

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核閱報告
民國110及109年第1季

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、會計師核閱報告	3~4		-
四、合併資產負債表	5		-
五、合併綜合損益表	6~7		-
六、合併權益變動表	8		-
七、合併現金流量表	9~10		-
八、合併財務報表附註			
(一) 公司沿革	11		一
(二) 通過財務報告之日期及程序	11		二
(三) 新發布及修訂準則及解釋之適用	12~13		三
(四) 重大會計政策之彙總說明	13~15		四
(五) 重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源	15		五
(六) 重要會計項目之說明	15~40		六~二四
(七) 關係人交易	40~41		二五
(八) 質抵押之資產	41		二六
(九) 重大或有負債及未認列之合約承諾	42		二七
(十) 重大之災害損失	-		-
(十一) 重大之期後事項	42		二八
(十二) 其他	-		-
(十三) 附註揭露事項			
1. 重大交易事項相關資訊	42~50		三十
2. 轉投資事業相關資訊	43、49		三十
3. 大陸投資資訊	43		三十
4. 主要股東資訊	43、50		三十
(十四) 部門資訊	42		二九

會計師核閱報告

海悅國際開發股份有限公司 公鑒：

前 言

海悅國際開發股份有限公司及其子公司民國 110 年及 109 年 3 月 31 日之合併資產負債表，暨民國 110 年及 109 年 1 月 1 日至 3 月 31 日之合併綜合損益表、合併權益變動表及合併現金流量表，以及合併財務報表附註（包括重大會計政策彙總），業經本會計師核閱竣事。依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會計準則第 34 號「期中財務報導」編製允當表達之合併財務報表係管理階層之責任，本會計師之責任係依據核閱結果對合併財務報表作成結論。

範 圍

除保留結論之基礎段所述者外，本會計師係依照審計準則公報第 65 號「財務報表之核閱」執行核閱工作。核閱合併財務報表時所執行之程序包括查詢（主要向負責財務與會計事務之人員查詢）、分析性程序及其他核閱程序。核閱工作之範圍明顯小於查核工作之範圍，因此本會計師可能無法察覺所有可藉由查核工作辨認之重大事項，故無法表示查核意見。

保留結論之基礎

如合併財務報表附註十一所述，列入上開合併財務報表之部分非重要子公司之同期間財務報表未經會計師核閱，其民國 110 年及 109 年 3 月 31 日之資產總額分別為新台幣（以下同）7,069,712 仟元及 642,186 仟元，分別佔合併資產總額之 45.91%及 11.07%；負債總額分別為 5,119,361 仟元及 265,416 仟元，分別佔合併負債總額之 46.45%及 7.05%；其民國 110 年及 109 年 1 月 1 日至 3 月 31 日之綜合損益分別為 197,127 仟元及 24,557 仟元，分別佔合併綜合損益之 36.99%及 13.62%；民國 110 年及 109 年 3 月 31 日採用權益法之投

資餘額分別為 162,943 仟元及 64,660 仟元；民國 110 年及 109 年 1 月 1 日至 3 月 31 日之採用權益法之關聯企業損益份額分別為(13,963)仟元及(5,035)仟元，暨合併財務報表附註十二及三十，係依該等被投資公司同期間未經會計師核閱之財務報表認列與揭露。

保留結論

依本會計師核閱結果，除保留結論之基礎段所述部分非重要子公司及採權益法之被投資公司之財務報表倘經會計師核閱，對合併財務報表可能有所調整之影響外，並未發現上開合併財務報表在所有重大方面有未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會計準則第 34 號「期中財務報導」編製，致無法允當表達海悅國際開發股份有限公司及其子公司民國 110 年及 109 年 3 月 31 日之合併財務狀況，暨民國 110 年及 109 年 1 月 1 日至 3 月 31 日之合併財務績效及合併現金流量之情事。

勤業眾信聯合會計師事務所

會計師 陳 培 德

陳 培 德



會計師 郭 俐 雯

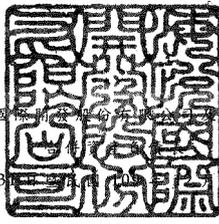
郭 俐 雯



金融監督管理委員會核准文號
金管證審字第 1080321204 號

證券暨期貨管理委員會核准文號
台財證六字第 0920123784 號

中 華 民 國 110 年 5 月 12 日



海悅國際商業信託聯合會計師事務所 子公司

民國 110 年 3 月 31 日 及 3 月 31 日

單位：新台幣仟元

代 碼	資	110年3月31日			109年12月31日			109年3月31日		
		產	金	%	金	%	金	%		
	流動資產									
1100	現金(附註六)	\$	1,938,966	13	\$	2,020,423	22	\$	1,499,787	26
1110	透過損益按公允價值衡量之金融資產—流動(附註七)		-	-		-	-		5,000	-
1140	合約資產—流動(附註十九)		279,610	2		218,447	3		85,474	1
1150	應收票據及帳款—非關係人(附註九及十九)		982,184	6		994,415	11		321,970	6
1160	應收票據及帳款—關係人淨額(附註九、十九及二五)		39,902	-		33,482	-		-	-
1200	其他應收款		8,922	-		20,188	-		5,931	-
1320	存貨(建設業適用)(附註十及二六)		6,420,949	42		4,351,728	47		2,888,481	50
1479	其他流動資產—其他		108,425	1		62,830	1		54,390	1
1480	取得合約之增額成本—流動(附註十九)		9,817	-		9,817	-		1,807	-
1482	履行合約成本—流動(附註十九)		461,485	3		455,116	5		304,501	5
11XX	流動資產總計		10,250,260	67		8,166,446	89		5,167,341	89
	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)		227,921	2		77,674	1		272,027	5
1517	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產—非流動(附註八)		257,200	2		196,589	2		118,971	2
1535	按攤銷後成本衡量之金融資產—非流動(附註二六)		518,432	3		289,227	3		102,730	2
1550	採用權益法之投資(附註十二)		162,943	1		176,906	2		64,660	1
1600	不動產、廠房及設備淨額		48,366	-		48,149	1		35,240	1
1755	使用權資產		14,297	-		15,446	-		18,893	-
1760	投資性不動產淨額(附註四及十三)		3,894,997	25		-	-		-	-
1780	無形資產		2,619	-		2,904	-		3,656	-
1840	遞延所得稅資產		-	-		-	-		700	-
1920	存出保證金		21,730	-		21,285	-		16,887	-
1960	預付投資款(附註十四)		-	-		213,512	2		-	-
15XX	非流動資產總計		5,148,505	33		1,041,692	11		633,764	11
1XXX	資 產 總 計		15,398,765	100		9,208,138	100		5,801,105	100
	負債及權益									
	流動負債									
2100	短期借款(附註十五及二六)	\$	1,944,888	13	\$	1,836,100	20	\$	1,203,000	21
2110	應付短期票券(附註十五)		87,918	-		87,766	1		-	-
2120	透過損益按公允價值衡量之金融負債—流動		-	-		-	-		741	-
2150	應付票據及帳款—非關係人		414,501	3		488,827	6		167,039	3
2180	應付帳款—關係人		929	-		976	-		930	-
2200	其他應付款(附註二六)		352,887	2		361,237	4		-	-
2220	其他應付款項—關係人		1,743	-		2,979	-		-	-
2230	本期所得稅負債		434,485	3		295,646	3		165,614	3
2280	租賃負債—流動(附註十三)		397,981	3		4,408	-		4,484	-
2320	一年或一營業週期內到期長期負債(附註十五及二六)		487,317	3		178,534	2		-	-
2399	其他流動負債		216,004	1		24,443	-		96,508	1
21XX	流動負債總計		4,338,653	28		3,280,916	36		1,638,316	28
	非流動負債									
2527	合約負債—非流動(附註十九)		458,191	3		311,817	4		63,262	1
2530	應付公司債(附註十六)		-	-		-	-		394,367	7
2540	長期借款(附註十五及二六)		4,404,270	29		2,245,090	24		1,653,090	29
2580	租賃負債—非流動(附註十三)		1,818,285	12		11,258	-		14,537	-
2645	存入保證金		912	-		200	-		200	-
25XX	非流動負債總計		6,681,658	44		2,568,365	28		2,125,456	37
2XXX	負債總計		11,020,311	72		5,849,281	64		3,763,772	65
	歸屬於本公司業主之權益(附註十八)									
	股本									
3110	普通股股本		967,836	6		967,836	11		856,000	15
3170	待登記股本		-	-		-	-		19,152	-
3100	股本總計		967,836	6		967,836	11		875,152	15
3200	資本公積		384,403	3		384,403	4		83,657	1
	保留盈餘									
3310	法定盈餘公積		151,116	1		151,116	2		93,058	2
3320	特別盈餘公積		29,791	-		29,791	-		29,610	-
3350	未分配盈餘		2,187,832	14		1,672,545	18		909,678	16
3300	保留盈餘總計		2,368,739	15		1,853,452	20		1,032,346	18
3400	其他權益		28,661	-		41,005	-		(29,791)	-
31XX	本公司業主之權益總計		3,749,639	24		3,246,696	35		1,961,364	34
36XX	非控制權益		628,815	4		112,161	1		75,969	1
3XXX	權益總計		4,378,454	28		3,358,857	36		2,037,333	35
	負債與權益總計		15,398,765	100		9,208,138	100		5,801,105	100

