

公開說明書

(發行國內第一次有擔保轉換公司債)

- 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：發行國內第一次有擔保轉換公司債
- 三、本次發行轉換公司債概要
 - (一)發行種類：國內第一次有擔保轉換公司債。
 - (二)發行金額：發行總面額為新台幣伍億元整，每張面額為新臺幣壹拾萬元整，發行總張數為伍仟張，依票面金額十足發行。
 - (三)債券利率：0%。
 - (四)發行條件：發行期間五年，債券持有人於本轉換公司債發行日後屆滿三個月之翌日起至到期日止，可轉換為本公司普通股。
 - (五)公開承銷比例：100%。
 - (六)承銷及配售方式：採詢價圈購方式對外公開銷售。
 - (七)轉換辦法：請參閱本公開說明書附件一。
- 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 51 頁。
- 五、本次發行之相關費用
 - (一)承銷費用：新臺幣 500 萬元。
 - (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 4 頁。
- 九、本公司普通股面額：每股新臺幣壹拾元。
- 十、查詢本公開說明書之網址
 - (一)金融監督管理委員會指定之資訊申報網站之網址：<http://newmops.twse.com.tw>
 - (二)本公司揭露公開說明書相關資料之網址：<http://www.hiyes-group.com.tw>

海悅國際開發股份有限公司編製

中華民國 一〇八年七月八日刊印



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	0.58
現金增資	1,019,500,000	119.10
盈餘暨資本公積轉增資	3,102,540,000	362.45
公司債轉換普通股	168,073,000	19.63
私募普通股	2,310,000,000	269.86
減 資	(5,749,113,000)	(671.62)
合 計	856,000,000	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
名稱：統一綜合證券股份有限公司	網址： http://www.pscnet.com.tw
地址：臺北市東興路8號1樓	電話：(02)2747-8266
名稱：富邦綜合證券股份有限公司	網址： http://www.fubon.com.tw
地址：台北市仁愛路四段169號2、15樓	電話：(02)8771-6888
名稱：福邦證券股份有限公司	網址： http://www.gfortune.com.tw
地址：台北市忠孝西路一段6號7樓	電話：(02)2383-6888
名稱：台中銀證券股份有限公司	網址： http://web1.tcbbank.com.tw
地址：台北市忠孝東路一段85號9樓	電話：(02)2396-9955
名稱：大展證券股份有限公司	網址： http://www.tachan.com.tw
地址：台北市承德路一段17號17樓	電話：(02)2555-1234

四、公司債保證機構之名稱、地址、網址及電話：

名稱：兆豐國際商業銀行股份有限公司金控總部分行	網址： https://www.megabank.com.tw
地址：台北市中正區忠孝東路二段123號	電話：(02)2751-6041

五、公司債受託機構之名稱、地址、網址及電話：

名稱：台北富邦商業銀行股份有限公司信託部	網址： https://www.fubon.com/banking/
地址：台北市松山區民生東路三段138號4樓	電話：(02)2718-6888

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：戴信維、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： http://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	代理發言人
姓 名：王俊傑 職稱：總經理	姓 名：黃江煌 職稱：財務主管
電 話：(02)8712-2888	電 話：(02)8712-2888
電子郵件信箱： spokesman1@hiyes.com	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：856,000仟元		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		負責人員：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			
	統一綜合證券股份有限公司		電話：(02) 2747-8266		網址：http://www.pscnet.com.tw	
			地址：臺北市東興路8號1樓			
	富邦綜合證券股份有限公司		電話：(02)8771-6888		網址：http://www.fubon.com.tw	
			地址：台北市仁愛路四段169號2、15樓			
福邦證券股份有限公司		電話：(02)2383-6888		網址：http://www.gfortune.com.tw		
		地址：台北市忠孝西路一段6號7樓				
台中銀證券股份有限公司		電話：(02)2396-9955		網址：http://web1.tcbank.com.tw		
		地址：台北市忠孝東路一段85號9樓				
大展證券股份有限公司		電話：(02)2555-1234		網址：http://www.tachan.com.tw		
		地址：台北市承德路一段17號17樓				
最近年度簽證會計師： 勤業眾信聯合會計師事務所 戴信維、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：105年6月2日，任期：3年			監察人選任日期：105年6月2日，任期：3年			
全體董事持股比例：16.53% (108年4月19日)			全體監察人持股比率：1.17% (108年4月19日)			
董事、監察人及持股超過10%股東及其持股比例：(108年4月19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	15.65%	監察人	盧聯生	0.12%	
董 事	聖倫投資股份有限公司 代表人：曾俊盛	0.47%	監察人	江如蓉	0.12%	
董 事	聖倫投資股份有限公司 代表人：王俊傑	0.47%	監察人	詹文雄	0.93%	
董 事	富悅投資股份有限公司 代表人：林輔政	15.65%	獨立董事	陳文宗	0%	
董 事	仁典投資股份有限公司 代表人：黃淑美	0.41%	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% (107 年度)		參閱本文之頁次 第 39 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 4 頁	
去(107)年度	營業收入：1,129,958 仟元 稅前純益：472,220 仟元 每股稅後盈餘：5.39 元				第 68 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108年7月8日			刊印目的：發行國內第一次有擔保轉換公司債			
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.....	4
(一)風險因素.....	4
(二)訴訟或非訟事件.....	7
(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.....	8
(四)其他重要事項.....	8
三、公司組織.....	9
(一)組織系統.....	9
(二)關係企業圖.....	11
(三)總經理、副總經理、協理及各部門與分支機構主管資料.....	12
(四)董事及監察人.....	15
(五)發起人資料.....	20
(六)最近年度支付董事、監察人、總經理及副總經理之酬金.....	21
四、資本及股份.....	26
(一)股份種類.....	26
(二)股本形成經過.....	26
(三)最近股權分散情形.....	27
(四)最近二年度每股市價、淨值、盈餘、股利及相關資料.....	32
(五)公司股利政策及執行狀況.....	32
(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.....	32
(七)員工、董事及監察人酬勞.....	32
(八)公司買回本公司股份情形.....	33
五、公司債（含海外公司債）辦理情形.....	33
六、特別股辦理情形.....	33
七、參與發行海外存託憑證之辦理情形.....	33
八、員工認股權憑證辦理情形.....	33
九、限制員工權利新股辦理情形.....	33
十、併購辦理情形.....	33
十一、受讓他公司股份發行新股尚在進行中者.....	33
貳、營運概況	34
一、公司之經營.....	34
(一)業務內容.....	34
(二)市場及產銷概況.....	39
(三)最近二年度從業員工人數.....	47

(四)環保支出資訊.....	47
(五)勞資關係.....	47
二、不動產、廠房及設備及其他不動產.....	49
(一)自有資產.....	49
(二)租賃資產.....	49
(三)各生產工廠現況及最近二年度設備產能利用率.....	49
三、轉投資事業.....	49
(一)轉投資事業概況.....	49
(二)綜合持股比例.....	50
(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.....	50
(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.....	50
四、重要契約.....	51
叁、發行計畫及執行情形.....	51
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.....	51
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.....	51
三、本次受讓他公司股份發行新股應記載事項.....	65
四、本次併購發行新股應記載事項.....	65
肆、財務概況.....	66
一、最近五年度簡明財務資料.....	66
(一)簡明資產負債表及損益表.....	66
(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.....	69
(三)最近五年度簽證會計師姓名及查核意見.....	70
(四)財務分析.....	71
(五)會計科目重大變動說明.....	75
二、財務報告應記載事項.....	78
(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.....	78
(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.....	78
(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.....	78
三、財務概況其他重要事項.....	78
(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，列明其對公司財務狀況影響.....	78
(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.....	78
(三)期後事項.....	78
(四)其他.....	78

四、財務狀況及經營結果檢討分析	79
(一)財務狀況	79
(二)財務績效	80
(三)現金流量	81
(四)最近年度重大資本支出對財務業務之影響	81
(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	82
(六)其他重要事項	82
伍、特別記載事項	83
一、內部控制制度執行狀況	83
(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	83
(二)內部控制聲明書	83
(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	83
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	83
三、證券承銷商評估總結意見	83
四、律師法律意見書	83
五、由發行人填寫並經會計師複核之案件檢查表彙總意見	83
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	83
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	83
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	86
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	86
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	86
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	86
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	86
十三、其他必要補充說明事項	87
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	87
十五、上市上櫃公司就公司治理運作情形應記載事項	87
(一)董事會運作情形資訊	87
(二)審計委員會運作情形或監察人參與董事會運作情形	89
(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	90

(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	94
(五)履行社會責任情形	95
(六)公司履行誠信經營情形及採行措施	98
(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	100
(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	100
(九)其他足以增進對公司治理運作情形之瞭解的重要資訊	100
陸、重要決議、公司章程及相關法規	100
(一)與本次發行有關之董事會議記錄	100
(二)公司章程(新舊條文對照表)	100
(三)盈餘分配表	100

附件一、國內第一次有擔保轉換公司債發行及轉換辦法	
附件二、國內第一次有擔保轉換公司債發行及轉換價格計算書	
附件三、106年度合併財務報告及會計師查核報告	
附件四、107年度合併財務報告及會計師查核報告	
附件五、106年度個體財務報告及會計師查核報告	
附件六、107年度個體財務報告及會計師查核報告	
附件七、108年第一季合併財務報告及會計師核閱報告	
附件八、內部控制聲明書	
附件九、證券承銷商評估總結意見	
附件十、律師法律意見書	
附件十一、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	
附件十二、證券承銷商及發行人等詢價不得配售予關係人及內部人等對象之聲明書	
附件十三、承銷商應對出具不實聲明事項之圈購人收取違約金之承諾書	
附件十四、與本次發行有關之董事會議記錄	
附件十五、公司章程(新舊條文對照表)	
附件十六、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)2100-2195

(三)公司沿革

- 85 年 01 月 股票以第二類股掛牌上市。
- 85 年 01 月 取得美商蘋果電腦公司授權產製 MacClone 系列電腦。
- 85 年 10 月 湖口三廠開始啟用，約 7000 坪大的廠房將生產麥金塔相容系列電腦。
- 86 年 05 月 切入桌上型及筆記型電腦市場。並分別與甲骨文、IBM 合作搭售，拓展歐美市場。
- 86 年 10 月 發表新型尖端工作站 UMAX Station 6120 系列，成為首家推出雙 CPU Pentium II/300 MHz Processor 廠商。
- 86 年 10 月 PowerLook 3000 獲得 Photo Electronic Imaging Magazine 的 Outstanding Product of the Year (年度最佳產品)獎。Astra 1200S 獲 PC Computing MVP Finalist 及 Windows Magazine Winlist。
- 86 年 10 月 Power Look 系列獲 Imaging Magazine Editor's Choice。
- 87 年 07 月 在 Intel 工作站電腦全球展示活動中，和 IBM、HP、Dell、Gateway 2000、NEC 等廠商，同步於美、英、德、法、香港、日本及台灣展出新產品。
- 87 年 09 月 Publish 雜誌頒發"Impact Awards '98" 獎給 PowerLook 3000，同年又榮獲 eMediaweekly 的"Digital Media Award 98 Finalist"。
- 87 年 09 月 Astra 610S 獲 PC Magazine 頒發 Editor's Choice。
- 87 年 09 月 PowerLook III 獲 Mac World 的 Editor's Choice 4-Star Award (4 星獎)。
- 87 年 09 月 PowerLook II 榮獲 PC Welt 第五名 最佳掃描品質獎。
- 88 年 01 月 PowerLook 3000 榮獲美國 Macworld 1998 Editors' Choice Best Scanner 獎。
- 88 年 01 月 PowerLook III 於 Macworld Expo/SF '99 獲 Mac Today Editor's Chocie Award。
- 88 年 01 月 Astra 1220S 獲得 CHIP 雜誌掃描器排名第五名； PC Professinoal 雜誌 掃描器第二名； PC WELT 第一名。
- 89 年 01 月 PowerLook 3000 榮獲 Photo-Electronic Imaging 雜誌 Cool² 1999 獎，並獲選為 Best Scanner over \$5,000。
- 89 年 01 月 PowerLook 系列 獲 Creative Pro.com "Creative Voice 2000" 獎。
- 89 年 01 月 Astra 2200 同 Astra 3400 獲得 PC Shopper Editor's Choice。
- 89 年 01 月 Astra 4000U 彩色影像掃描器於 PC Computing 評價 4 顆星。

- 89年05月 本集團公司與全球蓋茲公司結盟，合作 B2B 電子商務。
- 89年05月 發表 Astra NETe3400 網際網路全彩掃描器，並同時於美國銷售。
- 89年06月 於凱悅飯店舉行開幕酒會，正式宣佈拓展為網路通訊、基本元件高科技集團。同時成立合成網技、力拓網訊、網波科技、美力國際、美商影像線上、印新網路、美商 Intertop、美商 Globalgate、美商 Media NOW！等九家網路公司。
- 89年06月 推出 15 吋 Max Vision A5、18 吋 Max Vision A8 液晶監視器。
- 89年06月 與 COMPAQ 簽訂採購合約，本公司掃描器與 COMPAQ PC 搭售，並同時在美國上市。
- 89年09月 轉投資之力新國際，以軟體類股股票正式掛牌上櫃。
- 89年10月 集團前三季締造三十一億元稅前盈餘，同時在自有品牌掃描器、DRAM 影像文件自動化處理軟體 ODM 等三大產銷領域，均高居全國第一。
- 89年11月 以 39% 之比例，蟬連『2000 年掃描器品牌知名度調查』第一名。
- 90年08月 PowerLook 2100XL 獲頒 Mac Design Magazine 的 Mac Design 2001 Editor's Choice 獎。
- 90年08月 PowerLook 1100 獲 Mac Design Magazine 頒發 Mac Design 2001 Editor's Choice Awards。
- 90年10月 本公司榮獲第十屆國家發明獎法人組銀牌獎。
- 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。
- 93年12月 公司參與陸竹開發股份有限公司之投資案。
- 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。
- 96年06月 五席董事及三席監察人任期屆滿選舉。
- 99年06月 五席董事及三席監察人任期屆滿選舉。
- 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 全面提前改選五席董事及三席監察人。
- 102 年 3 月 本公司朝不動產代銷業發展。
- 102 年 4 月 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 1 月 取得贊富建設股份有限公司股權 10.53%，以作為長期投資。
- 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3月 轉投資聯陞投資股份有限公司 20% 股權，以作為長期投資。
- 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。
- 107年6月 補選一席獨立董事。
- 107年12月 取得新莊區及泰山區信華段土地案，作為土地開發之用，總價新台幣 480,158 仟元。

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 108 年第一季對子公司提供銀行融資之背書保證金額新台幣 230,000 千元，截至 108 年第一季為止並動用 90,000 千元；截至 108 年第一季止並未辦理資金貸與他人。

(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：

本公司除日常營運均依循國內外相關法令規範辦理外，並隨時注意國內外政策發展趨勢及法規變動情況，必要時諮詢相關專家意見，以充份掌握市場環境變化，採取因應措施，截至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。

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，專業跨及不動產業業漸趨延伸，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報刊印日止，符合董監持股最低成數規定，且股權結構尚屬穩定，並未發生股權大量移轉或更換之情事，有助於公司經營管理之穩定性。

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

本公司曾因與惠宇國際股份有限公司(下稱惠宇公司)簽有接待中心工程契約，因該工程有瑕疵導致雙方就給付承攬報酬金額產生爭議，經惠宇公司向台北地方法院起訴請求海悅國際給付承攬報酬，並由台北地方法院106年度建字第122號案件審理。嗣後雙方於106年9月20日調解成立，海悅國際應於107年1月25日前給付惠宇公司50萬元整而結案。本案經評估對本公司財務、業務與營運並無重大影響，除此以外，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。

另本公司法人董事代表黃希文、林輔政、曾俊盛、王俊傑及法人董事富悅投資股份有限公司等人因於95年4月間因購買房屋一間，曾為該房屋建物所有權人之一，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人黃希文、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。惟國防部政治作戰局不服第二審判決，已於108年3月5日提起第三審上訴，因本案二審已為有利於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之認定，且第三審僅就判決是否違背法令為審查，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三審之答辯，故本案應可獲致有利之判決，此外，經評估該事件與本公司無涉，其結果也不致對本公司股東權益或證券價格有重大影響，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三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。

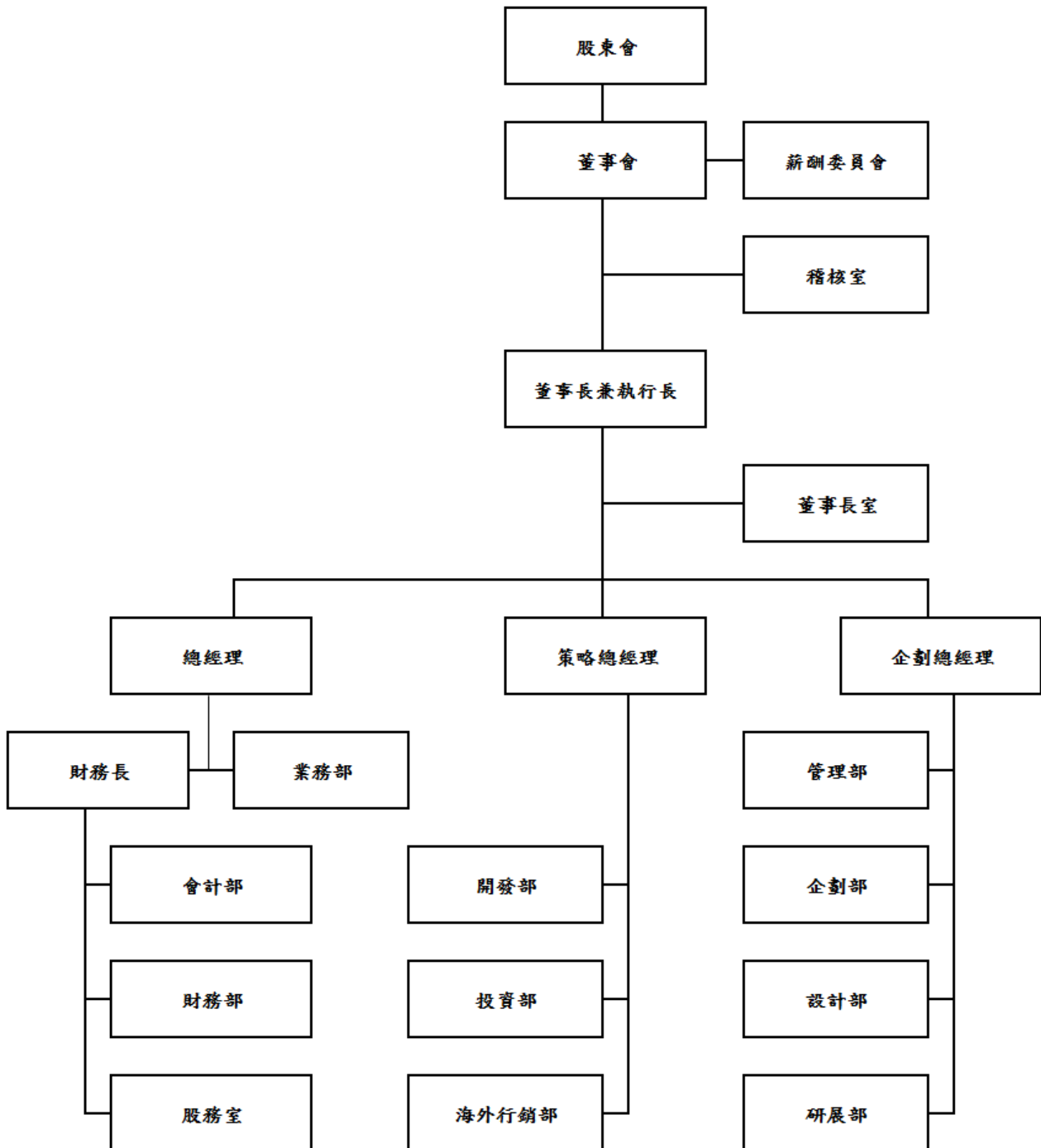
3. 公司董事、監察人、經理人及持股比例超過百分之十之大股東，最近二年度及截至公開說明書刊印日止發生證券交易法第一百五十七條規定情事及公司目前辦理情形：無此情事。

- (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

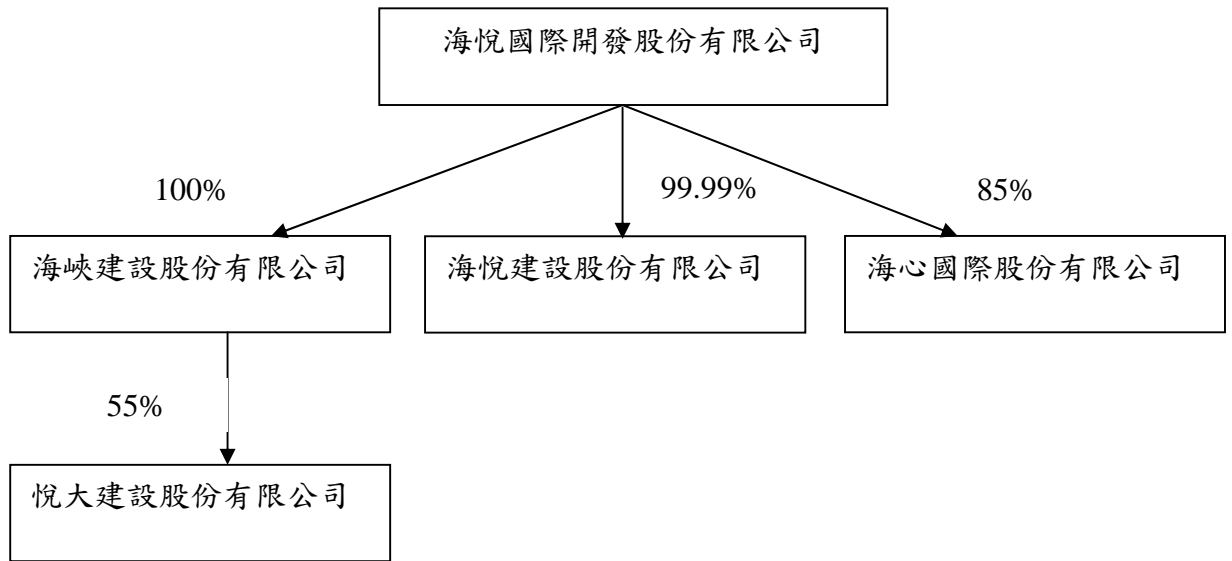


2. 各主要部門所營業務

部門名稱	所營業務
稽核室	內部稽核制度之建立、審核、修訂及檢核與其他專案之辦理。
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。
研展部	1.房地產市場調查。 2.市場價格與產品分析。 3.土地效益評估。 4.產品定位建議。 5.市場資訊蒐集與管理。
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	帳務結算、會計處理及財務及稅務申報作業。
財務部	融資規劃、資金管理與調度、年度預算編製及控管。
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



2. 關係企業間關係、相互持股比例、股份及實際投資金額

108年3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	999	99.99%	7,687	0	0	0
海峽建設股份有限公司	子公司	4,300	100%	34,781	0	0	0
悅大建設股份有限公司	孫公司	3,300	55%	27,127	0	0	0
海心國際股份有限公司	子公司	2,550	85%	73,351	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

108年4月30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		
					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	13,600,000	15.89%	3,400,000	3.97%	2,040,000	2.38%	雅禮高中	海悅廣告(股)公司董事長 海悅開發(股)公司董事長 好漾廣告(股)公司董事 富悅投資(股)公司董事長 瀚寶投資(股)公司董事長 瀚海投資有限公司董事長 希華建設(股)公司董事 泰極投資(股)公司監察人 群悅廣告(股)公司監察人 海嘉廣告(股)公司監察人 海悅地產開發(股)公司監察人 海樺廣告(股)公司監察人 昕傳廣告(股)公司監察人	—	—	—
總經理	中華民國	王俊傑	男	102.04.03	8,052,000	9.41%	2,068,000	2.42%	—	—	臺灣大學土木工程學系碩士	群悅廣告(股)公司董事長 海悅地產開發(股)公司董事長 鼎悅投資(股)公司董事長 昕傳廣告(股)公司董事長 海嘉廣告(股)公司董事 海悅廣告(股)公司董事 海樺廣告(股)公司董事 泰極投資(股)公司董事 富悅投資(股)公司董事 希華建設(股)公司董事 台北之音廣播(股)公司董事 力悅實業(股)公司董事 好漾廣告(股)公司監察人 和悅投資(股)公司監察人	—	—	—

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		
					股數	持股比率	股數	持股比率	股數	持股比率			職稱	姓名	關係
策略總經理	中華民國	曾俊盛	男	102.04.03	9,120,000	10.65%	2,176,000	2.54%	400,000	0.47%	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 實悅開發建設(股)公司董事 群悅廣告(股)公司董事 海樺廣告(股)公司董事 昕傳廣告(股)公司董事 好漾廣告(股)公司董事 海悅地產開發(股)公司董事 寶亞建設(股)公司董事 新悅開發建設(股)董事 海悅廣告(股)公司監察人 富悅投資(股)公司監察人 聖倫投資(股)公司監察人	-	-	-
企劃總經理	中華民國	林輔政	男	102.04.03	6,800,000	7.94%	1,904,000	2.22%	-	-	逢甲大學國貿系	震飛廣告(股)公司董事長 海樺廣告(股)公司董事長 好漾廣告(股)公司董事長 海悅廣告(股)公司董事 海嘉廣告(股)公司董事 群悅廣告(股)公司董事 海悅開發(股)公司董事 昕傳廣告(股)公司董事 海悅地產開發(股)公司董事 富悅投資(股)公司董事 泰極投資(股)公司董事	-	-	-
財務長	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 光鉅科技(股)公司獨立董事	-	-	-

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		
					股數	持股比率	股數	持股比率	股數	持股比率			職稱	姓名	關係
會計主管	中華民國	林宗輝	男	96.08.13	—	—	—	—	—	—	東吳大學國貿系 力廣科技(股)公司財務長	幸亞電子工業(股)公司監察人	—	—	—

(四)董事及監察人

1. 董事之姓名、經(學)歷、持有股份及性質

108年4月30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		
							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	-	105.06.02	3年	102.03.26	13,600,000	15.89%	13,400,000	15.65%	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	中華民國	代表人： 黃希文	男	105.06.02	3年	102.01.28	13,600,000	15.89%	13,600,000	15.89%	3,400,000	3.97%	2,040,000	2.38%	雅禮高中	海悅國際開發(股)公司董事長及執行長 海悅廣告(股)公司董事長 海悅開發(股)公司董事長 好漾廣告(股)公司董事長 富悅投資(股)公司董事長 瀚寶投資(股)公司董事長 瀚海投資有限公司董事長 希華建設(股)公司董事長 泰極投資(股)公司監察人 群悅廣告(股)公司監察人 海嘉廣告(股)公司監察人 海悅地產開發(股)公司監察人 海樺廣告(股)公司監察人 昕傳廣告(股)公司監察人	-	-	-
	中華民國	代表人： 林輔政	男	105.06.02	3年	102.01.28	6,800,000	7.94%	6,800,000	7.94%	1,904,000	2.22%	-	-	逢甲大學 國貿系	海悅國際開發(股)公司企劃總經理 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)公司董事長 海嘉廣告(股)公司董事長 群悅廣告(股)公司董事長 海悅開發(股)公司董事長 昕傳廣告(股)公司董事長 海悅地產開發(股)公司董事長 富悅投資(股)公司董事長 泰極投資(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		
							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	聖倫投資(股)公司	-	105.06.02	3年	102.03.26	400,000	0.47%	400,000	0.47%	-	-	-	-	-	遠程廣告(股)公司董事 海悅廣告(股)公司監察人 海悅開發(股)公司監察人	-	-	-
	中華民國	代表人： 王俊傑	男	105.06.02		102.01.28	8,560,000	10.00%	8,052,000	9.41%	2,068,000	2.42%	-	-	臺灣大學 土木工程學系碩士	海悅國際開發(股)公司總經理 群悅廣告(股)公司董事長 海悅地產開發(股)公司董事長 鼎悅投資(股)公司董事長 昕傳廣告(股)公司董事長 海嘉廣告(股)公司董事 海悅廣告(股)公司董事 海樺廣告(股)公司董事 泰極投資(股)公司董事 富悅投資(股)公司董事 希華建設(股)公司董事 台北之音廣播(股)公司董事 力悅實業(股)公司董事 好漾廣告(股)公司監察人 和悅投資(股)公司監察人	-	-	-
	中華民國	代表人： 曾俊盛	男	105.06.02		102.01.28	9,120,000	10.65%	9,120,000	10.65%	2,176,000	2.54%	400,000	0.47%	美國密西 西比州立 大學會計 碩士	海悅國際開發(股)公司策略總經理 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 昕傳廣告(股)公司董事 好漾廣告(股)公司董事 海悅地產開發(股)公司董事 寶亞建設(股)公司董事 新悅開發建設(股)董事 海悅廣告(股)公司監察人 富悅投資(股)公司監察人 聖倫投資(股)公司監察人	-	-	-

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		
							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	仁典投資(股)公司	—	105.06.02	3年	102.03.26	351,647	0.41%	351,647	0.41%	—	—	—	—	智豐科技(股)公司董事長及董事 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	—	—	—	
	中華民國	代表人： 黃淑美	女	105.12.07		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	105.06.02	3年	105.06.02	—	—	—	—	—	—	—	美國威斯康辛大學麥迪遜校區經濟學博士	群益金鼎證券(股)公司獨立董事 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(註)	男	107.06.21	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	—	—	—	

註：原獨立董事於 106 年 11 月 30 日辭任，陳文宗先生於 107 年 6 月 21 日股東常會補選就任。

職稱	國籍或註冊地	姓名	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		
						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	105.06.02	3年	105.06.02	—	—	800,000	0.93%	500,000	0.58%	—	—	學歷： 台灣大學-國際企業管理碩士 經歷： 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-董事長兼總經理 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)公司法人董事代表人 宏陽科技(股)公司-法人董事代表人 科嘉(開曼)(股)公司-獨立董事 映泰(股)公司-獨立董事 榮茂光學(股)公司-監察人 一品光學工業(股)公司-監察人	—	—	—	
監察人	中華民國	盧聯生	105.06.02	3年	102.03.26	—	—	100,000	0.12%	—	—	—	—	廈門大學博士 東吳大學會研所碩士	中興電工機械股份有限公司董事 惠眾聯合會計師事務所會計師	—	—	—
監察人	中華民國	江如蓉	105.06.02	3年	102.03.26	—	—	100,000	0.12%	—	—	—	—	國立台灣大學法學博士	寰瀛法律事務所律師	—	—	—

2.法人股東之主要股東

108年4月30日

法人董事名稱	主要股東及持股比率	
	股東名稱	持股比率
富悅投資股份有限公司	黃希文	35%
	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

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、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	
黃希文			√				√				√	√		無
王俊傑			√				√				√	√		無
曾俊盛			√				√				√	√		無
林輔政			√				√				√	√		無
黃淑美			√	√	√	√	√	√	√	√	√	√		無
黃志典	√		√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	1
陳文宗 (註1)	√		√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	2
江如蓉		√	√	√	√	√	√				√	√	√	無
盧聯生	√	√	√	√	√	√	√	√	√		√	√	√	無
詹文雄			√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	無

註1：原獨立董事於106年11月30日辭任，陳文宗先生於107年06月21日股東常會補選就任。

註2：各董事、監察人於選任前二年及任職期間符合下述各條件者，請於各條件代號下方空格中打“√”。

(1) 非為公司或其關係企業之受僱人。

(2) 非公司之關係企業之董事、監察人(但如為公司或其母公司、子公司依本法或當地國法令設置之獨

立董事者，不在此限)。

- (3) 非本人及其配偶、未成年子女或以他人名義持有公司已發行股份總額百分之一以上或持股前十名之自然人股東。
- (4) 非前三款所列人員之配偶、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額百分之五以上法人股東之董事、監察人或受僱人，或持股前五名法人股東之董事、監察人或受僱人。
- (6) 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）、經理人或持股百分之五以上股東。
- (7) 非為公司或關係企業提供商務、法務、財務、會計等服務或諮詢之專業人士、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。但依股票上市或於證券商營業處所買賣公司薪資報酬委員會設置及行使職權辦法第七條履行職權之薪資報酬委員會成員，不在此限。
- (8) 未與其他董事間具有配偶或二親等以內之親屬關係。
- (9) 未有公司法第30條各款情事之一。
- (10) 未有公司法第27條規定以政府、法人或其代表人當選。

(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. 董事（含獨立董事）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(註10)		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(註10)		有無領取來自子公司以外轉投資事業酬金(註11)	
		報酬(A)(註2)		退職退休金(B)		董事酬勞(C)(註3)		業務執行費(D)(註4)				薪資、獎金及特支費等(E)(註5)		退職退休金(F)		員工酬勞(G)(註3)(註6)							
		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(註7)		本公司	財務報告內所有公司		
董事	富悅投資(股)公司	570	570	-	-	3,011	3,011	210	210	0.82%	0.82%	17,875	17,875	-	-	2,393	-	2,393	-	5.21%	5.23%	無	
	代表人：黃希文																						代表人：林輔政
董事	聖倫投資(股)公司	570	570	-	-	3,011	3,011	210	210	0.82%	0.82%	17,875	17,875	-	-	2,393	-	2,393	-	5.21%	5.23%	無	
	代表人：王俊傑																						代表人：曾俊盛
董事	仁典投資(股)公司																						
	代表人：黃淑美																						
獨立董事	黃志典																						
	陳文宗(註A)																						

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

註A：原獨立董事於106年11月30日辭任，陳文宗先生於107年06月21日股東常會補選就任。

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

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），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表及下表(3-1)或(3-2)。

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，並另應填列表一之三。

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。

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相關酬金額。

b.公司董事如有領取來自子公司以外轉投資事業相關酬金者，應將公司董事於子公司以外轉投資事業所領取之酬金，併入酬金級距表之I欄，並將欄位名稱改為「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		有無領取來自子公司以外轉投資事業酬金
		報酬(A)		酬勞(B) (註1)		業務執行費用(C)		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	—	—	1,807	1,807	120	120	0.42%	0.42%	無
	盧聯生									
	詹文雄									

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 2,000,000 元	江如蓉/盧聯生/詹文雄	江如蓉/盧聯生/詹文雄
2,000,000 元 (含) ~ 5,000,000 元 (不含)	—	—
5,000,000 元 (含) ~ 10,000,000 元 (不含)	—	—
10,000,000 元 (含) ~ 15,000,000 元 (不含)	—	—
15,000,000 元 (含) ~ 30,000,000 元 (不含)	—	—
30,000,000 元 (含) ~ 50,000,000 元 (不含)	—	—
50,000,000 元 (含) ~ 100,000,000 元 (不含)	—	—
100,000,000 元以上	—	—
總計	3	3

3.總經理及副總經理之酬金

單位：新台幣仟元

職稱	姓名	薪資(A)		退職退休金(B)		獎金及特支費等等(C)		員工酬勞(D) (註1)				A、B、C及D等四項總額占稅後純益之比例		有無領取來自子公司以外轉投資事業酬金
		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	10,345	10,345	108	108	10,831	10,831	2,818	—	2,818	—	5.22%	5.24%	無
總經理	王俊傑													
策略總經理	曾俊盛													
企劃總經理	林輔政													
副總經理	黃江煌													

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 2,000,000 元	—	—
2,000,000 元 (含) ~ 5,000,000 元 (不含)	曾俊盛/林輔政/黃江煌	曾俊盛/林輔政/黃江煌
5,000,000 元 (含) ~ 10,000,000 元 (不含)	黃希文/王俊傑	黃希文/王俊傑
10,000,000 元 (含) ~ 15,000,000 元 (不含)	—	—
15,000,000 元 (含) ~ 30,000,000 元 (不含)	—	—
30,000,000 元 (含) ~ 50,000,000 元 (不含)	—	—
50,000,000 元 (含) ~ 100,000,000 元 (不含)	—	—
100,000,000 元以上	—	—
總計	5	5

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	—	3,240	3,240	0.70%
	總經理	王俊傑				
	策略總經理	曾俊盛				
	企劃總經理	林輔政				
	財務主管	黃江煌				
	會計主管	林宗輝				

註：係填列最近年度經董事會通過分派經理人之員工酬勞金額(含股票及現金)，若無法預估者則按去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108年3月14日薪資報酬委員會及108年3月21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	107 年度		106 年度	
	本公司	合併報表所有 公司	本公司	合併報表所有 公司
董事	5.21%	5.23%	6.88%	6.64%
監察人	0.42%	0.42%	0.42%	0.41%
執行長、總經理及副總經理	5.22%	5.24%	7.22%	6.98%

(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及董監事酬勞、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，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。本年度董事、監察人酬金較106年度增加，但因107年度稅後純益大幅增加，以致董事、監察人酬金占稅後純益之比例小幅縮減或無變動。

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，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，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。本年度執行長、總經理及副總經理酬金較106年度增加，但因107年度稅後純益大幅增加，以致執行長、總經理及副總經理酬金占稅後純益之比例小幅縮減。

四、資本及股份

(一)股份種類

108年4月30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	85,600,000	114,400,000	200,000,000	已發行上市股份為 8,560,000 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
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

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
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
101.11.09	\$5.38	200,000	2,000,000	17,600	176,000	私募資本 20,000	無	發文字號:府產業商字 10190028300 號
102.01.25	\$4.87	200,000	2,000,000	85,600	856,000	私募資本 680,000	無	核准期:102.02.19 發文字號:經授商字第 10201028580 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

108年4月19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	1	35	19,762	13	19,811
持有股數	0	6,000	19,171,242	65,796,723	626,035	85,600,000
持股比例	0.00%	0.00%	22.40%	76.87%	0.73%	100.00%

2. 股權分散情形（每股面額10元）

108年4月19日；單位：人/股

持股分級	股東人數	持有股數	持股比例
1 - 999	17,906	495,863	0.58%
1,000 - 5,000	1,476	3,023,158	3.53%
5,001 - 10,000	196	1,584,846	1.85%
10,001 - 15,000	65	860,044	1.01%
15,001 - 20,000	40	751,004	0.88%
20,001 - 30,000	37	945,455	1.11%
30,001 - 40,000	18	676,893	0.79%
40,001 - 50,000	13	615,000	0.72%
50,001 - 100,000	24	1,743,173	2.04%
100,001 - 200,000	8	1,228,027	1.44%
200,001 - 400,000	8	2,717,239	3.17%
400,001 - 600,000	3	1,410,000	1.64%
600,001 - 800,000	3	2,160,000	2.52%
800,001 - 1,000,000	3	2,537,000	2.96%
1,000,001 以上	11	64,852,298	75.76%
合計	19,811	85,600,000	100.00%

3. 主要股東名單(股權比例達百分之五以上或占前十名之股東)

108年4月19日

主要股東名稱	持有股數	持股比例
黃希文	13,600,000	15.89%
富悅投資(股)公司	13,400,000	15.65%
曾俊盛	9,120,000	10.65%
王俊傑	8,052,000	9.41%
林輔政	6,800,000	7.94%
鄭文蓉	3,400,000	3.97%
智翔投資(股)公司	2,292,298	2.68%
柯旻希	2,176,000	2.54%
黃素梅	2,068,000	2.42%
瀚寶投資(股)公司	2,040,000	2.38%

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	106 年度		107 年度		108 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	(200,000)	0	0	0
	代表人：黃希文	0	0	0	0	0	0
	富悅投資(股)公司 (註 1)	0	0	(200,000)	0	0	0
	代表人：林輔政	0	0	0	0	0	0
	聖倫投資(股)公司	0	0	0	0	0	0
	代表人：王俊傑 (註 2)	(80,000)	0	0	0	0	0
	代表人：曾俊盛	0	0	0	0	0	0
	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(註 3)	0	0	100,000	0	0	0
	江如蓉(註 4)	0	0	100,000	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	(200,000)	0	0	0
	黃希文	0	0	0	0	0	0
	王俊傑(註 2)	(80,000)	0	0	0	0	0
	曾俊盛	0	0	0	0	0	0
總 經 理	王俊傑(註 2)	(80,000)	0	0	0	0	0
策略總經理	曾俊盛	0	0	0	0	0	0
企劃總經理	林輔政	0	0	0	0	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)公司於集中市場出售，並依規定辦理申報。

註2：王俊傑於 106 年 11 月 13 日贈與股票予成年子女，並依規定辦理申報。

註3：盧聯生於集中市場買入，並依規定辦理申報。

註4：江如蓉於集中市場買入，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 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	處分(贈與)	106/11/13	王群丞	成年子女	40,000	27.50
王俊傑	處分(贈與)	106/11/13	王鼎全	成年子女	40,000	27.50

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。

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

108年4月19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	13,600,000	15.89	3,400,000	3.97	2,040,000	2.38	鄭 文 蓉	配 偶	—
							富 悅 投 資 (股) 公 司	董 事 長	—
							瀚 寶 投 資 (股) 公 司	董 事 長	—
富 悅 投 資 (股) 公 司	13,400,000	15.65	—	—	—	—	王 俊 傑	董 事	—
							林 輔 政	董 事	—
							曾 俊 盛	監 察 人	—
代表人：黃希文	13,600,000	15.89	3,400,000	3.97	2,040,000	2.38	鄭 文 蓉	配 偶	—
							富 悅 投 資 (股) 公 司	董 事 長	—
							瀚 寶 投 資 (股) 公 司	董 事 長	—
曾 俊 盛	9,120,000	10.65	2,176,000	2.54	400,000	0.47	柯 旻 希	配 偶	—
							富 悅 投 資 (股) 公 司	監 察 人	—
王 俊 傑	8,052,000	9.41	2,068,000	2.42	—	—	富 悅 投 資 (股) 公 司	董 事	—
林 輔 政	6,800,000	7.94	1,904,000	2.22	—	—	富 悅 投 資 (股) 公 司	董 事	—
鄭 文 蓉	3,400,000	3.97	13,600,000	15.89	—	—	黃 希 文	配 偶	—
							瀚 寶 投 資 (股) 公 司	董 事	—
智翔投資(股)公司	2,292,298	2.68	—	—	—	—	無	無	—
代表人：陳吉元	—	—	—	—	—	—	無	無	—
柯 旻 希	2,176,000	2.54	9,120,000	10.65	—	—	曾 俊 盛	配 偶	—
黃 素 梅	2,068,000	2.42	8,052,000	9.41	—	—	王 俊 傑	配 偶	—
瀚 寶 投 資 (股) 公 司	2,040,000	2.38	—	—	—	—	黃 希 文	董 事 長	—
							鄭 文 蓉	董 事	—
代表人：黃希文	13,600,000	15.89	3,400,000	3.97	2,040,000	2.38	鄭 文 蓉	配 偶	—
							富 悅 投 資 (股) 公 司	董 事 長	—
							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	106 年	107 年	當年度截至 108 年 3 月 31 日
每股市價	最 高		43.90	63.00	55.50
	最 低		16.05	24.55	43.70
	平 均		25.89	41.18	47.04
每股淨值	分 配 前		15.40	17.01	18
	分 配 後		11.80	13.21	—
每股盈餘	加權平均股數(千股)		85,600	85,600	85,600
	每 股 盈 餘		2.13	5.39	0.53
每股股利	現 金 股 利 (註 1)		3.60	3.80	0
	無償配股	盈餘配股	0	0	0
		資本公積配股	0	0	0
	累積未付股利		0	0	0
投資報酬 分析	本益比(註2)		12.15	7.64	不適用
	本利比(註2)		7.19	4.48	不適用
	現金股利殖利率(註2)		13.90%	22.34%	不適用

註 1：107 年度現金股利尚未經股東會通過。

註 2：未公開 108 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. 本年度擬(已)議股利分配之情形

本公司董事會於108年3月21日決議通過擬分派現金股利每股新台幣3.8元，計算至元為止，元以下捨去，其畸零款合計數計入本公司之其他收入，俟股東常會通過後，授權董事會另訂分派股息及紅利基準日、發放日及其他相關事宜。

(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

本次股東會擬議不發無償配股，故對本公司營業績效及每股盈餘並無影響。

(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) 擬議配發員工酬勞及董事、監察人酬勞金額：擬配發員工酬勞新台幣4,817,896元及董監事酬勞新台幣4,817,896元，並經108年3月14日薪資報酬委員會及108年3月21日董事會審議通過。

(2) 擬議配發員工股票紅利金額及占本期稅後純益及員工紅利總額合計數之比例：無。

(3) 考慮擬議配發員工酬勞及董事、監察人酬勞後之設算每股盈餘為新台幣5.39元。

4. 股東會報告分派酬勞情形及結果

本公司107年度酬勞分派案尚未經股東會報告。

5. 前一年度員工、董事及監察人酬勞之實際分派情形(包括分派股數、金額及股價)、其與認列員工、董事及監察人酬勞有差異者並應敘明差異數、原因及處理情形

本公司於107年3月22日薪資報酬委員會及107年3月23日通過董事會通過，並分別於107年12月26日及107年11月23日配發107年度員工現金紅利新台幣1,873,816元及107年度董監事酬勞新台幣1,873,816元。

(八) 公司買回本公司股份情形：最近年度及截至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。

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、受讓他人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新竹及台中，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；%

營業項目	年度	107 年度	
		營業收入	營業比重(%)
代銷勞務收入		1,129,958	100.00
其他營業收入		-	-
合計		1,129,958	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. 新北市板橋區『鼎吉菲陽』成屋銷售、土城區『宏璟土城日月光 2 期』、新莊區『永陞聯合公園』、『中央星鑽』、台北市和青回街『國美青田』、大安區『敦南寓邸』、以及桃園市桃園區『福容麗晶』、桃園市中壢區『良茂詠恆』、桃園市龜山區『竹城 A7 地王』等建屋銷售，並將代銷市場往南延伸至台中、台南及高雄。
- B. 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，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，預計 108 年 6 月公開銷售。
- 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。

在官方對房市祭出多項融資、稅賦管控及房地合一新稅制後，市場氛圍於103年下半年由盛轉衰，投資風氣也急轉直下，房市生態遂往自住、首購買盤靠攏，消費者的追價力道也大不如前。103下半年開始的三年期間，受經濟展望不佳、持有稅調漲、北市打擊豪宅與囤房，以及地方、中央大選接連干擾，房市景氣可謂每況愈下，不僅推案量連年下探，成交量及房價連袂走跌，市場信心積弱不振。為了在盤整期間突破成交瓶頸，業者銷售掀起了讓利戰。優惠放送的策略確實符合買方口味，加上部分地區價格下修的程度已達消費者期待，使整體買氣在106年下半年緩步復甦，總計該年成交量達26.5萬/棟，較低迷的105年成長近一成。

106年以來房市得以從谷底回升，業者讓利奏效固然是最大功臣，但官方政策轉趨友善亦是重要關鍵。在信用管制方面，僅象徵性的保留豪宅管控，其餘幾乎全面鬆綁；此外，老屋重建的相關法規的修訂亦大有斬獲，不僅危老條例三讀通過，都更條例的修正也獲得進展，使老屋題材再獲發展空間。隨著政策環境脫離枷鎖，業者的推案信心也跟著開闊，估計今年推案量可望來到五年新高，房價亦再度重拾向上動能。然而看似走出陰霾的房市，仍需留意餘屋量大、選舉干擾、讓利退卻沖淡買氣等隱憂，加上成交量始終未能站上30萬棟以上的安全水位，因此房市要重歸穩健仍需一段時間的努力。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。

另依據內政部統計，106年度全國核發住宅建造執照數共91,981件，面積為15,251,789平方公尺，分別較105年增加15.71%及14.98%；住宅開工數共計為76,070件，總數地板面積達12,625,635平方公尺，亦較105年增加10.25%及7.79%；而使用執照核發上卻呈現量縮狀態，106年度僅核發88,636件，樓地板面積15,462,618平方公尺，相較105年減少9.20%及12.37%，係因市場交易成長動能及氛圍並不確定性，且建商尚有待去化之餘屋，故延緩工程及申請使用執照進度，而採取謹慎保守策略。

然以107年度全國核發住宅建造執照數共121,689件，面積為18,676,925平方公尺，分別較106年增加32.30%及22.46%；住宅開工數共計為102,222件，總數地板面積達15,625,272平方公尺，亦較106年同期增加34.38%及23.76%；顯示107年之全國核發住宅建造執照數與面積以及住宅開工數與面積均較106

年度提升很多，且由下圖顯示，建造執照及開工數係自102年度連續四年衰退，106年度呈反轉向上之趨勢，107年度更為提升，顯示建商對於產業之信心度提升，而逐漸投入興建工程。綜上述，由供給面之土地投入、建築執照與推案旺均呈現緩增之趨勢，而價格亦進入平緩整理，對於低迷之房市將呈現逐漸明朗之局勢。

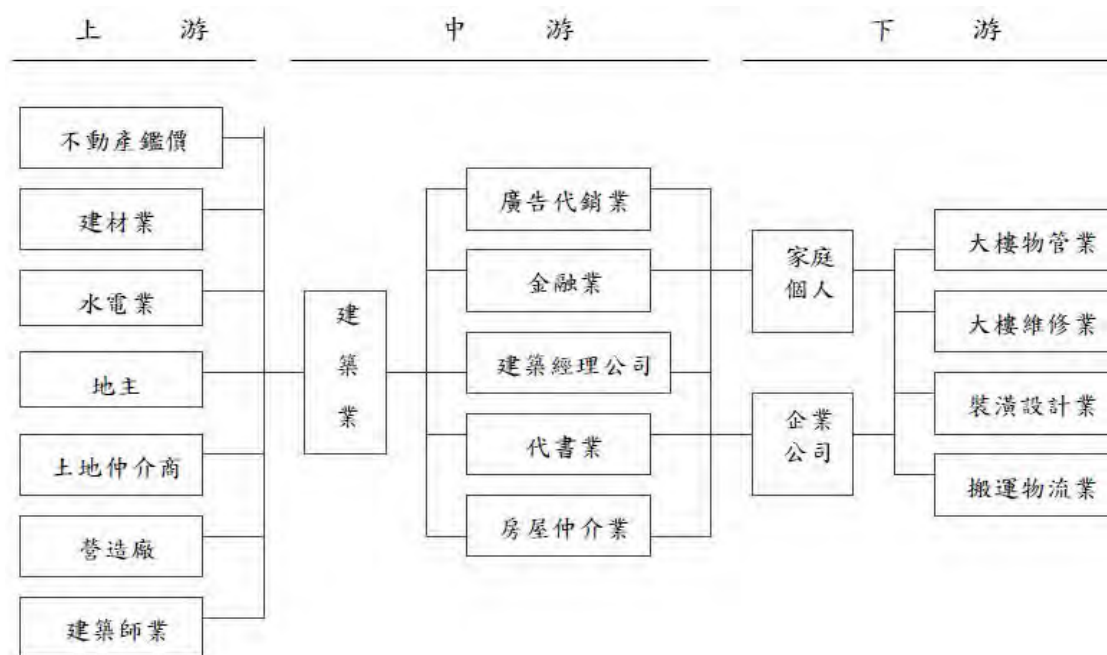
全國核發住宅建站執照數

年別	建造執照宅數(戶)	建站執照總樓地面積(m ²)	使用執照宅數(宅)	使用執照樓地板面積(m ²)	開工宅數(宅)	開工樓地板面積(m ²)
102	133,072	25,416,782	86,438	16,887,729	95,592	18,314,570
103	124,127	22,230,818	91,883	18,109,432	106,365	19,093,409
104	106,752	18,232,801	99,421	18,981,866	84,032	14,547,923
105	79,450	13,264,290	97,620	17,646,434	68,996	11,713,048
106	91,981	15,251,789	88,636	15,462,618	76,070	12,625,635
107	121,689	18,676,925	98,953	16,451,813	102,222	15,625,572

資料來源：內政部統計資料

(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。

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。海悅國際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

歷經三年低迷後，房市在 106 年迎來復甦，且回溫力道一路延續至今。隨著銷售量由谷底反彈，107 開始業者的購地與推案態度，今年更有諸多總銷規模逾百億的重磅個案將接連登場，估計推案量與銷售率將連續三年維持正成長。

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

國內房市景氣於 106 年啟動反彈，已連續兩年繳出推案量、成交量雙增長的成績單，來到 108 年第二季，業者的推案火力更是驚人，尤其是北北桃的新興重劃區，包括板橋江翠北側、土城暫緩、新店央北、桃園青埔、新竹關埔等地，今年皆有大案釋出，唯各地推出的產品同質性仍偏高，銷售頗具壓力。

不同於重劃區推案持續發燒，在去年曾掀起一波推案潮的百坪豪宅，接下來的表現恐怕稍嫌黯淡，以首都台北市為例，今年以來並無純百坪以上的豪宅供給，突顯出業者對於層峰商機仍欠缺信心。

此外，受買氣提升、量能反彈帶動，代銷業者近年的接案態度積極，早前純企劃為主的策略已被包銷、包櫃迎頭趕上，已有許久未承接大量的業者，近期都積極搶市，甚至搶進十大代銷排行榜中，使近期代銷業的市場競爭力道放大不少。

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，提供更能夠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，因營建用地尚未開工，故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主要分布於台北市、新北市、桃園市及新竹市等區域，其主要競爭對手為國內其他不動產代銷業者。歷經

依據住展雜誌統計，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，其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，已於近年購入新北市鶯歌區鳳鳴段土地，與子公司合建方式進行開發，已於105年9月核發建照，將正式跨入建設公司業務，深根及擴大產業版圖。

(3)市場未來之供需狀況與成長性

走過 103 年到 105 年的推案量縮，房市供給量在 106 年開始回穩，雖然增幅不大，但市場信心已初見緩升的跡象；到了 107 年，北台灣推案量一舉突破兆元大關，預估 108 年量能還將進一步放大，房市走出谷底的訊息明確。

除了產能保持復甦步調外，換屋型產品的市場性也漸有起色。雖說整體市場仍是首購、低總價小宅獨占鰲頭，但鑑於景氣轉佳促使部分資產族出籠，換屋物件近期的供給比重較過去幾季成長許多，且因產品跳脫首購紅海，銷售表現不俗。

展望未來，無論是經濟面、政策面還是建設面，都不乏帶動房市的利多消息，以下將就經濟發展、政策制定、交通建設及都市發展的角度，條列分

析未來房市的供需概況與成長性：

①重劃區推案可觀

在房市景氣走低時期，原本房價飛漲的重劃區因供給龐大、機能低落，在反轉向下的變局中首當其衝。為避免陷入重劃區多殺多的不良競爭，許多建商對於重劃區推案轉為保守，使重劃區光環遭相對穩健的成熟市區瓜分。

所幸在業者讓利、價格修正達民眾期待後，近市區的重劃區買氣率先反彈，推案狀況也重起爐灶，106年下半年以來重劃區再度成為房市最主要的推案舞台，尤其是鄰近都會核心板橋江翠北側、新店央北、土城暫緩等重劃區，更是焦點所在。

不僅雙北重劃區吸睛，桃竹地區也如出一轍，桃園市區的中路重劃區與新竹近竹科的關埔重劃區，大案亦是一波接一波，因此我國房市接下來仍以重劃區馬首是瞻；不過近來許多重劃區新案價格都有拉高的趨勢，對買氣或有不利影響。

②建設兌現增添利多

建設利多素來是拉抬區域房市的大補帖，如近期淡海輕軌的通車，就為低調了好一陣子的淡海房市帶來轉機；今年環狀線第一階段將完工啟用，加強雙北衛星市鎮與首都的互動，因此沿線新店、中和、板橋等地，房市將獲得很大發展空間。

③實坪概念逐漸扎根

對房市而言，107年有個相當重要的變革，就是兩遮屋簷不計坪、不計價新制正式上路，在兩遮、屋簷不可計坪的情況下，業者可銷售坪數將減少，但因房市還未全然脫離盤整格局，且消費者對以總價包裝的轉嫁手法接受度不高，因此業者將只能自行吸收成本，實坪制觀念的逐步落實，也必然對未來房市的價格定位與產品規劃造成影響。

④銀髮市場有待拓展

少子化與高齡化是已是我國老生常談的人口議題，近年隨著人口結構從巔峰反轉，相關問題將從紙上談兵變成實際狀況，其中影響最大的還不是人口減少的難題，而是老年人口急速攀升的困境。

據國發會統計，台灣已正式進入高齡社會，未來老年人口佔總人口的比例將年年遽增，高齡商機將是一塊產業大餅。然而當前房地產業藉老化議題切入都更、危老外，對於高齡商機的開發著墨甚少，該如何開發銀髮藍海，是產業能否更上層樓的重要議題。

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. 都更前景可期

我國對房地產的觀念一直以來都是「買賣重於保養」，許多屋齡已高的老舊房舍，在年久失修的情況下，多半已不宜人居，加上台灣天災頻仍，都市更新絕對是我國房地產不得不重視的發展議題。

過去受都更陳抗事件、法規不全、官方執行力不足等影響，都更推進的難度甚艱，但近年政府態度轉趨積極，法規修訂終於完成，容積獎勵的項目也更加多元、審核亦更臻明確，因此未來房市的都更量能可望重返榮耀。

B. 危老重建勃興

除了都更前景看漲外，從都更當中獨立出來的危老重建條例，更為老屋重建挹注澎湃商機。危老行政流程精簡，容積獎勵審核明快，且沒有規模限制，讓業者對危老興致勃勃。

除了中央力推危老政策外，地方政府亦展現高配合度，如台北市便已完成危老相關的配套措施，估計往後循危老重建途徑進行開發的建案將於雨後春筍般蓬勃，為市場發展帶來突破。

C. 升息干擾降低

早前美國因經濟好轉，決定結束量化寬鬆(QE)政策並啟動升息循環，

讓與美方經濟政策連動性高的我國也陷入升息疑雲，但今年美國長達一年多的升息步調將終止，貨幣政策也預計重回寬鬆，因此市場的升息干擾將告一段落。

此外，一旦美國重新啟動貨幣寬鬆政策，市場上的游資將增加，由於房地產乃是成為游資停泊的重要口岸，且依過去經驗，當國際游資豐沛時，我國房市大多正向發展，對產業而言不啻是一個好消息。

D.經濟展望穩建

對任何產業而言，經濟景氣好壞是產業發展優劣的源頭，早前因國內外經濟情勢嚴峻，拖累整體景氣發展，房地產也難以大展拳腳。但近年開始，景氣表現逐漸回穩，即使中間仍有兩岸關係緊繃、美中貿易戰等干擾因素，但影響都不算太大，甚至美中貿易戰還激發了台商回流，為工商用不動產挹注商機。

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。

因應對策：

本公司於 102 年取得鶯歌鳳鳴段土地，與子公司悅大建設共同興建地下 4 層、地上 13 層之建案，預計 108 年 6 月正式公開銷售；於 107 年取得新莊信華段土地，將成立子公司共同興建；轉投資建設公司以開發不動產；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

因近年來房價持續飆漲，且依據內政部營建署所發佈之 104 年度全國房價所得比已高達 8.46 倍，另台北市之房價所得比更高達 15.52 倍，貸款負擔率為 68.83%，促使政府持續加重打房力道，居住正義口號甚囂塵上，房地合一稅通過、房屋稅調漲及各項穩定房價政策持續推出，使得持有成本大增，試圖減緩房價上漲，抑制投資型需求。

因應對策：

本公司推案大都集中在台北市、新北市等精華地區，且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大台北地區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。

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106年及107年度毛利率42.54%及58.96%，毛利率變動達38.60%，係因主要營業收入為代銷勞務收入，受其建設公司委託，其主要係依個別合約之銷售率認列收入，且代銷期間長短不一，部分建案為跨年度代銷，或視不動產成交金額收取佣金，因行業特性所收取之佣金比率亦因地區別或成交金額而有所不同，故不適用於價量分析。

(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

108 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(108)	年底累(預)計	當年度(108)	年底累(預)計	當年度(108)	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	110.03	1.85%	13F/B3	206戶 154車	6,260.5	1,383,090	1,655,978	272,888 16.48%	全部完工法	-	-	-	-	-	-	-	-	

