

海悅國際開發股份有限公司



海悅國際 HI-YES
create your lifestyle

民國110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：財務副總經理
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：陳培德、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	13
一、組織系統.....	13
二、董事、監察人、總經理、副總經理、協理、各部門及分支機構主管資料.....	15
三、最近年度支付董事、監察人、總經理及副總經理之酬金.....	25
四、公司治理運作情形.....	30
五、會計師公費資訊.....	48
六、更換會計師資訊.....	49
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.....	49
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.....	50
九、持股比例占前十名之股東，其相互間為財務會計準則公報第六號關係人會為配偶、二親等以內之親屬關係之資訊.....	52
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.....	53
肆、募資情形	55
一、資本及股份.....	55
二、公司債辦理情形.....	60
三、特別股辦理情形.....	60
四、海外存託憑證辦理情形.....	61
五、員工認股權憑證辦理情形.....	61
限制員工權利新股辦理情形.....	61
六、併購或受讓他公司股份發行新股辦理情形.....	61
七、資金運用計畫執行情形.....	61
伍、營運概況	63
一、業務內容.....	63
二、市場及產銷概況.....	68
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.....	75
四、環保支出資訊.....	75
五、勞資關係.....	75
六、重要契約.....	76

contents 目錄

陸、財務概況	79
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.....	79
二、最近五年度財務分析.....	83
三、最近年度財務報告之監察人審查報告書.....	87
四、最近年度財務報表.....	90
五、最近年度經會計師查核簽證之公司個體財務報表.....	90
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.....	90
柒、財務狀況及財務績效之檢討分析與風險事項	214
一、財務狀況分析.....	214
二、財務績效.....	215
三、現金流量.....	216
四、最近年度重大資本支出對財務業務之影響.....	217
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.....	217
六、風險事項.....	218
七、其他重要事項.....	220
捌、特別記載事項	222
一、關係企業相關資料.....	222
二、最近年度及截至年報刊印日止，私募有價證券辦理情形.....	226
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...	226
四、其他必要補充說明事項.....	226
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.....	226

CHAPTER 1

致 股 東 報 告 書

壹、致股東報告書

一、110 年度營業結果

(一)經營成果

110全年雖受國內疫情干擾，然受益全台代銷堆疊規模經濟成長，且營業費用控制得宜，並有轉投資收益挹注，本公司110年度的合併營收達新台幣63億5,633萬4仟元，較109年度新台幣37億4,745萬2仟元成長69.62%；110年度合併報表稅後淨利為新台幣17億5,014萬1仟元，較109年度新台幣14億3,111萬6仟元成長22.29%；110年度每股盈餘為新台幣15.58元。

(二)預算執行情形

單位：新台幣仟元

項目	110年度實際數	110年度預算數	達成率
營業收入	6,356,334	未公開財務預測	不適用
營業成本	3,107,130		
營業毛利	3,249,204		
營業費用	832,683		
營業利益	2,416,521		
營業外收入及支出	(114,920)		
稅前淨利	2,301,601		
所得稅費用	551,460		
本期淨利	1,750,141		

(三)財務收支及獲利能力分析

項目		110年度	109年度
財務結構	負債佔資產比率(%)	71.07	63.52
	長期資金占不動產、廠房及設備比率(%)	34,865.57	12,310.16
償債能力	流動比率(%)	371.90	248.90
	速動比率(%)	112.58	101.85
	利息保障倍數	19.06	142.80
獲利能力	資產報酬率(%)	12.02	20.44
	權益報酬率(%)	37.62	55.23
	稅前純益占實收資本額比率(%)	168.66	184.65
	純益率(%)	27.53	38.18
	每股盈餘(元)	15.58	13.73

(四)研究發展狀況

在市場研究方面：確實掌握房地產市場資訊，即時因應市場變化，提供精準的產品地位及完善的行銷策略，以確保公司營運成果。

創新的數位行銷及建立實名認證會員制以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。

二、111年度展望

(一)經營方針

- 1.展望今年，在疫情穩控下，內需消費、服務與勞動市場需求復甦，本公司將以穩健佈局全台代銷市場為主，在自住、換屋等剛性需求下，審慎評估市場、去化穩健並持盈保泰。
- 2.與優良建商策略合作，後續接案仍慎選個案，鞏固品牌銷售實力。
- 3.為因應經營規模日益擴大，強化內部控制、預算管理及公司治理作業，並致力各項作業數位化，以提升工作與經營效率。
- 4.持續強化員工職能，積極培育未來發展所需之人才，提升公司競爭力，使公司核心價值永續傳承。

(二)重要之產銷政策

- 1.跟隨「產業發展」移動的接案策略，看好就業市場的剛性需求，配合人口移入與當地住宅需求，提供住宅產品，憑藉大數據分析購屋市場需求，精準投放行銷，以增添公司營收成長動能。
- 2.為擴大營收及利潤，將計畫土地資源開發興建推出與其他建設公司差異化商品。

三、未來公司發展策略

本公司除專注不動產代銷本業外，亦將增加多元及中長期的獲利來源：

- 1.持續且深度與理念契合建商共同開發，期以策略聯盟型式，與合作夥伴共創雙贏局面。
- 2.將台北市舊市議會設定地上權開發案如期完成，並順利完成招商，未來將創造穩健的商辦租金收益。
- 3.本公司於從事企業經營之同時，將積極實踐永續發展，以符合國際發展趨勢，並透過企業公民擔當，提升國家經濟貢獻，改善員工、社區、社會之生活品質，促進以永續發展為本之競爭優勢。

四、受到外部競爭環境、法規環境及總體經營環境之影響

- 1.全球通膨情況與利率走向兩大因素，將會是房市後續觀察指標。
- 2.依據不動產估價師公會全聯會宣布，因應營建工程材料類及勞務類雙漲趨勢，為跟上營建成本飆高速度，調整全台「營造或施工費標準表」平均調高20%~40%，故營建成本下修不易。
- 3.面對政府的房市調控政策，土建融、房貸餘額目標低度成長，對建設公司與購屋需求者的衝擊需要再觀察。

董事長 黃希文



總經理 王俊傑



會計主管 高秉芝



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。

- 110年01月 取得金毓泰股份有限公司2席董事，並因持有其50.23%股權，金毓泰股份有限公司成為本公司之子公司，從事地上權開發案。
- 110年04月 設立子公司南悅建設股份有限公司，從事不動產開發業務。
- 110年09月 現金增資發行甲種特別股30,000仟股，每股新台幣40元，實收股款新台幣十二億元。(代碼：2348A；簡稱：海悅甲特)
- 110年12月 鶯歌區鳳鳴段土地開發案「微笑海悅」完工交屋。

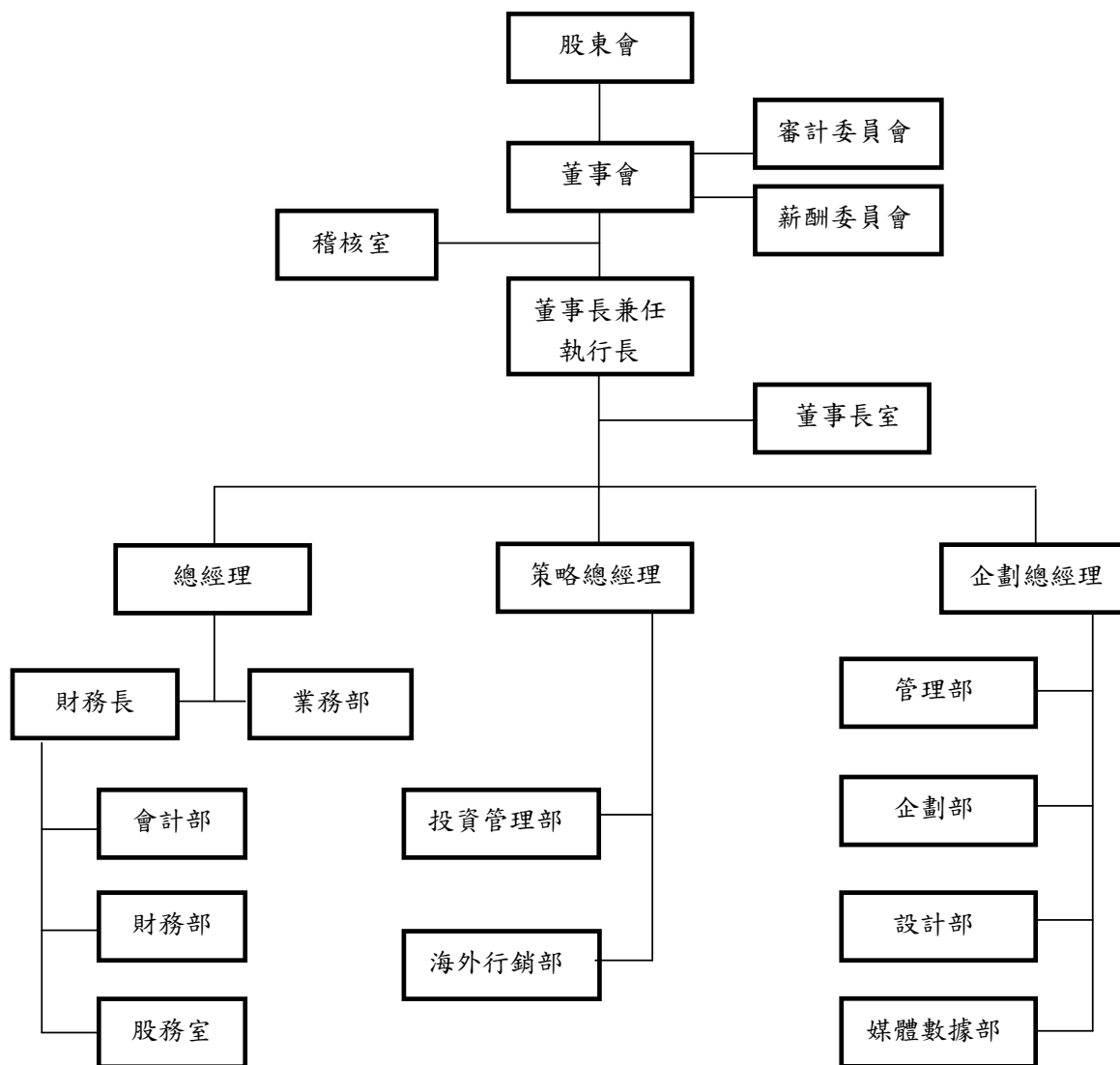
CHAPTER 3

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。
投資管理部	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。上述投資案分析、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、各部門及分支機構主管資料：

(一). 董事、監察人：

111 年 4 月 19 日

職稱	國籍 或註 冊地	姓名	性別 年齡	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 2)
							普通股股數	特別股股數	普通股股數	特別股股數	持比率	持比率	普通股股數	特別股股數			持比率	持比率	持比率	
董事	中華 民國	雷悅投資 (股)公司		10806.17		10203.26	13,400,000	-	15,040,000	141.3%	-	-	-	-	-	海曠立(股)公司董事	-	-	-	-
							-	-	750,000	2.50%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
董事	中華 民國	代表人： 黃布文	男 61-70 歲	10806.17	3 年	10201.28	-	-	14,281,900	13.42%	2,887,000	2.71%	2,450,800	2.30%	推禮高中	本公司董事長及執行長 董事： 本公司關係企業(註1) 海悅廣告(股)公司 海悅開發(股)公司 富悅投資(股)公司 瀚海投資(股)公司 監察人： 瑞悅廣告(股)公司 海嘉廣告(股)公司	-	-	-	-
							-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
董事	中華 民國	代表人： 林楠政	男 51-60 歲	10806.17	3 年	10201.28	-	-	6,380,000	5.99%	2,094,400	1.97%	-	-	本公司企畫總經理 本公司關係企業(註1) 震飛廣告(股)公司 海悅廣告(股)公司 海聚建築(股)公司 監察人： 海悅地產開發(股)公司	-	-	-	-	-
							-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
董事	中華 民國	聖倫投資 (股)公司		10806.17	3 年	10203.26	400,000	0.47%	4,272,200	40.1%	-	-	-	-	遠程廣告(股)公司董事	-	-	-	-	
							-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

職稱	國籍或註冊地	姓名	性別 年齡	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2)
							普通股股數	特別股股數	普通股股數	特別股股數	普通股股數	特別股股數	普通股股數	特別股股數			持股份數	持股份數	
	中華民國	代表人： 王俊傑	男 51-60 歲	108.06.17		10201.28									本公司總經理 董事： 本公司關係企業(註1) 群悅廣告(股)公司 海悅地產開發(股)公司 鼎悅投資(股)公司 和悅投資(股)公司 海悅廣告(股)公司 昕傳廣告(股)公司 海業建設(股)公司 鉅豐建設(股)公司 鉅豐國際(股)公司 盛祥開發(股)公司 鴻勝地產(股)公司 金輪通(股)公司 瑞泰(股)公司 台北之音廣播(股)公司 高屏廣播(股)公司				
	中華民國	代表人： 曹俊盛	男 61-70 歲	108.06.17		10201.28									本公司策略總經理 董事： 本公司關係企業(註1) 海嘉廣告(股)公司 布華建設(股)公司 泰強投資(股)公司 寶悅開發建設(股)公司 遠程廣告(股)公司 監察人： 海悅廣告(股)公司 雷悅投資(股)公司 聖悅投資(股)公司				
董事	中華民國	仁典投資(股)公司		108.06.17	3年	10203.26									董事： 智豐科技(股)公司 集祥科技(股)公司 宏麗數位創意(股)公司 智高醫學科技(股)公司 力晶科技(股)公司 智合精準醫學科技(股)公司 力晶集成電子製造(股)公司 晶鼎科技(股)公司 新相科技(股)公司 監察人： 智仁科技開發(股)公司				

職稱	國籍或註冊地	姓名	性別 年齡	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(學)經歷	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(注)	
							普通股股數	特別股股數	普通股股數	特別股股數	普通股股數	特別股股數	普通股股數	特別股股數			持股份數	持股份數		持股份數
		代表人： 黃叔美	女 61-70 歲	108.06.17		10512.07	-	-	-	-	-	-	-	-	董事： 智豐科技(股)公司 智立投資(股)公司 智仁科技開發(股)公司 宏麗數位創意(股)公司 監察人： 仁興投資(股)公司 集昇隆科技(股)公司 力信投資(股)公司 智翔投資(股)公司 力宇翔投資(股)公司 景睿科技(股)公司 力晶微元科技(股)公司					
獨立董事	中華民國	黃志典	男 61-70 歲	108.06.17	3年	105.06.02	-	-	-	-	-	-	-	-	美國威斯康辛大學麥迪遜校區經濟學博士 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 71-80 歲	108.06.17	3年	107.06.21	-	-	-	-	-	-	-	-	獨立董事： 國喬石油化學(股)公司 國喬開發(股)公司					
監察人	中華民國	詹文雄	男 51-60 歲	108.06.17	3年	105.06.02	800,000	0.95%	880,000	0.89%	550,000	0.52%	-	-	台灣大學國際企業管理碩士 華彥資產管理(股)公司董事長 中由開發股份有限公司董事長 獨立董事： 映泰(股)公司 年興溢成(股)公司	志鼎科技(股)公司董事長 新應材(股)公司董事長 董事： 凌陽科技(股)公司 佳能企業(股)公司 歐普仁化學科技(股)公司 歐好得材料科技(股)公司 彥文資產管理顧問(股)公司				
監察人	中華民國	盧聯生	男 71-80 歲	108.06.17	3年	102.03.26	100,000	0.12%	110,000	0.10%	-	-	-	-	東京大學會計學研究所碩士 台灣大學兼任副教授 政大大學兼任副教授	惠昇聯合會計師事務所會計師 萬世成世界(股)公司董事長				
監察人	中華民國	江如蓉	女 51-60 歲	108.06.17	3年	102.03.26	100,000	0.12%	110,000	0.10%	-	-	-	-	國立台灣大學法學博士	競論法律事務所律師				-

註 1.請參閱年報關係企業相關資料(P.224)。

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 111 年股東常會選舉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

111年3月31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%		
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 董事及監察人專業資格及獨立董事獨立性資料

姓名	專業資格與經驗	獨立性情形(註2)	兼任其他 公開發行 公司獨立 董事家數
董事長 黃希文	具有五年以上公司業務所需之工作經驗，現任本公司董事長及執行長。	未有公司法第30條各款情事之一。	無
董事 林輔政	具有五年以上公司業務所需之工作經驗，現任本公司企劃總經理。	未有公司法第30條各款情事之一。	無
董事 王俊傑	具有五年以上公司業務所需之工作經驗，現任本公司總經理。	未有公司法第30條各款情事之一。	無
董事 曾俊盛	具有五年以上公司業務所需之工作經驗，現任本公司策略總經理。	未有公司法第30條各款情事之一。	無
董事 黃淑美	具有五年以上公司業務所需之工作經驗，曾任力廣科技(股)總經理，現任力晶科技(股)公司財務長。	未有公司法第30條各款情事之一。	無
獨立董事 黃志典	具有五年以上公司業務所需之工作經驗，現任台灣大學管理學院國際企業學系專任副教授	1.非本公司或其關係企業之受僱人。 2.非本公司或其關係企業之董事、監察人。 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。	無
獨立董事 陳文宗	具有五年以上公司業務所需之工作經驗，曾任財政部北區國稅局局長、財政部台北國稅局副局長、財政部高雄國稅局副局長及台灣金融資產服務股份有限公司董事長。	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.非直接持有本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。 6.非與本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。 7.非與本公司之董事長、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。 8.非與本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。 9.非為本公司或關係企業提供提供審計或最近二年取得報酬之商務、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。 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。	2

姓名	專業資格與經驗	獨立性情形(註2)	兼任其他 公開發行 公司獨立 董事家數
監察人 詹文雄	具有五年以上公司業務所需之工作經驗，現任華彥資產管理(股)公司董事長、中由開發(股)公司董事長、芯鼎科技(股)公司董事長及新應材(股)公司董事長	<ol style="list-style-type: none"> 1.非本公司或其關係企業之受僱人。 2.非本公司或其關係企業之董事、監察人。 3.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。 4.非直接持有本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。 5.非與本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。 6.非與本公司之董事長、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。 7.非與本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。 8.非為本公司或關係企業提供提供審計或最近二年取得報酬之商務、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。 9.未與其他董事間具有配偶或二親等以內之親屬關係。 10.未有公司法第30條各款情事之一。 11.未有公司法第27條規定以政府、法人或其代表人當選。 	2

姓名	專業資格與經驗	獨立性情形(註2)	兼任其他 公開發行 公司獨立 董事家數
監察人 盧聯生	具有五年以上公司業務所需之工作經驗，現任惠眾聯合會計師事務所會計師、台灣大學兼任副教授及政治大學兼任副教授。	<ol style="list-style-type: none"> 1.非本公司或其關係企業之受僱人。 2.非本公司或其關係企業之董事、監察人。 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.非直接持有本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。 6.非與本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。 7.非與本公司之董事長、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。 8.未與其他董事間具有配偶或二親等以內之親屬關係。 9.未有公司法第30條各款情事之一。 10.未有公司法第27條規定以政府、法人或其代表人當選。 	無
監察人 江如蓉	具有五年以上公司業務所需之工作經驗，現任寰瀛法律事務所律師	<ol style="list-style-type: none"> 1.非本公司或其關係企業之受僱人。 2.非本公司或其關係企業之董事、監察人。 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.非直接持有本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。 6.非與本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。 7.非與本公司之董事長、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。 8.未與其他董事間具有配偶或二親等以內之親屬關係。 9.未有公司法第30條各款情事之一。 10.未有公司法第27條規定以政府、法人或其代表人當選。 	無

二、董事會多元化及獨立性：

依據本公司「公司治理實務守則」第 20 條，董事會成員組成應考量多元化，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，包括但不限於以下：

1. 基本條件與價值：性別、年齡、國籍及文化等。
2. 專業知識與技能：營運判斷能力、會計及財務分析能力、經營管理能力、危機處理能力、產業知識、國際市場觀、領導能力及決策能力。

本公司現任董事會由 7 位董事組成，包含 2 位獨立董事，具員工身分之董事比率為 57%，獨立董事比率為 29%，女性董事比率為 14%，獨立董事任期皆未逾 3 屆。董事會成員多元化政策落實情形如下：

職稱	姓名	性別	年齡			獨立董事 任期年資 (3-9年)	專業知識與技能				
			51-60 歲	61-70 歲	71-80 歲		產業	經營 管理	領導 決策	危機 處理	財務 會計
董事長	黃希文	男		√			√	√	√	√	
董事	王俊傑	男	√				√	√	√	√	
董事	曾俊盛	男		√			√	√	√	√	
董事	林輔政	男	√				√	√	√	√	
董事	黃淑美	女		√				√	√	√	√
獨立董事	黃志典	男		√		√		√	√	√	√
獨立董事	陳文宗	男			√	√		√	√	√	√

(二).總經理、副總經理、協理、各部門及分支機構主管資料

111年4月19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
					普通股股數	持股比率	普通股股數	持股比率	普通股股數	持股比率			職稱	姓名	關係	
					特別股股數	持股比率	特別股股數	持股比率	特別股股數	持股比率						
執行長	中華民國	黃希文	男	102.04.03	14,281,900	13.42%	2,887,000	2.71%	2,450,800	2.30%	雅禮高中	董事： 海悅廣告(股)公司 海悅開發(股)公司 富悅投資(股)公司 瀚銀投資(股)公司 監察人： 群悅廣告(股)公司 海嘉廣告(股)公司	-	-	-	-
					--	--	--	--	--	--						
總經理	中華民國	王俊傑	男	102.04.03	8,933,100	8.39%	2,274,800	2.14%	--	--	臺灣大學土木工程學系碩士	董事： 群悅廣告(股)公司 海悅地產開發(股)公司 鼎悅投資(股)公司 和悅投資(股)公司 海悅廣告(股)公司 昕傳廣告(股)公司 海業建築(股)公司 鉅豐國際(股)公司 盛輝開發(股)公司 鴻勝地產(股)公司 金輪通(股)公司 端泰(股)公司 台北之音廣播(股)公司 高昇廣播(股)公司	-	-	-	-
					191,000	0.64%	--	--	--	--						
策略總經理	中華民國	曾俊盛	男	102.04.03	7,261,100	6.82%	2,393,600	2.25%	4,272,200	4.01%	美國密西西州立大學會計碩士	董事： 海嘉廣告(股)公司 希華建築(股)公司 泰極投資(股)公司 寶悅開發建設(股)公司 達程廣告(股)公司 監察人： 海悅廣告(股)公司 富悅投資(股)公司 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	6,380,000	5.99%	2,094,400	1.97%	--	--	逢甲大學國貿系	董事： 霞飛廣告(股)公司 海悅廣告(股)公司 海聚建築(股)公司 監察人： 海悅地產開發(股)公司	-	-	-	-
					--	--	--	--	--	--						
財務副總	中華民國	黃江煌	男	102.04.03	--	--	--	--	--	--	臺灣大學財務金融所碩士 新應材(股)公司財會處長	誠美材材(股)公司董事 光錫材(股)公司獨立董事	-	-	-	-
					--	--	--	--	--	--						
媒體數據副總	中華民國	鄭凱文	男	109.05.13	--	--	1,100	0.00%	--	--	元智大學資訊管理學碩士 燦坤實業(股)公司網銷部 營運長	串點科技(股)有限公司策略顧問 品植生活有限公司負責人	-	-	-	-
					26,000	0.09%	247	0.00%	--	--						
財務協理	中華民國	郭麗玉	女	110.03.20	--	--	--	--	--	--	銘傳大學財金所 海悅廣告(股)公司財務經理	-	-	-	-	-
					--	--	--	--	--	--						
會計主管	中華民國	高秉芝	女	110.04.20	5,500	0.01%	--	--	--	--	元智大學會計系 欣興電子(股)公司副理	-	-	-	-	-
					25,000	0.08%	--	--	--	--						

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.224)。

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或母子公司酬金				
		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		薪資、獎金及特支費等(E)			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	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
董事	富悅投資(股)公司	--	--	4,941	4,941	--	--	--	--	0.298%	0.298%	--	--	--	--	0.298%	0.298%	無
	代表人：黃希文	--	--	--	--	48	48	48	48	0.003%	0.003%	14,965	--	4,633	--	1.185%	1.185%	無
	代表人：林輔政	--	--	--	--	42	42	42	42	0.003%	0.003%	9,290	--	2,651	--	0.723%	0.723%	無
	聖倫投資(股)公司	--	--	4,941	4,941	--	--	48	48	0.298%	0.298%	--	--	--	--	0.298%	0.298%	無
	代表人：王俊傑	--	--	--	--	48	48	48	48	0.003%	0.003%	11,284	--	2,651	--	0.843%	0.867%	無
	代表人：曾俊盛	--	--	--	--	42	42	42	42	0.003%	0.003%	9,290	--	3,320	--	0.763%	0.763%	無
	仁典投資(股)公司	--	--	2,471	2,471	--	--	--	--	0.149%	0.149%	--	--	--	--	0.149%	0.149%	無
	代表人：黃淑美	--	--	--	--	36	36	36	36	0.002%	0.002%	--	--	--	--	0.002%	0.002%	無
	黃志典	360	360	--	--	48	48	48	48	0.025%	0.025%	--	--	--	--	0.025%	0.025%	無
	陳文宗	360	360	--	--	48	48	48	48	0.025%	0.025%	--	--	--	--	0.025%	0.025%	無
合計	720	720	12,353	12,353	312	312	312	312	0.809%	0.809%	44,829	--	13,255	--	4.311%	4.335%		

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。
 註3.本公司獨立董事酬金給付係參考市場一般給付標準而制定,並經董事會決議通過給付金額。

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	希文 王俊傑 曾盛政 林輔政 黃淑美 黃志宗 陳文宗	希文 王俊傑 曾盛政 林輔政 黃淑美 黃志宗 陳文宗	黃淑美 黃志宗 陳文宗	黃淑美 黃志宗 陳文宗
1,000,000 元 (含) ~ 2,000,000 元 (不含)	-	-	-	-
2,000,000 元 (含) ~ 3,500,000 元 (不含)	仁典投資(股)	仁典投資(股)	仁典投資(股)	仁典投資(股)
3,500,000 元 (含) ~ 5,000,000 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)
5,000,000 元 (含) ~ 10,000,000 元 (不含)	-	-	-	-
10,000,000 元 (含) ~ 15,000,000 元 (不含)	-	-	王俊傑 曾盛政 林輔政	王俊傑 曾盛政 林輔政
15,000,000 元 (含) ~ 30,000,000 元 (不含)	-	-	黃希文	黃希文
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)		業務執行費用(C) (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			
監察人	江如蓉	-	-	2,471	2,471	42	42	0.152%	0.152%	無
	盧聯生	-	-	2,471	2,471	48	48	0.152%	0.152%	無
	詹文雄	-	-	2,471	2,471	36	36	0.151%	0.151%	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	財務報告內所有公司D
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)	江如蓉 盧聯生 詹文雄	江如蓉 盧聯生 詹文雄
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

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	本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	
執行長	黃希文	3,271	3,271	-	-	11,694	11,694	4,633	-	-	-	1.182%	1.182%	無
總經理	王俊傑	2,941	3,341	-	-	8,343	8,343	2,651	-	-	-	0.840%	0.864%	無
策略總經理	曾俊盛	2,611	2,611	-	-	6,679	6,679	3,320	-	-	-	0.760%	0.760%	無
企劃總經理	林輔政	2,611	2,611	-	-	6,679	6,679	2,651	-	-	-	0.720%	0.720%	無
副總經理	黃江煌	2,071	2,199	108	108	3,823	3,823	1,755	-	-	-	0.468%	0.475%	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)	--	--
5,000,000 元 (含) ~ 10,000,000 元 (不含)	黃江煌	黃江煌
10,000,000 元 (含) ~ 15,000,000 元 (不含)	王俊傑/曾俊盛/林輔政	王俊傑/曾俊盛/林輔政
15,000,000 元 (含) ~ 30,000,000 元 (不含)	黃希文	黃希文
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：

111年03月31日；金額單位：新臺幣千元

	職稱	姓名	股票金額	現金金額 (註)	總計	總額占稅後純益 之比例(%)
經理人	執行長	黃希文	—	15,631	15,631	0.943%
	總經理	王俊傑				
	策略總經理	曾俊盛				
	企劃總經理	林輔政				
	財務副總	黃江煌				
	媒體數據副總	鄭凱文				
	會計主管	高秉芝				

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111年3月25日薪資報酬委員會及111年3月25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	110年度		109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	4.311%	4.335%	3.493%	3.521%
監察人	0.455%	0.455%	0.464%	0.464%
執行長、總經理及副總經理	3.970%	4.002%	3.181%	3.181%

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。110年度董事、監察人酬金較109年度增加，以致董事、監察人酬金占稅後純益之比例提高。

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109年度增加，以致執行長、總經理及副總經理110年度酬金占稅後純益之比例提高。

四、公司治理運作情形：

(一)董事會運作情形：

本公司 111 年 1 月 1 日至 4 月 30 日，董事會共開會 3 次，每次董事會 2 席獨立董事均親自出席。(含視訊會議)

本公司 110 年度董事會共開會 8 次，董事出席情形如下：(含視訊會議)

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)公司代表人：黃希文	8	0	100%	無
董事	富悅投資(股)公司代表人：林輔政	7	1	87.5%	無
董事	聖倫投資(股)公司代表人：王俊傑	8	0	100%	無
董事	聖倫投資(股)公司代表人：曾俊盛	6	1	75%	無
董事	仁典投資(股)公司代表人：黃淑美	7	0	87.5%	無
獨立董事	黃志典	8	0	100%	無
獨立董事	陳文宗	7	1	87.5%	110/5/12 委託其他獨董出席

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：參閱 P.44-47。

(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，參閱 P.44-47。

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
110/02/02	109 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。
110/03/19	109 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。
110/11/10	109 年度員工酬勞分配案	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：

評估週期	評估期間	評估範圍	評估方式	評估內容
每年執行一次	110/01/01 至 110/12/31	(1)董事會及個別董事成員之績效評估 (2)功能性委員會及個別委員會成員之績效評估	董事會內部自評、董事成員自評	(1)董事會績效評估： 對公司營運之參與程度、提升董事會決策品質、董事會組成與結構、董事的選任及持續進修、內部控制。 (2)個別董事成員績效評估： 公司目標與任務之掌控、董事職責認知、對公司營運之參與程度、內部關係經營與溝通、董事之專業及持續進修、內部控制。 (3)功能性委員會績效評估： 對公司營運之參與程度、功能性委員會職責認知、提升功能性委員會決策品質、功能性委員會組成及成員選任、內部控制。

評估結果：

本公司整體董事會之績效自評平均分數為 98.67 分(滿分 100 分)，個別董事成員之績效自評平均分數為 97.28 分(滿分 100 分)，功能性委員會之績效自評平均分數為 100 分(滿分 100 分)。評估結果良好，足以顯見本公司強化董事會及功能性委員會效能之成果。

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：本公司除原已設置之薪資報酬委員會外，將於 111 年設置審計委員會。

(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：

本公司 111 年 1 月 1 日至 4 月 30 日，董事會共開會 3 次。(含視訊會議)

本公司 110 年度董事會共開會 8 次，監察人列席情形如下：(含視訊會議)

職稱	姓名	實際出席 次數	實際出席率	備註
監察人	江如蓉	7	87.5%	無
監察人	盧聯生	8	100%	無
監察人	詹文雄	5	62.5%	無

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。

110 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
110/02/02	內部稽核主管	內部稽核業務報告
110/03/19	內部稽核主管	109 年度內部控制制度聲明書討論
110/05/12	內部稽核主管	內部稽核業務報告
110/08/12	內部稽核主管	內部稽核業務報告
110/11/10	內部稽核主管	內部稽核業務報告
		111 年度稽核計畫討論

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？	√	本公司110年訂定公司治理實務守則，已置於公司網站及公開資訊觀測站。	無重大差異。
二、公司股權結構及股東權益	√	(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。	無重大差異。
(一) 公司是否訂定內部作業程序處理股東建議、疑義、糾紛及訴訟事宜，並依程序實施？	√	(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。	無重大差異。
(二) 公司是否掌握實際控制公司之主要股東及主要股東之最終控制者名單？	√	(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。	無重大差異。
(三) 公司是否建立、執行與關係企業間之風險控管及防火牆機制？	√	(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。	無重大差異。
(四) 公司是否訂定內部規範，禁止公司內部人利用市場上未公開資訊買賣有價證券？	√		
三、董事會之組成及職責	√	(一) 本公司於公司治理守則第20條明定，董事會成員應普遍具備執行職務所必須之知識、技能及素養，成員組成應考量多元化，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，本公司目前董事共7席(包含1席女性董事)，其中2席獨立董	無重大差異。
(一) 董事會是否就成員組成擬訂多元化方針及落實執行？			

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	事，可提供專業建議並監督管理團隊運作情形。 (二)本公司功能性委員會目前僅設置薪酬委員會，並訂有「薪酬委員會運作之管理辦法」，其餘尚未設置。	本公司將於民國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，並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	(三)本公司自109/3/18董事會通過訂定「董事會暨功能性委員會績效評估辦法」後施行。110年董事會績效評估結果請參閱P.31。	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，且簽證會計師亦已就受託查核作業出具獨立性聲明書，會計師之輪替亦遵守相關規定辦理。(參閱P.48)	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事錄等)？	V	本公司於110/11/10董事會通過由財務長黃江煌副總兼任公司治理主管，其具備公開發行公司財務、股務之主管職務經驗達三年以上。公司治理主管主要職責為負責督導並執行公司治理之運作，包括股東會、董事會、審計委員會、薪酬委員會之議程規畫及議事事務、協助董事執行職務並處理董事要求事項，並確保董事會之法令遵循、維持董事與經理部門間及董事會成員間之資訊交流與意見溝通，並每年定期與獨立董事溝通公司治理相關業務。	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，並於對外公網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 (一) 公司是否架設網站，揭露財務業務及公司治理資訊？	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，並設有公司治理專區揭露相關資訊。	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110年舉辦法人說明會。
(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	V	(三) 本公司依規定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。
八、公司是否有助於瞭解公司治理運作情形之重要資訊（包括但不限於員工權益、僱員關懷、投資者關係、供應商關係、利害關係人之權利、董事及監察人進修之情形、風險管理政策及風險衡量標準之執行情形、客戶政策之執行情形、公司為董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</p>
			無重大差異。
			無重大差異。

評估項目	運作情形		與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因
	是	否	
		<p>摘要說明</p> <p>利害關係人制度以回答投資人問題，以期提供投資人及利害關係人高透明的財務業務資訊。</p> <p>5.董事及監察人進修之情形： 本公司以積極態度鼓勵並未強制要求董事及監察人進修專業知識課程。</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218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111/02/01~112/02/01。</p>	
<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。</p>			

