

海悅國際開發股份有限公司



海悅國際 HI-YES

create your lifestyle

民國113年度

年 報

海悅國際開發股份有限公司



海悅國際

發言人姓名：王俊傑

職稱：總經理

電話：(02)8712-2888

電子郵件信箱：spokesman1@hiyes.tw

代理發言人姓名：黃江煌

職稱：財務副總經理

電話：(02)8712-2888

電子郵件信箱：spokesman2@hiyes.tw

總公司：台北市敦化北路 260 號 7 樓

電話：(02)8712-2888

股票過戶機構：群益金鼎證券股份有限公司股務代理部

地址：台北市敦化南路二段 97 號地下二樓

電話：(02)27023999

網址：www.agency.capital.com.tw

最近年度財務報告簽證會計師姓名：劉紋伶、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、公司治理報告	10
一、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	10
二、最近年度支付董事、監察人、總經理及副總經理之酬金	22
三、公司治理運作情形	28
四、會計師公費資訊	70
五、更換會計師資訊	71
六、公司之董事長、總經理、負責財務或會計事務之經理人，最近一年內曾任職於簽證會計師所屬事務所或其關係企業者，應揭露其姓名、職稱及任職於簽證會計師所屬事務所或其關係企業之期間	71
七、最近年度及截至年報刊印日止，董事、監察人、經理人及持股比例超過百分之十之股東股權移轉及股權質押變動情形	72
八、持股比例占前十名之股東，其相互間為財務會計準則公報第六號關係人會為配偶、二親等以內之親屬關係之資訊	74
九、公司、公司之董事、監察人、經理人及公司直接或間接控制之事業對同一轉投資事業之持股數，並合併計算綜合持股比例	76
參、募資情形	78
一、資本及股份	78
二、公司債辦理情形	81
三、特別股辦理情形	81
四、海外存託憑證辦理情形	81
五、員工認股權憑證辦理情形	81
六、併購或受讓他公司股份發行新股辦理情形	81
七、資金運用計畫執行情形	81
肆、營運概況	83
一、業務內容	83
二、市場及產銷概況	88
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	90
四、環保支出資訊	91
五、勞資關係	91
六、資通安全管理	92
七、重要契約	93
伍、財務狀況及財務績效之檢討分析與風險事項	96

contents 目錄

一、財務狀況分析	96
二、財務績效	97
三、現金流量	98
四、最近年度重大資本支出對財務業務之影響	99
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	99
六、風險事項	101
七、其他重要事項	103
陸、特別記載事項	105
一、關係企業相關資料	105
二、最近年度及截至年報刊印日止，私募有價證券辦理情形	109
三、其他必要補充說明事項	109
四、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	109

CHAPTER 1

致 股 東 報 告 書

壹、致股東報告書

一、113 年度營業結果

(一)經營成果

113年房市在新青年安心成家購屋貸款優惠方案的發酵與央行實施第七波信用管制的政策雙重影響下，歷經了先熱後穩的變化。本公司113年度的合併營收達新台幣10,160,910仟元，較112年度新台幣7,754,584仟元增加31.03%；113年度合併報表稅後淨利為新台幣2,389,204仟元，較112年度新台幣1,747,188仟元增加36.75%；113年度每股盈餘為新台幣14.43元。

(二)預算執行情形

單位：新台幣仟元

項目	113年度實際數	113年度預算數	達成率
營業收入	10,160,910	未公開財務預測	不適用
營業成本	6,417,052		
營業毛利	3,743,858		
營業費用	1,083,475		
營業利益	2,660,383		
營業外收入及支出	364,161		
稅前淨利	3,024,544		
所得稅費用	635,340		
本期淨利	2,389,204		

(三)財務收支及獲利能力分析

項目		113年度	112年度
財務結構	負債佔資產比率(%)	75.26	72.27
	長期資金占不動產、廠房及設備比率(%)	65,010.17	51,825.02
償債能力	流動比率(%)	351.07	312.43
	速動比率(%)	90.18	108.60
	利息保障倍數	14.34	13.05
獲利能力	資產報酬率(%)	7.04	6.65
	權益報酬率(%)	29.04	31.86
	稅前純益占實收資本額比率(%)	166.27	148.94
	純益率(%)	23.51	22.53
	每股盈餘(元)	14.43	10.68

(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、114年度展望

(一)經營方針

1. 114年台灣房市受經濟環境、政府政策與市場需求影響，公司未來的競爭

力將聚焦於數位轉型、創新行銷與差異化服務三大方向，持續精進，期望在激烈競爭中脫穎而出，打造長期穩健的競爭力。

- 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.台灣房市預計將進入調整期，交易量可能縮減，但價格在剛性需求和長期投資者的支撐下，仍需觀察後續變化。地段、環境和永續發展將成為房地產市場的關鍵因素，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，土地資源開發興建需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)持有土地將陸續開發，因所處位置十分優越，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 10 月本公司新北的「新莊海悅花園」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」建案將於第 1 季進入完工交屋作業，加上新北「A3 光點」、台中「南悅豐映」與高雄「達麗未來市」，4 建案挹注營收。
- (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)美國新政府執政，提議對全球進口商品施加關稅，我國的經濟高度依賴出口，特別是半導體等科技產品。美國作為台灣的第二大出口市場，若實施高關稅政策，可能對台灣的出口造成衝擊，影響整體經濟表現。然而台灣在半導體製造、AI 硬體生產、智慧製造、海洋科技等方面展現出顯著優勢，對房市可持續觀察影響。
- (二)央行於113年9月調整了利率政策，收緊貸款條件，導致投資性購屋需求下降，然而房價增速放緩，亦吸引剛性需求入場。
- (三)面對去年政府的房市各種調控政策下，短期投機及過度槓桿客戶退場，置產及自住客戶進場，如今在六都房市議價率有感擴大下，惜售姿態漸鬆動，使國內房市有機會逐漸靠攏符合市場期待之價格，待後續代銷建案陸續開案，

房市交易如回溫維穩，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 治 理 報 告

貳、公司治理報告

一、董事、監察人、總經理、副總經理、協理、各部門及分支機構主管資料：

(一)董事、監察人：

114 年 4 月 18 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			配偶、未成年子女 現在持有股份			利用他人名義持 有股份			主要(經)學歷	目前兼任本公司及其 他公司之職務	具配偶或二親等以內 關係之其他主管、董 事或監察人			備 註
							普通股 股數	特 股 比 例	特 股 比 例	普通股 股數	特 股 比 例	特 股 比 例	普通股 股數	特 股 比 例	特 股 比 例	普通股 股數	特 股 比 例	特 股 比 例			職稱	姓名	關係	
董事	中 華 民 國	雷悅投資 (股)公司	-	111.06.17		102.03.26	150,040,000	14.13	21,751,270	14.32	-	-	-	-	-	-	-	-	董事： 希華建設(股)公司 海聯建設(股)公司 本公司董事長及執行長		-	-	-	-
	中 華 民 國	代表人： 黃希文	男 61-70 歲	111.06.17		102.01.28	-	-	19,287,211	12.70	-	3,140,855	2.07	3,497,901	230	-	-	-	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 雷悅投資(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	-
	中 華 民 國	代表人： 曾俊盛	男 61-70 歲	111.06.17		102.01.28	-	-	9,192,900	6.05	-	3,420,154	2.25	6,203,131	408	-	-	-	董事： 本公司關係企業(註1) 海嘉廣告(股)公司 希華建設(股)公司 泰順投資(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 雷悅投資(股)公司 聖悅投資(股)公司 海悅開發(股)公司		-	-	-	-

職稱	國籍 或注冊地	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			配偶、未成年子女 現在持有股份			利用他人名義持 有股份			主要(經)學歷	目前兼任本公司及其 他公司之職務	具配偶或二親等以內 關係之其他主管、董 事或監察人			備 註
							普通股 股數	特種 股股數	特種 股比例	普通股 股數	特種 股股數	特種 股比例	普通股 股數	特種 股股數	特種 股比例	普通股 股數	特種 股股數	特種 股比例			職稱	姓名	關係	
	中 華 民 國	代表人： 王俊傑	男 61-70 歲	111.06.17		102.01.28	-	12,908,050	8.50	-	3,246,705	2.14	-	-	-	-	-	-	臺灣大學土木工程學系碩士	本公司總經理 董事： 本公司關係企業(註1) 群悅廣告(股)公司 海悅地產開發(股)公司 鼎悅投資(股)公司 和悅投資(股)公司 海悅廣告(股)公司 昕傳廣告(股)公司 海業建築(股)公司 矩豐建設(股)公司 矩豐國際(股)公司 盛祥開發(股)公司 海勝地產(股)公司 金輪通(股)公司 瑞泰(股)公司	-	-	-	-
							-	191,000	0.64	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
							-	8,505,846	5.60	2,389,229	1.57	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	中 華 民 國	代表人： 林輔政	男 61-70 歲	111.06.17		102.01.28	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	逢甲大學國貿系	本公司企劃總經理 董事： 本公司關係企業(註1) 霞飛廣告(股)公司 海悅廣告(股)公司 海聚建築(股)公司 監察人： 海悅地產開發(股)公司	-	-	-	-	
							-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
							-	4,394,109	2.89	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	中 華 民 國	代表人： 黃瀚	男 31-40 歲	111.06.17		111.06.17	-	75,000	0.25	-	-	-	-	-	-	-	-	長江商學院管理碩士 海悅國際開發(股)公司董事長特助	瀚寶投資(股)公司董事長 海勝數位(股)公司董事長	董事	黃希文	父子	-	
							386,811	0.36	552,075	0.36	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
							87,200	0.29	87,200	0.29	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
董事	中 華 民 國	仁典投資 (股)公司	-	111.06.17	3 年	102.03.26	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	董事： 智豐科技(股)公司 集邦科技(股)公司 宏龍數位創意(股)公司 力晶創新投資(股)公司 智合精準醫學科技(股)公司 力晶集成電子製造(股)公司 海悅國際開發(股)公司 監察人： 智仁科技開發(股)公司	-	-	-	-	
							-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

職稱	國籍 或註冊地	姓名	性別 年齡	選(就)任 日期	任期	初次選 任日期	選任時持有股份			現在持有股份			配偶、未成年子女 現在持有股份			利用他人名義持 有股份			主要(經)學歷	目前兼任本公司及其 他公司之職務	具配偶或二親等以內 關係之其他主管、董 事或監察人			備 註
							普通股 股數	特種 股數	持 比 例	普通股 股數	特種 股數	持 比 例	普通股 股數	特種 股數	持 比 例	普通股 股數	特種 股數	持 比 例			職稱	姓名	關係	
	中 華 民 國	代表人： 謝明琛	男 51-60 歲	112.07.01		112.07.01	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	國立臺灣大學商 學研究所碩士 力晶創投投資控 股(股)公司總經 理	董事(法人代表)： 晶崙科技(股)公司 力晶創投投資控 股(股)公司 愛普科技股份有限公司 力世創業投資(股)公司 智成電子(股)公司 力合量電子(股)公司 飛豐航運(股)公司 海悅國際開發股份有限公司 創研服務股份有限公司 智豐科技股份有限公司 瑞利科技股份有限公司 力晶微元電子股份有限公司 董事： Lorex Holding Limited 晶合集成電子股份有限公司 Poly-Magnetics corporation Powerchip Japan Damon Japan 獨立董事： 芯鼎科技股份有限公司 總經理： 力晶創投投資控 股(股)公司 監察人(法人代表)： 力宇創業投資(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			配偶、未成年子女 現在持有股份			利用他人名義持 有股份			主要(經)學歷	目前兼任本公司及其 他公司之職務	具配偶或二親等以內 關係之其他主管、董 事或監察人			備 註
							普通 股數	特 股 股數	持 股 比 例	普通 股數	特 股 股數	持 股 比 例	普通 股數	特 股 股數	持 股 比 例	普通 股數	特 股 股數	持 股 比 例			職稱	姓名	關係	
董事	中 華 民 國	彥文資產 管理顧問 (股)公司	-	1111.06.17	3 年	1111.06.17	70000	0.07	0.07	99,907	0.07	-	-	-	-	-	-	-	董事： 昇正環保生態股(股)公司 新應材(股)公司 軒利國際(股)公司 微速科技(股)公司 宏成丰導體科技(股)公司 聚眾聯合科技(股)公司 監察人： 聚星文創娛樂事業(股)公司 阿原工作室股份有限公司		-	-	-	
							-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-						
董事	中 華 民 國	代表人： 詹文雄	男 51-60 歲	1111.06.17	3 年	105.06.02	-	-	-	-	-	-	-	-	-	99,907	0.07	-	台灣大學國際企業 管理碩士 新應材(股)公司董 事長兼執行長	新應材(股)公司董事長兼執行 長 董事(法人代表)： 芯鼎科技(股)公司 凌陽科技(股)公司 佳能企業(股)公司 歐利材料科技(股)公司 新應材貿易(廣州)有限公司 彥文資產管理顧問(股)公司 思微合成生態(股)公司 獨立董事： 映泰(股)公司 年興發(股)公司 虹冠電子工業(股)公司 精英電腦(股)公司	-	-	-	
							-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-						
董事	中 華 民 國	萬世成世 界(股)公 司	-	1111.06.17	3 年	1111.06.17	8000	0.01	0.01	11,417	0.01	-	-	-	-	-	-	-	廈門大學會計學博 士	惠眾聯合會計師事務所會計	-	-	-	
							-	-	-	-	-	-	-	-	-	11,417	0.01	-						
董事	中 華 民 國	代表人： 盧聯生	男 71-80	1111.06.17	3 年	102.03.26	-	-	-	119,939	0.08	-	-	-	-	-	-	-						

