

海悅國際開發股份有限公司

個體財務報告暨會計師查核報告
民國114及113年度

地址：台北市松山區敦化北路260號7樓

電話：(02)8712-2888

§ 目 錄 §

項	目	頁	次	財 務 報 告 附 註 編 號
一、	封 面	1		-
二、	目 錄	2		-
三、	會 計 師 查 核 報 告	3~6		-
四、	個 體 資 產 負 債 表	7		-
五、	個 體 綜 合 損 益 表	8~9		-
六、	個 體 權 益 變 動 表	10		-
七、	個 體 現 金 流 量 表	11~12		-
八、	個 體 財 務 報 表 附 註			
	(一) 公 司 沿 革	13		一
	(二) 通 過 財 務 報 告 之 日 期 及 程 序	13		二
	(三) 新 發 布 及 修 訂 準 則 及 解 釋 之 適 用	13~15		三
	(四) 重 大 會 計 政 策 之 彙 總 說 明	15~28		四
	(五) 重 大 會 計 判 斷、估 計 及 假 設 不 確 定 性 之 主 要 來 源	28		五
	(六) 重 要 會 計 項 目 之 說 明	28~50		六~十九
	(七) 關 係 人 交 易	50~53		二十
	(八) 質 抵 押 之 資 產	54		二一
	(九) 重 大 之 期 後 事 項	-		-
	(十) 附 註 揭 露 事 項			
	1. 重 大 交 易 事 項 相 關 資 訊	54		二二
	2. 轉 投 資 事 業 相 關 資 訊	54		二二
	3. 大 陸 投 資 資 訊	54		二二
九、	重 要 會 計 項 目 明 細 表	58~65		-

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民國 114 年及 113 年 12 月 31 日之個體資產負債表，暨民國 114 年及 113 年 1 月 1 日至 12 月 31 日之個體綜合損益表、個體權益變動表、個體現金流量表，以及個體財務報表附註（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，上開個體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編製，足以允當表達海悅國際開發股份有限公司民國 114 年及 113 年 12 月 31 日之個體財務狀況，暨民國 114 年及 113 年 1 月 1 日至 12 月 31 日之個體財務績效與個體現金流量。

查核意見之基礎

本會計師係依照會計師受託查核簽證財務報表規則及審計準則執行查核工作。本會計師於該等準則下之責任將於會計師查核個體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，與海悅國際開發股份有限公司保持超然獨立，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，對海悅國際開發股份有限公司民國 114 年度個體財務報表之查核最為重要之事項。該等事項已於查核個體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。

茲對海悅國際開發股份有限公司民國 114 年度個體財務報表之關鍵查核事項敘明如下：

代銷服務收入認列

海悅國際開發股份有限公司主要從事不動產代銷業務，其依據與建商簽屬之委託企劃銷售契約書條款，於滿足履約義務時認列代銷服務收入。由於代銷服務收入金額相較於其他收入為高，且履約義務認列條件相對其他收入較為複雜，因是將代銷服務收入認列列為關鍵查核事項。

本會計師對於上開項目已執行主要查核程序如下：

1. 測試代銷服務收入認列攸關內部控制之有效性。
2. 自本年度代銷服務收入明細中抽核，檢視經雙方簽屬之委託企劃銷售契約書，以瞭解契約書之條款安排，並評估是否已按契約書約定之條款完成履約義務，且代銷服務收入係遵循會計政策一致認列。
3. 自本年度代銷服務收入明細中抽核，測試該等交易之收款情形，以確認代銷服務收入認列之真實性。

營建用地及在建房地減損評估

海悅國際開發股份有限公司所持有營建用地及在建房地於民國 114 年 12 月 31 日帳面價值為新台幣 18,345,665 仟元，佔個體總資產約 57%，帳列存貨項下，對個體財務報告影響係屬重大。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。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，且淨變現價值評估涉及管理階層之重大估計及判斷且存在不確定性，因是將營建用地及在建房地減損評估列為關鍵查核事項。

本會計師對於上開項目已執行主要查核程序如下：

1. 取得管理階層所委託之專業評價機構所出具之評估報告，評估其獨立評價人員之專業能力、適任能力與客觀性。
2. 瞭解並評估管理階層估計淨變現價值時所使用之假設及方法之合理性。
3. 自年底營建用地及在建房地餘額明細中抽核，評估管理階層估計淨變現價值所使用之攸關參數之合理性，並重新計算淨變現價值是否未低於帳面價值。

管理階層與治理單位對個體財務報表之責任

管理階層之責任係依照證券發行人財務報告編製準則允當表達之個體財務報表，且維持與個體財務報表編製有關之必要內部控制，以確保個體財務報表未存有導因於舞弊或錯誤之重大不實表達。

於編製個體財務報表時，管理階層之責任亦包括評估海悅國際開發股份有限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開發股份有限公司或停止營業，或除清算或停業外別無實際可行之其他方案。

海悅國際開發股份有限公司之治理單位（含審計委員會）負有監督財務報導流程之責任。

會計師查核個體財務報表之責任

本會計師查核個體財務報表之目的，係對個體財務報表整體是否存有導因於舞弊或錯誤之重大不實表達取得合理確信，並出具查核報告。合理確信係高度確信，惟依照審計準則執行之查核工作無法保證必能偵出個體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個體財務報表使用者所作之經濟決策，則被認為具有重大性。

本會計師依照審計準則查核時，運用專業判斷及專業懷疑。本會計師亦執行下列工作：

1. 辨認並評估個體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開發股份有限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，以及使海悅國際開發股份有限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個體財務報表使用者注意個體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開發股份有限公司不再具有繼續經營之能力。
5. 評估個體財務報表（包括相關附註）之整體表達、結構及內容，以及個體財務報表是否允當表達相關交易及事件。
6. 對於海悅國際開發股份有限公司內組成個體之財務資訊取得足夠及適切之查核證據，以對個體財務報表表示意見。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開發股份有限公司查核意見。

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，決定對海悅國際開發股份有限公司民國 114 年度個體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 劉 紋 伶

劉紋伶

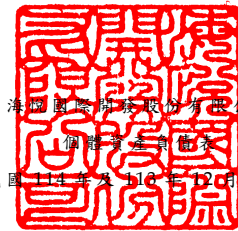
金融監督管理委員會核准文號
金管證審字第 1130349292 號

會計師 陳 培 德

陳培德

金融監督管理委員會核准文號
金管證審字第 1080321204 號

中 華 民 國 115 年 3 月 31 日



海聯開發股份有限公司
個體資產負債表
民國 114 年 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

		114年12月31日		113年12月31日	
代 碼	資 產	金 額	%	金 額	%
流動資產					
1100	現金及約當現金（附註六）	\$ 1,436,942	5	\$ 1,571,877	5
1140	合約資產（附註十五）	563,089	2	588,745	2
1150	應收票據及帳款－非關係人（附註九）	354,139	1	433,513	2
1160	應收票據及帳款－關係人（附註九及二十）	21,064	-	95,264	-
1200	其他應收款－非關係人	23,501	-	61,163	-
1210	其他應收款－關係人（附註二十）	351	-	85	-
1320	存貨（建設業適用）（附註五、十及二一）	18,350,755	57	17,302,743	57
1479	其他流動資產	29,493	-	70,072	-
1480	取得合約之增額成本（附註十五及二十）	100,354	-	146,457	1
1482	履行合約成本（附註十五）	432,322	1	385,064	1
11XX	流動資產總計	21,312,010	66	20,654,983	68
非流動資產					
1510	透過損益按公允價值衡量之金融資產－非流動（附註七及二一）	1,099,069	4	1,512,224	5
1520	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產－非流動（附註八及二一）	1,453,509	5	1,346,295	5
1540	按攤銷後成本衡量之金融資產－非流動（附註二一）	1,017,928	3	751,702	3
1550	採用權益法之投資（附註十一及二十）	7,142,985	22	5,867,410	19
1600	不動產、廠房及設備	27,145	-	30,868	-
1755	使用權資產	10,212	-	12,151	-
1780	無形資產	105	-	250	-
1920	存出保證金	52,164	-	23,535	-
15XX	非流動資產總計	10,803,117	34	9,544,435	32
1XXX	資 產 總 計	\$ 32,115,127	100	\$ 30,199,418	100
負債及權益					
流動負債					
2100	短期借款（附註十二及二一）	\$ 4,954,625	15	\$ 3,326,340	11
2110	應付短期票券（附註十二）	311,544	1	237,056	1
2130	合約負債－流動（附註十五）	1,110,786	4	1,014,795	3
2150	應付票據及帳款－非關係人	364,269	1	248,456	1
2180	應付帳款－關係人（附註二十）	719	-	49,392	-
2200	其他應付款－非關係人	317,546	1	285,215	1
2220	其他應付款－關係人（附註二十）	833	-	122	-
2230	本期所得稅負債（附註十七）	104,541	-	119,537	-
2280	租賃負債－流動	3,730	-	3,510	-
2320	一年內到期長期負債（附註十二及二一）	2,280,200	7	3,001,893	10
2399	其他流動負債	17,103	-	2,091	-
21XX	流動負債總計	9,465,896	29	8,288,407	27
非流動負債					
2540	長期借款（附註十二及二一）	14,159,150	44	12,985,549	43
2580	租賃負債－非流動	6,593	-	8,683	-
2645	存入保證金	9,192	-	8,168	-
2650	採用權益法之投資貸餘（附註十一）	133,329	1	118,814	1
25XX	非流動負債總計	14,308,264	45	13,121,214	44
2XXX	負債總計	23,774,160	74	21,409,621	71
權益（附註十四）					
股 本					
3110	普通股股本	1,518,989	5	1,518,989	5
3120	特別股股本	300,000	1	300,000	1
3100	股本總計	1,818,989	6	1,818,989	6
3200	資本公積	1,353,898	4	1,353,861	4
保留盈餘					
3310	法定盈餘公積	958,137	3	735,651	3
3350	未分配盈餘	3,780,723	12	4,320,763	14
3300	保留盈餘總計	4,738,860	15	5,056,414	17
3400	其他權益	439,515	1	570,828	2
3500	庫藏股票	(10,295)	-	(10,295)	-
3XXX	權益總計	8,340,967	26	8,789,797	29
負債與權益總計		\$ 32,115,127	100	\$ 30,199,418	100

