

海悅國際開發股份有限公司



海悅國際 HI-YES
create your lifestyle

民國106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股務代理部

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、最近年度支付董事、監察人、總經理及副總經理之酬金.....	23
四、公司治理運作情形.....	28
五、會計師公費資訊.....	45
六、更換會計師資訊.....	46
七、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.....	47
八、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.....	48
九、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.....	50
十、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.....	51
肆、募資情形.....	53
一、資本及股份.....	53
二、公司債辦理情形.....	58
三、特別股辦理情形.....	58
四、海外存託憑證辦理情形.....	58
五、員工認股權憑證辦理情形.....	58
六、限制員工權利新股辦理情形.....	58
七、併購或受讓他公司股份發行新股辦理情形.....	59
八、資金運用計畫執行情形.....	59
伍、營運概況.....	61
一、業務內容.....	61
二、市場及產銷概況.....	66
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.....	72
四、環保支出資訊.....	72
五、勞資關係.....	72
六、重要契約.....	73

contents 目錄

陸、財務概況.....	75
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.....	75
二、最近五年度財務分析.....	80
三、最近年度財務報告之監察人審查報告書.....	84
四、最近年度財務報表.....	87
五、最近年度經會計師查核簽證之公司個體財務報表.....	87
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.....	87
柒、財務狀況及財務績效之檢討分析與風險事項.....	198
一、財務狀況分析.....	198
二、財務績效.....	199
三、現金流量.....	200
四、最近年度重大資本支出對財務業務之影響.....	201
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.....	201
六、風險事項.....	201
七、其他重要事項.....	204
捌、特別記載事項.....	206
一、關係企業相關資料.....	206
二、最近年度及截至年報刊印日止，私募有價證券辦理情形.....	208
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...	208
四、其他必要補充說明事項.....	208
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.....	208

CHAPTER 1

致 股 東 報 告 書

壹、致股東報告書

各位股東大家好：

一、107 年國內外經濟環境

今(107)年全球經濟成長動能續增，根據環球透視機構今年1月最新預測，今年全球經濟成長3.3%，優於去(106)年3.2%，明(108)年預估可望續增3.2%。

當前國際經濟仍面臨諸多風險變數，值得持續關注，包括美國稅改外溢效應及升息速度、中國大陸供應鏈在地化及結構調整、英國脫歐協商方向、地緣政治風險、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，以及貿易保護主義等，皆影響國際經濟前景。

隨國際景氣回溫，國際貨幣基金(IMF)預估今、明兩年世界貿易量分別增4.2%、4.0%，有助推升我國出口，加以政府推動前瞻基礎建設，以及半導體與相關供應鏈業者高階製程投資可望延續，有助維繫投資成長動能。行政院主計總處概估106年經濟成長2.84%；107年預測成長2.29%。

展望未來，隨全球景氣穩步向上，加以貿易動能延續，有助我國出口動能增溫。惟須注意美國經貿政策、主要國家貨幣政策走向，以及地緣政治風險等不確定因素。

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。另子公司以土地開發建設及不動產代銷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 107 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 107 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 107 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 Chocie Award。
- 88 年 01 月 Astra 1220S 獲得 CHIP 雜誌掃描器排名第五名；PC Professinoal 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。
- 105 年 6 月 五席董事及三席監察人任期屆滿選舉，並增加兩席獨立董事。
- 106 年 3 月 轉投資聯陞投資股份有限公司 20% 股權，以作為長期投資。
- 106 年 4 月 設立子公司海心國際股份有限公司，從事不動產代銷業務。
- 106 年 9 月 償還 103 年度第一期有擔保普通公司債新台幣參億元。

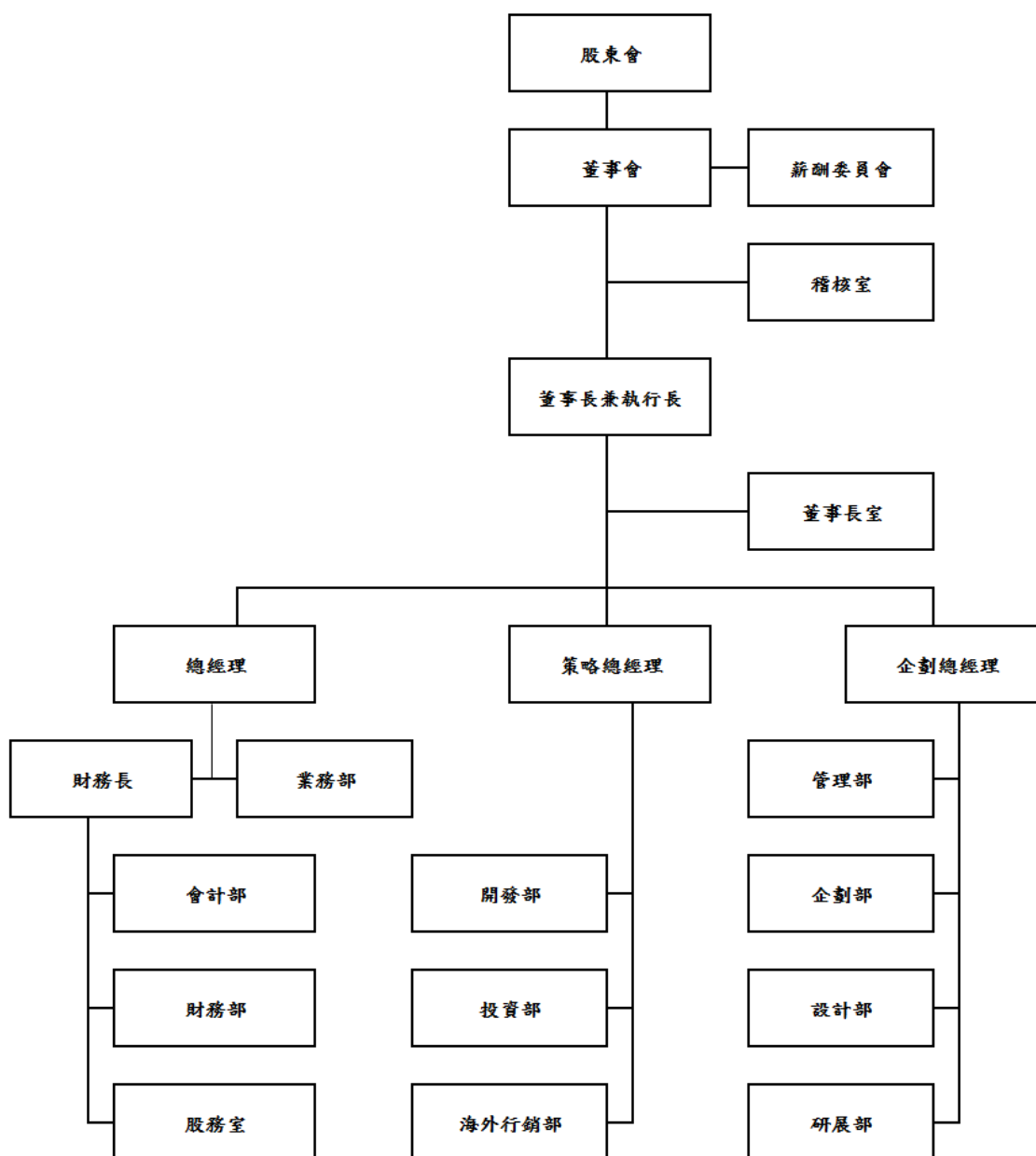
CHAPTER 3

公 司 治 理

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：

107 年 4 月 30 日

職稱	國籍或 註冊地	姓名	性別	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	關係
董事	中華民國	富悅投資 (股)公司		105.06.02	3 年	102.03.26	13,600,000	15.89%	13,400,000	15.65%	—	—	—	—	—	海悅國際開發(股)公司董事	—	—	—
	中華民國	代表人： 黃希文	男	105.06.02		102.01.28	13,600,000	15.89%	13,600,000	15.89%	3,400,000	3.97%	2,040,000	2.38%	雅禮高中	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 瀚海投資有限公司董事長 希藝建設(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 海神廣告(股)公司監察人 昕傳廣告(股)公司監察人	—	—	—
	中華民國	代表人： 林輔政	男	105.06.02		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	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 富悅投資(股)公司董事 泰極投資(股)公司董事	—	—	—

職稱	國籍或 註冊地	姓名	性別	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	關係
董事	中華民國	聖倫投資 (股)公司		105.06.02		102.03.26	400,000	0.47%	400,000	0.47%	—	—	—	—	—	海悅國際開發(股)公司董事 達程廣告(股)公司董事 海悅廣告(股)公司監察人 海悅開發(股)公司監察人	—	—	—
	中華民國	代表人： 王俊傑	男	105.06.02	3 年	102.01.28	8,560,000	10.00%	8,052,000	9.41%	2,068,000	2.42%	—	—	臺灣大學 土木工學 系碩士	海悅國際開發(股)公司董事長 海悅廣告(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 海神廣告(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 力悅實業(股)公司董事 好漾廣告(股)公司監察人 和悅投資(股)公司監察人	—	—	—
																海悅國際開發(股)公司董事長及 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 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 海悅地產開發(股)公司董事 寶亞建設建設(股)董事 新悅開發建設(股)監察人 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			
	中華民國	代表人： 曾俊盛	男	105.06.02		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	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 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 海悅地產開發(股)公司董事 寶亞建設建設(股)董事 新悅開發建設(股)監察人 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	—	—	—

職稱	國籍或 註冊地	姓名	性別	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	關係
董事	中華民國	仁典投資 (股)公司		105.06.02	3 年	102.03.26	351,647	0.41 %	351,647	0.41 %	—	—	—	—	—	海悅國際開發(股)公司董事長及 智盟科技(股)公司董事長及 董事 新相光學(股)公司董事 智仁科技開發(股)公司董事 集邦科技(股)公司董事 宏麗數位創意(股)公司董事	—	—	—
	中華民國	代表人： 黃淑美	女	105.12.07		105.12.07	—	—	—	—	—	—	—	—	銘傳商專 力廣科技 (股)公司 總經理	海悅國際開發(股)公司董事 智豐投資(股)公司董事 智立投資(股)公司董事 仁典投資(股)公司監察人 集邦科技(股)公司監察人 智仁科技(股)公司監察人 智翔投資(股)公司監察人 力宇創投(股)公司監察人	—	—	—
	中華民國	黃志典	男	105.06.02		105.06.02	—	—	—	—	—	—	—	—	美國威斯 康辛大學 參迪通校 區經濟學 博士	海悅國際開發(股)公司獨立董事 群益金鼎證券(股)公司獨立 董事 台灣大學管理學院國際企業 學系專任副教授	—	—	—
	中華民國	馬嘉應 (註)	男	105.06.02		105.06.02	—	—	—	—	—	—	—	—	美國聖海 大學商學 及經濟學 士	海悅國際開發(股)公司獨立董事 東吳大學研究發展處及會計 學系專任教授	—	—	—

註：獨立董事馬嘉應於106年11月30日辭任，其資訊揭露至106年11月30日。

職稱	國籍或 註冊地	姓 名	性 別	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	關 係
監 察 人	中 華 民 國	詹文雄	男	105.06.02	3 年	105.06.02	—	—	800,000	0.93%	500,000	0.58%	—	—	學歷： 台灣大學- 國際企業 管理碩士 經歷： 華彥資產 管理(股) 公司 董事長 中由開發 股份有限 公司 董事長	海悅國際開發(股)公司-監察 人 芯鼎科技(股)公司-董事長兼 總經理 新應材(股)公司-董事長 中由開發(股)公司-董事長 強茂(股)公司-董事 凌陽科技(股)公司-董事 台灣樂菲(股)公司-董事 佳能企業(股)公司法人董事 代表人 宏陽科技(股)公司-法人董事 代表人 軒和國際(股)公司-法人董事 代表人 科嘉(開曼) (股)公司-獨立董 事 映泰(股)公司-獨立董事 榮茂光學(股)公司-監察人 光銘科技(股)公司-監察人 一品光學工業(股)公司-監察 人	—	—	—
							—	—	100,000	0.12%	—	—	—	—	廈門大學 博士 東吳大學 會計碩 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	—	—	—
							—	—	100,000	0.12%	—	—	—	—	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

107 年 4 月 30 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	5%		
	曾唯倫	35%		
	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 3)										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
黃淑美			✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓		無
黃志典	✓		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	1
馬嘉應 (註 1)	✓		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	無
江如蓉		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓			✓	✓	✓	無
盧聯生	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓		✓	✓	✓	無
詹文雄			✓	✓	✓		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	2

註 1：原獨立董事於 106 年 11 月 30 日辭任，其資訊揭露至 106 年 11 月 30 日。

註 2：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) 非公司之關係企業之董事、監察人(但如為公司或其母公司、子公司依本法或當地國法令設置之獨立董事者，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

107 年 4 月 30 日

職稱	國籍	姓名	性別	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
執行長	中華民國	黃希文	男	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 瀚海投資有限公司董事長 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	男	102.04.03	8,052,000	9.41 %	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 力悅實業(股)公司董事長 好漾廣告(股)公司監察人 和悅投資(股)公司監察人	—	—	—
策略總經理	中華民國	曾俊盛	男	102.04.03	9,120,000	10.65 %	2,176,000	2.54 %	400,000	0.47 %	美國密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 寶亞建設(股)公司董事長 新悅開發建設(股)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	男	102.04.03	6,800,000	7.94 %	1,904,000	2.22 %	—	—	逢甲大學國貿系	霞飛廣告(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	—	—	—

職稱	國籍	姓名	性別	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	男	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	新應材(股)公司監察人	—	—	—
會計主管	中華民國	林宗輝	男	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	—	—	—

三、最近年度支付董事、監察人、總經理及副總經理之酬金：

(一) 董事(含獨立董事)之酬金

金額單位：新臺幣千元

職稱	姓名	董事酬金				兼任員工領取相關酬金				A、B、C、D、E、F及G等七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)		退職退休金(B)		董事酬勞(C)(註2)		業務執行費用(D)		A、B、C及D等四項總額占稅後純益之比例(註4)			新資、獎金及特支費等(E)		退職退休金(F)		員工酬勞(G)(註3)	
		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	本公司	財務報告內所有公司		現金金額	股票金額	現金金額	股票金額	現金金額	股票金額
董事	富悅投資(股)公司									財務報告內所有公司								
	代表人：黃希文									本公司								
	代表人：林輔政									本公司								
	聖倫投資(股)公司									財務報告內所有公司								
董事	代表人：王俊傑									本公司								
	代表人：曾俊盛	690	690	—	1,171	1,171	150	150	150	財務報告內所有公司								
	仁興投資(股)公司									本公司	9,610	9,610	—	939	—	939	—	—
	代表人：黃淑美									財務報告內所有公司	9,610	9,610	—	939	—	939	—	6.64%
獨立董事	黃志典									本公司								
	馬嘉應									本公司								
	(註1)									財務報告內所有公司								

*除上表揭露外，最近年度公司董事為財務報告內所有公司提供服務(如擔任非屬員工之顧問等)領取之酬金：無。

註1：原獨立董事於106年11月30日辭任，其資訊揭露至106年11月30日。

註2：係填列最近年度經董事會通過分派之董事酬勞金額。

註3：係指最近年度董事兼任員工(包括兼任總經理、副總經理、其他經理人及員工)取得員工酬勞(含股票及現金)者，應揭露最近年度經董事會通過分派員工酬勞金額，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，並另應填列附表一之三。

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/黃淑美/ 黃志典/馬嘉應	富悅投資/聖倫投資/ 仁典投資/黃希文/ 王俊傑/曾俊盛/ 林輔政/黃淑美/ 黃志典/馬嘉應	富悅投資/聖倫投資/ 仁典投資/黃淑美/ 黃志典/馬嘉應	富悅投資/聖倫投資/ 仁典投資/黃淑美/ 黃志典/馬嘉應
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	10	10	10	10

(二) 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1)		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									無
	盧聯生	—	—	703	703	66	66	0.42%	0.41%	
	詹文雄									

註1：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/詹文雄	江如蓉/盧聯生/詹文雄	
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	

金額單位：新臺幣千元

(三) 總經理及副總經理之酬金

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1)			A、B、C及D等四項總額占稅後純益之比例(註2)		有無領取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	本公司	股票金額	現金金額	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	10,298	10,298	108	108	1,682	1,682	1,106	—	1,106	7.22%	6.98%	無
企劃總經理	林輔政												
副總經理	黃江煌												

註1：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。

註2：主係本年度稅後純益較去年大幅下降之原因，以致總經理及副總經理酬金占稅後純益之比例較大。

酬金級距表

給付本公司各個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/ 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

(四) 分派員工酬勞之經理人姓名及分派情形：

106 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	—	1,275	1,275	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。員工酬勞於 107 年 3 月 22 日薪資報酬委員會及 107 年 3 月 23 日董事會審議通過。

(五) 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	106 年度		105 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	6.88%	6.64%	99.04%	101.94%
監察人	0.42%	0.41%	1.92%	1.99%
執行長、總經理及副總經理	7.22%	6.98%	112.78%	117.27%

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。本年度董事、監察人酬金無重大變動，但因 105 年度稅後純益大幅下降，以致董事、監察人酬金占稅後純益之比例大幅增加。

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。本年度執行長、總經理及副總經理酬金無重大變動，但因 105 年度稅後純益大幅下降，以致執行長、總經理及副總經理酬金占稅後純益之比例大幅增加。

四、公司治理運作情形：

(一)董事會運作情形：

1.第十一屆最近年度及截至107年5月10止董事會共計開會8次(A)，董事出席情形如下：

職稱	姓名	實際出席(列)席次數(B)	委託出席次數	實際出席(列)席率(%) (B / A)	備註
董事	富悅投資股份有限公司	3	5	37.50%	代表人：黃希文(連任)
		7	0	87.50%	代表人：林輔政(連任)
董事	聖倫投資股份有限公司	4	1	50.00%	代表人：曾俊盛(連任)
		7	1	87.50%	代表人：王俊傑(連任)
董事	仁典投資股份有限公司	6	0	75.00%	代表人：黃淑美(新任)
獨立董事	黃志典	8	1	100.00%	新任
獨立董事	馬嘉應	3	2	75.00%	新任(註)

其他應記載事項：

一、董事會之運作如有下列情形之一者，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：

(一)證券交易法第14條之3所列事項：

董事會日期	董事會期別	議案內容摘要	獨立董事意見	公司對獨立董事意見之處理
106/3/24	第11屆第6次	擬修訂「申請暫停及恢復交易程序」	無	無
106/3/24	第11屆第6次	擬修訂「取得或處分資產處理程序」	無	無
106/8/11	第11屆第8次	擬簽訂合建契約案	無	無
106/08/11	第11屆第8次	提供背書保證額度予轉投資海心國際股份有限公司	無	無
106/11/13	第11屆第9次	提供背書保證額度予轉投資海心國際股份有限公司	無	無
106/11/13	第11屆第9次	擬分配105年度員工酬勞及董事監察人酬勞案	無	無
107/2/2	第11屆第11次	背書保證案(106/11/13背書保證額度予以撤銷重新申請)	無	無
107/3/23	第11屆第12次	本公司擬聘任簽證會計師案	無	無

(二)除前開事項外，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：無。

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：

獨立董事姓名：黃志典先生

議案內容：106年12月20日董事會議案，擬委任薪資報酬委員會。

利益迴避原因：議案內容與其自身有利害關係。

參與表決情形：除黃志典獨立董事與自身利益有關迴避外，經主席徵詢出席董事全體無異議照案通過。

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：無。

註：原獨立董事於 106 年 11 月 30 日辭任，其資訊揭露至 106 年 11 月 30 日。

(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：

(1) 第十一屆最近年度及截至 107 年 5 月 10 日止董事會共計開會 8 次(A)，，列席情形如下：

職稱	姓名	實際出席 次數(B)	實際出席率 (%)(B / A)	備註
監察人	江如蓉	8	100.00%	連任
監察人	盧聯生	7	87.50%	連任
監察人	詹文雄	4	50.00%	新任
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	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			
(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		(一) 本公司設有發言人制度，專人處理投資人建議或糾紛相關事宜。
(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		(二) 本公司設有股務專責人員，管理相關資訊，並委任股務代理機構協助股務相關事宜。本公司與主要股東保持密切聯繫，且主要股東大多直接參與本公司經營；本公司依規定揭露主要股東及主要股東之最終控制者之持股情形。
(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		(三) 本公司與關係企業間之管理權責劃分明確，訂有「對子公司之監督與管理」及「對子公司之監督與管理」，且關係企業之財務及業務皆獨立運作，並受本公司控管及稽核。
(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		(四) 本公司訂有「防範內線交易之管理辦法」，適用範圍涵蓋本公司董監事、經理人及內部人等。並不定期進行相關訊息更新及教育宣導。
三、董事會之組成及職責			
(一) 董事會是否就成員組成擬訂多元化方針及落實執行？	V		(一) 本公司依據公司治理實務守則，訂定「董事及監察人選舉辦法」，組成成員注重性別平等及多元化方針，本公司董事共五席(包含1席女性董事)。已於105年6月2日新增兩席獨立董事，可提供專業建議並監督管理團隊運作情形。
(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	(二) 本公司功能性委員會目前僅設置薪酬委員會，並訂有「薪酬委員會運作之管理辦法」，其餘尚未設置。

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	
員會？ (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？ (四) 公司是否定期評估簽證會計師獨立性？	V	V	無重大差異。 無重大差異。
四、上市上櫃公司是否設置公司治理專(兼)職單位或人員負責公司治理相關事務(包括但不限於提供董事、監察人執行業務所需資料、依法辦理董事會及股東會之登記、製作董事會及股東會議事錄等)？	V		無重大差異。
五、公司是否建立與利害關係人溝通管道，並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？	V		無重大差異。
六、公司是否委任專業股務代辦機構辦理股東會事務？	V		無重大差異。
七、資訊公開 (一) 公司是否架設網站，揭露財務業務及公司治理資訊？ (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）？	V		無重大差異。 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	摘要說明
八、公司是否有其他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、公司為董事及監察人購買責任保險之情形等）？		V	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。 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申報事宜，及時提供各項可能影響投資人決策之資訊。 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。 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。 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。 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201-204頁。 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。 8. 公司每年為董事監察人及重要職員購買責任保險。

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	
九、請就臺灣證券交易所股份有限公司公司治理中心最近年度發布之公司治理評鑑結果說明已改善情形，及就尚未改善者提出優先加強事項與措施（未列入受評公司者無需填列）：不適用。			

(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		
獨立 董事	黃志典 (註4)	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	1	—
獨立 董事	馬嘉應 (註4)	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	0	—
其他	鄭凱仁			✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	0	—
其他	徐森林			✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	0	—

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。

註4：馬嘉應先生於106年11月30日辭任，於106年12月20日董事會委任黃志典先生擔任本公司第三屆薪資報酬委員會委員。

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. 第三屆委員任期：105 年 6 月 2 日至 108 年 6 月 1 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	黃志典 (註)	2	0	50.00%	新任
召集人	馬嘉應 (註)	2	0	50.00%	辭任
委員	鄭凱仁	3	1	75.00%	連任
委員	徐森林	0	3	0.00%	連任
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。					