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				配偶、未成年子女 現在持有股份				利用他人名義持 有股份				主要(經)學歷	目前兼任本公司及其 他公司之職務	具配偶或二親等以內 關係之其他主管、董 事或監察人			備 註
							普通股股數	特股股數	特股比例	普通股股數	特股股數	特股比例	普通股股數	特股股數	特股比例	普通股股數	特股股數	特股比例	普通股股數	特股股數	特股比例	職稱			姓名	關係		
			歲																		師 萬世成世界(股)公司董事長							
	中 華 民 國	江如蓉	女 51-60 歲	111.06.17	3 年	102.03.26	110,000	0.10	156,997	0.10											國立台灣大學法學 博士	襄誠法律事務所律師	-	-	-	-		
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	陳文宗	男 71-80 歲	111.06.17	3 年	107.06.21	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	東吳大學法律學系 碩士 美國瑞慈大學企業 管碩士	獨立董事： 名軒開發(股)公司	-	-	-	-		
獨立 董事	中 華 民 國	馬嘉應	男 61-70 歲	111.06.17	3 年	111.06.17	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	美國聖地牙哥商學 及經濟學博士 美國猶他州大學 會計碩士 東吳大學研究發展 長 東吳大學會計學系 主任 政治大學財政系兼 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	-	-	-	-		

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			配偶、未成年子女 現在持有股份			利用他人名義持 有股份			主要(經)學歷	目前兼任本公司及其 他公司之職務	具配偶或二親等以內 關係之其他主管、董 事或監察人			備 註
							普通 股股數	特 別 股 股數	持 股 比 例	普通 股股數	特 別 股 股數	持 股 比 例	普通 股股數	特 別 股 股數	持 股 比 例	普通 股股數	特 別 股 股數	持 股 比 例			職稱	姓名	關係	
獨立 董事	中 華 民 國	李欣欣	女 51-60 歲	111.06.17	3 年	111.06.17	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	董事長： 奇邑科技股份有限公司 二十世紀資本管理顧問(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 台日創新交流科技股份有限 公司 歐生全創順股份有限公司 董事： 日本奇邑科技株式會社取締役 奇邑科技(香港)有限公司 日本 sMecho, Inc. Green Bee Ltd. 新應材股份有限公司(法人代 表) 嘉和半導體股份有限公司(法 人代表) 獨立董事： 晶相光電股份有限公司					
							-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	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					

註 1.請參閱年報關係企業相關資料(P.107)。

註 2.公司董事長與總經理或相當職務者(最高經理人)為同一人、互為配偶或一等親屬者，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

114 年 4 月 18 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	10.78%	無	無
	鄭文蓉	14.40%		
	黃瀚	9.82%		
	曾俊盛	8.96%		
	曾唯倫	1.18%		
	曾揚倫	1.18%		
	曾琬倫	1.18%		
	柯旻希	12.5%		
	王俊傑	10%		
	黃素梅	10%		
	林輔政	10%		
	范文玲	10%		
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	18.42%
			詹文河	0.53%
萬世成世界(股)公司	盧聯生	30.00%	陳玫玲	21.05%
			詹彥安	15.79%
			詹彥凱	15.79%
			詹彥佳	15.79%
			詹彥甯	12.63%
			詹彥甯	12.63%
萬世成世界(股)公司	陳春英	20.00%	無	無
	盧欣榮	25.00%		
	盧欣民	15.00%		
	盧欣柏	10.00%		
	盧欣柏	10.00%		

1-2 董事專業資格及獨立董事獨立性資訊揭露

姓名 條件	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 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

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
獨立董事 黃志典	具商學及豐富產業經驗，現任台灣大學管理學院國際企業學系專任副教授。	1.非本公司或其關係企業之受僱人。 2.非本公司或其關係企業之董事、監察人。 3.非本人及其配偶、未成年子女或以他人名義持有公司已發行股份總數1%以上或持股前十名之自然人股東。	無
獨立董事 陳文宗	具稅務、薪酬及豐富的產業經驗，曾任財政部北區國稅局局長、財政部台北國稅局副局長、財政部高雄國稅局副局長及台灣金融資產服務股份有限公司董事長。	4.非(1)所列之經理人或(2)、(3)所列人員之配偶、二親等以內親屬或三親等以內直系血親親屬。 5.非直接持有本公司已發行股份總數5%以上、持股前五名或依公司法第27條第1項或第2項指派代表人擔任公司董事或監察人之法人股東之董事、監察人或受僱人。	1
獨立董事 馬嘉應	具財務會計、風險管理知識與豐富的產業經驗，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。	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。	3
獨立董事 李欣欣	具豐富的產業經驗、永續發展知識及領導能力，並熟知產業相關人脈，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、二十二世紀資本管理顧問(股)公司董事長、京匯資本管理顧問(股)公司董事長。	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。	1

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，其中女性董事比率宜達董事席次三分之一。
- (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	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

(二).總經理、副總經理、協理、各部門及分支機構主管資料

1114 年 4 月 18 日

職稱	國籍	姓名	性別	選(就)任日期	持有股份		配偶、未成年子女持股份		利用他人名義持有股份			主要經(學) 歷	目前兼任其他公司之 職務(註1)	具配偶或二親等以內關 係之經理人			備註
					普通股數	持股比率	普通股數	持股比率	普通股數	持股比率	特別股數			職稱	姓 名	關係	
執行長	中華民國	黃希文	男	102.04.03	19287211	12.70	3,140,855	2.07	3,497,901	2.30	-	雅禮高中	董事： 海悅廣告(股)公司 海悅開發(股)公司 富悅投資(股)公司 瀚海投資(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	12,908,060	8.50	32,467,705	2.14	-	-	-	臺灣大學土木工學系碩士	董事： 群悅廣告(股)公司 海悅地產開發(股)公司 鼎悅投資(股)公司 和悅投資(股)公司 海悅廣告(股)公司 昕傳廣告(股)公司 海泰建築(股)公司 鉅豐建設(股)公司 鉅亞國際(股)公司 盛樟開發(股)公司 海勝地產(股)公司 金順通(股)公司 端泰(股)公司	-	-	-	
					191,000	0.64	-	-	-	-	-			-	-	-	
策略總經理	中華民國	曾俊盛	男	102.04.03	9,192,900	6.05	32,401,154	2.13	6,203,131	4.08	-	美國密西沙加大學會計碩士	董事： 海嘉廣告(股)公司 希華建設(股)公司 泰材投資(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	8,505,846	5.60	2,389,229	1.57	-	-	-	逢甲大學國際貿易系	董事： 震飛廣告(股)公司 海悅廣告(股)公司 海發建築(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	持股比例	特別股數	普通股數	特別股數	持股比例	普通股數	特別股數	持股比例	普通股數	特別股數			職稱	姓名	關係	
副總經理	中華民國	黃江煌	男	102.04.03	60,692	-	0.04	-	-	-	-	-	-	-	-	-	國立台灣大學財務金融研究所碩士 新應材(股)公司副會長	恆海建設(股)公司法人董事代表人 信武發聯合開發(股)公司法人董事代表人 金輪通(股)公司董事 志泰聯合開發(股)公司董事 誠美材料科技(股)公司董事	-	-	-	-
					-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-						
投資管理部副總	中華民國	林麗宜	女	111.06.02	16,842	-	0.01	-	-	-	-	-	-	-	-	-	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	23,000	-	0.02	-	-	-	-	-	-	-	-	-	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.107)。

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 113 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。

二、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				A、B、C及D等四項總額及占稅後純益之比例		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)		薪資、獎金及特支費等(E)		退職退休金(F)			員工酬勞(G)(註)		
		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	
董 事	富悅投資(股)公司	-	-	14,087	-	-	14,087	14,087	-	-	-	-	-	-	14,087	14,087	無
	代表人：黃希文	-	-	-	66	66	66	66	19,859	19,859	-	-	5,080	-	25,005	25,005	無
	代表人：曾俊盛	-	-	-	48	48	48	48	14,483	14,483	-	-	3,629	-	18,160	18,160	無
	代表人：王俊傑	-	-	-	42	42	42	42	12,515	13,116	-	36	2,903	-	15,460	16,097	無
	代表人：林輔政	-	-	-	60	60	60	60	12,156	12,156	-	-	2,903	-	15,119	15,119	無
	代表人：黃瀚	-	-	-	66	66	66	66	-	-	-	-	-	-	66	66	無
	仁典投資(股)公司	-	-	2,817	-	-	2,817	2,817	-	-	-	-	-	-	2,817	2,817	無
	代表人：謝明霖	-	-	-	66	66	66	66	-	-	-	-	-	-	66	66	無
	彥文資產管理顧問(股)公司	-	-	2,818	-	-	2,818	2,818	-	-	-	-	-	-	2,818	2,818	無
	代表人：詹文雄	-	-	-	54	54	54	54	-	-	-	-	-	-	54	54	無

單位：新臺幣千元；%

職 稱	姓 名	董 事 酬 金				A、B、C 及 D 等四項總額及 占稅後純益之 比例		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副金		
		報酬(A)		退職退休金 (B)		董事酬勞(C) (註 1)		業務執行費用 (D)		薪資、獎金及特 支費等(E)		退職退休金(F)			員工酬勞(G)(註)	
		本公司	財務報 告內所 有公司	本公司	財務報 告內所 有公司	本公司	財務報 告內所 有公司	本公司	財務報 告內所 有公司	本公司	財務報 告內所 有公司	現金 金額	股票 金額		現金 金額	股票 金額
獨立董事	萬世成 界(股)公司	-	-	2,818	-	-	2,818 0.1264	-	-	-	-	-	-	2,818 0.1264	2,818 0.1264	無
	代表人： 盧聯生	-	-	-	66	66	66 0.0030	-	-	-	-	-	-	66 0.0030	66 0.0030	無
	江如蓉	-	-	2,817	66	66	2,883 0.1294	-	-	-	-	-	-	2,883 0.1294	2,883 0.1294	無
	黃志典	720	720	-	186	186	906 0.0407	-	-	-	-	-	-	906 0.0407	906 0.0407	無
	陳文宗	720	720	-	174	174	894 0.0401	-	-	-	-	-	-	894 0.0401	894 0.0401	無
	馬嘉應	720	720	-	186	186	906 0.0407	-	-	-	-	-	-	906 0.0407	906 0.0407	無
	李欣欣	720	720	-	168	168	888 0.0399	-	-	-	-	-	-	888 0.0399	888 0.0399	無
	合計	2,880	2,880	-	1,248	1,248	29,485 1.3233	59,013	59,614	-	36	14,515	-	103,013 4.6232	103,650 4.6518	

註：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。

酬金級距表

給付本公司各個董事酬金級距	董事姓名			
	前四項酬金總額(A+B+C+D)		前七項酬金總額(A+B+C+D+E+F+G)	
	本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司
低於1,000,000元	黃希文 王俊傑 黃瀚生 盧聯霖 謝文宗 陳文宗 李欣欣	曾俊盛 林輔政 詹文雄 黃志典 馬嘉應	黃瀚生 盧聯霖 謝文宗 陳文宗 李欣欣	詹文雄 黃志典 馬嘉應
1,000,000元(含)~2,000,000元(不含)				
2,000,000元(含)~3,500,000元(不含)	仁典投資(股) 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	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)				
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)	富悅投資(股)
15,000,000元(含)~30,000,000元(不含)			黃希文 王俊傑 曾俊盛	王俊傑 林輔政
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	17	17	17	17

(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	財務報告內所有公司				
							現金金額	股票金額			現金金額	股票金額		
執行長	黃希文	3,564	3,564			16,295	16,295	5,080	-	5,080	-	24,939 1.1193	24,939 1.1193	無
總經理	王俊傑	3,204	3,804	-	36	9,311	9,312	2,903	-	2,903	-	15,418 0.6920	16,055 0.7205	無
策略總經理	曾俊盛	2,844	2,844			11,639	11,639	3,629	-	3,629	-	18,112 0.8129	18,112 0.8129	無
企劃總經理	林輔政	2,844	2,844			9,312	9,312	2,903	-	2,903	-	15,059 0.6758	15,059 0.6758	無
副總經理	黃江煌	2,111	2,303	108	120	5,187	5,187	1,924	11,593	1,924	11,593	20,923 0.9390	21,127 0.9482	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)		
10,000,000元(含)~15,000,000元(不含)		
15,000,000元(含)~30,000,000元(不含)	黃希文/王俊傑/曾俊盛/林輔政/黃江煌	黃希文/王俊傑/曾俊盛/林輔政/黃江煌
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：

114 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	-	18,056	18,056	0.8103%
	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、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、總經理及副總經理酬金總額占稅後純益比例：

職稱	113 年度		112 年度	
	本公司	合併報表所有公司	本公司	合併報表所有公司
董事	4.6232%	4.6518%	5.2641%	5.3026%
執行長、總經理及副總經理	4.6789%	4.7167%	4.7568%	4.8076%

2、董事：

本公司董事支付酬金係為出席董事會車馬費及董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，其中董事酬勞依公司章程第 18 條之規定，得按不超過當年度獲利 3% 額度內，做為當年度董事之酬勞，給付酬金之政策、標準與組合係以董事會出席率(主係參與公司營運之討論及決策)、每年主動參與董事專業進修等為評估董事會成員參與營運程度為酬勞分派之參考依據。113 年度董事酬金比例較 112 年度減少，係因本年度稅後淨利較 112 年度增加，以致董事酬金占稅後純益之比例降低。

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財務指標 30%(著重於企業的經濟表現及營運績效，如同業排名、營收表現)、策略指標 20%(主要評估管理層在推動公司長期發展戰略方面的表現，如市場拓展、技術創新)、永續及內控指標 30%(專注於環境、社會及公司治理(ESG)和內部控制體系的建立與實施，如誠信經營、法令遵循及風險控管，實踐 ESG 各項重點工作)與管理指標 20%(關注高階經

