

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105及104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	8~9		-
八、合併財務報表附註			
(一) 公司沿革	10		一
(二) 通過財務報告之日期及程序	10		二
(三) 新發布及修訂準則及解釋之適用	11~13		三
(四) 重大會計政策之彙總說明	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	14~30		六~二十
(七) 關係人交易	31		二一
(八) 質抵押之資產	31		二二
(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	32~34		二四
2. 轉投資事業相關資訊	35		二四
3. 大陸投資資訊	-		-
(十四) 部門資訊	32		二三

會計師核閱報告

海悅國際開發股份有限公司 公鑒：

海悅國際開發股份有限公司及其子公司民國 105 年及 104 年 9 月 30 日之合併資產負債表，暨民國 105 年及 104 年 7 月 1 日至 9 月 30 日，以及民國 105 年及 104 年 1 月 1 日至 9 月 30 日之合併綜合損益表、民國 105 年及 104 年 1 月 1 日至 9 月 30 日合併權益變動表及合併現金流量表，業經本會計師核閱竣事。上開合併財務報表之編製係管理階層之責任，本會計師之責任則為根據核閱結果出具報告。

除下段所述者外，本會計師係依照審計準則公報第三十六號「財務報表之核閱」規劃並執行核閱工作。由於本會計師僅實施分析、比較與查詢，並未依照一般公認審計準則查核，因是無法對上開合併財務報告之整體表示查核意見。

如合併財務報表附註十一所述，列入上開合併財務報表之非重要子公司財務報表未經會計師核閱，該等子公司民國 105 年及 104 年 9 月 30 日之資產總額分別為新台幣（以下同）73,254 仟元及 75,094 仟元，分別佔合併資產總額之 4.01%及 3.45%；負債總額分別為 318 仟元及 321 仟元，分別佔合併負債總額之 0.05%及 0.03%；其民國 105 年及 104 年 7 月 1 日至 9 月 30 日之綜合損失分別為 228 仟元及 411 仟元，分別佔合併綜合損益(8.25%)及(0.91%)；民國 105 年及 104 年 1 月 1 日至 9 月 30 日之綜合損失分別為 884 仟元及 1,238 仟元，分別佔合併綜合損益之(8.37%)及(1.38%)，另合併財務報表附註二四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。

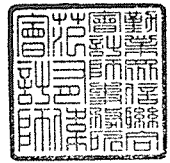
依本會計師核閱結果，除上段所述該等子公司財務報表倘經會計師核閱，對第一段所述合併財務報表可能有所調整之影響外，並未發現第一段所述合併財務報表在所有重大方面有違反證券發行人財務報告編製準則及經金融監督管理委員會認可之國際會計準則第 34 號「期中財務報導」而需作修正之情事。

勤業眾信聯合會計師事務所
會計師 戴 信 維



戴信維

會計師 范 有 偉



范有偉

證券暨期貨管理委員會核准文號
台財證六字第 0930128050 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 105 年 11 月 11 日

民國 105 年 9 月 30 日及民國 104 年 12 月 31 日及 9 月 30 日

單位：新台幣仟元

代碼	資	105年9月30日 (經核閱)			104年12月31日 (經查核)			104年9月30日 (經核閱)		
		產	金	額 %	金	額 %	金	額 %		
	流動資產									
1100	現金 (附註六)	\$	545,161	30	\$	731,568	36	\$	575,643	27
1110	透過損益按公允價值衡量之金融資產		9,067	-		10,179	-		8,017	-
1150	應收票據及帳款—非關係人 (附註八)		130,817	7		170,837	8		409,998	19
1160	應收票據及帳款—關係人淨額 (附註八及二一)		13,545	1		830	-		-	-
1200	其他應收款		4,105	-		12,435	1		9,320	-
1320	存貨 (附註九)		277,297	15		386,490	19		430,518	20
1350	營建用地 (附註十及二二)		456,452	25		451,024	22		449,168	21
1470	其他流動資產		27,859	2		27,654	1		31,139	1
11XX	流動資產總計		<u>1,464,303</u>	<u>80</u>		<u>1,791,017</u>	<u>87</u>		<u>1,913,803</u>	<u>88</u>
	非流動資產									
1543	以成本衡量之金融資產 (附註七及二二)		186,963	10		182,463	9		182,463	8
1546	無活絡市場之債務工具投資—非流動 (附註十三)		166,590	9		75,330	4		60,840	3
1600	不動產、廠房及設備淨額		559	-		1,019	-		1,169	-
1780	無形資產		-	-		117	-		204	-
1920	存出保證金		7,818	1		8,608	-		15,667	1
15XX	非流動資產總計		<u>361,930</u>	<u>20</u>		<u>267,537</u>	<u>13</u>		<u>260,343</u>	<u>12</u>
1XXX	資產總計		<u>\$1,826,233</u>	<u>100</u>		<u>\$2,058,554</u>	<u>100</u>		<u>\$2,174,146</u>	<u>100</u>
	負債及權益									
	流動負債									
2100	短期借款 (附註十二及二二)	\$	127,000	7	\$	50,000	2	\$	100,000	5
2150	應付票據及帳款		44,106	2		105,218	5		97,053	4
2230	本期所得稅負債 (附註十七)		8,163	-		12,232	1		12,263	-
2320	一年或一營業週期內到期長期負債 (附註十二、十三及二二)		493,700	27		213,904	10		214,463	10
2399	其他流動負債		28,752	2		33,451	2		40,747	2
21XX	流動負債總計		<u>701,721</u>	<u>38</u>		<u>414,805</u>	<u>20</u>		<u>464,526</u>	<u>21</u>
	非流動負債									
2530	應付公司債 (附註十三)		-	-		300,000	15		300,000	14
2540	長期借款 (附註十二及二二)		-	-		229,796	11		296,437	14
25XX	非流動負債總計		-	-		<u>529,796</u>	<u>26</u>		<u>596,437</u>	<u>28</u>
2XXX	負債總計		<u>701,721</u>	<u>38</u>		<u>944,601</u>	<u>46</u>		<u>1,060,963</u>	<u>49</u>
	歸屬於本公司業主之權益 (附註十五)									
3100	股本		856,000	47		856,000	42		856,000	39
	保留盈餘									
3310	法定盈餘公積		27,548	1		18,448	1		18,448	1
3350	未分配盈餘		215,980	12		214,225	10		213,287	10
3300	保留盈餘總計		243,528	13		232,673	11		231,735	11
31XX	本公司業主之權益總計		1,099,528	60		1,088,673	53		1,087,735	50
36XX	非控制權益		24,984	2		25,280	1		25,448	1
3XXX	權益總計		<u>1,124,512</u>	<u>62</u>		<u>1,113,953</u>	<u>54</u>		<u>1,113,183</u>	<u>51</u>
	負債與權益總計		<u>\$1,826,233</u>	<u>100</u>		<u>\$2,058,554</u>	<u>100</u>		<u>\$2,174,146</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 105 年 11 月 11 日會計師核閱報告)

