

股票代碼
3252



海灣國際開發股份有限公司
(原名：海灣國際科技股份有限公司)
Hanwan International Development Co., Ltd.

一〇二年度

年 報

年報查詢網址

股市觀測站：<http://newmops.twse.com.tw>

本公司網址：<http://www.haewan.com.tw>

中華民國 一〇三 年 六 月 二十 日 刊 印

一、本公司發言人：姓名、職稱及電話

	發言人	代理發言人
姓名：	黃志鴻	劉至誠
職稱：	協理	董事長
電話：	(04)2302-6088#313	(04)2302-6088#303
電子郵件信箱：	ansonh@baytek.com.tw	acc@baytek.com.tw

二、總公司、分公司及工廠地址、電話

地址：台中市西區大和路 22 號 3 樓
電話：(04)2302-6088
分公司：無
工廠：無

三、辦理股票過戶機構

名稱：福邦證券股份有限公司
地址：台北市中山區民生東路一段 51 號 3 樓
網址：<http://www.gfortune.com.tw>
電話：(02)2562-1658

四、最近年度財務報告簽證會計師

會計師姓名：張字信、郭士華
事務所名稱：安侯建業會計師事務所
地址：台中市西屯區文心路二段 201 號 7 樓
網址：<http://www.kpmg.com.tw>
電話：(04)24159168

五、海外有價證券掛牌買賣之交易場所名稱及查詢該海外有價證券資訊之方式：無。

六、公司網址

<http://www.haewan.com.tw>

海灣國際開發股份有限公司
年 報 目 錄

	頁次
壹、 致股東報告書.....	1
貳、 公司簡介.....	3
參、 公司治理報告.....	6
肆、 募資情形.....	32
伍、 營運概況.....	44
陸、 財務概況.....	61
柒、 財務狀況及經營結果之檢討分析與風險事項.....	121
捌、 特別記載事項.....	125
玖、 重大影響事項.....	126

壹、致股東報告書

非常感謝各位股東在百忙之中蒞臨參加本公司 103 年股東常會。

海灣國際開發成立迄今，在產業環境變遷快速下，積極尋找公司獲利元素，期望為股東創造更高的報酬，本公司因 DRAM 產品供需變化及市場起伏劇烈，近年陸續加入不動產事業部、光電產品銷售部、其他電子相關產品部及飯店觀光業，102 年度，本公司之不動產事業部繼去年的獲利後持續獲利成長，而飯店觀光事業勢必繼不動產事業部後再產生盈餘，公司已對未來作一個全面性之規劃與準備。對於 102 年度營運的成果及公司未來的方向，向各位報告如下：

一、一〇二年度營業結果

(一)營業計畫實施成果

營業收入：一〇二年度營業收入淨額為新台幣 315,272 仟元，稅後純益為新台幣 117 仟元。

(二)預算執行情形

本公司 102 年度並未出具財務預測，故無預算執行情形。

(三)財務收支及獲利能力分析(單位：新台幣仟元)

項目		101年度	102年度	
財務收支	營業收入淨額	234,095	315,272	
	營業毛利	59,806	88,878	
	稅後淨利	20,449	117	
獲利能力	資產報酬率(%)	1.85	1.89	
	股東權益報酬率(%)	10.16	0.05	
	占實收資本比率(%)	營業利益	12.97	23.97
		稅前純益	10.22	0.06
	純益率(%)	8.74	0.04	
每股盈餘(元)	1.02	0.01		

二、一〇二年度營業計畫概要

(一)經營方針

海灣國際開發在積極調整營業方向後，確定多角化經營策略，目前業已連續三年獲利，並於民國一百零一年度開始進入觀光飯店產業，未來將持續深耕公司現有之業務外，並尋找相關業務創造利益。

(二)營業目標

- 1.多角化經營及行銷策略的執行，除固守原先的不動產、水資源、數位電子等業務外，並拓展觀光等周邊事業體。
- 2.積極參與各類事業之公開展示活動，以提高產品及企業的知名度