註：馬嘉應先生於 106 年 11 月 30 日辭任，於 106 年 12 月 20 日董事會委任黃志典先生擔任本公司第三屆薪資報酬委員會委員。

(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	摘要說明	
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？ (二) 公司是否定期舉辦社會責任教育訓練？ (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？ (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	(一) 本公司尚未訂定「企業社會責任政策或制度」，目前尚在評估規畫。 (二) 本公司不定期舉辦教育訓練課程，且經由各種場合，向公司員工提醒並強調調守此價值與原則之重要性。 (三) 本公司尚未設置推動企業社會責任專(兼)職單位，目前尚在評估規畫。 (四) 本公司提供企業倫理之教育訓練，於同仁新進時即說明每年績效考核、獎懲規定與企業倫理結合。	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。 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。 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。 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？ (二) 公司是否依其產業特性建立合適之環境管理制度？ (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 V V		(一) 本公司將資源物質分類回收再利用。 (二) 本公司為不動產代銷公司，並無處理工廠廢棄物問題。 (三) 本公司對提升各項資源之利用及節能減碳執行政策為辦公照明設備減少使用數量；使用節能照明設備；本公司使用過影印紙重覆使用減少紙張浪費；節約用水。	尚無重大差異。 尚無重大差異。 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		(一) 本公司遵守勞基法並依法制定員工工作規則，以明確規範各項勞動條件並保障員工權益，所有員工於招募、任用、訓練、升遷、薪資、福利、調遷均享有平等公平的機會，不以非工作因素而有所歧視，以保障每位員工	尚無重大差異。

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	
(二) 公司是否建置員工申訴機制及管道，並妥適處理？	V		工之合法權益。 (二) 本公司已建置多元化員工溝通機制，保持良好的溝通管道。
(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		(三) 本公司極力創造一個良好、和諧、安心及保障的工作環境，因此，除了提供勞基法所賦予員工的基本福利保障外，並透過團體保險讓員工於工作上無後顧之憂，鼓勵員工參加各項藝文活動並給予補助。本公司與員工之間溝通管道暢通，並無勞資糾紛情事。
(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		(四) 本公司已建置多元化員工溝通機制，保持良好的溝通管道，若有重大措施也會以公告方式，讓全體員工同步接收訊息。
(五) 公司是否為員工建立有效之職涯能力發展培訓計畫？	V		(五) 本公司視員工為重要資產，重視人才培育，依各職能需求安排員工專業在職訓練課程，以提升員工專業能力。
(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		(六) 本公司為保護消費者權益，提高客戶滿意度，並有專人處理服務申訴管道。
(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		(七) 本公司產品與服務之行銷及標示，均依不動產經紀及代銷相關法規規定辦理。
(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		(八) 本公司不定期對供應商進行評估，且與供應商為長期合作關係，對所提供勞務服務品質皆有共識，並共同致力於推展履行社會責任。
(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		(九) 本公司尚未訂定「企業社會責任政策或制度」，目前尚在評估規畫，惟本公司與供應商的契約考量企業社會責任精神，如涉及違反企業社會責任精神時，將終止合約。

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	摘要說明	
四、加強資訊揭露 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「上市上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107年花蓮震災響應捐款幫助重建，贊助桌球選手訓練經費、捐款台灣癌症基金會及長年來支持博幼社會福利基金會的理念與願景，捐款支持推動課業輔導，達到「提升窮孩子未來的競爭力」的目標，並於德明科大設置不動產學程獎學金。				
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	
一、訂定誠信經營政策及方案 (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？ (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？ (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？	V	V V	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。 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。 尚無重大差異。
二、落實誠信經營 (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？ (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？ (三) 公司是否制定防止利益衝突政策、提供適當	V	V V V	尚無重大差異。 尚無重大差異。 尚無重大差異。 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。

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。
(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。 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	為符合「上市上櫃公司誠信經營守則」基本精神，目前正逐步評估規劃中。
(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	(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、人事單位或他相關單位反映。 (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。
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。			尚無重大差異。
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：107 年 03 月 23 日

本公司民國一〇六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，認為本公司於民國一〇六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一〇七年三月二十三日董事會通過，出席董事 6 人(含委託出席董事 1 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
106-1 董事會	106 年 3 月 24 日	本公司 105 年度營業報告書及財務報表案。
		本公司 105 年度盈餘分配案。
		擬修訂「公司章程」部分條文案。
		擬具本公司 105 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。
		擬修訂「申請暫停及恢復交易程序」。
		擬修訂「取得或處分資產處理程序」。
		擬修訂「股東會議事規則」。
		擬向銀行融資案。
		擬設立子公司案。
		擬訂定本公司 106 年股東常會召開日期。
106-2 董事會	106 年 5 月 12 日	本公司 106 年第一季財務報表。
		擬向銀行融資案。
106 年股東會	106 年 6 月 19 日	105 年度營業報告書及財務報表。
		105 年度監察人審查報告。
		105 年度員工酬勞及董監事酬勞分配情形報告。
		105 年度盈餘分配案。
		修訂「公司章程」部分條文案。
		修訂「股東會議事規則」部分條文案。
		修訂「取得或處分資產處理程序」部分條文案。
106-3 董事會	106 年 8 月 11 日	本公司 106 年第二季財務報表。
		擬簽訂合建契約案。
		供背書保證額度予轉投資海心國際股份有限公司。
		擬修訂「董事會議事規範」部分條文案。
		擬修訂「獨立董事設置及應遵循事項辦法」部分條文案。
		擬向銀行融資案。

會議名稱	開會日期	重要決議事項
106-4 董事會	106 年 11 月 13 日	本公司 106 年第三季財務報表。
		本公司一〇七年度稽核計劃。
		提供背書保證額度予轉投資海心國際股份有限公司。
		擬分配 105 年度員工酬勞及董事監察人酬勞案。
		擬向銀行融資案。
106-5 董事會	106 年 12 月 20 日	擬委任薪資報酬委員案。
107-1 董事會	107 年 2 月 2 日	本公司 106 年度經理人年終獎金發放討論案。
		擬變更專責人員保管本公司背書保證專用印章案。
		背書保證案。
		擬購買董事、監察人及重要職員責任保險案。
		擬向銀行融資案。
107-2 董事會	107 年 3 月 23 日	本公司 106 年度營業報告書及財務報表案。
		本公司 106 年度盈餘分配案。
		擬具本公司 106 年度「內部控制制度聲明書」。
		本公司擬聘任簽證會計師案。
		擬訂定本公司 106 年股東常會召開日期。
107-3 董事會	107 年 5 月 10 日	本公司 107 年第一季財務報表。
		審查本公司 107 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，公司董事長、總經理、會計主管、財務主管、內部稽核主管及研發主管等辭職解任情形之彙總：無。

五、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 月至 106 年 12 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	郭俐雯	107 年 1 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	—	267	267
2	2,000 千元（含）～4,000 千元	3,270	—	3,270
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。

六、更換會計師資訊：

(一) 關於前任會計師

更 換 日 期	107/3/23		
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 情況	會計師	委任人
	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 107 年起本公司之簽證會計師由戴信維會計師及范有偉會計師，更換為戴信維會計師及郭俐雯會計師。

(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	郭俐雯
委任之日期	107/3/23
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

七、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。

八、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	106 年度		107 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 (註 1)	0	0	(200,000)	0
	代表人：黃希文	0	0	0	0
董 事	富悅投資(股)公司 (註 1)	0	0	(200,000)	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 2)	(80,000)	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：黃淑美	0	0	0	0
監 察 人	盧聯生(註 3)	0	0	100,000	0
	江如蓉(註 4)	0	0	100,000	0
	詹文雄	0	0	0	0
持股 10% 以上 大 股 東	富悅投資(股)公司 (註 1)	0	0	(200,000)	0
	黃希文	0	0	0	0
	王俊傑(註 2)	(80,000)	0	0	0
	曾俊盛	0	0	0	0
總 經 理	王俊傑(註 2)	(80,000)	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 1：富悅投資(股)公司於集中市場出售，並依規定辦理申報。

註 2：王俊傑於 106 年 11 月 13 日贈與股票予成年子女，並依規定辦理申報。

註 3：盧聯生於集中市場買入，並依規定辦理申報。

註 4：江如蓉於集中市場買入，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)	106/11/13	王群丞	成年子女	40,000	27.50
王俊傑	處分(贈與)	106/11/13	王鼎全	成年子女	40,000	27.50

3.股權質押之相對人為關係人資訊：無。

九、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：

107 年 4 月 23 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	名稱(或姓名) 關係	
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	13,400,000	15.65	—	—	—	—	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	8,052,000	9.41	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	5,117,298	5.98	—	—	—	—	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	8,052,000	9.41	—	—	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

十、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；%

轉投資事業(註)	本公司投資股份		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
海心國際股份有限公司	2,550,000	85.00	—	—	2,550,000	85.00
端泰股份有限公司	4,500,000	30.00	100,000	6.67	4,600,000	36.67
聯陞投資股份有限公司	6,000,000	20.00	—	—	6,000,000	20.00

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：

107年4月23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

107 年 4 月 23 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 8,560,000 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

107 年 4 月 23 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	36	19,218	11	19,265
持有股數	0	0	27,727,453	57,837,512	35,035	85,600,000
持股比例	0.00%	0.00%	32.39%	67.57%	0.04%	100.00%

(三) 股權分散情形

1. 普通股

107 年 4 月 23 日；單位：人/股

持股分級	股東人數	持有股數	持股比例
1 - 999	18,643	519,756	0.61%
1,000 - 5,000	477	939,922	1.10%
5,001 - 10,000	65	515,751	0.60%
10,001 - 15,000	16	204,525	0.24%
15,001 - 20,000	5	90,000	0.11%
20,001 - 30,000	7	165,421	0.19%
30,001 - 40,000	9	326,243	0.38%
40,001 - 50,000	0	0	0.00%
50,001 - 100,000	6	517,557	0.61%
100,001 - 200,000	4	653,370	0.76%
200,001 - 400,000	9	2,742,269	3.20%
400,001 - 600,000	2	874,217	1.02%
600,001 - 800,000	5	3,416,772	3.99%
800,001 - 1,000,000	4	3,429,999	4.01%
1,000,001 以上	13	71,204,198	83.18%
合 計	19,265	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

107年4月23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		13,400,000	15.65%
曾俊盛		9,120,000	10.65%
王俊傑		8,052,000	9.41%
林輔政		6,800,000	7.94%
智翔投資(股)公司		5,117,298	5.98%
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

年 度		105 年	106 年	當年度截至 107 年 4 月 30 日 (註 8)
每股市價 (註1)	最 高	39.10	43.90	63.00
	最 低	16.25	16.05	24.55
	平 均	24.48	25.89	46.25
每股淨值 (註2)	分 配 前	13.13	15.40	—
	分 配 後	13.13	—	—
每股盈餘	加權平均股數	85,600	85,600	85,600
	每 股 盈 餘 (註3)	0.12	2.13	—
每股股利	現 金 股 利		—	—
	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)		204.00	12.15
	本利比 (註6)		—	—
	現金股利殖利率 (註7)		—	—

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：

本公司董事會於 107 年 3 月 23 日決議通過擬分派現金股利每股新台幣 3.6 元，計算至元為止，元以下捨去，其畸零款合計數計入本公司之其他收入，俟股東常會通過後，授權董事會另訂分派股息及紅利基準日、發放日及其他相關事宜。

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：

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 1,873,816 元及董監酬勞新台幣 1,873,816 元，並經 107 年 3 月 22 日薪資報酬委員會及 107 年 3 月

23 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 2.13 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 106 年 3 月 23 日薪資報酬委員會及 106 年 3 月 24 日通過董事會通過，並於 106 年 12 月 22 日配發 105 年度員工現金紅利新台幣 192,235 元及董監事酬勞新台幣 192,235 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：

本公司於103年9月23日發行103年度第一期有擔保普通公司債新台幣參億元已於106年9月25日全數償還完畢。

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、限制員工權利新股辦理情形：不適用。

七、併購或受讓他公司股份發行新股辦理情形：不適用。

八、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) E801010 室內裝潢業
- (二) H701010 住宅及大樓開發租售業
- (三) H701020 工業廠房開發租售業
- (四) H701080 都市更新重建業
- (五) H703090 不動產買賣業
- (六) H703100 不動產租賃業
- (七) I503010 景觀、室內設計業
- (八) H704031 不動產仲介經紀業
- (九) H704041 不動產代銷經紀業
- (十) H701090 都市更新整建維護業
- (十一) I103060 管理顧問業
- (十二) I199990 其他顧問服務業
- (十三) I401010 一般廣告服務業
- (十四) I501010 產品設計業
- (十五) I599990 其他設計業
- (十六) F401010 國際貿易業
- (十七) F119010 電子材料批發業
- (十八) F219010 電子材料零售業
- (十九) F113020 電器批發業
- (二十) F213010 電器零售業
- (二十一) H201010 一般投資業
- (二十二) ZZ99999 除許可業務外，得經營法令非禁止或限制之業務。

本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及台中，提高服務提供之涵蓋性及專業性，因本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	105 年度		106 年度	
	金額	%	金額	%
代銷勞務收入	444,728	98.99%	787,973	100%
其他營業收入	4,538	1.01%	-	0%
合計	449,266	100%	787,973	100%

3.公司目前之商品(服務)項目

本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)新北市板橋區『鉅陞河藍灣』建屋銷售、土城區『宏璟土城日月光』、林口區『力璞之星』、台北市和平東路『和平大苑』、大安區『敦南寓邸』、文山區『忠順大院二期』、以及桃園市中壢區『明日禾禾』、『英倫花園』、新竹市東區『竹科悅揚』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建地，於 105 年 9 月取得建照，預計 107 年 5 月開工動土進行營建工程，採邊建邊售方式進行。
- (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。近年結合網路行銷通路方式使消費者能獲得完善服務，並提供房地產即時資訊。

(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 年房市景氣來到歷史高點後，政府便祭出多項融資及稅賦管控措施，盼緩和房價漲勢與金融風險，接著更進一步研擬房地合一政策，導致市場氛圍在 103 年下半年反轉盤整。在稅賦成本提高的抑制下，過去興盛的不動產投資需求逐漸消退，整體房市轉向仰賴剛需買盤支撐。

103 年到 105 年近三年期間，可說是近年房市發展最艱困的階段，除了房地合一的不確定性與政策上路的陣痛期接連作祟外，還有經濟展望不佳、持有稅調漲、北市打擊豪宅與囤房，以及地方、中央連番大選等因素干擾，以致房市推案量、成交量及房價連袂走跌，市場信心亦積弱不振，使 105 年買賣移轉棟數寫下未達 25 萬/棟的史上

新低紀錄。

在房市盤整期間，為突破銷售瓶頸，建案大打讓利戰。優惠放送的策略確實符合買方口味，加上部分地區價格下修的程度已達消費者期待，使整體買氣從106年開始緩步復甦，總計全年成交量達26.5萬/棟，較低迷的105年成長近一成。

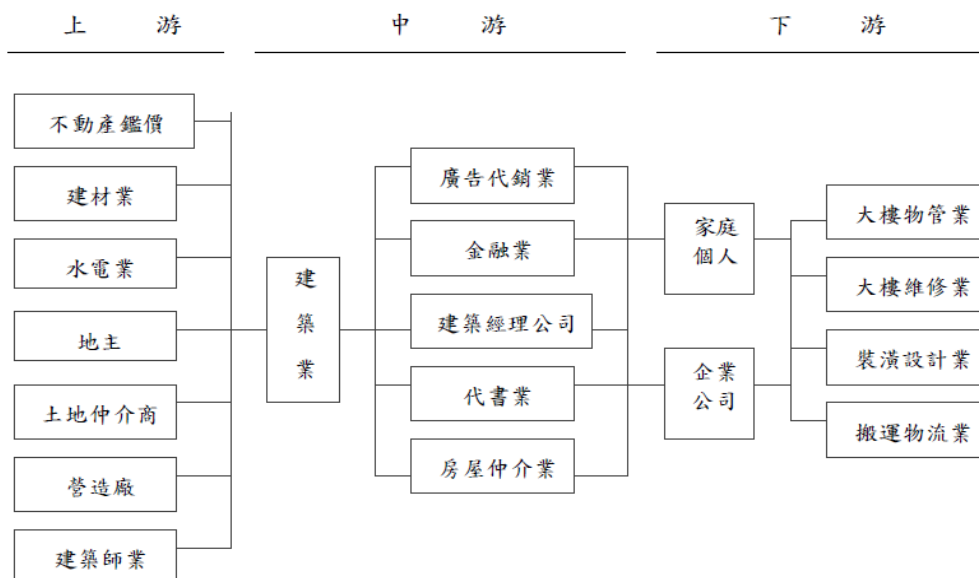
106年房市得以從谷底回升，業者讓利奏效固然是最大功臣，但官方政策轉趨友善亦是重要關鍵。在信用管制方面，僅象徵性的保留豪宅管控，其餘幾乎全面鬆綁；此外，都更相關法規的修訂亦大有斬獲，不僅危老條例三讀通過，都更條例修正草案也終於送出行政院，使老屋重建、都市更新等題材再獲發展空間。

隨著政策環境脫離枷鎖，業者的推案信心也跟著開闊，房價亦出現止跌跡象，回溫步調一路延續到了107年。然而看似走出陰霾的房市，其實還潛藏升息、餘屋量大、選舉等隱憂，因此房市估計還得經過一段等待，才有望擺脫盤整回歸穩定。

至於代銷產業方面，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

本公司位處不動產建設及開發業之中游不動產代銷業，與眾多房地產相關行業均有關聯性，舉凡建設、工程營造、建築設計、建築材料、水電配置、資金融通、鑑價及代書服務、室內裝潢等，形成不動產產業鏈上下游之關係，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。

一般而言，建設公司推出計劃興建不動產產品，透過代銷公司進行產品規劃及包裝，爾後銷售予消費者，在整個體系中，代銷公司屬於不動產業之扮演建設公司與消費者之間溝通協調的橋樑。

建設公司為了規避風險、降低交易成本並獲取更高的利潤，需透過充分掌握市場資訊的代銷公司，以進一步瞭解消費者的需求，設計出更貼近顧客喜好的不動產商品。海悅國際位處不動產建設及開發業之中游廣告代銷業代銷公司所扮演協調者的中介角色顯得特別重要。

3. 產業發展趨勢及競爭情形

(1) 產業發展趨勢

不同於 103 年到 105 年的低迷不振，房市已在 106 年迎來復甦，不僅推案量中止連三年下滑的頹勢，成交量也止跌回升；而隨著經濟前景好轉、政策氣氛漸佳，107 年的房市展望可謂延續了 106 年的審慎樂觀，且在銷售率重上軌道之後，建商購地的態度再度積極，據此研判，接下來房市的推案情況可望慢慢加溫，帶動量能連年成長。

至於產品規劃方面，受家戶人口減少、社會型態轉變及負擔能力有限等因素影響，總價親民的中、小坪數住宅，不論是以生產端還是消費端的角度來看，都是現今到往後房市最熱門的主流產品。

此外，隨著人口結構邁入高齡社會，住家採全齡化通用規劃、融入契合銀髮族生活的細節設計，將是未來房地產的發展趨勢；且由於當前屋齡老邁的老舊公寓，多已不適合長輩居住，加上老屋抗災性不足，在都更進度緩慢的情況下，市場或將興起一波舊換新的換屋需求，而隨著時間累積愈來愈濃的高齡商機，無疑是房市未來面臨人口結構轉變時的重要轉型方向。

雖說房市景氣近來頗有回溫徵兆，但在銷售率好轉後，許多建商對價格再度燃起期待，以致讓價力道不如過去兩年有勁，然而絕大多數消費者對後市的看法依舊保守，對房價的認知也尚未反彈，買賣雙方對房市的各自解讀，不免使交易陷入短暫僵局，故若想刺激買氣，優惠幅度仍扮演關鍵角色，也就是說，已持續兩、三年的讓利風潮，短期內還不會退卻。

(2) 競爭情形

國內房市成交量在歷經連三年量縮後，買氣已於 106 年反彈，推案量亦同，且推案熱度至 107 年上半年仍持續延燒，尤其是北台灣都會區鄰近市區的重劃區，如板橋江翠北側、土城暫緩發展區、新店央北重劃區、桃園中路重劃區等

地，新案可謂一波接一波，且這些重劃區價位皆較市區親民，在消費市場上頗具優勢，因此也成為各家建商、代銷業者的兵家必爭之地。

除了重劃區推案發達外，過去總是「只聞雷聲，不見雷雨」的豪宅，今年也有許多動靜，若重磅豪宅順利於本年度亮相，則北台灣推案量可望成長千億以上，將市場復甦的火候炒得更熱。

受買氣提升、量能反彈帶動，代銷業者也一掃先前保守接案的態度，自 106 年下半年以來，接案動作愈來愈活躍，許久沒有承接大量的業者，近期都積極搶市，甚至搶進十大代銷排行榜中，使近期代銷業的市場競爭力道稍稍增加。

(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，提供更能夠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

本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，因營建用地尚未開工，故主要營收來源均為不動產代銷及廣告企劃業務。本公司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，本公司代銷承接案相較於其他同業，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，與子公司合建方式進行開發，已於105年9月核發建照，將正式跨入建設公司業務，深根及擴大產業版圖。

(2)市場未來之供需概況與成長性

走過103年到105年長達3年的推案量縮，房市供給量在106年開始回穩，雖然增幅不大，但市場信心已初見築底緩升的跡象，且近來不論北中南部建商，購地動作都遠較以往踴躍，加上許多重劃區正值推案黃金期，估計今年北台灣全年推案量可望重回8,500億大關，若多宗蟄伏已久的豪宅如期亮相，量能更不無挑戰9,000億的可能。

除了產能保持復甦步調外，換屋型產品的市場性也漸有起色。雖說整體市場仍是首購、低總價小宅獨占鰲頭，但鑑於景氣轉佳促使部分資產族出籠，換屋物件在107年首波檔期的比重較過去幾季成長許多，且因產品跳脫首購紅海，銷售表現還算不錯。

而展望未來，無論是經濟面、政策面還是建設面，都不乏帶動房市的利多消息，以下將就經濟發展、政策制定、交通建設及都市發展的角度，條列分析未來房市的供需概況與成長性：

A. 重劃區量能充沛

在房市景氣走低的最初兩、三年，原本房價飛漲的重劃區因案量大、機能差，在反轉向下的變局中首當其衝，為避免陷入重劃區多殺多的不良競爭，許多建商對於重劃區推案轉為保守，使得重劃區在過去一段時間，光環遭相對穩健的成熟市區瓜分。

所幸在業者讓利、價格修正達民眾期待後，近市區的重劃區買氣率先反彈，推案狀況也重起爐灶，從 106 年下半年開始，重劃區再度成為房市最主要的推案舞台，尤其是邁入收割期的新北閃耀五星，除了相對偏遠的八里台北港特定區之外，新店央北、土城暫緩及三重二重疏洪道等重劃區，更是焦點所在。

