

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108及107年度

地址：台北市松山區敦化北路260號7樓

電話：(02)87122888

## § 目 錄 §

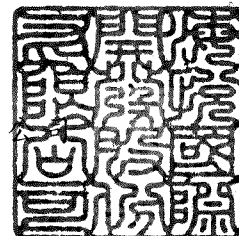
項	目 頁	次	財 務 報 告 附 註 編 號
一、封 面	1		-
二、目 錄	2		-
三、關係企業合併財務報告聲明書	3		-
四、會計師查核報告	4~7		-
五、合併資產負債表	8		-
六、合併綜合損益表	9~10		-
七、合併權益變動表	11		-
八、合併現金流量表	12~13		-
九、合併財務報表附註			
(一) 公司沿革	14		一
(二) 通過財務報告之日期及程序	14		二
(三) 新發布及修訂準則及解釋之適用	15~17		三
(四) 重大會計政策之彙總說明	17~29		四
(五) 重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源	29		五
(六) 重要會計項目之說明	29~50		六~二三
(七) 關係人交易	50~52		二四
(八) 質抵押之資產	52		二五
(九) 重大之期後事項	52		二六
(九) 部門資訊	52		二七
(十) 附註揭露事項			
1. 重大交易事項相關資訊	52~58		二八
2. 轉投資事業相關資訊	53、58		二八
3. 大陸投資資訊	53		二八

## 關係企業合併財務報表聲明書

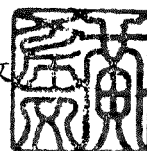
本公司民國 108 年度（自 108 年 1 月 1 日至 12 月 31 日止）依「關係企業合併營業報告書關係企業合併財務報表及關係報告書編製準則」應納入編製關係企業合併財務報表之公司與依國際財務報導準則第 10 號應納入編製母子公司合併財務報表之公司均相同，且關係企業合併財務報告所應揭露相關資訊於前揭母子公司合併財務報表中均已揭露，爰不再另行編製關係企業合併財務報表。

特此聲明

公司名稱：海悅國際開發股份有限



負責人：黃 希 文



中 華 民 國 109 年 3 月 18 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 108 年及 107 年 12 月 31 日之合併資產負債表，暨民國 108 年及 107 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 108 年及 107 年 12 月 31 日之合併財務狀況，暨民國 108 年及 107 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 108 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 108 年度合併財務報表之關鍵查核事項敘明如下：

#### 履行合約成本

履行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，並受經濟景氣及產業狀況之變化而有所變動。且履行合約成本之帳面價值對整體財務報表係屬重大，因是，將履行合約成本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履行合約資產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，本會計師測試履行合約成本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。

#### 營建用地減損評估

如附註十二所述，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 108 及 107 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）。

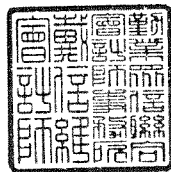
本會計師亦向治理單位提供本會計師所隸屬事務所受獨立性規範之人員已遵循會計師職業道德規範中有關獨立性之聲明，並與治理單位溝通所有可能被認為會影響會計師獨立性之關係及其他事項（包括相關防護措施）。

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 108 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

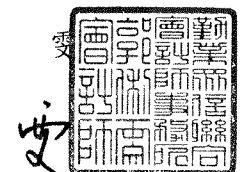
會計師 戴 信 維

戴信維



會計師 郭 俐

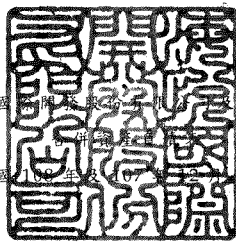
郭俐



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 109 年 3 月 18 日



海悅國際教育集團有限公司子公司

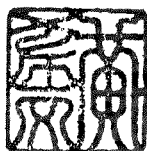
民國108年12月31日

單位：新台幣仟元

代 碼	資 產	108年12月31日			107年12月31日		
		金 額	%		金 額	%	
	流動資產						
1100	現金及約當現金(附註四及六)	\$ 867,425	18		\$ 588,361	24	
1110	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動(附註四、七及二三)	-	-		1,906	-	
1140	合約資產-流動(附註四及十九)	88,887	2		28,571	1	
1150	應收票據及帳款-非關係人(附註四、九、十九及二三)	491,034	10		251,646	11	
1160	應收票據及帳款-關係人淨額(附註四、九、十九、二三及二四)	50,430	1		38,085	2	
1200	其他應收款(附註二三)	6,734	-		8,347	-	
1320	存貨(建設業適用)(附註四、十及二五)	2,435,163	50		952,832	39	
1479	其他流動資產-其他	42,515	1		38,592	2	
1480	取得合約之增額成本-流動(附註四及十九)	489	-		-	-	
1482	履行合約成本-流動(附註四及十九)	319,497	6		51,080	2	
11XX	流動資產總計	4,302,174	88		1,959,420	81	
	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、七及二三)	239,486	5		266,206	11	
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、八及二三)	116,793	2		93,393	4	
1535	按攤銷後成本衡量之金融資產-非流動(附註四、二三及二五)	92,460	2		27,618	1	
1550	採用權益法之投資(附註四及十二)	69,695	2		64,954	3	
1600	不動產、廠房及設備淨額(附註四及十三)	33,981	1		805	-	
1755	使用權資產(附註四及十四)	20,042	-		-	-	
1780	無形資產(附註四)	939	-		-	-	
1840	遞延所得稅資產(附註四)	777	-		-	-	
1920	存出保證金	12,397	-		7,747	-	
15XX	非流動資產總計	586,570	12		460,723	19	
1XXX	資 產 總 計	\$ 4,888,744	100		\$ 2,420,143	100	
	負債及權益						
	流動負債						
2100	短期借款(附註十五及二三)	\$ 659,000	14		\$ 520,000	21	
2120	透過損益按公允價值衡量之金融負債-流動(附註四及二三)	175	-		-	-	
2150	應付票據及帳款	292,777	6		93,372	4	
2230	本期所得稅負債(附註四及二一)	113,398	2		10,312	-	
2280	租賃負債-流動(附註四、十四及二三)	4,461	-		-	-	
2320	一年或一營業週期內到期長期負債(附註十五及二三)	-	-		161,250	7	
2399	其他流動負債	227,125	5		133,296	6	
21XX	流動負債總計	1,296,936	27		918,230	38	
	非流動負債						
2530	應付公司債(附註四、十六及二三)	417,247	8		-	-	
2540	長期借款(附註十五、二三及二五)	1,302,698	27		46,200	2	
2580	租賃負債-非流動(附註四、十四及二三)	15,666	-		-	-	
2645	存入保證金	200	-		-	-	
2527	合約負債-非流動(附註四及二十)	32,907	1		-	-	
25XX	非流動負債總計	1,768,718	36		46,200	2	
2XXX	負債總計	3,065,654	63		964,430	40	
	歸屬於本公司業主之權益(附註十八)						
	股本						
3110	普通股股本	856,000	18		856,000	35	
3170	待登記股本	13,717	-		-	-	
3100	股本總計	869,717	18		856,000	35	
3200	資本公積	65,164	1		-	-	
	保留盈餘						
3310	法定盈餘公積	93,058	2		46,880	2	
3320	特別盈餘公積	29,610	1		-	-	
3350	未分配盈餘	732,149	15		552,633	23	
3300	保留盈餘總計	854,817	18		599,513	25	
3400	其他權益	(29,791)	(1)		(29,610)	(1)	
31XX	本公司業主之權益總計	1,759,907	36		1,425,903	59	
36XX	非控制權益	63,183	1		29,810	1	
3XXX	權益總計	1,823,090	37		1,455,713	60	
	負債與權益總計	\$ 4,888,744	100		\$ 2,420,143	100	