三、未來公司發展策略

在 103 年，本公司仍將秉持一貫腳踏實地、緩步攻堅之經營理念，以提升股東最大利益為優先，在未來的一年裡，對外將執行現金增資、及發行可轉換公司債以擴充營運及營建資金、同時持續開發新產品的導入，更藉由現金增資之方式有效吸引新團隊的加入及新資金的挹注，藉以提升現有的競爭力及擴大市場佔有率；對內則再進一步的致力於成本及費用的降低使開源節流達到最佳績效，同時，透過集團不動產開發及觀光飯店資源之挹注，多管齊下，以求更進一步改善公司經營狀況。

四、受到外部競爭環境、法規環境及總體經營環境之影響

持續維持產品及服務之高品質，維護良好市場形象是企業掌握營運績效最好的策略，不管外在環境如何變化，本公司將致力與供應商及客戶維繫良好關係，掌握市場產品供需情形及價格脈動，並持續提昇服務品質，繼續強化公司經營利基，以確保本公司在市場上之競爭優勢，降低外在環境變化對本公司之衝擊。另就法規環境而言，本公司將遵循法令規定辦理相關事宜。

最後謹祝各位股東

身體健康 萬事如意

董事長 劉至誠



貳、公司簡介

一、設立日期：民國 83 年 7 月 19 日

二、公司沿革：

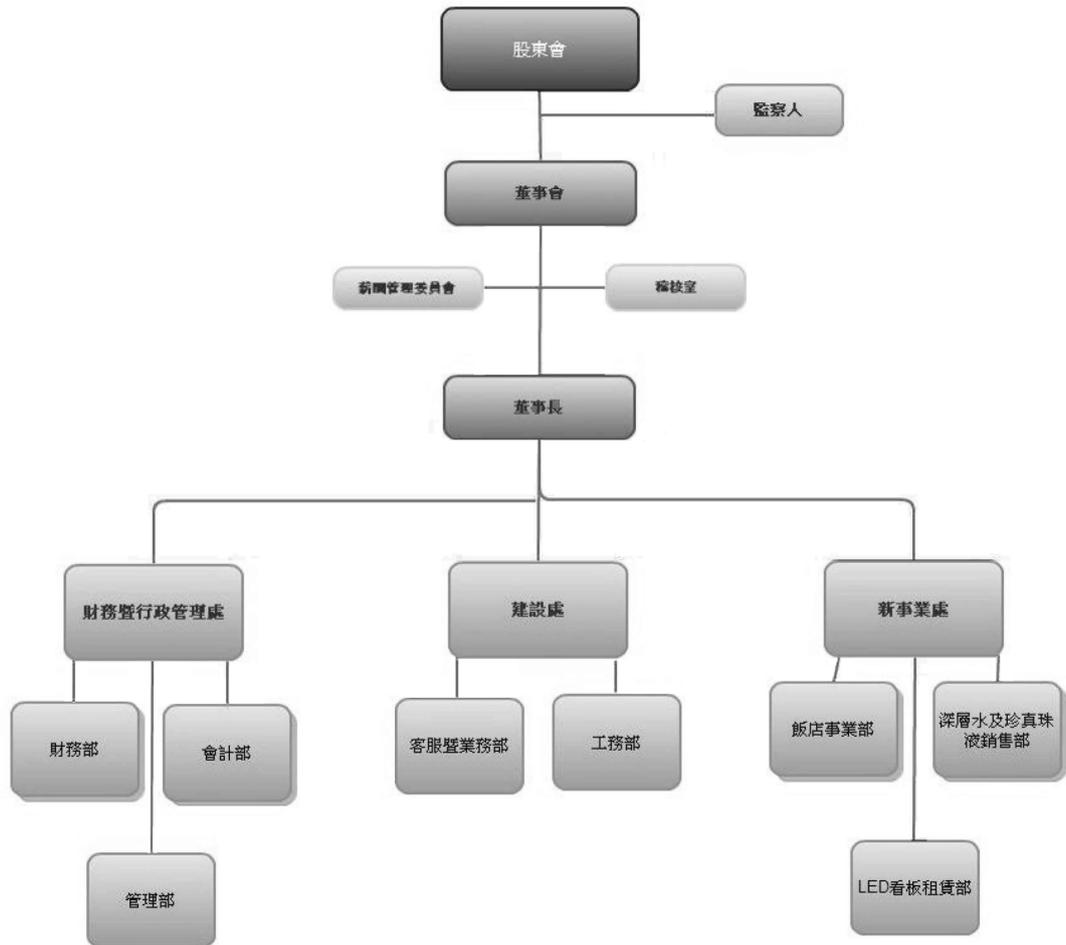
- 民國 83 年
 - 董事長連世雄先生創立本公司，實收資本額新臺幣伍佰萬元整，從事電子及電腦硬體零組件成品進出口、製造加工、銷售維修業務。
- 民國 86 年
 - 公司自行成功設計開發解析度高的電腦平臺 DRAM IC 測試軟體
- 民國 87 年
 - 參與國際大廠 IBM 之合作計劃並簽訂合作備忘錄與商業合約。