後附之附註係本合併財務報告之一部分。

(請參閱勤業眾信聯合會計師事務所民國 110 年 5 月 12 日會計師核閱報告)

董事長：黃希文



經理人：王俊傑



會計主管：高秉芝



海悅國際開發股份有限公司及子公司

合併損益表

民國 110 年及 109 年 1 月 1 日至 3 月 31 日

(僅經核閱，未依一般公認審計準則查核)

單位：新台幣仟元，惟
每股盈餘為元

代 碼	110年1月1日至3月31日		109年1月1日至3月31日		
	金 額	%	金 額	%	
	營業收入				
4600	勞務收入 (附註十九及二五)	\$ 1,296,184	100	\$ 539,724	100
	營業成本				
5600	勞務成本 (附註二五)	467,191	36	212,483	40
5900	營業毛利	828,993	64	327,241	60
	營業費用 (附註九、二十及二五)				
6200	管理費用	175,654	13	96,936	18
6450	預期信用減損 (迴轉利益) 損失	(1,990)	-	17,753	3
6000	營業費用合計	173,664	13	114,689	21
6900	營業淨利	655,329	51	212,552	39
	營業外收入及支出 (附註二十及二三)				
7100	利息收入	104	-	94	-
7190	其他收入	1,031	-	24	-
7020	其他利益及損失	19,723	1	31,089	6
7050	財務成本	(19,103)	(1)	(6,116)	(1)
7060	採用權益法認列之關聯企業損益之份額	(13,963)	(1)	(5,035)	(1)
7000	營業外收入及支出合計	(12,208)	(1)	20,056	4

(接次頁)

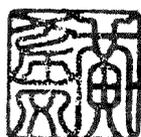
(承前頁)

代 碼	110年1月1日至3月31日		109年1月1日至3月31日		
	金 額	%	金 額	%	
7900	稅前淨利	\$ 643,121	50	\$ 232,608	43
7950	所得稅費用 (附註二一)	<u>138,839</u>	<u>11</u>	<u>52,293</u>	<u>10</u>
8200	本期淨利	<u>504,282</u>	<u>39</u>	<u>180,315</u>	<u>33</u>
	其他綜合損益 (淨額)				
8310	不重分類至損益之項目				
8316	透過其他綜合損益 按公允價值衡量 之權益工具投資 未實現評價損益	<u>28,687</u>	<u>2</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
8300	其他綜合損益 (淨 額) 合計	<u>28,687</u>	<u>2</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
8500	本期綜合損益總額	<u>\$ 532,969</u>	<u>41</u>	<u>\$ 180,315</u>	<u>33</u>
	淨利歸屬於：				
8610	本公司業主	\$ 474,311	37	\$ 177,529	33
8620	非控制權益	<u>29,971</u>	<u>2</u>	<u>2,786</u>	<u>-</u>
8600		<u>\$ 504,282</u>	<u>39</u>	<u>\$ 180,315</u>	<u>33</u>
	綜合損益總額歸屬於：				
8710	本公司業主	\$ 502,998	39	\$ 177,529	33
8720	非控制權益	<u>29,971</u>	<u>2</u>	<u>2,786</u>	<u>-</u>
8700		<u>\$ 532,969</u>	<u>41</u>	<u>\$ 180,315</u>	<u>33</u>
	每股盈餘 (附註二二)				
9710	基 本	<u>\$ 4.90</u>		<u>\$ 2.03</u>	
9810	稀 釋	<u>\$ 4.89</u>		<u>\$ 1.86</u>	

後附之附註係本合併財務報告之一部分。

(請參閱勤業眾信聯合會計師事務所民國 110 年 5 月 12 日會計師核閱報告)

董事長：黃希文

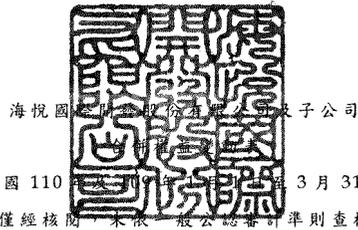


經理人：王俊傑



會計主管：高秉芝





單位：新台幣仟元

歸屬於本公司業主之權益												
代碼	說明	股本			盈餘			透過其他綜合 損益按公允 價值衡量之 金融資產未 實現評價損益	總計	非控制權益	權益總額	
		普通股股本	待登記股本	合計	資本公積	法定盈餘公積	特別盈餘公積					未分配盈餘
A1	109年1月1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
O1	非控制權益增加	-	-	-	-	-	-	-	-	-	10,000	10,000
I1	公司債轉換為普通股	-	5,435	5,435	18,493	-	-	-	-	23,928	-	23,928
D1	109年1月1日至3月31日淨利	-	-	-	-	-	-	177,529	-	177,529	2,786	180,315
D5	109年1月1日至3月31日綜合損益總額	-	-	-	-	-	-	177,529	-	177,529	2,786	180,315
Z1	109年3月31日餘額	\$ 856,000	\$ 19,152	\$ 875,152	\$ 83,657	\$ 93,058	\$ 29,610	\$ 909,678	(\$ 29,791)	\$ 1,961,364	\$ 75,969	\$ 2,037,333
A1	110年1月1日餘額	\$ 967,836	\$ -	\$ 967,836	\$ 384,403	\$ 151,116	\$ 29,791	\$ 1,672,545	\$ 41,005	\$ 3,246,696	\$ 112,161	\$ 3,358,857
M5	實際取得子公司部分權益	-	-	-	-	-	-	(55)	-	(55)	(8,345)	(8,400)
O1	非控制權益增加(附註二三)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	495,028	495,028
D1	110年1月1日至3月31日淨利	-	-	-	-	-	-	474,311	-	474,311	29,971	504,282
D3	110年1月1日至3月31日稅後其他綜合損益	-	-	-	-	-	-	-	28,687	28,687	-	28,687
D5	110年1月1日至3月31日綜合損益總額	-	-	-	-	-	-	474,311	28,687	502,998	29,971	532,969
Q1	處分透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資	-	-	-	-	-	-	41,031	(41,031)	-	-	-
Z1	110年3月31日餘額	\$ 967,836	\$ -	\$ 967,836	\$ 384,403	\$ 151,116	\$ 29,791	\$ 2,187,832	\$ 28,661	\$ 3,749,639	\$ 628,815	\$ 4,378,454

後附之附註係本合併財務報告之一部分。

(請參閱勤業眾信聯合會計師事務所民國110年5月12日會計師核閱報告)

董事長：黃希文



經理人：王俊傑



會計主管：高秉芝



海悅國際開發股份有限公司及子公司

合併現金流量表

民國 110 年及 109 年 1 月 1 日至 3 月 31 日

(僅經核閱，未依一般公認審計準則查核)

單位：新台幣仟元

代 碼		110年1月1日 至3月31日	109年1月1日 至3月31日
	營業活動之現金流量		
A10000	稅前淨利	\$ 643,121	\$ 232,608
A20010	收益費損項目		
A20100	折舊費用	9,260	2,120
A20200	攤銷費用	369	654
A20300	預期信用減損(迴轉利益)損失	(1,990)	17,753
A20400	透過損益按公允價值衡量金融資產及負債之淨利益	(19,970)	(31,930)
A20900	財務成本	19,103	6,116
A21200	利息收入	(104)	(94)
A22300	採用權益法認列之關聯企業損益之份額	13,963	5,035
A30000	營業資產及負債之淨變動數		
A31125	合約資產	(61,163)	3,413
A31130	應收票據及帳款—非關係人	14,221	151,311
A31160	應收票據及帳款—關係人	(6,420)	50,430
A31180	其他應收款	11,266	803
A31200	存 貨	(2,019,560)	(447,126)
A31240	其他流動資產	(39,418)	(11,875)
A31270	取得合約之增額成本	-	(1,318)
A31280	履行合約成本	(6,369)	14,996
A32125	合約負債	146,374	30,355
A32130	應付票據及帳款—非關係人	(79,366)	(125,738)
A32160	應付帳款—關係人	(47)	930
A32180	其他應付款—非關係人	(10,633)	-
A32190	其他應付款—關係人	(1,236)	-
A32230	其他流動負債	30,549	(130,817)
AAAA	營業活動之淨現金流出	(1,358,050)	(232,374)

(接次頁)

(承前頁)