董事長：黃希文



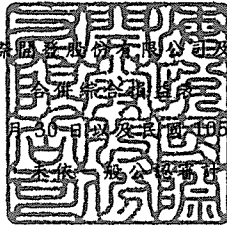
經理人：王俊傑



會計主管：林宗輝



海悅國際開發股份有限公司及子公司



民國 105 年及 104 年 7 月 1 日至 9 月 30 日以及民國 105 年及 104 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)

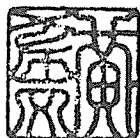
單位：新台幣仟元，
惟每股盈餘元

代 碼	105年7月1日至9月30日		104年7月1日至9月30日		105年1月1日至9月30日		104年1月1日至9月30日	
	金 額	%	金 額	%	金 額	%	金 額	%
營業收入								
4600	\$ 88,605	100	\$ 376,043	100	\$ 285,282	98	\$ 782,186	100
4800	-	-	666	-	4,538	2	809	-
4000	<u>88,605</u>	<u>100</u>	<u>376,709</u>	<u>100</u>	<u>289,820</u>	<u>100</u>	<u>782,995</u>	<u>100</u>
營業成本								
5600	<u>55,706</u>	<u>63</u>	<u>289,988</u>	<u>77</u>	<u>176,477</u>	<u>61</u>	<u>551,844</u>	<u>71</u>
5900	32,899	37	86,721	23	113,343	39	231,151	29
營業費用(附註十六及二一)								
6200	<u>28,291</u>	<u>32</u>	<u>36,055</u>	<u>10</u>	<u>85,005</u>	<u>29</u>	<u>113,006</u>	<u>14</u>
6900	<u>4,608</u>	<u>5</u>	<u>50,666</u>	<u>13</u>	<u>28,338</u>	<u>10</u>	<u>118,145</u>	<u>15</u>
營業外收入及支出(附註十六)								
7010	123	-	1,130	1	675	-	2,111	-
7020	(72)	-	(3,231)	(1)	(4,104)	(1)	232	-
7050	(1,894)	(2)	(3,282)	(1)	(6,160)	(2)	(18,599)	(2)
7000	<u>(1,843)</u>	<u>(2)</u>	<u>(5,383)</u>	<u>(1)</u>	<u>(9,589)</u>	<u>(3)</u>	<u>(16,256)</u>	<u>(2)</u>
7900	2,765	3	45,283	12	18,749	7	101,889	13
7950	-	-	-	-	8,190	3	12,323	2
8200	<u>2,765</u>	<u>3</u>	<u>45,283</u>	<u>12</u>	<u>10,559</u>	<u>4</u>	<u>89,566</u>	<u>11</u>
8500	<u>\$ 2,765</u>	<u>3</u>	<u>\$ 45,283</u>	<u>12</u>	<u>\$ 10,559</u>	<u>4</u>	<u>\$ 89,566</u>	<u>11</u>
淨利(損)歸屬於：								
8610	\$ 2,814	3	\$ 45,380	12	\$ 10,855	4	\$ 90,060	11
8620	(49)	-	(97)	-	(296)	-	(494)	-
8600	<u>\$ 2,765</u>	<u>3</u>	<u>\$ 45,283</u>	<u>12</u>	<u>\$ 10,559</u>	<u>4</u>	<u>\$ 89,566</u>	<u>11</u>
綜合損益總額歸屬於：								
8710	\$ 2,814	3	\$ 45,380	12	\$ 10,855	4	\$ 90,060	11
8720	(49)	-	(97)	-	(296)	-	(494)	-
8700	<u>\$ 2,765</u>	<u>3</u>	<u>\$ 45,283</u>	<u>12</u>	<u>\$ 10,559</u>	<u>4</u>	<u>\$ 89,566</u>	<u>11</u>
每股盈餘(附註十八)								
9710	<u>\$ 0.03</u>		<u>\$ 0.53</u>		<u>\$ 0.13</u>		<u>\$ 1.05</u>	
9810	<u>\$ 0.03</u>		<u>\$ 0.53</u>		<u>\$ 0.13</u>		<u>\$ 1.05</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 105 年 11 月 11 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





單位：新台幣仟元

代碼	歸屬於本公司之權益	歸屬於本公司之權益				非控制權益	權益總額
		股本	保留盈餘	未分配盈餘	總計		
A1	104 年 1 月 1 日餘額	\$ 856,000	\$ -	\$ 184,475	\$ 1,040,475	\$ 25,942	\$ 1,066,417
B1	103 年度盈餘指撥及分配	-	18,448	(18,448)	-	-	-
B5	法定盈餘公積	-	-	(42,800)	(42,800)	-	(42,800)
D1	104 年 1 月 1 日至 9 月 30 日淨利	-	-	90,060	90,060	(494)	89,566
Z1	104 年 9 月 30 日餘額	<u>\$ 856,000</u>	<u>\$ 18,448</u>	<u>\$ 213,287</u>	<u>\$ 1,087,735</u>	<u>\$ 25,448</u>	<u>\$ 1,113,183</u>
A1	105 年 1 月 1 日餘額	\$ 856,000	\$ 18,448	\$ 214,225	\$ 1,088,673	\$ 25,280	\$ 1,113,953
B1	104 年度盈餘指撥及分配	-	9,100	(9,100)	-	-	-
D1	105 年 1 月 1 日至 9 月 30 日淨利	-	-	10,855	10,855	(296)	10,559
Z1	105 年 9 月 30 日餘額	<u>\$ 856,000</u>	<u>\$ 27,548</u>	<u>\$ 215,280</u>	<u>\$ 1,099,528</u>	<u>\$ 24,984</u>	<u>\$ 1,124,512</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 105 年 11 月 11 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

合併現金流量表

民國 105 年及 104 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		105年1月1日 至9月30日	104年1月1日 至9月30日
	營業活動之現金流量		
A10000	稅前利益	\$ 18,749	\$ 101,889
A20010	不影響現金流量之收益費損項目：		
A20300	呆帳費用	6,860	11,647
A20900	財務成本	6,160	18,599
A21200	利息收入	(653)	(790)
A20100	折舊費用	318	693
A20200	攤銷費用	117	263
A22500	處分不動產、廠房及設備損失	66	793
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)	6	(251)
A23700	迴轉存貨跌價損失	-	(28,350)
A30000	營業資產及負債之淨變動數		
A31110	持有供交易之金融資產	1,106	2,084
A31130	應收票據及帳款－非關係人	33,160	(96,117)
A31160	應收票據及帳款－關係人	(12,715)	4,020
A31180	其他應收款	8,193	29,989
A31200	存 貨	109,193	266,717
A31240	其他流動資產	(205)	7,294
A31990	營建用地	-	(278)
A32130	應付票據及帳款	(61,112)	(145,239)
A32230	其他流動負債	(16,923)	(77,360)
AAAA	營業活動之淨現金流入	<u>92,320</u>	<u>95,603</u>
	投資活動之現金流		
B00600	無活絡市場之債務工具投資(增加) 減少	(91,260)	16,100
B01200	取得以成本衡量之金融資產	(4,500)	-
B03700	存出保證金減少	790	11,693
B07500	收取之利息	653	790
B02800	處分不動產、廠房及設備價款	76	809
BBBB	投資活動之淨現金流(出)入	<u>(94,241)</u>	<u>29,392</u>