後附之附註係本個體財務報告之一部分。

董事長：黃希文

經理人：王俊傑

會計主管：高秉芝

海悅國際開發股份有限公司

個體綜合損益表

民國 114 年及 113 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		114年度		113年度	
		金 額	%	金 額	%
4000	營業收入（附註十五及二十）	\$ 3,727,661	100	\$ 5,466,241	100
5000	營業成本（附註二十）	<u>2,231,463</u>	<u>60</u>	<u>3,731,428</u>	<u>68</u>
5900	營業毛利	1,496,198	40	1,734,813	32
5910	未實現營業損益	(<u>68,127</u>)	(<u>2</u>)	(<u>52,986</u>)	(<u>1</u>)
5950	已實現營業毛利	<u>1,428,071</u>	<u>38</u>	<u>1,681,827</u>	<u>31</u>
	營業費用（附註九、十六及二十）				
6200	銷管費用	543,744	15	589,819	11
6450	預期信用減損（迴轉利 益）損失	(<u>16,567</u>)	(<u>1</u>)	<u>64,938</u>	<u>1</u>
6000	營業費用合計	<u>527,177</u>	<u>14</u>	<u>654,757</u>	<u>12</u>
6900	營業淨利	<u>900,894</u>	<u>24</u>	<u>1,027,070</u>	<u>19</u>
	營業外收入及支出（附註十 六及二十）				
7100	利息收入	20,317	1	14,603	1
7190	其他收入	139,296	4	175,145	3
7020	其他利益及損失	16,235	-	227,471	4
7050	財務成本	(352,756)	(10)	(117,539)	(2)
7070	採用權益法認列之子公司 及關聯企業損益之 份額	<u>588,562</u>	<u>16</u>	<u>1,158,198</u>	<u>21</u>
7000	營業外收入及支出 合計	<u>411,654</u>	<u>11</u>	<u>1,457,878</u>	<u>27</u>

（接次頁）

(承前頁)

代 碼		114年度		113年度	
		金 額	%	金 額	%
7900	稅前淨利	\$ 1,312,548	35	\$ 2,484,948	46
7950	所得稅費用 (附註十七)	<u>225,830</u>	<u>6</u>	<u>256,764</u>	<u>5</u>
8200	本年度淨利	<u>1,086,718</u>	<u>29</u>	<u>2,228,184</u>	<u>41</u>
	其他綜合損益				
8310	不重分類至損益之項目				
8316	透過其他綜合損益				
	按公允價值衡量				
	之權益工具投資				
	未實現評價損益	(108,464)	(3)	279,167	5
8330	採用權益法認列之				
	子公司之其他綜				
	合損益份額	(9,980)	-	(14,975)	-
8300	本年度其他綜合損				
	益 (稅後淨額)				
	合計	(118,444)	(3)	264,192	5
8500	本年度綜合損益總額	<u>\$ 968,274</u>	<u>26</u>	<u>\$ 2,492,376</u>	<u>46</u>
	每股盈餘 (附註十八)				
9710	基 本	<u>\$ 6.85</u>		<u>\$ 14.43</u>	
9810	稀 釋	<u>\$ 6.84</u>		<u>\$ 14.41</u>	

後附之附註係本個體財務報告之一部分。

董事長：黃希文

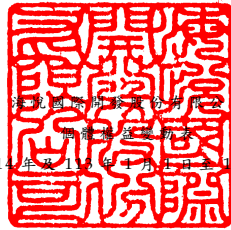


經理人：王俊傑



會計主管：高秉芝





民國 113 年 12 月 31 日

單位：新台幣仟元，惟
每股股利為元

代 碼		股 份			本 公 司 資 本 公 積	保 留 盈 餘		透 過 其 他 綜 合 損 益 按 公 允 價 值 衡 量 之 金 融 資 產 未 實 現 評 價 損 益	庫 藏 股 票	權 益 總 額
		普 通 股 股 本	特 別 股 股 本	合 計		法 定 盈 餘 公 積	未 分 配 盈 餘			
A1	113 年 1 月 1 日 餘 額	\$ 1,171,081	\$ 300,000	\$ 1,471,081	\$ 1,285,231	\$ 564,732	\$ 3,474,516	\$ 306,636	(\$ 71,502)	\$ 7,030,694
	112 年度盈餘指撥及分配									
B1	法定盈餘公積	-	-	-	-	170,919	(170,919)	-	-	-
B5	本公司普通股股東現金股利—7 元	-	-	-	-	-	(811,784)	-	-	(811,784)
B7	特別股現金股利	-	-	-	-	-	(48,000)	-	-	(48,000)
B9	本公司普通股股東股票股利—3 元	347,908	-	347,908	-	-	(347,908)	-	-	-
D1	113 年度淨利	-	-	-	-	-	2,228,184	-	-	2,228,184
D3	113 年度其他綜合損益	-	-	-	-	-	-	264,192	-	264,192
D5	113 年度綜合損益總額	-	-	-	-	-	2,228,184	264,192	-	2,492,376
C7	採用權益法認列之關聯企業之變動數	-	-	-	-	-	(95)	-	-	(95)
G1	庫藏股票轉讓予員工	-	-	-	91	-	-	-	61,207	61,298
M7	對子公司所有權權益變動	-	-	-	-	-	(3,231)	-	-	(3,231)
N1	認列員工認股權酬勞成本	-	-	-	68,503	-	-	-	-	68,503
T1	股東逾時效未領取之股利	-	-	-	36	-	-	-	-	36
Z1	113 年 12 月 31 日 餘 額	1,518,989	300,000	1,818,989	1,353,861	735,651	4,320,763	570,828	(10,295)	8,789,797
	113 年度盈餘指撥及分配									
B1	法定盈餘公積	-	-	-	-	222,486	(222,486)	-	-	-
B5	本公司普通股股東現金股利—9 元	-	-	-	-	-	(1,365,614)	-	-	(1,365,614)
B7	特別股現金股利	-	-	-	-	-	(48,000)	-	-	(48,000)
D1	114 年度淨利	-	-	-	-	-	1,086,718	-	-	1,086,718
D3	114 年度其他綜合損益	-	-	-	-	-	-	(118,444)	-	(118,444)
D5	114 年度綜合損益總額	-	-	-	-	-	1,086,718	(118,444)	-	968,274
C17	行使歸入權	-	-	-	4	-	-	-	-	4
M5	取得子公司股權價格與帳面價值差額	-	-	-	-	-	(1,152)	-	-	(1,152)
M7	對子公司所有權權益變動	-	-	-	-	-	(2,375)	-	-	(2,375)
Q1	處分透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具	-	-	-	-	-	12,869	(12,869)	-	-
T1	股東逾時效未領取之股利	-	-	-	33	-	-	-	-	33
Z1	114 年 12 月 31 日 餘 額	\$ 1,518,989	\$ 300,000	\$ 1,818,989	\$ 1,353,898	\$ 958,137	\$ 3,780,723	\$ 439,515	(\$ 10,295)	\$ 8,340,967

董事長：黃希文



經理人：王俊傑



會計主管：高秉芝



海悅國際開發股份有限公司

個體現金流量表

民國 114 年及 113 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

代 碼		114年度	113年度
	營業活動之現金流量		
A10000	稅前淨利	\$ 1,312,548	\$ 2,484,948
A20010	收益費損項目		
A20100	折舊費用	8,313	10,538
A20200	攤銷費用	145	235
A20300	預期信用減損（迴轉利益）損失	(16,567)	64,938
A20400	透過損益按公允價值衡量金融資產及負債之淨利益	(46,085)	(282,781)
A20900	財務成本	352,756	117,539
A21200	利息收入	(20,317)	(14,603)
A21300	股利收入	(59,392)	(128,385)
A21900	股份基礎給付酬勞成本	-	68,503
A22400	採用權益法認列之子公司及關聯企業損益之份額	(588,562)	(1,158,198)
A23900	與子公司之未實現損益	68,127	52,986
A30000	營業資產及負債之淨變動數		
A31125	合約資產	25,656	(69,944)
A31130	應收票據及帳款－非關係人	95,941	82,328
A31160	應收票據及帳款－關係人	74,200	6,341
A31180	其他應收款－非關係人	37,662	(24,769)
A31190	其他應收款－關係人	(266)	37
A31200	存 貨	(844,676)	(8,350,695)
A31240	其他流動資產	40,579	18,142
A31270	取得合約之增額成本	46,103	(38,572)
A31280	履行合約成本	(47,258)	63,483
A32125	合約負債	95,991	311,976
A32130	應付票據及帳款－非關係人	115,813	(69,783)
A32160	應付帳款－關係人	(48,673)	(6,802)
A32180	其他應付款－非關係人	27,938	40,587
A32190	其他應付款－關係人	711	(1,073)
A32230	其他流動負債	<u>15,012</u>	<u>(2,887)</u>
A33000	營運產生之現金流入（出）	645,699	(6,825,911)
A33500	支付之所得稅	(240,826)	(297,471)
AAAA	營業活動之淨現金流入（出）	<u>404,873</u>	<u>(7,123,382)</u>

（接次頁）

(承前頁)

代 碼		114年度	113年度
	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	(\$ 364,169)	(\$ 475,000)
B00020	出售透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產	13,551	-
B00030	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產減資退回股款	-	47,990
B00040	按攤銷後成本衡量之金融資產增加	(266,226)	(327,485)
B00100	取得透過損益按公允價值衡量之金融資產	(272,535)	(1,070,640)
B00200	出售透過損益按公允價值衡量之金融資產	731,775	780,775
B01800	取得關聯企業	(164,769)	(12,000)
B02400	採用權益法之被投資公司減資退回股款	10,000	-
B02700	取得不動產、廠房及設備	(588)	(1,007)
B03700	存出保證金增加	(28,629)	(1,734)
B04500	購置無形資產	-	(248)
B07500	收取之利息	20,317	14,603
B07600	收取子公司及關聯企業股利	223,484	138,975
B07600	收取其他股利	59,392	128,385
BBBB	投資活動之淨現金流出	(38,397)	(777,386)
	籌資活動之現金流量		
C00100	短期借款淨增加	1,628,285	1,613,340
C00500	應付短期票券淨增加	74,400	-
C01600	舉借長期借款	5,051,731	9,639,247
C01700	償還長期借款	(4,593,883)	(2,470,767)
C03000	存入保證金增加	1,024	6,568
C04020	租賃負債本金償還	(3,933)	(4,280)
C04500	支付現金股利	(1,413,614)	(859,784)
C05100	庫藏股轉讓員工價款	-	61,298
C05400	取得子公司股權	(687,907)	(462,473)
C05600	支付之利息	(557,551)	(323,165)
C09900	股東逾時效未領取之股利	33	36
C09900	行使歸入權	4	-
CCCC	籌資活動之淨現金流(出)入	(501,411)	7,200,020
EEEE	現金及約當現金淨減少數	(134,935)	(700,748)
E00100	年初現金及約當現金餘額	1,571,877	2,272,625
E00200	年底現金及約當現金餘額	\$ 1,436,942	\$ 1,571,877

後附之附註係本個體財務報告之一部分。

董事長：黃希文



經理人：王俊傑



會計主管：高秉芝



海悅國際開發股份有限公司

個體財務報表附註

民國 114 年及 113 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

海悅國際開發股份有限公司(以下稱「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。本公司於 101 年 10 月 2 日經臨時股東會決議通過辦理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，另於 102 年 3 月 26 日經臨時股東會決議通過將公司更名為海悅國際開發股份有限公司。

本公司主要營業項目為不動產開發、租賃、買賣、仲介及代銷經紀、管理顧問、產品及景觀設計。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。