代 碼		110年1月1日 至3月31日	109年1月1日 至3月31日
	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	(\$ 128,440)	(\$ 2,178)
B00020	出售透過其他綜合損益按公允價值 衡量之金融資產	96,516	-
B00040	取得按攤銷後成本衡量之金融資產	(170,145)	(30,302)
B00050	處分按攤銷後成本衡量之金融資產	20,000	20,032
B00100	取得透過損益按公允價值衡量之金 融資產	(152,590)	(5,000)
B02200	取得子公司之淨現金流入	376	-
B02700	取得不動產、廠房及設備	(2,105)	(2,230)
B03700	存出保證金增加	(445)	(4,490)
B04500	購置無形資產	(84)	(3,371)
B05400	取得投資性不動產	(16,655)	-
B07500	收取之利息	104	94
BBBB	投資活動之淨現金流出	(353,468)	(27,445)
	籌資活動之現金流量		
C00100	短期借款增加	37,600	544,000
C01600	舉借長期借款	1,849,863	350,392
C03000	收取存入保證金	712	-
C04020	租賃本金償還	(461,178)	(1,106)
C05600	支付之利息	(49,900)	(11,105)
C05800	非控制權益變動	252,964	10,000
CCCC	籌資活動之淨現金流入	1,630,061	892,181
EEEE	現金淨(減少)增加數	(81,457)	632,362
E00100	期初現金餘額	2,020,423	867,425
E00200	期末現金餘額	\$ 1,938,966	\$ 1,499,787

後附之附註係本合併財務報告之一部分。

(請參閱勤業眾信聯合會計師事務所民國 110 年 5 月 12 日會計師核閱報告)

董事長：黃希文



經理人：王俊傑



會計主管：高秉芝



海悅國際開發股份有限公司及子公司

合併財務報表附註

民國 110 年及 109 年 1 月 1 日至 3 月 31 日

(僅經核閱，未依一般公認審計準則查核)

(除另註明者外，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本公司之功能性貨幣新台幣表達。

二、通過財務報告之日期及程序

本合併財務報告於 110 年 5 月 12 日經董事會通過。

三、新發布及修訂準則及解釋之適用

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

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

(二) IASB 已發布但尚未經金管會認可並發布生效之 IFRSs

新發布 / 修正 / 修訂準則及解釋	IASB 發布之生效日(註1)
「IFRSs 2018-2020 之年度改善」	2022 年 1 月 1 日 (註 2)
IFRS 3 之修正「對觀念架構之引述」	2022 年 1 月 1 日 (註 3)
IFRS 10 及 IAS 28 之修正「投資者與其關聯企業或合資間之資產出售或投入」	未 定
IFRS 17「保險合約」	2023 年 1 月 1 日
IFRS 17 之修正	2023 年 1 月 1 日
IAS 1 之修正「負債分類為流動或非流動」	2023 年 1 月 1 日
IAS 1 之修正「會計政策之揭露」	2023 年 1 月 1 日 (註 6)
IAS 8 之修正「會計估計之定義」	2023 年 1 月 1 日 (註 7)
IAS 12 之修正「與單一交易所產生之資產及負債有關之遞延所得稅」	2023 年 1 月 1 日 (註 8)
IAS 16 之修正「不動產、廠房及設備：達到預定使用狀態前之價款」	2022 年 1 月 1 日 (註 4)
IAS 37 之修正「虧損性合約－履行合約之成本」	2022 年 1 月 1 日 (註 5)

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

註 2：IFRS 9 之修正適用於 2022 年 1 月 1 日以後開始之年度報導期間所發生之金融負債之交換或條款修改；IAS 41「農業」之修正適用於 2022 年 1 月 1 日以後開始之年度報導期間之公允價值衡量；IFRS 1「首次採用 IFRSs」之修正係追溯適用於 2022 年 1 月 1 日以後開始之年度報導期間。

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

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

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

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

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

註 8：除於 2022 年 1 月 1 日就租賃及除役義務之暫時性差異認列遞延所得稅外，該修正係適用於 2022 年 1 月 1 日以後所發生之交易。

截至本合併財務報告通過發布日止，合併公司仍持續評估上述準則、解釋之修正對財務狀況與財務績效之影響，相關影響待評估完成時予以揭露。

四、重大會計政策之彙總說明

(一) 遵循聲明

本合併財務報告係依照證券發行人財務報告編製準則及經金管會認可並發布生效之 IAS 34「期中財務報導」編製。本合併財務報告並未包含整份年度財務報告所規定之所有 IFRSs 揭露資訊。

(二) 編製基礎

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

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

1. 第 1 等級輸入值：係指於衡量日可取得之相同資產或負債於活躍市場之報價（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) 合併基礎

本合併財務報告所採用之合併報告編製原則與 109 年度合併財務報告相同。

子公司明細、持股比率及營業項目，參閱附註十一及附表六。

(四) 其他重大會計政策

除下列說明外，請參閱 109 年度合併財務報告之重大會計政策彙總說明。

投資性不動產

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

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

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

投資性不動產除列時，淨處分價款與該資產帳面金額間之差額係認列於損益。

企業合併

企業合併係採收購法處理。收購相關成本於成本發生及勞務取得當期列為費用。

商譽係按移轉對價之公允價值以及收購者先前已持有被收購者之權益於收購日之公允價值之總額，超過收購日所取得可辨認資產及承擔負債之淨額衡量。倘於重評估後，收購日所取得可辨認資產及承擔負債之淨額仍超過移轉對價以及收購者先前已持有被收購者之權益於收購日公允價值之總數，則該差額為廉價購買利益，並立即認列為損益。

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

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

所得稅

所得稅費用係當期所得稅及遞延所得稅之總和。期中期間之所得稅係以年度為基礎進行評估，以預期年度總盈餘所適用之稅率，就期中稅前利益予以計算。

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。

本合併財務報告所採用之重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源與 109 年度合併財務報告相同。

六、現金

	<u>110年3月31日</u>	<u>109年12月31日</u>	<u>109年3月31日</u>
銀行支票及活期存款	\$ 1,926,758	\$ 2,008,984	\$ 1,490,021
庫存現金	<u>12,208</u>	<u>11,439</u>	<u>9,766</u>
	<u>\$ 1,938,966</u>	<u>\$ 2,020,423</u>	<u>\$ 1,499,787</u>

七、透過損益按公允價值衡量之金融資產

	<u>110年3月31日</u>	<u>109年12月31日</u>	<u>109年3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	\$ -	\$ -	\$ 5,000
<u>金融資產－非流動</u>			
非衍生金融資產			
－國內上市（櫃）及興櫃股票	\$ 12,015	\$ 6,702	\$ 12,218
－國內未上市（櫃）	68,521	70,972	259,809

（接次頁）

(承前頁)

	110年3月31日	109年12月31日	109年3月31日
—共同興建投資權益 (註)	\$ 133,132	\$ -	\$ -
—澳盛銀行美元債券	<u>14,253</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 227,921</u>	<u>\$ 77,674</u>	<u>\$ 272,027</u>

註：為創造本業之經營效益，合併公司參與甲建設公司於台北市松山區敦化段之建案投資（以下稱為本專案）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%及合併公司 20%。本專案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本專案之所有流程及簽訂所有相關契約，未來本專案由甲建設公司負責整體開發計畫及建築規劃以興建住宅，雙方同意由合併公司代為銷售。合併公司並無主導本專案攸關活動之控制力及重大影響力，因此選擇指定該等投資為透過損益按公允價值衡量。

八、透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產

	110年3月31日	109年12月31日	109年3月31日
<u>非流動</u>			
透過其他綜合損益按公允價值 衡量之權益工具投資			
國內上市（櫃）及興櫃 股票	\$ 27,789	\$ 83,901	\$ 2,178
國內未上市（櫃）股票	<u>229,411</u>	<u>112,688</u>	<u>116,793</u>
	<u>\$ 257,200</u>	<u>\$ 196,589</u>	<u>\$ 118,971</u>

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

九、應收票據及帳款

	110年3月31日	109年12月31日	109年3月31日
應收票據及帳款			
按攤銷後成本衡量			
總帳面金額	\$ 1,023,008	\$ 1,030,809	\$ 344,789
減：備抵損失	(<u>922</u>)	(<u>2,912</u>)	(<u>22,819</u>)
	<u>\$ 1,022,086</u>	<u>\$ 1,027,897</u>	<u>\$ 321,970</u>

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

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

合併公司依準備矩陣衡量應收票據及帳款之備抵損失如下：

110 年 3 月 31 日

	未逾期	逾期 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	\$ 816,177	\$ 147,594	\$ 16,912	\$ 42,251	\$ 74	\$ 1,023,008
備抵損失 (存續期間預期信用損失)	(<u>249</u>)	(<u>219</u>)	(<u>157</u>)	(<u>294</u>)	(<u>3</u>)	(<u>922</u>)
攤銷後成本	<u>\$ 815,928</u>	<u>\$ 147,375</u>	<u>\$ 16,755</u>	<u>\$ 41,957</u>	<u>\$ 71</u>	<u>\$ 1,022,086</u>

109 年 12 月 31 日

	未逾期	逾期 90 天	逾期 91 ~ 120 天	逾期 121 ~ 180 天	逾期超過 180 天	合計
總帳面金額	\$ 825,527	\$ 162,692	\$ 29,565	\$ 4,400	\$ 8,625	\$ 1,030,809
備抵損失 (存續期間預期信用損失)	(<u>403</u>)	(<u>856</u>)	(<u>30</u>)	(<u>292</u>)	(<u>1,331</u>)	(<u>2,912</u>)
攤銷後成本	<u>\$ 825,124</u>	<u>\$ 161,836</u>	<u>\$ 29,535</u>	<u>\$ 4,108</u>	<u>\$ 7,294</u>	<u>\$ 1,027,897</u>

