

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113及112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	12~14		四
	(五) 重 大 會 計 判 斷、估 計 及 假 設 不 確 定 性 之 主 要 來 源	14		五
	(六) 重 要 會 計 項 目 之 說 明	14~36		六 ~ 二 一
	(七) 關 係 人 交 易	36~38		二 二
	(八) 質 抵 押 之 資 產	38		二 三
	(九) 重 大 或 有 負 債 及 未 認 列 之 合 約 承 諾	-		-
	(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	39~40		二 五
	2. 轉 投 資 事 業 相 關 資 訊	39~40		二 五
	3. 大 陸 投 資 資 訊	40		二 五
	4. 主 要 股 東 資 訊	40、48		二 五
	(十四) 部 門 資 訊	38~39		二 四

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 113 年及 112 年 3 月 31 日之合併資產負債表，暨民國 113 年及 112 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，本會計師係依照核閱準則 2410 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 113 年及 112 年 3 月 31 日之資產總額分別為新台幣（以下同）5,110,694 仟元及 6,301,579 仟元，分別佔合併資產總額之 16.44%及 23.63%；負債總額分別為 3,533,151 仟元及 3,911,196 仟元，分別佔合併負債總額之 16.29%及 19.67%；其民國 113 年及 112 年 1 月 1 日至 3 月 31 日之綜合損益分別為 147,770 仟元及 (5,368)仟元，分別佔合併綜合損益之 14.17%及(11.12)%；民國 113 年及 112 年 3 月 31 日採用權益法之

投資餘額分別為 194,865 仟元及 226,621 仟元；民國 113 年及 112 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 62 仟元及 661 仟元，暨合併財務報表附註十二及二五，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 113 年及 112 年 3 月 31 日之合併財務狀況，暨民國 113 年及 112 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



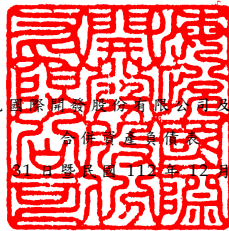
金融監督管理委員會核准文號

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 113 年 5 月 13 日



海悅國際開發股份有限公司子公司

合併資產負債表

民國 113 年 3 月 31 日暨民國 112 年 12 月 31 日及 3 月 31 日

單位：新台幣仟元

		113年3月31日			112年12月31日			112年3月31日				
代	碼	資	產	金	額	%	金	額	%	金	額	%
流動資產												
1100		現金及約當現金（附註六）		\$	5,051,079	16	\$	5,379,485	18	\$	3,057,017	12
1140		合約資產（附註十七）			917,310	3		872,751	3		693,828	3
1150		應收票據及帳款－非關係人（附註九）			1,310,746	4		1,190,511	4		917,468	3
1160		應收票據及帳款－關係人（附註九及二二）			72,726	-		77,774	-		155	-
1200		其他應收款－非關係人			95,038	-		54,460	-		66,476	-
1210		其他應收款－關係人			280	-		80	-		112	-
1320		存貨（建設業適用）（附註十及二三）			13,599,594	44		13,478,268	45		13,656,870	51
1479		其他流動資產			211,684	1		217,447	1		261,146	1
1480		取得合約之增額成本（附註十七及二二）			141,929	1		118,970	-		25,988	-
1482		履行合約成本（附註十七）			678,897	2		835,809	3		1,318,038	5
11XX		流動資產總計			22,079,283	71		22,225,555	74		19,997,098	75
非流動資產												
1510		透過損益按公允價值衡量之金融資產－非流動（附註七及二三）			1,597,926	5		1,057,732	4		465,401	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（附註八及二三）			1,048,679	3		640,118	2		577,182	2
1535		按攤銷後成本衡量之金融資產－非流動（附註二三）			1,180,130	4		1,030,516	3		759,183	3
1550		採用權益法之投資（附註十二）			194,865	1		227,966	1		226,621	1
1600		不動產、廠房及設備			42,958	-		44,435	-		44,584	-
1755		使用權資產			3,424	-		4,853	-		6,093	-
1760		投資性不動產（附註十三及二三）			4,836,180	16		4,824,298	16		4,474,977	17
1805		商 譽			14,335	-		14,335	-		14,335	-
1821		無形資產			469	-		325	-		501	-
1900		其他非流動資產			83,090	-		72,010	-		96,291	-
15XX		非流動資產總計			9,002,056	29		7,916,588	26		6,665,168	25
1XXX		資 產 總 計		\$	31,081,339	100	\$	30,142,143	100	\$	26,662,266	100
負債及權益												
流動負債												
2100		短期借款（附註十四及二三）		\$	4,735,833	15	\$	2,178,500	7	\$	2,119,900	8
2110		應付短期票券（附註十四）			236,442	1		237,071	1		237,587	1
2150		應付票據及帳款－非關係人			512,269	2		785,258	3		472,114	2
2180		應付帳款－關係人（附註二二）			931	-		942	-		1,018	-
2200		其他應付款－非關係人			459,799	2		554,360	2		230,954	1
2220		其他應付款－關係人			708	-		878	-		61	-
2230		本期所得稅負債			464,873	2		282,833	1		155,110	1
2280		租賃負債－流動（附註十三）			418,399	1		482,276	1		420,760	1
2320		一年內到期長期負債（附註十四及二三）			2,317,780	7		2,525,544	8		3,897,311	15
2399		其他流動負債			70,274	-		66,031	-		68,536	-
21XX		流動負債總計			9,217,308	30		7,113,693	23		7,603,351	29
非流動負債												
2527		合約負債－非流動（附註十七）			2,324,264	7		2,120,242	7		1,354,766	5
2540		長期借款（附註十四及二三）			7,705,957	25		10,155,786	34		8,468,586	32
2550		負債準備－非流動			-	-		-	-		100,000	-
2570		遞延所得稅負債			258,776	1		258,986	1		259,615	1
2580		租賃負債－非流動（附註十三）			2,174,572	7		2,135,865	7		2,095,261	8
2645		存入保證金			1,600	-		1,600	-		1,600	-
25XX		非流動負債總計			12,465,169	40		14,672,479	49		12,279,828	46
2XXX		負債總計			21,682,477	70		21,786,172	72		19,883,179	75
歸屬於本公司業主之權益（附註十六）												
股 本												
3110		普通股股本			1,171,081	4		1,171,081	4		1,171,081	5
3120		特別股股本			300,000	1		300,000	1		300,000	1
3100		股本總計			1,471,081	5		1,471,081	5		1,471,081	6
3200		資本公積			1,285,267	4		1,285,231	4		1,285,231	5
保留盈餘												
3310		法定盈餘公積			564,732	2		564,732	2		466,605	2
3350		未分配盈餘			4,393,629	14		3,474,516	11		2,594,512	9
3300		保留盈餘總計			4,958,361	16		4,039,248	13		3,061,117	11
3400		其他權益			394,883	1		306,636	1		115,962	-
3500		庫藏股票		(	71,502)	-	(	71,502)	-	(	71,502)	-
31XX		本公司業主之權益總計			8,038,090	26		7,030,694	23		5,861,889	22
36XX		非控制權益			1,360,772	4		1,325,277	5		917,198	3
3XXX		權益總計			9,398,862	30		8,355,971	28		6,779,087	25
負債與權益總計												
				\$	31,081,339	100	\$	30,142,143	100	\$	26,662,266	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 113 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 113 年及 112 年 1 月 1 日至 3 月 31 日

