

海悅國際開發股份有限公司



海悅國際 HI-YES
create your lifestyle

民國108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.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.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、郭俐雯
事務所名稱：勤業眾信聯合會計師事務所
地址：台北市信義區松仁路 100 號 20 樓
電話：(02) 2725 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.....	12
一、組織系統.....	12
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.....	14
三、最近年度支付董事、監察人、總經理及副總經理之酬金.....	22
四、公司治理運作情形.....	27
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.....	59
四、海外存託憑證辦理情形.....	59
五、員工認股權憑證辦理情形.....	59
限制員工權利新股辦理情形.....	59
六、併購或受讓他公司股份發行新股辦理情形.....	59
七、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.....	65
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.....	70
四、環保支出資訊.....	70
五、勞資關係.....	70
六、重要契約.....	71

contents 目錄

陸、財務概況	73
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.....	73
二、最近五年度財務分析.....	77
三、最近年度財務報告之監察人審查報告書.....	81
四、最近年度財務報表.....	84
五、最近年度經會計師查核簽證之公司個體財務報表.....	84
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.....	84
柒、財務狀況及財務績效之檢討分析與風險事項	204
一、財務狀況分析.....	204
二、財務績效.....	205
三、現金流量.....	206
四、最近年度重大資本支出對財務業務之影響.....	207
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.....	207
六、風險事項.....	208
七、其他重要事項.....	210
捌、特別記載事項	212
一、關係企業相關資料.....	212
二、最近年度及截至年報刊印日止，私募有價證券辦理情形.....	214
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...	214
四、其他必要補充說明事項.....	214
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.....	214

CHAPTER 1

致 股 東 報 告 書

壹、致股東報告書

各位股東大家好：

一、109 年國內外經濟環境

今(109)年全球經濟溫和成長，根據IHS Markit今年1月最新預測，今年全球經濟成長2.53%，低於去(108)年2.61%，明(110)年預估為2.69%。

當前國際經濟仍面臨諸多風險變數，值得持續關注，包括美中貿易爭端後續發展、中國大陸經濟放緩速度超出預期、地緣政治緊張局勢，以及新型冠狀病毒疫情威脅等，皆影響國際經濟前景。

國際貨幣基金(IMF)今年1月預測今年全球貿易量年增率高於去年，臺商回臺熱度持續，加上臺商回流擴增產能對出口之正面效果持續發酵，有助維繫我國出口動能；半導體及離岸風電等綠能投資動能延續，外國企業對臺投資積極，加以政府戮力優化國內投資環境，可望帶動民間投資穩健擴增。行政院主計總處概估108年經濟成長2.73%、預測109年成長2.72%。

展望未來，惟影響未來景氣不確定變數仍多，須密切關注後續發展。

二、上一年度(108 年)營業結果：

本公司 108 年合併營業收入為新台幣 17.3 億元，較去年增加約 53%；綜合損益總額為新台幣 5.94 億元，較去年增加約 38%；本公司 108 年每股盈餘為 6.59 元。上述營業結果主要是代銷個案及銷售狀況穩定成長，以致營業收入及稅後損益增加。

三、經營方針，重要經營政策及未來展望

- 1.本公司除專注不動產代銷本業外，另垂直延伸是重點策略，轉投資布局重點投資建設公司及成立開發事業，可增加多元的營收獲利來源。建立大數據聯銷服務系統，透過銷售的內部資料，以建立更完整的數據平台。
- 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；代銷案策略就是掌握剛性需求、審慎評估市場、去化穩健並持盈保泰；在自建案方面，則積極物色適合的自地自建案。以不動產代銷及轉投資公司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。

四、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 109 年營收項目計有不動產代銷(包銷)及企劃收入。

五、受到外部競爭環境、法規環境及總體經營環境之影響

由於 109 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 109 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：

本公司於民國 76 年 8 月 12 日奉准設立，於 102 年 3 月 26 日股東臨時會決議通過，並經經濟部 102 年 4 月 8 日經授商字第 1021062060 號函核准變更登記本公司中文名稱由「力廣科技股份有限公司」變更為「海悅國際開發股份有限公司」，主要營業項目為不動產代銷與仲介業等業務。

- 85 年 01 月 股票以第二類股掛牌上市。
- 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。
- 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。
- 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 06 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 01 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 03 月 股東臨時會全面提前改選五席董事及三席監察人，並決議通過變更公司中文名稱為「海悅國際開發股份有限公司」，主要營業項目為不動產代銷與仲介業等業務。本公司正式朝不動產代銷業發展。
- 102 年 04 月 經濟部 102 年 4 月 8 日經授商字第 1021062060 號函核准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 05 月 股票簡稱於臺灣證券交易所正式變更為海悅。
- 102 年 05 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 06 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 07 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 07 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 01 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 09 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 05 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 04 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 06 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 04 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 09 月 償還 103 年度第一期有擔保普通公司債新台幣參億元。
- 108 年 05 月 設立子公司海研建築股份有限公司，從事不動產開發業務。
- 108 年 06 月 鶯歌區鳳鳴段土地開發案「微笑海悅」正式公開銷售。
- 108 年 07 月 發行國內第一次有擔保轉換公司債新台幣五億元。(代碼：23481；簡稱：海悅一)
- 108 年 11 月 設立子公司海鉅開發股份有限公司，從事不動產代銷業務。
- 109 年 01 月 設立子公司海匯建築股份有限公司，從事不動產開發業務。
- 109 年 04 月 設立子公司海宇國際股份有限公司，從事不動產代銷業務。

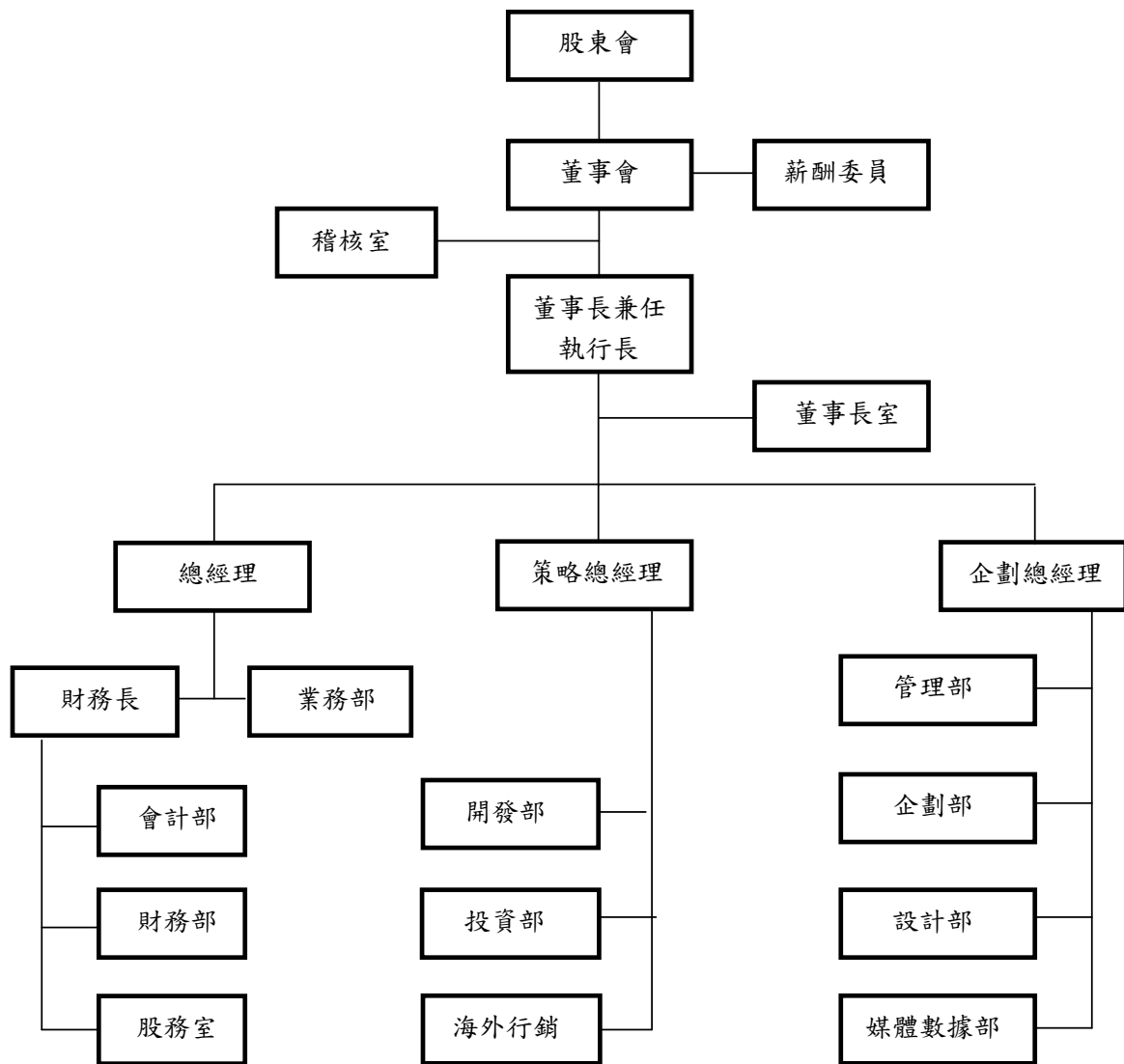
CHAPTER 3

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	協助董事會與管理階層檢查及複核內部控制之缺失，適時提供內部控制制度之改善建議，以確保內部控制制度有效施行。
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。
媒體數據部	負責數據創新與應用研發，以數據媒體精準接觸客戶，即時掌握客戶需求；研發大數據技術，以數據強化決策品質。
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	會計制度之訂定、執行與會計帳務及稅務相關事宜。
財務部	融資規劃、資金管理與調度、出納作業、投資活動之規劃及執行。
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、監察人：

109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、董事或監察人關係			備註(註2)
							股數	持股比例	股數	持股比例	股數	持股比例	股數	持股比例			職稱	姓名	關係	
董事	中華民國	富悅投資(股)公司		108.06.17		102.03.26	13,400,000	15.65%	13,400,000	15.31%	-	-	-	-	-		-	-	-	-
	中華民國	代表人：黃希文	男	108.06.17	3年	102.01.28	13,600,000	15.89%	13,759,000	15.72%	3,400,000	3.89%	2,040,000	2.33%	雅禮高中	本公司董事長及執行長 本公司關係企業董事長 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 瀚海投資(股)公司董事長 希華建設(股)公司董事長 泰極投資(股)公司監察人 群悅廣告(股)公司監察人 海嘉廣告(股)公司監察人 海樺廣告(股)公司監察人				-
	中華民國	代表人：林輔政	男	108.06.17		102.01.28	6,800,000	7.94%	6,800,000	7.77%	1,904,000	2.18%	-	-	逢甲大學國貿系	本公司企劃總經理 本公司關係企業監察人(註1) 震飛廣告(股)公司董事長 海樺廣告(股)公司董事長 好漾廣告(股)公司董事長 海悅廣告(股)公司董事長 群悅廣告(股)公司董事長 海悅開發(股)公司監察人 海悅地產開發(股)公司監察人 富悅投資(股)公司董事長 泰極投資(股)公司董事長 嵐海投資(股)公司董事長 海樺建築(股)公司董事長				-

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、配偶、未成現在持有股份		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			備註(註2)
							股數	持股份率	股數	持股份率	股數	持股份率	股數	持股份率			職稱	姓名	關係	
董事	中華民國	聖倫投資(股)公司		108.06.17		102.03.26	400,000	0.47%	3,218,000	3.68%	-	-	-	-	-	遠程廣告(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	108.06.17	3年	102.01.28	8,052,000	9.41%	8,112,000	9.27%	2,068,000	2.36%	-	-	臺灣大學土木工程系碩士	本公司總經理 本公司關係企業董事或董事長(註1) 海悅廣告(股)公司董事長 群悅地產開發(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 海悅廣告(股)公司董事長 海輝廣告(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)公司監察人 好漾廣告(股)公司監察人 和悅投資(股)公司監察人 海業建築(股)公司董事長				-
	中華民國	代表人： 曾俊盛	男	108.06.17		102.01.28	9,120,000	10.65%	6,350,000	7.26%	2,176,000	2.49%	3,218,000	3.68%	美國密西州立大學會計碩士	本公司策略總經理 本公司關係企業董事或監察人(註1) 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 實悅開發建設(股)公司董事 群悅廣告(股)公司董事 海輝廣告(股)公司董事 好漾廣告(股)公司監察人 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 遠程廣告(股)公司董事長 聖悅投資(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		備註(註)			
							股數	持股比例	股數	持股比例	股數	持股比例	股數	持股比例			職稱	姓名		關係		
董事	中華民國	仁興投資(股)公司		108.06.17	3	102.03.26	351,647	0.41%	351,647	0.40%												
獨立董事	中華民國	代表人： 黃淑美	女	108.06.17	3	105.12.07									國立台灣科技大學管理學碩士 力廣科技(股)公司總經理	智豐科技(股)公司董事長 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 智高醫學科技(股)公司董事 力晶科技(股)公司董事 智合精準醫學科技(股)公司董事 智豐科技(股)公司董事 力信投資(股)公司董事 智立投資(股)公司董事 仁興投資(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 景睿科技(股)公司監察人						
獨立董事	中華民國	黃志典	男	108.06.17	3	105.06.02									美國威斯康辛大學麥迪遜校區經濟學博士 康大醫學博士	台灣大學管理學院國際企業學系專任副教授						
獨立董事	中華民國	陳文宗	男	108.06.17	3	107.06.21									東吳大學法律學系碩士 美國瑞德大學企業管理碩士	國喬石油化學(股)公司獨立董事 名軒開發(股)公司獨立董事 特力(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		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		備註(註2)	
							股數	持股比例	股數	持股比例	股數	持股比例			職稱	姓名		關係
監察人	中華民國	詹文雄	男	108.06.17	3年	105.06.02	800,000	0.93%	500,000	0.57%	-	-	台灣大學企業管理碩士 國際碩士 華彥資產管理(股)公司董事長 凌陽科技(股)公司董事長 佳能企業(股)公司獨立董事 科嘉(股)公司獨立董事 映泰(股)公司獨立監察人 發茂光學(股)公司監察人 一普化學工業(股)公司董事 歐普仕化學科技(股)公司董事 元氣智能(股)公司董事	-	-	-		
監察人	中華民國	盧聯生	男	108.06.17	3年	102.03.26	100,000	0.12%	-	-	-	-	廈門大學博士 東吳大學會計研究所碩士	惠眾聯合會計師事務所會計師	-	-	-	
監察人	中華民國	江如蓉	女	108.06.17	3年	102.03.26	100,000	0.12%	-	-	-	-	國立台灣大學法學博士	震瀛法律事務所律師	-	-	-	

註1.請參閱年報關係企業相關資料(P.213)。

註2.公司董事長與總經理或相當職務者(最高經理人)為同一人、互為配偶或一頂親屬者，應說明其原因、合理性、必要性及因應措施(例如增加獨立董事席次，並應有過半數董事未兼任員工或經理人等方式)之相關資訊：

- 1.合理性及必要性：本公司黃希文董事長在不動產代銷業界將近30年的經驗，對於市場趨勢及產品規畫具有獨到精準的專業見解，亦領導本公司提前部署創新改革，擴展版圖，績效逐年成長。故董事會指派其兼任本公司執行長有其必要性與合理性。
- 2.因應措施：本公司將依「上市公司董事會設置及行使職權應遵循事項要點」第四條規定，於民國112年12月31日前設置獨立董事人數不少於4人，並有過半數董事未兼任員工或經理人，以強化董事會監督之效能。

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

109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

姓名	是否具有五年以上工作經驗 及下列專業資格			符合獨立性情形(註 1)												兼任其他 公開發行 公司獨立 董事家數
	商務、法務、 財務、會計或 公司業務所 須相關科系 之公私立大 專院校講師 以上	法官、檢察官、 律師、會計師或 其他與公司業 務所需之國家 考試及格領有 證書之專門職 業及技術人員	商務、法 務、財 務、會 計或 公司業 務所須 之工作 經驗	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	
黃希文			√				√						√	√		無
王俊傑			√				√						√	√		無
曾俊盛			√				√						√	√		無
林輔政			√				√						√	√		無
黃淑美			√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√		無
黃志典	√		√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	無
陳文宗			√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	2
江如蓉		√	√	√	√	√	√	√	√				√	√	√	無
盧聯生	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√			√	√	√	無
詹文雄			√	√	√		√	√	√	√	√	√	√	√	√	2

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

- (1)非為公司或其關係企業之受僱人。
- (2)非公司之關係企業之董事、監察人(但如為公司或其母公司、子公司或屬同一母公司之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數 1% 以上或持股前十名之自然人股東。
- (4)非(1)所列之經理人或(2)、(3)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數 5% 以上、持股前五名或依公司法第 27 條第 1 項或第 2 項指派代表人擔任公司董事或監察人之法人股東之董事、監察人或受僱人(但如為公司或其母公司、子公司或屬同一母公司之子公司依本法或當地國法令設置之獨立董事相互兼任者，不在此限)。
- (6)非與公司之董事席次或有表決權之股份超過半數係由同一人控制之他公司董事、監察人或受僱人(但如為公司或其母公司、子公司或屬同一母公司之子公司依本法或當地國法令設置之獨立董事相互兼任者，不在此限)。
- (7)非與公司之董事長、總經理或相當職務者互為同一人或配偶之他公司或機構之董事(理事)、監察人(監事)或受僱人(但如為公司或其母公司、子公司或屬同一母公司之子公司依本法或當地國法令設置之獨立董事相互兼任者，不在此限)。
- (8)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 5% 以上股東(但特定公司或機構如持有公司已發行股份總數 20% 以上，未超過 50%，且公司與其母公司、子公司或屬同一母公司之子公司依本法或當地國法令設置之獨立董事相互兼任者，不在此限)。
- (9)非為公司或關係企業提供審計或最近二年取得報酬累計金額未逾新台幣 50 萬元之商務、法務、財務、會計等相關服務之專業人士、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。但依證券交易法或企業併購法相關法令履行職權之薪資報酬委員會、公開收購審議委員會或併購特別委員會成員，不在此限。
- (10)未與其他董事間具有配偶或二親等以內之親屬關係。
- (11)未有公司法第 30 條各款情事之一。
- (12)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

109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(註1)	具配偶或二親等以內關係之經理人			備註(註2)
					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	13,759,000	15.72 %	3,400,000	3.89 %	2,040,000	2.33 %	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 富悅投資(股)公司董事長 瀚寶投資(股)公司董事長 瀚海投資(股)公司董事長 希華建設(股)公司董事 泰極投資(股)公司監察人 群悅廣告(股)公司監察人 海嘉廣告(股)公司監察人 海樺廣告(股)公司監察人	-	-	-	-
總經理	中華民國	王俊傑	男	102.04.03	8,112,000	9.27 %	2,068,000	2.36 %	-	-	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 海悅廣告(股)公司董事 海樺廣告(股)公司董事 泰極投資(股)公司董事 富悅投資(股)公司董事 希華建設(股)公司董事 台北之音廣播(股)公司董事 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 海業建築(股)公司董事長	-	-	-	-
策略總經理	中華民國	曾俊盛	男	102.04.03	6,350,000	7.26 %	2,176,000	2.49 %	3,218,000	3.68 %	美國密西西比州立大學會計碩士	海嘉廣告(股)公司董事長 希華建設(股)公司董事長 泰極投資(股)公司董事長 寶悅開發建設(股)公司董事 群悅廣告(股)公司董事 海樺廣告(股)公司董事 好漾廣告(股)公司董事 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 遠程廣告(股)公司董事長 聖悅投資(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	7.77 %	1,904,000	2.18 %	-	-	逢甲大學國貿系	震飛廣告(股)公司董事長 海樺廣告(股)公司董事長 好漾廣告(股)公司董事長 海悅廣告(股)公司董事 群悅廣告(股)公司董事 海悅開發(股)公司董事 海悅地產開發(股)公司監察人 富悅投資(股)公司董事 泰極投資(股)公司董事 嵐海投資(股)公司董事長 海聚建築(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			備註(註)
					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 光鎔科技(股)公司獨立董事	-	-	-	-
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	-	-	-	-

註1.各經理人另擔任本公司關係企業董事長、董事、監察人，請參閱年報關係企業相關資料(P.213)。

註2.總經理或相當職務者(最高經理人)與董事長為同一人、互為配偶或一頂親屬者，應揭露其原因、合理性、必要性及因應措施(例如增加獨立董事席次，並應有過半數董事未兼任員工或經理人等方式)之相關資訊：

- 1.合理性及必要性：本公司黃希文董事長在不動產代銷業界將近 30 年的經驗，對於市場趨勢及產品規畫具有獨到精準的專業見解，亦領導本公司提前部署創新改革，擴展版圖，績效逐年成長。故董事會指派其兼任本公司執行長有其必要性與合理性。
- 2.因應措施：本公司將依「上市公司董事會設置及行使職權應遵循事項要點」第四條規定，於民國 112 年 12 月 31 日前設置獨立董事人數不少於 4 人，並有過半數董事未兼任員工或經理人，以強化董事會監督之效能。

三、最近年度支付董事、監察人、總經理及副總經理之酬金： (一) 一般董事及獨立董事之酬金

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		領取來自子公司以外轉投資事業或母公司酬金		
		報酬(A)		退職退休金(B)		董事酬勞(C) (註1)		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		退職退休金(F)			員工酬勞(G) (註2)	
		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		本公司	財務報告內所有公司
		金額	金額	金額	金額	金額	金額	金額	金額	金額	金額	金額	金額		金額	金額	金額
董事	當悅投資(股)公司	--	--	1,669	--	--	--	0.30%	--	--	--	--	--	0.30%	--	無
	代表人：董希文	--	--	--	54	--	54	0.01%	5,531	--	1,363	--	--	1.23%	--	無
	代表人：林輔政	--	--	--	42	--	42	0.01%	4,421	--	1,091	--	--	0.98%	--	無
	聖倫投資(股)公司	--	--	1,669	--	--	--	0.30%	--	--	--	--	--	0.30%	--	無
	代表人：王俊傑	--	--	--	42	--	42	0.06%	4,981	--	1,227	--	--	1.11%	--	無
	代表人：曾俊盛	--	--	--	24	60	24	0.004%	4,421	--	1,091	--	--	0.98%	--	無
	仁興投資(股)公司	--	--	834	--	--	--	0.15%	--	--	--	--	--	0.15%	--	無
	代表人：黃淑美	--	--	--	54	--	54	0.01%	--	--	--	--	--	0.01%	--	無
	黃志典	360	360	--	54	54	54	0.07%	--	--	--	--	--	0.07%	--	無
	陳文宗	360	360	--	54	54	54	0.07%	--	--	--	--	--	0.07%	--	無
1.請敘明獨立董事酬金給付政策、制度、標準與結構，並依所擔負之職責、風險、投入時間等因素敘明與給付酬金數額之關聯性； 2.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.係填列最近年度經董事會通過分派之董事酬勞金額。

註2.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 1,000,000 元	仁典投資(股) 黃文傑 王俊盛 曾俊輔 林淑美 黃志典 陳文宗	仁典投資(股) 黃文傑 王俊盛 曾俊輔 林淑美 黃志典 陳文宗	仁典投資(股) 黃文傑 王俊盛 曾俊輔 林淑美 黃志典 陳文宗	仁典投資(股) 黃文傑 王俊盛 曾俊輔 林淑美 黃志典 陳文宗
1,000,000 元 (含) ~ 2,000,000 元 (不含)	富悅投資(股) 聖倫投資(股)	富悅投資(股) 聖倫投資(股)	富悅投資(股) 聖倫投資(股)	富悅投資(股) 聖倫投資(股)
2,000,000 元 (含) ~ 3,500,000 元 (不含)	-	-	-	-
3,500,000 元 (含) ~ 5,000,000 元 (不含)	-	-	-	-
5,000,000 元 (含) ~ 10,000,000 元 (不含)	-	-	黃文傑 王俊盛 曾俊輔 林淑美	黃文傑 王俊盛 曾俊輔 林淑美
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		領取來自子公司以外轉投資事業或母公司酬金		
		報酬(A)		酬勞(B) (註1)		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	-	-	834	834	48	48	0.16%	0.16%	無
	盧聯生	-	-	834	834	48	48	0.16%	0.16%	無
	詹文雄	-	-	834	834	36	36	0.15%	0.15%	無

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。

註2.係指最近年度給付監察人之相關業務執行費用(包括車馬費、特支費、各種津貼、宿舍、配車等實物提供等)。

酬金級距表

給付本公司各個監察人酬金級距	監察人姓名	
	本公司	前二項酬金總額(A+B+C)
低於 1,000,000 元	江如蓉 盧聯生 詹文雄	財務報告內所有公司 D 江如蓉 盧聯生 詹文雄
1,000,000 元 (含) ~ 2,000,000 元 (不含)	-	-
2,000,000 元 (含) ~ 3,500,000 元 (不含)	-	-
3,500,000 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

(三) 總經理及副總經理之酬金 / 公司前五位酬金最高主管之酬金

金額單位：新臺幣千元

職稱	姓名	薪資(A)		退職退休金(B)		獎金及特支費等(C)		員工酬勞金額(D) (註1)				A、B、C及D等四項總額占稅後純益之比例		領取來自子公司以外轉投資事業或母公司酬金
		本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	現金金額	股票金額	現金金額	股票金額	本公司	財務報告內所有公司	
執行長	黃希文	2,371	2,371	-	-	3,160	3,160	1,363	-	1,363	-	1.22%	1.22%	無
總經理	王俊傑	2,131	2,131	-	-	2,850	2,850	1,227	-	1,227	-	1.10%	1.10%	無
策略總經理	曾俊盛	1,891	1,891	-	-	2,530	2,530	1,091	-	1,091	-	0.98%	0.98%	無
企劃總經理	林輔政	1,891	1,891	-	-	2,530	2,530	1,091	-	1,091	-	0.98%	0.98%	無
副總經理	黃江煌	2,035	2,035	108	108	2,171	2,171	425	-	425	-	0.84%	0.84%	無

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。

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 1,000,000 元	-	-
1,000,000 元 (含) ~ 2,000,000 元 (不含)	-	-
2,000,000 元 (含) ~ 3,500,000 元 (不含)	-	-
3,500,000 元 (含) ~ 5,000,000 元 (不含)	黃江煌	黃江煌
5,000,000 元 (含) ~ 10,000,000 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
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：

109年04月30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	—	5,366	5,366	0.95%
	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109年3月18日薪資報酬委員會及109年3月18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	108 年度		107 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	5.19%	5.26%	5.20%	5.23%
監察人	0.47%	0.47%	0.42%	0.42%
執行長、總經理及副總經理	5.11%	5.11%	5.22%	5.24%

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及兼任之員工酬勞，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，其中董監酬勞依公司章程第18條之規定，得按不超過當年度獲利3%額度內，做為當年度董監之酬勞，給付酬金之政策、標準與組合係依據同業標準。108年度董事、監察人酬金較107年度增加，但因108年度稅後純益大幅增加，以致董事、監察人酬金占稅後純益之比例小幅變動。

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。給付酬金之政策係依據該職位於同業市場中的薪資水平、於公司內該職位的權責範圍以及對公司營運目標的貢獻度給付酬金。相關績效考核及薪酬合理性均經薪資報酬委員會同意通過後，提報董事會決議通過。本年度執行長、總經理及副總經理酬金較107年度增加，但因108年度稅後純益大幅增加，以致執行長、總經理及副總經理108年度酬金占稅後純益之比例小幅變動。

四、公司治理運作情形：

(一)董事會運作情形：

1.本公司 108 年度董事會共開會 9 次，109 年 1 月 1 日至 4 月 30 止董事會共計開會 2 次，董事出席情形如下：

職稱	姓名	實際出席次數	委託出席次數	實際出席率 (%)	備註
董事	富悅投資股份有限公司	11	0	100%	代表人：黃希文(連任)
		9	2	81.82%	代表人：林輔政(連任)
董事	聖倫投資股份有限公司	6	2	54.54%	代表人：曾俊盛(連任)
		9	1	81.82%	代表人：王俊傑(連任)
董事	仁典投資股份有限公司	10	0	90.91%	代表人：黃淑美(連任)
獨立董事	黃志典	11	0	100.00%	連任
獨立董事	陳文宗	11	0	100.00%	連任

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
108/03/21	第 11 屆第 19 次	擬提請董事會提名之獨立董事候選人名單	此議案討論獨立董事提名，有關係到自身利益，故以予迴避	除獨立董事因與自身利益有關需迴避外，無異議照案通過
108/03/21	第 11 屆第 19 次	改選本公司董事及監察人案	無	無
108/03/21	第 11 屆第 19 次	擬解除新選任董事及其代表人之競業禁止限制案	無	無
108/03/21	第 11 屆第 19 次	擬修正「取得或處分資產處理程序」部分條文案	無	無
108/03/21	第 11 屆第 19 次	擬訂立「處理董事要求之標準作業程序」案	無	無
108/03/21	第 11 屆第 19 次	擬修正「背書保證作業程序」部分條文案	無	無
108/03/21	第 11 屆第 19 次	擬修正「資金貸與他人作業程序」部分條文案	無	無
108/03/21	第 11 屆第 19 次	提供背書保證額度予子公司海心國際股份有限公司	無	無
108/05/09	第 11 屆第 20 次	擬發行國內第一次有擔保轉換公司債案	無	無
108/05/09	第 11 屆第 20 次	擬設立子公司案	無	無

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
108/05/09	第 11 屆第 20 次	提供背書保證額度予孫公司悅大建設股份有限公司	無	無
108/07/15	第 12 屆第 02 次	提供背書保證額度予孫公司悅大建設股份有限公司	無	無
108/07/15	第 12 屆第 02 次	擬設立子公司案	無	無
108/08/12	第 12 屆第 03 次	擬購買土地案	無	無
108/08/12	第 12 屆第 03 次	擬向關係人取得購買土地權利案。	無	無
108/09/18	第 12 屆第 04 次	訂定「董事、監察人及經理人薪資報酬辦法」案	無	無
108/09/18	第 12 屆第 04 次	分配 107 年度董監酬勞及員工酬勞案	無	無
108/11/11	第 12 屆第 05 次	擬投標取得土地案	無	無
108/11/11	第 12 屆第 05 次	擬設立子公司案	無	無
108/11/11	第 12 屆第 05 次	提供背書保證額度予子公司海心國際股份有限公司	無	無
108/11/11	第 12 屆第 05 次	提供背書保證額度予子公司海鉅廣告股份有限公司	無	無
108/11/29	第 12 屆第 06 次	擬投標土地合建開發案	無	無
108/11/29	第 12 屆第 06 次	擬投標土地合建連帶保證案	無	無
109/01/10	第 12 屆第 07 次	擬授權董事長 109 年度土地開發額度案	獨立董事黃志典先生提議日後土地購買案若時間允許，建議仍先開董事會進行討論。	財務長答覆會配合此建議方式進行，全體董事無異議照案通過。
109/01/10	第 12 屆第 07 次	108 年度經理人年終獎金發放討論案	無	無
109/03/18	第 12 屆第 08 次	108 年度員工及董監事酬勞分配案	無	無
109/03/18	第 12 屆第 08 次	擬簽訂合建契約案	無	無
109/03/18	第 12 屆第 08 次	擬設立子公司案	無	無
109/03/18	第 12 屆第 08 次	修正「董事會議事規範」部分條文案	無	無
109/03/18	第 12 屆第 08 次	修正「獨立董事設置及應遵循事項辦法」部分條文案	無	無
109/03/18	第 12 屆第 08 次	訂立「董事會暨功能性委員會績效評估辦法」案	無	無
109/03/18	第 12 屆第 08 次	修正「薪資報酬委員會組織規程」部分條文案	無	無
109/03/18	第 12 屆第 08 次	聘任簽證會計師案	無	無
109/03/18	第 12 屆第 08 次	解除會計主管競業禁止案	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：

