

海悅國際開發股份有限公司



海悅國際 HI-YES
create your lifestyle

民國104年度

年報

海悅國際開發股份有限公司



海悅國際

發言人姓名：王俊傑
職稱：總經理
電話：(02)8712-2888
電子郵件信箱：spokesman1@hiyes-group.com.tw

代理發言人姓名：黃江煌
職稱：財務主管
電話：(02)8712-2888
電子郵件信箱：spokesman2@hiyes-group.com.tw

總公司：台北市敦化北路 260 號 7 樓
電話：(02)8712-2888

股票過戶機構：群益金鼎證券股份有限公司服務代理部
地址：台北市敦化南路二段 97 號地下二樓
電話：(02)27023999
網址：www.agency.capital.com.tw

最近年度財務報告簽證會計師姓名：戴信維、范有偉
事務所名稱：勤業眾信聯合會計師事務所
地址：台北市民生東路三段 156 號 12 樓
電話：(02)2545-9988
網址：www.deloitte.com.tw

海外有價證券掛牌買賣之交易場所名稱及查詢該海外有價證券資訊之方式：無

本公司網址：www.hiyes-group.com.tw

contents 目錄

壹、致股東報告書.....	6
貳、公司簡介.....	9
一、設立日期.....	9
二、公司沿革.....	9
參、公司治理報告.....	13
一、組織系統.....	13
二、董事、監察人、總經理、副總經理、協理、各部門及分支機構主管資料.....	15
三、公司治理運作情形.....	28
四、會計師公費資訊.....	43
五、更換會計師資訊.....	44
六、公司之董事長、總經理、負責財務或會計事務之經理人，最近一年內曾任職於簽證會計師所屬事務所或其關係企業者，應揭露其姓名、職稱及任職於簽證會計師所屬事務所或其關係企業之期間.....	45
七、最近年度及截至年報刊印日止，董事、監察人、經理人及持股比例超過百分之十之股東股權移轉及股權質押變動情形.....	46
八、持股比例占前十名之股東，其相互間為財務會計準則公報第六號關係人會為配偶、二親等以內之親屬關係之資訊.....	48
九、公司、公司之董事、監察人、經理人及公司直接或間接控制之事業對同一轉投資事業之持股數，並合併計算綜合持股比例.....	48
肆、募資情形.....	50
一、資本及股份.....	50
二、公司債辦理情形.....	55
三、特別股辦理情形.....	55
四、海外存託憑證辦理情形.....	55
五、員工認股權憑證辦理情形.....	55
六、併購或受讓他公司股份發行新股辦理情形.....	55
七、資金運用計畫執行情形.....	55
伍、營運概況.....	57
一、業務內容.....	57
二、市場及產銷概況.....	61
三、從業員工最近二年度及截至年報刊印日止從業員工人數、平均服務年資、平均年齡及學歷分布比率.....	67
四、環保支出資訊.....	68
五、勞資關係.....	68
六、重要契約.....	69
陸、財務概況.....	71
一、最近五年度簡明資產負債表及損益表，並應註明會計師姓名及其查核意見.....	71

contents 目錄

二、最近五年度財務分析.....	77
三、最近年度財務報告之監察人審查報告書.....	82
四、最近年度財務報表.....	85
五、最近年度經會計師查核簽證之公司個體財務報表.....	85
六、公司及其關係企業最近年度及截至年報刊印日止，如有發生財務週轉困難情事，對本公司財務狀況之影響.....	85
柒、財務狀況及財務績效之檢討分析與風險事項.....	185
一、財務狀況.....	185
二、財務績效.....	186
三、現金流量.....	187
四、最近年度重大資本支出對財務業務之影響.....	188
五、最近年度轉投資政策、其獲利或虧損之主要原因、改善計畫及未來一年投資計畫.....	188
六、風險事項.....	188
七、其他重要事項.....	190
捌、特別記載事項.....	192
一、關係企業相關資料.....	192
二、最近年度及截至年報刊印日止，私募有價證券辦理情形.....	194
三、最近年度及截至年報刊印日止，子公司持有或處分本公司股票情形...	194
四、其他必要補充說明事項.....	194
五、最近年度及截至年報刊印日止，如發生本法第三十六條第二項第二款所定對股東權益或證券價格有重大影響之事項.....	194

CHAPTER 1

致 股 東 報 告 書

壹、致股東報告書

各位股東大家好：

一、105 年國內外經濟環境

回顧104年，是「黑天鵝」頻出和金融市場波瀾迭起的一年，全球經濟幾乎僅剩美國屹立不搖，雖帶動美元升值成為投資主軸，但卻衍生非美貨幣競貶和商品行情崩跌的慘狀，加上中國經濟緩增引爆人民幣意外貶值，以及歐洲和日本貨幣貶值的股市激勵效應遞減，進而影響台灣經濟表現，104年可以說是國內外經濟劇烈變動的一年。

當前國際經濟仍面臨諸多風險變數，值得持續關注，包括美國貨幣政策走向、中國大陸及部分新興經濟體成長力道放緩、地緣政治風險、IS恐怖攻擊、國際原油及大宗商品價格變動、全球金融市場及股匯市波動等，皆影響國際經濟前景。

今(105)年全球經濟雖持續復甦，惟成長力道疲弱且各國復甦腳步不一。根據環球透視(Global Insight)最新經濟預測，今年全球經濟成長2.8%，較去(104)年2.5%增加0.3個百分點，106年預估可望增至3.2%。今年全球物價上漲率3.1%，高於去年之2.4%，顯示受低基期因素影響。

全球經濟成長乏力以致外需成長力道疲弱；物聯網、智慧化應用等新興商機，以及半導體業者擴充先進製程，帶動民間投資成長。行政院主計總處概估104年經濟成長0.85%，105年隨全球景氣回升，經濟成長2.32%。

展望今(105)年國內外經濟景氣情勢較去年樂觀，全球景氣復甦力道疲弱，加上兩岸產業及國際品牌競爭加劇，內外需求展望均轉趨審慎；國際油價及原物料價格走跌，有助國內物價平穩。今年仍應以「審慎樂觀」的穩健腳步向前邁進，才能續創經營佳績。

二、經營方針，重要經營政策及未來展望

- 1.本公司經營重點仍以不動產代銷為主，接案範圍涵蓋全台灣，已成為全國性的代銷業者。另由子公司以開發建設為輔之經營模式為公司展開多角化經營。
- 2.本公司今年經營方針上，在開源方面，今年仍與優良建商合作，未來接案將慎選個案，鞏固品牌銷售實力；評估接案條件好壞，會以「建商讓利幅度」、「是否貼近市場價格」為主要關鍵，以包銷或企劃方式的接案模式持續創造營收增加公司利潤；在節流方面，為避免不必要浪費，持續實施節省成本之經營政策為公司創造股東權益最大化。
- 3.本公司仍持續加強公司人員之教育訓練，培養專業能力及經驗，提升客戶對公司之滿意度。
- 4.本公司為擴大營收及利潤，未來將計畫土地開發興建並推出與其他建設公司差異化商品。

三、預期營業目標與其依據

根據市場趨勢及未來營運策略，本公司 105 年營收項目計有不動產代銷(包銷)及企劃收入。

四、受到外部競爭環境、法規環境及總體經營環境之影響

由於 105 年我國經濟發展朝穩健溫和速度成長，央行貨幣政策持續維持適時寬鬆，資金成本會處於相對低檔，因此不動產市場產值仍有很大量能，預期 105 年本公司不動產代銷業務上會有不錯展望。

董事長 黃希文



總經理 王俊傑



會計主管 林宗輝



CHAPTER 2

公 司 簡 介

貳、公司簡介

一、設立日期：民國七十六年八月十二日

二、公司沿革：

- 85 年 01 月 股票以第二類股掛牌上市。
- 85 年 01 月 取得美商蘋果電腦公司授權產製 MacClone 系列電腦。
- 85 年 10 月 湖口三廠開始啟用，約 7000 坪大的廠房將生產麥金塔相容系列電腦。
- 86 年 05 月 切入桌上型及筆記型電腦市場。並分別與甲骨文、IBM 合作搭售，拓展歐美市場。
- 86 年 10 月 發表新型尖端工作站 UMAX Station 6120 系列，成為首家推出雙 CPU Pentium II/300 MHz Processor 廠商。
- 86 年 10 月 PowerLook 3000 獲得 Photo Electronic Imaging Magazine 的 Outstanding Product of the Year (年度最佳產品)獎。Astra 1200S 獲 PC Computing MVP Finalist 及 Windows Magazine Winlist。
- 86 年 10 月 Power Look 系列獲 Imaging Magazine Editor's Choice。
- 87 年 07 月 在 Intel 工作站電腦全球展示活動中，和 IBM、HP、Dell、Gateway 2000、NEC 等廠商，同步於美、英、德、法、香港、日本及台灣展出新產品。
- 87 年 09 月 Publish 雜誌頒發 "Impact Awards '98" 獎給 PowerLook 3000，同年又榮獲 eMediaweekly 的 "Digital Media Award 98 Finalist"。
- 87 年 09 月 Astra 610S 獲 PC Magazine 頒發 Editor's Choice。
- 87 年 09 月 PowerLook III 獲 Mac World 的 Editor's Choice 4-Star Award (4 星獎)。
- 87 年 09 月 PowerLook II 榮獲 PC Welt 第五名 最佳掃描品質獎。
- 88 年 01 月 PowerLook 3000 榮獲美國 Macworld 1998 Editors' Choice Best Scanner 獎。
- 88 年 01 月 PowerLook III 於 Macworld Expo/SF '99 獲 Mac Today Editor's Choice Award。
- 88 年 01 月 Astra 1220S 獲得 CHIP 雜誌掃描器排名第五名； PC Professional 雜誌 掃描器第二名； PC WELT 第一名。
- 89 年 01 月 PowerLook 3000 榮獲 Photo-Electronic Imaging 雜誌 Cool² 1999 獎，並獲選為 Best Scanner over \$5,000。
- 89 年 01 月 PowerLook 系列 獲 Creative Pro.com "Creative Voice 2000" 獎。
- 89 年 01 月 Astra 2200 同 Astra 3400 獲得 PC Shopper Editor's Choice。
- 89 年 01 月 Astra 4000U 彩色影像掃描器於 PC Computing 評價 4 顆星。
- 89 年 05 月 本集團公司與全球蓋茲公司結盟，合作 B2B 電子商務。
- 89 年 05 月 發表 Astra NETe3400 網際網路全彩掃描器，並同時於美國銷售。
- 89 年 06 月 於凱悅飯店舉行開幕酒會，正式宣佈拓展為網路通訊、基本元件高科技集團。同時成立合成網技、力拓網訊、網波科技、美力國際、美商影像線上、印新網路、美商 Intertop、美商 Globalgate、美商 Media NOW！等九家網路公司。

- 89年06月 推出 15 吋 Max Vision A5、18 吋 Max Vision A8 液晶監視器。
- 89年06月 與 COMPAQ 簽訂採購合約，本公司掃描器與 COMPAQ PC 搭售，並同時在美國上市。
- 89年09月 轉投資之力新國際，以軟體類股股票正式掛牌上櫃。
- 89年10月 集團前三季締造三十一億元稅前盈餘，同時在自有品牌掃描器、DRAM 影像文件自動化處理軟體 ODM 等三大產銷領域，均高居全國第一。
- 89年11月 以 39% 之比例，蟬連『2000 年掃描器品牌知名度調查』第一名。
- 90年08月 PowerLook 2100XL 獲頒 Mac Design Magazine 的 Mac Design 2001 Editor's Choice 獎。
- 90年08月 PowerLook 1100 獲 Mac Design Magazine 頒發 Mac Design 2001 Editor's Choice Awards。
- 90年10月 本公司榮獲第十屆國家發明獎法人組銀牌獎。
- 91年09月 公司辦理減資彌補虧損，實收資本額由新台幣 4,295,113,260 元減少至新台幣 1,287,051,840 元。
- 92年01月 公司英文名字正式更名為 VEUTRON Corporation。
- 93年06月 公司中文名字正式更名為力廣科技股份有限公司。
- 93年12月 公司參與陸竹開發股份有限公司之投資案。
- 95年08月 公司辦理減資彌補虧損，實收資本額由新台幣 1,287,051,840 元減少至新台幣 687,051,840 元。
- 95年11月 公司辦理私募股充實營運資金，實收資本額由新台幣 687,051,840 元增加至新台幣 1,087,051,840 元。
- 96年06月 五席董事及三席監察人任期屆滿選舉。
- 99年06月 五席董事及三席監察人任期屆滿選舉。
- 99年12月 公司辦理減資彌補虧損新台幣 700,000,000，實收資本額由新台幣 1,087,051,840 元減少至新台幣 387,051,840 元。
- 99年12月 公司辦理私募股充實營運資金新台幣 100,000,000，實收資本額由新台幣 387,051,840 元增加至新台幣 487,051,840 元，其中公募為新台幣 244,629,280 元，私募為新台幣 242,422,560 元。
- 100年06月 公司辦理私募股充實營運資金新台幣 100,000,000，實收資本額由新台幣 487,051,840 元增加至新台幣 587,051,840 元，其中公募為新台幣 244,629,280 元，私募為新台幣 342,422,560 元。
- 100年09月 公司辦理私募股充實營運資金新台幣 254,000,000，實收資本額由新台幣 587,051,840 元增加至新台幣 841,051,840 元，其中公募為新台幣 244,629,280 元，私募為新台幣 596,422,560 元。
- 100年12月 公司辦理私募股充實營運資金新台幣 196,000,000，實收資本額由新台幣 841,051,840 元增加至新台幣 1,037,051,840 元，其中公募為新台幣 244,629,280

- 元，私募為新台幣 792,422,560 元。
- 101 年 6 月 公司辦理私募股充實營運資金新台幣 560,000,000，實收資本額由新台幣 1,037,051,840 元增加至新台幣 1,597,051,840 元，其中公募為新台幣 244,629,280 元，私募為新台幣 1,352,422,560 元。
- 101 年 11 月 公司辦理減資彌補虧損新台幣 1,441,051,840，實收資本額由新台幣 1,597,051,840 元減少至新台幣 156,000,000 元。
- 101 年 11 月 公司辦理私募股充實營運資金新台幣 20,000,000，實收資本額由新台幣 156,000,000 元增加至新台幣 176,000,000 元，其中公募為新台幣 23,895,390 元，私募為新台幣 152,104,610 元。
- 102 年 1 月 公司辦理私募股充實營運資金新台幣 680,000,000，實收資本額由新台幣 176,000,000 元增加至新台幣 856,000,000 元，其中公募為新台幣 23,895,390 元，私募為新台幣 832,104,610 元。
- 102 年 3 月 全面提前改選五席董事及三席監察人。
- 102 年 3 月 本公司朝不動產代銷業發展。
- 102 年 4 月 公司中文名字正式更名為海悅國際開發股份有限公司。
- 102 年 5 月 股票簡稱於臺灣證券交易所正式變更為海悅。
- 102 年 5 月 設立子公司海悅建設股份有限公司，從事不動產買賣及租賃、大樓開發租售業務。
- 102 年 6 月 設立子公司海峽建設股份有限公司，從事不動產買賣及租賃、大樓開發租售業務。
- 102 年 7 月 設立孫公司悅大建設股份有限公司，從事不動產買賣及租賃、大樓開發租售業務。
- 102 年 7 月 取得鶯歌區鳳鳴段土地案，作為土地開發之用，總價新台幣 271,790 仟元。
- 103 年 1 月 取得鶯歌區鳳鳴段土地案，作為土地開發之用，總價新台幣 130,325 仟元。
- 103 年 1 月 取得贊富建設股份有限公司股權 10.53%，以作為長期投資。
- 103 年 9 月 發行 103 年度第一期有擔保普通公司債新台幣參億元。
- 104 年 5 月 交易所調整本公司產業類別，由電子通路業改為其他，並自 104 年 7 月起實施。
- 104 年 10 月 私募補辦公開發行之普通股股票 13,210,461 股，每股面額新臺幣 10 元，總額新臺幣 132,104,610 元，並於 104 年 10 月 30 日上市買賣。
- 105 年 4 月 私募補辦公開發行之普通股股票 70,000,000 股，每股面額新臺幣 10 元，總額新臺幣 700,000,000 元，並於 105 年 4 月 27 日上市買賣。

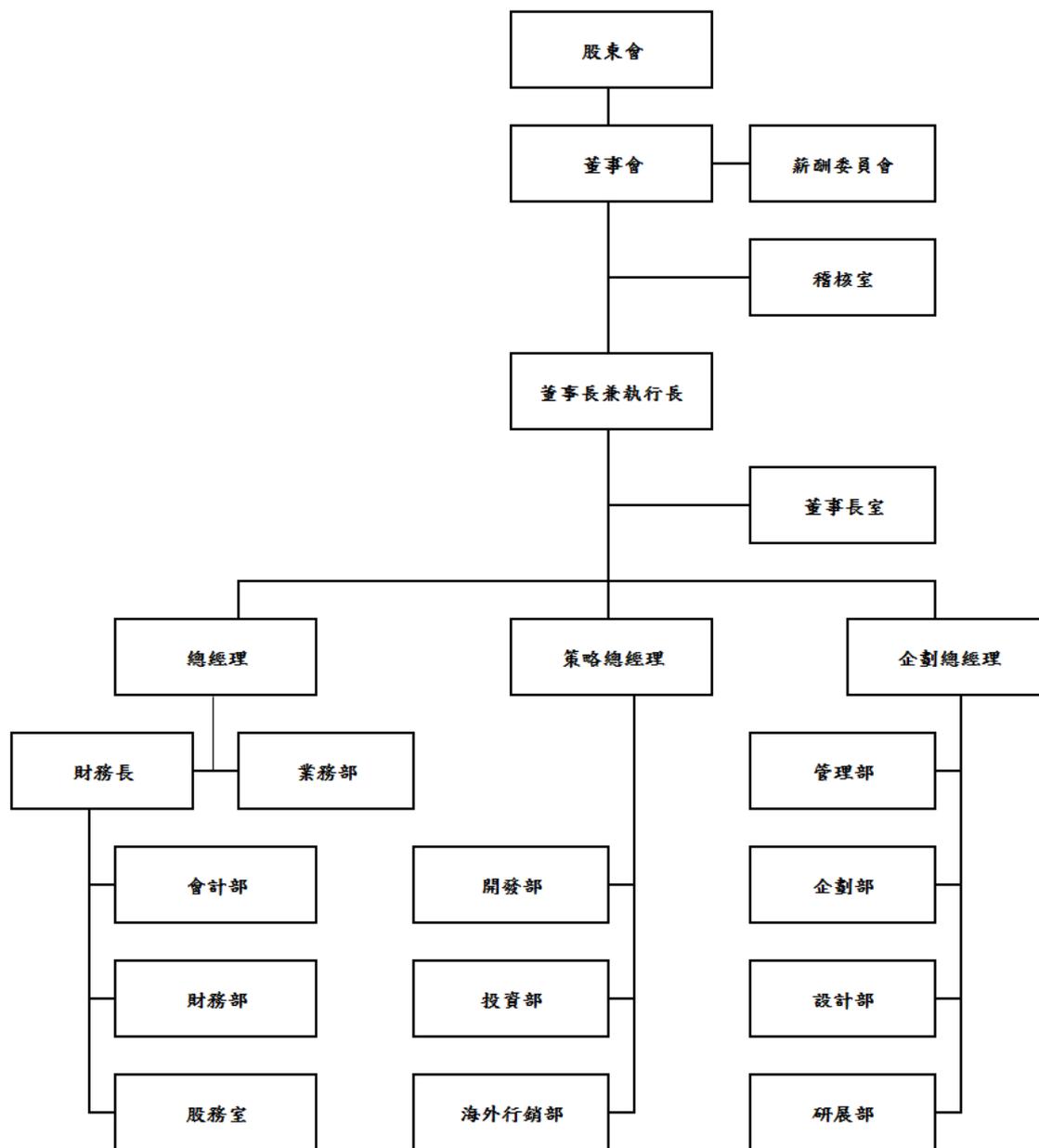
CHAPTER 3

公 司 治 理 報 告

參、公司治理

一、組織系統

(一).組織結構



(二).各主要部門所營業務：

部門名稱	所營業務
稽核室	內部稽核制度之建立、審核、修訂及檢核與其他專案之辦理。
管理部	綜理人事規章建立、員工考核、管理、訓練、福利、總務庶務、資產管理、採購發包核決，及資訊系統網路之管理。
企劃部	1.行銷廣告文案之規劃與執行。 2.文案內容之創意發想與撰寫。 3.設計創意與繪圖的規劃與執行。 4.廣告媒體策略與表現(包含平面廣告設計)。
設計部	1.素地評估分析。 2.產品提案與建議。 3.營建法規蒐集與檢討。 4.建材評估建議。 5.協助個案法規諮詢。
研展部	1.房地產市場調查。 2.市場價格與產品分析。 3.土地效益評估。 4.產品定位建議。 5.市場資訊蒐集與管理。
開發部	土地開發策略建議及分析研算，土地資料審核、專案提報及合約相關文書審查。
投資部	投資案分析、建議及追蹤管理。
海外行銷部	海外業務推展及銷售等業務。
會計部	帳務結算、會計處理及財務及稅務申報作業。
財務部	融資規劃、資金管理與調度、年度預算編製及控管。
股務室	公司股務處理，股東會召集等工作。
業務部	公司專案行銷計劃與執行、專案行銷模式審核及客訴案件處理。

二、董事、監察人、總經理、副總經理、協理、各部門及分支機構主管資料：
 (一). 董事、監察人：

105年4月4日

職稱	國籍或 註冊地	姓名	選(就)任 日期	任期	初次選任 日期	選任時持有股份		現在持有股數		配偶、未成年子女 現在持有股份		利用他人名義持 有股份		主要經(學) 歷	目前兼任本公司及其他 公司之職務	具配偶或二親等 以內關係之其他 主管、董事或監 察人	
						股數	持 股 比 率	股數	持 股 比 率	股數	持 股 比 率	股數	持 股 比 率			職稱	姓名
董事	中華民國	富悅投資 (股)公司	102.03.26	3年	102.03.26	13,600,000	15.89%	13,600,000	15.89%	-	-	-	-	-	-	-	-
	中華民國	代表人： 黃希文	102.03.26		102.01.28	13,600,000	15.89%	13,600,000	15.89%	3,400,000	3.97%	2,040,000	2.38%	海悅國際開發(股)公司董事長 及執行長 海悅廣告(股)公司董事長 海悅開發(股)公司董事長 好漾廣告(股)公司董事長 富悅投資(股)公司董事長 瀚寶投資(股)公司董事長 希華建設(股)公司董事 泰極投資(股)公司監察人 群悅廣告(股)公司監察人 海嘉廣告(股)公司監察人 海悅地產開發(股)公司監察人 海神廣告(股)公司監察人 昕傳廣告(股)公司監察人	-	-	-
董事	中華民國	代表人： 林輔政	102.03.26	3年	102.01.28	6,800,000	7.94%	6,800,000	7.94%	1,904,000	2.22%	-	-	海悅國際開發(股)公司董事及 企劃總經理 震飛廣告(股)公司董事長 海神廣告(股)公司董事長 好漾廣告(股)公司董事長 海悅廣告(股)公司董事 海嘉廣告(股)公司董事 群悅廣告(股)公司董事 海悅開發(股)公司董事 昕傳廣告(股)公司董事 海悅地產開發(股)公司董事 富悅投資(股)公司董事 泰極投資(股)公司董事 相信投資(股)公司監察人 悅大營造(股)公司監察人	-	-	-
	中華民國	代表人： 林輔政	102.03.26		102.01.28	6,800,000	7.94%	6,800,000	7.94%	1,904,000	2.22%	-	-	逢甲大學國貿系	-	-	-

職稱	國籍或註冊地	姓名	選(就)任日期	任期	初次選任日期	選任時持有股份		現在持有股數		配偶、未成年子女現在持有股份		利用他人名義持有股份		主要經(學)歷	目前兼任本公司及其他公司之職務	具配偶或二親等以內關係之其他主管、董事或監察人		
						股數	持股比例	股數	持股比例	股數	持股比例	股數	持股比例			職稱	姓名	關係
	中華民國	聖倫投資(股)公司	102.03.26	3年	102.03.26	400,000	0.47%	400,000	0.47%	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	中華民國	代表人： 王俊傑	102.03.26		102.01.28	8,560,000	10%	8,132,000	9.50%	2,068,000	2.42%	-	-	臺灣大學土木工 程學系碩士	海悅國際開發(股)公司董事及 總經理 群悅廣告(股)公司董事長 海悅地產開發(股)公司董事長 鼎悅投資(股)公司董事長 昕傳廣告(股)公司董事長 海嘉廣告(股)公司董事長 海悅廣告(股)公司董事長 海悅開發(股)公司董事 泰極投資(股)公司董事 雷悅投資(股)公司董事 希華建設(股)公司董事 台北之音廣播(股)公司董事 好漾廣告(股)公司監察人	-	-	-
董事				3年										海悅國際開發(股)公司董事及 策略總經理 海嘉廣告(股)公司董事長 希華建設(股)公司董事長 泰極投資(股)公司董事長 寶悅開發建設(股)公司董事長 群悅廣告(股)公司董事 海神廣告(股)公司董事 昕傳廣告(股)公司董事 好漾廣告(股)公司董事 漢亞開發建設(股)公司董事 寶亞建設(股)公司董事 新悅開發建設(股)董事 臺雅租賃(股)公司董事 海悅廣告(股)公司監察人 雷悅投資(股)公司監察人 聖倫投資(股)公司監察人	-	-	-	
	中華民國	代表人： 曾俊盛	102.03.26		102.01.28	9,120,000	10.65%	9,120,000	10.65%	2,176,000	2.54%	400,000	0.47%	美國密西西比州 立大學會計碩士		-	-	-

職稱	國籍或 註冊地	姓名	選(就)任 日期	任期	初次選任 日期	選任時持有股份		現在持有股數		配偶、未成年子 女現在持有股份		利用他人名義持有 股份		主要經(學) 歷	目前兼任本公司及其 他公司之職務	具配偶或二親等 以內關係之其他 主管、董事或監 察人	
						股數	持 股 比 率	股數	持 股 比 率	股數	持 股 比 率	股數	持 股 比 率			職稱	姓名
董事	中華民國	仁典投資 (股)公司	102.03.26	3年	102.03.26	351,647	0.41%	351,647	0.41%	—	—	—	—	—	智豐科技股份有限公司董事 長及董事、新相光學股份有 限公司董事、智仁科技開發 股份有限公司董事	—	—
	中華民國	代表人： 李儂芳	102.03.26		102.03.26	195,359	0.23%	195,359	0.23%	—	—	—	—	University of St. Thomas MIM	仁典投資股份有限公司董事 長、力元投資股份有限公司董 事、宇全投資有限公司董 事長、智豐科技股份有限公司董事	—	—

職稱	國籍或 註冊地	姓名	選(就)任 日期	任期	初次選任 日期	選任時持有股份		現在持有股數		配偶、未成年子女 現在持有股份		利用他人名義持 有股份		主要經(學) 歷	目前兼任本公司及其他 公司之職務	具配偶或二親等 以內關係之其他 主管、董事或監 察人	
						股數	持 股 比 率	股數	持 股 比 率	股數	持 股 比 率	股數	持 股 比 率			職稱	姓名
監察 人	中華民國	陳致玲	102.03.26	3年	102.03.26	2,000,000	2.34%	2,000,000	2.34%	—	—	—	—	加洲州立大學 企管碩士 彥文資產管理 顧問(股)公司 董事長	—	—	—
監察 人	中華民國	盧聯生	102.03.26	3年	102.03.26	—	—	—	—	—	—	—	—	廈門大學博士 東吳大學會研 所碩士	中興電工機械股份有限公司 董事 惠眾聯合會計師事務所會計 師	—	—
監察 人	中華民國	江如蓉	102.03.26	3年	102.03.26	—	—	—	—	—	—	—	—	國立台灣大學 法學博士	寰瀛法律事務所律師	—	—

1-1 法人股東之主要股東及法人股東之主要股東為法人者其主要股東

105年4月4日

法人董事名稱	主要股東及持股比率		主要股東為法人者其主要股東及持股比率	
	股東名稱	持股比率	股東名稱	持股比率
富悅投資股份有限公司	黃希文	35%	無	無
	曾俊盛	25%		
	王俊傑	20%		
	林輔政	20%		
聖倫投資股份有限公司	柯旻希	40%	無	無
	曾俊盛	30%		
	曾唯倫	10%		
	曾揚倫	10%		
	曾琬倫	10%		
仁典投資股份有限公司	黃毓秀	0.08%	無	無
	黃崇仁	99.92%	無	無

1-2 董事及監察人獨立性資料

條 件 姓 名	是否具有五年以上工作經驗 及下列專業資格			符合獨立性情形(註 1)										兼任其他公開 發行公司獨立 董事家數
	商務、法務、 財務、會計或 公司業務所 須相關科系 之公私立大 專院校講師 以上	法官、檢察官、 律師、會計師或 其他與公司業 務所需之國家 考試及格領有 證書之專門職 業及技術人員	商務、法 務、財 務、會 計或公 司業 務所 須之 工作 經驗	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
黃希文			√				√				√	√		無
王俊傑			√				√				√	√		無
曾俊盛			√				√				√	√		無
林輔政			√				√				√	√		無
李儁芳			√	√	√	√	√				√	√		無
江如蓉		√	√	√	√	√	√	√			√	√	√	無
盧聯生	√	√	√	√	√	√	√	√	√		√	√	√	無
陳玫玲			√	√	√		√	√	√	√	√	√	√	無

註 1：各董事、監察人於選任前二年及任職期間符合下述各條件者，請於各條件代號下方空格中打“√”。

1. 非為公司或其關係企業之受僱人。
2. 非公司或其關係企業之董事、監察人(但如為公司或其母公司、公司直接及間接持有表決權之股份超過百分之五十之子公司之獨立董事者，不在此限)。
3. 非本人及其配偶、未成年子女或以他人名義持有公司已發行股份總額百分之一以上或持股前十名之自然人股東。
4. 非前三款所列人員之配偶、二親等以內親屬或三親等以內直系血親親屬。
5. 非直接持有公司已發行股份總額百分之五以上法人股東之董事、監察人或受僱人，或持股前五名法人股東之董事、監察人或受僱人。
6. 非與公司有財務或業務往來之特定公司或機構之董事(理事)、監察人(監事)、經理人或持股百分之五以上股東。
7. 非為公司或關係企業提供商務、法務、財務、會計等服務或諮詢之專業人士、獨資、合夥、公司或機構之企業主、合夥人、董事(理事)、監察人(監事)、經理人及其配偶。但依股票上市或於證券商營業處所買賣公司薪資報酬委員會設置及行使職權辦法第七條履行職權之薪資報酬委員會成員，不在此限。
8. 未與其他董事間具有配偶或二親等以內之親屬關係。
9. 未有公司法第 30 條各款情事之一。
10. 未有公司法第 27 條規定以政府、法人或其代表人當選。

(二).總經理、副總經理、協理、各部門及分支機構主管資料

105年4月4日

職稱	國籍	姓名	選(就)任日期	持有股份		配偶、未成年子女持有股份		利用他人名義持有股份		主要經(學)歷	目前兼任其他公司之職務	具配偶或二親等以內關係之經理人		
				股數	持股比例	股數	持股比例	股數	持股比例			職稱	姓名	關係
執行長	中華民國	黃希文	102.04.03	13,600,000	15.89%	3,400,000	3.97%	2,040,000	2.38%	雅禮高中	海悅廣告(股)公司董事長 海悅開發(股)公司董事長 好漾廣告(股)公司董事長 富悅投資(股)公司董事長 瀚寶投資(股)公司董事長 希華建設(股)公司董事長 泰極投資(股)公司監察人 群悅廣告(股)公司監察人 海嘉廣告(股)公司監察人 海悅地產開發(股)公司監察人 海樺廣告(股)公司監察人 昕傳廣告(股)公司監察人	-	-	-
總經理	中華民國	王俊傑	102.04.03	8,132,000	9.50%	2,068,000	2.42%	-	-	臺灣大學土木工程學系碩士	群悅廣告(股)公司董事長 海悅地產開發(股)公司董事長 鼎悅投資(股)公司董事長 昕傳廣告(股)公司董事長 海嘉廣告(股)公司董事長 海悅廣告(股)公司董事長 海悅開發(股)公司董事長 海樺廣告(股)公司董事長 泰極投資(股)公司董事長 富悅投資(股)公司董事長 希華建設(股)公司董事長 台北之音廣播(股)公司董事長 好漾廣告(股)公司監察人	-	-	-
策略總經理	中華民國	曾俊盛	102.04.03	9,120,000	10.65%	2,176,000	2.54%	400,000	0.47%	美國密西西比州立大學會計碩士	海嘉廣告(股)公司董事長 希華建設(股)公司董事長 泰極投資(股)公司董事長 寶悅開發建設(股)公司董事長 群悅廣告(股)公司董事長 海樺廣告(股)公司董事長 昕傳廣告(股)公司董事長 好漾廣告(股)公司董事長 海悅地產開發(股)公司董事長 漢亞開發建設(股)公司董事長 寶亞建設(股)公司董事長 新悅開發建設(股)公司董事長 臺雅租賃(股)公司董事長 海悅廣告(股)公司監察人 富悅投資(股)公司監察人 聖倫投資(股)公司監察人	-	-	-
企劃總經理	中華民國	林輔政	102.04.03	6,800,000	7.94%	1,904,000	2.22%	-	-	逢甲大學國貿系	震飛廣告(股)公司董事長 海樺廣告(股)公司董事長 好漾廣告(股)公司董事長 海悅廣告(股)公司董事長 海嘉廣告(股)公司董事長 群悅廣告(股)公司董事長 海悅開發(股)公司董事長 昕傳廣告(股)公司董事長 海悅地產開發(股)公司董事長 富悅投資(股)公司董事長 泰極投資(股)公司董事長 相信投資(股)公司監察人 悅大營造(股)公司監察人	-	-	-



