

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111及110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	11~12		三
	(四) 重 大 會 計 政 策 之 彙 總 說 明	12~13		四
	(五) 重 大 會 計 判 斷、估 計 及 假 設 不 確 定 性 之 主 要 來 源	13		五
	(六) 重 要 會 計 項 目 之 說 明	14~39		六 ~ 二 二
	(七) 關 係 人 交 易	39~40		二 三
	(八) 質 抵 押 之 資 產	40		二 四
	(九) 重 大 或 有 負 債 及 未 認 列 之 合 約 承 諾	41		二 五
	(十) 重 大 之 災 害 損 失	-		-
	(十一) 重 大 之 期 後 事 項	41		二 六
	(十二) 其 他	-		-
	(十三) 附 註 揭 露 事 項			
	1. 重 大 交 易 事 項 相 關 資 訊	42		二 八
	2. 轉 投 資 事 業 相 關 資 訊	42		二 八
	3. 大 陸 投 資 資 訊	42		二 八
	4. 主 要 股 東 資 訊	42、48		二 八
	(十四) 部 門 資 訊	41~42		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 111 年及 110 年 3 月 31 日之合併資產負債表，暨民國 111 年及 110 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 111 年及 110 年 3 月 31 日之資產總額分別為新台幣（以下同）4,454,683 仟元及 7,069,712 仟元，分別佔合併資產總額之 19.57% 及 45.91%；負債總額分別為 2,800,290 仟元及 5,119,361 仟元，分別佔合併負債總額之 17.33% 及 46.45%；其民國 111 年及 110 年 1 月 1 日至 3 月 31 日之綜合損益分別為 12,589 仟元及 197,127 仟元，分別佔合併綜合損益之 3.46% 及 36.99%；民國 111 年及 110 年 3 月 31 日採用

權益法之投資餘額分別為 221,277 仟元及 162,943 仟元；民國 111 年及 110 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 20,956 仟元及 (13,963) 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 111 年及 110 年 3 月 31 日之合併財務狀況，暨民國 111 年及 110 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 111 年 5 月 13 日

民國 111 年 3 月 31 日暨民國 110 年 12 月 31 日及 3 月 31 日

單位：新台幣仟元

代 碼	資 產	111年3月31日 (經核閱)			110年12月31日 (經查核)			110年3月31日 (經核閱)		
		金	額	%	金	額	%	金	額	%
	流動資產									
1100	現金(附註六)	\$	2,883,029	13	\$	2,839,268	13	\$	1,938,966	13
1140	合約資產—流動(附註十七)		514,906	2		479,222	2		279,610	2
1150	應收票據及帳款—非關係人(附註九)		1,135,392	5		1,381,164	7		982,184	6
1160	應收票據及帳款—關係人(附註九及二三)		33,198	-		32,170	-		39,902	-
1200	其他應收款		6,677	-		23,655	-		8,922	-
1210	其他應收款—關係人		249	-		-	-		-	-
1320	存貨(建設業適用)(附註十及二四)		10,999,948	49		10,422,730	48		6,420,949	42
1479	其他流動資產		255,975	1		136,617	1		108,425	1
1480	取得合約之增額成本—流動(附註十七)		15,764	-		14,756	-		9,817	-
1482	履行合約成本—流動(附註十七)		739,949	3		771,797	4		461,485	3
11XX	流動資產總計		<u>16,585,087</u>	<u>73</u>		<u>16,101,379</u>	<u>75</u>		<u>10,250,260</u>	<u>67</u>
	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)		438,282	2		206,164	1		227,921	2
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)		579,265	3		509,379	2		257,200	2
1535	按攤銷後成本衡量之金融資產—非流動(附註二四)		465,738	2		554,168	3		518,432	3
1550	採用權益法之投資(附註十二)		221,277	1		180,321	1		162,943	1
1600	不動產、廠房及設備		47,535	-		49,501	-		48,366	-
1755	使用權資產		11,709	-		13,113	-		14,297	-
1760	投資性不動產(附註十三及二四)		4,322,786	19		3,904,413	18		3,894,997	25
1805	商譽(附註二一)		14,335	-		14,335	-		-	-
1821	無形資產		1,624	-		1,822	-		2,619	-
1920	存出保證金		78,550	-		53,689	-		21,730	-
15XX	非流動資產總計		<u>6,181,101</u>	<u>27</u>		<u>5,486,905</u>	<u>25</u>		<u>5,148,505</u>	<u>33</u>
1XXX	資 產 總 計		<u>\$ 22,766,188</u>	<u>100</u>		<u>\$ 21,588,284</u>	<u>100</u>		<u>\$ 15,398,765</u>	<u>100</u>
	流動負債									
2100	短期借款(附註十四及二四)	\$	2,319,600	10	\$	2,199,600	10	\$	1,944,888	13
2110	應付短期票券(附註十四)		87,924	-		87,764	-		87,918	-
2150	應付票據及帳款—非關係人		423,929	2		703,590	3		414,501	3
2180	應付帳款—關係人		965	-		938	-		929	-
2200	其他應付款		269,422	1		479,172	2		352,887	2
2220	其他應付款—關係人		1,700	-		2,989	-		1,743	-
2230	本期所得稅負債		441,092	2		354,261	2		434,485	3
2280	租賃負債—流動(附註十三)		25,933	-		33,094	-		397,981	3
2320	一年或一營業週期內到期長期負債(附註十四及二四)		247,500	1		317,500	2		487,317	3
2399	其他流動負債		136,747	1		150,568	1		216,004	1
21XX	流動負債總計		<u>3,954,812</u>	<u>17</u>		<u>4,329,476</u>	<u>20</u>		<u>4,338,653</u>	<u>28</u>
	非流動負債									
2527	合約負債—非流動(附註十七)		633,109	3		572,192	3		458,191	3
2540	長期借款(附註十四及二四)		8,863,060	39		8,124,445	38		4,404,270	29
2570	遞延所得稅負債		260,453	1		260,663	1		-	-
2580	租賃負債—非流動(附註十三)		2,446,142	11		2,056,827	9		1,818,285	12
2645	存入保證金		802	-		802	-		912	-
25XX	非流動負債總計		<u>12,203,566</u>	<u>54</u>		<u>11,014,929</u>	<u>51</u>		<u>6,681,658</u>	<u>44</u>
2XXX	負債總計		<u>16,158,378</u>	<u>71</u>		<u>15,344,405</u>	<u>71</u>		<u>11,020,311</u>	<u>72</u>
	歸屬於本公司業主之權益(附註十六)									
	股 本									
3110	普通股股本		1,064,620	5		1,064,620	5		967,836	6
3120	特別股股本		300,000	1		300,000	1		-	-
3100	股本總計		<u>1,364,620</u>	<u>6</u>		<u>1,364,620</u>	<u>6</u>		<u>967,836</u>	<u>6</u>
3200	資本公積		1,285,231	6		1,285,231	6		384,403	3
	保留盈餘									
3310	法定盈餘公積		290,361	1		290,361	1		151,116	1
3320	特別盈餘公積		-	-		-	-		29,791	-
3350	未分配盈餘		2,878,867	13		2,551,256	12		2,187,832	14
3300	保留盈餘總計		<u>3,169,228</u>	<u>14</u>		<u>2,841,617</u>	<u>13</u>		<u>2,368,739</u>	<u>15</u>
3400	其他權益		129,384	-		89,557	1		28,661	-
31XX	本公司業主之權益總計		<u>5,948,463</u>	<u>26</u>		<u>5,581,025</u>	<u>26</u>		<u>3,749,639</u>	<u>24</u>
36XX	非控制權益		<u>659,347</u>	<u>3</u>		<u>662,854</u>	<u>3</u>		<u>628,815</u>	<u>4</u>
3XXX	權益總計		<u>6,607,810</u>	<u>29</u>		<u>6,243,879</u>	<u>29</u>		<u>4,378,454</u>	<u>28</u>
	負 債 與 權 益 總 計		<u>\$ 22,766,188</u>	<u>100</u>		<u>\$ 21,588,284</u>	<u>100</u>		<u>\$ 15,398,765</u>	<u>100</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 111 年 5 月 13 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

