勞務合約存貨考量為關鍵查核事項。

本會計師因應程序包括了解及測試管理階層勞務合約存貨轉列勞務成本之內部控制。此程序包含但不限於管理階層所依賴之銷售報表及管理階層針對該計算之覆核。除此之外，本會計師測試勞務合約存貨之估計所使用之資料，包括預估總銷售金額、預估累計銷售比例及預估總成本。同時，本會計師核算勞務成本是否依據政策提列，並檢視及抽核收入認列情形以確認預估累計銷售比例之正確性。本會計師發現勞務合約存貨適當且正確，相關揭露係屬允當。

### 營建用地減損評估

如附註十所述，海悅國際公司及其子公司所持有營建用地定期依外部專家報告進行評估，由於評價方法涉及各種估算。且營建用地之帳面價值對整體財務報表係屬重大，因是，將營建用地之減損測試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：

- 複核外部專家所出具之不動產估價報告；
- 評估其不動產評價方法是否符合中華民國不動產估價技術規則之規範；
- 評估不動產價值估算所使用重要參數之合理性。

### 其他事項

海悅國際開發股份有限公司業已編製民國 105 及 104 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在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。

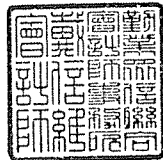
本會計師與治理單位溝通之事項，包括所規劃之查核範圍及時間，以及重大查核發現（包括於查核過程中所辨認之內部控制顯著缺失）。

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 105 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 戴 信 維

戴信維



會計師 范 有 偉

范有偉



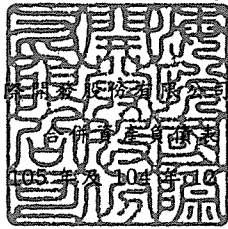
證券暨期貨管理委員會核准文號  
台財證六字第 0930128050 號

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 106 年 3 月 24 日

海悅國際地產股份有限公司及子公司

民國 105 年 12 月 31 日

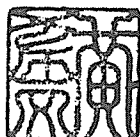


單位：新台幣仟元

代 碼	資 產	105年12月31日		104年12月31日	
		金 額	%	金 額	%
	流動資產				
1100	現金 (附註六)	\$ 539,510	31	\$ 731,568	36
1110	透過損益按公允價值衡量之金融資產	12,861	1	10,179	-
1150	應收票據及帳款—非關係人 (附註八)	100,952	6	170,837	8
1160	應收票據及帳款—關係人淨額 (附註八及二一)	27,128	2	830	-
1200	其他應收款	5,137	-	12,435	1
1320	存貨 (附註九)	215,811	12	386,490	19
1350	營建用地 (附註十及二二)	458,185	26	451,024	22
1470	其他流動資產	25,936	1	27,654	1
11XX	流動資產總計	<u>1,385,520</u>	<u>79</u>	<u>1,791,017</u>	<u>87</u>
	非流動資產				
1543	以成本衡量之金融資產 (附註七及二二)	182,463	11	182,463	9
1546	無活絡市場之債務工具投資—非流動 (附註十三)	166,590	10	75,330	4
1550	採用權益法之投資	4,500	-	-	-
1600	不動產、廠房及設備淨額	503	-	1,019	-
1780	無形資產	-	-	117	-
1920	存出保證金	7,663	-	8,608	-
15XX	非流動資產總計	<u>361,719</u>	<u>21</u>	<u>267,537</u>	<u>13</u>
1XXX	資 產 總 計	<u>\$ 1,747,239</u>	<u>100</u>	<u>\$ 2,058,554</u>	<u>100</u>
	負債及權益				
	流動負債				
2100	短期借款 (附註十二及二二)	\$ 30,000	2	\$ 50,000	2
2150	應付票據及帳款	49,414	3	105,218	5
2230	本期所得稅負債 (附註十七)	8,157	-	12,232	1
2320	一年或一營業週期內到期長期負債 (附註十二、十三及二二)	346,200	20	213,904	10
2399	其他流動負債	41,773	2	33,451	2
21XX	流動負債總計	<u>475,544</u>	<u>27</u>	<u>414,805</u>	<u>20</u>
	非流動負債				
2530	應付公司債 (附註十三)	-	-	300,000	15
2540	長期借款 (附註十二及二二)	147,500	9	229,796	11
25XX	非流動負債總計	<u>147,500</u>	<u>9</u>	<u>529,796</u>	<u>26</u>
2XXX	負債總計	<u>623,044</u>	<u>36</u>	<u>944,601</u>	<u>46</u>
	歸屬於本公司業主之權益 (附註十五)				
3100	股本	856,000	49	856,000	42
	保留盈餘				
3310	法定盈餘公積	27,548	2	18,448	1
3350	未分配盈餘	215,774	12	214,225	10
3300	保留盈餘總計	243,322	14	232,673	11
31XX	本公司業主之權益總計	1,099,322	63	1,088,673	53
36XX	非控制權益	24,873	1	25,280	1
3XXX	權益總計	<u>1,124,195</u>	<u>64</u>	<u>1,113,953</u>	<u>54</u>
	負債與權益總計	<u>\$ 1,747,239</u>	<u>100</u>	<u>\$ 2,058,554</u>	<u>100</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

合併綜合損益表

民國 105 年及 104 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		105年度		104年度	
		金 額	%	金 額	%
	營業收入				
4600	勞務收入 (附註二一)	\$ 444,728	99	\$ 915,868	100
4800	其他營業收入	<u>4,538</u>	<u>1</u>	<u>810</u>	<u>-</u>
4000	營業收入合計	<u>449,266</u>	<u>100</u>	<u>916,678</u>	<u>100</u>
	營業成本				
5600	勞務成本 (附註九)	<u>311,345</u>	<u>70</u>	<u>673,062</u>	<u>73</u>
5900	營業毛利	137,921	30	243,616	27
	營業費用 (附註十六及二一)				
6200	管理費用	<u>109,018</u>	<u>24</u>	<u>124,075</u>	<u>14</u>
6900	營業淨利	<u>28,903</u>	<u>6</u>	<u>119,541</u>	<u>13</u>
	營業外收入及支出 (附註十六)				
7010	其他收入	946	-	3,198	-
7020	其他利益及損失	( 4,314)	( 1)	1,215	-
7050	財務成本	( 7,103)	( 1)	( 21,295)	( 2)
7000	營業外收入及支出 合計	( 10,471)	( 2)	( 16,882)	( 2)
7900	稅前淨利	18,432	4	102,659	11
7950	所得稅費用 (附註十七)	<u>8,190</u>	<u>2</u>	<u>12,323</u>	<u>1</u>
8200	本年度淨利	<u>10,242</u>	<u>2</u>	<u>90,336</u>	<u>10</u>
8500	本年度綜合損益總額	<u>\$ 10,242</u>	<u>2</u>	<u>\$ 90,336</u>	<u>10</u>