職稱	國籍	姓名	選(就)任日期	持有股份		配偶、未成年子女持有股份		利用他人名義持有股份		主要經(學)歷	目前兼任其他公司之職務	具配偶或二親等以內關係之經理人		
				股數	持股比率	股數	持股比率	股數	持股比率			職稱	姓名	關係
財務主管	中華民國	黃江煌	102.04.03	-	-	-	-	-	-	國立台灣大學財務金融所碩士 新應材(股)公司財會處長	-	-	-	-
會計主管	中華民國	林宗輝	96.08.13	-	-	-	-	-	-	東吳大學國貿系 力廣科技(股)公司財務長	幸亞電子工業(股)公司 監察人	-	-	-

酬金級距表

給付本公司各個董事酬金級距	董事姓名			
	前四項酬金總額(A+B+C+D)		前七項酬金總額(A+B+C+D+E+F+G)	
	本公司	財務報告內 所有公司	本公司	財務報告內 所有公司
低於 2,000,000 元	富悅投資/聖倫投資/ 仁典投資/黃希文/ 王俊傑/曾俊盛/ 林輔政/李儒芳	富悅投資/聖倫投資/ 仁典投資/黃希文/ 王俊傑/曾俊盛/ 林輔政/李儒芳	富悅投資/聖倫投資/ 仁典投資/李儒芳	富悅投資/聖倫投資/ 仁典投資/李儒芳
2,000,000 元 (含) ~ 5,000,000 元 (不含)	-	-	黃希文/王俊傑/ 曾俊盛/林輔政	黃希文/王俊傑/ 曾俊盛/林輔政
5,000,000 元 (含) ~ 10,000,000 元 (不含)	-	-	-	-
10,000,000 元 (含) ~ 15,000,000 元 (不含)	-	-	-	-
15,000,000 元 (含) ~ 30,000,000 元 (不含)	-	-	-	-
30,000,000 元 (含) ~ 50,000,000 元 (不含)	-	-	-	-
50,000,000 元 (含) ~ 100,000,000 元 (不含)	-	-	-	-
100,000,000 元以上	-	-	-	-
總計	8	8	8	8

2. 監察人之酬金

職稱	姓名	監察人酬金						A、B及C等三項總額占稅後純益之比例		有無領取來自子公司以外轉投資事業酬金
		報酬(A)		酬勞(B) (註)		業務執行費用(C)		本公司	財務報告內所有公司	
		本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司			
監察人	江如蓉	—	—	395	395	72	72	0.51%	0.52%	無
	盧聯生	—	—	—	—	—	—	—	—	—
	陳玫玲	—	—	—	—	—	—	—	—	—

註：係填列最近年度經董事會通過分派之監察人酬勞金額。

酬金級距表

給付本公司各個監察人酬金級距	監察人姓名	
	前三項酬金總額(A+B+C)	
	本公司	財務報告內所有公司D
低於 2,000,000 元	江如蓉/盧聯生/陳玫玲	江如蓉/盧聯生/陳玫玲
2,000,000 元 (含) ~ 5,000,000 元 (不含)	—	—
5,000,000 元 (含) ~ 10,000,000 元 (不含)	—	—
10,000,000 元 (含) ~ 15,000,000 元 (不含)	—	—
15,000,000 元 (含) ~ 30,000,000 元 (不含)	—	—
30,000,000 元 (含) ~ 50,000,000 元 (不含)	—	—
50,000,000 元 (含) ~ 100,000,000 元 (不含)	—	—
100,000,000 元以上	—	—
總計	3	3

3. 總經理及副總經理之酬金

金額單位：新臺幣千元

職稱	姓名	薪資(A)		退職退休金(B)		獎金及特支費等等(C)		員工酬勞(D) (註)				A、B、C及D等四項總額占稅後純益之比例(%)		取得員工認股權憑證數額		取得限制員工權利新股股數		有無來自子公司以外轉投資事業酬金		
		本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	現金紅利金額	股票紅利金額	現金紅利金額	股票紅利金額	本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司			
執行長	黃希文																			
總經理	王俊傑																			
策略總經理	曾俊盛	10,283	10,283	108	108	889	528	—	—	528	—	—	12.98%	—	—	—	—	—	無	
企劃總經理	林輔政																			
副總經理	黃江煌																			

註：係填列最近年度經董事會通過分派總經理及副總經理之員工酬勞金額（含股票及現金），若無法預估者則按去年實際分派金額比例計算今年擬議分派金額。稅後純益係指最近年度之稅後純益；已採用國際財務報導準則者，則稅後純益係指最近年度個體或個別財務報告之稅後純益。

酬金級距表

給付本公司各總經理及副總經理酬金級距	總經理及副總經理姓名	
	本公司	財務報告內所有公司
低於 2,000,000 元	—	—
2,000,000 元 (含) ~ 5,000,000 元 (不含)	黃希文/ 王俊傑/ 曾俊盛/ 林輔政/ 黃江煌	黃希文/ 王俊傑/ 曾俊盛/ 林輔政/ 黃江煌
5,000,000 元 (含) ~ 10,000,000 元 (不含)	—	—
10,000,000 元 (含) ~ 15,000,000 元 (不含)	—	—
15,000,000 元 (含) ~ 30,000,000 元 (不含)	—	—
30,000,000 元 (含) ~ 50,000,000 元 (不含)	—	—
50,000,000 元 (含) ~ 100,000,000 元 (不含)	—	—
100,000,000 元以上	—	—
總計	5	5

4.分派員工酬勞之經理人姓名及配發情形：

104年12月31日；金額單位：新臺幣千元

	職稱	姓名	股票金額	現金金額 (註)	總計	總額占稅後純益 之比例(%)
經 理 人	執行長	黃希文	—	638	638	0.70%
	總經理	王俊傑				
	策略總經理	曾俊盛				
	企劃總經理	林輔政				
	財務主管	黃江煌				
	會計主管	林宗輝				

註：係填列最近年度經董事會通過分派經理人之員工酬勞金額（含股票及現金），若無法預估者則按去年實際分派金額比例計算今年擬議分派金額。稅後純益係指最近年度之稅後純益；已採用國際財務報導準則者，稅後純益係指最近年度個體或個別財務報告之稅後純益。

(四).分別比較說明本公司及合併報表所有公司於最近二年度支付本公司董事、監察人、總經理及副總經理酬金總額占稅後純益比例之分析並說明給付酬金之政策、標準與組合、訂定酬金之程序、與經營績效及未來風險之關聯性：

1、最近二年度支付本公司董事、監察人、總經理及副總經理酬金總額占稅後純益比例：

職稱	103年度		104年度	
	本公司	合併報表所有 公司	本公司	合併報表所有 公司
董事	3.28%	3.28%	11.16%	11.25%
監察人	0.21%	0.21%	0.51%	0.52%
執行長總經理及副總經理	3.70%	3.71%	12.98%	13.07%

2、董事、監察人：

本公司董事、監察人於最近二年度支付酬金係為出席董事會車馬費及董監事酬勞、兼任之員工酬勞，並經薪資報酬委員會同意通過後，提報董事會決議通過之程序，給付酬金之政策、標準與組合係依據同業標準；對於經營績效及未來風險並無太大關聯性。

3、執行長、總經理及副總經理：

本公司執行長、總經理及副總經理於最近二年度支付酬金係屬薪資之給付及員工酬勞，並經薪資報酬委員會同意通過後，提報董事會決議通過之程序，給付酬金之政策、標準與組合係依據同業標準；對於經營績效及未來風險並無太大關聯性。

三、公司治理運作情形：

(一)董事會運作情形：

第十屆最近年度及截至 105 年 4 月 30 日止董事會共計開會 8 次(A)，董事出席情形如下：

職稱	姓名	實際出 (列)席次 數(B)	委託出 席次數	實際出(列)席 率(%) (B / A)	備註
董事	富悅投資股份有限公司	7	1	87.50%	代表人：黃希文
		6	2	75.00%	代表人：林輔政
董事	聖倫投資股份有限公司	7	1	87.50%	代表人：曾俊盛
		5	3	62.50%	代表人：王俊傑
董事	仁典投資股份有限公司	6	0	75.00%	代表人：李雋芳
<p>其他應記載事項：</p> <p>一、證交法第 14 條之 3 所列事項暨其他經獨立董事反對或保留意見且有紀錄或書面聲明之董事會議決事項，應敘明董事會日期、期別、議案內容、所有獨立董事意見及公司對獨立董事意見之處理：無。</p> <p>二、董事對利害關係議案迴避之執行情形，應敘明董事姓名、議案內容、應利益迴避原因以及參與表決情形：無。</p> <p>三、當年度及最近年度加強董事會職能之目標（例如設立審計委員會、提昇資訊透明度等）與執行情形評估：為配合法令規定，目前規劃於 105 年設立獨立董事，以加強董事會職能。</p>					

(二) 審計委員會運作情形或監察人參與董事會運作情形

1. 審計委員會運作情形：不適用。

2. 監察人參與董事會運作情形：

第十屆最近年度及截至 105 年 4 月 30 日止董事會開會 8 次 (A)，列席情形如下：

職稱	姓名	實際出(列)席次數(B)	實際出(列)席率(%) (B/A)	備註
監察人	江如蓉	8	100.00%	—
監察人	盧聯生	5	62.50%	—
監察人	陳攻玲	6	75.00%	—

其他應記載事項：

一、監察人之組成及職責：

(一) 監察人與公司員工及股東之溝通情形 (例如溝通管道、方式等)：監察人認為必要時得與員工、股東或利害關係人直接聯繫。

(二) 監察人與內部稽核主管及會計師之溝通情形 (例如就公司財務、業務狀況進行溝通之事項、方式及結果等)：內部稽核主管於每月依規定呈核書面稽核報告予監察人，使其了解公司財務、業務狀況情形。

二、監察人列席董事會如有陳述意見，應敘明董事會日期、期別、議案內容、董事會決議結果以及公司對監察人陳述意見之處理：無。

(三) 公司治理運作情形及其與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因：

評估項目	運作情形		與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因
	是	否	
一、公司是否依據「上市上櫃公司治理實務守則」訂定並揭露公司治理實務守則？	V	否	本公司尚未訂定公司治理實務守則，惟已參酌「公司治理評鑑指標」進行自評作業，並架設網站，介紹相關業務活動，另有關揭露財務及公司治理資訊可連接至公開資訊觀測站，方便社會大眾查詢公司資訊。
二、公司股權結構及股東權益	V		無重大差異。
(一) 公司是否訂定內部作業程序處理股東建議、疑義、糾紛及訴訟事宜，並依程序實施？	V		無重大差異。
(二) 公司是否掌握實際控制公司之主要股東及主要股東之最終控制者名單？	V		無重大差異。
(三) 公司是否建立、執行與關係企業間之風險控管及防火牆機制？	V		無重大差異。
(四) 公司是否訂定內部規範，禁止公司內部人利用市場上未公開資訊買賣有價證券？	V		無重大差異。
三、董事會之組成及職責	V		(一)、(二)及(三)項為符合公司治理基本精神，目前正進行評估規劃，以期逐步調整建置中。
(一) 董事會是否就成員組成擬訂多元化方針及落實執行？	V		
(二) 公司除依法設置薪資報酬委員會及審計委員會外，是否自願設置其他各類功能性委員會？	V		

評估項目	運作情形		與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因
	是	否	
<p>員會？</p> <p>(三) 公司是否訂定董事會績效評估辦法及其評估方式，每年並定期進行績效評估？</p> <p>(四) 公司是否定期評估簽證會計師獨立性？</p>	V	<p>(三) 本公司尚未訂定董事會績效評估辦法及其評估方式，將逐步規畫調整中。</p> <p>(四) 本公司簽證會計師對於委辦事項及本身有直接或間接利害關係者已迴避，且本公司亦持續定期評估簽證會計師之獨立性。</p> <p>本公司之簽證會計師每年提供本公司「超然獨立聲明書」，另簽證會計師之輪替亦遵守相關規定辦理。</p>	無重大差異。
<p>四、公司是否建立與利害關係人溝通管道，及於公司網站設置利害關係人專區，並妥適回應利害關係人所關切之重要企業社會責任議題？</p>	V	<p>本公司設有發言人及代理發言人，並於公司網站設置專區，定期公開財務、業務資訊，使其與利害關係人保持暢通之溝通管道。</p>	無重大差異。
<p>五、公司是否委任專業股務代辦機構辦理股東會事務？</p>	V	<p>本公司於公開發行以來，股務事項均委任專業股務代理機構辦理股東會事務。</p>	無重大差異。
<p>六、資訊公開</p> <p>(一) 公司是否架設網站，揭露財務業務及公司治理資訊？</p> <p>(二) 公司是否採行其他資訊揭露之方式（如架設英文網站、指定專人負責公司資訊之蒐集及揭露、落實發言人制度、法人說明會過程放置公司網站等）？</p>	V V	<p>(一) 本公司已架設網站，介紹相關業務活動，另有關揭露財務及公司治理資訊可連接至公開資訊觀測站，方便社會大眾查詢公司資訊。</p> <p>(二) 本公司已架設網站，其資訊揭露由專人負責。</p> <p>本公司網站網址如下： http://www.hives-group.com.tw/index.aspx</p>	無重大差異。 無重大差異。
<p>七、公司是否有助於瞭解公司治理運作情形之重要資訊（包括但不限於員工權益、僱員關懷、投資者關係、供應商關係、利害關係人之權利、董事及監察人進修之情形、風險管理政策及風險衡量標準之執行情形、客戶政策之執行情形、公司為董監事及監察人購買責任保險之情形等）？</p>	V	<p>1. 員工權益及僱員關懷：設立職工福利委員會、透過員工選舉產生之福利委員會運作，辦理各項福利事項，並依勞基法及勞工退休金條例，提列及提撥退休金。本公司有關勞資關係之一切規定措施，均依相關法令，實施情形良好，任何有關勞資關係之新增或修訂措施，均經勞資雙方充分協議溝通後才定案，以達勞資雙贏局面。</p> <p>2. 投資者關係：本公司每年依據公司法及相關法令召集股東會，亦給予股東充分發問及提案之機會，並設有發言</p>	無重大差異。

評估項目	運作情形		與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因
	是	否	
八、公司是否有公司治理自評報告或委託其他專業機構之公司董事會意見、自評或改善情形？（若有，請敘明其董事會意見、自評或改善情形）	V	<p>人制度處理股東建議、疑義及糾紛事項。本公司亦依據主管機關之規定辦理相關資訊公告事宜，及時提供各項可能影響投資人決策之資訊。</p> <p>3. 供應商關係：本公司與客戶及供應商建立長期緊密關係、協同合作、互信互利、共同追求永續雙贏成長。</p> <p>4. 利害關係人權利：本公司與往來銀行、員工、客戶及供應商等，均保持暢通之溝通管道，並尊重及維護其應有合法權益，並設有利害關係人制度以回答投資人問題，以期提供投資人及利害關係人高透明的財務業務資訊。</p> <p>5. 董事及監察人進修之情形：本公司以積極態度鼓勵並未強制要求董事及監察人進修專業知識課程，係董事及監察人參與。</p> <p>6. 風險管理政策及風險衡量標準之執行情形：本公司雖未訂有風險管理政策，但經營團隊隨時會對經濟、政治、產業及經營各方面討論，並擬定方針以降低風險，若屬重大議事則會透過董事會討論決議。並請參閱年報第188-190頁。</p> <p>7. 客戶政策之執行情形：為客戶全方位之服務及保障，本公司針對客戶抱怨均即時與客戶進行充分溝通，瞭解客戶需求，以促進公司與客戶間之互動效果，並隨時於公司內部會議中檢討改進。</p> <p>8. 公司每年會為董事監察人及重要職員購買責任保險。</p> <p>(一) 本公司已參酌「公司治理評鑑指標」進行自評作業，僅部分項目尚未因應103年12月30日公告修正「上市上櫃公司治理實務守則」調整，將逐步規畫調整中。</p>	無重大差異。

(四) 公司如有設置薪酬委員會者，應揭露其組成、職責及運作情形：

1. 薪資報酬委員會成員資料

身份別 (註1)	姓名	是否具有五年以上工作經驗 及下列專業資格			符合獨立性情形 (註2)								兼任其他 公開發行 公司薪資 報酬委員 會成員家數	備註 (註3)
		商務、法 務、財 務、會計 或公司業 務所需相 關料系之 公私立大 專院校講 師以上	法官、檢察 官、律師、會 計師或其他 與公司業務 所需之國家 考試及格 領有證書之 專門職業及 技術人員	具有商 務、法 務、財 務、會計 或公司業 務所需之工 作經驗	1	2	3	4	5	6	7	8		
其他	鄭凱仁			√	√	√	√	√	√	√	√	√	0	無
其他	徐森林			√	√	√	√	√	√	√	√	√	0	無
其他	曾秀梅	√			√	√	√	√	√	√	√	√	0	無

註1：身分別請填列係為董事、獨立董事或其他。

註2：各成員於選任前二年及任職期間符合下述各條件者，請於各條件代號下方空格中打“√”。

- (1) 非為公司或其關係企業之受僱人。
- (2) 非公司或其關係企業之董事、監察人。但如為公司或其母公司、公司直接及間接持有表決權之股份超過百分之五十之子公司之獨立董事者，不在此限。
- (3) 非本人及其配偶、未成年子女或以他人名義持有公司已發行股份總額百分之一以上或持股前十名之自然人股東。
- (4) 非前三款所列人員之配偶、二親等以內親屬或三親等以內直系血親。
- (5) 非直接持有公司已發行股份總額百分之五以上法人股東之董事、監察人或受僱人，或持股前五名法人股東之董事、監察人或受僱人。
- (6) 非與公司有財務或業務往來之特定公司或機構之董事（理事）、監察人（監事）、經理人或持股百分之五以上股東。
- (7) 非為公司或其關係企業提供商務、法務、財務、會計等服務或諮詢之專業人士、獨資、合夥、公司或機構之企業主、合夥人、董事（理事）、監察人（監事）、經理人及其配偶。
- (8) 未有公司法第30條各款情事之一。

註3：若成員身分別係為董事，請說明是否符合「股票上市或於證券商營業處所買賣公司薪資委員會設置及行使職權辦法」第6條第5項之規定。

2. 薪資報酬委員會運作情形資訊

(1) 本公司之薪資報酬委員會委員計 3 人。

(2) 委員任期

1. 本屆(第二屆): 102 年 4 月 3 日至 105 年 3 月 25 日, 最近年度薪資報酬委員會開會 4 次(A), 委員資格及出席情形如下:

職稱	姓名	實際出席次數(B)	委託出席次數	實際出席率(%) (B / A)	備註
召集人	鄭凱仁	4	0	100.0%	—
委員	徐森林	4	0	100.0%	—
委員	曾秀梅	0	2	0%	—
其他應記載事項:					
一、董事會如不採納或修正薪資報酬委員會之建議, 應敘明董事會日期、期別、議案內容、董事會決議結果以及公司對薪資報酬委員會意見之處理(如董事會通過之薪資報酬優於薪資報酬委員會之建議, 應敘明其差異情形及原因): 無。					
二、薪資報酬委員會之議決事項, 如成員有反對或保留意見且有紀錄或書面聲明者, 應敘明薪資報酬委員會日期、期別、議案內容、所有成員意見及對成員意見之處理: 無。					

(五) 履行社會責任情形：

評估項目	運作情形		與上市上櫃公司企業社會責任實務守則差異情形及原因
	是	否	
一、落實公司治理			
(一) 公司是否訂定企業社會責任政策或制度，以及檢討實施成效？		V	為符合「上市上櫃企業社會責任」基本精神，目前正逐步評估規劃中。
(二) 公司是否定期舉辦社會責任教育訓練？		V	非屬定期舉辦教育訓練，而是視情況不定期舉辦，尚無重大不符。
(三) 公司是否設置推動企業社會責任專(兼)職單位，並由董事會授權高階管理階層處理，及向董事會報告處理情形？		V	為符合「上市上櫃企業社會責任」基本精神，目前正逐步評估規劃中。
(四) 公司是否訂定合理薪資報酬政策，並將員工績效考核制度與企業社會責任政策結合，及設立明確有效之獎勵與懲戒制度？	V		尚無重大差異。
二、發展永續環境			
(一) 公司是否致力於提升各項資源之利用效率，並使用對環境負荷衝擊低之再生物料？	V		尚無重大差異。
(二) 公司是否依其產業特性建立合適之環境管理制度？	V		尚無重大差異。
(三) 公司是否注意氣候變遷對營運活動之影響，並執行溫室氣體盤查、制定公司節能減碳及溫室氣體減量策略？	V		尚無重大差異。
三、維護社會公益			
(一) 公司是否依照相關法規及國際人權公約，制定相關之管理政策與程序？	V		尚無重大差異。

評估項目	運作情形		與上市櫃公司企業社會責任實務守則差異情形及原因
	是	否	
(二) 公司是否建置員工申訴機制及管道，並妥適處理？	V		尚無重大差異。
(三) 公司是否提供員工安全與健康之工作環境，並對員工定期實施安全與健康教育？	V		尚無重大差異。
(四) 公司是否建立員工定期溝通之機制，並以合理方式通知對員工可能造成重大影響之營運變動？	V		尚無重大差異。
(五) 公司是否為員工建立有效之職涯能力發展培訓計畫？	V		尚無重大差異。
(六) 公司是否就研發、採購、生產、作業及服務流程等制定相關保護消費者權益政策及申訴程序？	V		尚無重大差異。
(七) 對產品與服務之行銷及標示，公司是否遵循相關法規及國際準則？	V		尚無重大差異。
(八) 公司與供應商來往前，是否評估供應商過去有無影響環境與社會之紀錄？	V		尚無重大差異。
(九) 公司與其主要供應商之契約是否包含供應商如涉及違反其企業社會責任政策，且對環境與社會有顯著影響時，得隨時終止或解除契約之條款？	V		尚無重大差異。
四、加強資訊揭露			

評估項目	運作情形		與上市櫃公司企業社會責任實務守則差異情形及原因
	是	否	
公司是否於其網站及公開資訊觀測站等處揭露具攸關性及可靠性之企業社會責任相關資訊？	V	本公司依法規定，於公開資訊觀測站及年報揭露具攸關性及可靠性之企業社會責任相關資訊。	尚無重大差異。
五、公司如依據「上市櫃公司企業社會責任實務守則」訂有本身之企業社會責任守則者，請敘明其運作與所訂守則之差異情形：本公司尚未訂定公司治理實務守則，惟已參酌「公司治理評鑑指標」進行自評作業，本公司目前已著手規劃訂定。			
六、其他有助於瞭解企業社會責任運作情形之重要資訊： 本公司為善盡社會責任並回饋社會，於104年贊助奧運桌球選手訓練經費、捐款台灣癌症基金會及八仙塵爆一日捐，並於德明科大設置獎學金，日前台南震災響應捐款幫助重建。			
七、公司企業社會責任報告書如有通過相關驗證機構之查證標準，應加以敘明：無。			

(六) 公司履行誠信經營情形及採行措施：

評估項目	運作情形		與上市上櫃公司誠信經營守則差異情形及原因
	是	否	
<p>一、訂定誠信經營政策及方案</p> <p>(一) 公司是否於規章及對外文件中明示誠信經營之政策、作法，以及董事會與管理階層積極落實經營政策之承諾？</p> <p>(二) 公司是否訂定防範不誠信行為方案，並於各方案內明定作業程序、行為指南、違規之懲戒及申訴制度，且落實執行？</p> <p>(三) 公司是否對「上市上櫃公司誠信經營守則」第七條第二項各款或其他營業範圍內具較高不誠信行為風險之營業活動，採行防範措施？</p>	V	<p>(一) 本公司尚未於規章及對外文件中明示誠信經營之政策，惟董事會與管理階層在執行業務時，皆以謹慎態度行使職權，且本公司稽核室會不定期作查核。</p> <p>(二) 本公司對業務及財務經營情形皆依主管機關相關法令規定辦理，並訂定內部控制制度、會計制度及各項規章辦法，會計師定期實施查核本公司財務狀況及內部控制，稽核人員定期稽核相關作業程序並依規定提報董事會，本公司對有關財務及業務資訊定期公告申報。</p> <p>(三) 本公司對於董事、監察人及高階主管皆有投保責任險，以履行誠信經營。並經由各種場合，向公司員工提醒並強調調遵守誠實之重要性，並訂立董事及經理人行為準則以確保股東利益。</p>	<p>為符合「公司履行誠信經營」基本精神，目前正逐步評估規劃建立相關規章。</p> <p>為符合「公司履行誠信經營」基本精神，目前正逐步評估規劃建立相關規章。</p> <p>尚無重大差異。</p>
<p>二、落實誠信經營</p> <p>(一) 公司是否評估往來對象之誠信紀錄，並於其與往來交易對象簽訂之契約中明訂誠信行為條款？</p> <p>(二) 公司是否設置隸屬董事會之推動企業誠信經營專(兼)職單位，並定期向董事會報告其執行情形？</p> <p>(三) 公司是否制定防止利益衝突政策、提供適當</p>	V	<p>(一) 本公司於建立商業關係前，先評估該往來對象之合法性、誠信經營政策及相關紀錄，以確保其商業經營方式公平透明，若發現有往來對象不誠信者應立即停止往來並列為拒絕往來對象。</p> <p>(二) 本公司尚未設置推動企業誠信經營專(兼)職單位。</p> <p>(三) 本公司於董事會運作時，若有董事牽涉利益</p>	<p>尚無重大差異。</p> <p>尚無重大差異。</p> <p>尚無重大差異。</p> <p>稽核人員定期稽核相關作業程序並依規定提報董事會，故尚無重大差異。</p>

評估項目	運作情形		與上市上櫃公司誠信經營守則差異情形及原因
	是	否	
陳述管道，並落實執行？			
(四) 公司是否為落實誠信經營已建立有效的會計制度、內部控制制度，並由內部稽核單位定期查核，或委託會計師執行查核？	V	衝突時，會立即進行利益迴避，不參與表決及討論。 (四) 本公司為落實誠信經營所建立之有效會計制度、內部控制制度之運作情形，以及內部稽核人員查核。 (五) 本公司每年不定期對員工舉辦教育訓練或於會議中宣導公司誠信經營之理念。	尚無重大差異。
(五) 公司是否定期舉辦誠信經營之內、外部之教育訓練？	V		尚無重大差異。
三、公司檢舉制度之運作情形			
(一) 公司是否訂定具體檢舉及獎勵制度，並建立便利檢舉管道，及針對被檢舉對象指派適當之受理專責人員？	V	(一) 本公司尚未建立檢舉管道與違反誠信經營規定之懲戒及申訴制度，惟若員工有檢舉或溝通事項，會透過跟直屬主管、人事單位或其他相關單位反映。	為符合「上市上櫃公司誠信經營守則」基本精神，目前正在逐步評估規劃中。
(二) 公司是否訂定受理檢舉事項之調查標準作業程序及相關保密機制？	V	(二) 本公司雖未明訂相關書面制度，但受理檢舉事項，應秉持保密謹慎、小心求證態度處理。	
(三) 公司是否採取保護檢舉人不因檢舉而遭受不當處置之措施？	V	(三) 本公司尚未明訂相關書面制度，調整規劃中。	
四、加強資訊揭露			
(一) 公司是否於其網站及公開資訊觀測站，揭露其所訂誠信經營守則內容及推動成效？	V	本公司依法規定，於公開資訊觀測站揭露具攸關性及可靠性之企業社會責任相關資訊。	尚無重大差異。
五、公司如依據「上市上櫃公司誠信經營守則」訂有本身之誠信經營守則者，請敘明其運作與所訂守則之差異情形？			
本公司雖尚未訂定「上市上櫃公司誠信經營守則」相關守則，惟本公司對業務及財務經營情形皆依主管機關相關法令規定辦理，本公司目前已著手規劃訂定。			
六、其他有助於瞭解公司誠信經營運作情形之重要資訊：(如公司檢討修正其訂定之誠信經營守則等情形)			
無。			
(七) 公司如有訂定公司治理守則及相關規章者，應揭露其查詢方式：不適用。			
(八) 其他足以增進對公司治理運作情形之瞭解的重要資訊，得一併揭露：無。			

(九)內部控制制度執行狀況應揭露下列事項：

1.內部控制聲明書。

海悅國際開發股份有限公司

內部控制制度聲明書



日期：105年3月9日

本公司民國一〇四年度之內部控制制度，依據自行評估的結果，謹聲明如下：

- 一、本公司確知建立、實施和維護內部控制制度係本公司董事會及經理人之責任，本公司業已建立此一制度。其目的係在對營運之效果及效率(含獲利、績效及保障資產安全等)、報導具可靠性、及時性、透明性及符合相關規範暨相關法令規章之遵循等目標的達成，提供合理的確保。
- 二、內部控制制度有其先天限制，不論設計如何完善，有效之內部控制制度亦僅能對上述三項目標之達成提供合理的確保；而且，由於環境、情況之改變，內部控制制度之有效性可能隨之改變。惟本公司之內部控制制度設有自我監督之機制，缺失一經辨認，本公司即採取更正之行動。
- 三、本公司係依據「公開發行公司建立內部控制制度處理準則」(以下簡稱「處理準則」)規定之內部控制制度有效性之判斷項目，判斷內部控制制度之設計及執行是否有效。該「處理準則」所採用之內部控制制度判斷項目，係為依管理控制之過程，將內部控制制度劃分為五個組成要素：1.控制環境，2.風險評估，3.控制作業，4.資訊與溝通，及5.監督作業。每個組成要素又包括若干項目。前述項目請參見「處理準則」之規定。
- 四、本公司業已採用上述內部控制制度判斷項目，評估內部控制制度之設計及執行的有效性。
- 五、本公司基於前項評估結果，認為本公司於民國一〇四年十二月三十一日的內部控制制度(含對子公司之監督與管理)，包括瞭解營運之效果及效率目標達成之程度、報導係屬可靠、及時、透明及符合相關規範暨相關法令規章之遵循有關的內部控制制度等之設計及執行係屬有效，其能合理確保上述目標之達成。
- 六、本聲明書將成為本公司年報及公開說明書之主要內容，並對外公開。上述公開之內容如有虛偽、隱匿等不法情事，將涉及證券交易法第二十條、第三十二條、第一百七十一條及第一百七十四條等之法律責任。
- 七、本聲明書業經本公司民國一〇五年三月九日董事會通過，出席董事五人(含委託出席董事一人)中，有0人持反對意見，均同意本聲明書之內容，併此聲明。

海悅國際開發股份有限公司

董事長：黃希文



簽章

總經理：王俊傑



簽章

2.委託會計師專案審查內部控制制度者，應揭露會計師審查報告：無。

(十)最近年度及截至年報刊印日止公司及其內部人員依法被處罰、公司對其內部人員違反內部控制制度規定之處罰、主要缺失與改善情形：無。

(十一)最近年度及截至年報刊印日止，股東會及董事會之重要決議：

會議名稱	開會日期	重要決議事項
104-1 董事會	104 年 3 月 25 日	本公司 103 年度營業報告書及財務報表。
		本公司 103 年度盈餘分配案。
		本公司 103 年度「內部控制制度聲明書」。
		本公司擬聘任簽證會計師案。
		本公司擬購買董事、監察人及重要職員責任保險案。
		擬修訂「董事及監察人選舉辦法」部分條文案。
		擬修訂「股東會議事規則」部分條文案。
		擬向銀行融資案。
		擬訂定本公司 104 年股東常會召開日期。
104-2 董事會	104 年 5 月 12 日	本公司 104 年度第一季營業報告書及財務報表。
		擬向永豐金證券購買可轉換公司債資產交換選擇權商品。
104 年股東會	104 年 6 月 24 日	本公司 103 年度營業報告書及財務報表。
		本公司 103 年度監察人審查報告。
		本公司 103 年度第一期有擔保普通公司債報告。
		訂定「董事及經理人行為準則」報告。
		本公司 103 年度盈餘分配案。
		修訂「董事及監察人選舉辦法」部分條文案。
		修訂「股東會議事規則」部分條文案。
104-3 董事會	104 年 7 月 31 日	本公司 104 年度第二季營業報告書及財務報表。
		擬訂 103 年度現金股利除息基準日及發放日。
		擬辦理私募股票補辦公開發行案。
		擬修訂「背書保證作業程序」。
		擬修訂「資金貸與他人作業程序」。
		擬修訂「取得或處分資產處理程序」。
		擬修訂「對子公司之監督與管理辦法」。
		擬修訂「關係人交易之管理辦法」。
		擬向銀行融資案。
104-4 董事會	104 年 11 月 12 日	本公司 104 年度第三季營業報告書及財務報表。

		擬提報本公司 105 年度稽核計劃。
		擬訂定「申請暫停及恢復交易程序」。
		擬修訂「股東會議事規則」。
		擬修訂「董事及經理人行為準則」。
		擬訂定「獨立董事之職責範疇規範」。
		擬訂定「獨立董事設置及應遵循事項辦法」。
		擬修訂「背書保證作業程序」。
		擬向銀行融資案。
104-5 董事會	104 年 12 月 23 日	擬分配 103 年度員工紅利及董事監察人酬勞。
		擬修訂「公司章程」。
		擬修訂「從事衍生性商品及交易處理程序」。
		擬制訂「公司提升自行編製財務報告能力計畫書」。
105-1 董事會	105 年 2 月 3 日	本公司 104 年度經理人年終獎金發放討論案。
105-2 董事會	105 年 3 月 9 日	本公司 104 年度營業報告書及財務報表。
		本公司 104 年度盈餘分配案。
		擬辦理私募股票補辦公開發行案。
		擬辦理現金增資發行新股。
		本公司 104 年度「內部控制制度聲明書」。
		本公司擬購買董事、監察人及重要職員責任保險案。
		改選本公司董事及監察人案
		擬解除新選任董事及其代表人競業禁止限制案
		擬向銀行融資案
		擬訂定本公司 105 年股東常會召開日期。
105-3 董事會	105 年 4 月 21 日	審查本公司 105 年股東常會獨立董事候選人名單。