單位：新台幣仟元，惟
每股盈餘為元

代 碼		113年1月1日至3月31日		112年1月1日至3月31日	
		金 額	%	金 額	%
4000	營業收入（附註十七及二二）	\$ 2,279,600	100	\$ 646,230	100
5000	營業成本（附註二二）	<u>1,141,325</u>	<u>50</u>	<u>461,977</u>	<u>71</u>
5900	營業毛利	<u>1,138,275</u>	<u>50</u>	<u>184,253</u>	<u>29</u>
	營業費用（附註九、十八及二二）				
6200	銷管費用	189,427	9	149,268	23
6450	預期信用減損損失	<u>25,287</u>	<u>1</u>	<u>2,865</u>	<u>1</u>
6000	營業費用合計	<u>214,714</u>	<u>10</u>	<u>152,133</u>	<u>24</u>
6900	營業淨利	<u>923,561</u>	<u>40</u>	<u>32,120</u>	<u>5</u>
	營業外收入及支出（附註十八）				
7100	利息收入	1,054	-	483	-
7190	其他收入	6,078	1	4,040	1
7020	其他利益及損失	255,278	11	37,782	6
7050	財務成本	(45,022)	(2)	(43,930)	(7)
7060	採用權益法認列之關聯企業損益之份額	<u>62</u>	<u>-</u>	<u>661</u>	<u>-</u>
7000	營業外收入及支出合計	<u>217,450</u>	<u>10</u>	<u>(964)</u>	<u>-</u>
7900	稅前淨利	1,141,011	50	31,156	5
7950	所得稅費用（附註十九）	<u>186,403</u>	<u>8</u>	<u>10,945</u>	<u>2</u>
8200	本期淨利	<u>954,608</u>	<u>42</u>	<u>20,211</u>	<u>3</u>

（接次頁）

(承前頁)

代 碼		113年1月1日至3月31日		112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	\$ 88,247	4	\$ 28,054	4
8500	本期綜合損益總額	\$ 1,042,855	46	\$ 48,265	7
	淨利（損）歸屬於：				
8610	本公司業主	\$ 919,113	40	\$ 30,407	5
8620	非控制權益	35,495	2	(10,196)	(2)
8600		\$ 954,608	42	\$ 20,211	3
	綜合損益總額歸屬於：				
8710	本公司業主	\$ 1,007,360	44	\$ 58,461	9
8720	非控制權益	35,495	2	(10,196)	(2)
8700		\$ 1,042,855	46	\$ 48,265	7
	每股盈餘（附註二十）				
9710	基 本	\$ 7.93		\$ 0.26	
9810	稀 釋	\$ 7.91		\$ 0.26	

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 113 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其子公司

合併損益表

民國 113 年及 112 年 1 月 1 日至 3 月 31 日

單位：新台幣仟元

		歸屬於本公司業主之權益										
		股本			資本公積	保留盈餘		透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產未實現評價損益	庫藏股票	總計	非控制權益	權益總額
代碼		普通股股本	特別股股本	合計		法定盈餘公積	未分配盈餘					
A1	112 年 1 月 1 日餘額	\$ 1,171,081	\$ 300,000	\$ 1,471,081	\$ 1,285,231	\$ 466,605	\$ 2,491,301	\$ 160,712	(\$ 71,502)	\$ 5,803,428	\$ 927,394	\$ 6,730,822
D1	112 年 1 月 1 日至 3 月 31 日淨利	-	-	-	-	-	30,407	-	-	30,407	(10,196)	20,211
D3	112 年 1 月 1 日至 3 月 31 日稅後其他綜合損益	-	-	-	-	-	-	28,054	-	28,054	-	28,054
D5	112 年 1 月 1 日至 3 月 31 日綜合損益總額	-	-	-	-	-	30,407	28,054	-	58,461	(10,196)	48,265
Q1	處分透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具	-	-	-	-	-	72,804	(72,804)	-	-	-	-
Z1	112 年 3 月 31 日餘額	\$ 1,171,081	\$ 300,000	\$ 1,471,081	\$ 1,285,231	\$ 466,605	\$ 2,594,512	\$ 115,962	(\$ 71,502)	\$ 5,861,889	\$ 917,198	\$ 6,779,087
A1	113 年 1 月 1 日餘額	\$ 1,171,081	\$ 300,000	\$ 1,471,081	\$ 1,285,231	\$ 564,732	\$ 3,474,516	\$ 306,636	(\$ 71,502)	\$ 7,030,694	\$ 1,325,277	\$ 8,355,971
D1	113 年 1 月 1 日至 3 月 31 日淨利	-	-	-	-	-	919,113	-	-	919,113	35,495	954,608
D3	113 年 1 月 1 日至 3 月 31 日其他綜合損益	-	-	-	-	-	-	88,247	-	88,247	-	88,247
D5	113 年 1 月 1 日至 3 月 31 日綜合損益總額	-	-	-	-	-	919,113	88,247	-	1,007,360	35,495	1,042,855
T1	股東逾時效未領取之股利	-	-	-	36	-	-	-	-	36	-	36
Z1	113 年 3 月 31 日餘額	\$ 1,171,081	\$ 300,000	\$ 1,471,081	\$ 1,285,267	\$ 564,732	\$ 4,393,629	\$ 394,883	(\$ 71,502)	\$ 8,038,090	\$ 1,360,772	\$ 9,398,862

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 113 年 5 月 13 日核閱報告)

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 113 年及 112 年 1 月 1 日至 3 月 31 日

單位：新台幣仟元

代 碼		113年1月1日 至3月31日	112年1月1日 至3月31日
	營業活動之現金流量		
A10000	稅前淨利	\$ 1,141,011	\$ 31,156
A20010	收益費損項目		
A20100	折舊費用	3,990	3,747
A20200	攤銷費用	103	118
A20300	預期信用減損損失	25,287	2,865
A20400	透過損益按公允價值衡量金融 資產及負債之淨利益	(279,889)	(42,030)
A20900	財務成本	45,022	43,930
A21200	利息收入	(1,054)	(483)
A22300	採用權益法認列之關聯企業損 益之份額	(62)	(661)
A30000	營業資產及負債之淨變動數		
A31125	合約資產	(44,559)	(40,795)
A31130	應收票據及帳款－非關係人	(145,522)	331,736
A31160	應收票據及帳款－關係人	5,048	(89)
A31180	其他應收款－非關係人	(39,774)	5,498
A31190	其他應收款－關係人	(200)	11
A31200	存 貨	(56,608)	(787,141)
A31240	其他流動資產	4,984	(59,864)
A31270	取得合約之增額成本	(22,959)	(4,805)
A31280	履行合約成本	156,912	35,577
A32125	合約負債	204,022	139,185
A32130	應付票據及帳款－非關係人	(272,989)	(454,491)
A32160	應付帳款－關係人	(11)	43
A32180	其他應付款－非關係人	(93,500)	(174,969)
A32190	其他應付款－關係人	(170)	(179)
A32230	其他流動負債	<u>4,243</u>	<u>29,501</u>
A33000	營運產生之現金流入（出）	633,325	(942,140)
A33500	支付之所得稅	(<u>4,598</u>)	(<u>1,963</u>)
AAAA	營業活動之淨現金流入（出）	<u>628,727</u>	(<u>944,103</u>)