本個體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

本個體財務報告於 115 年 3 月 13 日經董事會通過。

三、新發布及修訂準則及解釋之適用

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

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

(二) 115 年適用之金管會認可之 IFRS 會計準則

新發布／修正／修訂準則及解釋	IASB 發布之生效日
IFRS 9 及 IFRS 7 之修正「金融工具之分類與衡量之修正」	2026 年 1 月 1 日
IFRS 9 及 IFRS 7 之修正「涉及依賴自然電力之合約」	2026 年 1 月 1 日
「IFRS 會計準則之年度改善－第 11 冊」	2026 年 1 月 1 日
IFRS 17「保險合約」（含 2020 年及 2021 年之修正）	2023 年 1 月 1 日

截至本財務報告通過發布日止，本公司評估上述準則之修正將不致對財務狀況與財務績效造成重大影響。

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

新發布／修正／修訂準則及解釋	IASB 發布之生效日(註 1)
IFRS 10 及 IAS 28 之修正「投資者與其關聯企業或合資間之資產出售或投入」	未 定
IFRS 18「財務報表中之表達與揭露」	2027 年 1 月 1 日（註 2）
IFRS 19「不具公共課責性之子公司：揭露」（含 2025 年之修正）	2027 年 1 月 1 日
IAS 21 之修正「換算為高度通貨膨脹之表達貨幣」	2027 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報導期間生效。

註 2：金管會於 114 年 9 月 25 日宣布我國企業應自 117 年 1 月 1 日適用 IFRS 18，亦得於金管會認可 IFRS 18 後，選擇提前適用。

IFRS 18「財務報表中之表達與揭露」及相關配套修正

IFRS 18 將取代 IAS 1「財務報表之表達」，該準則主要變動包括：

- 本公司應評估是否具有投資於特定類型之資產及提供融資予客戶之特定主要經營活動，據以將損益表之收益及費損項目分為營業、投資、籌資、所得稅及停業單位種類。
- 損益表應列報營業損益、籌資前稅前損益以及損益之小計及總計。
- 提供指引以強化彙總及細分規定：本公司須辨認個別交易或其他事項所產生之資產、負債、權益、收益、費損及現金流量，並以共同特性為基礎進行分類與彙總，俾使主要財務報表列報之各單

行項目至少具有一項類似特性。具有非類似特性之項目於主要財務報表及附註中應予細分。本公司僅於無法找出較具資訊性之標示時，始將該等項目標示為「其他」。

- 增加管理階層定義之績效衡量之揭露：本公司於進行財務報表外之公開溝通，以及向財務報表使用者溝通對本公司整體財務績效某一層面之管理階層觀點時，應於財務報表單一附註揭露管理階層定義之績效衡量相關資訊，包括該衡量之描述、如何計算、其與 IFRS 會計準則明定之小計或總計之調節以及相關調節項目之所得稅與非控制權益影響等。

此外，IAS 7「現金流量表」進行以下配套修正：

- 本公司以間接法編製營業活動之現金流量時，應以營業損益作為調節起始點。
- 本公司收取之利息及股利應分類為投資活動，而支付之利息及股利應分類為籌資活動。若本公司經評估具有特定主要經營活動，須考量損益表中列報股利收入、利息收入及利息費用之種類，據以決定收取股利、收取利息及支付利息於現金流量表中之分類，惟上述各項現金流量僅能各自分類於現金流量表之單一活動中。

除上述影響外，截至本財務報告通過發布日止，本公司仍持續評估各號準則、解釋之修正對財務狀況與財務績效之其他影響，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

本個體財務報告係依照證券發行人財務報告編製準則編製。

(二) 編製基礎

除按公允價值衡量之金融工具外，本個體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。

本公司於編製個體財務報告時，對投資子公司及關聯企業係採權益法處理。為使本個體財務報告之本年度損益、其他綜合損益及權益與本公司合併財務報告中歸屬於本公司業主之本年度損益、其他綜合損益及權益相同，個體基礎與合併基礎下若干會計處理差異係調整「採用權益法之投資」、「採用權益法之子公司及關聯企業損益份額」、「採用權益法之子公司及關聯企業其他綜合損益份額」暨相關權益項目。

(三) 資產與負債區分流動與非流動之標準

流動資產包括：

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

流動負債包括：

1. 主要為交易目的而持有之負債；
2. 於資產負債表日後 12 個月內到期清償之負債，以及
3. 於資產負債表日不具有實質權利可將清償期限遞延至資產負債表日後至少 12 個月之負債。

非屬上述流動資產或流動負債者，係分類為非流動資產或非流動負債。

本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) 外 幣

本公司編製財務報告時，以本公司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。

(五) 存 貨

存貨包括待售房地、在建房地、營建用地、預付土地款及預付容移款。存貨係以成本與淨變現價值孰低衡量。成本包括使其達可供使用的地點及狀態所發生之取得必要支出及借款資本化成本。淨變現價值係指正常營業下之估計售價減除估計完工尚需投入之估計成本及完成出售所需之估計成本後餘額。

在建房地

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

營建用地

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

(六) 投資子公司

本公司採用權益法處理對子公司之投資。

子公司係指本公司具有控制之個體（含結構型個體）。

權益法下，投資原始依成本認列，取得日後帳面金額係隨本公司所享有之子公司損益及其他綜合損益份額與利潤分配而增減。此外，針對本公司可享有子公司其他權益之變動係按持股比例認列。

當本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。投資帳面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。

當本公司對子公司之損失份額等於或超過其在該子公司之權益（包括權益法下子公司之帳面金額及實質上屬於本公司對該子公司淨投資組成部分之其他長期權益）時，係繼續按持股比例認列損失。

取得成本超過本公司於取得日所享有構成業務之子公司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；本公司於取得日所享有構成業務之子公司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收益。

本公司評估減損時，係以財務報告整體考量現金產生單位並比較其可回收金額與帳面金額。嗣後若資產可回收金額增加時，將減損損失之迴轉認列為利益，惟資產於減損損失迴轉後之帳面金額，不得超過該項資產在未認列減損損失之情況下，減除應提列攤銷後之帳面金額。歸屬於商譽之減損損失不得於後續期間迴轉。

當喪失對子公司控制時，本公司係按喪失控制日之公允價值衡量其對前子公司之剩餘投資，剩餘投資之公允價值及任何處分價款與喪失控制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子公司有關之所有金額，其會計處理係與本公司直接處分相關資產或負債所必須遵循之基礎相同。

本公司與子公司之順流交易未實現損益於個體財務報告予以銷除。本公司與子公司之逆流及側流交易所產生之損益，僅在與本公司對子公司權益無關之範圍內，認列於個體財務報告。

(七) 投資關聯企業

關聯企業係指本公司具有重大影響，但非屬子公司或合資之企業。

本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本公司所享有之關聯企業損益及其他綜合損益份額與利潤分配而增減。此外，針對關聯企業權益之變動係按持股比例認列。

取得成本超過本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；本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，本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。

當本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本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。本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。

本公司於評估減損時，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。

本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。

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

(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。本公司至少於每一年度結束日對估計耐用年限、殘值及折舊方法進行檢視，並推延適用會計估計值變動之影響。

不動產、廠房及設備除列時，淨處分價款與該資產帳面金額間之差額係認列於損益。

(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，本公司至少於每一年度結束日對估計耐用年限、殘值及攤銷方法進行檢視，並推延適用會計估計值變動之影響。

無形資產除列時，淨處分價款與該資產帳面金額間之差額係認列於當期損益。

(十) 合約成本相關資產

不動產銷售員工之銷售佣金及依包銷合約支付之銷售服務費，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、無形資產及合約成本相關資產之減損

本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，本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。

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，後續將合約成本相關資產之帳面金額計入所屬現金產生單位，以進行現金產生單位之減損評估。

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

(十二) 金融工具

金融資產與金融負債於本公司成為該工具合約條款之一方時認列於個體資產負債表。

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

本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，所產生之股利、利息係分別認列於其他收入及利息收入，再衡量產生之利益或損失則係認列於其他利益及損失。公允價值之決定方式請參閱附註十九。

B. 按攤銷後成本衡量之金融資產

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

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

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

除下列兩種情況外，利息收入係以有效利率乘以金融資產總帳面金額計算：

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

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

C. 透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資

本公司於原始認列時，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本公司收款之權利確立時認列於損益中，除非該股利明顯代表部分投資成本之回收。

(2) 金融資產及合約資產之減損

本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。

本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

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

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

2. 權益工具

本公司發行之權益工具係以取得之價款扣除直接發行成本後之金額認列。

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

3. 金融負債

(1) 後續衡量

所有金融負債係以有效利息法按攤銷後成本衡量。

(2) 金融負債之除列

除列金融負債時，其帳面金額與所支付對價（包含任何所移轉之非現金資產或承擔之負債）間之差額認列為損益。

(十三) 收入認列

本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本公司完成所有合約義務，於本公司履約完成前係認列為合約資產。

銷售房地收入

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

(十四) 租賃

本公司於合約成立日評估合約是否係屬（或包含）租賃。

1. 本公司為出租人

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. 本公司為承租人

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。若租賃期間或用於決定租賃給付之指數或費率變動導致未來租賃給付有變動，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，惟本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本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

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

營建用地及在建房地之估計減損

本公司所持有之營建用地及在建房地帳列存貨項下，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評估，市場情況之改變可能重大影響該等估計結果。此外，因政府政策、法規及市場波動後續發展之不確定性，致不動產市場價格波動較大，因而使淨變現價值之估計具較大之不確定性。

六、現金及約當現金

	114年12月31日	113年12月31日
銀行支票及活期存款	\$ 1,429,952	\$ 1,564,009
庫存現金	6,990	7,868
	<u>\$ 1,436,942</u>	<u>\$ 1,571,877</u>

七、透過損益按公允價值衡量之金融資產－非流動

	114年12月31日	113年12月31日
國內上市（櫃）及興櫃股票	\$ 559,477	\$ 621,948
國內上市私募股票	68,277	659,538
國內未上市（櫃）股票	12,175	12,339
共同興建投資權益（註）	378,585	213,240
基金受益憑證	11,828	-
可轉換公司債	44,013	5,159
有限合夥	24,714	-
	<u>\$ 1,099,069</u>	<u>\$ 1,512,224</u>

註：為創造本業之經營效益，本公司參與建設公司共同投資興建如下：

- (一) 本公司於 110 年 2 月參與甲建設公司於台北市松山區敦化段之建築投資（以下稱為專案(1)）並與甲建設公司簽訂共同投資興建協議書，權責比分別為甲建設公司 80%及本公司 20%。專案(1)購得土地之所有權人以甲建設公司名義登記並由甲建設公司負責申請辦理及決策有關專案(1)之所有流程及簽訂所有相關契約，未來專案(1)由甲建設公司負責整體開發計畫及建築規劃以興建住宅，雙方同意由本公司代為銷售。本公司並無主導專案(1)攸關活動之控制力、聯合控制及重大影響力，因此分類為透過損益按公允價值衡量之金融工具。
- (二) 本公司於 114 年 3 月參與乙建設公司於新北市板橋區新興段之建築投資（以下稱為專案(2)）並與乙建設公司簽訂共同投資協議書，本公司可獲 20%收益分配，未來專案(2)由乙建設公司負責整體開發計畫及建築規劃以興建住宅。本公司並無主導專案(2)攸關活動之控制力、聯合控制及重大影響力，因此分類為透過損益按公允價值衡量之金融工具。