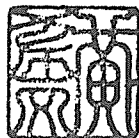
(接次頁)

(承前頁)

代 碼		105年度		104年度	
		金 額	%	金 額	%
	淨利(損)歸屬於：				
8610	本公司業主	\$ 10,649	2	\$ 90,998	10
8620	非控制權益	( <u>407</u> )	-	( <u>662</u> )	-
8600		<u>\$ 10,242</u>	<u>2</u>	<u>\$ 90,336</u>	<u>10</u>
	綜合損益總額歸屬於：				
8710	本公司業主	\$ 10,649	2	\$ 90,998	10
8720	非控制權益	( <u>407</u> )	-	( <u>662</u> )	-
8700		<u>\$ 10,242</u>	<u>2</u>	<u>\$ 90,336</u>	<u>10</u>
	每股盈餘(附註十八)				
9710	基 本	<u>\$ 0.12</u>		<u>\$ 1.06</u>	
9810	稀 釋	<u>\$ 0.12</u>		<u>\$ 1.06</u>	

後附之附註係本合併財務報告之一部分。

董事長：黃希文

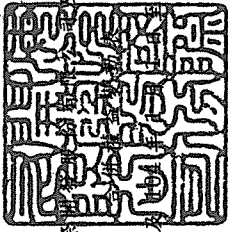


經理人：王俊傑



會計主管：林宗輝





海悅國際投資股份有限公司

民國 105 年 12 月 31 日

單位：新台幣千元

代碼	歸屬於本公司之權益		業主之權益		非控制權益	權益總額
	股本	保留盈餘	未分配盈餘	合計		
A1	\$ 856,000	\$ -	\$ 184,475	\$ 1,040,475	\$ 25,942	\$ 1,066,417
B1	-	18,448	( 18,448)	-	-	-
B5	-	-	( 42,800)	( 42,800)	-	( 42,800)
D1	-	-	90,998	90,998	( 662)	90,336
Z1	856,000	18,448	214,225	1,088,673	25,280	1,113,953
B1	-	9,100	( 9,100)	-	-	-
D1	-	-	10,649	10,649	( 407)	10,242
Z1	\$ 856,000	\$ 27,548	\$ 215,774	\$ 1,099,322	\$ 24,873	\$ 1,124,195

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

合併現金流量表

民國 105 年及 104 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

代 碼		105年度	104年度
	營業活動之現金流量		
A10000	稅前淨利	\$ 18,432	\$ 102,659
A20010	不影響現金流量之收益費損項目：		
A20300	呆帳費用	7,512	1,798
A20900	財務成本	7,103	21,295
A21200	利息收入	( 929)	( 1,254)
A20100	折舊費用	374	843
A20200	攤銷費用	117	350
A22500	處分不動產、廠房及設備損失	66	793
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)	6	( 248)
A23700	迴轉存貨跌價損失	-	( 28,350)
A30000	營業資產及負債之淨變動數		
A31110	持有供交易之金融資產	( 2,688)	( 81)
A31130	應收票據及帳款—非關係人	62,373	152,893
A31160	應收票據及帳款—關係人	( 26,298)	3,190
A31180	其他應收款	7,161	26,890
A31200	存 貨	170,679	310,745
A31240	其他流動資產	1,718	10,779
A31990	營建用地	-	( 279)
A32130	應付票據及帳款	( 55,804)	( 137,074)
A32230	其他流動負債	( 3,660)	( 85,646)
AAAA	營業活動之淨現金流入	<u>186,162</u>	<u>379,303</u>
	投資活動之現金流量		
B00600	無活絡市場之債務工具投資(增加) 減少	( 91,260)	1,610
B01800	取得採用權益法之投資	( 4,500)	-
B03700	存出保證金減少	945	18,752
B07500	收取之利息	929	1,254
B02800	處分不動產、廠房及設備價款	76	809
BBBB	投資活動之淨現金流(出)入	<u>( 93,810)</u>	<u>22,425</u>

(接次頁)

(承前頁)

代 碼		105年度	104年度
	籌資活動之現金流量		
C00200	短期借款減少	(\$ 507,000)	(\$ 250,000)
C00100	短期借款增加	487,000	250,000
C01600	償還長期借款	( 250,000)	( 320,000)
C05600	支付之利息	( 14,377)	( 29,339)
C05700	支付之所得稅	( 33)	( 71)
C01700	長期借款	-	100,000
C04500	支付本公司業主股利	-	( 42,800)
CCCC	籌資活動之淨現金流出	( 284,410)	( 292,210)
EEEE	現金淨(減少)增加數	( 192,058)	109,518
E00100	年初現金餘額	<u>731,568</u>	<u>622,050</u>
E00200	年底現金餘額	<u>\$ 539,510</u>	<u>\$ 731,568</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 105 年及 104 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 106 年 3 月 24 日經董事會通過。

#### 三、新發布及修訂準則及解釋之適用

- (一) 尚未生效之證券發行人財務報告編製準則及經金融監督管理委員會(以下稱「金管會」)認可將於 106 年適用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)

依據金管會發布之金管證審字第 1050050021 號及金管證審字第 1050026834 號函，合併公司將自 106 年度開始適用業經國際會計準則理事會（IASB）發布且經金管會認可 106 年適用之 IFRS、IAS、IFRIC 及 SIC（以下稱「IFRSs」）及相關證券發行人財務報告編製準則修正規定。

新發布 / 修正 / 修訂準則及解釋	IASB 發布之生效日 (註 1)
「2010-2012 週期之年度改善」	2014 年 7 月 1 日 (註 2)
「2011-2013 週期之年度改善」	2014 年 7 月 1 日
「2012-2014 週期之年度改善」	2016 年 1 月 1 日 (註 3)
IFRS 10、IFRS 12 及 IAS 28 之修正「投資個體：適用合併報表之例外規定」	2016 年 1 月 1 日
IFRS 11 之修正「聯合營運權益之取得」	2016 年 1 月 1 日
IFRS 14「管制遞延帳戶」	2016 年 1 月 1 日
IAS 1 之修正「揭露倡議」	2016 年 1 月 1 日
IAS 16 及 IAS 38 之修正「可接受之折舊及攤銷方法之闡釋」	2016 年 1 月 1 日
IAS 16 及 IAS 41 之修正「農業：生產性植物」	2016 年 1 月 1 日
IAS 19 之修正「確定福利計畫：員工提撥金」	2014 年 7 月 1 日
IAS 27 之修正「單獨財務報表中之權益法」	2016 年 1 月 1 日
IAS 36 之修正「非金融資產可回收金額之揭露」	2014 年 1 月 1 日
IAS 39 之修正「衍生工具之約務更替與避險會計之持續適用」	2014 年 1 月 1 日
IFRIC 21「公課」	2014 年 1 月 1 日