（接次頁）

(承前頁)

代 碼		113年1月1日 至3月31日	112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	(\$ 287,151)	\$ -
B00020	出售透過其他綜合損益按公允價值 衡量之金融資產	-	89,838
B00040	取得按攤銷後成本衡量之金融資產	(149,614)	(30,706)
B00100	取得透過損益按公允價值衡量之金 融資產	(721,832)	(10,949)
B00200	處分透過損益按公允價值衡量之金 融資產	461,527	6,142
B02000	預付長期投資款增加	(12,000)	-
B02700	取得不動產、廠房及設備	(1,084)	(874)
B03700	存出保證金減少(增加)	920	(271)
B04500	購置無形資產	(247)	-
B05400	取得投資性不動產	(2,511)	(47,882)
B07500	收取之利息	<u>1,054</u>	<u>483</u>
BBBB	投資活動之淨現金流(出)入	<u>(710,938)</u>	<u>5,781</u>
	籌資活動之現金流量		
C00100	短期借款增加	2,557,333	92,500
C01600	舉借長期借款	113,840	721,900
C01700	償還長期借款	(2,774,502)	(462,273)
C03000	存入保證金增加	-	888
C04020	租賃本金償還	(38,401)	(24,594)
C05600	支付之利息	(104,501)	(107,493)
C09900	股東逾時效未領取之股利	<u>36</u>	<u>-</u>
CCCC	籌資活動之淨現金流(出)入	<u>(246,195)</u>	<u>220,928</u>
EEEE	現金及約當現金淨減少數	(328,406)	(717,394)
E00100	期初現金及約當現金餘額	<u>5,379,485</u>	<u>3,774,411</u>
E00200	期末現金及約當現金餘額	<u>\$ 5,051,079</u>	<u>\$ 3,057,017</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 113 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 113 年及 112 年 1 月 1 日至 3 月 31 日

(除另予註明者外，金額以新台幣仟元為單位)

一、公司沿革

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

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

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

新發布／修正／修訂準則及解釋	IASB 發布之生效日(註1)
IFRS 10 及 IAS 28 之修正「投資者與其關聯企業或合資間之資產出售或投入」	未 定
IFRS 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
IFRS 18「財務報表之表達與揭露」	2027 年 1 月 1 日
IFRS 19「不具公共課責性之子公司：揭露」	2027 年 1 月 1 日
IAS 21 之修正「缺乏可兌換性」	2025 年 1 月 1 日 (註2)

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：適用於 2025 年 1 月 1 日以後開始之年度報導期間。初次適用該修正時，不得重編比較期間，而應將影響數認列於初次適用日之保留盈餘或權益項下之國外營運機構兌換差額（依適當者）以及相關受影響之資產及負債。

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 IFRS 會計準則揭露資訊。

(二) 編製基礎

除按公允價值衡量之金融工具外，本合併財務報告係依歷史成本基礎編製。

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

1. 第 1 等級輸入值：係指於衡量日可取得之相同資產或負債於活躍市場之報價（未經調整）。
2. 第 2 等級輸入值：係指除第 1 等級之報價外，資產或負債直接（亦即價格）或間接（亦即由價格推導而得）之可觀察輸入值。
3. 第 3 等級輸入值：係指資產或負債之不可觀察之輸入值。

（三）合併基礎

本合併財務報告所採用之合併報告編製原則與 112 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 112 年度合併財務報告之重大會計政策彙總說明。

1. 資產與負債區分流動與非流動之標準

流動資產包括：

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

流動負債包括：

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

非屬上述流動資產或流動負債者，係分類為非流動資產或非流動負債。

合併公司從事建造工程部分，其營業週期長於一年，是以與營建業務相關之資產及負債，係按正常營業週期作為劃分流動或非流動之標準。

2. 所得稅費用

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。

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 112 年度合併財務報告相同。

六、現金及約當現金

	113年3月31日	112年12月31日	112年3月31日
銀行支票及活期存款	\$ 5,030,879	\$ 5,359,765	\$ 3,037,149
庫存現金	20,200	19,720	19,868
	<u>\$ 5,051,079</u>	<u>\$ 5,379,485</u>	<u>\$ 3,057,017</u>

七、透過損益按公允價值衡量之金融資產－非流動

	113年3月31日	112年12月31日	112年3月31日
國內上市（櫃）及興櫃股票	\$ 559,172	\$ 290,283	\$ 15,112
國內上市私募股票	613,834	477,161	266,077
國內未上市（櫃）股票	-	-	3,780
共同興建投資權益（註）	399,920	247,423	159,984
債務工具投資	-	12,872	12,566
基金受益憑證	15,000	19,993	7,882
可轉換公司債	10,000	10,000	-
	<u>\$ 1,597,926</u>	<u>\$ 1,057,732</u>	<u>\$ 465,401</u>

註：為創造本業之經營效益，合併公司參與建設公司共同投資興建如下：

- (一) 合併公司於 110 年 2 月參與甲建設公司於台北市松山區敦化段之建築投資（以下稱為專案(1)）並與甲建設公司簽訂共同投資興建協議書，權責比分別為甲建設公司 80%及合併公司 20%。專案(1)購得土地之所有權人以甲建設公司名義登記並由甲建設公司負責申請辦理及決策有關專案(1)之所有流程及簽訂所有相關契約，未來專案(1)由

甲建設公司負責整體開發計畫及建築規劃以興建住宅，雙方同意由合併公司代為銷售。合併公司並無主導專案(1)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。

(二) 合併公司於 112 年 6 月參與乙建設公司於新北市中和區信和段之建築投資（以下稱為專案(2)）並與乙建設公司簽訂共同投資協議書，合併公司可獲 5% 收益分配，未來專案(2)由乙建設公司負責整體開發計畫及建築規劃以興建住宅。合併公司並無主導專案(2)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。

(三) 合併公司於 113 年 2 月參與丙建設公司於台中市南屯區惠義段之建築投資（以下稱為專案(3)）並與丙建設公司簽訂共同投資協議書，合併公司可獲 30% 收益分配，未來專案(3)由丙建設公司負責整體開發計畫及建築規劃以興建住宅。合併公司並無主導專案(3)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。

設定抵押作為借款擔保之資訊，請參閱附註二三。

八、透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產－非流動

	113年3月31日	112年12月31日	112年3月31日
<u>權益工具投資</u>			
國內上市（櫃）及興櫃股票	\$ 11,649	\$ 8,237	\$ 38,763
國內上市私募股票	449,072	364,236	185,928
國內未上市（櫃）股票	<u>587,958</u>	<u>267,645</u>	<u>352,491</u>
	<u>\$ 1,048,679</u>	<u>\$ 640,118</u>	<u>\$ 577,182</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。