 - 現金增資新臺幣壹仟捌佰萬元整，期末實收資本額為新臺幣貳仟參佰萬元。
- 民國 88 年
 - 宏中興業股份有限公司投資本公司。
 - 原總經理蔡炳根請辭，由張益郡擔任。
 - 本年度現金增資新臺幣捌佰萬元整，期末實收資本額為新臺幣參仟壹佰萬元整。
 - 通過記憶體檢測裝置及記憶體檢測方法等台灣專利。
- 民國 89 年
 - 公司名稱原為復連實業股份有限公司變更為宏連國際科技股份有限公司。
 - 新加坡商第一半導體私人有限公司（以下簡稱第一半導體（新加坡）公司）投資本公司。
 - 八十九年度現金增資新臺幣伍仟萬元整，實收資本額增加為新臺幣捌仟壹佰萬元。
 - 成功開發模組測試儀器，並積極開拓市場尋求合作夥伴。
- 民國 90 年
 - 通過晶圓導線架之模組結構台灣專利，記憶體測試卡大陸專利。
 - 資本公積轉增資新臺幣壹億元整，實收資本額增加為新臺幣壹億捌仟壹佰萬元整。
 - 股票公開發行。
 - 成功開發特殊應用積體電路(ASIC IC)於記憶體模組之應用設計，以解決相容性問題的技術。
 - 通過 IC 之測試治具植入省力構造專利。
- 民國 91 年
 - 轉投資測試廠分特（股）公司，持有股權 18%。
 - 連世雄先生請辭董事長職務，而為專任總經理，董事長職務由蔣爵恩先生擔任。
 - 減少資本新台幣壹億壹仟貳佰參拾肆萬陸仟參佰陸拾元整以彌補虧損後再辦理現金增資貳億柒仟貳佰萬元整，實收資本額為參億肆仟陸拾伍萬參仟陸佰肆拾元整。
 - 通過 IC 測試治具構造及 IC 測試治具之轉接構造專利。
 - 動態隨機存取記憶體模組(DRAM Module)於市場上創立自有品牌“Infinity Memory”，並取得商標權。