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期間生效。

註 2：給與日於 2014 年 7 月 1 日以後之股份基礎給付交易開始適用 IFRS 2 之修正；收購日於 2014 年 7 月 1 日以後之企業合併開始適用 IFRS 3 之修正；IFRS 13 於修正時即生效。其餘修正係適用於 2014 年 7 月 1 日以後開始之年度期間。

註 3：除 IFRS 5 之修正推延適用於 2016 年 1 月 1 日以後開始之年度期間外，其餘修正係追溯適用於 2016 年 1 月 1 日以後開始之年度期間。

除下列說明外，適用上述修正後之證券發行人財務報告編製準則及 106 年適用之 IFRSs 規定將不致造成合併公司會計政策之重大變動：

證券發行人財務報告編製準則之修正

該修正除配合 106 年適用之 IFRSs 新增若干會計項目及非金融資產減損揭露規定外，另配合國內實施 IFRSs 情形，強調若干認列與衡量規定，並新增關係人交易及商譽等揭露。

該修正規定，其他公司或機構與本公司之董事長或總經理為同一人，或具有配偶或二親等以內關係者，除能證明不具控制或重大影響者外，係屬實質關係人。此外，該修正規定應揭露與本公司進行重大交易之關係人名稱及關係，若單一關係人交易金額或餘額達本公司各該項交易總額或餘額 10% 以上者，應按關係人名稱單獨列示。

此外，若被收購公司於合併後之實際營運情形與收購時之預期效益有重大差異者，該修正規定應附註揭露。

106 年追溯適用前述修正時，將增加關係人交易及商譽減損之揭露。

除上述影響外，截至本合併財務報告通過發布日止，本公司仍持續評估修正後之證券發行人財務報告編製準則及 106 年適用之 IFRSs 修正規定對各期間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。

(二) 國際會計準則理事會 (IASB) 已發布但尚未經金管會認可之 IFRSs

合併公司未適用下列業經 IASB 發布但尚未經金管會認可之 IFRSs。截至本合併財務報告通過發布日止，除 IFRS 9 及 IFRS 15 應自 107 年度開始適用外，金管會尚未發布其他準則生效日。

<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>
「2014-2016 週期之年度改善」	註 2
IFRS 2 之修正「股份基礎給付交易之分類與衡量」	2018 年 1 月 1 日
IFRS 4 之修正「於 IFRS 4『保險合約』下 IFRS 9『金融工具』之適用」	2018 年 1 月 1 日

(接次頁)



(承前頁)

<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>
IFRS 9「金融工具」	2018年1月1日
IFRS 9及IFRS 7之修正「強制生效日及過渡揭露」	2018年1月1日
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 15「客戶合約之收入」	2018年1月1日
IFRS 15之修正「IFRS 15之闡釋」	2018年1月1日
IFRS 16「租賃」	2019年1月1日
IAS 7之修正「揭露倡議」	2017年1月1日
IAS 12之修正「未實現損失之遞延所得稅資產之認列」	2017年1月1日
IAS 40之修正「投資性不動產之轉換」	2018年1月1日
IFRIC 22「外幣交易與預收付對價」	2018年1月1日

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期間生效。

註2：IFRS 12之修正係追溯適用於2017年1月1日以後開始之年度期間；IAS 28之修正係追溯適用於2018年1月1日以後開始之年度期間。

除下列說明外，適用上述新發布 / 修正 / 修訂準則或解釋將不致造成合併公司會計政策之重大變動：

#### 1. IFRS 9「金融工具」

##### 金融資產之認列及衡量

就金融資產方面，所有原屬於IAS 39「金融工具：認列與衡量」範圍內之金融資產後續衡量係以攤銷後成本衡量或以公允價值衡量。IFRS 9對金融資產之分類規定如下。

合併公司投資之債務工具，若其合約現金流量完全為支付本金及流通在外本金金額之利息，分類及衡量如下：

- (1) 以收取合約現金流量為目的之經營模式而持有該金融資產，則該金融資產係以攤銷後成本衡量。此類金融資產後續係按有效利率認列利息收入於損益，並持續評估減損，減損損益認列於損益。

(2) 藉由收取合約現金流量與出售金融資產而達成目的之經營模式而持有該金融資產，則該金融資產係以透過其他綜合損益按公允價值衡量。此類金融資產後續係按有效利率認列利息收入於損益，並持續評估減損，減損損益與兌換損益亦認列於損益，其他公允價值變動則認列於其他綜合損益。於該金融資產除列或重分類時，原先累積於其他綜合損益之公允價值變動應重分類至損益。

合併公司投資非屬前述條件之金融資產，係以公允價值衡量，公允價值變動認列於損益。惟合併公司得選擇於原始認列時，將非持有供交易之權益投資指定為透過其他綜合損益按公允價值衡量。此類金融資產除股利收益認列於損益外，其他相關利益及損失係認列於其他綜合損益，後續無須評估減損，累積於其他綜合損益之公允價值變動亦不重分類至損益。

#### 金融資產之減損

IFRS 9 改採用「預期信用損失模式」認列金融資產之減損。以攤銷後成本衡量之金融資產、強制透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產、應收租賃款、IFRS 15「來自客戶合約之收入」產生之合約資產或放款承諾及財務保證合約，係認列備抵信用損失。若前述金融資產之信用風險自原始認列後並未顯著增加，則其備抵信用損失係按未來 12 個月之預期信用損失衡量。若前述金融資產之信用風險自原始認列後已顯著增加且非低信用風險，則其備抵信用損失係按剩餘存續期間之預期信用損失衡量。但未包括重大財務組成部分之應收帳款必須按存續期間之預期信用損失衡量備抵信用損失。

此外，原始認列時已有信用減損之金融資產，合併公司考量原始認列時之預期信用損失以計算信用調整後之有效利率，後續備抵信用損失則按後續預期信用損失累積變動數衡量。

#### 過渡規定

IFRS 9 生效時，首次適用日前已除列之項目不得適用。金融資產之分類、衡量與減損應追溯適用，惟合併公司無須重編比較期間，並將首次適用之累積影響數認列於首次適用日。一般避險會計應推延適用，惟避險選擇權之損益認列則須追溯適用。

除上述影響外，截至本合併財務報告通過發布日止，合併公司仍持續評估其他準則、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。

#### (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適當調整，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。

子公司明細、持股比率及營業項目，參閱附註十一及附表三。

#### (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，按決定公允價值當日之匯率換算，所產生之兌換差額列為當年度損益。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

### 1. 勞務合約成本

勞務合約成本係為取得不動產代銷服務合約至合約最終完成之期間內可歸屬於特定合約之支出。

### 2. 營建用地

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。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及合資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，所認列之減損損失亦屬於投資帳面金額之一部分。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) 有形及無形資產之減損