不僅雙北重劃區吸睛，桃竹地區也如出一轍，桃園市區的中路重劃區與新竹近竹科的關埔重劃區，大案亦是一波接一波，因此接下來的我國房市，將再度上演重劃區爭輝的戲碼。

B. 豪宅破繭而出

豪宅是帶起早先房市十多年多頭的領頭羊，也正因如此，當政府管控房市、景氣反轉盤整時，豪宅也是頭一個遭殃，即使現今官方的信用管制幾乎解禁，但唯獨對豪宅仍不放鬆，讓人對豪宅的前景疑慮難消。

雖說豪宅尚未擺脫政策束縛，但在經濟好轉、國內外富人避稅與稅制衝擊減少的情況下，許多沉潛多時的豪宅案，近期都傳出更具體的動向，假如低調已久的北市豪宅案悉數粉墨登場，推案量能將突飛猛進。

C. 建設收割助威房市

建設利多兌現，向來是拉抬區域房市的大補帖，特別是有時空收斂之效的軌道建設，更是吸引消費者購屋置產的最大誘因，而今年雙北就有不少軌道建設將風光收割。

包括淡海輕軌、捷運環狀線，都將在 107 年底完工，由於這些路線將大幅改善外圍衛星市鎮與首都的連結，因此沿線的淡海、新店、中和、板橋等地，房市都獲得很大的揮灑空間。

此外，北市近來拋出的「東側南北向捷運系統」（俗稱環狀線東環段），更將軌道利多效應進一步放大，雖然東環段還只有初步規劃，但其對北市東區、新北首環的帶動效果，估計在後續三、五年間就會慢慢發酵。

D. 實坪概念逐漸落實

對房市而言，107 年有個相當重要的變革，那就是雨遮屋簷不計坪、不計價新制正式上路，在雨遮、屋簷不可計坪的情況下，業者可銷售坪數將減少，但因房市還未脫盤整，消費者對以總價包裝的轉嫁手法接受度不高，因此業者將只

能自行吸收成本。

雨遮、屋簷不計坪、不計價，可說是官方落實實坪制的前奏，往後不論官方、民間，實坪制的概念都將愈來愈根深蒂固，而實坪制觀念的興起，也勢必牽動未來房市的價格定位與產品規劃。

E. 高齡商機尚待開發

少子化與高齡化是我國已討論多年的人口議題，而近年隨著人口結構從巔峰反轉，相關問題將從紙上談兵變成實際狀況，其中影響最大的還不是人口減少的難題，而是老年人口急速攀升的困境。

據國發會統計，台灣已正式進入高齡社會，未來老年人口佔總人口的比例將年年遽增，高齡商機將是一塊產業大餅。然而當前房地產業藉老化議題切入都更外，並沒有太多開發高齡商機的因應策略，該如何切入銀髮市場，實是產業界應盡速思考的重要議題。

F. 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

本公司從事不動產代銷業，以誠信為基礎，提供業主及相關產業完善專業之服務及建議，更希冀提供優質住宅產品予消費者。

從正確的產品定位及規劃是個案成功的關鍵因素，本公司最擅長且優於同業的即是產品規劃能力。不論產品定位，平面空間機能，公共空間甚至於建築立面，全力投入參與其中，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

好的產品定位需要透過好的行銷企劃，才能贏得市場及消費者的肯定。公司執行個案，由主委領軍，結合數名專案經理，從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)都更前景好轉

我國對房地產的觀念一直以來都是「買賣重於保養」，許多屋齡已高的老舊房舍，在年久失修的情況下，多半已不宜人居，加上台灣天災頻仍，都市更新、老屋重建，絕對是我國房地產不得不重視的發展議題。

過去受都更陳抗事件、法規不全、官方執行力不足等影響，都更推進的難度甚艱，但近年政府態度轉趨積極，除了法規逐步完善外，危險老屋重建條例的立法，讓產權單一的老屋有了更多的發展空間，且都更條例的修法，也終於走出行政院進入立院，預料未來都更的官方障礙將可見曙光，都更量能亦可望湧現。

(B)升息干擾有限

自從美國經濟好轉、結束量化寬鬆(QE)政策之後，升息疑雲便籠罩我國房市，尤其是我國與美國經濟政策連動性高，使美方的升息腳步一直牽動我國的不動產生態。

隨著美國確定升息進度後，台灣在經濟展望轉佳的情況下，升息基本上只是早晚的事，不過我國央行施政素來以穩健為原則，過去即使升級，幅度也都不大，因此縱然台灣真的啟動升息，對房市的擾動也不會太劇烈。

(C)建設題材不斷

近年步入完工、營運階段的重大公建不勝枚舉，更重要的是，在中央政府推出前瞻計畫之後，往後數年各大都會區都將具備利多話題，連過去少有軌道題材的基隆、新竹、台南、彰化等二線都會，都獲得圓夢機會，房市表現也更有想像空間。

(D)經濟展望穩建

對任何產業而言，經濟景氣良窳，才是產業發展好壞的源頭，早前因國內外經濟情勢嚴峻，拖累整體景氣發展，房地產也難以大展拳腳。但從 106 年開始，景氣表現逐漸回穩，即使中間仍有兩岸關係緊繃、美中掀起貿易戰等干擾因素，但影響都不算太大。

從近期官方預估的 GDP 成長率終於不再只求「保 1」，以及股市迎來最長萬點行情來看，國內的經濟展望確實較以往樂觀許多，產業發展亦將受到鼓舞，唯後續仍須留意兩岸緊張與美國降稅等對經濟發展的牽動。

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：

本公司於 102 年取得鶯歌鳳鳴段土地，預計與子公司悅大建設共同興建地下 4 層、地上 13 層之建案，正式進運不動產開發業；本公司亦不斷找尋適合開發區域及合作建商，深耕其營業版圖。

(B)房地合一稅制度上路，房屋稅調漲，造成持有成本大增

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，房地合一稅通過、房屋稅調漲及各項穩定房價政策持續推出，使得持有成本大增，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，樹立本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。另房地合一稅實施後，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，因此本公司評估房地合一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

105 年				106 年			107 年度截至第一季止(註)		
名稱	金額 (仟元)	占全年 度銷貨 淨額比 率〔%〕	與發行 人之關 係	金額 (仟元)	占全年 度銷貨 淨額比 率〔%〕	與發行 人之關 係	金額 (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
F	—	—	—	—	—	—	39,520	17.16	非關係人
G	73,807	16.43	非關係人	—	—	—	—	—	—
I	48,640	10.83	非關係人	—	—	—	—	—	—
M	—	—	—	137,702	17.48	非關係人	—	—	—
N	—	—	—	—	—	—	55,915	24.28	非關係人
O	—	—	—	—	—	—	25,734	11.17	非關係人
P	—	—	—	—	—	—	24,303	10.55	非關係人
其他	326,820	72.74	—	650,271	82.52	非關係人	84,865	36.84	—
銷貨 淨額	449,267	100.00	—	787,973	100.00	—	230,337	100.00	—

註：107 年度截至第一季之佔銷貨總額百分之十以上之客戶係為會計師核閱財報。

主要銷貨客戶較去年增減變動原因：

本公司 106 年度較 105 年度銷貨金額增加，主要係因部分個案銷售狀況穩定，以致使本公司營收較去年增加 75% 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		105 年度	106 年度	當年度截至 107 年 4 月 30 日
員 工 人 數	行政幕僚	31	28	32
	業務人員	25	20	58
	合計	56	48	90
平 均 年 歲		37.25	38.94	35.77
平 均 服 務 年 資		3.56	4.26	2.38
學 歷 分 佈 比 率	博 士	—	—	—
	碩 士	19.64%	18.75%	15.56%
	大 專	76.79%	77.08%	81.11%
	高 中	3.57%	4.17%	3.33%
	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，不定期舉辦員工旅遊。
3. 員工健檢：為讓員工的健康確實獲得照顧，落實職場的健康管理，不定期舉辦員工健檢。
4. 三節獎金：為了獎勵員工平時工作辛勞，本公司除發放中秋、端午禮盒外，於年終時會依公司獲利情形發放年終獎金。

5. 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。
6. 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。
7. 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，特別設立員工聯絡信箱，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	103.11.11~107.12.31	行銷企劃	無
代銷合約	AA0606	106.10.6~建造執照取得後 18個月為止	包銷企劃	無
代銷合約	AA0702	106.11.30~109.05.31	包銷企劃	無
借款合同	甲	107.2.2~108.1.10	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	102.9.27~108.9.27	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
合建契約	悅大建設 及自然人	106.08.11~完銷	鳳鳴段 68,69 地號 合作興建	無

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 107年3月31日 財務資料(註2)
	102年	103年	104年	105年	106年	
流動資產	1,601,368	2,151,343	1,791,017	1,385,520	1,458,000	1,405,281
透過損益按公允價值衡量之金融資產-非流動	—	—	—	—	—	314,288
按攤銷後成本衡量之金融資產-非流動	—	—	—	—	—	22,421
以成本衡量之金融資產—非流動	—	182,463	182,463	182,463	251,823	—
無活絡市場之債券投資—非流動	—	76,940	75,330	166,590	-	—
採用權益法之投資	—	—	—	4,500	64,469	64,469
不動產、廠房及設備	4,256	3,464	1,019	503	763	669
無形資產	817	467	117	—	—	—
其他資產	54,877	27,360	8,608	7,663	6,168	6,268
資產總額	1,661,318	2,442,037	2,058,554	1,747,239	1,781,223	1,813,396
流動負債	分配前	799,756	431,120	414,805	475,544	269,691
	分配後	799,756	473,920	414,805	475,544	註3
非流動負債	147,500	944,500	529,796	147,500	193,700	193,700
負債總額	分配前	947,256	1,375,620	944,601	623,044	463,391
	分配後	947,256	1,418,420	944,601	623,044	註3
歸屬於母公司業主之權益	687,174	1,040,475	1,088,673	1,099,322	1,281,997	1,421,888
股本	856,000	856,000	856,000	856,000	856,000	856,000
資本公積	—	—	—	—	—	—
保留盈餘	分配前	-168,826	184,475	232,673	243,322	425,997
	分配後	-168,826	141,675	232,673	243,322	註3
其他權益	—	—	—	—	—	—
庫藏股票	—	—	—	—	—	—
非控制權益	26,888	25,942	25,280	24,873	35,835	34,813
權益總額	分配前	714,062	1,066,417	1,113,953	1,124,195	1,317,832
	分配後	714,062	1,023,617	1,113,953	1,124,195	註3

註1：以上財務資料皆經會計師簽證查核。

註2：107年3月31日財務資料已經會計師核閱。

註3：106年度盈餘分配案尚未經股東會決議。

(2) 簡明資產負債表－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 107年3月31日 財務資料
		102年	103年	104年	105年	106年	
流動資產		1,521,870	2,074,502	1,716,131	1,312,757	1,260,730	不適用
以成本衡量之金融資產－非流動		—	182,463	182,463	182,463	251,823	
無活絡市場之債券投資－非流動		—	76,940	75,330	166,590	-	
採用權益法之投資		52,380	50,563	48,835	52,026	176,651	
不動產、廠房及設備		4,256	3,464	1,019	503	763	
無形資產		817	467	117	—	—	
其他資產		54,877	27,360	8,608	7,663	5,918	
資產總額		1,634,200	2,415,759	2,032,503	1,722,002	1,695,885	
流動負債	分配前	799,526	430,784	414,034	475,180	220,188	
	分配後	799,526	473,584	414,034	475,180	註2	
非流動負債		147,500	944,500	529,796	147,500	193,700	
負債總額	分配前	947,026	1,375,284	943,830	622,680	413,888	
	分配後	947,026	1,418,084	943,830	622,680	註2	
歸屬於母公司業主之權益		687,174	1,040,475	1,088,673	1,099,322	1,281,997	
股本		856,000	856,000	856,000	856,000	856,000	
資本公積		—	—	—	—	—	
保留盈餘	分配前	-168,826	184,475	232,673	243,322	425,997	
	分配後	-168,826	141,675	232,673	243,322	註2	
其他權益		—	—	—	—	—	
庫藏股票		—	—	—	—	—	
非控制權益		—	—	—	—	—	
權益總額	分配前	687,174	1,040,475	1,088,673	1,099,322	1,281,997	
	分配後	687,174	997,675	1,088,673	1,099,322	註2	

註1：以上財務資料皆經會計師簽證查核。

註2：106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

項 目 \ 年 度	最近五年度財務資料(註1)					當年度截至 107年3月31日 財務資料(註2)
	102年	103年	104年	105年	106年	
營業收入	872,837	1,850,789	916,678	449,266	787,973	230,337
營業毛利	446,712	584,130	243,616	137,921	335,242	144,194
營業損益	342,625	365,527	119,541	28,903	203,674	117,630
營業外收入及支出	-4,299	-13,172	-16,882	-10,471	-3,726	1,346
稅前淨利	338,326	352,355	102,659	18,432	199,948	118,976
繼續營業單位 本期淨利	338,326	352,355	90,336	10,242	189,137	118,976
停業單位損失	—	—	—	—	—	—
本期淨利(損)	338,326	352,355	90,336	10,242	189,137	118,976
本期其他綜合損益 (稅後淨額)	—	—	—	—	—	—
本期綜合損益總額	338,326	352,355	90,336	10,242	189,137	118,976
淨利歸屬於 母公司業主	338,438	353,301	90,998	10,649	182,675	119,998
淨利歸屬於非控制 權益	-112	-946	-662	-407	6,462	-1,022
綜合損益總額歸屬 於母公司業主	338,438	353,301	90,998	10,649	182,675	119,998
綜合損益總額歸屬 於非控制權益	-112	-946	-662	-407	6,462	-1,022
每股盈餘(註3)	4.18	4.13	1.06	0.12	2.13	1.40

註1：以上財務資料皆經會計師簽證查核。

註2：107年3月31日財務資料已經會計師核閱。

註3：係追溯調整後之每股盈餘(虧損)。

(4) 簡明綜合損益表一個體

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)					當年度截至 107年3月31日 財務資料
	102年	103年	104年	105年	106年	
營業收入	872,837	1,850,789	916,296	449,266	682,422	不適用
營業毛利	446,712	584,130	243,401	137,921	250,070	
營業損益	342,930	367,363	122,041	30,688	148,221	
營業外收入及支出	-4,492	-14,062	-18,720	-11,849	35,412	
稅前淨利	338,438	353,301	103,321	18,839	183,633	
繼續營業單位 本期淨利	338,438	353,301	90,998	10,649	182,675	
停業單位損失	—	—	—	—	—	
本期淨利(損)	338,438	353,301	90,998	10,649	182,675	
本期其他綜合損益 (稅後淨額)	—	—	—	—	—	
本期綜合損益總額	338,438	353,301	90,998	10,649	182,675	
淨利歸屬於 母公司業主	338,438	353,301	90,998	10,649	182,675	
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)	4.18	4.13	1.06	0.12	2.13	

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：不適用

(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
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
105 年	戴信維、范有偉	無保留意見
106 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 (註3)		最近五年度財務分析(註1)					當年度截至107年3月31日 (註2)
		102年	103年	104年	105年	106年	
財務結構%	負債占資產比率	57.01	56.33	45.88	35.65	26.01	19.67
	長期資金占不動產、廠房及設備比率	20,243.46	58,051.87	161,310.00	252,822.06	198,103.80	246,696.71
償債能力%	流動比率	200.23	499.01	431.77	291.35	540.61	862.16
	速動比率	112.10	234.21	229.57	149.36	329.20	550.18
	利息保障倍數	68.78	25.94	5.82	3.59	70.01	59,489.00
經營能力	應收款項週轉率(次)	2.41	5.07	3.64	2.89	4.11	4.59
	平均收現日數	151.45	71.99	100.27	126.29	88.80	79.52
	存貨週轉率(次)	1.20	1.37	0.68	0.41	0.72	0.64
	應付款項週轉率(次)	2.41	4.27	3.87	4.02	24.45	4.99
	平均銷貨日數	304.16	266.42	536.76	890.24	506.94	570.31
	不動產、廠房及設備週轉率(次)	410.16	479.47	408.86	590.36	1,244.82	1,286.79
	總資產週轉率(次)	1.01	0.90	0.40	0.23	0.44	0.51
獲利能力	資產報酬率(%)	39.62	17.74	4.79	0.84	10.85	26.47
	權益報酬率(%)	92.48	39.57	8.28	0.91	15.49	34.30
	稅前純益占實收資本額比率(%)	39.52	41.16	11.99	2.15	23.35	55.59
	純益率(%)	38.76	19.03	9.85	2.27	24.00	51.65
	每股盈餘(元)(註34)	4.18	4.13	1.06	0.12	2.13	1.40
現金流量	現金流量比率(%)	註5	註5	91.44	39.14	107.11	315.30
	現金流量允當比率(%)	註5	註5	-12.16	12.35	67.86	-991.60
	現金再投資比率(%)	註5	註5	20.45	14.62	19.08	31.53
槓桿度	營運槓桿度	1.30	1.59	2.03	4.77	1.64	1.22
	財務槓桿度	1.01	1.04	1.21	1.32	1.01	1.00

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)

- 財務結構：(1)負債占資產比率下降，主係本公司償還公司債及存貨減少，以致整體資產總額及負債總額下降。
(2)長期資金占不動產、廠房及設備比率下降，主係本公司辦公設備增加所致。
- 償債能力：(1)流動比率及速動比率上升，主係本公司償還公司債以致流動負債減少所致。
(2)利息保障倍數上升，主係106年度稅前利益增加所致。
- 經營能力：主係106年度部分個案銷售狀況穩定，整體營業收入大幅增加，致經營能力財務比率皆上升。
- 獲利能力：主係106年度部分個案銷售狀況穩定，整體營業收入大幅增加，致獲利能力財務比率皆上升。
- 現金流量：(1)現金流量比率上升，係因106年度營業活動淨現金流量增加及流動負債下降所致。
(2)現金流量允當比率上升，係因近五年度營業活動淨現金流量增加及存貨下降所致。
(3)現金再投資比率上升，係因106年度營業活動淨現金流量增加所致。
- 槓桿度：主係因營業收入及營業利益增加，致槓桿度比率皆下降。

(2) 財務分析－國際財務報導準則－個體

分析項目 \ 年度		最近五年度財務分析(註1)					當年度截至107年3月31日
		102年	103年	104年	105年	106年	
財務結構%	負債占資產比率	57.95	56.93	46.43	36.16	24.40	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	247,877.13	193,407.20	
償債能力%	流動比率	190.34	481.56	414.49	276.26	572.56	
	速動比率	102.19	216.56	211.91	134.16	313.82	
	利息保障倍數	68.81	26.01	5.85	3.65	65.09	
經營能力	應收款項週轉率(次)	2.41	5.07	3.64	2.89	4.15	
	平均收現日數	151.45	71.99	100.27	126.29	87.95	
	存貨週轉率(次)	1.20	1.37	0.68	0.41	0.69	
	應付款項週轉率(次)	2.41	4.27	3.87	4.02	6.29	
	平均銷貨日數	304.16	266.42	536.76	890.24	528.98	
	不動產、廠房及設備週轉率(次)	410.16	479.47	408.78	590.36	1,078.07	
	總資產週轉率(次)	1.02	0.91	0.41	0.23	0.39	
獲利能力	資產報酬率(%)	40.26	18.02	4.88	0.88	10.82	
	權益報酬率(%)	96.04	40.90	8.54	0.97	15.34	
	稅前純益占實收資本額比率(%)	39.53	41.27	12.07	2.20	21.45	
	純益率(%)	38.77	19.08	9.93	2.37	26.76	
	每股盈餘(元)(註4)	4.18	4.13	1.06	0.12	2.13	
現金流量	現金流量比率(%)	註5	註5	92.62	39.81	115.10	
	現金流量允當比率(%)	註5	註5	註5	16.56	66.84	
	現金再投資比率(%)	註5	註5	21.03	17.61	17.22	
槓桿度	營運槓桿度	1.30	1.59	1.99	4.49	1.68	
	財務槓桿度	1.01	1.04	1.21	1.30	1.01	

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：(1)負債占資產比率下降，主係本公司償還公司債及存貨減少，以致整體資產總額及負債總額下降。
(2)長期資金占不動產、廠房及設備比率下降，主係本公司辦公設備增加所致。

2.償債能力：(1)流動比率及速動比率上升，主係本公司償還公司債以致流動負債減少所致。
(2)利息保障倍數上升，主係106年度稅前利益增加所致。

3.經營能力：主係106年度部分個案銷售狀況穩定，整體營業收入大幅增加，致經營能力財務比率皆上升。

4.獲利能力：主係106年度部分個案銷售狀況穩定，整體營業收入大幅增加，致獲利能力財務比率皆上升。

5.現金流量：(1)現金流量比率上升，係因106年度營業活動淨現金流量增加及流動負債下降所致。
(2)現金流量允當比率上升，係因近五年度營業活動淨現金流量增加及存貨下降所致。

6.槓桿度：主係因營業收入及營業利益增加，致槓桿度比率皆下降。

註1：102年起採用國際財務報導準則，

註2：106年3月31日財務資料業經會計師核閱。

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：不適用

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一〇六年度營業報告書、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一〇七年股東常會

監察人

盧聯生



中 華 民 國 一 〇 七 年 三 月 二 十 六 日

監察人審查報告書

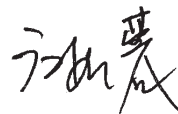
董事會造送本公司民國一〇六年度營業報告書、財務報表及盈餘分配表案等，其中財務報表業經委託勤業眾信聯合會計師事務所查核完竣，並出具查核報告。上述營業報告書、財務報表及盈餘分配表等經本監察人審查，認為尚無不合，爰依公司法第二百一十九條之規定報告如上。敬請 鑒核。

此致

海悅國際開發股份有限公司一〇七年股東常會

監察人

江如蓉



中 華 民 國 一 〇 七 年 三 月 二 十 六 日

監察人審查報告書

董事會造送本公司民國一〇六年度營業報告書、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一〇七年股東常會

監察人

詹文雄



中 華 民 國 一 〇 七 年 三 月 二 十 六 日

四、最近年度財務報表：請參閱 88 頁~139 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 140 頁~196 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 106 年度（自 106 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 107 年 3 月 23 日

會計師查核報告

海悅國際開發股份有限公司 公鑒：

查核意見

海悅國際開發股份有限公司及其子公司（以下簡稱海悅國際公司及其子公司）民國 106 年及 105 年 12 月 31 日之合併資產負債表，暨民國 106 年及 105 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、合併現金流量表，以及合併財務報表附註（包括重大會計政策彙總），業經本會計師查核竣事。

依本會計師之意見，上開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及經金融監督管理委員會認可並發布生效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公司及其子公司民國 106 年及 105 年 12 月 31 日之合併財務狀況，暨民國 106 年及 105 年 1 月 1 日至 12 月 31 日之合併財務績效及合併現金流量。

查核意見之基礎

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執行查核工作。本會計師於該等準則下之責任將於會計師查核合併財務報表之責任段進一步說明。本會計師所隸屬事務所受獨立性規範之人員已依會計師職業道德規範，與海悅國際公司及其子公司保持超然獨立，並履行該規範之其他責任。本會計師相信已取得足夠及適切之查核證據，以作為表示查核意見之基礎。