後附之附註係本合併

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 108 年及 107 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	108年度		107年度		
	金 額	%	金 額	%	
	營業收入				
4600	勞務收入（附註四、十九及二四）	\$ 1,733,877	100	\$ 1,129,958	100
	營業成本				
5600	勞務成本（附註四及二四）	<u>796,894</u>	<u>46</u>	<u>463,741</u>	<u>41</u>
5900	營業毛利	<u>936,983</u>	<u>54</u>	<u>666,217</u>	<u>59</u>
	營業費用（附註九、二十及二四）				
6100	推銷費用	61	-	-	-
6200	管理費用	355,074	21	219,863	19
6450	預期信用減損損失（利益）	<u>4,456</u>	<u>-</u>	<u>( 5,790)</u>	<u>-</u>
6000	營業費用合計	<u>359,591</u>	<u>21</u>	<u>214,073</u>	<u>19</u>
6900	營業淨利	<u>577,392</u>	<u>33</u>	<u>452,144</u>	<u>40</u>
	營業外收入及支出（附註二十）				
7010	其他收入	114,358	7	12,268	1
7020	其他利益及損失	23,301	1	9,470	1
7050	財務成本	( 5,336)	-	( 2,146)	-
7070	採用權益法認列之關聯企業及合資損益之份額	<u>( 11,259)</u>	<u>( 1)</u>	<u>484</u>	<u>-</u>
7000	營業外收入及支出合計	<u>121,064</u>	<u>7</u>	<u>20,076</u>	<u>2</u>

（接次頁）

(承前頁)

代 碼		108年度		107年度	
		金 額	%	金 額	%
7900	稅前淨利	\$ 698,456	40	\$ 472,220	42
7950	所得稅費用(附註四及二一)	<u>119,528</u>	<u>7</u>	<u>11,962</u>	<u>1</u>
8200	本年度淨利	<u>578,928</u>	<u>33</u>	<u>460,258</u>	<u>41</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>15,348</u>	<u>1</u>	( <u>29,610</u> )	( <u>3</u> )
8310		<u>15,348</u>	<u>1</u>	( <u>29,610</u> )	( <u>3</u> )
8300	其他綜合損益(淨 額)合計	<u>15,348</u>	<u>1</u>	( <u>29,610</u> )	( <u>3</u> )
8500	本年度綜合損益總額	<u>\$ 594,276</u>	<u>34</u>	<u>\$ 430,648</u>	<u>38</u>
	淨利(損)歸屬於：				
8610	本公司業主	\$ 565,055	32	\$ 461,783	41
8620	非控制權益	<u>13,873</u>	<u>1</u>	( <u>1,525</u> )	-
8600		<u>\$ 578,928</u>	<u>33</u>	<u>\$ 460,258</u>	<u>41</u>
	綜合損益總額歸屬於：				
8710	本公司業主	\$ 580,403	33	\$ 432,173	38
8720	非控制權益	<u>13,873</u>	<u>1</u>	( <u>1,525</u> )	-
8700		<u>\$ 594,276</u>	<u>34</u>	<u>\$ 430,648</u>	<u>38</u>
	每股盈餘(附註二二)				
9710	基 本	<u>\$ 6.59</u>		<u>\$ 5.39</u>	
9810	稀 釋	<u>\$ 6.27</u>		<u>\$ 5.39</u>	

後附之附註係本合併財務報告之一部分。

董事長：黃希文

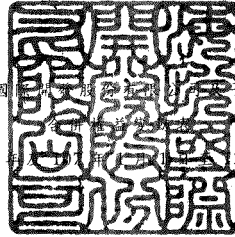


經理人：王俊傑



會計主管：林宗輝





海悅國際集團有限公司

民國 108 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	本公司							透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產		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	未實現評價損益	總計		
A1	107年1月1日餘額	\$ 856,000	\$ -	\$ 856,000	\$ -	\$ 28,612	\$ -	\$ 417,278	\$ -	\$ 1,301,890	\$ 35,835	\$ 1,337,725
B1	106年度盈餘指撥及分配											
B5	法定盈餘公積	-	-	-	-	18,268	-	( 18,268 )	-	-	-	-
B5	本公司股東現金股利-3.6元	-	-	-	-	-	-	( 308,160 )	-	( 308,160 )	-	( 308,160 )
O1	子公司股東現金股利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	( 4,500 )	( 4,500 )
D1	107年度淨利	-	-	-	-	-	-	461,783	-	461,783	( 1,525 )	460,258
D3	107年度其他綜合損益	-	-	-	-	-	-	-	( 29,610 )	( 29,610 )	-	( 29,610 )
D5	107年度綜合損益總額	-	-	-	-	-	-	461,783	( 29,610 )	432,173	( 1,525 )	430,648
Z1	107年12月31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											
B3	法定盈餘公積	-	-	-	-	46,178	-	( 46,178 )	-	-	-	-
B5	特別盈餘公積	-	-	-	-	-	29,610	( 29,610 )	-	-	-	-
B5	本公司股東現金股利-3.8元	-	-	-	-	-	-	( 325,280 )	-	( 325,280 )	-	( 325,280 )
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	本公司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