(十二) 最近年度及截至年報刊印日止董事或監察人對董事會通過重要決議有不同意見且有紀錄或書面聲明者，其主要內容：無。

(十三) 最近年度及截至年報刊印日止，與財務報告有關人士（包括董事長、總經理、會計主管及內部稽核主管等）辭職解任情形之彙總：無。

四、會計師公費資訊：

會計師事務所名稱	會計師姓名		查核期間	備註
勤業眾信聯合會計師事務所	王儀雯	范有偉	102年10月至 103年9月	事務所簽證會計師內部輪調
勤業眾信聯合會計師事務所	戴信維	范有偉	103年10月迄今	事務所簽證會計師內部輪調

金額級距		公費項目	審計公費	非審計公費	合計
1	低於 2,000 千元		—	V	V
2	2,000 千元 (含) ~4,000 千元		V	—	V
3	4,000 千元 (含) ~6,000 千元		—	—	—
4	6,000 千元 (含) ~8,000 千元		—	—	—
5	8,000 千元 (含) ~10,000 千元		—	—	—
6	10,000 千元 (含) 以上		—	—	—

- (一)給付簽證會計師、簽證會計師所屬事務所及其關係企業之非審計公費為審計公費之四分之一以上者，應揭露審計與非審計公費金額及非審計服務內容：無。
- (二)更換會計師事務所且更換年度所支付之審計公費較更換前一年度之審計公費減少者，應揭露更換前後審計公費金額及原因：無。
- (三)審計公費較前一年度減少達百分之十五以上者，應揭露審計公費減少金額、比例及原因：無。

五、更換會計師資訊：

(一) 關於前任會計師

更換日期	104/1/5		
更換原因及說明	配合勤業眾信聯合會計師事務所內部輪調(註)		
說明係委任人或會計師終止或不接受委任	當事人	會計師	委任人
	情況		
	主動終止委任	V 會計師事務所內部 職務調整	
	不再接受(繼續)委任		
最新兩年內簽發無保留意見以外之查核報告書意見及原因	不適用		
與發行人有無不同意見	有	會計原則或實務	
		財務報告之揭露	
		查核範圍或步驟	
		其他	
	無	V	
	說明		
其他揭露事項 (本準則第十條第五款第一目第四點應加以揭露者)	不適用		

註：因勤業眾信聯合會計師事務所內部輪調作業，自 103 年第四季起本公司之簽證會計師由王儀雯會計師及范有偉會計師，更換為戴信維會計師及范有偉會計師。

(二)關於繼任會計師

事務所名稱	勤業眾信聯合會計師事務所
會計師姓名	戴信維
委任之日期	104/1/5
委任前就特定交易之會計處理方法或會計原則及對財務報告可能簽發之意見諮詢事項及結果	不適用
繼任會計師對前任會計師不同意見事項之書面意見	不適用

(三)前任會計師對本準則第 10 條第 5 款第 1 目及第 2 目之 3 事項之復函：不適用

六、公司之董事長、總經理、負責財務或會計事務之經理人，最近一年內曾任職於簽證會計師所屬事務所或其關係企業者，應揭露其姓名、職稱及任職於簽證會計師所屬事務所或其關係企業之期間：無。

七、最近年度及截至年報刊印日止，董事、監察人、經理人及持股比例超過百分之十之股東股權移轉及股權質押變動情形：

1. 股權移轉及股權質押變動情形：

單位：股

職稱	姓名	104 年度		105 年截至 4 月 30 日止	
		持有股數增(減)數	質押股數增(減)數	持有股數增(減)數	質押股數增(減)數
董事長兼執行長	富悅投資(股)公司	0	0	0	0
	代表人：黃希文	0	0	0	0
董 事	富悅投資(股)公司	0	0	0	0
	代表人：林輔政	0	0	0	0
	聖倫投資(股)公司	0	0	0	0
	代表人：王俊傑(註)	(428,000)	0	0	0
	代表人：曾俊盛	0	0	0	0
	仁典投資(股)公司	0	0	0	0
	代表人：李儁芳	0	0	0	0
監 察 人	陳玫玲	0	0	0	0
	盧聯生	0	0	0	0
	江如蓉	0	0	0	0
持股 10% 以上 大 股 東	富悅投資(股)公司	0	0	0	0
	黃希文	0	0	0	0
	王俊傑(註)	(428,000)	0	0	0
	曾俊盛	0	0	0	0
總 經 理	王俊傑(註)	(428,000)	0	0	0
策 略 總 經 理	曾俊盛	0	0	0	0
企 劃 總 經 理	林輔政	0	0	0	0
會 計 主 管	林宗輝	0	0	0	0
財 務 主 管	黃江煌	0	0	0	0

註：減少原因為 104 年 8 月 5 日贈與配偶黃素梅，並依規定辦理申報。

2.股權移轉之相對人為關係人資訊：

股權移轉資訊

姓名	股權移轉原因	交易日期	交易相對人	交易相對人與公司、董事、監察人及持股比例超過百分之十股東之關係	股數	交易價格
王俊傑	處分(贈與)	104/08/05	黃素梅	配偶	428,000	17,312,600

3.股權質押之相對人為關係人資訊：無。

八、持股比例占前十名之股東，其相互間為關係人或為配偶、二親等以內之親屬關係之資訊：

105年4月4日

姓名	本人持有股份		配偶、未成年子女持有股份		利用他人名義合計持有股份		前十大股東相互間具有關係人或為配偶、二親等以內之親屬關係者，其名稱或姓名及關係。	備註
	股數	持股比率	股數	持股比率	股數	持股比率		
黃希文	13,600,000	15.89	3,400,000	3.97	2,040,000	2.38	該股東為鄭文蓉之配偶 該股東為富悅投資(股)公司董事長 該股東為瀚寶投資(股)公司董事長	無
富悅投資(股)公司 代表人：黃希文	13,600,000	15.89	—	—	—	—	該公司董事長為黃希文 該公司董事為王俊傑及林輔政 該公司監察人為曾俊盛	無
曾俊盛	9,120,000	10.65	2,176,000	2.54	400,000	0.47	該股東為柯旻希之配偶 該股東為富悅投資(股)公司監察人	無
王俊傑	8,132,000	9.50	2,068,000	2.42	—	—	該股東為富悅投資(股)公司董事	無
林輔政	6,800,000	7.94	1,904,000	2.22	—	—	該股東為富悅投資(股)公司董事	無
智翔投資(股)公司 代表人：陳吉元	4,151,082	4.85	—	—	—	—	無	無
鄭文蓉	3,400,000	3.97	13,600,000	15.89	—	—	該股東為黃希文之配偶 該股東為瀚寶投資(股)公司董事	無
柯旻希	2,176,000	2.54	9,120,000	10.65	—	—	該股東為曾俊盛之配偶	無
黃素梅	2,068,000	2.42	8,132,000	9.50	—	—	該股東為王俊傑之配偶	無
瀚寶投資(股)公司 代表人：黃希文	2,040,000	2.38	—	—	—	—	該公司董事長為黃希文 該公司董事為鄭文蓉	無

九、公司、公司之董事、監察人、經理人及公司直接或間接控制之事業對同一轉投資事業之持股數，並合併計算綜合持股比例：

單位：股；%

姓名(註)	本人持有股份		董事、監察人、經理人及直接或間接控制事業之投資		綜合投資	
	股數	持股比率	股數	持股比率	股數	持股比率
海悅建設股份有限公司	999,999	99.99	1	0.01	1,000,000	100.00
海峽建設股份有限公司	4,300,000	100.00	—	—	4,300,000	100.00
悅大建設股份有限公司	—	—	3,300,000	55.00	3,300,000	55.00

註：係公司採用權益法之投資。

CHAPTER 4

募 資 情 形

肆、募資情形

一、資本及股份

(一)、股本來源：

1.最近年度及截至年報刊印日止股本形成經過：

105年4月30日；單位：仟股/新臺幣仟元

年月	發行價格	核定股本		實收資本		備註		
		股數 (仟股)	金額 (仟元)	股數 (仟股)	金額 (仟元)	股本來源 (仟元)	以現金以外 之財產充股 款者	其他
76.08.12	\$10	2,000	20,000	500	5,000	創立	無	無
77.03.16	\$10	2,000	20,000	1,000	10,000	現金增資 5,000	無	無
77.12.12	\$10	3,000	30,000	3,000	30,000	現金增資 20,000	無	無
78.07.20	\$10	4,000	40,000	4,000	40,000	現金增資 10,000	無	無
79.06.26	\$10	10,000	100,000	8,000	80,000	現金增資 40,000	無	無
81.12.21	\$10	19,500	195,000	19,500	195,000	現金增資 115,000	無	無
82.10.28	\$12 \$10	60,000	600,000	40,000	400,000	現金增資 80,500 盈餘轉增資 124,500	無	無
83.10.15	\$20 \$10	78,000	780,000	64,900	649,000	現金增資 49,000 盈餘轉增資 200,000	無	無
84.05.15	\$10	90,000	900,000	90,000	900,000	盈餘轉增資 251,000	無	無
85.09.26	\$25 \$10	350,000	3,500,000	158,500	1,585,000	現金增資 400,000 盈餘轉增資 285,000	無	無
85.12.28	-	350,000	3,500,000	172,920	1,729,200	債券換股權利證書 144,200	無	無
86.07.03	-	450,000	4,500,000	263,869	2,638,698	盈餘暨資本公積轉增資 885,625 債券換股權利證書轉換普 通股 23,873	無	無
86.12.12	\$80	450,000	4,500,000	293,869	2,938,698	現金增資 300,000	無	無
87.07.10	-	490,000	4,900,000	429,511	4,295,113	盈餘暨資本公積轉增資 1,356,415	無	無
91.09.02	-	490,000	4,900,000	128,705	1,287,052	減少資本 3,008,061	無	無
93.06.11	-	200,000	2,000,000	128,705	1,287,052	核定股本變動	無	無
95.08.31	-	200,000	2,000,000	68,705	687,052	減少資本 600,000	無	無
95.11.24	-	200,000	2,000,000	108,705	1,087,052	私募資本 400,000	無	無
99.12.27	-	200,000	2,000,000	38,705	387,052	減少資本 700,000	無	無
99.12.29	\$6.67	200,000	2,000,000	48,705	487,052	私募資本 100,000	無	核准日期:100.01.14 發文字號:府產業商字 第 10080213310 號
100.06.24	\$8	200,000	2,000,000	58,705	587,052	私募資本 100,000	無	核准日期:100.07.08 發文字號:經授商字第 10001145040 號
100.09.28	\$2.5	200,000	2,000,000	84,105	841,052	私募資本 254,000	無	核准日期:100.10.06 發文字號:經授商字第 10001229170 號
100.12.28	\$4	200,000	2,000,000	103,705	1,037,052	私募資本 196,000	無	核准日期:100.12.30 發文字號:經授商字第 10001294130 號
101.07.04	\$1.5	200,000	2,000,000	159,705	1,597,052	私募資本 560,000	無	核准日期:101.07.06 發文字號:經授商字第 10101125980 號
101.10.23	-	200,000	2,000,000	15,600	156,000	減少資本 1,441,052	無	核准日期:101.11.28
101.11.09	\$5.38	200,000	2,000,000	17,600	176,000	私募資本 20,000	無	發文字號:府產業商字 第 10190028300 號
102.01.25	\$4.87	200,000	2,000,000	85,600	856,000	私募資本 680,000	無	核准日期:102.02.19 發文字號:經授商字第 10201028580 號

2. 股份種類

105年4月30日；單位：股

股份種類	核定股本			備註
	流通在外股數	未發行股份	合計	
記名式普通股	85,600,000	114,400,000	200,000,000	已發行上市股份為 85,600,000 股

3. 經核准以總括申報制度募集發行有價證券：無。

(二) 股東結構

105年4月4日；單位：人/股

股東結構 數量	政府機構	金融機構	其他法人	個人	外國機構 或外國人	合計
人數	0	0	38	20,839	8	20,885
持有股數	0	0	28,292,259	57,297,391	10,350	85,600,000
持股比例	0.00%	0.00%	33.05%	66.94%	0.01%	100.00%

(三) 股權分散情形

1. 普通股

105年4月4日；單位：人/股

持股分級	股東人數	持有股數	持股比例
1 - 999	20,621	601,685	0.70%
1,000 - 5,000	165	322,237	0.38%
5,001 - 10,000	29	208,961	0.24%
10,001 - 15,000	9	117,163	0.14%
15,001 - 20,000	8	138,010	0.16%
20,001 - 30,000	6	143,036	0.17%
30,001 - 40,000	5	182,502	0.21%
40,001 - 50,000	3	133,530	0.16%
50,001 - 100,000	3	218,024	0.26%
100,001 - 200,000	3	521,729	0.61%
200,001 - 400,000	9	2,917,937	3.41%
400,001 - 600,000	2	874,217	1.02%
600,001 - 800,000	3	2,047,772	2.39%
800,001 - 1,000,000	3	2,628,215	3.07%
1,000,001 以上	16	74,544,982	87.08%
合計	20,885	85,600,000	100.00%

2. 特別股：無。

(四)主要股東名單：持有股份達總額百分之五以上或股權比例佔前十名之股東

105年4月4日；單位：股

主要股東名稱	股份	持有股數	持股比例
黃希文		13,600,000	15.89%
富悅投資(股)公司		13,600,000	15.89%
曾俊盛		9,120,000	10.65%
王俊傑		8,132,000	9.50%
林輔政		6,800,000	7.94%
智翔投資(股)公司		4,151,082	4.85%
鄭文蓉		3,400,000	3.97%
柯旻希		2,176,000	2.54%
黃素梅		2,068,000	2.42%
瀚寶投資(股)公司		2,040,000	2.38%

(五)最近二年度每股市價、淨值、盈餘及股利資料

單位：新台幣元；仟股

項 目	年 度		103 年	104 年	當年度截至 105年4月30日 (註8)
	最 高	最 低			
每股市價 (註1)	最 高		61.90	41.00	30.50
	最 低		40.75	26.75	30.50
	平 均		53.25	37.86	30.50
每股淨值 (註2)	分 配 前		12.46	13.01	—
	分 配 後		11.96	—	—
每股盈餘	加權平均股數		85,600	85,600	85,600
	每 股 盈 餘 (註3)		4.13	1.06	—
每股股利	現 金 股 利		0.50	—	—
	無償配股	盈餘配股	—	—	—
		資本公積配股	—	—	—
	累積未付股利 (註4)		—	—	—
投資報酬 分析	本益比 (註5)		12.89	35.72	—
	本利比 (註6)		106.05	—	—
	現金股利殖利率 (註7)		0.94%	—	—

註 1：列示各年度普通股最高及最低市價，並按各年度成交值與成交量計算各年度平均市價。

註 2：請以年底已發行之股數為準並依據次年度股東會決議分配之情形填列。

註 3：如有因無償配股等情形而須追溯調整者，應列示調整前及調整後之每股盈餘。

註 4：權益證券發行條件如有規定當年度未發放之股利得累積至有盈餘年度發放者，應分別揭露截至當年度止累積未付之股利。

註 5：本益比＝當年度每股平均收盤價／每股盈餘。

註 6：本利比＝當年度每股平均收盤價／每股現金股利。

註 7：現金股利殖利率＝每股現金股利／當年度每股平均收盤價。

註 8：每股淨值、每股盈餘應填列截至年報刊印日止最近一季經會計師查核（核閱）之資料；其餘欄位應填列截至年報刊印日止之當年度資料。

(六) 公司股利政策及執行狀況：

1. 本公司股利政策：

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，但法定盈餘公積已達本公司實收資本額時，得不再提列，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。

本公司股利政策，係配合目前及未來之發展計畫、考量投資環境、資金需求及國內外競爭狀況，並兼顧股東利益等因素；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之 10%。

2. 本次股東會擬議股利分配情形：本次股東會擬不發放股利。

3. 預期股利政策將有重大變動時，應加以說明：無。

(七) 本次股東會擬議之無償配股對公司營業績效及每股盈餘之影響：本次股東會擬議不發無償配股，故對本公司營業績效及每股盈餘並無影響。

(八) 員工紅利及董事、監察人酬勞：

1. 公司章程所載員工酬勞及董事、監察人酬勞之成數或範圍：

依公司法修正後及 104 年 12 月經薪資報酬委員會及董事會決議通過之公司章程修正，公司年度如有獲利，應提撥不低於 1% 為員工酬勞，由董事會決議以股票或現金分派發放；本公司得以上開獲利數額，由董事會決議提撥不高於 3% 為董監酬勞。員工酬勞及董監酬勞分派案應提股東會報告。

但公司尚有累積虧損時，應預先保留彌補數額，再依前項比例提撥員工酬勞及董監酬勞。

2. 本期估列員工酬勞及董事、監察人酬勞金額之估列基礎、配發股票紅利之股數計算基礎及實際配發金額若與估列數有差異時之會計處理：

(1) 公司章程修改後之員工酬勞及董事、監察人酬勞係以公司當年度扣除分派員工及董監酬勞前之稅前利益分別以 1% 估列。

(2) 股東會決議實際配發金額與估列金額有差異時，依會計估計變動處理，於次一年度調整入帳。

3. 董事會通過之擬議配發員工酬勞及董事、監察人酬勞金額等資訊：

(1) 擬議配發員工酬勞及董事、監察人酬勞金額：擬配發員工酬勞新台幣 1,054,289 元及董監酬勞新台幣 1,054,289 元，並經 105 年 3 月 8 日薪資報酬委員會及 105 年 3 月 9 日董事會審議通過。

(2) 擬議配發員工股票紅利金額及占本期稅後純益及員工紅利總額合計數之比例：無。

(3) 考慮擬議配發員工酬勞及董事、監察人酬勞後之設算每股盈餘為新台幣 1.06 元。

4.前一年度員工紅利及董事、監察人酬勞之實際配發情形：本公司於104年12月17日薪資報酬委員會及104年12月23日董事會通過，並於104年12月25日配發103年度員工現金紅利新台幣1,660,278元及董監事酬勞新台幣1,660,278元。

(九)公司買回本公司股份情形：最近年度及截至年報刊印日止並無買回本公司股份之情事。

二、公司債辦理情形：

公 司 債 種 類	103 年度第一期有擔保普通公司債	
發 行 日 期	民國 103 年 9 月 23 日	
面 額	新台幣壹佰萬元整	
發行及交易地點	櫃檯買賣中心	
發 行 價 格	依面額發行	
總 額	新台幣參億元整	
利 率	固定利率年息 1.40%	
期 限	三年期，到期日：106 年 9 月 23 日	
保 證 機 構	台灣工業銀行股份有限公司	
受 託 人	兆豐國際商業銀行股份有限公司	
承 銷 機 構	不適用	
簽 證 律 師	江如蓉	
簽 證 會 計 師	勤業眾信聯合會計師事務所 王儀雯會計師	
償 還 方 法	到期一次還本	
未償還本金	新台幣參億元整	
贖回或提前清償之條款	無	
限制條款	無	
信用評等機構名稱、評等日期、公司債評等結果	不適用	
附其他權利	截至年報刊印日止已轉換(交換或認股)普通股、海外存託憑證或其他有價證券之金額	不適用
	發行及轉換(交換或認股)辦法	不適用
發行及轉換、交換或認股辦法、發行條件對股權可能稀釋情形及對現有股東權益影響		不適用
交換標的委託保管機構名稱		不適用

三、特別股辦理情形：不適用。

四、海外存託憑證辦理情形：不適用。

五、員工認股權憑證辦理情形：

(一)公司尚未屆期之員工認股權憑證應揭露截至年報刊印日止辦理情形及對股東權益之影響：不適用。

(二)累積至年報刊印日止取得員工認股權憑證之經理人及取得憑證可認股數前十大且得認購金額達新臺幣三千萬元以上員工之姓名、取得及認購情形：不適用。

六、併購或受讓他公司股份發行新股辦理情形：不適用。

七、資金運用計畫執行情形：不適用。

CHAPTER 5

營 運 概 況

伍、營運概況

一、業務內容

(一)業務範圍

1.本公司所營業務之主要內容

本公司在經濟部商業司所登記之所營事業為：

- (一) F401010 國際貿易業
- (二) E801010 室內裝潢業
- (三) H701010 住宅及大樓開發租賃業
- (四) H701020 工業廠房開發租售業
- (五) H701080 都市更新重建業
- (六) H703090 不動產買賣業
- (七) H703100 不動產租賃業
- (八) I503010 景觀、室內設計業
- (九) H704031 不動產仲介經紀業
- (十) H704041 不動產代銷經紀業
- (十一) H701090 都市更新整建維護業
- (十二) I103060 管理顧問業
- (十三) I199990 其他顧問服務業
- (十四) I401010 一般廣告服務業
- (十五) I501010 產品設計業
- (十六) I599990 其他設計業
- (十七) ZZ99999 除許可業務外，得經營法令非禁止或限制之業務。

本公司及子公司從事不動產開發、代銷經紀業及仲介業，主要業務為房屋之代理銷售業務，服務項目包括產品規劃及建議、產品整合式行銷及交易居間移轉事宜，並以預售屋、新成屋、餘屋、一般事務所、土地及停車位為主要產品。本公司及子公司以北台灣之個案銷售為主，近年來更將事業服務範圍擴張至新竹、台中、台南及高雄，提高服務提供之涵蓋性及專業性，因本公司及子公司之主要營業收入為代銷勞務收入，故營運概況以不動產代銷業務現況進行說明。

2.營業比重如下：

單位：新台幣仟元

產品	103 年度		104 年度	
	金額	%	金額	%
代銷勞務收入	1,837,419	99.28%	915,868	99.91%
其他營業收入	13,370	0.72%	810	0.09%
合計	1,850,789	100%	916,678	100%

3.公司目前之商品(服務)項目

公司之主要營業項目為不動產開發、仲介與代銷業務為主，委託營造廠商興建社區、住宅大樓等新建案，主要產品用途為住宅、辦公室及店面，營業以內銷為主。

4.計劃開發之新商品(服務)

- (1)新北市土城區捷運海山站『大同莊園』建屋銷售、台北市敦化南路『敦南樞苑』、台北市和平東路『和平大苑』、機場捷運 A9 站旁『力璞玉』、『森聯摩天 41』以及新北市板橋區關係企業自建案『海悅希華』等建屋銷售。
- (2)近年來國內代銷業者陸續都從代銷業向上游延伸、跨足不動產開發商，本公司於 102 年取得鶯歌鳳鳴重劃區一塊建地，待建照核准，將進行營建工程，並安排後續推案時程。
- (3)國內不動產代銷經紀服務業務、加強重點區域點與點之間的連接。

(二)產業概況

1.產業之現況與發展

根據台灣地區房地產產業年鑑資料顯示，國內不動產代銷業的興起，與房屋預售的發展有相當密切的關係。民國 60 年台北房屋服務中心有限公司成立，並在隔年推出第一個企劃個案「宜家大廈」，結合企劃與銷售的房屋銷售模式，確立了不動產代銷公司往後於經營企劃上之型態，代銷業遂開始發展成形，爾後國內不動產代銷業的發展亦隨著房地產景氣變動而波動。

民國 102 年房市來到歷史高點，政府祭出多項融資及稅賦上的管控，並對於眾多已實行的制度加以檢討及更正，美國量化寬鬆醞釀退場的訊息使市場買氣下滑，投資客轉趨保守，房地產市場逐漸回歸剛性需求市場。

民國 103 年下半年，受房地合一政策不確定性與地方選舉干擾，房市開始啟動盤整，104 年更是觀望氣息濃厚的一年，雖然原本預期的升息情況並未發生，央行甚至兩度降息，但市場仍受經濟展望不佳與中央選舉衝擊，加上台北市帶頭祭出豪宅稅、囤房稅、提高房屋標準單價等政策，使買方因持有稅高漲而卻步，以致整體買氣難以回溫。

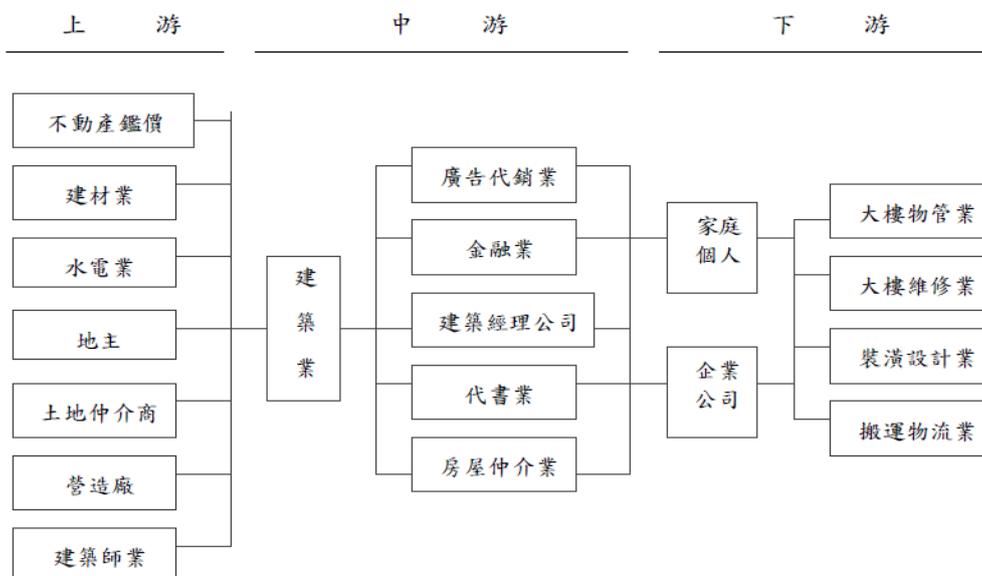
不過官方的打房態度，在經濟不振的情況下開始放寬，除了降息外，央行還解禁北桃六區信用管制，並提高豪宅貸款成數。由於 105 年經濟發展前景依然保守，故各界預估今年即使新政府上台，官方對房市的管制手段仍可望進一步鬆綁。

此外，今年央行可能持續降息拉抬經濟，加上 103 年以來，建商已啟動減量保價策略，避免供給量過大形成賣壓，且房地合一、公告現值與公告地價等變動均已底定，在干擾因素減少的情況下，買方信心有望築底回穩，全年成交量亦可望在客觀環境趨於友善與房價修正的帶動下，較去年微幅成長。

大型代銷公司受益於資源充足及多元行銷通路之掌握，持續擴張成長，專業跨及不動產業漸趨延伸，往建設方或仲介、物流方等擴張經營，形成更完整的房地產市場投資、建設、行銷至服務體系。另外，行銷模式亦會突破以往單點行銷為主的模式，趨於資料庫行銷及網路行銷之形式。

2. 產業上、中、下游之關聯性

海悅國際位處不動產建設及開發業之中游不動產代銷業，子公司屬中游之建築業，以下茲說明該產業上、中、下游之關聯性，以及不動產建設及開發業之關聯圖如下所示：



不動產建設及開發產業之上游主要原料為土地和建材，土地的供給來源除透過私有出售或合建釋出外，國有非公用土地則透過標售方式處分，另亦有透過都市更新程序重新開發老舊地區土地；至於建材，部份材料如沙石、鋼料因資源有限或產量不敷而會造成供需失衡，但因科技進步，目前已有其他建材可取代。

中游則以建商所屬之建築業及負責行銷銷售之廣告代銷業及房屋仲介業為主，建設公司所開發之新建個案多委託代銷公司進行銷售，而中古成屋或建設公司所售後之餘屋則委託仲介公司銷售，另有代書業、建築經理公司及金融機構等輔助銷售的配合體系；下游銷售對象為有需求購屋之個人或法人公司等。

海悅國際位處不動產建設及開發業之中游廣告代銷業，主要受建設公司委託，透過代銷公司進行產品規劃或包裝，負責面對客戶進行銷售，充分掌握市場資訊，瞭解消費者的需求。

3. 產業發展趨勢及競爭情形

(1) 產業發展趨勢

對於房市預估與看法，預估有下列 4 點，分述如下：

A. 經濟展望保守，利率續下探

去年市場預估台灣利率將跟進美國調升，但實際上受限整體經濟發展不如預期，我國利率不升反降，而今年美國聯準會對升息態度亦開始軟化，評估台灣仍有持續降息的可能，故利率將維持低檔，不過因行庫對授信風險控管趨嚴，不動產融資難度仍高，恐稀釋降息的激勵效果。

B. 選舉落幕，政策趨友善

隨著中央大選落幕、新稅制上路，房市的政治不確定性已消除，待 520 新政府就位後，不動產業可望擺脫干擾回歸常態，且蔡英文幕僚表示，未來制度將以『健全』為原則，從未浮現打房字眼，評估新政府上任後，房市政策將趨於平穩，甚至可望在『穩建房市』的前提下祭出救市策略，以期經濟穩定發展。

C. 自住買盤當道，降價刺激買氣

105 年房地合一新稅制正式上路，同時伴隨奢侈稅解禁，現下房市已脫離炒作格局，投資族群淡出市場，整體房市回歸理性，改以區域自住客為買盤主力，然而此類客群的價格認知多半偏低，加上當中首購族購買力有限，換屋族則對房屋沒有迫切需求，對購屋採取以拖待變策略，期待降價後再進場撿便宜，因此欲催出成交量，需在價格上有感讓步。

D. 房屋結構安全之提升，及地質健檢之配套措施

因 105 年小年夜發生之台南大地震導致災區不少房屋倒塌，房屋結構安全及土壤液化議題逐漸浮出檯面，雖 921 大地震之後，內政部已發佈規定要求建物之耐震係數需達法定標準，惟未來可能仍需訂定更全面性之規範來要求建商業者，達到克服地質上之缺陷可能引發之潛在風險，以保障購屋者之居住安全，使天災地震所產生之傷害最小化。

(2) 競爭情形

本公司主要業務係以不動產代銷與經紀業務為主，以包銷或純企劃方式銷售台北市、新北市、桃園及新竹地區之建案為主軸，主要競爭對手為國內之不動產代銷業者，本公司近年來代銷案量與市場占有率，均為國內代銷市場之龍頭，佔有一席之地。相較於其他同業，本公司多專注於高單價及精華地段之建案代銷，其客戶群對於房屋品質及銷售團隊期望亦會較為要求，而本公司除與建商保持長期合作關係，並謹慎評估各建案所屬地段，使用之建材、設計、交通便利性及建商知名度等差異，以確保建案於市場之接受度，以提升產品於市場之競爭力及吸引力。

(三) 技術及研發概況

本公司為卓然有成之代銷公司，因兼具「投資興建」及「代銷公司」之雙重角色，故能深切體認業主立場，從業主的角度出發，不會只為銷售而犧牲業主利益，在銷售上建立彈性有理之執行方式，並與業主商討其需求，以追求業主、公司及消費者之最大利益。

如先前所述，公司經營網路行銷通路多年，反應良好，近年結合時下新穎的行銷通路及手法，使建設業主及顧客獲得更完善之服務，提供建設業主及顧客更即時的房地產市場資訊。

(四) 長、短期業務發展計畫

1. 短期業務發展計畫

(1) 服務領域擴張提升完整性

提升推案規模，將營運範圍更擴大至全台主要都市，除提升公司獲利之餘，同時累積公司於各地之個案操作實力及知名度，提供多面向之代銷服務。

(2) 成本有效控管提升獲利能力

以個案執行計畫縝密檢視市場反應、行銷相關費用執行情況以及財務情況，對成本進行落實的控管，以減少不必要之產生，提升公司的獲利能力。

(3) 專業能力培養以提供完善服務

透過定期完善的教育訓練，增加代銷人員專業度，並養成新人良好的能力基礎，以提供更完善的代銷服務，提升公司的獲利與信譽，提高消費者對公司之滿意度。

(4) 有效利用創新行銷通路創造行銷價值

創新行銷通路多元且進入成本相對較低，以既有的行銷通路，為個案行銷創造嶄新價值，並提供更完善的資訊交流服務，提升公司獲利與能見度，及客戶對公司的好感。近年更結合時下新穎的行銷通路及手法，使建設業主及顧客獲得更完善之服務，提供建設業主及顧客更即時的房地產市場資訊。

2. 長期業務發展計畫

(1) 與優良建商建立互信合作機制

與優良建商合作，以包銷方式的接案模式，向建設公司承接房屋建案銷售，業務範圍包括建案主力坪數規劃、外觀的設計、室內隔局的決定、公共設施規劃、到接待中心的發包、樣品屋、廣告模型的施作、廣告媒體的決定、現場銷售道具的準備、形象公關的廣告等，提升並鞏固雙方長期之獲利，建立雙方互信。

(2) 跨足房地產開發領域

從服務中介角色，跨足到房地產開發領域，結合多年實務經驗，提供更能滿足市場及消費者需求之產品及服務，兼顧房地產業上下游，延展公司發展之利基。

二、市場及產銷概況

(一) 市場分析

1. 主要產品(服務)之銷售(提供)地區

本公司主要從事台灣地區不動產開發業之代銷業務。

2. 市場占有率、市場未來之供需狀況與成長性

(1) 市場占有率

海悅國際及子公司主要係以從事不動產代銷、廣告企劃業務及土地開發建設為主，因子公司之營建用地尚未開工，故主要營收來源均為海悅國際之不動產代銷及廣告企劃業務。海悅國際所代銷之建案主要分布於台北市、新北市、桃園市及新竹市等

區域，其主要競爭對手為國內其他不動產代銷業者。

依據住展雜誌統計，本公司在 104 年度代銷承接案量為 519.2 億元為國內代銷市場之龍頭，且相較於其他同業，海悅國際多專注於高單價及精華地段之建案代銷，其客戶群對於房屋品質及銷售團隊期望較為要求；另外本公司積極往上游不動產開發業發展，已於近年購入新北市鶯歌區鳳鳴段土地，由子公司作建設開發，目前建照尚在申請中，待建照核准後，將正式跨入建設公司業務，深根及擴大海悅國際之產業版圖。