設定抵押作為借款擔保之資訊，請參閱附註二三。

九、應收票據及帳款

	113年3月31日	112年12月31日	112年3月31日
按攤銷後成本衡量			
總帳面金額	\$ 1,422,370	\$ 1,281,896	\$ 928,473
減：備抵損失	(38,898)	(13,611)	(10,850)
	<u>\$ 1,383,472</u>	<u>\$ 1,268,285</u>	<u>\$ 917,623</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：

113 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	\$ 982,442	\$ 349,140	\$ 28,909	\$ 4,877	\$ 57,002	\$ 1,422,370
備抵損失	(288)	(1,855)	(937)	(585)	(35,233)	(38,898)
攤銷後成本	<u>\$ 982,154</u>	<u>\$ 347,285</u>	<u>\$ 27,972</u>	<u>\$ 4,292</u>	<u>\$ 21,769</u>	<u>\$ 1,383,472</u>

112 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	\$ 1,063,537	\$ 131,739	\$ 24,704	\$ 4,056	\$ 57,860	\$ 1,281,896
備抵損失	(796)	(1,442)	(1,509)	(231)	(9,633)	(13,611)
攤銷後成本	<u>\$ 1,062,741</u>	<u>\$ 130,297</u>	<u>\$ 23,195</u>	<u>\$ 3,825</u>	<u>\$ 48,227</u>	<u>\$ 1,268,285</u>

112 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	\$ 615,492	\$ 243,542	\$ -	\$ 60,379	\$ 9,060	\$ 928,473
備抵損失	(390)	(2,874)	-	(3,989)	(3,597)	(10,850)
攤銷後成本	<u>\$ 615,102</u>	<u>\$ 240,668</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 56,390</u>	<u>\$ 5,463</u>	<u>\$ 917,623</u>

應收票據及帳款備抵損失之變動資訊如下：

	113年1月1日 至3月31日	112年1月1日 至3月31日
期初餘額	\$ 13,611	\$ 7,985
加：本期提列減損損失	25,287	2,865
期末餘額	<u>\$ 38,898</u>	<u>\$ 10,850</u>

十、存貨（建設業適用）

	113年3月31日	112年12月31日	112年3月31日
<u>營建用地</u>			
鶯歌鳳鳴段(3)	\$ -	\$ -	\$ 292,826
台南府前段	649,772	649,772	675,577
台南新北段(1)	501,422	498,091	488,324
台南新北段(3)	129,239	128,783	178,667
板橋新興段	752,850	747,694	700,345
台中鎮福段	-	-	639,052
台南虎尾寮段	235,657	235,657	235,657
高雄後壁田段(2)	328,834	325,145	308,971
土城大安段	-	-	285,269
台南新北段(4)－容積移轉用地	694	256,822	162,769
台中樂田段－容積移轉用地	145,068	145,068	145,068
台中樂田段	688,815	683,954	663,215
<u>在建房地</u>			
新莊信華段	1,178,582	1,120,244	947,139
台中創研段	-	-	1,682,172
台北南港段	755,984	744,057	663,162
新莊新知段	937,463	916,322	780,933
鶯歌鳳鳴段(2)	38,890	38,645	37,925
台中賴厝廍段	884,015	865,230	757,505
台北敦化段	924,528	873,562	843,691
台中平田段	1,074,907	1,036,109	849,650
台南平實段	26,662	25,431	25,318
台南新北段(2)	862,311	845,010	716,827
台中新高鐵段	908,720	900,112	865,337
高雄後壁田段(1)	273,646	255,579	102,877
台中惠來厝段	495,647	479,074	433,537
台南科工段	103	103	11

（接次頁）

(承前頁)

	113年3月31日	112年12月31日	112年3月31日
<u>在建房地</u>			
鶯歌鳳鳴段(3)	\$ 357,569	\$ 332,816	\$ -
土城大安段	319,083	312,051	-
台中鎮福段	820,695	654,642	-
<u>待售房地</u>			
台中創研段	-	247,166	-
<u>預付土地款(註三)</u>			
台南新北段(4)－容積移轉用地	-	-	4,450
台北懷生段	308,438	-	-
<u>預付容移款</u>			
台中鎮福段－容積移轉代金	-	161,129	161,129
高雄後壁田段(1)－容積移轉代金	-	-	9,467
	<u>\$13,599,594</u>	<u>\$13,478,268</u>	<u>\$13,656,870</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 113 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
台中賴厝廍段	不動產開發信託	彰化商業銀行
台中平田段	不動產開發信託	華南商業銀行
台中新高鐵段	不動產開發信託	合作金庫商業銀行
台南新北段(2)	不動產開發信託	永豐商業銀行
台中惠來厝段	不動產開發信託	臺灣土地銀行
高雄後壁田段(1)	價金信託	星展銀行
鶯歌鳳鳴段(3)	不動產開發信託	合作金庫商業銀行
土城大安段	不動產開發信託	中國信託商業銀行
台中鎮福段	不動產開發信託	臺灣土地銀行

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，請參閱附註二三。

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
			113年 3月31日	112年 12月31日	112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、3
	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%	2
	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%	2
	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%	2
	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%	2
	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%	2
	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%	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%	75%	75%	2
	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	56.23%	56.23%	53.58%	1、4
	海峽建設股份有限公司	經營住宅及大樓開發租售 業務	55%	55%	55%	2

備 註：

1. 係重要子公司，其財務報表經會計師核閱。
2. 係非重要子公司，其財務報表未經會計師核閱。
3. 合併公司於112年度對海悅建設股份有限公司現金增資100,000千元，增資後持股比例不變。
4. 合併公司於112年11月對金毓泰股份有限公司現金增資506,973千元，增資後持股合計為56.23%。

(二) 未列入合併財務報告之子公司：無。

(三) 具重大非控制權益之子公司資訊

子 公 司 名 稱	主要營業場所	非 控 制 權 益 所 持 股 權 及 表 決 權 比 例		
		113年3月31日	112年12月31日	112年3月31日
金毓泰股份有限公司	台 灣	43.77%	43.77%	46.42%

十二、採用權益法之投資

投資關聯企業

	113年3月31日	112年12月31日	112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	74,323	74,323	74,322
鴻勝地產股份有限公司	-	33,163	33,167
盛樺開發股份有限公司	60,000	60,000	60,000
慧築營建科技股份有限公司	56,253	56,191	54,843
	<u>\$ 194,865</u>	<u>\$ 227,966</u>	<u>\$ 226,621</u>

	所 有 權 權 益 及 表 決 權 百 分 比		
	113年3月31日	112年12月31日	112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	註	32%	32%
盛樺開發股份有限公司	20%	20%	20%
慧築營建科技股份有限公司	30%	30%	30%

註：合併公司於 113 年 1 月未參與關聯企業鴻勝地產股份有限公司之現金增資，致持股比例由 32%下降至 18%而喪失重大影響，合併公司將剩餘持有之權益於喪失重大影響日變更為透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產。

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

	113年3月31日	112年12月31日	112年3月31日
建造中投資性不動產	\$ 832,340	\$ 797,803	\$ 419,782
使用權資產	<u>4,003,840</u>	<u>4,026,495</u>	<u>4,055,195</u>
	<u>\$ 4,836,180</u>	<u>\$ 4,824,298</u>	<u>\$ 4,474,977</u>