(四)薪酬委員會其組成、職責及運作情形：

1. 本公司 110 年薪資報酬委員會成員資料

身分別	條件	專業資格與經驗	獨立性情形	兼任其他公開發行公司薪資報酬委員會成員家數
	姓名			
召集人暨獨立董事	黃志典	參閱第 17 頁董事及監察人專業資格及獨立董事獨立性資料相關內容	1.非本公司或其關係企業之受僱人。 2.非本公司或其關係企業之董事、監察人。 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.非直接持有本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。 6.非與本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。 7.非與本公司之董事長、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。 8.非與本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。 9.非為本公司或關係企業提供提供審計或最近二年取得報酬之商務、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。 10.未與其他董事間具有配偶或二親等以內之親屬關係。	0
獨立董事	陳文宗			2
其他	鄭凱仁	木蘭室內設計有限公司負責人		0

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，110 年度薪資報酬委員會開會 4 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	4	0	100%	無
委員	陳文宗	4	0	100%	無
委員	鄭凱仁	3	0	75%	無

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。
- 三、薪資報酬委員會之討論事由與決議結果，及公司對於成員意見之處理：

薪資報酬委員會 日期及期別	議案內容	薪資報酬委員會 決議結果	公司對薪資報酬委 員會意見之處理
110.02.02 第四屆第七次	1.本公司 109 年度經理人年終獎金發放討 論案	全體出席委員無 異議照案通過	提董事會由全體出 席董事同意通過
110.03.19 第四屆第八次	1.109 年度董監酬勞及員工酬勞分配案 2.擬調整經理人薪資案 3.會計主管薪資案	全體出席委員無 異議照案通過	提董事會由全體出 席董事同意通過
110.04.19 第四屆第九次	1.會計主管薪資案	全體出席委員無 異議照案通過	提董事會由全體出 席董事同意通過
110.11.10 第四屆第十次	1.擬分配 109 年度員工酬勞案	全體出席委員無 異議照案通過	提董事會由全體出 席董事同意通過

(五) 推動永續發展執行情形及與上市上櫃公司永續發展實務守則差異情形及原因：

評估項目	運作情形		與上市上櫃公司永續發展實務守則差異情形及原因
	是	否	
摘要說明			
一、公司是否設置推動永續發展之治理架構，且設置推動永續發展專(兼)職單位，並由董事會授權高階管理階層處理，及董事會監督情形？	V	本公司尚未設置推動永續發展之治理架構及設置推動永續發展專(兼)職單位，目前尚在評估規畫。	為符合上市上櫃企業社會責任基本精神，目前正逐步評估規畫中。
二、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。	為符合上市上櫃企業永續發展基本精神，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能源使用效率及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的潛在風險與機會，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，所有員工均於招募、任用、訓練、升遷、薪資、福利、調遷均享有平等公平的機會，不以非工作因素而有所歧視，以保障每位員工之合法權益。	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		與上市櫃公司永續發展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。	尚無重大差異。
(五)針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編製準則或指引，編製企業社會責任報告書等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「上市櫃公司永續發展實務守則」訂有本身之永續發展守則者，請敘明其運作與所訂守則之差異情形；尚無重大差異。			
七、其他有助於瞭解永續發展執行情形之重要資訊： 本公司為善盡社會責任並回饋社會，除長年來支持博幼社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，且於110年間力挺防疫提供中央及地方政府防疫捐款及HFNC呼吸器、臺鐵太魯閣號事件救災及撫恤捐款、高雄城中城救災及撫恤捐款，亦捐款創世基金會、癌症基金會、消防之友基金會、瑞信兒童醫療基金會...等，並發起發起「熱血動員令」挽起袖子，捐血一袋，救人一命。			

(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階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	V	<p>(一)本公司於1111/3/25董事會通過訂定誠信經營守則。</p> <p>(二)本公司對業務及財務經營情形皆依主管機關相關法令規定辦理，並訂定內部控制制度、會計制度及各項規章辦法，會計師定期實施查核本公司財務狀況及內部控制，稽核人員定期稽核相關作業程序並依規定提報董事會，本公司對有關財務及業務資訊定期公告申報。</p> <p>(三)本公司對於董事、監察人及高階主管皆有投保責任險，以履行誠信經營。並經由各種場合，向公司員工提醒並強調調守誠實之重要性，並訂立董事及經理人行為準則以確保股東利益。</p>
<p>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	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>


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，會透過跟直屬主管、人事單位或其他相關單位反映。	為符合「上市上櫃公司誠信經營守則」基本精神，目前正逐步評估規劃中。
(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誠信經營守則相關資訊。	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：111年03月25日

本公司民國一一〇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，認為本公司於民國一一〇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一一一年三月二十五日董事會通過，出席董事7人(含委託出席董事2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/日期	重要決議事項	執行情形
110年股東常會 110年7月5日	1.通過109年度營業報告書及財務報表。	無
	2.通過109年度盈餘分配案。	股東常會通過發放每股現金股利新台幣7元及股票股利新台幣1元，經董事會訂定110年8月7日為除息除權基準日；並於同年9月3日每股發放現金股利新台幣7元及股票股利新台幣1元。
	3.通過修訂「公司章程」部分條文案。	修訂「公司章程」之變更登記，業經110年7月26日經濟部准予登記，並公告於公司網站。
	4.通過盈餘轉增資發行新股案。	經董事會訂定110年8月7日為除權基準日；並於同年9月3日每股發放股票股利新台幣1元，業經110年8月26日經濟部准予登記。
	5.通過修訂「股東會議事規則」部分條文案。	已依修訂後程序辦理，並上傳至公司網站。
	6.通過更名暨修正「董事及監察人選舉辦法」部分條文案。	已依修訂後程序辦理，並上傳至公司網站。

2. 最近年度及截至年報刊印日止，董事會之重要決議：

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
110/02/02	第12屆第17次	自行撤回現金增資發行甲種特別股報告	無	無
		擬參與金毓泰股份有限公司現金增資案	無	無
		109年度經理人年終獎金發放討論案	無	無
		擬向銀行融資案	無	無
110/03/19	第12屆第18次	109年度營業報告書及財務報表案	無	無
		109年度盈餘分配案	無	無
		109年度員工及董監事酬勞分配案	無	無
		擬具本公司109年度「內部控制制度聲明書」	無	無
		擬辦理現金增資發行甲種特別股案	無	無
		擬辦理盈餘轉增資發行新股案	無	無
		擬設立子公司案	無	無
		修正「公司章程」部分條文案	無	無
		修正「股東會議事規則」部分條文案	無	無
		修正「董事會議事規範」部分條文案	無	無
更名暨修正「董事及監察人選舉辦法」部分條文案	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
		修正「薪資報酬委員會組織規程」部分條文案	無	無
		調整經理人薪資案	無	無
		會計主管異動案	無	無
		解除會計主管競業禁止案	無	無
		擬向銀行融資案	無	無
		訂定本公司召開 109 年股東常會相關事項	無	無
110/04/19	第 12 屆第 19 次	擬授權土地開發額度案	無	無
		提供背書保證額度予子公司海悅建設股份有限公司	無	無
		提供背書保證額度予子公司海心國際股份有限公司	無	無
		會計主管異動案	無	無
		解除會計主管競業禁止案	無	無
		擬向銀行融資案	無	無
110/05/12	第 12 屆第 20 次	110 年第一季財務報表案	無	無
		擬簽訂合建契約案	無	無
		提供背書保證額度予子公司海宇國際股份有限公司	無	無
		擬向銀行融資案	無	無
110/06/11	第 12 屆第 21 次	擬重新訂定本公司一一〇年股東常會召開日期、地點	無	無
		擬訂定本公司現金增資發行甲種特別股之發行條件及認股基準日等相關事宜	無	無
		提供背書保證額度予子公司金毓泰股份有限公司	無	無
		擬向兆豐國際商業銀行申請聯貸案	無	無
		擬向銀行融資案	無	無
110/07/15	第 12 屆第 22 次	擬訂定本公司一〇九年度現金股利除息基準日及相關事宜	無	無
		擬訂定本公司一〇九年度盈餘轉增資發行新股及除權基準日及相關事宜	無	無
		提供背書保證額度予子公司海心國際股份有限公司	無	無
		提供背書保證額度予子公司海鉅開發股份有限公司	無	無
		提供背書保證額度予子公司海宇國際股份有限公司	無	無
		提供背書保證額度予孫公司悅大建設股份有限公司	無	無
		提供背書保證額度予子公司海研建築股份有限公司	無	無
		擬向銀行融資案	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
110/08/12	第 12 屆第 23 次	110 年第二季財務報表案	無	無
		擬向銀行融資案	無	無
110/11/10	第 12 屆第 24 次	110 年第三季財務報表案	無	無
		本公司簽證會計師委任獨立性評估案	無	無
		訂定本公司「公司治理實務守則」	無	無
		擬任命本公司公司治理主管	無	無
		擬增加授權土地開發額度案	無	無
		擬簽訂台中賴厝廍合建契約案	無	無
		擬增資子公司案	無	無
		擬分配 109 年度員工酬勞案	無	無
		本公司 111 年度稽核計劃	無	無
		提供背書保證額度予子公司海心國際股份有限公司	無	無
		提供背書保證額度予子公司海宇國際股份有限公司	無	無
		提供背書保證額度予子公司海鉅開發股份有限公司	無	無
		提供背書保證額度予子公司海研建築股份有限公司	無	無
提供背書保證額度予孫公司悅大建設股份有限公司	無	無		
擬向銀行融資案	無	無		
111/01/21	第 12 屆第 25 次	擬授權 111 年度土地開發額度案	無	無
		擬簽訂新高鐵段合建契約案	無	無
		110 年度經理人年終獎金發放案	無	無
		提供背書保證補充承諾事項予子公司海研建築股份有限公司	無	無
		擬向銀行融資案	無	無
111/03/25	第 12 屆第 26 次	110 年度營業報告書及財務報表案	無	無
		110 年度盈餘分配案	無	無
		110 年度員工及董監事酬勞分配案	無	無
		擬具本公司 110 年度「內部控制制度聲明書」	無	無
		擬辦理盈餘轉增資發行新股案	無	無
		改選本公司董事案	無	無
		擬解除新選任董事及其代表人之競業禁止限制案	無	無
		擬修正公司章程部分條文案	無	無
擬修正「取得或處分資產處理程	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
		序」部		
		分條文案		
		擬訂立「永續發展實務守則」案	無	無
		擬訂立「誠信經營守則」案	無	無
		擬訂立「海悅國際開發股份有限公司審計委員會組織規程」案	無	無
		擬簽訂合建契約案	無	無
		提供背書保證額度予子公司海悅建設股份有限公司	無	無
		擬向銀行融資案	無	無
		訂定本公司召開 111 年股東常會相關事宜	無	無
111/04/22	第 12 屆第 27 次	提名 111 年選任董事(含獨立董事)候選人名單	無	無
		修正公司章程部分條文案	無	無
		修正「股東會議事規則」部分條文案	無	無
		以私募方式辦理現金增資發行普通股或國內轉換公司債案	無	無
		修正「財務報表編製流程」案	無	無
		訂立「關係人、特定公司及集團企業交易管理辦法」案	無	無
		增資子公司案	無	無
		提供背書保證額度予子公司海宇國際股份有限公司	無	無
		擬向銀行融資案	無	無
		修訂本公司召集 111 年股東常會相關事宜	無	無

(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：

職稱	姓名	到任日期	解任日期	辭職或解任原因
會計主管	林宗輝	96.08.13	110.03.19	退休

五、會計師公費資訊：

會計師事務所名稱	會計師姓名		查核期間	備註
勤業眾信聯合會計師事務所	陳培德	郭俐雯	110/01/01 ~ 110/12/31	—

(一)民國 110 年度會計師適任性、獨立性評核表

本公司 110 年度取得會計師超然獨立聲明書，並依據「上市上櫃公司治理實務守則」第 29 條規定，上市上櫃公司應選擇專業、負責且具獨立性之簽證會計師，並應定期（至少一年一次）評估聘任會計師之獨立性。

項目	評估指標	評估結果	
		是	否
1.	會計師與本公司間未有直接或重大間接財務利益關係。	V	
2.	會計師與本公司未有重大密切之商業關係及潛在僱傭關係。	V	
3.	會計師無擔任本公司之辯護人，或代表本公司協調與其他第三人間發生衝突之情事。	V	
4.	會計師或其配偶、未成年子女未有與本公司有資金借貸之情事。	V	
5.	會計師與審計查帳小組成員目前或最近2年內未曾擔任本公司董事、經理人或對審計案件有重大影響之職務。	V	
6.	會計師針對財務報告，包含新發布及重大會計原則的適用性進行適當的討論。	V	
7.	會計師無宣傳或仲介本公司所發行之股票或其他證券之情事。	V	
8.	無卸任一年以內之共同執業會計師擔任本公司董事、經理人或對審計案件有重大影響之職務。	V	
9.	會計師與本公司董事、經理人或對審計案件有重大影響職務之人員並無有配偶、直系血親、直系姻親或二親等內旁系血親關係。	V	
10.	本公司無任何要求會計師接受管理階層在會計政策上之不當選擇或財務報表上之不當揭露。	V	

(二)會計師公費資訊級距表

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		—	950	950
2	2,000 千元 (含) ~4,000 千元		—	—	—
3	4,000 千元 (含) ~6,000 千元		5,200	—	5,200
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		—	—	—

(三)給付簽證會計師、簽證會計師所屬事務所及其關係企業之非審計公費占審計公費之比例達四分之一以上者，應揭露審計與非審計公費金額及非審計服務內容：

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	陳培德	5,200	—	—	—	950	950	110.01.01 ~ 110.12.31	註(一)
	郭俐雯								

(一)本公司 110 年度給付非審計公費佔審計公費 18.27%，主要係本公司 110 年發行特別股，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：無

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	110 年度				111 年截至 4 月 19 日止			
		普通股(註 1)		特別股(註 2)		普通股(註 3)		特別股	
		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	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	1,340,000	-	750,000	-	331,000	-	-	-
	代表人：黃希文	792,900	2,044,000	-	-	(270,000)	(410,000)	-	-
董事	富悅投資(股)公司	1,340,000	-	750,000	-	-	-	-	-
	代表人：林輔政	580,000	475,000	-	-	-	205,000	-	-
	聖倫投資(股)公司	773,200	-	-	-	24,000	-	-	-
	代表人：王俊傑	860,100	(1,025,000)	191,000	-	-	205,000	-	-
	代表人：曾俊盛	911,100	2,431,000	-	-	-	-	-	-
	仁典投資(股)公司	35,164	-	87,200	-	-	-	-	-
	代表人：黃淑美	-	-	-	-	-	-	-	-
監察人	盧聯生	10,000	-	-	-	-	-	-	-
	江如蓉	10,000	-	-	-	-	-	-	-
	詹文雄	80,000	-	-	-	-	-	-	-
持股 10%以上 大股東	富悅投資(股)公司	1,340,000	-	750,000	-	331,000	-	-	-
	黃希文	792,900	2,044,000	-	-	(270,000)	(410,000)	-	-
	兆豐證券(股)公司自營部	-	-	20,884,000	-	-	-	-	-
總經理	王俊傑	860,100	(1,025,000)	191,000	-	-	205,000	-	-
策略 總經理	曾俊盛	911,100	2,431,000	-	-	-	-	-	-
企劃 總經理	林輔政	580,000	475,000	-	-	-	205,000	-	-
財務 副 總經理	黃江煌	-	-	-	-	-	-	-	-
媒體 數 據 副 總	鄭凱文	-	-	26,000	-	-	-	-	-
會計 主 管	高秉芝	500	-	25,000	-	-	-	-	-

註 1：110 年度普通股持股數增加主係盈餘轉增資發行新股所致。期間質押股數之增減，皆依規定辦理申報。

註 2：本公司特別股於 110 年 9 月 27 日發行。

註 3：111 年普通股持股增加者係於集中市場買入，普通股持股減少係贈與。期間質押股數之增減，皆依規定辦理申報。

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
黃希文	贈與	110.01.06	黃瀚	本公司董事長之子女	530,000	46,746,000
黃希文	贈與	111.03.11	黃瀚	本公司董事長之子女	270,000	27,270,000

3. 股權質押之相對人為關係人資訊：無。

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

111年4月19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	
富悅投資(股)公司	15,040,000	14.13	—	—	—	—	曾俊盛	監察人	無
代表人：黃希文	14,281,900	13.42	2,887,000	2.71	2,450,800	2.30	鄭文蓉	配偶	無
							富悅投資(股)公司	董事長	無
黃希文	14,281,900	13.42	2,887,000	2.71	2,450,800	2.30	鄭文蓉	配偶	無
							富悅投資(股)公司	董事長	無
王俊傑	8,933,100	8.39	2,274,800	2.14	—	—	黃素梅	配偶	無
曾俊盛	7,261,100	6.82	2,393,600	2.25	4,272,200	4.01	柯旻希	配偶	無
							富悅投資(股)公司	監察人	無
林輔政	6,380,000	5.99	2,094,400	1.97	—	—	-	-	無
聖倫投資(股)公司	4,272,200	4.01	-	-	-	-	-	-	無
代表人：柯旻希	2,393,600	2.25	7,261,100	6.82	-	-	曾俊盛	配偶	無
							聖倫投資(股)公司	董事長	無
鄭文蓉	2,887,000	2.71	14,281,900	13.42	—	—	黃希文	配偶	無
							瀚寶投資(股)公司	董事長	無
瀚寶投資(股)公司	2,450,800	2.30	-	-	-	-	-	-	無
代表人：鄭文蓉	2,887,000	2.71	14,281,900	13.42	-	-	黃希文	配偶	無
							瀚寶投資(股)公司	董事長	無
柯旻希	2,393,600	2.25	7,261,100	6.82	—	—	曾俊盛	配偶	無
							聖倫投資(股)公司	董事長	無
黃素梅	2,274,800	2.14	8,933,100	8.39	—	—	王俊傑	配偶	無

註：本表所揭露者為普通股持股比例占前十名之股東。

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：

110年12月31日/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	41,000,000	100.00	--	--	41,000,000	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
海匯建築股份有限公司	5,000,000	100.00	-	-	5,000,000	100.00
海宇國際股份有限公司	2,550,000	85.00	-	-	2,550,000	85.00
南悅建設股份有限公司	3,750,000	75.00	-	-	3,750,000	75.00
金毓泰股份有限公司	80,363,636	50.23	-	-	80,363,636	50.23
盛樺開發股份有限公司	4,000,000	20.00	-	-	4,000,000	20.00
鴻勝地產股份有限公司	--	--	3,200,000	32.00	3,200,000	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 100,000-100.01.14 府產業商字第 10080213310 號	無	無
100.06.24	\$8	200,000	2,000,000	58,705	587,052	私募資本 100,000-100.07.08 經投商字第 10001145040 號	無	無
100.09.28	\$2.5	200,000	2,000,000	84,105	841,052	私募資本 254,000-100.10.06 經投商字第 10001229170 號	無	無
100.12.28	\$4	200,000	2,000,000	103,705	1,037,052	私募資本 196,000-100.12.30 經投商字第 10001294130 號	無	無
101.07.04	\$1.5	200,000	2,000,000	159,705	1,597,052	私募資本 560,000-101.07.06 經投商字第 10101125980 號	無	無
101.10.23	-	200,000	2,000,000	15,600	156,000	減少資本 1,441,052-101.11.28 府產業商字第 10190028300 號	無	無
101.11.09	\$5.38	200,000	2,000,000	17,600	176,000	私募資本 20,000-101.11.28 府產業商字第 10190028300 號	無	無
102.01.25	\$4.87	200,000	2,000,000	85,600	856,000	私募資本 680,000-102.02.19 經投商字第 10201028580 號	無	無
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
109.09.04	--	200,000	2,000,000	90,956	909,564	可轉換公司債轉換普通股 34,412	無	無
109.10.06	--	200,000	2,000,000	96,783	967,837	可轉換公司債轉換普通股 58,273	無	無
110.08.26	\$10	200,000	2,000,000	106,462	1,064,619	盈餘轉增資 96,784	無	無
110.10.26	\$40	200,000	2,000,000	普通股 106,462 特別股 30,000	1,364,619	發行特別股 300,000	無	無

2. 股份種類

111年4月19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	106,461,925	63,538,075	200,000,000	無
甲種特別股	30,000,000			

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

1. 普通股

111年4月19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	1	76	19,813	28	19,918
持有股數	0	542,300	29,004,134	75,577,888	1,337,603	106,461,925
持股比例	0%	0.51%	27.24%	70.99%	1.26%	100.00%

2. 特別股

111年4月19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	1	28	4,048	7	4,084
持有股數	0	1,122,252	23,667,252	5,158,045	52,451	30,000,000
持股比例	0%	3.74%	78.89%	17.19%	0.18%	100.00%

(三) 股權分散情形

1. 普通股

111年4月19日；單位：戶/股

持股分級	股東人數	持有股數	持股比例
1 - 999	15,906	653,602	0.61%
1,000 - 5,000	3,242	5,966,903	5.62%
5,001 - 10,000	358	2,669,353	2.51%
10,001 - 15,000	132	1,610,536	1.51%
15,001 - 20,000	48	863,737	0.81%
20,001 - 30,000	82	2,016,584	1.89%
30,001 - 40,000	35	1,246,776	1.17%
40,001 - 50,000	24	1,108,584	1.04%
50,001 - 100,000	35	2,567,294	2.41%
100,001 - 200,000	19	2,437,864	2.29%
200,001 - 400,000	11	3,162,392	2.97%
400,001 - 600,000	4	2,087,100	1.96%
600,001 - 800,000	3	2,178,100	2.05%
800,001 - 1,000,000	3	2,717,000	2.55%
1,000,001 以上	16	75,176,100	70.61%
合計	19,918	106,461,925	100.00%

2.特別股：

111年4月19日；單位：戶/股

持股分級	股東人數	持有股數	持股比例
1 - 999	2,231	394,422	1.33%
1,000 - 5,000	1,740	2,137,141	7.12%
5,001 - 10,000	44	331,306	1.10%
10,001 - 15,000	15	195,455	0.65%
15,001 - 20,000	12	211,825	0.71%
20,001 - 30,000	8	207,000	0.69%
30,001 - 40,000	5	174,172	0.58%
40,001 - 50,000	9	432,884	1.44%
50,001 - 100,000	7	521,986	1.74%
100,001 - 200,000	5	792,000	2.64%
200,001 - 400,000	4	1,095,557	3.65%
400,001 - 600,000	0	0	0%
600,001 - 800,000	2	1,500,000	5.00%
800,001 - 1,000,000	0	0	0%
1,000,001 以上	2	22,006,252	73.35%
合計	4,084	30,000,000	100.00%

(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

111年4月19日；單位：股

主要股東名稱	股份	持有股數	持股比例
富悅投資(股)公司		15,040,000	14.13%
黃希文		14,281,900	13.42%
王俊傑		8,933,100	8.39%
曾俊盛		7,261,100	6.82%
林輔政		6,380,000	5.99%
聖倫投資(股)公司		4,272,200	4.01%
鄭文蓉		2,887,000	2.71%
瀚寶投資(股)公司		2,450,800	2.30%
柯旻希		2,393,600	2.25%
黃素梅		2,274,800	2.14%

註：本表所揭露者為普通股持股比例佔前十名之股東。

(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		當年度截至 111年4月30日 (註8)	
		109年	110年		
每股市價 (註1)	最 高	101.00	119.50	119.50	
	最 低	42.70	83.00	95.40	
	平 均	74.08	98.30	106.47	
每股淨值 (註2)	分 配 前	33.55	40.90	—	
	分 配 後	24.13	—	—	
每股盈餘 (註3)	加權平均股數	101,100	106,462	—	
	調 整 前	15.10	15.58	—	
	調 整 後	13.73	—	—	
每股股利	現 金 股 利	7	—	—	
	無償配股	盈餘配股	1	—	—
		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)	4.91	6.31	—	
	本利比(註6)	10.58	—	—	
	現金股利殖利率(註7)	9.45%	—	—	

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 110 年度盈餘分配案業於 111 年 3 月 25 日經董事會擬議每股配發股票股利新台幣 1 元、現金股利新台幣 7 元，計算至元為止，元以下捨去，其畸零股款合計數計入本公司之其他收入，俟股東常會通過後，授權董事長另訂除權除息基準日、發放日暨其他相關事宜。

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：

依「公開發行公司公開財務預測資訊處理準則」規定，本公司不需公開民國一一一年度財務預測資訊，故對營業績效變化情形、每股盈餘及股東投資報酬率影響之相關資訊不適用。

(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 111 年 3 月 25 日決議通過擬提列員工酬勞新台幣 19,765,562 元及董監事酬勞新台幣 19,765,562 元，與 110 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 110 年 3 月 19 日董事會決議通過 109 年度盈餘分配中分配員工酬勞總額新台幣 16,805,615 元及董監事酬勞新台幣 16,805,615 元，與 109 年度帳列費用之金額相同。並已於 110 年 9 月 3 日發放。

(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：不適用。

三、特別股辦理情形：

(一)特別股辦理情形

發行(辦理)日期		110年9月27日
項目		甲種特別股
面額		新臺幣 10 元
發行價格		新臺幣 40 元
股數		30,000,000 股
總額		新臺幣 1,200,000,000 元
權利義務事項	股息及紅利之分派	<p>1. 股息：甲種特別股股息率(年率)為4%，以定價基準日(110年7月23日)之五年期 IRS 利率+固定加碼利率，按每股發行價格計算。實際固定加碼利率授權董事長於3%~5%之範圍內核定。五年期 IRS 利率將於發行日起滿五年之次一營業日及其後每五年重設。利率重設定價基準日為利率重設日之前二個台北金融業營業日，利率指標五年期 IRS 為利率重設定價基準日台北金融業營業日上午十一時依英商路透社(Reuters)「TAIFXIRS」與「COSMOS3」五年期利率交換報價上午十一時定價之算術平均數。若於利率重設定價基準日無法取得前述報價，則由本公司依誠信原則與合理之市場行情決定。</p> <p>2. 股息發放：甲種特別股股息得每年以現金一次發放，由董事會或依董事會之決議授權董事長訂定基準日支付前一年度得發放之股息。發行年度及收回年度股息之發放，按當年度實際發行日數計算。</p> <p>3. 本公司年終結算如有盈餘，應先依法完納稅捐並彌補歷年虧損後，應先依章程規定提列法定盈餘公積，其次再依法令規定或主管機關規定提撥或迴轉特別盈餘公積，如尚有餘額，得優先分派甲種特別股股息。</p> <p>4. 本公司對甲種特別股之股息分派具自主裁量權，如因本公司年度決算無盈餘或盈餘不足分派特別股股息或其他必要之考量，得經董事會決議不分派特別股股息，不構成違約事由。</p> <p>5. 甲種特別股為非累積型，其決議不分派或分派不足額之股息，不累積於以後有盈餘年度遞延償付。</p> <p>6. 甲種特別股股東除依本項第(2)~(3)款所述之股息外，不得參與普通股關於盈餘及資本公積為現金及撥充資本之分派。</p>
	剩餘財產之分派	甲種特別股股東分派本公司剩餘財產之順序優先於普通股股東，且與本公司所發行之各種特別股股東之受償順序相同，均次於一般債權人，但以不超過分派當時已發行流通在外特別股股份按發行價格計算之數額為限。
	表決權之行使	甲種特別股股東於本公司股東會無表決權及選舉權，但於甲種特別股股東會及對甲種特別股股東權利義務不利事項之股東會有表決權。
	其他	<p>1. 甲種特別股不得轉換成普通股。</p> <p>2. 甲種特別股溢價發行之資本公積，於發行期間，除彌補虧損外不得撥充資本。</p> <p>3. 本公司以現金發行新股時，甲種特別股股東與普通股股東有相同之優先認股權。</p>

流通在外特別股	收回或轉換數額		新臺幣 0 元
	未收回或轉換餘額		新臺幣 1,200,000,000 元
	收回或轉換條款		1.本公司甲種特別股屬無到期日，甲種特別股股東不得要求本公司收回其所持有之特別股，但本公司得於發行屆滿五年之次日起隨時按原實際發行價格，收回全部或一部之特別股。未收回之甲種特別股，仍延續前述各款發行條件之權利義務。若當年度本公司決議發放股息，截至收回日應發放之股息，按當年度實際發行日數計算。 2.甲種特別股不得轉換成普通股。
每股市價	110 年度	最高	40.00
		最低	37.15
		平均	38.04
	當年度截至 111 年 4 月 30 日	最高	38.20
		最低	37.55
		平均	37.91
附其他權利	截至年報刊印日止已轉換或認股金額		甲種特別股不得轉換成普通股。
	發行及轉換或認股辦法		請參閱本公司之公司章程
發行條件對特別股股東權益影響、股權可能稀釋情形及對現有股東權益影響			無

(二)附認股權特別股資料：無此情形

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：

資金募集					資金運用執行情形
方式	募集金額	款項收足日期	募集目的	募集對象	
110 年現金增資發行甲種特別股	新臺幣壹拾貳億元整	110 年 9 月 22 日	償還銀行借款	100%對外公開承銷。	已依資金運用計畫於 110 年第三季完成償還銀行借款。

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、住宅大樓等新建築，主要產品用途為住宅、辦公室及店面。

截至 110 年底，本公司及其子公司之合併營業收入以代銷勞務收入為主，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	109 年度		110 年度	
	金額	%	金額	%
代銷勞務收入	3,747,452	100%	5,250,593	82.60%
銷售房地收入	-	0%	1,105,741	17.40%
合計	3,747,452	100%	6,356,334	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、住宅大樓等新建築，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，108 年 6 月公開銷售「微笑海悅」，已完銷並於 110 年底交屋。本公司與科達合資經營海研建築，108 年於新莊推出「新莊海悅花園」，109 年已完銷，110 年在機捷新北產業園區站附近推出「A3 光點」。本公司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。

我國近年房市發展可謂是峰迴路轉，長達 10 餘年的多頭氣氛，卻在 2014 年時，因財政部提出房地合一稅抑制投機炒作的構想，令整體市場景氣急轉直下。嚴苛的稅制，使我國房市的炒作獲利空間遭到壓縮，此時市場的主力客源也由投資客轉向自住買盤，而消費端的結構性轉變，也使購屋民眾面對市場的態度漸趨於保守；在官方的打房政策以及總體經濟疲軟的交互作用下，我國房地產市場無論是推案量、成交量抑或是房價表現，自當時起呈現連年下探的走勢，景氣的低迷一直持續 2017 年，國內房市有了回升跡象，至 2018 年多頭才再萌芽，並在 2019 年上揚走勢更為明顯。

直到 2020 年上半年，因新冠病毒 COVID-19 疫情影響，房市略降溫的走勢，但下半年又轉為上揚走勢。各銀行為搶奪房市大餅，紛紛提供各種不同的優惠方案，而貸款利率偏低是影響國人購屋的主要動機之一，特別是國內對於 COVID-19 的疫情控制良好，2020 年下半年的後防疫時代，人民生活逐漸恢復正常，宅經濟續發燒，社區公設利用率逐漸提升，賞屋人潮快速回流，「首購族」與「換屋族」成為房地產市場的兩大主流，整體來說，2020 年下半年房市相當熱。

2021 年的上半場，台灣房市在「價量齊漲」、強勢的表現下，為避免房市過熱，使得央行在政策採取緊縮貸款成數；內政部新政實價登錄 2.0 與房地合一 2.0 上路。

從房價飆漲來看，根據《住展雜誌》統計，2021 年 Q4 北台灣新成屋、預售屋成交價格維持多頭格局，其中台北市、新北市、桃園市、基隆市與新竹地區等，五處新建案房價全都創下歷史新高紀錄，僅宜蘭地區仍未突破前波高點。尤其是去年 Q4 房價漲勢更為強勁，北台灣各縣市新建案平均年漲幅擴大至 8.7%，較同年 Q3 平均年增幅增加 2.5 個百分點，又尤以新竹地區年漲幅 17.2%、為最高，其次為桃園市、年漲幅為 12.7%。

從推案量來看，根據《住展雜誌》統計指出，2021 年北台灣第四季新成屋、預售屋推案量約 3,371.8 億元，較第三季增加約 287 億元、季增幅約 9.3%；若與 2020 去年相比、年減約 111 億元、年減幅約 3.2%。北台灣 2021 年全年累計推案量接近 1.2 兆、達到 1 兆 1,929 億元，較 2020 年減少約 1,032 億元，年減幅約 8%，但仍創下史上第三高的天量，且北台灣推案量已連續 4 年突破 1 兆元大關。2021 年推案量縮，但超越 2014 年，案量優於原先預期的衰退 10-15%，主要原因是受到「房價上漲」，不少建案總銷金額膨脹推高整體案量。

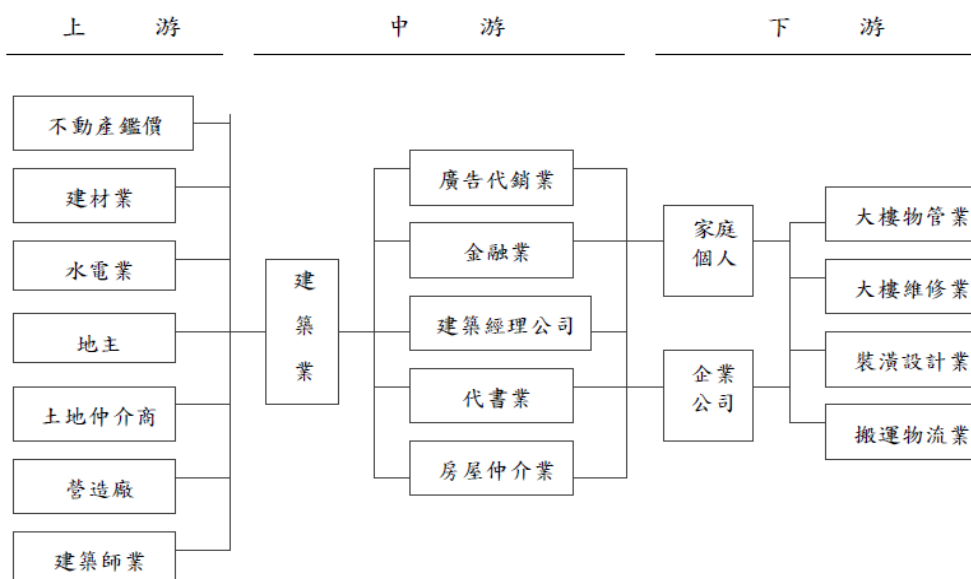
2022 年的金虎年，市場專家預期不論住宅、土地、商用不動產，多頭格局不變；今年又逢選舉年，房價議題是重中之重，政策打炒房仍未停，房價漲幅會收斂。又隨著美國聯準會 Fed 貨幣政策寬鬆態度由「鴿派」轉為「超級鷹」，我國央行也啟動升息，央行貨幣政策朝向緊縮，房貸利率連帶跟著提高。此外，隨著全台灣各地重劃區興起，房產興

建帶動一波波市場供給，可能出現超額供給的情況。整體來說，貨幣緊縮、市場超額供給、房市政策將是影響 2022 年房市的變數。

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，往建設等領域擴張經營，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等多元數位形式。

