

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114及113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	10~12		三
(四) 重大會計政策之彙總說明	12~13		四
(五) 重大會計判斷、估計及假設不確 定性之主要來源	13		五
(六) 重要會計項目之說明	13~38		六~二一
(七) 關係人交易	38~41		二二
(八) 質抵押之資產	41		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	43		二五
2. 轉投資事業相關資訊	43		二五
3. 大陸投資資訊	43		二五
(十四) 部門資訊	41~42		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 114 年及 113 年 9 月 30 日之合併資產負債表，暨民國 114 年及 113 年 7 月 1 日至 9 月 30 日，以及民國 114 年及 113 年 1 月 1 日至 9 月 30 日之合併綜合損益表、民國 114 年及 113 年 1 月 1 日至 9 月 30 日之合併權益變動表及合併現金流量表，以及合併財務報表附註（包括重大會計政策彙總），業經本會計師核閱竣事。依證券發行人財務報告編製準則及經金融監督管理委員會認可並發布生效之國際會計準則第 34 號「期中財務報導」編製允當表達之合併財務報表係管理階層之責任，本會計師之責任係依據核閱結果對合併財務報表作成結論。

#### 範 圍

除保留結論之基礎段所述者外，本會計師係依照核閱準則 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 114 年及 113 年 9 月 30 日之資產總額分別為新台幣（以下同）1,270,194 仟元及 5,892,780 仟元，分別佔合併資產總額之 2.74% 及 14.58%；負債總額分別為 1,462,023 仟元及 4,271,804 仟元，分別佔合併負債總額之 3.98% 及 13.96%；其民國 114 年及 113 年 7 月 1 日至 9 月 30 日，以及民國 114 年及 113 年 1 月 1 日至 9 月 30 日之綜合損益

總額分別為 15,547 仟元、90,774 仟元、40,800 仟元及 315,723 仟元，分別佔合併綜合損益總額之 27.87%、16.50%、8.44%及 14.26%；民國 114 年及 113 年 9 月 30 日採用權益法之投資餘額分別為 644,440 仟元及 325,618 仟元；民國 114 年及 113 年 7 月 1 日至 9 月 30 日，以及民國 114 年及 113 年 1 月 1 日至 9 月 30 日之採用權益法之關聯企業損益份額分別為 3,872 仟元、212 仟元、35,089 仟元及 98,910 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 114 年及 113 年 9 月 30 日之合併財務狀況，暨民國 114 年及 113 年 7 月 1 日至 9 月 30 日之合併財務績效，以及民國 114 年及 113 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 劉 紋 伶



劉紋伶

會計師 陳 培 德

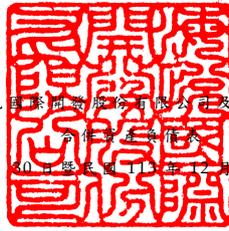


陳培德

金融監督管理委員會核准文號  
金管證審字第 1130349292 號

金融監督管理委員會核准文號  
金管證審字第 1080321204 號

中 華 民 國 114 年 11 月 12 日



海悅國際開發股份有限公司及子公司

民國 114 年 9 月 30 日 暨 民國 113 年 12 月 31 日 及 9 月 30 日

單位：新台幣仟元

代 碼	資 產	114年9月30日			113年12月31日			113年9月30日		
		金 額	%	金 額	%	金 額	%			
	流動資產									
1100	現金及約當現金(附註六)	\$ 5,394,354	12	\$ 5,763,516	13	\$ 5,982,090	15			
1140	合約資產(附註十七)	1,173,200	3	1,070,769	3	951,251	2			
1150	應收票據及帳款-非關係人(附註九)	771,159	2	1,123,738	3	1,659,579	4			
1160	應收票據及帳款-關係人(附註九及二二)	1	-	90,602	-	135,844	-			
1200	其他應收款-非關係人	55,657	-	70,337	-	10,266	-			
1210	其他應收款-關係人(附註二二)	36	-	987	-	365	-			
1320	存貨(建設業適用)(附註十及二三)	25,084,655	54	22,811,630	53	21,041,004	52			
1479	其他流動資產	396,525	1	275,273	1	336,760	1			
1480	取得合約之增額成本(附註十七及二二)	171,316	-	159,403	-	163,267	1			
1482	履行合約成本(附註十七)	1,070,643	2	899,905	2	660,163	2			
11XX	流動資產總計	<u>34,117,546</u>	<u>74</u>	<u>32,266,160</u>	<u>75</u>	<u>30,940,589</u>	<u>77</u>			
	非流動資產									
1510	透過損益按公允價值衡量之金融資產-非流動(附註七及二三)	1,378,223	3	1,851,916	4	1,705,426	4			
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)	1,751,137	4	1,697,888	4	1,177,431	3			
1535	按攤銷後成本衡量之金融資產-非流動(附註二二)	1,521,242	3	1,567,061	4	1,254,096	3			
1550	採用權益法之投資(附註十二及二二)	644,440	1	350,742	1	325,618	1			
1600	不動產、廠房及設備	43,852	-	51,722	-	52,285	-			
1755	使用權資產	19,786	-	12,151	-	1,762	-			
1760	投資性不動產(附註十三及二三)	6,695,557	15	4,926,924	12	4,871,725	12			
1805	商 譽	14,335	-	14,335	-	14,335	-			
1821	無形資產	141	-	250	-	316	-			
1990	其他非流動資產	143,348	-	75,925	-	74,303	-			
15XX	非流動資產總計	<u>12,212,061</u>	<u>26</u>	<u>10,548,914</u>	<u>25</u>	<u>9,477,297</u>	<u>23</u>			
1XXX	資 產 總 計	<u>\$ 46,329,607</u>	<u>100</u>	<u>\$ 42,815,074</u>	<u>100</u>	<u>\$ 40,417,886</u>	<u>100</u>			
	負債及權益									
	流動負債									
2100	短期借款(附註十四及二三)	\$ 5,875,625	13	\$ 3,611,340	8	\$ 3,592,763	9			
2110	應付短期票券(附註十四)	521,613	1	237,056	1	237,124	1			
2130	合約負債-流動(附註十七)	3,633,288	8	2,949,803	7	3,135,680	8			
2150	應付票據及帳款-非關係人	575,040	1	848,728	2	564,649	1			
2180	應付帳款-關係人(附註二二)	929	-	929	-	931	-			
2219	其他應付款-非關係人	494,856	1	638,550	1	533,782	1			
2220	其他應付款-關係人(附註二二)	-	-	85	-	155	-			
2230	本期所得稅負債	70,755	-	411,600	1	337,325	1			
2280	租賃負債-流動(附註十三)	303,981	1	48,601	-	459,074	1			
2320	一年內到期長期負債(附註十四及二三)	4,394,440	9	3,348,913	8	4,287,676	11			
2399	其他流動負債(附註二二)	79,493	-	44,707	-	163,988	-			
21XX	流動負債總計	<u>15,950,020</u>	<u>34</u>	<u>12,140,312</u>	<u>28</u>	<u>13,313,147</u>	<u>33</u>			
	非流動負債									
2540	長期借款(附註十四及二三)	17,496,417	38	17,632,613	41	14,853,239	37			
2570	遞延所得稅負債	257,518	1	258,147	1	258,356	1			
2580	租賃負債-非流動(附註十三)	2,991,752	6	2,186,214	5	2,176,705	5			
2645	存入保證金	8,712	-	8,168	-	1,600	-			
25XX	非流動負債總計	<u>20,754,399</u>	<u>45</u>	<u>20,085,142</u>	<u>47</u>	<u>17,289,900</u>	<u>43</u>			
2XXX	負債總計	<u>36,704,419</u>	<u>79</u>	<u>32,225,454</u>	<u>75</u>	<u>30,603,047</u>	<u>76</u>			
	歸屬於本公司業主之權益(附註十六)									
	股 本									
3110	普通股股本	1,518,989	3	1,518,989	3	1,518,989	4			
3120	特別股股本	300,000	1	300,000	1	300,000	1			
3100	股本總計	1,818,989	4	1,818,989	4	1,818,989	5			
3200	資本公積	1,353,898	3	1,353,861	3	1,353,861	3			
	保留盈餘									
3310	法定盈餘公積	958,137	2	735,651	2	735,651	2			
3350	未分配盈餘	3,293,239	7	4,320,763	10	4,142,766	10			
3300	保留盈餘總計	4,251,376	9	5,056,414	12	4,878,417	12			
3400	其他權益	432,729	1	570,828	2	347,666	1			
3500	庫藏股票	( 10,295 )	-	( 10,295 )	-	( 10,295 )	-			
31XX	本公司業主之權益總計	<u>7,846,697</u>	<u>17</u>	<u>8,789,797</u>	<u>21</u>	<u>8,388,638</u>	<u>21</u>			
36XX	非控制權益	1,778,491	4	1,799,823	4	1,426,201	3			
3XXX	權益總計	<u>9,625,188</u>	<u>21</u>	<u>10,589,620</u>	<u>25</u>	<u>9,814,839</u>	<u>24</u>			
	負債與權益總計	<u>\$ 46,329,607</u>	<u>100</u>	<u>\$ 42,815,074</u>	<u>100</u>	<u>\$ 40,417,886</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 114 年 11 月 12 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