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 113 年 3 月 31 日暨 112 年 12 月 31 日及 112 年 3 月 31 日，租賃負債認列於流動金額分別為 415,652 仟元、478,412 仟元及 415,793 仟元，認列於非流動金額分別為 2,173,811 仟元、2,134,749 仟元及 2,093,921 仟元。

投資性不動產中使用權資產於 112 年及 111 年 12 月 31 日之公允價值分別為 4,094,000 仟元及 4,084,000 仟元。經合併公司管理階層評估，相較於 112 年及 111 年 12 月 31 日，113 年及 112 年 3 月 31 日之公允價值並無重大變動。

設定作為借款擔保之投資性不動產金額，請參閱附註二三。

十四、借 款

(一) 短期借款

	113年3月31日	112年12月31日	112年3月31日
擔保銀行借款(附註二三)	\$ 4,203,833	\$ 966,500	\$ 1,139,900
無擔保銀行借款	<u>532,000</u>	<u>1,212,000</u>	<u>980,000</u>
	<u>\$ 4,735,833</u>	<u>\$ 2,178,500</u>	<u>\$ 2,119,900</u>

銀行週轉性借款利率於 113 年 3 月 31 日暨 112 年 12 月 31 日及 112 年 3 月 31 日分別為 2.01%~2.68%、1.87%~3.36% 及 1.75%~2.83%。

(二) 應付短期票券

	113年3月31日	112年12月31日	112年3月31日
應付商業本票	\$ 238,000	\$ 238,000	\$ 238,000
減：應付短期票券折價	(1,558)	(929)	(413)
	<u>\$ 236,442</u>	<u>\$ 237,071</u>	<u>\$ 237,587</u>

(三) 長期借款

	113年3月31日	112年12月31日	112年3月31日
<u>擔保借款</u> （附註二三）			
質抵押借款			
—銀行借款	\$ 7,892,071	\$ 7,699,530	\$ 7,903,870
由董事長保證之借款			
—銀行借款	2,207,599	4,387,042	3,712,027
<u>無擔保借款</u>			
—銀行借款	-	650,000	750,000
	<u>10,099,670</u>	<u>12,736,572</u>	<u>12,365,897</u>
減：遞延聯貸主辦費	(75,933)	(55,242)	-
減：列為 1 年內到期部分	(2,317,780)	(2,525,544)	(3,897,311)
	<u>\$ 7,705,957</u>	<u>\$ 10,155,786</u>	<u>\$ 8,468,586</u>

銀行長期借款利率於 113 年 3 月 31 日暨 112 年 12 月 31 日及 112 年 3 月 31 日分別為 2.30%~3.15%、2.37%~3.15% 及 2.13%~3.24%。

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

	113年3月31日	112年12月31日	112年3月31日
額定股數(仟股)	<u>300,000</u>	<u>300,000</u>	<u>300,000</u>
額定股本	<u>\$ 3,000,000</u>	<u>\$ 3,000,000</u>	<u>\$ 3,000,000</u>
已發行且已收足股 款之股數(仟股)	<u>117,108</u>	<u>117,108</u>	<u>117,108</u>
已發行股本	<u>\$ 1,171,081</u>	<u>\$ 1,171,081</u>	<u>\$ 1,171,081</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。

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

	113年3月31日	112年12月31日	112年3月31日
得用以彌補虧損、發放			
現金或撥充股本（註）			
公司債轉換溢價	\$ 384,377	\$ 384,377	\$ 384,377
股票發行溢價	900,000	900,000	900,000
已失效認股權	26	26	26
僅得用以彌補虧損			
股東逾時效未領取之股			
利	76	40	40
行使歸入權	788	788	788
	<u>\$ 1,285,267</u>	<u>\$ 1,285,231</u>	<u>\$ 1,285,231</u>

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

(三) 保留盈餘及股利政策

依本公司章程之盈餘分派政策規定，年度決算如有盈餘，依法繳納稅捐，彌補累積虧損後，再提 10% 為法定盈餘公積，其餘再依法令規定提列或迴轉特別盈餘公積；如尚有餘額，併同累積未分配盈餘，由董事會擬具盈餘分配議案，提請股東會決議分派股東股息紅利。本公司章程規定之員工及董事酬勞分派政策，參閱附註十八(五)員工及董事酬勞。

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

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

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

本公司於 113 年 3 月 15 日舉行董事會及 112 年 6 月 16 日舉行股東常會，分別擬議及決議通過 112 及 111 年度盈餘分配案如下：

	盈 餘 分 配 案		每 股 股 利 (元)	
	112年度	111年度	112年度	111年度
法定盈餘公積	\$ 170,919	\$ 98,127		
特別股現金股利	48,000	48,000	\$ 1.6	\$ 1.6
普通股股票股利	231,938	-	2	-
普通股現金股利	811,784	579,846	7	5

有關 112 年度之盈餘分配案尚待預計於 113 年 6 月 18 日召開之股東常會決議。

(四) 庫藏股票

單位：仟股

收 回 原 因	期 初 股 數	本 期 增 加	本 期 轉 讓	期 末 股 數
<u>113 年 1 月 1 日至</u> <u>3 月 31 日</u>				
轉讓股份予員工	<u>1,139</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,139</u>
<u>112 年 1 月 1 日至</u> <u>3 月 31 日</u>				
轉讓股份予員工	<u>1,139</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,139</u>

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

十七、收 入

(一) 客戶合約收入之細分

	113年1月1日 至3月31日	112年1月1日 至3月31日
銷售房地收入	\$ 633,780	\$ -
勞務收入	1,623,915	646,230
其他營業收入	<u>21,905</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 2,279,600</u>	<u>\$ 646,230</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

	113年3月31日	112年12月31日	112年3月31日
<u>流 動</u>			
取得合約之增額成本	<u>\$ 141,929</u>	<u>\$ 118,970</u>	<u>\$ 25,988</u>
履行合約成本			
代銷案 AA1010	\$ 56,187	\$ 69,533	\$ 70,075
代銷案 AA1104	34,179	42,817	61,995
代銷案 AA1106	22,979	38,591	54,405
其 他	<u>565,552</u>	<u>684,868</u>	<u>1,131,563</u>
	<u>\$ 678,897</u>	<u>\$ 835,809</u>	<u>\$ 1,318,038</u>

十八、綜合損益

(一) 其他利益及損失

	113年1月1日 至3月31日	112年1月1日 至3月31日
透過損益按公允價值衡量金		
融資產之淨利益	\$ 279,889	\$ 42,030
淨外幣兌換利益（損失）	1,437	(175)
其 他	(<u>26,048</u>)	(<u>4,073</u>)
	<u>\$ 255,278</u>	<u>\$ 37,782</u>

(二) 財務成本

	113年1月1日 至3月31日	112年1月1日 至3月31日
銀行借款利息	\$ 97,120	\$ 88,720
租賃負債之利息	<u>21,991</u>	<u>21,431</u>
	119,111	110,151
減：列入符合要件資產成本 之金額	(<u>74,089</u>)	(<u>66,221</u>)
	<u>\$ 45,022</u>	<u>\$ 43,930</u>

利息資本化相關資訊如下：

	113年1月1日 至3月31日	112年1月1日 至3月31日
利息資本化金額	\$ 74,089	\$ 66,221
利息資本化利率	2.01%~3.15%	1.75%~3.24%

