股票代號：2348

海悅國際開發股份有限公司
Hiyes International Co., Ltd.
公開說明書

（一一〇年度現金增資發行甲種特別股）

一、公司名稱：海悅國際開發股份有限公司

二、本公開說明書編印目的：現金增資發行甲種特別股

三、本次現金增資發行新股概要

(一)新股來源：現金增資發行甲種特別股。

(二)新股種類：記名式甲種特別股，每股面額新臺幣壹拾元整。

(三)發行股數：甲種特別股 30,000 仟股。

(四)發行金額：新台幣 300,000 仟元整。

(五)發行條件：

1.現金增資發行甲種特別股 30,000 仟股，每股面額新台幣壹拾元，每股發行金額價格為新台幣 40 元，預計募集資金總額為新台幣 1,200,000 仟元。

2.本次現金增資發行甲種特別股除依公司法第 267 條規定保留發行新股總額 10%由員工認購外，另依證券交易法第 28 條之 1 規定，提撥發行新股總額 10%對外公開承銷，其餘 80%由原股東按認股基準日之股東名簿所載持股比例認購，原股東認購不足 1 股之畸零股，自停止過戶日起 5 日內由股東自行向本公司股務代理機構辦理拼湊整股認購，其拼湊不足 1 股之畸零股及原股東、員工放棄認購或認購不足及逾期未拼湊之部分，擬授權董事長洽特定人按發行價格認購之。

3.本次現金增資發行特別股之權利義務：

(1)到期日：本公司甲種特別股屬無到期日，甲種特別股股東不得要求本公司收回其所持有之特別股，但本公司得於發行屆滿五年之次日起隨時按原實際發行價格，收回全部或一部之特別股。未收回之甲種特別股，仍延續前述各款發行條件之權利義務。若當年度本公司決議發放股息，截至收回日應發放之股息，按當年度實際發行日數計算。

(2)股息：甲種特別股股息率(年率)為 4%，以定價基準日(110 年 7 月 23 日)前一日之五年期 IRS 利率 0.62275%+固定加碼利率 3.37725%，按每股發行價格計算，五年期 IRS 利率將於發行日起滿五年之次一營業日及其後每五年重設。利率重設定價基準日為利率重設日之前二個台北金融業營業日，利率指標五年期 IRS 為利率重設定價基準日台北金融營業日上午十一時依英商路透社(Reuters)「TAIFXIRS」與「COSMOS3」五年期利率交換報價上午十一時定價之算術平均數。若於利率重設定價基準日無法取得前述報價，則由本公司依誠信原則與合理之市場行情決定。

(3)股息發放：甲種特別股股息得每年以現金一次發放，由董事會或依董事會之決議授權董事長訂定基準日支付前一年度得發放之股息。發行年度及收回年度股息之發放，按當年度實際發行日數計算。

(4)本公司年終結算如有盈餘，應先依法完納稅捐並彌補歷年虧損後，應先依章程規定提列法定盈餘公積，其次再依法令規定或主管機關規定提撥或迴轉特別盈餘公積，如尚有餘額，得優先分派甲種特別股股息，再併同期初未分配盈餘，由董事會擬具盈餘分配議案。

(5)本公司對甲種特別股之股息分派具自主裁量權，如因本公司年度決算無盈餘或盈餘不足分派特別股股息或其他必要之考量，得經董事會決議不分派特別股股息，不構成違約事由。

(6)甲種特別股為非累積型，其決議不分派或分派不足額之股息，不累積於以後有盈餘年度遞延償付。

(7)超額股利分配：甲種特別股股東除依本項第(2)~(3)款所述之股息外，不得參與普通股關於盈餘及資本公積為現金及撥充資本之分派。

(8)剩餘財產分配：甲種特別股股東分派本公司剩餘財產之順序優先於普通股股東，且與本公司所發行之各種特別股股東之受償順序相同，均次於一般債權人，但以不超過分派當時已發行流通在外特別股股份按發行價格計算之數額為限。

(9)表決權及選舉權：甲種特別股股東於本公司股東會無表決權及選舉權，但於甲種特別股股東會及對甲種特別股股東權利義務不利事項之股東會有表決權。

(10)轉換普通股：甲種特別股不得轉換成普通股。

(11)甲種特別股溢價發行之資本公積，於發行期間，除彌補虧損外不得撥充資本。

(12)本公司以現金發行新股時，甲種特別股股東與普通股股東有相同之優先認股權。

(六)公開承銷比例:發行新股總額 10%對外公開承銷，計 3,000 仟股。

(七)承銷及配售方式：承銷方式為包銷，並採公開申購方式對外公開承銷。

四、本次資金運用計畫之用途及預計可能產生效益之概要：請參閱本公開說明書第 55 頁。

五、本次發行之相關費用

(一)承銷費用：新臺幣 500 萬元整。

(二)其他費用：包括會計師、律師等其他費用約新臺幣 35 萬元。

六、有價證券之生效，不得藉以作為證實申報事項或保證證券價值之宣傳。

七、本公開說明書之內容如有虛偽或隱匿之情事者，應由發行人及其負責人與其他曾在公開說明書上簽名或蓋章者依法負責。

八、投資人投資前應至金融監督管理委員會指定之資訊申報網站詳閱本公開說明書之內容，並應注意公司之風險事項：請參閱本公開說明書 3-6 頁。

九、本公司甲種特別股股票面額均為每股新臺幣壹拾元。

十、查詢本公開說明書之網址

(一)公開資訊觀測站：https://mops.twse.com.tw/mops/web/index

(二)本 公 司 網 址：http://www.hiyes-group.com.tw

海悅國際開發股份有限公司　　編製

中華民國一一〇年七月二十三日　刊印

本公司申請甲種特別股 30,000,000 股上市乙案，業經臺灣證券交易所股份有限公司依據『臺灣證券交易所股份有限公司有價證券上市審查準則』審查後同意俟股票公開銷售完畢達到股權分散標準後，列為上市股票，並經臺灣證券交易所於 110 年 6 月 29 日以臺證上一字第 11018032971 號函報請金融監督管理委員會證券期貨局備查

一、本次發行前實收資本額之來源： 新台幣元；%

實收資本之來源	金　　額	佔實收資本額比率(%)
設立股本	5,000,000	0.52
現金增資	1,019,500,000	105.34
盈餘暨資本公積轉增資	3,102,540,000	320.56
公司債轉換普通股	279,908,680	28.92
私募普通股	2,310,000,000	238.68
減　　資	(5,749,113,000)	(594.02)
合　　計	967,835,680	100.00

二、公開說明書分送計畫

(一)陳列處所：依規定函送有關單位外，另陳列於本公司以供查閱。

(二)分送方式：依台灣證券交易所股份有限公司規定方式辦理。

(三)索取方法：請上網至公開資訊觀測站(http：//mops.twse.com.tw)查詢及下載。

三、證券承銷商名稱、地址、網址及電話：

名稱 ：兆豐證券股份有限公司　網址 ：http://www.megasec.com.tw

地址 ：台北市忠孝東路二段 95 號 3 樓　電話 ：(02)2327-8988

四、公司債保證機構之名稱、地址、網址及電話：不適用

五、公司債受託機構之名稱、地址、網址及電話：不適用

六、股票或公司債簽證機構之名稱、地址、網址及電話：採無實體發行，故不適用。

七、辦理股票過戶機構之名稱、地址、網址及電話：

名稱：群益金鼎證券股份有限公司股務代理部　網址：www.agency.capital.com.tw

地址：台北市敦化南路二段97號地下二樓　電話：(02)2702-3999

八、信用評等機構之名稱、地址、網址及電話：不適用。

九、公司債簽證會計師及律師姓名、事務所名稱、地址、網址及電話：不適用。

十、最近年度財務報告簽證會計師姓名、事務所名稱、地址、網址及電話：

事務所名稱：勤業眾信聯合會計師事務所　網址：www.deloitte.com.tw

會計師姓名：陳培德、郭俐雯 會計師　電話：(02) 2725-9988

地　　址：台北市信義區松仁路100號20樓

十一、複核律師姓名、事務所名稱、地址、網址及電話：

律師姓名：蔚中傑 律師　網址：//www.ctlaw.com.tw

事務所名稱：蔚中傑律師事務所　電話：(02)3322-5516

地址：台北市忠孝東路二段118號6樓

十二、發言人、代理發言人姓名、職稱、聯絡電話及電子郵件信箱：

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.com

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.com

十三、公司網址：http://www.hiyes-group.com.tw

海悅國際開發股份有限公司公開說明書摘要

實收資本額：967,836仟元	公司地址：台北市松山區敦化北路260號7樓	電話：02-87122888

設立日期：民國76年8月12日		網址：www.hiyes-group.com.tw	
上市日期：85.1.5	上櫃日期：不適用	公開發行日期：82.8.3	管理股票日期：不適用
負責人：董事長　黃希文 總經理　王俊傑		發　言　人：王俊傑　職稱：總經理 代理發言人：黃江煌　職稱：財務副總經理	
股票過戶機構：群益金鼎證券(股)公司 股務代理部		電話：(02)2702-3999	網址：www.agency.capital.com.tw
		地址：台北市大安區敦化南路二段97號地下二樓	
股票承銷機構	兆豐證券(股)公司	電話：(02) 2327-8988	網址：http://www.emega.com.tw
		地址：台北市忠孝東路2段95號3樓	
最近年度簽證會計師： 勤業眾信聯合會計師事務所 陳培德、郭俐雯會計師		電話：(02) 2725-9988	網址：www.deloitte.com.tw
		地址：台北市信義區松仁路100號20樓	
複核律師：蔚中傑律師事務所 蔚中傑 律師		電話：(02) 3322-5516	網址：—
		地址：台北市忠孝東路二段118號6樓	
信用評等機構：不適用		電話：不適用	網址：不適用
		地址：不適用	
評等標的	發行公司：不適用	無□；有□，評等日期：不適用	評等等級：不適用
	本次發行公司債：不適用	無□；有□，評等日期：不適用	評等等級：不適用

董事選任日期：108年6月17日，任期：3年	監察人選任日期：108年6月17日，任期：3年
全體董事持股比例：18.23%（110年4月13日）	全體監察人持股比率：1.03%（110年4月13日）

董事、監察人及持股超過10%股東及其持股比例：（110年4月13日）

職　稱	姓　　名	持股比例	職　稱	姓　名	持股比例
董事長	富悅投資股份有限公司 代表人：黃希文	13.85%	監察人	盧聯生	0.10%
董　事	聖倫投資股份有限公司 代表人：曾俊盛	4.02%	監察人	江如蓉	0.10%
董　事	聖倫投資股份有限公司 代表人：王俊傑	4.02%	監察人	詹文雄	0.83%
董　事	富悅投資股份有限公司 代表人：林輔政	13.85%			
董　事	仁典投資股份有限公司 代表人：黃淑美	0.36%	獨立董事	陳文宗	0%
大股東	黃希文	13.67%	獨立董事	黃志典	0%

工廠地址：無。		電話：無。
主要產品：主要營業項目為不動產代銷經紀業、不動產仲介經紀業、住宅及大樓開發租售業	市場結構：內銷 100%　外銷 0% （109 年度）	參閱本文之頁次 第 32 頁
風險事項	請詳本公開說明書公司概況之風險事項	參閱本文之頁次 第 3-6 頁
去(109)年度	營業收入：3,747,452 仟元 稅前純益：1,787,175 仟元 每股稅後盈餘：15.10 元	第 72 頁

本次募集發行有價證券種類及金額	請參閱本公開說明書封面
發行條件	請參閱本公開說明書封面
募集資金用途及預計產生效益概述	請參閱本公開說明書 參、發行計畫及執行情形
本次公開說明書刊印日期：民國110年7月23日	刊印目的：一一〇年度現金增資發行甲種特別股
其他重要事項之扼要說明及參閱本文之頁次：請參閱本公開說明書目錄	

海悅國際開發股份有限公司

公開說明書目錄

壹、公司概況.....1

一、公司簡介.....1

(一)設立日期.....1

(二)總公司、分公司及工廠之地址及電話.....1

(三)公司沿革.....1

二、風險事項.....3

(一)風險因素.....3

(二)訴訟或非訟事件.....6

(三)公司董事、監察人、經理人及持股比例超過百分之十之大股東最近二年度及截至公開說明書刊印日止，如有發生財務週轉困難或喪失債信情事，應列明其對公司財務狀況之影響.....7

(四)其他重要事項.....7

三、公司組織.....8

(一)組織系統.....8

(二)關係企業圖.....10

(三)總經理、副總經理、協理及各部門與分支機構主管資料.....11

(四)董事及監察人.....13

(五)發起人資料.....17

(六)最近年度支付董事、監察人、總經理及副總經理之酬金.....18

四、資本及股份.....24

(一)股份種類.....24

(二)股本形成經過.....24

(三)最近股權分散情形.....26

(四)最近二年度每股市價、淨值、盈餘、股利及相關資料.....29

(五)公司股利政策及執行狀況.....29

(六)本年度擬議之無償配股對公司營業績效及每股盈餘之影響.....29

(七)員工、董事及監察人酬勞.....30

(八)公司買回本公司股份情形.....30

五、公司債（含海外公司債）辦理情形.....31

六、特別股辦理情形.....31

七、參與發行海外存託憑證之辦理情形.....31

八、員工認股權憑證辦理情形.....31

九、限制員工權利新股辦理情形.....31

十、併購辦理情形.....31

十一、受讓他公司股份發行新股尚在進行中者.....31

貳、營運概況.....32

一、公司之經營.....32

(一)業務內容.....32

(二)市場及產銷概況.....39

(三)最近二年度從業員工人數.....48

(四)環保支出資訊 48
(五)勞資關係 49
二、不動產、廠房及設備、其他不動產或其使用權資產應記載事項 50
(一)自有資產 50
(二)使用權資產：列明金額達實收資本額百分之二十或新臺幣三億元以上之使用權資產賃標的名稱、數量、租賃期間、出租人名稱、原始帳面金額、未折減餘額，並揭露其保險情形及租約之重要約定事項 50
(三)各生產工廠現況及最近二年度設備產能利用率 50
三、轉投資事業 50
(一)轉投資事業概況 50
(二)綜合持股比例 51
(三)上市或上櫃公司最近二年度及截至公開說明書刊印日止，子公司持有或處分本公司股票之情形及其設定質權之情形 51
(四)最近二年度及截至公開說明書刊印日止，發生公司法第一百八十五條情事或有以部分營業、研發成果移轉子公司者，應行揭露放棄子公司現金增資認股情形，認購相對人之名稱、及其與公司、董事、監察人及持股超比例超過百分之十股東之關係及認購股數 51
四、重要契約 52
叁、發行計畫及執行情形 53
一、前次現金增資、併購或受讓他公司股份發行新股或發行公司債資金運用計畫分析 53
二、本次現金增資、發行公司債、發行員工認股權憑證或限制員工權利新股計畫應記載事項 55
三、本次受讓他公司股份發行新股應記載事項 71
四、本次併購發行新股應記載事項 71
肆、財務概況 72
一、最近五年度簡明財務資料 72
(一)簡明資產負債表及損益表 72
(二)影響上述財務報表作一致性比較之重要事項如會計變動、公司合併或營業部門停工等及其發生對當年度財務報告之影響 75
(三)最近五年度簽證會計師姓名及查核意見 75
(四)財務分析 76
(五)會計科目重大變動說明 80
二、財務報告應記載事項 84
(一)發行人申報募集發行有價證券時之最近二年度財務報表及會計師查核報告，並應加列最近一季依法公告申報之財務報告 84
(二)最近二年度發行人經會計師查核簽證之年度個體財務報告 84
(三)發行人申報募集發行有價證券後，截至公開說明書刊印日前，如有最近期經會計師查核簽證或核閱之財務報表及個體財務報表，應併予揭露 84
三、財務概況其他重要事項 84
(一)公司及關係企業最近二年度及截至公開說明書刊印日止，如有發生財務週轉困難情事，列明其對公司公司財務狀況影響 84
(二)最近二年度及截至公開說明書刊印日止，有發生公司法第一百八十五條情事者，應揭露之相關資訊 84

(三)期後事項 84
(四)其他 84
四、財務狀況及經營結果檢討分析 85
(一)財務狀況 85
(二)財務績效 86
(三)現金流量 87
(四)最近年度重大資本支出對財務業務之影響 87
(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 87
(六)其他重要事項 88
伍、特別記載事項 89
一、內部控制制度執行狀況 89
(一)列明最近三年度會計師提出之內部控制改進建議及內部稽核發現重大缺失之改善情形 89
(二)內部控制聲明書 89
(三)委託會計師專案審查內部控制者，列明其原因、會計師審查意見、公司改善措施及缺失事項改善情況 89
二、委託經金融監督管理委員會核准或認可之信用評等機構進行評等者，應揭露該信用評等機構所出具之評等報告 89
三、證券承銷商評估總結意見 89
四、律師法律意見書 89
五、由發行人填寫並經會計師複核之案件檢查表彙總意見 89
六、前次募集與發行有價證券於申報生效（申請核准）時，經金管會通知應自行改進事項之改進情形 89
七、本次募集與發行有價證券於申報生效時，經金管會通知應補充揭露之事項 89
八、公司初次上市、上櫃或前次及最近三年度申報（請）募集與發行有價證券時，於公開說明書中揭露之聲明書或承諾事項及其目前執行情形 92
九、最近年度及截至公開說明書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記錄或書面聲明者，其主要內容 92
十、最近年度及截至公開說明書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 92
十一、證券承銷商、發行人及其董事、監察人、總經理、財務或會計主管以及與本次申報募集發行有價證券案件有關之經理人等人出具不得退還或收取承銷相關費用之聲明書 92
十二、發行人辦理現金增資或募集具股權性質之公司債，並採詢價圈購對外公開承銷之案件，證券承銷商及發行人等出具不得配售予關係人及內部人等對象之聲明書 92
十三、其他必要補充說明事項 92
十四、發行人視所營事業性質，委請在技術、業務、財務等各方面具備專業知識及豐富經驗之專家，就發行人目前營運狀況及本次發行有價證券後之未來發展，進行比較分析並出具意見者，應揭露該等專家之評估意見 93
十五、上市上櫃公司就公司治理運作情形應記載事項 93
(一)董事會運作情形資訊 93

(二)審計委員會運作情形或監察人參與董事會運作情形.....94
(三)公司治理運作情形及其與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因.....99
(四)公司如有設置薪酬委員會者，應揭露其組成、職責及運作情形.....103
(五)履行社會責任情形及與上市上櫃公司企業社會責任實務守則差異情形及原因.....105
(六)履行誠信經營情形及與上市上櫃公司誠信經營守則差異情形及原因.....105
(七)公司如有訂定公司治理守則及相關規章者，應揭露其查詢方式.....110
(八)最近年度及截至公開說明書刊印日止，公司董事長、總經理、會計主管、財務主管、內部稽核主管及研發主管等辭職解任情形之彙總.....110
(九)其他足以增進對公司治理運作情形之瞭解的重要資訊.....110
陸、重要決議.....110
(一)與本次發行有關之董事會議記錄.....110
(二)公司章程(新舊條文對照表).....110
(三)盈餘分配表.....110

附件一、110 年度現金增資發行甲種特別股承銷價格計算書
附件二、108年度合併財務報告及會計師查核報告
附件三、109年度合併財務報告及會計師查核報告
附件四、108年度個體財務報告及會計師查核報告
附件五、109年度個體財務報告及會計師查核報告
附件六、承銷商、發行公司及其相關人等出具不得退還或收取承銷相關費用之聲明書
附件七、內部控制聲明書
附件八、證券承銷商評估總結意見
附件九、律師法律意見書
附件十、與本次發行有關之董事會議記錄
附件十一、公司章程(新舊條文對照表)
附件十二、盈餘分配表

壹、公司概況

一、公司簡介

(一)設立日期：民國 76 年 8 月 12 日

(二)總公司、分公司及工廠之地址及電話

總公司：台北市松山區敦化北路 260 號 7 樓

電　話：(02)8712-2888

(三)公司沿革

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 6 月　公司辦理私募股充實營運資金新台幣 560,000,000，實收資本額由新台幣 1,037,051,840 元增加至新台幣 1,597,051,840 元，其中公募為新台幣 244,629,280 元，私募為新台幣 1,352,422,560 元。

101 年 11 月　公司辦理減資彌補虧損新台幣 1,441,051,840，實收資本額由新台幣 1,597,051,840 元減少至新台幣 156,000,000 元。

101 年 11 月　公司辦理私募股充實營運資金新台幣 20,000,000，實收資本額由新台幣 156,000,000 元增加至新台幣 176,000,000 元，其中公募為新台幣 23,895,390 元，私募為新台幣 152,104,610 元。

102 年 1 月　公司辦理私募股充實營運資金新台幣 680,000,000，實收資本額由新台幣 176,000,000 元增加至新台幣 856,000,000 元，其中公募為新台幣 23,895,390 元，私募為新台幣 832,104,610 元。

102 年 3 月　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 4 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 5 月　股票簡稱於臺灣證券交易所正式變更為海悅。

102 年 5 月　設立子公司海悅建設股份有限公司，從事不動產買賣及租賃、大樓開發租售業務。

102 年 6 月　設立子公司海峽建設股份有限公司，從事不動產買賣及租賃、大樓開發租售業務。

102 年 7 月　設立孫公司悅大建設股份有限公司，從事不動產買賣及租賃、大樓開發租售業務。

102 年 7 月　取得鶯歌區鳳鳴段土地案，作為土地開發之用，總價新台幣 271,790 仟元。

103 年 1 月　取得鶯歌區鳳鳴段土地案，作為土地開發之用，總價新台幣 130,325 仟元。

103 年 9 月　發行 103 年度第一期有擔保普通公司債新台幣參億元。

104 年 5 月　交易所調整本公司產業類別，由電子通路業改為其他，並自 104 年 7 月起實施。

104 年 10 月　私募補辦公開發行之普通股股票 13,210,461 股，每股面額新臺幣 10 元，總額新臺幣 132,104,610 元，並於 104 年 10 月 30 日上市買賣。

105 年 4 月　私募補辦公開發行之普通股股票 70,000,000 股，每股面額新臺幣 10 元，總額新臺幣 700,000,000 元，並於 105 年 4 月 27 日上市買賣。

105 年 6 月　五席董事及三席監察人任期屆滿選舉，並增加兩席獨立董事。

106 年 4 月　設立子公司海心國際股份有限公司，從事不動產代銷業務。

106 年 9 月　償還 103 年度第一期有擔保普通公司債新台幣參億元。

108 年 5 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 6 月　鶯歌區鳳鳴段土地開發案「微笑海悅」正式公開銷售。

108 年 7 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 1 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 4 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 1 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。

二、風險事項

(一)風險因素

1. 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) 利率變動對公司損益之影響及未來因應措施

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)匯率變動對公司損益之影響及未來因應措施

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)通貨膨脹對公司損益之影響及未來因應措施

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。

2. 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」截至109年度對子公司提供銀行融資之背書保證金額新台幣1,507,600仟元，截至公開說明書刊印日為止並動用519,600仟元；截至公開說明書刊印日止並未有辦理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」、「背書保證作業程序」、「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。

3. 未來研發計劃及預計投入之研發費用：

本公司目前從事不動產代銷、經紀及不動產開發建設業務，無研發計畫及費用發生。

4. 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：

109年度第四季起，我國中央機關即針對房市進行一系列的大動作管制，不但對於預售案場頻繁發起聯合稽查，更先後陸續推出餘屋、住宅與土地之限貸令、實價登錄2.0與房地合一稅2.0等管控政策，其雷厲風行的修法速度委實令業界措手不及，而嚴苛的政令，亦讓原本強盛的投資買盤掀起一波逃命潮，顯見政府面對我國房市態度已由寬轉嚴，並且除了限貸令已正式上路外，包含預定將於110年度第三季推行的實價登錄2.0、以及目前仍處在研擬階段的房地合一稅2.0皆尚未正式實行，待眾多管制政策相繼上路後，實際將會對我國不動產市場造成何種衝擊，可謂是今年房市發展的最大變數。截至公開說明書刊印日止，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。

惟本公司向來謹慎選擇合作建商及建案，以確保代銷案件之品質，樹立本公司代銷專業之品牌形象，因此雖政府持續制定打房政策，惟本公司長期仍會審慎評估優質精華地段之代銷建案，並與形象、建物品質較好之建商合作，持續提供舒適安全的房屋產品，滿足民眾住的需求。另房地合一稅實施後，相信經過沉澱洗盤後，短期投機及過度槓桿客戶退場，未來置產及自住客戶進場，對房市反而是健康的發展，因此本公司評估房地合一稅之影響應屬短空長多，尚無重大影響。

5. 科技改變及產業變化對公司財務業務之影響及因應措施：

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。
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。

6. 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公開說明書刊印日止，並無任何影響企業形象之情事。

7. 進行併購之預期效益、可能風險及因應措施：

截至公開說明書刊印日止，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。

8. 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。

9. 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：

①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。

②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。

10. 董事、監察人或持股超過百分之十之大股東，股權之大量移轉或更換對公司之影響、風險及因應措施：

本公司董事、監察人或持股超過百分之十之大股東截至公開說明書刊印日止，符合董監持股最低成數規定，且股權結構尚屬穩定，並未發生股權大量移轉或更換之情事，有助於公司經營管理之穩定性。

11. 經營權之改變對公司之影響及風險及因應措施：

本公司及子公司並無因經營權改變而影響公司營運之情事，且本公司及子公司已制訂完整之內部控制制度及相關管理規章，若經營權改變對營運應無重大影響。

12. 其他重要風險及因應措施

(1)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。

(2)截至公開說明書刊印日止，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。

(二)訴訟或非訟事件

1. 公司最近二年度及截至公開說明書刊印日止已判決確定或目前尚在繫屬中之訴訟、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、主要涉訟當事人及目前處理情形

本公司與海心國際股份有限公司(下稱海心國際)等公司於107年7月至10月間委託皇城廣告印刷事業股份有限公司(下稱皇城廣告)承攬海報廣告等印刷業務。後因皇城廣告與原告黃三權先生簽訂債權讓與契約，將與本公司及其相關子公司之債權讓與黃三權先生，經臺灣臺北地方法院判決，本公司及海心國際應分別給付黃三權先生新臺幣316,286元，本公司已於109年5月11日支付此筆貨款予黃三權先生。上述二案經評估對本公司財務、業務與營運並無重大影響，除此外，並未發現本公司有訴訟、非訟或行政爭訟、保全程序或強制執行事件，其結果可能對股東權益或證券價格有重大影響之情事。

2. 公司董事、監察人、總經理、實質負責人、持股比例超過百分之十之大股東及從屬公司，最近二年度及截至公開說明書刊印日止已判決確定或目前尚在繫屬中之訴訟、非訟或行政爭訟事件，其結果可能對公司股東權益或證券價格有重大影響者：無此情事。

另本公司法人董事富悅投資股份有限公司，及法人董事代表黃希文、林輔政、曾俊盛及王俊傑等人因於95年4月間因購買房屋一間，曾俊盛自95年4月25日起至100年5月23日止，黃希文、王俊傑均自95年4月25日起至100年6月13日止，林輔政自95年4月25日起至100年6月14日止為前揭建物所有權人之一，該房屋雖有辦理第一次所有權登記，然土地為國有並以國防部政治作戰局為管理機關，嗣後國防部政治作戰局提起拆屋還地之訴訟，經台北地方法院103年度重訴字第1055號判決黃希文及王俊傑應給付原告643,154元，曾俊盛應給付原告586,111元，林輔政應給付原告59,895元，富悅投資股份有限公司應與顏金蘭、羅櫻惠、李震華等三名被告共同給付1,141,854元，並應將占用土地之房屋拆除騰空，返還所占有之土地予原告，且應自104年11月1日起至返還占用土地之日止，按月給付原告96,320元。嗣後經上訴，臺灣高等法院106年度重上字第818號判決海悅國際法人董事代表黃希文、林輔政、曾俊盛及王俊傑等人勝訴而無庸給付，法人董事富悅投資股份有限公司則改判應給付130,615元，並應將占用土地之房屋拆除騰空，返還所占有之448地號土地予原告，且應自106年12月27日起至返還占用土地之日止，按月給付原告51,625元，另應自107年6月1日起至返還占用447地號土地之日止，按月給付原告23,244元。惟國防部政治作戰局及法人董事富悅投資股份有限公司則不服第二審判決，均有提起第三審上訴，嗣後於109年11月25日經最高法院109年度台上字1765號判決，因認為國防部政治作戰局與占用人間是否有成立使用契約仍有疑義，因此將原審臺灣高等法院駁回上訴人國防部政治作戰局之訴、其餘追加之訴；以及駁回上訴人顏金蘭、羅櫻

惠、李震華、富悅投資股份有限公司之其餘上訴，命上訴人顏金蘭、羅櫻惠、李震華、富悅投資股份有限公司拆除448地號土地上如原判決附圖二編號⑧圍牆、編號⑨平台增建，返還如該附圖編號⑥⑦⑧⑨⑪⑫所示土地，並依序給付35,622元、35,622元、35,622元、130,615元本息，及自民國107年6月1日起按月給付，暨各該訴訟費用部分廢棄，發回臺灣高等法院重新審理，目前業由臺灣高等法院度109年度重上更一字第217號案件審理中。因本案三審已為有利於富悅投資股份有限公司之認定，且富悅投資股份有限公司、黃希文、林輔政、曾俊盛及王俊傑等人也將委請律師為第二審之答辯，故本案應可獲致有利之判決。此外，該訴訟與本公司無涉，因此本案經評估對本公司之財務與營運並不會造成重大影響。除前述二件訴訟外，並未發現本公司及其現任董事、監察人、持股比例達百分之十以上之大股東、負責人、總經理或實質負責人與從屬公司最近二個會計年度至刊印日止有繫屬中之重大訴訟、非訟或行政爭訟事件。

3. 公司董事、監察人、經理人及持股比例超過百分之十之大股東，最近二年度及截至公開說明書刊印日止發生證券交易法第一百五十七條規定情事及公司目前辦理情形：無此情事。

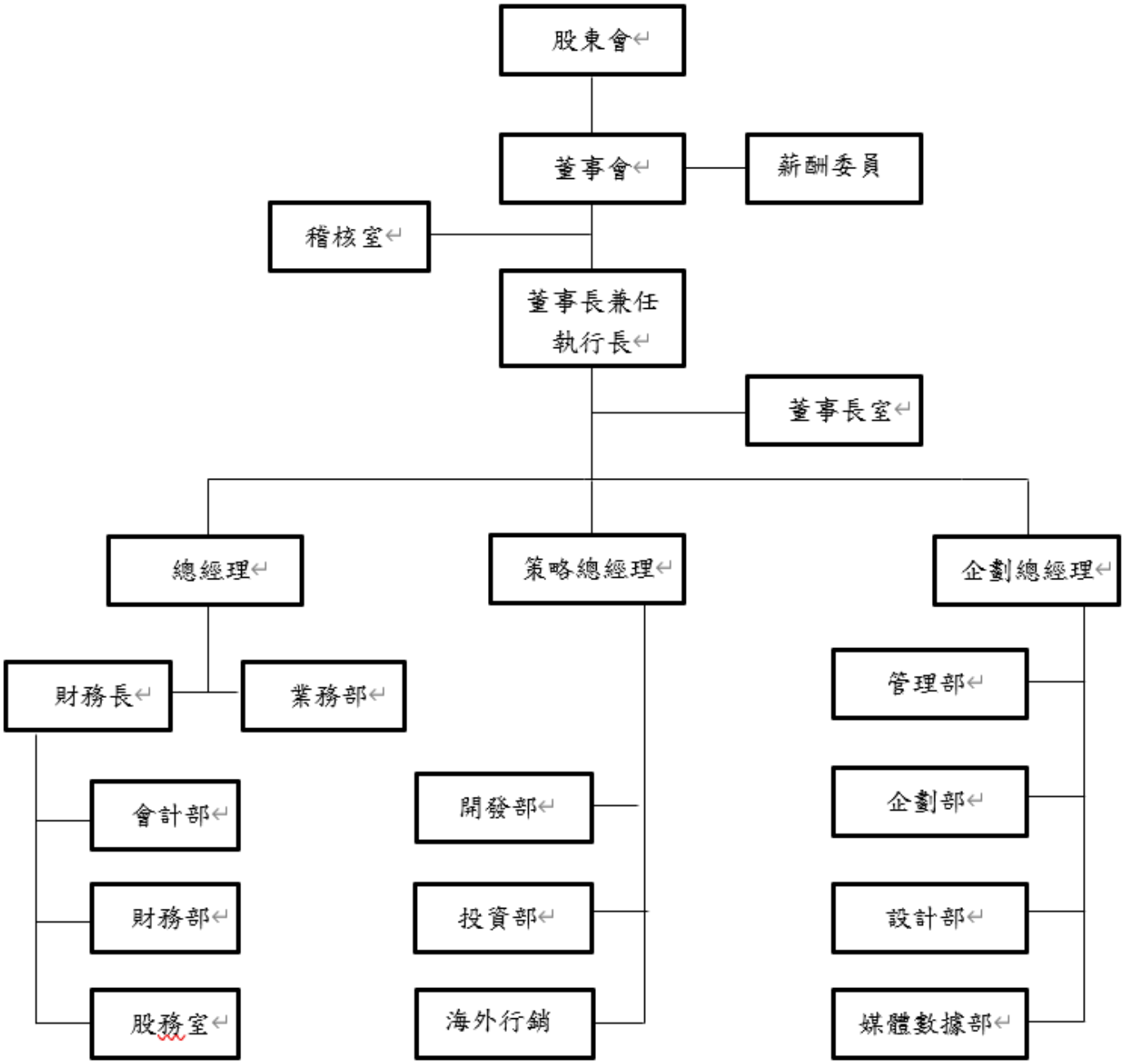
(三)公司董事、監察人、經理人及持股比例超過百分之十之大股東最近二年度及截至公開說明書刊印日止，如有發生財務週轉困難或喪失債信情事，應列明其對公司財務狀況之影響：無。

(四)其他重要事項：無。

三、公司組織

(一)組織系統

1. 組織結構

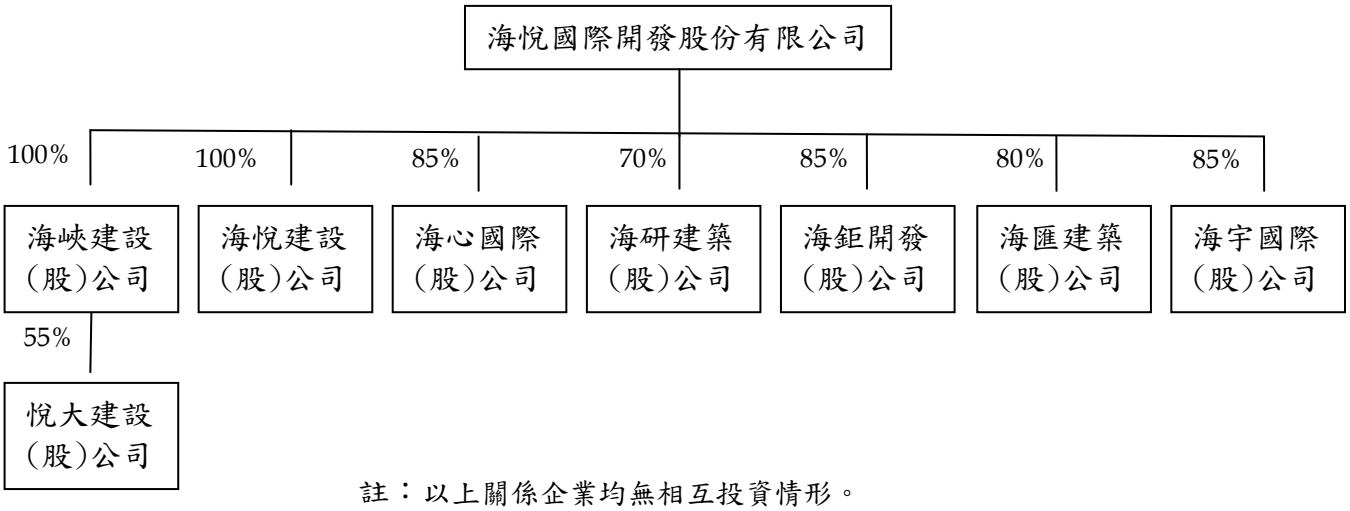


2. 各主要部門所營業務

部門名稱	所營業務
稽核室	協助董事會與管理階層檢查及複核內部控制之缺失，適時提供內部控制制度之改善建議，以確保內部控制制度有效施行。
管理部	綜理人事規章建立、員工考核、管理、訓練、福利、總務庶務、資產管理、採購發包核決，及資訊系統網路之管理。
企劃部	1.行銷廣告文案之規劃與執行。 2.文案內容之創意發想與撰寫。 3.設計創意與繪圖的規劃與執行。 4.廣告媒體策略與表現(包含平面廣告設計) 。
設計部	1.素地評估分析。 2.產品提案與建議。 3.營建法規蒐集與檢討。 4.建材評估建議。 5.協助個案法規諮詢。
媒體數據部	負責數據創新與應用研發，以數據媒體精準接觸客戶，即時掌握客戶需求；研發大數據技術，以數據強化決策品質。
開發部	土地開發策略建議及分析研算，土地資料審核、專案提報及合約相關文書審查。
投資部	投資案分析、建議及追蹤管理。
海外行銷部	海外業務推展及銷售等業務。
會計部	會計制度之訂定、執行與會計帳務及稅務相關事宜。
財務部	融資規劃、資金管理與調度、出納作業、投資活動之規劃及執行。
股務室	公司股務處理，股東會召集等工作。
業務部	公司專案行銷計劃與執行、專案行銷模式審核及客訴案件處理。

(二)關係企業圖

1. 關係企業圖



註：以上關係企業均無相互投資情形。

2. 關係企業間關係、相互持股比例、股份及實際投資金額

109年12月31日；單位：仟股；仟元

關係企業名稱	與本公司之關係	本公司持有關係企業之股份			該關係企業持有本公司之股份		
		股　數	持股比例	投資金額	股　數	持股比例	實際投資金　額
海悅建設股份有限公司	子公司	9,000	100%	86,739	0	0	0
海峽建設股份有限公司	子公司	4,300	100%	(9,941)	0	0	0
悅大建設股份有限公司	孫公司	3,300	55%	19,744	0	0	0
海心國際股份有限公司	子公司	2,550	85%	177,327	0	0	0
海研建築股份有限公司	子公司	3,500	70%	(17,218)	0	0	0
海鉅開發股份有限公司	子公司	2,550	85%	180,372	0	0	0
海匯建築股份有限公司	子公司	4,000	80%	33,896	0	0	0
海宇國際股份有限公司	子公司	2,550	85%	94,087	0	0	0

(三)總經理、副總經理、協理及各部門與分支機構主管資料

110年4月13日；單位：股

職稱	國籍	姓名	性別	選(就)任日期	持有股份		配偶、未成年子女持有股份		利用他人名義持有股份		主要經（學）歷	目前兼任其他公司之職務	具配偶或二親等以內關係之經理人			備註(註)
					股數	持股比率	股數	持股比率	股數	持股比率			職稱	姓名	關係	
執行長	中華民國	黃希文	男	102.04.03	13,229,000	13.67%	2,870,000	2.97%	2,228,000	2.30%	雅禮高中	海悅廣告(股)公司董事長 海悅開發(股)公司董事長 好漾廣告(股)公司董事 富悅投資(股)公司董事長 群悅廣告(股)公司監察人 海嘉廣告(股)公司監察人 海樺廣告(股)公司監察人	—	—	—	—
總經理	中華民國	王俊傑	男	102.04.03	8,121,000	8.39%	2,068,000	2.14%	—	—	臺灣大學土木工程學系碩士	群悅廣告(股)公司董事長 海悅地產開發(股)公司董事長 鼎悅投資(股)公司董事長 海悅廣告(股)公司董事 海樺廣告(股)公司董事 台北之音廣播(股)公司董事 好漾廣告(股)公司監察人 和悅投資(股)公司監察人 海業建築(股)公司董事長	—	—	—	—
策略總經理	中華民國	曾俊盛	男	102.04.03	6,610,000	6.83%	2,184,000	2.26%	3,889,000	4.02%	美國密西西比州立大學會計碩士	海嘉廣告(股)公司董事長 希華建設(股)公司董事長 泰極投資(股)公司董事長 寶悅開發建設(股)公司董事 群悅廣告(股)公司董事 海樺廣告(股)公司董事 好漾廣告(股)公司董事 海悅廣告(股)公司監察人 富悅投資(股)公司監察人 達程廣告(股)公司董事長 聖悅投資(股)公司監察人	—	—	—	—
企劃總經理	中華民國	林輔政	男	102.04.03	5,800,000	5.99%	1,904,000	1.97%	—	—	逢甲大學國貿系	霞飛廣告(股)公司董事長 海樺廣告(股)公司董事長 好漾廣告(股)公司董事長 海悅廣告(股)公司董事 群悅廣告(股)公司董事 海悅地產開發(股)公司監察人 海聚建築(股)公司董事長	—	—	—	—
財務副總	中華民國	黃江煌	男	102.04.03	—	—	—	—	—	—	國立台灣大學財務金融所碩士 新應材(股)公司財會處長	新應材(股)公司監察人 光鋐科技(股)公司獨立董事	—	—	—	—
會計協理	中華民國	林宗輝	男	96.08.13	—	—	—	—	—	—	東吳大學國貿系 力廣科技（股）公司財務長	幸亞電子工業（股）公司監察人	—	—	—	註1

職稱	國籍	姓名	性別	選(就)任日期	持有股份		配偶、未成年子女持有股份		利用他人名義持有股份		主要經（學）歷	目前兼任其他公司之職務	具配偶或二親等以內關係之經理人			備註(註)
					股數	持股比率	股數	持股比率	股數	持股比率			職稱	姓名	關係	
媒體數據部副總	中華民國	鄭凱文	男	109.05.13	—	—	—	—	—	—	元智大學資訊管理學碩士 串點科技(股)公司營運長 燦坤實業(股)公司網銷部營運長 遠百企業(股)公司電子商務部協理 香港商雅虎資訊(股)公司產品部專案經理	串點科技(股)公司策略顧問 品植生活有限公司負責人	—	—	—	—
財務協理	中華民國	郭麗玉	女	110.03.20	—	—	—	—	—	—	銘傳大學財金所 海悅廣告(股)公司財務經理	—	—	—	—	—
會計主管	中華民國	高秉芝	女	110.04.20	5,000	0.005%	—	—	—	—	元智大學會計系 欣興電子(股)公司副理	—	—	—	—	註 2

註.總經理或相當職務者(最高經理人)與董事長為同一人、互為配偶或一項親屬者，應揭露其原因、合理性、必要性及因應措施(例如增加獨立董事席次，並應有過半數董事未兼任員工或經理人等方式)之相關資訊：

1.合理性及必要性：本公司黃希文董事長在不動產代銷業界將近 30 年的經驗，對於市場趨勢及產品規畫具有獨到精準的專業見解，亦領導本公司提前部署創新改革，擴展版圖，績效逐年成長。故董事會指派其兼任本公司執行長有其必要性與合理性。

2. 因應措施：本公司將依「上市公司董事會設置及行使職權應遵循事項要點」第四條規定，於民國112年12月31日前設置獨立董事人數不少於4人，並有過半數董事未兼任員工或經理人，以強化董事會監督之效能。

註1:會計主管林宗輝於110年3月31日退休

註2: 110年4月19日董事會決議通過會計主管由高秉芝於110年4月20日接任

(四)董事及監察人

1. 董事之姓名、經（學）歷、持有股份及性質

110 年 4 月 13 日；單位：股

職稱	國籍或註冊地	姓名	性別	選(就)任日期	任期	初次選任日期	選任時持有股份		現在持有股數		配偶、未成年子女現在持有股份		利用他人名義持有股份		主要經(學)歷	目前兼任本公司及其他公司之職務	具配偶或二親等以內關係之其他主管、董事或監察人			備註(註)
							股數	持股比率	股數	持股比率	股數	持股比率	股數	持股比率			職稱	姓名	關係	
董事	中華民國	富悅投資(股)公司		108.06.17	3 年	102.03.26	13,400,000	15.65%	13,400,000	13.85%	—	—	—	—	—		—	—	—	—
	中華民國	代表人：黃希文	男	108.06.17		102.01.28	13,600,000	15.89%	13,229,000	13.67%	2,870,000	2.97%	2,228,000	2.30%	雅禮高中	本公司董事長及執行長 本公司關係企業董事或董事長 海悅廣告(股)公司董事長 海悅開發(股)公司董事長 好漾廣告(股)公司董事 富悅投資(股)公司董事長 群悅廣告(股)公司監察人 海嘉廣告(股)公司監察人 海樺廣告(股)公司監察人	—	—	—	—
	中華民國	代表人：林輔政	男	108.06.17		102.01.28	6,800,000	7.94%	5,800,000	5.99%	1,904,000	1.97%	—	—	逢甲大學國貿系	本公司企劃總經理 本公司關係企業董事或監察人 霞飛廣告(股)公司董事長 海樺廣告(股)公司董事長 好漾廣告(股)公司董事長 海悅廣告(股)公司董事 群悅廣告(股)公司董事 海悅地產開發(股)公司監察人 海聚建築(股)公司董事長	—	—	—	—
董事	中華民國	聖倫投資(股)公司		108.06.17	3 年	102.03.26	400,000	0.47%	3,889,000	4.02%	—	—	—	—	—	達程廣告(股)公司董事	—	—	—	—
	中華民國	代表人：王俊傑	男	108.06.17		102.01.28	8,052,000	9.41%	8,121,000	8.39%	2,068,000	2.14%	—	—	臺灣大學土木工程學系碩士	本公司總經理 本公司關係企業董事或董事長 群悅廣告(股)公司董事長 海悅地產開發(股)公司董事長 鼎悅投資(股)公司董事長 海悅廣告(股)公司董事 海樺廣告(股)公司董事 台北之音廣播(股)公司董事 好漾廣告(股)公司監察人 和悅投資(股)公司監察人 海業建築(股)公司董事長	—	—	—	—

職稱	國籍或註冊地	姓名	性別	選(就)任日期	任期	初次選任日期	選任時持有股份		現在持有股數		配偶、未成年子女現在持有股份		利用他人名義持有股份		主要經(學)歷	目前兼任本公司及其他公司之職務	具配偶或二親等以內關係之其他主管、董事或監察人			備註(註)
							股數	持股比率	股數	持股比率	股數	持股比率	股數	持股比率			職稱	姓名	關係	
	中華民國	代表人：曾俊盛	男	108.06.17		102.01.28	9,120,000	10.65%	6,610,000	6.83%	2,184,000	2.26%	3,889,000	4.02%	美國密西西比州立大學會計碩士	本公司策略總經理 本公司關係企業董事或監察人 海嘉廣告(股)公司董事長 希華建設(股)公司董事長 泰極投資(股)公司董事長 寶悅開發建設(股)公司董事 群悅廣告(股)公司董事 海樺廣告(股)公司董事 好漾廣告(股)公司董事 海悅廣告(股)公司監察人 富悅投資(股)公司監察人 達程廣告(股)公司董事長 聖悅投資(股)公司監察人	—	—	—	—
董事	中華民國	仁典投資(股)公司	女	108.06.17	3 年	102.03.26	351,647	0.41%	351,647	0.36%	—	—	—	—	—	智豐科技(股)公司董事長 智仁科技開發(股)公司董事 集邦科技(股)公司董事 宏麗數位創意(股)公司董事 智高醫學科技(股)公司董事 力晶科技(股)公司董事 智合精準醫學科技(股)公司董事	—	—	—	—
	中華民國	代表人：黃淑美		108.06.17		105.12.07	—	—	—	—	—	—	—	—	國立台灣科技大學管理學碩士 力廣科技(股)公司總經理	智豐科技(股)公司董事 力信投資(股)公司董事 智立投資(股)公司董事 仁典投資(股)公司監察人 集邦科技(股)公司監察人 智仁科技(股)公司監察人 智翔投資(股)公司監察人 力宇創投(股)公司監察人 景睿科技(股)公司監察人	—	—	—	—
獨立董事	中華民國	黃志典	男	108.06.17	3 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	108.06.17	3 年	107.06.21	—	—	—	—	—	—	—	—	東吳大學法律學系碩士 美國瑞德大學企業管碩士	國喬石油化學(股)公司獨立董事 名軒開發(股)公司獨立董事 特力(股)公司董事	—	—	—	—

職稱	國籍或註冊地	姓名	性別	選(就)任日期	任期	初次選任日期	選任時持有股份		現在持有股數		配偶、未成年子女現在持有股份		利用他人名義持有股份		主要經(學)歷	目前兼任本公司及其他公司之職務	具配偶或二親等以內關係之其他主管、董事或監察人			備註(註)
							股數	持股比率	股數	持股比率	股數	持股比率	股數	持股比率			職稱	姓名	關係	
監察人	中華民國	詹文雄	男	108.06.17	3 年	105.06.02	800,000	0.93%	800,000	0.83%	500,000	0.52%	—	—	台灣大學國際企業管理碩士 華彥資產管理(股)公司董事長 中由開發股份有限公司董事長	芯鼎科技(股)公司董事長 新應材(股)公司董事長 強茂(股)公司董事 凌陽科技(股)公司董事 佳能企業(股)公司董事 歐普仕化學科技(股)公司董事 映泰(股)公司獨立董事 年興紡織(股)公司獨立董事	—	—	—	—
監察人	中華民國	盧聯生	男	108.06.17	3 年	102.03.26	100,000	0.12%	100,000	0.10%	—	—	—	—	廈門大學博士 東吳大學會研所碩士	惠眾聯合會計師事務所會計師	—	—	—	—
監察人	中華民國	江如蓉	女	108.06.17	3 年	102.03.26	100,000	0.12%	100,000	0.10%	—	—	—	—	國立台灣大學法學博士	寰瀛法律事務所律師	—	—	—	—

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

1.合理性及必要性：本公司黃希文董事長在不動產代銷業界將近 30 年的經驗，對於市場趨勢及產品規畫具有獨到精準的專業見解，亦領導本公司提前部署創新改革，擴展版圖，績效逐年成長。故董事會指派其兼任本公司執行長有其必要性與合理性。

2.因應措施：本公司將依「上市公司董事會設置及行使職權應遵循事項要點」第四條規定，於民國 112 年 12 月 31 日前設置獨立董事人數不少於 4 人，並有過半數董事未兼任員工或經理人，以強化董事會監督之效能。

2.法人股東之主要股東

法人董事名稱	法人股東之主要股東	
	股東名稱	持股比率
富悅投資股份有限公司	黃希文	35%
	曾俊盛	25%
	王俊傑	20%
	林輔政	20%
聖倫投資股份有限公司	柯旻希	40%
	曾俊盛	5%
	曾唯倫	35%
	曾揚倫	10%
	曾琬倫	10%
仁典投資股份有限公司	黃毓秀	0.08%
	黃崇仁	99.92%

3. 主要股東為法人者其主要股東：無。

4. 董事所具備之專業知識及獨立性之情形

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

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

(1)非公司或其關係企業之受僱人。

(2)非公司或其關係企業之董事、監察人(但如為公司與其母公司、子公司或屬同一母公司之子公司依本法或當地國法令設置之獨立董事相互兼任者，不在此限)。

(3)非本人及其配偶、未成年子女或以他人名義持有公司已發行股份總數1%以上或持股前十名之自然人股東。

(4)非(1)所列之經理人或(2)、(3)所列人員之配偶、二親等以內親屬或三親等以內直系血親親屬。

(5)非直接持有公司已發行股份總數5%以上、持股前五名或依公司法第27條第1項或第2項指派代表人擔任公司董事或監察人之法人股東之董事、監察人或受僱人(但如為公司與其母公司、子公司或屬同一母公司之子公司依本法或當地國法令設置之獨立董事相互兼任者，不在此限)。

(6)非與公司之董事席次或有表決權之股份超過半數係由同一人控制之他公司董事、監察人或受僱人(但如為公司或其母公司、子公司或屬同一母公司之子公司依本法或當地國法令設置之獨立董事相互兼任者，不在此限)

(7)非與公司之董事長、總經理或相當職務者互為同一人或配偶之他公司或機構之董事(理事)、監察人(監事)或受僱人(但如為公司與其母公司、子公司或屬同一母公司之子公司依本法或當地國法令設置之獨立董事相互兼任者，不在此限)。

(8)非與公司有財務或業務往來之特定公司或機構之董事（理事）、監察人（監事）、經理人或持股5%以上股東（但特定公司或機構如持有公司已發行股份總數20%以上，未超過50%，且為公司與其母公司、子公司或屬同一母公司之子公司依本法或當地國法令設置之獨立董事相互兼任者，不在此限）。

(9)非為公司或關係企業提供審計或最近二年取得報酬累計金額未逾新臺幣50萬元之商務、法務、財務、會計等相關服務之專業人士、獨資、合夥、公司或機構之企業主、合夥人、董事（理事）、監察人（監事）、經理人及其配偶。但依證券交易法或企業併購法相關法令履行職權之薪資報酬委員會、公開收購審議委員會或併購特別委員會成員，不在此限。

(10)未與其他董事間具有配偶或二親等以內之親屬關係。

(11)未有公司法第30條各款情事之一。

(12)未有公司法第27條規定以政府、法人或其代表人當選。

(五)發起人資料：不適用。

(六)最近年度支付董事、監察人、總經理及副總經理之酬金

1. 一般董事及獨立董事之酬金

單位：新台幣仟元

職稱	姓名	董事酬金								A、B、C及D等四項總額占稅後純益之比例		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2)						
																本公司		財務報告內所有公司				
		本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	現金金額	股票金額	現金金額	股票金額	本公司	財務報告內所有公司	
董事	富悅投資(股)公司	--	--	--	--	4,201	4,201	--	--	0.303%	0.303%	--	--	--	--	--	--	--	--	0.30%	0.30%	無
	代表人：黃希文	--	--	--	--	--	--	54	54	0.004%	0.004%	7,601	7,601	--	--	2,950	--	2,950	--	0.764%	0.764%	無
	代表人：林輔政	--	--	--	--	--	--	42	42	0.003%	0.003%	6,071	6,071	--	--	2,370	--	2,370	--	0.611%	0.611%	無
	聖倫投資(股)公司	--	--	--	--	4,201	4,201	--	--	0.303%	0.303%	--	--	--	--	--	--	--	--	0.303%	0.303%	無
	代表人：王俊傑	--	--	--	--	--	--	42	42	0.003%	0.003%	6,841	6,841	--	--	2,650	--	2,650	--	0.687%	0.711%	無
	代表人：曾俊盛	--	--	--	--	--	--	24	24	0.002%	0.002%	6,071	6,071	--	--	2,370	--	2,370	--	0.610%	0.614%	無
	仁典投資(股)公司	--	--	--	--	2,101	2,101	--	--	0.151%	0.151%	--	--	--	--	--	--	--	--	0.151%	0.151%	無
	代表人：黃淑美	--	--	--	--	--	--	54	54	0.004%	0.004%	--	--	--	--	--	--	--	--	0.004%	0.004%	無
獨立董事	黃志典	360	360	--	--	--	--	54	54	0.03%	0.03%	--	--	--	--	--	--	--	--	0.03%	0.03%	無
	陳文宗	360	360	--	--	--	--	54	54	0.03%	0.03%	--	--	--	--	--	--	--	--	0.03%	0.03%	無

1.請敘明獨立董事酬金給付政策、制度、標準與結構，並依所擔負之職責、風險、投入時間等因素敘明與給付酬金數額之關聯性：

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

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

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 曾俊盛 林輔政 黃淑美 黃志典 陳文宗	黃希文 王俊傑 曾俊盛 林輔政 黃淑美 黃志典 陳文宗	黃淑美 黃志典 陳文宗	黃淑美 黃志典 陳文宗
1,000,000 元（含）～2,000,000 元（不含）	—	—	—	—
2,000,000 元（含）～3,500,000 元（不含）	仁典投資(股)	仁典投資(股)	仁典投資(股)	仁典投資(股)
3,500,000 元（含）～5,000,000 元（不含）	富悅投資(股) 聖倫投資(股)	富悅投資(股) 聖倫投資(股)	富悅投資(股) 聖倫投資(股)	富悅投資(股) 聖倫投資(股)
5,000,000 元（含）～10,000,000 元（不含）	—	—	王俊傑 曾俊盛 林輔政	王俊傑 曾俊盛 林輔政
10,000,000 元（含）～15,000,000 元（不含）	—	—	黃希文	黃希文
15,000,000 元（含）～30,000,000 元（不含）	—	—	—	—
30,000,000 元（含）～50,000,000 元（不含）	—	—	—	—
50,000,000 元（含）～100,000,000 元（不含）	—	—	—	—
100,000,000 元以上	—	—	—	—
總計	10	10	10	10

註1：董事姓名應分別列示(法人股東應將法人股東名稱及代表人分別列示)，並分別列示一般董事及獨立董事，以彙總方式揭露各項給付金額。若董事兼任總經理或副總經理者應填列本表及下表(3-1)，或下表(3-2-1)及(3-2-2)。

註2：係指最近年度董事之報酬(包括董事薪資、職務加給、離職金、各種獎金、獎勵金等等)。

註3：係填列最近年度經董事會通過分派之董事酬勞金額。

註4：係指最近年度董事之相關業務執行費用(包括車馬費、特支費、各種津貼、宿舍、配車等實物提供等等)。如提供房屋、汽車及其他交通工具或專屬個人之支出時，應揭露所提供資產之性質及成本、實際或按公平市價設算之租金、油資及其他給付。另如配有司機者，請附註說明公司給付該司機之相關報酬，但不計入酬金。

註5：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）所領取包括薪資、職務加給、離職金、各種獎金、獎勵金、車馬費、特支費、各種津貼、宿舍、配車等實物提供等等。如提供房屋、汽車及其他交通工具或專屬個人之支出時，應揭露所提供資產之性質及成本、實際或按公平市價設算之租金、油資及其他給付。另如配有司機者，請附註說明公司給付該司機之相關報酬，但不計入酬金。另依IFRS 2「股份基礎給付」認列之薪資費用，包括取得員工認股權憑證、限制員工權利新股及參與現金增資認購股份等，亦應計入酬金。

註6：係指最近年度董事兼任員工（包括兼任總經理、副總經理、其他經理人及員工）取得員工酬勞（含股票及現金）者，應揭露最近年度經董事會通過分派員工酬勞金額，若無法預估者則按去年實際分派金額比例計算今年擬議分派金額，並另應填列附表六。

註7：應揭露合併報告內所有公司(包括本公司)給付本公司董事各項酬金之總額。

註8：本公司給付每位董事各項酬金總額，於所歸屬級距中揭露董事姓名。

註9：應揭露合併報告內所有公司(包括本公司)給付本公司每位董事各項酬金總額，於所歸屬級距中揭露董事姓名。

註10：稅後純益則係指最近年度個體或個別財務報告之稅後純益。

註11：a.本欄應明確填列公司董事領取來自子公司以外轉投資事業或母公司相關酬金金額(若無者，則請填「無」)。

b.公司董事如有領取來自子公司以外轉投資事業或母公司相關酬金者，應將公司董事於子公司以外轉投資事業或母公司所領取之酬金，併入酬金級距表之I欄，並將欄位名稱改為「母公司及所有轉投資事業」。

c.酬金係指本公司董事擔任子公司以外轉投資事業或母公司之董事、監察人或經理人等身分所領取之報酬、酬勞（包括員工、董事及監察人酬勞）及業務執行費用等相關酬金。

*本表所揭露酬金內容與所得稅法之所得概念不同，故本表目的係作為資訊揭露之用，不作課稅之用。

2. 監察人之酬金

單位：新台幣仟元

職稱	姓　　名	監察人酬金						A、B及C等三項總額占稅後純益之比例		領取來自子公司以外轉投資事業或母公司酬金
		報酬(A)		酬勞(B)(註1)		業務執行費用(C)(註2)				
		本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	
監察人	江如蓉	—	—	2,101	2,101	48	48	0.155%	0.155%	無
	盧聯生	—	—	2,101	2,101	48	48	0.155%	0.155%	無
	詹文雄	—	—	2,101	2,101	36	36	0.154%	0.154%	無

酬金級距表

給付本公司各個監察人酬金級距	監察人姓名	
	前三項酬金總額(A+B+C)	
	本公司	財務報告內所有公司 D
低於 1,000,000 元	—	—
1,000,000 元（含）～ 2,000,000 元（不含）	—	—
2,000,000 元（含）～ 3,500,000 元（不含）	江如蓉/盧聯生/詹文雄	江如蓉/盧聯生/詹文雄
3,500,000 元（含）～ 5,000,000 元（不含）	—	—
5,000,000 元（含）～10,000,000 元（不含）	—	—
10,000,000 元（含）～15,000,000 元（不含）	—	—
15,000,000 元（含）～30,000,000 元（不含）	—	—
30,000,000 元（含）～50,000,000 元（不含）	—	—
總計	3	3

3.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

單位：新台幣仟元

職稱	姓名	薪資(A)		退職退休金(B)		獎金及特支費等(C)		員工酬勞金額(D)(註 1)				A、B、 C及D等四項總額占稅後純益之比例		領取來自子公司以外轉投資事業或母公司酬金
		本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	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	2,371	2,371	—	—	5,230	5,230	2,950	—	2,950	—	0.760%	0.760%	無
總經理	王俊傑	2,131	2,131	—	—	4,710	4,710	2,650	—	2,650	—	0.684%	0.684%	無
策略總經理	曾俊盛	1,891	1,891	—	—	4,180	4,180	2,370	—	2,370	—	0.608%	0.608%	無
企劃總經理	林輔政	1,891	1,891	—	—	4,180	4,180	2,370	—	2,370	—	0.608%	0.608%	無
副總經理	黃江煌	2,059	2,059	108	108	3,528	3,528	1,520	—	1,520	—	0.520%	0.520%	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）	王俊傑/曾俊盛/林輔政/黃江煌	王俊傑/曾俊盛/林輔政/黃江煌
10,000,000 元（含）～15,000,000 元（不含）	黃希文	黃希文
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）	—	—
總計	5	5

4. 分派員工酬勞之經理人姓名及分派情形

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	—	11,860	11,860	0.855%
	總經理	王俊傑				
	策略總經理	曾俊盛				
	企劃總經理	林輔政				
	財務副總	黃江煌				
	媒體數據副總	鄭凱文				
	會計主管	林宗輝				

註：係填列最近年度經董事會通過分派經理人之員工酬勞金額（含股票及現金），若無法預估者則按去實際分派金額比例計算今年擬議分派金額。稅後純益係指最近年度之稅後純益；已採用國際財務報導準則者，稅後純益係指最近年度個體或個別財務報告之稅後純益。員工酬勞於 110 年 3 月 19 日薪資報酬委員會及 110 年 3 月 19 日董事會審議通過。

5. 分別比較說明本公司及合併報告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個體或個別財務報告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	109 年度		108 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	3.493%	3.521%	5.19%	5.26%
監察人	0.464%	0.464%	0.47%	0.47%
執行長、總經理及副總經理	3.181%	3.181%	5.11%	5.11%

(2)給付酬金之政策、標準與組合、訂定酬金之程序及與經營績效之關聯性：

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、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；對於經營績效及未來風險並無太大關聯性。109年度董事、監察人酬金較108年度增加，但因109年度稅後純益大幅增加，以致董事、監察人酬金占稅後純益之比例降低。

本公司執行長、總經理及副總經理於最近二年度支付酬金係屬薪資之給付及員工酬勞。給付酬金之政策係依據該職位於同業市場中的薪資水平、於公司內該職位的權責範圍以及對公司營運目標的貢獻度給付酬金。相關績效考核及薪酬合理性均經薪資報酬委員會同意通過後，提報董事會決議通過。本年度執行長、總經理及副總經理酬金較108年度增加，但因109年度稅後純益大幅增加，以致執行長、總經理及副總經理109年度酬金占稅後純益之比例降低。

四、資本及股份

(一)股份種類

110 年 4 月 13 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	96,783,568	103,216,432	200,000,000	已發行上市股份為 96,783,568 股

(二)股本形成經過

1. 公司最近五年度及截至公開說明書刊印日止股本變動之情形

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

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
95.08.31	-	200,000	2,000,000	68,705	687,052	減少資本 600,000	無	無
95.11.24	-	200,000	2,000,000	108,705	1,087,052	私募資本 400,000	無	無
99.12.27	-	200,000	2,000,000	38,705	387,052	減少資本 700,000	無	無
99.12.29	$6.67	200,000	2,000,000	48,705	487,052	私募資本 100,000	無	核准期:100.01.14 發文字號:府產業商字 10080213310 號
100.06.24	$8	200,000	2,000,000	58,705	587,052	私募資本 100,000	無	核准期:100.07.08 發文字號:經授商字第 10001145040 號
100.09.28	$2.5	200,000	2,000,000	84,105	841,052	私募資本 254,000	無	核准期:100.10.06 發文字號:經授商字第 10001229170 號
100.12.28	$4	200,000	2,000,000	103,705	1,037,052	私募資本 196,000	無	核准期:100.12.30 發文字號:經授商字第 10001294130 號
101.07.04	$1.5	200,000	2,000,000	159,705	1,597,052	私募資本 560,000	無	核准期:101.07.06 發文字號:經授商字第 10101125980 號
101.10.23	-	200,000	2,000,000	15,600	156,000	減少資本 1,441,052	無	核准期:101.11.28 發文字號:府產業商字 10190028300 號
101.11.09	$5.38	200,000	2,000,000	17,600	176,000	私募資本 20,000	無	
102.01.25	$4.87	200,000	2,000,000	85,600	856,000	私募資本 680,000	無	核准期:102.02.19 發文字號:經授商字第 10201028580 號
109.04.16	--	200,000	2,000,000	86,972	869,717	轉換公司債轉換股 13,717	無	核准期:109.04.16 發文字號:經授商字第 10901059540 號
109.5.29	--	200,000	2,000,000	87,515	875,152	轉換公司債轉換股 5,435	無	核准期:109.05.29 發文字號:經授商字第 10901088880 號
109.09.04	--	200,000	2,000,000	90,956	909,564	轉換公司債轉換股 34,412	無	核准期:109.09.04 發文字號:經授商字第 10901163240 號
109.10.06	--	200,000	2,000,000	96,784	967,835	轉換公司債轉換股 58,271	無	核准期:109.10.06 發文字號:經授商字第 10901184950 號