民國 114 年及 113 年 7 月 1 日至 9 月 30 日及民國 114 年及 113 年 1 月 1 日至 9 月 30 日

單位：新台幣仟元，惟  
每股盈餘為元

代 碼	114年7月1日至9月30日		113年7月1日至9月30日		114年1月1日至9月30日		113年1月1日至9月30日	
	金 額	%	金 額	%	金 額	%	金 額	%
4000	\$ 1,169,175	100	\$ 1,900,087	100	\$ 4,415,233	100	\$ 5,842,090	100
5000	<u>778,081</u>	<u>66</u>	<u>848,435</u>	<u>45</u>	<u>2,768,068</u>	<u>63</u>	<u>2,728,928</u>	<u>47</u>
5900	<u>391,094</u>	<u>34</u>	<u>1,051,652</u>	<u>55</u>	<u>1,647,165</u>	<u>37</u>	<u>3,113,162</u>	<u>53</u>
	營業費用（附註九、十八及二二）							
6200	151,143	13	218,444	11	514,625	11	678,395	12
6450	<u>190</u>	<u>-</u>	<u>10,884</u>	<u>1</u>	<u>( 7,677)</u>	<u>-</u>	<u>32,795</u>	<u>-</u>
6000	<u>151,333</u>	<u>13</u>	<u>229,328</u>	<u>12</u>	<u>506,948</u>	<u>11</u>	<u>711,190</u>	<u>12</u>
6900	<u>239,761</u>	<u>21</u>	<u>822,324</u>	<u>43</u>	<u>1,140,217</u>	<u>26</u>	<u>2,401,972</u>	<u>41</u>
	營業外收入及支出（附註十八）							
7100	3,340	-	2,326	-	29,201	1	17,831	-
7190	23,993	2	117,579	6	87,325	2	152,575	3
7020	( 20,988)	( 2)	( 62,387)	( 3)	( 29,110)	( 1)	196,676	3
7050	( 128,246)	( 11)	( 67,565)	( 3)	( 346,438)	( 8)	( 153,973)	( 3)
7060	<u>3,872</u>	<u>1</u>	<u>212</u>	<u>-</u>	<u>35,089</u>	<u>1</u>	<u>98,910</u>	<u>2</u>
7000	<u>( 118,029)</u>	<u>( 10)</u>	<u>( 9,835)</u>	<u>-</u>	<u>( 223,933)</u>	<u>( 5)</u>	<u>312,019</u>	<u>5</u>
7900	121,732	11	812,489	43	916,284	21	2,713,991	46
7950	<u>55,408</u>	<u>5</u>	<u>173,291</u>	<u>9</u>	<u>306,607</u>	<u>7</u>	<u>541,586</u>	<u>9</u>
8200	<u>66,324</u>	<u>6</u>	<u>639,198</u>	<u>34</u>	<u>609,677</u>	<u>14</u>	<u>2,172,405</u>	<u>37</u>
8310	不重分類至損益之項目							
8316	<u>( 10,545)</u>	<u>( 1)</u>	<u>( 88,975)</u>	<u>( 5)</u>	<u>( 126,017)</u>	<u>( 3)</u>	<u>41,030</u>	<u>1</u>
8500	<u>\$ 55,779</u>	<u>5</u>	<u>\$ 550,223</u>	<u>29</u>	<u>\$ 483,660</u>	<u>11</u>	<u>\$ 2,213,435</u>	<u>38</u>
	淨利歸屬於：							
8610	\$ 54,448	5	\$ 587,513	31	\$ 596,494	14	\$ 2,046,956	35
8620	<u>11,876</u>	<u>1</u>	<u>51,685</u>	<u>3</u>	<u>13,183</u>	<u>-</u>	<u>125,449</u>	<u>2</u>
8600	<u>\$ 66,324</u>	<u>6</u>	<u>\$ 639,198</u>	<u>34</u>	<u>\$ 609,677</u>	<u>14</u>	<u>\$ 2,172,405</u>	<u>37</u>
	綜合損益總額歸屬於：							
8710	\$ 43,903	4	\$ 498,538	26	\$ 470,477	11	\$ 2,087,986	36
8720	<u>11,876</u>	<u>1</u>	<u>51,685</u>	<u>3</u>	<u>13,183</u>	<u>-</u>	<u>125,449</u>	<u>2</u>
8700	<u>\$ 55,779</u>	<u>5</u>	<u>\$ 550,223</u>	<u>29</u>	<u>\$ 483,660</u>	<u>11</u>	<u>\$ 2,213,435</u>	<u>38</u>
	每股盈餘（附註二十）							
9710	\$ <u>0.36</u>		\$ <u>3.87</u>		\$ <u>3.61</u>		\$ <u>13.25</u>	
9810	\$ <u>0.36</u>		\$ <u>3.87</u>		\$ <u>3.61</u>		\$ <u>13.23</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 114 年 11 月 12 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





海峽國際商業服務有限公司子公司

民國 114 年 9 月 30 日

單位：新台幣仟元，惟每股股利為元

歸屬於本公司業主之權益		歸屬於本公司業主之權益		歸屬於本公司業主之權益		歸屬於本公司業主之權益		歸屬於本公司業主之權益		歸屬於本公司業主之權益	
代碼	113年1月1日餘額	113年1月1日至9月30日淨利	113年1月1日至9月30日其他綜合損益	113年1月1日至9月30日綜合損益總額	113年9月30日餘額	114年1月1日餘額	114年1月1日至9月30日淨利	114年1月1日至9月30日其他綜合損益	114年1月1日至9月30日綜合損益總額	114年9月30日餘額	
A1	\$ 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
B1	-	-	-	-	170,919	( 170,919)	-	-	-	-	-
B5	-	-	-	-	( 811,784)	-	-	-	( 811,784)	-	( 811,784)
B7	-	-	-	-	( 48,000)	-	-	-	( 48,000)	-	( 48,000)
B9	347,908	-	347,908	-	( 347,908)	-	-	-	-	-	-
D1	-	-	-	-	-	2,046,956	-	-	2,046,956	125,449	2,172,405
D3	-	-	-	-	-	-	41,030	-	41,030	-	41,030
D5	-	-	-	-	-	2,046,956	41,030	-	2,087,986	125,449	2,213,435
G1	-	-	-	91	-	-	-	61,207	61,298	-	61,298
C7	-	-	-	-	-	( 95)	-	-	( 95)	-	( 95)
N1	-	-	-	68,503	-	-	-	-	68,503	-	68,503
O1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	( 24,525)	( 24,525)
T1	-	-	-	36	-	-	-	-	36	-	36
Z1	\$ 1,518,989	\$ 300,000	\$ 1,818,989	\$ 1,353,861	\$ 735,651	\$ 4,142,766	\$ 347,666	(\$ 10,295)	\$ 8,388,638	\$ 1,426,201	\$ 9,814,839
A1	\$ 1,518,989	\$ 300,000	\$ 1,818,989	\$ 1,353,861	\$ 735,651	\$ 4,320,763	\$ 570,828	(\$ 10,295)	\$ 8,789,797	\$ 1,799,823	\$ 10,589,620
B1	-	-	-	-	222,486	( 222,486)	-	-	-	-	-
B5	-	-	-	-	( 1,365,614)	-	-	-	( 1,365,614)	-	( 1,365,614)
B7	-	-	-	-	( 48,000)	-	-	-	( 48,000)	-	( 48,000)
D1	-	-	-	-	-	596,494	-	-	596,494	13,183	609,677
D3	-	-	-	-	-	-	( 126,017)	-	( 126,017)	-	( 126,017)
D5	-	-	-	-	-	596,494	( 126,017)	-	470,477	13,183	483,660
C17	-	-	-	4	-	-	-	-	4	-	4
O1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	( 34,515)	( 34,515)
Q1	-	-	-	-	-	12,082	( 12,082)	-	-	-	-
T1	-	-	-	33	-	-	-	-	33	-	33
Z1	\$ 1,518,989	\$ 300,000	\$ 1,818,989	\$ 1,353,898	\$ 958,137	\$ 3,293,239	\$ 432,729	(\$ 10,295)	\$ 7,846,697	\$ 1,778,491	\$ 9,625,188

(請參閱勤業眾信聯合會計師事務所民國 114 年 11 月 12 日會計師核閱報告)

董事長：黃希文

經理人：王俊傑

會計主管：高秉芝

海悅國際開發股份有限公司及子公司

合併現金流量表

民國 114 年及 113 年 1 月 1 日至 9 月 30 日

單位：新台幣仟元

代 碼		114年1月1日 至9月30日	113年1月1日 至9月30日
	營業活動之現金流量		
A10000	稅前淨利	\$ 916,284	\$ 2,713,991
A20010	收益費損項目		
A20100	折舊費用	13,124	10,792
A20200	攤銷費用	109	256
A20300	預期信用減損(迴轉利益)損失	( 7,677)	32,795
A20400	透過損益按公允價值衡量金融資產 及負債之淨利益	( 6,820)	( 265,546)
A20900	財務成本	346,438	153,973
A21200	利息收入	( 29,201)	( 17,831)
A21300	股利收入	( 37,602)	( 118,275)
A21900	股份基礎給付酬勞成本	-	68,503
A22300	採用權益法認列之關聯企業損益之 份額	( 35,089)	( 98,910)
A30000	營業資產及負債之淨變動數		
A31125	合約資產	( 102,431)	( 78,500)
A31130	應收票據及帳款－非關係人	360,256	( 501,863)
A31160	應收票據及帳款－關係人	90,601	( 58,070)
A31180	其他應收款－非關係人	14,680	49,037
A31190	其他應收款－關係人	951	( 285)
A31200	存 貨	( 2,047,703)	( 7,356,730)
A31240	其他流動資產	( 58,660)	( 120,092)
A31270	取得合約之增額成本	( 11,913)	( 44,297)
A31280	履行合約成本	( 170,738)	175,646
A32125	合約負債	683,485	1,015,438
A32130	應付票據及帳款－非關係人	( 273,688)	( 220,609)
A32160	應付帳款－關係人	-	( 11)
A32180	其他應付款－非關係人	( 151,115)	( 21,940)
A32190	其他應付款－關係人	( 85)	( 723)
A32230	其他流動負債	34,786	97,957
A33000	營運產生之現金流出	( 472,008)	( 4,585,294)
A33500	支付之所得稅	( 710,673)	( 491,788)
AAAA	營業活動之淨現金流出	( 1,182,681)	( 5,077,082)
	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	( 326,936)	( 511,110)
B00020	出售透過其他綜合損益按公允價值衡量 之金融資產	12,730	-