關鍵查核事項

關鍵查核事項係指依本會計師之專業判斷，對海悅國際公司及其子公司民國 106 年度合併財務報表之查核最為重要之事項。該等事項已於查核合併財務報表整體及形成查核意見之過程中予以因應，本會計師並不對該等事項單獨表示意見。

茲對海悅國際公司及其子公司民國 106 年度合併財務報表之關鍵查核事項敘明如下：

勞務合約存貨

如附註九所述，勞務合約存貨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，並受經濟景氣及產業狀況之變化而有所變動。且勞務合約存貨之帳面價值對整體財務報表係屬重大，因是，將勞務合約存貨考量為關鍵查核事項。

本會計師因應程序包括了解及測試管理階層勞務合約存貨轉列勞務成本之內部控制。此程序包含但不限於管理階層所依賴之銷售報表及管理階層針對該計算之覆核。除此之外，本會計師測試勞務合約存貨之估計所使用之資料，包括預估總銷售金額、預估累計銷售比例及預估總成本。同時，本會計師核算勞務成本是否依據政策提列，並檢視及抽核收入認列情形以確認預估累計銷售比例之正確性。本會計師發現勞務合約存貨適當且正確，相關揭露係屬允當。

營建用地減損評估

如附註十所述，海悅國際公司及其子公司所持有營建用地定期依外部專家報告進行評估，由於評價方法涉及各種估算。且營建用地之帳面價值對整體財務報表係屬重大，因是，將營建用地之減損測試考量為關鍵查核事項。

本會計師對於上開項目已執行主要查核程序如下：

- 複核外部專家所出具之不動產估價報告；
- 評估其不動產評價方法是否符合中華民國不動產估價技術規則之規範；
- 評估不動產價值估算所使用重要參數之合理性。

其他事項

海悅國際開發股份有限公司業已編製民國 106 及 105 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。

管理階層與治理單位對合併財務報表之責任

管理階層之責任係依照證券發行人財務報告編製準則及經金融監督管理委員會認可並發布生效之國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告編製允當表達之合併財務報表，且維持與合併財務報表編製有關之必要內部控制，以確保合併財務報表未存有導因於舞弊或錯誤之重大不實表達。

於編製合併財務報表時，管理階層之責任亦包括評估海悅國際公司及其子公司繼續經營之能力、相關事項之揭露，以及繼續經營會計基礎之採用，除非管理階層意圖清算海悅國際公司及其子公司或停止營業，或除清算或停業外別無實際可行之其他方案。

海悅國際公司及其子公司之治理單位（含監察人）負有監督財務報導流程之責任。

會計師查核合併財務報表之責任

本會計師查核合併財務報表之目的，係對合併財務報表整體是否存在導因於舞弊或錯誤之重大不實表達取得合理確信，並出具查核報告。合理確信係高度確信，惟依照一般公認審計準則執行之查核工作無法保證必能偵出合併財務報表存有之重大不實表達。不實表達可能導因於舞弊或錯誤。如不實表達之個別金額或彙總數可合理預期將影響合併財務報表使用者所作之經濟決策，則被認為具有重大性。

本會計師依照一般公認審計準則查核時，運用專業判斷並保持專業上之懷疑。本會計師亦執行下列工作：

1. 辨認並評估合併財務報表導因於舞弊或錯誤之重大不實表達風險；對所評估之風險設計及執行適當之因應對策；並取得足夠及適切之查核證據以作為查核意見之基礎。因舞弊可能涉及共謀、偽造、故意遺漏、不實聲明或踰越內部控制，故未偵出導因於舞弊之重大不實表達之風險高於導因於錯誤者。
2. 對與查核攸關之內部控制取得必要之瞭解，以設計當時情況下適當之查核程序，惟其目的非對海悅國際公司及其子公司內部控制之有效性表示意見。
3. 評估管理階層所採用會計政策之適當性，及其所作會計估計與相關揭露之合理性。

4. 依據所取得之查核證據，對管理階層採用繼續經營會計基礎之適當性，以及使海悅國際公司及其子公司繼續經營之能力可能產生重大疑慮之事件或情況是否存在重大不確定性，作出結論。本會計師若認為該等事件或情況存在重大不確定性，則須於查核報告中提醒合併財務報表使用者注意合併財務報表之相關揭露，或於該等揭露係屬不適當時修正查核意見。本會計師之結論係以截至查核報告日所取得之查核證據為基礎。惟未來事件或情況可能導致海悅國際公司及其子公司不再具有繼續經營之能力。
5. 評估合併財務報表（包括相關附註）之整體表達、結構及內容，以及合併財務報表是否允當表達相關交易及事件。
6. 對於海悅國際公司及其子公司內組成個體之財務資訊取得足夠及適切之查核證據，以對合併財務報表表示意見。本會計師負責查核案件之指導、監督及執行，並負責形成海悅國際公司及其子公司查核意見。

本會計師與治理單位溝通之事項，包括所規劃之查核範圍及時間，以及重大查核發現（包括於查核過程中所辨認之內部控制顯著缺失）。

本會計師亦向治理單位提供本會計師所隸屬事務所受獨立性規範之人員已遵循會計師職業道德規範中有關獨立性之聲明，並與治理單位溝通所有可能被認為會影響會計師獨立性之關係及其他事項（包括相關防護措施）。

本會計師從與治理單位溝通之事項中，決定對海悅國際公司及其子公司民國 106 年度合併財務報表查核之關鍵查核事項。本會計師於查核報告中敘明該等事項，除非法令不允許公開揭露特定事項，或在極罕見情況下，本會計師決定不於查核報告中溝通特定事項，因可合理預期此溝通所產生之負面影響大於所增進之公眾利益。

勤業眾信聯合會計師事務所
會計師 戴 信 維

戴信維



會計師 范 有 偉

范有偉



證券暨期貨管理委員會核准文號
台財證六字第 0930128050 號

證券暨期貨管理委員會核准文號
台財證六字第 0920123784 號

中 華 民 國 107 年 3 月 23 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 106 年及 105 年 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

代 碼	資 產	106年12月31日			105年12月31日		
		金	額	%	金	額	%
	流動資產						
1100	現金（附註六）	\$	611,157	34	\$	539,510	31
1110	透過損益按公允價值衡量之金融資產		1,970	-		12,861	1
1150	應收票據及帳款－非關係人（附註八）		233,989	13		100,952	6
1160	應收票據及帳款－關係人淨額（附註八及二二）		5,630	1		27,128	2
1200	其他應收款		1,179	-		5,137	-
1320	存貨（附註九）		104,496	6		215,811	12
1350	營建用地（附註十及二三）		465,100	26		458,185	26
1470	其他流動資產		34,479	2		25,936	1
11XX	流動資產總計		<u>1,458,000</u>	<u>82</u>		<u>1,385,520</u>	<u>79</u>
	非流動資產						
1543	以成本衡量之金融資產（附註七及二三）		251,823	14		182,463	11
1546	無活絡市場之債務工具投資－非流動（附註十四）		-	-		166,590	10
1550	採用權益法之投資（附註十二）		64,469	4		4,500	-
1600	不動產、廠房及設備淨額		763	-		503	-
1920	存出保證金		6,168	-		7,663	-
15XX	非流動資產總計		<u>323,223</u>	<u>18</u>		<u>361,719</u>	<u>21</u>
1XXX	資 產 總 計		<u>\$ 1,781,223</u>	<u>100</u>		<u>\$ 1,747,239</u>	<u>100</u>
代 碼	負 債 及 權 益						
	流動負債						
2100	短期借款（附註十三及二三）	\$	80,000	4	\$	30,000	2
2150	應付票據及帳款		98,691	6		49,414	3
2230	本期所得稅負債（附註十八）		10,784	1		8,157	-
2320	一年或一營業週期內到期長期負債（附註十三、十四及二三）		-	-		346,200	20
2399	其他流動負債		80,216	4		41,773	2
21XX	流動負債總計		<u>269,691</u>	<u>15</u>		<u>475,544</u>	<u>27</u>
	非流動負債						
2540	長期借款（附註十三及二三）		193,700	11		147,500	9
25XX	非流動負債總計		<u>193,700</u>	<u>11</u>		<u>147,500</u>	<u>9</u>
2XXX	負債總計		<u>463,391</u>	<u>26</u>		<u>623,044</u>	<u>36</u>
	歸屬於本公司業主之權益（附註十六）						
3100	股 本		856,000	48		856,000	49
	保留盈餘						
3310	法定盈餘公積		28,612	2		27,548	2
3350	未分配盈餘		397,385	22		215,774	12
3300	保留盈餘總計		425,997	24		243,322	14
31XX	本公司業主之權益總計		<u>1,281,997</u>	<u>72</u>		<u>1,099,322</u>	<u>63</u>
36XX	非控制權益		35,835	2		24,873	1
3XXX	權益總計		<u>1,317,832</u>	<u>74</u>		<u>1,124,195</u>	<u>64</u>
	負 債 與 權 益 總 計		<u>\$ 1,781,223</u>	<u>100</u>		<u>\$ 1,747,239</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 106 年及 105 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		106年度		105年度	
		金 額	%	金 額	%
	營業收入				
4600	勞務收入（附註二二）	\$ 787,973	100	\$ 444,728	99
4800	其他營業收入	-	-	4,538	1
4000	營業收入合計	<u>787,973</u>	<u>100</u>	<u>449,266</u>	<u>100</u>
	營業成本				
5600	勞務成本（附註九）	<u>452,731</u>	<u>57</u>	<u>311,345</u>	<u>70</u>
5900	營業毛利	335,242	43	137,921	30
	營業費用（附註十七及二二）				
6200	管理費用	<u>131,568</u>	<u>17</u>	<u>109,018</u>	<u>24</u>
6900	營業淨利	<u>203,674</u>	<u>26</u>	<u>28,903</u>	<u>6</u>
	營業外收入及支出（附註十七）				
7010	其他收入	1,000	-	946	-
7020	其他利益及損失	(1,798)	-	(4,314)	(1)
7050	財務成本	(2,897)	(1)	(7,103)	(1)
7070	採用權益法認列之子公司、關聯企業及合資損益之份額	(<u>31</u>)	-	-	-
7000	營業外收入及支出合計	(<u>3,726</u>)	(<u>1</u>)	(<u>10,471</u>)	(<u>2</u>)
7900	稅前淨利	199,948	25	18,432	4
7950	所得稅費用（附註十八）	<u>10,811</u>	<u>1</u>	<u>8,190</u>	<u>2</u>
8200	本年度淨利	<u>189,137</u>	<u>24</u>	<u>10,242</u>	<u>2</u>
8500	本年度綜合損益總額	<u>\$ 189,137</u>	<u>24</u>	<u>\$ 10,242</u>	<u>2</u>

（接次頁）

(承前頁)

代 碼		106年度		105年度	
		金 額	%	金 額	%
	淨利(損)歸屬於：				
8610	本公司業主	\$ 182,675	23	\$ 10,649	2
8620	非控制權益	<u>6,462</u>	<u>1</u>	<u>(407)</u>	<u>-</u>
8600		<u>\$ 189,137</u>	<u>24</u>	<u>\$ 10,242</u>	<u>2</u>
	綜合損益總額歸屬於：				
8710	本公司業主	\$ 182,675	23	\$ 10,649	2
8720	非控制權益	<u>6,462</u>	<u>1</u>	<u>(407)</u>	<u>-</u>
8700		<u>\$ 189,137</u>	<u>24</u>	<u>\$ 10,242</u>	<u>2</u>
	每股盈餘(附註十九)				
9710	基 本	<u>\$ 2.13</u>		<u>\$ 0.12</u>	
9810	稀 釋	<u>\$ 2.13</u>		<u>\$ 0.12</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

合併權益變動表

民國 106 年及 105 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

代碼		歸屬於本公司業主之權益					非控制權益	權益總額
		股本	法定盈餘公積	保留盈餘	未分配盈餘	合計		
A1	105 年 1 月 1 日餘額	\$ 856,000	\$ 18,448	\$ 214,225		\$ 1,088,673	\$ 25,280	\$ 1,113,953
B1	104 年度盈餘指撥及分配 法定盈餘公積	-	9,100	(9,100)		-	-	-
D1	105 年度淨利	-	-	10,649		10,649	(407)	10,242
Z1	105 年 12 月 31 日餘額	856,000	27,548	215,774		1,099,322	24,873	1,124,195
B1	105 年度盈餘指撥及分配 法定盈餘公積	-	1,064	(1,064)		-	-	-
Q1	非控制權益增加	-	-	-		-	4,500	4,500
D1	106 年度淨利	-	-	182,675		182,675	6,462	189,137
Z1	106 年 12 月 31 日餘額	\$ 856,000	\$ 28,612	\$ 397,385		\$ 1,281,997	\$ 35,835	\$ 1,317,832

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 106 年及 105 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

代 碼		106年度	105年度
	營業活動之現金流量		
A10000	稅前淨利	\$ 199,948	\$ 18,432
A20010	不影響現金流量之收益費損項目：		
A20300	呆帳（迴轉利益）費用	(2,910)	7,512
A20900	財務成本	2,897	7,103
A21200	利息收入	(948)	(929)
A20100	折舊費用	274	374
A20200	攤銷費用	-	117
A22400	採用權益法認列之子公司、關 聯企業及合資損失之份額	31	-
A22500	處分不動產、廠房及設備損失	-	66
A20400	透過損益按公允價值衡量金融 資產及負債之淨損失	5	6
A30000	營業資產及負債之淨變動數		
A31110	持有供交易之金融資產	10,886	(2,688)
A31130	應收票據及帳款－非關係人	(130,127)	62,373
A31160	應收票據及帳款－關係人	21,498	(26,298)
A31180	其他應收款	3,947	7,161
A31200	存 貨	111,315	170,679
A31240	其他流動資產	(8,543)	1,718
A32130	應付票據及帳款	49,277	(55,804)
A32230	其他流動負債	31,342	(3,660)
AAAA	營業活動之淨現金流入	<u>288,892</u>	<u>186,162</u>
	投資活動之現金流量		
B01200	取得以成本衡量之金融資產	(69,360)	-
B00600	取得無活絡市場之債務工具投資	-	(91,260)
B00700	處分無活絡市場之債務工具投資價 款	166,590	-
B01800	取得採用權益法之投資	(60,000)	(4,500)
B03700	存出保證金減少	1,495	945
B07500	收取之利息	948	929
B02700	取得不動產、廠房及設備	(534)	-
B02800	處分不動產、廠房及設備價款	-	76
BBBB	投資活動之淨現金流入（出）	<u>39,139</u>	<u>(93,810)</u>

（接次頁）

(承前頁)

代 碼		106年度	105年度
	籌資活動之現金流量		
C00200	短期借款減少	(\$ 230,000)	(\$ 507,000)
C00100	短期借款增加	280,000	487,000
C01600	償還長期借款	(300,000)	(250,000)
C05600	支付之利息	(10,857)	(14,377)
C05800	非控制權益變動	4,500	-
C05700	支付之所得稅	(27)	(33)
CCCC	籌資活動之淨現金流出	(256,384)	(284,410)
EEEE	現金淨增加(減少)數	71,647	(192,058)
E00100	年初現金餘額	539,510	731,568
E00200	年底現金餘額	\$ 611,157	\$ 539,510

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 106 年及 105 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 107 年 3 月 23 日經董事會通過。

三、新發布及修訂準則及解釋之適用

- (一) 首次適用修正後之證券發行人財務報告編製準則及經金融監督管理委員會（以下稱「金管會」）認可並發布生效之國際財務報導準則

(IFRS)、國際會計準則 (IAS)、解釋 (IFRIC) 及解釋公告 (SIC) (以下稱「IFRSs」)

除下列說明外，適用修正後之證券發行人財務報告編製準則及金管會認可並發布生效之 IFRSs 將不致造成合併公司會計政策之重大變動：

證券發行人財務報告編製準則之修正

該修正除配合金管會認可並發布生效之 IFRSs 新增若干會計項目及非金融資產減損揭露規定外，另配合國內實施 IFRSs 情形，強調若干認列與衡量規定，並新增關係人交易及商譽等揭露。

該修正規定，其他公司或機構與合併公司之董事長或總經理為同一人，或具有配偶或二親等以內關係者，除能證明不具控制或重大影響者外，係屬實質關係人。此外，該修正規定應揭露與合併公司進行重大交易之關係人名稱及關係，若單一關係人交易金額或餘額達合併公司各該項交易總額或餘額 10% 以上者，應按關係人名稱單獨列示。

(二) 107 年適用之證券發行人財務報告編製準則及金管會認可之 IFRSs。

新發布／修正／修訂準則及解釋	IASB 發布之生效日(註 1)
「2014-2016 週期之年度改善」	註 2
IFRS 2 之修正「股份基礎給付交易之分類與衡量」	2018 年 1 月 1 日
IFRS 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 15「客戶合約之收入」	2018 年 1 月 1 日
IFRS 15 之修正「IFRS 15 之闡釋」	2018 年 1 月 1 日
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 40 之修正「投資性不動產之轉換」	2018 年 1 月 1 日
IFRIC 22「外幣交易與預收付對價」	2018 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：IFRS 12 之修正係追溯適用於 2017 年 1 月 1 日以後開始之年度期間；IAS 28 之修正係追溯適用於 2018 年 1 月 1 日以後開始之年度期間。

1. IFRS 9「金融工具」及相關修正

金融資產之分類、衡量與減損

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。

合併公司暫以 106 年 12 月 31 日持有之金融資產與當日所存在之事實及情況，初步評估下列金融資產之分類與衡量將因適用 IFRS 9 而改變：

以成本衡量之未上市（櫃）股票投資依 IFRS 9 應改按公允價值衡量。

IFRS 9 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，應認列備抵損失。若金融資產之信用風險自原始認列後並未顯著增加，則備抵損失係按未來 12 個月之預期信用損失衡量。若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，則備抵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，後續備抵損失則按後續預期信用損失累積變動數衡量。

合併公司初步評估對於應收帳款、合約資產及應收租賃款將適用簡化作法，以存續期間預期信用損失衡量備抵損失。合併公司評估債務工具投資與財務保證合約之信用風險自原始認列後是否顯著增加，以決定將採 12 個月或存續期間預期信用損失衡量備抵損失。合併公司預期適用 IFRS 9 預期信用損失模式將使金融資產之信用損失更早認列。

合併公司選擇於適用 IFRS 9 金融資產之分類、衡量與減損規定時不重編 106 年度比較資訊，首次適用之累積影響數將認列於首次適用日，並將揭露適用 IFRS 9 之分類變動及調節資訊。

追溯適用 IFRS 9 金融資產分類、衡量與減損規定，對 107 年 1 月 1 日資產、負債及權益之影響預計如下：

	106年12月31日 帳面金額	首次適用 之調整	107年1月1日 調整後 帳面金額
資產、負債及 權益之影響			
透過損益按公允價 值衡量之金融資 產—非流動	\$ -	\$ 299,828	\$ 299,828
以成本衡量之金融 資產—非流動	251,823	(251,823)	-
資產影響	<u>\$ 251,823</u>	<u>\$ 48,005</u>	<u>\$ 299,828</u>
保留盈餘	<u>\$ 425,997</u>	<u>\$ 48,005</u>	<u>\$ 474,002</u>
權益影響	<u>\$ 425,997</u>	<u>\$ 48,005</u>	<u>\$ 474,002</u>

2. IFRS 15「客戶合約之收入」及相關修正

IFRS 15 係規範來自客戶合約之收入認列原則，該準則將取代 IAS 18「收入」、IAS 11「建造合約」及相關解釋。

合併公司於適用 IFRS 15 時，係以下列步驟認列收入：

- (1) 辨認客戶合約；
- (2) 辨認合約中之履約義務；
- (3) 決定交易價格；
- (4) 將交易價格分攤至合約中之履約義務；及
- (5) 於滿足履約義務時認列收入。

非屬 IAS 2、IAS 16「不動產、廠房及設備」及 IAS 38「無形資產」適用範圍之直接相關履行合約成本，若其產生未來將用於滿足履約義務之資源且預期可回收，該成本將認列為履行合約資產。適用 IFRS 15 前，勞務存貨係按 IAS 2 認列為存貨。

合併公司選擇僅對 107 年 1 月 1 日尚未完成之合約追溯適用 IFRS 15，相關累積影響數將調整於該日保留盈餘。

此外，合併公司將揭露 107 年若仍繼續適用現行會計處理，其與適用 IFRS 15 之差異說明。

追溯適用 IFRS 15 對 107 年 1 月 1 日資產、負債及權益之影響預計如下：

	106年12月31日 帳面金額	首次適用 之調整	107年1月1日 調整後 帳面金額
存貨	\$ 104,496	(\$ 104,496)	\$ -
履行合約資產	-	51,839	51,839
資產影響	<u>\$ 104,496</u>	<u>(\$ 52,657)</u>	<u>\$ 51,839</u>
應付票據及帳款	\$ 98,691	(\$ 24,545)	\$ 74,146
負債影響	<u>\$ 98,691</u>	<u>(\$ 24,545)</u>	<u>\$ 74,146</u>
保留盈餘	\$ 425,997	(\$ 28,112)	\$ 397,885
權益影響	<u>\$ 425,997</u>	<u>(\$ 28,112)</u>	<u>\$ 397,885</u>

首次適用 107 年適用之 IFRSs 預期受影響之彙總如下：

	106年12月31日 帳面金額	首次適用 之調整	107年1月1日 調整後 帳面金額
資產、負債及 權益之影響			
透過損益按公允價 值衡量之金融資 產—非流動	\$ -	\$ 299,828	\$ 299,828
以成本衡量之金融 資產—非流動	251,823	(251,823)	-
存貨	104,496	(104,496)	-
履行合約資產	-	51,839	51,839
資產影響	<u>\$ 356,319</u>	<u>(\$ 4,652)</u>	<u>\$ 351,667</u>
應付票據及帳款	\$ 98,691	(\$ 24,545)	\$ 74,146
負債影響	<u>\$ 98,691</u>	<u>(\$ 24,545)</u>	<u>\$ 74,146</u>
保留盈餘	\$ 425,997	\$ 19,893	\$ 445,890
權益影響	<u>\$ 425,997</u>	<u>\$ 19,893</u>	<u>\$ 445,890</u>

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。

(三) IASB 已發布但尚未經金管會認可並發布生效之 IFRSs

新發布／修正／修訂準則及解釋	IASB 發布之生效日(註1)
「2015-2017 週期之年度改善」	2019 年 1 月 1 日
IFRS 9 之修正「具負補償之提前還款特性」	2019 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 16「租賃」	2019 年 1 月 1 日(註2)
IFRS 17「保險合約」	2021 年 1 月 1 日
IAS 19 之修正「計畫修正、縮減或清償」	2019 年 1 月 1 日(註3)
IAS 28 之修正「對關聯企業及合資之長期權益」	2019 年 1 月 1 日
IFRIC 23「所得稅之不確定性之處理」	2019 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：金管會於 106 年 12 月 19 日宣布我國企業應自 108 年 1 月 1 日適用 IFRS 16。