- 民國 92 年
- 今週刊列名本公司為全台灣最賺錢未上市公司第 44 名。
 - 引進專業獨立董監事，董事長職務由第一半導體(新加坡)公司法人代表蔣爵恩先生擔任。
 - 盈餘轉增資新台幣貳仟陸佰伍拾萬伍佰壹拾元整，實收資本額增加為新台幣參億陸仟柒佰壹拾伍萬肆仟壹佰伍拾元整。
 - 開發成功第六代 ASIC IC 及 P-003 記憶體模組測試卡。
 - 轉投資迪波科技(股)公司，持有股權 18%。
 - 取得記憶體測試卡台灣專利。
 - 獲選第八屆「中華民國傑出企業領導人金峰獎」及獲選第五屆「傑出中小企業家金典獎」。
 - 櫃檯買賣中心核准登錄為興櫃股票。
- 民國 93 年
- 商業週刊 2003 年前 1000 大上市(櫃)含興櫃營收成長 150 強中排名第 29 名。
 - 商業週刊 2003 年前 1000 大上市(櫃)營收排名第 610 名。
 - 今週刊 2003 年未上市公司獲利 100 強第 65 名。
 - 遠見雜誌 2002 年員工附加價值 TOP100 第 52 名。
 - 中華徵信所「2004 年度版-台灣區大型企業 TOP5000」公民營機構混合排名第 1111 名；經營績效綜合指標外資企業第一名及製造業第 38 名。
 - 9 月 23 日股票掛牌上櫃。
 - 榮獲 2004 年 Deloitte 第三屆『亞太區高科技高成長 500 強』：台灣區第 15 名及亞太區第 115 名的殊榮。
 - 總經理連世雄先生榮獲第二十七屆「中華民國青年創業楷模獎」、營業處副總經理連淑齡小姐榮獲「青年創業楷模相扶獎」。
 - 就晶體封裝/承載結構、機板/元件組裝結構、導線架結構、測試機結構改良等架構設計進行歐、美、亞等地區之發明及新型專利申請。
 - 盈餘轉增資新台幣陸仟柒佰捌拾捌萬柒仟肆佰元整，實收資本額增加為新台幣肆億參仟伍佰零肆萬壹仟伍佰伍拾元整。
 - 增加投資利順精密股份有限公司(係分特公司合併後更名)，持有股權 36.52%。
- 民國 94 年
- 商業週刊 2004 年上市櫃營收排行榜 No.595。
 - 就晶片承載結構及記憶體裝置設計進行臺、中國、美地區之發明及新型專利申請。
 - 就晶片承載結構及記憶體裝置設計進行臺、中國、美地區之發明及新型專利申請。
 - 盈餘轉增資新台幣 51,504 仟元及員工認股權行使轉換 3,550 仟元，實收資本額增加為新台幣 490,095 仟元。
 - 增加投資利順精密股份有限公司，持有股權 41.78%。
 - 成立 100%子公司英屬維京群島 FAITH HERO CO.,LTD。
- 民國 95 年
- 員工認股權行使轉換 3,650 仟元，實收資本額增加為新台幣 493,746 仟元。
 - 員工認股權行使轉換 4,660 仟元，實收資本額增加為新台幣 494,756 仟元。
 - 現金增資新臺幣壹億肆仟萬元整，實收資本額增加為新臺幣 634,756 仟元。
 - 通過大陸生產商海爾、台灣第一大 3C 通路商聯強認證。
 - 已通過 Intel 官方指定認證機構 Advanced Validation Labs, Inc.(AVL)之認證。

- 民國 96 年
- 員工認股權行使轉換 27,380 仟元，實收資本額增加為新臺幣 662,136 仟元。
 - 現金增資新臺幣 190,000 仟元整，實收資本額增加為新臺幣 852,136 仟元。
 - 公司債行使轉換 25,950 仟元，實收資本額增加為新臺幣 878,086 仟元。
- 民國 97 年
- 員工認股權行使轉換 535 仟元，實收資本額增加為新臺幣 878,621 仟元。
 - 私募現金增資新臺幣 700,000 仟元整，實收資本額增加為新臺幣 1,578,621 仟元。
 - 減資新臺幣 613,336,020 元整彌補虧損，實收資本額為新臺幣 965,284,980 元。
 - 增列兩席董事及一席監察人席次，召開臨時股東會補選董監事，董事長職務由金石獎建設股份有限公司法人代表劉至誠先生擔任。
 - 9 月份奉准變更公司名稱為『海灣國際科技股份有限公司』
- 民國 98 年
- 私募現金增資新臺幣 150,000 仟元整，實收資本額增加為新臺幣 1,515,349 仟元。
 - 減資新臺幣 1,000,000 仟元整彌補虧損，實收資本額為新臺幣 515,349 仟元。
 - 增資新臺幣 35,000 仟元整，實收資本額增加為新臺幣 550,349 仟元。
 - 董監改選，新就任董事五席：金石獎建設股份有限公司(代表人:劉至誠)、金石獎建設股份有限公司(代表人:林明志)、金石獎建設股份有限公司(代表人:謝金靜)、許明仁、復連實業(代表人:連世雄) & 及獨立董事二席：陳咸熙、陳紹琅及監察人三席：海灣生化科技(股)公司、黃成榮、魏耀文。
- 民國 99 年
- 私募現金增資新臺幣 45,000 仟元整，實收資本額增加為新臺幣 595,349 仟元。
 - 私募現金增資新臺幣 20,000 仟元整，實收資本額增加為新臺幣 615,349 仟元。
 - 減資新臺幣 115,349 仟元整彌補虧損，實收資本額為新臺幣 500,000 仟元。
 - 董監事改派：法人董事復連實業(代表人:連世雄)改派代表人為陳信嘉、法人監察人海灣生化科技(股)公司改派富明數位(股)公司(代表人:林邦蒼)。
- 民國 100 年
- 減資新臺幣 150,000 仟元整彌補虧損，實收資本額為新臺幣 350,000 仟元。
- 民國 101 年
- 減資新臺幣 150,000 仟元整彌補虧損，實收資本額為新臺幣 200,000 仟元。
- 民國 102 年
- 公司債行使轉換 15,500 仟元，實收資本額增加為新臺幣 206,275 仟元。