(三) 折舊及攤銷

	113年1月1日 至3月31日	112年1月1日 至3月31日
折舊費用依功能別彙總 營業費用	\$ 3,990	\$ 3,747
攤銷費用依功能別彙總 營業費用	\$ 103	\$ 118

(四) 員工福利費用

	113年1月1日 至3月31日	112年1月1日 至3月31日
短期員工福利	\$ 156,338	\$ 116,395
退職後福利（附註十五）		
確定提撥計畫	3,423	3,517
員工福利合計	\$ 159,761	\$ 119,912
依功能別彙總 營業費用	\$ 159,761	\$ 119,912

(五) 員工及董事酬勞

本公司依章程規定係按當年度扣除分派員工及董事酬勞前之稅前利益分別以不低於 1% 及不高於 3% 提撥員工及董事酬勞。113 年及 112 年 1 月 1 日至 3 月 31 日估列之員工及董事酬勞如下：

估列比例

	113年1月1日 至3月31日	112年1月1日 至3月31日
員工酬勞	1%	1%
董事酬勞	1%	1%

金 額

	113年1月1日 至3月31日	112年1月1日 至3月31日
員工酬勞	<u>\$ 10,469</u>	<u>\$ 339</u>
董事酬勞	<u>\$ 10,469</u>	<u>\$ 339</u>

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

112 及 111 年度員工及董事酬勞分別於 113 年 3 月 15 及 112 年 3 月 24 日經董事會決議如下：

	112年度	111年度
	現 金	現 金
員工酬勞	\$ 19,263	\$ 11,357
董事酬勞	19,263	11,357

112 及 111 年度員工及董事酬勞之實際配發金額與 112 及 111 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事酬勞資訊，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

	113年1月1日 至3月31日	112年1月1日 至3月31日
當期所得稅		
本期產生者	\$ 183,928	\$ 11,154
以前年度之調整	2,685	-
遞延所得稅		
本期產生者	(<u>210</u>)	(<u>209</u>)
認列於損益之所得稅費用	<u>\$ 186,403</u>	<u>\$ 10,945</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	110
海悅建設股份有限公司	110
海峽建設股份有限公司	110
悅大建設股份有限公司	110
海心國際股份有限公司	110
海研建築股份有限公司	110
海鉅開發股份有限公司	110
海匯建築股份有限公司	110
海宇國際股份有限公司	110
南悅建設股份有限公司	110
金毓泰股份有限公司	110

二十、每股盈餘

用以計算每股盈餘之淨利及普通股加權平均股數如下：

本期淨利

	113年1月1日 至3月31日	112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>\$ 919,113</u>	<u>\$ 30,407</u>

股 數

單位：仟股

	113年1月1日 至3月31日	112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	115,969	115,969
具稀釋作用潛在普通股之影響：		
員工酬勞	<u>215</u>	<u>161</u>
用以計算稀釋每股盈餘之普通 股加權平均股數	<u>116,184</u>	<u>116,130</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、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

113 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金融資產</u>				
國內上市（櫃）及興櫃股票	\$ 559,172	\$ -	\$ -	\$ 559,172
國內上市私募股票	-	613,834	-	613,834
共同興建投資權益	-	-	399,920	399,920
基金受益憑證	15,000	-	-	15,000
可轉換公司債	-	-	10,000	10,000
合 計	<u>\$ 574,172</u>	<u>\$ 613,834</u>	<u>\$ 409,920</u>	<u>\$1,597,926</u>
<u>透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產</u>				
權益工具投資				
－國內上市（櫃）及興櫃股票	\$ 11,649	\$ -	\$ -	\$ 11,649
－國內上市私募股票	-	449,072	-	449,072
－國內未上市（櫃）股票	-	-	587,958	587,958
合 計	<u>\$ 11,649</u>	<u>\$ 449,072</u>	<u>\$ 587,958</u>	<u>\$1,048,679</u>

112 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金融資產</u>				
國內上市（櫃）及興櫃股票	\$ 290,283	\$ -	\$ -	\$ 290,283
國內上市私募股票	-	477,161	-	477,161
共同興建投資權益	-	-	247,423	247,423
債務工具投資	12,872	-	-	12,872
基金受益憑證	19,993	-	-	19,993
可轉換公司債	-	-	10,000	10,000
合 計	<u>\$ 323,148</u>	<u>\$ 477,161</u>	<u>\$ 257,423</u>	<u>\$1,057,732</u>
<u>透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產</u>				
權益工具投資				
－國內上市（櫃）及興櫃股票	\$ 8,237	\$ -	\$ -	\$ 8,237
－國內上市私募股票	-	364,236	-	364,236
－國內未上市（櫃）股票	-	-	267,645	267,645
合 計	<u>\$ 8,237</u>	<u>\$ 364,236</u>	<u>\$ 267,645</u>	<u>\$ 640,118</u>

112 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金融資產</u>				
國內上市（櫃）及興櫃股票	\$ 15,112	\$ -	\$ -	\$ 15,112
國內上市私募股票	-	266,077	-	266,077
國內未上市（櫃）股票	-	-	3,780	3,780
共同興建投資權益	-	-	159,984	159,984
債務工具投資	12,566	-	-	12,566
基金受益憑證	7,882	-	-	7,882
合 計	<u>\$ 35,560</u>	<u>\$ 266,077</u>	<u>\$ 163,764</u>	<u>\$ 465,401</u>
<u>透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產</u>				
權益工具投資				
一國內上市（櫃）及興櫃股票	\$ 38,763	\$ -	\$ -	\$ 38,763
一國內上市私募股票	-	185,928	-	185,928
一國內未上市（櫃）股票	-	-	352,491	352,491
合 計	<u>\$ 38,763</u>	<u>\$ 185,928</u>	<u>\$ 352,491</u>	<u>\$ 577,182</u>

113 年及 112 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、可轉換公司債及共同興建投資權益，係以資產法、市場法及收益法估計價值。

資產法主要係參考經獨立專家按公允價值衡量後之淨資產價值以評估其公允價值，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。

收益法主要係參考經獨立專家按未來利益流量轉換後之現值以評估其公允價值，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。

(三) 金融工具之種類

	113年3月31日	112年12月31日	112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	\$ 1,597,926	\$ 1,057,732	\$ 465,401
按攤銷後成本衡量之金			
融資產(註1)	7,781,089	7,804,836	4,891,558
透過其他綜合損益按公			
允價值衡量之權益工			
具投資	1,048,679	640,118	577,182
<u>金融負債</u>			
按攤銷後成本衡量(註2)	15,971,319	16,439,939	15,429,131

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

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

(四) 財務風險管理目的與政策

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：

	113年3月31日	112年12月31日	112年3月31日
具公允價值利率風險			
－金融資產	\$ 93,000	\$ 65,000	\$ 108,000
－金融負債	2,929,413	2,955,212	2,753,608
具現金流量利率風險			
－金融資產	6,102,729	6,319,410	3,682,646
－金融負債	14,659,570	14,759,830	14,485,797