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，雖說受惠於科技進步，並非無其他建材可作取代，但整體產業對傳統建材的依賴比重仍相當地高。

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

2016年，國內房市受到「房地合一稅」、「房屋持有稅」等政策影響，房市表現不佳；2017年，隨著不動產市場政策干擾因素較少，市場回歸基本面，供需變化影響價格。隨後房市始回暖，反彈力道一直到2020年第一季因新冠肺炎疫情而暫緩。然因國內疫情控制得宜，加上低利率環境致使無處可去的熱錢又湧入房地產市場，使得我國房市走向增溫。回顧2021年，房市價量漲聲響起，政府雖陸續推出打房措施，但對於抑制房市價量的成效，恐仍需時間發酵。

根據《住展雜誌》統計，北台灣2021年全年累計推案量來到11,929億元，年減約8%。整體來說，2021年不少大型指標案延推，但核發建照量仍處於高峰，北台灣2022年推案量可能成長約一成，全年案量有機會突破1.3兆元以上。雖然2022年正逢選舉年，政治與政策面動盪多變，但預料今年多頭格局不變，推案量不會受到選舉因素而挫低。

根據內政部統計資料顯示，2021年全台建物買賣移轉棟數以34.8萬棟，創8年來新高，年增6.62%。另外受惠市場景氣熱絡，房屋流入法拍市場機會減少，2021全年拍賣移轉棟數創下統計新低，為4248棟。至於與人口老化相關的繼承移轉登記，全年6.29萬棟，創歷史新高。

房地產熱絡與否和經濟成長成正比，行政院主計總處預估我國2022年經濟成長率可望超過4%。當各界預估2022年國內經濟是正成長的態勢下，推估房地產交易不會太差。值的關注的是，央行持續緊縮土地貸款，因此預期今年中小型建商推案量將難以擴張，在限貸令尚未解除前，未來十大建商多為大型建商，多筆百億級大案將在今年出籠，市場競爭將會更為激烈。

一方面政府政策對房市態度由寬轉嚴，恐引發房市走向動盪。然而，隨著政府打房措施上路，杜絕短期投機炒作政策引導下，我國不動產市場主力買盤，可望將轉由自住及長期置產族接手。從產業面、供給面、需求面、價格面都將可預期引導走向正面效益，若持樂觀角度看待未來局勢，穩定、波動小的房價走勢，將有助於健全房市的發展。

(2) 競爭情形

《住展雜誌》統計，2021年北台灣「十大代銷」第一名至第十名，依序為海悅、新聯陽、甲山林、璞園、甲桂林、傳真、信義、創意家、新理想、新高創；進入十大代銷排行榜的最低門檻，則由2020年的238億元上升至2021年293億元，十大代銷總接案量超過5,600億元，占北台灣新建案總推案量約五成，囊括新建案市場半壁江山，且台北市代銷占據前八名，比重相當高。

根據《住展雜誌》分析，雖然2021年房市多頭走勢強勁，但代銷業還未呈現百花齊放，主要原因是建商期待的售價更高，再加上政府打房的干擾，小代銷更難承受風

險，導致代銷業版圖走向大者恆大的趨勢，競爭情形也逐漸白熱化。為了壯大接案量能，近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。

(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、室內格局的決定、公共設施規劃、到接待中心的發包、樣品屋、廣告模型的施作、廣告媒體的決定、現場銷售道具的準備、形象公關的廣告等，提升並鞏固雙方長期之獲利，建立雙方互信。

(2)跨足房地產開發領域

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

二、市場及產銷概況

(一)市場分析

1.主要產品(服務)之銷售(提供)地區

本公司主要從事台灣地區不動產開發業之代銷業務。

2.市場占有率、市場未來之供需狀況與成長性

(1)市場占有率

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 2021 年接案態度積極，總案量 1,827.7 億元，以北台灣為承銷主力，包括北市豪宅「敦仰」及「擎天森林」、新北市當紅央北重劃區的「宏普 GARDEN PARK」和「聯上灩朗」，台中東區數一數二的開發案「浩瀚湖濱城」與「潤隆國家大院」，個案總銷高達 200 億元。《住展雜誌》統計資料顯示，海悅為連續 13 年蟬聯十大代銷的王座；2021 接案量承接建案數 41 個、案量高達 1,632 億元，且比 2020 年成長 2 百餘億元，年增幅近 18%。海悅發揮蠶食鯨吞的策略，市場布局從單一建案案量小至 8 億元，大到百億元都有。

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 2017 年開始逐年向上，隨後近三年北台灣的年度推案量均飛越兆元大關，強勢的推案力道直至 2020 年 Q4 才因政府針對房市大動作的管控而略為緩和。

縱然因政府持續祭出打房措施，以及後疫情時代仍存在缺工缺料情況，加上 2022 年央行為了抑制物價而啟動升息，為我國今年房市發展增添些許變數，但隨著國內景氣持續走強，專家多認為，短期內影響房市景況有限，以及疫情風險逐漸降低，使今年房市走向仍有許多光明，大有「先蹲後跳」之可能性。

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

2021 年全台房市推案達 1.7 兆、已創七年新高，但因不少建照核發塞車、打炒房政策而對市場趨觀望，或營建發包等因素，而延至 2022 年首季至 329 檔期間推案。總括來講，2022 年全台至少有十個總銷百億級建案、九個 50 億級建案，在首季至 329 檔期待機而發，光超大型指標案案量逼近 3,000 億元，上半年新推案量十分可觀。

綜觀 2022 年籌備新建案、公開銷售，其中以新北新莊副都心、桃園小檜溪、台中七期、水滸經貿園區、機捷特區等地推案最為熱絡。大台北地區首季指標推案，包括

雙北市三圓建設投入正義國宅改建的「Diamond Towers 台北之星」，房價行情上看每坪 250 萬元；前身為味全三重新燕廠的茂德機構中興段案，此二案都是總銷 400 億的超級大案。新光人壽在重慶南路推出的「新光人壽總統傑仕堡」，以及大同集團尚志資產土城舊廠改建「大同莊園三期」，也都是總銷逾百億的超級大案。

而台中重劃區、七期包括寶璽、豐邑、興富發等，總銷量超過 400 億住宅大案吸睛。已搶先進場的七期指標預售豪宅「由鉅惟上」、「聯聚方瑞大廈」、「大陸豐蔭」，每坪單價已突破七字頭大關。台南東區副都心生活圈如清景麟、達麗等建商續插旗，房價挑戰 4 字頭；2022 年南高雄鹽埕、小港也有預售及造鎮案進場，開價預計將挑戰區域新高價。

不僅新舊重劃區爭艷，全台灣都市更新與危險老建築也開始蓬勃，其中雙北不少成熟市區因都市更新與危老重建開花結果，土地價值最高的台北市，位於中正區金門街的「紀州樂章」，近 50 年的公寓正式開工，將改建成 9 層樓大樓的綠建築，預計 2024 年完工。此外，北市中山區、松山區、大同區及新北的中和區、板橋區等地，近年有諸多個案屬危老或都更背景，為都會區提供相當可觀的供給量。

受逐漸攀高的房價影響，預算有限的購屋族於總價壓力之下，在選擇置產標的上有漸漸轉向都會區外圍的趨勢；看準主力買盤的需求，最近一年時間建商於都計外地區置地推案的風氣相當盛行，親民價格的誘因讓推案擁有頗為穩健的買氣，與先前重劃區與都會區專美於前的況景大相逕庭，綜合上述，預估我國房市後續的推案亮點將分佈得更為廣泛。

B. 交通利多挹注

重大公共建設帶來的亮麗遠景，對於區域房市而言向來是不可多得的利多題材，而其中得以協助區域打通聯外網絡的交通建設，更是推升當地房市發展的重大助力，如 2020 年環狀線西環段通車的話題，連帶使雙北首環市鎮的房市受到各界矚目，顯見交通建設催化區域房市的效果。

此外，機捷各站漲勢引發各界關注，主因是剛通車、房價基期低，加上區域內建設陸續完成、機能成熟，吸引人口流入置產，帶動房市成長動能。據內政部實價登錄資料，統計近五年機捷各站點周邊 800 公尺內、屋齡 2 年以上的中古屋交易量及房價變化，沿線房價幾乎全上揚、站上 2 字頭。

隨著 2022 年底縣市場選舉，政府緊鑼密鼓宣示宜蘭高鐵、屏東高鐵、五泰輕軌、基隆捷運等重大建設的計畫。此外桃園捷運綠線持續推進外、新北三環六線進度前進；中南部都會區近年捷運建設上亦頗有新獲，包括台中捷運綠線啟用；台南捷運藍線最快 2025 完成串聯東區、永康；行政院核定高雄捷運黃線 6 年後通車。種種交通建設利多皆為當地房市灌輸發展動能。

C 從低利率到升息政策

2020-2021 年，深受新冠疫情影響，世界各國政府都開始大量印鈔，利率創新低，通貨膨脹也隨之而來，熱錢逐漸往房市湧進，原物料等營造成本增加等，都助攻房價大漲因素。

翻開歷史房價指數與央行的重貼現率變化來看，細看 20 年的數據變化，2000 年的台灣重貼現率 4.625%，2020 年底是 1.125%，重貼現率不斷往下降。其中，2004-2008 年，景氣好轉後進入升息循環，政府一路升息，房價也是呈現一路上漲。2008 年 7 月-2010 年 4 月因金融風暴，轉為降息循環，利率降到 1.25%。降息的初期，房價同步下跌，但僅維持約一年下跌走勢，到了降息循環的末期，房價指數轉為上揚。

2010 年 7 月-2015 年 7 月景氣復甦，房價指數維持上漲。直到 2015 年 10 月又到降息循環，利率往下降，房價跟著往下走，一直到 2017 年 10 月開始，房價開始正式轉升，至 2021 年又進入降息循環中，此階段利率都維持在低檔，但房價卻在 2021 年飆漲。

我國央行升息決策往往是在總體經濟表現強勁的時候，也可能是房市溫熱的時候；反之，降息決策往往是經濟表現不佳的時候，也可能是房市不景氣的時候，因此升息與降息對房市而言，不見得產生立竿見影之效。

2022 年 3 月 17 日，我國央行啟動升息，國際利率也回升，專家多認為，影響房市初期幅度不會太大，影響到房市乃止於心理層面，而這種心理觀望的層面若被通膨預期產生的保值心理壓過，房價仍然會易漲難跌，因此升息的幅度會是影響房價中後期走勢的指標之一。

D. 小宅買氣續穩，換屋需求提升

疫情趨緩，政府打炒房政策所引發之反應，使原先投資風氣興盛的我國房市，未來的主力買盤將轉向為長期置產客與自住客群，在市場不乏剛性需求的支撐下，預估鎖定自住客源且總價親切的小宅推案，以及換屋客群鎖定的中大坪數，今年將會繼續受到消費者的青睞，維持穩健的買氣。

E. 數位化引領房市行銷多元

隨著 E 化世代來臨以及數位載具的日新月異，民眾於日常生活中依賴網際網絡的情形愈發明顯，因應急遽增加的數位化的消費需求、看屋賞屋需求，使得房地產業行銷更顯多元，從數位廣告、社群行銷、影音行銷，到虛擬實境等應用服務崛起，帶動房地產走向更接軌數位時代，與滿足多元的市場需求。

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

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)都更危老盛行

我國都會區的精華地帶，過往因開發趨於飽和而壓縮推案的可能，所幸近年來受惠於官方大力推動都更與危老重建相關政策，使業者在政策的誘因下，紛紛積極投入整合，讓都更與危老建案近年來成為我國各大都會區中主要的供給來源。

從危老條例上路後，據內政部統計，2018年受理申請136件、核准72件；2019年受理申請433件、核准314件；2020年，因10%時程獎勵將屆，引爆申請熱潮，受理申請達1,077件、核准827件；2021年呈現穩定成長，全年各地方政府共受理812件，僅次於2020年，截至2021年底，全台累計危老申請件數已達2,458件，核准1,951件。

由於危老與都更案多半位處黃金地段，具相當創價潛力，若危老與都更建案持續以遍地開花的趨勢成長，將有助於整體房市的發展。

(B)利率升息初期影響房市有限

2021年新冠疫情肆虐，全球各國央行紛紛採降息方式，以期減少新冠疫情對於經濟層面的衝擊，我國政府亦跟進；當前疫情陰霾正逐漸消散，且因我國政府機關防疫有成，使民眾的購屋信心顯出回升跡象。

然而，因應後疫情衝擊、烏俄戰爭的影響，我國中央銀行為了抑制不停高漲的物價、通貨膨脹，2022年3月祭出升息動作，央行聲稱升息不是為了打房，且不會採取第五波房市信用管制。而專家多認為，初期升息對房市影響有限。從過去兩波升息階段「2004-2008」以及「2010-2015」發現升息階段房市還是維持漲勢，因為整體經濟變好，房價還是會漲。台灣接下來會是升息循環，推測房價還是會維持漲勢。

(C)全球抗通膨 Q3 預期舒緩

近年來由於台商回流，且交通逐漸改善，地方政府積極挹注公共建設，帶動就業機會、人口遷移，以及薪資所得提高，房價呈現大幅上漲趨勢。《住展雜誌》統計，2021年第4季雙北市、桃園市、基隆市、新竹縣市等北台灣五大地區新建案房價全數寫下歷史新高紀錄；以漲幅來看，新竹縣市季增10.1%、年增17.2%，漲勢最強。

2022 年引關注的是美國聯準會展開升息後，全球央行轉向緊縮，對抗通膨預期，全球資金的動向，尤其面對美元幣值變化，台幣是否繼續升升不息，對中長期全球股價與房價變動將有不同的態勢變化。研究預估，全球央行對抗通膨的成效會在 Q3 明朗，如果通膨如預期舒緩，會是買房好時機。

(D) 升息趕不上物價漲 房市多頭不變

2021 全年 CPI 年增率 1.96%，創 13 年來最高。主計總處表示，12 月 CPI 仍處高點，主要是國際油價仍高及低基數，加上水果、外食費、房租及肉類等民生物價上漲幅度高，其中外食費年增率 2.39%，再較 11 月擴大，並創 81 個月新高。面對物價明顯上漲，市場掀起買房抗通膨氛圍。

升息成為 2022 年的關注議題。有專家認為，升息速度若追不上通膨帶來的物價上漲速度，即便利率調高，民眾仍會搶著借錢買房，尋求保值。也有專家認為，2022 年預期土地、商用不動產、住宅市場買賣移轉棟數雖不會超越 2021 年，但房價還是會穩步攀到高點，多頭格局不變。

(E) 經濟續成長 房市行情續看好

主計總處發布 GDP 概估指出，2021 年疫情讓民間消費出現連續第二年負成長，但由於海關出口及民間投資優於預期，第四季經濟成長 4.88%，全年更達 6.28%，去年經濟成長創近 11 年最高。主要是國內產能持續提升，出口動能大幅增加，雖民間消費成長不如預期，仍挹注經濟表現。綜合統計處也指出，去年第四季出口比原預測高出 16 億美元，加上因廠商擴增產能，半導體、綠能續投資、大幅成長 13.92%，這兩大動能讓第四季經濟成長率達 4.88%，高於原預測 4.15% 的原因。

2021 年，因國內百物齊漲，消費者物價總指數(CPI)已六度突破 2% 通膨警戒線，躉售物價總指數(WPI)年增率更高達二位數，在預期通貨膨脹的心理恐慌下，不論是一般住宅、大坪數土地、商用辦公室、工業用地等，都成為眾多族群資產配置的重要方式。此外，因土地及原料價格上漲影響營建成本，即使房價上升，人民基於保值心態對房地產需求不減。

歷史觀察來看，台灣的實質經濟成長和房價有高度正關係，2022 年在 GDP 沒有放緩之前，房價會繼續受影響，也就是說當經濟成長持續被看好，房市行情也持續在多頭熱。

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，已於 110 年 12 月正式交屋；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」、「A3 光點」，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)中央面對房市態度由寬轉嚴，祭出多項管控政策

政府面對房市態度由寬轉嚴，祭出多項管控政策，主要是 2021 年 7 月 1 日實施實價登錄 2.0 版及房地合一稅 2.0 版，將預售屋納入實價登錄的範圍，並嚴禁紅單轉售，管制短期紅單轉售炒作房價；房地合一稅則將獲利課予重稅的時間，從原來的 1 年及 2 年，延長至 2 年及 5 年，杜絕短期炒作房價。

上述兩大政策實施約一季之後，房市反應熱度並未降溫，行政院再端出囤房稅，這項政策雖台北市、宜蘭縣及連江縣數年前已實施，其他縣市未跟進，但 2021 年第 4 季，財政部找來房價顯著波動縣市，包括：六都及新竹縣市稅捐處開會，其中新北市、桃園市、台中市、高雄市等四都，與新竹縣市都表態將「努力跟進」訂定囤房稅率，將在 2022 年下半年跟進拉高稅率，後續對租金及房價的影響，值得繼續觀察。

加碼打炒作亂象，內政部 2021 年 12 月 13 日又宣布將修正《平均地權條例》及《不動產經紀業管理條例》，祭出五大打炒房措施，包括全面限制預售屋換約轉售、私法人購屋採許可制、嚴懲炒作者、預售屋解約需申報、建立檢舉獎金制度等，且力拼 2022 年立法院三讀通過。此法若通過，對預售屋行銷將產生重大影響。

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。

(C)營建成本居高不下

2021 年，新冠疫情衝擊下，面臨缺工與缺料的窘境，根據主計處統計，營造工程總指數年增逾 10%，其中，鋼筋、勞務指數都創歷年新高，鋼筋指數的年增幅逼近四成，而勞務薪資也跟著漲，讓營建商所需耗費的成本大幅增長，進一步助長房價的攀升趨勢。此外，國外資金回流、熱錢湧進、通膨等因素，以及國人有土斯有財觀念穩固，不少人將現金投入不動產、買氣強，加強建商推案的信心，拉動房價的漲勢。

2022 年央行調升利息，但若缺工缺料未解，原物料營建成本持續上揚，價格上升會反映消費者端，另一方面營建商也會基於成本考量而上修成交價格，實則對於當今屬房市主力的具剛性需求自住族群而言，成為不小的抗性。而代銷業者在面臨讓利空間限縮的議價區間等的交易情勢下，以及愈加沉重的市場賣壓，代銷業者的因應策略，將成為足以影響生存的重要關鍵。

然即便營建業者僅是出於成本考量而上修成交價格，對於當今屬房市主力的具剛

性需求自住族群而言，仍會成為不小的抗性；在讓利空間不得不限縮的當前局勢中，面對逐漸縮小的議價區間，以及愈加沉重的市場賣壓，代銷業者的因應策略將成為足以左右成敗的重要關鍵。

(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，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	109年			110年			111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
	—	—	-	-	-	—	—	—	—
	—	—	-	-	-	—	—	—	—
	—	—	-	-	-	—	—	—	—
	—	—	-	-	-	—	—	—	—
	—	—	-	-	-	—	—	—	—
其他	3,747,452	100.00	-	6,356,334	100.00	—	—	—	—
銷貨 淨額	3,747,452	100.00	-	6,356,334	100.00	—	—	—	—

主要銷貨客戶較去年增減變動原因：

本公司110年度無佔銷貨總額10%以上客戶，主要係因110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69.62%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		109 年度	110 年度	當年度截至 111 年 3 月 31 日
員 工 人 數	行政幕僚	59	63	62
	業務人員	166	141	128
	合計	225	204	190
平 均 年 歲		32.82	33.63	34.06
平 均 服 務 年 資		2.35	3.16	3.37
學 歷 分 佈 比 率	博 士	—	--	--
	碩 士	8.89%	10.29%	10.53%
	大 專	84.00%	83.34%	82.11%
	高 中	7.11%	6.37%	7.37%
	高中以下	—	—	—

四、環保支出資訊

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

(二)未來因應對策及可能之支出：

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

五、勞資關係

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

一、員工福利措施

1. 團體保險：本公司除依法為員工加入勞健保外，並為增加照顧員工深度亦為員工投保團體保險（壽險、意外險、住院醫療險及職災險）。
2. 員工旅遊：公司為了提升員工士氣，凝聚對公司向心力，不定期舉辦員工旅遊。
3. 員工健檢：為讓員工的健康確實獲得照顧，落實職場的健康管理，不定期舉辦員工健檢。
4. 三節獎金：為了獎勵員工平時工作辛勞，本公司除發放中秋、端午禮盒外，於年終時會依公司獲利情形發放年終獎金。
5. 生育補助：面臨台灣少子化衝擊，本公司為鼓勵員工多生育，特別給予員工生育補助金。

6. 婚喪喜慶：本公司對員工發生婚喪喜慶情事表達適當祝賀及慰問之意。
7. 生日禮券：本公司於員工生日當月發放生日禮券，並不定期舉辦慶生餐會。

二、員工進修訓練

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

三、勞工退休制度

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

四、各項員工權益維護措施

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

五、溝通管道

有鑑於公司分工日益精細，公司為了能在各環節皆能有效監督和管理，特別設立員工聯絡信箱，方便員工就日常工作所遭遇到問題即時讓公司知曉，提供暢通的溝通管道，本公司勞資關係一向融洽和諧，且不定期舉辦勞資協調會，截至公開說明書刊印日止，並無勞資糾紛之情形。

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

六、重要契約：

契約性質	當事人	契約起訖日期	主要內容	限制條款
	永豐銀行	108.09.25~112.09.25	土地融資借款	無
	永豐銀行	110.01.12~114.01.12	土地融資借款	無
	永豐銀行	110.08.02~114.08.02	土地融資借款	無
	永豐銀行	110.11.01~114.08.02	建築融資借款	無
	合作金庫	103.04.11~112.04.11	土地融資借款	無
	合作金庫	108.11.29~112.12.31	土地融資借款	無
	合作金庫	109.10.07~114.10.07	土地融資借款	無
	元大銀行	110.01.06~115.01.05	土地融資借款	無
	彰化銀行	110.01.11~114.01.11	土地融資借款	無
	土地銀行	110.04.06~111.04.06	短期借款	無
	土地銀行	110.06.11~115.06.01	土地融資借款	無
	土地銀行	110.11.03~115.11.03	建築融資借款	無
	兆豐銀行	110.03.12~116.03.12	土地及建築融資借款	無

契約性質	當事人	契約起訖日期	主要內容	限制條款
	兆豐銀行	110.08.20~112.08.20	中期借款	無
	臺灣企銀	110.10.29~115.10.29	土地融資借款	無
	遠東銀行	110.04.22~113.10.22	土地融資借款	無
合建契約	海研建築	109.04.22~完工	新莊區信華段三小段4、4-1、4-2地號及泰山區信華段5小段1地號合作興建	無
	海研建築	110.05.13~完工	新莊區新知段71地號合作興建	無
	亞昕國際、新潤興業、鉍富開發	109.05.11~完工	台北市南港區南港段三小段72-1地號等7筆土地共同投資興建	無
代銷合約	AD0904	109.11~113.12	包銷企劃	無
	AA0909	109.07~111.06	包銷企劃	無
	AC0908	110.02~111.10	包銷企劃	無
	AB0902	110.03~115.08	包銷企劃	無
	AA0826	109.03~112.04	包銷企劃	無
	AA0916	110.06~118.12	包銷企劃	無
	AD0907	109.12~112.12	包銷企劃	無
	AA0915	109.07~112.08	包銷企劃	無
	AC0905	109.07~111.06	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 111年3月31日 財務資料(註2)
		106年	107年	108年	109年	110年	
流動資產		1,458,000	1,959,420	4,302,174	8,166,446	16,101,379	—
不動產、廠房 及設備		763	805	33,981	48,149	49,501	—
無形資產		—	—	939	2,904	1,822	—
其他資產		322,460	459,918	551,650	990,639	5,435,582	—
資產總額		1,781,223	2,420,143	4,888,744	9,208,138	21,588,284	—
流動負債	分配前	269,691	918,230	1,296,936	3,280,916	4,329,476	—
	分配後	577,851	1,243,510	1,690,754	4,055,185	註3	—
非流動負債		193,700	46,200	1,768,718	2,568,365	11,014,929	—
負債總額	分配前	463,391	964,430	3,065,654	5,849,281	15,344,405	—
	分配後	771,551	1,289,710	3,459,472	6,623,550	註3	—
歸屬於母公司業主 之權益		1,281,997	1,425,903	1,759,907	3,246,696	5,581,025	—
股本		856,000	856,000	869,717	967,836	1,364,620	—
資本公積		—	—	65,164	384,403	1,285,231	—
保留盈餘	分配前	425,997	599,513	854,817	1,853,452	2,841,617	—
	分配後	117,837	274,233	460,999	1,079,183	註3	—
其他權益		—	-29,610	-29,791	41,005	89,557	—
庫藏股票		—	—	—	—	—	—
非控制權益		35,835	29,810	63,183	112,161	662,854	—
權益總額	分配前	1,317,832	1,455,713	1,823,090	3,358,857	6,243,879	—
	分配後	1,009,672	1,130,433	1,429,272	2,584,588	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3：110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 111年3月31日 財務資料	
	106年	107年	108年	109年	110年		
流動資產	1,260,730	1,739,650	3,784,123	6,465,584	11,085,511	不 適 用	
不動產、廠房 及設備	763	805	21,825	38,117	37,088		
無形資產	--	--	737	2,569	1,578		
其他資產	434,392	543,492	745,074	1,380,849	3,267,504		
資產總額	1,695,885	2,283,947	4,551,759	7,887,119	14,391,681		
流動負債	分配前	220,188	811,844	1,095,401	2,497,756		2,773,498
	分配後	528,348	1,137,124	1,489,219	3,272,025		註2
非流動負債	193,700	46,200	1,696,451	2,142,667	6,037,158		
負債總額	分配前	413,888	858,044	2,791,852	4,640,423		8,810,656
	分配後	722,048	1,183,324	3,185,670	5,414,692		註2
歸屬於母公司業主 之權益	1,281,997	1,425,903	1,759,907	3,246,696	5,581,025		
股本	856,000	856,000	869,717	967,836	1,364,620		
資本公積	--	--	65,164	384,403	1,285,231		
保留盈餘	分配前	425,997	599,513	854,817	1,853,452		2,841,617
	分配後	117,837	274,233	460,999	1,079,183		註2
其他權益	--	-29,610	-29,791	41,005	89,557		
庫藏股票	--	--	--	--	--		
非控制權益	--	--	--	--	--		
權益總額	分配前	1,281,997	1,425,903	1,759,907	3,246,696		5,581,025
	分配後	973,837	1,100,623	1,366,089	2,472,427		註2

註1：以上財務資料皆經會計師簽證查核。

註2：110年度盈餘分配案尚未經股東會決議。

3.簡明綜合損益表—合併

單位：新台幣仟元；每股盈餘：元

項 目 \ 年 度	最近五年度財務資料(註1)					當年度截至 111年3月31日 財務資料(註2)
	106年	107年	108年	109年	110年	
營業收入	787,973	1,129,958	1,733,877	3,747,452	6,356,334	—
營業毛利	335,242	666,217	936,983	2,212,773	3,249,204	—
營業損益	203,674	452,144	577,392	1,634,627	2,416,521	—
營業外收入及支出	-3,726	20,076	121,064	152,548	-114,920	—
稅前淨利	199,948	472,220	698,456	1,787,175	2,301,601	—
繼續營業單位 本期淨利	189,137	460,258	578,928	1,431,116	1,750,141	—
停業單位損失	—	—	—	—	—	—
本期淨利(損)	189,137	460,258	578,928	1,431,116	1,750,141	—
本期其他綜合損益 (稅後淨額)	—	-29,610	15,348	75,611	152,776	—
本期綜合損益總額	189,137	430,648	594,276	1,506,727	1,902,917	—
淨利歸屬於 母公司業主	182,675	461,783	565,055	1,463,249	1,658,265	—
淨利歸屬於非控制 權益	6,462	-1,525	13,873	43,478	91,876	—
綜合損益總額歸屬 於母公司業主	182,675	432,173	580,403	1,463,249	1,811,041	—
綜合損益總額歸屬 於非控制權益	6,462	-1,525	13,873	43,478	91,876	—
每股盈餘(註3)	2.13	5.39	6.27	13.73	15.58	—

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 111年3月31日 財務資料
	106年	107年	108年	109年	110年	
營業收入	682,422	1,023,937	1,390,240	2,738,551	3,208,923	不 適 用
營業毛利	250,070	634,941	744,253	1,678,006	1,752,655	
營業損益	148,221	454,838	434,137	1,197,352	1,246,688	
營業外收入及支出	35,412	17,316	220,041	449,597	690,337	
稅前淨利	183,633	472,154	654,178	1,646,949	1,937,025	
繼續營業單位 本期淨利	182,675	461,783	565,055	1,387,638	1,658,265	
停業單位損失	—	—	—	—	—	
本期淨利(損)	182,675	461,783	565,055	1,387,638	1,658,265	
本期其他綜合損益 (稅後淨額)	—	-29,610	15,348	75,611	152,776	
本期綜合損益總額	182,675	432,173	580,403	1,463,249	1,811,041	
每股盈餘(註2)	2.13	5.39	6.27	13.73	15.58	

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
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
109年	陳培德、郭俐雯	無保留意見
110年	陳培德、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111年3月31日 (註1)
		106年	107年	108年	109年	110年	
財務結構%	負債占資產比率	26.01	39.85	62.70	63.52	71.07	—
	長期資金占不動產、廠房及設備比率	198,103.80	186,573.04	10,570.04	12,310.16	34,865.57	—
償債能力%	流動比率	540.61	213.39	331.71	248.90	371.90	—
	速動比率	329.20	51.56	118.72	101.85	112.61	—
	利息保障倍數	70.01	221.04	131.89	142.80	19.06	—
經營能力	應收款項週轉率(次)	4.11	4.21	4.14	4.75	5.19	—
	平均收現日數	88.80	86.69	88.16	76.84	70.32	—
	存貨週轉率(次)	0.72	0.58	0.42	0.40	0.38	—
	應付款項週轉率(次)	6.11	4.82	4.13	3.92	5.20	—
	平均銷貨日數	506.94	629.31	869.04	912.50	960.52	—
	不動產、廠房及設備週轉率(次)	1,244.82	1,441.27	99.68	91.25	130.18	—
獲利能力	總資產週轉率(次)	0.44	0.53	0.47	0.53	0.41	—
	資產報酬率(%)	10.85	21.99	15.95	20.44	12.02	—
	權益報酬率(%)	15.49	33.18	35.31	55.23	37.62	—
	稅前純益占實收資本額比率(%)	23.35	55.16	80.30	184.65	168.66	—
	純益率(%)	24.00	40.73	33.38	38.18	27.53	—
現金流量	每股盈餘(元)(註5)	2.13	5.39	6.59	13.73	15.58	—
	現金流量比率(%)	107.11	註2	註2	註2	註2	—
	現金流量允當比率(%)	33.84	58.76	註2	註2	註2	—
槓桿度	現金再投資比率(%)	19.08	註2	註2	註2	註2	—
	營運槓桿度	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	—
	財務槓桿度	1.01	1.00	1.00	1.00	1.05	—

請說明最近二年度各項財務比率變動原因。(若增減變動未達20%者可免分析)

- 1.財務結構：長期資金占不動產、廠房及設備比率上升，主係本公司本期權益增加，以及長期借款增加，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中增加所致。
(2)利息保障倍數下降，主係本公司110年支付銀行借款利息及租賃負債利息增加所致。
- 3.經營能力：(1)應付款項週轉率上升，主係110年度銷貨成本增加所致。
(2)不動產、廠房及設備週轉率增加，主係110年度銷貨淨額增加所致。
- 4.獲利能力：(1)資產報酬率下降，主係110年度資產增加所致。
(2)權益報酬率下降，主係110年度股東權益增加所致。
(3)稅前純益占實收資本額比率及每股盈餘下降，主係110年度實收資本額增加所致。
- 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。

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111年3月31日
		106年	107年	108年	109年	110年	
財務結構%	負債占資產比率	24.40	37.56	61.33	58.83	61.22	不適用
	長期資金占不動產、廠房及設備比率	193,407.20	182,869.93	15,836.69	14,139.00	31,325.98	
償債能力%	流動比率	572.56	214.28	345.45	258.85	399.69	
	速動比率	313.82	91.50	111.04	95.41	87.74	
	利息保障倍數	65.09	239.70	152.36	152.30	44.26	
經營能力	應收款項週轉率(次)	4.15	5.15	4.30	4.73	4.75	
	平均收現日數	87.95	70.87	84.88	77.16	76.84	
	存貨週轉率(次)	0.69	0.49	0.36	0.31	0.22	
	應付款項週轉率(次)	6.29	4.70	4.45	4.55	5.41	
	平均銷貨日數	528.98	744.89	1,013.88	1,177.41	1,659.09	
	不動產、廠房及設備週轉率(次)	1,078.07	1,306.04	122.86	91.37	67.47	
	總資產週轉率(次)	0.39	0.51	0.40	0.44	0.28	
獲利能力	資產報酬率(%)	10.82	23.28	16.63	22.45	15.21	
	權益報酬率(%)	15.34	34.10	35.47	55.43	37.56	
	稅前純益占實收資本額比率(%)	21.45	55.15	75.21	170.16	141.94	
	純益率(%)	26.76	45.09	40.64	50.67	51.67	
	每股盈餘(元)(註4)	2.13	5.39	6.59	13.73	15.58	
現金流量	現金流量比率(%)	115.10	0.81	註2	註2	註2	
	現金流量允當比率(%)	33.33	62.29	註2	註2	註2	
	現金再投資比率(%)	17.15	註2	註2	註2	註2	
槓桿度	營運槓桿度	1.00	1.00	1.02	1.06	1.00	
	財務槓桿度	1.01	1.00	1.01	1.00	1.03	

請說明最近二年度各項財務比率變動原因。(若增減變動未達20%者可免分析)

- 1.財務結構：長期資金占不動產、廠房及設備比率上升，主係本公司本期權益增加，以及長期借款增加，以致非流動負債增加。
- 2.償債能力：(1)流動比率上升及速動比率下降，主係本公司流動資產中之存貨增加所致。
(2)利息保障倍數下降，主係本公司110年支付銀行借款利息增加所致。
- 3.經營能力：(1)存貨週轉率下降，主係110年度存貨增加所致。
(2)平均銷貨日數增加，主係110年度存貨週轉率下降所致。
(3)應付款項週轉率上升，主係110年度銷貨成本增加所致。
(4)總資產週轉率下降，主係資產總額增加所致。
- 4.獲利能力：(1)資產報酬率下降，主係110年度資產增加所致。
(2)權益報酬率下降，主係110年度股東權益增加所致。
(3)稅前純益占實收資本額比率下降，主係110年度實收資本額增加所致。
- 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一一〇年度營業報告書、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一一一年股東常會

監察人

江如蓉



中 華 民 國 一 一 一 年 三 月 二 十 八 日

監察人審查報告書


董事會造送本公司民國一一〇年度營業報告書、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一一一年股東常會