日期	議案	迴避情形
108/03/21	董事會提名獨立董事候選人名單案	獨立董事黃志典及陳文宗因考量此案涉及自身利益，故自請迴避，其餘董事無異議照案通過。
108/08/12	擬向關係人取得購買土地權利案	董事黃希文與曾俊盛為相對關係人，涉及自身利益，故自請迴避，其餘董事無異議照案通過。
108/09/18	分配 107 年度董監酬勞及員工酬勞案	董事黃希文、王俊傑、曾俊盛及林輔政為公司經理人，涉及自身利益，故自請迴避，其餘董事無異議照案通過。
109/01/10	108 年度經理人年終獎金發放討論案	董事黃希文、王俊傑、曾俊盛及林輔政為公司經理人，涉及自身利益，故自請迴避，其餘董事無異議照案通過。
109/03/18	108 年度員工及董監事酬勞分配案	董事黃希文、王俊傑、曾俊盛及林輔政為公司經理人，涉及自身利益，故自請迴避，其餘董事無異議照案通過。

三、上市上櫃公司應揭露董事自我(或同儕)評鑑之評估週期及期間、評估範圍、方式及評估內容等資訊，並填列附表董事會評鑑執行情形：

本公司於 109/03/18 董事會討論通過「董事會暨功能性委員會績效評估辦法」，預計將於 109 年間進行董事會暨功能性委員會評鑑。

四、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。

(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) 本公司 108 年度董事會共開會 9 次，109 年 1 月 1 日至 4 月 30 止董事會共計開會 2 次，監察人列席情形如下：

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	10	90.91%	連任
監察人	盧聯生	10	90.91%	連任
監察人	詹文雄	7	63.64%	連任

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：

會計師每年至少一次定期會議與董事(含獨立董事)、監察人與內部稽核主管就本公司與子公司整體運作情形及內控查核情形提出報告，並針對會計師查核報告或法令修訂對公司是否影響進行溝通。

內部稽核主管每季至少一次定期會議與董事(含獨立董事)、監察人，就本公司內部稽核執行狀況及內控運作情形提出報告。

108 年度監察人與內部稽核主管及會計師之溝通情形彙整如下：

日期	溝通對象	溝通事項
108/03/21	內部稽核主管	內部稽核業務報告
		107 年度內部控制制度聲明書討論
108/05/09	內部稽核主管	內部稽核業務報告
108/08/12	內部稽核主管	內部稽核業務報告
108/11/11	內部稽核主管	內部稽核業務報告
		109 年度稽核計畫討論
	簽證會計師	108 年第三季財務報表核閱情形報告 依主管機關函文要求重申財務報告編製係公司管理階層之責任

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	V		(一) 本公司設有發言人及服務人員處理股東建議或糾紛等問題，並於本公司官方網站關係人專區放置連絡信箱。
(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		(二) 本公司主要股東大多直接參與本公司經營，本公司並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。
(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		(三) 本公司與關係企業營運及財務皆獨立運作，並訂有「對子公司之監督與管理」及「關係人交易之管理辦法」等規範本公司與關係企業之財務業務往來及應受監督之事宜。
(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		(四) 本公司訂有「防範內線交易之管理辦法」，規範禁止內部人利用市場上未公開資訊買賣有價證券。並不定期進行相關訊息更新及教育宣導。
(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		
三、董事會之組成及職責	V		(一) 本公司於「董事及監察人選舉辦法」明定，董事會成員應普遍具備應考多元化，並就本身運作、營運型態及發展需求以擬訂適當之多元化方針，宜包括但不限於以下二大面向之標準： 1.基本條件與價值：性別、年齡、國籍及文化等。 2.專業知識技能：專業背景（如法律、會計、產業、財務、行銷或科技）、專業技能及產業經驗等。 本公司董事會成員注重性別平等及多元化方針，本公司
(一) 董事會是否成就成員組成擬訂多元化方針及落實執行？			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	
(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	司目前董事共7席(包含1席女性董事)，其中2席獨立董事，可提供專業建議並監督管理團隊運作情形。	本公司預計民國111年設置審計委員會。
(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，且將績效評估之結果提報董事會，並運用於個別董事薪資報酬及提名續任之參考？	V	(二) 本公司功能性委員會目前僅設置薪酬委員會，其餘尚未設置。 (三) 本公司於109/03/18董事會討論通過訂定「董事會暨功能性委員會績效評估辦法」，預計109年起開始實施董事會自我評鑑。	無重大差異。
(四) 公司是否定期評估簽證會計師獨立性？	V	(四) 本公司每年定期評估簽證會計師之獨立性及適任性，簽證會計師每年提供「超然獨立性聲明書」，會計師之輪替亦遵守相關規定辦理。	無重大差異。
四、上市上櫃公司是否配置適任及適當人數之公司治理人員，並指定公司治理主管，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、協助董事、監察人遵循法令、依法辦理董事會及股東會議相關事宜、製作董事會及股東會議事錄等)？	V	本公司設有兼職單位辦理公司治理及相關事宜。	無重大差異。
五、公司是否建立與利害關係人(包括但不限於股東、員工、客戶及供應商等)溝通管道，及於公司網站設置利害關係人專區，並妥適回應利害關係人所關切之重要企業社會責任議題？	V	本公司辨認後之主要利害關係人分別為：客戶、員工、供應商及股東，並於對外公司網站中設有利害關係人專區，揭露利害申訴之管道資訊。	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	群益金鼎證券(股)公司為本公司專業股務代理人，並由其辦理有關股東會相關事宜。	無重大差異。
七、資訊公開	V	(一) 本公司已架設網站，揭露本公司相關財務、業務及股務資訊，並設有公司專區揭露相關資訊。	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	
(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	(二) 本公司之網站, 由專人負責處理揭露等相關事宜。本公司設有發言人制度, 由發言人及代理發言人負責對外發言或說明, 於108年舉辦法人說明會。	無重大差異。
(三) 公司是否於會計年度終了後兩個月內公告並申報年度財務報告, 及於規定期限前提早公告並申報第一、二、三季財務報告與各月份營運情形?	V	(三) 本公司依規定期限內公告並申報年度財務報告及第一、二、三季財務報告及各月份營運情形。	無重大差異。
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、董事及監察人連修之情形、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	<p>1. 員工權益及僱員關懷： 設立職工福利委員會、透過員工選舉產生之福利委員會運作, 辦理各項福利事項, 並依勞基法及勞工退休金條例, 提列及提撥退休金。本公司有關勞資關係之一切規定措施, 均依相關法令, 實施情形良好, 任何有關勞資關係之新增或修訂措施, 均經勞資雙方充分協議溝通後才定案, 以達勞資雙贏局面。</p> <p>2. 投資者關係： 本公司每年依據公司法及相關法令召集股東會, 亦給予股東充分發問及提案之機會, 並設有發言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。</p> <p>3. 供應商關係： 本公司與客戶及供應商建立長期緊密關係、協同合作、互信互利、共同追求永續雙贏成長。</p> <p>4. 利害關係人權利： 本公司與往來銀行、員工、客戶及供應商等, 均保持暢通之溝通管道, 並尊重及維護其應有合法權益, 並設有利害關係人制度以回答投資人問題, 以期提供投資人及利害關係人高透明的財務業務資訊。</p>	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	
		<p>摘要說明</p> <p>5.董事及監察人進修之情形： 本公司以積極態度鼓勵並未強制要求董事及監察人進修專業知識課程。</p> <p>6.風險管理政策及風險衡量標準之執行情形： 本公司雖未訂有風險管理政策，但經營團隊隨時會對經濟、政治、產業及經營各方面討論，並擬定方針以降低風險，若屬重大議事則會透過董事會討論決議。並請參閱年報第209-212頁。</p> <p>7.客戶政策之執行情形： 提供客戶全方位之服務及保障，本公司針對客戶抱怨均即時與客戶進行充分溝通，瞭解客戶需求，以促進公司與客戶間之互動效果，並隨時於公司內部會議中檢討改進。</p> <p>8.本公司已為全體董事監察人及重要職員購買責任保險，投保金額美金300萬，投保期間109/02/01~110/02/01。</p>	
九、請就臺灣證券交易所股份有限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）： 本公司對外網站已加強改進，明確揭露公司財務、業務及公司治理之相關資訊，以及提供股東會相關資料。			

(四)薪酬委員會其組成、職責及運作情形：

1. 本公司 108 年薪資報酬委員會成員資料

身份別	姓名	是否具有五年以上工作經驗 及下列專業資格	符合獨立性情形（註 1）										兼任其他 發行公 司薪資 報酬委 員會成 員家數	備註		
			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	9	10
獨立 董事	黃志典	√		√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	0	不適用
獨立 董事	陳文宗			√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	2	註 1
其他	鄭凱仁			√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	0	不適用
其他	徐森林			√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	0	註 2

註 1：108 年 6 月 17 日新就任生效。

註 2：108 年 6 月 16 日任期屆滿。

註 3：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(但如為公司與其母公司、子公司或屬同一母公司之子公司依本法或當地國法令設置之獨立董事相互兼任者，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 1% 以上或持股前十名之自然人股東。
- (4) 非(1)所列之經理人或(2)、(3)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數 5% 以上、持股前五名或依公司法第 27 條第 1 項或第 2 項指派代表人擔任公司董事或監察人之法人股東之董事、監察人或受僱人(但如為公司與其母公司、子公司或屬同一母公司之子公司依本法或當地國法令設置之獨立董事相互兼任者，不在此限)。
- (6) 非與公司之董事席次或有表決權之股份超過半數係由同一人控制之他公司董事、監察人或受僱人(但如為公司或其母公司、子公司或屬同一母公司之子公司依本法或當地國法令設置之獨立董事相互兼任者，不在此限)。
- (7) 非與公司之董事長、總經理或相當職務者互為同一人或配偶之他公司或機構之董事(理事)、監察人(監事)或受僱人(但如為公司或其母公司、子公司或屬同一母公司之子公司依本法或當地國法令設置之獨立董事相互兼任者，不在此限)。
- (8) 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 5% 以上股東(但特定公司或機構如持有公司已發行股份總數 20% 以上，未超過 50%，且公司與其母公司、子公司或屬同一母公司之子公司依本法或當地國法令設置之獨立董事相互兼任者，不在此限)。
- (9) 非為公司或關係企業提供審計或最近二年取得報酬累計金額未逾新台幣 50 萬元之商務、法務、財務、會計等相關服務之專業人士、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。但依證券交易法或企業併購法相關法令履行職權之薪資報酬委員會、公開收購審議委員會或併購特別委員會成員，不在此限。
- (10) 未有公司法第 30 條各款情事之一。

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) 第四屆委員任期：108 年 6 月 17 日至 111 年 6 月 16 日，108 年度薪資報酬委員會開會 3 次（第三屆開會 2 次，第四屆開會 1 次），委員出席情形如下：

職稱	姓名	實際出席次數	委託出席次數	實際出席率(%)	備註
召集人	黃志典	3	0	100.00%	連任
委員	陳文宗	1	0	100.00%	註 1
委員	鄭凱仁	3	0	100.00%	連任
委員	徐森林	1	0	50.00%	註 2

註 1：108 年 6 月 17 日新就任生效。

註 2：108 年 6 月 16 日任期屆滿。

其他應記載事項：

- 一、董事會如不採納或修正薪資報酬委員會之建議，應敘明董事會日期、期別、議案內容、董事會決議結果以及公司對薪資報酬委員會意見之處理(如董事會通過之薪資報酬優於薪資報酬委員會之建議，應敘明其差異情形及原因)：無。
- 二、薪資報酬委員會之議決事項，如成員有反對或保留意見且有紀錄或書面聲明者，應敘明薪資報酬委員會日期、期別、議案內容、所有成員意見及對成員意見之處理：無。

(五) 履行社會責任情形及與上市上櫃公司企業社會責任實務守則差異情形及原因：

評估項目	運作情形		與上市上櫃公司企業社會責任實務守則差異情形及原因
	是	否	
摘要說明			
一、公司是否依重大性原則，進行與公司營運相關之環境、社會及公司治理議題之風險評估，並訂定相關風險管理政策或策略？	V	本公司尚未訂定相關風險管理政策或策略，目前尚在評估規畫。	「上市上櫃企業社會責任」基本精神，目前正逐步評估規畫中。
二、公司是否設置推動企業社會責任專(兼)職單位，並由董事會授權高階管理階層處理，及向董事會報告處理情形？	V	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。	「上市上櫃企業社會責任」基本精神，目前正逐步評估規畫中。
三、環境議題			
(一)公司是否依其產業特性建立合適之環境管理制度？	V	(一)本公司為不動產代銷公司，並無處理工廠廢棄物問題	
(二)公司是否致力於提升各項資源之利用率，並使用對環境負荷衝擊低之再生物料？	V	(二)本公司將資源物質分類回收再利用。	
(三)公司是否評估氣候變遷對企業現在及未來之潛在風險與機會，並採取氣候相關議題之因應措施？	V	(三)本公司尚未研擬氣候相關議題之因應措施。	尚無重大差異。
(四)公司是否統計過去兩年溫室氣體排放量、用水量及廢棄物總重量，並制定節能減碳、溫室氣體減量、減少用水或其他廢棄物管理之政策？	V	(四)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。	
四、社會議題			
(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，非工作因素而有所歧視，以保障每位員工之合法權益。	尚無重大差異。 尚無重大差異。 尚無重大差異。
(二)公司是否訂定及實施合理員工福利措施(包括薪酬、休假及其他福利等)，並將經營績效或成果適當反映於員工薪酬？	V	(二)本公司遵守勞基法等相關法規制定及實施員工福利措施，每年將經營績效適當反映於員工年終獎金外，並依公司章程提撥員工紅利。	

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	
(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)公司是否為員工建立有效之職涯能力發展培訓計畫？	V	(四)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。	
(五)對產品與服務之顧客健康與安全、客戶隱私、行銷及標示，公司是否遵循相關法規及國際準則，並制定相關保護消費者權益政策及申訴程序？	V	(五)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。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。	
(六)公司是否訂定供應商管理政策，要求供應商在環保、職業安全衛生或勞動人權等議題遵循相關規範，及其實施情形？	V	(六)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。	
五、公司是否參考國際通用之報告書編製準則或指引，編製企業社會責任報告書等揭露公司非財務資訊之報告書？前揭報告書是否取得第三方驗證單位之確信或保證意見？	V	本公司尚未執行。	尚無重大差異。
六、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。			
七、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108年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，關懷偏鄉長者，響應門諾基金會「送愛偏鄉，好好吃飯」捐款。			

(六) 履行誠信經營情形及與上市上櫃公司誠信經營守則差異情形及原因：

評估項目	運作情形		與上市上櫃公司誠信經營守則差異情形及原因
	是	否	
<p>一、訂定誠信經營政策及方案</p> <p>(一)公司是否制定經董事會通過之誠信經營政策，並於規章及對外文件中明示誠信經營之政策、作法，以及董事會與高階管理層積極落實經營政策之承諾？</p> <p>(二)公司是否建立不誠信行為風險之評估機制，定期分析及評估營業範圍內具較高不誠信行為風險之營業活動，並據以訂定防範不誠信行為方案，且至少涵蓋「上市上櫃公司誠信經營守則」第七條第二項各款行為之防範措施？</p> <p>(三)公司是否於訂定防範不誠信行為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，並定期檢討修正前揭方案？</p>	V	<p>(一)本公司尚未於規章及對外文件中明示誠信經營之政策，惟董事會與管理階層在執行業務時，皆以謹慎態度行使職權。</p> <p>(二)本公司對業務及財務經營情形皆依主管機關相關法令規定辦理，並訂定內部控制制度、會計制度及各項規章辦法，會計師定期實施稽核本公司財務狀況及內部控制，稽核人員定期稽核相關作業程序並依規定提報董事會，本公司對有關財務及業務資訊定期公告申報。</p> <p>(三)本公司對於董事、監察人及高階主管皆有投保責任險，以履行誠信經營。並經由各種場合，向公司員工提醒並強調遵守誠實之重要性，並訂立董事及經理人行為準則以確保股東利益。</p>	<p>為符合「公司履行誠信經營」基本精神，目前正逐步評估規劃建立相關規章。</p> <p>為符合「公司履行誠信經營」基本精神，目前正逐步評估規劃建立相關規章。</p> <p>尚無重大差異。</p>
<p>二、落實誠信經營</p> <p>(一)公司是否評估往來對象之誠信紀錄，並於其與往來交易對象簽訂之契約中明訂誠信行為條款？</p> <p>(二)公司是否設置隸屬董事會之推動企業誠信經營專責單位，並定期(至少一年一次)向董事會報告其誠信經營政策與防範不誠信行為方案及監督執行情形？</p> <p>(三)公司是否制定防止利益衝突政策、提供適當陳述管道，並落實執行？</p>	V	<p>(一)本公司於建立商業關係前，先評估該往來對象之合法性、誠信經營政策及相關紀錄，以確保其商業經營方式公平透明，若發現有不誠信者應立即停止往來並列為拒絕往來。</p> <p>(二)本公司尚未設置推動企業誠信經營專責單位。</p> <p>(三)本公司於董事會運作時，若有董事牽涉利益衝突時，會立即進行利益迴避，不參與表決及討論。</p>	<p>尚無重大差異。</p> <p>尚無重大差異。</p> <p>尚無重大差異。</p>

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	
(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，並由內部稽核單位依不誠信行為風險之評估結果，擬訂相關稽核計畫，並據以查核防範不誠信行為之方案之遵循情形，或委託會計師執行查核？	V	(四)本公司為落實誠信經營所建立之有效會計制度、內部控制制度之運作情形，以及內部稽核人員查核。 (五)本公司每年不定期對員工舉辦教育訓練或於會議中宣導公司誠信經營之理念。	尚無重大差異。
(五)公司是否定期舉辦誠信經營之內、外部之教育訓練？	V		
三、公司檢舉制度之運作情形			
(一)公司是否訂定具體檢舉及獎勵制度，並建立便利檢舉管道，及針對被檢舉對象指派適當之受理專責人員？	V	(一)本公司尚未建立檢舉管道與違反誠信經營規定之懲戒及申訴制度，惟若員工有檢舉或溝通事項，會透過直屬主管、人事單位或其他相關單位反映。	為符合「上市上櫃公司誠信經營守則」基本精神，目前正在逐步評估規劃中。
(二)公司是否訂定受理檢舉事項之調查標準作業程序、調查完成後應採取之後續措施及相關保密機制？	V	(二)本公司雖未明訂相關書面制度，但受理檢舉事項，應秉持保密謹慎、小心求證態度處理。	
(三)公司是否採取保護檢舉人不因檢舉而遭受不當處置之措施？	V	(三)本公司尚未明訂相關書面制度，調整規劃中。	
四、加強資訊揭露			
公司是否於其網站及公開資訊觀測站，揭露其所訂誠信經營守則內容及推動成效？	V	本公司依法規定，於公開資訊觀測站揭露具攸關性及可靠性之企業社會責任相關資訊。	尚無重大差異。
五、公司如依據「上市上櫃公司誠信經營守則」訂有本身之誠信經營守則者，請敘明其運作與所訂守則之差異情形？			
本公司雖尚未訂定「上市上櫃公司誠信經營守則」相關守則，惟本公司對業務及財務經營情形皆依主管機關相關法令規定辦理，本公司目前已著手規劃訂定。			
六、其他有助於瞭解公司誠信經營運作情形之重要資訊：(如公司檢討修正其訂定之誠信經營守則等情形)			
無。			

(七) 公司如有訂定公司治理守則及相關規章者，應揭露其查詢方式：不適用。

(八) 其他足以增進對公司治理運作情形之瞭解的重要資訊，得一併揭露：無。

(九)內部控制制度執行狀況應揭露下列事項：

1.內部控制聲明書。

海悅國際開發股份有限公司

內部控制制度聲明書

日期：109年03月18日

本公司民國一〇八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，認為本公司於民國一〇八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一〇九年三月十八日董事會通過，出席董事7人(含委託出席董事0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：

1.最近年度股東會重要決議事項及執行情形：

會議名稱	開會日期	重要決議事項	執行情形
股東常會	108年6月17日	1.通過107年度營業報告書及財務報表。 2.通過107年度盈餘分配案。 3.通過修訂「背書保證作業程序」部分條文案。 4.通過修訂「資金貸與他人作業程序」部分條文案。 5.通過修訂「取得或處分資產處理程序」部分條文案。 6.改選董事及監察人案。 7.解除新選任董事及其代表人之競業禁止限制案。	所有議案均已依照股東會決議執行完畢。

2.最近年度及截至年報刊印日止，董事會之重要決議：

會議名稱	開會日期	重要決議事項
108-1 董事會	108年1月15日	本公司107年度經理人年終獎金發放討論案。
108-2 董事會	108年3月21日	本公司107年度營業報告書及財務報表案。
		本公司107年度盈餘分配案。
		擬具本公司107年度「內部控制制度聲明書」。
		擬提請董事會提名之獨立董事候選人名單。
		改選本公司董事及監察人案。
		擬解除新選任董事及其代表人之競業禁止限制案。
		擬修正「取得或處分資產處理程序」部分條文案。
		擬訂立「處理董事要求之標準作業程序」案。
		擬修正「背書保證作業程序」部分條文案。
		擬修正「資金貸與他人作業程序」部分條文案。
		背書保證案。
		擬向銀行融資案。
		擬訂定本公司108年股東常會召開日期。

108-3 董事會	108 年 5 月 9 日	本公司 108 年第一季財務報表案。
		擬發行國內第一次有擔保轉換公司債案。
		擬轉投資設立子公司案。
		擬背書保證案。
108-4 臨時董事會	108 年 6 月 17 日	擬向銀行融資案。
		選任本公司第 12 屆董事長案。
		擬聘請本公司薪資報酬委員案。
108-5 董事會	108 年 7 月 15 日	擬訂定本公司 107 年度現金股利除息基準日及發放日。
		擬背書保證案。
		擬轉投資設立子公司案。
		擬向銀行融資案。
108-6 董事會	108 年 8 月 12 日	本公司 108 年第二季財務報表。
		擬購買土地案。
		擬向關係人取得購買土地權利案。
108-7 董事會	108 年 9 月 18 日	本公司董事、監察人及經理人之績效評估與薪資報酬政策、制度、標準、結構及薪酬計畫案。
		107 年度董監酬勞及員工酬勞分配案。
		擬背書保證案。
		擬向銀行融資案。
108-8 董事會	108 年 11 月 11 日	本公司 108 年第三季財務報表。
		擬標售取得土地案。
		擬設立子公司案。
		本公司 109 年度稽核計劃。
		擬為海心國際股份有限公司背書保證案。
		擬為海鉅廣告股份有限公司背書保證案。
108-9 董事會	108 年 11 月 29 日	擬投標土地合建開發案。
		擬投標土地合建連帶保證案。
109-1 董事會	109 年 1 月 10 日	擬購買土地案。
		本公司 108 年度經理人年終獎金發放討論案。
		擬向銀行融資案。
109-2 董事會	109 年 3 月 18 日	本公司 108 年度營業報告書及財務報表案。
		本公司 108 年度盈餘分配案。
		本公司 108 年度員工及董監酬勞分配案。
		訂定海悅第一次國內可轉換公司債轉換增資基準日。

	擬簽訂合建契約案。
	擬設立子公司案。
	擬具本公司 108 年度「內部控制制度聲明書」。
	擬修正「公司章程」部分條文案。
	擬修正「股東會議事規則」部分條文案。
	擬修正「董事會議事規範」部分條文案。
	擬修正「獨立董事設置及應遵循事項辦法」部分條文案。
	擬訂立「董事會暨功能性委員會績效評估辦法」案。
	擬修正「薪資報酬委員會組織規程」部分條文案。
	本公司擬聘任簽證會計師案。
	擬解除本公司會計主管競業禁止案。
	擬向銀行融資案。
	擬訂定本公司 109 年股東常會召開日期。

(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、公司治理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：

會計師公費資訊級距表

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	戴信維	郭俐雯	108/01/01 ~ 108/12/31	—

金額單位：新臺幣千元

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		—	362	362
2	2,000 千元 (含) ~ 4,000 千元		3,850	—	3,850
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		—	—	—

會計師事務所名稱	會計師姓名	審計公費	非審計公費					會計師查核期間	備註
			制度設計	工商登記	人力資源	其他	小計		
勤業眾信聯合會計師事務所	戴信維	3,850	—	—	—	362	362	108.01.01 ~ 108.12.31	註(一)
	郭俐雯								

- (一)本公司 108 年度給付非審計公費佔審計公費 9.4%，主要係本公司 108 年發行可轉換公司債，會計師覆核意見書公費以及查核期間事務性代墊費用等。
- (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	109/3/18		
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情況	當事人	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 (本準則第十條第六款第一目之四至第一目之七應加以揭露者)	不適用		

註：因勤業眾信聯合會計師事務所內部輪調作業，自109年起本公司之簽證會計師由戴信維會計師及郭俐雯會計師，更換為陳培德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	陳培德
委任之日期	109/3/18
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 6 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	108 年度		109 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)	--	--	--	4,280,000
	代表人：黃希文(註 2)	--	--	159,000	--
董事	富悅投資(股)公司(註 1)	--	--	--	4,280,000
	代表人：林輔政	--	--	--	--
	聖倫投資(股)公司(註 3)	818,000	--	2,000,000	--
	代表人：王俊傑(註 4)	(40,000)	--	100,000	--
	代表人：曾俊盛(註 5)	(770,000)	--	(2,000,000)	--
	仁典投資(股)公司	--	--	--	--
監察人	代表人：黃淑美	--	--	--	--
	盧聯生	--	--	--	--
	江如蓉	--	--	--	--
持股 10% 以上 大股東	詹文雄	--	--	--	--
	富悅投資(股)公司(註 1)	--	--	--	4,280,000
	黃希文(註 2)	--	--	159,000	--
	王俊傑(註 4)	(40,000)	--	100,000	--
總經理	曾俊盛(註 5)	(770,000)	--	(2,000,000)	--
	王俊傑(註 4)	(40,000)	--	100,000	--
策略總經理	曾俊盛(註 5)	(770,000)	--	(2,000,000)	--
企劃總經理	林輔政	--	--	--	--
會計主管	林宗輝	--	--	--	--
財務主管	黃江煌	--	--	--	--

註 1：富悅投資(股)公司增加質押股數，並依規定辦理申報。

註 2：黃希文於集中市場買入，並依規定辦理申報。

註 3：聖倫投資(股)公司於集中市場買入，並依規定辦理申報。

註 4：王俊傑 108 年贈與 40,000 股，109 年於集中市場買入，並皆依規定辦理申報。

註 5：曾俊盛於集中市場賣出，並依規定辦理申報。

2. 股權移轉之相對人為關係人資訊：

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、經理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	贈與	108.10.18	力悅實業(股)公司	本公司董事之投資公司	40,000	2,080,000

3. 股權質押之相對人為關係人資訊：不適用。

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：

109年4月30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	關係	
黃希文	13,759,000	15.72	3,400,000	3.89	2,040,000	2.33	鄭文蓉	配偶	無
							富悅投資(股)公司	董事長	無
							瀚寶投資(股)公司	董事長	無
富悅投資(股)公司	13,400,000	15.31	—	—	—	—	王俊傑	董事	無
							林輔政	董事	無
							曾俊盛	監察人	無
代表人：黃希文	13,759,000	15.72	3,400,000	3.89	2,040,000	2.33	鄭文蓉	配偶	無
							富悅投資(股)公司	董事長	無
							瀚寶投資(股)公司	董事長	無
王俊傑	8,112,000	9.27	2,068,000	2.36	—	—	富悅投資(股)公司	董事	無
曾俊盛	6,350,000	7.26	2,176,000	2.49	3,218,000	3.68	柯旻希	配偶	無
							富悅投資(股)公司	監察人	無
							聖倫投資(股)公司	監察人	無
林輔政	6,800,000	7.77	1,904,000	2.18	—	—	富悅投資(股)公司	董事	無
鄭文蓉	3,400,000	3.89	13,759,000	15.72	—	—	黃希文	配偶	無
							瀚寶投資(股)公司	董事	無
聖倫投資(股)公司	3,218,000	3.68	—	—	—	—	曾俊盛	監察人	無
代表人：柯旻希	2,176,000-	2.49	6,350,000	7.26	—	—	曾俊盛	配偶	無
							聖倫投資(股)公司	董事長	無
柯旻希	2,176,000	2.49	6,350,000	7.26	—	—	曾俊盛	配偶	無
							聖倫投資(股)公司	董事長	無
黃素梅	2,068,000	2.36	8,112,000	9.27	—	—	王俊傑	配偶	無
瀚寶投資(股)公司	2,040,000	2.33	—	—	—	—	黃希文	董事長	無
							鄭文蓉	董事	無
代表人：黃希文	13,759,000	15.72	3,400,000	3.89	2,040,000	2.33	鄭文蓉	配偶	無
							富悅投資(股)公司	董事長	無
							瀚寶投資(股)公司	董事長	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
海研建築股份有限公司	3,500,000	70.00	--	--	3,500,000	70.00
海鉅開發股份有限公司	2,550,000	85.00	—	—	2,550,000	85.00
端泰股份有限公司	450,000	30.00	100,000	6.67	550,000	36.67
聯陞投資股份有限公司	6,000,000	20.00	—	—	6,000,000	20.00
鴻勝地產股份有限公司	--	--	1,600,000	32.00	1,600,000	32.00

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：

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
109.04.16	--	200,000	2,000,000	87,515	875,152	可轉換公司債轉換普通股 19,152	無	無

2. 股份種類

109年4月14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	87,515,201	112,484,799	200,000,000	已發行上市股份為 87,515,201 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

109年4月14日；單位：戶/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	5	47	18,707	16	18,775
持有股數	0	837,533	21,042,577	64,401,187	1,233,904	87,515,201
持股比例	0%	0.96%	24.04%	73.59%	1.41%	100.00%

