

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3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		-
六、合併權益變動表	7		-
七、合併現金流量表	8~10		-
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	16~39		六~二三
(七) 關係人交易	40~41		二四
(八) 質抵押之資產	41		二五
(九) 重大或有負債及未認列之合約承諾	41		二六
(十) 重大之災害損失	-		-
(十一) 重大之期後事項	-		-
(十二) 其 他	-		-
(十三) 附註揭露事項			
1. 重大交易事項相關資訊	42~49		二八
2. 轉投資事業相關資訊	42、48		二八
3. 大陸投資資訊	42		二八
4. 主要股東資訊	42、49		二八
(十四) 部門資訊	41		二七

### 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 9 月 30 日之合併資產負債表，暨民國 110 年及 109 年 7 月 1 日至 9 月 30 日，以及民國 110 年及 109 年 1 月 1 日至 9 月 30 日之合併綜合損益表、民國 110 年及 109 年 1 月 1 日至 9 月 30 日之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 9 月 30 日之資產總額分別為新台幣（以下同）3,205,177 仟元及 1,298,611 仟元，分別佔合併資產總額之 16.09% 及 17.33%；負債總額分別為 2,390,798 仟元及 796,556 仟元，分別佔合併負債總額之 16.79% 及 16.69%；其民國 110 年及 109 年 7 月 1 日至 9 月 30 日之綜合損益分別為 29,050 仟元及 153,042 仟元，分別佔合併

綜合損益之 6.59%及 39.32%；110 年及 109 年 1 月 1 日至 9 月 30 日之綜合損益分別為 278,399 仟元及 226,777 仟元，分別佔合併綜合損益之 21.00%及 26.13%；民國 110 年及 109 年 9 月 30 日採用權益法之投資餘額分別為 196,608 仟元及 70,072 仟元；民國 110 年及 109 年 9 月 30 日採用權益法之關聯企業損益份額分別為 51,042 仟元及 377 仟元，暨合併財務報表附註十二及二八，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 9 月 30 日之合併財務狀況，暨民國 110 年及 109 年 7 月 1 日至 9 月 30 日之合併財務績效，以及民國 110 年及 109 年 1 月 1 日至 9 月 30 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 11 月 10 日



海悅國際開發股份有限公司及其子公司

合併資產負債表

民國 110 年 9 月 30 日 暨 民國 109 年 12 月 31 日 及 9 月 30 日

單位：新台幣仟元

代 碼	資	110年9月30日 (經核閱)			109年12月31日 (經查核)			109年9月30日 (經核閱)		
		產	金 額	%	金 額	%	金 額	%		
	流動資產									
1100	現金及約當現金(附註六)	\$	1,975,498	10	\$	2,020,423	22	\$	1,417,375	19
1140	合約資產-流動(附註十八)		374,255	2		218,447	3		173,171	2
1150	應收票據及帳款-非關係人(附註九)		932,531	5		994,415	11		607,109	8
1160	應收票據及帳款-關係人淨額(附註九及二四)		81,443	-		33,482	-		92,870	1
1200	其他應收款		12,194	-		20,188	-		9,627	-
1320	存貨(建設業適用)(附註十及二五)		10,278,799	52		4,351,728	47		3,858,061	52
1479	其他流動資產-其他		146,927	1		62,830	1		174,279	2
1480	取得合約之增額成本-流動(附註十八)		17,522	-		9,817	-		3,961	-
1482	履行合約成本-流動(附註十八)		660,291	3		455,116	5		351,857	5
11XX	流動資產總計		14,479,460	73		8,166,446	89		6,688,310	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)		180,083	1		77,674	1		94,272	1
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)		452,831	2		196,589	2		106,346	2
1535	按攤銷後成本衡量之金融資產-非流動(附註二五)		513,736	3		289,227	3		232,026	3
1550	採用權益法之投資(附註十二)		196,608	1		176,906	2		70,072	1
1600	不動產、廠房及設備淨額		48,833	-		48,149	1		48,968	1
1755	使用權資產		14,517	-		15,446	-		16,595	-
1760	投資性不動產淨額(附註四及十三)		3,938,923	20		-	-		-	-
1780	無形資產		2,271	-		2,904	-		3,096	-
1920	存出保證金		97,754	-		21,285	-		18,939	-
1960	預付投資款(附註十四)		-	-		213,512	2		213,512	3
15XX	非流動資產總計		5,445,556	27		1,041,692	11		803,826	11
1XXX	資 產 總 計	\$	19,925,016	100	\$	9,208,138	100	\$	7,492,136	100
	負債及權益									
	流動負債									
2100	短期借款(附註十五及二五)	\$	1,787,600	9	\$	1,836,100	20	\$	1,702,650	23
2110	應付短期票券(附註十五)		87,918	-		87,766	1		-	-
2150	應付票據及帳款-非關係人		603,481	3		488,827	6		244,109	4
2180	應付帳款-關係人		1,354	-		976	-		929	-
2219	其他應付款		358,058	2		361,237	4		-	-
2220	其他應付款-關係人		8	-		2,979	-		-	-
2230	本期所得稅負債		194,504	1		295,646	3		167,288	2
2280	租賃負債-流動(附註十三)		27,406	-		4,408	-		4,458	-
2320	一年或一營業週期內到期長期負債(附註十五及二五)		736,750	4		178,534	2		158,448	2
2399	其他流動負債		223,740	1		24,443	-		305,228	4
21XX	流動負債總計		4,020,819	20		3,280,916	36		2,583,110	35
	非流動負債									
2527	合約負債-非流動(附註十八)		671,715	3		311,817	4		259,143	3
2540	長期借款(附註十五及二五)		7,324,820	37		2,245,090	24		1,917,450	26
2580	租賃負債-非流動(附註十三)		2,222,319	11		11,258	-		12,333	-
2645	存入保證金		802	-		200	-		200	-
25XX	非流動負債總計		10,219,656	51		2,568,365	28		2,189,126	29
2XXX	負債總計		14,240,475	71		5,849,281	64		4,772,236	64
	歸屬於本公司業主之權益(附註十七)									
	股本									
3110	普通股股本		1,064,620	5		967,836	11		967,836	13
3120	特別股股本		300,000	2		-	-		-	-
3100	股本總計		1,364,620	7		967,836	11		967,836	13
3200	資本公積		1,284,443	7		384,403	4		384,403	5
	保留盈餘									
3310	法定盈餘公積		290,361	2		151,116	2		151,116	2
3320	特別盈餘公積		-	-		29,791	-		29,791	1
3350	未分配盈餘		2,041,653	10		1,672,545	18		1,129,202	15
3300	保留盈餘總計		2,332,014	12		1,853,452	20		1,310,109	18
3400	其他權益		61,363	-		41,005	-		(40,238)	(1)
31XX	本公司業主之權益總計		5,042,440	26		3,246,696	35		2,622,110	35
36XX	非控制權益		642,101	3		112,161	1		97,790	1
3XXX	權益總計		5,684,541	29		3,358,857	36		2,719,900	36
	負債與權益總計	\$	19,925,016	100	\$	9,208,138	100	\$	7,492,136	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 11 月 10 日會計師核閱報告)