註 3：2019 年 1 月 1 日以後發生之計畫修正、縮減或清償適用此項修正。

IFRS 16「租賃」

IFRS 16 係規範租賃之會計處理，該準則將取代 IAS 17「租賃」及相關解釋。

於適用 IFRS 16 時，若合併公司為承租人，除低價值標的資產租賃及短期租賃得選擇採用類似 IAS 17 之營業租賃處理外，其他租賃皆應於合併資產負債表上認列使用權資產及租賃負債。合併綜合損益表應分別表達使用權資產之折舊費用及租賃負債按有效利息法所產生之利息費用。在合併現金流量表中，償付租賃負債之本金金額表達為籌資活動，支付利息部分則列籌資活動。

對於合併公司為出租人之會計處理預計無重大影響。

IFRS 16 生效時，合併公司得選擇追溯適用至比較期間或將首次適用之累積影響數認列於首次適用日。

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並發布生效之 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躍市場之報價（未經調整）。
2. 第 2 等級輸入值：係指除第 1 等級之報價外，資產或負債直接（亦即價格）或間接（亦即由價格推導而得）之可觀察輸入值。
3. 第 3 等級輸入值：係指資產或負債之不可觀察之輸入值。

(三) 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

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。

(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) 投資關聯企業

關聯企業係指合併公司具有重大影響，但非屬子公司之企業。

合併公司對投資關聯企業係採用權益法。

權益法下，投資關聯企業原始依成本認列，取得日後帳面金額係隨合併公司所享有之關聯企業損益及其他綜合損益份額與利潤分配而增減。此外，針對合併公司可享有關聯企業權益之變動係按持股比例認列。

取得成本超過合併公司於取得日所享有關聯企業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；合併公司於取得日所享有關聯企業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損益。

關聯企業發行新股時，合併公司若未按持股比例認購，致使持股比例發生變動，並因而使投資之股權淨值發生增減時，其增減數調整資本公積—採權益法認列關聯企業及合資股權淨值之變動數及採用權益法之投資。惟若未按持股比例認購或取得致使對關聯企業之所有權權益減少者，於其他綜合損益中所認列與該關聯企業有關之金額按減少比例重分類，其會計處理之基礎係與關聯企業若直接處分相關資產或負債所必須遵循之基礎相同；前項調整如應借記資本公積，而採用權益法之投資所產生之資本公積餘額不足時，其差額借記保留盈餘。

當合併公司對關聯企業之損失份額等於或超過其在該關聯企業之權益（包括權益法下投資關聯企業之帳面金額及實質上屬於合併公司對該關聯企業淨投資組成部分之其他長期權益）時，即停止認列進一步之損失。合併公司僅於發生法定義務、推定義務或已代關聯企業支付款項之範圍內，認列額外損失及負債。

合併公司於評估減損時，係將投資之整體帳面金額（含商譽）視為單一資產比較可回收金額與帳面金額，進行減損測試，所認列之減損損失亦屬於投資帳面金額之一部分。減損損失之任何迴轉，於該投資之可回收金額後續增加之範圍內予以認列。

合併公司自其投資不再為關聯企業之日停止採用權益法，其對原關聯企業之保留權益以公允價值衡量，該公允價值及處分價款與停止採用權益法當日之投資帳面金額之差額，列入當期損益。此外，於其他綜合損益中所認列與該關聯企業有關之所有金額，其會計處理之基礎係與關聯企業若直接處分相關資產或負債所必須遵循之基礎相同。若對關聯企業之投資成為合資之投資，或對合資之投資成為對關聯企業之投資，合併公司係持續採用權益法而不對保留權益作再衡量。

合併公司與關聯企業間之逆流、順流及側流交易所產生之損益，僅在與合併公司對關聯企業權益無關之範圍內，認列於合併財務報告。

(八) 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。

(九) 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，至少每年進行減損測試，或於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。

(十) 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二一。

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。

(十一) 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佔全部應履行勞務之百分比決定。

(十二) 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。

(十三) 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。

(十四) 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，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. 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

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106年及105年12月31日分別尚有104,285仟元及128,629仟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

	106年12月31日	105年12月31日
活期及支票存款	\$ 592,494	\$ 536,040
庫存現金	3,768	3,470
約當現金（原始到期日在3個月以內之投資）		
附買回債券	14,895	-
	<u>\$ 611,157</u>	<u>\$ 539,510</u>

七、以成本衡量之金融資產－非流動

	106年12月31日	105年12月31日
國內未上市（櫃）公司 普通股	<u>\$ 251,823</u>	<u>\$ 182,463</u>
依衡量種類區分 備供出售	<u>\$ 251,823</u>	<u>\$ 182,463</u>

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

以成本衡量之金融資產質押之資訊，參閱附註二三。

八、應收票據及帳款及長期應收款

	106年12月31日	105年12月31日
<u>應收票據及帳款</u>		
因營業而發生	\$ 246,019	\$ 129,826
非因營業而發生	-	7,564
減：備抵呆帳	6,400	9,310
	<u>\$ 239,619</u>	<u>\$ 128,080</u>

(一) 應收票據及帳款

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

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

應收票據及帳款之帳齡分析如下：

	106年12月31日	105年12月31日
未逾期	\$ 222,787	\$ 90,057
1~90 天	16,832	11,344
91~120 天	-	600
121~180 天	-	28,989
365 天以上	6,400	6,400
合 計	<u>\$ 246,019</u>	<u>\$ 137,390</u>

以上係以逾期天數為基準進行之帳齡分析。

已逾期但未減損應收票據及帳款之帳齡分析如下：

	106年12月31日	105年12月31日
1~90 天	<u>\$ 16,832</u>	<u>\$ 11,344</u>

以上係以逾期天數為基準進行帳齡之分析。

應收票據及帳款之備抵呆帳變動資訊如下：

	個 別 評 估 減 損 損 失	群 組 評 估 減 損 損 失	合 計
106 年 1 月 1 日餘額	\$ -	\$ 9,310	\$ 9,310
減：本年度迴轉呆帳費用	-	(2,910)	(2,910)
106 年 12 月 31 日餘額	<u>\$ -</u>	<u>\$ 6,400</u>	<u>\$ 6,400</u>
105 年 1 月 1 日餘額	\$ -	\$ 1,798	\$ 1,798
加：本年度提列呆帳費用	-	7,512	7,512
105 年 12 月 31 日餘額	<u>\$ -</u>	<u>\$ 9,310</u>	<u>\$ 9,310</u>

(二) 長期應收款

資產負債表日之長期應收款如下：

	106年12月31日	105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

	106年12月31日	105年12月31日
<u>勞務合約成本</u>		
代銷案 AA0606	\$ 29,007	\$ -
代銷案 AA0607	21,968	-
代銷案 AA0320	15,693	20,895
代銷案 AA0405	14,270	13,074
代銷案 AA0209	8,051	54,273
代銷案 AA0308	4,371	39,467
代銷案 AA0203	2,021	32,960
代銷案 AA0314	-	11,257
代銷案 AA0301	-	6,078
代銷案 AA0219	-	4,794
其 他	9,115	33,013
	<u>\$ 104,496</u>	<u>\$ 215,811</u>

106 及 105 年度與存貨相關之營業成本分別為 452,731 仟元及 311,345 仟元。

十、營建用地

	106年12月31日	105年12月31日
鶯歌鳳鳴段(一)	\$ 332,824	\$ 325,908
鶯歌鳳鳴段(二)	132,276	132,277
	<u>\$ 465,100</u>	<u>\$ 458,185</u>

上列營建用地係取得作為住宅開發之用。

設定抵押作為借款擔保之資訊，請參閱附註二三。

十一、子 公 司

(一) 列入合併財務報告之子公司

本合併財務報告編製主體如下：

投 資 公 司 名 稱	子 公 司 名 稱	業 務 性 質	所 持 股 權 百 分 比		說 明
			106年 12月31日	105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	100.00%	100.00%	-
	海心國際股份有限公司	經營不動產買賣及租賃、大樓開發租售業務	85.00%	-	-
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	55.00%	55.00%	-

(二) 未列入合併財務報告之子公司：無。

十二、採用權益法之投資

投資關聯企業

	106年12月31日	105年12月31日
非上市（櫃）公司		
端泰股份有限公司	\$ 4,500	\$ 4,500
聯陞投資股份有限公司	59,969	-
	<u>\$ 64,469</u>	<u>\$ 4,500</u>

	所 有 權 權 益 及 表 決 權 百 分 比	
	106年12月31日	105年12月31日
端泰股份有限公司	30.00%	30.00%
聯陞投資股份有限公司	20.00%	-

十三、借 款

(一) 短期借款

	106年12月31日	105年12月31日
擔保借款（附註二三）		
－銀行借款(1)	\$ 30,000	\$ 30,000
無擔保借款		
－銀行借款	50,000	-
	<u>\$ 80,000</u>	<u>\$ 30,000</u>

(1) 本公司於 106 年 8 月 31 日以贊富建設股份有限公司 18,947 仟股抵押擔保借款 30,000 仟元（參閱附註二三），借款到期日為 107 年 5 月 11 日，利息按月支付，有效年利率為 2.10%，到期一次還本。

銀行借款之利率於 106 年及 105 年 12 月 31 日分別為 1.8%～2.1% 及 2.10%。

(二) 長期借款

	106年12月31日	105年12月31日
擔保借款（附註二三）		
－銀行借款(1)	\$ 147,500	\$ 147,500
－銀行借款(2)	46,200	46,200
無擔保借款		
減：1 年內到期部分	-	46,200
	<u>\$ 193,700</u>	<u>\$ 147,500</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（參閱附註二三），並由董事長黃希文先生擔任連帶保證人，借款到期日為 108 年 9 月 27 日，利息按月支付，有效年利率為 2.61%，到期一次還本。

(2) 本公司於 103 年 4 月 11 日以營建用地抵押擔保借款 46,200 仟元（參閱附註二三），借款到期日為 110 年 4 月 11 日，利息按月支付，有效年利率為 2.7%，到期一次還本。

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，並於 106 年 9 月 23 日屆滿 3 年到期一次還本。

十五、退職後福利計畫

合併公司所適用「勞工退休金條例」之退休金制度，係屬政府管理之確定提撥退休計畫，依員工每月薪資 6% 提撥退休金至勞工保險局之個人專戶。合併公司依照確定提撥計畫中明定比例提撥之退休金費用請參閱附註十七。

十六、權益

(一) 股本

	106年12月31日	105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 104 年 5 月公司法之修正，股息及紅利之分派限於股東，員工非屬盈餘分派之對象。本公司已於 105 年 6 月 2 日股東常會決議通過修正公司章程之盈餘分派政策，並於章程中另外訂定員工酬勞之分派政策。

修正後章程之盈餘分派政策規定，本公司年度決算如有盈餘，依法繳納稅捐，彌補累積虧損後，再提 10% 為法定盈餘公積，其餘再依法令規定提列或迴轉特別盈餘公積；如尚有餘額，併同累積未分配盈餘，由董事會擬具盈餘分配議案，提請股東會決議分派股東股息紅利。修正前後章程之員工及董監事酬勞分派政策，參閱附註十七之(五)員工福利費用。

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

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

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

本公司於 106 年 6 月 19 日及 105 年 6 月 2 日舉行股東常會，分別決議通過 105 及 104 年度盈餘分配案如下：

	盈 餘 分 配 案		每 股 股 利 (元)	
	105年度	104年度	105年度	104年度
法定盈餘公積	\$ 1,065	\$ 9,100		
現金股利	-	-	\$ -	\$ -

本公司 107 年 3 月 23 日董事會擬議 106 年度盈餘分配案如下：

	盈 餘 分 配 案	每股股利 (元)
法定盈餘公積	\$ 18,268	
現金股利	308,160	\$ 3.6

有關 106 年度之盈餘分配案尚待預計於 107 年 6 月 21 日召開之股東常會決議。

十七、綜合損益

(一) 其他收入

	106年度	105年度
利息收入	\$ 948	\$ 929
其 他	52	17
	<u>\$ 1,000</u>	<u>\$ 946</u>

(二) 其他利益及損失

	106年度	105年度
淨外幣兌換損失	(\$ 1,149)	\$ -
處份投資 (損失) 利益	(5)	(6)
處分不動產、廠房及設備損失	-	(66)
其 他	(644)	(4,242)
	<u>(\$ 1,798)</u>	<u>(\$ 4,314)</u>

(三) 財務成本

	106年度	105年度
銀行借款利息	\$ 6,719	\$ 10,064
公司債利息	3,061	4,200
其他財務成本	<u>32</u>	<u>-</u>
以攤銷後成本衡量之金融負債之利息費用總額	9,812	14,264
減：列入符合要件資產成本之金額	(<u>6,915</u>)	(<u>7,161</u>)
	<u>\$ 2,897</u>	<u>\$ 7,103</u>

利息資本化相關資訊如下：

	106年度	105年度
利息資本化金額	\$ 6,915	\$ 7,161
利息資本化利率	1.43%~2.54%	1.71%~2.00%

(四) 折舊及攤銷

	106年度	105年度
不動產、廠房及設備	\$ 274	\$ 374
無形資產	<u>-</u>	<u>117</u>
合計	<u>\$ 274</u>	<u>\$ 491</u>
折舊費用依功能別彙總		
營業費用	<u>\$ 274</u>	<u>\$ 374</u>
攤銷費用依功能別彙總		
營業費用	<u>\$ -</u>	<u>\$ 117</u>

(五) 員工福利費用

	106年度	105年度
短期員工福利	\$ 106,719	\$ 69,087
退職後福利（附註十四）		
確定提撥計畫	<u>2,132</u>	<u>2,161</u>
員工福利合計	<u>\$ 108,851</u>	<u>\$ 71,248</u>
依功能別彙總		
營業費用	<u>\$ 108,851</u>	<u>\$ 71,248</u>

(六) 員工酬勞及董監酬勞

依 104 年 5 月修正後公司法及 105 年 6 月經股東會決議之修正章程，本公司係以當年度扣除分派員工及董監酬勞前之稅前利益分別以不低於 1% 及不高於 3% 提撥員工酬勞及董監事酬勞。

106 及 105 年度員工酬勞及董監事酬勞分別於 107 年 3 月 23 日及 106 年 3 月 24 日經董事會決議如下：

估列比例

	106年度	105年度
員工酬勞	1%	1%
董監事酬勞	1%	1%

金額

	106 年度			105 年度		
	現	金	股	現	金	股
員工酬勞	\$	1,874	\$ -	\$	192	\$ -
董監事酬勞		1,874	-		192	-

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。

105 及 104 年度員工酬勞及董監事酬勞之實際配發金額與 105 及 104 年度合併財務報告之認列金額並無差異。

有關本公司 107 及 106 年董事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。

十八、所得稅

(一) 認列於損益之所得稅費用主要組成項目

	106年度	105年度
當期所得稅		
本年度產生者	\$ 9,853	\$ -
未分配盈餘加徵	958	8,190
認列於損益之所得稅費用	<u>\$ 10,811</u>	<u>\$ 8,190</u>

會計所得與當期所得稅費用之調節如下：

	106年度	105年度
繼續營業單位稅前淨利	<u>\$ 199,948</u>	<u>\$ 18,432</u>
稅前淨利按法定稅率計算之		
所得稅費用	\$ 33,991	\$ 3,133
稅上不可減除之費損	195	13
免稅所得	(25)	(270)
未分配盈餘加徵	958	8,190
未認列之虧損扣抵及可減除		
暫時性差異	(24,308)	(2,876)
認列於損益之所得稅費用	<u>\$ 10,811</u>	<u>\$ 8,190</u>

合併公司所適用之稅率為 17%。

我國於 107 年 2 月經總統公布修正中華民國所得稅法，將營利事業所得稅稅率由 17%調整為 20%，並自 107 年度施行。此外，107 年度未分配盈餘所適用之稅率將由 10%調降為 5%。

由於 107 年度股東會盈餘分配情形尚具不確定性，故 106 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

	106年12月31日	105年12月31日
本期所得稅資產		
應收退稅款	\$ 1	\$ 12
本期所得稅負債		
應付所得稅	10,784	8,157

(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

	106年12月31日	105年12月31日
虧損扣抵		
107 年度到期	\$	\$ 61,167
108 年度到期		73,400
109 年度到期	350,883	361,495
110 年度到期	34,554	34,554
111 年度到期	25,563	25,563
	<u>\$ 411,000</u>	<u>\$ 556,179</u>

(接次頁)

(承前頁)

	106年12月31日	105年12月31日
可減除暫時性差異		
呆帳超限	\$ 159,826	\$ 163,334
減損損失	<u>37,130</u>	<u>37,130</u>
	<u>\$ 196,956</u>	<u>\$ 200,464</u>

(四)兩稅合一相關資訊

	106年12月31日	105年12月31日
股東可扣抵稅額帳戶餘額	<u>\$ -</u>	<u>\$ 46,116</u>
	(註)	
盈餘分配適用之稅額扣抵比率	<u>106年度</u>	<u>105年度</u>
	(註)	25.15%

截至 106 年 12 月 31 日止，本公司無屬 86 年及以前年度之未分配盈餘。

註：107 年 2 月公布生效之中華民國所得稅法修正內容已廢除兩稅合一制度，106 年度相關資訊已不適用。

(五)本公司及子公司所得稅申報案件經我國稅捐機關核定年度，列示如下：

公 司 名 稱	截 至 年 度
海悅國際開發股份有限公司	104
海悅建設股份有限公司	104
海峽建設股份有限公司	104
海心國際股份有限公司	-
悅大建設股份有限公司	104

十九、每股盈餘

	單位：每股元	
	106年度	105年度
基本每股盈餘	<u>\$ 2.13</u>	<u>\$ 0.12</u>
稀釋每股盈餘	<u>\$ 2.13</u>	<u>\$ 0.12</u>

用以計算每股盈餘之淨利及普通股加權平均股數如下：

本期淨利

	106年度	105年度
用以計算基本每股盈餘之淨利	<u>\$ 182,675</u>	<u>\$ 10,649</u>
用以計算稀釋每股盈餘之淨利	<u>\$ 182,675</u>	<u>\$ 10,649</u>

股 數

單位：仟股

	106年度	105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：		
員工酬勞	<u>72</u>	<u>17</u>
用以計算稀釋每股盈餘之普通 股加權平均股數	<u>85,672</u>	<u>85,617</u>

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

二十、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：

	106年12月31日	105年12月31日
不超過1年	\$ 5,406	\$ 4,644
1~5年	<u>133</u>	<u>4,457</u>
	<u>\$ 5,539</u>	<u>\$ 9,101</u>

二一、金融工具

(一) 公允價值資訊－非按公允價值衡量之金融工具

除未上市櫃公司股票無市價可循（帳列以成本衡量之金融資產）外，合併公司管理階層認為非按公允價值衡量之金融資產及金融負債之帳面金額趨近其公允價值。

(二) 公允價值資訊－以重複性基礎按公允價值衡量之金融工具

106 年 12 月 31 日

	第 1 等 級	第 2 等 級	第 3 等 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	\$ 1,970	\$ -	\$ -	\$ 1,970

105 年 12 月 31 日

	第 1 等 級	第 2 等 級	第 3 等 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	\$ 12,861	\$ -	\$ -	\$ 12,861

106 及 105 年度無第 1 等級與第 2 等級公允價值衡量間移轉之情形。

(三) 金融工具之種類

	106年12月31日	105年12月31日
<u>金融資產</u>		
放款及應收款（註1）	\$ 851,955	\$ 839,317
透過損益按公允價值衡量之金融資產	1,970	12,861
備供出售金融資產（註2）	251,823	182,463
<u>金融負債</u>		
以攤銷後成本衡量（註3）	372,391	573,114

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

註 2：餘額係包含分類為備供出售之以成本衡量金融資產餘額。

註 3：餘額係包含短期借款、應付票據及帳款、應付公司債、一年內到期之長期負債及長期借款等以攤銷後成本衡量之金融負債。

(四) 財務風險管理目的與政策

合併公司目前主要金融工具包括應收票據及帳款、其他應收款、長期應收款、應付票據及帳款、應付公司債及借款。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：

	106年12月31日	105年12月31日
具公允價值利率風險		
－金融資產	\$ 14,895	\$ -
－金融負債	-	300,000
具現金流量利率風險		
－金融資產	591,765	702,117
－金融負債	273,700	223,700

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 106 及 105 年度之稅前淨利將增加（減少）1,590 仟元及 2,392 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。

106 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	\$ 238,500	\$ 2,298	\$ -	\$ 6,400	\$ -
浮動利率資產	591,765	-	-	-	-
固定利率資產	-	14,895	-	-	-
	<u>\$ 830,265</u>	<u>\$ 17,193</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 6,400</u>	<u>\$ -</u>
非衍生金融負債					
無附息負債	\$ -	\$ 176,591	\$ -	\$ -	\$ -
浮動利率負債	552	1,105	83,803	199,392	-
	<u>\$ 552</u>	<u>\$ 177,696</u>	<u>\$ 83,803</u>	<u>\$ 199,392</u>	<u>\$ -</u>

105 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	\$ 33,910	\$ 63,609	\$ 38,597	\$ 6,400	\$ -
浮動利率資產	535,527	-	-	166,590	-
	<u>\$ 569,437</u>	<u>\$ 63,609</u>	<u>\$ 38,597</u>	<u>\$ 172,990</u>	<u>\$ -</u>
非衍生金融負債					
無附息負債	\$ -	\$ 88,172	\$ -	\$ -	\$ -
浮動利率負債	493	986	188,231	45,164	-
固定利率負債	-	-	4,200	298,861	-
	<u>\$ 493</u>	<u>\$ 89,158</u>	<u>\$ 192,431</u>	<u>\$ 344,025</u>	<u>\$ -</u>

(2) 融資額度

	106年12月31日	105年12月31日
已動用金額	\$ 273,700	\$ 527,900
未動用金額	<u>606,300</u>	<u>862,100</u>
	<u>\$ 880,000</u>	<u>\$ 1,390,000</u>

(五) 金融資產移轉資訊

本公司讓售應收帳款之相關資訊如下：

105 年度

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

截至 106 年度讓售應收帳款合約已到期。

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。

二二、關係人交易

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

（一）關係人名稱及其關係

關 係 人 名 稱	與 合 併 公 司 之 關 係
希華建設股份有限公司	實質關係人
達程廣告股份有限公司	實質關係人
海悅開發股份有限公司	實質關係人
海悅廣告股份有限公司	實質關係人
端泰股份有限公司	關聯企業
聯陞投資股份有限公司	關聯企業

（二）營業收入

帳 列 項 目	關 係 人 類 別 / 名 稱	106年度	105年度
勞務收入	實質關係人	\$ 16,703	\$ 54,331

（三）營業成本

帳 列 項 目	關 係 人 類 別 / 名 稱	106年度	105年度
勞務成本	實質關係人	\$ 26,139	\$ -

（四）應收關係人款項

帳 列 項 目	關 係 人 類 別 / 名 稱	106年12月31日	105年12月31日
應收帳款－關係人	實質關係人	\$ 5,630	\$ 27,128

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。

（五）其他關係人交易

帳 列 項 目	關 係 人 類 別 / 名 稱	106年度	105年度
租金支出	實質關係人	\$ 4,929	\$ 4,838

(六) 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：

	106年度	105年度
短期員工福利	\$ 16,191	\$ 11,710
退職後福利	157	108
	<u>\$ 16,348</u>	<u>\$ 11,818</u>