(2)市場未來之供需概況與成長性

104 年受房地合一稅改與總統大選影響，不僅消費者進場意願低落，業者也因市場氛圍不佳而限縮推案腳步，加上上半年籠罩在執政黨敗選，地方生態改弦易轍與美國醞釀升息的低氣壓之下，使整體房市落入價跌量縮的盤整格局。

由於過往激勵房市向上發展的投資客幾乎消聲匿跡，取而代之的是具自住需求的首購、換屋買盤，然而此類族群一則購屋能力有限，二則無立即性的住房需求，若無有感讓價，難以說服消費者輕易出手，加以買家看淡後市，使買賣雙方對價格的認知漸行漸遠，成交表現持續低迷。

雖說買氣陷入急凍，但受經濟成長不如預期影響，官方對房市的管控反而愈趨友善，104 年下半年央行未跟進美方升息，反以兩度降息試圖挽救經濟，同時金管會也鬆綁了壽險業投資不動產的門檻，使商用不動產交易一度回溫。

而眾所關注的房地合一稅改，正式通過的版本對市場衝擊，亦較原本預期的緩和；不過因總統大選白熱化，使房市日益邊緣化，加上消費者信心仍低，且多半想等到大選結果出爐後再評估進場與否，讓各項利多的無法充分發酵拉抬成交量。

直到年底，因部分民眾考量新舊稅制更迭，選擇在 11、12 月適用舊稅誌的最後黃金期搶進購屋，才使交易量止跌回升，但全年買賣移轉棟數，依舊以低於 30 萬棟的十多年新低坐收；房價也較 103 年下修 1-2 成，以價量齊跌收關。

而從未來經濟發展、政策制定、交通建設及都市發展來看，未來房市之供需概況與成長性得以概略列舉：

A. 官方干擾因素減少

由於房地合一稅制已上路，且官方已數度表示房市相關控管措施已有成效，在產業健全軟著陸的原則下，後續政策面應會持續鬆綁，且總統當選人蔡英文亦聲稱將以『健全』取代『打房』，加上經濟復甦腳步仍緩，當局對房市的態度可望日益寬鬆，而 520 新政府上台後，政經情勢也將趨於穩定，使不動產發展回歸正常市場機制。

B. 推案續低豪宅量增

雖說政策與選舉干擾已緩和，但因過往推案量大、前兩年銷售率不佳，加上奢侈稅退場後將出現倒貨潮，未免供給大幅增加賣壓，業者將續行減量方針，故全年推案恐仍在低檔徘徊；不過有別前兩年以低總價產品為主流的推案型態，今年有不少蟄伏已久的豪宅案可望進場，包括將於 4 月公開的大陸建設信義區「琢白」，及元利建設大安區「One Park」、「和平大苑」等案，估計將有釋出上千億量體，與前兩年幾乎不見豪宅案的情況大異其趣。

C. 大型公建增加賣點

重大公共建設素來是區域房市的萬靈丹，特別當買盤改以自住掛帥時，大型公建的落實更是說服消費者的最大誘因，不過今年最受矚目的公建利多—機場捷運就出師不利，通車時間六度跳票，使沿線房市再度遭流言唱衰；除了機捷之外，本年度較具規模的公共建設還有台北藝術中心、南港高鐵等，而北市西區門戶計畫的亦

頗有進展，均為區域房市的加分幫手。

D. 地震效應發酵刺激換屋

年初小年夜發生的美濃大地震，意外為房市帶來買氣，為確保居家安全，不少中古屋住戶傾向換購結構、工法與建材都較完善的新建案，使地震後湧現看屋人潮；但因此類客群久未購屋，與市場行情脫節，故仍需多花時間經營。而地震過後官方將公布土壤液化情資，市場擔憂恐衝擊區域房價與買氣，但同樣也可能激發非液化區的購屋商機。

E. 網路發展造成房市行銷通路轉變

隨著科技之日新月異，網路使用在生活上的比例大幅增加，以往桌上型電腦，到現在隨手可及的智慧型手機，資訊取得漸趨便利，網路消費隨著制度完善規劃下會持續成長，房地產業之網路行銷亦隨之形成，從網路廣告到網路多項服務，看出房地產業對於網路行銷之重視及成長。

3. 競爭利基及發展遠景之有利、不利因素與因應對策

(1) 競爭利基

A. 卓越規劃能力及優越執行團隊

本公司深信從正確的產品定位及規劃是個案成功的關鍵因素，同時具備優於同業的產品規劃能力。舉凡產品定位，平面空間機能，公共空間甚至於建築設計圖，本公司具有實力堅強團隊與業主及建築師不斷研磨激盪，以期規劃出打動客戶的產品，獲得消費者高度滿意，並且反映在銷售率，不僅為業主建立品牌及企業形象，更為業主創造最大的利潤。

B. 優越執行團隊

本公司著重於行銷整合，完美呈現銷售案件之特點，並且提供專業服務以滿足客戶需求，從執行團隊，結合數名專案經理，接待會館的設計風格、空間佈置、工學館呈現、廣告訴求、行銷通路掌握及整合現場銷售前線，每一個細節要求盡善盡美，呈現給客戶最完美的銷售流程，最滿意的服務，成功塑造業主及個案的最佳形象。

C. 規模經濟的成本優勢

本公司為台灣代銷業中推案規模最大的代銷品牌，組織上下管理一體成型，並與房地產業相關公司企業及行銷通路進行短長期合作，規模下形成較好的各項服務、通路及設備採購之議價空間，具經營之成本優勢。

(2) 發展遠景之有利、不利因素與因應對策

A. 有利因素

(A) 政府獎勵推動都市更新

根據主計處統計資料顯示，台灣住宅自有率已達79%，但其中有超過70%為二十年以上的中古屋，無論使用空間、建材設備及建築結構安全性等均已不符現代屋主要求。因此，政府透過相關措施鼓勵都市更新案，包括持續推動輔導機制、修正都市更新條例、增加獎勵誘因以及協助住戶自力更新推動

機制等，以加速營建廠商推動都市更新建案，而成為不動產市場重要的成長因素。

(B)低利率環境刺激房地產投資意願

受中國大陸景氣走緩與人民幣貶值的外溢效應、美國暫緩升息，國際金融市場波動，加上台股 104 年下半年表現不佳等因素，以及央行於 104 年 12 月時宣布降息半碼，使得大量資金尋求其他投資出口，導致市場閒置資金充沛。然而股市投資風險高，房地產相對安穩，加上通膨預期下，更增加購買不動產之意願。

(C)交通建設完善，可帶動區域發展及房市需求

交通建設往往帶動房市發展，透過各大都會區高速鐵路、捷運及快速道路系統整合，在擴散效應下可望將可帶動區域成長。大型公建的落實更是說服消費者的最大誘因，不過今年最受矚目的公建利多—機場捷運就出師不利，通車時間六度跳票，使沿線房市再度遭流言唱衰；除了機捷之外，本年度較具規模的公共建設還有台北藝術中心、南港高鐵等，而北市西區門戶計畫的亦頗有進展，均為區域房市的加分幫手。

(D)地震效應發酵刺激換屋

年初小年夜發生的美濃大地震，意外為房市帶來買氣，為確保居家安全，不少中古屋住戶傾向換購結構、工法與建材都較完善的新建案，使地震後湧現看屋人潮；但因此類客群久未購屋，與市場行情脫節，故仍需多花時間經營。而地震過後官方亦公布土壤液化情資，市場擔憂恐衝擊區域房價與買氣，但同樣也可能激發非液化區的購屋商機。

B.不利因素及其因應對策

(A)代銷業紛紛跨足不動產開發，以鞏固市占率

近年來國內代銷業者陸續都從代銷業向上游延伸、跨足不動產開發商，如甲桂林廣告轉投資大隱開發、甲山林廣告轉投資甲山林建設、愛山林建設等，以深耕於不動產開發業之地位。

因應對策：

本公司及子公司於 102 年取得鶯歌鳳鳴段土地，預計與悅大建設共同興建地下 4 層、地上 13 層之建案，並於 104 年自地自銷「海悅希華」案，正式進運不動產開發業，深耕其營業版圖。

(B)房地合一制度上路、政府開徵豪宅稅與囤房稅

因近年來房價持續飆漲，且依據內政部營建署所發佈之 104 年度全國房價所得比已高達 8.46 倍，另台北市之房價所得比更高達 15.52 倍，貸款負擔率為 68.83%，促使政府持續加重打房力道，居住正義口號甚囂塵上，房地合

一通過及各項穩定房價政策持續推出，試圖減緩房價上漲，抑制投資型需求。

因應對策：

本公司推案大都集中在台北市、新北市等精華地區，且本公司向來謹慎選擇合作建商及建案，以確保代銷案件之品質，樹立公司代銷專業之品牌形象，因此雖政府持續制定打房政策，惟本公司長期仍會審慎評估大台北地區優質精華地段之代銷建案，並與形象、建物品質較好之建商合作，持續提供舒適安全的房屋產品，滿足民眾住的需求，另兩稅合一策略，相信經過沉澱洗盤後，短期投機及過度槓桿客戶退場，未來置產及自住客戶進場，對房市反而是健康的發展，因此本公司評估奢侈稅之影響應屬短空長多，尚屬合理。

(二)主要產品之重要用途及產製過程

本公司及子公司主要以提供不動產代銷服務為主等，主要由建設公司委託採包銷、純企劃接案方式代銷方式為大宗。

(三)主要原物料供應狀況

由於本公司及子公司主要以提供不動產代銷服務為主，故主要成本係以代銷人員提供勞務所產生之費用為主要項目，其餘則為各代銷案之廣告企劃費或樣品屋建造成本組成。

(四)最近二年度任一年度中曾占進(銷)貨總額百分之十以上之客戶與廠商名稱及其進(銷)貨金額與比例。

1. 佔銷貨總額百分之十以上之客戶

單位：新台幣仟元

103 年				104 年			105 年度截至第一季止		
	(仟元)	占全年 度銷貨 淨額比 率〔%〕	與發行 人之關 係	(仟元)	占全年 度銷貨 淨額比 率〔%〕	與發行 人之關 係	(仟元)	占當年度截 至第一季止 銷貨淨額比 率〔%〕	與發行 人之關 係
D	91,532	4.95	非關係人	92,723	10.12	非關係人	—	—	—
E	33,656	1.82	非關係人	—	—	—	—	—	—
F	560,920	30.31	非關係人	—	—	—	—	—	—
G	—	—	—	313,567	34.21	非關係人	46,769	49.27	非關係人
H	—	—	—	—	—	—	11,758	12.39	非關係人
其他	1,164,681	62.92	—	510,388	55.67	—	36,401	38.34	—
銷貨 淨額	1,850,789	100.00	—	916,678	100.00	—	94,928	100.00	—

主要銷貨客戶較去年增減變動原因：

本公司 104 年度較 103 年度銷貨金額大幅減縮，主要係國內外經濟疲軟及政府實施房地合一課稅立法等，使市場交易萎縮，以致營收較去年大幅減少 50% 以上。

2. 佔進貨總額百分之十以上之廠商：本公司從事不動產代銷及經紀業務，因此不適用。

(五)最近二年度生產量值表：本公司 102 年 4 月起轉型從事不動產代銷及經紀業務，因此無生產量值表。

(六)最近二年度銷售量值表：本公司 102 年 4 月起由電子通路轉型從事不動產代銷及經紀業務，所收取之企劃服務費報酬，因個別按件標的及服務類型不同，而有不同的服務費收入，故無法以銷售量值表分析營收。

三、從業員工最近二年度及截至年報刊印日止從業員工人數、平均服務年資、平均年齡及學歷分布比率：

年度		103 年度	104 年度	當年度截至 105 年 4 月 30 日
員 工 人 數	行政幕僚	30	30	28
	業務人員	81	39	35
	合計	111	69	63
平 均 年 歲		33.14	35.12	36.11
平 均 服 務 年 資		1.37	2.46	2.76
學 歷 分 佈 比 率	博 士	—	—	—
	碩 士	14.42%	20.00%	20.64%
	大 專	81.98%	74.29%	76.19%
	高 中	3.60%	5.71%	3.17%
	高中以下	—	—	—

四、環保支出資訊

(一)最近年度及截至年報刊印日止，因污染環境所受損失（包括賠償）及處分之總額：無。

(二)未來因應對策及可能之支出：

- 1.本公司產品之特性並無污染環境而需申請污染設施設置許可證、污染排放許可證、應繳納污染防治費用、應設立環保專責單位人員。
- 2.本公司預計未來應無防治環境污染主要設備。

五、勞資關係

(一)列示公司各項員工福利措施、進修、訓練、退休制度與其實施情形，以及勞資間之協議與各項員工權益維護措施情形：

一、員工福利措施

1. 團體保險：本公司除依法為員工加入勞健保外，並為增加照顧員工深度亦為員工投保團體保險（壽險、意外險、住院醫療險及職災險）。
2. 員工旅遊：公司為了提升員工士氣，凝聚對公司向心力，會不定期舉辦員工旅遊。
3. 三節獎金：為了獎勵員工平時工作辛勞，本公司除發放中秋、端午禮金外，於年終時會依公司獲利情形發放年終獎金。
4. 生育補助：面臨台灣少子化衝擊，本公司為鼓勵員工多生育，特別給予員工生育補助金。
5. 婚喪喜慶：本公司對員工發生婚喪喜慶情事表達適當祝賀及慰問之意。
6. 生日禮券：本公司於員工生日當月發放生日禮券，並不定期舉辦慶生餐會。

二、員工進修訓練

本公司視員工為重要資產，重視人才培育，並為加強員工專業素養，依各職能需求安排員工專業在職訓練課程，或提供員工教育訓練補助，鼓勵員工自我進修以及不定期邀請專業講師至公司演講，有助於員工專業能力提升。

三、勞工退休制度

依照「勞工退休金條例」自九十四年七月一日起施行，係屬確定提撥退休辦法，雇主每月負擔之勞工退休金提撥率，不得低於勞工每月工資百分之六，每月依員工薪資提撥百分之六至個人退休專戶。

四、各項員工權益維護措施

本公司訂有完善之系統及制度，載明各項管理辦法，內容明訂員工權利義務及福利項目，並定期檢討修訂福利內容，以維護員工權利。

五、溝通管道

有鑑於公司分工日益精細，公司為了能在各環節皆能有效監督和管理，特別設立董事長信箱，方便員工就日常工作所遭遇到問題即時讓公司知曉，提供暢通的溝通管道，本公

公司勞資關係一向融洽和諧，且不定期舉辦勞資協調會，截至公開說明書刊印日止，並無勞資糾紛之情形。

(二)列明最近年度及截至年報刊印日止，因勞資糾紛所遭受之損失，並揭露目前及未來可能發生之估計金額與因應措施：本公司並無發生因勞資糾紛所受損失，此外本公司勞資關係一向融洽和諧，目前及未來應無勞資糾紛之情事，估計無可能發生因勞資糾紛所遭受損失之金額。

六、重要契約：

契約性質	當事人	契約起訖日期	主要內容	限制條款
代銷合約	AA0231	103.11.11~106.11.10	行銷企劃	無
代銷合約	AA0402	104.05.13~全案銷售完畢	包銷企劃	無
代銷合約	AA0407	104.10.01~105.09.30	行銷企劃	無
借款合同	甲	105.2.22~106.2.28	短期放款額度	由董事長黃希文先生擔任連帶保證人
借款合同	乙	102.8.2~105.9.27	中期擔保放款額度	以營建用地抵押擔保，並由董事長黃希文先生及悅大建設董事長王俊傑先生擔任連帶保證人
借款合同	丙	104.2.28~106.2.28	中期放款額度	由董事長黃希文先生擔任連帶保證人

CHAPTER 6

財 務 概 況

陸、財務概況

一、最近五年度簡明資產負債表及綜合損益表

(一) 簡明資產負債表及綜合損益表資料－國際財務報導準則

(1) 簡明資產負債表－合併

單位：新台幣仟元

項目	年度	最近五年度財務資料(註1)					當年度截至 105年3月31日 財務資料(註2)
		100年	101年	102年	103年	104年	
流動資產			23,944	1,601,368	2,151,343	1,791,017	1,691,398
以成本衡量之金融 資產－非流動			—	—	182,463	182,463	182,463
無活絡市場之債券 投資－非流動			—	—	76,940	75,330	105,750
不動產、廠房 及設備			—	4,256	3,464	1,019	793
無形資產			23	817	467	117	29
其他資產			43,439	54,877	27,360	8,608	7,945
資產總額			67,456	1,661,318	2,442,037	2,058,554	1,988,378
流動負債	分配前		49,880	799,756	431,120	414,805	514,353
	分配後		49,880	799,756	473,920	註3	註3
非流動負債			—	147,500	944,500	529,796	354,621
負債總額	分配前		49,880	947,256	1,375,620	944,601	868,974
	分配後		49,880	947,256	1,418,420	註3	註3
歸屬於母公司業主 之權益			17,576	687,174	1,040,475	1,088,673	1,094,267
股本			176,000	856,000	856,000	856,000	856,000
資本公積			—	—	—	—	—
保留盈餘	分配前		-158,424	-168,826	184,475	232,673	238,267
	分配後		-158,424	-168,826	141,675	註3	註3
其他權益			—	—	—	—	—
庫藏股票			—	—	—	—	—
非控制權益			—	26,888	25,942	25,280	25,137
權益總額	分配前		17,576	714,062	1,066,417	1,113,953	1,119,404
	分配後		17,576	714,062	1,023,617	註3	註3

註1：以上財務資料皆經會計師簽證查核。

註2：105年3月31日財務資料未經會計師核閱。

註3：104年度盈餘分配案尚未經股東會決議。

(2) 簡明資產負債表一個體

單位：新台幣仟元

項 目	年 度	最近五年度財務資料(註1)					當年度截至 105年3月31日 財務資料	
		100年	101年	102年	103年	104年		
流動資產			23,994	1,521,870	2,074,502	1,716,131	不適用	
以成本衡量之金融資產－非流動			—	—	182,463	182,463		
無活絡市場之債券投資－非流動			—	—	76,940	75,330		
採用權益法之投資			—	52,380	50,563	48,835		
不動產、廠房及設備			—	4,256	3,464	1,019		
無形資產			23	817	467	117		
其他資產			43,439	54,877	27,360	8,608		
資產總額			67,456	1,634,200	2,415,759	2,032,503		
流動負債	分配前	不適用	49,880	799,526	430,784	414,034		不適用
	分配後		49,880	799,526	473,584	註2		
非流動負債		—	147,500	944,500	529,796			
負債總額	分配前	49,880	947,026	1,375,284	943,830			
	分配後	49,880	947,026	1,418,084	註2			
歸屬於母公司業主之權益		17,576	687,174	1,040,475	1,088,673			
股本		176,000	856,000	856,000	856,000			
資本公積		—	—	—	—			
保留盈餘	分配前	-158,424	-168,826	184,475	232,673			
	分配後	-158,424	-168,826	141,675	註2			
其他權益		—	—	—	—			
庫藏股票		—	—	—	—			
非控制權益		—	—	—	—			
權益總額	分配前	17,576	687,174	1,040,475	1,088,673			
	分配後	17,576	687,174	997,675	註2			

註1：以上財務資料皆經會計師簽證查核。

註2：104年度盈餘分配案尚未經股東會決議。

(3) 簡明綜合損益表－合併

單位：新台幣仟元；每股盈餘：元

年 度 項 目	最近五年度財務資料(註1)					當年度截至 105年3月31日 財務資料(註2)
	100年	101年	102年	103年	104年	
營業收入		134,515	872,837	1,850,789	916,678	94,928
營業毛利		2,470	446,712	584,130	243,616	39,222
營業損益		-25,044	342,625	365,527	119,541	8,813
營業外收入及支出		-570,918	-4,299	-13,172	-16,882	-3,362
稅前淨利		-595,962	338,326	352,355	102,659	5,451
繼續營業單位 本期淨利		-595,962	338,326	352,355	90,336	5,451
停業單位損失		—	—	—	—	—
本期淨利(損)		-691,155	338,326	352,355	90,336	5,451
本期其他綜合損益 (稅後淨額)	不 適 用	—	—	—	—	—
本期綜合損益總額		-691,155	338,326	352,355	90,336	5,451
淨利歸屬於 母公司業主		-691,155	338,438	353,301	90,998	5,594
淨利歸屬於非控制 權益		—	-112	-946	-662	-143
綜合損益總額歸屬 於母公司業主		—	338,438	353,301	90,998	5,594
綜合損益總額歸屬 於非控制權益		—	-112	-946	-662	-143
每股盈餘(註3)		-52.32	4.18	4.13	1.06	0.07

註1：以上財務資料皆經會計師簽證查核。

註2：105年3月31日財務資料未經會計師核閱。

註3：係追溯調整後之每股盈餘(虧損)。

(4) 簡明綜合損益表－個體

單位：新台幣仟元；每股盈餘：元

年 度 項 目	最近五年度財務資料(註1)					當年度截至 105年3月31日 財務資料
	100年	101年	102年	103年	104年	
營業收入		134,515	872,837	1,850,789	916,296	不 適 用
營業毛利		2,470	446,712	584,130	243,401	
營業損益		-25,044	342,930	367,363	122,041	
營業外收入及支出		-570,918	-4,492	-14,062	-18,720	
稅前淨利		-595,962	338,438	353,301	103,321	
繼續營業單位 本期淨利		-595,962	338,438	353,301	90,998	
停業單位損失		—	—	—	—	
本期淨利(損)		-691,155	338,438	353,301	90,998	
本期其他綜合損益 (稅後淨額)	不 適 用	—	—	—	—	
本期綜合損益總額		-691,155	338,438	353,301	90,998	
淨利歸屬於 母公司業主		-691,155	338,438	353,301	90,998	
淨利歸屬於非控制 權益		—	—	—	—	
綜合損益總額歸屬 於母公司業主		—	—	—	—	
綜合損益總額歸屬 於非控制權益		—	—	—	—	
每股盈餘(註2)		-52.32	4.18	4.13	1.06	

註1：以上財務資料皆經會計師簽證查核。

註2：係追溯調整後之每股盈餘(虧損)。

(二) 簡明資產負債表及損益表資料-我國財務會計準則

(1) 簡明資產負債表-一個體

單位：新台幣仟元

項 目	年 度	最近五年度財務資料(註1)				
		100年	101年	102年	103年	104年
流動資產		60,093	23,994	不適用	不適用	不適用
基金及投資		44,620	—			
固定資產		21	—			
無形資產		171	23			
其他資產		141,927	43,439			
資產總額		246,832	67,456			
流動負債	分配前	115,803	6,534			
	分配後	115,803	6,534			
長期負債		40,000	—			
其他負債		43,348	43,346			
負債總額	分配前	199,151	49,880			
	分配後	199,151	49,880			
股本		1,037,052	176,000			
資本公積		—	—			
保留盈餘	分配前	-423,081	-158,424			
	分配後	-423,081	-158,424			
金融商品未實現損益		-566,290	—			
累積換算調整數		—	—			
未認列為退休金成本之淨損失		—	—			
股東權益總額	分配前	47,681	17,576			
	分配後	47,681	17,576			

註1：以上財務資料皆經會計師查核簽證。

(2) 簡明損益表—個體

單位：新台幣仟元；每股盈餘：元

項 目 \ 年 度	最近五年度財務資料(註1)				
	100年	101年	102年	103年	104年
營業收入	244,051	134,515	不適用	不適用	不適用
營業毛利	4,640	2,470			
營業損益	-25,196	-25,044			
營業外收入及利益	45,995	10,233			
營業外費用及損失	10,241	581,151			
繼續營業部門 稅前損益	10,558	-595,962			
繼續營業部門 損益	10,558	-691,155			
停業部門損益	—	—			
非常損益	—	—			
會計原則變動 之累積影響數	—	—			
本期損益	10,558	-691,155			
每股盈餘(註2)	0.17	-52.32			

註1：以上財務資料皆經會計師查核簽證。

註2：係追溯調整後之每股盈餘(虧損)。

(三)最近五年度簽證會計師姓名及查核意見

年度	會計師姓名	查核報告意見
100年	戴信維、王儀雯	修正式無保留意見
101年	范有偉、王儀雯	無保留意見
102年	王儀雯、范有偉	無保留意見
103年	戴信維、范有偉	無保留意見
104年	戴信維、范有偉	無保留意見

二、最近五年度財務分析

(1) 財務分析－國際財務報導準則－合併

分析項目		年度	最近五年度財務分析(註1)					當年度截至105年3月31日(註2)
			100年	101年	102年	103年	104年	
財務結構%	負債占資產比率		73.94	57.01	56.33	45.88	43.70	
	長期資金占不動產、廠房及設備比率		—	20,243.46	58,051.87	161,310.00	185,879.57	
償債能力%	流動比率		48.10	200.23	499.01	431.77	328.83	
	速動比率		47.86	112.10	234.21	229.57	164.26	
	利息保障倍數		-326.81	68.78	25.94	5.82	3.49	
經營能力	應收款項週轉率(次)		0.41	2.41	5.07	3.64	0.68	
	平均收現日數		890.24	151.45	71.99	100.27	536.76	
	存貨週轉率(次)		—	1.20	1.37	0.68	0.06	
	應付款項週轉率(次)		15.79	2.41	4.27	3.87	0.57	
	平均銷貨日數		—	304.16	266.42	536.76	6,083.33	
	不動產、廠房及設備週轉率(次)		81.18	410.16	479.47	408.86	104.77	
	總資產週轉率(次)		0.86	1.01	0.90	0.40	0.04	
獲利能力	資產報酬率(%)		-438.86	39.62	17.74	4.79	0.35	
	權益報酬率(%)		-2,118.26	92.48	39.57	8.28	0.48	
	稅前純益占實收資本額比率(%)		-338.61	39.52	41.16	11.99	0.63	
	純益率(%)		-513.81	38.76	19.03	9.85	5.74	
	每股盈餘(元)(註4)		-52.32	4.18	4.13	1.06	0.06	
現金流量	現金流量比率(%)		註5	註5	註5	91.44	11.62	
	現金流量允當比率(%)		註5	註5	註5	註5	註5	
	現金再投資比率(%)		註5	註5	註5	20.45	4.05	
槓桿度	營運槓桿度		-0.1	1.30	1.59	2.03	4.45	
	財務槓桿度		0.93	1.01	1.04	1.21	1.33	

不適用

請說明最近二年度各項財務比率變動原因。(若增減變動未達20%者可免分析)

- 1.財務結構：長期資金占不動產、廠房及設備比率上升，主係本公司營收獲利增加保留盈餘及償還部分長期借款，且不動產、廠房及設備淨額於持續提列折舊費用後金額微小所致。
- 2.償債能力：利息保障倍數降低，主係本公司104年度受房地合一稅制及整體景氣不佳影響，代銷建案量減少，營收獲利下降，且104年間增加銀行借款，導致利息費用增加所致。
- 3.經營能力：(1)應收帳款週轉率降低且平均收現日數上升，主係本公司104年度因受房地合一稅制影響房市交易量，且採保守經營方式，整體營業收入大幅衰退所致。
(2)存貨週轉率降低且平均銷貨日數上升，主係本公司104年度受房地合一稅制影響房市交易量，且採保守經營方式，整體營業收入大幅衰退，其相關勞務成本亦減少，且位於鶯歌之營建用地尚未開工所致。
(3)總資產週轉率降低，主係本公司104年度因受房地合一稅制影響房市交易量，且採保守經營方式，整體營業收入大幅衰退所致。
- 4.獲利能力：本公司104年度受房地合一稅制影響房市交易量且採保守經營方式，整體營業收入及毛利大幅衰退，導致獲利能力財務比率皆下降。
- 5.現金流量：104年度營運活動現金流量轉為淨流入，主係因營運活動現金流量增加，且104年度支付勞務成本較103年度減少所致。
- 6.槓桿度：營運槓桿度上升，主係本公司104年度因受房地合一稅制及整體景氣不佳影響，代銷建案量及勞務收入減少，惟因仍需維持相關不動產代銷人員及店面租金等固定勞務成本支出所致。

(2) 財務分析－國際財務報導準則－個體

分析項目		最近五年度財務分析(註1)					當年度截至105年3月31日
		100年	101年	102年	103年	104年	
財務結構%	負債占資產比率		73.94	57.95	56.93	46.43	不適用
	長期資金占不動產、廠房及設備比率		—	19,611.70	57,302.97	158,829.14	
償債能力%	流動比率		48.10	190.34	481.56	414.49	
	速動比率		47.86	102.19	216.56	211.91	
	利息保障倍數		-326.81	68.81	26.01	5.85	
經營能力	應收款項週轉率(次)		0.41	2.41	5.07	3.64	
	平均收現日數		890.24	151.45	71.99	100.27	
	存貨週轉率(次)		—	1.20	1.37	0.68	
	應付款項週轉率(次)		15.79	2.41	4.27	3.87	
	平均銷貨日數		—	304.16	266.42	536.76	
	不動產、廠房及設備週轉率(次)	不適用	81.18	410.16	479.47	408.78	
	總資產週轉率(次)		0.86	1.02	0.91	0.41	
獲利能力	資產報酬率(%)		-438.86	40.26	18.02	4.88	
	權益報酬率(%)		-2,118.26	96.04	40.90	8.54	
	稅前純益占實收資本額比率(%)		-338.61	39.53	41.27	12.07	
	純益率(%)		-513.81	38.77	19.08	9.93	
	每股盈餘(元)(註4)		-52.32	4.18	4.13	1.06	
現金流量	現金流量比率(%)		註5	註5	註5	92.62	
	現金流量允當比率(%)		註5	註5	註5	註5	
	現金再投資比率(%)		註5	註5	註5	21.03	
槓桿度	營運槓桿度		-0.1	1.30	1.59	1.99	
	財務槓桿度		0.93	1.01	1.04	1.21	

請說明最近二年度各項財務比率變動原因。(若增減變動未達20%者可免分析)

- 1.財務結構：長期資金占不動產、廠房及設備比率上升，主係本公司營收獲利增加保留盈餘及償還部分長期借款，且不動產、廠房及設備淨額於持續提列折舊費用後金額微小所致。
- 2.償債能力：利息保障倍數降低，主係本公司104年度受房地合一稅制及整體景氣不佳影響，代銷建案量減少，營收獲利下降，且104年間增加銀行借款，導致利息費用增加所致。
- 3.經營能力：(1)應收帳款週轉率降低且平均收現日數上升，主係本公司104年度因受房地合一稅制影響房市交易量，且採保守經營方式，整體營業收入大幅衰退所致。
(2)存貨週轉率降低且平均銷貨日數上升，主係本公司104年度受房地合一稅制影響房市交易量，且採保守經營方式，整體營業收入大幅衰退，其相關勞務成本亦減少，且位於鶯歌之營建用地尚未開工所致。
(3)總資產週轉率降低，主係本公司104年度因受房地合一稅制影響房市交易量，且採保守經營方式，整體營業收入大幅衰退所致。
- 4.獲利能力：本公司104年度受房地合一稅制影響房市交易量且採保守經營方式，整體營業收入及毛利大幅衰退，導致獲利能力財務比率皆下降。
- 5.現金流量：104年度營運活動現金流量轉為淨流入，主係因營運活動現金流量增加，且104年度支付勞務成本較103年度減少所致。
- 6.槓桿度：營運槓桿度上升，主係本公司104年度因受房地合一稅制及整體景氣不佳影響，代銷建案量及勞務收入減少，惟因仍需維持相關不動產代銷人員及店面租金等固定勞務成本支出所致。

註 1：102 年起採用國際財務報導準則，99-101 年財務資料請參閱採用我國財務會計準則之財務資料。

註 2：105 年 3 月 31 日財務資料未經會計師核閱。

註 3：年報本表末端，應列示如下之計算公式：

1. 財務結構

(1) 負債占資產比率 = 負債總額 / 資產總額。

(2) 長期資金占不動產、廠房及設備比率 = (權益總額 + 非流動負債) / 不動產、廠房及設備淨額。

2. 償債能力

(1) 流動比率 = 流動資產 / 流動負債。

(2) 速動比率 = (流動資產 - 存貨 - 預付費用) / 流動負債。

(3) 利息保障倍數 = 所得稅及利息費用前純益 / 本期利息支出。

3. 經營能力

(1) 應收款項(包括應收帳款與因營業而產生之應收票據)週轉率 = 銷貨淨額 / 各期平均應收款項(包括應收帳款與因營業而產生之應收票據)餘額。

(2) 平均收現日數 = 365 / 應收款項週轉率。

(3) 存貨週轉率 = 銷貨成本 / 平均存貨額。

(4) 應付款項(包括應付帳款與因營業而產生之應付票據)週轉率 = 銷貨成本 / 各期平均應付款項(包括應付帳款與因營業而產生之應付票據)餘額。

(5) 平均銷貨日數 = 365 / 存貨週轉率。

(6) 不動產、廠房及設備週轉率 = 銷貨淨額 / 平均不動產、廠房及設備淨額。

(7) 總資產週轉率 = 銷貨淨額 / 平均資產總額。

4. 獲利能力

(1) 資產報酬率 = [稅後損益 + 利息費用 × (1 - 稅率)] / 平均資產總額。

(2) 權益報酬率 = 稅後損益 / 平均權益總額。

(3) 純益率 = 稅後損益 / 銷貨淨額。

(4) 每股盈餘 = (歸屬於母公司業主之損益 - 特別股股利) / 加權平均已發行股數。(註 4)

5. 現金流量

(1) 現金流量比率 = 營業活動淨現金流量 / 流動負債。

(2) 淨現金流量允當比率 = 最近五年度營業活動淨現金流量 / 最近五年度(資本支出 + 存貨增加額 + 現金股利)。

(3) 現金再投資比率 = (營業活動淨現金流量 - 現金股利) / (不動產、廠房及設備毛額 + 長期投資 + 其他非流動資產 + 營運資金)。(註 5)