監察人

盧聯生



中 華 民 國 一 一 一 年 三 月 二 十 八 日

監察人審查報告書

董事會造送本公司民國一一〇年度營業報告書、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一一一年股東常會

監察人

詹文雄



中 華 民 國 一 一 一 年 三 月 二 十 八 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 91 頁~154 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 155 頁~212 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告聲明書

本公司民國 110 年度（自 110 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告及關係報告書編製準則」應納入編製關係企業合併財務報告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告之公司均相同，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告中均已揭露，爰不再另行編製關係企業合併財務報告。

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 111 年 3 月 25 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 110 年及 109 年 12 月 31 日之合併資產負債表，暨民國 110 年及 109 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 110 年及 109 年 12 月 31 日之合併財務狀況，暨民國 110 年及 109 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 110 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 110 年度合併財務報表之關鍵查核事項敘明如下：

營建用地及在建房地減損評估

如附註十所述，海悅國際公司及其子公司所持有營建用地及在建房地為新台幣 10,041,931 仟元，佔合併總資產約 47%，對合併財務報表影響重大。管理階層依照國際會計準則第 36 號公報「資產減損」之規定，於每一報導期間結束日，評估其所持有營建用地及在建房地是否有減損跡象。若有任何資產減損跡象存在，則應估計該資產之可回收金額，以評估減損之金額。惟因不動產市場價格易受政府政策、經濟景氣及市場供需等因素影響，且減損評估涉及管理階層主觀判斷及重大估計與假設，因是將營建用地及在建房地減損評估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：

- 取得公司評估營建用地及在建房地明細表及資產減損跡象評估表。
- 取得公司所使用之獨立評價報告，並評估其獨立評價人員之專業能力、適任能力與客觀性。
- 盤點及核對相關營建用地及在建房地之土地所有權狀是否相符。
- 評估不動產價值估算所使用重要參數假設，並評估附近地區公告交易價格等參數假設之合理性。

其他事項

海悅國際開發股份有限公司業已編製民國 110 及 109 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 110 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 陳 培 德

會計師 郭 俐 雯

陳 培 德



郭 俐 雯



金融監督管理委員會核准文號
金管證審字第 1080321204 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 1 1 年 3 月 2 5 日



海悅國際開發股份有限公司及其子公司

合併資產負債表

民國 110 年及 109 年 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

代 碼	資 產	110年12月31日		109年12月31日	
		金 額	%	金 額	%
	流動資產				
1100	現金 (附註六)	\$ 2,839,268	13	\$ 2,020,423	22
1140	合約資產—流動 (附註十八)	479,222	2	218,447	3
1150	應收票據及帳款—非關係人 (附註九)	1,381,164	7	994,415	11
1160	應收票據及帳款—關係人 (附註九及二四)	32,170	-	33,482	-
1200	其他應收款	23,655	-	20,188	-
1320	存貨 (建設業適用) (附註五、十及二五)	10,422,730	48	4,351,728	47
1479	其他流動資產	136,617	1	62,830	1
1480	取得合約之增額成本—流動 (附註十八)	14,756	-	9,817	-
1482	履行合約成本—流動 (附註十八)	771,797	4	455,116	5
11XX	流動資產總計	<u>16,101,379</u>	<u>75</u>	<u>8,166,446</u>	<u>89</u>
	非流動資產				
1510	透過損益按公允價值衡量之金融資產—非流動 (附註七)	206,164	1	77,674	1
1517	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產—非流動 (附註八)	509,379	2	196,589	2
1535	按攤銷後成本衡量之金融資產—非流動 (附註二五)	554,168	3	289,227	3
1550	採用權益法之投資 (附註十二)	180,321	1	176,906	2
1600	不動產、廠房及設備	49,501	-	48,149	1
1755	使用權資產	13,113	-	15,446	-
1760	投資性不動產 (附註十三)	3,904,413	18	-	-
1805	商譽 (附註二二)	14,335	-	-	-
1821	無形資產	1,822	-	2,904	-
1920	存出保證金	53,689	-	21,285	-
1960	預付投資款 (附註十四)	-	-	213,512	2
15XX	非流動資產總計	<u>5,486,905</u>	<u>25</u>	<u>1,041,692</u>	<u>11</u>
1XXX	資 產 總 計	<u>\$ 21,588,284</u>	<u>100</u>	<u>\$ 9,208,138</u>	<u>100</u>
	負債及權益				
	流動負債				
2100	短期借款 (附註十五及二五)	\$ 2,199,600	10	\$ 1,836,100	20
2110	應付短期票券 (附註十五)	87,764	-	87,766	1
2150	應付票據及帳款—非關係人	703,590	3	488,827	6
2180	應付帳款—關係人	938	-	976	-
2200	其他應付款	479,172	2	361,237	4
2220	其他應付款—關係人	2,989	-	2,979	-
2230	本期所得稅負債 (附註二十)	354,261	2	295,646	3
2280	租賃負債—流動 (附註十三)	33,094	-	4,408	-
2320	一年或一營業週期內到期長期負債 (附註十五及二五)	317,500	2	178,534	2
2399	其他流動負債	150,568	1	24,443	-
21XX	流動負債總計	<u>4,329,476</u>	<u>20</u>	<u>3,280,916</u>	<u>36</u>
	非流動負債				
2527	合約負債—非流動 (附註十八)	572,192	3	311,817	4
2540	長期借款 (附註十五及二五)	8,124,445	38	2,245,090	24
2570	遞延所得稅負債 (附註二十)	260,663	1	-	-
2580	租賃負債—非流動 (附註十三)	2,056,827	9	11,258	-
2645	存入保證金	802	-	200	-
25XX	非流動負債總計	<u>11,014,929</u>	<u>51</u>	<u>2,568,365</u>	<u>28</u>
2XXX	負債總計	<u>15,344,405</u>	<u>71</u>	<u>5,849,281</u>	<u>64</u>
	歸屬於本公司業主之權益 (附註十七)				
	股本				
3110	普通股股本	1,064,620	5	967,836	11
3120	特別股股本	300,000	1	-	-
3100	股本總計	<u>1,364,620</u>	<u>6</u>	<u>967,836</u>	<u>11</u>
3200	資本公積	<u>1,285,231</u>	<u>6</u>	<u>384,403</u>	<u>4</u>
	保留盈餘				
3310	法定盈餘公積	290,361	1	151,116	2
3320	特別盈餘公積	-	-	29,791	-
3350	未分配盈餘	2,551,256	12	1,672,545	18
3300	保留盈餘總計	<u>2,841,617</u>	<u>13</u>	<u>1,853,452</u>	<u>20</u>
3400	其他權益	89,557	1	41,005	-
31XX	本公司業主之權益總計	<u>5,581,025</u>	<u>26</u>	<u>3,246,696</u>	<u>35</u>
36XX	非控制權益	<u>662,854</u>	<u>3</u>	<u>112,161</u>	<u>1</u>
3XXX	權益總計	<u>6,243,879</u>	<u>29</u>	<u>3,358,857</u>	<u>36</u>
	負債與權益總計	<u>\$ 21,588,284</u>	<u>100</u>	<u>\$ 9,208,138</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：高秉芝



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 110 年及 109 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		110年度		109年度	
		金 額	%	金 額	%
4000	營業收入(附註十八及二四)	\$ 6,356,334	100	\$ 3,747,452	100
5000	營業成本(附註二四)	<u>3,107,130</u>	<u>49</u>	<u>1,534,679</u>	<u>41</u>
5900	營業毛利	<u>3,249,204</u>	<u>51</u>	<u>2,212,773</u>	<u>59</u>
	營業費用(附註九、十九及二四)				
6200	銷管費用	830,377	13	580,300	15
6450	預期信用減損損失(迴轉利益)	<u>2,306</u>	<u>-</u>	<u>(2,154)</u>	<u>-</u>
6000	營業費用合計	<u>832,683</u>	<u>13</u>	<u>578,146</u>	<u>15</u>
6900	營業淨利	<u>2,416,521</u>	<u>38</u>	<u>1,634,627</u>	<u>44</u>
	營業外收入及支出(附註十九及二二)				
7100	利息收入	1,741	-	1,042	-
7190	其他收入	69,575	1	157,279	4
7020	其他利益及損失	(80,791)	(1)	(97,374)	(3)
7050	財務成本	(127,400)	(2)	(12,603)	-
7060	採用權益法認列之關聯企業損益之份額	<u>21,955</u>	<u>-</u>	<u>104,204</u>	<u>3</u>
7000	營業外收入及支出合計	<u>(114,920)</u>	<u>(2)</u>	<u>152,548</u>	<u>4</u>
7900	稅前淨利	2,301,601	36	1,787,175	48
7950	所得稅費用(附註二十)	<u>551,460</u>	<u>8</u>	<u>356,059</u>	<u>10</u>
8200	本年度淨利	<u>1,750,141</u>	<u>28</u>	<u>1,431,116</u>	<u>38</u>

(接次頁)

(承前頁)

代 碼		110年度		109年度	
		金 額	%	金 額	%
8310	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	\$ 152,776	2	\$ 75,611	2
8500	本年度綜合損益總額	\$ 1,902,917	30	\$ 1,506,727	40
	淨利歸屬於：				
8610	本公司業主	\$ 1,658,265	26	\$ 1,387,638	37
8620	非控制權益	91,876	2	43,478	1
8600		\$ 1,750,141	28	\$ 1,431,116	38
	綜合損益總額歸屬於：				
8710	本公司業主	\$ 1,811,041	29	\$ 1,463,249	39
8720	非控制權益	91,876	1	43,478	1
8700		\$ 1,902,917	30	\$ 1,506,727	40
	每股盈餘 (附註二一)				
9710	基 本	\$ 15.58		\$ 13.73	
9810	稀 釋	\$ 15.55		\$ 13.01	

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：高秉芝





海峽國際特種股有限公司
Straits International Special Shares Co., Ltd.
民國110年12月31日

單位：新台幣仟元，惟
每股股利為元

代碼	109年1月1日餘額	於本屬										業主之權			總額
		普通股	特別股	股本	資本公積	法定盈餘公積	特別盈餘公積	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	總計	非控制權益	權益		
A1	\$ 856,000	\$ 13,717	\$ 869,717	\$ 65,164	\$ 93,058	\$ 29,610	\$ 732,149	(\$ 29,791)	\$ 1,759,907	\$ 63,183	\$ 1,823,090				
B1	-	-	-	-	58,058	-	(58,058)	-	-	-	-	-	-		
B3	-	-	-	-	181	-	(181)	-	-	-	-	-	-		
B5	-	-	-	-	-	-	(393,818)	-	(393,818)	-	-	(393,818)	-		
D1	-	-	-	-	-	-	1,387,638	-	1,387,638	-	43,478	1,431,116	-		
D3	-	-	-	-	-	-	-	75,611	75,611	-	-	75,611	-		
D5	-	-	-	-	-	-	1,387,638	75,611	1,463,249	43,478	-	1,506,727	-		
I1	111,836	(13,717)	98,119	319,239	-	-	-	-	417,358	-	(9,000)	417,358	(9,000)		
O1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	14,500	14,500	-		
Q1	-	-	-	-	-	-	4,815	(4,815)	-	-	-	-	-		
Z1	967,836	-	967,836	384,403	151,116	29,791	1,672,545	41,005	3,246,696	112,161	-	3,358,857	-		
B1	-	-	-	-	139,245	-	(139,245)	-	-	-	-	-	-		
B3	-	-	-	-	-	-	(677,485)	-	(677,485)	-	-	(677,485)	-		
B9	96,784	-	96,784	-	-	(29,791)	29,791	-	-	-	-	-	-		
B17	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
D1	-	-	-	-	-	-	1,658,265	-	1,658,265	91,876	-	1,750,141	-		
D3	-	-	-	-	-	-	-	152,776	152,776	-	-	152,776	-		
D5	-	-	-	-	-	-	1,658,265	152,776	1,811,041	91,876	-	1,902,917	-		
J3	-	300,000	300,000	900,000	-	-	-	-	1,200,000	-	-	1,200,000	-		
M5	-	-	-	-	-	-	(55)	-	(55)	(8,345)	-	(8,400)	-		
O1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(9,000)	-	(9,000)	-		
O1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	47,616	47,616	-		
Q1	-	-	-	-	-	-	104,224	(104,224)	-	-	-	-	-		
T1	-	-	-	-	-	-	-	-	788	-	-	788	-		
Z1	1,004,620	-	1,364,620	1,285,231	200,361	-	2,551,256	89,557	5,581,025	662,854	-	6,243,879	-		

會計主管：高養芝



經理人：王復傑



董事長：黃育文



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 110 年及 109 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

代 碼		110年度	109年度
	營業活動之現金流量		
A10000	稅前淨利	\$ 2,301,601	\$ 1,787,175
A20010	收益費損項目		
A20100	折舊費用	13,286	10,831
A20200	攤銷費用	1,741	1,786
A20300	預期信用減損損失(迴轉利益)	2,306	(2,154)
A20400	透過損益按公允價值衡量金融資產 及負債之淨損失	34,814	81,971
A20900	財務成本	127,400	12,603
A21200	利息收入	(1,741)	(1,042)
A21300	股利收入	(53,550)	(145,381)
A22300	採用權益法認列之關聯企業損益之 份額	(21,955)	(104,204)
A29900	其 他	1,012	-
A30000	營業資產及負債之淨變動數		
A31125	合約資產	(260,775)	(129,560)
A31130	應收票據及帳款—非關係人	(389,055)	(501,227)
A31160	應收票據及帳款—關係人	1,312	16,948
A31180	其他應收款	(3,467)	(13,454)
A31200	存 貨	(5,975,369)	(1,869,134)
A31240	其他流動資產	(67,605)	(20,315)
A31270	取得合約之增額成本	(4,939)	(9,328)
A31280	履行合約成本	(316,681)	(135,619)
A32125	合約負債	260,375	278,910
A32130	應付票據及帳款—非關係人	209,723	196,050
A32160	應付帳款—關係人	(38)	976
A32180	其他應付款—非關係人	113,177	140,501
A32190	其他應付款—關係人	10	2,979
A32230	其他流動負債	26,125	16,763
A33000	營運產生之現金流出	(4,002,293)	(383,925)
A33500	支付之所得稅	(493,689)	(173,034)
AAAA	營業活動之淨現金流出	(4,495,982)	(556,959)
	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	(339,379)	(39,602)
B00020	出售透過其他綜合損益按公允價值衡量 之金融資產	179,365	35,417

(接次頁)

(承前頁)

代 碼		110年度	109年度
B00040	取得按攤銷後成本衡量之金融資產	(\$ 205,881)	(\$ 226,767)
B00050	處分按攤銷後成本衡量之金融資產	20,000	30,000
B00100	取得透過損益按公允價值衡量之金融資產	(188,810)	(5,000)
B00200	出售透過損益按公允價值衡量之金融資產	-	5,625
B02200	取得子公司之淨現金流入	376	-
B01800	取得採用權益法之投資	(52,800)	(3,200)
B02000	預付長期投資款增加	-	(213,512)
B02400	透過損益按公允價值衡量之金融資產－減資退回股款	6,912	77,760
B02700	取得不動產、廠房及設備	(9,702)	(20,403)
B03700	存出保證金增加	(32,403)	(8,888)
B04500	購置無形資產	(659)	(3,751)
B05400	取得投資性不動產	(19,443)	-
B07500	收取之利息	1,741	1,042
B07600	收取之股利	53,550	145,381
B07600	收取關聯企業股利	71,340	193
BBBB	投資活動之淨現金流出	(515,793)	(225,705)
	籌資活動之現金流量		
C00100	短期借款增加	292,312	1,177,100
C00500	應付短期票券增加	-	87,766
C01300	償還公司債	-	(700)
C01600	舉借長期借款	6,249,880	1,162,392
C01700	償還長期借款	(849,659)	(41,466)
C02800	發行特別股	1,200,000	-
C03000	存入保證金增加	602	-
C04020	租賃本金償還	(398,503)	(4,461)
C04500	支付現金股利	(686,485)	(402,818)
C05600	支付之利息	(231,319)	(56,651)
C05800	非控制權益變動	252,964	14,500
C09900	股東逾時效未領取之股利	40	-
C09900	行使歸入權	788	-
CCCC	籌資活動之淨現金流入	5,830,620	1,935,662
EEEE	現金淨增加數	818,845	1,152,998
E00100	年初現金餘額	2,020,423	867,425
E00200	年底現金餘額	\$ 2,839,268	\$ 2,020,423

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：高秉芝



海悅國際開發股份有限公司及子公司

合併財務報表附註

民國 110 年及 109 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。

本合併財務報告係以本公司之功能性貨幣新台幣表達。

二、通過財務報告之日期及程序

本合併財務報告於 111 年 3 月 25 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」）

適用修正後之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。

(二) 111 年適用之金管會認可之 IFRSs

新發布 / 修正 / 修訂準則及解釋	IASB 發布之生效日
「IFRSs 2018-2020 之年度改善」	2022 年 1 月 1 日 (註 1)
IFRS 3 之修正「對觀念架構之引述」	2022 年 1 月 1 日 (註 2)
IAS 16 之修正「不動產、廠房及設備：達到預定使用狀態前之價款」	2022 年 1 月 1 日 (註 3)
IAS 37 之修正「虧損性合約—履行合約之成本」	2022 年 1 月 1 日 (註 4)

註 1：IFRS 9 之修正適用於 2022 年 1 月 1 日以後開始之年度報導期間所發生之金融負債之交換或條款修改；IAS 41「農業」之修正適用於 2022 年 1 月 1 日以後開始之年度報導期間之公允價值衡量；IFRS 1「首次採用 IFRSs」之修正係追溯適用於 2022 年 1 月 1 日以後開始之年度報導期間。

註 2：收購日在年度報導期間開始於 2022 年 1 月 1 日以後之企業合併適用此項修正。

註 3：於 2021 年 1 月 1 日以後始達管理階層預期運作方式之必要地點及狀態之廠房、不動產及設備適用此項修正。

註 4：於 2022 年 1 月 1 日尚未履行所有義務之合約適用此項修正。截至本合併財務報告通過發布日止，合併公司評估上述準則、解釋之修正將不致對財務狀況與財務績效造成重大影響。

(三) IASB 已發布但尚未經金管會認可並發布生效之 IFRSs

新發布 / 修正 / 修訂準則及解釋	IASB 發布之生效日(註 1)
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」	2023 年 1 月 1 日
IFRS 17 之修正	2023 年 1 月 1 日
IFRS 17 之修正「初次適用 IFRS 17 及 IFRS 9—比較資訊」	2023 年 1 月 1 日
IAS 1 之修正「負債分類為流動或非流動」	2023 年 1 月 1 日
IAS 1 之修正「會計政策之揭露」	2023 年 1 月 1 日 (註 2)
IAS 8 之修正「會計估計之定義」	2023 年 1 月 1 日 (註 3)
IAS 12 之修正「與單一交易所產生之資產及負債有關之遞延所得稅」	2023 年 1 月 1 日 (註 4)

註 1：除另註明外，上述新發布 / 修正 / 修訂準則或解釋係於各該日期以後開始之年度報導期間生效。

註 2：於 2023 年 1 月 1 日以後開始之年度報導期間推延適用此項修正。

註 3：於 2023 年 1 月 1 日以後開始之年度報導期間所發生之會計估計變動及會計政策變動適用此項修正。

註 4：除於 2022 年 1 月 1 日就租賃及除役義務之暫時性差異認列遞延所得稅外，該修正係適用於 2022 年 1 月 1 日以後所發生之交易。

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

(三) 資產與負債區分流動與非流動之標準

流動資產包括：

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

流動負債包括：

1. 主要為交易目的而持有之負債；
2. 於資產負債表日後 12 個月內到期清償之負債，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。

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

當合併公司對子公司所有權權益之變動未導致喪失控制者，係作為權益交易處理。合併公司及非控制權益之帳面金額已予調整，以反映其於子公司相對權益之變動。非控制權益之調整金額與所支付或收取對價之公允價值間之差額，係直接認列為權益且歸屬於本公司業主。

子公司明細、持股比率及營業項目，參閱附註十一及附表六。

(五) 企業合併

企業合併係採收購法處理。收購相關成本於成本發生及勞務取得當期列為費用。

商譽係按移轉對價之公允價值以及收購者先前已持有被收購者之權益於收購日之公允價值之總額，超過收購日所取得可辨認資產及承擔負債之淨額衡量。

對被收購者具有現時所有權權益且清算時有權按比例享有被收購者淨資產之非控制權益，係以其所享有被收購者可辨認淨資產已認列金額之比例份額衡量。

分階段達成之企業合併係以收購日之公允價值再衡量合併公司先前已持有被收購者之權益，若因而產生任何利益或損失，則認列為損益。

(六) 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期損益，惟屬公允價值變動認列於其他綜合損益者，其產生之兌換差額列於其他綜合損益。

以歷史成本衡量之外幣非貨幣性項目係以交易日之匯率換算，不再重新換算。

(七) 存 貨

存貨包括待售房地、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，依收入法、建坪比例法或評定現值法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，俟積極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，但非屬子公司或合資之企業。

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，針對關聯企業權益之變動係按持股比例認列。

取得成本超過合併公司於取得日所享有關聯企業可辨認資產及負債淨公允價值份額之數額列為商譽，該商譽係包含於該投資之帳面金額且不得攤銷；合併公司於取得日所享有關聯企業可辨認資產及負債淨公允價值份額超過取得成本之數額列為當期損益。

關聯企業發行新股時，合併公司若未按持股比例認購，致使持股比例發生變動，並因而使投資之股權淨值發生增減時，其增減數調整資本公積—採權益法認列關聯企業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，所認列之減損損失不分攤至構成投資帳面金額組成部分之任何資產，包括商譽。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。

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) 投資性不動產

投資性不動產係為賺取租金或資本增值或兩者兼具而持有之不動產（包含符合投資性不動產定義而處於建造過程中之不動產及使用權資產）。投資性不動產亦包括目前尚未決定未來用途所持有之土地。

租賃取得之投資性不動產原始按成本（包含租賃負債之原始衡量金額、租賃開始日前支付之租賃給付、原始直接成本及復原標的

資產之估計成本，減除收取之租賃誘因) 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。

建造中之投資性不動產係以成本減除累計減損損失後之金額認列。成本包括專業服務費用，及符合資本化條件之借款成本。該等資產於達預期使用狀態時開始提列折舊。

投資性不動產除列時，淨處分價款與該資產帳面金額間之差額係認列於損益。

(十一) 商 譽

企業合併所取得之商譽係依收購日所認列之商譽金額作為成本，後續以成本減除累計減損損失後之金額衡量。

為減損測試之目的，商譽分攤至合併公司預期因該合併綜效而受益之各現金產生單位或現金產生單位群組（簡稱「現金產生單位」）。

受攤商譽之現金產生單位每年（及有跡象顯示該單位可能已減損時）藉由包含商譽之該單位帳面金額與其可回收金額之比較，進行該單位之減損測試。若分攤至現金產生單位之商譽係當年度企業合併所取得，則該單位應於當年度結束前進行減損測試。若受攤商譽之現金產生單位之可回收金額低於其帳面金額，減損損失係先減少該現金產生單位受攤商譽之帳面金額，次就該單位內其他各資產帳面金額之比例減少各該資產帳面金額。任何減損損失直接認列為當期損失。商譽減損損失不得於後續期間迴轉。

處分受攤商譽現金產生單位內之某一營運時，與該被處分營運有關之商譽金額係包含於營運之帳面金額以決定處分損益。

(十二) 無形資產

單獨取得之有限耐用年限無形資產原始以成本衡量，後續係以成本減除累計攤銷及累計減損損失後之金額衡量。無形資產於耐用年限內按直線基礎進行攤銷，合併公司至少於每一年度結束日對估計耐用年限、殘值及攤銷方法進行檢視，並推延適用會計估計變動之影響。

無形資產除列時，淨處分價款與該資產帳面金額間之差額係認列於當期損益。

(十三) 合約成本相關資產

不動產銷售員工之銷售佣金，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。

(十四) 不動產、廠房及設備、使用權資產、投資性不動產、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不動產、廠房及設備、使用權資產、投資性不動產及無形資產（商譽除外）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。共用資產係依合理一致基礎分攤至最小現金產生單位群組。

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

(十五) 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與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係強制透過損益按公允價值衡量之金融資產，包括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、利息係分別認列於其他收入及利息收入，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. 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、質押定存單、質抵押存款、應收票據及帳款、其他應收款及存出保證金）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。

C. 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。

(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。

應收票據及帳款與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，並不減少其帳面金額。

(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. 權益工具

合併公司發行之權益工具係以取得之價款扣除直接發行成本後之金額認列。

3. 金融負債

(1) 後續衡量

所有金融負債係以有效利息法按攤銷後成本衡量。

(2) 金融負債之除列

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

(十六) 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。

銷售房地收入

銷售房地收入係開發及銷售住宅不動產所產生之收入，於不動產之法定所有權移轉予客戶時認列收入。對於已簽約之銷售住宅合約，基於商業慣例，該不動產對本公司並無其他用途，直至不動產之法定所有權移轉客戶時，本公司對合約款項具可執行權利，因此於法定所有權移轉予客戶之時點認列收入。若依合約條款分期收取之預售屋房地款，於合併公司履約完成前係認列為合約負債。

(十七) 租賃

合併公司於合約成立日評估合約是否係屬（或包含）租賃。

1. 合併公司為出租人

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。

營業租賃下，減除租賃誘因後之租賃給付係按直線基礎於相關租賃期間內認列為收益。

2. 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（包含租賃負債之原始衡量金額、租賃開始日前支付之租賃給付減除收取之租賃誘因、原始直接成本及復原標的資產之估計成本）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。除符合投資性不動產定義者，使用權資產係單獨表達於資產負債表。符合投資性不動產定義之使用權資產之認列與衡量，參閱(十)投資性不動產會計政策。

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（包含固定給付、取決於指數或費率之變動租賃給付）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。若租賃期間或用於決定租賃給付之指數或費率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資產負債表。

(十八) 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。

(十九) 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。

(二十) 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

依中華民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等支出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具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。

合併公司將新型冠狀病毒肺炎疫情近期在我國之發展及對經濟環境可能之影響，納入對現金流量推估、成長率、折現率、獲利能力等相關重大會計估計之考量，管理階層將持續檢視估計與基本假設。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。

營建用地及在建房地之估計減損

營建用地及在建房地之帳面值對整體財務報表係屬重大，營建用地及在建房地若有減損跡象存在，則應按可回收金額（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

	110年12月31日	109年12月31日
銀行支票及活期存款	\$ 2,824,488	\$ 2,008,984
庫存現金	<u>14,780</u>	<u>11,439</u>
	<u>\$ 2,839,268</u>	<u>\$ 2,020,423</u>

七、透過損益按公允價值衡量之金融資產－非流動

	110年12月31日	109年12月31日
國內上市（櫃）及興櫃股票	\$ 36,412	\$ 6,702
國內未上市（櫃）股票	12,809	70,972
共同興建投資權益（註）	143,954	-
債務工具投資	<u>12,989</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 206,164</u>	<u>\$ 77,674</u>

註：為創造本業之經營效益，合併公司參與甲建設公司於台北市松山區敦化段之建案投資（以下稱為本專案）並與甲建設公司簽訂共同投資興建協議書，權責比分別為甲建設公司 80%及合併公司 20%。本專案購得土地之所有權人以甲建設公司名義登記並由甲建設公司負責申請辦理及決策有關本專案之所有流程及簽訂所有相關契約，未來本專案由甲建設公司負責整體開發計畫及建築規劃以興建住宅，雙方同意由合併公司代為銷售。合併公司並無主導本專案攸關活動之控制力及重大影響力，因此選擇指定該等投資為透過損益按公允價值衡量。

八、透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產－非流動

	110年12月31日	109年12月31日
權益工具投資		
國內上市（櫃）及興櫃股票	\$ 184,150	\$ 83,901
國內未上市（櫃）股票	<u>325,229</u>	<u>112,688</u>
	<u>\$ 509,379</u>	<u>\$ 196,589</u>

合併公司依中長期策略目的投資上述投資標的，並預期透過長期投資獲利。合併公司管理階層認為若將該等投資之短期公允價值波動

列入損益，與前述長期投資規劃並不一致，因此選擇指定該等投資為透過其他綜合損益按公允價值衡量。

九、應收票據及帳款

	110年12月31日	109年12月31日
按攤銷後成本衡量		
總帳面金額	\$ 1,418,552	\$ 1,030,809
減：備抵損失	(5,218)	(2,912)
	<u>\$ 1,413,334</u>	<u>\$ 1,027,897</u>

合併公司對勞務銷售之平均授信為 90 天。合併公司按存續期間預期信用損失認列應收票據及帳款之備抵損失。存續期間預期信用損失係使用準備矩陣計算，其考量客戶過去違約紀錄與現時財務狀況、產業經濟情勢，並同時考量 GDP 預測及產業展望。因合併公司之信用損失歷史經驗顯示，不同客戶群之損失型態並無顯著差異，因此準備矩陣未進一步區分客戶群，僅以應收票據及帳款逾期天數訂定預期信用損失率。

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

合併公司依準備矩陣衡量應收票據及帳款之備抵損失如下：

110 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	\$ 1,035,853	\$ 318,083	\$ 334	\$ 29,733	\$ 34,549	\$ 1,418,552
備抵損失	(1,033)	(1,483)	(7)	(1,633)	(1,062)	(5,218)
攤銷後成本	<u>\$ 1,034,820</u>	<u>\$ 316,600</u>	<u>\$ 327</u>	<u>\$ 28,100</u>	<u>\$ 33,487</u>	<u>\$ 1,413,334</u>

109 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	\$ 825,527	\$ 162,692	\$ 29,565	\$ 4,400	\$ 8,625	\$ 1,030,809
備抵損失	(403)	(856)	(30)	(292)	(1,331)	(2,912)
攤銷後成本	<u>\$ 825,124</u>	<u>\$ 161,836</u>	<u>\$ 29,535</u>	<u>\$ 4,108</u>	<u>\$ 7,294</u>	<u>\$ 1,027,897</u>

合併公司上述各區間之預期信用損失率（排除異常款項已 100% 提列外），未逾期及逾期 120 天以下為 2% 以內；逾期 121 天以上為 3%~100%。

應收票據及帳款備抵損失之變動資訊如下：

	110年度	109年度
年初餘額	\$ 2,912	\$ 5,066
加：本年度提列（迴轉）減損損失	<u>2,306</u>	<u>(2,154)</u>
年底餘額	<u>\$ 5,218</u>	<u>\$ 2,912</u>

十、存貨（建設業適用）

	110年12月31日	109年12月31日
<u>營建用地</u>		
鶯歌鳳鳴段(2)	\$ -	\$ 33,749
鶯歌鳳鳴段(3)	101,265	101,160
新莊新知段	-	642,644
台南府前段	659,792	-
台南新北段	1,133,946	-
台中平田段	627,375	-
板橋新興段	680,724	-
台中鎮福段	620,169	-
台南虎尾寮段	235,657	-
台中新高鐵段	668,232	-
高雄後壁田段(1)	34,283	-
高雄後壁田段(2)	295,006	-
新北大安段	272,974	-
<u>在建房地</u>		
鶯歌鳳鳴段(1)	-	645,336
新莊信華段	687,040	548,308
台中創研段	1,320,987	1,167,748
台北南港段	580,658	532,017
新莊新知段	659,610	-
鶯歌鳳鳴段(2)	36,972	-
台中賴厝廡段	664,669	-
台北敦化段	762,572	-
三重仁信段	-	4,418
<u>待售房地</u>		
鶯歌鳳鳴段(1)	40,183	-

（接次頁）

(承前頁)

	110年12月31日	109年12月31日
<u>預付土地款</u>		
台南新北段	\$ -	\$ 319,921
台南府前段	-	155,732
台中賴厝廍段	-	196,225
台南新北段－容積移轉用地	117,646	4,470
台中樂田段	64,197	-
台南府前段－容積移轉用地	7,279	-
鶯歌鳳鳴段(4)	24,787	-
台中惠來段	126,707	-
	<u>\$ 10,422,730</u>	<u>\$ 4,351,728</u>

- (一) 上列營建用地係取得作為住宅開發之用。
- (二) 合併公司為使建案能順利完工、交屋及同時符合信託履保機制應行注意事項，而將在建房地辦理信託契約，截至110年12月31日止，已簽訂且尚未解約之信託契約案別及信託類型彙總如下：

<u>工 案 名 稱</u>	<u>信 託 類 型</u>	<u>信 託 銀 行</u>
新莊信華段	不動產開發信託	兆豐國際商業銀行
台中創研段	不動產開發信託	合作金庫商業銀行
台北南港段	不動產開發信託	合作金庫商業銀行
新莊新知段	不動產開發信託	永豐商業銀行
鶯歌鳳鳴段(2)	不動產開發信託	臺灣土地銀行
台北敦化段	不動產開發信託	台新國際商業銀行

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

- (三) 上列預付土地款係因應合併公司未來營運及房地開發銷售計劃所支付之土地合約價款。
- (四) 設定抵押作為借款擔保之資訊，請參閱附註二五。
- (五) 三重仁信段為子公司與地主（自然人）合建之建案，於110年11月解約，並將相關工程投入轉列其他費用。

十一、子公司

(一) 列入合併財務報告之子公司

本合併財務報告編製主體如下：

投資公司名稱	子公司名稱	業務性質	所持股權百分比		說明
			110年 12月31日	109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	100%	100%	-
	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%	-
	海研建築股份有限公司	經營住宅及大樓開發租售業務	70%	70%	-
	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%	85%	-
	海匯建築股份有限公司	經營住宅及大樓開發租售業務	100%	80%	-
	海宇國際股份有限公司	經營不動產買賣及租賃、大樓開發租售業務	85%	85%	-
	南悅建設股份有限公司	經營住宅及大樓開發租賃業務	75%	-	1
	金毓泰股份有限公司(金毓泰公司)	經營都市更新重建業與住宅及大樓開發租賃業務	50.23%	-	2
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%	-

備註：

1. 係於 110 年 3 月成立。
2. 合併公司原持有金毓泰公司 4.77% 股權，於 109 年 9 月另外取得該公司 45.46% 股權，取得後持股合計為 50.23%，合併公司因於 109 年度尚無實際能力可主導其攸關活動，故該支付價款帳列預付投資款，請參閱附註十四。另金毓泰公司已於 110 年 1 月召開股東臨時會改選董事，合併公司始具主導其攸關活動之實質能力，故將其列為子公司，請參閱附註二二。

(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

個別不重大之關聯企業	110年12月31日	109年12月31日
端泰股份有限公司	\$ 4,289	\$ 4,289
聯陞投資股份有限公司	103,342	153,406
鴻勝地產股份有限公司	32,690	19,211
盛樺開發股份有限公司	40,000	-
	<u>\$ 180,321</u>	<u>\$ 176,906</u>

	所有權權益及表決權百分比	
	110年12月31日	109年12月31日
個別不重大之關聯企業		
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%	32%
盛樺開發股份有限公司	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，請參閱附表六。