合併綜合損益表

民國 111 年及 110 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		111年1月1日至3月31日		110年1月1日至3月31日	
		金 額	%	金 額	%
4000	營業收入（附註十七及二三）	\$ 1,130,831	100	\$ 1,296,184	100
5000	營業成本（附註二三）	<u>506,013</u>	<u>45</u>	<u>467,191</u>	<u>36</u>
5900	營業毛利	<u>624,818</u>	<u>55</u>	<u>828,993</u>	<u>64</u>
	營業費用（附註九、十八及二三）				
6200	銷管費用	184,264	16	175,654	13
6450	預期信用減損損失（迴轉利益）	<u>818</u>	<u>-</u>	<u>(1,990)</u>	<u>-</u>
6000	營業費用合計	<u>185,082</u>	<u>16</u>	<u>173,664</u>	<u>13</u>
6900	營業淨利	<u>439,736</u>	<u>39</u>	<u>655,329</u>	<u>51</u>
	營業外收入及支出（附註十八及二三）				
7100	利息收入	511	-	104	-
7190	其他收入	1,760	-	1,031	-
7020	其他利益及損失	(28,916)	(3)	19,723	1
7050	財務成本	(28,869)	(2)	(19,103)	(1)
7060	採用權益法認列之關聯企業損益之份額	<u>20,956</u>	<u>2</u>	<u>(13,963)</u>	<u>(1)</u>
7000	營業外收入及支出合計	<u>(34,558)</u>	<u>(3)</u>	<u>(12,208)</u>	<u>(1)</u>
7900	稅前淨利	405,178	36	643,121	50
7950	所得稅費用（附註十九）	<u>87,247</u>	<u>8</u>	<u>138,839</u>	<u>11</u>
8200	本期淨利	<u>317,931</u>	<u>28</u>	<u>504,282</u>	<u>39</u>

(接次頁)

(承前頁)

代 碼		111年1月1日至3月31日			110年1月1日至3月31日		
		金	額	%	金	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	\$	46,000	4	\$	28,687	2
8500	本期綜合損益總額	\$	363,931	32	\$	532,969	41
	淨利(損)歸屬於：						
8610	本公司業主	\$	321,438	28	\$	474,311	37
8620	非控制權益	(	3,507)	-		29,971	2
8600		\$	317,931	28	\$	504,282	39
	綜合損益總額歸屬於：						
8710	本公司業主	\$	367,438	32	\$	502,998	39
8720	非控制權益	(	3,507)	-		29,971	2
8700		\$	363,931	32	\$	532,969	41
	每股盈餘(附註二十)						
9710	基 本	\$	3.02		\$	4.46	
9810	稀 釋	\$	3.01		\$	4.45	

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 111 年 5 月 13 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

合併資產負債表

民國 111 年 3 月 31 日

(僅經核對，未做進一步查核)

單位：新台幣仟元，惟
每股股利為元

代碼	歸屬	於	本	公	司	業	主	之				權	益		
								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	
股	普通	股本	特別	股本	公積	法定	盈餘	公積	盈餘	未分配	盈餘	總 <td>計<td>非控制權益<td>權益總額</td></td></td>	計 <td>非控制權益<td>權益總額</td></td>	非控制權益 <td>權益總額</td>	權益總額
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			
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			
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			
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			
A1	111 年 1 月 1 日餘額	\$ 1,064,620	\$ 300,000	\$ 1,364,620	\$ 1,285,231	\$ 290,361	\$ -	\$ 2,551,256	\$ 89,557	\$ 5,581,025	\$ 662,854	\$ 6,243,879			
D1	111 年 1 月 1 日至 3 月 31 日淨利	-	-	-	-	-	-	321,438	-	321,438	(3,507)	317,931			
D3	111 年 1 月 1 日至 3 月 31 日其他綜合損益	-	-	-	-	-	-	-	46,000	46,000	-	46,000			
D5	111 年 1 月 1 日至 3 月 31 日綜合損益總額	-	-	-	-	-	-	321,438	46,000	367,438	(3,507)	363,931			
Q1	處分透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具	-	-	-	-	-	-	6,173	(6,173)	-	-	-			
Z1	111 年 3 月 31 日餘額	\$ 1,064,620	\$ 300,000	\$ 1,364,620	\$ 1,285,231	\$ 290,361	\$ -	\$ 2,878,867	\$ 129,384	\$ 5,948,463	\$ 659,347	\$ 6,607,810			

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 111 年 5 月 13 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 111 年及 110 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		111年1月1日 至3月31日	110年1月1日 至3月31日
	營業活動之現金流量		
A10000	稅前淨利	\$ 405,178	\$ 643,121
A20010	收益費損項目		
A20100	折舊費用	3,685	9,260
A20200	攤銷費用	457	369
A20300	預期信用減損損失(迴轉利益)	818	(1,990)
A20400	透過損益按公允價值衡量金融 資產及負債之淨損失(利益)	20,951	(19,970)
A20900	財務成本	28,869	19,103
A21200	利息收入	(511)	(104)
A22300	採用權益法認列之關聯企業損 益之份額	(20,956)	13,963
A30000	營業資產及負債之淨變動數		
A31125	合約資產	(35,684)	(61,163)
A31130	應收票據及帳款－非關係人	244,954	14,221
A31160	應收票據及帳款－關係人	(1,028)	(6,420)
A31180	其他應收款	16,978	11,266
A31190	其他應收款－關係人	(249)	-
A31200	存 貨	(534,649)	(2,019,560)
A31240	其他流動資產	(119,358)	(39,418)
A31270	取得合約之增額成本	(1,008)	-
A31280	履行合約成本	31,848	(6,369)
A32125	合約負債	60,917	146,374
A32130	應付票據及帳款－非關係人	(279,661)	(79,366)
A32160	應付帳款－關係人	27	(47)
A32180	其他應付款－非關係人	(210,756)	(10,633)
A32190	其他應付款－關係人	(1,289)	(1,236)
A32230	其他流動負債	(13,821)	30,549
A33000	營運產生之現金流出	(404,288)	(1,358,050)
A33500	支付之所得稅	(626)	-
AAAA	營業活動之淨現金流出	(404,914)	(1,358,050)