6. 槓桿度：

(1) 營運槓桿度 = (營業收入淨額 - 變動營業成本及費用) / 營業利益(註 6)。

(2) 財務槓桿度 = 營業利益 / (營業利益 - 利息費用)。

註 4：上開每股盈餘之計算公式，在衡量時應特別注意下列事項：

1. 以加權平均普通股股數為準，而非以年底已發行股數為基礎。

2. 凡有現金增資或庫藏股交易者，應考慮其流通期間，計算加權平均股數。

3. 凡有盈餘轉增資或資本公積轉增資者，在計算以往年度及半年度之每股盈餘時，應按增資比例追溯調整，無庸考慮該增資之發行期間。

4. 若特別股為不可轉換之累積特別股，其當年度股利(不論是否發放)應自稅後淨利減除、或增加稅後淨損。特別股若為非累積性質，在有稅後淨利之情況，特別股股利應自稅後淨利減除；如為虧損，則不必調整。

註 5：現金流量分析在衡量時應特別注意下列事項：

1. 營業活動淨現金流量係指現金流量表中營業活動淨現金流入數。

2. 資本支出係指每年資本投資之現金流出數。

3. 存貨增加數僅在期末餘額大於期初餘額時方予計入，若年底存貨減少，則以零計算。

4. 現金股利包括普通股及特別股之現金股利。

5. 不動產、廠房及設備毛額係指扣除累計折舊前之不動產、廠房及設備總額。

註 6：發行人應將各項營業成本及營業費用依性質區分為固定及變動，如有涉及估計或主觀判斷，應注意其合理性並維持一致。

註 7：公司股票為無面額或每股面額非屬新臺幣十元者，前開有關占實收資本比率計算，則改以資產負債表歸屬於母公司業主之權益比率計算之。

(3) 財務分析－我國財務會計準則

分析項目		最近五年度財務分析(註1)					
		100年	101年	102年	103年	104年	
財務結構%	負債占資產比率	80.68	73.94	不適用	不適用	不適用	
	長期資金占固定資產比率	417,528.57	—				
償債能力%	流動比率	37.76	367.22				
	速動比率	37.76	367.22				
	利息保障倍數	2.20	-326.81				
經營能力	應收款項週轉率(次)	0.74	0.41				
	平均收現日數	493	890				
	存貨週轉率(次)	—	—				
	應付款項週轉率(次)	10.86	15.62				
	平均銷貨日數	—	—				
	固定資產週轉率(次)	11,621.48	—				
	總資產週轉率(次)	0.99	1.99				
獲利能力	資產報酬率(%)	5.07	-438.06				
	股東權益報酬率(%)	30.44	-2,118.26				
	占實收資本比率(%)	營業利益	-2.43				-14.23
		稅前純益	1.02				-338.61
	純益率(%)	4.33	-513.81				
	每股盈餘(元)(註5)	0.17	-52.32				
現金流量	現金流量比率(%)	註2	註2				
	現金流量允當比率(%)	註3	註3				
	現金再投資比率(%) (註6)	註2	註2				
槓桿度	營運槓桿度(註7)	-0.18	-0.10				
	財務槓桿度	0.74	0.93				

102年度起已採用IFRS財務報表，故不予說明二年度各項財務比率變動。

註1：以上財務資料皆經會計師查核簽證。

註2：因當年度未產生營業活動淨現金流入數，故未列示。

註3：因最近五年度未產生營業活動淨現金流入數，故未列示。

註4：年報本表末端，應列示如下之計算公式：

1. 財務結構

(1) 負債占資產比率 = 負債總額 / 資產總額。

(2) 長期資金占固定資產比率 = (股東權益淨額 + 長期負債) / 固定資產淨額。

2. 償債能力

(1) 流動比率 = 流動資產 / 流動負債。

(2) 速動比率 = (流動資產 - 存貨 - 預付費用) / 流動負債。

(3) 利息保障倍數 = 所得稅及利息費用前純益 / 本期利息支出。

3. 經營能力

(1) 應收款項(包括應收帳款與因營業而產生之應收票據)週轉率 = 銷貨淨額 / 各期平均應收款項(包括應收帳款與因營業而產生之應收票據)餘額。

- (2) 平均收現日數 = $365 / \text{應收款項週轉率}$ 。
- (3) 存貨週轉率 = $\text{銷貨成本} / \text{平均存貨額}$ 。
- (4) 應付款項(包括應付帳款與因營業而產生之應付票據)週轉率 = $\text{銷貨成本} / \text{各期平均應付款項(包括應付帳款與因營業而產生之應付票據)餘額}$ 。
- (5) 平均銷貨日數 = $365 / \text{存貨週轉率}$ 。
- (6) 固定資產週轉率 = $\text{銷貨淨額} / \text{平均固定資產淨額}$ 。
- (7) 總資產週轉率 = $\text{銷貨淨額} / \text{平均資產總額}$ 。

4. 獲利能力

- (1) 資產報酬率 = $[\text{稅後損益} + \text{利息費用} \times (1 - \text{稅率})] / \text{平均資產總額}$ 。
- (2) 股東權益報酬率 = $\text{稅後損益} / \text{平均股東權益淨額}$ 。
- (3) 純益率 = $\text{稅後損益} / \text{銷貨淨額}$ 。
- (4) 每股盈餘 = $(\text{稅後淨利} - \text{特別股股利}) / \text{加權平均已發行股數}$ 。(註 5)

5. 現金流量

- (1) 現金流量比率 = $\text{營業活動淨現金流量} / \text{流動負債}$ 。
- (2) 淨現金流量允當比率 = $\text{最近五年度營業活動淨現金流量} / \text{最近五年度(資本支出} + \text{存貨增加額} + \text{現金股利})$ 。
- (3) 現金再投資比率 = $(\text{營業活動淨現金流量} - \text{現金股利}) / (\text{固定資產毛額} + \text{長期投資} + \text{其他資產} + \text{營運資金})$ 。(註 6)

6. 槓桿度：

- (1) 營運槓桿度 = $(\text{營業收入淨額} - \text{變動營業成本及費用}) / \text{營業利益}$ (註 7)。
- (2) 財務槓桿度 = $\text{營業利益} / (\text{營業利益} - \text{利息費用})$ 。

註 5：上開每股盈餘之計算公式，在衡量時應特別注意下列事項：

1. 以加權平均普通股股數為準，而非以年底已發行股數為基礎。
2. 凡有現金增資或庫藏股交易者，應考慮其流通期間，計算加權平均股數。
3. 凡有盈餘轉增資或資本公積轉增資者，在計算以往年度及半年度之每股盈餘時，應按增資比例追溯調整，無庸考慮該增資之發行期間。
4. 若特別股為不可轉換之累積特別股，其當年度股利(不論是否發放)應自稅後淨利減除、或增加稅後淨損。特別股若為非累積性質，在有稅後淨利之情況，特別股股利應自稅後淨利減除；如為虧損，則不必調整。

註 6：現金流量分析在衡量時應特別注意下列事項：

1. 營業活動淨現金流量係指現金流量表中營業活動淨現金流入數。
2. 資本支出係指每年資本投資之現金流出數。
3. 存貨增加數僅在期末餘額大於期初餘額時方予計入，若年底存貨減少，則以零計算。
4. 現金股利包括普通股及特別股之現金股利。
5. 固定資產毛額係指扣除累計折舊前之固定資產總額。

註 7：發行人應將各項營業成本及營業費用依性質區分為固定及變動，如有涉及估計或主觀判斷，應注意其合理性並維持一致。

三、最近年度財務報告之監察人審查報告書

監察人審查報告書

董事會造送本公司民國一〇四年度營業報告書、財務報表及盈餘分配表案等，其中財務報表業經委託勤業眾信聯合會計師事務所查核完竣，並出具查核報告。上述營業報告書、財務報表及盈餘分配表等經本監察人審查，認為尚無不合，爰依公司法第二百一十九條之規定報告如上。敬請 鑒核。

此致

海悅國際開發股份有限公司一〇五年股東常會

監察人

盧聯生



中 華 民 國 一 〇 五 年 三 月 十 日

監察人審查報告書

董事會造送本公司民國一〇四年度營業報告書、財務報表及盈餘分配表案等，其中財務報表業經委託勤業眾信聯合會計師事務所查核完竣，並出具查核報告。上述營業報告書、財務報表及盈餘分配表等經本監察人審查，認為尚無不合，爰依公司法第二百一十九條之規定報告如上。敬請 鑒核。

此致

海悅國際開發股份有限公司一〇五年股東常會

監察人

江如蓉



中 華 民 國 一 〇 五 年 三 月 十 日

監察人審查報告書

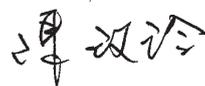
董事會造送本公司民國一〇四年度營業報告書、財務報表及盈餘分配表案等，其中財務報表業經委託勤業眾信聯合會計師事務所查核完竣，並出具查核報告。上述營業報告書、財務報表及盈餘分配表等經本監察人審查，認為尚無不合，爰依公司法第二百一十九條之規定報告如上。敬請 鑒核。

此致

海悅國際開發股份有限公司一〇五年股東常會

監察人

陳玫玲



中 華 民 國 一 〇 五 年 三 月 十 日

四、最近年度財務報表：請參閱 86 頁~130 頁。

五、最近年度經會計師查核簽證之公司個體財務報告：請參閱 131 頁~183 頁。

六、公司及其關係企業最近年度及截至年報刊印日止，如有發生財務週轉困難情事，對本公司財務狀況之影響：本公司及其關係企業未發生財務週轉困難情事。

關係企業合併財務報表聲明書

本公司民國 104 年度（自 104 年 1 月 1 日至 12 月 31 日止）依「關係企業合併營業報告書關係企業合併財務報表及關係報告書編製準則」應納入編製關係企業合併財務報表之公司與依國際財務報導準則第 10 號應納入編製母子公司合併財務報表之公司均相同，且關係企業合併財務報告所應揭露相關資訊於前揭母子公司合併財務報表中均已揭露，爰不再另行編製關係企業合併財務報表。

特此聲明

公司名稱：海悅國際開發股份有限公司

負責人：黃 希 文



中 華 民 國 105 年 3 月 9 日

會計師查核報告

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 104 年及 103 年 12 月 31 日之合併資產負債表，暨民國 104 年及 103 年 1 月 1 日至 12 月 31 日之合併綜合損益表、合併權益變動表與合併現金流量表，業經本會計師查核竣事。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查核結果對上開合併財務報表表示意見。

本會計師係依照會計師查核簽證財務報表規則及一般公認審計準則規劃並執行查核工作，以合理確信合併財務報表有無重大不實表達。此項查核工作包括以抽查方式獲取合併財務報表所列金額及所揭露事項之查核證據、評估管理階層編製合併財務報表所採用之會計原則及所作之重大會計估計，暨評估合併財務報表整體之表達。本會計師相信此項查核工作可對所表示之意見提供合理之依據。

依本會計師之意見，第一段所述合併財務報表在所有重大方面係依照證券發行人財務報告編製準則、經金融監督管理委員會認可之國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告編製，足以允當表達海悅國際開發股份有限公司及其子公司民國 104 年及 103 年 12 月 31 日之合併財務狀況，暨民國 104 年及 103 年 1 月 1 日至 12 月 31 日之合併財務績效及合併現金流量。

海悅國際開發股份有限公司業已編製民國 104 及 103 年度之個體財務報表，並經本會計師出具無保留意見之查核報告在案，備供參考。

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



財政部證券暨期貨管理委員會核准文號
台財證六字第 0930128050 號

財政部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 1 0 5 年 3 月 9 日

海悅國際開發股份有限公司及子公司

合併資產負債表

民國 104 年及 103 年 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

代 碼	資 產	104年12月31日		103年12月31日	
		金 額	%	金 額	%
	流動資產				
1100	現金 (附註六)	\$ 731,568	35	\$ 622,050	26
1110	透過損益按公允價值衡量之金融資產—流動 (附註四)	10,179	-	9,850	-
1150	應收票據 (附註四及八)	95,606	5	129,229	5
1170	應收帳款—非關係人 (附註四、五及八)	75,231	4	196,299	8
1180	應收帳款—關係人淨額 (附註四、五、八及二三)	830	-	4,020	-
1200	其他應收款 (附註四)	12,435	1	39,345	2
1320	存貨 (附註四及九)	386,490	19	668,885	27
1350	營建用地 (附註四、十及二四)	451,024	22	443,232	18
1470	其他流動資產	27,654	1	38,433	2
11XX	流動資產總計	<u>1,791,017</u>	<u>87</u>	<u>2,151,343</u>	<u>88</u>
	非流動資產				
1543	以成本衡量之金融資產—非流動 (附註四、七、二三及二四)	182,463	9	182,463	8
1546	無活絡市場之債務工具投資—非流動	75,330	4	76,940	3
1600	不動產、廠房及設備淨額 (附註四及十二)	1,019	-	3,464	-
1780	無形資產	117	-	467	-
1920	存出保證金	8,608	-	27,360	1
15XX	非流動資產總計	<u>267,537</u>	<u>13</u>	<u>290,694</u>	<u>12</u>
1XXX	資 產 總 計	<u>\$ 2,058,554</u>	<u>100</u>	<u>\$ 2,442,037</u>	<u>100</u>
	負債及權益				
	流動負債				
2100	短期借款 (附註十三)	\$ 50,000	2	\$ 50,000	2
2150	應付票據	1,642	-	2,735	-
2170	應付帳款 (附註二三)	103,576	5	239,557	10
2230	本期所得稅負債	12,232	1	-	-
2320	一年內到期之長期負債 (附註十三)	213,904	10	19,200	-
2399	其他流動負債 (附註十五)	33,451	2	119,628	5
21XX	流動負債總計	<u>414,805</u>	<u>20</u>	<u>431,120</u>	<u>17</u>
	非流動負債				
2530	應付公司債 (附註十四)	300,000	15	300,000	12
2540	長期借款 (附註十三及二四)	229,796	11	644,500	27
25XX	非流動負債總計	<u>529,796</u>	<u>26</u>	<u>944,500</u>	<u>39</u>
2XXX	負債總計	<u>944,601</u>	<u>46</u>	<u>1,375,620</u>	<u>56</u>
	歸屬於本公司業主之權益 (附註十七)				
3100	股本	856,000	42	856,000	35
	保留盈餘				
3310	法定盈餘公積	18,448	1	-	-
3350	未分配盈餘	214,225	10	184,475	8
3300	保留盈餘總計	232,673	11	184,475	8
31XX	本公司業主之權益總計	1,088,673	53	1,040,475	43
36XX	非控制權益	25,280	1	25,942	1
3XXX	權益總計	<u>1,113,953</u>	<u>54</u>	<u>1,066,417</u>	<u>44</u>
	負債與權益總計	<u>\$ 2,058,554</u>	<u>100</u>	<u>\$ 2,442,037</u>	<u>100</u>

後附之附註係本合併財務報告之一部分。

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 104 年及 103 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣仟元，惟
每股盈餘為元

代 碼	104年度			103年度		
	金 額	%	金 額	%		
	營業收入					
4600	勞務收入（附註四及二 三）	\$ 915,868	100	\$ 1,837,419	99	
4800	其他營業收入	810	-	13,370	1	
4000	營業收入合計	<u>916,678</u>	<u>100</u>	<u>1,850,789</u>	<u>100</u>	
	營業成本					
5600	勞務成本（附註九及二 三）	<u>673,062</u>	<u>73</u>	<u>1,266,659</u>	<u>68</u>	
5900	營業毛利	243,616	27	584,130	32	
	營業費用（附註十八及二三）					
6200	管理費用	<u>124,075</u>	<u>14</u>	<u>218,603</u>	<u>12</u>	
6900	營業淨利	<u>119,541</u>	<u>13</u>	<u>365,527</u>	<u>20</u>	
	營業外收入及支出（附註十 八）					
7010	其他收入	3,198	-	1,285	-	
7020	其他利益及損失	1,215	-	(331)	-	
7050	財務成本	(21,295)	(2)	(14,126)	(1)	
7000	營業外收入及支出 合計	(16,882)	(2)	(13,172)	(1)	
7900	稅前淨利	102,659	11	352,355	19	
7950	所得稅費用（附註四及十九）	<u>12,323</u>	<u>1</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	
8200	本年度淨利	<u>90,336</u>	<u>10</u>	<u>352,355</u>	<u>19</u>	
8500	本年度綜合損益總額	<u>\$ 90,336</u>	<u>10</u>	<u>\$ 352,355</u>	<u>19</u>	

(接次頁)

(承前頁)

代 碼		104年度		103年度	
		金 額	%	金 額	%
	淨利(損)歸屬於：				
8610	本公司業主	\$ 90,998	10	\$ 353,301	19
8620	非控制權益	(662)	-	(946)	-
8600		<u>\$ 90,336</u>	<u>10</u>	<u>\$ 352,355</u>	<u>19</u>
	綜合損益總額歸屬於：				
8710	本公司業主	\$ 90,998	10	\$ 353,301	19
8720	非控制權益	(662)	-	(946)	-
8700		<u>\$ 90,336</u>	<u>10</u>	<u>\$ 352,355</u>	<u>19</u>
	每股盈餘(附註二十)				
9710	基 本	<u>\$ 1.06</u>		<u>\$ 4.13</u>	
9810	稀 釋	<u>\$ 1.06</u>		<u>\$ 4.13</u>	

後附之附註係本合併財務報告之一部分。

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
 各報權益變動表
 民國 104 年及 103 年 12 月 31 日

單位：新台幣千元

代碼	歸屬於本公司		業主之權益		非控制權益	權益總額
	股本	保留盈餘	未分配盈餘	計		
A1	\$ 856,000	\$ -	(\$ 168,826)	\$ 687,174	\$ 26,888	\$ 714,062
D1	-	-	353,301	353,301	(946)	352,355
Z1	856,000	-	184,475	1,040,475	25,942	1,066,417
B1	-	18,448	(18,448)	-	-	-
B5	-	-	(42,800)	(42,800)	-	(42,800)
D1	-	-	90,998	90,998	(662)	90,336
Z1	\$ 856,000	\$ 18,448	\$ 214,225	\$ 1,088,673	\$ 25,280	\$ 1,113,953

後附之附註係本合併財務報告之一部分。



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 104 年及 103 年 1 月 1 日至 12 月 31 日



單位：新台幣仟元

代 碼		104年度	103年度
	營業活動之現金流量		
A10000	本年度稅前淨利	\$ 102,659	\$ 352,355
A20010	不影響現金流量之收益費損項目：		
A23700	（迴轉）提列存貨跌價損失	(28,350)	28,350
A20900	財務成本	21,295	14,126
A20300	呆帳費用	1,798	43,346
A21200	利息收入	(1,254)	(1,114)
A20400	透過損益按公允價值衡量金融 資產及負債之淨利益	(248)	(123)
A20100	折舊費用	843	1,325
A22500	處分及報廢不動產、廠房及設 備損失	793	310
A20200	攤銷費用	350	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	(81)	130
A31130	應收票據	33,623	(108,533)
A31150	應收帳款－非關係人	119,270	173,765
A31160	應收帳款－關係人	3,190	5,180
A31180	其他應收款	26,890	(39,176)
A31200	存 貨	310,745	(296,135)
A31240	其他流動資產	10,779	(16,728)
A31990	營建用地	(279)	(131,907)
A32130	應付票據	(1,093)	(2,379)
A32150	應付帳款	(135,981)	(105,974)
A32230	其他流動負債	(85,646)	26,209
AAAA	營業活動之淨現金流入（出）	<u>379,303</u>	<u>(56,623)</u>
	投資活動之現金流量		
B03700	存出保證金減少（增加）	18,752	(15,829)
B00700	處分無活絡市場之債務工具投資價 款	1,610	-
B07500	收取之利息	1,254	1,114
B02800	處分不動產、廠房及設備價款	809	-
B00600	取得無活絡市場之債務工具投資	-	(76,940)

（接次頁）

(承前頁)

代 碼		104年度	103年度
B01200	取得以成本衡量之金融資產	\$ -	(\$ 182,463)
B02700	購置不動產、廠房及設備	-	(843)
BBBB	投資活動之淨現金流入(出)	<u>22,425</u>	<u>(274,961)</u>
	籌資活動之現金流量		
C01700	償還長期借款	(320,000)	-
C00100	短期借款增加	250,000	50,000
C00200	短期借款減少	(250,000)	(357,400)
C01600	舉借長期借款	100,000	516,200
C04500	支付本公司業主股利	(42,800)	-
C05600	支付之利息	(29,339)	(20,115)
C05700	支付之所得稅	(71)	(111)
C01200	發行公司債	-	300,000
CCCC	籌資活動之淨現金流(出)入	<u>(292,210)</u>	<u>488,574</u>
EEEE	現金淨增加	109,518	156,990
E00100	年初現金餘額	<u>622,050</u>	<u>465,060</u>
E00200	年底現金餘額	<u>\$ 731,568</u>	<u>\$ 622,050</u>

後附之附註係本合併財務報告之一部分。

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 104 年及 103 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

(除另予註明者外，金額以新台幣仟元為單位)

一、公司沿革

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

本公司分別於 101 年 8 月 15 日及 101 年 10 月 2 日經董事會及臨時股東會決議通過辦理減資彌補虧損及私募現金增資發行普通股，引進具備建築開發及不動產代銷專業經驗之策略性投資人，協助本公司開發新業務及多角化經營，有效改善公司獲利、增加營業活動之現金流量及提升股東權益。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 3 月 9 日經董事會通過發布。

三、新發布及修訂準則及解釋之適用

- (一) 首次適用修正後之證券發行人財務報告編製準則及經金管會認可之 2013 年版國際財務報導準則 (IFRS)、國際會計準則 (IAS)、解釋 (IFRIC) 及解釋公告 (SIC)

依據金融監督管理委員會（以下稱「金管會」）發布之金管證審字第 1030029342 號及金管證審字第 1030010325 號函，合併公司應自 104 年起開始適用業經國際會計準則理事會（IASB）發布且經金管會認可之 2013 年版 IFRS、IAS、IFRIC 及 SIC（以下稱「IFRSs」）及相關證券發行人財務報告編製準則修正規定。

適用修正後之證券發行人財務報告編製準則及 2013 年版 IFRSs 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，金管會尚未發布生效日。

新發布 / 修正 / 修訂準則及解釋	IASB 發布之生效日(註1)
「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 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 10、IFRS 12 及 IAS 28 之修正「投資個體：合併報表例外規定之適用」	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
IFRS 15「客戶合約之收入」	2018 年 1 月 1 日
IFRS 16「租賃」	2019 年 1 月 1 日
IAS 1 之修正「揭露倡議」	2016 年 1 月 1 日
IAS 7 之修正「揭露倡議」	2017 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 27 之修正「單獨財務報表中之權益法」	2016 年 1 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「衍生工具之合約更替及避險會計之繼續」	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。

除下列說明外，適用上述新發布／修正／修訂準則或解釋將不致造成合併公司會計政策之重大變動：

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 IFRSs 編製。

(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) 資產與負債區分流動與非流動之標準

流動資產包括：

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

流動負債包括：

1. 主要為交易目的而持有之負債；
2. 於資產負債表日後 12 個月內到期清償之負債（即使於資產負債表日後至通過發布財務報告前已完成長期性之再融資或重新安排付款協議，亦屬流動負債），以及
3. 不能無條件將清償期限遞延至資產負債表日後至少 12 個月之負債。惟負債之條款可能依交易對方之選擇，以發行權益工具而導致其清償者，並不影響分類。

非屬上述流動資產或流動負債者，係分類為非流動資產或非流動負債。

(四) 合併基礎

合併報告編製原則

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適當調整，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。

子公司明細、持股比率及營業項目，參閱附註十一及附表三。

(五) 外幣

各個體編製財務報告時，以個體功能性貨幣以外之貨幣（外幣）交易者，依交易日匯率換算為功能性貨幣記錄。

外幣貨幣性項目於每一資產負債表日以收盤匯率換算，因交割貨幣性項目或換算貨幣性項目產生之兌換差額，於發生當期認列於損益。

以公允價值衡量之外幣非貨幣性項目，按決定公允價值當日之匯率換算，所產生之兌換差額列為當期損益。惟屬公允價值變動認列於其他綜合損益者，其產生之兌換差額列於其他綜合損益。

以歷史成本衡量之外幣非貨幣性項目係以交易日之匯率換算，不再重新換算。

(六) 存貨

1. 勞務合約成本

勞務合約成本係為取得不動產代銷服務合約至合約最終完成之期間內可歸屬於特定合約之支出。

2. 營建用地

存貨係以成本與淨變現價值孰低衡量。成本包括使其達可供使用的地點及狀態所發生之取得必要支出及借款資本化成本。

淨變現價值係指正常營業下之估計售價減除估計完工尚需投入之估計成本及完成出售所需之估計成本後餘額。營建用地淨變現價值係參照管理當局按當時市場情形之估計。

(七) 不動產、廠房及設備

不動產、廠房及設備係以成本認列，後續以成本減除累計折舊及累計減損損失後之金額衡量。

不動產、廠房及設備於耐用年限內按直線基礎，對每一重大部分單獨提列折舊。合併公司至少於每一年度結束日對估計耐用年限、殘值及折舊方法進行檢視，並推延適用會計估計變動之影響。

不動產、廠房及設備除列時，淨處分價款與該資產帳面金額間之差額係認列於損益。

(八) 有形及無形資產之減損

合併公司於每一資產負債表日評估是否有任何跡象顯示有形及無形資產可能已減損。若有任一減損跡象存在，則估計該資產之可回收金額。倘無法估計個別資產之可回收金額，合併公司估計該資產所屬現金產生單位之可回收金額。

針對非確定耐用年限及尚未可供使用之無形資產，至少每年及有減損跡象時進行減損測試。

可回收金額為公允價值減出售成本與其使用價值之較高者。個別資產或現金產生單位之可回收金額若低於其帳面金額時，將該資產或現金產生單位之帳面金額調減至其可回收金額，減損損失係認列於損益。

當減損損失於後續迴轉時，該資產或現金產生單位之帳面金額調增至修訂後之可回收金額，惟增加後之帳面金額以不超過該資產或現金產生單位若未於以前年度認列減損損失時所決定之帳面金額（減除攤銷或折舊）。減損損失之迴轉係認列於損益。

(九) 金融工具

金融資產與金融負債於合併公司成為該工具合約條款之一方時認列於合併資產負債表。

原始認列金融資產與金融負債時，若金融資產或金融負債非屬透過損益按公允價值衡量者，係按公允價值加計直接可歸屬於取得或發行金融資產或金融負債之交易成本衡量。直接可歸屬於取得或發行透過損益按公允價值衡量之金融資產或金融負債之交易成本，則立即認列為損益。

1. 金融資產

金融資產之慣例交易係採交易日認列及除列。

(1) 衡量種類

合併公司所持有之金融資產種類為透過損益按公允價值衡量之金融資產、備供出售金融資產與放款及應收款。

A. 透過損益按公允價值衡量之金融資產

透過損益按公允價值衡量之金融資產包括持有供交易及指定為透過損益按公允價值衡量之金融資產。

透過損益按公允價值衡量之金融資產係按公允價值衡量，其再衡量產生之利益或損失（不包含該金融資產所產生之任何股利或利息）係認列於損益。公允價值之決定方式請參閱附註二二。

B. 備供出售金融資產

備供出售金融資產係非衍生金融資產被指定為備供出售，或未被分類為放款及應收款、持有至到期日投資或透過損益按公允價值衡量之金融資產。

備供出售金融資產係按公允價值衡量，備供出售權益投資之股利，係認列於損益。其餘備供出售金融資產帳面金額之變動係認列於其他綜合損益，於投資處分或確定減損時重分類為損益。

備供出售權益投資之股利於合併公司收款之權利確立時認列。

備供出售金融資產若屬於無活絡市場公開報價且公允價值無法可靠衡量之權益工具投資，及與此種無報價權益工具連結且須以交付該等權益工具交割之衍生工具，後續係以成本減除減損損失後之金額衡量，並單獨列為「以成本衡量之金融資產」。該等金融資產於後續能可靠衡量公允價值時，係按公允價值再衡量，其帳面金額與公允價值間之差額認列於其他綜合損益，若有減損時，則認列於損益。

C. 放款及應收款

放款及應收款（包括應收帳款、現金、其他應收款、無活絡市場之債務工具投資與長期應收款）係採用有效利息法按攤銷後成本減除減損損失後之金額衡量，惟短期應收帳款之利息認列不具重大性之情況除外。

(2) 金融資產之減損

除透過損益按公允價值衡量之金融資產外，合併公司係於每一資產負債表日評估其他金融資產是否有減損客觀證據，當有客觀證據顯示，因金融資產原始認列後發生之單一或多項事項，致使金融資產之估計未來現金流量受損失者，該金融資產即已發生減損。

按攤銷後成本列報之金融資產，如應收帳款，該資產若經個別評估未有客觀減損證據，另再集體評估減損。應收款集體存在之客觀減損證據可能包含合併公司過去收款經驗、集體超過平均授信期間 90 天之延遲付款增加情況，以及與應收款拖欠有關之可觀察全國性或區域性經濟情勢變化。

按攤銷後成本列報之金融資產之減損損失金額係該資產帳面金額與估計未來現金流量按該金融資產原始有效利率折現之現值間之差額。

按攤銷後成本列報之金融資產於後續期間減損損失金額減少，且經客觀判斷該減少與認列減損後發生之事項有關，則先前認列之減損損失直接或藉由調整備抵帳戶予以迴轉認列於損益，惟該迴轉不得使金融資產帳面金額超過若未認列減損情況下於迴轉日應有之攤銷後成本。

當備供出售權益投資之公允價值低於成本且發生大幅或持久性下跌時，係為客觀減損證據。

其他金融資產客觀減損證據包含發行人或債務人之重大財務困難、違約（例如利息或本金支付之延滯或不償

付)、債務人將進入破產或其他財務重整之可能性大增或由於財務困難而使金融資產之活絡市場消失。

當備供出售金融資產發生減損時，原先已認列於其他綜合損益之累計損失金額將重分類至損益。

備供出售權益工具投資已認列於損益之減損損失不得透過損益迴轉。任何認列減損損失後之公允價值回升金額係認列於其他綜合損益。

以成本衡量之金融資產之減損損失金額係該資產帳面金額與估計未來現金流量按類似金融資產之現時市場報酬率折現之現值間之差額。此種減損損失於後續期間不得迴轉。

所有金融資產之減損損失係直接自金融資產之帳面金額中扣除，惟應收帳款係藉由備抵帳戶調降其帳面金額。當判斷應收帳款無法收回時，係沖銷備抵帳戶。原先已沖銷而後續收回之款項則貸記備抵帳戶。除因應收帳款無法收回而沖銷備抵帳戶外，備抵帳戶帳面金額之變動認列於損益。

(3) 金融資產之除列

合併公司僅於對來自金融資產現金流量之合約權利失效，或已移轉金融資產且該資產所有權之幾乎所有風險及報酬已移轉予其他企業時，始將金融資產除列。

於一金融資產整體除列時，其帳面金額與所收取對價加計已認列於其他綜合損益之任何累計利益或損失之總和間之差額係認列於損益。

2. 金融負債

(1) 後續衡量

所有金融負債係以有效利息法按攤銷後成本衡量。

(2) 金融負債之除列

除列金融負債時，其帳面金額與所支付對價（包含任何所移轉之非現金資產或承擔之負債）間之差額認列為損益。

(十) 收入認列

收入係按已收或應收對價之公允價值衡量，並扣除估計之客戶退貨、折扣及其他類似之折讓。銷貨退回係依據以往經驗及其他相關因素合理估計未來之退貨金額提列。

勞務收入

勞務收入係依合約提供勞務所產生之收入，按合約完成程度予以認列。合約完成程度係藉由至今已履行之勞務占全部應履行勞務之百分比決定。

(十一) 借款成本

直接可歸屬於取得、建造或生產符合要件之資產之借款成本，係作為該資產成本之一部分，直到該資產達到預定使用或出售狀態之幾乎所有必要活動已完成為止。

特定借款如於符合要件之資本支出發生前進行暫時投資而賺取之投資收入，係自符合資本化條件之借款成本中減除。

除上述外，所有其他借款成本係於發生當期認列為損益。

(十二) 員工福利

1. 短期員工福利

短期員工福利相關負債係以換取員工服務而預期支付之非折現金額衡量。

2. 退職後福利

確定提撥退休計畫之退休金係於員工提供服務期間將應提撥之退休金數額認列為費用。

(十三) 所得稅

所得稅費用係當期所得稅及遞延所得稅之總和。

1. 當期所得稅

依所得稅法規定計算之未分配盈餘加徵 10% 所得稅列為股東會決議年度之所得稅費用。

以前年度應付所得稅之調整，列入當期所得稅。

2. 遞延所得稅

遞延所得稅係依帳載資產及負債帳面金額與計算課稅所得之課稅基礎二者所產生之暫時性差異計算。

遞延所得稅負債一般係就所有應課稅暫時性差異予以認列，而遞延所得稅資產則於很有可能有課稅所得以供可減除暫時性差異及虧損扣抵所產生之所得稅抵減使用時認列。

與投資子公司相關之應課稅暫時性差異皆認列遞延所得稅負債，惟合併公司若可控制暫時性差異迴轉之時點，且該暫時性差異很有可能於可預見之未來不會迴轉者除外。與此類投資及權益有關之可減除暫時性差異，僅於其很有可能有足夠課稅所得用以實現暫時性差異之利益，且於可預見之未來預期將迴轉的範圍內，予以認列遞延所得稅資產。

遞延所得稅資產之帳面金額於每一資產負債表日予以重新檢視，並針對已不再很有可能有足夠之課稅所得以供其回收所有或部分資產者，調減帳面金額。原未認列為遞延所得稅資產者，亦於每一資產負債表日予以重新檢視，並在未來很有可能產生課稅所得以供其回收所有或部分資產者，調增帳面金額。

遞延所得稅資產及負債係以預期負債清償或資產實現當期之稅率衡量，該稅率係以資產負債表日已立法或已實質性立法之稅率及稅法為基礎。遞延所得稅負債及資產之衡量係反映企業於資產負債表日預期回收或清償其資產及負債帳面金額之方式所產生之租稅後果。

