

海悅國際開發股份有限公司



海悅國際 HI-YES
create your lifestyle

民國112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服務代理部
地址：台北市敦化南路二段 97 號地下二樓
電話：(02)27023999
網址：www.agency.capital.com.tw

最近年度財務報告簽證會計師姓名：郭俐雯、陳培德
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：
不適用

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	10
一、設立日期	10
二、公司沿革	10
參、公司治理報告	14
一、組織系統	14
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	16
三、最近年度支付董事、監察人、總經理及副總經理之酬金	27
四、公司治理運作情形	32
五、會計師公費資訊	69
六、更換會計師資訊	70
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	70
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	71
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	73
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	75
肆、募資情形	77
一、資本及股份	77
二、公司債辦理情形	82
三、特別股辦理情形	82
四、海外存託憑證辦理情形	82
五、員工認股權憑證辦理情形	82
六、併購或受讓他公司股份發行新股辦理情形	82
七、資金運用計畫執行情形	82
伍、營運概況	84
一、業務內容	84
二、市場及產銷概況	90
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	96
四、環保支出資訊	96

contents 目錄

五、勞資關係	96
六、資通安全管理	97
七、重要契約	98
陸、財務概況	102
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	102
二、最近五年度財務分析	106
三、最近年度財務報告之審計委員會審查報告書	110
四、最近年度財務報表	111
五、最近年度經會計師查核簽證之公司個體財務報表	111
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	111
柒、財務狀況及財務績效之檢討分析與風險事項	236
一、財務狀況分析	236
二、財務績效	237
三、現金流量	238
四、最近年度重大資本支出對財務業務之影響	239
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	239
六、風險事項	241
七、其他重要事項	243
捌、特別記載事項	245
一、關係企業相關資料	245
二、最近年度及截至年報刊印日止，私募有價證券辦理情形	249
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	249
四、其他必要補充說明事項	249
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三項第二款所定對股東權益或證券價格有重大影響之事項	249

CHAPTER 1

致 股 東 報 告 書

壹、致股東報告書

一、112 年度營業結果

(一)經營成果

112年房市在政府啟動打炒房、中央銀行接連升息下，市況一度冷卻；下半年在新青年安心成家購屋貸款優惠方案的政策推出與達麗創世紀完工法認列收益的影響下，本公司112年度的合併營收達新台幣7,754,584仟元，較111年度新台幣5,092,277仟元增加52.28%；112年度合併報表稅後淨利為新台幣1,747,188仟元，較111年度新台幣899,951仟元增加94.14%；112年度每股盈餘為新台幣13.86元。

(二)預算執行情形

單位：新台幣仟元

項目	112年度實際數	112年度預算數	達成率
營業收入	7,754,584		
營業成本	5,071,813		
營業毛利	2,682,771		
營業費用	805,955		
營業利益	1,876,816	未公開財務預測	不適用
營業外收入及支出	314,295		
稅前淨利	2,191,111		
所得稅費用	443,923		
本期淨利	1,747,188		

(三)財務收支及獲利能力分析

項目		112年度	111年度
財務結構	負債佔資產比率(%)	72.27	74.82
	長期資金占不動產、廠房及設備比率(%)	51,825.02	43,127.34
償債能力	流動比率(%)	312.43	292.99
	速動比率(%)	108.60	85.77
	利息保障倍數	13.05	10.10
獲利能力	資產報酬率(%)	6.65	4.19
	權益報酬率(%)	27.75	17.12
	稅前純益占實收資本額比率(%)	148.94	87.47
	純益率(%)	22.53	17.67
	每股盈餘(元)	13.86	7.88

(四)研究發展狀況

持續全台接案，且保持市場敏銳度，藉由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，精準投放優勢，口碑行銷激起全台代銷之漣漪效應。

二、113年度展望

(一)經營方針

1. 113年台灣總統大選落幕，消費者購屋信心回溫，加上新青年安心成家

購屋貸款優惠方案，滿足消費市場的總價帶產品銷售挹注，布局全台低基期區域房市代銷市場。

- 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.台灣房市進入「房價新平衡時期」，隨著總價帶概念的購屋趨勢，擁有便利的交通建設與就業機會的區域房市，建案銷售穩健，推升營運狀況。

(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：

- (一)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。
- (二)台南的土地將陸續開發，因土地位置十分便利，預計順利銷售後將帶來豐碩的開發利益。
- (三)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。
- (四)去年 12 月本公司投資的台中《達麗創世紀》啟動交屋，往後每年均有完工案可增加營收，今年將由《擎天森林》與《新莊海悅花園》等陸續依據完工交屋挹注。
- (五)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

- (一)儘管全球經濟、地緣政治持續充滿不確定性，但 ChatGPT 在 111 年 11 月橫空出世後，讓世人對於生成式 AI 的最新實力大開眼界，也讓整個 AI 產業蓬勃發展。AI 供應鏈分為上中下游，涵蓋軟體服務商、零組件廠、組裝廠和品牌廠。台灣是伺服器大國，在 AI 供應鏈中游扮演重要的角色。且 AI 晶片亦為半導體產業成長的強大動能，故在此兩大產業發展之下，預期未來經濟發展將因此受益，房市亦會穩健交易。
- (二)台灣房市難脫全球景氣，在美國聯準會升息趨緩下，兼之央行從 111 年第 1 季開始，連 5 季之升息，已於 112 年 9 月停止升息，預期 113 年房屋市場將走向量價皆穩。
- (三)面對去年政府的房市各種調控政策，對房市而言不確定因素已排除，相信經過沉澱洗盤後，短期投機及過度槓桿客戶退場，置產及自住客戶進場，長期觀看對房市是健康的發展。

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元，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元，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。
- 111年06月 董事任期屆滿選舉，增加兩席獨立董事並設置審計委員會。
- 112年12月 台中市北屯區土地開發案「達麗創世紀」完工交屋。

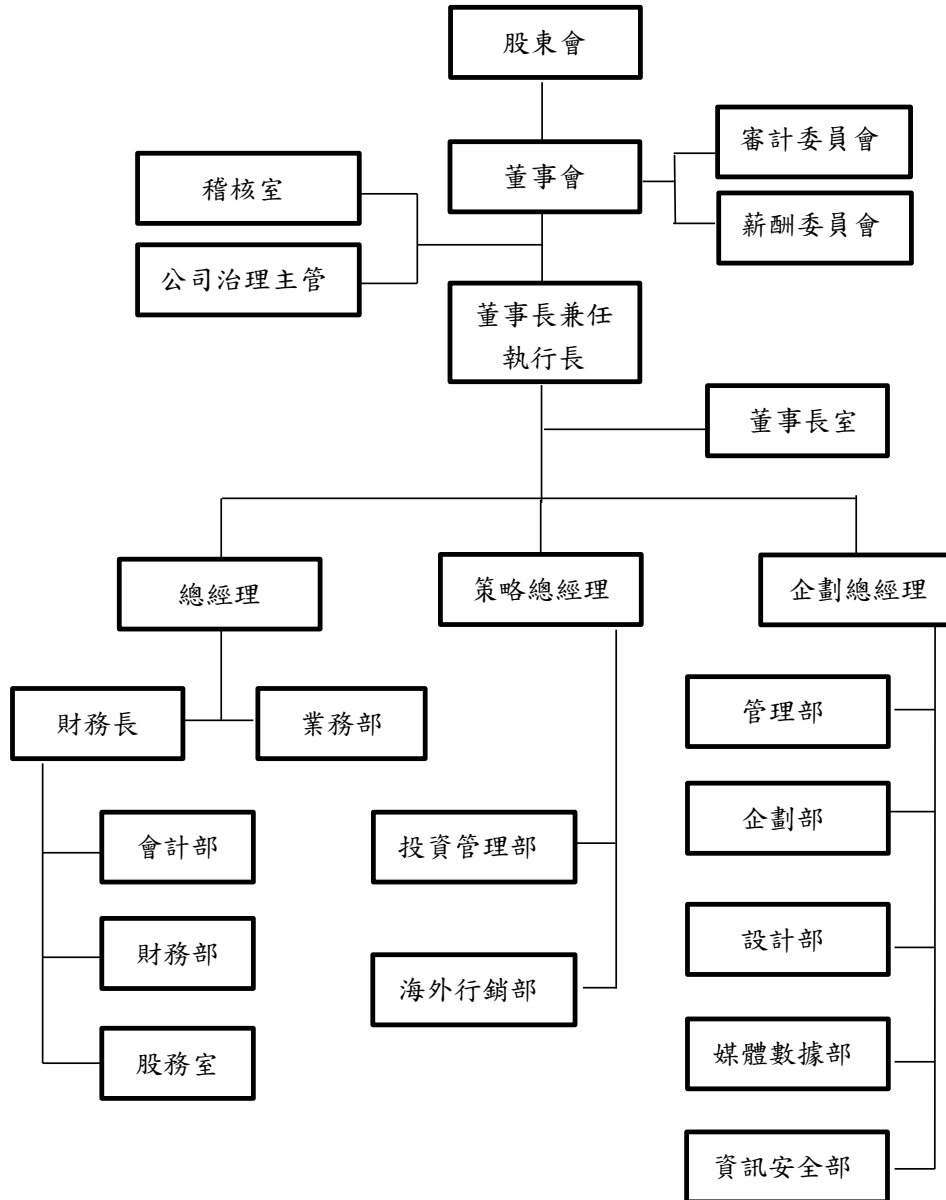
CHAPTER 3

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。
資訊安全部	進行資訊安全制度之規劃、監控及執行資訊安全管理作業。

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：

113年4月20日(股；%)

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		現在持有股份		配稱、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
							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	持股份比例	持股份比例	持股份比例	持股份比例			持股份比例	持股份比例	持股份比例	
	中華民國	富悅投資(股)公司	-	111.06.17		102.03.26	普通股股數 15,040,000	特別股股數 750,000	14.13	2.50	16,794,000	14.31	-	-	-	-	董事： 希華建設(股)公司 海悅建設(股)公司	-	-	-	-	
	中華民國	代表人： 黃希文	男 61-70 歲	111.06.17		102.01.28	-	-	14,955,090	12.77	2,420,700	2.07	2,695,880	2.30	-	-	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： 群悅廣告(股)公司 海嘉廣告(股)公司 本公司策略總經理	董事	黃瀚	父子	-	
董事	中華民國	代表人： 曾慶盛	男 61-70 歲	111.06.17	3年	102.01.28	-	-	7,954,210	6.79	2,635,960	2.25	481,5520	4.11	-	-	美國密西沙比州立 大學會計碩士 本公司關係企業(註1) 海嘉廣告(股)公司 希華建設(股)公司 泰強投資(股)公司 寶悅開發建設(股)公司 建程廣告(股)公司 監察人： 海悅廣告(股)公司 富悅投資(股)公司 聯悅投資(股)公司 海悅開發(股)公司	-	-	-	-	
	中華民國	代表人： 王俊傑	男 51-60 歲	111.06.17		102.01.28	-	-	9,948,410	8.50	2,502,280	2.14	-	-	-	-	本公司總經理 本公司關係企業(註1) 群悅廣告(股)公司 海悅比產開發(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	-	-	-	-	

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	還任時持有股份			現在持有股份			配碼、未成年子女 現在持有股份			利用他人名義持 有股份			主要(總)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	
							普通股 股數	特別 股數	持 股 比 例	普通股 股數	特別 股數	持 股 比 例	普通股 股數	特別 股數	持 股 比 例	普通股 股數	特別 股數	持 股 比 例			職稱	姓名	關係		
董事	中華民國	代表人： 謝明琛	男 51-60 歲	112.07.01	3年	112.07.01	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	國立臺灣大學商 學研究所碩士 力晶國際投資控 股(股)公司總經理	董事(法人代表)： 晶睿科技(股)公司 力晶國際投資控 股(股)公司 力信投資(股)公司 發普科技股份有限 公司 智高醫學科技(股)公司 力世創業投資(股)公司 智成電子(股)公司 世仁投資(股)公司 智仁科技(股)公司 力合電子(股)公司 飛聖航空(股)公司 海陸國際附屬股份有限 公司 董事： Lonex Holding Limited 晶合集成電子股份有限 公司 獨立董事： 芯鼎科技股份有限 公司 總經理： 力晶國際投資控股份有 限公司 監察人(法人代表)： 力宇創業投資(股)公司 智慧芯醫科技(股)公司	-	-	-	-	-
董事	中華民國	彥文資產 管理顧問 (股)公司	-	111.06.17	3年	111.06.17	70000	007	007	77000	007	-	-	-	-	-	-	-	董事： 昇正環保生技(股)公司 新德材(股)公司 軒和國際(股)公司 誠美材料科技(股)公司 繼達科技(股)公司 宏成半導體科技(股)公司 聚京聯合科技(股)公司 監察人： 聚星文創娛樂事業(股)公司 元發半導體科技(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	還任時持有股份			現在持有股份			配碼、未成年子女 現在持有股份			利用他人名義持 有股份			主要(總)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	
							普通股 股數	特別 股數	持 股 比 例	普通股 股數	特別 股數	持 股 比 例	普通股 股數	特別 股數	持 股 比 例	普通股 股數	特別 股數	持 股 比 例			職稱	姓名		關係
	中華民國	代表人： 詹文雄	男 51-60 歲	111.06.17		105.06.02	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	71,000	0.07	新德材(股)公司董事長兼執行 長 董事： 新德材(股)公司 總經理 凌陽科(股)公司 總經理 佳能企業(股)公司 總經理 歐科材料科技(股)公司 總經理 新德材實業(常州)有限公司 總經理 思微合成生技(股)公司 獨立董事： 味森(股)公司 車興(股)公司 虹冠電子工業(股)公司 精英電腦(股)公司	-	-	-
	中華民國	萬世成世 聚(股)公司	-	111.06.17		111.06.17	8,000	-	0.01	8,800	-	0.01	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
董事	中華民國	代表人： 盧聯生	男 71-80 歲	111.06.17	3 年	102.03.26	-	121,000	0.10	-	-	-	-	-	-	-	-	-	8,800	0.01	東吳大學會計師事務所會計 師 萬世成世界(股)公司董事長	-	-	-
董事	中華民國	江如馨	女 51-60 歲	111.06.17	3 年	102.03.26	-	121,000	0.10	-	-	-	-	-	-	-	-	-	110,000	0.10	臺灣聯合會計師事務所律師 襄誠法律事務所律師	-	-	-
獨立 董事	中華民國	黃志典	男 61-70 歲	111.06.17	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	陳宗文	男 71-80 歲	111.06.17	3 年	107.06.21	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	獨立董事： 國喬石化(股)公司 名軒開發(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	還任時持有股份		現在持有股份		配碼、未成年子女現在持有股份		利用他人名義持有股份		主要(總)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
							普通股數	特別股數	普通股比例	特別股比例	普通股數	特別股數	普通股比例	特別股比例			普通股數	特別股數	
獨立董事	中華民國	馬嘉應	男 61-70歲	111.06.17	3年	111.06.17	-	-	-	-	-	-	-	-	美國聖馬刁大學商學及經濟學士 美國猶他州大學會計學碩士 東吳大學研究發展所 東吳大學會計學系系主任 東吳大學會計學系主任 政治大學學政系兼任教授	東吳大學會計系專任教授 旺旺友聯產物保險公司董事(法人代表) 獨立董事： 立積電子股份有限公司 鼎翰科技股份有限公司 益安生醫股份有限公司	-	-	-
獨立董事	中華民國	李欣欣	女 51-60歲	111.06.17	3年	111.06.17	-	-	-	-	-	-	-	-	國立台灣大學 EMBA 財務碩士 神盾股份有限公司 董事長特助 智融品牌管理顧問(股)公司合夥人 宏基智融(股)公司 董事長特助	董事長： 奇邑科技股份有限公司 二十一世紀資本管理顧問(股)公司 京匯資本管理顧問(股)公司 未來資本創投股份有限公司 董事： 日本奇邑科技株式會社取締役 日本 S/Media, Inc 新應材股份有限公司(法人代表) 獨立董事： 晶相光電股份有限公司	-	-	-

註 1.請參閱年報關係企業相關資料(P.247)。

註 2.仁典投資(股)公司因改派代表人，原代表人黃淑美資料統計至 112.6.30。

註 3.公司董事長與總經理或相當職務者(最高經理人)為同一人、互為配偶或一等親屬者，應說明其原因、合理性、必要性及因應措施：

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，已於民國 112 年 12 月 31 日前設置獨立董事 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

113年4月20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%		
仁典投資股份有限公司	黃毓秀	0.08%	無	無
	黃崇仁	99.92%		
彥文資產管理顧問(股)公司	黃郁晴	0.14%	無	無
	陳玫玲	19.89%	無	無
	詹文河	8.56%	無	無
	詹彥安	19.89%	無	無
	詹文雄	20.17%	無	無
	台灣樂菲(股)公司	31.35%	詹文雄 詹文河 陳玫玲 詹彥安 詹彥凱 詹彥佳 詹彥甯	18.42% 0.53% 21.05% 15.79% 15.79% 12.63%
萬世成世界(股)公司	盧聯生	45.00%	無	無
	陳春英	10.00%		
	盧欣榮	25.00%		
	盧欣民	15.00%		
	盧欣柏	5.00%		

1-2 董事專業資格及獨立董事獨立性資訊揭露

條件 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 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 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 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 黃瀚	具有五年以上公司業務所需之工作經驗，現任海購數位(股)公司董事長。	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，現任仁典投資(股)公司董事長及力晶創新投資控股(股)公司副總經理兼財務長。	未有公司法第30條各款情事之一。	無
董事 謝明霖	具有五年以上公司業務所需之工作經驗，現任力晶創新投資控股(股)公司總經理。	未有公司法第30條各款情事之一。	1
董事 詹文雄	具有五年以上公司業務所需之工作經驗， 曾任：芯鼎科技(股)公司董事兼策略長 現任：新應材(股)公司董事長兼執行長。	未有公司法第30條各款情事之一。	4
董事 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。	未有公司法第30條各款情事之一。	無
董事 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。	未有公司法第30條各款情事之一。	無

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
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。 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。	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。		2
獨立董事 馬嘉應	具有五年以上公司業務所需之工作經驗，曾任東吳大學研究發展長、東吳大學會計學系主任，現任東吳大學會計系專任教授。		3
獨立董事 李欣欣	具有五年以上公司業務所需之工作經驗，曾任神盾股份有限公司董事長特助、智融品牌管理顧問(股)公司合夥人、宏基智融(股)公司董事長特助，現任奇邑科技(股)公司董事長、二十世紀資本管理顧問(股)公司董事長、京匯資本管理顧問(股)公司董事長。		1

註：仁典投資(股)公司因改派代表人，原代表人黃淑美資料統計至 112.6.30。

2.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13位董事組成，包含4位獨立董事，具員工身分之董事比率為38%，獨立董事比率為30%，女性董事比率為15%，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：

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				
			31-40 歲	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			V			V	V	V	V	
董事	王俊傑	男		V				V	V	V	V	
董事	曾俊盛	男			V			V	V	V	V	
董事	林輔政	男		V				V	V	V	V	
董事	黃瀚	男	V					V	V	V	V	
董事	黃淑美	女			V				V	V	V	V
董事	謝明霖	男		V					V	V	V	V
董事	詹文雄	男		V				V	V	V	V	V
董事	盧聯生	男				V		V	V	V	V	V
董事	江如蓉	女		V				V	V	V	V	
獨立董事	黃志典	男			V		V		V	V	V	V
獨立董事	陳文宗	男				V	V		V	V	V	V
獨立董事	馬嘉應	男			V				V	V	V	V
獨立董事	李欣欣	女		V					V	V	V	V

註：仁典投資(股)公司因改派代表人，原代表人黃淑美資料統計至 112.6.30。

(二).總經理、副總經理、協理、各部門及分支機構主管資料

113 年 4 月 20 日

職稱	國籍	姓名	性別	選(就)任日期	持有股份		配偶、未成年子女持有股份		利用他人名義持有股份		主要經(學)歷	目前兼任其他公司之職務(註1)	具配偶或二親等以內關係之經理人		備註 註2
					普通股數	特別股數	持股份	持股份	普通股數	特別股數			持股份	持股份	
執行長	中華民國	黃希文	男	102.04.03	14955,000	-	12.77	-	2,420,700	2,695,880	2.30	董事： 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： 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	9948,440	-	8.50	2,502,280	-	-	-	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 鉅陞建設(股)公司 鉅陞國際(股)公司 盛神開發(股)公司 鴻勝地產(股)公司 金航通(股)公司 瑞泰(股)公司	-	-	-
					191,000	-	0.64	-	-	-	-	-	-	-	-
策略總經理	中華民國	曾俊盛	男	102.04.03	7954,210	-	6.79	2,635,960	4,815,520	4.11	美國密西 比州立大學 會計碩士	董事： 海嘉廣告(股)公司 希華建設(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 海悅開發(股)公司	-	-	-
					-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
企劃總經理	中華民國	林輔政	男	102.04.03	7018,000	-	5.99	2,303,840	-	-	逢甲大學國 貿系	董事： 震龍廣告(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	-	-	-
					-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

職稱	國籍	姓名	性別	選(就)任日期	持有股份		配偶、未成年子女持有股份		利用他人名義持有股份		主要經(學)歷	目前兼任其他公司之職務(註1)	具配偶或二親等以內關係之經理人		備註 註2
					普通股數	特別股數	持比率	持比率	普通股數	特別股數			持比率	持比率	
副總經理	中華民國	黃江煌	男	102.04.03	-	-	-	-	-	-	國立台灣大學財務金融研究所碩士 新應材(股)公司財會處長	誠美材料科技(股)公司 法人董事代表人 兆舜科技(股)公司獨立 董事 金聯通(股)公司董事	-	-	-
媒體數據 部副總	中華民國	鄭凱文	男	109.05.13	-	1,210	0.00	-	-	-	元智大學資訊管理學碩士 申點科技(股)公司營運長 燦坤實業(股)公司 網銷部 營運長	申點科技股份有限公司 策略顧問 品植生活有限公司負責人	-	-	-
投資管理 部副總	中華民國	林靚宜	女	111.06.02	26,000	0.09	0.00	-	-	-	台北商業大學企管碩士 海悅廣告(股)公司董事長特助		-	-	-
會計主管	中華民國	高秉芝	女	110.04.20	9,050	0.01	-	-	-	-	元智大學會計系 欣興電子(股)公司副理		-	-	-

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.247)。

註2.總經理或相當職務者(最高經理人)與董事長為同一人、互為配偶或一等親屬者，應揭露其原因、合理性、必要性及因應措施(例如增加獨立董事席次，並應有過半數董事未兼任員工或經理人等方式)之相關資訊：

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

註3.媒體數據部副總鄭凱文於112年3月3日辭職，故其資料統計至當日為止。

三、最近年度支付董事、總經理及副總經理之酬金：

(一)一般董事及獨立董事之酬金

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等七項總額及占稅後純益之比例		領取來自子公司以外轉投資事業或母公司酬金				
		報酬(A)		退職退休金(B)		董事酬勞(C)(註1)		業務執行費用(D)		A、B、C、D、E、F及G等七項總額及占稅後純益之比例						
		本公司	財務報告內所屬公司	本公司	財務報告內所屬公司	本公司	財務報告內所屬公司	本公司	財務報告內所屬公司	本公司	財務報告內所屬公司					
董 事	富悅投資(股)公司	-	-	10,703	-	-	-	-	-	-	-	10,703	10,703	0.6466	無	
	代表人：黃希文	-	-	-	30	-	30	-	-	-	-	3,853	21,693	21,693	1.3105	無
	代表人：曾俊盛	-	-	-	36	-	36	-	-	-	-	2,752	15,810	15,810	0.9551	無
	代表人：王俊傑	-	-	-	36	-	36	-	-	36	2,201	2,201	13,585	14,221	0.8591	無
	代表人：林輔政	-	-	-	42	-	42	-	-	10,988	2,201	2,201	13,231	13,231	0.7993	無
	代表人：黃瀚	-	-	-	42	-	42	-	-	-	-	-	42	42	0.0025	無
	仁典投資(股)公司	-	-	2,140	-	-	2,140	-	-	-	-	-	2,140	2,140	0.1293	無
	代表人：黃淑美	-	-	-	18	-	18	-	-	-	-	-	18	18	0.0011	無
	代表人：謝明霖	-	-	-	24	-	24	-	-	-	-	-	24	24	0.0014	無
	彥文資產管理顧問(股)公司	-	-	2,140	-	-	2,140	-	-	-	-	-	2,140	2,140	0.1293	無
	代表人：廖文雄	-	-	-	42	-	42	-	-	-	-	-	42	42	0.0025	無
	萬世成世界(股)公司	-	-	2,140	-	-	2,140	-	-	-	-	-	2,140	2,140	0.1293	無
	代表人：盧聯生	-	-	-	48	-	48	-	-	-	-	-	48	48	0.0029	無

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等七項總額及占稅後純益之比例		領取來自子公司外轉投資事業或母公司酬金							
		報酬(A)		退職退休金(B)		董事酬勞(C) (註1)		業務執行費用(D)		A、B、C及D等四項總額及占稅後純益之比例		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	現金金額	股票金額		本公司	財務報告內所有公司	現金金額	股票金額			
	江如蓉	-	-	2,140	-	42	42	2,182	0.1318	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,182	0.1318	840	840	無
	黃志典	720	720	-	-	120	120	840	0.0507	-	-	-	-	-	-	-	-	-	840	0.0507	840	840	無
獨立董事	陳文宗	720	720	-	-	120	120	840	0.0507	-	-	-	-	-	-	-	-	-	840	0.0507	840	840	無
	馬嘉應	720	720	-	-	120	120	840	0.0507	-	-	-	-	-	-	-	-	-	840	0.0507	840	840	無
	李欣欣	720	720	-	-	102	102	840	0.0507	-	-	-	-	-	-	-	-	-	840	0.0507	840	840	無
	合計	2,880	2,880	19,263	-	822	822	22,965	1.3873	53,168	53,768	36	11,007	-	11,007	-	-	87,140	5.2641	87,776	5,3025	無	

註1.係指最近年度董事兼任員工(包括兼任總經理、副總經理、其他經理人及員工)取得員工酬勞(含股票及現金)者,應揭露最近年度經董事會通過分派員工酬勞金額,若無法預估者則按去年實際分派金額比例計算今年擬議分派金額。

註2.仁典投資(股)公司因改派代表人,原代表人黃淑美資料統計至112.6.30。

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)	財務報告內所有公司
	本公司	本公司	所有公司
低於 1,000,000 元	黃希文 王俊榮 黃瀚生 盧聯霖 謝明文 宗 李欣欣 曾俊盛 林輔政 黃淑美 詹文雄 黃志典 馬嘉應	黃瀚生 盧聯霖 謝明文 宗 李欣欣 黃淑美 詹文雄 黃志典 馬嘉應	黃淑美 詹文雄 黃志典 馬嘉應 黃瀚生 盧聯霖 謝明文 宗 李欣欣
1,000,000 元 (含) ~ 2,000,000 元 (不含)	黃希文 王俊榮 黃瀚生 盧聯霖 謝明文 宗 李欣欣 曾俊盛 林輔政 黃淑美 詹文雄 黃志典 馬嘉應	黃瀚生 盧聯霖 謝明文 宗 李欣欣 黃淑美 詹文雄 黃志典 馬嘉應	黃淑美 詹文雄 黃志典 馬嘉應 黃瀚生 盧聯霖 謝明文 宗 李欣欣
2,000,000 元 (含) ~ 3,500,000 元 (不含)	仁典投資(股) 萬世成(股) 彥文資產管理顧問(股) 江如蓉	仁典投資(股) 萬世成(股) 彥文資產管理顧問(股) 江如蓉	仁典投資(股) 萬世成(股) 彥文資產管理顧問(股) 江如蓉
3,500,000 元 (含) ~ 5,000,000 元 (不含)			
5,000,000 元 (含) ~ 10,000,000 元 (不含)		曾俊盛 王俊榮 林輔政	曾俊盛 王俊榮 林輔政
10,000,000 元 (含) ~ 15,000,000 元 (不含)	富悅投資(股)	富悅投資(股)	富悅投資(股)
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	18	18	18

註：仁典投資(股)公司因改派代表人，原代表人黃淑美資料統計至 112.6.30。

(二) 總經理及副總經理之酬金 / 公司前五位酬金最高主管之酬金

金額單位：新臺幣千元

職稱	姓名	薪資(A)		退職退休金(B)		獎金及特支費等(C)		員工酬勞金額(D) (註1)				A、B、C及D等四項總額及占稅後純益之比例(%)		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	本公司	股票金額	本公司	股票金額	本公司	財務報告內所有公司	
執行長	黃希文	3,571	3,571			14,239	14,239	3,853	-	3,853	-	21,663	1,3087	無
總經理	王俊傑	3,211	3,811	-	36	8,137	8,137	2,201	-	2,201	-	13,549	0,8185	無
策略總經理	曾俊盛	2,851	2,851			10,171	10,171	2,752	-	2,752	-	15,774	0,9529	無
企劃總經理	林輔政	2,851	2,851			8,137	8,137	2,201	-	2,201	-	13,189	0,7967	無
副總經理	黃江煌	2,065	2,257	108	120	4,576	4,576	1,461	-	1,461	-	8,210	0,4960	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 / 林輔政	王俊傑 / 林輔政
15,000,000 元 (含) ~ 30,000,000 元 (不含)	黃希文 / 曾俊盛	黃希文 / 曾俊盛
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

(三)分派員工酬勞之經理人姓名及分派情形：

113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	-	13,657	13,657	0.8250%
	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				
	投資管理副總	林靚宜				
	會計主管	高秉芝				

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

1、最近二年度支付本公司董事、監察人、總經理及副總經理酬金總額占稅後純益比

例：

職稱	112 年度		111 年度	
	本公司	合併報表所有公司	本公司	合併報表所有公司
董事	5.2641%	5.3025%	5.3807%	5.4462%
監察人	-	-	0.2156%	0.2156%
執行長、總經理及副總經理	4.7568%	4.8076%	4.6345%	4.7210%

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。112 年度董事、監察人酬金比例較 111 年度減少，係因本年度稅後淨利較 111 年度增加，以致董事酬金占稅後純益之比例降低；監察人任期至 111 年 6 月 16 日止，以致監察人酬金占稅後純益之比例為零。

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、總經理及副總經理年度酬金較 111 年度增加，係因本年度稅後淨利較 111 年度增加。

四、公司治理運作情形：

(一) 董事會運作情形：

本公司 113 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 112 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	5	3	63%	代表人：黃希文
		6	0	75%	代表人：曾俊盛
		6	1	75%	代表人：王俊傑
		7	1	88%	代表人：林輔政
		7	1	88%	代表人：黃瀚
董事	仁典投資(股)公司	3	1	75%	代表人：黃淑美，112 年 6 月 30 日因法人董事改派代表人卸任，應出席 4 次
		4	0	100%	代表人：謝明霖，112 年 7 月 1 日因法人董事改派代表人卸任，應出席 4 次
董事	彥文資產管理顧問(股)公司	7	1	88%	代表人：詹文雄
董事	萬世成世界(股)公司	8	0	100%	代表人：盧聯生
董事	江如蓉	7	1	88%	
獨立董事	黃志典	8	0	100%	
獨立董事	陳文宗	8	0	100%	
獨立董事	馬嘉應	8	0	100%	
獨立	李欣欣	7	1	88%	

董事				
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.65-67。				
(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.65-67。				
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		
112/01/13	111 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，其餘董事同意照案通過。		
112/03/24	111 年度員工及董事酬勞分配案	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，其餘董事同意照案通過。		
112/12/22	111 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，其餘董事同意照案通過。		
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	112/01/01 至	(1)董事會及個別董事	採用內部問券方式	(1)董事會績效評估：

	112/12/31	成員之績效評估 (2) 審計委員會及薪酬委員會成員之績效評估	進行董事會內部評議員自評	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 98.2 分(滿分 100 分)，個別董事成員之績效自評平均分數為 98.9 分(滿分 100 分)，審計委員會與薪資報酬委員會之績效自評平均分數均為 100 分(滿分 100 分)。評估結果良好，並於 113 年 2 月 2 日第 13 屆第 16 次董事會報告自評結果，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：本公司已於 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

為強化公司治理，本公司於 111 年 06 月 17 日股東常會改選董事，由全體獨立董事組成審計委員會取代原監察人職務，並推舉獨立董事黃志典先生擔任召集人。

審計委員會運作情形：

112 年審計委員會共計開會 9 次，獨立董事出席情形如下。(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
獨立董事	黃志典	9	0	100%	無
獨立董事	陳文宗	9	0	100%	無
獨立董事	馬嘉應	9	0	100%	無
獨立董事	李欣欣	8	1	88.9%	無

其他應記載事項：

- 一、審計委員會之運作如有下列情形之一者，應敘明審計委員會召開日期、期別、議案內容、獨立董事反對意見、保留意見或重大建議項目內容、審計委員會決議結果以及公司對審計委員會意見之處理：
 - (一)證券交易法第 14 條之 5 所列事項：請詳註 1。
 - (二)除前開試向外，其他未經審計委員會通過，而經全體董事三分之二以上同意之議決事項：無。
- 二、審計委員會 112 年度工作重點：審議本公司財務報告、募集及發行有價證券、稽核計畫，以及審議簽證會計師獨立性及適任性...等。
- 三、獨立董事對利害關係議案迴避之執行情形，應敘明獨立董事姓名、議案內容、應利益迴避原因以及參與表決情形：無。
- 四、獨立董事與內部稽核主管及會計師之溝通情形：
 - (一)本公司稽核主管於稽核報告及追蹤報告陳核後，於稽核項目完成之次月底前，將稽核報告及追蹤報告交付各獨立董事，並於審計委員會會議上報告。
 - (二)本公司邀請會計師列席審計委員會針對財務報表核閱或查核結果、關鍵查核事項、IFRSs 公報修訂或其他法令發布對公司之影響，向獨立董事進行報告及溝通。