109 年 3 月 31 日

	未逾期	逾期 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	\$ 271,806	\$ 47,693	\$ 3,288	\$ 1,002	\$ 21,000	\$ 344,789
備抵損失 (存續期間預期信用損失)	(<u>1,756</u>)	(<u>771</u>)	(<u>146</u>)	(<u>146</u>)	(<u>20,000</u>)	(<u>22,819</u>)
攤銷後成本	<u>\$ 270,050</u>	<u>\$ 46,922</u>	<u>\$ 3,142</u>	<u>\$ 856</u>	<u>\$ 1,000</u>	<u>\$ 321,970</u>

合併公司上述各區間之預期信用損失率（排除異常款項已 100% 提列外），未逾期及逾期 120 天以下為 2% 以內；逾期 121 天以上為 3%~100%。

應收票據及帳款備抵損失之變動資訊如下：

	110年1月1日 至3月31日	109年1月1日 至3月31日
期初餘額	\$ 2,912	\$ 5,066
加：本期（迴轉）提列減損損失	(1,990)	17,753
期末餘額	<u>\$ 922</u>	<u>\$ 22,819</u>

十、存貨（建設業適用）

	110年3月31日	109年12月31日	109年3月31日
<u>營建用地</u>			
鶯歌鳳鳴段	\$ 138,694	\$ 134,909	\$ 134,909
新莊信華段	-	-	537,335
新莊新知段	646,211	642,644	535,813
台中創研段	-	-	1,103,525
台南府前段	575,083	-	-
台南新北段	1,070,928	-	-
台南容積移轉用地	4,497	-	-
台中賴厝廡段	659,489	-	-
<u>在建房地</u>			
鶯歌鳳鳴段	707,252	645,336	470,760
新莊信華段	557,945	548,308	-
台中創研段	1,172,961	1,167,748	-
台北南港段	539,301	532,017	-
三重仁信段	4,475	4,418	-
<u>預付土地款</u>			
台北南港段	-	-	106,139
台南新北段	-	319,921	-
台南府前段	-	155,732	-
台中賴厝廡段	-	196,225	-
台南容積移轉用地	-	4,470	-
台中樂田段	64,197	-	-
台中平田段	159,160	-	-
板橋新興段	120,756	-	-
	<u>\$ 6,420,949</u>	<u>\$ 4,351,728</u>	<u>\$ 2,888,481</u>

(一) 上列營建用地係取得作為住宅開發之用。

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

工 案 名 稱	信 託 類 型	信 託 銀 行
鶯歌鳳鳴段	不動產開發信託	永豐商業銀行
新莊信華段	不動產開發信託	兆豐國際商業銀行
台中創研段	不動產開發信託	合作金庫商業銀行
台北南港段	不動產開發信託	合作金庫商業銀行

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

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

(四) 設定抵押作為借款擔保之資訊，請參閱附註二六。

十一、子 公 司

(一) 列入合併財務報告之子公司

本合併財務報告編製主體如下：

投資公司名稱	子 公 司 名 稱	業 務 性 質	所 持 股 權 百 分 比			說 明
			110年 3月31日	109年 12月31日	109年 3月31日	
本公司	海悅建設股份有限公司	經營不動產買賣及租賃、大樓開發租售業務	100%	100%	99.99%	1
	海峽建設股份有限公司	經營不動產買賣及租賃、大樓開發租售業務	100%	100%	100%	1
	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%	85%	1
	海研建築股份有限公司	經營住宅及大樓開發租售業務	70%	70%	70%	1
	海鉅開發股份有限公司	經營不動產買賣及租賃、大樓開發租售業務	85%	85%	85%	1
	海匯建築股份有限公司	經營住宅及大樓開發租售業務	100%	80%	80%	1
	海宇國際股份有限公司	經營不動產買賣及租賃、大樓開發租售業務	85%	85%	-	1
	南悅建設股份有限公司	經營住宅及大樓開發租賃業務	75%	-	-	1.2
	金毓泰股份有限公司(金毓泰公司)	經營都市更新重建業與住宅及大樓開發租賃業務	50.23%	-	-	1.3
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%	55%	1

備 註：

1. 係非重要子公司，其財務報告未經會計師核閱。
2. 係於 110 年 1 月成立。

3. 合併公司原持有金毓泰公司 4.77% 股權，於 109 年 9 月另外取得該公司 45.46% 股權，取得後持股合計為 50.23%，合併公司因於 109 年度尚無實際能力可主導其攸關活動，故該支付價款帳列預付投資款，請參閱附註十四。另金毓泰公司已於 110 年 1 月召開股東臨時會改選董事，合併公司始具主導其攸關活動之實質能力，故將其列為子公司，請參閱附註二三。

(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

	110年3月31日	109年12月31日	109年3月31日
個別不重大之關聯企業			
端泰股份有限公司	\$ 4,289	\$ 4,289	\$ 4,806
聯陞投資股份有限公司	139,266	153,406	43,889
鴻勝地產股份有限公司	19,388	19,211	15,965
	<u>\$ 162,943</u>	<u>\$ 176,906</u>	<u>\$ 64,660</u>

	所有權權益及表決權百分比		
	110年3月31日	109年12月31日	109年3月31日
個別不重大之關聯企業			
端泰股份有限公司	30%	30%	30%
聯陞投資股份有限公司	20%	20%	20%
鴻勝地產股份有限公司	32%	32%	32%

上述關聯企業之業務性質、主要營業場所及公司註冊之國家資訊，請參閱附表六。

上述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核閱之財務報表認列。

十三、投資性不動產

	110年3月31日
開發中之不動產	\$ 65,966
使用權資產	<u>3,829,031</u>
	<u>\$ 3,894,997</u>

合併公司之投資性不動產於 110 年 1 月 1 日至 3 月 31 日並未發生重大增添、處分及減損情形，合併公司於 110 年 1 月 5 日因收購子公司而產生之投資性不動產，請參閱附註二三。

建造中之投資性不動產係以成本減除累計減損損失後之金額認列。成本包括專業服務費用，及符合資本化條件之借款成本。該等資產於達預期使用狀態時開始提列折舊。有關租賃負債所產生之利息費用，應予以資本化，請參閱附註二十（三）利息資本化。

投資性不動產中之使用權資產按 47 年進行攤提，依與台北市政府簽訂中正區公園段之土地地上權契約取得興建營運權利，並於基地興建文化觀光設施，原始使用期間為 50 年，至 156 年 12 月止。取得地上權除應給付定期之權利金共 2,888,800 仟元外，並應按年繳納土地租金（按訂約土地申報地價年息之百分比計收）以及設施營運週轉金 14,830 仟元，並於租賃開始日認列使用權資產及租賃負債。截止至 110 年 3 月 31 日，租賃負債認列於流動及非流動金額分別為 393,622 仟元及 1,808,106 仟元。

投資性不動產之公允價值係由獨立評價公司進行評價，僅由合併公司管理階層採用市場參與者常用之評價模型以第 3 等級輸入值衡量。該評價係參考類似不動產交易價格之市場證據，評價所得公允價值為 3,850,000 仟元。

十四、預付投資款

預付投資款	<u>109年12月31日</u> <u>\$213,512</u>
-------	---------------------------------------

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

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

金毓泰公司已於 110 年 1 月召開股東臨時會改選董事，判斷合併公司已具主導其攸關活動之實質能力，故將其列為子公司。(請參閱附註十一)。

十五、借 款

(一) 短期借款

	110年3月31日	109年12月31日	109年3月31日
<u>擔保借款</u> (附註二六)			
— 銀行借款	\$ 240,000	\$ 468,000	\$ 344,000
<u>無擔保借款</u>			
— 銀行借款	1,640,000	1,368,100	859,000
— 其他借款	64,888	-	-
	<u>\$ 1,944,888</u>	<u>\$ 1,836,100</u>	<u>\$ 1,203,000</u>

銀行週轉性借款利率於 110 年 3 月 31 日暨 109 年 12 月 31 日及 3 月 31 日分別為 1.12%~2.31%、1.12%~1.95%及 1.12%~1.90%。

(二) 應付短期票券

	110年3月31日	109年12月31日	109年3月31日
應付商業本票	\$ 88,000	\$ 88,000	\$ -
減：應付短期票券折價	(82)	(234)	-
	<u>\$ 87,918</u>	<u>\$ 87,766</u>	<u>\$ -</u>

尚未到期之應付短期票券如下：

110 年 3 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>						
合作金庫商業銀行	\$39,600	\$ 37	\$39,563			
兆豐國際商業銀行	39,600	37	39,563	0.70%	土地	<u>\$539,301</u>
華南銀行	4,400	4	4,396			
農業金庫銀行	4,400	4	4,396			
	<u>\$88,000</u>	<u>\$ 82</u>	<u>\$87,918</u>			

109 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>						
合作金庫商業銀行	\$ 39,600	\$ 105	\$ 39,495			
兆豐國際商業銀行	39,600	105	39,495	0.70%	土地	<u>\$532,017</u>
華南銀行	4,400	12	4,388			
農業金庫銀行	<u>4,400</u>	<u>12</u>	<u>4,388</u>			
	<u>\$88,000</u>	<u>\$ 234</u>	<u>\$ 87,766</u>			