理人在內部管理及領導能力方面的表現，如領導力發展、組織效率、員工滿意度與績效)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比例較 112 年度減少，係因本年度稅後淨利較 112 年度增加。

三、公司治理運作情形：

(一)董事會運作情形：

本公司 114 年 1 月 1 日至 3 月 31 日，董事會共開會 2 次。(含視訊會議)

本公司 113 年度董事會共開會 12 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	11	1	92%	代表人：黃希文						
		8	1	67%	代表人：曾俊盛						
		7	4	58%	代表人：王俊傑						
		10	1	83%	代表人：林輔政						
		11	0	92%	代表人：黃瀚						
董事	仁典投資(股)公司	11	0	92%	代表人：謝明霖						
董事	彥文資產管理顧問(股)公司	9	2	75%	代表人：詹文雄						
董事	萬世成世界(股)公司	11	1	92%	代表人：盧聯生						
董事	江如蓉	11	1	92%							
獨立董事	黃志典	12	0	100%							
獨立董事	陳文宗	11	1	92%							
獨立董事	馬嘉應	12	0	100%							
獨立董事	李欣欣	11	1	92%							
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.67-70。											
(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.67-70。											
二、董事對利害關係議案迴避之執行情形：											
<table><tr><th>日期</th><th>議案</th><th>迴避情形</th></tr><tr><td>113/02/02</td><td>112 年度經理人年終獎金發放討論案</td><td>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。</td></tr></table>						日期	議案	迴避情形	113/02/02	112 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。
日期	議案	迴避情形									
113/02/02	112 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。									

113/03/15	112 年度員工及董監事酬勞分配案	董事黃希文、王俊傑、曾俊盛及林輔政為公司經理人，涉及自身利益，故自請迴避，其餘董事同意照案通過。
113/12/20	112 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	113/01/01 至 113/12/31	(1)董事會及個別董事成員之績效評估 (2)審計委員會、薪資報酬委員會、永續發展委員會及風險管理委員會成員之績效評估	採用內部問券方式進行董事會內部自評、董事成員自評	(1)董事會績效評估： 對公司營運之參與程度、提升董事會決策品質、董事會組成與結構、董事的選任及持續進修、內部控制。 (2)個別董事成員績效評估： 公司目標與任務之掌控、董事職責認知、對公司營運之參與程度、內部關係經營與溝通、董事之專業及持續進修、內部控制。 (3)功能性委員會績效評估： 對公司營運之參與程度、功能性委員會職責認知、提升功能性委員會決策品質、功能性委員會組成及成員選任、內部控制。

評估結果：

本公司整體董事會之績效自評平均分數為 98.47 分(滿分 100 分)，個別董事成員之績效自評平均分數為 99.27 分(滿分 100 分)，審計委員會、薪資報酬委員會、永續發展委員會及風險管理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 114 年 3 月 14 日第 13 屆第 29 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：

為健全公司治理及加強董事會相關職能，除於 111 年已設置之審計委員會外，分別於 101 年度成立薪酬委員會，協助董事會執行薪酬管理機能，並於 113 年分別成立永續發展委員會與風險管理委員會，關注永續經營與發展的課題，協助董事會督導本公司落實與永續發展規劃及風險管理等的相關議題。

本公司審計委員會、薪酬委員會、永續發展委員會及風險管理委員會於 113 年度通過之相關議案，請參閱(二)審計委員會運作情形、(三)薪酬委員會之相關資訊、(四)永續發展委員會及(五)風險管理委員會之相關資訊。

(二)審計委員會運作情形

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：

113 年審計委員會共計開會 11 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	11	0	100%	無
獨立董事	陳文宗	10	1	91%	無
獨立董事	馬嘉應	11	0	100%	無
獨立董事	李欣欣	10	1	91%	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 113 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。

日期	議案	迴避情形
113/09/25	擬設立永續發展委員會及訂定其組織規程案	獨立董事黃志典、陳文宗、馬嘉應與李欣欣為當事人，應予迴避，不加入討論、表決，且不代理其他董事行使其表決權，餘經出席董事無異議照案通過。
113/09/25	擬設立風險管理委員會及訂定其組織規程案	獨立董事黃志典、陳文宗、馬嘉應與李欣欣為當事人，應予迴避，不加入討論、表決，且不代理其他董事行使其表決權，餘經出席董事無異議照案通過。

四、獨立董事與內部稽核主管及會計師之溝通情形：

本公司內部稽核主管每年向全體獨立董事組成之審計委員會報告次年度稽核計畫，並定期每季至少一次向審計委員會報告稽核內部控制制度作業之執行情形，如遇特殊狀況，亦會立即向審計委員會報告；審計委員會可直接向內部稽核主管或會計師進行詢問，會計師亦能在無管理階層陪同下，每年直接向審計委員會報告年度查核計畫、執行核閱或年度查核之重點、發現與建議，彼此溝通與互動情形良好。113 年度獨立董事與內部稽核主管透過審計委員會及座談會溝通次數共 5 次，與會計師透過座談會溝通次數共 2 次，溝通情形如下：

日期	會議名稱	溝通對象	溝通內容	溝通結果及公司回應
113/03/15	溝通會	簽證會計師	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)。	經討論與溝通後，獨立董事無異議。

				關鍵查核事項 1.代銷服務收入認列。 2.營建用地、在建房地減損評估。	依會計師之專業判斷，對公司財務報表之關鍵查核事項，獨立董事無異議。
				112 年度財務報告查核報告出具無保留意見之查核報告。	經討論與溝通後，獨立董事無異議。
	113/03/15	審計委員會	稽核主管	就內部稽核業務及執行情形提出報告。	經討論與溝通後，獨立董事無異議。
	113/05/13	審計委員會	稽核主管	就內部稽核業務及執行情形提出報告。	經討論與溝通後，獨立董事無異議。
	113/08/12	審計委員會	稽核主管	就內部稽核業務及執行情形提出報告。	經討論與溝通後，獨立董事無異議。
	113/11/13	溝通會	簽證會計師	113 年 Q3 財務報告查核報告。	會計師就 113 年 Q3 財務及損益情形進行說明，並針對重要會計政策、估計、事件或交易適用問題進行討論及溝通，獨立董事無異議。
				年度查核規劃：辨識關鍵查核事項及主要查核程序。	獨立董事洽悉。
	113/11/13	審計委員會	稽核主管	就內部稽核業務及執行情形提出報告。	經討論與溝通後，獨立董事無異議。
	113/12/20	審計委員會	稽核主管	114 年度稽核計劃案。	經討論與溝通後，獨立董事無異議。

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
113.02.02 第一屆第十六次	1.擬處分台南市區道路地案 2.對海心國際(股)公司背書保證案 3.擬授權 113 年度土地開發額度案	無	經主席徵詢全體出席委員同意照案通過	提請第十三屆第十六次董事會決議並依照董事會決議辦理
113.03.15 第一屆第十七次	1.本公司 112 年度營業報告書及財務報表案 2.本公司 112 年度員工及董監事酬勞分配案 3.本公司 112 年度盈餘分配案 4.擬辦理盈餘轉增資發行新股案 5.擬具本公司 112 年度「內部控制制度聲明書」 6.擬委任本公司 113 年度簽證會計師及報酬案 7.委由兆豐銀行統籌主辦 4 年期聯合授信之子公司背書保證案			提請第十三屆第十七次董事會決議並依照董事會決議辦理
113.04.19 第一屆第十八次	1.簽訂台中鎮福段合建契約案 2.辦理第一次買回庫藏股份轉讓員工案			提請第十三屆第十八次董事會決議並依照董事會決議辦理
113.05.13 第一屆第十九次	1.本公司 113 年第 1 季財務報表 2.簽訂台南市新市區新北段 162 地號合建契約案 3.捐贈設立財團法人海悅公益慈善基金會案 4.對海研建築股份有限公司背書保證案			提請第十三屆第十九次董事會決議並依照董事會決議辦理
113.06.03 第一屆第二十次	1.擬修正第一次買回庫藏股份轉讓員工案 2.擬授權 113 年度土地開發額度案			提請第十三屆第二十次董事會決議並依照董事會決議辦理
113.07.12 第一屆第二十一次	1.擬授權董事長處分新北市新店區寶元段土地案 2.擬認購恆海建設股份有限公司現金增資普通股 150 萬股及特別股 3,000 萬股			提請第十三屆第二十一次董事會決議並依照董事會決議辦理
113.08.12 第一屆第二十二次	1.本公司 113 年第 2 季財務報表案 2.本公司 112 年度永續報告書案 3.更換簽證會計師案 4.簽訂高雄市橋頭區後壁田段合建契約案 5.簽訂台中市南屯區樂田段合建契約案			提請第十三屆第二十二次董事會決議並依照董事會決議辦理

113.09.09 第一屆第二十三次	1.對海悅建設股份有限公司背書保證案			提請第十三屆第二十三次董事會決議並依照董事會決議辦理
113.09.25 第一屆第二十四次	1.擬增加授權土地開發額度案			提請第十三屆第二十四次董事會決議並依照董事會決議辦理
113.11.13 第一屆第二十五次	1.本公司 113 年第 3 季財務報表案 2.對海悅建設股份有限公司背書保證案 3.對海研建築股份有限公司背書保證案 4.本公司簽證會計師委任獨立性評估案 5.擬現金增資子公司金毓泰股份有限公司案			提請第十三屆第二十五次董事會決議並依照董事會決議辦理
113.12.20 第一屆第二十六次	1.對海心國際(股)公司背書保證案 2.對海宇國際股份有限公司背書保證案 3.本公司 114 年度稽核計劃 4.訂定「永續資訊之管理」內部控制制度案 5.修正「審計委員會組織規程」部分條文案 6.本公司擬與達麗建設及華友聯開發共同成立合資公司案			提請第十三屆第二十七次董事會決議並依照董事會決議辦理

(三)薪酬委員會運作情形：

1.本公司 113 年薪資報酬委員會成員資料

113 年 12 月 31 日

身分別	條件 姓名	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
召集人暨獨立董事	陳文宗	參閱第 18 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	2

獨立董事	黃志典	之配偶、二親等以內親屬或三親等以內直系血親親屬。 5.非直接持有本公司已發行股份總數5%以上、持股前五名或依公司法第27條第1項或第2項指派代表人擔任公司董事或監察人之法人股東之董事、監察人或受僱人。 6.非與本公司之董事席次或有表決權之股份超過半數係由同一人控制之他公司董事、監察人或受僱人。 7.非與本公司之董事長、總經理或相當職務者互為同一人或配偶之他公司或機構之董事(理事)、監察人(監事)或受僱人。 8.非與本公司有財務或業務往來之特定公司或機構之董事(理事)、監察人(監事)、經理人或持股5%以上股東。 9.非為本公司或關係企業提供提供審計或最近二年取得報酬之商務、法務、財務、會計等相關服務之專業人士、獨資、合夥、公司或機構之企業主、合夥人、董事(理事)、監察人(監事)、經理人及其配偶。 10.未與其他董事間具有配偶或二親等以內之親屬關係。	0
獨立董事	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，113 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	6	0	100%	111 年 12 月 16 日推選為本屆召集人
委員	黃志典	6	0	100%	無
委員	馬嘉應	6	0	100%	111 年 06 月 17 日就任
委員	李欣欣	5	1	83%	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
113.02.02 第五屆第五次	本公司 112 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
113.03.15 第五屆第六次	本公司 112 年度員工及董監酬勞分配案	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
113.04.19 第五屆第七次	辦理第一次買回庫藏股份轉讓員工案	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
113.06.03 第五屆第八次	辦理第一次買回庫藏股份轉讓員工案	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
113.07.12 第五屆第九次	擬調薪案	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
113.12.20 第五屆第十次	擬分配 112 年度員工酬勞	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

(四)永續發展委員會運作情形：

為深化並實踐企業永續發展之願景，本公司於 113 年設置「永續發展委員會」以統籌企業社會責任、永續發展方向及目標擬定或相關管理方針及具體推動計畫之提出及執行並向董事會報告。董事會關注 ESG 及風險管理執行成果，並在必要時敦促經營團隊進行調整。永續發展委員會聽取董事會的意見，以加強調整項目

1. 本公司永續發展委員會成員計 4 人，均為獨立董事。
2. 本委員之專業資格與經驗請參閱本年報董事資料。
3. 本屆委員任期：113 年 12 月 06 日至 114 年 6 月 16 日。
4. 113 年運作情形：

113 年永續發展委員會共計開會 1 次，委員出席情形如下。(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
召集人	李欣欣	1	0	100%	無
委員	陳文宗	1	0	100%	無
委員	黃志典	1	0	100%	無
委員	馬嘉應	1	0	100%	無

永續發展委員會 日期及期別	議案內容	永續發展委員會決議結果	提報董事會日期
113.12.06 第一屆第一次	1.本公司永續推行委員會組織圖報告 2.本公司 113 年永續報告書執行進度及規劃,報請核備 3.本公司溫室氣體盤查及查證執行情形報告	全體出席委員無異議照案通過 提報董事會報告	113.12.06

(五)風險管理委員會運作情形：

本公司最高風險管理組織為風險管理委員會，並已建立完善的風險管理制度，積極執行風險鑑別、損失（衝擊）預防及控制，並將風險管理措施融入日常之內部控制作業，各單位需定期自我檢視且參與教育訓練，再由董事會及高階管理階層評估成效，使風險能有效控制於可接受範圍之內。為落實風險管理政策，風險管理委員會就風險管理政策及程序向董事會報告。

1. 本公司風險管理委員會成員計 4 人，均為獨立董事。
2. 本委員之專業資格與經驗請參閱本年報董事資料。
3. 本屆委員任期：113 年 12 月 06 日至 114 年 6 月 16 日。
4. 113 年運作情形：