註：變更設計重新送都市審議，以致工程進度延後。

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

108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206-1208地號	109.89	未訂	未訂	未訂	未訂	-	-	-	-	-	-	全部完工法	73,500	與鄰地合建開發整合中
新莊區信華段	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	未訂	合建分售	109.02	112.12	15F/B4	112	4391.21	1,170,549	1,407,395	236,849 16.83%	全部完工	77,500	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

106 年				107 年			108 年度截至第一季止(註)		
名稱	金額 (仟元)	占全年 度銷貨 淨額比 率 [%]	與發 行人 之關 係	金額 (仟元)	占全 年度銷 貨淨 額比 率 [%]	與發 行人 之關 係	金額 (仟元)	占當 年度 截至 第一 季止 銷貨 淨額 比率 [%]	與發 行人 之關 係
A11	137,702	17.48	無	—	—	—	—	—	—
A06	—	—	—	—	—	—	53,349	27.30	無
A17	—	—	—	146,823	13.00	無	36,862	18.86	無
A18	—	—	—	144,682	12.80	實質關 係人	—	—	—
A19	—	—	—	136,345	12.07	無	—	—	—
其他	650,271	82.52		702,108	62.13	.	105,206	53.84	.
銷貨 淨額	787,973	100.00	—	1,129,958	100.00	—	195,417	100.00	—

增減變動原因

本公司 107 年度較 106 年度銷貨金額增加，主要係因部分個案銷售狀況穩定，以致使本公司營收較去年增加 43% 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		106 年度	107 年度	當年度截至 108 年 4 月 30 日
員 工 人 數	行政幕僚	28	37	39
	業務人員	20	73	96
	合計	48	110	135
平 均 年 歲		38.94	34.96	34.75
平 均 服 務 年 資		4.26	2.48	2.20
學 歷 分 佈 比 率	博 士	—	—	—
	碩 士	18.75%	12.73%	11.11%
	大 專	77.08%	84.55%	84.45%
	高 中	4.17%	2.72%	4.44%
	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、廠房及設備及其他不動產

(一)自有資產

1. 取得成本達實收資本額百分之二十或新台幣（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)租賃資產

1. 融資租賃：取得成本達實收資本額百分之二十或新台幣三億元以上之租賃資產：無。
2. 營業租賃：列明每年租金達五百萬元以上之營業租賃資產：無。

(三)各生產工廠現況及最近二年度設備產能利用率

本公司為環保工程專業營造公司，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

108年3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(107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	10,000	7,687	999	99.99	7.69	註1	權益法	(402)	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	34,781	4,300	100.00	8.09	註1	權益法	(2,241)	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	73,351	2,550	85.00	28.76	註1	權益法	(240)	25,500	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(107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	5,001	450	30.00	11.11	註1	按公允價值衡量	501	0	0
	聯陞投資股份有限公司	一般投資業	60,000	59,953	6,000	20.00	9.99	註1	按公允價值衡量	(17)	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	27,127	3,300	55.00	8.22	註1	權益法	(1,812)	0	0

註1：係未公開發行公司，無公開市價。

(二)綜合持股比例

108年3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	持股比例	股數	持股比例	股數	持股比例
海悅建設股份有限公司	999,999	99.99	1	0.01	1,000,000	100.00
海峽建設股份有限公司	4,300,000	100.00	—	—	4,300,000	100.00
悅大建設股份有限公司	3,300,000	55.00	—	—	3,300,000	55.00
海心國際股份有限公司	2,550,000	85.00	—	—	2,550,000	85.00
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

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
代銷合約	A21	103.11.11~108.12.31	行銷企劃	無
代銷合約	A17	106.11.30~109.05.31	包銷企劃	無
代銷合約	A19	108.07.01~110.06.30	包銷企劃	無
借款合同	永豐銀行	107.6.17~108.6.16	短期放款額度	無
借款合同	兆豐銀行	102.9.27~108.9.27	中期擔保放款額度	以營建用地抵押擔保，並由董事長黃希文先生及悅大建設董事長王俊傑先生擔任連帶保證人
借款合同	上海銀行	108.5~110.2.28	中期放款額度	無
合建契約	悅大建設及自然人	106.08.11~完銷	鳳鳴段 68,69 地號合作興建	無

參、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

截至本評估報告日止，本公司並無發行轉換公司債、併購或受讓他公司股份發行新股或之情形，本公司 105 年度辦理現金增資申報生效後並未辦理募集與發行，且前各次現金增資及發行公司債有價證券計畫實際完成日距申報時已逾三年，故不適用。

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

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		
			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

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。

(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。如有委託經金管會核准或認可之信用評等機構評等者，並應揭露該機構名稱、評等日期及公司債信用評等結果。如附有轉換、交換或認股權利者，並應揭露發行及轉換、交換或認股辦法、發行條件對股權可能稀釋情形與對股東權益影響：

1.依公司法第二百四十八條規定應行記載事項

(1)公司名稱：海悅國際開發股份有限公司

(2)公司債總額及債券每張之金額：發行總面額新台幣伍億元，每張債券面額為新台幣壹拾萬元，依票面金額之 100%發行。

(3)公司債之利率：票面利率為 0%

(4)公司債償還方法及期限：

本公司此次發行國內第一次有擔保轉換公司債，票面利率為 0%，發行期間五年，於本轉換公司債到期時，按債券面額將債券持有人持有之本轉換公司債以現金一次償還。

(5)償還公司債款之籌集計畫及保管方法：

A.本次公司債存續期間之償債款項來源，將由營業活動及融資活動項下支應，並於債券還本付息日或到期日前一個營業日交付還本付息代理機構備付到期本息。

B.本公司債因未設立償債基金，故無保管方法。

(6)公司債募得價款之用途及運用計畫：詳上表。

(7)前已募集公司債者，其未償還之數額：無。

(8)公司債發行價格或最低價格：每張債券面額為新台幣壹拾萬元，依票面金額之 100%發行。

(9)公司股份總數與已發行股份總數及其金額：

已發行股份總數：85,600,000 股

已發行股份金額：856,000,000 元

(10)公司現有全部資產，減去全部負債及無形資產後之餘額：

截至 108 年 3 月 31 日止，本公司現有全部資產減去全部負債及無形資產後之餘額為新台幣 1,511,120 仟元。

(11)證券管理機關規定之財務報表：請參閱附件三～七。

(12)公司債權人之受託人名稱及其約定事項：

A.受託人名稱：台北富邦商業銀行股份有限公司。

B.約定事項：主係約定本公司本次發行轉換公司債之償債還款義務及違約之

清償責任與程序。

(13)代收款項之銀行或郵局名稱及地址：

名稱：兆豐國際商業銀行股份有限公司

地址：台北市忠孝東路二段 123 號

(14)有承銷或代銷機構者，其名稱及約定事項：

A.名稱：兆豐證券股份有限公司。

B.約定事項：主係約定申報生效後之相關對外公開銷售之權利及義務。

(15)有發行擔保者，其種類、名稱及證明文件：

A.種類：有擔保轉換公司債

B.名稱：海悅國際開發股份有限公司國內第一次有擔保轉換公司債

C.證明文件：請詳雙方簽訂之委任保證契約

(16)有發行保證人者，其名稱及證明文件：

A.名稱：兆豐商業銀行股份有限公司

B.證明文件：請詳雙方簽訂之委任保證契約

(17)對於前已發行之公司債或其他債務，曾有違約或延遲支付本息之事實或現況：無。

(18)可轉換股份者，其轉換辦法：請參閱附件一。

(19)附認股權者，其認購辦法：不適用。

(20)董事會之議事錄：請參閱本公開說明書附件十四。

(21)公司債其他發行事項，或證券管理機關規定之其他事項：無。

2.委託經證期會核准或認可之信用評等機構評等者：不適用。

3.附有轉換、交換或認股權利者，應揭露發行及轉換、交換或認股辦法、發行條件對股權可能稀釋情形與對股東權益影響：

就股權可能稀釋之影響觀之，現金增資發行新股會對股權產生稀釋之情形；轉換公司債在債權人未要求執行轉換權利前，對公司並無股權稀釋作用，債權人在可轉換期間內可選擇對其較有利之時間點進行轉換，因此對股權稀釋具有遞延之效果。而就本公司採不同籌資工具融通資金對股權稀釋之影響而言(係假設原股東並未參與認購現金增資普通股或轉換公司債)，現金增資對股權稀釋的影響較轉換公司債為大。本公司選擇以轉換公司債方式募集資金，將可有效減少並延緩對股權稀釋之程度，因而對股東之權益尚不致產生重大影響。再就對現有股東權益之影響觀之，雖轉換公司債於轉換前會增加公司負債，但隨著轉換公司債轉換為普通股時，除了將會降低負債外，亦會增加股東權益，進而提高每股淨值，因此就長期而言對現有股東權益較得以保障。

- (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)：不適用。
- (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)本次計畫之可行性、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，業於 108 年 5 月 9 日經董事會決議通過，經核閱本公司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

本公司本次發行國內第一次有擔保轉換公司債係採詢價圈購方式全數對外公開銷售，如有未認購部份，將由證券承銷商認購，故本次轉換公司債募集資金完成應屬可行。

(3) 資金運用計畫之可行性

① 償還銀行借款

本公司本次發行國內第一次有擔保轉換公司債，募集資金新台幣 500,000 仟元，其中 350,000 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同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充實營運資金

本次募資金額中 150,000 仟元用於充實營運資金藉以支應承接代銷案件之資金缺口，本公司 108 年度持續有新代銷案件接入，目前已簽約，即將於下半年開始進行銷售案件共計有 9 件，預計總銷售金額共 410 億元，故本次案件預計 108 年第三季資金募集完成後，即投入上述代銷案之相關支出應屬可行。

2. 本次增資計畫之必要性評估

(1) 償還銀行借款

① 降低利息支出對獲利之侵蝕並提升營運競爭力

隨著本公司承接代銷案量逐年成長，107 年度營業收入 1,129,958 仟元，較前一年度成長 43.4%，無法以自有資金完全支應，進而需轉向銀行融資借款以取得所需資金，106 年度、107 年度以及 108 年度第一季之借款總額各為 273,806 仟元、727,557 仟元及 847,450 仟元，利息費用隨著借款增加，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產生負面影響，若能藉由發行轉換公司債籌資用以償還銀行借款，將有助於提升本公司之整體競爭力。

本次募集資金用以償還銀行借款，主要係考量未來長遠發展計畫，除取得長期穩定的資金，可預留未來資金靈活運用之調度空間，若未來轉換公司債投資人全數請求轉為普通股，本公司則無須支付利息費用，更有效降低利息支出侵蝕公司獲利之影響，提高營運競爭力且可降低對銀行借款之依存度，綜上所述，本公司本次籌資計畫應屬必要。

② 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		106年度	107年度	108年度 第一季
償債能力	銀行借款總額	273,806	727,557	847,450
	銀行利息費用	9,780	9,720	3,829
	負債占資產比率	26.01%	39.85%	39.86%

資料來源：本公司提供暨經會計師查核簽證及核閱之財務報告

本公司目前係以銀行借款支應部分日常營運資金，108 年第一季之財務報表之銀行借款總額為 847,450 仟元，較 106 年底之 273,806 仟元大幅增加，負債比也由 106 年度之 26.01% 增加為 39.86%，顯示本公司對銀行借款之依存度提升，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。故本公司擬募集新台幣 500,000 仟元，其中 350,000 仟元計畫用以償還銀

行借款，將有助於強化本公司財務結構、提升償債能力並降低流動性風險，增加資金靈活運用空間進而提升公司市場競爭力，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。

(2)充實營運資金

①就未來市場成長資金需求

國內房市景氣於 106 年啟動反彈，已連續兩年推案量、均成交量均呈現增長，另依據內政部統計，107 年之全國核發住宅建造執照數與面積以及住宅開工數與面積均較 106 年度提升很多，且建造執照及開工數係自 102 年度連續四年衰退，106 年度呈反轉向上之趨勢，107 年度更為提升，顯示建商對於產業之信心度提升，而逐漸投入興建工程。

分析建商推案，依據「國泰房地指數季報」，108 年度第一季較 107 年同期新推量與推案戶數皆為增加，顯現在過往餘屋消化逐漸達一定程度，建商逐漸推陳出新案件。108 年第二季業者的推案量持續上升，主要集中於北北桃的新興重劃區，包括板橋江翠北側、新店央北、桃園青埔、新竹關埔等地，今年皆有大案釋出。

依據住展雜誌統計，本公司 106 年度及 107 年度代銷承按量均為第一名，隨著房市逐步回溫，推案量持續成長，公司今年接案量預期將高於去年度，為因應未來營運規模成長所增加之資金需求，並提高長期資金比例，本次辦理籌資計畫部份資金用以充實營運資金，將可降低公司未來營運風險，增加資金靈活運用空間，有助因應景氣變化之應變能力，以及穩定支持業務發展，故其充實營運資金計畫實屬必要。

②改善營運資金之缺口情形

本公司因行業之特性，代銷業接案前期需投入大量資金用於接待中心之興建規劃，水電費用以及廣告費用，前期支出比重達30%-50%，而在此期間並無法進行銷售行為，而開始進行銷售之初期，仍需支付廣告費用、水電費用、以及現場銷售人員之薪資費用，而收入則須依照銷售量逐月向業主請款，故銷售期間持續需要資金之投入，因此代銷業者需有靈活資金調度能力，以支應公司營運上之資金需求。本公司108年度持續有新代銷案件接入，目前已簽約，即將於下半年開始進行銷售案件共計有9件，總銷金額共410億元，另外仍有其他案件正洽談中，由預計開始銷售之案件進度觀之，本公司藉由本次發行可轉換公司債募集資金，其中150,000仟元計畫用以充實營運資金，降低銀行借款之依存度，並增加資金靈活運用空間。

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

本次發行國內第一次有擔保轉換公司債，係用於償還銀行借款與充實營運資金，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108年第三季資金募足後，即可分別於108年第三季償還銀行借款，108年第三季至109年第一季投入營運周轉使用。

(2) 預計可能產生效益之合理性

① 充實營運資金

本公司由於收、付款時間落差所產生之缺口，其間營運所需之資金將呈現不足，故需事先籌措資金，以因應營運規模成長所增加之營運週轉金需求，所募得資金將取代向銀行融資，除可取得長期穩定資金，提升財務運用調度能力及健全財務結構外，並可節省利息支出，提高公司營運競爭力，有助公司未來中長期發展。前述資金需求若全數改以銀行借款支應，以本公司銀行借款平均利率 2%(含額度作業費及手續費用等)，預計每年度可節省利息支出約新台幣 3,000 仟元。且本次發行國內有擔保轉換公司債因兼具債權與股權特性，債券持有人一旦行使轉換權利，將由負債科目轉為權益科目，負債比率及長期資金佔負債比率將隨之改善，對本公司整體營運發展、健全財務結構、降低短期負債之流動風險及強化償債能力均有正面之助益，將可有效提昇公司資金調度能力，降低營業及財務風險與提昇市場競爭力。

② 償還銀行借款

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 (%)	借款期間	原貸款用途	原貸款金額	償還金額	預計往後每年節省利息
合庫建國	1.80%	107/11/20-108/11/20	營運周轉	50,000	50,000	900
合庫建國	1.80%	107/12/10-108/12/10	營運周轉	150,000	150,000	2,700
一銀延吉	2.09%	107/12/10-108/12/10	營運周轉	100,000	100,000	2,090
台企台北	1.75%	107/12/10-108/9/10	營運周轉	50,000	50,000	875
合計				350,000	350,000	6,565

本公司於 108 年第三季募集完成後，其中 350,000 仟元預計將於 108 年第三季償還銀行借款之用。依本次預計償還之借款及假設在轉換公司債全數轉換下，往後每年亦可節省利息支出 6,565 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。

B. 提升償債能力及財務融通彈性

分析項目		108年度3月底 (籌資前)	籌資後 (CB未轉換)*	籌資後 (CB全數轉換)*
財務結構	負債占資產比率%	39.86	43.25	24.47
	長期資金占不動產、 廠房及設備比率	194,655	257,165	257,165
償債能力	流動比率	217.21	367.57	367.57
	速動比率	104.93	190.38	190.38

資料來源:本公司 108 年度第一季財務報表

*以 108 年財務數字概算籌資償債後情形

本公司本次預計發行可轉換公司債共計 500,000 仟元，其中 350,000 仟元計畫用以償還銀行借款，在財務結構方面，因轉換公司債在轉換前仍屬負債性質，故籌資後之負債比率由 39.86% 提升為 43.25%，但在全數轉換後，負債比率將降為 24.47%，長期資金佔不動產廠房設備比率提升為 257,165%，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。

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

目前一般發行公司所使用之籌資工具，大致可分為現金增資、銀行借款、發行普通公司債、發行轉換公司債、發行海外存託憑證(GDR)及國外轉換公司債(ECB)等籌資工具。其中發行海外存託憑證(GDR)及國外轉換公司債(ECB)因涉及國外發行市場作業，相關作業程序與作業時間分別較為繁複與冗長，且其固定發行成本較高，以本公司目前現況及發行規模擬暫不予考慮。另銀行借款與發行普通公司債之效果相同(兩者均就市場利率水準定期支付固定利息支出，且均不會使股本膨脹)，由於本次計畫之一為償還銀行借款，故不建議採取銀行借款或普通公司債之籌資方式，因此僅就轉換公司債及現金增資等籌資工具，就其對本公司108年度每股盈餘之影響列表說明如下：

對 108 年度每股盈餘之影響

項 目	轉換公司債		現金增資
	未轉換	全數轉換	
籌資工具資金成本	2,125	-	-
108 年期初股數	85,600	85,600	85,600
籌資新增之股數	0	11,111	14,286
108 年度期末加權平均股本	85,600	88,377	92,743
資金成本對每股盈餘之影響	0.025 元/股	0	0
每股盈餘之稀釋度	0	3.24%	8.34%

- 註：1. 籌資工具之成本中，銀行借款利率 2%；轉換公司債未轉換者其折價利息攤銷以 0.85% 計算，現金增資為 0%。108 年利息成本計算期間為 6 個月。
2. 銀行借款利息成本計算為(500,000 仟元×2%×6/12=5,000 仟元)；
- 3.1 若採全數發行轉換公司債，且假設 108 年全數未轉換下，利息成本計算為(500,000 仟元×0.85%×6/12=2,125 仟元)
4. 若採全數發行轉換公司債，係假設轉換價格為每股 45 元；若採全數辦理現金增資發行新股係假設發行價格為每股 35 元。
5. 加權平均股本計算方式，預計 108 年 7 月 CB 掛牌，凍結期 3 個月，預計 108 年 10 月全數轉換，現增預計 7 月掛牌。
6. 不考慮無償配股、前次轉換公司債轉換及員工認股權憑證認購以致股數增加之稀釋效果，僅分析因本次現金增資或轉換公司債轉換後股本增加所造成之稀釋效果。

(1) 對每股盈餘稀釋之影響

如上表設算，假設本次發行有擔保轉換公司債於全數轉換之情況下，對每股盈餘之最大稀釋效果為 3.24%，優於以現金增資方式進行資金募集，且就轉換公司債之特性觀之，因債權人於日後行使轉換權之時點不一，故對本公司獲利稀釋程度不若辦理現金增資之立即顯現，有助於維持平穩之獲利能力，以保障股東長期穩定之報酬率，故考量各工具對每股盈餘之稀釋效果下，本次以轉換公司債方式募集資金之。

由上表顯示採行各種不同資金調度方式對 108 年度每股盈餘稀釋之影響，在上述籌資工具中，以銀行借款方式籌資，雖有資金成本而侵蝕到獲利水準，預估將會減少 108 年度每股盈餘 0.025 元，而由於股本並未變動，故對每股稅前盈餘未產生稀釋效果，惟公司負債比率將因而提升，且公司有實際利息費用之資金流出，屆時尚有分期或到期還款壓力，致增加財務風險，將降低日後舉債能力。若採現金增資方式籌資雖無資金成本，且負債比率亦最低，但是股本增加幅度最大，獲利水準易因股本膨脹而被稀釋，對 108 年度每股盈餘稀釋程度達 8.34%，預計對 109 年度每股盈餘稀釋程度則為 16.69%。就轉換公司債之籌資方式而言，若轉換公司持有者未全數轉換，預估資金成本約為 4,250 仟元，其資金成本對每股盈餘影響約為 0.05 元，惟未來轉換公司債若陸續轉換，則隨著轉換率之上升，其資金成本將逐漸下降，且轉換公司債具有轉換普通股股權之性質，對每股盈餘之稀釋具有遞延效果，若全數轉換對 108 年度每股盈餘稀釋程度僅 8.35%，預計對 109 年度每股盈餘稀釋程度則為 12.98%，其稀釋程度尚低於現金增資。

(2) 對發行人財務負擔之影響

本公司採取發行有擔保轉換公司債，依本次轉換公司債之發行條件觀之，其發行期間五年，票面利率 0%，各年度本公司雖需依國際財務報導準則第 32 號及第 39 號規定計算應攤銷認列之利息費用，惟實質上本公司並未支付此筆利息，故有利於提升公司資金運用之靈活度；另轉換公司債經債權人請求轉換後，即由負債轉變為資本，除可節省利息支出外，亦可避免到期還本之龐大資

金壓力，因此，本公司採發行轉換公司債可減少公司財務負擔並降低財務風險，較有利於公司之中長期發展，為公司較佳之資金籌措方式。

(3)股權之可能稀釋情形及對現有股東權益之影響

就股權可能稀釋之影響觀之，現金增資發行新股會對股權產生稀釋之情形；轉換公司債在債權人未要求執行轉換權利前，對公司並無股權稀釋作用，債權人在可轉換期間內可選擇對其較有利之時間點進行轉換，因此對股權稀釋具有遞延之效果。而就本公司採不同籌資工具融通資金對股權稀釋之影響而言(係假設原股東並未參與認購現金增資普通股或轉換公司債)，現金增資對股權稀釋的影響較轉換公司債為大。本公司選擇以轉換公司債方式募集資金，將可有效減少並延緩對股權稀釋之程度，因而對股東之權益尚不致產生重大影響。再就對現有股東權益之影響觀之，雖轉換公司債於轉換前會增加公司負債，但隨著轉換公司債轉換為普通股時，除了將會降低負債外，亦會增加股東權益，進而提高每股淨值，因此就長期而言對現有股東權益較得以保障。

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及附件二。

(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公司之營運特性且具合理性。

108 年度現金收支預測

單位：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)	495,818	406,973	408,175	571,115	528,513	546,091	446,184	542,901	270,949	233,975	215,436	203,967	495,818
加：非融資性收入													
代銷收入收現	85,657	47,932	66,832	43,361	40,395	40,291	45,492	47,295	64,560	70,233	72,751	75,647	700,446
其他收入	525	237	30,583	535	111,520	550	550	550	550	550	550	550	147,250
合計(2)	86,182	48,169	97,415	43,896	151,915	40,841	46,042	47,845	65,110	70,783	73,301	76,197	847,696
減：非融資性支出													
代銷成本付現	87,810	28,632	23,590	51,709	50,422	70,358	74,935	75,762	76,528	70,422	65,370	67,982	743,520
薪資費用付現	75,307	5,981	5,712	6,192	6,592	7,600	6,600	6,600	7,600	6,600	6,600	16,236	157,620
管理費用付現	5,184	5,746	3,030	6,996	6,522	6,000	6,000	6,000	6,500	6,000	6,500	6,500	70,978
利息費用付現	1,176	1,147	1,043	1,290	1,290	1,290	1,290	655	800	800	800	800	12,381
稅款付現	5,550	5,461	1,100	611	18,311	5,500	5,500	5,500	10,656	5,500	5,500	5,500	74,689
其他支出	0	0	0	19,700	51,200	0	5,000	0	0	0	0	0	75,900
合計(3)	175,027	46,967	34,475	86,498	134,337	90,748	99,325	94,517	102,084	89,322	84,770	97,018	1,135,088
要求最低現金餘額(4)	200,000	200,000	200,000	200,000	200,000	200,000	200,000	200,000	200,000	200,000	200,000	200,000	200,000
所需資金總額(5)=(3)+(4)	375,027	246,967	234,475	286,498	334,337	290,748	299,325	294,517	302,084	289,322	284,770	297,018	1,335,088
融資前可供支用現金餘額(短絀) (6)=(1)+(2)-(5)	206,973	208,175	271,115	328,513	346,091	296,184	192,901	296,229	33,975	15,436	3,967	(16,854)	8,426
融資淨額													
銀行借款	0	0	100,000	0	0	(50,000)	(350,000)	100,000	0	0	0	0	(200,000)
發行公司債	0	0	0	0	0	0	500,000	0	0	0	0	0	500,000
支付股利	0	0	0	0	0	0	0	(325,280)	0	0	0	0	(325,280)
合計(7)	0	0	100,000	0	0	(50,000)	150,000	(225,280)	0	0	0	0	(25,280)
期末現金餘額(8)=(1)+(2)-(3)+(7)	406,973	408,175	571,115	528,513	546,091	446,184	542,901	270,949	233,975	215,436	203,967	183,146	183,146

109 年度現金收支預測

單位:千元

	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)	183,146	117,396	114,046	122,196	116,846	156,496	145,146	228,796	228,696	212,696	210,696	208,196	183,146
加：非融資性收入													
代銷收入收現	85,000	55,000	68,000	68,000	72,000	77,000	75,000	78,000	78,000	85,000	85,000	85,000	911,000
其他收入-利息	550	550	550	550	50,550	550	550	550	550	550	550	550	56,600
合計(2)	85,550	55,550	68,550	68,550	122,550	77,550	75,550	78,550	78,550	85,550	85,550	85,550	967,600
減：非融資性支出													
代銷成本付現	73,000	40,000	41,000	55,000	55,000	70,000	73,000	75,000	70,000	68,000	68,000	70,000	758,000
薪資費用付現	66,000	6,600	6,600	6,600	7,600	6,600	6,600	6,600	7,600	6,600	6,600	13,200	147,200
管理費用付現	6,000	6,000	6,500	6,000	6,500	6,000	6,000	6,000	6,500	6,000	6,500	6,500	74,500
利息費用付現	800	800	800	800	800	800	800	950	1,450	1,450	1,450	1,450	12,350
稅款付現	5,500	5,500	5,500	5,500	13,000	5,500	5,500	5,500	9,000	5,500	5,500	5,500	77,000
合計(3)	151,300	58,900	60,400	73,900	82,900	88,900	91,900	94,050	94,550	87,550	88,050	96,650	1,069,050
要求最低現金餘額(4)	200,000	200,000	200,000	200,000	200,000	200,000	200,000	200,000	200,000	200,000	200,000	200,000	200,000
所需資金總額(5)=(3)+(4)	351,300	258,900	260,400	273,900	282,900	288,900	291,900	294,050	294,550	287,550	288,050	296,650	1,269,050
融資前可供支用現金餘額(短絀) (6)=(1)+(2)-(5)	(82,604)	(85,954)	(77,804)	(83,154)	(43,504)	(54,854)	(71,204)	13,296	12,696	10,696	8,196	(2,904)	(118,304)
融資淨額													
銀行借款	0	0	0	0	0		100,000	350,000	0	0	0	0	450,000
支付股利	0	0	0	0	0	0	0	(334,600)	0	0	0	0	(334,600)
合計(7)	0	0	0	0	0	0	100,000	15,400	0	0	0	0	115,400
期末現金餘額(8)=(1)+(2)-(3)+(7)	117,396	114,046	122,196	116,846	156,496	145,146	228,796	228,696	212,696	210,696	208,196	197,096	197,096

(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

①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預估。

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。

②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108年至109年各月份現金收支預測表中，購置不動產之資本支出主要係因應未來拓展南部代銷案業務，購置高雄辦公室，另外為多角化經營，擬投資成立子公司。

③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107年財務槓桿度在約1倍左右，108年第1季增加至1.03倍，實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。

本公司本次籌資案總募集金額為500,000仟元，係其中350,000仟元用以償還銀行借款，若本次募資完成後，以108年第一季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24.47%，將有助於改善公司之財務結構及提高資金靈活運用彈性。

(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：

①.原借款之用途

本公司此次籌資計畫中預計 350,000 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 (%)	借款期間	原貸款用途	原貸款金額	償還金額	預計往後每年節省利息
合庫建國	1.80%	107/11/20-108/11/20	營運周轉	50,000	50,000	900
合庫建國	1.80%	107/12/10-108/12/10	營運周轉	150,000	150,000	2,700
一銀延吉	2.09%	107/12/10-108/12/10	營運周轉	100,000	100,000	2,090
台企台北	1.75%	107/12/10-108/9/10	營運周轉	50,000	50,000	875
合計				350,000	350,000	6,565

本公司本次欲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，故原借款實屬合理必要性。

②原借款之效益

本公司向銀行借款用於營運周轉所需，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	銷售率	銷售年度	收入	成本	毛利
B19	新竹市	82.4	69%	107-108	2.71	1.41	1.30
B18-2	桃園市	14.2	80%	107-108	0.59	0.26	0.33
B23	新北市	137.0	35%	107-108	2.49	0.86	1.63
B22	桃園市	79.0	55%	105-108	2.50	2.28	0.22
B21-2	台北市	18.5	57%	107-108	0.50	0.17	0.33
B28	桃園市	18.1	88%	107-108	0.76*	0.19	0.57
B29	新北市	11.4	52%	107-108	0.25*	0.15	0.10
B30	桃園市	28.5	19%	108	0.29*	0.25	0.04
合計					10.09	5.57	4.52

*含請款中金額

本公司所支應的代銷案中，B19、B18-2、B23、B22 及 B21-2，截至 4 月底止已為公司帶來營業收入新台幣 8.79 億元，與營業毛利 3.81 億元，另外 B28、B29 以及 B30 於 107 年底~108 年初開始銷售，截至送件前，若加計請款中金額，共將可為公司帶來營收 1.3 億元與毛利 0.71 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，故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：無此情形。

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

年度		103 年度	104 年度	105 年度	106 年度	107 年度	108 年 第一季
項目							
流動資產		2,151,343	1,791,017	1,385,520	1,458,000	1,959,420	2,075,330
不動產、廠房及設備		3,464	1,019	503	763	805	800
無形資產		467	117	—	—	—	—
其他資產		286,763	266,401	361,216	322,460	459,918	436,600
資產總額		2,442,037	2,058,554	1,747,239	1,781,223	2,420,143	2,512,730
流動負債	分配前	431,120	414,805	475,544	269,691	918,230	955,410
	分配後	473,920	414,805	475,544	577,851	註 2	—
非流動負債		944,500	529,796	147,500	193,700	46,200	46,200
負債總額	分配前	1,375,620	944,601	623,044	463,391	964,430	1,001,610
	分配後	1,418,420	944,601	623,044	771,551	註 2	—
歸屬於母公司業主 之權益		1,040,475	1,088,673	1,099,322	1,281,997	1,425,903	1,475,980
股本		856,000	856,000	856,000	856,000	856,000	856,000
資本公積		—	—	—	—	—	—
保留 盈餘	分配前	184,475	232,673	243,322	425,997	599,513	644,820
	分配後	141,675	232,673	243,322	117,837	註 2	—
其他權益		—	—	—	—	(29,610)	(24,840)
庫藏股票		—	—	—	—	—	—
非控制權益		25,942	25,280	24,873	35,835	29,810	35,140
權益 總額	分配前	1,066,417	1,113,953	1,124,195	1,317,832	1,455,713	1,511,120
	分配後	1,023,617	1,113,953	1,124,195	1,009,672	註 2	—

註 1：上開財務資料均經會計師查核簽證或核閱。

註 2：107 年度盈餘分配案尚未經股東會決議通過。

(2) 國際財務報導準則（個體）：

單位：新台幣仟元

項目	年度	103 年度	104 年度	105 年度	106 年度	107 年度
	流動資產		2,074,502	1,716,131	1,312,757	1,260,730	1,739,650
不動產、廠房及設備		3,464	1,019	503	763	805
無形資產		467	117	—	—	—
其他資產		337,326	315,236	408,742	434,392	543,492
資產總額		2,415,759	2,032,503	1,722,002	1,695,885	2,283,947
流動負債	分配前	430,784	414,034	475,180	220,188	811,844
	分配後	473,584	414,034	475,180	528,348	註 2
非流動負債		944,500	529,796	147,500	193,700	46,200
負債總額	分配前	1,375,284	943,830	622,680	413,888	858,044
	分配後	1,418,084	943,830	622,680	722,048	註 2
歸屬於母公司業主之權益		1,040,475	1,088,673	1,099,322	1,281,997	1,425,903
股本		856,000	856,000	856,000	856,000	856,000
資本公積		—	—	—	—	—
保留盈餘	分配前	184,475	232,673	243,322	425,997	599,513
	分配後	141,675	232,673	243,322	117,837	註 2
其他權益		—	—	—	—	(29,610)
庫藏股票		—	—	—	—	—
非控制權益		—	—	—	—	—
權益總額	分配前	1,040,475	1,088,673	1,099,322	1,281,997	2,283,947
	分配後	997,675	1,088,673	1,099,322	973,837	註 2

註 1：上開財務資料均經會計師查核簽證。

註 2：107 年度盈餘分配案尚未經股東會決議通過。

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					
		103 年度	104 年度	105 年度	106 年度	107 年度	108 年 第一季
營業收入		1,850,789	916,678	449,266	787,973	1,129,958	195,417
營業毛利		584,130	243,616	137,921	335,242	666,217	124,514
營業損益		365,527	119,541	28,903	203,674	452,144	66,237
營業外收入及支出		(13,172)	(16,882)	(10,471)	(3,726)	20,076	(1,846)
稅前淨利		352,355	102,659	18,432	199,948	472,220	64,391
繼續營業單位本期淨利		352,355	90,336	10,242	189,137	460,258	50,637
停業單位損失		—	—	—	—	—	—
本期淨利		352,355	90,336	10,242	189,137	460,258	50,637
本期其他綜合損益 (稅後淨額)		—	—	—	—	(29,610)	4,770
本期綜合損益總額		352,355	90,336	10,242	189,137	430,648	55,407
淨利歸屬於母公司業主		353,301	90,998	10,649	182,675	461,783	45,307
淨利歸屬於非 控制權益		(946)	(662)	(407)	6,462	(1,525)	5,330
綜合損益總額歸 屬於母公司業主		353,301	90,998	10,649	182,675	432,173	50,077
綜合損益歸屬於非 控制權益		(946)	(662)	(407)	6,462	(1,525)	5,330
每股盈餘		4.13	1.06	0.12	2.13	5.39	0.53

註：上開財務資料均經會計師查核簽證或核閱。

(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				
		103 年度	104 年度	105 年度	106 年度	107 年度
營業收入		1,850,789	916,296	449,266	682,422	1,023,937
營業毛利		584,130	243,401	137,921	250,070	634,941
營業損益		367,363	122,041	30,688	148,221	454,838
營業外收入及支出		(14,062)	(18,720)	(11,849)	35,412	17,316
稅前淨利		353,301	103,321	18,839	183,633	472,154
繼續營業單位本期淨利		353,301	90,998	10,649	182,675	472,154
停業單位損失		—	—	—	—	—
本期淨利		353,301	90,998	10,649	182,675	461,783
本期其他綜合損益 (稅後淨額)		—	—	—	—	(29,610)
本期綜合損益總額		353,301	90,998	10,649	182,675	432,173
淨利歸屬於母公司業主		353,301	90,998	10,649	182,675	461,783
淨利歸屬於非 控制權益		—	—	—	—	—
綜合損益總額歸 屬於母公司業主		353,301	90,998	10,649	182,675	432,173
綜合損益歸屬於非 控制權益		—	—	—	—	—
每股盈餘		4.13	1.06	0.12	2.13	5.39

註：上開財務資料均經會計師查核簽證。

(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
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
104	勤業眾信聯合會計師事務所	戴信維、范有偉	無保留意見
103	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
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
104	勤業眾信聯合會計師事務所	戴信維、范有偉	無保留意見
103	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		最近五年度財務分析財務分析					
		103 年度	104 年度	105 年度	106 年度	107 年度	108 年 第一季
財務結構 (%)	負債占資產比率	56.33	45.88	35.66	26.02	39.85	39.86
	長期資金占不動產、廠房及設備比率	58,051.87	161,310.00	252,822.07	198,103.80	186,573.04	194,665.00
償債能力 (%)	流動比率	499.01	431.77	291.35	540.62	213.39	217.22
	速動比率	234.21	229.57	149.29	329.20	103.86	104.93
	利息保障倍數	25.94	5.82	149.36	329.20	103.86	104.93
經營能力	應收款項週轉率(次)	5.07	3.64	2.89	4.11	4.21	3.05
	平均收現日數	71.99	100.27	126.30	88.81	86.70	119.67
	存貨週轉率(次)	1.37	0.68	0.41	0.73	0.85	0.36
	應付款項週轉率(次)	4.27	3.87	4.02	6.11	4.82	3.41
	平均銷貨日數	266.42	536.76	890.24	500.00	429.41	1,013.89
	不動產、廠房及設備週轉率(次)	479.47	408.86	590.36	1,244.82	1,441.27	973.43
	總資產週轉率(次)	0.9	0.4	0.24	0.45	0.54	0.32
獲利能力	資產報酬率(%)	17.74	4.79	0.85	10.86	21.99	8.47
	權益報酬率(%)	39.57	8.28	0.92	15.49	33.19	13.65
	稅前純益占實收資本比率(%)	41.16	11.99	2.15	23.36	55.17	30.09
	純益率(%)	19.03	9.85	2.28	24.00	40.73	25.91
	每股盈餘(元)	4.13	1.06	0.12	2.13	5.39	2.12
現金流量	現金流量比率(%)	註 3	91.44	39.15	107.12	(5.01)	(2.32)
	現金流量允當比率(%)	註 3	(12.16)	7.32	33.84	96.28	88.74
	現金再投資比率(%)	註 3	20.45	14.62	19.09	(23.55)	(1.42)
槓桿度	營運槓桿度	1.59	2.03	1.02	1.00	1.00	1.00
	財務槓桿度	1.04	1.21	1.33	1.01	1.00	1.03

註1：103~107年度經會計師查核簽證財務報告。

註2：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。

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. 負債占資產比率：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. 流動比率及速動比率：主係本公司及子公司銀行短期借款增加所致。
3. 利息保障倍數：主係 107 年度稅前利益增加所致。
4. 應付款項週轉率：主係 107 年度平均應付款項增加所致。
5. 總資產週轉率：主係 107 年度部分個案銷售狀況穩定，整體營業收入增加所致。
6. 現金流量比率：主係本公司及子公司銀行短期借款增加所致。
7. 現金流量允當比率：主係因近五年度營業活動淨現金流量增加及存貨減少所致。
8. 現金再投資比率：主係因 107 年營業活動淨現金流量減少及分配現金股利所致。

2.財務分析－國際財務報導準則（個體）

分析項目		最近五年度財務分析財務分析				
		103 年度	104 年度	105 年度	106 年度	107 年度
財務結構 (%)	負債占資產比率	56.93	46.43	36.16	24.40	37.56
	長期資金占不動產、廠房及設備比率	57,302.97	158,829.14	247,877.13	193,407.20	182,869.93
償債能力 (%)	流動比率	481.56	414.49	276.26	572.56	214.28
	速動比率	216.56	211.91	134.16	313.82	91.50
	利息保障倍數	26.01	5.85	3.65	65.09	239.70
經營能力	應收款項週轉率(次)	5.07	3.64	2.89	4.15	5.15
	平均收現日數	71.99	100.27	126.29	87.95	70.87
	存貨週轉率(次)	1.37	0.68	0.41	0.69	0.71
	應付款項週轉率(次)	4.27	3.87	4.02	6.29	4.70
	平均銷貨日數	266.42	536.76	890.24	528.98	514.08
	不動產、廠房及設備週轉率(次)	479.47	408.78	590.36	1,078.07	1,306.04
	總資產週轉率(次)	0.91	0.41	0.23	0.39	0.51
獲利能力	資產報酬率(%)	18.02	4.88	0.88	10.82	23.28
	權益報酬率(%)	40.90	8.54	0.97	15.34	34.10
	稅前純益占實收資本比率(%)	41.27	12.07	2.20	21.45	55.15
	純益率(%)	19.08	9.93	2.37	26.76	45.09
	每股盈餘(元)	4.13	1.06	0.12	2.13	5.39
現金流量	現金流量比率(%)	註 3	92.62	39.81	115.10	0.94
	現金流量允當比率(%)	註 3	註 3	16.56	66.84	103.47
	現金再投資比率(%)	註 3	21.03	17.61	17.22	(20.88)
槓桿度	營運槓桿度	1.59	1.99	4.49	1.68	1.39
	財務槓桿度	1.04	1.21	1.30	1.01	1.00

註1：103~107年度經會計師查核簽證財務報告。

註2：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 = $365 / \text{存貨週轉率}$ 。
- (6) 不動產、廠房及設備週轉率 = $\text{銷貨淨額} / \text{平均不動產、廠房及設備淨額}$ 。
- (7) 總資產週轉率 = $\text{銷貨淨額} / \text{平均資產總額}$ 。
4. 獲利能力
- (1) 資產報酬率 = $[\text{稅後損益} + \text{利息費用} \times (1 - \text{稅率})] / \text{平均資產總額}$ 。
- (2) 權益報酬率 = $\text{稅後損益} / \text{平均權益總額}$ 。
- (3) 純益率 = $\text{稅後損益} / \text{銷貨淨額}$ 。
- (4) 每股盈餘 = $(\text{歸屬於母公司業主之損益} - \text{特別股股利}) / \text{加權平均已發行股數}$ 。(註3)
5. 現金流量
- (1) 現金流量比率 = $\text{營業活動淨現金流量} / \text{流動負債}$ 。
- (2) 淨現金流量允當比率 = $\text{最近五年度營業活動淨現金流量} / \text{最近五年度}(\text{資本支出} + \text{存貨增加額} + \text{現金股利})$ 。
- (3) 現金再投資比率 = $(\text{營業活動淨現金流量} - \text{現金股利}) / (\text{不動產、廠房及設備毛額} + \text{長期投資} + \text{其他非流動資產} + \text{營運資金})$ 。(註4)
6. 槓桿度：
- (1) 營運槓桿度 = $(\text{營業收入淨額} - \text{變動營業成本及費用}) / \text{營業利益}$ (註5)。
- (2) 財務槓桿度 = $\text{營業利益} / (\text{營業利益} - \text{利息費用})$ 。

註3：現金流量為負數，故不適用。

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. 負債占資產比率：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. 流動比率及速動比率：主係本公司及子公司銀行短期借款增加所致。
3. 利息保障倍數：主係 107 年度稅前利益增加所致。
4. 應收帳款、不動產、總資產週轉率：主係 107 年度部分個案銷售狀況穩定，整體營業收入增加所致。
5. 應付款項週轉率：主係 107 年度銷售成本增加所致。
6. 現金流量比率：主係購買土地之預付款致營業活動現金流量減少所致。
7. 現金流量允當比率：主係因近五年度營業活動淨現金流量增加及存貨減少所致。
8. 現金再投資比率：主係因 107 年營業活動淨現金流量減少及分配現金股利所致。

(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

會計科目	年度		增減變動		說明
	107 年度	106 年度	金額	%	
合約資產	28,571	-	28,571	100.00%	主係 IFRS 15 國際會計準則規範未來將滿足履約資源且預期可回收之合約應認列為合約資產科目，故本公司評估其合約未來將收回之尾款並認列於合約資產科目所致。
應收票據及帳款－關係人淨額	38,085	5,630	32,455	576.47%	主係本公司為關係人代銷建案，使得 107 年底應收票據及帳款－關係人淨額增加為 38,085 仟元。
存貨	-	104,496	(104,496)	(100.00%)	主係 IFRS 15 國際會計準則規範未來將滿足履約資源且預期可回收之合約應認列為履行合約成本科目，故將存貨科目(勞務合約)重分類至履行合約成本所致。
其他流動資產	518,750	34,479	484,271	1404.54%	主係本公司計畫未來將跨足房地產開發領域，因而購買土地之預付款，致其他流動資產增加。
履行合約成本－流動	51,080	-	51,080	100.00%	主係 IFRS 15 國際會計準則規範未來將滿足履約資源且預期可回收之合約應認列為履行合約成本科目，故將原存貨科目(勞務合約)重分類至履行合約成本－流動所致。
透過損益按公允價值衡量之金融資產－非流動	266,206	-	266,206	100.00%	主係以成本衡量之金融資產依 IFRS9 重分類為透過損益按公允價值衡量之金融資產－非流動科目所致。
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產－非流動	93,393	-	93,393	100.00%	主係本公司當年度購買股票等金融商品，依 IFRS9 國際會計準則規範認列為透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產－非流動科目所致。
按攤銷後成本衡量之金融資產－非流動	27,618	-	27,618	100.00%	主係本公司 107 年度營運資金需求，因而向銀行融資並質押定存單，致按攤銷後成本衡量之金融資產－非流動上升。
以成本衡量之金融資產	-	251,823	(251,823)	(100.00%)	主係依 IFRS9 國際會計準則規範將原以成本衡量之金融資產重分類至透過損益按公允價值衡量之金融資產－非流動科目所致。
短期借款	520,000	80,000	440,000	550.00%	主係本公司 107 年度因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，致短期借款上升。
一年或一營業週期內到期長期負債	161,250	-	161,250	100.00%	主係銀行長期借款轉列一年或一營業週期內到期長期負債所致。
其他流動負債	133,296	80,216	53,080	66.17%	主係本公司 107 年度建案增加，因此大量新聘代銷業務人員，致年底員工年終獎金估列金額增加所致。
長期借款	46,200	193,700	(147,500)	(76.15%)	主係銀行長期借款轉列一年或一營業週期內到期長期負債所致。
未分配盈餘	552,633	397,385	155,248	39.07%	主係房市復甦，公司當年度銷售案量大幅成長，本期淨利上升轉列未分配盈餘所致。
其他權益	(29,610)	-	(29,610)	(100.00%)	主係本公司之轉投資公司獲利減少，使得本公司其他權益金額下滑為(29,610)仟元。

會計科目	年度	107 年度	106 年度	增減變動		說明
	金額	金額	金額	金額	%	
勞務收入	1,129,958	787,973	341,985	43.40%		主係房市復甦使銷售案量大幅成長，致勞務收入增加。
營業毛利	666,217	335,242	330,975	98.73%		主係 107 年度房市景氣回升，再加上政府首購族匯率優惠政策及換屋型產品市場漸有起色，本公司銷售毛利較高之小坪數房屋受消費者喜愛，並致營業毛利增加為 666,217 仟元。
管理費用	214,073	131,568	82,505	62.71%		主係 107 年度隨著房地產市場持續回溫，新建案量增加，本公司為提升銷售動能因而增聘代銷人員，使得 107 年度薪資獎金、勞工保險費及職工福利金等人事支出大幅提升，並致管理費用增加為 214,073 仟元。
營業淨利	452,144	203,674	248,470	121.99%		主係房市復甦使銷售案量大幅成長，使得其銷貨收入大幅成長，及公司成本及費用控制得宜所致。
其他收入	12,268	1,000	11,268	1126.80%		主係本公司投資金融工具之股利收入，致本公司當年度股利收入大幅增加。
其他利益及損失	9,470	(1,798)	11,268	(626.70%)		主係期末金融工具評價，致本公司透過損益按公允價值衡量之金融資產淨利益金額上升。
稅前淨利	472,220	199,948	272,272	136.17%		主係房市復甦使銷售案量大幅成長，使得其銷貨收入大幅成長，及公司成本及費用控制得宜所致。
稅後淨利	460,258	189,137	271,121	143.35%		同上。

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

會計科目	年度		增減變動		說明
	107 年度	106 年度	金額	%	
合約資產	28,571	-	28,571	100.00%	主係 IFRS 15 國際會計準則規範未來將滿足履約資源且預期可回收之合約應認列為合約資產科目，故本公司評估其合約未來將收回之尾款並認列於合約資產科目所致。
應收票據及帳款－關係人淨額	38,085	5,630	32,455	576.47%	主係本公司為其關係人代銷建案，致 107 年底應收票據及帳款－關係人淨額增加。
存貨	-	104,496	(104,496)	(100.00%)	主係 IFRS 15 國際會計準則規範未來將滿足履約資源且預期可回收之合約應認列為履行合約成本科目，故將存貨科目(勞務合約)重分類至履行合約成本所致。
其他流動資產	486,945	8,329	478,616	5746.38%	主係本公司計畫未來將跨足房地產開發領域，因而購買土地之預付款，致其他流動資產增加。
履行合約成本－流動	42,757	-	42,757	100.00%	主係 IFRS 15 國際會計準則規範未來將滿足履約資源且預期可回收之合約應認列為履行合約成本科目，故將原存貨科目(勞務合約)重分類至履行合約成本－流動所致。
透過損益按公允價值衡量之金融資產－非流動	266,206	-	266,206	100.00%	主係以成本衡量之金融資產依 IFRS9 重分類為透過損益按公允價值衡量之金融資產－非流動科目所致。
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產－非流動	93,393	-	93,393	100.00%	主係本公司當年度購買股票等金融商品，依 IFRS9 國際會計準則規範認列為透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產－非流動科目所致。
按攤銷後成本衡量之金融資產－非流動	27,618	-	27,618	100.00%	主係本公司 107 年度營運資金需求，因而向銀行融資並質押定存單，致按攤銷後成本衡量之金融資產－非流動上升。
以成本衡量之金融資產	-	251,823	(251,823)	(100.00%)	主係依 IFRS9 國際會計準則規範將原以成本衡量之金融資產重分類至透過損益按公允價值衡量之金融資產－非流動科目所致。
短期借款	450,000	80,000	370,000	462.50%	主係本公司 107 年度因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，致短期借款上升。
一年或一營業週期內到期長期負債	161,250	-	161,250	100.00%	主係銀行長期借款轉列一年或一營業週期內到期長期負債所致。
其他流動負債	112,801	51,350	61,451	119.67%	主係本公司 107 年度建案增加，因此大量新聘代銷業務人員，致年底員工年終獎金估列金額增加所致。
長期借款	46,200	193,700	(147,500)	(76.15%)	主係銀行長期借款轉列一年或一營業週期內到期長期負債所致。
未分配盈餘	552,633	397,385	155,248	39.07%	主係房市復甦，公司當年度銷售案量大幅成長，本期淨利上升轉列未分配盈餘所致。
其他權益	(29,610)	-	(29,610)	(100.00%)	主係本公司之轉投資公司獲利減少，使得本公司其他權益金額下滑為(29,610)千元。
勞務收入	1,023,937	682,422	341,515	50.04%	主係房市復甦，當年度銷售案量大幅成長，致勞務收入增加。
營業毛利	634,941	250,070	384,871	153.91%	主係 107 年度房市景氣回升，再加上政府首購族匯率優惠政策及換屋型產品市場漸有起色，本公司銷售毛利較高之小坪數房屋受消費者喜愛，致營業毛利增加。
管理費用	180,103	101,849	78,254	76.83%	主係 107 年度隨著房地產市場持續回溫，新建案量增加，

會計科目	年度	107 年度	106 年度	增減變動		說明
		金額	金額	金額	%	
						本公司為提升銷售動能因而增聘代銷人員，使得 107 年度薪資獎金、勞工保險費及職工福利金等人事支出大幅提升，致管理費用增加。
營業淨利		454,838	148,221	306,617	206.86%	主係房市復甦使銷售案量大幅成長，使得其銷貨收入大幅成長，及公司成本及費用控制得宜所致。
其他收入		12,195	950	11,245	1,183.68%	主係本公司投資金融工具之股利收入，致本公司當年度股利收入大幅增加。
其他利益及損失		9,471	(1,798)	11,269	(626.75%)	主係期末金融工具評價，致本公司透過損益按公允價值衡量之金融資產淨利益金額上升。
稅前淨利		472,154	183,633	288,521	157.12%	主係房市復甦使銷售案量大幅成長，使得其銷貨收入大幅成長，及公司成本及費用控制得宜所致。
稅後淨利		461,783	182,675	279,108	152.79%	同上。

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. 106年度合併財務報告及會計師查核報告：請參閱附件三。
2. 107年度合併財務報告及會計師查核報告：請參閱附件四。
3. 108年第一季合併財報及會計師核閱報告：請參閱附件七。

(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. 106年度個體財務報告及會計師查核報告：請參閱附件五。
2. 107年度個體財務報告及會計師查核報告：請參閱附件六。

(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

項 目	年 度	106 年底	107 年底	差異		變動 分析
				金額	%	
流動資產		1,458,000	1,959,420	501,420	34.39%	(1)
不動產、廠房及設備		763	805	42	5.22%	
其他非流動資產		322,460	459,918	137,458	42.63%	(2)
資產總額		1,781,223	2,420,143	638,920	35.87%	(3)
流動負債		269,691	918,230	648,539	240.47%	(4)
非流動負債		193,700	46,200	(147,500)	(76.15)%	(5)
負債總額		463,391	964,430	501,039	108.12%	(6)
股 本		856,000	856,000	-	-	
保留盈餘		425,997	599,513	173,516	40.73%	(7)
其他權益項目		-	(29,610)	(29,610)	(100.00)%	(8)
非控制權益		35,835	29,810	(6,025)	(16.81)%	
股東權益淨額		1,317,832	1,455,713	137,881	10.46%	

最近二年度增減比例達20%者分析說明：

- (1) 流動資產：主係本公司107年度預付土地款及業績暢旺年底應收款項金額上升，致流動資產較去年同期增加。
- (2) 其他非流動資產：主係本公司107年度購買股票，致透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產－非流動金額上升，另本公司當年度向銀行設質押融資，使得按攤銷後成本衡量之金融資產－非流動金額上升，並致非流動資產增加。
- (3) 資產總額：主係本公司107年度購買新北市新莊區信華段土地並帳列土地預付款，以及當年度業績暢旺年底應收款項金額上升，致本公司107年度資產總額增加。
- (4) 流動負債：主係本公司當年度增加銀行借款，以及長期借款轉列為一年或一營業週期內到期長期負債，致流動負債較去年同期增加。
- (5) 非流動負債：主係銀行長期借款轉列一年或一營業週期內到期長期負債所致。
- (6) 負債總額：主係當年度因營運資金需求增加銀行借款，再加上年底估列員工年終獎金金額上升使得其他流動負債成長，致負債總額上升。
- (7) 保留盈餘：主係房市復甦及政府購屋政策趨於友善下，消費者置產買氣增加，再加上不動產業主優惠價格策略符合消費者意願，本公司當年度銷售案量大幅成長，本期淨利上升並轉列至保留盈餘所致。
- (8) 其他權益項目：主係本公司之轉投資公司獲利減少，使得本公司其他權益金額下降。

(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	106 年度	107 年度	增(減) 金額	增(減)變 動比例%	變動 分析
營業收入淨額	787,973	1,129,958	341,985	43.40%	(1)
營業成本	452,731	463,741	11,010	2.43%	
營業毛利	335,242	666,217	330,975	98.73%	同(1)
營業費用	131,568	214,073	82,505	62.71%	(2)
營業淨利(損失)	203,674	452,144	248,470	121.99%	(3)
營業外收支	(3,726)	20,076	23,802	(638.81)%	(4)
稅前淨利(損失)	199,948	472,220	272,272	136.17%	(5)
所得稅利益	10,811	11,962	1,151	10.65%	
本期淨利	189,137	460,258	271,121	143.35%	同(5)
其他綜合損益淨額	0	(29,610)	(29,610)	(100.00)%	(6)
本期綜合利益總額	189,137	430,648	241,511	127.69%	(7)

最近二年度增減比例達20%者分析說明：

- (1)營業收入及營業毛利：主係房市復甦及政府購屋政策趨於友善下，消費者置產買氣增加，再加上不動產業主優惠價格策略符合消費者意願，致本公司107年度銷售案量大幅增加。
- (2)營業費用：主係107年度隨著房地產市場持續回溫，新建案量增加，本公司為提升銷售動能因而增聘代銷人員，使得107年度薪資獎金、勞工保險費及職工福利金等人事支出大幅提升。
- (3)營業淨利：主係107年度房市回溫及政府購屋政策鬆綁，消費者置產意願增加，再加上本公司讓利策略受客戶喜愛，使得其銷貨收入大幅成長，在公司成本及費用控制得宜下。
- (4)營業外收支：本公司投資之金融商品之股利收入，以及其年底價值評估提升所致。
- (5)稅前淨利及本期淨利：原因為(3)及(4)。
- (6)其他綜合損益淨額：主係本公司之轉投資公司獲利減少所致。
- (7)本期綜合利益總額：同(6)

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107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

期初現金 餘額(1)	全年來自 營業活動 淨現金流 出(2)	全年來自 投資活動 淨現金流 出(3)	全年來自 籌資活動 淨現金流 入(4)	現金剩餘 (不足)數額 (1)+(2)+(3) +(4)	現金不足額之補救措施	
					投資計畫	理財計畫
611,157	(45,978)	(97,713)	120,895	588,361	無	無

(1) 營業活動之淨現金流出增加：係本公司購買土地，預付土地款金額增加，致現金流出增加。

(2) 投資活動之淨現金流出增加：係本公司取得有價證券所致。

(3) 籌資活動之淨現金流入增加：主係本公司新增銀行短期借款所致。

2. 流動性不足之改善計畫

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

3. 未來一年現金流動性分析

單位：新台幣仟元

期初現金 餘額(1)	全年來自營 業活動淨現 金流出(2)	預計全年現 金流出量 108 年度	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	
588,361	(258,530)	(1,076,226)	(487,865)	115,000	650,000	277,135

(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108年代銷案較去年大幅成長，代銷案初期投入成本高，以致營運現金呈現淨流出)

投資活動：轉投資公司發放現金股利。

籌資活動：預計發行公司可轉債及銀行借款。

(2) 預計現金不足額之補救措施及流動性分析：無。

(四)最近年度重大資本支出對財務業務之影響：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	7,772	持股 99.99% 之子公司	(402)	(402)	說明2(1)	說明 3(1)
海峽建設 股份有限公司	35,404	持股 100.00% 之子公司	(2,214)	(2,214)		
悅大建設 股份有限公司	27,666	持股 55.00% 之孫公司	(3,295)	(1,812)		
聯陞投資 股份有限公司	59,953	持股 20.00% 之關聯企業	(83)	(17)		
海心國際 股份有限公司	40,650	持股 85.00% 之子公司	(282)	(240)	說明 2(2)	說明 3(2)
端泰股份 有限公司	5,001	持股 30.00% 之關聯企業	1,670	501	—	—

(1) 虧損之主要原因：

- ①本公司自 102 年度設立轉投資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，因土地開發尚在規劃中並無真正營運，故尚為虧損。
- ②係因該子公司 107 年度中和案銷售不如預期，以至稅後虧損。

(2) 改善計畫：

- ①本公司轉投資之悅大建設公司已著手開發鶯歌鳳鳴案，並與地主採合建分售方式進行開發，於 107 年 5 月開工，預計 108 年 6 月公開銷售。
- ②未來接案會更加謹慎評估，慎選優良個案為公司創造營收增加利潤。

3.未來一年投資計畫：無。

(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：請參閱附件八。

(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：請參閱附件九。

四、律師法律意見書：請參閱附件十。

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：本公司本次發行國內第一次有擔保轉換公司債業經金融監督管理委員會 108 年 6 月 25 日金管證發字第 1080319888 號函申報生效在案，茲依該函文說明事項通知於公開說明書揭露「新莊信華段」等 4 筆土地相關建案之興建方式、自購置土至營建個案銷售完竣所需之資金總額、資金來源說明及其預計效益之補充說明及承銷商意見如下：

公司說明：

108 年 5 月 31 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)						
新莊區 信華段	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	未訂	合建 分售	109.02	112.12	15F /B4	112	4391.21	1,170,549	1,407,395	236,849 16.83%	全部完工 法	77,500	建築規劃中