董事長：黃希文



經理人：王復傑



會計主管：高秉芝





海悅國際開發股份有限公司及其子公司

合併綜合損益表

民國 110 年及 109 年 7 月 1 日至 9 月 30 日以及民國 110 年及 109 年 1 月 1 日至 9 月 30 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7月1日至9月30日		109年7月1日至9月30日		110年1月1日至9月30日		109年1月1日至9月30日	
	金 額	%	金 額	%	金 額	%	金 額	%
營業收入								
4600 勞務收入 (附註十八及二四)	\$ 1,121,381	100	\$ 1,107,443	100	\$ 3,581,108	100	\$ 2,346,175	100
營業成本								
5600 勞務成本 (附註二四)	417,586	37	398,705	36	1,441,187	40	889,409	38
5900 營業毛利	703,795	63	708,738	64	2,139,921	60	1,456,766	62
營業費用 (附註九、十九及二四)								
6200 管理費用	192,063	17	154,072	14	554,237	16	423,108	18
6450 預期信用減損損失 (迴轉利益)	1,254	-	( 19,036)	( 2)	( 391)	-	( 1,446)	-
6000 營業費用合計	193,317	17	135,036	12	553,846	16	421,662	18
6900 營業淨利	510,478	46	573,702	52	1,586,075	44	1,035,104	44
營業外收入及支出 (附註十九及二二)								
7100 利息收入	119	-	87	-	979	-	691	-
7190 其他收入	2,459	-	3,465	-	58,706	2	148,305	6
7020 其他利益及損失	( 12,124)	( 1)	( 77,843)	( 7)	( 49,024)	( 1)	( 73,996)	( 3)
7050 財務成本	( 30,463)	( 3)	( 1,468)	-	( 67,967)	( 2)	( 9,437)	-
7060 採用權益法認列之關聯企業損益之份額	187	-	5,420	-	51,042	1	377	-
7000 營業外收入及支出合計	( 39,822)	( 4)	( 70,339)	( 7)	( 6,264)	-	65,940	3
7900 稅前淨利	470,656	42	503,363	45	1,579,811	44	1,101,044	47
7950 所得稅費用 (附註二十)	112,697	10	110,532	10	367,245	10	227,641	10
8200 本期淨利	357,959	32	392,831	35	1,212,566	34	873,403	37
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	83,092	7	( 3,616)	-	112,935	3	( 5,633)	-
8500 本期綜合損益總額	\$ 441,051	39	\$ 389,215	35	\$ 1,325,501	37	\$ 867,770	37
淨利歸屬於：								
8610 本公司業主	\$ 351,708	31	\$ 372,316	33	\$ 1,160,309	32	\$ 844,296	36
8620 非控制權益	6,251	1	20,515	2	52,257	2	29,107	1
8600	\$ 357,959	32	\$ 392,831	35	\$ 1,212,566	34	\$ 873,403	37
綜合損益總額歸屬於：								
8710 本公司業主	\$ 434,800	39	\$ 368,700	33	\$ 1,273,244	36	\$ 838,663	36
8720 非控制權益	6,251	-	20,515	2	52,257	1	29,107	1
8700	\$ 441,051	39	\$ 389,215	35	\$ 1,325,501	37	\$ 867,770	37
每股盈餘 (附註二一)								
9710 基 本	\$ 3.30		\$ 3.55		\$ 10.90		\$ 8.50	
9810 稀 釋	\$ 3.30		\$ 3.50		\$ 10.88		\$ 7.93	

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 11 月 10 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





海悅國際商業信託有限公司  
 2020年11月30日  
 民國110年10月30日  
 (僅供內部參考，不具法律效力)

單位：新台幣仟元，惟  
 每股股利為元

代碼	109年1月1日餘額	109年1月1日至9月30日淨利	109年1月1日至9月30日其他綜合損益	109年1月1日至9月30日綜合損益總額	110年1月1日餘額	110年1月1日至9月30日淨利	110年1月1日至9月30日其他綜合損益	110年1月1日至9月30日綜合損益總額	特別盈餘公積	未分配盈餘	透過其他綜合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負債	未實現評價損益	總計	非控制權益	權益總額	
A1	856,000	-	-	-	869,717	65,164	93,058	29,610	732,149	56,058	181	(393,818)	844,296	29,107	1,759,907	63,183	1,823,090
B1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(56,058)	-	-	-	-	-	-	-
B3	-	-	-	-	-	-	-	-	181	(181)	-	-	-	-	-	-	-
B5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(393,818)	-	-	-	-	(393,818)	-	(393,818)
D1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	844,296	-	-	-	-	844,296	-	844,296
D3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(5,633)	-	-	(5,633)	-	(5,633)	
D5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	844,296	(5,633)	-	-	838,663	29,107	867,770	
I1	111,836	(13,717)	-	-	98,119	319,239	-	-	-	-	-	-	-	417,358	-	417,358	
O1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(9,000)	(9,000)	(9,000)	
O1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	14,500	14,500	14,500	
Q1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4,814	(4,814)	-	-	-	-	-	
Z1	967,836	-	-	-	967,836	384,403	151,116	29,791	1,119,202	(1,129,202)	(40,238)	-	-	2,622,110	97,720	2,719,830	
A1	967,836	-	-	-	967,836	384,403	151,116	29,791	1,672,545	(1,672,545)	41,005	-	-	3,246,696	112,161	3,358,857	
B1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(139,245)	-	-	-	-	-	-	
B5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(677,485)	-	-	-	(677,485)	-	(677,485)	
B7	96,784	-	-	-	96,784	-	-	-	-	(96,784)	-	-	-	-	-	-	
D1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	29,791	-	-	-	-	-	-	
D1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,160,309	-	-	-	1,160,309	52,257	1,212,566	
D3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	112,935	-	-	112,935	-	112,935	
D5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,160,309	(112,935)	-	-	1,047,374	52,257	1,100,000	
J3	-	-	-	-	300,000	900,000	-	-	-	-	-	-	-	1,200,000	-	1,200,000	
M5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(55)	-	-	-	(55)	(8,345)	(8,400)	
O1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(9,000)	(9,000)	(9,000)	
Q1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	495,028	495,028	495,028	
T1	-	-	-	-	-	40	-	-	-	92,577	(92,577)	-	-	-	-	-	
Z1	1,064,620	-	-	-	1,364,620	1,284,443	290,361	-	2,949,424	(2,949,424)	61,363	-	-	5,042,440	642,101	5,684,541	

後附之附註係本合併財務報告之一部分。  
 (請參閱商業信託聯合會計師事務所民國110年11月10日會計師核閱報告)