(接次頁)

(承前頁)

代 碼		114年1月1日 至9月30日	113年1月1日 至9月30日
B00030	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產減資退回股款	\$ -	\$ 47,990
B00040	按攤銷後成本衡量之金融資產減少(增加)	45,819	( 223,580)
B00100	取得透過損益按公允價值衡量之金融資產	( 315,301)	( 1,204,085)
B00200	處分透過損益按公允價值衡量之金融資產	795,814	821,937
B01800	取得關聯企業	( 164,769)	( 32,000)
B02400	採用權益法之被投資公司減資退回股款	10,000	-
B02700	取得不動產、廠房及設備	( 710)	( 15,551)
B03700	存出保證金增加	( 67,423)	( 2,293)
B04500	購置無形資產	-	( 247)
B05400	取得投資性不動產	( 420,494)	( 17,985)
B07500	收取之利息	29,201	17,831
B07600	收取之股利	<u>68,702</u>	<u>118,275</u>
BBBB	投資活動之淨現金流出	<u>( 333,367)</u>	<u>( 1,000,818)</u>
	籌資活動之現金流量		
C00100	短期借款淨增加	2,264,285	1,414,263
C00500	應付短期票券淨增加	284,400	-
C01600	舉借長期借款	4,712,593	10,114,545
C01700	償還長期借款	( 3,799,914)	( 3,643,377)
C03000	存入保證金增加	544	-
C04020	租賃本金償還	( 302,253)	( 23,778)
C04500	支付現金股利	( 1,413,614)	( 859,784)
C05100	庫藏股轉讓員工價款	-	61,298
C05600	支付之利息	( 564,677)	( 358,173)
C05800	非控制權益變動	( 34,515)	( 24,525)
C09900	股東逾時效未領取之股利	33	36
C09900	行使歸入權	<u>4</u>	<u>-</u>
CCCC	籌資活動之淨現金流入	<u>1,146,886</u>	<u>6,680,505</u>
EEEE	現金及約當現金淨(減少)增加數	( 369,162)	602,605
E00100	期初現金及約當現金餘額	<u>5,763,516</u>	<u>5,379,485</u>
E00200	期末現金及約當現金餘額	<u>\$ 5,394,354</u>	<u>\$ 5,982,090</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 114 年 11 月 12 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 114 年及 113 年 1 月 1 日至 9 月 30 日

(除另註明者外，金額以新台幣仟元為單位)

一、公司沿革

海悅國際開發股份有限公司（以下稱「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。本公司於 101 年 10 月 2 日經臨時股東會決議通過辦理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，另於 102 年 3 月 26 日經臨時股東會決議通過將公司更名為海悅國際開發股份有限公司。

本公司主要營業項目為不動產開發、租賃、買賣、仲介及代銷經紀、管理顧問、產品及景觀設計。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 114 年 11 月 12 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」）

合併公司評估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) 115 年適用之金管會認可之 IFRS 會計準則

<u>新發布 / 修正 / 修訂準則及解釋</u>	<u>IASB 發布之生效日</u>
IFRS 9 及 IFRS 7 之修正「金融工具之分類與衡量之修正」	2026 年 1 月 1 日
IFRS 9 及 IFRS 7 之修正「涉及依賴自然電力之合約」	2026 年 1 月 1 日
「IFRS 會計準則之年度改善—第 11 冊」	2026 年 1 月 1 日
IFRS 17「保險合約」(含 2020 年及 2021 年之修正)	2023 年 1 月 1 日

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

(三) 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 18 「財務報表中之表達與揭露」	2027 年 1 月 1 日 (註 2)
IFRS 19 「不具公共課責性之子公司：揭露」 (含 2025 年之修正)	2027 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報導期間生效。

註 2：金管會於 114 年 9 月 25 日宣布我國企業應自 117 年 1 月 1 日適用 IFRS 18，亦得於金管會認可 IFRS 18 後，選擇提前適用。

#### IFRS 18 「財務報表中之表達與揭露」

IFRS 18 將取代 IAS 1「財務報表之表達」，該準則主要變動包括：

- 損益表應將收益及費損項目分為營業、投資、籌資、所得稅及停業單位種類。
- 損益表應列報營業損益、籌資前稅前損益以及損益之小計及總計。
- 提供指引以強化彙總及細分規定：合併公司須辨認個別交易或其他事項所產生之資產、負債、權益、收益、費損及現金流量，並以共同特性為基礎進行分類與彙總，俾使主要財務報表列報之各單行項目至少具有一項類似特性。具有非類似特性之項目於主要財務報表及附註中應予細分。合併公司僅於無法找出較具資訊性之標示時，始將該等項目標示為「其他」。
- 增加管理階層定義之績效衡量之揭露：合併公司於進行財務報表外之公開溝通，以及向財務報表使用者溝通對合併公司整體財務績效某一層面之管理階層觀點時，應於財務報表單一附註揭露管理階層定義之績效衡量相關資訊，包括該衡量之描述、如何計算、其與 IFRS 會計準則明定之小計或總計之調節以及相關調節項目之所得稅與非控制權益影響等。

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各號準則、解釋之修正對財務狀況與財務績效之其他影響，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絡市場之報價（未經調整）。
2. 第 2 等級輸入值：係指除第 1 等級之報價外，資產或負債直接（亦即價格）或間接（亦即由價格推導而得）之可觀察輸入值。
3. 第 3 等級輸入值：係指資產或負債之不可觀察之輸入值。

##### (三) 合併基礎

本合併財務報告係包含本公司及由本公司所控制個體（子公司）之財務報告。子公司之財務報告已予調整，以使其會計政策與合併公司之會計政策一致。於編製合併財務報告時，各個體間之交易、帳戶餘額、收益及費損已全數予以銷除。子公司之綜合損益總額係歸屬至本公司業主及非控制權益，即使非控制權益因而成為虧損餘額。

當合併公司對子公司所有權權益之變動未導致喪失控制者，係作為權益交易處理。合併公司及非控制權益之帳面金額已予調整，以反映其於子公司相對權益之變動。非控制權益之調整金額與所支

付或收取對價之公允價值間之差額，係直接認列為權益且歸屬於本公司業主。

子公司明細、持股比率及營業項目，參閱附註十一及附表四。

#### (四) 其他重大會計政策

除下列說明外，請參閱 113 年度合併財務報告之重大會計政策彙總說明。

##### 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

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 113 年度合併財務報告相同。

#### 六、現金及約當現金

	114年9月30日	113年12月31日	113年9月30日
銀行支票及活期存款	\$ 5,373,824	\$ 5,744,428	\$ 5,930,025
庫存現金	20,530	19,088	22,065
約當現金			
原始到期日在 3 個月以			
內之銀行定期存款	-	-	30,000
	<u>\$ 5,394,354</u>	<u>\$ 5,763,516</u>	<u>\$ 5,982,090</u>

#### 七、透過損益按公允價值衡量之金融資產－非流動

	114年9月30日	113年12月31日	113年9月30日
國內上市（櫃）及興櫃股票	\$ 601,425	\$ 649,224	\$ 626,671
國內上市私募股票	69,990	659,538	538,402
國內未上市（櫃）股票	40,939	12,339	-
共同興建投資權益（註）	575,461	513,692	524,869
基金受益憑證	16,160	11,964	-
可轉換公司債	44,248	5,159	15,484
有限合夥	30,000	-	-
	<u>\$ 1,378,223</u>	<u>\$ 1,851,916</u>	<u>\$ 1,705,426</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、聯合控制及重大影響力，因此分類為透過損益按公允價值衡量之金融工具。
- (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、聯合控制及重大影響力，因此分類為透過損益按公允價值衡量之金融工具。
- (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、聯合控制及重大影響力，因此分類為透過損益按公允價值衡量之金融工具。
- (四) 合併公司於 113 年 5 月參與丁建設公司於苗栗縣頭份市中興段之建築投資（以下稱為專案(4)）並與丁建設公司簽訂共同投資協議書，合併公司可獲 10%收益分配，未來專案(4)由丁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(4)攸關活動之控制力、聯合控制及重大影響力，因此分類為透過損益按公允價值衡量之金融工具。

(五) 合併公司於 114 年 3 月參與戊建設公司於新北市板橋區新興段之建築案投資（以下稱為專案(5)）並與戊建設公司簽訂共同投資協議書，合併公司可獲 20% 收益分配，未來專案(5)由戊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(5)攸關活動之控制力、聯合控制及重大影響力，因此分類為透過損益按公允價值衡量之金融工具。

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

	<u>114年9月30日</u>	<u>113年12月31日</u>	<u>113年9月30日</u>
<u>權益工具投資</u>			
國內上市（櫃）及興櫃股票	\$ 383,160	\$ 511,408	\$ 13,199
國內上市私募股票	-	-	400,304
國內未上市（櫃）股票	<u>1,367,977</u>	<u>1,186,480</u>	<u>763,928</u>
	<u>\$ 1,751,137</u>	<u>\$ 1,697,888</u>	<u>\$ 1,177,431</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