單位：新台幣仟元

公司 項目		投資興建方 (暫訂 48.83%)(註 1)	提供土地方 (暫訂 51.17%)(註 1)	合計
		海研建築(暫訂)	海悅國際	
預計 投入 金額	土地成本(含容積移轉)	-	514,310	514,310
	稅費及利息	-	75,646	75,646
	建築成本	580,594	-	580,594
	總成本合計	580,594	589,956	1,170,550
資金 來源	銀行借款(註 2)	338,184	-	338,184
	自有資金/銷售收入	242,410	589,956	832,366
	合計	580,594	589,956	1,170,550

註 1：本公司擬提供新莊信華段土地與海研建築(暫訂)以合建分售方式進行開發，依目前自行估算投入成本之分售比例為地主 51.17% 建方 48.83%，實際分售比例擬俟委請專業估價機構出具估價報告並提董事會決議通過後，雙方再簽訂合建分售契約。

註 2：尚與銀行洽談中。

本公司目前規劃新莊信華土地預計採合建分售方式，由本公司提供土地，而關係人海研建築負責建造，目前尚在建築規劃中，擬於近期申照建築執照，由於係屬建築規劃草案，相關建築設計細節尚有可能進一步調整，惟依目前建築規劃草案，自行估算之合建分售比例暫訂為地主 51.17%；建方 48.83%，本建案預計推出地下四層地上 15 層住宅，其住宅銷售面積 3,273.5 坪，依每坪售價(暫訂)37 萬元，另 109 個車位，每個車位售價(暫訂)180 萬元，預計總銷售金額約 1,407,395 仟元，依暫訂合建分售比例之地主分配比例為 51.17%，故預計本公司可分配所得之銷售金額約 720,164 仟元。

在土地成本方面，本公司新莊信華段土地取得成本及容積移轉費用約為 514,310 仟元，另預計土地增值稅、登記規費、預計銷售費用等約 75,646 仟元，合計本公司該建案總投入成本約 589,956 仟元。另建築成本則參考歷史經驗及市場行情，依總樓地板面積 4,392 坪及(暫訂)每坪 11 萬元估算，再加上建築設計費、融資利息、建案銷售費用及管銷稅費等支出，估算該建案建築成本為 580,594 仟元。

依前述本公司該建案可分配之銷售金額約 720,164 仟元，扣除本公司該建案預計總投入成本約 589,956 仟元後，預計本公司該建案之效益約為 130,208 仟元，其預計之銷售金額及效益明細如下，另未來該建案之銷售價格將參酌推案當時市場行情價格訂定。

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	648,148	530,960	117,188
114	72,016	58,996	13,020
合計	720,164	589,956	130,208

在資金來源方面，本公司預計土地相關成本係全數以自有資金支應，另海研建築之建築成本約 580,594 仟元，預計 338,184 仟元向銀行借款，另 242,410 仟元則以自有

資金或預售之銷售收入支應。

承銷商說明：

單位：新台幣仟元

項目	公司	投資興建方 (暫訂 48.83%)(註 1)	提供土地方 (暫訂 51.17%)(註 1)	合計
		海研建築(暫訂)	海悅國際	
預計投入金額	土地成本(含容積移轉)	-	514,310	514,310
	稅費及利息	-	75,646	75,646
	建築成本	580,594	-	580,594
	總成本合計	580,594	589,956	1,170,550
資金來源	銀行借款(註 2)	338,184	-	338,184
	自有資金/銷售收入	242,410	589,956	832,366
	合計	580,594	589,956	1,170,550

資料來源：該公司提供

註 1：該公司擬提供新莊信華段土地與海研建築(暫訂)以合建分售方式進行開發，依目前自行估算投入成本之分售比例為地主 51.17% 建方 48.83%，實際分售比例擬俟委請專業估價機構出具估價報告並提董事會決議通過後，雙方再簽訂合建分售契約。

註：尚與銀行洽談中。

該公司目前針對新莊信華段土地預計採合建分售方式進行開發，由該公司擬提供該筆土地委由關係人海研建築負責興建，預計推出地下四層地上 15 層住宅，其合建分售比例暫訂為提供土地方 51.17%，投資興建方 48.83%，該建案預計於 109 年 2 月開工興建，預估總銷售金額約為 1,407,395 仟元，係按住宅銷售面積 3,273.5 坪及每坪售價(暫訂)37 萬元，與 109 個車位及其售價(暫訂)180 萬元估算，經查詢 591 網站不動產交易實價登錄資訊，鄰近區域不動產歷史交易價格約每坪 33 萬至 37 萬元，故該建案之預計銷售金額之估算尚屬合理。

在土地成本估算方面，該公司係按土地取得成本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，故該公司土地成本估算尚屬合理。另建築成本之估算係參酌歷史經驗及市場行情，按總樓地板面積 4,392 坪及(暫訂)每坪 11 萬元估算，加計建築設計費、融資利息、建案銷售費用及管銷稅費等支出，推估建案建築成本為 580,594 仟元。經參考中華民國產物保險商業同業公會 108 年度台灣地區住宅類建築造價參考表之台北市、新北市、桃園市、基隆市及台中市 15-16 層建物參考造價約 10.6 萬至 11.3 萬間，故該公司以每坪 11 萬之建造成本加計建築設計費、融資利息、建案銷售費用及相關營運費用估算其建築成本尚屬合理。

綜合前述，該公司預計新莊信華段土地建案之銷售總金額約為 1,407,395 仟元，按暫訂合建分售比例：提供土地方 51.17%，投資興建方 48.83%，該公司預計可認列

該建案銷售金額為 720,164 仟元，另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 589,956 仟元，故該公司預計新莊信華段土地建案之效益約為 130,208 仟元(詳如下表)，該公司依前述並以全部完工法認列基礎，預估 113 年度及 114 年度之銷售金額及效益之依據尚屬合理，並未有重大異常情事。

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	648,148	530,960	117,188
114	72,016	58,996	13,020
合計	720,164	589,956	130,208

資料來源：該公司提供

在資金來源方面，該公司購入新莊信華段土地之款項業以自有資金方式支付完畢。在建築成本方面，該公司之子公司海研建築預計建築成本 580,594 仟元之 338,184 仟元(約 58.24%)以向銀行借款支應，就目前一般建築融資成數約 50%-60%觀之，海研建築預計向銀行取得建築融資應屬可行，另海研建築預計建築成本之 242,410 仟元係以自有資金或銷售收入方式支應，由於該建案預計採預售方式，以一般預售之訂約金、簽約金、開工金及工程款約房價之 20%-30%，就總銷售金額約 1,407,398 仟元計算，預計將可收取 281,480 仟元至 422,219 仟元，故海研建築預計建築成本之 242,410 仟元擬以自有資金或銷售收入方式支應亦尚屬合理。

綜上評估，該公司新莊信華段等興建中或建築規劃中之建案自購置土地至營建個案銷售完竣所需之資金總額、資金來源、預計效益及其估列依據尚屬合理，並未有重大異常情事。

- 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：請參閱附件十一。
- 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：請參閱附件十二。

十三、其他必要補充說明事項

承銷商出具「承銷商應對出具不實聲明事項之圈購人收取違約金」之承諾書，請參閱附件十三。

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

最近年度(107)及截至108年5月9日止董事會開會10次(A)，董事出席情形如下：

職稱	姓名	實際出席次數(B)	委託出席次數	實際出(列)席率%【B/A】	備註
董事	富悅投資股份有限公司	8	2	80.00%	代表人黃希文
		6	2	60.00%	代表人林輔政
董事	聖倫投資股份有限公司	4	4	40.00%	代表人曾俊盛
		8	1	80.00%	代表人王俊傑
董事	仁典投資股份有限公司	9	0	90.00%	代表人黃淑美
獨立董事	黃志典	10	0	100.00%	
獨立董事	陳文宗	7	0	100.00%	(註)

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
107/2/2	第11屆第11次	背書保證案(106/11/13背書保證額度予以撤銷重新申請)	無	無
107/3/23	第11屆第12次	本公司擬聘任簽證會計師案	無	無
107/11/13	第11屆第16次	擬分配106年度員工酬勞及董事監察人酬勞案	無	無

107/12/14	第 11 屆第 17 次	擬購買土地案	獨立董事黃志典先生針對本案提出建造成本、售價、年化報酬率及競爭者推案等相關問題	王俊傑董事及林輔政董事提出說明解釋後無異議照案通過
107/12/14	第 11 屆第 17 次	提供背書保證額度予轉投資海心國際股份有限公司	無	無
108/3/21	第 11 屆第 19 次	擬提請董事會提名之獨立董事候選人名單	此議案討論獨立董事提名，有關係到自身利益，故以予迴避	除獨立董事因與自身利益有關需迴避外，無異議照案通過
108/3/21	第 11 屆第 19 次	改選本公司董事及監察人案	無	無
108/3/21	第 11 屆第 19 次	擬解除新選任董事及其代表人之競業禁止限制案	無	無
108/3/21	第 11 屆第 19 次	擬修正「取得或處分資產處理程序」部分條文案	無	無
108/3/21	第 11 屆第 19 次	擬訂立「處理董事要求之標準作業程序」案	無	無
108/3/21	第 11 屆第 19 次	擬修正「背書保證作業程序」部分條文案	無	無
108/3/21	第 11 屆第 19 次	擬修正「資金貸與他人作業程序」部分條文案	無	無
108/3/21	第 11 屆第 19 次	提供背書保證額度予轉投資海心國際股份有限公司	無	無
108/5/9	第 11 屆第 20 次	擬發行國內第一次有擔保轉換公司債案	無	無
108/5/9	第 11 屆第 20 次	擬轉投資設立子公司案	無	無
108/5/9	第 11 屆第 20 次	提供背書保證額度予轉投資悅大建設股份有限公司	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，應敘明董事姓名、議案內容、應利益迴避原因以及參與表決情形：

(一)獨立董事姓名：黃志典先生及陳文宗先生

議案內容：108年3月21日董事會議案，擬提請董事會提名之獨立董事候選人名單。

利益迴避原因：議案內容與其自身有利害關係。

參與表決情形：除獨立董事黃志典及陳文宗因與自身利益有關需迴避外，經主席徵詢出席董事全體無異議照案通過。

三、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。

註：原獨立董事於106年11月30日辭任，陳文宗先生於107年06月21日股東常會補選就任，期間開會7次。

(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：

最近年度及截至108年5月9日止董事會共計開會 10 次(A)，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	10	100.00%	連任
監察人	盧聯生	10	100.00%	連任
監察人	詹文雄	8	80.00%	新任

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(例如就公司財務、業務狀況進行溝通之事項、方式及結果等)：內部稽核主管於每月依規定呈核書面稽核報告予監察人，使其了解公司財務、業務狀況情形。

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：無此情形。

(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。	本公司未來將視公司發展需求及相關法令規定辦理。
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？ (二) 公司是否掌握實際控制公司之主要股東及主要股東之最終控制者名單？ (三) 公司是否建立、執行與關係企業間之風險控管及防火牆機制？ (四) 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	V	V	尚無重大差異。
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) 本公司設有發言人制度，專人處理投資人建議或糾紛相關事宜。 (二) 本公司設有股務專責人員，管理相關資訊，並委任股務代理機構協助股務相關事宜。本公司與主要股東保持密切聯繫，且主要股東大多直接參與本公司經營；本公司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。 (三) 本公司與關係企業間之管理權責劃分明確，訂有「對子公司之監督與管理」及「對子公司之監督與管理」，且關係企業之財務及業務皆獨立運作，並受本公司控管及稽核。 (四) 本公司訂有「防範內線交易之管理辦法」，適用範圍涵蓋本公司董監事、經理人及內部人等。並不定期進行相關訊息更新及教育宣導。	(一)、(二)及(三)項為符合公司治理基本精神，目前正進行評估規劃，以期逐步調整

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	
(二) 公司除依法設置薪資報酬委員會及審計委員會外，是否自願設置其他各類功能性委員會？ (三) 公司是否訂定董事會績效評估辦法及其評估方式，每年並定期進行績效評估？ (四) 公司是否定期評估簽證會計師獨立性？	V	V	可提供專業建議並監督管理團隊運作情形。 (二) 本公司功能性委員會目前僅設置薪酬委員會，並訂有「薪酬委員會運作之管理辦法」，其餘尚未設置。 (三) 本公司尚未訂定董事會績效評估辦法及其評估方式，預計109年起開始實施董事會自我或同儕評鑑。 (四) 本公司簽證會計師對於委辦事項及本身有直接或間接利害關係者已迴避，且本公司亦持續定期評估簽證會計師之獨立性。 本公司之簽證會計師每年提供本公司「超然獨立聲明書」，另簽證會計師之輪替亦遵守相關規定辦理。	建置中。 無重大差異。 無重大差異。
四、上市上櫃公司是否設置公司治理專(兼)職單位或人員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、依法辦理董事會及股東會之會議相關事宜、辦理公司登記及變更登記、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		本公司設有發言人及代理發言人，並於公司網站設置專區，定期公開財務、業務資訊，使其與利害關係人保持暢通之溝通管道。	無重大差異。
六、公司是否委任專業股務代辦機構辦理	V		本公司於公開發行以來，股務事項均委任專業股務	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	
股東會事務？			代理機構辦理股東會事務。	
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？ (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	V	(一) 本公司已架設網站，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。 (二) 本公司已架設網站，其資訊揭露由專人負責。 本公司網站網址如下： http://www.hiyes-group.com.tw/index.aspx	無重大差異。 無重大差異。
八、公司是否有其他有助於瞭解公司治理運作情形之重要資訊（包括但不限於員工權益、僱員關懷、投資者關係、供應商關係、利害關係人之權利、董事及監察人進修之情形、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、互信互利、共同追求永續雙贏成長。	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	
			<p>4. 利害關係人權利：本公司與往來銀行、員工、客戶及供應商等，均保持暢通之溝通管道，並尊重及維護其應有合法權益，並設有利害關係人制度以回答投資人問題，以期提供投資人及利害關係人高透明的財務業務資訊。</p> <p>5. 董事及監察人進修之情形：本公司以積極態度鼓勵並未強制要求董事及監察人進修專業知識課程，係董事及監察人參與。</p> <p>6. 風險管理政策及風險衡量標準之執行情形：本公司雖未訂有風險管理政策，但經營團隊隨時會對經濟、政治、產業及經營各方面討論，並擬定方針以降低風險，若屬重大議事則會透過董事會討論決議。</p> <p>7. 客戶政策之執行情形：為客戶全方位之服務及保障，本公司針對客戶抱怨均即時與客戶進行充分溝通，瞭解客戶需求，以促進公司與客戶間之互動效果，並隨時於公司內部會議中檢討改進。</p> <p>8. 本公司每年會為董事監察人及重要職員購買責任保險。</p>	
<p>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）：不適用。</p>				

(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

身份別 (註1)	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 關料系之 公私立大 專院校講 師以上	法官、檢察 官、律師、 會計師或其 他與公司業 務所需之國 家考試及格 領有證書之 專門職業及 技術人員	具有商 務、法 務、財 務、會 計或公 司業務 所需之 工作經 驗	1	2	3	4	5	6	7	8			
獨立董 事	黃志典	√		√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	1	無
其他	鄭凱仁			√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	0	無
其他	徐森林			√	√	√	√	√	√	√	√	√	√	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)非為公司或其關係企業之受僱人。
- (2)非公司或其關係企業之董事、監察人。但如為公司或其母公司、公司直接及間接持有表決權之股份超過百分之五十之子公司之獨立董事者，不在此限。
- (3)非本人及其配偶、未成年子女或以他人名義持有公司已發行股份總額百分之一以上或持股前十名之自然人股東。
- (4)非前三款所列人員之配偶、二親等以內親屬或三親等以內直系血親。
- (5)非直接持有公司已發行股份總額百分之五以上法人股東之董事、監察人或受僱人，或持股前五名法人股東之董事、監察人或受僱人。
- (6)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)、經理人或持股百分之五以上股東。
- (7)非為公司或其關係企業提供商務、法務、財務、會計等服務或諮詢之專業人士、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。
- (8)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)第三屆委員任期：105年6月2日至108年6月1日，最近年度薪資報酬委員會開會5次(A)，委員資格及出席情形如下：

職稱	姓名	實際出席次數 (B)	委託出席次數	實際出席率(%) (B/A)(註)	備註
召集人	黃志典	5	0	100.00%	新任
委員	鄭凱仁	5	0	100.00%	連任
委員	徐森林	2	1	40.00%	連任

(五)履行社會責任情形

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	
<p>一、落實公司治理</p> <p>(一) 公司是否訂定企業社會責任政策或制度，以及檢討實施成效？</p> <p>(二) 公司是否定期舉辦社會責任教育訓練？</p> <p>(三) 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？</p> <p>(四) 公司是否訂定合理薪資報酬政策，並將員工績效考核制度與企業社會責任政策結合，及設立明確有效之獎勵與懲戒制度？</p>	V	V	<p>(一) 本公司尚未訂定「企業社會責任政策或制度」，目前尚在評估規畫。</p> <p>(二) 本公司不定期舉辦教育訓練課程，且經由各種場合，向公司員工提醒並強調遵守此價值與原則之重要性。</p> <p>(三) 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。</p> <p>(四) 本公司提供企業倫理之教育訓練，於同仁新進時即說明每年績效考核、獎懲規定與企業倫理結合。</p>	<p>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。</p> <p>非屬定期舉辦教育訓練，而是視情況不定期舉辦，尚無重大不符。</p> <p>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。</p> <p>尚無重大差異。</p>
<p>二、發展永續環境</p> <p>(一) 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？</p> <p>(二) 公司是否依其產業特性建立合適之環境管理制度？</p> <p>(三) 公司是否注意氣候變遷對營運活動之影響，並執行溫室氣體盤查、制定公司節能減碳及溫室氣體減量策略？</p>	V	V	<p>(一) 本公司將資源物質分類回收再利用。</p> <p>(二) 本公司為不動產代銷公司，並無處理工廠廢棄物問題。</p> <p>(三) 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。</p>	<p>尚無重大差異。</p> <p>尚無重大差異。</p> <p>尚無重大差異。</p>
<p>三、維護社會公益</p> <p>(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？</p>	V		<p>(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</p>	<p>尚無重大差異。</p>

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) 公司是否建置員工申訴機制及管道，並妥適處理？	V		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。
(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		(二) 本公司已建置多元化員工溝通機制，保持良好的溝通管道。 (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) 公司是否建立員工定期溝通之機制，並以合理方式通知對員工可能造成重大影響之營運變動？	V		(四) 本公司已建置多元化員工溝通機制，保持良好的溝通管道，若有重大措施也會以公告方式，讓全體員工同步接收訊息。	尚無重大差異。
(五) 公司是否為員工建立有效之職涯能力發展培訓計畫？	V		(五) 本公司視員工為重要資產，重視人才培育，依各職能需求安排員工專業在職訓練課程，以提升員工專業能力。	尚無重大差異。
(六) 公司是否就研發、採購、生產、作業及服務流程等制定相關保護消費者權益政策及申訴程序？	V		(六) 本公司為保護消費者權益，提高客戶滿意度，並有專人處理服務申訴管道。	尚無重大差異。
(七) 對產品與服務之行銷及標示，公司是否遵循相關法規及國際準則？	V		(七) 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。	尚無重大差異。
(八) 公司與供應商來往前，是否評估供應商過去有無影響環境與社會之紀錄？	V		(八) 本公司不定期對供應商進行評估，且與供應商為長期合作關係，對所提供勞務服務品質皆有共識，並共同致力於推展履行社會責任。	尚無重大差異。
(九) 公司與其主要供應商之契約是否包含供應商			(九) 本公司尚未訂定「企業社會責任政策或制度」，目前尚在評估規畫，惟本公司與供	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	
如涉及違反其企業社會責任政策，且對環境與社會有顯著影響時，得隨時終止或解除契約之條款？	V		應商之契約考量企業社會責任精神，如涉及違反企業社會責任精神時，將終止合約。	
四、加強資訊揭露 (一) 公司是否於其網站及公開資訊觀測站等處揭露具攸關性及可靠性之企業社會責任相關資訊？	V		本公司依法規定，於公開資訊觀測站及年報揭露具攸關性及可靠性之企業社會責任相關資訊。	尚無重大差異。
五、公司如依據「上市上櫃公司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。				
六、其他有助於瞭解企業社會責任運作情形之重要資訊： 本公司為善盡社會責任並回饋社會，於107年花蓮震災響應捐款幫助重建，贊助桌球選手訓練經費、捐款台灣癌症基金會及長年來支持博幼社會福利基金會的理念與願景，捐款支持推動課業輔導，達到「提升窮孩子未來的競爭力」的目標，並於德明科大設置不動產學程獎學金。				
七、公司企業社會責任報告書如有通過相關驗證機構之查證標準，應加以敘明：不適用。				

(六)公司履行誠信經營情形及採行措施

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	
<p>一、訂定誠信經營政策及方案</p> <p>(一) 公司是否於規章及對外文件中明示誠信經營之政策、作法，以及董事會與管理階層積極落實經營政策之承諾？</p> <p>(二) 公司是否訂定防範不誠信行為方案，並於各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？</p> <p>(三) 公司是否對「上市上櫃公司誠信經營守則」第七條第二項各款或其他營業範圍內具較高不誠信行為風險之營業活動，採行防範措施？</p>	V	V	<p>(一) 本公司尚未於規章及對外文件中明示誠信經營之政策，惟董事會與管理階層在執行業務時，皆以謹慎態度行使職權，且本公司稽核室會不定期作查核。</p> <p>(二) 本公司對業務及財務經營情形皆依主管機關相關法令規定辦理，並訂定內部控制制度、會計制度及各項規章辦法，會計師定期實施查核本公司財務狀況及內部控制，稽核人員定期稽核相關作業程序並依規定提報董事會，本公司對有關財務及業務資訊定期公告申報。</p> <p>(三) 本公司對於董事、監察人及高階主管皆有投保責任險，以履行誠信經營。並經由各種場合，向公司員工提醒並強調遵守誠實之重要性，並訂立董事及經理人行為準則以確保股東利益。</p>	<p>為符合「公司履行誠信經營」基本精神，目前正逐步評估規劃建立相關規章。</p> <p>為符合「公司履行誠信經營」基本精神，目前正逐步評估規劃建立相關規章。</p> <p>尚無重大差異。</p>
<p>二、落實誠信經營</p> <p>(一) 公司是否評估往來對象之誠信紀錄，並於其與往來交易對象簽訂之契約中明訂誠信行為條款？</p> <p>(二) 公司是否設置隸屬董事會之推動企業誠信經營專(兼)職單位，並定期向董事會報告其執行情形？</p>	V	V	<p>(一) 本公司於建立商業關係前，先評估該往來對象之合法性、誠信經營政策及相關紀錄，以確保其商業經營方式公平透明，若發現有往來對象不誠信者應立即停止往來並列為拒絕往來對象。</p> <p>(二) 本公司尚未設置推動企業誠信經營專(兼)職單位。</p>	<p>尚無重大差異。</p> <p>稽核人員定期稽核相關作業程序並依規定提報董事會，故尚無重大差異。</p>

評估項目	運作情形			與上市上櫃公司誠信經營守則差異情形及原因
	是	否	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，並由內部稽核單位定期查核，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。	尚無重大差異。
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				
(一) 公司是否於其網站及公開資訊觀測站，揭露其所訂誠信經營守則內容及推動成效？	V		本公司依法規定，於公開資訊觀測站揭露具攸關性及可靠性之企業社會責任相關資訊。	尚無重大差異。
五、公司如依據「上市上櫃公司誠信經營守則」訂有本身之誠信經營守則者，請敘明其運作與所訂守則之差異情形： 本公司雖尚未訂定「上市上櫃公司誠信經營守則」相關守則，惟本公司對業務及財務經營情形皆依主管機關相關法令規定辦理，本公司目前已著手規劃訂定。				
六、其他有助於瞭解公司誠信經營運作情形之重要資訊：（如公司檢討修正其訂定之誠信經營守則等情形） 無。				

(七)公司如有訂定公司治理守則及相關規章者，應揭露其查詢方式：不適用。

(八)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、公司章程及相關法規

(一)與本次發行有關之董事會議記錄：請參閱附件十四。

(二)公司章程(新舊條文對照表)：請參閱附件十五。

(三)盈餘分配表：請參閱附件十六。

附件一、國內第一次有擔保轉換公司債發行及轉換辦法

海悅國際開發股份有限公司
國內第一次有擔保轉換公司債發行及轉換辦法
(以下簡稱本辦法)

一、債券名稱

海悅國際開發股份有限公司(以下簡稱「本公司」)國內第一次有擔保轉換公司債(以下簡稱「本轉換公司債」)。

二、發行日期

中華民國(以下同)民國 108 年 7 月 16 日(以下簡稱「發行日」)。

三、發行總額及每張面額

本轉換公司債每張面額為新臺幣壹拾萬元整，發行總張數為伍仟張，發行總面額為新臺幣伍億元整，依票面金額十足發行。

四、發行期間

發行期間為五年，自民國 108 年 7 月 16 日開始發行，至民國 113 年 7 月 16 日到期(以下簡稱「到期日」)。

五、債券票面利率

本轉換公司債之票面利率為 0%。

六、還本付息日期及方式

依本辦法第五條規定本轉換公司債之票面利率為 0%，故無需訂定付息日期及方式。除本轉換公司債之持有人(以下簡稱「債券持有人」)依本辦法第十條轉換為本公司普通股，或本公司依本辦法第十八條提前贖回，或本公司依本辦法第十九條由債券持有人提前賣回，或本公司由證券商營業處所買回註銷者外，本公司於本轉換公司債到期時，按債券面額將債券持有人持有之本轉換公司債以現金一次償還。

七、擔保情形

(一)本轉換公司債委託兆豐國際商業銀行股份有限公司(以下簡稱「保證銀行」)擔任擔保銀行。保證期間自本轉換公司債借款收足日起至本轉換公司債依本辦法所應付本息等從屬於本轉換公司債之負債全部清償為止，保證範圍為本轉換公司債未清償本金加計應付利息及從屬於主債務之負債。

(二)本轉換公司債持有人(或受託人)如擬就本轉換公司債向保證銀行請求履行保證業務者，應於保證期間內向受託人提出，由受託人代本轉換公司債持有人向保證銀行提出請求，保證銀行將於接獲受託人依本轉換公司債規定請求履行保證業務之通知後十四個營業日，交付借款履行款項予受託人，並由受託人依其本公司簽訂之受託契約之規定，向本轉換公司債債券持有人清償債務。

(三)在保證期間，本公司若發生未能按期償付本息，或違反與受託銀行簽訂之受託契約，或違反與保證銀行簽訂之委任保證契約(簡稱保證契約)，或違反主管機關核定事項，足以影響債券持有人權益時，本轉換公司債即視為全部到期。

八、轉換標的

債券持有人依本辦法之規定，各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。

九、轉換期間

債券持有人於本轉換公司債發行日後屆滿三個月之翌日(民國 108 年 10 月 17 日)起，至到期日(民國 113 年 7 月 16 日)止，除(一)普通股依法暫停過戶期間；(二)自本公司無償配股停止過戶日、現金股息停止過戶日或現金增資認股停止過戶日前十五個營業日起，至權利分派基準日止之期間(三)辦理減資之減資基準日起至減資換發股票開始交易日前一日止之期間外，得隨時透過交易券商轉知臺灣集中保管結算所股份有限公司(以下簡稱「集保公司」)，向本公司之股務代理機構請求依本辦法將本轉換公司債轉換為本公司普通股股票，並依本辦法第十條、第十一條、第十二條及第十六條規定辦理。

十、請求轉換程序

- (一)債券持有人至原交易券商填具「轉換公司債帳簿劃撥轉換/贖回/賣回申請書」，註明轉換並檢同登載債券之存摺，由交易券商向集保公司提出申請，一經申請不得撤銷。集保公司於接受申請後送交本公司股務代理機構，於送達本公司股務代理機構時即生轉換之效力。本公司股務代理機構於送達後五個營業日內完成轉換手續，直接將本公司普通股股票撥入原債券持有人之集保帳戶。
- (二)華僑及外國人申請將所持有之本轉換公司債轉換為本公司普通股時，一律統由集保公司採取帳簿劃撥方式辦理配發。

十一、轉換價格及其調整

(一)轉換價格之訂定

本轉換公司債轉換價格之訂定，係以民國 108 年 7 月 8 日為轉換價格訂定基準日，取基準日(不含)前一個營業日、三個營業日、五個營業日本公司普通股收盤價之簡單算術平均數擇一者為基準價格，再以基準價格乘以 112.36%之轉換溢價率為計算(計算至新臺幣角為止，分以下四捨五入)之依據。訂價基準日前如遇有除權或除息者，其經採樣用以計算轉換價格之收盤價，應先設算為除權或除息後價格；轉換價格於決定後至實際發行日前，如遇有除權或除息者，應依轉換價格調整公式調整之。依上述方式，本轉換公司債之轉換價格訂為每股新臺幣 50 元。

(二)轉換價格之調整

- 1.本轉換公司債發行後，除因本公司所發行(或私募)具有普通股轉換權或認股權之各種有價證券而換發普通股股份者或因員工酬勞發行新股外，遇有本公司已發行(或私募)普通股股數增加時(包括但不限於以募集與發行或以私募方式辦理之現金增資、盈餘轉增資、資本公積轉增資、公司合併或受讓其他公司股份發行新股、股票分割及現金增資參與發行海外存託憑證等)，本公司應依下列公式調整本轉換價格(計算至新臺幣角為止，分以下四捨五入，向下調整，向上則不予調整)，

並函請財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心(以下簡稱櫃檯買賣中心)公告，於新股發行除權基準日(註 1)調整之(有實際繳款作業者則於股款繳足日調整之)。如於現金增資發行新股之除權基準日後變更新股發行價格，則依更新後之新股發行價格重新按下列公式調整之，如經設算調整後之轉換價格低於原除權基準日前已公告調整之轉換價格，則函請櫃檯買賣中心重新公告調整之。

$$\text{調整後轉換價格} = \frac{\text{調整前轉換價格} \times \text{已發行股數(註 2)} + \frac{\text{每股繳款額(註 3)} \times \text{新股發行或私募股數}}{\text{每股時價(註 4)}}}{\text{已發行股數} + \text{新股發行數或私募股數}}$$

註 1：如為股票分割則為分割基準日；如係採詢價圈購辦理之現金增資或現金增資參與發行海外存託憑證，因無除權基準日，則於股款繳足日調整；如為合併或受讓增資則於合併或受讓基準日調整；如係採私募方式辦理之現金增資，則於私募有價證券交付日調整。

註 2：已發行股數係指普通股已發行股份總數(包括募集發行與私募股份)減除本公司買回但尚未註銷或轉讓之庫藏股股數。

註 3：每股繳款額如係屬無償配股或股票分割，則其繳款額為零。若係屬合併增資發行新股者，則其每股繳款額為合併基準日前依消滅公司最近期經會計師簽證或核閱之財務報表計算之每股淨值乘以換股比例。如係受讓他公司股份發行新股，則每股繳款額為受讓之他公司最近期經會計師簽證或核閱之財務報表計算之每股淨值乘以換股比例。

註 4：每股時價之訂定，應以除權基準日、訂價基準日或股票分割基準日或私募有價證券交付日之前一、三、五個營業日擇一計算普通股收盤價之簡單算術平均數為準。

2.本轉換公司債發行後，如遇本公司配發普通股現金股利時，應按現金股利所占每股時價之比率於除息基準日調降轉換價格(計算至新臺幣角為止，分以下四捨五入)，本公司並函請櫃檯買賣中心公告調降後之轉換價格。本項規定不適用於除息基準日(不含)前已提出請求轉換者。其調整公式如下：

$$\text{調降後轉換價格} = \text{調降前轉換價格} \times (1 - \text{發放普通股現金股利占每股時價(註)之比率})$$

註：每股時價之訂定，應以現金股息停止過戶除息公告日之前一、三、五個營業日擇一計算普通股收盤價之簡單算術平均數為準。

3.本轉換公司債發行後，遇有本公司以低於每股時價(註 1)之轉換或認購價格再募集發行(或私募)具有普通股轉換權或認股權之各種有價證券時，本公司應依下列公式調整本轉換價格(計算至新臺幣角為止，分以下四捨五入，向下調整，向上則不調整)，並函請櫃檯買賣中心公告，於前述有價證券或認股權發行之日或私募有價證券交付日調整之。

$$\text{調整後轉換價格} = \frac{\text{調整前轉換價格} \times \text{已發行股數(註2)} + \frac{\text{新發行或私募有價證券或認股權之轉換或認股價格} \times \text{新發行或私募有價證券或認股權可轉換或認購之股數}}{\text{每股時價(註1)}}}{\text{已發行股數(註2)} + \text{新發行股數或私募股數或認股權可轉換或認購之股數}}$$

註 1：每股時價為再發行(或私募)具有普通股轉換權或認股權之各種有價證券之訂價基準日或私募有價證券交付日之前一、三、五個營業日本公司普通股收盤價之簡單算術平均數擇一者。如訂價基準日前遇有除權或除息者，其經採樣用以計算轉換價格之收盤價，應先設算為除權或除息後價格。

註 2：已發行股數應係指普通股已發行股份總數(包括募集發行與私募股份)減除本公司買回但尚未註銷或轉讓之庫藏股股數。再發行(或私募)具有普通股轉換權或認股權之各種有價證券如係以庫藏股支應，則調整公式中之已發行股數應減除新發行(或私募)有價證券可轉換或認購之股數。

4.本轉換公司債發行後，如遇本公司非因庫藏股註銷之減資致普通股股份減少時，本公司應依下列公式調整本轉換價格(計算至新臺幣角為止，分以下四捨五入)，並函請櫃檯買賣中心公告，於減資基準日調整之。

(1)減資彌補虧損時：

$$\text{調整後轉換價格} = \frac{\text{調整前轉換價格} \times (\text{減資前已發行普通股股數(註)} / \text{減資後已發行普通股股數})}{1}$$

(2)現金減資時：

$$\text{調整後轉換價格} = \frac{(\text{調整前轉換價格} - \text{每股退還現金金額}) \times (\text{減資前已發行普通股股數(註)} / \text{減資後已發行普通股股數})}{1}$$

註：已發行股數係指普通股已發行股份總數(包括募集發行與私募股份)減除本公司買回惟尚未註銷或轉讓之庫藏股股數。

十二、換股時不足壹股股份金額之處理

轉換成本公司普通股時，若有不足壹股之畸零股，該股份金額，除折抵集保劃撥費用外，本公司將以現金償付之(計算至新臺幣元，角以下四捨五入)。

十三、轉換年度股利之歸屬

(一)現金股利

- 1.本轉換公司債持有人於當年度一月一日起至當年度本公司現金股息停止過戶日前十五個營業日(不含)以前請求轉換者，轉換而得之普通股得參與當年度股東會決議發放之前一年度現金股利。
- 2.當年度於本公司現金股息停止過戶日前十五個營業日(含)起至現金股息除息基準日(含)止，停止本轉換公司債轉換。

- 3.本轉換公司債持有人於當年度現金股息除息基準日翌日起至當年度十二月三十一日(含)以前請求轉換者，不得享有當年度股東會決議發放之前一年度現金股利，但得參與次年度股東會決議發放之當年度現金股利。

(二)股票股利

- 1.本轉換公司債持有人於當年度一月一日起至當年度本公司無償配股停止過戶日前十五個營業日(不含)以前請求轉換者，轉換而得之普通股得參與當年度股東會決議發放之前一年度股票股利。
- 2.當年度於本公司無償配股停止過戶日前十五個營業日(含)起至無償配股除權基準日(含)止停止債券轉換。
- 3.本轉換公司債持有人於當年度無償配股除權基準日翌日起至當年度十二月三十一日(含)請求轉換者，不得享有當年度股東會決議發放之前一年度股票股利，但得參與次年度股東會決議發放之當年度股票股利。

十四、轉換後之權利義務

除本辦法另有約定者外，請求轉換公司債持有人，於轉換請求生效後，其權利義務與持有本公司普通股股份之股東相同。

十五、本轉換公司債之上櫃及終止上櫃

本轉換公司債於發行日之前向櫃檯買賣中心申請上櫃買賣，至全數轉換為普通股股份或全數由本公司買回或償還時終止上櫃，以上事項均由本公司洽櫃檯買賣中心同意後公告之。

十六、轉換後新股之上櫃

本轉換公司債經轉換後換發之普通股，自交付日起於臺灣證券交易所股份有限公司上市買賣(以下簡稱「證券交易所」)，並由本公司洽證券交易所同意後公告。本公司普通股採無實體發行，轉換後之普通股以無實體方式自交付日起於證券交易所上市買賣。

十七、股本變更登記作業

本公司應於每季結束後十五日內，將前一季因本轉換公司債轉換所交付之普通股股票數額予以公告，每季並應向公司登記之主管機關申請資本額變更登記至少一次。

十八、本公司對本轉換公司債之贖回權

- (一)本轉換公司債於發行日後屆滿三個月之翌日(民國 108 年 10 月 17 日)起至發行期間屆滿前四十日(民國 113 年 6 月 6 日)止，若本公司普通股收盤價在證券交易所連續三十個營業日超過當時轉換價格達百分之三十(含)時，本公司得於其後三十個營業日內，以掛號寄發一份三十日期滿之「債券收回通知書」(前述期間自本公司發信之日起算，並以該期間屆滿日為債券收回基準日，且前述期間不得為第九條之停止轉換期間)予債券持有人(以「債券收回通知書」寄發日前第五個營業日債券持有人名冊所載者為準，對於其後因買賣或其他原因始取得本轉換公司債之債券持有人，則以公告方式為之)，並函請櫃檯買賣中心公告。本公司執行收回請求，應於

債券收回基準日後五個營業日內，按本債券面額以現金贖回其流通在外之本轉換公司債。

(二)本轉換公司債於發行日後屆滿三個月之翌日(民國 108 年 10 月 17 日)至發行期間屆滿前四十日(民國 113 年 6 月 6 日)止，若本轉換公司債流通在外餘額低於原發行總額之百分之十時，本公司得於其後任何時間，以掛號寄發一份三十日期滿之「債券收回通知書」(前述期間自本公司發信之日起算，並以該期間屆滿日為債券收回基準日，且前述期間不得為第九條之停止轉換期間)予債券持有人，(以「債券收回通知書」寄發日前第五個營業日債券持有人名冊所載者為準，對於其後因買賣或其他原因始取得本轉換公司債之債券持有人，則以公告方式為之)，並函請櫃檯買賣中心公告。本公司執行收回請求，應於債券收回基準日後五個營業日內，按本債券面額以現金贖回其流通在外之本轉換公司債。

(三)若債券持有人於「債券收回通知書」所載債券收回基準日前，未以書面回覆本公司股務代理機構(於送達時即生效力，採郵寄者以郵戳日為憑)者，本公司應於債券收回基準日後五個營業日內，按本債券面額以現金贖回其流通在外之本轉換公司債。

十九、債券持有人之賣回權

本轉換公司債以發行屆滿三年之日(民國 111 年 7 月 16 日)為本債券持有人提前賣回本轉換公司債之賣回基準日。本公司應於賣回基準日之三十日前(民國 111 年 6 月 15 日)，以掛號寄發一份「賣回權行使通知書」予債券持有人(以「賣回權行使通知書」寄發日前第五個營業日債券持有人名冊所載者為準，對於其後因買賣或其他原因始取得本轉換公司債之債券持有人，則以公告方式為之)，並函請櫃檯買賣中心公告本轉換公司債持有人賣回權之行使，債券持有人得於賣回基準日之前三十日內以書面通知本公司股務代理機構(於送達時即生效力，採郵寄者以郵戳為憑)，要求本公司以債券面額加計利息補償金【滿三年為債券面額之 101.51%(實質收益率 0.5%)】將其所持有之本轉換公司債以現金贖回。本公司受理賣回請求，應於賣回基準日後五個營業日內，將其款項以匯款方式交付債券持有人，郵匯費自償還債款中扣除。前述日期如遇臺北市證券集中交易市場停止營業之日，將順延至次一營業日。

二十、所有本公司收回(包括由次級市場買回)、償還或已轉換之本轉換公司債將被註銷，不得再賣出或發行，其所附轉換權併同消滅。

二十一、本轉換公司債及所換發之普通股均為記名式，其過戶、異動登記、設質、遺失等均依「公開發行公司股票公司股務處理準則」及公司法相關規定辦理，另稅賦事宜依當時稅務法規之規定辦理。

二十二、本轉換公司債由富邦商業銀行股份有限公司信託部為債券持有人之受託人，代表債券持有人之利益行使查核及監督本公司履行本轉換公司債發行事項之權責。凡持有本轉換公司債之債券持有人不論係於發行時認購或中途買受者，對於本公司與受託人之間所定受託契約規定、受託人之權利義務及本發行及轉換辦法均予同意，並授

與受託人有關受託事項之全權代理，此項授權並不得中途撤銷，至於受託契約內容，債券持有人得在營業時間內隨時至本公司或受託人營業處所查詢。

二十三、本轉換公司債委由本公司之股務代理機構辦理轉換及還本付息之事宜。

二十四、本轉換公司債之發行依證券交易法第八條規定，不印製實體債券。

二十五、本轉換公司債發行及轉換辦法如有未盡事宜之處，悉依相關法令規定辦理之。

附件二、國內第一次有擔保轉換公司債發行及
轉換價格計算書

海悅國際開發股份有限公司

國內第一次有擔保轉換公司債發行及轉換價格計算書

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」)本次發行之國內第一次有擔保轉換公司債，發行總張數伍仟張，每張面額壹拾萬元，發行總金額新台幣 500,000 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			合計
	追溯 調整前	追溯 調整後	現金股利	無償配股		
				盈餘配股	資本公積	
105	0.12	0.12	0	0	0	0
106	2.13	2.13	3.60	0	0	3.60
107	5.39	5.39	3.80	0	0	3.80

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 108 年 3 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)	1,511,120
流通在外股數(仟股)	856,000
每股帳面價值(元)	17.65

資料來源：108 年度第一季經會計師核閱之財務報表

(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	105 年度	106 年度	107 年度	108 年度截至 3 月 31 日
流動資產	1,385,520	1,458,000	1,959,420	2,075,330
不動產、廠房及設備	503	763	805	800
無形資產	—	—	—	—
其他資產	7,663	6,168	7,747	7,634
資產總額	1,747,239	1,781,223	2,420,143	2,512,730

項目/年度	105 年度	106 年度	107 年度	108 年度截至 3 月 31 日
流動負債(分派前)	475,544	269,691	918,230	955,410
非流動負債	147,500	193,700	46,200	46,200
負債總額(分派前)	623,044	463,391	964,430	1,001,610
股東權益(分派前)	1,124,195	1,317,832	1,455,713	1,511,120

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	105 年度	106 年度	107 年度	108 年度截至 3 月 31 日
流動資產	1,312,757	1,260,730	1,739,650	不適用
不動產、廠房及設備	503	763	805	
無形資產	—	—	—	
其他資產	7,663	5,918	7,495	
資產總額	1,722,002	1,695,885	2,283,947	
流動負債(分派前)	475,180	220,188	811,844	
非流動負債	147,500	193,700	46,200	
負債總額(分派前)	622,680	413,888	858,044	
股東權益(分派前)	1,099,322	1,281,997	1,425,903	

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	105 年度	106 年度	107 年度	108 年度截至 3 月 31 日
營業收入	449,266	787,973	1,129,958	195,417
營業毛利	137,921	335,242	666,217	124,514
營業(損)益	28,903	203,674	452,144	66,237
營業外收入與支出	-10,471	-3,726	20,076	-1,846
稅前淨利	18,432	199,948	472,220	64,391
本期損益	10,242	189,137	460,258	50,637
每股盈餘	0.12	2.13	5.39	0.53

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	105 年度	106 年度	107 年度	108 年度截 至 3 月 31 日
營業收入	449,266	682,422	1,023,937	不適用
營業毛利	137,921	250,070	634,941	
營業(損)益	30,688	148,221	454,838	
營業外收入與支出	-11,849	35,412	17,316	
稅前淨利	18,839	183,633	472,154	
本期損益	10,649	182,675	461,783	
每股盈餘	0.12	2.13	5.39	

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

本公司本次發行國內第一次有擔保轉換公司債係以詢價圈購方式辦理，發行總額為新台幣 500,000 仟元，每張面額新台幣壹拾萬元整，發行期間為五年，票面利率為 0%。轉換價格之訂定係配合國內轉換公司債發行之相關法令，並視國內證券市場轉換公司債交易、發行概況與本公司未來之營運前景訂定之。

1. 轉換價格之訂定原則、方式及合理性

發行時轉換價格之訂定，係依據「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」之規定，並視國內證券市場轉換公司債交易及發行概況與本公司之未來發展訂定之。其計算方法及訂定原則如下：

(1) 轉換價格訂定方式

A. 以時價方式訂立基準價格：

$S = \text{轉換溢價率} \times \text{Min}(A1, A3, A5)$ ，以 A1、A3 及 A5 三者擇一者為基準價格。

A1=基準日前 1 個營業日本公司普通股收盤價之簡單算術平均數。

A3=基準日前 3 個營業日本公司普通股收盤價之簡單算術平均數。

A5=基準日前 5 個營業日本公司普通股收盤價之簡單算術平均數。

基準日=以 108 年 7 月 8 日為轉換價格訂定基準日，並以上述基準價格乘以轉換溢價率 112.36% 為本轉換公司債之轉換價格。

B. 轉換價格訂立原則及合理性說明

1. 採用基準日前一個營業日普通股收盤價之簡單算術平均數，主要係反映目前交易市場狀況。
2. 採用基準日前三個營業日及前五個營業日普通股收盤價之簡單算術平均數，主要係考量股票價格短期波動；
3. 以上述三者中擇一者為計算轉換價格之基準價格，係為了避免投資人權益受股票市場價格波動之影響，並且能充分反映市場時價狀況。
4. 參考目前國內證券市場轉換公司債發行條件訂定的方式、交易和發行概況以及發行公司未來的營運前景，以 108 年 7 月 8 日為基準日前一、三、五個營業日擇一計算之普通股收盤價之簡單算數平均數 44.5 元，乘以轉換溢價率 112.36%，其訂定方式與過程應屬合理。另若有符合海悅一發行及轉換辦法第十一條規定之調整轉換價格之情形者，將依決議內容與公式重新調整轉換價格。

(2)轉換價格訂定合理性說明

(A)從總體經濟及所屬產業趨勢分析

依據世界銀行(WorldBank)預估 2019 全球經濟預估成長率為 2.9%，低於去年之 3%，為連續第二年成長趨緩。主要係互加關稅導致全球貿易活動趨緩、拖累製造業，惟台經院認為預期今年上半年，廠商庫存陸續去化完畢，開始有新的採購或投資，且美國升息循環告終、歐洲央行腳步不要太快，如此一來，利空出盡，全世界也有了喘息空間，屆時下半年將有機會期待景氣出現谷底反彈的訊號。

國內房市景氣於 106 年啟動反彈，已連續兩年推案量、均成交量均呈現增長，另依據內政部統計，107 年之全國核發住宅建造執照數與面積以及住宅開工數與面積均較 106 年度提升很多，且建造執照及開工數係自 102 年度連續四年衰退，106 年度呈反轉向上之趨勢，107 年度更為提升，顯示建商對於產業之信心度提升，而逐漸投入興建工程。108 年第二季，業者的推案量持續上升，尤其是北北桃的新興重劃區，包括板橋江翠北側、新店央北、桃園青埔、新竹關埔等地，今年皆有大案釋出。

(B)從公司財務結構及經營績效分析

a.財務結構：

(i)負債占資產比率-

本公司 105~107 年度及 108 年第一季負債占資產比率分別為 35.66%、26.02%、39.85%及 39.86%，本公司 106 年度負債占資產比率較 105 年度下降，主係其 103 年度發行之有擔保普通公司債於 106 年 9 月屆滿償還，致其負債總額大幅減少，且在當年度資產總額微幅增加下，本公司 106 年度負債占資產比率下降為 26.02%。本公司 107 年度負債占資產比率較 106 年度上升，主係 107 年度因接案量增加使得營運資金需求提升，故增加銀行借款因應，並致本公司 107 年度負債總額大幅增加，雖其當年度資產總額亦因預付土地款而增加，惟負債總額成長幅度較總資產增加幅度大，使得本公司 107 年度負債占資產比率上升為 39.85%。本公司 108 年第一季負債占資產比率為 39.86%，與 107 年度相比差異不大。

(ii)長期資金占不動產、廠房及設備比率-

105~107 年度及 108 年第一季長期資金占不動產、廠房及設備比率分別為 252,822.07%、198,103.80%、186,573.04%及 194,665.00%。本公司 105~107 年

度長期資金占不動產、廠房及設備比率呈下降走勢，主係本公司汰換老舊辦公設備以及因應新增之使用需求添購電腦、螢幕等相關辦公設備，致 105~107 年度不動產、廠房及設備金額逐年上升，而本公司 106 年度銷售案量提升，營業收入及本期淨利增長，因當期獲利結轉保留盈餘致 106 年度權益總額增加，惟其長期資金增加幅度不及於不動產、廠房及設備金額之上升幅度，致本公司 106 年度長期資金占不動產、廠房及設備比率下降為 198,103.80%。而 107 年度則是因本公司之長期借款轉列為一年或一營業週期內到期長期負債，使得當年度非流動負債金額下降，在長期資金減少且不動產、廠房及設備金額上升之情況下，本公司 107 年度長期資金占不動產、廠房及設備比率下滑至 186,573.04%。108 年第一季本公司長期資金占不動產、廠房及設備比率較 107 年度上升，主係其本期淨利轉列至保留盈餘，致其股東權益金額增加，再加上不動產、廠房及設備淨額於持續提列折舊費用後金額減少，使得本公司 108 年第一季長期資金占不動產、廠房及設備比率上升至 194,665.00%。

整體而言，本公司之財務結構尚屬健全。

b.經營績效：

本公司最 05~107 年度及 108 年第一季之本期淨利分別為 10,242 仟元、189,137 仟元、460,258 仟元及 50,637 仟元，106 年度之本期淨利較 105 年度增加，主係 106 年度房市復甦，消費者置產買氣增加，此外不動產業主優惠價格策略符合消費者意願，致本公司 106 年度銷售案量大幅增加，營業收入及毛利大幅提升，而在本公司管理費用及營業外收支控制得宜下，本公司 106 年度本期淨利增加為 189,137 仟元。本公司 107 年度本期淨利較 106 年度上升，主係 107 年度房市景氣持續回升，再加上政府首購族匯率優惠政策及換屋型產品市場漸有起色，本公司銷售毛利較高之小坪數房屋受消費者喜愛，致營業收入及毛利皆大幅增加，在本公司管理費用控制得當且投資之贊富、新潤興業、新應材公司獲利發放股利下，本公司 107 年度本期淨利成長至 460,258 仟元。

本公司 108 年第一季較去年同期下滑，主係 108 年第一季本公司大部分建案已漸入尾聲，惟新建案計畫於 108 年下半年度推出，推案量較少使得當期營業收入減少，再加上人事費用支出提升，造成本公司 108 年第一季營業淨利下降為 50,637 仟元。

(C)從擔保情形及其他發行條件分析

a.擔保情形

本公司委託富邦商業銀行為本轉換公司債受託機構，以代表債權人之利益行使查核及監督本公司履行本轉換公司債發行事項，故本轉換公司債持有人之債權可確保，且委託兆豐國際商業銀行股份有限公司擔任擔保銀行，保證期間自本轉換公司債債款收足日起至本轉換公司債發行及轉換辦法所定發行總額之應支付本金加計利息、利息補償金等從屬於本轉換公司債之債務完全清償之日止。保證範圍為本轉換公司債發行總額之本金餘額加計利息、利息補償金等從屬於主債務之負債。

b. 其他發行條件：

-票面利率：本公司此次轉換公司債票面利率為 0%，主要參考目前市場之發行條件及國內股票市場之變化，轉換公司債之發行主要係鼓勵投資人著重未來轉換價值，故對著眼於股票轉換價值之投資人而言，應屬合理。

-發行年限：本次轉換公司債發行年限訂為五年，係配合本公司財務規劃、考量投資人之資金成本等，故應屬合理可行。

-轉換期間：債券持有人自本債券發行滿三個月之翌日起至到期日止，除(一)普通股依法暫停過戶期間；(二)自本公司無償配股停止過戶日、現金股息停止過戶日或現金增資認股停止過戶日前十五個營業日起，至權利分派基準日止之期間(三)辦理減資之減資基準日起至減資換發股票開始交易前一日止之期間外，得隨時透過交易券商轉知臺灣集中保管結算所股份有限公司(以下簡稱「集保公司」)，向本公司之股務代理機構請求依本辦法將本轉換公司債轉換為本公司普通股股票，並依本辦法第十條、第十一條、第十二條及第十六條規定辦理。

-轉換價格重設：為保障本公司股東之權益，並降低公平價值變動列入損益之金融負債評價損益對本公司綜合損益表造成之波動影響，本公司本次發行之轉換公司債轉換價格調整機制除因普通股股份變動或配發現金股利之反稀釋調整外，並無設計轉換價格向下重設之條件。本次轉換公司債轉換價格之反稀釋調整，主要係為避免本公司因普通股股份之變動而損害債券投資人之權益，或因公司配發現金股利時，有損害債券投資人之債權情事。另該反稀釋條款訂定之原則，符合「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」第十八條及第二十五條之規定，故其應屬合理。

-賣回權：

本轉換公司債以發行屆滿三年之日為本債券持有人提前賣回本轉換公司債之賣回基準日。本公司應於賣回基準日之三十日前，以掛號寄發一份「賣回權行

使通知書」予債券持有人(以「賣回權行使通知書」寄發日前第五個營業日債券持有人名冊所載者為準，對於其後因買賣或其他原因始取得本轉換公司債之債券持有人，則以公告方式為之)，並函請櫃檯買賣中心公告本轉換公司債持有人賣回權之行使，債券持有人得於賣回基準日之前三十日內以書面通知本公司股務代理機構(於送達時即生效力，採郵寄者以郵戳為憑)，要求本公司以債券面額加計利息補償金【滿三年為債券面額之 101.51%(實質收益率 0.5%)】將其所持有之本轉換公司債以現金贖回。本公司受理賣回請求，應於賣回基準日後五個營業日內，將其款項以匯款方式交付債券持有人，郵匯費自償還債款中扣除。前述日期如遇臺北市證券集中交易市場停止營業之日，將順延至次一營業日。

依上述賣回權之規定，在債券投資人若沒有進行轉換時，在持有滿三年能要求本公司以債券面額加計利息補償金將其所持有之海悅一贖回。由於有價證券發行條件之設計，除考量發行公司本身之需求外，尚須考量發行市場狀況及投資人認購意願，本公司與主辦承銷商研議後決議設計此項賣回權條款，預期有助於提升投資人參與認購意願，且能使海悅一順利於規劃時限內完成募集，有利於本公司財務規劃之執行，故本項賣回權之規定應屬合理。

-公司贖回權：

依本次轉換公司債發行及轉換辦法有關提前贖回權規定如下：

a.本轉換公司債發行滿三個月後之翌日起至發行期間屆滿前四十日止，若本公司普通股收盤價在證券交易所連續三十個營業日超過當時轉換價格達百分之三十(含)時，本公司得於其後三十個營業日內，以掛號寄發一份三十日期滿之「債券收回通知書」(前述期間自本公司發信之日起算，並以該期間屆滿日為債券收回基準日，且前述期間不得為第九條之停止轉換期間)予債券持有人(以「債券收回通知書」寄發日前第五個營業日債券持有人名冊所載者為準，對於其後因買賣或其他原因始取得本轉換公司債之債券持有人，則以公告方式為之)，並函請櫃檯買賣中心公告。本公司執行收回請求，應於債券收回基準日後五個營業日內，按本債券面額以現金贖回其流通在外之本轉換公司債，將其款項以匯款方式交付債券持有人，郵匯費自償還債款中扣除。

b.本轉換公司債發行滿三個月翌日起至發行期間屆滿前四十日止，若本轉換公司債流通在外餘額低於原發行總額之百分之十時，本公司得於其後任何時間，以掛號寄發一份三十日期滿之「債券收回通知書」(前述期間自本公司發信之日起算，並以該期間屆滿日為債券收回基準日，且前述期間不得為第九條之停止轉換期間)予債券持有人，(以「債券收回通知書」寄發日前第五個營業日債券持有人

名冊所載者為準，對於其後因買賣或其他原因始取得本轉換公司債之債券持有人，則以公告方式為之)，並函請櫃檯買賣中心公告。本公司執行收回請求，應於債券收回基準日後五個營業日內，按本債券面額以現金贖回其流通在外之本轉換公司債，將其款項以匯款方式交付債券持有人，郵匯費自償還債款中扣除。

c.若債券持有人於「債券收回通知書」所載債券收回基準日前，未以書面回覆本公司股務代理機構(於送達時即生效力，採郵寄者以郵戳日為憑)者，集保公司於債券終止上櫃日後第三個營業日將債券持有人名冊送交本公司股務代理機構，本公司股務代理機構取得債權持有人名冊後五個營業日內，按本債券面額以匯款方式交付債券持有人，郵匯費自償還債款中扣除。

上述贖回條款 a.係規範債券持有人如將轉換公司債轉換成普通股獲利至少在 30%以上時，發行公司有權利以約定之價格收回全部債券，如此一方面可鼓勵投資人行使轉換權利，另一方面則可減少公司處理債券業務作業；b.之規定主要目的則在使發行公司可藉由贖回少量流通在外債券餘額，以減少處理債券業務作業；另在贖回權行使程序上，已訂定相關流程以通知書及公告方式通知債券持有人，以保障債券持有人之權益。c.以更明確說明未以書面回覆之債券持有人之處理方式，避免可能爭議。綜合言之，本項贖回條款之規定已兼顧發行公司及債券持有人雙方之權益，應屬合理。

-其他決定發行價格之因素：本公司以各參數代入理論模型所計算出之價格作為此次國內第一次有擔保轉換公司債之理論價值，再以銀行一年期定存利率 1.035% 折現流動性貼水之調整，並以相關法令規定之九折計算之後，該調整後理論價值扣除流動性貼水後之九成約為 92,775 元，惟此價格僅一參考值。本案係採詢價圈購方式訂價，故未來有關發行價格之訂定，除了參考本轉換公司債之理論價值外，將再視未來圈購結果，在反應投資人意願並維護本公司現有股東之權益下，由發行公司承銷商共同議定之。

(D)其他：無

(一) 發行價格之訂定模型

1、發行條件主要條款

項目	發行條件設計
發行年限	五年
票面利率	0%
擔保情形	無
轉換價格	基準日前 1、3、5 營業日平均股價擇一者之 112.36%
轉換期間	發行之日起滿三個月之次日至到期日
到期收益率	0
轉換價格重設條款	無
債券持有人 賣回收益率	滿三年，實質收益率 0.5%
公司贖回條款	有

2、理論模型概述

轉換公司債兼具股權及利率兩項商品特性，目前國內轉換公司債在發行條件設計中，包含多項選擇權，造成轉換公司債訂價過程相對困難，傳統 Black-Scholes 選擇權評價模型並無法評定轉換公司債之價值。因此，本承銷商利用其他數值方式求算其價值，本轉換債券理論價格所採用之數值方法，其評價理論基礎為 Cox, Ross 與 Rubinstein(1979)所提出之二元樹模型，以股價之二元展開，並考量包含投資人轉換、賣回權，發行公司買回權，重設條款等條件，與標的股價之市場風險、利率風險及信用風險。上述模型係為兼顧公司資金募集成本與保障投資人之權益而演繹。

3、理論價值之分解

依發行條款設計，可將轉換公司債之理論價值分解成下列五項：

- (1) 純債券價值
- (2) 轉換權價值
- (3) 賣回權價值
- (4) 買回權價值
- (5) 重設權價值

在二元樹模型評價過程中，於展開之各期各節點上可得對應的基本變數值

(Underlying Variable Values)，再依據上述各發行條款的有效期間及觸發條件，可計算得到轉換公司債理論價值，與上述五種價值之數值。

4、建立評價模型之路徑展開

(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，稱之為完全市場(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：