(三) 長期借款

	110年3月31日	109年12月31日	109年3月31日
<u>擔保借款 (附註二六)</u>			
— 銀行借款(1)	\$ 161,250	\$ 161,250	\$ 161,250
— 銀行借款(2)	55,000	55,000	55,000
— 銀行借款(3)	396,000	396,000	396,000
— 銀行借款(4)	209,920	141,040	59,040
— 銀行借款(5)	881,800	881,800	881,800
— 銀行借款(6)	330,000	330,000	-
— 銀行借款(7)	897,000	-	-
— 銀行借款(8)	399,000	-	-
— 銀行借款(9)	<u>510,000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
小計	<u>3,839,970</u>	<u>1,965,090</u>	<u>1,553,090</u>
<u>無擔保借款</u>			
— 銀行借款	<u>1,051,617</u>	<u>458,534</u>	<u>100,000</u>
小計	<u>1,051,617</u>	<u>458,534</u>	<u>100,000</u>
減：列為 1 年內到期部分	<u>487,317</u>	<u>178,534</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 4,404,270</u>	<u>\$ 2,245,090</u>	<u>\$ 1,653,090</u>

銀行長期借款利率於 110 年 3 月 31 日暨 109 年 12 月 31 日及 109 年 3 月 31 日分別為 1.48%~2.83%、1.48%~2.35%及 1.61%~2.61%。

(1) 合併公司於 102 年 9 月 27 日以營建用地（已於 108 年第 1 季轉入在建房地）抵押擔保借款 147,500 仟元，另於 107 年 6 月 29 日動撥 13,750 仟元，合計共 161,250 仟元，原借款到期日為 108 年 9 月 30 日，後延展借款到期日至 111 年 9 月 30 日，利息按月支付，到期一次還本。

(2) 合併公司於 103 年 4 月 11 日以營建用地抵押擔保借款 46,200 仟元，原借款到期日為 106 年 4 月 11 日，後延展借款到期日至

- 110年4月11日，另於108年12月25日動撥土地融資尾款8,800仟元，合計共55,000仟元，利息按月支付，到期一次還本。
- (3) 合併公司於108年9月25日以營建用地抵押擔保借款396,000仟元，借款到期日為112年9月25日，利息按月支付，到期一次還本。
- (4) 合併公司於108年度係因合建建築融資需求，以營建用地全案信託借款39,360仟元，另分別於109年度動撥101,680仟元，110年1月25日動撥29,520仟元，以及110年2月25日動撥39,360仟元，合計共209,920仟元，借款到期日為111年9月27日，利息按月支付，到期一次還本。
- (5) 合併公司於109年2月26日取得土地移轉證明，以營建用地抵押擔保借款881,800仟元，借款到期日為112年12月31日，利息按月支付，到期一次還本。
- (6) 合併公司於109年11月20日係因合建融資需求，以營建用地全案信託借款330,000仟元，借款到期日為114年10月7日，利息按月支付，到期一次還本。
- (7) 合併公司於110年1月12日以營建用地抵押擔保借款845,100仟元，另於110年1月15日動撥51,900仟元，合計共897,000仟元，借款到期日為114年1月12日，利息按月支付，到期一次還本。
- (8) 合併公司於110年1月6日以營建用地抵押擔保借款399,000仟元，借款到期日為115年1月6日，利息按月支付，到期一次還本。
- (9) 合併公司於110年1月11日以營建用地抵押擔保借款510,000仟元，借款到期日為114年1月11日，利息按月支付，到期一次還本。

十六、應付公司債

	110年3月31日	109年12月31日	109年3月31日
國內有擔保可轉換公司債	\$ -	\$ -	\$ 411,900
應付公司債折價	-	-	(17,533)
	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 394,367</u>

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

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

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

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

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

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

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

十七、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

	110年3月31日	109年12月31日	109年3月31日
額定股數(仟股)	<u>200,000</u>	<u>200,000</u>	<u>200,000</u>
額定股本	<u>\$ 2,000,000</u>	<u>\$ 2,000,000</u>	<u>\$ 2,000,000</u>
已發行且已收足股款之 股數(仟股)	<u>96,784</u>	<u>96,784</u>	<u>87,515</u>
已發行股本	<u>\$ 967,836</u>	<u>\$ 967,836</u>	<u>\$ 856,000</u>
待登記股本	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 19,152</u>

已發行之普通股每股面額為 10 元，每股享有一表決權及收取股利之權利。

(二) 資本公積

	110年3月31日	109年12月31日	109年3月31日
<u>得用以彌補虧損、發放 現金或撥充股本(1)</u>			
公司債轉換溢價	\$ 384,377	\$ 384,377	\$ 68,300
<u>僅得用以彌補虧損</u>			
已失效認股權	26	26	-
<u>不得作為任何用途</u>			
可轉換公司債認股權	-	-	15,357
	<u>\$ 384,403</u>	<u>\$ 384,403</u>	<u>\$ 83,657</u>

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

(三) 保留盈餘及股利政策

依本公司章程之盈餘分派政策規定，年度決算如有盈餘，依法繳納稅捐，彌補累積虧損後，再提 10% 為法定盈餘公積，其餘再依法令規定提列或迴轉特別盈餘公積；如尚有餘額，併同累積未分配

盈餘，由董事會擬具盈餘分配議案，提請股東會決議分派股東股息紅利。本公司章程規定之員工及董監事酬勞分派政策，參閱附註二十(六)員工及董監酬勞。

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

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

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

本公司於 110 年 3 月 19 日舉行董事會及 109 年 6 月 12 日舉行股東常會，分別擬議及決議通過 109 及 108 年度盈餘分配案如下：

	盈 餘 分 配 案		每 股 股 利 (元)	
	109年度	108年度	109年度	108年度
法定盈餘公積	\$ 139,245	\$ 58,058	\$ -	\$ -
特別盈餘公積	-	181	-	-
股票股利	96,784	-	1	-
現金股利	677,485	393,818	7	4.5

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

十九、收 入

	110年1月1日 至3月31日	109年1月1日 至3月31日
客戶合約收入		
勞務收入	<u>\$ 1,296,184</u>	<u>\$ 539,724</u>

(一) 合約餘額

	110年3月31日	109年12月31日	109年3月31日
應收票據及帳款	<u>\$ 982,184</u>	<u>\$ 994,415</u>	<u>\$ 321,970</u>
應收票據及帳款－關係人	<u>\$ 39,902</u>	<u>\$ 33,482</u>	<u>\$ -</u>
合約資產－流動	<u>\$ 279,610</u>	<u>\$ 218,447</u>	<u>\$ 85,474</u>
合約負債－非流動	<u>\$ 458,191</u>	<u>\$ 311,817</u>	<u>\$ 63,262</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

	110年3月31日	109年12月31日	109年3月31日
<u>流動</u>			
取得合約之增額成本	\$ 9,817	\$ 9,817	\$ 1,807
	110年3月31日	109年12月31日	109年3月31日
履行合約成本			
代銷案 AB0902	\$ 38,467	\$ 10,148	\$ -
代銷案 AA0910	36,649	36,540	-
代銷案 AA0916	32,503	18,874	-
代銷案 AC0908	27,949	14,281	-
代銷案 AD0901	24,684	20,081	-
代銷案 AC0902	22,179	23,659	-
其他	279,054	331,533	304,501
	<u>\$ 461,485</u>	<u>\$ 455,116</u>	<u>\$ 304,501</u>

(三) 客戶合約收入之細分

合併公司營業收入均為代銷房地個案之銷售服務收入。

二十、綜合損益

(一) 其他收入

	110年1月1日 至3月31日	109年1月1日 至3月31日
租金收入	\$ 1,017	\$ -
其他	<u>14</u>	<u>24</u>
	<u>\$ 1,031</u>	<u>\$ 24</u>

(二) 其他利益及 (損失)

	110年1月1日 至3月31日	109年1月1日 至3月31日
淨外幣兌換利益	\$ 102	\$ 486
透過損益按公允價值衡量金融資產之淨(損失)利益	(2,343)	31,930
分階段取得合併時原持股之再衡量評價利益	22,313	-
其他	(<u>349</u>)	(<u>1,327</u>)
	<u>\$ 19,723</u>	<u>\$ 31,089</u>

(三) 財務成本

	110年1月1日 至3月31日	109年1月1日 至3月31日
銀行借款利息	\$ 34,461	\$ 11,205
租賃負債之利息	16,684	100
公司債利息	<u>-</u>	<u>1,003</u>
非透過損益按公允價值衡量 之金融負債之利息費用總 額	51,145	12,308
減：列入符合要件資產成本 之金額	(<u>32,042</u>)	(<u>6,192</u>)
	<u>\$ 19,103</u>	<u>\$ 6,116</u>

利息資本化相關資訊如下：

	110年1月1日 至3月31日	109年1月1日 至3月31日
利息資本化金額	\$ 32,042	\$ 6,192
利息資本化利率	1.12%~2.83%	1.12%~2.61%