2. 最近年度及截至公開說明書刊印日止私募普通股之辦理情形：無。

(三)最近股權分散情形

1. 股東結構

110 年 4 月 13 日；單位：人/股

股東結構 數量	政府機構	金融機構	其他法人	個人	外國機構 或外國人	合計
人　　數	0	3	63	20,370	25	20,461
持有股數	0	512,000	24,594,283	70,493,931	1,183,354	96,783,568
持股比例	0%	0.53%	25.41%	72.84%	1.22%	100.00%

2.股權分散情形（每股面額10元）

110 年 4 月 13 日；單位：人/股

持股分級	股東人數	持有股數	持股比例
1 - 999	16,046	486,035	0.50%
1,000 - 5,000	3,730	6,630,189	6.85%
5,001 - 10,000	330	2,697,341	2.79%
10,001 - 15,000	103	1,338,216	1.38%
15,001 - 20,000	60	1,118,079	1.16%
20,001 - 30,000	60	1,581,892	1.63%
30,001 - 50,000	42	1,677,887	1.74%
50,001 - 100,000	38	2,744,000	2.84%
100,001 - 200,000	16	2,462,039	2.54%
200,001 - 400,000	11	3,178,890	3.29%
400,001 - 600,000	4	2,075,000	2.14%
600,001 - 800,000	4	2,871,000	2.97%
800,001 - 1,000,000	5	4,560,000	4.71%
1,000,001 以上	12	63,363,000	65.46%
合　　計	20,461	96,783,568	100%

3. 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

110 年 4 月 13 日

股份 主要股東名稱	持有股數	持股比例
富悅投資(股)公司	13,400,000	13.85%
黃希文	13,229,000	13.67%
王俊傑	8,121,000	8.39%
曾俊盛	6,610,000	6.83%
林輔政	5,800,000	5.99%
聖倫投資(股)公司	3,889,000	4.02%
鄭文蓉	2,870,000	2.97%
瀚寶投資(股)公司	2,228,000	2.30%
柯旻希	2,184,000	2.26%
黃素梅	2,068,000	2.14%

4. 最近二年度及當年度董事、監察人及持股比例超過百分之十之股東放棄現金增資認股之情形

(1) 董事、監察人及持股比例超過百分之十之股東放棄現金增資認股情形：本公司最近二年度及截至公開說明書刊印日止，無辦理現金增資之情事。

(2) 放棄現金增資認股洽關係人認購者：無此情形，故不適用。

5. 最近二年度及截至公開說明書刊印日止，董事、監察人、經理人及持股比例超過百分之十股東股權移轉及股權質押變動情形

(1) 董事、監察人、經理人及持股比例超過百分之十之股東股權變動情形

單位：股

職稱	姓名	108 年度		109 年度		110 年截至 4 月 30 日止	
		持有股數增(減)數	質押股數增(減)數	持有股數增(減)數	質押股數增(減)數	持有股數增(減)數	質押股數增(減)數
董事	富悅投資(股)公司(註 1)	0	0	-	13,400,000	0	(2,680,000)
	代表人：黃希文(註 2)	0	0	159,000	2,225,000	(530,000)	2,000,000
	代表人：林輔政(註 6)	0	0	(1,000,000)	1,525,000	0	0
	聖倫投資(股)公司(註 3)	818,000	0	2,257,000	1,300,000	414,000	0
	代表人：王俊傑(註 4)	(40,000)	0	61,000	4,015,000	48,000	0
	代表人：曾俊盛(註 5)	(770,000)	0	(2,000,000)	2,625,000	260,000	300,000
	仁典投資(股)公司	0	0	0	0	0	0
	代表人：黃淑美	0	0	0	0	0	0
獨立董事	黃志典	0	0	0	0	0	0
獨立董事	陳文宗	0	0	0	0	0	0
監察人	盧聯生	0	0	0	0	0	0
	江如蓉	0	0	0	0	0	0
	詹文雄	0	0	0	0	0	0
持股 10%以上大股東	富悅投資(股)公司(註 1)	0	0	0	13,400,000	0	(2,680,000)
	黃希文(註 2)	0	0	159,000	2,225,000	(530,000)	2,000,000
	王俊傑(註 4)	(40,000)	0	61,000	4,015,000	48,000	--
	曾俊盛(註 5)	(770,000)	0	(2,000,000)	2,625,000	260,000	300,000
總經理	王俊傑(註 4)	(40,000)	0	61,000	4,015,000	48,000	--
策略總經理	曾俊盛(註 5)	(770,000)	0	(2,000,000)	2,625,000	260,000	300,000
企劃總經理	林輔政(註 6)	0	0	0	1,525,000	0	0
會計主管	林宗輝	0	0	0	0	0	0
財務主管	黃江煌	0	0	0	0	0	0

註1：富悅投資(股)公司增加質押股數，並依規定辦理申報。

註2：黃希文109年於集中市場買入，110年贈與530,000股，期間增加質押股數，皆依規定辦理申報。

註3：聖倫投資(股)公司於集中市場買入及增加質押股數，並依規定辦理申報。

註4：王俊傑增加質押股數及108年贈與40,000股，109年贈與39,000股，並皆依規定辦理申報。

註5：曾俊盛於集中市場賣出及增加質押股數，並依規定辦理申報。

註6：林輔政於集中市場賣出及增加質押股數，並依規定辦理申報。

(2)董事、監察人、經理人及持股比例超過10%之股東股權移轉之相對人為關係人者之資訊：

姓名（註1）	股權移轉原因（註2）	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(股)	交易價格(元)
王俊傑	贈與	108.10.18	力悅實業(股)公司	本公司董事之投資公司	40,000	不適用
王俊傑	贈與	109.05.05	力悅實業(股)公司	本公司董事之投資公司	39,000	2,080,000
黃希文	贈與	110.01.06	黃瀚	本公司董事長之子女	530,000	46,746,000

註1：係填列公司董事、監察人、經理人及持股比例超過百分之十股東姓名。
註2：係填列取得或處分。

(3) 股權質押之相對人為關係人資訊：無。

6. 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

110年4月13日；單位：股；%

姓名（註1）	本人持有股份		配偶、未成年子女持有股份		利用他人名義合計持有股份		前十大股東相互間具有關係人或為配偶、二親等以內之親屬關係者，其名稱或姓名及關係。		備註
	股數	持股比率	股數	持股比率	股數	持股比率	名稱	關係	
黃希文	13,229,000	13.67	2,870,000	2.97	2,228,000	2.30	鄭文蓉	配偶	—
							富悅投資(股)公司	董事長	—
富悅投資(股)公司	13,400,000	13.85	—	—	—	—	王俊傑	董事	—
							曾俊盛	監察人	—
代表人：黃希文	13,229,000	13.67	2,870,000	2.97	2,228,000	2.30	鄭文蓉	配偶	—
							富悅投資(股)公司	董事長	—
王俊傑	8,121,000	8.39	2,068,000	2.14	—	—	黃素梅	配偶	—
曾俊盛	6,610,000	6.83	2,184,000	2.26	3,889,000	4.02	柯旻希	配偶	—
							富悅投資(股)公司	監察人	—
林輔政	5,800,000	5.99	1,904,000	1.97	—	—	—	—	—
鄭文蓉	2,870,000	2.97	13,229,000	13.67	—	—	黃希文	配偶	—
							瀚寶投資(股)公司	董事	—
聖倫投資(股)公司	3,889,000	4.02	—	—	—	—	柯旻希	董事長	—
代表人：柯旻希	2,184,000	2.26	6,610,000	6.83	—	—	曾俊盛	配偶	—
							聖倫投資(股)公司	董事長	—
柯旻希	2,184,000	2.26	6,610,000	6.83	—	—	曾俊盛	配偶	—
							聖倫投資(股)公司	董事長	—
黃素梅	2,068,000	2.14	8,121,000	8.39	—	—	王俊傑	配偶	—
瀚寶投資(股)公司	2,228,000	2.30	—	—	—	—	鄭文蓉	董事長	—
代表人：鄭文蓉	2,870,000	2.97	13,229,000	13.67	—	—	黃希文	配偶	—
							瀚寶投資(股)公司	董事長	—

(四)最近二年度每股市價、淨值、盈餘、股利及相關資料

單位：新台幣元／仟股

項目 \ 年度			108 年	109 年	當年度截至 110 年 3 月 31 日
每股市價	最高		56.80	101.00	119.50
	最低		39.85	42.70	83.00
	平均		47.50	74.08	100.10
每股淨值	分配前		20.96	34.70	23.28
	分配後		16.43	–	–
每股盈餘	加權平均股數(千股)		85,703	91,909	–
	每股盈餘		6.59	15.10	–
每股股利	現金股利		4.5	–	–
	無償配股	盈餘配股	0	–	–
		資本公積配股	0	–	–
	累積未付股利		0	0	–
投資報酬分析	本益比（註）		7.21	4.91	不適用
	本利比（註）		10.55	–	不適用
	現金股利殖利率（註）		9.47%	–	不適用

註：未公開 110 年度財務預測，故不適用。

(五)公司股利政策及執行狀況

1. 本公司章程所訂之股利政策

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. 本年度已議股利分配之情形

本公司109年度盈餘分配案業於110年3月19日經董事會擬議每股配發股票股利新台幣1元、現金股利新台幣7元，計算至元為止，元以下捨去，其畸零股款合計數計入本公司之其他收入，俟股東常會通過後，授權董事長另訂除權除息基準日、發放日暨其他相關事宜。

(六)本年度擬議之無償配股對公司營業績效及每股盈餘之影響

依「公開發行公司公開財務預測資訊處理準則」規定，本公司不需公開民國一一〇年度財務預測資訊，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。

(七)員工、董事及監察人酬勞

1. 公司章程所載員工、董事及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、董事及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 110 年 3 月 19 日決議通過擬提列員工酬勞新台幣 16,805,615 元及董監事酬勞新台幣 16,805,615 元，與 109 年度帳列費用之金額相同。

(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. 股東會報告分派酬勞情形及結果

本公司董事會擬議109年度盈餘分派案，預計於110年6月11日提報股東會決議。

5. 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109年3月18日董事會決議通過108年度盈餘分配中分配員工酬勞總額新台幣6,675,287元及董監事酬勞新台幣6,675,287元，與108年度帳列費用之金額相同。並已於109年9月4日發放。

(八)公司買回本公司股份情形：最近年度及截公開說明書刊印日止並無買回本公司股份之情事。

五、公司債（含海外公司債）辦理情形：無。

(一)凡尚未償還及辦理中之公司債，應參照公司法第二百四十八條之規定，揭露有關事項:無

(二)已發行附有得轉換為普通股、海外存託憑證或其他有價證券之轉換公司債者，應分別列示每一轉換公司債之發行日期、發行時之轉換價格暨履行轉換義務方式、最近二年度及截至公開說明書刊印日止之最高與最低市價及轉換價格。

公司債種類		國內第一次有擔保轉換公司債	
項目 \ 年度		108 年	當年度截至 109 年 8 月 21 日
轉換公司債市價	最高	121.80	208.00
	最低	109.00	109.05
	平均	113.67	141.51
轉換價格		NT$43.4	
發行日期及發行時轉換價格		發行日期：108.07.16 發行時轉換價：NT$50	
履行轉換義務方式		債券持有人依本次發行及轉換辦法之規定，向本公司請求將本轉換公司債依面額及請求轉換當時之轉換價格，轉換為本公司普通股股票，本公司將以發行新股之方式履行轉換義務，換發之新股以帳簿劃撥交付，不印實體方式為之。	

註:上述之轉換公司債已於 109 年 8 月 24 日終止櫃檯公告。

六、特別股辦理情形：無

七、參與發行海外存託憑證之辦理情形：無。

八、員工認股權憑證辦理情形：無。

九、限制員工權利新股辦理情形：無。

十、併購辦理情形：無。

十一、受讓他公司股份發行新股尚在進行中者：無。

貳、營運概況

一、公司之經營

(一)業務內容

1. 業務範圍

(1) 業務之主要內容

本公司及部分子公司從事不動產開發、代銷經紀業及仲介業，主要業務為房屋之代理銷售業務，服務項目包括產品規劃及建議、產品整合式行銷及交易居間移轉事宜，並以預售屋、新成屋、餘屋、一般事務所、土地及停車位為主要產品。本公司以北台灣之個案銷售為主，近年來更將事業服務範圍擴張至中南部，提高服務提供之涵蓋性及專業性，因本公司之主要營業收入為代銷勞務收入，故營運概況以不動產代銷業務現況進行說明。

(2) 主要產品之營業比重

單位：新台幣仟元；%

年度 營業項目	109 年度	
	營業收入	營業比重(%)
代銷勞務收入	3,747,452	100.00
合　　計	3,747,452	100.00

(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) 計畫開發之新商品（服務）

A.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。

B. 本公司於 102 年取得鶯歌鳳鳴重劃區建地，於 105 年 9 月取得建照，107 年 5 月開工動土進行營建工程，108 年 6 月公開銷售「微笑海悅」，已完銷並預計 110 年底交屋。本公司與科達合資經營海研建築，108 年於新莊推出「新莊海悅花園」，109 年已完銷，110 年預計在機捷新北產業園區站附近推出「A3 光點」。本公司持續在全台找尋適合開發區域及合作建商，深耕其營業版圖。

C.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。

2. 產業概況

(1) 產業概況之現況與發展

根據台灣地區房地產產業年鑑資料顯示，國內不動產代銷業的興起，與房屋預售的發展有相當密切的關係。民國60年台北房屋服務中心有限公司成立，並在隔年推出第一個企劃個案「宜家大廈」，結合企劃與銷售的房屋銷售模式，確立了不動產代銷公司往後於經營企劃上之型態，代銷業遂開始發展成形，爾後國內不動產代銷業的發展亦隨著房地產景氣變動而波動。

近年房市景氣可說是峰迴路轉，長達10餘年的多頭氣氛，在103年時，因官方的管控措施及抑制短期投機的房地合一新制而急轉直下。由於炒作獲利的空間遭到壓縮，市場客源自此出現結構性轉變，由投資客朝自住客轉向，消費端的購屋態度也隨買盤變遷而趨向保守。自103年下半年到106年間，除了打房政策不利房市外，總體經濟疲軟、大選接連上陣及持有稅拉高等事件，都使國內房地產市場受到打擊，不論是推案量、成交量還是房價表現，均呈現連年向下的走勢。

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

走出低潮之後，在官方政策轉趨友善的情況下，房市景氣基本上維持溫和復甦的局面，近兩、三年的推案表現已與高峰時期相差無幾，往昔的讓利風潮也在近年慢慢退卻，不過房價仍未重返高點。推案量能重拾威風，不僅得利於景氣由冷轉溫，中央政府新推的危老重建政策亦是重要的推手，特別是雙北都會區的鬧區地帶，在危老政策上路後推案熱度明顯提升，該項政策也將成為往後成熟市區推案的主要途徑之一。

隨著新冠肺炎疫情擴散，國內出口與內需經濟都受其相當影響，而將影響國內消費信心及就業市場，惟自住需求在內需求在低檔之房貸利率之誘因下，長期而言，對房市買氣影響反而增加自住剛性之自購群。從去年底政府各部會陸續提出健全房市措施，除囤房稅議題仍有爭議外，實價登錄 2.0、房地合一稅 2.0 預計 7 月正式實施，各政策對房地產市場長期效應尚未明朗，但觀察第一季市場表現，桃中南高四都已有降溫，預期未來投機炒作情況將有效降低。

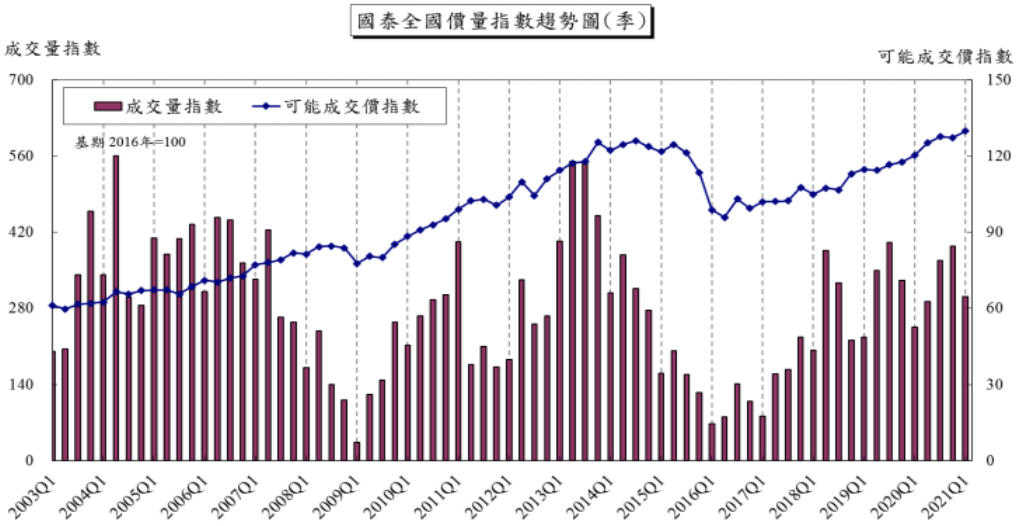
以 2021 年第一季依國泰全國房地產指數顯示，本季新推個案數共 230 件，推案戶數計有 21,812 戶。總推案金額為 3,364 億元，較上季及去年同季均上升；主力總價為 1,546 萬元，較上季及去年同季均上升；其中大廈類型推案者佔 80%。

全國推案量

	全國	台北市	新北市	桃園市	新竹縣市	台中市	台南市	高雄市
個案	230	37	48	32	20	35	23	35
	(-22.0%)	(0.0%)	(-28.4%)	(-30.4%)	(17.6%)	(-2.8%)	(-43.9%)	(-31.4%)
	《13.9%》	《184.6%》	《33.3%》	《14.3%》	《-4.8%》	《6.1%》	《-11.5%》	《-22.2%》
推案戶數	21,812	1,732	5,758	3,236	1,044	5,482	1,250	3,310
	(-7.6%)	(39.3%)	(11.8%)	(-12.2%)	(43.2%)	(8.8%)	(-50.5%)	(-36.8%)
	《2.7%》	《271.7%》	《74.6%》	《-27.4%》	《-31.7%》	《56.8%》	《-54.1%》	《-37.2%》
推案金額(億元)	3,364	775	870	421	190	559	126	423
	(3.6%)	(39.3%)	(15.2%)	(-7.6%)	(138.6%)	(5.9%)	(-40.2%)	(-36.1%)
	《25.6%》	《372.1%》	《52.8%》	《-9.4%》	《6.3%》	《56.6%》	《-46.8%》	《-40.2%》

註：(　)內為較上季變動率；《　》內為較去年同季變動率。

房市成交量方面，依據 110 年第一季國泰房地產指數季報顯示， 因 3 月受新冠肺炎疫情之影響，對桃園以北市場雖有受衝擊，使本季供給量縮因有延期推出個案之情形，剛性需求仍有其需求，新竹及中南部則無受其影響，惟此受疫情影響將影響整體經濟面之時間遞延，因此將成為影響後市的重大變數。



資料來源：110 年第一季國泰全國房地產指數

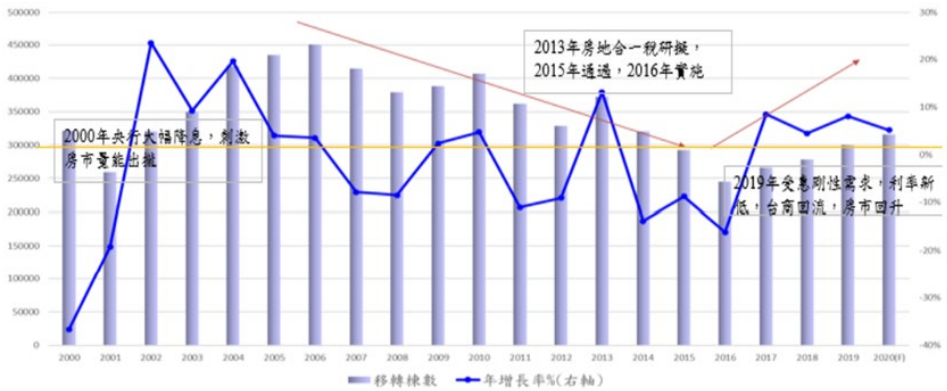
房市成交量方面，依據 110 年第一季國泰房地產指數季報顯示，因 3 月受新冠肺炎疫情之影響，對桃園以北市場雖有受衝擊，使本季供給量縮因有延期推出個案之情形，剛性需求仍有其需求，新竹及中南部則無受其影響，惟此受疫情影響將影響整體經濟面之時間遞延，因此將成為影響後市的重大變數。

至於代銷產業方面，大型代銷公司受益於資源充足及多元行銷通路之掌握，持續擴張成長，專業跨及不動產產業漸趨延伸，往建設方或仲介、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。

國內移轉棟數自 2013 年達到 37 萬棟高峰後，受到房地合一稅、豪宅稅等影響，投資客退場，也讓移轉棟數由 37 萬棟逐年下滑至 2016 年的 24.5 萬棟，而依照目前國內人口推算，國內移轉棟數榮枯線水位約在 30 萬棟左右，在 2015-2018 年均未達 30 萬棟水準，主要原因為 1)受到房地合一稅影響，投

資客退場，僅剩剛性買盤自住買盤為主，且在預期價格仍有向下空間之下，民眾普遍出手意願不高；2)建商過往推案許多中大坪數房型，但在投資客退場後中大坪數商品乏人問津，因此建商推案方向大多於 2015-2016 轉向低總價、小坪數，以迎合首購族買盤需求為主。2017、2018 全台移轉棟數年增率分別為 8.4%、4.5%，而在 2019 年移轉棟數為 30 萬棟，YoY+8%，重回榮枯線水位，顯示房市已經築底回升，而且在 20Q1 合計移轉棟數 6.9 萬棟，YoY+8%，國內房市並未受到疫情影響，主要原因在於利率水準目前仍維持歷史新低水準，且日前央行針對一千萬元額度以下的房貸降息兩碼，此舉將有利降低首購民眾購屋壓力，目前央行重貼現率 1.125%，為歷史新低水準，且目前國內主要以剛性需求為主，使得首購需求持續出攏，預計在疫情緩解以後，房市復甦力道將更加顯著。

國內房市步入新一波循環



資料來源：內政部；兆豐國際彙整

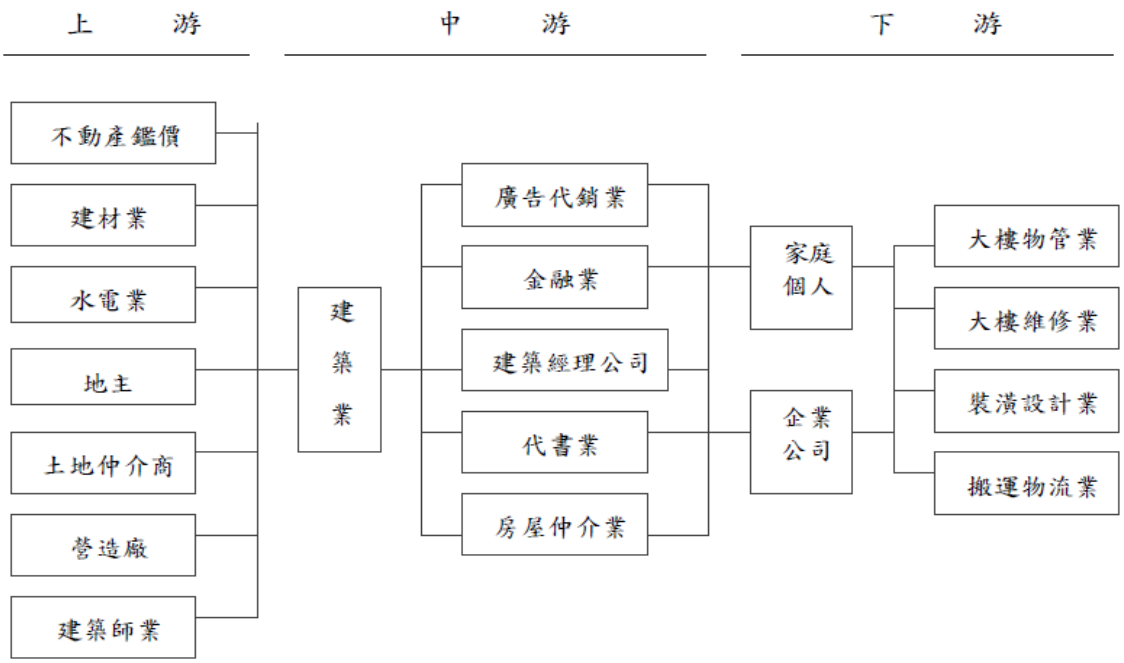
2020 年全台「建物買賣移轉」達近 32.7 萬棟、創下自 2014 年來七年新高，其中 12 月買賣移轉棟數更創近 60 個月單月新高達 3.5 萬棟，上次單月移轉量高於 3.5 萬棟則要追溯至 2015 年的 12 月、當月移轉為 4.7 萬，顯示即使在疫情期間全台房屋買賣交易仍維持熱度。連續第二年站上榮枯線水位且仍能逆勢成長，主要原因在於： 1) 受疫情影響之下，日前央行針對一千萬元額度以下的房貸降息兩碼，此舉將有利降低首購民眾購屋壓力，目前央行重貼現率 1.125%，為歷史新低水準，使得 2015-2018 年累積的剛性買盤大幅出籠。2) 受到中美貿易戰影響，近兩年境外資金陸續匯回，無論是企業回台設廠找 商辦，亦或是台商資金匯回進入房市，使得目前不僅是首購商品需求旺盛，亦連中高價位產品也轉趨熱絡。雖然近期政府認為房市過熱，有打房疑慮，但以目前房市需求結構主要還是以剛性買盤帶動，以及台商回流的實質需求，且距離上次 2014 年房市高點已間隔 6 年時間，此次房市為實質需求帶動，在實際需求帶動之下，房市仍能維持復甦腳步。

2020 年全台買賣移轉棟數為 32.6 萬棟，創下近 7 年以來新高，相較 2019 年約 30 萬棟，年增率達 8.6%，顯現去年房市買氣持續復甦。以去年 12 月全台買賣買賣轉棟數就來到 3.5 萬棟，創下近 60 個月以來新高，反映市場 11 月份的交易熱絡外，另一方面新成屋交屋也帶動移轉棟數走揚，且工作天數較多，讓民眾有更多時間可以辦理移轉過戶，因此，12 月買賣移轉棟數年

增幅度達 24%。內需仍是驅動經濟成長主力，惟為防止房市遭過度炒作，我國政府祭出打炒房措施，中央銀行更在去年底推出選擇性信用管制措施，期以短期內降低市場過熱的氣氛，讓房市回歸居住功能有利於房地產業的健康發展。

(2) 產業上、中、下游之關聯性

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



不動產建設及開發產業之上游主要原料為土地和建材，土地的供給來源除透過私有出售或合建釋出外，國有非公用土地則透過標售方式處分，另亦有透過都市更新程序重新開發老舊地區土地；至於建材，部份材料如沙石、鋼料因資源有限或產量不敷而會造成供需失衡，但因科技進步，目前已有其他建材可取代，但整體產業對傳統建材的依賴比重仍相當地高。。

中游則以建商所屬之建築業及負責行銷銷售之廣告代銷業及房屋仲介業為主，建設公司所開發之新建個案多委託代銷公司進行銷售，而中古成屋或建設公司所售後之餘屋則委託仲介公司銷售，另有代書業、建築經理公司及金融機構等輔助銷售的配合體系；下游銷售對象為有需求購屋之個人或法人公司等。

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

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

(3)產品之各種發展趨勢

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

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

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

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

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

至於產品規劃方面，受家戶人口減少、社會型態轉變及負擔能力有限等因素影響，總價親民的中、小坪數住宅持續在市場發燒；不過業者大舉搶進首購商機的同時，小宅的競爭壓力也增加不少，因此近來已有部分業者另闢戰場，重新投入換屋型產品的經營，使得 40 坪以上的中、大坪數產品供給漸增。

雖說房市景氣一年比一年穩健，但隨著銷售率展露起色，建商價格再度燃起期待，以致席捲兩年有餘的讓利風潮逐漸退卻；但業者對讓利收網、拒絕利多大放送的舉動，也斫殺了消費者的購買意願。

畢竟現今多數消費者對後市的看法仍偏保守，與業者的信心高漲迥然不同，買賣雙方對房價的認知也欠缺共識，以致當前房市的人氣難以悉數轉化為買氣，所以業者若想衝出亮眼的銷售成績，優惠幅度仍是能否締造佳績的關鍵因素。

(4) 競爭情形

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

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

為了壯大接案量能，這兩年代銷業者的接案價位，比起盤整時期高出不少，部分個案甚至刷新區段高價，重演多頭時期的大膽創價景象；然而在整體市場仍以對自住客源為主力的情況下，價位一再走高將使對房價敏感的消費者卻步，進而為銷況增添變數。高價壓制銷路的情形，自今年 1 月下旬以降有日漸明顯的趨勢。主要是在新冠肺炎的恐慌影響之下，民眾看屋意願銳減，若無讓利誘因吸引消費者上門，當人氣陷入瓶頸，銷路也將難為無米之炊；然而房市後續假如再掀讓利風氣，對早前高價接案的代銷業者無疑是沉重的負荷。

3. 技術及研發概況

(1) 所營業務之技術層次

本公司為卓然有成之代銷公司，因兼具「投資興建」及「代銷公司」之雙重角色，故能深切體認業主立場，從業主的角度出發，不會只為銷售而犧牲業主利益，在銷售上建立彈性有理之執行方式，並與業主商討其需求，以追求業主、公司及消費者之最大利益。

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

(2) 研究發展概況及研究發展人員與其學經歷：不適用。

(3) 最近五年度投入之研發費用：不適用。

(4) 開發成功之技術或產品：不適用。

4. 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

1. 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)市場佔有率

本公司主要係以從事不動產代銷、廣告企劃業務及土地開發建設為主，主要營收來源均為不動產代銷及廣告企劃業務。本公司所代銷之建案原本主要分布於台北市、新北市、桃園市及新竹市等區域，近年積極擴展至台中、台南以及高雄等區域，其主要競爭對手為國內其他不動產代銷業者。本公司去 (108) 年接案態度積極，包括龜山A7重劃區的「竹城甲子園」、竹北的「豐采520」等百億指標案，均為本公司承接銷售，據住展雜誌統計，本公司108年度於北台灣七縣市代銷承接案量為1005.5億元，以該年北台灣推案量約1兆估算，本公司市占率高達1成，居國內代銷市場首席地位。本公司代銷承接案相較於其他同業，多選擇價格貼近消費者需求及精華地段之建案代銷，客戶群對於房屋品質及銷售團隊期望較為要求；另外本公司積極往上游不動產開發業發展，近年不僅在新北市鶯歌區鳳鳴段購入土地並由子公司開發推案，於新莊也有自建案耕耘，跨足建設公司的業務日漸有成，產業版圖持續壯大與深化。

(3)市場未來之供需狀況與成長性

我國房市景氣自 106 年開始逐年向上，隨後的 107 年與 108 年，北台灣的年度推案量均飛越兆元大關，強勢的推案力道原本預期會持續到 109 年，

雖新冠肺炎猛然來襲，讓今年景氣蒙上陰影，惟市場在官方積極抗疫與全球大力救市的援助下，仍透露著許多光明，以下就針對經濟、政策及建設等面向，條列分析未來房市的供需概況與成長性：

①推案亮點多元

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

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

②交通利多挹注

重大公共建設一直以來都是帶動區域房市最好的題材，尤其是可為在地聯外網絡打通任督二脈的交通建設，更是鞏固房市發展的得力助手，今年雙北都會區的首環市鎮，就在環狀線通車的話題帶動下能見度大開。展望未來，北北基都有捷運與輕軌建設積極推動中，桃園方面除了捷運綠線持續推進外，北捷三鶯線延伸段也漸趨明朗；在捷運之外，全台各地如宜蘭、嘉義等地，也紛紛收穫鐵路立體化縫合市區的建設承諾，為當地房市灌輸發展動能。

③紓困政策擴大

新冠肺炎的來襲，固然讓市場陷入陰霾，但官方也針對疫情重創經濟提出了紓困政策，且適用的業種一再放寬，比如「防疫千億保」的融資紓困即不限產業類別。

另外中央政府官方準備的紓困銀彈也屢屢上修，同時地方政府也有自己的補助措施，因此起初被認為紓困無緣的房地產業，如今也可望受政策嘉惠，對穩定產業發展不無小補。

④小宅買氣平穩

疫情引發的經濟海嘯，對高資產族群的影響顯著，因此該族群的置產意念將萎縮，反映在房市上，便是價格定位偏高的產品，銷路或因而減損，尤其是層峰豪宅，買氣退卻的情況預料會比市面其他產品更加嚴峻。相較之下，鎖定自住客源且總價親切的小宅，在市場仍不乏剛性需求的支撐下，買氣尚稱平穩，所以房市後續有可能會再掀小宅浪潮。不過若接下來無薪假瀰漫的情況嚴重，小宅買盤仍有些許動搖的可能。

⑤網路發展造成房市行銷通路轉變

隨著科技之日新月異，網路使用在生活上的比例大幅增加，以往桌上型電腦，到現在隨手可及的智慧型手機，資訊取得漸趨便利，網

路消費隨著制度完善規劃下會持續成長，房地產業之網路行銷亦隨之形成，從網路廣告到網路多項服務，看出房地產業對於網路行銷之重視及成長。

(4)競爭利基

①卓越規劃能力及優越執行團隊

本公司從事不動產代銷業，以誠信為基礎，提供業主及相關產業完善專業之服務及建議，更希冀提供優質住宅產品予消費者。從正確的產品定位及規劃是個案成功的關鍵因素，本公司最擅長且優於同業的即是產品規劃能力。不論產品定位，平面空間機能，公共空間甚至於建築立面，全力投入參與其中，與業主及建築師不斷研磨激盪，以期規劃出打動客戶的產品，獲得消費者高度滿意，並且反映在銷售率，不僅為業主建立品牌及企業形象，更為業主創造最大的利潤。

②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。

③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。

(5)發展遠景之有利及不利因素與因應對策

①有利因素

A.危老重建勃興

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

B.政府態度友善

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

除了管控措施鬆綁之外，當前政府的居住與房市政策，對整體市場的衝擊並不大，僅實價登錄 2.0 的修法掀起些許波瀾，不過最終的

修法結果未對市場帶來負面效應，在政府相關施政鮮少針對性的情況下，房市也可獲得較安穩的發展空間。

C.降息減輕負擔

受全球各地為提振經濟相繼降息的促動，我國央行今年首季也打破長期的利率冷凍，宣布降息 1 碼，幅度看似不大，但已是近年我國央行最顯著的一次利率調整措施，且央行總裁楊金龍也直言還有降息空間，所以後續不排除還有調降可能。

降息非但可減輕購屋者的房貸利息負擔，亦可緩和業者的融資壓力，而在央行降息之上，政府還針對貸款金額千萬以下的公股行庫房貸戶加碼送暖，將利率多降 1 碼，時間長達半年，此舉可讓已有購屋念頭的民眾買房意願更濃烈，為房市挽留部分買氣。

D.降息減輕負擔

受全球各地為提振經濟相繼降息的促動，我國央行今年首季也打破長期的利率冷凍，宣布降息 1 碼，幅度看似不大，但已是近年我國央行最顯著的一次利率調整措施，且央行總裁楊金龍也直言還有降息空間，所以後續不排除還有調降可能。

降息非但可減輕購屋者的房貸利息負擔，亦可緩和業者的融資壓力，而在央行降息之上，政府還針對貸款金額千萬以下的公股行庫房貸戶加碼送暖，將利率多降 1 碼，時間長達半年，此舉可讓已有購屋念頭的民眾買房意願更濃烈，為房市挽留部分買氣。

E.海外資金返國

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

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

②不利因素及其因應對策

A.代銷業紛紛跨足不動產開發，以鞏固市占率

近年來國內代銷業者陸續都從代銷業向上游延伸、跨足不動產開發商，如甲桂林廣告轉投資大隱開發、甲山林廣告轉投資甲山林建設、愛山林建設等，以深耕於不動產開發業之地位。

<u>因應對策</u>：

本公司於 102 年取得鶯歌鳳鳴段土地，與子公司悅大建設共同興建地下 4 層、地上 13 層之「微笑海悅」建案，於 108 年 6 月正式公開銷售；近年本公司與科達機構合資經營海研建築，於新莊規劃推出「新莊海悅花園」，後續在機捷新北產業園區站附近也有土地開發推案，亦不斷找尋適合開發區域及合作建商，深耕其營業版圖。

B.房地合一稅制度上路，房屋稅調漲，造成持有成本大增

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

因應對策：

本公司向來謹慎選擇合作建商及建案，以確保代銷案件之品質，樹立本公司代銷專業之品牌形象，因此雖政府持續制定打房政策，惟本公司長期仍會審慎評估優質精華地段之代銷建案，並與形象、建物品質較好之建商合作，持續提供舒適安全的房屋產品，滿足民眾住的需求。另房地合一稅實施後，相信經過沉澱洗盤後，短期投機及過度槓桿客戶退場，未來置產及自住客戶進場，對房市反而是健康的發展，因此本公司評估房地合一稅之影響應屬短空長多，尚屬合理。

C.營建成本居高不下

近一年受電子業於國內趕工設廠之影響，全國營建業者皆面臨缺工困境，而物以稀為貴的定律，亦讓營建工人的薪資行情暴漲，再加上土地取得成本與鋼筋、預拌混凝土等營建原物料的價格皆持續走揚，讓營建業者所需耗費的成本大幅增長，因此即便是在當局大力打炒房的現在，我國房價仍無可避免的呈現持續攀升趨勢。

因應對策：

然即便營建業者僅是出於成本考量而上修成交價格，對於當今屬房市主力的具剛性需求自住族群而言，仍會成為不小的抗性；在讓利空間不得不限縮的當前局勢中，面對逐漸縮小的議價區間，以及愈加沉重的市場賣壓，代銷業者的因應策略將成為足以左右成敗的重要關鍵。

2. 主要產品之重要用途及產製過程

本公司主要以提供不動產代銷服務為主等，主要由建設公司委託採包銷、純企劃接案方式代銷方式為大宗。

3. 主要原料之供應狀況

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。

4. 最近二年度主要產品別或部門別毛利率重大變化之說明

(1)毛利率變化情形

本公司及子公司109年度及108年度毛利率59.05%及54.03%，109年度較108年度毛利率變動達(9.29%)，未達百分之二十，故不予分析毛利率變動情形。

(2) 主要產品別或部門別毛利率重大變化說明：不適用。

(3)如為建設公司或有營建部門者，應列明申報年度及前一年度營建個案預計認列營業收入及毛利分析，說明個案別毛利率有無異常情事及已完工尚未出售之預計銷售情形。

A.申報年度及前一年度興建個案分析表

110 年 4 月 30 日　　單位：仟元

推案名稱及日期	座落地點及地號	基地面積（坪）	承包性質	興建方式	工程進度			興建單位			估計工程總成本	預計可售總額（未稅）	估計個案毛利及毛利率	帳上收入認列方法	年度	已售戶數	收入認列		毛利認列		收款認列	
					開工日	完工日	累計工程進度	樓層數	戶數	總樓地板面積(坪)						銷售率	當年度、(109)	年底累(預)計	當年度(109)	年底累(預)計	當年度(109)	年底累(預)計
微笑海悅 108.06	新北市鶯歌區鳳鳴段68,69地號	1,080.1	包工包料	合建分售	106.05	110.06	32.05%	13F/B4	206 戶 154 車	6,260.5	1,468,900	1,532,430	63,530 4.33%	全部完工法	-	206 戶 100%	-		-		-	
海悅花園 109.05	新北市新莊區信華段三小段4,4-1,4-2地號泰山區信華段五小段1地號	640.22	包工包料	合建分售	110.02	113.06	0.00%	15F/B4	112 戶(含社會住宅12戶、可售戶100戶)	4,501.58	1,259,688	1,454,130	194,442 13.37%	全部完工法	-	112 戶 100%	-		-		-	
台中創研段(達麗創世紀) 109.12	台中市北屯區創研段6、7地號	4,790.07	包工包料	共同投資興建/合建分售	109.12	111.12	0.00%	9F/B2	639 戶	22,657.00	5,947,243	7,928,376	1,981,133 24.99%	全部完工法	-	467 戶 73.08%	-		-		-	

推案名稱及日期	座落地點及地號	基地面積（坪）	承包性質	興建方式	工程進度			興建單位			估計工程總成本	預計可售總額（未稅）	估計個案毛利及毛利率	帳上收入認列方法	年度	已售戶數	收入認列		毛利認列		收款認列	
					開工日	完工日	累計工程進度	樓層數	戶數	總樓地板面積(坪)						銷售率	當年度、(109)	年底累(預)計	當年度(109)	年底累(預)計	當年度(109)	年底累(預)計
台北南港案(擎天森林)110.02	台北市南港區南港段73、73-1、79、80-7地號(註)	1,813.19	包工包料	共同投資興建	110.01	113.06	0.00%	26F/B4	400戶	14,918.00	9,562,118	12,638,280	3,076,162 24.34%	全部完工法	-	59戶 14.75%	-		-		-	

註:此4筆土地為海悅.亞昕.興富發共同購入，但全案基地包含鋐富之南港段72-1、79-5、79-6及80-4地號

B.申報年度及前一年度未興建之已取得土地或規劃完成營建個案表

110 年 4 月 30 日　　單位：仟元

推案名稱及日期	座落地點及地號	基地面積(坪)	承包性質	興建方式	預計進度		預計興建單位			估計工程總成本	預計可售總額（未稅）	估計個案毛利及毛利率	帳上收入認列方法	土地公告現值(元,平方公尺)	目前用途
					開工日	完工日	樓層數	戶數	總樓地板面積(坪)						
悅大鳳鳴段(二)	新北市鶯歌區鳳鳴段 206-1 208 地號	109.89	未訂	未訂	未訂	未訂	-	-	-	-	-	-	全部完工法	75,000	與鄰地合建開發整合中
新莊區新知段(海研A3 光點)	新北市新莊區新知段 71 地號	411.09	包工包料	合建分售	110.09	114.03	15F /B4	142 戶(含社會住宅 20 戶、可售戶 122 戶)	3,587.28	1,211,376	1,525,057	313,681 20.57%	全部完工法	252,000	建照申請中
台中賴厝廊段	台中市北區賴厝廊段 86-4 86-85 地號	833.39	未訂	共同投資興建/合建分售	110.12	113.12	28F /B6	360 戶	13,059.00	4,205,010	5,102,000	896,990 17.58%	全部完工法	64,223 45,968	建築規劃中
台南府前段	台南市中西區府前段 51 地號等 31 筆	797.30	未訂	未訂	未訂	未訂	-	-	-	-	-	-	全部完工法	53,700	鄰地開發整合中
台南新北段	台南市新市區新北段 162 地號	1,430.27	未訂	未訂	未訂	未訂	-	-	-	-	-	-	全部完工法	49,100	建築規劃中

5. 主要進銷貨客戶名單

(1) 最近二年度任一年度中曾佔進貨總額百分之十以上之客戶名稱及其進貨金額與比例及其增減變動原因:本公司從事不動產代銷及經紀業務，因此不適用。

(2) 最近二年度任一年度中曾佔銷貨總額百分之十以上之客戶名稱及其銷貨金額與比例其增減變動原因

單位：新台幣仟元

108 年度				109 年度			
名稱	金額 (仟元)	占全年度銷貨淨額比率〔%〕	與發行人之關係	名稱	金額 (仟元)	占全年度銷貨淨額比率〔%〕	與發行人之關係
A1	177,428	10.23	無	A1	153,618	4.10	無
其他	1,556,449	89.77	—	其他	3,593,834	95.90	—
銷貨淨額	1,733,877	100.00	—	銷貨淨額	3,747,452	100.00	—

註：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。

增減變動原因

本公司 109 年度無佔銷貨總額 10%以上客戶，主要係因 109 年個案銷售量多且平均銷售狀況穩定，且本公司營收較去年增加 116%以上。

6. 最近二年度生產量值表：

本公司主要從事不動產代銷及廣告業務，主要成本為提供勞務所產生之勞務服務成本，與一般製造業成本所需之原料、人工及製造費用不同，故不適用生產量值分析。

7. 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)最近二年度從業員工人數

年度		107 年度	109 年度	當年度截至 110 年 4 月 30 日
員工人數	行政幕僚	49	59	63
	業務人員	151	166	182
	合計	200	225	245
平均年歲		34.96	32.82	32.52
平均服務年資		2.48	2.35	2.39
學歷分佈比率	博士	—	—	--
	碩士	9.25%	8.89%	8.16%
	大專	84.14%	84.00%	82.45%
	高中	6.61%	7.11%	9.39%
	高中以下	—	—	—

(四)環保支出資訊

1. 依法令規定，應申領污染設施設置許可證或污染排放許可證或應繳納污染防治費用或應設立環保專責人員者，其申領、繳納或設立情形之說明：

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，故不適用。

2. 防治環境污染主要設備之投資及其用途可能產生效益：不適用。

3. 最近二年及截至公開說明書刊印日止，公司因污染環境之經過，其有污染糾紛事件者，並應說明其處理經過：無。
4. 最近二年及截至公開說明書刊印日止，公司因污染環境所受損失（包括賠償），處分之總額，並揭露其未來因應對策（包括改善措施）及可能之支出（包括未採取因應對策可能發生損失、處分及賠償之估計金額，如無法合理估計者，應說明其無法合理估計之事實）：無。
5. 目前污染狀況及其改善對公司盈餘、競爭地位及資本支出之影響及其未來二年度預計之重大環保資本支出：無。

(五)勞資關係

1. 公司各項員工福利措施、進修、訓練、退休制度與其實施狀況，以及勞資間之協議與各項員工權益維護情形

(1)員工福利措施

A. 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）。
B. 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。
C.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。
D.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。
E.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。
F.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。
G.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。

(2)進修及訓練

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。

(3)退休制度與實施狀況

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。

(4)勞資協調之情形

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。

(5)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。

2. 最近二年度及截至公開說明書列印日止，公司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，如無法合理估計，應說明無法合理估計之事實

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。

二、不動產、廠房及設備、其他不動產或其使用權資產應記載事項

(一)自有資產

1. 取得成本達實收資本額百分之二十或新臺幣（以下同）三億元以上之不動產、廠房及設備名稱、數量、取得日期、取得成本、重估增值及未折減餘額，並揭露其使用及保險情形、設定擔保及權利受限制之其他情事：無。

2. 閒置不動產及以投資為目的持有期間達五年以上之不動產名稱、面積、座落地點、取得日期、取得成本、重估增值、未折減餘額、公告現值或房屋評定價值、公允價值及預計未來處分或開發計畫：無。

(二)使用權資產：列明金額達實收資本額百分之二十或新臺幣三億元以上之使用權資產賃標的名稱、數量、租賃期間、出租人名稱、原始帳面金額、未折減餘額，並揭露其保險情形及租約之重要約定事項:無。

(三)各生產工廠現況及最近二年度設備產能利用率

本公司為代銷經紀業、仲介業及不動產開發公司，並無生產工廠，故本項不適用。

三、轉投資事業

(一)轉投資事業概況

109年12月31日；單位：新台幣仟元；仟股

投資公司名稱	被投資公司名稱	主要營業	投資成本	帳面價值	投資股份		每股股權淨值	市價	會計處理方法	最近年度(109年度)投資報酬		持有公司股份數額
					股數	股權比例				投資損益	分配股利	
海悅國際開發股份有限公司	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	90,000	86,739	9,000	100.00	9.64	註1	權益法	(627)	0	0
	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	43,000	(9,100)	4,300	100.00	(2.12)	註1	權益法	(5,452)	0	0
	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	25,500	177,327	2,550	85.00	69.54	註1	權益法	100,654	0	0
	海研建築股份有限公司	經營住宅及大樓開發租賃業務	35,000	(17,218)	3,500	70.00	4.92	註1	權益法	(12,271)	0	0
	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	25,500	180,372	2,550	85.00	70.73	註1	權益法	138,988	0	0
	海匯建築股份有限公司	經營住宅及大樓開發租售業務	40,000	33,896	4,000	80.00	8.47	註1	權益法	(6,104)	0	0
	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	25,500	94,087	2,550	85.00	36.90	註1	權益法	68,587	0	0

投資公司名稱	被投資公司名稱	主要營業	投資成本	帳面價值	投資股份		每股股權淨值	市價	會計處理方法	最近年度(109年度)投資報酬		持有公司股份數額
					股數	股權比例				投資損益	分配股利	
海悅國際開發股份有限公司	端泰股份有限公司	經營照相器材及電子材料等批發買賣	4,500	4,289	450	30.00	9.53	註1	權益法	(324)	0	0
	聯陞投資股份有限公司	一般投資業	60,000	153,406	6,000	20.00	25.57	註1	權益法	104,517	0	0
海峽建設股份有限公司	悅大建設股份有限公司	經營不動產買賣及租賃、大樓開發租售業務	33,000	19,744	3,300	55.00	5.98	註1	權益法	(5,048)	0	0
悅大建設股份有限公司	鴻勝地產股份有限公司	經營不動產買賣及租賃、大樓開發租售業務	16,000	19,211	1,920	32.00	12.00	註1	權益法	11	0	0

註1：係未公開發行公司，無公開市價。

(二)綜合持股比例

109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	9,000,000	100.00	–	–	9,000,000	100.00
海峽建設股份有限公司	4,300,000	100.00	–	–	4,300,000	100.00
悅大建設股份有限公司	–	–	3,300,000	55.00	3,300,000	55.00
海心國際股份有限公司	2,550,000	85.00	–	–	2,550,000	85.00
海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
海研建築股份有限公司	3,500,000	70.00	–	–	3,500,000	70.00
鴻勝地產股份有限公司	–	–	1,600,000	32.00	1,600,000	32.00
海匯建築股份有限公司	4,000,000	80.00	–	–	4,000,000	80.00
海宇國際股份有限公司	2,550,000	85.00	–	–	2,550,000	85.00

註：係公司採用權益法之投資。

(三)上市或上櫃公司最近二年度及截至公開說明書刊印日止，子公司持有或處分本公司股票之情形及其設定質權之情形：無。

(四)最近二年度及截至公開說明書刊印日止，發生公司法第一百八十五條情事或有以部分營業、研發成果移轉子公司者，應行揭露放棄子公司現金增資認股情形，認購相對人之名稱、及其與公司、董事、監察人及持股超比例超過百分之十股東之關係及認購股數：無。

四、重要契約

契約性質	當事人	契約起訖日期	主要內容	限制條款
授信合約	永豐銀行	102.09.27~111.09.30	土地融資借款	無
	永豐銀行	108.09.25~112.09.25	土地融資借款	無
	永豐銀行	110.01.12~114.01.12	土地融資借款	無
	合作金庫	103.04.11~112.04.11	土地融資借款	無
	合作金庫	108.11.29~112.03.31	土地融資借款	無
	合作金庫	109.10.07~114.10.07	土地融資借款	無
	元大銀行	110.01.06~115.01.05	土地融資借款	無
	彰化銀行	110.01.11~114.01.11	土地融資借款	無
合建契約	悅大建設及自然人	106.08.11~完工	鳳鳴段 68,69 地號合作興建	無
	海研建築	109.04.22~完工	新莊區信華段 3.4-1.4-2 地號及泰山區信華段 5 小段 1 地號合作興建	無
	亞昕國際、新潤興業、鉉富開發	109.05.12~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
代銷合約	AA0711	107.10.25~111.9.30	包銷企劃	無
	AA0706	108.02.15~112.02.28	包銷企劃	無
	AA0809	108.07.01~110.06.30	包銷企劃	無
	AB0801	108.06.01~112.03.31	包銷企劃	無
	AA0816	109.04~110.06	包銷企劃	無
	AA0826	109.03~112.04	包銷企劃	無
	AA0909	109.07~111.06	包銷企劃	無
	AA0908	109.09~110.08	包銷企劃	無
	AD0904	109.11~113.12	包銷企劃	無

叁、發行計畫及執行情形

一、前次現金增資、併購或受讓他公司股份發行新股或發行公司債資金運用計畫分析

本公司最近三年度及截至送件日止，無前述資金運用計畫尚未執行完成者。而計畫實際完成日距申報時未逾三年者為國內第一次有擔保轉換公司債案，茲就前次發行計畫相關內容、執行情形及效益分析如下：

1.計畫內容：

(1)主管機關生效日期及文號：108 年 06 月 25 日金管證發字第 1080319888 號。

(2)本計畫所需資金總額：500,000 仟元。

(3)資金來源：

發行國內第一次轉換公司債 500,000 仟元，票面利率為 0%，發行期間五年，面額為壹拾萬元整。

(4)計畫項目、預計資金運用進度及預計可能產生效益

①計畫項目、預計資金運用進度

單位：新台幣仟元

計畫項目	預定完成日期	所需資金總額	預定資金運用進度		
			108 年		109 年
			第三季	第四季	第一季
償還銀行借款	108 年第三季	350,000	350,000	-	-
充實營運資金	109 年第一季	150,000	50,000	50,000	50,000
合計		500,000	400,000	50,000	50,000

②預計可能產生效益

(1)償還銀行借款:為強化財務結構，本次籌資計畫 350,000 仟元償還銀行借款，預計 108 年度可節省利息費用 3,283 仟元，未來每年度將節省利息費用 6,565 仟元。

(2)因應營運成長需求，本次籌資計畫以 150,000 仟元充實營運資金，依據本公司銀行借款平均利率 2%(含額度作業費及手續費用等)預估，若全數以銀行借款支應營運成長所需資金，將增加每年度利息費用 3,000 仟元。

2.執行情形

單位：新台幣仟元

計畫項目	執行狀況			進度超前或落後之原因及改進計畫
償還借款	支用金額	預定	350,000	108年第三季依照原定計畫執行完畢。
		實際	350,000	
	執行進度	預定	100.00%	
		實際	100.00%	
充實營運資金	支用金額	預定	150,000	由於承接新代銷案件，因此於108年第三季提前執行完畢。
		實際	150,000	
	執行進度	預定	100.00%	
		實際	100.00%	

3.效益評估

(1)償還銀行借款

單位：新台幣仟元

貸款機構	借款利率(%)	償還金額	減少利息費用
			預計往後每年節省利息
合庫建國	1.80%	50,000	2,328
合庫建國	1.80%	150,000	2,216
一銀延吉	2.09%	100,000	610
台企台北	1.75%	50,000	138
合計		350,000	6,565

本公司於 108 年第三季完成募集資金後，已按計畫於第三季償還銀行借款，該次籌資計畫 350,000 仟元償還銀行借款，預計 108 年度可節省利息費用 3,283 仟元，未來每年度將節省利息費用 6,565 仟元，執行完畢後，已達成原預定減少利息支出之效益，故就本次計畫執行後對利息節省部分之效益應屬顯現。

分析項目		108年度6月底(籌資前)	108年度12月底(籌資後)
財務結構	負債占資產比率%	50.36	62.70
	長期資金占不動產、廠房及設備比率	104,190.17	10,570.04
償債能力	流動比率	171.73	331.71
	速動比率	96.06	118.72

資料來源:經會計師查核簽證或核閱之合併財務報告

比較籌資前後財務結構及償債能力，在財務結構方面，本公司負債比率由籌資前 50.36%提升至籌資後 62.46%；長期資金占不動產、廠房及設備比率由籌資前 104,190.17%下降至籌資後之 10,570.04%。負債比率提高與長期資金占不動產、廠房及設備比率下降，其主要因素如下，本公司 108 年度下半年持續承接新代銷案件且營收較上半年大幅成長 186%，故新增短期借款，以因應營收規模成長所需之營運週轉金；為永續經營增加收入來源，本公司跨足房地產事業，下半年新購入新莊新知段土地、台中創研段土地，故新增長期借款，另 108 年第三季發行國內第一次可轉換公司債債券持有人尚未全數轉換，另以致長期負債上升。償債能力方面，流動比率由籌資前 171.73%提高至籌資後 331.71%，速動比率亦由籌資前 96.06%提升至籌資後之 118.72%，就其償債能力觀之，流動比率與速動比率均已改善，顯見該次籌資用於償還銀行借款之效益已顯現。

(2)充實營運資金

本公司該次募集資金 150,000 仟元用以充實營運資金，已於 108 年第三季提早執行完畢，達成節省利息支出之效益，且因應營運規模成長所增加之營運週轉金需求，提高公司營運競爭力，有助公司未來中長期發展。從下表可以得知，本公司 108 年前三季及第四季營收獲利均持續成長，以 108 年全年度看來，下半年營收較上半年成長 186%，稅前淨利成長 95.7%，顯示本公司營運規模持續擴大，獲利同步成長，該次募集資金用於支應未來營運成長的效益已顯現。

單位：新臺幣仟元

年度 項目	108 年第 3 季	108 年第 4 季	108 年度上半年	108 年度下半年
營業收入	477,435	837,267	449,175	1,284,702
營業毛利	251,253	425,482	260,248	676,735
營業利益	184,584	264,444	128,364	429,028
稅前淨利	173,754	288,514	236,188	462,268
EPS	1.61	2.6	2.38	4.21

資料來源:經會計師查核簽證或核閱之合併財務報告

二、本次現金增資、發行公司債、發行員工認股權憑證或限制員工權利新股計畫應記載事項

(一)資金來源

1. 辦理國內現金增資發行甲種特別股股30,000仟股，每股面額新台幣10元，每股發行價格為新台幣40元，募集總金額為新台幣1,200,000仟元。如因每股實際發行價格因市場變動而調整，致募集資金不足時，本公司將減少償還銀行借款之金額，惟若募集資金增加時，將增加償還借款或用以充實營運資金。

2.計畫項目、預定資金運用進度及預計可能產生效益

單位：新台幣仟元

計畫項目	預定完成日期	所需資金總額	預定資金運用進度	
			110 年	
			第三季	第四季
償還銀行借款	110 年第四季	1,200,000	595,000	605,000
合計		1,200,000	595,000	605,000

3.預計可能產生效益：

為強化財務結構及減少利息支出負擔，本次籌資計畫 1,200,000 仟元用以償還銀行借款，依擬償還之借款金額與其借款利率估算，預計 110 年度可節省利息費用 4,142 仟元，未來每年度將可節省利息費用 20,205 仟元。

(二)本次發行公司債者，應參照公司法第二百四十八條之規定，揭露有關事項及其償債款項之籌集計畫與保管方法：不適用。

(三)本次發行特別股者，應揭露每股面額、發行價格、發行條件對特別股股東權益影響、股權可能稀釋情形、對股東權益影響及公司法第一百五十七條所規定之事項。如附有轉換權利或認股權利者，並應揭露發行及轉換辦法或認股辦法(含轉換前原特別股未分配之股息等權利義務於強制轉換後之歸屬)：

項　　目	內　　容
每股面額	新台幣 10 元。
發行價格	每股新台幣 40 元
股數	30,000 仟股
預計發行總面額	300,000 仟元
發行目的及資金用途	償還銀行借款
發行條件對特別股股東權益影響	對特別股股東權益無影響
對股東權益影響	因不得轉換成普通股，故不致對普通股股東產生稀釋
公司法第一百五十七條規定公司發行特別股時，應就下列各款於章程中定之： 一、特別股分派股息及紅利之順序、定額或定率。 二、特別股分派公司賸餘財產之順序、定額或定率。 三、特別股之股東行使表決權之順序、限制或無表決權。 四、複數表決權特別股或對於特定事項具否決權特別股。 五、特別股股東被選舉為董事、監察人之禁止或限制，或當選一定名額董事之權利。 六、特別股轉換成普通股之轉換股數、方法或轉換公式。 七、特別股轉讓之限制。 八、特別股權利、義務之其他事項。 前項第四款複數表決權特別股股東，於監察人選舉，與普通股股東之表決權同。 下列特別股，於公開發行股票之公司，不適用之： 一、第一項第四款、第五款及第七款之特別股。 二、得轉換成複數普通股之特別股。	1.到期日：本公司甲種特別股屬無到期日，甲種特別股股東不得要求本公司收回其所持有之特別股，但本公司得於發行屆滿五年之次日起隨時按原實際發行價格，收回全部或一部之特別股。未收回之甲種特別股，仍延續前述各款發行條件之權利義務。若當年度本公司決議發放股息，截至收回日應發放之股息，按當年度實際發行日數計算。 2.股息：甲種特別股股息率(年率)為 4%，(五年期 IRS 利率 0.62275%+固定加碼利率 3.37725%)，按每股發行價格計算。五年期 IRS 利率將於發行日起滿五年之次一營業日及其後每五年重設。利率重設定價基準日為利率重設日之前二個台北金融業營業日，利率指標五年期 IRS 為利率重設定價基準日台北金融營業日上午十一時依英商路透社(Reuters)「TAIFXIRS」與「COSMOS3」五年期利率交換報價上午十一時定價之算術平均數。若於利率重設定價基準日無法取得前述報價，則由本公司依誠信原則與合理之市場行情決定。 3.股息發放：甲種特別股股息得每年以現金一次發放，由董事會或依董事會之決議授權董事長訂定基準日支付前一年度得發放之股息。發行年度及收回年度股息之發放，按當年度實際發行日數計算。 4.本公司年終結算如有盈餘，應先依法完納稅捐並彌補歷年虧損後，應先依章程規定提列法定盈餘公積，其次再依法令規定或主管機

項　　目	內　　容
	關規定提撥或迴轉特別盈餘公積，如尚有餘額，得優先分派甲種特別股股息，再併同期初未分配盈餘，由董事會擬具盈餘分配議案。 5.本公司對甲種特別股之股息分派具自主裁量權，如因本公司年度決算無盈餘或盈餘不足分派特別股股息或其他必要之考量，得經董事會決議不分派特別股股息，不構成違約事由。 6.甲種特別股為非累積型，其決議不分派或分派不足額之股息，不累積於以後有盈餘年度遞延償付。 7.超額股利分配：甲種特別股股東除依本項第(2)~(3)款所述之股息外，不得參與普通股關於盈餘及資本公積為現金及撥充資本之分派。 8.剩餘財產分配：甲種特別股股東分派本公司剩餘財產之順序優先於普通股股東，且與本公司所發行之各種特別股股東之受償順序相同，均次於一般債權人，但以不超過分派當時已發行流通在外特 別股股份按發行價格計算之數額為限。 9.表決權及選舉權：甲種特別股股東於本公司股東會無表決權及選舉權，但於甲種特別股股東會及對甲種特別股股東權利義務不利事項之股東會有表決權。 10.轉換普通股：甲種特別股不得轉換成普通股。 11.甲種特別股溢價發行之資本公積，於發行期間，除彌補虧損外不得撥充資本。 12.本公司以現金發行新股時，甲種特別股股東與普通股股東有相同之優先認股權。

(四)上市或上櫃公司發行未上市或未上櫃特別股者，應揭露發行目的、不擬上市或上櫃原因、對現有股東及潛在投資人權益之影響及未來有無申請上市或上櫃之計畫：不適用。

(五)股票依財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心證券商營業處所買賣興櫃股票審查準則第五條規定核准在證券商營業處所買賣之公司發行新股者，應說明未來上市（櫃）計畫：不適用。

(六)本次發行員工認股權憑證者，應揭露員工認股權憑證發行及認股辦法：不適用。

(七)本次發行限制員工權利新股者，應揭露限制員工權利新股之發行辦法：不適用。

(八)本次計劃之可行性、必要性及合理性，並應分析各種資金調度來源對公司申報年度及未來一年度每股盈餘稀釋影響。以低於票面金額發行股票者，應說明公司折價發行新股之必要性與合理性、未採用其他籌資方式之原因及其合理性暨所沖減資本公積或保留盈餘之數額。

1.本次增資計畫之可行性評估

(1)本次募集與發行於法定程序上之可行性

本公司本次辦理募集與發行案件，分別於 109 年 10 月 5 日經董事會及 109 年 11 月 25 日股東臨時會修正公司章程增定特別股之權利義務及其他重要發行條件，本次辦理募集與發行現金增資甲種特別股案件相關內容，亦於 110 年 3 月 19 日經董事會決議通過，經核閱董事會議事錄及評估其他相關資料，其發行過程及計畫內容均符合證券交易法、公司法、發行人募集與發行有價證券處理準則及其他相關法令之規定，並參閱律師已針對本次辦理募集發行案件出具律師意見書，顯示本案於募集資金之法定程序及計畫內容應具有可行性。

(2)本次計畫募集完成之可行性

本公司本次辦理現金增資計畫發行特別股 30,000 仟股，除依公司法第 267 條規定保留額度之 10%予員工認購外，另依證交法第 28 條之 1 及發行人募集與發行有價證券處理準則第 17 條規定，提撥 10%之股份對外公開承銷，其餘 80%則由原股東依認股基準日之持股比例認購，原股東併湊後不足一股之畸零股及員工、原股東放棄認購或認購不足部份，由董事會授權董事長洽特定人依發行價格認購之；而對外公開承銷部份，則由承銷團採餘額包銷方式，故本次現金增資發行甲種特別股計畫之募集完成具可行性。