(接次頁)

(承前頁)

代 碼		111年1月1日 至3月31日	110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	(\$ 31,762)	(\$ 128,440)
B00020	出售透過其他綜合損益按公允價值 衡量之金融資產	7,876	96,516
B00040	取得按攤銷後成本衡量之金融資產	88,430	(170,145)
B00050	處分按攤銷後成本衡量之金融資產	-	20,000
B00100	取得透過損益按公允價值衡量之金 融資產	(275,661)	(152,590)
B00200	處分透過損益按公允價值衡量之金 融資產	22,592	-
B01800	取得採用權益法之投資	(20,000)	-
B02200	取得子公司之淨現金流入	-	376
B02700	取得不動產、廠房及設備	(315)	(2,105)
B03700	存出保證金增加	(24,861)	(445)
B04500	購置無形資產	(259)	(84)
B05400	取得投資性不動產	(8,565)	(16,655)
B07500	收取之利息	511	104
BBBB	投資活動之淨現金流出	(242,014)	(353,468)
	籌資活動之現金流量		
C00100	短期借款增加	120,000	37,600
C01600	舉借長期借款	668,615	1,849,863
C03000	存入保證金增加	-	712
C04020	租賃本金償還	(22,911)	(461,178)
C05600	支付之利息	(75,015)	(49,900)
C05800	非控制權益變動	-	252,964
CCCC	籌資活動之淨現金流入	690,689	1,630,061
EEEE	現金淨增加(減少)數	43,761	(81,457)
E00100	期初現金餘額	2,839,268	2,020,423
E00200	期末現金餘額	\$ 2,883,029	\$ 1,938,966

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 111 年 5 月 13 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 111 年及 110 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。

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 111 年 5 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) 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)
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
IFRS 17 之修正「初次適用 IFRS 17 及 IFRS 9—比較資訊」	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 110 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五。

（四）其他重大會計政策

除下列說明外，請參閱 110 年度合併財務報告之重大會計政策彙總說明。

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 110 年度合併財務報告相同。

六、現金

	111年3月31日	110年12月31日	110年3月31日
銀行支票及活期存款	\$ 2,866,093	\$ 2,824,488	\$ 1,926,758
庫存現金	16,936	14,780	12,208
	<u>\$ 2,883,029</u>	<u>\$ 2,839,268</u>	<u>\$ 1,938,966</u>

七、透過損益按公允價值衡量之金融資產－非流動

	111年3月31日	110年12月31日	110年3月31日
國內上市（櫃）及興櫃股票	\$ 31,174	\$ 36,412	\$ 12,015
國內上市私募股票	237,260	-	-
國內未上市（櫃）股票	12,576	12,809	68,521
共同興建投資權益（註）	144,737	143,954	133,132
債務工具投資	12,535	12,989	14,253
	<u>\$ 438,282</u>	<u>\$ 206,164</u>	<u>\$ 227,921</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

	111年3月31日	110年12月31日	110年3月31日
國內上市（櫃）及興櫃股票	\$ 107,477	\$ -	\$ 27,789
國內上市私募股票	149,352	184,150	-
國內未上市（櫃）股票	322,436	325,229	229,411
	<u>\$ 579,265</u>	<u>\$ 509,379</u>	<u>\$ 257,200</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

	111年3月31日	110年12月31日	110年3月31日
按攤銷後成本衡量			
總帳面金額	\$ 1,174,626	\$ 1,418,552	\$ 1,023,008
減：備抵損失	(<u>6,036</u>)	(<u>5,218</u>)	(<u>922</u>)
	<u>\$ 1,168,590</u>	<u>\$ 1,413,334</u>	<u>\$ 1,022,086</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：

111 年 3 月 31 日

	未逾期	逾期 9 天	逾期 10 ~ 30 天	逾期 31 ~ 90 天	逾期 91 ~ 180 天	逾期 180 天以上	合計
總帳面金額	\$ 686,040	\$ 432,030	\$ 39,631	\$ 15,125	\$ 1,800	\$ 1,174,626	
備抵損失	(<u>822</u>)	(<u>3,264</u>)	(<u>605</u>)	(<u>818</u>)	(<u>527</u>)	(<u>6,036</u>)	
攤銷後成本	<u>\$ 685,218</u>	<u>\$ 428,766</u>	<u>\$ 39,026</u>	<u>\$ 14,307</u>	<u>\$ 1,273</u>	<u>\$ 1,168,590</u>	

110 年 12 月 31 日

	未逾期	逾期 9 天	逾期 10 ~ 30 天	逾期 31 ~ 90 天	逾期 91 ~ 180 天	逾期 180 天以上	合計
總帳面金額	\$ 1,035,853	\$ 318,083	\$ 334	\$ 29,733	\$ 34,549	\$ 1,418,552	
備抵損失	(<u>1,033</u>)	(<u>1,483</u>)	(<u>7</u>)	(<u>1,633</u>)	(<u>1,062</u>)	(<u>5,218</u>)	
攤銷後成本	<u>\$ 1,034,820</u>	<u>\$ 316,600</u>	<u>\$ 327</u>	<u>\$ 28,100</u>	<u>\$ 33,487</u>	<u>\$ 1,413,334</u>	

110 年 3 月 31 日

	未逾期	逾期 9 天	逾期 10 ~ 30 天	逾期 31 ~ 90 天	逾期 91 ~ 180 天	逾期 180 天以上	合計
總帳面金額	\$ 816,177	\$ 147,594	\$ 16,912	\$ 42,251	\$ 74	\$ 1,023,008	
備抵損失	(249)	(219)	(157)	(294)	(3)	(922)	
攤銷後成本	\$ 815,928	\$ 147,375	\$ 16,755	\$ 41,957	\$ 71	\$ 1,022,086	