(三) 股權分散情形

1. 普通股

109年4月14日；單位：戶/股

持股分級	股東人數	持有股數	持股比例
1 - 999	17,072	464,614	0.53%
1,000 - 5,000	1,287	2,556,711	2.92%
5,001 - 10,000	178	1,482,340	1.69%
10,001 - 15,000	47	604,194	0.69%
15,001 - 20,000	38	693,000	0.79%
20,001 - 30,000	32	825,545	0.94%
30,001 - 50,000	44	1,840,869	2.11%
50,001 - 100,000	24	1,698,027	1.94%
100,001 - 200,000	21	3,239,650	3.70%
200,001 - 400,000	7	1,979,686	2.26%
400,001 - 600,000	7	3,244,000	3.71%
600,001 - 800,000	4	2,920,000	3.34%
800,001 - 1,000,000	2	1,670,000	1.91%
1,000,001 以上	12	64,296,565	73.47%
合 計	18,775	87,515,201	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

109年4月14日；單位：股

主要股東名稱	股份	持有股數	持股比例
黃希文		13,759,000	15.72%
富悅投資(股)公司		13,400,000	15.31%
王俊傑		8,112,000	9.27%
林輔政		6,800,000	7.77%
曾俊盛		6,350,000	7.26%
鄭文蓉		3,400,000	3.89%
聖倫投資(股)公司		3,218,000	3.68%
柯旻希		2,176,000	2.49%
黃素梅		2,068,000	2.36%
瀚寶投資(股)公司		2,040,000	2.33%

(五)最近二年度每股市價、淨值、盈餘及股利資料

單位：新台幣元；仟股

項 目	年 度		107 年	108 年	當年度截至 109年3月31日 (註8)
	最 高	最 低			
每股市價 (註1)	最 高		63.00	56.80	58.80
	最 低		24.55	39.85	42.70
	平 均		41.18	47.50	49.03
每股淨值 (註2)	分 配 前		17.01	20.96	—
	分 配 後		13.21	—	—
每股盈餘	加權平均股數		85,600	85,703	—
	每 股 盈 餘 (註3)		5.39	6.59	—
每股股利	現 金 股 利		3.80	—	—
	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)		7.64	7.57	—
	本利比 (註6)		10.84	—	—
	現金股利殖利率 (註7)		9.23%	—	—

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 108 年度盈餘分配案業於 109 年 3 月 18 日經董事會擬議分派現金股利每股新台幣 4.5 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) 員工酬勞及董事、監察人酬勞：

1. 本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、以股票分派之員工酬勞之股數計算基礎及實際分派金額若與估列數有差異時之會計處理：

(1) 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. 董事會通過分派酬勞情形：

(1) 以現金或股票分派之員工酬勞及董事、監察人酬勞金額。若與認列費用年度估列金額有差異者，應揭露差異數、原因及處理情形。

本公司董事會於 109 年 3 月 18 日決議通過擬提列員工酬勞新台幣 6,675,287 元及董監酬勞新台幣 6,675,287 元，與 108 年度帳列費用之金額相同。

(2) 以股票分派之員工酬勞金額及占本期個體或個別財務報告稅後純益及員工酬勞總額合計數之比例：無。

4.前一年度員工、董事及監察人酬勞之實際分派情形：

本公司於 108 年 3 月 21 日董事會決議通過 107 年度盈餘分配中分配員工酬勞總額新台幣 4,817,896 元及董監事酬勞新台幣 4,817,896 元，與 107 年度帳列費用之金額相同。

(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：

109年4月30日

公 司 債 種 類		國內第一次有擔保轉換公司債 (代碼：23481；簡稱：海悅一)
發行日期		108.07.16
面額		NT\$100,000
發行及交易地點		台灣
發行價格		依票面金額十足發行
總額		NT\$500,000,000
利率		0%
期限		5年期，到期日：113.07.16
保證機構		兆豐國際商業銀行股份有限公司
受託人		台北富邦商業銀行股份有限公司
承銷機構		兆豐證券股份有限公司
簽證律師		不適用
簽證會計師		不適用
償還方法		債券持有人依本次有擔保轉換公司債發行及轉換辦法第十條轉換為本公司普通股，或本公司依本辦法第十八條提前贖回，或本公司依本辦法第十九條由債券持有人提前賣回，或本公司由證券商營業處所買回註銷者外，本公司於本轉換公司債到期時，按債券面額將債券持有人持有之本轉換公司債以現金一次償還。
未償還本金		NT\$411,900,000
贖回或提前清償之條款		請參閱發行及轉換辦法
限制條款		請參閱發行及轉換辦法
信用評等機構明稱、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普通股之金額	1,915,201 股
	發行及轉換辦法	請參閱發行及轉換辦法
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		轉換公司債在債權人未要求執行轉換權利前，對公司並無股權稀釋作用，債權人在可轉換期間內可選擇對其較有利之時間點進行轉換，因此對股權稀釋具有遞延之效果，因而對股東之權益尚不致產生重大影響。再就對現有股東權益之影響觀之，雖轉換公司債於轉換前會增加公司負債，但隨著轉換公司債轉換為普通股時，除了將會降低負債外，亦會增加股東權益，進而提高每股淨值，因此就長期而言對現有股東權益較得以保障。
交換標的委託保管機構名稱		不適用

轉換公司債資料

公司債種類		國內第一次有擔保轉換公司債	
項目	年度	108 年	當年度截至 109 年 4 月 30 日
	轉換公司債市價	最高	121.80	127.20
最低		109.00	109.05
平均		113.67	118.38
轉換價格		NT\$46	
發行日期及發行時轉換價格		發行日期：108.07.16 發行時轉換價：NT\$50	
履行轉換義務方式		債券持有人依本次發行及轉換辦法之規定，向本公司請求將本轉換公司債依面額及請求轉換當時之轉換價格，轉換為本公司普通股股票，本公司將以發行新股之方式履行轉換義務，換發之新股以帳簿劃撥交付，不印實體方式為之。	

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員工之姓名、取得及認購情形：不適用。

(三)限制員工權利新股辦理情形：不適用。

六、併購或受讓他公司股份發行新股辦理情形：不適用。

七、資金運用計畫執行情形：不適用。

CHAPTER 5

營 運 概 況

伍、營運概況

一、業務內容

(一) 業務範圍

1. 本公司所營業務之主要內容為：

(1) 不動產代銷及仲介經紀業務：

本公司及部分子公司主要為不動產代銷及仲介經紀等相關事業，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。本公司原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南台灣，提高服務提供之涵蓋性及專業性。

(2) 不動產開發業務：

本公司近年跨足不動產開發事業，本公司之子公司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。

截至 108 年底，本公司及其子公司之合併營業收入仍為代銷勞務收入，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	107 年度		108 年度	
	金額	%	金額	%
代銷勞務收入	1,129,958	100%	1,733,877	100%
其他營業收入	-	0%	-	0%
合計	1,129,958	100%	1,733,877	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) 本公司代銷承接案多選擇價格貼近消費者需求及精華地段之建案代銷，客戶群對於房屋品質及銷售團隊期望較為要求。本公司將持續長期累積的代銷實力與商譽，加強開發不同地區客戶，期能提供更多元及優質的服務。

(2) 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，107 年 5 月開工動土進行營建工程，已於 108 年 6 月公開銷售「微笑海悅」。近年本公司與科達合資經營海研建築，於新莊規劃推出「新莊海悅花園」，後續在機捷新北產業園區站附近也進行土地開發案，亦持續在全台找尋適合開發區域及合作建商，深耕其營業版圖。

(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。

近年房市景氣可說是峰迴路轉，長達 10 餘年的多頭氣氛，在 103 年時，因官方的管控措施及抑制短期投機的房地合一新制而急轉直下。由於炒作獲利的空間遭到壓縮，市場客源自此出現結構性轉變，由投資客朝自住客轉向，消費端的購屋態度也隨買盤變遷而趨向保守。

自 103 年下半年到 106 年間，除了打房政策不利房市外，總體經濟疲軟、大選接連上陣及持有稅拉高等事件，都使國內房地產市場受到打擊，不論是推案量、成交量還是房價表現，均呈現連年向下的走勢。

房市於低谷徘徊的三年期間，為維繫買氣，各家業者紛紛祭出優惠大放送策略，極力在買家心目中營造「俗又大碗」的觀感，遂掀起了風行一時的讓利潮流。業者大打讓利戰，確實推升了自住民眾的購屋意願，加上房價下修的程度也讓消費者有感，因此房市於 106 年下半年逐漸走出低谷，該年買賣移轉棟數與 105 年的 23 萬餘棟低點相較，斬獲了近百分之十的成長。

走出低潮之後，在官方政策轉趨友善的情況下，房市景氣基本上維持溫和復甦的局面，近兩、三年的推案表現已與高峰時期相差無幾，往昔的讓利風潮也在近年慢慢退卻，不過房價仍未重返高點。

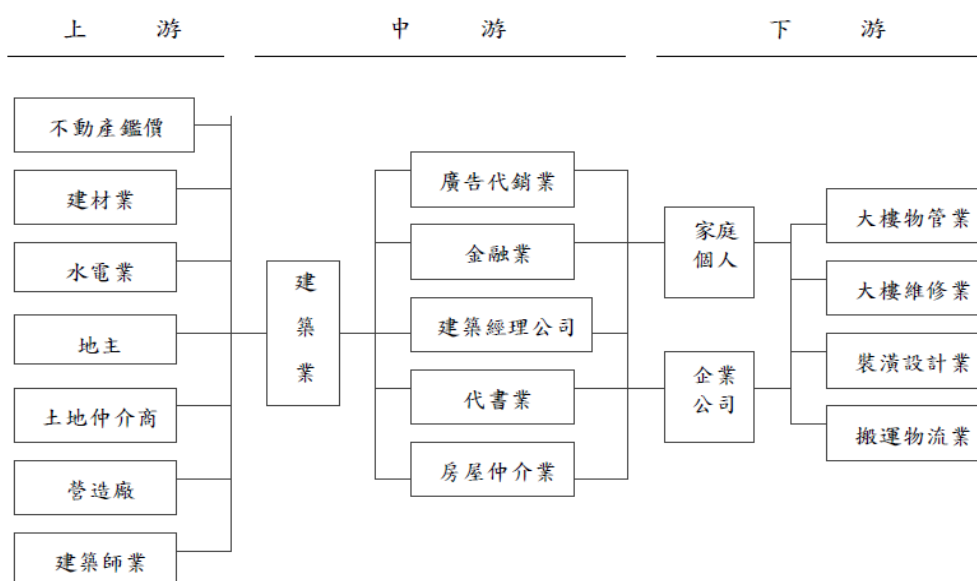
推案量能重拾威風，不僅得利於景氣由冷轉溫，中央政府新推的危老重建政策亦是重要的推手，特別是雙北都會區的鬧區地帶，在危老政策上路後推案熱度明顯提升，該項政策也將成為往後成熟市區推案的主要途徑之一。

然而房市持續回溫步調，今年或因新冠肺炎疫情的干擾出現變數。在 1 月下旬新冠肺炎傳播至台灣之前，各界對我國本年度的房市發展均十分看好，但在新冠肺炎襲台之後，樂觀氛圍隨疫情影響時間拉長而消散，房市的後續發展，也在疫情黑天鵝的舞動之下變得難以掌握。

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

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。本公司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

我國房市從 106 年下半年開始回暖，反彈力道一直到本年度首季才因新冠肺炎疫情而暫緩。在超過兩年的景氣上揚期間，業者不論買地還是推案都展現出十分積極的態度，使得近三年的土地交易與推案量能連年開出增長紅盤。

在交投熱絡的兩年餘期間，不僅土地資源相對豐沛的新開發區星光熠熠，工業區的身價也水漲船高。去年以來的美中貿易戰，激化海外企業返台投資，帶動工業區土地及都會區商用不動產的行情，商辦租金也節節攀升，因此業者購地之後，除了供給住宅產品之外，亦有許多業者往商用不動產方向規劃。

由於市場氣氛相對穩健，過去因景氣跌宕而對房市抱持觀望的高所得民眾，進場意願略有起色，加上整體房價與買氣聯袂向上後，小資族群的負擔能力縮減，且先前業者大量供應首購小宅，亦消化了不少青年買盤，所以自 107 年起，部分業者便將眼光望向了換屋族與多資產族，使 40 坪以上的中大坪數產品供給量較首購宅獨霸的盤整時期增加不少。

不過中大坪數物件增加的情況，在今年可能會再度收斂，原因亦與新冠肺炎疫情脫不了干係。新冠肺炎疫情不但對民生健康造成困擾，同時也對全球經濟帶來強料衝擊，在經濟展望由喜轉悲的情況下，對經濟氣氛甚為敏感的高資產族群，置產意願將下降，故短期內中大坪數產品的銷況或面臨瓶頸。

此外，在疫情影響之下，國內民眾對房市的看法也重回保守，多家仲介單位與經研機構的調查均指出，受疫情籠罩，已有逾半國人認為房市後市萎靡，並且認為業者應降價應對，據此推估，於疫情干擾期間，想在市場上取得突出的銷售成績，重啟讓利或許是不二法門。

(2) 競爭情形

在房市脫離低谷回到上升軌道之後，我國房市推案量年年成長，銷售表現也一年比一年突出，特別是新店央北、板橋江翠北側、土城暫緩、桃園中路等鄰近都會區核心的新興重劃區，近年更是大舉放量。

建商放膽推案之餘，代銷業者也大胃口以包銷、包櫃形式接案，且不僅大型代銷態度踴躍，許多規模較小或沉潛一時的業者，在房市回春之際也一甩盤整時期的保守心態，重新活躍於產業之中，增加了代銷業者的競爭壓力。

為了壯大接案量能，這兩年代銷業者的接案價位，比起盤整時期高出不少，部分個案甚至刷新區段高價，重演多頭時期的大膽創價景象；然而在整體市場仍以對自住客源為主力的情況下，價位一再走高將使對房價敏感的消費者卻步，進而為銷況增添變數。

高價壓制銷路的情形，自今年 1 月下旬以降有日漸明顯的趨勢。主要是在新冠肺炎的恐慌影響之下，民眾看屋意願銳減，若無讓利誘因吸引消費者上門，當人氣陷入瓶頸，銷路也將難為無米之炊；然而房市後續假如再掀讓利風氣，對早前高價接案的代銷業者無疑是沉重的負荷。

(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、形象公開的廣告等，提升並鞏固雙方長期之獲利，建立雙方互信。

(2)跨足房地產開發領域

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

二、市場及產銷概況

(一)市場分析

1.主要產品(服務)之銷售(提供)地區

本公司主要從事台灣地區不動產開發業之代銷業務。

2.市場占有率、市場未來之供需狀況與成長性

(1)市場占有率

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，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原本主要分布於台北市、新北市、桃園市及新竹市等區域，近年積極擴展至台中、台南以及高雄等區域，其主要競爭對手為國內其他不動產代銷業者。本公司去(108)年接案態度積極，包括龜山 A7 重劃區的「竹城甲子園」、竹北的「豐采 520」等百億指標案，均為本公司承接銷售，據住展雜誌統計，本公司 108 年度於北台灣七縣市代銷承接案量為 1005.5 億元，以該年北台灣推案量約 1 兆估算，本公司市占率高達 1 成，居國內代銷市場首席地位。

本公司代銷承接案相較於其他同業，多選擇價格貼近消費者需求及精華地段之建案代銷，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，近年不僅在新北市鶯歌區鳳鳴段購入土地並由子公司開發推案，於新莊也有自建案耕耘，跨足建設公司的業務日漸有成，產業版圖持續壯大與深化。

(2)市場未來之供需概況與成長性

我國房市景氣自 106 年開始逐年向上，隨後的 107 年與 108 年，北台灣的年度推案量均飛越兆元大關，強勢的推案力道原本預期會持續到 109 年，無奈新冠肺炎猛然來襲，讓今年景氣蒙上陰影，假如疫情影響時間延長到了今年下半年，則連明年上半年的市場前景都可能蒙上霧霾。

不過縱然有新冠肺炎這個程咬金殺出，市場在官方積極抗疫與全球大力救市的援助下，仍透露著許多光明，以下就針對經濟、政策及建設等面向，條列分析未來房市的供需概況與成長性：

A.推案亮點多元

房市由低谷初回穩健軌道時，推案焦點多集中於毗鄰都會核心的新興重劃區，但近兩年部分已開發多時的資深重劃區，因具機能逐漸成形、價位比高點時便宜等有利條件，吸引買氣回籠，推案也重拾活力，包括新莊副都心、頭前重劃區、青埔高鐵特定區等發展時間較長的重劃區，新案釋出的狀況與近年崛起的龜山 A7 重劃區、江翠北側重劃區相比不見得遜色。

不僅新舊重劃區爭艷，雙北不少成熟市區因都市更新與危老重建開花結果，亦不乏供給，如北市中山區、松山區、大同區及新北的中和區、板橋區等地，過去一年便有諸多個案數危老或都更背景，所以跟早前重劃區一枝獨秀的局面相比，近期及後續房市的推案亮點分佈更為廣泛。

B.交通利多挹注

重大公共建設一直以來都是烘托區域房市最好的題材，尤其是可為在地聯外網絡打通任督二脈的交通建設，更是鞏固房市發展的得力助手，今年雙北都會區的首環市鎮，就在環狀線通車的話題帶動下能見度大開。

展望未來，北北基都有捷運與輕軌建設積極推動中，桃園方面除了捷運綠線持續推進外，北捷三鶯線延伸段也漸趨明朗；在捷運之外，全台各地如宜蘭、嘉義等地，也紛紛收穫鐵路立體化縫合市區的建設承諾，為當地房市灌輸發展動能。

C.紓困政策擴大

新冠肺炎的來襲，固然讓市場陷入恐慌陰霾，但官方也針對疫情重創經濟提出了紓困政策，且適用的業種一再放寬，比如「防疫千億保」的融資紓困即不限產業類別。另外中央政府官方準備的紓困銀彈也屢屢上修，同時地方政府也有自己的補助措施，因此起初被認為紓困無緣的房地產業，如今也可望受政策嘉惠，對穩定產業發展不無小補。

D.小宅買氣平穩

疫情引發的經濟海嘯，對高資產族群的影響顯著，因此該族群的置產意念將萎縮，反映在房市上，便是價格定位偏高的產品，銷路或因而減損，尤其是層峰豪宅，買氣退卻的情況預料會比市面其他產品更加嚴峻。

相較之下，鎖定自住客源且總價親切的小宅，在市場仍不乏剛性需求的支撐下，買氣尚稱平穩，所以房市後續有可能會再掀小宅浪潮。不過若接下來無薪假瀰漫的情況嚴重，小宅買盤仍有些許動搖的可能。

E. 網路發展造成房市行銷通路轉變

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

3. 競爭利基及發展遠景之有利、不利因素與因應對策

(1) 競爭利基

A. 卓越規劃能力及優越執行團隊

本公司從事不動產代銷業，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) 都更危老漸興

我國都會區的精華地帶，因開發飽和壓縮推案的可能，所幸近年官方將都更條例加以修整，使都更窒礙難行的成分降低；加上政府大力堆動危老重建，近期更通過了危老時程容獎的展延，並且新設規模獎勵，讓政策的誘因得以維持，激勵業者投入整合。據官方統計，這兩年危老與都更的進展迅速，去年兩者合計已有近500案過關，危老條例修法通過後，數字更可望迎來突破性進展。由於危老與都更案多半位處黃金地段，具有十足的創價潛力，待疫情烏雲消散過後，有機會引領整體房市的復興。

(B) 政府態度友善

上波房市多頭由盛轉衰，與時任政府雷厲風行的打房政策頗有關聯，不過與先前的政府相比，當前政府對房市的態度相對和善，基本上除了豪宅部分仍保留管控措施，其餘管制均已成過往雲煙。

除了管控措施鬆綁之外，當前政府的居住與房市政策，對整體市場的衝擊並不大，僅實價登錄 2.0 的修法掀起些許波瀾，不過最終的修法結果未對市場帶來負面效應，在政府相關施政鮮少針對性的情況下，房市也可獲得較安穩的發展空間。

(C) 降息減輕負擔

受全球各地為提振經濟相繼降息的促動，我國央行今年首季也打破長期的利率冷凍，宣布降息 1 碼，幅度看似不大，但已是近年我國央行最顯著的一次利率調整措施，且央行總裁楊金龍也直言還有降息空間，所以後續不排除還有調降可能。降息非但可減輕購屋者的房貸利息負擔，亦可緩和業者的融資壓力，而在央行降息之上，政府還針對貸款金額千萬以下的公股行庫房貸戶加碼送暖，將利率多降 1 碼，時間長達半年，此舉可讓已有購屋念頭的民眾買房意願更濃烈，為房市挽留部分買氣。

(D) 海外資金返國

對我國而言，新冠肺炎雖帶來許多打擊，但也有一絲幫助，那便是鼓舞海外資金返台投資。在疫情蔓延到台灣之前，我國即因美中貿易戰之故掀起鮭魚返鄉的風氣，工商用不動產也順勢而起。

而在疫病於全球橫行的時候，我國出色的防疫能力不但獲得國際關注，更讓海外國人與企業興起返國念頭，故資金從國外回歸本土的趨勢估計仍會持續，讓我國的經濟基底更加厚實，房市亦有望同獲加持。

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，與子公司悅大建設共同興建地下 4 層、地上 13 層之「微笑海悅」建案，於 108 年 6 月正式公開銷售；近年本公司與科達機構合資經營海研建築，於新莊規劃推出「新莊海悅花園」，後續在機捷新北產業園區站附近也有土地開發推案，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

早前因房價飆漲，導致房價所得比於 104 年創下歷史新高紀錄(據內政部統計，104 年 Q2 全國房價所得比為 8.69 倍，台北市方面更超過 16 倍)，促使政府持續加重打房力道，包括房地合一稅通過、房屋稅調漲及各項穩定房價政策相繼出籠，使得交易與持有成本大增，試圖減緩房價上漲，抑制投資型需求。

近年受房市盤整影響，房價所得比與高點相較已有些微緩和(據內政部統計，108 年 Q3 全國房價所得比為 8.47 倍，北市部分則為 13.73 倍)，且打房措施也一一退場，但即便如此，民眾的負擔依舊沉重，加上今年新冠肺炎襲來衝擊經濟表現，再度沖淡房市的投資氣氛。

因應對策：

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

名稱	107年			108年			109年度截至第一季止(註)		
	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
N	136,345	12.07	—	—	—	—	—	—	—
O	146,823	12.99	—	177,428	10.23	—	—	—	—
P	144,682	12.80	關聯企業	—	—	—	—	—	—
Q	—	—	—	—	—	—	—	—	—
R	—	—	—	—	—	—	—	—	—
其他	701,808	62.14	—	1,556,449	89.77	—	—	—	—
銷貨淨額	1,129,958	100.00	—	1,733,877	100.00	—	—	—	—

註：截至年報刊印日前，上市或股票已在證券商營業處所買賣之公司如有最近期經會計師查核簽證或核閱之財務資料，應予以揭露。

主要銷貨客戶較去年增減變動原因：

本公司108年度佔銷貨總額10%以上客戶數較107年減少，主要係因108年個案銷售量多且平均銷售狀況穩定，且本公司營收較去年增加53%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		107 年度	108 年度	當年度截至 109 年 4 月 30 日
員 工 人 數	行政幕僚	37	49	51
	業務人員	73	151	151
	合計	110	200	202
平 均 年 歲		34.96	33.23	32.99
平 均 服 務 年 資		2.48	1.88	2.9
學 歷 分 佈 比 率	博 士	—	—	—
	碩 士	12.73%	10.00%	9.90%
	大 專	84.55%	83.50%	82.67%
	高 中	2.72%	6.50%	7.43%
	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、端午禮金外，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
授信合約	永豐銀行	102.09.27~111.09.30	土地融資借款	無
	永豐銀行	108.09.25~112.09.25	土地融資借款	無
	合作金庫	103.04.11~110.04.11	土地融資借款	無
	合作金庫	108.11.29~111.03.31	土地融資借款	無
	彰化銀行	108.05.15~110.02.28	中期放款額度	無
	兆豐銀行	108.07.12~113.10.12	公司債	無
合建契約	悅大建設	106.08.11~完工	鳳鳴段 68,69 地號合作興建	無
	海研建築	109.04.22~完工	新莊區信華段 3.4-1.4-2 地號及泰山區信華段 5 小段 1 地號合作興建	無
代銷合約	AA0702	107.03.28~109.09.27	包銷企劃	無
	AA0809	108.07.01~110.06.30	包銷企劃	無
	AA0706	108.02.15~112.02.28	包銷企劃	無
	AA0711	107.10.25~111.09.30	包銷企劃	無
	AB0801	108.06.01~112.03.31	包銷企劃	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 109年3月31日 財務資料(註2)
		104年	105年	106年	107年	108年	
流動資產		1,791,017	1,385,520	1,458,000	1,959,420	4,302,174	—
不動產、廠房 及設備		1,019	503	763	805	33,981	—
無形資產		117	—	—	—	939	—
其他資產		266,401	361,216	322,460	459,918	551,650	—
資產總額		2,058,554	1,747,239	1,781,223	2,420,143	4,888,744	—
流動負債	分配前	414,805	475,544	269,691	918,230	1,296,936	—
	分配後	414,805	475,544	577,851	1,243,510	註3	—
非流動負債		529,796	147,500	193,700	46,200	1,768,718	—
負債總額	分配前	944,601	623,044	463,391	964,430	3,065,654	—
	分配後	944,601	623,044	771,551	1,289,710	註3	—
歸屬於母公司業主 之權益		1,088,673	1,099,322	1,281,997	1,425,903	1,759,907	—
股本		856,000	856,000	856,000	856,000	869,717	—
資本公積		—	—	—	—	65,164	—
保留盈餘	分配前	232,673	243,322	425,997	599,513	854,817	—
	分配後	232,673	243,322	117,837	274,233	註3	—
其他權益		—	—	—	-29,610	-29,791	—
庫藏股票		—	—	—	—	—	—
非控制權益		25,280	24,873	35,835	29,810	63,183	—
權益總額	分配前	1,113,953	1,124,195	1,317,832	1,455,713	1,823,090	—
	分配後	1,113,953	1,124,195	1,009,672	1,130,433	註3	—

註1：以上財務資料皆經會計師簽證查核。

註2：截至年報刊印日前，上市或股票已在證券商營業處所買賣之公司如有最近期經會計師查核簽證或核閱之財務資料，應予以揭露。

註3：108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

年 度 項 目	最近五年度財務資料(註1)					當年度截至 109年3月31日 財務資料	
	104年	105年	106年	107年	108年		
流動資產	1,716,131	1,312,757	1,260,730	1,739,650	3,784,123	不 適 用	
不動產、廠房 及設備	1,019	503	763	805	21,825		
無形資產	117	—	—	—	737		
其他資產	315,236	408,742	434,392	543,492	745,074		
資產總額	2,032,503	1,722,002	1,695,885	2,283,947	4,551,759		
流動負債	分配前	414,034	475,180	220,188	811,844		1,095,401
	分配後	414,034	475,180	528,348	1,137,124		註2
非流動負債	529,796	147,500	193,700	46,200	1,696,451		
負債總額	分配前	943,830	622,680	413,888	858,044		2,791,852
	分配後	943,830	622,680	722,048	1,183,324		註2
歸屬於母公司業主 之權益	1,088,673	1,099,322	1,281,997	1,425,903	1,759,907		
股本	856,000	856,000	856,000	856,000	869,717		
資本公積	—	—	—	—	65,164		
保留盈餘	分配前	232,673	243,322	425,997	599,513		854,817
	分配後	232,673	243,322	117,837	274,233		註2
其他權益	—	—	—	-29,610	-29,791		
庫藏股票	—	—	—	—	—		
非控制權益	—	—	—	—	—		
權益 總額	分配前	1,088,673	1,099,322	1,281,997	2,283,947		4,551,759
	分配後	1,088,673	1,099,322	973,837	1,958,667		註2

註1：以上財務資料皆經會計師簽證查核。

註2：108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	最近五年度財務資料(註1)					當年度截至 109年3月31日 財務資料(註2)
	104年	105年	106年	107年	108年	
營業收入	916,678	449,266	787,973	1,129,958	1,733,877	—
營業毛利	243,616	137,921	335,242	666,217	936,983	—
營業損益	119,541	28,903	203,674	452,144	577,392	—
營業外收入及支出	-16,882	-10,471	-3,726	20,076	121,064	—
稅前淨利	102,659	18,432	199,948	472,220	698,456	—
繼續營業單位 本期淨利	90,336	10,242	189,137	460,258	578,928	—
停業單位損失	—	—	—	—	—	—
本期淨利(損)	90,336	10,242	189,137	460,258	578,928	—
本期其他綜合損益 (稅後淨額)	—	—	—	-29,610	15,348	—
本期綜合損益總額	90,336	10,242	189,137	430,648	594,276	—
淨利歸屬於 母公司業主	90,998	10,649	182,675	461,783	565,055	—
淨利歸屬於非控制 權益	-662	-407	6,462	-1,525	13,873	—
綜合損益總額歸屬 於母公司業主	90,998	10,649	182,675	432,173	580,403	—
綜合損益總額歸屬 於非控制權益	-662	-407	6,462	-1,525	13,873	—
每股盈餘(註3)	1.06	0.12	2.13	5.39	6.27	—

註1：以上財務資料皆經會計師簽證查核。

註2：截至年報刊印日前，上市或股票已在證券商營業處所買賣之公司如有最近期經會計師查核簽證或核閱之財務資料，應予以揭露。

註3：係追溯調整後之每股盈餘。

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 109年3月31日 財務資料
	104年	105年	106年	107年	108年	
營業收入	916,296	449,266	682,422	1,023,937	1,390,240	不 適 用
營業毛利	243,401	137,921	250,070	634,941	744,253	
營業損益	122,041	30,688	148,221	454,838	434,137	
營業外收入及支出	-18,720	-11,849	35,412	17,316	220,041	
稅前淨利	103,321	18,839	183,633	472,154	654,178	
繼續營業單位 本期淨利	90,998	10,649	182,675	472,154	654,178	
停業單位損失	—	—	—	—	—	
本期淨利(損)	90,998	10,649	182,675	461,783	565,055	
本期其他綜合損益 (稅後淨額)	—	—	—	-29,610	15,348	
本期綜合損益總額	90,998	10,649	182,675	432,173	580,403	
每股盈餘(註2)	1.06	0.12	2.13	5.39	6.27	

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。

(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
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
107年	戴信維、郭俐雯	無保留意見
108年	戴信維、郭俐雯	無保留意見