(四) 折舊及攤銷

	110年1月1日 至3月31日	109年1月1日 至3月31日
不動產、廠房及設備	\$ 1,889	\$ 971
使用權資產	7,371	1,149
無形資產	<u>369</u>	<u>654</u>
	<u>\$ 9,629</u>	<u>\$ 2,774</u>
折舊費用依功能別彙總 營業費用	<u>\$ 9,260</u>	<u>\$ 2,120</u>
攤銷費用依功能別彙總 營業費用	<u>\$ 369</u>	<u>\$ 654</u>

(五) 員工福利費用

	110年1月1日 至3月31日	109年1月1日 至3月31日
短期員工福利	\$ 148,724	\$ 76,788
退職後福利(附註十七)		
確定提撥計畫	<u>2,618</u>	<u>1,961</u>
員工福利合計	<u>\$ 151,342</u>	<u>\$ 78,749</u>
依功能別彙總		
營業費用	<u>\$ 151,342</u>	<u>\$ 78,749</u>

(六) 員工及董監酬勞

本公司依章程規定係按當年度扣除分派員工及董監酬勞前之稅前利益分別以不低1%及不高於3%提撥員工及董監事酬勞。110年及109年1月1日至3月31日估列之員工及董監事酬勞如下：

估列比例

	110年1月1日 至3月31日	109年1月1日 至3月31日
員工酬勞	1%	1%
董監事酬勞	1%	1%

金 額

	110年1月1日 至3月31日	109年1月1日 至3月31日
員工酬勞	<u>\$ 5,947</u>	<u>\$ 2,267</u>
董監事酬勞	<u>\$ 5,947</u>	<u>\$ 2,267</u>

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。

109及108年度員工及董監酬勞分別於110年3月19日及109年3月18日經董事會決議如下：

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

109 及 108 年度員工及董監事酬勞之實際配發金額與 109 及 108 年度合併財務報告之認列金額並無差異。

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

二一、所得稅

(一) 認列於損益之所得稅

所得稅費用之主要組成項目如下：

	110年1月1日 至3月31日	109年1月1日 至3月31日
當期所得稅		
本期產生者	\$ 138,839	\$ 52,216
遞延所得稅		
本期產生者	-	77
認列於損益之所得稅費用	<u>\$ 138,839</u>	<u>\$ 52,293</u>

(二) 所得稅核定情形

合併公司之營利事業所得稅申報，經稅捐機關核定年度如下：

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

二二、每股盈餘

單位：每股元

	110年1月1日 至3月31日	109年1月1日 至3月31日
基本每股盈餘	<u>\$ 4.90</u>	<u>\$ 2.03</u>
稀釋每股盈餘	<u>\$ 4.89</u>	<u>\$ 1.86</u>

用以計算每股盈餘之淨利及普通股加權平均股數如下：

本年度淨利

	110年1月1日 至3月31日	109年1月1日 至3月31日
用以計算基本每股盈餘之淨利	<u>\$ 474,311</u>	<u>\$ 177,529</u>
具稀釋作用潛在普通股之影響：		
可轉換公司債	<u>-</u>	<u>1,614</u>
用以計算稀釋每股盈餘之淨利	<u>\$ 474,311</u>	<u>\$ 179,143</u>

股 數

單位：仟股

	110年1月1日 至3月31日	109年1月1日 至3月31日
用以計算基本每股盈餘之普通 股加權平均股數	<u>96,784</u>	<u>87,442</u>
具稀釋作用潛在普通股之影響：		
員工酬勞	<u>180</u>	<u>172</u>
轉換公司債	<u>-</u>	<u>8,954</u>
用以計算稀釋每股盈餘之普通 股加權平均股數	<u>96,964</u>	<u>96,568</u>

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

二三、企業合併

(一) 收購子公司

	主要營運活動	收 購 日	具表決權之 所有權權益/ 收購比例(%)	移 轉 對 價
金毓泰公司	經營都市更新 重建	110年1月5日	45.46%	<u>\$ 213,512</u>

(二) 移轉對價

合併公司收購金毓泰公司之移轉對價為 213,512 仟元，於 109 年 9 月已全數支付。

(三) 收購日取得之資產及承擔之負債

	金 毓 泰 公 司
流動資產	
現 金	\$ 376
預付款項	5,018
其他流動資產	1,159
非流動資產	
按攤銷後成本衡量之金融資產－非流動	79,060
投資性不動產－使用權資產	3,850,000
投資性不動產－開發中之不動產	34,565
流動負債	
短期借款	(71,188)
應付帳款及其他應付款	(5,218)
租賃負債－流動	(393,622)
一年或一營業週期內到期長期負債	(288,800)
其他流動負債	(161,012)
非流動負債	
長期借款	(329,300)
租賃負債－非流動	(<u>2,251,549</u>)
	<u>\$ 469,489</u>

收購金毓泰公司之原始會計處理於資產負債表日僅係暫定。於本合併財務報告通過發布日時，所需之市場評價及其他計算尚未完成，因此僅依合併公司管理階層之最佳估計暫定可能之金額。

(四) 非控制權益

金毓泰公司之非控制權益（49.77%之所有權權益）係按非控制權益所享有被收購者可辨認淨資產已認列金額之比例份額衡量。

(五)取得子公司之淨現金流 (入)

	金 毓 泰 公 司
現金支付之對價	\$ 213,512
減：預付投資款	(213,512)
減：取得之現金餘額	(376)
	(\$ 376)

二四、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

110年3月31日

	<u>第 1 等級</u>	<u>第 2 等級</u>	<u>第 3 等級</u>	<u>合 計</u>
<u>透過損益按公允價</u> <u>值衡量之金融資產</u>				
國內上市(櫃)及興 櫃股票	\$ 5,340	\$ 6,675	\$ -	\$ 12,015
國內未上市(櫃)股 票	-	-	68,521	68,521
共同興建投資權益	-	-	133,132	133,132
澳盛銀行美元債券	<u>14,253</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>14,253</u>
合 計	<u>\$ 19,593</u>	<u>\$ 6,675</u>	<u>\$ 201,653</u>	<u>\$ 227,921</u>
<u>透過其他綜合損益</u> <u>按公允價值衡量</u> <u>之金融資產</u>				
權益工具投資				
－國內興櫃股 票	\$ -	\$ 27,789	\$ -	\$ 27,789
－國內未上市 (櫃)股票	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>229,411</u>	<u>229,411</u>
合 計	<u>\$ -</u>	<u>\$ 27,789</u>	<u>\$ 229,411</u>	<u>\$ 257,200</u>

109 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>值衡量之金融資</u>				
<u>產</u>				
國內興櫃股票	\$ -	\$ 6,702	\$ -	\$ 6,702
國內未上市(櫃)股票	-	-	70,972	70,972
	<u>\$ -</u>	<u>\$ 6,702</u>	<u>\$ 70,972</u>	<u>\$ 77,674</u>
<u>透過其他綜合損益</u>				
<u>按公允價值衡量</u>				
<u>之金融資產</u>				
權益工具投資				
— 國內興櫃股票	\$ -	\$ 83,901	\$ -	\$ 83,901
— 國內未上市(櫃)股票	-	-	112,688	112,688
	<u>\$ -</u>	<u>\$ 83,901</u>	<u>\$ 112,688</u>	<u>\$ 196,589</u>

109 年 3 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>值衡量之金融資產</u>				
基金受益憑證	\$ 5,000	\$ -	\$ -	\$ 5,000
國內興櫃股票	-	12,218	-	12,218
國內未上市(櫃)股票	-	-	259,809	259,809
合 計	<u>\$ 5,000</u>	<u>\$ 12,218</u>	<u>\$ 259,809</u>	<u>\$ 277,027</u>
<u>透過其他綜合損益</u>				
<u>按公允價值衡量</u>				
<u>之金融資產</u>				
權益工具投資				
— 國內興櫃股票	\$ 2,178	\$ -	\$ -	\$ 2,178
— 國內未上市(櫃)股票	-	-	116,793	116,793
合 計	<u>\$ 2,178</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 116,793</u>	<u>\$ 118,971</u>

(接次頁)

(承前頁)

	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>值衡量之金融負債</u>				
公司債選擇權	\$ -	\$ 741	\$ -	\$ 741

110年及109年1月1日至3月31日無第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。
衍生工具—可轉換公司債 贖回及賣回權	二元樹可轉債評價模型：按期末之可觀察股票價格、無風險利率及風險折現率等資料所評估可轉換公司債之金融資產公平價值。

3. 第3等級公允價值衡量之評價技術及輸入值

無活絡市場之未上市（櫃）公司股票，係以資產法及市場法估計價值。

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

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

(三) 金融工具之種類

	110年3月31日	109年12月31日	109年3月31日
<u>金融資產</u>			
<u>透過損益按公允價值衡</u>			
<u>量之金融資產</u>	\$ 227,921	\$ 77,674	\$ 277,027
<u>按攤銷後成本衡量之金</u>			
<u>融資產（註1）</u>	3,510,136	3,379,020	1,947,305
<u>透過其他綜合損益按公</u>			
<u>允價值衡量之金融資</u>			
<u>產權益工具投資</u>	257,200	196,589	118,971