110 及 109 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、投資性不動產

<u>成 本</u>	建造中投資性		
	不 動 產	使用權資產	合 計
110年1月1日餘額	\$ -	\$ -	\$ -
建造中投資性不動產所發生之建造成本	19,443	-	19,443
由企業合併取得(附註二二)	34,565	3,941,700	3,976,265
來自使用權資產	82,611	-	82,611
符合資本化條件之借款成本	17,058	-	17,058
租賃修改	-	17,912	17,912
110年12月31日餘額	<u>\$ 153,677</u>	<u>\$ 3,959,612</u>	<u>\$ 4,113,289</u>
<u>累計折舊及減損</u>			
110年1月1日餘額	\$ -	\$ -	\$ -
由企業合併取得(附註二二)	-	126,265	126,265
折舊費用	-	82,611	82,611
110年12月31日餘額	<u>\$ -</u>	<u>\$ 208,876</u>	<u>\$ 208,876</u>
110年12月31日淨額	<u>\$ 153,677</u>	<u>\$ 3,750,736</u>	<u>\$ 3,904,413</u>

合併公司於 110 年 1 月 5 日因收購子公司而產生之投資性不動產，請參閱附註二二。

建造中之投資性不動產係以成本減除累計減損損失後之金額認列。成本包括專業服務費用，及符合資本化條件之借款成本。該等資產於達預期使用狀態時開始提列折舊。有關專案借款所產生之利息費用，應予以資本化，請參閱附註十九(三)利息資本化。

投資性不動產中之使用權資產原始使用期間為 50 年，至 156 年 12 月止，依與台北市政府簽訂中正區公園段之土地地上權契約取得興建營運權利，並於基地興建文化觀光設施。取得地上權除應給付定期之權利金共 2,888,800 仟元外，並應按年繳納土地租金（按訂約土地申報地價年息之百分比計收）以及設施營運週轉金 14,830 仟元，並於租賃開始日認列使用權資產及租賃負債。截止至 110 年 12 月 31 日，租賃負債認列於流動及非流動金額分別為 27,444 仟元及 2,049,089 仟元。

投資性不動產之公允價值係由獨立評價公司進行評價。該評價係參考類似不動產交易價格之市場證據，評價所得公允價值為 3,815,435 仟元。

十四、預付投資款

	109年12月31日
預付投資款	<u>\$213,512</u>

合併公司與豪昱營造公司、互立機電工程公司於 106 年為取得台北市議會舊址之地上權開發案，而共同成立地上權專責開發公司「金毓泰股份有限公司」（金毓泰公司），並已於 106 年 12 月與台北市政府完成地上權設定契約。109 年度因該公司之相關問題，致該地上權開發案停擺，合併公司為使該案能繼續進行，經董事會決議通過並於 109 年 9 月 16 日取得金毓泰公司普通股股票共 50,000 仟股，取得價格為每股 4.25 元，總計 212,500 仟元，連同原持有之股份，合計共取得金毓泰公司 50.23% 之股權。

合併公司截至 109 年 12 月 31 日止，因尚無實際能力可主導其攸關活動，且尚未具實質控制能力，故該支付價款帳列預付投資款。

金毓泰公司已於 110 年 1 月召開股東臨時會改選董事並取得過半數席次，判斷合併公司已具主導其攸關活動之實質能力，故將其列為子公司（請參閱附註十一）。

十五、借 款

(一) 短期借款

	110年12月31日	109年12月31日
擔保銀行借款（附註二五）	\$ 1,004,600	\$ 673,800
無擔保銀行借款	<u>1,195,000</u>	<u>1,162,300</u>
	<u>\$ 2,199,600</u>	<u>\$ 1,836,100</u>

銀行週轉性借款利率於 110 年 12 月 31 日及 109 年 12 月 31 日皆為 1.12%~1.95%。

(二) 應付短期票券

	110年12月31日	109年12月31日
應付商業本票	\$ 88,000	\$ 88,000
減：應付短期票券折價	(<u>236</u>)	(<u>234</u>)
	<u>\$ 87,764</u>	<u>\$ 87,766</u>

尚未到期之應付短期票券如下：

110 年 12 月 31 日

保證／承兌機構	票面金額	折價金額	帳面金額	利率區間	擔保品名稱	擔保品
						帳面金額
應付商業本票						
合作金庫商業銀行	\$39,600	\$ 106	\$39,494			
兆豐國際商業銀行	39,600	106	39,494	0.69%	土 地	<u>\$580,658</u>
華南銀行	4,400	12	4,388			
農業金庫銀行	<u>4,400</u>	<u>12</u>	<u>4,388</u>			
	<u>\$88,000</u>	<u>\$ 236</u>	<u>\$87,764</u>			

109 年 12 月 31 日

保證／承兌機構	票面金額	折價金額	帳面金額	利率區間	擔保品名稱	擔保品
						帳面金額
應付商業本票						
合作金庫商業銀行	\$39,600	\$ 105	\$39,495			
兆豐國際商業銀行	39,600	105	39,495	0.70%	土 地	<u>\$532,017</u>
華南銀行	4,400	12	4,388			
農業金庫銀行	<u>4,400</u>	<u>12</u>	<u>4,388</u>			
	<u>\$88,000</u>	<u>\$ 234</u>	<u>\$87,766</u>			

(三) 長期借款

	110年12月31日	109年12月31日
<u>擔保借款 (附註二五)</u>		
<u>質抵押借款</u>		
－銀行借款(1)	\$ -	\$ 161,250
－銀行借款(2)	55,000	55,000
－銀行借款(3)	396,000	396,000
－銀行借款(4)	-	141,040
－銀行借款(5)	882,800	881,800
－銀行借款(6)	330,000	330,000
－銀行借款(7)	897,000	-
－銀行借款(8)	399,000	-
－銀行借款(9)	510,000	-
－銀行借款(10)	340,000	-
－銀行借款(11)	300,700	-
－銀行借款(12)	391,000	-
－銀行借款(13)	417,400	-
－銀行借款(14)	608,000	-
－銀行借款(15)	156,500	-
－銀行借款(16)	<u>124,000</u>	<u>-</u>
小 計	5,807,400	1,965,090
 <u>係由董事長保證之借款</u>		
－銀行借款	2,334,545	300,000
 <u>無擔保借款</u>		
－銀行借款	<u>300,000</u>	<u>158,534</u>
	8,441,945	2,423,624
減：列為1年內到期部分	<u>(317,500)</u>	<u>(178,534)</u>
	<u>\$ 8,124,445</u>	<u>\$ 2,245,090</u>

銀行長期借款利率於 110 年及 109 年 12 月 31 日分別為 1.49%~2.15% 及 1.48%~2.35%。

(1) 合併公司於 102 年 9 月 27 日以營建用地 (於 108 年第 1 季轉入在建房地，並於 110 年第 4 季轉入待售房地) 抵押擔保借款 147,500 仟元，另於 107 年 6 月 29 日動撥 13,750 仟元，合計共 161,250 仟元，原借款到期日為 108 年 9 月 27 日，後延展借款到期日至 111 年 9 月 30 日，利息按月支付，到期一次還本。110

年第 4 季因建案完工，合併公司交屋予客戶並收取款項，隨後於 110 年 10 月至 11 月間陸續償還借款。

- (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，原借款到期日為 106 年 4 月 11 日，後延展借款到期日至 112 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，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，借款到期日為 112 年 9 月 25 日，利息按月支付，到期一次還本。
- (4) 合併公司於 108 年度係因合建建築融資需求，以營建用地抵押擔保借款 39,360 仟元，另分別於 109 年度動撥 101,680 仟元，110 年 1 月 25 日動撥 29,520 仟元、110 年 2 月 25 日動撥 39,360 仟元、110 年 4 月 23 日動撥 19,680 仟元、110 年 6 月 25 日動撥 32,800 仟元、110 年 7 月 23 日動撥 32,800 仟元以及 110 年 8 月 23 日動撥 32,800 仟元，合計共 328,000 仟元，借款到期日為 111 年 9 月 27 日，利息按月支付，到期一次還本。110 年第 4 季因建案完工，合併公司交屋予客戶並收取款項，隨後於 110 年 10 月至 11 月間陸續償還借款。
- (5) 合併公司於 109 年 2 月 26 日取得土地移轉證明，以營建用地抵押擔保借款 881,800 仟元，另於 110 年 12 月 30 日動撥 1,000 仟元，合計共 882,800 仟元，借款到期日為 112 年 12 月 31 日，利息按月支付，到期一次還本。
- (6) 合併公司於 109 年 11 月 20 日係因合建融資需求，以營建用地抵押擔保借款 330,000 仟元，借款到期日為 114 年 10 月 7 日，利息按月支付，到期一次還本。
- (7) 合併公司於 110 年 1 月 12 日以營建用地抵押擔保借款 845,100 仟元，另於 110 年 1 月 15 日動撥 51,900 仟元，合計共 897,000 仟元，借款到期日為 114 年 1 月 12 日，利息按月支付，到期一次還本。

- (8) 合併公司於 110 年 1 月 6 日以營建用地抵押擔保借款 399,000 仟元，借款到期日為 115 年 1 月 6 日，利息按月支付，到期一次還本。
- (9) 合併公司於 110 年 1 月 11 日以營建用地抵押擔保借款 510,000 仟元，借款到期日為 114 年 1 月 11 日，利息按月支付，到期一次還本。
- (10) 合併公司於 110 年 4 月 12 日以在建房地抵押擔保借款 300,000 仟元，另分別於 110 年 11 月 25 日及 110 年 12 月 27 日各動撥 20,000 仟元，合計共 340,000 仟元，借款到期日分別為 113 年 4 月 12 日及 114 年 5 月 25 日，利息按月支付，到期一次還本。
- (11) 合併公司於 110 年 6 月 11 日以營建用地抵押擔保借款 300,700 仟元，借款到期日為 115 年 6 月 11 日，利息按月支付，到期一次還本。
- (12) 合併公司於 110 年 5 月 14 日以營建用地抵押擔保借款 391,000 仟元，借款到期日為 113 年 10 月 22 日，利息按月支付，到期一次還本。
- (13) 合併公司於 110 年 7 月 15 日係因合建融資需求，以營建用地擔保借款 417,400 仟元，借款到期日為 116 年 3 月 12 日，利息按月支付，到期一次還本。
- (14) 合併公司於 110 年 8 月 2 日以營建用地抵押擔保借款 608,000 仟元，借款到期日為 114 年 8 月 2 日，利息按月支付，到期一次還本。
- (15) 合併公司於 110 年 10 月 29 日以營建用地抵押擔保借款 156,500 仟元，借款到期日為 115 年 10 月 29 日，利息按月支付，到期一次還本。
- (16) 合併公司於 110 年 11 月 19 日以營建用地抵押擔保借款 124,000 仟元，借款到期日為 115 年 11 月 19 日，利息按月支付，到期一次還本。

十六、退職後福利計畫

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

十七、權益

(一) 股本

1. 普通股

	110年12月31日	109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>106,462</u>	<u>96,784</u>
已發行股本	<u>\$ 1,064,620</u>	<u>\$ 967,836</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。

110 年 7 月 5 日股東會決議以盈餘分配股票股利，轉增資發行新股 9,678 仟股，每股面額 10 元，增資後實收股本為 1,064,620 仟元。上述盈餘轉增資案業經金管會於 110 年 7 月 13 日核准申報生效，並經董事會決議，以 110 年 8 月 7 日為除權基準日。

2. 特別股

本公司於 110 年 3 月經董事會通過辦理現金增資發行特別股。本案經金融監督管理委員會 110 年 5 月 26 日金管證發字第 1100342890 號申報生效，並以 110 年 8 月 7 日為增資基準日，以現金發行特別股 30,000 仟股，每股面額 10 元，每股發行價格 40 元，特別股年率 4% (以五年期 IRS 利率 0.62275%+固定加碼利率 3.37725%)。五年期 IRS 利率將於發行日起滿五年之次一營業日及其後每五年重設。本公司特別股股東於本公司股東會無表決權及選舉權，但於特別股股東會及對特別股股東權利義務不利事項之股東會有表決權。本公司對特別股之股息分派具自主裁量權，如因本公司年度決算無盈餘或盈餘不足分派特別

股股息或其他必要之考量，得經董事會決議不分派特別股股息，不構成違約事由。且股息分派為非累積型，其決議不分派或分派不足額之股息，不累積於以後有盈餘年度遞延償付。本公司特別股無到期日，但本公司得於發行屆滿五年之次日起隨時按原實際發行價格，收回全部或一部之特別股。且該特別股不得轉換成普通股，特別股股東亦無要求公司收回其所持有之特別股之權利。

(二) 資本公積

	<u>110年12月31日</u>	<u>109年12月31日</u>
<u>得用以彌補虧損、發放現金或撥充股本(註)</u>		
公司債轉換溢價	\$ 384,377	\$ 384,377
股票發行溢價	900,000	-
已失效認股權	26	26
<u>僅得用以彌補虧損</u>		
股東逾時效未領取之股利	40	-
行使歸入權	788	-
	<u>\$ 1,285,231</u>	<u>\$ 384,403</u>

註：此類資本公積得用以彌補虧損，亦得於公司無虧損時，用以發放現金或撥充股本，惟撥充股本時每年以實收股本之一定比率為限。

(三) 保留盈餘及股利政策

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

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。

本公司依金管證發字第 1010012865 號函及「採用國際財務報導準則 (IFRSs) 後，提列特別盈餘公積之適用疑義問答」規定提列及迴轉特別盈餘公積。另金管會已於 110 年 3 月 31 日發布金管證發字第 1090150022 號函，該函令發布後，原金管證發字第 1010012865 號函及金管證發字第 1010047490 號函已分別於 110 年 12 月 31 日及 110 年 3 月 31 日廢止，本公司後續將依照相關函令辦理。

本公司於 110 年 7 月 5 日及 109 年 6 月 12 日舉行股東常會，分別決議通過 109 及 108 年度盈餘分配案如下：

	盈 餘 分 配 案		每 股 股 利 (元)	
	109年度	108年度	109年度	108年度
法定盈餘公積	\$ 139,245	\$ 58,058	\$ -	\$ -
特別盈餘公積	-	181	-	-
股票股利	96,784	-	1	-
現金股利	677,485	393,818	7	4.5
迴轉特別盈餘公積	29,791	-	-	-

本公司 111 年 3 月 25 日董事會擬議 110 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	\$ 176,244	
特別股現金股利	13,282	\$ 0.44
普通股股票股利	106,462	1
普通股現金股利	745,233	7

有關 110 年度之盈餘分配案尚待預計於 111 年召開之股東常會決議。

十八、收 入

(一) 客戶合約收入之細分

	110年度	109年度
銷售房地收入	\$ 1,105,741	\$ -
勞務收入	5,250,593	3,747,452
	<u>\$ 6,356,334</u>	<u>\$ 3,747,452</u>

(二) 合約餘額

合約資產係依合約條款由客戶扣留之保留款，為確保合併公司完成所有合約義務，於合併公司履約完成前係認列為合約資產。合約負債係分期收取之預售屋房地款，於不動產完工且交付予買方時認列收入。相關餘額請參閱合併資產負債表之資訊。

合約資產及合約負債之變動主要係來自滿足履約義務之時點與客戶付款時點之差異。

(三) 合約成本相關資產

	110年12月31日	109年12月31日
<u>流 動</u>		
取得合約之增額成本	\$ 14,756	\$ 9,817
履行合約成本		
代銷案 AA0915	\$ 61,644	\$ -
代銷案 AA1005	49,116	-
代銷案 AA1006	47,777	-
代銷案 AA1001	41,617	-
代銷案 AC1003	41,500	-
代銷案 AD1007	39,651	-
代銷案 AA0910	38,133	36,540
代銷案 AA0916	35,867	18,874
代銷案 AD0904	4,817	38,354
代銷案 AA0816	20,380	32,338
代銷案 AA0826	2,218	31,131
代銷案 AA0825	-	28,067
代銷案 AA0909	-	25,189
代銷案 AC0905	-	24,314
代銷案 AC0902	10,121	23,659
其 他	378,956	196,650
	<u>\$ 771,797</u>	<u>\$ 455,116</u>

十九、綜合損益

(一) 其他收入

	110年度	109年度
股利收入	\$ 53,550	\$ 145,381
租金收入	4,616	-
其 他	11,409	11,898
	<u>\$ 69,575</u>	<u>\$ 157,279</u>

(二)其他利益及(損失)

	110年度	109年度
透過損益按公允價值衡量金		
融資產之淨損失	(\$ 53,408)	(\$ 81,971)
淨外幣兌換損失	(1,575)	(2,964)
分階段取得合併時原持股之 再衡量評價利益	18,594	-
其他	(44,402)	(12,439)
	<u>(\$ 80,791)</u>	<u>(\$ 97,374)</u>

(三)財務成本

	110年度	109年度
銀行借款利息	\$ 152,119	\$ 57,577
租賃負債利息	70,914	365
公司債利息	-	2,092
	<u>223,033</u>	<u>60,034</u>
減：列入符合要件資產成本 之金額	(95,633)	(47,431)
	<u>\$ 127,400</u>	<u>\$ 12,603</u>

利息資本化相關資訊如下：

	110年度	109年度
利息資本化金額	\$ 95,633	\$ 47,431
利息資本化利率	1.12%~2.35%	1.12%~2.35%

(四)折舊及攤銷

	110年度	109年度
折舊費用依功能別彙總		
營業費用	<u>\$ 13,286</u>	<u>\$ 10,831</u>
攤銷費用依功能別彙總		
營業費用	<u>\$ 1,741</u>	<u>\$ 1,786</u>

(五) 員工福利費用

	110年度	109年度
短期員工福利	\$ 606,940	\$ 493,287
退職後福利(附註十六)		
確定提撥計畫	<u>10,914</u>	<u>9,210</u>
員工福利合計	<u>\$ 617,854</u>	<u>\$ 502,497</u>
依功能別彙總		
營業費用	<u>\$ 617,854</u>	<u>\$ 502,497</u>

(六) 員工及董監酬勞

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於 1% 及不高於 3% 提撥員工及董監酬勞。110 及 109 年度估列之員工及董監事酬勞分別於 111 年 3 月 25 日及 110 年 3 月 19 日經董事會決議如下：

估列比例

	110年度	109年度
員工酬勞	1%	1%
董監事酬勞	1%	1%

金額

	110年度		109年度	
	現	金 股 票	現	金 股 票
員工酬勞	\$ 19,766	\$ -	\$ 16,806	\$ -
董監事酬勞	19,766	-	16,806	-

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。

109 及 108 年度員工及董監事酬勞之實際配發金額與 109 及 108 年度合併財務報告之認列金額並無差異。

有關本公司董事會決議之員工及董監酬勞資訊，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

	110年度	109年度
當期所得稅		
本年度產生者	\$ 490,412	\$ 346,970
土地增值稅	24,984	-
未分配盈餘加徵	37,784	8,098
以前年度之調整	(881)	214
遞延所得稅		
本年度產生者	(839)	777
認列於損益之所得稅費用	<u>\$ 551,460</u>	<u>\$ 356,059</u>

會計所得與所得稅費用之調節如下：

	110年度	109年度
稅前淨利	<u>\$ 2,301,601</u>	<u>\$ 1,787,175</u>
稅前淨利按法定稅率計算之		
所得稅費用	\$ 460,320	\$ 357,435
稅上不可減除之費損	10,906	548
免稅所得	(3,251)	(47,736)
未分配盈餘加徵	37,784	8,098
未認列之可減除暫時性差異	21,598	37,500
土地增值稅	24,984	-
以前年度之當期所得稅費用		
於本年度之調整	(881)	214
認列於損益之所得稅費用	<u>\$ 551,460</u>	<u>\$ 356,059</u>

(二) 本期所得稅資產與負債

	110年12月31日	109年12月31日
本期所得稅負債		
應付所得稅	<u>\$ 354,261</u>	<u>\$ 295,646</u>

(三) 遞延所得稅資產與負債

110 年度

	年 初 餘 額	合 併 取 得 (附註二二)	認 列 於 損 益	年 底 餘 額
遞 延 所 得 稅 負 債				
暫時性差異				
合併取得資產帳面價值 與課稅基礎差異	<u>\$ -</u>	<u>\$ 261,502</u>	<u>(\$ 839)</u>	<u>\$ 260,663</u>

(四) 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金額

	<u>110年12月31日</u>	<u>109年12月31日</u>
可減除暫時性差異		
呆帳超限	\$ 152,391	\$ 153,568
減損損失	<u>37,130</u>	<u>37,130</u>
	<u>\$ 189,521</u>	<u>\$ 190,698</u>

(五) 所得稅核定情形

合併公司之營利事業所得稅申報，經稅捐機關核定年度如下：

<u>公 司 名 稱</u>	<u>截 至 年 度</u>
海悅國際開發股份有限公司	108
海悅建設股份有限公司	109
海峽建設股份有限公司	109
悅大建設股份有限公司	109
海心國際股份有限公司	109
海研建築股份有限公司	109
海鉅開發股份有限公司	109
海匯建築股份有限公司	109
海宇國際股份有限公司	109
南悅建設股份有限公司	-
金毓泰股份有限公司	109

二一、每股盈餘

計算每股盈餘時，無償配股之影響業已追溯調整，該無償配股基準日訂於110年8月7日。因追溯調整，109年度基本及稀釋每股盈餘變動如下：

	<u>追 溯 調 整 前</u>	<u>追 溯 調 整 後</u>
基本每股盈餘	<u>\$ 15.10</u>	<u>\$ 13.73</u>
稀釋每股盈餘	<u>\$ 14.31</u>	<u>\$ 13.01</u>

單位：每股元

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

	<u>110年度</u>	<u>109年度</u>
用以計算基本每股盈餘之淨利	\$ 1,658,265	\$ 1,387,638
具稀釋作用潛在普通股之影響：		
可轉換公司債	<u>-</u>	<u>635</u>
用以計算稀釋每股盈餘之淨利	<u>\$ 1,658,265</u>	<u>\$ 1,388,273</u>

股 數

單位：仟股

	<u>110年度</u>	<u>109年度</u>
用以計算基本每股盈餘之普通 股加權平均股數	106,462	101,100
具稀釋作用潛在普通股之影響：		
員工酬勞	212	252
轉換公司債	<u>-</u>	<u>5,333</u>
用以計算稀釋每股盈餘之普通 股加權平均股數	<u>106,674</u>	<u>106,685</u>

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

二二、企業合併

(一) 收購子公司

	<u>主要營運活動</u>	<u>收 購 日</u>	<u>具表決權之 所有權權益/ 收購比例(%) (註)</u>	<u>移 轉 對 價</u>
金毓泰公司	經營都市更新 重建	110年1月5日	45.46%	<u>\$ 212,500</u>

註：金毓泰公司已於110年1月召開股東臨時會改選董事並取得過半數席次，判斷合併公司已具主導其攸關活動之實質能力，故將其列為子公司，相關收購成本為1,012仟元，帳列其他利益及損失項下。截止至110年12月31日合併公司連同原持有之股份，合計共取得金毓泰公司50.23%之股權。

(二) 移轉對價

合併公司收購金毓泰公司之移轉對價為 212,500 仟元，於 109 年 9 月已全數支付。

(三) 收購日取得之資產及承擔之負債

	<u>金 毓 泰 公 司</u>
流動資產	
現 金	\$ 376
預付款項	5,018
其他流動資產	1,159
非流動資產	
按攤銷後成本衡量之金融資產－非流動	79,060
投資性不動產－使用權資產	3,815,435
投資性不動產－開發中之不動產	34,565
流動負債	
短期借款	(71,188)
應付帳款及其他應付款	(5,218)
租賃負債－流動	(384,506)
一年或一營業週期內到期長期負債	(288,800)
其他流動負債	(100,000)
非流動負債	
長期借款	(329,300)
遞延所得稅負債	(261,502)
租賃負債－非流動	(2,063,543)
	<u>\$ 431,556</u>

(四) 非控制權益

金毓泰公司之非控制權益（49.77%之所有權權益）係按非控制權益所享有被收購者可辨認淨資產已認列金額之比例份額衡量。

(五) 因收購產生之商譽

	<u>金 毓 泰 公 司</u>
移轉對價	\$ 212,500
加：原先持有金毓泰之權益 於收購日之公允價值	18,594
加：非控制權益(金毓泰公司 之 49.77%所有權權益)	214,797
減：所取得可辨認淨資產之 公允價值	<u>431,556</u>
因收購產生之商譽	<u>\$ 14,335</u>

合併公司於收購金毓泰公司前已持有該公司 4.77% 之權益，依公允價值再衡量而認列之利益為 18,594 仟元，帳列其他利益及損失項下。

收購金毓泰公司產生之商譽，主要係來自控制溢價。此外，合併所支付之對價係包含預期產生之合併綜效、收入成長及未來市場發展。惟該等效益不符合可辨認無形資產之認列條件，故不單獨認列。

因合併所產生之商譽，預期不可作為課稅減除項目。

(六) 取得子公司之淨現金流 (入)

	<u>金 毓 泰 公 司</u>
現金支付之對價	\$ 212,500
減：預付投資款	(212,500)
減：取得之現金餘額	(376)
	<u>(\$ 376)</u>

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

110 年 12 月 31 日

	<u>第 1 等 級</u>	<u>第 2 等 級</u>	<u>第 3 等 級</u>	<u>合 計</u>
<u>透過損益按公允價值衡量之</u>				
<u>金融資產</u>				
國內上市(櫃)及興櫃股票	\$ 36,412	\$ -	\$ -	\$ 36,412
國內未上市(櫃)股票	-	-	12,809	12,809
共同興建投資權益	-	-	143,954	143,954
債務工具投資	<u>12,989</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>12,989</u>
合 計	<u>\$ 49,401</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 156,763</u>	<u>\$ 206,164</u>
<u>透過其他綜合損益按公允價</u>				
<u>值衡量之金融資產</u>				
權益工具投資				
一國內上市(櫃)股票	\$ 184,150	\$ -	\$ -	\$ 184,150
一國內未上市(櫃)股票	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>325,229</u>	<u>325,229</u>
合 計	<u>\$ 184,150</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 325,229</u>	<u>\$ 509,379</u>

109 年 12 月 31 日

	第 1 等級	第 2 等級	第 3 等級	合 計
<u>透過損益按公允價值衡量之</u>				
<u>金融資產</u>				
國內興櫃股票	\$ 6,702	\$ -	\$ -	\$ 6,702
國內未上市(櫃)股票	-	-	70,972	70,972
合 計	<u>\$ 6,702</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 70,972</u>	<u>\$ 77,674</u>
<u>透過其他綜合損益按公允價</u>				
<u>值衡量之金融資產</u>				
權益工具投資				
—國內興櫃股票	\$ 83,901	\$ -	\$ -	\$ 83,901
—國內未上市(櫃)股票	-	-	112,688	112,688
合 計	<u>\$ 83,901</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 112,688</u>	<u>\$ 196,589</u>

110 及 109 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 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

	110年12月31日	109年12月31日
<u>金融資產</u>		
<u>透過損益按公允價值衡量之</u>		
金融資產	\$ 206,164	\$ 77,674
按攤銷後成本衡量之金融資產(註1)	4,884,114	3,379,020
<u>透過其他綜合損益按公允價</u>		
值衡量之權益工具投資	509,379	196,589
<u>金融負債</u>		
按攤銷後成本衡量(註2)	11,916,800	5,201,709

註 1：餘額係包含現金、質押定存單、質抵押存款、應收票據及帳款、其他應收款及存出保證金等按攤銷後成本衡量之金融資產。

註 2：餘額係包含短期借款、應付短期票券、應付票據及帳款、其他應付款、一年內到期之長期負債、長期借款及存入保證金等按攤銷後成本衡量之金融負債。

(四) 財務風險管理目的與政策

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

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

1. 市場風險

合併公司之營運活動使合併公司承擔之主要財務風險為利率變動風險（參閱下述(1)）以及價格變動風險（參閱下述(2)）。

合併公司有關金融工具市場風險之暴險及其對該等暴險之管理與衡量方式並無改變。

(1) 利率風險

因合併公司內之個體同時以固定及浮動利率借入資金，因而產生利率暴險，惟合併公司定期評估避險活動，使其與利率觀點及既定之風險偏好一致，以確保採用最符合成本效益之避險策略。

合併公司於資產負債表日受利率暴險之金融資產及金融負債帳面金額如下：

	110年12月31日	109年12月31日
具公允價值利率風險		
—金融資產	\$ 140,207	\$ 70,132
—金融負債	2,277,685	163,432
具現金流量利率風險		
—金融資產	3,232,031	2,221,011
—金融負債	10,541,545	4,199,724

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 110 及 109 年度之稅前淨利將減少／增加 36,548 仟元及 9,894 仟元，主要係因合併公司之浮動利率銀行存款及借款之利息收入與費用變動淨影響數。

(2) 價格風險

合併公司權益價格風險主要來自兩類，(1)透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產投資（主要投資國內公司股票），該權益投資非持有供交易而係屬策略性投資，合併公司並未積極交易該等投資；(2)透過損益按公允價值衡量之金融資產之投資（主要係投資國內公司股票、共同興建案及債券投資工具）。合併公司管理階層藉由持有不同風險投資組合以管理風險，且權益工具之投資皆須經合併公司管理階層同意核准後始得為之。

敏感度分析

下列敏感度分析係依資產負債表日之權益價格暴險進行。

若價格上漲／下跌 5%，110 及 109 年度稅前損益將因透過損益按公允價值衡量之金融資產公允價值變動而分別增加／減少 10,308 仟元及 3,884 仟元。其他綜合損益將因透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產公允價值變動而分別增加／減少 25,469 仟元及 9,829 仟元。

2. 信用風險

信用風險係指交易對方拖欠合約義務而造成集團財務損失之風險。截至資產負債表日，合併公司可能因交易對方未履行義務及合併公司提供財務保證造成財務損失之最大信用風險暴險，主要係來自於合併資產負債表所認列之金融資產帳面金額。

合併公司採行之政策係僅與信譽卓著之對象及評等相當於投資等級以上（含）之企業進行交易，並於必要情形下取得足額之擔保以減輕因拖欠所產生財務損失之風險。合併公司將使用其他公開可取得之財務資訊及彼此交易記錄對主要客戶進行評等。合併公司持續監督信用暴險以及交易對方之信用評等，並將總交易金額分散至各信用評等合格之客戶，並透過每年由管理階層複核及核准之交易對方信用額度限額控制信用暴險。

合併公司持續地針對應收帳款客戶之財務狀況進行評估。

合併公司並無對任何單一交易對方或任何一組具相似特性之交易對方有重大的信用暴險。當交易對方互為關係企業時，合併公司將其定義為具相似特性之交易對方。

3. 流動性風險

合併公司流動性風險管理之最終責任在董事會，合併公司已建立了適當的流動性風險管理架構，以因應短期、中期及長期之籌資與流動性的管理需求。合併公司透過維持足夠銀行融資額度、借款承諾、持續地監督預計與實際現金流量及使金融資產及負債之到期組合配合，來管理流動性風險。

(1) 非衍生金融負債之流動性及利率風險表

下表詳細說明合併公司已約定還款期間之非衍生金融負債剩餘合約到期分析，其係依據合併公司最早可能被要求還款之日期，並以金融負債未折現現金流量編製，其包括利息及本金之現金流量。

110年12月31日

	1年以內	1至5年	5年以上
非衍生金融負債			
無附息負債	\$1,186,689	\$ -	\$ -
租賃負債	33,311	578,401	2,803,587
浮動利率負債	2,604,024	8,361,494	-
固定利率負債	188,066	-	-
	<u>\$4,012,090</u>	<u>\$8,939,895</u>	<u>\$2,803,587</u>

109年12月31日

	1年以內	1至5年	5年以上
非衍生金融負債			
無附息負債	\$ 854,019	\$ -	\$ -
租賃負債	4,682	11,565	-
浮動利率負債	1,968,013	2,308,166	-
固定利率負債	147,810	-	-
	<u>\$2,974,524</u>	<u>\$2,319,731</u>	<u>\$ -</u>

(2) 融資額度

	110年12月31日	109年12月31日
已動用金額	\$ 10,729,545	\$ 4,347,724
未動用金額	7,704,122	1,641,310
	<u>\$18,433,667</u>	<u>\$ 5,989,034</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
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
海悅地產開發股份有限公司	實質關係人
端泰股份有限公司	關聯企業

(二) 營業收入

帳列項目	關係人類別	110年度	109年度
勞務收入	實質關係人	<u>\$ 85,451</u>	<u>\$ 155,446</u>

(三) 營業成本

帳列項目	關係人類別	110年度	109年度
勞務成本	實質關係人	\$ 5,755	\$ 6,177
	關聯企業	135	801
		<u>\$ 5,890</u>	<u>\$ 6,978</u>

(四) 應收關係人款項

帳列項目	關係人類別 / 名稱	110年12月31日	109年12月31日
應收票據及帳款	實質關係人	<u>\$ 32,170</u>	<u>\$ 33,482</u>

流通在外之應收關係人款項未收取保證。110及109年度應收關係人款項未有減損情形，故未提列備抵損失。

(五) 其他關係人交易

帳列項目	關係人類別	110年度	109年度
租金支出	實質關係人	<u>\$ 5,434</u>	<u>\$ 6,097</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

	110年度	109年度
短期員工福利	\$ 60,219	\$ 48,402
退職後福利	216	171
	<u>\$ 60,435</u>	<u>\$ 48,573</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：

	110年12月31日	109年12月31日
存貨（建設業適用）	\$ 9,809,430	\$ 3,637,213
備償戶及信託戶（帳列按攤銷後 成本衡量之金融資產）	413,961	219,095
質押定存單（帳列按攤銷後成本 衡量之金融資產）	140,207	70,132
	<u>\$ 10,363,598</u>	<u>\$ 3,926,440</u>

二六、重大或有負債及未認列之合約承諾

本公司之子公司金毓泰公司其外部相關之或有負債仍有部分尚待釐清，惟管理階層已採用最佳估計進行評估。

二七、部門資訊

合併公司有兩個應報導部門：不動產代銷部門及建設部門，不動產代銷部門從事不動產代銷經紀之業務。建設部門係經營興建住宅、不動產買賣等相關業務。

(一) 部門收入與營運結果

合併公司 110 年度繼續營業單位之收入與營運結果依應報導部門分析如下：

	不 動 產 代 銷 部 門	建 設 部 門	總 計
來自外部客戶收入	\$ 5,250,593	\$ 1,105,741	\$ 6,356,334
部門間收入	161,875	-	161,875
部門收入	<u>\$ 5,412,468</u>	<u>\$ 1,105,741</u>	<u>\$ 6,518,209</u>
內部沖銷			(161,875)
合併收入			<u>6,356,334</u>
部門損益	<u>\$ 3,102,503</u>	<u>\$ 146,701</u>	3,249,204
營業費用			(832,683)
營業外收入及支出			(114,920)
稅前淨利			<u>\$ 2,301,601</u>