二、最近五年度財務分析

1.財務分析－國際財務報導準則－合併

分析項目	年度	最近五年度財務分析					當年度截至109年3月31日(註1)
		104年	105年	106年	107年	108年	
財務結構%	負債占資產比率	45.88	35.65	26.01	39.85	62.7	—
	長期資金占不動產、廠房及設備比率	161,310.00	252,822.06	198,103.80	186,573.04	10,570.04	—
償債能力%	流動比率	431.77	291.35	540.61	213.39	331.71	—
	速動比率	229.57	149.28	329.20	103.86	118.72	—
	利息保障倍數	5.82	3.59	70.01	221.04	131.89	—
經營能力	應收款項週轉率(次)	3.64	2.89	4.11	4.21	4.14	—
	平均收現日數	100.27	126.29	88.80	86.69	88.16	—
	存貨週轉率(次)	0.68	0.41	0.72	0.58	0.42	—
	應付款項週轉率(次)	3.87	4.02	6.11	4.82	4.13	—
	平均銷貨日數	536.76	890.24	506.94	629.31	869.04	—
	不動產、廠房及設備週轉率(次)	408.86	590.36	1,244.82	1,441.27	99.68	—
	總資產週轉率(次)	0.40	0.23	0.44	0.53	0.47	—
獲利能力	資產報酬率(%)	4.79	0.84	10.85	21.99	15.95	—
	權益報酬率(%)	8.28	0.91	15.49	33.18	35.31	—
	稅前純益占實收資本額比率(%)	11.99	2.15	23.35	55.16	80.30	—
	純益率(%)	9.85	2.27	24.00	40.73	33.38	—
	每股盈餘(元)(註5)	1.06	0.12	2.13	5.39	6.59	—
現金流量	現金流量比率(%)	91.44	39.14	107.11	註2	註2	—
	現金流量允當比率(%)	註3	12.35	33.84	58.76	註3	—
	現金再投資比率(%)	20.45	14.62	19.08	註2	註2	—
槓桿度	營運槓桿度	1.00	1.01	1.00	1.00	1.00	—
	財務槓桿度	1.21	1.32	1.01	1.00	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)負債占資產比率上升，主係本公司及子公司銀行短期借款增加，以致整體資產總額及負債總額上升。
(2)長期資金占不動產、廠房及設備比率下降，主係本公司長期借款增加及發行可轉換公司債，以致非流動負債增加。
- 償債能力：(1)流動比率及速動比率上升，主係本公司流動資產增加所致。
(2)利息保障倍數下降，主係108年度利息支出增加所致。
- 經營能力：(1)存貨週轉率下降，主係108年度存貨增加所致。
(2)平均銷貨日數增加，主係108年度存貨週轉率下降所致。
(3)不動產、廠房及設備週轉率下降，主係108年度不動產金額增加所致。
- 獲利能力：(1)資產報酬率下降，主係108年度資產增加所致。
(2)稅前純益占實收資本額比率及每股盈餘上升，主係108年度銷售狀況穩定，營業收入增加所致。
(3)純益率下降，主係108年度所得稅費用增加所致。
- 現金流量相關比率不予表達，主係本公司存貨增加，以致營業活動淨現金流量為負。

2.財務分析－國際財務報導準則－個體

分析項目		最近五年度財務分析(註1)					當年度截至109年3月31日
		104年	105年	106年	107年	108年	
財務結構%	負債占資產比率	46.43	36.16	24.40	37.56	61.33	不適用
	長期資金占不動產、廠房及設備比率	158,829.14	247,877.13	193,407.20	182,869.93	15,836.69	
償債能力%	流動比率	414.49	276.26	572.56	214.28	345.45	
	速動比率	211.91	134.16	313.82	91.50	111.04	
	利息保障倍數	5.85	3.65	65.09	239.70	152.36	
經營能力	應收款項週轉率(次)	3.64	2.89	4.15	5.15	4.30	
	平均收現日數	100.27	126.29	87.95	70.87	84.88	
	存貨週轉率(次)	0.68	0.41	0.69	0.49	0.36	
	應付款項週轉率(次)	3.87	4.02	6.29	4.70	4.45	
	平均銷貨日數	536.76	890.24	528.98	744.89	1,013.88	
	不動產、廠房及設備週轉率(次)	408.78	590.36	1,078.07	1,306.04	122.86	
獲利能力	總資產週轉率(次)	0.41	0.23	0.39	0.51	0.40	
	資產報酬率(%)	4.88	0.88	10.82	23.28	16.63	
	權益報酬率(%)	8.54	0.97	15.34	34.10	35.47	
	稅前純益占實收資本額比率(%)	12.07	2.20	21.45	55.15	75.21	
	純益率(%)	9.93	2.37	26.76	45.09	40.64	
現金流量	每股盈餘(元)(註4)	1.06	0.12	2.13	5.39	6.59	
	現金流量比率(%)	92.62	39.81	115.10	0.81	註2	
	現金流量允當比率(%)	註2	9.81	33.33	62.29	註2	
槓桿度	現金再投資比率(%)	25.01	17.49	17.15	註2	註2	
	營運槓桿度	1.00	1.01	1.00	1.00	1.02	
	財務槓桿度	1.21	1.30	1.01	1.00	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)負債占資產比率上升，主係本公司銀行短期借款增加，以致整體資產總額及負債總額上升。
(2)長期資金占不動產、廠房及設備比率下降，主係本公司長期借款增加及發行可轉換公司債，以致非流動負債增加。
- 2.償債能力：(1)流動比率及速動比率上升，主係本公司流動資產增加所致。
(2)利息保障倍數下降，主係108年度利息支出增加所致。
- 3.經營能力：(1)存貨週轉率下降，主係108年度存貨增加所致。
(2)平均銷貨日數增加，主係108年度存貨週轉率下降所致。
(3)不動產、廠房及設備週轉率下降，主係108年度不動產金額增加所致。
- 4.獲利能力：(1)資產報酬率下降，主係108年度資產增加所致。
(2)稅前純益占實收資本額比率及每股盈餘上升，主係108年度銷售狀況穩定，營業收入增加所致。
- 5.現金流量相關比率不予表達，主係本公司存貨增加，以致營業活動淨現金流量為負。

註1：截至年報刊印日前，上市或股票已在證券商營業處所買賣之公司如有最近期經會計師查核簽證或核閱之財務資料，應予以揭露。

註2：因當年度或最近五年度營業活動之淨現金流量為負，故不予表達。

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

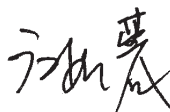
董事會造送本公司民國一〇八年度營業報告書、財務報表及盈餘分配表案等，其中財務報表業經委託勤業眾信聯合會計師事務所查核完竣，並出具查核報告。上述營業報告書、財務報表及盈餘分配表等經本監察人審查，認為尚無不合，爰依公司法第二百一十九條之規定報告如上。敬請 鑒核。

此致

海悅國際開發股份有限公司一〇九年股東常會

監察人

江如蓉



中 華 民 國 一 〇 九 年 三 月 十 九 日

監察人審查報告書

董事會造送本公司民國一〇八年度營業報告書、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一〇九年股東常會

監察人

盧聯生



中 華 民 國 一 〇 九 年 三 月 十 九 日

監察人審查報告書

董事會造送本公司民國一〇八年度營業報告書、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一〇九年股東常會

監察人

詹文雄



中 華 民 國 一 〇 九 年 三 月 十 九 日

- 四、最近年度財務報告，含會計師查核報告、兩年對照之資產負債表、綜合損益表、權益變動表、現金流量表及附註或附表：請參閱 85 頁~140 頁。
- 五、最近年度經會計師查核簽證之公司個體財務報告。但不含重要會計項目明細表：請參閱 141 頁~202 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 108 年度（自 108 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 109 年 3 月 18 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 108 年及 107 年 12 月 31 日之合併資產負債表，暨民國 108 年及 107 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 108 年及 107 年 12 月 31 日之合併財務狀況，暨民國 108 年及 107 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 108 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 108 年度合併財務報表之關鍵查核事項敘明如下：

履行合約成本

履行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，並受經濟景氣及產業狀況之變化而有所變動。且履行合約成本之帳面價值對整體財務報表係屬重大，因是，將履行合約成本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履行合約資產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，本會計師測試履行合約成本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。

營建用地減損評估

如附註十二所述，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 108 及 107 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 108 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 郭 俐 雯

郭俐雯



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 9 年 3 月 1 8 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108年及107年12月31日

單位：新台幣仟元

代 碼	資 產	108年12月31日			107年12月31日		
		金 額	%		金 額	%	
	流動資產						
1100	現金及約當現金(附註四及六)	\$ 867,425	18	\$ 588,361	24		
1110	透過損益按公允價值衡量之金融資產—流動(附註四、七及二三)	-	-	1,906	-		
1140	合約資產—流動(附註四及十九)	88,887	2	28,571	1		
1150	應收票據及帳款—非關係人(附註四、九、十九及二三)	491,034	10	251,646	11		
1160	應收票據及帳款—關係人淨額(附註四、九、十九、二三及二四)	50,430	1	38,085	2		
1200	其他應收款(附註二三)	6,734	-	8,347	-		
1320	存貨(建設業適用)(附註四、十及二五)	2,435,163	50	952,832	39		
1479	其他流動資產—其他	42,515	1	38,592	2		
1480	取得合約之增額成本—流動(附註四及十九)	489	-	-	-		
1482	履行合約成本—流動(附註四及十九)	319,497	6	51,080	2		
11XX	流動資產總計	<u>4,302,174</u>	<u>88</u>	<u>1,959,420</u>	<u>81</u>		
	非流動資產						
1510	透過損益按公允價值衡量之金融資產—非流動(附註四、七及二三)	239,486	5	266,206	11		
1517	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產—非流動(附註四、八及二三)	116,793	2	93,393	4		
1535	按攤銷後成本衡量之金融資產—非流動(附註四、二三及二五)	92,460	2	27,618	1		
1550	採用權益法之投資(附註四及十二)	69,695	2	64,954	3		
1600	不動產、廠房及設備淨額(附註四及十三)	33,981	1	805	-		
1755	使用權資產(附註四及十四)	20,042	-	-	-		
1780	無形資產(附註四)	939	-	-	-		
1840	遞延所得稅資產(附註四)	777	-	-	-		
1920	存出保證金	12,397	-	7,747	-		
15XX	非流動資產總計	<u>586,570</u>	<u>12</u>	<u>460,723</u>	<u>19</u>		
1XXX	資 產 總 計	<u>\$ 4,888,744</u>	<u>100</u>	<u>\$ 2,420,143</u>	<u>100</u>		
	負債及權益						
	流動負債						
2100	短期借款(附註十五及二三)	\$ 659,000	14	\$ 520,000	21		
2120	透過損益按公允價值衡量之金融負債—流動(附註四及二三)	175	-	-	-		
2150	應付票據及帳款	292,777	6	93,372	4		
2230	本期所得稅負債(附註四及二一)	113,398	2	10,312	-		
2280	租賃負債—流動(附註四、十四及二三)	4,461	-	-	-		
2320	一年或一營業週期內到期長期負債(附註十五及二三)	-	-	161,250	7		
2399	其他流動負債	227,125	5	133,296	6		
21XX	流動負債總計	<u>1,296,936</u>	<u>27</u>	<u>918,230</u>	<u>38</u>		
	非流動負債						
2530	應付公司債(附註四、十六及二三)	417,247	8	-	-		
2540	長期借款(附註十五、二三及二五)	1,302,698	27	46,200	2		
2580	租賃負債—非流動(附註四、十四及二三)	15,666	-	-	-		
2645	存入保證金	200	-	-	-		
2527	合約負債—非流動(附註四及二十)	32,907	1	-	-		
25XX	非流動負債總計	<u>1,768,718</u>	<u>36</u>	<u>46,200</u>	<u>2</u>		
2XXX	負債總計	<u>3,065,654</u>	<u>63</u>	<u>964,430</u>	<u>40</u>		
	歸屬於本公司業主之權益(附註十八)						
	股本						
3110	普通股股本	856,000	18	856,000	35		
3170	待登記股本	13,717	-	-	-		
3100	股本總計	<u>869,717</u>	<u>18</u>	<u>856,000</u>	<u>35</u>		
3200	資本公積	<u>65,164</u>	<u>1</u>	-	-		
	保留盈餘						
3310	法定盈餘公積	93,058	2	46,880	2		
3320	特別盈餘公積	29,610	1	-	-		
3350	未分配盈餘	732,149	15	552,633	23		
3300	保留盈餘總計	<u>854,817</u>	<u>18</u>	<u>599,513</u>	<u>25</u>		
3400	其他權益	(29,791)	(1)	(29,610)	(1)		
31XX	本公司業主之權益總計	<u>1,759,907</u>	<u>36</u>	<u>1,425,903</u>	<u>59</u>		
36XX	非控制權益	<u>63,183</u>	<u>1</u>	<u>29,810</u>	<u>1</u>		
3XXX	權益總計	<u>1,823,090</u>	<u>37</u>	<u>1,455,713</u>	<u>60</u>		
	負債與權益總計	<u>\$ 4,888,744</u>	<u>100</u>	<u>\$ 2,420,143</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 108 年及 107 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	108年度		107年度		
	金 額	%	金 額	%	
	營業收入				
4600	勞務收入（附註四、十九及二四）	\$ 1,733,877	100	\$ 1,129,958	100
	營業成本				
5600	勞務成本（附註四及二四）	<u>796,894</u>	<u>46</u>	<u>463,741</u>	<u>41</u>
5900	營業毛利	<u>936,983</u>	<u>54</u>	<u>666,217</u>	<u>59</u>
	營業費用（附註九、二十及二四）				
6100	推銷費用	61	-	-	-
6200	管理費用	355,074	21	219,863	19
6450	預期信用減損損失（利益）	<u>4,456</u>	<u>-</u>	<u>(5,790)</u>	<u>-</u>
6000	營業費用合計	<u>359,591</u>	<u>21</u>	<u>214,073</u>	<u>19</u>
6900	營業淨利	<u>577,392</u>	<u>33</u>	<u>452,144</u>	<u>40</u>
	營業外收入及支出（附註二十）				
7010	其他收入	114,358	7	12,268	1
7020	其他利益及損失	23,301	1	9,470	1
7050	財務成本	(5,336)	-	(2,146)	-
7070	採用權益法認列之關聯企業及合資損益之份額	<u>(11,259)</u>	<u>(1)</u>	<u>484</u>	<u>-</u>
7000	營業外收入及支出合計	<u>121,064</u>	<u>7</u>	<u>20,076</u>	<u>2</u>

(接次頁)

(承前頁)

代 碼		108年度		107年度	
		金 額	%	金 額	%
7900	稅前淨利	\$ 698,456	40	\$ 472,220	42
7950	所得稅費用(附註四及二一)	<u>119,528</u>	<u>7</u>	<u>11,962</u>	<u>1</u>
8200	本年度淨利	<u>578,928</u>	<u>33</u>	<u>460,258</u>	<u>41</u>
	其他綜合損益(淨額)				
	不重分類至損益之項目				
8316	透過其他綜合損益 按公允價值衡量 之權益工具投資 未實現評價損益	<u>15,348</u>	<u>1</u>	(<u>29,610</u>)	(<u>3</u>)
8310		<u>15,348</u>	<u>1</u>	(<u>29,610</u>)	(<u>3</u>)
8300	其他綜合損益(淨 額)合計	<u>15,348</u>	<u>1</u>	(<u>29,610</u>)	(<u>3</u>)
8500	本年度綜合損益總額	<u>\$ 594,276</u>	<u>34</u>	<u>\$ 430,648</u>	<u>38</u>
	淨利(損)歸屬於：				
8610	本公司業主	\$ 565,055	32	\$ 461,783	41
8620	非控制權益	<u>13,873</u>	<u>1</u>	(<u>1,525</u>)	-
8600		<u>\$ 578,928</u>	<u>33</u>	<u>\$ 460,258</u>	<u>41</u>
	綜合損益總額歸屬於：				
8710	本公司業主	\$ 580,403	33	\$ 432,173	38
8720	非控制權益	<u>13,873</u>	<u>1</u>	(<u>1,525</u>)	-
8700		<u>\$ 594,276</u>	<u>34</u>	<u>\$ 430,648</u>	<u>38</u>
	每股盈餘(附註二二)				
9710	基 本	<u>\$ 6.59</u>		<u>\$ 5.39</u>	
9810	稀 釋	<u>\$ 6.27</u>		<u>\$ 5.39</u>	

後附之附註係本合併財務報告之一部分。

董事長：黃希文

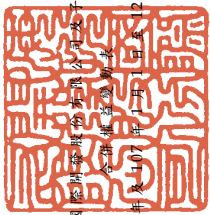


經理人：王俊傑



會計主管：林宗輝





海悅國際開發股份有限公司
各埠經理處
民國 108 年 12 月 31 日

單位：新台幣千元，惟
每股股利為元

代碼	歸屬	於		本公司		業		主		之		權		益
		股本	資本	公積	留	盈	餘	總	計	非控制權益	權益總額			
A1	107年1月1日餘額	\$ 856,000	\$ -	\$ -	\$ 28,612	\$ -	\$ -	\$ 417,278	\$ -	\$ 1,301,890	\$ 35,835	\$ 1,337,725		
B1	106年度盈餘指撥及分配	-	-	-	18,268	-	(18,268)	-	-	(308,160)	-	(308,160)		
B5	法定盈餘公積	-	-	-	-	-	(308,160)	-	-	-	-	(308,160)		
O1	本公司股東現金股利-3.6元	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(4,500)	(4,500)		
D1	子公司股東現金股利	-	-	-	-	-	461,783	461,783	-	461,783	(1,525)	460,258		
D3	107年度淨利	-	-	-	-	-	-	-	-	(29,610)	-	(29,610)		
D5	107年度其他綜合損益	-	-	-	-	-	-	-	(29,610)	432,173	(1,525)	430,648		
Z1	107年度綜合損益總額	-	-	-	-	-	461,783	461,783	(29,610)	432,173	(1,525)	430,648		
Z1	107年12月31日餘額	856,000	-	-	46,880	-	552,633	552,633	(29,610)	1,425,903	29,810	1,455,713		
B1	107年度盈餘指撥及分配	-	-	-	46,178	-	(46,178)	-	-	-	-	-		
B3	法定盈餘公積	-	-	-	-	-	(46,178)	-	-	-	-	-		
B5	特別盈餘公積	-	-	-	-	29,610	(29,610)	-	-	(325,280)	-	(325,280)		
B5	本公司股東現金股利-3.8元	-	-	-	-	-	(325,280)	-	-	-	-	(325,280)		
D1	108年度淨利	-	-	-	-	-	565,055	565,055	-	565,055	13,873	578,928		
D3	108年度其他綜合損益	-	-	-	-	-	-	-	15,348	15,348	-	15,348		
D5	108年度綜合損益總額	-	-	-	-	-	565,055	565,055	15,348	580,403	13,873	594,276		
Q1	處分透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具	-	-	-	-	-	-	-	(15,529)	(15,529)	-	(15,529)		
O1	非控制權益增加	-	-	-	-	-	-	-	-	-	19,500	19,500		
C5	本公司發行可轉換公司債認列權益組成部分	-	-	-	-	18,642	-	-	-	18,642	-	18,642		
I1	公司債轉換為普通股	-	13,717	-	-	46,522	-	-	-	60,239	-	60,239		
Z1	108年12月31日餘額	\$ 856,000	\$ 13,717	\$ -	\$ 93,058	\$ 29,610	\$ 732,149	\$ 732,149	\$ (29,791)	\$ 1,759,907	\$ 63,183	\$ 1,823,090		



會計主管：林宗輝



經理人：王復傑



董事長：黃希文

後附之附註係本合併財務報告之一部分。

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 108 年及 107 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

代 碼		108年度	107年度
	營業活動之現金流量		
A10000	稅前淨利	\$ 698,456	\$ 472,220
A20010	收益費損項目		
A20100	折舊費用	3,190	307
A20200	攤銷費用	140	-
A20300	預期信用減損損失(迴轉利益)	4,456	(5,790)
A20400	透過損益按公允價值衡量金融 資產及負債之淨利益	(32,736)	(9,921)
A20900	財務成本	5,336	2,146
A21200	利息收入	(1,111)	(1,011)
A21300	股利收入	(112,952)	(10,093)
A22300	採用權益法認列之子公司、關 聯企業及合資損益之份額	11,259	(484)
A22500	處分不動產、廠房及設備利益	-	(125)
A30000	營業資產及負債之淨變動數		
A31130	應收票據及帳款—非關係人	(243,844)	(11,867)
A31160	應收票據及帳款—關係人	(12,345)	(32,455)
A31180	其他應收款	1,613	(7,168)
A31200	存 貨	(1,434,544)	(480,158)
A31125	合約資產	(60,316)	(28,571)
A31240	其他流動資產	(34,489)	(4,113)
A31270	取得合約之增額成本	(489)	-
A31280	履行合約成本	(268,417)	758
A32125	合約負債	32,907	-
A32130	應付票據及帳款	199,405	19,226
A32230	其他流動負債	93,574	51,121
A33000	營運產生之現金流出	(1,150,907)	(45,978)
A33500	支付所得稅	(16,169)	(10,812)
AAAA	營業活動之淨現金流出	(1,167,076)	(56,790)
	投資活動之現金流量		
B00010	取得透過其他綜合損益按公允價值 衡量之金融資產	(58,561)	(123,003)
B00020	出售透過其他綜合損益按公允價值 衡量之金融資產	50,508	-

(接次頁)

(承前頁)

代 碼		108年度	107年度
B00040	取得按攤銷後成本衡量之金融資產	(\$ 144,842)	(\$ 27,618)
B00050	處分按攤銷後成本衡量之金融資產	80,000	-
B00200	出售透過損益按公允價值衡量之金融資產	5,062	45,474
B00100	取得透過損益按公允價值衡量之金融資產	(3,000)	(1,867)
B02400	透過損益按公允價值衡量之金融資產—減資退回股款	57,600	-
B01800	取得採用權益法之長期股權投資	(16,000)	-
B02700	取得不動產、廠房及設備	(34,273)	(400)
B02800	處分不動產、廠房及設備價款	-	176
B04500	購置無形資產	(1,079)	-
B03700	存出保證金增加	(4,650)	(1,579)
B07500	收取之利息	1,111	1,011
B07600	收取之股利	112,952	10,093
BBBB	投資活動之淨現金流入(出)	<u>44,828</u>	<u>(97,713)</u>
籌資活動之現金流量			
C01200	發行可轉換公司債	494,766	-
C00100	短期借款增加	1,524,000	1,000,000
C00200	短期借款減少	(1,385,000)	(560,000)
C01600	舉借長期借款	1,476,874	13,750
C01700	償還長期借款	(381,626)	-
C03000	收取存入保證金	200	-
C04020	租賃負債本金償還	(2,008)	-
C04500	支付本公司業主股利	(325,280)	(308,160)
C05600	支付之利息	(20,114)	(9,383)
C05800	非控制權益變動	19,500	-
C05800	支付非控制權益現金股利	-	(4,500)
CCCC	籌資活動之淨現金流入	<u>1,401,312</u>	<u>131,707</u>
EEEE	現金及約當現金淨增加(減少)數	279,064	(22,796)
E00100	年初現金及約當現金餘額	<u>588,361</u>	<u>611,157</u>
E00200	年底現金及約當現金餘額	<u>\$ 867,425</u>	<u>\$ 588,361</u>

後附之附註係本合併財務報告之一部分。

董事長：黃希文



經理人：王俊傑



會計主管：林宗輝



海悅國際開發股份有限公司及子公司

合併財務報表附註

民國 108 年及 107 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

合併公司係於 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，並兼營與合併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。合併公司於 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。合併公司股票自 85 年 1 月 5 日起於臺灣證券交易所上市買賣。

合併公司分別於 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，協助合併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合併公司之功能性貨幣新台幣表達。

二、通過財務報告之日期及程序

本合併財務報告於 109 年 3 月 18 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：

IFRS 16「租賃」

IFRS 16 規範租賃協議之辨認與出租人及承租人會計處理，該準則將取代 IAS 17「租賃」及 IFRIC 4「決定一項安排是否包含租賃」等相關解釋。相關會計政策請參閱附註四。

租賃定義

合併公司選擇僅就 108 年 1 月 1 日以後簽訂（或變動）之合約依 IFRS 16 評估是否係屬（或包含）租賃，先前已依 IAS 17 及 IFRIC 4 辨認為租賃之合約不予重新評估並依 IFRS 16 之過渡規定處理。

合併公司為承租人

除低價值標的資產租賃及短期租賃選擇按直線基礎認列費用外，其他租賃係於合併資產負債表認列使用權資產及租賃負債。合併綜合損益表係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。於合併現金流量表中，償付租賃負債之本金金額表達為籌資活動，支付利息部分則列為籌資活動。適用 IFRS 16 前，分類為營業租賃之合約係按直線基礎認列費用。營業租賃現金流量於合併現金流量表係表達於營業活動。

合併公司選擇將追溯適用 IFRS 16 之累積影響數調整於 108 年 1 月 1 日保留盈餘，不重編比較資訊。

先前依 IAS 17 以營業租賃處理之協議，於 108 年 1 月 1 日租賃負債之衡量係以剩餘租賃給付按該日承租人之增額借款利率折現，使用權資產係以該日之租賃負債金額（並調整先前已認列之預付或

應付租賃給付之金額) 衡量。所認列之使用權資產均適用 IAS 36 評估減損。

合併公司亦適用下列權宜作法：

1. 對具有合理類似特性之租賃組合使用單一折現率衡量租賃負債。
2. 租賃期間於 108 年 12 月 31 日以前結束之租賃依短期租賃處理。
3. 不將原始直接成本計入 108 年 1 月 1 日之使用權資產衡量中。
4. 進行租賃負債之衡量時，對諸如租賃期間之決定使用後見之明。

108 年 1 月 1 日資產、負債及權益之預計影響

	108 年 1 月 1 日 重編前金額	首次適用 之調整	108 年 1 月 1 日 重編後金額
使用權資產	\$ -	\$ -	\$ -
資產影響	\$ -	\$ -	\$ -
租賃負債—流動	\$ -	\$ -	\$ -
負債影響	\$ -	\$ -	\$ -

合併公司評估於追溯適用 IFRS 16 租賃之分類、衡量與減損規定時，既有之租約均符合豁免條件，故對 108 年 1 月 1 日資產、負債及權益無重大影響。

(二) 109 年適用之金融監督管理委員會(以下稱「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
IFRS 3 之修正「業務之定義」	2020 年 1 月 1 日(註 1)
IFRS 9、IAS 39 及 IFRS 7 之修正「利率指標變革」	2020 年 1 月 1 日(註 2)
IAS 1 及 IAS 8 之修正「重大性之定義」	2020 年 1 月 1 日(註 3)

註 1：收購日在年度報導期間開始於 2020 年 1 月 1 日以後之企業合併及於前述日期以後發生之資產取得適用此項修正。

註 2：2020 年 1 月 1 日以後開始之年度期間追溯適用此項修正。

註 3：2020 年 1 月 1 日以後開始之年度期間推延適用此項修正。

截至本合併財務報告通過發布日止，合併公司仍持續評估前述準則、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)
IFRS 10 及 IAS 28 之修正「投資者與其關聯企業或合資間之資產出售或投入」	未定
IFRS 17「保險合約」	2021 年 1 月 1 日
IAS 1 之修正「將負債分類為流動或非流動」	2022 年 1 月 1 日

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

截至本合併財務報告通過發布日止，合併公司仍持續評估前述準則、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。

合併公司從事建造工程部分，其營業週期長於一年，是以與營建業務相關之資產及負債，係按正常營業週期作為劃分流動或非流動之標準。

(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合併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、持股比例及營業項目，參閱附註十一及附表五。

(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。

(六) 合約成本相關資產

不動產銷售員工之銷售佣金及依待售房產包銷合約支付之銷售服務費，僅於取得客戶合約時發生，在金額可回收之範圍內認列為取得合約之增額成本，並於不動產完工交付予客戶時轉銷。

與客戶合約直接相關之支出若會產生未來將被用於滿足履約義務之資源，在金額可回收之範圍內係認列為履行合約成本，並於合約期間按銷售比率攤銷。

(七) 存 貨

存貨包括在建房地、營建用地及預付土地款。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。

在建房地

合併公司對興建房屋係採自地自建或與地主合建分售方式，在建房地係指已發生且未完工之營建工程成本，嗣工程完工後，待售之土地及房屋則轉列待售房地，並於所售房地個案符合收入認列要件時，按房屋及土地面積比例，轉為當年度營業成本。

營建用地

營建用地係備供建築之土地，俟積種進行開發取得建築執照時，再轉列至在建房地。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。

(八) 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一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。

(九) 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。

(十) 有形、無形資產及合約成本相關資產之減損

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。

因客戶合約所認列之存貨、不動產、廠房及設備及無形資產先依存貨減損規定及上述規定認列減損，次依合約成本相關資產之帳面金額超過提供相關商品或勞務預期可收取之對價剩餘金額扣除直

接相關成本後之金額認列為減損損失，續將合約成本相關資產之帳面金額計入所屬現金產生單位，以進行現金產生單位之減損評估。

當減損損失於後續迴轉時，該資產、現金產生單位或合約成本相關資產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、現金產生單位或合約成本相關資產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。

(十一) 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會計認列及除列。

(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、按攤銷後成本衡量之金融資產及透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資。

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強制透過損益按公允價值衡量之金融資產。強制透過損益按公允價值衡量之金融資產包括合併公司未指定透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資，及不符合分類為按攤銷後成本衡量或透過其他綜合損益按公允價值衡量之債務工具投資。

透過損益按公允價值衡量之金融資產係按公允價值衡量，所產生之股利、利息係認列於其他收入，再衡量

產生之利益或損失則係認列於其他利益及損失。公允價值之決定方式請參閱附註二三。

B. 透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資

合併公司於原始認列時，可作一不可撤銷之選擇，將非持有供交易且非企業合併收購者所認列或有對價之權益工具投資，指定透過其他綜合損益按公允價值衡量。

透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資係按公允價值衡量，後續公允價值變動列報於其他綜合損益，並累計於其他權益中。於投資處分時，累積損益直接移轉至保留盈餘，並不重分類為損益。

透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資之股利於合併公司收款之權利確立時認列於損益中，除非該股利明顯代表部分投資成本之回收。

C. 按攤銷後成本衡量之金融資產

合併公司投資金融資產若同時符合下列兩條件，則分類為按攤銷後成本衡量之金融資產：

- a. 係於某經營模式下持有，該模式之目的係持有金融資產以收取合約現金流量；及
- b. 合約條款產生特定日期之現金流量，該等現金流量完全為支付本金及流通在外本金金額之利息。

按攤銷後成本衡量之金融資產（包括現金及約當現金、質押定存單、質抵押存款、按攤銷後成本衡量之應收票據、應收帳款及其他應收款）於原始認列後，係以有效利息法決定之總帳面金額減除任何減損損失之攤銷後成本衡量，任何外幣兌換損益則認列於損益。