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 108 年及 107 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

代 碼		108年度	107年度
	營業活動之現金流量		
A10000	稅前淨利	\$ 698,456	\$ 472,220
A20010	收益費損項目		
A20100	折舊費用	3,190	307
A20200	攤銷費用	140	-
A20300	預期信用減損損失（迴轉利益）	4,456	( 5,790)
A20400	透過損益按公允價值衡量金融 資產及負債之淨利益	( 32,736)	( 9,921)
A20900	財務成本	5,336	2,146
A21200	利息收入	( 1,111)	( 1,011)
A21300	股利收入	( 112,952)	( 10,093)
A22300	採用權益法認列之子公司、關 聯企業及合資損益之份額	11,259	( 484)
A22500	處分不動產、廠房及設備利益	-	( 125)
A30000	營業資產及負債之淨變動數		
A31130	應收票據及帳款－非關係人	( 243,844)	( 11,867)
A31160	應收票據及帳款－關係人	( 12,345)	( 32,455)
A31180	其他應收款	1,613	( 7,168)
A31200	存 貨	( 1,434,544)	( 480,158)
A31125	合約資產	( 60,316)	( 28,571)
A31240	其他流動資產	( 34,489)	( 4,113)
A31270	取得合約之增額成本	( 489)	-
A31280	履行合約成本	( 268,417)	758
A32125	合約負債	32,907	-
A32130	應付票據及帳款	199,405	19,226
A32230	其他流動負債	93,574	51,121
A33000	營運產生之現金流出	( 1,150,907)	( 45,978)
A33500	支付所得稅	( 16,169)	( 10,812)
AAAA	營業活動之淨現金流出	( 1,167,076)	( 56,790)
	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	( 58,561)	( 123,003)
B00020	出售透過其他綜合損益按公允價值 衡量之金融資產	50,508	-

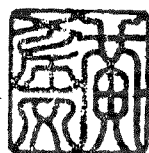
(接次頁)

(承前頁)

代 碼		108年度	107年度
B00040	取得按攤銷後成本衡量之金融資產	(\$ 144,842)	(\$ 27,618)
B00050	處分按攤銷後成本衡量之金融資產	80,000	-
B00200	出售透過損益按公允價值衡量之金融資產	5,062	45,474
B00100	取得透過損益按公允價值衡量之金融資產	( 3,000)	( 1,867)
B02400	透過損益按公允價值衡量之金融資產—減資退回股款	57,600	-
B01800	取得採用權益法之長期股權投資	( 16,000)	-
B02700	取得不動產、廠房及設備	( 34,273)	( 400)
B02800	處分不動產、廠房及設備價款	-	176
B04500	購置無形資產	( 1,079)	-
B03700	存出保證金增加	( 4,650)	( 1,579)
B07500	收取之利息	1,111	1,011
B07600	收取之股利	<u>112,952</u>	<u>10,093</u>
BBBB	投資活動之淨現金流入(出)	<u>44,828</u>	<u>( 97,713)</u>
籌資活動之現金流量			
C01200	發行可轉換公司債	494,766	-
C00100	短期借款增加	1,524,000	1,000,000
C00200	短期借款減少	( 1,385,000)	( 560,000)
C01600	舉借長期借款	1,476,874	13,750
C01700	償還長期借款	( 381,626)	-
C03000	收取存入保證金	200	-
C04020	租賃負債本金償還	( 2,008)	-
C04500	支付本公司業主股利	( 325,280)	( 308,160)
C05600	支付之利息	( 20,114)	( 9,383)
C05800	非控制權益變動	19,500	-
C05800	支付非控制權益現金股利	<u>-</u>	<u>( 4,500)</u>
CCCC	籌資活動之淨現金流入	<u>1,401,312</u>	<u>131,707</u>
EEEE	現金及約當現金淨增加(減少)數	279,064	( 22,796)
E00100	年初現金及約當現金餘額	<u>588,361</u>	<u>611,157</u>
E00200	年底現金及約當現金餘額	<u>\$ 867,425</u>	<u>\$ 588,361</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 108 年及 107 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

合併公司係於 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，並兼營與合併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。合併公司於 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。合併公司股票自 85 年 1 月 5 日起於臺灣證券交易所上市買賣。

合併公司分別於 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，協助合併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合併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 109 年 3 月 18 日經董事會通過。

### 三、新發布及修訂準則及解釋之適用

- (一) 首次適用修正後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」）

除下列說明外，適用修正後之證券發行人財務報告編製準則及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：

#### IFRS 16「租賃」

IFRS 16 規範租賃協議之辨認與出租人及承租人會計處理，該準則將取代 IAS 17「租賃」及 IFRIC 4「決定一項安排是否包含租賃」等相關解釋。相關會計政策請參閱附註四。

#### 租賃定義

合併公司選擇僅就 108 年 1 月 1 日以後簽訂（或變動）之合約依 IFRS 16 評估是否係屬（或包含）租賃，先前已依 IAS 17 及 IFRIC 4 辨認為租賃之合約不予重新評估並依 IFRS 16 之過渡規定處理。

#### 合併公司為承租人

除低價值標的資產租賃及短期租賃選擇按直線基礎認列費用外，其他租賃係於合併資產負債表認列使用權資產及租賃負債。合併綜合損益表係分別表達使用權資產之折舊費用及租賃負債按有效利息法所產生之利息費用。於合併現金流量表中，償付租賃負債之本金金額表達為籌資活動，支付利息部分則列為籌資活動。適用 IFRS 16 前，分類為營業租賃之合約係按直線基礎認列費用。營業租賃現金流量於合併現金流量表係表達於營業活動。

合併公司選擇將追溯適用 IFRS 16 之累積影響數調整於 108 年 1 月 1 日保留盈餘，不重編比較資訊。

先前依 IAS 17 以營業租賃處理之協議，於 108 年 1 月 1 日租賃負債之衡量係以剩餘租賃給付按該日承租人之增額借款利率折現，使用權資產係以該日之租賃負債金額（並調整先前已認列之預付或

應付租賃給付之金額) 衡量。所認列之使用權資產均適用 IAS 36 評估減損。

合併公司亦適用下列權宜作法：

1. 對具有合理類似特性之租賃組合使用單一折現率衡量租賃負債。
2. 租賃期間於 108 年 12 月 31 日以前結束之租賃依短期租賃處理。
3. 不將原始直接成本計入 108 年 1 月 1 日之使用權資產衡量中。
4. 進行租賃負債之衡量時，對諸如租賃期間之決定使用後見之明。