	<u>114年9月30日</u>	<u>113年12月31日</u>	<u>113年9月30日</u>
<u>按攤銷後成本衡量</u>			
總帳面金額	\$ 843,454	\$ 1,294,311	\$ 1,841,829
減：備抵損失	( <u>72,294</u> )	( <u>79,971</u> )	( <u>46,406</u> )
	<u>\$ 771,160</u>	<u>\$ 1,214,340</u>	<u>\$ 1,795,423</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：

114年9月30日

	未逾期	逾期 1~90天	逾期 91~120天	逾期 121~180天	逾期 超過180天	合計
總帳面金額	\$ 514,845	\$ 78,394	\$ 31,473	\$ 50,103	\$ 168,639	\$ 843,454
備抵損失	( 1,531 )	( 2,742 )	( 3,018 )	( 2,537 )	( 62,466 )	( 72,294 )
攤銷後成本	<u>\$ 513,314</u>	<u>\$ 75,652</u>	<u>\$ 28,455</u>	<u>\$ 47,566</u>	<u>\$ 106,173</u>	<u>\$ 771,160</u>

113年12月31日

	未逾期	逾期 1~90天	逾期 91~120天	逾期 121~180天	逾期 超過180天	合計
總帳面金額	\$ 793,592	\$ 196,828	\$ 9,289	\$ 109,704	\$ 184,898	\$ 1,294,311
備抵損失	( 1,785 )	( 5,283 )	( 726 )	( 7,546 )	( 64,631 )	( 79,971 )
攤銷後成本	<u>\$ 791,807</u>	<u>\$ 191,545</u>	<u>\$ 8,563</u>	<u>\$ 102,158</u>	<u>\$ 120,267</u>	<u>\$ 1,214,340</u>

113年9月30日

	未逾期	逾期 1~90天	逾期 91~120天	逾期 121~180天	逾期 超過180天	合計
總帳面金額	\$ 1,287,170	\$ 290,502	\$ 13,246	\$ 28,168	\$ 222,743	\$ 1,841,829
備抵損失	( 118 )	( 347 )	( 106 )	( 629 )	( 45,206 )	( 46,406 )
攤銷後成本	<u>\$ 1,287,052</u>	<u>\$ 290,155</u>	<u>\$ 13,140</u>	<u>\$ 27,539</u>	<u>\$ 177,537</u>	<u>\$ 1,795,423</u>

應收票據及帳款備抵損失之變動資訊如下：

	114年1月1日 至9月30日	113年1月1日 至9月30日
期初餘額	\$ 79,971	\$ 13,611
加：本期（迴轉）提列減損失	( 7,677 )	32,795
期末餘額	<u>\$ 72,294</u>	<u>\$ 46,406</u>

十、存貨（建設業適用）

	114年9月30日	113年12月31日	113年9月30日
<u>營建用地</u>			
台南府前段	\$ 649,772	\$ 649,772	\$ 649,772
台南新北段(3)	129,363	129,363	129,363
板橋新興段	-	-	764,434
台南虎尾寮段	235,657	235,657	235,657
台南新北段(4)－容積移轉 用地	11	11	694
台北懷生段(1)	2,675,640	2,665,564	2,664,084
台北懷生段(2)	2,874,034	2,869,511	-
新店寶元段	1,164,256	1,113,270	2,758,594
林口力行段	-	-	344,306
台中楓溪段	772,535	769,968	-
台南善化段	185,032	185,032	-
台南武東段	303,963	303,963	-
中壢環北段	103,860	-	-
高雄經貿段	612,199	-	-
台北學府段	694,211	-	-
台南平道段	285,351	-	-
<u>在建房地</u>			
台北南港段	-	833,452	806,452
新莊新知段	1,169,219	1,065,594	1,004,257
台中賴厝廍段	1,154,633	977,672	930,017
台北敦化段	1,076,238	979,728	938,151
台中平田段	-	1,305,929	1,201,964
台南平實段	30,978	29,011	26,916
台南新北段(2)	1,402,847	1,174,003	1,044,557
台中新高鐵段	1,183,633	1,033,178	964,005
高雄後壁田段(1)	890,755	426,026	365,622
台中惠來厝段	641,040	569,806	529,800
台南科工段	4,902	2,301	162
鶯歌鳳鳴段(3)	614,071	478,847	437,261
土城大安段	453,272	375,186	353,306
台中鎮福段	1,157,535	1,000,217	929,415
高雄後壁田段(2)	471,352	367,231	334,083
台中樂田段	1,036,720	880,537	849,408
台南新北段(1)	568,077	527,682	514,313
林口力行段	347,551	344,306	-
板橋新興段	751,351	772,195	-

(接次頁)

(承前頁)

	114年9月30日	113年12月31日	113年9月30日
<u>待售房地</u>			
新莊信華段	\$ -	\$ 16,741	\$ 1,291,842
鶯歌鳳鳴段(2)	-	-	6,668
台北南港段	4,181	-	-
台中平田段	1,299,720	-	-
<u>預付土地款 (註三)</u>			
台北學府段	6,124	53,292	-
台南武東段	-	-	300,807
台中楓溪段	-	-	142,921
台南善化段	-	-	55,423
高雄經貿段	-	339,068	113,020
台南平道段	-	168,795	56,250
中壢環北段	-	103,780	9,809
台北懷生段(2)	-	-	287,671
新竹聚吉段	134,572	-	-
<u>預付容移款</u>			
新店寶元段－容積移轉代金	-	27,751	-
高雄經貿段－容積移轉代金	-	37,191	-
	<u>\$ 25,084,655</u>	<u>\$ 22,811,630</u>	<u>\$ 21,041,004</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 114 年 9 月 30 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：

<u>工 案 名 稱</u>	<u>信 託 類 型</u>	<u>信 託 銀 行</u>
新莊新知段	不動產開發信託	永豐商業銀行
台中賴厝廍段	不動產開發信託	彰化商業銀行
台北敦化段	不動產開發信託	台新國際商業銀行
台中平田段	不動產開發信託	華南商業銀行
台南平實段	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
台中新高鐵段	不動產開發信託	合作金庫商業銀行
高雄後壁田段(1)	價金信託	星展銀行
台中惠來厝段	不動產開發信託	臺灣土地銀行

(接次頁)

(承前頁)

工 案 名 稱	信 託 類 型	信 託 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	華南商業銀行
高雄後壁田段(2)	不動產開發信託	台灣中小企業銀行
台中樂田段	不動產開發信託	華南商業銀行
台南新北段(1)	不動產開發信託	永豐商業銀行
林口力行段	不動產開發信託	華南商業銀行
板橋新興段	不動產開發信託	兆豐國際商業銀行

合併公司委託受託人執行辦理資金控管、產權管理、融資貸款之轉付及因信託案產生之必要費用與各項稅費之繳納等。

(三) 上列預付土地款係因應合併公司未來營運及房地開發銷售計劃所支付之土地合約價款。

(四) 設定抵押作為借款擔保之資訊，請參閱附註二三。

## 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
			114年 9月30日	113年 12月31日	113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	81.25%	100%	100%	1、5
	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%	3
	海心國際股份有限 公司	經營不動產開發、租賃、 買賣、仲介及代銷經紀 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%	3
	海鉅開發股份有限 公司	經營不動產開發、租賃、 買賣、仲介及代銷經紀 業務	85%	85%	85%	2
	海悅國際資產管理 股份有限公司	一般投資業	100%	100%	100%	3
	海宇國際股份有限 公司	經營不動產開發、租賃、 買賣、仲介及代銷經紀 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	56.57%	56.57%	56.23%	1、4
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賃 業務	55%	55%	55%	3
海悅國際資產管 理股份有限公 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	18.75%	-	-	1、5

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，其財務報表經會計師核閱。
3. 係非重要子公司，其財務報表未經會計師核閱。
4. 本公司於 113 年 11 月未按持股比例認購子公司金毓泰股份有限公司現金增資並增加投資金額 462,473 仟元，致持股比例由 56.23% 增加為 56.57%。
5. 本公司及子公司海悅國際資產管理股份有限公司於 114 年 4 月及 8 月未按持股比例認購子公司海悅建設股份有限公司現金增資並增加投資金額 490,000 仟元，現金增資前後合併公司對海悅建設股份有限公司之持股比例皆為 100%。

(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		
		114年9月30日	113年12月31日	113年9月30日
金毓泰股份有限公司	台 灣	43.43%	43.43%	43.77%

## 十二、採用權益法之投資

### 投資關聯企業

	114年9月30日	113年12月31日	113年9月30日
個別不重大之關聯企業			
端泰股份有限公司	\$ 4,854	\$ 4,289	\$ 4,289
聯陞投資股份有限公司	181,230	191,315	173,819
盛樺開發股份有限公司	71,521	72,000	72,000
慧築營建科技股份有限公司	87,126	83,138	75,510
鉅陞投資股份有限公司 和怡開發建設股份有限公 司	219,709	-	-
	<u>80,000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 644,440</u>	<u>\$ 350,742</u>	<u>\$ 325,618</u>

	所有權權益及表決權百分比		
	114年9月30日	113年12月31日	113年9月30日
個別不重大之關聯企業			
端泰股份有限公司	30%	30%	30%
聯陞投資股份有限公司	20%	20%	20%
鴻勝地產股份有限公司	註 1	註 1	註 1
盛樺開發股份有限公司	20%	20%	20% (註 2)
慧築營建科技股份有限公司	27%	27%	27% (註 3)
鉅陞投資股份有限公司	20% (註 4)	-	-
和怡開發建設股份有限公司	40% (註 5)	-	-