除下列兩種情況外，利息收入係以有效利率乘以金融資產總帳面金額計算：

- a. 購入或創始之信用減損金融資產，利息收入係以信用調整後有效利率乘以金融資產攤銷後成本計算。

b. 非屬購入或創始之信用減損，但後續變成信用減損之金融資產，應自信用減損後之次一報導期間起以有效利率乘以金融資產攤銷後成本計算利息收入。

信用減損金融資產係指發行人或債務人已發生重大財務困難、違約、債務人很有可能聲請破產或其他財務重整或由於財務困難而使金融資產之活絡市場消失。

約當現金包括自取得日起 3 個月內、高度流動性、可隨時轉換成定額現金且價值變動風險甚小之定期存款，係用於滿足短期現金承諾。

(2) 金融資產及合約資產之減損

合併公司於每一資產負債表日按預期信用損失評估按攤銷後成本衡量之金融資產（含應收票據及帳款）及合約資產之減損損失。

應收票據及帳款及合約資產均按存續期間預期信用損失認列備抵損失。其他金融資產係先評估自原始認列後信用風險是否顯著增加，若未顯著增加，則按 12 個月預期信用損失認列備抵損失，若已顯著增加，則按存續期間預期信用損失認列備抵損失。

預期信用損失係以發生違約之風險作為權重之加權平均信用損失。12 個月預期信用損失係代表金融工具於報導日後 12 個月內可能違約事項所產生之預期信用損失，存續期間預期信用損失則代表金融工具於預期存續期間所有可能違約事項產生之預期信用損失。

合併公司為內部信用風險管理目的，在不考量所持有擔保品之前提下，判定下列情況代表金融資產已發生違約：

- A. 有內部或外部資訊顯示債務人已不可能清償債務。
- B. 逾期超過 90 天，除非有合理且可佐證之資訊顯示延後之違約基準更為適當。所有金融資產之減損損失係藉由備抵帳戶調降其帳面金額。

(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。

按攤銷後成本衡量之金融資產整體除列時，其帳面金額與所收取對價間之差額係認列於損益。透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資整體除列時，累積損益直接移轉至保留盈餘，並不重分類為損益。

2. 金融負債

(1) 後續衡量

除下列情況外，所有金融負債係以有效利息法按攤銷後成本衡量：

透過損益按公允價值衡量之金融負債

透過損益按公允價值衡量之金融負債係按公允價值衡量，其再衡量產生之利益或損失係認列於損益。

(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。

3. 可轉換公司債

合併公司發行之複合金融工具（可轉換公司債）係依據合約協議之實質與金融負債及權益工具之定義，於原始認列時將其組成部分分別分類為金融負債及權益。

原始認列時，負債組成部分之公允價值係以類似之不可轉換工具當時市場利率估算，並於執行轉換或到期日前，以有效利息法計算之攤銷後成本衡量。屬嵌入非權益衍生工具之負債組成部分則以公允價值衡量。

分類為權益之轉換權係等於該複合工具整體公允價值減除經單獨決定之負債組成部分公允價值之剩餘金額，經扣除所得稅影響數後認列為權益，後續不再衡量。於該轉換權被執行時，

其相關之負債組成部分及於權益之金額將轉列股本及資本公積—發行溢價。可轉換公司債之轉換權若於到期日仍未被執行，該認列於權益之金額將轉列資本公積—發行溢價。

發行可轉換公司債之相關交易成本，係按分攤總價款之比例分攤至該工具之負債（列入負債帳面金額）及權益組成（列入權益）部分。

(十二) 收入認列

合併公司於客戶合約辨認履約義務後，將交易價格分攤至各履約義務，並於滿足各履約義務時認列收入。

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。若依合約條款由客戶扣留保留款旨在確保合併公司完成所有合約義務，於合併公司履約完成前係認列為合約資產。

營建收入

於正常營業範圍內之不動產銷售係分期收取固定交易價格並認列合約負債，並於不動產完工且交付予買方時認列收入。

(十三) 租賃

108年

合併公司於合約成立日評估合約是否係屬（或包含）租賃。

合併公司為承租人

除適用認列豁免之低價值標的資產租賃及短期租賃之租賃給付係按直線基礎於租賃期間內認列為費用，其他租賃皆於租賃開始日認列使用權資產及租賃負債。

使用權資產原始按成本（租賃負債之原始衡量金額）衡量，後續按成本減除累計折舊及累計減損損失後之金額衡量，並調整租賃負債之再衡量數。使用權資產係單獨表達於合併資產負債表。

使用權資產採直線基礎自租賃開始日起至耐用年限屆滿時或租賃期間屆滿時兩者之較早者提列折舊。

租賃負債原始按租賃給付（實質固定給付）之現值衡量。若租賃隱含利率容易確定，租賃給付使用該利率折現。若該利率並非容易確定，則使用承租人增額借款利率。

後續，租賃負債採有效利息法按攤銷後成本基礎衡量，且利息費用係於租賃期間分攤。若租賃期間變動導致未來租賃給付有變動，合併公司再衡量租賃負債，並相對調整使用權資產，惟若使用權資產之帳面金額已減至零，則剩餘之再衡量金額認列於損益中。租賃負債係單獨表達於合併資產負債表。

107年

當租賃條款係移轉附屬於資產所有權之幾乎所有風險與報酬予承租人，則將其分類為融資租賃。所有其他租賃則分類為營業租賃。

合併公司為承租人

融資租賃係以各期最低租賃給付現值總額或租賃開始日租賃資產公允價值較低者作為成本入帳，並同時認列應付租賃款負債。

每期所支付租賃款之隱含利息列為當期財務費用，若可直接歸屬於符合要件之資產者，則予以資本化。

營業租賃給付係按直線基礎於租賃期間內認列為費用。

(十四) 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。

(十五) 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。

(十六) 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

依我國所得稅法規定計算之未分配盈餘加徵所得稅，係於股東會決議年度認列。

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。

營建用地之估計減損

營建用地之帳面值對整體財務報表係屬重大，營建用地減損係按可回收金額（即該等資產之公允價值減出售成本與其使用價值之較高者）評估，市場價格或未來現金流量變動將影響該等資產可回收金額，可能導致合併公司須額外認列減損損失或迴轉已認列之減損損失。

六、現金及約當現金

	<u>108年12月31日</u>	<u>107年12月31日</u>
銀行支票及活期存款	\$ 858,467	\$ 583,563
庫存現金	<u>8,958</u>	<u>4,798</u>
	<u>\$ 867,425</u>	<u>\$ 588,361</u>

七、透過損益按公允價值衡量之金融資產

	<u>108年12月31日</u>	<u>107年12月31日</u>
<u>金融資產—流動</u>		
非衍生金融資產		
— 基金受益憑證	\$ -	\$ 1,906
<u>金融資產—非流動</u>		
非衍生金融資產		
— 國內未上市（櫃）及興櫃股票	<u>\$ 239,486</u>	<u>\$ 266,206</u>

八、透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產

	108年12月31日	107年12月31日
<u>非流動</u>		
透過其他綜合損益按公允價值 衡量之權益工具投資		
上市(櫃)股票	\$ -	\$ 32,054
國內未上市(櫃)股票	<u>116,793</u>	<u>61,339</u>
	<u>\$ 116,793</u>	<u>\$ 93,393</u>

九、應收票據及帳款及長期應收款

	108年12月31日	107年12月31日
<u>應收票據及帳款</u>		
按攤銷後成本衡量		
總帳面金額	\$ 546,530	\$ 290,341
減：備抵損失	(<u>5,066</u>)	(<u>610</u>)
	<u>\$ 541,464</u>	<u>\$ 289,731</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。合併公司採用 IFRS 9 之簡化作法按存續期間預期信用損失認列應收票據及帳款之備抵損失。存續期間預期信用損失係使用準備矩陣計算，其考量客戶過去違約紀錄與現時財務狀況、產業經濟情勢，並同時考量 GDP 預測及產業展望。因合併公司之信用損失歷史經驗顯示，不同客戶群之損失型態並無顯著差異，因此準備矩陣未進一步區分客戶群，僅以應收票據及帳款逾期天數訂定預期信用損失率。

若有證據顯示交易對方面臨嚴重財務困難且合併公司無法合理預期可回收金額，合併公司直接沖銷相關應收票據及帳款，惟仍會持續追索活動，因追索回收之金額則認列於損益。

合併公司依準備矩陣衡量應收票據及帳款之備抵損失如下：

108 年 12 月 31 日

	未逾期	逾期 1~90 天	逾期 91~120 天	逾期 121~180 天	逾期超過 180 天	合計
總帳面金額	\$ 471,769	\$ 53,761	\$ -	\$ -	\$ 21,000	\$ 546,530
備抵損失(存續期間預期 信用損失)	(<u>1,180</u>)	(<u>529</u>)	-	-	(<u>3,357</u>)	(<u>5,066</u>)
攤銷後成本	<u>\$ 470,589</u>	<u>\$ 53,232</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 17,643</u>	<u>\$ 541,464</u>

107 年 12 月 31 日

	未逾 期	逾期 1~	逾期 91~	逾期 121~	逾期 超過	合 計
		90 天	120 天	180 天	180 天	
總帳面金額	\$ 254,684	\$ 35,019	\$ 386	\$ 252	\$ -	\$ 290,341
備抵損失(存續期間預期 信用損失)	(466)	(139)	(2)	(3)	-	(610)
攤銷後成本	<u>\$ 254,218</u>	<u>\$ 34,880</u>	<u>\$ 384</u>	<u>\$ 249</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 289,731</u>

應收票據及帳款備抵損失之變動資訊如下：

	108年度	107年度
年初餘額	\$ 610	\$ 6,400
本年度提列(迴轉)減損損失	<u>4,456</u>	<u>(5,790)</u>
年底餘額	<u>\$ 5,066</u>	<u>\$ 610</u>

(二) 長期應收款

資產負債表日之長期應收款如下：

	108年12月31日	107年12月31日
德商 UMAX SYSTEMS GmbH	\$ 156,904	\$ 156,904
減：減損損失	<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。

十、存貨（營建業適用）

	108年12月31日	107年12月31日
<u>營建用地</u>		
鶯歌鳳鳴段(一)	\$ -	\$ 340,398
鶯歌鳳鳴段(二)	134,909	132,276
新莊信華段	532,510	-
新莊新知段	533,382	-
<u>在建房地</u>		
鶯歌鳳鳴段(一)	462,701	-
<u>預付土地款</u>		
新莊新知段	-	480,158
台中創研段	771,661	-
	<u>\$ 2,435,163</u>	<u>\$ 952,832</u>

(一) 上列營建用地係取得作為住宅開發之用。

(二) 上列在建房地係為使建案能順利完工、交屋及同時符合信託履保機制應行注意事項，而將在建房地辦理信託契約，前述信託契約係由合併公司委託永豐商業銀行（受託人）執行辦理資金控管、產權管理、融資貸款之轉付及因信託案產生之必要費用與各項稅費之繳納等。

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

(四) 設定抵押作為借款擔保之資訊，請參閱附註二五。

十一、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	
			108年 9月30日	107年 12月31日
本公司	海悅建設股份有限公司	經營不動產買賣及租賃、大樓開發租售業務	99.99%	99.99%
	海峽建設股份有限公司	經營不動產買賣及租賃、大樓開發租售業務	100%	100%
	海心國際股份有限公司	經營不動產買賣及租賃、大樓開發租售業務	85%	85%

(接次頁)

(承前頁)

投資公司名稱	子公司名稱	業務性質	所持股權百分比	
			108年 9月30日	107年 12月31日
	海研建築股份有限公司	經營住宅及大樓開發租售業務	70%	-
	海鉅開發股份有限公司	經營不動產買賣及租賃、大樓開發租售業務	85%	-
海峽建設股份有限公司	悅大建設股份有限公司	經營住宅及大樓開發租售業務	55%	55%

(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

	108年12月31日	107年12月31日
個別不重大之關聯企業		
端泰股份有限公司	\$ 4,806	\$ 5,001
聯陞投資股份有限公司	48,889	59,953
鴻勝地產股份有限公司	16,000	-
	<u>\$ 69,695</u>	<u>\$ 64,954</u>

	所有權權益及表決權百分比	
	108年12月31日	107年12月31日
端泰股份有限公司	30%	30%
聯陞投資股份有限公司	20%	20%
鴻勝地產股份有限公司	32%	-

上述關聯企業之業務性質、主要營業場所及公司註冊之國家資訊，請參閱附表五「被投資公司資訊、所在地區…等相關資訊」。

108 及 107 年度採用權益法之關聯企業及合併公司對其所享有之損益及其他綜合損益份額，係按各關聯企業同期間未經會計師查核之財務報告認列；惟合併公司管理階層認為上述被投資公司財務報告未經會計師查核，尚不致產生重大影響。

十三、不動產、廠房及設備

	土	地	建	築	物	機	器	設	備	辦	公	設	備	合	計
<u>成 本</u>															
107年1月1日餘額	\$	-	\$	-	\$	-	\$	2,574	\$	2,574	\$	2,574		\$	2,574
增 添		-		-		143		258		401					401
處 分		-		-		-		(187)		(187)					(187)
107年12月31日餘額	\$	-	\$	-	\$	143	\$	2,645	\$	2,788				\$	2,788
<u>累計折舊</u>															
107年1月1日餘額	\$	-	\$	-	\$	-	\$	1,812	\$	1,812	\$	1,812		\$	1,812
折舊費用		-		-		18		289		307					307
處 分		-		-		-		(136)		(136)					(136)
107年12月31日餘額	\$	-	\$	-	\$	18	\$	1,965	\$	1,983				\$	1,983
107年12月31日淨額	\$	-	\$	-	\$	125	\$	680	\$	805				\$	805
<u>成 本</u>															
108年1月1日餘額	\$	-	\$	-	\$	143	\$	2,644	\$	2,787				\$	2,787
增 添		12,000		5,714		1,900		14,659		34,273					34,273
108年12月31日餘額	\$	12,000	\$	5,714	\$	2,043	\$	17,303	\$	37,060				\$	37,060
<u>累計折舊</u>															
108年1月1日餘額	\$	-	\$	-	\$	18	\$	1,964	\$	1,982				\$	1,982
折舊費用		-		56		62		979		1,097					1,097
108年12月31日餘額	\$	-	\$	56	\$	80	\$	2,943	\$	3,079				\$	3,079
108年12月31日淨額	\$	12,000	\$	5,658	\$	1,963	\$	14,360	\$	33,981				\$	33,981

折舊費用係以直線基礎按下列耐用年數計提：

建築物	50年
運輸設備	3年
辦公設備	3年

十四、租賃協議

(一) 使用權資產－108年

	<u>108年12月31日</u>
使用權資產帳面金額	
建築物	<u>\$ 20,042</u>
	<u>108年度</u>
使用權資產之增添	<u>\$ 22,135</u>
使用權資產之折舊費用	
建築物	<u>\$ 2,093</u>

(二) 租賃負債－108 年

	108年12月31日
租賃負債帳面金額	
流 動	<u>\$ 4,461</u>
非流動	<u>\$ 15,666</u>

租賃負債之折現率區間如下：

	108年12月31日
建築物	2.02%

(三) 其他租賃資訊

108 年

	108年度
短期租賃費用	<u>\$ 5,918</u>
租賃之現金（流出）總額	<u>(\$ 8,117)</u>

合併公司選擇對符合短期租賃之建築物，租賃適用認列之豁免，不對該等租賃認列相關使用權資產及租賃負債。

108 年 12 月 31 日適用認列豁免之短期租賃承諾（含資產負債表日以後開始之短期租賃承諾）金額為 6,006 仟元。

107 年

不可取消營業租賃之未來最低租賃給付總額如下：

	107年12月31日
不超過1年	\$ 5,273
1~5年	-
	<u>\$ 5,273</u>

十五、借 款

(一) 短期借款

	108年12月31日	107年12月31日
<u>擔保借款</u> （附註二五）		
－銀行借款(1)	\$ 20,000	\$ -
<u>無擔保借款</u>		
－銀行借款	<u>639,000</u>	<u>520,000</u>
	<u>\$ 659,000</u>	<u>\$ 520,000</u>

(1) 合併公司以定存單抵押擔保借款 20,000 仟元（參閱附註二五），於 109 年 7 月 14 日借款到期，利息按月支付，本金隨時償還。截至 108 年及 107 年 12 月 31 日止，有效利率分別為 1.38%~1.98% 及 1.75%~2.29%。

(二) 長期借款

	108年12月31日	107年12月31日
<u>擔保借款（附註二五）</u>		
—銀行借款(1)	\$ 161,250	\$ 161,250
—銀行借款(2)	55,000	46,200
—銀行借款(3)	396,000	-
—銀行借款(4)	<u>39,360</u>	<u>-</u>
小計	<u>651,610</u>	<u>207,450</u>
<u>無擔保借款</u>		
—銀行借款(5)	551,088	-
—銀行借款	<u>100,000</u>	<u>-</u>
小計	<u>651,088</u>	<u>207,450</u>
減：列為 1 年內到期部分	<u>-</u>	<u>(161,250)</u>
	<u>\$ 1,302,698</u>	<u>\$ 46,200</u>

- (1) 合併公司於 102 年 9 月 27 日以營建用地（已於 108 年第 1 季轉入在建房地）抵押擔保借款 147,500 仟元（參閱附註二五），另於 107 年 6 月 29 日動撥 13,750 仟元，合計共 161,250 仟元，並由董事長黃希文先生、總經理王俊傑先生擔任連帶保證人，原借款到期日為 108 年 9 月 30 日，後延展借款到期日至 111 年 9 月 30 日，利息按月支付，有效年利率為 2.1%，到期一次還本。
- (2) 合併公司於 103 年 4 月 11 日以營建用地抵押擔保借款 46,200 仟元（參閱附註二五），原借款到期日為 106 年 4 月 11 日，後延展借款到期日至 110 年 4 月 11 日，另於 108 年 12 月 25 日動撥土地融資尾款 8,800 仟元，合計共 55,000 仟元，利息按月支付，有效年利率由 2.45% 降為 2.35%，到期一次還本。
- (3) 合併公司於 108 年 9 月 25 日以營建用地抵押擔保借款 396,000 仟元（參閱附註二五），並由董事長黃希文先生擔任連帶保證人，借款到期日為 112 年 9 月 25 日，利息按月支付，有效年利率為 1.87%，到期一次還本。

(4) 合併公司於 108 年 7 月 25 日係因合建建築融資需求，以營建用地全案信託借款 19,680 仟元（參閱附註二五），另於 108 年 10 月 25 日動撥 19,680 仟元，合計共 39,360 仟元，並由董事長黃希文先生、總經理王俊傑先生及海悅國際開發股份有限公司擔任連帶保證人，借款到期日為 111 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。

(5) 合併公司於 108 年 11 月 29 日向銀行借款 551,088 仟元，借款到期日為 2022 年 3 月 31 日，此次動撥金額係用於購買土地，待繳清土地款及取得土地移轉證明後，將轉為以營建用地抵押擔保借款。

截至 108 年 12 月 31 日止，無擔保銀行借款之有效利率為 2%～2.22%。

十六、應付公司債

	<u>108年12月31日</u>
國內有擔保可轉換公司債	\$ 436,900
應付公司債折價	(<u>19,653</u>)
	<u>\$ 417,247</u>

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

每單位公司債持有人有權以每股 50 元轉換為合併公司之普通股。轉換期間為 108 年 10 月 17 日至 113 年 7 月 16 日。

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

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

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

	108年12月31日
發行價款（減除交易成本 5,250 仟元）	\$ 494,750
權益組成部分	(18,642)
遞延所得稅資產	1,050
發行日負債組成部分	(1,884)
以有效利率計算之利息	2,188
應付公司債轉換為普通股	(60,215)
108年12月31日負債組成部分	<u>\$ 417,247</u>

十七、退職後福利計畫

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

十八、權益

(一) 股本

	108年12月31日	107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>86,972</u>	<u>85,600</u>
已發行股本	<u>\$ 856,000</u>	<u>\$ 856,000</u>
待登記股本	<u>\$ 13,717</u>	<u>\$ -</u>

已發行之普通股每股面額為 10 元，每股享有一表決權及收取股利之權利。

(二) 保留盈餘及股利政策

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

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

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

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

本公司於 108 年 6 月 17 日及 107 年 6 月 21 日舉行股東常會，分別決議通過 107 及 106 年度盈餘分配案如下：

	盈 餘 分 配 案		每 股 股 利 (元)	
	107年度	106年度	107年度	106年度
法定盈餘公積	\$ 46,178	\$ 18,268	\$ -	\$ -
特別盈餘公積	29,610	-	-	-
現金股利	325,280	308,160	3.8	3.6

合併公司 109 年 3 月 18 日董事會擬議 108 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	\$ 58,058	
特別盈餘公積	182	
現金股利	393,818	\$ 4.5

有關 108 年度之盈餘分配案尚待預計於 109 年 6 月 12 日召開之股東常會決議。

十九、收 入

	108年度	107年度
客戶合約收入		
勞務收入	<u>\$ 1,733,877</u>	<u>\$ 1,129,665</u>

(一) 合約餘額

	108年12月31日	107年12月31日
應收帳款及票據	<u>\$ 491,034</u>	<u>\$ 251,646</u>
應收帳款及票據—關係人	<u>\$ 50,430</u>	<u>\$ 38,085</u>
合約資產—流動	<u>\$ 88,887</u>	<u>\$ 28,571</u>
合約負債—非流動	<u>\$ 32,907</u>	<u>\$ -</u>

合約資產及合約負債之變動主要係來自滿足履約義務之時點與客戶付款時點之差異。

(二) 合約成本相關資產

	108年12月31日	107年12月31日
<u>流動</u>		
取得合約之增額成本	\$ 489	\$ -
履行合約成本		
代銷案 AA0711	\$ 28,879	\$ -
代銷案 AA0816	28,766	-
代銷案 AA0821	25,894	-
代銷案 AA0803	19,515	-
代銷案 AB0801	19,264	-
代銷案 AA0712	18,001	-
代銷案 AA0822	17,286	-
代銷案 AC0801	16,847	-
其他	145,045	51,080
	<u>\$ 319,497</u>	<u>\$ 51,080</u>

(三) 客戶合約收入之細分

108 年度合併公司營業收入均為代銷房地個案之銷售服務收入。

二十、綜合損益

(一) 其他收入

	108年度	107年度
利息收入	\$ 1,111	\$ 1,011
股利收入	112,952	10,093
其他	295	1,164
	<u>\$ 114,358</u>	<u>\$ 12,268</u>

(二) 其他利益及損失

	108年度	107年度
淨外幣兌換(損失)利益	(\$ 1,462)	\$ 706
透過損益按公允價值衡量金融資產之淨利益	32,736	9,921
處分不動產、廠房及設備利益	-	125
其他	(7,973)	(1,282)
	<u>\$ 23,301</u>	<u>\$ 9,470</u>

(三) 財務成本

	108年度	107年度
銀行借款利息	\$ 20,178	\$ 9,720
租賃負債之利息	191	-
可轉換公司債利息	<u>2,188</u>	<u>-</u>
按攤銷後成本衡量之金融負債之利息費用總額	22,557	9,720
減：列入符合要件資產成本之金額	(<u>17,221</u>)	(<u>7,574</u>)
	<u>\$ 5,336</u>	<u>\$ 2,146</u>

利息資本化相關資訊如下：

	108年度	107年度
利息資本化金額	\$ 17,221	\$ 7,574
利息資本化利率	1.38%~2.61%	1.75%~2.70%

(四) 折舊及攤銷

	108年度	107年度
不動產、廠房及設備	\$ 1,097	\$ 307
使用權資產	2,093	-
無形資產	<u>140</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 3,330</u>	<u>\$ 307</u>
折舊費用依功能別彙總		
營業費用	<u>\$ 3,190</u>	<u>\$ 307</u>
攤銷費用依功能別彙總		
營業費用	<u>\$ 140</u>	<u>\$ -</u>

(五) 員工福利費用

	108年度	107年度
短期員工福利	\$ 291,235	\$ 184,120
退職後福利(附註十七)		
確定提撥計畫	<u>6,191</u>	<u>3,722</u>
員工福利合計	<u>\$ 297,426</u>	<u>\$ 187,842</u>
依功能別彙總		
營業費用	<u>\$ 297,426</u>	<u>\$ 187,842</u>

(六) 員工酬勞及董監酬勞

本公司依章程規定係按當年度扣除分派員工及董監酬勞前之稅前利益分別以不低 1% 及不高於 3% 提撥員工酬勞及董監事酬勞。108 及 107 年度估列之員工酬勞及董監事酬勞分別於 109 年 3 月 18 日及 108 年 3 月 21 日經董事會決議如下：

估列比例

	108年度	107年度
員工酬勞	1%	1%
董監事酬勞	1%	1%

金額

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

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。

107 及 106 年度員工酬勞及董監事酬勞之實際配發金額與 107 及 106 年度合併財務報告之認列金額並無差異。

有關本公司 108 及 107 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。

二一、所得稅

(一) 認列於損益之所得稅費用主要組成項目

	108年度	107年度
當期所得稅		
本年度產生者	\$ 117,251	\$ 10,632
未分配盈餘加徵	4,030	1,330
以前年度之調整	(2,026)	-
遞延所得稅		
本年度產生者	273	-
認列於損益之所得稅費用	<u>\$ 119,528</u>	<u>\$ 11,962</u>

會計所得與當期所得稅費用之調節如下：

	108年度	107年度
繼續營業單位稅前淨利	<u>\$ 698,456</u>	<u>\$ 472,220</u>
稅前淨利按法定稅率計算之		
所得稅費用	\$ 139,691	\$ 94,444
稅上不可減除之費損	47	2
免稅所得	(20,348)	74
未分配盈餘加徵	4,030	1,330
未認列之虧損扣抵及可減除		
暫時性差異	(1,866)	(83,888)
以前年度之當期所得稅費用		
於本年度之調整	(<u>2,026</u>)	<u>-</u>
認列於損益之所得稅費用	<u>\$ 119,528</u>	<u>\$ 11,962</u>

我國於 107 年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%。該修正並規定 107 年度未分配盈餘所適用之稅率由 10% 調降為 5%。

(二) 本期所得稅資產與負債

	108年12月31日	107年12月31日
本期所得稅負債		
應付所得稅	<u>\$ 113,398</u>	<u>\$ 10,312</u>

(三) 未於合併資產負債表中認列遞延所得稅資產之可減除暫時性差異。

	108年12月31日	107年12月31日
可減除暫時性差異		
呆帳超限	\$ 154,719	\$ 153,542
減損損失	<u>37,130</u>	<u>37,130</u>
	<u>\$ 191,849</u>	<u>\$ 190,672</u>

(四) 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	106
海悅建設股份有限公司	107
海峽建設股份有限公司	107
悅大建設股份有限公司	107
海心國際股份有限公司	106
海研建築股份有限公司	-
海鉅開發股份有限公司	-

二二、每股盈餘

	單位：每股元	
	108年度	107年度
基本每股盈餘	\$ 6.59	\$ 5.39
稀釋每股盈餘	\$ 6.27	\$ 5.39

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

	108年度	107年度
用以計算基本每股盈餘之淨利	\$ 565,055	\$ 461,783
具稀釋作用潛在普通股之影響：		
可轉換公司債	488	-
用以計算稀釋每股盈餘之淨利	\$ 565,543	\$ 461,783

股 數

	單位：仟股	
	108年度	107年度
用以計算基本每股盈餘之普通 股加權平均股數	85,703	85,600
具稀釋作用潛在普通股之影響：		
員工酬勞	130	115
轉換公司債	4,384	-
用以計算稀釋每股盈餘之普通 股加權平均股數	90,217	85,715

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

二三、金融工具

(一) 公允價值資訊－非按公允價值衡量之金融工具

合併公司管理階層認為非按公允價值衡量之金融資產及金融負債之帳面金額趨近其公允價值。

(二) 公允價值資訊－以重複性基礎按公允價值衡量之金融工具

1. 公允價值層級

108 年 12 月 31 日

	第 1 等級	第 2 等級	第 3 等級	合 計
<u>透過損益按公允價值衡量之金融資產</u>				
國內未上市（櫃）及興櫃股票	\$ -	\$ 16,291	\$ 223,195	\$ 239,486
<u>透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產</u>				
權益工具投資				
－國內未上市（櫃）股票	\$ -	\$ -	\$ 116,793	\$ 116,793

107 年 12 月 31 日

	第 1 等級	第 2 等級	第 3 等級	合 計
<u>透過損益按公允價值衡量之金融資產</u>				
基金受益憑證	\$ 1,906	\$ -	\$ -	\$ 1,906
國內未上市（櫃）及興櫃股票	-	18,019	248,187	266,206
合 計	\$ 1,906	\$ 18,019	\$ 248,187	\$ 268,112
<u>透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產</u>				
權益工具投資				
－國內上市（櫃）股票	\$ 32,054	\$ -	\$ -	\$ 32,054
－國內未上市（櫃）股票	-	-	61,339	61,339
合 計	\$ 32,054	\$ -	\$ 61,339	\$ 93,393

108 及 107 年度無第 1 等級與第 2 等級公允價值衡量間移轉之情形。

2. 第 2 等級公允價值衡量之評價技術及輸入值

金融工具類別	評價技術及輸入值
興櫃股票	使用被投資公司之最近興櫃市場交易價格。

3. 第 3 等級公允價值衡量之評價技術及輸入值

無活絡市場之未上市（櫃）公司股票，係以資產法及市場法估計價值。

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

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

(三) 金融工具之種類

	108年12月31日	107年12月31日
<u>金融資產</u>		
透過損益按公允價值衡量之		
金融資產	\$ 239,486	\$ 268,112
按攤銷後成本衡量之金融資		
產（註1）	1,508,083	914,057
透過其他綜合損益按公允價		
值衡量之金融資產		
權益工具投資	116,793	93,393
<u>金融負債</u>		
透過損益按公允價值衡量之		
金融負債	175	-
按攤銷後成本衡量（註2）	2,671,722	820,822

註 1：餘額係包括現金及約當現金、質押定存單、質抵押存款、按攤銷後成本衡量之應收票據、應收帳款及其他應收款等按攤銷後成本衡量之金融資產。

註 2：餘額係包含短期借款、應付票據及帳款、應付公司債、一年內到期之長期負債及長期借款等按攤銷後成本衡量之金融負債。

(四) 財務風險管理目的與政策

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

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

1. 利率風險

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

合併公司於資產負債表日受利率暴險之金融資產及金融負債帳面金額如下：

	108年12月31日	107年12月31日
具公允價值利率風險		
— 金融資產	\$ 20,032	\$ -
— 金融負債	437,374	-
具現金流量利率風險		
— 金融資產	926,419	582,134
— 金融負債	1,961,698	727,450

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108及107年度之稅前淨利將（減少）增加(5,176)仟元及(375)仟元，主要因為合併公司之浮動利率銀行存款及借款之利息收入費用變動淨影響數。