(3)資金運用計畫之可行性

本次辦理發行現金增資發行甲種特別股，募集資金新台幣1,200,000仟元，用於償還銀行借款，以降低因融資借款所產生相對較高之利息支出，避免財務結構惡化，並提升財務融通彈性及增加資金運用靈活度，經檢視本公司本次預計償還銀行借款合約並無不得提前償還或其他特殊限制條款之約定，故償還銀行借款應屬可行。

2.本次增資計畫之必要性評估

A.降低利息支出對獲利之侵蝕並提升營運競爭力

單位：新臺幣仟元

項目	107 年度	108 年度	109 年度
營業收入	1,023,937	1,390,240	2,738,551
銀行借款利息費用	9,552	18,843	53,653
長短期銀行借款	657,450	1,873,338	3,782,884

項目	107 年度	108 年度	109 年度
負債總額	858,044	2,791,852	4,640,423

資料來源：本公司經會計師查核簽證之個體財務報告。

隨著本公司承接代銷案量逐年成長，108 年度營業收入 1,390,240 仟元，較前一年度成長 36%，109 年度營收 2,738,551 仟元，較前一年度成長 97%，除此之外，本公司仍持續承接新代銷案件，代銷公司在承接案件後，需先投入資金承租土地興建銷售中心及裝潢樣品屋，購置各項現場設備，並開始執行各項媒體廣告之企劃製作，由於目前在手代銷案件案量持續增加，尚無法以自有資金完全支應營運所需之資金需求，進而需以銀行融資借款支應，使得利息費用隨著借款增加，利息費用由 107 年度 9,552 仟元增加至 109 年度 53,653 仟元，以致營運風險也逐漸上升，由於利息費用總額將侵蝕本公司之獲利而對股東權益及營運風險產生負面影響，若能藉由現金增資發行特別股全數用以償還銀行借款，將有助於提升本公司之整體競爭力及降低利息負擔。

B.有效降低財務風險及提升償債能力

單位：百分比；新台幣仟元

分析項目		107年度	108年度	109年度
財務結構	銀行借款總額	657,450	1,873,338	3,782,884
	銀行利息費用	9,552	18,843	53,653
	負債占資產比率	37.56	61.33	58.83
償債能力	流動比	214.28	345.45	258.85
	速動比	91.5	111.04	95.42

資料來源：本公司經會計師查核簽證之個體財務報告。

公司銀行帳上借款主要用以支應兩部分，其中一部分為購置土地所產生之長期借款，另外為短期借款用以支應部分日常營運資金及營運規模擴張所新增新建案銷售之資金需求，經檢視 109 年財務報表，銀行借款總額為 3,782,884 仟元，較 107 年底之 657,450 仟元大幅增加，負債比也由 107 年度之 37.56%增加為 58.83%，109 年之償債能力亦較 107 年度為低，顯示本公司對銀行借款之依存度不斷攀升償債能力下降，財務負擔亦隨之增加，若本公司所需資金太過倚賴銀行，則高額的銀行借款將使未來公司舉債空間縮小，亦將降低公司整體資金運用之彈性。故本公司本次擬募集新台幣 1,200,000 仟元，用以償還銀行借款，將有助於強化本公司財務結構及提升償債能力，增加資金靈活運用空間進而提升公司市場競爭力，然近期因疫情影響，銀行放款核貸趨保守，對於長期資金之取得造成不利影響，不僅提高企業之財務風險，且對企業長期發展不利，故本公司為求穩定發展，降低金融機構借款依

存度與增加自有資金來源，預留資金運用空間，且可避免未來景氣若再度惡化時，銀行緊縮銀根而增加公司之財務風險，故本公司本次辦理籌資計畫實有其必要性。

3.本次增資計劃之合理性評估

(1)資金運用計畫與預計進度之合理性

本次現金增資發行甲種特別股，係用於償還銀行借款，經考量主管機關審查時間、公開承銷期間及繳款作業等因素，預計於 110 年第三季資金募足後，即可分別於 110 年第三季至第四季償還銀行借款，綜上所述，本公司本次資金運用計畫及預計進度應屬合理。

(2)預計可能產生效益之合理性

A.降低利息支出對獲利之侵蝕並提升營運競爭力

償還債務計畫及預計財務負擔減輕情形明細表

單位：新台幣仟元

貸款機構	年利率	首次動撥日	借款期間	原貸款用途	原貸款金額	償還金額	預計往後每年可節省利息
凱基銀行	1.48%	109/7/24	109/7/24-110/10/24	營運周轉	100,000	20,000	296
遠東銀行	1.75%	109/8/12	109/8/12-110/11/12	營運周轉	200,000	25,000	438
王道營業部	1.49%	109/7/23	109/7/23-112/7/23	營運周轉	100,000	100,000	1,490
兆豐金控總部	1.60%	108/3/25	109/12/8-110/12/7	營運周轉	200,000	200,000	4,803
		108/11/15	110/5/7-111/11/3		100,000	100,000	
元大竹科	1.33%	109/3/31	110/3/30-111/3/30	營運周轉	100,000	65,000	865
中國信託	1.73%	109/7/20	110/1/15-111/1/15	營運周轉	60,000	60,000	1,038
新光新生南路	1.80%	109/7/20	110/1/20-111/1/20	營運周轉	60,000	60,000	1,080
一銀延吉	1.65%	109/11/13	109/11/13-110/11/12	營運周轉	150,000	150,000	2,475
遠東銀行	1.70%	109/7/21	110/3/3-110/8/3	營運周轉	50,000	50,000	850
上海中和	2.31%	108/12/27	110/3/29-111/3/1	營運周轉	100,000	100,000	2,310
日盛八德	1.60%	109/2/14	110/3/26-111/1/21	營運周轉	70,000	70,000	1,120
永豐蘭雅	1.72%	108/9/6	110/3/4-110/9/3	營運周轉	100,000	100,000	1,720
		109/10/20	110/4/20-110/10/20		100,000	100,000	1,720

資料來源：本公司提供

本公司於 110 年第三季募集完成後，預計分別於 110 年第三季至第四季償還銀行借款。依本次預計償還之借款利率計算，往後每年亦可節省利息支出 20,205 仟元，可適度減輕財務負擔，提昇償債能力及改善財務結構，對本公司未來營運將有正面助益。本次籌資案其預計可能產生利息支出減少之效益並提升營運競爭力，應屬合理。

B.提升償債能力及財務融通彈性

分析項目		109年度(籌資前)	110年底預估(籌資後)
財務結構	負債占資產比率%	58.83	43.62
	自有資本率%	41.17	56.38
償債能力	流動比	258.85	424.6
	速動比	95.42	156.53

資料來源:本公司 109 年度經會計師查核之個體財報；以 109 年財務數字概算籌資償債後情形

本公司本次預計發行特別股共計 1,200,000 仟元，用以償還銀行借款，在財務結構方面，負債比率將降為 43.62%，自有資本率提升為 56.38%，在償債能力方面，由於以長期資金償還短期借款，因此流動比率與速動比率籌資後亦可有效提升。整體而言，本公司本次募集資金預期將可有效強化財務結構，提升償債能力及財務融通彈性，其效益應屬合理。提升償債能力及財務融通彈性，其效益應屬合理。

4.各種資金調度來源對公司申報年度及未來一年度每股盈餘稀釋影響之分析

籌資方式	說明	
	有利因素	不利因素
發行可轉換公司債	1.因其債附加有轉換權，故票面利率及殖利率皆較發行公司債為低，故其資金募集資金成本較低。 2.債權人請求轉換權時點不一，將遞延盈餘稀釋效果及股權稀釋影響。 3.轉換公司債經債權人行使轉換權後，即由負債立即轉為股本，除可節省利息支出外，並可免除債券到期籌資償債之壓力，另一方面可因轉換權之行使迅速改善財務結構。 4.轉換公司債之債權人未要求轉換前，對發行公司無經營權，故對經營權影響較小。 5.轉換公司債轉換價格，一般以較高價格溢價發行，對每股盈餘稀釋程度降低。	1.轉換權之行使主動權在於投資人，其轉換與否之主權屬債權人，發行人較難以掌握其資金調度計畫，且司在轉換前財務結構改善有限，但經轉換後，財務結構將迅速改善。 2.若市場狀況導致無轉換權行使誘因，則公司將面臨賣回權行使時，發行公司將面臨較大之資金壓力。
現金增資發行特別股	1.提高自有資本比率，強化財務結構，減少利息支出，減低財務風險。	1.公司知名度高低及其產業成長性影響資金募集計畫成功與否。

籌資方式	說明	
	有利因素	不利因素
	2.其發行價格只與發行額度有關，不會對普通股股價產生不利影響。 3.可設計無表決權及無選舉權之特別股，較不會對經營階層產生影響。 4.取得穩定長期資金。	2.公司獲利須先支付特別股股息及紅利，將使普通股股東可分配盈餘減少。 3.若發行有到期日特別股，則到到期日即有償還資金壓力。 4.若發行具轉換權之特別股，未來對每股盈餘仍有稀釋效果。
現金增資發行新股	1.為目前投資者接受程度最高之金融商品，資金募集計畫較易順利完成。 2.可提高自有資金比率，立即改善財務結構，減少利息支出，降低財務風險，提升競爭力。 3.員工依法得優先認購 10%~15%，員工成為股東，提升員工對公司之認同度及員工向心力。	1.股權稀釋效果立見，若經營層股權集中度低，經營權易受威脅。 2.盈餘將立即遭稀釋，經營層面臨之經營壓力升高。 3.原股東有認股資金需求之壓力。

可資運用之籌資工具包括現金增資(普通股或特別股)、海外存託憑證、發行轉換公司債、普通公司債及銀行借款等，其中除現金增資(發行普通股或特別股)及海外存託憑證外，餘均為負債性質。由於海外存託憑證之固定發行成本較國內現金增資為高，不符合經濟效益，故暫不予考慮；由於本公司 109 年個體財報負債比率達 58.83%，考量若以公司債等負債性質籌資工具募集，將使其經營風險提高，降低未來資金調度的彈性及空間，徒增營運上之風險，且因本次所需資金龐大，利息負擔較重，則本公司之獲利將遭利息費用所侵蝕；另考量本公司之負債比率過高，故不宜採行銀行借款等單純負債型籌資工具。而現金增資(普通股或特別股)係一般國內上市、上櫃公司最常用之募集資金方式之一，也是國內投資人最熟悉的金融商品，因此流通性相當高，籌資計畫較易進行，除可增加自有資金以增強競爭力外，並可改善財務結構以降低財務風險，且員工依公司法規定得優先認購 10%，可有效提高員工對公司之認同感及向心力，基於本公司經營成果回饋與國內股東及社會大眾利潤共享，且本公司之資金需求為長期性，為提升財務穩定性，以現金增資發行特別股方式籌措所需資金，除有助於本公司中長期發展外，亦不致對經營權產生影響，故本次籌資計畫以現金增資發行甲種特別股方式辦理，應有其必要性。

(1)對每股盈餘稀釋之影響

本公司本次係以現金增資發行甲種特別股方式籌資，本次發行之特別股無到期日，且投資人不具賣回權利，其係屬股權性質，對本公司之財務結構有立即提升之效果，雖因每年發放股利致普通股股東之可分配盈餘減少，若資金運用之效益大於需支付之特別股股息，即不會造成財務負擔，對原有股東之股權將不會有稀釋效果。

(2)對發行人財務負擔之影響

本公司本次辦理現金增資發行甲種特別股，發行條件係屬股權性質，需要額外支付股息，但無到期還本之壓力，若資金運用之效益大於需支付之特別股股息，即不會造成財務上之負擔，卻可取得穩定之長期資金，且可改善財務結構，有助於本公司中長期穩定發展，因此未改善本公司財務結構，以現金增資發行特別股募集資金以健全公司營運狀況，應為較佳方式。

(3)股權之可能稀釋情形及對現有股東權益之影響

如前所述，本公司本次辦理現金增資發行甲種特別股因無到期日，且投資人不具賣回利益，也不得轉換為普通股股票，故本次發行特別股所增加之股數佔本公司目前實收資本額而言，其稀釋比率為 21.3%(30,000 仟股*90%/(96,738 仟股+30,000 仟股))，惟因本次特別股不得轉換為普通股，故對本公司申報年度及未來一年度每股盈餘稀釋效果有限，且募集資金將可增加本公司之資本及股東權益，將有助於提升本公司中長期獲利動能，故對本公司股東權益應具正面效益。

5.以低於票面金額發行股票者，應說明公司折價發行新股之必要性與合理性、未採用其他籌資方式之原因及其合理性暨所沖減資本公積或保留盈餘之數額：不適用。

(九) 本次發行價格、轉換價格、交換價格或認股價格訂定方式：請詳本公開說明書附件一。

(十)資金運用概算及可能產生之效益

1.如為收購其他公司、擴建或新建不動產、廠房及設備者，應說明本次計畫完成後，預計可能增加之產銷量、值、成本結構（含總成本及單位成本）、獲利能力之變動情形、產品品質之改善情形及其他可能產生之效益：不適用。

2.如為轉投資其他公司，應列明事項：不適用。

3.如為充實營運資金、償還債務者，應列明下列事項：

(1)公司債務逐年到期金額、償還計畫及預計財務負擔減輕情形、目前營運資金狀況、所需之資金額度及預計運用情形，並列示所編製之申報年度及未來一年度各月份之現金收支預測表：

公司債務逐年到期金額、償還計畫及預計財務負擔減輕情形請參考(一)資金來源之預計可能產生效益以及(八)3.資金之預計可能產生效益之合理性。

本公司所編製之現金收支預測表係參酌目前營運資金狀況、所需之資金額度及預計運用情形、未來產業發展趨勢、預估接單情形、資本支出和融資活動之規劃及收付款政策，據以推估未來年度之營業收入以及各月份收入及支出之變化情形，其編製內容尚能符合本公司之營運特性且具合理性。

110 年度現金收支預測

單位：新臺幣仟元

	1月份	2月份	3月份	4月份	5月份	6月份	7月份	8月份	9月份	10月份	11月份	12月份	合計
期初現金餘額(1)	1,403,435	1,561,476	1,101,362	1,020,667	1,604,806	1,467,046	1,438,724	2,783,683	2,303,445	1,906,154	1,706,177	1,907,469	1,403,435
加：非融資性收入													
代銷收入收現	289,197	205,806	351,600	433,334	348,875	377,148	400,287	413,512	413,512	413,512	445,529	445,529	4,537,841
營建收入收現	0	0	0	0	12,522	13,393	13,393	13,393	243,367	243,367	13,393	13,393	566,221
其他收入	55,790	1,900	66,920	54,418	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	195,028
合計(2)	344,987	207,706	418,520	487,752	363,397	392,541	415,680	428,905	658,879	658,879	460,922	460,922	5,299,090
減：非融資性支出													
應付帳款付現	103,174	130,996	115,437	184,068	199,662	195,569	192,256	192,256	208,568	197,276	197,276	232,324	2,148,862
薪資費用付現	15,679	158,890	21,240	18,665	18,965	20,465	18,965	18,965	20,465	18,965	18,965	52,565	402,794
管理費用付現	7,099	5,395	7,146	8,038	7,500	7,500	7,500	7,500	8,000	8,000	8,000	8,000	89,678
利息費用付現	7,224	4,379	9,892	8,187	8,501	8,791	8,592	9,441	10,353	9,252	9,289	9,142	103,043
稅款付現	34,064	3,419	28,725	1,671	244,118	3,500	30,000	3,500	137,059	3,500	30,000	3,500	523,056
資本支出	1,129,558	205,205	237,164	175,576	423,033	176,630	449,482	608,000	0	45,138	0	0	3,449,786
長期股權投資	50,440	259,536	115,500	40,000	0	0	0	0	0	0	0	0	465,476
其他支出	0	0	17,295	9,000	0	0	5,000	0	0	0	0	0	31,295
合計(3)	1,347,238	767,820	552,399	445,205	901,779	412,455	711,795	839,662	384,445	282,131	263,530	305,531	7,213,990
要求最低現金餘額(4)	450,000	450,000	450,000	450,000	450,000	450,000	450,000	450,000	450,000	450,000	450,000	450,000	450,000
所需資金總額(5)=(3)+(4)	1,797,238	1,217,820	1,002,399	895,205	1,351,779	862,455	1,161,795	1,289,662	834,445	732,131	713,530	755,531	7,663,990
融資前可供支用現金餘額(短絀) (6)=(1)+(2)-(5)	(48,816)	551,362	517,483	613,214	616,424	997,132	692,609	1,922,926	2,127,879	1,832,902	1,453,569	1,612,860	(961,465)
融資淨額													
銀行借款	1,160,292	100,000	53,184	541,592	400,622	(8,408)	441,074	608,000	(671,725)	(576,725)	3,900	(601,100)	1,450,706
發行特別股	0	0		0	0	0	1,200,000	0	0	0	0	0	1,200,000
支付股利		0	0	0	0	0		(677,481)	0	0	0	0	(677,481)
合計 (7)	1,160,292	100,000	53,184	541,592	400,622	(8,408)	1,641,074	(69,481)	(671,725)	(576,725)	3,900	(601,100)	1,973,225
期末現金餘額(8)=(1)+(2)-(3)+(7)	1,561,476	1,101,362	1,020,667	1,604,806	1,467,046	1,438,724	2,783,683	2,303,445	1,906,154	1,706,177	1,907,469	1,461,760	1,461,760

111 年度現金收支預測

單位：新臺幣仟元

	1月份	2月份	3月份	4月份	5月份	6月份	7月份	8月份	9月份	10月份	11月份	12月份	合計
期初現金餘額(1)	1,461,760	1,474,868	1,281,141	1,333,276	1,491,982	1,402,829	1,555,336	1,671,343	1,084,651	1,101,441	1,265,230	1,384,519	1,461,760
加：非融資性收入													
代銷收入收現	380,000	300,000	380,000	400,000	400,000	400,000	410,000	410,000	410,000	420,000	430,000	440,000	4,780,000
營建收入收現	4,448	4,448	4,884	4,013	4,013	4,013	4,013	3,795	3,795	3,795	3,795	3,795	48,810
其他收入	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	24,000
合計(2)	386,448	306,448	386,884	406,013	406,013	406,013	416,013	415,795	415,795	425,795	435,795	445,795	4,852,810
減：非融資性支出													
應付帳款付現	287,829	144,840	209,655	189,840	189,840	214,680	214,680	214,680	224,680	224,680	224,680	274,110	2,614,194
薪資費用付現	20,000	200,000	20,000	20,000	20,000	21,500	20,000	20,000	21,500	20,000	21,500	41,500	446,000
管理費用付現	8,000	8,000	8,000	8,000	8,000	8,000	8,000	8,000	8,000	8,000	8,000	8,000	96,000
利息費用付現	8,411	8,391	7,994	8,367	8,226	8,226	8,226	8,226	8,226	8,226	8,226	8,226	98,971
稅款付現	33,000	5,000	33,000	5,000	248,000	5,000	33,000	5,000	140,500	5,000	33,000	5,000	550,500
資本支出	0	112,845	0	0	0	248,260	0	0	0	0	0	0	361,105
長期股權投資	0	0	60,000	0	0	0	0	0	0	0	0	60,000	120,000
合計(3)	357,240	479,076	338,649	231,207	474,066	505,666	283,906	255,906	402,906	265,906	295,406	396,836	4,286,770
要求最低現金餘額(4)	450,000	450,000	450,000	450,000	450,000	450,000	450,000	450,000	450,000	450,000	450,000	450,000	450,000
所需資金總額(5)=(3)+(4)	807,240	929,076	788,649	681,207	924,066	955,666	733,906	705,906	852,906	715,906	745,406	846,836	4,736,770
融資前可供支用現金餘額(短絀) (6)=(1)+(2)-(5)	1,040,968	852,241	879,376	1,058,082	973,929	853,176	1,237,443	1,381,232	647,541	811,330	955,619	983,479	1,577,800
融資淨額													
銀行借款	(16,100)	(21,100)	3,900	(16,100)	(21,100)	252,160	(16,100)	(21,100)	3,900	3,900	(21,100)	3,900	135,060
發行特別股	0	0		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
支付股利	0	0	0	0	0	0	0	(725,481)	0	0	0	0	(725,481)
合計 (7)	(16,100)	(21,100)	3,900	(16,100)	(21,100)	252,160	(16,100)	(746,581)	3,900	3,900	(21,100)	3,900	(590,421)
期末現金餘額(8)=(1)+(2)-(3)+(7)	1,474,868	1,281,141	1,333,276	1,491,982	1,402,829	1,555,336	1,671,343	1,084,651	1,101,441	1,265,230	1,384,519	1,437,379	1,437,379

(2)就公司申報年度及預計未來一年度應收帳款收款與應付帳款付款政策、資本支出計畫、財務槓桿及負債比率（或自有資產與風險性資產比率），說明償債或充實營運資金之原因

A.應收帳款及應付帳款政策

本公司主要係在銷售與客戶正式簽定買賣合約書並繳足訂金後，由本公司備齊合約及相關文件，向業主請款，業主在核算完畢後通知本公司開立發票，交付發票完成請款手續，其平均授信為90天，本公司編制代銷收現金額，係依據建案預售及預估未來代銷案銷售之狀況而編制，再依據目前收款狀況預估回收期間，其基礎預估尚屬穩健，並無重大異常情事。

本公司之代銷成本主要係支付廣告業主及銷售中心工程等之款項，通常20%付現或開立90天內期票付款。本公司編制之代銷成本付現金額，係參酌目前的平均付款政策與各代銷個案之預算成本估列編制而成，其基礎預估尚屬合理並無重大異常情事。

B.資本支出計畫

本公司之資本支出計畫係依未來經營策略予以擬定，經檢視本公司110年至111年各月份現金收支預測表中，資本支出計畫主要為購置及參與興建開發敦北危老案，及購置板橋、台中及台南土地。購置不動產之資本支出主要係因應考量永續經營及擴大營運規模，朝以房地產開發領域跨足，另外為多角化經營，成立子公司-南悅建設，並增資海悅建設、鉅陞投資及金毓泰，其編製基礎應屬合理。

C.財務槓桿及負債比率

財務槓桿指數係為衡量公司舉債經營之財務風險，評估利息費用之變動對於營業利益之影響程度，惟若財務結構不良，則易發生資金週轉困難而陷入財務危機，該項指標數值愈高表示公司所承擔之財務風險愈大。本公司108年財務槓桿度在約1倍左右，109年也維持在1倍，不宜再用銀行借款支應營運資金之需求。預期在本次計畫募集資金後將健全本公司之財務結構，降低財務槓桿度。本次籌資以償還銀行借款，應有其必要性及合理性。

本公司本次籌資案總募集金額為1,200,000仟元，用以償還銀行借款，若本次募資完成後，以109年之財務數字設算償還借款後之負債占資產比率，預計可下降至43.62%，顯示此次籌資案實具有其必要性及合理性。

(3)增資計畫如用於償債，應說明原借款用途及其效益達成情形。若原借款係用以購買營建用地、支付營建工程款或承攬工程，應就預計自購置該營建用地至營建個案銷售完竣或承攬工程完竣所需之資金總額、不足資金之來源及各階段資金投入及工程進度，說明原借款原因，並就認列損益之時點、金額說明預計可能產生效益及其達成情形：

A.原借款之用途

本公司此次籌資計畫中預計 1,200,000 仟元用以償還銀行借款，其原借款用途係用以支付營運週轉金。

償還債務計劃及預計財務負擔減輕情形明細表

單位：新台幣仟元

貸款機構	年利率	首次動撥日	借款期間	原貸款用途	原貸款金額	償還金額	預計往後每年可節省利息
凱基銀行	1.48%	109/7/24	109/7/24-110/10/24	營運周轉	100,000	20,000	296
遠東銀行	1.75%	109/8/12	109/8/12-110/11/12	營運周轉	200,000	25,000	438
王道營業部	1.49%	109/7/23	109/7/23-112/7/23	營運周轉	100,000	100,000	1,490
兆豐金控總部	1.60%	108/3/25	109/12/8-110/12/7	營運周轉	200,000	200,000	4,803
		108/11/15	110/5/7-110/11/3		100,000	100,000	
元大竹科	1.33%	109/3/31	110/3/30-111/3/30	營運周轉	100,000	65,000	865
中國信託	1.73%	109/7/20	110/1/15-111/1/15	營運周轉	60,000	60,000	1,038
新光新生南路	1.80%	109/7/20	110/1/20-111/1/20	營運周轉	60,000	60,000	1,080
一銀延吉	1.65%	109/11/13	109/11/13-110/11/12	營運周轉	150,000	150,000	2,475
遠東銀行	1.7%	109/7/21	110/3/3-110/8/3	營運周轉	50,000	50,000	850
上海中和	2.31%	108/12/27	110/3/29-111/3/1	營運周轉	100,000	100,000	2,310
日盛八德	1.6%	109/2/14	110/3/26-111/1/21	營運周轉	70,000	70,000	1,120
永豐蘭雅	1.72%	108/9/6	110/3/4-110/9/3	營運周轉	100,000	100,000	1,720
		109/10/20	110/4/20-110/10/20		100,000	100,000	1,720

資料來源：本公司提供

經核閱本次欲償還之銀行借款合約及貸款期間，本次擬償還之銀行借款主要皆係營運週轉金。本公司主要從事不動產代銷業務，營運資金主係支應代銷個案所需之各項支出，而代銷業之特性為接案前期需投入大量資金用於接待中心之規畫興建，設備購置及廣告製作與媒體撥放，前期銷售期間仍需持續投入廣告成本、水電費用與支付銷售人員薪資獎金，然收入則須依照銷售量向業主請款，因此接案至銷售期間容易產生資金需求，當承接之案量持續增加時，本公司向銀行借款主係因應代銷案支出所需之資金，以補足營運資金之缺口，原借款實屬合理且確有其必要性。

B.原借款之效益

本公司向銀行借款用於營運周轉支應代銷業務所需，依原借款期間期間營業收入與獲利成長情形觀之，109 年度營收 3,747,452 仟元，較前一年度同期成長 116%，營業利益 1,634,627 仟元，較前一年度同期成長 183%；故若就收入與獲利能力觀之，原借款用途係用於支應營運成長所需資金，其原借款效益應已顯現。另由下表觀之，本公司 109 年度營收與營業利益均逐季成長，且較前一年度同期成長。

單位：新台幣仟元

項目＼年度	109 年第 1 季	109 年第 2 季	109 年第 3 季	109 年第 4 季
營業收入	539,724	699,008	1,107,443	1,401,277
YoY	176%	175%	147%	67.36%
營業利益	212,552	248,850	573,702	599,523
YoY	220%	300%	211%	126%

本公司向銀行借款主係支應公司下列進行中代銷案，支出項目包含銷售中心之規畫興建、設備購置、媒體廣告費、銷售中心電費、銷售中心雜項支出、及銷售中心人事費用。

單位：新臺幣億元

代銷案名稱	建案區域	總銷金額	銷售年度	收入	成本	毛利
(B11)	新北市土城區	137.0	107-110	2.75	0.94	1.81
(B21)	桃園市中壢區	28.5	108-109	1.21	0.32	0.89
(B23)	桃園市龜山區	109.0	108-110	2.9	1.26	1.64
(B10-1)	新北市土城區	25.5	108-109	1.48	0.53	0.95
(B25)	台南市永康區	42.5	108-110	1.65	0.76	0.89
(B27)	台中市北區	83.5	108-110	2.17	1.16	1.01
(C06)	新北市鶯歌區	15.0	108-109	0.79	0.38	0.41
(C07)	桃園市桃園區	75.0	108-110	0.85	0.69	0.16
(B20)	桃園市中壢區	70.3	108-109	2.85	0.89	1.96
(B27)	桃園市八德區	75.0	108-110	1.23	0.42	0.81
(D01)	高雄市鼓山區	69.7	109-110	1.67	1.41	0.26
(D02)	高雄市苓雅區	21.5	108-110	0.54	0.44	0.1
(C12)	新竹縣竹北市	77.1	108-110	0.88	0.22	0.66
(C15)	新北市新莊區	15	109 年	0.76	0.48	0.28
(C16)	桃園市桃園區	60	109-110	1.76	1.28	0.48
(C17)	新北市新店區	132	109-110	4.25	1	3.25
(C19)	高雄市前鎮區	34.6	109-110	0.9	0.52	0.38
(D03)	桃園市龜山區	106	109-110	1.23	0.16	1.07
(D04)	新竹市東區	74	109-110	2.46	0.36	2.1

資料來源：本公司提供

綜上，本公司上表中所支應的代銷案總計，截至 3 月底止本公司已認列營業收入合計新台幣 32.33 億元，營業毛利 19.11 億元。因建案地點均屬於房價抗跌區域，目前所承接之前述案件均已產生獲利，隨代銷案持續銷售，預估未來仍可持續挹注營收及獲利，顯示其原借款用途效益已合理顯現。

(4)現金收支預測表中，未來如有重大資本支出及長期股權投資合計之金額達本次募資金額百分之六十者，應敘明其必要性、預計資金來源及效益：

依據現金收支表中，110 年度 5 月至 111 年 12 月之重大資本支出及長期股權投資合計之金額為 2,153,388 仟元，其中重大資本支出包含購買台中平田段、台中樂田段、台中鎮福段、板橋新興段及敦北危老重建案購置土地及參與興建開發；長期股權投資包含增資子公司海悅建設，其資金來源、用途及預計效益分述如下。

A.台中平田段

海悅國際將與相鄰土地之地主共同開發平田段土地，預計今年第二季過戶完成，目前處初步規劃階段，預計興建 2 棟地下 4 層、地上 15 層之住商大樓，預計時程為 110 年 10 月掛件申請建造執照，取得建照後開工。在資金來源方面，將以自有資金加上銀行借款方式支付，已取得遠東銀行土融借款額度。

B.台中樂田段

樂田段土地參與台中市市地重劃中，預計 110 年 10 月完成重劃，須待賣方取得重劃後所有權狀，預計明年 6 月土地過戶完畢。在資金來源方面，本公司購入樂田段土地之款項，預計以自有資金加上銀行借款方式支付。

C.台中鎮福段

鎮福段土地預計今年第二季過戶完成，目前處初步規劃階段，預計興建 1 棟地下 2 層、地上 15 層之住宅大樓，預計時程為 111 年 03 月掛件申請建造執照，取得建照後進行開工作業。在資金來源方面，本公司購入鎮福段土地之款項，預計以自有資金加上銀行借款方式支付，土融借款額度申請中。

D.板橋新興段

新興段土地由海悅國際與其他建設公司共同投資購買，未來計畫共同興建開發，預計今年第二季土地過戶完成，土地用途為興建建案出售，目前處初步規劃興建 3 棟地下 5 層、地上 17～22 層之住商大樓，相關預計時程為 110 年 12 月申請變更設計，取得建照後進行開工作業。在資金來源方面，本公司購入新興段土地之款項預計以自有資金加上銀行借款方式支付，土融借款額度申請中。

E.增資海悅建設

本公司未來持續朝向多元化發展，然為了達到專業分工成立海悅建設，為 100%持有之建設子公司，已於 109 增資 80,000 仟元，預計 111 年增資 120,000 仟元，其資金來源為自有資金及銀行借款。

海悅建設與達麗建設共同興建台中創研段建案，台中創研段土地由海悅國際與達麗建設共同投資購買，該建案已於 109 年 12 月開工興建，預計 111 年 12 月完工。

預計效益部分，本案暫訂合建分售比例：達麗建設 70%，海悅國際與海悅建設共計 30%(其中海悅國際 62%、海悅建設 38%)，以海悅建設公司分配比率計算，預計效益之相關金額如下表。

單位:新台幣仟元

年度	預計銷售金額	預計總投入成本	預計效益
112	903,835	772,810	131,025
合計	903,835	772,810	131,025

F.敦北危老重建案

敦北案之產權目前由璞永建設與豐泰地產共同持有，海悅向豐泰地產購入 5 樓，並將參與該案之興建開發，該建案將於 110 年 5 月開始預售，案名「敦仰」，預計 111 年 01 月開工興建，115 年 03 月完工。

預計效益部分，全案銷售完畢並交屋後，將依照投入比率認列收入。本案資金來源為自有資金及銀行借款。

4.如為購買營建用地或支付營建工程款者，應詳列預計自購買土地至營建個案銷售完竣所需之資金總額、不足資金之來源及各階段資金投入及工程進度，並就認列損益之時點、金額說明預計可能產生效益：不適用

5.如為購買未完工程並承受賣方未履行契約者，應列明買方轉讓理由、受讓價格決定依據及受讓過程對契約相對人權利義務之影響：不適用。

三、本次受讓他公司股份發行新股應記載事項：不適用。

四、本次併購發行新股應記載事項：不適用。

肆、財務概況

一、最近五年度簡明財務資料

(一)簡明資產負債表及損益表

1. 簡明資產負債表

(1) 國際財務報導準則（合併）

單位：新台幣仟元

項目＼年度		105 年度	106 年度	107 年度	108 年度	109 年度
流動資產		1,385,520	1,458,000	1,959,420	4,302,174	8,166,446
不動產、廠房及設備		503	763	805	33,981	48,149
無形資產		—	—	—	939	2,904
其他資產		361,216	322,460	459,918	551,650	990,639
資產總額		1,747,239	1,781,223	2,420,143	4,888,744	9,208,138
流動負債	分配前	475,544	269,691	918,230	1,296,936	3,280,916
	分配後	475,544	577,851	1,243,510	1,690,754	註 1
非流動負債		147,500	193,700	46,200	1,768,718	2,568,365
負債總額	分配前	623,044	463,391	964,430	3,065,654	5,849,281
	分配後	623,044	771,551	1,289,710	3,459,472	註 1
歸屬於母公司業主之權益		1,099,322	1,281,997	1,425,903	1,759,901	3,246,696
股本		856,000	856,000	856,000	869,717	967,836
資本公積		—	—	—	65,164	384,403
保留盈餘	分配前	243,322	425,997	599,513	854,817	1,853,452
	分配後	243,322	117,837	274,233	460,999	註 1
其他權益		—	—	(29,610)	(29,791)	41,005
庫藏股票		—	—	—	—	—,
非控制權益		24,873	35,835	29,810	63,183	112,161
權益總額	分配前	1,124,195	1,317,832	1,455,713	1,823,090	3,358,857
	分配後	1,124,195	1,009,672	1,130,433	1,429,272	註 1

註：上開財務資料均經會計師查核簽證。

註 1：109 年度盈餘分配案尚未經股東會決議。

(2)國際財務報導準則（個體）：

單位：新台幣仟元

項目＼年度		105 年度	106 年度	107 年度	108 年度	109 年度
流動資產		1,312,757	1,260,730	1,739,650	3,784,123	6,465,584
不動產、廠房及設備		503	763	805	21,825	38,117
無形資產		—	—	—	737	2,569
其他資產		408,742	434,392	543,492	745,074	1,380,849
資產總額		1,722,002	1,695,885	2,283,947	4,551,759	7,887,119
流動負債	分配前	475,180	220,188	811,844	1,095,401	2,497,756
	分配後	475,180	528,348	1,137,124	1,489,219	註 1
非流動負債		147,500	193,700	46,200	1,696,451	2,142,667
負債總額	分配前	622,680	413,888	858,044	2,791,852	4,640,423
	分配後	622,680	722,048	1,183,324	3,185,670	註 1
歸屬於母公司業主之權益		1,099,322	1,281,997	1,425,903	1,759,907	3,246,696
股本		856,000	856,000	856,000	869,717	967,836
資本公積		—	—	—	65,164	384,403
保留盈餘	分配前	243,322	425,997	599,513	854,817	1,853,452
	分配後	243,322	117,837	274,233	460,999	註 1
其他權益		—	—	(29,610)	(29,791)	41,005
庫藏股票		—	—	—	—	—
非控制權益		—	—	—	—	—
權益總額	分配前	1,099,322	1,281,997	2,283,947	4,551,759	7,887,119
	分配後	1,099,322	973,837	1,958,667	4,157,941	註 1

註：上開財務資料均經會計師查核簽證。

註 1：109 年度盈餘分配案尚未經股東會決議。

2.簡明綜合損益表

(1)國際財務報導準則（合併）

單位：新台幣仟元

項目＼年度	最近五年度財務資料				
	105 年度	106 年度	107 年度	108 年度	109 年度
營業收入	449,266	787,973	1,129,958	1,733,877	3,747,452
營業毛利	137,921	335,242	666,217	936,983	2,212,773
營業損益	28,903	203,674	452,144	577,392	1,634,627
營業外收入及支出	(10,471)	(3,726)	20,076	121,064	152,548
稅前淨利	18,432	199,948	472,220	698,456	1,787,175
繼續營業單位本期淨利	10,242	189,137	460,258	578,928	1,431,116
停業單位損失	—	—	—	—	—
本期淨利	10,242	189,137	460,258	578,928	1,431,116
本期其他綜合損益（稅後淨額）	—	—	(29,610)	15,348	75,611
本期綜合損益總額	10,242	189,137	430,648	594,276	1,506,727
淨利歸屬於母公司業主	10,649	182,675	461,783	565,055	1,463,249
淨利歸屬於非控制權益	(407)	6,462	(1,525)	13,873	43,478
綜合損益總額歸屬於母公司業主	10,649	182,675	432,173	580,403	1,463,249
綜合損益歸屬於非控制權益	(407)	6,462	(1,525)	13,873	43,478
每股盈餘（註 2）	0.12	2.13	5.39	6.27	14.31

註 1：上開財務資料均經會計師查核簽證。

註 2：係追溯調整後之每股盈餘。

(2)國際財務報導準則（個體）：

單位：新台幣仟元

項目＼年度	最近五年度財務資料				
	105 年度	106 年度	107 年度	108 年度	109 年度
營業收入	449,266	682,422	1,023,937	1,390,240	2,738,551
營業毛利	137,921	250,070	634,941	744,253	1,678,006
營業損益	30,688	148,221	454,838	434,137	1,197,352
營業外收入及支出	(11,849)	35,412	17,316	220,041	449,597
稅前淨利	18,839	183,633	472,154	654,178	1,646,949
繼續營業單位本期淨利	10,649	182,675	472,154	654,178	1,646,949
停業單位損失	—	—	—	—	—
本期淨利	10,649	182,675	461,783	565,055	1,387,638
本期其他綜合損益（稅後淨額）	—	—	(29,610)	15,348	75,611
本期綜合損益總額	10,649	182,675	432,173	580,403	1,463,249
每股盈餘（註 2）	0.12	2.13	5.39	6.27	14.31

註 1：上開財務資料均經會計師查核簽證。

註 2：係追溯調整後之每股盈餘。

(二)影響上述財務報表作一致性比較之重要事項如會計變動、公司合併或營業部門停工等及其發生對當年度財務報告之影響：無。

(三)最近五年度簽證會計師姓名及查核意見

1. 最近五年度簽證會計師姓名及查核意見

(1)最近五年度合併及個體財務報告簽證會計師姓名及查核意見

年度	會計師事務所	會計師姓名	查核意見
109	勤業眾信聯合會計師事務所	陳培德、郭俐雯	無保留意見
108	勤業眾信聯合會計師事務所	戴信維、郭俐雯	無保留意見
107	勤業眾信聯合會計師事務所	戴信維、郭俐雯	無保留意見
106	勤業眾信聯合會計師事務所	戴信維、范有偉	無保留意見
105	勤業眾信聯合會計師事務所	戴信維、范有偉	無保留意見

2. 最近五年度更換會計師之情事者，應列示公司、前任及繼任會計師對更換原因之說明：因勤業眾信聯合會計師事務所內部組織調整，故有更換簽證會計師之情事。

(四)財務分析

1.財務分析－國際財務報導準則（合併）

分析項目 \ 年度		最近五年度財務分析				
		105 年度	106 年度	107 年度	108 年度	109 年度
財務結構(%)	負債占資產比率	35.65	26.01	39.85	62.7	63.52
	長期資金占不動產、廠房及設備比率	252,822.06	198,103.80	186,573.04	10,570.04	12,310.16
償債能力(%)	流動比率	291.35	540.61	213.39	331.71	248.90
	速動比率	149.36	329.20	103.86	118.72	101.85
	利息保障倍數	3.59	70.01	221.04	131.89	142.80
經營能力	應收款項週轉率(次)	2.89	4.11	4.21	4.14	4.75
	平均收現日數	126.29	88.80	86.69	88.16	76.84
	存貨週轉率(次)	0.41	0.72	0.58	0.42	0.40
	應付款項週轉率(次)	4.02	6.11	4.82	4.13	3.92
	平均銷貨日數	890.24	506.94	629.31	869.04	912.50
	不動產、廠房及設備週轉率(次)	590.36	1,244.82	1,441.27	99.68	91.25
	總資產週轉率(次)	0.23	0.44	0.53	0.47	0.53
獲利能力	資產報酬率(%)	0.84	10.85	21.99	15.95	20.44
	權益報酬率(%)	0.91	15.49	33.18	35.31	55.23
	稅前純益占實收資本比率(%)	2.15	23.35	55.16	80.30	184.65
	純益率(%)	2.27	24.00	40.73	33.38	38.18
	每股盈餘(元)	0.12	2.13	5.39	6.59	15.10
現金流量	現金流量比率(%)	39.14	107.11	註 2	註 2	註 2
	現金流量允當比率(%)	12.35	33.84	58.76	註 2	註 2
	現金再投資比率(%)	14.62	19.08	註 2	註 2	註 2
槓桿度	營運槓桿度	1.01	1.00	1.00	1.00	1.00
	財務槓桿度	1.32	1.01	1.00	1.00	1.00

請說明最近二年度各項財務比率變動原因。(若增減變動未達 20%者可免分析)

1.財務結構：(1)負債占資產比率上升，主係本公司及子公司銀行短期借款增加，以致整體資產總額及負債總額上升。

(2)長期資金占不動產、廠房及設備比率上升，主係本公司本期權益增加，以及長期借款增加，以致非流動負債增加。

2.償債能力：(1)流動比率及速動比率下降，主係本公司流動負債增加所致。

(2)利息保障倍數上升，主係 109 年度稅前利益增加所致。

3.經營能力：(1)存貨週轉率下降，主係 109 年度存貨增加所致。

(2)平均銷貨日數增加，主係 109 年度存貨週轉率下降所致。

4.獲利能力：(1)資產報酬率上升，主係 109 年度稅後利益增加所致。

(2)權益報酬率上升，主係 109 年度稅後利益增加所致。

(3)稅前純益占實收資本額比率及每股盈餘上升，主係 109 年度銷售狀況穩定，營業收入增加所致。

5.現金流量相關比率不予表達，主係本公司存貨增加，以致營業活動淨現金流量為負。

註1：105至109年度經會計師查核簽證之財務報告。

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：公開說明書本表末端，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3）
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4）
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5）。
   (2) 財務槓桿度＝營業利益／（營業利益－利息費用）。

註4：現金流量為負數，故不適用。

2.財務分析－國際財務報導準則（個體）

分析項目 ＼ 年度		最近五年度財務分析				
		105 年度	106 年度	107 年度	108 年度	109 年度
財務結構(%)	負債占資產比率	36.16	24.40	37.56	61.33	58.83
	長期資金占不動產、廠房及設備比率	247,877.13	193,407.20	182,869.93	15,836.69	14,139.00
償債能力(%)	流動比率	276.26	572.56	214.28	345.45	258.85
	速動比率	134.16	313.82	91.50	111.04	95.41
	利息保障倍數	3.65	65.09	239.70	152.36	152.30
經營能力	應收款項週轉率(次)	2.89	4.15	5.15	4.30	4.73
	平均收現日數	126.29	87.95	70.87	84.88	77.16
	存貨週轉率(次)	0.41	0.69	0.49	0.36	0.31
	應付款項週轉率(次)	4.02	6.29	4.70	4.45	4.55
	平均銷貨日數	890.24	528.98	744.89	1,013.88	1,177.41
	不動產、廠房及設備週轉率(次)	590.36	1,078.07	1,306.04	122.86	91.37
	總資產週轉率(次)	0.23	0.39	0.51	0.40	0.44
獲利能力	資產報酬率(%)	0.88	10.82	23.28	16.63	22.45
	權益報酬率(%)	0.97	15.34	34.10	35.47	55.43
	稅前純益占實收資本比率(%)	2.20	21.45	55.15	75.21	170.16
	純益率(%)	2.37	26.76	45.09	40.64	50.67
	每股盈餘(元)	0.12	2.13	5.39	6.59	15.1
現金流量	現金流量比率(%)	39.81	115.10	0.81	註 2	註 2
	現金流量允當比率(%)	9.81	33.33	62.29	註 2	註 2
	現金再投資比率(%)	17.49	17.15	註 2	註 2	註 2
槓桿度	營運槓桿度	1.01	1.00	1.00	1.02	1.06
	財務槓桿度	1.30	1.01	1.00	1.01	1.00

請說明最近二年度各項財務比率變動原因。（若增減變動未達 20%者可免分析）

1.財務結構：(1)負債占資產比率下降，主係本公司資產總額增加比率比負債總額高。

(2)長期資金占不動產、廠房及設備比率下降，主係本公司 109 年度設備增加。

2.償債能力：(1)流動比率及速動比率下降，主係本公司流動負債增加所致。

3.經營能力：(1)存貨週轉率下降，主係 109 年度存貨增加所致。

(2)平均銷貨日數增加，主係 109 年度存貨週轉率下降所致。

(3)不動產、廠房及設備週轉率下降，主係 109 年度不動產金額增加所致。

4.獲利能力：(1)資產報酬率上升，主係 109 年度稅後利益增加所致。

(2)權益報酬率上升，主係 109 年度稅後利益增加所致。

(3)稅前純益占實收資本額比率及每股盈餘上升，主係 109 年度銷售狀況穩定，營業收入增加所致。

5.現金流量相關比率不予表達，主係本公司存貨增加，以致營業活動淨現金流量為負。

註1：105至109年度經會計師查核簽證財務報告。
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：公開說明書本表末端，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3）
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4）
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5）。
   (2) 財務槓桿度＝營業利益／（營業利益－利息費用）。

註3：現金流量為負數，故不適用。

(五)會計科目重大變動說明

比較最近二年度資產負債表及綜合損益表之會計科目，金額變動達百分之十以上，且金額達當年度資產總額百分之一者，其變動原因說明列表如下：

1. 合併財務報告

單位：新台幣仟元

年度 會計科目	109 年度	108 年度	增減變動		說明
	金額	金額	金額	%	
現金	2,020,423	867,425	1,152,998	132.92%	主係 109 年度稅前淨利較 108 年度增加 1,088,719 仟元及銀行借款增加所致。
合約資產－流動	218,447	88,887	129,560	145.76%	主係 109 年度未結案之個案，依照合約內容尚未完成履約義務，故保留款收入增加所致。
應收票據及帳款－非關係人	994,415	491,034	503,381	102.51%	主係 109 年度營收較 108 年度成長 2,013,575 仟元，致使應收票據及帳款增加。
存貨（建設業適用）	4,351,728	2,435,163	1,916,565	78.70%	主係 109 年度購入台南新北段、台中創研段、南港區南港段用以開發，故存貨（建設業適用）增加至 4,351,728 仟元。
履行合約成本－流動	455,116	319,497	135,619	42.45%	主係 109 年度之代銷案較 108 年度增加，預計推出之接待中心，相關建設、裝潢及配電等尚未轉入成本之費用，致使履行合約成本增加。
透過損益按公允價值衡量之金融資產－非流動	77,674	239,486	-161,812	-67.57%	主係 109 年度贊富減資退款退還股款 77,760 仟元及認列贊富評價損失 46,060 仟元所致。
按攤銷後成本衡量之金融資產－非流動	289,227	92,460	196,767	212.81%	主係本公司 109 年度因營運資金需求向銀行融資，致質押定存單、設置備償戶及信託戶增加所致。
採用權益法之投資	176,906	69,695	107,211	153.83%	主係本公司投資之聯陞投資股份有限公司於 109 年度營收較 108 年度增加 575,666 仟元所致。
預付投資款	213,512	-	213,512	100.00%	主係取得金毓泰公司普通股股票共 50,000 仟股，取得價格為每股 4.25 元，總計 212,500 仟元，致使預付投資款上升。
短期借款	1,836,100	659,000	1,177,100	178.62%	主係 109 年度接案量成長致營運資金需求亦隨之增加，故以銀行融資支應，致短期借款增加。
應付票據及帳款－非關係人	488,827	292,777	196,050	66.96%	主係 109 年度之代銷案較 108 年度增加，預計推出之接待中心，相關建設、裝潢及配電等費用增加所致。
其他應付款	361,237	219,445	141,792	64.61%	主係 109 年度因業績成長而提列獎金較 108 年度增加所致。
本期所得稅負債	295,646	113,398	182,248	160.72%	109 年度應付營所稅增加所致。
一年或一營業週期內到期長期負債	178,534	-	178,534	100.00%	主係因營運需求增加之長期銀行借款轉至一年或一營業週期內到期長期負債所致。
合約負債－非流動	311,817	32,907	278,910	847.57%	主係與子公司悅大建設之合建分售案致預售收入增加。
應付公司債	-	417,247	-417,247	-100.00%	主係 108 年度發行國內第一次有擔保轉換公司債於 109 年度第二季全數轉換成普通股所致。
長期借款	2,245,090	1,302,698	942,392	72.34%	主係 109 年度因營運資金需求增加銀行借款

年度 會計科目	109 年度	108 年度	增減變動		說明
	金額	金額	金額	%	
普通股股本	967,836	856,000	111,836	13.06%	主係 108 年度發行國內第一次有擔保轉換公司債於 109 年度第二季全數轉換成普通股所致。
資本公積	384,403	65,164	319,239	489.90%	主係 108 年度發行國內第一次有擔保轉換公司債於 109 年度第二季全數轉換成普通股時溢價部分認列資本公積所致。
未分配盈餘	1,672,545	732,149	940,396	128.44%	主係 109 年度持續獲利所致。
勞務收入	3,747,452	1,733,877	2,013,575	116.13%	主係除 109 年度推出之大型銷售案持續熱銷外，亦有新銷售案件持續推出，致使營業收入較 108 年度增加。
勞務成本	1,534,679	796,894	737,785	92.58%	主係除 109 年度推出之大型銷售案持續熱銷外，亦有新銷售案件持續推出，致使營業成本較 108 年度增加。
營業毛利	2,212,773	936,983	1,275,790	136.16%	主係除 109 年度推出之大型銷售案持續熱銷外，亦有新銷售案件持續推出，致使營業收入大幅成長加上費用負擔得宜，致營業毛利較 108 年度增加。
管理費用	580,300	355,135	225,165	63.40%	因營運持續拓展，致使薪資費用及獎金較 108 年度增加所致。
營業淨利	1,634,627	577,392	1,057,235	183.11%	主係 109 年度營業收入較 108 年度成長所致。
其他利益及損失	-97,374	23,301	-120,675	-517.90%	主係本公司持有贊富建設之有價證券於期末認列評價損失所致。
採用權益法認列之關聯企業損益之份額	104,204	-11,259	115,463	1025.52%	主係本公司投資之聯陞投資股份有限公司於 109 年度營收較 108 年度增加 575,666 仟元所致。
稅前淨利	1,787,175	698,456	1,088,719	155.88%	主係 109 年度較 108 年度營業淨利成長所致。
所得稅費用	356,059	119,528	236,531	197.89%	主係 109 年度稅前淨利較 108 年度成長，所得稅費用亦隨增加。
本期淨利	1,431,116	578,928	852,188	147.20%	主係 109 年度較 108 年度營業淨利成長所致。
營業活動之淨現金流出	-556,959	-1,167,076	610,117	-52.28%	主係 109 年取得營建用地，使淨現金流出所致。
投資活動之淨現金流（出）入	-225,705	44,828	-270,533	-603.49%	主係取得金毓泰公司普通股股票，致使投資活動之淨現金減少。
籌資活動之淨現金流入	1,935,662	1,401,312	534,350	38.13%	主係 109 年營運規模持續成長，使銀行短期借款及長期借款增加所致。

註1：金額%指該科目於各相關報表之同型比率。

註2：增(減)變動%指以前一年度為100%所計算出之變動比率。

2. 個體財務報告

單位：新台幣仟元

年度 會計科目	109 年度	108 年度	增減變動		說明
	金額	金額	金額	%	
現金	1,403,435	651,957	751,478	115.26%	主係 109 年度稅前淨利較 108 年度增加 992,771 仟元及銀行借款增加所致。
合約資產－流動	218,447	88,887	129,560	145.76%	主係 109 年度未結案之個案，依照合約內容尚未完成履約義務，故保留款收入增加所致。
應收票據及帳款－非關係人	687,224	379,469	307,755	81.10%	主係 109 年度第四季營收較 108 年度第四季營收增加 1,348,311 仟元，致使應收票據及帳款增加。
存貨（建設業適用）	3,787,819	2,308,759	1,479,060	64.06%	主係 109 年度購入台南新北段、台中創研段、南港區南港段用以開發，故存貨（建設業適用）增加至 3,787,819 仟元。
透過損益按公允價值衡量之金融資產－非流動	77,674	239,486	-161,812	-67.57%	主係 109 年度贊富減資退款退還股款 77,760 仟元及認列贊富評價損失 46,060 仟元所致。
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產－非流動	196,589	116,793	79,796	68.32%	主係 109 年度增加投資鉅陞投資所致。
採用權益法之投資	730,116	284,893	445,223	156.28%	主要係 109 年度子公司帳面金額較 108 年度成長 309,016 仟元及投資之聯陞投資股份有限公司於 109 年度營收較 108 年度增加 575,666 仟元所致。
預付投資款	213,512	-	213,512	100.00%	主係取得金毓泰公司普通股股票共 50,000 仟股，取得價格為每股 4.25 元，總計 212,500 仟元，致使預付投資款上升。
短期借款	1,500,300	610,000	890,300	145.95%	主係 109 年度接案量成長致營運資金需求亦隨之增加，故以銀行融資支應，致短期借款增加。
應付短期票券	87,766	-	87,766	100%	主係 109 年度有尚未到期之應付短期票據所致。
本期所得稅負債	214,118	86,462	127,656	147.64%	109 年度應付營所稅增加所致。
一年或一營業週期內到期長期負債	178,534	-	178,534	100.00%	主係因營運需求增加之長期銀行借款轉至一年或一營業週期內到期長期負債所致。
應付公司債	-	417,247	-417,247	-100.00%	主係 108 年度發行國內第一次有擔保轉換公司債於 109 年度第二季全數轉換成普通股所致。
長期借款	2,104,050	1,263,338	840,712	66.55%	主係 109 年度因營運資金需求增加銀行借款
普通股股本	967,836	856,000	111,836	13.06%	主係 108 年度發行國內第一次有擔保轉換公司債於 109 年度第二季全數轉換成普通股所致。
資本公積	384,403	65,164	319,239	489.90%	主係 108 年度發行國內第一次有擔保轉換公司債於 109 年度第二季全數轉換成普通股時溢價部分認列資本公積所致。
勞務收入	2,738,551	1,390,240	1,348,311	96.98%	主係除 109 年度推出之大型銷售案持續熱銷外，亦有新銷售案件持續推出，致使營業收入較 108 年度增加。
勞務成本	1,060,545	645,987	414,558	64.17%	主係除 109 年度推出之大型銷售案持續熱銷外，亦有新銷售案件持續推出，致使營業成本較 108 年度增加。

年度 會計科目	109 年度	108 年度	增減變動		說明
	金額	金額	金額	%	
營業毛利	1,613,795	736,420	877,375	119.14%	主係除 109 年度推出之大型銷售案持續熱銷外，亦有新銷售案件持續推出，致使營業收入大幅成長加上費用負擔得宜，致營業毛利較 108 年度增加。
管理費用	417,593	298,742	118,851	39.78%	因營運持續拓展，致使薪資費用及獎金較 108 年度增加所致。
營業淨利	1,197,352	434,137	763,215	175.80%	主係 109 年度營業收入較 108 年度成長所致。
其他利益及損失	-95,116	23,301	-118,417	-508.21%	主係本公司持有贊富建設之有價證券於期末認列評價損失所致。
採用權益法認列之關聯企業損益之份額	387,968	83,446	304,522	364.93%	主係本公司之子公司海鉅開發 109 年度投資收益較 108 年度增加 123,104 仟元及之聯陞投資股份有限公司投資收益增加 115,581 仟元所致。
稅前淨利	1,646,949	654,178	992,771	151.76%	主係 109 年度較 108 年度營業淨利成長所致。
所得稅費用	259,311	89,123	170,188	190.96%	主係 109 年度稅前淨利較 108 年度成長，所得稅費用亦隨增加。
本期淨利	1,387,638	565,055	822,583	145.58%	主係 109 年度較 108 年度營業淨利成長所致。
營業活動之淨現金流出	-618,482	-1,243,269	624,787	50.25%	主係 109 年取得營建用地，使淨現金流出所致。
投資活動之淨現金流（出）入	-175,429	34,570	-209,999	-607.46%	主係取得金毓泰公司普通股股票，致使投資活動之淨現金減少。
籌資活動之淨現金流入	1,545,389	1,364,838	180,551	13.23%	主係 109 年銀行短期借款及長期借款增加所致。

註1：金額%指該科目於各相關報表之同型比率。

註2：增(減)變動%指以前一年度為100%所計算出之變動比率。

二、財務報告應記載事項

(一)發行人申報募集發行有價證券時之最近二年度財務報表及會計師查核報告，並應加列最近一季依法公告申報之財務報告

1. 108年度合併財務報告及會計師查核報告：請參閱附件二。

2. 109年度合併財務報告及會計師查核報告：請參閱附件三。

(二)最近二年度發行人經會計師查核簽證之年度個體財務報告

1. 108年度個體財務報告及會計師查核報告：請參閱附件四。

2. 109年度個體財務報告及會計師查核報告：請參閱附件五。

(三)發行人申報募集發行有價證券後，截至公開說明書刊印日前，如有最近期經會計師查核簽證或核閱之財務報表及個體財務報表，應併予揭露：無。

三、財務概況其他重要事項

(一)公司及關係企業最近二年度及截至公開說明書刊印日止，如有發生財務週轉困難情事，列明其對公司公司財務狀況影響：無。

(二)最近二年度及截至公開說明書刊印日止，有發生公司法第一百八十五條情事者，應揭露之相關資訊：無。

(三)期後事項：無。

(四)其他：無。

四、財務狀況及經營結果檢討分析

(一)財務狀況

最近二年度資產、負債及權益發生重大變動之主要原因及其影響數：

單位：新台幣仟元

年　度 項　目	109 年度	108 年度	差異		變動分析
			金額	%	
流動資產	8,166,446	4,302,174	3,864,272	89.82	(1)
其他非流動資產	1,041,692	586,570	455,122	77.59	(2)
資產總額	9,208,138	4,888,744	4,319,394	88.35	—
流動負債	3,280,916	1,296,936	1,983,980	152.97	(3)
非流動負債	2,568,365	1,768,718	799,647	45.21	(4)
負債總額	5,849,281	3,065,654	2,783,627	90.80	—
股本	967,836	869,717	98,119	11.28	—
資本公積	384,403	65,164	319,239	489.90	(5)
保留盈餘	1,853,451	854,817	998,634	116.82	(6)
其他權益項目	41,005	(29,791)	70,796	-237.65	(7)
非控制權益	112,161	63,183	48,978	77.52	(8)
股東權益淨額	3,358,857	1,823,090	1,535,767	84.24	—

最近二年度增減比例達20%者分析說明：

(1) 流動資產：主係銀行存款及營建用地增加所致。

(2) 非流動資產增加：主係金融資產-其他綜合損益評價利益（力積電）、採權益法投資利益（聯陞投資）及按攤銷後成本衡量金融資產（受限制資產）、預付金毓泰投資款增加所致。

(3) 流動負債增加：主係銀行短期借款、一年內到期長期借款及應付款項（含營所稅及員工薪獎估列）增加所致。

(4) 非流動負債增加：主係銀行長期借款增加及合約負債(子公司預收房地款)增加所致。

(5) 資本公積增加：主係認列可轉換公司債-轉換溢價增加致。

(6) 保留盈餘增加：主係收入增加致本期利益增加所致。

(7) 非控制權益增加：主係認列子公司本期利益增加所致。

(二)財務績效

最近二年度營業收入、營業純益及稅前純益重大變動之主要原因及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.經營結果分析

單位：新台幣仟元

年度 項目		109 年度	108 年度	增(減) 金額	增(減)變 動比例%	變動 分析
營業收入淨額		3,747,452	1,733,877	2,013,575	116.13	(1)
營業成本		1,534,679	796,894	737,785	92.58	
營業毛利		2,212,773	936,983	1,275,790	136.16	
營業費用		578,146	359,591	218,555	60.78	(2)
營業淨利(損失)		1,634,627	577,392	1,057,235	183.11	—
營業外收支		152,548	121,064	31,484	26.01	(3)
稅前淨利(損失)		1,787,175	698,456	1,088,719	155.88	—
所得稅費用		356,059	119,528	236,531	197.89	(4)
本期淨利		1,431,116	578,928	852,188	147.20	—
其他綜合損益淨額		75,611	15,348	60,263	392.64	(5)
本期綜合利益總額		1,506,727	594,276	912,451	153.54	—
綜合損益總額歸屬於	公司業主	1,463,249	580,403	882,846	152.11	
	非控制權益	43,478	13,873	29,605	213.40	

最近二年度增減比例達20%者分析說明：

(1)營業收入淨額、營業成本及營業毛利：營業收入增加係因108-109年約60個銷售個案，於109年銷售狀況皆良好，故相對之營業收入、營業成本及營業毛利皆增加。

(2)營業費用增加：主係109年Q4較108年Q4員工人數增加，用人相關費用及員工薪獎增加所致。

(3)營業外收入(支出)增加：主係贊富建設發放股利收入及聯陞投資評價利益增加所致。

(4)所得稅費用增加：主係稅前淨利增加，以致109年營所稅估列增加所致。

(5)其他綜合損益增加：主係金融資產-力積電評價利益增加所致。

2.預期銷售數量與其依據，對公司未來財務業務之可能影響及因應計畫

(1)本公司未公開110年財務預測，故不擬揭露預期銷售數量。

(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之分析

單位：新台幣仟元

項目＼年度	109 年度	108 年度	差異		說明
			金額	%	
營業活動	-556,959	-1,167,076	610,117	52.28	1
投資活動	-225,705	44,828	-270,533	-603.49	2
籌資活動	1,935,662	1,401,312	534,350	38.13	3
淨現金增加（減少）數	1,152,998	279,064	873,934	320.33	1,2,3

最近二年度增減變動分析如下：

1.營業活動：主係 109 年取得營建用地，使淨現金流出所致。

2.投資活動：主係 109 年取得金融資產增加，使淨現金流出所致。

3.籌資活動：主係 109 年銀行短期借款及長期借款增加所致。

2. 流動性不足之改善計畫

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

3.未來一年現金流動性分析

單位：新台幣仟元

期初現金餘額(1)	全年來自營業活動淨現金流出(2)	預計全年現金流出量	預計現金剩餘(不足)數額	現金不足額之補救措施		期末現金餘額
				投資計畫	籌資計劃	
2,020,423	(1,714,900)	(1,458,663)	561,760	0	1,200,000	1,761,760

(1) 未來一年現金流量變動情形分析：

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

(2) 預計現金不足額之補救措施及流動性分析：計劃增資發行特別股因應。

(四)最近年度重大資本支出對財務業務之影響：無。

(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

1.轉投資政策

本公司轉投資政策係以經營多角化為原則，並配合公司長期發展策略進行佈局。

2.最近年度轉投資政策其獲利或虧損之主要原因及改善計畫

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	86,739	持股100.00%之子公司	(627)	(627)	說明1	說明 2
海峽建設股份有限公司	(9,941)	持股100.00%之子公司	(5,452)	(5,452)	說明 1	說明 2
悅大建設股份有限公司	19,744	持股 55.00%之孫公司	(9,178)	(5,048)	說明 1	說明 2
海心國際股份有限公司	177,327	持股 85.00%之子公司	118,416	100,654	--	--
海研建築股份有限公司	(17,218)	持股 70.00%之子公司	(17,530)	(12,271)	說明 1	說明 2
海鉅開發股份有限公司	180,372	持股 85.00%之子公司	163,515	138,988	--	--
海匯建築股份有限公司	33,896	持股 80.00%之子公司	(7,630)	(6,104)	說明 1	說明 2
海宇國際股份有限公司	94,087	持股 85.00%之子公司	80,690	68,587	--	--
端泰股份有限公司	4,289	持股 30.00%之關聯企業	(776)	(324)	--	--
聯陞投資股份有限公司	153,406	持股 20.00%之關聯企業	520,345	104,517	--	--
鴻勝地產股份有限公司	19,211	持股 32.00%之關聯企業	117	11	—	—

(1) 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。

(2) 改善計畫：

本公司轉投資建設公司之建案已於 108 年 6 月起開始公開銷售，預計將於 110 年底間交屋，認列營業收入。

3.未來一年投資計畫：

(1) 本公司109.08.13董事會決議通過投資海悅建設股份有限公司增資案，投資金額為新台幣300,000仟元。

(2) 本公司110.02.02董事會決議通過投資金毓泰股份有限公司增資案，投資金額為新台幣350,000仟元

(3) 本公司110.03.19董事會決議通過轉投資南悅建設股份有限公司75%股權，擬投資金額為新台幣37,500仟元

(六)其他重要事項：無。

伍、特別記載事項

一、內部控制制度執行狀況

(一)列明最近三年度會計師提出之內部控制改進建議及內部稽核發現重大缺失之改善情形

1. 最近三年度會計師提出之內部控制改進建議：無

2. 最近三年度內部稽核發現重大缺失之改善情形：無重大缺失。

(二)內部控制聲明書：請參閱附件七。

(三)委託會計師專案審查內部控制者，列明其原因、會計師審查意見、公司改善措施及缺失事項改善情況：無。

二、委託經金融監督管理委員會核准或認可之信用評等機構進行評等者，應揭露該信用評等機構所出具之評等報告：不適用。

三、證券承銷商評估總結意見：請參閱附件八。

四、律師法律意見書：請參閱附件九。

五、由發行人填寫並經會計師複核之案件檢查表彙總意見：不適用。

六、前次募集與發行有價證券於申報生效（申請核准）時，經金管會通知應自行改進事項之改進情形：無。

七、本次募集與發行有價證券於申報生效時，經金管會通知應補充揭露之事項：

請貴公司於公開說明書揭露投資海悅建設之必要性、合理性、台南中西區府前段、台中平田段、樂田段及鎮福段、板橋新興段、敦北危老重建案及新莊區信華段等開發案之規劃興建方式，暨前開事項所需資金總額、資金來源及預計效益，並於未來辦理募集發行案件時，具體評估前揭建案及其效益之達成情形。