合併公司於 109 年度之營業收入皆來自代銷部門。

部門利益係指各個部門所賺取之利潤，不包含應分攤之總部管理成本與董事酬勞、採用權益法之關聯企業損益份額、租賃收入、利息收入、處分投資損益、外幣兌換淨損失、金融工具評價損益、

財務成本以及所得稅費用。此衡量金額係提供予主要營運決策者，用以分配資源予部門及評量其績效。

(二) 部門總資產及負債暨其他部門資訊

合併公司於揭露應報導部門總資產及負債暨其他部門資訊之衡量金額時，由於該等資訊未提供予營運決策者，故不予揭露。

二八、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：附表三。
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：附表四。
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：無。
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：附表五。
11. 被投資公司資訊：附表六。

(三) 大陸投資資訊：無。

(四) 主要股東資訊：股權比例達 5% 以上之股東名稱、持股數額及比例。附表七。

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 110 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	關 係 (註 1)	對 象 一 企 業 保 額 (註 2)	本期最高背書 保證餘額	期末背書 保證餘額	實際動支金額	以財產擔保之 背書保證金額	累計背書保 證金額佔最 近一期財務報 表淨值之 比率(%)	背書保 證最高 額(註 3)	屬 母 子 公 司 對 子 公 司 背 書 保 證	屬 子 公 司 對 母 公 司 背 書 保 證	屬 大 陸 地 區 對 背 書 保 證	註 備
1	本公司	海悅建設股份有限公司	2	\$ 5,581,025	\$ 384,000	\$ 384,000	\$ 1,000	\$ -	6.88%	\$ 11,162,050	Y	N	N	-
2	本公司	海鉅開發股份有限公司	2	5,581,025	643,000	450,000	100,000	-	8.06%	11,162,050	Y	N	N	-
3	本公司	海宇國際股份有限公司	2	5,581,025	540,000	430,000	330,000	-	7.70%	11,162,050	Y	N	N	-
4	本公司	海研建築股份有限公司	2	5,581,025	729,600	679,600	80,000	-	12.18%	11,162,050	Y	N	N	-
5	本公司	海心國際股份有限公司	2	5,581,025	505,000	405,000	355,000	-	7.26%	11,162,050	Y	N	N	-
6	本公司	悅大建設股份有限公司	2	5,581,025	528,000	100,000	100,000	-	1.79%	11,162,050	Y	N	N	-
7	本公司	鑫頓泰股份有限公司	2	5,581,025	722,120	722,120	722,120	-	12.94%	11,162,050	Y	N	N	-
8	海研建築股份 有限公司	本公司	3	5,581,025	414,000	414,000	396,000	-	7.42%	11,162,050	N	Y	N	-

註 1：背書保證者與被背書保證對象之關係有下列三種，標示種類如下：

- (1) 有業務關係之公司。
- (2) 直接及間接持有普通股股權超過 50% 之公司。
- (3) 直接及間接對公司持有普通股股權超過 50% 之公司。

註 2：對單一企業背書保證之限額：持有普通股股權不超過 90% 之子公司為最近期經會計師查核簽證或核閱財務報表之淨值 100%；5,581,025 千元 * 100% = 5,581,025 千元。

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%；5,581,025 千元 * 200% = 11,162,050 千元。

海悅國際開發股份有限公司及其子公司
期末持有有價證券情形
民國 110 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	與有價證券發行人之關係	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	上市(櫃)股票							
	新洲興業股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產—非流動	105	\$ 2,783	0.08	\$ 2,783	—
	皇普建設股份有限公司	無	同上	100	2,175	0.03	2,175	—
	興權股票	無	同上	662	5,543	1.34	5,543	—
	鴻利得生物科技股份有限公司	無	同上	299	25,911	0.35	25,911	—
	芯鼎科技股份有限公司	無	同上	173	12,809	10.53	12,809	—
	非上市(櫃)股票							
	費當建設股份有限公司	無	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產—非流動	12,700	184,150	1.76	184,150	—
	上市(櫃)股票							
	大華建設股份有限公司	無	同上	800	27,096	0.99	27,096	—
	非上市(櫃)股票							
	新應材股份有限公司	無	同上	4,800	112,512	10.00	112,512	—
	都山林開發股份有限公司	無	同上	650	12,318	13.00	12,318	—
鉅陞投資股份有限公司	實質關係人	同上	12,844	113,541	15.86	113,541	—	
鉅陞投資股份有限公司特別股	無	同上	3,176	31,762	71.76	31,762	—	
象田建設股份有限公司甲種特別股	無	同上	-	12,989	-	12,989	—	
金融債券								
澳盛銀行美元債券	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產—非流動	-	143,954	-	143,954	—	
共同興建投資權益	無	同上	-	-	-	-	—	
股票								
海匯建築股份有限公司	群環環保股份有限公司	無	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產—非流動	1,000	28,000	5.00	28,000	—

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

註 2：投資子公司及關聯企業相關資訊，請參閱附表六。

海悅國際開發股份有限公司及子公司
 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
 民國110年度

單位：除另予註明者外，
 為新台幣仟元

附表三

買、賣之公司名稱	有價證券名稱	帳列科目(註2)	交易對象	期係(註2)	初買		入賣		出	期	本
					金額(註2)	股數(仟股)	金額(註2)	股數(仟股)			
本公司	金毓泰公司	採用權益法之投資	(註1)	-	\$ 231,094	25,114	\$ 251,136	-	\$ -	-	\$ 436,225

註1：係參與金毓泰股份有限公司現金增資案，取得金毓泰公司普通股股票。

註2：期初餘額係帳列預付投資款及透過損益按公允價值衡量之金融資產，請詳附註十四及二二。

註3：期末餘額係包含權益法投資之調整金額。

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110年度

取得不動產公司	財產名稱	事實發生日期	交易金額	價款支付情形	交易對象	關係	交易對象與發行人之關係	其前次移轉日期	移轉金額	價格參考依據	使用目的	情形及事項	其他約定事項
海悅國際開發股份有限公司	臺南中西區府前段土地	109/7/30	\$ 497,577	依合約付款條件，並已全額付清。	福益實業股份有限公司	非關係人	不適用	不適用	\$ -	議價，參考市場行情，並經董事會決議。	本業之經營，營業收入	增加	無
海悅國際開發股份有限公司	臺南市新市區新北段土地	109/9/23	401,286	依合約付款條件，並已全額付清。	南運股份有限公司	非關係人	不適用	不適用	-	議價，參考市場行情，並經董事會決議。	本業之經營，營業收入	增加	無
海悅國際開發股份有限公司	臺南市新市區北段土地	109/9/23	480,970	依合約付款條件，並已全額付清。	南運股份有限公司	非關係人	不適用	不適用	-	議價，參考市場行情，並經董事會決議。	本業之經營，營業收入	增加	無
海悅國際開發股份有限公司	臺中市北區額厝廍段土地	109/10/16	655,041	依合約付款條件，並已全額付清。	自然人	非關係人	不適用	不適用	-	議價，參考市場行情，並經董事會決議。	本業之經營，營業收入	增加	無
海悅國際開發股份有限公司	新北市板橋區新興段土地	110/3/24	670,869	依合約付款條件，並已全額付清。	長耀建設股份有限公司	非關係人	不適用	不適用	-	議價，參考市場行情，並經董事會決議。	本業之經營，營業收入	增加	無
海悅國際開發股份有限公司	臺中市南屯區樂田段土地	110/3/24	451,382	依合約付款條件執行，目前已支付45,138仟元。	自然人	非關係人	不適用	不適用	-	議價，參考市場行情，並經董事會決議。	本業之經營，營業收入	增加	無
海悅國際開發股份有限公司	臺中市南屯區樂田段土地	110/3/24	190,593	依合約付款條件執行，目前已支付19,059仟元。	自然人	非關係人	不適用	不適用	-	議價，參考市場行情，並經董事會決議。	本業之經營，營業收入	增加	無
海悅國際開發股份有限公司	臺中市北屯區平田段土地	110/1/20	407,283	依合約付款條件，並已全額付清。	自然人	非關係人	不適用	不適用	-	議價，參考市場行情，並經董事會決議。	本業之經營，營業收入	增加	無
海悅國際開發股份有限公司	臺中市北屯區平田段土地	110/1/20	149,593	依合約付款條件，並已全額付清。	自然人	非關係人	不適用	不適用	-	議價，參考市場行情，並經董事會決議。	本業之經營，營業收入	增加	無
海悅國際開發股份有限公司	臺中市南屯區鎮福段土地	110/4/19	492,120	依合約付款條件，並已全額付清。	自然人	非關係人	不適用	不適用	-	議價，參考市場行情，並經董事會決議。	本業之經營，營業收入	增加	無
海悅國際開發股份有限公司	臺中市南屯區鎮福段土地	110/4/19	54,680	依合約付款條件，並已全額付清。	自然人	非關係人	不適用	不適用	-	議價，參考市場行情，並經董事會決議。	本業之經營，營業收入	增加	無
海悅國際開發股份有限公司	臺中市高日區新高鐵段	110/4/22	486,200	依合約付款條件，並已全額付清。	敦富投資有限公司	非關係人	不適用	不適用	-	議價，參考市場行情，並經董事會決議。	本業之經營，營業收入	增加	無
海悅國際開發股份有限公司	臺中市烏日區新高鐵段	110/4/22	176,800	依合約付款條件，並已全額付清。	敦富投資有限公司	非關係人	不適用	不適用	-	議價，參考市場行情，並經董事會決議。	本業之經營，營業收入	增加	無
海悅國際開發股份有限公司	臺北市松山區敦化段	110/4/29	760,000	依合約付款條件，並已全額付清。	香港高滿有限公司	非關係人	不適用	不適用	-	議價，參考市場行情，並經董事會決議。	本業之經營，營業收入	增加	無
海悅國際開發股份有限公司	高雄市橋頭區後壁田段土地	110/8/12	285,000	依合約付款條件，並已全額付清。	自然人	非關係人	不適用	不適用	-	議價，參考市場行情，並經董事會決議。	本業之經營，營業收入	增加	無
海悅國際開發股份有限公司	臺中市西屯區惠東厝段土地	110/10/08	422,314	依合約付款條件執行，目前已支付126,694仟元。	太日開發實業股份有限公司	非關係人	不適用	不適用	-	議價，參考市場行情，並經董事會決議。	本業之經營，營業收入	增加	無

單位：除另予註明者外，為新台幣仟元

附表四

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、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
 海悅國際開發股份有限公司及子公司間之業務關係及重要交易往來情形及金額

民國 110 年度

單位：新台幣仟元

附表五

編號 (註 1)	交易人	名稱	交易往來對象	與交易人之關係(註 2)	交易		往來		情形
					科目	金額	交易	條件	
0	本公司		海宇國際股份有限公司	1	取得合約之增額成本	\$ 80,551	-	-	佔合併總資產之比率
			悅大建設股份有限公司	1	應付帳款	20,935	-	-	-
			海鉅開發股份有限公司	1	應收帳款	69,661	-	-	-
			海鉅開發股份有限公司	1	取得合約之增額成本	22,701	-	-	-
			海研建築股份有限公司	1	應付帳款	8,592	-	-	-
			海研建築股份有限公司	1	應收帳款	9,716	-	-	-
			海悅國際股份有限公司	2	營業收入	9,253	-	-	-
1	海宇國際股份有限公司		海悅國際股份有限公司	2	營業收入	80,551	-	-	1%
			海悅建設股份有限公司	3	營業收入	20,935	-	-	-
			海悅建設股份有限公司	3	應收帳款	49,279	-	-	-
			海悅國際股份有限公司	2	應收帳款	7,051	-	-	-
2	悅大建設股份有限公司		海悅國際股份有限公司	2	其他應付款項	69,661	-	-	-
3	海悅建設股份有限公司		海宇國際股份有限公司	3	取得合約之增額成本	49,279	-	-	-
			海悅國際股份有限公司	2	應付帳款	7,051	-	-	-
4	海鉅開發股份有限公司		海悅國際股份有限公司	2	營業收入	22,701	-	-	-
			海悅國際股份有限公司	2	應收帳款	8,592	-	-	-
5	海研建築股份有限公司		海悅國際股份有限公司	2	應付帳款	9,716	-	-	-
			海悅國際股份有限公司	2	取得合約之增額成本	9,253	-	-	-

- 註 1：1. 母公司對子公司。
 2. 子公司對母公司。
 3. 子公司對子公司。

註 2：本表之重要交易，係指交易金額達新台幣 5,000 仟元以上者。

海峽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 110 年度

附 表 六

單位：除另予註明外，
係新台幣千元

投資公司 本公司	被投資公司名稱	所在地區	主要營業項目	原 本 期 初 金 額 (\$)	投 資 未 去 年 底 金 額 (\$)	期 末 金 額 (\$)	持 有 比 率 (%)	持 有 帳 面 金 額 (\$)	有 被 投 資 公 司 本 期 本 期 額 (\$)	司 本 期 認 列 之 損 (損)	益 (損)	備 註
	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	\$ 410,000	\$ 90,000	41,000,000	100.00	\$ 405,296	(\$ 1,443)	(\$ 1,443)		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	4,300,000	100.00	40,219	14,629	14,629		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	2,550,000	85.00	328,206	177,505	150,879		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	35,000	3,500,000	70.00	(46,320)	(21,232)	(14,862)		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	25,500	2,550,000	85.00	469,391	370,022	314,519		子公司
	海匯建築股份有限公司	台	經營住宅及大樓開發租賃 業務	50,000	40,000	5,000,000	100.00	38,360	(4,011)	(3,881)		子公司
	海宇國際股份有限公司	台	經營不動產買賣及租賃、 大樓開發租賃業務	25,500	25,500	2,550,000	85.00	354,046	335,834	285,459		子公司
	南悅建設股份有限公司	台	經營住宅及大樓開發租賃 業務	37,500	-	3,750,000	75.00	34,742	(3,677)	(2,758)		子公司
	金毓泰股份有限公司	台	經營都市更新重建業及住 宅及大樓開發租賃業務	486,961	-	80,363,636	50.23	436,225	(91,589)	(46,005)		子公司
	端泰股份有限公司	台	經營照相器材及電子材料 等批發買賣	4,500	4,500	450,000	30.00	4,289	(323)	-		關聯企業
	聯陞投資股份有限公司	台	一般投資業	60,000	60,000	6,000,000	20.00	103,342	177,075	21,276		關聯企業
	盛輝開發股份有限公司	台	經營住宅及大樓開發租賃 業務	40,000	-	40,000	20.00	40,000	(325)	-		關聯企業
海峽建設股份有限公司	悅大建設股份有限公司	台	經營不動產買賣及租賃、 大樓開發租賃業務	33,000	33,000	3,300,000	55.00	34,868	27,499	15,124		子公司
悅大建設股份有限公司	鴻勝地產股份有限公司	台	經營不動產買賣及租賃、 大樓開發租賃業務	32,000	19,200	3,200,000	32.00	32,690	2,123	679		關聯企業

海悅國際開發股份有限公司

主要股東資訊

民國 110 年 12 月 31 日

附表七

主 要 股 東 名 稱	股 份	
	持 有 股 數	持 股 比 例
富悅投資股份有限公司	15,490,000 股	11.35%
黃 希 文	14,551,900 股	10.66%
王 俊 傑	9,124,100 股	6.68%
曾 俊 盛	7,247,720 股	5.31%

註：本表主要股東資訊係由集保公司以當季季底最後一個營業日，計算股東持有公司已完成無實體登錄交付（含庫藏股）之普通股及特別股合計達 5% 以上資料。本公司合併財務報告所記載股本與實際已完成無實體登錄交付股數，可能因編製計算基礎不同或有差異。

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 110 年及 109 年 12 月 31 日之個體資產負債表，暨民國 110 年及 109 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 110 年及 109 年 12 月 31 日之個體財務狀況，暨民國 110 年及 109 年 1 月 1 日至 12 月 31 日之個體財務績效與個體現金流量。

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 110 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 110 年度個體財務報表之關鍵查核事項敘明如下：

營建用地及在建房地減損評估

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及在建房地為新台幣 8,061,844 仟元，佔個體總資產約 56%，對個體財務報告影響重大。管理階層依照國際會計準則第 36 號公報「資產減損」之規定，於每一報導期間結束日，評估其所持有營建用地及在建房地是否有減損跡象。若有任何資產減損跡象存在，則應估計該資產之可回收金額，以評估減損之金額。惟因不動產市場價格易受政府政策、經濟景氣及市場供需等因素影響，且減損評估涉及管理階層主觀判斷及重大估計與假設，因是將營建用地及在建房地減損評估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：

- 取得公司評估營建用地及在建房地明細表及資產減損跡象評估表。
- 取得公司所使用之獨立評價報告，並評估其獨立評價人員之專業能力、適任能力與客觀性。
- 盤點及核對相關營建用地及在建房地之土地所有權狀是否相符。
- 評估不動產價值估算所使用重要參數假設，並評估附近地區公告交易價格等參數假設之合理性。

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 110 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 陳 培 德

陳 培 德



金融監督管理委員會核准文號
金管證審字第 1080321204 號

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 0920123784 號

中 華 民 國 1 1 1 年 3 月 2 5 日



海悅國際開發股份有限公司
個體資產負債表
民國110年及109年12月31日

單位：新台幣仟元

代 碼	資 產	110年12月31日			109年12月31日		
		金 額	%		金 額	%	
	流動資產						
1100	現金 (附註六)	\$ 1,373,318	10		\$ 1,403,435	18	
1140	合約資產—流動 (附註十六)	339,969	2		218,447	3	
1150	應收票據及帳款—非關係人 (附註九)	532,422	4		687,224	9	
1160	應收票據及帳款—關係人 (附註九及二二)	111,872	1		14,166	-	
1200	其他應收款	15,266	-		20,173	-	
1210	其他應收款—關係人 (附註二二)	60	-		3,427	-	
1320	存貨 (建設業適用) (附註五、十及二三)	8,133,069	56		3,787,819	48	
1479	其他流動資產	61,633	-		36,712	-	
1480	取得合約之增額成本—流動 (附註十六及二二)	106,085	1		4,274	-	
1482	履行合約成本—流動 (附註十六)	411,817	3		289,907	4	
11XX	流動資產總計	<u>11,085,511</u>	<u>77</u>		<u>6,465,584</u>	<u>82</u>	
	非流動資產						
1510	透過損益按公允價值衡量之金融資產—非流動 (附註七)	206,164	2		77,674	1	
1520	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產—非流動 (附註八)	481,379	3		196,589	3	
1540	按攤銷後成本衡量之金融資產—非流動 (附註二三)	294,661	2		130,132	2	
1550	採用權益法之投資 (附註十一)	2,254,026	16		730,116	9	
1600	不動產、廠房及設備	37,088	-		38,117	-	
1755	使用權資產	13,113	-		15,446	-	
1780	無形資產	1,578	-		2,569	-	
1920	存出保證金	18,161	-		17,380	-	
1960	預付投資款 (附註十二)	-	-		213,512	3	
15XX	非流動資產總計	<u>3,306,170</u>	<u>23</u>		<u>1,421,535</u>	<u>18</u>	
1XXX	資 產 總 計	<u>\$ 14,391,681</u>	<u>100</u>		<u>\$ 7,887,119</u>	<u>100</u>	
	負債及權益						
	流動負債						
2100	短期借款 (附註十三及二三)	\$ 1,662,380	11		\$ 1,500,300	19	
2110	應付短期票券 (附註十三)	87,764	1		87,766	1	
2150	應付票據及帳款—非關係人	255,298	2		253,515	3	
2180	應付帳款—關係人 (附註二二)	29,527	-		47	-	
2200	其他應付款	277,608	2		253,411	3	
2220	其他應付款—關係人 (附註二二)	2,989	-		2,979	-	
2230	本期所得稅負債 (附註十八)	127,691	1		214,118	3	
2280	租賃負債—流動	5,650	-		4,408	-	
2320	一年或一營業週期內到期長期負債 (附註十三及二三)	317,500	2		178,534	3	
2399	其他流動負債	7,091	-		2,678	-	
21XX	流動負債總計	<u>2,773,498</u>	<u>19</u>		<u>2,497,756</u>	<u>32</u>	
	非流動負債						
2527	合約負債—非流動 (附註十六)	146,365	1		-	-	
2540	長期借款 (附註十三及二三)	5,835,955	41		2,104,050	27	
2580	租賃負債—非流動	7,738	-		11,258	-	
2645	存入保證金	780	-		200	-	
2650	採用權益法之投資貸餘 (附註十一)	46,320	-		27,159	-	
25XX	非流動負債總計	<u>6,037,158</u>	<u>42</u>		<u>2,142,667</u>	<u>27</u>	
2XXX	負債總計	<u>8,810,656</u>	<u>61</u>		<u>4,640,423</u>	<u>59</u>	
	權益 (附註十五)						
	股本						
3110	普通股股本	1,064,620	7		967,836	12	
3120	特別股股本	300,000	2		-	-	
3100	股本總計	<u>1,364,620</u>	<u>9</u>		<u>967,836</u>	<u>12</u>	
3200	資本公積	<u>1,285,231</u>	<u>9</u>		<u>384,403</u>	<u>5</u>	
	保留盈餘						
3310	法定盈餘公積	290,361	2		151,116	2	
3320	特別盈餘公積	-	-		29,791	-	
3350	未分配盈餘	<u>2,551,256</u>	<u>18</u>		<u>1,672,545</u>	<u>21</u>	
3300	保留盈餘總計	<u>2,841,617</u>	<u>20</u>		<u>1,853,452</u>	<u>23</u>	
3400	其他權益	89,557	1		41,005	1	
3XXX	權益總計	<u>5,581,025</u>	<u>39</u>		<u>3,246,696</u>	<u>41</u>	
	負債與權益總計	<u>\$ 14,391,681</u>	<u>100</u>		<u>\$ 7,887,119</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：高秉芝



海悅國際開發股份有限公司

個體綜合損益表

民國 110 年及 109 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		110年度		109年度	
		金 額	%	金 額	%
4000	營業收入(附註十六及二二)	\$ 3,208,923	100	\$ 2,738,551	100
5000	營業成本(附註二二)	<u>1,456,268</u>	<u>46</u>	<u>1,060,545</u>	<u>39</u>
5900	營業毛利	1,752,655	54	1,678,006	61
5910	已(未)實現營業損益	<u>21,201</u>	<u>1</u>	(<u>64,211</u>)	(<u>2</u>)
5950	已實現營業毛利	<u>1,773,856</u>	<u>55</u>	<u>1,613,795</u>	<u>59</u>
	營業費用(附註九、十七及二二)				
6200	銷管費用	526,263	16	417,593	15
6450	預期信用減損損失(迴轉利益)	<u>905</u>	<u>-</u>	(<u>1,150</u>)	<u>-</u>
6000	營業費用合計	<u>527,168</u>	<u>16</u>	<u>416,443</u>	<u>15</u>
6900	營業淨利	<u>1,246,688</u>	<u>39</u>	<u>1,197,352</u>	<u>44</u>
	營業外收入及支出(附註十七及二二)				
7100	利息收入	1,443	-	895	-
7190	其他收入	74,188	2	166,735	6
7020	其他利益及損失	(59,346)	(2)	(95,116)	(4)
7050	財務成本	(43,761)	(1)	(10,885)	-
7070	採用權益法認列之子公司、關聯企業損益之份額	<u>717,813</u>	<u>22</u>	<u>387,968</u>	<u>14</u>
7000	營業外收入及支出合計	<u>690,337</u>	<u>21</u>	<u>449,597</u>	<u>16</u>

(接次頁)

(承前頁)

代 碼		110年度		109年度	
		金 額	%	金 額	%
7900	稅前淨利	\$ 1,937,025	60	\$ 1,646,949	60
7950	所得稅費用 (附註十八)	<u>278,760</u>	<u>9</u>	<u>259,311</u>	<u>10</u>
8200	本年度淨利	<u>1,658,265</u>	<u>51</u>	<u>1,387,638</u>	<u>50</u>
8310	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>152,776</u>	<u>5</u>	<u>75,611</u>	<u>3</u>
8500	本年度綜合損益總額	<u>\$ 1,811,041</u>	<u>56</u>	<u>\$ 1,463,249</u>	<u>53</u>
	每股盈餘 (附註十九)				
9710	基 本	<u>\$ 15.58</u>		<u>\$ 13.73</u>	
9810	稀 釋	<u>\$ 15.55</u>		<u>\$ 13.01</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：高秉芝





民國 110 年 12 月 31 日

單位：新台幣仟元，惟
每股股利為元

代碼	109年1月1日餘額	本				留				透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產				總額
		普通股	特別股	股本	公積	法定盈餘公積	盈餘公積	未分配盈餘	未實現評價損益	金融資產	金融負債	淨額	總額	
A1	\$ 856,000	\$ -	\$ 13,717	\$ 65,164	\$ 869,717	\$ 93,058	\$ 29,610	\$ 732,149	(\$ 29,791)	-	-	\$ 1,759,907		
B1	-	-	-	-	58,058	-	-	(58,058)	-	-	-	-		
B3	-	-	-	-	-	181	-	(181)	-	-	-	-		
B5	-	-	-	-	-	-	-	(393,818)	-	-	-	(393,818)		
D1	-	-	-	-	-	-	-	1,387,638	-	-	-	1,387,638		
D3	-	-	-	-	-	-	-	-	75,611	-	-	75,611		
D5	-	-	-	-	-	-	-	1,387,638	75,611	-	-	1,463,249		
II	111,836	-	(13,717)	319,239	98,119	-	-	-	-	-	-	417,358		
Q1	-	-	-	-	-	-	-	4,815	(4,815)	-	-	-		
Z1	967,836	-	-	384,403	967,836	151,116	29,791	1,672,545	41,005	-	-	3,246,696		
B1	-	-	-	-	139,245	-	-	(139,245)	-	-	-	-		
B5	-	-	-	-	-	-	-	(677,485)	-	-	-	(677,485)		
B9	96,784	-	-	96,784	-	-	-	(96,784)	-	-	-	-		
B17	-	-	-	-	-	-	(29,791)	29,791	-	-	-	-		
D1	-	-	-	-	-	-	-	1,658,265	-	-	-	1,658,265		
D3	-	-	-	-	-	-	-	-	152,776	-	-	152,776		
D5	-	-	-	-	-	-	-	1,658,265	152,776	-	-	1,811,041		
J3	-	300,000	-	900,000	300,000	-	-	-	-	-	-	1,200,000		
M5	-	-	-	-	-	-	-	(55)	-	-	-	(55)		
Q1	-	-	-	-	-	-	-	104,224	(104,224)	-	-	-		
T1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	788		
Z1	\$ 1,064,620	\$ 300,000	\$ -	\$ 1,285,231	\$ 1,364,620	\$ 290,361	\$ -	\$ 2,551,256	\$ 89,557	\$ -	\$ -	\$ 5,581,025		



經理人：王俊傑



董事長：黃希文



會計主管：高秉芝

後附之附註係本個體財務報告之一部分。

海悅國際開發股份有限公司

個體現金流量表

民國 110 年及 109 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

代 碼		110年度	109年度
	營業活動之現金流量		
A10000	稅前淨利	\$ 1,937,025	\$ 1,646,949
A20010	收益費損項目		
A20100	折舊費用	10,356	8,403
A20200	攤銷費用	1,637	1,726
A20300	預期信用減損損失(迴轉利益)	905	(1,150)
A20400	透過損益按公允價值衡量金融 資產及負債之淨損失	34,814	81,971
A20900	財務成本	43,761	10,885
A21200	利息收入	(1,443)	(895)
A21300	股利收入	(53,550)	(145,381)
A22400	採用權益法之子公司及關聯企 業損益之份額	(717,813)	(387,968)
A23900	與子公司之未實現損益	(21,201)	64,211
A29900	其 他	1,012	-
A30000	營業資產及負債之淨變動數		
A31125	合約資產	(121,522)	(129,560)
A31130	應收票據及帳款－非關係人	153,897	(306,605)
A31160	應收票據及帳款－關係人	(97,706)	42,263
A31180	其他應收款	4,907	(13,457)
A31190	其他應收款－關係人	3,367	(3,427)
A31200	存 貨	(4,275,283)	(1,433,835)
A31240	其他流動資產	(24,921)	36
A31270	取得合約之增額成本	(101,811)	(4,098)
A31280	履行合約成本	(121,910)	(34,925)
A32125	合約負債	146,365	-
A32130	應付票據及帳款－非關係人	1,783	41,012
A32160	應付帳款－關係人	29,480	47
A32180	其他應付款	21,458	72,905
A32190	其他應付款－關係人	10	2,979
A32230	其他流動負債	4,413	310
A33000	營運產生之現金流出	(3,141,970)	(487,604)
A33500	支付之所得稅	(365,187)	(130,878)
AAAA	營業活動之淨現金流出	(3,507,157)	(618,482)

(接次頁)

(承前頁)

代 碼		110年度	109年度
	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	(\$ 311,380)	(\$ 39,602)
B00020	出售透過其他綜合損益按公允價值 衡量之金融資產	179,366	35,417
B00040	取得按攤銷後成本衡量之金融資產	(184,529)	(88,100)
B00050	處分按攤銷後成本衡量之金融資產	20,000	30,000
B00100	取得透過損益按公允價值衡量之金 融資產	(188,810)	(5,000)
B00200	出售透過損益按公允價值衡量之金 融資產	-	5,625
B01800	取得採用權益法之投資	(657,036)	(145,500)
B02000	預付長期投資款增加	-	(213,512)
B02400	透過損益按公允價值衡量之金融資 產－減資退回股款	6,912	77,760
B02700	取得不動產、廠房及設備	(4,391)	(20,099)
B03700	存出保證金增加	(781)	(6,329)
B04500	購置無形資產	(646)	(3,558)
B07500	收取之利息	1,443	895
B07600	收取子公司及關聯企業股利	122,340	51,193
B07600	收取其他股利	53,550	145,381
BBBB	投資活動之淨現金流出	(963,962)	(175,429)
	籌資活動之現金流量		
C00100	短期借款增加	162,080	890,300
C00500	應付短期票券增加	-	87,766
C01300	償還公司債	-	(700)
C01600	舉借長期借款	4,392,530	1,060,712
C01700	償還長期借款	(521,659)	(41,466)
C02800	發行特別股	1,200,000	-
C03000	存入保證金增加	580	-
C04020	租賃本金償還	(4,881)	(4,461)
C04500	支付現金股利	(677,485)	(393,818)
C05600	支付之利息	(110,991)	(52,944)
C09900	股東逾時效未領取之股利	40	-
C09900	行使歸入權	788	-
CCCC	籌資活動之淨現金流入	4,441,002	1,545,389

(接次頁)

(承前頁)

代 碼		110年度	109年度
E000	現金淨(減少)增加數	<u>(\$ 30,117)</u>	<u>\$ 751,478</u>
E00100	期初現金餘額	<u>1,403,435</u>	<u>651,957</u>
E00200	期末現金餘額	<u>\$ 1,373,318</u>	<u>\$ 1,403,435</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：高秉芝



海悅國際開發股份有限公司

個體財務報表附註

民國 110 年及 109 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。

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 111 年 3 月 25 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」）

適用修正後之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。

(二) 111 年適用之金管會認可之 IFRSs

新發布 / 修正 / 修訂準則及解釋	IASB 發布之生效日
「IFRSs 2018-2020 之年度改善」	2022 年 1 月 1 日 (註 1)
IFRS 3 之修正「對觀念架構之引述」	2022 年 1 月 1 日 (註 2)
IAS 16 之修正「不動產、廠房及設備：達到預定使用狀態前之價款」	2022 年 1 月 1 日 (註 3)
IAS 37 之修正「虧損性合約—履行合約之成本」	2022 年 1 月 1 日 (註 4)

註 1：IFRS 9 之修正適用於 2022 年 1 月 1 日以後開始之年度報導期間所發生之金融負債之交換或條款修改；IAS 41「農業」之修正適用於 2022 年 1 月 1 日以後開始之年度報導期間之公允價值衡量；IFRS 1「首次採用 IFRSs」之修正係追溯適用於 2022 年 1 月 1 日以後開始之年度報導期間。

註 2：收購日在年度報導期間開始於 2022 年 1 月 1 日以後之企業合併適用此項修正。

註 3：於 2021 年 1 月 1 日以後始達管理階層預期運作方式之必要地點及狀態之廠房、不動產及設備適用此項修正。

註 4：於 2022 年 1 月 1 日尚未履行所有義務之合約適用此項修正。截至本個體財務報告通過發布日止，本公司評估上述準則、解釋之修正將不致對財務狀況與財務績效造成重大影響。

(三) IASB 已發布但尚未經金管會認可並發布生效之 IFRSs

新發布 / 修正 / 修訂準則及解釋	IASB 發布之生效日(註 1)
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」	2023 年 1 月 1 日
IFRS 17 之修正	2023 年 1 月 1 日
IFRS 17 之修正「初次適用 IFRS 17 及 IFRS 9—比較資訊」	2023 年 1 月 1 日
IAS 1 之修正「負債分類為流動或非流動」	2023 年 1 月 1 日
IAS 1 之修正「會計政策之揭露」	2023 年 1 月 1 日 (註 2)
IAS 8 之修正「會計估計之定義」	2023 年 1 月 1 日 (註 3)
IAS 12 之修正「與單一交易所產生之資產及負債有關之遞延所得稅」	2023 年 1 月 1 日 (註 4)

註 1：除另註明外，上述新發布 / 修正 / 修訂準則或解釋係於各該日期以後開始之年度報導期間生效。

註 2：於 2023 年 1 月 1 日以後開始之年度報導期間推延適用此項修正。

註 3：於 2023 年 1 月 1 日以後開始之年度報導期間所發生之會計估計變動及會計政策變動適用此項修正。

註 4：除於 2022 年 1 月 1 日就租賃及除役義務之暫時性差異認列遞延所得稅外，該修正係適用於 2022 年 1 月 1 日以後所發生之交易。

截至本個體財務報告通過發布日止，本公司仍持續評估上述準則、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，對投資子公司及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及關聯企業損益份額」、「採用權益法之子公司及關聯企業其他綜合損益份額」暨相關權益項目。

(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，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。

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期損益，惟屬公允價值變動認列於其他綜合損益者，其產生之兌換差額列於其他綜合損益。

以歷史成本衡量之外幣非貨幣性項目係以交易日之匯率換算，不再重新換算。

(五) 存 貨

存貨包括待售房地、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，依收入法、建坪比例法或評定現值法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，俟積極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。

(六) 投資子公司

本公司採用權益法處理對子公司之投資。

子公司係指本公司具有控制之個體（含結構型個體）。

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構成業務之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構成業務之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。

本公司評估減損時，係以財務報告整體考量現金產生單位並比較其可回收金額與帳面金額。嗣後若資產可回收金額增加時，將減損損失之迴轉認列為利益，惟資產於減損損失迴轉後之帳面金額，

不得超過該項資產在未認列減損損失之情況下，減除應提列攤銷後之帳面金額。歸屬於商譽之減損損失不得於後續期間迴轉。

當喪失對子公司控制時，本公司係按喪失控制日之公允價值衡量其對前子公司之剩餘投資，剩餘投資之公允價值及任何處分價款與喪失控制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子公司有關之所有金額，其會計處理係與本公司直接處分相關資產或負債所必須遵循之基礎相同。