Δ 代表所應購買或放空的履約股股數；

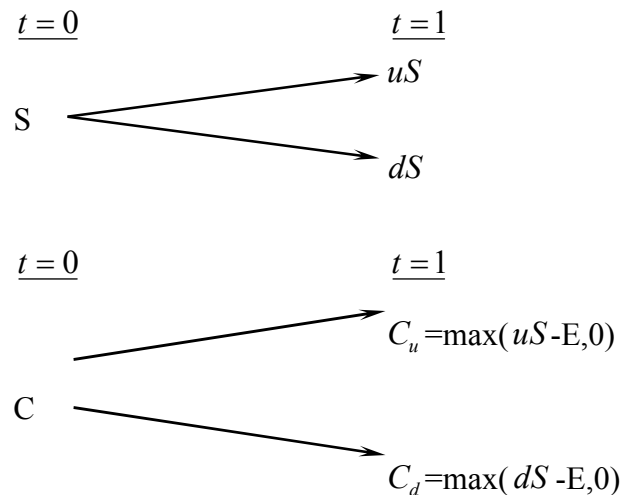
B 代表以無風險股利籌借或貸發的資金金額；

$(u-1)$ 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；

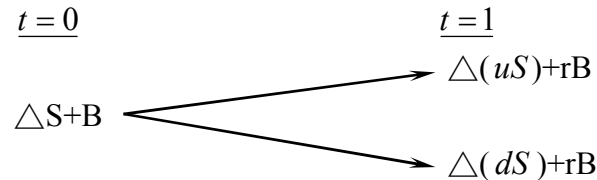
C_d 代表，在 $t=1$ 時，當股價下降 $(d-1)$ 百分比的買權價格；

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數(Δ)及籌借或貸發某些資金(B)。所以進行第二步，以求出 Δ 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：

$$C_u = \Delta uS + rB \quad (a)$$

$$C_d = \Delta dS + rB \quad (b)$$

解答上面二項方程式得到：

$$\Delta = \frac{C_u - C_d}{S(u-d)} \quad (c)$$

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

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，

$$C = \Delta S + B \quad (e)$$

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

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

$$= \frac{1}{r} [pC_u + (1-p)C_d] \quad (f^1)$$

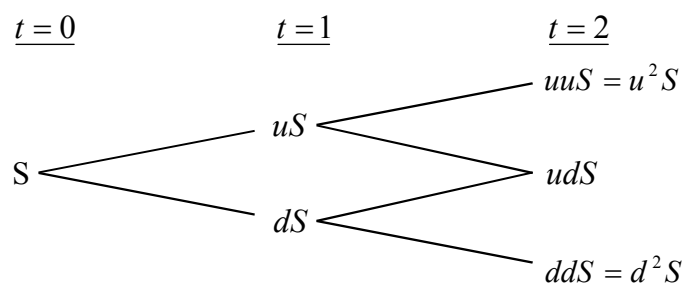
此處， $p=(r-d)/(u-d)$ ， $1-p=(u-r)/(u-d)$

公式(f)或(f¹)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。

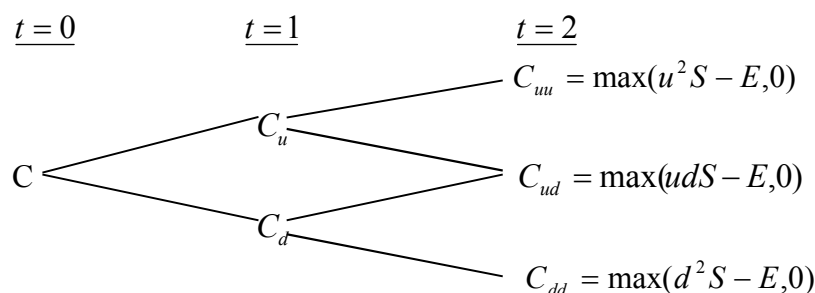
因此買權的價格是，在風險中立環境下，買權未來折現價值的期望值，這並不是說，買權的期望報酬率等於無風險利率。在均衡下，持有買權一個時期等於有套利組合一個時期，因此，買權的期望報酬率應等於套利組合的期望報酬率。若買權受到市場的錯誤評價(Mispriced)，則其期望報酬率與風險將會與套利組合的期望報酬率及風險不同，這會引起投資者的套利活動。

B. 兩個時期的評價

上面單一期的評價程式可重複應用於推演兩個時期的買權評價模型(Two-Period Option Pricing Model)。為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(f¹)，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 $t=1$ 時的價格應為：

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

類似的，有 $t=1$ 至 $t=2$ ，股價由 dS 上升至 udS 或下降至 d^2S 的情況下，買權在 $t=1$ 時的價格為：

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

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，

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

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

解出上面兩公式的 Δ 及 B 而得，

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

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 $t=0$ 的現值應為：

$$c = \frac{1}{r} [pC_u + (1-p)C_d] \quad (i)$$

將公式(g)及(h)代入公式(i)，即得買權的現值如下：

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

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

$$+ (1-p)^2 \max(d^2 S - X, 0)] \quad (j^1)$$

而後可運用統計上的二項分配函數(Binomial Distribution Function)重新改寫公式(j¹)如下：

$$c = \frac{1}{r^2} \left[\binom{2}{2} p^2 \max(u^2 d^0 S - X, 0) + \binom{2}{1} p(1-p) \max(u^1 d^{2-1} S - X, 0) + \binom{2}{0} (1-p)^2 \max(d^2 u S - X, 0) \right] \quad (k)$$

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)，買權的現值可表示為

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

或者，

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

5、理論模型之推導模型

公式(1)或(1¹)代表若買權的到期限為兩個時期時，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(1¹)內的 2 改為 n)

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

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

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

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，

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

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

為：

$$\begin{aligned}
 c &= \frac{1}{r^n} \left[\sum_{j=k}^n \frac{n!}{j!(n-j)!} p^j (1-p)^{n-j} \bullet (u^j d^{n-j} S - X) \right] \\
 &= \frac{1}{r^n} \left[\sum_{j=k}^n \frac{n!}{j!(n-j)!} p^j (1-p)^{n-j} \bullet u^j d^{n-j} S \right] - \left[\sum_{j=k}^n \frac{n!}{j!(n-j)!} p^j (1-p)^{n-j} X \right] \\
 &= S \sum_{j=k}^n \frac{n!}{j!(n-j)!} p'^j (1-p')^{n-j} \bullet u^j d^{n-j} - \frac{X}{r^n} \sum_{j=k}^n \frac{n!}{j!(n-j)!} p^j (1-p)^{n-j} \quad (o)
 \end{aligned}$$

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：

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

此處，

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

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

註： $n < k, c = 0$ 。

(二) 理論價值之計價

1、計算參數說明

參數項目	數值	說明
評價日期	108/7/5	
基準價格	44.5 元	按發行轉換辦法，以民國 108/7/8 為轉換價格訂定基準日，取基準日(不含)前一個營業日本公司普通股收盤價為基準價格 44.5 元
轉換價格	50.0 元	按發行轉換辦法，基準價格乘以訂定轉換溢價率 112.36%為計算依據(計算至新台幣角為止，分以下四捨五入)，訂定轉換價格為每股 50.0 元。
發行期間	5 年	取可轉債發行期間為 5 年。
股價波動度	42.74%	樣本期間-(107/7/6-108/7/5)，樣本數-245 1. 採 108/7/5 起前一年為樣本期間。

參數項目	數值	說明
		2. 以日還原股價，計算樣本期間之日自然對數報酬率。 3. 以日報酬率標準差，乘上根號 245，可得股價波動度。
無風險利率	0.5595%	取證券櫃檯買賣中心，公債殖利率曲線圖於 108/7/4，5 年期公債殖利率報價，為 108 央債甲 7(剩餘年限約為 5 年)之 0.5595%，為無風險利率數值。
風險折現率	0.8488%	可轉債為兆豐國際商業銀行擔保，故以擔保銀行之債信風險為風險折現率的評估依據。擔保銀行的中華信評之信用評等為 twAA+，故取證券櫃檯買賣中心於 108/7/4 之 twAA+公司債參考利率表(twAA+為直線切割法估算： $twAA+ = (twAA - twAAA) / 2 + twAAA$)，交易商對 5 年期公司債報價之平均利率 0.8488%，為風險折現率之參數值。
信用風險貼水	28.93BP	以風險折現率減無風險利率可得信用風險貼水。
切割期數	1825 期	將可轉債剩餘年限分割為 1825 期。
賣回收益率	0.50%	按發行轉換辦法，以債券面額加計 0.50%之年收益率將其所持有之本債券以現金賣回。
到期收益率	0%	按發行轉換辦法，債券到期時依債券面額加計 0%之年收益率將本債券全數償還。

2、理論價值計算結果

(1)純債券價值

純債券價值為各期應付本息之折現後之現值(Present Value)，本轉換公司債之票面利率為 0%，故其純債券價值等於 5 年後本金之折現值，計算本債券純債券價值所使用之風險折現利率，係以擔保銀行之債信風險為依據估算而得。本模型所採用之折現利率為 0.8488% (具體估算方式參考上表)，以計算本轉換公司債之純債券價值如下： $100,000 / (1 + 0.8488\%)^5 = 95,860$ 。

(2)轉換權

轉換權之計算方式為將買回、賣回與重設權條件自模型中抽離，推演求得不具買回、賣回與重設權之轉換公司債價值 104,070 元，將其扣除純債

券價值 95,860 元，得轉換權價值 8,210 元。

(3) 賣回權

賣回權之計算方式為先計算出具賣回權條件之轉換公司債價值，再將賣回權條件自模型中抽離，推演求得不具賣回權之轉換公司債價值，兩者之差異 700 元即為賣回權的價值。

(4) 買回權

買回權之計算方式為先計算出具買回權條件之轉換公司債價值，再將買回權條件自模型中抽離，推演求得不具買回權之轉換公司債價值，兩者之差異(270)元即為買回權的價值。

(5) 重設權

本轉換公司債並無重設條款之設計，故無重設權價值。

(6) 各權利價值占理論價值的百分比表列如下：

權利	價值(元)	百分比
純債券價值	95,860	91.73%
轉換權價值	8,210	7.86%
賣回權價值	700	0.67%
買回權價值	(270)	-0.26%
重設權價值	0	0.00%
總理論價值	104,500	100%

(三) 發行價格訂定之合理性評估

本轉換公司債之理論價格為 104,500 元，以 108 年 7 月 5 日臺灣銀行一年期定期存款利率 1.035% 估算流動性貼水，於扣除流動性貼水後為 103,430 元。經參酌該公司近年來經營績效、獲利能力、產業狀況及未來發展潛力，且為確保轉換公司債得順利對外募集，於考量國內轉換公司債市場市況，及不損害發行公司股東權益下，該公司與本承銷商共同議定本債券每張發行價格為 100,000 元，尚不低於理論價格扣除流動性貼水後之九成(即 $103,430 \times 0.9 = 93,087$ 元)，符合金管會之規定，其發行價格應屬合理。

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 一〇八年 月 八 日

(僅供海悅國際開發股份有限公司國內第一次有擔保轉換公司債轉換價格計算書使用)

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 一〇八年 七月 八 日

(僅供海悅國際開發股份有限公司第一次有擔保轉換公司債轉換價格計算書使用)

附件三、106年度合併財務報告及會計師查核報告

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106及105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	14~20		三
(四) 重大會計政策之彙總說明	21~30		四
(五) 重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源	30~31		五
(六) 重要會計項目之說明	31~48		六~二一
(七) 關係人交易	48~49		二二
(八) 質抵押之資產	49		二三
(九) 部門資訊	49		二四
(十) 附註揭露事項			
1. 重大交易事項相關資訊	49~53		二五
2. 轉投資事業相關資訊	49~50、54		二五
3. 大陸投資資訊	50		二五

關係企業合併財務報表聲明書

本公司民國 106 年度（自 106 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 107 年 3 月 23 日

會計師查核報告

海悅國際開發股份有限公司 公鑒：

查核意見

海悅國際開發股份有限公司及其子公司（以下簡稱海悅國際公司及其子公司）民國 106 年及 105 年 12 月 31 日之合併資產負債表，暨民國 106 年及 105 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 106 年及 105 年 12 月 31 日之合併財務狀況，暨民國 106 年及 105 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 106 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 106 年度合併財務報表之關鍵查核事項敘明如下：

勞務合約存貨

如附註九所述，勞務合約存貨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。且勞務合約存貨之帳面價值對整體財務報表係屬重大，因是，將勞務合約存貨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勞務合約存貨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，本會計師測試勞務合約存貨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。本會計師發現勞務合約存貨適當且正確，相關揭露係屬允當。

營建用地減損評估

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：

- 覆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 106 及 105 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 106 年度合併財務報表查核之關鍵查核事項。本會計師於查核報告中敘明該等事項，除非法令不允許公開揭露特定事項，或在極罕見情況下，本會計師決定不於查核報告中溝通特定事項，因可合理預期此溝通所產生之負面影響大於所增進之公眾利益。

勤業眾信聯合會計師事務所
會計師 戴 信 維

戴信維



會計師 范 有 偉

范有偉



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 107 年 3 月 23 日

海悅國際地產投資信託基金及其子公司

合併資產負債表

民國 106 年及 105 年 12 月 31 日



單位：新台幣仟元

代 碼	資 產	106年12月31日		105年12月31日	
		金 額	%	金 額	%
	流動資產				
1100	現金(附註六)	\$ 611,157	34	\$ 539,510	31
1110	透過損益按公允價值衡量之金融資產	1,970	-	12,861	1
1150	應收票據及帳款-非關係人(附註八)	233,989	13	100,952	6
1160	應收票據及帳款-關係人淨額(附註八及二二)	5,630	1	27,128	2
1200	其他應收款	1,179	-	5,137	-
1320	存貨(附註九)	104,496	6	215,811	12
1350	營建用地(附註十及二三)	465,100	26	458,185	26
1470	其他流動資產	34,479	2	25,936	1
11XX	流動資產總計	<u>1,458,000</u>	<u>82</u>	<u>1,385,520</u>	<u>79</u>
	非流動資產				
1543	以成本衡量之金融資產(附註七及二三)	251,823	14	182,463	11
1546	無活絡市場之債務工具投資-非流動(附註十四)	-	-	166,590	10
1550	採用權益法之投資(附註十二)	64,469	4	4,500	-
1600	不動產、廠房及設備淨額	763	-	503	-
1920	存出保證金	6,168	-	7,663	-
15XX	非流動資產總計	<u>323,223</u>	<u>18</u>	<u>361,719</u>	<u>21</u>
1XXX	資 產 總 計	<u>\$1,781,223</u>	<u>100</u>	<u>\$1,747,239</u>	<u>100</u>
	負債及權益				
	流動負債				
2100	短期借款(附註十三及二三)	\$ 80,000	4	\$ 30,000	2
2150	應付票據及帳款	98,691	6	49,414	3
2230	本期所得稅負債(附註十八)	10,784	1	8,157	-
2320	一年或一營業週期內到期長期負債(附註十三、十四及二三)	-	-	346,200	20
2399	其他流動負債	80,216	4	41,773	2
21XX	流動負債總計	<u>269,691</u>	<u>15</u>	<u>475,544</u>	<u>27</u>
	非流動負債				
2540	長期借款(附註十三及二三)	193,700	11	147,500	9
25XX	非流動負債總計	<u>193,700</u>	<u>11</u>	<u>147,500</u>	<u>9</u>
2XXX	負債總計	<u>463,391</u>	<u>26</u>	<u>623,044</u>	<u>36</u>
	歸屬於本公司業主之權益(附註十六)				
3100	股本	856,000	48	856,000	49
	保留盈餘				
3310	法定盈餘公積	28,612	2	27,548	2
3350	未分配盈餘	397,385	22	215,774	12
3300	保留盈餘總計	425,997	24	243,322	14
31XX	本公司業主之權益總計	<u>1,281,997</u>	<u>72</u>	<u>1,099,322</u>	<u>63</u>
36XX	非控制權益	35,835	2	24,873	1
3XXX	權益總計	<u>1,317,832</u>	<u>74</u>	<u>1,124,195</u>	<u>64</u>
	負債與權益總計	<u>\$1,781,223</u>	<u>100</u>	<u>\$1,747,239</u>	<u>100</u>

後附之附註係本合併財務報告之一部分。

董事長：黃希文



經理人：王俊傑



會計主管：林宗輝



海悅國際開發股份有限公司及子公司

合併綜合損益表

民國 106 年及 105 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		106年度		105年度	
		金 額	%	金 額	%
	營業收入				
4600	勞務收入 (附註二二)	\$ 787,973	100	\$ 444,728	99
4800	其他營業收入	-	-	4,538	1
4000	營業收入合計	<u>787,973</u>	<u>100</u>	<u>449,266</u>	<u>100</u>
	營業成本				
5600	勞務成本 (附註九)	<u>452,731</u>	<u>57</u>	<u>311,345</u>	<u>70</u>
5900	營業毛利	335,242	43	137,921	30
	營業費用 (附註十七及二二)				
6200	管理費用	<u>131,568</u>	<u>17</u>	<u>109,018</u>	<u>24</u>
6900	營業淨利	<u>203,674</u>	<u>26</u>	<u>28,903</u>	<u>6</u>
	營業外收入及支出 (附註十七)				
7010	其他收入	1,000	-	946	-
7020	其他利益及損失	(1,798)	-	(4,314)	(1)
7050	財務成本	(2,897)	(1)	(7,103)	(1)
7070	採用權益法認列之子公司、關聯企業及合資				
	損益之份額	(31)	-	-	-
7000	營業外收入及支出				
	合計	<u>(3,726)</u>	<u>(1)</u>	<u>(10,471)</u>	<u>(2)</u>
7900	稅前淨利	199,948	25	18,432	4
7950	所得稅費用 (附註十八)	<u>10,811</u>	<u>1</u>	<u>8,190</u>	<u>2</u>
8200	本年度淨利	<u>189,137</u>	<u>24</u>	<u>10,242</u>	<u>2</u>
8500	本年度綜合損益總額	<u>\$ 189,137</u>	<u>24</u>	<u>\$ 10,242</u>	<u>2</u>

(接次頁)

(承前頁)

代 碼		106年度		105年度	
		金 額	%	金 額	%
	淨利(損)歸屬於：				
8610	本公司業主	\$ 182,675	23	\$ 10,649	2
8620	非控制權益	<u>6,462</u>	<u>1</u>	<u>(407)</u>	<u>-</u>
8600		<u>\$ 189,137</u>	<u>24</u>	<u>\$ 10,242</u>	<u>2</u>
	綜合損益總額歸屬於：				
8710	本公司業主	\$ 182,675	23	\$ 10,649	2
8720	非控制權益	<u>6,462</u>	<u>1</u>	<u>(407)</u>	<u>-</u>
8700		<u>\$ 189,137</u>	<u>24</u>	<u>\$ 10,242</u>	<u>2</u>
	每股盈餘(附註十九)				
9710	基 本	<u>\$ 2.13</u>		<u>\$ 0.12</u>	
9810	稀 釋	<u>\$ 2.13</u>		<u>\$ 0.12</u>	

後附之附註係本合併財務報告之一部分。

董事長：黃希文

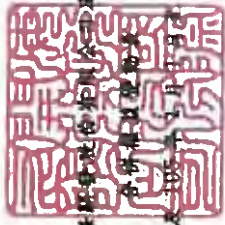


經理人：王俊傑



會計主管：林宗輝





海悅國際股份有限公司
 合併財務報表

民國 106 年 12 月 31 日

單位：新台幣千元

代碼	歸屬於本公司業主之權益	保		未分配盈餘	總計	非控制權益	權益總額
		法定盈餘公積	留				
A1	105 年 1 月 1 日餘額	\$ 856,000	\$ 18,448	\$ 214,225	\$ 1,088,673	\$ 25,280	\$ 1,113,953
B1	104 年度盈餘指撥及分配 法定盈餘公積	-	9,100	(9,100)	-	-	-
D1	105 年度淨利	-	-	10,649	10,649	(407)	10,242
Z1	105 年 12 月 31 日餘額	856,000	27,548	215,774	1,099,322	24,873	1,124,195
B1	105 年度盈餘指撥及分配 法定盈餘公積	-	1,064	(1,064)	-	-	-
Q1	非控制權益增加	-	-	-	-	4,500	4,500
D1	106 年度淨利	-	-	182,675	182,675	6,462	189,137
Z1	106 年 12 月 31 日餘額	\$ 856,000	\$ 28,612	\$ 397,385	\$ 1,281,997	\$ 35,835	\$ 1,317,832

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



會計主審：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 106 年及 105 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

代 碼		106年度	105年度
	營業活動之現金流量		
A10000	稅前淨利	\$ 199,948	\$ 18,432
A20010	不影響現金流量之收益費損項目：		
A20300	呆帳（迴轉利益）費用	(2,910)	7,512
A20900	財務成本	2,897	7,103
A21200	利息收入	(948)	(929)
A20100	折舊費用	274	374
A20200	攤銷費用	-	117
A22400	採用權益法認列之子公司、關 聯企業及合資損失之份額	31	-
A22500	處分不動產、廠房及設備損失	-	66
A20400	透過損益按公允價值衡量金融 資產及負債之淨損失	5	6
A30000	營業資產及負債之淨變動數		
A31110	持有供交易之金融資產	10,886	(2,688)
A31130	應收票據及帳款—非關係人	(130,127)	62,373
A31160	應收票據及帳款—關係人	21,498	(26,298)
A31180	其他應收款	3,947	7,161
A31200	存 貨	111,315	170,679
A31240	其他流動資產	(8,543)	1,718
A32130	應付票據及帳款	49,277	(55,804)
A32230	其他流動負債	<u>31,342</u>	<u>(3,660)</u>
AAAA	營業活動之淨現金流入	<u>288,892</u>	<u>186,162</u>
	投資活動之現金流量		
B01200	取得以成本衡量之金融資產	(69,360)	-
B00600	取得無活絡市場之債務工具投資	-	(91,260)
B00700	處分無活絡市場之債務工具投資價 款	166,590	-
B01800	取得採用權益法之投資	(60,000)	(4,500)
B03700	存出保證金減少	1,495	945
B07500	收取之利息	948	929
B02700	取得不動產、廠房及設備	(534)	-
B02800	處分不動產、廠房及設備價款	-	76
BBBB	投資活動之淨現金流入（出）	<u>39,139</u>	<u>(93,810)</u>

（接次頁）

(承前頁)

代 碼		106年度	105年度
	籌資活動之現金流量		
C00200	短期借款減少	(\$ 230,000)	(\$ 507,000)
C00100	短期借款增加	280,000	487,000
C01600	償還長期借款	(300,000)	(250,000)
C05600	支付之利息	(10,857)	(14,377)
C05800	非控制權益變動	4,500	-
C05700	支付之所得稅	(27)	(33)
CCCC	籌資活動之淨現金流出	(256,384)	(284,410)
EEEE	現金淨增加(減少)數	71,647	(192,058)
E00100	年初現金餘額	<u>539,510</u>	<u>731,568</u>
E00200	年底現金餘額	<u>\$ 611,157</u>	<u>\$ 539,510</u>

後附之附註係本合併財務報告之一部分。

董事長：黃希文



經理人：王俊傑



會計主管：林宗輝



海悅國際開發股份有限公司及子公司

合併財務報表附註

民國 106 年及 105 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 107 年 3 月 23 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：

證券發行人財務報告編製準則之修正

該修正除配合金管會認可並發布生效之 IFRSs 新增若干會計項目及非金融資產減損揭露規定外，另配合國內實施 IFRSs 情形，強調若干認列與衡量規定，並新增關係人交易及商譽等揭露。

該修正規定，其他公司或機構與合併公司之董事長或總經理為同一人，或具有配偶或二親等以內關係者，除能證明不具控制或重大影響者外，係屬實質關係人。此外，該修正規定應揭露與合併公司進行重大交易之關係人名稱及關係，若單一關係人交易金額或餘額達合併公司各該項交易總額或餘額 10% 以上者，應按關係人名稱單獨列示。

(二) 107 年適用之證券發行人財務報告編製準則及金管會認可之 IFRSs。

<u>新發布 / 修正 / 修訂準則及解釋</u>	<u>IASB 發布之生效日(註1)</u>
「2014-2016 週期之年度改善」	註 2
IFRS 2 之修正「股份基礎給付交易之分類與衡量」	2018 年 1 月 1 日
IFRS 9「金融工具」	2018 年 1 月 1 日
IFRS 9 及 IFRS 7 之修正「強制生效日及過渡揭露」	2018 年 1 月 1 日
IFRS 15「客戶合約之收入」	2018 年 1 月 1 日
IFRS 15 之修正「IFRS 15 之闡釋」	2018 年 1 月 1 日
IAS 7 之修正「揭露倡議」	2017 年 1 月 1 日
IAS 12 之修正「未實現損失之遞延所得稅資產之認列」	2017 年 1 月 1 日
IAS 40 之修正「投資性不動產之轉換」	2018 年 1 月 1 日
IFRIC 22「外幣交易與預收付對價」	2018 年 1 月 1 日

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期間生效。

註 2：IFRS 12 之修正係追溯適用於 2017 年 1 月 1 日以後開始之年度期間；IAS 28 之修正係追溯適用於 2018 年 1 月 1 日以後開始之年度期間。

1. IFRS 9「金融工具」及相關修正

金融資產之分類、衡量與減損

就金融資產方面，所有原屬於 IAS 39「金融工具：認列與衡量」範圍內之金融資產後續衡量係以攤銷後成本衡量或以公允價值衡量。IFRS 9 對金融資產之分類規定如下。

合併公司公司投資之債務工具，若其合約現金流量完全為支付本金及流通在外本金金額之利息，分類及衡量如下：

- (1) 以收取合約現金流量為目的之經營模式而持有該金融資產，則該金融資產係以攤銷後成本衡量。此類金融資產後續係按有效利率認列利息收入於損益，並持續評估減損，減損損益認列於損益。
- (2) 藉由收取合約現金流量與出售金融資產而達成目的之經營模式而持有該金融資產，則該金融資產係以透過其他綜合損益按公允價值衡量。此類金融資產後續係按有效利率認列利息收入於損益，並持續評估減損，減損損益與兌換損益亦認列於損益，其他公允價值變動則認列於其他綜合損益。於該金融資產除列或重分類時，原先累積於其他綜合損益之公允價值變動應重分類至損益。

合併公司公司投資非屬前述條件之金融資產，係以公允價值衡量，公允價值變動認列於損益。惟合併公司得選擇於原始認列時，將非持有供交易之權益投資指定為透過其他綜合損益按公允價值衡量。此類金融資產除股利收益認列於損益外，其他相關利益及損失係認列於其他綜合損益，後續無須評估減損，累積於其他綜合損益之公允價值變動亦不重分類至損益。

合併公司暫以 106 年 12 月 31 日持有之金融資產與當日所存在之事實及情況，初步評估下列金融資產之分類與衡量將因適用 IFRS 9 而改變：

以成本衡量之未上市（櫃）股票投資依 IFRS 9 應改按公允價值衡量。

IFRS 9 採用「預期信用損失模式」認列金融資產之減損。以攤銷後成本衡量之金融資產、強制透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產、應收租賃款、IFRS 15「客戶合約之收入」產生之合約資產或放款承諾及財務保證合約，應認列備抵損失。若金融資產之信用風險自原始認列後並未顯著增加，則備抵損失係按未來 12 個月之預期信用損失衡量。若金融資產之信用風險自原始認列後已顯著增加且非低信用風險，則備抵損失係按剩餘存續期間之預期信用損失衡量。但未包括重大財務組成部分之應收帳款必須按存續期間之預期信用損失衡量備抵損失。

此外，原始認列時已有信用減損之金融資產，合併公司考量原始認列時之預期信用損失以計算信用調整後之有效利率，後續備抵損失則按後續預期信用損失累積變動數衡量。

合併公司初步評估對於應收帳款、合約資產及應收租賃款將適用簡化作法，以存續期間預期信用損失衡量備抵損失。合併公司評估債務工具投資與財務保證合約之信用風險自原始認列後是否顯著增加，以決定將採 12 個月或存續期間預期信用損失衡量備抵損失。合併公司預期適用 IFRS 9 預期信用損失模式將使金融資產之信用損失更早認列。

合併公司選擇於適用 IFRS 9 金融資產之分類、衡量與減損規定時不重編 106 年度比較資訊，首次適用之累積影響數將認列於首次適用日，並將揭露適用 IFRS 9 之分類變動及調節資訊。

追溯適用 IFRS 9 金融資產分類、衡量與減損規定，對 107 年 1 月 1 日資產、負債及權益之影響預計如下：

	106年12月31日 帳面金額	首次適用 之調整	107年1月1日 調整後 帳面金額
資產、負債及 權益之影響			
透過損益按公允價 值衡量之金融資 產—非流動	\$ -	\$ 299,828	\$ 299,828
以成本衡量之金融 資產—非流動	251,823	(251,823)	-
資產影響	<u>\$ 251,823</u>	<u>\$ 48,005</u>	<u>\$ 299,828</u>
保留盈餘	<u>\$ 425,997</u>	<u>\$ 48,005</u>	<u>\$ 474,002</u>
權益影響	<u>\$ 425,997</u>	<u>\$ 48,005</u>	<u>\$ 474,002</u>

2. IFRS 15「客戶合約之收入」及相關修正

IFRS 15 係規範來自客戶合約之收入認列原則，該準則將取代 IAS 18「收入」、IAS 11「建造合約」及相關解釋。

合併公司於適用 IFRS 15 時，係以下列步驟認列收入：

- (1) 辨認客戶合約；
- (2) 辨認合約中之履約義務；
- (3) 決定交易價格；
- (4) 將交易價格分攤至合約中之履約義務；及
- (5) 於滿足履約義務時認列收入。

非屬 IAS 2、IAS 16「不動產、廠房及設備」及 IAS 38「無形資產」適用範圍之直接相關履行合約成本，若其產生未來將用於滿足履約義務之資源且預期可回收，該成本將認列為履行合約資產。適用 IFRS 15 前，勞務存貨係按 IAS 2 認列為存貨。

合併公司選擇僅對 107 年 1 月 1 日尚未完成之合約追溯適用 IFRS 15，相關累積影響數將調整於該日保留盈餘。

此外，合併公司將揭露 107 年若仍繼續適用現行會計處理，其與適用 IFRS 15 之差異說明。

追溯適用 IFRS 15 對 107 年 1 月 1 日資產、負債及權益之影響預計如下：

	106年12月31日 帳面金額	首次適用 之調整	107年1月1日 調整後 帳面金額
存貨	\$ 104,496	(\$ 104,496)	\$ -
履行合約資產	-	51,839	51,839
資產影響	<u>\$ 104,496</u>	<u>(\$ 52,657)</u>	<u>\$ 51,839</u>
應付票據及帳款	\$ 98,691	(\$ 24,545)	\$ 74,146
負債影響	<u>\$ 98,691</u>	<u>(\$ 24,545)</u>	<u>\$ 74,146</u>
保留盈餘	\$ 425,997	(\$ 28,112)	\$ 397,885
權益影響	<u>\$ 425,997</u>	<u>(\$ 28,112)</u>	<u>\$ 397,885</u>

首次適用 107 年適用之 IFRSs 預期受影響之彙總如下：

	106年12月31日 帳面金額	首次適用 之調整	107年1月1日 調整後 帳面金額
資產、負債及 權益之影響			
透過損益按公允價 值衡量之金融資 產—非流動	\$ -	\$ 299,828	\$ 299,828
以成本衡量之金融 資產—非流動	251,823	(251,823)	-
存貨	104,496	(104,496)	-
履行合約資產	-	51,839	51,839
資產影響	<u>\$ 356,319</u>	<u>(\$ 4,652)</u>	<u>\$ 351,667</u>
應付票據及帳款	\$ 98,691	(\$ 24,545)	\$ 74,146
負債影響	<u>\$ 98,691</u>	<u>(\$ 24,545)</u>	<u>\$ 74,146</u>
保留盈餘	\$ 425,997	\$ 19,893	\$ 445,890
權益影響	<u>\$ 425,997</u>	<u>\$ 19,893</u>	<u>\$ 445,890</u>

除上述影響外，截至本合併財務報告通過發布日止，合併公司仍持續評估其他準則、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

<u>新發布 / 修正 / 修訂準則及解釋</u>	<u>IASB 發布之生效日(註1)</u>
「2015-2017 週期之年度改善」	2019 年 1 月 1 日
IFRS 9 之修正「具負補償之提前還款特性」	2019 年 1 月 1 日
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 16「租賃」	2019 年 1 月 1 日 (註2)
IFRS 17「保險合約」	2021 年 1 月 1 日
IAS 19 之修正「計畫修正、縮減或清償」	2019 年 1 月 1 日 (註3)
IAS 28 之修正「對關聯企業及合資之長期權益」	2019 年 1 月 1 日
IFRIC 23「所得稅之不確定性之處理」	2019 年 1 月 1 日

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期間生效。

註 2：金管會於 106 年 12 月 19 日宣布我國企業應自 108 年 1 月 1 日適用 IFRS 16。

註 3：2019 年 1 月 1 日以後發生之計畫修正、縮減或清償適用此項修正。

IFRS 16「租賃」

IFRS 16 係規範租賃之會計處理，該準則將取代 IAS 17「租賃」及相關解釋。

於適用 IFRS 16 時，若合併公司為承租人，除低價值標的資產租賃及短期租賃得選擇採用類似 IAS 17 之營業租賃處理外，其他租賃皆應於合併資產負債表上認列使用權資產及租賃負債。合併綜合損益表應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。在合併現金流量表中，償付租賃負債之本金金額表達為籌資活動，支付利息部分則列籌資活動。

對於合併公司為出租人之會計處理預計無重大影響。

IFRS 16 生效時，合併公司得選擇追溯適用至比較期間或將首次適用之累積影響數認列於首次適用日。

除上述影響外，截至本合併財務報告通過發布日止，合併公司仍持續評估其他準則、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。

(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。

子公司明細、持股比率及營業項目，參閱附註十一及附表三。

(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，按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) 存貨

1. 勞務合約成本

勞務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。

2. 營建用地

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。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。

(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) 有形及無形資產之減損

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。

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) 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、備供出售金融資產與放款及應收款。

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持有供交易之金融資產。

透過損益按公允價值衡量之金融資產係按公允價值衡量，其再衡量產生之利益或損失（不包含該金融資產所產生之任何股利或利息）係認列於損益。公允價值之決定方式請參閱附註二一。

B. 備供出售金融資產

備供出售金融資產係非衍生金融資產被指定為備供出售，或未被分類為放款及應收款、持有至到期日投資或透過損益按公允價值衡量之金融資產。

備供出售金融資產係按公允價值衡量，備供出售權益投資之股利，係認列於損益。其餘備供出售金融資產

帳面金額之變動係認列於其他綜合損益，於投資處分或確定減損時重分類為損益。

備供出售權益投資之股利於合併公司收款之權利確立時認列。

備供出售金融資產若屬於無活絡市場公開報價且公允價值無法可靠衡量之權益工具投資，及與此種無報價權益工具連結且須以交付該等權益工具交割之衍生工具，後續係以成本減除減損損失後之金額衡量，並單獨列為「以成本衡量之金融資產」。該等金融資產於後續能可靠衡量公允價值時，係按公允價值再衡量，其帳面金額與公允價值間之差額認列於其他綜合損益，若有減損時，則認列於損益。

C.放款及應收款

放款及應收款（包括應收帳款、現金、其他應收款、無活絡市場之債務工具投資與長期應收款）係採用有效利息法按攤銷後成本減除減損損失後之金額衡量，惟短期應收帳款之利息認列不具重大性之情況除外。

(2) 金融資產之減損

除透過損益按公允價值衡量之金融資產外，合併公司係於每一資產負債表日評估其他金融資產是否有減損客觀證據，當有客觀證據顯示，因金融資產原始認列後發生之單一或多項事項，致使金融資產之估計未來現金流量受損失者，該金融資產即已發生減損。

按攤銷後成本列報之金融資產，如應收帳款，該資產若經個別評估未有客觀減損證據，另再集體評估減損。應收款集體存在之客觀減損證據可能包含合併公司過去收款經驗、集體超過平均授信期間 90 天之延遲付款增加情況，以及與應收款拖欠有關之可觀察全國性或區域性經濟情勢變化。

按攤銷後成本列報之金融資產之減損損失金額係該資產帳面金額與估計未來現金流量按該金融資產原始有效利率折現之現值間之差額。

按攤銷後成本列報之金融資產於後續期間減損損失金額減少，且經客觀判斷該減少與認列減損後發生之事項有關，則先前認列之減損損失直接或藉由調整備抵帳戶予以迴轉認列於損益，惟該迴轉不得使金融資產帳面金額超過若未認列減損情況下於迴轉日應有之攤銷後成本。

當備供出售權益投資之公允價值低於成本且發生大幅或持久性下跌時，係為客觀減損證據。

其他金融資產客觀減損證據包含發行人或債務人之重大財務困難、違約（例如利息或本金支付之延滯或不償付）、債務人將進入破產或其他財務重整之可能性大增或由於財務困難而使金融資產之活絡市場消失。

當備供出售金融資產發生減損時，原先已認列於其他綜合損益之累計損失金額將重分類至損益。

備供出售權益工具投資已認列於損益之減損損失不得透過損益迴轉。任何認列減損損失後之公允價值回升金額係認列於其他綜合損益。

以成本衡量之金融資產之減損損失金額係該資產帳面金額與估計未來現金流量按類似金融資產之現時市場報酬率折現之現值間之差額。此種減損損失於後續期間不得迴轉。

所有金融資產之減損損失係直接自金融資產之帳面金額中扣除，惟應收帳款係藉由備抵帳戶調降其帳面金額。當判斷應收帳款無法收回時，係沖銷備抵帳戶。原先已沖銷而後續收回之款項則貸記備抵帳戶。除因應收帳款無法收回而沖銷備抵帳戶外，備抵帳戶帳面金額之變動認列於損益。

(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。

於一金融資產整體除列時，其帳面金額與所收取對價加計已認列於其他綜合損益之任何累計利益或損失之總和間之差額係認列於損益。

2. 金融負債

(1) 後續衡量

所有金融負債係以有效利息法按攤銷後成本衡量。

(2) 金融負債之除列

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

(十一) 收入認列

收入係按已收或應收對價之公允價值衡量，並扣除估計之客戶退貨、折扣及其他類似之折讓。銷貨退回係依據以往經驗及其他攸關因素合理估計未來之退貨金額提列。

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。

(十二) 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。

(十三) 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。

(十四) 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

依所得稅法規定計算之未分配盈餘加徵 10% 所得稅列為股東會決議年度之所得稅費用。

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具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，僅於其很有可能具有足夠課稅所得用以實現暫時性差異，且於可預見之未來預期將迴轉的範圍內，予以認列遞延所得稅資產。

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

遞延所得稅資產及負債係以預期負債清償或資產實現當期之稅率衡量，該稅率係以資產負債表日已立法或已實質性立法之稅率及稅法為基礎。遞延所得稅負債及資產之衡量係反映合併公司於資產負債表日預期回收或清償其資產及負債帳面金額之方式所產生之租稅後果。

3. 當期及遞延所得稅

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

五、重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源

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

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。

(一) 所得稅

由於未來獲利之不可預測性，合併公司於106年及105年12月31日分別尚有104,285仟元及128,629仟元之課稅損失並未認列為遞延所得稅資產。遞延所得稅資產之可實現性主要視未來能否有足夠之獲利或應課稅暫時性差異而定。若未來實際產生之獲利少於預期，可能會產生重大遞延所得稅資產之迴轉，該等迴轉係於發生年度認列為損益。

(二) 應收帳款、其他應收款及長期應收款之估計減損

當有客觀證據顯示減損跡象時，合併公司會考量未來現金流量之估計。減損損失之金額係以該資產之帳面金額及估計未來現金流量（排除尚未發生之未來信用損失）按該金融資產之原始有效利率折現之現值間的差額衡量。若未來實際現金流量少於預期，可能會產生重大減損損失。

(三) 存貨之減損

存貨淨變現價值係正常營業過程中之估計售價減除至完工尚需投入之估計成本及完成出售所需之估計成本後之餘額估計，該等估計係依目前市場狀況及類似產品之歷史銷售經驗評估，市場情況之改變可能重大影響該等估計結果。

六、現金

	106年12月31日	105年12月31日
活期及支票存款	\$ 592,494	\$ 536,040
庫存現金	3,768	3,470
約當現金（原始到期日在3個月以內之投資）		
附買回債券	14,895	-
	<u>\$ 611,157</u>	<u>\$ 539,510</u>

七、以成本衡量之金融資產－非流動

	106年12月31日	105年12月31日
國內未上市（櫃）公司 普通股	<u>\$ 251,823</u>	<u>\$ 182,463</u>
依衡量種類區分 備供出售	<u>\$ 251,823</u>	<u>\$ 182,463</u>

合併公司所持有之上述未上市（櫃）股票投資，於資產負債表日係按成本減除減損損失衡量，因其公允價值合理估計數之區間重大且無法合理評估各種估計之機率，致合併公司管理階層認為其公允價值無法可靠衡量。

以成本衡量之金融資產質押之資訊，參閱附註二三。

八、應收票據及帳款及長期應收款

	106年12月31日	105年12月31日
<u>應收票據及帳款</u>		
因營業而發生	\$ 246,019	\$ 129,826
非因營業而發生	-	7,564
減：備抵呆帳	6,400	9,310
	<u>\$ 239,619</u>	<u>\$ 128,080</u>

(一) 應收票據及帳款

合併公司對勞務銷售之平均授信為 90 天。備抵呆帳係參考帳齡分析、交易對方過去拖欠記錄及分析其目前財務狀況，以估計無法回收之金額。

於資產負債表日已逾期但合併公司尚未認列備抵呆帳之應收票據及帳款，因其信用品質並未重大改變，合併公司管理階層認為仍可回收其金額，合併公司對該等應收票據及帳款並未持有任何擔保品或其他信用增強保障。

應收票據及帳款之帳齡分析如下：

	106年12月31日	105年12月31日
未逾期	\$ 222,787	\$ 90,057
1~90天	16,832	11,344
91~120天	-	600
121~180天	-	28,989
365天以上	6,400	6,400
合計	<u>\$ 246,019</u>	<u>\$ 137,390</u>

以上係以逾期天數為基準進行之帳齡分析。

已逾期但未減損應收票據及帳款之帳齡分析如下：

	106年12月31日	105年12月31日
1~90天	<u>\$ 16,832</u>	<u>\$ 11,344</u>

以上係以逾期天數為基準進行帳齡之分析。

應收票據及帳款之備抵呆帳變動資訊如下：

	個別評估 減損損失	群組評估 減損損失	合計
106年1月1日餘額	\$ -	\$ 9,310	\$ 9,310
減：本年度迴轉呆帳費用	-	(2,910)	(2,910)
106年12月31日餘額	<u>\$ -</u>	<u>\$ 6,400</u>	<u>\$ 6,400</u>
105年1月1日餘額	\$ -	\$ 1,798	\$ 1,798
加：本年度提列呆帳費用	-	7,512	7,512
105年12月31日餘額	<u>\$ -</u>	<u>\$ 9,310</u>	<u>\$ 9,310</u>

(二) 長期應收款

資產負債表日之長期應收款如下：

	<u>106年12月31日</u>	<u>105年12月31日</u>
德商 UMAX SYSTEMS GmbH	\$ 156,904	\$ 156,904
減：備抵呆帳	<u>156,904</u>	<u>156,904</u>
淨 額	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>

本公司於 98 年 12 月委請律師對實質關係人德商 UMAX SYSTEMS GmbH (USG 公司) 長期應收款 156,904 仟元提出債權清償訴訟，並於 99 年 7 月 29 日獲德國當地法院判決勝訴，USG 公司對前述判決放棄上訴，故本公司委請律師向法院就 USG 公司之資產提出強制執行程序。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。

九、存 貨

	<u>106年12月31日</u>	<u>105年12月31日</u>
<u>勞務合約成本</u>		
代銷案 AA0606	\$ 29,007	\$ -
代銷案 AA0607	21,968	-
代銷案 AA0320	15,693	20,895
代銷案 AA0405	14,270	13,074
代銷案 AA0209	8,051	54,273
代銷案 AA0308	4,371	39,467
代銷案 AA0203	2,021	32,960
代銷案 AA0314	-	11,257
代銷案 AA0301	-	6,078
代銷案 AA0219	-	4,794
其 他	9,115	33,013
	<u>\$ 104,496</u>	<u>\$ 215,811</u>

106 及 105 年度與存貨相關之營業成本分別為 452,731 仟元及 311,345 仟元。

十、營建用地

	<u>106年12月31日</u>	<u>105年12月31日</u>
鶯歌鳳鳴段(一)	\$ 332,824	\$ 325,908
鶯歌鳳鳴段(二)	<u>132,276</u>	<u>132,277</u>
	<u>\$ 465,100</u>	<u>\$ 458,185</u>

上列營建用地係取得作為住宅開發之用。

設定抵押作為借款擔保之資訊，請參閱附註二三。

十一、子 公 司

(一) 列入合併財務報告之子公司

本合併財務報告編製主體如下：

<u>投資公司名稱</u>	<u>子 公 司 名 稱</u>	<u>業 務 性 質</u>	<u>所 持 股 權 百 分 比</u>		<u>說 明</u>
			<u>106年12月31日</u>	<u>105年12月31日</u>	
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	100.00%	100.00%	-
	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	85.00%	-	-
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	55.00%	55.00%	-

(二) 未列入合併財務報告之子公司：無。

十二、採用權益法之投資

投資關聯企業

	<u>106年12月31日</u>	<u>105年12月31日</u>
非上市(櫃)公司		
端泰股份有限公司	\$ 4,500	\$ 4,500
聯陞投資股份有限公司	<u>59,969</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 64,469</u>	<u>\$ 4,500</u>

	<u>所 有 權 權 益 及 表 決 權 百 分 比</u>	
	<u>106年12月31日</u>	<u>105年12月31日</u>
端泰股份有限公司	30.00%	30.00%
聯陞投資股份有限公司	20.00%	-

十三、借 款

(一) 短期借款

	<u>106年12月31日</u>	<u>105年12月31日</u>
<u>擔保借款</u> (附註二三)		
一 銀行借款(1)	\$ 30,000	\$ 30,000
<u>無擔保借款</u>		
一 銀行借款	<u>50,000</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 80,000</u>	<u>\$ 30,000</u>

(1) 本公司於 106 年 8 月 31 日以贊富建設股份有限公司 18,947 仟股抵押擔保借款 30,000 仟元 (參閱附註二三)，借款到期日為 107 年 5 月 11 日，利息按月支付，有效年利率為 2.10%，到期一次還本。

銀行借款之利率於 106 年及 105 年 12 月 31 日分別為 1.8% ~ 2.1% 及 2.10%。

(二) 長期借款

	<u>106年12月31日</u>	<u>105年12月31日</u>
<u>擔保借款</u> (附註二三)		
一 銀行借款(1)	\$ 147,500	\$ 147,500
一 銀行借款(2)	46,200	46,200
<u>無擔保借款</u>		
減：1 年內到期部分	<u>-</u>	<u>46,200</u>
	<u>\$ 193,700</u>	<u>\$ 147,500</u>

(1) 本公司於 102 年 9 月 27 日以營建用地抵押擔保借款 147,500 仟元 (參閱附註二三)，並由董事長黃希文先生擔任連帶保證人，借款到期日為 108 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。

(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 (參閱附註二三)，借款到期日為 110 年 4 月 11 日，利息按月支付，有效年利率為 2.7%，到期一次還本。

十四、應付公司債

本公司於 103 年 9 月 23 日，由台灣工業銀行擔保，發行有擔保普通公司債 3 億元，發行期間為 3 年，年利率為 1.4%，每年依票面利率單利計、付息一次，並於 106 年 9 月 23 日屆滿 3 年到期一次還本。

十五、退職後福利計畫

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

十六、權益

(一) 股本

	106年12月31日	105年12月31日
額定股數(仟股)	<u>200,000</u>	<u>200,000</u>
額定股本	<u>\$ 2,000,000</u>	<u>\$ 2,000,000</u>
已發行且已收足股款之股數 (仟股)	<u>85,600</u>	<u>85,600</u>
已發行股本	<u>\$ 856,000</u>	<u>\$ 856,000</u>

已發行之普通股每股面額為 10 元，每股享有一表決權及收取股利之權利。

(二) 保留盈餘及股利政策

依 104 年 5 月公司法之修正，股息及紅利之分派限於股東，員工非屬盈餘分派之對象。本公司已於 105 年 6 月 2 日股東常會決議通過修正公司章程之盈餘分派政策，並於章程中另外訂定員工酬勞之分派政策。

修正後章程之盈餘分派政策規定，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，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，參閱附註十七之(五)員工福利費用。

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。

分配未分配盈餘時，除屬非中華民國境內居住者之股東外，其餘股東可獲配按股利分配日之稅額扣抵比率計算之股東可扣抵稅額。

本公司於 106 年 6 月 19 日及 105 年 6 月 2 日舉行股東常會，分別決議通過 105 及 104 年度盈餘分配案如下：

	盈 餘 分 配 案		每 股 股 利 (元)	
	105年度	104年度	105年度	104年度
法定盈餘公積	\$ 1,065	\$ 9,100		
現金股利	-	-	\$ -	\$ -

本公司 107 年 3 月 23 日董事會擬議 106 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	\$ 18,268	
現金股利	308,160	\$ 3.6

有關 106 年度之盈餘分配案尚待預計於 107 年 6 月 21 日召開之股東常會決議。

十七、綜合損益

(一) 其他收入

	106年度	105年度
利息收入	\$ 948	\$ 929
其 他	52	17
	<u>\$ 1,000</u>	<u>\$ 946</u>

(二) 其他利益及損失

	106年度	105年度
淨外幣兌換損失	(\$ 1,149)	\$ -
處份投資(損失)利益	(5)	(6)
處分不動產、廠房及設備損失	-	(66)
其 他	(644)	(4,242)
	<u>(\$ 1,798)</u>	<u>(\$ 4,314)</u>

(三) 財務成本

	106年度	105年度
銀行借款利息	\$ 6,719	\$ 10,064
公司債利息	3,061	4,200
其他財務成本	<u>32</u>	<u>-</u>
以攤銷後成本衡量之金融負債之利息費用總額	9,812	14,264
減：列入符合要件資產成本之金額	(<u>6,915</u>)	(<u>7,161</u>)
	<u>\$ 2,897</u>	<u>\$ 7,103</u>

利息資本化相關資訊如下：

	106年度	105年度
利息資本化金額	\$ 6,915	\$ 7,161
利息資本化利率	1.43%~2.54%	1.71%~2.00%

(四) 折舊及攤銷

	106年度	105年度
不動產、廠房及設備	\$ 274	\$ 374
無形資產	<u>-</u>	<u>117</u>
合計	<u>\$ 274</u>	<u>\$ 491</u>
折舊費用依功能別彙總		
營業費用	<u>\$ 274</u>	<u>\$ 374</u>
攤銷費用依功能別彙總		
營業費用	<u>\$ -</u>	<u>\$ 117</u>

(五) 員工福利費用

	106年度	105年度
短期員工福利	\$ 106,719	\$ 69,087
退職後福利(附註十四)		
確定提撥計畫	<u>2,132</u>	<u>2,161</u>
員工福利合計	<u>\$ 108,851</u>	<u>\$ 71,248</u>
依功能別彙總		
營業費用	<u>\$ 108,851</u>	<u>\$ 71,248</u>

(六) 員工酬勞及董監酬勞

依 104 年 5 月修正後公司法及 105 年 6 月經股東會決議之修正章程，本公司係以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% 提撥員工酬勞及董監事酬勞。

106 及 105 年度員工酬勞及董監事酬勞分別於 107 年 3 月 23 日及 106 年 3 月 24 日經董事會決議如下：

估列比例

	<u>106年度</u>	<u>105年度</u>
員工酬勞	1%	1%
董監事酬勞	1%	1%

金額

	<u>106年度</u>			<u>105年度</u>				
	現	金	股	票	現	金	股	票
員工酬勞	\$ 1,874		\$ -		\$ 192		\$ -	
董監事酬勞		1,874		-		192		-

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。

105 及 104 年度員工酬勞及董監事酬勞之實際配發金額與 105 及 104 年度合併財務報告之認列金額並無差異。

有關本公司 107 及 106 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。

十八、所得稅

(一) 認列於損益之所得稅費用主要組成項目

	<u>106年度</u>	<u>105年度</u>
當期所得稅		
本年度產生者	\$ 9,853	\$ -
未分配盈餘加徵	958	8,190
認列於損益之所得稅費用	<u>\$ 10,811</u>	<u>\$ 8,190</u>

會計所得與當期所得稅費用之調節如下：

	106年度	105年度
繼續營業單位稅前淨利	<u>\$ 199,948</u>	<u>\$ 18,432</u>
稅前淨利按法定稅率計算之		
所得稅費用	\$ 33,991	\$ 3,133
稅上不可減除之費損	195	13
免稅所得	(25)	(270)
未分配盈餘加徵	958	8,190
未認列之虧損扣抵及可減除		
暫時性差異	(<u>24,308</u>)	(<u>2,876</u>)
認列於損益之所得稅費用	<u>\$ 10,811</u>	<u>\$ 8,190</u>

合併公司所適用之稅率為 17%。

我國於 107 年 2 月經總統公布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%，並自 107 年度施行。此外，107 年度未分配盈餘所適用之稅率將由 10% 調降為 5%。

由於 107 年度股東會盈餘分配情形尚具不確定性，故 106 年度未分配盈餘加徵 10% 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

	106年12月31日	105年12月31日
本期所得稅資產		
應收退稅款	\$ 1	\$ 12
本期所得稅負債		
應付所得稅	10,784	8,157

(三) 未於資產負債表中認列遞延所得稅資產之可減除暫時性差異、未使用虧損扣抵金額

	106年12月31日	105年12月31日
虧損扣抵		
107 年度到期	\$	\$ 61,167
108 年度到期		73,400
109 年度到期	350,883	361,495
110 年度到期	34,554	34,554
111 年度到期	<u>25,563</u>	<u>25,563</u>
	<u>\$ 411,000</u>	<u>\$ 556,179</u>

(接次頁)

(承前頁)

	106年12月31日	105年12月31日
可減除暫時性差異		
呆帳超限	\$ 159,826	\$ 163,334
減損損失	<u>37,130</u>	<u>37,130</u>
	<u>\$ 196,956</u>	<u>\$ 200,464</u>

(四)兩稅合一相關資訊

	106年12月31日	105年12月31日
股東可扣抵稅額帳戶餘額	<u>\$ -</u> (註)	<u>\$ 46,116</u>
盈餘分配適用之稅額扣抵比率	<u>106年度</u> (註)	<u>105年度</u> 25.15%

截至 106 年 12 月 31 日止，本公司無屬 86 年及以前年度之未分配盈餘。

註：107 年 2 月公布生效之中華民國所得稅法修正內容已廢除兩稅合一制度，106 年度相關資訊已不適用。

(五)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	104
海悅建設股份有限公司	104
海峽建設股份有限公司	104
海心國際股份有限公司	-
悅大建設股份有限公司	104

十九、每股盈餘

	單位：每股元	
	106年度	105年度
基本每股盈餘	<u>\$ 2.13</u>	<u>\$ 0.12</u>
稀釋每股盈餘	<u>\$ 2.13</u>	<u>\$ 0.12</u>

用以計算每股盈餘之淨利及普通股加權平均股數如下：

本期淨利

	<u>106年度</u>	<u>105年度</u>
用以計算基本每股盈餘之淨利	<u>\$ 182,675</u>	<u>\$ 10,649</u>
用以計算稀釋每股盈餘之淨利	<u>\$ 182,675</u>	<u>\$ 10,649</u>

股 數

	單位：仟股	
	<u>106年度</u>	<u>105年度</u>
用以計算基本每股盈餘之普通 股加權平均股數	85,600	85,600
具稀釋作用潛在普通股之影響：		
員工酬勞	<u>72</u>	<u>17</u>
用以計算稀釋每股盈餘之普通 股加權平均股數	<u>85,672</u>	<u>85,617</u>

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

二十、營業租賃協議

合併公司為承租人

營業租賃係承租辦公室，租賃期間為1年至3年。

不可取消營業租賃之未來最低租賃給付總額如下：

	<u>106年12月31日</u>	<u>105年12月31日</u>
不超過1年	\$ 5,406	\$ 4,644
1~5年	<u>133</u>	<u>4,457</u>
	<u>\$ 5,539</u>	<u>\$ 9,101</u>

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

除未上市櫃公司股票無市價可循(帳列以成本衡量之金融資產)外，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

106年12月31日

	<u>第 1 等級</u>	<u>第 2 等級</u>	<u>第 3 等級</u>	<u>合 計</u>
透過損益按公允價值衡量之 金融資產				
基金受益憑證	<u>\$ 1,970</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 1,970</u>

105年12月31日

	<u>第 1 等級</u>	<u>第 2 等級</u>	<u>第 3 等級</u>	<u>合 計</u>
透過損益按公允價值衡量之 金融資產				
基金受益憑證	<u>\$ 12,861</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 12,861</u>

106及105年度無第1等級與第2等級公允價值衡量間移轉之情形。

(三) 金融工具之種類

	<u>106年12月31日</u>	<u>105年12月31日</u>
<u>金融資產</u>		
放款及應收款(註1)	\$ 851,955	\$ 839,317
透過損益按公允價值衡量之 金融資產	1,970	12,861
備供出售金融資產(註2)	251,823	182,463
<u>金融負債</u>		
以攤銷後成本衡量(註3)	372,391	573,114

註1：餘額係包含現金、無活絡市場之債務工具投資、應收票據及帳款、其他應收款及長期應收款等以攤銷後成本衡量之應收款。

註2：餘額係包含分類為備供出售之以成本衡量金融資產餘額。

註3：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以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、應付公司債及借款。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本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：

	106年12月31日	105年12月31日
具公允價值利率風險		
— 金融資產	\$ 14,895	\$ -
— 金融負債	-	300,000
具現金流量利率風險		
— 金融資產	591,765	702,117
— 金融負債	273,700	223,700

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106及105年度之稅前淨利將增加（減少）1,590仟元及2,392仟元，主因為合併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。

106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
<u>非衍生金融資產</u>					
無附息資產	\$ 238,500	\$ 2,298	\$ -	\$ 6,400	\$ -
浮動利率資產	591,765	-	-	-	-
固定利率資產	-	14,895	-	-	-
	<u>\$ 830,265</u>	<u>\$ 17,193</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 6,400</u>	<u>\$ -</u>
<u>非衍生金融負債</u>					
無附息負債	\$ -	\$ 176,591	\$ -	\$ -	\$ -
浮動利率負債	552	1,105	83,803	199,392	-
	<u>\$ 552</u>	<u>\$ 177,696</u>	<u>\$ 83,803</u>	<u>\$ 199,392</u>	<u>\$ -</u>

105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
<u>非衍生金融資產</u>					
無附息資產	\$ 33,910	\$ 63,609	\$ 38,597	\$ 6,400	\$ -
浮動利率資產	535,527	-	-	166,590	-
	<u>\$ 569,437</u>	<u>\$ 63,609</u>	<u>\$ 38,597</u>	<u>\$ 172,990</u>	<u>\$ -</u>
<u>非衍生金融負債</u>					
無附息負債	\$ -	\$ 88,172	\$ -	\$ -	\$ -
浮動利率負債	493	986	188,231	45,164	-
固定利率負債	-	-	4,200	298,861	-
	<u>\$ 493</u>	<u>\$ 89,158</u>	<u>\$ 192,431</u>	<u>\$ 344,025</u>	<u>\$ -</u>

(2) 融資額度

	106年12月31日	105年12月31日
已動用金額	\$ 273,700	\$ 527,900
未動用金額	606,300	862,100
	<u>\$ 880,000</u>	<u>\$ 1,390,000</u>

(五) 金融資產移轉資訊

本公司讓售應收帳款之相關資訊如下：

105年度

交易對象	本期讓售金額	本期已收現金額	截至期末已預支金額	已預支金額 年利率(%)	金額	度
第一銀行	\$ -	\$ -	\$ 11,580	2.09%	\$ 43,862	