3. 本年度之當期及遞延所得稅

當期及遞延所得稅係認列於損益，惟與認列於其他綜合損益或直接計入權益之項目相關之當期及遞延所得稅係分別認列於其他綜合損益或直接計入權益。若當期所得稅或遞延所得稅

係自企業合併所產生，其所得稅影響數納入企業合併之會計處理。

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。

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。

(一) 所得稅

由於未來獲利之不可預測性，合併公司於 104 年及 103 年 12 月 31 日分別尚有 368,363 仟元及 386,404 仟元之課稅損失並未認列為遞延所得稅資產。遞延所得稅資產之可實現性主要視未來能否有足夠之獲利或應課稅暫時性差異而定。若未來實際產生之獲利少於預期，可能會產生重大遞延所得稅資產之迴轉，該等迴轉係於發生年度認列為損益。

(二) 應收帳款、其他應收款及長期應收款之估計減損

當有客觀證據顯示減損跡象時，合併公司會考量未來現金流量之估計。減損損失之金額係以該資產之帳面金額及估計未來現金流量（排除尚未發生之未來信用損失）按該金融資產之原始有效利率折現之現值間的差額衡量。若未來實際現金流量少於預期，可能會產生重大減損損失。

(三) 存貨之減損

存貨淨變現價值係正常營業過程中之估計售價減除至完工尚需投入之估計成本及完成出售所需之估計成本後之餘額估計，該等估計係依目前市場狀況及類似產品之歷史銷售經驗評估，市場情況之改變可能重大影響該等估計結果。

六、現金

	104年12月31日	103年12月31日
活期及支票存款	\$ 727,738	\$ 615,994
庫存現金	<u>3,830</u>	<u>6,056</u>
	<u>\$ 731,568</u>	<u>\$ 622,050</u>

銀行存款於資產負債表日之市場利率區間如下：

	104年12月31日	103年12月31日
活期存款	0.13%	0.17%

七、以成本衡量之金融資產－非流動

	104年12月31日	103年12月31日
國內未上市（櫃）公司 普通股	<u>\$ 182,463</u>	<u>\$ 182,463</u>
依衡量種類區分 備供出售	<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，致本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，參閱附註二四。

八、應收票據、應收帳款及長期應收款

	104年12月31日	103年12月31日
<u>應收票據</u>		
因營業而發生	\$ 92,181	\$ 129,229
非因營業而發生	<u>3,425</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 95,606</u>	<u>\$ 129,229</u>
<u>應收帳款</u>		
應收帳款	\$ 77,859	\$ 200,319
減：備抵呆帳	<u>1,798</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 76,061</u>	<u>\$ 200,319</u>

(一) 應收帳款

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帳款並未持有任何擔保品或其他信用增強保障。

應收帳款之帳齡分析如下：

	104年12月31日	103年12月31日
未逾期	\$ 45,117	\$ 159,208
1~90天	26,340	41,111
91~120天	284	-
121~181天	3,168	-
181~365天	<u>2,950</u>	-
合計	<u>\$ 77,859</u>	<u>\$ 200,319</u>

以上係以逾期天數為基準進行帳齡分析。

已逾期但未減損應收帳款之帳齡分析如下：

	104年12月31日	103年12月31日
1~90天	<u>\$ 26,340</u>	<u>\$ 41,111</u>

以上係以逾期天數為基準進行之帳齡分析。

應收帳款之備抵呆帳變動資訊如下：

103年度並無提列或迴轉呆帳費用之情形。

	個別評估 減損損失	群組評估 減損損失	合計
104年1月1日餘額	\$ -	\$ -	\$ -
加：本年度提列呆帳費用	<u>-</u>	<u>1,798</u>	<u>1,798</u>
104年12月31日餘額	<u>\$ -</u>	<u>\$ 1,798</u>	<u>\$ 1,798</u>

(二) 應收票據

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，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，本公司對該等應收票據並未持有任何擔保品或其他信用增強保障。

應收票據之帳齡分析如下：

	104年12月31日	103年12月31日
未逾期	\$ 5,210	\$ 64,497
0~90天	<u>90,396</u>	<u>64,732</u>
合計	<u>\$ 95,606</u>	<u>\$ 129,229</u>

以上係以逾期天數為基準進行帳齡分析。

已逾期但未減損應收票據之帳齡分析如下：

	104年12月31日	103年12月31日
1~90天	<u>\$ 90,396</u>	<u>\$ 64,732</u>

以上係以逾期天數為基準進行帳齡之分析。

(三) 長期應收款

資產負債表日之長期應收款如下：

	104年12月31日	103年12月31日
德商 UMAX SYSTEMS GmbH	\$ 156,904	\$ 156,904
減：備抵呆帳	<u>156,904</u>	<u>156,904</u>
淨額	<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程序。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

	104年12月31日	103年12月31日
<u>勞務合約成本</u>		
代銷案 AA0204	\$ 78,309	\$ 80,741
代銷案 AA0209	57,228	56,948
代銷案 AA0219	41,055	34,855
代銷案 AA0308	38,969	34,956
代銷案 AA0301	37,055	34,817
代銷案 AA0203	32,383	28,138
代銷案 AA0320	25,735	23,943
代銷案 AA0218	-	82,443
代銷案 AA0310	-	59,222
代銷案 AA0312	-	39,757
其 他	75,756	193,065
	<u>\$ 386,490</u>	<u>\$ 668,885</u>

104 及 103 年度與存貨相關之營業成本分別為 679,484 仟元及 1,266,659 仟元。

104 及 103 年度之銷貨成本包括存貨淨變現價值回升利益 28,350 仟元及跌價損失 28,350 仟元，存貨淨變現價值回升係因特定不動產代銷服務合約已結案所致。

十、營建用地

	104年12月31日	103年12月31日
鶯歌鳳鳴段(一)	\$ 318,747	\$ 311,234
鶯歌鳳鳴段(二)	132,277	131,998
	<u>\$ 451,024</u>	<u>\$ 443,232</u>

上列營建用地係取得作為住宅開發之用。

本公司設定抵押作為借款擔保之資訊，請參閱附註二四。

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
			104年 12月31日	103年 12月31日	
本公司	海悅建設股份有限公司	經營不動產買賣及租賃、大樓開發租售業務	99.99%	99.99%	-
	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%	-
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%	-

(二) 未列入合併財務報告之子公司：無。

十二、不動產、廠房及設備

	<u>辦 公 設 備</u>
<u>成 本</u>	
103年1月1日餘額	\$ 4,841
增 添	843
處 分	(384)
103年12月31日餘額	<u>\$ 5,300</u>
<u>累計折舊及減損</u>	
103年1月1日餘額	\$ 585
處 分	(74)
折舊費用	<u>1,325</u>
103年12月31日餘額	<u>\$ 1,836</u>
103年1月1日餘額	<u>\$ 4,256</u>
103年12月31日餘額	<u>\$ 3,464</u>
<u>成 本</u>	
104年1月1日餘額	\$ 5,300
增 添	-
處 分	(2,890)
104年12月31日餘額	<u>\$ 2,410</u>
<u>累計折舊及減損</u>	
104年1月1日餘額	\$ 1,836
處 分	(1,288)
折舊費用	<u>843</u>
104年12月31日餘額	<u>\$ 1,391</u>
104年1月1日餘額	<u>\$ 3,464</u>
104年12月31日餘額	<u>\$ 1,019</u>

合併公司之不動產、廠房及設備係以直線基礎按下列耐用年數計提折舊：

辦公設備

3年

十三、借 款

(一) 短期借款

	104年12月31日	103年12月31日
<u>無擔保借款</u>		
— 銀行借款	<u>\$ 50,000</u>	<u>\$ 50,000</u>

銀行借款之利率於 104 年及 103 年 12 月 31 日分別為 1.93% 及 2.00%。

(二) 長期借款

	104年12月31日	103年12月31日
<u>擔保借款</u> (附註二四)		
— 銀行借款(1)	\$ 147,500	\$ 147,500
— 銀行借款(2)	-	80,000
— 銀行借款(3)	46,200	46,200
<u>無擔保借款</u>		
— 銀行借款(4)	150,000	200,000
— 銀行借款(5)	100,000	-
— 銀行借款(6)	-	190,000
減：1 年內到期部分	<u>213,904</u>	<u>19,200</u>
	<u>\$ 229,796</u>	<u>\$ 644,500</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 (參閱附註二四)，借款到期日為 105 年 9 月 27 日，利息按月支付，有效年利率為 2.71%。
- (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 (參閱附註二四)，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，借款到期日為 106 年 4 月 11 日，利息按月支付，有效年利率為 3.06%，到期一次還本。
- (4) 係銀行二年期週轉借款，利率為 2.1%，到期一次還本。
- (5) 係銀行二年期週轉借款，利率為 2.36%，前 12 個月繳息，第 13 個月起按月本息平均攤還。
- (6) 係銀行二年期週轉借款，已於 104 年第 3 季還款。

十四、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。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 60,840 仟元之銀行存款作為公司債履約之備償存款。

十五、其他負債

	104年12月31日	103年12月31日
流 動		
其他應付款		
應付薪資及獎金	\$ 18,348	\$ 26,557
應付員工分紅及董監事酬勞	2,108	3,322
應付休假給付	276	3,336
應付利息	1,411	1,942
暫收款（參閱附註八(三)）	-	43,781
其 他	11,308	40,690
	<u>\$ 33,451</u>	<u>\$ 119,628</u>

十六、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。

十七、權 益

(一) 股 本

	104年12月31日	103年12月31日
額定股數（仟股）	<u>200,000</u>	<u>200,000</u>
額定股本	<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>
已發行股本	<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

依本公司章程規定，年度決算如有盈餘時，除依法繳納一切稅捐外，應先彌補歷年累積虧損，次提撥 10% 為法定盈餘公積，並得視公司需要另提特別盈餘公積，次得視業務狀況及平衡股利政策酌予保留部分盈餘後，另就其餘額併同以前年度累積未分配盈餘，作如下分配：

1. 股東紅利。
2. 董監事酬勞不低於 1%。
3. 員工紅利不低於 1%。

股東紅利之分派得以現金股利或股票股利之方式為之；其中現金股利不低於 10%，本公司所屬產業之景氣與發展趨勢變遷及健全財務狀況以創造競爭優勢，故先考量公司未來營運成長及資本預算之資金需求，在滿足公司中長期營運所需資金後，若仍有餘額，再予以增加發放現金股利。

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。配合上述法規，本公司已於 104 年 12 月 23 日董事會擬議之修正公司章程，尚待於 105 年 6 月 2 日召開之股東常會決議。員工及董監事酬勞於 104 及 103 年度之估列基礎及 103 及 102 年度之實際配發情形，參閱附註十八之(五).員工福利費用。

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 104 年 6 月 24 日及 103 年 6 月 23 日舉行股東常會，分別決議通過 103 及 102 年度盈餘分配案及虧損撥補案如下：

	盈餘分配案		每股股利(元)
	103年度		103年度
法定盈餘公積	\$ 18,448		
現金股利	42,800		\$ 0.5
			待彌補虧損
			102年度
期初待彌補虧損			(\$ 158,424)
現金增資折價發行			(348,840)
102年度稅後淨利			<u>338,438</u>
			<u>(\$ 168,826)</u>

本公司 105 年 3 月 9 日董事會擬議 104 年度盈餘分配案及每股股利如下：

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

有關 104 年度之盈餘分配案尚待預計於 105 年 6 月 2 日召開之股東常會決議。

十八、綜合損益

(一) 其他收入

	104年度	103年度
利息收入	\$ 1,254	\$ 1,114
其他	<u>1,944</u>	<u>171</u>
	<u>\$ 3,198</u>	<u>\$ 1,285</u>

(二) 其他利益及損失

	104年度	103年度
處分不動產、廠房及設備損失	(\$ 793)	(\$ 310)
處分投資利益	248	123
淨外幣兌換利益	4,599	83
其他	<u>(2,839)</u>	<u>(227)</u>
	<u>\$ 1,215</u>	<u>(\$ 331)</u>

(三) 財務成本

	104年度	103年度
銀行借款利息	\$ 24,608	\$ 20,672
公司債利息	<u>4,200</u>	<u>1,151</u>
以攤銷後成本衡量之金融負債之利息費用總額	28,808	21,823
減：列入符合要件資產成本之金額	(<u>7,513</u>)	(<u>7,697</u>)
	<u>\$ 21,295</u>	<u>\$ 14,126</u>

利息資本化相關資訊如下：

	104年度	103年度
利息資本化金額	\$ 7,513	\$ 7,697
利息資本化利率	1.83%-2.17%	2.03%-2.79%

(四) 折舊及攤銷

	104年度	103年度
不動產、廠房及設備	\$ 843	\$ 1,325
無形資產	<u>350</u>	<u>350</u>
合計	<u>\$ 1,193</u>	<u>\$ 1,675</u>
折舊費用依功能別彙總		
營業費用	<u>\$ 843</u>	<u>\$ 1,325</u>
攤銷費用依功能別彙總		
營業費用	<u>\$ 350</u>	<u>\$ 350</u>

(五) 員工福利費用

	104年度	103年度
短期員工福利	\$ 78,712	\$ 115,063
退職後福利(附註十六)		
確定提撥計畫	<u>2,957</u>	<u>3,922</u>
員工福利合計	<u>\$ 81,669</u>	<u>\$ 118,985</u>
依功能別彙總		
營業費用	<u>\$ 81,669</u>	<u>\$ 118,985</u>

依現行章程規定，本公司公司係以當年度稅後可供分配盈餘分別均以不低於1%分派員工紅利及董監事酬勞，103年度係分別均按1%估列員工紅利及董監事酬勞各1,660仟元。

依 104 年 5 月修正後公司法及 104 年 12 月經董事會擬議之修正章程，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。104 年度估列員工酬勞 1,054 仟元及董監事酬勞 1,054 仟元，係分別均按前述稅前利益之 1% 估列，該等金額於 105 年 3 月 9 日董事會決議以現金配發，尚待預計於 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。

年度合併財務報告通過發布日前經董事會決議之發放金額有重大變動時，該變動調整原提列年度費用，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 104 年 6 月 24 日舉行股東常會，決議通過 103 年度員工紅利及董監事酬勞如下：

	103 年度	
	現金紅利	股票紅利
員工紅利	\$ 1,660	\$ -
董監事酬勞	1,660	-

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 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。本公司 102 年度為累積虧損無盈餘可供分派，故未估列及配發員工紅利及董監酬勞。

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 年與 103 年股東會決議之員工酬勞及董監事酬勞資訊，請至台灣證券交易所「公開資訊觀測站」查詢。

(六) 捐贈費用

本公司為響應環境綠化及善盡企業社會責任，104 及 103 年度對非關係人捐贈分別為 3,020 仟元及 21,350 仟元。

十九、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：

	104年度	103年度
本期所得稅		
未分配盈餘加徵	\$ 12,323	\$ -
認列於損益之所得稅費用	<u>\$ 12,323</u>	<u>\$ -</u>

會計所得與當期所得稅費用之調節如下：

	104年度	103年度
繼續營業單位稅前淨利	<u>\$ 102,659</u>	<u>\$ 352,355</u>
稅前淨利按法定稅率計算之		
所得稅費用	\$ 17,452	\$ 59,900
稅上不可減除之費損	20	362
免稅所得	(42)	(21)
未分配盈餘加徵	12,323	-
未認列之虧損扣抵及可減除		
暫時性差異	(17,430)	(60,241)
認列於損益之所得稅費用	<u>\$ 12,323</u>	<u>\$ -</u>

本公司所適用之稅率為 17%。

由於 105 年度股東會盈餘分配情形尚具不確定性，故 104 年度未分配盈餘加徵 10% 所得稅之潛在所得稅後果尚無法可靠決定。

(二) 當期所得稅資產與負債

	104年12月31日	103年12月31日
當期所得稅資產		
應收退稅款	\$ 149	\$ 169
本期所得稅負債		
應付所得稅	\$ 12,232	\$ -

(三) 未於資產負債表中認列遞延所得稅資產之可減除暫時性差異、未使用虧損扣抵金額

	104年12月31日	103年12月31日
虧損扣抵		
104 年度到期	\$ 1,386,390	\$ 1,467,826
107 年度到期	92,998	92,998

(接次頁)

(承前頁)

	104年12月31日	103年12月31日
108 年度到期	\$ 73,400	\$ 73,400
109 年度到期	361,495	361,495
110 年度到期	34,554	34,554
111 年度到期	<u>25,563</u>	<u>25,563</u>
	<u>\$ 1,974,400</u>	<u>\$ 2,055,836</u>
可減除暫時性差異		
呆帳超限	\$ 155,311	\$ 151,648
減損損失	37,130	37,130
存貨跌價損失	<u>-</u>	<u>28,350</u>
	<u>\$ 192,441</u>	<u>\$ 217,128</u>

(四) 兩稅合一相關資訊

	104年12月31日	103年12月31日
本公司股東可扣抵稅額帳戶 餘額	<u>\$ 35,806</u>	<u>\$ 48,349</u>
	104年度(預計)	103年度
盈餘分配適用之稅額扣抵比率	22.42%	20.48%

截至 104 年 12 月 31 日止，本公司無屬 86 年及以前年度之未分配盈餘。

(五) 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 102 年度止業經稅捐稽徵機關核定。

二十、每股盈餘

	單位：每股元	
	104年度	103年度
基本每股盈餘	<u>\$ 1.06</u>	<u>\$ 4.13</u>
稀釋每股盈餘	<u>\$ 1.06</u>	<u>\$ 4.13</u>

用以計算每股盈餘之淨利及普通股加權平均股數如下：

<u>本期淨利</u>		
	104年度	103年度
用以計算基本每股盈餘之淨利	<u>\$ 90,998</u>	<u>\$ 353,301</u>
用以計算稀釋每股盈餘之淨利	<u>\$ 90,998</u>	<u>\$ 353,301</u>
<u>股 數</u>		
	104年度	103年度
用以計算基本每股盈餘之普通 股加權平均股數	85,600	85,600
具稀釋作用潛在普通股之影響： 員工分紅	<u>62</u>	<u>39</u>
用以計算稀釋每股盈餘之普通 股加權平均股數	<u>85,662</u>	<u>85,639</u>

單位：仟股

若本公司得選擇以股票或現金發放員工酬勞或員工分紅，則計算稀釋每股盈餘時，假設員工酬勞或員工分紅將採發放股票方式，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或員工分紅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、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：

	104年12月31日	103年12月31日
不超過1年	\$ 7,023	\$ 3,562
1~5年	<u>3,448</u>	<u>3,429</u>
	<u>\$ 10,471</u>	<u>\$ 6,991</u>

二二、金融工具

(一) 公允價值之資訊－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－按公允價值衡量之金融工具

104 年 12 月 31 日

	第 一 級	第 二 級	第 三 級	合 計
透過損益按公允價值衡量之金融資產				
轉換公司債資產交換選擇權	\$ -	\$ 10,179	\$ -	\$ 10,179

103 年 12 月 31 日

	第 一 級	第 二 級	第 三 級	合 計
透過損益按公允價值衡量之金融資產				
基金受益憑證	\$ 9,850	\$ -	\$ -	\$ 9,850

104 及 103 年度無第一級與第二級公允價值衡量間移轉之情形。

(三) 金融工具之種類

	<u>104年12月31日</u>	<u>103年12月31日</u>
<u>金融資產</u>		
放款及應收款（註1）	\$ 991,000	\$ 1,067,883
透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動	10,179	9,850
備供出售金融資產（註2）	182,463	182,463
<u>金融負債</u>		
以攤銷後成本衡量（註3）	898,918	1,255,992

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、應收帳款、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、應付帳款、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：

	104年12月31日	103年12月31日
具公允價值利率風險		
— 金融負債	\$ 450,000	\$ 580,000
具現金流量利率風險		
— 金融資產	802,753	689,500
— 金融負債	343,700	433,700

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 104 及 103 年度之稅前淨利將增加（減少）2,295 仟元及 1,279 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。

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
非衍生金融資產					
無附息資產	\$ 119,601	\$ 25,873	\$ 37,368	\$ 2,909	\$ -
浮動利率資產	<u>727,423</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>75,330</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 847,024</u>	<u>\$ 25,873</u>	<u>\$ 37,368</u>	<u>\$ 78,239</u>	<u>\$ -</u>
非衍生金融負債					
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>-</u>
	<u>\$ 993</u>	<u>\$ 138,452</u>	<u>\$ 424,418</u>	<u>\$ 382,915</u>	<u>\$ -</u>

103 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
非衍生金融資產					
無附息資產	\$ 239,728	\$ 116,132	\$ 12,869	\$ -	\$ -
浮動利率資產	<u>612,560</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>76,940</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 852,288</u>	<u>\$ 116,132</u>	<u>\$ 12,869</u>	<u>\$ 76,940</u>	<u>\$ -</u>
非衍生金融負債					
無附息負債	\$ -	\$ 315,630	\$ -	\$ -	\$ -
浮動利率負債	928	1,856	58,186	390,780	-
固定利率負債	<u>200,540</u>	<u>331</u>	<u>24,888</u>	<u>371,515</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 201,468</u>	<u>\$ 317,817</u>	<u>\$ 83,074</u>	<u>\$ 762,295</u>	<u>\$ -</u>

(2) 融資額度

	104年12月31日	103年12月31日
已動用金額	\$ 797,900	\$ 1,017,900
未動用金額	<u>1,022,100</u>	<u>942,100</u>
	<u>\$ 1,820,000</u>	<u>\$ 1,960,000</u>

(四) 金融資產移轉資訊

本公司讓售應收帳款之相關資訊如下：

104 年度

交易對象	本年度讓售金額	本年度已收現金額	截至年底已預支金額	已預支金額年利率(%)	度額
第一銀行	<u>\$ 14,489</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 11,580</u>	2.23%	<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。

二三、關係人交易

本公司及子公司（係本公司之關係人）間之交易、帳戶餘額、收益及費損於合併時全數予以銷除，故未揭露於本附註。除已於其他附註揭露外，合併公司與其他關係人間之交易如下。

(一) 勞務收入

關係人類別	104年度	103年度
實質關係人	<u>\$ 23,328</u>	<u>\$ 3,829</u>

(二) 勞務成本

關 係 人 類 別	104年度	103年度
實質關係人	<u>\$ -</u>	<u>\$ 1,859</u>

係支付關係人代本公司先行墊付代銷相關前置作業之支出。

(三) 應收關係人款項 (不含對關係人放款)

關 係 人 類 別	104年12月31日	103年12月31日
實質關係人	<u>\$ 830</u>	<u>\$ 4,020</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。

(四) 應付關係人款項 (不含對關係人借款)

關 係 人 類 別	104年12月31日	103年12月31日
實質關係人	<u>\$ -</u>	<u>\$ 420</u>

流通在外之應付關係人款項餘額係未提供擔保。

(五) 取得金融資產

103 年度

關係人類別	帳 列 項 目	交易股數	交易標的	取得價款
實質關係人	以成本衡量之金融 資產－非流動	18,947 仟股	股 票	\$ 182,463

(六) 其他關係人交易

	104年度	103年度
<u>租賃支出</u>		
實質關係人	<u>\$ 5,714</u>	<u>\$ 3,429</u>

租賃支出與一般市場水準相當，並按月支付租金。

(七) 主要管理階層薪酬

對董事及其他主要管理階層之薪酬總額如下：

	104年度	103年度
短期員工福利	\$ 11,172	\$ 12,122
退職後福利	108	108
	<u>\$ 11,280</u>	<u>\$ 12,230</u>

董事及其他主要管理階層之薪酬係由薪酬委員會依照個人績效及考量市場行情決定。

二四、質抵押之資產

下列資產業經提供為長期借款之擔保品：

	104年12月31日	103年1月1日
營建用地	\$ 417,894	\$ 410,103
以成本衡量之金融資產	<u>-</u>	<u>182,463</u>
	<u>\$ 417,894</u>	<u>\$ 592,566</u>

二五、部門資訊

合併公司之應報導部門為不動產代銷單一部門。

二六、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 104 年 12 月 31 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	與有價證券發行人關係	帳目	列	科目	期 股數/ 單位數 (仟股/仟單位)	帳 面 金 額	持 股 比 例 (%)	股 公 允 價 值	淨 價 值	備 註
本公司	股票 費雷建設股份有限公司 基金 聯博多元資產收益組合 基金 第一金人民幣高收益債 券基金 轉換公司債 中華航空股份有限公司 國內第五次無擔保轉 換公司債 新光金融控股股份有限公司 國內第二期無擔 保轉換公司債	無 無 無 無 無	以成本衡量之金融資產—非流動 透過損益按公允價值衡量之金融資產 —流動 透過損益按公允價值衡量之金融資產 —流動 透過損益按公允價值衡量之金融資產 —流動 透過損益按公允價值衡量之金融資產 —流動			18,947 357 200 - -	\$ 182,463 3,982 2,006 4,013 178	10.53 - - - -	\$ 175,974 3,982 2,006 4,013 178		註 1 註 2 註 2 註 2 註 2

註 1：股權淨值係按未經會計師核閱之 104 年 12 月 31 日財務報表帳面淨值計算。

註 2：公允價值係按 104 年 12 月 31 日基金淨資產價值/選擇權市價金額計算。

註 3：投資子公司資訊，請參閱附表三。

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 104 年 12 月 31 日

單位：新台幣仟元／外幣元

附表二

帳列應收款項之公司	交易對象	關係人	應收關係人款項餘額	週轉率	逾期逾金	應收應收額	關係人款項式說	應收關係人款項後收回金額	提列帳帳	抵備金額
本公司	德商 UMAX SYSTEMS GmbH	實質關係人	\$ 156,904 (EUR\$3,428,104) (註)	-	\$ 156,904 (EUR\$3,428,104)	156,904	請詳附註八之說明。	\$ -	\$ -	156,904

註：帳列長期應收款。

會計師查核報告

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民國 104 年及 103 年 12 月 31 日之個體資產負債表，暨民國 104 年及 103 年 1 月 1 日至 12 月 31 日之個體綜合損益表、個體權益變動表與個體現金流量表，業經本會計師查核竣事。上開個體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查核結果對上開個體財務報表表示意見。

本會計師係依照會計師查核簽證財務報表規則及一般公認審計準則規劃並執行查核工作，以合理確信個體財務報表有無重大不實表達。此項查核工作包括以抽查方式獲取個體財務報表所列金額及所揭露事項之查核證據、評估管理階層編製個體財務報表所採用之會計原則及所作之重大會計估計，暨評估個體財務報表整體之表達。本會計師相信此項查核工作可對所表示之意見提供合理之依據。

依本會計師之意見，第一段所述個體財務報表在所有重大方面係依照證券發行人財務報告編製準則編製，足以允當表達海悅國際開發股份有限公司民國 104 年及 103 年 12 月 31 日之個體財務狀況，暨民國 104 年及 103 年 1 月 1 日至 12 月 31 日之個體財務績效與個體現金流量。

海悅國際開發股份有限公司民國 104 年度個體財務報表重要會計項目明細表，主要係供補充分析之用，亦經本會計師採用第二段所述之查核程序予以查核。據本會計師之意見，該等明細表在所有重大方面與第一段所述個體財務報表相關資訊一致。

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



財政部證券暨期貨管理委員會核准文號
台財證六字第 0930128050 號

財政部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 3 月 9 日

海悅國際開發股份有限公司

個體資產負債表

民國 104 年及 103 年 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

代 碼	資 產	104年12月31日			103年12月31日		
		金	額	%	金	額	%
	流動資產						
1100	現金 (附註六)	\$	677,806	33	\$	564,174	23
1110	透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動 (附註四)		10,179	-		9,850	1
1150	應收票據 (附註四及八)		95,606	5		129,229	5
1170	應收帳款－非關係人 (附註四及八)		75,231	4		196,299	8
1180	應收帳款－關係人 (附註四、八及二三)		830	-		4,020	-
1200	其他應收款 (附註四及十九)		12,414	1		39,329	2
1320	存貨 (附註四及九)		386,490	19		668,885	28
1350	營建用地 (附註四、十及二四)		451,024	22		443,232	18
1470	其他流動資產		6,551	-		19,484	1
11XX	流動資產總計		<u>1,716,131</u>	<u>84</u>		<u>2,074,502</u>	<u>86</u>
	非流動資產						
1543	以成本衡量之金融資產－非流動 (附註四、七、二三及二四)		182,463	9		182,463	8
1546	無活絡市場之債務工具投資－非流動		75,330	4		76,940	3
1550	採用權益法之投資 (附註四及十一)		48,835	2		50,563	2
1600	不動產、廠房及設備淨額 (附註四及十二)		1,019	-		3,464	-
1780	無形資產		117	-		467	-
1920	存出保證金		8,608	1		27,360	1
15XX	非流動資產總計		<u>316,372</u>	<u>16</u>		<u>341,257</u>	<u>14</u>
1XXX	資 產 總 計		<u>\$ 2,032,503</u>	<u>100</u>		<u>\$ 2,415,759</u>	<u>100</u>
	負債及權益						
	流動負債						
2100	短期借款 (附註十三)	\$	50,000	2	\$	50,000	2
2150	應付票據		1,642	-		2,735	-
2170	應付帳款		103,576	5		239,557	10
2230	本期所得稅負債		12,232	1		-	-
2320	一年內到期之長期負債 (附註十三)		213,904	10		19,200	1
2399	其他流動負債 (附註十五)		32,680	2		119,292	5
21XX	流動負債總計		<u>414,034</u>	<u>20</u>		<u>430,784</u>	<u>18</u>
	非流動負債						
2530	應付公司債 (附註十四)		300,000	15		300,000	12
2540	長期借款 (附註十三及二四)		229,796	11		644,500	27
25XX	非流動負債總計		<u>529,796</u>	<u>26</u>		<u>944,500</u>	<u>39</u>
2XXX	負債總計		<u>943,830</u>	<u>46</u>		<u>1,375,284</u>	<u>57</u>
	權益 (附註十七)						
3100	股 本		856,000	42		856,000	35
	保留盈餘						
3310	法定盈餘公積		18,448	1		-	-
3350	未分配盈餘		214,225	11		184,475	8
3300	保留盈餘總計		<u>232,673</u>	<u>12</u>		<u>184,475</u>	<u>8</u>
3XXX	權益總計		<u>1,088,673</u>	<u>54</u>		<u>1,040,475</u>	<u>43</u>
	負債與權益總計		<u>\$ 2,032,503</u>	<u>100</u>		<u>\$ 2,415,759</u>	<u>100</u>

後附之附註係本個體財務報告之一部分。

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

個體綜合損益表

民國 104 年及 103 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣仟元，惟
每股盈餘為元

代 碼	104年度			103年度		
	金 額	%	金 額	%		
	營業收入					
4600	勞務收入（附註四及二 三）	\$ 915,486	100	\$ 1,837,419	99	
4800	其他營業收入	810	-	13,370	1	
4000	營業收入合計	916,296	100	1,850,789	100	
	營業成本					
5600	勞務成本（附註九及二 三）	672,895	74	1,266,659	68	
5900	營業毛利	243,401	26	584,130	32	
	營業費用（附註十八及二三）					
6200	管理費用	121,360	13	216,767	12	
6900	營業淨利	122,041	13	367,363	20	
	營業外收入及支出（附註十 八）					
7010	其他收入（附註二三）	3,088	-	2,212	-	
7020	其他利益及損失	1,215	-	(331)	-	
7050	財務成本	(21,295)	(2)	(14,126)	(1)	
7070	採用權益法之子公司、 關聯企業及合資損益 份額（附註十一）	(1,728)	-	(1,817)	-	
7000	營業外收入及支出 合計	(18,720)	(2)	(14,062)	(1)	

(接次頁)

(承前頁)

代 碼		104年度		103年度	
		金 額	%	金 額	%
7900	稅前利益	\$ 103,321	11	\$ 353,301	19
7950	所得稅費用(附註四及十九)	<u>12,323</u>	<u>1</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
8200	本年度淨利	<u>90,998</u>	<u>10</u>	<u>353,301</u>	<u>19</u>
8500	本期綜合損益總額	<u>\$ 90,998</u>	<u>10</u>	<u>\$ 353,301</u>	<u>19</u>
	每股盈餘(附註二十)				
9710	基 本	<u>\$ 1.06</u>		<u>\$ 4.13</u>	
9810	稀 釋	<u>\$ 1.06</u>		<u>\$ 4.13</u>	

後附之附註係本個體財務報告之一部分。

董事長：黃希文



經理人：王俊傑



會計主管：林宗輝





海南國際教育股份有限公司

盈餘權益變動表

民國 104 年及 103 年 12 月 31 日

單位：新台幣千元

代碼		保			留		盈		餘	
		股	本	法定盈餘公積	未分配盈餘	總	總	計	權	益總額
A1	103 年 1 月 1 日餘額	\$ 856,000	-	-	(\$ 168,826)	(\$ 168,826)	-	-	\$ 687,174	
D1	103 年度淨利	-	-	-	353,301	353,301	-	-	353,301	
Z1	103 年 12 月 31 日餘額	856,000	-	-	184,475	184,475	-	-	1,040,475	
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)	
	股東現金股利	-	-	-	(42,800)	(42,800)	-	-	(42,800)	
D1	104 年度淨利	-	-	-	90,998	90,998	-	-	90,998	
Z1	104 年 12 月 31 日餘額	\$ 856,000	-	\$ 18,448	\$ 214,225	\$ 232,673	-	-	\$ 1,088,673	