董事長：黃希文



經理人：王俊傑



會計主管：高秉廷

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 9 月 30 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9月30日	109年1月1日 至9月30日
	營業活動之現金流量		
A10000	稅前淨利	\$ 1,579,811	\$ 1,101,044
A20010	收益費損項目		
A20100	折舊費用	9,669	7,940
A20200	攤銷費用	1,293	1,359
A20300	預期信用減損迴轉利益	( 391)	( 1,446)
A20400	透過損益按公允價值衡量金融 資產及負債之淨損失	28,417	65,373
A20900	財務成本	67,967	9,437
A21200	利息收入	( 979)	( 691)
A21300	股利收入	( 53,425)	( 145,381)
A22300	採用權益法認列之關聯企業損 益之份額	( 51,042)	( 377)
A30000	營業資產及負債之淨變動數		
A31125	合約資產	( 155,808)	( 84,284)
A31130	應收票據及帳款－非關係人	62,275	( 114,629)
A31160	應收票據及帳款－關係人	( 47,961)	( 42,440)
A31180	其他應收款	7,994	( 2,893)
A31200	存 貨	( 5,783,189)	( 1,389,844)
A31240	其他流動資產	( 77,920)	( 131,764)
A31270	取得合約之增額成本	( 7,705)	( 3,472)
A31280	履行合約成本	( 205,175)	( 32,360)
A32125	合約負債	359,898	226,236
A32130	應付票據及帳款－非關係人	109,614	( 48,668)
A32160	應付帳款－關係人	378	929
A32180	其他應付款－非關係人	( 6,905)	-
A32190	其他應付款－關係人	( 2,971)	-
A32230	其他流動負債	38,285	77,172
A33000	營運產生之現金流出	( 4,127,870)	( 508,759)
A33500	支付之所得稅	( 468,387)	( 172,974)
AAAA	營業活動之淨現金流出	( 4,596,257)	( 681,733)

(接次頁)



(承前頁)

代 碼		110年1月1日 至9月30日	109年1月1日 至9月30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	(\$ 307,618)	(\$ 16,226)
B00020	出售透過其他綜合損益按公允價值 衡量之金融資產	164,311	21,040
B00040	取得按攤銷後成本衡量之金融資產	( 172,393)	( 161,566)
B00050	處分按攤銷後成本衡量之金融資產	26,944	22,000
B00100	取得透過損益按公允價值衡量之金 融資產	( 160,051)	( 5,000)
B00200	出售透過損益按公允價值衡量之金 融資產	-	5,625
B02200	取得子公司之淨現金流入	376	-
B01800	取得採用權益法之投資	( 40,000)	-
B02000	預付長期投資款增加	-	( 213,512)
B02400	透過損益按公允價值衡量之金融資 產—減資退回股款	6,912	77,760
B02700	取得不動產、廠房及設備	( 6,821)	( 19,480)
B03700	存出保證金增加	( 76,469)	( 6,542)
B04500	購置無形資產	( 660)	( 3,516)
B05400	取得投資性不動產	( 54,358)	-
B07500	收取之利息	979	691
B07600	收取之股利	<u>124,765</u>	<u>145,381</u>
BBBB	投資活動之淨現金流出	<u>( 494,083)</u>	<u>( 153,345)</u>
	籌資活動之現金流量		
C00100	短期借款(減少)增加	( 119,688)	1,043,650
C01300	償還公司債	-	( 700)
C01600	舉借長期借款	5,019,846	773,200
C02800	發行特別股	1,200,000	-
C03000	存入保證金增加	602	-
C04020	租賃本金償還	( 463,536)	( 3,336)
C04500	支付現金股利	( 686,485)	( 402,818)
C05600	支付之利息	( 158,328)	( 39,468)
C05800	非控制權益變動	252,964	14,500
C09900	股東逾時效未領取之股利	<u>40</u>	<u>-</u>
CCCC	籌資活動之淨現金流入	<u>5,045,415</u>	<u>1,385,028</u>

(接次頁)

(承前頁)

代 碼		110年1月1日 至9月30日	109年1月1日 至9月30日
EEEE	現金及約當現金淨(減少)增加數	(\$ 44,925)	\$ 549,950
E00100	期初現金及約當現金餘額	<u>2,020,423</u>	<u>867,425</u>
E00200	期末現金及約當現金餘額	<u>\$1,975,498</u>	<u>\$1,417,375</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11月10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 9 月 30 日

(僅經核閱，未依一般公認審計準則查核)

(除另予註明者外，金額以新台幣仟元為單位)

一、公司沿革

本公司係於 76 年 8 月成立於新竹科學工業園區，原名力捷電腦股份有限公司，自 93 年 7 月 1 日起更名為力廣科技股份有限公司，營業項目包括光學閱讀機及其相關零組件、多媒體產品、個人電腦及週邊設備、通訊產品及數位相機之研究開發、生產、製造及銷售，並兼營與本公司業務相關之進出口貿易業務及前各項有關產品之設計、生產業務。本公司於 102 年 3 月 26 日經臨時股東會決議通過變更公司章程，將公司更名為海悅國際開發股份有限公司，並新增不動產開發、租賃、買賣、仲介及代銷經紀、管理顧問、產品及景觀設計為營業項目。本公司股票自 85 年 1 月 5 日起於臺灣證券交易所上市買賣。

本公司分別於 101 年 8 月 15 日及 101 年 10 月 2 日經董事會及臨時股東會決議通過辦理減資彌補虧損及私募現金增資發行普通股，引進具備建築開發及不動產代銷專業經驗之策略性投資人，協助本公司開發新業務及多角化經營，有效改善公司獲利、增加營業活動之現金流量及提升股東權益。前述私募現金增資於 101 年 11 月 8 日及 102 年 1 月 23 日經董事會決議通過，分別以 101 年 11 月 9 日及 102 年 1 月 25 日為增資基準日、發行普通股 2,000 仟股及 68,000 仟股、募集資金 10,760 仟元及 331,160 仟元。

本合併財務報告係以本公司之功能性貨幣新台幣表達。

二、通過財務報告之日期及程序

本合併財務報告於 110 年 11 月 10 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) 111 年適用之金管會認可之 IFRSs

<u>新發布 / 修正 / 修訂準則及解釋</u>	<u>IASB 發布之生效日</u>
「IFRSs 2018-2020 之年度改善」	2022 年 1 月 1 日（註 1）
IFRS 3 之修正「對觀念架構之引述」	2022 年 1 月 1 日（註 2）
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 3）
IAS 37 之修正「虧損性合約－履行合約之成本」	2022 年 1 月 1 日（註 4）

註 1：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 2：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 3：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 4：於 2022 年 1 月 1 日尚未履行所有義務之合約適用此項修正。

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



(三) IASB 已發布但尚未經金管會認可並發布生效之 IFRSs

<u>新發布 / 修正 / 修訂準則及解釋</u>	<u>IASB 發布之生效日(註1)</u>
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 2)
IAS 8 之修正 「會計估計之定義」	2023 年 1 月 1 日 (註 3)
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 4)

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：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 3：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 4：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企業合併之或有對價外，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絡市場之報價（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。

#### 1. 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。

## 2. 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。

## 3. 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。

合併公司將新型冠狀病毒肺炎疫情近期在我國之發展及對經濟環境可能之影響，納入對現金流量推估、成長率、折現率、獲利能力等相關重大會計估計之考量，管理階層將將持續檢視估計與基本假設。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、現金及約當現金

	110年9月30日	109年12月31日	109年9月30日
銀行支票及活期存款	\$ 1,943,481	\$ 2,008,984	\$ 1,405,860
庫存現金	14,017	11,439	11,515
約當現金（原始到期日在 3 個月以內之銀行定期存款）	18,000	-	-
	<u>\$ 1,975,498</u>	<u>\$ 2,020,423</u>	<u>\$ 1,417,375</u>