設定抵押作為借款擔保之資訊，請參閱附註二一。

八、透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產－非流動

	114年12月31日	113年12月31日
<u>權益工具投資</u>		
國內上市（櫃）及興櫃股票	\$ 358,775	\$ 511,408
國內未上市（櫃）股票	<u>1,094,734</u>	<u>834,887</u>
	<u>\$ 1,453,509</u>	<u>\$ 1,346,295</u>

本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。本公司管理階層認為若將該等投資之短期公允價值波動列入損益，與前述長期投資規劃並不一致，因此選擇指定該等投資為透過其他綜合損益按公允價值衡量。

設定抵押作為借款擔保之資訊，請參閱附註二一。

九、應收票據及帳款

	<u>114年12月31日</u>	<u>113年12月31日</u>
按攤銷後成本衡量		
總帳面金額	\$ 436,340	\$ 606,481
減：備抵損失	(<u>61,137</u>)	(<u>77,704</u>)
	<u>\$ 375,203</u>	<u>\$ 528,777</u>

本公司對勞務銷售之平均授信為 90 天。本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。因本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本公司無法合理預期可回收金額，本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。

本公司依準備矩陣衡量應收票據及帳款之備抵損失如下：

114 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	\$ 353,271	\$ 18,848	\$ -	\$ -	\$ 64,221	\$ 436,340
備抵損失	(<u>3,130</u>)	(<u>1,176</u>)	-	-	(<u>56,831</u>)	(<u>61,137</u>)
攤銷後成本	<u>\$ 350,141</u>	<u>\$ 17,672</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 7,390</u>	<u>\$ 375,203</u>

113 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	\$ 294,548	\$ 93,542	\$ 4,552	\$ 31,608	\$ 182,231	\$ 606,481
備抵損失	(<u>1,704</u>)	(<u>4,947</u>)	(<u>676</u>)	(<u>6,072</u>)	(<u>64,305</u>)	(<u>77,704</u>)
攤銷後成本	<u>\$ 292,844</u>	<u>\$ 88,595</u>	<u>\$ 3,876</u>	<u>\$ 25,536</u>	<u>\$ 117,926</u>	<u>\$ 528,777</u>

應收票據及帳款備抵損失之變動資訊如下：

	114年度	113年度
年初餘額	\$ 77,704	\$ 12,766
加：本年度（迴轉）提列減損		
損失	(16,567)	64,938
年底餘額	<u>\$ 61,137</u>	<u>\$ 77,704</u>

十、存貨（建設業適用）

	114年12月31日	113年12月31日
<u>營建用地</u>		
台南府前段	\$ 649,772	\$ 649,772
台北懷生段(1)	2,690,265	2,665,564
台北懷生段(2)	2,874,395	2,869,511
新店寶元段	1,185,054	1,113,270
台中楓溪段	771,489	578,180
台南善化段	185,032	185,032
台南武東段	303,963	303,963
中壢環北段	103,860	-
高雄經貿段	605,280	-
台北學府段	689,693	-
台南平道段	285,351	-
<u>營建用地</u>		
台北市府段	330,043	-
容積移轉用地	6,460	-
<u>在建房地</u>		
台北南港段	-	833,452
新莊新知段	713,146	695,077
台中賴厝廍段	728,084	709,498
台北敦化段	1,084,286	979,728
台中平田段	-	492,079
台中新高鐵段	678,036	659,414
高雄後壁田段(1)	1,001,916	426,026
鶯歌鳳鳴段(3)	135,909	132,102
台中鎮福段	771,623	750,286
高雄後壁田段(2)	333,400	324,374
台中樂田段	598,071	581,614
台南新北段	514,187	499,932
林口力行段	349,144	344,306
板橋新興段	757,206	772,195

（接次頁）

(承前頁)

	114年12月31日	113年12月31日
<u>待售房地</u>		
新莊信華段	\$ -	\$ 7,553
台中平田段	5,090	-
<u>預付土地款 (註三)</u>		
台北學府段	-	53,292
高雄經貿段	-	339,068
台南平道段	-	168,795
中壢環北段	-	103,780
<u>預付容移款</u>		
新店寶元段－容積移轉代金	-	27,751
高雄經貿段－容積移轉代金	-	37,129
	<u>\$ 18,350,755</u>	<u>\$ 17,302,743</u>

(一) 上列營建用地係取得作為住宅開發之用。

(二) 本公司為使建案能順利完工、交屋及同時符合信託履保機制應行注意事項，而將在建房地辦理信託契約，截至 114 年 12 月 31 日止，已簽訂且尚未解約之信託契約案別及信託類型彙總如下：

工 案 名 稱	信 託 類 型	信 託 銀 行
新莊新知段	不動產開發信託	永豐商業銀行
台中賴厝廍段	不動產開發信託	彰化商業銀行
台北敦化段	不動產開發信託	台新國際商業銀行
台中新高鐵段	不動產開發信託	合作金庫商業銀行
高雄後壁田段(1)	價金信託	星展銀行
鶯歌鳳鳴段(3)	不動產開發信託	合作金庫商業銀行
台中鎮福段	不動產開發信託	華南商業銀行
高雄後壁田段(2)	不動產開發信託	台灣中小企業銀行
台中樂田段	不動產開發信託	華南商業銀行
台南新北段	不動產開發信託	永豐商業銀行
林口力行段	不動產開發信託	華南商業銀行
板橋新興段	不動產開發信託	兆豐國際商業銀行

本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本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，請參閱附註二一。

十一、採用權益法之投資

(一) 投資子公司

	114年12月31日	113年12月31日
海悅建設股份有限公司	\$ 1,030,297	\$ 930,321
海峽建設股份有限公司	135,618	135,960
海心國際股份有限公司	428,364	383,783
海鉅開發股份有限公司	1,235,324	1,026,680
海悅國際資產管理股份有限公司(原名：海匯建築股份有限公司)	141,339	46,130
海宇國際股份有限公司	1,464,722	1,461,303
南悅建設股份有限公司	170,338	47,655
金毓泰股份有限公司	<u>1,981,769</u>	<u>1,567,974</u>
	<u>\$ 6,587,771</u>	<u>\$ 5,599,806</u>

採用權益法之投資貸餘

	114年12月31日	113年12月31日
海研建築股份有限公司	<u>\$ 133,329</u>	<u>\$ 118,814</u>

本公司間接持有之投資子公司明細，請參閱附表三及明細表三。

子 公 司 名 稱	所有權權益及表決權百分比		說 明
	114年12月31日	113年12月31日	
海悅建設股份有限公司	81.25%	100%	1
海峽建設股份有限公司	100%	100%	-
海心國際股份有限公司	85%	85%	-
海研建築股份有限公司	70%	70%	-
海鉅開發股份有限公司	85%	85%	-
海悅國際資產管理股份有限公司	100%	100%	2
海宇國際股份有限公司	85%	85%	-
南悅建設股份有限公司	75%	75%	-
金毓泰股份有限公司	56.91%	56.57%	3

備 註：

1. 本公司於 114 年度未按持股比例認購子公司海悅建設股份有限公司現金增資並增加投資金額 190,000 仟元，致持股比例由 100%減少為 81.25%。
2. 本公司於 114 年度對子公司海悅國際資產管理股份有限公司現金增資 30,000 仟元，增資前後持股比例皆為 100%。
3. 本公司分別於 114 年 12 月及 113 年 11 月未按持股比例認購子公司金毓泰股份有限公司現金增資並分別增加投資金額 463,543 仟元及 462,473 仟元。本公司另於 114 年 10 月以現金 4,364 仟元向非控制權益取得股權，前述交易後持股比例由 56.23%增加為 56.91%。

114 及 113 年度採用權益法之子公司之損益及其他綜合損益份額，係依據各子公司同期間經會計師查核之財務報告認列。

(二) 投資關聯企業

	114年12月31日	113年12月31日
個別不重大之關聯企業		
端泰股份有限公司	\$ 4,794	\$ 4,289
聯陞投資股份有限公司	179,717	191,315
盛樺開發股份有限公司	71,872	72,000
鉅陞投資股份有限公司	218,894	-
寶亞國際建設股份有限公司 (原名：和怡開發建設股份有限公司)	79,937	-
	<u>\$ 555,214</u>	<u>\$ 267,604</u>

	所有權權益及表決權百分比	
	114年12月31日	113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%
盛樺開發股份有限公司	20%	20% (註 1)
鉅陞投資股份有限公司	20% (註 2)	-
寶亞國際建設股份有限公司	40% (註 3)	-

註 1：本公司於 113 年 4 月參與盛樺開發股份有限公司之現金增資並增加投資金額 12,000 仟元，增資後持股比例不變。

註 2：本公司於 114 年 4 月以 74,674 仟元取得鉅陞投資股份有限公司普通股，致持股比例由 13%增加為 20%而取得重大影響，並將原帳列透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產依當日之公允價值轉列為採用權益法之投資。本公司另於 114 年 4 月認購鉅陞投資股份有限公司現金增資並增加投資金額 10,095 仟元，增資後持股比例皆為 20%。

註 3：本公司於 114 年 7 月及 9 月參與寶亞國際建設股份有限公司之現金增資並增加投資金額 80,000 仟元，增資後持股比例達 40%，取得對該公司重大影響，故將其列為本公司之關聯企業。

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，請參閱附表三。

上述採用權益法之關聯企業及本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；惟本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。

十二、借 款

(一) 短期借款

	114年12月31日	113年12月31日
擔保銀行借款（附註二一）	\$ 4,374,625	\$ 2,696,340
無擔保銀行借款	<u>580,000</u>	<u>630,000</u>
	<u>\$ 4,954,625</u>	<u>\$ 3,326,340</u>

銀行週轉性借款利率於 114 年及 113 年 12 月 31 日分別為 2.43%～3.05% 及 2.38%～3.40%。

(二) 應付短期票券

	114年12月31日	113年12月31日
應付商業本票	\$ 312,400	\$ 238,000
減：應付短期票券折價	(<u>856</u>)	(<u>944</u>)
	<u>\$ 311,544</u>	<u>\$ 237,056</u>

尚未到期之應付短期票券如下：

114 年 12 月 31 日

保證／承兌機構	票面金額	折價金額	帳面金額	利率區間	擔保品名稱	擔保品帳面金額
<u>應付商業本票</u>						
國際票券	\$ 112,400	\$ 466	\$ 111,934	3.60%	土地	<u>\$ 285,352</u>
兆豐票券	<u>200,000</u>	<u>390</u>	<u>199,610</u>	3.24%	-	-
	<u>\$ 312,400</u>	<u>\$ 856</u>	<u>\$ 311,544</u>			