董事及其他主要管理階層之薪酬係由薪酬委員會依照個人績效及考量市場行情決定。

二三、質抵押之資產

下列資產業經提供為借款之擔保品：

	106年12月31日	105年12月31日
營建用地	\$ 431,970	\$ 425,055
以成本衡量之金融資產	182,463	182,463
	<u>\$ 614,433</u>	<u>\$ 607,518</u>

二四、部門資訊

合併公司之應報導部門為不動產代銷單一部門。

二五、附註揭露事項

(一) 重大交易事項及(二)轉投資事業相關資訊：

1. 資金貸與他人：無。
2. 為他人背書保證：附表一。
3. 期末持有有價證券情形（不包含投資子公司、關聯企業及合資控制部分）。：附表二。
4. 累積買進或賣出同一有價證券之金額達新臺幣 3 億元或實收資本額 20% 以上：無。
5. 取得不動產之金額達新臺幣 3 億元或實收資本額 20% 以上：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：附表三。
9. 從事衍生工具交易：無。

10. 其他：母子公司間及各子公司間之業務關係及重要交易往來情形及金額：無。

11. 被投資公司資訊：附表四。

(三) 大陸投資資訊：無。

海悅國際開發股份有限公司及子公司
為他人背書保證
民國 106 年 12 月 31 日

附表一
單位：除另予註明者外，為新台幣仟元

編號	背書保證者名稱	被背書保證公司名稱	對關係		對單一企業背書保證額(註2)	本期最高背書保證餘額	期末背書保證餘額	實動支金額	以財產擔保之背書保證金額	累計背書保證金額佔最近期財務報表淨值之比率(%)	背書保證最高額(註3)	屬母公司對子公司背書保證	屬子公司對母公司背書保證	對屬大陸地區背書保證	註
			稱	(註1)											
00	本公司	海心國際股份有限公司	2	2	\$ 1,281,997	\$ 80,000	\$ 80,000	\$ -	\$ -	6.24	\$ 2,563,994	是	-	-	-
00	本公司	海心國際股份有限公司	2	2	1,281,997	100,000	100,000	-	-	7.80	2,563,994	是	-	-	-

註1：背書保證者與被背書保證對象之關係有下列六種，標示種類如下：

- (1) 有業務關係之公司。
- (2) 直接持有普通股股權超過 50% 之子公司。

註2：對單一企業背書保證之限額：持有普通股股權不超過百分之九十之子公司為最近期經會計師查核簽證或核閱財務報表之淨值 100%：1,281,997 仟元*100%=1,281,997 仟元。

註3：背書保證最高限額為最近期經會計師查核簽證或核閱財務報表之淨值 200%：1,281,997 仟元*200%=2,563,994 仟元。

海悅國際開發股份有限公司及子公司

期末持有有價證券情形

民國 106 年 12 月 31 日

附表二

單位：除另予註明外，
係新台幣仟元

持 有 之 公 司	有 價 證 券 種 類 及 名 稱	與 有 價 證 券 發 行 人 係 關 之	帳 列 科 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 豐 富 建 設 股 份 有 限 公 司 台 灣 利 得 生 物 科 技 股 份 有 限 公 司 金 額 泰 股 份 有 限 公 司 基 金 瀚 亞 印 度 策 略 收 益 債 券 基 金	無 無 無 無	以 成 本 衡 量 之 金 融 資 產 — 非 流 動 以 成 本 衡 量 之 金 融 資 產 — 非 流 動 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	18,947 600 5,250 200	\$ 182,463 16,860 52,500 1,970	10.53 1.49 5.00 -	不 適 用 不 適 用 不 適 用 \$ 1,970	— — — 註 1

註 1：公允價值係按 106 年 12 月 31 日基金淨資產價值計算。

註 2：投資子公司及關聯企業資訊，請參閱附表四。

海悅國際開發股份有限公司及子公司
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 106 年 12 月 31 日

單位：新台幣仟元／外幣元

附表三

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	應收金額	關係人款項式	應收關係人款項收回金額	提列帳項	抵備金額
本公司	德商 UMAX SYSTEMS GmbH	其他關係人	\$ 156,904 (EUR\$ 3,428,104) (註)	-	\$ 156,904 (EUR\$ 3,428,104)	\$ 156,904	請詳附註八之說明。	\$ -	\$ -	\$ 156,904

註：帳列長期應收款。

海悅國際開發股份有限公司及子公司
 被投資公司名稱、所在地區...等相關資訊
 民國 106 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

附表四

單位：除另予註明外，
係新台幣仟元

投資公司名稱	被投資公司名稱	所在地區	主要營業項目	原始投資金額	期末持股比率(%)	持有金額	被投資公司本期(損)益	本期認列之投資(損)益	備註
本公司	海悅建設股份有限公司	台灣	經營不動產買賣及租賃、大樓開發租售業務	\$ 10,000	99.99	\$ 8,174	(\$ 406)	(\$ 406)	子公司
	海峽建設股份有限公司	台灣	經營不動產買賣及租賃、大樓開發租售業務	43,000	100.00	37,618	(1,328)	(1,328)	子公司
	海心國際股份有限公司	台灣	經營不動產買賣及租賃、大樓開發租售業務	25,500	85.00	66,390	48,106	40,890	子公司
	端泰股份有限公司	台灣	經營照相器材及電子材料等批發買賣	4,500	30.00	4,500	864	-	關聯企業
	聯陞投資股份有限公司	台灣	一般投資業	60,000	20.00	59,969	(153)	(31)	關聯企業
海峽建設股份有限公司	悅大建設股份有限公司	台灣	經營不動產買賣及租賃、大樓開發租售業務	33,000	55.00	29,478	(1,676)	(922)	子公司

會計師查核報告

海悅國際開發股份有限公司 公鑒：

查核意見

海悅國際開發股份有限公司民國 106 年及 105 年 12 月 31 日之個體資產負債表，暨民國 106 年及 105 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、個體現金流量表以及個體財務報表附註（包括重大會計政策彙總），業經本會計師查核竣事。

依本會計師之意見，上開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 106 年及 105 年 12 月 31 日之個體財務狀況，暨民國 106 年及 105 年 1 月 1 日至 12 月 31 日之個體財務績效及個體現金流量。

查核意見之基礎

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執行查核工作。本會計師於該等準則下之責任將於會計師查核個體財務報表之責任段進一步說明。本會計師所隸屬事務所受獨立性規範之人員已依會計師職業道德規範，與海悅國際開發股份有限公司保持超然獨立，並履行該規範之其他責任。本會計師相信已取得足夠及適切之查核證據，以作為表示查核意見之基礎。

關鍵查核事項

關鍵查核事項係指依本會計師之專業判斷，對海悅國際開發股份有限公司民國 106 年度個體財務報表之查核最為重要之事項。該等事項已於查核個

體財務報表整體及形成查核意見之過程中予以因應，本會計師並不對該等事項單獨表示意見。

茲對海悅國際開發股份有限公司民國 106 年度個體財務報表之關鍵查核事項敘明如下：

勞務合約存貨

如附註九所述，勞務合約存貨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，並受經濟景氣及產業狀況之變化而有所變動。且勞務合約存貨之帳面價值對整體財務報表係屬重大，因是，將勞務合約存貨考量為關鍵查核事項。

本會計師因應程序包括了解及測試管理階層勞務合約存貨轉列勞務成本之內部控制。此程序包含但不限於管理階層所依賴之銷售報表及管理階層針對該計算之覆核。除此之外，本會計師測試勞務合約存貨之估計所使用之資料，包括預估總銷售金額、預估累計銷售比例及預估總成本。同時，本會計師核算勞務成本是否依據政策提列，並檢視及抽核收入認列情形以確認預估累計銷售比例之正確性。本會計師發現勞務合約存貨適當且正確，相關揭露係屬允當。

營建用地減損評估

如附註十所述，海悅國際開發股份有限公司所持有營建用地定期依外部專家報告進行評估，由於評價方法涉及各種估算。且營建用地之帳面價值對整體財務報表係屬重大，因是，將營建用地之減損測試考量為關鍵查核事項。

本會計師對於上開項目已執行主要查核程序如下：

- 複核外部專家所出具之不動產估價報告；
- 評估其不動產評價方法是否符合中華民國不動產估價技術規則之規範；
- 評估不動產價值估算所使用重要參數之合理性。

管理階層與治理單位對個體財務報表之責任

管理階層之責任係依照證券發行人財務報告編製準則編製允當表達之個體財務報表，且維持與個體財務報表編製有關之必要內部控制，以確保個體財務報表未存有導因於舞弊或錯誤之重大不實表達。

於編製個體財務報表時，管理階層之責任亦包括評估海悅國際開發股份有限公司繼續經營之能力、相關事項之揭露，以及繼續經營會計基礎之採用，

除非管理階層意圖清算海悅國際開發股份有限公司或停止營業，或除清算或停業外別無實際可行之其他方案。

海悅國際開發股份有限公司之治理單位（含監察人）負有監督財務報導流程之責任。

會計師查核個體財務報表之責任

本會計師查核個體財務報表之目的，係對個體財務報表整體是否存有導因於舞弊或錯誤之重大不實表達取得合理確信，並出具查核報告。合理確信係高度確信，惟依照一般公認審計準則執行之查核工作無法保證必能偵出個體財務報表存有之重大不實表達。不實表達可能導因於舞弊或錯誤。如不實表達之個別金額或彙總數可合理預期將影響個體財務報表使用者所作之經濟決策，則被認為具有重大性。

本會計師依照一般公認審計準則查核時，運用專業判斷並保持專業上之懷疑。本會計師亦執行下列工作：

1. 辨認並評估個體財務報表導因於舞弊或錯誤之重大不實表達風險；對所評估之風險設計及執行適當之因應對策；並取得足夠及適切之查核證據以作為查核意見之基礎。因舞弊可能涉及共謀、偽造、故意遺漏、不實聲明或踰越內部控制，故未偵出導因於舞弊之重大不實表達之風險高於導因於錯誤者。
2. 對與查核攸關之內部控制取得必要之瞭解，以設計當時情況下適當之查核程序，惟其目的非對海悅國際開發股份有限公司內部控制之有效性表示意見。
3. 評估管理階層所採用會計政策之適當性，及其所作會計估計與相關揭露之合理性。
4. 依據所取得之查核證據，對管理階層採用繼續經營會計基礎之適當性，以及使海悅國際開發股份有限公司繼續經營之能力可能產生重大疑慮之事件或情況是否存在重大不確定性，作出結論。本會計師若認為該等事件或情況存在重大不確定性，則須於查核報告中提醒個體財務報表使用者注意個體財務報表之相關揭露，或於該等揭露係屬不適當時修正查核意見。本會計師之結論係以截至查核報告日所取得之查核證據為基礎。

惟未來事件或情況可能導致海悅國際開發股份有限公司不再具有繼續經營之能力。

5. 評估個體財務報表（包括相關附註）之整體表達、結構及內容，以及個體財務報表是否允當表達相關交易及事件。
6. 對於海悅國際開發股份有限公司內組成個體之財務資訊取得足夠及適切之查核證據，以對個體財務報表表示意見。本會計師負責查核案件之指導、監督及執行，並負責形成海悅國際開發股份有限公司查核意見。

本會計師與治理單位溝通之事項，包括所規劃之查核範圍及時間，以及重大查核發現（包括於查核過程中所辨認之內部控制顯著缺失）。

本會計師亦向治理單位提供本會計師所隸屬事務所受獨立性規範之人員已遵循會計師職業道德規範中有關獨立性之聲明，並與治理單位溝通所有可能被認為會影響會計師獨立性之關係及其他事項（包括相關防護措施）。

本會計師從與治理單位溝通之事項中，決定對海悅國際開發股份有限公司民國 106 年度個體財務報表查核之關鍵查核事項。本會計師於查核報告中敘明該等事項，除非法令不允許公開揭露特定事項，或在極罕見情況下，本會計師決定不於查核報告中溝通特定事項，因可合理預期此溝通所產生之負面影響大於所增進之公眾利益。

勤業眾信聯合會計師事務所

會計師 戴 信 維

戴信維



會計師 范 有 偉

范有偉



證券暨期貨管理委員會核准文號
台財證六字第 0930128050 號

證券暨期貨管理委員會核准文號
台財證六字第 0920123784 號

中 華 民 國 1 0 7 年 3 月 2 3 日

海悅國際開發股份有限公司

個體資產負債表

民國 106 年及 105 年 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

代 碼	資 產	106年12月31日		105年12月31日	
		金 額	%	金 額	%
	流動資產				
1100	現金（附註六）	\$ 495,155	29	\$ 488,727	28
1110	透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動	1,970	-	12,861	1
1150	應收票據及帳款－非關係人淨額（附註八）	178,872	11	100,952	6
1160	應收票據及帳款－關係人淨額（附註八及二一）	5,630	-	27,128	2
1200	其他應收款（附註十七）	1,178	-	5,125	-
1320	存貨（附註九）	104,496	6	215,811	12
1350	營建用地（附註十及二二）	465,100	27	458,185	27
1470	其他流動資產	8,329	1	3,968	-
11XX	流動資產總計	<u>1,260,730</u>	<u>74</u>	<u>1,312,757</u>	<u>76</u>
	非流動資產				
1543	以成本衡量之金融資產－非流動（附註七及二二）	251,823	15	182,463	11
1546	無活絡市場之債務工具投資－非流動（附註十三）	-	-	166,590	10
1550	採用權益法之投資（附註十一）	176,651	11	52,026	3
1600	不動產、廠房及設備淨額	763	-	503	-
1920	存出保證金	5,918	-	7,663	-
15XX	非流動資產總計	<u>435,155</u>	<u>26</u>	<u>409,245</u>	<u>24</u>
1XXX	資 產 總 計	<u>\$ 1,695,885</u>	<u>100</u>	<u>\$ 1,722,002</u>	<u>100</u>
	負債及權益				
	流動負債				
2100	短期借款（附註十二）	\$ 80,000	5	\$ 30,000	2
2150	應付票據及帳款	87,907	5	49,389	3
2230	本期所得稅負債	931	-	8,157	1
2320	一年內到期之長期負債（附註十二及十三）	-	-	346,200	20
2399	其他流動負債	51,350	3	41,434	2
21XX	流動負債總計	<u>220,188</u>	<u>13</u>	<u>475,180</u>	<u>28</u>
	非流動負債				
2540	長期借款（附註十二及二二）	<u>193,700</u>	<u>11</u>	<u>147,500</u>	<u>8</u>
2XXX	負債總計	<u>413,888</u>	<u>24</u>	<u>622,680</u>	<u>36</u>
	權益（附註十五）				
3100	股 本	856,000	51	856,000	50
	保留盈餘				
3310	法定盈餘公積	28,612	2	27,548	2
3350	未分配盈餘	<u>397,385</u>	<u>23</u>	<u>215,774</u>	<u>12</u>
3300	保留盈餘總計	<u>425,997</u>	<u>25</u>	<u>243,322</u>	<u>14</u>
3XXX	權益總計	<u>1,281,997</u>	<u>76</u>	<u>1,099,322</u>	<u>64</u>
	負 債 與 權 益 總 計	<u>\$ 1,695,885</u>	<u>100</u>	<u>\$ 1,722,002</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 106 年及 105 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		106年度		105年度	
		金 額	%	金 額	%
	營業收入				
4600	勞務收入（附註二一）	\$ 682,422	100	\$ 444,728	99
4800	其他營業收入	-	-	4,538	1
4000	營業收入合計	682,422	100	449,266	100
	營業成本				
5600	勞務成本（附註九及二一）	432,352	63	311,345	69
5900	營業毛利	250,070	37	137,921	31
	營業費用（附註十六及二一）				
6200	管理費用	101,849	15	107,233	24
6900	營業淨利	148,221	22	30,688	7
	營業外收入及支出（附註十六）				
7010	其他收入	950	-	877	-
7020	其他利益及損失	(1,798)	-	(4,314)	(1)
7050	財務成本	(2,865)	(1)	(7,103)	(2)
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）	39,125	6	(1,309)	-
7000	營業外收入及支出合計	35,412	5	(11,849)	(3)
7900	稅前利益	183,633	27	18,839	4
7950	所得稅費用（附註十七）	958	-	8,190	2
8200	本年度淨利	182,675	27	10,649	2
8500	本年度綜合損益總額	\$ 182,675	27	\$ 10,649	2

（接次頁）

(承前頁)

代 碼	每股盈餘 (附註十八)	106年度		105年度	
		金	額 %	金	額 %
9710	基 本	\$	2.13	\$	0.12
9810	稀 釋	\$	2.13	\$	0.12

後附之附註係本個體財務報告之一部分。

董事長：黃希文

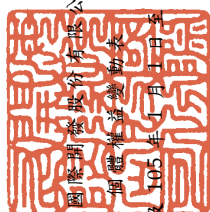


經理人：王俊傑



會計主管：林宗輝





海悅能源開發股份有限公司

個體財務活動表

民國 106 年及 105 年 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

代碼		股	保			留		盈		餘		權	益	總	額
		本	法	定	盈	公	積	未	分	配	盈	餘			
A1	105 年 1 月 1 日餘額	\$ 856,000		\$	18,448			\$	214,225		\$	232,673		\$ 1,088,673	
B1	104 年度盈餘指撥及分配	-			9,100			(	9,100)		-			-	
D1	105 年度淨利	-			-				10,649		10,649			10,649	
Z1	105 年 12 月 31 日餘額	856,000			27,548				215,774		243,322			1,099,322	
B1	105 年度盈餘指撥及分配	-			1,064			(	1,064)		-			-	
D1	106 年度淨利	-			-				182,675		182,675			182,675	
Z1	106 年 12 月 31 日餘額	\$ 856,000			\$ 28,612			\$	397,385		\$	425,997		\$ 1,281,997	

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 106 年及 105 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

代 碼		106 年度	105 年度
營業活動之現金流量			
A10000	本年度稅前淨利	\$ 183,633	\$ 18,839
A20010	不影響現金流量之收益費損項目		
A20300	呆帳（迴轉利益）費用	(2,910)	7,512
A20900	財務成本	2,865	7,103
A22400	採用權益法之子公司、關聯企 業及合資損益之份額	(39,125)	1,309
A21200	利息收入	(899)	(860)
A20100	折舊費用	274	374
A20200	攤銷費用	-	117
A22500	處分及報廢不動產、廠房及設 備損失	-	66
A20400	透過損益按公允價值衡量金融 資產及負債之淨損失	5	6
A30000	營業資產及負債之淨變動數		
A31110	持有供交易之金融資產	10,886	(2,688)
A31130	應收票據及帳款－非關係人	(75,010)	62,373
A31160	應收票據及帳款－關係人	21,498	(26,298)
A31180	其他應收款	3,947	7,161
A31200	存 貨	111,315	170,679
A31240	其他流動資產	(4,361)	2,583
A32130	應付票據及帳款	38,518	(55,829)
A32230	其他流動負債	2,804	(3,237)
AAAA	營業活動之淨現金流入	<u>253,440</u>	<u>189,210</u>
投資活動之現金流量			
B00600	取得無活絡市場之債務工具投資	-	(91,260)
B00700	處分無活絡市場之債務工具投資價 款	166,590	-
B01200	取得以成本衡量之金融資產	(69,360)	-
B02700	取得不動產、廠房及設備	(534)	-
B01800	取得採用權益法之投資	(85,500)	(4,500)
B03700	存出保證金減少	1,745	945

（接次頁）

(承前頁)

代 碼		106 年度	105 年度
B07500	收取之利息	\$ 899	\$ 860
B02800	處分不動產、廠房及設備	-	76
BBBB	投資活動之淨現金流入(出)	<u>13,840</u>	<u>(93,879)</u>
籌資活動之現金流量			
C00200	短期借款減少	(230,000)	(507,000)
C00100	短期借款增加	280,000	487,000
C01700	償還長期借款	(300,000)	(250,000)
C05600	支付之利息	(10,825)	(14,377)
C05700	支付之所得稅	(27)	(33)
CCCC	籌資活動之淨現金流出	<u>(260,852)</u>	<u>(284,410)</u>
EEEE	現金淨增加(減少)數	6,428	(189,079)
E00100	年初現金餘額	<u>488,727</u>	<u>677,806</u>
E00200	年底現金餘額	<u>\$ 495,155</u>	<u>\$ 488,727</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 106 年及 105 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 107 年 3 月 23 日經董事會通過。

三、新發布及修訂準則及解釋之適用

- (一) 首次適用修正後之證券發行人財務報告編製準則及經金融監督管理委員會（以下稱「金管會」）認可並發布生效之國際財務報導準則（IFRS）、國際會計準則（IAS）、解釋（IFRIC）及解釋公告（SIC）（以下稱「IFRSs」）

除下列說明外，適用修正後之證券發行人財務報告編製準則及金管會認可並發布生效之 IFRSs 將不致造成本公司會計政策之重大變動：

證券發行人財務報告編製準則之修正

該修正除配合金管會認可並發布生效之 IFRSs 新增若干會計項目及非金融資產減損揭露規定外，另配合國內實施 IFRSs 情形，強調若干認列與衡量規定，並新增關係人交易及商譽等揭露。

該修正規定，其他公司或機構與本公司之董事長或總經理為同一人，或具有配偶或二親等以內關係者，除能證明不具控制或重大影響者外，係屬實質關係人。此外，該修正規定應揭露與本公司進行重大交易之關係人名稱及關係，若單一關係人交易金額或餘額達本公司各該項交易總額或餘額 10% 以上者，應按關係人名稱單獨列示。

- (二) 107 年適用之證券發行人財務報告編製準則及金管會認可之 IFRSs

<u>新發布／修正／修訂準則及解釋</u>	<u>IASB 發布之生效日(註1)</u>
「2014-2016 週期之年度改善」	註2
IFRS 2 之修正「股份基礎給付交易之分類與衡量」	2018 年 1 月 1 日
IFRS 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 15「客戶合約之收入」	2018 年 1 月 1 日
IFRS 15 之修正「IFRS 15 之闡釋」	2018 年 1 月 1 日
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 40 之修正「投資性不動產之轉換」	2018 年 1 月 1 日
IFRIC 22「外幣交易與預收付對價」	2018 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：IFRS 12 之修正係追溯適用於 2017 年 1 月 1 日以後開始之年度期間；IAS 28 之修正係追溯適用於 2018 年 1 月 1 日以後開始之年度期間。