(接次頁)

(承前頁)

代 碼		105年1月1日 至9月30日	104年1月1日 至9月30日
	籌資活動之現金流量		
C00100	短期借款增加	\$ 487,000	\$ 150,000
C00200	短期借款減少	(410,000)	(100,000)
C01600	償還長期借款	(250,000)	(252,800)
C05600	支付之利息	(11,460)	(25,778)
C05700	支付之所得稅	(26)	(24)
C01700	長期借款增加	-	100,000
C04500	發放現金股利	-	(42,800)
CCCC	籌資活動之淨現金流出	(184,486)	(171,402)
EEEE	現金淨減少數	(186,407)	(46,407)
E00100	期初現金餘額	731,568	622,050
E00200	期末現金餘額	\$ 545,161	\$ 575,643

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 105 年 11 月 11 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 105 年及 104 年 1 月 1 日至 9 月 30 日

(僅經核閱，未依一般公認審計準則查核)

(除另予註明者外，金額以新台幣仟元為單位)

一、公司沿革

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

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

本合併財務報告係以本公司之功能性貨幣新台幣表達。

二、通過財務報告之日期及程序

本合併財務報告於 105 年 11 月 11 日經董事會通過。

三、新發布及修訂準則及解釋之適用

(一) 經金管會認可將於 106 年適用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)

金融監督管理委員會 (以下稱「金管會」) 發布金管證審字第 1050026834 號函，認可 106 年適用之 IFRS、IAS、IFRIC 及 SIC (以下稱「IFRSs」)。

<u>新發布 / 修正 / 修訂準則及解釋</u>	<u>IASB 發布之生效日 (註 1)</u>
「2010-2012 週期之年度改善」	2014 年 7 月 1 日 (註 2)
「2011-2013 週期之年度改善」	2014 年 7 月 1 日
「2012-2014 週期之年度改善」	2016 年 1 月 1 日 (註 3)
IFRS 10、IFRS 12 及 IAS 28 之修正「投資個體：適用合併報表之例外規定」	2016 年 1 月 1 日
IFRS 11 之修正「聯合營運權益之取得」	2016 年 1 月 1 日
IFRS 14「管制遞延帳戶」	2016 年 1 月 1 日
IAS 1 之修正「揭露倡議」	2016 年 1 月 1 日
IAS 16 及 IAS 38 之修正「可接受之折舊及攤銷方法之闡釋」	2016 年 1 月 1 日
IAS 16 及 IAS 41 之修正「農業：生產性植物」	2016 年 1 月 1 日
IAS 19 之修正「確定福利計畫：員工提撥金」	2014 年 7 月 1 日
IAS 36 之修正「非金融資產可回收金額之揭露」	2014 年 1 月 1 日
IAS 39 之修正「衍生工具之約務更替與避險會計之持續適用」	2014 年 1 月 1 日
IFRIC 21「公課」	2014 年 1 月 1 日

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期間生效。

註 2：給與日於 2014 年 7 月 1 日以後之股份基礎給付交易開始適用 IFRS 2 之修正；收購日於 2014 年 7 月 1 日以後之企業合併開始適用 IFRS 3 之修正；IFRS 13 於修正時即生效。其餘修正係適用於 2014 年 7 月 1 日以後開始之年度期間。

註 3：除 IFRS 5 之修正推延適用於 2016 年 1 月 1 日以後開始之年度期間外，其餘修正係追溯適用於 2016 年 1 月 1 日以後開始之年度期間。

適用上述 106 年適用之 IFRSs 規定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之 IFRSs

合併公司未適用下列業經 IASB 發布但未經金管會認可之 IFRSs。截至本合併財務報告通過發布日止，除 IFRS 15 應自 107 年度開始適用外，金管會尚未發布其他準則生效日。

<u>新發布 / 修正 / 修訂準則及解釋</u>	<u>IASB 發布之生效日 (註)</u>
IFRS 2 之修正「股份基礎給付交易之分類與衡量」	2018 年 1 月 1 日
IFRS 4 之修正「適用 IFRS 9『金融工具』及 IFRS4『保險合約』」	2018 年 1 月 1 日
IFRS 9「金融工具」	2018 年 1 月 1 日
IFRS 9 及 IFRS 7 之修正「強制生效日及過渡揭露」	2018 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 15「客戶合約之收入」	2018 年 1 月 1 日
IFRS 15 之修正「IFRS 15 之闡釋」	2018 年 1 月 1 日
IFRS 16「租賃」	2019 年 1 月 1 日
IAS 7 之修正「揭露倡議」	2017 年 1 月 1 日
IAS 12 之修正「未實現損失之遞延所得稅資產之認列」	2017 年 1 月 1 日

註：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期間生效。

1. IFRS 9「金融工具」

金融資產之認列及衡量

就金融資產方面，所有原屬於 IAS 39「金融工具：認列與衡量」範圍內之金融資產後續衡量係以攤銷後成本衡量或以公允價值衡量。IFRS 9 對金融資產之分類規定如下。

合併公司投資之債務工具，若其合約現金流量完全為支付本金及流通在外本金金額之利息，分類及衡量如下：

- (1) 以收取合約現金流量為目的之經營模式而持有該金融資產，則該金融資產係以攤銷後成本衡量。此類金融資產後續係按有效利率認列利息收入於損益，並持續評估減損，減損損益認列於損益。
- (2) 藉由收取合約現金流量與出售金融資產而達成目的之經營模式而持有該金融資產，則該金融資產係以透過其他綜合

損益按公允價值衡量。此類金融資產後續係按有效利率認列利息收入於損益，並持續評估減損，減損損益與兌換損益亦認列於損益，其他公允價值變動則認列於其他綜合損益。於該金融資產除列或重分類時，原先累積於其他綜合損益之公允價值變動應重分類至損益。

合併公司投資非屬前述條件之金融資產，係以公允價值衡量，公允價值變動認列於損益。惟合併公司得選擇於原始認列時，將非持有供交易之權益投資指定為透過其他綜合損益按公允價值衡量。此類金融資產除股利收益認列於損益外，其他相關利益及損失係認列於其他綜合損益，後續無須評估減損，累積於其他綜合損益之公允價值變動亦不重分類至損益。

