

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109及108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		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	14~33		六~二三
(七) 關係人交易	33~35		二四
(八) 質抵押之資產	35		二五
(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	35~36		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	36~40		二八
2. 轉投資事業相關資訊	36、40		二八
3. 大陸投資資訊	36		二八
4. 主要股東資訊	41		二八
(十四) 部門資訊	36		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 109 年及 108 年 9 月 30 日之合併資產負債表，暨民國 109 年及 108 年 7 月 1 日至 9 月 30 日，以及民國 109 年及 108 年 1 月 1 日至 9 月 30 日之合併綜合損益表、民國 109 年及 108 年 1 月 1 日至 9 月 30 日之合併權益變動表與合併現金流量表，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十二所述，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 109 年及 108 年 9 月 30 日之資產總額分別為新台幣（以下同）1,298,611 仟元及 378,451 仟元，分別佔合併資產總額之 17.33% 及 9.31%；負債總額分別為 796,556 仟元及 136,417 仟元，分別佔合併負債總額之 16.69% 及 5.37%；其民國 109 年及 108 年 7 月 1 日至 9 月 30 日之綜合損益分別為 153,042 仟元及 5,139 仟元，分別佔合併綜

合損益之 39.32%及 3.74%；109 年及 108 年 1 月 1 日至 9 月 30 日之綜合損益分別為 226,777 仟元及 48,397 仟元，分別佔合併綜合損益之 26.13%及 13.53%；民國 109 年及 108 年 9 月 30 日採用權益法之投資餘額分別為 70,072 仟元及 64,954 仟元；民國 109 年及 108 年 9 月 30 日採用權益法之關聯企業損益份額分別為 377 仟元及 0 仟元，暨合併財務報表附註十三及二八，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 109 年及 108 年 9 月 30 日之合併財務狀況，暨民國 109 年及 108 年 7 月 1 日至 9 月 30 日之合併財務績效，以及民國 109 年及 108 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 109 年 11 月 13 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 109 年 9 月 30 日及民國 108 年 12 月 31 日及 9 月 30 日

單位：新台幣仟元

代 碼	資 產	109年9月30日 (經核閱)			108年12月31日 (經查核)			108年9月30日 (經核閱)		
		金 額	%	金 額	%	金 額	%			
	流動資產									
1100	現金(附註六)	\$ 1,417,375	19	\$ 867,425	18	\$ 1,232,580	30			
1110	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動(附註七)	-	-	-	-	3,012	-			
1140	合約資產-流動(附註十九)	173,171	2	88,887	2	59,654	2			
1150	應收票據及帳款-非關係人(附註九、十九)	607,109	8	491,034	10	291,770	7			
1160	應收票據及帳款-關係人淨額(附註九、十九及二四)	92,870	1	50,430	1	55,981	1			
1200	其他應收款	9,627	-	6,734	-	4,247	-			
1320	存貨(建設業適用)(附註十及二五)	3,858,061	52	2,435,163	50	1,557,893	38			
1479	其他流動資產-其他(附註十一)	174,279	2	42,515	1	47,878	1			
1480	取得合約之增額成本-流動(附註十九)	3,961	-	489	-	-	-			
1482	履行合約成本-流動(附註十九)	351,857	5	319,497	6	261,753	7			
11XX	流動資產總計	6,688,310	89	4,302,174	88	3,514,768	86			
	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(附註七及二五)	94,272	1	239,486	5	264,491	6			
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)	106,346	2	116,793	2	102,418	3			
1535	按攤銷後成本衡量之金融資產-非流動(附註二五)	232,026	3	92,460	2	76,942	2			
1550	採用權益法之投資(附註十三)	70,072	1	69,695	2	64,954	2			
1600	不動產、廠房及設備淨額	48,968	1	33,981	1	21,006	1			
1755	使用權資產	16,595	-	20,042	-	11,245	-			
1780	無形資產	3,096	-	939	-	436	-			
1840	遞延所得稅資產	-	-	777	-	978	-			
1920	存出保證金	18,939	-	12,397	-	9,622	-			
1960	預付投資款(附註十四)	213,512	3	-	-	-	-			
15XX	非流動資產總計	803,826	11	586,570	12	552,092	14			
1XXX	資 產 總 計	\$ 7,492,136	100	\$ 4,888,744	100	\$ 4,066,860	100			
	負債及權益									
	流動負債									
2100	短期借款(附註十五及二五)	\$ 1,702,650	23	\$ 659,000	14	\$ 925,000	23			
2120	透過損益按公允價值衡量之金融負債-流動	-	-	175	-	1,900	-			
2150	應付票據及帳款-非關係人	244,109	4	292,777	6	218,979	5			
2180	應付帳款-關係人(附註二四)	929	-	-	-	-	-			
2230	本期所得稅負債	167,288	2	113,398	2	63,762	2			
2280	租賃負債-流動	4,458	-	4,461	-	2,574	-			
2320	一年或一營業週期內到期長期負債(附註十五及二五)	158,448	2	-	-	-	-			
2399	其他流動負債	305,228	4	227,125	5	119,989	3			
21XX	流動負債總計	2,583,110	35	1,296,936	27	1,332,204	33			
	非流動負債									
2527	合約負債-非流動(附註十九)	259,143	3	32,907	1	-	-			
2530	應付公司債(附註十六)	-	-	417,247	8	476,291	11			
2540	長期借款(附註十五及二五)	1,917,450	26	1,302,698	27	723,130	18			
2580	租賃負債-非流動	12,333	-	15,666	-	8,703	-			
2645	存入保證金	200	-	200	-	200	-			
25XX	非流動負債總計	2,189,126	29	1,768,718	36	1,208,324	29			
2XXX	負債總計	4,772,236	64	3,065,654	63	2,540,528	62			
	歸屬於本公司業主之權益(附註十八)									
	股本									
3110	普通股股本	967,836	13	856,000	18	856,000	21			
3170	待登記股本	-	-	13,717	-	-	-			
3100	股本總計	967,836	13	869,717	18	856,000	21			
3200	資本公積	384,403	5	65,164	1	18,642	-			
	保留盈餘									
3310	法定盈餘公積	151,116	2	93,058	2	93,058	2			
3320	特別盈餘公積	29,791	1	29,610	1	29,610	1			
3350	未分配盈餘	1,129,202	15	732,149	15	509,057	13			
3300	保留盈餘總計	1,310,109	18	854,817	18	631,725	16			
3400	其他權益	(40,238)	(1)	(29,791)	(1)	(35,391)	(1)			
31XX	本公司業主之權益總計	2,622,110	35	1,759,907	36	1,470,976	36			
36XX	非控制權益	97,790	1	63,183	1	55,356	2			
3XXX	權益總計	2,719,900	36	1,823,090	37	1,526,332	38			
	負債與權益總計	\$ 7,492,136	100	\$ 4,888,744	100	\$ 4,066,860	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 109 年 11 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：林宗輝



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 109 年及 108 年 7 月 1 日至 9 月 30 日以及民國 109 年及 108 年 1 月 1 日至 9 月 30 日

(僅經核閱，未依一般公認會計準則查核)