合併公司於每一資產負債表日評估是否有任何跡象顯示有形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。

針對非確定耐用年限及尚未可供使用之無形資產，至少每年進行減損測試，或於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。

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) 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、備供出售金融資產與放款及應收款。

#### 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包括持有供交易之金融資產。

透過損益按公允價值衡量之金融資產係按公允價值衡量，其再衡量產生之利益或損失（不包含該金融資產所產生之任何股利或利息）係認列於損益。公允價值之決定方式請參閱附註二十。

#### B. 備供出售金融資產

備供出售金融資產係非衍生金融資產被指定為備供出售，或未被分類為放款及應收款、持有至到期日投資或透過損益按公允價值衡量之金融資產。

備供出售金融資產係按公允價值衡量，備供出售權益投資之股利，係認列於損益。其餘備供出售金融資產帳面金額之變動係認列於其他綜合損益，於投資處分或確定減損時重分類為損益。

備供出售權益投資之股利於合併公司收款之權利確立時認列。

備供出售金融資產若屬於無活絡市場公開報價且公允價值無法可靠衡量之權益工具投資，及與此種無報價權益工具連結且須以交付該等權益工具交割之衍生工具，後續係以成本減除減損損失後之金額衡量，並單獨列為「以成本衡量之金融資產」。該等金融資產於後續能可靠衡量公允價值時，係按公允價值再衡量，其帳面金額與公允價值間之差額認列於其他綜合損益，若有減損時，則認列於損益。

#### C. 放款及應收款

放款及應收款（包括應收帳款、現金、其他應收款、無活絡市場之債務工具投資與長期應收款）係採用有效利息法按攤銷後成本減除減損損失後之金額衡量，惟短期應收帳款之利息認列不具重大性之情況除外。



## (2) 金融資產之減損

除透過損益按公允價值衡量之金融資產外，合併公司係於每一資產負債表日評估其他金融資產是否有減損客觀證據，當有客觀證據顯示，因金融資產原始認列後發生之單一或多項事項，致使金融資產之估計未來現金流量受損失者，該金融資產即已發生減損。

按攤銷後成本列報之金融資產，如應收帳款，該資產若經個別評估未有客觀減損證據，另再集體評估減損。應收款集體存在之客觀減損證據可能包含合併公司過去收款經驗、集體超過平均授信期間 90 天之延遲付款增加情況，以及與應收款拖欠有關之可觀察全國性或區域性經濟情勢變化。

按攤銷後成本列報之金融資產之減損損失金額係該資產帳面金額與估計未來現金流量按該金融資產原始有效利率折現之現值間之差額。

按攤銷後成本列報之金融資產於後續期間減損損失金額減少，且經客觀判斷該減少與認列減損後發生之事項有關，則先前認列之減損損失直接或藉由調整備抵帳戶予以迴轉認列於損益，惟該迴轉不得使金融資產帳面金額超過若未認列減損情況下於迴轉日應有之攤銷後成本。

當備供出售權益投資之公允價值低於成本且發生大幅或持久性下跌時，係為客觀減損證據。

其他金融資產客觀減損證據包含發行人或債務人之重大財務困難、違約（例如利息或本金支付之延滯或不償付）、債務人將進入破產或其他財務重整之可能性大增或由於財務困難而使金融資產之活絡市場消失。

當備供出售金融資產發生減損時，原先已認列於其他綜合損益之累計損失金額將重分類至損益。

備供出售權益工具投資已認列於損益之減損損失不得透過損益迴轉。任何認列減損損失後之公允價值回升金額係認列於其他綜合損益。

以成本衡量之金融資產之減損損失金額係該資產帳面金額與估計未來現金流量按類似金融資產之現時市場報酬率折現之現值間之差額。此種減損損失於後續期間不得迴轉。

所有金融資產之減損損失係直接自金融資產之帳面金額中扣除，惟應收帳款係藉由備抵帳戶調降其帳面金額。當判斷應收帳款無法收回時，係沖銷備抵帳戶。原先已沖銷而後續收回之款項則貸記備抵帳戶。除因應收帳款無法收回而沖銷備抵帳戶外，備抵帳戶帳面金額之變動認列於損益。

### (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。

於一金融資產整體除列時，其帳面金額與所收取對價加計已認列於其他綜合損益之任何累計利益或損失之總和間之差額係認列於損益。

## 2. 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。

## (十一) 收入認列

收入係按已收或應收對價之公允價值衡量，並扣除估計之客戶退貨、折扣及其他類似之折讓。銷貨退回係依據以往經驗及其他攸關因素合理估計未來之退貨金額提列。

### 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。

## (十二) 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。

## (十三) 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。

## (十四) 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

依所得稅法規定計算之未分配盈餘加徵 10% 所得稅列為股東會決議年度之所得稅費用。

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及虧損扣抵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. 本期之當期及遞延所得稅

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。

若當期所得稅或遞延所得稅係自企業合併所產生，其所得稅影響數納入企業合併之會計處理。

## 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。

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。

### (一) 所得稅

由於未來獲利之不可預測性，合併公司於 105 年及 104 年 12 月 31 日分別尚有 128,629 仟元及 368,363 仟元之課稅損失並未認列為遞延所得稅資產。遞延所得稅資產之可實現性主要視未來能否有足夠之獲利或應課稅暫時性差異而定。若未來實際產生之獲利少於預期，可能會產生重大遞延所得稅資產之迴轉，該等迴轉係於發生年度認列為損益。

### (二) 應收帳款、其他應收款及長期應收款之估計減損

當有客觀證據顯示減損跡象時，合併公司會考量未來現金流量之估計。減損損失之金額係以該資產之帳面金額及估計未來現金流量（排除尚未發生之未來信用損失）按該金融資產之原始有效利率折現之現值間的差額衡量。若未來實際現金流量少於預期，可能會產生重大減損損失。

### (三) 存貨之減損

存貨淨變現價值係正常營業過程中之估計售價減除至完工尚需投入之估計成本及完成出售所需之估計成本後之餘額估計，該等估計係依目前市場狀況及類似產品之歷史銷售經驗評估，市場情況之改變可能重大影響該等估計結果。

## 六、現金

	105年12月31日	104年12月31日
活期及支票存款	\$ 536,040	\$ 727,738
庫存現金	<u>3,470</u>	<u>3,830</u>
	<u>\$ 539,510</u>	<u>\$ 731,568</u>

銀行存款於資產負債表日之市場利率區間如下：

	<u>105年12月31日</u>	<u>104年12月31日</u>
活期存款	0.08%	0.13%

七、以成本衡量之金融資產－非流動

	<u>105年12月31日</u>	<u>104年12月31日</u>
國內未上市（櫃）公司 普通股	<u>\$182,463</u>	<u>\$182,463</u>
依衡量種類區分 備供出售	<u>\$182,463</u>	<u>\$182,463</u>