113 年風險管理委員會共計開會 1 次，委員出席情形如下。(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
召集人	馬嘉應	1	0	100%	無
委員	陳文宗	1	0	100%	無

委員	黃志典	1	0	100%	無
委員	李欣欣	1	0	100%	無

風險管理委員會日期及期別	議案內容	風險管理委員會決議結果	提報董事會日期
113.12.06 第一屆第一次	1.本公司風險管理組織架構圖報告 2.本公司氣候變遷相關風險因應報告	全體出席委員無異議 照案通過提報董事會報告	113.12.06

(六) 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	摘要說明	
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				
(一) 公司是否訂定內部作業程序處理股東建議、疑義、糾紛及訴訟事宜，並依程序實施？	V		(一) 本公司設有發言人及股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。
(二) 公司是否掌握實際控制公司之主要股東及主要股東之最終控制者名單？	V		(二) 本公司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。
(三) 公司是否建立、執行與關係企業間之風險控管及防火牆機制？	V		(三) 本公司與關係企業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。
(四) 公司是否訂定內部規範，禁止公司內部人利用市場上未公開資訊買賣有價證券？	V		(四) 本公司訂有「防範內線交易之管理辦法」，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。
三、董事會之組成及職責				無重大差異。

評估項目	運作情形		與上市 上櫃公 司治理 實務守 則差異 情形及 原因
	是	否	摘要說明
(一) 董事會是否擬訂多元化政策、具體管理目標及落實執行？	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，並就本身運作、營運型態及發展需求以擬訂適當之多元化方針，宜包括但不限於以下二大面向之標準： 1.基本條件與價值：性別、年齡、國籍及文化等，其中女性董事比率宜達董事席次三分之一。 2.專業知識技能：專業背景（如法律、會計、產業、財務、行銷或科技）、專業技能及產業經驗等。 本公司董事會成員注重性別平等及多元化方針，本公司目前董事共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。
(二) 公司除依法設置薪資報酬委員會及審計委員會外，是否自願設置其他各類功能性委員會？	V		(二)本公司功能性委員會有薪酬委員會、審計委員會、永續發展委員會及風險管理委員會。
(三) 公司是否訂定董事會績效評估辦法及其評估方式，每年並定期進行績效評估，且將績效評估之結果提報董事會，並運用於個別董事薪資報酬及提名續任之參考？	V		(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。113年董事會績效評估結果請參閱P.29。
(四) 公司是否定期評估簽證會計師獨立性？	V		(四)本公司每年定期評估簽證會計師之獨立性及適任性，且簽證會計師亦已就受託查核作業出具獨立性聲明書，會計師之輪替亦遵守相關規定辦理。

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
			(參閱P.70)
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要求事項，並確保董事會之法令遵循、維持董事與經理部門間及董事會成員間之資訊交流與意見溝通，並每年定期與獨立董事溝通公司治理相關業務。
			無重大差異。
			無重大差異。

五、公司是否建立與利害關係人(包括但不限於股東、員工、客戶及供應商等)溝通管道，及於公司網站設置利害關係人專區，並妥適回應利害關係人所關切之重要企業社會責任議題？	V	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之重大經濟（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。 <table border="1"> <thead> <tr> <th>主要利害關係人</th><th>對公司的重要性</th><th>關注議題</th><th>溝通管道/頻率</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>股東</td><td>● 投資人為公司提供資金來源，海悅國際開發持續以穩健經營成果回饋投資人，增進投資人的支持，穩定資金投資價值。</td><td>● 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>● 發言人信箱：spokesman1@hiyes.tw ● (02)8712-8888#2268 財務部黃先生 ● 股務代理機構：群益金鼎證券股份有限公司股務代理部(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	● 投資人為公司提供資金來源，海悅國際開發持續以穩健經營成果回饋投資人，增進投資人的支持，穩定資金投資價值。	● 誠信經營 ● 營運績效 ● 公司治理 ● 風險管理 ● 客戶服務 ● 法規遵循	● 發言人信箱：spokesman1@hiyes.tw ● (02)8712-8888#2268 財務部黃先生 ● 股務代理機構：群益金鼎證券股份有限公司股務代理部(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	無重大差異。
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	● 投資人為公司提供資金來源，海悅國際開發持續以穩健經營成果回饋投資人，增進投資人的支持，穩定資金投資價值。	● 誠信經營 ● 營運績效 ● 公司治理 ● 風險管理 ● 客戶服務 ● 法規遵循	● 發言人信箱：spokesman1@hiyes.tw ● (02)8712-8888#2268 財務部黃先生 ● 股務代理機構：群益金鼎證券股份有限公司股務代理部(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								

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

評估項目	運作情形				與上市 上櫃公 司治理 實務守 則差異 情形及 原因
	是	否	摘要說明		
			才。	● 海悅國際 開發為良 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 ● 誠信經營 ● 風險管理 ● 法規遵循 ● 經營績效 ● 聯絡管道： esg@hiyes.tw (02)8712- 8888#2258 財務部 邱先生 ● 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。		無重大 差異。
七、資訊公開					
(一) 公司是否架設網站，揭露財務業務及公司	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		無重大

評估項目	運作情形		與上市櫃公司實守則差異情形及原因
	是	否	
摘要說明			
治理資訊？			差異。
(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113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。
八、公司是否有其他有助於瞭解公司治理運作情形之重要資訊（包括但不限於員工權益、僱員關懷、投資者關係、供應商關係、利害關係人之權利、董事及監察人進修之情形、風險管理政策及風險衡量標準之執行情形、客戶政策之執行情形、公司為董事及監察人購買責任保險之情形等）？	V		1.員工權益及僱員關懷： 設立職工福利委員會、透過員工選舉產生之福利委員會運作，辦理各項福利事項，並依勞基法及勞工退休金條例，提列及提撥退休金。本公司有關勞資關係之一切規定措施，均依相關法令，實施情形良好，任何有關勞資關係之新增或修訂措施，均經勞資雙方充分協議溝通後才定案，以達勞資雙贏局面。 2.投資者關係： 本公司每年依據公司法及相關法令召集股東會，亦給予股東充分發問及提案之機會，並設有發言人制度處理股東建議、疑義及糾紛事項。本公司

運作情形			與上市 上櫃公 司治理 實務守 則差異 情形及 原因																
評估項目	是	否																	
摘要說明																			
			司亦依據主管機關之規定辦理相關資訊公告申報事宜，及時提供各項可能影響投資人決策之資訊。 3.供應商關係： 本公司與客戶及供應商建立長期緊密關係、協同合作、互信互利、共同追求永續雙贏成長。 4.利害關係人權利： 本公司與股東、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。 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，113年之進修情形如下： <table><tr><th rowspan="2">職稱/姓名</th><th colspan="2">進修日期</th><th rowspan="2">主辦單位</th><th rowspan="2">課程名稱</th><th rowspan="2">進修時數</th><th rowspan="2">當年度進修總時數</th></tr><tr><th>起</th><th>迄</th></tr><tr><td>法人董事代表人/ 黃希文</td><td>113/12/20</td><td>113/12/20</td><td>社團法人中華公司治理協會</td><td>如何進行成功的投資併購之談判與協商：實際案例分享</td><td>3</td><td>6</td></tr></table>	職稱/姓名	進修日期		主辦單位	課程名稱	進修時數	當年度進修總時數	起	迄	法人董事代表人/ 黃希文	113/12/20	113/12/20	社團法人中華公司治理協會	如何進行成功的投資併購之談判與協商：實際案例分享	3	6
職稱/姓名	進修日期		主辦單位		課程名稱	進修時數					當年度進修總時數								
	起	迄																	
法人董事代表人/ 黃希文	113/12/20	113/12/20	社團法人中華公司治理協會	如何進行成功的投資併購之談判與協商：實際案例分享	3	6													

評估項目	運作情形							與上市 上櫃公 司治理 實務守 則差異 情形及 原因
	是	否	摘要說明					
			113/12/20	113/12/20	社團法人中華公司協理協會	董監應注意之非常規交易的實務問題	3	
			113/12/20	113/12/20	社團法人中華公司協理協會	如何進行成功的投資併購之談判與協商：實際案例分享	3	6
			113/12/20	113/12/20	社團法人中華公司協理協會	董監應注意之非常規交易的實務問題	3	
			113/10/25	113/10/25	社團法人中華民國公司經營暨永續發展協會	職場勞資爭議、解決機制及案例分享	3	6
			獨立董事 / 李欣欣		法人董事 代表人/ 黃瀚			

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						
				113/03/27	113/03/27	社團法人中華公司治理協會	公司治理與證券法規	3	
			董事/江如蓉	113/12/20	113/12/20	社團法人中華公司治理協會	如何進行成功的投資併購之談判與協商：實際案例分享	3	6
		113/12/20		113/12/20	社團法人中華公司治理協會	董監應注意之非常規交易的實務問題	3		
			法人董事代表人/盧聯生	113/12/20	113/12/20	社團法人中華公司治理協會	如何進行成功的投資併購之談判與協商：實際案例分享	3	6

評估項目	運作情形							與上市 上櫃公 司治理 實務守 則差異 情形及 原因	
	是	否	摘要說明						
						社團法人 華公司治理 協會	董監應注意 之非常規交 易的實務問 題		3
			113/12/20	113/11/22	113/11/22	財團法人 中華民國 證券暨期 貨市場發 展基金會	113 年度內 部人股權交 易法律遵循 宣導說明會	3	6
			113/10/04	113/10/04	113/10/04	財團法人 中華民國 證券暨期 貨市場發 展基金會	113 年度防 範內線交易 宣導會	3	
			113/12/20	113/12/20	113/12/20	社團法人中 華公司治理 協會	如何進行成 功的投資併 購之談判與 協商：實際案 例分享	3	6

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							
				113/12/20	113/12/20	社團法人中華 公司治理協會	董監應注意 之非常規交 易的實務問 題		3	
				113/12/20	113/12/20	獨立董事 /陳文宗	如何進行成 功的投資併 購之談判與 協商：實際案 例分享	3	6	
				113/12/20	113/12/20		董監應注意 之非常規交 易的實務問 題	3		
				113/12/20	113/12/20	獨立董事 /馬嘉應	如何進行成 功的投資併 購之談判與 協商：實際案 例分享	3	18	

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					
			113/12/20	113/12/20	社團法人中華公司協理協會	董監應注意之非常規交易的問題	3	
			113/10/08	113/10/08	社團法人中華公司協理協會	集團價值鏈規劃之稅務影響暨國際稅務爭議案件介紹	3	
			113/10/04	113/10/04	社團法人台灣董事學會	ESG永續發展趨勢及自然風險TNFD架構	3	
			113/09/30	113/09/30	社團法人台灣董事學會	從公平待客原則談高齡友善服務原則及金融剝削	3	

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									
				113/08/07	113/08/07	社團法人中華公司治理協會	公司、企業併購法令實量暨 BVI 相關法令修正	3.0				
			法人董事 代表人/ 王俊傑	113/12/20	113/12/20	社團法人中華公司治理協會	如何進行成功的投資併購之談判與協商：實際案例分享	3		6		
		113/12/20		113/12/20	社團法人中華公司治理協會	董監應注意之非常規交易的實務問題	3					
			法人董事 代表人/ 詹文雄	113/07/26	113/07/26	社團法人中華民國公司經營永續發展協會	董事會法規及遵循實務及董事、監察人之法律責任及個案探討	3		9		

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					
			113/04/30	113/04/30	113/04/30	社團法人中華民國公司經營發展協會	ESG 的趨勢及疫情環境談全球稅制改革及企業稅務治理	3
			113/03/27	113/03/27	113/03/27	社團法人中華民國公司治理協會	公司治理與證券法規	3
			113/12/20	113/12/20	113/12/20	社團法人中華民國公司治理協會	如何進行成功的投資併購之談判與協商：實際案例分享	3
			113/12/20	113/12/20	113/12/20	社團法人中華民國公司治理協會	董監應注意之非常規交易的實務問題	3
			113/12/20	113/12/20	113/12/20	社團法人中華民國公司治理協會	如何進行成功的投資併購	6
			113/12/20	113/12/20	113/12/20	社團法人中華民國公司治理協會	如何進行成功的投資併購	3
			113/12/20	113/12/20	113/12/20	社團法人中華民國公司治理協會	如何進行成功的投資併購	6

與上市櫃公司 治理實務守則差異情形及原因		運作情形											
評估項目	是	否	摘要說明										
			<table><tr><td>曾俊盛</td><td></td><td>協會</td><td>購之談判與 協商：實際 例分享</td><td></td></tr><tr><td>113/12/20</td><td>113/12/20</td><td>社團法人中 華公司治理 協會</td><td>董監應注意 之非常規交 易的實務問 題</td><td>3</td></tr></table> 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55頁。 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。 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114/02/01~115/02/01。	曾俊盛		協會	購之談判與 協商：實際 例分享		113/12/20	113/12/20	社團法人中 華公司治理 協會	董監應注意 之非常規交 易的實務問 題	3
曾俊盛		協會	購之談判與 協商：實際 例分享										
113/12/20	113/12/20	社團法人中 華公司治理 協會	董監應注意 之非常規交 易的實務問 題	3									
九、請就臺灣證券交易所股份有限公司公司治理中心最近年度發布之公司治理評鑑結果說明已改善情形，及就尚未改善者提出優先加強事項與措施（未列入受評公司者無需填列）： 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。													