註 1：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。

註 2：合併公司於 113 年 4 月參與盛樺開發股份有限公司之現金增資並增加投資額 12,000 仟元，現金增資前後合併公司對該公司之持股比例皆為 20%。

註 3：合併公司於 113 年 8 月未按持股比例參與關聯企業慧築營建科技股份有限公司之現金增資並增加投資金額 20,000 仟元，致持股比例由 30% 下降至 27%。

註 4：合併公司於 114 年 4 月以 74,674 仟元取得鉅陞投資股份有限公司股普通股，致持股比例由 13% 增加為 20% 而取得重大影響，並將原帳列透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產依當日之公允價值轉列為採用權益法之投資。合併公司另於 114 年 4 月認購鉅陞投資股份有限公司現金增資並增加投資金額 10,095 仟元，現金增資前後合併公司對該公司之持股比例皆為 20%。

註 5：合併公司於 114 年 7 月及 9 月參與和怡開發建設股份有限公司之現金增資並增加投資額 80,000 仟元，增資後持股比例達 40%，取得對該公司重大影響，故將其列為合併公司之關聯企業。

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

	114年9月30日	113年12月31日	113年9月30日
建造中投資性不動產	\$ 1,518,689	\$ 991,940	\$ 908,727
使用權資產（註）	<u>5,176,868</u>	<u>3,934,984</u>	<u>3,962,998</u>
	<u>\$ 6,695,557</u>	<u>\$ 4,926,924</u>	<u>\$ 4,871,725</u>

合併公司之投資性不動產於 114 年及 113 年 1 月 1 日至 9 月 30 日並未發生重大處分及減損情形。

註：為創造本業之經營效益，合併公司取得地上權開發案如下：

- (一) 合併公司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，原始使用期間為 50 年，至 156 年 12 月止。取得地上權除應給付定期之權利金共 2,888,800 仟元外，並應按年繳納土地租金（按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，帳列使用權資產（符合投資性不動產定義）及租賃負債。截至 114 年 9 月 30 日暨 113 年 12 月 31 日及 113 年 9 月 30 日，租賃負債認列於流動金額分別為 37,023 仟元、45,092 仟元及 457,492 仟元，認列於非流動金額分別為 2,197,412 仟元、2,177,531 仟元及 2,176,482 仟元。

投資性不動產中使用權資產於 113 年及 112 年 12 月 31 日之公允價值分別為 4,034,000 仟元及 4,094,000 仟元。經合併公司管理階層評估，相較於 113 年及 112 年 12 月 31 日，114 年及 113 年 9 月 30 日之公允價值並無重大變動。投資性不動產之公允價值係由獨立評價公司京瑞不動產估價師聯合事務所於各資產負債表日以第 3 等級輸入值衡量。該評價係參考類似不動產交易價格之市場證據及現金流量法進行評估。

(二) 合併公司於 114 年 4 月與國防部簽訂信義區逸仙段之土地地上權契約取得興建營運權利，原始使用期間為 70 年，至 184 年 8 月止。取得地上權除應給付定期之權利金共 1,111,111 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），帳列使用權資產（符合投資性不動產定義）及租賃負債。截至 114 年 9 月 30 日，租賃負債認列於流動金額為 263,150 仟元，認列於非流動金額為 786,839 仟元。

使用權資產之公允價值係以預期租金收入扣除所有預期支付之給付後之淨額評價，再加計已認列相關之租賃負債後之金額。

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

	114年9月30日	113年12月31日	113年9月30日
擔保銀行借款(附註二三)	\$ 3,496,000	\$ 2,981,340	\$ 625,000
無擔保銀行借款	<u>2,379,625</u>	<u>630,000</u>	<u>2,967,763</u>
	<u>\$ 5,875,625</u>	<u>\$ 3,611,340</u>	<u>\$ 3,592,763</u>

銀行週轉性借款利率於 114 年 9 月 30 日暨 113 年 12 月 31 日及 113 年 9 月 30 日分別為 2.01%~3.30%、1.98%~3.40%及 1.87%~2.82%。

##### (二) 應付短期票券

	114年9月30日	113年12月31日	113年9月30日
應付商業本票	\$ 522,400	\$ 238,000	\$ 238,000
減：應付短期票券折價	( <u>787</u> )	( <u>944</u> )	( <u>876</u> )
	<u>\$ 521,613</u>	<u>\$ 237,056</u>	<u>\$ 237,124</u>

應付短期票券利率於 114 年 9 月 30 日暨 113 年 12 月 31 日及 113 年 9 月 30 日分別為 3.11%~3.60%、1.82%~3.24%及 1.79%~2.86%。

### (三) 長期借款

	114年9月30日	113年12月31日	113年9月30日
<u>擔保借款</u> (附註二三)			
質抵押借款			
— 銀行借款	\$ 14,601,784	\$ 12,658,811	\$ 11,123,694
由董事長保證之借款			
— 銀行借款	6,546,753	7,557,931	7,184,046
<u>無擔保借款</u>			
— 銀行借款	\$ 798,580	\$ 837,000	\$ 900,000
	21,947,117	21,053,742	19,207,740
減：遞延聯貸主辦費	( 56,260)	( 72,216)	( 66,825)
減：列為1年內到期部分	( 4,394,440)	( 3,348,913)	( 4,287,676)
	<u>\$ 17,496,417</u>	<u>\$ 17,632,613</u>	<u>\$ 14,853,239</u>

銀行長期借款利率於114年9月30日暨113年12月31日及113年9月30日分別為2.38%~3.75%、2.30%~3.75%及2.30%~3.50%。

### 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

	114年9月30日	113年12月31日	113年9月30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>151,899</u>	<u>151,899</u>	<u>151,899</u>
已發行股本	<u>\$ 1,518,989</u>	<u>\$ 1,518,989</u>	<u>\$ 1,518,989</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。

113 年 6 月 18 日股東會決議以盈餘分配股票股利，轉增資發行新股 34,791 仟股，每股面額 10 元，增資後實收股本為 1,518,989 仟元。上述盈餘轉增資案業經金管會於 113 年 6 月 28 日核准申報生效，並經董事會決議，以 113 年 8 月 5 日為除權基準日。

## 2. 特別股

本公司於 110 年 3 月經董事會通過辦理現金增資發行特別股。本案經金管會 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

	114年9月30日	113年12月31日	113年9月30日
<u>得用以彌補虧損、發放</u>			
<u>現金或撥充股本</u> (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
庫藏股票交易	68,594	68,594	68,594
<u>僅得用以彌補虧損</u>			
股東逾時效未領取之			
股利	109	76	76
行使歸入權	792	788	788
	<u>\$ 1,353,898</u>	<u>\$ 1,353,861</u>	<u>\$ 1,353,861</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(六)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 114 年 6 月 16 日及 113 年 6 月 18 日舉行股東常會，分別決議通過 113 及 112 年度盈餘分配案如下：

	盈 餘 分 配 案		每 股 股 利 ( 元 )	
	113年度	112年度	113年度	112年度
法定盈餘公積	\$ 222,486	\$ 170,919		
特別股現金股利	48,000	48,000	\$ 1.6	\$ 1.6
普通股股票股利	-	347,908	-	3
普通股現金股利	1,365,614	811,784	9	7

#### (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>114年1月1日</u>				
<u>至9月30日</u>				
轉讓股份予員工	<u>164</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>164</u>
<u>113年1月1日</u>				
<u>至9月30日</u>				
轉讓股份予員工	<u>1,139</u>	<u>-</u>	<u>975</u>	<u>164</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。

本公司於 113 年 4 月因轉讓庫藏股票共計 975 仟股予員工，產生資本公積—庫藏股票交易 68,594 仟元，參閱附註十六(二)資本公積。

## 十七、收 入

### (一) 客戶合約收入之細分

	114年7月1日 至9月30日	113年7月1日 至9月30日	114年1月1日 至9月30日	113年1月1日 至9月30日
銷售房地收入	\$ 567,324	\$ 32,719	\$ 1,726,654	\$ 666,499
勞務收入	601,851	1,867,368	2,688,579	5,153,686
其他營業收入	-	-	-	21,905
	<u>\$ 1,169,175</u>	<u>\$ 1,900,087</u>	<u>\$ 4,415,233</u>	<u>\$ 5,842,090</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

	114年9月30日	113年12月31日	113年9月30日
流動			
取得合約之增額成本	<u>\$ 171,316</u>	<u>\$ 159,403</u>	<u>\$ 163,267</u>
履行合約成本	<u>\$ 1,070,643</u>	<u>\$ 899,905</u>	<u>\$ 660,163</u>

## 十八、綜合損益

### (一) 其他收入

	114年7月1日 至9月30日	113年7月1日 至9月30日	114年1月1日 至9月30日	113年1月1日 至9月30日
股利收入	\$ 10,976	\$ 102,646	\$ 37,602	\$ 118,275
租金收入	10,102	3,943	27,119	7,705
其他	2,915	10,990	22,604	26,595
	<u>\$ 23,993</u>	<u>\$ 117,579</u>	<u>\$ 87,325</u>	<u>\$ 152,575</u>