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 5%~100%。

應收票據及帳款備抵損失之變動資訊如下：

	111年1月1日 至3月31日	110年1月1日 至3月31日
期初餘額	\$ 5,218	\$ 2,912
加：本期提列（迴轉）減損損失	818	(1,990)
期末餘額	<u>\$ 6,036</u>	<u>\$ 922</u>

十、存貨（建設業適用）

	111年3月31日	110年12月31日	110年3月31日
<u>營建用地</u>			
鶯歌鳳鳴段(2)	\$ -	\$ -	\$ 37,429
鶯歌鳳鳴段(3)	101,454	101,265	101,265
新莊新知段	-	-	646,211
台南府前段	675,485	659,792	575,083
台南新北段(1)	433,757	410,422	410,364
台南新北段(2)	676,346	545,014	486,561
台南新北段(3)	178,623	178,510	178,500
台中賴厝廍段	-	-	659,489
台中平田段	-	627,375	-
板橋新興段	684,140	680,724	-
台中鎮福段	623,035	620,169	-
台中新高鐵段	673,720	668,232	-
台南虎尾寮段	235,657	235,657	-
高雄後壁田段(1)	85,238	34,283	-
高雄後壁田段(2)	296,331	295,006	-
土城大安段	275,950	272,974	-
台中惠來厝段	426,590	-	-
<u>在建房地</u>			
鶯歌鳳鳴段(1)	-	-	707,252
新莊信華段	736,929	687,040	557,945
台中創研段	1,423,489	1,320,987	1,172,961
台北南港段	588,115	580,658	539,301
三重仁信段	-	-	4,475
新莊新知段	663,328	659,610	-

（接次頁）

(承前頁)

	111年3月31日	110年12月31日	110年3月31日
鶯歌鳳鳴段(2)	\$ 37,134	\$ 36,972	\$ -
台中賴厝廍段	674,749	664,669	-
台北敦化段	766,789	762,572	-
台中平田段	640,026	-	-
台南平實段	1,686	-	-
<u>待售房地</u>			
鶯歌鳳鳴段(1)	-	40,183	-
<u>預付土地款</u>			
台南新北段－容積移轉用地	-	117,646	-
台中樂田段	64,197	64,197	64,197
台南府前段－容積移轉用地	-	7,279	-
台中平田段	-	-	159,160
板橋新興段	-	-	120,756
鶯歌鳳鳴段(3)	37,180	24,787	-
台中惠來厝段	-	126,707	-
	<u>\$10,999,948</u>	<u>\$10,422,730</u>	<u>\$ 6,420,949</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，截至 111 年 3 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
鶯歌鳳鳴段(2)	不動產開發信託	臺灣土地銀行
台北敦化段	不動產開發信託	台新國際商業銀行

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，請參閱附註二四。

(五) 三重仁信段為子公司與地主（自然人）合建之建案，於 110 年 11 月解約，並將相關工程投入轉列其他費用。

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
			111年 3月31日	110年 12月31日	110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%	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%	100%	100%	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%	2
	南悅建設股份有限公司	經營住宅及大樓開發租賃 業務	75%	75%	75%	1
	金毓泰股份有限公司	經營都市更新重建業與住 宅及大樓開發租賃業務	50.23%	50.23%	50.23%	2
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，其財務報表未經會計師核閱。
2. 係非重要子公司，惟其財務報表係經會計師核閱。

(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

	111年3月31日	110年12月31日	110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	\$ 4,289
聯陞投資股份有限公司	124,260	103,342	139,266
鴻勝地產股份有限公司	32,728	32,690	19,388
盛樺開發股份有限公司	60,000	40,000	-
	<u>\$ 221,277</u>	<u>\$ 180,321</u>	<u>\$ 162,943</u>

	所 有 權 權 益 及 表 決 權 百 分 比		
	111年3月31日	110年12月31日	110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%
盛樺開發股份有限公司	20%	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查核之財務報告認列；惟合併公司管理階層認為上述被投資公司財務報告未經會計師查核，尚不致產生重大影響。

十三、投資性不動產

	111年3月31日	110年12月31日	110年3月31日
建造中投資性不動產	\$ 189,724	\$ 153,677	\$ 65,966
使用權資產	<u>4,133,062</u>	<u>3,750,736</u>	<u>3,829,031</u>
	<u>\$ 4,322,786</u>	<u>\$ 3,904,413</u>	<u>\$ 3,894,997</u>

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，請參閱附註二一。

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。有關專案借款所產生之利息費用，應予以資本化，請參閱附註十八(二)利息資本化。

投資性不動產中之使用權資產原始使用期間為50年，至156年12月止，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。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（按當期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，並認列使

用權資產及租賃負債。截至 111 年 3 月 31 日，租賃負債認列於流動及非流動金額分別為 20,254 仟元及 2,439,835 仟元。

設定作為借款擔保之投資性不動產金額，請參閱附註二四。

十四、借 款

(一) 短期借款

	111年3月31日	110年12月31日	110年3月31日
擔保銀行借款(附註二四)	\$ 1,174,600	\$ 1,004,600	\$ 440,000
無擔保銀行借款	<u>1,145,000</u>	<u>1,195,000</u>	<u>1,504,888</u>
	<u>\$ 2,319,600</u>	<u>\$ 2,199,600</u>	<u>\$ 1,944,888</u>

銀行週轉性借款利率於 111 年 3 月 31 日暨 110 年 12 月 31 日及 110 年 3 月 31 日分別為 1.12%~2.20%、1.12%~1.95% 及 1.12%~2.31%。

(二) 應付短期票券

	111年3月31日	110年12月31日	110年3月31日
應付商業本票	\$ 88,000	\$ 88,000	\$ 88,000
減：應付短期票券折價	(<u>76</u>)	(<u>236</u>)	(<u>82</u>)
	<u>\$ 87,924</u>	<u>\$ 87,764</u>	<u>\$ 87,918</u>

(三) 長期借款

	111年3月31日	110年12月31日	110年3月31日
擔保借款(附註二四)			
質抵押借款			
—銀行借款(1)	\$ -	\$ -	\$ 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
—銀行借款(5)	882,800	882,800	881,800
—銀行借款(6)	330,000	330,000	330,000
—銀行借款(7)	897,000	897,000	897,000
—銀行借款(8)	399,000	399,000	399,000
—銀行借款(9)	510,000	510,000	510,000
—銀行借款(10)	374,000	340,000	-
—銀行借款(11)	300,700	300,700	-
—銀行借款(12)	391,000	391,000	-
—銀行借款(13)	417,400	417,400	-
—銀行借款(14)	608,000	608,000	-

(接次頁)

(承前頁)