合併公司所持有之上述未上市（櫃）股票投資，於資產負債表日係按成本減除減損損失衡量，因其公允價值合理估計數之區間重大且無法合理評估各種估計之機率，致合併公司管理階層認為其公允價值無法可靠衡量。

以成本衡量之金融資產質押之資訊，參閱附註二二。

八、應收票據及帳款及長期應收款

	<u>105年12月31日</u>	<u>104年12月31日</u>
<u>應收票據及帳款</u>		
因營業而發生	\$129,826	\$170,040
非因營業而發生	7,564	3,425
減：備抵呆帳	<u>9,310</u>	<u>1,798</u>
	<u>\$128,080</u>	<u>\$171,667</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。備抵呆帳係參考帳齡分析、交易對方過去拖欠記錄及分析其目前財務狀況，以估計無法回收之金額。

於資產負債表日已逾期但合併公司尚未認列備抵呆帳之應收票據及帳款，因其信用品質並未重大改變，合併公司管理階層認為仍可回收其金額，合併公司對該等應收票據及帳款並未持有任何擔保品或其他信用增強保障。

應收票據及帳款之帳齡分析如下：

	105年12月31日	104年12月31日
未逾期	\$ 90,057	\$ 50,327
1~90天	11,344	116,736
91~120天	600	284
121~180天	28,989	3,168
181~365天	-	2,950
365天以上	<u>6,400</u>	<u>-</u>
合計	<u>\$137,390</u>	<u>\$173,465</u>

以上係以逾期天數為基準進行之帳齡分析。

已逾期但未減損應收票據及帳款之帳齡分析如下：

	105年12月31日	104年12月31日
1~90天	<u>\$ 11,344</u>	<u>\$116,736</u>

以上係以逾期天數為基準進行帳齡之分析。

應收票據及帳款之備抵呆帳變動資訊如下：

	個別評估 減損損失	群組評估 減損損失	合計
105年1月1日餘額	\$ -	\$ 1,798	\$ 1,798
加：本期提列呆帳費用	<u>-</u>	<u>7,512</u>	<u>7,512</u>
105年12月31日餘額	<u>\$ -</u>	<u>\$ 9,310</u>	<u>\$ 9,310</u>
104年1月1日餘額	\$ -	\$ -	\$ -
加：本期提列呆帳費用	<u>-</u>	<u>1,798</u>	<u>1,798</u>
104年12月31日餘額	<u>\$ -</u>	<u>\$ 1,798</u>	<u>\$ 1,798</u>

## (二) 長期應收款

資產負債表日之長期應收款如下：

	105年12月31日	104年12月31日
德商 UMAX SYSTEMS GmbH	\$156,904	\$156,904
減：備抵呆帳	<u>156,904</u>	<u>156,904</u>
淨額	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>

本公司於 98 年 12 月委請律師對實質關係人德商 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 29 日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。因本公司對於 USG 公司完成破產程序後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。

本公司對 USG 公司之財產提出強制執行後，分別於 100 年 1 月 3 日及 100 年 1 月 17 日取得 USG 公司之部分償還款計歐元 1,123 仟元（約新台幣 43,346 仟元）。依德國破產法第一三〇條規定，若本公司在提出強制執行時，知悉 USG 公司已處破產狀況，破產管理人可請求本公司返還所取得之款項。USG 公司於 99 年 7 月 29 日獲得德國當地法院之判決敗訴及本公司提出強制執行程序後，於 100 年 1 月 17 日向德國法院提出破產申請，依法破產管理人得於 3 年內向德國當地法院對本公司提出訴訟，於獲得德國當地法院之勝訴後，再向本公司所在地之管轄法院－台灣地區法院聲請承認德國法院判決，請求本公司返還強制執行所取得之款項。本公司評估破產管理人追討之可能性尚具不確定性，故將此款項列為暫收款。

另德國法院於 100 年 1 月 19 日開始執行 USG 公司之臨時破產程序，本公司亦於 100 年 4 月 15 日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。USG 公司之破產管理人於 100 年 6 月 1 日召開第一次債權人會議，審議相關債權及可分配之資產。本公司於 100 年 6 月依據破產管理人報告評估，倘若破產管理人請求本公司返還前已獲配之強制執行分配款，則本公司以原始應收帳款歐元 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，惟因尚須與破產管理人進一步協商帳款返還方式，故本公司於 100 年度僅就已獲配之強制執行分配款認列呆帳收回利益 43,346 仟元。



本公司於 101 年 12 月 11 日接獲德國克雷費爾德地方法院經由台北地方法院協助送達之民事庭起訴狀，要求返還原獲配之強制執行分配款歐元 1,123 仟元。本公司於 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，並委由律師辦理訴訟程序，進行二審上訴。由於國際訴訟程序冗長，本公司於 104 年 4 月 17 日決定撤回上訴，並依一審宣判歸還相關款項，待破產管理人通知未來可分配之資產。

#### 九、存 貨

	<u>105年12月31日</u>	<u>104年12月31日</u>
<u>勞務合約成本</u>		
代銷案 AA0209	\$ 54,273	\$ 57,228
代銷案 AA0308	39,467	38,969
代銷案 AA0203	32,960	32,383
代銷案 AA0320	20,895	25,735
代銷案 AA0405	13,074	1,021
代銷案 AA0314	11,257	-
代銷案 AA0301	6,078	37,055
代銷案 AA0219	4,794	41,055
代銷案 AA0204	-	78,309
其 他	<u>33,013</u>	<u>74,735</u>
	<u>\$215,811</u>	<u>\$386,490</u>

105 及 104 年度與存貨相關之營業成本分別為 311,345 仟元及 673,062 仟元。

105 及 104 年度之銷貨成本包括存貨淨變現價值回升利益分別為 0 仟元及 28,350 仟元，存貨淨變現價值回升利益係因特定不動產代銷服務合約已結案所致。

#### 十、營建用地

	<u>105年12月31日</u>	<u>104年12月31日</u>
鶯歌鳳鳴段(一)	\$325,908	\$318,747
鶯歌鳳鳴段(二)	<u>132,277</u>	<u>132,277</u>
	<u>\$458,185</u>	<u>\$451,024</u>

上列營建用地係取得作為住宅開發之用。

設定抵押作為借款擔保之資訊，請參閱附註二二。

## 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
			105年 12月31日	104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	99.99%	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	100.00%	100.00%	-
海峽建設股份有限公司	悅大建設股份有限公司	經營不動產買賣及租賃、大樓開發租售業務	55.00%	55.00%	-

(二) 未列入合併財務報告之子公司：無。

## 十二、借 款

### (一) 短期借款

	105年12月31日	104年12月31日
<u>擔保借款</u> (附註二二)		
— 銀行借款(1)	\$ 30,000	\$ -
<u>無擔保借款</u>		
— 銀行借款	-	50,000
	<u>\$ 30,000</u>	<u>\$ 50,000</u>