### (二) 其他利益及損失

	114年7月1日 至9月30日	113年7月1日 至9月30日	114年1月1日 至9月30日	113年1月1日 至9月30日
透過損益按公允價值衡量金融資產之淨(損失)利益	(\$ 5,744)	(\$ 34,070)	\$ 6,820	\$ 265,546
淨外幣兌換利益(損失)	1,013	( 1,115)	( 1,678)	946
手續費	( 15,938)	( 27,202)	( 33,797)	( 69,722)
其他	( 319)	-	( 455)	( 94)
	<u>(\$ 20,988)</u>	<u>(\$ 62,387)</u>	<u>(\$ 29,110)</u>	<u>\$ 196,676</u>

### (三) 財務成本

	114年7月1日 至9月30日	113年7月1日 至9月30日	114年1月1日 至9月30日	113年1月1日 至9月30日
銀行借款利息	\$ 190,970	\$ 134,261	\$ 539,884	\$ 323,467
租賃負債之利息	<u>28,999</u>	<u>23,128</u>	<u>67,185</u>	<u>65,954</u>
	219,969	157,389	607,069	389,421
減：列入符合要件資產 成本之金額	( <u>91,723</u> )	( <u>89,824</u> )	( <u>260,631</u> )	( <u>235,448</u> )
	<u>\$ 128,246</u>	<u>\$ 67,565</u>	<u>\$ 346,438</u>	<u>\$ 153,973</u>

利息資本化相關資訊如下：

	114年7月1日 至9月30日	113年7月1日 至9月30日	114年1月1日 至9月30日	113年1月1日 至9月30日
利息資本化金額	\$ 91,273	\$ 89,824	\$ 260,631	\$ 235,448
利息資本化利率	2.01%~3.75%	1.87%~3.50%	2.01%~3.85%	1.87%~3.50%

### (四) 折舊及攤銷

	114年7月1日 至9月30日	113年7月1日 至9月30日	114年1月1日 至9月30日	113年1月1日 至9月30日
折舊費用依功能別彙總 營業費用	<u>\$ 4,164</u>	<u>\$ 3,550</u>	<u>\$ 13,124</u>	<u>\$ 10,792</u>
攤銷費用依功能別彙總 營業費用	<u>\$ 37</u>	<u>\$ 70</u>	<u>\$ 109</u>	<u>\$ 256</u>

### (五) 員工福利費用

	114年7月1日 至9月30日	113年7月1日 至9月30日	114年1月1日 至9月30日	113年1月1日 至9月30日
短期員工福利	\$ 119,689	\$ 171,348	\$ 376,900	\$ 557,940
退職後福利(附註十五)				
確定提撥計畫	<u>4,447</u>	<u>4,112</u>	<u>12,202</u>	<u>10,909</u>
員工福利合計	<u>\$ 124,136</u>	<u>\$ 175,460</u>	<u>\$ 389,102</u>	<u>\$ 568,849</u>
依功能別彙總 營業費用	<u>\$ 124,136</u>	<u>\$ 175,460</u>	<u>\$ 389,102</u>	<u>\$ 568,849</u>

### (六) 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。依 113 年 8 月證券交易法之修正，本公司已於 114 年股東會決議通過修正章程，訂明保留不低於當年度提撥之員工酬勞數額之 25%予基層員工。

本公司 114 年及 113 年 7 月 1 日至 9 月 30 日與 114 年及 113 年 1 月 1 日至 9 月 30 日依前述規定按比例估列之員工（含基層員工）及董事酬勞如下：

估列比例

	114年7月1日 至9月30日	113年7月1日 至9月30日	114年1月1日 至9月30日	113年1月1日 至9月30日
員工酬勞	1%	1%	1%	1%
董事酬勞	1%	1%	1%	1%

金 額

	114年7月1日 至9月30日	113年7月1日 至9月30日	114年1月1日 至9月30日	113年1月1日 至9月30日
員工酬勞	\$ 863	\$ 6,566	\$ 7,979	\$ 23,252
董事酬勞	\$ 863	\$ 6,566	\$ 7,979	\$ 23,252

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。

113 及 112 年度員工及董事酬勞分別於 114 年 3 月 14 日及 113 年 3 月 15 日經董事會決議如下：

	113年度		112年度	
	現	金	現	金
員工酬勞	\$ 25,357		\$ 19,263	
董事酬勞	25,357		19,263	

113 及 112 年度員工及董事酬勞之實際配發金額與 113 及 112 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

	114年7月1日 至9月30日	113年7月1日 至9月30日	114年1月1日 至9月30日	113年1月1日 至9月30日
當期所得稅				
本期產生者	\$ 55,396	\$ 171,869	\$ 216,860	\$ 497,680
未分配盈餘加徵	-	-	81,245	40,425
土地增值稅	221	1,632	4,351	1,632
以前年度之調整	-	-	4,780	2,479
遞延所得稅				
本期產生者	( 209)	( 210)	( 629)	( 630)
認列於損益之所得稅 費用	<u>\$ 55,408</u>	<u>\$ 173,291</u>	<u>\$ 306,607</u>	<u>\$ 541,586</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	112
海悅建設股份有限公司	112
海峽建設股份有限公司	112
悅大建設股份有限公司	112
海心國際股份有限公司	112
海研建築股份有限公司	112
海鉅開發股份有限公司	112
海悅國際資產管理股份有限公司	112
海宇國際股份有限公司	112
南悅建設股份有限公司	112
金毓泰股份有限公司	112

## 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

	114年7月1日 至9月30日	113年7月1日 至9月30日	114年1月1日 至9月30日	113年1月1日 至9月30日
歸屬於本公司業主之淨利	\$ 54,448	\$ 587,513	\$ 596,494	\$ 2,046,956
減：特別股股利	-	-	( 48,000)	( 48,000)
用以計算基本／稀釋每股 盈餘之淨利	<u>\$ 54,448</u>	<u>\$ 587,513</u>	<u>\$ 548,494</u>	<u>\$ 1,998,956</u>

## 股 數

單位：仟股

	114年7月1日 至9月30日	113年7月1日 至9月30日	114年1月1日 至9月30日	113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	151,735	151,735	151,735	150,913
具稀釋作用潛在普通股之 影響：				
員工酬勞	92	37	131	176
用以計算稀釋每股盈餘之 普通股加權平均股數	<u>151,827</u>	<u>151,772</u>	<u>151,866</u>	<u>151,089</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

114年9月30日

	第 1 等級	第 2 等級	第 3 等級	合 計
<u>透過損益按公允價值衡量之</u>				
<u>金融資產</u>				
國內上市（櫃）及興櫃股票	\$ 601,425	\$ -	\$ -	\$ 601,425
國內上市私募股票	-	69,990	-	69,990
國內未上市（櫃）股票	-	-	40,939	40,939
共同興建投資權益	-	-	575,461	575,461
基金受益憑證	6,626	-	9,534	16,160
可轉換公司債	44,248	-	-	44,248
有限合夥	-	-	30,000	30,000
合 計	<u>\$ 652,299</u>	<u>\$ 69,990</u>	<u>\$ 655,934</u>	<u>\$1,378,223</u>
<u>透過其他綜合損益按公允價值</u>				
<u>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	\$ 383,160	\$ -	\$ -	\$ 383,160
一 國內未上市（櫃）股票	-	-	1,367,977	1,367,977
合 計	<u>\$ 383,160</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$1,367,977</u>	<u>\$1,751,137</u>

113 年 12 月 31 日

	第 1 等級	第 2 等級	第 3 等級	合 計
<u>透過損益按公允價值衡量之</u>				
<u>金融資產</u>				
國內上市（櫃）及興櫃股票	\$ 649,224	\$ -	\$ -	\$ 649,224
國內上市私募股票	-	659,538	-	659,538
國內未上市（櫃）股票	-	-	12,339	12,339
共同興建投資權益	-	-	513,692	513,692
基金受益憑證	11,964	-	-	11,964
可轉換公司債	5,159	-	-	5,159
合 計	<u>\$ 666,347</u>	<u>\$ 659,538</u>	<u>\$ 526,031</u>	<u>\$1,851,916</u>
<u>透過其他綜合損益按公允價值</u>				
<u>衡量之金融資產</u>				
權益工具投資				
—國內上市（櫃）及興櫃股票	\$ 511,408	\$ -	\$ -	\$ 511,408
—國內未上市（櫃）股票	-	-	1,186,480	1,186,480
合 計	<u>\$ 511,408</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$1,186,480</u>	<u>\$1,697,888</u>

113 年 9 月 30 日

	第 1 等級	第 2 等級	第 3 等級	合 計
<u>透過損益按公允價值衡量之</u>				
<u>金融資產</u>				
國內上市（櫃）及興櫃股票	\$ 626,671	\$ -	\$ -	\$ 626,671
國內上市私募股票	-	538,402	-	538,402
共同興建投資權益	-	-	524,869	524,869
可轉換公司債	5,484	-	10,000	15,484
合 計	<u>\$ 632,155</u>	<u>\$ 538,402</u>	<u>\$ 534,869</u>	<u>\$1,705,426</u>
<u>透過其他綜合損益按公允價值</u>				
<u>衡量之金融資產</u>				
權益工具投資				
—國內上市（櫃）及興櫃股票	\$ 13,199	\$ -	\$ -	\$ 13,199
—國內上市私募股票	-	400,304	-	400,304
—國內未上市（櫃）股票	-	-	763,928	763,928
合 計	<u>\$ 13,199</u>	<u>\$ 400,304</u>	<u>\$ 763,928</u>	<u>\$1,177,431</u>

113 年度無第 1 等級與第 2 等級公允價值衡量間移轉之情形，114 年度因特定私募股票補辦公開發行，其公允價值衡量自第 2 等級轉入第 1 等級。

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、共同興建投資權益、有限合夥及私募基金，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