註1：證券交易法第14條之5所列事項

審計委員會日期及期別	議案內容	獨立董事反對意見、保留意見或重大建議項目內容	審計委員會決議結果	公司對審計委員會意見之處理
112.01.13 第一屆第七次	1.對金毓泰(股)公司背書保證案 2.對海心國際(股)公司背書保證案 3.對海鉅開發(股)公司背書保證案	無	經主席徵詢全體出席委員同意照案通過	提請第十三屆第八次董事會決議並依照董事會決議辦理
112.02.13 第一屆第八次	1.委任會計師提示110年度移轉訂價報告案			無。
112.3.24 第一屆第九次	1.本公司111年度營業報告書及財務報表案 2.本公司111年度員工及董監事酬勞分配案 3.本公司111年度盈餘分配案 4.擬具本公司111年度「內部控制制度聲明書」 5.擬修正「公司章程」部分條文案 6.擬訂立「買回庫藏股作業辦法」案 7.擬屆期不繼續辦理111年股東常會通過之私募有價證券案 8.擬委任本公司112年度簽證會計師及報酬案 9.內部稽核主管異動案 10.對海宇國際(股)公司背書保證案 11.對海心國際(股)公司背書保證案 12.對海悅建設(股)公司背書保證案			提請第十三屆第九次董事會決議並依照董事會決議辦理
112.05.12 第一屆第十次	1.本公司112年第1季財務報表案			提請第十三屆第十次董事會決議並依

				照董事會決議辦理
112.06.30 第一屆第十一次	1.對海心國際(股)公司背書保證案 2.對海宇國際(股)公司背書保證案 3.對海鉅開發(股)公司背書保證案 4.對海研建築(股)公司背書保證案			提請第十三屆第十一次董事會決議並依照董事會決議辦理
112.07.24 第一屆第十二次	1.對金毓泰(股)公司背書保證案			提請第十三屆第十二次董事會決議並依照董事會決議辦理
112.08.11 第一屆第十三次	1.本公司 112 年第 2 季財務報表案 2.對海心國際(股)公司背書保證案 3.對海鉅開發(股)公司背書保證案 4.對海宇國際(股)公司背書保證案 5.對海研建築(股)公司背書保證案			提請第十三屆第十三次董事會決議並依照董事會決議辦理
112.11.10 第一屆第十四次	1.本公司 112 年第 3 季財務報表案 2.對海宇國際(股)公司背書保證案 3.對海研建築(股)公司背書保證案 4.對金毓泰(股)公司背書保證案 5.本公司簽證會計師委任獨立性評估案 6.擬現金增資子公司金毓泰股份有限公司案			提請第十三屆第十四次董事會決議並依照董事會決議辦理
112.12.22 第一屆第十五次	1.對海心國際(股)公司背書保證案 2.本公司 113 年度稽核計劃 3.對海研建築(股)公司背書保證案 4.修正本公司「電腦化資訊作業內部控制辦法」部分條文案 5.擬處分台南舊市區道路地案			提請第十三屆第十五次董事會決議並依照董事會決議辦理

(三) 公司治理運作情形及與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因：

評估項目	運作情形		與上市上櫃 公司治理實 務守則差異 情形及原因
	是	否	
一、公司是否依據「上市上櫃公司治理實務守則」訂定並揭露公司治理實務守則？	V	本公司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	V	(一) 本公司設有發言人及服務人員處理股東建議或糾紛等問題，並於本公司官方網站關係人專區放置連絡信箱。	無重大差異。
(一) 公司是否訂定內部作業程序處理股東建議、疑義、糾紛及訴訟事宜，並依程序實施？	V	(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？	V	(三) 本公司與關係企業營運及財務皆獨立運作，並訂有「對子公司之監督與管理」及「關係人交易之管理辦法」等規範本公司與關係企業之財務業務往來及應受監督之事宜。	無重大差異。
(三) 公司是否建立、執行與關係企業間之風險控管及防火牆機制？	V	(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？	V		
三、董事會之組成及職責	V	(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	無重大差異。
(一) 董事會是否擬訂多元化政策、具體管理目標及落實執行？			

評估項目	運作情形		與上市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？ (三) 公司是否訂定董事會績效評估辦法及其評估方式，每年並定期進行績效評估，且將績效評估之結果提報董事會，並運用於個別董事薪資報酬及提名續任之參考？ (四) 公司是否定期評估簽證會計師獨立性？		<p>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：</p> <p>1.基本條件與價值：性別、年齡、國籍及文化等。</p> <p>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。</p> <p>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13席(包含2席女性董事)，其中4席獨立董事，可提供專業建議並監督管理團隊運作情形。</p> <p>(二)本公司功能性委員會有薪酬委員會及審計委員會。</p>	無重大差異。	
	V		<p>(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。112年董事會績效評估結果請參閱P.34。</p>	無重大差異。
	V		<p>(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.69)</p>	無重大差異。

評估項目	運作情形		與上市櫃公司治理實務守則差異情形及原因
	是	否	
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之會議相關事宜、製作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會要求事項，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。

<p>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？</p>	<p>V</p>	<p>藉由與利害關係人維持緊密暢通的溝通，獲取各界寶貴建議與指教並即時做出回應及調整。本公司抱持著開放多元的態度聆聽各方意見，藉以了解利害關係人實質需求與期望，並持續不斷改進以符合企業永續經營理念。海悅國際依據利害關係人議合之五大原則（責任、影響力、張力、多元觀點、依賴性）並參考同業情形鑑別利害關係人，並藉此瞭解各利害關係人所關切的重大經濟（公司治理）、環境、社會相關議題。經過全體ESG小組成員鑑別後，依重要性歸類為4類利害關係人群體：股東、客戶、員工與非營利組織。</p> <table border="1" data-bbox="555 517 1268 1384"> <thead> <tr> <th data-bbox="555 1238 683 1384">主要利害關係人</th> <th data-bbox="555 1025 683 1238">對公司的重要性</th> <th data-bbox="555 824 683 1025">關注議題</th> <th data-bbox="555 517 683 824">溝通管道/頻率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="683 1238 1268 1384">股東</td> <td data-bbox="683 1025 1268 1238"> <ul style="list-style-type: none"> ● 投資人提供資金來源，海悅國際開辦以來，以穩健經營成果回饋投資人，增進投資人的支持，穩定資金投資並創造價值。 </td> <td data-bbox="683 824 1268 1025"> <ul style="list-style-type: none"> ● 誠信經營 ● 營運績效 ● 公司治理 ● 風險管理 ● 客戶服務 ● 法規遵循 </td> <td data-bbox="683 517 1268 824"> <ul style="list-style-type: none"> ● 發言人信箱：spokesman1@hiy.es.tw ● 服務代理機構：群益金鼎證券股份有限公司 服務代理部(02)27023999 ● 定期股東大會(每年) ● 法人說明會(每年) ● 年報及財報(每年/每季) ● 營收公告(每月) ● 官方網站 ● 公開資訊觀測站 </td> </tr> </tbody> </table>	主要利害關係人	對公司的重要性	關注議題	溝通管道/頻率	股東	<ul style="list-style-type: none"> ● 投資人提供資金來源，海悅國際開辦以來，以穩健經營成果回饋投資人，增進投資人的支持，穩定資金投資並創造價值。 	<ul style="list-style-type: none"> ● 誠信經營 ● 營運績效 ● 公司治理 ● 風險管理 ● 客戶服務 ● 法規遵循 	<ul style="list-style-type: none"> ● 發言人信箱：spokesman1@hiy.es.tw ● 服務代理機構：群益金鼎證券股份有限公司 服務代理部(02)27023999 ● 定期股東大會(每年) ● 法人說明會(每年) ● 年報及財報(每年/每季) ● 營收公告(每月) ● 官方網站 ● 公開資訊觀測站 	<p>無重大差異。</p>
主要利害關係人	對公司的重要性	關注議題	溝通管道/頻率								
股東	<ul style="list-style-type: none"> ● 投資人提供資金來源，海悅國際開辦以來，以穩健經營成果回饋投資人，增進投資人的支持，穩定資金投資並創造價值。 	<ul style="list-style-type: none"> ● 誠信經營 ● 營運績效 ● 公司治理 ● 風險管理 ● 客戶服務 ● 法規遵循 	<ul style="list-style-type: none"> ● 發言人信箱：spokesman1@hiy.es.tw ● 服務代理機構：群益金鼎證券股份有限公司 服務代理部(02)27023999 ● 定期股東大會(每年) ● 法人說明會(每年) ● 年報及財報(每年/每季) ● 營收公告(每月) ● 官方網站 ● 公開資訊觀測站 								

			<ul style="list-style-type: none"> ● 客戶為海開來傾需產並質提滿 悅發源聽要業趨勢優案，以提高客度 	<ul style="list-style-type: none"> ● 營運效 ● 客戶服務全信循 ● 資訊安全 ● 倫理誠信 ● 法規遵循 	<ul style="list-style-type: none"> ● 聯絡管道： ● 客服專線：0800-520-666 ● 客服信箱：service@hiyes.tw ● 各案場電話 ● 不定期 ● 官方網站/社群網站(LINE、Facebook) 	
		<ul style="list-style-type: none"> ● 員工為海開發最重，員權提供，市場競爭力的福利制度外，亦尊重員工，以吸引優秀人才加入，並使其人才。 	<ul style="list-style-type: none"> ● 薪酬與福利 ● 確保及尊重人權 ● 員工發展 ● 合法及公平的評價 ● 安全衛生環境 ● 公司的永續發展 ● 法規遵循 	<ul style="list-style-type: none"> ● 聯絡管道： ● hr@hiyes.tw ● (02)8712-8888 ● 定期 ● 績效考評(每年) ● 不定期 ● 內部申訴電子信箱 ● 教育訓練 ● 公司內部網站 ● 員工旅遊 ● 員工聚餐 		

評估項目	運作情形		與上市櫃公司治理實務守則差異情形及原因
	是	否	
		<p>摘要說明</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 誠信經營 ● 風險管理 ● 法規遵循 ● 經營績效 <ul style="list-style-type: none"> ● 海悅國際開好企業公民，應善盡社會責任，維持與非政府組織的良好關係 <ul style="list-style-type: none"> ● 公益捐款活動(不定期) 實習課程(每年) 	
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。
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。
(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112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		(三) 本公司依規定期限內公告並申報年度財務報告及第一、二、三季財務報告及各月份營運情形。

評估項目	運作情形		與上市櫃 公司治理實 務守則差異 情形及原因
	是	否	
<p>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）？</p>	<p>是</p>	<p>否</p>	<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： 本公司與股東、客戶、員工與非營利組織等，均保持暢通之溝通管道，並尊重及維護其應有合法權益，並設有利害關係人制度以回答投資人問題，以期提供投資人及利害關係人高透明的財務業務資訊。</p> <p>5.董事及監察人進修之情形： 本公司以積極態度鼓勵並未強制要求董事及監察人進修專業知識課程，112年之進修情形如下：</p>
			無重大差異。

評估項目	運作情形										與上市櫃公司治理實務守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明					進修時數	進修時數	當年度進修總時數	
			職稱/姓名	進修日期	主辦單位	課程名稱	進修時數				
		起	迄								
			112/12/22	112/12/22	社團法人中華公司治理協會	氣候變遷與TCFD	3	3	6.0		
			112/12/22	112/12/22	社團法人中華公司治理協會	企業傳承大小事	3	3	6.0		
			112/12/22	112/12/22	社團法人中華公司治理協會	企業傳承大小事	3	3	6.0		
			112/12/22	112/12/22	社團法人中華公司治理協會	氣候變遷與TCFD	3	3	6.0		
			112/04/28	112/04/28	財團法人中華民國會計研究發展基金會	受控外國企業(CFC)之稅務法規與實務	3	3	12.0		

評估項目	運作情形						與上市櫃 公司治理實 務守則差異 情形及原因
	是	否	摘要說明				
			日期	地點	內容	次數	
			112/04/28	112/04/28	財團法人中 華民國會計 研究發展基 金會	租稅犯罪之 法律責任及 案例解析	3
			112/04/26	112/04/26	財團法人中 華民國會計 研究發展基 金會	企業常見內 控管理缺失 情形與實務 案例解析	6
			112/12/22	112/12/22	社團法人中 華公司治理 協會	企業傳承大 小事	3
			112/12/22	112/12/22	社團法人中 華公司治理 協會	氣候變遷與 TCFD	3
			112/06/02	112/06/02	財團法人中 華民國證券 暨期貨市場 發展基金會	112年度防範 內線交易宣 導會	3
			112/04/13	112/04/13	財團法人台 灣金融研訓 院	公司治理講 堂	3
					董事/江 如蓉		6.0
					法人董事 代表人/ 謝明霖		6.0

評估項目	運作情形						與上市櫃公司治理實務守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明				
			日期	地點	內容	次數	
			112/08/09	112/08/09	社團法人中華財經發展協會、社團法人台灣上市櫃公司協會	破定價對企業營運影響	3
			112/11/17	112/11/17	台灣董事學會	以董事會角度談企業如何落實TCFD	3
			112/10/13	112/10/13	財團法人中華民國證券暨期貨市場發展基金會	112年度防範內線交易宣導會	3
			112/07/04	112/07/04	臺灣證券交易所	2023國泰永續金融暨氣候變遷高峰論壇	6
			112/06/02	112/06/02	中華民國工商協進會	2023台新淨零電力高峰論壇	3
					獨立董事 /馬嘉應		15.0

評估項目	運作情形						與上市櫃公司治理實務守則差異情形及原因		
	是	否	摘要說明						
			112/12/22	112/12/22	112/12/22	112/12/22		3	6.0
			法人董事 代表人/ 王俊傑	112/12/22	社團法人中 華公司治理 協會	企業傳承大 小事	3	6.0	
			法人董事 代表人/ 詹文雄	112/11/24	社團法人中 華公司治理 協會	氣候變遷與 TCFD	3	6.0	
			法人董事 代表人/ 詹文雄	112/04/27	台灣投資人 關係協會	如何用 Excel 進行企業估 值及 IR 工作 管理	3	6.0	
			法人董事 代表人/ 曾俊盛	112/12/22	中華民國公 司經營暨永 續發展協會	新發布我國 公司治理藍 圖 3.0 介紹	3	6.0	
			法人董事 代表人/ 曾俊盛	112/12/22	社團法人中 華公司治理 協會	氣候變遷與 TCFD	3	6.0	
6.風險管理政策及風險衡量標準之執行情形： 本公司已訂定風險管理政策與程序，並定期檢視風險管理執行狀況，請參閱年報第54頁。									

評估項目	運作情形		與上市櫃 公司治理實 務守則差異 情形及原因
	是	否	
			<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113/02/01~114/02/01。</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)公司如有設置薪酬委員會或提名委員會，應揭露其組成、職責及運作情形：

1.本公司 112 年薪資報酬委員會成員資料

112 年 12 月 31 日

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	陳文宗	參閱第 22 頁董事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。	2
獨立董事	黃志典			0
獨立董事	馬嘉應			3
獨立董事	李欣欣			0

註 1.薪資報酬委員會運作情形資訊

(1)本公司第五屆薪資報酬委員會委員計 4 人。

(2)第五屆委員任期：111 年 6 月 17 日至 114 年 6 月 16 日，112 年度薪資報酬委員會開會 3 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	陳文宗	3	0	100%	111年12月16日推選為本屆召集人
委員	黃志典	3	0	100%	無
委員	馬嘉應	3	0	100%	111年06月17日就任
委員	李欣欣	2	1	67%	111年06月17日就任

其他應記載事項：

一、董事會如不採納或修正薪資報酬委員會之建議，應敘明董事會日期、期別、議案內容、董事會決議結果以及公司對薪資報酬委員會意見之處理(如董事會通過之薪資報酬優於薪資報酬委員會之建議，應敘明其差異情形及原因)：無。

二、薪資報酬委員會之議決事項，如成員有反對或保留意見且有紀錄或書面聲明者，應敘明薪資報酬委員會日期、期別、議案內容、所有成員意見及對成員意見之處理：無。

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
112.01.13 第五屆第二次	1.「董事及經理人之薪資報酬辦法」部分條文案 2.本公司111年度經理人年終獎金案	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
112.03.24 第五屆第三次	1.本公司111年度員工及董監酬勞分配案 2.媒體數據部副總經理異動案	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
112.12.22 第五屆第四次	1.擬分配111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

2.提名委員會其組成、職責及運作情形：不適用。

(五) 推動永續發展執行情形及與上市櫃公司永續發展實務守則差異情形及原因：

推動項目	執行情形		與上市櫃公司永續發展實務守則差異情形及原因		
	是	否			
<p>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？</p> <p>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？</p>	是	否	摘要說明		
	V		<p>本公司由總經理成立永續推行委員會，並擔任主任委員，委員會之下設立各功能小組，各部門主管擔任小組組長。透過不定期召開會議，強化各部門之間的溝通機制，並且調動內外各部各項資源，進行專案規劃管理，藉以持續不斷改進，達到企業永續發展的原則，並將報告結果於次年度董事會呈現。</p>	尚無重大差異。	
	V		<p>風險類別</p> <p>永續環境</p> <p>節能減碳-能源的浪費與碳排放，將造成公司營運成本的大幅提升</p>	<p>風險管理策略 (因應措施)</p> <p>接待中心汰換老舊耗能之空調設備，設定室內空調溫度下限，接待中心的配置改為模組化以求減少碳足跡，並宣導隨手關燈節能等措施</p>	尚無重大差異。
			<p>員工</p> <p>發生職災(如疫情衝擊)，將嚴重威脅全體員工生命健康及影響公司營運。</p>	<p>1. 持續監控疫情資訊，因應政府法規及時調整。</p> <p>2. 加強員工個人衛生及防護宣導，勤洗手戴口罩，以降低群聚感染風險。</p> <p>3. 加強公司門禁控管及環境衛生消毒，人員進入量測體溫。</p>	

推動項目	執行情形		與上市公司 永續發展 實踐 守則 差異情形及原因
	是	否	
		<p>4. 規劃辦公室異地分流上班，降低感染及隔離風險。</p> <p>優秀年輕同仁流失-具潛力之資淺員工應持續培植，若年輕同仁流失，將造成人力斷層，影響公司業務執行及發展。</p> <p>倫理誠信風險</p> <p>營運績效</p> <p>通貨膨脹影響</p> <p>科技改變及產業變化</p>	<p>4. 規劃辦公室異地分流上班，降低感染及隔離風險。</p> <p>建立具公信力的能力評鑑及優於同業的獎酬架構，留住富有潛力的優秀人才。</p> <p>透過教育訓練，定期宣導降低風險。</p> <p>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。</p> <p>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</p>

推動項目	執行情形		與上市櫃公司永續發展實踐原則差異情形及原因
	是	否	
		<p>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。</p> <p>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升管理品質及績效，同時保持和諧之勞資關係。</p>	
<p>三、環境議題</p> <p>(一)公司是否依其產業特性建立合適之環境管理制度？</p>	V	<p>(一)因應全球減排趨勢，積極參與推動減排策略。並同時依循法令、客戶及其他相關要求，各級主管落實能源管理政策，營造環保節能之工作環境。為有效執行能源管理，透過定期檢討，調整相關節電方案，並在政策支持與工安部協同運作，探究相關能耗因子，建構能源數據基礎資料庫。除參考國外同業單位產品能耗指標外，於公司內部實施各項能源管理及節能措施，深化能源管理及強化節能技術與效益管控，期許能逐步成為業界領先指標。</p>	尚無重大差異。

推動項目	執行情形		與上市櫃公司永續發展實務守則差異情形及原因
	是	否	
		<p>摘要說明</p> <p>A. 空調部分</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 上下班期間定時啟閉空調系統。 2. 依室外氣溫，統一設定空調溫度，並做記錄檢討調整。 3. 聘請專業廠商，定期清潔空調風機。 4. 窗戶設立百葉扇，夏季陽光強烈時可以遮蔽避免室內曝曬溫度上升造成冷氣的耗能。 5. 冬季引進外氣減少空調使用。 <p>B. 照明部分</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 燈管燈泡更換成省電之LED燈泡燈管減少耗能。 2. 鼓勵員工養成隨手關燈之習慣。 <p>C. 其他部分</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 宣導共同節約用電，如公眾電器（蒸飯箱）請同仁盡量集中時間使用。 2. 購置節能省電變頻式冰箱。 	
(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。	尚無重大差異。
(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。	
(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。	尚無重大差異。
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，所有員工均享平等公平的機	尚無重大差異。

推動項目	執行情形		與上市櫃公司 永續發展實務守 則差異情形及原 因
	是	否	
(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		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。 (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。
(三)公司是否提供員工安全與健康之工作環境，並對員工定期實施安全與健康教育？	V		(三)本公司極力創造一個良好、和諧、安心及保障的工作環境，因此，除了提供勞基法所賦予員工的基本福利保障外，並透過團體保險讓員工於工作上無後顧之憂，鼓勵員工參加各項藝文活動並給予補助。本公司與員工之間溝通管道暢通，並無勞資糾紛情事。
(四)公司是否為員工建立有效之職涯能力發展培訓計畫？	V		(四)本公司視員工為重要資產，重視人才培育，依各職能需求安排員工專業在職訓練課程，以提升員工專業能力。
(五)針對產品與服務之顧客健康與安全、客戶隱私、行銷及標示等議題，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或客戶權益政策及申訴程序？	V		(五)本公司產品與服務之行銷及標示，均依不動產經紀及代銷相關法規規定辦理。為保護消費者權益，提高客戶滿意度，並有專人處理服務申訴管道。
(六)公司是否訂定供應商管理政策，要求供應商在環保、職業安全衛生或勞動人權等議題遵循相關規範，及其實施情形？		V	(六)本公司不定期對供應商進行評估，且與供應商為長期合作關係，對所提供勞務服務品質皆有共識，並共同致力於推展履行社會責任。
五、公司是否參考國際通用之報告書編製準則或指引，編製永續報告書等揭露公司非財務資訊之報告書？前揭報告書是否取得第三方驗證單位之確信或保證意見？	V		本公司已於2023.09.出第一本永續報告書，惟此報告書尚未經第三方驗證，後續將循序以此為目標。

推動項目	執行情形		與上市上櫃公司永續發展實務守則差異情形及原因
	是	否	
六、公司如依據「上市上櫃公司永續發展實務守則」定有本身之永續發展守則者，請敘明其運作與守則之差異情形：尚無重大差異。			
七、其他有助於推動永續發展執行情形之重要資訊： 本公司秉持著『取之於社會，用之於社會』，贊助多項公益慈善活動、關懷弱勢團體，也重視地方文化發展，善盡社會責任。以實際行動支持醫療健康、社會弱勢族群及在地文化等社會公益。共捐贈超過一千萬元，捐贈單位包含：羅慧夫顱顏基金會、中華民國等家實社會福利協會、國立臺灣大學醫學院附設醫院（骨科移植研究發展）、新北市府、桃園市政府、臺南市府、財團法人臺灣癌症基金會、博幼社會福利基金會、台北市建築世代會慈善路跑等。舉辦「第二屆熱血動員令」，於疫情嚴峻血荒之際，有幸能為臺灣血庫注入暖流、貢獻心力。共計125人參與捐血，共募集166袋熱血，用實際行動把愛心化為熱血。			

(六) 上市上櫃公司氣候相關資訊

項目	執行情形
1.敘明董事會與管理階層對於氣候相關風險與機會之監督及治理。	為因應各項氣候變遷，2024年啟動ISO 14064-1溫室氣體盤查作業，首年度盤查邊界為總公司、將循序將各子公司納入，並定時將執行進度與時程納入董事會報告。
2.敘明所辨識之氣候風險與機會如何影響企業之業務、策略及財務(短期、中期、長期)。	氣候風險與機會對企業短(1年)、中(2~8年)、長期(8年以上)之影響。經分析氣候相關風險對財務與非財務面衝擊，重要氣候風險為「過渡到低排放技術(低碳服務)」、「強化排放量報導義務」、「增加能源成本」及「極端天氣事件的嚴重性和頻率增加」；重要氣候機會為「減少用電量」、「開發低碳產品和服務」及「參與可再生能源項目並採用節能措施」，進而訂定三大因應策略：推動低碳服務、提升資源效率及組織近零淨零。
3.敘明極端氣候事件及轉型行動對財務之影響。	極端氣候事件及轉型行動對財務之影響：極端天氣事件如颱風、突發性強降雨等。可能導致接待中心營運中斷、同仁交通及工作安全受到影響，並降低來客賞屋、成交的機會，對公司財務衝擊極為重大。轉型風險包含強化碳排放量報導義務，將增加營運及減碳設備設置成本。轉型機會如把接待中心建材模組化，如此可以達到重覆使用的效果。

<p>4.敘明氣候風險之辨識、評估及管理流程如何整合於整體風險管理制度。</p>	<p>本公司藉由即將推行之溫室氣體盤查，掌握與管理整體排放之量化情形，鑑別出氣候相關重大風險與機會項目，由各權責部門進行風險控制與的風險管理運作情形及揭露擬定因應對策，定期檢視向董事會報告。</p>
<p>5.若使用情境分析評估面對氣候變遷風險之特性，應說明所使用之情境、參數、假設、分析及子及主要財務影響。</p>	<p>本公司尚未採用氣候變遷之情境分析。</p>
<p>6.若有因應管理氣候相關風險之轉型計畫，說明該計畫內容，及用於辨識及管理實質風險及轉型風險之指標與目標。</p>	<p>本公司以三大策略計畫「法規依循」、「硬體設備更新」與「溫室氣體盤查」來管理各種實體風險及轉型風險。第一，定期更新各項氣候相關法規，嚴格遵守其規範要求，並作為轉型計畫的發展基礎。第二，更換具節能減碳的冷氣設備與接待中心建材模組化。第三，逐步完成溫室氣體盤查、規劃減量政策。</p>
<p>7.若使用內部碳定價作為規劃工具，應說明價格制定基礎。</p>	<p>目前本公司並未規劃內部碳定價機制，除了靜待政府機關進一步溫室氣體相關法規或指引確認外，預計會實施自我盤查及減量措施。</p>
<p>8.若有設定氣候相關目標，應說明所涵蓋之活動、溫室氣體排放範疇、規劃期程，每年達成進度等資訊；若使用破抵換或再生能源憑證(RECs)以達成相關目標，應說明所抵換之減碳額度來源及數量或再生能源憑證(RECs)數量。</p>	<p>2023年已出具第一本永續報告書，持續並落實永續計畫執行。為減少營運過程中，對周邊環境的影響，我們投入相當多的資源在所有環境指標上，以追求永續發展的願景，盡可能降低企業本身的溫室氣體排放，以達到產品或活動碳中和目標。</p>
<p>9.溫室氣體盤查及確信情形與減量目標、策略及具體行動計畫(另填於9-1及9-2)。</p>	<p>依照永續發展路徑圖規劃，本公司為資本額50億元以下公司應於2027年完成2026年合併財報母子公司溫室氣體盤查，並定2026年為基準年，目前本公司尚未盤查合併財報母子公司溫室氣體，故未制訂基準年、減量目標、策略及具體行動方案。</p>
<p>9-1.敘明溫室氣體最近兩年度之排放量(公噸CO₂e)、密集度(公噸CO₂e/百萬元)及資料涵蓋範圍。</p>	<p>本公司尚未進行溫室氣體盤查。</p>
<p>9-2.敘明截至年報刊印日之最近兩年度確信情形說明，包括確信範圍、確信機構、確信準則及確信意見。</p>	<p>依照永續發展路徑圖規劃，本公司為資本額50億元以下公司應於2028年完成2027年的溫室氣體確信，本公司尚未進行溫室氣體盤查。</p>

(七) 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經營守則，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>	<p>V</p> <p>V</p> <p>V</p>	<p>(一)本公司於111/3/25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遵守誠實之重要性，並訂立董事及經理人行為準則以確保股東利益。</p>	<p>尚無重大差異。</p> <p>尚無重大差異。</p> <p>尚無重大差異。</p>
<p>二、落實誠信經營</p> <p>(一)公司是否評估往來對象之誠信紀錄，並於其與往來交易對象簽訂之契約中明定誠信行為條款？</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>	<p>V</p> <p>V</p> <p>V</p>	<p>(一)本公司於建立商業關係前，先評估該往來對象之合法性、誠信經營政策及相關紀錄，以確保其商業經營方式公平透明，若發現有不誠信者應立即停止往來並列為拒絕往來。</p> <p>(二)本公司尚未設置推動企業誠信經營專責單位。</p> <p>(三)本公司於董事會運作時，若有董事牽涉利益衝突時，會立即進行利益迴避，不參與表決及討論。</p>	<p>尚無重大差異。</p> <p>尚無重大差異。</p> <p>尚無重大差異。</p>

評估項目	運作情形		與上市上櫃公司誠信經營守則差異情形及原因
	是	否	
<p>(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遵循情形，或委託會計師執行查核？</p> <p>(五)公司是否定期舉辦誠信經營之內、外部之教育訓練？</p> <p>三、公司檢舉制度之運作情形</p> <p>(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？</p> <p>(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？</p> <p>(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？</p>	V	<p>(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。</p> <p>(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。</p>	尚無重大差異。
	V	<p>(一)本公司已訂定「檢舉非法與不道德或不誠信行為之處理辦法」，以客服部與稽核單位為主要受理負責單位。</p> <p>(二)本公司已訂定「檢舉非法與不道德或不誠信行為之處理辦法」，處理標準作業程序、調查完成後應採取之後續措施及相關保密機制。</p> <p>(三)本公司應保障檢舉者的身份及利害關係者的檢舉資訊，避免因檢舉內容出現檢舉者之個人利益受損或者在升職、調動等工作條件上因此有差別待遇之情況。但保護不包含以誹謗、偽造或陷害他人為目的之檢舉行為。檢舉內容應進行嚴格的保密管理，負責調查檢舉事項者須嚴格保密檢舉人和檢舉事項。如有公開檢舉人身份之必要者，須事先取得檢舉人之同意。</p>	尚無重大差異。
	V	<p>(一)本公司已訂定「檢舉非法與不道德或不誠信行為之處理辦法」，以客服部與稽核單位為主要受理負責單位。</p> <p>(二)本公司已訂定「檢舉非法與不道德或不誠信行為之處理辦法」，處理標準作業程序、調查完成後應採取之後續措施及相關保密機制。</p> <p>(三)本公司應保障檢舉者的身份及利害關係者的檢舉資訊，避免因檢舉內容出現檢舉者之個人利益受損或者在升職、調動等工作條件上因此有差別待遇之情況。但保護不包含以誹謗、偽造或陷害他人為目的之檢舉行為。檢舉內容應進行嚴格的保密管理，負責調查檢舉事項者須嚴格保密檢舉人和檢舉事項。如有公開檢舉人身份之必要者，須事先取得檢舉人之同意。</p>	尚無重大差異。
	V	<p>(一)本公司已訂定「檢舉非法與不道德或不誠信行為之處理辦法」，以客服部與稽核單位為主要受理負責單位。</p> <p>(二)本公司已訂定「檢舉非法與不道德或不誠信行為之處理辦法」，處理標準作業程序、調查完成後應採取之後續措施及相關保密機制。</p> <p>(三)本公司應保障檢舉者的身份及利害關係者的檢舉資訊，避免因檢舉內容出現檢舉者之個人利益受損或者在升職、調動等工作條件上因此有差別待遇之情況。但保護不包含以誹謗、偽造或陷害他人為目的之檢舉行為。檢舉內容應進行嚴格的保密管理，負責調查檢舉事項者須嚴格保密檢舉人和檢舉事項。如有公開檢舉人身份之必要者，須事先取得檢舉人之同意。</p>	尚無重大差異。
	V	<p>(一)本公司已訂定「檢舉非法與不道德或不誠信行為之處理辦法」，以客服部與稽核單位為主要受理負責單位。</p> <p>(二)本公司已訂定「檢舉非法與不道德或不誠信行為之處理辦法」，處理標準作業程序、調查完成後應採取之後續措施及相關保密機制。</p> <p>(三)本公司應保障檢舉者的身份及利害關係者的檢舉資訊，避免因檢舉內容出現檢舉者之個人利益受損或者在升職、調動等工作條件上因此有差別待遇之情況。但保護不包含以誹謗、偽造或陷害他人為目的之檢舉行為。檢舉內容應進行嚴格的保密管理，負責調查檢舉事項者須嚴格保密檢舉人和檢舉事項。如有公開檢舉人身份之必要者，須事先取得檢舉人之同意。</p>	尚無重大差異。
<p>四、加強資訊揭露</p> <p>公司是否於其網站及公開資訊觀測站，揭露其所定誠信經營守則內容及推動成效？</p>	V	<p>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。</p>	尚無重大差異。
<p>五、公司如依據「上市上櫃公司誠信經營守則」定有本身之誠信經營守則者，請敘明其運作與所定守則之差異情形。</p>	無。	無。	無。

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	
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)		摘要說明	

無。

(八) 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：

本公司訂有「公司治理實務守則」及其相關規章，以保障股東權益、強化董事職責等，可至本公司網站查詢。

<http://www.hiyes-group.com.tw/>。

(九) 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。

(十)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：113年03月15日

本公司民國一一二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.風險評估及回應，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，認為本公司於民國一一二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一一三年三月十五日董事會通過，出席董事12人(含委託出席董事0人)中，有0人持反對意見，均同意本聲明書之內容，併此聲明。