七、透過損益按公允價值衡量之金融資產－非流動

	110年9月30日	109年12月31日	109年9月30日
國內上市（櫃）及興櫃股票	\$ 11,796	\$ 6,702	\$ -
國內未上市（櫃）股票	13,442	70,972	94,272
共同興建投資權益（註）	140,592	-	-
債務工具投資	14,253	-	-
	<u>\$ 180,083</u>	<u>\$ 77,674</u>	<u>\$ 94,272</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－非流動

	110年9月30日	109年12月31日	109年9月30日
權益工具投資			
國內上市（櫃）及興櫃股票	\$ 196,215	\$ 83,901	\$ -
國內未上市（櫃）股票	256,616	112,688	106,346
	<u>\$ 452,831</u>	<u>\$ 196,589</u>	<u>\$ 106,346</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9月30日	109年12月31日	109年9月30日
按攤銷後成本衡量			
總帳面金額	\$1,016,495	\$ 1,030,809	\$ 703,599
減：備抵損失	( <u>2,521</u> )	( <u>2,912</u> )	( <u>3,620</u> )
	<u>\$1,013,974</u>	<u>\$ 1,027,897</u>	<u>\$ 699,979</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9月30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	\$ 822,834	\$ 157,059	\$ 25,388	\$ 2,308	\$ 8,906	\$ 1,016,495
備抵損失	( <u>274</u> )	( <u>418</u> )	( <u>91</u> )	( <u>102</u> )	( <u>1,636</u> )	( <u>2,521</u> )
攤銷後成本	<u>\$ 822,560</u>	<u>\$ 156,641</u>	<u>\$ 25,297</u>	<u>\$ 2,206</u>	<u>\$ 7,270</u>	<u>\$ 1,013,974</u>

#### 109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	\$ 825,527	\$ 162,692	\$ 29,565	\$ 4,400	\$ 8,625	\$ 1,030,809
備抵損失	( <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9月30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	\$ 623,850	\$ 71,097	\$ 2,126	\$ 2,750	\$ 3,776	\$ 703,599
備抵損失	( 2,781)	( 53)	( 22)	( 208)	( 556)	( 3,620)
攤銷後成本	\$ 621,069	\$ 71,044	\$ 2,104	\$ 2,542	\$ 3,220	\$ 699,979

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 1% 以內；逾期 121 天以上為 4%~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9月30日	109年1月1日 至9月30日
期初餘額	\$ 2,912	\$ 5,066
減：本期迴轉減損損失	( 391)	( 1,446)
期末餘額	\$ 2,521	\$ 3,620

十、存貨（建設業適用）

	110年9月30日	109年12月31日	109年9月30日
<u>營建用地</u>			
鶯歌鳳鳴段	\$ 138,694	\$ 134,909	\$ 134,909
新莊新知段	-	642,644	661,906
台中創研段	-	-	1,113,736
台北南港段	-	-	526,378
台南府前段	576,382	-	-
台南新北段	1,071,027	-	-
台南容積移轉用地	4,497	-	-
台中賴厝廍段	660,926	-	-
台中平田段	574,418	-	-
板橋新興段	677,511	-	-
台中鎮福段	617,326	-	-
台南虎尾寮段	235,657	-	-
台北敦仰段	758,253	-	-
台中新高鐵段	665,224	-	-
台中容積移轉用地	46,438	-	-
<u>在建房地</u>			
鶯歌鳳鳴段	938,230	645,336	563,825
新莊信華段	626,504	548,308	545,830
台中創研段	1,209,549	1,167,748	-

（接次頁）

(承前頁)

	110年9月30日	109年12月31日	109年9月30日
台北南港段	\$ 556,380	\$ 532,017	\$ -
三重仁信段	5,286	4,418	-
新莊新知段	653,338	-	-
<u>預付土地款</u>			
台南新北段	-	319,921	211,377
台南府前段	-	155,732	100,100
台中賴厝廂段	-	196,225	-
台南容積移轉用地	-	4,470	-
台中樂田段	64,197	-	-
高雄後壁田段	110,833	-	-
高雄仕興段	6,997	-	-
高雄筆秀段	132	-	-
新北大安段	81,000	-	-
	<u>\$10,278,799</u>	<u>\$ 4,351,728</u>	<u>\$ 3,858,061</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
新莊新知段	不動產開發信託	永豐商業銀行

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，請參閱附註二五。

## 十一、子 公 司

### (一) 列入合併財務報告之子公司

本合併財務報告編製主體如下：

投資公司名稱	子 公 司 名 稱	業 務 性 質	所 持 股 權 百 分 比			說 明
			110年 9月30日	109年 12月31日	109年 9月30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%	100%	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%	85%	-
	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%	-	-	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 3 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，請參閱附註二二。

(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9月30日	109年12月31日	109年9月30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	132,559	153,406	49,319
鴻勝地產股份有限公司	19,760	19,211	15,947
盛樺開發股份有限公司	40,000	-	-
	<u>\$ 196,608</u>	<u>\$ 176,906</u>	<u>\$ 70,072</u>

	所有權權益及表決權百分比		
	110年9月30日	109年12月31日	109年9月30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%
盛樺開發股份有限公司	20%	-	-

上述關聯企業之業務性質、主要營業場所及公司註冊之國家資訊，請參閱附表五。

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9月30日
開發中之不動產	\$ 151,433
使用權資產	<u>3,787,490</u>
	<u>\$ 3,938,923</u>

合併公司之投資性不動產於110年1月1日至9月30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，請參閱附註二二。

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，請參閱附註十九(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 9 月 30 日，租賃負債認列於流動及非流動金額分別為 21,784 仟元及 2,213,159 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

	109年12月31日
預付投資款	<u>\$213,512</u>

合併公司與豪昱營造公司、互立機電工程公司於 106 年為取得台北市議會舊址之地上權開發案，而共同成立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並取得過半數席次，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9月30日	109年12月31日	109年9月30日
擔保銀行借款(附註二五)	\$ 627,600	\$ 468,000	\$ 782,650
無擔保銀行借款	<u>1,160,000</u>	<u>1,368,100</u>	<u>920,000</u>
	<u>\$ 1,787,600</u>	<u>\$ 1,836,100</u>	<u>\$ 1,702,650</u>

銀行週轉性借款利率於110年9月30日暨109年12月31日及109年9月30日分別為1.12%~1.95%、1.12%~1.95%及1.12%~1.95%。

### (二) 應付短期票券

	110年9月30日	109年12月31日	109年9月30日
應付商業本票	\$ 88,000	\$ 88,000	\$ -
減：應付短期票券折價	( <u>82</u> )	( <u>234</u> )	<u>-</u>
	<u>\$ 87,918</u>	<u>\$ 87,766</u>	<u>\$ -</u>