單位：新台幣仟元，惟
每股盈餘為元

代 碼	109年7月1日至9月30日		108年7月1日至9月30日		109年1月1日至9月30日		108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 (附註十九及二四)	\$ 1,107,443	100	\$ 447,435	100	\$ 2,346,175	100	\$ 896,610	100
營業成本								
5600 勞務成本 (附註十及二四)	<u>398,705</u>	<u>36</u>	<u>196,182</u>	<u>44</u>	<u>889,409</u>	<u>38</u>	<u>385,109</u>	<u>43</u>
5900 營業毛利	<u>708,738</u>	<u>64</u>	<u>251,253</u>	<u>56</u>	<u>1,456,766</u>	<u>62</u>	<u>511,501</u>	<u>57</u>
營業費用 (附註九、二十及二四)								
6100 推銷費用	32	-	-	-	127	-	-	-
6200 管理費用	154,040	14	66,805	15	422,981	18	195,165	22
6450 預期信用減損 (迴轉利益) 損失	(<u>19,036</u>)	(<u>2</u>)	(<u>136</u>)	-	(<u>1,446</u>)	-	<u>3,388</u>	-
6000 營業費用合計	<u>135,036</u>	<u>12</u>	<u>66,669</u>	<u>15</u>	<u>421,662</u>	<u>18</u>	<u>198,553</u>	<u>22</u>
6900 營業淨利	<u>573,702</u>	<u>52</u>	<u>184,584</u>	<u>41</u>	<u>1,035,104</u>	<u>44</u>	<u>312,948</u>	<u>35</u>
營業外收入及支出 (附註二十)								
7100 利息收入	87	-	82	-	691	-	569	-
7190 其他收入	3,465	-	1,699	1	148,305	6	113,008	13
7020 其他利益及損失	(<u>77,843</u>)	(<u>7</u>)	(<u>8,205</u>)	(<u>2</u>)	(<u>73,996</u>)	(<u>3</u>)	(<u>7,822</u>)	(<u>1</u>)
7050 財務成本	1,468	-	4,406	1	9,437	-	8,761	1
7060 採用權益法認列之關聯企業損益之份額	<u>5,420</u>	-	-	-	<u>377</u>	-	-	-
7000 營業外收入及支出合計	(<u>70,339</u>)	(<u>7</u>)	(<u>10,830</u>)	(<u>2</u>)	<u>65,940</u>	<u>3</u>	<u>96,994</u>	<u>11</u>
7900 稅前淨利	503,363	45	173,754	39	1,101,044	47	409,942	46
7950 所得稅費用 (附註二一)	<u>110,532</u>	<u>10</u>	<u>35,956</u>	<u>8</u>	<u>227,641</u>	<u>10</u>	<u>61,933</u>	<u>7</u>
8200 本期淨利	<u>392,831</u>	<u>35</u>	<u>137,798</u>	<u>31</u>	<u>873,403</u>	<u>37</u>	<u>348,009</u>	<u>39</u>
其他綜合損益 (淨額)								
8310 不重分類至損益之項目								
8316 透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資未實現評價損益	(<u>3,616</u>)	-	(<u>289</u>)	-	(<u>5,633</u>)	-	<u>9,748</u>	<u>1</u>
8300 其他綜合損益 (淨額) 合計	(<u>3,616</u>)	-	(<u>289</u>)	-	(<u>5,633</u>)	-	<u>9,748</u>	<u>1</u>
8500 本期綜合損益總額	<u>\$ 389,215</u>	<u>35</u>	<u>\$ 137,509</u>	<u>31</u>	<u>\$ 867,770</u>	<u>37</u>	<u>\$ 357,757</u>	<u>40</u>
淨利歸屬於：								
8610 本公司業主	\$ 372,316	33	\$ 137,669	31	\$ 844,296	36	\$ 341,963	38
8620 非控制權益	<u>20,515</u>	<u>2</u>	<u>129</u>	-	<u>29,107</u>	<u>1</u>	<u>6,046</u>	<u>1</u>
8600	<u>\$ 392,831</u>	<u>35</u>	<u>\$ 137,798</u>	<u>31</u>	<u>\$ 873,403</u>	<u>37</u>	<u>\$ 348,009</u>	<u>39</u>
綜合損益總額歸屬於：								
8710 本公司業主	\$ 368,700	33	\$ 137,380	31	\$ 838,663	36	\$ 351,711	39
8720 非控制權益	<u>20,515</u>	<u>2</u>	<u>129</u>	-	<u>29,107</u>	<u>1</u>	<u>6,046</u>	<u>1</u>
8700	<u>\$ 389,215</u>	<u>35</u>	<u>\$ 137,509</u>	<u>31</u>	<u>\$ 867,770</u>	<u>37</u>	<u>\$ 357,757</u>	<u>40</u>
每股盈餘 (附註二二)								
9710 基 本	\$ <u>3.91</u>		\$ <u>1.61</u>		\$ <u>9.35</u>		\$ <u>3.99</u>	
9810 稀 釋	\$ <u>3.85</u>		\$ <u>1.47</u>		\$ <u>8.72</u>		\$ <u>3.88</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 109 年 11 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：林宗輝





海悅國際建設股份有限公司及子公司
 合併資產負債表
 民國 109 年及 108 年 1 月 1 日至 9 月 30 日
 (僅經核閱，未經會計師查核)

單位：新台幣千元，惟
 每股股利為元

代碼	歸屬於本公司之		業主權益		透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產		計	非控制權益	權益總額
	股本	資本公積	保留盈餘	未分配盈餘	未實現評價損益	總計			
A1	108年1月1日餘額	\$ 856,000	\$ -	\$ 46,880	\$ 552,633	(\$ 29,610)	\$ 1,425,903	\$ 29,810	\$ 1,455,713
B1	107年度盈餘指撥及分配	-	-	46,178	(46,178)	-	-	-	-
B3	法定盈餘公積	-	-	-	(29,610)	-	-	-	-
B5	特別盈餘公積	-	-	29,610	(29,610)	-	(325,280)	-	(325,280)
B5	本公司股東現金股利-3.8元	-	-	-	(325,280)	-	-	-	-
C5	發行可轉換公司債認列權益組成部分	-	18,642	-	-	-	18,642	-	18,642
O1	非控制權益增加	-	-	-	-	-	-	19,500	19,500
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	-	-	-	15,529	(15,529)	-	-	-
D1	108年1月1日至9月30日淨利	-	-	-	341,963	-	341,963	6,046	348,009
D3	108年1月1日至9月30日其他綜合損益	-	-	-	-	9,748	9,748	-	9,748
D5	108年1月1日至9月30日綜合損益總額	-	-	-	341,963	9,748	351,711	6,046	357,757
Z1	108年9月30日餘額	\$ 856,000	\$ 18,642	\$ 93,058	\$ 509,057	(\$ 35,391)	\$ 1,470,976	\$ 55,356	\$ 1,526,332
A1	109年1月1日餘額	\$ 856,000	\$ 65,164	\$ 93,058	\$ 732,149	(\$ 29,791)	\$ 1,759,907	\$ 63,183	\$ 1,823,090
B1	108年度盈餘指撥及分配	-	-	58,058	(58,058)	-	-	-	-
B3	法定盈餘公積	-	-	-	(181)	-	-	-	-
B5	特別盈餘公積	-	-	-	(393,818)	-	(393,818)	-	(393,818)
B5	本公司股東現金股利-4.5元	-	-	-	-	-	-	-	-
O1	子公司股東現金股利	-	-	-	-	-	-	(9,000)	(9,000)
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	-	-	-	4,814	(4,814)	-	-	-
O1	非控制權益增加	-	-	-	-	-	-	14,500	14,500
I1	公司債轉換為普通股	111,836	319,239	-	-	-	417,358	-	417,358
D1	109年1月1日至9月30日淨利	-	-	-	844,296	-	844,296	29,107	873,403
D3	109年1月1日至9月30日其他綜合損益	-	-	-	-	(5,633)	(5,633)	-	(5,633)
D5	109年1月1日至9月30日綜合損益總額	-	-	-	844,296	(5,633)	838,663	29,107	867,770
Z1	109年9月30日餘額	\$ 967,836	\$ 384,403	\$ 151,116	\$ 1,129,202	(\$ 40,238)	\$ 2,622,110	\$ 97,790	\$ 2,719,900