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，亦詳細說明合併公司已約定還款期間之非衍生金融負債剩餘合約到期分析，其係依據合併公司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。

108 年 12 月 31 日

	要求即付或 短於 1 個月	1至3個月	3個月至1年	1至5年	5年以上
非衍生金融資產					
無附息資產	\$ 505,087	\$ 27,178	\$ 20,000	\$ 1,000	\$ -
浮動利率資產	853,991	-	-	72,428	-
固定利率資產	-	-	-	20,032	-
	<u>\$ 1,359,078</u>	<u>\$ 27,178</u>	<u>\$ 20,000</u>	<u>\$ 93,460</u>	<u>\$ -</u>
非衍生金融負債					
無附息負債	\$ -	\$ 512,222	\$ -	\$ -	\$ -
租賃負債	402	804	3,620	16,248	-
浮動利率負債	3,191	6,382	681,659	1,340,533	-
固定利率負債	-	-	-	417,247	-
	<u>\$ 3,593</u>	<u>\$ 519,408</u>	<u>\$ 685,279</u>	<u>\$ 1,774,028</u>	<u>\$ -</u>

107 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	\$ 282,228	\$ 12,487	\$ 638	\$ -	\$ -
浮動利率資產	582,134	-	-	-	-
	<u>\$ 864,362</u>	<u>\$ 12,487</u>	<u>\$ 638</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>
非衍生金融負債					
無附息負債	\$ -	\$ 222,045	\$ -	\$ -	\$ -
浮動利率負債	71,201	2,322	617,839	46,200	-
	<u>\$ 71,201</u>	<u>\$ 224,367</u>	<u>\$ 617,839</u>	<u>\$ 46,200</u>	<u>\$ -</u>

(2) 融資額度

	108年12月31日	107年12月31日
已動用金額	\$ 1,961,698	\$ 727,450
未動用金額	1,262,102	352,550
	<u>\$ 3,223,800</u>	<u>\$ 1,080,000</u>

二四、關係人交易

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

(一) 關係人名稱及其關係

關係人名稱	與合併公司之關係
希華建設股份有限公司	實質關係人
達程廣告股份有限公司	實質關係人
海悅開發股份有限公司	實質關係人

(接次頁)

(承前頁)

關係人名稱	與合併公司之關係
海悅廣告股份有限公司	實質關係人
海樺廣告股份有限公司	實質關係人
海嘉廣告股份有限公司	實質關係人
鉅陞建設股份有限公司	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	108年度	107年度
勞務收入	實質關係人	<u>\$ 160,246</u>	<u>\$ 157,164</u>

(三) 營業成本

帳列項目	關係人類別／名稱	108年度	107年度
勞務成本	實質關係人	<u>\$ 3,160</u>	<u>\$ 4,398</u>

(四) 應收關係人款項

帳列項目	關係人類別／名稱	108年12月31日	107年12月31日
應收帳款及票據— 關係人	實質關係人		
	鉅陞建設	\$ 50,430	\$ 36,555
	其他	-	1,530
		<u>\$ 50,430</u>	<u>\$ 38,085</u>

流通在外之應收關係人款項未收取保證。108及107年度應收關係人款項並未提列備抵損失。

(五) 其他關係人交易

帳列項目	關係人類別／名稱	108年度	107年度
租金支出	實質關係人	<u>\$ 5,327</u>	<u>\$ 5,086</u>

(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：

	108年度	107年度
短期員工福利	\$ 27,416	\$ 23,909
退職後福利	168	207
	<u>\$ 27,584</u>	<u>\$ 24,116</u>

董事及其他主要管理階層之薪酬係由薪酬委員會依照個人績效及考量市場行情決定。

二五、質抵押之資產

下列資產業經提供為借款之擔保品：

	<u>108年12月31日</u>	<u>107年12月31日</u>
質押定存單（帳列按攤銷後成本 衡量之金融資產）	\$ 20,032	\$ 27,618
存貨（營建業適用）	1,537,097	439,545
透過損益按公允價值衡量之金 融資產	-	219,312
備償戶及信託戶（帳列按攤銷後 成本衡量之金融資產）	<u>72,428</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 1,629,557</u>	<u>\$ 686,475</u>

二六、重大期後事項

合併公司於 109 年 1 月取得台北市南港區南港段等 4 筆土地及都市更新計劃相關權利，交易總金額為 523,512 仟元。

二七、部門資訊

合併公司之應報導部門為不動產代銷單一部門。

二八、附註揭露事項

(一) 重大交易事項及(二)轉投資事業相關資訊：

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

8. 應收關係人款項達新臺幣 1 億元或實收資本額 20% 以上：附表四。
 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：附表五。
- (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 108 年度

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 公司名稱	證對 關係 (註 1)	對象 關係 (註 1)	單一企業 背書保證 金額 (註 2)	業證 保額 (註 2)	本期最高 背書保證 餘額	本期 保額	期末 背書保證 餘額	書保 餘額	實際動支金額	以財產擔保之 背書保證金額	證金額估 最近期財 務報表 淨值之 比率(%)	背書保 額 (註 3)	證屬 對背書 保證	屬母 子公 司	屬子 母公 司	屬公 司對 背書 保證	屬公 司對 背書 保證	對 陸地 區保 證	註
1	本公司	海心國際股份有限公司	2	2	\$ 1,759,907	\$ 280,000	\$ 180,000	\$ -	\$ -	10.23%	\$ 3,519,814	是	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2	本公司	悅大建設股份有限公司	2	2	1,759,907	706,000	378,000	59,360	-	21.48%	3,519,814	是	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3	本公司	海鉅開發股份有限公司	2	2	1,759,907	30,000	30,000	29,000	-	1.71%	3,519,814	是	-	-	-	-	-	-	-	-	-

註 1：背書保證者與被背書保證對象之關係有下列二種，標示種類如下：

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

註 2：對單一企業背書保證之限額：持有普通股股權不超過百分之九十之子公司為最近期經會計師查核簽證或核閱財務報表之淨值 100%：1,759,907 仟元*100%=1,759,907 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%：1,759,907 仟元*200%=3,519,814 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 108 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屬之	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	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產 — 非流動	8,640	\$ 194,793	10.53	\$ 194,793	—
	台灣利得生物科技股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產 — 非流動	662	16,291	1.47	16,291	—
	金毓泰股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產 — 非流動	5,250	28,402	4.77	28,402	—
	新應材股份有限公司	無	透過其他綜合損益按公允價值衡量之 金融資產—非流動	1,226	32,918	2.09	32,918	—
	力晶科技股份有限公司	無	透過其他綜合損益按公允價值衡量之 金融資產—非流動	2,340	53,586	0.07	53,586	—
	都山林開發股份有限公司	無	透過其他綜合損益按公允價值衡量之 金融資產—非流動	4,550	27,710	10.00	27,710	—
	力積電子股份有限公司	無	透過其他綜合損益按公允價值衡量之 金融資產—非流動	255	2,579	0.64	2,579	—

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

註 2：投資子公司及關聯企業資訊，請參閱附表五。

海悅國際開發股份有限公司及子公司

取得不動產之金額達新臺幣 3 億元或實收資本額 20% 以上

民國 108 年度

附表三

單位：除另予註明者外，為新台幣仟元

取得不動產之公司	財產名稱	事實發生日	交易日	交易金額	價款支付情形	交易對象	關係	交易所	交易對象為興發行之人與否	關係人	其前次移轉日期	移轉金額	價格參考之依據	決定依據	取得用途	情形	及其他事項	約定項
海悅國際開發股份有限公司	新北市新莊區新和段 71 地號	108/08/12	\$ 517,973	依合約付款條件執行	自然人，共 21 人	非關係人	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	\$ -	參考市價並經雙方議價	獲取營業收入及利潤	興建房屋以供出售		無	無
海悅國際開發股份有限公司	臺中市北屯區創研段 6 地號土地	108/10/30	541,707	依合約付款條件執行	臺中市政府	非關係人	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	-	參考市場行情	興建房屋以供出售			無	無
海悅國際開發股份有限公司	臺中市北屯區創研段 7 地號土地	108/10/30	560,667	依合約付款條件執行	臺中市政府	非關係人	不適用	不適用	不適用	不適用	不適用	-	參考市場行情	興建房屋以供出售			無	無

註 1：所取得之資產依規定應鑑價者，應於「價格決定之參考依據」欄中註明鑑價結果。

註 2：事實發生日，係指交易簽約日、付款日、過戶日、委託成交日、過戶日、董事會決議日或其他足資確定交易對象及交易金額之日等日期孰前者。

海悅國際開發股份有限公司及子公司
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 108 年 12 月 31 日

單位：新台幣仟元／外幣元

附表四

帳列應收款項之公司	交易對象	關係	應收關係人款項餘額	週轉率	逾期逾金	應收金額	關係人款項式	應收關係人款項金額	提列帳額	抵備金額
本公司	德商 UMAX SYSTEMS GmbH	其他關係人	\$ 156,904 (EUR\$ 3,428,104) (註)	-	\$ (EUR\$ 3,428,104)	156,904	請詳附註九之說明。	\$ -	\$ -	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 108 年度

單位：除另予註明外，
 係新台幣仟元

附表五

投資公司	被投資公司名稱	所在地區	主要營業項目	原本期	投資去	資本金	額年底	期數	未	比	持	有	被	投	資	公	司	本	期	認	列	之	備	註	
本公司				本	末	年	年	(	(	(%)	帳	額	本	期	期	司	本	期	認	列	之	備	註		
				\$	\$	\$	\$	千	千		\$														
	海悅建設股份有限公司	台	經營不動產買賣及租賃、大樓開發、租賃及買賣業務	10,000	10,000	10,000	10,000	999	99.99	99.99	7,366	406	406	406	406	子	子	子	子	子	子	子	子	子	子
	海峽建設股份有限公司	台	經營不動產買賣及租賃、大樓開發、租賃及買賣業務	43,000	43,000	43,000	43,000	4,300	100.00	100.00	24,291	3,280	3,280	3,280	3,280	子	子	子	子	子	子	子	子	子	子
	海心國際股份有限公司	台	經營不動產買賣及租賃、大樓開發、租賃及買賣業務	25,500	25,500	25,500	25,500	2,550	85.00	85.00	127,673	102,380	102,380	102,380	87,023	子	子	子	子	子	子	子	子	子	子
	海研建築股份有限公司	台	經營住宅及大樓開發租賃業務	35,000	-	-	-	3,500	70.00	70.00	30,484	6,450	6,450	6,450	4,516	子	子	子	子	子	子	子	子	子	子
	海鉅開發股份有限公司	台	經營不動產買賣及租賃、大樓開發、租賃及買賣業務	25,500	-	-	-	2,550	85.00	85.00	41,384	18,687	18,687	18,687	15,884	子	子	子	子	子	子	子	子	子	子
	瑞泰股份有限公司	台	經營照相器材及電子材料等批發買賣	4,500	4,500	4,500	4,500	450	30.00	30.00	4,806	648	648	648	195	關	關	關	關	關	關	關	關	關	關
	聯陞投資股份有限公司	台	一般投資業	60,000	60,000	60,000	60,000	6,000	20.00	20.00	48,889	55,321	55,321	55,321	11,064	關	關	關	關	關	關	關	關	關	關
	海峽建設股份有限公司	台	經營不動產買賣及租賃、大樓開發、租賃及買賣業務	33,000	33,000	33,000	33,000	3,300	55.00	55.00	24,792	5,224	5,224	5,224	2,873	子	子	子	子	子	子	子	子	子	子
	悅大建設股份有限公司	台	經營不動產買賣及租賃、大樓開發、租賃及買賣業務	16,000	-	-	-	1,600	32.00	32.00	16,000	-	-	-	-	關	關	關	關	關	關	關	關	關	關

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 108 年及 107 年 12 月 31 日之個體資產負債表，暨民國 108 年及 107 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 108 年及 107 年 12 月 31 日之個體財務狀況，暨民國 108 年及 107 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 108 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 108 年度個體財務報表之關鍵查核事項敘明如下：

履行合約成本

履行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，並受經濟景氣及產業狀況之變化而有所變動。且履行合約成本之帳面價值對整體財務報表係屬重大，因是，將履行合約成本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履行合約成本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，本會計師測試履行合約成本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。

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 108 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 郭 俐 雯

郭俐雯



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 109 年 3 月 18 日



海悅國際開發股份有限公司

個體資產負債表

民國 108 年及 107 年 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

代 碼	資 產	108年12月31日			107年12月31日		
		金	額	%	金	額	%
	流動資產						
1100	現金及約當現金(附註四及六)	\$	651,957	14	\$	495,818	22
1110	透過損益按公允價值衡量之金融資產—流動(附註四、七及二二)		-	-		1,906	-
1140	合約資產—流動(附註四及一八)		88,887	2		28,571	1
1150	應收票據及帳款—非關係人淨額(附註四、九、十八及二三)		379,469	8		167,882	7
1160	應收票據及帳款—關係人淨額(附註四、九、十八、二二及二三)		56,429	1		38,085	2
1200	其他應收款(附註二二)		6,716	-		5,012	-
1320	存貨(建設業適用)(附註四、十及二四)		2,308,759	51		952,832	42
1479	其他流動資產—其他		36,748	1		6,787	-
1480	取得合約之增額成本—流動(附註四及十七)		176	-		-	-
1482	履行合約成本—流動(附註四及十八)		254,982	6		42,757	2
11XX	流動資產總計		<u>3,784,123</u>	<u>83</u>		<u>1,739,650</u>	<u>76</u>
	非流動資產						
1510	透過損益按公允價值衡量之金融資產—非流動(附註四、七及二二)		239,486	5		266,206	12
1520	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產—非流動(附註四及二二)		116,793	3		93,393	4
1540	按攤銷後成本衡量之金融資產—非流動(附註四、二二及二四)		72,032	2		27,618	1
1550	採用權益法之投資(附註四及十一)		284,893	6		148,780	7
1600	不動產、廠房及設備淨額(附註四及十二)		21,825	1		805	-
1755	使用權資產(附註四及十三)		20,042	-		-	-
1780	無形資產(附註四)		737	-		-	-
1840	遞延所得稅資產(附註四)		777	-		-	-
1920	存出保證金		11,051	-		7,495	-
15XX	非流動資產總計		<u>767,636</u>	<u>17</u>		<u>544,297</u>	<u>24</u>
1XXX	資 產 總 計		<u>\$ 4,551,759</u>	<u>100</u>		<u>\$ 2,283,947</u>	<u>100</u>
	負債及權益						
	流動負債						
2100	短期借款(附註十四及二二)	\$	610,000	13	\$	450,000	20
2120	透過損益按公允價值衡量之金融負債—流動(附註四及二二)		175	-		-	-
2150	應付票據及帳款		212,503	5		77,481	3
2230	本期所得稅負債(附註四及二十)		86,462	2		10,312	1
2280	租賃負債—流動(附註四、十三及二二)		4,461	-		-	-
2320	一年內到期之長期負債(附註十四及二二)		-	-		161,250	7
2399	其他流動負債		181,800	4		112,801	5
21XX	流動負債總計		<u>1,095,401</u>	<u>24</u>		<u>811,844</u>	<u>36</u>
	非流動負債						
2530	應付公司債(附註四、十五及二二)		417,247	9		-	-
2540	長期借款(附註十四、二二及二四)		1,263,338	28		46,200	2
2580	租賃負債—非流動(附註四、十三及二二)		15,666	-		-	-
2645	存入保證金		200	-		-	-
25XX	非流動負債總計		<u>1,696,451</u>	<u>37</u>		<u>46,200</u>	<u>2</u>
2XXX	負債總計		<u>2,791,852</u>	<u>61</u>		<u>858,044</u>	<u>38</u>
	權益(附註十七)						
	股本						
3110	普通股股本		856,000	19		856,000	37
3170	待登記股本		13,717	-		-	-
3100	股本總計		<u>869,717</u>	<u>19</u>		<u>856,000</u>	<u>37</u>
3200	資本公積		65,164	2		-	-
	保留盈餘						
3310	法定盈餘公積		93,058	2		46,880	2
3320	特別盈餘公積		29,610	1		-	-
3350	未分配盈餘		732,149	16		552,633	24
3300	保留盈餘總計		<u>854,817</u>	<u>19</u>		<u>599,513</u>	<u>26</u>
3400	其他權益		(29,791)	(1)		(29,610)	(1)
3XXX	權益總計		<u>1,759,907</u>	<u>39</u>		<u>1,425,903</u>	<u>62</u>
	負債與權益總計		<u>\$ 4,551,759</u>	<u>100</u>		<u>\$ 2,283,947</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 108 年及 107 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	108年度		107年度		
	金 額	%	金 額	%	
	營業收入				
4600	勞務收入（附註四、十八及二三）	\$ 1,390,240	100	\$ 1,023,937	100
	營業成本				
5600	勞務成本（附註四及二三）	<u>645,987</u>	<u>46</u>	<u>388,996</u>	<u>38</u>
5900	營業毛利	744,253	54	634,941	62
5910	未實現營業損益	(<u>7,833</u>)	(<u>1</u>)	-	-
5950	已實現營業毛利	<u>736,420</u>	<u>53</u>	<u>634,941</u>	<u>62</u>
	營業費用（附註九、十九及二三）				
6200	管理費用	298,742	22	186,264	18
6450	預期信用減損損失（利益）	<u>3,541</u>	<u>-</u>	(<u>6,161</u>)	<u>-</u>
6000	營業費用合計	<u>302,283</u>	<u>22</u>	<u>180,103</u>	<u>18</u>
6900	營業淨利	<u>434,137</u>	<u>31</u>	<u>454,838</u>	<u>44</u>
	營業外收入及支出（附註十九）				
7010	其他收入	117,616	8	12,195	1
7020	其他利益及損失	23,301	2	9,471	1
7050	財務成本	(<u>4,322</u>)	-	(<u>1,978</u>)	-
7070	採用權益法之子公司、關聯企業及合資損益份額	<u>83,446</u>	<u>6</u>	(<u>2,372</u>)	<u>-</u>
7000	營業外收入及支出合計	<u>220,041</u>	<u>16</u>	<u>17,316</u>	<u>2</u>

（接次頁）

(承前頁)

代 碼		108年度		107年度	
		金 額	%	金 額	%
7900	稅前利益	\$ 654,178	47	\$ 472,154	46
7950	所得稅費用(附註四及二十)	<u>89,123</u>	<u>6</u>	<u>10,371</u>	<u>1</u>
8200	本年度淨利	<u>565,055</u>	<u>41</u>	<u>461,783</u>	<u>45</u>
	其他綜合損益				
	不重分類至損益之項目				
8316	透過其他綜合損益 按公允價值衡量 之權益工具投資 未實現評價損益	<u>15,348</u>	<u>1</u>	(<u>29,610</u>)	(<u>3</u>)
8310		<u>15,348</u>	<u>1</u>	(<u>29,610</u>)	(<u>3</u>)
8300	其他綜合損益(淨 額)合計	<u>15,348</u>	<u>1</u>	(<u>29,610</u>)	(<u>3</u>)
8500	本年度綜合損益總額	<u>\$ 580,403</u>	<u>42</u>	<u>\$ 432,173</u>	<u>42</u>
	每股盈餘(附註二一)				
9710	基 本	<u>\$ 6.59</u>		<u>\$ 5.39</u>	
9810	稀 釋	<u>\$ 6.27</u>		<u>\$ 5.39</u>	

後附之附註係本個體財務報告之一部分。

董事長：黃希文

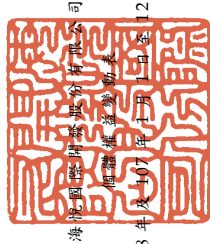


經理人：王俊傑



會計主管：林宗輝





海悅國際財務股份有限公司
財務報告

民國 108 年 12 月 31 日

單位：新台幣仟元，惟
每股股利為元

代碼	107 年 1 月 1 日餘額	普通股	股本	資本公積	法定盈餘公積	留特別盈餘公積	盈餘未分配	盈餘	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產未實現評價損益	權益總額
A1	\$ 856,000	\$ 856,000	-	-	\$ 28,612	\$ -	\$ 417,278	\$ -	\$ -	\$ 1,301,890
B1	-	-	-	-	18,268	-	(18,268)	-	-	-
B5	-	-	-	-	-	-	(308,160)	-	-	(308,160)
D1	-	-	-	-	-	-	461,783	-	-	461,783
D3	-	-	-	-	-	-	-	(29,610)	(29,610)	(29,610)
D5	-	-	-	-	-	-	461,783	(29,610)	(29,610)	432,173
Z1	856,000	856,000	-	-	46,880	-	552,633	(29,610)	(29,610)	1,425,903
B1	-	-	-	-	46,178	-	(46,178)	-	-	-
B3	-	-	-	-	-	29,610	(29,610)	-	-	-
B5	-	-	-	-	-	-	(325,280)	-	-	(325,280)
D1	-	-	-	-	-	-	565,055	-	-	565,055
D3	-	-	-	-	-	-	-	15,348	15,348	15,348
D5	-	-	-	-	-	-	565,055	15,348	15,348	580,403
Q1	-	-	-	-	-	-	15,529	(15,529)	(15,529)	-
C5	-	-	-	18,642	-	-	-	-	-	18,642
I1	-	13,717	13,717	46,522	-	-	-	-	-	60,239
Z1	856,000	869,717	\$ 65,164	\$ 93,058	\$ 29,610	\$ 732,149	\$ 1,759,907	(\$ 29,791)	(\$ 29,791)	\$ 1,759,907

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 108 年及 107 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

代 碼		108 年度	107 年度
	營業活動之現金流量		
A10000	稅前淨利	\$ 654,178	\$ 472,154
A20010	收益費損項目		
A20100	折舊費用	2,694	307
A20200	攤銷費用	131	-
A20300	預期信用減損損失(迴轉利益)	3,541	(6,161)
A20400	透過損益按公允價值衡量金融 資產之淨利益	(32,736)	(9,921)
A20900	財務成本	4,322	1,978
A21200	利息收入	(968)	(944)
A21300	股利收入	(112,952)	(10,093)
A22400	採用權益法之子公司、關聯企 業及合資損益之份額	(83,446)	2,372
A22500	處分不動產、廠房及設備損失	-	(125)
A23900	與子公司之未實現損益	7,833	-
A30000	營業資產及負債之淨變動數		
A31125	合約資產	(60,316)	(28,571)
A31130	應收票據及帳款—非關係人	(215,128)	17,151
A31160	應收票據及帳款—關係人	(18,344)	(32,455)
A31180	其他應收款	(1,704)	(3,834)
A31200	存 貨	(1,339,027)	(480,158)
A31240	其他流動資產	(29,961)	1,543
A31270	取得合約之增額成本	(176)	-
A31280	履行合約成本	(212,225)	9,081
A32130	應付票據及帳款	135,022	14,119
A32230	其他流動負債	68,693	61,204
A33000	營運產生之現金流(出)入	(1,230,569)	7,647
A33500	支付所得稅	(12,700)	(990)
AAAA	營業活動之淨現金流(出)入	(1,243,269)	6,657
	投資活動之現金流量		
B00010	取得透過其他綜合損益按公允價值 衡量之金融資產	(58,561)	(123,003)
B00020	處分透過其他綜合損益按公允價值 衡量之金融資產	50,508	-

(接次頁)

(承前頁)

代 碼		108 年度	107 年度
B00040	取得按攤銷後成本衡量之金融資產	(\$ 124,414)	(\$ 27,618)
B00050	處分按攤銷後成本衡量之金融資產	80,000	-
B00100	取得透過損益按公允價值衡量之金融資產	(3,000)	(1,867)
B00200	出售透過損益按公允價值衡量之金融資產	5,062	45,474
B02400	透過損益按公允價值衡量之金融資產－減資退回股款	57,600	-
B02700	取得不動產、廠房及設備	(21,621)	(400)
B02800	處分不動產、廠房及設備價款	-	176
B01800	取得採用權益法之投資	(60,500)	-
B04500	購置無形資產	(868)	-
B03700	存出保證金增加	(3,556)	(1,577)
B07500	收取之利息	968	944
B07600	收取之股利	112,952	35,592
BBBB	投資活動之淨現金流入(出)	<u>34,570</u>	<u>(72,279)</u>
籌資活動之現金流量			
C01200	發行可轉換公司債	494,766	-
C00100	短期借款增加	1,455,000	930,000
C00200	短期借款減少	(1,295,000)	(560,000)
C04020	租賃本金償還	(2,008)	-
C01600	舉借長期借款	1,437,514	13,750
C01700	償還長期借款	(381,626)	-
C03000	收取存入保證金	200	-
C04500	支付股利	(325,280)	(308,160)
C05600	支付之利息	(18,728)	(9,305)
CCCC	籌資活動之淨現金流入	<u>1,364,838</u>	<u>66,285</u>
EEEE	現金及約當現金淨增加數	156,139	663
E00100	年初現金及約當現金餘額	<u>495,818</u>	<u>495,155</u>
E00200	年底現金及約當現金餘額	<u>\$ 651,957</u>	<u>\$ 495,818</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 108 年及 107 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 109 年 3 月 18 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：

IFRS 16「租賃」

IFRS 16 規範租賃協議之辨認與出租人及承租人會計處理，該準則將取代 IAS 17「租賃」及 IFRIC 4「決定一項安排是否包含租賃」等相關解釋。相關會計政策請參閱附註四。

租賃定義

本公司選擇僅就 108 年 1 月 1 日以後簽訂（或變動）之合約依 IFRS 16 評估是否係屬（或包含）租賃，先前已依 IAS 17 及 IFRIC 4 辨認為租賃之合約不予重新評估並依 IFRS 16 之過渡規定處理。

本公司為承租人

除低價值標的資產租賃及短期租賃選擇按直線基礎認列費用外，其他租賃係於個體資產負債表認列使用權資產及租賃負債。個體綜合損益表係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。於個體現金流量表中，償付租賃負債之本金金額表達為籌資活動，支付利息部分則列為籌資活動。適用 IFRS 16 前，分類為營業租賃之合約係按直線基礎認列費用。營業租賃現金流量於個體現金流量表係表達於營業活動。

本公司選擇將追溯適用 IFRS 16 之累積影響數調整於 108 年 1 月 1 日保留盈餘，不重編比較資訊。

先前依 IAS 17 以營業租賃處理之協議，於 108 年 1 月 1 日租賃負債之衡量係以剩餘租賃給付按該日承租人之增額借款利率折現，使用權資產係以該日之租賃負債金額（並調整先前已認列之預付或

應付租賃給付之金額) 衡量。所認列之使用權資產均適用 IAS 36 評估減損。

本公司亦適用下列權宜作法：

1. 對具有合理類似特性之租賃組合使用單一折現率衡量租賃負債。
2. 租賃期間於 108 年 12 月 31 日以前結束之租賃依短期租賃處理。
3. 不將原始直接成本計入 108 年 1 月 1 日之使用權資產衡量中。
4. 進行租賃負債之衡量時，對諸如租賃期間之決定使用後見之明。

108 年 1 月 1 日資產、負債及權益之預計影響

	108年1月1日 重編前金額	首次適用 之調整	108年1月1日 重編後金額
使用權資產	\$ -	\$ -	\$ -
資產影響	\$ -	\$ -	\$ -
租賃負債—流動	\$ -	\$ -	\$ -
負債影響	\$ -	\$ -	\$ -

本公司評估於追溯適用 IFRS 16 租賃之分類、衡量與減損規定時，既有之租約均符合豁免條件，故對 108 年 1 月 1 日資產、負債及權益無重大影響。

(二) 109 年適用之金融監督管理委員會(以下稱「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
IFRS 3 之修正「業務之定義」	2020 年 1 月 1 日(註 1)
IFRS 9、IAS 39 及 IFRS 7 之修正「利率指標變革」	2020 年 1 月 1 日(註 2)
IAS 1 及 IAS 8 之修正「重大性之定義」	2020 年 1 月 1 日(註 3)

註 1：收購日在年度報導期間開始於 2020 年 1 月 1 日以後之企業合併及於前述日期以後發生之資產取得適用此項修正。

註 2：2020 年 1 月 1 日以後開始之年度期間追溯適用此項修正。

註 3：2020 年 1 月 1 日以後開始之年度期間推延適用此項修正。

截至本個體財務報告通過發布日止，本公司仍持續評估前述準則、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)
IFRS 10 及 IAS 28 之修正「投資者與其關聯企業或合資間之資產出售或投入」	未定
IFRS 17「保險合約」	2021 年 1 月 1 日
IAS 1 之修正「將負債分類為流動或非流動」	2022 年 1 月 1 日

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

截至本個體財務報告通過發布日止，本公司仍持續評估前述準則、解釋之修正對財務狀況與財務績效之影響，相關影響待評估完成時予以揭露。

四、重大會計政策之彙總說明

(一) 遵循聲明

本個體財務報告係依照證券發行人財務報告編製準則編製。

(二) 編製基礎

除按公允價值衡量之金融工具外，本個體財務報告係依歷史成本基礎編製。

公允價值衡量依照相關輸入值之可觀察程度及重要性分為第 1 等級至第 3 等級：

1. 第 1 等級輸入值：係指於衡量日可取得之相同資產或負債於活絡市場之報價（未經調整）。
2. 第 2 等級輸入值：係指除第 1 等級之報價外，資產或負債直接（亦即價格）或間接（亦即由價格推導而得）之可觀察輸入值。
3. 第 3 等級輸入值：係指資產或負債之不可觀察之輸入值。

本公司於編製個體財務報告時，對投資子公司或關聯企業係採權益法處理。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) 合約成本相關資產

不動產銷售員工之銷售佣金及依待售房產包銷合約支付之銷售服務費，僅於取得客戶合約時發生，在金額可回收之範圍內認列為取得合約之增額成本，並於不動產完工交付予客戶時轉銷。

與客戶合約直接相關之支出若會產生未來將被用於滿足履約義務之資源，在金額可回收之範圍內係認列為履行合約成本，並於合約期間按銷售比率攤銷。

(六) 存 貨

存貨包括在建房地、營建用地及預付土地款。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。

在建房地

本公司對興建房屋係採自地自建或與地主合建分售方式，在建房地係指已發生且未完工之營建工程成本，嗣工程完工後，待售之土地及房屋則轉列待售房地，並於所售房地個案符合收入認列要件時，按房屋及土地面積比例，轉為當年度營業成本。

營建用地

營建用地係備供建築之土地，俟積種進行開發取得建築執照時，再轉列至在建房地。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。

(八) 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。

(九) 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。

(十) 有形、無形資產及合約成本相關資產之減損

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。

因客戶合約所認列之存貨、不動產、廠房及設備及無形資產先依存貨減損規定及上述規定認列減損，次依合約成本相關資產之帳面金額超過提供相關商品或勞務預期可收取之對價剩餘金額扣除直接相關成本後之金額認列為減損損失，續將合約成本相關資產之帳面金額計入所屬現金產生單位，以進行現金產生單位之減損評估。