	111年3月31日	110年12月31日	110年3月31日
—銀行借款(15)	\$ 156,500	\$ 156,500	\$ -
—銀行借款(16)	124,000	124,000	-
—銀行借款(17)	46,000	-	-
—銀行借款(18)	210,490	-	-
—銀行借款(19)	<u>762,620</u>	<u>762,620</u>	<u>329,300</u>
小計	6,860,510	6,570,020	4,169,270
係由董事長保證之借款			
—銀行借款	1,950,050	1,571,925	688,800
<u>無擔保借款</u>			
—銀行借款	<u>300,000</u>	<u>300,000</u>	<u>33,517</u>
	9,110,560	8,441,945	4,891,587
減：列為1年內到期部分	(<u>247,500</u>)	(<u>317,500</u>)	(<u>487,317</u>)
	<u>\$ 8,863,060</u>	<u>\$ 8,124,445</u>	<u>\$ 4,404,270</u>

銀行長期借款利率於111年3月31日暨110年12月31日及110年3月31日分別為1.56%~2.20%、1.49%~2.15%及1.48%~2.83%。

- (1) 合併公司於102年9月27日以營建用地（於108年第1季轉入在建房地，並於110年第4季轉入待售房地）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27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。110年第4季因建案完工，合併公司交屋予客戶並收取款項，隨後於110年10月至11月間陸續償還借款。
- (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，以營建用地抵押擔保借款 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。110 年第 4 季因建案完工，合併公司交屋予客戶並收取款項，隨後於 110 年 10 月至 11 月間陸續償還借款。
- (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，另於 110 年 12 月 30 日動撥 1,000 仟元，合計共 882,800 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，以營建用地抵押擔保借款 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，另分別於 110 年 11 月 25 日及 110 年 12 月 27 日各動撥 20,000 仟元與 111 年 1 月 25 日及 111 年 2 月 25 日各動撥 17,000

仟元，合計共 374,000 仟元，借款到期日分別為 113 年 4 月 12 日及 114 年 5 月 25 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。
- (15) 合併公司於 110 年 10 月 29 日以營建用地抵押擔保借款 156,500 仟元，借款到期日為 115 年 10 月 29 日，利息按月支付，到期一次還本。
- (16) 合併公司於 110 年 11 月 19 日以營建用地抵押擔保借款 124,000 仟元，借款到期日為 115 年 11 月 19 日，利息按月支付，到期一次還本。
- (17) 合併公司於 111 年 2 月 7 日係因合建融資需求，動撥擔保借款 46,000 仟元，借款到期日為 115 年 11 月 3 日，利息按月支付，到期一次還本。
- (18) 合併公司於 111 年 1 月 20 日以營建用地抵押擔保借款 210,490 仟元，借款到期日為 116 年 1 月 20 日，利息按月支付，到期一次還本。
- (19) 合併公司於 110 年 1 月 5 日因收購子公司而取得擔保借款 329,300 仟元，另於 110 年 7 月 20 日動撥 433,320 仟元，合計共 762,620 仟元，借款到期日為 113 年 1 月 28 日，利息按月支付，到期一次還本。

十五、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，請參閱附註十八。

十六、權益

(一) 股本

1. 普通股

	111年3月31日	110年12月31日	110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>106,462</u>	<u>106,462</u>	<u>96,784</u>
已發行股本	<u>\$ 1,064,620</u>	<u>\$ 1,064,620</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

	111年3月31日	110年12月31日	110年3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	\$ 384,377
股票發行溢價	900,000	900,000	-
已失效認股權	26	26	26
<u>僅得用以彌補虧損</u>			
股東逾時效未領取之股			
利	40	40	-
行使歸入權	788	788	-
	<u>\$ 1,285,231</u>	<u>\$ 1,285,231</u>	<u>\$ 384,403</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監事酬勞分派政策，參閱附註十八(五)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 111 年 3 月 25 日舉行董事會及 110 年 7 月 5 日舉行股東常會，分別擬議及決議通過 110 及 109 年度盈餘分配案如下：

	盈 餘 分 配 案		每 股 股 利 (元)	
	110年度	109年度	110年度	109年度
法定盈餘公積	\$ 176,244	\$ 139,245	\$ -	\$ -
特別股現金股利	13,282	-	0.44	-
普通股股票股利	106,462	96,784	1	1
普通股現金股利	745,233	677,485	7	7
迴轉特別盈餘公積	-	29,791	-	-

有關 110 年度之盈餘分配案尚待預計於 111 年 6 月 17 日召開之股東常會決議。

十七、收 入

(一) 客戶合約收入之細分

	111年1月1日 至3月31日	110年1月1日 至3月31日
銷售房地收入	\$ 51,935	\$ -
勞務收入	<u>1,078,896</u>	<u>1,296,184</u>
	<u>\$ 1,130,831</u>	<u>\$ 1,296,184</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。相關餘額請參閱合併資產負債表之資訊。

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

	111年3月31日	110年12月31日	110年3月31日
流動			
取得合約之增額成本	\$ 15,764	\$ 14,756	\$ 9,817
	111年3月31日	110年12月31日	110年3月31日
履行合約成本			
代銷案 AA0915	\$ 56,039	\$ 61,644	\$ 12,748
代銷案 AA1006	49,811	47,777	-
代銷案 AA1005	45,733	49,116	-
代銷案 AC1003	42,770	41,500	-
代銷案 AD1007	35,675	39,651	-
代銷案 AA0910	34,964	38,133	36,649
代銷案 AC0908	32,868	33,990	27,949
代銷案 AA1001	28,480	41,617	8,143
代銷案 AA0916	27,637	35,867	32,503
代銷案 AC0902	10,121	10,121	22,179
代銷案 AB0902	6,877	17,329	38,467
代銷案 AD0901	-	2,416	24,684
其 他	368,974	352,636	258,163
	<u>\$ 739,949</u>	<u>\$ 771,797</u>	<u>\$ 461,485</u>

十八、綜合損益

(一)其他利益及（損失）

	111年1月1日 至3月31日	110年1月1日 至3月31日
透過損益按公允價值衡量金 融資產之淨損失	(\$ 20,951)	(\$ 2,343)
分階段取得合併時原持股之 再衡量評價利益	-	22,313
淨外幣兌換利益	1,855	102
其 他	(9,820)	(349)
	<u>(\$ 28,916)</u>	<u>\$ 19,723</u>

(二) 財務成本

	111年1月1日 至3月31日	110年1月1日 至3月31日
銀行借款利息	\$ 50,686	\$ 34,461
租賃負債之利息	<u>20,752</u>	<u>16,684</u>
	71,438	51,145
減：列入符合要件資產成本 之金額	(<u>42,569</u>)	(<u>32,042</u>)
	<u>\$ 28,869</u>	<u>\$ 19,103</u>

利息資本化相關資訊如下：

	111年1月1日 至3月31日	110年1月1日 至3月31日
利息資本化金額	\$ 42,569	\$ 32,042
利息資本化利率	1.12%~2.20%	1.12%~2.83%