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109年11月13日會計師核閱報告)

經理人：王俊傑

會計主管：林宗輝



董事長：黃希文



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 109 年及 108 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		109年1月1日 至9月30日	108年1月1日 至9月30日
	營業活動之現金流量		
A10000	稅前淨利	\$ 1,101,044	\$ 409,942
A20010	收益費損項目		
A20100	折舊費用	7,940	1,672
A20200	攤銷費用	1,359	59
A20300	預期信用減損(迴轉利益)損失	(1,446)	3,388
A20400	透過損益按公允價值衡量金融資產及負債之淨損失	65,373	1,613
A20900	財務成本	9,437	8,761
A21200	利息收入	(691)	(569)
A21300	股利收入	(145,381)	(112,952)
A22300	採用權益法認列之關聯企業損益之份額	(377)	-
A30000	營業資產及負債之淨變動數		
A31125	合約資產	(84,284)	(31,083)
A31130	應收票據及帳款—非關係人	(114,629)	(43,512)
A31160	應收票據及帳款—關係人	(42,440)	(17,896)
A31180	其他應收款	(2,893)	4,100
A31200	存 貨	(1,389,844)	(569,385)
A31240	其他流動資產	(131,764)	(39,852)
A31270	取得合約之增額成本	(3,472)	-
A31280	履行合約成本	(32,360)	(210,673)
A32125	合約負債	226,236	-
A32130	應付票據及帳款—非關係人	(48,668)	125,607
A32160	應付帳款—關係人	929	-
A32230	其他流動負債	77,172	(14,951)
A33000	營運產生之現金流出	(508,759)	(485,731)
A33500	支付之所得稅	(172,974)	(8,411)
AAAA	營業活動之淨現金流出	(681,733)	(494,142)

(接次頁)

(承前頁)

代 碼		109年1月1日 至9月30日	108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	(\$ 16,226)	(\$ 49,785)
B00020	出售透過其他綜合損益按公允價值 衡量之金融資產	21,040	50,508
B00040	取得按攤銷後成本衡量之金融資產	(161,566)	(79,324)
B00050	處分按攤銷後成本衡量之金融資產	22,000	30,000
B00100	取得透過損益按公允價值衡量之金 融資產	(5,000)	(3,000)
B00200	出售透過損益按公允價值衡量之金 融資產	5,625	1,996
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	77,760	-
B02700	取得不動產、廠房及設備	(19,480)	(19,141)
B03700	存出保證金增加	(6,542)	(1,875)
B04500	購置無形資產	(3,516)	(495)
B07500	收取之利息	691	569
B07600	收取之股利	<u>145,381</u>	<u>112,952</u>
BBBB	投資活動之淨現金流(出)入	<u>(153,345)</u>	<u>42,405</u>
	籌資活動之現金流量		
C00100	短期借款增加	1,043,650	405,000
C01200	發行公司債	-	494,766
C01300	償還公司債	(700)	-
C01600	舉借長期借款	773,200	515,680
C03000	收取存入保證金	-	200
C04020	租賃本金償還	(3,336)	(1,233)
C05600	支付之利息	(39,468)	(12,677)
C04500	支付現金股利	(402,818)	(325,280)
C05800	非控制權益變動	<u>14,500</u>	<u>19,500</u>
CCCC	籌資活動之淨現金流入	<u>1,385,028</u>	<u>1,095,956</u>

(接次頁)

(承前頁)

代 碼		109年1月1日 至9月30日	108年1月1日 至9月30日
E000	現金淨增加數	\$ 549,950	\$ 644,219
E00100	期初現金餘額	<u>867,425</u>	<u>588,361</u>
E00200	期末現金餘額	<u>\$1,417,375</u>	<u>\$1,232,580</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 109 年 11 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：林宗輝



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 109 年及 108 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 10,706 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 109 年 11 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)
「2018-2020 週期之年度改善」	2022 年 1 月 1 日 (註2)
IFRS 3 之修正「更新對觀念架構之索引」	2022 年 1 月 1 日 (註3)
IFRS 4 之修正「適用 IFRS 9 之暫時豁免之展延」	發布日起生效
IFRS 9、IAS 39、IFRS 7、IFRS 4 及 IFRS 16 之修正「利率指標變革－第二階段」	2021 年 1 月 1 日
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 16 之修正「不動產、廠房及設備：達到預定使用狀態前之價款」	2022 年 1 月 1 日 (註4)
IAS 37 之修正「虧損性合約－履行合約之成本」	2022 年 1 月 1 日 (註5)

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

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

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

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

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

截至本合併財務報告通過發布日止，合併公司仍持續評估相關準則、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 108 年度合併財務報告相同。

子公司明細、持股比率及營業項目，參閱附註十二及附表四。

(四) 其他重大會計政策

除下列說明外，請參閱 108 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造成之經濟影響納入重大會計估計之考量，管理階層將對估計與基本假設持續檢視。若估計之修正僅影響當期，則於修正當期認列；若會計估計之修正同時影響當期及未來期間，則於修正當期及未來期間認列。

本合併財務報告所採用之重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源與 108 年度合併財務報告相同。

六、現金及約當現金

	109年9月30日	108年12月31日	108年9月30日
活期及支票存款	\$ 1,405,860	\$ 858,467	\$ 1,224,282
庫存現金	11,515	8,958	8,298
	<u>\$ 1,417,375</u>	<u>\$ 867,425</u>	<u>\$ 1,232,580</u>

七、透過損益按公允價值衡量之金融資產

	109年9月30日	108年12月31日	108年9月30日
<u>金融資產—流動</u>			
非衍生金融資產			
—基金受益憑證	\$ _____	\$ _____	\$ 3,012
<u>金融資產—非流動</u>			
非衍生金融資產			
—國內未上市(櫃)及 興櫃股票	\$ 94,272	\$ 239,486	\$ 264,491

八、透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產

	109年9月30日	108年12月31日	108年9月30日
<u>非流動</u>			
透過其他綜合損益按公允價 值衡量之權益工具投資			
國內未上市(櫃)股票	\$ 106,346	\$ 116,793	\$ 102,418

九、應收票據及帳款

	109年9月30日	108年12月31日	108年9月30日
應收票據及帳款			
按攤銷後成本衡量			
總帳面金額	\$ 703,599	\$ 546,530	\$ 351,749
減：備抵損失	(<u>3,620</u>)	(<u>5,066</u>)	(<u>3,998</u>)
	<u>\$ 699,979</u>	<u>\$ 541,464</u>	<u>\$ 347,751</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：