當減損損失於後續迴轉時，該資產、現金產生單位或合約成本相關資產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、現金產生單位或合約成本相關資產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。

(十一) 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會計認列及除列。

(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、按攤銷後成本衡量之金融資產及透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資。

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強制透過損益按公允價值衡量之金融資產。強制透過損益按公允價值衡量之金融資產包括本公司未指定透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資，及不符合分類為按攤銷後成本衡量或透過其他綜合損益按公允價值衡量之債務工具投資。

透過損益按公允價值衡量之金融資產係按公允價值衡量，所產生之股利、利息係認列於其他收入，再衡量產生之利益或損失則係認列於其它利益及損失。公允價值之決定方式請參閱附註二二。

B. 透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資

本公司於原始認列時，可作一不可撤銷之選擇，將非持有供交易且非企業合併收購者所認列或有對價之權益工具投資，指定透過其他綜合損益按公允價值衡量。

透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資係按公允價值衡量，後續公允價值變動列報於其他綜合損益，並累計於其他權益中。於投資處分時，累積損益直接移轉至保留盈餘，並不重分類為損益。

透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資之股利於本公司收款之權利確立時認列於損益中，除非該股利明顯代表部分投資成本之回收。

C. 按攤銷後成本衡量之金融資產

本公司投資金融資產若同時符合下列兩條件，則分類為按攤銷後成本衡量之金融資產：

- a. 係於某經營模式下持有，該模式之目的係持有金融資產以收取合約現金流量；及
- b. 合約條款產生特定日期之現金流量，該等現金流量完全為支付本金及流通在外本金金額之利息。

按攤銷後成本衡量之金融資產（包括現金及約當現金、質押定存單、質抵押存款、按攤銷後成本衡量之應收票據、應收帳款及其他應收款）於原始認列後，係以有效利息法決定之總帳面金額減除任何減損損失之攤銷後成本衡量，任何外幣兌換損益則認列於損益。

除下列兩種情況外，利息收入係以有效利率乘以金融資產總帳面金額計算：

- a. 購入或創始之信用減損金融資產，利息收入係以信用調整後有效利率乘以金融資產攤銷後成本計算。
- b. 非屬購入或創始之信用減損，但後續變成信用減損之金融資產，應自信用減損後之次一報導期間起以有效利率乘以金融資產攤銷後成本計算利息收入。

信用減損金融資產係指發行人或債務人已發生重大財務困難、違約、債務人很有可能聲請破產或其他財務重整或由於財務困難而使金融資產之活絡市場消失。

約當現金包括自取得日起 3 個月內、高度流動性、可隨時轉換成定額現金且價值變動風險甚小之定期存款，係用於滿足短期現金承諾。

(2) 金融資產及合約資產之減損

本公司於每一資產負債表日按預期信用損失評估按攤銷後成本衡量之金融資產（含應收票據及帳款）及合約資產之減損損失。

應收票據及帳款及合約資產均按存續期間預期信用損失認列備抵損失。其他金融資產係先評估自原始認列後信用風險是否顯著增加，若未顯著增加，則按 12 個月預期信用損失認列備抵損失，若已顯著增加，則按存續期間預期信用損失認列備抵損失。

預期信用損失係以發生違約之風險作為權重之加權平均信用損失。12 個月預期信用損失係代表金融工具於報導日後 12 個月內可能違約事項所產生之預期信用損失，存續期間預期信用損失則代表金融工具於預期存續期間所有可能違約事項產生之預期信用損失。

本公司為內部信用風險管理目的，在不考量所持有擔保品之前提下，判定下列情況代表金融資產已發生違約：

- A. 有內部或外部資訊顯示債務人已不可能清償債務。
- B. 逾期超過 90 天，除非有合理且可佐證之資訊顯示延後之違約基準更為適當。

所有金融資產之減損損失係藉由備抵帳戶調降其帳面金額，並不減少其帳面金額。

(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。

按攤銷後成本衡量之金融資產整體除列時，其帳面金額與所收取對價間之差額係認列於損益。透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資整體除列時，累積損益直接移轉至保留盈餘，並不重分類為損益。

2. 金融負債

(1) 後續衡量

除下列情況外，所有金融負債係以有效利息法按攤銷後成本衡量：

透過損益按公允價值衡量之金融負債

透過損益按公允價值衡量之金融負債係按公允價值衡量，其再衡量產生之利益或損失係認列於損益。

(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。

3. 可轉換公司債

本公司發行之複合金融工具（可轉換公司債）係依據合約協議之實質與金融負債及權益工具之定義，於原始認列時將其組成部分分別分類為金融負債及權益。

原始認列時，負債組成部分之公允價值係以類似之不可轉換工具當時市場利率估算，並於執行轉換或到期日前，以有效利息法計算之攤銷後成本衡量。屬嵌入非權益衍生工具之負債組成部分則以公允價值衡量。

分類為權益之轉換權係等於該複合工具整體公允價值減除經單獨決定之負債組成部分公允價值之剩餘金額，經扣除所得稅影響數後認列為權益，後續不再衡量。於該轉換權被執行時，其相關之負債組成部分及於權益之金額將轉列股本及資本公積—發行溢價。可轉換公司債之轉換權若於到期日仍未被執行，該認列於權益之金額將轉列資本公積—發行溢價。

發行可轉換公司債之相關交易成本係按分攤總價款之比例分攤至該工具之負債（列入負債帳面金額）及權益組成（列入權益）部分。

(十二) 收入認列

本公司於客戶合約辨認履約義務後，將交易價格分攤至各履約義務，並於滿足各履約義務時認列收入。

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。若依合約條款由客戶扣留保留款旨在確保合併公司完成所有合約義務，於合併公司履約完成前係認列為合約資產。

(十三) 租 賃

108 年

本公司於合約成立日評估合約是否係屬（或包含）租賃。

本公司為承租人

除適用認列豁免之低價值標的資產租賃及短期租賃之租賃給付係按直線基礎於租賃期間內認列為費用，其他租賃皆於租賃開始日認列使用權資產及租賃負債。

使用權資產原始按成本（租賃負債之原始衡量金額）衡量，後續按成本減除累計折舊及累計減損損失後之金額衡量，並調整租賃負債之再衡量數。使用權資產係單獨表達於個體資產負債表。

使用權資產採直線基礎自租賃開始日起至耐用年限屆滿時或租賃期間屆滿時兩者之較早者提列折舊。

租賃負債原始按租賃給付（實質固定給付）之現值衡量。若租賃隱含利率容易確定，租賃給付使用該利率折現。若該利率並非容易確定，則使用承租人增額借款利率。

後續，租賃負債採有效利息法按攤銷後成本基礎衡量，且利息費用係於租賃期間分攤。若租賃期間變動導致未來租賃給付有變動，本公司再衡量租賃負債，並相對調整使用權資產，惟若使用權資產之帳面金額已減至零，則剩餘之再衡量金額認列於損益中。租賃負債係單獨表達於個體資產負債表。

107 年

當租賃條款係移轉附屬於資產所有權之幾乎所有風險與報酬予承租人，則將其分類為融資租賃。所有其他租賃則分類為營業租賃。

本公司為承租人

融資租賃係以各期最低租賃給付現值總額或租賃開始日租賃資產公允價值較低者作為成本入帳，並同時認列應付租賃款負債。

每期所支付租賃款之隱含利息列為當期財務費用，若可直接歸屬於符合要件之資產者，則予以資本化。

營業租賃給付係按直線基礎於租賃期間內認列為費用。

(十四) 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。

(十五) 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。

(十六) 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

依我國所得稅法規定計算之未分配盈餘加徵所得稅，係於股東會決議年度認列。

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。

營建用地之估計減損

營建用地之帳面值對整體財務報表係屬重大，營建用地減損係按可回收金額（即該等資產之公允價值減出售成本與其使用價值之較高者）評估，市場價格或未來現金流量變動將影響該等資產可回收金額，可能導致合併公司須額外認列減損損失或迴轉已認列之減損損失。

六、現金及約當現金

	<u>108年12月31日</u>	<u>107年12月31日</u>
銀行支票及活期存款	\$ 643,909	\$ 491,530
庫存現金	<u>8,048</u>	<u>4,288</u>
	<u>\$ 651,957</u>	<u>\$ 495,818</u>

七、透過損益按公允價值衡量之金融資產

	<u>108年12月31日</u>	<u>107年12月31日</u>
<u>金融資產—流動</u>		
非衍生金融資產		
— 基金受益憑證	\$ -	\$ 1,906
<u>金融資產—非流動</u>		
非衍生金融資產		
— 國內未上市（櫃）及興櫃股票	<u>\$ 239,486</u>	<u>\$ 266,206</u>

八、透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產

	<u>108年12月31日</u>	<u>107年12月31日</u>
<u>非流動</u>		
透過其他綜合損益按公允價值 衡量之權益工具投資		
上市（櫃）股票	\$ -	\$ 32,054
國內未上市（櫃）股票	<u>116,793</u>	<u>61,339</u>
	<u>\$ 116,793</u>	<u>\$ 93,393</u>

九、應收票據及帳款及長期應收款

	108年12月31日	107年12月31日
應收票據及帳款		
按攤銷後成本衡量		
總帳面金額	\$ 439,678	\$ 206,206
減：備抵損失	(3,780)	(239)
	<u>\$ 435,898</u>	<u>\$ 205,967</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。本公司採用 IFRS 9 之簡化作法按存續期間預期信用損失認列應收票據及帳款之備抵損失。存續期間預期信用損失係使用準備矩陣計算，其考量客戶過去違約紀錄與現時財務狀況、產業經濟情勢，並同時考量 GDP 預測及產業展望。因本公司之信用損失歷史經驗顯示，不同客戶群之損失型態並無顯著差異，因此準備矩陣未進一步區分客戶群，僅以應收票據及帳款逾期天數訂定預期信用損失率。

若有證據顯示交易對方面臨嚴重財務困難且本公司無法合理預期可回收金額，本公司直接沖銷相關應收票據及帳款，惟仍會持續追索活動，因追索回收之金額則認列於損益。

本公司依準備矩陣衡量應收票據及帳款之備抵損失如下：

108 年 12 月 31 日

	未逾期	逾期			逾期超過 180天	合計
		1~90天	91~120天	121~180天		
總帳面金額	\$ 380,839	\$ 38,839	\$ -	\$ -	\$ 20,000	\$ 439,678
備抵損失(存續期間預期 信用損失)	(953)	(469)	-	-	(2,358)	(3,780)
攤銷後成本	<u>\$ 379,886</u>	<u>\$ 38,370</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 17,642</u>	<u>\$ 435,898</u>

107 年 12 月 31 日

	未逾期	逾期			逾期超過 180天	合計
		1~90天	91~120天	121~180天		
總帳面金額	\$ 171,556	\$ 34,398	\$ 252	\$ -	\$ -	\$ 206,206
備抵損失(存續期間預期 信用損失)	(95)	(138)	(6)	-	-	(239)
攤銷後成本	<u>\$ 171,461</u>	<u>\$ 34,260</u>	<u>\$ 246</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 205,967</u>

應收票據及帳款備抵損失之變動資訊如下：

	108年度	107年度
期初餘額	\$ 239	\$ 6,400
本期(迴轉)減損損失	<u>3,541</u>	<u>(6,161)</u>
期末餘額	<u>\$ 3,780</u>	<u>\$ 239</u>

(二) 長期應收款

資產負債表日之長期應收款如下：

	108年12月31日	107年12月31日
德商 UMAX SYSTEMS GmbH	\$ 156,904	\$ 156,904
減：減損損失	<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。

十、存貨（營建業適用）

	108年12月31日	107年12月31日
營建用地		
鶯歌鳳鳴段(一)	\$ -	\$ 340,398
鶯歌鳳鳴段(二)	132,276	132,276
新莊信華段	527,489	-
新莊新知段	529,959	-

（接次頁）

(承前頁)

	108年12月31日	107年12月31日
在建房地		
鶯歌鳳鳴段(一)	\$ 347,374	\$ -
預付土地款		
新莊新知段	-	480,158
台中創研段	<u>771,661</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 2,308,759</u>	<u>\$ 952,832</u>

(一) 上列營建用地係取得作為住宅開發之用。

(二) 上列在建房地係為使建案能順利完工、交屋及同時符合信託履保機制應行注意事項，而將在建房地辦理信託契約，前述信託契約係由合併公司委託永豐商業銀行（受託人）執行辦理資金控管、產權管理、融資貸款之轉付及因信託案產生之必要費用與各項稅費之繳納等。

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

(四) 設定抵押作為借款擔保之資訊，請參閱附註二四。

十一、採用權益法之投資

(一) 投資子公司

	108年12月31日	107年12月31日
海悅建設股份有限公司	\$ 7,366	\$ 7,772
海峽建設股份有限公司	24,291	35,404
海心國際股份有限公司	127,673	40,650
海研建築股份有限公司	30,484	-
海鉅開發股份有限公司	<u>41,384</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 231,198</u>	<u>\$ 83,826</u>
	<u>所有權權益及表決權百分比</u>	
子 公 司 名 稱	108年12月31日	107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%	85.00%
海研建築股份有限公司	70.00%	-
海鉅開發股份有限公司	85.00%	-

108 及 107 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

	108年12月31日	107年12月31日
個別不重大之關聯企業		
端泰股份有限公司	\$ 4,806	\$ 5,001
聯陞投資股份有限公司	<u>48,889</u>	<u>59,953</u>
	<u>\$ 53,695</u>	<u>\$ 64,954</u>

	所有權權益及表決權百分比	
	108年12月31日	107年12月31日
端泰股份有限公司	30%	30%
聯陞投資股份有限公司	20%	20%

上述關聯企業之業務性質、主要營業場所及公司註冊之國家資訊，請參閱附表五「被投資公司資訊、所在地區…等相關資訊」。

採用權益法之投資及本公司對其所享有之損益及其他綜合損益份額，係按各關聯企業同期間未經會計師查核之財務報告認列；惟本公司管理階層認為上述被投資公司財務報告未經會計師查核，尚不致產生重大影響。

十二、不動產、廠房及設備

	土	地	建	築	物	運	輸	設	備	辦	公	設	備	合	計
<u>成 本</u>															
107年1月1日餘額	\$	-	\$	-	\$	-	\$	2,574	\$	2,574	\$	2,574	\$	2,574	
增 添		-		-		143		258		401		401		401	
處 分		-		-		-		(187)		(187)		(187)		(187)	
107年12月31日餘額	<u>\$</u>	<u>-</u>	<u>\$</u>	<u>-</u>	<u>\$</u>	<u>143</u>	<u>\$</u>	<u>2,645</u>	<u>\$</u>	<u>2,788</u>	<u>\$</u>	<u>2,788</u>	<u>\$</u>	<u>2,788</u>	
<u>累計折舊</u>															
107年1月1日餘額	\$	-	\$	-	\$	-	\$	1,812	\$	1,812	\$	1,812	\$	1,812	
折舊費用		-		-		18		289		307		307		307	
處 分		-		-		-		(136)		(136)		(136)		(136)	
107年12月31日餘額	<u>\$</u>	<u>-</u>	<u>\$</u>	<u>-</u>	<u>\$</u>	<u>18</u>	<u>\$</u>	<u>1,965</u>	<u>\$</u>	<u>1,983</u>	<u>\$</u>	<u>1,983</u>	<u>\$</u>	<u>1,983</u>	
107年12月31日淨額	<u>\$</u>	<u>-</u>	<u>\$</u>	<u>-</u>	<u>\$</u>	<u>125</u>	<u>\$</u>	<u>680</u>	<u>\$</u>	<u>805</u>	<u>\$</u>	<u>805</u>	<u>\$</u>	<u>805</u>	

(接次頁)

(承前頁)

	土	地	建	築	物	運	輸	設	備	辦	公	設	備	合	計
成 本															
108年1月1日餘額	\$				\$ -			\$ 143		\$ 2,645				\$ 2,788	
增 添		12,000			5,714			1,900		2,007				21,621	
108年12月31日餘額	\$	<u>12,000</u>			<u>5,714</u>			<u>2,043</u>		<u>4,652</u>				<u>24,409</u>	
累 計 折 舊															
108年1月1日餘額	\$	-			\$ -			\$ 18		\$ 1,965				\$ 1,983	
折舊費用		-			56			62		483				601	
108年12月31日餘額	\$	-			<u>56</u>			<u>80</u>		<u>2,448</u>				<u>2,584</u>	
108年12月31日淨額	\$	<u>12,000</u>			<u>5,658</u>			<u>1,963</u>		<u>2,204</u>				<u>21,825</u>	

折舊費用係以直線基礎按下列耐用年數計提：

建築物	50年
運輸設備	3年
辦公設備	3年

十三、租賃協議

(一) 使用權資產－108年

	108年12月31日
使用權資產帳面金額	
建築物	<u>\$ 20,042</u>
	108年度
使用權資產之增添	<u>\$ 22,135</u>
使用權資產之折舊費用	
建築物	<u>\$ 2,093</u>

(二) 租賃負債－108年

	108年12月31日
租賃負債帳面金額	
流 動	<u>\$ 4,461</u>
非 流 動	<u>\$ 15,666</u>

租賃負債之折現率區間如下：

	108年12月31日
建築物	2.02%

(三) 其他租賃資訊

108 年

	<u>108年12月31日</u>
短期租賃費用	<u>\$ 5,918</u>
租賃之現金流出總額	<u>(\$ 8,117)</u>

本公司選擇對符合短期租賃之建築物，租賃適用認列之豁免，不對該等租賃認列相關使用權資產及租賃負債。

108 年 12 月 31 日適用認列豁免之短期租賃承諾(含資產負債表日以後開始之短期租賃承諾)金額為 6,006 仟元。

107 年

不可取消營業租賃之未來最低租賃給付總額如下：

	<u>107年12月31日</u>
不超過1年	\$ 3,616
1~5年	-
	<u>\$ 3,616</u>

十四、借 款

(一) 短期借款

	<u>108年12月31日</u>	<u>107年12月31日</u>
<u>無擔保借款</u>		
—銀行借款	<u>\$ 610,000</u>	<u>\$ 450,000</u>

截至 108 年及 107 年 12 月 31 日止，有效年利率分別為 1.75% ~ 1.98% 及 1.75% ~ 2.09%。

(二) 長期借款

	<u>108年12月31日</u>	<u>107年12月31日</u>
<u>擔保借款(附註二四)</u>		
—銀行借款(1)	\$ 161,250	\$ 161,250
—銀行借款(2)	55,000	46,200
—銀行借款(3)	<u>396,000</u>	-
小 計	<u>612,250</u>	<u>207,450</u>

(接次頁)

(承前頁)

	<u>108年12月31日</u>	<u>107年12月31日</u>
無擔保借款		
—銀行借款(4)	\$ 551,088	\$ -
—銀行借款	<u>100,000</u>	<u>-</u>
小計	<u>651,088</u>	<u>-</u>
減：1年內到期部分	<u>-</u>	<u>(161,250)</u>
	<u>\$ 1,263,338</u>	<u>\$ 46,200</u>

- (1) 本公司於 102 年 9 月 27 日以營建用地（已於 108 年第 1 季轉入在建房地）抵押擔保借款 147,500 仟元（參閱附註二四），另於 107 年 6 月 29 日動撥 13,750 仟元，合計共 161,250 仟元，並由董事長黃希文先生、總經理王俊傑先生擔任連帶保證人，原借款到期日為 108 年 9 月 30 日，後延展借款到期日至 111 年 9 月 30 日，利息按月支付，有效年利率為 2.1%，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（參閱附註二四），原借款到期日為 106 年 4 月 11 日，後延展借款到期日至 110 年 4 月 11 日，另 108 年 12 月 25 日動撥土地融資尾款 8,800 仟元，合計共 55,000 仟元，利息按月支付，有效年利率由 2.45% 降為 2.35%，到期一次還本。
- (3) 本公司於 108 年 9 月 25 日以營建用地抵押擔保借款 396,000 仟元（參閱附註二四），並由董事長黃希文先生擔任連帶保證人，借款到期日為 112 年 9 月 25 日，利息按月支付，有效年利率為 1.87%，到期一次還本。
- (4) 本公司於 108 年 11 月 29 日向銀行借款 551,088 仟元，借款到期日為 111 年 3 月 31 日，此次動撥金額係用於購買土地，待繳清土地款及取得土地移轉證明後，將轉為以營建用地抵押擔保借款。

截至 108 年 12 月 31 日止，無擔保銀行借款之有效利率為 2%~2.22%。

十五、應付公司債

	108年12月31日
國內有擔保可轉換公司債	\$ 436,900
應付公司債折價	(<u>19,653</u>)
	<u>\$ 417,247</u>

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

每單位公司債持有人有權以每股 50 元轉換為本公司之普通股。轉換期間為 108 年 10 月 17 日至 113 年 7 月 16 日。

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

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

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

	108年12月31日
發行價款（減除交易成本 5,250 仟元）	\$ 494,750
權益組成部分	(18,642)
遞延所得稅資產	1,050
發行日負債組成部分	(1,884)
以有效利率計算之利息	2,188
應付公司債轉換為普通股	(<u>60,215</u>)
108 年 12 月 31 日負債組成部分	<u>\$ 417,247</u>

十六、退職後福利計畫

本公司所適用「勞工退休金條例」之退休金制度，係屬政府管理之確定提撥退休計畫，依員工每月薪資 6% 提撥退休金至勞工保險局之個人專戶。本公司依照確定提撥計畫中明定比例提撥之退休金費用請參閱附註十九。

十七、權益

(一) 股本

	108年12月31日	107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>86,972</u>	<u>85,600</u>
已發行股本	<u>\$ 856,000</u>	<u>\$ 856,000</u>
待登記股本	<u>\$ 13,717</u>	<u>\$ -</u>

已發行之普通股每股面額為 10 元，每股享有一表決權及收取股利之權利。

(二) 保留盈餘及股利政策

依本公司章程之盈餘分派政策規定，年度決算如有盈餘，依法繳納稅捐，彌補累積虧損後，再提 10% 為法定盈餘公積，其餘再依法令規定提列或迴轉特別盈餘公積；如尚有餘額，併同累積未分配盈餘，由董事會擬具盈餘分配議案，提請股東會決議分派股東股息紅利。修正前後章程之員工及董監事酬勞分派政策，參閱附註十九之(六)員工酬勞及董監酬勞。

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

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

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

本公司於 108 年 6 月 17 日及 107 年 6 月 21 日舉行股東常會，分別決議通過 107 及 106 年度盈餘分配案如下：

	盈餘分配案		每股股利(元)	
	107年度	106年度	107年度	106年度
法定盈餘公積	\$ 46,178	\$ 18,268	\$ -	\$ -
特別盈餘公積	29,610	-	-	-
現金股利	325,280	308,160	3.8	3.6

本公司 109 年 3 月 18 日董事會擬議 108 年度盈餘分配案如下：

	<u>盈餘分配案</u>	<u>每股股利(元)</u>
法定盈餘公積	\$ 58,058	
特別盈餘公積	182	
現金股利	393,818	\$ 4.5

有關 108 年度之盈餘分配案尚待預計於 109 年 6 月 12 日召開之股東常會決議。

十八、收入

	<u>108年度</u>	<u>107年度</u>
客戶合約收入		
勞務收入	<u>\$ 1,390,240</u>	<u>\$ 1,023,644</u>

(一) 合約餘額

	<u>108年12月31日</u>	<u>107年12月31日</u>
應收帳款及票據	<u>\$379,469</u>	<u>\$167,882</u>
應收帳款及票據－關係人	<u>\$ 56,429</u>	<u>\$ 38,085</u>
合約資產－流動	<u>\$ 88,887</u>	<u>\$ 28,571</u>

合約資產及合約負債之變動主要係來自滿足履約義務之時點與客戶付款時點之差異。

(二) 合約成本相關資產

	<u>108年12月31日</u>	<u>107年12月31日</u>
<u>流動</u>		
取得合約之增額成本	<u>\$ 176</u>	<u>\$ -</u>
履行合約成本		
代銷案 AA0711	\$ 28,879	\$ -
代銷案 AA0816	28,766	-
代銷案 AA0821	25,894	-
代銷案 AA0803	19,515	-
代銷案 AA0712	18,001	-
代銷案 AA0822	17,286	-
代銷案 AA0813	15,565	-
其他	<u>101,076</u>	<u>42,757</u>
	<u>\$254,982</u>	<u>\$ 42,757</u>

(三) 客戶合約收入之細分

108 年度本公司營業收入均為代銷房地個案之銷售服務收入。

十九、綜合損益

(一) 其他收入

	108年度	107年度
利息收入	\$ 968	\$ 944
股利收入	112,952	10,093
其他	<u>3,696</u>	<u>1,158</u>
	<u>\$ 117,616</u>	<u>\$ 12,195</u>

(二) 其他利益及損失

	108年度	107年度
淨外幣兌換(損失)利益	(\$ 1,462)	\$ 706
透過損益按公允價值衡量 金融資產之淨利益	32,736	9,921
處分不動產、廠房及設備利益	-	125
其他	<u>(7,973)</u>	<u>(1,281)</u>
	<u>\$ 23,301</u>	<u>\$ 9,471</u>

(三) 財務成本

	108年度	107年度
銀行借款利息	\$ 18,843	\$ 9,552
租賃負債利息	191	-
公司債利息	<u>2,188</u>	<u>-</u>
按攤銷後成本衡量之金融 負債之利息費用總額	21,222	9,552
減：列入符合要件資產成本 之金額	<u>(16,900)</u>	<u>(7,574)</u>
	<u>\$ 4,322</u>	<u>\$ 1,978</u>

利息資本化相關資訊如下：

	108年度	107年度
利息資本化金額	\$ 16,900	\$ 7,574
利息資本化利率	1.75%~2.35%	1.75%~2.70%

(四) 折舊及攤銷

	108年度	107年度
不動產、廠房及設備	\$ 601	\$ 307
使用權資產	2,093	-
無形資產	131	-
	<u>\$ 2,825</u>	<u>\$ 307</u>
折舊費用依功能別彙總		
營業費用	<u>\$ 2,694</u>	<u>\$ 307</u>
攤銷費用依功能別彙總		
營業費用	<u>\$ 131</u>	<u>\$ -</u>

(五) 員工福利費用

	108年度	107年度
短期員工福利	\$ 242,069	\$ 155,098
退職後福利(附註十六)		
確定提撥計畫	5,251	3,100
員工福利合計	<u>\$ 247,320</u>	<u>\$ 158,198</u>
依功能別彙總		
營業費用	<u>\$ 247,320</u>	<u>\$ 158,198</u>

(六) 員工酬勞及董監酬勞

本公司依章程規定係按當年度扣除分派員工及董監酬勞前之稅前利益分別以不低1%及不高於3%提撥員工酬勞及董監事酬勞。108及107年度估列之員工酬勞及董監事酬勞分別於109年3月18日及108年3月21日經董事會決議如下：

估列比例

	108年度	107年度
員工酬勞	1%	1%
董監事酬勞	1%	1%

金額

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

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。

107及106年度員工酬勞及董監事酬勞之實際配發金額與107及106年度個體財務報告之認列金額並無差異。

有關本公司108及107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。

二十、所得稅

(一) 認列於損益之所得稅費用主要組成項目

	108年度	107年度
當期所得稅		
本年度產生者	\$ 86,818	\$ 10,371
未分配盈餘加徵	4,030	-
以前年度之調整	(1,998)	-
遞延所得稅		
本年度產生者	273	-
認列於損益之所得稅費用	<u>\$ 89,123</u>	<u>\$ 10,371</u>

會計所得與當期所得稅費用之調節如下：

	108年度	107年度
繼續營業單位稅前淨利	<u>\$ 654,178</u>	<u>\$ 472,154</u>
稅前淨利按法定稅率計算之		
所得稅費用	\$ 130,836	\$ 94,430
稅上不可減除之費損	41	2
免稅所得	(39,290)	74
未分配盈餘加徵	4,030	-
未認列之虧損扣抵及可減除		
暫時性差異	(4,496)	(84,135)
以前年度之當期所得稅費用		
於本年度之調整	(1,998)	-
認列於損益之所得稅費用	<u>\$ 89,123</u>	<u>\$ 10,371</u>

由於108年度股東會盈餘分配情形尚具不確定性，故107年度未分配盈餘加徵5%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

	108年12月31日	107年12月31日
本期所得稅負債		
應付所得稅	<u>\$ 86,462</u>	<u>\$ 10,312</u>

(三) 未於個體資產負債表中認列遞延所得稅資產之可減除暫時性差異金額

	108年12月31日	107年12月31日
可減除暫時性差異		
呆帳超限	\$ 154,719	\$ 153,542
減損損失	<u>37,130</u>	<u>37,130</u>
	<u>\$ 191,849</u>	<u>\$ 190,672</u>

(四) 所得稅核定情形

本公司之營利事業所得稅申報，截至 106 年度以前之申報案件業經稅捐稽徵機關核定。

二一、每股盈餘

	單位：每股元	
	108年度	107年度
基本每股盈餘	<u>\$ 6.59</u>	<u>\$ 5.39</u>
稀釋每股盈餘	<u>\$ 6.27</u>	<u>\$ 5.39</u>

用以計算每股盈餘之盈餘及普通股加權平均股數如下：

本年度淨利

	108年度	107年度
用以計算基本每股盈餘之淨利	\$ 565,055	\$ 461,783
具稀釋作用潛在普通股之影響：		
可轉換公司債稅後利息	<u>488</u>	<u>-</u>
用以計算稀釋每股盈餘之淨利	<u>\$ 565,543</u>	<u>\$ 461,783</u>

股 數	單位：仟股	
	108年度	107年度
用以計算基本每股盈餘之普通股加權平均股數	85,703	85,600
具稀釋作用潛在普通股之影響：		
員工酬勞	130	115
轉換公司債	<u>4,384</u>	<u>-</u>
用以計算稀釋每股盈餘之普通股加權平均股數	<u>90,217</u>	<u>85,715</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。

二二、金融工具

(一) 公允價值資訊－非按公允價值衡量之金融工具

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－以重複性基礎按公允價值衡量之金融工具

1. 公允價值層級

108年12月31日

	第 1 等級	第 2 等級	第 3 等級	合 計
<u>透過損益按公允價值衡量之金融資產</u>				
國內未上市(櫃)及興櫃股票	\$ -	\$ 16,291	\$ 223,195	\$ 239,486
<u>透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產</u>				
權益工具投資				
— 國內未上市(櫃)股票	\$ -	\$ -	\$ 116,793	\$ 116,793

107 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</u>				
<u>值衡量之金融資產</u>				
基金受益憑證	\$ 1,906	\$ -	\$ -	\$ 1,906
國內未上市(櫃)及 興櫃股票	-	18,019	248,187	266,206
合 計	\$ 1,906	\$ 18,019	\$ 248,187	\$ 268,112
<u>透過其他綜合損益</u>				
<u>按公允價值衡量</u>				
<u>之金融資產</u>				
權益工具投資				
— 國內上市(櫃) 股票	\$ 32,054	\$ -	\$ -	\$ 32,054
— 國內未上市 (櫃)股票	-	-	61,339	61,339
合 計	\$ 32,054	\$ -	\$ 61,339	\$ 93,393