截至 106 年度讓售應收帳款合約已到期。

依讓售合約之約定，因商業糾紛（如銷貨退回或折讓等）而產生之損失由合併公司承擔，因信用風險而產生之損失則由該等銀行承擔。

二二、關係人交易

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

(一) 關係人名稱及其關係

<u>關 係 人 名 稱</u>	<u>與 合 併 公 司 之 關 係</u>
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
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

<u>帳 列 項 目</u>	<u>關係人類別 / 名稱</u>	<u>106年度</u>	<u>105年度</u>
勞務收入	實質關係人	<u>\$ 16,703</u>	<u>\$ 54,331</u>

(三) 營業成本

<u>帳 列 項 目</u>	<u>關係人類別 / 名稱</u>	<u>106年度</u>	<u>105年度</u>
勞務成本	實質關係人	<u>\$ 26,139</u>	<u>\$ -</u>

(四) 應收關係人款項

<u>帳 列 項 目</u>	<u>關係人類別 / 名稱</u>	<u>106年12月31日</u>	<u>105年12月31日</u>
應收帳款—關係人	實質關係人	<u>\$ 5,630</u>	<u>\$ 27,128</u>

流通在外之應收關係人款項未收取保證且未提列呆帳費用。

(五) 其他關係人交易

<u>帳 列 項 目</u>	<u>關係人類別 / 名稱</u>	<u>106年度</u>	<u>105年度</u>
租金支出	實質關係人	<u>\$ 4,929</u>	<u>\$ 4,838</u>

(六) 主要管理階層薪酬

對董事及其他主要管理階層之薪酬總額如下：

	<u>106年度</u>	<u>105年度</u>
短期員工福利	\$ 16,191	\$ 11,710
退職後福利	<u>157</u>	<u>108</u>
	<u>\$ 16,348</u>	<u>\$ 11,818</u>

董事及其他主要管理階層之薪酬係由薪酬委員會依照個人績效及考量市場行情決定。

二三、質抵押之資產

下列資產業經提供為借款之擔保品：

	<u>106年12月31日</u>	<u>105年12月31日</u>
營建用地	\$ 431,970	\$ 425,055
以成本衡量之金融資產	<u>182,463</u>	<u>182,463</u>
	<u>\$ 614,433</u>	<u>\$ 607,518</u>

二四、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：無。
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：附表三。
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。

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 106 年 12 月 31 日

附表一

單位：除另予註明者外，
為新台幣仟元

編號	背書保證者 公司名稱	被背書保證 公司名稱		對 關 (註 1)	對單一企業 背書保證 額 (註 2)	本期最高背書 保證額 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 金額佔最近淨值 財報比率(%)	背書 最高 額 (註 3)	屬母子公司 對背書保證	屬子公司 對背書保證	屬大陸地區 背書保證	對 備 註
		公 司	公 司												
0	本公司	海心國際股份有限公司	海心國際股份有限公司	2	\$ 1,281,997	\$ 80,000	\$ 80,000	\$ -	\$ -	6.24	\$ 2,563,994	是	-	-	-
0	本公司	海心國際股份有限公司	海心國際股份有限公司	2	1,281,997	100,000	100,000	-	-	7.80	2,563,994	是	-	-	-

註 1：背書保證者與被背書保證對象之關係有下列六種，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%；1,281,997 仟元 * 100% = 1,281,997 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%；1,281,997 仟元 * 200% = 2,563,994 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 106 年 12 月 31 日

附表二

單位：除另予註明外，
係新台幣仟元

持有之公司	有價證券種類及名稱	與有價證券發行人係屬之	帳列	科目	期 日	股 數 / 單 位 數 (仟 股 / 仟 單 位)	帳 面 金 額 (%)	持 股 比 例 (%)	公 允 價 值	備 註
本公司	股票 費富建設股份有限公司 台灣利得生物科技股份 有限公司 金軌泰股份有限公司 基金 瀚亞印度策略收益債券 基金	無 無 無 無	以成本衡量之金融資產—非流動 以成本衡量之金融資產—非流動 以成本衡量之金融資產—非流動 透過損益按公允價值衡量之金融資產—流動			18,947 600 5,250 200	\$ 182,463 16,860 52,500 1,970	10.53 1.49 5.00 -	不適用 不適用 不適用 \$ 1,970	- - - 註 1

註 1：公允價值係按 106 年 12 月 31 日基金淨資產價值計算。

註 2：投資子公司及關聯企業資訊，請參閱附表四。

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 106 年 12 月 31 日

單位：新台幣千元／外幣元

附表三

帳列應收款項之公司	交易對象	關係	應收關係人款項	週轉率	逾期金額	應收金額	關係人款項	應收關係人款項		備抵金額
								收回金額	期末後收回金額	
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)	156,904	請詳附註入之說明。	\$ -	\$ -	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 106 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

附表四

單位：除另予註明外，
 係新台幣千元

投資公司名稱	被投資公司名稱	所在地區	主要營業項目	原本期	投資去	資金額		末期	持	有被	本公司	本期	認列之	註
						本年	年底								比率(%)	帳面	金額	投資(損)	損益	備
本公司	海悅建設股份有限公司	台	經營不動產買賣及租賃、大樓開發租售業務	\$ 10,000	\$ 10,000	999	99.99	\$	8,174	(\$ 406)	(\$ 406)	(	406)	子公司
	海峽建設股份有限公司	台	經營不動產買賣及租賃、大樓開發租售業務	43,000	43,000	4,300	100.00		37,618	(1,328)	(1,328)	(	1,328)	子公司
	海心國際股份有限公司	台	經營不動產買賣及租賃、大樓開發租售業務	25,500	-	2,550	85.00		66,390	48,106	48,106	(	40,890	子公司
	瑞泰股份有限公司	台	經營照相器材及電子材料等批發買賣	4,500	4,500	450	30.00		4,500	864	864	(	-	關聯企業
	聯陞投資股份有限公司	台	一般投資業	60,000	-	6,000	20.00		59,969	(153)	(153)	(	31)	關聯企業
海峽建設股份有限公司	悅大建設股份有限公司	台	經營不動產買賣及租賃、大樓開發租售業務	33,000	33,000	3,300	55.00		29,478	(1,676)	(1,676)	(	922)	子公司

附件四、107年度合併財務報告及會計師查核報告

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107及106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	15~19		三
(四) 重大會計政策之彙總說明	19~32		四
(五) 重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源	32		五
(六) 重要會計項目之說明	32~51		六~二五
(七) 關係人交易	51~52		二六
(八) 質抵押之資產	52		二七
(九) 部門資訊	52		二八
(十) 附註揭露事項			
1. 重大交易事項相關資訊	53~58		二九
2. 轉投資事業相關資訊	53、57		二九
3. 大陸投資資訊	53		二九

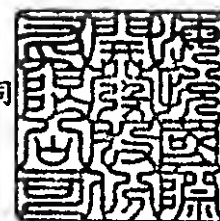
關係企業合併財務報表聲明書

本公司民國 107 年度（自 107 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 108 年 3 月 21 日

會計師查核報告

海悅國際開發股份有限公司 公鑒：

查核意見

海悅國際開發股份有限公司及其子公司（以下簡稱海悅國際公司及其子公司）民國 107 年及 106 年 12 月 31 日之合併資產負債表，暨民國 107 年及 106 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 107 年及 106 年 12 月 31 日之合併財務狀況，暨民國 107 年及 106 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 107 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 107 年度合併財務報表之關鍵查核事項敘明如下：

履行合約資產

履行合約資產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。且履行合約資產之帳面價值對整體財務報表係屬重大，因是，將履行合約資產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資產之估計所使用之資料，包括預估總銷售金額、預估累計銷售比例及預估總成本。

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

營建用地減損評估

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

本會計師對於上開項目已執行主要查核程序如下：

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

其他事項

海悅國際開發股份有限公司業已編製民國 107 及 106 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 107 年度合併財務報表查核之關鍵查核事項。本會計師於查核報告中敘明該等事項，除非法令不允許公開揭露特定事項，或在極罕見情況下，本會計師決定不於查核報告中溝通特定事項，因可合理預期此溝通所產生之負面影響大於所增進之公眾利益。

勤業眾信聯合會計師事務所

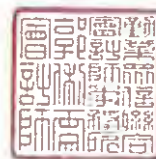
會計師 戴 信 維

戴信維



會計師 郭 俐 雯

郭俐雯



證券暨期貨管理委員會核准文號
台財證六字第 0930128050 號

證券暨期貨管理委員會核准文號
台財證六字第 0920123784 號

中 華 民 國 108 年 3 月 21 日



海悅國際地產開發股份有限公司及子公司

民國 107 年 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

代 碼	資 產	107年12月31日		106年12月31日	
		金 額	%	金 額	%
	流動資產				
1100	現金 (附註六)	\$ 588,361	24	\$ 611,157	34
1110	透過損益按公允價值衡量之金融資產	1,906	-	1,970	-
1140	合約資產	28,571	1	-	-
1150	應收票據及帳款—非關係人 (附註十)	251,646	10	233,989	13
1160	應收票據及帳款—關係人淨額 (附註十及二六)	38,085	2	5,630	1
1200	其他應收款	8,347	-	1,179	-
1320	存貨 (附註十一)	-	-	104,496	6
1350	營建用地 (附註十二及二七)	472,674	20	465,100	26
1479	其他流動資產	518,750	22	34,479	2
1482	履行合約成本—流動	51,080	2	-	-
11XX	流動資產總計	<u>1,959,420</u>	<u>81</u>	<u>1,458,000</u>	<u>82</u>
	非流動資產				
1510	透過損益按公允價值衡量之金融資產—非流動	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	93,393	4	-	-
1535	按攤銷後成本衡量之金融資產—非流動	27,618	1	-	-
1543	以成本衡量之金融資產 (附註八及二七)	-	-	251,823	14
1550	採用權益法之投資 (附註十五)	64,954	3	64,469	4
1600	不動產、廠房及設備淨額	805	-	763	-
1920	存出保證金	7,747	-	6,168	-
15XX	非流動資產總計	<u>460,723</u>	<u>19</u>	<u>323,223</u>	<u>18</u>
1XXX	資 產 總 計	<u>\$ 2,420,143</u>	<u>100</u>	<u>\$ 1,781,223</u>	<u>100</u>
	負 債 及 權 益				
	流動負債				
2100	短期借款 (附註十六及二七)	\$ 520,000	21	\$ 80,000	4
2150	應付票據及帳款	93,372	4	98,691	6
2230	本期所得稅負債 (附註二二)	10,312	-	10,784	1
2320	一年或一營業週期內到期長期負債 (附註十六)	161,250	7	-	-
2399	其他流動負債	133,296	6	80,216	4
21XX	流動負債總計	<u>918,230</u>	<u>38</u>	<u>269,691</u>	<u>15</u>
	非流動負債				
2540	長期借款 (附註十三及二七)	46,200	2	193,700	11
25XX	非流動負債總計	<u>46,200</u>	<u>2</u>	<u>193,700</u>	<u>11</u>
2XXX	負債總計	<u>964,430</u>	<u>40</u>	<u>463,391</u>	<u>26</u>
	歸屬於本公司業主之權益 (附註十九)				
3100	股本	856,000	35	856,000	48
	保留盈餘				
3310	法定盈餘公積	46,880	2	28,612	2
3350	未分配盈餘	552,633	23	397,385	22
3300	保留盈餘總計	599,513	25	425,997	24
3400	其他權益	(29,610)	(1)	-	-
31XX	本公司業主之權益總計	<u>1,425,903</u>	<u>59</u>	<u>1,281,997</u>	<u>72</u>
36XX	非控制權益	29,810	1	35,835	2
3XXX	權益總計	<u>1,455,713</u>	<u>60</u>	<u>1,317,832</u>	<u>74</u>
	負 債 與 權 益 總 計	<u>\$ 2,420,143</u>	<u>100</u>	<u>\$ 1,781,223</u>	<u>100</u>

後附之附註係本合併財務報告之一部分。

董事長：黃希文



經理人：王俊傑



會計主管：林宗輝



海悅國際開發股份有限公司及子公司

合併綜合損益表

民國 107 年及 106 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		107年度		106年度	
		金 額	%	金 額	%
	營業收入				
4600	勞務收入（附註二十及二六）	\$ 1,129,958	100	\$ 787,973	100
	營業成本				
5600	勞務成本（附註十一及二六）	<u>463,741</u>	<u>41</u>	<u>452,731</u>	<u>57</u>
5900	營業毛利	666,217	59	335,242	43
	營業費用（附註二一及二六）				
6200	管理費用	<u>214,073</u>	<u>19</u>	<u>131,568</u>	<u>17</u>
6900	營業淨利	<u>452,144</u>	<u>40</u>	<u>203,674</u>	<u>26</u>
	營業外收入及支出（附註二一）				
7010	其他收入	12,268	1	1,000	-
7020	其他利益及損失	9,470	1	(1,798)	-
7050	財務成本	(2,146)	-	(2,897)	(1)
7070	採用權益法認列之關聯企業及合資損益之份額	<u>484</u>	-	<u>(31)</u>	-
7000	營業外收入及支出合計	<u>20,076</u>	<u>2</u>	<u>(3,726)</u>	<u>(1)</u>
7900	稅前淨利	472,220	42	199,948	25
7950	所得稅費用（附註二二）	<u>11,962</u>	<u>1</u>	<u>10,811</u>	<u>1</u>
8200	本年度淨利	<u>460,258</u>	<u>41</u>	<u>189,137</u>	<u>24</u>

（接次頁）

(承前頁)

代 碼	107年度		106年度	
	金 額	%	金 額	%
	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			
	(\$ 29,610)	(3)	\$ -	-
8310	(29,610)	(3)	-	-
8300	其他綜合損益 (淨 額) 合計			
	(29,610)	(3)	-	-
8500	本年度綜合損益總額			
	<u>\$ 430,648</u>	<u>38</u>	<u>\$ 189,137</u>	<u>24</u>
	淨利 (損) 歸屬於：			
8610	本公司業主			
	\$ 461,783	41	\$ 182,675	23
8620	非控制權益			
	(1,525)	-	6,462	1
8600	<u>\$ 460,258</u>	<u>41</u>	<u>\$ 189,137</u>	<u>24</u>
	綜合損益總額歸屬於：			
8710	本公司業主			
	\$ 432,173	38	\$ 182,675	23
8720	非控制權益			
	(1,525)	-	6,462	1
8700	<u>\$ 430,648</u>	<u>38</u>	<u>\$ 189,137</u>	<u>24</u>
	每股盈餘 (附註二三)			
9710	基 本			
	<u>\$ 5.39</u>		<u>\$ 2.13</u>	
9810	稀 釋			
	<u>\$ 5.39</u>		<u>\$ 2.13</u>	

後附之附註係本合併財務報告之一部分。

董事長：黃希文



經理人：王俊傑



會計主管：林宗輝





海悅國際投資股份有限公司
子公司

民國 107 年 12 月 31 日

單位：新台幣千元

代碼	歸屬於本公司業主之權益		計	非控制權益	權益總額
	股本	其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產未實現損益			
A1	\$ 856,000	\$ 27,548	\$ 215,774	\$ 1,099,322	\$ 1,124,195
B1	-	1,064	(1,064)	-	-
Q1	-	-	-	4,500	4,500
D1	-	-	182,675	6,462	189,137
Z1	856,000	28,612	397,385	35,835	1,317,832
A3	-	-	19,893	-	19,893
A5	856,000	28,612	417,278	35,835	1,337,725
B1	-	18,268	(18,268)	-	-
B5	-	-	(308,160)	-	(308,160)
O1	-	-	-	(4,500)	(4,500)
D1	-	-	461,783	(1,525)	460,258
D3	-	-	-	-	(29,610)
D5	-	-	461,783	(1,525)	460,258
Z1	\$ 856,000	\$ 46,880	\$ 552,633	\$ 29,810	\$ 1,485,323

後附之附註係本合併財務報告之一部分。

經理人：王俊傑

會計主管：林宗輝



董事長：黃希文



海悅國際開發股份有限公司及子公司

合併現金流量表

民國 107 年及 106 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

代 碼		107年度	106年度
	營業活動之現金流量		
A10000	稅前淨利	\$ 472,220	\$ 199,948
A20010	不影響現金流量之收益費損項目：		
A20100	折舊費用	307	274
A20300	呆帳迴轉利益	-	(2,910)
A20300	預期信用減損迴轉利益	(5,790)	-
A20400	透過損益按公允價值衡量金融 資產之淨(利益)損失	(9,921)	5
A20900	財務成本	2,146	2,897
A21200	利息收入	(1,011)	(948)
A21300	股利收入	(10,093)	-
A22400	採用權益法認列之子公司、關 聯企業及合資損失之份額	(484)	31
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		
A31110	持有供交易之金融資產	-	10,886
A31130	應收票據及帳款—非關係人	(11,867)	(130,127)
A31160	應收票據及帳款—關係人	(32,455)	21,498
A31180	其他應收款	(7,168)	3,947
A31200	存 貨	-	111,315
A31125	合約資產	(28,571)	-
A31240	其他流動資產	(484,271)	(8,543)
A31280	履行合約成本	758	-
A32130	應付票據及帳款	19,226	49,277
A32230	其他流動負債	<u>51,121</u>	<u>31,342</u>
AAAA	營業活動之淨現金流(出)入	<u>(45,978)</u>	<u>288,892</u>
	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	(123,003)	-
B00040	取得按攤銷後成本衡量之金融資產	(27,618)	-

(接次頁)

(承前頁)

代 碼		107年度	106年度
B00200	透過損益按公允價值衡量之金融資產-減資退回股款	\$ 45,474	\$ -
B00100	取得透過損益按公允價值衡量之金融資產	(1,867)	-
B00700	出售無活絡市場之債務工具投資價款	-	166,590
B01200	取得以成本衡量之金融資產	-	(69,360)
B01800	取得採用權益法之投資	-	(60,000)
B02700	取得不動產、廠房及設備	(400)	(534)
B02800	處分不動產、廠房及設備價款	176	-
B03700	存出保證金(增加)減少	(1,579)	1,495
B07500	收取之利息	1,011	948
B07600	收取之股利	10,093	-
BBBB	投資活動之淨現金流(出)入	(97,713)	39,139
	籌資活動之現金流量		
C00100	短期借款增加	1,000,000	280,000
C00200	短期借款減少	(560,000)	(230,000)
C01600	舉借長期借款	13,750	-
C01700	償還長期借款	-	(300,000)
C04500	支付本公司業主股利	(308,160)	-
C05600	支付之利息	(9,383)	(10,857)
C05700	支付之所得稅	(10,812)	(27)
C05800	非控制權益變動	-	4,500
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(出)	120,895	(256,384)
EEEE	現金及約當現金淨(減少)增加數	(22,796)	71,647
E00100	年初現金及約當現金餘額	611,157	539,510
E00200	年底現金及約當現金餘額	\$ 588,361	\$ 611,157

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 107 年及 106 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 108 年 3 月 21 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：

1. IFRS 9「金融工具」及相關修正

IFRS 9「金融工具」取代 IAS 39「金融工具：認列與衡量」，並配套修正 IFRS 7「金融工具：揭露」等其他準則。IFRS 9 之新規定涵蓋金融資產之分類、衡量與減損及一般避險會計，相關會計政策請參閱附註四。

金融資產之分類、衡量與減損

合併公司依據 107 年 1 月 1 日所存在之事實及情況，於該日評估已存在金融資產之分類予以追溯調整，並選擇不予重編比較期間。於 107 年 1 月 1 日，各類別金融資產依 IAS 39 及 IFRS 9 所決定之衡量種類及帳面金額及其變動情形彙總如下：

金融資產類別	衡 量 種 類		帳 面 金 額		說 明
	IAS 39	IFRS 9	IAS 39	IFRS 9	
現金及約當現金	放款及應收款	按攤銷後成本衡量	\$ 611,157	\$ 611,157	-
基金受益憑證	透過損益按公允價值衡量	透過損益按公允價值衡量之權益工具投資	1,970	1,970	-
股票投資	備供出售金融資產	透過損益按公允價值衡量之權益工具投資	251,823	299,828	(1)
應收票據、應收帳款及其他應收款	放款及應收款	按攤銷後成本衡量	240,798	240,798	(2)

	107年1月1日 帳面金額 (IAS 39)			107年1月1日 帳面金額 (IFRS 9)		107年1月1日 保留盈餘 影響數	107年1月1日 其他權益 影響數	說明
	重	分	再	衡	量			
透過損益按公允價值衡量之金融資產	\$ 1,970	\$ -	\$ -	\$ 1,970	\$ -	\$ -	\$ -	
加：自備供出售 (IAS 39) 重分類		251,823	48,005	299,828	48,005	-	-	(1)
合 計	\$ 1,970	\$ 251,823	\$ 48,005	\$ 301,798	\$ 48,005	\$ -	\$ -	

- (1) 原依 IAS 39 以成本衡量之非上市（櫃）股票投資，依 IFRS 9 分類為透過損益按公允價值衡量，並應按公允價值再衡

量，因而 107 年 1 月 1 日之透過損益按公允價值衡量之金融資產及保留盈餘分別調整增加 48,005 仟元。

- (2) 應收票據、應收帳款及其他應收款原依 IAS 39 分類為放款及應收款，依 IFRS 9 則分類為以攤銷後成本衡量之金融資產，並評估預期信用損失。

2. IFRS 15「客戶合約之收入」及相關修正

IFRS 15 係規範來自客戶合約之收入認列原則，該準則將取代 IAS 18「收入」、IAS 11「建造合約」及相關解釋。相關會計政策請參閱附註四。

合併公司於適用 IFRS 15 時，係以下列步驟認列收入：

- (1) 辨認客戶合約；
- (2) 辨認合約中之履約義務；
- (3) 決定交易價格；
- (4) 將交易價格分攤至合約中之履約義務；及
- (5) 於滿足履約義務時認列收入。

非屬 IAS 2、IAS 16「不動產、廠房及設備」及 IAS 38「無形資產」適用範圍之直接相關履行合約成本，若其產生未來將用於滿足履約義務之資源且預期可回收，該成本係認列為履行合約資產。適用 IFRS 15 前，勞務存貨係按 IAS 2 認列為存貨。

合併公司選擇僅對 107 年 1 月 1 日尚未完成之合約追溯適用 IFRS 15，相關累積影響數將調整於該日保留盈餘。

此外，合併公司將揭露 107 年若仍繼續適用現行會計處理，其與適用 IFRS 15 之差異說明。

追溯適用 IFRS 15 對 107 年 1 月 1 日資產、負債及權益之影響如下：

	106年12月31日 帳面金額	首次適用 之調整	107年1月1日 調整後 帳面金額
存貨	\$ 104,496	(\$ 104,496)	\$ -
履行合約資產	-	51,839	51,839
資產影響	<u>\$ 104,496</u>	<u>(\$ 52,657)</u>	<u>\$ 51,839</u>
應付票據及帳款	\$ 98,691	(\$ 24,545)	\$ 74,146
負債影響	<u>\$ 98,691</u>	<u>(\$ 24,545)</u>	<u>\$ 74,146</u>

(二) 108 年適用之證券發行人財務報告編製準則及金管會認可之 IFRSs

新發布 / 修正 / 修訂準則及解釋	IASB 發布之生效日(註1)
「2015-2017 週期之年度改善」	2019 年 1 月 1 日
IFRS 9 之修正「具負補償之提前還款特性」	2019 年 1 月 1 日 (註2)
IFRS 16「租賃」	2019 年 1 月 1 日
IAS 19 之修正「計畫修正、縮減或清償」	2019 年 1 月 1 日 (註3)
IAS 28 之修正「對關聯企業及合資之長期權益」	2019 年 1 月 1 日
IFRIC 23「所得稅務處理之不確定性」	2019 年 1 月 1 日

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期間生效。

註 2：金管會允許合併公司得選擇提前於 107 年 1 月 1 日適用此項修正。

註 3：2019 年 1 月 1 日以後發生之計畫修正、縮減或清償適用此項修正。

2015-2017 週期之年度改善

2015-2017 週期之年度改善修正 IFRS 3、IFRS 11、IAS 12 及 IAS 23「借款成本」。其中 IAS 23 之修正係釐清，若特地舉借之借款於相關資產達到預定使用或出售狀態後仍流通在外，該借款負擔之借款成本應納入一般借款之資本化利率計算。

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。

租賃定義

首次適用 IFRS 16 時，合併公司將選擇僅就 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，目前已依 IAS 17 及 IFRIC 4 辨認為租賃之合約將不予重新評估並將依 IFRS 16 之過渡規定處理。

合併公司為承租人

首次適用 IFRS 16 時，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，其他租賃將於合併資產負債表認列使用權資產及租賃負債。合併綜合損益表將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將表達為籌資活動，支付利息部分將列為籌資活動。

目前依 IAS 17 以營業租賃處理之協議，於 108 年 1 月 1 日租賃負債之衡量將以剩餘租賃給付按該日承租人之增額借款利率折現，全部使用權資產將以該日之租賃負債金額衡量按前述利率折現並以如同於租賃開始日已適用 IFRS 16 之方式衡量。所認列之使用權資產均將適用 IAS 36 評估減損。

本公司預計將適用下列權宜作法：

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 日以前結束之租賃將依短期租賃處理。
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將使用後見之明。

108年1月1日資產、負債及權益之預計影響

	107年12月31日 帳面金額	首次適用 之調整	108年1月1日 調整後 帳面金額
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、負債及權益預計無重大影響。

除上述影響外，截至本合併財務報告通過發布日止，合併公司評估其他準則、解釋之修正將不致對財務狀況與財務績效造成重大影響。

(三) IASB 已發布但尚未經金管會認可並發布生效之 IFRSs

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

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

註 2：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 3：2020 年 1 月 1 日以後開始之年度期間推延適用此項修正。

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。

(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。

子公司明細、持股比率及營業項目，參閱附註十二及附表三。

(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) 履行合約成本

合約成本相關資產

勞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

營建用地

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。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。

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認列及除列。

(1) 衡量種類

107年

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

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及指定為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，其再衡量產生之利益或損失（不包含該金融資產所產生之任何股利或利息）係認列於損益。公允價值之決定方式請參閱附註二五。

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、按攤銷後成本衡量之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，利息收入係以有效利率乘以金融資產攤銷後成本計算。

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。

106 年

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、備供出售金融資產與放款及應收款。

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持有供交易之金融資產。

透過損益按公允價值衡量之金融資產係按公允價值衡量，其再衡量產生之利益或損失（不包含該金融資產所產生之任何股利或利息）係認列於損益。公允價值之決定方式請參閱附註二五。

B. 備供出售金融資產

備供出售金融資產係非衍生金融資產被指定為備供出售，或未被分類為放款及應收款、持有至到期日投資或透過損益按公允價值衡量之金融資產。

備供出售金融資產係按公允價值衡量，備供出售權益投資之股利，係認列於損益。其餘備供出售金融資產帳面金額之變動係認列於其他綜合損益，於投資處分或確定減損時重分類為損益。

備供出售權益投資之股利於合併公司收款之權利確立時認列。

備供出售金融資產若屬於無活絡市場公開報價且公允價值無法可靠衡量之權益工具投資，及與此種無報價權益工具連結且須以交付該等權益工具交割之衍生工具，後續係以成本減除減損損失後之金額衡量，並單獨列為「以成本衡量之金融資產」。該等金融資產於後續能可靠衡量公允價值時，係按公允價值再衡量，其帳面金額與公允價值間之差額認列於其他綜合損益，若有減損時，則認列於損益。

C.放款及應收款

放款及應收款（包括應收帳款、現金及約當現金、其他應收款、無活絡市場之債務工具投資與長期應收款）係採用有效利息法按攤銷後成本減除減損損失後之金額衡量，惟短期應收帳款之利息認列不具重大性之情況除外。

(2) 金融資產及合約資產之減損

107 年

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（含應收帳款）、透過其他綜合損益按公允價值衡量之債務工具投資、應收租賃款及合約資產之減損損失。

應收帳款、應收租賃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。

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，惟透過其他綜合損益按公允價值衡量之債務工具投資之備抵損失係認列於其他綜合損益，並不減少其帳面金額。

106 年

除透過損益按公允價值衡量之金融資產外，合併公司係於每一資產負債表日評估其他金融資產是否有減損客觀證據，當有客觀證據顯示，因金融資產原始認列後發生之

單一或多項事項，致使金融資產之估計未來現金流量受損失者，該金融資產即已發生減損。

按攤銷後成本列報之金融資產，如應收帳款，該資產若經個別評估未有客觀減損證據，另再集體評估減損。應收款集體存在之客觀減損證據可能包含合併公司過去收款經驗、集體超過平均授信期間 90 天之延遲付款增加情況，以及與應收款拖欠有關之可觀察全國性或區域性經濟情勢變化。

按攤銷後成本列報之金融資產之減損損失金額係該資產帳面金額與估計未來現金流量按該金融資產原始有效利率折現之現值間之差額。

按攤銷後成本列報之金融資產於後續期間減損損失金額減少，且經客觀判斷該減少與認列減損後發生之事項有關，則先前認列之減損損失直接或藉由調整備抵帳戶予以迴轉認列於損益，惟該迴轉不得使金融資產帳面金額超過若未認列減損情況下於迴轉日應有之攤銷後成本。

當備供出售權益投資之公允價值低於成本且發生大幅或持久性下跌時，係為客觀減損證據。

其他金融資產客觀減損證據包含發行人或債務人之重大財務困難、違約（例如利息或本金支付之延滯或不償付）、債務人將進入破產或其他財務重整之可能性大增或由於財務困難而使金融資產之活絡市場消失。

當備供出售金融資產發生減損時，原先已認列於其他綜合損益之累計損失金額將重分類至損益。

備供出售權益工具投資已認列於損益之減損損失不得透過損益迴轉。任何認列減損損失後之公允價值回升金額係認列於其他綜合損益。

以成本衡量之金融資產之減損損失金額係該資產帳面金額與估計未來現金流量按類似金融資產之現時市場報酬

率折現之現值間之差額。此種減損損失於後續期間不得迴轉。

所有金融資產之減損損失係直接自金融資產之帳面金額中扣除，惟應收帳款係藉由備抵帳戶調降其帳面金額。當判斷應收帳款無法收回時，係沖銷備抵帳戶。原先已沖銷而後續收回之款項則貸記備抵帳戶。除因應收帳款無法收回而沖銷備抵帳戶外，備抵帳戶帳面金額之變動認列於損益。

(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。

於 106 年（含）以前，於一金融資產整體除列時，其帳面金額與所收取對價加計已認列於其他綜合損益之任何累計利益或損失之總和間之差額係認列於損益。自 107 年起，於一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。於一透過其他綜合損益按公允價值衡量之債務工具投資整體除列時，其帳面金額與所收取對價加計已認列於其他綜合損益之任何累計利益或損失之總和間之差額係認列於損益。於一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

所有金融負債係以有效利息法按攤銷後成本衡量。

(2) 金融負債之除列

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

(十二) 收入認列

107年

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。

106年

收入係按已收或應收對價之公允價值衡量，並扣除估計之客戶退貨、折扣及其他類似之折讓。銷貨退回係依據以往經驗及其他攸關因素合理估計未來之退貨金額提列。

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。

(十三) 租賃

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具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，僅於其很有可能具有足夠課稅所得用以實現暫時性差異，且於可預見之未來預期將迴轉的範圍內，予以認列遞延所得稅資產。

遞延所得稅資產之帳面金額於每一資產負債表日予以重新檢視，並針對已不再很有可能具有足夠之課稅所得以供其回收所

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

遞延所得稅資產及負債係以預期負債清償或資產實現當期之稅率衡量，該稅率係以資產負債表日已立法或已實質性立法之稅率及稅法為基礎。遞延所得稅負債及資產之衡量係反映合併公司於資產負債表日預期回收或清償其資產及負債帳面金額之方式所產生之租稅後果。

3. 當期及遞延所得稅

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

五、重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源

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

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

	107年12月31日	106年12月31日
活期及支票存款	\$ 583,563	\$ 592,494
庫存現金	4,798	3,768
約當現金（原始到期日在3個月 以內之投資）		
附買回債券	-	14,895
	<u>\$ 588,361</u>	<u>\$ 611,157</u>

七、透過損益按公允價值衡量之金融資產

	<u>107年12月31日</u>	<u>106年12月31日</u>
<u>金融資產－流動</u>		
非衍生金融資產		
－基金受益憑證	\$ 1,906	\$ 1,970
<u>金融資產－非流動</u>		
非衍生金融資產		
－國內未上市（櫃）及興櫃股票	\$266,206	\$ -

八、以成本衡量之金融資產－106年

	<u>106年12月31日</u>
<u>非流動</u>	
國內未上市（櫃）普通股	\$ 251,823
依衡量種類區分	
備供出售	\$ 251,823

合併公司所持有之上述未上市（櫃）股票投資，於資產負債表日係按成本減除減損損失衡量，因其公允價值合理估計數之區間重大且無法合理評估各種估計之機率，致合併公司管理階層認為其公允價值無法可靠衡量。

以成本衡量之金融資產質押之資訊，參閱附註二七。

九、透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產－107年

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

十、應收票據及帳款及長期應收款

	<u>107年12月31日</u>	<u>106年12月31日</u>
<u>應收票據及帳款</u>		
按攤銷後成本衡量		
總帳面金額	\$ 290,341	\$ 246,019
減：備抵損失	(610)	(6,400)
	<u>\$ 289,731</u>	<u>\$ 239,619</u>

(一) 應收票據及帳款

107 年度

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：

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	<u>\$ 254,218</u>	<u>\$ 34,880</u>	<u>\$ 384</u>	<u>\$ 249</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 289,731</u>

應收票據及帳款備抵損失之變動資訊如下：

	107年1月1日 至12月31日
期初餘額 (IAS 39)	\$ 6,400
追溯適用 IFRS 9 調整數	-
期初餘額 (IFRS 9)	6,400
減：本期迴轉呆帳費用	(5,790)
期末餘額	<u>\$ 610</u>

106 年度

合併公司於 106 年之授信政策與前述 107 年授信政策相同。於應收票據及帳款之備抵呆帳評估係參考帳齡分析、交易對方過去拖欠記錄及分析其目前財務狀況，以估計無法回收之金額。

於資產負債表日已逾期但合併公司尚未認列備抵呆帳之應收票據及帳款，因其信用品質並未重大改變，合併公司管理階層認為仍

可回收其金額，合併公司對該等應收票據及帳款並未持有任何擔保品或其他信用增強保障。

應收票據及帳款之帳齡分析如下：

	106年12月31日
未逾期	\$ 222,787
1~90天	16,832
91~120天	-
121~180天	-
365天以上	<u>6,400</u>
合計	<u>\$ 246,019</u>

以上係以逾期天數為基準進行之帳齡分析。

已逾期但未減損應收票據及帳款之帳齡分析如下：

	106年12月31日
1~90天	<u>\$ 16,832</u>

以上係以逾期天數為基準進行之帳齡分析。

應收票據及帳款之備抵呆帳變動資訊如下：

	個別評估 減損損失	群組評估 減損損失	合計
106年1月1日餘額	\$ -	\$ 9,310	\$ 9,310
減：本期迴轉呆帳費用	-	(2,910)	(2,910)
106年12月31日餘額	<u>\$ -</u>	<u>\$ 6,400</u>	<u>\$ 6,400</u>

(二) 長期應收款

資產負債表日之長期應收款如下：

	107年12月31日	106年12月31日
德商 UMAX SYSTEMS GmbH	\$ 156,904	\$ 156,904
減：備抵呆帳	<u>156,904</u>	<u>156,904</u>
淨額	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>

本公司於 98 年 12 月委請律師對實質關係人德商 UMAX SYSTEMS GmbH (USG 公司) 長期應收款 156,904 仟元提出債權清償訴訟，並於 99 年 7 月 29 日獲德國當地法院判決勝訴，USG 公司對前述判決放棄上訴，故本公司委請律師向法院就 USG 公司之資產

提出強制執行程序。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。

十一、存 貨

	<u>106年12月31日</u>
<u>勞務合約成本</u>	
代銷案 AA0606	\$ 29,007
代銷案 AA0607	21,968
代銷案 AA0320	15,693
代銷案 AA0405	14,270
代銷案 AA0209	8,051
代銷案 AA0308	4,371
代銷案 AA0203	2,021
其 他	<u>9,115</u>
	<u>\$ 104,496</u>

106 年度與存貨相關之營業成本為 452,731 仟元。

十二、營建用地

	<u>107年12月31日</u>	<u>106年12月31日</u>
鶯歌鳳鳴段(一)	\$ 340,398	\$ 332,824
鶯歌鳳鳴段(二)	<u>132,276</u>	<u>132,276</u>
	<u>\$ 472,674</u>	<u>\$ 465,100</u>

上列營建用地係取得作為住宅開發之用。

設定抵押作為借款擔保之資訊，請參閱附註二七。

十三、其他流動資產

	<u>107年12月31日</u>	<u>106年12月31日</u>
預付土地款	\$480,158	\$ -
其 他	<u>38,592</u>	<u>34,479</u>
	<u>\$518,750</u>	<u>\$ 34,479</u>

上列預付土地款係本公司為取得新莊區信華段土地所支付之合約價款。

十四、子 公 司

(一) 列入合併財務報告之子公司

本合併財務報告編製主體如下：

投資公司名稱	子 公 司 名 稱	業 務 性 質	所 持 股 權 百 分 比		說 明
			107年 12月31日	106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	100.00%	100.00%	-
	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	85.00%	85.00%	-
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	55.00%	55.00%	-

(二) 未列入合併財務報告之子公司：無。

十五、採 用 權 益 法 之 投 資

投資關聯企業

	107年12月31日	106年12月31日
非上市(櫃)公司		
端泰股份有限公司	\$ 5,001	\$ 4,500
聯陞投資股份有限公司	59,953	59,969
	<u>\$ 64,954</u>	<u>\$ 64,469</u>

	所 有 權 權 益 及 表 決 權 百 分 比	
	107年12月31日	106年12月31日
端泰股份有限公司	30.00%	30.00%
聯陞投資股份有限公司	20.00%	20.00%

十六、借 款

(一) 短期借款

	107年12月31日	106年12月31日
<u>擔保借款</u> (附註二七)		
一銀行借款(1)	\$ -	\$ 30,000
<u>無擔保借款</u>		
一銀行借款	520,000	50,000
	<u>\$ 520,000</u>	<u>\$ 80,000</u>

(1) 本公司於 106 年 8 月 31 日以贊富建設股份有限公司 18,947 仟股抵押擔保借款 30,000 仟元(參閱附註二七)，借款到期日為 107 年 5 月 11 日，到期一次還本。

銀行借款之利率於 107 年及 106 年 12 月 31 日分別為 1.75% ~ 2.29% 及 1.8% ~ 2.1%。

(二) 長期借款

	<u>107年12月31日</u>	<u>106年12月31日</u>
<u>擔保借款</u> (附註二七)		
—銀行借款(1)	\$ 161,250	\$ 147,500
—銀行借款(2)	46,200	46,200
減：1 年內到期部分	<u>(161,250)</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 46,200</u>	<u>\$ 193,700</u>

(1) 本公司於 102 年 9 月 27 日以營建用地抵押擔保借款 147,500 仟元(參閱附註二七)，並由董事長黃希文先生擔任連帶保證人，借款到期日為 108 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。

(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(參閱附註二七)，原借款到期日為 106 年 4 月 11 日，後延展借款到期日為 110 年 4 月 11 日，利息按月支付，有效年利率為 2.70%，到期一次還本。

十七、應付公司債

本公司於 103 年 9 月 23 日，由台灣工業銀行擔保，發行有擔保普通公司債 3 億元，發行期間為 3 年，年利率為 1.4%，每年依票面利率單利計、付息一次，並於 106 年 9 月 23 日屆滿 3 年到期一次還本。

十八、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二一。

十九、權 益

(一) 股 本

	107年12月31日	106年12月31日
額定股數(仟股)	<u>200,000</u>	<u>200,000</u>
額定股本	<u>\$ 2,000,000</u>	<u>\$ 2,000,000</u>
已發行且已收足股款之股數 (仟股)	<u>85,600</u>	<u>85,600</u>
已發行股本	<u>\$ 856,000</u>	<u>\$ 856,000</u>

已發行之普通股每股面額為 10 元，每股享有一表決權及收取股利之權利。

(二) 保留盈餘及股利政策

依 104 年 5 月公司法之修正，股息及紅利之分派限於股東，員工非屬盈餘分派之對象。本公司已於 105 年 6 月 2 日股東常會決議通過修正公司章程之盈餘分派政策，並於章程中另外訂定員工酬勞之分派政策。

修正後章程之盈餘分派政策規定，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，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，參閱附註二一之(五)員工福利費用。

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。

本公司於 107 年 6 月 21 日及 106 年 6 月 19 日舉行股東常會，分別決議通過 106 及 105 年度盈餘分配案如下：

	盈 餘 分 配 案		每 股 股 利 (元)	
	106年度	105年度	106年度	105年度
法定盈餘公積	\$ 18,268	\$ 1,064		
現金股利	308,160	-	\$ 3.6	\$ -

本公司 108 年 3 月 21 日董事會擬議 107 年度盈餘分配案如下：

	<u>盈 餘 分 配 案</u>	<u>每 股 股 利 (元)</u>
法定盈餘公積	\$ 46,178	
特別盈餘公積	29,610	
現金股利	325,280	\$ 3.8

有關 107 年度之盈餘分配案尚待預計於 108 年 6 月 17 日召開之股東常會決議。

二十、收 入

	<u>107年度</u>	<u>106年度</u>
客戶合約收入		
勞務收入	<u>\$1,129,665</u>	<u>\$787,973</u>

合約成本相關資產

107年12月31日

流 動

履行合約成本

代銷案 AA0706	\$ 12,153
代銷案 AA0702	8,658
代銷案 AA0606	6,260
代銷案 AA0703	4,754
代銷案 AA0710	3,956
代銷案 AA0709	3,367
其 他	<u>11,932</u>
	<u>\$ 51,080</u>

二一、綜合損益

(一) 其他收入

	<u>107年度</u>	<u>106年度</u>
利息收入	\$ 1,011	\$ 948
股利收入	10,093	-
其 他	<u>1,164</u>	<u>52</u>
	<u>\$ 12,268</u>	<u>\$ 1,000</u>

(二) 其他利益及損失

	107年度	106年度
淨外幣兌換利益(損失)	\$ 706	(\$ 1,149)
透過損益按公允價值衡量金融 融資產之淨利益(損失)	9,921	-
處份投資損失	-	(5)
處分不動產、廠房及設備利益	125	-
其他	(1,282)	(644)
	<u>\$ 9,470</u>	<u>(\$ 1,798)</u>

(三) 財務成本

	107年度	106年度
銀行借款利息	\$ 9,720	\$ 6,719
公司債利息	-	3,061
其他財務成本	-	32
以攤銷後成本衡量之金融負 債之利息費用總額	9,720	9,812
減：列入符合要件資產成本 之金額	(7,574)	(6,915)
	<u>\$ 2,146</u>	<u>\$ 2,897</u>

利息資本化相關資訊如下：

	107年度	106年度
利息資本化金額	\$ 7,574	\$ 6,915
利息資本化利率	1.75%~%2.70	1.43%~2.54%

(四) 折舊及攤銷

	107年度	106年度
不動產、廠房及設備	<u>\$ 307</u>	<u>\$ 274</u>
折舊費用依功能別彙總 營業費用	<u>\$ 307</u>	<u>\$ 274</u>

(五) 員工福利費用

	107年度	106年度
短期員工福利	\$ 184,120	\$ 106,719
退職後福利(附註十四)		
確定提撥計畫	3,722	2,132
員工福利合計	<u>\$ 187,842</u>	<u>\$ 108,851</u>
依功能別彙總		
營業費用	<u>\$ 187,842</u>	<u>\$ 108,851</u>

(六) 員工酬勞及董監酬勞

依 104 年 5 月修正後公司法及 105 年 6 月經股東會決議之修正章程，本公司係以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% 提撥員工酬勞及董監事酬勞。

107 及 106 年度員工酬勞及董監事酬勞分別於 108 年 3 月 21 日及 107 年 3 月 23 日經董事會決議如下：

估列比例

	107年度	106年度
員工酬勞	1%	1%
董監事酬勞	1%	1%

金 額

	107年度			106年度		
	現	金	票	現	金	票
員工酬勞	\$ 4,818	\$ -	-	\$ 1,874	\$ -	-
董監事酬勞	4,818	-	-	1,874	-	-

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。

106 及 105 年度員工酬勞及董監事酬勞之實際配發金額與 106 及 105 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。

二二、所得稅

(一) 認列於損益之所得稅費用主要組成項目

	<u>107年度</u>	<u>106年度</u>
當期所得稅		
本年度產生者	\$ 10,632	\$ 9,853
未分配盈餘加徵	<u>1,330</u>	<u>958</u>
認列於損益之所得稅費用	<u>\$ 11,962</u>	<u>\$ 10,811</u>

會計所得與當期所得稅費用之調節如下：

	<u>107年度</u>	<u>106年度</u>
繼續營業單位稅前淨利	<u>\$ 472,220</u>	<u>\$ 199,948</u>
稅前淨利按法定稅率計算之		
所得稅費用	\$ 94,444	\$ 33,991
稅上不可減除之費損	2	195
免稅所得	74	(25)
未分配盈餘加徵	1,330	958
未認列之虧損扣抵及可減除		
暫時性差異	(<u>83,888</u>)	(<u>24,308</u>)
認列於損益之所得稅費用	<u>\$ 11,962</u>	<u>\$ 10,811</u>

合併公司於106年所適用之稅率為17%。107年2月修正後中華民國所得稅法，將營利事業所得稅稅率由17%調整為20%，並自107年度施行。此外，107年度未分配盈餘所適用之稅率將由10%調降為5%。

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

	<u>107年12月31日</u>	<u>106年12月31日</u>
本期所得稅資產		
應收退稅款	\$ -	\$ 1
本期所得稅負債		
應付所得稅	10,312	10,784

(三) 未於資產負債表中認列遞延所得稅資產之可減除暫時性差異、未使用虧損扣抵金額

	107年12月31日	106年12月31日
虧損扣抵		
109年度到期	\$ -	\$ 350,883
110年度到期	-	34,554
111年度到期	-	25,563
	<u>\$ -</u>	<u>\$ 411,000</u>
可減除暫時性差異		
呆帳超限	\$ 153,542	\$ 159,826
減損損失	37,130	37,130
	<u>\$ 190,672</u>	<u>\$ 196,956</u>

(四) 本公司及子公司所得稅申報案件經我國稅捐機關核定年度，列示如下：

公 司 名 稱	截 至 年 度
海悅國際開發股份有限公司	106
海悅建設股份有限公司	106
海峽建設股份有限公司	106
悅大建設股份有限公司	106
海心國際股份有限公司	106

二三、每股盈餘

單位：每股元

	107年度	106年度
基本每股盈餘	<u>\$ 5.39</u>	<u>\$ 2.13</u>
稀釋每股盈餘	<u>\$ 5.39</u>	<u>\$ 2.13</u>

用以計算每股盈餘之淨利及普通股加權平均股數如下：

本期淨利

	107年度	106年度
用以計算基本每股盈餘之淨利	<u>\$ 461,783</u>	<u>\$ 182,675</u>
用以計算稀釋每股盈餘之淨利	<u>\$ 461,783</u>	<u>\$ 182,675</u>

股 數	單位：仟股	
	107年度	106年度
用以計算基本每股盈餘之普通 股加權平均股數	85,600	85,600
具稀釋作用潛在普通股之影響： 員工酬勞	115	72
用以計算稀釋每股盈餘之普通 股加權平均股數	85,715	85,672

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。於次年度股東會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。

二四、營業租賃協議

合併公司為承租人

營業租賃係承租辦公室，租賃期間為1年至3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	106年12月31日
不超過1年	\$ 5,273	\$ 5,406
1~5年	-	133
	<u>\$ 5,273</u>	<u>\$ 5,539</u>

二五、金融工具

(一) 公允價值資訊—以重複性基礎按公允價值衡量之金融工具

107年12月31日

	第 1 等級	第 2 等級	第 3 等級	合 計
<u>透過損益按公允價值衡 量之金融資產</u>				
基金受益憑證	\$ 1,906	\$ -	\$ -	\$ 1,906
國內未上市(櫃)及興 櫃股票	-	18,019	248,187	266,206
合 計	<u>\$ 1,906</u>	<u>\$ 18,019</u>	<u>\$248,187</u>	<u>\$268,112</u>

(接次頁)

(承前頁)

	第 1 等級	第 2 等級	第 3 等級	合 計
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	<u>\$ 32,054</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 61,339</u>	<u>\$ 93,393</u>

106 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	<u>\$ 1,970</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 1,970</u>

107 及 106 年度無第 1 等級與第 2 等級公允價值衡量間移轉之情形。

(二) 金融工具之種類

	107年12月31日	106年12月31日
<u>金融資產</u>		
放款及應收款 (註 1)	\$ -	\$ 851,955
透過損益按公允價值衡量之金融資產	268,112	1,970
備供出售金融資產 (註 2)	-	251,823
按攤銷後成本衡量之金融資產 (註 3)	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	93,393	-
<u>金融負債</u>		
按攤銷後成本衡量 (註 4)	820,822	372,391

註 1：餘額係包含現金、無活絡市場之債務工具投資、應收票據及帳款、其他應收款及長期應收款等以攤銷後成本衡量之應收款。

註 2：餘額係包含分類為備供出售之以成本衡量金融資產餘額。

註 3：餘額係包含現金及約當現金、按攤銷後成本衡量之金融資產、應收票據及帳款及其他應收款等按攤銷後成本衡量之放款及應收款。

註 4：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以攤銷後成本衡量之金融負債。

(三) 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、應付公司債及借款。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本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：

	107年12月31日	106年12月31日
具公允價值利率風險		
— 金融資產	\$ -	\$ 14,895
— 金融負債	-	-
具現金流量利率風險		
— 金融資產	582,134	591,765
— 金融負債	727,450	273,700

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 107 及 106 年度之稅前淨利將（減少）增加（375）仟元及 1,590 仟元，主因為合併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。

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	-	-	-	-
固定利率資產	-	-	-	-	-
	<u>\$ 864,362</u>	<u>\$ 12,487</u>	<u>\$ 638</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>
非衍生金融負債					
無附息負債	\$ -	\$ 222,045	\$ -	\$ -	\$ -
浮動利率負債	71,201	2,322	10,449	653,590	-
	<u>\$ 71,201</u>	<u>\$ 224,367</u>	<u>\$ 10,449</u>	<u>\$ 653,590</u>	<u>\$ -</u>

106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	\$ 238,500	\$ 2,298	\$ -	\$ 6,400	\$ -
浮動利率資產	591,765	-	-	-	-
固定利率資產	-	14,895	-	-	-
	<u>\$ 830,265</u>	<u>\$ 17,193</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 6,400</u>	<u>\$ -</u>
非衍生金融負債					
無附息負債	\$ -	\$ 176,591	\$ -	\$ -	\$ -
浮動利率負債	552	1,105	83,803	199,392	-
	<u>\$ 552</u>	<u>\$ 177,696</u>	<u>\$ 83,803</u>	<u>\$ 199,392</u>	<u>\$ -</u>

(2) 融資額度

	107年12月31日	106年12月31日
已動用金額	\$ 727,450	\$ 273,700
未動用金額	<u>352,550</u>	<u>606,300</u>
	<u>\$ 1,080,000</u>	<u>\$ 880,000</u>

(四) 金融資產移轉資訊

本公司讓售應收帳款之相關資訊如下：

106 年度

交易對象	本期讓售金額	本期已收現金額	截至期末已預支金額	已預支金額 年利率(%)	額	度
第一銀行	\$ -	\$ -	\$ 11,580	%	\$ 43,862	

截至 106 年度讓售應收帳款合約已到期。

依讓售合約之約定，因商業糾紛（如銷貨退回或折讓等）而產生之損失由合併公司承擔，因信用風險而產生之損失則由該等銀行承擔。

二六、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
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	107年度	106年度
勞務收入	實質關係人		
	鉅陞建設	\$ 144,953	\$ -
	其他	12,211	16,703
		<u>\$ 157,164</u>	<u>\$ 16,703</u>

(三) 營業成本

帳列項目	關係人類別／名稱	107年度	106年度
勞務成本	實質關係人	<u>\$ 4,398</u>	<u>\$ 26,139</u>

(四) 應收關係人款項

帳列項目	關係人類別／名稱	107年12月31日	106年12月31日
應收帳款及票據－ 關係人	實質關係人		
	鉅陞建設	\$ 36,555	\$ -
	其他	<u>1,530</u>	<u>5,630</u>
		<u>\$ 38,085</u>	<u>\$ 5,630</u>

流通在外之應收關係人款項未收取保證且未提列呆帳費用。

(五) 其他關係人交易

帳列項目	關係人類別／名稱	107年度	106年度
租金支出	實質關係人	<u>\$ 5,086</u>	<u>\$ 4,929</u>

(六) 主要管理階層薪酬

對董事及其他主要管理階層之薪酬總額如下：

	107年度	106年度
短期員工福利	\$ 23,909	\$ 16,191
退職後福利	<u>207</u>	<u>157</u>
	<u>\$ 24,116</u>	<u>\$ 16,348</u>

董事及其他主要管理階層之薪酬係由薪酬委員會依照個人績效及考量市場行情決定。

二七、質抵押之資產

下列資產業經提供為借款之擔保品：

	107年12月31日	106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）	\$ 27,618	\$ -
營建用地	439,545	431,970
透過損益按公允價值衡量之金 融資產	219,312	-
以成本衡量之金融資產	<u>-</u>	<u>182,463</u>
	<u>\$ 686,475</u>	<u>\$ 614,433</u>

二八、部門資訊

合併公司之應報導部門為不動產代銷單一部門。

二九、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：附表五。
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：附表三。
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。

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 107 年 12 月 31 日

附表一

單位：除另予註明者外，
為新台幣千元

編號	背書保證者名稱	被背書保證對象名稱	關係(註1)	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(%)	背書最高限額(註3)	屬母子公司對背書保證	屬子公司對母子公司背書保證	對大陸地區備	註
0	本公司	海心國際股份有限公司	2	\$1,425,903	\$180,000	\$180,000	\$-	\$-	12.62	\$2,851,806	是	-	-	-

註1：背書保證者與被背書保證對象之關係有下列六種，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%：1,425,903 千元 * 100% = 1,425,903 千元。

註3：背書保證最高限額為最近期經會計師查核簽證或核閱財務報表之淨值 200%：1,425,903 千元 * 200% = 2,851,806 千元。

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 107 年 12 月 31 日

附表二

單位：除另予註明外，
係新台幣千元

持有之公司	有價證券種類及名稱	與有價證券發行人係屬之	報列	科目	期股數/單位數 (仟股/仟單位)	帳面金額	持股比例 (%)	本備	
								公允價值	註
本公司	股票								
	寶雷建設股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產 — 非流動		14,400	\$ 219,312	10.53	\$ 219,312	—
	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	18,019	1.47	18,019	—
	金輪泰股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產 — 非流動		5,250	28,875	5.00	28,875	—
	新潤興業股份有限公司	無	透過其他綜合損益按公允價值衡量之 金融資產—非流動		1,908	32,054	1.91	32,054	—
	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		1,100	22,099	1.97	22,099	—
	力品科技股份有限公司	無	透過其他綜合損益按公允價值衡量之 金融資產—非流動		1,800	39,240	0.07	39,240	—
	基金 瀚亞印度策略收益債券 基金	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產 — 流動		200	1,906	-	1,906	註 1

註 1：公允價值係按 107 年 12 月 31 日基金淨資產價值計算。

註 2：投資子公司及關聯企業資訊，請參閱附表四。

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 107 年 12 月 31 日

附表三

單位：新台幣千元／外幣元

帳列應收款項之公司 本公司	交易對象 德商 UMAX SYSTEMS GmbH	關係 其他關係人	應收關係人 款項餘額 \$ 156,904 (EUR\$ 3,428,104) (註)	過 期 率 -	逾 期 金 \$ 156,904 (EUR\$ 3,428,104)	應收 額 \$ 156,904 (EUR\$ 3,428,104)	關係人 處 請詳附註十之說明。	項 式 \$	應收關係人款項 收回金額 -	提 列 帳 額 \$	抵 備 金 額 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 107 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

附表四

單位：除另予註明外，
 係新台幣千元

投資公司名稱	被投資公司名稱	所在地區	主要營業項目	原本期	投資		期末	持有	有據	被投資公司	本期	本期	本期	之	註
					本期	上期										比	面	損	損	益	備
本公司	海悅建設股份有限公司	台	經營不動產買賣及租賃、大樓開發銷售業務	\$ 10,000	\$ 10,000	999	99.99	\$ 7,772	402	402	(\$ 402)	(\$ 402)	402	子公司	
	海峽建設股份有限公司	台	經營不動產買賣及租賃、大樓開發銷售業務	43,000	43,000	4,300	100.00	35,404	2,214	2,214	(2,214)	(2,214)	2,214	子公司	
	海心國際股份有限公司	台	經營不動產買賣及租賃、大樓開發銷售業務	25,500	25,500	2,550	85.00	40,650	282	282	(282)	(282)	240	子公司	
	瑞泰股份有限公司	台	經營照相器材及電子材料零售批發業務	4,500	4,500	450	30.00	5,001	1,670	1,670	501	501	501	關聯企業	
	聯陞投資股份有限公司	台	經營不動產買賣及租賃、大樓開發銷售業務	60,000	60,000	6,000	20.00	59,953	83	83	(83)	(83)	17	關聯企業	
	悅大建設股份有限公司	台	經營不動產買賣及租賃、大樓開發銷售業務	33,000	33,000	3,300	55.00	27,666	3,295	3,295	(3,295)	(3,295)	1,812	子公司	

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 107 年度

附表五

單位：除另予註明者外，為新台幣仟元

取得不動產之公司	產名	事實發生日期	交易金額	債款支付情形	交易對象	關係	交易對象為關係人者，其前次移轉資料			價格參考依據	取得目的	及其他情形	約定事項
							所有權人	移轉日期	移轉金額				
海悅國際開發股份有限公司	新北市新莊區佳華段三小段及泰山區佳華段五小段等 4 筆土地	107/12/14	\$ 480,158	依合約付款條件執行	自然人，共 21 人	非關係人	不適用	不適用	不適用	\$	不適用	獲取營業收入及利潤	無

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

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。

附件五、106年度個體財務報告及會計師查核報告

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106及105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	14~19		三
(四) 重大會計政策之彙總說明	20~29		四
(五) 重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源	30		五
(六) 重要會計項目之說明	31~47		六~二十
(七) 關係人交易	47~48		二一
(八) 質抵押之資產	48		二二
(九) 附註揭露事項			
1. 重大交易事項相關資訊	49~52		二三
2. 轉投資事業相關資訊	49、53		二三
3. 大陸投資資訊	49		二三
九、重要會計項目明細表	54~59		-

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 106 年及 105 年 12 月 31 日之個體資產負債表，暨民國 106 年及 105 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 106 年及 105 年 12 月 31 日之個體財務狀況，暨民國 106 年及 105 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 106 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 106 年度個體財務報表之關鍵查核事項敘明如下：

勞務合約存貨

如附註九所述，勞務合約存貨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。且勞務合約存貨之帳面價值對整體財務報表係屬重大，因是，將勞務合約存貨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勞務合約存貨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，本會計師測試勞務合約存貨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。本會計師發現勞務合約存貨適當且正確，相關揭露係屬允當。

營建用地減損評估

如附註十所述，海悅國際開發股份有限公司所持有營建用地定期依外部專家報告進行評估，由於評價方法涉及各種估算。且營建用地之帳面價值對整體財務報表係屬重大，因是，將營建用地之減損測試考量為關鍵查核事項。

本會計師對於上開項目已執行主要查核程序如下：

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

管理階層與治理單位對個體財務報表之責任

管理階層之責任係依照證券發行人財務報告編製準則編製允當表達之個體財務報表，且維持與個體財務報表編製有關之必要內部控制，以確保個體財務報表未存有導因於舞弊或錯誤之重大不實表達。