海悅國際開發股份有限公司

董事長：黃希文簽章

總經理：王俊傑簽章



2.委託會計師專案審查內部控制制度者，應揭露會計師審查報告：無。

(十一)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。

(十二)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
112年股東常會 112年6月16日	通過 111 年度營業報告書及財務報表。	不適用。
	通過 111 年度盈餘分配案。	股東常會通過發放甲種特別股股息每股現金股利新台幣 1.6 元及普通股股息每股現金股利新台幣 5 元，經董事會訂定 112 年 7 月 24 日為除息除權基準日；並於同年 8 月 14 日發放特別股每股現金股利新台幣 1.6 元及普通股每股現金股利新台幣 5 元。
	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 112 年 7 月 21 日經濟部准予登記，並公告於公司網站。
	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。

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
112/01/13	第 13 屆第 8 次	修正「董事會議事規範」部分條文案	無	無
		修正「內部重大資訊處理作業程序」部分條文案	無	無
		修正「董事及經理人之薪資報酬辦法」部分條文案	無	無
		本公司 111 年度經理人年終獎金案	無	無
		對金毓泰股份有限公司背書保證案	無	無
		對海心國際股份有限公司背書保證案	無	無
		對海鉅開發股份有限公司背書保證案	無	無
		向銀行融資案	無	無
112/03/24	第 13 屆第 9 次	本公司 111 年度營業報告書及財務報表案	無	無
		本公司 111 年度員工及董監事酬勞分配案	無	無
		本公司 111 年度盈餘分配案	無	無
		擬具本公司 111 年度「內部控制制度聲明書」	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
		擬修正「公司章程」部分條文案	無	無
		擬訂定「買回庫藏股作業程序」案	無	無
		擬屆期不繼續辦理111年股東常會通過之私募有價證券案	無	無
		擬委任本公司112年度簽證會計師及報酬案	無	無
		媒體數據部副總經理異動案	無	無
		內部稽核主管異動案	無	無
		對海宇國際股份有限公司背書保證案	無	無
		對海心國際股份有限公司背書保證案	無	無
		擬對海悅建設股份有限公司背書保證案	無	無
		擬向銀行融資案	無	無
		受理百分之一以上股東提案相關事宜	無	無
		擬訂定本公司112年股東常會召開相關事宜	無	無
		112/05/12	第13屆第10次	本公司112年第1季財務報表案
擬向銀行融資案	無			無
112/06/30	第13屆第11次	訂定本公司一一一年度現金股利除息基準日及相關事宜案	無	無
		對海心國際股份有限公司背書保證案	無	無
		對海宇國際股份有限公司背書保證案	無	無
		對海鉅開發股份有限公司背書保證案	無	無
		對海研建築股份有限公司背書保證案	無	無
		向銀行融資案	無	無
112/07/24	第13屆第12次	對金毓泰股份有限公司背書保證案	無	無
112/08/11	第13屆第13次	本公司112年第2季財務報表案	無	無
		對海心國際股份有限公司背書保證案	無	無
		對海鉅開發股份有限公司背書保證案	無	無
		對海宇國際股份有限公司背書保證案	無	無
		對海研建築股份有限公司背書保證案	無	無
		向銀行融資案	無	無
112/11/10	第13屆第14次	本公司112年第3季財務報表案	無	無
		對海宇國際股份有限公司背書保證案	無	無
		對海研建築股份有限公司背書保證案	無	無
		對金毓泰股份有限公司背書保證案	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
		本公司簽證會計師委任獨立性評估案	無	無
		擬現金增資子公司金毓泰股份有限公司案	無	無
		擬任命本公司資安主管案	無	無
112/12/22	第 13 屆第 15 次	擬分配 111 年度員工酬勞案	無	無
		對海心國際股份有限公司背書保證案	無	無
		本公司 113 年度稽核計劃	無	無
		修正本公司「電腦化資訊作業內部控制辦法」部分條文案	無	無
		修正「股東會議事規則」部分條文案	無	無
		擬向銀行融資案	無	無
		擬處分台南舊市區道路地案	無	無
113/02/02	第 13 屆第 16 次	本公司 112 年度經理人年終獎金案	無	無
		擬處分台南市區道路地案	無	無
		對海心國際股份有限公司背書保證案	無	無
		擬追認銀行融資案	無	無
		擬授權 113 年度土地開發額度案	無	無
113/03/15	第 13 屆第 17 次	本公司 112 年度營業報告書及財務報表案	無	無
		本公司 112 年度員工及董事酬勞分配案	無	無
		本公司 112 年度盈餘分配案	無	無
		擬辦理盈餘轉增資發行新股案	無	無
		擬具本公司 112 年度「內部控制制度聲明書」	無	無
		擬委任本公司 113 年度簽證會計師及報酬案	無	無
		委由兆豐銀行統籌主辦 4 年期聯合授信暨子公司背書保證案	無	無
		受理百分之一以上股東提案相關事宜	無	無
		擬訂定本公司 113 年股東常會召開相關事宜	無	無
113/04/19	第 13 屆第 18 次	簽訂台中鎮福段合建契約案	無	無
		辦理第一次買回庫藏股份轉讓員工案	無	無
		擬向銀行融資案	無	無

(十三) 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。

(十四) 最近年度及截至年報刊印日止，公司董事長、總經理、會計主管、財務主管、內部稽核主管、公司治理主管及研發主管等辭職解任情形之彙總：無。

五、會計師公費資訊：

會計師事務所名稱	會計師姓名		查核期間	備註
勤業眾信聯合會計師事務所	郭俐雯	陳培德	112/01/01 ~ 112/12/31	—

(一)民國 112 年度會計師適任性、獨立性評核表

本公司 112 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) 簽證會計師公費資訊

單位：新臺幣千元

會計師事務所名稱	會計師姓名	會計師查核期間	審計公費	非審計公費	合計	備註
勤業眾信聯合會計師事務所	郭俐雯 陳培德	112.01.01 ~ 112.12.31	5,350	602	5,952	註(1)

(1)本公司 112 年度給付非審計公費佔審計公費 11.25%，主要係會計師覆核意見書公費以及查核期間事務性代墊費用等。

(四)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。

(五)審計公費較前一年度減少達百分之十以上者，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	112 年度				113 年截至 4 月 20 日止			
		普通股(註 1)		特別股		普通股(註 2)		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	-	(5,550,000)	-	-	-	-	-	-
	代表人：黃希文	(775,000)	(1,590,000)	-	-	-	-	-	-
董事	富悅投資(股)公司	-	(5,550,000)	-	-	-	-	-	-
	代表人：曾俊盛	-	(1,400,000)	-	-	-	(156,000)	-	-
	代表人：王俊傑	-	(2,105,000)	-	-	-	(1,500,000)	-	-
	代表人：林輔政	-	(1,705,000)	-	-	-	(1,500,000)	-	-
	代表人：黃瀚	1,510,000	-	-	-	-	-	-	-
	仁典投資(股)公司	-	-	-	-	-	-	-	-
	代表人：謝明霖	-	-	-	-	-	-	-	-
	彥文資產管理顧問(股)公司	-	-	-	-	-	-	-	-
	代表人：詹文雄	(968,000)	-	-	-	-	-	-	-
	萬世成世界(股)公司	-	-	-	-	-	-	-	-
	代表人：盧聯生	-	-	-	-	-	-	-	-
江如蓉	-	-	-	-	-	-	-	-	
持股 10%以 上股東	富悅投資(股)公司	-	(5,500,000)	-	-	-	-	-	-
	黃希文	(775,000)	(1,590,000)	-	-	-	-	-	-
總經理	王俊傑	-	(2,105,000)	-	-	-	-	-	
策略總 經理	曾俊盛	-	(1,400,000)	-	-	-	-	-	
企劃總 經理	林輔政	-	(1,705,000)	-	-	-	-	-	
財務副 總經理	黃江煌	-	-	-	-	-	-	-	
投管部 副總	林靚宜	-	-	-	-	-	-	-	
會計 主管	高秉芝	-	-	-	-	1,000	-	-	

註 1：112 年度普通股持股數異動主係贈與與集中市場交易所致。期間質押股數之增減，皆依規定辦理申報。

註 2：113 年度普通股持股數異動主係於集中市場交易所致，皆依規定辦理申報。

2. 股權移轉之相對人為關係人資訊：

單位：股；元

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	112.01.03	黃瀚	本公司董事長之子女	755,000	48,093,500

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：

1. 普通股

113年4月20日/單位：股；%

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	16,764,000	14.32	—	—	—	—	曾俊盛	監察人	無
代表人：黃希文	14,955,090	12.77	2,420,700	2.07	2,695,880	2.30	黃瀚	子女	無
							富悅投資(股)公司	董事長	無
黃希文	14,955,090	12.77	2,420,700	2.07	2,695,880	2.30	黃瀚	子女	無
							富悅投資(股)公司	董事長	無
王俊傑	9,948,410	8.50	2,502,280	2.14	—	—	黃素梅	配偶	無
曾俊盛	7,954,210	6.79	2,635,960	2.25	4,815,520	4.11	柯旻希	配偶	無
							富悅投資(股)公司	監察人	無
林輔政	7,018,000	5.99	2,303,840	1.97	—	—	-	-	無
聖倫投資(股)公司	4,815,520	4.11	-	-	-	-	-	-	無
代表人：柯旻希	2,635,960	2.25	7,954,210	6.79	-	-	曾俊盛	配偶	無
							聖倫投資(股)公司	董事長	無
黃瀚	3,386,600	2.89	—	—	—	—	黃希文	父母	無
瀚寶投資(股)公司	2,695,880	2.30	-	-	-	-	-	-	無
代表人：鄭文蓉	2,420,700	2.07	14,955,090	12.77	-	-	黃希文	配偶	無
							瀚寶投資(股)公司	董事長	無
柯旻希	2,635,960	2.25	7,954,210	6.79	—	—	曾俊盛	配偶	無
							聖倫投資(股)公司	董事長	無
黃素梅	2,502,280	2.14	9,948,410	8.50	—	—	王俊傑	配偶	無

2. 特別股

113年4月20日/單位：股；%

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	
兆豐證券(股)自營部	9,670,000	32.23	—	—	—	—	—	—	無
代表人：陳佩君	—	—	—	—	—	—	—	—	無
富悅投資(股)公司	8,750,000	29.17	—	—	—	—	—	—	無
代表人：黃希文	—	—	—	—	—	—	—	—	無
甘霖國際物流(股)公司	1,500,000	5.00	—	—	—	—	—	—	無
代表人：甘賴榮玉	—	—	—	—	—	—	甘霖投資(股)公司	董事長	無
甘霖投資(股)公司	1,500,000	5.00	—	—	—	—	—	—	無
代表人：甘賴榮玉	—	—	—	—	—	—	甘霖國際物流(股)公司	董事長	無
鼎悅投資(股)公司	750,000	2.50	—	—	—	—	—	—	無
代表人：王俊傑	191,000	0.64	—	—	—	—	—	—	無
力悅實業(股)公司	375,000	1.25	—	—	—	—	—	—	無
代表人：黃素梅	—	—	—	—	—	—	—	—	無
心瀚資產(股)公司	297,000	0.99	—	—	—	—	—	—	無
代表人：張馨心	—	—	—	—	—	—	—	—	無
范嘉玲	276,557	0.92	—	—	—	—	—	—	無
嵐海投資(股)公司	250,000	0.83	—	—	—	—	—	—	無
代表人：林庭暉	—	—	—	—	—	—	—	—	無
晨霖投資(股)公司	242,000	0.81	—	—	—	—	—	—	無
代表人：甘錦地	—	—	—	—	—	—	—	—	無

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

112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	111,000,000	100.00	--	--	111,000,000	100.00
海峽建設股份有限公司	15,300,000	100.00	--	--	15,300,000	100.00
悅大建設股份有限公司	--	--	14,300,000	55.00	14,300,000	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	6,750,000	75.00	--	--	6,750,000	75.00
金毓泰股份有限公司	165,886,421	56.23	--	--	165,886,421	56.23
盛樺開發股份有限公司	60,000	20.00	--	--	60,000	20.00
鴻勝地產股份有限公司	--	--	3,200,000	32.00	3,200,000	32.00
慧築營建科技股份有限公司	--	--	5,000,000	30.03	5,000,000	30.03

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 抵充股款者	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 府產業高字第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 經授商字第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 經授商字第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 經授商字第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 經授商字第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 府產業高字第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 府產業高字第10190028300 號	無	無
102.01.25	\$4.87	200,000	2,000,000	85,600	856,000	私募資本680,000-102.01.19 經授商字第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

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 抵充股款者	其他
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
111.08.17	\$10	300,000	3,000,000	普通股 117,108 特別股 30,000	1,471,081	盈餘轉增資 106,462	無	無

2. 股份種類

113年4月20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	117,108,117	152,891,883	300,000,000	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

113年4月20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	100	19,395	53	19,549
持有股數	0	70,000	37,541,134	75,909,499	3,587,484	117,108,117
持股比例	0%	0.06%	32.06%	64.82%	3.06%	100.00%

2. 特別股

113年4月20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	0	26	3,325	7	3,358
持有股數	0	0	23,689,642	6,286,566	23,792	30,000,000
持股比例	0%	0%	78.97%	20.96%	0.07%	100.00%

(三)股權分散情形

1. 普通股

113年4月20日；單位：戶/股

持股分級	股東人數	持有股數	持股比例
1 - 999	15,648	811,014	0.69%
1,000 - 5,000	3,195	5,782,276	4.94%
5,001 - 10,000	309	2,353,540	2.01%
10,001 - 15,000	131	1,631,947	1.39%
15,001 - 20,000	47	859,260	0.73%
20,001 - 30,000	66	1,674,713	1.43%
30,001 - 40,000	28	963,886	0.82%
40,001 - 50,000	24	1,124,500	0.96%
50,001 - 100,000	37	2,702,558	2.31%
100,001 - 200,000	19	2,328,585	1.99%
200,001 - 400,000	11	2,664,702	2.28%
400,001 - 600,000	10	4,952,496	4.23%
600,001 - 800,000	4	2,682,850	2.29%
800,001 - 1,000,000	3	2,688,500	2.30%
1,000,001 以上	17	83,887,290	71.63%
合計	19,549	117,108,117	100.00%

2. 特別股：

113年4月20日；單位：戶/股

持股分級	股東人數	持有股數	持股比例
1 - 999	1,871	297,912	0.99%
1,000 - 5,000	1,288	1,766,712	5.89%
5,001 - 10,000	71	552,255	1.84%
10,001 - 15,000	58	715,730	2.39%
15,001 - 20,000	16	288,663	0.96%
20,001 - 30,000	14	354,000	1.18%
30,001 - 40,000	5	176,000	0.59%
40,001 - 50,000	10	477,000	1.59%
50,001 - 100,000	8	589,171	1.96%
100,001 - 200,000	6	947,000	3.16%
200,001 - 400,000	6	1,665,557	5.55%
400,001 - 600,000	0	0	0.00%
600,001 - 800,000	1	750,000	2.50%
800,001 - 1,000,000	0	0	0.00%
1,000,001 以上	4	21,420,000	71.40%
合計	3,358	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

113年4月20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		16,764,000	14.32%
黃希文		14,955,090	12.77%
王俊傑		9,948,410	8.50%
曾俊盛		7,954,210	6.79%
林輔政		7,018,000	5.99%
聖倫投資(股)公司		4,815,520	4.11%
黃瀚		3,386,600	2.89%
瀚寶投資(股)公司		2,695,880	2.30%
柯旻希		2,635,960	2.25%
黃素梅		2,502,280	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		111年	112年	當年度截至 113年3月31日 (註)
		最高		119.50	94.50
每股市價	最低		57.10	62.80	90.70
	平均		85.54	72.95	113.30
每股淨值	分配前		39.76	48.17	—
	分配後		35.46	—	—
每股盈餘	加權平均股數		116,951	115,969	115,969
	調整前		7.88	13.86	
	調整後		—	—	—
每股股利	現金股利		5	7	—
	無償配股	盈餘配股	—	—	—
		資本公積配股	—	—	—
	累積未付股利		—	—	—
投資報酬 分析	本益比		10.86	5.26	—
	本利比		17.11	10.42	—
	現金股利殖利率		5.85	9.60	—

註：截至年報刊印日尚未有最近一季經會計師核閱之每股盈餘及每股淨值資料。

(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 112 年度盈餘分配案業於 113 年 3 月 15 日經董事會擬議每股配發股票股利新台幣 2 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，授權董事會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 113 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 113 年 3 月 15 日決議通過擬提列員工酬勞新台幣 19,263,085 元及董事酬勞新台幣 19,263,085 元，與 112 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 112 年 3 月 24 日董事會決議通過 111 年度盈餘分配中分配員工酬勞總額新台幣 11,357,287 元及董監事酬勞新台幣 11,357,287 元，與 111 年度帳列費用之金額相同。並分別於 112 年 12 月 27 日及 112 年 8 月 14 日發放。

(九)公司買回本公司股份情形：

113 年 4 月 30 日

買回期次	第 1 次
買回股份目的	轉讓股份予員工
預定買回期間	111/10/27~111/12/24
買回股份種類	普通股
公告買回區間價格	新臺幣 45~70 元
預定買回股份數量	3,000,000 股
實際已買回股份數量	1,139,000 股
實際已買回總金額	新臺幣 71,603,884 元
平均每股買回價格	新臺幣 62.87 元
實際已買回數量占預定買回數量之比率(%)	37.97%
已辦理銷除及轉讓之股份數量	0
累積持有本公司股份數量	1,139,000 股
累積持有本公司股份數量占已發行股份總數比率(%)	0.77%
買回期間屆滿未執行完畢之原因	基於維護股東權益並兼顧市場機制，本公司視股價變化及成交量狀況採取分批買回策略，考量資金運用效益，故未全數執行完畢。

二、公司債辦理情形：不適用。

三、特別股辦理情形：不適用。

四、海外存託憑證辦理情形：不適用。

五、員工認股權憑證辦理情形：

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

(二)累積至年報刊印日止取得員工認股權憑證之經理人及取得憑證可認股數前十大員工之姓名、取得及認購情形：不適用。

(三)限制員工權利新股辦理情形：不適用。

六、併購或受讓他公司股份發行新股辦理情形：不適用。

七、資金運用計畫執行情形：不適用。

CHAPTER 5

營 運 概 況

伍、營運概況

一、業務內容

(一) 業務範圍

1. 本公司所營業務之主要內容為：

(1) 不動產代銷及仲介經紀業務：

本公司及部分子公司主要為不動產代銷及仲介經紀等相關事業，服務項目包括產品規劃及建議、產品整合式行銷及交易居間移轉事宜，並以預售屋、新成屋、餘屋、一般事務所、土地及停車位為主要產品。本公司原以北台灣之個案銷售為主，近年來更將事業服務範圍擴張至南台灣，提高服務提供之涵蓋性及專業性。

(2) 不動產開發業務：

本公司近年跨足不動產開發事業，本公司之子公司委託營造廠商興建社區、住宅大樓等新建案，主要產品用途為住宅、辦公室及店面。

截至 112 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	111 年度		112 年度	
	金額	%	金額	%
代銷勞務收入	5,040,342	98.98%	5,280,087	68.09%
銷售房地收入	51,935	1.02%	2,474,497	31.91%
合計	5,092,277	100%	7,754,584	100%

3. 公司目前之商品(服務)項目

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

4. 計劃開發之新商品(服務)

- (1) 本公司代銷承接案多選擇價格貼近消費者需求及精華地段之建案代銷，客戶群對於房屋品質及銷售團隊期望較為要求。本公司將持續長期累積的代銷實力與商譽，加強開發不同地區客戶，期能提供更多元及優質的服務。
- (2) 本公司台南的土地將陸續開發，因土地位置十分便利，預計順利銷售後將帶來豐碩的開發利益。此外，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。112 年 12 月本公司投資的台中《達麗創世紀》啟動交屋，往後每年均有完工案可增加營收，113 年將由《擎天森林》與《新莊海悅花園》等陸續依據完工交屋挹注。
- (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所載資料，我國不動產代銷業之崛起，與房屋預售制度發展密切相關，1971年台北房屋服務中心有限公司成立，正是代銷業發展軌跡上的重要節點。1972年，台北房屋服務中心推出第一個企劃個案「宜家大廈」，具備企劃概念的嶄新房屋銷售模式，明確了不動產代銷公司經營型態，推動代銷業的形成與發展。迄今為止，國內不動產代銷業發展，主要隨著房地產景氣變化波動。

回顧近年我國房地產市場景氣變化可知，經歷 10 多年的多頭後，2014 年在官方對房市祭出的多項管控，以及財政部提出房地合一稅抑制投機炒作構想等因素影響下，消費者購屋態度趨於保守。

在總體經濟疲軟、政府打房政策、選舉議題炒作等因素影響下，2014 年下半年至 2017 年間，我國房地產市場陷入低迷，推案量、成交量、房價均呈現連年向下走勢。直至 2017 年下半年，景氣才開始出現回升跡象，並在 2018 年見到多頭冒芽，2019 年間，景氣上揚走勢越發明顯。

不料，2020 年上半年，新冠病毒 COVID-19 疫情大規模爆發並快速流行，全球許多國家採取封城、封鎖邊境等防疫措施，使生產及服務供應鏈無法正常運作，嚴重衝擊經濟發展。對此，各國相繼提出的紓困及振興方案，美國聯準會（Fed）更帶動全球央行進入新一輪降息週期。

在低利率環境下，2020 年下半年，大量熱錢湧入我國房地產市場，使市場買氣快速迅速攀升，建商推案態度也更為積極。據住展雜誌統計資料，當年北台灣全年新成屋、預售屋推案量逾 1.2 兆元。

房市交易過於熱絡，引起中央政府高度關注。2020 年間，除中央銀行祭出選擇性信用管制，防堵銀行資金過度流向不動產放款，內政部也啟動預售屋建案聯合稽查，防堵違規契約及紅單。

2021 年 7 月，政府再推出實價登錄 2.0、房地合一稅 2.0 等措施，目標打擊炒房行為。不料在買方追價意願高的背景下，實價登錄 2.0 發揮助漲效應，使 2021 年房價從「初升段」衝入「主升段」，量、價齊漲，且漲幅更甚以往。

房價續漲下，2021 年 12 月，內政部通過《平均地權條例》修正草案，擬禁止預售屋及新成屋換約轉售、建立私法人購置住宅許可制、炒作不動產處三年以下徒刑或併科最高五千萬元罰金等措施。

不過此案送進立法院前，便修改限制人民處分財產全及契約自由等遭輿論質疑違憲的部分，即新增限制換約例外情形，以及不動產炒作行為從刑事處罰改成行政罰。另提出建商參與都更、危老重建取得的住宅，免經內政部許可等措施。2023 年初，立法院三讀通過《平均地權條例》修正案。

在《平均地權條例》修法過程中，即 2022 年期間，國內房市受美國聯準會 (Fed) 啟動鷹式升息製造技術性經濟衰退、俄烏開戰推升原物料價格，以及共軍圍台軍演使兩岸局勢緊張等因素影響，消費者開始觀望，市場買氣趨緩。

地方大選前夕，新建案市場買氣更降至近年低點。不過當時市場買氣平淡原因之一，是因應消費者保持觀望態度，業者將新建案推出時間遞延至選舉後，因此在 11 月底，地方選舉結果出爐後，北台灣房市湧現一波推案潮，讓 2022 年北台灣推案量攀升至 1.3 兆元，為歷史次高，僅低於 2013 年的 1.4 兆元。

儘管有大量新案進場，房市買氣復甦幅度仍有限，因為 2023 年初在全球經濟成長趨緩、我國外銷訂單表現不如預期，以及《平均地權條例》修正案經立法院三讀等因素影響下，房市偃旗息鼓。

直至官方證實，預售屋、新成屋限制換約不溯及既往，2023 年第二季初新建案市場才顯露回溫跡象，並在同年 6 月底迎來買氣大爆發，主因是買方趕在《平均地權條例》子法 7 月上路前購入預售屋和豪宅產品。

這波上車潮大量消化線上供給，加上部分態度較保守的業者，採取「減量保價」策略，遞延推案計畫，《平均地權條例》新制實施初期，接待中心來人量稍減，但整體而言，新制對市場的實質影響程度低於預期。

7 月中旬，新青年安心成家房貸消息釋出，建案接待中心來人量逐步回穩，8 月優惠房貸方案正式上路，刺激新建案市場信心面，使觀望買方歸隊，帶動低總價產品銷量穩定成長，市場以自住及長期置產客為主要買盤。

第四季新青安效應持續，政策利空逐步出盡，總統大選對市場的影響程度不顯，買氣穩步回溫加上營造成本仍處高檔，市場未出現建商削價競爭的必要性，惟大量體建案的產品規劃需避開總價帶高於央行豪宅線的中大坪數單位。整體來看，2023 年房市呈現「量縮價緩升」，低價區價量表現普遍略優於高價區。

邁入 2024 年，我國房市發展仍受諸多變數牽動。經濟方面，國際主要機構多預期，全球商品貿易呈現復甦態勢，有助於穩定我國對外貿易表現，民間消費表現則依舊穩健。台經院便指出，2024 年台灣經濟成長主要仰賴消費與投資支撐，外需表現回溫，2024 全年經濟成長幅度將高於 2023 年。

政策方面，日前總統大選結果出爐，由民進黨提名的賴清德勝出，顯示當前住宅政策如新青安貸款、包租代管、囤房稅 2.0 等措施將延續，且相較於選前各部會輪番祭出房市管制措施，選後政府釋出國家大型建設計畫等利多消息，為特定區域帶來新題材，吸引置產族的關注。

其他如曾被官方提及但細節仍在研擬中的虛坪改革、精進預售屋信託擔保機制，及青年購屋積金等措施，也有機會在 2024 年傳出更進一步的消息。

至於 2025 年將開徵的碳費，由於首波開徵對象包含的石化、鋼鐵、水泥製造商，皆屬營建

業的原料供應者，碳費成本高機率會反映至產品售價上，使營建業者得面對續漲的營建成本，惟政府遲未正式公布碳費費率，日前成本上漲幅度眾說紛紜。

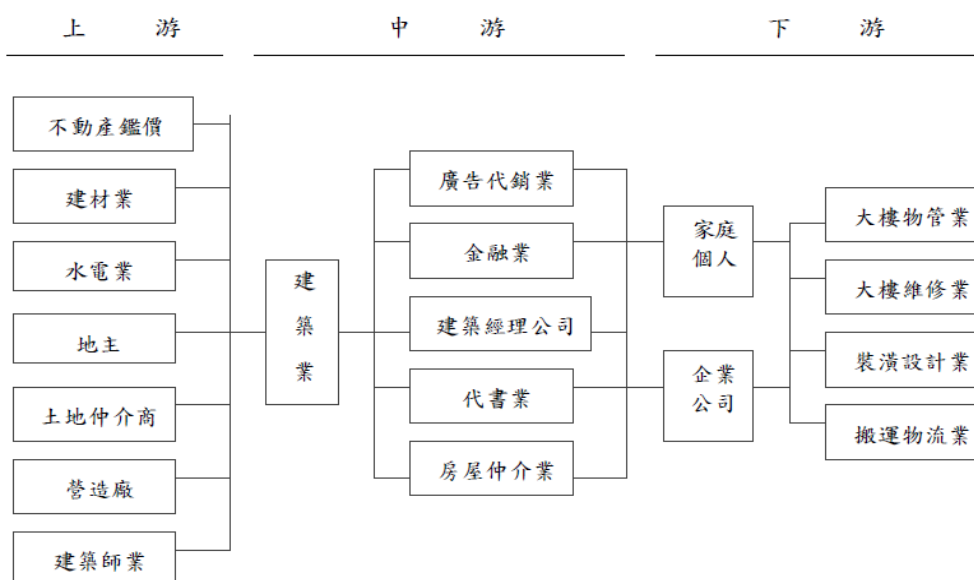
此外，政府也積極推動綠色金融，建築產品本身是否具備綠建築標章與建築能效標示，或是企業本身是否落實 ESG，都將影響營建業者向銀行取得資金的難易度。且因碳費採先大後小、分階段徵收為原則，高碳排的營建業，未來勢必也將成為碳費的徵收對象。

上述因素交叉影響下，新建案市場豐沛供給將帶動成交量增，加上營建成本續揚，國內房價高檔反轉下跌可能性降低，惟綠色通膨時代下，國人實質總薪資負成長，短期內房價負擔能力難提升，如何規劃出目標消費者可負擔的產品，加速建案銷售速度，成為代銷業者一大挑戰。

聚焦代銷產業，大型代銷公司因掌握有多元行銷通路及豐沛資源，近年持續擴張成長，往建設等領域擴張經營，形成更全面的房地產市場投資、建設、行銷至服務體系，提供消費者全生命週期的服務。另因代銷公司接案數量眾多且分布各處，亦可以龐大資料庫數據為優勢，善用 AI 技術進行分析，即時因應市場變化調整策略，精準行銷。

2. 產業上、中、下游之關聯

本公司位處不動產建設及開發業的中游不動產代銷業，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的關係。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如下圖所示：



不動產建設及開發產業的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高。

中游則以建商所屬的建築業及負責行銷銷售的廣告代銷業及房屋仲介業為主，建設公司所開發的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的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的個人或法人公司等。

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，代銷公司在不動產業扮演建設公司與消費者之間溝通協調的橋樑。

建設公司為規避風險、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，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的中游廣告代銷業代銷公司，所扮演協調者的中介角色顯得格外重要。

3. 產業發展趨勢及競爭情形

(1) 產業發展趨勢

隨著疫情趨緩、中美關係變化及低利率環境，大量資金湧入我國房市迎來豐沛資金，市場快速升溫，2021年房市價量齊揚。

房市交投熱絡，使各行政部門輪番出手打炒房，唯市場仍走在多頭軌道上，初期抑制房市價量成效不顯，直至2022年3月，我國央行跟進美國聯準會升息，熱錢方逐步從市場退去，然此時房價已在高檔，新冠疫情、俄烏戰爭、台商回國設廠及半導體業者擴大投資等因素，推升國內營建材料及勞務需求，帶動營建成本上升，房價鐵板一塊。

2022年底、2023年初，因經濟下行疑慮難消，及房貸利率逼近2%水準，及《平均地權條例》修正案三讀通過，買賣雙方價格認知分歧擴大，買方觀望期拉長，市場交易量維持相對低檔，直至官方證實預售屋換約不溯及既往，新建案市場買氣小回，後續投資置產族趕搭上可換約末班車，使6月預售屋交易量突增。

此外，《平均地權條例》子法修法歷程較長，讓業者有相對充裕的時間應對，故子法7月正式實施後，新建案市場受衝擊程度遠低於業界預期，具備產業發展題材、交通建設完善的重劃區，更能以區域發展遠景，獲得自住、置產買盤支持，市況表現突出。

產品方面，為吸引購屋預算有限的首購族，以及希望分散風險的投資客，結合低自備方案的小宅產品持續活躍於市場。另受高房價影響，減坪不減房趨勢依舊，2房格局依舊為市場主流。至於中大坪數產品，由品牌建商推出的建案，較容易獲得高資產族與換屋族青睞。

(2) 競爭情形

住展雜誌統計，北台灣2023年十大住宅建案代銷為海悅、新聯陽、甲山林、信義、甲桂林、新高創、新理想、慕樺、漢華、圓石灘，總接案量5,126.6億元，較2022年下修約13.9%。其中慕樺、漢華為2023年新進榜代銷，創意家、璞園因接案態度較為保守，未能列入北台灣十大代銷。

以接案量分析，代銷業呈現海悅、新聯陽、甲山林三強鼎立局面，2023年北台灣接案量分別為1,092.5億元、1,030億元、993億元，合計達3,115.5億元，高於排行第四至十名總接案量2,011.1億元。

北台灣2023年住宅產品推案（不含商辦、廠辦建案），十大建商依序為寶佳、茂德、愛山林、三圓、新潤、璞真、中悅、富宇、馥華、森聯，十大建商住宅推案量總計約為3,209.5億元，較2022年減少一成。

(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禮之執行方式，並與業主商討其需求，以追求業主、公司及消費者之最大利益。

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

(四)長、短期業務發展計畫

1.短期業務發展計畫

(1)服務領域擴張提升完整性

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

(2)成本有效控管提升獲利能力

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

(3)專業能力培養以提供完善服務

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

(4)有效利用創新行銷通路創造行銷價值

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

2.長期業務發展計畫

(1)與優良建商建立互信合作機制

與優良建商合作，以包銷方式的接案模式，向建設公司承接房屋建案銷售，業務範圍包括建案主力坪數規劃、外觀的設計、室內隔局的決定、公共設施規劃、到接待中心的發包、

樣品屋、廣告模型的施作、廣告媒體的決定、現場銷售道具的準備、形象公關的廣告等，提升並鞏固雙方長期之獲利，建立雙方互信。

(2)跨足房地產開發領域

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

二、市場及產銷概況

(一)市場分析

1.主要產品（服務）之銷售（提供）地區

本公司主要從事台灣地區不動產開發業之代銷業務。

2.市場占有率、市場未來之供需狀況與成長性

(1)市場占有率

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市、台南市以及高雄市等區域，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。

2023年本公司接案態度積極，總案量約2,196億元，接案版圖擴及全台且產品多元，豪宅產品包括台北大安「DIAMOND TOWERS 台北之星」，換屋型產品有新竹東區「利晉曙光」，首購型產品則有桃園蘆竹「大華菁耕」等。