1. IFRS 9「金融工具」及相關修正

金融資產之分類、衡量與減損

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。

本公司暫以 106 年 12 月 31 日持有之金融資產與當日所存在之事實及情況，初步評估下列金融資產之分類與衡量將因適用 IFRS 9 而改變：

以成本衡量之未上市（櫃）股票投資依 IFRS 9 應改按公允價值衡量。

IFRS 9 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，應認列備抵損失。若金融資產之信用風險自原始認列後並未顯著增加，則備抵損失係按未來 12 個月之預期信用損失衡量。若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，則備抵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，後續備抵損失則按後續預期信用損失累積變動數衡量。

本公司初步評估對於應收帳款、合約資產及應收租賃款將適用簡化作法，以存續期間預期信用損失衡量備抵損失。本公司評估債務工具投資與財務保證合約之信用風險自原始認列後是否顯著增加，以決定將採 12 個月或存續期間預期信用損失衡量備抵損失。本公司預期適用 IFRS 9 預期信用損失模式將使金融資產之信用損失更早認列。

本公司選擇於適用 IFRS 9 金融資產之分類、衡量與減損規定時不重編 106 年度比較資訊，首次適用之累積影響數將認列於首次適用日，並將揭露適用 IFRS 9 之分類變動及調節資訊。

追溯適用 IFRS 9 金融資產分類、衡量與減損規定，對 107 年 1 月 1 日資產、負債及權益之影響預計如下：

	106年12月31日 帳面金額	首次適用 調整之金額	107年1月1日 調整後 帳面金額
資產、負債及 權益之影響			
透過損益按公允價 值衡量之金融資 產—非流動	\$ -	\$ 299,828	\$ 299,828
以成本衡量之金融 資產—非流動	251,823	(251,823)	-
資產影響	<u>\$ 251,823</u>	<u>\$ 48,005</u>	<u>\$ 299,828</u>
保留盈餘	\$ 425,997	\$ 48,005	\$ 474,002
權益影響	<u>\$ 425,997</u>	<u>\$ 48,005</u>	<u>\$ 474,002</u>

2. IFRS 15「客戶合約之收入」及相關修正

IFRS 15 係規範來自客戶合約之收入認列原則，該準則將取代 IAS 18「收入」、IAS 11「建造合約」及相關解釋。

- (1) 辨認客戶合約；
- (2) 辨認合約中之履約義務；
- (3) 決定交易價格；
- (4) 將交易價格分攤至合約中之履約義務；及
- (5) 於滿足履約義務時認列收入。

非屬 IAS 2、IAS 16「不動產、廠房及設備」及 IAS 38「無形資產」適用範圍之直接相關履行合約成本，若其產生未來將用於滿足履約義務之資源且預期可回收，該成本將認列為履行合約資產。適用 IFRS 15 前，勞務存貨係按 IAS 2 認列為存貨。

本公司選擇僅對 107 年 1 月 1 日尚未完成之合約追溯適用 IFRS 15，相關累積影響數將調整於該日保留盈餘。

此外，本公司將揭露 107 年若仍繼續適用現行會計處理，其與適用 IFRS 15 之差異說明。

追溯適用 IFRS 15 對 107 年 1 月 1 日資產、負債及權益之影響預計如下：

	106年12月31日 帳面金額	首次適用 之調整	107年1月1日 調整後 帳面金額
資產、負債及 權益之影響			
存貨	\$ 104,496	(\$ 104,496)	\$ -
履行合約資產	-	51,839	51,839
資產影響	<u>\$ 104,496</u>	<u>(\$ 52,657)</u>	<u>\$ 51,839</u>
應付票據及帳款	\$ 87,907	(\$ 24,545)	\$ 63,362
負債影響	<u>\$ 87,907</u>	<u>(\$ 24,545)</u>	<u>\$ 63,362</u>
保留盈餘	\$ 425,997	(\$ 28,112)	\$ 397,885
權益影響	<u>\$ 425,997</u>	<u>(\$ 28,112)</u>	<u>\$ 397,885</u>

首次適用 107 年適用之 IFRSs 預期受影響之彙總如下：

	106年12月31日 帳面金額	首次適用 之調整	107年1月1日 調整後 帳面金額
資產、負債及 權益之影響			
透過損益按公允價 值衡量之金融資 產—非流動	\$ -	\$ 299,828	\$ 299,828
以成本衡量之金融 資產—非流動	251,823	(251,823)	-
存貨	104,496	(104,496)	-
履行合約資產	-	51,839	51,839
資產影響	<u>\$ 356,319</u>	<u>(\$ 4,652)</u>	<u>\$ 351,667</u>
應付票據及帳款	\$ 87,907	(\$ 24,545)	\$ 63,362
負債影響	<u>\$ 87,907</u>	<u>(\$ 24,545)</u>	<u>\$ 63,362</u>
保留盈餘	\$ 425,997	\$ 19,893	\$ 445,890
權益影響	<u>\$ 425,997</u>	<u>\$ 19,893</u>	<u>\$ 445,890</u>

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。

(三) IASB 已發布但尚未經金管會認可並發布生效之 IFRSs

新發布／修正／修訂準則及解釋	IASB 發布之生效日(註1)
「2015-2017 週期之年度改善」	2019 年 1 月 1 日
IFRS 9 之修正「具負補償之提前還款特性」	2019 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 16「租賃」	2019 年 1 月 1 日(註2)
IFRS 17「保險合約」	2021 年 1 月 1 日
IAS 19 之修正「計畫修正、縮減或清償」	2019 年 1 月 1 日(註3)
IAS 28 之修正「對關聯企業及合資之長期權益」	2019 年 1 月 1 日
IFRIC 23「所得稅之不確定性之處理」	2019 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：金管會於 106 年 12 月 19 日宣布我國企業應自 108 年 1 月 1 日適用 IFRS 16。

註 3：2019 年 1 月 1 日以後發生之計畫修正、縮減或清償適用此項修正。

IFRS 16「租賃」

IFRS 16 係規範租賃之會計處理，該準則將取代 IAS 17「租賃」及相關解釋。

於適用 IFRS 16 時，若本公司為承租人，除低價值標的資產租賃及短期租賃得選擇採用類似 IAS 17 之營業租賃處理外，其他租賃皆應於資產負債表上認列使用權資產及租賃負債。綜合損益表應分別表達使用權資產之折舊費用及租賃負債按有效利息法所產生之利息費用。在現金流量表中，償付租賃負債之本金金額表達為籌資活動，支付利息部分則列籌資活動。

對於本公司為出租人之會計處理預計無重大影響。

IFRS 16 生效時，本公司得選擇追溯適用至比較期間或將首次適用之累積影響數認列於首次適用日。

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躍市場之報價（未經調整）。
2. 第 2 等級輸入值：係指除第 1 等級之報價外，資產或負債直接（亦即價格）或間接（亦即由價格推導而得）之可觀察輸入值。
3. 第 3 等級輸入值：係指資產或負債之不可觀察之輸入值。

本公司於編製個體財務報告時，對投資子公司、關聯企業或合資係採權益法處理。為使本個體財務報告之本年度損益、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本年度損益、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

本公司編製個體財務報告時，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) 投資關聯企業

關聯企業係指本公司具有重大影響，但非屬子公司之企業。

本公司對投資關聯企業係採用權益法。

權益法下，投資關聯企業原始依成本認列，取得日後帳面金額係隨本公司所享有之關聯企業損益及其他綜合損益份額與利潤分配而增減。此外，針對本公司可享有關聯企業權益之變動係按持股比例認列。

取得成本超過本公司於取得日所享有關聯企業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關聯企業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損益。

關聯企業發行新股時，本公司若未按持股比例認購，致使持股比例發生變動，並因而使投資之股權淨值發生增減時，其增減數調整資本公積—採權益法認列關聯企業股權淨值之變動數及採用權益

法之投資。惟若未按持股比例認購或取得致使對關聯企業之所有權益減少者，於其他綜合損益中所認列與該關聯企業有關之金額按減少比例重分類，其會計處理之基礎係與關聯企業若直接處分相關資產或負債所必須遵循之基礎相同；前項調整如應借記資本公積，而採用權益法之投資所產生之資本公積餘額不足時，其差額借記保留盈餘。

當本公司對關聯企業之損失份額等於或超過其在該關聯企業之權益（包括權益法下投資關聯企業之帳面金額及實質上屬於本公司對該關聯企業淨投資組成部分之其他長期權益）時，即停止認列進一步之損失。本公司僅於發生法定義務、推定義務或已代關聯企業支付款項之範圍內，認列額外損失及負債。

本公司於評估減損時，係將投資之整體帳面金額（含商譽）視為單一資產比較可回收金額與帳面金額，進行減損測試，所認列之減損損失亦屬於投資帳面金額之一部分。減損損失之任何迴轉，於該投資之可回收金額後續增加之範圍內予以認列。

本公司自其投資不再為關聯企業之日停止採用權益法，其對原關聯企業之保留權益以公允價值衡量，該公允價值及處分價款與停止採用權益法當日之投資帳面金額之差額，列入當期損益。此外，於其他綜合損益中所認列與該關聯企業有關之所有金額，其會計處理之基礎係與關聯企業若直接處分相關資產或負債所必須遵循之基礎相同。若對關聯企業之投資成為合資之投資，或對合資之投資成為對關聯企業之投資，本公司係持續採用權益法而不對保留權益作再衡量。

本公司與關聯企業間之逆流、順流及側流交易所產生之損益，僅在與本公司對關聯企業權益無關之範圍內，認列於個體財務報告。

(八) 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。

(九) 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。

(十) 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二十。

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（包括現金、應收帳款、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。

(十一) 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佔全部應履行勞務之百分比決定。

(十二) 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的為止。

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。

(十三) 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。

(十四) 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，惟本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本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. 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 106 年及 105 年 12 月 31 日止分別尚有 104,285 仟元及 128,629 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

	106年12月31日	105年12月31日
活期及支票存款	\$476,742	\$485,267
庫存現金	3,518	3,460
約當現金（原始到期日在3個月以內之投資）		
附買回債券	14,895	-
	<u>\$495,155</u>	<u>\$488,727</u>

七、以成本衡量之金融資產－非流動

	106年12月31日	105年12月31日
國內未上市（櫃）公司		
普通股	<u>\$251,823</u>	<u>\$182,463</u>
依衡量種類區分		
備供出售	<u>\$251,823</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，參閱附註二二。

八、應收票據及帳款及長期應收款

	106年12月31日	105年12月31日
<u>應收票據及帳款</u>		
因營業而發生	\$190,902	\$129,826
非因營業而發生	-	7,564
減：備抵呆帳	6,400	9,310
	<u>\$184,502</u>	<u>\$128,080</u>

（一）應收票據及帳款

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票據及帳款，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，本公司對該等應收票據及帳款並未持有任何擔保品或其他信用增強保障。

應收票據及帳款之帳齡分析如下：

	106年12月31日	105年12月31日
未逾期	\$167,670	\$ 90,057
1~90 天	16,832	11,344
91~120 天	-	600
121~180 天	-	28,989
181~365 天	-	-
365 天以上	6,400	6,400
合 計	<u>\$190,902</u>	<u>\$137,390</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及帳款之帳齡分析如下：

	106年12月31日	105年12月31日
1~90 天	<u>\$ 16,832</u>	<u>\$ 11,344</u>

以上係以逾期天數為基準進行之帳齡分析。

應收票據及帳款之備抵呆帳變動資訊如下：

	個 別 評 估 減 損 損 失	群 組 評 估 減 損 損 失	合 計
106 年 1 月 1 日餘額	\$ -	\$ 9,310	\$ 9,310
減：本年度迴轉呆帳費用	-	(2,910)	(2,910)
106 年 12 月 31 日餘額	<u>\$ -</u>	<u>\$ 6,400</u>	<u>\$ 6,400</u>
105 年 1 月 1 日餘額	\$ -	\$ 1,798	\$ 1,798
加：本年度提列呆帳費用	-	7,512	7,512
105 年 12 月 31 日餘額	<u>\$ -</u>	<u>\$ 9,310</u>	<u>\$ 9,310</u>

(二) 長期應收款

資產負債表日之長期應收款如下：

	106年12月31日	105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执行程序。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执行程序後，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

	106年12月31日	105年12月31日
勞務合約成本		
代銷案 AA0606	\$ 29,007	\$ -
代銷案 AA0607	21,968	-
代銷案 AA0320	15,693	20,895
代銷案 AA0405	14,270	13,074
代銷案 AA0209	8,051	54,273
代銷案 AA0308	4,371	39,467
代銷案 AA0203	2,021	32,960
代銷案 AA0314	-	11,257
代銷案 AA0301	-	6,078
代銷案 AA0219	-	4,794
其 他	9,115	33,013
	<u>\$104,496</u>	<u>\$215,811</u>

106 及 105 年度與存貨相關之營業成本分別為 432,352 仟元及 311,345 仟元。

十、營建用地

	106年12月31日	105年12月31日
鶯歌鳳鳴段(一)	\$332,824	\$325,908
鶯歌鳳鳴段(二)	132,276	132,277
	<u>\$465,100</u>	<u>\$458,185</u>

上列營建用地係取得作為住宅開發之用。

設定抵押作為借款擔保之資訊，請參閱附註二二。

十一、採用權益法之投資

(一) 投資子公司

	106年12月31日	105年12月31日
非上市（櫃）公司		
海悅建設股份有限公司	\$ 8,174	\$ 8,580
海峽建設股份有限公司	37,618	38,946
海心國際股份有限公司	66,390	-
	<u>\$112,182</u>	<u>\$ 47,526</u>
所有權權益及表決權百分比		
	106年12月31日	105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	100.00%	100.00%
海心國際股份有限公司	85.00%	-

106 及 105 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。

(二) 投資關聯企業

	106年12月31日	105年12月31日
非上市（櫃）公司		
端泰股份有限公司	\$ 4,500	\$ 4,500
聯陞投資股份有限公司	59,969	-
	<u>\$ 64,469</u>	<u>\$ 4,500</u>
所有權權益及表決權百分比		
	106年12月31日	105年12月31日
端泰股份有限公司	30.00%	30.00%
聯陞投資股份有限公司	20.00%	-

十二、借款

(一) 短期借款

	106年12月31日	105年12月31日
擔保借款（附註二二）		
－銀行借款(1)	\$ 30,000	\$ 30,000
無擔保借款		
－銀行借款	50,000	-
	<u>\$ 80,000</u>	<u>\$ 30,000</u>

(1) 本公司於 106 年 8 月 31 日以贊富建設股份有限公司 18,947 仟股抵押擔保借款 30,000 仟元（參閱附註二二），借款到期日為 107 年 5 月 11 日，利息按月支付，有效年利率為 2.10%，到期一次還本。

銀行借款之利率於 106 年及 105 年 12 月 31 日分別為 1.80%~2.10% 及 2.10%。

(二) 長期借款

	106年12月31日	105年12月31日
擔保借款（附註二二）		
－銀行借款(1)	\$147,500	\$147,500
－銀行借款(2)	46,200	46,200
減：1 年內到期部分	-	46,200
	<u>\$193,700</u>	<u>\$147,500</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（參閱附註二二），並由董事長黃希文先生擔任連帶保證人，借款到期日為 108 年 9 月 27 日，利息按月支付，有效年利率為 2.61%，到期一次還本。

(2) 本公司於 103 年 4 月 11 日以營建用地抵押擔保借款 46,200 仟元（參閱附註二二），借款到期日為 110 年 4 月 11 日，利息按月支付，有效年利率為 2.70%，到期一次還本。

十三、應付公司債

本公司於 103 年 9 月 23 日，由台灣工業銀行擔保，發行有擔保普通公司債 3 億元，發行期間為 3 年，年利率為 1.4%，每年依票面利率單利計、付息一次，並於 106 年 9 月 23 日屆滿 3 年到期一次還本。

十四、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十六。

十五、權益

(一) 股本

	106年12月31日	105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 104 年 5 月公司法之修正，股息及紅利之分派限於股東，員工非屬盈餘分派之對象。本公司已於 105 年 6 月 2 日股東常會決議通過修正公司章程之盈餘分派政策，並於章程中另外訂定員工酬勞之分派政策。

修正後章程之盈餘分派政策規定，本公司年度決算如有盈餘，依法繳納稅捐，彌補累積虧損後，再提 10% 為法定盈餘公積，其餘再依法令規定提列或迴轉特別盈餘公積；如尚有餘額，併同累積未分配盈餘，由董事會擬具盈餘分配議案，提請股東會決議分派股東股息紅利。修正前後章程之員工及董監事酬勞分派政策，參閱附註十六之(五)員工福利費用。

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

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

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

本公司於 106 年 6 月 19 日及 105 年 6 月 2 日舉行股東常會，分別決議通過 105 及 104 年度盈餘分配案如下：

	盈 餘 分 配 案		每 股 股 利 (元)	
	105年度	104年度	105年度	104年度
法定盈餘公積	\$ 1,065	\$ 9,100		
現金股利	-	-	\$ -	\$ -

本公司 107 年 3 月 23 日董事會擬議 106 年度盈餘分配案如下：

	盈 餘 分 配 案	每股股利 (元)
法定盈餘公積	\$ 18,268	
現金股利	308,160	\$ 3.6

有關 106 年度之盈餘分配案尚待預計於 107 年 6 月 21 日召開之股東常會決議。

十六、綜合損益

(一) 其他收入

	106年度	105年度
利息收入	\$ 899	\$ 860
其 他	51	17
	<u>\$ 950</u>	<u>\$ 877</u>

(二) 其他利益及損失

	106年度	105年度
淨外幣兌換損失	(\$ 1,149)	\$ -
處分投資損失	(5)	(6)
處分不動產、廠房及設備損失	-	(66)
其 他	(644)	(4,242)
	<u>(\$ 1,798)</u>	<u>(\$ 4,314)</u>

(三) 財務成本

	106年度	105年度
銀行借款利息	\$ 6,719	\$ 10,064
公司債利息	3,061	4,200
以攤銷後成本衡量之金融負債之利息費用總額	9,780	14,264
減：列入符合要件資產成本之金額	(6,915)	(7,161)
	<u>\$ 2,865</u>	<u>\$ 7,103</u>

利息資本化相關資訊如下：

	106年度	105年度
利息資本化金額	\$ 6,915	\$ 7,161
利息資本化利率	1.43%~2.54%	1.71%~2.00%

(四) 折舊及攤銷

	106年度	105年度
不動產、廠房及設備	\$ 274	\$ 374
無形資產	-	117
合 計	<u>\$ 274</u>	<u>\$ 491</u>
折舊費用依功能別彙總		
營業費用	<u>\$ 274</u>	<u>\$ 374</u>
攤銷費用依功能別彙總		
營業費用	<u>\$ -</u>	<u>\$ 117</u>

(五) 員工福利費用

	106年度	105年度
短期員工福利	\$ 79,860	\$ 68,734
退職後福利（附註十四）		
確定提撥計畫	<u>1,911</u>	<u>2,147</u>
員工福利合計	<u>\$ 81,771</u>	<u>\$ 70,881</u>
依功能別彙總		
營業費用	<u>\$ 81,771</u>	<u>\$ 70,881</u>

性質別 \ 功能別	106年度			105年度		
	營業成本	營業費用	合 計	營業成本	營業費用	合 計
薪資費用	\$ -	\$ 74,395	\$ 74,395	\$ -	\$ 62,573	\$ 62,573
勞健保費用	-	5,465	5,465	-	6,161	6,161
退休金費用	-	1,911	1,911	-	2,147	2,147
其他員工福利	-	-	-	-	-	-
員工福利費用合計	<u>\$ -</u>	<u>\$ 81,771</u>	<u>\$ 81,771</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 70,881</u>	<u>\$ 70,881</u>

截至 106 年及 105 年 12 月 31 日止，本公司員工人數分別為 48 及 56 人，其計算基礎與員工福利費用一致。

(六) 員工酬勞及董監酬勞

依 104 年 5 月修正後公司法及 105 年 6 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。

106 及 105 年度員工酬勞及董監事酬勞分別於 107 年 3 月 23 日及 106 年 3 月 24 日經董事會決議如下：

估列比例

	106年度	105年度
員工酬勞	1%	1%
董監事酬勞	1%	1%

金 額

	106年度				105年度			
	現	金	股	票	現	金	股	票
員工酬勞	\$	1,874	\$	-	\$	192	\$	-
董監事酬勞		1,874		-		192		-

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。

105 及 104 年度員工酬勞及董監事酬勞之實際配發金額與 105 及 104 年度個體財務報告之認列金額並無差異。

有關本公司 107 及 106 年董事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。

十七、所得稅

(一) 認列於損益之所得稅費用主要組成項目

	106年度	105年度
當期所得稅		
未分配盈餘加徵	\$ 958	\$ 8,190
認列於損益之所得稅費用	\$ 958	\$ 8,190

會計所得與當期所得稅費用之調節如下：

	106年度	105年度
繼續營業單位稅前淨利	<u>\$183,633</u>	<u>\$ 18,839</u>
稅前淨利按法定稅率計算之		
所得稅費用	\$ 31,217	\$ 3,203
稅上不可減除之費損	195	13
免稅所得	(25)	(270)
未分配盈餘加徵	958	8,190
未認列之虧損扣抵及可減除		
暫時性差異	(31,387)	(2,946)
認列於損益之所得稅費用	<u>\$ 958</u>	<u>\$ 8,190</u>

本公司所適用之稅率為 17%。

我國於 107 年 2 月經總統公布修正中華民國所得稅法，將營利事業所得稅稅率由 17%調整為 20%，並自 107 年度施行。此外，107 年度未分配盈餘所適用之稅率將由 10%調降為 5%。

由於 107 年度股東會盈餘分配情形尚具不確定性，故 106 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

	106年12月31日	105年12月31日
本期所得稅資產		
應收退稅款	\$ -	\$ -
本期所得稅負債		
應付所得稅	931	8,157

(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

	106年12月31日	105年12月31日
虧損扣抵		
107 年度到期	\$ -	\$ 61,167
108 年度到期	-	73,400
109 年度到期	350,883	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>\$ 411,000</u>	<u>\$ 556,179</u>

(接次頁)

(承前頁)

	106年12月31日	105年12月31日
可減除暫時性差異		
呆帳超限	\$ 159,826	\$ 163,334
減損損失	<u>37,130</u>	<u>37,130</u>
	<u>\$ 196,956</u>	<u>\$ 200,464</u>

(四) 兩稅合一相關資訊

	106年12月31日	105年12月31日
股東可扣抵稅額帳戶餘額	<u>\$ -</u> (註)	<u>\$ 46,116</u>
盈餘分配適用之稅額扣抵比率	106年度(預計) (註)	105年度 25.15%

截至 106 年 12 月 31 日止，本公司無屬 86 年及以前年度之未分配盈餘。

註：107 年 2 月公布生效之中華民國所得稅法修正內容已廢除兩稅合一制度，106 年度相關資訊已不適用。

(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 104 年度止業經稅捐稽徵機關核定。

十八、每股盈餘

	單位：每股元	
	106年度	105年度
基本每股盈餘	<u>\$ 2.13</u>	<u>\$ 0.12</u>
稀釋每股盈餘	<u>\$ 2.13</u>	<u>\$ 0.12</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

	106年度	105年度
用以計算基本每股盈餘之淨利	<u>\$182,675</u>	<u>\$ 10,649</u>
用以計算稀釋每股盈餘之淨利	<u>\$182,675</u>	<u>\$ 10,649</u>