本公司於105年5月11日以贊富建設股份有限公司18,947仟股抵押擔保借款50,000仟元(參閱附註二二)，於105年10月17日償還20,000仟元，借款到期日為106年5月11日，利息按月支付，有效年利率為2.10%，到期一次還本。

銀行借款之利率於105年及104年12月31日分別為2.10%及1.93%。

### (二) 長期借款

	105年12月31日	104年12月31日
<u>擔保借款</u> (附註二二)		
— 銀行借款(1)	\$147,500	\$147,500
— 銀行借款(2)	46,200	46,200
<u>無擔保借款</u>		
— 銀行借款(3)	-	150,000
— 銀行借款(4)	-	100,000
減：1年內到期部分	46,200	213,904
	<u>\$147,500</u>	<u>\$229,796</u>

- (1) 本公司於 102 年 9 月 27 日以營建用地抵押擔保借款 147,500 仟元（參閱附註二二），並由董事長黃希文先生擔任連帶保證人，借款到期日為 108 年 9 月 27 日，利息按月支付，有效年利率為 2.61%，到期一次還本。
- (2) 本公司於 103 年 4 月 11 日以營建用地抵押擔保借款 46,200 仟元（參閱附註二二），借款到期日為 106 年 4 月 11 日，利息按月支付，有效年利率為 3.10%，到期一次還本。
- (3) 係銀行二年期週轉借款，利率為 2.10%，已於 105 年第 1 季還款。
- (4) 係銀行二年期週轉借款，利率為 2.22%，前 12 個月繳息，第 13 個月起按月本息平均攤還，已於 105 年第 3 季還款。

### 十三、應付公司債

本公司於 103 年 9 月 23 日，由台灣工業銀行擔保，發行有擔保普通公司債 3 億元，發行期間為 3 年，年利率為 1.4%，每年依票面利率單利計、付息一次，自發行日起屆滿 3 年到期一次還本。應付公司債將於 1 年內到期，故重分類至一年或一營業週期內到期長期負債項下。依公司債委任保證契約書規定，本公司出具保證金額之同額不得撤銷付款委託之本票及本票授權書，送交台灣工業銀行存執作為擔保，並由董事長黃希文先生擔任連帶保證人。

另本公司提供公司債面額加計一年利息計之授信額度 20%之銀行存款 60,840 仟元（帳列無活絡市場之債務工具投資－非流動）作為公司債履約之備償存款，且首次動用日後 18 個月、24 個月及 30 個月起，須維持不低於授信餘額 10%、30%及 45%之定期存款設質予台灣工業銀行。

### 十四、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十六。

## 十五、權益

### (一) 股本

	105年12月31日	104年12月31日
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>85,600</u>	<u>85,600</u>
已發行股本	<u>\$ 856,000</u>	<u>\$ 856,000</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) 保留盈餘及股利政策

依 104 年 5 月公司法之修正，股息及紅利之分派限於股東，員工非屬盈餘分派之對象。本公司已於 105 年 6 月 2 日股東常會決議通過修正公司章程之盈餘分派政策，並於章程中另外訂定員工酬勞之分派政策。

修正後章程之盈餘分派政策規定，本公司年度決算如有盈餘，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。修正前後章程之員工及董監事酬勞分派政策，參閱附註十六之(五)員工福利費用。

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。

分配未分配盈餘時，除屬非中華民國境內居住者之股東外，其餘股東可獲配按股利分配日之稅額扣抵比率計算之股東可扣抵稅額。

本公司於 105 年 6 月 2 日及 104 年 6 月 24 日舉行股東常會，分別決議通過 104 及 103 年度盈餘分配案如下：

	盈 餘 分 配 案		每 股 股 利 ( 元 )	
	104年度	103年度	104年度	103年度
法定盈餘公積	\$ 9,100	\$ 18,448		
現金股利	-	42,800	\$ -	\$ 0.5

本公司 106 年 3 月 24 日董事會擬議 105 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	\$ 1,065	
現金股利	-	\$ -

有關 105 年度之盈餘分配案尚待預計於 106 年 6 月 19 日召開之股東常會決議。

## 十六、綜合損益

### (一) 其他收入

	105年度	104年度
利息收入	\$ 929	\$ 1,254
其 他	17	1,944
	<u>\$ 946</u>	<u>\$ 3,198</u>

### (二) 其他利益及損失

	105年度	104年度
處分不動產、廠房及設備損失	(\$ 66)	(\$ 793)
處份投資(損失)利益	( 6)	248
淨外幣兌換利益	-	4,599
其 他	( 4,242)	( 2,839)
	<u>(\$ 4,314)</u>	<u>\$ 1,215</u>

### (三) 財務成本

	105年度	104年度
銀行借款利息	\$ 10,064	\$ 24,608
公司債利息	4,200	4,200
以攤銷後成本衡量之金融負債之利息費用總額	14,264	28,808
減：列入符合要件資產成本之金額	( 7,161)	( 7,513)
	<u>\$ 7,103</u>	<u>\$ 21,295</u>

利息資本化相關資訊如下：

	105年度	104年度
利息資本化金額	\$ 7,161	\$ 7,513
利息資本化利率	1.71%~2.00%	1.83%~2.17%

(四) 折舊及攤銷

	105年度	104年度
不動產、廠房及設備	\$ 374	\$ 843
無形資產	117	350
合計	<u>\$ 491</u>	<u>\$ 1,193</u>
折舊費用依功能別彙總		
營業費用	<u>\$ 374</u>	<u>\$ 843</u>
攤銷費用依功能別彙總		
營業費用	<u>\$ 117</u>	<u>\$ 350</u>

(五) 員工福利費用

	105年度	104年度
短期員工福利	\$ 69,087	\$ 78,712
退職後福利（附註十四）		
確定提撥計畫	2,161	2,957
員工福利合計	<u>\$ 71,248</u>	<u>\$ 81,669</u>
依功能別彙總		
營業費用	<u>\$ 71,248</u>	<u>\$ 81,669</u>

1. 105 及 104 年度員工酬勞及董監事酬勞

依 104 年 5 月修正後公司法及 105 年 6 月經股東會決議之修正章程，本公司係以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% 提撥員工酬勞及董監事酬勞。

105 及 104 年度員工酬勞及董監事酬勞分別於 106 年 3 月 24 日及 105 年 3 月 9 日經董事會決議如下：

估列比例

	105年度	104年度
員工酬勞	1%	1%
董監事酬勞	1%	1%

金額

	105 年度			104 年度		
	現	金 股	票	現	金 股	票
員工酬勞	\$ 192	\$ -	-	\$ 1,054	\$ -	-
董監事酬勞	192	-	-	1,054	-	-