另外本公司積極往上游不動產開發業發展，2023年在新北鶯歌由子公司開發推出「微笑海悅2」，產品定位精準，全案83戶、總銷約12億元，進場銷售6個月內全數完成簽約，顯見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

在總統大選結果出爐，AI等新興應用需求帶動出口呈正成長，以及青年安心成家方案2.0政策影響下，2024年房地產備受看好，惟營建業缺工問題未解及碳費制度實施，都將左右建築成本。至於確定今年上路的囤房稅2.0，將影響建商推案規劃，部分原先採先建後售個案可望提早釋出於市場，有望挹注市場推案量。以下條列分析未來房市的供需概況與成長性：

A.推案亮點多元

受房價上揚、打炒房相關措施影響淡化及囤房稅2.0將實施等因素，過往已完成工程發包的延推個案，可望陸續進場銷售，預估2024年上半年新推案數量將略高於2023年

下半年。

經盤點 2024 年籌備中、公開銷售指標住宅新建案，台北市有中山「國賓皇瑤」、士林「璞真上善」、文山「潤隆萬芳路案」及「元利森活莊園」第二期等，新北市則有板橋「日安 TOKYO」、中和「Meta Park」、鶯歌「皇普育英街案」、三重「國泰·三井三重段案」、新莊「國泰·旭」、林口「亞昕森匯」及「長虹天聚」等。

相較 2023 年，北市蛋白區指標待推案略增，新北則繼續聚焦具備產業發展題材的重劃區，如新北第二行政中心所在的三重二重疏洪道重劃區，以及新北國際 AI+智慧園區旁的林口新市鎮等。

至於 2023 年住宅推案量縮的桃園，2024 年指標推案將在農曆年後蜂擁而出，新案包括中壢「尊騰大真席」、楊梅「市心朗朗」、蘆竹「皇普山鼻二路案」、龜山「豐邑 GREEN IN」、「潤隆溫莎堡」、「富宇富御」，以及桃園「鉑克棟」及「NFC 環球經貿中心」等。

台中同樣以新開發區為推案主力，如 14 期有「大陸建設洲際段案」、「華固美和段案」將進場銷售，豐邑機構則可望六案齊發，釋出約 200 億元案量。知名建商如雙橡園、精銳建設等，將在單元二推出新案。至於新興推案熱區 13 期，第一季新案將有「惠宇拾山」、「中陽旭月」等。

台南新案多以南科為訴求，吸引自住、置產買盤，新案有位於 LM 特區的「宇成植在」、訴求高鐵的「達麗世界仁」，以及永康區「櫻花建平道段案」等。同樣有產業紅利助攻的高雄，楠梓高大特區及亞洲新灣區等區域，皆有新案待公開。

至於六都以外地區，房價正處相對高檔的新竹，將迎來大型指標建案進場銷售，如昌益事業群-全軒建設會在東區推出「星艦」，愛山林建設則將釋出「宏道新竹帝寶 9 區」。

有產業進駐且房價水準相對低的二線城市如嘉義、彰化、雲林等，也吸引建商布局，知名建商鄉林、長虹建設，便分別計畫在雲林、彰化等地推案。

不同於 2023 年建商推案回防都市核心區，2024 年推案熱區重回新開發區，特別是具備產業發展題材的二線城市重劃區。

B. 公共建設預算攀升

根據國家發展委員會資料，2024 年公共建設預算編列 5,886 億元，較 2023 年增加 0.3%，續創新高。而在行政院年度施政計畫中，已訂定 204 項施政目標及 1,109 項重要計畫，包括淡海及高雄新市鎮開發計畫、機場捷運 A7 站區開發案與辦事業計畫、南部科學園區建設計畫等。

重大公共建設帶來的區域發展遠景，能夠刺激房市發展，近年又以產業、交通建設對於區域房市發展的幫助最明顯，如高鐵園區、科技園區的建設話題，持續吸引投資置產族前往當地購屋。

盤點目前推動中軌道建設，有宜蘭高鐵、屏東高鐵、五泰輕軌、基隆捷運等計畫。桃園及中南部多個都會區，則有捷運建設話題，如桃園捷運綠線、台南捷運藍線、高雄捷運黃線等。

經濟建設則以中部及南部科學園區建設計畫較受矚目，計畫範圍包括台中后里、彰化二林、雲林虎尾，以及嘉義、屏東高鐵特區等區域。

C. 新青安房貸方案續行

財政部 2023 年中推出的「青年安心成家購屋優惠貸款精進方案」(新青安)，實施期間自 2023 年 8 月 1 日起至 2026 年 7 月 31 日止，共計 3 年。該方案最高額度為 1,000 萬元，貸款年限最長 40 年，寬限期則達 5 年。利息方面，原公股銀行減收半碼續辦，並由內政部住宅基金額外補貼利息 1 碼，貸款人可享有 1.5 碼優惠。

新青安方案提高首購族購屋意願，據財政部統計，截至 2023 年 12 月底，該方案累計撥貸逾 2.5 萬戶、金額約 1,850 億元。

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

受惠官方大力推動都更危老相關政策，近年除不動產業者積極投入整合老屋重建，傳

產業者也啟動資產活化計畫，使我國都會區精華地段持續出現區位優良、基地完整、機能完善的都更、危老重建案。

也因營建成本高漲下，目前能夠成案的老屋重建案，多位處精華地段，建築本身保值性較高且具創價潛力，總銷金額龐大，僅具實力的中大型代銷能夠承接，都會區老屋重建案釋出，有利大型代銷發展。

(B) 囤房稅 2.0 實施

《房屋稅條例》部分條文修正草案於 2023 年底經立法院三讀通過，非自住房屋稅率從 1.5%~3.6% 調升至 2%~4.8%，並改採全國歸戶，2024 年 7 月上路，2025 年報稅適用。

建商餘屋同樣列入課稅，根據財政部初步規劃，成屋一年內的建商餘屋稅率 2%，超過一年、兩年以內稅率 2.8%，超過兩年、四年以內稅率 3.6%，超過四年、在五年以內稅率 4.2%，超過五年的建商餘屋，則適用 4.8% 最高稅率。不過實際稅率，仍待各地方政府訂定。

賣愈久、稅愈重的制度規劃，使習慣採先建後售、旗下產品屬豪宅規劃，及餘屋量多的建商，受囤房稅 2.0 的影響程度相對大。

考量《平均地權條例》修法影響遞減中，以及總統大選後，建設利多題材浮現，帶動預售屋市場買氣，先前因打炒房修法選擇先建後售的建商，勢必得因應囤房稅 2.0 將實施，重新調整推案策略，如建案以預售之姿進場、建築興建期拉長等方式，避免建築完工後，得面臨高昂囤房稅。若市場如此轉變，短期將有利代銷業者承接建案。

B. 不利因素及其因應對策

(A) 《平均地權條例》修正案實施

《平均地權條例》修正案上路逾半年，預售屋限制換約、管制私法人購屋相關規定，對於預售屋及豪宅市場買氣的影響淡化，惟重罰炒作行為及檢舉獎金制度，將限制建案銷售包裝及策略操作的靈活度。除預售建案未完成備查即有銷售行為，即會被認定違規，建案訴求「走路 5 分鐘到捷運站」，經官方認定偏離事實，則會被以不實廣告開罰。

由於罰鍰動輒百萬元且開罰消息會透過官方管道發布，建案遭開罰，恐傷及建案建商、代銷業者商譽，亦不利代銷業者經營業主。

因應對策：

政府此舉主要的目的是在，「打擊不公平哄抬房價的行為」，以及聯合炒作讓房價飆漲，所謂的打房，是要「打炒房」，並不是要打擊原本買房的民眾。因本公司代銷建案產品策略以首購、換屋與長期置產為主，《平均地權條例》條文修案通過後，預售市場明顯轉向剛性需求市場，個案只要總價符合剛需期待，通常可以有穩定銷售成績。此外，新年安心貸款也帶給預售市場新的動能，對本公司代銷業務是正面發展。

(B)台灣 2050 淨零排放

根據國家發展委員會資料，我國於 2022 年 3 月正式公布「台灣 2050 淨零排放路徑及策略總說明」，提供至 2050 年淨零之軌跡與行動路徑，以促進關鍵領域之技術、研究與創新，引導產業綠色轉型，帶動經濟成長。在「能源、產業、生活、社會」等四大轉型及「科技研發」、「氣候法制」兩大治理基礎上，輔以「十二項關鍵戰略」整合跨部會資源，制定行動計畫，主政機關業依分工研擬行動計畫並開展社會溝通工作。

對此，政府規劃推動淨零科技方案，投入包含永續及前瞻能源、低(減)碳技術、負碳技術、循環、人文社會科學等 5 大領域。且十二項關鍵戰略中，與不動產業相關者便有光電、電力系統與儲能、節能、淨零綠生活、綠色金融，顯示面對台灣 2050 淨零排放，不動產相關業者無法置身事外。

不動產相關業者首先得面對二大課題，分別為綠色金融以及碳費開徵。

綠色金融方面，當金融業者更為重視企業 ESG 落實程度，以及建築產品是否具備綠建築標章與建築能效標示等，不動產相關業者向銀行取得資金的難易度將受影響。

碳費開徵方面，石化、鋼鐵、水泥等建材原料製造商，都屬碳費首波開徵對象，碳費成本高機率得反映至房價上，因此，面對我國碳費費率遲未正式公布，營建成本難估，恐使部分中小型建商推案態度轉趨保守。

也因碳費採先大後小、分階段徵收為原則，高碳排的營建業，未來勢必成為碳費的徵收對象，接下來，從碳盤查營運規劃，到如何降低建築興建過程中的碳排放量，都會是不動產相關業者需提早規劃因應的重要課題。

因應對策：

面對現在競爭激烈的經營環境，本公司思考如何讓企業永續經營，體現在公司治理層面即為強化董事會運作效能，近年來本公司經董事會通過設置公司治理主管，提供董事執行業務所需之資料以及協助董事遵循法令；亦制訂董事會績效評估辦法，提高董事會決策品質；我們亦在公司官網揭露公司重要規章、公司治理運作實務及利害關係人溝通情形，提高資訊揭露透明度；成立永續推行委員會，對內、外部人員宣示本公司將環境(E)、社會(S)及治理(G)具體落實到公司日常營運當中，整體而言公司治理運作情形良好。

其次，隨著全球暖化、氣候變遷影響，本公司期望能持續強化節能減碳，精進各項環境管控作業，減少對環境造成的負面衝擊。在節能減碳方面，本公司接待中心汰換老舊耗能之空調設備，設定室內空調溫度下限，接待中心的配置改為模組化以求減少碳足跡，並宣導隨手關燈節能等措施，期待在公司勵行節能減碳措之下，用電量能逐年下降。本公司在追求企業獲利成長同時，亦持續強化包含提升公司治理以維護股東權益、發展綠色產品以降低環境的負面衝擊、關懷員工以照顧身心健康安全以及參與公益等 ESG 面向，達成企業永續經營的目標。

(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	111 年			112 年		
	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
其他	5,092,277	100.00	—	7,754,584	100.00	—
銷貨 淨額	5,092,277	100.00	—	7,754,584	100.00	—

主要銷貨客戶較去年增減變動原因：

本公司 112 年度無佔銷貨總額 10% 以上客戶，本公司營收較去年增加 52.28% 以上，主要係因 112 年度個案銷售狀況良好所致。

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：

113年3月31日

年度		111 年度	112 年度	當年度截至 113 年 3 月 31 日
員 工 人 數	行政幕僚	70	71	73
	業務人員	122	104	109
	合計	192	175	182
平 均 年 歲		34.49	34.77	34.37
平 均 服 務 年 資		3.98	4.61	4.58
學 歷 分 布 比 率	博士	—	—	—
	碩士	9.90%	10.29%	8.24%
	大專	84.38%	88.57%	90.66%
	高中	5.72%	1.14%	1.1%
	高中以下	—	—	—

四、環保支出資訊

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

(二)未來因應對策及可能之支出：

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

五、勞資關係

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

一、員工福利措施

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

5. 生育補助：面臨台灣少子化衝擊，本公司為鼓勵員工多生育，特別給予員工生育補助金。
6. 婚喪喜慶：本公司對員工發生婚喪喜慶情事表達適當祝賀及慰問之意。
7. 生日禮券：本公司於員工生日當月發放生日禮券，並不定期舉辦慶生餐會。

二、員工進修訓練

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

三、勞工退休制度

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

四、各項員工權益維護措施

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

五、溝通管道

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

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

六、資通安全管理：

(一)現行資通安全實施情形：

1.資料安全：

不論哪個時代，資料保存都是個非常重要的課題，過去可能會透過檔案室，保險箱等措施來保護資料，使用特定地點進行保護就能達到防護的效果。而現今許多的資訊及資料都以數據的方式存放在不同的媒介上，例如個人會將資料存放於電腦的硬碟或 USB 隨身碟，而企業則會將資料放在檔案主機或來儲存設備裡，這些資料一旦被竊取、損壞或者遺失，對於個人及企業來說都是莫大的損失，更是成為資訊安全的一大隱憂，因此我們對於各種的資料處理，應該抱著謹慎態度去面對。

• 資料資安防護重點如下：

- 防災 (地震、水災、電力不足等)
- 防病毒
- 防盜竊

2.資料加密及身份認證授權

在資料安全上除了確保資料的保存外，也要考慮到資料被竊取的可能性，目前有許多的機制及技術能對資料進行加密，讓未授權的有心人士無法識別及解讀，萬一發生被竊取時，可以藉此

增加對資料的保護能力，降低損害。近期頻傳的勒索病毒也是對資料保護的嚴重考驗，過去單純保護資料不被竊取的方式，已經無法滿足這種惡意行為，必須採取新的資安思維及防護技術來保障資料。現今的生活中，已不再需要到特定地點辦理，使用網路就可以執行，大大地增加便利性，但隨之而來的問題是如何確保身份認證的授權身份、資料的管理及使用。近年來國際間提出許多相應的規範與認證，政府單位、金融機構服務及企業網站，可以參考或遵循國際標準或國家規範，來保護及使用者的資料。

3. 應用程式安全

軟體安全中包含了應用程式安全，而應用程式玲瓏滿目，更與生活也息息相關，從文書作業、訊息的傳遞到商業的交易都有應用程式的存在。我們需要了解如何避免有心人士從應用程式的運作中，找出潛藏的漏洞，進而用以侵害個人隱私，財產甚至是人身安全。因此使用者必須留意且重視正在使用的應用程式之來源、發佈應用程式的單位或組織是否主動地檢視程式的安全性，並在整個應用程式生命週期內保護程式避免威脅迫害。降低網路犯罪者找出並利用應用程式中的漏洞來竊取資料、智慧財產以及機密資訊等行為。

實際措施：公司資訊檔案網站弱點掃描

- 1. 公司在員工福利方面鼓勵員工更換蘋果電腦，也是針對資訊安全做出加強，因 Mac 電腦硬體與軟體上的重重設防，也讓駭客們不敢輕易染指。在硬體方面，蘋果在 2016 年，就已開始在 Mac 電腦上內建 Apple T1 及 T2 安全晶片，直至今日的 Apple M3 晶片，也內建安全隔離區，以提供檔案層級的加密功能；而在軟體方面，macOS 作業系統中則內建高精密技術的執行階段保護，在預設狀態下，只有被蘋果審查通過的應用程式才能在 macOS 中啟動，且若程式在運作過程中需調用相機、定位等敏感權限，也需向用戶逐一請求授權。且加強宣導員工，不要下載、執行來歷不明的軟體，及瀏覽不明網站。
- 2. 反惡意程式碼
反惡意程式碼是惡意軟體，其可竊取或破壞您的個人資料，例如檔案、相片或訊息。它也可追蹤或暗中偵視您、竊取您的金錢，或使用您的裝置造成其他惡意行為，例如攻擊其他人。在 Windows、Mac 和 Android，Microsoft Defender 可以檢查您下載並安裝的檔案或應用程式，以及執行系統中已存在之檔案的掃描，以找出任何可能威脅您裝置的惡意程式碼。
- 3. Web 防護
許多看得到的數位攻擊都是透過有害的網站所進行，他們會試圖詐騙您公開個人資料 (例如使用者名稱和密碼、信用卡或其他帳戶資訊)，或在您的系統中安裝惡意程式碼。如果我們找到有害的連結，會加以封鎖並告知您。
- 4. 新增裝置授權
在其他裝置上安裝應用程式，並使用相同的個人 Microsoft 帳戶登入，以新增最多 4 部額外裝置，至個人 Microsoft Defender 帳戶。這些裝置會顯示在 Microsoft Defender 儀表板上，因此個人可以在同一個地方查看所有裝置的安全性狀態，並且讓未得到授權的裝置危害的用戶安全。

(二)列明最近年度及截至年報刊印日止，因重大資通安全事件所遭受之損失、可能影響及因應措施，如無法合理估計者，應說明其無法合理估計之事實：無。

七、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
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

契約性質	當事人	契約起訖日期	主要內容	限制條款
	亞昕國際、新潤興業、鉅富開發	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
	海悅建設	109.09.11~完工	台中市北屯區創研段 6、7 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
	台灣糖業、達麗建設	110.08.23~完工	高雄市橋頭區後壁田段 137、139 地號合作興建房屋招標案得標	無
	鉅陞國際、長耀建設、迎豐建設	110.11.17~完工	台中市西屯區惠來厝段 305、311 等 7 筆土地共同投資興建(海悅建設)	無
	達麗建設事業	110.12.29~完工	臺南市東區平實段 8、9、15、16、18 地號營改土地都市更新事業共同投資興建(海悅建設)	無
	海悅建設	111.03.31~完工	台中市北區賴厝廨段 86-4 及 86-85 地號合建契約	無
	海悅建設	111.03.28~完工	台中市烏日區新高鐵段 28 地號合作興建	無
	南悅建設	111.04.13~完工	台中市北屯區平田段 959 地號等十筆土地合作興建	無
	海悅建設	111.09.30~完工	台南市新市區新北段 10 地號合作興建(海心國際)	無
	悅大建設	111.12.01~完工	新北市鶯歌區鳳鳴段 207 及 208 地號合作興建	無
	聯上開發、希華建設	112.05.10~完工	台南市安南區科工段 164~249 地號等 20 筆土地共同投資興建(海悅建設)	無
達麗建設	112.06.05~完工	高雄市橋頭區後壁田段 137、139 地號共同投資興建	無	
代銷合約	AD1118	111.12~112.12	包銷企劃	無
	AA1010	111.03~114.03	包銷企劃	無
	AA1106	111.09~114.09	包銷企劃	無
	AD1107	111.07~112.12	包銷企劃	無
	AA1005	111.02~114.02	包銷企劃	無
	AD0907	110.04~114.04	包銷企劃	無
	AA1104	111.10~114.10	包銷企劃	無

契約性質	當事人	契約起訖日期	主要內容	限制條款
	AA1112	111.08~113.08	包銷企劃	無
	AA1201	112.05~121.05	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 113年3月31 日 財務資料 (註 2)
		108年	109年	110年	111年	112年	
流動資產		4,302,174	8,166,446	16,101,379	20,138,640	22,225,555	—
不動產、廠房 及設備		33,981	48,149	49,501	46,053	44,435	—
無形資產		939	2,904	1,822	619	325	—
其他資產		551,650	990,639	5,435,582	6,549,525	7,871,828	—
資產總額		4,888,744	9,208,138	21,588,284	26,734,837	30,142,143	—
流動負債	分配前	1,296,936	3,280,916	4,329,476	6,873,402	7,113,693	—
	分配後	1,690,754	4,055,185	5,194,454	7,501,248	註 3	—
非流動負債		1,768,718	2,568,365	11,014,929	13,130,613	14,672,479	—
負債總額	分配前	3,065,654	5,849,281	15,344,405	20,004,015	21,786,172	—
	分配後	3,459,472	6,623,550	16,209,383	20,631,861	註 3	—
歸屬於母公司業主 之權益		1,759,907	3,246,696	5,581,025	5,803,428	7,030,694	—
股本		869,717	967,836	1,364,620	1,471,081	1,471,081	—
資本公積		65,164	384,403	1,285,231	1,285,231	1,285,231	—
保留盈餘	分配前	854,817	1,853,452	2,841,617	2,957,906	4,039,248	—
	分配後	460,999	1,079,183	1,976,639	2,330,060	註 3	—
其他權益		-29,791	41,005	89,557	160,712	306,636	—
庫藏股票		—	—	—	-71,502	-71,502	—
非控制權益		63,183	112,161	662,854	927,394	1,325,277	—
權益 總額	分配前	1,823,090	3,358,857	6,243,879	6,730,822	8,355,971	—
	分配後	1,429,272	2,584,588	5,378,901	6,102,976	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 3：112 年度盈餘分配案尚未經股東會決議。

2.簡明資產負債表—個體

單位：新台幣仟元

項目	年度	最近五年度財務資料（註1）					當年度截至 113年3月31 日 財務資料
		108年	109年	110年	111年	112年	
流動資產		3,784,123	6,465,584	11,085,511	12,529,130	12,901,409	不 適 用
不動產、廠房 及設備		21,825	38,117	37,088	35,195	36,204	
無形資產		737	2,569	1,578	393	237	
其他資產		745,074	1,380,849	3,267,504	4,729,155	6,456,183	
資產總額		4,551,759	7,887,119	14,391,681	17,293,873	19,394,033	
流動負債	分配前	1,095,401	2,497,756	2,773,498	4,770,327	4,791,157	
	分配後	1,489,219	3,272,025	3,638,476	5,398,173	註2	
非流動負債		1,696,451	2,142,667	6,037,158	6,720,118	7,572,182	
負債總額	分配前	2,791,852	4,640,423	8,810,656	11,490,445	12,363,339	
	分配後	3,185,670	5,414,692	9,675,634	12,118,291	註2	
歸屬於母公司業主 之權益		1,759,907	3,246,696	5,581,025	5,803,428	7,030,694	
股本		869,717	967,836	1,364,620	1,471,081	1,471,081	
資本公積		65,164	384,403	1,285,231	1,285,231	1,285,231	
保留盈餘	分配前	854,817	1,853,452	2,841,617	2,957,906	4,039,248	
	分配後	460,999	1,079,183	1,976,639	2,330,060	註2	
其他權益		-29,791	41,005	89,557	160,712	306,636	
庫藏股票		—	—	—	-71,502	-71,502	
非控制權益		—	—	—	—	—	
權益 總額	分配前	1,759,907	3,246,696	5,581,025	5,803,428	7,030,694	
	分配後	1,366,089	2,472,427	4,716,047	5,175,582	註2	

註1：以上財務資料皆經會計師簽證查核。

註2：112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 113年3月31日 財務資料（註2）
		108年	109年	110年	111年	112年	
營業收入		1,733,877	3,747,452	6,356,334	5,092,277	7,754,584	—
營業毛利		936,983	2,212,773	3,249,204	2,280,694	2,682,771	—
營業損益		577,392	1,634,627	2,416,521	1,598,680	1,876,816	—
營業外收入及支出		121,064	152,548	-114,920	-311,887	314,295	—
稅前淨利		698,456	1,787,175	2,301,601	1,286,793	2,191,111	—
繼續營業單位 本期淨利		578,928	1,431,116	1,750,141	899,951	1,747,188	—
停業單位損失		—	—	—	—	—	—
本期淨利（損）		578,928	1,431,116	1,750,141	899,951	1,747,188	—
本期其他綜合損益 （稅後淨額）		15,348	75,611	152,776	150,366	228,604	—
本期綜合損益總額		594,276	1,506,727	1,902,917	1,050,317	1,975,792	—
淨利歸屬於 母公司業主		565,055	1,463,249	1,658,265	934,394	1,655,364	—
淨利歸屬於非控制 權益		13,873	43,478	91,876	-34,443	91,824	—
綜合損益總額歸屬 於母公司業主		580,403	1,463,249	1,811,041	1,084,760	1,883,968	—
綜合損益總額歸屬 於非控制權益		13,873	43,478	91,876	-34,443	91,824	—
每股盈餘（註3）		6.27	13.73	14.16	7.88	13.86	—

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－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 113年3月31日 財務資料
		108年	109年	110年	111年	112年	
營業收入		1,390,240	2,738,551	3,208,923	2,622,737	4,390,794	不 適 用
營業毛利		744,253	1,678,006	1,752,655	1,260,711	1,654,463	
營業損益		434,137	1,197,352	1,246,688	798,000	926,519	
營業外收入及支出		220,041	449,597	690,337	315,014	961,264	
稅前淨利		654,178	1,646,949	1,937,025	1,113,014	1,887,783	
繼續營業單位 本期淨利		565,055	1,387,638	1,658,265	934,394	1,655,364	
停業單位損失		—	—	—	—	—	
本期淨利（損）		565,055	1,387,638	1,658,265	934,394	1,655,364	
本期其他綜合損益 （稅後淨額）		15,348	75,611	152,776	150,366	228,604	
本期綜合損益總額		580,403	1,463,249	1,811,041	1,084,760	1,883,968	
每股盈餘（註2）		6.27	13.73	14.16	7.88	13.86	

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
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
111年	陳培德、郭俐雯	無保留意見
112年	郭俐雯、陳培德	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		最近五年度財務分析					當年度截至 113 年 3 月 31 日 (註)
		108 年	109 年	110 年	111 年	112 年	
財務結構%	負債占資產比率	62.70	63.52	71.07	74.82	72.27	—
	長期資金占不動產、廠房及設備比率	10,570.04	12,310.16	34,865.57	43,127.34	51,825.02	—
償債能力%	流動比率	331.71	248.90	371.90	292.99	312.43	—
	速動比率	118.72	101.85	112.61	85.77	108.60	—
	利息保障倍數	131.89	142.80	19.06	10.10	13.05	—
經營能力	應收款項週轉率(次)	4.14	4.75	5.19	3.80	6.10	—
	平均收現日數	88.16	76.84	70.32	96.05	59.83	—
	存貨週轉率(次)	0.42	0.40	0.38	0.22	0.35	—
	應付款項週轉率(次)	4.13	3.92	5.20	3.44	5.91	—
	平均銷貨日數	869.04	912.50	960.52	1,659.09	1042.85	—
	不動產、廠房及設備週轉率(次)	99.68	91.25	130.18	106.58	171.39	—
	總資產週轉率(次)	0.47	0.53	0.41	0.21	0.27	—
獲利能力	資產報酬率(%)	15.95	20.44	12.02	4.19	6.65	—
	權益報酬率(%)	35.31	55.23	41.72	17.12	27.75	—
	稅前純益占實收資本額比率(%)	80.30	184.65	168.66	87.47	148.94	—
	純益率(%)	33.38	38.18	27.53	17.67	22.53	—
	每股盈餘(元)(註5)	6.59	13.73	14.16	7.88	13.86	—
現金流量	現金流量比率(%)	註2	註2	註2	註2	31.69	—
	現金流量允當比率(%)	註2	註2	註2	註2	註2	—
	現金再投資比率(%)	註2	註2	註2	註2	8.92	—
槓桿度	營運槓桿度	1.00	1.00	1.00	1.01	1.00	—
	財務槓桿度	1.00	1.00	1.05	1.09	1.10	—
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. 償債能力：(1)速動比率上升，主係本公司流動資產現金及存貨增加所致。 (2)利息保障倍數上升，主係本公司稅前淨利增加所致。							
2. 經營能力：(1)應收款項週轉率上升及平均收現日數下降，主係本年度銷貨淨額增加所致。 (2)應付款項週轉率上升及平均付現日數下降，主係本年度銷貨成本增加所致。 (3)存貨週轉率上升及平均銷貨日數下降，主係本年度銷貨成本增加所致。 (4)不動產、廠房及設備週轉率上升，主係銷貨淨額增加所致。 (5)總資產週轉率上升，主係本年度銷貨淨額及平均資產總額皆增加所致。							
3. 獲利能力：(1)資產報酬率上升，主係本年度平均資產總額增加所致。 (2)權益報酬率上升，主係本年度稅後淨利增加所致。 (3)稅前純益占實收資本額比率上升，主係本年稅前淨利增加所致。 (4)純益率上升，主係本年度銷貨淨額增加所致。 (5)每股盈餘上升，主係本年度稅後淨利增加所致。							
4. 現金流量：(1) 現金流量比率及現金再投資比率上升，主係本年度營業活動淨現金流入所致。							

註：截至年報刊印日止，民國 113 年第一季之財務報表尚未經會計師核閱。

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113年3月31日
		108年	109年	110年	111年	112年	
財務結構%	負債占資產比率	61.33	58.83	61.22	66.44	63.74	不適用
	長期資金占不動產、廠房及設備比率	15,836.69	14,139.00	31,325.98	35,583.31	40,334.97	
償債能力%	流動比率	345.45	258.85	399.69	262.64	269.27	
	速動比率	111.04	95.41	87.74	56.99	75.05	
	利息保障倍數	152.36	152.30	45.26	29.12	28.16	
經營能力	應收款項週轉率(次)	4.30	4.73	4.71	3.70	5.99	
	平均收現日數	84.88	77.16	77.49	98.64	60.93	
	存貨週轉率(次)	0.36	0.31	0.22	0.14	0.28	
	應付款項週轉率(次)	4.45	4.55	5.72	3.92	7.48	
	平均銷貨日數	1,013.88	1,177.41	1,659.09	2,607.14	1,303.57	
	不動產、廠房及設備週轉率(次)	122.86	91.37	85.33	72.56	122.99	
獲利能力	總資產週轉率(次)	0.40	0.44	0.28	0.16	0.23	
	資產報酬率(%)	16.63	22.45	15.21	6.10	9.32	
	權益報酬率(%)	35.47	55.43	37.56	16.41	32.02	
	稅前純益占實收資本額比率(%)	75.21	170.16	141.94	75.65	128.32	
	純益率(%)	40.64	50.67	51.67	35.62	37.70	
現金流量	每股盈餘(元)(註4)	6.59	13.73	14.16	7.88	13.86	
	現金流量比率(%)	註2	註2	註2	註2	43.00	
	現金流量允當比率(%)	註2	註2	註2	註2	註2	
槓桿度	現金再投資比率(%)	註2	註2	註2	註2	9.79	
	營運槓桿度	1.02	1.06	1.00	1.11	1.19	
	財務槓桿度	1.01	1.00	1.03	1.05	1.08	

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.償債能力：(1)速動比率上升，主係本公司流動資產中現金增加所致。

2.經營能力：(1)應收款項週轉率上升及平均收現日數下降，主係本年度銷貨淨額增加所致。
(2)應付款項週轉率上升及平均付現日數下降，主係本年度銷貨成本增加所致。
(3)存貨週轉率上升及銷貨日數下降，主係本年度銷貨成本增加所致。
(4)不動產、廠房及設備週轉率上升，主係本年度銷貨淨額增加所致。
(5)總資產週轉率上升，主係本年度銷貨淨額及平均資產總額皆增加所致。

3.獲利能力：(1)資產報酬率上升，主係本年度稅後淨利增加所致。
(2)權益報酬率上升，主係本年度稅後淨利增加所致。
(3)稅前純益占實收資本額比率上升，主係本年稅前淨利增加所致。
(4)每股盈餘上升，主係本年度稅後淨利增加所致。

4.現金流量：(1)現金流量比率及現金再投資比率上升，主係本年度營業活動淨現金流入所致。

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審計委員會審查報告書

審計委員會審查報告書

董事會造送本公司民國一一二年度營業報告書、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竣事，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審計委員會審查，認為尚無不符，爰依證券交易法第十四條之四及公司法第二百一十九條之規定備具報告書。敬請 鑒核。

此致

海悅國際開發股份有限公司一一三年股東常會

審計委員會召集人

黃志典



中 華 民 國 一 一 三 年 三 月 二 十 二 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 112 頁~176 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 177~234 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 112 年度（自 112 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 113 年 3 月 15 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 112 年及 111 年 12 月 31 日之合併資產負債表，暨民國 112 年及 111 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 112 年及 111 年 12 月 31 日之合併財務狀況，暨民國 112 年及 111 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

本會計師係依照受託會計師查核簽證財務報表規則及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 112 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 112 年度合併財務報表之關鍵查核事項敘明如下：

代銷服務收入認列

代銷服務收入係海悅國際公司及其子公司與建商依委託企劃銷售契約書規定，於各項履約義務完成時點認列勞務收入，由於代銷服務收入金額相較於其他收入為高，且履約義務認列要件相較於其他收入較為複雜，因是將其代銷服務收入之履約義務暨收入認列認定為關鍵查核事項。

本會計師對於上開項目已執行主要查核程序如下：

- 執行控制測試以瞭解代銷服務收入之認列及相關控制制度之設計與執行。
- 自本年度代銷服務收入交易選取樣本，檢視經雙方簽屬之委託企劃銷售契約書，以瞭解契約書所在之條款安排。
- 抽核相關單據，確認代銷服務收入是否已按契約書約定之條款完成履約義務，且收入係遵循會計政策一致認列。
- 針對金額重大之交易進行抽核，以瞭解評估其信用風險之控制制度，並測試該等交易之收款情形。

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 13,478,268 仟元，佔合併總資產約 45%，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：

- 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。
- 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。

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 112 及 111 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(含審計委員會)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。

本會計師依照審計準則查核時，運用專業判斷及專業懷疑。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 112 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 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

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

中 華 民 國 113 年 3 月 22 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 112 年及 111 年 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