金融資產之減損

IFRS 9 改採用「預期信用損失模式」認列金融資產之減損。以攤銷後成本衡量之金融資產、強制透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產、應收租賃款、IFRS 15「來自客戶合約之收入」產生之合約資產或放款承諾及財務保證合約，係認列備抵信用損失。若前述金融資產之信用風險自原始認列後並未顯著增加，則其備抵信用損失係按未來 12 個月之預期信用損失衡量。若前述金融資產之信用風險自原始認列後已顯著增加且非低信用風險，則其備抵信用損失係按剩餘存續期間之預期信用損失衡量。但未包括重大財務組成部分之應收帳款必須按存續期間之預期信用損失衡量備抵信用損失。

此外，原始認列時已有信用減損之金融資產，合併公司考量原始認列時之預期信用損失以計算信用調整後之有效利率，後續備抵信用損失則按後續預期信用損失累積變動數衡量。

除上述影響外，截至本合併財務報告通過發布日止，合併公司仍持續評估其他準則、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絡市場之報價（未經調整）。
2. 第 2 等級輸入值：係指除第 1 等級之報價外，資產或負債直接（亦即價格）或間接（亦即由價格推導而得）之可觀察輸入值。
3. 第 3 等級輸入值：係指資產或負債之不可觀察之輸入值。

(三) 合併基礎

子公司明細、持股比率及營業項目，參閱附註十一及附表三。

(四) 其他重大會計政策

請參閱 104 年度合併財務報告之重大會計政策彙總說明。

五、重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源

請參閱 104 年度合併財務報告之重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源說明。

六、現金

	105年9月30日	104年12月31日	104年9月30日
活期及支票存款	\$ 541,641	\$ 727,738	\$ 571,090
庫存現金	3,520	3,830	4,553
	<u>\$ 545,161</u>	<u>\$ 731,568</u>	<u>\$ 575,643</u>

七、以成本衡量之金融資產－非流動

	105年9月30日	104年12月31日	104年9月30日
國內未上市（櫃）公司 普通股	<u>\$ 186,963</u>	<u>\$ 182,463</u>	<u>\$ 182,463</u>

	105年9月30日	104年12月31日	104年9月30日
依衡量種類區分			
備供出售	<u>\$ 186,963</u>	<u>\$ 182,463</u>	<u>\$ 182,463</u>

合併公司所持有之上述未上市（櫃）股票投資，於資產負債表日係按成本減除減損損失衡量，因其公允價值合理估計數之區間重大且無法合理評估各種估計之機率，致合併公司管理階層認為其公允價值無法可靠衡量。

以成本衡量之金融資產質押之資訊，參閱附註二二。

八、應收票據及帳款及長期應收款

	105年9月30日	104年12月31日	104年9月30日
<u>應收票據及帳款</u>			
因營業而發生	\$ 131,086	\$ 170,040	\$ 419,599
非因營業而發生	21,934	3,425	2,046
減：備抵呆帳	<u>8,658</u>	<u>1,798</u>	<u>11,647</u>
	<u>\$ 144,362</u>	<u>\$ 171,667</u>	<u>\$ 409,998</u>

(一) 應收票據及帳款

合併公司對勞務銷售之平均授信為 90 天。備抵呆帳係參考帳齡分析、交易對方過去拖欠記錄及分析其目前財務狀況，以估計無法回收之金額。

於資產負債表日已逾期但合併公司尚未認列備抵呆帳之應收票據及帳款，因其信用品質並未重大改變，合併公司管理階層認為仍可回收其金額，合併公司對該等應收票據及帳款並未持有任何擔保品或其他信用增強保障。

應收票據及帳款之帳齡分析如下：

	105年9月30日	104年12月31日	104年9月30日
未逾期	\$ 87,426	\$ 50,327	\$ 264,510
1~90天	36,608	116,736	80,058
91~120天	-	284	5,160
121~180天	22,586	3,168	61,036
181~365天	-	2,950	10,881
365天以上	<u>6,400</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
合計	<u>\$ 153,020</u>	<u>\$ 173,465</u>	<u>\$ 421,645</u>

以上係以逾期天數為基準進行之帳齡分析。

已逾期但未減損應收帳款及票據之帳齡分析如下：

	105年9月30日	104年12月31日	104年9月30日
1~90天	<u>\$ 36,608</u>	<u>\$ 116,736</u>	<u>\$ 80,058</u>

以上係以逾期天數為基準進行帳齡之分析。

應收帳款及票據之備抵呆帳變動資訊如下：

	個別評估 減損損失	群組評估 減損損失	合 計
105年1月1日餘額	\$ -	\$ 1,798	\$ 1,798
加：本期提列呆帳費用	-	6,860	6,860
105年9月30日餘額	<u>\$ -</u>	<u>\$ 8,658</u>	<u>\$ 8,658</u>
104年1月1日餘額	\$ -	\$ -	\$ -
加：本期提列呆帳費用	-	11,647	11,647
104年9月30日餘額	<u>\$ -</u>	<u>\$ 11,647</u>	<u>\$ 11,647</u>

(二) 長期應收款

資產負債表日之長期應收款如下：

	105年9月30日	104年12月31日	104年9月30日
德商 UMAX SYSTEMS GmbH	\$ 156,904	\$ 156,904	\$ 156,904
減：備抵呆帳	<u>156,904</u>	<u>156,904</u>	<u>156,904</u>
淨 額	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>

本公司於 98 年 12 月委請律師對實質關係人德商 UMAX SYSTEMS GmbH (USG 公司) 長期應收款 156,904 仟元提出債權清償訴訟，並於 99 年 7 月 29 日獲德國當地法院判決勝訴，USG 公司對前述判決放棄上訴，故本公司委請律師向法院就 USG 公司之資產提出強制執行情序。德國當地法院後續將依法對 USG 公司強制執行債務清償，惟倘 USG 公司有資產不足以清償債務時，USG 公司將面臨聲請破產，由法院依據債權人對 USG 公司債權比例，平均分配剩餘財產予債權人。因本公司對於 USG 公司完成破產程序後可獲清償之債權回收金額難以合理估計，基於穩健保守原則，故於 99 年度將上述帳款全數提列呆帳損失。

本公司對 USG 公司之財產提出強制執行後，分別於 100 年 1 月 3 日及 100 年 1 月 17 日取得 USG 公司之部分償還款計歐元 1,123 仟元（約新台幣 43,346 仟元）。依德國破產法第一三〇條規定，若本公司在提出強制執行時，知悉 USG 公司已處破產狀況，破產管理人可請求本公司返還所取得之款項。USG 公司於 99 年 7 月 29 日獲得德國當地法院之判決敗訴及本公司提出強制執行程序後，於 100 年 1 月 17 日向德國法院提出破產申請，依法破產管理人得於 3 年內向德國當地法院對本公司提出訴訟，於獲得德國當地法院之勝訴後，再向本公司所在地之管轄法院—台灣地區法院聲請承認德國法院判決，請求本公司返還強制執行所取得之款項。本公司評估破產管理人追討之可能性尚具不確定性，故將此款項列為暫收款。