109 年 9 月 30 日

	未逾期	逾期 1~9 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（存續期間預期信用損失）	(<u>2,781</u>)	(<u>53</u>)	(<u>22</u>)	(<u>208</u>)	(<u>556</u>)	(<u>3,620</u>)
攤銷後成本	<u>\$621,069</u>	<u>\$ 71,044</u>	<u>\$ 2,104</u>	<u>\$ 2,542</u>	<u>\$ 3,220</u>	<u>\$699,979</u>

108 年 12 月 31 日

	未逾期	逾期 1~9 天	逾期 91~120 天	逾期 121~180 天	逾期超過 180 天	合計
總帳面金額	\$471,769	\$ 53,761	\$ -	\$ -	\$ 21,000	\$546,530
備抵損失（存續期間預期信用損失）	(<u>1,180</u>)	(<u>529</u>)	-	-	(<u>3,357</u>)	(<u>5,066</u>)
攤銷後成本	<u>\$470,589</u>	<u>\$ 53,232</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 17,643</u>	<u>\$541,464</u>

108 年 9 月 30 日

	未逾期	逾期 1~9 天	逾期 91~120 天	逾期 121~180 天	逾期超過 180 天	合計
總帳面金額	\$290,510	\$ 32,362	\$ 270	\$ 332	\$ 28,275	\$351,749
備抵損失（存續期間預期信用損失）	(<u>429</u>)	(<u>93</u>)	(<u>3</u>)	(<u>22</u>)	(<u>3,451</u>)	(<u>3,998</u>)
攤銷後成本	<u>\$290,081</u>	<u>\$ 32,269</u>	<u>\$ 267</u>	<u>\$ 310</u>	<u>\$ 24,824</u>	<u>\$347,751</u>

合併公司上述各區間之預期信用損失率（排除異常款項已 100% 提列外），未逾期及逾期 120 天以下為 5% 以內；逾期 121 天以上為 8%~100%。

應收票據及帳款備抵損失之變動資訊如下：

	109年1月1日 至9月30日	108年1月1日 至9月30日
期初餘額	\$ 5,066	\$ 610
加：本期（迴轉）提列減損損失	(1,446)	3,388
期末餘額	<u>\$ 3,620</u>	<u>\$ 3,998</u>

十、存貨（營建業適用）

	109年9月30日	108年12月31日	108年9月30日
<u>營建用地</u>			
鶯歌鳳鳴段	\$ 134,909	\$ 134,909	\$ 132,276
新莊信華段	-	532,510	490,353
新莊新知段	661,906	533,382	520,036
台中創研段	1,113,736	-	-
南港區南港段	526,378	-	-
<u>在建房地</u>			
鶯歌鳳鳴段	563,825	462,701	415,228
新莊信華段	545,830	-	-
<u>預付土地款</u>			
台中創研段	-	771,661	-
台南新市區新北段	211,377	-	-
台南中西區府前段	100,100	-	-
	<u>\$ 3,858,061</u>	<u>\$ 2,435,163</u>	<u>\$ 1,557,893</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、其他流動資產

	109年9月30日	108年12月31日	108年9月30日
預付款項	\$ 165,231	\$ 25,965	\$ 38,393
其他	9,048	16,550	9,485
	<u>\$ 174,279</u>	<u>\$ 42,515</u>	<u>\$ 47,878</u>

上述 109 年度之預付款項，主係合併公司為取得板橋區土地所支付之第一期合約款計 85,013 仟元，並與地主約定應於三個月內整合該區段之所有土地，因整合計劃尚在進行中，故帳列其他流動資產。

十二、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
			109年 9月30日	108年 12月31日	108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%	99.99%	99.99%	1
	海峽建設股份有限公司	經營不動產買賣及租賃、大樓開發租售業務	100%	100%	100%	1
	海心國際股份有限公司	經營不動產買賣及租賃、大樓開發租售業務	85%	85%	85%	1
	海研建築股份有限公司	經營住宅及大樓開發租售業務	70%	70%	70%	1
	海鉅開發股份有限公司	經營不動產買賣及租賃、大樓開發租售業務	85%	85%	85%	1
	海匯建築股份有限公司	經營住宅及大樓開發租售業務	80%	-	-	1.2.
	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%	-	-	1.3.
海峽建設股份有限公司	悅大建設股份有限公司	經營住宅及大樓開發租售業務	55%	55%	55%	1

備 註：

1. 係非重要子公司，其財務報告未經會計師核閱。
2. 係於 109 年 1 月成立。
3. 係於 109 年 4 月成立。

(二) 未列入合併財務報告之子公司：無。

十三、採用權益法之投資

投資關聯企業

	<u>109年9月30日</u>	<u>108年12月31日</u>	<u>108年9月30日</u>
個別不重大之關聯企業			
端泰股份有限公司	\$ 4,806	\$ 4,806	\$ 5,001
聯陞投資股份有限公司	49,319	48,889	59,953
鴻勝地產股份有限公司	15,947	16,000	-
	<u>\$ 70,072</u>	<u>\$ 69,695</u>	<u>\$ 64,954</u>

	<u>所有權權益及表決權百分比</u>	<u>109年9月30日</u>	<u>108年12月31日</u>	<u>108年9月30日</u>
個別不重大之關聯企業				
端泰股份有限公司	30%	30%	30%	30%
聯陞投資股份有限公司	20%	20%	20%	20%
鴻勝地產股份有限公司	32%	32%	-	-

上述關聯企業之業務性質、主要營業場所及公司註冊之國家資訊，請參閱附表四。

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。

十四、預付投資款

預付投資款	<u>109年9月30日</u>
	<u>\$213,512</u>

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

合併公司目前向經濟部申請召集臨時股東會程序中，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。

十五、借 款

(一) 短期借款

	109年9月30日	108年12月31日	108年9月30日
<u>擔保借款</u> (附註二五)			
— 銀行借款	\$ 782,650	\$ 280,000	\$ 100,000
<u>無擔保借款</u>			
— 銀行借款	<u>920,000</u>	<u>379,000</u>	<u>825,000</u>
	<u>\$ 1,702,650</u>	<u>\$ 659,000</u>	<u>\$ 925,000</u>

銀行週轉性借款利率於 109 年 9 月 30 日暨 108 年 12 月 31 日及 108 年 9 月 30 日分別為 1.12%~1.95%、1.38%~1.98% 及 1.38%~2.10%。

(二) 長期借款

	109年9月30日	108年12月31日	108年9月30日
<u>擔保借款</u> (附註二五)			
— 銀行借款(1)	\$ 161,250	\$ 161,250	\$ 161,250
— 銀行借款(2)	55,000	55,000	46,200
— 銀行借款(3)	396,000	396,000	396,000
— 銀行借款(4)	98,400	39,360	19,680
— 銀行借款(5)	<u>881,800</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
小 計	<u>1,592,450</u>	<u>651,610</u>	<u>623,130</u>
<u>無擔保借款</u>			
— 銀行借款(5)	-	551,088	-
— 銀行借款	<u>483,448</u>	<u>100,000</u>	<u>100,000</u>
小 計	<u>483,448</u>	<u>651,088</u>	<u>100,000</u>
減：列為 1 年內到期部分	(<u>158,448</u>)	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 1,917,450</u>	<u>\$ 1,302,698</u>	<u>\$ 723,130</u>

銀行長期借款利率於 109 年 9 月 30 日暨 108 年 12 月 31 日及 108 年 9 月 30 日分別為 1.48%~2.35%、1.87%~2.61% 及 1.87%~2.61%。