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

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	摘要說明										
一、公司是否設置推動永續發展之治理架構，且設置推動永續發展專（兼）職單位，並由董事會授權高階管理階層處理，及董事會監督情形？	V		本公司由董事會於113年成立永續發展委員會，並由四位獨立董事擔任主任委員，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。	尚無重大差異。									
二、公司是否依重大性原則，進行與公司營運相關之環境、社會及公司治理議題之風險評估，並訂定相關風險管理政策或策略？	V		<table><tr><th>風險類別</th><th>風險說明</th><th>風險管理策略 (因應措施)</th></tr><tr><td>永續環境</td><td>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</td><td>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</td></tr><tr><td>員工</td><td>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。</td><td>1. 持續監控疫情資訊，因應政府法規及時調整。 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。 3. 加強公司門禁控管及環境衛生消毒，人員進入</td></tr></table>	風險類別	風險說明	風險管理策略 (因應措施)	永續環境	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	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	員工	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。	1. 持續監控疫情資訊，因應政府法規及時調整。 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。 3. 加強公司門禁控管及環境衛生消毒，人員進入	尚無重大差異。
風險類別	風險說明	風險管理策略 (因應措施)											
永續環境	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	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											
員工	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。	1. 持續監控疫情資訊，因應政府法規及時調整。 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。 3. 加強公司門禁控管及環境衛生消毒，人員進入											

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		摘要說明
			量測體溫。 4. 規劃辦公室異地分流上班，降低感染及隔離風險。 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。	
			營運績效 倫理誠信風險 通貨膨脹影響	透過教育訓練，定期宣導降低風險。 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。
			科技改變及產業變化	考量市場反應及財務狀況，提升提案規模之餘，對於成本做有效的控管，佐以個案執行計畫，提升

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	摘要說明	
			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。	
			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。	
三、環境議題 (一)公司是否依其產業特性建立合適之環境管理制度？	V		(一)因應全球減排趨勢，積極參推動減排策略。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。	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	摘要說明
			A.空調部分 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。 B.照明部分 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。 C.其他部分 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。
(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複使用減少紙張浪費；節約用水。
四、社會議題 (一)公司是否依照相關法規及國際人權公約，制定相關之管理政策與程序？	V		(一)本公司遵守勞基法並依法制定員工工作規則，以明確規範各項勞動條件並保障員工權益，所有員工均享有平等公平的機

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	摘要說明	
(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。	尚無重大差異。
(三)公司是否提供員工安全與健康之工作環境,並對員工定期實施安全與健康教育?	V		(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。本公司定期配合大樓辦理消防安全設備檢查、工作環境軟硬體設備狀況沉視、記錄與即時維修改善及辦公環境定期清潔消毒,本年度並無發生職災與火災之情事。	尚無重大差異。
(四)公司是否為員工建立有效之職涯能力發展培訓計畫?	V		(四)本公司視員工為重要資產,重視人才培育,依各職能需求安排員工專業在職訓練課程,以提升員工專業能力。	尚無重大差異。
(五)針對產品與服務之顧客健康與安全、客戶隱私、行銷及標示等議題,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。	尚無重大差異。
(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?			(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。	尚無重大差異。
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		本公司出具之永續報告書,已取得第三方驗證單位之確信。	尚無重大差異。

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	摘要說明	
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，請敘明其運作與所定守則之差異情形：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：財團法人台大土木文教基金會、財團法人蘭智社會福利基金會、中華台北媽祖會、財團法人宏道運動發展基金會(贊助奧運拳擊選手-黃筱雯)、中華民國不動產代銷經紀商業公會全國聯合會、花蓮縣花蓮市中華國民小學(射箭隊參與『新加坡青少年射箭公開賽』)、財團法人臺灣癌症基金會(抗癌鬥士)、財團法人臺灣癌症基金會(慈善音樂會)、財團法人羅慧夫顏面基金會、財團法人賑災基金會(0403花蓮震災募款專案)、中華台北媽祖會、財團法人首創文教基金會、第四屆熱血動員令(捐血活動)、中華台北媽祖會、財團法人博幼社會福利基金會、財團法人台大土木文教基金會(路跑活動)、台北市消防之友會、社團法人臺南市容愛關懷服務協會、社團法人台灣濕地學會、逢甲大學(土地管理學系)、明星足球協會、臺北市市立社子國民小學棒球隊經費等。舉辦「第四屆熱血動員令」，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182人參與捐血，共募集255袋熱血，用實際行動把愛心化為熱血。				

(八) 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。	1.氣候風險與機會治理情形併年度永續風險管理議題每年向董事會報告，由董事會監督執行成效。2024 年度已於 12 月於董事會報告。 2.由獨立董事擔任主任委員，各一級主管實施風險鑑別、評估、處理。				
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)。	<table border="1"> <tr> <th>風險與機會項目</th><th>財務衝擊及因應機制</th></tr> <tr> <td>原物料成本上漲</td><td>接待中心的配置模組化再利用，避免浪費，冷氣改為買斷一級節能機種，不再租用，節</td></tr> </table>	風險與機會項目	財務衝擊及因應機制	原物料成本上漲	接待中心的配置模組化再利用，避免浪費，冷氣改為買斷一級節能機種，不再租用，節
風險與機會項目	財務衝擊及因應機制				
原物料成本上漲	接待中心的配置模組化再利用，避免浪費，冷氣改為買斷一級節能機種，不再租用，節				

3.敘明極端氣候事件及轉型行動對財務之影響。	颱風、洪水等極端天氣事件嚴重程度提高	省搭建、租金與電費之營運成本。 台灣位於颱風多發的地區，本公司曾經受颱風、洪水影響；為降低極端天氣所引起的災害，公司推動定期實施關於營運風險辨識，以確定風險種類、內容與可能影響的程度，擬訂各種緊急應變計畫、投保保險等策略作為因應，避免風險程度提高。
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。	依循風險管理政策實施下列：	1.永續發展委員會委員評估 ESG 風險時，同步針對氣候風險展開評估。 2.永續發展委員會會議討論決議重大 ESG 風險及氣候風險，並經董事會通過。 3.依據核定 ESG 風險及氣候風險，設定執行策略目標。 4.每年於董事會報告 ESG 風險及氣候風險執行情形。
5.若使用情境分析評估面對氣候變遷風險之韌性，應說明所使用之情境、參數、假設、分析因子及主要財務影響。	1.『颱風、洪水等極端天氣事件嚴重程度提高』 - 在氣候變遷下，颱風和豪雨都越加嚴重，將可能使公司之營運據點面臨天然災害，造成營運中斷或人員傷亡。 - SSP1-2.6:21 世紀中、末臺灣年平均年總降雨量增加幅度約為 12%、16%。21 世紀中、末暴雨強度增加幅度約為 15.7%、15.3% - SSP5-8.5:21 世紀中、末臺灣年平均年總降雨量增加幅度約為 15%、31%。21 世紀中、末暴雨強度增加幅度約為 20%、41.3%。 - SSP5-8.5:21 世紀中、末，影響臺灣颱風個數將減少約 15%、55%，強颱風比例將增加約 100%、50%，颱風降雨改變率將增加約 20%、35%。 2.『平均氣溫上升』 - SSP1-2.6:21 世紀中、末之年平均氣溫可能增加 1.3°C、1.4°C。各地高溫 36°C 以上日數增加，21 世紀中、末，增加幅度約 6.8 日、6.6 日。 - SSP5-8.5:21 世紀中、末之年平均氣溫可能上升超過 1.8°C、3.4°C。各地高溫 36°C 以上日數增加，21 世紀中、末，增加幅度約 8.5 日、48.1 日，其中，以都市地區增加較其他地區顯著。	
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	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。	

理實體風險及轉型風險之指標與目標。	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。								
7.若使用內部碳定價作為規劃工具，應說明價格制定基礎。									
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；若使用碳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。	<table><thead><tr><th>減排目標</th><th>策略行動</th></tr></thead><tbody><tr><td>1. 節電量密集度減少：0.5%。</td><td>1. 冷氣空調系統全面替換為能效1級(2024~2050年)</td></tr><tr><td>2. 溫室氣體排放強度減少：0.5%。</td><td>2. 接待中心的配置模組化再利用，減少碳足跡(2024~2050年)</td></tr></tbody></table>			減排目標	策略行動	1. 節電量密集度減少：0.5%。	1. 冷氣空調系統全面替換為能效1級(2024~2050年)	2. 溫室氣體排放強度減少：0.5%。	2. 接待中心的配置模組化再利用，減少碳足跡(2024~2050年)
減排目標	策略行動								
1. 節電量密集度減少：0.5%。	1. 冷氣空調系統全面替換為能效1級(2024~2050年)								
2. 溫室氣體排放強度減少：0.5%。	2. 接待中心的配置模組化再利用，減少碳足跡(2024~2050年)								
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)。	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116年完成115年合併財報母子公司的溫室氣體盤查，並定115年為基準年，目前本公司尚未盤查合併財報母子公司的溫室氣體，故未制訂基準年、減量目標、策略及具體行動方案。								
9-1.敘明溫室氣體最近兩年度之排放量(公噸CO ₂ e)、密集度(公噸CO ₂ e/百萬元)及資料涵蓋範圍。	本公司尚未進行溫室氣體盤查。								
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。	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117年完成116年的溫室氣體確信，本公司尚未進行溫室氣體盤查。								

(九) 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	摘要說明
一、訂定誠信經營政策及方案 (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？ (二)公司是否建立不誠信行為風險之評估機制，定期分析及評估營業範圍內具較高不誠信行為風險之營業活動，並據以訂定防範不誠信行為方案，且至少涵蓋「上市上櫃公司誠信經營守則」第七條第二項各款行為之防範措施？ (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？	V	V	(一)本公司於111/3/25董事會通過訂定誠信經營守則。 (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。 (三)本公司對於董事、監察人及高階主管皆有投保責任險，以履行誠信經營。並經由各種場合，向公司員工提醒並強調調遵守誠實之重要性，並訂立董事及經理人行為準則以確保股東利益。
二、落實誠信經營 (一)公司是否評估往來對象之誠信紀錄，並於其與往來交易對象簽訂之契約中明定誠信行為條款？ (二)公司是否設置隸屬董事會之推動企業誠信經營專責單位，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？ (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？	V	V	(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。 (二)本公司尚未設置推動企業誠信經營專責單位。 (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。

評估項目	運作情形		與上市上櫃公司誠信經營守則差異情形及原因
	是	否	
(四)公司是否為落實誠信經營已建立有效的會計制度、內部控制制度，並由內部稽核單位依不誠信行為風險之評估結果，擬訂相關稽核計畫，並據以查核防範不誠信行為方案之遵循情形，或委託會計師執行查核？		V	(四)本公司為落實誠信經營所建立之有效會計制度、內部控制制度之運作情形，以及內部稽核人員查核。
(五)公司是否定期舉辦誠信經營之內、外部之教育訓練？		V	(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。
三、公司檢舉制度之運作情形			
(一)公司是否訂定具體檢舉及獎勵制度，並建立便利檢舉管道，及針對被檢舉對象指派適當之受理專責人員？	V		(一)本公司已訂定「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。
(二)公司是否訂定受理檢舉事項之調查標準作業程序、調查完成後應採取之後續措施及相關保密機制？	V		(二)本公司已訂定「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。
(三)公司是否採取保護檢舉人不因檢舉而遭受不當處置之措施？	V		(三)本公司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。如有公開檢舉人身分之必要者，須事先取得檢舉人之同意。
四、加強資訊揭露			
公司是否於其網站及公開資訊觀測站，揭露其所定誠信經營守則內容及推動成效？	V		本公司依法規定，於公開資訊觀測站揭露具攸關性及可靠性之誠信經營守則相關資訊。
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：	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)			
無。			

(十) 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。

(十一)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：114年 03 月 14日

本公司民國一一三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，認為本公司於民國一一三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一一四年三月十四日董事會通過，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
113 年股東常會 113 年 6 月 18 日	通過 112 年度營業報告書及財務報表。	不適用。
	通過 112 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 7 元及股票股利新台幣 3 元，經董事會訂定 113 年 8 月 5 日為除息除權基準日；並於同年 9 月 2 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 7 元。
	通過盈餘轉增資發行新股案。	經董事會訂定 113 年 8 月 5 日為除權基準日；並於同年 9 月 2 日每股發放股票股利新台幣 3 元，業經 113 年 8 月 12 日經濟部准予登記。
	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
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	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
		事宜		
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
113/05/13	第 13 屆第 19 次	本公司 113 年第 1 季財務報表案	無	無
		簽訂台南市新市區新北段 162 地號合建契約案	無	無
		捐贈設立財團法人海悅公益慈善基金會案	無	無
		對海研建築股份有限公司背書保證案	無	無
		擬向銀行融資案	無	無
113/06/03	第 13 屆第 20 次	擬修正第一次買回庫藏股份轉讓員工案	無	無
		擬授權 113 年度土地開發額度案	無	無
		擬向銀行融資案	無	無
113/07/12	第 13 屆第 21 次	擬訂定本公司一一二年度現金股利除息基準日及相關事宜	無	無
		擬訂定本公司一一二年度盈餘轉增資發行新股除權基準日及相關事宜	無	無
		擬調薪案	無	無
		擬授權董事長處分新北市新店區寶元段土地案	無	無
		擬認購恆海建設股份有限公司現金增資普通股 150 萬股及特別股 3,000 萬股	無	無
		擬向銀行融資案	無	無
113/08/12	第 13 屆第 22 次	本公司 113 年第 2 季財務報表案	無	無
		本公司 112 年度永續報告書案	無	無
		更換簽證會計師案	無	無
		簽訂高雄市橋頭區後壁田段合建契約案	無	無
		簽訂台中市南屯區樂田段合建契約案	無	無
113/09/09	第 13 屆第 23 次	元大銀及永豐銀主辦本公司等 8 家公司之聯合授信案	無	無
		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
113/09/25	第 13 屆第 24 次	擬增加授權土地開發額度案	無	無
		擬設立永續發展委員會及訂定其組織規程案	無	無
		擬設立風險管理委員會及訂定其組織規程案	無	無
		擬向銀行融資案	無	無
113/11/13	第 13 屆第 25 次	本公司 113 年第 3 季財務報表案	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
	次	對海悅建設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
		擬向銀行融資案	無	無
		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
113/12/06	第 13 屆第 26 次	制定本公司「風險管理政策及程序」案	無	無
		擬向銀行融資案	無	無
113/12/20	第 13 屆第 27 次	擬分配 112 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
		對海宇國際股份有限公司背書保證案	無	無
		本公司 114 年度稽核計劃案	無	無
		訂定「永續資訊之管理」內部控制制度案	無	無
		修正「公司治理實務守則」部分條文案	無	無
		修正「董事會議事規範」部分條文案	無	無
		修正「審計委員會組織規程」部分條文案	無	無
		擬向銀行融資案	無	無
		本公司擬與達麗建設及華友聯開發共同成立合資公司案	無	無
114/01/16	第 13 屆第 28 次	對金毓泰股份有限公司背書保證案	無	無
		擬授權 114 年度土地開發額度案	無	無
		擬向銀行融資案	無	無
		擬訂定董事會成員及重要管理階層之接班規劃辦法	無	無
		處分短期有價證券案	無	無
		取得短期有價證券案	無	無
		本公司 113 年度經理人年終獎金案	無	無
114/03/14	第 13 屆第 29 次	本公司 113 年度營業報告書及財務報表案	無	無
		本公司 113 年度員工及董事酬勞分配案	無	無
		本公司 113 年度盈餘分配案	無	無
		擬具本公司 113 年度「內部控制制度聲明書」	無	無
		擬委任本公司 114 年度簽證會計師及報酬案	無	無
		擬修正「公司章程」部分條文案	無	無
		對衛武營聯合開發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
		受理百分之一以上股東提案相關事宜	無	無
		受理百分之一以上股東董事候選人提名相關事宜	無	無
		擬訂定本公司 114 年股東常會召開相關事宜	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。