(接次頁)

(承前頁)

	110年3月31日	109年12月31日	109年3月31日
<u>金融負債</u>			
透過損益按公允價值衡			
量之金融負債	\$ -	\$ -	\$ 741
按攤銷後成本衡量(註2)	7,339,823	4,837,293	3,418,426

註1：餘額係包括現金、質押定存單、質抵押存款、應收票據及應收帳款、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、應付公司債、一年內到期之長期負債及長期借款等按攤銷後成本衡量之金融負債。

(四) 財務風險管理目的與政策

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

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

1. 利率風險

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

合併公司於資產負債表日受利率暴險之金融資產及金融負債帳面金額如下：

	110年3月31日	109年12月31日	109年3月31日
具公允價值利率風險			
— 金融資產	\$ 90,151	\$ 70,132	\$ 20,063
— 金融負債	2,304,184	163,432	413,388
具現金流量利率風險			
— 金融資產	2,353,815	2,221,011	1,569,963
— 金融負債	6,836,475	4,199,724	2,856,090

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 110 年及 109 年 1 月 1 日至 3 月 31 日之稅前淨利將減少 5,603 仟元及 1,608 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與費用變動淨影響數。

2. 信用風險

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

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

合併公司持續地針對應收帳款客戶之財務狀況進行評估。

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

3. 流動性風險

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

(1) 非衍生金融負債之流動性及利率風險表

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

110年3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
無附息負債	\$ -	\$ 614,035	\$ -	\$ -	\$ -
租賃負債	5,938	11,875	446,595	577,397	2,369,830
浮動利率負債	481,284	332,163	1,711,519	4,543,676	-
固定利率負債	50	32	87,836	-	-
	<u>\$ 487,272</u>	<u>\$ 958,105</u>	<u>\$ 2,245,950</u>	<u>\$ 5,121,073</u>	<u>\$ 2,369,830</u>

109年12月31日

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

109年3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
無附息負債	\$ -	\$ 259,526	\$ -	\$ -	\$ -
租賃負債	402	804	3,620	15,041	-
浮動利率負債	4,280	319,814	922,084	1,691,134	-
固定利率負債	-	-	-	394,367	-
	<u>\$ 4,682</u>	<u>\$ 580,144</u>	<u>\$ 925,704</u>	<u>\$ 2,100,542</u>	<u>\$ -</u>

(2) 融資額度

	110年3月31日	109年12月31日	109年3月31日
已動用金額	\$ 6,924,475	\$ 4,347,724	\$ 2,856,090
未動用金額	<u>5,609,242</u>	<u>1,641,310</u>	<u>587,710</u>
	<u>\$12,533,717</u>	<u>\$ 5,989,034</u>	<u>\$ 3,443,800</u>

二五、關係人交易

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

(一) 關係人名稱及其關係

關係人名稱	與合併公司之關係
希華建設股份有限公司	實質關係人
達程廣告股份有限公司	實質關係人
海悅開發股份有限公司	實質關係人
海悅廣告股份有限公司	實質關係人
海樺廣告股份有限公司	實質關係人
海嘉廣告股份有限公司	實質關係人
鉅陞建設股份有限公司	實質關係人
海悅地產開發股份有限公司	實質關係人
端泰股份有限公司	關聯企業
聯陞投資股份有限公司	關聯企業
鴻勝地產股份有限公司	關聯企業

(二) 營業收入

帳列項目	關係人類別／名稱	110年1月1日 至3月31日	109年1月1日 至3月31日
勞務收入	實質關係人	<u>\$ 7,902</u>	<u>\$ -</u>

(三) 營業成本

帳列項目	關係人類別／名稱	110年1月1日 至3月31日	109年1月1日 至3月31日
勞務成本	實質關係人	<u>\$ 2,067</u>	<u>\$ 1,065</u>

(四) 應收關係人款項

帳列項目	關係人類別／名稱	110年 3月31日	109年 12月31日	109年 3月31日
應收票據及帳款	實質關係人	<u>\$ 39,902</u>	<u>\$ 33,482</u>	<u>\$ -</u>

流通在外之應收關係人款項未收取保證。110及109年度應收關係人款項未有減損情形，故未提列備抵損失。

(五) 向關係人借款

關係人類別／名稱	110年 3月31日	109年 12月31日	109年 3月31日
實質關係人	<u>\$ 28,941</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>

(六) 其他關係人交易

帳列項目	關係人類別	110年1月1日 至3月31日	109年1月1日 至3月31日
租金支出	實質關係人	<u>\$ 1,486</u>	<u>\$ 1,614</u>

租賃支出與一般市場水準相當，並按月支付租金。

(七) 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：

	110年1月1日 至3月31日	109年1月1日 至3月31日
短期員工福利	<u>\$ 3,725</u>	<u>\$ 3,171</u>
退職後福利	<u>54</u>	<u>27</u>
	<u>\$ 3,779</u>	<u>\$ 3,198</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。

二六、質抵押之資產

下列資產業經提供為借款之擔保品：

	110年3月31日	109年12月31日	109年3月31日
質押定存單（帳列按攤銷後成本衡量之金融資產）	<u>\$ 90,151</u>	<u>\$ 70,132</u>	<u>\$ 20,063</u>
存貨（建設業適用）	<u>6,034,827</u>	<u>3,637,213</u>	<u>2,747,200</u>
備償戶及信託戶（帳列按攤銷後成本衡量之金融資產）	<u>428,281</u>	<u>219,095</u>	<u>82,667</u>
	<u>\$ 6,553,259</u>	<u>\$ 3,926,440</u>	<u>\$ 2,849,930</u>

二七、重大或有負債及未認列之合約承諾

本公司之子公司金毓泰公司其外部相關之或有負債，因債權債務尚待釐清，故目前尚無法合理估計。

二八、重大期後事項

本公司於 110 年 4 月取得台北市松山區敦化段土地供開發興建及出售使用，交易總金額為 760,000 仟元。

二九、部門資訊

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

(一) 部門收入

合併公司於 110 年及 109 年 1 月 1 日至 3 月 31 日之營業收入皆來自代銷部門。

(二) 部門總資產及負債暨其他部門資訊

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

三十、附註揭露事項

(一) 重大交易事項及(二)轉投資事業相關資訊：

1. 資金貸與他人：無。
2. 為他人背書保證：附表一。
3. 期末持有有價證券情形（不包含投資子公司、關聯企業及合資控制部分）：附表二。
4. 累積買進或賣出同一有價證券之金額達新臺幣 3 億元或實收資本額 20%以上：附表三。
5. 取得不動產之金額達新臺幣 3 億元或實收資本額 20%以上：附表四。
6. 處分不動產之金額達新臺幣 3 億元或實收資本額 20%以上：無。
7. 與關係人進、銷貨之金額達新臺幣 1 億元或實收資本額 20%以上：無。
8. 應收關係人款項達新臺幣 1 億元或實收資本額 20%以上：無。

9. 從事衍生工具交易：無。
 10. 其他：母子公司間及各子公司間之業務關係及重要交易往來情形及金額：附表五。
 11. 被投資公司資訊：附表六。
- (三) 大陸投資資訊：無。
- (四) 主要股東資訊：股權比例達 5% 以上之股東名稱、持股數額及比例。
附表七。

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 110 年 1 月 1 日至 3 月 31 日

附表一

單位：除另予註明者外，為新台幣仟元

編號	背書保證者 公司名稱	被背書保證對象		對單一企業 背書保證 限額 (註 2)	本期最高背書 保證餘額	期末背書 保證餘額	實際動支金額	以財產擔保之 背書保證金額	累計背書保 證金額佔最 近期財務報 表淨值之 比率(%)	背書保證 最高限額 (註 3)	屬母公司 對子公司 背書保證	屬子公司 對母公司 背書保證	屬對 大陸地區 背書保證	備註
		公司名稱	關係 (註 1)											
1	本公司	海心國際股份有限公司	2	\$3,749,639	\$ 50,000	\$ 50,000	\$ 50,000	\$ -	1.33%	\$7,499,278	Y	N	N	—
2	本公司	海鉅開發股份有限公司	2	3,749,639	143,000	93,000	90,000	-	2.48%	7,499,278	Y	N	N	—
3	本公司	海宇國際股份有限公司	2	3,749,639	110,000	110,000	110,000	-	2.93%	7,499,278	Y	N	N	—
4	本公司	海研建築股份有限公司	2	3,749,639	387,600	387,600	20,000	-	10.34%	7,499,278	Y	N	N	—
5	本公司	悅大建設股份有限公司	2	3,749,639	378,000	378,000	229,920	-	10.08%	7,499,278	Y	N	N	—

註 1：背書保證者與被背書保證對象之關係有下列二種，標示種類如下：

(1)有業務關係之公司。

(2)直接及間接持有普通股股權超過 50%之公司。

註 2：對單一企業背書保證之限額：持有普通股股權不超過百分之九十之子公司為最近期經會計師查核簽證或核閱財務報表之淨值 100%：3,749,639 仟元*100%=3,749,639 仟元。