另德國法院於 100 年 1 月 19 日開始執行 USG 公司之臨時破產程序，本公司亦於 100 年 4 月 15 日就原始產生之應收帳款歐元 3,428 仟元（約新台幣 156,904 仟元）扣除前述分配款歐元 1,123 仟元之餘額申報債權，以便 USG 公司之破產管理人據以編造債權表，作為後續分配之依據。USG 公司之破產管理人於 100 年 6 月 1 日召開第一次債權人會議，審議相關債權及可分配之資產。本公司於 100 年 6 月依據破產管理人報告評估，倘若破產管理人請求本公司返還前已獲配之強制執行分配款，則本公司以原始應收帳款歐元 3,428 仟元參與破產債權分配可獲清償之金額應可超過目前已獲配之強制執行分配款歐元 1,123 仟元，惟因尚須與破產管理人進一步協商帳款返還方式，故本公司於 100 年度僅就已獲配之強制執行分配款認列呆帳收回利益 43,346 仟元。

本公司於 101 年 12 月 11 日接獲德國克雷費爾德地方法院經由台北地方法院協助送達之民事庭起訴狀，要求返還原獲配之強制執行分配款歐元 1,123 仟元。本公司於 103 年 6 月接獲一審宣判敗訴，基於穩健原則將上述款項全額提列備抵呆帳，並委由律師辦理訴訟程序，進行二審上訴。由於國際訴訟程序冗長，本公司於 104 年 4 月 17 日決定撤回上訴，並依一審宣判歸還相關款項，待破產管理人通知未來可分配之資產。

九、存 貨

	105年9月30日	104年12月31日	104年9月30日
<u>勞務合約成本</u>			
代銷案 AA0209	\$ 57,918	\$ 57,228	\$ 56,535
代銷案 AA0308	39,159	38,969	39,564
代銷案 AA0203	35,269	32,383	31,028
代銷案 AA0219	29,027	41,055	31,587
代銷案 AA0204	25,758	78,309	83,532
代銷案 AA0320	24,671	25,735	25,786
代銷案 AA0301	-	37,055	37,053
代銷案 AA0218	-	-	59,790
代銷案 AA0211	-	2,360	2,215
代銷案 AA0402	-	3,543	-
其 他	65,495	69,853	63,428
	<u>\$ 277,297</u>	<u>\$ 386,490</u>	<u>\$ 430,518</u>

105年及104年7月1日至9月30日以及105年及104年1月1日至9月30日與存貨相關之營業成本分別為55,706仟元、289,988仟元、176,477仟元及551,844仟元。

十、營建用地

	105年9月30日	104年12月31日	104年9月30日
鶯歌鳳鳴段(一)	\$ 324,175	\$ 318,747	\$ 316,892
鶯歌鳳鳴段(二)	132,277	132,277	132,276
	<u>\$ 456,452</u>	<u>\$ 451,024</u>	<u>\$ 449,168</u>

上列營建用地係取得作為住宅開發之用。

設定抵押作為借款擔保之資訊，請參閱附註二二。

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
			105年 9月30日	104年 12月31日	104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	99.99%	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
海峽建設股份有限公司	悅大建設股份有限公司	經營不動產買賣及租賃、 大樓開發租售業務	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。

(二) 未列入合併財務報告之子公司：無。

十二、借 款

(一) 短期借款

	105年9月30日	104年12月31日	104年9月30日
<u>擔保借款</u> (附註二四)			
一銀行借款(1)	\$ 50,000	\$ -	\$ -
<u>無擔保借款</u>			
一銀行借款	<u>77,000</u>	<u>50,000</u>	<u>100,000</u>
	<u>\$ 127,000</u>	<u>\$ 50,000</u>	<u>\$ 100,000</u>

(1) 本公司於 105 年 5 月 11 日以贊富建設股份有限公司 18,947 仟股抵押擔保借款 50,000 仟元 (參閱附註二二)，借款到期日為 106 年 5 月 11 日，利息按月支付，有效年利率為 2.10%，到期一次還本。

銀行借款之利率於 105 年 9 月 30 日、104 年 12 月 31 日及 9 月 30 日分別為 1.90%~2.10%、1.93% 及 2.00%~2.33%。

(二) 長期借款

	105年9月30日	104年12月31日	104年9月30日
<u>擔保借款</u> (附註二四)			
一銀行借款(1)	\$ 147,500	\$ 147,500	\$ 147,500
一銀行借款(2)	-	-	67,200
一銀行借款(3)	46,200	46,200	46,200
<u>無擔保借款</u>			
一銀行借款(4)	-	150,000	150,000
一銀行借款(5)	-	100,000	100,000
減：1 年內到期部分	<u>193,700</u>	<u>213,904</u>	<u>214,463</u>
	<u>\$ -</u>	<u>\$ 229,796</u>	<u>\$ 296,437</u>

(1) 本公司於 102 年 9 月 27 日以營建用地抵押擔保借款 147,500 仟元 (參閱附註二二)，利息按月支付，有效年利率為 2.57%，到期一次還本。

- (2) 本公司於 103 年 2 月 27 日以贊富建設股份有限公司 18,947 仟股抵押擔保借款 80,000 仟元（參閱附註二二）已於 104 年第 4 季還款。
- (3) 本公司於 103 年 4 月 11 日以營建用地抵押擔保借款 46,200 仟元（參閱附註二二），借款到期日為 106 年 4 月 11 日，利息按月支付，有效年利率為 3.10%，到期一次還本。
- (4) 係銀行二年期週轉借款，利率為 2.10%，已於 105 年第 1 季還款。
- (5) 係銀行二年期週轉借款，利率為 2.22%，前 12 個月繳息，第 13 個月起按月本息平均攤還。

十三、應付公司債

本公司於 103 年 9 月 23 日，由台灣工業銀行擔保，發行有擔保普通公司債 3 億元，發行期間為 3 年，年利率為 1.4%，每年依票面利率單利計、付息一次，自發行日起屆滿 3 年到期一次還本。應付公司債將於 1 年內到期，故重分類至一年或一營業週期內到期長期負債項下。依公司債委任保證契約書規定，本公司出具保證金額之同額不得撤銷付款委託之本票及本票授權書，送交台灣工業銀行存執作為擔保，並由董事長黃希文先生擔任連帶保證人。

另本公司提供公司債面額加計一年利息計之授信額度 20%之銀行存款 60,840 仟元作為公司債履約之備償存款，且首次動用日後 18 個月、24 個月及 30 個月起，須維持不低於授信餘額 10%、30%及 45%之定期存款設質予台灣工業銀行。