(1) 合併公司於 102 年 9 月 27 日以營建用地（已於 108 年第 1 季轉入在建房地）抵押擔保借款 147,500 仟元，另於 107 年 6 月 29 日動撥 13,750 仟元，合計共 161,250 仟元，原借款到期日為 108

年 9 月 27 日，後延展借款到期日至 111 年 9 月 27 日，利息按月支付，到期一次還本。

- (2) 合併公司於 103 年 4 月 11 日以營建用地抵押擔保借款 46,200 仟元，原借款到期日為 106 年 4 月 11 日，後延展借款到期日至 110 年 4 月 11 日，另於 108 年 12 月 25 日動撥土地融資尾款 8,800 仟元，合計共 55,000 仟元，利息按月支付，到期一次還本。
- (3) 合併公司於 108 年 9 月 25 日以營建用地抵押擔保借款 396,000 仟元，借款到期日為 112 年 9 月 25 日，利息按月支付，到期一次還本。
- (4) 合併公司於 108 年 7 月 25 日係因合建建築融資需求，以營建用地全案信託借款 19,680 仟元，另分別於 108 年 10 月 25 日、109 年 1 月 30 日、4 月 28 日及 8 月 25 日各動撥 19,680 仟元，合計共 98,400 仟元，借款到期日為 111 年 9 月 30 日，利息按月支付，到期一次還本。
- (5) 合併公司於 108 年 11 月 29 日向銀行借款 551,088 仟元，另於 109 年 1 月 21 日動撥土地融資尾款 330,712 仟元，並於 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 111 年 3 月 31 日，利息按月支付，到期一次還本。

十六、應付公司債

	109年9月30日	108年12月31日	108年9月30日
國內有擔保可轉換公司債	\$ -	\$ 436,900	\$ 500,000
應付公司債折價	-	(19,653)	(23,709)
	<u>\$ -</u>	<u>\$ 417,247</u>	<u>\$ 476,291</u>

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

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

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

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

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

發行價款(減除交易成本5,250仟元)	\$ 494,750
權益組成部分	(18,642)
遞延所得稅資產	1,050
金融負債	(1,884)
發行日負債組成部分	<u>\$ 475,274</u>
109年1月1日負債組成部分	\$ 417,247
以有效利率計算之利息	2,092
應付公司債轉換為普通股	(418,666)
贖回公司債	(673)
109年9月30日負債組成部分	<u>\$ -</u>

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

十七、退職後福利計畫

合併公司所適用「勞工退休金條例」之退休金制度，係屬政府管理之確定提撥退休計畫，依員工每月薪資6%提撥退休金至勞工保險局之個人專戶。合併公司依照確定提撥計畫中明定比例提撥之退休金費用請參閱附註二十。

十八、權益

(一) 股本

	109年9月30日	108年12月31日	108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>96,784</u>	<u>86,972</u>	<u>85,600</u>
已發行股本	<u>\$ 967,836</u>	<u>\$ 856,000</u>	<u>\$ 856,000</u>
待登記股本	<u>\$ -</u>	<u>\$ 13,717</u>	<u>\$ -</u>

已發行之普通股每股面額為 10 元，每股享有一表決權及收取股利之權利。

(二) 資本公積

	109年9月30日	108年12月31日	108年9月30日
<u>得用以彌補虧損、發放 現金或撥充股本</u>			
公司債轉換溢價	\$ 384,377	\$ 48,875	\$ -
<u>僅得用以彌補虧損 已失效認股權</u>	26	-	-
<u>不得作為任何用途 可轉換公司債認股權</u>	-	16,289	18,642
	<u>\$ 384,403</u>	<u>\$ 65,164</u>	<u>\$ 18,642</u>

(三) 保留盈餘及股利政策

依本公司章程之盈餘分派政策規定，年度決算如有盈餘，依法繳納稅捐，彌補累積虧損後，再提 10% 為法定盈餘公積，其餘再依法令規定提列或迴轉特別盈餘公積；如尚有餘額，併同累積未分配盈餘，由董事會擬具盈餘分配議案，提請股東會決議分派股東股息紅利。本公司章程規定之員工及董監事酬勞分派政策，參閱附註二十(六)員工及董監酬勞。

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

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

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

本公司於 109 年 6 月 12 日及 108 年 6 月 17 日舉行股東常會，分別決議通過 108 及 107 年度盈餘分配案如下：

	盈餘分配案		每股股利 (元)	
	108年度	107年度	108年度	107年度
法定盈餘公積	\$ 58,058	\$ 46,178	\$ -	\$ -
特別盈餘公積	181	29,610	-	-
現金股利	393,818	325,280	4.5	3.8

十九、收入

	109年7月1日 至9月30日	108年7月1日 至9月30日	109年1月1日 至9月30日	108年1月1日 至9月30日
客戶合約收入				
勞務收入	<u>\$ 1,107,443</u>	<u>\$ 447,435</u>	<u>\$ 2,346,175</u>	<u>\$ 896,610</u>

(一) 合約餘額

	109年9月30日	108年12月31日	108年9月30日
應收帳款及票據	<u>\$ 607,109</u>	<u>\$ 491,034</u>	<u>\$ 291,770</u>
應收帳款及票據－關係人	<u>\$ 92,870</u>	<u>\$ 50,430</u>	<u>\$ 55,981</u>
合約資產－流動	<u>\$ 173,171</u>	<u>\$ 88,887</u>	<u>\$ 59,654</u>
合約負債－非流動	<u>\$ 259,143</u>	<u>\$ 32,907</u>	<u>\$ -</u>

合約資產及合約負債之變動主要係來自滿足履約義務之時點與客戶付款時點之差異。

(二) 合約成本相關資產

	109年9月30日	108年12月31日	108年9月30日
<u>流動</u>			
取得合約之增額成本	<u>\$ 3,961</u>	<u>\$ 489</u>	<u>\$ -</u>
履行合約成本			
代銷案 AA0816	\$ 35,605	\$ 28,766	\$ 18,768
代銷案 AA0826	34,654	-	-
代銷案 AA0910	24,936	-	-
代銷案 AC0902	22,299	-	-

(接次頁)

(承前頁)

	109年9月30日	108年12月31日	108年9月30日
代銷案 AA0821	\$ 21,598	\$ 25,894	\$ 23,943
代銷案 AA0909	18,920	-	-
代銷案 AD0901	17,831	-	-
代銷案 AA0711	17,188	28,879	32,417
其 他	<u>158,826</u>	<u>235,958</u>	<u>186,625</u>
	<u>\$ 351,857</u>	<u>\$ 319,497</u>	<u>\$ 261,753</u>

(三) 客戶合約收入之細分

合併公司營業收入均為代銷房地個案之銷售服務收入。

二十、綜合損益

(一) 其他收入

	109年7月1日 至9月30日	108年7月1日 至9月30日	109年1月1日 至9月30日	108年1月1日 至9月30日
股利收入	\$ 1,139	\$ 1,677	\$ 145,381	\$ 112,952
其 他	<u>2,326</u>	<u>22</u>	<u>2,924</u>	<u>56</u>
	<u>\$ 3,465</u>	<u>\$ 1,699</u>	<u>\$ 148,305</u>	<u>\$ 113,008</u>