### (三) 長期借款

	110年9月30日	109年12月31日	109年9月30日
<u>擔保借款(附註二五)</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)	328,000	141,040	98,400
—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)	510,000	-	-
—銀行借款(10)	300,000	-	-
—銀行借款(11)	300,700	-	-
—銀行借款(12)	391,000	-	-
—銀行借款(13)	417,400	-	-
—銀行借款(14)	<u>608,000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
小 計	<u>5,975,150</u>	<u>1,965,090</u>	<u>1,592,450</u>
<u>無擔保借款</u>			
—銀行借款	<u>2,086,420</u>	<u>458,534</u>	<u>483,448</u>
	<u>8,061,570</u>	<u>2,423,624</u>	<u>2,075,898</u>
減：列為1年內到期部分	( <u>736,750</u> )	( <u>178,534</u> )	( <u>158,448</u> )
	<u>\$ 7,324,820</u>	<u>\$ 2,245,090</u>	<u>\$ 1,917,450</u>

銀行長期借款利率於 110 年 9 月 30 日暨 109 年 12 月 31 日及 109 年 9 月 30 日分別為 1.48%~2.83%、1.48%~2.35%及 1.48%~2.35%。

- (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 112 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、110 年 2 月 25 日動撥 39,360 仟元、110 年 4 月 23 日動撥 19,680 仟元、110 年 6 月 25 日動撥 32,800 仟元、110 年 7 月 23 日動撥 32,800 仟元以及 110 年 8 月 23 日動撥 32,800 仟元，合計共 328,000 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。

(10) 合併公司於 110 年 4 月 12 日以在建房地抵押擔保借款 300,000 仟元，借款到期日為 111 年 4 月 12 日，利息按月支付，到期一次還本。

(11) 合併公司於 110 年 6 月 11 日以營建用地抵押擔保借款 300,700 仟元，借款到期日為 115 年 6 月 11 日，利息按月支付，到期一次還本。

(12) 合併公司於 110 年 5 月 14 日以營建用地抵押擔保借款 391,000 仟元，借款到期日為 113 年 10 月 22 日，利息按月支付，到期一次還本。

(13) 合併公司於 110 年 7 月 15 日係因合建融資需求，以營建用地擔保借款 417,400 仟元，借款到期日為 116 年 3 月 12 日，利息按月支付，到期一次還本。

(14) 合併公司於 110 年 8 月 2 日以營建用地抵押擔保借款 608,000 仟元，借款到期日為 114 年 8 月 2 日，利息按月支付，到期一次還本。

#### 十六、退職後福利計畫

合併公司所適用「勞工退休金條例」之退休金制度，係屬政府管理之確定提撥退休計畫，依員工每月薪資 6% 提撥退休金至勞工保險局之個人專戶。合併公司依照確定提撥計畫中明定比例提撥之退休金費用，請參閱附註十九。

## 十七、權益

### (一) 股本

#### 1. 普通股

	110年9月30日	109年12月31日	109年9月30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>106,462</u>	<u>96,784</u>	<u>96,784</u>
已發行股本	<u>\$ 1,064,620</u>	<u>\$ 967,836</u>	<u>\$ 967,836</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。

110 年 7 月 5 日股東會決議以盈餘分配股票股利，轉增資發行新股 9,678 仟股，每股面額 10 元，增資後實收股本為 1,064,620 仟元。上述盈餘轉增資案業經金管會於 110 年 7 月 13 日核准申報生效，並經董事會決議，以 110 年 8 月 7 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。本案經金融監督管理委員會 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

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

	110年9月30日	109年12月31日	109年9月30日
<u>得用以彌補虧損、發放</u>			
<u>現金或撥充股本(1)</u>			
公司債轉換溢價	\$ 384,377	\$ 384,377	\$ 384,377
股票發行溢價	900,000	-	-
<u>僅得用以彌補虧損</u>			
已失效認股權	26	26	26
股東逾時效未領取之 股利	40	-	-
	<u>\$ 1,284,443</u>	<u>\$ 384,403</u>	<u>\$ 384,403</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，參閱附註十九(六)員工及董監酬勞。

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

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

本公司依金管證發字第 1010012865 號函及「採用國際財務報導準則 (IFRSs) 後，提列特別盈餘公積之適用疑義問答」規定提列及迴轉特別盈餘公積。另金管會已於 110 年 3 月 31 日發布金管證發字第 1090150022 號函，該函令發布後，原金管證發字第 1010012865

號函將於110年12月31日及金管證發字第1010047490號函已於110年3月31日廢止，本公司後續將依照相關函令辦理。

本公司於110年7月5日及109年6月12日舉行股東常會，分別決議通過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
迴轉特別盈餘公積	29,791	-	-	-

#### 十八、收 入

	110年7月1日 至9月30日	109年7月1日 至9月30日	110年1月1日 至9月30日	109年1月1日 至9月30日
客戶合約收入				
勞務收入	<u>\$ 1,121,381</u>	<u>\$ 1,107,443</u>	<u>\$ 3,581,108</u>	<u>\$ 2,346,175</u>

#### (一) 合約餘額

合約資產係依合約條款由客戶扣留之保留款，為確保合併公司完成所有合約義務，於合併公司履約完成前係認列為合約資產。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。

#### (二) 合約成本相關資產

	110年9月30日	109年12月31日	109年9月30日
流 動			
取得合約之增額成本	<u>\$ 17,522</u>	<u>\$ 9,817</u>	<u>\$ 3,961</u>
履行合約成本			
代銷案 AA0915	\$ 74,020	\$ -	\$ -
代銷案 AA0916	42,279	18,874	-
代銷案 AA1005	42,250	-	-

(接次頁)

(承前頁)

	110年9月30日	109年12月31日	109年9月30日
代銷案 AB0902	\$ 39,307	\$ 10,148	\$ -
代銷案 AC0908	37,575	14,281	-
代銷案 AA0910	35,047	36,540	24,936
代銷案 AD0907	32,351	-	-
其 他	<u>357,462</u>	<u>375,273</u>	<u>326,921</u>
	<u>\$ 660,291</u>	<u>\$ 455,116</u>	<u>\$ 351,857</u>

(三) 客戶合約收入之細分

合併公司營業收入均為代銷房地個案之銷售服務收入。

十九、綜合損益

(一) 其他收入

	110年7月1日 至9月30日	109年7月1日 至9月30日	110年1月1日 至9月30日	109年1月1日 至9月30日
股利收入	\$ -	\$ 1,139	\$ 53,425	\$ 145,381
租金收入	1,395	-	3,683	-
其 他	<u>1,064</u>	<u>2,326</u>	<u>1,598</u>	<u>2,924</u>
	<u>\$ 2,459</u>	<u>\$ 3,465</u>	<u>\$ 58,706</u>	<u>\$ 148,305</u>

(二) 其他利益及(損失)

	110年7月1日 至9月30日	109年7月1日 至9月30日	110年1月1日 至9月30日	109年1月1日 至9月30日
透過損益按公允價值衡 量之金融資產淨利益 (損失)	\$ 1,052	(\$ 72,037)	(\$ 50,730)	(\$ 65,373)
淨外幣兌換損失	( 20)	( 1,049)	( 1,241)	( 1,739)
分階段取得合併時原持 股之再衡量評價利益	-	-	22,313	-
其 他	<u>( 13,156)</u>	<u>( 4,757)</u>	<u>( 19,366)</u>	<u>( 6,884)</u>
	<u>(\$ 12,124)</u>	<u>(\$ 77,843)</u>	<u>(\$ 49,024)</u>	<u>(\$ 73,996)</u>