1. 海悅建設：

未來持續朝向多元化發展，為達到專業分工成立海悅建設，為 100%持有之建設子公司，已於 109 增資 80,000 仟元，預計 111 年增資 120,000 仟元。海悅建設與達麗建設共同興建台中創研段建案，台中創研段土地由海悅國際與達麗建設共同投資購買，該建案已於 109 年 12 月開工興建，預計 111 年 12 月完工。

預計效益部分，本案暫訂合建分售，以海悅建設公司分配比率計算，預計效益之相關金額如下表。

單位:新台幣仟元

年度	預計銷售金額	預計總投入成本	預計效益
112	903,835	772,810	131,025
合計	903,835	772,810	131,025

2. 府前段

台南府前段已於第一季完成過戶，目前仍在積極整合周邊零散土地，擬與建

設公司採合建分售方式進行興建。在資金來源方面，本公司購入府前段土地之相關款項，總金額 713,513 仟元，預計以自有資金加上銀行借款方式支付。

本案預計興建住宅大樓，目前仍積極整合周邊土地中，就目前已取得之土地初步規劃，依照本公司預估分得比率，預估總銷售金額 838,220 千元，預估總銷售金額係按住宅銷售面積 3834 坪，與 150 個車位估算，預計效益約為 124,707 元。

3. 平田段

平田段土地，已於 110 年 5 月 3 日過戶完成，該筆土地目前正申請危老建築認證之程序，本公司將與相鄰土地之地主及建設公司共同開發，本公司取得土地相關款項共計 654,476 千元，在資金來源方面，土地款將以自有資金加上銀行借款方式支付，已取得銀行土融借款額度。

本案預計興建 2 棟地下 4 層、地上 15 層之住商大樓，依照本公司預估分得比率，目前預估總銷售金額 820,260 千元，預估總銷售金額係按住宅銷售面積 4,387 坪，與 160 個車位估算，預計效益約為 165,784 千元。

4. 樂田段

樂田段土地參與台中市市地重劃中，須待賣方取得重劃後所有權狀土地才完成過戶，目前預估全數土地取得相關成本為 656,910 千元，在資金來源方面，該公司購入樂田段土地之款項，預計以自有資金加上銀行借款方式支付。

本案預計興建住宅大樓，目前仍積極整合周邊土地中，就目前已取得之土地初步規劃，且依照本公司預估分得比率，預估總銷售金額 803,371 千元，預估總銷售金額係按住宅銷售面積 3865 坪，與 141 個車位估算，預計效益約為 146,461 元。

5. 鎮福段

台中鎮福段土地，海悅國際持分 90%，擬與建設公司採合建分售方式進行興建，資金來源方面，該公司購入鎮福段土地之相關款項 760,505 千元，預計以自有資金加上銀行借款方式支付，土融借款額度向土地銀行內湖分行申請中。

本案目前處初步規劃階段，預計興建 1 棟地下 2 層、地上 15 層之住宅大樓，本案仍在積極整合周邊零散土地，就目前已簽約之土地初步規劃，且依照本公司預估分得比率，預估總銷售金額 896,778 千元，預估總銷售金額係按住宅銷售面積 3136 坪，與 109 個車位估算，預計效益約為 136,274 元。

6.板橋新興段

新興段土地由海悅國際向長耀建設取得，在資金來源方面，土地款預計以自有資金加上銀行借款方式支付，已取得土融借款額度。本土地未來計畫與其他建商共同興建開發，土地用途為興建建案出售，目前處初步規劃興建 3 棟地下 5 層、地上 17～22 層之住商大樓，取得建照後進行開工作業。

成本及資金來源(僅海悅國際) 單位：新台幣仟元

公司	海悅國際開發	合計
土地成本	730,869	730,869
建築成本	606,725	606,725
總成本合計	1,337,594	1,337,594
資金來源		
銀行借款	775,220	775,220
自有資金/銷售收入	562,374	562,374

本建案預估總銷售金額係按住宅銷售面積 2801 坪，與 64 個車位估算，本公司預計可認列該建案之銷售金額為 1,583,700 仟元，建築成本則依照過去經驗推估，預計土地相關費用及建築成本之總投入約為 1,337,594 仟元，預計效益約為 246,106 元。

7. 敦北危老重建

敦北案之產權目前由璞永建設與豐泰地產集團共同持有，海悅向豐泰地產子公司購入 5 樓，並將參與該案之興建開發，該建案將於 110 年 5 月開始預售，案名「敦仰」，預計 111 年 01 月開工興建，115 年 03 月完工。

成本及資金來源(僅海悅國際) 單位：新台幣仟元

公司	海悅國際開發	合計
土地成本	760,000	760,000
建築成本	314,926	314,926
總成本合計	1,074,926	1,074,926
資金來源		
銀行借款	712,920	712,920
自有資金/銷售收入	362,006	362,006

本建案預估總銷售金額係按住宅銷售面積 605 坪，與 15 個車位估算，由於該案即將開始預售，銷售數字已預售價格推估，故預計銷售金額之估算尚屬合理，預計可認列該建案之銷售金額為 1,258,390 仟元，建築成本則依照過去經驗推估，預計效益約為 183,464 元。

8.新莊信華段

截至目前為止，信華段建案(新莊海悅花園)已全數完銷，故銷售總額已實際銷售數字編列，銷售總金額約為 1,454,130 仟元，依照分配比率，該公司預計可認列該建案銷售金額為 727,065 仟元。

該公司預計土地及加計後續取得容積移轉之費用、土地增值稅、登記規費及預計銷售費用等之總投入成本約 629,844 仟元。信華目前已開工，工程進度符合預期，預期將可依照預估年度認列收益。

單位:新台幣仟元

年度	預計銷售金額	預計總投入成本	預計效益
113	654,359	566,860	87,499
114	72,706	62,984	9,722
合計	727,065	629,844	97,221

八、公司初次上市、上櫃或前次及最近三年度申報（請）募集與發行有價證券時，於公開說明書中揭露之聲明書或承諾事項及其目前執行情形：本公司於公開說明書中揭露之聲明書或承諾事項及其目前執行情形均依相關規定辦理。

九、最近年度及截至公開說明書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記錄或書面聲明者，其主要內容：無。

十、最近年度及截至公開說明書刊印日止公司及其內部人員依法被處罰、公司對其內部人員違反內部控制制度規定之處罰、主要缺失與改善情形：無。

十一、證券承銷商、發行人及其董事、監察人、總經理、財務或會計主管以及與本次申報募集發行有價證券案件有關之經理人等人出具不得退還或收取承銷相關費用之聲明書：附件六。

十二、發行人辦理現金增資或募集具股權性質之公司債，並採詢價圈購對外公開承銷之案件，證券承銷商及發行人等出具不得配售予關係人及內部人等對象之聲明書：不適用。

十三、其他必要補充說明事項:無此情形。

十四、發行人視所營事業性質，委請在技術、業務、財務等各方面具備專業知識及豐富經驗之專家，就發行人目前營運狀況及本次發行有價證券後之未來發展，進行比較分析並出具意見者，應揭露該等專家之評估意見：無。

十五、上市上櫃公司就公司治理運作情形應記載事項

(一)董事會運作情形資訊

1.本公司109年度董事會共開會10次，110年1月1日至4月30日止董事會共計開會3次，董事出列席情形如下：

職稱	姓名	實際出席次數(B)	委託出席次數	實際出(列)席率%【B/A】	備註
董事	富悅投資股份有限公司	13	0	100.00%	代表人：黃希文(連任)
		12	1	92.30%	代表人：林輔政(連任)
董事	聖倫投資股份有限公司	9	1	69.23%	代表人：曾俊盛(連任)
		12	1	92.30%	代表人：王俊傑(連任)
董事	仁典投資股份有限公司	11	0	84.62%	代表人：黃淑美(連任)
獨立董事	黃志典	13	0	100.00%	連任
獨立董事	陳文宗	12	1	92.30%	連任

其他應記載事項：

一、董事會之運作如有下列情形之一者，應敘明董事會日期、期別、議案內容、所有獨立董事意見及公司對獨立董事意見之處理：

(一)證券交易法第 14 條之 3 所列事項：

董事會日期	董事會期別	議案內容摘要	獨立董事意見	公司對獨立董事意見之處理
109/01/10	第 12 屆第 07 次	擬授權董事長 109 年度土地開發額度案	獨立董事黃志典	109/01/10
109/01/10	第 12 屆第 07 次	108 年度經理人年終獎金發放討論案	無	無
109/03/18	第 12 屆第 08 次	108 年度營業報告書及財務報表案		
109/03/18	第 12 屆第 08 次	108 年度員工及董監事酬勞分配案	無	無
109/03/18	第 12 屆第 08 次	擬簽訂合建契約案	無	無
109/03/18	第 12 屆第 08 次	擬設立子公司案	無	無
109/03/18	第 12 屆第 08 次	修正「董事會議事規範」部分條文案	無	無
109/03/18	第 12 屆第 08 次	修正「獨立董事設置及應遵循事項辦法」部分條文案	無	無
109/03/18	第 12 屆第 08	訂立「董事會暨功	無	無

	次	能性委員會績效評估辦法」案			
109/03/18	第 12 屆第 08 次	修正「薪資報酬委員會組織規程」部分條文案	無	無	
109/03/18	第 12 屆第 08 次	聘任簽證會計師案	無	無	
109/03/18	第 12 屆第 08 次	解除會計主管競業禁止案	無	無	
109/05/13	第 12 屆第 09 次	擬背書保證案	無	無	
109/06/12	第 12 屆第 10 次	擬對海鉅開發股份有限公司背書保證案	無	無	
109/06/12	第 12 屆第 10 次	擬對海宇國際股份有限公司背書保證案	無	無	
109/08/13	第 12 屆第 11 次	擬授權董事長 109 年度土地開發額度案	無	無	
109/08/13	第 12 屆第 11 次	通過一〇八年度董監酬勞分配案	無	無	
109/08/13	第 12 屆第 11 次	擬對海宇國際股份有限公司背書保證案	無	無	
109/08/13	第 12 屆第 11 次	擬對悅大建設股份有限公司背書保證案	無	無	
109/08/13	第 12 屆第 11 次	擬對海研建築股份有限公司背書保證案	無	無	
109/08/13	第 12 屆第 11 次	擬投資子公司海悅建設股份有限公司增資案	無	無	
109/09/09	第 12 屆第 12 次	擬取得金毓泰股份有限公司股權案	無	無	
109/09/09	第 12 屆第 12 次	擬訂立合建分售合約	無	無	
109/09/09	第 12 屆第 12 次	擬對海宇國際股份有限公司背書保證案	無	無	
109/09/09	第 12 屆第 12 次	擬對海心國際股份有限公司背書保證案	無	無	
109/10/05	第 12 屆第 13	擬修改公司章程部	無	無	

	次	分條文案		
109/10/05	第 12 屆第 13 次	擬對海鉅建築股份有限公司背書保證案	無	無
109/11/13	第 12 屆第 14 次	擬對海研建築股份有限公司背書保證案	無	無
109/12/02	第 12 屆第 15 次	擬背書保證案	無	無
109/12/16	第 12 屆第 16 次	擬現金增資發行甲種特別股	無	無
110/02/02	第 12 屆第 17 次	自行撤回現金增資發行甲種特別股報告	無	無
110/02/02	第 12 屆第 17 次	擬參與金毓泰股份有限公司現金增資案	無	無
110/02/02	第 12 屆第 17 次	109 年度經理人年終獎金發放討論案	無	無
110/03/19	第 12 屆第 18 次	109 年度營業報告書及財務報表案	無	無
110/03/19	第 12 屆第 18 次	109 年度盈餘分配案	無	無
110/03/19	第 12 屆第 18 次	109 年度員工及董監事酬勞分配案	無	無
110/03/19	第 12 屆第 18 次	擬具本公司 109 年度「內部控制制度聲明書」	無	無
110/03/19	第 12 屆第 18 次	擬辦理現金增資發行甲種特別股案	無	無
110/03/19	第 12 屆第 18 次	擬辦理盈餘轉增資發行新股案	無	無
110/03/19	第 12 屆第 18 次	擬設立子公司案	無	無
110/03/19	第 12 屆第 18 次	擬修正公司章程部分條文案	無	無
110/03/19	第 12 屆第 18 次	修正「股東會議事規則」部分條文案	無	無
110/03/19	第 12 屆第 18 次	修正「董事會議事規範」部分條文案	無	無
110/03/19	第 12 屆第 18 次	更名暨修正「董事及監察人選舉辦法」部分條文案	無	無
110/03/19	第 12 屆第 18	修正「薪資報酬委	無	無

	次	員會組織規程」部分條文案		
110/03/19	第 12 屆第 18 次	調整經理人薪資案	無	無
110/03/19	第 12 屆第 18 次	會計主管異動案	無	無
110/03/19	第 12 屆第 18 次	解除會計主管競業禁止案	無	無
110/03/19	第 12 屆第 18 次	訂定本公司召開 110 年股東常會相關事項	無	無
110/04/19	第 12 屆第 19 次	擬授權土地開發額度案	無	無
110/04/19	第 12 屆第 19 次	提供背書保證額度予子公司海悅建設股份有限公司	無	無
110/04/19	第 12 屆第 19 次	提供背書保證額度予子公司海心國際股份有限公司	無	無
110/04/19	第 12 屆第 19 次	會計主管異動案	無	無
110/04/19	第 12 屆第 19 次	解除會計主管競業禁止案	無	無

(二)除前開事項外，其他經獨立董事反對或保留意見且有紀錄或書面聲明之董事會議決事項：無此情事。

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
109/01/10	108年度經理人年終獎金發放討論案	董事黃希文、王俊傑、曾俊盛及林輔政為公司經理人，涉及自身利益，故自請迴避，其餘董事無異議照案通過。
109/03/18	108年度員工及董監事酬勞分配案	董事黃希文、王俊傑、曾俊盛及林輔政為公司經理人，涉及自身利益，故自請迴避，其餘董事無異議照案通過。
109/12/2	分配 108 年度員工酬勞案	董事黃希文、王俊傑、曾俊盛及林輔政為公司經理人，涉及自身利益，故自請迴避，其餘董事無異議照案通過。
110/2/2	109年度經理人年終獎金發放討論案	董事黃希文、王俊傑、曾俊盛及林輔政為公司經理人，涉及自身利益，故自請迴避，其餘董事無異議照案通過。
110/03/19	109年度員工及董監事酬勞分配案	董事黃希文、王俊傑、曾俊盛及林輔政為公司經理人，涉及自身利益，故自請迴避，其餘董事無異議照案通過。
110/03/19	調整經理人薪資案	董事黃希文、王俊傑、曾俊盛及林輔政為公司經理人，涉及自身利益，故自請迴避，其餘董事無異議照案通過

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

本公司於109/03/18董事會討論通過「董事會暨功能性委員會績效評估辦法」，預計將於110年1月進行董事會暨功能性委員會評鑑。

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	109/01/01至109/12/31	董事會	董事會內部自評	1.對公司營運之參與程度。 2.董事會決策品質。 3.董事會組成與結構。 4.董事的選任及持續進修。 5.內部控制。
		個別董事成員	董事成員自評	1.公司目標與任務之掌握。 2.董事職責認知。 3.對公司營運之參與程度。 4.內部關係經營與溝通。 5.董事之專業及持續進修。 6.內部控制。
		功能性委員會	委員會成員自評	1.對公司營運之參與程度。 2.功能性委員會職責認知。 3.功能性委員會決策品質。 4.功能性委員會組成及成員選任。 5.內部控制。

評估結果：

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

四、當年度及最近年度加強董事會職能之目標(例如設立審計委員會、提昇資訊透明度等)與執行情形評估：無。

(二)審計委員會運作情形或監察人參與董事會運作情形

1.審計委員會運作情形如下：不適用。

2.監察人參與董事會運作情形：

(1)本公司109年度董事會共開會10次，110年1月1日至4月30日止董事會共計開會3次，監察人列席情形如下：

職稱	姓名	實際列席次數(B)	實際列席率(%) (B/A)	備註
監察人	江如蓉	11	84.62%	連任
監察人	盧聯生	12	92.31%	連任
監察人	詹文雄	10	76.92%	連任

其他應記載事項：

一、監察人之組成及職責：

(一)監察人與公司員工及股東之溝通情形(例如溝通管道、方式等)：監察人於必要時得與員工、股東直接連繫。

(二)監察人與內部稽核主管及會計師之溝通情形：

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

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

109 年度監察人與內部稽核主管及會計師之溝通情形彙整如下：

日期	溝通對象	溝通事項
109/03/18	內部稽核主管	內部稽核業務報告
		108年度內部控制制度聲明書討論
109/05/13	內部稽核主管	內部稽核業務報告
109/08/13	內部稽核主管	內部稽核業務報告
109/11/13	內部稽核主管	內部稽核業務報告
		109年度稽核計畫討論
110/02/02	內部稽核主管	內部稽核業務報告

二、監察人列席董事會如有陳述意見，應敘明董事會日期、期別、議案內容、董事會決議結果以及公司對監察人陳述意見之處理：無。

(三)公司治理運作情形及其與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因

評估項目	運作情形			與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因
	是	否	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	本公司尚未訂定公司治理實務守則，惟已參酌「公司治理評鑑指標」進行自評作業，並架設網站，介紹相關業務活動，另有關揭露財務及公司治理資訊可連接至公開資訊觀測站，方便社會大眾查詢公司資訊。	本公司尚未完成訂定「公司治理實務守則」，已陸續依「上市上櫃公司治理實務守則」規定實施。
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				
(一) 董事會是否就成員組成擬訂多元化方針及落實執行？	V		(一)本公司於「董事及監察人選舉辦法」明定，董事會成員應普遍具備執行職務所必須之知識、技能及素養，成員組成應考量多元化，並就本身運作、營運型態及發展需求以擬訂適當之多元化方針，宜包括但不限於以下二大面向之標準： 1.基本條件與價值：性別、年齡、國籍及文化等。 2.專業知識技能：專業背景（如法律、會計、產業、財	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	
			務、行銷或科技）、專業技能及產業經驗等。 本公司董事會成員注重性別平等及多元化方針，本公司目前董事共7席(包含1席女性董事)，其中2席獨立董事，可提供專業建議並監督管理團隊運作情形。	
(二) 公司除依法設置薪資報酬委員會及審計委員會外，是否自願設置其他各類功能性委員會？		V	(二)本公司功能性委員會目前僅設置薪酬委員會，並訂有「薪酬委員會運作之管理辦法」，其餘尚未設置。	本公司預計民國111年設置審計委員會。
(三) 公司是否訂定董事會績效評估辦法及其評估方式，每年並定期進行績效評估，且將績效評估之結果提報董事會，並運用於個別董事薪資報酬及提名續任之參考？		V	(三)本公司於109/03/18董事會討論通過訂定「董事會暨功能行委員會績效評估辦法」，於109年起開始實施董事會自我評鑑。	無重大差異。
(四) 公司是否定期評估簽證會計師獨立性？	V		(四)本公司每年定期評估簽證會計師之獨立性及適任性，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。	無重大差異。
四、上市上櫃公司是否配置適任及適當人數之公司治理人員，並指定公司治理主管，負責公司治理相關事務(包括但不限於提供董事、監察人執行業務所需資料、協助董事、監察人遵循法令、依法辦理董事會及股東會之會議相關事宜、製作董事會及股東會議事錄等)？	V		本公司設有兼職單位辦理公司治理及相關事宜。	無重大差異。
五、公司是否建立與利害關係人(包括但不限於股東、員工、客戶及供應商等)溝通管道，及於公司網站設置利害關係人專區，並妥適回應利害關係人所關切之重要企業社會責任議題？	V		本公司辨認後之主要利害關係人分別為：客戶、員工、供應商及股東，並於對外公司網站中設有利害關係人專區，揭露利害申訴之管道資訊。	無重大差異。
六、公司是否委任專業股務代辦機構辦理股東會事務？	V		群益金鼎證券(股)公司為本公司專業股務代理人，並由其辦理有關股東會相關事宜。	無重大差異。

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	
七、資訊公開 (一) 公司是否架設網站，揭露財務業務及公司治理資訊？	V		(一)本公司已架設網站，揭露本公司相關財務、業務及股務資訊，並設有公司治理專區揭露相關資訊。	無重大差異。
(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109年舉辦法人說明會。	無重大差異。
(三) 公司是否於會計年度終了後兩個月內公告並申報年度財務報告，及於規定期限前提早公告並申報第一、二、三季財務報告與各月份營運情形？		V	(三)本公司依規定期限內公告並申報年度財務報告及第一、二、三季財務報告及各月份營運情形。	
八、公司是否有其他有助於瞭解公司治理運作情形之重要資訊（包括但不限於員工權益、僱員關懷、投資者關係、供應商關係、利害關係人之權利、董事及監察人進修之情形、風險管理政策及風險衡量標準之執行情形、客戶政策之執行情形、公司為董事及監察人購買責任保險之情形等）？	V		1.員工權益及僱員關懷： 設立職工福利委員會、透過員工選舉產生之福利委員會運作，辦理各項福利事項，並依勞基法及勞工退休金條例，提列及提撥退休金。本公司有關勞資關係之一切規定措施，均依相關法令，實施情形良好，任何有關勞資關係之新增或修訂措施，均經勞資雙方充分協議溝通後才定案，以達勞資雙贏局面。 2.投資者關係： 本公司每年依據公司法及相關法令召集股東會，亦給予股東充分發問及提案之機會，並設有發言人制度處理股東建議、疑義及糾紛事項。本公司亦依據主管機關之規定辦理相關資訊公告申報事宜，及時提供各項可能影響投資人決策之資訊。 3.供應商關係： 本公司與客戶及供應商建立長期緊密關係、協同合作、	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	
			互信互利、共同追求永續雙贏成長。 4.利害關係人權利： 本公司與往來銀行、員工、客戶及供應商等，均保持暢通之溝通管道，並尊重及維護其應有合法權益，並設有利害關係人制度以回答投資人問題，以期提供投資人及利害關係人高透明的財務業務資訊。 5.董事及監察人進修之情形： 本公司以積極態度鼓勵並未強制要求董事及監察人進修專業知識課程。 6.風險管理政策及風險衡量標準之執行情形： 本公司雖未訂有風險管理政策，但經營團隊隨時會對經濟、政治、產業及經營各方面討論，並擬定方針以降低風險，若屬重大議事則會透過董事會討論決議。 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110/02/01~111/02/01。	

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。

(四)公司如有設置薪酬委員會者，應揭露其組成、職責及運作情形

1. 薪資報酬委員會成員資料

身分別（註1）	條件 姓名	是否具有五年以上工作經驗及下列專業資格			符合獨立性情形（註2）										兼任其他公開發行公司薪資報酬委員會成員家數	備註
		商務、法務、財務、會計或公司業務所需相關科系之公私立大專院校講師以上	法官、檢察官、律師、會計師或其他與公司業務所需之國家考試及格領有證書之專門職業及技術人員	具有商務、法務、財務、會計或公司業務所需之工作經驗	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10		
獨立董事	黃志典	√		√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	0	無
獨立董事	陳文宗			√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	2	無
其他	鄭凱仁			√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	0	無

註1：身分別請填列係為董事、獨立董事或其他。

註2：各成員於選任前二年及任職期間符合下述各條件者，請於各條件代號下方空格中打“✓”。

(1)非公司或其關係企業之受僱人。

(2)非公司或其關係企業之董事、監察人(但如為公司與其母公司、子公司或屬同一母公司之子公司依本法或當地國法令設置之獨立董事相互兼任者，不在此限)。

(3)非本人及其配偶、未成年子女或以他人名義持有公司已發行股份總數1%以上或持股前十名之自然人股東。

(4)非(1)所列之經理人或(2)、(3)所列人員之配偶、二親等以內親屬或三親等以內直系血親親屬。

(5)非直接持有公司已發行股份總數5%以上、持股前五名或依公司法第27條第1項或第2項指派代表人擔任公司董事或監察人之法人股東之董事、監察人或受僱人(但如為公司與其母公司、子公司或屬同一母公司之子公司依本法或當地國法令設置之獨立董事相互兼任者，不在此限)。

(6)非與公司之董事席次或有表決權之股份超過半數係由同一人控制之他公司董事、監察人或受僱人(但如為公司或其母公司、子公司或屬同一母公司之子公司依本法或當地國法令設置之獨立董事相互兼任者，不在此限)

(7)非與公司之董事長、總經理或相當職務者互為同一人或配偶之他公司或機構之董事(理事)、監察人(監事)或受僱人(但如為公司與其母公司、子公司或屬同一母公司之子公司依本法或當地國法令設置之獨立董事相互兼任者，不在此限)。

(8)非與公司有財務或業務往來之特定公司或機構之董事（理事）、監察人（監事）、經理人或持股5%以上股東（但特定公司或機構如持有公司已發行股份總數20%以上，未超過50%，且為公司與其母公司、子公司或屬同一母公司之子公司依本法或當地國法令設置之獨立董事相互兼任者，不在此限）。

(9)非為公司或關係企業提供審計或最近二年取得報酬累計金額未逾新臺幣50萬元之商務、法務、財務、會計等相關服務之專業人士、獨資、合夥、公司或機構之企業主、合夥人、董事（理事）、監察人（監事）、經理人及其配偶。但依證券交易法或企業併購法相關法令履行職權之薪資報酬委員會、公開收購審議委員會或併購特別委員會成員，不在此限。

(10)未有公司法第30條各款情事之一。

2. 薪資報酬委員會運作情形資訊

(1) 本公司之薪資報酬委員會委員計3人。

(2)第四屆委員任期：108 年 6 月 17 日至 111 年 6 月 16 日，109 年度薪資報酬委員會開會 5 次，委員出席情形如下：

職稱	姓名	實際出席次數(B)	委託出席次數	實際出席率(%)(B/A)	備註
召集人	黃志典	5	0	100.00%	連任
委員	陳文宗	5	0	100.00%	註 1
委員	鄭凱仁	5	0	100.00%	連任

註 1：108 年 6 月 17 日新就任生效。

其他應記載事項：

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

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

(五)履行社會責任情形及與上市上櫃公司企業社會責任實務守則差異情形及原因：

評估項目	運作情形			與上市上櫃公司企業社會責任實務守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
一、公司是否依重大性原則，進行與公司營運相關之環境、社會及公司治理議題之風險評估，並訂定相關風險管理政策或策略？		V	本公司尚未訂定相關風險管理政策或策略，目前尚在評估規畫。	為符合「上市上櫃企業社會責任」基本精神，目前正逐步評估規劃中。
二、公司是否設置推動企業社會責任專（兼）職單位，並由董事會授權高階管理階層處理，及向董事會報告處理情形？		V	本公司尚未設置推動企業社會責任專（兼）職單位，目前尚在評估規畫。	為符合「上市上櫃企業社會責任」基本精神，目前正逐步評估規劃中。
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？ (二)公司是否致力於提升各項資源之利用效率，並使用對環境負荷衝擊低之再生物料？ (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？ (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	V V V	(一)本公司為不動產代銷公司，並無處理工廠廢棄物問題 (二)本公司將資源物質分類回收再利用。 (三)本公司尚未研擬氣候相關議題之因應措施。 (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，所有員工於招募、任用、訓練、升遷、薪資、福利、調遷均享用平等公平的機會，不以非工作因素而有所歧視，以保障每位員工之合法權益。	尚無重大差異。

評估項目	運作情形			與上市上櫃公司企業社會責任實務守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
(二)公司是否訂定及實施合理員工福利措施(包括薪酬、休假及其他福利等)，並將經營績效或成果適當反映於員工薪酬？	V		(二)本公司遵守勞基法等相關法規制定及實施員工福利措施，每年將經營績效適當反映於員工年終獎金外，並依公司章程提撥員工紅利。	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。	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。	
(五)對產品與服務之顧客健康與安全、客戶隱私、行銷及標示，公司是否遵循相關法規及國際準則，並制定相關保護消費者權益政策及申訴程序？	V		(五)本公司產品與服務之行銷及標示，均依不動產經紀及代銷相關法規規定辦理。為保護消費者權益，提高客戶滿意度，並有專人處理服務申訴管道。	
(六)公司是否訂定供應商管理政策，要求供應商在環保、職業安全衛生或勞動人權等議題遵循相關規範，及其實施情形？		V	(六)本公司不定期對供應商進行評估，且與供應商為長期合作關係，對所提供勞務服務品質皆有共識，並共同致力於推展履行社會責任。	

評估項目	運作情形			與上市上櫃公司企業社會責任實務守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
五、公司是否參考國際通用之報告書編製準則或指引，編製企業社會責任報告書等揭露公司非財務資訊之報告書？前揭報告書是否取得第三方驗證單位之確信或保證意見？	V		本公司尚未執行。	尚無重大差異。
六、公司如依據「上市上櫃公司企業社會責任實務守則」訂有本身之企業社會責任守則者，請敘明其運作與所訂守則之差異情形： 本公司尚未訂定公司治理實務守則，惟已參酌「公司治理評鑑指標」進行自評作業，本公司目前已著手規劃訂定。				
七、其他有助於瞭解企業社會責任運作情形之重要資訊： 本公司為善盡社會責任並回饋社會，除長年來支持博幼社會福利基金會的理念與願景，捐款支持推動課業輔導，達到「提升窮孩子未來的競爭力」的目標，於109年間亦捐款台灣癌症基金會、消防之友基金會。				

(六)履行誠信經營情形及與上市上櫃公司誠信經營守則差異情形及原因：

評　估　項　目	運作情形			與上市上櫃公司誠信經營守則差異情形及原因
	是	否	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？		V	(一)本公司尚未於規章及對外文件中明示誠信經營之政策，惟董事會與管理階層在執行業務時，皆以謹慎態度行使職權，且本公司稽核室會不定期作查核。	為符合「公司履行誠信經營」基本精神，目前正逐步評估規劃建立相關規章。
(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？		V	(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。	為符合「公司履行誠信經營」基本精神，目前正逐步評估規劃建立相關規章。
(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		(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。	尚無重大差異。
二、落實誠信經營				
(一)公司是否評估往來對象之誠信紀錄，並於其與往來交易對象簽訂之契約中明訂誠信行為條款？	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，若發現有往來對象不誠信者應立即停止往來並列為拒絕往來對象。	尚無重大差異。
(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？		V	(二)本公司尚未設置推動企業誠信經營專責單位。	尚無重大差異。

評　估　項　目	運作情形			與上市上櫃公司誠信經營守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
(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		(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。	尚無重大差異。
(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。	尚無重大差異。
(五)公司是否定期舉辦誠信經營之內、外部之教育訓練？		V	(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)本公司尚未建立檢舉管道與違反誠信經營規定之懲戒及申訴制度，惟若員工有檢舉或溝通事項，會透過跟直屬主管、人事單位或其他相關單位反映。	為符合「上市上櫃公司誠信經營守則」基本精神，目前正逐步評估規劃中。
(二)公司是否訂定受理檢舉事項之調查標準作業程序、調查完成後應採取之後續措施及相關保密機制？		V	(二)本公司雖未明訂相關書面制度，但受理檢舉事項，應秉持保密謹慎、小心求證態度處理。	
(三)公司是否採取保護檢舉人不因檢舉而遭受不當處置之措施？		V	(三)本公司尚未明訂相關書面制度，調整規劃中。	
四、加強資訊揭露 公司是否於其網站及公開資訊觀測站，揭露其所訂誠信經營守則內容及推動成效？	V		本公司依法規定，於公開資訊觀測站揭露具攸關性及可靠性之誠信經營守則相關資訊。	尚無重大差異。
五、公司如依據「上市上櫃公司誠信經營守則」訂有本身之誠信經營守則者，請敘明其運作與所訂守則之差異情形： 本公司雖尚未訂定「上市上櫃公司誠信經營守則」相關守則，惟本公司對業務及財務經營情形皆依主管機關相關法令規定辦理，本公司目前已著手規劃訂定。				
六、其他有助於瞭解公司誠信經營運作情形之重要資訊：（如公司檢討修正其訂定之誠信經營守則等情形） 無。				

(七)公司如有訂定公司治理守則及相關規章者，應揭露其查詢方式：公開資訊觀測站＞公司治理＞公司治理結構＞訂定公司治理之相關規程規則。

(八)最近年度及截至公開說明書刊印日止，公司董事長、總經理、會計主管、財務主管、內部稽核主管及研發主管等辭職解任情形之彙總：無此情事。

(九)其他足以增進對公司治理運作情形之瞭解的重要資訊：無。

陸、重要決議

(一)與本次發行有關之董事會議記錄：請參閱附件十。

(二) 公司章程(新舊條文對照表)：請參閱附件十一。

(三)盈餘分配表：請參閱附件十二。

附件一、110 年度現金增資發行甲種特別股承銷價格計算書

海悅國際開發股份有限公司

現金增資甲種特別股承銷價格計算書

一、 說明

海悅國際開發股份有限公司(以下簡稱「本公司」或「海悅」)本次辦理國內現金增資發行甲種特別股股30,000仟股，每股面額新台幣10元，每股發行價格新台幣40元，募集總金額為新台幣1,200,000仟元。

二、 海悅公司最近三年度財務狀況

(一)本公司最近三年度每股稅後純益及每股股利如下表：

單位：新台幣元/股

項目 年度	每股稅後純益		股利分派			
	追溯調整前	追溯調整後	現金股利	無償配股		合計
				盈餘配股	資本公積	
107	5.39	5.39	3.80	0	0	3.80
108	6.27	6.27	4.50	0	0	4.50
109	14.31	-	7	1	0	8

資料來源：各年度經會計師查核簽證之財務報表。

(二)本公司截至109年12月31日止按當時流通在外股數計算每股股東權益

說　明	金　額
帳面股東權益(仟元)	3,358,857
流通在外股數(仟股)	96,784
每股帳面價值(元)	34.7

資料來源：109年度經會計師查核之財務報表

(三)最近三年度及最近期財務資料

1、簡明資產負債表-

(1)簡明資產負債表-國際財務報導準則(合併)

單位：新台幣仟元

項目/年度	107年度	108年度	109年度
流動資產	1,959,420	4,302,174	8,166,446
不動產、廠房及設備	805	33,981	48,149
無形資產	—	939	2,904
其他資產	7,747	551,650	990,639
資產總額	2,420,143	4,888,744	9,208,138
流動負債(分派前)	918,230	1,296,936	3,280,916

項目/年度	107 年度	108 年度	109 年度
非流動負債	46,200	1,768,718	2,568,365
負債總額(分派前)	964,430	3,065,654	5,849,281
股東權益(分派前)	1,455,713	1,823,090	3,358,857

資料來源：經會計師查核簽證及核閱之 IFRS 財務報表

(2)簡明資產負債表-國際財務報導準則(個體)

單位：新台幣仟元

項目/年度	107 年度	108 年度	109 年度
流動資產	1,739,650	3,784,123	6,465,584
不動產、廠房及設備	805	21,825	38,117
無形資產	—	737	2,569
其他資產	7,495	745,074	1,380,849
資產總額	2,283,947	4,551,759	7,887,119
流動負債(分派前)	811,844	1,095,401	2,497,756
非流動負債	46,200	1,696,451	2,142,667
負債總額(分派前)	858,044	2,791,852	4,640,423
股東權益(分派前)	1,425,903	4,551,759	7,887,119

資料來源：各年度經會計師查核簽證之 IFRS 財務報表

2.損益表

(1)國際財務報導準則(合併)

單位：新台幣仟元

項目/年度	107 年度	108 年度	109 年度
營業收入	1,129,958	1,733,877	3,747,452
營業毛利	666,217	936,983	2,212,773
營業(損)益	452,144	577,392	1,634,627
營業外收入與支出	20,076	121,064	152,548
稅前淨利	472,220	698,456	1,787,175
本期損益	460,258	578,928	1,431,116
每股盈餘	5.39	6.27	14.31

資料來源：經會計師查核簽證及核閱之 IFRS 財務報告

(2)國際財務報導準則(個體)

單位：新台幣仟元

項目/年度	107 年度	108 年度	109 年度
營業收入	1,023,937	1,023,937	2,738,551
營業毛利	634,941	634,941	1,678,006
營業(損)益	454,838	454,838	1,197,352
營業外收入與支出	17,316	17,316	449,597
稅前淨利	472,154	472,154	1,646,949
本期損益	461,783	461,783	1,387,638
每股盈餘	5.39	5.39	14.31

資料來源：各年度經會計師查核簽證之 IFRS 財務報告

三、 發行價格之訂定方式及合理性評估

本次發行之甲種特別股，其承銷價格及股利率之訂定，係參酌國內一般特別股之計價方式，及國內證券市場特別股之發行及交易概況，暨未來營運發展等因素訂定之，其訂定原則及計算方式如下：

（一） 承銷價格之訂定原則

發行時承銷價格之訂定，係根據「中華民國證券商業同業公會承銷商會員輔導發行公司募集與發行有價證券自律規則」第十二條之規定：承銷商輔導上市(櫃)公司發行特別股，應審慎評估其暫訂發行價格與理論價格之差異，並考量發行條件之各項權利選定適當計價模型，該模型應整體涵蓋並同時考量發行條件中所包含之各項權利；所選用之模型如未能同時考量者，應就其未能涵蓋部分具體說明其對投資人及股東權益之影響，且於評估報告中逐項分析所選用模型之各項參數及其他決定發行價格之因素，並提出具體估算資料及合理性評估。

（二） 特別股價值評估

甲種特別股屬無到期日，甲種特別股股東不得要求本公司收回其所持有之特別股，但本公司得於發行屆滿五年之次日起隨時按原實際發行價格，收回全部或一部分之特別股。未收回之甲種特別股，仍延續前述各款發行條件之權利義務。若當年度本公司決議發放股息，截至收回日應發放之股息，按當年度實際發行日數計算。

甲種特別股股息率(年率)為4%，以定價基準日(110年7月23日)前一日之五年期IRS 利率0.62275%+固定加碼利率3.37725%，按每股發行價格計算，五年期IRS利率將於發行日起滿五年之次一營業日及其後每五年重設。利率重設定價基準日為利率重設日之前二個台北金融業營業日，利率指標五年期IRS為利率重設定價基準日台北金融營業日上午十一時依英商路透社(Reuters)「TAIFXIRS」與「COSMOS3」五年期利率交換報價上午十一時定價之算術平均數。若於利率重設定價基準日無法取得前述報價，則由本公司依誠信原則與合理之市場行情決定。

股息發放：甲種特別股股息得每年以現金一次發放，由董事會或依董事會之決議授權董事長訂定基準日支付前一年度得發放之股息。發行年度及收回年度股息之發放，按當年度實際發行日數計算。

本公司年終結算如有盈餘，應先依法完納稅捐並彌補歷年虧損後，應先依章程規定提列法定盈餘公積，其次再依法令規定或主管機關規定提撥或迴轉特別盈餘公積，如尚有餘額，得優先分派甲種特別股股息，再併同期初未分配盈餘，由董事會擬具盈餘分配議案。

本公司對甲種特別股之股息分派具自主裁量權，如因本公司年度決算無盈餘或盈餘不足分派特別股股息或其他必要之考量，得經董事會決議不分派特別股股息，不構成違約事由。

甲種特別股為非累積型，其決議不分派或分派不足額之股息，不累積於以後有盈餘年度遞延償付。

甲種特別股股東除依所述之股息外，不得參與普通股關於盈餘及資本公積為現金及撥充資本之分派。

甲種特別股股東分派本公司剩餘財產之順序優先於普通股股東，且與本公司所發行之各種特別股股東之受償順序相同，均次於一般債權人，但以不超過分派當時已發行流通在外特 別股股份按發行價格計算之數額為限。

甲種特別股股東於本公司股東會無表決權及選舉權，但於甲種特別股股東會及對甲種特別股股東權利義務不利事項之股東會有表決權。

甲種特別股不得轉換成普通股。

甲種特別股溢價發行之資本公積，於發行期間，除彌補虧損外不得撥充資本。

本公司以現金發行新股時，甲種特別股股東與普通股股東有相同之優先認股權。

由於該特別股並無轉換為普通股之權利，且擁有固定股利率，故可視為具有固定收益性質之特別股，另由於該特別股無到期日，為永續型，故應可以股利折現模式(Dividend Discount Model)估算其價值，然仍須考量該特別股之收回權利，予以適當調整。

（三） 特別股理論價值之計算

1.訂價理論說明

一般而言，特別股因兼具債券與普通股之性質，屬於混合證券的一種，而傳統訂價方法即為以股利折現法計算之簡單評價模式，實際上並無法整體適用於目前市場上所發行之特別股。由於本次發行之特別股其發行條件設計中除賦予投資人於一定條件下領取固定股利之權利外，尚包含剩餘財產分配權、收回權等條件，故除以股利折現模式估算其價值外，亦應將上述該特別股所內含之諸多權利同時列入考量，以作為訂定承銷價格之參考依據，使求得之特別股理論價值較為允當。

此外，該特別股與本公司之普通股屬不同之證券，故並不存在理論之價值關係，故不適合以本公司之普通股股價予以推估。另就投資人的角度觀之，其關切所在應為

實質之報酬率，即以每年所得之固定股利除以付出之實際價格，發行價格是否為溢價並非為投資人評價時之主要考量。而根據本次之發行辦法，特別股股利乃以實際發行價格訂立之，並本公司得於發行滿五年之次日起隨時按發行價格收回，故對本次該特別股之認購人權益應無損害之虞。

對於該特別股的收回權，評價所採用之理論基礎為Cox, Ross與Rubinstein(1979)所提出之二元樹模型，考量發行公司收回權條件，與市場風險、利率風險及信用風險，係為兼顧公司資金募集成本與保障投資人之權益而演繹。

2.模型之計算基礎及理論模式

（1） 計算基礎

該特別股價值可為未來現金流量之現值，包括每年所得之現金股利收入，因此，將未來各年所得之現金股利以適當折現率予以折現後之現值加總，即為該特別股之理論價值。

A.現金股利收入：

由於該特別股訂定之發行價格為每股40元，故依發行辦法其每股股利收入即為40元乘上訂定股息率4.0000%所得之值，為每股1.6元。

B.年限：

該特別股依發行辦法無到期日，為永續型。

C.折現率：

評估風險折現率時，可嘗試採用發行公司借款利率評估法、同業公司借款利率評估法等方式。本次擬採用發行公司借款利率評估法，評估數值為2.2781%，作為風險折現率之參數值。

該特別股收回權評價方式，為先計算出具收回權條件價值，再將收回權自模型中抽離，求得不具收回權價值，兩者之差異即為該特別股收回權的價值。

A. 市場利率

採用折現率為此特別股的市場利率。

B. 存續期間

取該特別股收回權為發行滿5年。

C. 波動度

以5年期台灣公債殖利率的歷史一年期波動度為參考。

D. 折現率：

評估風險折現率時，可嘗試採用發行公司借款利率評估法、同業公司借款利率評估法等方式。本次擬採用發行公司借款利率評估法，評估數值為2.2781%，作為風險折現率之參數值。

E. 收回條件

以訂定股息率4.0000%為該特別股的收回條件利率。

F. 收回價格

按發行辦法，以發行價格收回。

G. 切割期數

將存續期間分割為1825期。

（2） 理論模式

依上述所敘，茲將理論模式詳列如下：

$$P=\frac{D_1}{(1+r)^1}+\frac{D_2}{(1+r)^2}+\ldots\ldots+\frac{D_n}{(1+r)^n}+\ldots\ldots$$

因該特別股無到期日，故上述公式，可得其極限形式如下：

$$P=\frac{D}{r}$$

其中：

P　為依股利折現模式所計算之每股理論價值

D t 為第 t 期之現金股利(每年均為固定)

n　為期限

r　為折現率

收回權評價所採用模型詳列如下：

(1) 評價模型之假設基礎

在推演二元樹評價模型時，Cox, Ross 與 Rubinstein(1979)採用下列假設條件：

a.資本市場是競爭性的市場(Competitive Market)

b.在資本市場內，諸如交易費用及稅率均不存在。投資者可任意借與貸放資金而不受限制。任一投資者或市場交易都無能力控制價格，也就是，他們接受市場所決定的價格(Price Takers)。

c.投資者可無限制地賣空或放空任何資產(諸如股票)。

d.無風險借貸利率存在，固定不變且相等。備有條件 b、c 及 d 的資本市場，稱之爲完全市場(Perfect Market)。

e.履約股票在選擇權到期日或之前，無股息的分發。

f.投資者是有理性的，他們尋求最高的利潤。因此，他們偏好高利潤(Preferring More Wealth to Less)。

(2) 評價模型之路徑展開

以二元樹模型評價歐式買權契約，在推論二元樹評價模型時，須要下列符號：

△代表所應購買或放空的履約股股數；

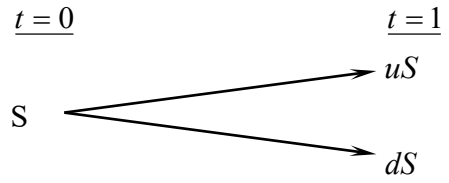
B 代表以無風險股利籌借或貸發的資金金額；

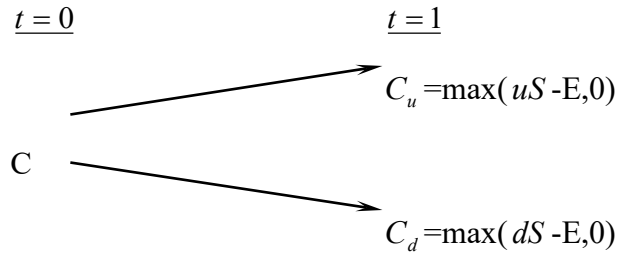
(u-1)代表履約股價上升的百分比(u>1)，q 代表股價上升的機率；

(d-1)代表履約股價下降的百分比(d<1)，(1-q)代表股價下降的機率。

A.單一期的評價

由 t=0 至 t=1，履約股價可能上升(u-1)百分比或下降(d-1)百分比。在 t=1 時，股價可由下圖代表：





此處，

E 代表買權的履約價

C_u 代表，在 t=1 時，當股價上升(u-1)百分比的買權價格；

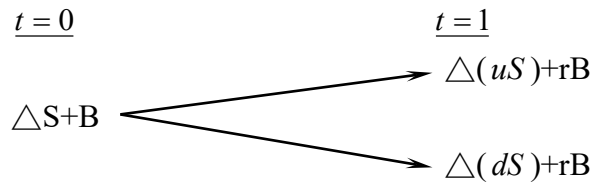
C_d 代表，在 t=1 時，當股價下降(d-1)百分比的買權價格；

uS 代表，在 t=1 時，當股價上升(u-1)時的價格；

dS 代表，在 t=1 時，當股價下降(d-1)時的價格。

目的是要評價在 t=1 時該買權契約的合理價格。評價的方法是複製一個避險組合，使其在 t=1 時的資金結構(Payoff Structure)與該買權在 t=1 時的資金完全相同。該避險組合的成分包括履約股股數(△)及籌借或貸發某些資金(B)。所以進行第二步，以求出△及 B。

在 t=0 至 t=1 時，因股價上升(u-1)或下降(d-1)，以致避險組合的價值也發生變動。其價值變動可由下圖表示：



此處，r=(1+i), i=無風險利率

因要建立複製(避險)組合，使其在 t=1 時的資金結構與買權的資金結構相同。故根據上面 t=1 時的圖表，可建立下列兩方程式：

$$C_u = \triangle uS + rB \qquad \text{(a)}$$

$$C_d = \triangle dS + rB \qquad \text{(b)}$$

解答上面二項方程式得到：

$$\triangle = \frac{C_u - C_d}{S(u-d)} \qquad \text{(c)}$$

$$B = \frac{uC_d - dC_u}{(u-d)r} \qquad \text{(d)}$$

公式(c)及(d)代表在 t=0 時複製(避險)組合所應包含的履約股數及籌借或貸發資金的金額。

因在 t=1 時複製組合與買權的資金結構完全相同(由公式(a)及(b)所表示)，兩者的現值(t=0)也應相同。也就是，

$$C = \triangle S + B \qquad \text{(e)}$$

將公式(c)及(d)的△及 B 代入公式(e)，獲得買權契約在 t=0 時的價格如下：

$$C = \frac{1}{r}\left[\frac{(r-d)}{u-d}\cdot C_u + \frac{(u-r)}{u-d}\cdot C_d\right] \qquad \text{(f)}$$

$$= \frac{1}{r}\left[pC_u + (1-p)C_d\right] \qquad \text{(f}^1\text{)}$$

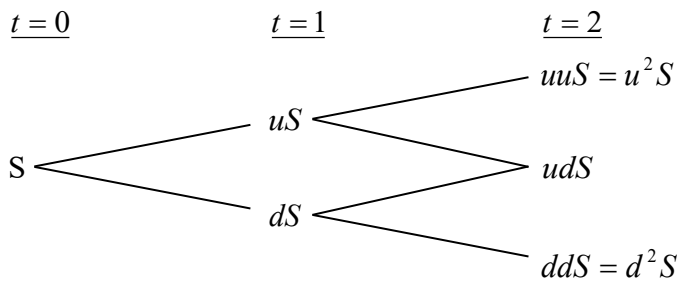
此處，p=(r-d)/(u-d), 1-p=(u-r)/(u-d)

公式(f)或(f^1)可說是歐式買權的單一期評價模型(A Single Period Pricing Model)。買權價格是由其未來的價格(C_u 及 C_d)、股價的未來變動百分比(u 及 d)、履約價格(X)與利率(r)所決定。也可說，在 t=0 時，買權價格是其期望價值[$pC_u + (1-p)C_d$]的現值。

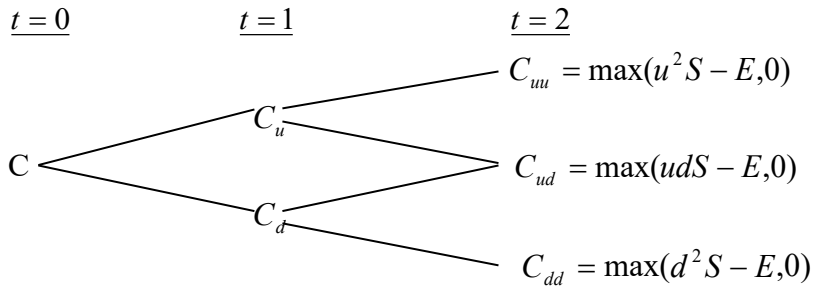
因此買權的價格是，在風險中立環境下，買權未來折現價值的期望值，這並不是說，買權的期望報酬率等於無風險利率。在均衡下，持有買權一個時期等於有套利組合一個時期，因此，買權的期望報酬率應等於套利組合的期望報酬率。若買權受到市場的錯誤評價(Mispriced)，則其期望報酬率與風險將會與套利組合的期望報酬率及風險不同，這會引起投資者的套利活動。

B.兩個時期的評價

上面單一期的評價程式可重復應用於推演兩個時期的買權評價模型(Two-Period Option Pricing Model)。爲推演兩個時期的評價模型，假設股價由 t=1 至 t=2 的變動百分比仍由(u-1)及(d-1)所代表。也就是，股價變動的隨機過程不變或穩定(the Stationary Stochastic Process of the Stock Price)。在兩個時期的架構下，履約股價的變動可由下圖表示之：



因股價的變動，買權價格也隨之變動。買權在 t=2 的價格可由下圖表示：



下一步驟，我們將 t=1 至 t=2 看做一個時期。而後，運用公式(f')，我們可求得在 t=1 時買權契約的兩種可能價格 C_u 及 C_d，如下：

由 t=1 至 t=2，股價由 uS 上升至 u^2S 或下降至 udS 的情況下，買權在 t=1 時的價格應爲：

$$C_u = \frac{1}{r}\left[pC_{uu} + (1-p)C_{ud}\right] \qquad \text{(g)}$$

類似的，有 t=1 至 t=2，股價由 dS 上升至 udS 或下降至 d2S 的情況下，買權在 t=1 時的價格爲：

$$C_d = \frac{1}{r}\left[pC_{du} + (1-p)C_{dd}\right] \qquad \text{(h)}$$

應注意的是，在第二期初時，套利組合(或稱避險組合)的成份必須重新調整才能使套利組合維持無風險，以及套利組合的期望報酬等於買權的期望報酬。利用公式(a)、(b)、(c)及(d)，在第二期初應調整的股數與借款金額如下：

在 t=1 時，當股價是 uS 時，

$$C_{uu} = \triangle(uuS) + rB$$

$$C_{ud} = \triangle(udS) + rB$$

解出上面兩公式的△及 B 而得，

$$\triangle = \frac{C_{uu} - C_{ud}}{(u-d)S}, B = \frac{uC_{ud} - dC_{uu}}{(u-d)r}$$

與單一期(或第一期)的原理相同，根據上面公式調整後的套利組合與買權在 t=2 的期望報酬率都是相同。因此可決定買權在 t=1 的價格，正如公式(g)與(h)所示。決定買權在 t=1 的價格(C_u 與 C_d)後，我們可進一步決定買權在 t=0 的價格，如下。

因在 t=0 時買權的現值是其在 t=1 時期望值的現值。由公式(g)及(h)，買權在 t=0 的現值應爲：

$$c = \frac{1}{r}\left[pC_u + (1-p)C_d\right] \qquad \text{(i)}$$

將公式(g)及(h)代入公式(i)，即得買權的現值如下：

$$c = \frac{1}{r^2}\left[p^2 C_u u + 2p(1-p)C_{du} + (1-p)^2 C_{dd}\right] \qquad \text{(j)}$$

$$= \frac{1}{r^2}[p^2 \max(u^2 S - X, 0) + 2p(1-p)\max(udS - X, 0)$$

$$+ (1-p)^2 \max(d^2 S - X, 0)] \qquad (\text{j}^1)$$

而後可運用統計上的二項分配函數(Binomial Distribution Function)重新改寫公式(j^1)如下：

$$c = \frac{1}{r^2}[\binom{2}{2} p^2 \max(u^2 d^u S - X, 0$$

$$+ \binom{2}{1} p(1-p)\max(u^1 d^{2-1} S - X\ , 0$$

$$+ \binom{2}{0}(1-P)^2 \max(d^2 uS - X, 0)] \qquad \text{(k)}$$

此處，$\binom{n}{j} = \frac{n!}{j!(n-j)!}, \binom{2}{0} = 1, \binom{2}{1} = 2, \binom{2}{2} = 1$。

再以簡化(k)，買權的現值可表示爲

$$c = \frac{1}{r^2}\left[\sum_{j=0}^{2}\binom{2}{j} p^j (1-p)^{2-j} \bullet \max(u^j d^{2-j} S - X, 0)\right] \qquad \text{(l)}$$

或者，

$$c=\frac{1}{r^2}\left[\sum_{j=0}^{2}\frac{2!}{j!(2-j)!}p^j(1-p)^{2-j}\bullet\max(u^jd^{2-j}S-X,0)\right]\quad(1^1)$$

理論模型之推導模型

公式(l)或(l^1)代表若買權的到期限爲兩個時期時，其現值可由二項式程式來決定(或評價)。若將之延伸到 n 個時期(n≧2)，則買權的現值可由公式(m)所決定(即將公式(l^1)內的 2 改爲 n)

$$c=\frac{1}{r^n}\left[\sum_{j=0}^{n}\frac{n!}{j!(n-j)!}p^j(1-p)^{n-j}\bullet\max(u^jd^{n-j}S-X,0)\right]\qquad(m)$$

但在公式(m)中，若 $u^jd^{n-j}S<X$ ，則 $\max(u^jd^{n-j}S-X,0)=0$。若 $u^jd^{n-j}S>X$ ，則

$\max(u^jd^{n-j}S-X,0)=u^jd^{n-j}S-X>0$ 。

故可將所有的零項消除，而只保留正項。在公式(m)中，假設 k 是一個最小的整數能使。也就是，

$$k>\frac{\ln(X/Sd^n)}{\ln(u/d)}\qquad(n)$$

所以由公式(n)我們就可找出公式(m)中的所有的正項，去除零項後的公式(m)成爲：

$$c=\frac{1}{r^n}\left[\sum_{j=k}^{n}\frac{n!}{j!(n-j)!}p^j(1-p)^{n-j}\bullet(u^jd^{n-j}S-X)\right]$$

$$=\frac{1}{r^n}\left[\sum_{j=k}^{n}\frac{n!}{j!(n-j)!}p^j(1-p)^{n-j}\bullet u^jd^{n-j}S\right]-\left[\sum_{j=k}^{n}\frac{n!}{j!(n-j)!}p^j(1-p)^{n-j}X\right]$$

$$=S\sum_{j=k}^{n}\frac{n!}{j!(n-j)!}p'^j(1-p')^{n-j}\bullet u^jd^{n-j}S-\frac{X}{r^n}\sum_{j=k}^{n}\frac{n!}{j!(n-j)!}p^j(1-p)^{n-j}\qquad(o)$$

此處， $p'=\frac{pu}{r},1-p'=\frac{(1-p)d}{r}$ (p)

公式(o)就是二項式買權評價模型，其簡化公式如下：

$$c=S\bullet B(n,k,p')-\frac{X}{r^n}B(n,k,p)\qquad(q)$$

此處，

$$B(n,k,p') = \sum_{j=k}^{n} \frac{n!}{j!(n-j)!} p'^{j} (1-p')^{n-j}, n > k \qquad \text{(r)}$$

$$B(n,k,p) = \sum_{j=k}^{n} \frac{n!}{j!(n-j)!} p^{j} (1-p')^{n-j} \qquad \text{(s)}$$

註：$n < k, c = 0$。

3. 本次特別股之理論價值計算

（1） 計算參數說明

A、永續型特別股評價時，模型中所需使用參數及說明如下：

參數項目	數值	說明
評價日期	110/7/22	
發行價格	40 元	每股發行價格訂定為新臺幣40元。
存續期間	永續	特別股為永續型，無到期日。
利率	4.0000%	取路透社 110/7/22 上午十一時「TAIFXIRS」與「COSMOS3」之五年期利率交換報價的均值 0.62275%為參考值，加碼 3.37725%，訂定利率數值為 4.0000%。
折現率	2.2781%	評估風險折現率時，可嘗試採用發行公司借款利率評估法、同業公司借款利率評估法等方式。本次擬採用發行公司借款利率評估法，評估數值為 2.2781%，作為風險折現率之參數值。

B、特別股收回權評價時，模型中所需使用參數及說明如下：

參數項目	數值	說明
評價日期	110/7/22	
市場利率	2.2781%	以折現率為此特別股的市場利率。
存續期間	5 年	取該特別股收回權為發行滿 5 年。
波動度	48.61%	以 5 年期台灣公債殖利率的歷史一年期波動度為參考。5 年期台灣公債殖利率以 Investing.com 網站之 5 年期台灣公債殖利率為參考。歷史一年期波動度估算方式如下： 1. 以評價日及其前一年之每日公債殖利率為樣本期間。 2. 以樣本期間之殖利率計算日自然對數變動率。 3. 以日變動率標準差進行年化，可得利率波動度。

參數項目	數值	說明
折現率	2.2781%	評估風險折現率時，可嘗試採用發行公司借款利率評估法、同業公司借款利率評估法等方式。本次擬採用發行公司借款利率評估法，評估數值為 2.2781%，作為風險折現率之參數值。
收回條件	4.0000%	以訂定股息率為此特別股的贖回條件利率。
收回價格	40 元	按發行辦法，以發行價格 40 元收回。
分割期數	1825 期	將存續期間分割為 1825 期。

（2） 理論價格之估算結果

以評價模型評價永續型特別股理論價格為每股70.23元，以評價模型評價特別股之收回權價值為每股(29.62)元，故特別股理論價格為每股40.61元。

四、發行價格合理性說明：

由於該特別股所訂定之條件尚包含剩餘財產分配權、收回權等，故經考量上述之諸多權利後，依相關法令規定並經發行公司與本承銷商共同議定，此次訂定以每股40元為發行價格，股息率訂定為發行價格之4.0000%。另訂定之發行價格40元與理論價格40.61的價格差異為-1.50%，未達10%，故對原有股東及特別股認購人之權益應不致有重大不利影響，其發行價格與理論價格間之差異應屬合理。

發行公司：海悅國際開發股份有限公司

負責人：黃希文

中　華　民　國　一　一　〇　年　七　月　二十三　日

（僅供海悅國際開發股份有限公司 110 年度現金增資發行甲種特別股承銷價格計算書使用）

證券承銷商：兆豐證券股份有限公司

負責人：陳佩君

中 華 民 國 一 一 〇 年 七 月 二十三 日

（僅供海悅國際開發股份有限公司 110 年度現金增資發行甲種特別股承銷價格計算書使用）

附件二、108 年度合併財務報告及會計師查核報告

股票代碼：2348

海悅國際開發股份有限公司
及子公司

合併財務報告暨會計師查核報告
民國108及107年度

地址：台北市松山區敦化北路260號7樓
電話：(02)87122888

§目　　錄§

項目	頁次	財務報告附註編號
一、封　面	1	-
二、目　錄	2	-
三、關係企業合併財務報告聲明書	3	-
四、會計師查核報告	4～7	-
五、合併資產負債表	8	-
六、合併綜合損益表	9～10	-
七、合併權益變動表	11	-
八、合併現金流量表	12～13	-
九、合併財務報表附註		
(一) 公司沿革	14	一
(二) 通過財務報告之日期及程序	14	二
(三) 新發布及修訂準則及解釋之適用	15～17	三
(四) 重大會計政策之彙總說明	17～29	四
(五) 重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源	29	五
(六) 重要會計項目之說明	29～50	六～二三
(七) 關係人交易	50～52	二四
(八) 質抵押之資產	52	二五
(九) 重大之期後事項	52	二六
(九) 部門資訊	52	二七
(十) 附註揭露事項		
1. 重大交易事項相關資訊	52～58	二八
2. 轉投資事業相關資訊	53、58	二八
3. 大陸投資資訊	53	二八

關係企業合併財務報表聲明書

本公司民國 108 年度（自 108 年 1 月 1 日至 12 月 31 日止）依「關係企業合併營業報告書關係企業合併財務報表及關係報告書編製準則」應納入編製關係企業合併財務報表之公司與依國際財務報導準則第 10 號應納入編製母子公司合併財務報表之公司均相同，且關係企業合併財務報告所應揭露相關資訊於前揭母子公司合併財務報表中均已揭露，爰不再另行編製關係企業合併財務報表。

特此聲明

公司名稱：海悅國際開發股份有限公司

負責人：黃 希 文

中 華 民 國 109 年 3 月 18 日

Deloitte

勤業眾信

勤業眾信聯合會計師事務所
11073 台北市信義區松仁路100號20樓

Deloitte & Touche
20F, Taipei Nan Shan Plaza
No. 100, Songren Rd.,
Xinyi Dist., Taipei 11073, Taiwan

Tel: +886 (2) 2725-9988
Fax:+886 (2) 4051-6888
www.deloitte.com.tw

會計師查核報告

海悅國際開發股份有限公司　公鑒：

查核意見

海悅國際開發股份有限公司及其子公司（以下簡稱海悅國際公司及其子公司）民國 108 年及 107 年 12 月 31 日之合併資產負債表，暨民國 108 年及 107 年 1 月 1 日至 12 月 31 日之合併綜合損益表、合併權益變動表、合併現金流量表，以及合併財務報表附註（包括重大會計政策彙總），業經本會計師查核竣事。

依本會計師之意見，上開合併財務報表在所有重大方面係依照證券發行人財務報告編製準則及經金融監督管理委員會認可並發布生效之國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告編製，足以允當表達海悅國際公司及其子公司民國 108 年及 107 年 12 月 31 日之合併財務狀況，暨民國 108 年及 107 年 1 月 1 日至 12 月 31 日之合併財務績效及合併現金流量。

查核意見之基礎

本會計師係依照會計師查核簽證財務報表規則及一般公認審計準則執行查核工作。本會計師於該等準則下之責任將於會計師查核合併財務報表之責任段進一步說明。本會計師所隸屬事務所受獨立性規範之人員已依會計師職業道德規範，與海悅國際公司及其子公司保持超然獨立，並履行該規範之其他責任。本會計師相信已取得足夠及適切之查核證據，以作為表示查核意見之基礎。

關鍵查核事項

關鍵查核事項係指依本會計師之專業判斷，對海悅國際公司及其子公司民國 108 年度合併財務報表之查核最為重要之事項。該等事項已於查核合併

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

茲對海悅國際公司及其子公司民國 108 年度合併財務報表之關鍵查核事項敘明如下：

<u>履行合約成本</u>

履行合約成本係為取得不動產代銷服務合約至合約最終完成之期間內可歸屬於特定合約之支出，並受經濟景氣及產業狀況之變化而有所變動。且履行合約成本之帳面價值對整體財務報表係屬重大，因是，將履行合約成本考量為關鍵查核事項。

本會計師因應程序包括了解及測試管理階層履行合約資產轉列勞務成本之內部控制。

此程序包含但不限於管理階層所依賴之銷售報表及管理階層針對該計算之覆核。除此之外，本會計師測試履行合約成本之估計所使用之資料，包括預估總銷售金額、預估累計銷售比例及預估總成本。