(二) 其他利益及損失

	109年7月1日 至9月30日	108年7月1日 至9月30日	109年1月1日 至9月30日	108年1月1日 至9月30日
透過損益按公允價值衡 量之金融資產淨損失	(\$ 72,037)	(\$ 1,332)	(\$ 65,373)	(\$ 1,613)
淨外幣兌換(損失)利 益	(1,049)	(40)	(1,739)	649
其 他	<u>(4,757)</u>	<u>(6,833)</u>	<u>(6,884)</u>	<u>(6,858)</u>
	<u>(\$ 77,843)</u>	<u>(\$ 8,205)</u>	<u>(\$ 73,996)</u>	<u>(\$ 7,822)</u>

(三) 財務成本

	109年7月1日 至9月30日	108年7月1日 至9月30日	109年1月1日 至9月30日	108年1月1日 至9月30日
銀行借款利息	\$ 15,101	\$ 4,819	\$ 40,117	\$ 12,735
租賃負債利息	88	60	282	119
公司債利息	<u>156</u>	<u>1,017</u>	<u>2,092</u>	<u>1,017</u>
非透過損益按公允價值 衡量之金融負債利息 費用總額	15,345	5,896	42,491	13,871
減：列入符合要件資 產成本之金額	<u>(13,877)</u>	<u>(1,490)</u>	<u>(33,054)</u>	<u>(5,110)</u>
	<u>\$ 1,468</u>	<u>\$ 4,406</u>	<u>\$ 9,437</u>	<u>\$ 8,761</u>

利息資本化相關資訊如下：

	109年7月1日 至9月30日	108年7月1日 至9月30日	109年1月1日 至9月30日	108年1月1日 至9月30日
利息資本化金額	\$ 13,877	\$ 1,490	\$ 33,054	\$ 5,110
利息資本化利率	1.12%~2.35%	1.39%~2.61%	1.12%~2.35%	1.39%~2.61%

(四) 折舊及攤銷

	109年7月1日 至9月30日	108年7月1日 至9月30日	109年1月1日 至9月30日	108年1月1日 至9月30日
不動產、廠房及設備	\$ 1,761	\$ 196	\$ 4,493	\$ 407
使用權資產	1,149	668	3,447	1,265
無形資產	367	59	1,359	59
合計	<u>\$ 3,277</u>	<u>\$ 923</u>	<u>\$ 9,299</u>	<u>\$ 1,731</u>
折舊費用依功能別彙總 營業費用	<u>\$ 2,910</u>	<u>\$ 864</u>	<u>\$ 7,940</u>	<u>\$ 1,672</u>
攤銷費用依功能別彙總 營業費用	<u>\$ 367</u>	<u>\$ 59</u>	<u>\$ 1,359</u>	<u>\$ 59</u>

(五) 員工福利費用

	109年7月1日 至9月30日	108年7月1日 至9月30日	109年1月1日 至9月30日	108年1月1日 至9月30日
短期員工福利	\$ 144,025	\$ 52,348	\$ 362,603	\$ 153,234
退職後福利(附註十七)				
確定提撥計畫	2,388	1,711	6,674	4,225
員工福利合計	<u>\$ 146,413</u>	<u>\$ 54,059</u>	<u>\$ 369,277</u>	<u>\$ 157,459</u>
依功能別彙總 營業費用	<u>\$ 146,413</u>	<u>\$ 54,059</u>	<u>\$ 369,277</u>	<u>\$ 157,459</u>

(六) 員工及董監酬勞

本公司依章程規定係按當年度扣除分派員工及董監酬勞前之稅前利益分別以不低於1%及不高於3%提撥員工及董監酬勞。109年及108年7月1日至9月30日與109年及108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

	109年7月1日 至9月30日	108年7月1日 至9月30日	109年1月1日 至9月30日	108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

	109年7月1日 至9月30日	108年7月1日 至9月30日	109年1月1日 至9月30日	108年1月1日 至9月30日
員工酬勞	\$ 4,865	\$ 1,683	\$ 10,848	\$ 3,922
董監事酬勞	\$ 4,865	\$ 1,683	\$ 10,848	\$ 3,922

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。

108及107年度員工及董監酬勞分別於109年3月18日及108年3月21日經董事會決議如下：

	108年度		107年度	
	現	金	現	金
員工酬勞	\$ 6,675		\$ 4,818	
董監事酬勞	6,675		4,818	

108及107年度員工及董監事酬勞之實際配發金額與108及107年度合併財務報告之認列金額並無差異。

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

二一、所得稅

(一) 認列於損益之所得稅

所得稅費用之主要組成項目如下：

	109年7月1日 至9月30日	108年7月1日 至9月30日	109年1月1日 至9月30日	108年1月1日 至9月30日
當期所得稅				
本期產生者	\$ 110,169	\$ 35,884	\$ 221,000	\$ 62,153
未分配盈餘加徵	-	-	5,650	3,036
以前年度之調整	-	-	214	(3,328)
	<u>110,169</u>	<u>35,884</u>	<u>226,864</u>	<u>61,861</u>
遞延所得稅				
本期產生者	<u>363</u>	<u>72</u>	<u>777</u>	<u>72</u>
認列於損益之所得稅費用	<u>\$ 110,532</u>	<u>\$ 35,956</u>	<u>\$ 227,641</u>	<u>\$ 61,933</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	核 定 年 度
海悅國際開發股份有限公司	107
海悅建設股份有限公司	107
海峽建設股份有限公司	107
悅大建設股份有限公司	107
海心國際股份有限公司	106
海研建築股份有限公司	-
海鉅開發股份有限公司	-
海匯建築股份有限公司	-
海宇國際股份有限公司	-

二二、每股盈餘

單位：每股元

	109年7月1日 至9月30日	108年7月1日 至9月30日	109年1月1日 至9月30日	108年1月1日 至9月30日
基本每股盈餘	\$ 3.91	\$ 1.61	\$ 9.35	\$ 3.99
稀釋每股盈餘	\$ 3.85	\$ 1.47	\$ 8.72	\$ 3.88

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

	109年7月1日 至9月30日	108年7月1日 至9月30日	109年1月1日 至9月30日	108年1月1日 至9月30日
用以計算基本每股盈餘之 淨利	\$ 372,316	\$ 137,669	\$ 844,296	\$ 341,963
具稀釋作用潛在普通股之 影響：				
可轉換公司債	311	1,017	635	1,017
用以計算稀釋每股盈餘之 淨利	\$ 372,627	\$ 138,686	\$ 844,931	\$ 342,980

股 數

單位：仟股

	109年7月1日 至9月30日	108年7月1日 至9月30日	109年1月1日 至9月30日	108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	95,271	85,600	90,272	85,600
具稀釋作用潛在普通股之 影響：				
員工酬勞	54	86	161	113
轉換公司債	1,448	8,352	6,476	2,794
用以計算稀釋每股盈餘之 普通股加權平均股數	96,773	94,038	96,909	88,507

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

二三、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

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

108年12月31日

	<u>第 1 等級</u>	<u>第 2 等級</u>	<u>第 3 等級</u>	<u>合 計</u>
<u>透過損益按公允價</u> <u>值衡量之金融資</u> <u>產</u>				
國內未上市（櫃）及 興櫃股票	\$ -	\$ 16,291	\$ 223,195	\$ 239,486

（接次頁）

(承前頁)