(三) 折舊及攤銷

	111年1月1日 至3月31日	110年1月1日 至3月31日
折舊費用依功能別彙總 營業費用	<u>\$ 3,685</u>	<u>\$ 9,260</u>
攤銷費用依功能別彙總 營業費用	<u>\$ 457</u>	<u>\$ 369</u>

(四) 員工福利費用

	111年1月1日 至3月31日	110年1月1日 至3月31日
短期員工福利	\$ 145,091	\$ 148,724
退職後福利（附註十五） 確定提撥計畫	<u>2,958</u>	<u>2,618</u>
員工福利合計	<u>\$ 148,049</u>	<u>\$ 151,342</u>
依功能別彙總 營業費用	<u>\$ 148,049</u>	<u>\$ 151,342</u>

(五) 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。111 年及 110 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

	111年1月1日 至3月31日	110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

	111年1月1日 至3月31日	110年1月1日 至3月31日
員工酬勞	<u>\$ 3,986</u>	<u>\$ 5,947</u>
董監事酬勞	<u>\$ 3,986</u>	<u>\$ 5,947</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。

110 及 109 年度員工及董監酬勞分別於 111 年 3 月 25 日及 110 年 3 月 19 日經董事會決議如下：

	110年度	109年度
	現 金	現 金
員工酬勞	\$ 19,766	\$ 16,806
董監事酬勞	19,766	16,806

110 及 109 年度員工及董監事酬勞之實際配發金額與 110 及 109 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。

十九、所得稅

(一) 認列於損益之所得稅費用主要組成項目

	111年1月1日 至3月31日	110年1月1日 至3月31日
當期所得稅		
本期產生者	\$ 86,866	\$ 138,839
土地增值稅	591	-
遞延所得稅		
本期產生者	(210)	-
認列於損益之所得稅費用	<u>\$ 87,247</u>	<u>\$ 138,839</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	109
海峽建設股份有限公司	109
悅大建設股份有限公司	109
海心國際股份有限公司	109
海研建築股份有限公司	109
海鉅開發股份有限公司	109
海匯建築股份有限公司	109
海宇國際股份有限公司	109
南悅建設股份有限公司	-
金毓泰股份有限公司	109

二十、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，110年1月1日至3月31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
基本每股盈餘	<u>\$ 4.90</u>	<u>\$ 4.46</u>
稀釋每股盈餘	<u>\$ 4.89</u>	<u>\$ 4.45</u>

用以計算每股盈餘之淨利及普通股加權平均股數如下：

本期淨利

	111年1月1日 至3月31日	110年1月1日 至3月31日
用以計算基本／稀釋每股盈餘 之淨利	<u>\$ 321,438</u>	<u>\$ 474,311</u>

股 數

單位：仟股

	111年1月1日 至3月31日	110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	106,462	106,462
具稀釋作用潛在普通股之影響： 員工酬勞	<u>207</u>	<u>198</u>
用以計算稀釋每股盈餘之普通 股加權平均股數	<u>106,669</u>	<u>106,660</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。

二一、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>\$ 212,500</u>

註：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，相關收購成本為1,012仟元，帳列其他利益及損失項下。截止至111年3月31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 212,500 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	3,815,435
投資性不動產－建造中之不動產	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	(384,506)
一年或一營業週期內到期長期負債	(288,800)
其他流動負債	(100,000)
非流動負債	
長期借款	(329,300)
遞延所得稅負債	(261,502)
租賃負債－非流動	(2,063,543)
	<u>\$ 431,556</u>

(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) 因收購產生之商譽

	金 毓 泰 公 司
移轉對價	\$ 212,500
加：原先持有金毓泰之權益	
於收購日之公允價值	18,594
加：非控制權益（金毓泰公司	
之 49.77%所有權權益）	214,797
減：所取得可辨認淨資產之	
公允價值	(431,556)
因收購產生之商譽	<u>\$ 14,335</u>

合併公司於收購金毓泰公司前已持有該公司 4.77%之權益，依公允價值再衡量而認列之利益為 18,594 仟元，帳列其他利益及損失項下。

收購金毓泰公司產生之商譽，主要係來自控制溢價。此外，合併所支付之對價係包含預期產生之合併綜效、收入成長及未來市場發展。惟該等效益不符合可辨認無形資產之認列條件，故不單獨認列。

因合併所產生之商譽，預期不可作為課稅減除項目。

(六) 取得子公司之淨現金流 (入)

	金 毓 泰 公 司
現金支付之對價	\$ 212,500
減：預付投資款	(212,500)
減：取得之現金餘額	(376)
	(\$ 376)

二、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

111 年 3 月 31 日

	第 1 等 級	第 2 等 級	第 3 等 級	合 計
<u>透過損益按公允價值衡量之</u>				
<u>金融資產</u>				
國內上市（櫃）及興櫃股票	\$ 31,174	\$ -	\$ -	\$ 31,174
國內上市私募股票	-	237,260	-	237,260
國內未上市（櫃）股票	-	-	12,576	12,576
共同興建投資權益	-	-	144,737	144,737
債務工具投資	12,535	-	-	12,535
合 計	<u>\$ 43,709</u>	<u>\$ 237,260</u>	<u>\$ 157,313</u>	<u>\$ 438,282</u>
<u>透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產</u>				
<u>權益工具投資</u>				
－國內上市（櫃）股票	\$ 107,477	\$ -	\$ -	\$ 107,477
－國內上市私募股票	-	149,352	-	149,352
－國內未上市（櫃）股票	-	-	322,436	322,436
合 計	<u>\$ 107,477</u>	<u>\$ 149,352</u>	<u>\$ 322,436</u>	<u>\$ 579,265</u>

110 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	\$ 36,412	\$ -	\$ -	\$ 36,412
國內未上市（櫃）股票	-	-	12,809	12,809
共同興建投資權益	-	-	143,954	143,954
債務工具投資	12,989	-	-	12,989
合 計	<u>\$ 49,401</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 156,763</u>	<u>\$ 206,164</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				
－國內上市私募股票	\$ -	\$ 184,150	\$ -	\$ 184,150
－國內未上市（櫃）股票	-	-	325,229	325,229
合 計	<u>\$ -</u>	<u>\$ 184,150</u>	<u>\$ 325,229</u>	<u>\$ 509,379</u>

110 年 3 月 31 日

	第 1 等 級	第 2 等 級	第 3 等 級	合 計
<u>透過損益按公允價值衡量之</u>				
<u>金融資產</u>				
國內上市（櫃）及興櫃股票	\$ 12,015	\$ -	\$ -	\$ 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
債務工具投資	14,253	-	-	14,253
合 計	<u>\$ 26,268</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 201,653</u>	<u>\$ 227,921</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				
－國內興櫃股票	\$ 27,789	\$ -	\$ -	\$ 27,789
－國內未上市（櫃）股票	-	-	229,411	229,411
合 計	<u>\$ 27,789</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 229,411</u>	<u>\$ 257,200</u>