敏感度分析

若利率增加／減少 1%，在所有其他變數維持不變之情況下，合併公司 113 年及 112 年 1 月 1 日至 3 月 31 日之稅前淨利將減少／增加 21,392 仟元及 27,008 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、債券投資工具、基金受益憑證及可轉換公司債）。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，且金融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%，113 年及 112 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 79,896 仟元及 23,270 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 52,434 仟元及 28,859 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。

113 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	\$ 973,707	\$ -	\$ -
租賃負債	481,197	614,452	3,013,439
浮動利率負債	7,335,691	8,023,753	-
固定利率負債	<u>338,411</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>\$9,129,006</u>	<u>\$8,638,205</u>	<u>\$3,013,439</u>

112 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	\$1,341,438	\$ -	\$ -
租賃負債	482,333	614,811	3,058,530
浮動利率負債	5,126,828	10,414,388	-
固定利率負債	<u>338,816</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>\$7,289,415</u>	<u>\$11,029,199</u>	<u>\$3,058,530</u>

112 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	\$ 704,147	\$ -	\$ -
租賃負債	481,875	608,708	2,996,831
浮動利率負債	6,804,138	7,792,751	481,626
固定利率負債	<u>238,000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>\$8,228,160</u>	<u>\$8,401,459</u>	<u>\$3,478,457</u>

(2) 融資額度

	113年3月31日	112年12月31日	112年3月31日
已動用金額	\$ 15,073,503	\$ 15,153,072	\$ 14,723,797
未動用金額	<u>15,719,306</u>	<u>14,263,979</u>	<u>10,261,157</u>
	<u>\$ 30,792,809</u>	<u>\$ 29,417,051</u>	<u>\$ 24,984,954</u>

二二、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
海樺廣告股份有限公司	實質關係人
海購數位股份有限公司	實質關係人
鉅陞建設股份有限公司	實質關係人
海心投資有限公司	實質關係人
海聚建築股份有限公司	實質關係人
富悅投資股份有限公司	實質關係人
端泰股份有限公司	關聯企業
曾俊盛	主要管理階層

(二) 營業收入

帳 列 項 目	關 係 人 類 別	113年1月1日 至3月31日	112年1月1日 至3月31日
勞務收入	實質關係人	\$ 399	\$ 255
	主要管理階層	<u>3,155</u>	<u>-</u>
		3,554	255
銷售房地收入	實質關係人		
	富悅投資	<u>297,979</u>	<u>-</u>
		<u>\$ 301,533</u>	<u>\$ 255</u>

合併公司對關係人銷售之交易條件與一般交易相當，113 年 1 月 1 日至 3 月 31 日房地銷售利益為 35,880 仟元。

(三) 營業成本

帳 列 項 目	關 係 人 類 別	113年1月1日 至3月31日	112年1月1日 至3月31日
勞務成本	實質關係人	\$ 3,236	\$ 599
	關聯企業	54	14
	主要管理階層	94	-
		<u>\$ 3,384</u>	<u>\$ 613</u>

(四) 應收關係人款項

帳 列 項 目	關 係 人 類 別	113年 3月31日	112年 12月31日	112年 3月31日
應收票據及帳款	實質關係人	\$ 69,413	\$ 75,151	\$ 155
	主要管理階層	3,313	2,623	-
		<u>\$ 72,726</u>	<u>\$ 77,774</u>	<u>\$ 155</u>

流通在外之應收關係人款項未收取保證。113 年及 112 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) 應付關係人款項

帳 列 項 目	關 係 人 類 別	113年 3月31日	112年 12月31日	112年 3月31日
應付帳款	實質關係人	<u>\$ 931</u>	<u>\$ 942</u>	<u>\$ 1,018</u>

(六) 取得合約之增額成本

帳 列 項 目	關 係 人 類 別	113年1月1日 至3月31日	112年1月1日 至3月31日
取得合約之增額成本	實質關係人	<u>\$ 3,742</u>	<u>\$ -</u>

(七) 其他關係人交易

帳 列 項 目	關 係 人 類 別	113年1月1日 至3月31日	112年1月1日 至3月31日
租金支出	實質關係人	<u>\$ 1,671</u>	<u>\$ 1,186</u>

租賃支出與一般市場水準相當，並按月支付租金。

(八) 主要管理階層薪酬

	113年1月1日 至3月31日	112年1月1日 至3月31日
短期員工福利	\$ 5,721	\$ 6,240
退職後福利	61	330
	<u>\$ 5,782</u>	<u>\$ 6,570</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。

二三、質抵押之資產

下列資產業經提供為借款之擔保品：

	113年3月31日	112年12月31日	112年3月31日
存貨（建設業適用）	\$ 12,961,025	\$ 12,466,088	\$ 12,856,636
地上權（帳列投資性不動產）	4,003,840	4,026,495	4,055,195
備償戶及信託戶（帳列按攤銷後成本衡量之金融資產）	1,087,130	965,516	651,183
質押定存單（帳列按攤銷後成本衡量之金融資產）	93,000	65,000	108,000
私募股票（帳列透過損益按公允價值衡量之金融資產）	613,834	477,161	266,077
私募股票（帳列透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產）	449,072	364,236	185,928
	<u>\$ 19,207,901</u>	<u>\$ 18,364,496</u>	<u>\$ 18,123,019</u>

二四、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 113 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	\$ 1,645,820	\$ 633,780	\$ 2,279,600
部門間收入	75,869	-	75,869
部門收入	<u>\$ 1,721,689</u>	<u>\$ 633,780</u>	<u>\$ 2,355,469</u>
內部沖銷			(\$ 75,869)
合併收入			<u>2,279,600</u>
部門損益	<u>\$ 1,013,758</u>	<u>\$ 124,517</u>	1,138,275
營業費用			(214,714)
營業外收入及支出			<u>217,450</u>
稅前淨利			<u>\$ 1,141,011</u>

合併公司於 112 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、外幣兌換淨損益、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。

二五、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：附表四。
 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 113 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	\$16,076,180	\$ 1,266,177	\$ 1,266,177	\$ 24,600	\$ -	15.75%	\$16,076,180	Y	N	N	—
2	本公司	海心國際股份有限公司	2	8,038,090	1,150,000	700,000	-	-	8.71%	16,076,180	Y	N	N	—
3	本公司	海鉅開發股份有限公司	2	8,038,090	950,000	600,000	-	-	7.46%	16,076,180	Y	N	N	—
4	本公司	海宇國際股份有限公司	2	8,038,090	1,640,000	940,000	-	-	11.69%	16,076,180	Y	N	N	—
5	本公司	海研建築股份有限公司	2	8,038,090	797,142	797,142	460,950	-	9.92%	16,076,180	Y	N	N	—
6	本公司	金毓泰股份有限公司	2	8,038,090	4,488,800	4,488,800	1,481,420	-	55.84%	16,076,180	Y	N	N	—
7	海研建築股份有限公司	本公司	3	8,038,090	414,000	414,000	396,000	-	5.15%	16,076,180	N	Y	N	—
8	海鉅開發股份有限公司	海悅建設股份有限公司	1	8,038,090	669,000	669,000	-	-	8.32%	16,076,180	N	N	N	—
9	海心國際股份有限公司	海悅建設股份有限公司	1	8,038,090	1,277,000	1,277,000	-	-	15.89%	16,076,180	N	N	N	—
10	海悅建設股份有限公司	本公司	3	8,038,090	494,800	494,800	-	-	6.16%	16,076,180	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如下：