108 年 1 月 1 日資產、負債及權益之預計影響

	108年1月1日 重編前金額	首次適用 之調整	108年1月1日 重編後金額
使用權資產	\$ -	\$ -	\$ -
資產影響	\$ -	\$ -	\$ -
租賃負債—流動	\$ -	\$ -	\$ -
負債影響	\$ -	\$ -	\$ -

合併公司評估於追溯適用 IFRS 16 租賃之分類、衡量與減損規定時，既有之租約均符合豁免條件，故對 108 年 1 月 1 日資產、負債及權益無重大影響。

(二) 109 年適用之金融監督管理委員會(以下稱「金管會」)認可之 IFRSs

新發布 / 修正 / 修訂準則及解釋	IASB 發布之生效日
IFRS 3 之修正「業務之定義」	2020 年 1 月 1 日 (註 1)
IFRS 9、IAS 39 及 IFRS 7 之修正「利率指標變革」	2020 年 1 月 1 日 (註 2)
IAS 1 及 IAS 8 之修正「重大性之定義」	2020 年 1 月 1 日 (註 3)

註 1：收購日在年度報導期間開始於 2020 年 1 月 1 日以後之企業合併及於前述日期以後發生之資產取得適用此項修正。

註 2：2020 年 1 月 1 日以後開始之年度期間追溯適用此項修正。

註 3：2020 年 1 月 1 日以後開始之年度期間推延適用此項修正。

截至本合併財務報告通過發布日止，合併公司仍持續評估前述準則、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)</u>
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」	2021 年 1 月 1 日
IAS 1 之修正「將負債分類為流動或非流動」	2022 年 1 月 1 日

註：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。

截至本合併財務報告通過發布日止，合併公司仍持續評估前述準則、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 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合併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五。

#### (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) 合約成本相關資產

不動產銷售員工之銷售佣金及依待售房產包銷合約支付之銷售服務費，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。

#### (七) 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。

#### (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一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。

#### (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) 有形、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。

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、現金產生單位或合約成本相關資產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、現金產生單位或合約成本相關資產若未於以前年度認列減損損失時所決定之帳面金額（減除攤銷或折舊）。減損損失之迴轉係認列於損益。

## (十一) 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及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包括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合併公司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、利息係認列於其他收入，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二三。

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（包括現金及約當現金、質押定存單、質抵押存款、按攤銷後成本衡量之應收票據、應收帳款及其他應收款）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。

約當現金包括自取得日起 3 個月內、高度流動性、可隨時轉換成定額現金且價值變動風險甚小之定期存款，係用於滿足短期現金承諾。

## (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。

應收票據及帳款及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。



### (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。

## (十二) 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。

## (十三) 租賃

### 108 年

合併公司於合約成立日評估合約是否係屬（或包含）租賃。

### 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（租賃負債之原始衡量金額）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合併資產負債表。

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（實質固定給付）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，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合併資產負債表。

#### 107年

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。  
合併公司為承租人

融資租賃係以各期最低租賃給付現值總額或租賃開始日租賃資產公允價值較低者作為成本入帳，並同時認列應付租賃款負債。

每期所支付租賃款之隱含利息列為當期財務費用，若可直接歸屬於符合要件之資產者，則予以資本化。

營業租賃給付係按直線基礎於租賃期間內認列為費用。

#### (十四) 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。

#### (十五) 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。

## (十六) 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

依我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具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，僅於其很有可能具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具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。

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。

### 營建用地之估計減損

營建用地之帳面值對整體財務報表係屬重大，營建用地減損係按可回收金額（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

	<u>108年12月31日</u>	<u>107年12月31日</u>
銀行支票及活期存款	\$ 858,467	\$ 583,563
庫存現金	<u>8,958</u>	<u>4,798</u>
	<u>\$ 867,425</u>	<u>\$ 588,361</u>

## 七、透過損益按公允價值衡量之金融資產

	<u>108年12月31日</u>	<u>107年12月31日</u>
<u>金融資產－流動</u>		
非衍生金融資產		
－基金受益憑證	\$ -	\$ 1,906
<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>\$ 239,486</u>	<u>\$ 266,206</u>

八、透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產

	<u>108年12月31日</u>	<u>107年12月31日</u>
非流動		
透過其他綜合損益按公允價值		
衡量之權益工具投資		
上市(櫃)股票	\$ -	\$ 32,054
國內未上市(櫃)股票	<u>116,793</u>	<u>61,339</u>
	<u>\$ 116,793</u>	<u>\$ 93,393</u>

九、應收票據及帳款及長期應收款

	<u>108年12月31日</u>	<u>107年12月31日</u>
應收票據及帳款		
按攤銷後成本衡量		
總帳面金額	\$ 546,530	\$ 290,341
減：備抵損失	<u>( 5,066)</u>	<u>( 610)</u>
	<u>\$ 541,464</u>	<u>\$ 289,731</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。合併公司採用 IFRS 9 之簡化作法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：

108 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	\$ 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>-</u>	<u>-</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>

107 年 12 月 31 日

	未逾 期	逾期 90 天	逾期 91~ 120 天	逾期 121~ 180 天	逾期 180 天	逾期超過 180 天	合計
總帳面金額	\$ 254,684	\$ 35,019	\$ 386	\$ 252	\$ -	\$ -	\$ 290,341
備抵損失(存續期間預期 信用損失)	( 466)	( 139)	( 2)	( 3)	-	-	( 610)
攤銷後成本	\$ 254,218	\$ 34,880	\$ 384	\$ 249	\$ -	\$ -	\$ 289,731

應收票據及帳款備抵損失之變動資訊如下：

	108年度	107年度
年初餘額	\$ 610	\$ 6,400
本年度提列(迴轉)減損損失	4,456	( 5,790)
年底餘額	\$ 5,066	\$ 610

(二) 長期應收款

資產負債表日之長期應收款如下：

	108年12月31日	107年12月31日
德商 UMAX SYSTEMS GmbH	\$ 156,904	\$ 156,904
減：減損損失	156,904	156,904
淨 額	\$ -	\$ -

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情序。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。