113 年 12 月 31 日

保證／承兌機構	票面金額	折價金額	帳面金額	利率區間	擔保品名稱	擔保品帳面金額
<u>應付商業本票</u>						
<u>聯貸案</u>						
合作金庫銀行	\$ 39,600	\$ 41	\$ 39,559	1.82%	土地	<u>\$ 833,452</u>
兆豐國際銀行	39,600	41	39,559			
華南銀行	4,400	5	4,395			
農業金庫銀行	4,400	5	4,395			
中華票券	<u>150,000</u>	<u>852</u>	<u>149,148</u>	3.24%	-	-
	<u>\$ 238,000</u>	<u>\$ 944</u>	<u>\$ 237,056</u>			

(三) 長期借款

	<u>114年12月31日</u>	<u>113年12月31日</u>
<u>擔保借款（附註二一）</u>		
<u>質抵押借款</u>		
一銀行借款	\$ 10,697,682	\$ 8,840,191
<u>由董事長保證之借款</u>		
一銀行借款	5,052,033	6,353,556
<u>無擔保借款</u>		
一銀行借款	<u>703,000</u>	<u>813,000</u>
	16,452,715	16,006,747
減：遞延聯貸主辦費	(13,365)	(19,305)
減：列為1年內到期部分	<u>(2,280,200)</u>	<u>(3,001,893)</u>
	<u>\$ 14,159,150</u>	<u>\$ 12,985,549</u>

銀行長期借款利率於 114 年及 113 年 12 月 31 日分別為 2.30% ~ 3.60% 及 2.30% ~ 3.75%。

十三、退職後福利計畫

本公司所適用「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。本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。

十四、權益

(一) 股本

1. 普通股

	114年12月31日	113年12月31日
額定股數(仟股)	<u>300,000</u>	<u>300,000</u>
額定股本	<u>\$ 3,000,000</u>	<u>\$ 3,000,000</u>
已發行且已收足股款之 股數(仟股)	<u>151,899</u>	<u>151,899</u>
已發行股本	<u>\$ 1,518,989</u>	<u>\$ 1,518,989</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。

113 年 6 月 18 日股東會決議以盈餘分配股票股利，轉增資發行新股 34,791 仟股，每股面額 10 元，增資後實收股本為 1,518,989 仟元。上述盈餘轉增資案業經金管會於 113 年 6 月 28 日核准申報生效，並經董事會決議，以 113 年 8 月 5 日為除權基準日。

2. 特別股

本公司於 110 年 3 月經董事會通過辦理現金增資發行特別股。本案經金管會 110 年 5 月 26 日金管證發字第 1100342890 號申報生效，並以 110 年 8 月 7 日為增資基準日，以現金發行特別股 30,000 仟股，每股面額 10 元，每股發行價格 40 元，特別股年率 4%（以五年期 IRS 利率 0.62275%+固定加碼利率 3.37725%）。五年期 IRS 利率將於發行日起滿五年之次一營業日及其後每五年重設。本公司特別股股東於本公司股東會無表決權及選舉權，但於特別股股東會及對特別股股東權利義務不利事項之股東會有表決權。本公司對特別股之股息分派具自主裁

量權，如因本公司年度決算無盈餘或盈餘不足分派特別股股息或其他必要之考量，得經董事會決議不分派特別股股息，不構成違約事由。且股息分派為非累積型，其決議不分派或分派不足額之股息，不累積於以後有盈餘年度遞延償付。本公司特別股無到期日，但本公司得於發行屆滿五年之次日起隨時按原實際發行價格，收回全部或一部之特別股。且該特別股不得轉換成普通股，特別股股東亦無要求公司收回其所持有之特別股之權利。

(二) 資本公積

	114年12月31日	113年12月31日
<u>得用以彌補虧損、發放</u>		
<u>現金或撥充股本（註）</u>		
公司債轉換溢價	\$ 384,377	\$ 384,377
股票發行溢價	900,000	900,000
已失效認股權	26	26
庫藏股票交易	68,594	68,594
<u>僅得用以彌補虧損</u>		
股東逾時效未領取之股利	109	76
行使歸入權	792	788
	<u>\$ 1,353,898</u>	<u>\$ 1,353,861</u>

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

(三) 保留盈餘及股利政策

依本公司章程之盈餘分派政策規定，年度決算如有盈餘，依法繳納稅捐，彌補累積虧損後，再提 10% 為法定盈餘公積，其餘再依法令規定提列或迴轉特別盈餘公積；如尚有餘額，併同累積未分配盈餘，由董事會擬具盈餘分配議案，提請股東會決議分派股東股息紅利。本公司章程規定之員工及董事酬勞分派政策，參閱附註十六(五)員工及董事酬勞。

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

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

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

本公司於 114 年 6 月 16 日及 113 年 6 月 18 日舉行股東常會，分別決議通過 113 及 112 年度盈餘分配案如下：

	盈 餘 分 配 案		每 股 股 利 (元)	
	113年度	112年度	113年度	112年度
法定盈餘公積	\$ 222,486	\$ 170,919		
特別股現金股利	48,000	48,000	\$ 1.6	\$ 1.6
普通股股票股利	-	347,908	-	3
普通股現金股利	1,365,614	811,784	9	7

本公司 115 年 3 月 13 日董事會擬議 114 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	\$ 109,606	
特別股現金股利	48,000	\$ 1.6
普通股股票股利	75,867	0.5
普通股現金股利	758,674	5

有關 114 年度之盈餘分配案尚待預計於 115 年 6 月 17 日召開之股東常會決議。

(四) 庫藏股票

單位：仟股

收 回 原 因	年 初 股 數	本 年 度 增 加	本 年 度 轉 讓	年 底 股 數
<u>114 年度</u>				
轉讓股份予員工	<u>164</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>164</u>
<u>113 年度</u>				
轉讓股份予員工	<u>1,139</u>	<u>-</u>	<u>975</u>	<u>164</u>

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

本公司於 113 年 4 月因轉讓庫藏股票共計 975 仟股予員工，產生資本公積一庫藏股票交易 68,594 仟元，參閱附註十四(二)資本公積。

十五、收入

(一) 客戶合約收入之細分

	114年度	113年度
銷售房地收入	\$ 1,887,124	\$ 2,619,784
勞務收入	1,840,537	2,824,552
其他營業收入	-	21,905
	<u>\$ 3,727,661</u>	<u>\$ 5,466,241</u>

(二) 合約餘額

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

合約資產及合約負債之變動主要係來自滿足履約義務之時點與客戶付款時點之差異。

(三) 合約成本相關資產

	114年12月31日	113年12月31日
<u>流動</u>		
取得合約之增額成本	<u>\$ 100,354</u>	<u>\$ 146,457</u>
履行合約成本	<u>\$ 432,322</u>	<u>\$ 385,064</u>

十六、綜合損益

(一) 其他利益及損失

	114年度	113年度
透過損益按公允價值衡量金融資產之淨利益	\$ 46,085	\$ 282,781
淨外幣兌換（損失）利益	(670)	2,518
手續費	(28,862)	(43,701)
其他	(318)	(14,127)
	<u>\$ 16,235</u>	<u>\$ 227,471</u>

(二) 財務成本

	114年度	113年度
銀行借款利息	\$ 555,867	\$ 323,055
租賃負債之利息	<u>225</u>	<u>95</u>
	556,092	323,150
減：列入符合要件資產成本 之金額	(<u>203,336</u>)	(<u>205,611</u>)
	<u>\$ 352,756</u>	<u>\$ 117,539</u>

利息資本化相關資訊如下：

	114年度	113年度
利息資本化金額	\$ 203,336	\$ 205,611
利息資本化利率	2.30%~3.60%	2.30%~3.75%

(三) 折舊及攤銷

	114年度	113年度
折舊費用依功能別彙總 營業費用	<u>\$ 8,313</u>	<u>\$ 10,538</u>
攤銷費用依功能別彙總 營業費用	<u>\$ 145</u>	<u>\$ 235</u>

(四) 員工福利費用

	114年度	113年度
短期員工福利	\$ 299,328	\$ 451,433
退職後福利（附註十三） 確定提撥計畫	<u>6,998</u>	<u>6,650</u>
員工福利合計	<u>\$ 306,326</u>	<u>\$ 458,083</u>
依功能別彙總 營業費用	<u>\$ 306,326</u>	<u>\$ 458,083</u>

(五) 員工及董事酬勞

本公司依章程規定係按當年度扣除分派員工及董事酬勞前之稅前利益分別以不低於 1%及不高於 3%提撥員工及董事酬勞。依 113 年 8 月證券交易法之修正，本公司已於 114 年股東會決議通過修正章程，訂明保留不低於當年度提撥之員工酬勞數額之 25%予基層員

工。114 及 113 年度估列之員工（含基層員工）及董事酬勞分別於 115 年 3 月 13 日及 114 年 3 月 14 日經董事會決議如下：

估列比例

	114年度	113年度
員工酬勞	1%	1%
董事酬勞	1%	1%

金 額

	114年度	113年度
	現 金	現 金
員工酬勞	\$ 13,393	\$ 25,357
董事酬勞	13,393	25,357

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

113 及 112 年度員工及董事酬勞之實際配發金額與 113 及 112 年度個體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事酬勞資訊，請至臺灣證券交易所「公開資訊觀測站」查詢。

十七、所得稅

(一) 認列於損益之所得稅費用主要組成項目

	114年度	113年度
當期所得稅		
本年度產生者	\$ 186,869	\$ 215,453
土地增值稅	4,365	19,862
未分配盈餘加徵	29,604	16,529
以前年度之調整	4,992	4,920
認列於損益之所得稅費用	<u>\$ 225,830</u>	<u>\$ 256,764</u>

會計所得與所得稅費用之調節如下：

	114年度	113年度
稅前淨利	<u>\$ 1,312,548</u>	<u>\$ 2,484,948</u>
稅前淨利按法定稅率計算之		
所得稅費用	\$ 262,510	\$ 496,990
稅上不可減除之費損	8	132
免稅所得	(139,681)	(316,778)
未分配盈餘加徵	29,604	16,529
未認列之可減除暫時性差異	64,032	35,109
以前年度之當期所得稅費用		
於本年度之調整	4,992	4,920
土地增值稅	<u>4,365</u>	<u>19,862</u>
認列於損益之所得稅費用	<u>\$ 225,830</u>	<u>\$ 256,764</u>

(二) 本期所得稅資產與負債

	114年12月31日	113年12月31日
本期所得稅負債		
應付所得稅	<u>\$ 104,541</u>	<u>\$ 119,537</u>

(三) 未於個體資產負債表中認列遞延所得稅資產之可減除暫時性差異金額

	114年12月31日	113年12月31日
可減除暫時性差異		
呆帳超限	\$ 56,774	\$ 71,639
減損損失	<u>37,130</u>	<u>37,130</u>
	<u>\$ 93,904</u>	<u>\$ 108,769</u>