後附之附註係本個體財務報告之一部分。



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

個體現金流量表

民國 104 年及 103 年 1 月 1 日至 12 月 31 日



單位：新台幣仟元

代 碼		104 年度	103 年度
	營業活動之現金流量		
A10000	本年度稅前淨利	\$ 103,321	\$ 353,301
A20010	不影響現金流量之收益費損項目：		
A23700	(迴轉) 提列存貨跌價損失	(28,350)	28,350
A20900	財務成本	21,295	14,126
A20300	呆帳費用	1,798	43,346
A22400	採用權益法之子公司、關聯企 業及合資損益之份額	1,728	1,817
A21200	利息收入	(1,160)	(1,028)
A20100	折舊費用	843	1,325
A22500	處分及報廢不動產、廠房及設 備損失	793	310
A20200	攤銷費用	350	350
A20400	透過損益按公允價值衡量金融 資產及負債之淨利益	(248)	(123)
A30000	營業資產及負債之淨變動數		
A31110	持有供交易之金融資產	(81)	130
A31130	應收票據	33,623	(108,533)
A31150	應收帳款—非關係人	119,270	173,765
A31160	應收帳款—關係人	3,190	5,180
A31180	其他應收款	26,890	(39,176)
A31200	存 貨	310,745	(296,135)
A31240	其他流動資產	12,933	(10,169)
A31990	營業用地	(279)	(131,907)
A32130	應付票據	(1,093)	(2,379)
A32150	應付帳款	(135,981)	(105,974)
A32230	其他流動負債	(86,081)	26,103
AAAA	營業活動之淨現金流入(出)	<u>383,506</u>	<u>(47,321)</u>
	投資活動之現金流量		
B03700	存出保證金減少(增加)	18,752	(15,829)
B00700	處分無活絡市場之債務工具投資價 款	1,610	-
B07500	收取之利息	1,160	1,028

(接次頁)

(承前頁)

代 碼		104 年度	103 年度
B02800	處分不動產、廠房及設備	\$ 809	\$ -
B00600	取得無活絡市場之債務工具投資	-	(76,940)
B01200	取得以成本衡量之金融資產	-	(182,463)
B02700	購置不動產、廠房及設備	-	(843)
BBBB	投資活動之淨現金流入(出)	<u>22,331</u>	<u>(275,047)</u>
	籌資活動之現金流量		
C01700	償還長期借款	(320,000)	-
C00100	短期借款增加	250,000	50,000
C00200	短期借款減少	(250,000)	(357,400)
C01600	舉借長期借款	100,000	516,200
C04500	發放現金股利	(42,800)	-
C05600	支付之利息	(29,339)	(20,115)
C05700	支付之所得稅	(66)	(101)
C01200	發行公司債	-	300,000
CCCC	籌資活動之淨現金流(出)入	<u>(292,205)</u>	<u>488,584</u>
EEEE	現金淨增加	113,632	166,216
E00100	年初現金餘額	<u>564,174</u>	<u>397,958</u>
E00200	年底現金餘額	<u>\$ 677,806</u>	<u>\$ 564,174</u>

後附之附註係本個體財務報告之一部分

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

個體財務報表附註

民國 104 年及 103 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

(除另予註明者外，金額以新台幣仟元為單位)

一、公司沿革

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

本公司分別於 101 年 8 月 15 日及 101 年 10 月 2 日經董事會及臨時股東會決議通過辦理減資彌補虧損及私募現金增資發行普通股，引進具備建築開發及不動產代銷專業經驗之策略性投資人，協助本公司開發新業務及多角化經營，有效改善公司獲利、增加營業活動之現金流量及提升股東權益。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。

本個體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

本個體財務報告於 105 年 3 月 9 日經董事會通過發布。

三、新發布及修訂準則及解釋之適用

- (一) 首次適用修正後之證券發行人財務報告編製準則及經金管會認可之 2013 年版國際財務報導準則 (IFRS)、國際會計準則 (IAS)、解釋 (IFRIC) 及解釋公告 (SIC)

依據金融監督管理委員會 (以下稱「金管會」) 發布之金管證審字第 1030029342 號及金管證審字第 1030010325 號函，本公司應自 104 年起開始適用業經國際會計準則理事會 (IASB) 發布且經金管會認可之 2013 年版 IFRS、IAS、IFRIC 及 SIC (以下稱「IFRSs」) 及相關證券發行人財務報告編製準則修正規定。

適用修正後之證券發行人財務報告編製準則及 2013 年版 IFRSs 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之 IFRSs

本公司未適用下列業經 IASB 發布但未經金管會認可之 IFRSs。截至本個體財務報告通過發布日止，金管會尚未發布生效日。

新發布 / 修正 / 修訂準則及解釋	IASB 發布之生效日(註1)
「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 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 10、IFRS 12 及 IAS 28 之修正「投資個體：合併報表例外規定之適用」	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
IFRS 15「客戶合約之收入」	2018 年 1 月 1 日
IFRS 16「租賃」	2019 年 1 月 1 日
IAS 1 之修正「揭露倡議」	2016 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
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

(接次頁)

(承前頁)

新發布 / 修正 / 修訂準則及解釋	IASB發布之生效日(註1)
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 27 之修正「單獨財務報表中之權益法」	2016年1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「衍生工具之合約更替及避險會計之繼續」	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。

除下列說明外，適用上述新發布 / 修正 / 修訂準則或解釋將不致造成本公司會計政策之重大變動：

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。

本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。

本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。惟本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「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，本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，截至本個體財務報告通過發布日止，本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

本個體財務報告係依照證券發行人財務報告編製準則編製。

(二) 編製基礎

除按公允價值衡量之金融工具外，本個體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。

本公司於編製個體財務報告時，對投資子公司、關聯企業或聯合控制個體係採權益法處理。為使本個體財務報告之當期損益、其他綜合損益及權益與本公司合併財務報告中歸屬於本公司業主之當期損益、其他綜合損益及權益相同，個體基礎與合併基礎下若干會計處理差異係調整「採用權益法之投資」、「採用權益法之子公司、關聯企業及合資損益份額」。

(三) 資產與負債區分流動與非流動之標準

流動資產包括：

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

流動負債包括：

1. 主要為交易目的而持有之負債；
2. 於資產負債表日後 12 個月內到期清償之負債（即使於資產負債表日後至通過發布財務報告前已完成長期性之再融資或重新安排付款協議，亦屬流動負債），以及

3. 不能無條件將清償期限遞延至資產負債表日後至少 12 個月之負債。惟負債之條款可能依交易對方之選擇，以發行權益工具而導致其清償者，並不影響分類。

非屬上述流動資產或流動負債者，係分類為非流動資產或非流動負債。

(四) 外幣

編製本公司個體財務報告時，以本公司功能性貨幣以外之貨幣（外幣）交易者，依交易日匯率換算為功能性貨幣記錄。

外幣貨幣性項目於每一資產負債表日以收盤匯率換算，因交割貨幣性項目或換算貨幣性項目產生之兌換差額，於發生當期認列於損益。

以公允價值衡量之外幣非貨幣性項目係以決定公允價值當日之匯率換算，所產生之兌換差額列為當年度損益。惟屬公允價值變動認列於其他綜合損益者，其產生之兌換差額列於其他綜合損益。

以歷史成本衡量之外幣非貨幣性項目係以交易日之匯率換算，不再重新換算。

(五) 存貨

1. 勞務合約成本

勞務合約成本係為取得不動產代銷服務合約至合約最終完成之期間內可歸屬於特定合約之支出。

2. 營建用地

存貨係以成本與淨變現價值孰低衡量。成本包括使其達可供使用的地點及狀態所發生之取得必要支出及借款資本化成本。

淨變現價值係指正常營業下之估計售價減除估計完工尚需投入之估計成本及完成出售所需之估計成本後餘額。營建用地淨變現價值係參照管理當局按當時市場情形之估計。

(六) 投資子公司

本公司採用權益法處理對子公司之投資。

子公司係指本公司具有控制之個體。

權益法下，投資原始依成本認列，取得日後帳面金額係隨本公司所享有之子公司損益及其他綜合損益份額與利潤分配而增減。此外，針對本公司可享有子公司其他權益之變動係按持股比例認列。

當本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。投資帳面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。

當本公司對子公司之損失份額等於或超過其在該子公司之權益（包括權益法下子公司之帳面金額及實質上屬於本公司對該子公司淨投資組成部分之其他長期權益）時，係繼續按持股比例認列損失。

取得成本超過本公司於取得日所享有子公司可辨認資產及負債淨公允價值份額之數額列為商譽，該商譽係包含於該投資之帳面金額且不得攤銷；本公司於取得日所享有子公司可辨認資產及負債淨公允價值份額超過取得成本之數額列為當期收益。

本公司與子公司之順流交易未實現損益於個體財務報告予以銷除。本公司與子公司之逆流及側流交易所產生之損益，僅在與本公司對子公司權益無關之範圍內，認列於個體財務報告。

(七) 不動產、廠房及設備

不動產、廠房及設備係以成本認列，後續以成本減除累計折舊及累計減損損失後之金額衡量。

不動產、廠房及設備於耐用年限內按直線基礎，對每一重大部分單獨提列折舊。本公司至少於每一年度結束日對估計耐用年限、殘值及折舊方法進行檢視，並推延適用會計估計變動之影響。

不動產、廠房及設備除列時，淨處分價款與該資產帳面金額間之差額係認列於損益。

(八) 有形及無形資產之減損

本公司於每一資產負債表日評估是否有任何跡象顯示有形及無形資產可能已減損。若有任一減損跡象存在，則估計該資產之可回收金額。倘無法估計個別資產之可回收金額，本公司估計該資產所屬現金產生單位之可回收金額。

針對非確定耐用年限及尚未可供使用之無形資產，至少每年及有減損跡象時進行減損測試。

可回收金額為公允價值減出售成本與其使用價值之較高者。個別資產或現金產生單位之可回收金額若低於其帳面金額時，將該資產或現金產生單位之帳面金額調減至其可回收金額，減損損失係認列於損益。

當減損損失於後續迴轉時，該資產或現金產生單位之帳面金額調增至修訂後之可回收金額，惟增加後之帳面金額以不超過該資產或現金產生單位若未於以前年度認列減損損失時所決定之帳面金額（減除攤銷或折舊）。減損損失之迴轉係認列於損益。

(九) 金融工具

金融資產與金融負債於本公司成為該工具合約條款之一方時認列於個體資產負債表。

原始認列金融資產與金融負債時，若金融資產或金融負債非屬透過損益按公允價值衡量者，係按公允價值加計直接可歸屬於取得或發行金融資產或金融負債之交易成本衡量。直接可歸屬於取得或發行透過損益按公允價值衡量之金融資產或金融負債之交易成本，則立即認列為損益。

1. 金融資產

金融資產之慣例交易係採交易日認列及除列。

(1) 衡量種類

本公司所持有之金融資產種類為透過損益按公允價值衡量之金融資產、備供出售金融資產與放款及應收款。

A. 透過損益按公允價值衡量之金融資產

透過損益按公允價值衡量之金融資產包括持有供交易之金融資產。

透過損益按公允價值衡量之金融資產係按公允價值衡量，其再衡量產生之利益或損失（不包含該金融資產所產生之任何股利或利息）係認列於損益。公允價值之決定方式請參閱附註二二。

B. 備供出售金融資產

備供出售金融資產係非衍生金融資產被指定為備供出售，或未被分類為放款及應收款、持有至到期日投資或透過損益按公允價值衡量之金融資產。

備供出售金融資產係按公允價值衡量，備供出售權益投資之股利，係認列於損益。其餘備供出售金融資產帳面金額之變動係認列於其他綜合損益，於投資處分或確定減損時重分類為損益。

備供出售權益投資之股利於本公司收款之權利確立時認列。

備供出售金融資產若屬於無活絡市場公開報價且公允價值無法可靠衡量之權益工具投資，及與此種無報價權益工具連結且須以交付該等權益工具交割之衍生工具，後續係以成本減除減損損失後之金額衡量，並單獨列為「以成本衡量之金融資產」。該等金融資產於後續能可靠衡量公允價值時，係按公允價值再衡量，其帳面金額與公允價值間之差額認列於其他綜合損益，若有減損時，則認列於損益。

C. 放款及應收款

放款及應收款（包括應收帳款、現金、其他應收款、無活絡市場之債務工具投資與長期應收款）係採用有效利息法按攤銷後成本減除減損損失後之金額衡量，惟短期應收帳款之利息認列不具重大性之情況除外。

(2) 金融資產之減損

除透過損益按公允價值衡量之金融資產外，本公司係於每一資產負債表日評估其他金融資產是否有減損客觀證據，當有客觀證據顯示，因金融資產原始認列後發生之單一或多項事項，致使金融資產之估計未來現金流量受損失者，該金融資產即已發生減損。

按攤銷後成本列報之金融資產，如應收帳款，該資產若經個別評估未有客觀減損證據，另再集體評估減損。應收款集體存在之客觀減損證據可能包含本公司過去收款經驗、集體超過平均授信期間 90 天之延遲付款增加情況，以及與應收款拖欠有關之可觀察全國性或區域性經濟情勢變化。

按攤銷後成本列報之金融資產之減損損失金額係該資產帳面金額與估計未來現金流量按該金融資產原始有效利率折現之現值間之差額。

按攤銷後成本列報之金融資產於後續期間減損損失金額減少，且經客觀判斷該減少與認列減損後發生之事項有關，則先前認列之減損損失直接或藉由調整備抵帳戶予以迴轉認列於損益，惟該迴轉不得使金融資產帳面金額超過若未認列減損情況下於迴轉日應有之攤銷後成本。

當備供出售權益投資之公允價值低於成本且發生大幅或持久性下跌時，係為客觀減損證據。

其他金融資產客觀減損證據包含發行人或債務人之重大財務困難、違約（例如利息或本金支付之延滯或不償付）、債務人將進入破產或其他財務重整之可能性大增或由於財務困難而使金融資產之活絡市場消失。

當備供出售金融資產發生減損時，原先已認列於其他綜合損益之累計損失金額將重分類至損益。

備供出售權益工具投資已認列於損益之減損損失不得透過損益迴轉。任何認列減損損失後之公允價值回升金額係認列於其他綜合損益。

以成本衡量之金融資產之減損損失金額係該資產帳面金額與估計未來現金流量按類似金融資產之現時市場報酬率折現之現值間之差額。此種減損損失於後續期間不得迴轉。

所有金融資產之減損損失係直接自金融資產之帳面金額中扣除，惟應收帳款係藉由備抵帳戶調降其帳面金額。當判斷應收帳款無法收回時，係沖銷備抵帳戶。原先已沖銷而後續收回之款項則貸記備抵帳戶。除因應收帳款無法收回而沖銷備抵帳戶外，備抵帳戶帳面金額之變動認列於損益。

(3) 金融資產之除列

本公司僅於對來自金融資產現金流量之合約權利失效，或已移轉金融資產且該資產所有權之幾乎所有風險及報酬已移轉予其他企業時，始將金融資產除列。

於一金融資產整體除列時，其帳面金額與所收取對價加計已認列於其他綜合損益之任何累計利益或損失之總和間之差額係認列於損益。

2. 金融負債

(1) 後續衡量

所有金融負債係以有效利息法按攤銷後成本衡量。

(2) 金融負債之除列

除列金融負債時，其帳面金額與所支付對價（包含任何所移轉之非現金資產或承擔之負債）間之差額認列為損益。

(十) 收入認列

收入係按已收或應收對價之公允價值衡量，並扣除估計之客戶退貨、折扣及其他類似之折讓。銷貨退回係依據以往經驗及其他攸關因素合理估計未來之退貨金額提列。

勞務收入

勞務收入係依合約提供勞務所產生之收入，按合約完成程度予以認列。合約完成程度係藉由至今已履行之勞務占全部應履行勞務之百分比決定。

(十一) 借款成本

直接可歸屬於取得、建造或生產符合要件之資產之借款成本，係作為該資產成本之一部分，直到該資產達到預定使用或出售狀態之幾乎所有必要活動已完成為止。

特定借款如於符合要件之資本支出發生前進行暫時投資而賺取之投資收入，係自符合資本化條件之借款成本中減除。

除上述外，所有其他借款成本係於發生當期認列為損益。

(十二) 員工福利

1. 短期員工福利

短期員工福利相關負債係以換取員工服務而預期支付之非折現金額衡量。

2. 退職後福利

確定提撥退休計畫之退休金係於員工提供服務期間將應提撥之退休金數額認列為費用。

(十三) 所得稅

所得稅費用係當期所得稅及遞延所得稅之總和。

1. 當期所得稅

依所得稅法規定計算之未分配盈餘加徵 10% 所得稅列為股東會決議年度之所得稅費用。

以前年度應付所得稅之調整，列入當期所得稅。

2. 遞延所得稅

遞延所得稅係依帳載資產及負債帳面金額與計算課稅所得之課稅基礎二者所產生之暫時性差異計算。

遞延所得稅負債一般係就所有應課稅暫時性差異予以認列，而遞延所得稅資產則於很有可能具有課稅所得以供可減除暫時性差異及虧損扣抵所產生之所得稅抵減使用時認列。

與投資子公司相關之應課稅暫時性差異皆認列遞延所得稅負債，惟合併公司若可控制暫時性差異迴轉之時點，且該暫時性差異很有可能於可預見之未來不會迴轉者除外。與此類投資有關之可減除暫時性差異，僅於其很有可能具有足夠課稅所得用

以實現暫時性差異，且於可預見之未來預期將迴轉的範圍內，予以認列遞延所得稅資產。

遞延所得稅資產之帳面金額於每一資產負債表日予以重新檢視，並針對已不再很有可能有足夠之課稅所得以供其回收所有或部分資產者，調減帳面金額。原未認列為遞延所得稅資產者，亦於每一資產負債表日予以重新檢視，並在未來很有可能產生課稅所得以供其回收所有或部分資產者，調增帳面金額。

遞延所得稅資產及負債係以預期負債清償或資產實現當期之稅率衡量，該稅率係以資產負債表日已立法或已實質性立法之稅率及稅法為基礎。遞延所得稅負債及資產之衡量係反映合併公司於資產負債表日預期回收或清償其資產及負債帳面金額之方式所產生之租稅後果。

3. 本年度之當期及遞延所得稅

當期及遞延所得稅係認列於損益，惟與認列於其他綜合損益或直接計入權益之項目相關之當期及遞延所得稅係分別認列於其他綜合損益或直接計入權益。

五、重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源

本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。

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。

(一) 所得稅

由於未來獲利之不可預測性，本公司於 104 年及 103 年 12 月 31 日止分別尚有 368,363 仟元及 386,404 仟元之課稅損失並未認列為遞延所得稅資產。遞延所得稅資產之可實現性主要視未來能否有足夠之獲利或應課稅暫時性差異而定。若未來實際產生之獲利少於預期，可能會產生重大遞延所得稅資產之迴轉，該等迴轉係於發生年度認列為損益。

(二) 應收帳款、其他應收款及長期應收款之估計減損

當有客觀證據顯示減損跡象時，本公司會考量未來現金流量之估計。減損損失之金額係以該資產之帳面金額及估計未來現金流量（排除尚未發生之未來信用損失）按該金融資產之原始有效利率折現之現值間的差額衡量。若未來實際現金流量少於預期，可能會產生重大減損損失。

(三) 存貨之減損

存貨淨變現價值係正常營業過程中之估計售價減除至完工尚需投入之估計成本及完成出售所需之估計成本後之餘額估計，該等估計係依目前市場狀況及類似產品之歷史銷售經驗評估，市場情況之改變可能重大影響該等估計結果。

六、現金

	104年12月31日	103年12月31日
活期及支票存款	\$673,986	\$558,128
庫存現金	<u>3,820</u>	<u>6,046</u>
	<u>\$677,806</u>	<u>\$564,174</u>

銀行存款於資產負債表日之市場利率區間如下：

	104年12月31日	103年12月31日
活期存款	0.13%	0.17%

七、以成本衡量之金融資產－非流動

	104年12月31日	103年12月31日
國內未上市（櫃）公司		
普通股	<u>\$182,463</u>	<u>\$182,463</u>
依衡量種類區分		
備供出售	<u>\$182,463</u>	<u>\$182,463</u>

本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，致本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，參閱附註二四。

八、應收票據、應收帳款及長期應收款

	<u>104年12月31日</u>	<u>103年12月31日</u>
<u>應收票據</u>		
因營業而發生	\$ 92,181	\$129,229
非營業而發生	<u>3,425</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 95,606</u>	<u>\$129,229</u>
 <u>應收帳款</u>		
應收帳款	\$ 77,859	\$200,319
減：備抵呆帳	<u>1,798</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 76,061</u>	<u>\$200,319</u>

(一) 應收帳款

本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本公司尚未認列備抵呆帳之應收帳款，因其信用品質並未重大改變，本公司管理階層認為仍可回收其金額，本公司對該等應收帳款並未持有任何擔保品或其他信用增強保障。

應收帳款之帳齡分析如下：

	<u>104年12月31日</u>	<u>103年12月31日</u>
未逾期	\$ 45,117	\$159,208
1~90天	26,340	41,111
91~120天	284	-
121~180天	3,168	-
181~365天	<u>2,950</u>	<u>-</u>
合計	<u>\$ 77,859</u>	<u>\$200,319</u>

以上係以逾期天數為基準進行帳齡分析。

已逾期但未減損應收帳款之帳齡分析如下：

	<u>104年12月31日</u>	<u>103年12月31日</u>
1~90天	<u>\$ 26,340</u>	<u>\$ 41,111</u>

以上係以逾期天數為基準進行之帳齡分析。

應收帳款之備抵呆帳變動資訊如下：

103 年度並無提列或迴轉呆帳費用之情形。

	個 別 評 估 減 損 損 失	群 組 評 估 減 損 損 失	合 計
104 年 1 月 1 日 餘 額	\$ -	\$ -	\$ -
加：本年度提列呆帳費用	-	1,798	1,798
104 年 12 月 31 日 餘 額	<u>\$ -</u>	<u>\$ 1,798</u>	<u>\$ 1,798</u>

(二) 應收票據

本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本公司尚未認列備抵呆帳之應收票據，因其信用品質並未重大改變，本公司管理階層認為仍可回收其金額，本公司對該等應收票據並未持有任何擔保品或其他信用增強保障。

應收票據之帳齡分析如下：

	104年12月31日	103年12月31日
未逾期	\$ 5,210	\$ 64,497
1~90 天	90,396	64,732
合 計	<u>\$ 95,606</u>	<u>\$ 129,229</u>

以上係以逾期天數為基準進行帳齡分析。

已逾期但未減損應收票據之帳齡分析如下：

	104年12月31日	103年12月31日
1~90 天	<u>\$ 90,396</u>	<u>\$ 64,732</u>

以上係以逾期天數為基準進行帳齡之分析。

(三) 長期應收款

	104年12月31日	103年12月31日
德商 UMAX SYSTEMS GmbH	\$156,904	\$156,904
減：備抵呆帳	<u>156,904</u>	<u>156,904</u>
淨 額	<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情序後，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

	<u>104年12月31日</u>	<u>103年12月31日</u>
<u>勞務合約成本</u>		
代銷案 AA0204	\$ 78,309	\$ 80,741
代銷案 AA0209	57,228	56,948
代銷案 AA0219	41,055	34,855
代銷案 AA0308	38,969	34,956
代銷案 AA0301	37,055	34,817
代銷案 AA0203	32,383	28,138
代銷案 AA0320	25,735	23,943
代銷案 AA0218	-	82,443
代銷案 AA0310	-	59,222
代銷案 AA0312	-	39,757
其 他	<u>75,756</u>	<u>193,065</u>
	<u>\$386,490</u>	<u>\$668,885</u>

104 及 103 年度與存貨相關之營業成本分別為 679,316 仟元及 1,266,659 仟元。

104 及 103 年度之銷貨成本包括存貨淨變現價值回升利益 28,350 仟元及跌價損失 28,350 仟元，存貨淨變現價值回升係因特定不動產代銷服務合約已結案所致。

十、營建用地

	104年12月31日	103年12月31日
鶯歌鳳鳴段(一)	\$318,747	\$311,234
鶯歌鳳鳴段(二)	<u>132,277</u>	<u>131,998</u>
	<u>\$451,024</u>	<u>\$443,232</u>

上列營建用地係取得作為住宅開發之用。

本公司設定抵押作為借款擔保之資訊，請參閱附註二四。

十一、採用權益法之投資

投資子公司

	104年12月31日	103年12月31日
非上市(櫃)公司		
海悅建設股份有限公司	\$ 8,985	\$ 9,444
海峽建設股份有限公司	<u>39,850</u>	<u>41,119</u>
	<u>\$ 48,835</u>	<u>\$ 50,563</u>

	<u>所有權權益及表決權百分比</u>	
	104年12月31日	103年12月31日
海悅建設股份有限公司	99.99%	99.99%
海峽建設股份有限公司	100%	100%

104 及 103 年度採用權益法之子公司之損益及其他綜合損益份額，係依據各子公司同期間經會計師查核之財務報告認列。

十二、不動產、廠房及設備

<u>成 本</u>	<u>辦 公 設 備</u>
103年1月1日餘額	\$ 4,841
增 添	843
處 分	(<u>384</u>)
103年12月31日餘額	<u>\$ 5,300</u>
<u>累計折舊及減損</u>	
103年1月1日餘額	\$ 585
處 分	(74)
折舊費用	<u>1,325</u>
103年12月31日餘額	<u>\$ 1,836</u>

(接次頁)

(承前頁)

	<u>辦 公 設 備</u>
103年1月1日餘額	\$ 4,256
103年12月31日餘額	<u>\$ 3,464</u>
<u>成 本</u>	
104年1月1日餘額	\$ 5,300
增 添	-
處 分	(2,890)
104年12月31日餘額	<u>\$ 2,410</u>
<u>累計折舊及減損</u>	
104年1月1日餘額	\$ 1,836
處 分	(1,288)
折舊費用	<u>843</u>
104年12月31日餘額	<u>\$ 1,391</u>
104年1月1日餘額	<u>\$ 3,464</u>
104年12月31日餘額	<u>\$ 1,019</u>

不動產、廠房及設備係以直線基礎按下列耐用年數計提折舊：

辦公設備 3年

十三、借 款

(一) 短期借款

	<u>104年12月31日</u>	<u>103年12月31日</u>
<u>無擔保借款</u>		
— 銀行借款	<u>\$ 50,000</u>	<u>\$ 50,000</u>

銀行借款之利率於 104 年及 103 年 12 月 31 日分別為 1.93% 及 2.00%。

(二) 長期借款

	104年12月31日	103年12月31日
<u>擔保借款</u> (附註二四)		
－銀行借款(1)	\$147,500	\$147,500
－銀行借款(2)	-	80,000
－銀行借款(3)	46,200	46,200
<u>無擔保借款</u>		
－銀行借款(4)	150,000	200,000
－銀行借款(5)	100,000	-
－銀行借款(6)	-	190,000
減：1年內到期部分	<u>213,904</u>	<u>19,200</u>
	<u>\$229,796</u>	<u>\$644,500</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（參閱附註二四），借款到期日為 105 年 9 月 27 日，利息按月支付，有效年利率為 2.71%。
- (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（參閱附註二四），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，借款到期日為 106 年 4 月 11 日，利息按月支付，有效年利率為 3.06%，到期一次還本。
- (4) 係銀行二年期週轉借款，利率為 2.1%，到期一次還本。
- (5) 係銀行二年期週轉借款，利率為 2.36%，前 12 個月繳息，第 13 個月起按月本息平均攤還。
- (6) 係銀行二年期週轉借款，已於 104 年第 3 季還款。

十四、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。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 60,840 仟元之銀行存款作為公司債履約之備償存款。

十五、其他負債

	<u>104年12月31日</u>	<u>103年12月31日</u>
<u>流動</u>		
其他應付款		
暫收款(參閱附註八(三))	\$ -	\$ 43,781
應付薪資及獎金	18,313	26,441
應付員工分紅及董監事酬勞	2,108	3,322
應付休假給付	276	3,336
應付利息	1,411	1,942
其他	<u>10,572</u>	<u>40,470</u>
	<u>\$ 32,680</u>	<u>\$119,292</u>

十六、退職後福利計畫

本公司所適用「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。本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。

十七、權益

(一) 股本

	<u>104年12月31日</u>	<u>103年12月31日</u>
額定股數(仟股)	<u>200,000</u>	<u>200,000</u>
額定股本	<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>
已發行股本	<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

依本公司章程規定，年度決算如有盈餘時，除依法繳納一切稅捐外，應先彌補歷年累積虧損，次提撥 10% 為法定盈餘公積，並得視公司需要另提特別盈餘公積，次得視業務狀況及平衡股利政策酌

予保留部分盈餘後，另就其餘額併同以前年度累積未分配盈餘，作如下分配：

1. 股東紅利。
2. 董監事酬勞不低於 1%。
3. 員工紅利不低於 1%。

股東紅利之分派得以現金股利或股票股利之方式為之；其中現金股利不低於 10%，本公司所屬產業之景氣與發展趨勢變遷及健全財務狀況以創造競爭優勢，故先考量公司未來營運成長及資本預算之資金需求，在滿足公司中長期營運所需資金後，若仍有餘額，再予以增加發放現金股利。

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。配合上述法規，本公司已於 104 年 12 月 23 日董事會擬議之修正公司章程，尚待於 105 年 6 月 2 日召開之股東常會決議。員工及董監事酬勞於 104 及 103 年度之估列基礎及 103 及 102 年度之實際配發情形，參閱附註十八之(五)員工福利費用。

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 104 年 6 月 24 日及 103 年 6 月 23 日舉行股東常會，分別決議通過 103 及 102 年度盈餘分配案及虧損撥補案如下：

	<u>盈 餘 分 配 案</u>	<u>每 股 股 利 (元)</u>
	103年度	103年度
法定盈餘公積	\$ 18,448	
現金股利	42,800	\$ 0.5
		<u>待 彌 補 虧 損</u>
		102年度
期初待彌補虧損		(\$158,424)
現金增資折價發行		(348,840)
102 年度稅後淨利		<u>338,438</u>
		<u>(\$168,826)</u>

本公司 105 年 3 月 9 日董事會擬議 104 年度盈餘分配案及每股股利如下：

	<u>盈餘分配案</u>	<u>每股股利(元)</u>
法定盈餘公積	\$ 9,100	
現金股利	-	\$ -

有關 104 年度之盈餘分配案尚待預計於 105 年 6 月 2 日召開之股東常會決議。

十八、綜合損益

(一) 其他收入

	<u>104年度</u>	<u>103年度</u>
租金收入	\$ -	\$ 1,029
利息收入	1,160	1,028
其他	<u>1,928</u>	<u>155</u>
	<u>\$ 3,088</u>	<u>\$ 2,212</u>

(二) 其他利益及損失

	<u>104年度</u>	<u>103年度</u>
處分及報廢不動產、廠房及設備損失	(\$ 793)	(\$ 310)
處分投資利益	248	123
淨外幣兌換利益	4,599	83
其他	<u>(2,839)</u>	<u>(227)</u>
	<u>\$ 1,215</u>	<u>(\$ 331)</u>

(三) 財務成本

	<u>104年度</u>	<u>103年度</u>
銀行借款利息	\$ 16,510	\$ 20,672
公司債利息	4,200	1,151
其他利息	<u>8,098</u>	-
以攤銷後成本衡量之金融負債之利息費用總額	28,808	21,823
減：列入符合要件資產成本之金額	<u>(7,513)</u>	<u>(7,697)</u>
	<u>\$ 21,295</u>	<u>\$ 14,126</u>

利息資本化相關資訊如下：

	104年度	103年度
利息資本化金額	\$ 7,513	\$ 7,697
利息資本化利率	1.83%-2.17%	2.03%-2.79%

(四) 折舊及攤銷

	104年度	103年度
不動產、廠房及設備	\$ 843	\$ 1,325
無形資產	350	350
合計	<u>\$ 1,193</u>	<u>\$ 1,675</u>
折舊費用依功能別彙總		
營業費用	<u>\$ 843</u>	<u>\$ 1,325</u>
攤銷費用依功能別彙總		
營業費用	<u>\$ 350</u>	<u>\$ 350</u>

(五) 員工福利費用

	104年度	103年度
短期員工福利	\$ 77,731	\$113,809
退職後福利(附註十六)		
確定提撥計畫	2,904	3,852
員工福利合計	<u>\$ 80,635</u>	<u>\$117,661</u>
依功能別彙總		
營業費用	<u>\$ 80,635</u>	<u>\$117,661</u>

截至 104 年及 103 年 12 月 31 日止，本公司員工人數分別為 68 人及 109 人。

依現行章程規定，本公司係以當年度稅後可供分配盈餘分別均以不低於 1% 分派員工紅利及董監事酬勞，103 年度係分別均按 1% 估列員工紅利及董監事酬勞各 1,660 仟元。

依 104 年 5 月修正後公司法及 104 年 12 月經董事會擬議之修正章程，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。104 年度估列員工酬勞 1,054 仟元及董監事酬勞 1,054 仟元，係分別均按前述稅前利益之 1% 估列，該等金額於 105 年 3 月 9 日董事會決議以現金配發，尚待預計於 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。

年度個體財務報告通過發布日前經董事會決議之發放金額有重大變動時，該變動調整原提列年度費用，年度個體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 104 年 6 月 24 日舉行股東常會，決議通過 103 年度員工紅利及董監事酬勞如下：

	103年度	
	現金紅利	股票紅利
員工紅利	\$ 1,660	\$ -
董監事酬勞	1,660	-

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 103 年度個體財務報告認列之員工分紅及董監事酬勞金額並無差異。本公司 102 年度為累積虧損無盈餘可供分派，故未估列及配發員工紅利及董監酬勞。

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 年與 103 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。

(六) 捐贈費用

本公司為響應環境綠化及善盡企業社會責任，104 及 103 年度對非關係人捐贈分別為 3,019 仟元及 21,350 仟元。

十九、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：

	104年度	103年度
當期所得稅		
未分配盈餘加徵	\$ 12,323	\$ -
認列於損益之所得稅費用	\$ 12,323	\$ -

會計所得與當期所得稅費用之調節如下：

	104年度	103年度
繼續營業單位稅前淨利	<u>\$103,321</u>	<u>\$353,301</u>
稅前淨利按法定稅率計算之		
所得稅費用	\$ 17,565	\$ 60,061
稅上不可減除之費損	20	362
免稅所得	(42)	(21)
未分配盈餘加徵	12,323	-
未認列之虧損扣抵及可減除		
暫時性差異	(<u>17,543</u>)	(<u>60,402</u>)
認列於損益之所得稅費用	<u>\$ 12,323</u>	<u>\$ -</u>