十四、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十六。

十五、權益

(一) 股本

	105年9月30日	104年12月31日	104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>85,600</u>	<u>85,600</u>	<u>85,600</u>
已發行股本	<u>\$ 856,000</u>	<u>\$ 856,000</u>	<u>\$ 856,000</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) 保留盈餘及股利政策

依 104 年 5 月公司法之修正，股息及紅利之分派限於股東，員工非屬盈餘分派之對象。本公司已於 105 年 6 月 2 日股東常會決議通過修正公司章程之盈餘分派政策，並於章程中另外訂定員工酬勞之分派政策。

修正後章程之盈餘分派政策規定，本公司年度決算如有盈餘，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。修正前後章程之員工及董監事酬勞分派政策，參閱附註十六之(五)員工福利費用。

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。

分配未分配盈餘時，除屬非中華民國境內居住者之股東外，其餘股東可獲配按股利分配日之稅額扣抵比率計算之股東可扣抵稅額。

本公司於 105 年 6 月 2 日及 104 年 6 月 24 日舉行股東常會，分別決議通過 104 及 103 年度盈餘分配案如下：

	盈餘分配案		每股股利 (元)	
	104年度	103年度	104年度	103年度
法定盈餘公積	\$ 9,100	\$ 18,448		
現金股利	-	42,800	\$ -	\$ 0.5

十六、綜合損益

(一) 其他收入

	105年7月1日 至9月30日	104年7月1日 至9月30日	105年1月1日 至9月30日	104年1月1日 至9月30日
利息收入	\$ 120	\$ 165	\$ 653	\$ 790
其他	3	965	22	1,321
	<u>\$ 123</u>	<u>\$ 1,130</u>	<u>\$ 675</u>	<u>\$ 2,111</u>

(二) 其他利益及損失

	105年7月1日 至9月30日	104年7月1日 至9月30日	105年1月1日 至9月30日	104年1月1日 至9月30日
處分不動產、廠房及設備損失	(\$ 62)	\$ -	(\$ 66)	(\$ 793)
淨外幣兌換利益	-	-	-	4,563
處份投資(損失)利益	(4)	-	(6)	251
其他	(6)	(3,231)	(4,032)	(3,789)
	<u>(\$ 72)</u>	<u>(\$ 3,231)</u>	<u>(\$ 4,104)</u>	<u>\$ 232</u>

(三) 財務成本

	105年7月1日 至9月30日	104年7月1日 至9月30日	105年1月1日 至9月30日	104年1月1日 至9月30日
銀行借款利息	\$ 2,616	\$ 4,136	\$ 8,444	\$ 13,018
公司債利息	1,055	1,058	3,144	3,141
其他利息	-	-	-	8,098
以攤銷後成本衡量之金融負債之利息費用總額	3,671	5,194	11,588	24,257
減：列入符合要件資產成本之金額	(1,777)	(1,912)	(5,428)	(5,658)
	<u>\$ 1,894</u>	<u>\$ 3,282</u>	<u>\$ 6,160</u>	<u>\$ 18,599</u>

利息資本化相關資訊如下：

	105年7月1日 至9月30日	104年7月1日 至9月30日	105年1月1日 至9月30日	104年1月1日 至9月30日
利息資本化金額	\$ 1,777	\$ 1,912	\$ 5,428	\$ 5,658
利息資本化利率	1.86%~1.89%	1.95%~2.12%	1.82%~2.00%	1.95%~2.17%

(四) 折舊及攤銷

	105年7月1日 至9月30日	104年7月1日 至9月30日	105年1月1日 至9月30日	104年1月1日 至9月30日
不動產、廠房及設備	\$ 37	\$ 151	\$ 318	\$ 693
無形資產	-	88	117	263
合計	<u>\$ 37</u>	<u>\$ 239</u>	<u>\$ 435</u>	<u>\$ 956</u>
折舊費用依功能別彙總				
營業費用	<u>\$ 37</u>	<u>\$ 151</u>	<u>\$ 318</u>	<u>\$ 693</u>
攤銷費用依功能別彙總				
營業費用	<u>\$ -</u>	<u>\$ 88</u>	<u>\$ 117</u>	<u>\$ 263</u>

(五) 員工福利費用

	105年7月1日 至9月30日	104年7月1日 至9月30日	105年1月1日 至9月30日	104年1月1日 至9月30日
短期員工福利	\$ 15,565	\$ 17,045	\$ 51,248	\$ 66,642
退職後福利				
確定提撥計畫	529	688	1,654	2,362
員工福利合計	<u>\$ 16,094</u>	<u>\$ 17,733</u>	<u>\$ 52,902</u>	<u>\$ 69,004</u>
依功能別彙總				
營業費用	<u>\$ 16,094</u>	<u>\$ 17,733</u>	<u>\$ 52,902</u>	<u>\$ 69,004</u>

依 104 年 5 月修正後公司法及 105 年 6 月經股東會決議之修正章程，本公司係以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% 提撥員工酬勞及董監事酬勞。105 年 7 月 1 日至 9 月 30 日及 1 月 1 日至 9 月 30 日係分別均按前述稅前利益之 1% 估列員工酬勞及董監事酬勞。

修正前之章程係規定以當年度稅後可分配盈餘分別均以不低於 1% 分派員工紅利及董監事酬勞，本公司於 104 年 7 月 1 日至 9 月 30 日及 1 月 1 日至 9 月 30 日估列員工酬勞及董監事酬勞係依照修正前章程，分別均按稅後淨利（已扣除員工分紅及董監事酬勞之金額）之 1% 計算。

	105年7月1日 至9月30日	104年7月1日 至9月30日	105年1月1日 至9月30日	104年1月1日 至9月30日
員工酬勞	<u>(\$ 11)</u>	<u>\$ 401</u>	<u>\$ 186</u>	<u>\$ 817</u>
董監事酬勞	<u>(\$ 11)</u>	<u>\$ 401</u>	<u>\$ 186</u>	<u>\$ 817</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。

本公司於 105 年 3 月 9 日舉行董事會及 104 年 6 月 24 日舉行股東常會，分別決議通過 104 年度員工酬勞及董監事酬勞與 103 年度員工紅利及董監事酬勞如下。104 年度員工酬勞及董監事酬勞已於 105 年 6 月 2 日召開之股東常會決議修正章程後，報告股東會。

	104年度		103年度	
	現金	股票	現金紅利	股票紅利
員工酬勞／紅利	\$ 1,054	\$ -	\$ 1,660	\$ -
董監事酬勞	1,054	-	1,660	-

105 年 3 月 9 日董事會決議配發之員工酬勞及董監事酬勞與 104 年 6 月 24 日股東常會決議配發之員工紅利及董監事酬勞與 104 及 103 年度合併財務報告認列之員工分紅及董監事酬勞金額並無差異。