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。

104 年度員工酬勞及董監事酬勞之實際配發金額與 104 年度合併財務報告之認列金額並無差異。

有關本公司 106 及 105 年董事會決議之員工酬勞及董監事酬勞資訊，請至台灣證券交易所「公開資訊觀測站」查詢。

2. 103 年度員工紅利及董監事酬勞

本公司於 104 年 6 月 24 日舉行股東常會決議通過 103 年度員工紅利及董監事酬勞如下：

	103年度			
	現	金	紅 利	股 票 紅 利
員工紅利	\$	1,660	-	-
董監事酬勞		1,660		-

104 年 6 月 24 日股東常會決議配發之員工紅利及董監事酬勞與 103 年度合併財務報告之認列金額並無差異。

有關本公司 104 年度股東會決議之員工紅利及董監事酬勞資訊，請至台灣證券交易所「公開資訊觀測站」查詢。

## 十七、所得稅

### (一) 認列於損益之所得稅

	<u>105年度</u>	<u>104年度</u>
當期所得稅		
未分配盈餘加徵	<u>\$ 8,190</u>	<u>\$ 12,323</u>
認列於損益之所得稅費用	<u>\$ 8,190</u>	<u>\$ 12,323</u>

會計所得與當期所得稅費用之調節如下：

	<u>105年度</u>	<u>104年度</u>
繼續營業單位稅前淨利	<u>\$ 18,432</u>	<u>\$ 102,659</u>
稅前淨利按法定稅率計算之		
所得稅費用	\$ 3,133	\$ 17,452
稅上不可減除之費損	13	20
免稅所得	( 270)	( 42)
未分配盈餘加徵	8,190	12,323
未認列之虧損扣抵及可減除		
暫時性差異	( <u>2,876</u> )	( <u>17,430</u> )
認列於損益之所得稅費用	<u>\$ 8,190</u>	<u>\$ 12,323</u>

本公司所適用之稅率為 17%。

由於 106 年度股東會盈餘分配情形尚具不確定性，故 105 年度未分配盈餘加徵 10% 所得稅之潛在所得稅後果尚無法可靠決定。

### (二) 本期所得稅資產與負債

	<u>105年12月31日</u>	<u>104年12月31日</u>
本期所得稅資產		
應收退稅款	\$ 12	\$ 149
本期所得稅負債		
應付所得稅	8,157	12,232



(三) 未於資產負債表中認列遞延所得稅資產之可減除暫時性差異、未使用虧損扣抵金額

	105年12月31日	104年12月31日
虧損扣抵		
104年度到期	\$ -	\$ 1,386,390
107年度到期	61,167	92,998
108年度到期	73,400	73,400
109年度到期	361,495	361,495
110年度到期	34,554	34,554
111年度到期	25,563	25,563
	<u>\$ 556,179</u>	<u>\$ 1,974,400</u>
可減除暫時性差異		
呆帳超限	\$ 163,334	\$ 155,311
減損損失	37,130	37,130
	<u>\$ 200,464</u>	<u>\$ 192,441</u>

(四) 兩稅合一相關資訊

	105年12月31日	104年12月31日
股東可扣抵稅額帳戶餘額	<u>\$ 46,116</u>	<u>\$ 35,922</u>
	105年度(預計)	104年度
盈餘分配適用之稅額扣抵比率	25.15%	22.47%

截至 105 年 12 月 31 日止，本公司無屬 86 年及以前年度之未分配盈餘。

(五) 所得稅核定情形

本公司之營利事業所得稅結算申報案件，截至 103 年度止業經稅捐稽徵機關核定。

十八、每股盈餘

	單位：每股元	
	105年度	104年度
基本每股盈餘	<u>\$ 0.12</u>	<u>\$ 1.06</u>
稀釋每股盈餘	<u>\$ 0.12</u>	<u>\$ 1.06</u>

用以計算每股盈餘之淨利及普通股加權平均股數如下：

本期淨利

	<u>105年度</u>	<u>104年度</u>
用以計算基本每股盈餘之淨利	<u>\$ 10,649</u>	<u>\$ 90,998</u>
用以計算稀釋每股盈餘之淨利	<u>\$ 10,649</u>	<u>\$ 90,998</u>

股 數

	<u>105年度</u>	<u>104年度</u>
		單位：仟股
用以計算基本每股盈餘之普通 股加權平均股數	85,600	85,600
具稀釋作用潛在普通股之影響：		
員工酬勞	<u>17</u>	<u>62</u>
用以計算稀釋每股盈餘之普通 股加權平均股數	<u>85,617</u>	<u>85,662</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。於次年度股東會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。

十九、營業租賃協議

合併公司為承租人

營業租賃係承租辦公室，租賃期間為1年至3年。

不可取消營業租賃之未來最低租賃給付總額如下：

	<u>105年12月31日</u>	<u>104年12月31日</u>
不超過1年	\$ 4,644	\$ 7,023
1~5年	<u>4,457</u>	<u>3,448</u>
	<u>\$ 9,101</u>	<u>\$ 10,471</u>

## 二十、金融工具

### (一) 公允價值資訊－非按公允價值衡量之金融工具

除未上市櫃公司股票無市價可循（帳列以成本衡量之金融資產）外，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

105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>				
基金受益憑證	\$ 12,861	\$ -	\$ -	\$ 12,861

104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>				
轉換公司債資產交換選擇權	\$ -	\$ 4,191	\$ -	\$ 4,191
基金受益憑證	5,988	-	-	5,988
合 計	\$ 5,988	\$ 4,191	\$ -	\$ 10,179

105及104年度無第1等級與第2等級公允價值衡量間移轉之情形。

### (三) 金融工具之種類

	<u>105年12月31日</u>	<u>104年12月31日</u>
<u>金融資產</u>		
放款及應收款（註1）	\$ 839,317	\$ 991,000
透過損益按公允價值衡量之金融資產	12,861	10,179
備供出售金融資產（註2）	182,463	182,463
<u>金融負債</u>		
以攤銷後成本衡量（註3）	573,114	898,918

註1：餘額係包含現金、無活絡市場之債務工具投資、應收票據及帳款、其他應收款及長期應收款等以攤銷後成本衡量之應收款。

註2：餘額係包含分類為備供出售之以成本衡量金融資產餘額。

註3：餘額係包含短期借款、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以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、應付公司債及借款。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本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：

	105年12月31日	104年12月31日
具公允價值利率風險		
— 金融負債	\$300,000	\$450,000
具現金流量利率風險		
— 金融資產	702,117	802,753
— 金融負債	223,700	343,700

##### 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105及104年度之稅前淨利將增加（減少）2,392仟元及2,295仟元，主因為合併公司之浮動利率借款及銀行存款之利息收入費用變動淨影響數。

## 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。合併公司僅與評等相當於投資等級以上（含）之企業進行交易。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) 流動性及利率風險表