## 十、存貨（營建業適用）

	108年12月31日	107年12月31日
<u>營建用地</u>		
鶯歌鳳鳴段(一)	\$ -	\$ 340,398
鶯歌鳳鳴段(二)	134,909	132,276
新莊信華段	532,510	-
新莊新知段	533,382	-
<u>在建房地</u>		
鶯歌鳳鳴段(一)	462,701	-
<u>預付土地款</u>		
新莊新知段	-	480,158
台中創研段	771,661	-
	<u>\$ 2,435,163</u>	<u>\$ 952,832</u>

(一) 上列營建用地係取得作為住宅開發之用。

(二) 上列在建房地係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，前述信託契約係由合併公司委託永豐商業銀行（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，請參閱附註二五。

## 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	
			108年 9月30日	107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%	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%

(接次頁)

(承前頁)

投資公司名稱	子公司名稱	業務性質	所持股權百分比	
			108年 9月30日	107年 12月31日
	海研建築股份有限公司	經營住宅及大樓開發租售業務	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%	-
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%

(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

	108年12月31日	107年12月31日
個別不重大之關聯企業		
端泰股份有限公司	\$ 4,806	\$ 5,001
聯陞投資股份有限公司	48,889	59,953
鴻勝地產股份有限公司	16,000	-
	<u>\$ 69,695</u>	<u>\$ 64,954</u>
	所有權權益及表決權百分比	
	108年12月31日	107年12月31日
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%	-

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，請參閱附表五「被投資公司資訊、所在地區…等相關資訊」。

108 及 107 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、不動產、廠房及設備

	土	地	建	築	物	機	器	設	備	辦	公	設	備	合	計
<u>成 本</u>															
107年1月1日餘額	\$	-	\$	-	\$	-	\$	2,574	\$	2,574	\$	2,574			
增 添		-		-		-	143	258		401					
處 分		-		-		-	-	(187)		(187)					
107年12月31日餘額	\$	-	\$	-	\$	143	\$	2,645	\$	2,788					
<u>累計折舊</u>															
107年1月1日餘額	\$	-	\$	-	\$	-	\$	1,812	\$	1,812					
折舊費用		-		-		-	18	289		307					
處 分		-		-		-	-	(136)		(136)					
107年12月31日餘額	\$	-	\$	-	\$	18	\$	1,965	\$	1,983					
107年12月31日淨額	\$	-	\$	-	\$	125	\$	680	\$	805					
<u>成 本</u>															
108年1月1日餘額	\$	-	\$	-	\$	143	\$	2,644	\$	2,787					
增 添		12,000		5,714		1,900		14,659		34,273					
108年12月31日餘額	\$	12,000	\$	5,714	\$	2,043	\$	17,303	\$	37,060					
<u>累計折舊</u>															
108年1月1日餘額	\$	-	\$	-	\$	18	\$	1,964	\$	1,982					
折舊費用		-		56		62		979		1,097					
108年12月31日餘額	\$	-	\$	56	\$	80	\$	2,943	\$	3,079					
108年12月31日淨額	\$	12,000	\$	5,658	\$	1,963	\$	14,360	\$	33,981					

折舊費用係以直線基礎按下列耐用年數計提：

建築物	50年
運輸設備	3年
辦公設備	3年

### 十四、租賃協議

#### (一) 使用權資產－108年

	108年12月31日
使用權資產帳面金額	
建築物	\$ 20,042
使用權資產之增添	108年度
使用權資產之折舊費用	\$ 22,135
建築物	\$ 2,093

(二) 租賃負債—108年

	<u>108年12月31日</u>
租賃負債帳面金額	
流動	<u>\$ 4,461</u>
非流動	<u>\$ 15,666</u>

租賃負債之折現率區間如下：

	<u>108年12月31日</u>
建築物	2.02%

(三) 其他租賃資訊

108年

	<u>108年度</u>
短期租賃費用	<u>\$ 5,918</u>
租賃之現金(流出)總額	<u>(\$ 8,117)</u>

合併公司選擇對符合短期租賃之建築物，租賃適用認列之豁免，不對該等租賃認列相關使用權資產及租賃負債。

108年12月31日適用認列豁免之短期租賃承諾(含資產負債表日以後開始之短期租賃承諾)金額為6,006仟元。

107年

不可取消營業租賃之未來最低租賃給付總額如下：

	<u>107年12月31日</u>
不超過1年	\$ 5,273
1~5年	-
	<u>\$ 5,273</u>

十五、借    款

(一) 短期借款

	<u>108年12月31日</u>	<u>107年12月31日</u>
擔保借款(附註二五)		
—銀行借款(1)	\$ 20,000	\$ -
無擔保借款		
—銀行借款	<u>639,000</u>	<u>520,000</u>
	<u>\$ 659,000</u>	<u>\$ 520,000</u>

(1) 合併公司以定存單抵押擔保借款 20,000 仟元（參閱附註二五），於 109 年 7 月 14 日借款到期，利息按月支付，本金隨時償還。截至 108 年及 107 年 12 月 31 日止，有效利率分別為 1.38%~1.98% 及 1.75%~2.29%。

(二) 長期借款

	108年12月31日	107年12月31日
<u>擔保借款</u> （附註二五）		
—銀行借款(1)	\$ 161,250	\$ 161,250
—銀行借款(2)	55,000	46,200
—銀行借款(3)	396,000	-
—銀行借款(4)	<u>39,360</u>	<u>-</u>
小計	<u>651,610</u>	<u>207,450</u>
<u>無擔保借款</u>		
—銀行借款(5)	551,088	-
—銀行借款	<u>100,000</u>	<u>-</u>
小計	<u>651,088</u>	<u>207,450</u>
減：列為 1 年內到期部分	<u>-</u>	<u>( 161,250 )</u>
	<u>\$ 1,302,698</u>	<u>\$ 46,200</u>

- (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（參閱附註二五），另於 107 年 6 月 29 日動撥 13,750 仟元，合計共 161,250 仟元，並由董事長黃希文先生、總經理王俊傑先生擔任連帶保證人，原借款到期日為 108 年 9 月 30 日，後延展借款到期日至 111 年 9 月 30 日，利息按月支付，有效年利率為 2.1%，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（參閱附註二五），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，有效年利率由 2.45% 降為 2.35%，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（參閱附註二五），並由董事長黃希文先生擔任連帶保證人，借款到期日為 112 年 9 月 25 日，利息按月支付，有效年利率為 1.87%，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（參閱附註二五），另於 108 年 10 月 25 日動撥 19,680 仟元，合計共 39,360 仟元，並由董事長黃希文先生、總經理王俊傑先生及海悅國際開發股份有限公司擔任連帶保證人，借款到期日為 111 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。