(四) 所得稅核定情形

本公司之營利事業所得稅申報，截至 112 年度以前之申報案件業經稅捐稽徵機關核定。

十八、每股盈餘

用以計算每股盈餘之淨利及普通股加權平均股數如下：

本年度淨利

	114年度	113年度
本年度淨利	\$ 1,086,718	\$ 2,228,184
減：特別股股利	(48,000)	(48,000)
用以計算基本／稀釋每股盈餘之淨利	<u>\$ 1,038,718</u>	<u>\$ 2,180,184</u>

股 數	單位：仟股	
	114年度	113年度
用以計算基本每股盈餘之普通股加權平均股數	151,735	151,120
具稀釋作用潛在普通股之影響：		
員工酬勞	195	159
用以計算稀釋每股盈餘之普通股加權平均股數	151,930	151,279

若本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。

十九、金融工具

(一) 公允價值資訊－非按公允價值衡量之金融工具

本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

114 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</u>				
<u>金融資產</u>				
國內上市（櫃）及興櫃股票	\$ 559,477	\$ -	\$ -	\$ 559,477
國內上市私募股票	-	68,277	-	68,277
國內未上市（櫃）股票	-	-	12,175	12,175
共同興建投資權益	-	-	378,585	378,585
基金受益憑證	-	-	11,828	11,828
可轉換公司債	44,013	-	-	44,013
有限合夥	-	-	24,714	24,714
合 計	<u>\$ 603,490</u>	<u>\$ 68,277</u>	<u>\$ 427,302</u>	<u>\$ 1,099,069</u>
<u>透過其他綜合損益按公允</u>				
<u>價值衡量之金融資產</u>				
<u>權益工具投資</u>				
— 國內上市（櫃）及興櫃股票	\$ 358,775	\$ -	\$ -	\$ 358,775
— 國內未上市（櫃）股票	-	-	1,094,734	1,094,734
合 計	<u>\$ 358,775</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 1,094,734</u>	<u>\$ 1,453,509</u>

113 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</u>				
<u>金融資產</u>				
國內上市（櫃）及興櫃股票	\$ 621,948	\$ -	\$ -	\$ 621,948
國內上市私募股票	-	659,538	-	659,538
國內未上市（櫃）股票	-	-	12,339	12,339
共同興建投資權益	-	-	213,240	213,240
可轉換公司債	5,159	-	-	5,159
合 計	<u>\$ 627,107</u>	<u>\$ 659,538</u>	<u>\$ 225,579</u>	<u>\$ 1,512,224</u>
<u>透過其他綜合損益按公允</u>				
<u>價值衡量之金融資產</u>				
<u>權益工具投資</u>				
一國內上市（櫃）及興櫃股票	\$ 511,408	\$ -	\$ -	\$ 511,408
一國內未上市（櫃）股票	-	-	834,887	834,887
合 計	<u>\$ 511,408</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 834,887</u>	<u>\$ 1,346,295</u>

114 及 113 年度因特定私募股票補辦公開發行，其公允價值衡量自第 2 等級轉入第 1 等級。

2. 金融工具以第 3 等級公允價值衡量之調節

114 年度

	透 過 損 益 按 公 允 價 值 衡 量 之 金 融 資 產	透 過 其 他 綜 合 損 益 按 公 允 價 值 衡 量 之 金 融 資 產	合 計
年初餘額	\$ 225,579	\$ 834,887	\$ 1,060,466
認列於損益	98,705	-	98,705
認列於其他綜合損益	-	30,618	30,618
重分類（附註十一）	-	(134,940)	(134,940)
購 買	<u>103,018</u>	<u>364,169</u>	<u>467,187</u>
年底餘額	<u>\$ 427,302</u>	<u>\$ 1,094,734</u>	<u>\$ 1,522,036</u>

113 年度

	透 過 損 益 按 公 允 價 值 衡 量 之 金 融 資 產	透 過 其 他 綜 合 損 益 按 公 允 價 值 衡 量 之 金 融 資 產	合 計
年初餘額	\$ 207,423	\$ 267,645	\$ 475,068
認列於損益	7,744	-	7,744
認列於其他綜合損益	-	140,232	140,232
購 買	10,412	475,000	485,412
減資退回股款	-	(47,990)	(47,990)
年底餘額	<u>\$ 225,579</u>	<u>\$ 834,887</u>	<u>\$ 1,060,466</u>

3. 第 2 等級公允價值衡量之評價技術及輸入值

金 融 工 具 類 別	評 價 技 術 及 輸 入 值
國內上市股票—私募股票	按期末之可觀察股票價格及考量缺乏流動性折價等資料所評估之金融資產公允價值。

4. 第 3 等級公允價值衡量之評價技術及輸入值

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

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

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

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

(三) 金融工具之種類

	114年12月31日	113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	\$ 1,099,069	\$ 1,512,224
按攤銷後成本衡量之金融		
資產（註1）	2,906,089	2,937,139
透過其他綜合損益按公允		
價值衡量之權益工具投資	1,453,509	1,346,295
<u>金融負債</u>		
按攤銷後成本衡量（註2）	22,398,078	20,142,191

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

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

(四) 財務風險管理目的與政策

本公司目前主要金融工具包括權益工具投資、應收票據及帳款、其他應收款、應付票據及帳款、借款及租賃負債。本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、評估與規避與本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，該管理階層係為本公司專責監督風險與落實政策以減輕暴險之組織。

1. 市場風險

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

本公司有關金融工具市場風險之暴險及其對該等暴險之管理與衡量方式並無改變。

(1) 利率風險

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

本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：

	114年12月31日	113年12月31日
具公允價值利率風險		
—金融資產	\$ 165,849	\$ 165,000
—金融負債	421,867	349,249
具現金流量利率風險		
—金融資產	2,278,659	2,147,310
—金融負債	21,293,975	19,213,782

敏感度分析

若利率增加／減少 1%，在所有其他變數維持不變之情況下，本公司 114 及 113 年度之稅前淨利將減少／增加 190,153 仟元及 170,665 仟元，主要係因本公司之浮動利率銀行存款及借款之利息收入與費用變動淨影響數。

(2) 價格風險

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

敏感度分析

下列敏感度分析係依資產負債表日之權益價格暴險進行。

若價格上漲／下跌 5%，114 及 113 年度稅前損益將因透過損益按公允價值衡量之金融資產公允價值變動而分別增加／減少 54,953 仟元及 75,611 仟元。其他綜合損益將因透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產公允價值變動而分別增加／減少 72,675 仟元及 67,315 仟元。

2. 信用風險

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

本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。本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。本公司持續監督信用暴露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露。

本公司持續地針對應收帳款客戶之財務狀況進行評估。

本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露。當交易對方互為關係企業時，本公司將其定義為具相似特性之交易對方。

3. 流動性風險

本公司流動性風險管理之最終責任在董事會，本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。本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，其係依據本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。

114 年 12 月 31 日

	<u>1 年 以 內</u>	<u>1 至 5 年</u>	<u>5 年 以 上</u>
<u>非衍生金融負債</u>			
無附息負債	\$ 683,367	\$ -	\$ -
租賃負債	3,902	6,738	-
浮動利率負債	8,155,535	14,368,900	-
固定利率負債	<u>412,542</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 9,255,346</u>	<u>\$ 14,375,638</u>	<u>\$ -</u>

113 年 12 月 31 日

	<u>1 年 以 內</u>	<u>1 至 5 年</u>	<u>5 年 以 上</u>
<u>非衍生金融負債</u>			
無附息負債	\$ 583,185	\$ -	\$ -
租賃負債	3,719	8,975	-
浮動利率負債	7,258,995	12,811,061	156,867
固定利率負債	<u>339,199</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 8,185,098</u>	<u>\$ 12,820,036</u>	<u>\$ 156,867</u>

(2) 融資額度

	<u>114年12月31日</u>	<u>113年12月31日</u>
已動用金額	\$ 21,719,740	\$ 19,571,087
未動用金額	<u>4,377,818</u>	<u>3,942,952</u>
	<u>\$ 26,097,558</u>	<u>\$ 23,514,039</u>

二十、關係人交易

除已於其他附註揭露外，本公司與關係人間之交易如下。

(一) 關係人名稱及其關係

<u>關 係 人 名 稱</u>	<u>與 本 公 司 之 關 係</u>
海悅建設股份有限公司	子 公 司
海心國際股份有限公司	子 公 司
悅大建設股份有限公司	子 公 司
海研建築股份有限公司	子 公 司
海鉅開發股份有限公司	子 公 司
海悅國際資產管理股份有限公司	子 公 司
海宇國際股份有限公司	子 公 司

(接次頁)

(承前頁)

關 係 人 名 稱	與 本 公 司 之 關 係
南悅建設股份有限公司	子 公 司
金毓泰股份有限公司	子 公 司
端泰股份有限公司	關聯企業
達程廣告股份有限公司	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
霞飛廣告股份有限公司	實質關係人
鉅陞建設股份有限公司	實質關係人
海購數位股份有限公司	實質關係人
海業建築股份有限公司	實質關係人
王俊傑企業社	實質關係人
林輔政企業社	實質關係人
曾唯倫企業社	實質關係人
曾揚倫企業社	實質關係人
聖倫投資股份有限公司	實質關係人
聖悅投資股份有限公司	實質關係人
美霖投資有限公司	實質關係人
美霖實業有限公司	實質關係人
希華建設股份有限公司	實質關係人
財團法人海悅公益慈善基金會	實質關係人

(二) 營業收入

帳 列 項 目	關 係 人 類 別	114年度	113年度
勞務收入	子 公 司	\$ 70,611	\$ 120,584
	實質關係人	<u>34,057</u>	<u>95,990</u>
		104,668	216,574
銷售房地收入	實質關係人	<u>-</u>	<u>2,339</u>
		<u>\$ 104,668</u>	<u>\$ 218,913</u>

本公司對關係人銷售之交易條件與一般交易相當，113 年度房地銷售利益為 595 仟元。

(三) 營業成本及營業費用

帳 列 項 目	關 係 人 類 別	114年度	113年度
勞務成本	子 公 司	\$ 753	\$ 227
	關聯企業	-	15
	實質關係人	1,458	4,419
		<u>\$ 2,211</u>	<u>\$ 4,661</u>
廣告費（帳列營業費用）	實質關係人	<u>\$ 362</u>	<u>\$ -</u>

(四) 應收關係人款項

帳 列 項 目	關 係 人 類 別 / 名 稱	114年12月31日	113年12月31日
應收票據及帳款	子 公 司	\$ 2,021	\$ 6,946
	實質關係人		
	鉅陞建設	14,989	88,318
	其 他	4,054	-
		<u>\$ 21,064</u>	<u>\$ 95,264</u>
其他應收款	子 公 司	<u>\$ 351</u>	<u>\$ 85</u>

流通在外之應收關係人款項未收取保證。114 及 113 年度應收關係人款項未有減損情形，故未提列備抵損失。

(五) 應付關係人款項

帳 列 項 目	關 係 人 類 別 / 名 稱	114年12月31日	113年12月31日
應付帳款	子 公 司		
	海宇國際	\$ -	\$ 47,582
	其 他	719	1,810
		<u>\$ 719</u>	<u>\$ 49,392</u>
其他應付款	子 公 司	\$ 822	\$ 101
	實質關係人	11	21
		<u>\$ 833</u>	<u>\$ 122</u>