	114年9月30日	113年12月31日	113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	\$ 1,378,223	\$ 1,851,916	\$ 1,705,426
按攤銷後成本衡量之			
金融資產（註 1）	7,885,797	8,692,166	9,116,543
透過其他綜合損益按			
公允價值衡量之權益			
工具投資	1,751,137	1,697,888	1,177,431
<u>金融負債</u>			
按攤銷後成本衡量（註 2）	29,367,632	26,326,382	24,071,919

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：

	114年9月30日	113年12月31日	113年9月30日
具公允價值利率風險			
－金融資產	\$ 165,751	\$ 165,000	\$ 183,000
－金融負債	3,817,346	2,571,871	2,872,903
具現金流量利率風險			
－金融資產	6,720,638	7,135,434	7,026,152
－金融負債	27,766,482	24,492,866	22,733,678

### 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 114 年及 113 年 1 月 1 日至 9 月 30 日之稅前淨利將減少／增加 157,844 仟元及 117,806 仟元，主要係因合併公司之浮動利率銀行存款及借款之利息收入與費用變動淨影響數。

#### (2) 價格風險

合併公司權益價格風險主要來自兩類，(1)透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產投資（主要投資國內公司股票），該權益投資非持有供交易而係屬策略性投資，合併公司並未積極交易該等投資；(2)透過損益按公允價值衡量之金融資產之投資（主要係投資國內公司股票、共同興建案、基金受益憑證、可轉換公司債及有限合夥）。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%，114 年及 113 年 1 月 1 日至 9 月 30 日稅前損益將因透過損益按公允價值衡量之金融資產公允價值變動而分別增加／減少 68,911 仟元及 85,271 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 87,557 仟元及 58,872 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。

114年9月30日

	<u>1 年 以 內</u>	<u>1 至 5 年</u>	<u>5 年 以 上</u>
<u>非衍生金融負債</u>			
無附息負債	\$ 1,070,825	\$ -	\$ -
租賃負債	338,834	1,222,222	3,585,227
浮動利率負債	10,805,024	18,445,198	-
固定利率負債	522,400	-	-
	<u>\$12,737,083</u>	<u>\$19,667,420</u>	<u>\$ 3,585,227</u>

113年12月31日

	1年以內	1至5年	5年以上
非衍生金融負債			
無附息負債	\$ 1,488,292	\$ -	\$ -
租賃負債	48,811	622,661	3,013,439
浮動利率負債	8,378,545	17,392,557	156,867
固定利率負債	339,199	-	-
	<u>\$10,254,847</u>	<u>\$18,015,218</u>	<u>\$ 3,170,306</u>

113年9月30日

	1年以內	1至5年	5年以上
非衍生金融負債			
無附息負債	\$ 1,099,517	\$ -	\$ -
租賃負債	480,009	613,910	3,013,439
浮動利率負債	8,584,787	15,329,247	-
固定利率負債	238,000	-	-
	<u>\$10,402,313</u>	<u>\$15,943,157</u>	<u>\$ 3,013,439</u>

(2) 融資額度

	114年9月30日	113年12月31日	113年9月30日
已動用金額	\$ 28,345,142	\$ 24,903,082	\$ 23,038,503
未動用金額	19,044,684	20,731,569	16,952,099
	<u>\$47,389,826</u>	<u>\$45,634,651</u>	<u>\$39,990,602</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
海嘉廣告股份有限公司	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
海心投資股份有限公司	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

(接次頁)

(承前頁)

關 係 人 名 稱	與 合 併 公 司 之 關 係
海悅開發股份有限公司	實質關係人
築安營造股份有限公司	實質關係人
聖倫投資股份有限公司	實質關係人
聖悅投資股份有限公司	實質關係人
希華建設股份有限公司	實質關係人
霞飛廣告股份有限公司	實質關係人
達程廣告股份有限公司	實質關係人
海業建築股份有限公司	實質關係人
王俊傑企業社	實質關係人
林輔政企業社	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
范文玲	主要管理階層之配偶

(二) 營業收入及其他收入

帳 列 項 目	關 係 人 類 別	114年7月1日 至9月30日	113年7月1日 至9月30日	114年1月1日 至9月30日	113年1月1日 至9月30日
勞務收入	實質關係人	\$ -	\$ 65,409	\$ 64	\$ 66,492
	主要管理階層	-	236	-	4,798
		-	65,645	64	71,290
銷售房地收入	實質關係人	-	-	-	297,979
	富悅投資	-	-	-	-
		<u>\$ -</u>	<u>\$ 65,645</u>	<u>\$ 64</u>	<u>\$ 369,269</u>
其他收入	實質關係人	<u>\$ 11</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 11</u>	<u>\$ -</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9月30日房地銷售利益為35,880仟元。

(三) 營業成本及營業費用

帳 列 項 目	關 係 人 類 別	114年7月1日 至9月30日	113年7月1日 至9月30日	114年1月1日 至9月30日	113年1月1日 至9月30日
勞務成本	實質關係人	\$ 97	\$ 620	\$ 1,490	\$ 4,563
	關聯企業	-	-	-	99
	主要管理階層	-	-	-	94
	主要管理階層 之配偶	-	-	500	-
		<u>\$ 97</u>	<u>\$ 620</u>	<u>\$ 1,990</u>	<u>\$ 4,756</u>
廣告費(帳列 營業費用)	實質關係人	<u>\$ 362</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 362</u>	<u>\$ -</u>

(四) 應收關係人款項

帳列項目	關係人類別	114年9月30日	113年12月31日	113年9月30日
應收票據及帳款	實質關係人	\$ 1	\$ 88,366	\$ 135,281
	主要管理階層	-	2,236	563
		<u>\$ 1</u>	<u>\$ 90,602</u>	<u>\$ 135,844</u>
其他應收款	實質關係人	<u>\$ 36</u>	<u>\$ 987</u>	<u>\$ 365</u>

流通在外之應收關係人款項未收取保證。114年及113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	114年9月30日	113年12月31日	113年9月30日
應付帳款	實質關係人	<u>\$ 929</u>	<u>\$ 929</u>	<u>\$ 931</u>
其他應付款	實質關係人	<u>\$ -</u>	<u>\$ 85</u>	<u>\$ 155</u>
代收款(帳列其他流動負債)	實質關係人	<u>\$ 2,969</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>

(六) 取得金融資產

114年1月1日至9月30日

關係人類別 / 名稱	帳列項目	交易股數 (仟股)	交易標的	取得價款
鉅陞建設股份有限公司	採用權益法之投資	7,467	鉅陞投資股份有限公司普通股	<u>\$ 74,674</u>

(七) 取得合約之增額成本

帳列項目	關係人類別	114年7月1日 至9月30日	113年7月1日 至9月30日	114年1月1日 至9月30日	113年1月1日 至9月30日
取得合約之增額成本	實質關係人	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 14,896</u>

(八) 其他關係人交易

帳列項目	關係人類別	114年7月1日 至9月30日	113年7月1日 至9月30日	114年1月1日 至9月30日	113年1月1日 至9月30日
租金支出	實質關係人	<u>\$ 1,271</u>	<u>\$ 1,538</u>	<u>\$ 3,814</u>	<u>\$ 4,881</u>

租賃支出與一般市場水準相當，並按月支付租金。

### (九) 主要管理階層薪酬

	114年7月1日 至9月30日	113年7月1日 至9月30日	114年1月1日 至9月30日	113年1月1日 至9月30日
短期員工福利	\$ 5,796	\$ 5,884	\$ 17,403	\$ 17,450
股份基礎給付	-	-	-	53,749
退職後福利	63	64	187	186
	<u>\$ 5,859</u>	<u>\$ 5,948</u>	<u>\$ 17,590</u>	<u>\$ 71,385</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：

	114年9月30日	113年12月31日	113年9月30日
存貨（建設業適用）	\$ 22,319,699	\$ 21,847,394	\$ 16,913,701
地上權（帳列投資性不動產）	3,866,351	3,934,984	3,962,998
備償戶及信託戶（帳列按攤銷後成本衡量之金融資產）	1,355,491	1,402,061	1,101,096
質押定存單（帳列按攤銷後成本衡量之金融資產）	165,751	165,000	153,000
上市櫃及私募股票（帳列透過損益按公允價值衡量之金融資產）	500,282	659,538	538,402
上市櫃及私募股票（帳列透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產）	382,270	497,840	400,304
	<u>\$ 28,589,844</u>	<u>\$ 28,506,817</u>	<u>\$ 23,069,501</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

合併公司繼續營業單位之收入與營運結果依應報導部門分析如下：

114年1月1日至9月30日

	不動產代銷 部	門 建 設 部 門	總 計
來自外部客戶收入	\$ 2,688,579	\$ 1,726,654	\$ 4,415,233
部門間收入	<u>149,021</u>	<u>-</u>	<u>149,021</u>
部門收入	<u>\$ 2,837,600</u>	<u>\$ 1,726,654</u>	4,564,254
內部沖銷			( <u>149,021</u> )
合併收入			<u>4,415,233</u>
部門損益	<u>\$ 1,207,185</u>	<u>\$ 439,980</u>	1,647,165
營業費用			( 506,948 )
營業外收入及支出			( <u>223,933</u> )
稅前淨利			<u>\$ 916,284</u>