(三) 財務成本

	110年7月1日 至9月30日	109年7月1日 至9月30日	110年1月1日 至9月30日	109年1月1日 至9月30日
銀行借款利息	\$ 45,937	\$ 15,101	\$ 111,987	\$ 40,117
租賃負債利息	16,679	88	50,041	282
公司債利息	-	156	-	2,092
	<u>62,616</u>	<u>15,345</u>	<u>162,028</u>	<u>42,491</u>
減：列入符合要件資 產成本之金額	<u>( 32,153)</u>	<u>( 13,877)</u>	<u>( 94,061)</u>	<u>( 33,054)</u>
	<u>\$ 30,463</u>	<u>\$ 1,468</u>	<u>\$ 67,967</u>	<u>\$ 9,437</u>

利息資本化相關資訊如下：

	110年7月1日 至9月30日	109年7月1日 至9月30日	110年1月1日 至9月30日	109年1月1日 至9月30日
利息資本化金額	\$ 32,153	\$ 13,877	\$ 94,061	\$ 33,054
利息資本化利率	1.12%~2.83%	1.12%~2.35%	1.12%~2.83%	1.12%~2.35%

(四) 折舊及攤銷

	110年7月1日 至9月30日	109年7月1日 至9月30日	110年1月1日 至9月30日	109年1月1日 至9月30日
折舊費用依功能別彙總 營業費用	\$ 3,363	\$ 2,910	\$ 9,669	\$ 7,940
攤銷費用依功能別彙總 營業費用	\$ 449	\$ 367	\$ 1,293	\$ 1,359

(五) 員工福利費用

	110年7月1日 至9月30日	109年7月1日 至9月30日	110年1月1日 至9月30日	109年1月1日 至9月30日
短期員工福利	\$ 149,016	\$ 144,025	\$ 444,015	\$ 362,603
退職後福利(附註十六)				
確定提撥計畫	2,726	2,388	8,081	6,674
員工福利合計	\$ 151,742	\$ 146,413	\$ 452,096	\$ 369,277
依功能別彙總 營業費用	\$ 151,742	\$ 146,413	\$ 452,096	\$ 369,277

(六) 員工及董監酬勞

本公司依章程規定係按當年度扣除分派員工及董監酬勞前之稅前利益分別以不低於1%及不高於3%提撥員工及董監酬勞。110年及109年7月1日至9月30日與110年及109年1月1日至9月30日估列之員工及董監事酬勞如下：

估列比例

	110年7月1日 至9月30日	109年7月1日 至9月30日	110年1月1日 至9月30日	109年1月1日 至9月30日
員工酬勞	1%	1%	1%	1%
董監事酬勞	1%	1%	1%	1%

金額

	110年7月1日 至9月30日	109年7月1日 至9月30日	110年1月1日 至9月30日	109年1月1日 至9月30日
員工酬勞	\$ 4,283	\$ 4,865	\$ 13,989	\$ 10,848
董監事酬勞	\$ 4,283	\$ 4,865	\$ 13,989	\$ 10,848

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。

## 二十、所得稅

### (一) 認列於損益之所得稅費用主要組成項目

	110年7月1日 至9月30日	109年7月1日 至9月30日	110年1月1日 至9月30日	109年1月1日 至9月30日
當期所得稅				
本期產生者	\$ 110,067	\$ 110,169	\$ 341,434	\$ 221,000
未分配盈餘加徵	2,649	-	26,596	5,650
以前年度之調整	( 19)	-	( 785)	214
	112,697	110,169	367,245	226,864
遞延所得稅				
本期產生者	-	363	-	777
認列於損益之所得稅 費用	\$ 112,697	\$ 110,532	\$ 367,245	\$ 227,641

### (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

(接次頁)



(承前頁)

公 司 名 稱	截 至 年 度
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

## 二一、每股盈餘

計算每股盈餘時，無償配股之影響業已追溯調整，該無償配股基準日訂於110年8月7日。因追溯調整，109年7月1日至9月30日及1月1日至9月30日基本及稀釋每股盈餘變動如下：

單位：每股元

	追 溯 調 整 前		追 溯 調 整 後	
	109年7月1日 至9月30日	109年1月1日 至9月30日	109年7月1日 至9月30日	109年1月1日 至9月30日
基本每股盈餘	\$ 3.91	\$ 9.35	\$ 3.55	\$ 8.50
稀釋每股盈餘	\$ 3.85	\$ 8.72	\$ 3.50	\$ 7.93

用以計算每股盈餘之淨利及普通股加權平均股數如下：

### 本期淨利

	110年7月1日 至9月30日	109年7月1日 至9月30日	110年1月1日 至9月30日	109年1月1日 至9月30日
用以計算基本每股盈餘之淨利	\$ 351,708	\$ 372,316	\$ 1,160,309	\$ 844,296
具稀釋作用潛在普通股之影響：				
可轉換公司債	-	311	-	635
用以計算稀釋每股盈餘之淨利	\$ 351,708	\$ 372,627	\$ 1,160,309	\$ 844,931

### 股 數

單位：仟股

	110年7月1日 至9月30日	109年7月1日 至9月30日	110年1月1日 至9月30日	109年1月1日 至9月30日
用以計算基本每股盈餘之普通股加權平均股數	106,462	104,798	106,462	99,299
具稀釋作用潛在普通股之影響：				
員工酬勞	43	59	179	177
轉換公司債	-	1,593	-	7,124
用以計算稀釋每股盈餘之普通股加權平均股數	106,505	106,450	106,641	106,600

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

## 二二、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(%) (註)	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>

註：截止至 110 年 9 月 30 日合併公司連同原持有之股份，合計共取得金毓泰公司 50.23%之股權。

### (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	( 2,251,549)
	<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）

	<u>金 毓 泰 公 司</u>
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)
	<u>(\$ 376)</u>

### 二三、金融工具

#### (一) 公允價值資訊－非按公允價值衡量之金融工具

合併公司管理階層認為非按公允價值衡量之金融資產及金融負債之帳面金額趨近其公允價值。

#### (二) 公允價值資訊－以重複性基礎按公允價值衡量之金融工具

##### 1. 公允價值層級

110年9月30日

	<u>第 1 等 級</u>	<u>第 2 等 級</u>	<u>第 3 等 級</u>	<u>合 計</u>
<u>透過損益按公允價值衡量之</u>				
<u>金融資產</u>				
國內上市（櫃）及興櫃股票	\$ 5,200	\$ 6,596	\$ -	\$ 11,796
國內未上市（櫃）股票	-	-	13,442	13,442
共同興建投資權益	-	-	140,592	140,592
債務工具投資	<u>14,253</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>14,253</u>
合 計	<u>\$ 19,453</u>	<u>\$ 6,596</u>	<u>\$ 154,034</u>	<u>\$ 180,083</u>
<u>透過其他綜合損益按公允價</u>				
<u>值衡量之金融資產</u>				
權益工具投資				
－國內上市（櫃）股票	\$ 196,215	\$ -	\$ -	\$ 196,215
－國內未上市（櫃）股票	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>256,616</u>	<u>256,616</u>
合 計	<u>\$ 196,215</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 256,616</u>	<u>\$ 452,831</u>