(六) 取得金融資產

114 年度

關係人類別 / 名稱	帳 列 項 目	交 易 股 數 (仟 股)	交 易 標 的	取 得 價 款
鉅陞建設股份有限公司	採用權益法之投資	7,467	鉅陞投資股份有限公司普通股	<u>\$ 74,674</u>

(七) 取得合約之增額成本

帳 列 項 目	關係人類別／名稱	114年度	113年度
取得合約之增額成本	子 公 司		
	海心國際	\$ 37,586	\$ 41,243
	其 他	3,565	7,994
	實質關係人	<u>-</u>	<u>11,983</u>
		<u>\$ 41,151</u>	<u>\$ 61,220</u>

(八) 其他關係人交易

帳 列 項 目	關係人類別／名稱	114年度	113年度
租金收入	子 公 司		
	海悅國際資產	\$ -	\$ 2,619
	其 他	1,029	1,772
	實質關係人	<u>709</u>	<u>992</u>
		<u>\$ 1,738</u>	<u>\$ 5,383</u>
租金支出	實質關係人	<u>\$ 3,429</u>	<u>\$ 3,429</u>
捐贈費用	實質關係人	<u>\$ 33,000</u>	<u>\$ -</u>

租賃支出與一般市場水準相當，並按月支付租金。

(九) 主要管理階層薪酬

	114年度	113年度
短期員工福利	\$ 16,162	\$ 16,105
股份基礎給付	-	15,106
退職後福利	<u>200</u>	<u>200</u>
	<u>\$ 16,362</u>	<u>\$ 31,411</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。

二一、質抵押之資產

下列資產業經提供為借款之擔保品：

	114年12月31日	113年12月31日
存貨（建設業適用）	\$ 18,339,205	\$ 16,676,708
備償戶及信託戶（帳列按攤銷後 成本衡量之金融資產）	852,079	586,702
質押定存單（帳列按攤銷後成本 衡量之金融資產）	165,849	165,000
上市櫃及私募股票（帳列透過損 益按公允價值衡量之金融資 產）	602,116	554,309
上市櫃及私募股票（帳列透過 其他綜合損益按公允價值 衡量之金融資產）	585,855	497,840
	<u>\$ 20,545,104</u>	<u>\$ 18,480,559</u>

二二、附註揭露事項

(一) 重大交易事項相關資訊：

1. 資金貸與他人：無。
2. 為他人背書保證：附表一。
3. 期末持有之重大有價證券（不包含投資子公司、關聯企業及合資權益部分）：附表二。
4. 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。
5. 應收關係人款項達新臺幣 1 億元或實收資本額 20% 以上：無。

(二) 轉投資事業相關資訊：附表三。

(三) 大陸投資資訊：無。

海悅國際開發股份有限公司

為他人背書保證

民國 114 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	背書保證以財 產設定擔保 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	海悅國際資產管理股份有限公司	2	\$ 16,681,934	\$ 300,000	\$ 300,000	\$ 300,000	\$ -	3.60%	\$ 16,681,934	Y	N	N	—
2	本公司	海心國際股份有限公司	2	8,340,967	920,000	920,000	402,500	-	11.03%	16,681,934	Y	N	N	—
3	本公司	海鉅開發股份有限公司	2	8,340,967	700,000	700,000	285,000	-	8.39%	16,681,934	Y	N	N	—
4	本公司	海宇國際股份有限公司	2	8,340,967	1,240,000	1,240,000	730,000	-	14.87%	16,681,934	Y	N	N	—
5	本公司	海悅建設股份有限公司	2	8,340,967	1,640,177	1,640,177	322,590	-	19.66%	16,681,934	Y	N	N	—
6	本公司	海研建築股份有限公司	2	8,340,967	477,000	477,000	413,200	-	5.72%	16,681,934	Y	N	N	—
7	本公司	金毓泰股份有限公司	2	8,340,967	4,688,800	4,400,000	1,832,620	-	52.75%	16,681,934	Y	N	N	—
8	本公司	衛武營聯合開發股份有限公司	4	8,340,967	158,000	158,000	117,213	-	1.89%	16,681,934	N	N	N	—
9	海研建築股份有限公司	本公司	3	8,340,967	414,000	414,000	396,000	-	4.96%	16,681,934	N	Y	N	—
10	海鉅開發股份有限公司	海悅建設股份有限公司	1	8,340,967	669,000	669,000	30,240	-	8.02%	16,681,934	N	N	N	—
11	海心國際股份有限公司	海悅建設股份有限公司	1	8,340,967	1,277,000	1,277,000	406,086	-	15.31%	16,681,934	N	N	N	—
12	海悅建設股份有限公司	本公司	3	8,340,967	494,800	494,800	197,929	-	5.93%	16,681,934	N	Y	N	—
13	海心國際股份有限公司	南悅建設股份有限公司	1	8,340,967	200,000	150,000	-	-	1.80%	16,681,934	N	N	N	—

註 1：背書保證者與被背書保證對象之關係有下列四種，標示種類如下：

- (1)有業務關係之公司。
- (2)直接及間接持有普通股股權超過 50%之公司。
- (3)直接及間接對公司持有普通股股權超過 50%之公司。
- (4)因共同投資關係由全體出資股東依其持股比率對其背書保證之公司。

註 2：對單一企業背書保證之限額如下：

- (1)持有普通股股權不超過 90%之子公司為最近期經會計師查核簽證或核閱財務報表之淨值 100%：8,340,967 仟元*100%=8,340,967 仟元。
- (2)持有普通股股權超過 90%之子公司為最近期經會計師查核簽證或核閱財務報表之淨值 200%：8,340,967 仟元*200%=16,681,934 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%：8,340,967 仟元*200%=16,681,934 仟元。

海悅國際開發股份有限公司
期末持有之重大有價證券
民國 114 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	<u>上市（櫃）股票</u>							
	皇普建設股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產 －非流動	9,051	\$ 272,888	2.09	\$ 272,888	—
	大華建設股份有限公司	無	同 上	8,330	235,323	0.99	235,323	—
	<u>上市（櫃）股票</u>							
	大華建設股份有限公司	無	透過其他綜合損益按公允價值衡量之 金融資產－非流動	12,700	358,775	1.51	358,775	—
	<u>非上市（櫃）股票</u>							
	寶亞國際開發建設股份有限公司	無	同 上	2,000	144,624	20.00	144,624	註 4
	寶亞國際開發建設股份有限公司特 別股	無	同 上	18,200	162,587	100.00	162,587	註 4
	永佳捷科技股份有限公司	無	同 上	8,403	183,034	6.43	183,034	—
	恆海建設股份有限公司	無	同 上	1,500	156,195	23.81	156,195	—
	恆海建設股份有限公司特別股	無	同 上	12,000	103,329	27.27	103,329	—
海鉅開發股份有限公司	元啟建設股份有限公司特別股	無	同 上	10,000	105,819	100.00	105,819	—
	共同興建投資權益	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產 －非流動	-	282,097	-	282,097	—
	共同興建投資權益	實質關係人	同 上	-	133,833	-	133,833	—
	<u>非上市（櫃）股票</u>							
	忠泰聯合開發股份有限公司	無	透過其他綜合損益按公允價值衡量之 金融資產－非流動	15,000	142,126	7.59	142,126	—
海宇國際股份有限公司	共同興建投資權益	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產 －非流動	-	104,453	-	104,453	—
	<u>非上市（櫃）股票</u>							
	忠泰聯合開發股份有限公司	無	透過其他綜合損益按公允價值衡量之 金融資產－非流動	15,000	142,126	7.59	142,126	—

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：本表由公司依重大性原則判斷須列示之有價證券。

註 3：投資子公司及關聯企業相關資訊，請參閱附表三。

註 4：寶亞國際開發建設股份有限公司（原長樺開發建設股份有限公司）於 114 年 11 月 7 日經經濟部核准變更公司名稱。

海悅國際開發股份有限公司
被投資公司名稱、所在地區...等相關資訊
民國 114 年度

附表三

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	被投資公司	本期認列之	備註
				本期	期末	股數(股)	比率(%)				
本公司	海悅建設股份有限公司	台灣	經營不動產買賣及租賃、大樓開發租售業務	\$ 1,300,000	\$ 1,110,000	130,000,000	81.25	\$ 1,030,297	(\$ 12,584)	(\$ 11,563)	子公司
	海峽建設股份有限公司	台灣	經營不動產買賣及租賃、大樓開發租售業務	153,000	153,000	15,300,000	100.00	135,618	(2,542)	(2,542)	子公司
	海心國際股份有限公司	台灣	經營不動產開發、租賃、買賣、仲介及代銷經紀業務	25,500	25,500	2,550,000	85.00	428,364	112,019	95,216	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售業務	35,000	35,000	3,500,000	70.00	(133,329)	(21,393)	(14,975)	子公司
	海鉅開發股份有限公司	台灣	經營不動產開發、租賃、買賣、仲介及代銷經紀業務	25,500	25,500	2,550,000	85.00	1,235,324	317,168	269,593	子公司
	海悅國際資產管理股份有限公司	台灣	一般投資業	80,000	50,000	8,000,000	100.00	141,339	54,128	54,128	子公司
	海宇國際股份有限公司	台灣	經營不動產開發、租賃、買賣、仲介及代銷經紀業務	25,500	25,500	2,550,000	85.00	1,464,722	118,597	100,807	子公司
	南悅建設股份有限公司	台灣	經營住宅及大樓開發租賃業務	67,500	67,500	6,750,000	75.00	170,338	163,577	122,683	子公司
	金毓泰股份有限公司	台灣	經營都市更新重建業與住宅及大樓開發租賃業務	2,272,569	1,804,662	258,924,506	56.91	1,981,769	(89,306)	(50,585)	子公司
	端泰股份有限公司	台灣	經營照相器材及電子材料等批發買賣	4,500	4,500	450,000	30.00	4,794	2,682	804	關聯企業
	聯陞投資股份有限公司	台灣	一般投資業	50,000	60,000	14,000,000	20.00	179,717	130,011	26,002	關聯企業
	盛樺開發股份有限公司	台灣	經營住宅及大樓開發租賃業務	72,000	72,000	72,000	20.00	71,872	(642)	(128)	關聯企業
	鉅陞投資股份有限公司	台灣	住宅及大樓開發租售業新市鎮、新社區開發業不動產租賃業	219,709	-	21,970,900	20.19	218,894	(4,035)	(815)	關聯企業
	寶亞國際建設股份有限公司	台灣	經營住宅及大樓開發租賃業務	80,000	-	8,000,000	40.00	79,937	(158)	(63)	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	經營住宅及大樓開發租售業務	143,000	143,000	14,300,000	55.00	131,124	(3,761)	(2,069)	子公司
海悅國際資產管理股份有限公司	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	300,000	-	30,000,000	18.75	309,497	(12,584)	(1,021)	子公司
海悅建設股份有限公司	慧築營建科技股份有限公司	台灣	綜合營造業	75,000	75,000	7,350,000	26.81	90,980	42,307	11,343	關聯企業