代 碼	資 產	112年12月31日			111年12月31日		
		金 額	%	金 額	%		
1100	現金及約當現金 (附註六)	\$ 5,379,485	18	\$ 3,774,411	14		
1140	合約資產 (附註十七)	872,751	3	653,033	2		
1150	應收票據及帳款—非關係人 (附註九)	1,190,511	4	1,252,069	5		
1160	應收票據及帳款—關係人 (附註九及二二)	77,774	-	66	-		
1200	其他應收款—非關係人	54,460	-	71,974	-		
1210	其他應收款—關係人	80	-	123	-		
1320	存貨 (建設業適用) (附註五、十及二三)	13,478,268	45	12,810,897	48		
1479	其他流動資產	217,447	1	201,269	1		
1480	取得合約之增額成本 (附註十七及二二)	118,970	-	21,183	-		
1482	履行合約成本 (附註十七)	835,809	3	1,353,615	5		
11XX	流動資產總計	<u>22,225,555</u>	<u>74</u>	<u>20,138,640</u>	<u>75</u>		
	非流動資產						
1510	透過損益按公允價值衡量之金融資產—非流動 (附註七及二三)	1,057,732	4	418,564	2		
1517	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產—非流動 (附註八及二三)	640,118	2	638,966	2		
1535	按攤銷後成本衡量之金融資產—非流動 (附註二三)	1,030,516	3	728,477	3		
1550	採用權益法之投資 (附註十二)	227,966	1	225,960	1		
1600	不動產、廠房及設備	44,435	-	46,053	-		
1755	使用權資產	4,853	-	7,497	-		
1760	投資性不動產 (附註十三及二三)	4,824,298	16	4,419,706	17		
1805	商 譽	14,335	-	14,335	-		
1821	無形資產	325	-	619	-		
1900	其他非流動資產	72,010	-	96,020	-		
15XX	非流動資產總計	<u>7,916,588</u>	<u>26</u>	<u>6,596,197</u>	<u>25</u>		
1XXX	資 產 總 計	<u>\$ 30,142,143</u>	<u>100</u>	<u>\$ 26,734,837</u>	<u>100</u>		
	負 債 及 權 益						
	流動負債						
2100	短期借款 (附註十四及二三)	\$ 2,178,500	7	\$ 2,027,400	8		
2110	應付短期票券 (附註十四)	237,071	1	237,136	1		
2150	應付票據及帳款—非關係人	785,258	3	926,605	3		
2180	應付帳款—關係人 (附註二二)	942	-	975	-		
2200	其他應付款—非關係人	554,360	2	404,764	2		
2220	其他應付款—關係人	878	-	240	-		
2230	本期所得稅負債 (附註十九)	282,833	1	145,906	1		
2280	租賃負債—流動 (附註十三)	482,276	1	48,783	-		
2320	一年內到期長期負債 (附註十四及二三)	2,525,544	8	3,042,558	11		
2399	其他流動負債	66,031	-	39,035	-		
21XX	流動負債總計	<u>7,113,693</u>	<u>23</u>	<u>6,873,402</u>	<u>26</u>		
	非流動負債						
2527	合約負債—非流動 (附註十七)	2,120,242	7	1,215,581	5		
2540	長期借款 (附註十四及二三)	10,155,786	34	9,063,712	34		
2550	負債準備—非流動	-	-	100,000	-		
2570	遞延所得稅負債 (附註十九)	258,986	1	259,824	1		
2580	租賃負債—非流動 (附註十三)	2,135,865	7	2,490,784	9		
2645	存入保證金	1,600	-	712	-		
25XX	非流動負債總計	<u>14,672,479</u>	<u>49</u>	<u>13,130,613</u>	<u>49</u>		
2XXX	負債總計	<u>21,786,172</u>	<u>72</u>	<u>20,004,015</u>	<u>75</u>		
	歸屬於本公司業主之權益 (附註十六)						
	股 本						
3110	普通股股本	1,171,081	4	1,171,081	4		
3120	特別股股本	300,000	1	300,000	1		
3100	股本總計	<u>1,471,081</u>	<u>5</u>	<u>1,471,081</u>	<u>5</u>		
3200	資本公積	<u>1,285,231</u>	<u>4</u>	<u>1,285,231</u>	<u>5</u>		
	保留盈餘						
3310	法定盈餘公積	564,732	2	466,605	2		
3350	未分配盈餘	3,474,516	11	2,491,301	9		
3300	保留盈餘總計	<u>4,039,248</u>	<u>13</u>	<u>2,957,906</u>	<u>11</u>		
3400	其他權益	306,636	1	160,712	1		
3500	庫藏股票	(71,502)	-	(71,502)	-		
31XX	本公司業主之權益總計	<u>7,030,694</u>	<u>23</u>	<u>5,803,428</u>	<u>22</u>		
36XX	非控制權益	<u>1,325,277</u>	<u>5</u>	<u>927,394</u>	<u>3</u>		
3XXX	權益總計	<u>8,355,971</u>	<u>28</u>	<u>6,730,822</u>	<u>25</u>		
	負 債 與 權 益 總 計	<u>\$ 30,142,143</u>	<u>100</u>	<u>\$ 26,734,837</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 112 年及 111 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		112年度		111年度	
		金 額	%	金 額	%
4000	營業收入（附註十七及二二）	\$ 7,754,584	100	\$ 5,092,277	100
5000	營業成本（附註二二）	<u>5,071,813</u>	<u>66</u>	<u>2,811,583</u>	<u>55</u>
5900	營業毛利	<u>2,682,771</u>	<u>34</u>	<u>2,280,694</u>	<u>45</u>
	營業費用（附註九、十八及二二）				
6200	銷管費用	800,329	10	697,213	14
6450	預期信用減損損失（迴轉利益）	<u>5,626</u>	<u>-</u>	<u>(15,199)</u>	<u>-</u>
6000	營業費用合計	<u>805,955</u>	<u>10</u>	<u>682,014</u>	<u>14</u>
6900	營業淨利	<u>1,876,816</u>	<u>24</u>	<u>1,598,680</u>	<u>31</u>
	營業外收入及支出（附註十八）				
7100	利息收入	22,605	-	6,954	-
7190	其他收入	154,270	2	28,254	1
7020	其他利益及損失	317,184	4	(227,076)	(4)
7050	財務成本	(181,770)	(2)	(141,358)	(3)
7060	採用權益法認列之關聯企業損益之份額	<u>2,006</u>	<u>-</u>	<u>21,339</u>	<u>-</u>
7000	營業外收入及支出合計	<u>314,295</u>	<u>4</u>	<u>(311,887)</u>	<u>(6)</u>
7900	稅前淨利	2,191,111	28	1,286,793	25
7950	所得稅費用（附註十九）	<u>443,923</u>	<u>6</u>	<u>386,842</u>	<u>7</u>
8200	本年度淨利	<u>1,747,188</u>	<u>22</u>	<u>899,951</u>	<u>18</u>

(接次頁)

(承前頁)

代 碼		112年度		111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	\$ 228,604	3	\$ 150,366	3
8500	本年度綜合損益總額	\$ 1,975,792	25	\$ 1,050,317	21
	淨利歸屬於：				
8610	本公司業主	\$ 1,655,364	21	\$ 934,394	19
8620	非控制權益	91,824	1	(34,443)	(1)
8600		\$ 1,747,188	22	\$ 899,951	18
	綜合損益總額歸屬於：				
8710	本公司業主	\$ 1,883,968	24	\$ 1,084,760	21
8720	非控制權益	91,824	1	(34,443)	-
8700		\$ 1,975,792	25	\$ 1,050,317	21
	每股盈餘 (附註二十)				
9710	基 本	\$ 13.86		\$ 7.88	
9810	稀 釋	\$ 13.83		\$ 7.86	

後附之附註係本合併財務報告之一部分。

董事長：黃希文

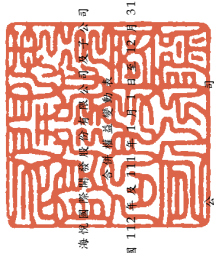


經理人：王俊傑



會計主管：高秉芝





海峽殖民地註冊有限公司
民國112年12月31日

單位：新台幣元，惟每股股利為元

代碼	說明	於 本 公 司 之 權											
		普通股	特別股	股本	資本公積	法定盈餘公積	留 存 盈 餘	特別盈餘公積	未分配盈餘	未實現淨損益	集 成 股 票	非 控 制 權 益	總 額
A1	111年1月1日餘額	\$ 1,064,620	\$ 300,000	\$ 1,285,221	\$ 290,361	\$ -	\$ 2,531,256	\$ 89,557	\$ -	\$ -	\$ 5,810,025	\$ 662,854	\$ 6,243,879
B1	110年度盈餘指撥及分配	-	-	-	-	-	(176,244)	-	-	-	-	-	-
B5	法定盈餘公積	-	-	-	176,244	-	(745,234)	-	-	-	(745,234)	-	(745,234)
B7	本公司普通股股東現金股利-7元	-	-	-	-	-	(13,282)	-	-	-	(13,282)	-	(13,282)
B9	特別現金股利	-	-	-	-	-	(106,461)	-	-	-	-	-	-
	本公司普通股股東股票股利-1元	106,461	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
D1	111年度淨利	-	-	-	-	-	934,394	-	-	-	934,394	(34,443)	899,951
D3	111年度其他綜合損益	-	-	-	-	-	-	150,366	-	-	150,366	-	150,366
D5	111年度綜合損益總額	-	-	-	-	-	934,394	150,366	-	-	1,084,760	(34,443)	1,050,317
L1	購入庫藏股票	-	-	-	-	-	-	-	-	(71,502)	-	-	(71,502)
M7	對子公司所有權權益變動	-	-	-	-	-	(32,339)	-	-	-	(32,339)	-	(32,339)
O1	子公司股東現金股利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(35,100)	(35,100)
O1	非控制權益增加	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	334,083	334,083
Q1	處分透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具	-	-	-	-	-	79,211	(79,211)	-	-	-	-	-
Z1	111年12月31日餘額	\$ 1,171,081	\$ 300,000	\$ 1,285,221	\$ 466,605	\$ -	\$ 2,491,301	\$ 160,712	\$ -	\$ (71,502)	\$ 5,803,428	\$ 927,394	\$ 6,730,822
B1	111年度盈餘指撥及分配	-	-	-	-	-	(98,127)	-	-	-	-	-	-
B5	法定盈餘公積	-	-	-	98,127	-	(579,846)	-	-	-	(579,846)	-	(579,846)
B7	本公司普通股股東現金股利-5元	-	-	-	-	-	(48,000)	-	-	-	(48,000)	-	(48,000)
	特別現金股利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
D1	112年度淨利	-	-	-	-	-	1,655,364	-	-	-	1,655,364	91,824	1,747,188
D3	112年度其他綜合損益	-	-	-	-	-	-	228,604	-	-	228,604	-	228,604
D5	112年度綜合損益總額	-	-	-	-	-	1,655,364	228,604	-	-	1,883,968	91,824	1,975,792
M7	對子公司所有權權益變動	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
O1	子公司股東現金股利	-	-	-	-	-	(28,856)	-	-	-	(28,856)	-	(28,856)
O1	非控制權益增加	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(15,825)	(15,825)
Q1	處分透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具	-	-	-	-	-	82,680	(82,680)	-	-	-	-	-
Z1	112年12月31日餘額	\$ 1,171,081	\$ 300,000	\$ 1,285,221	\$ 564,229	\$ -	\$ 3,474,516	\$ 306,636	\$ -	\$ (71,502)	\$ 7,030,694	\$ 1,325,277	\$ 8,355,971



會計主管：高東廷



經理人：王復傑



董事長：黃香文

後附之附註係本合併財務報告之一部分。

海悅國際開發股份有限公司及子公司

合併現金流量表

民國 112 年及 111 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

代 碼		112年度	111年度
	營業活動之現金流量		
A10000	稅前淨利	\$ 2,191,111	\$ 1,286,793
A20010	收益費損項目		
A20100	折舊費用	15,437	15,050
A20200	攤銷費用	482	1,462
A20300	預期信用減損損失(迴轉利益)	5,626	(15,199)
A20400	透過損益按公允價值衡量金融資產 及負債之淨(利益)損失	(358,995)	49,487
A20900	財務成本	181,770	141,358
A21200	利息收入	(22,605)	(6,954)
A21300	股利收入	(14,507)	(11,495)
A22300	採用權益法認列之關聯企業損益之 份額	(2,006)	(21,339)
A29900	估列訴訟賠償損失	-	100,000
A30000	營業資產及負債之淨變動數		
A31125	合約資產	(219,718)	(173,811)
A31130	應收票據及帳款—非關係人	55,932	126,328
A31160	應收票據及帳款—關係人	(77,708)	32,104
A31180	其他應收款—非關係人	(33,187)	8,083
A31190	其他應收款—關係人	43	(123)
A31200	存 貨	(400,980)	(2,213,030)
A31240	其他流動資產	(15,860)	(64,196)
A31270	取得合約之增額成本	(97,787)	(6,427)
A31280	履行合約成本	517,806	(581,818)
A32125	合約負債	904,661	643,389
A32130	應付票據及帳款—非關係人	(141,347)	223,015
A32160	應付帳款—關係人	(33)	37
A32180	其他應付款—非關係人	46,959	(80,176)
A32190	其他應付款—關係人	638	(2,749)
A32230	其他流動負債	26,996	(111,533)
A33000	營運產生之現金流入(出)	2,562,728	(661,744)
A33500	支付之所得稅	(308,152)	(602,194)
AAAA	營業活動之淨現金流入(出)	2,254,576	(1,263,938)
	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	-	(72,065)
B00020	出售透過其他綜合損益按公允價值衡量 之金融資產	227,452	92,844

(接次頁)

(承前頁)

代 碼		112年度	111年度
B00040	取得按攤銷後成本衡量之金融資產	(\$ 302,039)	(\$ 276,516)
B00050	處分按攤銷後成本衡量之金融資產	-	102,207
B00100	取得透過損益按公允價值衡量之金融資產	(303,060)	(287,800)
B00200	出售透過損益按公允價值衡量之金融資產	22,887	25,913
B01800	取得關聯企業	-	(75,000)
B02700	取得不動產、廠房及設備	(8,009)	(5,986)
B03700	存出保證金減少(增加)	18,866	(37,187)
B04500	購置無形資產	(188)	(259)
B05400	取得投資性不動產	(331,590)	(75,513)
B06800	其他非流動資產減少	5,144	12,822
B07500	收取之利息	22,605	6,954
B07600	收取之股利	65,208	11,495
BBBB	投資活動之淨現金流出	(582,724)	(578,091)
	籌資活動之現金流量		
C00100	短期借款增加(減少)	151,100	(172,200)
C00500	應付短期票券增加	-	149,265
C01600	舉借長期借款	3,808,728	5,667,200
C01700	償還長期借款	(3,233,668)	(2,002,875)
C03000	存入保證金增加(減少)	888	(90)
C04020	租賃本金償還	(17,384)	(16,305)
C04500	支付現金股利	(627,846)	(758,516)
C04900	購買庫藏股票	-	(71,502)
C05600	支付之利息	(425,799)	(284,449)
C05800	非控制權益變動	277,203	266,644
CCCC	籌資活動之淨現金流(出)入	(66,778)	2,777,172
EEEE	現金及約當現金淨增加數	1,605,074	935,143
E00100	年初現金及約當現金餘額	3,774,411	2,839,268
E00200	年底現金及約當現金餘額	\$ 5,379,485	\$ 3,774,411

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 112 年及 111 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 113 年 3 月 15 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「IFRS 會計準則」）

適用修正後之金管會認可並發布生效之 IFRS 會計準則將不致造成合併公司會計政策之重大變動。

(二) 113 年適用之金管會認可之 IFRS 會計準則

新發布 / 修正 / 修訂準則及解釋	IASB 發布之生效日(註1)
IFRS 16 之修正「售後租回中之租賃負債」	2024 年 1 月 1 日 (註2)
IAS 1 之修正「負債分類為流動或非流動」	2024 年 1 月 1 日
IAS 1 之修正「具合約條款之非流動負債」	2024 年 1 月 1 日
IAS 7 及 IFRS 7 之修正「供應商融資安排」	2024 年 1 月 1 日 (註3)

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：賣方兼承租人應對初次適用 IFRS 16 日後簽訂之售後租回交易追溯適用 IFRS 16 之修正。

註 3：第一次適用本修正時，豁免部分揭露規定。

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) 國際會計準則理事會 (IASB) 已發布但尚未經金管會認可並發布生效之 IFRS 會計準則

新發布 / 修正 / 修訂準則及解釋	IASB 發布之生效日(註1)
IFRS 10 及 IAS 28 之修正「投資者與其關聯企業或合資間之資產出售或投入」	未定
IFRS 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 21 之修正「缺乏可兌換性」	2025 年 1 月 1 日 (註2)

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：適用於 2025 年 1 月 1 日以後開始之年度報導期間。首次適用該修正時，將影響數認列於首次適用日之保留盈餘。當合併公司以非功能性貨幣作為表達貨幣時，將影響數調整首次適用日權益項下之國外營運機構兌換差額。

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 IFRS 會計準則編製。

(二) 編製基礎

除按公允價值衡量之金融工具及企業合併之或有對價外，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、持股比例及營業項目，參閱附註十一及附表七。

(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、預付土地款及預付容移款。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等方式，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值變動之影響。

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值變動之影響。

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，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二一。

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（包括現金及約當現金、質押定存單、質抵押存款、應收票據及帳款、其他應收款及存出保證金）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。

再取回本公司本身之權益工具係於權益項下認列與減除，其帳面金額係按股票種類加權平均計算。購買、出售、發行或註銷本公司本身之權益工具不認列於損益。

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。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. 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。

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、現金及約當現金

	112年12月31日	111年12月31日
銀行支票及活期存款	\$ 5,359,765	\$ 3,725,481
庫存現金	19,720	18,930
約當現金		
原始到期日在3個月以內之		
銀行定期存款	-	30,000
	<u>\$ 5,379,485</u>	<u>\$ 3,774,411</u>

七、透過損益按公允價值衡量之金融資產－非流動

	112年12月31日	111年12月31日
國內上市(櫃)及興櫃股票	\$ 290,283	\$ 13,560
國內上市私募股票	477,161	225,290
國內未上市(櫃)股票	-	3,981
共同興建投資權益(註)	247,423	156,918
債務工具投資	12,872	12,657
基金受益憑證	19,993	6,158
可轉換公司債	10,000	-
	<u>\$ 1,057,732</u>	<u>\$ 418,564</u>

註：為創造本業之經營效益，合併公司參與建設公司共同投資興建如下：

- (一) 合併公司參與甲建設公司於台北市松山區敦化段之建案投資（以下稱為專案(1)）並與甲建設公司簽訂共同投資興建協議書，權責比分別為甲建設公司 80%及合併公司 20%。專案(1)購得土地之所有權人以甲建設公司名義登記並由甲建設公司負責申請辦理及決策有關專案(1)之所有流程及簽訂所有相關契約，未來專案(1)由甲建設公司負責整體開發計畫及建築規劃以興建住宅，雙方同意由合併公司代為銷售。合併公司並無主導專案(1)攸關活動之控制力及重大影響力，因此選擇指定該等投資為透過損益按公允價值衡量。
- (二) 合併公司參與乙建設公司於新北市中和區信和段之建案投資（以下稱為專案(2)）並與乙建設公司簽訂共同投資協議書，合併公司可獲 5%收益分配，未來專案(2)由乙建設公司負責整體開發計畫及建築規劃以興建住宅。合併公司並無主導專案(2)攸關活動之控制力及重大影響力，因此選擇指定該等投資為透過損益按公允價值衡量。

設定抵押作為借款擔保之資訊，請參閱附註二三。

八、透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產－非流動

	112年12月31日	111年12月31日
<u>權益工具投資</u>		
國內上市（櫃）及興櫃股票	\$ 8,237	\$ 111,215
國內上市私募股票	364,236	175,260
國內未上市（櫃）股票	<u>267,645</u>	<u>352,491</u>
	<u>\$ 640,118</u>	<u>\$ 638,966</u>

合併公司依中長期策略目的投資上述投資標的，並預期透過長期投資獲利。合併公司管理階層認為若將該等投資之短期公允價值波動列入損益，與前述長期投資規劃並不一致，因此選擇指定該等投資為透過其他綜合損益按公允價值衡量。

設定抵押作為借款擔保之資訊，請參閱附註二三。

九、應收票據及帳款及長期應收款

	112年12月31日	111年12月31日
<u>應收票據及帳款</u>		
按攤銷後成本衡量		
總帳面金額	\$ 1,281,896	\$ 1,260,120
減：備抵損失	(<u>13,611</u>)	(<u>7,985</u>)
	<u>\$ 1,268,285</u>	<u>\$ 1,252,135</u>

(一) 應收票據及帳款

合併公司對勞務銷售之平均授信為 90 天。合併公司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：

112 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	\$ 1,063,537	\$ 131,739	\$ 24,704	\$ 4,056	\$ 57,860	\$ 1,281,896
備抵損失	(796)	(1,442)	(1,509)	(231)	(9,633)	(13,611)
攤銷後成本	<u>\$ 1,062,741</u>	<u>\$ 130,297</u>	<u>\$ 23,195</u>	<u>\$ 3,825</u>	<u>\$ 48,227</u>	<u>\$ 1,268,285</u>

111 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	\$ 959,628	\$ 234,552	\$ 47,121	\$ 2,662	\$ 16,157	\$ 1,260,120
備抵損失	(695)	(2,773)	(1,629)	(15)	(2,873)	(7,985)
攤銷後成本	<u>\$ 958,933</u>	<u>\$ 231,779</u>	<u>\$ 45,492</u>	<u>\$ 2,647</u>	<u>\$ 13,284</u>	<u>\$ 1,252,135</u>

應收票據及帳款備抵損失之變動資訊如下：

	112 年度	111 年度
年初餘額	\$ 7,985	\$ 5,218
加：本年度提列減損損失	<u>5,626</u>	<u>2,767</u>
年底餘額	<u>\$ 13,611</u>	<u>\$ 7,985</u>

(二) 長期應收款

資產負債表日之長期應收款如下：

	112 年 12 月 31 日	111 年 12 月 31 日
德商 UMAX SYSTEMS GmbH		
GmbH	\$ 138,938	\$ 138,938
減：備抵損失	<u>138,938</u>	<u>138,938</u>
淨 額	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>

長期應收款備抵損失之變動資訊如下：

	112 年度	111 年度
年初餘額	\$ 138,938	\$ 156,904
減：本年度迴轉減損損失	<u>-</u>	<u>(17,966)</u>
年底餘額	<u>\$ 138,938</u>	<u>\$ 138,938</u>

合併公司於 98 年 12 月委請律師對德商 UMAX SYSTEMS GmbH (USG 公司) 長期應收款 156,904 仟元提出債權清償訴訟，並於 99 年 7 月接獲德國當地法院判決勝訴，USG 公司對前述判決放棄上訴，故本公司委請律師向法院就 USG 公司之資產提出強制執行程序。德

國當地法院後續將依法對 USG 公司強制執行債務清償，惟倘 USG 公司有資產不足以清償債務時，USG 公司將面臨聲請破產，由法院依據債權人對 USG 公司債權比例，平均分配剩餘財產予債權人。因可獲清償之債權回收金額難以合理估計，基於穩健保守原則，故於 99 年度將上述帳款全數提列呆帳損失。

合併公司對 USG 公司之財產提出強制執行後，於 100 年 1 月取得部分款項計歐元 1,123 仟元（約新台幣 43,346 仟元）。依德國破產法規定，若合併公司在提出強制執行時，知悉 USG 公司已處破產狀況，破產管理人可請求合併公司返還所取得之款項。USG 公司於 99 年 7 月獲得德國當地法院之判決敗訴及合併公司提出強制執行程序後，於 100 年 1 月向德國法院提出破產申請，破產管理人依法得於 3 年內向德國當地法院對合併公司提出訴訟，於德國當地法院獲得勝訴後，再向合併公司請求返還強制執行所取得之款項。

另德國法院於 100 年 1 月開始執行 USG 公司之臨時破產程序，合併公司亦於 100 年 4 月就原始產生之應收帳款歐元 3,428 仟元（約新台幣 156,904 仟元）扣除前述分配款歐元 1,123 仟元之餘額申報債權，以便 USG 公司之破產管理人據以編造債權表，作為後續分配之依據。合併公司於 100 年 6 月依據破產管理人報告評估，依原始應收帳款歐元 3,428 仟元參與破產債權分配可獲清償之金額應可超過目前已獲配之強制執行分配款歐元 1,123 仟元，故於 100 年度就該金額認列呆帳收回利益 43,346 仟元。

合併公司於 101 年 12 月接獲德國地方法院要求返還原獲配之強制執行分配款歐元 1,123 仟元。並於 103 年 6 月接獲一審宣判敗訴，基於穩健原則將上述款項全額提列備抵呆帳，並委由律師進行二審上訴，後於 104 年 4 月撤回上訴，並歸還相關款項，待破產管理人通知未來可分配之資產。

最終合併公司於 111 年 11 月獲配剩餘債權分配款 17,966 仟元，故認列預期信用減損迴轉利益。

十、存貨（建設業適用）

	112年12月31日	111年12月31日
<u>營建用地</u>		
鶯歌鳳鳴段(3)	\$ -	\$ 234,240
台南府前段	649,772	675,504
台南新北段(1)	498,091	486,738
台南新北段(3)	128,783	178,640
板橋新興段	747,694	695,908
台中鎮福段	-	634,626
台南虎尾寮段	235,657	235,657
高雄後壁田段(2)	325,145	307,080
土城大安段	-	283,157
台南新北段(4)－容積移轉用地	256,822	138,574
台中樂田段－容積移轉用地	145,068	145,068
台中樂田段	683,954	-
<u>在建房地</u>		
新莊信華段	1,120,244	882,159
台中創研段	-	1,674,603
台北南港段	744,057	642,768
新莊新知段	916,322	737,211
鶯歌鳳鳴段(2)	38,645	37,706
台中賴厝廍段	865,230	747,752
台北敦化段	873,562	815,917
台中平田段	1,036,109	796,986
台南平實段	25,431	21,403
台南東興段	-	429
台南新北段(2)	845,010	692,336
台中新高鐵段	900,112	858,551
高雄後壁田段(1)	255,579	98,930
台中惠來厝段	479,074	431,564
台南科工段	103	-
鶯歌鳳鳴段(3)	332,816	-
土城大安段	312,051	-
台中鎮福段	654,642	-
<u>待售房地</u>		
台中創研段	247,166	-
<u>預付土地款（註三）</u>		
台中樂田段	-	129,624

（接次頁）

(承前頁)

	112年12月31日	111年12月31日
預付容移款		
台中鎮福段－容積移轉代金	\$ 161,129	\$ 161,129
鶯歌鳳鳴段(3)－容積移轉代金	-	57,170
高雄後壁田段(1)－容積移轉代金	-	9,467
	<u>\$13,478,268</u>	<u>\$12,810,897</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 112 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
台中賴厝廍段	不動產開發信託	彰化商業銀行
台中平田段	不動產開發信託	華南商業銀行
台中新高鐵段	不動產開發信託	合作金庫商業銀行
台南新北段(2)	不動產開發信託	永豐商業銀行
台中惠來厝段	不動產開發信託	臺灣土地銀行
高雄後壁田段(1)	價金信託	星展銀行
鶯歌鳳鳴段(3)	不動產開發信託	合作金庫商業銀行
土城大安段	不動產開發信託	中國信託商業銀行
台中鎮福段	不動產開發信託	臺灣土地銀行

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

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

(四) 設定抵押作為借款擔保之資訊，請參閱附註二三。

十一、子 公 司

(一) 列入合併財務報告之子公司

本合併財務報告編製主體如下：

投資公司名稱	子 公 司 名 稱	業 務 性 質	所 持 股 權 百 分 比		說 明
			112年 12月31日	111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%	1
	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%	2
	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%	100%	-
	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%	75%	3
	金毓泰股份有限公 司	經營都市更新重建業與住宅及大 樓開發租賃業務	56.23%	53.58%	4
海峽建設股份有限 公司	悅大建設股份有限 公司	經營住宅及大樓開發租售業務	55%	55%	-

備 註：

1. 合併公司分別於 112 及 111 年度對海悅建設股份有限公司現金增資 100,000 仟元及 600,000 仟元，增資後持股比例不變。
2. 合併公司於 111 年 11 月對海峽建設股份有限公司現金增資 110,000 仟元，增資後持股比例不變。
3. 合併公司於 111 年 4 月對南悅建設股份有限公司現金增資 30,000 仟元，增資後持股比例不變。
4. 合併公司分別於 112 及 111 年度對金毓泰股份有限公司現金增資 506,973 仟元及 348,255 仟元，增資後持股合計為 56.23%。

(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

	<u>112年12月31日</u>	<u>111年12月31日</u>
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	74,323	73,560
鴻勝地產股份有限公司	33,163	33,160
盛樺開發股份有限公司	60,000	60,000
慧築營建科技股份有限公司	<u>56,191</u>	<u>54,951</u>
	<u>\$ 227,966</u>	<u>\$ 225,960</u>
	<u>所有權權益及表決權百分比</u>	
	<u>112年12月31日</u>	<u>111年12月31日</u>
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%	20%
慧築營建科技股份有限公司	30%	30%

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，請參閱附表七。

112 及 111 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>	<u>建造中投資性</u>		
	<u>不 動 產</u>	<u>使用權資產</u>	<u>合 計</u>
112年1月1日餘額	\$ 341,856	\$ 4,373,307	\$ 4,715,163
建造中投資性不動產所發生之建造成本	331,590	-	331,590
來自使用權資產	90,619	-	90,619
符合資本化條件之借款成本	33,738	-	33,738
租賃修改	-	<u>39,264</u>	<u>39,264</u>
112年12月31日餘額	<u>\$ 797,803</u>	<u>\$ 4,412,571</u>	<u>\$ 5,210,374</u>

(接次頁)

(承前頁)

	建造中投資性		
	不 動 產	使用權資產	合 計
<u>累計折舊及減損</u>			
112年1月1日餘額	\$ -	\$ 295,457	\$ 295,457
折舊費用	-	90,619	90,619
112年12月31日餘額	<u>\$ -</u>	<u>\$ 386,076</u>	<u>\$ 386,076</u>
112年12月31日淨額	<u>\$ 797,803</u>	<u>\$ 4,026,495</u>	<u>\$ 4,824,298</u>
<u>成 本</u>			
111年1月1日餘額	\$ 153,677	\$ 3,959,612	\$ 4,113,289
增 添	-	396,885	396,885
建造中投資性不動產所發生			
之建造成本	75,513	-	75,513
來自使用權資產	86,581	-	86,581
符合資本化條件之借款成本	26,085	-	26,085
租賃修改	-	16,810	16,810
111年12月31日餘額	<u>\$ 341,856</u>	<u>\$ 4,373,307</u>	<u>\$ 4,715,163</u>
<u>累計折舊及減損</u>			
111年1月1日餘額	\$ -	\$ 208,876	\$ 208,876
折舊費用	-	86,581	86,581
111年12月31日餘額	<u>\$ -</u>	<u>\$ 295,457</u>	<u>\$ 295,457</u>
111年12月31日淨額	<u>\$ 341,856</u>	<u>\$ 4,077,850</u>	<u>\$ 4,419,706</u>

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，請參閱附註十八(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，並認列使用權資產及租賃負債。截止至 112 年及 111 年 12 月 31 日，租賃負債認

列於流動金額分別為 478,412 仟元及 43,510 仟元，認列於非流動金額分別為 2,134,749 仟元及 2,488,319 仟元。

投資性不動產中使用權資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 4,094,000 仟元。

設定作為借款擔保之投資性不動產金額，請參閱附註二三。

十四、借 款

(一) 短期借款

	112年12月31日	111年12月31日
擔保銀行借款（附註二三）	\$ 966,500	\$ 897,400
無擔保銀行借款	<u>1,212,000</u>	<u>1,130,000</u>
	<u>\$ 2,178,500</u>	<u>\$ 2,027,400</u>

銀行週轉性借款利率於 112 年及 111 年 12 月 31 日分別為 1.87% ~ 3.36% 及 1.75% ~ 2.94%。

(二) 應付短期票券

	112年12月31日	111年12月31日
應付商業本票	\$ 238,000	\$ 238,000
減：應付短期票券折價	(929)	(864)
	<u>\$ 237,071</u>	<u>\$ 237,136</u>

尚未到期之應付短期票券如下：

112 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							
聯貸案							
合作金庫銀行	\$ 39,600	\$ 53	\$ 39,547				
兆豐國際銀行	39,600	53	39,547				
華南銀行	4,400	6	4,394	1.76%	土地		\$ 744,057
農業金庫銀行	4,400	6	4,394				
中華票券	<u>150,000</u>	<u>811</u>	<u>149,189</u>	2.74%	-		-
	<u>\$ 238,000</u>	<u>\$ 929</u>	<u>\$ 237,071</u>				

111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	帳面金額
<u>應付商業本票</u>							
聯貸案							
合作金庫銀行	\$ 39,600	\$ 55	\$ 39,545				
兆豐國際銀行	39,600	55	39,545	1.54%	土地		\$ 642,768
華南銀行	4,400	6	4,394				
農業金庫銀行	4,400	6	4,394				
中華票券	<u>150,000</u>	<u>742</u>	<u>149,258</u>	2.44%	-		-
	<u>\$ 238,000</u>	<u>\$ 864</u>	<u>\$ 237,136</u>				

(三) 長期借款

	112年12月31日	111年12月31日
<u>擔保借款</u> (附註二三)		
質抵押借款		
— 銀行借款	\$ 7,699,530	\$ 7,480,070
由董事長保證之借款		
— 銀行借款	4,387,042	3,876,200
<u>無擔保借款</u>		
— 銀行借款	<u>650,000</u>	<u>750,000</u>
	12,736,572	12,106,270
減：遞延聯貸主辦費	(55,242)	-
減：列為1年內到期部分	(<u>2,525,544</u>)	(<u>3,042,558</u>)
	<u>\$ 10,155,786</u>	<u>\$ 9,063,712</u>