109年12月31日

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

109年9月30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>				
國內興櫃股票	\$ -	\$ 7,589	\$ -	\$ 7,589
國內未上市(櫃)股票	-	-	86,683	86,683
合 計	-	7,589	86,683	94,272
<u>透過其他綜合損益按公允價</u>				
<u>值衡量之金融資產</u>				
權益工具投資				
— 國內未上市(櫃)股票	\$ -	\$ -	\$ 106,346	\$ 106,346

110年及109年1月1日至9月30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

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

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9月30日	109年12月31日	109年9月30日
<u>金融資產</u>			
透過損益按公允價值衡量之金融資產	\$ 180,083	\$ 77,674	\$ 94,272
按攤銷後成本衡量之金融資產(註1)	3,613,156	3,379,020	2,359,007
透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資	452,831	196,589	106,346
<u>金融負債</u>			
按攤銷後成本衡量(註2)	10,900,791	5,201,709	4,023,786

註1：餘額係包括現金及約當現金、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、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

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、應付票據及帳款、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. 市場風險

合併公司之營運活動使合併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))。

合併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

因合併公司內之個體同時以固定及浮動利率借入資金，因而產生利率暴險，惟合併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。

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9月30日	109年12月31日	109年9月30日
具公允價值利率風險			
－金融資產	\$ 81,188	\$ 70,132	\$ 70,113
－金融負債	2,367,643	163,432	16,791
具現金流量利率風險			
－金融資產	2,386,571	2,221,011	1,565,513
－金融負債	9,819,170	4,199,724	3,778,548

### 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 9 月 30 日之稅前淨利將減少／增加 27,872 仟元及 8,299 仟元，主要係因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) 價格風險

合併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，合併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、共同興建案及債券投資工具）。合併公司管理階層藉由持有不同風險投資組合以管理風險，且權益工具之投資皆須經合併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%，110 年及 109 年 1 月 1 日至 9 月 30 日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 9,004 仟元及 4,714 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 22,642 仟元及 5,317 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9月30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	\$ 962,901	\$ -	\$ -
租賃負債	32,597	252,052	1,982,096
浮動利率負債	2,660,172	7,582,602	-
固定利率負債	118,088	-	-
	<u>\$3,773,758</u>	<u>\$7,834,654</u>	<u>\$1,982,096</u>

109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	\$ 854,019	\$ -	\$ -
租賃負債	4,682	11,565	-
浮動利率負債	1,968,013	2,308,166	-
固定利率負債	147,810	-	-
	<u>\$2,974,524</u>	<u>\$2,319,731</u>	<u>\$ -</u>

109年9月30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	\$ 541,695	\$ -	\$ -
租賃負債	4,754	12,700	-
浮動利率負債	1,887,854	1,973,214	-
	<u>\$2,434,303</u>	<u>\$1,985,914</u>	<u>\$ -</u>

(2) 融資額度

	<u>110年9月30日</u>	<u>109年12月31日</u>	<u>109年9月30日</u>
已動用金額	\$ 9,937,170	\$ 4,347,724	\$ 3,778,548
未動用金額	7,696,730	1,641,310	984,300
	<u>\$17,633,900</u>	<u>\$ 5,989,034</u>	<u>\$4,762,848</u>

## 二四、關係人交易

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

### (一) 關係人名稱及其關係

關係人名稱	與合併公司之關係
海悅廣告股份有限公司	實質關係人
海禪廣告股份有限公司	實質關係人
海嘉廣告股份有限公司	實質關係人
鉅陞建設股份有限公司	實質關係人
端泰股份有限公司	關聯企業

### (二) 營業收入

帳列項目	關係人類別	110年7月1日 至9月30日	109年7月1日 至9月30日	110年1月1日 至9月30日	109年1月1日 至9月30日
勞務收入	實質關係人	<u>\$ 53,631</u>	<u>\$ 56,165</u>	<u>\$ 85,467</u>	<u>\$ 150,801</u>

### (三) 營業成本

帳列項目	關係人類別	110年7月1日 至9月30日	109年7月1日 至9月30日	110年1月1日 至9月30日	109年1月1日 至9月30日
勞務成本	實質關係人	<u>\$ 1,233</u>	<u>\$ 827</u>	<u>\$ 4,582</u>	<u>\$ 6,195</u>

### (四) 應收關係人款項

帳列項目	關係人類別／ 名稱	110年 9月30日	109年 12月31日	109年 9月30日
應收票據及帳款	實質關係人 鉅陞建設	<u>\$ 81,443</u>	<u>\$ 33,482</u>	<u>\$ 92,870</u>

流通在外之應收關係人款項未收取保證。110及109年1月1日至9月30日應收關係人款項未有減損情形，故未提列備抵損失。

### (五) 其他關係人交易

帳列項目	關係人類別	110年7月1日 至9月30日	109年7月1日 至9月30日	110年1月1日 至9月30日	109年1月1日 至9月30日
租金支出	實質關係人	<u>\$ 1,405</u>	<u>\$ 1,487</u>	<u>\$ 4,162</u>	<u>\$ 4,610</u>

租賃支出與一般市場水準相當，並按月支付租金。

## (六) 主要管理階層薪酬

	110年7月1日 至9月30日	109年7月1日 至9月30日	110年1月1日 至9月30日	109年1月1日 至9月30日
短期員工福利	\$ 5,821	\$ 4,808	\$ 16,092	\$ 11,889
退職後福利	54	54	162	117
	<u>\$ 5,875</u>	<u>\$ 4,862</u>	<u>\$ 16,254</u>	<u>\$ 12,006</u>

董事及其他主要管理階層之薪酬係由薪酬委員會依照個人績效及考量市場行情決定。

## 二五、質抵押之資產

下列資產業經提供為借款之擔保品：

	110年9月30日	109年12月31日	109年9月30日
存貨（建設業適用）	\$ 9,684,320	\$ 3,637,213	\$ 3,511,442
備償戶及信託戶（帳列按攤銷 後成本衡量之金融資產）	450,548	219,095	161,913
質押定存單（帳列按攤銷後成 本衡量之金融資產）	63,188	70,132	70,113
	<u>\$ 10,198,056</u>	<u>\$ 3,926,440</u>	<u>\$ 3,743,468</u>