	第 1 等級	第 2 等級	第 3 等級	合 計
<u>透過其他綜合損益</u> <u>按公允價值衡量</u> <u>之金融資產</u>				
權益工具投資				
— 國內未上市 (櫃) 股票	\$ <u> -</u>	\$ <u> -</u>	\$ <u>116,793</u>	\$ <u>116,793</u>
<u>透過損益按公允價</u> <u>值衡量之金融負</u> <u>債</u>				
公司債選擇權	\$ <u> -</u>	\$ <u> 175</u>	\$ <u> -</u>	\$ <u> 175</u>
<u>108 年 9 月 30 日</u>				
	第 1 等級	第 2 等級	第 3 等級	合 計
<u>透過損益按公允價</u> <u>值衡量之金融資產</u>				
基金受益憑證	\$ 3,012	\$ -	\$ -	\$ 3,012
國內未上市 (櫃) 及 興櫃股票	<u> -</u>	<u>16,304</u>	<u>248,187</u>	<u>264,491</u>
合 計	\$ <u>3,012</u>	\$ <u>16,304</u>	\$ <u>248,187</u>	\$ <u>267,503</u>
<u>透過其他綜合損益</u> <u>按公允價值衡量</u> <u>之金融資產</u>				
權益工具投資				
— 國內未上市 (櫃) 股票	\$ <u> -</u>	\$ <u> -</u>	\$ <u>102,418</u>	\$ <u>102,418</u>

109 年及 108 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。
衍生工具—可轉換公司債 贖回及賣回權	二元樹可轉債評價模型：按期末之可觀察股票價格、無風險利率及風險折現率等資料所評估可轉換公司債之金融資產公平價值。

3. 第 3 等級公允價值衡量之評價技術及輸入值

無活絡市場之未上市（櫃）公司股票，係以資產法及市場法估計價值。

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

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

(三) 金融工具之種類

	109年9月30日	108年12月31日	108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	\$ 94,272	\$ 239,486	\$ 267,503
按攤銷後成本衡量之金融資產（註1）	2,359,007	1,508,083	1,661,520
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產			
權益工具投資	106,346	116,793	102,418
<u>金融負債</u>			
透過損益按公允價值衡量之金融負債	-	175	-
按攤銷後成本衡量（註2）	4,023,586	2,671,722	2,343,400

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

(四) 財務風險管理目的與政策

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

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

1. 利率風險

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

合併公司於資產負債表日受利率暴險之金融資產及金融負債帳面金額如下：

	109年9月30日	108年12月31日	108年9月30日
具公允價值利率風險			
— 金融資產	\$ 70,113	\$ 20,032	\$ 20,000
— 金融負債	16,791	437,374	476,291
具現金流量利率風險			
— 金融資產	1,565,513	926,419	1,277,375
— 金融負債	3,778,548	1,961,698	1,648,130

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 109 年及 108 年 1 月 1 日至 9 月 30 日之稅前淨利將減少／增加 8,299 仟元及 1,391 仟元，主要因為合併公司之浮動利率銀行存款及借款之利息收入與費用變動淨影響數。

2. 信用風險

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

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

合併公司持續地針對應收帳款客戶之財務狀況進行評估。

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

3. 流動性風險

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

(1) 非衍生金融負債之流動性及利率風險表

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

合併公司可被要求立即還款之銀行借款及可轉換公司債，係列於下表中最早之期間內，不考慮銀行立即執行該權利之機率；其他非衍生金融負債到期分析係依照約定之還款日編製。

109年9月30日

	要求即付或 短於1個月	1至3個月	3個月至1年	1至5年	5年以上
非衍生金融負債					
無附息負債	\$ -	\$ 541,695	\$ -	\$ -	\$ -
租賃負債	402	804	3,548	12,700	-
浮動利率負債	89,654	360,507	1,437,693	1,973,214	-
	<u>\$ 90,056</u>	<u>\$ 903,006</u>	<u>\$ 1,441,241</u>	<u>\$ 1,985,914</u>	<u>\$ -</u>

108年12月31日

	要求即付或 短於1個月	1至3個月	3個月至1年	1至5年	5年以上
非衍生金融負債					
無附息負債	\$ -	\$ 512,222	\$ -	\$ -	\$ -
租賃負債	402	804	3,620	16,248	-
浮動利率負債	3,191	6,382	681,659	1,340,533	-
固定利率負債	-	-	-	417,247	-
	<u>\$ 3,593</u>	<u>\$ 519,408</u>	<u>\$ 685,279</u>	<u>\$ 1,774,028</u>	<u>\$ -</u>

108年9月30日

	要求即付或 短於1個月	1至3個月	3個月至1年	1至5年	5年以上
非衍生金融負債					
租賃負債	\$ 210	\$ 467	\$ 2,101	\$ 9,015	\$ -
無附息負債	-	320,308	-	-	-
浮動利率負債	2,646	5,292	971,661	723,250	-
固定利率負債	-	-	-	476,291	-
	<u>\$ 2,856</u>	<u>\$ 326,067</u>	<u>\$ 973,762</u>	<u>\$ 1,208,556</u>	<u>\$ -</u>

(2) 融資額度

	109年9月30日	108年12月31日	108年9月30日
已動用金額	\$3,778,548	\$1,961,698	\$1,648,130
未動用金額	984,300	1,262,102	563,870
	<u>\$4,762,848</u>	<u>\$3,223,800</u>	<u>\$2,212,000</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
希華建設股份有限公司	實質關係人
達程廣告股份有限公司	實質關係人
海悅開發股份有限公司	實質關係人
海悅廣告股份有限公司	實質關係人
海樺廣告股份有限公司	實質關係人
海嘉廣告股份有限公司	實質關係人
鉅陞建設股份有限公司	實質關係人
海悅地產開發股份有限公司	實質關係人
端泰股份有限公司	關聯企業
聯陞投資股份有限公司	關聯企業
鴻勝地產股份有限公司	關聯企業

(二) 營業收入

帳列項目	關係人類別	109年7月1日 至9月30日	108年7月1日 至9月30日	109年1月1日 至9月30日	108年1月1日 至9月30日
勞務收入	實質關係人				
	鉅陞建設	\$ 56,165	\$ 83,675	\$ 150,801	\$ 109,185
	其他	-	619	-	3,212
		<u>\$ 56,165</u>	<u>\$ 84,294</u>	<u>\$ 150,801</u>	<u>\$ 112,397</u>

(三) 營業成本

帳列項目	關係人類別	109年7月1日 至9月30日	108年7月1日 至9月30日	109年1月1日 至9月30日	108年1月1日 至9月30日
勞務成本	實質關係人	<u>\$ 827</u>	<u>\$ 2,618</u>	<u>\$ 6,195</u>	<u>\$ 3,134</u>

(四) 應收關係人款項

帳列項目	關係人類別／ 名稱	109年 9月30日	108年 12月31日	108年 9月30日
應收帳款及票據	實質關係人			
	鉅陞建設	\$ 92,870	\$ 50,430	\$ 54,991
	其他	-	-	990
		<u>\$ 92,870</u>	<u>\$ 50,430</u>	<u>\$ 55,981</u>

流通在外之應收關係人款項未收取保證。109及108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) 應付關係人款項

帳列項目	關係人類別／名稱	109年 9月30日	108年 12月31日	108年 9月30日
應付帳款及票據	實質關係人	<u>\$ 929</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>