(5) 合併公司於 108 年 11 月 29 日向銀行借款 551,088 仟元，借款到期日為 2022 年 3 月 31 日，此次動撥金額係用於購買土地，待繳清土地款及取得土地移轉證明後，將轉為以營建用地抵押擔保借款。

截至 108 年 12 月 31 日止，無擔保銀行借款之有效利率為 2%~2.22%。

#### 十六、應付公司債

	108年12月31日
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>\$ 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。

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。轉換期間為 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%。

	108年12月31日
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	( 60,215)
108年12月31日負債組成部分	<u>\$ 417,247</u>

#### 十七、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二十。

#### 十八、權益

##### (一) 股本

	108年12月31日	107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>86,972</u>	<u>85,600</u>
已發行股本	<u>\$ 856,000</u>	<u>\$ 856,000</u>
待登記股本	<u>\$ 13,717</u>	<u>\$ -</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。修正前後章程之員工及董監事酬勞分派政策，參閱附註二十(六)員工酬勞及董監酬勞。

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 108 年 6 月 17 日及 107 年 6 月 21 日舉行股東常會，分別決議通過 107 及 106 年度盈餘分配案如下：

	盈 餘 分 配 案		每 股 股 利 ( 元 )	
	107年度	106年度	107年度	106年度
法定盈餘公積	\$ 46,178	\$ 18,268	\$ -	\$ -
特別盈餘公積	29,610	-	-	-
現金股利	325,280	308,160	3.8	3.6

合併公司 109 年 3 月 18 日董事會擬議 108 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	\$ 58,058	
特別盈餘公積	182	
現金股利	393,818	\$ 4.5

有關 108 年度之盈餘分配案尚待預計於 109 年 6 月 12 日召開之股東常會決議。

#### 十九、收 入

	108年度	107年度
客戶合約收入		
勞務收入	<u>\$ 1,733,877</u>	<u>\$ 1,129,665</u>

#### (一) 合約餘額

	108年12月31日	107年12月31日
應收帳款及票據	<u>\$ 491,034</u>	<u>\$ 251,646</u>
應收帳款及票據—關係人	<u>\$ 50,430</u>	<u>\$ 38,085</u>
合約資產—流動	<u>\$ 88,887</u>	<u>\$ 28,571</u>
合約負債—非流動	<u>\$ 32,907</u>	<u>\$ -</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

	108年12月31日	107年12月31日
<u>流動</u>		
取得合約之增額成本	\$ 489	\$ -
履行合約成本		
代銷案 AA0711	\$ 28,879	\$ -
代銷案 AA0816	28,766	-
代銷案 AA0821	25,894	-
代銷案 AA0803	19,515	-
代銷案 AB0801	19,264	-
代銷案 AA0712	18,001	-
代銷案 AA0822	17,286	-
代銷案 AC0801	16,847	-
其他	145,045	51,080
	<u>\$ 319,497</u>	<u>\$ 51,080</u>

(三) 客戶合約收入之細分

108 年度合併公司營業收入均為代銷房地個案之銷售服務收入。

二十、綜合損益

(一) 其他收入

	108年度	107年度
利息收入	\$ 1,111	\$ 1,011
股利收入	112,952	10,093
其他	295	1,164
	<u>\$ 114,358</u>	<u>\$ 12,268</u>

(二) 其他利益及損失

	108年度	107年度
淨外幣兌換(損失)利益	(\$ 1,462)	\$ 706
透過損益按公允價值衡量金融資產之淨利益	32,736	9,921
處分不動產、廠房及設備利益	-	125
其他	(7,973)	(1,282)
	<u>\$ 23,301</u>	<u>\$ 9,470</u>

### (三) 財務成本

	108年度	107年度
銀行借款利息	\$ 20,178	\$ 9,720
租賃負債之利息	191	-
可轉換公司債利息	<u>2,188</u>	<u>-</u>
按攤銷後成本衡量之金融負債之利息費用總額	22,557	9,720
減：列入符合要件資產成本之金額	( <u>17,221</u> )	( <u>7,574</u> )
	<u>\$ 5,336</u>	<u>\$ 2,146</u>

利息資本化相關資訊如下：

	108年度	107年度
利息資本化金額	\$ 17,221	\$ 7,574
利息資本化利率	1.38%~2.61%	1.75%~2.70%

### (四) 折舊及攤銷

	108年度	107年度
不動產、廠房及設備	\$ 1,097	\$ 307
使用權資產	2,093	-
無形資產	<u>140</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 3,330</u>	<u>\$ 307</u>
折舊費用依功能別彙總		
營業費用	<u>\$ 3,190</u>	<u>\$ 307</u>
攤銷費用依功能別彙總		
營業費用	<u>\$ 140</u>	<u>\$ -</u>

### (五) 員工福利費用

	108年度	107年度
短期員工福利	\$ 291,235	\$ 184,120
退職後福利(附註十七)		
確定提撥計畫	<u>6,191</u>	<u>3,722</u>
員工福利合計	<u>\$ 297,426</u>	<u>\$ 187,842</u>
依功能別彙總		
營業費用	<u>\$ 297,426</u>	<u>\$ 187,842</u>

(六) 員工酬勞及董監酬勞

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 1% 及不高於 3% 提撥員工酬勞及董監事酬勞。108 及 107 年度估列之員工酬勞及董監事酬勞分別於 109 年 3 月 18 日及 108 年 3 月 21 日經董事會決議如下：

估列比例

	108年度	107年度
員工酬勞	1%	1%
董監事酬勞	1%	1%

金 額

	108年度			107年度		
	現	金 股	票	現	金 股	票
員工酬勞	\$ 6,675	\$		\$ 4,818	\$	-
董監事酬勞	6,675			4,818		-

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。

107 及 106 年度員工酬勞及董監事酬勞之實際配發金額與 107 及 106 年度合併財務報告之認列金額並無差異。

有關本公司 108 及 107 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。

二一、所得稅

(一) 認列於損益之所得稅費用主要組成項目

	108年度	107年度
當期所得稅		
本年度產生者	\$ 117,251	\$ 10,632
未分配盈餘加徵	4,030	1,330
以前年度之調整	( 2,026)	-
遞延所得稅		
本年度產生者	273	-
認列於損益之所得稅費用	<u>\$ 119,528</u>	<u>\$ 11,962</u>