四、會計師公費資訊：

會計師事務所名稱	會計師姓名		查核期間	備註
勤業眾信聯合會計師事務所	劉紋伶	陳培德	113/01/01 ~ 113/12/31	—

(一)民國 113 年度會計師適任性、AQI 指標與獨立性評核表

本公司審計委員會每年評估所屬簽證會計師之獨立性及適任性，除要求簽證會計師提供「審計品質指標(AQIs)」外，並依會計師獨立性評估標準與 13 項 AQI 指標進行評估。經確認會計師與本公司除簽證及財稅案件之費用外，無其他之財務利益及業務關係，會計師家庭成員亦不違反獨立性要求，以及參考 AQI 指標資訊，確認會計師及事務所，在查核經驗與受訓時數均優於同業平均水準。最近一年度評估結果業經 113 年 3 月 15 日審計委員會討論通過後，並提報 113 年 3 月 15 日董事會決議通過對會計師之獨立性及適任性評估。

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	劉紋伶 陳培德	113.01.01 ~ 113.12.31	5,770	493	6,263	註(1)

(1)本公司 113 年度給付非審計公費佔審計公費 8.54%，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。

(三)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。

(四)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。

五、更換會計師資訊：無。

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

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

1. 股權移轉及股權質押變動情形：

單位：股

職稱	姓名	113 年度				114 年截至 4 月 18 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	4,987,270	-	-	-	-	-	-	-
	代表人：黃希文	4,431,121	(1,069,000)	-	-	(99,000)	-	-	-
董事	富悅投資(股)公司	4,987,270	-	-	-	-	-	-	-
	代表人：曾俊盛	1,571,690	2,384,000	-	-	(333,000)	-	-	-
	代表人：王俊傑	2,959,640	(1,500,000)	-	-	-	-	-	-
	代表人：林輔政	1,787,846	(1,500,000)	-	-	(300,000)	-	-	-
	代表人：黃瀚	1,007,509	650,000	-	-	-	240,000	-	-
	仁典投資(股)公司	126,583	-	-	-	-	-	-	-
	代表人：謝明霖	-	-	-	-	-	-	-	-
	彥文資產管理顧問(股)公司	22,907	-	-	-	-	-	-	-
	代表人：詹文雄	-	-	-	-	-	-	-	-
	萬世成世界(股)公司	2,617	-	-	-	-	-	-	-
	代表人：盧聯生	(1,061)	-	-	-	-	-	-	-
	江如蓉	35,997	-	-	-	-	-	-	-
持股 10%以 上股東	富悅投資(股)公司	4,987,270	-	-	-	-	-	-	-
	黃希文	4,431,121	(1,069,000)	-	-	-	-	-	-
總經理	王俊傑	2,959,640	(1,500,000)	-	-	-	-	-	-
策略總 經理	曾俊盛	1,571,690	2,384,000	-	-	-	-	-	-
企劃總 經理	林輔政	1,787,846	(1,500,000)	-	-	-	-	-	-
財務副 總經理	黃江煌	60,692	-	-	-	-	-	-	-
投管部 副總	林靚宜	15,632	-	-	-	-	-	-	-
會計 主管	高秉芝	14,950	-	-	-	-	-	-	-

註 1：113 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 2：114 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。

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
林輔政	贈與	113.10.21	林昀靚	本公司董事之子女	300,000	47,700,000
林輔政	贈與	114.04.15	林昀靚	本公司董事之子女	300,000	39,750,000

3.股權質押之相對人為關係人資訊：無。

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

1. 普通股

114 年 4 月 18 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	21,751,270	14.32	—	—	—	—	曾俊盛	董事	無
代表人：黃希文	19,287,211	12.70	3,140,855	2.07	3,497,901	2.30	黃瀚	子女	無
							富悅投資(股)公司	董事長	無
黃希文	19,287,211	12.70	3,140,855	2.07	3,497,901	2.30	黃瀚	子女	無
							富悅投資(股)公司	董事長	無
群益台灣精選高息ETF基金專戶	15,189,000	10.00	—	—	—	—	—	—	無
王俊傑	12,908,050	8.50	3,246,705	2.14	—	—	—	—	無
曾俊盛	9,192,900	6.05	3,420,154	2.25	6,203,131	4.08	柯旻希	配偶	無
							富悅投資(股)公司	董事	無
林輔政	8,505,846	5.60	2,389,229	1.57	—	—	—	—	無
聖倫投資(股)公司	6,203,131	4.08	-	-	-	-	-	-	無
代表人：柯旻希	3,420,154	2.25	9,192,900	6.05	-	-	曾俊盛	配偶	無
							聖倫投資(股)公司	董事長	無
黃瀚	4,394,109	2.89	—	—	—	—	黃希文	父母	無
瀚寶投資(股)公司	3,497,901	2.30	-	-	-	-	-	-	無
代表人：鄭文蓉	3,140,855	2.07	19,287,211	12.70	-	-	黃希文	配偶	無
							瀚寶投資(股)公司	董事長	無
柯旻希	3,420,154	2.25	9,192,900	6.05	—	—	曾俊盛	配偶	無
							聖倫投資(股)公司	董事長	無

2.特別股

114年4月18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	8,750,000	29.17	—	—	—	—	—	—	無
代表人：黃希文	—	—	—	—	—	—	—	—	無
兆豐證券(股)自營部	8,715,000	29.05	—	—	—	—	—	—	無
代表人：陳佩君	—	—	—	—	—	—	—	—	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	957,000	3.19	—	—	—	—	—	—	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
郭明發	544,000	1.81	—	—	—	—	—	—	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
葉雲靖	244,000	0.81	—	—	—	—	—	—	無

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

113 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	15,000,000	20.00	—	—	15,000,000	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	212,133,781	56.57	—	—	165,886,421	56.23
盛樺開發股份有限公司	72,000	20.00	—	—	60,000	20.00
慧築營建科技股份有限公司	--	--	7,000,000	26.81	7,000,000	26.81

註：係公司採用權益法之投資。

CHAPTER 3

募 資 情 形

參、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 府產業商字第10080213310 號	無	無
100.06.24	\$8	200,000	2,000,000	58,705	587,052	私募資本100,000-100.07.08 經授商字第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 府產業商字第10190028300 號	無	無
101.11.09	\$5.38	200,000	2,000,000	17,600	176,000	私募資本20,000-101.11.28 府產業商字第10190028300 號	無	無
102.01.25	\$4.87	200,000	2,000,000	85,600	856,000	私募資本680,000-102.02.19 經授商字第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
113.08.12	\$10	300,000	3,000,000	普通股 151,899 特別股 30,000	1,818,989	盈餘轉增資 34,791	無	無

2. 股份種類

114 年 4 月 18 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	151,898,853	118,101,147	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) 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

114 年 4 月 18 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	21,751,270	14.32%
黃希文	19,287,211	12.70%
群益台灣精選高息 ETF 基金專戶	15,189,000	10.00%
王俊傑	12,908,050	8.50%
曾俊盛	9,192,900	6.05%
林輔政	8,505,846	5.60%
聖倫投資(股)公司	6,203,131	4.08%
黃瀚	4,394,109	2.89%
瀚寶投資(股)公司	3,497,901	2.30%

柯旻希	3,420,154	2.25%
-----	-----------	-------

註：本表所揭露者為普通股持股比例佔前十名之股東。

(三) 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，並以不低於 10% 提撥作為可供分配之盈餘，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 113 年度盈餘分配案業於 114 年 3 月 14 日經董事會擬議每股配發現金股利新台幣 9 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。

(四) 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 114 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。

(五) 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 % 為董事酬勞。員工酬勞及董事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。前項員工酬勞數額中，應提撥不低於 25% 為基層員工分派酬勞。

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 114 年 3 月 14 日決議通過擬提列員工酬勞新台幣 25,356,611 元及董事酬勞新台幣 25,356,611 元，與 113 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 113 年 3 月 15 日董事會決議通過 112 年度盈餘分配中分配員工酬勞總額新台幣

19,263,085 元及董監事酬勞新台幣 19,263,085 元，與 112 年度帳列費用之金額相同。並分別於 112 年 12 月 27 日及 113 年 9 月 6 日發放。

(六)公司買回本公司股份情形：

114 年 4 月 18 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	975,000 股
累積持有本公司股份數量	164,000 股
累積持有本公司股份數量占已發行股份總數比率(%)	0.11%
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 4

營 運 概 況

肆、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：

本公司及所屬子公司以不動產代銷為主要核心業務，涵蓋服務項目包括：建案前期市場調查與產品規劃建議、行銷策略與廣告設計、接待中心動線與樣品屋配置建議、整合式行銷執行及現場交易居間等完整服務流程。主要銷售產品為預售屋、新成屋、餘屋、土地、事務所與停車位等多元項目。

本公司原以北台灣市場為重心，隨著營運規模不斷擴大，現已拓展至中南部地區，並深耕六都與科技園區周邊生活圈，提升全台整體服務覆蓋率與市場接觸深度。

(2) 不動產開發業務：

因應業務垂直整合需求，本公司積極拓展上游不動產開發事業，透過子公司或與策略合作夥伴共同開發方式，投資興建住宅大樓、商業空間及辦公建築等多元新建案。113 年度旗下開發建案陸續完工並挹注穩定營收來源。

另於台南、高雄等南部地區持續布局新開發土地案，未來完工後亦可望為本公司帶來穩健收益與區域影響力提升。

截至 113 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	112 年度		113 年度	
	金額	%	金額	%
代銷勞務收入	5,280,087	68.09%	6,442,638	63.41%
銷售房地收入	2,474,497	31.91%	3,718,272	36.59%
合計	7,754,584	100%	10,160,910	100%

3. 公司目前之商品(服務)項目

本公司目前主要營業項目為不動產代銷與仲介、不動產開發業務。產品以住宅大樓、商辦與社區型新建案為主，並持續耕耘高端住宅、首購產品、換屋型產品等多樣化市場需求。銷售對象以內銷市場為主，並配合市場變化調整產品與服務組合。

4. 計劃開發之新商品(服務)

(1) 本公司未來將持續承接市場上產品力與區位條件兼具的優質建案，並結合本身多年經營之品牌口碑與行銷實力，深耕六都與新興重劃區，擴大市占率。

(2) 台南地區土地將逐案啟動開發，並預期於 113~114 年間完工認列，創造實質開發利益。另台北市地上權案亦完成招商，預期為後續帶來穩定租金收益。

(3)在行銷通路策略方面，除傳統媒體外，將強化社群行銷、自媒體操作、大數據客群分析，提供即時房市資訊與個人化服務方案，全面提升顧客體驗與轉換效率。

(二)產業概況

1.產業之現況與發展

台灣房地產市場自 2017 年起進入多頭週期，歷經七年景氣上揚，直至 2024 年方出現明顯轉折。根據內政部實價登錄資料顯示，2024 年前三季全台預售屋成交件數高達 108,817 件，已超越 2023 年全年成交量，推案與買氣熱度創下歷史新高。但過熱的市場引起政策反制，2024 年 9 月中央銀行實施第七波選擇性信用管制，被視為市場進入盤整期的關鍵訊號。

然而根據實價登錄資料，市況其實早於政策推出前即開始轉弱，自 2024 年 6 月以來，預售屋成交量逐月下降，10 月跌破 5,000 件。可見央行政策僅加速市場冷卻，並非唯一轉折主因。

儘管市場出現量縮現象，房價仍具抗跌性。國泰房地產指數指出，2024 年 Q4 全國新建案「可能成交價」較前一季上漲約 1.15%，其中新竹縣市與台中市漲幅最明顯；信義房價指數則顯示中古屋市場微幅上揚，全國平均房價漲幅為 0.57%。整體顯示房市轉趨分歧：量能收縮、價格盤整，各區表現分化。

民眾對未來房價預期也出現明顯轉變。信義房屋調查顯示，看跌比例於 2024 年 Q4 升至 52%，創兩年新高；惟該機構也提醒，調查反映當期情緒居多，對實際價格走勢參考價值有限。