於編製個體財務報表時，管理階層之責任亦包括評估海悅國際開發股份有限公司繼續經營之能力、相關事項之揭露，以及繼續經營會計基礎之採用，

除非管理階層意圖清算海悅國際開發股份有限公司或停止營業，或除清算或停業外別無實際可行之其他方案。

海悅國際開發股份有限公司之治理單位（含監察人）負有監督財務報導流程之責任。

會計師查核個體財務報表之責任

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

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

1. 辨認並評估個體財務報表導因於舞弊或錯誤之重大不實表達風險；對所評估之風險設計及執行適當之因應對策；並取得足夠及適切之查核證據以作為查核意見之基礎。因舞弊可能涉及共謀、偽造、故意遺漏、不實聲明或踰越內部控制，故未偵出導因於舞弊之重大不實表達之風險高於導因於錯誤者。
2. 對與查核攸關之內部控制取得必要之瞭解，以設計當時情況下適當之查核程序，惟其目的非對海悅國際開發股份有限公司內部控制之有效性表示意見。
3. 評估管理階層所採用會計政策之適當性，及其所作會計估計與相關揭露之合理性。
4. 依據所取得之查核證據，對管理階層採用繼續經營會計基礎之適當性，以及使海悅國際開發股份有限公司繼續經營之能力可能產生重大疑慮之事件或情況是否存在重大不確定性，作出結論。本會計師若認為該等事件或情況存在重大不確定性，則須於查核報告中提醒個體財務報表使用者注意個體財務報表之相關揭露，或於該等揭露係屬不適當時修正查核意見。本會計師之結論係以截至查核報告日所取得之查核證據為基礎。

惟未來事件或情況可能導致海悅國際開發股份有限公司不再具有繼續經營之能力。

5. 評估個體財務報表（包括相關附註）之整體表達、結構及內容，以及個體財務報表是否允當表達相關交易及事件。
6. 對於海悅國際開發股份有限公司內組成個體之財務資訊取得足夠及適切之查核證據，以對個體財務報表表示意見。本會計師負責查核案件之指導、監督及執行，並負責形成海悅國際開發股份有限公司查核意見。

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

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

本會計師從與治理單位溝通之事項中，決定對海悅國際開發股份有限公司民國 106 年度個體財務報表查核之關鍵查核事項。本會計師於查核報告中敘明該等事項，除非法令不允許公開揭露特定事項，或在極罕見情況下，本會計師決定不於查核報告中溝通特定事項，因可合理預期此溝通所產生之負面影響大於所增進之公眾利益。

勤業眾信聯合會計師事務所

會計師 戴 信 維

戴信維



會計師 范 有 偉

范有偉



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 107 年 3 月 23 日

海悅國際開發股份有限公司

合併資產負債表

民國 106 年及 105 年 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

代 碼	資 產	106年12月31日		105年12月31日	
		金 額	%	金 額	%
	流動資產				
1100	現金 (附註六)	\$ 495,155	29	\$ 488,727	28
1110	透過損益按公允價值衡量之金融資產—流動	1,970	-	12,861	1
1150	應收票據及帳款—非關係人淨額 (附註八)	178,872	11	100,952	6
1160	應收票據及帳款—關係人淨額 (附註八及二一)	5,630	-	27,128	2
1200	其他應收款 (附註十七)	1,178	-	5,125	-
1320	存貨 (附註九)	104,496	6	215,811	12
1350	營建用地 (附註十及二二)	465,100	27	458,185	27
1470	其他流動資產	8,329	1	3,968	-
11XX	流動資產總計	<u>1,260,730</u>	<u>74</u>	<u>1,312,757</u>	<u>76</u>
	非流動資產				
1543	以成本衡量之金融資產—非流動 (附註七及二二)	251,823	15	182,463	11
1546	無活絡市場之債務工具投資—非流動 (附註十三)	-	-	166,590	10
1550	採用權益法之投資 (附註十一)	176,651	11	52,026	3
1600	不動產、廠房及設備淨額	763	-	503	-
1920	存出保證金	5,918	-	7,663	-
15XX	非流動資產總計	<u>435,155</u>	<u>26</u>	<u>409,245</u>	<u>24</u>
1XXX	資 產 總 計	<u>\$1,695,885</u>	<u>100</u>	<u>\$1,722,002</u>	<u>100</u>
	負債及權益				
	流動負債				
2100	短期借款 (附註十二)	\$ 80,000	5	\$ 30,000	2
2150	應付票據及帳款	87,907	5	49,389	3
2230	本期所得稅負債	931	-	8,157	1
2320	一年內到期之長期負債 (附註十二及十三)	-	-	346,200	20
2399	其他流動負債	51,350	3	41,434	2
21XX	流動負債總計	<u>220,188</u>	<u>13</u>	<u>475,180</u>	<u>28</u>
	非流動負債				
2540	長期借款 (附註十二及二二)	193,700	11	147,500	8
2XXX	負債總計	<u>413,888</u>	<u>24</u>	<u>622,680</u>	<u>36</u>
	權益 (附註十五)				
3100	股 本	856,000	51	856,000	50
	保留盈餘				
3310	法定盈餘公積	28,612	2	27,548	2
3350	未分配盈餘	397,385	23	215,774	12
3300	保留盈餘總計	<u>425,997</u>	<u>25</u>	<u>243,322</u>	<u>14</u>
3XXX	權益總計	<u>1,281,997</u>	<u>76</u>	<u>1,099,322</u>	<u>64</u>
	負債與權益總計	<u>\$1,695,885</u>	<u>100</u>	<u>\$1,722,002</u>	<u>100</u>

後附之附註係本個體財務報告之一部分。

董事長：黃希文



經理人：王俊傑



會計主管：林宗輝



海悅國際開發股份有限公司

個體/綜合損益表

民國 106 年及 105 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		106年度		105年度	
		金 額	%	金 額	%
	營業收入				
4600	勞務收入 (附註二一)	\$ 682,422	100	\$ 444,728	99
4800	其他營業收入	-	-	4,538	1
4000	營業收入合計	682,422	100	449,266	100
	營業成本				
5600	勞務成本 (附註九及二一)	432,352	63	311,345	69
5900	營業毛利	250,070	37	137,921	31
	營業費用 (附註十六及二一)				
6200	管理費用	101,849	15	107,233	24
6900	營業淨利	148,221	22	30,688	7
	營業外收入及支出 (附註十六)				
7010	其他收入	950	-	877	-
7020	其他利益及損失	(1,798)	-	(4,314)	(1)
7050	財務成本	(2,865)	(1)	(7,103)	(2)
7070	採用權益法之子公司、 關聯企業及合資損益 份額 (附註十一)	39,125	6	(1,309)	-
7000	營業外收入及支出 合計	35,412	5	(11,849)	(3)
7900	稅前利益	183,633	27	18,839	4
7950	所得稅費用 (附註十七)	958	-	8,190	2
8200	本年度淨利	182,675	27	10,649	2
8500	本年度綜合損益總額	\$ 182,675	27	\$ 10,649	2

(接次頁)

(承前頁)

代 碼	每股盈餘 (附註十八)	106年度		105年度	
		金 額	%	金 額	%
9710	基 本	<u>\$ 2.13</u>		<u>\$ 0.12</u>	
9810	稀 釋	<u>\$ 2.13</u>		<u>\$ 0.12</u>	

後附之附註係本個體財務報告之一部分。

董事長：黃希文



經理人：王俊傑



會計主管：林宗輝





海悅建設股份有限公司
 會計林宗輝印

民國 106 年 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

代碼	105 年 1 月 1 日餘額	保 留 盈 餘			總 計	權 益 總 額
		股 本	法 定 盈 餘 公 積	未 分 配 盈 餘			總 計
A1	\$ 856,000	\$ 18,448	\$ 214,225	\$ 232,673	\$ 1,089,322	
B1	-	9,100	(9,100)	-	-	
D1	-	-	10,649	10,649	10,649	
Z1	856,000	27,548	215,774	243,322	1,099,322	
B1	-	1,064	(1,064)	-	-	
D1	-	-	182,675	182,675	182,675	
Z1	\$ 856,000	\$ 28,612	\$ 397,385	\$ 425,997	\$ 1,281,997	

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

合併現金流量表

民國 106 年及 105 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

代 碼		106 年度	105 年度
	營業活動之現金流量		
A10000	本年度稅前淨利	\$ 183,633	\$ 18,839
A20010	不影響現金流量之收益費損項目		
A20300	呆帳(迴轉利益)費用	(2,910)	7,512
A20900	財務成本	2,865	7,103
A22400	採用權益法之子公司、關聯企 業及合資損益之份額	(39,125)	1,309
A21200	利息收入	(899)	(860)
A20100	折舊費用	274	374
A20200	攤銷費用	-	117
A22500	處分及報廢不動產、廠房及設 備損失	-	66
A20400	透過損益按公允價值衡量金融 資產及負債之淨損失	5	6
A30000	營業資產及負債之淨變動數		
A31110	持有供交易之金融資產	10,886	(2,688)
A31130	應收票據及帳款—非關係人	(75,010)	62,373
A31160	應收票據及帳款—關係人	21,498	(26,298)
A31180	其他應收款	3,947	7,161
A31200	存 貨	111,315	170,679
A31240	其他流動資產	(4,361)	2,583
A32130	應付票據及帳款	38,518	(55,829)
A32230	其他流動負債	2,804	(3,237)
AAAA	營業活動之淨現金流入	<u>253,440</u>	<u>189,210</u>
	投資活動之現金流量		
B00600	取得無活絡市場之債務工具投資	-	(91,260)
B00700	處分無活絡市場之債務工具投資價 款	166,590	-
B01200	取得以成本衡量之金融資產	(69,360)	-
B02700	取得不動產、廠房及設備	(534)	-
B01800	取得採用權益法之投資	(85,500)	(4,500)
B03700	存出保證金減少	1,745	945

(接次頁)

(承前頁)

代 碼		106 年度	105 年度
B07500	收取之利息	\$ 899	\$ 860
B02800	處分不動產、廠房及設備	-	76
BBBB	投資活動之淨現金流入(出)	<u>13,840</u>	<u>(93,879)</u>
	籌資活動之現金流量		
C00200	短期借款減少	(230,000)	(507,000)
C00100	短期借款增加	280,000	487,000
C01700	償還長期借款	(300,000)	(250,000)
C05600	支付之利息	(10,825)	(14,377)
C05700	支付之所得稅	(27)	(33)
CCCC	籌資活動之淨現金流出	<u>(260,852)</u>	<u>(284,410)</u>
EEEE	現金淨增加(減少)數	6,428	(189,079)
E00100	年初現金餘額	<u>488,727</u>	<u>677,806</u>
E00200	年底現金餘額	<u>\$ 495,155</u>	<u>\$ 488,727</u>

後附之附註係本個體財務報告之一部分

董事長：黃希文



經理人：王俊傑



會計主管：林宗輝



海悅國際開發股份有限公司

個體財務報表附註

民國 106 年及 105 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 107 年 3 月 23 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：

證券發行人財務報告編製準則之修正

該修正除配合金管會認可並發布生效之 IFRSs 新增若干會計項目及非金融資產減損揭露規定外，另配合國內實施 IFRSs 情形，強調若干認列與衡量規定，並新增關係人交易及商譽等揭露。

該修正規定，其他公司或機構與本公司之董事長或總經理為同一人，或具有配偶或二親等以內關係者，除能證明不具控制或重大影響者外，係屬實質關係人。此外，該修正規定應揭露與本公司進行重大交易之關係人名稱及關係，若單一關係人交易金額或餘額達本公司各該項交易總額或餘額 10% 以上者，應按關係人名稱單獨列示。

- (二) 107 年適用之證券發行人財務報告編製準則及金管會認可之 IFRSs

<u>新發布 / 修正 / 修訂準則及解釋</u>	<u>IASB 發布之生效日(註1)</u>
「2014-2016 週期之年度改善」	註 2
IFRS 2 之修正「股份基礎給付交易之分類與衡量」	2018 年 1 月 1 日
IFRS 9「金融工具」	2018 年 1 月 1 日
IFRS 9 及 IFRS 7 之修正「強制生效日及過渡揭露」	2018 年 1 月 1 日
IFRS 15「客戶合約之收入」	2018 年 1 月 1 日
IFRS 15 之修正「IFRS 15 之闡釋」	2018 年 1 月 1 日
IAS 7 之修正「揭露倡議」	2017 年 1 月 1 日
IAS 12 之修正「未實現損失之遞延所得稅資產之認列」	2017 年 1 月 1 日
IAS 40 之修正「投資性不動產之轉換」	2018 年 1 月 1 日
IFRIC 22「外幣交易與預收付對價」	2018 年 1 月 1 日

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期間生效。

註 2：IFRS 12 之修正係追溯適用於 2017 年 1 月 1 日以後開始之年度期間；IAS 28 之修正係追溯適用於 2018 年 1 月 1 日以後開始之年度期間。

1. IFRS 9「金融工具」及相關修正

金融資產之分類、衡量與減損

就金融資產方面，所有原屬於 IAS 39「金融工具：認列與衡量」範圍內之金融資產後續衡量係以攤銷後成本衡量或以公允價值衡量。IFRS 9 對金融資產之分類規定如下。

本公司投資之債務工具，若其合約現金流量完全為支付本金及流通在外本金金額之利息，分類及衡量如下：

- (1) 以收取合約現金流量為目的之經營模式而持有該金融資產，則該金融資產係以攤銷後成本衡量。此類金融資產後續係按有效利率認列利息收入於損益，並持續評估減損，減損損益認列於損益。
- (2) 藉由收取合約現金流量與出售金融資產而達成目的之經營模式而持有該金融資產，則該金融資產係以透過其他綜合損益按公允價值衡量。此類金融資產後續係按有效利率認列利息收入於損益，並持續評估減損，減損損益與兌換損益亦認列於損益，其他公允價值變動則認列於其他綜合損益。於該金融資產除列或重分類時，原先累積於其他綜合損益之公允價值變動應重分類至損益。

本公司投資非屬前述條件之金融資產，係以公允價值衡量，公允價值變動認列於損益。惟本公司得選擇於原始認列時，將非持有供交易之權益投資指定為透過其他綜合損益按公允價值衡量。此類金融資產除股利收益認列於損益外，其他相關利益及損失係認列於其他綜合損益，後續無須評估減損，累積於其他綜合損益之公允價值變動亦不重分類至損益。

本公司暫以 106 年 12 月 31 日持有之金融資產與當日所存在之事實及情況，初步評估下列金融資產之分類與衡量將因適用 IFRS 9 而改變：

以成本衡量之未上市（櫃）股票投資依 IFRS 9 應改按公允價值衡量。

IFRS 9 採用「預期信用損失模式」認列金融資產之減損。以攤銷後成本衡量之金融資產、強制透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產、應收租賃款、IFRS 15「客戶合約之收入」產生之合約資產或放款承諾及財務保證合約，應認列備抵損失。若金融資產之信用風險自原始認列後並未顯著增加，則備抵損失係按未來 12 個月之預期信用損失衡量。若金融資產之信用風險自原始認列後已顯著增加且非低信用風險，則備抵損失係按剩餘存續期間之預期信用損失衡量。但未包括重大財務組成部分之應收帳款必須按存續期間之預期信用損失衡量備抵損失。

此外，原始認列時已有信用減損之金融資產，本公司考量原始認列時之預期信用損失以計算信用調整後之有效利率，後續備抵損失則按後續預期信用損失累積變動數衡量。

本公司初步評估對於應收帳款、合約資產及應收租賃款將適用簡化作法，以存續期間預期信用損失衡量備抵損失。本公司評估債務工具投資與財務保證合約之信用風險自原始認列後是否顯著增加，以決定將採 12 個月或存續期間預期信用損失衡量備抵損失。本公司預期適用 IFRS 9 預期信用損失模式將使金融資產之信用損失更早認列。

本公司選擇於適用 IFRS 9 金融資產之分類、衡量與減損規定時不重編 106 年度比較資訊，首次適用之累積影響數將認列於首次適用日，並將揭露適用 IFRS 9 之分類變動及調節資訊。

追溯適用 IFRS 9 金融資產分類、衡量與減損規定，對 107 年 1 月 1 日資產、負債及權益之影響預計如下：

	106年12月31日 帳面金額	首次適用 之調整	107年1月1日 調整後 帳面金額
資產、負債及 權益之影響			
透過損益按公允價 值衡量之金融資 產—非流動	\$ -	\$ 299,828	\$ 299,828
以成本衡量之金融 資產—非流動	251,823	(251,823)	-
資產影響	<u>\$ 251,823</u>	<u>\$ 48,005</u>	<u>\$ 299,828</u>
保留盈餘	<u>\$ 425,997</u>	<u>\$ 48,005</u>	<u>\$ 474,002</u>
權益影響	<u>\$ 425,997</u>	<u>\$ 48,005</u>	<u>\$ 474,002</u>

2. IFRS 15「客戶合約之收入」及相關修正

IFRS 15 係規範來自客戶合約之收入認列原則，該準則將取代 IAS 18「收入」、IAS 11「建造合約」及相關解釋。

- (1) 辨認客戶合約；
- (2) 辨認合約中之履約義務；
- (3) 決定交易價格；
- (4) 將交易價格分攤至合約中之履約義務；及
- (5) 於滿足履約義務時認列收入。

非屬 IAS 2、IAS 16「不動產、廠房及設備」及 IAS 38「無形資產」適用範圍之直接相關履行合約成本，若其產生未來將用於滿足履約義務之資源且預期可回收，該成本將認列為履行合約資產。適用 IFRS 15 前，勞務存貨係按 IAS 2 認列為存貨。

本公司選擇僅對 107 年 1 月 1 日尚未完成之合約追溯適用 IFRS 15，相關累積影響數將調整於該日保留盈餘。

此外，本公司將揭露 107 年若仍繼續適用現行會計處理，其與適用 IFRS 15 之差異說明。

追溯適用 IFRS 15 對 107 年 1 月 1 日資產、負債及權益之影響預計如下：

	106年12月31日 帳面金額	首次適用 之調整	107年1月1日 調整後 帳面金額
<u>資產、負債及 權益之影響</u>			
存貨	\$ 104,496	(\$ 104,496)	\$ -
履行合約資產	-	51,839	51,839
資產影響	<u>\$ 104,496</u>	<u>(\$ 52,657)</u>	<u>\$ 51,839</u>
應付票據及帳款	\$ 87,907	(\$ 24,545)	\$ 63,362
負債影響	<u>\$ 87,907</u>	<u>(\$ 24,545)</u>	<u>\$ 63,362</u>
保留盈餘	\$ 425,997	(\$ 28,112)	\$ 397,885
權益影響	<u>\$ 425,997</u>	<u>(\$ 28,112)</u>	<u>\$ 397,885</u>

首次適用 107 年適用之 IFRSs 預期受影響之彙總如下：

	106年12月31日 帳面金額	首次適用 之調整	107年1月1日 調整後 帳面金額
<u>資產、負債及 權益之影響</u>			
透過損益按公允價 值衡量之金融資 產—非流動	\$ -	\$ 299,828	\$ 299,828
以成本衡量之金融 資產—非流動	251,823	(251,823)	-
存貨	104,496	(104,496)	-
履行合約資產	-	51,839	51,839
資產影響	<u>\$ 356,319</u>	<u>(\$ 4,652)</u>	<u>\$ 351,667</u>
應付票據及帳款	\$ 87,907	(\$ 24,545)	\$ 63,362
負債影響	<u>\$ 87,907</u>	<u>(\$ 24,545)</u>	<u>\$ 63,362</u>
保留盈餘	\$ 425,997	\$ 19,893	\$ 445,890
權益影響	<u>\$ 425,997</u>	<u>\$ 19,893</u>	<u>\$ 445,890</u>

除上述影響外，截至本個體財務報告通過發布日止，本公司仍持續評估其他準則、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

<u>新發布 / 修正 / 修訂準則及解釋</u>	<u>IASB 發布之生效日(註1)</u>
「2015-2017 週期之年度改善」	2019 年 1 月 1 日
IFRS 9 之修正「具負補償之提前還款特性」	2019 年 1 月 1 日
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 16「租賃」	2019 年 1 月 1 日 (註2)
IFRS 17「保險合約」	2021 年 1 月 1 日
IAS 19 之修正「計畫修正、縮減或清償」	2019 年 1 月 1 日 (註3)
IAS 28 之修正「對關聯企業及合資之長期權益」	2019 年 1 月 1 日
IFRIC 23「所得稅之不確定性之處理」	2019 年 1 月 1 日

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期間生效。

註 2：金管會於 106 年 12 月 19 日宣布我國企業應自 108 年 1 月 1 日適用 IFRS 16。

註 3：2019 年 1 月 1 日以後發生之計畫修正、縮減或清償適用此項修正。

IFRS 16「租賃」

IFRS 16 係規範租賃之會計處理，該準則將取代 IAS 17「租賃」及相關解釋。

於適用 IFRS 16 時，若本公司為承租人，除低價值標的資產租賃及短期租賃得選擇採用類似 IAS 17 之營業租賃處理外，其他租賃皆應於資產負債表上認列使用權資產及租賃負債。綜合損益表應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。在現金流量表中，償付租賃負債之本金金額表達為籌資活動，支付利息部分則列籌資活動。

對於本公司為出租人之會計處理預計無重大影響。

IFRS 16 生效時，本公司得選擇追溯適用至比較期間或將首次適用之累積影響數認列於首次適用日。

除上述影響外，截至本個體財務報告通過發布日止，本公司仍持續評估其他準則、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、關聯企業或合資係採權益法處理。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

本公司編製個體財務報告時，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) 存 貨

1. 勞務合約成本

勞務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。

2. 營建用地

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。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。

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。

(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。

(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) 有形及無形資產之減損

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。

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) 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、備供出售金融資產與放款及應收款。

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持有供交易之金融資產。

透過損益按公允價值衡量之金融資產係按公允價值衡量，其再衡量產生之利益或損失（不包含該金融資產所產生之任何股利或利息）係認列於損益。公允價值之決定方式請參閱附註二十。

B. 備供出售金融資產

備供出售金融資產係非衍生金融資產被指定為備供出售，或未被分類為放款及應收款、持有至到期日投資或透過損益按公允價值衡量之金融資產。

備供出售金融資產係按公允價值衡量，備供出售權益投資之股利，係認列於損益。其餘備供出售金融資產帳面金額之變動係認列於其他綜合損益，於投資處分或確定減損時重分類為損益。

備供出售權益投資之股利於本公司收款之權利確立時認列。

備供出售金融資產若屬於無活絡市場公開報價且公允價值無法可靠衡量之權益工具投資，及與此種無報價權益工具連結且須以交付該等權益工具交割之衍生工具，後續係以成本減除減損損失後之金額衡量，並單獨列為「以成本衡量之金融資產」。該等金融資產於後續能可靠衡量公允價值時，係按公允價值再衡量，其帳面金額與公允價值間之差額認列於其他綜合損益，若有減損時，則認列於損益。

C.放款及應收款

放款及應收款（包括現金、應收帳款、其他應收款、無活絡市場之債務工具投資與長期應收款）係採用有效利息法按攤銷後成本減除減損損失後之金額衡量，惟短期應收帳款之利息認列不具重大性之情況除外。

(2) 金融資產之減損

除透過損益按公允價值衡量之金融資產外，本公司係於每一資產負債表日評估其他金融資產是否有減損客觀證據，當有客觀證據顯示，因金融資產原始認列後發生之單一或多項事項，致使金融資產之估計未來現金流量受損者，該金融資產即已發生減損。

按攤銷後成本列報之金融資產，如應收帳款，該資產若經個別評估未有客觀減損證據，另再集體評估減損。應收款集體存在之客觀減損證據可能包含本公司過去收款經驗、集體超過平均授信期間 90 天之延遲付款增加情況，以及與應收款拖欠有關之可觀察全國性或區域性經濟情勢變化。

按攤銷後成本列報之金融資產之減損損失金額係該資產帳面金額與估計未來現金流量按該金融資產原始有效利率折現之現值間之差額。

按攤銷後成本列報之金融資產於後續期間減損損失金額減少，且經客觀判斷該減少與認列減損後發生之事項有關，則先前認列之減損損失直接或藉由調整備抵帳戶予以迴轉認列於損益，惟該迴轉不得使金融資產帳面金額超過若未認列減損情況下於迴轉日應有之攤銷後成本。

當備供出售權益投資之公允價值低於成本且發生大幅或持久性下跌時，係為客觀減損證據。

其他金融資產客觀減損證據包含發行人或債務人之重大財務困難、違約（例如利息或本金支付之延滯或不償

付)、債務人將進入破產或其他財務重整之可能性大增或由於財務困難而使金融資產之活絡市場消失。

當備供出售金融資產發生減損時，原先已認列於其他綜合損益之累計損失金額將重分類至損益。

備供出售權益工具投資已認列於損益之減損損失不得透過損益迴轉。任何認列減損損失後之公允價值回升金額係認列於其他綜合損益。

以成本衡量之金融資產之減損損失金額係該資產帳面金額與估計未來現金流量按類似金融資產之現時市場報酬率折現之現值間之差額。此種減損損失於後續期間不得迴轉。

所有金融資產之減損損失係直接自金融資產之帳面金額中扣除，惟應收帳款係藉由備抵帳戶調降其帳面金額。當判斷應收帳款無法收回時，係沖銷備抵帳戶。原先已沖銷而後續收回之款項則貸記備抵帳戶。除因應收帳款無法收回而沖銷備抵帳戶外，備抵帳戶帳面金額之變動認列於損益。

(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。

於一金融資產整體除列時，其帳面金額與所收取對價加計已認列於其他綜合損益之任何累計利益或損失之總和間之差額係認列於損益。

2. 金融負債

(1) 後續衡量

所有金融負債係以有效利息法按攤銷後成本衡量。

(2) 金融負債之除列

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

(十一) 收入認列

收入係按已收或應收對價之公允價值衡量，並扣除估計之客戶退貨、折扣及其他類似之折讓。銷貨退回係依據以往經驗及其他攸關因素合理估計未來之退貨金額提列。

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。

(十二) 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。

(十三) 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。

(十四) 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

依所得稅法規定計算之未分配盈餘加徵 10% 所得稅列為股東會決議年度之所得稅費用。

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具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，僅於其很有可能具有足夠課稅所得用以實現暫時性差異，且於可預見之未來預期將迴轉的範圍內，予以認列遞延所得稅資產。

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

遞延所得稅資產及負債係以預期負債清償或資產實現當期之稅率衡量，該稅率係以資產負債表日已立法或已實質性立法之稅率及稅法為基礎。遞延所得稅負債及資產之衡量係反映本公司於資產負債表日預期回收或清償其資產及負債帳面金額之方式所產生之租稅後果。

3. 當期及遞延所得稅

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

五、重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源

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

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。

(一) 所得稅

由於未來獲利之不可預測性，本公司於 106 年及 105 年 12 月 31 日止分別尚有 104,285 仟元及 128,629 仟元之課稅損失並未認列為遞延所得稅資產。遞延所得稅資產之可實現性主要視未來能否有足夠之獲利或應課稅暫時性差異而定。若未來實際產生之獲利少於預期，可能會產生重大遞延所得稅資產之迴轉，該等迴轉係於發生年度認列為損益。

(二) 應收帳款、其他應收款及長期應收款之估計減損

當有客觀證據顯示減損跡象時，本公司會考量未來現金流量之估計。減損損失之金額係以該資產之帳面金額及估計未來現金流量（排除尚未發生之未來信用損失）按該金融資產之原始有效利率折現之現值間的差額衡量。若未來實際現金流量少於預期，可能會產生重大減損損失。

(三) 存貨之減損

存貨淨變現價值係正常營業過程中之估計售價減除至完工尚需投入之估計成本及完成出售所需之估計成本後之餘額估計，該等估計係依目前市場狀況及類似產品之歷史銷售經驗評估，市場情況之改變可能重大影響該等估計結果。

六、現金

	<u>106年12月31日</u>	<u>105年12月31日</u>
活期及支票存款	\$476,742	\$485,267
庫存現金	3,518	3,460
約當現金（原始到期日在3個月 以內之投資）		
附買回債券	<u>14,895</u>	<u>-</u>
	<u>\$495,155</u>	<u>\$488,727</u>

七、以成本衡量之金融資產－非流動

	<u>106年12月31日</u>	<u>105年12月31日</u>
國內未上市（櫃）公司		
普通股	<u>\$251,823</u>	<u>\$182,463</u>
依衡量種類區分		
備供出售	<u>\$251,823</u>	<u>\$182,463</u>

本公司所持有之上述未上市（櫃）股票投資，於資產負債表日係按成本減除減損損失衡量，因其公允價值合理估計數之區間重大且無法合理評估各種估計之機率，致本公司管理階層認為其公允價值無法可靠衡量。

以成本衡量之金融資產質押之資訊，參閱附註二二。

八、應收票據及帳款及長期應收款

	<u>106年12月31日</u>	<u>105年12月31日</u>
<u>應收票據及帳款</u>		
因營業而發生	\$190,902	\$129,826
非因營業而發生	-	7,564
減：備抵呆帳	<u>6,400</u>	<u>9,310</u>
	<u>\$184,502</u>	<u>\$128,080</u>

(一) 應收票據及帳款

本公司對勞務銷售之平均授信為 90 天。備抵呆帳係參考帳齡分析、交易對方過去拖欠記錄及分析其目前財務狀況，以估計無法回收之金額。

於資產負債表日已逾期但本公司尚未認列備抵呆帳之應收票據及帳款，因其信用品質並未重大改變，本公司管理階層認為仍可回

收其金額，本公司對該等應收票據及帳款並未持有任何擔保品或其他信用增強保障。

應收票據及帳款之帳齡分析如下：

	106年12月31日	105年12月31日
未逾期	\$167,670	\$ 90,057
1~90天	16,832	11,344
91~120天	-	600
121~180天	-	28,989
181~365天	-	-
365天以上	<u>6,400</u>	<u>6,400</u>
合計	<u>\$190,902</u>	<u>\$137,390</u>

以上係以逾期天數為基準進行帳齡分析。

已逾期但未減損應收票據及帳款之帳齡分析如下：

	106年12月31日	105年12月31日
1~90天	<u>\$ 16,832</u>	<u>\$ 11,344</u>

以上係以逾期天數為基準進行之帳齡分析。

應收票據及帳款之備抵呆帳變動資訊如下：

	個別評估 減損損失	群組評估 減損損失	合計
106年1月1日餘額	\$ -	\$ 9,310	\$ 9,310
減：本年度迴轉呆帳費用	-	(2,910)	(2,910)
106年12月31日餘額	<u>\$ -</u>	<u>\$ 6,400</u>	<u>\$ 6,400</u>
105年1月1日餘額	\$ -	\$ 1,798	\$ 1,798
加：本年度提列呆帳費用	-	7,512	7,512
105年12月31日餘額	<u>\$ -</u>	<u>\$ 9,310</u>	<u>\$ 9,310</u>

(二) 長期應收款

資產負債表日之長期應收款如下：

	106年12月31日	105年12月31日
德商 UMAX SYSTEMS GmbH	\$156,904	\$156,904
減：備抵呆帳	<u>156,904</u>	<u>156,904</u>
淨額	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>

本公司於 98 年 12 月委請律師對實質關係人德商 UMAX SYSTEMS GmbH (USG 公司) 長期應收款 156,904 仟元提出債權清償訴訟，並於 99 年 7 月 29 日獲德國當地法院判決勝訴，USG 公司對前述判決放棄上訴，故本公司委請律師向法院就 USG 公司之資產提出強制執行程序。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。

九、存 貨

	<u>106年12月31日</u>	<u>105年12月31日</u>
<u>勞務合約成本</u>		
代銷案 AA0606	\$ 29,007	\$ -
代銷案 AA0607	21,968	-
代銷案 AA0320	15,693	20,895
代銷案 AA0405	14,270	13,074
代銷案 AA0209	8,051	54,273
代銷案 AA0308	4,371	39,467
代銷案 AA0203	2,021	32,960
代銷案 AA0314	-	11,257
代銷案 AA0301	-	6,078
代銷案 AA0219	-	4,794
其 他	<u>9,115</u>	<u>33,013</u>
	<u>\$104,496</u>	<u>\$215,811</u>

106 及 105 年度與存貨相關之營業成本分別為 432,352 仟元及 311,345 仟元。

十、營建用地

	<u>106年12月31日</u>	<u>105年12月31日</u>
鶯歌鳳鳴段(一)	\$332,824	\$325,908
鶯歌鳳鳴段(二)	<u>132,276</u>	<u>132,277</u>
	<u>\$465,100</u>	<u>\$458,185</u>

上列營建用地係取得作為住宅開發之用。

設定抵押作為借款擔保之資訊，請參閱附註二二。

十一、採用權益法之投資

(一) 投資子公司

	<u>106年12月31日</u>	<u>105年12月31日</u>
非上市(櫃)公司		
海悅建設股份有限公司	\$ 8,174	\$ 8,580
海峽建設股份有限公司	37,618	38,946
海心國際股份有限公司	<u>66,390</u>	<u>-</u>
	<u>\$112,182</u>	<u>\$ 47,526</u>

	<u>所有權權益及表決權百分比</u>	
	<u>106年12月31日</u>	<u>105年12月31日</u>
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%	-

106 及 105 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

	<u>106年12月31日</u>	<u>105年12月31日</u>
非上市(櫃)公司		
端泰股份有限公司	\$ 4,500	\$ 4,500
聯陞投資股份有限公司	<u>59,969</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 64,469</u>	<u>\$ 4,500</u>

	<u>所有權權益及表決權百分比</u>	
	<u>106年12月31日</u>	<u>105年12月31日</u>
端泰股份有限公司	30.00%	30.00%
聯陞投資股份有限公司	20.00%	-

十二、借 款

(一) 短期借款

	<u>106年12月31日</u>	<u>105年12月31日</u>
<u>擔保借款</u> (附註二二)		
— 銀行借款(1)	\$ 30,000	\$ 30,000
<u>無擔保借款</u>		
— 銀行借款	<u>50,000</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 80,000</u>	<u>\$ 30,000</u>

(1) 本公司於 106 年 8 月 31 日以贊富建設股份有限公司 18,947 仟股抵押擔保借款 30,000 仟元(參閱附註二二)，借款到期日為 107 年 5 月 11 日，利息按月支付，有效年利率為 2.10%，到期一次還本。

銀行借款之利率於 106 年及 105 年 12 月 31 日分別為 1.80%~2.10% 及 2.10%。

(二) 長期借款

	<u>106年12月31日</u>	<u>105年12月31日</u>
<u>擔保借款(附註二二)</u>		
—銀行借款(1)	\$147,500	\$147,500
—銀行借款(2)	46,200	46,200
減：1年內到期部分	<u>-</u>	<u>46,200</u>
	<u>\$193,700</u>	<u>\$147,500</u>

(1) 本公司於 102 年 9 月 27 日以營建用地抵押擔保借款 147,500 仟元(參閱附註二二)，並由董事長黃希文先生擔任連帶保證人，借款到期日為 108 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。

(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(參閱附註二二)，借款到期日為 110 年 4 月 11 日，利息按月支付，有效年利率為 2.70%，到期一次還本。

十三、應付公司債

本公司於 103 年 9 月 23 日，由台灣工業銀行擔保，發行有擔保普通公司債 3 億元，發行期間為 3 年，年利率為 1.4%，每年依票面利率單利計、付息一次，並於 106 年 9 月 23 日屆滿 3 年到期一次還本。

十四、退職後福利計畫

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

十五、權益

(一) 股本

	106年12月31日	105年12月31日
額定股數(仟股)	<u>200,000</u>	<u>200,000</u>
額定股本	<u>\$ 2,000,000</u>	<u>\$ 2,000,000</u>
已發行且已收足股款之股數 (仟股)	<u>85,600</u>	<u>85,600</u>
已發行股本	<u>\$ 856,000</u>	<u>\$ 856,000</u>

已發行之普通股每股面額為 10 元，每股享有一表決權及收取股利之權利。

(二) 保留盈餘及股利政策

依 104 年 5 月公司法之修正，股息及紅利之分派限於股東，員工非屬盈餘分派之對象。本公司已於 105 年 6 月 2 日股東常會決議通過修正公司章程之盈餘分派政策，並於章程中另外訂定員工酬勞之分派政策。

修正後章程之盈餘分派政策規定，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，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，參閱附註十六之(五)員工福利費用。

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。

分配未分配盈餘時，除屬非中華民國境內居住者之股東外，其餘股東可獲配按股利分配日之稅額扣抵比率計算之股東可扣抵稅額。

本公司於 106 年 6 月 19 日及 105 年 6 月 2 日舉行股東常會，分別決議通過 105 及 104 年度盈餘分配案如下：

	盈 餘 分 配 案		每 股 股 利 (元)	
	105年度	104年度	105年度	104年度
法定盈餘公積	\$ 1,065	\$ 9,100		
現金股利	-	-	\$ -	\$ -

本公司 107 年 3 月 23 日董事會擬議 106 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	\$ 18,268	
現金股利	308,160	\$ 3.6

有關 106 年度之盈餘分配案尚待預計於 107 年 6 月 21 日召開之股東常會決議。

十六、綜合損益

(一) 其他收入

	106年度	105年度
利息收入	\$ 899	\$ 860
其 他	51	17
	<u>\$ 950</u>	<u>\$ 877</u>

(二) 其他利益及損失

	106年度	105年度
淨外幣兌換損失	(\$ 1,149)	\$ -
處分投資損失	(5)	(6)
處分不動產、廠房及設備損失	-	(66)
其 他	(644)	(4,242)
	<u>(\$ 1,798)</u>	<u>(\$ 4,314)</u>

(三) 財務成本

	106年度	105年度
銀行借款利息	\$ 6,719	\$ 10,064
公司債利息	3,061	4,200
以攤銷後成本衡量之金融負債之利息費用總額	9,780	14,264
減：列入符合要件資產成本之金額	(6,915)	(7,161)
	<u>\$ 2,865</u>	<u>\$ 7,103</u>

利息資本化相關資訊如下：

	106年度	105年度
利息資本化金額	\$ 6,915	\$ 7,161
利息資本化利率	1.43%~2.54%	1.71%~2.00%

(四) 折舊及攤銷

	106年度	105年度
不動產、廠房及設備	\$ 274	\$ 374
無形資產	-	117
合計	<u>\$ 274</u>	<u>\$ 491</u>
折舊費用依功能別彙總		
營業費用	<u>\$ 274</u>	<u>\$ 374</u>
攤銷費用依功能別彙總		
營業費用	<u>\$ -</u>	<u>\$ 117</u>

(五) 員工福利費用

	106年度	105年度
短期員工福利	\$ 79,860	\$ 68,734
退職後福利(附註十四)		
確定提撥計畫	1,911	2,147
員工福利合計	<u>\$ 81,771</u>	<u>\$ 70,881</u>
依功能別彙總		
營業費用	<u>\$ 81,771</u>	<u>\$ 70,881</u>

性質別 \ 功能別	106年度			105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	\$ -	\$ 74,395	\$ 74,395	\$ -	\$ 62,573	\$ 62,573
勞健保費用	-	5,465	5,465	-	6,161	6,161
退休金費用	-	1,911	1,911	-	2,147	2,147
其他員工福利	-	-	-	-	-	-
員工福利費用合計	<u>\$ -</u>	<u>\$ 81,771</u>	<u>\$ 81,771</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 70,881</u>	<u>\$ 70,881</u>

截至 106 年及 105 年 12 月 31 日止，本公司員工人數分別為 48 及 56 人，其計算基礎與員工福利費用一致。

(六) 員工酬勞及董監酬勞

依 104 年 5 月修正後公司法及 105 年 6 月經董事會擬議之修正章程，本公司係以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% 提撥員工酬勞及董監事酬勞。

106 及 105 年度員工酬勞及董監事酬勞分別於 107 年 3 月 23 日及 106 年 3 月 24 日經董事會決議如下：

估列比例

	<u>106年度</u>	<u>105年度</u>
員工酬勞	1%	1%
董監事酬勞	1%	1%

金額

	<u>106年度</u>			<u>105年度</u>		
	<u>現</u>	<u>金 股</u>	<u>票</u>	<u>現</u>	<u>金 股</u>	<u>票</u>
員工酬勞	\$ 1,874	\$ -	-	\$ 192	\$ -	-
董監事酬勞	1,874	-	-	192	-	-

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。

105 及 104 年度員工酬勞及董監事酬勞之實際配發金額與 105 及 104 年度個體財務報告之認列金額並無差異。

有關本公司 107 及 106 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。

十七、所得稅

(一) 認列於損益之所得稅費用主要組成項目

	<u>106年度</u>	<u>105年度</u>
當期所得稅		
未分配盈餘加徵	<u>\$ 958</u>	<u>\$ 8,190</u>
認列於損益之所得稅費用	<u>\$ 958</u>	<u>\$ 8,190</u>

會計所得與當期所得稅費用之調節如下：

	106年度	105年度
繼續營業單位稅前淨利	<u>\$183,633</u>	<u>\$ 18,839</u>
稅前淨利按法定稅率計算之		
所得稅費用	\$ 31,217	\$ 3,203
稅上不可減除之費損	195	13
免稅所得	(25)	(270)
未分配盈餘加徵	958	8,190
未認列之虧損扣抵及可減除		
暫時性差異	(<u>31,387</u>)	(<u>2,946</u>)
認列於損益之所得稅費用	<u>\$ 958</u>	<u>\$ 8,190</u>

本公司所適用之稅率為 17%。

我國於 107 年 2 月經總統公布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%，並自 107 年度施行。此外，107 年度未分配盈餘所適用之稅率將由 10% 調降為 5%。

由於 107 年度股東會盈餘分配情形尚具不確定性，故 106 年度未分配盈餘加徵 10% 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

	106年12月31日	105年12月31日
本期所得稅資產		
應收退稅款	\$ -	\$ -
本期所得稅負債		
應付所得稅	931	8,157

(三) 未於資產負債表中認列遞延所得稅資產之可減除暫時性差異、未使用虧損扣抵金額

	106年12月31日	105年12月31日
虧損扣抵		
107 年度到期	\$ -	\$ 61,167
108 年度到期	-	73,400
109 年度到期	350,883	361,495
110 年度到期	34,554	34,554
111 年度到期	25,563	25,563
	<u>\$ 411,000</u>	<u>\$ 556,179</u>

(接次頁)

(承前頁)

	106年12月31日	105年12月31日
可減除暫時性差異		
呆帳超限	\$ 159,826	\$ 163,334
減損損失	<u>37,130</u>	<u>37,130</u>
	<u>\$ 196,956</u>	<u>\$ 200,464</u>

(四) 兩稅合一相關資訊

	106年12月31日	105年12月31日
股東可扣抵稅額帳戶餘額	<u>\$ -</u> (註)	<u>\$ 46,116</u>
盈餘分配適用之稅額扣抵比率	106年度(預計) (註)	105年度 25.15%

截至 106 年 12 月 31 日止，本公司無屬 86 年及以前年度之未分配盈餘。

註：107 年 2 月公布生效之中華民國所得稅法修正內容已廢除兩稅合一制度，106 年度相關資訊已不適用。

(五) 所得稅核定情形

本公司之營利事業所得稅結算申報案件，截至 104 年度止業經稅捐稽徵機關核定。

十八、每股盈餘

	單位：每股元	
	106年度	105年度
基本每股盈餘	<u>\$ 2.13</u>	<u>\$ 0.12</u>
稀釋每股盈餘	<u>\$ 2.13</u>	<u>\$ 0.12</u>

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

	106年度	105年度
用以計算基本每股盈餘之淨利	<u>\$182,675</u>	<u>\$ 10,649</u>
用以計算稀釋每股盈餘之淨利	<u>\$182,675</u>	<u>\$ 10,649</u>

股 數	單位：仟股	
	106年度	105年度
用以計算基本每股盈餘之普通股加權平均股數	85,600	85,600
具稀釋作用潛在普通股之影響：		
員工酬勞	<u>72</u>	<u>17</u>
用以計算稀釋每股盈餘之普通股加權平均股數	<u>85,672</u>	<u>85,617</u>

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

十九、營業租賃協議

本公司為承租人

營業租賃係承租辦公室，租賃期間為1年至3年。

不可取消營業租賃之未來最低租賃給付總額如下：

	106年12月31日	105年12月31日
不超過1年	\$ 3,749	\$ 3,616
1~5年	<u>133</u>	<u>3,429</u>
	<u>\$ 3,882</u>	<u>\$ 7,045</u>

二十、金融工具

(一) 公允價值資訊－非按公允價值衡量之金融工具

除未上市櫃公司股票無市價可循（帳列以成本衡量之金融資產）外，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－按公允價值衡量之金融工具

106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	<u>\$ 1,970</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 1,970</u>

105 年 12 月 31 日

	第 1 等級	第 2 等級	第 3 等級	合 計
<u>透過損益按公允價值</u>				
<u> 衡量之金融資產</u>				
基金受益憑證	\$ 12,861	\$ -	\$ -	\$ 12,861

106 及 105 年度無第 1 等級與第 2 等級公允價值衡量間移轉之情形。

(三) 金融工具之種類

	106年12月31日	105年12月31日
<u>金融資產</u>		
放款及應收款 (註 1)	\$ 680,835	\$ 788,522
透過損益按公允價值衡量	1,970	12,861
備供出售金融資產 (註 2)	251,823	182,463
<u>金融負債</u>		
以攤銷後成本衡量 (註 3)	361,607	573,089

註 1：餘額係包含現金、無活絡市場之債務工具投資、應收票據及帳款、其他應收款及長期應收款等以攤銷後成本衡量之應收款。

註 2：餘額係包含分類為備供出售之以成本衡量金融資產餘額。

註 3：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以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、應付公司債及借款。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：

	106年12月31日	105年12月31日
具公允價值利率風險		
－金融資產	\$ 14,895	\$ -
－金融負債	-	300,000
具現金流量利率風險		
－金融資產	476,013	651,489
－金融負債	273,700	223,700

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 106 及 105 年度之稅前淨利將增加（減少）1,012 仟元及 2,139 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。

106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	\$ 183,383	\$ 2,298	\$ -	\$ 6,400	\$ -
浮動利率資產	476,013	-	-	-	-
固定利率資產	-	14,895	-	-	-
	<u>\$ 659,396</u>	<u>\$ 17,193</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 6,400</u>	<u>\$ -</u>
非衍生金融負債					
無附息負債	\$ -	\$ 136,977	\$ -	\$ -	\$ -
浮動利率負債	552	1,105	83,803	199,392	-
	<u>\$ 552</u>	<u>\$ 138,082</u>	<u>\$ 83,803</u>	<u>\$ 199,392</u>	<u>\$ -</u>

105 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	\$ 33,910	\$ 63,609	\$ 38,597	\$ 6,400	\$ -
浮動利率資產	484,899	-	-	166,590	-
	<u>\$ 518,809</u>	<u>\$ 63,609</u>	<u>\$ 38,597</u>	<u>\$ 172,990</u>	<u>\$ -</u>
非衍生金融負債					
無附息負債	\$ -	\$ 78,847	\$ -	\$ -	\$ -
浮動利率負債	493	986	188,231	45,164	-
固定利率負債	-	-	4,200	298,861	-
	<u>\$ 493</u>	<u>\$ 79,833</u>	<u>\$ 192,431</u>	<u>\$ 344,025</u>	<u>\$ -</u>

(2) 融資額度

	106年12月31日	105年12月31日
已動用金額	\$ 273,700	\$ 527,900
未動用金額	606,300	862,100
	<u>\$ 880,000</u>	<u>\$ 1,390,000</u>

(五) 金融資產移轉資訊

本公司讓售應收帳款之相關資訊如下：

105 年度

交易對象	本年度讓售金額	本年度已收現金額	截至年底已預支金額	已預支金額 年利率(%)	年度 額
第一銀行	\$ -	\$ -	\$ 11,580	2.09%	\$ 43,862

截至 106 年度讓售應收帳款合約已到期。

依讓售合約之約定，因商業糾紛（如銷貨退回或折讓等）而產生之損失由本公司承擔，因信用風險而產生之損失則由該等銀行承擔。

二一、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
希華建設股份有限公司	實質關係人
遠程廣告股份有限公司	實質關係人
海悅開發股份有限公司	實質關係人
海悅廣告股份有限公司	實質關係人
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	106年度	105年度
勞務收入	實質關係人	<u>\$ 16,703</u>	<u>\$ 54,331</u>

(三) 營業成本

帳列項目	關係人類別／名稱	106年度	105年度
勞務成本	實質關係人	<u>\$ 26,139</u>	<u>\$ -</u>

(四) 應收關係人款項

帳列項目	關係人類別／名稱	106年12月31日	105年12月31日
應收帳款－關係人	實質關係人	<u>\$ 5,630</u>	<u>\$ 27,128</u>

流通在外之應收關係人款項未收取保證且未提列呆帳費用。

(五) 其他關係人交易

帳列項目	關係人類別／名稱	106年度	105年度
租金支出	實質關係人	<u>\$ 3,429</u>	<u>\$ 3,810</u>

租賃支出與一般市場水準相當，並按月支付租金。

(六) 主要管理階層薪酬

對董事及其他主要管理階層之薪酬總額如下：

	106年度	105年度
短期員工福利	<u>\$ 11,980</u>	<u>\$ 11,710</u>
退職後福利	<u>108</u>	<u>108</u>
	<u>\$ 12,088</u>	<u>\$ 11,818</u>

董事及其他主要管理階層之薪酬係由薪酬委員會依照個人績效及考量市場行情決定。

二二、質抵押之資產

下列資產業經提供為長期借款之擔保品：

	106年12月31日	105年12月31日
營建用地	<u>\$431,970</u>	<u>\$425,055</u>
以成本衡量之金融資產	<u>182,463</u>	<u>182,463</u>
	<u>\$614,433</u>	<u>\$607,518</u>

二三、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：無。
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：附表三。
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。

海悅國際開發股份有限公司

為他人背書保證

民國 106 年 12 月 31 日

附表一

單位：除另予註明者外，為新台幣仟元

編號	背書保證者 公司名稱	被背書保證對象		對單一企業 背書保證額 (註 2)	本期最高背書 保證餘額	期末背書 保證餘額	實際動支金額	以財產擔保之 背書保證金額	累計背書保證 金額佔最近 一期財務報表 淨值之比率 (%)	背書保證最高 額(註 3)	屬對背書保證 公司	屬對背書保證 子公司	屬對背書保證 大陸地區	備註
		公司名稱	關係 (註 1)											
0	本公司	海心國際股份有限公司	2	\$ 1,281,997	\$ 80,000	\$ 80,000	\$ -	\$ -	6.24	\$ 2,563,994	是	-	-	-
0	本公司	海心國際股份有限公司	2	1,281,997	100,000	100,000	-	-	7.80	2,563,994	是	-	-	-

註 1：背書保證者與被背書保證對象之關係有下列六種，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%：1,281,997 仟元 * 100% = 1,281,997 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%：1,281,997 仟元 * 200% = 2,563,994 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 106 年 12 月 31 日

附表二

單位：除另予註明外，
係新台幣仟元

持有之公司	有價證券種類及名稱	與有價證券發行人係	帳列	科目	日期	期			備註
						股數/單位數 (仟股/仟單位)	帳面金額	持股比例 (%)		公允價值
本公司	果 寶 富 建 發 股 份 有 限 公 司 台 灣 利 得 生 物 科 技 股 份 有 限 公 司 金 龍 泰 股 份 有 限 公 司 基 金 瀚 亞 印 度 策 略 收 益 債 券 基 金	無	以成本衡量之金融資產—非流動	以成本衡量之金融資產—非流動	18,947	\$ 182,463	10.53	不適用	—
					600	16,860	1.49	不適用	—
					5,250	52,500	5.00	不適用	—
					200	1,970	-	\$ 1,970	註 1

註 1：公允價值係按 106 年 12 月 31 日基金淨資產價值計算。

註 2：投資子公司資訊，請參閱附表四。

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 106 年 12 月 31 日

附表三

單位：新台幣千元 / 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	逾期逾金	應收關係人款項式說	應收關係人款項收回金額	提列帳額	抵備金額
本公司	德商 UMAX SYSTEMS GmbH	其他關係人	\$ 156,904 (EUR\$3,428,104) (註)	-	\$ 156,904 (EUR\$3,428,104)	請詳附註八之說明。	-	\$ -	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 106 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

附表四

單位：除另予註明外，
係新台幣千元

投資公司名稱	被投資公司名稱	所在地區	主要營業項目	原本期	投資		本	持	有	被	本公司	注
					期	期						
海峽建設股份有限公司	海悅建設股份有限公司	台	經營不動產買賣及租賃、大樓開發租賃業務	\$ 10,000	10,000	\$ 10,000	999	99.99	\$ 8,174	406	406	子公司
	海峽建設股份有限公司	台	經營不動產買賣及租賃、大樓開發租賃業務	43,000	43,000	43,000	4,300	100.00	37,618	1,328	1,328	子公司
	海心國際股份有限公司	台	經營不動產買賣及租賃、大樓開發租賃業務	25,500	-	-	2,550	85.00	66,390	48,106	40,890	子公司
	瑞泰股份有限公司	台	經營照相器材及電子材料等批發買賣	4,500	4,500	4,500	450	30.00	4,500	864	-	關聯企業
	聯陞投資股份有限公司	台	經營一般投資業	60,000	-	-	6,000	20.00	59,969	153	31	關聯企業
	悅大建設股份有限公司	台	經營不動產買賣及租賃、大樓開發租賃業務	33,000	33,000	33,000	3,300	55.00	29,478	1,676	922	子公司

附件六、107年度個體財務報告及會計師查核報告

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107及106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	14~18		三
(四) 重大會計政策之彙總說明	19~32		四
(五) 重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源	32		五
(六) 重要會計項目之說明	32~51		六~二四
(七) 關係人交易	51~52		二五
(八) 質抵押之資產	53		二六
(九) 附註揭露事項			
1. 重大交易事項相關資訊	53~56、58		二七
2. 轉投資事業相關資訊	57		二七
3. 大陸投資資訊	53		二七
九、重要會計項目明細表	59~64		-

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 107 年及 106 年 12 月 31 日之個體資產負債表，暨民國 107 年及 106 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 107 年及 106 年 12 月 31 日之個體財務狀況，暨民國 107 年及 106 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 107 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 107 年度個體財務報表之關鍵查核事項敘明如下：

履行合約資產

履行合約資產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。且履行合約資產之帳面價值對整體財務報表係屬重大，因是，將履行合約資產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資產之估計所使用之資料，包括預估總銷售金額、預估累計銷售比例及預估總成本。

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

營建用地減損評估

如附註十所述，海悅國際開發股份有限公司所持有營建用地定期依外部專家報告進行評估，由於評價方法涉及各種估算，且營建用地之帳面價值對整體財務報表係屬重大，因是，將營建用地之減損測試考量為關鍵查核事項。

本會計師對於上開項目已執行主要查核程序如下：

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

管理階層與治理單位對個體財務報表之責任

管理階層之責任係依照證券發行人財務報告編製準則編製允當表達之個體財務報表，且維持與個體財務報表編製有關之必要內部控制，以確保個體財務報表未存有導因於舞弊或錯誤之重大不實表達。

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

海悅國際開發股份有限公司之治理單位（含監察人）負有監督財務報導流程之責任。

會計師查核個體財務報表之責任

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

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

1. 辨認並評估個體財務報表導因於舞弊或錯誤之重大不實表達風險；對所評估之風險設計及執行適當之因應對策；並取得足夠及適切之查核證據以作為查核意見之基礎。因舞弊可能涉及共謀、偽造、故意遺漏、不實聲明或踰越內部控制，故未偵出導因於舞弊之重大不實表達之風險高於導因於錯誤者。
2. 對與查核攸關之內部控制取得必要之瞭解，以設計當時情況下適當之查核程序，惟其目的非對海悅國際開發股份有限公司內部控制之有效性表示意見。
3. 評估管理階層所採用會計政策之適當性，及其所作會計估計與相關揭露之合理性。
4. 依據所取得之查核證據，對管理階層採用繼續經營會計基礎之適當性，以及使海悅國際開發股份有限公司繼續經營之能力可能產生重大疑慮之事件或情況是否存在重大不確定性，作出結論。本會計師若認為該等事件或情況存在重大不確定性，則須於查核報告中提醒個體財務報表使用者注意個體財務報表之相關揭露，或於該等揭露係屬不適當時修正查核意見。本會計師之結論係以截至查核報告日所取得之查核證據為基礎。惟未來事件或情況可能導致海悅國際開發股份有限公司不再具有繼續經營之能力。

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

6. 對於海悅國際開發股份有限公司內組成個體之財務資訊取得足夠及適切之查核證據，以對個體財務報表表示意見。本會計師負責查核案件之指導、監督及執行，並負責形成海悅國際開發股份有限公司查核意見。

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

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

本會計師從與治理單位溝通之事項中，決定對海悅國際開發股份有限公司民國 107 年度個體財務報表查核之關鍵查核事項。本會計師於查核報告中敘明該等事項，除非法令不允許公開揭露特定事項，或在極罕見情況下，本會計師決定不於查核報告中溝通特定事項，因可合理預期此溝通所產生之負面影響大於所增進之公眾利益。

勤業眾信聯合會計師事務所

會計師 戴 信 維

戴信維



會計師 郭 俐 雯

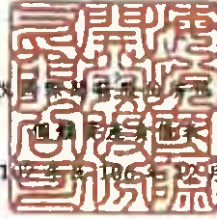
郭俐雯



證券暨期貨管理委員會核准文號
台財證六字第 0930128050 號

證券暨期貨管理委員會核准文號
台財證六字第 0920123784 號

中 華 民 國 108 年 3 月 21 日



海峽國際醫藥股份有限公司

民國 107 年 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

代 碼	資 產	107年12月31日			106年12月31日		
		金	額	%	金	額	%
	流動資產						
1100	現金及約當現金(附註六)	\$	495,818	22	\$	495,155	29
1110	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動		1,906	-		1,970	-
1140	合約資產		28,571	1		-	-
1150	應收票據及帳款-非關係人淨額(附註十)		167,882	7		178,872	11
1160	應收票據及帳款-關係人淨額(附註十及二五)		38,085	2		5,630	-
1200	其他應收款(附註二一)		5,012	-		1,178	-
1320	存貨(附註十一)		-	-		104,496	6
1350	營建用地(附註十二及二五)		472,674	21		465,100	27
1479	其他流動資產(附註十三)		486,945	21		8,329	1
1482	履行合約成本-流動		42,757	2		-	-
11XX	流動資產總計		<u>1,739,650</u>	<u>76</u>		<u>1,260,730</u>	<u>74</u>
	非流動資產						
1510	透過損益按公允價值衡量之金融資產-非流動		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		93,393	4		-	-
1540	按攤銷後成本衡量之金融資產-非流動		27,618	1		-	-
1543	以成本衡量之金融資產(附註八及二六)		-	-		251,823	15
1550	採用權益法之投資(附註十四)		148,780	7		176,651	11
1600	不動產、廠房及設備淨額		805	-		763	-
1920	存出保證金		7,495	-		5,918	-
15XX	非流動資產總計		<u>544,297</u>	<u>24</u>		<u>435,155</u>	<u>26</u>
1XXX	資 產 總 計		<u>\$2,283,947</u>	<u>100</u>		<u>\$1,695,885</u>	<u>100</u>
	負債及權益						
	流動負債						
2100	短期借款(附註十五)	\$	450,000	20	\$	80,000	5
2150	應付票據及帳款		77,481	3		87,907	5
2230	本期所得稅負債		10,312	1		931	-
2320	一年內到期之長期負債(附註十五及十六)		161,250	7		-	-
2399	其他流動負債		112,801	5		51,350	3
21XX	流動負債總計		<u>811,844</u>	<u>36</u>		<u>220,188</u>	<u>13</u>
	非流動負債						
2540	長期借款(附註十五及二六)		46,200	2		193,700	11
25XX	非流動負債總計		<u>46,200</u>	<u>2</u>		<u>193,700</u>	<u>11</u>
2XXX	負債總計		<u>858,044</u>	<u>38</u>		<u>413,888</u>	<u>24</u>
	權益(附註十八)						
3100	股本		856,000	37		856,000	51
	保留盈餘						
3310	法定盈餘公積		46,880	2		28,612	2
3350	未分配盈餘		552,633	24		397,385	23
3300	保留盈餘總計		599,513	26		425,997	25
3400	其他權益		(29,610)	(1)		-	-
3XXX	權益總計		<u>1,425,903</u>	<u>62</u>		<u>1,281,997</u>	<u>76</u>
	負債與權益總計		<u>\$2,283,947</u>	<u>100</u>		<u>\$1,695,885</u>	<u>100</u>