§重要會計項目明細表目錄§

項	目	編 號 / 索 引
資產、負債及權益項目明細表		
現金明細表		明細表一
應收票據及帳款明細表		明細表二
存貨明細表		附註十
採用權益法之投資變動明細表		明細表三
應付票據及帳款明細表		明細表四
短期借款明細表		附註十二
應付短期票券明細表		附註十二
長期借款明細表		附註十二
損益項目明細表		
營業費用明細表		明細表五
其他收益及費損淨額明細表		附註十六
財務成本明細表		附註十六
本期發生之員工福利、折舊、折耗及攤銷費用 功能別彙總表		明細表六

海悅國際開發股份有限公司

現金明細表

民國 114 年 12 月 31 日

明細表一

單位：除另予註明者外
，係新台幣仟元

項 目	金 額
活期存款	\$ 1,396,193
外幣存款	30,387
庫存現金	6,990
支票存款	<u>3,372</u>
合 計	<u>\$ 1,436,942</u>

海悅國際開發股份有限公司

應收票據及帳款明細表

民國 114 年 12 月 31 日

明細表二

單位：新台幣仟元

客 戶 名 稱	金 額
關 係 人	
鉅陞建設	\$ 14,989
海悅建設	1,892
王俊傑企業社	1,247
林輔政企業社	1,247
曾唯倫	780
曾揚倫	780
南悅建設	65
海鉅開發	<u>64</u>
	<u>21,064</u>
非關係人	
甲 公 司	77,184
乙 公 司	49,665
丙 公 司	48,555
丁 公 司	46,277
戊 公 司	35,871
己 公 司	28,701
其他（註）	<u>129,023</u>
	415,276
減：備抵損失	<u>61,137</u>
淨 額	<u>354,139</u>
合 計	<u>\$ 375,203</u>

註：各客戶餘額皆未超過本科目餘額之 5%。

海悅國際開發股份有限公司
採權益法之投資變動明細表
民國 114 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

明細表三

單位：新台幣仟元／仟股

名 稱	年 初 餘 額		本 年 度 增 加		本 年 度 減 少		採 權 益 法		與 子 公 司		採權益法認列 子公司之透過 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		其 他 調 整		長 期 投 資		年 底 餘 額		股 權 淨 值	提 供 擔 保 或 質 押 情 形 備 註	
	稿 股	數 金 額	股	數 金 額	股	數 金 額	認 列 之 投資（損）益	未 實 現 利 益	工 具 投 資 未 實現評價損益	其 他 調 整	貸 餘 調 整	股	數	持 股 %	金 額	股 權 淨 值	質 押 情 形 備 註				
按權益法計價																					
未上市櫃公司																					
海悅建設股份有限公司	111,000	\$ 930,321	19,000	\$ 190,000	-	\$ -	(\$ 11,563)	(\$ 68,586)	\$ 523	(\$ 10,398)	\$ -	130,000	81.25	\$ 1,030,297	\$ 1,030,297	-	註一				
海峽建設股份有限公司	15,300	135,960	-	-	-	-	(2,542)	-	2,200	-	-	15,300	100.00	135,618	135,618	-	註一				
海心國際股份有限公司	2,550	383,783	-	-	-	51,000	95,216	365	-	-	-	2,550	85.00	428,364	428,364	-	註一				
海研建築股份有限公司	3,500	-	-	-	-	-	(14,975)	460	-	-	14,515	3,500	70.00	-	-	-	註一				
海鉅開發股份有限公司	2,550	1,026,680	-	-	-	53,890	269,593	(366)	(6,693)	-	-	2,550	85.00	1,235,324	1,235,324	-	註一				
海悅國際資產管理股份有限公司	5,000	46,130	3,000	30,000	-	-	54,128	-	683	10,398	-	8,000	100.00	141,339	141,339	-	註一				
海宇國際股份有限公司	2,550	1,461,303	-	-	-	90,695	100,807	-	(6,693)	-	-	2,550	85.00	1,464,722	1,464,722	-	註一				
南悅建設股份有限公司	6,750	47,655	-	-	-	-	122,683	-	-	-	-	6,750	75.00	170,338	170,338	-	註一				
金銀泰股份有限公司	212,133	1,567,974	46,791	467,907	-	-	(50,585)	-	-	(3,527)	-	258,924	56.91	1,981,769	1,981,769	-	註一				
瑞泰股份有限公司	450	4,289	-	-	-	299	804	-	-	-	-	450	30.00	4,794	4,794	-	註二				
聯陞投資股份有限公司	15,000	191,315	-	-	1,000	37,600	26,002	-	-	-	-	14,000	20.00	179,717	179,717	-	註二				
盛樺開發股份有限公司	72	72,000	-	-	-	-	(128)	-	-	-	-	72	20.00	71,872	71,872	-	註二				
鉅陞投資股份有限公司	-	-	21,970	219,709	-	-	(815)	-	-	-	-	21,970	20.19	218,894	218,894	-	註二				
寶亞國際建設股份有限公司	-	-	8,000	80,000	-	-	(63)	-	-	-	-	8,000	40.00	79,937	79,937	-	註二				
合 計		<u>\$ 5,867,410</u>		<u>\$ 987,616</u>		<u>\$ 233,484</u>	<u>\$ 588,562</u>	<u>(\$ 68,127)</u>	<u>(\$ 9,980)</u>	<u>(\$ 3,527)</u>	<u>\$ 14,515</u>			<u>\$ 7,142,985</u>	<u>\$ 7,142,985</u>						

註一：按經會計師查核之 114 年 12 月 31 日財務報表帳面淨值計算。

註二：按未經會計師查核之 114 年 12 月 31 日財務報表帳面淨值計算。

海悅國際開發股份有限公司
應付票據及帳款明細表
民國 114 年 12 月 31 日

明細表四

單位：新台幣仟元

廠 商 名 稱	金 額
關係人	
海心國際	\$ 719
非關係人	
A 公 司	163,752
B 公 司	22,450
其他（註）	<u>178,067</u>
	<u>364,269</u>
合 計	<u>\$ 364,988</u>

註：各客戶餘額皆未超過本科目餘額之 5%。

海悅國際開發股份有限公司

營業費用明細表

民國 114 年度

明細表五

單位：新台幣仟元

項 目	金 額
薪資及退休金	\$ 274,194
佣金支出	94,912
捐 贈	43,935
其他（註）	<u>130,703</u>
合 計	<u>\$ 543,744</u>

註：各項目餘額皆未超過本科目餘額 5%。

海悅國際開發股份有限公司

本期發生之員工福利、折舊及攤銷費用明細表

民國 114 年及 113 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

明細表六

單位：新台幣仟元

性質別 \ 功能別	114年度			113年度		
	營業成本	營業費用	合計	營業成本	營業費用	合計
薪資費用	\$ -	\$ 249,807	\$ 249,807	\$ -	\$ 390,063	\$ 390,063
勞健保費用	-	22,081	22,081	-	22,887	22,887
退休金費用	-	6,998	6,998	-	6,650	6,650
董事酬金	-	17,389	17,389	-	29,485	29,485
其他員工福利	-	10,051	10,051	-	8,998	8,998
員工福利費用合計	\$ -	\$ 306,326	\$ 306,326	\$ -	\$ 458,083	\$ 458,083
折舊費用	\$ -	\$ 8,313	\$ 8,313	\$ -	\$ 10,538	\$ 10,538
攤銷費用	\$ -	\$ 145	\$ 145	\$ -	\$ 235	\$ 235

註 1：本年度及前一年度之員工人數分別為 194 人及 185 人，其中未兼任員工之董事人數皆為 9 人。

註 2：本年度及前一年度之平均員工福利費用分別為 1,562 仟元及 2,435 仟元。

註 3：本年度及前一年平均員工薪資費用分別為 1,350 仟元及 2,216 仟元。

註 4：平均員工薪資費用調整變動情形為(39)%。

註 5：本表計算基礎與員工福利費用一致。

註 6：本公司薪資報酬政策如下：

(1) 董事薪資報酬政策：

依本公司章程及薪資報酬委員會組織規程規定辦理，經薪資報酬委員會建議，並提董事會決議。

A. 董事酬金：依本公司章程第十八條規定，「公司年度如有獲利，應提撥不低於 1% 為員工酬勞，由董事會決議以股票或現金分派發放；本公司得以上開獲利數額，由董事會決議提撥不高於 3% 為董事酬勞。前項員工酬勞數額中，應提撥不低於 25% 為基層員工分派酬勞。」分派。

B. 獨立董事報酬：由本公司每月給付固定報酬，不另支領上開董事酬金。

C. 車馬費：由本公司依出席董事會次數給付固定報酬。

(2) 經理人薪資報酬政策：

委任經理人之薪酬係依績效評估與薪資報酬政策及參考同業及上市公司通常支給水準，並考量個人表現、公司經營績效及未來風險之關連合理性，經薪資報酬委員會通過，並提董事會決議。

(3) 員工薪資報酬政策：

員工薪酬主要項目包括基本薪給、獎金與員工酬勞。

A. 薪給：採職務責任給與並參照薪資市況、公司財務狀況、組織結構，決定員工薪給標準，且不定期有調薪機會，調薪幅度與績效表現相關。

B. 獎金：依本公司當年度獲利情形，反映於員工薪資報酬上，並與員工個人考績相關。

C. 員工報酬：依本公司章程第十八條規定，「公司年度如有獲利，應提撥不低於 1% 為員工酬勞，由董事會決議以股票或現金分派發放；本公司得以上開獲利數額，由董事會決議提撥不高於 3% 為董事酬勞。前項員工酬勞數額中，應提撥不低於 25% 為基層員工分派酬勞。」提撥。

社團法人台北市會計師公會會員印鑑證明書

北市財證字第 1151059 號

會員姓名： (1) 劉紋伶

副簽證會計師名稱： (2) 陳培德

事務所名稱： 勤業眾信聯合會計師事務所

事務所地址： 台北市信義區松仁路100號20樓

事務所統一編號： 94998251

事務所電話： (02)27259988

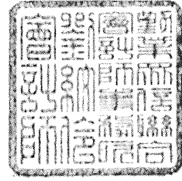
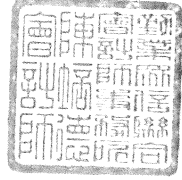
委託人統一編號： 22624873

會員證書字號： (1) 北市會證字第 4635 號

(2) 北市會證字第 4170 號

印鑑證明書用途： 辦理 海悅國際開發股份有限公司

114 年 01 月 01 日 至
114 年度 (自民國 114 年 12 月 31 日) 財務報表之查核簽證。

簽名式 (一)	劉紋伶	存會印鑑 (一)	
簽名式 (二)	陳培德	存會印鑑 (二)	

理事長：



核對人：