本公司所適用之稅率為 17%。

由於 105 年度股東會盈餘分配情形尚具不確定性，故 104 年度未分配盈餘加徵 10% 所得稅之潛在所得稅後果尚無法可靠決定。

(二) 本期所得稅資產與負債

	104年12月31日	103年12月31日
本期所得稅資產		
應收退稅款	\$ 128	\$ 153
本期所得稅負債		
應付所得稅	12,232	-

(三) 未於資產負債表中認列遞延所得稅資產之可減除暫時性差異、未使用虧損扣抵金額

	104年12月31日	103年12月31日
虧損扣抵		
104 年度到期	\$ 1,386,390	\$ 1,467,826
107 年度到期	92,998	92,998
108 年度到期	73,400	73,400
109 年度到期	361,495	361,495
110 年度到期	34,554	34,554
111 年度到期	<u>25,563</u>	<u>25,563</u>
	<u>\$ 1,974,400</u>	<u>\$ 2,055,836</u>
可減除暫時性差異		
呆帳超限	\$ 155,311	\$ 151,648
減損損失	37,130	37,130
存貨跌價損失	-	28,350
	<u>\$ 192,441</u>	<u>\$ 217,128</u>

(四) 兩稅合一相關資訊

	104年12月31日	103年12月31日
股東可扣抵稅額帳戶餘額	<u>\$ 35,806</u>	<u>\$ 48,349</u>
	104年度(預計)	103年度
盈餘分配適用之稅額扣抵比率	22.42%	20.48%

截至 104 年 12 月 31 日止，本公司無屬 86 年及以前年度之未分配盈餘。

(五) 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 102 年度止業經稅捐稽徵機關核定。

二十、每股盈餘

	單位：每股元	
	104年度	103年度
基本每股盈餘	<u>\$ 1.06</u>	<u>\$ 4.13</u>
稀釋每股盈餘	<u>\$ 1.06</u>	<u>\$ 4.13</u>

用以計算每股盈餘之淨利及普通股加權平均股數如下：

本年度淨利

	104年度	103年度
用以計算基本每股盈餘之淨利	<u>\$ 90,998</u>	<u>\$353,301</u>
用以計算稀釋每股盈餘之淨利	<u>\$ 90,998</u>	<u>\$353,301</u>

股 數

	單位：仟股	
	104年度	103年度
用以計算基本每股盈餘之普通股加權平均股數	85,600	85,600
具稀釋作用潛在普通股之影響：		
員工分紅	<u>62</u>	<u>39</u>
用以計算稀釋每股盈餘之普通股加權平均股數	<u>85,662</u>	<u>85,639</u>

若本公司得選擇以股票或現金發放員工分紅或員工酬勞，則計算稀釋每股盈餘時，假設員工分紅或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分紅或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、營業租賃協議

本公司為承租人

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：

	104年12月31日	103年12月31日
不超過1年	\$ 5,994	\$ 3,562
1~5年	<u>2,419</u>	<u>3,429</u>
	<u>\$ 8,413</u>	<u>\$ 6,991</u>

二二、金融工具

(一) 公允價值資訊－非按公允價值衡量之金融工具

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－按公允價值衡量之金融工具

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</u>				
<u>衡量之金融資產</u>				
轉換公司債資產				
交換選擇權	\$ -	\$ 10,179	\$ -	\$ 10,179

103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</u>				
<u>衡量之金融資產</u>				
基金受益憑證	\$ 9,850	\$ -	\$ -	\$ 9,850

104及103年度無第一級與第二級公允價值衡量間移轉之情形。

(三) 金融工具之種類

	104年12月31日	103年12月31日
<u>金融資產</u>		
放款及應收款(註1)	\$ 937,217	\$ 1,009,991
透過損益按公允價值衡量	10,179	9,850
備供出售金融資產(註2)	182,463	182,463
<u>金融負債</u>		
以攤銷後成本衡量(註3)	898,918	1,255,992

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、應收帳款、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、應付帳款、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

本公司目前主要金融工具包括應收票據、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。本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、評估與規避與本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，該管理階層係為本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

因本公司同時以固定及浮動利率借入資金，因而產生利率暴險。本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。

本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：

	104年12月31日	103年12月31日
具公允價值利率風險		
— 金融負債	\$450,000	\$580,000
具現金流量利率風險		
— 金融資產	749,001	631,634
— 金融負債	343,700	433,700

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，本公司 104 及 103 年度之稅前淨利將增加（減少）2,027 仟元及 989 仟元，主因為本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本公司財務損失之風險。截至資產負債表日，本公司可能因交易對方未履行義務及本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個體資產負債表所認列之金融資產帳面金額。

本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。本公司僅與評等相當於投資等級以上（含）之企業進行交易。本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。本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。

本公司持續地針對應收帳款客戶之財務狀況進行評估。

本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，本公司將其定義為具相似特性之交易對方。

3. 流動性風險

本公司流動性風險管理之最終責任在董事會，本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。本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

為能瞭解本公司以淨資產及淨負債為基礎所進行之流動性風險管理，下表詳細說明本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，其係依據本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。

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
非衍生金融資產					
無附息資產	\$ 119,601	\$ 25,873	\$ 37,368	\$ 2,909	\$ -
浮動利率資產	<u>673,671</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>75,330</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 793,272</u>	<u>\$ 25,873</u>	<u>\$ 37,368</u>	<u>\$ 78,239</u>	<u>\$ -</u>
非衍生金融負債					
無附息負債	\$ -	\$ 135,697	\$ -	\$ -	\$ -
浮動利率負債	731	1,462	270,288	79,843	-
固定利率負債	<u>262</u>	<u>525</u>	<u>154,129</u>	<u>303,072</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 993</u>	<u>\$ 137,684</u>	<u>\$ 424,417</u>	<u>\$ 382,915</u>	<u>\$ -</u>

103 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
非衍生金融資產					
無附息資產	\$ 239,728	\$ 116,132	\$ 12,869	\$ -	\$ -
浮動利率資產	<u>554,694</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>76,940</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 794,422</u>	<u>\$ 116,132</u>	<u>\$ 12,869</u>	<u>\$ 76,940</u>	<u>\$ -</u>
非衍生金融負債					
無附息負債	\$ -	\$ 315,302	\$ -	\$ -	\$ -
浮動利率負債	928	1,856	58,186	390,780	-
固定利率負債	<u>200,540</u>	<u>331</u>	<u>24,888</u>	<u>371,515</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 201,468</u>	<u>\$ 317,489</u>	<u>\$ 83,074</u>	<u>\$ 762,295</u>	<u>\$ -</u>

(2) 融資額度

	104年12月31日	103年12月31日
已動用金額	\$ 797,900	\$ 1,017,900
未動用金額	<u>1,022,100</u>	<u>942,100</u>
	<u>\$ 1,820,000</u>	<u>\$ 1,960,000</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：

104 年度

交易對象	本年度讓售金額	本年度已收現金額	截至年底已預支金額	已預支金額 年利率(%)	年度 額
第一銀行	<u>\$ 14,489</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 11,580</u>	2.23%	<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）而產生之損失由本公司承擔，因信用風險而產生之損失則由該等銀行承擔。

二三、關係人交易

除已於其他附註揭露外，本公司與關係人間之交易如下。

(一) 營業收入

關係人類別	104年度	103年度
實質關係人	<u>\$ 23,328</u>	<u>\$ 3,829</u>

與關係人之交易條件及收付款條件，係與一般非關係人相當。

(二) 勞務成本

關係人類別	104年度	103年度
實質關係人	<u>\$ -</u>	<u>\$ 1,859</u>

係支付關係人代本公司先行墊付代銷相關前置作業之支出。

(三) 應收關係人款項（不含對關係人放款）

關係人類別	104年12月31日	103年12月31日
實質關係人	<u>\$ 830</u>	<u>\$ 4,020</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。

(四) 應付關係人款項 (不含對關係人借款)

關係人類別	104年12月31日	103年12月31日
實質關係人	<u>\$ -</u>	<u>\$ 420</u>

流通在外之應付關係人款項餘額係未提供擔保。

(五) 取得金融資產

103 年度

關係人類別	帳列項目	交易股數	交易標的	取得價款
實質關係人	以成本衡量之金融資產—非流動	18,947 仟股	股票	\$ 182,463

(六) 其他關係人交易

	104年度	103年度
<u>租賃支出</u>		
實質關係人	<u>\$ 5,714</u>	<u>\$ 3,429</u>
<u>租賃收入</u>		
實質關係人	<u>\$ -</u>	<u>\$ 1,029</u>

租賃支出與一般市場水準相當，並按月支付及收取租金。

(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：

	104年度	103年度
短期員工福利	<u>\$ 11,172</u>	<u>\$ 12,122</u>
退職後福利	<u>108</u>	<u>108</u>
	<u>\$ 11,280</u>	<u>\$ 12,230</u>

董事及其他主要管理階層之薪酬係由薪酬委員會依照個人績效及考量市場行情決定。

二四、質抵押之資產

下列資產業經提供為長期借款之擔保品：

	104年12月31日	103年12月31日
營建用地	<u>\$417,894</u>	<u>\$410,103</u>
以成本衡量之金融資產	<u>-</u>	<u>182,463</u>
	<u>\$417,894</u>	<u>\$592,566</u>

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：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. 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
 期末持有有價證券情形
 民國 104 年 12 月 31 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	與有價證券發行人關係	帳目	期股數 / 單位數 (仟股 / 仟單位)	帳面金額	持股比例 (%)	公允價值	備註
本公司	股票	無	以成本衡量之金融資產—非流動	18,947	\$ 182,463	10.53	\$ 175,974	註 1
	基金	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產—流動	357	3,982	-	3,982	註 2
	債券	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產—流動	200	2,006	-	2,006	註 2
	轉換公司債	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產—流動	-	4,013	-	4,013	註 2
	保釋	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產—流動	-	178	-	178	註 2

註 1：股權淨值係按未經會計師查核之 104 年 12 月 31 日財務報表帳面淨值計算。

註 2：市價係按 104 年 12 月 31 日基金淨資產價值 / 選擇權市價金額計算。

註 3：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
 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 104 年 12 月 31 日

單位：新台幣仟元／外幣元

附表二

帳列應收款項之公司	交易對象	關係人	應收關係人款項餘額	週轉率	逾期逾金	應收應收額	關係人款項式說	應收關係人款項金額	提列帳	抵備金額
本公司	德商 UMAX SYSTEMS GmbH	實質關係人	\$ 156,904 (EUR\$3,428,104) (註)	-	\$ (EUR\$3,428,104)	\$ 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轉投資公司
 被投資公司名稱、所在地區…等相關資訊
 民國 104 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：除另予註明外，係新台幣仟元

附表三

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	始期	投資未上	資期	金額	額未	期數	(仟股)	未比率	(%)	持帳	有被投		本公司	本期認	列之	備註
															額本	額本				
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、大樓開發銷售業務	\$ 10,000	10,000	\$ 10,000	10,000	10,000	999	99.99	\$ 8,985	459	459	(\$ 459)	(\$ 459)	(\$ 459)	(\$ 459)	(\$ 459)	(\$ 459)	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、大樓開發銷售業務	43,000	43,000	43,000	43,000	4,300	100.00	100.00	39,850	1,269	1,269	(1,269)	(1,269)	(1,269)	(1,269)	(1,269)	(1,269)	子公司
	悅大建設股份有限公司	台灣	經營不動產買賣及租賃、大樓開發銷售業務	33,000	33,000	33,000	33,000	3,300	55.00	55.00	30,898	1,472	810	(1,472)	(810)	(810)	(810)	(810)	(810)	孫公司

§重要會計項目明細表目錄§

項	目	編 號 / 索 引
資產、負債及權益項目明細表		
現金明細表		明細表一
應收票據明細表		明細表二
應收帳款明細表		明細表三
存貨明細表		附註九
採用權益法之投資變動明細表		明細表四
不動產、廠房及設備變動明細表		附註十二
不動產、廠房及設備累計折舊變動明細表		附註十二
應付帳款明細表		明細表五
長期借款明細表		明細表六
損益項目明細表		
營業費用明細表		明細表七

海悅國際開發股份有限公司

現金明細表

民國 104 年 12 月 31 日

明細表一

單位：除另予註明者外
，係新台幣仟元

<u>項</u>	<u>目</u>	<u>金</u>	<u>額</u>
活期存款		\$673,671	
庫存現金		3,820	
支票存款		<u>315</u>	
合 計		<u>\$677,806</u>	

海悅國際開發股份有限公司

應收票據明細表

民國 104 年 12 月 31 日

明細表二

單位：新台幣仟元

客 戶 名 稱	金 額
非關係人	
甲 公 司	\$ 82,833
乙 公 司	7,563
其他 (註)	<u>5,210</u>
合 計	<u>\$ 95,606</u>

註：各客戶餘額皆未超過本科目餘額之百分之五。

海悅國際開發股份有限公司

應收帳款明細表

民國 104 年 12 月 31 日

明細表三

單位：新台幣仟元

客 戶 名 稱	金 額
關 係 人	
壬 公 司	\$ 830
非關係人	
甲 公 司	31,075
庚 公 司	16,716
辛 公 司	14,057
丁 公 司	6,400
其他(註)	<u>8,781</u>
	77,029
減：備抵呆帳	<u>1,798</u>
淨 額	<u>75,231</u>
合 計	<u>\$ 76,061</u>

註：各客戶餘額皆未超過本科目餘額之百分之五。

海悅國際開發股份有限公司

採權益法之投資變動明細表

民國 104 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

明細表四

單位：新台幣千元／仟股

名稱	年 初		年 度 增 加		本 年 度 減 少		採 權 益 法 認 列 之 投 資 (損) 益		年 底		股 權 淨 值	提 供 擔 保 或 質 押 情 形	註
	股 數	金 額	股 數	金 額	股 數	金 額	股 數	%	股 數	金 額			
按權益法評價													
上市櫃公司													
海峽建設股份有限	4,300	\$ 41,119	-	\$ -	-	\$ -	(\$ 1,269)	4,300	100	\$ 39,850	\$ 39,850	-	註一
公司													
海悅建設股份有限	999	9,444	-	-	-	-	(459)	999	99.99	8,985	8,985	-	註一
公司													
合 計		\$ 50,563		\$ -		\$ -	(\$ 1,728)			\$ 48,835	\$ 48,835		

註一：按經會計師查核之 104 年 12 月 31 日財務報表帳面淨值計算。

海悅國際開發股份有限公司

應付帳款明細表

民國 104 年 12 月 31 日

明細表五

單位：新台幣仟元

廠 商 名 稱	金 額
非關係人	
A 公 司	\$ 4,950
B 公 司	4,870
其 他	<u>93,756</u>
合 計	<u>\$103,576</u>

海悅國際開發股份有限公司

長期借款明細表

民國 104 年 12 月 31 日

明細表六

單位：新台幣仟元

名稱	借 款 期 限	年 利 率 (%)	期 末 餘 額	融 資 額 度 (註 一)	抵 押 或 擔 保
—甲 銀 行	104.9.25-105.3.23	2.10%	\$ 150,000	\$ 200,000	註二
—乙 銀 行	104.4.28-106.4.28	2.36%	100,000	100,000	無
—丙 銀 行	102.9.27-105.9.27	2.71%	147,500	175,000	註三
—丁 銀 行	103.4.11-106.4.11	3.06%	46,200	55,000	註三
一年內到期之長期 負債			(213,904)	-	
合 計			<u>\$ 229,796</u>	<u>\$ 530,000</u>	

註一：截至 104 年底止，除上述長期借款明細表揭露之融資額度外，本公司尚有短期
融資額度計約 900,000 仟元及中長期融資額度計約 390,000 仟元。

註二：係由董事長黃希文先生擔任連帶保證人。

註三：係以營建用地抵押擔保，並由董事長黃希文先生擔任連帶保證人。

海悅國際開發股份有限公司

營業費用明細表

民國 104 年度

明細表七

單位：新台幣仟元

項 目	金 額
薪 資	\$ 75,674
租金支出	6,133
勞 務 費	12,938
保 險 費	8,174
其他（註）	<u>18,441</u>
合 計	<u>\$121,360</u>

註：各項目餘額皆未超過本科目餘額百分之五。

CHAPTER 7

財務狀況及經營結果之檢討分析與風險事項

柒、財務狀況及財務績效之檢討分析與風險事項

一、財務狀況分析：

單位：新台幣仟元

年度 項目	104 年 12 月 31 日	103 年 12 月 31 日	差異		說明
			金額	%	
流動資產	1,791,017	2,151,343	-360,326	-16.75	—
長期投資	257,793	259,403	-1,610	-0.62	—
固定資產	1,019	3,464	-2,445	-70.58	1
資產總額	2,058,554	2,442,037	-383,483	-15.70	—
流動負債	414,805	431,120	-16,315	-3.78	—
長期負債	529,796	944,500	-414,704	-43.91	2
負債總額	944,601	1,375,620	-431,019	-31.33	3
股本	856,000	856,000	—	—	—
保留盈餘 (待彌補虧損)	232,673	184,475	48,198	26.13	4
非控制權益	25,280	25,942	-662	-2.55	—
股東權益總額	1,113,953	1,066,417	47,536	4.46	—

最近二年度增減比例變動達 20% 者分析如下：

1. 固定資產減少：主係 104 年度出售部份辦公設備所致。
2. 長期負債減少：主係 104 年度長期負債轉列一年內到期負債所致。
3. 負債總額減少：主係本公司為降低營運週轉資金水位，於 104 年陸續償還銀行借款所致。
4. 保留盈餘增加：主係 104 年度獲利增加所致。

二、財務績效：

1. 最近二年度營業收入、營業純益及稅前損益重大變動之主要原因，說明如下：

經營結果比較分析表：單位：新台幣仟元

項目	年度	104 年度	103 年度	差異		說明
				金額	%	
營業收入		916,678	1,850,789	-934,111	-50.47	1
營業成本		673,062	1,266,659	-593,597	-46.86	
營業毛利		243,616	584,130	-340,514	-58.29	
營業費用		124,075	218,603	-94,528	-43.24	2
營業淨利（損）		119,541	365,527	-245,986	-67.30	3
營業外收入及支出		-16,882	-13,172	-3,710	28.17	4
稅前淨利（損失）		102,659	352,355	-249,696	-70.86	3
所得稅費用		12,323	—	12,323	—	5
本年度淨利（損）		90,336	352,355	-262,019	-74.36	3
其他綜合損益		—	—	—	—	—
本年度綜合損益總額		90,336	352,355	-262,019	-74.36	3
綜合損益		90,998	353,301	-262,303	-74.24	—
總額歸屬於	非控制權益	-662	-946	284	30.02	—

最近二年度增減比例變動達 20% 者分析如下：

- 營業收入淨額、營業成本及營業毛利：主係受房地合一稅制及整體景氣不佳影響所致，使 104 年度之代銷建案量較 103 年度減少，故使勞務收入及勞務成本較 103 年度減少，惟仍需支付相關不動產代銷人員及店面租金等固定勞務成本支出，故使營業毛利下降。
- 營業費用：主係 104 年員工人數較 103 年減少，其相關薪資獎金亦減少，且因 103 年度認列對德商 USG 公司之期長應收款 43,346 仟元轉列呆帳。
- 營業淨利、稅前淨利、本期淨利及本期綜合(損)益總額：主係受房地合一稅制及整體景氣不佳影響，使本公司代銷建案量減少，相關之勞務成本雖隨之減少，惟仍須支付相關不動產代銷人員及店面租金等固定勞務成本支出，在營業收入衰退幅度大於營業成本減少幅度下，以及必要營業費用及支應營運用借款利息費用持續支出，使得本公司營業淨利、稅前淨利、本年度淨利、本期綜合損益總額亦較 103 年度減少。
- 營業外收入及支出：主係支付 103 年第一期有擔保普通公司債之利息，故利息費用增加所致。
- 所得稅費用：主係支付 103 年度未分配盈餘所得稅。

2. 預期銷售數量與其依據，對公司未來財務業務之可能影響及因應計畫：

- 本公司未公開 105 年財務預測，故不擬揭露預期銷售狀況。
- 本公司不斷追求成長，未來將持續強化服務，以提高公司營收及追求市場佔有率為目標，並持續推動企業節源，以降低成本，提高股東權益。

三、現金流量：

1. 最近年度現金流量變動分析：

單位：新台幣仟元

項目	年度	104 年度	103 年度	差異		說明
				金額	%	
營業活動		379,303	-56,623	435,926	-769.87	1
投資活動		22,425	-274,961	297,386	-108.16	2
籌資活動		-292,210	488,574	-780,784	-159.81	3
淨現金增加(減少)數		109,518	156,990	-47,472	-30.24	

最近二年度增減變動分析如下：

- 營業活動：主要係 104 年度支付勞務成本較 103 年度減少，且 104 年度之應收帳款及應收票據收回情形良好所致。
- 投資活動：主要係 103 年度取得贊富建設股份有限公司 10.53% 股權，致 103 年度投資活動產生淨現金流出。
- 籌資活動：主要係 103 年 9 月發行有擔保普通公司債，且 104 年度償還長期借款，故 104 年度向銀行舉借之金額較 103 年度減少所致。

2. 流動性不足之改善計畫：本公司尚無現金不足之情形，並與國內銀行往來密切且已建立良好融資信用條件，目前營運資金充沛，尚無財務流動性不足或資金短缺之虞。

3. 未來一年現金流動性分析：

單位：新台幣仟元

期初現金 餘額 104.12.31	預計全年來自營業活動 淨現金流量 105 年度	預計全年現金 流出量 105 年度	預計現金剩 餘(不足)數 額	預計現金不足額之 補救措施		期末現金 餘額
				投資計劃	理財計劃	
731,568	-24,260	-449,608	257,700	—	160,000	417,700

1. 未來一年現金流量變動情形分析：

- 營業活動：淨現金流量主係營運收入收款及成本支出所致。
- 投資及籌資活動：現金流出主係預計償還銀行借款所致。

2. 預計現金不足額之補救措施及流動性分析：現金不足額之措施預計採現金增資因應。

四、最近年度重大資本支出對財務業務之影響：本公司最近年度無重大之資本支出。

五、最近年度轉投資政策、其獲利或虧損之主要原因、改善計畫及未來一年投資計畫：
單位：新台幣仟元

被投資 公司名稱	期末持有		被投資公司 本期(損)益	本期認列之 投資(損)益	虧損之 主要原因	改善計畫
	金額	政策				
海悅建設 股份有限公司	8,985	持股 99.99% 之子公司	-459	-459	說明2	說明3
海峽建設 股份有限公司	39,850	持股 100.00% 之子公司	-1,269	-1,269		
悅大建設 股份有限公司	30,898	持股 55.00% 之孫公司	-1,472	-810		

1. 轉投資政策：本公司轉投資政策係以經營多角化為原則，並配合公司長期發展策略進行佈局。
2. 虧損之主要原因：本公司自 102 年度設立轉投資公司主要業務為經營不動產買賣及租賃、大樓開發租售業務，因土地開發尚在規劃中並無真正營運，故尚為虧損。
3. 改善計畫：本公司轉投資公司目前處於營運初期，尚未有建案投入，投資效益尚未顯現，故尚無改善計畫。
4. 未來一年投資計畫：無。

六、風險事項應分析評估最近年度及截至年報刊印日止之下列事項：

(一) 利率、匯率變動、通貨膨脹情形對公司損益之影響及未來因應措施。

1. 利率變動影響：

本公司目前已與往來銀行申請融資額度作為未來週轉資金來源準備，故利率變動對本公司損益將有一定程度之影響；惟本公司與往來銀行密切聯繫並維持良好關係，透過與銀行間議價，取得較優惠的借款利率，且定期評估銀行借款利率，並視利率變動適時予以調整資金運用情形，以降低利率變化對本公司損益產生之影響。

2. 匯率變動影響：

本公司目前從事之不動產代銷及經紀業務，而子公司主要從事經營興建住宅及大樓開發租售，收入皆以新台幣計價，故匯率變動對本公司整體營運不致造成重大影響。

3. 通貨膨脹影響：

目前通貨膨脹並未對本公司損益發生重大影響，且本公司隨時注意市場價格之波動，並與供應商及客戶保持良好互動關係，以避免遭受通貨膨脹對公司損益之不利影響。

(二) 從事高風險、高槓桿投資、資金貸與他人、背書保證及衍生性商品交易之政策、獲利或虧損之主要原因及未來因應措施：

1. 本公司從事衍生性商品交易係依據「公開發行公司取得或處分資產處理準則」第四節規定辦理，並於104年5月12日經董事會決議通過，交易標的為可轉換公司債資產交換選擇權商品，投資上限為30,000仟元。本公司從事衍生

性金融商品主要係因國內房市景氣轉差及交易量下跌，在此情況下致本公司營收及獲利皆下降，為使本公司能有其他收益並挹注獲利，本公司選擇可轉換公司債資產交換選擇權商品進行投資。

2. 本公司及子公司並未辦理資金貸與他人、背書保證及操作衍生性金融商品交易。
3. 本公司已訂有「資金貸與他人處理程序」、「背書保證處理程序」、「從事衍生性商品交易處理程序」，並經股東會決議通過在案，未來之交易及處理將依各規定及辦法處理。
4. 獲利或虧損之主要原因及未來因應措施：
截至104年12月31日本公司取得可轉換公司債資產交換選擇權商品經評價後未實現損失為1,584仟元，此交易損失占104年度營業收入及稅後淨利分別為0.17%及1.75%，對本公司獲利侵蝕程度尚屬有限，所面臨之風險尚於可控範圍內，故應不致對財務業務有重大影響。

(三) 未來研發計畫及預計投入之研發費用：

本公司及子公司目前從事不動產代銷、經紀及不動產開發建設業務，無研發計畫及費用發生。

(四) 國內外重要政策及法律變動對公司財務業務之影響及因應措施：

本公司除日常營運均依循國內外相關法令規範辦理外，並隨時注意國內外政策發展趨勢及法規變動情況，必要時諮詢相關專家意見，以充份掌握市場環境變化，採取因應措施，截至年報刊印日止，本公司並未受到國內外重要政策及法律變動而有影響財務業務之重大情事。

(五) 科技改變及產業變化對公司財務業務之影響及因應措施：

1. 科技改變及產業變化：

大型代銷公司受益於資源充足及多元行銷通路之掌握，持續擴張成長，專業跨及不動產業漸趨延伸，往建設方或仲介、物流方等擴張經營，形成更完整的房地產市場投資、建設、行銷至服務體系。另外，行銷模式亦會突破以往單點行銷為主的模式，趨於資料庫行銷及網路行銷之形式。

2. 對公司財務業務之影響及因應措施：

考量市場反應及財務狀況，提升推案規模之餘，對於成本做有效的控管，佐以個案執行計畫，提升行銷執行效用，降低不必要的損失產生，提升公司的獲利能力；並對產業變化密切觀察，以迅速有效因應市場趨勢。

(六) 企業形象改變對企業危機管理之影響及因應措施：

本公司專注本業經營，經營結果與信譽良好，自公司設立起即致力維持企業形象，且設有專責之發言人，負責與社會大眾及投資人間之關係維護，並遵守相關法令規定，積極強化內部管理與提昇管理品質及績效，同時保持和諧之勞資關係，本公司最近年度及截至年報刊印日止，並無任何影響企業形象之情事。

(七) 進行併購之預期效益、可能風險及因應措施：

截至年報刊印日止，本公司並未有購併其他公司之計畫，將來若有購併之計畫時，亦將秉持審慎評估之態度，充份考量合併之綜效，以確實保障股東之權益。

(八) 擴充廠房之預期效益、可能風險及因應措施：

本公司目前從事不動產代銷及經紀業務，故無擴充廠房之情事。

(九) 進貨或銷貨集中所面臨之風險及因應措施：

1. 進貨集中風險評估：

本公司及子公司主要業務係為不動產代銷、廣告企劃等，係為受各建設公司之委託代銷建案，皆屬服務業，並非製造或銷售商品，無實際進貨，故無進貨集中之風險。

2. 銷貨集中風險評估：

本公司及子公司係因行業特性使然，不動產代銷業具有特殊性，其銷售對象多為不特定之建設公司或個人，由於各建設公司之委託代銷建案規模大小不同，且推案的時點亦不同，而使公司在承接推案規模較大或接近完銷時，會有銷售對象較為集中之情形，惟銷貨集中情形隨代銷案完銷後即解除，故無銷貨集中之風險。

(十) 董事、監察人或持股超過百分之十之大股東，股權之大量移轉或更換對公司之影響及風險：

本公司董事、監察人或持股超過百分之十之大股東截至年報刊印日止，符合董監持股最低成數規定，且股權結構尚屬穩定，並未發生股權大量移轉或更換之情事，有助於公司經營管理之穩定性。

(十一) 經營權之改變對公司之影響、風險及因應措施：無

(十二) 訴訟或非訟事件，應列明公司及公司董事、監察人、總經理、實質負責人、持股比例超過百分之十之大股東及從屬公司已判決確定或尚在繫屬中之重大訴訟、非訟或行政爭訟事件，其結果可能對股東權益或證券價格有重大影響者，應揭露其系爭事實、標的金額、訴訟開始日期、主要涉訟當事人及截至年報刊印日止之處理情形：

1. 本公司目前尚在繫屬中之重大訴訟、非訴訟或行政爭訟事件：無。

2. 本公司董事、監察人、總經理、實質負責人及持股百分之十之大股東，目前尚在繫屬中之重大訴訟、非訴訟或行政爭訟事件，其結果可能對公司營運或股東權益有重大影響者：無。

(十三) 其他重要風險及因應措施：無。

七、其他重要事項：無

CHAPTER 8

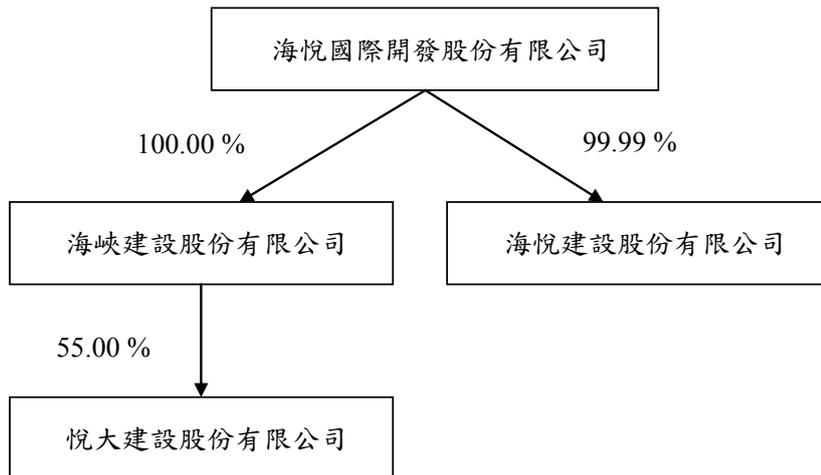
特 別 記 載 事 項

捌、特別記載事項

一、關係企業相關資料：

(一) 關係企業合併營業報告書

1. 關係企業組織圖



註 1：以上關係企業均無相互投資情形。

2. 各關係企業基本資料

企業名稱	設立日期	所在地區	實收資本額	主要營業項目
海悅建設股份有限公司	102.05.31	台灣	NTD 10,000 仟元	經營不動產買賣及租賃、大樓開發租售業務
海峽建設股份有限公司	102.06.11	台灣	NTD 43,000 仟元	經營不動產買賣及租賃、大樓開發租售業務
悅大建設股份有限公司	102.07.18	台灣	NTD 60,000 仟元	經營不動產買賣及租賃、大樓開發租售業務

3. 推定為有控制與從屬關係者其相同股東資料：無

4. 整體關係企業經營業務所涵蓋之行業：參閱「各關係企業基本資料」。

5. 各關係企業董事、監察人及總經理資料

104年12月31日；單位：股

企業名稱	職稱	姓名或代表人	持有股份	
			股數	持股比例%
海悅建設股份有限公司	董事長	海悅國際開發股份有限公司 代表人：黃希文	999,999	99.99%
	董事	海悅國際開發股份有限公司 代表人：王俊傑	—	—
	董事	海悅國際開發股份有限公司 代表人：林輔政	999,999	99.99%
	監察人	曾俊盛	—	—
			—	—
海峽建設股份有限公司	董事長	海悅國際開發股份有限公司 代表人：王俊傑	4,300,000	100.00%
	董事	海悅國際開發股份有限公司 代表人：黃希文	—	—
	董事	海悅國際開發股份有限公司 代表人：曾俊盛	4,300,000	100.00%
	監察人	海悅國際開發股份有限公司 代表人：林輔政	—	—
			4,300,000	100.00%
悅大建設股份有限公司	董事長	海峽建設股份有限公司 代表人：王俊傑	3,300,000	55.00%
	董事	海峽建設股份有限公司 代表人：曾俊盛	—	—
	董事	元鹿投資股份有限公司 代表人：謝明義	3,300,000	55.00%
	監察人	林輔政	—	—
			2,700,000	45.00%

6. 各關係企業營運概況

104年12月31日；單位：新台幣仟元

企業名稱	資本額	資產總值	負債總額	淨值	營業收入	營業利益	本期損益	每股盈餘
海悅建設股份有限公司	10,000	9,045	60	8,985	—	-474	-459	-0.46
海峽建設股份有限公司	43,000	39,910	60	39,850	—	-474	-1,269	-0.30
悅大建設股份有限公司	60,000	56,828	650	56,178	381	-1552	-1,472	-0.25

(二) 關係企業合併財務報表：請參閱第87-130頁。

(三) 關係企業報告書：無。

- 二、最近年度及截止年報刊印日止，私募有價證券辦理情形：無。
- 三、最近年度及截至年報刊印日止，子公司持有或處分本公司股票情形：無。
- 四、其他必要補充說明事項：無。
- 五、最近年度及截至年報刊印日止，如發生本法第三十六條第二項第二款所定對股東權益或證券價格有重大影響之事項：無。

海悅國際開發股份有限公司

董事長 黃希文