同時，本會計師核算勞務成本是否依據政策提列，並檢視及抽核收入認列情形以確認預估累計銷售比例之正確性。

<u>營建用地減損評估</u>

如附註十二所述，海悅國際公司及其子公司所持有營建用地定期依外部專家報告進行評估，由於評價方法涉及各種估算，且營建用地之帳面價值對整體財務報表係屬重大，因是，將營建用地之減損測試考量為關鍵查核事項。

本會計師對於上開項目已執行主要查核程序如下：

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

其他事項

海悅國際開發股份有限公司業已編製民國 108 及 107 年度之個體財務報表，並經本會計師出具無保留意見之查核報告在案，備供參考。

管理階層與治理單位對合併財務報表之責任

管理階層之責任係依照證券發行人財務報告編製準則及經金融監督管理委員會認可並發布生效之國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公

告編製允當表達之合併財務報表，且維持與合併財務報表編製有關之必要內部控制，以確保合併財務報表未存有導因於舞弊或錯誤之重大不實表達。

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

海悅國際公司及其子公司之治理單位（含監察人）負有監督財務報導流程之責任。

會計師查核合併財務報表之責任

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

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

1. 辨認並評估合併財務報表導因於舞弊或錯誤之重大不實表達風險；對所評估之風險設計及執行適當之因應對策；並取得足夠及適切之查核證據以作為查核意見之基礎。因舞弊可能涉及共謀、偽造、故意遺漏、不實聲明或踰越內部控制，故未偵出導因於舞弊之重大不實表達之風險高於導因於錯誤者。
2. 對與查核攸關之內部控制取得必要之瞭解，以設計當時情況下適當之查核程序，惟其目的非對海悅國際公司及其子公司內部控制之有效性表示意見。
3. 評估管理階層所採用會計政策之適當性，及其所作會計估計與相關揭露之合理性。
4. 依據所取得之查核證據，對管理階層採用繼續經營會計基礎之適當性，以及使海悅國際公司及其子公司繼續經營之能力可能產生重大疑慮之事件或情況是否存在重大不確定性，作出結論。本會計師若認為該等事件

或情況存在重大不確定性，則須於查核報告中提醒合併財務報表使用者注意合併財務報表之相關揭露，或於該等揭露係屬不適當時修正查核意見。本會計師之結論係以截至查核報告日所取得之查核證據為基礎。惟未來事件或情況可能導致海悅國際公司及其子公司不再具有繼續經營之能力。

5. 評估合併財務報表（包括相關附註）之整體表達、結構及內容，以及合併財務報表是否允當表達相關交易及事件。

6. 對於海悅國際公司及其子公司內組成個體之財務資訊取得足夠及適切之查核證據，以對合併財務報表表示意見。本會計師負責查核案件之指導、監督及執行，並負責形成海悅國際公司及其子公司查核意見。

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

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

本會計師從與治理單位溝通之事項中，決定對海悅國際公司及其子公司民國 108 年度合併財務報表查核之關鍵查核事項。本會計師於查核報告中敘明該等事項，除非法令不允許公開揭露特定事項，或在極罕見情況下，本會計師決定不於查核報告中溝通特定事項，因可合理預期此溝通所產生之負面影響大於所增進之公眾利益。

勤業眾信聯合會計師事務所

會計師 戴信維　　會計師 郭俐雯

戴信維　　郭俐雯

證券暨期貨管理委員會核准文號
台財證六字第 0930128050 號

證券暨期貨管理委員會核准文號
台財證六字第 0920123784 號

中華民國 109 年 3 月 18 日

海悅[illegible]股份有限公司暨子公司

合併資產負債表

民國108年及107年12月31日

單位：新台幣仟元

代碼	資產	108年12月31日 金額	%	107年12月31日 金額	%
	流動資產				
1100	現金及約當現金（附註四及六）	$ 867,425	18	$ 588,361	24
1110	透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動（附註四、七及二三）	-	-	1,906	-
1140	合約資產－流動（附註四及十九）	88,887	2	28,571	1
1150	應收票據及帳款－非關係人（附註四、九、十九及二三）	491,034	10	251,646	11
1160	應收票據及帳款－關係人淨額（附註四、九、十九、二三及二四）	50,430	1	38,085	2
1200	其他應收款（附註二三）	6,734	-	8,347	-
1320	存貨（建設業適用）（附註四、十及二五）	2,435,163	50	952,832	39
1479	其他流動資產－其他	42,515	1	38,592	2
1480	取得合約之增額成本－流動（附註四及十九）	489	-	-	-
1482	履行合約成本－流動（附註四及十九）	319,497	6	51,080	2
11XX	流動資產總計	4,302,174	88	1,959,420	81
	非流動資產				
1510	透過損益按公允價值衡量之金融資產－非流動（附註四、七及二三）	239,486	5	266,206	11
1517	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產－非流動（附註四、八及二三）	116,793	2	93,393	4
1535	按攤銷後成本衡量之金融資產－非流動（附註四、二三及二五）	92,460	2	27,618	1
1550	採用權益法之投資（附註四及十二）	69,695	2	64,954	3
1600	不動產、廠房及設備淨額（附註四及十三）	33,981	1	805	-
1755	使用權資產（附註四及十四）	20,042	-	-	-
1780	無形資產（附註四）	939	-	-	-
1840	遞延所得稅資產（附註四）	777	-	-	-
1920	存出保證金	12,397	-	7,747	-
15XX	非流動資產總計	586,570	12	460,723	19
1XXX	資產總計	$ 4,888,744	100	$ 2,420,143	100
代碼	負債及權益				
	流動負債				
2100	短期借款（附註十五及二三）	$ 659,000	14	$ 520,000	21
2120	透過損益按公允價值衡量之金融負債－流動（附註四及二三）	175	-	-	-
2150	應付票據及帳款	292,777	6	93,372	4
2230	本期所得稅負債（附註四及二一）	113,398	2	10,312	-
2280	租賃負債－流動（附註四、十四及二三）	4,461	-	-	-
2320	一年或一營業週期內到期長期負債（附註十五及二三）	-	-	161,250	7
2399	其他流動負債	227,125	5	133,296	6
21XX	流動負債總計	1,296,936	27	918,230	38
	非流動負債				
2530	應付公司債（附註四、十六及二三）	417,247	8	-	-
2540	長期借款（附註十五、二三及二五）	1,302,698	27	46,200	2
2580	租賃負債－非流動（附註四、十四及二三）	15,666	-	-	-
2645	存入保證金	200	-	-	-
2527	合約負債－非流動（附註四及二十）	32,907	1	-	-
25XX	非流動負債總計	1,768,718	36	46,200	2
2XXX	負債總計	3,065,654	63	964,430	40
	歸屬於本公司業主之權益（附註十八）				
	股本				
3110	普通股股本	856,000	18	856,000	35
3170	待發行股本	13,717	-	-	-
3100	股本總計	869,717	18	856,000	35
3200	資本公積	65,164	1	-	-
	保留盈餘				
3310	法定盈餘公積	93,058	2	46,880	2
3320	特別盈餘公積	29,610	1	-	-
3350	未分配盈餘	732,149	15	552,633	23
3300	保留盈餘總計	854,817	18	599,513	25
3400	其他權益	(29,791)	(1)	(29,610)	(1)
31XX	本公司業主之權益總計	1,759,907	36	1,425,903	59
36XX	非控制權益	63,183	1	29,810	1
3XXX	權益總計	1,823,090	37	1,455,713	60
	負債與權益總計	$ 4,888,744	100	$ 2,420,143	100

後附之附註係本合併財務報告之一部分。

董事長：黃希文　　經理人：王俊傑　　會計主管：林宗輝

海悅國際開發股份有限公司及子公司

合併綜合損益表

民國 108 年及 107 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣仟元，惟
每股盈餘為元

代碼		108年度 金額	108年度 %	107年度 金額	107年度 %
	營業收入				
4600	勞務收入（附註四、十九及二四）	$1,733,877	100	$1,129,958	100
	營業成本				
5600	勞務成本（附註四及二四）	796,894	46	463,741	41
5900	營業毛利	936,983	54	666,217	59
	營業費用（附註九、二十及二四）				
6100	推銷費用	61	-	-	-
6200	管理費用	355,074	21	219,863	19
6450	預期信用減損損失（利益）	4,456	-	(5,790)	-
6000	營業費用合計	359,591	21	214,073	19
6900	營業淨利	577,392	33	452,144	40
	營業外收入及支出（附註二十）				
7010	其他收入	114,358	7	12,268	1
7020	其他利益及損失	23,301	1	9,470	1
7050	財務成本	(5,336)	-	(2,146)	-
7070	採用權益法認列之關聯企業及合資損益之份額	(11,259)	(1)	484	-
7000	營業外收入及支出合計	121,064	7	20,076	2

（接次頁）

（承前頁）

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

後附之附註係本合併財務報告之一部分。

董事長：黃希文 經理人：王俊傑 會計主管：林宗輝

海悅股份有限公司暨其子公司

合併權益變動表

民國 108 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣仟元，惟每股股利為元

代碼		歸屬於本公司業主之權益									非控制權益	權益總額
		股本			資本公積	保留盈餘			透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產未實現評價損益	總計		
		普通股股本	特別股股本	合計		法定盈餘公積	特別盈餘公積	未分配盈餘				
A1	107 年 1 月 1 日餘額	$ 856,000	$ -	$ 856,000	$ -	$ 28,612	$ -	$ 417,278	$ -	$ 1,301,890	$ 35,835	$ 1,337,725
	106 年度盈餘指撥及分配											
B1	法定盈餘公積	-	-	-	-	18,268	-	(18,268)	-	-	-	-
B5	本公司股東現金股利－3.6 元	-	-	-	-	-	-	(308,160)	-	(308,160)	-	(308,160)
O1	子公司股東現金股利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(4,500)	(4,500)
D1	107 年度淨利	-	-	-	-	-	-	461,783	-	461,783	(1,525)	460,258
D3	107 年度其他綜合損益	-	-	-	-	-	-	-	(29,610)	(29,610)		(29,610)
D5	107 年度綜合損益總額	-	-	-	-	-	-	461,783	(29,610)	432,173	(1,525)	430,648
Z1	107 年 12 月 31 日餘額	856,000	-	856,000	-	46,880	-	552,633	(29,610)	1,425,903	29,810	1,455,713
	107 年度盈餘指撥及分配											
B1	法定盈餘公積	-	-	-	-	46,178	-	(46,178)	-	-	-	-
B3	特別盈餘公積	-	-	-	-	-	29,610	(29,610)	-	-	-	-
B5	本公司股東現金股利－3.8 元	-	-	-	-	-	-	(325,280)	-	(325,280)	-	(325,280)
D1	108 年度淨利	-	-	-	-	-	-	565,055	-	565,055	13,873	578,928
D3	108 年度其他綜合損益	-	-	-	-	-	-	-	15,348	15,348	-	15,348
D5	108 年度綜合損益總額	-	-	-	-	-	-	565,055	15,348	580,403	13,873	594,276
Q1	處分透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具	-	-	-	-	-	-	15,529	(15,529)	-	-	-
O1	非控制權益增加	-	-	-	-	-	-	-	-	-	19,500	19,500
C5	本公司發行可轉換公司債認列權益組成部分	-	-	-	18,642	-	-	-	-	18,642	-	18,642
I1	公司債轉換為普通股	-	13,717	13,717	46,522	-	-	-	-	60,239	-	60,239
Z1	108 年 12 月 31 日餘額	$ 856,000	$ 13,717	$ 869,717	$ 65,164	$ 93,058	$ 29,610	$ 732,149	($ 29,791)	$ 1,759,907	$ 63,183	$ 1,823,090

後附之附註係本合併財務報告之一部分。

董事長：黃希文　　經理人：王俊傑　　會計主管：林宗輝

海悅國際開發股份有限公司及子公司

合併現金流量表

民國 108 年及 107 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

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

（接次頁）

（承前頁）

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

後附之附註係本合併財務報告之一部分。

董事長：黃希文　經理人：王俊傑　會計主管：林宗輝

海悅國際開發股份有限公司及子公司

合併財務報表附註

民國 108 年及 107 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

（除另予註明者外，金額以新台幣仟元為單位）

一、公司沿革

合併公司係於 76 年 8 月成立於新竹科學工業園區，原名力捷電腦股份有限公司，自 93 年 7 月 1 日起更名為力廣科技股份有限公司，營業項目包括光學閱讀機及其相關零組件、多媒體產品、個人電腦及週邊設備、通訊產品及數位相機之研究開發、生產、製造及銷售，並兼營與合併公司業務相關之進出口貿易業務及前各項有關產品之設計、生產業務。合併公司於 102 年 3 月 26 日經臨時股東會決議通過變更公司章程，將公司更名為海悅國際開發股份有限公司，並新增不動產開發、租賃、買賣、仲介及代銷經紀、管理顧問、產品及景觀設計為營業項目。合併公司股票自 85 年 1 月 5 日起於臺灣證券交易所上市買賣。

合併公司分別於 101 年 8 月 15 日及 101 年 10 月 2 日經董事會及臨時股東會決議通過辦理減資彌補虧損及私募現金增資發行普通股，引進具備建築開發及不動產代銷專業經驗之策略性投資人，協助合併公司開發新業務及多角化經營，有效改善公司獲利、增加營業活動之現金流量及提升股東權益。前述私募現金增資於 101 年 11 月 8 日及 102 年 1 月 23 日經董事會決議通過，分別以 101 年 11 月 9 日及 102 年 1 月 25 日為增資基準日、發行普通股 2,000 仟股及 68,000 仟股、募集資金 10,760 仟元及 331,160 仟元。

本合併財務報告係以合併公司之功能性貨幣新台幣表達。

二、通過財務報告之日期及程序

本合併財務報告於 109 年 3 月 18 日經董事會通過。

三、新發布及修訂準則及解釋之適用

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

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

IFRS 16「租賃」

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

租賃定義

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

合併公司為承租人

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

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

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

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

合併公司亦適用下列權宜作法：

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

108 年 1 月 1 日資產、負債及權益之預計影響

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

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

(二) 109 年適用之金融監督管理委員會（以下稱「金管會」）認可之 IFRSs

新發布／修正／修訂準則及解釋	IASB 發布之生效日
IFRS 3 之修正「業務之定義」	2020 年 1 月 1 日（註 1）
IFRS 9、IAS 39 及 IFRS 7 之修正「利率指標變革」	2020 年 1 月 1 日（註 2）
IAS 1 及 IAS 8 之修正「重大性之定義」	2020 年 1 月 1 日（註 3）

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

註 2：2020 年 1 月 1 日以後開始之年度期間追溯適用此項修正。

註 3：2020 年 1 月 1 日以後開始之年度期間推延適用此項修正。

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

(三) IASB 已發布但尚未經金管會認可並發布生效之 IFRSs

新發布／修正／修訂準則及解釋	IASB 發布之生效日（註）
IFRS 10 及 IAS 28 之修正「投資者與其關聯企業或合資間之資產出售或投入」	未定
IFRS 17「保險合約」	2021 年 1 月 1 日
IAS 1 之修正「將負債分類為流動或非流動」	2022 年 1 月 1 日

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

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

四、重大會計政策之彙總說明

(一) 遵循聲明

本合併財務報告係依照證券發行人財務報告編製準則及經金管會認可並發布生效之 IFRSs 編製。

(二) 編製基礎

除按公允價值衡量之金融工具外，本合併財務報告係依歷史成本基礎編製。

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

1. 第 1 等級輸入值：係指於衡量日可取得之相同資產或負債於活絡市場之報價（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（即使於資產負債表日後至通過發布財務報告前已完成長期性之再融資或重新安排付款協議，亦屬流動負債），以及
3. 不能無條件將清償期限遞延至資產負債表日後至少12個月之負債。惟負債之條款可能依交易對方之選擇，以發行權益工具而導致其清償者，並不影響分類。

非屬上述流動資產或流動負債者，係分類為非流動資產或非流動負債。

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

(四) 合併基礎

本合併財務報告係包含本公司及由本公司所控制個體（子公司）之財務報告。子公司之財務報告已予適當調整，以使其會計政策與合併公司之會計政策一致。於編製合併財務報告時，各個體間之交易、帳戶餘額、收益及費損已全數予以銷除。子公司之綜合損益總額係歸屬至合併公司業主及非控制權益，即使非控制權益因而成為虧損餘額。

子公司明細、持股比率及營業項目，參閱附註十一及附表五。

(五) 外　　幣

各個體編製財務報告時，以個體功能性貨幣以外之貨幣（外幣）交易者，依交易日匯率換算為功能性貨幣記錄。

外幣貨幣性項目於每一資產負債表日以收盤匯率換算。因交割貨幣性項目或換算貨幣性項目產生之兌換差額，於發生當期認列於損益。

以公允價值衡量之外幣非貨幣性項目係以決定公允價值當日之匯率換算，所產生之兌換差額列為當年度損益。惟屬公允價值變動認列於其他綜合損益者，其產生之兌換差額列於其他綜合損益。

以歷史成本衡量之外幣非貨幣性項目係以交易日之匯率換算，不再重新換算。

(六) 合約成本相關資產

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

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

(七) 存　　貨

存貨包括在建房地、營建用地及預付土地款。存貨係以成本與淨變現價值孰低衡量。成本包括使其達可供使用的地點及狀態所發生之取得必要支出及借款資本化成本。淨變現價值係指正常營業下之估計售價減除估計完工尚需投入之估計成本及完成出售所需之估計成本後餘額。

在建房地

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

營建用地

營建用地係備供建築之土地，俟積種進行開發取得建築執照時，再轉列至在建房地。營建用地淨變現價值係參照管理當局按當時市場情形之估計。

(八) 投資關聯企業

關聯企業係指合併公司具有重大影響，但非屬子公司之企業。

合併公司對投資關聯企業係採用權益法。

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

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

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

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

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

合併公司自其投資不再為關聯企業之日停止採用權益法，其對原關聯企業之保留權益以公允價值衡量，該公允價值及處分價款與停止採用權益法當日之投資帳面金額之差額，列入當期損益。此外，於其他綜合損益中所認列與該關聯企業有關之所有金額，其會計處

理之基礎係與關聯企業若直接處分相關資產或負債所必須遵循之基礎相同。若對關聯企業之投資成為合資之投資，或對合資之投資成為對關聯企業之投資，合併公司係持續採用權益法而不對保留權益作再衡量。

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

(九) 不動產、廠房及設備

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

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

不動產、廠房及設備除列時，淨處分價款與該資產帳面金額間之差額係認列於損益。

(十) 有形、無形資產及合約成本相關資產之減損

合併公司於每一資產負債表日評估是否有任何跡象顯示有形及無形資產可能已減損。若有任一減損跡象存在，則估計該資產之可回收金額。倘無法估計個別資產之可回收金額，合併公司估計該資產所屬現金產生單位之可回收金額。

針對非確定耐用年限及尚未可供使用之無形資產，至少每年進行減損測試，或於有減損跡象時進行減損測試。

可回收金額為公允價值減出售成本與其使用價值之較高者。個別資產或現金產生單位之可回收金額若低於其帳面金額時，將該資產或現金產生單位之帳面金額調減至其可回收金額，減損損失係認列於損益。

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

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

當減損損失於後續迴轉時，該資產、現金產生單位或合約成本相關資產之帳面金額調增至修訂後之可回收金額，惟增加後之帳面金額以不超過該資產、現金產生單位或合約成本相關資產若未於以前年度認列減損損失時所決定之帳面金額（減除攤銷或折舊）。減損損失之迴轉係認列於損益。

(十一) 金融工具

金融資產與金融負債於合併公司成為該工具合約條款之一方時認列於合併資產負債表。

原始認列金融資產與金融負債時，若金融資產或金融負債非屬透過損益按公允價值衡量者，係按公允價值加計直接可歸屬於取得或發行金融資產或金融負債之交易成本衡量。直接可歸屬於取得或發行透過損益按公允價值衡量之金融資產或金融負債之交易成本，則立即認列為損益。

1. 金融資產

金融資產之慣例交易係採交易日會計認列及除列。

(1) 衡量種類

合併公司所持有之金融資產種類為透過損益按公允價值衡量之金融資產、按攤銷後成本衡量之金融資產及透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資。

A.透過損益按公允價值衡量之金融資產

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

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

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

B.透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資

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

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

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

C.按攤銷後成本衡量之金融資產

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

a. 係於某經營模式下持有，該模式之目的係持有金融資產以收取合約現金流量；及

b. 合約條款產生特定日期之現金流量，該等現金流量完全為支付本金及流通在外本金金額之利息。

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

除下列兩種情況外，利息收入係以有效利率乘以金融資產總帳面金額計算：

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

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

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

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

(2) 金融資產及合約資產之減損

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

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

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

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

A.有內部或外部資訊顯示債務人已不可能清償債務。

B.逾期超過 90 天，除非有合理且可佐證之資訊顯示延後之違約基準更為適當。所有金融資產之減損損失係藉由備抵帳戶調降其帳面金額。

(3) 金融資產之除列

合併公司僅於對來自金融資產現金流量之合約權利失效，或已移轉金融資產且該資產所有權之幾乎所有風險及報酬已移轉予其他企業時，始將金融資產除列。

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

2. 金融負債

(1) 後續衡量

除下列情況外，所有金融負債係以有效利息法按攤銷後成本衡量：

透過損益按公允價值衡量之金融負債

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

(2) 金融負債之除列

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

3. 可轉換公司債

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

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

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

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

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

(十二) 收入認列

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

勞務收入

勞務收入係依合約提供勞務所產生之收入，按合約完成程度予以認列。合約完成程度係藉由至今已履行之勞務佔全部應履行勞務之百分比決定。若依合約條款由客戶扣留保留款旨在確保合併公司完成所有合約義務，於合併公司履約完成前係認列為合約資產。

營建收入

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

(十三) 租　　賃

108 年

合併公司於合約成立日評估合約是否係屬（或包含）租賃。

合併公司為承租人

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

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

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

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

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

107 年

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

合併公司為承租人

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

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

營業租賃給付係按直線基礎於租賃期間內認列為費用。

(十四) 借款成本

直接可歸屬於取得、建造或生產符合要件之資產之借款成本，係作為該資產成本之一部分，直到該資產達到預定使用或出售狀態之幾乎所有必要活動已完成為止。

特定借款如於符合要件之資本支出發生前進行暫時投資而賺取之投資收入，係自符合資本化條件之借款成本中減除。

除上述外，所有其他借款成本係於發生當期認列為損益。

(十五) 員工福利

1. 短期員工福利

短期員工福利相關負債係以換取員工服務而預期支付之非折現金額衡量。

2. 退職後福利

確定提撥退休計畫之退休金係於員工提供服務期間將應提撥之退休金數額認列為費用。

(十六)所 得 稅

所得稅費用係當期所得稅及遞延所得稅之總和。

1. 當期所得稅

依我國所得稅法規定計算之未分配盈餘加徵所得稅，係於股東會決議年度認列。

以前年度應付所得稅之調整，列入當期所得稅。

2. 遞延所得稅

遞延所得稅係依帳載資產及負債帳面金額與計算課稅所得之課稅基礎二者所產生之暫時性差異計算。

遞延所得稅負債一般係就所有應課稅暫時性差異予以認列，而遞延所得稅資產則於很有可能有課稅所得以供可減除暫時性差異及虧損扣抵所產生之所得稅抵減使用時認列。

與投資子公司相關之應課稅暫時性差異皆認列遞延所得稅負債，惟合併公司若可控制暫時性差異迴轉之時點，且該暫時性差異很有可能於可預見之未來不會迴轉者除外。與此類投資有關之可減除暫時性差異，僅於其很有可能有足夠課稅所得用以實現暫時性差異，且於可預見之未來預期將迴轉的範圍內，予以認列遞延所得稅資產。

遞延所得稅資產之帳面金額於每一資產負債表日予以重新檢視，並針對已不再很有可能有足夠之課稅所得以供其回收所有或部分資產者，調減帳面金額。原未認列為遞延所得稅資產者，亦於每一資產負債表日予以重新檢視，並在未來很有可能產生課稅所得以供其回收所有或部分資產者，調增帳面金額。

遞延所得稅資產及負債係以預期負債清償或資產實現當期之稅率衡量，該稅率係以資產負債表日已立法或已實質性立法之稅率及稅法為基礎。遞延所得稅負債及資產之衡量係反映合

併公司於資產負債表日預期回收或清償其資產及負債帳面金額之方式所產生之租稅後果。

3. 當期及遞延所得稅

當期及遞延所得稅係認列於損益，惟與認列於其他綜合損益或直接計入權益之項目相關之當期及遞延所得稅係分別認列於其他綜合損益或直接計入權益。

五、重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源

合併公司於採用會計政策時，對於不易自其他來源取得相關資訊者，管理階層必須基於歷史經驗及其他攸關之因素作出相關之判斷、估計及假設。實際結果可能與估計有所不同。

管理階層將對估計與基本假設持續檢視。若估計之修正僅影響當期，則於修正當期認列；若會計估計之修正同時影響當期及未來期間，則於修正當期及未來期間認列。

營建用地之估計減損

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

六、現金及約當現金

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

七、透過損益按公允價值衡量之金融資產

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

八、透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產

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

九、應收票據及帳款及長期應收款

	108年12月31日	107年12月31日
應收票據及帳款		
按攤銷後成本衡量		
總帳面金額	$ 546,530	$ 290,341
減：備抵損失	(5,066)	(610)
	$ 541,464	$ 289,731

(一) 應收票據及帳款

合併公司對勞務銷售之平均授信為 90 天。合併公司採用 IFRS 9 之簡化作法按存續期間預期信用損失認列應收票據及帳款之備抵損失。存續期間預期信用損失係使用準備矩陣計算，其考量客戶過去違約紀錄與現時財務狀況、產業經濟情勢，並同時考量 GDP 預測及產業展望。因合併公司之信用損失歷史經驗顯示，不同客戶群之損失型態並無顯著差異，因此準備矩陣未進一步區分客戶群，僅以應收票據及帳款逾期天數訂定預期信用損失率。

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

合併公司依準備矩陣衡量應收票據及帳款之備抵損失如下：

108 年 12 月 31 日

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

107 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	$ 254,684	$ 35,019	$ 386	$ 252	$ -	$ 290,341
備抵損失（存續期間預期信用損失）	(466)	(139)	(2)	(3)	-	(610)
攤銷後成本	$ 254,218	$ 34,880	$ 384	$ 249	$ -	$ 289,731

應收票據及帳款備抵損失之變動資訊如下：

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

(二) 長期應收款

資產負債表日之長期應收款如下：

	108年12月31日	107年12月31日
德商 UMAX SYSTEMS GmbH	$ 156,904	$ 156,904
減：減損損失	156,904	156,904
淨　額	$ -	$ -

本公司於 98 年 12 月委請律師對實質關係人德商 UMAX SYSTEMS GmbH（USG 公司）長期應收款 156,904 仟元提出債權清償訴訟，並於 99 年 7 月 29 日獲德國當地法院判決勝訴，USG 公司對前述判決放棄上訴，故本公司委請律師向法院就 USG 公司之資產提出強制執行程序。德國當地法院後續將依法對 USG 公司強制執行債務清償，惟倘 USG 公司有資產不足以清償債務時，USG 公司將面臨聲請破產，由法院依據債權人對 USG 公司債權比例，平均分配剩餘財產予債權人。因本公司對於 USG 公司完成破產程序後可獲清償之債權回收金額難以合理估計，基於穩健保守原則，故於 99 年度將上述帳款全數提列呆帳損失。

本公司對 USG 公司之財產提出強制執行後，分別於 100 年 1 月 3 日及 100 年 1 月 17 日取得 USG 公司之部分償還款計歐元 1,123 仟元（約新台幣 43,346 仟元）。依德國破產法第一三〇條規定，若本公司在提出強制執行時，知悉 USG 公司已處破產狀況，破產管理人可

請求本公司返還所取得之款項。USG 公司於 99 年 7 月 29 日獲得德國當地法院之判決敗訴及本公司提出強制執行程序後，於 100 年 1 月 17 日向德國法院提出破產申請，依法破產管理人得於 3 年內向德國當地法院對本公司提出訴訟，於獲得德國當地法院之勝訴後，再向本公司所在地之管轄法院－台灣地區法院聲請承認德國法院判決，請求本公司返還強制執行所取得之款項。本公司評估破產管理人追討之可能性尚具不確定性，故將此款項列為暫收款。

另德國法院於 100 年 1 月 19 日開始執行 USG 公司之臨時破產程序，本公司亦於 100 年 4 月 15 日就原始產生之應收帳款歐元 3,428 仟元（約新台幣 156,904 仟元）扣除前述分配款歐元 1,123 仟元之餘額申報債權，以便 USG 公司之破產管理人據以編造債權表，作為後續分配之依據。USG 公司之破產管理人於 100 年 6 月 1 日召開第一次債權人會議，審議相關債權及可分配之資產。本公司於 100 年 6 月依據破產管理人報告評估，倘若破產管理人請求本公司返還前已獲配之強制執行分配款，則本公司以原始應收帳款歐元 3,428 仟元參與破產債權分配可獲清償之金額應可超過目前已獲配之強制執行分配款歐元 1,123 仟元，惟因尚須與破產管理人進一步協商帳款返還方式，故本公司於 100 年度僅就已獲配之強制執行分配款認列呆帳收回利益 43,346 仟元。

本公司於 101 年 12 月 11 日接獲德國克雷費爾德地方法院經由台北地方法院協助送達之民事庭起訴狀，要求返還原獲配之強制執行分配款歐元 1,123 仟元。本公司於 103 年 6 月接獲一審宣判敗訴，基於穩健原則將上述款項全額提列備抵呆帳，並委由律師辦理訴訟程序，進行二審上訴。由於國際訴訟程序冗長，本公司於 104 年 4 月 17 日決定撤回上訴，並依一審宣判歸還相關款項，待破產管理人通知未來可分配之資產。

十、存貨（營建業適用）

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

(一) 上列營建用地係取得作為住宅開發之用。

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

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

(四) 設定抵押作為借款擔保之資訊，請參閱附註二五。

十一、子 公 司

(一) 列入合併財務報告之子公司

本合併財務報告編製主體如下：

投資公司名稱	子公司名稱	業務性質	所持股權百分比 108年9月30日	所持股權百分比 107年12月31日
本公司	海悅建設股份有限公司	經營不動產買賣及租賃、大樓開發租售業務	99.99%	99.99%
	海峽建設股份有限公司	經營不動產買賣及租賃、大樓開發租售業務	100%	100%
	海心國際股份有限公司	經營不動產買賣及租賃、大樓開發租售業務	85%	85%

（接次頁）

（承前頁）

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

(二) 未列入合併財務報告之子公司：無。

十二、採用權益法之投資

投資關聯企業

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

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

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

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

十三、不動產、廠房及設備

	土地	建築物	機器設備	辦公設備	合計
成本					
107年1月1日餘額	$ -	$ -	$ -	$ 2,574	$ 2,574
增添	-	-	143	258	401
處分	-	-	-	(187)	(187)
107年12月31日餘額	$ -	$ -	$ 143	$ 2,645	$ 2,788
累計折舊					
107年1月1日餘額	$ -	$ -	$ -	$ 1,812	$ 1,812
折舊費用	-	-	18	289	307
處分	-	-	-	(136)	(136)
107年12月31日餘額	$ -	$ -	$ 18	$ 1,965	$ 1,983
107年12月31日淨額	$ -	$ -	$ 125	$ 680	$ 805
成本					
108年1月1日餘額	$ -	$ -	$ 143	$ 2,644	$ 2,787
增添	12,000	5,714	1,900	14,659	34,273
108年12月31日餘額	$ 12,000	$ 5,714	$ 2,043	$ 17,303	$ 37,060
累計折舊					
108年1月1日餘額	$ -	$ -	$ 18	$ 1,964	$ 1,982
折舊費用	-	56	62	979	1,097
108年12月31日餘額	$ -	$ 56	$ 80	$ 2,943	$ 3,079
108年12月31日淨額	$ 12,000	$ 5,658	$ 1,963	$ 14,360	$ 33,981

折舊費用係以直線基礎按下列耐用年數計提：

建築物	50年
運輸設備	3年
辦公設備	3年

十四、租賃協議

(一) 使用權資產－108年

	108年12月31日
使用權資產帳面金額	
建築物	$ 20,042

	108年度
使用權資產之增添	$ 22,135
使用權資產之折舊費用	
建築物	$ 2,093

(二) 租賃負債－108 年

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

租賃負債之折現率區間如下：

	108年12月31日
建 築 物	2.02%

(三) 其他租賃資訊

108 年

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

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

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

107 年

不可取消營業租賃之未來最低租賃給付總額如下：

	107年12月31日
不超過 1 年	$ 5,273
1～5 年	-
	$ 5,273

十五、借　　款

(一) 短期借款

	108年12月31日	107年12月31日
擔保借款（附註二五）		
一銀行借款(1)	$ 20,000	$ -
無擔保借款		
一銀行借款	639,000	520,000
	$ 659,000	$ 520,000

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

(二) 長期借款

	108年12月31日	107年12月31日
擔保借款（附註二五）		
一銀行借款(1)	$ 161,250	$ 161,250
一銀行借款(2)	55,000	46,200
一銀行借款(3)	396,000	-
一銀行借款(4)	39,360	-
小　計	651,610	207,450
無擔保借款		
一銀行借款(5)	551,088	-
一銀行借款	100,000	-
小　計	651,088	207,450
減：列為 1 年內到期部分	-	(161,250)
	$1,302,698	$ 46,200

(1) 合併公司於 102 年 9 月 27 日以營建用地（已於 108 年第 1 季轉入在建房地）抵押擔保借款 147,500 仟元（參閱附註二五），另於 107 年 6 月 29 日動撥 13,750 仟元，合計共 161,250 仟元，並由董事長黃希文先生、總經理王俊傑先生擔任連帶保證人，原借款到期日為 108 年 9 月 30 日，後延展借款到期日至 111 年 9 月 30 日，利息按月支付，有效年利率為 2.1%，到期一次還本。

(2) 合併公司於 103 年 4 月 11 日以營建用地抵押擔保借款 46,200 仟元（參閱附註二五），原借款到期日為 106 年 4 月 11 日，後延展借款到期日至 110 年 4 月 11 日，另於 108 年 12 月 25 日動撥土地融資尾款 8,800 仟元，合計共 55,000 仟元，利息按月支付，有效年利率由 2.45%降為 2.35%，到期一次還本。

(3) 合併公司於 108 年 9 月 25 日以營建用地抵押擔保借款 396,000 仟元（參閱附註二五），並由董事長黃希文先生擔任連帶保證人，借款到期日為 112 年 9 月 25 日，利息按月支付，有效年利率為 1.87%，到期一次還本。

(4) 合併公司於108年7月25日係因合建建築融資需求，以營建用地全案信託借款19,680仟元（參閱附註二五），另於108年10月25日動撥19,680仟元，合計共39,360仟元，並由董事長黃希文先生、總經理王俊傑先生及海悅國際開發股份有限公司擔任連帶保證人，借款到期日為111年9月27日，利息按月支付，有效年利率為2.61%，到期一次還本。

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

截至108年12月31日止，無擔保銀行借款之有效利率為2%～2.22%。

十六、應付公司債

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

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

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

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

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

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

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

十七、退職後福利計畫

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

十八、權　　益

(一)股　　本

	108年12月31日	107年12月31日
額定股數（仟股）	200,000	200,000
額定股本	$ 2,000,000	$ 2,000,000
已發行且已收足股款之股數（仟股）	86,972	85,600
已發行股本	$ 856,000	$ 856,000
待登記股本	$ 13,717	$ -

已發行之普通股每股面額為10元，每股享有一表決權及收取股利之權利。

(二)保留盈餘及股利政策

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

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

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

本公司依金管證字第1010012865號函令規定提列及迴轉特別盈餘公積。

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

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

合併公司109年3月18日董事會擬議108年度盈餘分配案如下：

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

有關108年度之盈餘分配案尚待預計於109年6月12日召開之股東常會決議。

十九、收　　入

	108年度	107年度
客戶合約收入		
勞務收入	$1,733,877	$1,129,665

(一) 合約餘額

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

合約資產及合約負債之變動主要係來自滿足履約義務之時點與客戶付款時點之差異。

(二) 合約成本相關資產

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

(三) 客戶合約收入之細分

108 年度合併公司營業收入均為代銷房地個案之銷售服務收入。

二十、綜合損益

(一) 其他收入

	108年度	107年度
利息收入	$ 1,111	$ 1,011
股利收入	112,952	10,093
其　他	295	1,164
	$ 114,358	$ 12,268

(二)其他利益及損失

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

(三) 財務成本

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

利息資本化相關資訊如下：

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

(四) 折舊及攤銷

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

(五) 員工福利費用

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

(六) 員工酬勞及董監酬勞

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

估列比例

	108年度	107年度
員工酬勞	1%	1%
董監事酬勞	1%	1%

金　　額

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

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

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

有關本公司108及107年董事會決議之員工酬勞及董監事酬勞資訊，請至台灣證券交易所「公開資訊觀測站」查詢。

二一、所得稅

(一) 認列於損益之所得稅費用主要組成項目

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

會計所得與當期所得稅費用之調節如下：

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

我國於 107 年修正中華民國所得稅法，將營利事業所得稅稅率由 17%調整為 20%。該修正並規定 107 年度未分配盈餘所適用之稅率由 10%調降為 5%。

(二) 本期所得稅資產與負債

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

(三) 未於合併資產負債表中認列遞延所得稅資產之可減除暫時性差異。

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

(四) 本公司及子公司所得稅申報案件經我國稅捐機關核定年度，列示如下：

公司名稱	截至年度
海悅國際開發股份有限公司	106
海悅建設股份有限公司	107
海峽建設股份有限公司	107
悅大建設股份有限公司	107
海心國際股份有限公司	106
海研建築股份有限公司	-
海鉅開發股份有限公司	-

二二、每股盈餘

單位：每股元

	108年度	107年度
基本每股盈餘	$ 6.59	$ 5.39
稀釋每股盈餘	$ 6.27	$ 5.39

用以計算每股盈餘之淨利及普通股加權平均股數如下：

本年度淨利

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

股　　數

單位：仟股

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

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

二三、金融工具

(一) 公允價值資訊－非按公允價值衡量之金融工具

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

(二) 公允價值資訊－以重複性基礎按公允價值衡量之金融工具

1. 公允價值層級

108 年 12 月 31 日

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

107 年 12 月 31 日

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

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

2. 第 2 等級公允價值衡量之評價技術及輸入值

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

3. 第 3 等級公允價值衡量之評價技術及輸入值

無活絡市場之未上市（櫃）公司股票，係以資產法及市場法估計價值。

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

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

(三) 金融工具之種類

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

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

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

(四) 財務風險管理目的與政策

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

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

1. 利率風險

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

合併公司於資產負債表日受利率暴險之金融資產及金融負債帳面金額如下：

	108年12月31日	107年12月31日
具公允價值利率風險		
一金融資產	$ 20,032	$ -
一金融負債	437,374	-
具現金流量利率風險		
一金融資產	926,419	582,134
一金融負債	1,961,698	727,450

敏感度分析

若利率增加（減少）0.5%，在所有其他變數維持不變之情況下，合併公司108及107年度之稅前淨利將（減少）增加(5,176)仟元及(375)仟元，主要因為合併公司之浮動利率銀行存款及借款之利息收入費用變動淨影響數。

2. 信用風險

信用風險係指交易對方拖欠合約義務而造成集團財務損失之風險。截至資產負債表日，合併公司可能因交易對方未履行

義務及合併公司提供財務保證造成財務損失之最大信用風險暴險主要係來自於合併資產負債表所認列之金融資產帳面金額。

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

合併公司持續地針對應收帳款客戶之財務狀況進行評估。

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

3. 流動性風險

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

(1) 流動性及利率風險表

為能瞭解合併公司以淨資產及淨負債為基礎所進行之流動性風險管理，下表詳細說明合併公司非衍生金融資產之預計現金流量，其係依據金融資產及其將賺得之利息收入於合約到期日之未折現合約現金流量而編製，亦詳細說明合併公司已約定還款期間之非衍生金融負債剩餘合約到期分析，其係依據合併公司公司最早可能被要求還款之日期，並以金融負債未折現現金流量編製，其包括利息及本金之現金流量。

108 年 12 月 31 日

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

107 年 12 月 31 日

	要求即付或短於 1 個月	1至3個月	3個月至1年	1至5年	5年以上
非衍生金融資產					
無附息資產	$ 282,228	$ 12,487	$ 638	$ -	$ -
浮動利率資產	582,134	-	-	-	-
	$ 864,362	$ 12,487	$ 638	$ -	$ -
非衍生金融負債					
無附息負債	$ -	$ 222,045	$ -	$ -	$ -
浮動利率負債	71,201	2,322	617,839	46,200	-
	$ 71,201	$ 224,367	$ 617,839	$ 46,200	$ -

(2) 融資額度

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

二四、關係人交易

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

(一) 關係人名稱及其關係

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

（接次頁）

（承前頁）

關係人名稱	與合併公司之關係
海悅廣告股份有限公司	實質關係人
海樺廣告股份有限公司	實質關係人
海嘉廣告股份有限公司	實質關係人
鉅陞建設股份有限公司	實質關係人
端泰股份有限公司	關聯企業
聯陞投資股份有限公司	關聯企業

(二) 營業收入

帳列項目	關係人類別／名稱	108年度	107年度
勞務收入	實質關係人	$ 160,246	$ 157,164

(三) 營業成本

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

(四) 應收關係人款項

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

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

(五) 其他關係人交易

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

(六) 主要管理階層薪酬

對董事及其他主要管理階層之薪酬總額如下：

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

董事及其他主要管理階層之薪酬係由薪酬委員會依照個人績效及考量市場行情決定。

二五、質抵押之資產

下列資產業經提供為借款之擔保品：

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

二六、重大期後事項

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

二七、部門資訊

合併公司之應報導部門為不動產代銷單一部門。

二八、附註揭露事項

(一) 重大交易事項及(二)轉投資事業相關資訊：

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

8. 應收關係人款項達新臺幣 1 億元或實收資本額 20%以上：附表四。

9. 從事衍生工具交易：無。

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

11. 被投資公司資訊：附表五。

(三) 大陸投資資訊：無。

海悅國際開發股份有限公司及子公司

為他人背書保證

民國 108 年度

附表一

單位：除另予註明者外，為新台幣仟元

編號	背書保證者公司名稱	被背書保證對象		對單一企業背書保證限額（註2）	本期最高背書保證餘額	期末背書保證餘額	實際動支金額	以財產擔保之背書保證金額	累計背書保證金額佔最近期財務報表淨值之比率（%）	背書保證最高限額（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	屬對大陸地區背書保證	備註
		公司名稱	關係（註1）											
1	本公司	海心國際股份有限公司	2	$1,759,907	$ 280,000	$ 180,000	$ -	$ -	10.23%	$3,519,814	是	-	-	—
2	本公司	悅大建設股份有限公司	2	1,759,907	706,000	378,000	59,360	-	21.48%	3,519,814	是	-	-	—
3	本公司	海鉅開發股份有限公司	2	1,759,907	30,000	30,000	29,000	-	1.71%	3,519,814	是	-	-	—

註1：背書保證者與被背書保證對象之關係有下列二種，標示種類如下：

(1)有業務關係之公司。

(2)直接持有普通股股權超過 50%之子公司。

註2：對單一企業背書保證之限額：持有普通股股權不超過百分之九十之子公司為最近期經會計師查核簽證或核閱財務報表之淨值 100%：1,759,907 仟元*100%=1,759,907 仟元。

註3：背書保證最高限額為最近期經會計師查核簽證或核閱財務報表之淨值 200%：1,759,907 仟元*200%=3,519,814 仟元。

海悅國際開發股份有限公司及子公司

期末持有有價證券情形

民國 108 年 12 月 31 日

附表二

單位：除另予註明外，
係新台幣仟元

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	期末 股數／單位數（仟股／仟單位）	期末 帳面金額	期末 持股比例（%）	期末 公允價值	備註
本公司	股票							
	贊富建設股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產－非流動	8,640	$ 194,793	10.53	$ 194,793	—
	台灣利得生物科技股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產－非流動	662	16,291	1.47	16,291	—
	金毓泰股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產－非流動	5,250	28,402	4.77	28,402	—
	新應材股份有限公司	無	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產－非流動	1,226	32,918	2.09	32,918	—
	力晶科技股份有限公司	無	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產－非流動	2,340	53,586	0.07	53,586	—
	都山林開發股份有限公司	無	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產－非流動	4,550	27,710	10.00	27,710	—
	力積電子股份有限公司	無	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產－非流動	255	2,579	0.64	2,579	—

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

註 2：投資子公司及關聯企業資訊，請參閱附表五。

海悅國際開發股份有限公司及子公司

取得不動產之金額達新臺幣3億元或實收資本額20%以上

民國108年度

附表三

單位：除另予註明者外，為新台幣仟元

取得不動產之公司	財產名稱	事實發生日	交易金額	價款支付情形	交易對象	關係	交易對象為關係人者，其前次移轉資料				價格決定之參考依據	取得目的及使用情形	其他約定事項
							所有人	與發行人之關係	移轉日期	金額			
海悅國際開發股份有限公司	新北市新莊區新知段71地號	108/08/12	$ 317,973	依合約付款條件執行	自然人，共21人	非關係人	不適用	不適用	不適用	$ -	參考市價並經雙方議價	獲取營業收入及利潤	無
海悅國際開發股份有限公司	臺中市北屯區創研段6地號土地	108/10/30	541,707	依合約付款條件執行	臺中市政府	非關係人	不適用	不適用	不適用	-	參酌市場行情	興建房屋以供出售	無
海悅國際開發股份有限公司	臺中市北屯區創研段7地號土地	108/10/30	560,667	依合約付款條件執行	臺中市政府	非關係人	不適用	不適用	不適用	-	參酌市場行情	興建房屋以供出售	無

註1：所取得之資產依規定應鑑價者，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

應收關係人款項達新台幣 1 億元或實收資本額 20%以上

民國 108 年 12 月 31 日

附表四

單位：新台幣仟元／外幣元

帳列應收款項之公司	交易對象	關係	應收關係人款項餘額	週轉率	逾期應收關係人款項		應收關係人款項期後收回金額	提列備抵呆帳金額
					金額	處理方式		
本公司	德商 UMAX SYSTEMS GmbH	其他關係人	$ 156,904 (EUR$ 3,428,104) (註)	-	$ 156,904 (EUR$ 3,428,104)	請詳附註九之說明。	$ -	$ 156,904

註：帳列長期應收款。

海悅國際開發股份有限公司及子公司

被投資公司名稱、所在地區...等相關資訊

民國 108 年度

附表五

單位：除另予註明外，
係新台幣仟元

投資公司名稱	被投資公司名稱	所在地區	主要營業項目	原始投資金額 本期期末	原始投資金額 去年年底	期末持有 股數（仟股）	期末持有 比率(%)	期末持有 帳面金額	被投資公司本期（損）益	本期認列之投資（損）益	備註
本公司	海悅建設股份有限公司	台灣	經營不動產買賣及租賃、大樓開發租售業務	$ 10,000	$ 10,000	999	99.99	$ 7,366	($ 406)	($ 406)	子公司
	海峽建設股份有限公司	台灣	經營不動產買賣及租賃、大樓開發租售業務	43,000	43,000	4,300	100.00	24,291	(3,280)	(3,280)	子公司
	海心國際股份有限公司	台灣	經營不動產買賣及租賃、大樓開發租售業務	25,500	25,500	2,550	85.00	127,673	102,380	87,023	子公司
	海研建築股份有限公司	台灣	經營住宅及大樓開發租賃業務	35,000	-	3,500	70.00	30,484	(6,450)	(4,516)	子公司
	海鉅開發股份有限公司	台灣	經營不動產買賣及租賃、大樓開發租售業務	25,500	-	2,550	85.00	41,384	18,687	15,884	子公司
	端泰股份有限公司	台灣	經營照相器材及電子材料等批發買賣	4,500	4,500	450	30.00	4,806	(648)	(195)	關聯企業
	聯璧投資股份有限公司	台灣	一般投資業	60,000	60,000	6,000	20.00	48,889	(55,321)	(11,064)	關聯企業
海峽建設股份有限公司	悅大建設股份有限公司	台灣	經營不動產買賣及租賃、大樓開發租售業務	33,000	33,000	3,300	55.00	24,792	(5,224)	(2,873)	子公司
悅大建設股份有限公司	鴻勝地產股份有限公司	台灣	經營不動產買賣及租賃、大樓開發租售業務	16,000	-	1,600	32.00	16,000	-	—	關聯企業

附件三、109 年度合併財務報告及會計師查核報告

股票代碼：2348

海悅國際開發股份有限公司
及子公司

合併財務報告暨會計師查核報告
民國109及108年度

地址：台北市松山區敦化北路260號7樓
電話：(02)87122888

§目　　錄§

項目	頁次	財務報告附註編號
一、封　面	1	-
二、目　錄	2	-
三、關係企業合併財務報告聲明書	3	-
四、會計師查核報告	4～7	-
五、合併資產負債表	8	-
六、合併綜合損益表	9～10	-
七、合併權益變動表	11	-
八、合併現金流量表	12～13	-
九、合併財務報表附註		
(一) 公司沿革	14	一
(二) 通過財務報告之日期及程序	14	二
(三) 新發布及修訂準則及解釋之適用	15～16	三
(四) 重大會計政策之彙總說明	16～28	四
(五) 重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源	28～29	五
(六) 重要會計項目之說明	29～49	六～二二
(七) 關係人交易	49～51	二三
(八) 質抵押之資產	51	二四
(九) 重大之期後事項	51	二五
(十) 部門資訊	51	二六
(十一) 附註揭露事項		
1. 重大交易事項相關資訊	51～57	二七
2. 轉投資事業相關資訊	53、56	二七
3. 大陸投資資訊	52	二七
4. 主要股東資訊	52、57	二七
(十二) 部門資訊	51	二六

關係企業合併財務報告聲明書

本公司民國 109 年度（自 109 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　110　年　3　月　19　日

Deloitte.

勤業眾信
勤業眾信聯合會計師事務所
110台北市信義區松仁路100號20樓

Deloitte & Touche
20F, Taipei Nan Shan Plaza
No. 100, Songren Rd.
Xinyi Dist., Taipei 110, Taiwan

Tel: +886 (2) 2725-9988
Fax: +886 (2) 2051-6456
www.deloitte.com.tw

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 109 年及 108 年 12 月 31 日之合併資產負債表，暨民國 109 年及 108 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 109 年及 108 年 12 月 31 日之合併財務狀況，暨民國 109 年及 108 年 1 月 1 日至 12 月 31 日之合併財務績效及合併現金流量。

查核意見之基礎

本會計師係依照會計師查核簽證財務報表規則及一般公認審計準則執行查核工作。本會計師於該等準則下之責任將於會計師查核合併財務報表之責任段進一步說明。本會計師所隸屬事務所受獨立性規範之人員已依會計師職業道德規範，與海悅國際公司及其子公司保持超然獨立，並履行該規範之其他責任。本會計師相信已取得足夠及適切之查核證據，以作為表示查核意見之基礎。

關鍵查核事項

關鍵查核事項係指依本會計師之專業判斷，對海悅國際公司及其子公司民國 109 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 109 年度合併財務報表之關鍵查核事項敘明如下：

營建用地及在建房地減損評估

如附註十所述，海悅國際公司及其子公司所持有營建用地及在建房地為新台幣 3,675,380 仟元，佔合併總資產約 40%，對合併財務報表影響重大。管理階層依照國際會計準則第 36 號公報「資產減損」之規定，於每一報導期間結束日，評估其所持有營建用地及在建房地是否有減損跡象。若有任何資產減損跡象存在，則應估計該資產之可回收金額，以評估減損之金額。惟因不動產市場價格易受政府政策、經濟景氣及市場供需等因素影響，且減損評估涉及管理階層主觀判斷及重大估計與假設，因是將營建用地及在建房地減損評估考量為關鍵查核事項。

本會計師對於上開項目已執行主要查核程序如下：

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

其他事項

海悅國際開發股份有限公司業已編製民國 109 及 108 年度之個體財務報表，並經本會計師出具無保留意見之查核報告在案，備供參考。

管理階層與治理單位對合併財務報表之責任

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

於編製合併財務報表時，管理階層之責任亦包括評估海悅國際公司及其子公司繼續經營之能力、相關事項之揭露，以及繼續經營會計基礎之採用，

除非管理階層意圖清算海悅國際公司及其子公司或停止營業，或除清算或停業外別無實際可行之其他方案。

海悅國際公司及其子公司之治理單位（含監察人）負有監督財務報導流程之責任。

會計師查核合併財務報表之責任

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

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

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

未來事件或情況可能導致海悅國際公司及其子公司不再具有繼續經營之能力。

5. 評估合併財務報表（包括相關附註）之整體表達、結構及內容，以及合併財務報表是否允當表達相關交易及事件。

6. 對於海悅國際公司及其子公司內組成個體之財務資訊取得足夠及適切之查核證據，以對合併財務報表表示意見。本會計師負責查核案件之指導、監督及執行，並負責形成海悅國際公司及其子公司查核意見。

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

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

本會計師從與治理單位溝通之事項中，決定對海悅國際公司及其子公司民國 109 年度合併財務報表查核之關鍵查核事項。本會計師於查核報告中敘明該等事項，除非法令不允許公開揭露特定事項，或在極罕見情況下，本會計師決定不於查核報告中溝通特定事項，因可合理預期此溝通所產生之負面影響大於所增進之公眾利益。

勤業眾信聯合會計師事務所

會計師 陳培德　　會計師 郭俐雯

陳培德　　郭俐雯

金融監督管理委員會核准文號
金管證審字第 1080321204 號

證券暨期貨管理委員會核准文號
台財證六字第 0920123784 號

中華民國 110 年 3 月 19 日

[illegible]國際開發股份有限公司及子公司

合併資產負債表

民國109年及108年12月31日

單位：新台幣仟元

代碼	資產	109年12月31日 金額	%	108年12月31日 金額	%
	流動資產				
1100	現金（附註四及六）	$ 2,020,423	22	$ 867,425	18
1140	合約資產－流動（附註四及十八）	218,447	3	88,887	2
1150	應收票據及帳款－非關係人（附註四、九及十八）	994,415	11	491,034	10
1160	應收票據及帳款－關係人淨額（附註四、九、十八及二三）	33,482	-	50,430	1
1200	其他應收款（附註四及二四）	20,188	-	6,734	-
1320	存貨（建設業適用）（附註四、五、十及二四）	4,351,728	47	2,435,163	50
1479	其他流動資產－其他	62,830	1	42,515	1
1480	取得合約之增額成本－流動（附註四及十八）	9,817	-	489	-
1482	履行合約成本－流動（附註四及十八）	455,116	5	319,497	6
11XX	流動資產總計	8,166,446	89	4,302,174	88
	非流動資產				
1510	透過損益按公允價值衡量之金融資產－非流動（附註四及七）	77,674	1	239,486	5
1517	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產－非流動（附註四及八）	196,589	2	116,793	2
1535	按攤銷後成本衡量之金融資產－非流動（附註四及二四）	289,227	3	92,460	2
1550	採用權益法之投資（附註四及十二）	176,906	2	69,695	2
1600	不動產、廠房及設備淨額（附註四）	48,149	1	33,981	1
1755	使用權資產（附註四）	15,446	-	20,042	-
1780	無形資產（附註四）	2,904	-	939	-
1840	遞延所得稅資產（附註四）	-	-	777	-
1920	存出保證金	21,285	-	12,397	-
1960	預付投資款（附註十三）	213,512	2	-	-
15XX	非流動資產總計	1,041,692	11	586,570	12
1XXX	資產總計	$ 9,208,138	100	$ 4,888,744	100
代碼	**負債及權益**				
	流動負債				
2100	短期借款（附註十四及二四）	$ 1,836,100	20	$ 659,000	14
2110	應付短期票券（附註十四）	87,766	1	-	-
2120	透過損益按公允價值衡量之金融負債－流動（附註四）	-	-	175	-
2150	應付票據及帳款－非關係人	488,827	6	292,777	6
2180	應付帳款－關係人	976	-	-	-
2200	其他應付款	361,237	4	219,445	5
2220	其他應付款－關係人	2,979	-	-	-
2230	本期所得稅負債（附註四及二十）	295,646	3	113,398	2
2280	租賃負債－流動（附註四）	4,408	-	4,461	-
2320	一年或一營業週期內到期長期負債（附註十四及二四）	178,534	2	-	-
2399	其他流動負債	24,443	-	7,680	-
21XX	流動負債總計	3,280,916	36	1,296,936	27
	非流動負債				
2527	合約負債－非流動（附註四及十八）	311,817	4	32,907	1
2530	應付公司債（附註四及十五）	-	-	417,247	8
2540	長期借款（附註十四及二四）	2,245,090	24	1,302,698	27
2580	租賃負債－非流動（附註四）	11,258	-	15,666	-
2645	存入保證金	200	-	200	-
25XX	非流動負債總計	2,568,365	28	1,768,718	36
2XXX	負債總計	5,849,281	64	3,065,654	63
	歸屬於本公司業主之權益（附註四及十七）				
	股本				
3110	普通股股本	967,836	11	856,000	18
3170	待登記股本	-	-	13,717	-
3100	股本總計	967,836	11	869,717	18
3200	資本公積	384,403	4	65,164	1
	保留盈餘				
3310	法定盈餘公積	151,116	2	93,058	2
3320	特別盈餘公積	29,791	-	29,610	1
3350	未分配盈餘	1,672,545	18	732,149	15
3300	保留盈餘總計	1,853,452	20	854,817	18
3400	其他權益	41,005	-	(29,791)	(1)
31XX	本公司業主之權益總計	3,246,696	35	1,759,907	36
36XX	非控制權益	112,161	1	63,183	1
3XXX	權益總計	3,358,857	36	1,823,090	37
	負債與權益總計	$ 9,208,138	100	$ 4,888,744	100

後附之附註係本合併財務報告之一部分。

董事長：黃希文　　經理人：王俊傑　　會計主管：林宗輝

海悅國際開發股份有限公司及子公司

合併綜合損益表

民國 109 年及 108 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		109年度 金額	109年度 %	108年度 金額	108年度 %
	營業收入				
4600	勞務收入（附註四、十八及二三）	$3,747,452	100	$1,733,877	100
	營業成本				
5600	勞務成本（附註四及二三）	1,534,679	41	796,894	46
5900	營業毛利	2,212,773	59	936,983	54
	營業費用（附註四、九、十九及二三）				
6200	管理費用	580,300	15	355,135	21
6450	預期信用減損（迴轉利益）損失	(2,154)	-	4,456	-
6000	營業費用合計	578,146	15	359,591	21
6900	營業淨利	1,634,627	44	577,392	33
	營業外收入及支出（附註四及十九）				
7100	利息收入	1,042	-	1,111	-
7190	其他收入	157,279	4	113,247	7
7020	其他利益及損失	(97,374)	(3)	23,301	1
7050	財務成本	(12,603)	-	(5,336)	-
7060	採用權益法認列之關聯企業損益之份額	104,204	3	(11,259)	(1)
7000	營業外收入及支出合計	152,548	4	121,064	7

（接次頁）

（承前頁）

代碼		109年度 金額	109年度 %	108年度 金額	108年度 %
7900	稅前淨利	$1,787,175	48	$ 698,456	40
7950	所得稅費用（附註四及二十）	356,059	10	119,528	7
8200	本年度淨利	1,431,116	38	578,928	33
	其他綜合損益（淨額）				
	不重分類至損益之項目				
8316	透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資未實現評價損益	75,611	2	15,348	1
8310		75,611	2	15,348	1
8300	其他綜合損益（淨額）合計	75,611	2	15,348	1
8500	本年度綜合損益總額	$1,506,727	40	$ 594,276	34
	淨利歸屬於：				
8610	本公司業主	$1,387,638	37	$ 565,055	32
8620	非控制權益	43,478	1	13,873	1
8600		$1,431,116	38	$ 578,928	33
	綜合損益總額歸屬於：				
8710	本公司業主	$1,463,249	39	$ 580,403	33
8720	非控制權益	43,478	1	13,873	1
8700		$1,506,727	40	$ 594,276	34
	每股盈餘（附註二一）				
9710	基本	$ 15.10		$ 6.59	
9810	稀釋	$ 14.31		$ 6.27	

後附之附註係本合併財務報告之一部分。

董事長：黃希文　經理人：王俊傑　會計主管：林宗輝

[illegible]股份有限公司及子公司

合併權益變動表

民國109年及108年1月1日至12月31日

單位：新台幣仟元，惟每股股利為元

代碼		歸屬於本公司業主之權益									非控制權益	權益總額
		股本			資本公積	保留盈餘			透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產未實現評價損益	總計		
		普通股股本	特別股股本	合計		法定盈餘公積	特別盈餘公積	未分配盈餘				
A1	108年1月1日餘額	$ 856,000	$ -	$ 856,000	$	$ 46,880	$ -	$ 552,633	($ 29,610)	$ 1,425,903	$ 29,810	$ 1,455,713
	107年度盈餘指撥及分配											
B1	法定盈餘公積	-	-	-	-	46,178	-	(46,178)	-	-	-	-
B3	特別盈餘公積	-	-	-	-	-	29,610	(29,610)	-	-	-	-
B5	本公司股東現金股利－3.8元	-	-	-	-	-	-	(325,280)	-	(325,280)	-	(325,280)
D1	108年度淨利	-	-	-	-	-	-	565,055	-	565,055	13,873	578,928
D3	108年度其他綜合損益	-	-	-	-	-	-	-	15,348	15,348	-	15,348
D5	108年度綜合損益總額	-	-	-	-	-	-	565,055	15,348	580,403	13,873	594,276
Q1	處分透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具	-	-	-	-	-	-	15,529	(15,529)	-	-	-
O1	非控制權益增加	-	-	-	-	-	-	-	-	-	19,500	19,500
C5	發行可轉換公司債認列權益組成部分	-	-	-	18,642	-	-	-	-	18,642	-	18,642
I1	公司債轉換為普通股	-	13,717	13,717	46,522	-	-	-	-	60,239	-	60,239
Z1	108年12月31日餘額	856,000	13,717	869,717	65,164	93,058	29,610	732,149	(29,791)	1,759,907	63,183	1,823,090
	108年度盈餘指撥及分配											
B1	法定盈餘公積	-	-	-	-	58,058	-	(58,058)	-	-	-	-
B3	特別盈餘公積	-	-	-	-	-	181	(181)	-	-	-	-
B5	本公司股東現金股利－4.5元	-	-	-	-	-	-	(393,818)	-	(393,818)	-	(393,818)
D1	109年度淨利	-	-	-	-	-	-	1,387,638	-	1,387,638	43,478	1,431,116
D3	109年度其他綜合損益	-	-	-	-	-	-	-	75,611	75,611	-	75,611
D5	109年度綜合損益總額	-	-	-	-	-	-	1,387,638	75,611	1,463,249	43,478	1,506,727
O1	子公司股東現金股利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(9,000)	(9,000)
Q1	處分透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具	-	-	-	-	-	-	4,815	(4,815)	-	-	-
O1	非控制權益增加	-	-	-	-	-	-	-	-	-	14,500	14,500
I1	公司債轉換為普通股	111,836	(13,717)	98,119	319,339	-	-	-	-	417,358	-	417,358
Z1	109年12月31日餘額	$ 967,836	$ -	$ 967,836	$ 384,503	$ 151,116	$ 29,791	$ 1,672,545	$ 41,005	$ 3,246,696	$ 112,161	$ 3,358,857

後附之附註係本合併財務報告之一部分。

董事長：[illegible]　　經理人：王[illegible]　　會計主管：林[illegible]

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 109 年及 108 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

代　碼		109年度	108年度
	營業活動之現金流量		
A10000	稅前淨利	$ 1,787,175	$ 698,456
A20010	收益費損項目		
A20100	折舊費用	10,831	3,190
A20200	攤銷費用	1,786	140
A20300	預期信用減損（迴轉利益）損失	(2,154)	4,456
A20400	透過損益按公允價值衡量金融資產及負債之淨損失（利益）	81,971	(32,736)
A20900	財務成本	12,603	5,336
A21200	利息收入	(1,042)	(1,111)
A21300	股利收入	(145,381)	(112,952)
A22300	採用權益法認列之關聯企業損益之份額	(104,204)	11,259
A30000	營業資產及負債之淨變動數		
A31125	合約資產	(129,560)	(60,316)
A31130	應收票據及帳款－非關係人	(501,227)	(243,844)
A31160	應收票據及帳款－關係人	16,948	(12,345)
A31180	其他應收款	(13,454)	1,613
A31200	存　　貨	(1,869,134)	(1,434,544)
A31240	其他流動資產	(20,315)	(34,489)
A31270	取得合約之增額成本	(9,328)	(489)
A31280	履行合約成本	(135,619)	(268,417)
A32125	合約負債	278,910	32,907
A32130	應付票據及帳款－非關係人	196,050	199,405
A32160	應付帳款－關係人	976	-
A32180	其他應付款－非關係人	140,501	90,519
A32190	其他應付款－關係人	2,979	-
A32230	其他流動負債	16,763	3,055
A33000	營運產生之現金流出	(383,925)	(1,150,907)
A33500	支付所得稅	(173,034)	(16,169)
AAAA	營業活動之淨現金流出	(556,959)	(1,167,076)
	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	(39,602)	(58,561)
B00020	出售透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產	35,417	50,508