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交易所產生之損益，僅在與本公司對子公司權益無關之範圍內，認列於個體財務報告。

(七) 投資關聯企業

關聯企業係指本公司具有重大影響，但非屬子公司或合資之企業。

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，所認列之減損損失不分攤至構成投資帳面金額組成部分之任何資產，包括商譽。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。

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

(八) 不動產、廠房及設備

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

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

不動產、廠房及設備除列時，淨處分價款與該資產帳面金額間之差額係認列於損益。

(九) 無形資產

單獨取得之有限耐用年限無形資產原始以成本衡量，後續係以成本減除累計攤銷及累計減損損失後之金額衡量。無形資產於耐用年限內按直線基礎進行攤銷，本公司至少於每一年度結束日對估計

耐用年限、殘值及攤銷方法進行檢視，並推延適用會計估計變動之影響。

無形資產除列時，淨處分價款與該資產帳面金額間之差額係認列於當期損益。

(十) 合約成本相關資產

不動產銷售員工之銷售佣金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。

(十一) 不動產、廠房及設備、使用權資產、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不動產、廠房及設備、使用權資產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。共用資產係依合理一致基礎分攤至最小現金產生單位群組。

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，後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，該資產或現金產生單位之帳面金額調增至修訂後之可回收金額，惟增加後之帳面金額以不超過該資產

或現金產生單位若未於以前年度認列減損損失時所決定之帳面金額（減除攤銷或折舊）。減損損失之迴轉係認列於損益。

(十二) 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與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為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、利息係分別認列於其他收入及利息收入，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二一。

B. 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、質押定存單、質抵押存款、應收票據及帳款、其他應收款及存出保證金）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。

C. 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。

(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。

應收票據及帳款與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. 權益工具

本公司發行之權益工具係以取得之價款扣除直接發行成本後之金額認列。

3. 金融負債

(1) 後續衡量

所有金融負債係以有效利息法按攤銷後成本衡量。

(2) 金融負債之除列

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

(十三) 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本公司完成所有合約義務，於本公司履約完成前係認列為合約資產。

銷售房地收入

銷售房地收入係開發及銷售住宅不動產所產生之收入，於不動產之法定所有權移轉予客戶時認列收入。對於已簽約之銷售住宅合約，基於商業慣例，該不動產對本公司並無其他用途，直至不動產之法定所有權移轉客戶時，本公司對合約款項具可執行權利，因此於法定所有權移轉予客戶之時點認列收入。若依合約條款分期收取之預售屋房地款，於合併公司履約完成前係認列為合約負債。

(十四) 租 賃

本公司於合約成立日評估合約是否係屬（或包含）租賃。

1. 本公司為出租人

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。

營業租賃下，減除租賃誘因後之租賃給付係按直線基礎於相關租賃期間內認列為收益。因取得營業租賃所發生之原始直接成本，係加計至標的資產之帳面金額，並按直線基礎於租賃期間內認列為費用。

2. 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（包含租賃負債之原始衡量金額、租賃開始日前支付之租賃給付減除收取之租賃誘因、原始直接成本及復原標的資產之估計成本）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（包含固定給付）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資產負債表。

(十五) 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。

(十六) 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。

(十七) 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

依中華民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等支出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具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。

本公司將新型冠狀病毒肺炎疫情近期在我國之發展及對經濟環境可能之影響，納入對現金流量推估、成長率、折現率、獲利能力等相關重大會計估計之考量，管理階層將持續檢視估計與基本假設。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。

營建用地及在建房地之估計減損

營建用地及在建房地之帳面值對整體財務報表係屬重大，營建用地及在建房地若有減損跡象存在，則應按可回收金額（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，可能導致本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

	110年12月31日	109年12月31日
銀行支票及活期存款	\$ 1,365,808	\$ 1,395,388
庫存現金	<u>7,510</u>	<u>8,047</u>
	<u>\$ 1,373,318</u>	<u>\$ 1,403,435</u>

七、透過損益按公允價值衡量之金融資產－非流動

	110年12月31日	109年12月31日
國內上市（櫃）及興櫃股票	\$ 36,412	\$ 6,702
國內未上市（櫃）股票	12,809	70,972
共同興建投資權益（註）	143,954	-
債務工具投資	<u>12,989</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 206,164</u>	<u>\$ 77,674</u>

註：為創造本業之經營效益，本公司參與甲建設公司於台北市松山區敦化段之建案投資（以下稱為本專案）並與甲建設公司簽訂共同投資興建協議書，權責比分別為甲建設公司 80%及本公司 20%。本專案購得土地之所有權人以甲建設公司名義登記並由甲建設公司負責申請辦理及決策有關本專案之所有流程及簽訂所有相關契約，未來本專案由甲建設公司負責整體開發計畫及建築規劃以興建住宅，雙方同意由本公司代為銷售。本公司並無主導本專案攸關活動之控制力及重大影響力，因此選擇指定該等投資為透過損益按公允價值衡量。

八、透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產－非流動

	110年12月31日	109年12月31日
權益工具投資		
國內上市（櫃）及興櫃股票	\$ 184,150	\$ 83,901
國內未上市（櫃）股票	<u>297,229</u>	<u>112,688</u>
	<u>\$ 481,379</u>	<u>\$ 196,589</u>

本公司依中長期策略目的投資上述投資標的，並預期透過長期投資獲利。本公司管理階層認為若將該等投資之短期公允價值波動列入

損益，與前述長期投資規劃並不一致，因此選擇指定該等投資為透過其他綜合損益按公允價值衡量。

九、應收票據及帳款

	110年12月31日	109年12月31日
按攤銷後成本衡量		
總帳面金額	\$ 647,829	\$ 704,020
減：備抵損失	(3,535)	(2,630)
	<u>\$ 644,294</u>	<u>\$ 701,390</u>

本公司對勞務銷售之平均授信為 90 天。本公司按存續期間預期信用損失認列應收票據及帳款之備抵損失。存續期間預期信用損失係使用準備矩陣計算，其考量客戶過去違約紀錄與現時財務狀況、產業經濟情勢，並同時考量 GDP 預測及產業展望。因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：

110 年 12 月 31 日

	未逾期	逾期			逾期超過		合計
		1~90天	91~120天	121~180天	180天		
總帳面金額	\$ 478,253	\$ 155,210	\$ 255	\$ 5,295	\$ 8,816	\$ 647,829	
備抵損失	(617)	(1,357)	(7)	(524)	(1,030)	(3,535)	
攤銷後成本	<u>\$ 477,636</u>	<u>\$ 153,853</u>	<u>\$ 248</u>	<u>\$ 4,771</u>	<u>\$ 7,786</u>	<u>\$ 644,294</u>	

109 年 12 月 31 日

	未逾期	逾期			逾期超過		合計
		1~90天	91~120天	121~180天	180天		
總帳面金額	\$ 612,727	\$ 78,474	\$ 1,139	\$ 3,055	\$ 8,625	\$ 704,020	
備抵損失	(385)	(612)	(30)	(272)	(1,331)	(2,630)	
攤銷後成本	<u>\$ 612,342</u>	<u>\$ 77,862</u>	<u>\$ 1,109</u>	<u>\$ 2,783</u>	<u>\$ 7,294</u>	<u>\$ 701,390</u>	

本公司上述各區間之預期信用損失率（排除異常款項已 100% 提列外），未逾期及逾期 120 天以下為 3% 以內；逾期 121 天以上為 5%~100%。

應收票據及帳款備抵損失之變動資訊如下：

	110年度	109年度
年初餘額	\$ 2,630	\$ 3,780
加：本年度提列（迴轉）減損損失	<u>905</u>	<u>(1,150)</u>
年底餘額	<u>\$ 3,535</u>	<u>\$ 2,630</u>

十、存貨（建設業適用）

	110年12月31日	109年12月31日
<u>營建用地</u>		
鶯歌鳳鳴段(2)	\$ -	\$ 33,129
鶯歌鳳鳴段(3)	99,252	99,147
新莊新知段	-	637,740
台南府前段	659,792	-
台南新北段	410,422	-
台中平田段	459,477	-
板橋新興段	680,724	-
台中鎮福段	558,178	-
台中新高鐵段	490,047	-
高雄後壁田段(1)	34,283	-
高雄後壁田段(2)	295,006	-
<u>在建房地</u>		
鶯歌鳳鳴段(1)	-	353,432
新莊信華段	545,690	536,424
台中創研段	1,137,823	1,118,173
台北南港段	580,658	532,017
新莊新知段	649,096	-
鶯歌鳳鳴段(2)	36,972	-
台中賴厝廍段	661,852	-
台北敦化段	762,572	-
<u>待售房地</u>		
鶯歌鳳鳴段(1)	18,808	-
<u>預付土地款</u>		
台南新北段	-	125,800
台南府前段	-	155,732
台中賴厝廍段	-	196,225
台南新北段－容積移轉用地	-	4,470
台中樂田段	45,138	-
台南府前段－容積移轉用地	<u>7,279</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 8,133,069</u>	<u>\$ 3,787,819</u>

(一) 上列營建用地係取得作為住宅開發之用。

(二) 本公司為使建案能順利完工、交屋及同時符合信託履保機制應行注意事項，而將在建房地辦理信託契約，截至 110 年 12 月 31 日止，已簽訂且尚未解約之信託契約案別及信託類型彙總如下：

工 案 名 稱	信 託 類 型	信 託 銀 行
新莊信華段	不動產開發信託	兆豐國際商業銀行
台中創研段	不動產開發信託	合作金庫商業銀行
台北南港段	不動產開發信託	合作金庫商業銀行
新莊新知段	不動產開發信託	永豐商業銀行
鶯歌鳳鳴段(2)	不動產開發信託	臺灣土地銀行
台北敦化段	不動產開發信託	台新國際商業銀行

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

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

(四) 設定抵押作為借款擔保之資訊，請參閱附註二三。

十一、採用權益法之投資

(一) 投資子公司

	110年12月31日	109年12月31日
海悅建設股份有限公司	\$ 405,296	\$ 86,739
海峽建設股份有限公司	40,129	-
海心國際股份有限公司	328,206	177,327
海鉅開發股份有限公司	469,391	180,372
海匯建築股份有限公司	38,360	33,896
海宇國際股份有限公司	354,046	94,087
南悅建設股份有限公司	34,742	-
金毓泰股份有限公司	436,225	-
	<u>\$ 2,106,395</u>	<u>\$ 572,421</u>

採用權益法之投資貸餘

	110年12月31日	109年12月31日
海研建築股份有限公司	\$ 46,320	\$ 17,218
海峽建設股份有限公司	-	9,941
	<u>\$ 46,320</u>	<u>\$ 27,159</u>

本公司間接持有之投資子公司明細，請參閱附表五及明細表三。

子 公 司 名 稱	所有權權益及表決權百分比		說 明
	110年12月31日	109年12月31日	
海悅建設股份有限公司	100.00%	100.00%	-
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%	70.00%	-
海鉅開發股份有限公司	85.00%	85.00%	-
海匯建築股份有限公司	100.00%	80.00%	-
海宇國際股份有限公司	85.00%	85.00%	-
南悅建設股份有限公司	75.00%	-	1
金毓泰股份有限公司	50.23%	-	2

備 註：

1. 係於 110 年 3 月成立。
2. 本公司原持有金毓泰公司 4.77% 股權，於 109 年 9 月另外取得該公司 45.46% 股權，取得後持股合計為 50.23%，本公司因於 109 年度尚無實際能力可主導其攸關活動，故該支付價款帳列預付投資款，請參閱附註十二。另金毓泰公司已於 110 年 1 月召開股東臨時會改選董事，本公司始具主導其攸關活動之實質能力，故將其列為子公司，請參閱附註二十。

110 及 109 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

	110年12月31日	109年12月31日
個別不重大之關聯企業		
端泰股份有限公司	\$ 4,289	\$ 4,289
聯陞投資股份有限公司	103,342	153,406
盛樺開發股份有限公司	40,000	-
	<u>\$ 147,631</u>	<u>\$ 157,695</u>

	所有權權益及表決權百分比	
	110年12月31日	109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%
盛樺開發股份有限公司	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。

採用權益法之關聯企業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、預付投資款

	109年12月31日
預付投資款	<u>\$ 213,512</u>

本公司與豪昱營造公司、互立機電工程公司於 106 年為取得台北市議會舊址之地上權開發案，而共同成立地上權專責開發公司「金毓泰股份有限公司」（金毓泰公司），並已於 106 年 12 月與台北市政府完成地上權設定契約。109 年度因該公司之相關問題，致該地上權開發案停擺，本公司為使該案能繼續進行，經董事會決議通過並於 109 年 9 月 16 日取得金毓泰公司普通股股票共 50,000 仟股，取得價格為每股 4.25 元，總計 212,500 仟元，連同原持有之股份，合計共取得金毓泰公司 50.23% 之股權。

本公司截至 109 年 12 月 31 日止，因尚無實際能力可主導其攸關活動，且尚未具實質控制能力，故該支付價款帳列預付投資款。

金毓泰公司已於 110 年 1 月召開股東臨時會改選董事並取得過半數席次，判斷本公司已具主導其攸關活動之實質能力，故將其列為子公司（請參閱附註十一）。

十三、借 款

(一) 短期借款

	110年12月31日	109年12月31日
擔保銀行借款（附註二三）	\$ 467,380	\$ 338,000
無擔保銀行借款	<u>1,195,000</u>	<u>1,162,300</u>
	<u>\$ 1,662,380</u>	<u>\$ 1,500,300</u>

銀行週轉性借款利率於 110 年及 109 年 12 月 31 日分別為 1.50%~1.90% 及 1.33%~1.80%。

(二) 應付短期票券

	110年12月31日	109年12月31日
應付商業本票	\$ 88,000	\$ 88,000
減：應付短期票券折價	(236)	(234)
	<u>\$ 87,764</u>	<u>\$ 87,766</u>

尚未到期之應付短期票券如下：

110年12月31日

保證／承兌機構	票面金額	折價金額	帳面金額	利率區間	擔保品名稱	擔保品帳面金額
應付商業本票						
合作金庫商業銀行	\$ 39,600	\$ 106	\$ 39,494			
兆豐國際商業銀行	39,600	106	39,494			
華南銀行	4,400	12	4,388	0.69%	土 地	<u>\$580,658</u>
農業金庫銀行	4,400	12	4,388			
	<u>\$ 88,000</u>	<u>\$ 236</u>	<u>\$ 87,764</u>			

109年12月31日

保證／承兌機構	票面金額	折價金額	帳面金額	利率區間	擔保品名稱	擔保品帳面金額
應付商業本票						
合作金庫商業銀行	\$ 39,600	\$ 105	\$ 39,495			
兆豐國際商業銀行	39,600	105	39,495			
華南銀行	4,400	12	4,388	0.70%	土 地	<u>\$532,017</u>
農業金庫銀行	4,400	12	4,388			
	<u>\$ 88,000</u>	<u>\$ 234</u>	<u>\$ 87,766</u>			

(三) 長期借款

	110年12月31日	109年12月31日
擔保借款		
質抵押借款（附註二三）		
—銀行借款(1)	\$ -	\$ 161,250
—銀行借款(2)	55,000	55,000
—銀行借款(3)	396,000	396,000
—銀行借款(4)	881,800	881,800
—銀行借款(5)	330,000	330,000
—銀行借款(6)	340,000	-
—銀行借款(7)	399,000	-
—銀行借款(8)	510,000	-
—銀行借款(9)	300,000	-

(接次頁)

(承前頁)

	110年12月31日	109年12月31日
—銀行借款(10)	\$ 270,630	\$ -
—銀行借款(11)	286,000	-
—銀行借款(12)	417,400	-
—銀行借款(13)	608,000	-
—銀行借款(14)	<u>156,500</u>	<u>-</u>
小計	4,950,330	1,824,050
係由董事長保證之借款		
—銀行借款	903,125	300,000
無擔保借款		
—銀行借款	<u>300,000</u>	<u>158,534</u>
	6,153,455	2,282,584
減：列為1年內到期部分	(<u>317,500</u>)	(<u>178,534</u>)
	<u>\$ 5,835,955</u>	<u>\$ 2,104,050</u>

銀行長期借款利率於 110 年及 109 年 12 月 31 日分別為 1.49%~2.15% 及 1.48%~2.15%。

- (1) 本公司於 102 年 9 月 27 日以營建用地 (於 108 年第 1 季轉入在建房地,並於 110 年第 4 季轉入待售房地)抵押擔保借款 147,500 仟元,另於 107 年 6 月 29 日動撥 13,750 仟元,合計共 161,250 仟元,原借款到期日為 108 年 9 月 27 日,後延展借款到期日至 111 年 9 月 30 日,利息按月支付,到期一次還本。110 年第 4 季因建案完工,本公司交屋予客戶並收取款項,隨後於 110 年 10 月至 11 月間陸續償還借款。
- (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,原借款到期日為 106 年 4 月 11 日,後延展借款到期日至 112 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,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,借款到期日為 112 年 9 月 25 日,利息按月支付,到期一次還本。

- (4) 本公司於 109 年 2 月 26 日取得土地移轉證明，以營建用地抵押擔保借款 881,800 仟元，借款到期日為 112 年 12 月 31 日，利息按月支付，到期一次還本。
- (5) 本公司於 109 年 11 月 20 日係因合建融資需求，以營建用地抵押擔保借款 330,000 仟元，借款到期日為 114 年 10 月 7 日，利息按月支付，到期一次還本。
- (6) 本公司於 110 年 1 月 12 日以營建用地抵押擔保借款 320,300 仟元，另於 110 年 1 月 15 日動撥 19,700 仟元，合計共 340,000 仟元，借款到期日為 114 年 1 月 12 日，利息按月支付，到期一次還本。
- (7) 本公司於 110 年 1 月 6 日以營建用地抵押擔保借款 399,000 仟元，借款到期日為 115 年 1 月 6 日，利息按月支付，到期一次還本。
- (8) 本公司於 110 年 1 月 11 日以營建用地抵押擔保借款 510,000 仟元，借款到期日為 114 年 1 月 11 日，利息按月支付，到期一次還本。
- (9) 本公司於 110 年 4 月 12 日以在建房地抵押擔保借款 300,000 仟元，借款到期日為 113 年 4 月 12 日，利息按月支付，到期一次還本。
- (10) 本公司於 110 年 6 月 11 日以營建用地抵押擔保借款 270,630 仟元，借款到期日為 115 年 6 月 11 日，利息按月支付，到期一次還本。
- (11) 本公司於 110 年 5 月 14 日以營建用地抵押擔保借款 286,000 仟元，借款到期日為 113 年 10 月 22 日，利息按月支付，到期一次還本。
- (12) 本公司於 110 年 7 月 15 日係因合建融資需求，以營建用地擔保借款 417,400 仟元，借款到期日為 116 年 3 月 12 日，利息按月支付，到期一次還本。

(13) 本公司於 110 年 8 月 2 日以營建用地抵押擔保借款 608,000 仟元，借款到期日為 114 年 8 月 2 日，利息按月支付，到期一次還本。

(14) 本公司於 110 年 10 月 29 日以營建用地抵押擔保借款 156,500 仟元，借款到期日為 115 年 10 月 29 日，利息按月支付，到期一次還本。

十四、退職後福利計畫

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

十五、權益

(一) 股本

1. 普通股

	<u>110年12月31日</u>	<u>109年12月31日</u>
額定股數(仟股)	<u>200,000</u>	<u>200,000</u>
額定股本	<u>\$ 2,000,000</u>	<u>\$ 2,000,000</u>
已發行且已收足股款之 股數(仟股)	<u>106,462</u>	<u>96,784</u>
已發行股本	<u>\$ 1,064,620</u>	<u>\$ 967,836</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。

110 年 7 月 5 日股東會決議以盈餘分配股票股利，轉增資發行新股 9,678 仟股，每股面額 10 元，增資後實收股本為 1,064,620 仟元。上述盈餘轉增資案業經金管會於 110 年 7 月 13 日核准申報生效，並經董事會決議，以 110 年 8 月 7 日為除權基準日。

2. 特別股

本公司於 110 年 3 月經董事會通過辦理現金增資發行特別股。本案經金融監督管理委員會 110 年 5 月 26 日金管證發字第 1100342890 號申報生效，並以 110 年 8 月 7 日為增資基準日，以現金發行特別股 30,000 仟股，每股面額 10 元，每股發行價格

40 元，特別股年率 4%（以五年期 IRS 利率 0.62275%+固定加碼利率 3.37725%）。五年期 IRS 利率將於發行日起滿五年之次一營業日及其後每五年重設。本公司特別股股東於本公司股東會無表決權及選舉權，但於特別股股東會及對特別股股東權利義務不利事項之股東會有表決權。本公司對特別股之股息分派具自主裁量權，如因本公司年度決算無盈餘或盈餘不足分派特別股股息或其他必要之考量，得經董事會決議不分派特別股股息，不構成違約事由。且股息分派為非累積型，其決議不分派或分派不足額之股息，不累積於以後有盈餘年度遞延償付。本公司特別股無到期日，但本公司得於發行屆滿五年之次日起隨時按原實際發行價格，收回全部或一部之特別股。且該特別股不得轉換成普通股，特別股股東亦無要求公司收回其所持有之特別股之權利。

(二) 資本公積

	110年12月31日	109年12月31日
<u>得用以彌補虧損、發放</u>		
<u>現金或撥充股本（註）</u>		
公司債轉換溢價	\$ 384,377	\$ 384,377
股票發行溢價	900,000	-
已失效認股權	26	26
<u>僅得用以彌補虧損</u>		
股東逾時效未領取之股利	40	-
行使歸入權	788	-
	<u>\$ 1,285,231</u>	<u>\$ 384,403</u>

註：此類資本公積得用以彌補虧損，亦得於公司無虧損時，用以發放現金或撥充股本，惟撥充股本時每年以實收股本之一定比率為限。

(三) 保留盈餘及股利政策

依本公司章程之盈餘分派政策規定，年度決算如有盈餘，依法繳納稅捐，彌補累積虧損後，再提 10% 為法定盈餘公積，其餘再依法令規定提列或迴轉特別盈餘公積；如尚有餘額，併同累積未分配盈餘，由董事會擬具盈餘分配議案，提請股東會決議分派股東股息

紅利。本公司章程規定之員工及董監事酬勞分派政策，參閱附註十七之(六)員工及董監酬勞。

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。

本公司依金管證發字第 1010012865 號函及「採用國際財務報導準則 (IFRSs) 後，提列特別盈餘公積之適用疑義問答」規定提列及迴轉特別盈餘公積。另金管會已於 110 年 3 月 31 日發布金管證發字第 1090150022 號函，該函令發布後，原金管證發字第 1010012865 號函及金管證發字第 1010047490 號函已分別於 110 年 12 月 31 日及 110 年 3 月 31 日廢止，本公司後續將依照相關函令辦理。

本公司於 110 年 7 月 5 日及 109 年 6 月 12 日舉行股東常會，分別決議通過 109 及 108 年度盈餘分配案如下：

	盈餘分配案		每股股利 (元)	
	109年度	108年度	109年度	108年度
法定盈餘公積	\$ 139,245	\$ 58,058	\$ -	\$ -
特別盈餘公積	-	181	-	-
股票股利	96,784	-	1	-
現金股利	677,485	393,818	7	4.5
迴轉特別盈餘公積	29,791	-	-	-

本公司 111 年 3 月 25 日董事會擬議 110 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	\$ 176,244	
特別股現金股利	13,282	\$ 0.44
普通股股票股利	106,462	1
普通股現金股利	745,233	7

有關 110 年度之盈餘分配案尚待預計於 111 年召開之股東常會決議。

十六、收 入

(一) 客戶合約收入之細分

	110年度	109年度
銷售房地收入	\$ 403,229	\$ -
勞務收入	<u>2,805,694</u>	<u>2,738,551</u>
	<u>\$ 3,208,923</u>	<u>\$ 2,738,551</u>

(二) 合約餘額

合約資產係依合約條款由客戶扣留之保留款，為確保本公司完成所有合約義務，於本公司履約完成前係認列為合約資產。合約負債係分期收取之預售屋房地款，於不動產完工且交付予買方時認列收入。相關餘額請參閱個體資產負債表之資訊。

合約資產及合約負債之變動主要係來自滿足履約義務之時點與客戶付款時點之差異。

(三) 合約成本相關資產

流 動	110年12月31日	109年12月31日
取得合約之增額成本	<u>\$ 106,085</u>	<u>\$ 4,274</u>
履行合約成本		
代銷案 AA0915	\$ 61,644	\$ -
代銷案 AA1005	49,116	-
代銷案 AA1006	47,777	-
代銷案 AA1001	41,617	-
代銷案 AA0910	38,133	36,540
代銷案 AA0916	35,867	18,874
代銷案 AA0816	20,380	32,338
代銷案 AA0826	2,218	31,131
代銷案 AA0825	-	28,067
代銷案 AA0909	-	25,189
代銷案 AA0711	17,656	20,879
代銷案 AA0902	5,258	16,179
代銷案 AA0813	6,770	15,252
其 他	<u>85,381</u>	<u>65,458</u>
	<u>\$ 411,817</u>	<u>\$ 289,907</u>

十七、綜合損益

(一) 其他收入

	110年度	109年度
股利收入	\$ 53,550	\$ 145,381
租金收入	12,673	6,610
其他	<u>7,965</u>	<u>14,744</u>
	<u>\$ 74,188</u>	<u>\$ 166,735</u>

(二) 其他利益及（損失）

	110年度	109年度
透過損益按公允價值衡量之 金融資產淨損失	(\$ 53,408)	(\$ 81,971)
淨外幣兌換損失	(1,575)	(2,964)
分階段取得合併時原持股之 再衡量評價利益	18,594	-
其他	<u>(22,957)</u>	<u>(10,181)</u>
	<u>(\$ 59,346)</u>	<u>(\$ 95,116)</u>

(三) 財務成本

	110年度	109年度
銀行借款利息	\$ 113,436	\$ 53,653
租賃負債利息	292	365
公司債利息	<u>-</u>	<u>2,092</u>
	113,728	56,110
減：列入符合要件資產成本 之金額	<u>(69,967)</u>	<u>(45,225)</u>
	<u>\$ 43,761</u>	<u>\$ 10,885</u>

利息資本化相關資訊如下：

	110年度	109年度
利息資本化金額	\$ 69,967	\$ 45,225
利息資本化利率	1.50%~2.15%	1.33%~2.15%

(四) 折舊及攤銷

	110年度	109年度
折舊費用依功能別彙總 營業費用	<u>\$ 10,356</u>	<u>\$ 8,403</u>
攤銷費用依功能別彙總 營業費用	<u>\$ 1,637</u>	<u>\$ 1,726</u>

(五) 員工福利費用

	110年度	109年度
短期員工福利	\$ 389,990	\$ 345,635
退職後福利 (附註十四)		
確定提撥計畫	<u>7,085</u>	<u>6,691</u>
員工福利合計	<u>\$ 397,075</u>	<u>\$ 352,326</u>
依功能別彙總		
營業費用	<u>\$ 397,075</u>	<u>\$ 352,326</u>

(六) 員工及董監事酬勞

本公司依章程規定係按當年度扣除分派員工及董監事酬勞前之稅前利益分別以不低於 1% 及不高於 3% 提撥員工及董監事酬勞。110 及 109 年度估列之員工及董監事酬勞分別於 111 年 3 月 25 日及 110 年 3 月 19 日經董事會決議如下：

估列比例

	110年度	109年度
員工酬勞	1%	1%
董監事酬勞	1%	1%

金 額

	110年度		109年度	
	現 金	股 票	現 金	股 票
員工酬勞	\$ 19,766	\$ -	\$ 16,806	\$ -
董監事酬勞	19,766	-	16,806	-

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。

109 及 108 年度員工及董監事酬勞之實際配發金額與 109 及 108 年度個體財務報告之認列金額並無差異。

有關本公司董事會決議之員工及董監事酬勞資訊，請至台灣證券交易所「公開資訊觀測站」查詢。

十八、所得稅

(一) 認列於損益之所得稅費用主要組成項目

	<u>110年度</u>	<u>109年度</u>
當期所得稅		
本年度產生者	\$ 230,595	\$ 252,670
土地增值稅	24,984	-
未分配盈餘加徵	23,947	5,650
以前年度之調整	(<u>766</u>)	<u>214</u>
	278,760	258,534
遞延所得稅		
本年度產生者	-	777
認列於損益之所得稅費用	<u>\$ 278,760</u>	<u>\$ 259,311</u>

會計所得與所得稅費用之調節如下：

	<u>110年度</u>	<u>109年度</u>
稅前淨利	<u>\$ 1,937,025</u>	<u>\$ 1,646,949</u>
稅前淨利按法定稅率計算之		
所得稅費用	\$ 387,405	\$ 329,389
稅上不可減除之費損	10,746	425
免稅所得	(170,019)	(106,793)
未分配盈餘加徵	23,947	5,650
未認列之可減除暫時性差異	2,463	30,426
以前年度之當期所得稅費用		
於本年度之調整	(766)	214
土地增值稅	<u>24,984</u>	<u>-</u>
認列於損益之所得稅費用	<u>\$ 278,760</u>	<u>\$ 259,311</u>

(二) 本期所得稅資產與負債

	<u>110年12月31日</u>	<u>109年12月31日</u>
本期所得稅負債		
應付所得稅	<u>\$ 127,691</u>	<u>\$ 214,118</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

	<u>110年12月31日</u>	<u>109年12月31日</u>
可減除暫時性差異		
呆帳超限	\$ 152,391	\$ 153,568
減損損失	<u>37,130</u>	<u>37,130</u>
	<u>\$ 189,521</u>	<u>\$ 190,698</u>

(四) 所得稅核定情形

本公司之營利事業所得稅申報，截至 108 年度以前之申報案件業經稅捐稽徵機關核定。

十九、每股盈餘

計算每股盈餘時，無償配股之影響業已追溯調整，該無償配股基準日訂於 110 年 8 月 7 日。因追溯調整，109 年度基本及稀釋每股盈餘變動如下：

	單位：每股元	
	追溯調整前	追溯調整後
基本每股盈餘	\$ 15.10	\$ 13.73
稀釋每股盈餘	\$ 14.31	\$ 13.01

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

	110年度	109年度
用以計算基本每股盈餘之淨利	\$ 1,658,265	\$ 1,387,638
具稀釋作用潛在普通股之影響：		
可轉換公司債	-	635
用以計算稀釋每股盈餘之淨利	\$ 1,658,265	\$ 1,388,273

股 數

	單位：仟股	
	110年度	109年度
用以計算基本每股盈餘之普通股加權平均股數	106,462	101,100
具稀釋作用潛在普通股之影響：		
員工酬勞	212	252
轉換公司債	-	5,333
用以計算稀釋每股盈餘之普通股加權平均股數	106,674	106,685

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。

二十、取得投資子公司－取得控制

金毓泰公司	主要營運活動 經營都市更新重建	收 購 日 110年1月5日	具表決權之 所有權權益/ 收購比例(%)	移 轉 對 價 \$ 212,500
			(註) 45.46%	

註：金毓泰公司已於 110 年 1 月召開股東臨時會改選董事並取得過半數席次，判斷本公司已具主導其攸關活動之實質能力，故將其列為子公司，相關收購成本為 1,012 仟元，帳列其他利益及損失項下。截至 110 年 12 月 31 日本公司連同原持有之股份，合計共取得金毓泰公司 50.23%之股權。

本公司收購金毓泰公司係為繼續擴充本公司之營運。取得金毓泰公司之說明，參閱本公司 110 年度合併財務報告附註二二。

二一、金融工具

(一) 公允價值資訊－非按公允價值衡量之金融工具

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

110 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</u>				
<u>量之金融資產</u>				
國內上市(櫃)及興櫃股票	\$ 36,412	\$ -	\$ -	\$ 36,412
國內未上市(櫃)股票	-	-	12,809	12,809
共同興建投資權益	-	-	143,954	143,954
債務工具投資	12,989	-	-	12,989
合 計	<u>\$ 49,401</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 156,763</u>	<u>\$ 206,164</u>
<u>透過其他綜合損益按公</u>				
<u>允價值衡量之金融資</u>				
<u>產</u>				
權益工具投資				
－國內上市(櫃)股票	\$ 184,150	\$ -	\$ -	\$ 184,150
－國內未上市(櫃)股票	-	-	297,229	297,229
合 計	<u>\$ 184,150</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 297,229</u>	<u>\$ 481,379</u>

109 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</u>				
<u>量之金融資產</u>				
國內興櫃股票	\$ 6,702	\$ -	\$ -	\$ 6,702
國內未上市(櫃)股票	-	-	70,972	70,972
合 計	<u>\$ 6,702</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 70,972</u>	<u>\$ 77,674</u>
<u>透過其他綜合損益按公</u>				
<u>允價值衡量之金融資</u>				
<u>產</u>				
權益工具投資				
—國內興櫃股票	\$ 83,901	\$ -	\$ -	\$ 83,901
—國內未上市(櫃)股票	-	-	112,688	112,688
合 計	<u>\$ 83,901</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 112,688</u>	<u>\$ 196,589</u>

110 及 109 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 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，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

	110年12月31日	109年12月31日
<u>金融資產</u>		
<u>透過損益按公允價值衡量之</u>		
<u>金融資產</u>		
按攤銷後成本衡量之金融	\$ 206,164	\$ 77,674
資產(註1)	2,345,760	2,275,937
<u>透過其他綜合損益按公允</u>		
<u>價值衡量之權益工具投資</u>		
	481,379	196,589
<u>金融負債</u>		
按攤銷後成本衡量(註2)	8,469,801	4,380,802

註 1：餘額係包含現金、質押定存單、質抵押存款、應收票據及帳款、其他應收款及存出保證金等按攤銷後成本衡量之金融資產。

註 2：餘額係包含短期借款、應付短期票券、應付票據及帳款、其他應付款、一年內到期之長期負債、長期借款及存入保證金等按攤銷後成本衡量之金融負債。

(四) 財務風險管理目的與政策

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、應付票據及帳款、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. 市場風險

本公司之營運活動使本公司承擔之主要財務風險為利率變動風險（參閱下述(1)）以及價格變動風險（參閱下述(2)）。

本公司有關金融工具市場風險之暴險及其對該等暴險之管理與衡量方式並無改變。

(1) 利率風險

因本公司內之個體同時以固定及浮動利率借入資金，因而產生利率暴險，惟本公司定期評估避險活動，使其與利率觀點及既定之風險偏好一致，以確保採用最符合成本效益之避險策略。

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：

	110年12月31日	109年12月31日
具公允價值利率風險		
－金融資產	\$ 140,207	\$ 70,132
－金融負債	201,152	163,432
具現金流量利率風險		
－金融資產	1,515,915	1,453,314
－金融負債	7,715,835	3,722,884

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 110 及 109 年度之稅前淨利將減少／增加 31,000 仟元及 11,348 仟元，主要係因本公司之浮動利率銀行存款及借款之利息收入與費用變動淨影響數。