銀行長期借款利率於112年及111年12月31日分別為2.37%~3.15%及2.07%~2.66%。

十五、退職後福利計畫

合併公司所適用「勞工退休金條例」之退休金制度，係屬政府管理之確定提撥退休計畫，依員工每月薪資6%提撥退休金至勞工保險局之個人專戶。合併公司依照確定提撥計畫中明定比例提撥之退休金費用，請參閱附註十八。

十六、權益

(一) 股本

1. 普通股

	112年12月31日	111年12月31日
額定股數(仟股)	<u>300,000</u>	<u>300,000</u>
額定股本	<u>\$ 3,000,000</u>	<u>\$ 3,000,000</u>
已發行且已收足股款之 股數(仟股)	<u>117,108</u>	<u>117,108</u>
已發行股本	<u>\$ 1,171,081</u>	<u>\$ 1,171,081</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。

111 年 6 月 17 日股東會決議以盈餘分配股票股利，轉增資發行新股 10,646 仟股，每股面額 10 元，增資後實收股本為 1,171,081 仟元。上述盈餘轉增資案業經金管會於 111 年 7 月 7 日核准申報生效，並經董事會決議，以 111 年 8 月 8 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

	112年12月31日	111年12月31日
<u>得用以彌補虧損、發放現金</u>		
<u>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	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	40
行使歸入權	788	788
	<u>\$ 1,285,231</u>	<u>\$ 1,285,231</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，參閱附註十八(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。

本公司就前期累積之其他權益減項淨額提列特別盈餘公積時，僅就前期未分配盈餘提列。

本公司於 112 年 6 月 16 日及 111 年 6 月 17 日舉行股東常會，分別決議通過 111 及 110 年度盈餘分配案如下：

	盈餘分配案		每股股利 (元)	
	111年度	110年度	111年度	110年度
法定盈餘公積	\$ 98,127	\$ 176,244		
特別股現金股利	48,000	13,282	\$ 1.6	\$ 0.44
普通股股票股利	-	106,461	-	1
普通股現金股利	579,846	745,234	5	7

本公司 113 年 3 月 15 日董事會擬議 112 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	\$ 170,919	
特別股現金股利	48,000	\$ 1.6
普通股股票股利	231,938	2
普通股現金股利	811,784	7

有關 112 年度之盈餘分配案尚待預計於 113 年召開之股東常會決議。

(四) 庫藏股票

單位：仟股

收回原因	年初股數	本年度增加	本年度轉讓	年底股數
<u>112 年度</u>				
轉讓股份予員工	<u>1,139</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,139</u>
<u>111 年度</u>				
轉讓股份予員工	<u>-</u>	<u>1,139</u>	<u>-</u>	<u>1,139</u>

本公司持有之庫藏股票，依證券交易法規定不得質押，亦不得享有股利之分派及表決權等權利。

十七、收入

(一) 客戶合約收入之細分

	112年度	111年度
銷售房地收入	\$ 2,474,497	\$ 51,935
勞務收入	5,256,277	5,040,342
其他營業收入	23,810	-
	<u>\$ 7,754,584</u>	<u>\$ 5,092,277</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

<u>流 動</u>	<u>112年12月31日</u>	<u>111年12月31日</u>
取得合約之增額成本	<u>\$ 118,970</u>	<u>\$ 21,183</u>
履行合約成本		
代銷案 AA1010	\$ 69,533	\$ 68,022
代銷案 AA1104	42,817	55,598
代銷案 AA1106	38,591	49,882
其 他	<u>684,868</u>	<u>1,180,113</u>
	<u>\$ 835,809</u>	<u>\$ 1,353,615</u>

十八、綜合損益

(一) 其他收入

	<u>112年度</u>	<u>111年度</u>
股利收入	\$ 14,507	\$ 11,495
租金收入	9,590	5,238
賠償收入(註)	120,000	-
其 他	<u>10,173</u>	<u>11,521</u>
	<u>\$ 154,270</u>	<u>\$ 28,254</u>

註：針對本公司之子公司金毓泰公司於 108 年至 110 年間債務之訴訟，截至 112 年 12 月 31 日，金毓泰公司已認列和解損失 207,500 仟元，金毓泰公司另於 112 年度收回賠償收入 120,000 仟元。

(二) 其他利益及損失

	112年度	111年度
估列訴訟賠償損失	(\$ 7,500)	(\$ 100,000)
透過損益按公允價值衡量 金融資產之淨利益(損失)	358,995	(49,487)
淨外幣兌換利益	71	6,757
其他	(34,382)	(84,346)
	<u>\$ 317,184</u>	<u>(\$ 227,076)</u>

(三) 財務成本

	112年度	111年度
銀行借款利息	\$ 396,002	\$ 259,615
租賃負債之利息	<u>85,897</u>	<u>82,965</u>
	481,899	342,580
減：列入符合要件資產成本 之金額	(300,129)	(201,222)
	<u>\$ 181,770</u>	<u>\$ 141,358</u>

利息資本化相關資訊如下：

	112年度	111年度
利息資本化金額	\$ 300,129	\$ 201,222
利息資本化利率	1.75%~3.37%	1.75%~2.94%

(四) 折舊及攤銷

	112年度	111年度
折舊費用依功能別彙總 營業費用	<u>\$ 15,437</u>	<u>\$ 15,050</u>
攤銷費用依功能別彙總 營業費用	<u>\$ 482</u>	<u>\$ 1,462</u>

(五) 員工福利費用

	112年度	111年度
短期員工福利	\$ 646,506	\$ 545,338
退職後福利(附註十五) 確定提撥計畫	<u>13,868</u>	<u>13,391</u>
員工福利合計	<u>\$ 660,374</u>	<u>\$ 558,729</u>
依功能別彙總 營業費用	<u>\$ 660,374</u>	<u>\$ 558,729</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。112 及 111 年度估列之員工及董監事酬勞分別於 113 年 3 月 15 日及 112 年 3 月 24 日經董事會決議如下：

估列比例

	<u>112年度</u>	<u>111年度</u>
員工酬勞	1%	1%
董監事酬勞	1%	1%

金 額

	<u>112年度</u>		<u>111年度</u>	
	現	金	現	金
員工酬勞	\$	19,263	\$	11,357
董監事酬勞		19,263		11,357

年度合併財務報告通過發布日後若金額仍有變動，則依會計估計值變動處理，於次一年度調整入帳。

111 及 110 年度員工及董監事酬勞之實際配發金額與 111 及 110 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。

十九、所得稅

(一) 認列於損益之所得稅費用主要組成項目

	<u>112年度</u>	<u>111年度</u>
當期所得稅		
本年度產生者	\$ 405,727	\$ 313,907
土地增值稅	1,396	708
未分配盈餘加徵	37,365	70,290
以前年度之調整	273	2,776
遞延所得稅		
本年度產生者	(838)	(839)
認列於損益之所得稅費用	<u>\$ 443,923</u>	<u>\$ 386,842</u>

會計所得與所得稅費用之調節如下：

	<u>112年度</u>	<u>111年度</u>
稅前淨利	<u>\$ 2,191,111</u>	<u>\$ 1,286,793</u>
稅前淨利按法定稅率計算之		
所得稅費用	\$ 438,222	\$ 257,359
稅上不可減除之費損	1,075	7,378
免稅所得	(84,537)	5,415
未分配盈餘加徵	37,365	70,290
未認列之可減除暫時性差異	49,256	42,916
土地增值稅	1,396	708
以前年度之當期所得稅費用		
於本年度之調整	273	2,776
基本稅額應納差額	<u>873</u>	<u>-</u>
認列於損益之所得稅費用	<u>\$ 443,923</u>	<u>\$ 386,842</u>

(二) 本期所得稅資產與負債

	<u>112年12月31日</u>	<u>111年12月31日</u>
本期所得稅負債		
應付所得稅	<u>\$ 282,833</u>	<u>\$ 145,906</u>

(三) 遞延所得稅資產與負債

112 年度

	<u>年 初 餘 額</u>	<u>認 列 於 損 益</u>	<u>年 底 餘 額</u>
<u>遞 延 所 得 稅 負 債</u>			
暫時性差異			
合併取得資產帳面價			
值與課稅基礎差異	<u>\$ 259,824</u>	(\$ 838)	<u>\$ 258,986</u>

111 年度

	<u>年 初 餘 額</u>	<u>認 列 於 損 益</u>	<u>年 底 餘 額</u>
<u>遞 延 所 得 稅 負 債</u>			
暫時性差異			
合併取得資產帳面價			
值與課稅基礎差異	<u>\$ 260,663</u>	(\$ 839)	<u>\$ 259,824</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

	112年12月31日	111年12月31日
可減除暫時性差異		
呆帳超限	\$ 5,814	\$ 1,504
減損損失	<u>37,130</u>	<u>37,130</u>
	<u>\$ 42,944</u>	<u>\$ 38,634</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：

公 司 名 稱	截 至 年 度
海悅國際開發股份有限公司	110
海悅建設股份有限公司	110
海峽建設股份有限公司	110
悅大建設股份有限公司	110
海心國際股份有限公司	110
海研建築股份有限公司	110
海鉅開發股份有限公司	110
海匯建築股份有限公司	110
海宇國際股份有限公司	110
南悅建設股份有限公司	110
金毓泰股份有限公司	110

二十、每股盈餘

用以計算每股盈餘之淨利及普通股加權平均股數如下：

<u>本年度淨利</u>	112年度	111年度
本年度淨利	\$ 1,655,364	\$ 934,394
減：特別股股利	(48,000)	(13,282)
用以計算基本／稀釋每股盈餘之淨利	<u>\$ 1,607,364</u>	<u>\$ 921,112</u>

股 數	單位：仟股	
	112年度	111年度
用以計算基本每股盈餘之普通股加權平均股數	115,969	116,951
具稀釋作用潛在普通股之影響：		
員工酬勞	245	220
用以計算稀釋每股盈餘之普通股加權平均股數	<u>116,214</u>	<u>117,171</u>

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

二一、金融工具

(一) 公允價值資訊－非按公允價值衡量之金融工具

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

1. 公允價值層級

112年12月31日

	第 1 等 級	第 2 等 級	第 3 等 級	合 計
<u>透過損益按公允價值衡量之</u>				
<u>金融資產</u>				
國內上市(櫃)及興櫃股票	\$ 290,283	\$ -	\$ -	\$ 290,283
國內上市私募股票	-	477,161	-	477,161
共同興建投資權益	-	-	247,423	247,423
債務工具投資	12,872	-	-	12,872
基金受益憑證	19,993	-	-	19,993
可轉換公司債	-	-	10,000	10,000
合 計	<u>\$ 323,148</u>	<u>\$ 477,161</u>	<u>\$ 257,423</u>	<u>\$1,057,732</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>				
<u>權益工具投資</u>				
－國內上市(櫃)及興櫃股票	\$ 8,237	\$ -	\$ -	\$ 8,237
－國內上市私募股票	-	364,236	-	364,236
－國內未上市(櫃)股票	-	-	267,645	267,645
合 計	<u>\$ 8,237</u>	<u>\$ 364,236</u>	<u>\$ 267,645</u>	<u>\$ 640,118</u>

111 年 12 月 31 日

	第 1 等級	第 2 等級	第 3 等級	合 計
<u>透過損益按公允價值衡量之</u>				
<u>金融資產</u>				
國內上市(櫃)及興櫃股票	\$ 13,560	\$ -	\$ -	\$ 13,560
國內上市私募股票	-	225,290	-	225,290
國內未上市(櫃)股票	-	-	3,981	3,981
共同興建投資權益	-	-	156,918	156,918
債務工具投資	12,657	-	-	12,657
基金受益憑證	6,158	-	-	6,158
合 計	<u>\$ 32,375</u>	<u>\$ 225,290</u>	<u>\$ 160,899</u>	<u>\$ 418,564</u>
<u>透過其他綜合損益按公允價值</u>				
<u>衡量之金融資產</u>				
權益工具投資				
— 國內上市(櫃)及興櫃股票	\$ 111,215	\$ -	\$ -	\$ 111,215
— 國內上市私募股票	-	175,260	-	175,260
— 國內未上市(櫃)股票	-	-	352,491	352,491
合 計	<u>\$ 111,215</u>	<u>\$ 175,260</u>	<u>\$ 352,491</u>	<u>\$ 638,966</u>

112 及 111 年度無第 1 等級與第 2 等級公允價值衡量間移轉之情形。

2. 第 2 等級公允價值衡量之評價技術及輸入值

金融工具類別	評價技術及輸入值
國內上市股票—私募股票	按期末之可觀察股票價格及考量缺乏流動性折價等資料所評估之金融資產公允價值。

3. 第 3 等級公允價值衡量之評價技術及輸入值

無活絡市場之未上市(櫃)公司股票、可轉換公司債及共同興建投資權益，係以資產法、市場法及收益法估計價值。

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

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

收益法主要係參考經獨立專家按未來利益流量轉換後之現值以評估其公允價值，合併公司所使用之不可觀察輸入值為流動性折減及非控制權益折減等評估其公允價值。

(三) 金融工具之種類

	112年12月31日	111年12月31日
<u>金融資產</u>		
透過損益按公允價值衡量之 金融資產	\$ 1,057,732	\$ 418,564
按攤銷後成本衡量之金融資 產(註1)	7,804,836	5,917,996
透過其他綜合損益按公允價 值衡量之權益工具投資	640,118	638,966
<u>金融負債</u>		
按攤銷後成本衡量(註2)	16,439,939	15,704,102

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

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

(四) 財務風險管理目的與政策

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

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

1. 市場風險

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

合併公司有關金融工具市場風險之暴險及其對該等暴險之管理與衡量方式並無改變。

(1) 利率風險

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

合併公司於資產負債表日受利率暴險之金融資產及金融負債帳面金額如下：

	112年12月31日	111年12月31日
具公允價值利率風險		
—金融資產	\$ 65,000	\$ 70,000
—金融負債	2,955,212	2,876,703
具現金流量利率風險		
—金融資產	6,319,410	4,409,104
—金融負債	14,759,830	14,033,670

敏感度分析

若利率增加／減少 1%，在所有其他變數維持不變之情況下，合併公司 112 及 111 年度之稅前淨利將減少／增加 84,404 仟元及 96,246 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、共同興建安、債券投資工具、基金受益憑證及可轉換公司債）。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%，112 及 111 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 52,887 仟元及 20,928 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 32,006 仟元及 31,948 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。

112年12月31日

	<u>1年以內</u>	<u>1至5年</u>	<u>5年以上</u>
<u>非衍生金融負債</u>			
無附息負債	\$ 1,341,438	\$ -	\$ -
租賃負債	482,333	614,811	3,058,530
浮動利率負債	5,126,828	10,414,388	-
固定利率負債	338,816	-	-
	<u>\$ 7,289,415</u>	<u>\$ 11,029,199</u>	<u>\$ 3,058,530</u>

111年12月31日

	<u>1年以內</u>	<u>1至5年</u>	<u>5年以上</u>
<u>非衍生金融負債</u>			
無附息負債	\$ 1,332,584	\$ -	\$ -
租賃負債	48,887	609,843	3,473,661
浮動利率負債	5,562,955	8,610,443	484,466
固定利率負債	338,535	-	-
	<u>\$ 7,282,961</u>	<u>\$ 9,220,286</u>	<u>\$ 3,958,127</u>

(2) 融資額度

	<u>112年12月31日</u>	<u>111年12月31日</u>
已動用金額	\$ 15,153,072	\$ 14,371,670
未動用金額	<u>14,263,979</u>	<u>9,130,557</u>
	<u>\$ 29,417,051</u>	<u>\$ 23,502,227</u>

二二、關係人交易

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

(一) 關係人名稱及其關係

關係人名稱	與合併公司之關係
海悅廣告股份有限公司	實質關係人
海樺廣告股份有限公司	實質關係人
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
海心投資有限公司	實質關係人
海購數位股份有限公司	實質關係人
達程廣告股份有限公司	實質關係人
海聚建築股份有限公司	實質關係人
端泰股份有限公司	關聯企業
曾俊盛	主要管理階層

(二) 營業收入

帳列項目	關係人類別	112年度	111年度
勞務收入	實質關係人	\$ 114,365	\$ 31,680
	主要管理階層	9,192	-
		<u>\$ 123,557</u>	<u>\$ 31,680</u>

(三) 營業成本

帳列項目	關係人類別	112年度	111年度
勞務成本	實質關係人	\$ 2,637	\$ 4,466
	關聯企業	42	420
	主要管理階層	1,362	-
		<u>\$ 4,041</u>	<u>\$ 4,886</u>

(四) 應收關係人款項

帳列項目	關係人類別	112年12月31日	111年12月31日
應收票據及帳款	實質關係人	\$ 75,151	\$ 66
	主要管理階層	2,623	-
		<u>\$ 77,774</u>	<u>\$ 66</u>

流通在外之應收關係人款項未收取保證。112及111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	112年12月31日	111年12月31日
應付帳款	實質關係人	\$ 942	\$ 975

(六) 取得合約之增額成本

帳 列 項 目	關 係 人 類 別	112年度	111年度
取得合約之增額成本	實質關係人	<u>\$ 50,151</u>	<u>\$ -</u>

(七) 其他關係人交易

帳 列 項 目	關 係 人 類 別	112年度	111年度
租金支出	實質關係人	<u>\$ 6,286</u>	<u>\$ 5,086</u>

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

	112年度	111年度
短期員工福利	\$ 23,472	\$ 27,618
退職後福利	<u>512</u>	<u>290</u>
	<u>\$ 23,984</u>	<u>\$ 27,908</u>

董事及其他主要管理階層之薪酬係由薪酬委員會依照個人績效及考量市場行情決定。

二三、質抵押之資產

下列資產業經提供為借款之擔保品：

	112年12月31日	111年12月31日
存貨（建設業適用）	\$ 12,466,088	\$ 11,857,293
地上權（帳列投資性不動產）	4,026,495	4,077,850
備償戶及信託戶（帳列按攤銷後成本衡量之金融資產）	965,516	688,477
質押定存單（帳列按攤銷後成本衡量之金融資產）	65,000	40,000
私募股票（帳列透過損益按公允價值衡量之金融資產）	477,161	225,290
私募股票（帳列透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產）	<u>364,236</u>	<u>175,260</u>
	<u>\$ 18,364,496</u>	<u>\$ 17,064,170</u>

二四、部門資訊

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

(一) 部門收入與營運結果

合併公司繼續營業單位之收入與營運結果依應報導部門分析如下：

112 年度

	不動產代銷 部	門	建設部門	總計
來自外部客戶收入	\$ 5,280,087		\$ 2,474,497	\$ 7,754,584
部門間收入	<u>376,403</u>		<u>-</u>	<u>376,403</u>
部門收入	<u>\$ 5,656,490</u>		<u>\$ 2,474,497</u>	<u>\$ 8,130,987</u>
內部沖銷				(376,403)
合併收入				<u>7,754,584</u>
部門損益	<u>\$ 2,046,225</u>		<u>\$ 636,546</u>	2,682,771
營業費用				(805,955)
營業外收入及支出				<u>314,295</u>
稅前淨利				<u>\$ 2,191,111</u>

111 年度

	不動產代銷 部	門	建設部門	總計
來自外部客戶收入	\$ 5,040,342		\$ 51,935	\$ 5,092,277
部門間收入	<u>56,190</u>		<u>-</u>	<u>56,190</u>
部門收入	<u>\$ 5,096,532</u>		<u>\$ 51,935</u>	<u>\$ 5,148,467</u>
內部沖銷				(56,190)
合併收入				<u>5,092,277</u>
部門損益	<u>\$ 2,268,942</u>		<u>\$ 11,752</u>	2,280,694
營業費用				(682,014)
營業外收入及支出				(311,887)
稅前淨利				<u>\$ 1,286,793</u>

部門利益係指各個部門所賺取之利潤，不包含應分攤之總部管理成本與董事酬勞、採用權益法之關聯企業損益份額、租賃收入、利息收入、處分投資損益、外幣兌換淨損益、金融工具評價損益、財務成本以及所得稅費用。此衡量金額係提供予主要營運決策者，用以分配資源予部門及評量其績效。

(二) 部門總資產及負債暨其他部門資訊

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

二五、附註揭露事項

(一) 重大交易事項及(二)轉投資事業相關資訊：

1. 資金貸與他人：無。
2. 為他人背書保證：附表一。
3. 期末持有有價證券情形(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：附表五。
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：附表六。
11. 被投資公司資訊：附表七。

(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。 附表八。

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 112 年度

附表一

單位：除另予註明者外，
為新台幣仟元

編號	背書保證者 公司名稱	被背書保證 對象名稱	對單一企業 背書保證 金額 (註 2)	本期最高背書 保證金額	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 金額佔最近期 財務報表淨值 之比率(%)	背書保證 最高額 (註 3)	屬母公司 對子公司 背書保證	屬子公司 對母公司 背書保證	屬大陸地區 背書保證	註
1	本公司	海悅建設股份有限公司	\$14,061,388	\$1,650,177	\$1,266,177	\$-	\$-	18.01%	\$14,061,388	Y	N	N	-
2	本公司	海心國際股份有限公司	7,030,694	1,074,400	500,000	300,000	-	7.11%	14,061,388	Y	N	N	-
3	本公司	海鉅開發股份有限公司	7,030,694	900,000	350,000	285,000	-	4.98%	14,061,388	Y	N	N	-
4	本公司	海宇國際股份有限公司	7,030,694	1,450,000	800,000	450,000	-	11.38%	14,061,388	Y	N	N	-
5	本公司	海研建築股份有限公司	7,030,694	897,142	797,142	400,450	-	11.34%	14,061,388	Y	N	N	-
6	本公司	悅大建設股份有限公司	7,030,694	100,000	-	-	-	-	14,061,388	Y	N	N	-
7	本公司	金毓泰股份有限公司	7,030,694	5,210,920	4,488,800	1,481,420	-	63.85%	14,061,388	Y	N	N	-
8	海研建築股份有限公司	本公司	7,030,694	414,000	414,000	396,000	-	5.89%	14,061,388	N	Y	N	-
9	海鉅開發股份有限公司	海悅建設股份有限公司	7,030,694	669,000	669,000	-	-	9.52%	14,061,388	N	N	N	-
10	海心國際股份有限公司	海悅建設股份有限公司	7,030,694	1,277,000	1,277,000	-	-	18.16%	14,061,388	N	N	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如下：

- (1) 持有普通股股權不超過 90% 之子公司為最近期經會計師查核簽證或核閱財務報表之淨值 100%：7,030,694 仟元 * 100% = 7,030,694 仟元。
- (2) 持有普通股股權超過 90% 之子公司為最近期經會計師查核簽證或核閱財務報表之淨值 200%：7,030,694 仟元 * 200% = 14,061,388 仟元。

註 3：背書保證最高限額為最近期經會計師查核簽證或核閱財務報表之淨值 200%：7,030,694 仟元 * 200% = 14,061,388 仟元。

海悅國際開發股份有限公司及子公司
期末持有有價證券情形
民國 112 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							
	皇普建設股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產—非流動	100	\$ 3,455	0.03	\$ 3,455	—
	皇普建設股份有限公司私募股票	無	同上	8,620	238,257	2.27	238,257	—
	大華建設股份有限公司私募股票	無	同上	8,330	238,904	0.99	238,904	—
	芯鼎科技股份有限公司	無	同上	299	21,737	0.31	21,737	—
	興櫃股票							
	新應材股份有限公司	無	同上	527	216,930	0.65	216,930	—
	非上市(櫃)股票							
	台灣利得生物科技股份有限公司	無	同上	318	-	1.34	-	—
	費富建設股份有限公司	無	同上	173	-	10.53	-	—
上市(櫃)股票								
大華建設股份有限公司私募股票	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	364,236	1.51	364,236	—	
興櫃股票								
新應材股份有限公司	無	同上	20	8,237	0.02	8,237	—	
非上市(櫃)股票								
都山林開發股份有限公司	無	同上	4,800	172,512	10	172,512	—	
鉅匯投資股份有限公司	無	同上	13,494	95,133	13	95,133	—	
可轉換公司債								
悠勢科技股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產—非流動	-	10,000	-	10,000	—	
金融債券								
澳盛銀行美元債券	無	同上	-	12,872	-	12,872	—	
共同興建投資權益	無	同上	-	197,423	-	197,423	—	
基金								
兆豐全球債券ETF策略收益組合基金	無	同上	-	1,980	-	1,980	—	
台新靈活入息債券基金	無	同上	-	2,003	-	2,003	—	
基金								
台新靈活入息債券基金	無	同上	-	15,020	-	15,020	—	
共同興建投資權益	無	同上	-	50,000	-	50,000	—	
興櫃股票								
新應材股份有限公司	無	同上	117	48,161	0.14	48,161	—	
基金								
兆豐全球債券ETF策略收益組合基金	無	同上	-	990	-	990	—	

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，請參閱附表七。

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112年度

附表三

單位：除另予註明者外，為新台幣仟元

買、賣之公司 本公司	有價證券 種類及名稱	帳 券 類 別	目 科 列 類	交 易 對 象	期 係	初買		入 賣		出 期		末 額	
						股 數 (仟 股)	金 額	股 數 (仟 股)	金 額	股 數 (仟 股)	金 額		
	金毓泰公司		採用權益法之投資	(註1)	-	115,189	\$ 635,682	50,697	\$ 506,973	-	\$ -	165,886	\$ 1,117,588

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 112 年度

單位：除另予註明者外，
為新台幣仟元

附表四

取得不動產之公司	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	交易場所	交易對象為關係人者，其前次移轉資料	價格參考之依據	取得用途	目的情形	及其他事項	約定事項
海悅國際開發股份有限公司	台中市南屯區樂田段土地	110/3/24	\$ 451,382	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，增加營業收入	無
海心國際開發股份有限公司	台中市南屯區樂田段土地	110/3/24	190,593	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，增加營業收入	無

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

註 2：事實發生日，係指交易簽約日、付款日、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
與關係人進、銷貨之金額達新台幣 1 億元或實收資本額 20% 以上
民國 112 年度

單位：除另予註明者外，為新台幣仟元

附表五

進(銷)貨之公司 本公司	交易對象 海悅建設	關係 子公司	交易		情形		交易條件與一般交易不同原因		應收(付)票據、帳款		註 備	
			進(銷)貨金 銷 貨 (\$ 150,372)	佔總進(銷)貨 額之比率 (2%)	授信 期間	授 信	原 期	餘	額	佔總應收(付) 帳款之比率 2%		
										\$ 28,394	2%	-

海悅國際開發股份有限公司及子公司
 母子公司間及各子公司間之業務關係及重要交易往來情形及金額

民國 112 年度

單位：新台幣仟元

附表六

編號 (註 1)	交易人	名稱	交易往來對象	與交易人之關係(註)	交易科目	往來		情形
						金額	佔合併總資產之比率	
0	本公司		海悅建設股份有限公司	1	營業收入 應收帳款	\$ 150,372 28,394	- -	2% -
			海心國際股份有限公司	1	營業收入 應收帳款	43,765 6,577	- -	1% -
			海宇國際股份有限公司	1	其他收入 營業收入	5,000 12,114	- -	- -
			海研建築股份有限公司	1	營業收入	6,259	-	-
1	海心國際股份有限公司		海悅國際開發股份有限公司	2	營業收入	21,743	-	-
			南悅建設股份有限公司	3	營業收入	42,676	-	1%
			海悅建設股份有限公司	3	應收帳款	10,331	-	-
2	海鉅開發股份有限公司		海悅建設股份有限公司	3	營業收入	17,847	-	-
			海悅國際開發股份有限公司	2	應收帳款	7,301	-	-
			海悅國際開發股份有限公司	2	營業收入	6,859	-	-
3	海宇國際股份有限公司		海悅國際開發股份有限公司	2	應收帳款	49,344	-	-
			海悅建設股份有限公司	3	營業收入	49,344	-	1%
			海悅建設股份有限公司		應收帳款	30,243	-	-
					營業收入	30,243	-	-

- 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。

海悅國際開發股份有限公司及子公司
被投資公司名稱、所在地區...等相關資訊

民國 112 年度

附表七

單位：除另予註明外，
係新台幣千元

投資公司名稱	被投資公司名稱	所在地區	主要營業項目	原本期	投資期末	資去年	額年底	期股數	末(股)	比率(%)	持帳面金額	有被投資公司本期	本期認列之	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、大樓開發買賣及租賃、大樓開發租賃業務	\$ 1,110,000	\$ 1,010,000	153,000	111,000,000	111,000,000	100.00	100.00	\$ 984,194	\$ 57,146	\$ 57,146	子公司
	海峽建設股份有限公司	台	經營不動產買賣及租賃、大樓開發買賣及租賃、大樓開發租賃業務	153,000	153,000	25,500	15,300,000	15,300,000	100.00	100.00	142,039	(4,620)	(4,620)	子公司
	海心國際股份有限公司	台	經營不動產買賣及租賃、大樓開發買賣及租賃、大樓開發租賃業務	25,500	25,500	35,000	2,550,000	2,550,000	85.00	85.00	331,883	112,994	96,045	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	25,500	3,500,000	3,500,000	70.00	70.00	(99,429)	(21,387)	(14,971)	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	50,000	2,550,000	2,550,000	85.00	85.00	825,643	225,931	192,041	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	50,000	67,500	5,000,000	5,000,000	100.00	100.00	61,789	13,834	13,834	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	67,500	2,550,000	2,550,000	85.00	85.00	774,107	364,715	310,007	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	67,500	67,500	835,216	6,750,000	6,750,000	75.00	75.00	49,761	(9,975)	(7,481)	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	1,342,189	835,216	4,500	165,886,421	165,886,421	56.23	56.23	1,117,588	2,374	3,790	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	60,000	450,000	450,000	30.00	30.00	4,289	1,106	-	關聯企業
	聯陞投資股份有限公司	台	一般投資業	60,000	60,000	60,000	600,000	600,000	20.00	20.00	74,323	(154)	763	關聯企業
	盛禪開發股份有限公司	台	經營住宅及大樓開發租賃業務	60,000	60,000	143,000	60,000	60,000	20.00	20.00	60,000	(290)	-	關聯企業
	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	143,000	143,000	32,000	14,300,000	14,300,000	55.00	55.00	136,607	(7,548)	(4,151)	子公司
	悅大建設股份有限公司	台	經營不動產買賣及租賃、大樓開發租賃業務	32,000	32,000	55,000	3,200,000	3,200,000	32.00	32.00	33,163	465	3	關聯企業
	海悅建設股份有限公司	台	經營不動產買賣及租賃、大樓開發租賃業務	55,000	55,000	55,000	5,000,000	5,000,000	30.03	30.03	56,191	4,129	1,240	關聯企業

海悅國際開發股份有限公司

主要股東資訊

民國 112 年 12 月 31 日

附表八

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	25,514,000 股	17.34%
黃 希 文	14,955,090 股	10.16%
王 俊 傑	10,139,410 股	6.89%
曾 俊 盛	7,954,210 股	5.40%

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 112 年及 111 年 12 月 31 日之個體資產負債表，暨民國 112 年及 111 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 112 年及 111 年 12 月 31 日之個體財務狀況，暨民國 112 年及 111 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

本會計師係依照受託會計師查核簽證財務報表規則及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 112 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 112 年度個體財務報表之關鍵查核事項敘明如下：

代銷服務收入認列

代銷服務收入係海悅國際開發股份有限公司與建商依委託企劃銷售契約書規定，於各項履約義務完成時點認列勞務收入，由於代銷服務收入金額相較於其他收入為高，且履約義務認列要件相較於其他收入較為複雜，因是將其代銷服務收入之履約義務暨收入認列認定為關鍵查核事項。

本會計師對於上開項目已執行主要查核程序如下：

- 執行控制測試以瞭解代銷服務收入之認列及相關控制制度之設計與執行。
- 自本年度代銷服務收入交易選取樣本，檢視經雙方簽屬之委託企劃銷售契約書，以瞭解契約書所在之條款安排。
- 抽核相關單據，確認代銷服務收入是否已按契約書約定之條款完成履約義務，且收入係遵循會計政策一致認列。
- 針對金額重大之交易進行抽核，以瞭解評估其信用風險之控制制度，並測試該等交易之收款情形。

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 8,746,437 仟元，佔個體總資產約 45%，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：

- 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。
- 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。
- 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(含審計委員會)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。

本會計師依照審計準則查核時，運用專業判斷及專業懷疑。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 112 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 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