(六) 其他關係人交易

帳列項目	關係人類別	109年7月1日 至9月30日	108年7月1日 至9月30日	109年1月1日 至9月30日	108年1月1日 至9月30日
租金支出	實質關係人	<u>\$ 1,487</u>	<u>\$ 1,486</u>	<u>\$ 4,610</u>	<u>\$ 2,928</u>

(七) 主要管理階層薪酬

對董事及其他主要管理階層之薪酬總額如下：

	109年7月1日 至9月30日	108年7月1日 至9月30日	109年1月1日 至9月30日	108年1月1日 至9月30日
短期員工福利	\$ 4,808	\$ 3,080	\$ 11,889	\$ 9,623
退職後福利	54	38	117	141
	<u>\$ 4,862</u>	<u>\$ 3,118</u>	<u>\$ 12,006</u>	<u>\$ 9,764</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：

	109年9月30日	108年12月31日	108年9月30日
質押定存單（帳列按攤銷後 成本衡量之金融資產）	\$ 70,113	\$ 20,032	\$ 20,000
存貨（營建業適用）	3,511,442	1,628,360	1,451,000
透過損益按公允價值衡量之 金融資產	-	-	219,312
備償戶及信託戶（帳列按攤 銷後成本衡量之金融資 產）	<u>161,913</u>	<u>72,428</u>	<u>56,942</u>
	<u>\$ 3,743,468</u>	<u>\$ 1,720,820</u>	<u>\$ 1,747,254</u>

二六、重大期後事項

本公司經考量營運及資金狀況，於109年10月5日經董事會決議以自有資金支應原計劃所需資金，故申請撤銷國內第二次無擔保轉換公司債，並於109年10月6日經主管機關核准。

本公司於 109 年 10 月取得臺中市北區賴厝廍段土地供開發興建及出售使用，交易總金額為 655,011 仟元。

二七、部門資訊

合併公司之應報導部門為不動產代銷單一部門。

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：無。
11. 被投資公司資訊：附表四。

(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。
附表五。

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 109 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		對單一企業 背書保證 限額 (註 2)	本期最高背書 保證餘額	期末背書 保證餘額	實際動支金額	以財產擔保之 背書保證金額	累計背書保證 金額佔最近期 財務報表淨值 之比率(%)	背書保證 最高限額 (註 3)	屬母公司 對子公司 背書保證	屬子公司 對母公司 背書保證	屬對大陸 地區背書 保證	備註
		公司名稱	關係 (註 1)											
1	本公司	海心國際股份有限公司	2	\$ 2,622,110	\$ 150,000	\$ 50,000	\$ -	\$ -	1.91%	\$ 5,244,220	是	-	-	-
2	本公司	悅大建設股份有限公司	2	2,622,110	428,000	378,000	118,400	-	14.42%	5,244,220	是	-	-	-
3	本公司	海鉅開發股份有限公司	2	2,622,110	93,000	93,000	84,650	-	3.55%	5,244,220	是	-	-	-
4	本公司	海研建築股份有限公司	2	2,622,110	387,600	387,600	-	-	14.78%	5,244,220	是	-	-	-
5	本公司	海宇國際股份有限公司	2	2,622,110	110,000	110,000	110,000	-	4.20%	5,244,220	是	-	-	-

註 1：背書保證者與被背書保證對象之關係有下列二種，標示種類如下：

(1)有業務關係之公司。

(2)直接持有普通股股權超過 50%之子公司。

註 2：對單一企業背書保證之限額：持有普通股股權不超過百分之九十之子公司為最近期經會計師查核簽證或核閱財務報表之淨值 100%：2,622,110 仟元*100%=2,622,110 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%：2,622,110 仟元*200%=5,244,220 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 109 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	帳列科目	期末				備註
				股數／單位數 (仟股／仟單位)	帳面金額	持股比例 (%)	公允價值	
本公司	股票							
	贊富建設股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產 －非流動	864	\$ 86,683	10.53	\$ 86,683	—
	金毓泰股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產 －非流動	5,250	-	4.77	-	—
	台灣利得生物科技股份 有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產 －非流動	662	7,589	1.47	7,589	—
	新應材股份有限公司	無	透過其他綜合損益按公允價值衡量之 金融資產－非流動	1,226	35,359	1.89	35,359	—
	力晶科技股份有限公司	無	透過其他綜合損益按公允價值衡量之 金融資產－非流動	917	26,323	0.07	26,323	—
	都山林開發股份有限公 司	無	透過其他綜合損益按公允價值衡量之 金融資產－非流動	4,550	27,709	10.00	27,709	—
力晶積成電子製造股份 有限公司	無	透過其他綜合損益按公允價值衡量之 金融資產－非流動	1,679	16,955	0.05	16,955	—	

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資訊，請參閱附表四。

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 109 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

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	台北市南港區南港段等4筆土地	109/1/10	\$ 523,512	依合約付款條件，並已全額付清	興富發建設股份有限公司	非關係人	不適用	不適用	不適用	\$ -	議價，參考市場行情並經董事會決議	本業之經營，增加營業收入	無
海悅國際開發股份有限公司	臺南市中西區府前段土地	109/07/30	500,000	依合約付款條件執行，目前已支付100,000 仟元。	福益實業股份有限公司	非關係人	不適用	不適用	不適用	-	議價，參考市場行情並經董事會決議	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
被投資公司名稱、所在地區...等相關資訊
民國 109 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

投資公司名稱	被投資公司名稱	所在地區	主要營業項目	原始投資金額		期末持有		被投資公司 本期(損)益	本期認列之 投資(損)益	備註	
				本期	期末	股數(仟股)	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	\$ 10,000	\$ 10,000	1,000	100.00	\$ 7,098	(\$ 268)	(\$ 268)	子公司
	海峽建設股份有限公司	台灣	經營不動產買賣及租賃、 大樓開發租售業務	43,000	43,000	4,300	100.00	-	(3,487)	(3,487)	子公司
	海心國際股份有限公司	台灣	經營不動產買賣及租賃、 大樓開發租售業務	25,500	25,500	2,550	85.00	183,224	125,354	106,551	子公司
	海研建築股份有限公司	台灣	經營住宅及大樓開發租售 業務	35,000	35,000	3,500	70.00	-	(12,374)	(8,662)	子公司
	海鉅開發股份有限公司	台灣	經營不動產買賣及租賃、 大樓開發租售業務	25,500	25,500	2,550	85.00	149,954	127,730	108,570	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	40,000	-	4,000	80.00	35,543	(5,572)	(4,456)	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	-	2,550	85.00	17,631	(9,258)	(7,869)	子公司
	端泰股份有限公司	台灣	經營照相器材及電子材料 等批發買賣	4,500	4,500	450	30.00	4,806	408	-	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	20.00	49,319	(90)	430	關聯企業
海峽建設股份有限公司	悅大建設股份有限公司	台灣	經營住宅及大樓開發租售 業務	33,000	33,000	3,300	55.00	21,564	(5,869)	(3,228)	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	16,000	16,000	1,600	32.00	15,947	(85)	(53)	關聯企業

海悅國際開發股份有限公司

主要股東資訊

民國 109 年 9 月 30 日

附表五

主 要 股 東 名 稱	股 份	
	持 有 股 數	持 股 比 例
黃 希 文	13,759,000 股	14.21%
富悅投資股份有限公司	13,400,000 股	13.84%
王 俊 傑	8,073,000 股	8.34%
林 輔 政	6,800,000 股	7.02%
曾 俊 盛	6,350,000 股	6.56%

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。