108 及 107 年度無第 1 等級與第 2 等級公允價值衡量間移轉之情形。

2. 第 2 等級公允價值衡量之評價技術及輸入值

金 融 工 具 類 別	評 價 技 術 及 輸 入 值
興櫃股票	使用被投資公司之最近興櫃市場交易價格。

3. 第 3 等級公允價值衡量之評價技術及輸入值

無活絡市場之未上市(櫃)公司股票，係以資產法及市場法估計及市場法估計價值。

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

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

(三) 金融工具之種類

	108年12月31日	107年12月31日
<u>金融資產</u>		
透過損益按公允價值衡量之		
金融資產	\$ 239,486	\$ 268,112
按攤銷後成本衡量之金融		
資產(註1)	1,166,603	734,415
透過其他綜合損益按公允		
價值衡量之金融資產		
權益工具投資	116,793	93,393
<u>金融負債</u>		
透過損益按公允價值衡量之		
金融負債	175	-
按攤銷後成本衡量(註2)	2,503,088	734,931

註1：餘額係現金及約當現金、質押定存單、質抵押存款、按攤銷後成本衡量之應收票據、應收帳款及其他應收款等按攤銷後成本衡量之金融資產。

註2：餘額係包含短期借款、應付票據及帳款、一年內到期之長期負債、應付公司債及長期借款等按攤銷後成本衡量之金融負債。

(四) 財務風險管理目的與政策

本公司目前主要金融工具包括權益工具投資、應收票據及帳款、其他應收款、長期應收款、應付帳款、應付公司債、借款及租賃負債。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：

	108年12月31日	107年12月31日
具公允價值利率風險		
— 金融資產	\$ 20,032	\$ -
— 金融負債	437,374	-
具現金流量利率風險		
— 金融資產	691,865	490,326
— 金融負債	1,873,338	657,450

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 108 及 107 年度之稅前淨利將（減少）增加 5,907 仟元及 836 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。

108年12月31日

	要求即付或 短於 1 個月	1 至 3 個月	3個月至1年	1至5年	5年以上
非衍生金融資產					
無附息資產	\$ 399,216	\$ 27,178	\$ 20,000	\$ -	\$ -
浮動利率資產	639,865	-	-	72,032	-
固定利率資產	-	-	-	20,032	-
	<u>\$ 1,039,081</u>	<u>\$ 27,178</u>	<u>\$ 20,000</u>	<u>\$ 92,064</u>	<u>\$ -</u>
非衍生金融負債					
無附息負債	\$ -	\$ 391,830	\$ -	\$ -	\$ -
租賃負債	402	804	3,620	16,248	-
浮動利率負債	3,050	6,100	630,533	1,310,296	-
固定利率負債	-	-	-	417,247	-
	<u>\$ 3,452</u>	<u>\$ 398,734</u>	<u>\$ 634,153</u>	<u>\$ 1,743,791</u>	<u>\$ -</u>

107 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	\$ 147,276	\$ 9,311	\$ 386	\$ -	\$ -
浮動利率資產	490,326	-	-	-	-
固定利率資產	-	-	-	-	-
	<u>\$ 637,602</u>	<u>\$ 9,311</u>	<u>\$ 386</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>
非衍生金融負債					
無附息負債	\$ -	\$ 185,848	\$ -	\$ -	\$ -
浮動利率負債	1,161	2,322	617,839	46,200	-
	<u>\$ 1,161</u>	<u>\$ 188,170</u>	<u>\$ 617,839</u>	<u>\$ 46,200</u>	<u>\$ -</u>

(2) 融資額度

	108年12月31日	107年12月31日
已動用金額	\$ 1,873,338	\$ 657,450
未動用金額	842,462	272,550
	<u>\$ 2,715,800</u>	<u>\$ 930,000</u>

二三、關係人交易

除已於其他附註揭露外，本公司與關係人間之交易如下。

(一) 關係人名稱及其關係

關 係 人 名 稱	與 本 公 司 之 關 係
海悅建設股份有限公司	子 公 司
海峽建設股份有限公司	子 公 司
悅大建設股份有限公司	子 公 司
海心國際股份有限公司	子 公 司
海研建築股份有限公司	子 公 司
海鉅開發股份有限公司	子 公 司
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
希華建設股份有限公司	實質關係人
遠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
鉅陞建設股份有限公司	實質關係人

(二) 營業收入

帳 列 項 目	關 係 人 類 別 / 名 稱	108年度	107年度
勞務收入	實質關係人	<u>\$ 116,140</u>	<u>\$ 157,164</u>

(三) 營業成本

帳列項目	關係人類別／名稱	108年度	107年度
勞務成本	實質關係人	<u>\$ 3,160</u>	<u>\$ 4,398</u>

(四) 應收關係人款項

帳列項目	關係人類別／名稱	108年12月31日	107年12月31日
應收帳款及票據	實質關係人	\$ 189	\$ 38,085
—關係人			
	子公司		
	海鉅開發	52,310	-
	其他	<u>3,930</u>	<u>-</u>
		<u>\$ 56,429</u>	<u>\$ 38,085</u>

流通在外之應收關係人款項未收取保證。108及107年度應收關係人款項並未提列備抵損失。

(五) 其他關係人交易

帳列項目	關係人類別／名稱	108年度	107年度
租金支出	實質關係人	<u>\$ 4,013</u>	<u>\$ 3,429</u>

租賃支出與一般市場水準相當，並按月支付租金。

(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：

	108年度	107年度
短期員工福利	\$ 23,561	\$ 21,176
退職後福利	<u>108</u>	<u>108</u>
	<u>\$ 23,669</u>	<u>\$ 21,284</u>

董事及其他主要管理階層之薪酬係由薪酬委員會依照個人績效及考量市場行情決定。

二四、質抵押之資產

下列資產業經提供為長期借款之擔保品：

	108年12月31日	107年12月31日
質押定存單（帳列按攤銷後成本 衡量之金融資產）	\$ 20,032	\$ 27,618
存貨（營建業適用）	1,537,098	439,545

（接次頁）

(承前頁)

	108年12月31日	107年12月31日
透過損益按公允價值衡量之		
金融資產	\$ -	\$ 219,312
備償戶及信託戶(帳列按攤銷後		
成本衡量之金融資產)	52,000	-
	<u>\$ 1,609,130</u>	<u>\$ 686,475</u>

二五、重大期後事項

本公司於 109 年 1 月取得台北市南港區南港段等 4 筆土地及都市更新計劃相關權利，交易總金額為 523,512 仟元。

二六、附註揭露事項

(一) 重大交易事項及(二)轉投資事業相關資訊：

1. 資金貸與他人：無。
2. 為他人背書保證：附表一。
3. 期末持有有價證券情形(不包含投資子公司、關聯企業及合資控制部分)：附表二。
4. 累積買進或賣出同一有價證券之金額達新臺幣 3 億元或實收資本額 20% 以上：無。
5. 取得不動產之金額達新臺幣 3 億元或實收資本額 20% 以上：附表三。
6. 處分不動產之金額達新臺幣 3 億元或實收資本額 20% 以上：無。
7. 與關係人進、銷貨之金額達新臺幣 1 億元或實收資本額 20% 以上：無。
8. 應收關係人款項達新臺幣 1 億元或實收資本額 20% 以上：附表四。
9. 從事衍生工具交易：無。
10. 被投資公司資訊：附表五。

(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 108 年度

附表一

單位：除另予註明者外
，為新台幣仟元

編號	背書保證者 公司名稱	被背書保證對象		對單一企業 背書保證額 (註 2)	本期最高背書 保證額	期末背書 保證餘額	書 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 最高額 (註 3)	證額對 屬母子公 司對屬子 公司保書 保證	屬子公 司對母公 司保書保 證	屬大地區 屬大陸地 區背書保 證	備註
		關係 (註 1)	名稱											
1	本公司	海心國際股份有限公司	2	\$ 1,759,907	\$ 280,000	\$ 180,000	\$ -	\$ -	10.23%	\$ 3,519,814	是	-	-	-
2	本公司	悅大建設股份有限公司	2	1,759,907	706,000	378,000	59,360	-	21.48%	3,519,814	是	-	-	-
3	本公司	海鉅開發股份有限公司	2	1,759,907	30,000	30,000	29,000	-	1.71%	3,519,814	是	-	-	-

註 1：背書保證者與被背書保證對象之關係有下列二種，標示種類如下：

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

註 2：對單一企業背書保證之限額：持有普通股股權不超過百分之九十之子公司為最近期經會計師查核簽證或核閱財務報表之淨值 100%：1,759,907 仟元 * 100% = 1,759,907 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%：1,759,907 仟元 * 200% = 3,519,814 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 108 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	與有價證券發行人關係	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 新應材股份有限公司 力品科技股份有限公司 都山林開發股份有限公司 力積電子股份有限公司	無 無 無 無 無 無 無 無	透過損益按公允價值衡量之金融資產 — 非流動 透過損益按公允價值衡量之金融資產 — 非流動 透過損益按公允價值衡量之金融資產 — 非流動 透過其他綜合損益按公允價值衡量之 金融資產—非流動 透過其他綜合損益按公允價值衡量之 金融資產—非流動 透過其他綜合損益按公允價值衡量之 金融資產—非流動 透過其他綜合損益按公允價值衡量之 金融資產—非流動	8,640 662 5,250 1,226 2,340 4,550 255	\$ 194,793 16,291 28,402 32,918 53,586 27,710 2,579	10.53 1.47 4.77 2.09 0.07 10.00 0.64	\$ 194,793 16,291 28,402 32,918 53,586 27,710 2,579	— — — — — — —	

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

註 2：投資子公司及關聯企業資訊，請參閱附表五。

海悅國際開發股份有限公司
 取得不動產之金額達新臺幣3億元或實收資本額20%以上
 民國108年度

單位：除另予註明者外，
 為新台幣千元

附表三

取得不動產之公司	財產名稱	編名	事實發生日	交易金額	價款支付情形	交易對象	關係	交易所	交易對象為關係人者，其前次移轉金額之	與發行人之關係	移轉日期	移轉金額	價格參考依據	取得目的及情形	及其他事項	約定項
海悅國際開發股份有限公司	新北市新莊區新創研段71地號	新創研	108/08/12	\$ 517,973	依合約付款條件執行	自然人，共21人	非關係人	不適用	不適用	不適用	不適用	\$ -	參考市價並經雙方議價	獲取營業收入及利潤		無
海悅國際開發股份有限公司	臺中市北屯區創研段6地號土地	創研	108/10/30	541,707	依合約付款條件執行	臺中市政府	非關係人	不適用	不適用	不適用	不適用	-	參考市場行情	興建房屋以供出售		無
海悅國際開發股份有限公司	臺中市北屯區創研段7地號土地	創研	108/10/30	560,667	依合約付款條件執行	臺中市政府	非關係人	不適用	不適用	不適用	不適用	-	參考市場行情	興建房屋以供出售		無

註1：所取得之資產依規定應繼續償者，應於「價格決定之參考依據」欄中註明繼續償結果。

註2：事實發生日，係指交易簽約日、付款日、過戶日、董事會決議日或其他足資確定交易對象及交易金額之日等日期孰前者。

海悅國際開發股份有限公司及轉投資公司
 被投資公司名稱、所在地區...等相關資訊
 民國 108 年度

單位：除另予註明外，
係新台幣千元

附表五

投資公司名稱	被投資公司名稱	所在地區	主要營業項目	原本期	投資未去	金額	年底	期數	未	持	有	被	投資	公司	本期	認	列	之	備	註	
				本	去	年	年	(	(	帳	額	本	司	投	資	損	益	益			
				\$	\$	\$	\$	999	99.99	%	\$	\$	\$	\$	((((((
本公司	海悅建設股份有限公司	台	經營不動產買賣及租賃、大樓開發租賃業務	10,000	10,000	10,000	10,000	999	99.99		7,366	406	406	406	(	(	(	(	(	(	子公司
	海峽建設股份有限公司	台	經營不動產買賣及租賃、大樓開發租賃業務	43,000	43,000	43,000	43,000	4,300	100.00		24,291	3,280	3,280	3,280	(	(	(	(	(	(	子公司
	海心國際股份有限公司	台	經營不動產買賣及租賃、大樓開發租賃業務	25,500	25,500	25,500	25,500	2,550	85.00		127,673	102,380	102,380	102,380	(	(	(	(	(	(	子公司
	海研建築股份有限公司	台	經營住宅及大樓開發租賃業務	35,000	-	-	-	3,500	70.00		30,484	6,450	6,450	6,450	(	(	(	(	(	(	子公司
	海鉅開發股份有限公司	台	經營不動產買賣及租賃、大樓開發租賃業務	25,500	-	-	-	2,550	85.00		41,384	18,687	18,687	18,687	(	(	(	(	(	(	子公司
	瑞泰股份有限公司	台	經營照相器材及電子材料等批發買賣	4,500	4,500	4,500	4,500	450	30.00		4,806	648	648	648	(	(	(	(	(	(	關聯企業
	聯陞投資股份有限公司	台	一般投資業	60,000	60,000	60,000	60,000	6,000	20.00		48,889	55,321	55,321	55,321	(	(	(	(	(	(	關聯企業
	悅大建設股份有限公司	台	經營不動產買賣及租賃、大樓開發租賃業務	33,000	33,000	33,000	33,000	3,300	55.00		24,792	5,224	5,224	5,224	(	(	(	(	(	(	子公司
	悅大建設股份有限公司	台	經營不動產買賣及租賃、大樓開發租賃業務	16,000	-	-	-	1,600	32.00		16,000	-	-	-	(	(	(	(	(	(	關聯企業

§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		附註十
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		附註十三
應付公司債明細表		附註十四
損益項目明細表		
營業費用明細表		明細表五
其他收益及費損淨額明細表		附註十八
財務成本明細表		附註十八
本期發生之員工福利、折舊、折耗及攤銷費用功能別彙總表		明細表六

海悅國際開發股份有限公司

現金明細表

民國 108 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		\$ 580,281	
外幣存款		59,584	
庫存現金		8,048	
支票存款		<u>4,044</u>	
合	計	<u>\$ 651,957</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 108 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	
海鉅開發	\$ 52,310
其他(註)	<u>4,119</u>
	<u>56,429</u>
非關係人	
甲 公 司	66,219
乙 公 司	35,417
丙 公 司	32,428
丁 公 司	30,478
戊 公 司	25,049
己 公 司	22,905
庚 公 司	21,539
辛 公 司	20,346
其他(註)	<u>128,868</u>
	383,249
減：備抵呆帳	<u>3,780</u>
淨 額	<u>379,469</u>
合 計	<u>\$ 435,898</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 108 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣仟元/仟股

明細表三

名稱	年初		年度增加		年度減少		採權益法認列之投資(損)益	與子公司未實現利益	年底	持股比例%	除金	額	額	淨值	提供擔保或質押情形	備註
	數	金額	數	金額	數	金額										
按權益法計價																
未上市櫃公司																
海峽建設股份有限公司	4,300	\$ 35,404	-	\$ -	-	\$ -	(\$ 3,280)	(\$ 7,833)	4,300	100.00	\$ 24,291	\$ 24,291	\$ 24,291	-	註一	
海悅建設股份有限公司	999	7,772	-	-	-	(406)	-	-	999	99.99	7,366	7,366	7,366	-	註一	
海心國際開發股份有限公司	2,550	40,650	-	-	-	87,023	-	-	2,550	85.00	127,673	127,673	127,673	-	註一	
海研建設股份有限公司	-	-	3,500	35,000	-	(4,516)	-	-	3,500	70.00	30,484	30,484	30,484	-	註一	
海鉅開發股份有限公司	-	-	2,550	25,500	-	15,884	-	-	2,550	85.00	41,384	41,384	41,384	-	註一	
聯陞投資股份有限公司	6,000	59,953	-	-	-	(11,064)	-	-	6,000	20.00	48,889	48,889	48,889	-	註二	
瑞泰股份有限公司	450	5,001	-	-	-	(195)	-	-	450	30.00	4,806	4,806	4,806	-	註二	
合計		\$ 148,780		\$ 60,500		\$ 83,446	(\$ 7,833)	(\$ 7,833)			\$ 284,892	\$ 284,892	\$ 284,892			

註一：按經會計師查核之 108 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 108 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 108 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	\$ 16,031
B 公 司	9,915
C 公 司	28,647
D 公 司	10,476
其 他 (註)	<u>147,434</u>
合 計	<u>\$ 212,503</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

營業費用明細表

民國 108 年度

明細表五

單位：新台幣仟元

項 目	金 額
薪 資	\$ 234,837
保 險 費	16,408
其他（註）	<u>51,038</u>
合 計	<u>\$ 302,283</u>

註：各項目餘額皆未超過本科目餘額百分之五。

海悅國際開發股份有限公司
本期發生之員工福利、折舊及攤銷費用明細表
民國 108 年及 107 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

明細表六

單位：新台幣仟元

性質別	108年度			107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	\$ -	\$ 221,695	\$ 221,695	\$ -	\$ 142,557	\$ 142,557
勞健保費用	-	15,158	15,158	-	8,750	8,750
退休金費用	-	5,251	5,251	-	3,100	3,100
董事酬金	-	5,216	5,216	-	3,791	3,791
員工福利費用合計	\$ -	\$ 247,320	\$ 247,320	\$ -	\$ 158,198	\$ 158,198
折舊費用	\$ -	\$ 2,694	\$ 2,694	\$ -	\$ 307	\$ 307
攤銷費用	\$ -	\$ 131	\$ 131	\$ -	\$ -	\$ -

註 1：本年度及前一年度之員工人數分別為 159 人及 88 人，其中未兼任員工之董事人數均為 3 人。

註 2：本年度及前一年度之平均員工福利費用分別為 1,553 仟元及 1,817 仟元。

註 3：本年度及前一年平均員工薪資費用分別為 1,422 仟元及 1,677 仟元。

註 4：平均員工薪資費用調整變動情形為(0.15)%。

註 5：本表計算基礎與員工福利費用一致。

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	108年 12月31日	107年 12月31日	差異		說明
			金額	%	
流動資產	4,302,174	1,959,420	2,342,754	119.56	1
非流動資產	586,570	460,723	125,847	27.32	2
資產總額	4,888,744	2,420,143	2,468,601	102.00	—
流動負債	1,296,936	918,230	378,706	41.24	3
非流動負債	1,768,718	46,200	1,722,518	3,728.39	4
負債總額	3,065,654	964,430	2,101,224	217.87	—
股本	869,717	856,000	13,717	1.60	5
資本公積	65,164	—	65,164	100.00	6
保留盈餘 (待彌補虧損)	854,817	599,513	255,304	42.59	7
其他權益	-29,791	-29,610	-181	-0.61	—
非控制權益	63,183	29,810	33,373	111.95	8
股東權益總額	1,823,090	1,455,713	367,377	25.24	—

最近二年度增減比例變動達 20% 者分析如下：

1. 流動資產 增加：主係購買新莊信華段、新知段及台中創研段土地款共 1,357,395 仟元，108 年新進場各案成本轉列存貨增加 268,417 仟元及子公司悅大建設-鶯歌鳳鳴段在建工程增加 465,334 仟元所致。
2. 非流動資產增加：主係備償戶轉受限制資產增加 64,842 仟元、購買高雄辦公室增加 17,714 仟元及使用權資產-辦公室增加 20,042 仟元所致。
3. 流動負債 增加：主係銀行短期借款增加 139,000 仟元及應付廠商款項 199,405 仟元所致。
4. 非流動負債增加：主係可轉換公司債餘額 417,247 仟元、銀行長期借款增加 1,256,498 仟元所致。
5. 股本 增加：係可轉換公司債於 108 年轉換 631 張，合計增加 1,371 仟股所致。
6. 資本公積 增加：係認列可轉換公司債認股權增加 16,289 仟元及公司債轉換股本溢價 48,875 仟元所致。
7. 保留盈餘 增加：主係法定盈餘公積增加 46,178 仟元、特別盈餘公積增加 29,610 仟元及累積盈虧增加 179,516 仟元所致。
8. 非控制權益增加：主係 108 年新增子公司海鉅開發少數股權 15% 增加 7,303 仟元及海研建築少數股權 30% 增加 13,065 仟元、海心國際少數股權 15% 108 年 Q4 較 107 年 Q4 淨利增加 15,315 仟元所致。

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：

單位：新台幣仟元

項目	年度	108年1-12月	107年1-12月	差異		說明
				金額	%	
營業收入		1,733,877	1,129,958	603,919	53.45	1
營業成本		796,894	463,741	333,153	71.84	
營業毛利		936,983	666,217	270,766	40.64	
營業費用		359,591	214,073	145,518	67.98	2
營業淨利(損)		577,392	452,144	125,248	27.70	—
營業外收入(支出)		121,064	20,076	100,988	503.03	3
稅前淨利(損失)		698,456	472,220	226,236	47.91	—
所得稅費用		119,528	11,962	107,566	899.23	4
本年度淨利(損)		578,928	460,258	118,670	25.78	—
其他綜合損益		15,348	-29,610	44,958	151.83	5
本年度綜合損益總額		594,276	430,648	163,628	38.00	—
綜合損益	公司業主	580,403	432,173	148,230	34.30	—
總額歸屬於	非控制權益	13,873	-1,525	29,127	-190.95	5

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108年新增28個在案工地，且銷售狀況皆穩定，致使營業收入、營業成本及營業毛利較107年增加。
- 營業費用增加：主係108年Q4較107年Q4員工人數增加121人，以致用人費用增加106,540仟元所致。
- 營業外收入(支出)增加：主係贊富建設108年較107年現金股利發放增加104,944仟元所致。
- 所得稅費用增加：主係核定可扣抵虧損於107年以全數抵減完畢，108年應付營所稅增加所致。
- 非控制權益增加：主係認列子公司海心國際及海鉅開發少數股權15%，108年Q4淨利較107年Q4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109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	108 年度	107 年度	差異		說明
				金額	%	
營業活動		-1,167,076	-56,790	-1,110,286	-1,955.07	1
投資活動		44,828	-97,713	142,541	145.88	2
籌資活動		1,401,312	131,707	1,269,605	963.96	3
淨現金增加(減少)數		279,064	-22,796	301,860	1,324.18	1,2,3

最近二年度增減變動分析如下：

- 營業活動：主係 108 年購買土地款，使淨現金流出所致。
- 投資活動：主係 108 年收取股利，使淨現金流入所致。
- 籌資活動：主係 108 年銀行長期借款增加及發行可轉換公司債所致。

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 108.12.31	預計全年來 自營業活動 淨現金流量 109 年度	預計全年現 金流出量 109 年度	預計現金剩 餘(不足)數 額	預計現金不足額之 補救措施		期末現金 餘額
				投資計劃	籌資計劃	
867,425	-380,646	110,417	977,842	0	0	977,842

未來一年現金流量變動情形分析：

營業活動：淨現金流量主係營運收入及成本支出所致。(本公司109年代銷案較去年大幅成長，代銷案初期投入成本高，以及預計購買土地，以致營運現金呈現淨流出)

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	7,366	持股 99.99% 之子公司	-406	-406	說明 2(1)	說明 3(1)
海峽建設 股份有限公司	24,291	持股 100.00% 之子公司	-3,280	-3,280	說明 2(1)	說明 3(1)
悅大建設 股份有限公司	24,792	持股 55.00% 之孫公司	-5,224	-2,873	說明 2(1)	說明 3(1)
海心國際 股份有限公司	127,673	持股 85.00% 之子公司	102,380	87,023	--	--
海研建築 股份有限公司	30,484	持股 70.00% 之子公司	-6,450	-4,516	說明 2(1)	說明 3(1)
海鉅開發 股份有限公司	41,384	持股 85.00% 之子公司	18,687	15,884	--	--
端泰股份 有限公司	4,806	持股 30.00% 之關聯企業	-648	-195	--	--
聯陞投資 股份有限公司	48,889	持股 20.00% 之關聯企業	-55,321	-11,064	說明 2(2)	說明 3(1)
鴻勝地產 股份有限公司	16,000	持股 32.00% 之關聯企業	—	—	—	—

- 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。
- 虧損之主要原因：
 - (1)本公司轉投資建設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，因建案運作中，尚未能認列營運收入，故尚為虧損。
 - (2)投資公司所投資之建設公司，因建案尚未完工，未能認列營運收入，故尚為虧損。
- 改善計畫：
 - (1)本公司轉投資建設公司之建案已於 108 年 6 月起開始公開銷售，預計將於 2-3 年間交屋，認列營業收入。
 - (2)投資公司所投資之建設公司，建案預售狀況良好，預計將於 2-3 年間交屋，認列營業收入。
- 未來一年投資計畫：
 - (1)本公司 108.11.11 董事會決議通過轉投資海匯建築股份有限公司 80% 股權，預計投資金額為新台幣 40,000 仟元。
 - (2)本公司 109.03.18 董事會決議通過轉投資海宇國際股份有限公司 85% 股權，預計投資金額為新台幣 25,500 仟元。

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「背書保證作業程序」對子公司提供銀行融資之背書保證金額新台幣458,000千元，截至年報刊印日為止並動用108,040千元；截至年報刊印日止並未有資金貸與他人之情事發生。

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：

本公司主要係提供不動產代銷、經紀及不動產開發建設業務，不適用研發投資。

(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畫，將來若有購併之計畫時，亦將秉持審慎評估之態度，充份考量合併之綜效，以確實保障股東之權益。

(八) 擴充廠房之預期效益、可能風險及因應措施：

本公司目前從事不動產代銷及經紀業務，故無擴充廠房之情事。

(九) 進貨或銷貨集中所面臨之風險及因應措施：

1. 進貨集中風險評估：

本公司及子公司主要業務有二：

- A. 不動產代銷、廣告企劃，係為受各建設公司委託建案代銷，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。
- B. 不動產開發，目前透過比價方式委由營造公司統包本公司土地開發，並無製造或銷售商品，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，不動產代銷及開發業具有特殊性，其銷售對象多為不特定之公司或個人，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：

一、資安風險評估分析說明：

1. 客戶資料之蒐集及運用

本公司依個人資料保護法及相關法令之規定，僅就本公司業務所需，做為提供服務之用，不會任意對其他第三者揭露。

2. 資訊安全權責與教育訓練

A. 本公司對處理敏感性、機密性資料之人員及因工作需要須賦於系統管理權限之人員，會妥適分工，分散權責。對離（休、停）職人員，立即取消使用各項系統資源所有權限。

B. 本公司視實際需要會不定期辦理資訊安全教育訓練及宣導，促使員工瞭解資訊安全的重要性，各種可能的安全風險，以提高員工資訊安全意識，促其遵守資訊安全規定。

3. 網路安全管理

本公司設立防火牆控管外界與內部網路資料傳輸及資源存取。並定期對內部網路資訊安全設施與防毒進行查核，適時更新防毒系統之病毒碼，及各項安全措施。資訊系統管理人員設定執行所需設定權限帳號與密碼，並定期提醒員工更新使用作業系統密碼，以維護網路安全。

二、截至年報刊印日止，本公司並未發現任何重大的網絡攻擊或事件對公司業務及營運產生重大不利影響。

七、其他重要事項：無。

CHAPTER 8

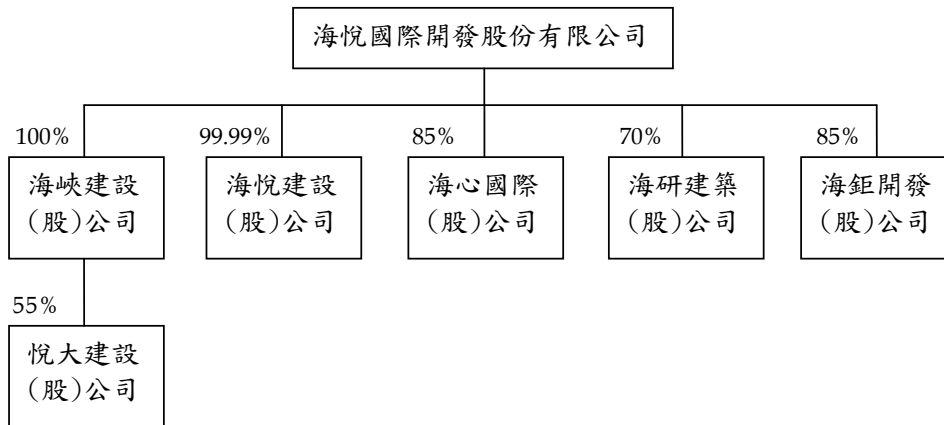
特 別 記 載 事 項

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：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	經營住宅及大樓開發租售業務
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
海研建築股份有限公司	108.05.21	台灣	NTD 50,000 仟元	經營住宅及大樓開發租售業務
海鉅開發股份有限公司	108.08.22	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、監察人資料

108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	999,999 —	99.99% —
	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	4,300,000 —	100.00% —
	董事	海悅國際開發股份有限公司 代表人：曾俊盛	4,300,000 —	100.00% —
	監察人	海悅國際開發股份有限公司 代表人：林輔政	4,300,000 —	100.00% —
悅大建設股份有限公司	董事長	海峽建設股份有限公司 代表人：王俊傑	3,300,000 —	55.00% —
	董事	海峽建設股份有限公司 代表人：曾俊盛	3,300,000 —	55.00% —
	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	2,550,000 —	85.00% —
	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	—	—
海研建築股份有限公司	董事長	海悅國際開發股份有限公司 代表人：黃希文	3,500,000 —	70.00% —
	董事	海悅國際開發股份有限公司 代表人：曾俊盛	3,500,000 —	70.00% —
	董事	科達建業建設股份有限公司 代表人：賴建程	1,500,000 —	30.00% —
	監察人	林輔政、王俊傑	—	—
海鉅開發股份有限公司	董事長	海榮投資有限公司 代表人：林俊榮	450,000 —	15.00% —
	董事	海悅國際開發股份有限公司 代表人：王俊傑	2,550,000 —	85.00% —
	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	曾俊盛	—	—

6. 各關係企業營運概況

108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	7,425	60	7,365	—	-412	-407	-0.41
海峽建設股份有限公司	43,000	32,184	60	32,124	—	-412	-3,280	-0.76
悅大建設股份有限公司	60,000	168,401	123,228	45,077	—	-5,118	-5,224	-0.87
海心國際股份有限公司	30,000	225,132	74,928	150,204	251,676	128,865	102,380	34.13
海研建築股份有限公司	50,000	45,651	2,101	43,550	—	-6,467	-6,450	-1.29
海鉅開發股份有限公司	30,000	208,793	160,106	48,687	95,705	23,393	18,687	6.23

(二) 關係企業合併財務報表：請參閱第85-140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