111 年及 110 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

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。

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

	111年3月31日	110年12月31日	110年3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	\$ 438,282	\$ 206,164	\$ 227,921
按攤銷後成本衡量之金融資產（註 1）	4,602,833	4,884,114	3,510,136
透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資	579,265	509,379	257,200
<u>金融負債</u>			
按攤銷後成本衡量（註 2）	12,214,902	11,916,800	7,695,365

註 1：餘額係包括現金、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

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：

	111年3月31日	110年12月31日	110年3月31日
具公允價值利率風險			
—金融資產	\$ 140,226	\$ 140,207	\$ 90,151
—金融負債	2,559,999	2,277,685	2,304,184
具現金流量利率風險			
—金融資產	3,186,366	3,232,031	2,353,815
—金融負債	11,430,160	10,541,545	6,836,475

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 111 年及 110 年 1 月 1 日至 3 月 31 日之稅前淨利將減少／增加 10,305 仟元及 5,603 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、共同興建安及債券投資工具）。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%，111 年及 110 年 1 月 1 日至 3 月 31 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 21,914 仟元及 11,396 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 28,963 仟元及 12,860 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。

111 年 3 月 31 日

	<u>1 年 以 內</u>	<u>1 至 5 年</u>	<u>5 年 以 上</u>
非衍生金融負債			
無附息負債	\$ 696,016	\$ -	\$ -
租賃負債	48,991	627,040	3,443,399
浮動利率負債	2,757,720	9,144,130	-
固定利率負債	88,000	-	-
	<u>\$3,590,727</u>	<u>\$9,771,170</u>	<u>\$3,443,399</u>

110 年 12 月 31 日

	<u>1 年 以 內</u>	<u>1 至 5 年</u>	<u>5 年 以 上</u>
非衍生金融負債			
無附息負債	\$1,186,689	\$ -	\$ -
租賃負債	33,311	578,401	2,803,587
浮動利率負債	2,604,024	8,361,494	-
固定利率負債	188,066	-	-
	<u>\$4,012,090</u>	<u>\$8,939,895</u>	<u>\$2,803,587</u>

110 年 3 月 31 日

	<u>1 年 以 內</u>	<u>1 至 5 年</u>	<u>5 年 以 上</u>
非衍生金融負債			
無附息負債	\$ 770,060	\$ -	\$ -
租賃負債	464,408	577,397	2,369,830
浮動利率負債	2,524,966	4,543,676	-
固定利率負債	88,000	-	-
	<u>\$3,847,434</u>	<u>\$5,121,073</u>	<u>\$2,369,830</u>

(2) 融資額度

	<u>111年3月31日</u>	<u>110年12月31日</u>	<u>110年3月31日</u>
已動用金額	\$ 11,518,160	\$ 10,729,545	\$ 6,924,475
未動用金額	<u>8,941,967</u>	<u>7,704,122</u>	<u>5,609,242</u>
	<u>\$ 20,460,127</u>	<u>\$ 18,433,667</u>	<u>\$ 12,533,717</u>

二三、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

<u>關 係 人 名 稱</u>	<u>與 合 併 公 司 之 關 係</u>
海悅廣告股份有限公司	實質關係人
海樺廣告股份有限公司	實質關係人
海嘉廣告股份有限公司	實質關係人
鉅陞建設股份有限公司	實質關係人
端泰股份有限公司	關聯企業

(二) 營業收入

<u>帳 列 項 目</u>	<u>關 係 人 類</u>	<u>111年1月1日 至3月31日</u>	<u>110年1月1日 至3月31日</u>
勞務收入	實質關係人	<u>\$ 31,617</u>	<u>\$ 7,902</u>

(三) 營業成本

<u>帳 列 項 目</u>	<u>關 係 人 類 別</u>	<u>111年1月1日 至3月31日</u>	<u>110年1月1日 至3月31日</u>
勞務成本	實質關係人	<u>\$ 1,257</u>	<u>\$ 2,067</u>

(四) 應收關係人款項

帳 列 項 目	關 係 人 類 別	111年 3月31日	110年 12月31日	110年 3月31日
應收票據及帳款	實質關係人	<u>\$ 33,198</u>	<u>\$ 32,170</u>	<u>\$ 39,902</u>

流通在外之應收關係人款項未收取保證。111年及110年1月1日至3月31日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	111年 3月31日	110年 12月31日	110年 3月31日
實質關係人	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 28,941</u>

(六) 其他關係人交易

帳 列 項 目	關 係 人 類 別	111年1月1日 至3月31日	110年1月1日 至3月31日
租金支出	實質關係人	<u>\$ 1,271</u>	<u>\$ 1,486</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

	111年1月1日 至3月31日	110年1月1日 至3月31日
短期員工福利	\$ 6,144	\$ 3,725
退職後福利	<u>54</u>	<u>54</u>
	<u>\$ 6,198</u>	<u>\$ 3,779</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。

二四、質抵押之資產

下列資產業經提供為借款之擔保品：

	111年3月31日	110年12月31日	110年3月31日
存貨（建設業適用）	\$ 10,296,701	\$ 9,809,430	\$ 6,034,827
地上權（帳列投資性不動產）	4,133,062	3,750,736	3,829,031
備償戶及信託戶（帳列按攤銷後成本衡量之金融資產）	325,512	413,961	428,281
質押定存單（帳列按攤銷後成本衡量之金融資產）	<u>140,226</u>	<u>140,207</u>	<u>90,151</u>
	<u>\$ 14,895,501</u>	<u>\$14,114,334</u>	<u>\$ 10,382,290</u>

二五、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仍有部分尚待釐清，惟管理階層已採用最佳估計進行評估。

二六、重大期後事項

- (一) 本公司之子公司金毓泰公司於 111 年 4 月 8 日經董事會決議通過，與福清營造股份有限公司簽訂臺北市中正區公園段三小段 1 地號等 13 筆市有土地設定地上權案之工程承攬契約，契約總金額為 725,932 仟元。
- (二) 本公司考量營運及資金狀況，於 111 年 4 月 22 日經董事會決議，於普通股不超過 20,000 仟股額度內辦理發行私募可轉換公司債，其發行總額授權董事會訂定之，發行價格應不低於理論價格之八成。