股 數	單位：仟股	
	106年度	105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：		
員工酬勞	72	17
用以計算稀釋每股盈餘之普通股加權平均股數	<u>85,672</u>	<u>85,617</u>

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

十九、營業租賃協議

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：

	106年12月31日	105年12月31日
不超過1年	\$ 3,749	\$ 3,616
1~5年	<u>133</u>	<u>3,429</u>
	<u>\$ 3,882</u>	<u>\$ 7,045</u>

二十、金融工具

(一) 公允價值資訊－非按公允價值衡量之金融工具

除未上市櫃公司股票無市價可循（帳列以成本衡量之金融資產）外，本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

106年12月31日

	第 1 等 級	第 2 等 級	第 3 等 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	<u>\$ 1,970</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 1,970</u>

105 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	\$ 12,861	\$ -	\$ -	\$ 12,861

106 及 105 年度無第 1 等級與第 2 等級公允價值衡量間移轉之情形。

(三) 金融工具之種類

	106年12月31日	105年12月31日
<u>金融資產</u>		
放款及應收款（註1）	\$ 680,835	\$ 788,522
透過損益按公允價值衡量	1,970	12,861
備供出售金融資產（註2）	251,823	182,463
<u>金融負債</u>		
以攤銷後成本衡量（註3）	361,607	573,089

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

註2：餘額係包含分類為備供出售之以成本衡量金融資產餘額。

註3：餘額係包含短期借款、應付票據及帳款、應付公司債、一年內到期之長期負債及長期借款等以攤銷後成本衡量之金融負債。

(四) 財務風險管理目的與政策

本公司目前主要金融工具包括應收票據及帳款、其他應收款、長期應收款、應付票據及帳款、應付公司債及借款。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：

	106年12月31日	105年12月31日
具公允價值利率風險		
—金融資產	\$ 14,895	\$ -
—金融負債	-	300,000
具現金流量利率風險		
—金融資產	476,013	651,489
—金融負債	273,700	223,700

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 106 及 105 年度之稅前淨利將增加（減少）1,012 仟元及 2,139 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。

106 年 12 月 31 日

	要求即付或 短於 1 個月	1 至 3 個月	3個月至1年	1至5年	5年以上
<u>非衍生金融資產</u>					
無附息資產	\$ 183,383	\$ 2,298	\$ -	\$ 6,400	\$ -
浮動利率資產	476,013	-	-	-	-
固定利率資產	-	14,895	-	-	-
	<u>\$ 659,396</u>	<u>\$ 17,193</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 6,400</u>	<u>\$ -</u>
<u>非衍生金融負債</u>					
無附息負債	\$ -	\$ 136,977	\$ -	\$ -	\$ -
浮動利率負債	552	1,105	83,803	199,392	-
	<u>\$ 552</u>	<u>\$ 138,082</u>	<u>\$ 83,803</u>	<u>\$ 199,392</u>	<u>\$ -</u>

105 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	\$ 33,910	\$ 63,609	\$ 38,597	\$ 6,400	\$ -
浮動利率資產	484,899	-	-	166,590	-
	<u>\$ 518,809</u>	<u>\$ 63,609</u>	<u>\$ 38,597</u>	<u>\$ 172,990</u>	<u>\$ -</u>
非衍生金融負債					
無附息負債	\$ -	\$ 78,847	\$ -	\$ -	\$ -
浮動利率負債	493	986	188,231	45,164	-
固定利率負債	-	-	4,200	298,861	-
	<u>\$ 493</u>	<u>\$ 79,833</u>	<u>\$ 192,431</u>	<u>\$ 344,025</u>	<u>\$ -</u>

(2) 融資額度

	106年12月31日	105年12月31日
已動用金額	\$ 273,700	\$ 527,900
未動用金額	<u>606,300</u>	<u>862,100</u>
	<u>\$ 880,000</u>	<u>\$ 1,390,000</u>

(五) 金融資產移轉資訊

本公司讓售應收帳款之相關資訊如下：

105 年度

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 (%)	額 度
第一銀行	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 11,580</u>	2.09%	<u>\$ 43,862</u>

截至 106 年度讓售應收帳款合約已到期。

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。

二一、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) 關係人名稱及其關係

關 係 人 名 稱	與 本 公 司 之 關 係
希華建設股份有限公司	實質關係人
達程廣告股份有限公司	實質關係人
海悅開發股份有限公司	實質關係人
海悅廣告股份有限公司	實質關係人
端泰股份有限公司	關聯企業
聯陞投資股份有限公司	關聯企業

(二) 營業收入

帳 列 項 目	關係人類別／名稱	106年度	105年度
勞務收入	實質關係人	<u>\$ 16,703</u>	<u>\$ 54,331</u>

(三) 營業成本

帳 列 項 目	關係人類別／名稱	106年度	105年度
勞務成本	實質關係人	<u>\$ 26,139</u>	<u>\$ -</u>

(四) 應收關係人款項

帳 列 項 目	關係人類別／名稱	106年12月31日	105年12月31日
應收帳款－關係人	實質關係人	<u>\$ 5,630</u>	<u>\$ 27,128</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。

(五) 其他關係人交易

帳 列 項 目	關係人類別／名稱	106年度	105年度
租金支出	實質關係人	<u>\$ 3,429</u>	<u>\$ 3,810</u>

租賃支出與一般市場水準相當，並按月支付租金。

(六) 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：

	106年度	105年度
短期員工福利	<u>\$ 11,980</u>	<u>\$ 11,710</u>
退職後福利	<u>108</u>	<u>108</u>
	<u>\$ 12,088</u>	<u>\$ 11,818</u>

董事及其他主要管理階層之薪酬係由薪酬委員會依照個人績效及考量市場行情決定。

二二、質抵押之資產

下列資產業經提供為長期借款之擔保品：

	106年12月31日	105年12月31日
營建用地	<u>\$431,970</u>	<u>\$425,055</u>
以成本衡量之金融資產	<u>182,463</u>	<u>182,463</u>
	<u>\$614,433</u>	<u>\$607,518</u>

二三、附註揭露事項

(一) 重大交易事項及(二)轉投資事業相關資訊：

1. 資金貸與他人：無。
2. 為他人背書保證：附表一。
3. 期末持有有價證券情形（不包含投資子公司、關聯企業及合資控制部分）：附表二。
4. 累積買進或賣出同一有價證券之金額達新臺幣 3 億元或實收資本額 20%以上：無。
5. 取得不動產之金額達新臺幣 3 億元或實收資本額 20%以上：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：附表三。
9. 從事衍生工具交易：無。
10. 被投資公司資訊：附表四。

(三) 大陸投資資訊：無。

海悅國際開發股份有限公司

為他人背書保證

民國 106 年 12 月 31 日

附表一

單位：除另予註明者外
，為新台幣仟元

編號	背書保證者 公司名稱	被背書保證對象		單一企業 背書保證 金額 (註 2)	本期最高背書 保證餘額	期末背書 保證餘額	實際動支金額	以財產擔保之 背書保證金額	累計背書保 證金額佔最近 一期財務報表 淨值之比率 (%)	背書保 證最高 金額 (註 3)	證 屬 母 子 公 司 對 背 書 保 證	屬 子 公 司 對 背 書 保 證	屬 公 司 大 陸 地 區 對 背 書 保 證	註 備
		公 司 名 稱	關 係 (註 1)											
00	本公司	海心國際股份有限公司	2	\$1,281,997	\$ 80,000	\$ 80,000	\$ -	\$ -	6.24	\$ 2,563,994	是	-	-	-
00	本公司	海心國際股份有限公司	2	1,281,997	100,000	100,000	-	-	7.80	2,563,994	是	-	-	-

註 1：背書保證者與被背書保證對象之關係有下列六種，標示種類如下：

(1)有業務關係之公司。

(2)直接持有普通股股權超過 50%之子公司。

註 2：對單一企業背書保證之限額：持有普通股股權不超過百分之九十之子公司為最近期經會計師查核簽證或核閱財務報表之淨值 100%：1,281,997 仟元*100%=1,281,997 仟元。

註 3：背書保證最高限額為最近期經會計師查核簽證或核閱財務報表之淨值 200%：1,281,997 仟元*200%=2,563,994 仟元。

海悅國際開發股份有限公司

期末持有有價證券情形

民國 106 年 12 月 31 日

附表二

單位：除另予註明外，
係新台幣千元

持 有 之 公 司	有 價 證 券 種 類 及 名 稱	與 有 價 證 券 發 行 人 係 關 之	帳 列 科 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 費 富 建 設 股 份 有 限 公 司 台 灣 利 得 生 物 科 技 股 份 有 限 公 司 金 毓 泰 股 份 有 限 公 司 基 金 瀚 亞 印 度 策 略 收 益 債 券 基 金	無 無 無 無	以 成 本 衡 量 之 金 融 資 產 — 非 流 動 以 成 本 衡 量 之 金 融 資 產 — 非 流 動 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	18,947 600 5,250 200	\$ 182,463 16,860 52,500 1,970	10.53 1.49 5.00 -	不 適 用 不 適 用 不 適 用 \$ 1,970	— — — 註 1

註 1：公允價值係按 106 年 12 月 31 日基金淨資產價值計算。

註 2：投資子公司資訊，請參閱附表四。

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 106 年 12 月 31 日

單位：新台幣仟元／外幣元

附表三

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	應收關係人款項收回金額	提列帳帳	抵備金額
本公司	德商 UMAX SYSTEMS GmbH	其他關係人	\$ 156,904 (EUR\$3,428,104) (註)	-	\$ 156,904 (EUR\$3,428,104)	156,904	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 106 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：除另予註明外，
係新台幣仟元

附表四

投 資 公 司 名 稱	被 投 資 公 司 名 稱	所 在 地 區	主 要 營 業 項 目	原 始 期 本	投 資 期 未	資 金 期 未	額 期 未	未 比 率 (%)	持 帳 面 金 額	有 被 投 資 公 司 本 期 (損) 益	本 期 認 列 之 損 (損) 益	備 註
本公司	海悅建設股份有限公司	台 灣	經營不動產買賣及租賃、大樓開發租售業務	\$ 10,000	\$ 10,000	\$ 10,000	999	99.99	\$ 8,174	(\$ 406)	406	子公司
	海峽建設股份有限公司	台 灣	經營不動產買賣及租賃、大樓開發租售業務	43,000	43,000	43,000	4,300	100.00	37,618	(1,328)	1,328	子公司
	海心國際股份有限公司	台 灣	經營不動產買賣及租賃、大樓開發租售業務	25,500	25,500	-	2,550	85.00	66,390	48,106	40,890	子公司
	瑞泰股份有限公司	台 灣	經營照相器材及電子材料等批發買賣	4,500	4,500	4,500	450	30.00	4,500	864	-	關聯企業
	聯豐投資股份有限公司	台 灣	一般投資業	60,000	60,000	-	6,000	20.00	59,969	(153)	31	關聯企業
海峽建設股份有限公司	悅大建設股份有限公司	台 灣	經營不動產買賣及租賃、大樓開發租售業務	33,000	33,000	33,000	3,300	55.00	29,478	(1,676)	922	子公司

§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
應收票據及帳款明細表		明細表二
存貨明細表		附註九
採用權益法之投資變動明細表		明細表三
應付帳款明細表		明細表四
長期借款明細表		附註十二
損益項目明細表		
營業費用明細表		明細表五
本期發生之員工福利、折舊、折耗及攤銷費用功能別彙總表		附註十六

海悅國際開發股份有限公司

現金明細表

民國 106 年 12 月 31 日

明細表一

單位：除另予註明者外
，係新台幣仟元

項 目	金 額
活期存款	\$476,014
約當現金（附買回債券）	14,895
庫存現金	3,518
支票存款	<u>728</u>
合 計	<u>\$495,155</u>

海悅國際開發股份有限公司

應收票據及帳款明細表

民國 106 年 12 月 31 日

明細表二

單位：新台幣仟元

客 戶 名 稱	金 額
關 係 人	
其他（註）	\$ 5,630
	<u>5,630</u>
非關係人	
甲 公 司	26,499
乙 公 司	24,477
丙 公 司	20,000
丁 公 司	19,122
戊 公 司	15,762
己 公 司	12,648
庚 公 司	10,197
辛 公 司	<u>9,489</u>
	138,194
其他（註）	<u>47,078</u>
減：備抵呆帳	<u>6,400</u>
淨 額	<u>178,872</u>
合 計	<u>\$184,502</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 106 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣仟元／仟股

名稱	年 初 股 數	年 初 餘 金	額	本 年 增 加 額	度 金	數	年 度 減 少 額	採 權 益 法 認 列 之 投 資 (損)	年 股 數	底 持 股 數	餘 金	額	股 權 淨 值	提 供 擔 保 或 質 押 情 形	註 備
按權益法評價 未上市櫃公司															
海峽建設股份有限 公司	4,300	\$ 38,946	-	\$ -	-	-	\$ -	(\$ 1,328)	4,300	100.00	\$ 37,618	\$ 37,618	\$ 37,618	-	註一
海悅建設股份有限 公司	999	8,580	-	-	-	-	-	(406)	999	99.99	8,174	8,174	8,174	-	註一
海心國際股份有限 公司	-	-	2,550	25,500	-	-	-	40,890	2,550	85.00	66,390	66,390	66,390	-	註一
聯陞投資股份有限 公司	-	-	6,000	60,000	-	-	-	(31)	6,000	20.00	59,969	59,969	59,969	-	註二
端泰股份有限公司	450	4,500	-	-	-	-	-	-	450	30.00	4,500	4,500	4,500	-	註二
合 計		<u>\$ 52,026</u>		<u>\$ 85,500</u>			<u>\$ -</u>	<u>\$ 39,125</u>				<u>\$ 176,651</u>	<u>\$ 176,651</u>		

註一：按經會計師查核之 106 年 12 月 31 日財務報表帳面淨值計算。
註二：按未經會計師查核之 106 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

應付票據及帳款明細表

民國 106 年 12 月 31 日

明細表四

單位：新台幣仟元

廠	商	名	稱	金	額
非關係人					
	A	公	司	\$	5,847
	B	公	司		4,496
	C	公	司		2,324
	其	他			<u>75,240</u>
	合	計		\$	<u>87,907</u>

海悅國際開發股份有限公司

營業費用明細表

民國 106 年度

明細表五

單位：新台幣仟元

項 目	金 額
薪 資	\$ 74,395
勞 務 費	7,432
保 險 費	5,991
其他（註）	<u>14,031</u>
合 計	<u>\$101,849</u>

註：各項目餘額皆未超過本科目餘額百分之五。

CHAPTER 7

財務狀況及財務績效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	106 年 12 月 31 日	105 年 12 月 31 日	差異		說明
			金額	%	
流動資產	1,458,000	1,385,520	72,480	5.23%	—
長期投資	316,292	186,963	129,329	69.18%	1
固定資產	763	503	260	51.69%	2
資產總額	1,781,223	1,747,239	33,984	1.95%	—
流動負債	269,691	475,544	-205,853	-43.29%	3
長期負債	193,700	147,500	46,200	31.32%	4
負債總額	463,391	623,044	-159,653	-25.62%	5
股本	856,000	856,000	0	0.00%	—
保留盈餘 (待彌補虧損)	425,997	243,322	182,675	75.08%	6
非控制權益	35,835	24,873	10,962	44.07%	7
股東權益總額	1,317,832	1,124,195	193,637	17.22%	—

最近二年度增減比例變動達 20% 者分析如下：

1. 長期投資增加：主係依成本衡量之金融資產及採用權益法之長期股權投資增加所致。
2. 固定資產增加：主係購買辦公設備所致。
3. 流動負債減少：主係短期借款增加 50,000 仟元及公司債到期償還 300,000 仟元所致。
4. 長期負債增加：主係長期借款增加所致。
5. 負債總額減少：主係銀行借款增加及公司債到期償還 300,000 仟元所致。
6. 保留盈餘增加：主係 106 年部分個案銷售狀況穩定，本年度淨利增加所致。
7. 非控制權益增加：主係 106 年本公司成立子公司獲利增加所致。

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

年度 項目		106 年度	105 年度	差異		說明
				金額	%	
營業收入		787,973	449,266	338,707	75.39%	1
營業成本		452,731	311,345	141,386	45.41%	
營業毛利		335,242	137,921	197,321	143.07%	
營業費用		131,568	109,018	22,550	20.68%	2
營業淨利（損）		203,674	28,903	174,771	604.68%	4
業外收入及營支出		-3,726	-10,471	6,745	-64.42%	3
稅前淨利（損失）		199,948	18,432	181,516	984.79%	4
所得稅費用		10,811	8,190	2,621	32.00%	5
本年度淨利（損）		189,137	10,242	178,895	1,746.68%	4
其他綜合損益		—	—	—	—	—
本年度綜合損益總額		189,137	10,242	178,895	1,746.68%	4
綜合損益 總額歸屬於	本公司業主	182,675	10,649	172,026	1,615.42%	—
	非控制權益	6,462	-407	6,869	1,687.71%	6

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：主係因今年部分個案銷售狀況穩定，致使營業收入較 105 年度增加，相對營業成本及營業毛利皆增加。
- 營業費用：主係 106 年度用人薪資較 105 年度增加所致。
- 營業外收入(支出)：主係 106 年度支應營運用借款利息費用及金融資產評價損失較 105 年度減少所致。
- 營業淨利、稅前淨利、本年度淨利及本年度綜合損益總額：因勞務收入及勞務成本較 105 年度增加，使得本公司營業淨利、稅前淨利、本年度淨利、本年度綜合損益總額較 105 年度增加。
- 所得稅費用：主係支付 105 年未分配盈餘加徵 10% 所得稅較 104 年減少 7,232 仟元及海心國際子公司 106 年度稅前淨利，支付所得稅增加 9,853 仟元所致。
- 非控制權益：主係 106 年本公司成立子公司獲利增加所致。

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：

- (1) 本公司未公開 106 年財務預測，故不擬揭露預期銷售狀況。
- (2) 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	106 年度	105 年度	差異		說明
			金額	%	
營業活動	288,892	186,162	102,730	55.18%	1
投資活動	39,139	-93,810	132,949	-141.72%	2
籌資活動	-256,384	-284,410	28,026	-9.85%	—
淨現金增加（減少）數	71,647	-192,058	263,705	-137.30%	1,2
最近二年度增減變動分析如下：					
1. 營業活動：主係 106 年度部分個案銷售狀況穩定，整體營業收入大幅增加所致。					
2. 投資活動：主要係 106 年 9 月公司債到期備償存款及定期存款設質減少所致。					

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 106.12.31	預計全年來自營業活動 淨現金流量 107 年度年度 項目	預計全年現金 流出量 107 年度 102 年度	預計現金剩 餘(不足)數 額 101 年度	預計現金不足額之 補救措施差異		期末現金 餘額說明
				投資計劃金 額	理財計劃%	
611,157	400,095	-310,000	701,252	—	—	701,252
未來一年現金流量變動情形分析：						
1.						
(1) 營業活動：淨現金流量主係營運收入收款及成本支出所致。						
(2) 投資及籌資活動：現金流出主係預計發放現金股利所致。						

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	8,174	持股 99.99% 之子公司	-406	-406	說明2	說明 3
海峽建設 股份有限公司	37,618	持股 100.00% 之子公司	-1,328	-1,328		
悅大建設 股份有限公司	29,478	持股 55.00% 之孫公司	-1,676	-922		
聯陞投資 股份有限公司	59,969	持股 20.00% 之關聯企業	-153	-31		
海心國際 股份有限公司	66,390	持股 85.00% 之孫公司	48,106	40,890	—	—
端泰股份 有限公司	4,500	持股 30.00% 之關聯企業	864	—	—	—

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：本公司轉投資之悅大建設公司已著手開發鶯歌鳳鳴案，並與地主採合建分售方式進行開發，預計 107 年 5 月正式開工。
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. 本公司專注於本業經營，資金並未從事高風險、高槓桿之投資及衍生性金融商品交易。

2. 本公司依「背書保證處理程序」對子公司提供銀行融資之背書保證金額新台幣1億8仟元，截至年報刊印日為止並無實際動用；截至年報刊印日止並未辦理資金貸與他人。

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：

(1) 獲利或虧損之主要原因：本公司截至年報刊印日止並無從事衍生性金融商品交易。

(2) 未來因應措施：無。

(三) 未來研發計畫及預計投入之研發費用：

本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劃，將來若有購併之計劃時，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

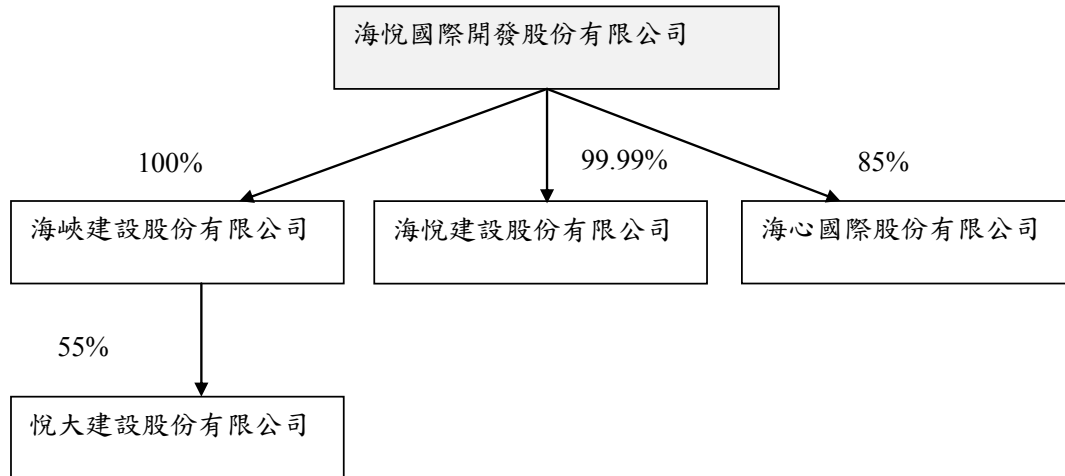
特 別 記 載 事 項

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
海心國際股份有限公司	106.04.10	台灣	NTD 30,000 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

106 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	—	—
			—	—
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	2,700,000	45.00%
	監察人	林輔政、湯永燦	—	—
			—	—
海心國際股份有限公司	董事長	海心投資有限公司 代表人：章忻潔	450,000	15.00%
	董事	海悅國際開發股份有限公司 代表人：曾俊盛	—	—
	董事	海悅國際開發股份有限公司 代表人：林輔政	2,550,000	85.00%
	監察人	王俊傑	—	—
			—	—

6. 各關係企業營運概況

106 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	8,233	60	8,173	—	-412	-406	-0.41
海峽建設股份有限公司	43,000	37,678	60	37,618	—	-412	-1,328	-0.31
悅大建設股份有限公司	60,000	54,095	498	53,597	—	-1,672	-1,676	-0.28
海心國際股份有限公司	30,000	126,991	48,885	78,106	105,551	57,949	48,106	16.04

(二) 關係企業合併財務報表：請參閱第88-139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