113年1月1日至9月30日

	不動產代銷部門	建 設 部 門	總 計
來自外部客戶收入	\$ 5,175,591	\$ 666,499	\$ 5,842,090
部門間收入	<u>176,191</u>	<u>-</u>	<u>176,191</u>
部門收入	<u>\$ 5,351,782</u>	<u>\$ 666,499</u>	6,018,281
內部沖銷			( <u>176,191</u> )
合併收入			<u>5,842,090</u>
部門損益	<u>\$ 2,988,388</u>	<u>\$ 124,774</u>	3,113,162
營業費用			( 711,190 )
營業外收入及支出			<u>312,019</u>
稅前淨利			<u>\$ 2,713,991</u>

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. 期末持有之重大有價證券情形（不包含投資子公司、關聯企業及合資控制部分）：附表二。
4. 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。
5. 應收關係人款項達新臺幣 1 億元或實收資本額 20% 以上：無。
6. 其他：母子公司間及各子公司間之業務關係及重大交易往來情形及金額：附表三。
7. 被投資公司資訊：附表四。

(三) 大陸投資資訊：無。

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 114 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 公司名稱	關係 (註 1)	對單一企業 背書保證 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	背書保證以財 產設定擔保 金額	累計背書保證 金額佔最近期 財務報表淨值 之比率(%)	背書保證 最高限額 (註 3)	屬母公司 對子公司 背書保證	屬子公司 對母公司 背書保證	屬大陸地區 對背書保證	備註
1	本公司	海悅國際資產管理股份有限公司	2	\$ 15,693,394	\$ 300,000	\$ 300,000	\$ 300,000	\$ -	3.82%	\$ 15,693,394	Y	N	N	-
2	本公司	海悅建設股份有限公司	2	7,846,697	1,640,177	1,640,177	231,360	-	20.90%	15,693,394	Y	N	N	-
3	本公司	海心國際股份有限公司	2	7,846,697	920,000	920,000	462,500	-	11.72%	15,693,394	Y	N	N	-
4	本公司	海鉅開發股份有限公司	2	7,846,697	700,000	700,000	375,000	-	8.92%	15,693,394	Y	N	N	-
5	本公司	海宇國際股份有限公司	2	7,846,697	1,240,000	1,240,000	680,000	-	15.80%	15,693,394	Y	N	N	-
6	本公司	海研建築股份有限公司	2	7,846,697	477,000	477,000	384,000	-	6.08%	15,693,394	Y	N	N	-
7	本公司	金毓泰股份有限公司	2	7,846,697	4,400,000	4,400,000	1,775,620	-	56.07%	15,693,394	Y	N	N	-
8	本公司	衛武營聯合開發股份有限公司	4	7,846,697	158,000	158,000	117,213	-	2.01%	15,693,394	N	N	N	-
9	海研建築股份有限公司	本公司	3	7,846,697	414,000	414,000	396,000	-	5.28%	15,693,394	N	Y	N	-
10	海鉅開發股份有限公司	海悅建設股份有限公司	1	7,846,697	669,000	669,000	-	-	8.53%	15,693,394	N	N	N	-
11	海心國際股份有限公司	海悅建設股份有限公司	1	7,846,697	1,277,000	1,277,000	319,250	-	16.27%	15,693,394	N	N	N	-
12	海悅建設股份有限公司	本公司	3	7,846,697	494,800	494,800	188,673	-	6.31%	15,693,394	N	Y	N	-
13	海心國際股份有限公司	南悅建設股份有限公司	1	7,846,697	200,000	150,000	90,000	-	1.91%	15,693,394	N	N	N	-

註 1：背書保證者與被背書保證對象之關係有下列四種，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。
- (4) 因共同投資關係由全體出資股東依其持股比率對其背書保證之公司。

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%：7,846,697 仟元\*100%=7,846,697 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%：7,846,697 仟元\*200%=15,693,394 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%：7,846,697 仟元\*200%=15,693,394 仟元。

海悅國際開發股份有限公司及子公司

期末持有之重大有價證券

民國 114 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	帳列科目	期				備註
				股數／單位數 (仟股／仟單位)	帳面金額	持股比例(%)	公允價值	
本公司	<u>上市(櫃)股票</u>							
	<u>皇普建設股份有限公司</u>	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產 —非流動	8,620	\$ 249,549	1.99	\$ 249,549	—
	<u>大華建設股份有限公司</u>	無	同上	8,330	250,733	0.99	250,733	—
	<u>上市(櫃)股票</u>							
	<u>大華建設股份有限公司</u>	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	382,270	1.51	382,270	—
	<u>非上市(櫃)股票</u>							
	<u>寶亞國際開發建設股份有限公司</u>	無	同上	2,000	100,728	20.00	100,728	註 4
	<u>寶亞國際開發建設股份有限公司特別   股</u>	無	同上	18,200	159,696	100.00	159,696	註 4
	<u>永佳捷科技股份有限公司</u>	無	同上	7,000	161,969	6.24	161,969	—
	<u>恆海建設股份有限公司</u>	無	同上	1,500	164,550	23.81	164,550	—
<u>元啟建設股份有限公司特別股</u>	無	同上	10,000	100,000	100.00	100,000	—	
<u>共同興建投資權益</u>	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產 —非流動	-	220,722	-	220,722	—	
海鉅開發股份有限公司	<u>共同興建投資權益</u>	實質關係人	同上	-	141,350	-	141,350	—
海宇國際股份有限公司	<u>非上市(櫃)股票</u>							
	<u>忠泰聯合開發股份有限公司</u>	無	透過其他綜合損益按公允價值衡量之 金融資產—非流動	15,000	150,000	7.59	150,000	—
	<u>共同興建投資權益</u>	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產 —非流動	-	110,443	-	110,443	—
海宇國際股份有限公司	<u>非上市(櫃)股票</u>							
	<u>忠泰聯合開發股份有限公司</u>	無	透過其他綜合損益按公允價值衡量之 金融資產—非流動	15,000	150,000	7.59	150,000	—

註 1：本表所稱有價證券，係指屬國際財務報導準則第 9 號「金融工具」範圍內之股票及上述項目所衍生之有價證券。

註 2：本表由公司依重大性原則判斷須列示之有價證券。

註 3：投資子公司及關聯企業相關資訊，請參閱附表四。

註 4：寶亞國際開發建設股份有限公司（原長樺開發建設股份有限公司）於 114 年 11 月 7 日經經濟部核准變更公司名稱。

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大交易往來情形及金額  
 民國 114 年 1 月 1 日至 9 月 30 日

附表三

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 2)	交易往來情形			佔合併總營收或 總資產之比率
				科目	金額	交易條件	
0	本公司	海悅建設股份有限公司	1	營業收入	\$ 66,552	—	2%
		南悅建設股份有限公司	1	應收帳款	7,830	—	-
1	海心國際股份有限公司	海悅國際開發股份有限公司	2	其他應收款	29,713	—	-
		海悅國際開發股份有限公司	2	應收帳款	23,623	—	-
		海悅國際開發股份有限公司	2	營業收入	33,859	—	1%
		南悅建設股份有限公司	3	應收帳款	27,712	—	-
		南悅建設股份有限公司	3	其他應收款	11,002	—	-
		南悅建設股份有限公司	3	營業收入	44,398	—	1%

註 1：母公司及子公司相互間之業務往來資訊應分別於編號欄註明，編號之填寫方法如下：

- (1) 母公司填 0。
- (2) 子公司依公司別由阿拉伯數字 1 開始依序編號。

註 2：與交易人之關係有以下三種：

- (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 3：本表之重大交易，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 114 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		持有帳面金額	被投資公司本期(損)益	本期認列之投資(損)益	備註
				本期	期末	去年年底	股數(股)				
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	\$ 1,300,000	\$ 1,110,000	130,000,000	81.25	\$ 1,030,316	(\$ 13,994)	(\$ 12,707)	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	134,294	( 1,665)	( 1,665)	子公司
	海心國際股份有限公司	台灣	經營不動產開發、租賃、買賣、仲介及代銷經紀業務	25,500	25,500	2,550,000	85.00	343,839	12,967	11,022	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	3,500,000	70.00	( 129,974)	( 16,601)	( 11,621)	子公司
	海鉅開發股份有限公司	台灣	經營不動產開發、租賃、買賣、仲介及代銷經紀業務	25,500	25,500	2,550,000	85.00	1,130,631	186,023	158,120	子公司
	海悅國際資產管理股份有限公司	台灣	一般投資業	50,000	50,000	5,000,000	100.00	114,625	58,097	58,097	子公司
	海宇國際股份有限公司	台灣	經營不動產開發、租賃、買賣、仲介及代銷經紀業務	25,500	25,500	2,550,000	85.00	1,416,062	53,476	45,455	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	80,975	44,426	33,320	子公司
	金毓泰股份有限公司	台灣	經營都市更新重建業與住宅及大樓開發租賃業務	1,804,662	1,804,662	212,133,781	56.57	1,529,356	( 68,270)	( 38,620)	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	4,854	3,763	565	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	14,000,000	20.00	181,230	125,011	27,515	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	72,000	72,000	72,000	20.00	71,521	( 270)	( 479)	關聯企業
	鉅陞投資股份有限公司	台灣	住宅及大樓開發租售業新市鎮、新社區開發業不動產租賃業	219,709	-	21,970,900	20.19	219,709	( 2,561)	-	關聯企業
	和怡開發建設股份有限公司	台灣	經營住宅及大樓開發租賃業務	80,000	-	8,000,000	40.00	80,000	( 8)	-	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	143,000	143,000	14,300,000	55.00	129,571	( 2,584)	( 1,422)
海悅國際資產管理股份有限公司	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	300,000	-	30,000,000	18.75	309,112	( 13,994)	( 1,287)	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	75,000	75,000	7,350,000	26.81	87,126	27,928	7,488	關聯企業