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) 部門收入與營運結果

合併公司 111 年 1 月 1 日至 3 月 31 日繼續營業單位之收入與營運結果依應報導部門分析如下：

	不 動 產 代 銷 部 門	建 設 部 門	總 計
來自外部客戶收入	\$ 1,078,896	\$ 51,935	\$ 1,130,831
部門間收入	5,073	-	5,073
部門收入	<u>\$ 1,083,969</u>	<u>\$ 51,935</u>	<u>\$ 1,135,904</u>
內部沖銷			(5,073)
合併收入			<u>1,130,831</u>
部門損益	<u>\$ 613,066</u>	<u>\$ 11,752</u>	624,818
營業費用			(185,082)
營業外收入及支出			(34,558)
稅前淨利			<u>\$ 405,178</u>

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

部門利益係指各個部門所賺取之利潤，不包含應分攤之總部管理成本與董事酬勞、採用權益法之關聯企業損益份額、租賃收入、利息收入、處分投資損益、外幣兌換淨損失、金融工具評價損益、財務成本以及所得稅費用。此衡量金額係提供予主要營運決策者，用以分配資源予部門及評量其績效。

(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：無。
5. 取得不動產之金額達新臺幣 3 億元或實收資本額 20% 以上：附表三。
6. 處分不動產之金額達新臺幣 3 億元或實收資本額 20% 以上：無。
7. 與關係人進、銷貨之金額達新臺幣 1 億元或實收資本額 20% 以上：無。
8. 應收關係人款項達新臺幣 1 億元或實收資本額 20% 以上：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：附表四。
11. 被投資公司資訊：附表五。

(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。
附表六。

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 111 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	海悅建設股份有限公司	2	\$ 5,948,463	\$ 755,277	\$ 755,277	\$ 1,000	\$ -	12.70%	\$11,896,926	Y	N	N	—
2	本公司	海鉅開發股份有限公司	2	5,948,463	450,000	450,000	300,000	-	7.56%	11,896,926	Y	N	N	—
3	本公司	海宇國際股份有限公司	2	5,948,463	430,000	430,000	300,000	-	7.23%	11,896,926	Y	N	N	—
4	本公司	海研建築股份有限公司	2	5,948,463	679,600	679,600	114,000	-	11.42%	11,896,926	Y	N	N	—
5	本公司	海心國際股份有限公司	2	5,948,463	405,000	405,000	355,000	-	6.81%	11,896,926	Y	N	N	—
6	本公司	悅大建設股份有限公司	2	5,948,463	100,000	100,000	100,000	-	1.68%	11,896,926	Y	N	N	—
7	本公司	金毓泰股份有限公司	2	5,948,463	722,120	722,120	722,120	-	12.14%	11,896,926	Y	N	N	—
8	海研建築股份 有限公司	本公司	3	5,948,463	414,000	414,000	396,000	-	6.96%	11,896,926	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%：5,948,463 仟元*100%=5,948,463 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%：5,948,463 仟元*200%=11,896,926 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 111 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 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>							
	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	105	\$ 2,840	0.08	\$ 2,840	—
	皇普建設股份有限公司	無	同 上	100	2,020	0.03	2,020	—
	皇普建設股份有限公司私募股票	無	同 上	8,620	139,299	2.27	139,299	—
	大華建設股份有限公司私募股票	無	同 上	8,330	97,961	1.08	97,961	—
	<u>興櫃股票</u>							
	台灣利得生物科技股份有限公司	無	同 上	662	5,629	1.34	5,629	—
	芯鼎科技股份有限公司	無	同 上	299	20,685	0.35	20,685	—
	<u>非上市（櫃）股票</u>							
	贊富建設股份有限公司	無	同 上	173	12,576	10.53	12,576	—
	<u>上市（櫃）股票</u>							
	大華建設股份有限公司私募股票	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	149,352	1.64	149,352	—
	<u>興櫃股票</u>							
	新應材股份有限公司	無	同 上	750	107,477	0.93	107,477	—
	<u>非上市（櫃）股票</u>							
	都山林開發股份有限公司	無	同 上	4,800	108,413	10.00	108,413	—
	鉅陞投資股份有限公司	實質關係人	同 上	650	8,958	13.00	8,958	—
	鉅陞投資股份有限公司特別股	實質關係人	同 上	12,844	113,540	15.86	113,540	—
	象田建設股份有限公司甲種特別股	無	同 上	6,353	63,525	71.76	63,525	—
海匯建築股份有限公司	<u>金融債券</u>							
	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	-	12,535	-	12,535	—
	共同興建投資權益	無	同 上	-	144,737	-	144,737	—
海匯建築股份有限公司	<u>非上市（櫃）股票</u>							
	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，請參閱附表五。

海悅國際開發股份有限公司及子公司
取得不動產之金額達新臺幣 3 億元或實收資本額 20% 以上
民國 111 年 1 月 1 日至 3 月 31 日

附表三

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	金額			
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。	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會決議	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。	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會決議	本業之經營，增加營業收入	無
海悅建設股份有限公司	台中市西屯區惠來厝段土地	110/10/08	422,314	依合約付款條件，並已全額付清。	太日開發實業股份有限公司、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會決議	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 111 年 1 月 1 日至 3 月 31 日

附表四

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	交易條件	佔合併總營收或總資產之比率
0	本公司	悅大建設股份有限公司	1	應收帳款	\$ 43,156	—	-
		海宇國際股份有限公司	1	應付帳款	16,605	—	-
		海研建築股份有限公司	1	營業收入	5,073	—	-
1	悅大建設股份有限公司	海悅國際開發股份有限公司	2	其他應付款項	43,156	—	-
2	海宇國際股份有限公司	海悅國際開發股份有限公司	2	應收帳款	16,605	—	-
3	海研建築股份有限公司	海悅國際開發股份有限公司	2	取得合約之增額成本	5,073	—	-

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 111 年 1 月 1 日至 3 月 31 日

附表五

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			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（股）	比率（%）	帳面金額			
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	\$ 510,000	\$ 410,000	51,000,000	100.00	\$ 552,420	(\$ 2,876)	(\$ 2,876)	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	40,717	(584)	(584)	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	344,451	19,113	16,245	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	(52,973)	(4,507)	(3,155)	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	472,118	3,207	2,727	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	50,000	5,000,000	100.00	37,627	(733)	(733)	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	398,578	52,391	44,532	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	37,500	3,750,000	75.00	33,204	(2,051)	(1,538)	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	486,961	80,363,636	50.23	423,669	(24,997)	(12,556)	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	(88)	-	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	124,260	(3)	20,919	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	60,000	40,000	60,000	20.00	60,000	(47)	-	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	34,370	(907)	(499)	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	32,000	32,000	3,200,000	32.00	32,728	543	37	關聯企業

海悅國際開發股份有限公司

主要股東資訊

民國 111 年 3 月 31 日

附表六

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	15,490,000 股	11.35%
黃 希 文	14,281,900 股	10.46%
王 俊 傑	9,124,100 股	6.68%
曾 俊 盛	7,240,562 股	5.30%

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。