（接次頁）

（承前頁）

代　碼		109年度	108年度
B00040	取得按攤銷後成本衡量之金融資產	($ 226,767)	($ 144,842)
B00050	處分按攤銷後成本衡量之金融資產	30,000	80,000
B00100	取得透過損益按公允價值衡量之金融資產	(5,000)	(3,000)
B00200	出售透過損益按公允價值衡量之金融資產	5,625	5,062
B01800	取得採用權益法之長期股權投資	(3,200)	(16,000)
B02000	預付長期投資款增加	(213,512)	-
B02400	透過損益按公允價值衡量之金融資產－減資退回股款	77,760	57,600
B02700	取得不動產、廠房及設備	(20,403)	(34,273)
B03700	存出保證金增加	(8,888)	(4,650)
B04500	購置無形資產	(3,751)	(1,079)
B07500	收取之利息	1,042	1,111
B07600	收取之股利	145,381	112,952
B07600	收取關聯企業股利	193	-
BBBB	投資活動之淨現金流（出）入	(225,705)	44,828
	籌資活動之現金流量		
C00100	短期借款增加	1,177,100	139,000
C00500	應付短期票券增加	87,766	-
C01200	發行公司債	-	494,766
C01300	償還公司債	(700)	-
C01600	舉借長期借款	1,120,926	1,095,248
C03000	收取存入保證金	-	200
C04020	租賃本金償還	(4,461)	(2,008)
C04500	支付現金股利	(402,818)	(325,280)
C05600	支付之利息	(56,651)	(20,114)
C05800	非控制權益變動	14,500	19,500
CCCC	籌資活動之淨現金流入	1,935,662	1,401,312
EEEE	現金淨增加數	1,152,998	279,064
E00100	年初現金餘額	867,425	588,361
E00200	年底現金餘額	$ 2,020,423	$ 867,425

後附之附註係本合併財務報告之一部分。

董事長：黃希文　經理人：王俊傑　會計主管：林宗輝

海悅國際開發股份有限公司及子公司

合併財務報表附註

民國 109 年及 108 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

（除另予註明者外，金額以新台幣仟元為單位）

一、公司沿革

本公司係於 76 年 8 月成立於新竹科學工業園區，原名力捷電腦股份有限公司，自 93 年 7 月 1 日起更名為力廣科技股份有限公司，營業項目包括光學閱讀機及其相關零組件、多媒體產品、個人電腦及週邊設備、通訊產品及數位相機之研究開發、生產、製造及銷售，並兼營與本公司業務相關之進出口貿易業務及前各項有關產品之設計、生產業務。本公司於 102 年 3 月 26 日經臨時股東會決議通過變更公司章程，將公司更名為海悅國際開發股份有限公司，並新增不動產開發、租賃、買賣、仲介及代銷經紀、管理顧問、產品及景觀設計為營業項目。本公司股票自 85 年 1 月 5 日起於臺灣證券交易所上市買賣。

本公司分別於 101 年 8 月 15 日及 101 年 10 月 2 日經董事會及臨時股東會決議通過辦理減資彌補虧損及私募現金增資發行普通股，引進具備建築開發及不動產代銷專業經驗之策略性投資人，協助本公司開發新業務及多角化經營，有效改善公司獲利、增加營業活動之現金流量及提升股東權益。前述私募現金增資於 101 年 11 月 8 日及 102 年 1 月 23 日經董事會決議通過，分別以 101 年 11 月 9 日及 102 年 1 月 25 日為增資基準日、發行普通股 2,000 仟股及 68,000 仟股、募集資金 10,760 仟元及 331,160 仟元。

本合併財務報告係以本公司之功能性貨幣新台幣表達。

二、通過財務報告之日期及程序

本合併財務報告於 110 年 3 月 19 日經董事會通過。

三、新發布及修訂準則及解釋之適用

(一) 首次適用金融監督管理委員會（以下稱「金管會」）認可並發布生效之國際財務報導準則（IFRS）、國際會計準則（IAS）、解釋（IFRIC）及解釋公告（SIC）（以下稱「IFRSs」）

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

(二) 110 年適用之金管會認可之 IFRSs

新發布／修正／修訂準則及解釋	IASB 發布之生效日
IFRS 4 之修正「適用 IFRS 9 之暫時豁免之展延」	發布日起生效
IFRS 9、IAS 39、IFRS 7、IFRS 4 及 IFRS 16 之修正「利率指標變革－第二階段」	2021 年 1 月 1 日以後開始之年度報導期間生效

截至本合併財務報告通過發布日止，合併公司仍持續評估上述準則、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。

(三) IASB 已發布但尚未經金管會認可並發布生效之 IFRSs

新發布／修正／修訂準則及解釋	IASB 發布之生效日（註 1）
「2018-2020 週期之年度改善」	2022 年 1 月 1 日（註 2）
IFRS 3 之修正「更新對觀念架構之索引」	2022 年 1 月 1 日（註 3）
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
IAS 1 之修正「負債分類為流動或非流動」	2023 年 1 月 1 日
IAS 1 之修正「會計政策之揭露」	2023 年 1 月 1 日（註 6）
IAS 8 之修正「會計估計之定義」	2023 年 1 月 1 日（註 7）
IAS 16 之修正「不動產、廠房及設備：達到預定使用狀態前之價款」	2022 年 1 月 1 日（註 4）
IAS 37 之修正「虧損性合約－履行合約之成本」	2022 年 1 月 1 日（註 5）

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：IFRS 9 之修正適用於 2022 年 1 月 1 日以後開始之年度報導期間所發生之金融負債之交換或條款修改；IAS 41「農業」之修正適用於 2022 年 1 月 1 日以後開始之年度報導期間之公允

價值衡量；IFRS 1「首次採用 IFRSs」之修正係追溯適用於2022年1月1日以後開始之年度報導期間。

註3：收購日在年度報導期間開始於2022年1月1日以後之企業合併適用此項修正。

註4：於2021年1月1日以後始達管理階層預期運作方式之必要地點及狀態之廠房、不動產及設備適用此項修正。

註5：於2022年1月1日尚未履行所有義務之合約適用此項修正。

註6：於2023年1月1日以後開始之年度報導期間推延適用此項修正。

註7：於2023年1月1日以後開始之年度報導期間所發生之會計估計變動及會計政策變動適用此項修正。

截至本合併財務報告通過發布日止，合併公司仍持續評估相關準則、解釋之修正對財務狀況與財務績效之影響，相關影響待評估完成時予以揭露。

四、重大會計政策之彙總說明

(一)遵循聲明

本合併財務報告係依照證券發行人財務報告編製準則及經金管會認可並發布生效之IFRSs編製。

(二)編製基礎

除按公允價值衡量之金融工具外，本合併財務報告係依歷史成本基礎編製。

公允價值衡量依照相關輸入值之可觀察程度及重要性分為第1等級至第3等級：

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

(三) 資產與負債區分流動與非流動之標準

流動資產包括：

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

流動負債包括：

1. 主要為交易目的而持有之負債；
2. 於資產負債表日後 12 個月內到期清償之負債（即使於資產負債表日後至通過發布財務報告前已完成長期性之再融資或重新安排付款協議，亦屬流動負債），以及
3. 不能無條件將清償期限遞延至資產負債表日後至少 12 個月之負債。惟負債之條款可能依交易對方之選擇，以發行權益工具而導致其清償者，並不影響分類。

非屬上述流動資產或流動負債者，係分類為非流動資產或非流動負債。

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

(四) 合併基礎

本合併財務報告係包含本公司及由本公司所控制個體（子公司）之財務報告。子公司之財務報告已予調整，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四。

(五) 外　　幣

各個體編製財務報告時，以個體功能性貨幣以外之貨幣（外幣）交易者，依交易日匯率換算為功能性貨幣記錄。

外幣貨幣性項目於每一資產負債表日以收盤匯率換算。因交割貨幣性項目或換算貨幣性項目產生之兌換差額，於發生當期認列於損益。

以公允價值衡量之外幣非貨幣性項目係以決定公允價值當日之匯率換算，所產生之兌換差額列為當期損益，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。

(六) 存　　貨

存貨包括在建房地、營建用地及預付土地款。存貨係以成本與淨變現價值孰低衡量。成本包括使其達可供使用的地點及狀態所發生之取得必要支出及借款資本化成本。淨變現價值係指正常營業下之估計售價減除估計完工尚需投入之估計成本及完成出售所需之估計成本後餘額。

<u>在建房地</u>

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

<u>營建用地</u>

營建用地係備供建築之土地，俟積種進行開發取得建築執照時，再轉列至在建房地。營建用地淨變現價值係參照管理當局按當時市場情形之估計。

(七)投資關聯企業

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，針對合併公司可享有關聯企業權益之變動係按持股比例認列。

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

關聯企業發行新股時，合併公司若未按持股比例認購，致使持股比例發生變動，並因而使投資之股權淨值發生增減時，其增減數調整資本公積－採權益法認列關聯企業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。若對關聯企業之投資成為合資之投資，或對合資之投資成為對關聯企業之投資，合併公司係持續採用權益法而不對保留權益作再衡量。

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

(八) 不動產、廠房及設備

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

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

不動產、廠房及設備除列時，淨處分價款與該資產帳面金額間之差額係認列於損益。

(九) 無形資產

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

企業合併所取得之無形資產係以收購日之公允價值認列，並與商譽分別認列，後續衡量方式與單獨取得之無形資產相同。

無形資產除列時，淨處分價款與該資產帳面金額間之差額係認列於當期損益。

(十) 合約成本相關資產

不動產銷售員工之銷售佣金，僅於取得客戶合約時發生，在金額可回收之範圍內認列為取得合約之增額成本，並於不動產完工交付予客戶時轉銷。

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

(十一) 不動產、廠房及設備、使用權資產及無形資產之減損

合併公司於每一資產負債表日評估是否有任何跡象顯示不動產、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，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。

針對非確定耐用年限及尚未可供使用之無形資產，至少每年及有減損跡象時進行減損測試。

可回收金額為公允價值減出售成本與其使用價值之較高者。個別資產或現金產生單位之可回收金額若低於其帳面金額時，將該資產或現金產生單位之帳面金額調減至其可回收金額，減損損失係認列於損益。

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

當減損損失於後續迴轉時，該資產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，其股利、利息及再衡量利益或損失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二二。

B.透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資

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

透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資係按公允價值衡量，後續公允價值變動列報於其他綜合

損益，並累計於其他權益中。於投資處分時，累積損益直接移轉至保留盈餘，並不重分類為損益。

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

C.按攤銷後成本衡量之金融資產

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

a. 係於某經營模式下持有，該模式之目的係持有金融資產以收取合約現金流量；及

b. 合約條款產生特定日期之現金流量，該等現金流量完全為支付本金及流通在外本金金額之利息。

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

除下列兩種情況外，利息收入係以有效利率乘以金融資產總帳面金額計算：

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

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

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

(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. 金融負債

(1) 後續衡量

除下列情況外，所有金融負債係以有效利息法按攤銷後成本衡量：

透過損益按公允價值衡量之金融負債

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

(2) 金融負債之除列

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

3. 可轉換公司債

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

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

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

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

(十三) 收入認列

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

勞務收入

勞務收入係依合約提供勞務所產生之收入，按合約完成程度予以認列。合約完成程度係藉由至今已履行之勞務佔全部應履行勞務之百分比決定。若依合約條款由客戶扣留保留款旨在確保合併公司完成所有合約義務，於合併公司履約完成前係認列為合約資產。

營建收入

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

(十四) 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。使用權資產係單獨表達於資產負債表。

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

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

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

(十五) 借款成本

直接可歸屬於取得、建造或生產符合要件之資產之借款成本，係作為該資產成本之一部分，直到該資產達到預定使用或出售狀態之幾乎所有必要活動已完成為止。

特定借款如於符合要件之資本支出發生前進行暫時投資而賺取之投資收入，係自符合資本化條件之借款成本中減除。

除上述外，所有其他借款成本係於發生當期認列為損益。

(十六) 員工福利

1. 短期員工福利

短期員工福利相關負債係以換取員工服務而預期支付之非折現金額衡量。

2. 退職後福利

確定提撥退休計畫之退休金係於員工提供服務期間將應提撥之退休金數額認列為費用。

(十七) 所 得 稅

所得稅費用係當期所得稅及遞延所得稅之總和。

1. 當期所得稅

依中華民國所得稅法規定計算之未分配盈餘加徵所得稅，係於股東會決議年度認列。

以前年度應付所得稅之調整，列入當期所得稅。

2. 遞延所得稅

遞延所得稅係依帳載資產及負債帳面金額與計算課稅所得之課稅基礎二者所產生之暫時性差異計算。

遞延所得稅負債一般係就所有應課稅暫時性差異予以認列，而遞延所得稅資產則於很有可能有課稅所得以供可減除暫時性差異等支出所產生之所得稅抵減使用時認列。

與投資子公司相關之應課稅暫時性差異皆認列遞延所得稅負債，惟合併公司若可控制暫時性差異迴轉之時點，且該暫時性差異很有可能於可預見之未來不會迴轉者除外。與此類投資有關之可減除暫時性差異，僅於其很有可能有足夠課稅所得用以實現暫時性差異，且於可預見之未來預期將迴轉的範圍內，予以認列遞延所得稅資產。

遞延所得稅資產之帳面金額於每一資產負債表日予以重新檢視，並針對已不再很有可能有足夠之課稅所得以供其回收所有或部分資產者，調減帳面金額。原未認列為遞延所得稅資產者，亦於每一資產負債表日予以重新檢視，並在未來很有可能產生課稅所得以供其回收所有或部分資產者，調增帳面金額。

遞延所得稅資產及負債係以預期負債清償或資產實現當期之稅率衡量，該稅率係以資產負債表日已立法或已實質性立法之稅率及稅法為基礎。遞延所得稅負債及資產之衡量係反映合併公司於資產負債表日預期回收或清償其資產及負債帳面金額之方式所產生之租稅後果。

3. 當期及遞延所得稅

當期及遞延所得稅係認列於損益，惟與認列於其他綜合損益或直接計入權益之項目相關之當期及遞延所得稅係分別認列於其他綜合損益或直接計入權益。

五、重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源

合併公司於採用會計政策時，對於不易自其他來源取得相關資訊者，管理階層必須基於歷史經驗及其他攸關之因素作出相關之判斷、估計及假設。實際結果可能與估計有所不同。

合併公司將新型冠狀病毒肺炎疫情造成之經濟影響納入重大會計估計之考量，管理階層將對估計與基本假設持續檢視。若估計之修正僅影響當期，則於修正當期認列；若會計估計之修正同時影響當期及未來期間，則於修正當期及未來期間認列。

營建用地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

	109年12月31日	108年12月31日
銀行支票及活期存款	$ 2,008,984	$ 858,467
庫存現金	11,439	8,958
	$ 2,020,423	$ 867,425

七、透過損益按公允價值衡量之金融資產

	109年12月31日	108年12月31日
金融資產－非流動		
非衍生金融資產		
－國內未上市（櫃）及興櫃股票	$ 77,674	$ 239,486

八、透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產

	109年12月31日	108年12月31日
非 流 動		
透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資		
國內興櫃股票	$ 83,901	$ -
國內未上市（櫃）股票	112,688	116,793
	$ 196,589	$ 116,793

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

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

九、應收票據及帳款

	109年12月31日	108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	$1,030,809	$ 546,530
減：備抵損失	(2,912)	(5,066)
	$1,027,897	$ 541,464

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：

109年12月31日

	未逾期	逾期1～90天	逾期91～120天	逾期121～180天	逾期超過180天	合計
總帳面金額	$ 825,527	$ 162,692	$ 29,565	$ 4,400	$ 8,625	$1,030,809
備抵損失（存續期間預期信用損失）	(403)	(856)	(30)	(292)	(1,331)	(2,912)
攤銷後成本	$ 825,124	$ 161,836	$ 29,535	$ 4,108	$ 7,294	$1,027,897

108年12月31日

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

合併公司上述各區間之預期信用損失率（排除異常款項已100%提列外），未逾期及逾期120天以下為3%以內；逾期121天以上為6%~100%。

應收票據及帳款備抵損失之變動資訊如下：

	109年度	108年度
期初餘額	$ 5,066	$ 610
加：本期（迴轉）提列減損損失	(2,154)	4,456
期末餘額	$ 2,912	$ 5,066

十、存貨（建設業適用）

	109年12月31日	108年12月31日
營建用地		
鶯歌鳳鳴段	$ 134,909	$ 134,909
新莊信華段	-	532,510
新莊新知段	642,644	533,382
在建房地		
鶯歌鳳鳴段	645,336	462,701
新莊信華段	548,308	-
台中創研段	1,167,748	-
台北南港段	532,017	-
三重仁信段	4,418	-
預付土地款		
台中創研段	-	771,661
台南新北段	319,921	-
台南府前段	155,732	-
台中賴厝廊段	196,225	-
台南容積移轉用地	4,470	-
	$ 4,351,728	$ 2,435,163

(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，已簽訂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
鶯歌鳳鳴段	不動產開發信託	永豐商業銀行
新莊信華段	不動產開發信託	兆豐國際商業銀行
台中創研段	不動產開發信託	合作金庫商業銀行
台北南港段	不動產開發信託	合作金庫商業銀行

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，請參閱附註二四。

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 109年12月31日	所持股權百分比 108年12月31日	說明
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%	99.99%	-
	海峽建設股份有限公司	經營不動產買賣及租賃、大樓開發租售業務	100%	100%	-
	海心國際股份有限公司	經營不動產買賣及租賃、大樓開發租售業務	85%	85%	-
	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	80%	-	1
	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%	-	2
海峽建設股份有限公司	悅大建設股份有限公司	經營住宅及大樓開發租售業務	55%	55%	-

備　　註：

1. 係於 109 年 1 月成立。
2. 係於 109 年 4 月成立。

(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

	109年12月31日	108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	$ 4,806
聯陞投資股份有限公司	153,406	48,889
鴻勝地產股份有限公司	19,211	16,000
	$ 176,906	$ 69,695

	所有權權益及表決權百分比	
	109年12月31日	108年12月31日
個別不重大之關聯企業		
端泰股份有限公司	30%	30%
聯陞投資股份有限公司	20%	20%
鴻勝地產股份有限公司	32%	32%

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，請參閱附表四「被投資公司資訊、所在地區…等相關資訊」。

109 及 108 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、預付投資款

	109年12月31日
預付投資款	$213,512

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

合併公司截至 109 年 12 月 31 日止，因尚無實際能力可主導其攸關活動，且尚未具實質控制能力，故該支付價款帳列預付投資款。(請參閱附註二五)

十四、借　　款

(一) 短期借款

	109年12月31日	108年12月31日
擔保借款（附註二四）		
一銀行借款	$ 468,000	$ 20,000
無擔保借款		
一銀行借款	1,368,100	639,000
	$1,836,100	$ 659,000

銀行週轉性借款利率於 109 年 12 月 31 日及 108 年 12 月 31 日分別為 1.12%~1.95%及 1.38%~1.98%。

(二) 應付短期票券

	109年12月31日	108年12月31日
應付商業本票	$ 88,000	$ -
減：應付短期票券折價	(234)	-
	$ 87,766	$ -

尚未到期之應付短期票券如下：

109 年 12 月 31 日

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

(三) 長期借款

	109年12月31日	108年12月31日
擔保借款（附註二四）		
一銀行借款(1)	$ 161,250	$ 161,250
一銀行借款(2)	55,000	55,000
一銀行借款(3)	396,000	396,000
一銀行借款(4)	141,040	39,360

（接次頁）

（承前頁）

	109年12月31日	108年12月31日
一銀行借款(5)	$ 881,800	$ -
一銀行借款(6)	330,000	-
小　計	1,965,090	651,610
無擔保借款		
一銀行借款(5)	-	551,088
一銀行借款	458,534	100,000
小　計	458,534	651,088
減：列為1年內到期部分	178,534	-
	$ 2,245,090	$ 1,302,698

銀行長期借款利率於 109 年及 108 年 12 月 31 日分別為 1.48%~2.35%及 1.87%~2.61%。

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

(2) 合併公司於 103 年 4 月 11 日以營建用地抵押擔保借款 46,200 仟元，原借款到期日為 106 年 4 月 11 日，後延展借款到期日至 110 年 4 月 11 日，另於 108 年 12 月 25 日動撥土地融資尾款 8,800 仟元，合計共 55,000 仟元，利息按月支付，到期一次還本。

(3) 合併公司於 108 年 9 月 25 日以營建用地抵押擔保借款 396,000 仟元，借款到期日為 112 年 9 月 25 日，利息按月支付，到期一次還本。

(4) 合併公司於 108 年 7 月 25 日係因合建建築融資需求，以營建用地全案信託借款 19,680 仟元，另分別於 108 年 10 月 25 日、109 年 1 月 30 日、4 月 28 日、8 月 25 日及 12 月 25 日各動撥 19,680 仟元，以及 109 年 10 月 26 日動撥 22,960 仟元，合計共 141,040 仟元，借款到期日為 111 年 9 月 27 日，利息按月支付，到期一次還本。

(5) 合併公司於 108 年 11 月 29 日向銀行借款 551,088 仟元，另於 109 年 1 月 21 日動撥土地融資尾款 330,712 仟元，並於 109 年 2 月 26 日取得土地移轉證明，以營建用地抵押擔保借款 881,800 仟元，借款到期日為 111 年 3 月 31 日，利息按月支付，到期一次還本。

(6) 合併公司於 109 年 11 月 20 日係因合建融資需求，以營建用地全案信託借款 330,000 仟元，借款到期日為 114 年 10 月 7 日，利息按月支付，到期一次還本。

十五、應付公司債

	109年12月31日	108年12月31日
國內有擔保可轉換公司債	$ -	$436,900
應付公司債折價	-	(19,653)
	$ -	$417,247

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

發行時每單位公司債持有人有權以每股 50 元轉換為合併公司之普通股。此後轉換價格應按規定公式調整，自 108 年 8 月 5 日起，轉換價格為每股 46 元。發行期間為 108 年 10 月 17 日至 113 年 7 月 16 日。

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

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

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

發行價款（減除交易成本 5,250 仟元）	$ 494,750
權益組成部分	(18,642)
遞延所得稅資產	1,050
發行日負債組成部分	(1,884)
以有效利率計算之利息	2,188
應付公司債轉換為普通股	(60,215)
108 年 12 月 31 日負債組成部分	$ 417,247
109 年 1 月 1 日負債組成部分	$ 417,247
以有效利率計算之利息	2,092
應付公司債轉換為普通股	(418,666)
贖回公司債	(673)
109 年 12 月 31 日負債組成部分	$ -

本轉換公司債已於 109 年 8 月 24 日終止上櫃買賣，尚未轉換之公司債流通在外部分，合併公司已依發行辦法規定，向債券持有人贖回剩餘可轉換公司債。

十六、退職後福利計畫

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

十七、權　　益

(一) 股　　本

	109年12月31日	108年12月31日
額定股數（仟股）	200,000	200,000
額定股本	$ 2,000,000	$ 2,000,000
已發行且已收足股款之股數（仟股）	96,784	86,972
已發行股本	$ 967,836	$ 856,000
待登記股本	$ -	$ 13,717

已發行之普通股每股面額為 10 元，每股享有一表決權及收取股利之權利。

(二) 資本公積

	109年12月31日	108年12月31日
得用以彌補虧損、發放現金或撥充股本(1)		
公司債轉換溢價	$ 384,377	$ 48,875
僅得用以彌補虧損		
已失效認股權	26	-
不得作為任何用途		
可轉換公司債認股權	-	16,289
	$ 384,403	$ 65,164

1. 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酬勞分派政策，參閱附註十九(六)員工及董監酬勞。

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

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

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

本公司於 109 年 6 月 12 日及 108 年 6 月 17 日舉行股東常會，分別決議通過 108 及 107 年度盈餘分配案如下：

	盈餘分配案		每股股利（元）	
	108年度	107年度	108年度	107年度
法定盈餘公積	$ 58,058	$ 46,178	$ -	$ -
特別盈餘公積	181	29,610	-	-
現金股利	393,818	325,280	4.5	3.8

合併公司 110 年 3 月 19 日董事會擬議 109 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	$ 139,245	
股票股利	96,784	$ 1
現金股利	677,485	7

有關 109 年度之盈餘分配案尚待預計於 110 年 6 月 11 日召開之股東常會決議。

十八、收　　入

	109年度	108年度
客戶合約收入		
銷售服務收入	$ 3,747,452	$ 1,733,877

(一) 合約餘額

	109年12月31日	108年12月31日
應收票據及帳款	$ 994,415	$ 491,034
應收票據及帳款－關係人	$ 33,482	$ 50,430
合約資產－流動	$ 218,447	$ 88,887
合約負債－非流動	$ 311,817	$ 32,907

合約資產及合約負債之變動主要係來自滿足履約義務之時點與客戶付款時點之差異。

(二) 合約成本相關資產

	109年12月31日	108年12月31日
流　　動		
取得合約之增額成本	$ 9,817	$ 489

（接次頁）

（承前頁）

	109年12月31日	108年12月31日
履行合約成本		
代銷案 AD0904	$ 38,354	$ -
代銷案 AA0910	36,540	-
代銷案 AA0816	32,338	28,766
代銷案 AA0826	31,131	-
代銷案 AA0825	28,067	-
代銷案 AA0909	25,189	-
代銷案 AC0905	24,314	-
代銷案 AC0902	23,659	-
其　　他	215,524	290,731
	$ 455,116	$ 319,497

(三) 客戶合約收入之細分

合併公司營業收入均為代銷房地個案之銷售服務收入。

十九、綜合損益

(一) 其他收入

	109年度	108年度
股利收入	$ 145,381	$ 112,952
其　　他	11,898	295
	$ 157,279	$ 113,247

(二)其他利益及（損失）

	109年度	108年度
淨外幣兌換損失	($ 2,964)	($ 1,462)
透過損益按公允價值衡量金融資產之淨（損失）利益	(81,971)	32,736
其　　他	(12,439)	(7,973)
	($ 97,374)	$ 23,301

(三) 財務成本

	109年度	108年度
銀行借款利息	$ 57,577	$ 20,178
租賃負債之利息	365	191
公司債利息	2,092	2,188
非透過損益按公允價值衡量之金融負債利息費用總額	60,034	22,557
減：列入符合要件資產成本之金額	(47,431)	(17,221)
	$ 12,603	$ 5,336

利息資本化相關資訊如下：

	109年度	108年度
利息資本化金額	$ 47,431	$ 17,221
利息資本化利率	1.12%～2.35%	1.38%～2.61%

(四) 折舊及攤銷

	109年度	108年度
不動產、廠房及設備	$ 6,235	$ 1,097
使用權資產	4,596	2,093
無形資產	1,786	140
合　計	$ 12,617	$ 3,330
折舊費用依功能別彙總		
營業費用	$ 10,831	$ 3,190
攤銷費用依功能別彙總		
營業費用	$ 1,786	$ 140

(五) 員工福利費用

	109年度	108年度
短期員工福利	$ 493,287	$ 291,235
退職後福利（附註十六）		
確定提撥計畫	9,210	6,191
員工福利合計	$ 502,497	$ 297,426
依功能別彙總		
營業費用	$ 502,497	$ 297,426

(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%提撥員工及董監事酬勞。109 及 108 年度估列之員工及董監事酬勞分別於 110 年 3 月 19 日及 109 年 3 月 18 日經董事會決議如下：

估列比例

	109年度	108年度
員工酬勞	1%	1%
董監事酬勞	1%	1%

金　　額

	109年度		108年度	
	現　　金	股　　票	現　　金	股　　票
員工酬勞	$ 16,806	$ -	$ 6,675	$ -
董監事酬勞	16,806	-	6,675	-

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

108 及 107 年度員工及董監事酬勞之實際配發金額與 108 及 107 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事酬勞資訊，請至台灣證券交易所「公開資訊觀測站」查詢。

二十、所得稅

(一) 認列於損益之所得稅

所得稅費用之主要組成項目如下：

	109年度	108年度
當期所得稅		
本年度產生者	$ 346,970	$ 117,251
未分配盈餘加徵	8,098	4,030
以前年度之調整	214	(2,026)
遞延所得稅		
本年度產生者	777	273
認列於損益之所得稅費用	$ 356,059	$ 119,528

會計所得與所得稅費用之調節如下：

	109年度	108年度
繼續營業單位稅前淨利	$ 1,787,175	$ 698,456
稅前淨利按法定稅率計算之所得稅費用	$ 357,435	$ 139,691
稅上不可減除之費損	548	47
免稅所得	(47,736)	(20,348)
未分配盈餘加徵	8,098	4,030
未認列之可減除暫時性差異	37,500	(1,866)
以前年度之當期所得稅費用於本年度之調整	214	(2,026)
認列於損益之所得稅費用	$ 356,059	$ 119,528

我國於 108 年 7 月經總統公布修正產業創新條例，明訂以 107 年度起之未分配盈餘興建或購置得列為計算未分配盈餘之減除項目。

(二) 本期所得稅資產與負債

	109年12月31日	108年12月31日
本期所得稅負債		
應付所得稅	$ 295,646	$ 113,398

(三) 未於合併資產負債表中認列遞延所得稅資產之可減除暫時性差異、未使用虧損扣抵及未使用投資抵減金額。

	109年12月31日	108年12月31日
可減除暫時性差異		
呆帳超限	$ 153,568	$ 154,719
減損損失	37,130	37,130
	$ 190,698	$ 191,849

(四) 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	107
海悅建設股份有限公司	108
海峽建設股份有限公司	108
悅大建設股份有限公司	107
海心國際股份有限公司	108
海研建築股份有限公司	108
海鉅開發股份有限公司	108
海匯建築股份有限公司	-
海宇國際股份有限公司	-

二一、每股盈餘

單位：每股元

	109年度	108年度
基本每股盈餘	$ 15.10	$ 6.59
稀釋每股盈餘	$ 14.31	$ 6.27

用以計算每股盈餘之盈餘及普通股加權平均股數如下：

本年度淨利

	109年度	108年度
用以計算基本每股盈餘之淨利	$1,387,638	$ 565,055
具稀釋作用潛在普通股之影響：		
可轉換公司債	635	488
用以計算稀釋每股盈餘之淨利	$1,388,273	$ 565,543

股　　數

單位：仟股

	109年度	108年度
用以計算基本每股盈餘之普通股加權平均股數	91,909	85,703
具稀釋作用潛在普通股之影響：		
員工酬勞	229	130
轉換公司債	4,848	4,384
用以計算稀釋每股盈餘之普通股加權平均股數	96,986	90,217

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

二二、金融工具

(一) 公允價值資訊－非按公允價值衡量之金融工具

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

(二) 公允價值資訊－以重複性基礎按公允價值衡量之金融工具

1. 公允價值層級

109 年 12 月 31 日

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

108 年 12 月 31 日

	第 1 等級	第 2 等級	第 3 等級	合　　計
透過損益按公允價值衡量之金融資產				
國內未上市（櫃）及興櫃股票	$ -	$ 16,291	$223,195	$239,486
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產				
權益工具投資				
－國內未上市（櫃）股票	$ -	$ -	$116,793	$116,793
透過損益按公允價值衡量之金融負債				
公司債選擇權	$ -	$ 175	$ -	$ 175

109及108年度無第1等級與第2等級公允價值衡量間移轉之情形。

2. 第2等級公允價值衡量之評價技術及輸入值

金融工具類別	評價技術及輸入值
興櫃股票	使用被投資公司之最近興櫃市場交易價格。
衍生工具－可轉換公司債贖回及賣回權	二元樹可轉債評價模型：按期末之可觀察股票價格、無風險利率及風險折現率等資料所評估可轉換公司債之金融資產公平價值。

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，係以資產法及市場法估計價值。

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

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

(三) 金融工具之種類

	109年12月31日	108年12月31日
金融資產		
透過損益按公允價值衡量之金融資產	$ 77,674	$ 239,486
按攤銷後成本衡量之金融資產（註1）	3,357,735	1,508,083
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產權益工具投資	196,589	116,793
金融負債		
透過損益按公允價值衡量之金融負債	-	175
按攤銷後成本衡量（註2）	4,837,293	2,671,722

註1：餘額係包含現金、質押定存單、質抵押存款、應收票據及應收帳款及其他應收款等按攤銷後成本衡量之金融資產。

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

(四) 財務風險管理目的與政策

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

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

1. 利率風險

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

合併公司於資產負債表日受利率暴險之金融資產及金融負債帳面金額如下：

	109年12月31日	108年12月31日
具公允價值利率風險		
一金融資產	$ 70,132	$ 20,032
一金融負債	163,432	437,374
具現金流量利率風險		
一金融資產	2,221,011	926,419
一金融負債	4,199,724	1,961,698

敏感度分析

若利率增加／減少 0.5%，在所有其他變數維持不變之情況下，合併公司 109 及 108 年度之稅前淨利將減少／增加 9,894 仟元及 5,176 仟元，主因為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. 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。

合併公司可被要求立即還款之銀行借款及可轉換公司債，係列於下表中最早之期間內，不考慮銀行立即執行該權利之機率；其他非衍生金融負債到期分析係依照約定之還款日編製。

109 年 12 月 31 日

	要求即付或短於 1 個月	1至3個月	3個月至1年	1至5年	5年以上
非衍生金融負債					
無附息負債	$ -	$ 854,019	$ -	$ -	$ -
租賃負債	402	804	3,476	11,565	-
浮動利率負債	270,327	620,540	1,403,475	1,981,838	-
固定利率負債	60,093	101	87,616	-	-
	$ 330,822	$ 1,475,464	$ 1,494,567	$ 1,993,403	$ -

108 年 12 月 31 日

	要求即付或短於 1 個月	1至3個月	3個月至1年	1至5年	5年以上
非衍生金融負債					
無附息負債	$ -	$ 512,222	$ -	$ -	$ -
租賃負債	402	804	3,620	16,248	-
浮動利率負債	3,191	6,382	681,659	1,340,533	-
固定利率負債	-	-	-	417,247	-
	$ 3,593	$ 519,408	$ 685,279	$ 1,774,028	$ -

(2) 融資額度

	109年12月31日	108年12月31日
已動用金額	$ 4,347,724	$ 1,961,698
未動用金額	1,641,310	1,262,102
	$ 5,989,034	$ 3,223,800

二三、關係人交易

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

(一) 關係人名稱及其關係

關係人名稱	與合併公司之關係
希華建設股份有限公司	實質關係人
達程廣告股份有限公司	實質關係人
海悅開發股份有限公司	實質關係人
海悅廣告股份有限公司	實質關係人
海樺廣告股份有限公司	實質關係人
海嘉廣告股份有限公司	實質關係人
鉅陞建設股份有限公司	實質關係人
海悅地產開發股份有限公司	實質關係人
端泰股份有限公司	關聯企業
聯陞投資股份有限公司	關聯企業
鴻勝地產股份有限公司	關聯企業

(二) 營業收入

帳列項目	關係人類別／名稱	109年度	108年度
勞務收入	實質關係人	$ 155,446	$ 160,246

(三) 營業成本

帳列項目	關係人類別／名稱	109年度	108年度
勞務成本	實質關係人	$ 6,177	$ 2,599
	關聯企業	801	561
		$ 6,978	$ 3,160

(四) 應收關係人款項

帳列項目	關係人類別／名稱	109年12月31日	108年12月31日
應收帳款及票據	實質關係人	$ 33,482	$ 50,430

流通在外之應收關係人款項未收取保證，109 及 108 年度應收關係人款項未有減損情形，故未提列備抵損失。

(五) 其他關係人交易

帳列項目	關係人類別／名稱	109年度	108年度
租金支出	實質關係人	$ 6,097	$ 5,327

租賃支出與一般市場水準相當，並按月支付租金。

(六) 主要管理階層薪酬

對董事及其他主要管理階層之薪酬總額如下：

	109年度	108年度
短期員工福利	$ 48,402	$ 27,416
退職後福利	171	168
	$ 48,573	$ 27,584

董事及其他主要管理階層之薪酬係由薪酬委員會依照個人績效及考量市場行情決定。

二四、質抵押之資產

下列資產業經提供為借款之擔保品：

	109年12月31日	108年12月31日
質押定存單（帳列按攤銷後成本衡量之金融資產）	$ 70,132	$ 20,032
存貨（建設業適用）	3,637,213	1,537,097
備償戶及信託戶（帳列按攤銷後成本衡量之金融資產）	219,095	72,428
	$3,926,440	$1,629,557

二五、重大期後事項

如附註十二所述，金毓泰公司已於 110 年 1 月召開臨時股東會改選董事並向經濟部申請完成變更登記，由本公司董事長黃希文先生擔任該公司董事長。

合併公司董事會於 110 年 2 月決議參與金毓泰公司現金增資案，並以現金 350,000 仟元取得金毓泰公司普通股 35,000 仟股。

二六、部門資訊

合併公司之應報導部門為不動產代銷單一部門。

二七、附註揭露事項

(一) 重大交易事項及(二)轉投資事業相關資訊：

1. 資金貸與他人：無。
2. 為他人背書保證：附表一。
3. 期末持有有價證券情形（不包含投資子公司、關聯企業及合資控制部分）。：附表二。

4. 累積買進或賣出同一有價證券之金額達新臺幣 3 億元或實收資本額 20%以上：無。

5. 取得不動產之金額達新臺幣 3 億元或實收資本額 20%以上：附表三。

6. 處分不動產之金額達新臺幣 3 億元或實收資本額 20%以上：無。

7. 與關係人進、銷貨之金額達新臺幣 1 億元或實收資本額 20%以上：無。

8. 應收關係人款項達新臺幣 1 億元或實收資本額 20%以上：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：無。

11. 被投資公司資訊：附表四。

(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。附表五。

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 109 年度

附表一

單位：除另予註明者外，為新台幣仟元

編號	背書保證者公司名稱	被背書保證對象		對單一企業背書保證限額（註2）	本期最高背書保證餘額	期末背書保證餘額	實際動支金額	以財產擔保之背書保證金額	累計背書保證金額佔最近期財務報表淨值之比率（%）	背書保證最高限額（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	屬對大陸地區背書保證	備註
		公司名稱	關係（註1）											
1	本公司	海心國際股份有限公司	2	$3,246,696	$ 150,000	$ 50,000	$ 50,000	$ -	1.54%	$6,493,392	是	-	-	—
2	本公司	海宇國際股份有限公司	2	3,246,696	110,000	110,000	110,000	-	3.39%	6,493,392	是	-	-	—
3	本公司	海鉅開發股份有限公司	2	3,246,696	173,000	143,000	90,000	-	4.40%	6,493,392	是	-	-	—
4	本公司	海研建築股份有限公司	2	3,246,696	437,600	387,600	-	-	11.94%	6,493,392	是	-	-	—
5	本公司	悅大建設股份有限公司	2	3,246,696	428,000	378,000	161,040	-	11.64%	6,493,392	是	-	-	—

註 1：背書保證者與被背書保證對象之關係有下列二種，標示種類如下：

(1)有業務關係之公司。

(2)直接及間接持有普通股股權超過 50%之公司。

註 2：對單一企業背書保證之限額：持有普通股股權不超過百分之九十之子公司為最近期經會計師查核簽證或核閱財務報表之淨值 100%：3,246,696 仟元*100%=3,246,696 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%：3,246,696 仟元*200%=6,493,392 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 109 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	期末 股數／單位數（仟股／仟單位）	期末 帳面金額	期末 持股比例（%）	期末 公允價值	備註
本公司	股票							
	贊富建設股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產－非流動	864	$ 70,972	10.53	$ 70,972	—
	金鼓泰股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產－非流動	5,250	-	4.77	-	—
	台灣利得生物科技股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產－非流動	662	6,702	1.47	6,702	—
	新應材股份有限公司	無	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產－非流動	1,226	35,922	1.64	35,922	—
	力晶科技股份有限公司	無	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產－非流動	917	23,466	0.07	23,466	—
	都山林開發股份有限公司	無	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產－非流動	4,800	46,800	10.00	46,800	—
	力晶積成電子製造股份有限公司	無	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產－非流動	1,679	83,901	0.05	83,901	—
	鉅陞投資股份有限公司	實質關係人	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產－非流動	650	6,500	13.00	6,500	—

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，請參閱附表四。

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109年度

附表三

單位：除另予註明者外
，為新台幣仟元

取得不動產之公司	財產名稱	事實發生日	交易金額	價款支付情形	交易對象	關係	交易對象為關係人者，其前次移轉資料				價格決定之參考依據	取得目的及使用情形	其他約定事項
							所有人	與發行人之關係	移轉日期	金額			
海悅國際開發股份有限公司	台北市南港區南港段第4筆土地	109/1/10	$ 523,512	依合約付款條件，並已全額付清	興富發建設股份有限公司	非關係人	不適用	不適用	不適用	$ -	議價，參考市場行情並經董事會決議	本業之經營，增加營業收入	無
海悅國際開發股份有限公司	臺南市中西區府前段土地	109/7/30	500,000	依合約付款條件執行，目前已支付150,000仟元。	福益實業股份有限公司	非關係人	不適用	不適用	不適用	-	議價，參考市場行情並經董事長決議	本業之經營，增加營業收入	無
海悅國際開發股份有限公司	臺南市新市區新北段土地	109/9/23	400,476	依合約付款條件執行，目前已支付120,476仟元。	南蓮股份有限公司	非關係人	不適用	不適用	不適用	-	議價，參考市場行情並經董事長決議	本業之經營，增加營業收入	無
海心國際股份有限公司	臺南市新市區新北段土地	109/9/23	480,000	依合約付款條件執行，目前已支付144,000仟元。	南蓮股份有限公司	非關係人	不適用	不適用	不適用	-	議價，參考市場行情並經董事長決議	本業之經營，增加營業收入	無
海悅國際開發股份有限公司	台中市北區賴厝廍段土地	109/10/16	655,011	依合約付款條件執行，目前已支付196,200仟元。	自然人	非關係人	不適用	不適用	不適用	-	議價，參考市場行情並經董事長決議	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

被投資公司名稱、所在地區...等相關資訊

民國 109 年度

附表四

單位：除另予註明外，係新台幣仟元

投資公司名稱	被投資公司名稱	所在地區	主要營業項目	原始投資金額 本期期末	原始投資金額 去年年底	期末持有 股數（仟股）	期末持有 比率（%）	期末持有 帳面金額	被投資公司本期（損）益	本期認列之投資（損）益	備註
本公司	海悅建設股份有限公司	台灣	經營不動產買賣及租賃、大樓開發租售業務	$ 90,000	$ 10,000	9,000	100.00	$ 86,739	($ 627)	($ 627)	子公司
	海峽建設股份有限公司	台灣	經營不動產買賣及租賃、大樓開發租售業務	43,000	43,000	4,300	100.00	(9,941)	(5,452)	(5,452)	子公司
	海心國際股份有限公司	台灣	經營不動產買賣及租賃、大樓開發租售業務	25,500	25,500	2,550	85.00	177,327	118,416	100,654	子公司
	海研建築股份有限公司	台灣	經營住宅及大樓開發租賃業務	35,000	35,000	3,500	70.00	(17,218)	(17,530)	(12,271)	子公司
	海鉅開發股份有限公司	台灣	經營不動產買賣及租賃、大樓開發租售業務	25,500	25,500	2,550	85.00	180,372	163,515	138,988	子公司
	海匯建築股份有限公司	台灣	經營住宅及大樓開發租售業務	40,000	-	4,000	80.00	33,896	(7,630)	(6,104)	子公司
	海宇國際股份有限公司	台灣	經營不動產買賣及租賃、大樓開發租售業務	25,500	-	2,550	85.00	94,087	80,690	68,587	子公司
	端泰股份有限公司	台灣	經營照相器材及電子材料等批發買賣	4,500	4,500	450	30.00	4,289	(776)	(324)	關聯企業
	聯程投資股份有限公司	台灣	一般投資業	60,000	60,000	6,000	20.00	153,406	520,345	104,517	關聯企業
海峽建設股份有限公司	悅大建設股份有限公司	台灣	經營不動產買賣及租賃、大樓開發租售業務	33,000	33,000	3,300	55.00	19,744	(9,178)	(5,048)	子公司
悅大建設股份有限公司	鴻勝地產股份有限公司	台灣	經營不動產買賣及租賃、大樓開發租售業務	19,200	16,000	1,920	32.00	19,211	117	11	關聯企業

海悅國際開發股份有限公司

主要股東資訊

民國 109 年 12 月 31 日

附表五

主要股東名稱	股份	
	持有股數	持股比例
黃希文	13,759,000 股	14.21%
富悅投資股份有限公司	13,400,000 股	13.84%
王俊傑	8,073,000 股	8.34%
曾俊盛	6,350,000 股	6.56%
林輔政	5,800,000 股	5.99%

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。

附件四、108 年度個體財務報告及會計師查核報告

股票代碼：2348

海悅國際開發股份有限公司

個體財務報告暨會計師查核報告

民國108及107年度

地址：台北市松山區敦化北路260號7樓

電話：(02)87122888

§目　　錄§

項目	頁次	財務報告附註編號
一、封　面	1	-
二、目　錄	2	-
三、會計師查核報告	3～6	-
四、個體資產負債表	7	-
五、個體綜合損益表	8～9	-
六、個體權益變動表	10	-
七、個體現金流量表	11～12	-
八、個體財務報表附註		
(一) 公司沿革	13	一
(二) 通過財務報告之日期及程序	13	二
(三) 新發布及修訂準則及解釋之適用	14～16	三
(四) 重大會計政策之彙總說明	16～28	四
(五) 重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源	28～29	五
(六) 重要會計項目之說明	32～50	六～二二
(七) 關係人交易	50～51	二三
(八) 質抵押之資產	51～52	二四
(九) 附註揭露事項		
1. 重大交易事項相關資訊	52～56	二六
2. 轉投資事業相關資訊	57	二六
3. 大陸投資資訊	52	二六
九、重要會計項目明細表	58～64	-

Deloitte.

勤業眾信

勤業眾信聯合會計師事務所
11073 台北市信義區松仁路100號20樓

Deloitte & Touche
20F, Taipei Nan Shan Plaza
No. 100, Songren Rd.,
Xinyi Dist., Taipei 11073, Taiwan

Tel:+886 (2) 2725-9988
Fax:+886 (2) 4051 6888
www.deloitte.com.tw

會計師查核報告

海悅國際開發股份有限公司　公鑒：

查核意見

海悅國際開發股份有限公司民國 108 年及 107 年 12 月 31 日之個體資產負債表，暨民國 108 年及 107 年 1 月 1 日至 12 月 31 日之個體綜合損益表、個體權益變動表、個體現金流量表以及個體財務報表附註（包括重大會計政策彙總），業經本會計師查核竣事。

依本會計師之意見，上開個體財務報表在所有重大方面係依照證券發行人財務報告編製準則編製，足以允當表達海悅國際開發股份有限公司民國 108 年及 107 年 12 月 31 日之個體財務狀況，暨民國 108 年及 107 年 1 月 1 日至 12 月 31 日之個體財務績效及個體現金流量。

查核意見之基礎

本會計師係依照會計師查核簽證財務報表規則及一般公認審計準則執行查核工作。本會計師於該等準則下之責任將於會計師查核個體財務報表之責任段進一步說明。本會計師所隸屬事務所受獨立性規範之人員已依會計師職業道德規範，與海悅國際開發股份有限公司保持超然獨立，並履行該規範之其他責任。本會計師相信已取得足夠及適切之查核證據，以作為表示查核意見之基礎。

關鍵查核事項

關鍵查核事項係指依本會計師之專業判斷，對海悅國際開發股份有限公司民國 108 年度個體財務報表之查核最為重要之事項。該等事項已於查核個體財務報表整體及形成查核意見之過程中予以因應，本會計師並不對該等事項單獨表示意見。

茲對海悅國際開發股份有限公司民國 108 年度個體財務報表之關鍵查核事項敘明如下：

<u>履行合約成本</u>

履行合約成本係為取得不動產代銷服務合約至合約最終完成之期間內可歸屬於特定合約之支出，並受經濟景氣及產業狀況之變化而有所變動。且履行合約成本之帳面價值對整體財務報表係屬重大，因是，將履行合約成本考量為關鍵查核事項。

本會計師因應程序包括了解及測試管理階層履行合約成本轉列勞務成本之內部控制。

此程序包含但不限於管理階層所依賴之銷售報表及管理階層針對該計算之覆核。除此之外，本會計師測試履行合約成本之估計所使用之資料，包括預估總銷售金額、預估累計銷售比例及預估總成本。

同時，本會計師核算勞務成本是否依據政策提列，並檢視及抽核收入認列情形以確認預估累計銷售比例之正確性。

<u>營建用地減損評估</u>

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

本會計師對於上開項目已執行主要查核程序如下：

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

管理階層與治理單位對個體財務報表之責任

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

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

海悅國際開發股份有限公司之治理單位（含監察人）負有監督財務報導流程之責任。

會計師查核個體財務報表之責任

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

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

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

5. 評估個體財務報表（包括相關附註）之整體表達、結構及內容，以及個體財務報表是否允當表達相關交易及事件。

6. 對於海悅國際開發股份有限公司內組成個體之財務資訊取得足夠及適切之查核證據，以對個體財務報表表示意見。本會計師負責查核案件之指導、監督及執行，並負責形成海悅國際開發股份有限公司查核意見。

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

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

本會計師從與治理單位溝通之事項中，決定對海悅國際開發股份有限公司民國 108 年度個體財務報表查核之關鍵查核事項。本會計師於查核報告中敘明該等事項，除非法令不允許公開揭露特定事項，或在極罕見情況下，本會計師決定不於查核報告中溝通特定事項，因可合理預期此溝通所產生之負面影響大於所增進之公眾利益。

勤業眾信聯合會計師事務所

會計師 戴信維

會計師 郭俐雯

證券暨期貨管理委員會核准文號
台財證六字第 0930128050 號

證券暨期貨管理委員會核准文號
台財證六字第 0920123784 號

中華民國 109 年 3 月 18 日

[illegible]公司

[illegible]

民國108年及107年12月31日

單位：新台幣仟元

代碼	資產	108年12月31日 金額	%	107年12月31日 金額	%
	流動資產				
1100	現金及約當現金（附註四及六）	$ 651,957	14	$ 495,818	22
1110	透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動（附註四、七及二二）	-	-	1,906	-
1140	合約資產－流動（附註四及一八）	88,887	2	28,571	1
1150	應收票據及帳款－非關係人淨額（附註四、九、十八及二三）	379,469	8	167,882	7
1160	應收票據及帳款－關係人淨額（附註四、九、十八、二 二及二三）	56,429	1	38,085	2
1200	其他應收款（附註二二）	6,716	-	5,012	-
1320	存貨（建設需適用）（附註四、十及二四）	2,308,759	51	952,832	42
1479	其他流動資產－其他	36,748	1	6,787	-
1480	取得合約之增額成本－流動（附註四及十七）	176	-	-	-
1482	履行合約成本－流動（附註四及十八）	254,982	6	42,757	2
11XX	流動資產總計	3,784,123	83	1,739,650	76
	非流動資產				
1510	透過損益按公允價值衡量之金融資產－非流動(附註四、七及二二)	239,486	5	266,206	12
1520	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產－非流動（附註四及二二）	116,793	3	93,393	4
1540	按攤銷後成本衡量之金融資產－非流動（附註四、二二及二四）	72,032	2	27,618	1
1550	採用權益法之投資（附註四及十一）	284,893	6	148,780	7
1600	不動產、廠房及設備淨額（附註四及十二）	21,825	1	805	-
1755	使用權資產（附註四及十三）	20,042	-	-	-
1780	無形資產（附註四）	737	-	-	-
1840	遞延所得稅資產（附註四）	777	-	-	-
1920	存出保證金	11,051	-	7,495	-
15XX	非流動資產總計	767,636	17	544,297	24
1XXX	資產總計	$ 4,551,759	100	$ 2,283,947	100
代碼	負債及權益				
	流動負債				
2100	短期借款（附註十四及二二）	$ 610,000	13	$ 450,000	20
2120	透過損益按公允價值衡量之金融負債－流動（附註四及二二）	175	-	-	-
2150	應付票據及帳款	212,503	5	77,481	3
2230	本期所得稅負債（附註四及二十）	86,462	2	10,312	1
2280	租賃負債－流動（附註四、十三及二二）	4,461	-	-	-
2320	一年內到期之長期負債（附註十四及二二）	-	-	161,250	7
2399	其他流動負債	181,800	4	112,801	5
21XX	流動負債總計	1,095,401	24	811,844	36
	非流動負債				
2530	應付公司債（附註四、十五及二二）	417,247	9	-	-
2540	長期借款（附註十四、二二及二四）	1,263,338	28	46,200	2
2580	租賃負債－非流動（附註四、十三及二二）	15,666	-	-	-
2645	存入保證金	200	-	-	-
25XX	非流動負債總計	1,696,451	37	46,200	2
2XXX	負債總計	2,791,852	61	858,044	38
	權益（附註十七）				
	股本				
3110	普通股股本	856,000	19	856,000	37
3170	待發行股本	13,717	-	-	-
3100	股本總計	869,717	19	856,000	37
3200	資本公積	65,164	2	-	-
	保留盈餘				
3310	法定盈餘公積	93,058	2	46,880	2
3320	特別盈餘公積	29,610	1	-	-
3350	未分配盈餘	732,149	16	552,633	24
3300	保留盈餘總計	854,817	19	599,513	26
3400	其他權益	(29,791)	(1)	(29,610)	(1)
3XXX	權益總計	1,759,907	39	1,425,903	62
	負債與權益總計	$ 4,551,759	100	$ 2,283,947	100

後附之附註係本個體財務報告之一部分。

董事長：黃希文　　經理人：王俊傑　　會計主管：林宗輝

海悅國際開發股份有限公司

個體綜合損益表

民國 108 年及 107 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣仟元，惟每股盈餘為元

代碼		108年度 金額	108年度 %	107年度 金額	107年度 %
	營業收入				
4600	勞務收入（附註四、十八及二三）	$1,390,240	100	$1,023,937	100
	營業成本				
5600	勞務成本（附註四及二三）	645,987	46	388,996	38
5900	營業毛利	744,253	54	634,941	62
5910	未實現營業損益	(7,833)	(1)	-	-
5950	已實現營業毛利	736,420	53	634,941	62
	營業費用（附註九、十九及二三）				
6200	管理費用	298,742	22	186,264	18
6450	預期信用減損損失（利益）	3,541	-	(6,161)	-
6000	營業費用合計	302,283	22	180,103	18
6900	營業淨利	434,137	31	454,838	44
	營業外收入及支出（附註十九）				
7010	其他收入	117,616	8	12,195	1
7020	其他利益及損失	23,301	2	9,471	1
7050	財務成本	(4,322)	-	(1,978)	-
7070	採用權益法之子公司、關聯企業及合資損益份額	83,446	6	(2,372)	-
7000	營業外收入及支出合計	220,041	16	17,316	2

（接次頁）

（承前頁）

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

後附之附註係本個體財務報告之一部分。

董事長：黃希文　經理人：王俊傑　會計主管：林宗輝

海悅國際開發股份有限公司

權益變動表

民國 108 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣仟元，惟每股股利為元

代碼		股本：普通股股本	股本：待登記股本	股本：合計	資本公積	保留盈餘：法定盈餘公積	保留盈餘：特別盈餘公積	保留盈餘：未分配盈餘	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產未實現評價損益	權益總額
A1	107 年 1 月 1 日餘額	$ 856,000	$ -	$ 856,000	$ -	$ 28,612	$ -	$ 417,278	$ -	$ 1,301,890
	106 年度盈餘指撥及分配									
B1	法定盈餘公積	-	-	-	-	18,268	-	(18,268)	-	-
B5	本公司股東現金股利－3.6 元	-	-	-	-	-	-	(308,160)	-	(308,160)
D1	107 年度淨利	-	-	-	-	-	-	461,783	-	461,783
D3	107 年度其他綜合損益	-	-	-	-	-	-	-	(29,610)	(29,610)
D5	107 年度綜合損益總額	-	-	-	-	-	-	461,783	(29,610)	432,173
Z1	107 年 12 月 31 日餘額	856,000	-	856,000	-	46,880	-	552,633	(29,610)	1,425,903
	107 年度盈餘指撥及分配									
B1	法定盈餘公積	-	-	-	-	46,178	-	(46,178)	-	-
B3	提列特別盈餘公積	-	-	-	-	-	29,610	(29,610)	-	-
B5	本公司股東現金股利－3.8 元	-	-	-	-	-	-	(325,280)	-	(325,280)
D1	108 年度淨利	-	-	-	-	-	-	565,055	-	565,055
D3	108 年度其他綜合損益	-	-	-	-	-	-	-	15,348	15,348
D5	108 年度綜合損益總額	-	-	-	-	-	-	565,055	15,348	580,403
Q1	處分透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具	-	-	-	-	-	-	15,529	(15,529)	-
C5	本公司發行可轉換公司債認列權益組成部分	-	-	-	18,642	-	-	-	-	18,642
I1	公司債轉換為普通股	-	13,717	13,717	46,522	-	-	-	-	60,239
Z1	108 年 12 月 31 日餘額	$ 856,000	$ 13,717	$ 869,717	$ 65,164	$ 93,058	$ 29,610	$ 732,149	($ 29,791)	$ 1,759,907

後附之附註係本個體財務報告之一部分。

董事長：黃希文　　經理人：王俊傑　　會計主管：林宗輝

海悅國際開發股份有限公司

個體現金流量表

民國 108 年及 107 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

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

（接次頁）

（承前頁）

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

後附之附註係本個體財務報告之一部分

董事長：黃希文　經理人：王俊傑　會計主管：林宗輝

海悅國際開發股份有限公司

個體財務報表附註

民國 108 年及 107 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

（除另予註明者外，金額以新台幣仟元為單位）

一、公司沿革

本公司係於 76 年 8 月成立於新竹科學工業園區，原名力捷電腦股份有限公司，自 93 年 7 月 1 日起更名為力廣科技股份有限公司，營業項目包括光學閱讀機及其相關零組件、多媒體產品、個人電腦及週邊設備、通訊產品及數位相機之研究開發、生產、製造及銷售，並兼營與本公司業務相關之進出口貿易業務及前各項有關產品之設計、生產業務。本公司於 102 年 3 月 26 日經臨時股東會決議通過變更公司章程，將公司更名為海悅國際開發股份有限公司，並新增不動產開發、租賃、買賣、仲介及代銷經紀、管理顧問、產品及景觀設計為營業項目。本公司股票自 85 年 1 月 5 日起於臺灣證券交易所上市買賣。

本公司分別於 101 年 8 月 15 日及 101 年 10 月 2 日經董事會及臨時股東會決議通過辦理減資彌補虧損及私募現金增資發行普通股，引進具備建築開發及不動產代銷專業經驗之策略性投資人，協助本公司開發新業務及多角化經營，有效改善公司獲利、增加營業活動之現金流量及提升股東權益。前述私募現金增資於 101 年 11 月 8 日及 102 年 1 月 23 日經董事會決議通過，分別以 101 年 11 月 9 日及 102 年 1 月 25 日為增資基準日、發行普通股 2,000 仟股及 68,000 仟股、募集資金 10,760 仟元及 331,160 仟元。

本個體財務報告係以本公司之功能性貨幣新台幣表達。

二、通過財務報告之日期及程序

本個體財務報告於 109 年 3 月 18 日經董事會通過。

三、新發布及修訂準則及解釋之適用

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

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

IFRS 16「租賃」

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

租賃定義

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

本公司為承租人

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

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

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

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

本公司亦適用下列權宜作法：

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

108 年 1 月 1 日資產、負債及權益之預計影響

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

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

(二) 109 年適用之金融監督管理委員會（以下稱「金管會」）認可之 IFRSs

新發布／修正／修訂準則及解釋	IASB 發布之生效日
IFRS 3 之修正「業務之定義」	2020 年 1 月 1 日（註 1）
IFRS 9、IAS 39 及 IFRS 7 之修正「利率指標變革」	2020 年 1 月 1 日（註 2）
IAS 1 及 IAS 8 之修正「重大性之定義」	2020 年 1 月 1 日（註 3）

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

註 2：2020 年 1 月 1 日以後開始之年度期間追溯適用此項修正。

註 3：2020 年 1 月 1 日以後開始之年度期間推延適用此項修正。

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

(三) IASB 已發布但尚未經金管會認可並發布生效之 IFRSs

新發布／修正／修訂準則及解釋	IASB 發布之生效日（註）
IFRS 10 及 IAS 28 之修正「投資者與其關聯企業或合資間之資產出售或投入」	未定
IFRS 17「保險合約」	2021 年 1 月 1 日
IAS 1 之修正「將負債分類為流動或非流動」	2022 年 1 月 1 日

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

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

四、重大會計政策之彙總說明

(一) 遵循聲明

本個體財務報告係依照證券發行人財務報告編製準則編製。

(二) 編製基礎

除按公允價值衡量之金融工具外，本個體財務報告係依歷史成本基礎編製。

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

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

本公司於編製個體財務報告時，對投資子公司或關聯企業係採權益法處理。為使本個體財務報告之本年度損益、其他綜合損益及權益與本公司合併財務報告中歸屬於本公司業主之本年度損益、其他綜合損益及權益相同，個體基礎與合併基礎下若干會計處理差異係調整「採用權益法之投資」、「採用權益法之子公司、關聯企業及合資損益份額」。

(三) 資產與負債區分流動與非流動之標準

流動資產包括：

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

流動負債包括：

1. 主要為交易目的而持有之負債；
2. 於資產負債表日後12個月內到期清償之負債（即使於資產負債表日後至通過發布財務報告前已完成長期性之再融資或重新安排付款協議，亦屬流動負債），以及
3. 不能無條件將清償期限遞延至資產負債表日後至少12個月之負債。惟負債之條款可能依交易對方之選擇，以發行權益工具而導致其清償者，並不影響分類。

非屬上述流動資產或流動負債者，係分類為非流動資產或非流動負債。

(四) 外　　幣

本公司編製財務報告時，以本公司功能性貨幣以外之貨幣（外幣）交易者，依交易日匯率換算為功能性貨幣記錄。

外幣貨幣性項目於每一資產負債表日以收盤匯率換算。因交割貨幣性項目或換算貨幣性項目產生之兌換差額，於發生當期認列於損益。

以公允價值衡量之外幣非貨幣性項目係以決定公允價值當日之匯率換算，所產生之兌換差額列為當年度損益。惟屬公允價值變動認列於其他綜合損益者，其產生之兌換差額列於其他綜合損益。

以歷史成本衡量之外幣非貨幣性項目係以交易日之匯率換算，不再重新換算。

(五) 合約成本相關資產

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

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

(六) 存　　貨

存貨包括在建房地、營建用地及預付土地款。存貨係以成本與淨變現價值孰低衡量。成本包括使其達可供使用的地點及狀態所發生之取得必要支出及借款資本化成本。淨變現價值係指正常營業下之估計售價減除估計完工尚需投入之估計成本及完成出售所需之估計成本後餘額。

<u>在建房地</u>

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

<u>營建用地</u>

營建用地係備供建築之土地，俟積種進行開發取得建築執照時，再轉列至在建房地。營建用地淨變現價值係參照管理當局按當時市場情形之估計。

(七) 投資子公司

本公司採用權益法處理對子公司之投資。

子公司係指本公司具有控制之個體。

權益法下，投資原始依成本認列，取得日後帳面金額係隨本公司所享有之子公司損益及其他綜合損益份額與利潤分配而增減。此外，針對本公司可享有子公司其他權益之變動係按持股比例認列。

當本公司對子公司所有權權益之變動未導致喪失控制者，係作為權益交易處理。投資帳面金額與所支付或收取對價之公允價值間之差額，係直接認列為權益。

當本公司對子公司之損失份額等於或超過其在該子公司之權益（包括權益法下子公司之帳面金額及實質上屬於本公司對該子公司淨投資組成部分之其他長期權益）時，係繼續按持股比例認列損失。

取得成本超過本公司於取得日所享有子公司可辨認資產及負債淨公允價值份額之數額列為商譽，該商譽係包含於該投資之帳面金額且不得攤銷；本公司於取得日所享有子公司可辨認資產及負債淨公允價值份額超過取得成本之數額列為當期收益。

本公司與子公司之順流交易未實現損益於個體財務報告予以銷除。本公司與子公司之逆流及側流交易所產生之損益，僅在與本公司對子公司權益無關之範圍內，認列於個體財務報告。

(八) 投資關聯企業

關聯企業係指本公司具有重大影響，但非屬子公司之企業。

本公司對投資關聯企業係採用權益法。

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

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

關聯企業發行新股時，本公司若未按持股比例認購，致使持股比例發生變動，並因而使投資之股權淨值發生增減時，其增減數調整資本公積－採權益法認列關聯企業股權淨值之變動數及採用權益法之投資。惟若未按持股比例認購或取得致使對關聯企業之所有權權益減少者，於其他綜合損益中所認列與該關聯企業有關之金額按減少比例重分類，其會計處理之基礎係與關聯企業若直接處分相關

資產或負債所必須遵循之基礎相同；前項調整如應借記資本公積，而採用權益法之投資所產生之資本公積餘額不足時，其差額借記保留盈餘。

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

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

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

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

(九) 不動產、廠房及設備

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

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

不動產、廠房及設備除列時，淨處分價款與該資產帳面金額間之差額係認列於損益。

(十) 有形、無形資產及合約成本相關資產之減損

本公司於每一資產負債表日評估是否有任何跡象顯示有形及無形資產可能已減損。若有任一減損跡象存在，則估計該資產之可回收金額。倘無法估計個別資產之可回收金額，本公司估計該資產所屬現金產生單位之可回收金額。

針對非確定耐用年限及尚未可供使用之無形資產，至少每年及有減損跡象時進行減損測試。

可回收金額為公允價值減出售成本與其使用價值之較高者。個別資產或現金產生單位之可回收金額若低於其帳面金額時，將該資產或現金產生單位之帳面金額調減至其可回收金額，減損損失係認列於損益。

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

當減損損失於後續迴轉時，該資產、現金產生單位或合約成本相關資產之帳面金額調增至修訂後之可回收金額，惟增加後之帳面金額以不超過該資產、現金產生單位或合約成本相關資產若未於以前年度認列減損損失時所決定之帳面金額（減除攤銷或折舊）。減損損失之迴轉係認列於損益。