後附之附註係本個體財務報告之一部分。

董事長：



經理人：



會計主管：



海悅國際開發股份有限公司

個體綜合損益表

民國 107 年及 106 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		107年度		106年度	
		金 額	%	金 額	%
	營業收入				
4600	勞務收入 (附註二五)	\$ 1,023,937	100	\$ 682,422	100
	營業成本				
5600	勞務成本 (附註十及二五)	<u>388,996</u>	<u>38</u>	<u>432,352</u>	<u>63</u>
5900	營業毛利	634,941	62	250,070	37
	營業費用 (附註二十及二五)				
6200	管理費用	<u>180,103</u>	<u>18</u>	<u>101,849</u>	<u>15</u>
6900	營業淨利	<u>454,838</u>	<u>44</u>	<u>148,221</u>	<u>22</u>
	營業外收入及支出 (附註二十)				
7010	其他收入	12,195	1	950	-
7020	其他利益及損失	9,471	1	(1,798)	-
7050	財務成本	(1,978)	-	(2,865)	(1)
7070	採用權益法之子公司、 關聯企業及合資損益 份額 (附註十四)	(<u>2,372</u>)	-	<u>39,125</u>	<u>6</u>
7000	營業外收入及支出 合計	<u>17,316</u>	<u>2</u>	<u>35,412</u>	<u>5</u>
7900	稅前利益	472,154	46	183,633	27
7950	所得稅費用 (附註二一)	<u>10,371</u>	<u>1</u>	<u>958</u>	-
8200	本年度淨利	<u>461,783</u>	<u>45</u>	<u>182,675</u>	<u>27</u>

(接次頁)

(承前頁)

代 碼	107年度		106年度	
	金 額	%	金 額	%
	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			
	(\$ 29,610)	(3)	\$ -	-
8310	(29,610)	(3)	-	-
8300	其他綜合損益(淨 額)合計			
	(29,610)	(3)	-	-
8500	本年度綜合損益總額			
	\$ 432,173	42	\$ 182,675	27
	每股盈餘(附註二二)			
9710	基 本		\$ 2.13	
9810	稀 釋		\$ 2.13	

後附之附註係本個體財務報告之一部分。

董事長：



經理人：



會計主管：





海峽殖民地保險有限公司
加設董事及總經理

民國 107 年 12 月 31 日

單位：新台幣千元

代碼	106 年 1 月 1 日餘額	本	法定盈餘公積	留	盈	未分配盈餘	其他	總額
							透過損益按公允價值衡量之金融資產未實現損益	
A1	\$ 856,000		\$ 27,548		\$ 215,774			\$ 1,099,322
B1	-		1,064		(1,064)			-
D1						182,675		182,675
Z1	856,000		28,612		397,385			1,281,997
A3						19,893		19,893
A5	856,000		28,612		417,278			1,301,890
B1	-		18,268		(18,268)			-
B5	-		-		(308,160)			(308,160)
D1						461,783		461,783
D3							(29,610)	(29,610)
D5						461,783		461,783
Z1	\$ 856,000		\$ 46,880		\$ 552,633		(\$ 29,610)	\$ 1,425,903



董事長：



經理人：

會計主管：



後附之附註係本個體財務報告之一部分。

海悅國際開發股份有限公司

個體現金流量表

民國 107 年及 106 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

代 碼		107 年度	106 年度
	營業活動之現金流量		
A10000	本年度稅前淨利	\$ 472,154	\$ 183,633
A20010	收益費損項目		
A20100	折舊費用	307	274
A20300	呆帳迴轉利益	-	(2,910)
A20300	預期信用減損損失迴轉利益	(6,161)	-
A20400	透過損益按公允價值衡量金融 資產之淨(利益)損失	(9,921)	5
A20900	財務成本	1,978	2,865
A21200	利息收入	(944)	(899)
A21300	股利收入	(10,093)	-
A22400	採用權益法之子公司、關聯企 業及合資損益之份額	2,371	(39,125)
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		
A31110	持有供交易之金融資產	-	10,886
A31130	應收票據及帳款—非關係人	17,151	(75,010)
A31160	應收票據及帳款—關係人	(32,455)	21,498
A31180	其他應收款	(3,834)	3,947
A31200	存 貨	-	111,315
A31240	其他流動資產	(478,615)	(4,361)
A31125	合約資產	(28,571)	-
A31280	履行合約成本	9,081	-
A32130	應付票據及帳款	14,119	38,518
A32230	其他流動負債	61,204	2,804
AAAA	營業活動之淨現金流入	<u>7,646</u>	<u>253,440</u>
	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	(123,003)	-
B00040	取得按攤銷後成本衡量之金融資產	(27,618)	-

(接次頁)

(承前頁)

代 碼		107 年度	106 年度
B00100	取得透過損益按公允價值衡量之金融資產	(\$ 1,867)	\$ -
B00200	透過損益按公允價值衡量之金融資產—減資退回股款	45,474	-
B00700	出售無活絡市場之債務工具投資價款	-	166,590
B01200	取得以成本衡量之金融資產	-	(69,360)
B02700	取得不動產、廠房及設備	(400)	(534)
B02800	處分不動產、廠房及設備	176	-
B01800	取得採用權益法之投資	-	(85,500)
B03700	存出保證金(增加)減少	(1,577)	1,745
B07500	收取之利息	944	899
B07600	收取之股利	35,593	-
BBBB	投資活動之淨現金流(出)入	(72,278)	13,840
籌資活動之現金流量			
C00100	短期借款增加	930,000	280,000
C00200	短期借款減少	(560,000)	(230,000)
C01600	舉借長期借款	13,750	-
C01700	償還長期借款	-	(300,000)
C04500	支付股利	(308,160)	-
C05600	支付之利息	(9,305)	(10,825)
C05700	支付之所得稅	(990)	(27)
CCCC	籌資活動之淨現金流入(出)	65,295	(260,852)
EEEE	現金及約當現金淨增加數	663	6,428
E00100	年初現金及約當現金餘額	495,155	488,727
E00200	年底現金及約當現金餘額	\$ 495,818	\$ 495,155

後附之附註係本個體財務報告之一部分

董事長：



經理人：



會計主管：



海悅國際開發股份有限公司

個體財務報表附註

民國 107 年及 106 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 108 年 3 月 21 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：

1. IFRS 9「金融工具」及相關修正

IFRS 9「金融工具」取代 IAS 39「金融工具：認列與衡量」，並配套修正 IFRS 7「金融工具：揭露」等其他準則。IFRS 9 之新規定涵蓋金融資產之分類、衡量與減損及一般避險會計，相關會計政策請參閱附註四。

本公司依據 107 年 1 月 1 日所存在之事實及情況，於該日評估已存在金融資產之分類予以追溯調整，並選擇不予重編比較期間。於 107 年 1 月 1 日，各類別金融資產依 IAS 39 及 IFRS 9 所決定之衡量種類及帳面金額及其變動情形彙總如下：

金融資產類別	衡 量 種 類		帳 面 金 額		說 明
	IAS 39	IFRS 9	IAS 39	IFRS 9	
現金及約當現金	放款及應收款	按攤銷後成本衡量	\$ 495,155	\$ 495,155	-
基金受益憑證	透過損益按公允價值衡量	透過損益按公允價值衡量之權益工具投資	1,970	1,970	-
股票投資	備供出售金融資產	透過損益按公允價值衡量之權益工具投資	251,823	299,828	(1)
應收票據、應收帳款及其他應收款	放款及應收款	按攤銷後成本衡量	185,680	185,680	(2)

	107年1月1日			107年1月1日			說 明
	帳面金額 (IAS 39)	重 分 類	再 衡 量	帳面金額 (IFRS 9)	107年1月1日 保留盈餘 影響數	107年1月1日 其他權益 影響數	
透過損益按公允價值衡量之金融資產	\$ 1,970	\$ -	\$ -	\$ 1,970	\$ -	\$ -	
加：自備供出售 (IAS 39) 重分類		251,823	48,005	299,828	48,005	-	(1)
合 計	\$ 1,970	\$ 251,823	\$ 48,005	\$ 301,798	\$ 48,005	\$ -	

(1) 原依 IAS 39 以成本衡量之非上市（櫃）股票投資，依 IFRS 9 分類為透過損益按公允價值衡量，並應按公允價值再衡量，因而 107 年 1 月 1 日之透過損益按公允價值衡量之金融資產及保留盈餘分別調整增加 48,005 仟元。

(2) 應收票據、應收帳款及其他應收款原依 IAS 39 分類為放款及應收款，依 IFRS 9 則分類為以攤銷後成本衡量之金融資產，並評估預期信用損失。

2. IFRS 15「客戶合約之收入」及相關修正

IFRS 15 係規範來自客戶合約之收入認列原則，該準則將取代 IAS 18「收入」、IAS 11「建造合約」及相關解釋。相關會計政策請參閱附註四。

本公司於適用 IFRS 15 時，係以下列步驟認列收入：

- (1) 辨認客戶合約；
- (2) 辨認合約中之履約義務；
- (3) 決定交易價格；
- (4) 將交易價格分攤至合約中之履約義務；及
- (5) 於滿足履約義務時認列收入。

非屬 IAS 2、IAS 16「不動產、廠房及設備」及 IAS 38「無形資產」適用範圍之直接相關履行合約成本，若其產生未來將用於滿足履約義務之資源且預期可回收，該成本將認列為履行合約資產。適用 IFRS 15 前，勞務存貨係按 IAS 2 認列為存貨。

本公司選擇僅對 107 年 1 月 1 日尚未完成之合約追溯適用 IFRS 15，相關累積影響數將調整於該日保留盈餘。

此外，本公司將揭露 107 年若仍繼續適用現行會計處理，其與適用 IFRS 15 之差異說明。

追溯適用 IFRS 15 對 107 年 1 月 1 日資產、負債及權益之影響如下：

	106年12月31日 帳面金額	首次適用 之調整	107年1月1日 調整後 帳面金額
資產、負債及 權益之影響			
存貨	\$ 104,496	(\$ 104,496)	\$ -
履行合約資產	-	51,839	51,839
資產影響	<u>\$ 104,496</u>	<u>(\$ 52,657)</u>	<u>\$ 51,839</u>

(接次頁)

(承前頁)

	106年12月31日 帳面金額	首次適用 之調整	107年1月1日 調整後 帳面金額
應付票據及帳款	\$ 87,907	(\$ 24,545)	\$ 63,362
負債影響	\$ 87,907	(\$ 24,545)	\$ 63,362
保留盈餘	\$ 425,997	(\$ 28,112)	\$ 397,885
權益影響	\$ 425,997	(\$ 28,112)	\$ 397,885

(二) 108年適用之證券發行人財務報告編製準則及金管會認可之 IFRSs

新發布 / 修正 / 修訂準則及解釋	IASB發布之生效日(註1)
「2015-2017週期之年度改善」	2019年1月1日
IFRS 9之修正「具負補償之提前還款特性」	2019年1月1日(註2)
IFRS 16「租賃」	2019年1月1日
IAS 19之修正「計畫修正、縮減或清償」	2019年1月1日(註3)
IAS 28之修正「對關聯企業及合資之長期權益」	2019年1月1日
IFRIC 23「所得稅務處理之不確定性」	2019年1月1日

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期間生效。

註2：金管會允許本公司得選擇提前於107年1月1日適用此項修正。

註3：2019年1月1日以後發生之計畫修正、縮減或清償適用此項修正。

2015-2017週期之年度改善

2015-2017週期之年度改善修正IFRS 3、IFRS 11、IAS 12及IAS 23「借款成本」。其中IAS 23之修正係釐清，若特地舉借之借款於相關資產達到預定使用或出售狀態後仍流通在外，該借款負擔之借款成本應納入一般借款之資本化利率計算。

IFRS 16「租賃」

IFRS 16係規範租賃之會計處理，該準則將取代IAS 17「租賃」及相關解釋。

租賃定義

首次適用 IFRS 16 時，本公司將選擇僅就 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，目前已依 IAS 17 及 IFRIC 4 辨認為租賃之合約將不予重新評估並將依 IFRS 16 之過渡規定處理。

本公司為承租人

首次適用 IFRS 16 時，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，其他租賃將於資產負債表認列使用權資產及租賃負債，惟符合投資性不動產定義之使用權資產將列報為投資性不動產。綜合損益表將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。於現金流量表中，償付租賃負債之本金金額將表達為籌資活動，支付利息部分將列為籌資活動。

目前依 IAS 17 以營業租賃處理之協議，於 108 年 1 月 1 日租賃負債之衡量將以剩餘租賃給付按該日承租人之增額借款利率折現，全部使用權資產將以該日之租賃負債金額衡量按前述利率折現並以如同於租賃開始日已適用 IFRS 16 之方式衡量。所認列之使用權資產均將適用 IAS 36 評估減損。

本公司預計將適用下列權宜作法：

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 日以前結束之租賃將依短期租賃處理。
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將使用後見之明。

108年1月1日資產、負債及權益之預計影響

	107年12月31日 帳面金額	首次適用 之調整	108年1月1日 調整後 帳面金額
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、負債及權益預計無重大影響。

除上述影響外，截至本財務報告通過發布日止，本公司評估其他準則、解釋之修正將不致對財務狀況與財務績效造成重大影響。

(三) IASB 已發布但尚未經金管會認可並發布生效之 IFRSs

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

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

註 2：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 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，本公司仍持續評估其他準則、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、關聯企業或合資係採權益法處理。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

本公司編製個體財務報告時，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) 履行合約成本

合約成本相關資產

勞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

營建用地

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。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一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。

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

107年

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

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及指定為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，其再衡量產生之利益或損失（不包含該金融資產所產生之任何股利或利息）係認列於損益。公允價值之決定方式請參閱附註二四。

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、按攤銷後成本衡量之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，利息收入係以有效利率乘以金融資產攤銷後成本計算。

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。

106 年

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、備供出售金融資產與放款及應收款。

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持有供交易之金融資產。

透過損益按公允價值衡量之金融資產係按公允價值衡量，其再衡量產生之利益或損失（不包含該金融資產所產生之任何股利或利息）係認列於損益。公允價值之決定方式請參閱附註二四。

B. 備供出售金融資產

備供出售金融資產係非衍生金融資產被指定為備供出售，或未被分類為放款及應收款、持有至到期日投資或透過損益按公允價值衡量之金融資產。

備供出售金融資產係按公允價值衡量，備供出售權益投資之股利，係認列於損益。其餘備供出售金融資產帳面金額之變動係認列於其他綜合損益，於投資處分或確定減損時重分類為損益。

備供出售權益投資之股利於本公司收款之權利確立時認列。

備供出售金融資產若屬於無活絡市場公開報價且公允價值無法可靠衡量之權益工具投資，及與此種無報價權益工具連結且須以交付該等權益工具交割之衍生工具，後續係以成本減除減損損失後之金額衡量，並單獨列為「以成本衡量之金融資產」。該等金融資產於後續能可靠衡量公允價值時，係按公允價值再衡量，其帳面金額與公允價值間之差額認列於其他綜合損益，若有減損時，則認列於損益。

C. 放款及應收款

放款及應收款（包括應收帳款、現金及約當現金、其他應收款、無活絡市場之債務工具投資與長期應收款）係採用有效利息法按攤銷後成本減除減損損失後之金額

衡量，惟短期應收帳款之利息認列不具重大性之情況除外。

(2) 金融資產及合約資產之減損

107 年

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（含應收帳款）、透過其他綜合損益按公允價值衡量之債務工具投資、應收租賃款及合約資產之減損損失。

應收帳款、應收租賃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。

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，惟透過其他綜合損益按公允價值衡量之債務工具投資之備抵損失係認列於其他綜合損益，並不減少其帳面金額。

106 年

除透過損益按公允價值衡量之金融資產外，本公司係於每一資產負債表日評估其他金融資產是否有減損客觀證據，當有客觀證據顯示，因金融資產原始認列後發生之單一或多項事項，致使金融資產之估計未來現金流量受損失者，該金融資產即已發生減損。

按攤銷後成本列報之金融資產，如應收帳款，該資產若經個別評估未有客觀減損證據，另再集體評估減損。應

收款集體存在之客觀減損證據可能包含本公司過去收款經驗、集體超過平均授信期間 90 天之延遲付款增加情況，以及與應收款拖欠有關之可觀察全國性或區域性經濟情勢變化。

按攤銷後成本列報之金融資產之減損損失金額係該資產帳面金額與估計未來現金流量按該金融資產原始有效利率折現之現值間之差額。

按攤銷後成本列報之金融資產於後續期間減損損失金額減少，且經客觀判斷該減少與認列減損後發生之事項有關，則先前認列之減損損失直接或藉由調整備抵帳戶予以迴轉認列於損益，惟該迴轉不得使金融資產帳面金額超過若未認列減損情況下於迴轉日應有之攤銷後成本。

當備供出售權益投資之公允價值低於成本且發生大幅或持久性下跌時，係為客觀減損證據。

其他金融資產客觀減損證據包含發行人或債務人之重大財務困難、違約（例如利息或本金支付之延滯或不償付）、債務人將進入破產或其他財務重整之可能性大增或由於財務困難而使金融資產之活絡市場消失。

當備供出售金融資產發生減損時，原先已認列於其他綜合損益之累計損失金額將重分類至損益。

備供出售權益工具投資已認列於損益之減損損失不得透過損益迴轉。任何認列減損損失後之公允價值回升金額係認列於其他綜合損益。

以成本衡量之金融資產之減損損失金額係該資產帳面金額與估計未來現金流量按類似金融資產之現時市場報酬率折現之現值間之差額。此種減損損失於後續期間不得迴轉。

所有金融資產之減損損失係直接自金融資產之帳面金額中扣除，惟應收帳款係藉由備抵帳戶調降其帳面金額。當判斷應收帳款無法收回時，係沖銷備抵帳戶。原先已沖

銷而後續收回之款項則貸記備抵帳戶。除因應收帳款無法收回而沖銷備抵帳戶外，備抵帳戶帳面金額之變動認列於損益。

(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。

於一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。於一透過其他綜合損益按公允價值衡量之債務工具投資整體除列時，其帳面金額與所收取對價加計已認列於其他綜合損益之任何累計利益或損失之總和間之差額係認列於損益。

於 106 年（含）以前，於一金融資產整體除列時，其帳面金額與所收取對價加計已認列於其他綜合損益之任何累計利益或損失之總和間之差額係認列於損益。自 107 年起，於一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。於一透過其他綜合損益按公允價值衡量之債務工具投資整體除列時，其帳面金額與所收取對價加計已認列於其他綜合損益之任何累計利益或損失之總和間之差額係認列於損益。於一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

所有金融負債係以有效利息法按攤銷後成本衡量。

(2) 金融負債之除列

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

(十二) 收入認列

107年

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。

106年

收入係按已收或應收對價之公允價值衡量，並扣除估計之客戶退貨、折扣及其他類似之折讓。銷貨退回係依據以往經驗及其他攸關因素合理估計未來之退貨金額提列。

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。

(十三) 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。

(十四) 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。

(十五) 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

依所得稅法規定計算之未分配盈餘加徵 10% 所得稅列為股東會決議年度之所得稅費用。

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

	107年12月31日	106年12月31日
銀行支票及活期存款	\$491,530	\$476,742
庫存現金	4,288	3,518
約當現金（原始到期日在3個月 以內之投資）		
附買回債券	-	14,895
	<u>\$495,818</u>	<u>\$495,155</u>

七、透過損益按公允價值衡量之金融工具

	107年12月31日	106年12月31日
<u>金融資產—流動</u>		
非衍生金融資產		
—基金受益憑證	\$ 1,906	\$ 1,970
<u>金融資產—非流動</u>		
非衍生金融資產		
—國內未上市（櫃）及興櫃 股票	<u>\$ 266,206</u>	<u>\$ -</u>

八、以成本衡量之金融資產－106年

	<u>106年12月31日</u>
<u>非流動</u>	
國內未上市(櫃)普通股	<u>\$251,823</u>
依衡量種類區分	
備供出售	<u>\$251,823</u>

本公司所持有之上述未上市(櫃)股票投資，於106年資產負債表日係按成本減除減損損失衡量，因其公允價值合理估計數之區間重大且無法合理評估各種估計之機率，致本公司管理階層認為其公允價值無法可靠衡量。

以成本衡量之金融資產質押之資訊，參閱附註二四。

九、透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產－107年

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

十、應收票據及帳款及長期應收款

	<u>107年12月31日</u>	<u>106年12月31日</u>
<u>應收票據及帳款</u>		
按攤銷後成本衡量		
總帳面金額	\$206,206	\$190,902
減：備抵損失	<u>239</u>	<u>6,400</u>
	<u>\$205,967</u>	<u>\$184,502</u>

(一) 應收票據及帳款

107年

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：

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	<u>\$ 171,461</u>	<u>\$ 34,260</u>	<u>\$ 246</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 205,967</u>

應收票據及帳款備抵損失之變動資訊如下：

	107年1月1日 至12月31日
期初餘額 (IAS 39)	\$ 6,400
追溯適用 IFRS 9 調整數	-
期初餘額 (IFRS 9)	6,400
減：本期迴轉呆帳費用	(6,161)
期末餘額	<u>\$ 239</u>

106年

本公司於 106 年之授信政策與前述 107 年授信政策相同。於應收票據及帳款之備抵呆帳評估係參考帳齡分析、交易對方過去拖欠記錄及分析其目前財務狀況，以估計無法回收之金額。

於資產負債表日已逾期但本公司尚未認列備抵呆帳之應收票據及帳款，因其信用品質並未重大改變，本公司管理階層認為仍可回收其金額，本公司對該等應收票據及帳款並未持有任何擔保品或其他信用增強保障。

應收票據及帳款之帳齡分析如下：

	106年12月31日
未逾期	\$167,670
1~90天	16,832
91~120天	-
121~180天	-
181~365天	-
365天以上	6,400
合計	<u>\$190,902</u>

以上係以逾期天數為基準進行帳齡分析。

已逾期但未減損應收票據及帳款之帳齡分析如下：

	106年12月31日
1~90天	<u>\$ 16,832</u>

以上係以逾期天數為基準進行之帳齡分析。

應收票據及帳款之備抵呆帳變動資訊如下：

	個別評估 減損損失	群組評估 減損損失	合計
106年1月1日餘額	\$ -	\$ 9,310	\$ 9,310
減：本年度迴轉呆帳費用	<u>-</u>	<u>(2,910)</u>	<u>(2,910)</u>
106年12月31日餘額	<u>\$ -</u>	<u>\$ 6,400</u>	<u>\$ 6,400</u>

(二) 長期應收款

資產負債表日之長期應收款如下：

	107年12月31日	106年12月31日
德商 UMAX SYSTEMS GmbH	\$156,904	\$156,904
減：備抵呆帳	<u>156,904</u>	<u>156,904</u>
淨額	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>

本公司於 98 年 12 月委請律師對實質關係人德商 UMAX SYSTEMS GmbH (USG 公司) 長期應收款 156,904 仟元提出債權清償訴訟，並於 99 年 7 月 29 日獲德國當地法院判決勝訴，USG 公司對前述判決放棄上訴，故本公司委請律師向法院就 USG 公司之資產提出強制執行程序。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。

十一、存 貨

	<u>106年12月31日</u>
<u>勞務合約成本</u>	
代銷案 AA0606	\$ 29,007
代銷案 AA0607	21,968
代銷案 AA0320	15,693
代銷案 AA0405	14,270
代銷案 AA0209	8,051
代銷案 AA0308	4,371
代銷案 AA0203	2,021
其 他	9,115
	<u>\$104,496</u>

106 年度與存貨相關之營業成本為 432,352 仟元。

十二、營建用地

	<u>107年12月31日</u>	<u>106年12月31日</u>
鶯歌鳳鳴段(一)	\$340,398	\$332,824
鶯歌鳳鳴段(二)	132,276	132,276
	<u>\$472,674</u>	<u>\$465,100</u>

上列營建用地係取得作為住宅開發之用。

設定抵押作為借款擔保之資訊，請參閱附註二五。

十三、其他流動資產

	<u>107年12月31日</u>	<u>106年12月31日</u>
預付土地款	\$480,158	\$ -
其他	6,787	8,329
	<u>\$486,945</u>	<u>\$ 8,329</u>

上列預付土地款係本公司為取得新莊區信華段土地所支付之合約價款。

十四、採用權益法之投資

(一) 投資子公司

	<u>107年12月31日</u>	<u>106年12月31日</u>
非上市(櫃)公司		
海悅建設股份有限公司	\$ 7,772	\$ 8,174
海峽建設股份有限公司	35,404	37,618
海心國際股份有限公司	<u>40,650</u>	<u>66,390</u>
	<u>\$ 83,826</u>	<u>\$112,182</u>
	<u>所有權權益及表決權百分比</u>	
	<u>107年12月31日</u>	<u>106年12月31日</u>
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%

107 及 106 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

	<u>107年12月31日</u>	<u>106年12月31日</u>
非上市(櫃)公司		
端泰股份有限公司	\$ 5,001	\$ 4,500
聯陞投資股份有限公司	<u>59,953</u>	<u>59,969</u>
	<u>\$ 64,954</u>	<u>\$ 64,469</u>
	<u>所有權權益及表決權百分比</u>	
	<u>107年12月31日</u>	<u>106年12月31日</u>
端泰股份有限公司	30.00%	30.00%
聯陞投資股份有限公司	20.00%	20.00%

十五、借 款

(一) 短期借款

	<u>107年12月31日</u>	<u>106年12月31日</u>
<u>擔保借款</u> (附註二六)		
— 銀行借款(1)	\$ -	\$ 30,000
<u>無擔保借款</u>		
— 銀行借款	<u>450,000</u>	<u>50,000</u>
	<u>\$450,000</u>	<u>\$ 80,000</u>

(1) 本公司於 106 年 8 月 31 日以贊富建設股份有限公司 18,947 仟股抵押擔保借款 30,000 仟元(參閱附註二六)，借款到期日為 107 年 5 月 11 日，到期一次還本。

銀行借款之利率於 107 年及 106 年 12 月 31 日分別為 1.75%~2.09% 及 1.80%~2.10%。

(二) 長期借款

	<u>107年12月31日</u>	<u>106年12月31日</u>
<u>擔保借款</u> (附註二六)		
—銀行借款(1)	\$161,250	\$147,500
—銀行借款(2)	46,200	46,200
減：1 年內到期部分	<u>161,250</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 46,200</u>	<u>\$193,700</u>

(1) 本公司於 102 年 9 月 27 日以營建用地抵押擔保借款 147,500 仟元(參閱附註二六)，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擔任連帶保證人，借款到期日為 108 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。

(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(參閱附註二六)，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，利息按月支付，有效年利率為 2.70%，到期一次還本。

十六、應付公司債

本公司於 103 年 9 月 23 日，由台灣工業銀行擔保，發行有擔保普通公司債 3 億元，發行期間為 3 年，年利率為 1.4%，每年依票面利率單利計、付息一次，並於 106 年 9 月 23 日屆滿 3 年到期一次還本。

十七、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二十。

十八、權益

(一) 股本

	107年12月31日	106年12月31日
額定股數(仟股)	<u>200,000</u>	<u>200,000</u>
額定股本	<u>\$ 2,000,000</u>	<u>\$ 2,000,000</u>
已發行且已收足股款之股數 (仟股)	<u>85,600</u>	<u>85,600</u>
已發行股本	<u>\$ 856,000</u>	<u>\$ 856,000</u>

已發行之普通股每股面額為 10 元，每股享有一表決權及收取股利之權利。

(二) 保留盈餘及股利政策

依 104 年 5 月公司法之修正，股息及紅利之分派限於股東，員工非屬盈餘分派之對象。本公司已於 105 年 6 月 2 日股東常會決議通過修正公司章程之盈餘分派政策，並於章程中另外訂定員工酬勞之分派政策。

修正後章程之盈餘分派政策規定，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，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，參閱附註二十之(五)員工福利費用。

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。

本公司於 107 年 6 月 21 日及 106 年 6 月 19 日舉行股東常會，分別決議通過 106 及 105 年度盈餘分配案如下：

	盈 餘 分 配 案		每 股 股 利 (元)	
	106年度	105年度	106年度	105年度
法定盈餘公積	\$ 18,268	\$ 1,065		
現金股利	308,160	-	\$ 3.6	\$ -

本公司 108 年 3 月 21 日董事會擬議 107 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	\$ 46,178	
特別盈餘公積	29,610	
現金股利	325,280	\$ 3.8

有關 107 年度之盈餘分配案尚待預計於 108 年 6 月 17 日召開之股東常會決議。

十九、收 入

	107年度	106年度
客戶合約收入		
勞務收入	<u>\$1,023,644</u>	<u>\$ 682,422</u>

合約成本相關資產

<u>流 動</u>	107年12月31日
<u>履行合約成本</u>	
代銷案 AA0706	\$ 12,153
代銷案 AA0702	8,658
代銷案 AA0606	6,260
代銷案 AA0703	4,754
代銷案 AA0710	3,956
代銷案 AA0709	3,367
其 他	3,609
	<u>\$ 42,757</u>

二十、綜合損益

(一) 其他收入

	107年度	106年度
利息收入	\$ 944	\$ 899
股利收入	10,093	-
其他	1,158	51
	<u>\$ 12,195</u>	<u>\$ 950</u>

(二) 其他利益及損失

	107年度	106年度
淨外幣兌換利益(損失)	\$ 706	(\$ 1,149)
透過損益按公允價值衡量金融資產之淨利益(損失)	9,921	-
處分投資損失	-	(5)
處分不動產、廠房及設備利益	125	-
其他	(1,281)	(644)
	<u>\$ 9,471</u>	<u>(\$ 1,798)</u>

(三) 財務成本

	107年度	106年度
銀行借款利息	\$ 9,552	\$ 6,719
公司債利息	-	3,061
以攤銷後成本衡量之金融負債之利息費用總額	9,552	9,780
減：列入符合要件資產成本之金額	(7,574)	(6,915)
	<u>\$ 1,978</u>	<u>\$ 2,865</u>

利息資本化相關資訊如下：

	107年度	106年度
利息資本化金額	\$ 7,574	\$ 6,915
利息資本化利率	1.75%~2.70%	1.43%~2.54%

(四) 折舊及攤銷

	107年度	106年度
不動產、廠房及設備	<u>\$ 307</u>	<u>\$ 274</u>
折舊費用依功能別彙總營業費用	<u>\$ 307</u>	<u>\$ 274</u>

(五) 員工福利費用

	107年度	106年度
短期員工福利	\$155,098	\$ 79,860
退職後福利 (附註十四)		
確定提撥計畫	<u>3,100</u>	<u>1,911</u>
員工福利合計	<u>\$158,198</u>	<u>\$ 81,771</u>
依功能別彙總		
營業費用	<u>\$158,198</u>	<u>\$ 81,771</u>

性質別	功能別	107年度			106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		\$ -	\$142,557	\$142,557	\$ -	\$ 72,384	\$ 72,384
勞健保費用		-	8,750	8,750	-	5,465	5,465
退休金費用		-	3,100	3,100	-	1,911	1,911
董事酬金		-	3,791	3,791	-	2,011	2,011
其他員工福利		-	-	-	-	-	-
員工福利費用合計		<u>\$ -</u>	<u>\$158,198</u>	<u>\$158,198</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 81,771</u>	<u>\$ 81,771</u>

截至 107 年及 106 年 12 月 31 日止，本公司員工人數分別為 110 及 48 人，未兼任員工之董事人數分別為 3 及 2 人，其計算基礎與員工福利費用一致。

(六) 員工酬勞及董監酬勞

依 104 年 5 月修正後公司法及 105 年 6 月經股東會決議之修正章程，本公司係以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% 提撥員工酬勞及董監事酬勞。

107 年及 106 年度員工酬勞及董監事酬勞分別於 108 年 3 月 21 日及 107 年 3 月 23 日經董事會決議如下：

估列比例

	107年度	106年度
員工酬勞	1%	1%
董監事酬勞	1%	1%

金額

	107年度				106年度			
	現	金	股	票	現	金	股	票
員工酬勞	\$ 4,818		\$ -		\$ 1,874		\$ -	
董監事酬勞		4,818				1,874		

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。

106及105年度員工酬勞及董監事酬勞之實際配發金額與106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。

二一、所得稅

(一) 認列於損益之所得稅費用主要組成項目

	107年度	106年度
當期所得稅		
本年度產生者	\$ 10,371	\$ -
未分配盈餘加徵	<u>-</u>	<u>958</u>
認列於損益之所得稅費用	<u>\$ 10,371</u>	<u>\$ 958</u>

會計所得與當期所得稅費用之調節如下：

	107年度	106年度
繼續營業單位稅前淨利	<u>\$472,154</u>	<u>\$183,633</u>
稅前淨利按法定稅率計算之		
所得稅費用	\$ 94,430	\$ 31,217
稅上不可減除之費損	2	195
免稅所得	74	(25)
未分配盈餘加徵	-	958
未認列之虧損扣抵及可減除		
暫時性差異	(84,135)	(31,387)
認列於損益之所得稅費用	<u>\$ 10,371</u>	<u>\$ 958</u>

本公司於106年所適用之稅率為17%。107年2月修正後中華民國所得稅法，將營利事業所得稅稅率由17%調整為20%，並自107年度施行。此外，107年度未分配盈餘所適用之稅率將由10%調降為5%。

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

	107年12月31日	106年12月31日
本期所得稅資產		
應收退稅款	\$ -	\$ -
本期所得稅負債		
應付所得稅	10,312	931

(三) 未於資產負債表中認列遞延所得稅資產之可減除暫時性差異、未使用虧損扣抵金額

	107年12月31日	106年12月31日
虧損扣抵		
109 年度到期	\$ -	\$ 350,883
110 年度到期	-	34,554
111 年度到期	-	25,563
	<u>\$ -</u>	<u>\$ 411,000</u>
可減除暫時性差異		
呆帳超限	\$ 153,542	\$ 159,826
減損損失	37,130	37,130
	<u>\$ 190,672</u>	<u>\$ 196,956</u>

(四) 所得稅核定情形

本公司之營利事業所得稅結算申報案件，截至 105 年度止業經稅捐稽徵機關核定。

二二、每股盈餘

	107年度	106年度
基本每股盈餘	<u>\$ 5.39</u>	<u>\$ 2.13</u>
稀釋每股盈餘	<u>\$ 5.39</u>	<u>\$ 2.13</u>

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

	107年度	106年度
用以計算基本每股盈餘之淨利	<u>\$461,783</u>	<u>\$182,675</u>
用以計算稀釋每股盈餘之淨利	<u>\$461,783</u>	<u>\$182,675</u>

股 數	單位：仟股	
	107年度	106年度
用以計算基本每股盈餘之普通 股加權平均股數	85,600	85,600
具稀釋作用潛在普通股之影響： 員工酬勞	<u>115</u>	<u>72</u>
用以計算稀釋每股盈餘之普通 股加權平均股數	<u>85,715</u>	<u>85,672</u>

若本公司得選擇以股票或現金發放員工酬勞，則計算稀釋每股盈餘時，假設員工酬勞將採發放股票方式，並於該潛在普通股具有稀釋作用時計入加權平均流通在外股數，以計算稀釋每股盈餘。於次年度股東會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、營業租賃協議

本公司為承租人

營業租賃係承租辦公室，租賃期間為1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	106年12月31日
不超過1年	\$ 3,616	\$ 3,749
1~5年	<u>-</u>	<u>133</u>
	<u>\$ 3,616</u>	<u>\$ 3,882</u>

二四、金融工具

(一) 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

107年12月31日

	第 1 等級	第 2 等級	第 3 等級	合 計
<u>透過損益按公允價 值衡量之金融資產</u>				
基金受益憑證	\$ 1,906	\$ -	\$ -	\$ 1,906
國內未上市(櫃)及 興櫃股票	<u>-</u>	<u>18,019</u>	<u>248,187</u>	<u>266,206</u>
合 計	<u>\$ 1,906</u>	<u>\$ 18,019</u>	<u>\$ 248,187</u>	<u>\$ 268,112</u>

(接次頁)

(承前頁)

	第 1 等級	第 2 等級	第 3 等級	合 計
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	<u>\$ 32,054</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 61,339</u>	<u>\$ 93,393</u>

106 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	<u>\$ 1,970</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 1,970</u>

107 及 106 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，主係以資產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。

(二) 金融工具之種類

	107年12月31日	106年12月31日
<u>金融資產</u>		
透過損益按公允價值衡量之		
金融資產	\$ 268,112	\$ 1,970
放款及應收款 (註1)	-	680,835
備供出售金融資產 (註2)	-	251,823
按攤銷後成本衡量之金融資		
產 (註3)	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	93,393	-
<u>金融負債</u>		
按攤銷後成本衡量 (註4)	734,931	361,607

註1：餘額係包含現金及約當現金、無活絡市場之債務工具投資、應收票據及帳款及其他應收款等按攤銷後成本衡量之放款及應收款。

註2：餘額係包含分類為備供出售之以成本衡量金融資產餘額。

註3：餘額係包含現金及約當現金、按攤銷後成本衡量之金融資產、應收票據及帳款及其他應收款等按攤銷後成本衡量之放款及應收款。

註4：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及長期借款等以攤銷後成本衡量之金融負債。

(三) 財務風險管理目的與政策

本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、應付公司債及借款。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：

	107年12月31日	106年12月31日
具公允價值利率風險		
－金融資產	\$ -	\$ 14,895
－金融負債	-	-
具現金流量利率風險		
－金融資產	490,326	476,013
－金融負債	657,450	273,700

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 107 及 106 年度之稅前淨利將（減少）增加 836 仟元及 1,012 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。

107年12月31日

	要求即付或 短於 1 個月	1 至 3 個月	3 個月至 1 年	1 至 5 年	5 年以上
非衍生金融資產					
無附息資產	\$ 147,276	\$ 9,311	\$ 386	\$ -	\$ -
浮動利率資產	490,326	-	-	-	-
固定利率資產	-	-	-	-	-
	<u>\$ 637,602</u>	<u>\$ 9,311</u>	<u>\$ 386</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>
非衍生金融負債					
無附息負債	\$ -	\$ 185,848	\$ -	\$ -	\$ -
浮動利率負債	1,161	2,322	10,449	653,590	-
	<u>\$ 1,161</u>	<u>\$ 188,170</u>	<u>\$ 10,449</u>	<u>\$ 653,590</u>	<u>\$ -</u>

106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	\$ 183,383	\$ 2,298	\$ -	\$ 6,400	\$ -
浮動利率資產	476,013	-	-	-	-
固定利率資產	-	14,895	-	-	-
	<u>\$ 659,396</u>	<u>\$ 17,193</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 6,400</u>	<u>\$ -</u>
非衍生金融負債					
無附息負債	\$ -	\$ 136,977	\$ -	\$ -	\$ -
浮動利率負債	552	1,105	83,803	199,392	-
	<u>\$ 552</u>	<u>\$ 138,082</u>	<u>\$ 83,803</u>	<u>\$ 199,392</u>	<u>\$ -</u>

(2) 融資額度

	107年12月31日	106年12月31日
已動用金額	\$ 657,450	\$ 273,700
未動用金額	<u>272,550</u>	<u>606,300</u>
	<u>\$ 930,000</u>	<u>\$ 880,000</u>

(四) 金融資產移轉資訊

本公司讓售應收帳款之相關資訊如下：

106年度

交易對象	本年度讓售金額	本年度已收現金額	截至年底已預支金額	已預支金額 年利率(%)	年度
第一銀行	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 11,580</u>	2.09%	<u>\$ 43,862</u>

截至106年度讓售應收帳款合約已到期。

依讓售合約之約定，因商業糾紛（如銷貨退回或折讓等）而產生之損失由本公司承擔，因信用風險而產生之損失則由該等銀行承擔。

二五、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
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
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	107年度	106年度
勞務收入	實質關係人		
	鉅陞建設	\$ 144,953	\$ -
	其他	<u>12,211</u>	<u>16,703</u>
		<u>\$ 157,164</u>	<u>\$ 16,703</u>

(三) 營業成本

帳列項目	關係人類別／名稱	107年度	106年度
勞務成本	實質關係人	<u>\$ 4,398</u>	<u>\$ 26,139</u>

(四) 應收關係人款項

帳列項目	關係人類別／名稱	107年12月31日	106年12月31日
應收帳款及票據— 關係人	實質關係人		
	鉅陞建設	\$ 36,555	\$ -
	其他	<u>1,530</u>	<u>5,630</u>
		<u>\$ 38,085</u>	<u>\$ 5,630</u>

流通在外之應收關係人款項未收取保證且未提列呆帳費用。

(五) 其他關係人交易

帳列項目	關係人類別／名稱	107年度	106年度
租金支出	實質關係人	<u>\$ 3,429</u>	<u>\$ 3,429</u>

租賃支出與一般市場水準相當，並按月支付租金。

(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：

	107年度	106年度
短期員工福利	\$ 21,176	\$ 11,980
退職後福利	<u>108</u>	<u>108</u>
	<u>\$ 21,284</u>	<u>\$ 12,088</u>

董事及其他主要管理階層之薪酬係由薪酬委員會依照個人績效及考量市場行情決定。

二六、質抵押之資產

下列資產業經提供為長期借款之擔保品：

	107年12月31日	106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）	\$ 27,618	\$ -
營建用地	439,545	431,970
以成本衡量之金融資產	-	182,463
透過損益按公允價值之金融資 產	<u>219,312</u>	<u>-</u>
	<u>\$686,475</u>	<u>\$614,433</u>

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：附表五。
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：附表三。
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。

海悅國際開發股份有限公司

為他人背書保證

民國 107 年 12 月 31 日

附表一

單位：除另予註明者外，為新台幣千元

編號	背書保證者名稱	被背書保證對象		對單一企業背書保證額(註2)	本期最高背書保證額	未背書保證餘額	書費實際動支金額	以財產擔保之背書保證金額	累計背書保證金額佔最近一期財務報表淨值之比率(%)	背書保證最高額(註3)	屬母公司對子公司背書保證	屬子公司對母公司背書保證	屬大陸地區背書保證	對地區備註
		名稱	關係(註1)											
0	本公司	海心國際股份有限公司	2	\$ 1,425,903	\$ 180,000	\$ 180,000	\$ -	\$ -	12.62	\$ 2,851,806	是	-	-	-

註 1：背書保證者與被背書保證對象之關係有下列六種，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%：1,425,903 千元 * 100% = 1,425,903 千元。

註 3：背書保證最高限額為最近期經會計師查核簽證或核閱財務報表之淨值 200%：1,425,903 千元 * 200% = 2,851,806 千元。

海悅國際開發股份有限公司

期末持有有價證券情形

民國 107 年 12 月 31 日

附表二

單位：除另予註明外，
係新台幣仟元

持有之公司	有價證券種類及名稱	與有價證券發行人係屬之	帳列科目	期股數 / 單位數 (仟股 / 仟單位)	帳面金額	持股比例 (%)	未償		註
							公允價值	備	
本公司	股票								
	寶雷建設股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產 — 非流動	14,400	\$ 219,312	10.53	\$ 219,312	-	-
	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	18,019	1.47	18,019	-	-
	金銀泰股份有限公司	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產 — 非流動	5,250	28,875	5.00	28,875	-	-
	新潤興業股份有限公司	無	透過其他綜合損益按公允價值衡量之 金融資產—非流動	1,908	32,054	1.91	32,054	-	-
	新麗材股份有限公司	無	透過其他綜合損益按公允價值衡量之 金融資產—非流動	1,100	22,099	1.97	22,099	-	-
	力品科技股份有限公司	無	透過其他綜合損益按公允價值衡量之 金融資產—非流動	1,800	39,240	0.07	39,240	-	-
基金	金 翰亞印度策略收益債券 基金	無	透過損益按公允價值衡量之金融資產 — 流動	200	1,906	-	1,906	-	註 1

註 1：公允價值係按 107 年 12 月 31 日基金淨資產價值計算。

註 2：投資子公司資訊，請參閱附表四。

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 107 年 12 月 31 日

單位：新台幣仟元／外幣元

附表三

帳列應收款項之公司	交易對象	關係人	應收關係人款項餘額	週轉率	逾期金額	應收金額	關係人款項式說	應收關係人款項收回金額	提列帳額	抵償金額
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)	156,904	請詳附註十之說明。	-	\$ -	156,904

註：帳列長期應收款。

海峽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 107 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

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	原始投資日期	投資金額	期末股數(仟股)	比率(%)	持有期間	期末		備註	
									金額	股數		
本公司	海峽建設股份有限公司	台	經營不動產買賣及租賃、大樓開發租賃業務	10,000	\$	999	99.99	\$	7,772	402	402	子公司
	海峽建設股份有限公司	台	經營不動產買賣及租賃、大樓開發租賃業務	43,000	\$	4,300	100.00		35,404	2,214	2,214	子公司
	海峽建設股份有限公司	台	經營不動產買賣及租賃、大樓開發租賃業務	25,500	\$	2,550	85.00		40,650	282	240	子公司
	海峽建設股份有限公司	台	經營照相器材及電子材料等批發買賣	4,500	\$	450	30.00		5,001	1,670	501	關聯企業
	海峽建設股份有限公司	台	經營不動產買賣及租賃、大樓開發租賃業務	60,000	\$	6,000	20.00		59,953	83	17	關聯企業
海峽建設股份有限公司	海峽建設股份有限公司	台	經營不動產買賣及租賃、大樓開發租賃業務	33,000	\$	3,300	55.00		27,666	3,295	1,812	子公司

海視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 107 年度

附表五

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	事實發生日期	交易金額	價款支付情形	交易對象	關係	交易對象為關聯人者，其前述資料		移轉日期	金額	移轉之價格	移轉之價格與雙方協議	取得目的及用途	及其他情形	約定事項
							所有權人	債權人							
海視國際開發股份有限公司	新北市新莊區信義段三小段及泰山區信義段五小段第 4 筆土地	107/12/14	\$ 480,158	依合約付款條件執行	自然人，共 21 人	非關聯人	不適用	不適用	不適用	\$ -	參考市價並經雙方協議	獲取營業收入及利潤			點

註 1：所取得之資產係依規定為選擇者，應於「價格決定之參考依據」欄中註明選擇結果。

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。

附件七、108年第一季合併財務報告及會計師核閱報告

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核閱報告
民國108及107年第1季

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	財 務 報 告 次 附 註 編 號
一、封 面	1	-
二、目 錄	2	-
三、會計師核閱報告	3~4	-
四、合併資產負債表	5	-
五、合併綜合損益表	6~7	-
六、合併權益變動表	8	-
七、合併現金流量表	9~10	-
八、合併財務報表附註		
(一) 公司沿革	11	一
(二) 通過財務報告之日期及程序	11	二
(三) 新發布及修訂準則及解釋之適用	12~14	三
(四) 重大會計政策之彙總說明	14~15	四
(五) 重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源	15	五
(六) 重要會計項目之說明	16~32	六~二二
(七) 關係人交易	33~34	二三
(八) 質抵押之資產	34	二四
(九) 重大或有負債及未認列之合約承諾	-	-
(十) 重大之災害損失	-	-
(十一) 重大之期後事項	-	-
(十二) 其 他	-	-
(十三) 附註揭露事項		
1. 重大交易事項相關資訊	34~39	二六
2. 轉投資事業相關資訊	35、39	二六
3. 大陸投資資訊	35	二六
(十四) 部門資訊	34	二五

會計師核閱報告

海悅國際開發股份有限公司 公鑒：

前 言

海悅國際開發股份有限公司及其子公司民國 108 年及 107 年 3 月 31 日之合併資產負債表，暨民國 108 年及 107 年 1 月 1 日至 3 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），業經本會計師核閱竣事。依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會計準則第 34 號「期中財務報導」編製允當表達之合併財務報表係管理階層之責任，本會計師之責任係依據核閱結果對合併財務報表作成結論。

範 圍

除保留結論之基礎段所述者外，本會計師係依照審計準則公報第六十五號「財務報表之核閱」執行核閱工作。核閱合併財務報表時所執行之程序包括查詢（主要向負責財務與會計事務之人員查詢）、分析性程序及其他核閱程序。核閱工作之範圍明顯小於查核工作之範圍，因此本會計師可能無法察覺所有可藉由查核工作辨認之重大事項，故無法表示查核意見。

保留結論之基礎

如合併財務報表附註十二所述，列入上開合併財務報表之部分非重要子公司之同期間財務報表未經會計師核閱，其民國 108 年及 107 年 3 月 31 日之資產總額分別為新台幣（以下同）267,072 仟元及 157,378 仟元，分別佔合併資產總額之 10.63% 及 8.68%；負債總額分別為 116,116 仟元及 14,997 仟元，分別佔合併負債總額之 11.59% 及 4.20%；其民國 108 年及 107 年 1 月 1 日至 3 月 31 日之綜合損益分別為 37,322 仟元及 (5,637) 仟元，分別佔合併綜合損益之 67.36% 及 (4.74%)；民國 108 年及 107 年 3 月 31 日採用權益法之投資餘額分別

計 64,954 仟元及 64,469 仟元，暨合併財務報表附註十三、二六，係依該等被投資公司同期間未經會計師核閱之財務報表為依據。

保留結論

依本會計師核閱結果，除保留結論之基礎段所述部分非重要子公司及採權益法之被投資公司之財務報表倘經會計師核閱，對合併財務報表可能有所調整之影響外，並未發現上開合併財務報表在所有重大方面有未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會計準則第 34 號「期中財務報導」編製，致無法允當表達海悅國際開發股份有限公司及其子公司民國 108 年及 107 年 3 月 31 日之合併財務狀況，暨民國 108 年及 107 年 1 月 1 日至 3 月 31 日之合併財務績效及合併現金流量之情事。

勤業眾信聯合會計師事務所

會計師 戴 信 維

戴信維



會計師 郭 俐 雯

郭俐雯



證券暨期貨管理委員會核准文號
台財證六字第 0930128050 號

證券暨期貨管理委員會核准文號
台財證六字第 0920123784 號

中 華 民 國 1 0 8 年 5 月 9 日

民國 108 年 3 月 31 日及 107 年 12 月 31 日及 3 月 31 日

單位：新台幣仟元

代 碼	資 產	108年3月31日 (經核閱)		107年12月31日 (經查核)		107年3月31日 (經核閱)	
		金 額	%	金 額	%	金 額	%
	流動資產						
1100	現金及約當現金(附註六)	\$ 726,798	29	\$ 588,361	24	\$ 703,054	39
1110	透過損益按公允價值衡量之金融資產—流動(附註七)	1,958	-	1,906	-	1,914	-
1140	合約資產—流動	31,641	1	28,571	1	-	-
1150	應收票據及帳款—非關係人(附註九)	200,931	8	251,646	10	148,862	8
1160	應收票據及帳款—關係人淨額(附註九及二三)	19,430	1	38,085	2	5,696	-
1200	其他應收款	4,325	-	8,347	-	3,496	-
1320	存貨(建設業適用)(附註十)	993,365	40	472,674	20	466,720	26
1479	其他流動資產—其他(附註十一)	21,382	1	518,750	22	35,737	2
1482	履行合約成本—流動(附註十八)	75,500	3	51,080	2	39,802	2
11XX	流動資產總計	<u>2,075,330</u>	<u>83</u>	<u>1,959,420</u>	<u>81</u>	<u>1,405,281</u>	<u>77</u>
	非流動資產						
1510	透過損益按公允價值衡量之金融資產—非流動(附註七)	265,849	10	266,206	11	314,288	17
1517	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產(附註八)	98,163	4	93,393	4	-	-
1535	按攤銷後成本衡量之金融資產—非流動(附註二四)	-	-	27,618	1	22,421	1
1550	採用權益法之投資(附註十三及二六)	64,954	3	64,954	3	64,469	4
1600	不動產、廠房及設備淨額	800	-	805	-	669	-
1920	存出保證金	7,634	-	7,747	-	6,268	1
15XX	非流動資產總計	<u>437,400</u>	<u>17</u>	<u>460,723</u>	<u>19</u>	<u>408,115</u>	<u>23</u>
1XXX	資 產 總 計	<u>\$ 2,512,730</u>	<u>100</u>	<u>\$ 2,420,143</u>	<u>100</u>	<u>\$ 1,813,396</u>	<u>100</u>
	負債及權益						
	流動負債						
2100	短期借款(附註十五及二四)	\$ 640,000	26	\$ 520,000	21	\$ 80,000	4
2150	應付票據及帳款	72,513	3	93,372	4	39,252	2
2230	本期所得稅負債(附註二十)	24,061	1	10,312	-	10,770	1
2320	一年或一營業週期內到期長期負債(附註十五及二四)	161,250	6	161,250	7	-	-
2399	其他流動負債	57,586	2	133,296	6	32,973	2
21XX	流動負債總計	<u>955,410</u>	<u>38</u>	<u>918,230</u>	<u>38</u>	<u>162,995</u>	<u>9</u>
	非流動負債						
2540	長期借款(附註十五及二四)	46,200	2	46,200	2	193,700	11
25XX	非流動負債總計	<u>46,200</u>	<u>2</u>	<u>46,200</u>	<u>2</u>	<u>193,700</u>	<u>11</u>
20XX	負債總計	<u>1,001,610</u>	<u>40</u>	<u>964,430</u>	<u>40</u>	<u>356,695</u>	<u>20</u>
	歸屬於本公司業主之權益(附註十七)						
3100	股本	856,000	34	856,000	35	856,000	47
	保留盈餘						
3310	法定盈餘公積	46,880	2	46,880	2	28,612	1
3350	未分配盈餘	597,940	24	552,633	23	537,276	30
3300	保留盈餘總計	644,820	26	599,513	25	565,888	31
3400	其他權益	(24,840)	(1)	(29,610)	(1)	-	-
31XX	本公司業主之權益總計	<u>1,475,980</u>	<u>59</u>	<u>1,425,903</u>	<u>59</u>	<u>1,421,888</u>	<u>78</u>
36XX	非控制權益	35,140	1	29,810	1	34,813	2
30XX	權益總計	<u>1,511,120</u>	<u>60</u>	<u>1,455,713</u>	<u>60</u>	<u>1,456,701</u>	<u>80</u>
	負債與權益總計	<u>\$ 2,512,730</u>	<u>100</u>	<u>\$ 2,420,143</u>	<u>100</u>	<u>\$ 1,813,396</u>	<u>100</u>

後附之附註係本合併財務報告之一部分。

(請參閱勤業眾信聯合會計師事務所民國 108 年 5 月 9 日會計師核閱報告)

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 3 月 31 日

(僅經核閱，未依一般公認審計準則查核)

單位：新台幣仟元，惟
每股盈餘為元

代 碼	108年1月1日至3月31日			107年1月1日至3月31日		
	金	額	%	金	額	%
	營業收入					
4600	勞務收入 (附註十八及二三)					
	\$ 195,417		100	\$ 230,337		100
	營業成本					
5600	勞務成本 (附註十)					
	<u>70,903</u>		<u>36</u>	<u>86,143</u>		<u>37</u>
5900	營業毛利					
	124,514		64	144,194		63
	營業費用 (附註十九及二三)					
6200	管理費用					
	<u>58,277</u>		<u>30</u>	<u>26,564</u>		<u>12</u>
6900	營業淨利					
	<u>66,237</u>		<u>34</u>	<u>117,630</u>		<u>51</u>
	營業外收入及支出 (附註十九)					
7010	其他收入					
	262		-	98		-
7020	其他利益及損失					
	(96)		-	1,250		1
7050	財務成本					
	<u>(2,012)</u>		<u>(1)</u>	<u>(2)</u>		<u>-</u>
7000	營業外收入及支出合計					
	<u>(1,846)</u>		<u>(1)</u>	<u>1,346</u>		<u>1</u>
7900	稅前淨利					
	64,391		33	118,976		52
7950	所得稅費用 (附註二十)					
	<u>13,754</u>		<u>7</u>	<u>-</u>		<u>-</u>
8200	本期淨利					
	<u>50,637</u>		<u>26</u>	<u>118,976</u>		<u>52</u>

(接次頁)

(承前頁)

代 碼	108年1月1日至3月31日			107年1月1日至3月31日		
	金	額	%	金	額	%
	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					
	\$ 4,770		2	\$ -		-
8310	<u>4,770</u>		<u>2</u>	<u>-</u>		<u>-</u>
8300	其他綜合損益 (淨 額) 合計					
	<u>4,770</u>		<u>2</u>	<u>-</u>		<u>-</u>
8500	本期綜合損益總額					
	<u>\$ 55,407</u>		<u>28</u>	<u>\$ 118,976</u>		<u>52</u>
	淨利 (損) 歸屬於：					
8610	本公司業主					
	\$ 45,307		23	\$ 119,998		52
8620	非控制權益					
	<u>5,330</u>		<u>3</u>	<u>(1,022)</u>		<u>-</u>
8600	<u>\$ 50,637</u>		<u>26</u>	<u>\$ 118,976</u>		<u>52</u>
	綜合損益總額歸屬於：					
8710	本公司業主					
	\$ 50,077		25	\$ 119,998		52
8720	非控制權益					
	<u>5,330</u>		<u>3</u>	<u>(1,022)</u>		<u>-</u>
8700	<u>\$ 55,407</u>		<u>28</u>	<u>\$ 118,976</u>		<u>52</u>
	每股盈餘 (附註二一)					
9710	基 本					
	\$ 0.53			\$ 1.40		
9810	稀 釋					
	\$ 0.53			\$ 1.40		

後附之附註係本合併財務報告之一部分。

(請參閱勤業眾信聯合會計師事務所民國 108 年 5 月 9 日會計師核閱報告)

董事長：黃希文



經理人：王俊傑



會計主管：林宗輝





海悅國際商業信託有限公司
 董事會決議公告
 民國 108 年 1 月 31 日
 (僅總經理閱者不公開)

民國 108 年 1 月 31 日
 (僅總經理閱者不公開)

單位：新台幣千元

代碼	歸屬於本公司之權益	本公司權益				主權		之		總計	非控制權益	權益總額
		股本	保留盈餘	未分配盈餘	按公允價值衡量之金融資產	透過其他綜合損益	按公允價值衡量之金融資產	未實現利息	總計			
A1	107 年 1 月 1 日餘額	\$ 856,000	\$ 28,612	\$ 417,278	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 1,301,890	\$ 35,835	\$ 1,337,725		
D1	107 年 1 月 1 日至 3 月 31 日淨利(損)	-	-	119,998	-	-	-	119,998	(1,022)	118,976		
Z1	107 年 3 月 31 日餘額	\$ 856,000	\$ 28,612	\$ 537,276	\$ -	\$ -	\$ 1,421,888	\$ 34,813	\$ 1,456,701			
A1	108 年 1 月 1 日餘額	\$ 856,000	\$ 46,880	\$ 552,633	(\$ 29,610)	\$ -	\$ 1,425,903	\$ 29,810	\$ 1,455,713			
D1	108 年 1 月 1 日至 3 月 31 日淨利	-	-	45,307	-	-	45,307	5,330	50,637			
D3	108 年 1 月 1 日至 3 月 31 日其他綜合損益	-	-	-	4,770	4,770	4,770	-	4,770			
D5	108 年度綜合損益總額	-	-	45,307	4,770	4,770	50,077	5,330	55,407			
Z1	108 年 3 月 31 日餘額	\$ 856,000	\$ 46,880	\$ 597,940	(\$ 24,840)	\$ -	\$ 1,475,980	\$ 35,140	\$ 1,511,120			