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

中 華 民 國 113 年 3 月 22 日



海峽國際開發股份有限公司

個體資產負債表

民國112年及111年12月31日

單位：新台幣仟元

代 碼	資 產	112年12月31日			111年12月31日		
		金 額	%		金 額	%	
	流動資產						
1100	現金及約當現金(附註六)	\$ 2,272,625	12		\$ 1,422,125	8	
1140	合約資產(附註十五)	518,801	3		372,182	2	
1150	應收票據及帳款-非關係人(附註九)	580,779	3		761,139	4	
1160	應收票據及帳款-關係人(附註九及二十)	101,605	1		9,620	-	
1200	其他應收款-非關係人	36,394	-		64,928	-	
1210	其他應收款-關係人(附註二十)	122	-		123	-	
1320	存貨(建設業適用)(附註五、十及二一)	8,746,437	45		8,934,411	52	
1479	其他流動資產	88,214	-		105,718	1	
1480	取得合約之增額成本(附註十五及二十)	107,885	1		130,818	1	
1482	履行合約成本(附註十五)	448,547	2		728,066	4	
11XX	流動資產總計	<u>12,901,409</u>	<u>67</u>		<u>12,529,130</u>	<u>72</u>	
	非流動資產						
1510	透過損益按公允價值衡量之金融資產-非流動(附註七及二一)	939,578	5		418,564	3	
1520	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產-非流動(附註八及二一)	640,118	3		608,335	4	
1540	按攤銷後成本衡量之金融資產-非流動(附註二一)	424,217	2		235,287	1	
1550	採用權益法之投資(附註十一)	4,425,616	23		3,427,798	20	
1600	不動產、廠房及設備	36,204	-		35,195	-	
1755	使用權資產	4,853	-		7,497	-	
1780	無形資產	237	-		393	-	
1920	存出保證金	21,801	-		26,530	-	
1990	其他非流動資產	-	-		5,144	-	
15XX	非流動資產總計	<u>6,492,624</u>	<u>33</u>		<u>4,764,743</u>	<u>28</u>	
1XXX	資 產 總 計	<u>\$ 19,394,033</u>	<u>100</u>		<u>\$ 17,293,873</u>	<u>100</u>	
	負債及權益						
	流動負債						
2100	短期借款(附註十二及二一)	\$ 1,713,000	9		\$ 1,587,400	9	
2110	應付短期票券(附註十二)	237,071	1		237,136	2	
2150	應付票據及帳款-非關係人	318,239	2		409,440	2	
2180	應付帳款-關係人(附註二十)	56,194	-		3,599	-	
2200	其他應付款-非關係人	244,628	1		194,084	1	
2220	其他應付款-關係人(附註二十)	1,195	-		240	-	
2230	本期所得稅負債(附註十七)	160,244	1		60,432	-	
2280	租賃負債-流動	3,864	-		5,273	-	
2320	一年內到期長期負債(附註十二及二一)	2,051,744	11		2,269,758	13	
2399	其他流動負債	4,978	-		2,965	-	
21XX	流動負債總計	<u>4,791,157</u>	<u>25</u>		<u>4,770,327</u>	<u>27</u>	
	非流動負債						
2527	合約負債-非流動(附註十五)	702,819	4		284,264	2	
2540	長期借款(附註十二及二一)	6,767,218	35		6,356,902	37	
2580	租賃負債-非流動	1,116	-		2,464	-	
2645	存入保證金	1,600	-		712	-	
2650	採用權益法之投資貸餘(附註十一)	99,429	-		75,776	-	
25XX	非流動負債總計	<u>7,572,182</u>	<u>39</u>		<u>6,720,118</u>	<u>39</u>	
2XXX	負債總計	<u>12,363,339</u>	<u>64</u>		<u>11,490,445</u>	<u>66</u>	
	權益(附註十四)						
	股本						
3110	普通股股本	1,171,081	6		1,171,081	7	
3120	特別股股本	300,000	1		300,000	2	
3100	股本總計	<u>1,471,081</u>	<u>7</u>		<u>1,471,081</u>	<u>9</u>	
3200	資本公積	<u>1,285,231</u>	<u>7</u>		<u>1,285,231</u>	<u>7</u>	
	保留盈餘						
3310	法定盈餘公積	564,732	3		466,605	3	
3350	未分配盈餘	3,474,516	18		2,491,301	14	
3300	保留盈餘總計	<u>4,039,248</u>	<u>21</u>		<u>2,957,906</u>	<u>17</u>	
3400	其他權益	306,636	1		160,712	1	
3500	庫藏股票	(71,502)	-		(71,502)	-	
3XXX	權益總計	<u>7,030,694</u>	<u>36</u>		<u>5,803,428</u>	<u>34</u>	
	負債與權益總計	<u>\$ 19,394,033</u>	<u>100</u>		<u>\$ 17,293,873</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 112 年及 111 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	112年度		111年度		
	金 額	%	金 額	%	
4000	營業收入（附註十五及二十）	\$ 4,390,794	100	\$ 2,622,737	100
5000	營業成本（附註二十）	<u>2,736,331</u>	<u>62</u>	<u>1,362,026</u>	<u>52</u>
5900	營業毛利	1,654,463	38	1,260,711	48
5910	未實現營業損益	(<u>168,581</u>)	(<u>4</u>)	(<u>75,317</u>)	(<u>3</u>)
5950	已實現營業毛利	<u>1,485,882</u>	<u>34</u>	<u>1,185,394</u>	<u>45</u>
	營業費用（附註九、十六及二十）				
6200	銷管費用	551,492	13	404,000	16
6450	預期信用減損損失（迴轉利益）	<u>7,871</u>	-	(<u>16,606</u>)	(<u>1</u>)
6000	營業費用合計	<u>559,363</u>	<u>13</u>	<u>387,394</u>	<u>15</u>
6900	營業淨利	<u>926,519</u>	<u>21</u>	<u>798,000</u>	<u>30</u>
	營業外收入及支出（附註十六及二十）				
7100	利息收入	12,030	-	4,257	-
7190	其他收入	45,368	1	35,472	1
7020	其他利益及損失	326,804	8	(75,037)	(3)
7050	財務成本	(69,492)	(2)	(39,574)	(1)
7070	採用權益法認列之子公司及關聯企業損益之份額	<u>646,554</u>	<u>15</u>	<u>389,896</u>	<u>15</u>
7000	營業外收入及支出合計	<u>961,264</u>	<u>22</u>	<u>315,014</u>	<u>12</u>

（接次頁）

(承前頁)

代 碼		112年度		111年度	
		金 額	%	金 額	%
7900	稅前淨利	\$ 1,887,783	43	\$ 1,113,014	42
7950	所得稅費用 (附註十七)	<u>232,419</u>	<u>5</u>	<u>178,620</u>	<u>7</u>
8200	本年度淨利	<u>1,655,364</u>	<u>38</u>	<u>934,394</u>	<u>35</u>
	其他綜合損益				
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	220,853	5	146,944	6
8330	採用權益法認列之				
	子公司之其他綜				
	合損益份額	<u>7,751</u>	<u>-</u>	<u>3,422</u>	<u>-</u>
8300	本年度其他綜合損				
	益 (稅後淨額)				
	合計	<u>228,604</u>	<u>5</u>	<u>150,366</u>	<u>6</u>
8500	本年度綜合損益總額	<u>\$ 1,883,968</u>	<u>43</u>	<u>\$ 1,084,760</u>	<u>41</u>
	每股盈餘 (附註十八)				
9710	基 本	<u>\$ 13.86</u>		<u>\$ 7.88</u>	
9810	稀 釋	<u>\$ 13.83</u>		<u>\$ 7.86</u>	

後附之附註係本個體財務報告之一部分。

董事長：黃希文

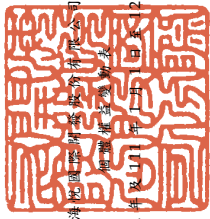


經理人：王俊傑



會計主管：高秉芝





海悅國際財務報告有限公司
HAI YUE INTERNATIONAL FINANCIAL REPORTING CO., LTD.

民國 112 年 12 月 31 日

單位：新台幣千元，惟
每股股利為元

代碼	111 年 1 月 1 日餘額	股本	資本公積	法定盈餘公積	留特別盈餘公積	盈餘未分配盈餘	未實現評價損益	庫藏股票	權益總額
A1	\$ 1,064,620	\$ 300,000	\$ 1,285,231	\$ 290,361	\$ 2,551,256	\$ 89,557	\$ -	\$ -	\$ 5,581,025
B1	-	-	-	176,244	(176,244)	-	-	-	-
B5	106,461	-	-	-	(106,461)	-	-	-	-
B7	-	-	-	-	(13,282)	-	-	(13,282)	(13,282)
B9	-	-	-	-	(745,234)	-	-	(745,234)	(745,234)
D1	-	-	-	-	934,394	-	-	-	934,394
D3	-	-	-	-	-	150,366	-	-	150,366
D5	-	-	-	-	934,394	150,366	-	-	1,084,760
L1	-	-	-	-	-	-	(71,502)	(71,502)	(71,502)
M7	-	-	-	-	(32,339)	-	-	(32,339)	(32,339)
Q1	-	-	-	-	79,211	(79,211)	-	-	-
Z1	1,171,081	300,000	1,285,231	466,605	2,491,301	160,712	(71,502)	5,803,428	
B1	-	-	-	98,127	(98,127)	-	-	-	-
B7	-	-	-	-	(48,000)	-	-	(48,000)	(48,000)
B9	-	-	-	-	(579,846)	-	-	(579,846)	(579,846)
D1	-	-	-	-	1,655,364	-	-	-	1,655,364
D3	-	-	-	-	-	228,604	-	-	228,604
D5	-	-	-	-	1,655,364	228,604	-	-	1,883,968
M7	-	-	-	-	(28,856)	-	-	(28,856)	(28,856)
Q1	-	-	-	-	82,680	(82,680)	-	-	-
Z1	1,171,081	300,000	1,285,231	564,732	3,474,516	306,636	(71,502)	7,030,694	



會計主管：高秉芝



經理人：王復傑



董事長：黃希文

後附之財務報告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 112 年及 111 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

代 碼		112年度	111年度
	營業活動之現金流量		
A10000	稅前淨利	\$ 1,887,783	\$ 1,113,014
A20010	收益費損項目		
A20100	折舊費用	11,936	11,606
A20200	攤銷費用	344	1,315
A20300	預期信用減損損失(迴轉利益)	7,871	(16,606)
A20400	透過損益按公允價值衡量金融資產及負債之淨(利益)損失	(342,228)	47,149
A20900	財務成本	69,492	39,574
A21200	利息收入	(12,030)	(4,257)
A21300	股利收入	(13,058)	(9,995)
A22400	採用權益法認列之子公司及關聯企業損益之份額	(646,554)	(389,896)
A23900	與子公司之未實現損益	168,581	75,317
A30000	營業資產及負債之淨變動數		
A31125	合約資產	(146,619)	(32,213)
A31130	應收票據及帳款－非關係人	172,489	(230,077)
A31160	應收票據及帳款－關係人	(91,985)	102,252
A31180	其他應收款－非關係人	(22,167)	1,039
A31190	其他應收款－關係人	1	(63)
A31200	存 貨	397,187	(659,169)
A31240	其他流動資產	17,504	(44,085)
A31270	取得合約之增額成本	22,933	(24,733)
A31280	履行合約成本	279,519	(316,249)
A32125	合約負債	418,555	137,899
A32130	應付票據及帳款－非關係人	(91,201)	154,142
A32160	應付帳款－關係人	52,595	(25,928)
A32180	其他應付款－非關係人	49,194	(87,957)
A32190	其他應付款－關係人	955	(2,749)
A32230	其他流動負債	2,013	(4,126)
A33000	營運產生之現金流入(出)	2,193,110	(164,796)
A33500	支付之所得稅	(132,607)	(245,879)
AAAA	營業活動之淨現金流入(出)	2,060,503	(410,675)

(接次頁)

(承前頁)

代 碼		112年度	111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	\$ -	(\$ 72,065)
B00020	出售透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產	189,070	92,052
B00040	取得按攤銷後成本衡量之金融資產	(188,930)	(42,833)
B00050	處分按攤銷後成本衡量之金融資產	-	102,207
B00100	取得透過損益按公允價值衡量之金融資產	(184,928)	(262,870)
B00200	出售透過損益按公允價值衡量之金融資產	6,142	3,321
B01800	取得關聯企業	-	(20,000)
B02700	取得不動產、廠房及設備	(7,135)	(4,097)
B03700	存出保證金減少(增加)	4,729	(8,369)
B04500	購置無形資產	(188)	(130)
B06800	其他非流動資產減少	5,144	12,822
B07500	收取之利息	12,030	4,257
B07600	收取子公司及關聯企業股利	140,376	198,900
B07600	收取其他股利	13,058	9,995
BBBB	投資活動之淨現金流(出)入	(10,632)	13,190
	籌資活動之現金流量		
C00100	短期借款增加(減少)	125,600	(74,980)
C00500	應付短期票券增加	-	149,265
C01600	舉借長期借款	1,638,820	4,371,080
C01700	償還長期借款	(1,446,518)	(1,897,875)
C03000	存入保證金增加(減少)	888	(68)
C04020	租賃本金償還	(5,923)	(5,651)
C04500	支付現金股利	(627,846)	(758,516)
C04900	購買庫藏股票	-	(71,502)
C05400	取得子公司股權	(606,972)	(1,088,254)
C05600	支付之利息	(277,420)	(177,207)
CCCC	籌資活動之淨現金流(出)入	(1,199,371)	446,292
EEEE	現金及約當現金淨增加數	850,500	48,807
E00100	年初現金及約當現金餘額	1,422,125	1,373,318
E00200	年底現金及約當現金餘額	\$ 2,272,625	\$ 1,422,125

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 112 年及 111 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 113 年 3 月 15 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「IFRS 會計準則」）

適用修正後之金管會認可並發布生效之 IFRS 會計準則將不致造成本公司會計政策之重大變動。

(二) 113 年適用之金管會認可之 IFRS 會計準則

新發布 / 修正 / 修訂準則及解釋	IASB 發布之生效日(註1)
IFRS 16 之修正「售後租回中之租賃負債」	2024 年 1 月 1 日 (註2)
IAS 1 之修正「負債分類為流動或非流動」	2024 年 1 月 1 日
IAS 1 之修正「具合約條款之非流動負債」	2024 年 1 月 1 日
IAS 7 及 IFRS 7 之修正「供應商融資安排」	2024 年 1 月 1 日 (註3)

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：賣方兼承租人應對初次適用 IFRS 16 日後簽訂之售後租回交易追溯適用 IFRS 16 之修正。

註 3：第一次適用本修正時，豁免部分揭露規定。

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) 國際會計準則理事會 (IASB) 已發布但尚未經金管會認可並發布生效之 IFRS 會計準則

新發布 / 修正 / 修訂準則及解釋	IASB 發布之生效日(註1)
IFRS 10 及 IAS 28 之修正「投資者與其關聯企業或合資間之資產出售或投入」	未 定
IFRS 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 21 之修正「缺乏可兌換性」	2025 年 1 月 1 日 (註2)

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：適用於 2025 年 1 月 1 日以後開始之年度報導期間。首次適用該修正時，將影響數認列於首次適用日之保留盈餘。當本公司以非功能性貨幣作為表達貨幣時，將影響數調整首次適用日權益項下之國外營運機構兌換差額。

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、預付土地款及預付容移款。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等方式，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及側流交易所產生之損益，僅在與本公司對子公司權益無關之範圍內，認列於個體財務報告。

(七) 投資關聯企業

關聯企業係指本公司具有重大影響，但非屬子公司或合資之企業。

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值變動之影響。

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值變動之影響。

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，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十九。

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（包括現金及約當現金、質押定存單、質抵押存款、應收票據及帳款、其他應收款及存出保證金）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。

再取回本公司本身之權益工具係於權益項下認列與減除，其帳面金額係按股票種類加權平均計算。購買、出售、發行或註銷本公司本身之權益工具不認列於損益。

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，於本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，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。

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、現金及約當現金

	112年12月31日	111年12月31日
銀行支票及活期存款	\$ 2,263,615	\$ 1,383,423
庫存現金	9,010	8,702
約當現金		
原始到期日在3個月以內之		
銀行定期存款	-	30,000
	<u>\$ 2,272,625</u>	<u>\$ 1,422,125</u>

七、透過損益按公允價值衡量之金融資產－非流動

	112年12月31日	111年12月31日
國內上市（櫃）及興櫃股票	\$ 242,122	\$ 13,560
國內上市私募股票	477,161	225,290
國內未上市（櫃）股票	-	3,981
共同興建投資權益（註）	197,423	156,918
債務工具投資	12,872	12,657
基金受益憑證	-	6,158
可轉換公司債	10,000	-
	<u>\$ 939,578</u>	<u>\$ 418,564</u>

註：為創造本業之經營效益，本公司參與建設公司共同投資興建如下：

- (一) 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（以下稱為專案(1)）並與甲建設公司簽訂共同投資興建協議書，權責比分別為甲建設公司 80% 及本公司 20%。專案(1)購得土地之所有權人以甲建設公司名義登記並由甲建設公司負責申請辦理及決策有關專案(1)之所有流程及簽訂所有相關契約，未來專案(1)由甲建設公司負責整體開發計畫及建築規劃以興建住宅，雙方同意由本公司代為銷售。本公司並無主導專案(1)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。

設定抵押作為借款擔保之資訊，請參閱附註二一。

八、透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產－非流動

	112年12月31日	111年12月31日
權益工具投資		
國內上市（櫃）及興櫃股票	\$ 8,237	\$ 80,584
國內上市私募股票	364,236	175,260
國內未上市（櫃）股票	<u>267,645</u>	<u>352,491</u>
	<u>\$ 640,118</u>	<u>\$ 608,335</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。

設定抵押作為借款擔保之資訊，請參閱附註二一。

九、應收票據及帳款及長期應收款

	112年12月31日	111年12月31日
應收票據及帳款		
按攤銷後成本衡量		
總帳面金額	\$ 695,150	\$ 775,654
減：備抵損失	(<u>12,766</u>)	(<u>4,895</u>)
	<u>\$ 682,384</u>	<u>\$ 770,759</u>

(一) 應收票據及帳款

本公司對勞務銷售之平均授信為 90 天。本公司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：

112 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	\$ 523,324	\$ 90,997	\$ 24,704	\$ 520	\$ 55,605	\$ 695,150
備抵損失	(<u>613</u>)	(<u>1,212</u>)	(<u>1,509</u>)	(<u>54</u>)	(<u>9,378</u>)	(<u>12,766</u>)
攤銷後成本	<u>\$ 522,711</u>	<u>\$ 89,785</u>	<u>\$ 23,195</u>	<u>\$ 466</u>	<u>\$ 46,227</u>	<u>\$ 682,384</u>

111 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	\$ 563,319	\$ 167,527	\$ 40,958	\$ -	\$ 3,850	\$ 775,654
備抵損失	(<u>456</u>)	(<u>2,233</u>)	(<u>1,607</u>)	-	(<u>599</u>)	(<u>4,895</u>)
攤銷後成本	<u>\$ 562,863</u>	<u>\$ 165,294</u>	<u>\$ 39,351</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 3,251</u>	<u>\$ 770,759</u>

應收票據及帳款備抵損失之變動資訊如下：

	<u>112年度</u>	<u>111年度</u>
年初餘額	\$ 4,895	\$ 3,535
加：本年度提列減損損失	<u>7,871</u>	<u>1,360</u>
年底餘額	<u>\$ 12,766</u>	<u>\$ 4,895</u>

(二) 長期應收款

資產負債表日之長期應收款如下：

	<u>112年12月31日</u>	<u>111年12月31日</u>
德商 UMAX SYSTEMS GmbH	\$ 138,938	\$ 138,938
減：備抵損失	<u>138,938</u>	<u>138,938</u>
淨 額	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>

長期應收款備抵損失之變動資訊如下：

	<u>112年度</u>	<u>111年度</u>
年初餘額	\$ 138,938	\$ 156,904
減：本年度迴轉減損損失	<u>-</u>	<u>(17,966)</u>
年底餘額	<u>\$ 138,938</u>	<u>\$ 138,938</u>

本公司於 98 年 12 月委請律師對德商 UMAX SYSTEMS GmbH (USG 公司) 長期應收款 156,904 仟元提出債權清償訴訟，並於 99 年 7 月接獲德國當地法院判決勝訴，USG 公司對前述判決放棄上訴，故本公司委請律師向法院就 USG 公司之資產提出強制執行程序。德國當地法院後續將依法對 USG 公司強制執行債務清償，惟倘 USG 公司有資產不足以清償債務時，USG 公司將面臨聲請破產，由法院依據債權人對 USG 公司債權比例，平均分配剩餘財產予債權人。因可獲清償之債權回收金額難以合理估計，基於穩健保守原則，故於 99 年度將上述帳款全數提列呆帳損失。

本公司對 USG 公司之財產提出強制執行後，於 100 年 1 月取得部分款項計歐元 1,123 仟元 (約新台幣 43,346 仟元)。依德國破產法規定，若本公司在提出強制執行時，知悉 USG 公司已處破產狀況，破產管理人可請求本公司返還所取得之款項。USG 公司於 99 年 7 月獲得德國當地法院之判決敗訴及本公司提出強制執行程序後，於 100

年 1 月向德國法院提出破產申請，破產管理人依法得於 3 年內向德國當地法院對本公司提出訴訟，於德國當地法院獲得勝訴後，再向本公司請求返還強制執行所取得之款項。

另德國法院於 100 年 1 月開始執行 USG 公司之臨時破產程序，本公司亦於 100 年 4 月就原始產生之應收帳款歐元 3,428 仟元（約新台幣 156,904 仟元）扣除前述分配款歐元 1,123 仟元之餘額申報債權，以便 USG 公司之破產管理人據以編造債權表，作為後續分配之依據。本公司於 100 年 6 月依據破產管理人報告評估，依原始應收帳款歐元 3,428 仟元參與破產債權分配可獲清償之金額應可超過目前已獲配之強制執行分配款歐元 1,123 仟元，故於 100 年度就該金額認列呆帳收回利益 43,346 仟元。

本公司於 101 年 12 月接獲德國地方法院要求返還原獲配之強制執行分配款歐元 1,123 仟元。並於 103 年 6 月接獲一審宣判敗訴，基於穩健原則將上述款項全額提列備抵呆帳，並委由律師進行二審上訴，後於 104 年 4 月撤回上訴，並歸還相關款項，待破產管理人通知未來可分配之資產。

最終本公司於 111 年 11 月獲配剩餘債權分配款 17,966 仟元，故認列預期信用減損迴轉利益。

十、存貨（建設業適用）

	112年12月31日	111年12月31日
<u>營建用地</u>		
鶯歌鳳鳴段(3)	\$ -	\$ 100,298
台南府前段	649,772	675,504
台南新北段	488,277	478,052
板橋新興段	747,694	695,908
台中鎮福段	-	570,963
高雄後壁田段(2)	315,501	301,077
台中樂田段－容積移轉用地	98,077	98,077
台中樂田段	468,165	-

（接次頁）

(承前頁)

	112年12月31日	111年12月31日
<u>在建房地</u>		
新莊信華段	\$ 570,356	\$ 556,495
台中創研段	-	1,161,387
台北南港段	744,057	642,768
新莊新知段	677,883	661,774
鶯歌鳳鳴段(2)	38,645	37,706
台中賴厝廍段	691,760	675,152
台北敦化段	873,562	815,917
台中平田段	480,049	468,827
台中新高鐵段	641,649	625,008
高雄後壁田段(1)	255,579	98,930
鶯歌鳳鳴段(3)	128,502	-
台中鎮福段	585,795	-
<u>待售房地</u>		
台中創研段	146,098	-
<u>預付土地款 (註三)</u>		
台中樂田段	-	91,138
<u>預付容移款</u>		
台中鎮福段－容積移轉代金	145,016	145,016
高雄後壁田段(1)－容積移轉代金	-	9,467
鶯歌鳳鳴段(3)－容積移轉代金	-	24,947
	<u>\$ 8,746,437</u>	<u>\$ 8,934,411</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 112 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

(接次頁)

(承前頁)

工 案 名 稱	信 託 類 型	信 託 銀 行
台北敦化段	不動產開發信託	台新國際商業銀行
台中賴厝廡段	不動產開發信託	彰化商業銀行
台中平田段	不動產開發信託	華南商業銀行
台中新高鐵段	不動產開發信託	合作金庫商業銀行
高雄後壁田段(1)	價金信託	星展銀行
鶯歌鳳鳴段(3)	不動產開發信託	合作金庫商業銀行
台中鎮福段	不動產開發信託	臺灣土地銀行

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，請參閱附註二一。

十一、採用權益法之投資

(一) 投資子公司

	112年12月31日	111年12月31日
海悅建設股份有限公司	\$ 984,194	\$ 950,445
海峽建設股份有限公司	142,039	146,659
海心國際股份有限公司	331,883	295,849
海鉅開發股份有限公司	825,643	672,568
海匯建築股份有限公司	61,789	40,204
海宇國際股份有限公司	774,107	491,300
南悅建設股份有限公司	49,761	57,242
金毓泰股份有限公司	<u>1,117,588</u>	<u>635,682</u>
	<u>\$ 4,287,004</u>	<u>\$ 3,289,949</u>

採用權益法之投資貸餘

	112年12月31日	111年12月31日
海研建築股份有限公司	<u>\$ 99,429</u>	<u>\$ 75,776</u>

本公司間接持有之投資子公司明細，請參閱附表六及明細表三。

子 公 司 名 稱	所有權權益及表決權百分比		說 明
	112年12月31日	111年12月31日	
海悅建設股份有限公司	100.00%	100.00%	1
海峽建設股份有限公司	100.00%	100.00%	2
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%	100.00%	-
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%	75.00%	3
金毓泰股份有限公司	56.23%	53.58%	4

備 註：

1. 本公司分別於 112 及 111 年度對海悅建設股份有限公司現金增資 100,000 仟元及 600,000 仟元，增資後持股比例不變。
2. 本公司於 111 年 11 月對海峽建設股份有限公司現金增資 110,000 仟元，增資後持股比例不變。
3. 本公司於 111 年 4 月對南悅建設股份有限公司現金增資 30,000 仟元，增資後持股比例不變。
4. 本公司分別於 112 及 111 年度對金毓泰股份有限公司現金增資 506,973 仟元及 348,255 仟元，增資後持股合計為 56.23%。

112 及 111 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

	112年12月31日	111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	74,323	73,560
盛樺開發股份有限公司	<u>60,000</u>	<u>60,000</u>
	<u>\$ 138,612</u>	<u>\$ 137,849</u>

	所有權權益及表決權百分比	
	112年12月31日	111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%	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。

上述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、借 款

(一) 短期借款

	112年12月31日	111年12月31日
擔保銀行借款(附註二一)	\$ 501,000	\$ 457,400
無擔保銀行借款	1,212,000	1,130,000
	<u>\$ 1,713,000</u>	<u>\$ 1,587,400</u>

銀行週轉性借款利率於 112 年及 111 年 12 月 31 日分別為 2.25%~3.36% 及 2.13%~2.94%。

(二) 應付短期票券

	112年12月31日	111年12月31日
應付商業本票	\$ 238,000	\$ 238,000
減：應付短期票券折價	(929)	(864)
	<u>\$ 237,071</u>	<u>\$ 237,136</u>

尚未到期之應付短期票券如下：

112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
<u>應付商業本票</u>						
聯貸案						
合作金庫銀行	\$ 39,600	\$ 53	\$ 39,547			
兆豐國際銀行	39,600	53	39,547	1.76%	土地	<u>\$744,057</u>
華南銀行	4,400	6	4,394			
農業金庫銀行	4,400	6	4,394			
中華票券	<u>150,000</u>	<u>811</u>	<u>149,189</u>	2.74%	-	-
	<u>\$238,000</u>	<u>\$ 929</u>	<u>\$237,071</u>			

111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
<u>應付商業本票</u>						
聯貸案						
合作金庫銀行	\$ 39,600	\$ 55	\$ 39,545			
兆豐國際銀行	39,600	55	39,545	1.54%	土地	<u>\$642,768</u>
華南銀行	4,400	6	4,394			
農業金庫銀行	4,400	6	4,394			
中華票券	<u>150,000</u>	<u>742</u>	<u>149,258</u>	2.44%	-	-
	<u>\$238,000</u>	<u>\$ 864</u>	<u>\$237,136</u>			

(三) 長期借款

	<u>112年12月31日</u>	<u>111年12月31日</u>
<u>擔保借款</u> (附註二一)		
質抵押借款		
— 銀行借款	\$ 4,780,020	\$ 5,252,260
由董事長保證之借款		
— 銀行借款	3,388,942	2,624,400
<u>無擔保借款</u>		
— 銀行借款	<u>650,000</u>	<u>750,000</u>
	8,818,962	8,626,660
減：列為1年內到期部分	(<u>2,051,744</u>)	(<u>2,269,758</u>)
	<u>\$ 6,767,218</u>	<u>\$ 6,356,902</u>

銀行長期借款利率於 112 年及 111 年 12 月 31 日分別為 2.37%~3.15% 及 2.07%~2.78%。

十三、退職後福利計畫

本公司所適用「勞工退休金條例」之退休金制度，係屬政府管理之確定提撥退休計畫，依員工每月薪資 6% 提撥退休金至勞工保險局之個人專戶。本公司依照確定提撥計畫中明定比例提撥之退休金費用，請參閱附註十六。

十四、權益

(一) 股本

1. 普通股

	112年12月31日	111年12月31日
額定股數(仟股)	<u>300,000</u>	<u>300,000</u>
額定股本	<u>\$ 3,000,000</u>	<u>\$ 3,000,000</u>
已發行且已收足股款之 股數(仟股)	<u>117,108</u>	<u>117,108</u>
已發行股本	<u>\$ 1,171,081</u>	<u>\$ 1,171,081</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。

111 年 6 月 17 日股東會決議以盈餘分配股票股利，轉增資發行新股 10,646 仟股，每股面額 10 元，增資後實收股本為 1,171,081 仟元。上述盈餘轉增資案業經金管會於 111 年 7 月 7 日核准申報生效，並經董事會決議，以 111 年 8 月 8 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

	112年12月31日	111年12月31日
<u>得用以彌補虧損、發放</u>		
<u>現金或撥充股本</u> (註)		
公司債轉換溢價	\$ 384,377	\$ 384,377
股票發行溢價	900,000	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	40
行使歸入權	788	788
	<u>\$ 1,285,231</u>	<u>\$ 1,285,231</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，參閱附註十六(五)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。

本公司就前期累積之其他權益減項淨額提列特別盈餘公積時，僅就前期未分配盈餘提列。

本公司於 112 年 6 月 16 日及 111 年 6 月 17 日舉行股東常會，分別決議通過 111 及 110 年度盈餘分配案如下：

	盈 餘 分 配 案		每 股 股 利 (元)	
	111年度	110年度	111年度	110年度
法定盈餘公積	\$ 98,127	\$ 176,244		
特別股現金股利	48,000	13,282	\$ 1.6	\$ 0.44
普通股股票股利	-	106,461	-	1
普通股現金股利	579,846	745,234	5	7

本公司 113 年 3 月 15 日董事會擬議 112 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	\$ 170,919	
特別股現金股利	48,000	\$ 1.6
普通股股票股利	231,938	2
普通股現金股利	811,784	7

有關 112 年度之盈餘分配案尚待預計於 113 年召開之股東常會決議。

(四) 庫藏股票

單位：仟股

收 回 原 因	年 初 股 數	本 年 度 增 加	本 年 度 轉 讓	年 底 股 數
<u>112 年度</u>				
轉讓股份予員工	<u>1,139</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,139</u>
<u>111 年度</u>				
轉讓股份予員工	<u>-</u>	<u>1,139</u>	<u>-</u>	<u>1,139</u>

本公司持有之庫藏股票，依證券交易法規定不得質押，亦不得享有股利之分派及表決權等權利。

十五、收 入

(一) 客戶合約收入之細分

	<u>112年度</u>	<u>111年度</u>
銷售房地收入	\$ 1,539,607	\$ 25,010
勞務收入	2,827,377	2,597,727
其他營業收入	<u>23,810</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 4,390,794</u>	<u>\$ 2,622,737</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

<u>流 動</u>	<u>112年12月31日</u>	<u>111年12月31日</u>
取得合約之增額成本	<u>\$ 107,885</u>	<u>\$ 130,818</u>
履行合約成本		
代銷案 AA1010	\$ 69,533	\$ 68,022
代銷案 AA1104	42,817	55,598
代銷案 AA1106	38,591	49,882
代銷案 AA1201	29,332	-
代銷案 AA1006	27,815	57,739
代銷案 AA1012	25,752	54,734
代銷案 AA1108	20,424	47,177
代銷案 AA0910	15,146	40,536
代銷案 AA0915	8,323	44,560
代銷案 AA1005	3,295	45,579
其 他	<u>167,519</u>	<u>264,239</u>
	<u>\$ 448,547</u>	<u>\$ 728,066</u>

十六、綜合損益

(一) 其他利益及損失

	<u>112年度</u>	<u>111年度</u>
透過損益按公允價值衡量之 金融資產淨利益(損失)	\$ 342,228	(\$ 47,149)
淨外幣兌換利益	71	6,757
其他	(15,495)	(34,645)
	<u>\$ 326,804</u>	<u>(\$ 75,037)</u>

(二) 財務成本

	<u>112年度</u>	<u>111年度</u>
銀行借款利息	\$ 278,573	\$ 181,531
租賃負債之利息	<u>132</u>	<u>216</u>
	278,705	181,747
減：列入符合要件資產成本 之金額	(209,213)	(142,173)
	<u>\$ 69,492</u>	<u>\$ 39,574</u>

利息資本化相關資訊如下：

	<u>112年度</u>	<u>111年度</u>
利息資本化金額	\$ 209,213	\$ 142,173
利息資本化利率	2.25%~3.37%	2.07%~2.94%

(三) 折舊及攤銷

	<u>112年度</u>	<u>111年度</u>
折舊費用依功能別彙總 營業費用	<u>\$ 11,936</u>	<u>\$ 11,606</u>
攤銷費用依功能別彙總 營業費用	<u>\$ 344</u>	<u>\$ 1,315</u>