參、公司治理報告

一、組織系統 (一)組織結構



(二)各主要部門所營業務

部門別	主要職掌業務
董事長室	協助總經理規劃公司各項經營策略、新技術開發之專案研議、公司企業營運活動之評估及處理相關行政事務。
稽核室	負責檢查及評估內部控制制度、對各部門執行稽核及追蹤改善並提出分析評估等建議。協助處理公司股務相關作業。
財務暨行政總管理處	1.會計部：負責帳務、稅務、財務報表、預算審核。 2.財務部：資金規劃、負責出納、信用控管、收款、催收等工作。 3.管理部：總務、固定資產之規劃及管理等相关作業；人事

	行政管理，包括人力資源、教育訓練等相關事宜；公司內外部網路管理，檔案備份、資料輸出入控制相關事宜。
建設處	<ol style="list-style-type: none"> 1.營運客服部：客戶資料建檔、預售房地合約簽約、收款及交屋、客戶變更設計辦理、銀行貸款手續辦理及代辦費管理、保固及售後服務。銷售管理、建案市場動態分析、客戶經營管理，並與支援團隊協調配合。土地開發及可行性評估、預售案之行銷企劃、代銷廣告公司擬選、設計相關之業務之簽辦訂約付款作業。 2.工務部：工程預算書、執行工程進度、品質控制、協調監造業務、辦理工程材料請款、驗收作業。辦理工程發包之請購、材料採購及簽訂合約。
新事業處	<ol style="list-style-type: none"> 1.負責 LED 看板租賃部：商機之蒐集與反映，銷售計劃之擬定與管制、行銷計劃之規劃與執行、客戶之開發與維護、傳播媒體之聯繫與運用、產品及市場之情報蒐集與分析。 2.深層水及珍珠液銷售部：負責水資源產品及珍珠液，銷售計劃之擬定與執行、客戶之開發與維護、產品及市場之情報蒐集與分析、售後服務相關事宜。 3.飯店事業部：租賃資產管理及相關聯絡業務。