會計所得與當期所得稅費用之調節如下：

	108年度	107年度
繼續營業單位稅前淨利	<u>\$ 698,456</u>	<u>\$ 472,220</u>
稅前淨利按法定稅率計算之		
所得稅費用	\$ 139,691	\$ 94,444
稅上不可減除之費損	47	2
免稅所得	( 20,348)	74
未分配盈餘加徵	4,030	1,330
未認列之虧損扣抵及可減除		
暫時性差異	( 1,866)	( 83,888)
以前年度之當期所得稅費用		
於本年度之調整	( <u>2,026</u> )	<u>-</u>
認列於損益之所得稅費用	<u>\$ 119,528</u>	<u>\$ 11,962</u>

我國於 107 年修正中華民國所得稅法，將營利事業所得稅稅率由 17% 調整為 20%。該修正並規定 107 年度未分配盈餘所適用之稅率由 10% 調降為 5%。

(二) 本期所得稅資產與負債

	108年12月31日	107年12月31日
本期所得稅負債		
應付所得稅	<u>\$ 113,398</u>	<u>\$ 10,312</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。

	108年12月31日	107年12月31日
可減除暫時性差異		
呆帳超限	\$ 154,719	\$ 153,542
減損損失	<u>37,130</u>	<u>37,130</u>
	<u>\$ 191,849</u>	<u>\$ 190,672</u>

(四) 本公司及子公司所得稅申報案件經我國稅捐機關核定年度，列示如下：

公 司 名 稱	截 至 年 度
海悅國際開發股份有限公司	106
海悅建設股份有限公司	107
海峽建設股份有限公司	107
悅大建設股份有限公司	107
海心國際股份有限公司	106
海研建築股份有限公司	-
海鉅開發股份有限公司	-

## 二二、每股盈餘

單位：每股元

	108年度	107年度
基本每股盈餘	\$ 6.59	\$ 5.39
稀釋每股盈餘	\$ 6.27	\$ 5.39

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

	108年度	107年度
用以計算基本每股盈餘之淨利	\$ 565,055	\$ 461,783
具稀釋作用潛在普通股之影響：		
可轉換公司債	488	-
用以計算稀釋每股盈餘之淨利	\$ 565,543	\$ 461,783

### 股數

單位：仟股

	108年度	107年度
用以計算基本每股盈餘之普通股加權平均股數	85,703	85,600
具稀釋作用潛在普通股之影響：		
員工酬勞	130	115
轉換公司債	4,384	-
用以計算稀釋每股盈餘之普通股加權平均股數	90,217	85,715

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。

## 二三、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

108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</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

107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</u> <u>值衡量之金融</u> <u>資產</u>				
基金受益憑證	\$ 1,906	\$ -	\$ -	\$ 1,906
國內未上市(櫃) 及興櫃股票	-	18,019	248,187	266,206
合 計	\$ 1,906	\$ 18,019	\$ 248,187	\$ 268,112
<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				
—國內上市 (櫃)股票	\$ 32,054	\$ -	\$ -	\$ 32,054
—國內未上市 (櫃)股票	-	-	61,339	61,339
合 計	\$ 32,054	\$ -	\$ 61,339	\$ 93,393

108及107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

<u>金融工具類別</u>	<u>評價技術及輸入值</u>
興櫃股票	使用被投資公司之最近興櫃市場交易價格。

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

	<u>108年12月31日</u>	<u>107年12月31日</u>
<u>金融資產</u>		
透過損益按公允價值衡量之		
金融資產	\$ 239,486	\$ 268,112
按攤銷後成本衡量之金融資		
產（註1）	1,508,083	914,057
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	116,793	93,393
<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）	2,671,722	820,822

註 1：餘額係包括現金及約當現金、質押定存單、質抵押存款、按攤銷後成本衡量之應收票據、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：

	108年12月31日	107年12月31日
具公允價值利率風險		
—金融資產	\$ 20,032	\$ -
—金融負債	437,374	-
具現金流量利率風險		
—金融資產	926,419	582,134
—金融負債	1,961,698	727,450

##### 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108及107年度之稅前淨利將（減少）增加(5,176)仟元及(375)仟元，主要因為合併公司之浮動利率銀行存款及借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。

## 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
<b>非衍生金融資產</b>					
無附息資產	\$ 505,087	\$ 27,178	\$ 20,000	\$ 1,000	\$ -
浮動利率資產	853,991	-	-	72,428	-
固定利率資產	-	-	-	20,032	-
	<u>\$ 1,359,078</u>	<u>\$ 27,178</u>	<u>\$ 20,000</u>	<u>\$ 93,460</u>	<u>\$ -</u>
<b>非衍生金融負債</b>					
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>

## 107 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	\$ 282,228	\$ 12,487	\$ 638	\$ -	\$ -
浮動利率資產	582,134	-	-	-	-
	<u>\$ 864,362</u>	<u>\$ 12,487</u>	<u>\$ 638</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>
<b>非衍生金融負債</b>					
無附息負債	\$ -	\$ 222,045	\$ -	\$ -	\$ -
浮動利率負債	71,201	2,322	617,839	46,200	-
	<u>\$ 71,201</u>	<u>\$ 224,367</u>	<u>\$ 617,839</u>	<u>\$ 46,200</u>	<u>\$ -</u>

### (2) 融資額度

	108年12月31日	107年12月31日
已動用金額	\$ 1,961,698	\$ 727,450
未動用金額	<u>1,262,102</u>	<u>352,550</u>
	<u>\$ 3,223,800</u>	<u>\$ 1,080,000</u>

## 二四、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

(接次頁)

(承前頁)

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
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
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

(二) 營業收入

帳列項目	關係人類別／名稱	108年度	107年度
勞務收入	實質關係人	<u>\$ 160,246</u>	<u>\$ 157,164</u>

(三) 營業成本

帳列項目	關係人類別／名稱	108年度	107年度
勞務成本	實質關係人	<u>\$ 3,160</u>	<u>\$ 4,398</u>

(四) 應收關係人款項

帳列項目	關係人類別／名稱	108年12月31日	107年12月31日
應收帳款及票據— 關係人	實質關係人		
	鉅陞建設	\$ 50,430	\$ 36,555
	其他	<u>-</u>	<u>1,530</u>
		<u>\$ 50,430</u>	<u>\$ 38,085</u>