有關本公司 105 年董事會決議之員工酬勞及董監事酬勞資訊，及 104 年股東會決議之員工紅利及董監事酬勞資訊，請至台灣證券交易所「公開資訊觀測站」查詢。

十七、所得稅

(一) 認列於損益之所得稅

	105年7月1日 至9月30日	104年7月1日 至9月30日	105年1月1日 至9月30日	104年1月1日 至9月30日
當期所得稅				
未分配盈餘加徵	\$ -	\$ -	\$ 8,190	\$ 12,323
認列於損益之所得稅費用	\$ -	\$ -	\$ 8,190	\$ 12,323

(二) 兩稅合一相關資訊

	105年9月30日	104年12月31日	104年9月30日
股東可扣抵稅額帳戶餘額	\$ 46,084	\$ 35,922	\$ 35,806
盈餘分配適用之稅額扣抵比率	104年度（實際） 22.47%		103年度 20.48%

截至 105 年 9 月 30 日止，本公司無屬 86 年及以前年度之未分配盈餘。

(三) 所得稅核定情形

本公司之營利事業所得稅結算申報案件，截至 103 年度止業經稅捐稽徵機關核定。

十八、每股盈餘

	單位：每股元			
	105年7月1日 至9月30日	104年7月1日 至9月30日	105年1月1日 至9月30日	104年1月1日 至9月30日
基本每股盈餘	\$ 0.03	\$ 0.53	\$ 0.13	\$ 1.05
稀釋每股盈餘	\$ 0.03	\$ 0.53	\$ 0.13	\$ 1.05

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

	105年7月1日 至9月30日	104年7月1日 至9月30日	105年1月1日 至9月30日	104年1月1日 至9月30日
用以計算基本每股盈餘之 淨利(損)	\$ 2,814	\$ 45,380	\$ 10,855	\$ 90,060
用以計算稀釋每股盈餘之 淨利(損)	\$ 2,814	\$ 45,380	\$ 10,855	\$ 90,060

股 數

	單位：仟股			
	105年7月1日 至9月30日	104年7月1日 至9月30日	105年1月1日 至9月30日	104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	85,600	85,600	85,600	85,600
具稀釋作用潛在普通股之 影響：				
員工酬勞	8	22	18	51
用以計算稀釋每股盈餘之 普通股加權平均股數	85,608	85,622	85,618	85,651

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。於次年度股東會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。

十九、營業租賃協議

合併公司為承租人

營業租賃係承租辦公室，租賃期間為1年至3年。

不可取消營業租賃之未來最低租賃給付總額如下：

	105年9月30日	104年12月31日	104年9月30日
1年內	\$ 2,099	\$ 7,023	\$ 7,023
超過1年但不超過5年	<u>1,286</u>	<u>3,448</u>	<u>5,200</u>
	<u>\$ 3,385</u>	<u>\$ 10,471</u>	<u>\$ 12,223</u>

二十、金融工具

(一) 公允價值資訊－非按公允價值衡量之金融工具

除未上市櫃公司股票無市價可循（帳列以成本衡量之金融資產）外，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

105年9月30日

	第 1 等級	第 2 等級	第 3 等級	合 計
<u>透過損益按公允價值衡量之金融資產</u>				
轉換公司債資產交換選擇權	\$ -	\$ 65	\$ -	\$ 65
基金受益憑證	<u>9,002</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>9,002</u>
合 計	<u>\$ 9,002</u>	<u>\$ 65</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 9,067</u>

104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>				
轉換公司債資產交換選擇權	\$ -	\$ 4,191	\$ -	\$ 4,191
基金受益憑證	<u>5,988</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>5,988</u>
合 計	<u>\$ 5,988</u>	<u>\$ 4,191</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 10,179</u>

104年9月30日

	第 1 等級	第 2 等級	第 3 等級	合 計
<u>透過損益按公允價值衡量之金融資產</u>				
轉換公司債資產交換選擇權	\$ -	\$ 8,017	\$ -	\$ 8,017

105年及104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。

(三) 金融工具之種類

	105年9月30日	104年12月31日	104年9月30日
<u>金融資產</u>			
放款及應收款(註1)	\$ 860,218	\$ 991,000	\$ 1,055,801
透過損益按公允價值衡量之金融資產—流動	9,067	10,179	8,017
備供出售金融資產(註2)	186,963	182,463	182,463
<u>金融負債</u>			
以攤銷後成本衡量(註3)	664,806	898,918	1,007,953

註1：餘額係包含現金、無活絡市場之債務工具投資、應收票據及帳款、其他應收款及長期應收款等以攤銷後成本衡量之應收款。

註2：餘額係包含分類為備供出售之以成本衡量金融資產餘額。

註3：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以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帳款、其他應收款、長期應收款、應付票據、應付帳款、應付公司債及借款。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本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：

	105年9月30日	104年12月31日	104年9月30日
具公允價值利率風險			
－金融負債	\$ 377,000	\$ 450,000	\$ 517,200
具現金流量利率風險			
－金融資產	706,869	802,753	631,104
－金融負債	243,700	343,700	393,700

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105年及104年1月1日至9月30日之稅前淨利將增加（減少）1,737仟元及890仟元，主因為合併公司之浮動利率借款及銀行存款之利息收入費用變動淨影響數。

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。合併公司僅與評等相當於投資等級以上（含）之企業進行交易。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) 流動性及利率風險表

為能瞭解合併公司以淨資產及淨負債為基礎所進行之流動性風險管理，下表詳細說明合併公司非衍生金融資產之預計現金流量，其係依據金融資產及其將賺得之利息收入於合約到期日之未折現合約現金流量而編製，亦詳細說明本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。

105 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
<u>非衍生金融資產</u>					
無附息資產	\$ 93,486	\$ 31,731	\$ 22,587	\$ 9,309	\$ -
浮動利率資產	540,279	-	-	166,590	-
	<u>\$ 633,765</u>	<u>\$ 31,731</u>	<u>\$ 22,587</u>	<u>\$ 175,899</u>	<u>\$ -</u>
<u>非衍生金融負債</u>					
無附息負債	\$ -	\$ 70,618	\$ -	\$ -	\$ -
浮動利率負債	523	1,045	99,821	153,773	-
固定利率負債	122	244	81,031	299,919	-
	<u>\$ 645</u>	<u>\$ 71,907</u>	<u>\$ 180,852</u>	<u>\$ 453,692</u>	<u>\$ -</u>

104 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
<u>非衍生金融資產</u>					
無附息資產	\$ 119,601	\$ 25,873	\$ 37,368	\$ 2,909	\$ -
浮動利率資產	727,423	-	-	75,330	-
	<u>\$ 847,024</u>	<u>\$ 25,873</u>	<u>\$ 37,368</u>	<u>\$ 78,239</u>	<u>\$ -</u>

(接次頁)

(承前頁)