## 二六、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。

## 二七、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9月30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。

## 二八、附註揭露事項

### (一) 重大交易事項及(二)轉投資事業相關資訊：

1. 資金貸與他人：無。
2. 為他人背書保證：附表一。
3. 期末持有有價證券情形（不包含投資子公司、關聯企業及合資控制部分）。：附表二。
4. 累積買進或賣出同一有價證券之金額達新臺幣 3 億元或實收資本額 20%以上：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 9 月 30 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		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	屬大陸地區 背書保證	備註
		關 係 (註1)	對單一企業 背書保證 限額 (註2)										
1	本公司	海悅建設股份有限公司	2	\$ 5,042,440	\$ 384,000	\$ 384,000	\$ -	7.62%	\$10,084,880	Y	N	N	-
2	本公司	海鉅開發股份有限公司	2	5,042,440	293,000	180,000	60,000	3.57%	10,084,880	Y	N	N	-
3	本公司	海宇國際股份有限公司	2	5,042,440	240,000	160,000	160,000	3.17%	10,084,880	Y	N	N	-
4	本公司	海研建築股份有限公司	2	5,042,440	679,600	679,600	20,000	13.48%	10,084,880	Y	N	N	-
5	本公司	海心國際股份有限公司	2	5,042,440	205,000	205,000	155,000	4.07%	10,084,880	Y	N	N	-
6	本公司	悅大建設股份有限公司	2	5,042,440	428,000	378,000	371,000	7.50%	10,084,880	Y	N	N	-
7	本公司	金毓泰股份有限公司	2	5,042,440	722,120	722,120	722,120	14.32%	10,084,880	Y	N	N	-
8	海研建築股份 有限公司	本公司	3	5,042,440	414,000	414,000	396,000	8.21%	10,084,880	N	Y	N	-

註 1：背書保證者與被背書保證對象之關係有下列三種，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。

註 2：對單一企業背書保證之限額：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%：5,042,440 仟元\*100%=5,042,440 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%：5,042,440 仟元\*200%=10,084,880 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 9 月 30 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 之關係	帳列科目	期末				備註
				股數／單位數 (仟股／仟單位)	帳面金額	持股比例 (%)	公允價值	
本公司	股票							
	贊富建設股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產 —非流動	173	\$ 13,442	10.53	\$ 13,442	—
	台灣利得生物科技股份有限 公司	無	同上	662	6,596	1.34	6,596	—
	新潤興業股份有限公司	無	同上	100	3,020	0.08	3,020	—
	皇普建設股份有限公司	無	同上	100	2,180	0.03	2,180	—
	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	900	39,823	1.20	39,823	—
	都山林開發股份有限公司	無	同上	4,800	53,853	10.00	53,853	—
	大華建設股份有限公司	無	同上	12,700	196,215	1.76	196,215	—
	鉅陞投資股份有限公司	實質關係人	同上	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	同上	-	140,592	-	140,592	—	
海匯建築股份有限公司	股票							
群運環保股份有限公司	無	透過其他綜合損益按公允價值衡量之 金融資產—非流動	1,000	28,000	5.00	28,000	—	

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 1 月 1 日至 9 月 30 日

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(註 2)	交易對象關係	期		入賣				出		末		
				股數(仟股) (註 2)	金額 (註 2)	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	金錫泰公司	採用權益法之投資	(註 1)	-	55,250	\$ 235,825	25,114	\$ 251,136	-	\$ -	\$ -	\$ -	80,364	\$ 472,237

註 1：係參與金航泰股份有限公司現金增資案，取得金錫泰公司普通股股票。

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，請詳附註十四及二二。

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 9 月 30 日

附表四

單位：除另予註明外，  
係新台幣仟元

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	交易對象所有人	為關係人者與發行人關係	其前次移轉資料移轉日期	移轉金額	價格決定之參考依據	取得目的及使用情形	其他約定事項
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。	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。	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。	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	台中市北區賴厝寮段土地	109/10/16	655,041	依合約付款條件，並已全額付清。	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，並已全額付清。	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	110/3/24	451,382	依合約付款條件執行，目前已支付 45,138 仟元。	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	110/3/24	190,593	依合約付款條件執行，目前已支付 19,059 仟元。	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	台中市北屯區平西段土地	110/1/20	407,283	依合約付款條件，並已全額付清。	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	台中市北屯區平西段土地	110/1/20	149,593	依合約付款條件，並已全額付清。	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	台中市南屯區鎮福段土地	110/4/19	492,120	依合約付款條件，並已全額付清。	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	台中市南屯區鎮福段土地	110/4/19	54,680	依合約付款條件，並已全額付清。	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	台中市烏日區新高鐵段	110/4/22	486,200	依合約付款條件，並已全額付清。	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
海鉅開發股份有限公司	台中市烏日區新高鐵段	110/4/22	176,800	依合約付款條件，並已全額付清。	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	台北市松山區敦化段	110/4/29	760,000	依合約付款條件，並已全額付清。	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	高雄市橋頭區後壁田段土地	110/8/12	285,000	依合約付款條件執行，目前已支付 85,500 仟元。	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 9 月 30 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
				科目	金額	
0	本公司	海宇國際股份有限公司	1	取得合約之增額成本	\$ 72,055	-
				應付帳款	12,014	-
1	海悅建設股份有限公司	海鉅開發股份有限公司	1	取得合約之增額成本	12,521	-
		海宇國際股份有限公司	3	取得合約之增額成本	44,163	-
2	海宇國際股份有限公司	海悅國際開發股份有限公司	2	應付帳款	7,407	-
		海悅建設股份有限公司	3	營業收入	72,055	2%
3	海鉅開發股份有限公司	海悅建設股份有限公司	3	營業收入	44,163	1%
		海悅國際開發股份有限公司	2	營業收入	12,521	-

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。

註 2：本表之重要交易，係指交易金額達新台幣 5,000 仟元以上者。

海悅國際開發股份有限公司及子公司  
被投資公司名稱、所在地區...等相關資訊  
民國 110 年 1 月 1 日至 9 月 30 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	本期認列之	備註
				本期	期末	去年年底	股數(股)				
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	9,000,000	100.00	\$ 85,978	(\$ 761)	(\$ 761)	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	4,300,000	100.00	( 14,001)	( 4,061)	( 4,061)	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	2,550,000	85.00	263,923	101,878	86,596	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	3,500,000	70.00	( 26,271)	( 12,934)	( 9,053)	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	2,550,000	85.00	321,207	195,689	166,335	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	5,000,000	100.00	39,242	( 3,129)	( 3,000)	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	2,550,000	85.00	237,772	199,042	169,186	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	-	3,750,000	75.00	35,920	( 2,107)	( 1,580)	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	-	80,363,636	50.23	472,237	( 29,313)	( 14,724)	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	4,289	344	-	關聯企業
	聯陞投資股份有限公司	台灣	一般投資業	60,000	60,000	6,000,000	20.00	132,559	323,159	50,492	關聯企業
	盛輝開發股份有限公司	台灣	經營住宅及大樓開發租賃 業務	40,000	-	40,000	20.00	40,000	( 246)	-	關聯企業
	海峽建設股份有限公司	悅大建設股份有限公司	台灣	經營不動產買賣及租賃、 大樓開發租售業務	33,000	33,000	3,300,000	55.00	15,943	( 6,912)	( 3,801)
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	1,920,000	32.00	19,760	1,715	550	關聯企業

海悅國際開發股份有限公司

主要股東資訊

民國 110 年 9 月 30 日

附表七

主 要 股 東 名 稱	股 份	
	持 有 股 數	持 股 比 例
兆豐證券股份有限公司	20,884,000 股	15.30%
富悅投資股份有限公司	15,490,000 股	11.35%
黃 希 文	14,551,900 股	10.66%
王 俊 傑	8,933,100 股	6.54%
曾 俊 盛	7,191,175 股	5.26%

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。