- (1)持有普通股股權不超過 90%之子公司為最近期經會計師查核簽證或核閱財務報表之淨值 100%：8,038,090 仟元*100%=8,038,090 仟元。
- (2)持有普通股股權超過 90%之子公司為最近期經會計師查核簽證或核閱財務報表之淨值 200%：8,038,090 仟元*200%= 16,076,180 仟元。

註 3：背書保證最高限額為最近期經會計師查核簽證或核閱財務報表之淨值 200%：8,038,090 仟元*200%=16,076,180 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 113 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 係	帳 列 科 目	期 股 數 / 單 位 數 (仟 股 / 仟 單 位)	帳 面 金 額	持 股 比 例 (%)	未		備 註
							公 允 價 值	備 註	
本 公 司	<u>上市（櫃）股票</u>								
	皇普建設股份有限公司私募股票	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產—非流動	8,620	\$ 319,285	2.25	\$ 319,285	—	
	大華建設股份有限公司私募股票	無	同 上	8,330	294,549	0.99	294,549	—	
	鉅陞國際開發股份有限公司	無	同 上	1,567	37,445	1.80	37,445	—	
	誠美材料科技股份有限公司	無	同 上	4,700	61,335	0.82	61,335	—	
	<u>興櫃股票</u>								
	新應材股份有限公司	無	同 上	652	379,516	0.80	379,516	—	
	和淞科技股份有限公司	無	同 上	200	45,564	0.33	45,564	—	
	<u>非上市（櫃）股票</u>								
	台灣利得生物科技股份有限公司	無	同 上	318	-	1.34	-	—	
	贊富建設股份有限公司	無	同 上	173	-	10.53	-	—	
	<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	449,072	1.51	449,072	—	
	<u>興櫃股票</u>								
	新應材股份有限公司	無	同 上	20	11,649	0.02	11,649	—	
	<u>非上市（櫃）股票</u>								
	都山林開發股份有限公司	無	同 上	4,800	172,512	10	172,512	—	
	鉅陞投資股份有限公司	實質關係人	同 上	13,494	95,133	13	95,133	—	
	長樺開發建設股份有限公司	無	同 上	2,000	120,000	20	120,000	—	
	長樺開發建設股份有限公司特別股	無	同 上	15,000	150,000	100	150,000	—	
海鉅開發股份有限公司	共同興建投資權益	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產—非流動	-	199,920	-	199,920	—	
	<u>可轉換公司債</u>								
	悠勢科技股份有限公司	無	同 上	-	10,000	-	10,000	—	
	共同興建投資權益	無	同 上	-	50,000	-	50,000	—	
	共同興建投資權益	實質關係人	同 上	-	150,000	-	150,000	—	
	<u>基 金</u>								
	兆豐收益增長多重資產基金	無	同 上	-	15,000	-	15,000	—	

（接次頁）

(承前頁)

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	帳 面 金 額	持 股 比 例 (%)	公 允 價 值	備 註
				股 數 / 單 位 數 (仟 股 / 仟 單 位)				
海匯建築股份有限公司	<u>興櫃股票</u> 和淞科技股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產－ 非流動	155	\$ 35,312	0.25	\$ 35,312	—
	<u>非上市（櫃）股票</u> 南美特科技股份有限公司	無	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金 融資產－非流動	70	17,150	0.13	17,150	—
悅大建設股份有限公司	<u>非上市（櫃）股票</u> 鴻勝地產股份有限公司	實質關係人	同 上	3,200	33,163	17.58	33,163	—

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
 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 113 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	台北市大安區懷生段土地	113/3/26	\$ 3,084,375	依合約付款條件，目前已支付 308,438 仟元。	尚志資產開發股份有限公司	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
與關係人進、銷貨之金額達新台幣 1 億元或實收資本額 20% 以上
民國 113 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

進（銷）貨之公司	交 易 對 象	關 係	交 易 情 形				交易條件與一般交易不同 之 情 形 及 原 因		應 收（ 付 ） 票 據、帳 款		備 註
			進（銷）貨	金 額	佔總進（銷） 貨 之 比 率	授 信 期 間	單 價	授 信 期 間	餘 額	佔總應收（付） 帳 款 之 比 率	
海悅建設	富悅投資	實質關係人	銷 貨	(\$ 289,793)	(13%)	與其他客戶相同	-	-	\$ -	-	—

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 113 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			
				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	海悅建設股份有限公司	1	營業收入	\$ 44,134	—	2%
		南悅建設股份有限公司	1	應收帳款	31,397	—	-
		海宇國際股份有限公司	1	應收帳款	8,001	—	-
		海宇國際股份有限公司	1	其他收入	7,350	—	-
		海鉅開發股份有限公司	1	營業收入	6,422	—	-
		海鉅開發股份有限公司	1	應收帳款	5,640	—	-
		海鉅開發股份有限公司	1	其他收入	5,250	—	-
		海心國際股份有限公司	1	其他收入	5,563	—	-
1	海心國際股份有限公司	海心國際股份有限公司	1	營業收入	5,367	—	-
		南悅建設股份有限公司	3	應收帳款	9,300	—	-
2	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	8,857	—	-
3	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	5,083	—	-
		海悅建設股份有限公司	2	應收帳款	49,344	—	-
		海悅建設股份有限公司	3	應收帳款	30,243	—	-

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 113 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 認 列 之	備 註	
				本 期	期 末	去 年	年 底	股 數 (股)	比 率 (%)	帳 面 金 額	本 期 (損) 益		投 資 (損) 益
本 公 司	海悅建設股份有限公司	台 灣	經營不動產買賣及租賃、 大樓開發租售業務	\$ 1,110,000		\$ 1,110,000		111,000,000	100.00	\$ 989,370	\$ 39,099	\$ 39,099	子 公 司
	海峽建設股份有限公司	台 灣	經營不動產買賣及租賃、 大樓開發租售業務	153,000		153,000		15,300,000	100.00	141,722	(317)	(317)	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	409,542	94,472	80,302	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	(102,727)	(4,712)	(3,298)	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	855,967	42,507	36,131	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	64,182	2,393	2,393	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	935,171	189,487	161,064	子 公 司
	南悅建設股份有限公司	台 灣	經營住宅及大樓開發租賃 業務	67,500		67,500		6,750,000	75.00	50,795	1,379	1,034	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	1,342,189		1,342,189		165,886,421	56.23	1,101,900	(27,898)	(15,688)	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	309	-	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	74,323	-	-	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		60,000		60,000	20.00	60,000	(206)	-	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	143,000		143,000		14,300,000	55.00	136,368	(434)	(239)	子 公 司
海悅建設股份有限公司	慧築營建科技股份有限 公司	台 灣	綜合營造業	55,000		55,000		5,000,000	30.03	56,253	988	62	關聯企業

海悅國際開發股份有限公司

主要股東資訊

民國 113 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	25,514,000 股	17.34%
黃 希 文	14,955,090 股	10.16%
王 俊 傑	10,139,410 股	6.89%
曾 俊 盛	7,954,210 股	5.40%

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。