後附之附註係本合併財務報表之一部分。
 (請參閱勤業眾信聯合會計師事務所民國 108 年 5 月 9 日會計師核閱報告)



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 3 月 31 日

(僅經核閱，未依一般公認審計準則查核)

單位：新台幣仟元

代 碼		108年1月1日 至3月31日	107年1月1日 至3月31日
	營業活動之現金流量		
A10000	稅前利益	\$ 64,391	\$ 118,976
A20010	不影響現金流量之收益費損項目：		
A20100	折舊費用	91	63
A20300	預期信用減損損失(迴轉利益)	1,340	(5,648)
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)	305	(1,960)
A20900	財務成本	2,012	2
A21200	利息收入	(131)	(96)
A22500	處分及報廢不動產、廠房及設 備損失	-	3
A30000	營業資產及負債之淨變動數		
A31115	透過損益按公允價值衡量之金 融資產	-	56
A31130	應收票據及帳款—非關係人	49,375	90,775
A31160	應收票據及帳款—關係人	18,655	(66)
A31180	其他應收款	4,022	(2,317)
A31240	其他流動資產	(21,506)	(1,258)
A31125	合約資產	(3,070)	-
A31280	履行合約成本	(24,420)	12,037
A32130	應付票據及帳款	(20,859)	(34,894)
A32230	其他流動負債	(75,757)	(47,189)
AAAA	營業活動之淨現金流(出)入	(5,552)	128,484
	投資活動之現金流量		
B00100	取得透過損益按公允價值衡量之金 融資產	-	(12,500)
B00040	取得按攤銷後成本衡量之金融資產	27,618	(22,421)
B02700	取得不動產、廠房及設備	(86)	-
B02800	處分不動產、廠房及設備價款	-	28

(接次頁)

(承前頁)

代 碼		108年1月1日 至3月31日	107年1月1日 至3月31日
B03700	存出保證金減少(增加)	\$ 113	(\$ 100)
B07500	收取之利息	131	96
BBBB	投資活動之淨現金流入(出)	<u>27,776</u>	<u>(34,897)</u>
	籌資活動之現金流量		
C00100	短期借款增加	170,000	80,000
C00200	短期借款減少	(50,000)	(80,000)
C05600	支付之利息	(3,787)	(1,676)
C05700	支付之所得稅	-	(14)
CCCC	籌資活動之淨現金流入(出)	<u>116,213</u>	<u>(1,690)</u>
EEEE	現金及約當現金淨增加數	138,437	91,897
E00100	期初現金及約當現金餘額	<u>588,361</u>	<u>611,157</u>
E00200	期末現金及約當現金餘額	<u>\$ 726,798</u>	<u>\$ 703,054</u>

後附之附註係本合併財務報告之一部分。

(請參閱勤業眾信聯合會計師事務所民國108年5月9日會計師核閱報告)

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 3 月 31 日

(僅經核閱，未依一般公認審計準則查核)

(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 108 年 5 月 9 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營業活動。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，因租金平穩化所產生與支付金額之差額係認列為應付費用。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

	107年12月31日	首次適用	108年1月1日
	帳面金額	之調整	調整後帳面金額
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、負債及權益預計無重大影響。

除上述影響外，截至本合併財務報告通過發布日止，合併公司評估其他準則、解釋之修正將不致對財務狀況與財務績效造成重大影響。

(二) IASB 已發布但尚未經金管會認可並發布生效之 IFRSs

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

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

註 2：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 3：2020 年 1 月 1 日以後開始之年度期間推延適用此項修正。

除上述影響外，截至本合併財務報告通過發布日止，合併公司仍持續評估其他準則、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 IAS 34「期中財務報導」編製。本合併財務報告並未包含整份年度財務報告所規定之所有 IFRSs 揭露資訊。

(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) 合併基礎

本合併財務報告所採用之合併報告編製原則與 107 年度合併財務報告相同。

有關子公司明細、持股比率及營業項目，參閱附註十二及附表四。

(四) 其他重大會計政策

除租賃相關會計政策及下列說明外，請參閱 107 年度合併財務報告之重大會計政策彙總說明。

1. 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

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。

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。

2. 所得稅

所得稅費用係當期所得稅及遞延所得稅之總和。期中期間之所得稅係以年度為基礎進行評估，以預期年度總盈餘所適用之稅率，就期中稅前利益予以計算。

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。

本合併財務報告所採用之重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源與 107 年度合併財務報告一致。

六、現金及約當現金

	108年3月31日	107年12月31日	107年3月31日
活期及支票存款	\$ 721,963	\$ 583,563	\$ 683,867
庫存現金	4,835	4,798	4,569
約當現金(原始到期日在3個月以內之投資)			
附買回債券	-	-	14,618
	<u>\$ 726,798</u>	<u>\$ 588,361</u>	<u>\$ 703,054</u>

七、透過損益按公允價值衡量之金融資產

	108年3月31日	107年12月31日	107年3月31日
<u>金融資產—流動</u>			
非衍生金融資產			
— 基金受益憑證	\$ 1,958	\$ 1,906	\$ 1,914
<u>金融資產—非流動</u>			
非衍生金融資產			
— 國內未上市(櫃)及興櫃股票	\$ 265,849	\$ 266,206	\$ 314,288

八、透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產

	108年3月31日	107年12月31日	107年3月31日
<u>非流動</u>			
透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資			
上市(櫃)股票	\$ 36,824	\$ 32,054	\$ -
未上市(櫃)股票	61,339	61,339	-
	<u>\$ 98,163</u>	<u>\$ 93,393</u>	<u>\$ -</u>

九、應收票據及帳款及長期應收款

	108年3月31日	107年12月31日	107年3月31日
<u>應收票據及帳款</u>			
按攤銷後成本衡量			
總帳面金額	\$ 222,312	\$ 290,341	\$ 155,310
減：備抵損失	(1,951)	(610)	(752)
	<u>\$ 220,361</u>	<u>\$ 289,731</u>	<u>\$ 154,558</u>

(一) 應收票據及帳款

合併公司對勞務銷售之平均授信為 90 天。合併公司採用 IFRS 9 之簡化作法按存續期間預期信用損失認列應收票據及帳款之備抵損

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

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

合併公司依準備矩陣衡量應收票據及帳款之備抵損失如下：

108年3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	\$ 165,243	\$ 49,407	\$ 6,426	\$ 1,000	\$ 236	\$ 222,312
備抵損失(存續期間預期信用損失)	(____ 638)	(____ 998)	(____ 291)	_____	(____ 24)	(____ 1,951)
攤銷後成本	<u>\$ 164,605</u>	<u>\$ 48,409</u>	<u>\$ 6,135</u>	<u>\$ 1,000</u>	<u>\$ 212</u>	<u>\$ 220,361</u>

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	<u>\$ 254,218</u>	<u>\$ 34,880</u>	<u>\$ 384</u>	<u>\$ 249</u>	<u>\$ _____</u>	<u>\$ 289,731</u>

107年3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	\$ 136,570	\$ 17,810	\$ 300	\$ 630	\$ -	\$ 155,310
備抵損失(存續期間預期信用損失)	(____ 420)	(____ 210)	(____ 15)	(____ 107)	_____	(____ 752)
攤銷後成本	<u>\$ 136,150</u>	<u>\$ 17,600</u>	<u>\$ 285</u>	<u>\$ 523</u>	<u>\$ _____</u>	<u>\$ 154,558</u>

應收票據及帳款備抵損失之變動資訊如下：

	108年1月1日 至3月31日	107年1月1日 至3月31日
期初餘額	\$ 610	\$ 6,400
減：本期(迴轉)呆帳費用	<u>1,340</u>	<u>(5,648)</u>
期末餘額	<u>\$ 1,951</u>	<u>\$ 752</u>

(二) 長期應收款

資產負債表日之長期應收款如下：

	108年3月31日	107年12月31日	107年3月31日
德商 UMAX SYSTEMS GmbH	\$ 156,904	\$ 156,904	\$ 156,904
減：備抵呆帳	<u>156,904</u>	<u>156,904</u>	<u>156,904</u>
淨 額	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>

本公司於 98 年 12 月委請律師對實質關係人德商 UMAX SYSTEMS GmbH (USG 公司) 長期應收款 156,904 仟元提出債權清償訴訟，並於 99 年 7 月 29 日獲德國當地法院判決勝訴，USG 公司對前述判決放棄上訴，故本公司委請律師向法院就 USG 公司之資產提出強制執行程序。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）

	<u>108年3月31日</u>	<u>107年12月31日</u>	<u>107年3月31日</u>
<u>營建用地</u>			
鶯歌鳳鳴段(一)	\$ -	\$ 340,398	\$ 334,443
鶯歌鳳鳴段(二)	132,276	132,276	132,277
新莊信華段	480,158	-	-
<u>在建房地</u>			
鶯歌鳳鳴段(一)	<u>380,931</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 993,365</u>	<u>\$ 472,674</u>	<u>\$ 466,720</u>

上列營建用地係取得作為住宅開發之用。

設定抵押作為借款擔保之資訊，請參閱附註二四。

十一、其他流動資產

	108年3月31日	107年12月31日	107年3月31日
預付土地款	\$ -	\$ 480,158	\$ -
其他	21,382	38,592	35,737
	<u>\$ 21,382</u>	<u>\$ 518,750</u>	<u>\$ 35,737</u>

上列 107 年預付土地款係本公司為取得新莊區信華段土地所支付之合約價款，本土地已於 108 年 1 月過戶完成，作為住宅開發之用，請參閱附註十。

十二、子公司

(一) 列入合併財務報告之子公司

本合併財務報告編製主體如下：

投資公司名稱	子公司名稱	業務性質	所 持 股 權 百 分 比			說 明
			108年 3月31日	107年 12月31日	107年 3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%	99.99%	1
	海峽建設股份有限公司	經營不動產買賣及租賃、 大樓開發租售業務	100%	100%	100%	1
	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%	85%	1
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	55%	55%	55%	1

備 註：

1. 係非重要子公司，其財務報告未經會計師核閱。

(二) 未列入合併財務報告之子公司：無。

十三、採用權益法之投資

投資關聯企業

	108年3月31日	107年12月31日	107年3月31日
個別不重大之關聯企業			
端泰股份有限公司	\$ 5,001	\$ 5,001	\$ 4,500
聯陞投資股份有限公司	59,953	59,953	59,969
	<u>\$ 64,954</u>	<u>\$ 64,954</u>	<u>\$ 64,469</u>
端泰股份有限公司	30%	30%	30%
聯陞投資股份有限公司	20%	20%	20%

採用權益法之投資公司對其所享有之損益及其他綜合損益份額，上述個別不重大之關聯企業係按未經會計師核閱之財務報告計算。

十四、租賃協議

(一) 其他租賃資訊

108年

	108年1月1日 至3月31日
短期租賃費用	<u>\$ 1,468</u>
租賃之現金(流出)總額	<u>(\$ 1,468)</u>

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

108年1月1日至3月31日短期租賃費用亦包含其他租賃期間於108年12月31日以前結束且選擇適用認列豁免之租賃，108年3月31日適用認列豁免之短期租賃承諾金額為4,493仟元。

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	107年3月31日
不超過1年	\$ 5,273	\$ 4,121
1~5年	<u>-</u>	<u>67</u>
	<u>\$ 5,273</u>	<u>\$ 4,188</u>

十五、借 款

(一) 短期借款

	108年3月31日	107年12月31日	107年3月31日
<u>無擔保借款</u>			
—銀行借款	<u>\$ 640,000</u>	<u>\$ 520,000</u>	<u>\$ 80,000</u>

銀行借款之利率於108年3月31日、107年12月31日及3月31日分別為1.75%~2.29%、1.75%~2.29%及1.75%~2.06%。

(二) 長期借款

	108年3月31日	107年12月31日	107年3月31日
<u>擔保借款(附註二五)</u>			
—銀行借款(1)	\$ 161,250	\$ 161,250	\$ 147,500
—銀行借款(2)	46,200	46,200	46,200
減：1年內到期部分	<u>(161,250)</u>	<u>(161,250)</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 46,200</u>	<u>\$ 46,200</u>	<u>\$ 193,700</u>

(1) 本公司於 102 年 9 月 27 日以營建用地抵押擔保借款 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擔任連帶保證人，借款到期日為 108 年 9 月 27 日，利息按月支付，有效年利率為 2.36%，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，利息按月支付，有效年利率為 2.7%，到期一次還本。

十六、退職後福利計畫

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

十七、權益

(一) 股本

	108年3月31日	107年12月31日	107年3月31日
額定股數(仟股)	<u>200,000</u>	<u>200,000</u>	<u>200,000</u>
額定股本	<u>\$ 2,000,000</u>	<u>\$ 2,000,000</u>	<u>\$ 2,000,000</u>
已發行且已收足股款之 股數(仟股)	<u>85,600</u>	<u>85,600</u>	<u>85,600</u>
已發行股本	<u>\$ 856,000</u>	<u>\$ 856,000</u>	<u>\$ 856,000</u>

已發行之普通股每股面額為 10 元，每股享有一表決權及收取股利之權利。

(二) 保留盈餘及股利政策

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

紅利。本公司章程規定之員工及董監事酬勞分派政策，參閱附註十九之(六)員工酬勞及董監酬勞。

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。

本公司於 108 年 3 月 21 日舉行董事會及 107 年 6 月 21 日舉行股東常會，分別擬議及決議通過 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

有關 107 年之盈餘分配案尚待預計於 108 年 6 月 17 日召開之股東常會決議。

十八、收 入

	108年1月1日 至3月31日	107年1月1日 至3月31日
客戶合約收入		
勞務收入	<u>\$195,417</u>	<u>\$230,337</u>

合約成本相關資產

	108年3月31日	107年12月31日	107年3月31日
<u>流 動</u>			
<u>履行合約成本</u>			
代銷案 AA0711	\$ 17,677	\$ -	\$ -
代銷案 AA0706	14,577	12,153	-
代銷案 AA0714	8,672	-	-
代銷案 AA0702	7,750	8,658	5,040
其 他	<u>26,824</u>	<u>30,269</u>	<u>34,762</u>
	<u>\$ 75,500</u>	<u>\$ 51,080</u>	<u>\$ 39,802</u>

十九、綜合損益

(一) 其他收入

	108年1月1日 至3月31日	107年1月1日 至3月31日
利息收入	\$ 131	\$ 96
其他	<u>131</u>	<u>2</u>
	<u>\$ 262</u>	<u>\$ 98</u>

(二) 其他利益及損失

	108年1月1日 至3月31日	107年1月1日 至3月31日
透過損益按公允價值衡量之 金融資產淨(損失)利益	(\$ 305)	\$ 1,910
淨外幣兌換利益(損失)	209	(657)
處分不動產、廠房及設備損失	-	(3)
	<u>(\$ 96)</u>	<u>\$ 1,250</u>

(三) 財務成本

	108年1月1日 至3月31日	107年1月1日 至3月31日
銀行借款利息	\$ 3,829	\$ 1,620
其他財務成本	-	2
按攤銷後成本衡量之金融負 債之利息費用總額	3,829	1,622
減：列入符合要件資產成本 之金額	(<u>1,817</u>)	(<u>1,620</u>)
	<u>\$ 2,012</u>	<u>\$ 2</u>

利息資本化相關資訊如下：

	108年1月1日 至3月31日	107年1月1日 至3月31日
利息資本化金額	\$ 1,817	\$ 1,620
利息資本化利率	1.81%~1.99%	1.75%~2.70%

(四) 折 舊

	108年1月1日 至3月31日	107年1月1日 至3月31日
不動產、廠房及設備	<u>\$ 91</u>	<u>\$ 63</u>
折舊費用依功能別彙總 營業費用	<u>\$ 91</u>	<u>\$ 63</u>

(五) 員工福利費用

	108年1月1日 至3月31日	107年1月1日 至3月31日
短期員工福利	\$ 43,669	\$ 24,953
退職後福利		
確定提撥計畫	<u>1,131</u>	<u>669</u>
員工福利合計	<u>\$ 44,800</u>	<u>\$ 25,622</u>
依功能別彙總 營業費用	<u>\$ 44,800</u>	<u>\$ 25,622</u>

(六) 員工酬勞及董監酬勞

本公司依章程規定係以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%提撥員工酬勞及董監酬勞。108年及107年1月1日至3月31日估列之員工酬勞及董監酬勞如下：

估列比例

	108年1月1日 至3月31日	107年1月1日 至3月31日
員工酬勞	1%	1%
董監事酬勞	1%	1%

金 額

	108年1月1日 至3月31日	107年1月1日 至3月31日
員工酬勞	<u>\$ 269</u>	<u>\$ 1,186</u>
董監事酬勞	<u>\$ 269</u>	<u>\$ 1,186</u>

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酬勞分別於 108 年 3 月 21 日及 107 年 3 月 23 日經董事會決議如下：

	107年度			106年度		
	現	金 股	票	現	金 股	票
員工酬勞	\$ 4,818	\$ -		\$ 1,874	\$ -	
董監酬勞	4,818	-		1,874	-	

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

二十、所得稅

(一) 認列於損益之所得稅

所得稅費用之主要組成項目如下：

	108年1月1日 至3月31日	107年1月1日 至3月31日
當期所得稅		
本年度產生者	<u>\$ 13,754</u>	<u>\$ -</u>

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

(二) 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	106
海峽建設股份有限公司	106
悅大建設股份有限公司	106
海心國際股份有限公司	106

二一、每股盈餘

	108年1月1日 至3月31日	107年1月1日 至3月31日
基本每股盈餘	<u>\$ 0.53</u>	<u>\$ 1.40</u>
稀釋每股盈餘	<u>\$ 0.53</u>	<u>\$ 1.40</u>

單位：每股元

用以計算每股盈餘之淨利及普通股加權平均股數如下：

本期淨利

	108年1月1日 至3月31日	107年1月1日 至3月31日
用以計算基本每股盈餘之淨利	<u>\$ 45,307</u>	<u>\$119,998</u>
用以計算稀釋每股盈餘之淨利	<u>\$ 45,307</u>	<u>\$119,998</u>

股 數

單位：仟股

	108年1月1日 至3月31日	107年1月1日 至3月31日
用以計算基本每股盈餘之普通 股加權平均股數	85,600	85,600
具稀釋作用潛在普通股之影響： 員工酬勞	<u>86</u>	<u>66</u>
用以計算稀釋每股盈餘之普通 股加權平均股數	<u>85,686</u>	<u>85,666</u>

若合併公司得選擇以股票或現金發放員工酬勞，則計算稀釋每股盈餘時，假設員工酬勞將採發放股票方式，並於該潛在普通股具有稀釋作用時計入加權平均流通在外股數，以計算稀釋每股盈餘。於次年度股東會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

108年3月31日

	<u>第 1 等級</u>	<u>第 2 等級</u>	<u>第 3 等級</u>	<u>合 計</u>
<u>透過損益按公允價</u> <u>值衡量之金融資產</u>				
基金受益憑證	\$ 1,958	\$ -	\$ -	\$ 1,958
國內未上市(櫃)及 興櫃股票	-	17,662	248,187	265,849
合 計	<u>\$ 1,958</u>	<u>\$ 17,662</u>	<u>\$ 248,187</u>	<u>\$ 267,807</u>

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	\$ 36,824	\$ -	\$ -	\$ 36,824
－國內未上市 (櫃)股票	-	-	61,339	61,339
合 計	<u>\$ 36,824</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 61,339</u>	<u>\$ 98,163</u>

107年12月31日

	<u>第 1 等級</u>	<u>第 2 等級</u>	<u>第 3 等級</u>	<u>合 計</u>
<u>透過損益按公允價</u> <u>值衡量之金融資產</u>				
基金受益憑證	\$ 1,906	\$ -	\$ -	\$ 1,906
國內未上市(櫃)及 興櫃股票	-	18,019	248,187	266,206
合 計	<u>\$ 1,906</u>	<u>\$ 18,019</u>	<u>\$ 248,187</u>	<u>\$ 268,112</u>

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	<u>\$ 32,054</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 61,339</u>	<u>\$ 93,393</u>

107年3月31日

	第 1 等級	第 2 等級	第 3 等級	合 計
<u>透過損益按公允價</u>				
<u>值衡量之金融資產</u>				
基金受益憑證	\$ 1,914	\$ -	\$ -	\$ 1,914
國內上市(櫃)及興櫃股票	13,050	17,790	-	30,840
國內未上市(櫃)股票	-	-	283,448	283,448
合 計	<u>\$ 14,964</u>	<u>\$ 17,790</u>	<u>\$ 283,448</u>	<u>\$ 316,202</u>

108年及107年1月1日至3月31日無第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，主要係以資產法估計價值。

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。

(三) 金融工具之種類

	108年3月31日	107年12月31日	107年3月31日
<u>金融資產</u>			
透過損益按公允價值衡量之金融資產	\$ 267,807	\$ 268,112	\$ 316,202
按攤銷後成本衡量之金融資產(註1)	951,484	914,057	883,529
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	98,163	93,393	-
<u>金融負債</u>			
按攤銷後成本衡量(註2)	919,963	820,822	312,952

註 1：餘額係包含現金及約當現金、按攤銷後成本衡量之金融資產、應收票據及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及長期借款等以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付票據及帳款、其他應收款、應付票據及帳款及借款。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本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3月31日	107年12月31日	107年3月31日
具公允價值利率風險			
—金融資產	\$ -	\$ -	\$ 37,039
—金融負債	-	-	-
具現金流量利率風險			
—金融資產	719,019	582,134	682,135
—金融負債	847,450	727,450	273,700

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 年及 107 年 1 月 1 日至 3 月 31 日之稅前淨利將（減少）增加（161）仟元及 511 仟元，主要因為合併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3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	\$ 195,291	\$ 26,754	\$ 1,256	\$ -	\$ -
浮動利率資產	719,019	-	-	-	-
固定利率資產	-	-	-	-	-
	<u>\$ 914,310</u>	<u>\$ 26,754</u>	<u>\$ 1,256</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>
非衍生金融負債					
無附息負債	\$ -	\$ 119,692	\$ -	\$ -	\$ -
浮動利率負債	1,611	3,223	899,338	46,200	-
	<u>\$ 1,611</u>	<u>\$ 122,915</u>	<u>\$ 899,338</u>	<u>\$ 46,200</u>	<u>\$ -</u>

107年12月31日

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

107年3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	\$ 151,208	\$ 6,668	\$ 930	\$ -	\$ -
浮動利率資產	682,135	-	-	-	-
固定利率資產	-	14,618	-	22,421	-
	<u>\$ 833,343</u>	<u>\$ 21,286</u>	<u>\$ 930</u>	<u>\$ 22,421</u>	<u>\$ -</u>
非衍生金融負債					
無附息負債	\$ -	\$ 70,158	\$ -	\$ -	\$ -
浮動利率負債	554	51,024	33,903	198,135	-
	<u>\$ 554</u>	<u>\$ 121,182</u>	<u>\$ 33,903</u>	<u>\$ 198,135</u>	<u>\$ -</u>

(2) 融資額度

	108年3月31日	107年12月31日	107年3月31日
已動用金額	\$ 847,450	\$ 727,450	\$ 273,700
未動用金額	202,550	352,550	626,300
	<u>\$ 1,050,000</u>	<u>\$ 1,080,000</u>	<u>\$ 900,000</u>

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
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1月1日 至3月31日	107年1月1日 至3月31日
勞務收入	實質關係人	\$ 1,315	\$ 5,425

(三) 營業成本

帳列項目	關係人類別／名稱	108年1月1日 至3月31日	107年1月1日 至3月31日
勞務成本	實質關係人	\$ 497	\$ 1,050

(四) 應收關係人款項（不含對關係人放款）

帳列項目	關係人類別 ／名稱	108年 3月31日	107年 12月31日	107年 3月31日
應收帳款及票據－ 關係人	實質關係人	\$ 19,430	\$ 38,085	\$ 5,696

流通在外之應收關係人款項未收取保證且未提列呆帳費用。

(五) 其他關係人交易

帳列項目	關係人類別／名稱	108年1月1日 至3月31日	107年1月1日 至3月31日
租金支出	實質關係人	\$ 1,272	\$ 1,272

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1月1日 至3月31日	107年1月1日 至3月31日
短期員工福利	\$ 3,257	\$ 3,257
退職後福利	61	52
	<u>\$ 3,318</u>	<u>\$ 3,309</u>

董事及其他主要管理階層之薪酬係由薪酬委員會依照個人績效及考量市場行情決定。

二四、質抵押之資產

下列資產業經提供為借款及融資額度之擔保品：

	108年3月31日	107年12月31日	107年3月31日
存貨（營建業適用）	\$ 441,362	\$ 439,545	\$ 433,590
質押定存單（帳列按攤銷後 成本衡量之金融資產）	-	27,618	22,421
透過損益按公允價值衡量之 金融資產	<u>219,312</u>	<u>219,312</u>	-
	<u>\$ 660,674</u>	<u>\$ 686,475</u>	<u>\$ 456,011</u>

二五、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：無。
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：附表三。
 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。

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 1 月 1 日至 3 月 31 日

附表一

單位：除另予註明者外
，為新台幣千元

編號	背書保證者名稱	被背書保證者名稱	關係(註1)	對象(註2)	單一企業背書保證額(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(%)	背書保證最高額(註3)	屬學公司對子公司背書保證	屬子公司對母公司背書保證	屬對大陸地區公司背書保證	註
0	本公司	海心國際股份有限公司	2		\$ 1,475,980	\$ 230,000	\$ 230,000	\$ 90,000	\$ -	15.58%	\$ 2,951,960	是	-	-	-

註 1：背書保證者與被背書保證對象之關係有下列六種，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%：1,475,980 仟元 * 100% = 1,475,980 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%：1,475,980 仟元 * 200% = 2,951,960 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 3 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	與有價證券發行關係之	帳列	科目	期 股數/單位數 (仟股/仟單位)	帳 面 金 額	持 股 比 例 (%)	公 九 價 值	備 註
本公司	股票 寶豐建設股份有限公司	無	透 過 損 益 按 公 允 價 值 衡 量 之 金 融 資 產 — 非 流 動	透 過 損 益 按 公 允 價 值 衡 量 之 金 融 資 產 — 非 流 動	14,400	\$ 219,312	10.53	\$ 219,312	—
	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	透 過 損 益 按 公 允 價 值 衡 量 之 金 融 資 產 — 非 流 動	662	17,662	1.47	17,662	—
	金敏泰股份有限公司	無	透 過 損 益 按 公 允 價 值 衡 量 之 金 融 資 產 — 非 流 動	透 過 損 益 按 公 允 價 值 衡 量 之 金 融 資 產 — 非 流 動	5,250	28,875	5.00	28,875	—
	新湖興業股份有限公司	無	透 過 其 他 綜 合 損 益 按 公 允 價 值 衡 量 之 金 融 資 產 — 非 流 動	透 過 其 他 綜 合 損 益 按 公 允 價 值 衡 量 之 金 融 資 產 — 非 流 動	1,908	36,824	1.91	36,824	—
	新懋材股份有限公司	無	透 過 其 他 綜 合 損 益 按 公 允 價 值 衡 量 之 金 融 資 產 — 非 流 動	透 過 其 他 綜 合 損 益 按 公 允 價 值 衡 量 之 金 融 資 產 — 非 流 動	1,100	22,099	1.97	22,099	—
	力品科技股份有限公司	無	透 過 其 他 綜 合 損 益 按 公 允 價 值 衡 量 之 金 融 資 產 — 非 流 動	透 過 其 他 綜 合 損 益 按 公 允 價 值 衡 量 之 金 融 資 產 — 非 流 動	1,800	39,240	0.07	39,240	—
基金	金 翰亞印度策略收益債券 基金	無	透 過 損 益 按 公 允 價 值 衡 量 之 金 融 資 產 — 流 動	透 過 損 益 按 公 允 價 值 衡 量 之 金 融 資 產 — 流 動	200	1,958	-	1,958	註 1

註 1：公允價值係按 108 年 3 月 31 日基金淨資產價值計算。

註 2：投資子公司及關聯企業資訊，請參閱附表四。

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 3 月 31 日

附表三

單位：新台幣仟元／外幣元

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

註：帳列長期應收款。

海悅國際開發股份有限公司及其子公司
 被投資公司名稱、所在地區...等相關資訊

民國 108 年 1 月 1 日至 3 月 31 日

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	原本期	始期	投資	資本	持有	被投資公司	本期	之	註
本公司	海悅建設股份有限公司	台	經營不動產買賣及租賃、 大樓開發租售業務	\$ 10,000	10,000	\$ 10,000	999	99.99	7,687	84	84	子公司
	海峽建設股份有限公司	台	經營不動產買賣及租賃、 大樓開發租售業務	43,000	43,000	43,000	4,300	100.00	34,781	623	623	子公司
	海心國際股份有限公司	台	經營不動產買賣及租賃、 大樓開發租售業務	25,500	25,500	25,500	2,550	85.00	73,351	38,471	32,700	子公司
	瑞泰股份有限公司	台	經營照相器材及電子材料 等批發買賣	4,500	4,500	4,500	450	30.00	5,001	1,330	-	關聯企業
	聯陞投資股份有限公司	台	經營不動產買賣及租賃、 大樓開發租售業務	60,000	60,000	60,000	6,000	20.00	59,953	-	-	關聯企業
海峽建設股份有限公司	海峽建設股份有限公司	台	經營不動產買賣及租賃、 大樓開發租售業務	33,000	33,000	33,000	3,300	55.00	27,127	979	539	子公司

附件八、內部控制聲明書

海悅國際開發股份有限公司

內部控制制度聲明書

日期：108年03月21日

本公司民國一〇七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，認為本公司於民國一〇七年十二月三十一日的內部控制制度（含對子公司之監督與管理），包括瞭解營運之效果及效率目標達成之程度、報導係屬可靠、及時、透明及符合相關規範暨相關法令規章之遵循有關的內部控制制度等之設計及執行係屬有效，其能合理確保上述目標之達成。
- 六、本聲明書將成為本公司年報及公開說明書之主要內容，並對外公開。上述公開之內容如有虛偽、隱匿等不法情事，將涉及證券交易法第二十條、第三十二條、第一百七十一條及第一百七十四條等之法律責任。
- 七、本聲明書業經本公司民國一〇八年三月二十一日董事會通過，出席董事7人(含委託出席董事1人)中，有0人持反對意見，均同意本聲明書之內容，併此聲明。

海悅國際開發股份有限公司

董事長：黃希文



簽章

總經理：王俊傑



簽章

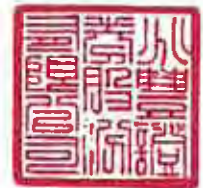
附件九、證券承銷商評估總結意見

承 銷 商 總 結 意 見

海悅國際開發股份有限公司(以下簡稱海悅國際或該公司)本次為辦理公開募集與發行國內第一次有擔保轉換公司債，發行總張數為5,000張，每張面額新臺幣100,000元，依票面金額之100%發行，發行總面額為新臺幣500,000仟元，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，包括實地了解久陽精密之營運狀況，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 108 年 6 月 6 日

附件十、律師法律意見書

律師法律意見書

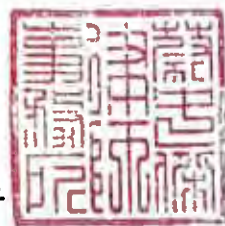
海悅國際開發股份有限公司(以下簡稱海悅國際或該公司)本次為辦理募集與發行國內第一次有擔保可轉換公司債，以面額新臺幣壹拾萬元發行，發行總金額為新臺幣伍億元整，向金融監督管理委員會提出申報。經本律師採取必要審核程序，包括實地瞭解，與公司董事、經理人及相關人員面談或舉行會議，蒐集、整理、查證公司議事錄、重要契約及其他相關文件、資料，並參酌相關專家之意見等。特依「發行人募集與發行有價證券處理準則」規定，出具本律師法律意見書。

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 0 8 年 6 月 6 日

附件十一、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

本公司受海悅國際開發股份有限公司（下稱海悅國際公司）委託，擔任海悅國際公司募集與發行國內第一次有擔保轉換公司債乙案之證券承銷商，茲聲明將善盡注意下列事項，絕無虛偽或隱匿之情事：

- 一、海悅國際公司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 〇 八 年 六 月 六 日

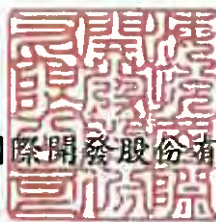
聲明書

本公司、本公司之董事及監察人、總經理、財務或會計主管以及與本公司申報募集與發行國內第一次有擔保轉換公司債乙案有關之經理人，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



經理人：黃江煌



經理人：林宗輝



中華民國一〇八年六月六日

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國內第一次有擔保轉換公司債乙案，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、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 一 〇 八 年 六 月 六 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國內第一次有擔保轉換公司債乙案，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、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

法人代表

富悅投資股份有限公司

林輔政



中華民國一〇八年六月六日

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國內第一次有擔保轉換公司債乙案，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、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

負責人

聖倫投資股份有限公司

柯旻希



中 華 民 國 一 〇 八 年 六 月 六 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國內第一次有擔保轉換公司債乙案，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、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

法人代表人

聖倫投資股份有限公司

曾俊盛



中華民國一〇八年六月六日

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國內第一次有擔保轉換公司債乙案，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、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

法人代表人

聖倫投資股份有限公司

王俊傑



中 華 民 國 一 〇 八 年 六 月 六 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國內第一次有擔保轉換公司債乙案，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、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

負責人

仁典投資股份有限公司

洪志賢



中華民國一〇八年六月六日

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國內第一次有擔保轉換公司債乙案，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、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。

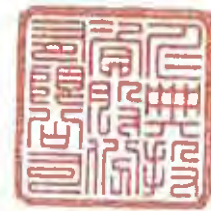
此致

金融監督管理委員會

聲明人：

法人董事

法人代表人



仁典投資股份有限公司



黃淑美



中華民國一〇八年六月六日

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國內第一次有擔保轉換公司債乙案，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、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 一 〇 八 年 上 月 上 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國內第一次有擔保轉換公司債乙案，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、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



中華民國一〇八年 5 月 31 日

聲明書

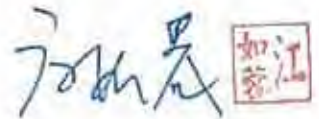
本人係海悅國際開發股份有限公司(以下簡稱「該公司」)之監察人，於該公司申報募集與發行國內第一次有擔保轉換公司債乙案，絕無直接或間接要求、行求、期約、交付賄賂及收受賄賂之行為，且無收取或要求證券承銷商以任何方式或名目補償或退還承銷相關費用予該公司、該公司之董事、總經理、財務或會計主管以及與該公司本次募資案有關之經理人或其關係人或其指定之人等，絕無虛偽或隱匿之情事，如有上開情事者，涉及違反證券交易法第二十條、第二十條之一及第三十二條等規定，應負證券交易法第一百七十一條、第一百七十四條及其他相關法律責任。

此致

金融監督管理委員會

聲明人：

監察人 江如蓉



中 華 民 國 一 〇 八 年 六 月 六 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國內第一次有擔保轉換公司債乙案，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、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 一 〇 八 年 六 月 六 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國內第一次有擔保轉換公司債乙案，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、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



中華民國一〇八年六月四日

聲明書

本公司受海悅國際開發股份有限公司（以下稱海悅國際公司）委託，擔任海悅國際公司募集與發行國內第一次有擔保轉換公司債乙案之證券承銷商，茲聲明將善盡注意下列事項，絕無虛偽或隱匿之情事：

- 一、海悅國際公司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：統一綜合證券股份有限公司

代 表 人：林寬成



中 華 民 國 一 〇 八 年

7

月

8

日

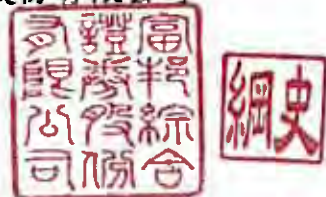
聲明書

本公司受海悅國際開發股份有限公司（以下稱海悅國際公司）委託，擔任海悅國際公司募集與發行國內第一次有擔保轉換公司債乙案之證券承銷商，茲聲明將善盡注意下列事項，絕無虛偽或隱匿之情事：

- 一、 海悅國際公司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：富邦綜合證券股份有限公司

代 表 人：史 綱



中 華 民 國 一 〇 八 年 7 月 8 日

聲明書

本公司受海悅國際開發股份有限公司（以下稱海悅國際公司）委託，擔任海悅國際公司募集與發行國內第一次有擔保轉換公司債乙案之證券承銷商，茲聲明將善盡注意下列事項，絕無虛偽或隱匿之情事：

- 一、 海悅國際公司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：福邦證券股份有限公司

代 表 人：林火燈



中 華 民 國 一 〇 八 年

7

月

8

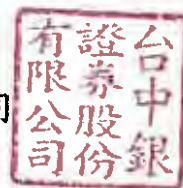
日

聲明書

本公司受海悅國際開發股份有限公司（以下稱海悅國際公司）委託，擔任海悅國際募集與發行國內第一次有擔保轉換公司債乙案之證券承銷商，茲聲明將善盡注意下列事項，絕無虛偽或隱匿之情事：

- 一、海悅國際公司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：台中銀證券股份有限公司



代 表 人：葉秀惠



中 華 民 國 一 〇 八 年

7

月

8

日

聲明書

本公司受海悅國際開發股份有限公司（下稱海悅國際公司）委託，擔任海悅國際募集與發行國內第一次有擔保轉換公司債乙案之證券承銷商，茲聲明將善盡注意下列事項，絕無虛偽或隱匿之情事：

- 一、海悅國際公司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：大展證券股份有限公司



代 表 人：李玉萍



中 華 民 國 一 〇 八 年

7

月

8

日

附件十二、證券承銷商及發行人等詢價不得配售予
關係人及內部人等對象之聲明書

聲 明 書

本公司因辦理海悅國際開發股份有限公司(以下簡稱「發行公司」)募集與發行國內第一次有擔保轉換公司債案件(以下簡稱「本承銷案」)茲聲明本承銷案受理詢價圈購之對象，如有下列各款之人參與詢價圈購，應拒絕之，本公司並應取得圈購人出具符合銷售對象規定之聲明書：

- 一、承銷商之母公司及子公司、承銷商本身所屬金融控股公司及該金融控股公司其他子公司；惟承銷商之證券投資信託子公司或同屬金融控股公司之證券投資信託公司募集之證券投資信託基金則不在此限。
- 二、承銷商之母公司及子公司、承銷商本身所屬金融控股公司及該金融控股公司其他子公司之董事、監察人、經理人及其配偶及子女。
- 三、與發行公司、承銷商具實質關係者。
- 四、發行公司簽證會計師、其事務所之其他會計師及其配偶。
- 五、就該承銷案件出具法律意見書之律師及其配偶。
- 六、發行公司(發行機構)採權益法評價之被投資公司。
- 七、對發行公司(發行機構)之投資採權益法評價之投資者。
- 八、公司之董事長或總經理與發行公司(發行機構)之董事長或總經理為同一人，或具有配偶或二親等關係者。
- 九、受發行公司(發行機構)捐贈之金額達其實收基金總額三分之一以上之財團法人。
- 十、發行公司(發行機構)之董事、監察人、總經理、副總經理、協理及直屬總經理之部門主管。
- 十一、發行公司(發行機構)之董事、監察人、總經理之配偶。
- 十二、發行公司(發行機構)之董事、監察人、總經理之二親等親屬。
- 十三、承銷團之董事、監察人、受僱人及其配偶、二親等親屬。
- 十四、前各款之人利用他人名義參與應募者(指具證券交易法施行細則第二條規定要件等之實質關係人)。

特此聲明

此 致

金融監督管理委員會

聲明書人：兆豐證券股份有限公司



代表人：陳佩君



中 華 民 國 一 〇 八 年 六 月 六 日

聲 明 書

茲為本公司為辦理國內第一次有擔保轉換公司債案件(以下簡稱本案件)向金融監督管理委員會申報，特立本聲明書如下：

茲聲明本公司本案件之詢價圈購配售對象不得為下列之人：

- 一、承銷商之母公司及子公司、承銷商本身所屬金融控股公司及該金融控股公司其他子公司；惟承銷商之證券投資信託子公司或同屬金融控股公司之證券投資信託公司募集之證券投資信託基金則不在此限。
- 二、承銷商之母公司及子公司、承銷商本身所屬金融控股公司及該金融控股公司其他子公司之董事、監察人、經理人及其配偶及子女。
- 三、與發行公司、承銷商具實質關係者。
- 四、發行公司簽證會計師、其事務所之其他會計師及其配偶。
- 五、就該承銷案件出具法律意見書之律師及其配偶。
- 六、發行公司（發行機構）採權益法評價之被投資公司。
- 七、對發行公司（發行機構）之投資採權益法評價之投資者。
- 八、公司之董事長或總經理與發行公司（發行機構）之董事長或總經理為同一人，或具有配偶或二親等關係者。
- 九、受發行公司（發行機構）捐贈之金額達其實收基金總額三分之一以上之財團法人。
- 十、發行公司（發行機構）之董事、監察人、總經理、副總經理、協理及直屬總經理之部門主管。
- 十一、發行公司（發行機構）之董事、監察人、總經理之配偶。
- 十二、發行公司（發行機構）之董事、監察人、總經理之二親等親屬。
- 十三、承銷團之董事、監察人、受僱人及其配偶、二親等親屬。
- 十四、前各款之人利用他人名義參與應募者（指具證券交易法施行細則第二條規定要件等之實質關係人）。

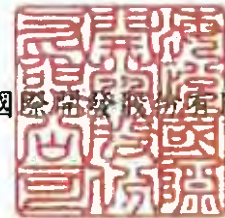
特此聲明

此 致

金融監督管理委員會

聲明書人：海悅國際開發股份有限公司

代表人：黃希文



中 華 民 國 一 〇 八 年 一 月 六 日

聲 明 書

本公司因辦理海悅國際開發股份有限公司(以下稱「發行公司」)募集與發行國內第一次有擔保轉換公司債案件(以下稱本案件),茲聲明本承銷案受理詢價圈購之對象,如有下列各款之人參與詢價圈購,應拒絕之,本公司並應取得圈購人出具之符合銷售對象規定之聲明書:

- 一、發行公司採權益法評價之被投資公司。
- 二、對發行公司之投資採權益法評價之投資者。
- 三、公司之董事長或總經理與發行公司之董事長或總經理為同一人,或具有配偶或二親等關係者。
- 四、受發行公司捐贈之金額達其實收基金總額三分之一以上之財團法人。
- 五、發行公司之董事、監察人、總經理、副總經理、協理及直屬總經理之部門主管。
- 六、發行公司之董事、監察人、總經理之配偶。
- 七、發行公司之董事、監察人、總經理之二親等親屬。
- 八、承銷團之董事、監察人、受僱人及其配偶、二親等親屬。
- 九、承銷商之母公司及子公司、承銷商本身所屬金融控股公司及該金融控股公司其他子公司;惟承銷商之證券投資信託子公司或同屬金融控股公司之證券投資信託公司募集之證券投資信託基金則不在此限。
- 十、承銷商之母公司及子公司、承銷商本身所屬金融控股公司及該金融控股公司其他子公司之董事、監察人、經理人及其配偶及子女。
- 十一、與發行公司、承銷商具實質關係者。
- 十二、發行公司簽證會計師、其會計師事務所之其他會計師及其配偶。
- 十三、就該承銷案件出具法律意見書之律師及其配偶。
- 十四、前各款之人利用他人名義參與應募者(指具證券交易法施行細則第二條規定要件等之實質關係人)。

特此聲明

此致

金融監督管理委員會

聲明人：統一綜合證券股份有限公司

代表人：林寬成



民 國 一 〇 八 年 7 月 8 日

聲 明 書

本公司因辦理海悅國際開發股份有限公司(以下稱「發行公司」)募集與發行國內第一次有擔保轉換公司債案件(以下稱本案件),茲聲明本承銷案受理詢價團購之對象,如有下列各款之人參與詢價團購,應拒絕之,本公司並應取得團購人出具之符合銷售對象規定之聲明書:

- 一、發行公司採權益法評價之被投資公司。
- 二、對發行公司之投資採權益法評價之投資者。
- 三、公司之董事長或總經理與發行公司之董事長或總經理為同一人,或具有配偶或二親等關係者。
- 四、受發行公司捐贈之金額達其實收基金總額三分之一以上之財團法人。
- 五、發行公司之董事、監察人、總經理、副總經理、協理及直屬總經理之部門主管。
- 六、發行公司之董事、監察人、總經理之配偶。
- 七、發行公司之董事、監察人、總經理之二親等親屬。
- 八、承銷團之董事、監察人、受僱人及其配偶、二親等親屬。
- 九、承銷商之母公司及子公司、承銷商本身所屬金融控股公司及該金融控股公司其他子公司;惟承銷商之證券投資信託子公司或同屬金融控股公司之證券投資信託公司募集之證券投資信託基金則不在此限。
- 十、承銷商之母公司及子公司、承銷商本身所屬金融控股公司及該金融控股公司其他子公司之董事、監察人、經理人及其配偶及子女。
- 十一、與發行公司、承銷商具實質關係者。
- 十二、發行公司簽證會計師、其會計師事務所之其他會計師及其配偶。
- 十三、就該承銷案件出具法律意見書之律師及其配偶。
- 十四、前各款之人利用他人名義參與應募者(指具證券交易法施行細則第二條規定要件等之實質關係人)。

特此聲明

此致

金融監督管理委員會



聲明人:富邦綜合證券股份有限公司

代表人:史綱



民 國 一 〇 八 年 7 月 8 日

聲 明 書

本公司因辦理海悅國際開發股份有限公司(以下稱「發行公司」)募集與發行國內第一次有擔保轉換公司債案件(以下稱本案件),茲聲明本承銷案受理詢價圈購之對象,如有下列各款之人參與詢價圈購,應拒絕之,本公司並應取得圈購人出具之符合銷售對象規定之聲明書:

- 一、發行公司採權益法評價之被投資公司。
- 二、對發行公司之投資採權益法評價之投資者。
- 三、公司之董事長或總經理與發行公司之董事長或總經理為同一人,或具有配偶或二親等關係者。
- 四、受發行公司捐贈之金額達其實收基金總額三分之一以上之財團法人。
- 五、發行公司之董事、監察人、總經理、副總經理、協理及直屬總經理之部門主管。
- 六、發行公司之董事、監察人、總經理之配偶。
- 七、發行公司之董事、監察人、總經理之二親等親屬。
- 八、承銷團之董事、監察人、受僱人及其配偶、二親等親屬。
- 九、承銷商之母公司及子公司、承銷商本身所屬金融控股公司及該金融控股公司其他子公司;惟承銷商之證券投資信託子公司或同屬金融控股公司之證券投資信託公司募集之證券投資信託基金則不在此限。
- 十、承銷商之母公司及子公司、承銷商本身所屬金融控股公司及該金融控股公司其他子公司之董事、監察人、經理人及其配偶及子女。
- 十一、與發行公司、承銷商具實質關係者。
- 十二、發行公司簽證會計師、其會計師事務所之其他會計師及其配偶。
- 十三、就該承銷案件出具法律意見書之律師及其配偶。
- 十四、前各款之人利用他人名義參與應募者(指具證券交易法施行細則第二條規定要件等之實質關係人)。

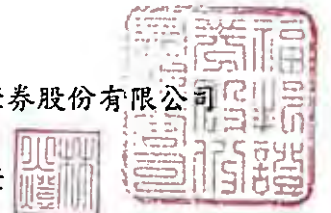
特此聲明

此致

金融監督管理委員會

聲明人：福邦證券股份有限公司

代表人：林火燈



民 國 一 〇 八 年 7 月 8 日

聲 明 書

本公司因辦理海悅國際開發股份有限公司(以下稱「發行公司」)募集與發行國內第一次有擔保轉換公司債案件(以下稱本案件),茲聲明本承銷案受理詢價圈購之對象,如有下列各款之人參與詢價圈購,應拒絕之,本公司並應取得圈購人出具之符合銷售對象規定之聲明書:

- 一、發行公司採權益法評價之被投資公司。
- 二、對發行公司之投資採權益法評價之投資者。
- 三、公司之董事長或總經理與發行公司之董事長或總經理為同一人,或具有配偶或二親等關係者。
- 四、受發行公司捐贈之金額達其實收基金總額三分之一以上之財團法人。
- 五、發行公司之董事、監察人、總經理、副總經理、協理及直屬總經理之部門主管。
- 六、發行公司之董事、監察人、總經理之配偶。
- 七、發行公司之董事、監察人、總經理之二親等親屬。
- 八、承銷團之董事、監察人、受僱人及其配偶、二親等親屬。
- 九、承銷商之母公司及子公司、承銷商本身所屬金融控股公司及該金融控股公司其他子公司;惟承銷商之證券投資信託子公司或同屬金融控股公司之證券投資信託公司募集之證券投資信託基金則不在此限。
- 十、承銷商之母公司及子公司、承銷商本身所屬金融控股公司及該金融控股公司其他子公司之董事、監察人、經理人及其配偶及子女。
- 十一、與發行公司、承銷商具實質關係者。
- 十二、發行公司簽證會計師、其會計師事務所之其他會計師及其配偶。
- 十三、就該承銷案件出具法律意見書之律師及其配偶。
- 十四、前各款之人利用他人名義參與應募者(指具證券交易法施行細則第二條規定要件等之實質關係人)。

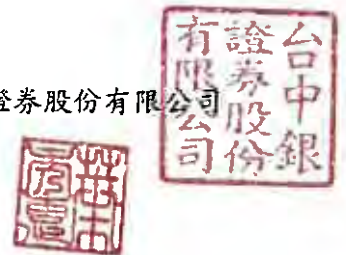
特此聲明

此致

金融監督管理委員會

聲明人:台中銀證券股份有限公司

代表人:葉秀惠



民 國 一 〇 八 年 7 月 8 日

聲 明 書

本公司因辦理海悅國際開發股份有限公司(以下稱「發行公司」)募集與發行國內第一次有擔保轉換公司債案件(以下稱本案件),茲聲明本承銷案受理詢價團購之對象,如有下列各款之人參與詢價團購,應拒絕之,本公司並應取得團購人出具之符合銷售對象規定之聲明書:

- 一、發行公司採權益法評價之被投資公司。
- 二、對發行公司之投資採權益法評價之投資者。
- 三、公司之董事長或總經理與發行公司之董事長或總經理為同一人,或具有配偶或二親等關係者。
- 四、受發行公司捐贈之金額達其實收基金總額三分之一以上之財團法人。
- 五、發行公司之董事、監察人、總經理、副總經理、協理及直屬總經理之部門主管。
- 六、發行公司之董事、監察人、總經理之配偶。
- 七、發行公司之董事、監察人、總經理之二親等親屬。
- 八、承銷團之董事、監察人、受僱人及其配偶、二親等親屬。
- 九、承銷商之母公司及子公司、承銷商本身所屬金融控股公司及該金融控股公司其他子公司;惟承銷商之證券投資信託子公司或同屬金融控股公司之證券投資信託公司募集之證券投資信託基金則不在此限。
- 十、承銷商之母公司及子公司、承銷商本身所屬金融控股公司及該金融控股公司其他子公司之董事、監察人、經理人及其配偶及子女。
- 十一、與發行公司、承銷商具實質關係者。
- 十二、發行公司簽證會計師、其會計師事務所之其他會計師及其配偶。
- 十三、就該承銷案件出具法律意見書之律師及其配偶。
- 十四、前各款之人利用他人名義參與應募者(指具證券交易法施行細則第二條規定要件等之實質關係人)。

特此聲明

此致

金融監督管理委員會

聲明人: 大展證券股份有限公司



代表人: 李玉萍



民 國 一 〇 八 年 7 月 8 日

附件十三、承銷商應對出具不實聲明事項之圈購人
收取違約金之承諾書

承 諾 書

本公司因辦理海悅國際開發股份有限公司國內第一次有擔保轉換公司債案件，茲承諾採詢價圈購方式辦理承銷作業時，如有圈購人出具不實聲明事項，本公司將對出具不實聲明事項之圈購人收取違約金。

此 致

金融監督管理委員會

聲明人：兆豐證券股份有限公司



代表人：陳佩君



中 華 民 國 一 〇 八 年 六 月 六 日

承 諾 書

本公司因辦理海悅國際開發股份有限公司國內第一次有擔保轉換公司債案件，茲承諾採詢價圈購方式辦理承銷作業時，如有圈購人出具不實聲明事項，本公司將對出具不實聲明事項之圈購人收取違約金。

此 致

金融監督管理委員會

立書人：統一綜合證券股份有限公司

代表人：林寬成



中華民國 一〇八 年 7 月 8 日

承 諾 書

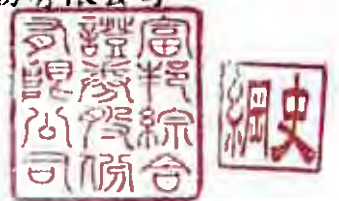
本公司因辦理海悅國際開發股份有限公司國內第一次有擔保轉換公司債案件，茲承諾採詢價圈購方式辦理承銷作業時，如有圈購人出具不實聲明事項，本公司將對出具不實聲明事項之圈購人收取違約金。

此 致

金融監督管理委員會

立書人：富邦綜合證券股份有限公司

代表人：史 綱



中 華 民 國 一 〇 八 年 7 月 8 日

承 諾 書

本公司因辦理海悅國際開發股份有限公司國內第一次有擔保轉換公司債案件，茲承諾採詢價圈購方式辦理承銷作業時，如有圈購人出具不實聲明事項，本公司將對出具不實聲明事項之圈購人收取違約金。

此 致

金融監督管理委員會

立書人：福邦證券股份有限公司

代表人：林火燈



中華民國 一〇八 年 7 月 8 日

承 諾 書

本公司因辦理海悅國際開發股份有限公司國內第一次有擔保轉換公司債案件，茲承諾採詢價圈購方式辦理承銷作業時，如有圈購人出具不實聲明事項，本公司將對出具不實聲明事項之圈購人收取違約金。

此 致

金融監督管理委員會

立書人：台中銀證券股份有限公司

代表人：葉秀惠



中 華 民 國 一 〇 八 年 7 月 8 日

承 諾 書

本公司因辦理海悅國際開發股份有限公司國內第一次有擔保轉換公司債案件，茲承諾採詢價圈購方式辦理承銷作業時，如有圈購人出具不實聲明事項，本公司將對出具不實聲明事項之圈購人收取違約金。

此 致

金融監督管理委員會

立書人：大展證券股份有限公司



代表人：李玉萍



中華民國 一〇八 年 7 月 8 日

附件十四、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
一〇八年第三次董事會議事錄(節錄)

時 間：民國 108 年 5 月 9 日(星期四) 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：林宗輝

董事出席狀況：黃希文(出席)、王俊傑(請假，委託黃希文代為出席)、曾俊盛(出席)、林輔政(出席)、黃淑美(出席)

獨立董事出席狀況：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)
稽核主管：林靜儀(出席)

壹、宣佈開會

貳、主席致詞

參、報告事項：(略)

肆、承認暨討論事項：

- 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：(略)

案由二：擬發行國內第一次有擔保轉換公司債案。提請 討論。

說 明：

- 一、本公司擬募集與發行國內第一次有擔保轉換公司債，其發行條件摘要如下：
 1. 本次發行國內第一次有擔保轉換公司債採無實體發行，發行總額為新台幣5億元整，每張面額新台幣壹拾萬元整，票面利率0%，發行期間為5年，依票面金額十足發行，發行總數5,000張。
 2. 本次轉換公司債預計之主要發行條件詳如附件三，實際發行條件擬授權董事長視金融市場狀況與主辦承銷商共同議定之，並於呈報主管機關核准後發行之。
 3. 本次轉換公司債擬採全數詢價圈購方式辦理公開銷售，並依證券交易法第八條及發行人募集與發行有價證券處理準則第十條規定不印製實體債券，採帳簿劃撥交付，俟呈報主管機關申報生效後，擬授權董事長與主辦承銷商共同議定

承銷相關事宜，並自發行日起向中華民國證券櫃檯買賣中心申請上櫃掛牌買賣。

- 二、 本次資金募集計畫之計畫項目、所需資金來源、預計資金運用進度與預計可能產生之效益，詳如附件四。
- 三、 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，本次發行國內第一次有擔保轉換公司債籌資計畫有關之發行金額、發行條件、發行及轉換辦法之訂定，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。
- 四、 為配合本次有擔保轉換公司債發行作業，擬授權董事長代表本公司簽署一切有關發行國內第一次有擔保轉換公司債所需之契約及文件，並代表本公司辦理相關發行事宜。
- 五、 敬請決議。

議事過程：獨立董事黃志典及監察人盧聯生先生針對本案詢問有關發行條件、發行成本及費用等相關問題，並經財務長說明解釋。

決議：本案經全體出席董事無異議照案通過。

案由三~案由五(略)

伍、臨時動議

陸、散會(下午 4:04)

附件十五、公司章程

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
<p>第二條</p>	<p>本公司所營項目如下：</p> <p>(一) E801010 室內裝潢業</p> <p>(二) H701010 住宅及大樓開發租售業</p> <p>(三) H701020 工業廠房開發租售業</p> <p>(四) H701080 都市更新重建業</p> <p>(五) H703090 不動產買賣業</p> <p>(六) H703100 不動產租賃業</p> <p>(七) I503010 景觀、室內設計業</p> <p>(八) H704031 不動產仲介經紀業</p> <p>(九) H704041 不動產代銷經紀業</p> <p>(十) H701090 都市更新整建維護業</p> <p>(十一) I103060 管理顧問業</p> <p>(十二) I199990 其他顧問服務業</p> <p>(十三) I401010 一般廣告服務業</p> <p>(十四) I501010 產品設計業</p> <p>(十五) I599990 其他設計業</p> <p>(十六) F401010 國際貿易業</p> <p>(十七) F119010 電子材料批發業</p> <p>(十八) F219010 電子材料零售業</p>	<p>本公司所營項目如下：</p> <p>(一) E801010 室內裝潢業</p> <p>(二) H701010 住宅及大樓開發租售業</p> <p>(三) H701020 工業廠房開發租售業</p> <p>(四) H701080 都市更新重建業</p> <p>(五) H703090 不動產買賣業</p> <p>(六) H703100 不動產租賃業</p> <p>(七) I503010 景觀、室內設計業</p> <p>(八) H704031 不動產仲介經紀業</p> <p>(九) H704041 不動產代銷經紀業</p> <p>(十) H701090 都市更新整建維護業</p> <p>(十一) I103060 管理顧問業</p> <p>(十二) I199990 其他顧問服務業</p> <p>(十三) I401010 一般廣告服務業</p> <p>(十四) I501010 產品設計業</p> <p>(十五) I599990 其他設計業</p> <p>(十六) F401010 國際貿易業</p>	<p>增訂所營事業項目。</p>

	<p>(十九) F113020 電器批發業</p> <p>(二十) F213010 電器零售業</p> <p>(二十一) H201010 一般投資業</p> <p>(二十二) ZZ99999 除許可業務外，得經營法令非禁止或限制之業務。</p>	<p>(十七) ZZ99999 除許可業務外，得經營法令非禁止或限制之業務。</p>	
第十一條	<p>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。</p> <p>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。</p>	<p>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。</p>	<p>依法令規定配合辦理修訂。</p>
第二十一條	<p>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</p>	<p>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</p>	<p>增列修訂日期</p>

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。(經股東會通過後施行)

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。(經股東會通過後施行)

附件十六、盈餘分配表

海悅國際開發股份有限公司



單位：新台幣元

期初未分配盈餘		70,957,724
加(減)：		
追溯適用及追溯重編之影響數	19,892,374	
本(107)年度稅後淨利	461,783,121	
提列 10%法定盈餘公積	(46,178,313)	
依法令提列特別盈餘公積	(29,609,550)	
可供分配盈餘		476,845,356
分配項目：		
股東股息	(325,280,000)	
		(325,280,000)
期末未分配盈餘		151,565,356

董事長 黃希文



總經理 王俊傑



會計主管 林宗輝



發行公司：海悅國際開發股份有限公司



董事長：黃希文