二、董事、監察人、總經理、副總經理、協理、各部門及分支機構主管資料

(一) 董事及監察人

103年03月31日

職稱	姓名	選(就)任日期	任期	初次選任日期	選任時持有股份		現在持有股份		配偶、未成年子女現在持有股份		利用他人名義持有股份		主要學經歷	目前兼任本公司及其他公司之職務	據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
董事長兼總經理	金石興建設(股)有限公司	101.06.19	3年	97.08.22	5,106,991	14.59%	2,605,277	12.00%	0	0	0	0	淡江大學 建築系	海功建設(股)公司董事長	監察人	劉靜宜	姊弟
	代表人： 劉至誠																
董事	金石興建設(股)有限公司	101.06.19	3年	97.08.22	5,106,991	14.59%	2,605,277	12.00%	0	0	0	0	逢甲大學 水利系	無	無	無	無
	代表人： 林明志																
董事	金石興建設(股)有限公司	101.06.19	3年	97.08.22	5,106,991	14.59%	2,605,277	12.00%	0	0	0	0	台中商專 國貿科	金石興建設(股)公司董事長 海灣生化科技(股)公司董事長	無	無	無
	代表人： 謝金靜																
董事	金石興建設(股)有限公司	101.06.19	3年	97.08.22	5,106,991	14.59%	2,605,277	12.00%	0	0	0	0	嶺東商專 會計科	工務主任	無	無	無
	代表人： 洪梓原																
董事	王冠霖	102.02.26	2.31年	102.02.26	0	0	0	0	0	0	0	0	北港高工 畜牧科	無	無	無	無
獨立董事	章志福	102.02.26	2.31年	102.02.26	0	0	0	0	0	0	0	0	嘉義農專 森林科	百佑壽園墓有限公司董事	無	無	無
獨立董事	李正新	102.02.26	2.31年	102.02.26	0	0	0	0	0	0	0	0	明道高中 美工科	藝研堂廣告企劃有限公司董事	無	無	無
監察人	林邦蒼	101.06.19	3年	97.06.26	0	0	0	0	0	0	0	0	新民高中 商業系	無	無	無	無
監察人	魏耀文	101.06.19	3年	97.08.22	1,208,197	3.45%	359,397	1.66%	0	0	0	0	逢甲大學 機械系	海灣生化科技(股)公司監察人 金石興建設(股)公司監察人	無	無	無
監察人	劉靜宜	101.06.19	3年	101.06.19	0	0	0	0	0	0	0	0	逢甲大學 經濟系	無	董事長	劉至誠	姊弟

董事及監察人所具專業知識及獨立性

姓名 (註1)	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										兼任其 他公開 發行公 司獨立 董事家 數	
	商務、法務、會計或公司相關業務所須之公私立業系之專院校講師以上	法官、檢察官、律師、會計師或其他與公司業務所需之證書之專門資格及技術人員	商務、法務、會計或公司業務、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
金石獎建設(股)公司代表人：劉至誠		✓		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	無
金石獎建設(股)公司代表人：林明志		✓		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	無
金石獎建設(股)公司代表人：謝金靜		✓		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	無
金石獎建設(股)公司代表人：洪祥原		✓		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	無
王冠霖		✓		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	無
韋志福		✓		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	無
李正新		✓		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	無
林邦蒼		✓		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	無
魏耀文		✓		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	無
劉靜宜		✓		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	無

註1：各董事、監察人符合下述各條件者，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) 非為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十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、二親等以內親屬或五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。

法人股東之主要股東

103年03月31日
(目前董監事屬法人部份)

法人董監事名稱	主要股東及持股比率		主要股東為法人者其主要股東及持股比率	
	股東名稱	持股比率	股東名稱	持股比率
金石獎建設(股)公司	謝金靜	50%	無	-
	魏耀文	50%	無	-
海功建設有限公司	劉至誠	100%	無	-

(二) 總經理、副總經理、協理、各部門及分支機構主管資料

103年03月31日

單位：股

職稱	姓名	選(就)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(%)	股數	持股(%)	股數	持股(%)			職稱	姓名	關係
總經理	劉至誠	101.06.19	0	0	0	0	0	0	淡江大學建築系	海功建設(股)公司董事長	監察人	劉靜宜	姊弟
會計財務主管	黃志鴻	102.05.09	0	0	0	0	0	0	成功大學會計師事務所 建拓會計師事務所 審計經理	無	無	無	無
稽核主管	白雅琪	102.05.09	0	0	0	0	0	0	淡江大學會計系 矽品科技稽核	無	無	無	無
建設主管	洪梓原	99.06.20	0	0	0	0	0	0	嶺東商專會統科	無	無	無	無