經濟基本面方面，主計總處與多家國內外研究機構預測 2025 年台灣 GDP 成長率將達 2.97%，表現優於全球平均。AI、高效能運算與台積電等科技題材將持續帶動區域經濟發展，成為支撐特定區域房市的中長期動能。

在政策面上，新青安優惠貸款與地方房貸補貼延續，仍支撐自住族購屋意願；同時，《平均地權條例》與限貸令等措施有效抑制短期投資炒作，使市場結構逐漸朝自住與長期置產導向。2025 年預計房市將呈現『量縮、價穩』格局，投資型產品修正壓力加大，剛性需求支撐力道仍在。

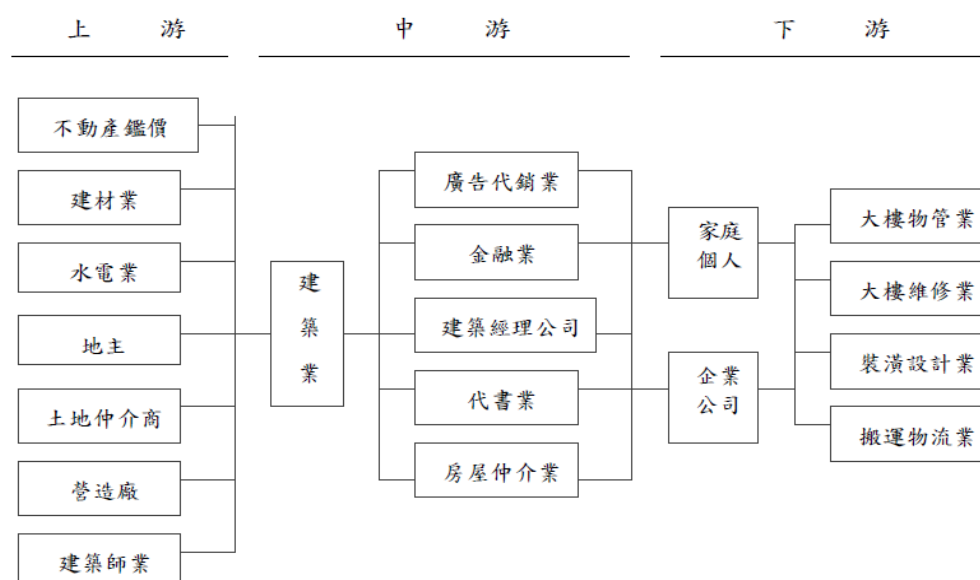
未來發展潛藏變數則包括全球關稅政策、美國對晶片加徵稅項、碳費開徵、營造成本走勢與台幣匯率波動。營造原料如鋼筋、水泥等受碳稅與供應鏈壓力價格可能持續上揚，對新案價格形成支撐。

在此趨勢下，代銷產業須更精準掌握區域市場脈動與產品力配置，結合數據分析、AI 輔助定價與跨平台行銷等工具，才能因應快速變動的市場需求並提升推案轉換效率。

整體而言，2024 年房市由量價齊揚轉為量縮價穩，預期 2025 年延續盤整格局，但受益於產業利多與剛需撐盤，市場將呈現區域與產品分化之格局，考驗業者整合規劃與行銷能力。

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具高度整合特性，其上游包含土地開發、建築設計、營造工程、金融授信與建材供應等基礎資源；中游則以建商與代銷業者為主體，負責產品企劃、價格策略與市場行銷推廣；下游則為實際購屋者與法人投資方，並延伸至室內設計、物業管理與售後服務等後端產業。

本公司即位處中游的廣告代銷業，扮演建設公司與消費者之間的溝通橋樑。透過前期產品規劃建議、中期整合行銷策略與後期銷售執行，協助建案有效對接市場需求，提升客戶轉換效率。

在實務操作上，代銷業已非單純銷售單位，而是結合行銷企劃、區域分析、媒體曝光、客層建模等專業功能的整合型行銷顧問。部分代銷公司更進一步提供建商商品定位建議，參與建案坪數分配、動線設計、價格模擬等規劃作業，展現產業鏈中游價值不斷深化之趨勢。

3. 產業發展趨勢及競爭情形

(1) 產業發展趨勢

2024 年台灣房市歷經成交量高檔後快速冷卻，顯示市場正式步入政策干預與價格盤整的階段。第七波選擇性信用管制祭出後，代銷業者在產品規劃與行銷操作上須更精準對應市場，避免高總價與非主流坪數產品形成銷售壓力。

預期 2025 年房市呈現『量縮、價穩』走勢，具備產業題材（如 AI 科技廊帶）、交通建設與就業腹地支撐的區域仍有剛性需求支撐。代銷業者須聚焦首購與換屋需求族群，產品規劃重

點放在低總價、2-3 房中小坪數格局。

因應碳費即將開徵與綠建築規範提升，代銷業者需協助建商提早進行產品包裝轉型，導入 ESG 理念與節能設計，提升市場接受度與產品溢價潛力。

此外，數位化與 AI 行銷技術導入為另一大趨勢。領先業者已建構自有資料庫與廣告系統，針對不同區域、價帶與客層進行精準廣告投放與來客分析，進一步縮短銷售周期，提升案場轉換率。

(2) 競爭情形

根據《591 新建案》統計，2024 年十大代銷公司承接案量達 9,225 億元，創下歷史新高。海悅國際以 2,402 億元接案量穩居第一，並連續六年稱霸全台代銷產業，成為唯一全台均衡布局的領導品牌。

市場前三大代銷公司（海悅、新聯陽、甲山林）合計承接案量逾 5,600 億元，占整體市場超過六成，產業集中度快速提升。大者恆大的格局已成形，中小型業者面臨高度競爭壓力與案源集中風險。

海悅國際在產品類型、服務區域與行銷資源三方面均具領先優勢，除深耕北台灣，更成功於台中、台南與高雄佈局多項高潛力建案，實現接案均衡發展。另持續發展自媒體與 AI 數據工具，以提升轉換率與客戶滿意度。

競爭趨勢除區域佈局外，也逐步朝『品牌化』與『整合型服務』邁進，能結合市場研究、產品規劃、ESG 包裝與自有平台導客能力者，將於未來市場佔據領先地位。

(三) 技術及研發概況

本公司為國內領先的不動產整合行銷公司，除本業代銷服務外，亦積極拓展投資開發領域，擁有開發與行銷的雙重角色。因深知建設業主在商品規劃、推案節奏與品牌建立上的重視，本公司致力於提供業主與市場兼容並蓄的最佳策略，強調以消費者需求為導向、業主利益為依歸，建立三贏的銷售合作架構。

在科技導入方面，本公司早期即投入網路行銷通路建置與經營，發展至今已建立具規模且具操作彈性的廣告系統及資料分析模型。除與房地產主流媒體平台合作投放外，更自建自媒體通路，結合 Facebook、YouTube、LINE 與部落格平台，依據案場客層屬性進行分眾投放，提升品牌曝光度與轉換效率。

2024 年度，公司持續加強自媒體行銷能量，並引進 AI 演算分析技術，透過歷年建案銷售資料與客戶回饋紀錄，建立區域性價格模擬模型與精準導客路徑，協助業主評估案場效益與價格彈性空間。此外，內部亦導入 CRM 系統與潛客管理平台，強化客戶黏著度並提升售後追蹤成效。

針對內容經營面，本公司營運之海悅國際網站持續更新市場資訊、購屋知識、重點建案與專題報導，並開設「海悅觀點」系列專文，針對預售市場趨勢、法規變動與購屋常識進行深度

解析，強化消費者對公司品牌的信任感與依賴度。

為因應 ESG 與碳費時代的行銷需求變化，公司亦同步培養相關內容製作人員與策略顧問團隊，能提供建商『低碳設計導入策略』、『智慧建築與節能認證推廣』、『碳足跡資訊視覺化』等協作包裝能力，提升產品在市場中的永續識別力。

整體而言，本公司之研發不僅著重於行銷渠道優化與技術導入，亦涵蓋對市場結構、購屋行為、內容策略與環境議題之深入掌握，未來將持續結合資料分析、行為預測與客戶分群技術，提升整體案場操作與策略建議水準，鞏固市場領導地位。

(四)長、短期業務發展計畫

1.短期業務發展計畫

(1)擴展服務區域與接案規模

本公司將持續深化於雙北、新竹、台中、台南、高雄等重點區域之推案布局，並強化於蛋白區、科學園區與新興重劃區的佈局效率，拓展營運觸角，以全台性通盤視角提供業主整體性推案策略服務，進一步鞏固市占率。

(2)成本控管與資源效率優化

針對各建案推案節奏、媒體資源分配、銷售轉換率等指標進行精算，實施個案損益表控管機制，並優化部門溝通流程與採購招標管理，提升內部運作效益與降低冗餘支出，強化整體獲利表現。

(3)行銷通路創新與即時數據整合

持續深化自有自媒體平台經營，並擴大運用 LINE 官方帳號、部落格、影音頻道等形式多元的數位觸角，導入 AI 廣告投放策略，透過行銷資料視覺化與成效追蹤，快速調整廣告策略並優化導客品質，提升客戶轉換效率與案場能見度。

(4)人才培育與團隊升級

強化內部教育訓練系統，進行各區域案場人員的制度化專業訓練，包含接待流程、數據系統操作與溝通應對模擬，並設立晉升發展制度與績效連動獎勵機制，以提升員工向心力與服務專業度。

2.長期業務發展計畫

(1)與優良建商建立互信合作機制

透過包銷／純企彈性合作模式，結合本公司之行銷整合能力與區域產品定位經驗，提供建商從產品規劃、銷售包裝、廣告投放、到接待中心導流等全流程服務，提升合作建案整體市場能見度與銷售轉化效率，並與優質建商建立長期互信合作關係。

(2)跨足房地產開發領域

本公司近年透過積極參與上游開發端，已陸續推出不少代表性建案，未來亦將持續於北、

中、南部進行土地開發與策略性合建案，藉由整合設計、營造、銷售與售後管理，打造完整房地產價值鏈體系，擴大企業長期成長動能與利基布局。

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與代銷業務，推案據點橫跨台北、新北、桃園、新竹、台中、台南與高雄，並持續拓展至科技園區與具發展潛力之新興重劃區。

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

根據 591 新建案統計，2024 年本公司代銷承接案量高達 2,402 億元，穩居全台第一，並連續六年蟬聯代銷業龍頭。主要推案涵蓋豪宅、首購與換屋等全客層產品類型，並於各都會區皆有代表性建案。競爭對手包括新聯陽、甲山林等大型代銷集團，惟本公司憑藉行銷通路完整、品牌形象穩定與產品規劃力強等優勢，建立長期客戶信任與案源穩定性。

除傳統代銷外，本公司亦積極往上游開發事業布局，近年開發個案如《微笑海悅 2》、《擎天森林》、《新莊海悅花園》等皆展現不動產開發能力，展現一條龍服務實力。

(2)市場未來之供需概況與成長性

2024 年台灣房市於上半年成交熱絡，惟第七波限貸令實施後市場迅速冷卻，市場由投資導向轉為剛性需求為主。在政策、碳費與建材成本等變數影響下，建商推案策略轉趨保守，但總統大選後建設利多題材浮現，市場期待度逐步回升。

新青安房貸政策延續，加上公建預算編列創高、重大交通與產業設施持續推動，帶動具區域利基的建案持續進場，如林口、桃園青埔、台中 14 期與南科周邊等區域均為推案熱點。二線城市亦受科技題材與價格優勢吸引，彰化、嘉義等地新案陸續釋出。

整體而言，房市 2024 年呈現「量縮價穩、區域分化」現象，未來具產品力與區位優勢之建案仍具成長空間。代銷業者將成為建商快速去化庫存與精準導客的關鍵夥伴。

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

本公司於產品規劃階段即深入參與建案定位、空間配置、公設主題設計與品牌語彙建立，配合自有行銷與媒體策略，提升建案市場競爭力並創造良好銷售成效。

B.專業執行團隊

內部團隊由專案經理、設計企劃、媒體操作與現場人員組成一體化作業模式，統合接待中心設計、工學館佈置、廣告內容設計與現場管理流程，確保銷售流程順暢且品質穩定。

C.組織規模與整合資源優勢

憑藉全台最大推案量之代銷品牌地位，本公司具備各項採購、通路與媒體合作之議價能力，並結合內部資源進行數據研判與價格模擬分析，強化各案場作業效率與專案彈性。

(2)發展遠景之有利、不利因素與因應對策

A.有利因素

政府公共建設與產業園區持續推進（如台中、南科、嘉義、屏東科學園區）加速區域價值提升，具主軸建設與人口成長紅利者將持續帶動區域房市需求，代銷服務與接案能見度同步提升。

國房稅 2.0 上路後，建商推案態度將重新調整，預售案與先建後售個案預期將回流市場，為代銷業務注入新案源機會。

B.不利因素及其因應對策

(A)《平均地權條例》與碳費制度實施

近年政府推動之《平均地權條例》修正案與碳費徵收制度，對代銷產業之廣告操作與建案行銷彈性帶來挑戰。特別是違規訴求、未完成備查即銷售行為、誇大文案用語等情況，已成為代銷業者經營重要風險點。營建業因碳費開徵將面臨原物料價格上漲與成本結構改變，對推案節奏與產品規劃皆產生直接影響。

因應對策：

面對上述挑戰，公司已建立 ESG 協作小組與行銷稽核制度，針對建案文案、導客渠道與曝光策略進行雙重審核，降低違規風險。於產品設計階段即導入碳足跡與綠建築概念，並配合建商溝通碳費成本預估模型，協助其有效成本規劃。《平均地權條例》與碳費政策實施後，廣告訴求與產品行銷策略須更審慎規劃。公司已建立 ESG 內部協作制度與行銷稽核制度，避免違規包裝並強化誠信行銷機制。在營建成本高漲與碳費制度不明情況下，公司建議業主提前規劃碳盤查與綠建築相關內容，並強化產品力與轉換效率，以減緩高成本壓力對案場銷售的影響。此外，公司內部強化永續經營制度，透過內部治理、接待中心節能設計與對外 ESG 行銷整合，落實環境責任與市場競爭力的雙軌前進。