(十一) 金融工具

金融資產與金融負債於本公司成為該工具合約條款之一方時認列於個體資產負債表。

原始認列金融資產與金融負債時，若金融資產或金融負債非屬透過損益按公允價值衡量者，係按公允價值加計直接可歸屬於取得或發行金融資產或金融負債之交易成本衡量。直接可歸屬於取得或發行透過損益按公允價值衡量之金融資產或金融負債之交易成本，則立即認列為損益。

1. 金融資產

金融資產之慣例交易係採交易日會計認列及除列。

(1) 衡量種類

本公司所持有之金融資產種類為透過損益按公允價值衡量之金融資產、按攤銷後成本衡量之金融資產及透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資。

A.透過損益按公允價值衡量之金融資產

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

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

B.透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資

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

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

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

C.按攤銷後成本衡量之金融資產

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

a. 係於某經營模式下持有，該模式之目的係持有金融資產以收取合約現金流量；及

b. 合約條款產生特定日期之現金流量，該等現金流量完全為支付本金及流通在外本金金額之利息。

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

除下列兩種情況外，利息收入係以有效利率乘以金融資產總帳面金額計算：

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

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

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

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

(2) 金融資產及合約資產之減損

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

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

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

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

A.有內部或外部資訊顯示債務人已不可能清償債務。

B.逾期超過 90 天，除非有合理且可佐證之資訊顯示延後之違約基準更為適當。

所有金融資產之減損損失係藉由備抵帳戶調降其帳面金額，並不減少其帳面金額。

(3) 金融資產之除列

本公司僅於對來自金融資產現金流量之合約權利失效，或已移轉金融資產且該資產所有權之幾乎所有風險及報酬已移轉予其他企業時，始將金融資產除列。

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

2. 金融負債

(1) 後續衡量

除下列情況外，所有金融負債係以有效利息法按攤銷後成本衡量：

透過損益按公允價值衡量之金融負債

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

(2) 金融負債之除列

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

3. 可轉換公司債

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

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

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

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

(十二) 收入認列

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

勞務收入

勞務收入係依合約提供勞務所產生之收入，按合約完成程度予以認列。合約完成程度係藉由至今已履行之勞務佔全部應履行勞務之百分比決定。若依合約條款由客戶扣留保留款旨在確保合併公司完成所有合約義務，於合併公司履約完成前係認列為合約資產。

(十三) 租　　賃

108 年

本公司於合約成立日評估合約是否係屬（或包含）租賃。

本公司為承租人

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

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

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

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

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

107 年

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

本公司為承租人

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

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

營業租賃給付係按直線基礎於租賃期間內認列為費用。

(十四) 借款成本

直接可歸屬於取得、建造或生產符合要件之資產之借款成本，係作為該資產成本之一部分，直到該資產達到預定使用或出售狀態之幾乎所有必要活動已完成為止。

特定借款如於符合要件之資本支出發生前進行暫時投資而賺取之投資收入，係自符合資本化條件之借款成本中減除。

除上述外，所有其他借款成本係於發生當期認列為損益。

(十五) 員工福利

1. 短期員工福利

短期員工福利相關負債係以換取員工服務而預期支付之非折現金額衡量。

2. 退職後福利

確定提撥退休計畫之退休金係於員工提供服務期間將應提撥之退休金數額認列為費用。

(十六) 所 得 稅

所得稅費用係當期所得稅及遞延所得稅之總和。

1. 當期所得稅

依我國所得稅法規定計算之未分配盈餘加徵所得稅，係於股東會決議年度認列。

以前年度應付所得稅之調整，列入當期所得稅。

2. 遞延所得稅

遞延所得稅係依帳載資產及負債帳面金額與計算課稅所得之課稅基礎二者所產生之暫時性差異計算。

遞延所得稅負債一般係就所有應課稅暫時性差異予以認列，而遞延所得稅資產則於很有可能有課稅所得以供可減除暫時性差異及虧損扣抵所產生之所得稅抵減使用時認列。

與投資子公司相關之應課稅暫時性差異皆認列遞延所得稅負債，惟本公司若可控制暫時性差異迴轉之時點，且該暫時性差異很有可能於可預見之未來不會迴轉者除外。與此類投資有關之可減除暫時性差異，僅於其很有可能有足夠課稅所得用以實現暫時性差異，且於可預見之未來預期將迴轉的範圍內，予以認列遞延所得稅資產。

遞延所得稅資產之帳面金額於每一資產負債表日予以重新檢視，並針對已不再很有可能有足夠之課稅所得以供其回收所有或部分資產者，調減帳面金額。原未認列為遞延所得稅資產者，亦於每一資產負債表日予以重新檢視，並在未來很有可能產生課稅所得以供其回收所有或部分資產者，調增帳面金額。

遞延所得稅資產及負債係以預期負債清償或資產實現當期之稅率衡量，該稅率係以資產負債表日已立法或已實質性立法之稅率及稅法為基礎。遞延所得稅負債及資產之衡量係反映本公司於資產負債表日預期回收或清償其資產及負債帳面金額之方式所產生之租稅後果。

3. 當期及遞延所得稅

當期及遞延所得稅係認列於損益，惟與認列於其他綜合損益或直接計入權益之項目相關之當期及遞延所得稅係分別認列於其他綜合損益或直接計入權益。

五、重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源

本公司於採用會計政策時，對於不易自其他來源取得相關資訊者，管理階層必須基於歷史經驗及其他攸關之因素作出相關之判斷、估計及假設。實際結果可能與估計有所不同。

管理階層將對估計與基本假設持續檢視。若估計之修正僅影響當期，則於修正當期認列；若會計估計之修正同時影響當期及未來期間，則於修正當期及未來期間認列。

營建用地之估計減損

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

六、現金及約當現金

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

七、透過損益按公允價值衡量之金融資產

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

八、透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產

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

九、應收票據及帳款及長期應收款

	108年12月31日	107年12月31日
應收票據及帳款		
按攤銷後成本衡量		
總帳面金額	$ 439,678	$ 206,206
減：備抵損失	(3,780)	(239)
	$ 435,898	$ 205,967

(一) 應收票據及帳款

本公司對勞務銷售之平均授信為 90 天。本公司採用 IFRS 9 之簡化作法按存續期間預期信用損失認列應收票據及帳款之備抵損失。存續期間預期信用損失係使用準備矩陣計算，其考量客戶過去違約紀錄與現時財務狀況、產業經濟情勢，並同時考量 GDP 預測及產業展望。因本公司之信用損失歷史經驗顯示，不同客戶群之損失型態並無顯著差異，因此準備矩陣未進一步區分客戶群，僅以應收票據及帳款逾期天數訂定預期信用損失率。

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

本公司依準備矩陣衡量應收票據及帳款之備抵損失如下：

108 年 12 月 31 日

	未逾期	逾期 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	$380,839	$ 38,839	$ -	$ -	$ 20,000	$439,678
備抵損失（存續期間預期信用損失）	(953)	(469)	-	-	(2,358)	(3,780)
攤銷後成本	$379,886	$ 38,370	$ -	$ -	$ 17,642	$435,898

107 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	$171,556	$ 34,398	$ 252	$ -	$ -	$206,206
備抵損失（存續期間預期信用損失）	(95)	(138)	(6)	-	-	(239)
攤銷後成本	$171,461	$ 34,260	$ 246	$ -	$ -	$205,967

應收票據及帳款備抵損失之變動資訊如下：

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

(二) 長期應收款

資產負債表日之長期應收款如下：

	108年12月31日	107年12月31日
德商 UMAX SYSTEMS GmbH	$ 156,904	$ 156,904
減：減損損失	156,904	156,904
淨　額	$ -	$ -

本公司於 98 年 12 月委請律師對實質關係人德商 UMAX SYSTEMS GmbH（USG 公司）長期應收款 156,904 仟元提出債權清償訴訟，並於 99 年 7 月 29 日獲德國當地法院判決勝訴，USG 公司對前述判決放棄上訴，故本公司委請律師向法院就 USG 公司之資產提出強制執行程序。德國當地法院後續將依法對 USG 公司強制執行債務清償，惟倘 USG 公司有資產不足以清償債務時，USG 公司將面臨聲請破產，由法院依據債權人對 USG 公司債權比例，平均分配剩餘財產予債權人。因本公司對於 USG 公司完成破產程序後可獲清償之債權回收金額難以合理估計，基於穩健保守原則，故於 99 年度將上述帳款全數提列呆帳損失。

本公司對 USG 公司之財產提出強制執行後，分別於 100 年 1 月 3 日及 100 年 1 月 17 日取得 USG 公司之部分償還款計歐元 1,123 仟元（約新台幣 43,346 仟元）。依德國破產法第一三○條規定，若本公司在提出強制執行時，知悉 USG 公司已處破產狀況，破產管理人可請求本公司返還所取得之款項。USG 公司於 99 年 7 月 29 日獲得德國當地法院之判決敗訴及本公司提出強制執行程序後，於 100 年 1 月 17 日向德國法院提出破產申請，依法破產管理人得於 3 年內向德國當地法院對本公司提出訴訟，於獲得德國當地法院之勝訴後，再向本公司所在地之管轄法院－台灣地區法院聲請承認德國法院判

決，請求本公司返還強制執行所取得之款項。本公司評估破產管理人追討之可能性尚具不確定性，故將此款項列為暫收款。

另德國法院於 100 年 1 月 19 日開始執行 USG 公司之臨時破產程序，本公司亦於 100 年 4 月 15 日就原始產生之應收帳款歐元 3,428 仟元（約新台幣 156,904 仟元）扣除前述分配款歐元 1,123 仟元之餘額申報債權，以便 USG 公司之破產管理人據以編造債權表，作為後續分配之依據。USG 公司之破產管理人於 100 年 6 月 1 日召開第一次債權人會議，審議相關債權及可分配之資產。本公司於 100 年 6 月依據破產管理人報告評估，倘若破產管理人請求本公司返還前已獲配之強制執行分配款，則本公司以原始應收帳款歐元 3,428 仟元參與破產債權分配可獲清償之金額應可超過目前已獲配之強制執行分配款歐元 1,123 仟元，惟因尚須與破產管理人進一步協商帳款返還方式，故本公司於 100 年度僅就已獲配之強制執行分配款認列呆帳收回利益 43,346 仟元。

本公司於 101 年 12 月 11 日接獲德國克雷費爾德地方法院經由台北地方法院協助送達之民事庭起訴狀，要求返還原獲配之強制執行分配款歐元 1,123 仟元。本公司於 103 年 6 月接獲一審宣判敗訴，基於穩健原則將上述款項全額提列備抵呆帳，並委由律師辦理訴訟程序，進行二審上訴。由於國際訴訟程序冗長，本公司於 104 年 4 月 17 日決定撤回上訴，並依一審宣判歸還相關款項，待破產管理人通知未來可分配之資產。

十、存貨（營建業適用）

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

（接次頁）

（承前頁）

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

(一) 上列營建用地係取得作為住宅開發之用。

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

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

(四) 設定抵押作為借款擔保之資訊，請參閱附註二四。

十一、採用權益法之投資

(一) 投資子公司

	108年12月31日	107年12月31日
海悅建設股份有限公司	$ 7,366	$ 7,772
海峽建設股份有限公司	24,291	35,404
海心國際股份有限公司	127,673	40,650
海研建築股份有限公司	30,484	-
海鉅開發股份有限公司	41,384	-
	$ 231,198	$ 83,826

	所有權權益及表決權百分比	
子公司名稱	108年12月31日	107年12月31日
海悅建設股份有限公司	99.99%	99.99%
海峽建設股份有限公司	100.00%	100.00%
海心國際股份有限公司	85.00%	85.00%
海研建築股份有限公司	70.00%	-
海鉅開發股份有限公司	85.00%	-

108 及 107 年度採用權益法之子公司之損益及其他綜合損益份額，係依據各子公司同期間經會計師查核之財務報告認列。

(二) 投資關聯企業

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

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

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

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

十二、不動產、廠房及設備

	土地	建築物	運輸設備	辦公設備	合計
成本					
107年1月1日餘額	$ -	$ -	$ -	$ 2,574	$ 2,574
增添	-	-	143	258	401
處分	-	-	-	(187)	(187)
107年12月31日餘額	$ -	$ -	$ 143	$ 2,645	$ 2,788
累計折舊					
107年1月1日餘額	$ -	$ -	$ -	$ 1,812	$ 1,812
折舊費用	-	-	18	289	307
處分	-	-	-	(136)	(136)
107年12月31日餘額	$ -	$ -	$ 18	$ 1,965	$ 1,983
107年12月31日淨額	$ -	$ -	$ 125	$ 680	$ 805

（接次頁）

（承前頁）

	土地	建築物	運輸設備	辦公設備	合計
成本					
108年1月1日餘額	$	$ -	$ 143	$ 2,645	$ 2,788
增添	12,000	5,714	1,900	2,007	21,621
108年12月31日餘額	$ 12,000	$ 5,714	$ 2,043	$ 4,652	$ 24,409
累計折舊					
108年1月1日餘額	$ -	$ -	$ 18	$ 1,965	$ 1,983
折舊費用	-	56	62	483	601
108年12月31日餘額	$ -	$ 56	$ 80	$ 2,448	$ 2,584
108年12月31日淨額	$ 12,000	$ 5,658	$ 1,963	$ 2,204	$ 21,825

折舊費用係以直線基礎按下列耐用年數計提：

建築物	50年
運輸設備	3年
辦公設備	3年

十三、租賃協議

(一) 使用權資產－108年

	108年12月31日
使用權資產帳面金額	
建築物	$ 20,042

	108年度
使用權資產之增添	$ 22,135
使用權資產之折舊費用	
建築物	$ 2,093

(二) 租賃負債－108年

	108年12月31日
租賃負債帳面金額	
流動	$ 4,461
非流動	$ 15,666

租賃負債之折現率區間如下：

	108年12月31日
建築物	2.02%

(三) 其他租賃資訊

108 年

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

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

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

107 年

不可取消營業租賃之未來最低租賃給付總額如下：

	107年12月31日
不超過1年	$ 3,616
1~5年	-
	$ 3,616

十四、借　　款

(一) 短期借款

	108年12月31日	107年12月31日
無擔保借款		
一銀行借款	$ 610,000	$ 450,000

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

(二) 長期借款

	108年12月31日	107年12月31日
擔保借款(附註二四)		
一銀行借款(1)	$ 161,250	$ 161,250
一銀行借款(2)	55,000	46,200
一銀行借款(3)	396,000	-
小　計	612,250	207,450

(接次頁)

（承前頁）

	108年12月31日	107年12月31日
無擔保借款		
一銀行借款(4)	$ 551,088	$ -
一銀行借款	100,000	-
小　計	651,088	-
減：1年內到期部分	-	(161,250)
	$ 1,263,338	$ 46,200

(1) 本公司於102年9月27日以營建用地（已於108年第1季轉入在建房地）抵押擔保借款147,500仟元（參閱附註二四），另於107年6月29日動撥13,750仟元，合計共161,250仟元，並由董事長黃希文先生、總經理王俊傑先生擔任連帶保證人，原借款到期日為108年9月30日，後延展借款到期日至111年9月30日，利息按月支付，有效年利率為2.1%，到期一次還本。

(2) 本公司於103年4月11日以營建用地抵押擔保借款46,200仟元（參閱附註二四），原借款到期日為106年4月11日，後延展借款到期日至110年4月11日，另108年12月25日動撥土地融資尾款8,800仟元，合計共55,000仟元，利息按月支付，有效年利率由2.45%降為2.35%，到期一次還本。

(3) 本公司於108年9月25日以營建用地抵押擔保借款396,000仟元（參閱附註二四），並由董事長黃希文先生擔任連帶保證人，借款到期日為112年9月25日，利息按月支付，有效年利率為1.87%，到期一次還本。

(4) 本公司於108年11月29日向銀行借款551,088仟元，借款到期日為111年3月31日，此次動撥金額係用於購買土地，待繳清土地款及取得土地移轉證明後，將轉為以營建用地抵押擔保借款。

截至108年12月31日止，無擔保銀行借款之有效利率為2%～2.22%。

十五、應付公司債

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

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

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

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

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

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

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

十六、退職後福利計畫

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

十七、權　　益

(一) 股　　本

	108年12月31日	107年12月31日
額定股數（仟股）	200,000	200,000
額定股本	$ 2,000,000	$ 2,000,000
已發行且已收足股款之股數（仟股）	86,972	85,600
已發行股本	$ 856,000	$ 856,000
待登記股本	$ 13,717	$ -

已發行之普通股每股面額為 10 元，每股享有一表決權及收取股利之權利。

(二) 保留盈餘及股利政策

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

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

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

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

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

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

本公司109年3月18日董事會擬議108年度盈餘分配案如下：

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

有關108年度之盈餘分配案尚待預計於109年6月12日召開之股東常會決議。

十八、收　　入

	108年度	107年度
客戶合約收入		
勞務收入	$1,390,240	$1,023,644

(一) 合約餘額

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

合約資產及合約負債之變動主要係來自滿足履約義務之時點與客戶付款時點之差異。

(二) 合約成本相關資產

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

(三) 客戶合約收入之細分

108 年度本公司營業收入均為代銷房地個案之銷售服務收入。

十九、綜合損益

(一) 其他收入

	108年度	107年度
利息收入	$ 968	$ 944
股利收入	112,952	10,093
其　他	3,696	1,158
	$ 117,616	$ 12,195

(二) 其他利益及損失

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

(三) 財務成本

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

利息資本化相關資訊如下：

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

(四) 折舊及攤銷

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

(五) 員工福利費用

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

(六) 員工酬勞及董監酬勞

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

估列比例

	108年度	107年度
員工酬勞	1%	1%
董監事酬勞	1%	1%

金　　額

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

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

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

有關本公司108及107年董事會決議之員工酬勞及董監事酬勞資訊，請至台灣證券交易所「公開資訊觀測站」查詢。

二十、所得稅

(一) 認列於損益之所得稅費用主要組成項目

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

會計所得與當期所得稅費用之調節如下：

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

由於108年度股東會盈餘分配情形尚具不確定性，故107年度未分配盈餘加徵5%所得稅之潛在所得稅後果尚無法可靠決定。

(二) 本期所得稅資產與負債

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

(三) 未於個體資產負債表中認列遞延所得稅資產之可減除暫時性差異金額

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

(四) 所得稅核定情形

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

二一、每股盈餘

單位：每股元

	108年度	107年度
基本每股盈餘	$ 6.59	$ 5.39
稀釋每股盈餘	$ 6.27	$ 5.39

用以計算每股盈餘之盈餘及普通股加權平均股數如下：

本年度淨利

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

股　　數　　單位：仟股

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

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

二二、金融工具

(一) 公允價值資訊－非按公允價值衡量之金融工具

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

(二) 公允價值資訊－以重複性基礎按公允價值衡量之金融工具

1. 公允價值層級

108 年 12 月 31 日

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

107 年 12 月 31 日

	第 1 等級	第 2 等級	第 3 等級	合　　計
透過損益按公允價值衡量之金融資產				
基金受益憑證	$ 1,906	$ -	$ -	$ 1,906
國內未上市（櫃）及興櫃股票	-	18,019	248,187	266,206
合　　計	$ 1,906	$ 18,019	$ 248,187	$ 268,112
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產				
權益工具投資				
一國內上市（櫃）股票	$ 32,054	$ -	$ -	$ 32,054
一國內未上市（櫃）股票	-	-	61,339	61,339
合　　計	$ 32,054	$ -	$ 61,339	$ 93,393

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

2. 第 2 等級公允價值衡量之評價技術及輸入值

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

3. 第 3 等級公允價值衡量之評價技術及輸入值

無活絡市場之未上市（櫃）公司股票，係以資產法及市場法估計及市場法估計價值。

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

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

(三) 金融工具之種類

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

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

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

(四) 財務風險管理目的與政策

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

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

1. 利率風險

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

本公司於資產負債表日受利率暴險之金融資產及金融負債帳面金額如下：

	108年12月31日	107年12月31日
具公允價值利率風險		
一金融資產	$ 20,032	$ -
一金融負債	437,374	-
具現金流量利率風險		
一金融資產	691,865	490,326
一金融負債	1,873,338	657,450

敏感度分析

若利率增加（減少）0.5%，在所有其他變數維持不變之情況下，本公司 108 及 107 年度之稅前淨利將（減少）增加 5,907 仟元及 836 仟元，主因為本公司之浮動利率借款及銀行存款之利息收入費用變動淨影響數。

2. 信用風險

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

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

本公司持續地針對應收帳款客戶之財務狀況進行評估。

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

3. 流動性風險

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

(1) 流動性及利率風險表

為能瞭解本公司以淨資產及淨負債為基礎所進行之流動性風險管理，下表詳細說明本公司非衍生金融資產之預計現金流量，其係依據金融資產及其將賺得之利息收入於合約到期日之未折現合約現金流量而編製，亦詳細說明本公司已約定還款期間之非衍生金融負債剩餘合約到期分析，其係依據本公司最早可能被要求還款之日期，並以金融負債未折現現金流量編製，其包括利息及本金之現金流量。

108 年 12 月 31 日

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

107 年 12 月 31 日

	要求即付或短於 1 個月	1至3個月	3個月至1年	1至5年	5年以上
非衍生金融資產					
無附息資產	$ 147,276	$ 9,311	$ 386	$ -	$ -
浮動利率資產	490,326	-	-	-	-
固定利率資產	-	-	-	-	-
	$ 637,602	$ 9,311	$ 386	$ -	$ -
非衍生金融負債					
無附息負債	$ -	$ 185,848	$ -	$ -	$ -
浮動利率負債	1,161	2,322	617,839	46,200	-
	$ 1,161	$ 188,170	$ 617,839	$ 46,200	$ -

(2) 融資額度

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

二三、關係人交易

除已於其他附註揭露外，本公司與關係人間之交易如下：

(一) 關係人名稱及其關係

關係人名稱	與本公司之關係
海悅建設股份有限公司	子公司
海峽建設股份有限公司	子公司
悅大建設股份有限公司	子公司
海心國際股份有限公司	子公司
海研建築股份有限公司	子公司
海鉅開發股份有限公司	子公司
端泰股份有限公司	關聯企業
聯陞投資股份有限公司	關聯企業
希華建設股份有限公司	實質關係人
達程廣告股份有限公司	實質關係人
海悅開發股份有限公司	實質關係人
海悅廣告股份有限公司	實質關係人
鉅陞建設股份有限公司	實質關係人

(二) 營業收入

帳列項目	關係人類別／名稱	108年度	107年度
勞務收入	實質關係人	$ 116,140	$ 157,164

(三) 營業成本

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

(四) 應收關係人款項

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

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

(五) 其他關係人交易

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

租賃支出與一般市場水準相當，並按月支付租金。

(六) 主要管理階層薪酬

對董事及其他主要管理階層之薪酬總額如下：

	108年度	107年度
短期員工福利	$ 23,561	$ 21,176
退職後福利	108	108
	$ 23,669	$ 21,284

董事及其他主要管理階層之薪酬係由薪酬委員會依照個人績效及考量市場行情決定。

二四、質抵押之資產

下列資產業經提供為長期借款之擔保品：

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

（接次頁）

（承前頁）

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

二五、重大期後事項

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

二六、附註揭露事項

(一) 重大交易事項及(二)轉投資事業相關資訊：

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

(三) 大陸投資資訊：無。

海悅國際開發股份有限公司

為他人背書保證

民國 108 年度

附表一

單位：除另予註明者外，為新台幣仟元

編號	背書保證者公司名稱	被背書保證對象		對單一企業背書保證限額（註2）	本期最高背書保證餘額	期末背書保證餘額	實際動支金額	以財產擔保之背書保證金額	累計背書保證金額佔最近期財務報表淨值之比率（%）	背書保證最高限額（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	屬對大陸地區背書保證	備註
		公司名稱	關係（註1）											
1	本公司	海心國際股份有限公司	2	$1,759,907	$ 280,000	$ 180,000	$ -	$ -	10.23%	$3,519,814	是	-	-	-
2	本公司	悅大建設股份有限公司	2	1,759,907	706,000	378,000	59,360	-	21.48%	3,519,814	是	-	-	-
3	本公司	海鉅開發股份有限公司	2	1,759,907	30,000	30,000	29,000	-	1.71%	3,519,814	是	-	-	

註1：背書保證者與被背書保證對象之關係有下列二種，標示種類如下：

(1)有業務關係之公司。

(2)直接持有普通股股權超過 50%之子公司。

註2：對單一企業背書保證之限額：持有普通股股權不超過百分之九十之子公司為最近期經會計師查核簽證或核閱財務報表之淨值 100%：1,759,907 仟元*100%=1,759,907 仟元。

註3：背書保證最高限額為最近期經會計師查核簽證或核閱財務報表之淨值 200%：1,759,907 仟元*200%=3,519,814 仟元。

海悅國際開發股份有限公司

期末持有有價證券情形

民國 108 年 12 月 31 日

附表二

單位：除另予註明外，
係新台幣仟元

持有之公司	有價證券種類及名稱	與有價證券發行人之關係	帳列科目	期末 股數／單位數（仟股／仟單位）	期末 帳面金額	期末 持股比例（%）	期末 公允價值	備註
本公司	股票							
	贊富建設股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產－非流動	8,640	$ 194,793	10.53	$ 194,793	—
	台灣利得生物科技股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產－非流動	662	16,291	1.47	16,291	—
	金毓泰股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產－非流動	5,250	28,402	4.77	28,402	—
	新應材股份有限公司	無	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產－非流動	1,226	32,918	2.09	32,918	—
	力晶科技股份有限公司	無	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產－非流動	2,340	53,586	0.07	53,586	—
	都山林開發股份有限公司	無	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產－非流動	4,550	27,710	10.00	27,710	—
	力積電子股份有限公司	無	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產－非流動	255	2,579	0.64	2,579	—

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

註 2：投資子公司及關聯企業資訊，請參閱附表五。

海悅國際開發股份有限公司

取得不動產之金額達新臺幣3億元或實收資本額20%以上

民國108年度

附表二

單位：除另予註明者外，為新台幣仟元

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

註1：所取得之資產依規定應鑑價者，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

應收關係人款項達新台幣1億元或實收資本額20%以上

民國108年12月31日

附表四

單位：新台幣仟元／外幣元

帳列應收款項之公司	交易對象	關係	應收關係人款項餘額	週轉率	逾期應收關係人款項		應收關係人款項期後收回金額	提列備抵呆帳金額
					金額	處理方式		
本公司	德商 UMAX SYSTEMS GmbH	其他關係人	$ 156,904 (EURS 3,428,104) （註）	-	$ 156,904 (EURS 3,428,104)	請詳附註九之說明。	$ -	$ 156,904

註：帳列長期應收款。

海悅國際開發股份有限公司及轉投資公司

被投資公司名稱、所在地區...等相關資訊

民國 108 年度

附表五

單位：除另予註明外，
係新台幣仟元

投資公司名稱	被投資公司名稱	所在地區	主要營業項目	原始投資金額 本期期末	原始投資金額 去年年底	期末持有 股數（仟股）	期末持有 比率（%）	期末持有 帳面金額	被投資公司本期（損）益	本期認列之投資（損）益	備註
本公司	海悅建設股份有限公司	台灣	經營不動產買賣及租賃、大樓開發租售業務	$ 10,000	$ 10,000	999	99.99	$ 7,366	($ 406)	($ 406)	子公司
	海峽建設股份有限公司	台灣	經營不動產買賣及租賃、大樓開發租售業務	43,000	43,000	4,300	100.00	24,791	(3,280)	(3,280)	子公司
	海心國際股份有限公司	台灣	經營不動產買賣及租賃、大樓開發租售業務	25,500	25,500	2,550	85.00	127,673	102,380	87,023	子公司
	海研建築股份有限公司	台灣	經營住宅及大樓開發租賃業務	35,000	-	3,500	70.00	30,484	(6,450)	(4,516)	子公司
	海鉅開發股份有限公司	台灣	經營不動產買賣及租賃、大樓開發租售業務	25,500	-	2,550	85.00	41,384	18,687	15,884	子公司
	端泰股份有限公司	台灣	經營照相器材及電子材料等批發買賣	4,500	4,500	450	30.00	4,806	(648)	(195)	關聯企業
	聯陞投資股份有限公司	台灣	一般投資業	60,000	60,000	6,000	20.00	48,889	(55,321)	(11,064)	關聯企業
海峽建設股份有限公司	悅大建設股份有限公司	台灣	經營不動產買賣及租賃、大樓開發租售業務	33,000	33,000	3,300	55.00	24,792	(5,224)	(2,873)	子公司
悅大建設股份有限公司	鴻勝地產股份有限公司	台灣	經營不動產買賣及租賃、大樓開發租售業務	16,000	-	1,600	32.00	16,000	-	-	關聯企業

§重要會計項目明細表目錄§

項目	編號／索引
資產、負債及權益項目明細表	
現金明細表	明細表一
應收票據及帳款明細表	明細表二
存貨明細表	附註十
採用權益法之投資變動明細表	明細表三
應付帳款明細表	明細表四
長期借款明細表	附註十三
應付公司債明細表	附註十四
損益項目明細表	
營業費用明細表	明細表五
其他收益及費損淨額明細表	附註十八
財務成本明細表	附註十八
本期發生之員工福利、折舊、折耗及攤銷費用功能別彙總表	明細表六

海悅國際開發股份有限公司

現金明細表

民國 108 年 12 月 31 日

明細表一

單位：除另予註明者外，係新台幣仟元

項目	金額
活期存款	$ 580,281
外幣存款	59,584
庫存現金	8,048
支票存款	4,044
合　計	$ 651,957

海悅國際開發股份有限公司

應收票據及帳款明細表

民國 108 年 12 月 31 日

明細表二　　單位：新台幣仟元

客戶名稱	金額
關係人	
海鉅開發	$ 52,310
其他（註）	4,119
	56,429
非關係人	
甲公司	66,219
乙公司	35,417
丙公司	32,428
丁公司	30,478
戊公司	25,049
己公司	22,905
庚公司	21,539
辛公司	20,346
其他（註）	128,868
	383,249
減：備抵呆帳	3,780
淨額	379,469
合計	$ 435,898

註：各客戶餘額皆未超過本科目餘額之百分之五。

海悅國際開發股份有限公司

採權益法之投資變動明細表

民國 108 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

明細表二

單位：新台幣仟元／仟股

名稱	年初餘額 股數	年初餘額 金額	本年度增加 股數	本年度增加 金額	本年度減少 股數	本年度減少 金額	採權益法認列之投資（損）益	與子公司未實現利益	年底餘額 股數	年底餘額 持股%	年底餘額 金額	股權淨值	提供擔保或質押情形	備註
採權益法計價														
未上市櫃公司														
海峽建設股份有限公司	4,300	$ 35,404	-	$ -	-	$ -	($ 3,280)	($ 7,833)	4,300	100.00	$ 24,291	$ 24,291	—	註一
海悅建設股份有限公司	999	7,772	-	-	-	-	(406)	-	999	99.99	7,366	7,366	—	註一
海心國際股份有限公司	2,550	40,650	-	-	-	-	87,023	-	2,550	85.00	127,673	127,673	—	註一
海研建築股份有限公司	-	-	3,500	35,000	-	-	(4,516)	-	3,500	70.00	30,484	30,484	—	註一
海鉅開發股份有限公司	-	-	2,550	25,500	-	-	15,884	-	2,550	85.00	41,384	41,384	—	註一
聯陞投資股份有限公司	6,000	59,953	-	-	-	-	(11,064)	-	6,000	20.00	48,889	48,889	—	註二
端泰股份有限公司	450	5,001	-	-	-	-	(195)	-	450	30.00	4,806	4,806	—	註二
合計		$ 148,780		$ 60,500		$ -	$ 83,446	($ 7,833)			$ 284,893	$ 284,893		

註一：按經會計師查核之 108 年 12 月 31 日財務報表帳面淨值計算。

註二：按未經會計師查核之 108 年 12 月 31 日財務報表帳面淨值計算。

海悅國際開發股份有限公司

應付票據及帳款明細表

民國 108 年 12 月 31 日

明細表四　　單位：新台幣仟元

廠商名稱	金額
非關係人	
A 公司	$ 16,031
B 公司	9,915
C 公司	28,647
D 公司	10,476
其他（註）	147,434
合計	$ 212,503

註：各客戶餘額皆未超過本科目餘額之百分之五。

海悅國際開發股份有限公司

營業費用明細表

民國 108 年度

明細表五　　單位：新台幣仟元

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

註：各項目餘額皆未超過本科目餘額百分之五。

海悅國際開發股份有限公司

本期發生之員工福利、折舊及攤銷費用明細表

民國 108 年及 107 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

明細表六　　單位：新台幣仟元

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

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

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

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

註 4：平均員工薪資費用調整變動情形為(0.15)%。

註 5：本表計算基礎與員工福利費用一致。

社團法人台北市會計師公會會員印鑑證明書

北市財證字第　　號

1090781

會員姓名：(1) 戴信維
(2) 郭俐雯

事務所名稱：勤業眾信聯合會計師事務所

事務所地址：台北市信義區松仁路100號20樓

事務所電話：27259988　　事務所統一編號：94998251

會員證書字號：(1) 北市會證字第 2657 號
(2) 北市會證字第 2056 號

委託人統一編號：22624873

印鑑證明書用途：辦理海悅國際開發股份有限公司108年度（自民國108年1月1日至108年12月31日）財務報表之查核簽證。

簽名式（一）	戴信維	存會印鑑（一）	
簽名式（二）	郭俐雯	存會印鑑（二）	

理事長：　　核對人：

中華民國109年　　月　　日

附件五、109 年度個體財務報告及會計師查核報告

股票代碼：2348

海悅國際開發股份有限公司

個體財務報告暨會計師查核報告

民國109及108年度

地址：台北市松山區敦化北路260號7樓

電話：(02)87122888

§目　　錄§

項目	頁次	財務報告附註編號
一、封　面	1	-
二、目　錄	2	-
三、會計師查核報告	3～6	-
四、個體資產負債表	7	-
五、個體綜合損益表	8～9	-
六、個體權益變動表	10	-
七、個體現金流量表	11～12	-
八、個體財務報表附註		
(一) 公司沿革	13	一
(二) 通過財務報告之日期及程序	13	二
(三) 新發布及修訂準則及解釋之適用	14～15	三
(四) 重大會計政策之彙總說明	15～28	四
(五) 重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源	28～29	五
(六) 重要會計項目之說明	29～48	六～二一
(七) 關係人交易	48～51	二二
(八) 質抵押之資產	51	二三
(九) 重大之期後事項	51	二四
(十) 附註揭露事項		
1. 重大交易事項相關資訊	51～57	二五
2. 轉投資事業相關資訊	56	二五
3. 大陸投資資訊	51	二五
4. 主要股東資訊	51、57	二五
九、重要會計項目明細表	58～65	-

Deloitte.

勤業眾信
勤業眾信聯合會計師事務所
(110) 台北市信義區松仁路100號20樓

Deloitte & Touche
20F, Taipei Nan Shan Plaza
No. 100, Songren Rd.,
Xinyi Dist., Taipei 110, Taiwan

Tel: +886 (2) 2725 9988
Fax: +886 (2) 4051 6888
www.deloitte.com.tw

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 109 年及 108 年 12 月 31 日之個體資產負債表，暨民國 109 年及 108 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 109 年及 108 年 12 月 31 日之個體財務狀況，暨民國 109 年及 108 年 1 月 1 日至 12 月 31 日之個體財務績效與個體現金流量。

查核意見之基礎

本會計師係依照會計師查核簽證財務報表規則及一般公認審計準則執行查核工作。本會計師於該等準則下之責任將於會計師查核個體財務報表之責任段進一步說明。本會計師所隸屬事務所受獨立性規範之人員已依會計師職業道德規範，與海悅國際開發股份有限公司保持超然獨立，並履行該規範之其他責任。本會計師相信已取得足夠及適切之查核證據，以作為表示查核意見之基礎。

關鍵查核事項

關鍵查核事項係指依本會計師之專業判斷，對海悅國際開發股份有限公司民國 109 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 109 年度個體財務報表之關鍵查核事項敘明如下：

營建用地及在建房地減損評估

如附註十所述，海悅國際開發股份有限公司所持有營建用地及在建房地為新台幣 3,310,062 仟元，佔個體總資產約 42%，對個體財務報告影響重大。管理階層依照國際會計準則第 36 號公報「資產減損」之規定，於每一報導期間結束日，評估其所持有營建用地及在建房地是否有減損跡象。若有任何資產減損跡象存在，則應估計該資產之可回收金額，以評估減損之金額。惟因不動產市場價格易受政府政策、經濟景氣及市場供需等因素影響，且減損評估涉及管理階層主觀判斷及重大估計與假設，因是將營建用地及在建房地減損評估考量為關鍵查核事項。

本會計師對於上開項目已執行主要查核程序如下：

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

管理階層與治理單位對個體財務報表之責任

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

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

海悅國際開發股份有限公司之治理單位（含監察人）負有監督財務報導流程之責任。

會計師查核個體財務報表之責任

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

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

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

6. 對於海悅國際開發股份有限公司內組成個體之財務資訊取得足夠及適切之查核證據，以對個體財務報表表示意見。本會計師負責查核案件之指導、監督及執行，並負責形成海悅國際開發股份有限公司查核意見。

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

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

本會計師從與治理單位溝通之事項中，決定對海悅國際開發股份有限公司民國 109 年度個體財務報表查核之關鍵查核事項。本會計師於查核報告中敘明該等事項，除非法令不允許公開揭露特定事項，或在極罕見情況下，本會計師決定不於查核報告中溝通特定事項，因可合理預期此溝通所產生之負面影響大於所增進之公眾利益。

勤業眾信聯合會計師事務所

會計師 陳培德

會計師 郭俐雯

金融監督管理委員會核准文號
金管證審字第 1080321204 號

證券暨期貨管理委員會核准文號
台財證六字第 0920123784 號

中華民國 110 年 3 月 19 日

[illegible]股份有限公司

[illegible]

民國109年及108年12月31日

單位：新台幣仟元

代碼	資產	109年12月31日 金額	%	108年12月31日 金額	%
	流動資產				
1100	現金（附註四及六）	$ 1,403,435	18	$ 651,957	14
1140	合約資產－流動（附註四及十七）	218,447	3	88,887	2
1150	應收票據及帳款－非關係人（附註四、九及十七）	687,224	9	379,469	8
1160	應收帳款－關係人淨額（附註四、九、十七及二二）	14,166	-	56,429	1
1200	其他應收款（附註四）	20,173	-	6,716	-
1210	其他應收款－關係人（附註四及二二）	3,427	-	-	-
1320	存貨（建設業適用）（附註四、五、十及二三）	3,787,819	48	2,308,759	51
1479	其他流動資產－其他	36,712	-	36,748	1
1480	取得合約之增額成本－流動（附註四及十七）	4,274	-	176	-
1482	履行合約成本－流動（附註四及十七）	289,907	4	254,982	6
11XX	流動資產總計	6,465,584	82	3,784,123	83
	非流動資產				
1510	透過損益按公允價值衡量之金融資產－非流動（附註四及七）	77,674	1	239,486	5
1520	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產－非流動（附註四及八）	196,589	3	116,793	3
1540	按攤銷後成本衡量之金融資產－非流動（附註四及二三）	130,132	2	72,032	2
1550	採用權益法之投資（附註四及十一）	730,116	9	284,893	6
1600	不動產、廠房及設備淨額（附註四）	38,117	-	21,825	1
1755	使用權資產（附註四）	15,446	-	20,042	-
1780	無形資產（附註四）	2,569	-	737	-
1840	遞延所得稅資產（附註四）	-	-	777	-
1920	存出保證金	17,380	-	11,051	-
1960	預付投資款（附註十二）	213,512	3	-	-
15XX	非流動資產總計	1,421,535	18	767,636	17
1XXX	資產總計	$ 7,887,119	100	$ 4,551,759	100
代碼	負債及權益				
	流動負債				
2100	短期借款（附註十三及二三）	$ 1,500,300	19	$ 610,000	13
2110	應付短期票券（附註十三）	87,766	1	-	-
2120	透過損益按公允價值衡量之金融負債－流動（附註四）	-	-	175	-
2150	應付票據及帳款－非關係人	253,515	3	212,503	5
2180	應付帳款－關係人	47	-	-	-
2200	其他應付款	253,411	3	179,327	4
2220	其他應付款－關係人	2,979	-	-	-
2230	本期所得稅負債（附註四及十九）	214,118	3	86,462	2
2280	租賃負債－流動（附註四）	4,408	-	4,461	-
2320	一年或一營業週期內到期長期負債（附註十三及二三）	178,534	3	-	-
2399	其他流動負債	2,678	-	2,473	-
21XX	流動負債總計	2,497,756	32	1,095,401	24
	非流動負債				
2530	應付公司債（附註四及十四）	-	-	417,247	9
2540	長期借款（附註十三及二三）	2,104,050	27	1,263,338	28
2580	租賃負債－非流動（附註四）	11,258	-	15,666	-
2645	存入保證金	200	-	200	-
2650	採用權益法之投資貸餘（附註四及十一）	27,159	-	-	-
25XX	非流動負債總計	2,142,667	27	1,696,451	37
2XXX	負債總計	4,640,423	59	2,791,852	61
	權益（附註四及十六）				
	股本				
3110	普通股股本	967,836	12	856,000	19
3170	待登記股本	-	-	13,717	-
3100	股本總計	967,836	12	869,717	19
3200	資本公積	384,403	5	65,164	2
	保留盈餘				
3310	法定盈餘公積	151,116	2	93,058	2
3320	特別盈餘公積	29,791	-	29,610	1
3350	未分配盈餘	1,672,545	21	732,149	16
3300	保留盈餘總計	1,853,452	23	854,817	19
3400	其他權益	41,005	1	(29,791)	(1)
3XXX	權益總計	3,246,696	41	1,759,907	39
	負債與權益總計	$ 7,887,119	100	$ 4,551,759	100

後附之附註係本個體財務報告之一部分。

董事長：黃希文　　經理人：王俊傑　　會計主管：林茶輝

海悅國際開發股份有限公司

個體綜合損益表

民國 109 年及 108 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		109年度 金額	109年度 %	108年度 金額	108年度 %
	營業收入				
4600	勞務收入（附註四、十七及二二）	$ 2,738,551	100	$ 1,390,240	100
	營業成本				
5600	勞務成本（附註四及二二）	1,060,545	39	645,987	46
5900	營業毛利	1,678,006	61	744,253	54
5910	未實現營業損益（附註四）	(64,211)	(2)	(7,833)	(1)
5950	已實現營業毛利	1,613,795	59	736,420	53
	營業費用（附註四、九、十八及二二）				
6200	管理費用	417,593	15	298,742	22
6450	預期信用減損（迴轉利益）損失	(1,150)	-	3,541	-
6000	營業費用合計	416,443	15	302,283	22
6900	營業淨利	1,197,352	44	434,137	31
	營業外收入及支出（附註四、十八及二二）				
7100	利息收入	895	-	968	-
7190	其他收入	166,735	6	116,648	8
7020	其他利益及損失	(95,116)	(4)	23,301	2

（接次頁）

（承前頁）

代碼		109年度 金額	109年度 %	108年度 金額	108年度 %
7050	財務成本	($ 10,885)	-	($ 4,322)	-
7070	採用權益法認列之子公司、關聯企業損益之份額	387,968	14	83,446	6
7000	營業外收入及支出合計	449,597	16	220,041	16
7900	稅前淨利	1,646,949	60	654,178	47
7950	所得稅費用（附註四及十九）	259,311	10	89,123	6
8200	本年度淨利	1,387,638	50	565,055	41
	其他綜合損益（淨額）				
	不重分類至損益之項目				
8316	透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資未實現評價損益	75,611	3	15,348	1
8300	其他綜合損益（淨額）合計	75,611	3	15,348	1
8500	本年度綜合損益總額	$ 1,463,249	53	$ 580,403	42
	每股盈餘（附註二十）				
9710	基本	$ 15.10		$ 6.59	
9810	稀釋	$ 14.31		$ 6.27	

後附之附註係本個體財務報告之一部分。

董事長：黃希文 經理人：王俊傑 會計主管：林宗輝

[illegible]股份有限公司

[illegible]

民國 109 年及 108 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣仟元，惟每股股利為元

代碼		股本：普通股股本	股本：特別股股本	股本：合計	資本公積	保留盈餘：法定盈餘公積	保留盈餘：特別盈餘公積	保留盈餘：未分配盈餘	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產未實現評價損益	權益總額
A1	108 年 1 月 1 日餘額	$ 856,000	$ -	$ 856,000	$ -	$ 46,880	$ -	$ 552,633	($ 29,610)	$ 1,425,903
	107 年度盈餘指撥及分配									
B1	法定盈餘公積	-	-	-	-	46,178	-	(46,178)	-	-
B3	特別盈餘公積	-	-	-	-	-	29,610	(29,610)	-	-
B5	本公司股東現金股利－3.8 元	-	-	-	-	-	-	(325,280)	-	(325,280)
D1	108 年度淨利	-	-	-	-	-	-	565,055	-	565,055
D3	108 年度其他綜合損益	-	-	-	-	-	-	-	15,348	15,348
D5	108 年度綜合損益總額	-	-	-	-	-	-	565,055	15,348	580,403
Q1	處分透過其他綜合損益按公允價值衡量權益工具	-	-	-	-	-	-	15,529	(15,529)	-
C5	發行可轉換公司債認列權益組成部分	-	-	-	18,642	-	-	-	-	18,642
I1	公司債轉換為普通股	-	13,717	13,717	46,522	-	-	-	-	60,239
Z1	108 年 12 月 31 日餘額	856,000	13,717	869,717	65,164	93,058	29,610	732,149	(29,791)	1,759,907
	108 年度盈餘指撥及分配									
B1	法定盈餘公積	-	-	-	-	58,058	-	(58,058)	-	-
B3	特別盈餘公積	-	-	-	-	-	181	(181)	-	-
B5	本公司股東現金股利－4.5 元	-	-	-	-	-	-	(393,818)	-	(393,818)
D1	109 年度淨利	-	-	-	-	-	-	1,387,638	-	1,387,638
D3	109 年度其他綜合損益	-	-	-	-	-	-	-	75,611	75,611
D5	109 年度綜合損益總額	-	-	-	-	-	-	1,387,638	75,611	1,463,249
Q1	處分透過其他綜合損益按公允價值衡量權益工具投資	-	-	-	-	-	-	4,815	(4,815)	-
I1	公司債轉換為普通股	111,836	(13,717)	98,119	319,239	-	-	-	-	417,358
Z1	109 年 12 月 31 日餘額	$ 967,836	$ -	$ 967,836	$ 384,403	$ 151,116	$ 29,791	$ 1,672,545	$ 41,005	$ 3,246,696

後附之附註係本個體財務報告之一部分。

董事長：黃希文　　經理人：王俊傑　　會計主管：林[illegible]輝

海悅國際開發股份有限公司

個體現金流量表

民國 109 年及 108 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

代　碼		109 年度	108 年度
	營業活動之現金流量		
A10000	稅前淨利	$ 1,646,949	$ 654,178
A20010	收益費損項目		
A20100	折舊費用	8,403	2,694
A20200	攤銷費用	1,726	131
A20300	預期信用減損（迴轉利益）損失	(1,150)	3,541
A20400	透過損益按公允價值衡量金融資產及負債之淨損失（利益）	81,971	(32,736)
A20900	財務成本	10,885	4,322
A21200	利息收入	(895)	(968)
A21300	股利收入	(145,381)	(112,952)
A22400	採用權益法之子公司及關聯企業損益之份額	(387,968)	(83,446)
A23900	與子公司之未實現損益	64,211	7,833
A30000	營業資產及負債之淨變動數		
A31125	合約資產	(129,560)	(60,316)
A31130	應收票據及帳款－非關係人	(306,605)	(215,128)
A31160	應收帳款－關係人	42,263	(18,344)
A31180	其他應收款	(13,457)	(1,704)
A31190	其他應收款－關係人	(3,427)	-
A31200	存　　貨	(1,433,835)	(1,339,027)
A31240	其他流動資產	36	(29,961)
A31270	取得合約之增額成本	(4,098)	(176)
A31280	履行合約成本	(34,925)	(212,225)
A32130	應付票據及帳款－非關係人	41,012	135,022
A32160	應付帳款－關係人	47	-
A32180	其他應付款	72,905	70,655
A32190	其他應付款－關係人	2,979	-
A32230	其他流動負債	310	(1,962)
A33000	營運產生之現金流出	(487,604)	(1,230,569)
A33500	支付所得稅	(130,878)	(12,700)
AAAA	營業活動之淨現金流出	(618,482)	(1,243,269)

（接次頁）

（承前頁）

代　碼		109 年度	108 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	($ 39,602)	($ 58,561)
B00020	出售透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產	35,417	50,508
B00040	取得按攤銷後成本衡量之金融資產	(88,100)	(124,414)
B00050	處分按攤銷後成本衡量之金融資產	30,000	80,000
B00100	取得透過損益按公允價值衡量之金融資產	(5,000)	(3,000)
B00200	出售透過損益按公允價值衡量之金融資產	5,625	5,062
B01800	取得採用權益法之投資	(145,500)	(60,500)
B02000	預付長期投資款增加	(213,512)	-
B02400	透過損益按公允價值衡量之金融資產一減資退回股款	77,760	57,600
B02700	取得不動產、廠房及設備	(20,099)	(21,621)
B03700	存出保證金增加	(6,329)	(3,556)
B04500	購置無形資產	(3,558)	(868)
B07500	收取之利息	895	968
B07600	收取子公司及關聯企業股利	51,193	-
B07600	收取其他股利	145,381	112,952
BBBB	投資活動之淨現金流（出）入	(175,429)	34,570
	籌資活動之現金流量		
C00100	短期借款增加	890,300	160,000
C00500	應付短期票券增加	87,766	-
C01200	發行可轉換公司債	-	494,766
C01300	償還公司債	(700)	-
C01600	舉借長期借款	1,019,246	1,055,888
C03000	收取存入保證金	-	200
C04020	租賃本金償還	(4,461)	(2,008)
C04500	支付現金股利	(393,818)	(325,280)
C05600	支付之利息	(52,944)	(18,728)
CCCC	籌資活動之淨現金流入	1,545,389	1,364,838
EEEE	現金淨增加數	751,478	156,139
E00100	期初現金餘額	651,957	495,818
E00200	期末現金餘額	$ 1,403,435	$ 651,957

後附之附註係本個體財務報告之一部分

董事長：黃希文　經理人：王俊傑　會計主管：林宗輝

海悅國際開發股份有限公司

個體財務報表附註

民國 109 年及 108 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

（除另予註明者外，金額以新台幣仟元為單位）

一、公司沿革

本公司係於 76 年 8 月成立於新竹科學工業園區，原名力捷電腦股份有限公司，自 93 年 7 月 1 日起更名為力廣科技股份有限公司，營業項目包括光學閱讀機及其相關零組件、多媒體產品、個人電腦及週邊設備、通訊產品及數位相機之研究開發、生產、製造及銷售，並兼營與本公司業務相關之進出口貿易業務及前各項有關產品之設計、生產業務。本公司於 102 年 3 月 26 日經臨時股東會決議通過變更公司章程，將公司更名為海悅國際開發股份有限公司，並新增不動產開發、租賃、買賣、仲介及代銷經紀、管理顧問、產品及景觀設計為營業項目。本公司股票自 85 年 1 月 5 日起於臺灣證券交易所上市買賣。

本公司分別於 101 年 8 月 15 日及 101 年 10 月 2 日經董事會及臨時股東會決議通過辦理減資彌補虧損及私募現金增資發行普通股，引進具備建築開發及不動產代銷專業經驗之策略性投資人，協助本公司開發新業務及多角化經營，有效改善公司獲利、增加營業活動之現金流量及提升股東權益。前述私募現金增資於 101 年 11 月 8 日及 102 年 1 月 23 日經董事會決議通過，分別以 101 年 11 月 9 日及 102 年 1 月 25 日為增資基準日、發行普通股 2,000 仟股及 68,000 仟股、募集資金 10,760 仟元及 331,160 仟元。

本個體財務報告係以本公司之功能性貨幣新台幣表達。

二、通過財務報告之日期及程序

本個體財務報告於 110 年 3 月 19 日經董事會通過。

三、新發布及修訂準則及解釋之適用

(一) 首次適用金融監督管理委員會（以下稱「金管會」）認可並發布生效之國際財務報導準則（IFRS）、國際會計準則（IAS）、解釋（IFRIC）及解釋公告（SIC）（以下稱「IFRSs」）

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

(二) 110 年適用之金管會認可之 IFRSs

新發布／修正／修訂準則及解釋	IASB 發布之生效日
IFRS 4 之修正「適用 IFRS 9 之暫時豁免之展延」	發布日起生效
IFRS 9、IAS 39、IFRS 7、IFRS 4 及 IFRS 16 之修正「利率指標變革－第二階段」	2021 年 1 月 1 日以後開始之年度報導期間生效

截至本個體財務報告通過發布日止，本公司仍持續評估上述準則、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。

(三) IASB 已發布但尚未經金管會認可並發布生效之 IFRSs

新發布／修正／修訂準則及解釋	IASB 發布之生效日(註 1)
「2018-2020 週期之年度改善」	2022 年 1 月 1 日（註 2）
IFRS 3 之修正「更新對觀念架構之索引」	2022 年 1 月 1 日（註 3）
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
IAS 1 之修正「負債分類為流動或非流動」	2023 年 1 月 1 日
IAS 1 之修正「會計政策之揭露」	2023 年 1 月 1 日（註 6）
IAS 8 之修正「會計估計之定義」	2023 年 1 月 1 日（註 7）
IAS 16 之修正「不動產、廠房及設備：達到預定使用狀態前之價款」	2022 年 1 月 1 日（註 4）
IAS 37 之修正「虧損性合約－履行合約之成本」	2022 年 1 月 1 日（註 5）

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：IFRS 9 之修正適用於 2022 年 1 月 1 日以後開始之年度報導期間所發生之金融負債之交換或條款修改；IAS 41「農業」之修正適用於 2022 年 1 月 1 日以後開始之年度報導期間之公允

價值衡量；IFRS 1「首次採用 IFRSs」之修正係追溯適用於2022年1月1日以後開始之年度報導期間。

註3：收購日在年度報導期間開始於2022年1月1日以後之企業合併適用此項修正。

註4：於2021年1月1日以後始達管理階層預期運作方式之必要地點及狀態之廠房、不動產及設備適用此項修正。

註5：於2022年1月1日尚未履行所有義務之合約適用此項修正。

註6：於2023年1月1日以後開始之年度報導期間推延適用此項修正。

註7：於2023年1月1日以後開始之年度報導期間所發生之會計估計變動及會計政策變動適用此項修正。

截至本個體財務報告通過發布日止，本公司仍持續評估相關準則、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（即使於資產負債表日後至通過發布財務報告前已完成長期性之再融資或重新安排付款協議，亦屬流動負債），以及
3. 不能無條件將清償期限遞延至資產負債表日後至少12個月之負債。惟負債之條款可能依交易對方之選擇，以發行權益工具而導致其清償者，並不影響分類。

非屬上述流動資產或流動負債者，係分類為非流動資產或非流動負債。

(四) 外　　幣

本公司編製財務報告時，以本公司功能性貨幣以外之貨幣（外幣）交易者，依交易日匯率換算為功能性貨幣記錄。

外幣貨幣性項目於每一資產負債表日以收盤匯率換算。因交割貨幣性項目或換算貨幣性項目產生之兌換差額，於發生當期認列於損益。

以公允價值衡量之外幣非貨幣性項目係以決定公允價值當日之匯率換算，所產生之兌換差額列為當期損益，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

存貨包括在建房地、營建用地及預付土地款。存貨係以成本與淨變現價值孰低衡量。成本包括使其達可供使用的地點及狀態所發生之取得必要支出及借款資本化成本。淨變現價值係指正常營業下之估計售價減除估計完工尚需投入之估計成本及完成出售所需之估計成本後餘額。

在建房地

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

營建用地

營建用地係備供建築之土地，俟積種進行開發取得建築執照時，再轉列至在建房地。營建用地淨變現價值係參照管理當局按當時市場情形之估計。

(六) 投資子公司

本公司採用權益法處理對子公司之投資。

子公司係指本公司具有控制之個體（含結構型個體）。

權益法下，投資原始依成本認列，取得日後帳面金額係隨本公司所享有之子公司損益及其他綜合損益份額與利潤分配而增減。此外，針對本公司可享有子公司其他權益之變動係按持股比例認列。

當本公司對子公司所有權權益之變動未導致喪失控制者，係作為權益交易處理。投資帳面金額與所支付或收取對價之公允價值間之差額，係直接認列為權益。

當本公司對子公司之損失份額等於或超過其在該子公司之權益（包括權益法下子公司之帳面金額及實質上屬於本公司對該子公司淨投資組成部分之其他長期權益）時，係繼續按持股比例認列損失。

取得成本超過本公司於取得日所享有構成業務之子公司可辨認資產及負債淨公允價值份額之數額列為商譽，該商譽係包含於該投資之帳面金額且不得攤銷；本公司於取得日所享有構成業務之子公司可辨認資產及負債淨公允價值份額超過取得成本之數額列為當期收益。

本公司評估減損時，係以財務報告整體考量現金產生單位並比較其可回收金額與帳面金額。嗣後若資產可回收金額增加時，將減損損失之迴轉認列為利益，惟資產於減損損失迴轉後之帳面金額，不得超過該項資產在未認列減損損失之情況下，減除應提列攤銷後之帳面金額。歸屬於商譽之減損損失不得於後續期間迴轉。

當喪失對子公司控制時，本公司係按喪失控制日之公允價值衡量其對前子公司之剩餘投資，剩餘投資之公允價值及任何處分價款與喪失控制當日之投資帳面金額之差額，列入當期損益。此外，於其他綜合損益中所認列與該子公司有關之所有金額，其會計處理係與本公司直接處分相關資產或負債所必須遵循之基礎相同。

本公司與子公司之順流交易未實現損益於個體財務報告予以銷除。本公司與子公司之逆流交易所產生之損益，僅在與本公司對子公司權益無關之範圍內，認列於個體財務報告。

(七) 投資關聯企業

關聯企業係指本公司具有重大影響，但非屬子公司或合資之企業。

本公司對投資關聯企業係採用權益法。

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

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

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

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

本公司於評估減損時，係將投資之整體帳面金額（含商譽）視為單一資產比較可回收金額與帳面金額，進行減損測試，所認列之減損損失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。若對關聯企業之投資成為合資之投資，或對合資之投資成

為對關聯企業之投資，本公司係持續採用權益法而不對保留權益作再衡量。

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

(八) 不動產、廠房及設備

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

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

不動產、廠房及設備除列時，淨處分價款與該資產帳面金額間之差額係認列於損益。

(九) 無形資產

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

企業合併所取得之無形資產係以收購日之公允價值認列，並與商譽分別認列，後續衡量方式與單獨取得之無形資產相同。

無形資產除列時，淨處分價款與該資產帳面金額間之差額係認列於當期損益。

(十) 合約成本相關資產

不動產銷售員工之銷售佣金，僅於取得客戶合約時發生，在金額可回收之範圍內認列為取得合約之增額成本，並於不動產完工交付予客戶時轉銷。

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

(十一) 不動產、廠房及設備、使用權資產及無形資產之減損

本公司於每一資產負債表日評估是否有任何跡象顯示不動產、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。

針對非確定耐用年限及尚未可供使用之無形資產，至少每年及有減損跡象時進行減損測試。

可回收金額為公允價值減出售成本與其使用價值之較高者。個別資產或現金產生單位之可回收金額若低於其帳面金額時，將該資產或現金產生單位之帳面金額調減至其可回收金額，減損損失係認列於損益。

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

當減損損失於後續迴轉時，該資產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，其股利、利息及再衡量利益或損失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.透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資

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

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

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

C.按攤銷後成本衡量之金融資產

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

a.係於某經營模式下持有，該模式之目的係持有金融資產以收取合約現金流量；及

b.合約條款產生特定日期之現金流量，該等現金流量完全為支付本金及流通在外本金金額之利息。

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

除下列兩種情況外，利息收入係以有效利率乘以金融資產總帳面金額計算：

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

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

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

(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. 金融負債

(1) 後續衡量

除下列情況外，所有金融負債係以有效利息法按攤銷後成本衡量：

<u>透過損益按公允價值衡量之金融負債</u>

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

(2) 金融負債之除列

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

3. 可轉換公司債

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

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

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

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

(十三) 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。

<u>勞務收入</u>

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。

(十四)租　　賃

本公司於合約成立日評估合約是否係屬（或包含）租賃。

1. 本公司為出租人

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

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

2. 本公司為承租人

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

使用權資產原始按成本（包含租賃負債之原始衡量金額、租賃開始日前支付之租賃給付減除收取之租賃誘因、原始直接成本及復原標的資產之估計成本）衡量，後續按成本減除累計折舊及累計減損損失後之金額衡量，並調整租賃負債之再衡量數。使用權資產係單獨表達於資產負債表。

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

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

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

(十五) 借款成本

直接可歸屬於取得、建造或生產符合要件之資產之借款成本，係作為該資產成本之一部分，直到該資產達到預定使用或出售狀態之幾乎所有必要活動已完成為止。

特定借款如於符合要件之資本支出發生前進行暫時投資而賺取之投資收入，係自符合資本化條件之借款成本中減除。

除上述外，所有其他借款成本係於發生當期認列為損益。

(十六) 員工福利

1. 短期員工福利

短期員工福利相關負債係以換取員工服務而預期支付之非折現金額衡量。

2. 退職後福利

確定提撥退休計畫之退休金係於員工提供服務期間將應提撥之退休金數額認列為費用。

(十七) 所 得 稅

所得稅費用係當期所得稅及遞延所得稅之總和。

1. 當期所得稅

依中華民國所得稅法規定計算之未分配盈餘加徵所得稅，係於股東會決議年度認列。

以前年度應付所得稅之調整，列入當期所得稅。

2. 遞延所得稅

遞延所得稅係依帳載資產及負債帳面金額與計算課稅所得之課稅基礎二者所產生之暫時性差異計算。

遞延所得稅負債一般係就所有應課稅暫時性差異予以認列，而遞延所得稅資產則於很有可能有課稅所得以供可減除暫時性差異等支出所產生之所得稅抵減使用時認列。

與投資子公司相關之應課稅暫時性差異皆認列遞延所得稅負債，惟本公司若可控制暫時性差異迴轉之時點，且該暫時性差異很有可能於可預見之未來不會迴轉者除外。與此類投資有關之可減除暫時性差異，僅於其很有可能有足夠課稅所得用以實現暫時性差異，且於可預見之未來預期將迴轉的範圍內，予以認列遞延所得稅資產。

遞延所得稅資產之帳面金額於每一資產負債表日予以重新檢視，並針對已不再很有可能有足夠之課稅所得以供其回收所有或部分資產者，調減帳面金額。原未認列為遞延所得稅資產者，亦於每一資產負債表日予以重新檢視，並在未來很有可能產生課稅所得以供其回收所有或部分資產者，調增帳面金額。

遞延所得稅資產及負債係以預期負債清償或資產實現當期之稅率衡量，該稅率係以資產負債表日已立法或已實質性立法之稅率及稅法為基礎。遞延所得稅負債及資產之衡量係反映本公司於資產負債表日預期回收或清償其資產及負債帳面金額之方式所產生之租稅後果。

3. 當期及遞延所得稅

當期及遞延所得稅係認列於損益，惟與認列於其他綜合損益或直接計入權益之項目相關之當期及遞延所得稅係分別認列於其他綜合損益或直接計入權益。

五、重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源

本公司於採用會計政策時，對於不易自其他來源取得相關資訊者，管理階層必須基於歷史經驗及其他攸關之因素作出相關之判斷、估計及假設。實際結果可能與估計有所不同。

本公司將新型冠狀病毒肺炎疫情造成之經濟影響納入重大會計估計之考量，管理階層將對估計與基本假設持續檢視。若估計之修正僅影響當期，則於修正當期認列；若會計估計之修正同時影響當期及未來期間，則於修正當期及未來期間認列。

營建用地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

	109年12月31日	108年12月31日
銀行支票及活期存款	$1,395,388	$ 643,909
庫存現金	8,047	8,048
	$1,403,435	$ 651,957

七、透過損益按公允價值衡量之金融資產

	109年12月31日	108年12月31日
金融資產－非流動		
非衍生金融資產		
－國內未上市（櫃）及興櫃股票	$ 77,674	$ 239,486

八、透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產

	109年12月31日	108年12月31日
非 流 動		
透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資		
國內興櫃股票	$ 83,901	$ -
國內未上市（櫃）股票	112,688	116,793
合　　計	$ 196,589	$ 116,793

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

九、應收票據及帳款

	109年12月31日	108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	$ 704,020	$ 439,678
減：備抵損失	(2,630)	(3,780)
	$ 701,390	$ 435,898

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：

109 年 12 月 31 日

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

108 年 12 月 31 日

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

本公司上述各區間之預期信用損失率（排除異常款項已 100%提列外），未逾期及逾期 120 天以下為 3%以內；逾期 121 天以上為 4.86%~100%。

應收票據及帳款備抵損失之變動資訊如下：

	109年度	108年度
期初餘額	$ 3,780	$ 239
加：本期（迴轉）提列減損損失	(1,150)	3,541
期末餘額	$ 2,630	$ 3,780

十、存貨（建設業適用）

	109年12月31日	108年12月31日
營建用地		
鶯歌鳳鳴段	$ 132,276	$ 132,276
新莊信華段	-	527,489
新莊新知段	637,740	529,959
在建房地		
鶯歌鳳鳴段	353,432	347,374
新莊信華段	536,424	-
台中創研段	1,118,173	-
台北南港段	532,017	-
預付土地款		
台中創研段	-	771,661
台南新北段	121,330	-
台南府前段	155,732	-
台中賴厝廊段	196,225	-
台南容積移轉用地	4,470	-
	$ 3,787,819	$ 2,308,759