(三)最近年度(一〇二二年)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

102年12月31日

單位:新台幣仟元

職稱	姓名	董事酬金				兼任員工領取相關酬金						A、B、C、D、E、F及G等七項總額占稅後純益之比例(註7)		無有領取自公司以外轉投資事業酬金		
		報酬(A)(註2)	退職退休金(B)	盈餘分配之酬勞(C)(註3)	業務執行費用(D)(註4)	A、B、C及D等四項總額占稅後純益之比例(註7)	薪資、獎金及特支費等(E)(註5)	退職退休金(F)	盈餘分配員工紅利(G)		員工認股權憑證得認購股數(H)	取得限制權利新股股數	本公司		財務報告內所有公司	
董事長	金石興建設(股)公司 代表人:劉至誠	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	現金紅利金額	股票紅利金額	本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	0	0
	金石興建設(股)公司 代表人:林明志	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	現金紅利金額	股票紅利金額	本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	0	0
董事	金石興建設(股)公司 代表人:謝金靜	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	現金紅利金額	股票紅利金額	本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	0	0
	金石興建設(股)公司 代表人:洪祥原(註1)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
董事	王冠霖															
獨立董事	李正新															
獨立董事	章志福															

註1:蘇云睿先生已於102年1月17日辭任,法人董事代表人改派洪先生於102年1月18日就任。

註 2：係 102 年度董事之報酬(包括董事薪資、職務函給、離職金、各種獎金、獎勵金等等)。

註 3：係 102 年度盈餘分配議案股東會通過擬議配發之董事酬勞金額。

註 4：係 102 年度董事之相關業務執行費用(包括車馬費、出席費等等)。

註 5：係 102 年度董事兼任員工(包括兼任總經理及員工等)所領取包括薪資、職務函給、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。

註 6：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 7：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。

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	金石獎建設-劉至誠、金石獎建設-林明志、金石獎建設-謝金靜、金石獎建設-洪梓原、王冠霖、李正新、章志福	金石獎建設-劉至誠、金石獎建設-林明志、金石獎建設-謝金靜、金石獎建設-洪梓原、王冠霖、李正新、章志福	金石獎建設-劉至誠、金石獎建設-林明志、金石獎建設-謝金靜、金石獎建設-洪梓原、王冠霖、李正新、章志福	金石獎建設-劉至誠、金石獎建設-林明志、金石獎建設-謝金靜、金石獎建設-洪梓原、王冠霖、李正新、章志福
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	7 人	7 人	7 人	7 人

(2) 監察人之酬金

102年12月31日
單位：新台幣仟元

職稱	姓名	報酬(註1)		盈餘分配之監察人酬勞(註2)		業務執行費用(註3)		前三項總額		總額占稅後純益之比例(註5)(%)		其他報酬		有無領取來自子公司以外轉投資事業酬金
		本公司	財務報表內所有公司	本公司	財務報表內所有公司	本公司	財務報表內所有公司	本公司	財務報表內所有公司	本公司	財務報表內所有公司	本公司	財務報表內所有公司	
監察人	林邦蒼	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
監察人	魏耀文	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
監察人	劉靜宜	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

給付本公司各個監察人酬金級距	監察人人數	
	本公司	合併報表內所有公司
低於2,000,000元	林邦蒼、魏耀文、劉靜宜	林邦蒼、魏耀文、劉靜宜
2,000,000元(含)~5,000,000元	0	0
5,000,000元(含)~10,000,000元	0	0
10,000,000元(含)~50,000,000元	0	0
50,000,000元以上	0	0
總計	3人	3人

註1：係102年度監察人之報酬(包括監察人薪資、職務函給、離職金、各種獎金獎勵金等等)。

註2：係102年度盈餘分配議案經股東會前經董事會通過擬議配發之監察人酬勞金額。

註3：係102年度給付監察人之相關業務執行費用(包括車馬費及出席費等等)。

註4：應揭露合併報告內所有公司(包括本公司)給付本公司監察人各項酬金之總額。

註5：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。

(3) 總經理及副總經理之酬金

102年12月31日
單位：新台幣仟元

職稱	姓名	薪資 (A)		退職退休金 (B)		獎金及特支費等 (C)		盈餘分配之員工紅利金額 (D)				A、B、C及D，共四項總額占稅後純益之比例 (%)		取得員工認股權憑證數		取得限制員工新股數		有無領取自公司以外投資事業酬金
		本公司	財務報表內所有公司	本公司	財務報表內所有公司	本公司	財務報表內所有公司	本公司	現金紅利金額	股票紅利金額	現金紅利金額	股票紅利金額	本公司	財務報表內所有公司	本公司	財務報表內所有公司		
總經理 註1	劉至誠	3,000	0	0	0	600	0	0	0	0	0	3,077%	0	0	0	0	0	