為能瞭解合併公司以淨資產及淨負債為基礎所進行之流動性風險管理，下表詳細說明合併公司非衍生金融資產之預計現金流量，其係依據金融資產及其將賺得之利息收入於合約到期日之未折現合約現金流量而編製，亦詳細說明本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。

### 105 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
<b>非衍生金融資產</b>					
無附息資產	\$ 33,910	\$ 63,609	\$ 38,597	\$ 6,400	\$ -
浮動利率資產	535,527	-	-	166,590	-
	<u>\$ 569,437</u>	<u>\$ 63,609</u>	<u>\$ 38,597</u>	<u>\$ 172,990</u>	<u>\$ -</u>
<b>非衍生金融負債</b>					
無附息負債	\$ -	\$ 88,172	\$ -	\$ -	\$ -
浮動利率負債	493	986	188,231	45,164	-
固定利率負債	-	-	4,200	298,861	-
	<u>\$ 493</u>	<u>\$ 89,158</u>	<u>\$ 192,431</u>	<u>\$ 344,025</u>	<u>\$ -</u>

### 104 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
<b>非衍生金融資產</b>					
無附息資產	\$ 119,601	\$ 25,873	\$ 37,368	\$ 2,909	\$ -
浮動利率資產	727,423	-	-	75,330	-
	<u>\$ 847,024</u>	<u>\$ 25,873</u>	<u>\$ 37,368</u>	<u>\$ 78,239</u>	<u>\$ -</u>
<b>非衍生金融負債</b>					
無附息負債	\$ -	\$ 136,465	\$ -	\$ -	\$ -
浮動利率負債	731	1,462	270,289	79,843	-
固定利率負債	262	525	154,129	303,072	-
	<u>\$ 993</u>	<u>\$ 138,452</u>	<u>\$ 424,418</u>	<u>\$ 382,915</u>	<u>\$ -</u>

## (2) 融資額度

	105年12月31日	104年12月31日
已動用金額	\$ 527,900	\$ 797,900
未動用金額	862,100	1,022,100
	<u>\$ 1,390,000</u>	<u>\$ 1,820,000</u>

## (五) 金融資產移轉資訊

本公司讓售應收帳款之相關資訊如下：

### 105 年度

交易對象	本期讓售金額	本期已收現金金額	截至期末已預支金額	已預支金額 年利率(%)	度 額
第一銀行	\$ -	\$ -	\$ 11,580	2.09%	\$ 43,862

## 104 年度

交易對象	本年度 讓售金額	本年度 已收現金額	截至年底 已預支金額	已預支金額 年利率(%)	額
第一銀行	<u>\$ 14,489</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 11,580</u>	2.23%	<u>\$ 43,862</u>

依讓售合約之約定，因商業糾紛（如銷貨退回或折讓等）而產生之損失由合併公司承擔，因信用風險而產生之損失則由該等銀行承擔。

### 二一、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) 勞務收入

關係人類別	105年度	104年度
實質關係人	<u>\$ 54,331</u>	<u>\$ 23,328</u>

#### (二) 應收關係人款項

關係人類別	105年12月31日	104年12月31日
實質關係人	<u>\$ 27,128</u>	<u>\$ 830</u>

流通在外之應收關係人款項未收取保證且未提列呆帳費用。

#### (三) 其他關係人交易

	105年度	104年度
租賃支出		
實質關係人	<u>\$ 4,838</u>	<u>\$ 5,714</u>

租賃支出與一般市場水準相當，並按月支付租金。

#### (四) 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：

	105年度	104年度
短期員工福利	<u>\$ 11,710</u>	<u>\$ 11,172</u>
退職後福利	<u>108</u>	<u>108</u>
	<u>\$ 11,818</u>	<u>\$ 11,280</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。

## 二二、質抵押之資產

下列資產業經提供為借款之擔保品：

	105年12月31日	104年12月31日
營建用地	\$ 425,055	\$ 417,894
以成本衡量之金融資產	182,463	-
	<u>\$ 607,518</u>	<u>\$ 417,894</u>

## 二三、部門資訊

合併公司之應報導部門為不動產代銷單一部門。

## 二四、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：無。
3. 期末持有有價證券情形（不包含投資子公司、關聯企業及合資控制部分）：附表一。
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：無。
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：附表二。
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：附表三。

(三) 大陸投資資訊：無。



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 105 年 12 月 31 日

附表一

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	費雷建設股份有限公司	無	以成本衡量之金融資產－非流動		18,947	\$ 182,463	10.53	不適用	—	
	富蘭克林華美亞太平衡基金	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動		16	4,974	-	\$ 4,974	註 1	
	群益金選報酬平衡基金	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動		200	1,975	-	1,975	註 1	
	台新全球多元資產組合基金	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動		200	1,976	-	1,976	註 1	
	元大中華豐益平衡基金	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動		400	3,936	-	3,936	註 1	

註 1：公允價值係按 105 年 12 月 31 日基金淨資產價值計算。

註 2：投資子公司資訊，請參閱附表三。

海悅國際開發股份有限公司及子公司  
應收關係人款項達新台幣 1 億元或實收資本額 20% 以上

民國 105 年 12 月 31 日

附表二

單位：新台幣仟元／外幣元

帳列應收款項之公司	交易對象	關係人	應收關係人款項餘額	週轉率	逾期逾金	應收金額	關係人款項式說	應收後收	收回金額	呆帳	列帳	抵額
本公司	德商 UMAX SYSTEMS GmbH	其他關係人	\$ 156,904 (EUR\$3,428,104) (註)	-	\$ (EUR\$3,428,104)	\$ 156,904	請詳附註八之說明。	\$	-	\$	156,904	

註：帳列長期應收款。

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 105 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

附表三

單位：除另予註明外，係新台幣仟元

投資公司	被投資公司名稱	所在地區	主要營業項目	原本	始	投資	資	金	額	期	底	股	數	(	仟	股)	末	比	率	(	%)	持	帳	有		本	期	認	列	之	備	註
																								額	面							
本公司	海悅建設股份有限公司	台	經營不動產買賣及租賃、大樓開發租賃業務	\$	10,000	\$	10,000	10,000	999	99.99	\$	8,580	406	405	子	公	司															
	海峽建設股份有限公司	台	經營不動產買賣及租賃、大樓開發租賃業務	43,000	43,000	43,000	43,000	4,300	100.00		38,946	904	904	子	公	司																
	端泰股份有限公司	台	經營照相器材及電子材料等批發買賣	4,500	4,500	4,500	4,500	450	30.00		4,500	-	-	關	聯	企																
海峽建設股份有限公司	悅大建設股份有限公司	台	經營不動產買賣及租賃、大樓開發租賃業務	33,000	33,000	33,000	33,000	3,300	55.00		30,400	905	498	孫	公	司																