註 3：背書保證最高限額為最近期經會計師查核簽證或核閱財務報表之淨值 200%：3,749,639 仟元*200%=7,499,278 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 110 年 3 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	與有價證券發行人係 之關	帳列科目	期末				備註
				股數／單位數 (仟股／仟單位)	帳面金額	持股比例 (%)	公允價值	
本公司	股票							
	贊富建設股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產 －非流動	864	\$ 68,521	10.53	\$ 68,521	—
	台灣利得生物科技股份 有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產 －非流動	662	6,675	1.47	6,675	—
	新潤興業股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產 －非流動	100	2,970	0.08	2,970	—
	皇普建設股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產 －非流動	100	2,370	0.03	2,370	—
	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	41,817	1.64	41,817	—
	都山林開發股份有限公 司	無	透過其他綜合損益按公允價值衡量之 金融資產－非流動	4,800	52,654	10.00	52,654	—
	力晶積成電子製造股份 有限公司	無	透過其他綜合損益按公允價值衡量之 金融資產－非流動	379	27,789	0.01	27,789	—
	鉅陞投資股份有限公司	實質關係人	透過其他綜合損益按公允價值衡量之 金融資產－非流動	13,494	134,940	15.69	134,940	—
	金融債券							
澳盛銀行美元債券	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產 －非流動	-	14,253	-	14,253	—	
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	-	133,132	-	133,132	—	

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

註 2：投資子公司及關聯企業相關資訊，請參閱附表六。

海悅國際開發股份有限公司及子公司
 累積買進或賣出同一有價證券之金額達新臺幣 3 億元或實收資本額 20%以上
 民國 110 年度

附表三

單位：除另予註明者外
 ，為新台幣仟元

買、賣之公司	有價證券種類及名稱	帳列科目	交易對象	關係	期		入				出			期	
					股數(仟股) (註 2)	金額 (註 2)	股數(仟股)	金額	股數(仟股)	售價	帳面成本	處分損益	股數(仟股) (註 3)	金額 (註 3)	
本公司	金毓泰公司	採用權益法之投資	(註 1)	-	55,250	\$ 235,825	25,114	\$ 251,136	-	\$ -	\$ -	\$ -	80,364	\$ 476,560	

註 1：係參與金毓泰股份有限公司現金增資案，取得金毓泰公司普通股股票。

註 2：期初餘額係帳列預付投資款及透過損益按公允價值衡量之金融資產，請詳附註十四及二三。

註 3：期末餘額係包含權益法投資之調整金額。

海悅國際開發股份有限公司及子公司
 取得不動產之金額達新臺幣 3 億元或實收資本額 20% 以上
 民國 110 年 1 月 1 日至 3 月 31 日

附表四

單位：除另予註明者外
 ，為新台幣仟元

取得不動產之公司	財產名稱	事實發生日	交易金額	價款支付情形	交易對象	關係	交易對象為關係人者，其前次移轉資料			價格決定之參考依據	取得目的及使用情形	其他約定事項	
							所有人	與發行人之關係	移轉日期				
海悅國際開發股份有限公司	臺南市中西區府前段土地	109/7/30	\$ 497,577	依合約付款條件，並已全額付清。	福益實業股份有限公司	非關係人	不適用	不適用	不適用	\$ -	議價，參考市場行情並經董事長決議	本業之經營，增加營業收入	無
海悅國際開發股份有限公司	臺南市新市區新北段土地	109/9/23	401,286	依合約付款條件，並已全額付清。	南蓮股份有限公司	非關係人	不適用	不適用	不適用	-	議價，參考市場行情並經董事長決議	本業之經營，增加營業收入	無
海心國際股份有限公司	臺南市新市區新北段土地	109/9/23	480,970	依合約付款條件，並已全額付清。	南蓮股份有限公司	非關係人	不適用	不適用	不適用	-	議價，參考市場行情並經董事長決議	本業之經營，增加營業收入	無
海悅國際開發股份有限公司	台中市北區賴厝廡段土地	109/10/16	655,011	依合約付款條件，並已全額付清。	自然人	非關係人	不適用	不適用	不適用	-	議價，參考市場行情並經董事長決議	本業之經營，增加營業收入	無
海悅國際開發股份有限公司	新北市板橋區新興段土地	110/3/24	670,869	依合約付款條件執行，目前已支付 120,756 仟元。	長耀建設股份有限公司	非關係人	不適用	不適用	不適用	-	議價，參考市場行情並經董事長決議	本業之經營，增加營業收入	無
海悅國際開發股份有限公司	台中市南屯區樂田段土地	110/3/23	451,382	依合約付款條件執行，目前已支付 45,138 仟元。	自然人	非關係人	不適用	不適用	不適用	-	議價，參考市場行情並經董事長決議	本業之經營，增加營業收入	無
海心國際股份有限公司	台中市南屯區樂田段土地	110/3/23	190,593	依合約付款條件執行，目前已支付 19,059 仟元。	自然人	非關係人	不適用	不適用	不適用	-	議價，參考市場行情並經董事長決議	本業之經營，增加營業收入	無
海悅國際開發股份有限公司	台中市北屯區平田段土地	110/1/20	407,283	依合約付款條件執行，目前已支付 112,000 仟元。	自然人	非關係人	不適用	不適用	不適用	-	議價，參考市場行情並經董事長決議	本業之經營，增加營業收入	無
海心國際股份有限公司	台中市北屯區平田段土地	110/1/20	149,593	依合約付款條件執行，目前已支付 47,160 仟元。	自然人	非關係人	不適用	不適用	不適用	-	議價，參考市場行情並經董事長決議	本業之經營，增加營業收入	無

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

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

海悅國際開發股份有限公司及子公司
 母子公司間及各子公司間之業務關係及重要交易往來情形及金額
 民國 110 年 1 月 1 日至 3 月 31 日

附表五

單位：新台幣仟元

編號 (註 1)	交易人名稱	交易往來對象	與交易人之關係(註)	交易往來情形			佔合併總營收或 總資產之比率
				科目	金額	交易條件	
0	本公司	海宇國際股份有限公司	1	取得合約之增額成本	\$ 16,178	—	-
		海悅建設股份有限公司	1	應收帳款	12,300	—	-
1	海悅建設股份有限公司	海悅國際開發股份有限公司	2	應付帳款	12,300	—	-
		海宇國際股份有限公司	3	取得合約之增額成本	9,916	—	-
2	海宇國際股份有限公司	海悅國際開發股份有限公司	2	營業收入	16,178	—	-
		海悅建設股份有限公司	3	營業收入	9,916	—	-

註 1： 1. 母公司對子公司。
 2. 子公司對母公司。
 3. 子公司對子公司。

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 110 年 1 月 1 日至 3 月 31 日

附表六

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(損)益	本期認列之 投資(損)益	備註	
				本期	期末	去年年底	股數(仟股)				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	\$ 90,000	\$ 90,000	9,000	100.00	\$ 86,394	(\$ 346)	(\$ 346)	子公司
	海峽建設股份有限公司	台灣	經營不動產買賣及租賃、 大樓開發租售業務	43,000	43,000	4,300	100.00	(11,289)	(1,349)	(1,349)	子公司
	海心國際股份有限公司	台灣	經營不動產買賣及租賃、 大樓開發租售業務	25,500	25,500	2,550	85.00	220,294	50,550	42,967	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	(20,075)	(4,082)	(2,857)	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	222,762	49,872	42,391	子公司
	海匯建築股份有限公司	台灣	經營住宅及大樓開發租售 業務	50,000	40,000	5,000	100.00	40,702	(1,668)	(1,539)	子公司
	海宇國際股份有限公司	台灣	經營不動產買賣及租賃、 大樓開發租售業務	25,500	25,500	2,550	85.00	185,063	107,031	90,977	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	37,500	-	3,750	75.00	37,500	-	-	子公司
	金毓泰股份有限公司	台灣	經營都市更新重建業及住 宅及大樓開發租賃業務	486,961	-	80,363	50.23	507,246	(14,404)	(10,361)	子公司
	端泰股份有限公司	台灣	經營照相器材及電子材料 等批發買賣	4,500	4,500	450	30.00	4,289	(75)	-	關聯企業
海峽建設股份有限公司	聯陞投資股份有限公司	台灣	一般投資業	60,000	60,000	6,000	20.00	139,266	(70,700)	(14,140)	關聯企業
	悅大建設股份有限公司	台灣	經營不動產買賣及租賃、 大樓開發租售業務	33,000	33,000	3,300	55.00	18,481	(2,298)	(1,264)	子公司
悅大建設股份有限公司	鴻勝地產股份有限公司	台灣	經營不動產買賣及租賃、 大樓開發租售業務	19,200	19,200	1,920	32.00	19,388	553	177	關聯企業

海悅國際開發股份有限公司及子公司

主要股東資訊

民國 110 年 3 月 31 日

附表七

主 要 股 東 名 稱	股 份	
	持 有 股 數	持 股 比 例
富悅投資股份有限公司	13,400,000 股	13.84%
黃 希 文	13,229,000 股	13.66%
王 俊 傑	8,121,000 股	8.39%
曾 俊 盛	6,610,000 股	6.82%
林 輔 政	5,800,000 股	5.99%

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