(四) 員工福利費用

	<u>112年度</u>	<u>111年度</u>
短期員工福利	\$ 340,479	\$ 298,057
退職後福利(附註十三) 確定提撥計畫	<u>6,437</u>	<u>7,005</u>
員工福利合計	<u>\$ 346,916</u>	<u>\$ 305,062</u>
依功能別彙總 營業費用	<u>\$ 346,916</u>	<u>\$ 305,062</u>

(五) 員工及董事酬勞

本公司依章程規定係按當年度扣除分派員工及董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。112 及 111 年度估列之員工及董監事酬勞分別於 113 年 3 月 15 日及 112 年 3 月 24 日經董事會決議如下：

估列比例

	<u>112年度</u>	<u>111年度</u>
員工酬勞	1%	1%
董監事酬勞	1%	1%

金 額

	<u>112年度</u>	<u>111年度</u>
	現 金	現 金
員工酬勞	\$ 19,263	\$ 11,357
董監事酬勞	19,263	11,357

年度個體財務報告通過發布日後若金額仍有變動，則依會計估計值變動處理，於次一年度調整入帳。

111 及 110 年度員工及董監事酬勞之實際配發金額與 111 及 110 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。

十七、所得稅

(一) 認列於損益之所得稅費用主要組成項目

	<u>112年度</u>	<u>111年度</u>
當期所得稅		
本年度產生者	\$ 219,287	\$ 138,803
土地增值稅	-	708
未分配盈餘加徵	12,765	36,061
以前年度之調整	<u>367</u>	<u>3,048</u>
認列於損益之所得稅費用	<u>\$ 232,419</u>	<u>\$ 178,620</u>

會計所得與所得稅費用之調節如下：

	112年度	111年度
稅前淨利	<u>\$ 1,887,783</u>	<u>\$ 1,113,014</u>
稅前淨利按法定稅率計算之		
所得稅費用	\$ 377,556	\$ 222,603
稅上不可減除之費損	187	72
免稅所得	(200,764)	(71,726)
未分配盈餘加徵	12,765	36,061
未認列之可減除暫時性差異	42,308	(12,146)
以前年度之當期所得稅費用		
於本年度之調整	367	3,048
土地增值稅	-	708
認列於損益之所得稅費用	<u>\$ 232,419</u>	<u>\$ 178,620</u>

(二) 本期所得稅資產與負債

	112年12月31日	111年12月31日
本期所得稅負債		
應付所得稅	<u>\$ 160,244</u>	<u>\$ 60,432</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

	112年12月31日	111年12月31日
可減除暫時性差異		
呆帳超限	\$ 5,814	\$ -
減損損失	<u>37,130</u>	<u>37,130</u>
	<u>\$ 42,944</u>	<u>\$ 37,130</u>

(四) 所得稅核定情形

本公司之營利事業所得稅申報，截至 110 年度以前之申報案件業經稅捐稽徵機關核定。

十八、每股盈餘

用以計算每股盈餘之淨利及普通股加權平均股數如下：

本年度淨利

	112年度	111年度
本年度淨利	\$ 1,655,364	\$ 934,394
減：特別股股利	(48,000)	(13,282)
用以計算基本／稀釋每股盈餘之淨利	<u>\$ 1,607,364</u>	<u>\$ 921,112</u>

股 數	單位：仟股	
	112年度	111年度
用以計算基本每股盈餘之普通股加權平均股數	115,969	116,951
具稀釋作用潛在普通股之影響：		
員工酬勞	245	220
用以計算稀釋每股盈餘之普通股加權平均股數	116,214	117,171

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。

十九、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

112年12月31日

	第 1 等 級	第 2 等 級	第 3 等 級	合 計
<u>透過損益按公允價值衡量之金融資產</u>				
國內上市(櫃)及興櫃股票	\$ 242,122	\$ -	\$ -	\$ 242,122
國內上市私募股票	-	477,161	-	477,161
共同興建投資權益	-	-	197,423	197,423
債務工具投資	12,872	-	-	12,872
可轉換公司債	-	-	10,000	10,000
合 計	<u>\$ 254,994</u>	<u>\$ 477,161</u>	<u>\$ 207,423</u>	<u>\$ 939,578</u>
<u>透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產</u>				
權益工具投資				
－國內上市(櫃)及興櫃股票	\$ 8,237	\$ -	\$ -	\$ 8,237
－國內上市私募股票	-	364,236	-	364,236
－國內未上市(櫃)股票	-	-	267,645	267,645
合 計	<u>\$ 8,237</u>	<u>\$ 364,236</u>	<u>\$ 267,645</u>	<u>\$ 640,118</u>

111 年 12 月 31 日

	第 1 等級	第 2 等級	第 3 等級	合 計
<u>透過損益按公允價值衡量之</u>				
<u>金融資產</u>				
國內上市(櫃)及興櫃股票	\$ 13,560	\$ -	\$ -	\$ 13,560
國內上市私募股票	-	225,290	-	225,290
國內未上市(櫃)股票	-	-	3,981	3,981
共同興建投資權益	-	-	156,918	156,918
債務工具投資	12,657	-	-	12,657
基金受益憑證	6,158	-	-	6,158
合 計	<u>\$ 32,375</u>	<u>\$ 225,290</u>	<u>\$ 160,899</u>	<u>\$ 418,564</u>
<u>透過其他綜合損益按公允價值</u>				
<u>衡量之金融資產</u>				
權益工具投資				
— 國內上市(櫃)及興櫃股票	\$ 80,584	\$ -	\$ -	\$ 80,584
— 國內上市私募股票	-	175,260	-	175,260
— 國內未上市(櫃)股票	-	-	352,491	352,491
合 計	<u>\$ 80,584</u>	<u>\$ 175,260</u>	<u>\$ 352,491</u>	<u>\$ 608,335</u>

112 及 111 年度無第 1 等級與第 2 等級公允價值衡量間移轉之情形。

2. 第 2 等級公允價值衡量之評價技術及輸入值

金融工具類別	評價技術及輸入值
國內上市股票—私募股票	按期末之可觀察股票價格及考量缺乏流動性折價等資料所評估之金融資產公允價值。

3. 第 3 等級公允價值衡量之評價技術及輸入值

無活絡市場之未上市(櫃)公司股票、可轉換公司債及共同興建投資權益，係以資產法、市場法及收益法估計價值。

資產法主要係參考經獨立專家按公允價值衡量後之淨資產價值以評估其公允價值，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。

收益法主要係參考經獨立專家按未來利益流量轉換後之現值以評估其公允價值，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。

(三) 金融工具之種類

	112年12月31日	111年12月31日
<u>金融資產</u>		
透過損益按公允價值衡量之		
金融資產	\$ 939,578	\$ 418,564
按攤銷後成本衡量之金融		
資產(註1)	3,437,543	2,519,752
透過其他綜合損益按公允		
價值衡量之權益工具投資	640,118	608,335
<u>金融負債</u>		
按攤銷後成本衡量(註2)	11,390,889	11,059,271

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

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

(四) 財務風險管理目的與政策

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：

	112年12月31日	111年12月31日
具公允價值利率風險		
—金融資產	\$ 65,000	\$ 70,000
—金融負債	342,051	344,873
具現金流量利率風險		
—金融資產	2,620,828	1,576,508
—金融負債	10,431,962	10,114,060

敏感度分析

若利率增加／減少 1%，在所有其他變數維持不變之情況下，本公司 112 及 111 年度之稅前淨利將減少／增加 78,111 仟元及 85,376 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、共同興建安、債券投資工具、基金受益憑證及可轉換公司債）。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%，112 及 111 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 46,979 仟元及 20,928 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 32,006 仟元及 30,417 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。

112年12月31日

	<u>1年以內</u>	<u>1至5年</u>	<u>5年以上</u>
<u>非衍生金融負債</u>			
無附息負債	\$ 620,256	\$ -	\$ -
租賃負債	3,921	1,125	-
浮動利率負債	3,883,760	6,959,710	-
固定利率負債	<u>338,816</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>\$4,846,753</u>	<u>\$6,960,835</u>	<u>\$ -</u>

111年12月31日

	<u>1年以內</u>	<u>1至5年</u>	<u>5年以上</u>
<u>非衍生金融負債</u>			
無附息負債	\$ 607,363	\$ -	\$ -
租賃負債	5,377	2,485	-
浮動利率負債	4,263,577	5,954,789	355,949
固定利率負債	<u>338,535</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>\$5,214,852</u>	<u>\$5,957,274</u>	<u>\$ 355,949</u>

(2) 融資額度

	<u>112年12月31日</u>	<u>111年12月31日</u>
已動用金額	\$ 10,769,962	\$ 10,452,060
未動用金額	<u>2,372,910</u>	<u>2,259,450</u>
	<u>\$13,142,872</u>	<u>\$12,711,510</u>

二十、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

<u>關係人名稱</u>	<u>與本公司之關係</u>
海悅建設股份有限公司	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
南悅建設股份有限公司	子公司

(接次頁)

(承前頁)

關 係 人 名 稱	與 本 公 司 之 關 係
金毓泰股份有限公司	子 公 司
端泰股份有限公司	關 聯 企 業
達程廣告股份有限公司	實 質 關 係 人
海悅廣告股份有限公司	實 質 關 係 人
海悅地產開發股份有限公司	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
海購數位股份有限公司	實 質 關 係 人
海業建築股份有限公司	實 質 關 係 人

(二) 營業收入

帳 列 項 目	關 係 人 類 別	112年度	111年度
勞務收入	子 公 司	\$ 207,809	\$ 29,200
	實 質 關 係 人	93,958	31,617
		<u>\$ 301,767</u>	<u>\$ 60,817</u>

(三) 營業成本

帳 列 項 目	關 係 人 類 別	112年度	111年度
勞務成本	實 質 關 係 人	\$ 1,647	\$ 4,466
	關 聯 企 業	-	108
		<u>\$ 1,647</u>	<u>\$ 4,574</u>

(四) 應收關係人款項

帳 列 項 目	關 係 人 類 別	112年12月31日	111年12月31日
應收票據及帳款	子 公 司	\$ 42,908	\$ 9,620
	實 質 關 係 人	58,697	-
		<u>\$ 101,605</u>	<u>\$ 9,620</u>
其他應收款	子 公 司	\$ 42	\$ -
	實 質 關 係 人	80	123
		<u>\$ 122</u>	<u>\$ 123</u>

流通在外之應收關係人款項未收取保證。112及111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／名稱	112年12月31日	111年12月31日
應付帳款	子 公 司		
	海宇國際	\$ 49,344	\$ -
	其 他	6,839	3,554
	實質關係人	<u>11</u>	<u>45</u>
		<u>\$ 56,194</u>	<u>\$ 3,599</u>
其他應付款	子 公 司	\$ 1,174	\$ -
	實質關係人	<u>21</u>	<u>240</u>
		<u>\$ 1,195</u>	<u>\$ 240</u>

(六) 取得合約之增額成本

帳 列 項 目	關係人類別／名稱	112年度	111年度
取得合約之增額成本	子 公 司		
	海宇國際	\$ 49,344	\$ 5,809
	海心國際	21,743	708
	海鉅開發	6,859	15,575
	實質關係人	<u>7,723</u>	<u>-</u>
		<u>\$ 85,669</u>	<u>\$ 22,092</u>

(七) 其他關係人交易

帳 列 項 目	關係人類別／名稱	112年度	111年度
租金收入	子 公 司		
	海研建築	\$ 2,514	\$ 2,514
	海匯建築	2,857	2,857
	其 他	1,257	1,029
	實質關係人	<u>448</u>	<u>343</u>
		<u>\$ 7,076</u>	<u>\$ 6,743</u>
租金支出	實質關係人	<u>\$ 3,429</u>	<u>\$ 3,429</u>

租賃支出與一般市場水準相當，並按月支付租金。

(八) 主要管理階層薪酬

	112年度	111年度
短期員工福利	\$ 16,577	\$ 20,574
退職後福利	<u>464</u>	<u>274</u>
	<u>\$ 17,041</u>	<u>\$ 20,848</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。

二一、質抵押之資產

下列資產業經提供為借款之擔保品：

	112年12月31日	111年12月31日
存貨（建設業適用）	\$ 8,416,678	\$ 8,528,062
備償戶及信託戶（帳列按攤銷後成本衡量之金融資產）	359,217	195,287
質押定存單（帳列按攤銷後成本衡量之金融資產）	65,000	40,000
私募股票（帳列透過損益按公允價值衡量之金融資產）	477,161	225,290
私募股票（帳列透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產）	364,236	175,260
	<u>\$ 9,682,292</u>	<u>\$ 9,163,899</u>

二二、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：附表五。
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

為他人背書保證

民國 112 年度

附表一

單位：除另予註明者外，為新台幣仟元

編號	背書保證者 公司名稱	被背書保證對象 名稱	關係 (註 1)	單一企業 背書保證 金額 (註 2)	本期最高背書 保證金額	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 金額佔最近期 財務報表淨值 之比率(%)	背書保證 最高額 (註 3)	屬母公司 對子公司 背書保證	屬子公司 對母公司 背書保證	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	\$14,061,388	\$1,650,177	\$1,266,177	\$-	-	18.01%	\$14,061,388	Y	N	N	-
2	本公司	海心國際股份有限公司	2	7,030,694	1,074,400	500,000	300,000	-	7.11%	14,061,388	Y	N	N	-
3	本公司	海鉅開發股份有限公司	2	7,030,694	900,000	350,000	285,000	-	4.98%	14,061,388	Y	N	N	-
4	本公司	海宇國際股份有限公司	2	7,030,694	1,450,000	800,000	450,000	-	11.38%	14,061,388	Y	N	N	-
5	本公司	海研建築股份有限公司	2	7,030,694	897,142	797,142	400,450	-	11.34%	14,061,388	Y	N	N	-
6	本公司	悅大建設股份有限公司	2	7,030,694	100,000	-	-	-	-%	14,061,388	Y	N	N	-
7	本公司	金毓泰股份有限公司	2	7,030,694	5,210,920	4,488,800	1,481,420	-	63.85%	14,061,388	Y	N	N	-
8	海研建築股份有限公司	本公司	3	7,030,694	414,000	414,000	396,000	-	5.89%	14,061,388	N	Y	N	-
9	海鉅開發股份有限公司	海悅建設股份有限公司	1	7,030,694	669,000	669,000	-	-	9.52%	14,061,388	N	N	N	-
10	海心國際股份有限公司	海悅建設股份有限公司	1	7,030,694	1,277,000	1,277,000	-	-	18.16%	14,061,388	N	N	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如下：

- (1) 持有普通股股權不超過 90% 之子公司為最近期經會計師查核簽證或核閱財務報表之淨值 100%：7,030,694 仟元 * 100% = 7,030,694 仟元。
- (2) 持有普通股股權超過 90% 之子公司為最近期經會計師查核簽證或核閱財務報表之淨值 200%：7,030,694 仟元 * 200% = 14,061,388 仟元。

註 3：背書保證最高限額為最近期經會計師查核簽證或核閱財務報表之淨值 200%：7,030,694 仟元 * 200% = 14,061,388 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 112 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							
	皇普建設股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產— 非流動	100	\$ 3,455	0.03	\$ 3,455	—
	皇普建設股份有限公司私募股票	無	同上	8,620	238,257	2.27	238,257	—
	大華建設股份有限公司私募股票	無	同上	8,330	238,904	0.99	238,904	—
	芯鼎科技股份有限公司	無	同上	299	21,737	0.31	21,737	—
	興櫃股票							
	新應材股份有限公司	無	同上	527	216,930	0.65	216,930	—
	非上市(櫃)股票							
	台灣利得生物科技股份有限公司	無	同上	318	-	1.34	-	—
	寶富建設股份有限公司	無	同上	173	-	10.53	-	—
上市(櫃)股票								
大華建設股份有限公司私募股票	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	364,236	1.51	364,236	—	
興櫃股票								
新應材股份有限公司	無	同上	20	8,237	0.02	8,237	—	
非上市(櫃)股票								
都山林開發股份有限公司	無	同上	4,800	172,512	10	172,512	—	
鉅陞投資股份有限公司	實 質 關 係 人	同上	13,494	95,133	13	95,133	—	
可轉換公司債								
悠勢科技股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產— 非流動	-	10,000	-	10,000	—	
金融債券								
澳盛銀行美元債券	無	同上	-	12,872	-	12,872	—	
共同興建設投資權益 基金	無	同上	-	197,423	-	197,423	—	
基 金								
兆豐全球債券 ETF 策略收益組合基金	無	同上	-	1,980	-	1,980	—	
台新靈活入息債券基金	無	同上	-	2,003	-	2,003	—	
基 金								
台新靈活入息債券基金	無	同上	-	15,020	-	15,020	—	
共同興建設投資權益 基金	無	同上	-	50,000	-	50,000	—	
興櫃股票								
新應材股份有限公司	無	同上	117	48,161	0.14	48,161	—	
基 金								
兆豐全球債券 ETF 策略收益組合基金	無	同上	-	990	-	990	—	

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

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 112 年度

附表三

單位：除另予註明者外，
為新台幣仟元

買、賣之公司 本公司	有價證券 種類及名稱	帳 簿	帳 列	目 科	交 易	對 象	關 係	期		入		出		末 額	
								股 數 (仟 股)	金 額	股 數 (仟 股)	金 額	股 數 (仟 股)	金 額		股 數 (仟 股)
	金毓泰公司	採用權益法之投資						115,189	\$ 635,682	50,697	\$ 506,973	-	\$ -	165,886	\$ 1,117,588

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112年度

單位：除另予註明者外，
 為新台幣仟元

附表四

取得不動產之公司	財產	產名	稱	事實發生日	交易金額	價款支付情形	交易對象	關係	交易所有之人	與發行人之關係	移轉日期	移轉資料		價格之	決定依據	取得用途	目的情形	及其他事項	定項
												金額	類別						
海悅國際開發股份有限公司	台	中市南屯區樂	田段土地	110/3/24	\$ 451,382	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	增加	增加	無	無
				海心國際開發有限公司	台	中市南屯區樂	田段土地	110/3/24	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	增加

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
與關係人進、銷貨之金額達新台幣 1 億元或實收資本額 20% 以上
民國 112 年度

單位：除另予註明者外，為新台幣仟元

附表五

進(銷)貨之公司	交易對象	關係	交易		情形		交易條件與一般交易之情形	及原	不	同	應收(付)票據、帳款		備註
			進(銷)貨	金	佔總進(銷)貨之比率	佔總應收(付)帳款之比率							
本公司	海悅建設	子公司	銷	(\$ 150,372)	(2%)	與其他客戶相同	價	授	-		\$ 28,394	2%	-

海悅國際開發股份有限公司
被投資公司名稱、所在地區...等相關資訊
民國 112 年度

單位：除另予註明外，
係新台幣千元

附表六

投資公司名稱	被投資公司名稱	所在地區	主要營業項目	原本期	投資期末	資去年	額年底	期股數	末(股)	比率(%)	持帳面金額	有被投資公司本期	本期認列之	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、大樓開發買賣及租賃、大樓開發租賃業務	\$ 1,110,000	\$ 1,010,000	153,000	111,000,000	100.00	\$ 984,194	100.00	\$ 57,146	\$ 57,146	57,146	子公司
	海峽建設股份有限公司	台	經營不動產買賣及租賃、大樓開發買賣及租賃、大樓開發租賃業務	153,000	153,000	25,500	15,300,000	100.00	142,039	100.00	(4,620)	(4,620)	(4,620)	子公司
	海心國際股份有限公司	台	經營不動產買賣及租賃、大樓開發買賣及租賃、大樓開發租賃業務	25,500	25,500	35,000	2,550,000	85.00	331,883	85.00	112,994	112,994	96,045	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	25,500	3,500,000	70.00	(99,429)	70.00	(21,387)	(21,387)	(14,971)	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	50,000	2,550,000	85.00	825,643	85.00	225,931	225,931	192,041	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	50,000	25,500	5,000,000	100.00	61,789	100.00	13,834	13,834	13,834	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	67,500	2,550,000	85.00	774,107	85.00	364,715	364,715	310,007	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	67,500	67,500	835,216	6,750,000	75.00	49,761	75.00	(9,975)	(9,975)	(7,481)	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	1,342,189	835,216	4,500	165,886,421	56.23	1,117,588	56.23	2,374	2,374	3,790	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	60,000	450,000	30.00	4,289	30.00	1,106	1,106	-	關聯企業
	聯陞投資股份有限公司	台	一般投資業	60,000	60,000	60,000	6,000,000	20.00	74,323	20.00	(154)	(154)	763	關聯企業
	盛禪開發股份有限公司	台	經營住宅及大樓開發租賃業務	60,000	60,000	143,000	6,000,000	20.00	136,607	20.00	(290)	(290)	-	關聯企業
	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	143,000	143,000	32,000	14,300,000	55.00	33,163	55.00	465	(7,548)	(4,151)	子公司
	悅大建設股份有限公司	台	經營不動產買賣及租賃、大樓開發租賃業務	32,000	32,000	55,000	3,200,000	32.00	56,191	32.00	4129	465	3	關聯企業
	海悅建設股份有限公司	台	經營綜合營造業	55,000	55,000		5,000,000	30.03		30.03		4,129	1,240	關聯企業

海悅國際開發股份有限公司

主要股東資訊

民國 112 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	25,514,000 股	17.34%
黃 希 文	14,955,090 股	10.16%
王 俊 傑	10,139,410 股	6.89%
曾 俊 盛	7,954,210 股	5.40%

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	112年 12月31日	111年 12月31日	差異		說明
			金額	%	
流動資產	22,225,555	20,138,640	2,086,915	10.36	
非流動資產	7,916,588	6,596,197	1,320,391	20.02	1
資產總額	30,142,143	26,734,837	3,407,306	12.74	
流動負債	7,113,693	6,873,402	240,291	3.5	
非流動負債	14,672,479	13,130,613	1,541,866	11.74	
負債總額	21,786,172	20,004,015	1,782,157	8.9	
股本	1,471,081	1,471,081	—	—	
資本公積	1,285,231	1,285,231	—	—	
保留盈餘	4,039,248	2,957,906	1,081,342	36.56	2
其他權益	306,636	160,712	145,924	90.80	3
庫藏股票	(71,502)	(71,502)	—	—	
非控制權益	1,325,277	927,394	397,883	42.90	4
股東權益總額	8,355,971	6,730,822	1,625,149	24.14	

最近二年度增減比例變動達 20%者分析如下：

1.非流動資產增加：

主係透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產-非流動及按攤銷後成本衡量之金融資產-非流動增加所致。

2.保留盈餘增加：

主係本期稅後淨利增加所致。

3.其他權益增加：

主係透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產投資未實現評價利益增加所致。

4.非控制權益增加：

主係本年度海悅建設及金毓泰增資致非控制權益增加。

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	112年1-12月	111年1-12月	差異		說明
				金額	%	
營業收入		7,754,584	5,092,277	2,662,307	52.28	1
營業成本		5,071,813	2,811,583	2,260,230	80.39	1
營業毛利		2,682,771	2,280,694	402,077	17.63	
營業費用		805,955	682,014	123,941	18.17	
營業淨利(損)		1,876,816	1,598,680	278,136	17.40	
營業外收入(支出)		314,295	(311,887)	626,182	200.77	2
稅前淨利(損失)		2,191,111	1,286,793	904,318	70.28	
所得稅費用		443,923	386,842	57,081	14.76	
本年度淨利(損)		1,747,188	899,951	847,237	94.14	
其他綜合損益		228,604	150,366	78,238	52.03	
本年度綜合損益總額		1,975,792	1,050,317	925,475	88.11	
綜合損益	公司業主	1,883,968	1,084,760	799,208	73.68	
總額歸屬於	非控制權益	91,824	(34,443)	126,267	366.60	

最近二年度增減比例變動達20%者分析如下：

1.營業收入淨額、營業成本增加：

主係本年度個案銷售狀況良好，致營業收入、營業成本皆增加。

2.營業外收入(支出)增加：

主係透過損益按公允價值衡量金融資產之淨利及子公司認列合解賠償收入增加所致。

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112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	112 年度	111 年度	差異		說明
				金額	%	
營業活動		2,254,576	-1,263,938	3,518,514	278.38	1
投資活動		-582,724	-578,091	-4,633	0.80	
籌資活動		-66,778	2,777,172	-2,843,950	-102.40	2
淨現金增加（減少）數		1,605,074	935,143	669,931	71.64	

最近二年度增減變動分析如下：

- 營業活動：主係 112 年取得營建用地及履行合約資產減少所致。
- 籌資活動：主係 112 年舉借銀行借款及償還銀行借款減少所致。

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

3.未來一年現金流動性分析：

單位：新台幣仟元

期初現金餘額 (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
5,379,485	-6,883,031	6,338,029	4,834,483	0	0

1.未來一年現金流量變動情形分析：

營業活動：淨現金流量主係在建個案增加，預計投入之購地興建成本亦增加，致營業活動淨現金流出。

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	1,110,000	持股 100% 子公司	57,146	57,146		
海峽建設股份有限公司	153,000	持股 100% 子公司	(4,620)	(4,620)	說明 2	說明 3
悅大建設股份有限公司	143,000	持股 55%子 公司	(7,548)	(4,151)	說明 2	說明 3
海心國際股份有限公司	25,500	持股 85%子 公司	112,994	96,045		
海研建築股份有限公司	35,000	持股 70%子 公司	(21,387)	(14,971)	說明 2	說明 3
海鉅開發股份有限公司	25,500	持股 85%子 公司	255,931	192,041		
海匯建築股份有限公司	50,000	持股 100% 子公司	13,834	13,834		
海宇國際股份有限公司	25,500	持股 85%子 公司	364,715	310,007		
南悅建設股份有限公司	67,500	持股 75%子 公司	(9,975)	(7,481)	說明 2	說明 3
金毓泰股份有限公司	1,342,189	持股 56.23%子公 司	2,374	3,790		
端泰股份有限公司	4,500	持股 30%之 關聯企業	1,106	-		
聯陞投資股份有限公司	60,000	持股 20%之 關聯企業	(154)	763		
盛樺開發股份有限公司	60,000	持股 20%之 關聯企業	(290)	-		
鴻勝地產股份有限公司	32,000	持股 32%之 關聯企業	465	3		
慧築營建科技股份有限公司	55,000	持股 30.03%之關 聯企業	4,129	1,240		

說明：

- 轉投資政策：本公司轉投資政策係以經營多角化為原則，並配合公司長期發展策略進行佈局。
- 虧損之主要原因：
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。
- 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 113 年開始陸續交屋，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6,420,297千元，截至年報刊印日為止並動用新台幣3,043,240千元；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劃，將來若有購併之計劃時，亦將秉持審慎評估之態度，充份考量合併之綜效，以確實保障股東之權益。

(八) 擴充廠房之預期效益、可能風險及因應措施：

本公司目前從事不動產代銷及經紀業務，故無擴充廠房之情事。

(九) 進貨或銷貨集中所面臨之風險及因應措施：

1. 進貨集中風險評估：

本公司及子公司主要業務有二：

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：

本公司董事或持股超過百分之十之大股東截至年報刊印日止，符合董事持股最低成數規定，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、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、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。

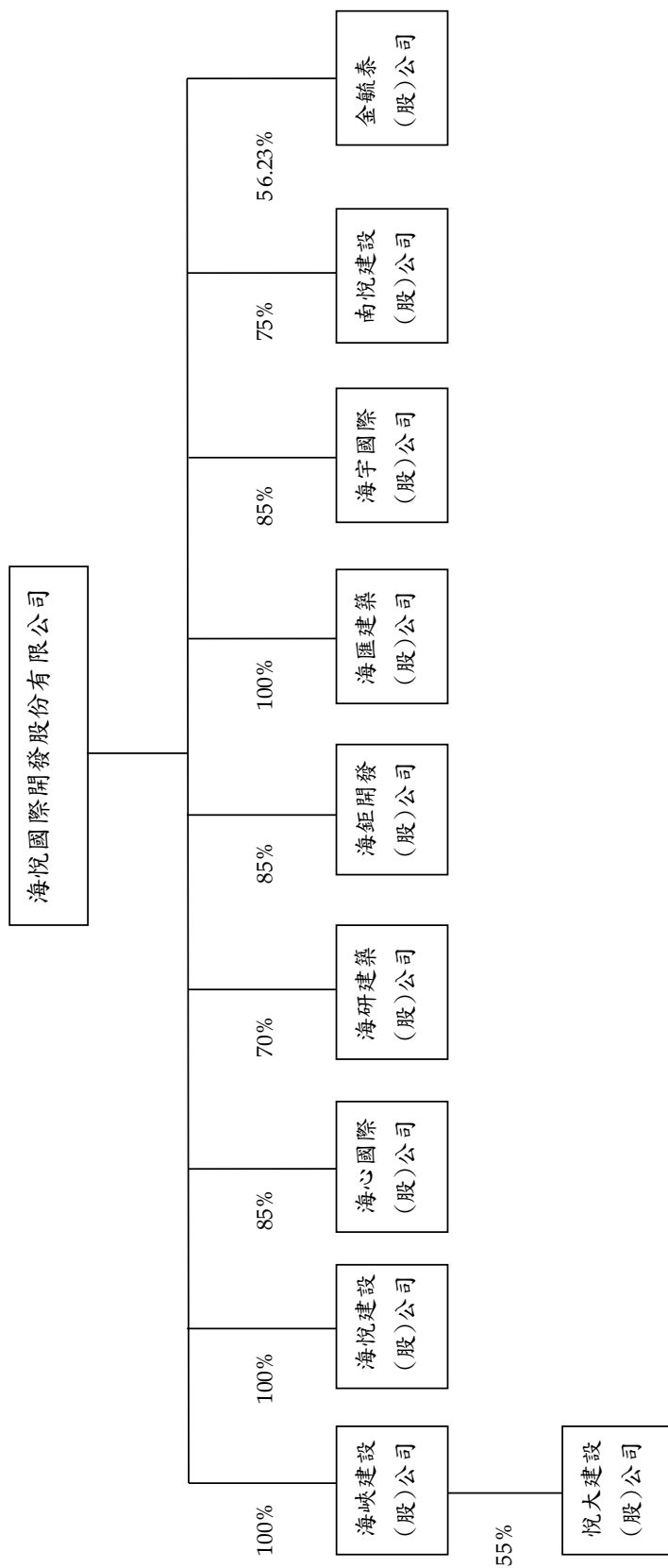
七、其他重要事項：無。

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)公司	102.05.31	臺北市松山區敦化北路260號7樓	NTD	1,110,000,000	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	153,000,000	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	260,000,000	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	90,000,000	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	2,950,000,000	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

113年03月31日；單位：股

企業名稱	職稱	姓名或代表人	持有股份	
			股數	持股比例%
海悅建設股份有限公司	董事長	海悅國際開發股份有限公司 代表人：黃希文	111,000,000	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	111,000,000	100%
	監察人	海悅國際開發股份有限公司 代表人：曾俊盛	—	—
	監察人	海悅國際開發股份有限公司 代表人：曾俊盛	111,000,000	100%
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	15,300,000	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	15,300,000	100%
	監察人	海悅國際開發股份有限公司 代表人：林輔政	—	—
	監察人	海悅國際開發股份有限公司 代表人：林輔政	15,300,000	100%
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	14,300,000	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	14,300,000	55%
	監察人	林輔政、湯永燻	11,700,000	45%
	監察人	林輔政、湯永燻	—	—
海心國際股份有限公司	董事長	海心投資有限公司 代表人：章忻潔	450,000	15%
	董事	海悅國際開發股份有限公司 代表人：曾俊盛	—	—
	董事	海悅國際開發股份有限公司 代表人：林輔政	2,550,000	85%
	監察人	王俊傑	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%
	監察人	林輔政、王俊傑	—	—
海鉅開發股份有限公司	董事長	海榮投資股份有限公司 代表人：林俊榮	450,000	15%
	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	2,550,000	85%
	董事	海悅國際開發股份有限公司 代表人：林輔政	2,550,000	85%

企業名稱	職稱	姓名或代表人	持有股份	
			股數	持股比例%
	監察人	曾俊盛	—	—
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	6,750,000 —	75% —
	董事	海悅國際開發股份有限公司 代表人：林輔政	6,750,000 —	75% —
	董事	豐潤投資有限公司 代表人：邱名仕	1,530,000 —	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	165,886,421 —	56.23% —
	董事	海悅國際開發股份有限公司 代表人：王俊傑	165,886,421 —	56.23% —
	董事	福清營造股份有限公司 代表人：江正治	105,966,120 —	35.92% —
	監察人	李美月	—	—

6. 各關係企業營運概況

112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)公司	1,110,000	2,605,303	1,448,369	1,156,934	881,802	68,757	57,146	0.51
海峽建設 (股)公司	153,000	142,189	150	142,039	0	(497)	(4,621)	(0.30)
悅大建設 (股)公司	260,000	407,896	159,520	248,376	0	(6,802)	(7,548)	(0.29)
海心國際 (股)公司	30,000	1,627,614	1,108,988	518,626	472,838	198,636	157,807	52.60
海研建築 (股)公司	50,000	938,166	976,262	(38,096)	0	(22,373)	(21,386)	(4.28)
海鉅開發 (股)公司	30,000	1,766,644	727,662	1,038,982	1,001,416	337,461	247,453	82.48
海匯建築 (股)公司	50,000	62,812	1,023	61,789	0	(3,337)	13,834	2.77
海宇國際 (股)公司	30,000	1,631,807	695,558	936,249	1,384,138	351,112	260,501	86.83
南悅建設 (股)公司	90,000	518,852	452,504	66,348	0	(10,201)	(9,975)	(1.11)
金毓泰(股) 公司	2,950,000	4,953,016	4,026,922	926,094	0	(18,461)	5,728	0.02

(二) 關係企業合併財務報表：請參閱第112-176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三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