流通在外之應收關係人款項未收取保證。108及107年度應收關係人款項並未提列備抵損失。

(五) 其他關係人交易

帳列項目	關係人類別／名稱	108年度	107年度
租金支出	實質關係人	<u>\$ 5,327</u>	<u>\$ 5,086</u>

(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：

	108年度	107年度
短期員工福利	<u>\$ 27,416</u>	<u>\$ 23,909</u>
退職後福利	<u>168</u>	<u>207</u>
	<u>\$ 27,584</u>	<u>\$ 24,116</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。

## 二五、質抵押之資產

下列資產業經提供為借款之擔保品：

	108年12月31日	107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）	\$ 20,032	\$ 27,618
存貨（營建業適用）	1,537,097	439,545
透過損益按公允價值衡量之金 融資產	-	219,312
備償戶及信託戶（帳列按攤銷後 成本衡量之金融資產）	72,428	-
	<u>\$ 1,629,557</u>	<u>\$ 686,475</u>

## 二六、重大期後事項

合併公司於 109 年 1 月取得台北市南港區南港段等 4 筆土地及都市更新計劃相關權利，交易總金額為 523,512 仟元。

## 二七、部門資訊

合併公司之應報導部門為不動產代銷單一部門。

## 二八、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：附表四。
  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：附表五。
- (三) 大陸投資資訊：無。

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 108 年度

單位：除另予註明者外  
，為新台幣仟元

附表一

編號	背書保證者 公司名稱	被背書保證對象		單一企業 背書保證額 (註 2)	本期最高背書 保證額	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 務淨值之 比率(%)	背書保 最高額 (註 3)	屬對背 書保證 公司	屬對背 書保證 公司	屬大陸地區 背書保證	備註
		名稱	關係 (註 1)											
1	本公司	海心國際股份有限公司	2	\$ 1,759,907	\$ 280,000	\$ 180,000	\$ -	\$ -	10.23%	\$ 3,519,814	-	-	-	-
2	本公司	悅大建設股份有限公司	2	1,759,907	706,000	378,000	59,360	-	21.48%	3,519,814	-	-	-	-
3	本公司	海鉅開發股份有限公司	2	1,759,907	30,000	30,000	29,000	-	1.71%	3,519,814	-	-	-	-

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) 直接持有普通股股權超過 50% 之子公司。

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%：1,759,907 仟元 \* 100% = 1,759,907 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%：1,759,907 仟元 \* 200% = 3,519,814 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 108 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	與有價證券發行人關係	帳列	科目	日期 股數/單位數 (仟股/仟單位)	帳面金額	持股比例 (%)	公允價值	備註
本公司	股票								
	寶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		8,640	\$ 194,793	10.53	\$ 194,793	—
	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	16,291	1.47	16,291	—
	金輪泰股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產—非流動		5,250	28,402	4.77	28,402	—
	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	32,918	2.09	32,918	—
	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		2,340	53,586	0.07	53,586	—
	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		4,550	27,710	10.00	27,710	—
	力積電子股份有限公司	無	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產—非流動		255	2,579	0.64	2,579	—

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資訊，請參閱附表五。

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108年度

單位：除另予註明者外  
，為新台幣仟元

附表三

取得不動產之公司	財產名稱	事實發生日期	交易金額	價額	付款情形	交易對象	關係	交易對象為關係人者，其前次移轉資料		價格參考之依據	取得用途	其他情形	約定事項
								所有權人	與發行人之關係				
海悅國際開發股份有限公司	新北市新莊區新如段71地號	108/08/12	\$ 517,973	依合約付款條件執行	自然人，共21人	非關係人	不適用	不適用	不適用	參考市價並經雙方議價	獲取營業收入及利潤	無	無
海悅國際開發股份有限公司	臺中市北屯區創研段6地號土地	108/10/30	541,707	依合約付款條件執行	臺中市政府	非關係人	不適用	不適用	不適用	參考市場行情	興建房屋以供出售	無	無
海悅國際開發股份有限公司	臺中市北屯區創研段7地號土地	108/10/30	560,667	依合約付款條件執行	臺中市政府	非關係人	不適用	不適用	不適用	參考市場行情	興建房屋以供出售	無	無

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

註2：事實發生日，係指交易簽約日、付款日、過戶日、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  
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 108 年 12 月 31 日

單位：新台幣仟元／外幣元

附表四

帳列應收款項之公司	交易對象	關係對象	應收款項餘額	人週轉率	逾期逾金	應收金額	關係處	關係人款項式	應收後收	關係人款項	提列帳	抵備金額
本公司	德商 UMAX SYSTEMS GmbH	其他關係人	\$ 156,904 (EUR\$ 3,428,104) (註)	-	\$ 156,904 (EUR\$ 3,428,104)	156,904	請詳附註九之說明。		\$	-	\$	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 108 年度

附表五

單位：除另予註明外，  
係新台幣千元

投資公司名稱	被投資公司名稱	所在地區	主要營業項目	原本期	始期	投資未去	金額	年底	期數	( 仟股 )	本比率 (%)	持帳	有被投資金額	被投資公司本期 (損) 益	本期投資 (損) 益	認列之 (損) 益	備註
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	\$ 10,000	\$ 10,000	\$ 10,000	10,000	999	99.99	\$ 7,366	99.99	\$ 7,366	(\$ 406)	(\$ 406)	(\$ 406)	406	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	43,000	43,000	4,300	100.00	24,291	100.00	24,291	( 3,280)	( 3,280)	( 3,280)	3,280	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	25,500	25,500	2,550	85.00	127,673	85.00	127,673	102,380	102,380	87,023	87,023	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	30,484	70.00	30,484	( 6,450)	( 6,450)	( 4,516)	4,516	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	41,384	85.00	41,384	18,687	18,687	15,884	15,884	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	4,500	4,500	450	30.00	4,806	30.00	4,806	( 648)	( 648)	( 195)	195	關聯企業
	聯暉投資股份有限公司	台 灣	一般投資業	60,000	60,000	60,000	60,000	6,000	20.00	48,889	20.00	48,889	( 55,321)	( 55,321)	( 11,064)	11,064	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	33,000	33,000	3,300	55.00	24,792	55.00	24,792	( 5,224)	( 5,224)	( 2,873)	2,873	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	16,000	16,000	-	-	1,600	32.00	16,000	32.00	16,000	-	-	-	-	關聯企業