(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，已簽訂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
鶯歌鳳鳴段	不動產開發信託	永豐商業銀行
新莊信華段	不動產開發信託	兆豐國際商業銀行
台中創研段	不動產開發信託	合作金庫商業銀行
台北南港段	不動產開發信託	合作金庫商業銀行

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

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

(四) 設定抵押作為借款擔保之資訊，請參閱附註二三。

十一、採用權益法之投資

(一) 投資子公司

	109年12月31日	108年12月31日
海悅建設股份有限公司	$ 86,739	$ 7,366
海峽建設股份有限公司	-	24,291
海心國際股份有限公司	177,327	127,673
海研建築股份有限公司	-	30,484
海鉅開發股份有限公司	180,372	41,384
海匯建築股份有限公司	33,896	-
海宇國際股份有限公司	94,087	-
	$ 572,421	$ 231,198

採用權益法之投資貸餘

	109年12月31日	108年12月31日
海研建築股份有限公司	$ 17,218	$ -
海峽建設股份有限公司	9,941	-
	$ 27,159	$ -

本公司間接持有之投資子公司明細，請參閱附註二五。

	所有權權益及表決權百分比	
子公司名稱	109年12月31日	108年12月31日
海悅建設股份有限公司	100.00%	99.99%
海峽建設股份有限公司	100.00%	100.00%
海心國際股份有限公司	85.00%	85.00%
海研建築股份有限公司	70.00%	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	80.00%	-
海宇國際股份有限公司	85.00%	-

109 及 108 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

	109年12月31日	108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	$ 4,806
聯陞投資股份有限公司	153,406	48,889
	$ 157,695	$ 53,695

	所有權權益及表決權百分比	
	109年12月31日	108年12月31日
端泰股份有限公司	30%	30%
聯陞投資股份有限公司	20%	20%

上述關聯企業之業務性質、主要營業場所及公司註冊之國家資訊，請參閱附表四「被投資公司資訊、所在地區…等相關資訊」。

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

十二、預付投資款

	109年12月31日
預付投資款	$213,512

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

本公司截至 109 年 12 月 31 日止，因尚無實際能力可主導其攸關活動，且尚未具實質控制能力，故該支付價款帳列預付投資款。(請參閱附註二四)

十三、借　　款

(一) 短期借款

	109年12月31日	108年12月31日
擔保借款（附註二三）		
一銀行借款	$ 338,000	$ -
無擔保借款		
一銀行借款	1,162,300	610,000
	$ 1,500,300	$ 610,000

銀行週轉性借款利率於 109 年及 108 年 12 月 31 日分別為 1.33%~1.80%及 1.75%~1.98%。

(二) 應付短期票券

	109年12月31日	108年12月31日
應付商業本票	$ 88,000	$ -
減：應付短期票券折價	(234)	-
	$ 87,766	$ -

尚未到期之應付短期票券如下：

109 年 12 月 31 日

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

(三) 長期借款

	109年12月31日	108年12月31日
擔保借款（附註二三）		
一銀行借款(1)	$ 161,250	$ 161,250
一銀行借款(2)	55,000	55,000
一銀行借款(3)	396,000	396,000
一銀行借款(4)	881,800	-
一銀行借款(5)	330,000	-
小　計	1,824,050	612,250

（接次頁）

（承前頁）

	109年12月31日	108年12月31日
無擔保借款		
一銀行借款(4)	$ -	$ 551,088
一銀行借款	458,534	100,000
小　計	458,534	651,088
減：列為1年內到期部分	(178,534)	-
	$ 2,104,050	$ 1,263,338

銀行長期借款利率於 109 年及 108 年 12 月 31 日分別為 1.48%~2.15%及 1.87%~2.35%。

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

(2) 本公司於 103 年 4 月 11 日以營建用地抵押擔保借款 46,200 仟元，原借款到期日為 106 年 4 月 11 日，後延展借款到期日至 110 年 4 月 11 日，另於 108 年 12 月 25 日動撥土地融資尾款 8,800 仟元，合計共 55,000 仟元，利息按月支付，到期一次還本。

(3) 本公司於 108 年 9 月 25 日以營建用地抵押擔保借款 396,000 仟元，借款到期日為 112 年 9 月 25 日，利息按月支付，到期一次還本。

(4) 本公司於 108 年 11 月 29 日向銀行借款 551,088 仟元，另於 109 年 1 月 21 日動撥土地融資尾款 330,712 仟元，並於 109 年 2 月 26 日取得土地移轉證明，以營建用地抵押擔保借款 881,800 仟元，借款到期日為 111 年 3 月 31 日，利息按月支付，到期一次還本。

(5) 本公司於 109 年 11 月 20 日係因合建融資需求，以營建用地全案信託借款 330,000 仟元，借款到期日為 114 年 10 月 7 日，利息按月支付，到期一次還本。

十四、應付公司債

	109年12月31日	108年12月31日
國內有擔保可轉換公司債	$ -	$ 436,900
應付公司債折價	-	(19,653)
	$ -	$ 417,247

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

發行時每單位公司債持有人有權以每股 50 元轉換為本公司之普通股。此後轉換價格應按規定公式調整，自 108 年 8 月 5 日起，轉換價格為每股 46 元。發行期間為 108 年 10 月 17 日至 113 年 7 月 16 日。

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

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

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

發行價款(減除交易成本 5,250 仟元)	$ 494,750
權益組成部分	(18,642)
遞延所得稅資產	1,050
發行日負債組成部分	(1,884)
以有效利率計算之利息	2,188
應付公司債轉換為普通股	(60,215)
108 年 12 月 31 日負債組成部分	$ 417,247
109 年 1 月 1 日負債組成部分	$ 417,247
以有效利率計算之利息	2,092
應付公司債轉換為普通股	(418,666)
贖回公司債	(673)
109 年 12 月 31 日負債組成部分	$ -

本轉換公司債已於 109 年 8 月 24 日終止上櫃買賣，尚未轉換之公司債流通在外部分，本公司已依發行辦法規定，向債券持有人贖回剩餘可轉換公司債。

十五、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十八。

十六、權　　益

(一) 股　　本

	109年12月31日	108年12月31日
額定股數（仟股）	200,000	200,000
額定股本	$ 2,000,000	$ 2,000,000
已發行且已收足股款之股數（仟股）	96,784	86,972
已發行股本	$ 967,836	$ 856,000
待登記股本	$ -	$ 13,717

已發行之普通股每股面額為 10 元，每股享有一表決權及收取股利之權利。

(二) 資本公積

	109年12月31日	108年12月31日
得用以彌補虧損、發放現金或撥充股本(1)		
公司債轉換溢價	$ 384,377	$ 48,875
僅得用以彌補虧損		
已失效認股權	26	-
不得作為任何用途		
可轉換公司債認股權	-	16,289
	$ 384,403	$ 65,164

1. 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，參閱附註十八之(六)員工及董監酬勞。

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

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

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

本公司於 109 年 6 月 12 日及 108 年 6 月 17 日舉行股東常會，分別決議通過 108 及 107 年度盈餘分配案如下：

	盈餘分配案		每股股利（元）	
	108年度	107年度	108年度	107年度
法定盈餘公積	$ 58,058	$ 46,178	$ -	$ -
特別盈餘公積	181	29,610	-	-
現金股利	393,818	325,280	4.5	3.8

本公司 110 年 3 月 19 日董事會擬議 109 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	$ 139,245	
股票股利	96,784	$ 1
現金股利	677,485	7

有關 109 年度之盈餘分配案尚待預計於 110 年 6 月 11 日召開之股東常會決議。

十七、收　　入

	109年度	108年度
客戶合約收入		
銷售服務收入	$ 2,738,551	$ 1,390,240

(一) 合約餘額

	109年12月31日	108年12月31日
應收票據及帳款	$687,224	$379,469
應收票據及帳款－關係人	$ 14,166	$ 56,429
合約資產－流動	$218,447	$ 88,887

合約資產及合約負債之變動主要係來自滿足履約義務之時點與客戶付款時點之差異。

(二) 合約成本相關資產

	109年12月31日	108年12月31日
流　　動		
取得合約之增額成本	$ 4,274	$ 176
履行合約成本		
代銷案 AA0910	$ 36,540	$ -
代銷案 AA0816	32,338	28,766
代銷案 AA0826	31,131	-
代銷案 AA0825	28,067	-
代銷案 AA0909	25,189	-
代銷案 AA0711	20,879	28,879
代銷案 AA0916	18,874	-
代銷案 AA0902	16,179	-
代銷案 AA0813	15,252	15,565
其　　他	65,458	181,772
	$289,907	$254,982

(三) 客戶合約收入之細分

本公司營業收入均為代銷房地個案之銷售服務收入。

十八、綜合損益

(一) 其他收入

	109年度	108年度
股利收入	$ 145,381	$ 112,952
其　　他	21,354	3,696
	$ 166,735	$ 116,648

(二) 其他利益（損失）

	109年度	108年度
淨外幣兌換損失	($ 2,964)	($ 1,462)
透過損益按公允價值衡量		
金融資產之淨（損失）利益	(81,971)	32,736
其　　他	(10,181)	(7,973)
	($ 95,116)	$ 23,301

(三) 財務成本

	109年度	108年度
銀行借款利息	$ 53,653	$ 18,843
租賃負債之利息	365	191
公司債利息	2,092	2,188
非透過損益按公允價值衡量		
之金融負債利息費用總額	56,110	21,222
減：列入符合要件資產成本		
之金額	(45,225)	(16,900)
	$ 10,885	$ 4,322

利息資本化相關資訊如下：

	109年度	108年度
利息資本化金額	$ 45,225	$ 16,900
利息資本化利率	1.33%～2.15%	1.75%～2.35%

(四) 折舊及攤銷

	109年度	108年度
不動產、廠房及設備	$ 3,807	$ 601
使用權資產	4,596	2,093
無形資產	1,726	131
合　　計	$ 10,129	$ 2,825
折舊費用依功能別彙總		
營業費用	$ 8,403	$ 2,694
攤銷費用依功能別彙總		
營業費用	$ 1,726	$ 131

(五) 員工福利費用

	109年度	108年度
短期員工福利	$ 345,635	$ 248,404
退職後福利（附註十五）		
確定提撥計畫	6,691	5,251
員工福利合計	$ 352,326	$ 253,655
依功能別彙總		
營業費用	$ 352,326	$ 253,655

(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%提撥員工及董監事酬勞。109及108年度估列之員工及董監酬勞分別於110年3月19日及109年3月18日經董事會決議如下：

估列比例

	109年度	108年度
員工酬勞	1%	1%
董監事酬勞	1%	1%

金　　額

	109年度		108年度	
	現　　金	股　　票	現　　金	股　　票
員工酬勞	$ 16,806	$ -	$ 6,675	$ -
董監事酬勞	16,806	-	6,675	-

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

108及107年度員工及董監事酬勞之實際配發金額與108及107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。

十九、所得稅

(一)認列於損益之所得稅

所得稅費用之主要組成項目如下：

	109年度	108年度
當期所得稅		
本年度產生者	$ 252,670	$ 86,818
未分配盈餘加徵	5,650	4,030
以前年度之調整	214	(1,998)
遞延所得稅		
本年度產生者	777	273
認列於損益之所得稅費用	$ 259,311	$ 89,123

會計所得與所得稅費用之調節如下：

	109年度	108年度
繼續營業單位稅前淨利	$ 1,646,949	$ 654,178
稅前淨利按法定稅率計算之所得稅費用	$ 329,389	$ 130,836
稅上不可減除之費損	425	41
免稅所得	(106,793)	(39,290)
未分配盈餘加徵	5,650	4,030
未認列之可減除暫時性差異	30,426	(4,496)
以前年度之當期所得稅費用於本年度之調整	214	(1,998)
認列於損益之所得稅費用	$ 259,311	$ 89,123

我國於 108 年 7 月經總統公布修正產業創新條例，明訂以 107 年度起之未分配盈餘興建或購置得列為計算未分配盈餘之減除項目。

(二)本期所得稅資產與負債

	109年12月31日	108年12月31日
本期所得稅負債		
應付所得稅	$ 214,118	$ 86,462

(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、未使用虧損扣抵及未使用投資抵減金額

	109年12月31日	108年12月31日
可減除暫時性差異		
呆帳超限	$ 153,568	$ 154,719
減損損失	37,130	37,130
	$ 190,698	$ 191,849

(四) 所得稅核定情形

本公司之營利事業所得稅申報，截至 107 年度以前之申報案件業經稅捐稽徵機關核定。

二十、每股盈餘

單位：每股元

	109年度	108年度
基本每股盈餘	$ 15.10	$ 6.59
稀釋每股盈餘	$ 14.31	$ 6.27

用以計算每股盈餘之盈餘及普通股加權平均股數如下：

本年度淨利

	109年度	108年度
用以計算基本每股盈餘之淨利	$ 1,387,638	$ 565,055
具稀釋作用潛在普通股之影響：		
可轉換公司債	635	488
用以計算稀釋每股盈餘之淨利	$ 1,388,273	$ 565,543

股　　數

單位：仟股

	109年度	108年度
用以計算基本每股盈餘之普通股加權平均股數	91,909	85,703
具稀釋作用潛在普通股之影響：		
員工酬勞	229	130
轉換公司債	4,848	4,384
用以計算稀釋每股盈餘之普通股加權平均股數	96,986	90,217

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

二一、金融工具

(一) 公允價值資訊－非按公允價值衡量之金融工具

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

(二) 公允價值資訊－以重複性基礎按公允價值衡量之金融工具

1. 公允價值層級

109 年 12 月 31 日

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

108 年 12 月 31 日

	第 1 等級	第 2 等級	第 3 等級	合　　計
透過損益按公允價值衡量之金融資產				
國內未上市（櫃）及興櫃股票	$ -	$ 16,291	$ 223,195	$ 239,486
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產				
權益工具投資—國內未上市（櫃）股票	$ -	$ -	$ 116,793	$ 116,793
透過損益按公允價值衡量之金融負債				
公司債選擇權	$ -	$ 175	$ -	$ 175

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

2. 第 2 等級公允價值衡量之評價技術及輸入值

金融工具類別	評價技術及輸入值
興櫃股票	使用被投資公司之最近興櫃市場交易價格。
衍生工具—可轉換公司債贖回及賣回權	二元樹可轉債評價模型：按期末之可觀察股票價格、無風險利率及風險折現率等資料所評估可轉換公司債之金融資產公平價值。

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，係以資產法及市場法估計價值。

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

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

(三) 金融工具之種類

	109年12月31日	108年12月31日
金融資產		
透過損益按公允價值衡量之金融資產	$ 77,674	$ 239,486
按攤銷後成本衡量之金融資產（註1）	2,258,557	1,166,603
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產權益工具投資	196,589	116,793
金融負債		
透過損益按公允價值衡量之金融負債	-	175
按攤銷後成本衡量（註2）	4,124,213	2,503,088

註1：餘額係包含現金、質押定存單、質抵押存款、應收票據及應收帳款及其他應收款等按攤銷後成本衡量之金融資產。

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

(四) 財務風險管理目的與政策

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

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

1. 利率風險

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

本公司於資產負債表日受利率暴險之金融資產及金融負債帳面金額如下：

	109年12月31日	108年12月31日
具公允價值利率風險		
一金融資產	$ 70,132	$ 20,032
一金融負債	163,432	437,374
具現金流量利率風險		
一金融資產	1,453,314	691,865
一金融負債	3,722,884	1,873,338

敏感度分析

若利率增加／減少 0.5%，在所有其他變數維持不變之情況下，本公司 109 及 108 年度之稅前淨利將減少／增加 11,348 仟元及 5,907 仟元，主因為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. 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。

本公司可被要求立即還款之銀行借款及可轉換公司債，係列於下表中最早之期間內，不考慮銀行立即執行該權利之機率；其他非衍生金融負債到期分析係依照約定之還款日編製。

109 年 12 月 31 日

	要求即付或短於 1 個月	1 至 3 個月	3個月至1年	1至5年	5年以上
非衍生金融負債					
無附息負債	$ -	$ 509,952	$ -	$ -	$ -
租賃負債	402	804	3,476	11,565	-
浮動利率負債	153,830	559,424	1,239,732	1,838,350	-
固定利率負債	60,043	101	87,616	-	-
	$ 214,275	$ 1,070,281	$ 1,330,824	$ 1,849,915	$ -

108 年 12 月 31 日

	要求即付或短於 1 個月	1 至 3 個月	3個月至1年	1至5年	5年以上
非衍生金融負債					
無附息負債	$ -	$ 391,830	$ -	$ -	$ -
租賃負債	402	804	3,620	16,248	-
浮動利率負債	3,050	6,100	630,533	1,310,296	-
固定利率負債	-	-	-	417,247	-
	$ 3,452	$ 398,734	$ 634,153	$ 1,743,791	$ -

(2) 融資額度

	109年12月31日	108年12月31日
已動用金額	$ 3,870,884	$ 1,873,338
未動用金額	986,750	842,462
	$ 4,857,634	$ 2,715,800

二二、關係人交易

除已於其他附註揭露外，本公司與關係人間之交易如下。

(一) 關係人名稱及其關係

關係人名稱	與本公司之關係
海悅建設股份有限公司	子公司
海峽建設股份有限公司	子公司
悅大建設股份有限公司	子公司
海心國際股份有限公司	子公司
海研建築股份有限公司	子公司
海鉅開發股份有限公司	子公司
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
希華建設股份有限公司	實質關係人
達程廣告股份有限公司	實質關係人
海悅開發股份有限公司	實質關係人
海悅廣告股份有限公司	實質關係人
海樺廣告股份有限公司	實質關係人
海嘉廣告股份有限公司	實質關係人
鉅陞建設股份有限公司	實質關係人
海悅地產開發股份有限公司	實質關係人
端泰股份有限公司	關聯企業
聯陞投資股份有限公司	關聯企業
鴻勝地產股份有限公司	關聯企業

(二) 營業收入

帳列項目	關係人類別／名稱	109年度	108年度
勞務收入	子公司	$ 73,842	$ -
	實質關係人	2,576	116,140
		$ 76,418	$ 116,140

(三) 營業成本

帳列項目	關係人類別／名稱	109年度	108年度
勞務成本	實質關係人	$ 989	$ 3,160
	關聯企業	58	-
		$ 1,047	$ 3,160

(四) 應收關係人款項

帳列項目	關係人類別／名稱	109年12月31日	108年12月31日
應收帳款	子公司	$ 12,289	$ 56,240
	實質關係人	1,877	189
		$ 14,166	$ 56,429
其他應收款	子公司	$ 3,427	$ -
	實質關係人	-	-
		$ 3,427	$ -

流通在外之應收關係人款項未收取保證。109 及 108 年度應收關係人款項未有減損情形，故未提列備抵損失。

(五) 其他關係人交易

帳列項目	關係人類別／名稱	109年度	108年度
租金收入	子公司		
	海研建築	$ 2,514	$ 1,676
	海鉅開發	2,057	143
	其他	2,038	-
		$ 6,609	$ 1,819
租金支出	實質關係人	$ 4,440	$ 4,013

租賃支出與一般市場水準相當，並按月支付租金。

(六) 主要管理階層薪酬

對董事及其他主要管理階層之薪酬總額如下：

	109年度	108年度
短期員工福利	$ 33,925	$ 23,561
退職後福利	171	108
	$ 34,096	$ 23,669

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：

	109年12月31日	108年12月31日
質押定存單（帳列按攤銷後成本衡量之金融資產）	$ 70,132	$ 20,032
存貨（建設業適用）	3,276,933	1,537,098
備償戶及信託戶（帳列按攤銷後成本衡量之金融資產）	60,000	52,000
	$3,407,065	$1,609,130

二四、重大期後事項

如附註十二所述，金毓泰公司已於 110 年 1 月召開臨時股東會改選董事並向經濟部申請完成變更登記，由本公司董事長黃希文先生擔任該公司董事長。

本公司董事會於 110 年 2 月決議參與金毓泰公司現金增資案，並以現金 350,000 仟元取得金毓泰公司普通股 35,000 仟股。

二五、附註揭露事項

(一) 重大交易事項及(二)轉投資事業相關資訊：

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

(三) 大陸投資資訊：無。

(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。

附表五。

海悅國際開發股份有限公司

為他人背書保證

民國 109 年度

附表一

單位：除另予註明者外，為新台幣仟元

編號	背書保證者公司名稱	被背書保證對象		對單一企業背書保證限額（註2）	本期最高背書保證餘額	期末背書保證餘額	實際動支金額	以財產擔保之背書保證金額	累計背書保證金額佔最近期財務報表淨值之比率（%）	背書保證最高限額（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	屬對大陸地區背書保證	備註
		公司名稱	關係（註1）											
1	本公司	海心國際股份有限公司	2	$3,246,696	$ 150,000	$ 50,000	$ 50,000	$ -	1.54%	$6,493,392	是	-	-	—
2	本公司	海宇國際股份有限公司	2	3,246,696	110,000	110,000	110,000	-	3.39%	6,493,392	是	-	-	—
3	本公司	海鉅開發股份有限公司	2	3,246,696	173,000	143,000	90,000	-	4.40%	6,493,392	是	-	-	—
4	本公司	海研建築股份有限公司	2	3,246,696	437,600	387,600	-	-	11.94%	6,493,392	是	-	-	—
5	本公司	悅大建設股份有限公司	2	3,246,696	428,000	378,000	161,040	-	11.64%	6,493,392	是	-	-	—

註 1：背書保證者與被背書保證對象之關係有下列二種，標示種類如下：

(1)有業務關係之公司。

(2)直接及間接持有普通股股權超過 50%之公司。

註 2：對單一企業背書保證之限額：持有普通股股權不超過百分之九十之子公司為最近期經會計師查核簽證或核閱財務報表之淨值 100%：3,246,696 仟元*100%=3,246,696 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%：3,246,696 仟元*200%=6,493,392 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 109 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	期末 股數／單位數（仟股／仟單位）	期末 帳面金額	期末 持股比例（%）	期末 公允價值	備註
本公司	股票							
	贊富建設股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產－非流動	864	$ 70,972	10.53	$ 70,972	—
	金毓泰股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產－非流動	5,250	-	4.77	-	—
	台灣利得生物科技股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產－非流動	662	6,702	1.47	6,702	—
	新應材股份有限公司	無	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產－非流動	1,226	35,922	1.64	35,922	—
	力晶科技股份有限公司	無	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產－非流動	917	23,466	0.07	23,466	—
	都山林開發股份有限公司	無	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產－非流動	4,800	46,800	10.00	46,800	—
	力晶積成電子製造股份有限公司	無	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產－非流動	1,679	83,901	0.05	83,901	—
	鉅陞投資股份有限公司	實質關係人	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產－非流動	650	6,500	13.00	6,500	—

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，請參閱附表四。

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109年度

附表三

單位：除另予註明者外，為新台幣仟元

取得不動產之公司	財產名稱	事實發生日	交易金額	價款支付情形	交易對象	關係	交易對象為關係人者，其前次移轉資料				價格決定之參考依據	取得目的及使用情形	其他約定事項
							所有人	與發行人之關係	移轉日期	金額			
海悅國際開發股份有限公司	台北市南港區南港段等4筆土地	109/1/10	$ 523,512	依合約付款條件，並已全額付清	興富發建設股份有限公司	非關係人	不適用	不適用	不適用	$ -	議價，參考市場行情並經董事會決議	本業之經營，增加營業收入	無
海悅國際開發股份有限公司	臺南市中西區府前段土地	109/7/30	300,000	依合約付款條件執行，目前已支付150,000仟元。	福益實業股份有限公司	非關係人	不適用	不適用	不適用	-	議價，參考市場行情並經董事長決議	本業之經營，增加營業收入	無
海悅國際開發股份有限公司	臺南市新市區新北段土地	109/9/23	400,476	依合約付款條件執行，目前已支付120,476仟元。	南蓮股份有限公司	非關係人	不適用	不適用	不適用	-	議價，參考市場行情並經董事長決議	本業之經營，增加營業收入	無
海心國際股份有限公司	臺南市新市區新北段土地	109/9/23	480,000	依合約付款條件執行，目前已支付144,000仟元。	南蓮股份有限公司	非關係人	不適用	不適用	不適用	-	議價，參考市場行情並經董事長決議	本業之經營，增加營業收入	無
海悅國際開發股份有限公司	台中市北區賴厝廍段土地	109/10/16	655,011	依合約付款條件執行，目前已支付196,200仟元。	自然人	非關係人	不適用	不適用	不適用	-	議價，參考市場行情並經董事長決議	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轉投資公司

被投資公司名稱、所在地區...等相關資訊

民國 109 年度

附表四

單位：除另予註明外，
係新台幣仟元

投資公司名稱	被投資公司名稱	所在地區	主要營業項目	原始投資金額		期末持有			被投資公司本期（損）益	本期認列之投資（損）益	備註
				本期期末	去年年底	股數（仟股）	比率（%）	帳面金額			
本公司	海悅建設股份有限公司	台灣	經營不動產買賣及租賃、大樓開發租售業務	$ 90,000	$ 10,000	9,000	100.00	$ 86,739	($ 627)	($ 627)	子公司
	海峽建設股份有限公司	台灣	經營不動產買賣及租賃、大樓開發租售業務	43,000	43,000	4,300	100.00	(9,941)	(5,452)	(5,452)	子公司
	海心國際股份有限公司	台灣	經營不動產買賣及租賃、大樓開發租售業務	25,500	25,500	2,550	85.00	177,327	118,416	100,654	子公司
	海研建築股份有限公司	台灣	經營住宅及大樓開發租賃業務	35,000	35,000	3,500	70.00	(17,218)	(17,530)	(12,271)	子公司
	海鉅開發股份有限公司	台灣	經營不動產買賣及租賃、大樓開發租售業務	25,500	25,500	2,550	85.00	180,372	163,515	138,988	子公司
	海匯建築股份有限公司	台灣	經營住宅及大樓開發租售業務	40,000	-	4,000	80.00	33,896	(7,630)	(6,104)	子公司
	海宇國際股份有限公司	台灣	經營不動產買賣及租賃、大樓開發租售業務	25,500	-	2,550	85.00	94,087	80,690	68,587	子公司
	端桑股份有限公司	台灣	經營照相器材及電子材料等批發買賣	4,500	4,500	450	30.00	4,289	(776)	(324)	關聯企業
	聯陞投資股份有限公司	台灣	一般投資業	60,000	60,000	6,000	20.00	153,406	520,345	104,517	關聯企業
海峽建設股份有限公司	悅大建設股份有限公司	台灣	經營不動產買賣及租賃、大樓開發租售業務	33,000	33,000	3,300	55.00	19,744	(9,178)	(5,048)	子公司
悅大建設股份有限公司	鴻勝地產股份有限公司	台灣	經營不動產買賣及租賃、大樓開發租售業務	19,200	16,000	1,920	32.00	19,211	117	11	關聯企業

海悅國際開發股份有限公司

主要股東資訊

民國 109 年 12 月 31 日

附表五

主要股東名稱	股份	
	持有股數	持股比例
黃希文	13,759,000 股	14.21%
富悅投資股份有限公司	13,400,000 股	13.84%
王俊傑	8,073,000 股	8.34%
曾俊盛	6,350,000 股	6.56%
林輔政	5,800,000 股	5.99%

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。

§重要會計項目明細表目錄§

項目	編號／索引
資產、負債及權益項目明細表	
現金明細表	明細表一
應收票據及帳款明細表	明細表二
存貨明細表	附註十
採用權益法之投資變動明細表	明細表三
應付票據及帳款明細表	明細表四
短期借款明細表	附註十三
應付短期票券明細表	附註十三
長期借款明細表	附註十三
應付公司債明細表	附註十四
損益項目明細表	
營業費用明細表	明細表五
其他收益及費損淨額明細表	附註十八
財務成本明細表	附註十八
本期發生之員工福利、折舊、折耗及攤銷費用功能別彙總表	明細表六

海悅國際開發股份有限公司

現金明細表

民國 109 年 12 月 31 日

明細表一

單位：除另予註明者外，係新台幣仟元

項目	金額
活期存款	$ 1,337,278
外幣存款	56,036
庫存現金	8,047
支票存款	2,074
合　計	$ 1,403,435

海悅國際開發股份有限公司

應收票據及帳款明細表

民國 109 年 12 月 31 日

明細表二　　單位：新台幣仟元

客戶名稱	金額
關係人	
悅大建設	$ 5,202
海研建築	3,991
海悅建設	2,000
希華建設	1,352
海鉅開發	1,027
其他（註）	594
	14,166
非關係人	
甲公司	196,101
乙公司	46,464
丙公司	36,963
丁公司	32,949
其他（註）	377,377
	689,854
減：備抵損失	2,630
淨額	687,224
合計	$ 701,390

註：各客戶餘額皆未超過本科目餘額之 5%。

海悅國際開發股份有限公司

採權益法之投資變動明細表

民國 109 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

明細表三

單位：新台幣仟元／仟股

名稱	年初餘額 股數	年初餘額 金額	本年度增加 股數	本年度增加 金額	本年度減少 股數	本年度減少 金額	採權益法認列之投資（損）益	與子公司未實現利益	長期投資貸餘調整	年底餘額 股數	年底餘額 持股%	年底餘額 金額	股權淨值	提供擔保或質押情形	備註
按權益法計價															
未上市櫃公司															
海悅建設股份有限公司	999	$ 7,366	8,001	$ 80,000	-	$ -	($ 627)	$ -	$ -	9,000	100.00	$ 86,739	$ 86,739	-	註一
海峽建設股份有限公司	4,300	24,291	-	-	-	-	(5,452)	(28,780)	9,941	4,300	100.00	-	-	-	註一
海心國際股份有限公司	2,550	127,673	-	-	-	(51,000)	100,654	-	-	2,550	85.00	177,327	177,327	-	註一
海研建築股份有限公司	3,500	30,484	-	-	-	-	(12,271)	(35,431)	17,218	3,500	70.00	-	-	-	註一
海鉅開發股份有限公司	2,550	41,384	-	-	-	-	138,988	-	-	2,550	85.00	180,372	180,372	-	註一
海匯建築股份有限公司	-	-	4,000	40,000	-	-	(6,104)	-	-	4,000	80.00	33,896	33,896	-	註一
海宇國際股份有限公司	-	-	2,550	25,500	-	-	68,587	-	-	2,550	85.00	94,087	94,087	-	註一
端泰股份有限公司	450	4,806	-	-	-	(193)	(324)	-	-	450	30.00	4,289	4,289	-	註二
聯陞投資股份有限公司	6,000	48,889	-	-	-	-	104,517	-	-	6,000	20.00	153,406	153,406	-	註二
合計		$ 284,893		$ 145,500		($ 51,193)	$ 387,968	($ 64,211)	$ 27,159			$ 730,116	$ 730,116		

註一：按經會計師查核之 109 年 12 月 31 日財務報表帳面淨值計算。

註二：按未經會計師查核之 109 年 12 月 31 日財務報表帳面淨值計算。

海悅國際開發股份有限公司

應付票據及帳款明細表

民國 109 年 12 月 31 日

明細表四　　單位：新台幣仟元

廠商名稱	金額
非關係人	
A 公司	$ 27,235
其他（註）	226,280
合計	$ 253,515

註：各客戶餘額皆未超過本科目餘額之 5%。

海悅國際開發股份有限公司

營業費用明細表

民國 109 年度

明細表五　　單位：新台幣仟元

項　　目	金　　額
薪　　資	$ 329,569
保 險 費	21,967
其他（註）	66,057
合　　計	$ 417,593

註：各項目餘額皆未超過本科目餘額 5%。

海悅國際開發股份有限公司

本期發生之員工福利、折舊及攤銷費用明細表

民國 109 年及 108 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

明細表六　　單位：新台幣仟元

功能別 / 性質別	109年度 營業成本	109年度 營業費用	109年度 合計	108年度 營業成本	108年度 營業費用	108年度 合計
薪資費用	$ -	$ 304,744	$ 304,744	$ -	$ 221,695	$ 221,695
勞健保費用	-	20,671	20,671	-	15,158	15,158
退休金費用	-	6,691	6,691	-	5,251	5,251
董事酬金	-	11,596	11,596	-	5,216	5,216
其他員工福利	-	8,640	8,640	-	6,335	6,335
員工福利費用合計	$ -	$ 352,342	$ 352,342	$ -	$ 253,655	$ 253,655
折舊費用	$ -	$ 8,403	$ 8,403	$ -	$ 2,694	$ 2,694
攤銷費用	$ -	$ 1,726	$ 1,726	$ -	$ 131	$ 131

註 1：本年度及前一年度之員工人數分別為 206 人及 159 人，其中未兼任員工之董事人數均為 3 人。

註 2：本年度及前一年度之平均員工福利費用分別為 1,679 仟元及 1,593 仟元。

註 3：本年度及前一年平均員工薪資費用分別為 1,501 仟元及 1,422 仟元。

註 4：平均員工薪資費用調整變動情形為 6%。

註 5：本年度監察人酬金 6,356 仟元，前一年度監察人酬金 2,448 仟元。

註 6：本表計算基礎與員工福利費用一致。

註 7：本公司薪資報酬政策如下：

(1) 董事及監察人薪資報酬政策：

依本公司章程及薪資報酬委員會組織規程規定辦理，經薪資報酬委員會建議，並提董事會決議。

A. 董事及監察人酬金：依本公司章程第十八條規定，「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。」分派。

B. 獨立董事報酬：由本公司每月給付固定報酬，不另支領上開董事酬金。

C. 車馬費：由本公司依出席董事會次數給付固定報酬。

(2) 經理人薪資報酬政策：

委任經理人之薪酬係依績效評估與薪資報酬政策及參考同業及上市公司通常支給水準，並考量個人表現、公司經營績效及未來風險之關連合理性，經薪資報酬委員會通過，並提董事會決議。

(3) 員工薪資報酬政策：

員工薪酬主要項目包括基本薪給、獎金與員工酬勞。

A. 薪給：採職務責任給與並參照薪資市況、公司財務狀況、組織結構，決定員工薪給標準，且不定期有調薪機會，調薪幅度與績效表現相關。

B. 獎金：依本公司當年度獲利情形，反映於員工薪資報酬上，並與員工個人考績相關。

C. 員工報酬：依本公司章程第十八條規定，「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。」提撥。

附件六、承銷商、發行公司及其相關人等出具不得退還或收取承銷相關費用之聲明書

聲明書

本公司係海悅國際開發股份有限公司（以下簡稱「該公司」)之法人董事，於該公司申報募集與發行一一0年度現金增資發行特別股乙案，絕無直接或間接要求、行求、期約、交付賄賂及收受賄賂之行為，且無收取或要求證券承銷商以任何方式或名目補償或退還承銷相關費用予該公司、該公司之董事、監察人、總經理、財務或會計主管以及與該公司本次募資案有關之經理人或其關係人或其指定之人等，絕無虛偽或隱匿之情事，如有上開情事者，涉及違反證券交易法第二十條、第二十條之一及第三十二條等規定，應負證券交易法第一百七十一條、第一百七十四條及其他相關法律責任。

此致

金融監督管理委員會

聲明人：

法人董事　　富悅投資股份有限公司

法人代表及負責人　黃希文

中　華　民　國　1　1　0　年　5　月　10　日

聲明書

本公司係海悅國際開發股份有限公司（以下簡稱「該公司」)之法人董事代表人，於該公司申報募集與發行一一０年度現金增資發行特別股乙案，絕無直接或間接要求、行求、期約、交付賄賂及收受賄賂之行為，且無收取或要求證券承銷商以任何方式或名目補償或退還承銷相關費用予該公司、該公司之董事、監察人、總經理、財務或會計主管以及與該公司本次募資案有關之經理人或其關係人或其指定之人等，絕無虛偽或隱匿之情事，如有上開情事者，涉及違反證券交易法第二十條、第二十條之一及第三十二條等規定，應負證券交易法第一百七十一條、第一百七十四條及其他相關法律責任。

此致

金融監督管理委員會

聲明人：

法人董事　　富悅投資股份有限公司

法人代表　　林輔政

中　華　民　國　１１０　年　５　月　１０　日

聲明書

本公司係海悅國際開發股份有限公司（以下簡稱「該公司」)之法人董事，於該公司申報募集與發行一一0年度現金增資發行特別股乙案，絕無直接或間接要求、行求、期約、交付賄賂及收受賄賂之行為，且無收取或要求證券承銷商以任何方式或名目補償或退還承銷相關費用予該公司、該公司之董事、監察人、總經理、財務或會計主管以及與該公司本次募資案有關之經理人或其關係人或其指定之人等，絕無虛偽或隱匿之情事，如有上開情事者，涉及違反證券交易法第二十條、第二十條之一及第三十二條等規定，應負證券交易法第一百七十一條、第一百七十四條及其他相關法律責任。

此致

金融監督管理委員會

聲明人：

法人董事　　聖倫投資股份有限公司

負責人　　柯旻希

中　華　民　國　1　1　0　年　5　月　10　日

聲明書

本人係海悅國際開發股份有限公司(以下簡稱「該公司」)之法人董事代表人，於該公司申報募集與發行一一0年度現金增資發行特別股乙案，絕無直接或間接要求、行求、期約、交付賄賂及收受賄賂之行為，且無收取或要求證券承銷商以任何方式或名目補償或退還承銷相關費用予該公司、該公司之董事、監察人、總經理、財務或會計主管以及與該公司本次募資案有關之經理人或其關係人或其指定之人等，絕無虛偽或隱匿之情事，如有上開情事者，涉及違反證券交易法第二十條、第二十條之一及第三十二條等規定，應負證券交易法第一百七十一條、第一百七十四條及其他相關法律責任。

此致

金融監督管理委員會

聲明人：

法人董事　　聖倫投資股份有限公司

法人代表人　　曾俊盛

中　華　民　國　1　1　0　年　5　月　10　日

聲明書

本人係海悅國際開發股份有限公司(以下簡稱「該公司」)之法人董事代表人，於該公司申報募集與發行一一0年度現金增資發行特別股乙案，絕無直接或間接要求、行求、期約、交付賄賂及收受賄賂之行為，且無收取或要求證券承銷商以任何方式或名目補償或退還承銷相關費用予該公司、該公司之董事、監察人、總經理、財務或會計主管以及與該公司本次募資案有關之經理人或其關係人或其指定之人等，絕無虛偽或隱匿之情事，如有上開情事者，涉及違反證券交易法第二十條、第二十條之一及第三十二條等規定，應負證券交易法第一百七十一條、第一百七十四條及其他相關法律責任。

此致

金融監督管理委員會

聲明人：

法人董事　　聖倫投資股份有限公司

法人代表人　　王俊傑

中　華　民　國　1　1　0　年　　6　月　　10　日

聲明書

本公司係海悅國際開發股份有限公司（以下簡稱「該公司」)之法人董事，於該公司申報募集與發行一一0年度現金增資發行特別股乙案，絕無直接或間接要求、行求、期約、交付賄賂及收受賄賂之行為，且無收取或要求證券承銷商以任何方式或名目補償或退還承銷相關費用予該公司、該公司之董事、監察人、總經理、財務或會計主管以及與該公司本次募資案有關之經理人或其關係人或其指定之人等，絕無虛偽或隱匿之情事，如有上開情事者，涉及違反證券交易法第二十條、第二十條之一及第三十二條等規定，應負證券交易法第一百七十一條、第一百七十四條及其他相關法律責任。

此致

金融監督管理委員會

聲明人：

法人董事　　仁典投資股份有限公司

負責人　　洪志賢

中　華　民　國　1　1　0　年　5　月　10　日

聲明書

本人係海悅國際開發股份有限公司(以下簡稱「該公司」)之法人董事代表人，於該公司申報募集與發行一一0年度現金增資發行特別股乙案，絕無直接或間接要求、行求、期約、交付賄賂及收受賄賂之行為，且無收取或要求證券承銷商以任何方式或名目補償或退還承銷相關費用予該公司、該公司之董事、監察人、總經理、財務或會計主管以及與該公司本次募資案有關之經理人或其關係人或其指定之人等，絕無虛偽或隱匿之情事，如有上開情事者，涉及違反證券交易法第二十條、第二十條之一及第三十二條等規定，應負證券交易法第一百七十一條、第一百七十四條及其他相關法律責任。

此致

金融監督管理委員會

聲明人：

法人董事　　仁興投資股份有限公司

法人代表人　　黃淑美

中　華　民　國　1　1　0　年　　6　月　　10　日

聲明書

本人係海悅國際開發股份有限公司(以下簡稱「該公司」)之董事，於該公司申報募集與發行一一0年度現金增資發行特別股乙案，絕無直接或間接要求、行求、期約、交付賄賂及收受賄賂之行為，且無收取或要求證券承銷商以任何方式或名目補償或退還承銷相關費用予該公司、該公司之董事、監察人、總經理、財務或會計主管以及與該公司本次募資案有關之經理人或其關係人或其指定之人等，絕無虛偽或隱匿之情事，如有上開情事者，涉及違反證券交易法第二十條、第二十條之一及第三十二條等規定，應負證券交易法第一百七十一條、第一百七十四條及其他相關法律責任。

此致

金融監督管理委員會

聲明人：

獨立董事　陳文宗

中　華　民　國　1　1　0　年　5　月　10　日

聲明書

本人係海悅國際開發股份有限公司(以下簡稱「該公司」)之董事，於該公司申報募集與發行一一0年度現金增資發行特別股乙案，絕無直接或間接要求、行求、期約、交付賄賂及收受賄賂之行為，且無收取或要求證券承銷商以任何方式或名目補償或退還承銷相關費用予該公司、該公司之董事、監察人、總經理、財務或會計主管以及與該公司本次募資案有關之經理人或其關係人或其指定之人等，絕無虛偽或隱匿之情事，如有上開情事者，涉及違反證券交易法第二十條、第二十條之一及第三十二條等規定，應負證券交易法第一百七十一條、第一百七十四條及其他相關法律責任。

此致

金融監督管理委員會

聲明人：

獨立董事　黃志典

中　華　民　國　1　1　0　年　5　月　10　日

聲明書

本人係海悅國際開發股份有限公司(以下簡稱「該公司」)之監察人，於該公司申報募集與發行一一0年度現金增資發行特別股乙案，絕無直接或間接要求、行求、期約、交付賄賂及收受賄賂之行為，且無收取或要求證券承銷商以任何方式或名目補償或退還承銷相關費用予該公司、該公司之董事、監察人、總經理、財務或會計主管以及與該公司本次募資案有關之經理人或其關係人或其指定之人等，絕無虛偽或隱匿之情事，如有上開情事者，涉及違反證券交易法第二十條、第二十條之一及第三十二條等規定，應負證券交易法第一百七十一條、第一百七十四條及其他相關法律責任。

此致

金融監督管理委員會

聲明人：

監察人　盧聯生

中　華　民　國　1　1　0　年　5　月　10　日

聲明書

本人係海悅國際開發股份有限公司(以下簡稱「該公司」)之監察人，於該公司申報募集與發行一一0年度現金增資發行特別股乙案，絕無直接或間接要求、行求、期約、交付賄賂及收受賄賂之行為，且無收取或要求證券承銷商以任何方式或名目補償或退還承銷相關費用予該公司、該公司之董事、監察人、總經理、財務或會計主管以及與該公司本次募資案有關之經理人或其關係人或其指定之人等，絕無虛偽或隱匿之情事，如有上開情事者，涉及違反證券交易法第二十條、第二十條之一及第三十二條等規定，應負證券交易法第一百七十一條、第一百七十四條及其他相關法律責任。

此致

金融監督管理委員會

聲明人：

監察人　江如蓉

中　華　民　國　1　1　0　年　5　月　10　日

聲明書

本人係海悅國際開發股份有限公司(以下簡稱「該公司」)之監察人，於該公司申報募集與發行一一0年度現金增資發行特別股乙案，絕無直接或間接要求、行求、期約、交付賄賂及收受賄賂之行為，且無收取或要求證券承銷商以任何方式或名目補償或退還承銷相關費用予該公司、該公司之董事、監察人、總經理、財務或會計主管以及與該公司本次募資案有關之經理人或其關係人或其指定之人等，絕無虛偽或隱匿之情事，如有上開情事者，涉及違反證券交易法第二十條、第二十條之一及第三十二條等規定，應負證券交易法第一百七十一條、第一百七十四條及其他相關法律責任。

此致

金融監督管理委員會

聲明人：

監察人　詹文雄

中　華　民　國　1　1　0　年　5　月　10　日

聲明書

本公司、總經理、財務或會計主管以及與本公司申報募集與發行110年度現金增資發行甲種特別股乙案有關之經理人，絕無直接或間接要求、行求、期約、交付賄賂及收受賄賂之行為，且無收取或要求證券承銷商以任何方式或名目補償或退還承銷相關費用予本公司及上開所列人員或其關係人或其指定之人等，絕無虛偽或隱匿之情事，如有上開情事者，涉及違反證券交易法第二十條、第二十條之一及第三十二條等規定，應負證券交易法第一百七十一條、第一百七十四條及其他相關法律責任。

此致

金融監督管理委員會

發行人：海悅國際開發股份有限公司

負責人：黃希文

總經理：王俊傑

財務主管：黃江煌

會計主管：高秉芝

中　華　民　國　一　一　〇　年　五　月　十　日

聲明書

本公司受海悅國際開發股份有限公司（下稱海悅國際）委託，擔任海悅國際募集與發行110年度現金增資發行甲種特別股案件之證券承銷商，茲聲明將善盡注意下列事項，絕無虛偽或隱匿之情事：

一、海悅國際本次募集與發行有價證券價格之訂定及相關作業程序，應遵守「中華民國證券商業同業公會承銷商會員輔導發行公司募集與發行有價證券自律規則」及「中華民國證券商業同業公會證券商承銷或再行銷售有價證券處理辦法」等相關規定。

二、本公司絕無直接或間接要求、行求、期約、交付賄賂及收受賄賂之行為，且承銷相關費用之收取，不以其他方式或名目補償或退還予發行人或其關係人或前二者所指定之人等。

三、如有上開情事者，涉及違反證券交易法第二十條及第三十二條等規定，除依中華民國證券商業同業公會訂定之相關規定處理，並應負證券交易法第五十六條、第六十六條、第一百七十一條、第一百七十四條及其他相關法律責任。

證券承銷商：兆豐證券股份有限公司

負責人：陳佩君

中　華　民　國　一　一　〇　年　五　月　十　日

附件七、內部控制聲明書

公開發行公司內部控制制度聲明書
表示設計及執行均有效
(本聲明書於遵循法令規章部分採全部法令規章均聲明時適用)

海悅國際開發股份有限公司

內部控制制度聲明書

日期：110 年 03 月 19 日

本公司民國一〇九年度之內部控制制度，依據自行評估的結果，謹聲明如下：

一、本公司確知建立、實施和維護內部控制制度係本公司董事會及經理人之責任，本公司業已建立此一制度。其目的係在對營運之效果及效率(含獲利、績效及保障資產安全等）、報導具可靠性、及時性、透明性及符合相關規範暨相關法令規章之遵循等目標的達成，提供合理的確保。

二、內部控制制度有其先天限制，不論設計如何完善，有效之內部控制制度亦僅能對上述三項目標之達成提供合理的確保；而且，由於環境、情況之改變，內部控制制度之有效性可能隨之改變。惟本公司之內部控制制度設有自我監督之機制，缺失一經辨認，本公司即採取更正之行動。

三、本公司係依據「公開發行公司建立內部控制制度處理準則」（以下簡稱「處理準則」）規定之內部控制制度有效性之判斷項目，判斷內部控制制度之設計及執行是否有效。該「處理準則」所採用之內部控制制度判斷項目，係為依管理控制之過程，將內部控制制度劃分為五個組成要素：1.控制環境，2.風險評估，3.控制作業，4.資訊與溝通，及5.監督作業。每個組成要素又包括若干項目。前述項目請參見「處理準則」之規定。

四、本公司業已採用上述內部控制制度判斷項目，評估內部控制制度之設計及執行的有效性。

五、本公司基於前項評估結果，認為本公司於民國一〇九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一一〇年三月十九日董事會通過，出席董事 人(含委託出席董事 人)中，有 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

註1：公開發行公司內部控制制度之設計與執行，如於年度中存有重大缺失，應於內部控制制度聲明書中第四項後增列說明段，列舉並說明自行評估所發現之重大缺失，以及公司於資產負債日前所採取之改善行動與改善情形。

註2：聲明之日期為「會計年度終了日」。

附件八、證券承銷商評估總結意見

承 銷 商 總 結 意 見

海悅國際開發股份有限公司本次為辦理110年度現金增資發行甲種特別股30,000仟股，每股面額新臺幣10元，發行總面額為新臺幣300,000 仟元，依法向金融監督管理委員會提出申報。業經本承銷商採用必要之輔導及評估程序，包括實地了解海悅國際開發股份有限公司之營運狀況，與公司董事、經理人、及其他相關人員面談或舉行會議，蒐集、整理、查證及比較分析相關資料等，予以審慎評估。特依金融監督管理委員會「發行人募集與發行有價證券處理準則」及中華民國證券商業同業公會「發行人募集與發行有價證券承銷商評估報告應行記載事項要點」及「證券承銷商受託辦理發行人募集與發行有價證券承銷商評估報告之評估查核程序」規定，出具本承銷商總結意見。

依本承銷商之意見，海悅國際開發股份有限公司本次募集與發行有價證券符合「發行人募集與發行有價證券處理準則」及相關法令之規定，暨其計畫具可行性及必要性，其資金用途、進度及預計可能產生效益亦具合理性。

兆豐證券股份有限公司

負　　責　　人：陳佩君

承銷部門主管：江怡憬

中華民國110年 5月 10日

附件九、律師法律意見書

律師法律意見書

海悅國際開發股份有限公司(以下簡稱海悅國際或該公司)本次為募集與發行甲種特別股 30,000,000 股，每股面額 10 元整，發行總面額新臺幣 300,000,000 元整，向金融監督管理委員會提出申報。經本律師採取必要審核程序，包括實地瞭解，與公司董事、經理人及相關人員面談或舉行會議，蒐集、整理、查證公司議事錄、重要契約及其他相關文件、資料，並參酌相關專家之意見等。特依「發行人募集與發行有價證券處理準則」規定，出具本律師法律意見書。

依本律師意見，該公司本次向金融監督管理委員會提出之法律事項檢查表所載事項，並未發現有違反法令致影響有價證券募集與發行之情事。

此致

海悅國際開發股份有限公司

蔚中傑律師事務所

蔚中傑律師

中 華 民 國 1 1 0 年 5 月 10 日

附件十、與本次發行有關之董事會議記錄

海悅國際開發股份有限公司

一一〇年第二次董事會議事錄(節錄)

時　　間：民國 110 年 3 月 19 日(星期五)　　下午：3:30

地　　點：本公司　　臺北市敦化北路 260 號 7 樓

主　　席：黃希文　　記　　錄：郭麗玉

董事出席：黃希文(出席)、王俊傑(出席)、曾俊盛 (出席) 、林輔政(出席) 、黃淑美(請假)

獨立董事出席：黃志典(出席)、陳文宗(出席)

列　　席：監察人：詹文雄(出席)、江如蓉(出席)、盧聯生(出席)

財務長：黃江煌(出席)、稽核主管：林靜儀(出席)

壹、宣佈開會

貳、主席致詞

參、報告事項：

一、上次會議記錄及執行情形：無。

二、重要財務業務報告：(略)

三、內部稽核業務報告：無。

四、其他重要報告事項：　無。

肆、承認事項：(略)

伍、討論事項：

一、上次會議保留之討論事項。

二、本次會議預定討論事項

案由一~案由三(略)

案由四：擬辦理現金增資發行甲種特別股案，謹提請討論。

說　明：一、發行目的：為償還銀行借款並強化財務結構。

二、主要發行條件如下，發行條件詳附件八。

1.新股種類：	甲種特別股。
2.票面金額：	每股面額新台幣 10 元整。
3.發行價格：	暫定每股新台幣 40 元。
4.發行股數：	30,000 仟股。
5.股息：	採固定加碼利率 3%~5%之範圍內。
6.到期日：	無到期日。

三、本次現金增資發行甲種特別股除依公司法第 267 條規定保留發行新股總額 10%由員工認購外，另依證券交易法第 28 條之 1 規定，提撥發行新股總額 10%對外公開承銷，其餘 80%由原股

東按認股基準日之股東名簿所載持股比例認購，原股東認購不足1股之畸零股，自停止過戶日起5日內由股東自行向本公司股務代理機構辦理拼湊整股認購，其拼湊不足1股之畸零股及原股東、員工放棄認購或認購不足及逾期未拼湊之部分，擬授權董事長洽特定人按發行價格認購之。

四、本次甲種特別股於主管機關核准發行後，將於台灣證券交易所上市掛牌。

五、本次甲種特別股發行的資金運用計畫、資金用途、預計產生效益等主要內容如附件九。

六、因資本市場籌資環境變化快速，為掌握訂定發行條件及實際發行作業之時效，本次辦理現金增資發行甲種特別股籌資計畫有關之發行價格、發行股數、發行辦法之訂定，以及計畫所需資金總額、資金來源、計畫項目、資金運用進度、預計可能產生效益及其他相關事宜，如基於營運評估、因事實需要或經主管機關指示，相關法令規則修正，或因應客觀環境需修訂或修正時，擬授權董事長全權處理之。

七、為配合本次現金增資甲種特別股發行作業，擬授權董事長代表本公司簽署一切有關發行甲種特別股所需之契約及文件，並代表本公司辦理相關發行事宜。

八、本次增資案奉主管機關申報生效後，授權董事長決定增資認股基準日及股款繳納期間等相關事宜。

決　議：本案經主席徵詢全體出席董事無異議照案通過。

案由五~案由十六(略)

陸、臨時動議

柒、散會(16:10)

附件十一、公司章程(新舊條文對照表)

海悅國際開發股份有限公司章程

第一章　總則

第 一 條：本公司依照公司法規定組織之，定名為海悅國際開發股份有限公司。

第 二 條：本公司所營項目如下：

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

第 三 條：本公司設總公司於台北市必要時經董事會之決議並經主管機關同意方得在國內外設立分公司。

第 四 條：本公司之公告方法依照公司法第二十八條規定辦理。

第二章　股份

第 五 條：本公司資本總額定為新台幣貳拾億元，分為貳億股，每股金額新台幣壹拾元整，其中未發行之股份授權董事會分次發行，部分得為特別股。前項資本總額中，保留新台幣壹億貳仟萬元，分為壹仟貳佰萬股，每股面額新台幣壹拾元，係本公司發行員工認股權憑證數額，授權董事會發行。授權董事會依公司法及相關法令規定辦理。

第五條之一：本公司得發行特別股，其權利義務及其他重要發行條件如下：

一、本特別股股息以年率百分之八為上限，按每股發行價格計算，股息得每年以現金一次發放，由董事會或依董事會之決議授權董

事長訂定基準日支付前一年度得發放之股息。發行年度及收回年度股息之發放，按當年度實際發行日數計算。

二、本公司對本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。如所發行之特別股為非累積型，其決議不分派或分派不足額之股息，不累積於以後有盈餘年度遞延償付。

三、本特別股股東除領取本項第一款所述之股息外，不得參與普通股關於盈餘及資本公積為現金及撥充資本之分派。

四、本特別股不得轉換成普通股。

五、本公司以現金發行新股時，特別股股東與普通股股東有相同之優先認股權。

六、本特別股股東分派本公司剩餘財產之順序優先於普通股股東，且與本公司所發行之各種特別股股東之受償順序相同，均次於一般債權人，但以不超過分派當時已發行流通在外特別股股份按發行價格計算之數額為限。

七、本特別股股東於普通股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。

八、本特別股屬無到期日，本特別股股東不得要求本公司收回其所持有之本特別股，但本公司得於發行屆滿五年之次日起隨時按原實際發行價格，收回全部或一部之本特別股。未收回之本特別股，仍延續本項各款發行條件之權利義務。若當年度本公司決議發放股息，截至收回日應發放之股息，按當年度實際發行日數計算。

九、本特別股溢價發行之資本公積，於該特別股發行期間，除彌補虧損外不得撥充資本。

本特別股之名稱、發行日期及具體發行條件，授權董事會於實際發行時，視資本市場狀況及投資人認購意願，依本公司章程及相關法令決定之。

第 六 條：本公司股票均為記名式，由代表公司之董事簽名或蓋章，依法經由主管機關或其核定之發行登記機構簽證後發行之。本公司發行之股份，得免印製股票，但應洽證券集中保管事業機構登錄。

第六條之一：本公司股務之處理，除法令另有規定外，悉依主管機關頒佈之「公開發行公司股務處理準則」辦理。

第六條之二：本公司得應臺灣集中保管結算所股份有限公司之請求，合併換發大面額之股票。

第 七 條：股票之更名過戶，自股東常會開會前六十日內，股東臨時會開會前三十日內或公司決定分派股息及紅利或其他利益之基準日前五日內均停止之。

第三章　　股東會

第 八 條：股東會分常會及臨時會二種，常會每年召開一次，於每會計年度終

了後六個月內由董事會依法召開之。臨時會於必要時召集之。特別股股東會於必要時，得依相關法令召開之。

第 九 條：股東因故不能出席股東會時，得出具公司印發之委託書載明授權範圍，簽章蓋章委託代理人出席。

第 十 條：本公司股東除法令另有規定外，每股有一表決權；但受限制、本公司所發行之無表決權特別股或公司法第一百七十九條第二項所列無表決權者，不在此限。

第十一條：股東會之決議除公司法另有規定外應有代表已發行股份總數過半數股東之出席，以出席股東表決權過半數之同意行之。

依主管機關規定，本公司股東亦得以電子方式行使表決權，以電子方式行使表決權之股東視為親自出席，其相關事宜悉依法令規定辦理。

第四章　董事及監察人

第十二條：本公司設董事五至七人，監察人二至三人，任期三年，董事及監察人之選舉依公司法第一百九十二條之一規定採候選人提名制度，由股東會就候選人名單中選任，連選得連任。

第十二條之一：本公司上述董事名額中，獨立董事人數不得少於二人，且不得少於董事席次五分之一，採候選人提名制度，由股東會就獨立董事候選人名單中選任之。有關獨立董事之專業資格、持股、兼職限制、提名與選任方式及其他應遵行事項，依證券主管機關之相關規定。

第十三條：董事會由董事組織之，由三分之二以上董事之出席及出席董事過半數之同意互推董事長一人，並得推選副董事長一人，董事長對外代表公司。

第十四條：董事長請假或因故不能行使職權時，其代理依公司法第二百零八條規定辦理。

第十四條之一：董事會開會時，如以視訊會議為之，其董事以視訊參與會議者，視為親自出席。董事會開會時，董事如未能親自出席，得依公司法第二〇五條規定委託其他董事代理出席董事會。

第十四條之二：董事會之召集，應載明事由，於七日前通知各董事及監察人。但遇有緊急情事時，得隨時召集之。

前項之召集得以書面、傳真或電子郵件等方式通知之。

第十四條之三：本公司得為董事購買責任保險，以降低董事因依法執行職務導致被股東或其他關係人控訴之風險，本公司監察人得比照辦理。

第十四條之四：本公司董事會得因業務運作之需要，設置薪資報酬委員會或其他功能性委員會。

第十五條：全體董事及監察人之報酬授權由董事會訂定之。

第五章　經理人

第十六條：本公司得設經理人，其委任、解任及報酬依照公司法第二十九條規定辦理。

第六章　　會計

第十七條：本公司應於每會計年度終了，由董事會造具(一)營業報告書(二)財務報表(三)盈餘分派或虧損撥補之議案等各項表冊依法提交股東常會，請求承認。

第十八條：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。

第十八條之一：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，如當年度尚有餘額，得優先分派特別股當年度得分派之股息，再將其餘額加計期初未分配盈餘，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%。

第七章　　附則

第十九條：公司轉投資之總額得超過本公司股本之百分之四十。

第二十條：本公司因業務需要，得對外保證。

第二十一條：本章程訂立於中華民國七十六年八月一日，第一次修正於中華民國七十七年一月二十三日，第二次修正於中華民國七十七年三月五日，第三次修正於中華民國七十七年十月三日，第四次修正於中華民國七十七年十一月二十五日，第五次修正於中華民國七十八年三月九日，第六次修正於中華民國七十八年六月三日，第七次修正於中華民國七十九年六月六日，第八次修正於中華民國七十九年十一月二日，第九次修正於中華民國八十年八月八日，第十次修正於中華民國八十年九月二十日，第十一次修正於中華民國八十年十二月九日，第十二次修正於中華民國八十一年七月二十日，第十三次修正於中華民國八十二年五月二十四日，第十四次修正於中華民國八十二年十二月十五日，第十五次修正於中華民國八十三年五月二十六日，第十六次修正於中華民國八十四年三月二十七日，第十七次修正於民國八十五年四月十五日，第十八次修正於八十六年四月二十六日，第十九次修正於八十七年五月二十日，第二十次修正於八十八年六月八日，第二十一次修正於八十九年六月二十七日，第二十二次修正於九十年六月二十二日，第二十三次修正於九十一年六月二十六日，第二十四次修正於九十二年六月三日。第二十五次修正於九十三年六月十一日。第二十六次修正於九十四年六月十三日。

第二十七次修正於九十五年六月十四日。第二十八次修正於九十八年六月二十六日。第二十九次修正於九十九年六月九日。第三十次修正於一〇一年六月十四日。第三十一次修正於一〇一年十月二日。第三十二次修正於一〇二年三月二十六日。第三十三次修正於一〇三年六月二十三日。第三十四次修正於一〇五年六月二日。第三十五次修正於一〇六年六月十九日。第三十六次修正於一〇九年六月十二日。第三十七次修正於一〇九年十一月二十五日。（經股東會通過後施行）

海悅國際開發股份有限公司

董事長：　黃希文

海悅國際開發股份有限公司

「公司章程」修正前後條文對照表

條次	修正後條文	修正前條文	修訂依據及理由
第四章	董事	董事及監察人	依證券交易法第十四條之四等相關規定，設置審計委員會替代監察人執行證券交易法、公司法暨其他法令規定監察人之職權。
第十二條	本公司設董事七至十三人，任期三年，董事之選舉依公司法第一百九十二條之一規定採候選人提名制度，由股東會就候選人名單中選任，連選得連任。	本公司設董事五至七人，監察人二至三人，任期三年，董事及監察人之選舉依公司法第一百九十二條之一規定採候選人提名制度，由股東會就候選人名單中選任，連選得連任。	同上
第十二條之一	本公司上述董事名額中，獨立董事人數不得少於三人，且不得少於董事席次五分之一，採候選人提名制度，由股東會就獨立董事候選人名單中選任之。有關獨立董事之專業資格、持股、兼職限制、提名與選任方式及其他應遵行事項，依證券主管機關之相關規定。	本公司上述董事名額中，獨立董事人數不得少於二人，且不得少於董事席次五分之一，採候選人提名制度，由股東會就獨立董事候選人名單中選任之。有關獨立董事之專業資格、持股、兼職限制、提名與選任方式及其他應遵行事項，依證券主管機關之相關規定。	同上
第十二條之二	本公司依據證券交易法第十四條之四規定設置審計委員會，審計委員會應由全體獨立董事組成，審計委員會或審計委員會之成員負責執行公司法、證券交易法、暨其他法令規定監察人之職權。		同上
第十四條之二	董事會之召集，應載明事由，於七日前通知各董事。但遇有緊急情事時，得隨時召集之。 前項之召集得以書面、傳真或電子郵件等方式通知之。	董事會之召集，應載明事由，於七日前通知各董事及監察人。但遇有緊急情事時，得隨時召集之。 前項之召集得以書面、傳真或電子郵件等方式通知之。	同上

第十四條之三	本公司得為董事購買責任保險，以降低董事因依法執行職務導致被股東或其他關係人控訴之風險。	本公司得為董事購買責任保險，以降低董事因依法執行職務導致被股東或其他關係人控訴之風險，本公司監察人得比照辦理。	同上
第十五條	全體董事之報酬，授權董事會依董事對本公司營運參與之程度及貢獻之價值暨同業通常水準支給之。	全體董事及監察人之報酬授權由董事會訂定之。	同上
第十七條	本公司應於每會計年度終了，由董事會造具(一)營業報告書(二)財務報表(三)盈餘分派或虧損撥補之議案等各項表冊依法提交審計委員會查核後，送請股東常會請求承認。	本公司應於每會計年度終了，由董事會造具(一)營業報告書(二)財務報表(三)盈餘分派或虧損撥補之議案等各項表冊依法提交股東常會，請求承認。	同上
第十八條	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事酬勞。	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。	同上
第二十一條	(略) 第三十六次修正於一〇九年六月十二日。第三十七次修正於一〇九年十一月二十五日。第三十八次修正於一一〇年六月十一日，關於監察人相關規定刪除，自審計委員會成立之日始生效。(經股東會通過後施行)	(略) 第三十六次修正於一〇九年六月十二日。第三十七次修正於一〇九年十一月二十五日。（經股東會通過後施行）	增列修訂日期

附件十二、盈餘分配表

海悅國際開發股份有限公司

盈餘分配表

民國109年度

單位：新台幣元

期初未分配盈餘		**280,090,582**
加(減)：		
調整後未分配盈餘		**280,090,582**
本(109)年度稅後淨利	1,387,638,241	
處分透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資，累積損益直接移轉至保留盈餘	4,815,592	
提列10%法定盈餘公積	(139,245,383)	
迴轉依法令提列特別盈餘公積	29,791,377	
可供分配盈餘		**1,563,090,409**
分配項目：		
股東紅利-現金(每股配發7元)	(677,484,976)	
股東紅利-股票(每股配發1元)	(96,783,570)	
		(774,268,546)
期末未分配盈餘		**788,821,863**

董事長 黃希文　　總經理 王俊傑　　會計主管 高秉芝

公司印鑑：海悅國際開發股份有限公司

負責人（簽名或蓋章）：黃希文