	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
<u>非衍生金融負債</u>					
無附息負債	\$ -	\$ 136,465	\$ -	\$ -	\$ -
浮動利率負債	731	1,462	270,289	79,843	-
固定利率負債	<u>262</u>	<u>525</u>	<u>154,129</u>	<u>303,072</u>	-
	<u>\$ 993</u>	<u>\$ 138,452</u>	<u>\$ 424,418</u>	<u>\$ 382,915</u>	<u>\$ -</u>

104 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
<u>非衍生金融資產</u>					
無附息資產	\$ 193,350	\$ 117,774	\$ 105,218	\$ 14,489	\$ -
浮動利率資產	<u>570,264</u>	-	-	<u>60,840</u>	-
	<u>\$ 763,614</u>	<u>\$ 117,774</u>	<u>\$ 105,218</u>	<u>\$ 75,329</u>	<u>\$ -</u>
<u>非衍生金融負債</u>					
無附息負債	\$ -	\$ 135,488	\$ -	\$ -	\$ -
浮動利率負債	854	1,707	296,492	106,140	-
固定利率負債	<u>387</u>	<u>7,174</u>	<u>175,242</u>	<u>346,348</u>	-
	<u>\$ 1,241</u>	<u>\$ 144,369</u>	<u>\$ 471,734</u>	<u>\$ 452,488</u>	<u>\$ -</u>

(2) 融資額度

	105年9月30日	104年12月31日	104年9月30日
已動用金額	\$ 624,900	\$ 797,900	\$ 915,100
未動用金額	<u>565,100</u>	<u>1,022,100</u>	<u>984,900</u>
	<u>\$ 1,190,000</u>	<u>\$ 1,820,000</u>	<u>\$ 1,900,000</u>

(五) 金融資產移轉資訊

本公司讓售應收帳款之相關資訊如下：

105 年 1 月 1 日至 9 月 30 日

交易對象	本期 讓售金額	本期 已收現金額	截至期末 已預支金額	已預支金額 年利率(%)	金額	度
第一銀行	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 11,580</u>	2.09%	<u>\$ 43,862</u>	

依讓售合約之約定，因商業糾紛（如銷貨退回或折讓等）而產生之損失由合併公司承擔，因信用風險而產生之損失則由該等銀行承擔。

二一、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) 勞務收入

關係人類別	105年7月1日 至9月30日	104年7月1日 至9月30日	105年1月1日 至9月30日	104年1月1日 至9月30日
實質關係人	<u>\$ 12,900</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 28,495</u>	<u>\$ 22,537</u>

(二) 應收關係人款項

關係人類別	105年9月30日	104年12月31日	104年9月30日
實質關係人	<u>\$ 13,545</u>	<u>\$ 830</u>	<u>\$ -</u>

流通在外之應收關係人款項未收取保證且未提列呆帳費用。

(三) 其他關係人交易

	105年7月1日 至9月30日	104年7月1日 至9月30日	105年1月1日 至9月30日	104年1月1日 至9月30日
租賃支出				
實質關係人	<u>\$ 1,114</u>	<u>\$ 1,686</u>	<u>\$ 3,724</u>	<u>\$ 5,057</u>

租賃支出與一般市場水準相當，並按月支付租金。

(四) 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：

	105年7月1日 至9月30日	104年7月1日 至9月30日	105年1月1日 至9月30日	104年1月1日 至9月30日
短期員工福利	<u>\$ 2,582</u>	<u>\$ 2,582</u>	<u>\$ 7,738</u>	<u>\$ 7,710</u>
退職後福利	<u>27</u>	<u>27</u>	<u>81</u>	<u>81</u>
	<u>\$ 2,609</u>	<u>\$ 2,609</u>	<u>\$ 7,819</u>	<u>\$ 7,791</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。

二二、質抵押之資產

下列資產業經提供為借款之擔保品：

	105年9月30日	104年12月31日	104年9月30日
營建用地	<u>\$ 423,322</u>	<u>\$ 417,894</u>	<u>\$ 416,039</u>
以成本衡量之金融資產	<u>182,463</u>	<u>-</u>	<u>182,463</u>
	<u>\$ 605,785</u>	<u>\$ 417,894</u>	<u>\$ 598,502</u>

二三、部門資訊

合併公司之應報導部門為不動產代銷單一部門。

二四、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：無。
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）。：附表一。
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：無。
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：附表二。
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：附表三。

(三) 大陸投資資訊：無。

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 105 年 9 月 30 日

附表一

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	帳列	科目	期 股數 / 單位數 (仟股 / 仟單位)	帳 面 金 額	持 股 比 例 (%)	未		註
								允	備	
本公司	票 富建設股份有限公司	無	以成本衡量之金融資產—非流動	18,947	\$ 182,463	10.53	不適用	—	—	—
	基 瑞泰股份有限公司	無	以成本衡量之金融資產—非流動	450	4,500	30.00	不適用	—	—	—
	富蘭克林華美亞太平衡基金	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產—流動	16	5,037	-	\$ 5,037	註1	註1	註1
	群益金選報酬平衡基金	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產—流動	200	1,989	-	1,989	註1	註1	註1
	台新全球多元資產組合基金	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產—流動	200	1,976	-	1,976	註1	註1	註1
	轉換公司債資產交換選擇權	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產—流動	-	17	-	17	註1	註1	註1
	中華航空股份有限公司第五次無擔保轉換公司債	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產—流動	-	48	-	48	註1	註1	註1
	新光金融控股股份有限公司第二期無擔保轉換公司債	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產—流動	-	-	-	-	-	-	-

註 1：公允價值係按 105 年 9 月 30 日基金淨資產價值 / 選擇權市價金額計算。

註 2：投資子公司資訊，請參閱附表三。

海悅國際開發股份有限公司及子公司
應收關係人款項達新台幣 1 億元或實收資本額 20% 以上
民國 105 年 9 月 30 日

附表二

單位：新台幣仟元／外幣元

帳列應收款項之公司	交易對象	關係	應收關係人款項餘額	週轉率	逾期應收金額	應收關係人款項式說	應收關係人款項金額	呆帳	列帳	抵額
本公司	德商 UMAX SYSTEMS GmbH	其他關係人	\$ 156,904 (EUR\$3,428,104) (註)	-	\$ 156,904 (EUR\$3,428,104)	請詳附註八之說明。	\$ -	\$ -	156,904	

註：帳列長期應收款。

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 105 年 1 月 1 日至 9 月 30 日

附表三

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	原本期目	始投期	資去年	金額年底	期股數(仟股)	末比率(%)	持帳面		有被投本公司	本期認列之	備註
										金額	金額			
本公司	海悅建設股份有限公司	台	經營不動產買賣及租賃、 大樓開發租售業務	\$	10,000	\$	10,000	999	99.99	\$	8,724	(\$	261)	子公司
	海峽建設股份有限公司	台	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		39,227	(623)	子公司
	悅大建設股份有限公司	台	經營不動產買賣及租賃、 大樓開發租售業務		33,000		33,000	3,300	55.00		30,536	(657)	孫公司