(2) 價格風險

本公司權益價格風險主要來自兩類，(1)透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產投資（主要投資國內公司股票），該權益投資非持有供交易而係屬策略性投資，本公司並未積極交易該等投資；(2)透過損益按公允價值衡量之金融資產之投資（主要係投資國內公司股票、共同興建案及債券投資工具）。本公司管理階層藉由持有不同風險投資組合以管理風險，且權益工具之投資皆須經本公司管理階層同意核准後始得為之。

敏感度分析

下列敏感度分析係依資產負債表日之權益價格暴險進行。

若價格上漲／下跌 5%，110 及 109 年度稅前損益將因透過損益按公允價值衡量之金融資產公允價值變動而分別增加／減少 10,308 仟元及 3,884 仟元。其他綜合損益將因透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產公允價值變動而分別增加／減少 24,069 仟元及 9,829 仟元。

2. 信用風險

信用風險係指交易對方拖欠合約義務而造成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及評等相當於投資等級以上（含）之企業進行交易，並於必要情形下取得足額之擔保以減輕因拖欠所產生財務損失之風險。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) 非衍生金融負債之流動性及利率風險表

下表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。

110年12月31日

	1年以內	1至5年	5年以上
非衍生金融負債			
無附息負債	\$ 565,422	\$ -	\$ -
租賃負債	5,867	7,862	-
浮動利率負債	2,019,689	6,013,091	-
固定利率負債	188,066	-	-
	<u>\$2,779,044</u>	<u>\$6,020,953</u>	<u>\$ -</u>

109年12月31日

	1年以內	1至5年	5年以上
非衍生金融負債			
無附息負債	\$ 509,952	\$ -	\$ -
租賃負債	4,682	11,565	-
浮動利率負債	1,952,986	1,838,350	-
固定利率負債	147,760	-	-
	<u>\$2,615,380</u>	<u>\$1,849,915</u>	<u>\$ -</u>

(2) 融資額度

	110年12月31日	109年12月31日
已動用金額	\$ 7,903,835	\$ 3,870,884
未動用金額	<u>2,164,892</u>	<u>986,750</u>
	<u>\$10,068,727</u>	<u>\$ 4,857,634</u>

二二、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
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
海匯建築股份有限公司	子公司
海宇國際股份有限公司	子公司
金毓泰股份有限公司	子公司
端泰股份有限公司	關聯企業
海悅廣告股份有限公司	實質關係人

(接次頁)

(承前頁)

關 係 人 名 稱	與 本 公 司 之 關 係
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
海悅地產開發股份有限公司	實質關係人
希華建設股份有限公司	實質關係人

(二) 營業收入

帳 列 項 目	關 係 人 類 別	110年度	109年度
勞務收入	子 公 司	\$ 9,253	\$ 73,842
	實質關係人	<u>85,451</u>	<u>2,576</u>
		<u>\$ 94,704</u>	<u>\$ 76,418</u>

(三) 營業成本

帳 列 項 目	關 係 人 類 別	110年度	109年度
勞務成本	實質關係人	\$ 5,725	\$ 989
	關聯企業	<u>10</u>	<u>58</u>
		<u>\$ 5,735</u>	<u>\$ 1,047</u>

(四) 應收關係人款項

帳 列 項 目	關 係 人 類 別 / 名 稱	110年12月31日	109年12月31日
應收票據及帳款	子 公 司		
	悅大建設	\$ 69,661	\$ 5,202
	其 他	10,041	7,087
	實質關係人	<u>32,170</u>	<u>1,877</u>
		<u>\$ 111,872</u>	<u>\$ 14,166</u>
其他應收款	子 公 司	<u>\$ 60</u>	<u>\$ 3,427</u>

流通在外之應收關係人款項未收取保證。110及109年度應收關係人款項未有減損情形，故未提列備抵損失。

(五) 應付關係人款項

帳列項目	關係人類別	110年12月31日	109年12月31日
應付帳款	子公司	\$ 29,527	\$ 47
其他應付款	關聯企業	\$ -	\$ 4
	實質關係人	2,989	2,975
		\$ 2,989	\$ 2,979

(六) 取得合約之增額成本

帳列項目	關係人類別	110年12月31日	109年12月31日
取得合約之增額成本	子公司		
	海宇國際	\$ 80,551	\$ -
	海鉅開發	22,701	-
		\$ 103,252	\$ -

(七) 其他關係人交易

帳列項目	關係人類別／名稱	110年度	109年度
租金收入	子公司		
	海研建築	\$ 2,514	\$ 2,514
	海鉅開發	2,057	2,057
	海匯建築	2,857	1,810
	其他	686	228
	實質關係人	122	-
		\$ 8,236	\$ 6,609
租金支出	實質關係人	\$ 3,776	\$ 4,440

租賃支出與一般市場水準相當，並按月支付租金。

(八) 主要管理階層薪酬

	110年度	109年度
短期員工福利	\$ 53,723	\$ 33,925
退職後福利	216	171
	\$ 53,939	\$ 34,096

董事及其他主要管理階層之薪酬係由薪酬委員會依照個人績效及考量市場行情決定。

二三、質抵押之資產

下列資產業經提供為借款之擔保品：

	<u>110年12月31日</u>	<u>109年12月31日</u>
存貨（建設業適用）	\$ 8,039,183	\$ 3,276,933
備償戶及信託戶（帳列按攤銷後 成本衡量之金融資產）	154,454	60,000
質押定存單（帳列按攤銷後成本 衡量之金融資產）	<u>140,207</u>	<u>70,132</u>
	<u>\$ 8,333,844</u>	<u>\$ 3,407,065</u>

二四、附註揭露事項

(一) 重大交易事項及(二)轉投資事業相關資訊：

1. 資金貸與他人：無。
2. 為他人背書保證：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：附表三。
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：附表四。
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：無。
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。

(四) 主要股東資訊：股權比例達 5% 以上之股東名稱、持股數額及比例。
附表六。

海悅國際開發股份有限公司
為他人背書保證
民國 110 年度

單位：除另予註明者外，
為新台幣仟元

附表一

編號	背書保證者 公司名稱	被背書保證 對象 名稱	對背書保證 關係 (註 1)	單一企業 背書保證 金額 (註 2)	本期最高背書 保證餘額	期末背書 保證餘額	實 際 支 出 金 額	以財產擔保之 背書保證金額	累計背書保證 金額佔最近期 財務報表淨值 之比率(%)	背書保額 最高 (註 3)	屬母子公司 背書保證	屬母子公司 對母子公司 背書保證	屬母子公司 對母子公司 背書保證	屬大陸地區 背書保證	註
1	本公司	海悅建設股份有限公司	2	\$ 5,581,025	\$ 384,000	\$ 384,000	\$ 1,000	-	6.88%	\$ 11,162,050	Y	N	N	-	-
2	本公司	海鉅開發股份有限公司	2	5,581,025	643,000	450,000	100,000	-	8.06%	11,162,050	Y	N	N	-	-
3	本公司	海宇國際股份有限公司	2	5,581,025	540,000	430,000	330,000	-	7.70%	11,162,050	Y	N	N	-	-
4	本公司	海研建築股份有限公司	2	5,581,025	729,600	679,600	80,000	-	12.18%	11,162,050	Y	N	N	-	-
5	本公司	海心國際股份有限公司	2	5,581,025	505,000	405,000	355,000	-	7.26%	11,162,050	Y	N	N	-	-
6	本公司	恆大建設股份有限公司	2	5,581,025	528,000	100,000	100,000	-	1.79%	11,162,050	Y	N	N	-	-
7	本公司	金毓泰股份有限公司	2	5,581,025	722,120	722,120	722,120	-	12.94%	11,162,050	Y	N	N	-	-
8	海研建築股份有限公司	本公司	3	5,581,025	414,000	414,000	396,000	-	7.42%	11,162,050	N	Y	N	-	-

註 1：背書保證者與被背書保證對象之關係有下列三種，標示種類如下：

- (1) 有業務關係之公司。
- (2) 直接及間接持有普通股股權超過 50% 之公司。
- (3) 直接及間接對公司持有普通股股權超過 50% 之公司。

註 2：對單一企業背書保證之限額：持有普通股股權不超過 90% 之子公司為最近期經會計師查核簽證或核閱財務報表之淨值 100%：5,581,025 仟元*100%=5,581,025 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%：5,581,025 仟元*200%=11,162,050 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 110 年 12 月 31 日

附表二

單位：除另予註明外，
係新台幣仟元

持有之公司	有價證券種類及名稱	與有價證券發行人係屬之	帳列	科目	日期	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	上市(櫃)股票									
	新潤興業股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產—非流動	同上	105	\$ 2,783	0.08	\$ 2,783	-	
	皇普建設股份有限公司	無	同上	同上	100	2,175	0.03	2,175	-	
	興櫃股票									
	台灣利得生物科技股份有限公司	無	同上	同上	662	5,543	1.34	5,543	-	
	芯鼎科技股份有限公司	無	同上	同上	299	25,911	0.35	25,911	-	
	非上市(櫃)股票									
	費富建設股份有限公司	無	同上	同上	173	12,809	10.53	12,809	-	
	上市(櫃)股票									
	大華建設股份有限公司	無	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產—非流動	同上	12,700	184,150	1.76	184,150	-	
海匯建築股份有限公司	非上市(櫃)股票									
	新應材股份有限公司	無	同上	同上	800	27,096	0.99	27,096	-	
	都山林開發股份有限公司	無	同上	同上	4,800	112,512	10.00	112,512	-	
	鉅陞投資股份有限公司	實質關係人	同上	同上	650	12,318	13.00	12,318	-	
	鉅陞投資股份有限公司特別股	實質關係人	同上	同上	12,844	113,541	15.86	113,541	-	
	象田建設股份有限公司甲種特別股	無	同上	同上	3,176	31,762	71.76	31,762	-	
	金融債券									
	洪盛銀行美元債券	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產—非流動	同上	-	12,989	-	12,989	-	
	共同興建投資權益	無	同上	同上	-	143,954	-	143,954	-	
	非上市(櫃)股票									
群環環保股份有限公司	無	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產—非流動	同上	1,000	28,000	5.00	28,000	-		

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

註 2：投資子公司及關聯企業相關資訊，請參閱附表五。

海悅國際開發股份有限公司
 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
 民國110年度

單位：除另予註明者外
 ，為新台幣千元

附表三

買、賣之公司	有價證券名稱	帳列科目 (註2)	交易對象 (註1)	關聯	期		初買		入賣		出期		末
					係	數	金	額	股	數	損	益	
本公司	金毓泰公司	採用權益法之投資	(註1)	-	55,250	(註2)	231,094	(註2)	25,114	(註3)	80,364	(註3)	\$ 436,225
							\$		\$		\$		

註1：係參與金毓泰股份有限公司現金增資案，取得金毓泰公司普通股股票。

註2：期初餘額係列預付投資款及透過損益按公允價值衡量之金融資產，請詳附註十二及二十。

註3：期末餘額係包含權益法投資之調整金額。

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 110 年度

單位：除另予註明者外，
 為新台幣千元

附表四

取得不動產之公司	財產名稱	名稱	事實發生日	交易金額	價款支付情形	交易對象	關係	交易所屬對象與關係人	交易對象與關係人	移轉日期	移轉金額	價格之參考依據	取得使用目的情形	其他約定事項
海悅國際開發股份有限公司	臺南市中西區府前段土地	府前	109/7/30	\$ 497,577	依合約付款條件，並已全額付清。	益實業股份有限公司	非關係人	不適用	不適用	不適用	\$	議價，參考市場行情，並經董事會決議	本業之經營，增加營業收入	無
海悅國際開發股份有限公司	臺南市新市區新北段土地	新北	109/9/23	401,286	依合約付款條件，並已全額付清。	南運股份有限公司	非關係人	不適用	不適用	不適用	-	議價，參考市場行情，並經董事會決議	本業之經營，增加營業收入	無
海悅國際開發股份有限公司	臺南市新市區新北段土地	新北	109/9/23	480,970	依合約付款條件，並已全額付清。	南運股份有限公司	非關係人	不適用	不適用	不適用	-	議價，參考市場行情，並經董事會決議	本業之經營，增加營業收入	無
海悅國際開發股份有限公司	臺南市北區福慶段土地	福慶	109/10/16	655,041	依合約付款條件，並已全額付清。	自然人	非關係人	不適用	不適用	不適用	-	議價，參考市場行情，並經董事會決議	本業之經營，增加營業收入	無
海悅國際開發股份有限公司	臺南市板橋區新興段土地	新興	110/3/24	670,869	依合約付款條件，並已全額付清。	長耀建設股份有限公司	非關係人	不適用	不適用	不適用	-	議價，參考市場行情，並經董事會決議	本業之經營，增加營業收入	無
海悅國際開發股份有限公司	臺中市南屯區樂田段土地	樂田	110/3/24	451,382	依合約付款條件執行，目前已支付 451,382 仟元。	自然人	非關係人	不適用	不適用	不適用	-	議價，參考市場行情，並經董事會決議	本業之經營，增加營業收入	無
海悅國際開發股份有限公司	臺中市南屯區樂田段土地	樂田	110/3/24	190,593	依合約付款條件執行，目前已支付 190,593 仟元。	自然人	非關係人	不適用	不適用	不適用	-	議價，參考市場行情，並經董事會決議	本業之經營，增加營業收入	無
海悅國際開發股份有限公司	臺中市北屯區平田段土地	平田	110/1/20	407,283	依合約付款條件，並已全額付清。	自然人	非關係人	不適用	不適用	不適用	-	議價，參考市場行情，並經董事會決議	本業之經營，增加營業收入	無
海悅國際開發股份有限公司	臺中市北屯區平田段土地	平田	110/1/20	149,593	依合約付款條件，並已全額付清。	自然人	非關係人	不適用	不適用	不適用	-	議價，參考市場行情，並經董事會決議	本業之經營，增加營業收入	無
海悅國際開發股份有限公司	臺中市北屯區鎮福段土地	鎮福	110/4/19	492,120	依合約付款條件，並已全額付清。	自然人	非關係人	不適用	不適用	不適用	-	議價，參考市場行情，並經董事會決議	本業之經營，增加營業收入	無
海悅國際開發股份有限公司	臺中市南屯區鎮福段土地	鎮福	110/4/19	54,680	依合約付款條件，並已全額付清。	自然人	非關係人	不適用	不適用	不適用	-	議價，參考市場行情，並經董事會決議	本業之經營，增加營業收入	無
海悅國際開發股份有限公司	臺中市烏日區新高段土地	新高	110/4/22	486,200	依合約付款條件，並已全額付清。	敦富投資有限公司	非關係人	不適用	不適用	不適用	-	議價，參考市場行情，並經董事會決議	本業之經營，增加營業收入	無
海悅國際開發股份有限公司	臺中市烏日區新高段土地	新高	110/4/22	176,800	依合約付款條件，並已全額付清。	敦富投資有限公司	非關係人	不適用	不適用	不適用	-	議價，參考市場行情，並經董事會決議	本業之經營，增加營業收入	無
海悅國際開發股份有限公司	臺北市松山區敦化段	敦化	110/4/29	760,000	依合約付款條件，並已全額付清。	香港商滿源有限公司	非關係人	不適用	不適用	不適用	-	議價，參考市場行情，並經董事會決議	本業之經營，增加營業收入	無
海悅國際開發股份有限公司	高雄市橋頭區後壁田段土地	後壁	110/8/12	285,000	依合約付款條件，並已全額付清。	自然人	非關係人	不適用	不適用	不適用	-	議價，參考市場行情，並經董事會決議	本業之經營，增加營業收入	無
海悅建設股份有限公司	臺中市西屯區惠來層段土地	惠來	110/10/08	422,314	依合約付款條件執行，目前已支付 126,694 仟元。	太日開發實業股份有限公司、自然人	非關係人	不適用	不適用	不適用	-	議價，參考市場行情，並經董事會決議	本業之經營，增加營業收入	無

註 1：所取得之資產係規定應攤價者，應於「價格決定之參考依據」欄中註明攤價結果。

註 2：事實發生日，係指交易簽約日、付款日、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轉投資公司
被投資公司名稱、所在地區...等相關資訊

民國 110 年度

附表五

單位：除另予註明外，
係新台幣仟元

投資公司名稱	被投資公司名稱	所在地區	主要營業項目	原本 日期	投資 期末	資 金 年 末	額 底 股 數	本 比 率 (%)	持 有 額 面 金	被 投 資 公 司 本 期 (損 益)	本 期 認 列 之 損 益	備 註
本公司	海悅建設股份有限公司	台	經營不動產買賣及租賃、 大樓開發租售業務	\$ 410,000	\$ 90,000	\$ 405,296	41,000,000	100.00	\$ 405,296	(\$ 1,443)	(\$ 1,443)	子公司
	海峽建設股份有限公司	台	經營不動產買賣及租賃、 大樓開發租售業務	43,000	43,000	40,129	4,300,000	100.00	40,129	14,629	14,629	子公司
	海心國際股份有限公司	台	經營不動產買賣及租賃、 大樓開發租售業務	25,500	25,500	328,206	2,550,000	85.00	328,206	177,505	150,879	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	35,000	(46,320)	3,500,000	70.00	(46,320)	(21,232)	(14,862)	子公司
	海經開發股份有限公司	台	經營不動產買賣及租賃、 大樓開發租售業務	25,500	25,500	469,391	2,550,000	85.00	469,391	370,022	314,519	子公司
	海匯建築股份有限公司	台	經營住宅及大樓開發租賃 業務	50,000	40,000	38,360	5,000,000	100.00	38,360	(4,011)	(3,881)	子公司
	海宇國際股份有限公司	台	經營不動產買賣及租賃、 大樓開發租售業務	25,500	25,500	354,046	2,550,000	85.00	354,046	335,834	285,459	子公司
	南悅建設股份有限公司	台	經營住宅及大樓開發租賃 業務	37,500	-	34,742	3,750,000	75.00	34,742	(3,677)	(2,758)	子公司
	金毓泰股份有限公司	台	經營都市更新重建業及住 宅及大樓開發租賃業務	486,961	-	436,225	80,363,636	50.23	436,225	(91,589)	(46,005)	子公司
	端泰股份有限公司	台	經營照相器材及電子材料 等批發買賣	4,500	4,500	4,289	450,000	30.00	4,289	(323)	-	關聯企業
	聯陞投資股份有限公司	台	一般投資業	60,000	60,000	103,342	6,000,000	20.00	103,342	177,075	21,276	關聯企業
	盛樺開發股份有限公司	台	經營住宅及大樓開發租賃 業務	40,000	-	40,000	40,000	20.00	40,000	(325)	-	關聯企業
海峽建設股份有限公司	悅大建設股份有限公司	台	經營不動產買賣及租賃、 大樓開發租售業務	33,000	33,000	34,868	3,300,000	55.00	34,868	27,499	不適用	子公司
悅大建設股份有限公司	鴻勝地產股份有限公司	台	經營不動產買賣及租賃、 大樓開發租售業務	32,000	19,200	32,690	3,200,000	32.00	32,690	2,123	不適用	關聯企業

海悅國際開發股份有限公司

主要股東資訊

民國 110 年 12 月 31 日

附表六

主 要 股 東 名 稱	股 份	
	持 有 股 數	持 股 比 例
富悅投資股份有限公司	15,490,000 股	11.35%
黃 希 文	14,551,900 股	10.66%
王 俊 傑	9,124,100 股	6.68%
曾 俊 盛	7,247,720 股	5.31%

註：本表主要股東資訊係由集保公司以當季季底最後一個營業日，計算股東持有公司已完成無實體登錄交付（含庫藏股）之普通股及特別股合計達 5% 以上資料。本公司個體財務報告所記載股本與實際已完成無實體登錄交付股數，可能因編製計算基礎不同或有差異。

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	110年 12月31日	109年 12月31日	差異		說明
			金額	%	
流動資產	16,101,379	8,166,446	7,934,933	97.17	1
非流動資產	5,486,905	1,041,692	4,445,213	426.73	2
資產總額	21,588,284	9,208,138	12,380,146	134.45	—
流動負債	4,329,476	3,280,916	1,048,560	31.96	3
非流動負債	11,014,929	2,568,365	8,446,564	328.87	4
負債總額	15,344,405	5,849,281	9,495,124	162.33	—
股本	1,364,620	967,836	396,784	41.00	5
資本公積	1,285,231	384,403	900,828	234.34	6
保留盈餘	2,841,617	1,853,451	988,166	53.31	7
其他權益	89,557	41,005	48,552	118.41	—
非控制權益	662,854	112,161	550,693	490.98	8
股東權益總額	6,243,879	3,358,857	2,885,022	85.89	—

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：
主係營建用地及在建成本增加所致。
2. 非流動資產增加：
主係投資性不動產-金毓泰增加所致。
3. 流動負債增加：
主係銀行短期借款及一年內到期長期借款增加及應付款項增加所致。
4. 非流動負債增加：
主係銀行長期借款增加及租賃負債-非流動(金毓泰地上權)增加所致。
5. 股本增加：
主係本年度增資發行特別股股本 3 億元。
6. 資本公積增加：
係認列特別股-發行溢價增加 9 億元致。
7. 保留盈餘增加：
主係收入增加致本期利益增加所致。
8. 非控制權益增加：
主係本年度增加金毓泰之非控制權益所致。

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	110年1-12月	109年1-12月	差異		說明
				金額	%	
營業收入		6,356,334	3,747,452	2,608,882	69.62	1
營業成本		3,107,130	1,534,679	1,572,451	102.46	
營業毛利		3,249,204	2,212,773	1,036,431	46.84	
營業費用		832,683	578,146	254,537	44.03	2
營業淨利(損)		2,416,521	1,634,627	781,894	47.83	
營業外收入(支出)		(114,920)	152,548	(267,468)	(175.33)	3
稅前淨利(損失)		2,301,601	1,787,175	514,426	28.78	
所得稅費用		551,460	356,059	195,401	54.88	4
本年度淨利(損)		1,750,141	1,431,116	319,025	22.29	
其他綜合損益		152,776	75,611	77,165	102.06	5
本年度綜合損益總額		1,902,917	1,506,727	396,190	26.29	
綜合損益 總額歸屬於	公司業主	1,811,041	1,463,249	347,792	23.77	
	非控制權益	91,876	43,478	48,398	111.32	

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：
主係銷售狀況良好及接案狀況穩定，故相對之營業收入、營業成本及營業毛利皆增加。
- 營業費用增加：
主係 110 年較 109 年用人費用及年終獎金估列增加、捐贈及其他費用增加所致。
- 營業外收入(支出)減少：
主係股利收入-贊富減少及聯陞投資評價利益減少、金毓泰租賃負債產生的利息費用增加所致。
- 所得稅費用增加：
主係稅前淨利增加，以致 110 年營所稅估列增加所致。
- 其他綜合損益增加：
主係都山林評價利益及大華建設評價利益增加所致。

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 111 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	110 年度	109 年度	差異		說明
				金額	%	
營業活動		-4,495,982	-556,959	-3,939,023	707.24	1
投資活動		-515,793	-225,705	-290,088	128.53	2
籌資活動		5,830,620	1,935,662	3,894,958	201.22	3
淨現金增加（減少）數		818,845	1,152,998	-334,153	-28.98	1,2,3

最近二年度增減變動分析如下：

- 營業活動：主係 110 年取得營建用地，使淨現金流出所致。
- 投資活動：主係 110 年投資金融資產增加，使淨現金流出所致。
- 籌資活動：主係 110 年發行特別股及銀行長期借款增加所致。

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 (A)	預計全年來自 營業活動淨現 金流量 (B)	預計全年來自 非營業活動淨 現金流量 (C)	預計現金剩餘(不 足)數額 (A)+(B)+(C)	預計現金不足額之 補救措施	
				投資計畫	籌資計畫
2,839,268	-3,965,785	4,073,517	2,947,000	0	0

1. 未來一年現金流量變動情形分析：

營業活動：淨現金流量主係營運收入及成本支出所致。(本公司110年代銷案較去年大幅成長，代銷案初期投入成本高，以及預計購買營建用地和興建成本，致營運現金呈現淨流出)

2. 預計現金不足額之補救措施及流動性分析：無。

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	405,296	持股 100% 之子公司	-1,443	-1,443	說明2	說明3
海峽建設 股份有限公司	40,219	持股 100% 之子公司	14,629	14,629	--	--
悅大建設 股份有限公司	34,868	持股 55% 之子公司	27,499	15,124	--	--
海心國際 股份有限公司	328,206	持股 85% 之子公司	177,505	150,879	--	--
海研建築 股份有限公司	-46,320	持股 70% 之子公司	-21,232	-14,862	說明2	說明3
海鉅開發 股份有限公司	469,391	持股 85% 之子公司	370,022	314,519	--	--
海匯建築 股份有限公司	38,360	持股 100% 之子公司	-4,011	-3,881	說明2	說明3
海宇國際 股份有限公司	354,046	持股 85% 之子公司	335,834	285,459	--	--
南悅建設 股份有限公司	34,742	持股 75% 之子公司	-3,677	-2,758	說明2	說明3
金毓泰 股份有限公司	436,225	持股 50.23% 之子公司	-91,589	-46,005	說明2	說明3
端泰股份 有限公司	4,289	持股 30% 之關聯企業	-323	--	--	--
聯陞投資 股份有限公司	103,342	持股 20% 之關聯企業	177,075	21,276	--	--
盛樺開發 股份有限公司	40,000	持股 20% 之關聯企業	-325	--	--	--
鴻勝地產 股份有限公司	32,690	持股 32% 之關聯企業	2,123	679	--	--

1. 轉投資政策：本公司轉投資政策係以經營多角化為原則，並配合公司長期發展策略進行佈局。

2. 虧損之主要原因：

本公司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。

3. 改善計畫：

本公司轉投資建設公司之部分建案已公開銷售，預計將於 112 年底開始陸續交屋，認列營業收入。

4. 未來一年投資計畫：無

六、風險事項應分析評估最近年度及截至年報刊印日止之下列事項：

(一)利率、匯率變動、通貨膨脹情形對公司損益之影響及未來因應措施。

1.利率變動影響：

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

2.匯率變動影響：

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

3.通貨膨脹影響：

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

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

1. 本公司專注於本業經營，資金並未從事高風險、高槓桿之投資及衍生性金融商品交易。

2. 本公司依「背書保證作業程序」對子公司提供銀行融資之背書保證金額新台幣4,055,997千元，截至年報刊印日為止並動用新台幣2,296,920千元；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。

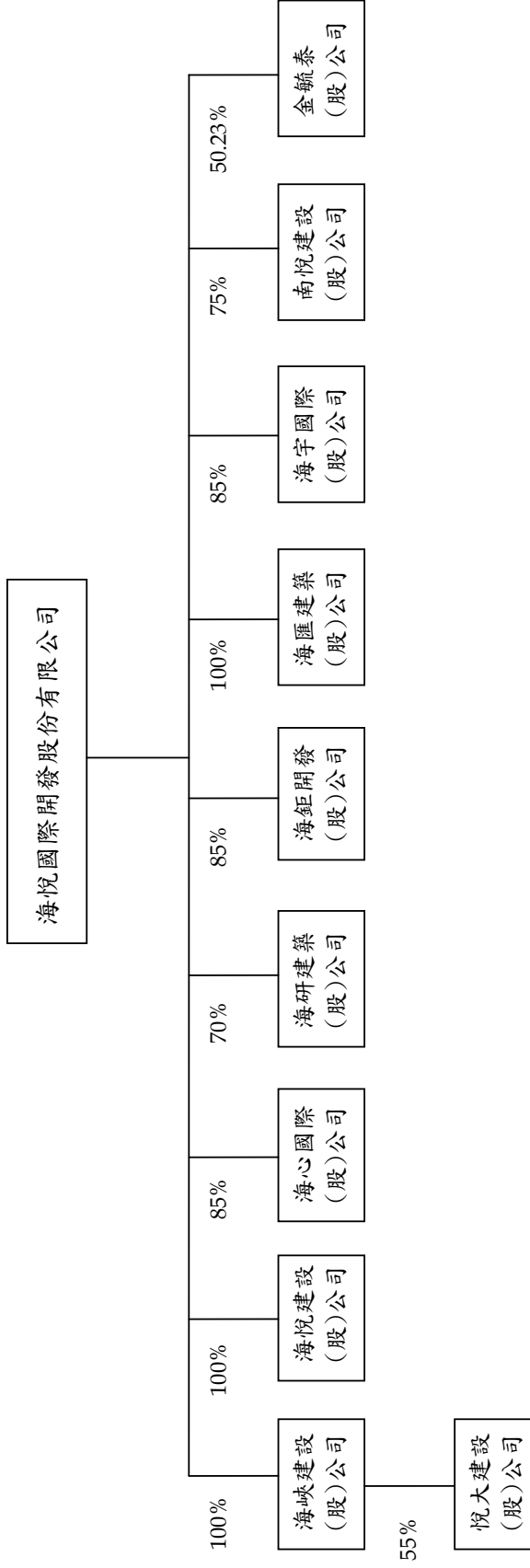
七、其他重要事項：無。

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)關係企業相關資料：
 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	地址	實收資本額		主要營業項目
			NTD		
海悅建設(股)有限公司	102.05.31	臺北市松山區敦化北路260號7樓	NTD	510,000,000	不動產買賣及租賃、住宅及大樓開發租售
海峽建設(股)公司	102.06.11	臺北市松山區敦化北路260號7樓	NTD	43,000,000	不動產買賣及租賃、住宅及大樓開發租售
悅大建設(股)公司	102.07.18	臺北市松山區敦化北路260號7樓	NTD	60,000,000	不動產買賣及租賃、住宅及大樓開發租售
海心國際(股)公司	106.04.10	臺北市松山區敦化北路260號7樓	NTD	30,000,000	不動產代銷經紀、住宅及大樓開發租售
海研建築(股)公司	108.05.21	臺北市松山區民權東路3段170號4樓之6	NTD	50,000,000	不動產買賣及租賃、住宅及大樓開發租售
海鉅開發(股)公司	108.08.22	臺北市松山區民權東路3段170號4樓之5	NTD	30,000,000	不動產代銷/仲介經紀、住宅及大樓開發租售
海匯建築(股)公司	109.01.22	臺北市松山區民權東路3段170號4樓	NTD	50,000,000	不動產買賣及租賃、住宅及大樓開發租售
海宇國際(股)公司	109.04.24	臺北市松山區民權東路3段170號4樓	NTD	30,000,000	不動產代銷/仲介經紀、住宅及大樓開發租售
南悅建設(股)公司	110.04.09	臺中市西屯區文心路2段201號21樓之7	NTD	50,000,000	新市鎮、新社區開發
金毓泰(股)公司	106.10.24	臺北市松山區民權東路3段170號4樓之3	NTD	1,600,000,000	都市更新重建

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

111年04月30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	51,000,000	100%
	董事	海悅國際開發股份有限公司 代表人：王俊傑	—	—
	董事	海悅國際開發股份有限公司 代表人：林輔政	51,000,000	100%
	監察人	海悅國際開發股份有限公司 代表人：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%
	董事	海悅國際開發股份有限公司 代表人：黃希文	—	—
	董事	海悅國際開發股份有限公司 代表人：曾俊盛	4,300,000	100%
	監察人	海悅國際開發股份有限公司 代表人：林輔政	—	—
悅大建設股份有限公司	董事長	海峽建設股份有限公司 代表人：王俊傑	3,300,000	55%
	董事	海峽建設股份有限公司 代表人：曾俊盛	—	—
	董事	元鹿投資股份有限公司 代表人：謝明義	3,300,000	55%
	監察人	林輔政、湯永燦	2,700,000	45%
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	—	—
	董事	海悅國際開發股份有限公司 代表人：曾俊盛	450,000	15%
	董事	海悅國際開發股份有限公司 代表人：林輔政	2,550,000	85%
	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%
	董事	海悅國際開發股份有限公司 代表人：曾俊盛	—	—
	董事	科達建業建設股份有限公司 代表人：賴建程	3,500,000	70%
	監察人	林輔政、王俊傑	1,500,000	30%
海鉅開發股份有限公司	董事長	海榮投資股份有限公司 代表人：林俊榮	—	—
	董事	海悅國際開發股份有限公司 代表人：王俊傑	450,000	15%
	董事	海悅國際開發股份有限公司 代表人：林輔政	2,550,000	85%
	監察人	曾俊盛	—	—

企業名稱	職稱	姓名或代表人	持有股份	
			股數	持股比例%
海匯建築 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	5,000,000 —	100% —
	董事	海悅國際開發股份有限公司 代表人：王俊傑	5,000,000 —	100% —
	董事	海悅國際開發股份有限公司 代表人：林輔政	5,000,000 —	100% —
	監察人	海悅國際開發股份有限公司 代表人：曾俊盛	5,000,000 —	100% —
海宇國際 股份有限公司	董事長	軒宇投資股份有限公司 代表人：周世凱	450,000 —	15% —
	董事	海悅國際開發股份有限公司 代表人：王俊傑	2,550,000 —	85% —
	董事	海悅國際開發股份有限公司 代表人：曾俊盛	2,550,000 —	85% —
	監察人	林輔政	—	—
南悅建設 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	3,750,000 —	75% —
	董事	海悅國際開發股份有限公司 代表人：林輔政	3,750,000 —	75% —
	董事	豐潤投資有限公司 代表人：邱名仕	850,000 —	17% —
	監察人	王俊傑、章忻潔	—	—
金毓泰 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	80,363,636 —	50.23% —
	董事	海悅國際開發股份有限公司 代表人：王俊傑	80,363,636 —	50.23% —
	董事	福清營造股份有限公司 代表人：江正治	57,454,546 —	35.91% —
	監察人	李美月	—	—

6. 各關係企業營運概況

110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 (損失)	本期(損) 益	每股盈 (虧)(元)
海悅建設 股份有限公司	410,000	811,859	406,563	405,296	—	(1,623)	(1,443)	(0.04)
海峽建設 股份有限公司	43,000	41,595	210	41,835	—	(497)	14,713	3.42
悅大建設 股份有限公司	60,000	347,475	284,077	63,398	702,512	28,185	27,499	4.58
海心國際 股份有限公司	30,000	1,306,474	920,349	386,125	450,274	234,968	177,505	59.17
海研建築 股份有限公司	50,000	320,021	315,234	4,787	—	(21,092)	(21,232)	(4.25)
海鉅開發 股份有限公司	30,000	1,221,756	644,363	577,393	974,152	513,320	395,172	131.72
海匯建築 股份有限公司	50,000	38,510	150	38,360	--	(4,028)	(4,011)	(0.80)
海宇國際 股份有限公司	30,000	1,171,773	631,593	540,180	1,182,348	566,158	447,984	149.33
南悅建設 股份有限公司	50,000	50,063	3,740	46,323	--	(3,694)	(3,677)	(0.74)
金毓泰 股份有限公司	1,600,000	3,219,708	3,422,395	(202,687)	--	(17,697)	(88,234)	(0.55)

(二) 關係企業合併財務報表：請參閱第91-154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