(B) 2024 年第四季央行信用政策再收緊

2024 年第四季中央銀行宣布維持第七波選擇性信用管制不變，並對高總價產品與法人購屋貸款條件加強審核。此舉壓抑市場資金流動性，影響中大坪數、高總價與豪宅

產品之去化速度，亦對建商推案配置策略產生壓力，連帶影響代銷業者接案與轉換率表現。

因應對策：

針對央行管制所產生的市場冷卻效應，公司建議業主調整推案節奏與產品組合，聚焦首購、剛性換屋與科技廊帶需求產品，強化分期付款策略與特殊付款方案，以提高轉換效率並緩衝市場波動。

(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

112 年				113 年		
名稱	金額 (仟元)	占全年度銷 貨淨額比率 [%]	與發行人之 關係	金額 (仟元)	占全年度銷 貨淨額比率 [%]	與發行人之關係
其他	7,754,584	100.00	—	10,160,910	100.00	—
銷貨 淨額	7,754,584	100.00	—	10,160,910	100.00	—

主要銷貨客戶較去年增減變動原因：

本公司 113 年度無佔銷貨總額 10%以上客戶，本公司營收較去年增加 31.03%以上，主要係因 113 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。

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：

114 年 3 月 31 日

年度		112 年度	113 年度	當年度截至 114 年 3 月 31 日
員 工 人 數	行政幕僚	71	76	75
	業務人員	104	103	110
	合計	175	179	185
平 均 年 歲		34.49	34.99	34.58
平 均 服 務 年 資		3.98	4.93	4.87
學 歷 分 布 比 率	博士	—	—	—
	碩士	10.29%	11.73%	11.35%
	大專	88.57%	87.15%	87.57%
	高中	1.14%	1.12%	1.08%
	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，而應用程式玲瑯滿目，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	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

契約性質	當事人	契約起訖日期	主要內容	限制條款
	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	台中市北區賴厝廍段 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
	海悅建設	113.05.17~完工	台南市新市區新北段 162 地號合作興建	無
	南悅建設	113.06.11~完工	台中市南屯區鎮福段 26、27、35 地號合作興建	無
	南悅建設	113.08.20~完工	台中市南屯區樂田段 16、17、18 合作興建	無
	海悅建設	113.09.20~完工	高雄市橋頭區後壁田段 135 地號合作興建	無
代銷合約	AD1107	111.01~113.12	包銷企劃	無
	AA1005	111.02~114.02	包銷企劃	無
	AA1201	112.05~121.05	包銷企劃	無
	AD1203	112.07~114.12	包銷企劃	無
	AB1201	112.09~114.09	包銷企劃	無
	AA1204	112.11~114.11	包銷企劃	無
	AA1205	113.12~116.12	包銷企劃	無

CHAPTER 5

財務狀況及財務績效之檢討分析與風險事項

伍、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	113 年 12 月 31 日	112 年 12 月 31 日	差異		說明
			金額	%	
流動資產	32,266,160	22,225,555	10,040,605	45.18	
非流動資產	10,548,914	7,916,588	2,632,326	33.25	
資產總額	42,815,074	30,142,143	12,672,931	42.04	1
流動負債	9,190,509	7,113,693	2,076,816	29.19	
非流動負債	23,034,945	14,672,479	8,362,466	56.99	
負債總額	32,225,454	21,786,172	10,439,282	47.92	2
股本	1,818,989	1,471,081	347,908	23.65	
資本公積	1,353,861	1,285,231	68,630	5.34	
保留盈餘	5,056,414	4,039,248	1,017,166	25.18	3
其他權益	570,828	306,636	264,192	86.16	4
庫藏股票	(10,295)	(71,502)	61,207	-85.60	
非控制權益	1,799,823	1,325,277	474,546	35.81	5
股東權益總額	10,589,620	8,355,971	2,233,649	26.73	

最近二年度增減比例變動達 20%者分析如下：

1. 資產總額增加：

主係本期取得營建用地及投資透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產增加所致。

2. 負債總額增加：

主係長、短期借款增加所致。

3. 保留盈餘增加：

主係本期稅後淨利增加所致。

4. 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未實現評價利益增加所致。

5. 非控制權益增加：

主係本年度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

年度 項目		113 年 1-12 月	112 年 1-12 月	差異		說明
				金額	%	
營業收入		10,160,910	7,754,584	2,406,326	31.03	1
營業成本		6,417,052	5,071,813	1,345,239	26.52	1
營業毛利		3,743,858	2,682,771	1,061,087	39.55	
營業費用		1,083,475	805,955	277,520	34.43	1
營業淨利（損）		2,660,383	1,876,816	783,567	41.75	
營業外收入(支出)		364,161	314,295	49,866	15.87	
稅前淨利（損失）		3,024,544	2,191,111	833,433	38.04	
所得稅費用		635,340	443,923	191,417	43.12	2
本年度淨利（損）		2,389,204	1,747,188	642,016	36.75	
其他綜合損益		261,487	228,604	32,883	14.38	
本年度綜合損益總額		2,650,691	1,975,792	674,899	34.16	
綜合損益	公司業主	2,492,376	1,883,968	608,408	32.29	
總額歸屬於	非控制權益	158,315	91,824	66,491	72.41	
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、營業成本與營業費用增加：						
主係本年度個案銷售狀況良好，致營業收入、營業成本與營業費用皆增加。						
2.所得稅費用增加：						
主係營業收入增加致所得稅費用增加。						

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113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	113 年度	112 年度	差異		說明
			金額	%	
營業活動	-6,142,838	2,254,576	-8,396,959	-372.44	1
投資活動	-1,787,267	-582,724	-1,204,543	-206.71	2
籌資活動	8,314,136	-66,778	8,380,914	12,550.41	3
淨現金增加（減少）數	384,031	1,605,074	-1,221,043	-76.07	
最近二年度增減變動分析如下：					
1. 營業活動：主係 113 年取得營建用地所致。					
2. 投資活動：主係 113 年取得透過其他綜合損益案公允價值衡量之金融資產及透過損益按公允價值衡量之金融資產所致。					
3. 籌資活動：主係 113 年舉借銀行長期借款所致。					

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	
				投資計劃	籌資計劃
5,763,516	-1,441,002	1,143,443	5,465,957	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	21,675	21,675		
海峽建設股份有限公司	153,000	持股 100% 子公司	(2,773)	(2,773)	說明 2	說明 3
悅大建設股份有限公司	143,000	持股 55%子 公司	(4,196)	(2,308)	說明 2	說明 3
海心國際股份有限公司	25,500	持股 85%子 公司	118,975	101,129		
海研建築股份有限公司	35,000	持股 70%子 公司	(77,652)	(54,356)	說明 2	說明 3
海鉅開發股份有限公司	25,500	持股 85%子 公司	296,279	251,837		
海匯建築股份有限公司	50,000	持股 100% 子公司	(9,915)	(9,915)	說明 2	說明 3
海宇國際股份有限公司	25,500	持股 85%子 公司	875,966	744,571		
南悅建設股份有限公司	67,500	持股 75%子 公司	(2,807)	(2,106)	說明 2	說明 3
金毓泰股份有限公司	1,804,662	持股 56.57%子公 司	(15,634)	(8,856)	說明 2	說明 3
端泰股份有限公司	4,500	持股 30%之 關聯企業	-	-		
聯陞投資股份有限公司	60,000	持股 20%之 關聯企業	584,961	116,992		
盛樺開發股份有限公司	72,000	持股 20%之 關聯企業	-	-		
慧築營建科技股份有限公司	75,000	持股 26.81%之關 聯企業	26,901	7,042		

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 114 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8,895,977千元，截至年報刊印日為止並動用新台幣3,084,600千元；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。

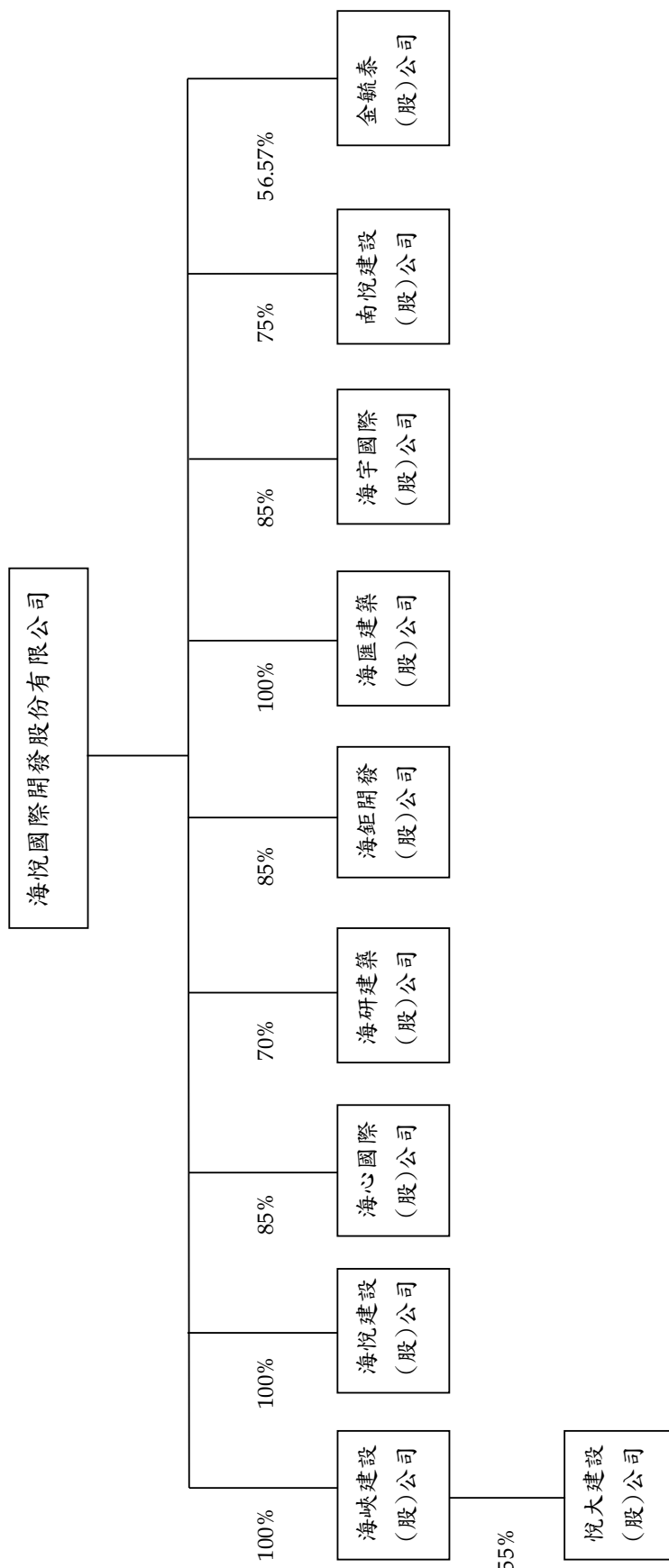
七、其他重要事項：無。

CHAPTER 6

特 別 記 載 事 項

陸、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	3,750,000,000	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

114 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	111,000,000 —	100% —
	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	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	15,300,000 —	100% —
	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	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	14,300,000 —	55% —
	董事	元鹿投資股份有限公司 代表人：謝明義	11,700,000 —	45% —
	監察人	林輔政、湯永燦	—	—
海心國際股份有限公司	董事長	海心投資有限公司 代表人：章忻潔	450,000 —	15% —
	董事	海悅國際開發股份有限公司 代表人：曾俊盛	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% —
	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	3,500,000 —	70% —
	董事	科達建業建設股份有限公司 代表人：賴建程	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	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	212,133,781	56.57%
	董事	海悅國際開發股份有限公司 代表人：王俊傑	212,133,781	56.57%
	董事	福清營造股份有限公司 代表人：江正治	134,702,684	35.92%
	監察人	李美月	—	—
			—	—

6. 各關係企業營運概況

113 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	3,191,744	2,019,155	1,172,589	413,554	21,938	21,675	14.43
海峽建設 (股)公司	153,000	139,416	150	139,266	0	(2,773)	(2,773)	(0.18)
悅大建設 (股)公司	260,000	547,430	309,261	238,169	0	(4,196)	(4,196)	(0.16)
海心國際 (股)公司	30,000	1,991,722	1,302,379	689,343	597,533	278,969	218,717	72.91
海研建築 (股)公司	50,000	607,842	723,590	(115,748)	679,088	(77,651)	(77,651)	(15.53)
海鉅開發 (股)公司	30,000	2,115,604	812,206	1,303,398	991,097	403,748	312,415	104.14
海匯建築 (股)公司	50,000	48,608	2,478	46,130	0	(7,623)	(9,915)	(1.98)
海宇國際 (股)公司	30,000	2,633,873	914,694	1,719,179	2,258,951	1,075,707	850,431	283.48
南悅建設 (股)公司	90,000	1,061,409	997,869	63,540	0	(2,807)	(2,807)	(0.31)
金毓泰(股) 公司	3,750,000	5,578,970	3,865,154	1,713,816	0	(12,279)	(12,279)	(0.04)

(二) 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、其他必要補充說明事項：無。

四、最近年度及截止年報刊印日止，如發生證券交易法第三十六條第三項二款所定對股東權益或證券價格有重大影響之事項，應逐項載明：無。

海悅國際開發股份有限公司

董事長黃希文