給付本公司各個總經理及副總經理酬金級距	總經理及副總經理人數	
	本公司	財務報表內所有公司
低於2,000,000元	劉至誠	劉至誠
2,000,000元(含)~5,000,000元	0	0
5,000,000元(含)~10,000,000元	0	0
10,000,000元(含)~50,000,000元	0	0
50,000,000元以上	0	0
總計	1人	1人

(4) 配發員工紅利之經理人姓名及配發情形：無配發之情事。

(5) 說明本公司及合併報表所有公司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或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、訂定酬金之程序及與經營績效及未來風險之關聯性：

(1) 本公司及合併報表所有公司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或個體或個別財務報告稅後純益比例之分析

年度 身分	101年度		102年度	
	本公司	合併報表	本公司	合併報表
	總額佔個體或個別財務報告稅後純益之比例	總額佔個體或個別財務報告稅後純益之比例	總額佔個體或個別財務報告稅後純益之比例	總額佔個體或個別財務報告稅後純益之比例
董事	-	-	-	-
監察人	-	-	-	-
總經理及副總經理	17.06%	-	3,077%	-

(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：

1. 給付酬金之政策、標準與組合：依據公司章程第十六條、第十七條規定辦理，其內容如下：

第十六條：全體董事及監察人之報酬授權依董事會依其對本公司營運參與之程度及貢獻之價值並參酌同業水準議定之。

第十七條：本公司得設執行長一人，總經理一人，副總經理若干人，其委任、解任及報酬依照公司法第29條規定辦理。

2. 訂定酬金之程序：本公司經理人報酬參酌同業通常水準及公司內部管理規章議定之，本公司設立薪酬委員會後，並由薪酬委員會建議提董事會決議。但因應營運策略及市場變化，故目前本公司董監事未支領酬金。

3. 營業績效之關聯性：本公司最近二年度並無盈餘分配，經理人報酬係依公司人事管理規章議定。

4. 未來風險之關聯性：本公司整體績效如有盈餘時依公司章程分配，不致對未來產生風險。

(6) 前十大取得員工分紅人士之姓名、職位及前十大分紅總數：無配發情形

三、公司治理運作情形

(一)董事會運作情形資訊

最近年度（102 年度）董事會開會 9 次(A)，董事及監察人出席情形如下：

職稱	姓名(註 1)	實際出 (列)席次 數 B	委託出 席	實際出(列)席率 (%)	備註
			次數	【B/A】(註 2)	
董事長	金石獎建設(股)公司 代表人：劉至誠	9	0	100%	101 年 6 月 19 日改選就任
董事	金石獎建設(股)公司 代表人：林明志	9	0	100%	101 年 6 月 19 日改選就任
董事	金石獎建設(股)公司 代表人：謝金靜	1	8	11.11%	101 年 6 月 19 日改選就任
董事	金石獎建設(股)公司 代表人：洪梓原	8	0	88.89%	102 年 1 月 18 日改選就任
董事	王冠霖	0	0	0%	102 年 2 月 16 日改選就任
獨立董事	章志福	7	0	77.78%	102 年 2 月 26 日改選就任
獨立董事	李正新	7	0	77.78%	102 年 2 月 26 日改選就任
監察人	林邦蒼	9	0	100%	101 年 6 月 19 日改選就任
監察人	魏耀文	9	0	100%	101 年 6 月 19 日改選就任
監察人	劉靜宜	9	0	100%	101 年 6 月 19 日改選就任
其他應記載事項：					
證交法第 14 條之 3 所列事項暨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，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。					
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。					
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。					

註1：董事、監察人屬法人者，應揭露法人股東名稱及其代表人姓名。

註2：(1)年度終了日前有董事監察人離職者，應於備註欄註明離職日期，實際出(列)席率(%)則以其在職期間董事會開會次數及其實際出(列)席次數計算之。

(2)年度終了日前，如有董事監察人改選者，應將新、舊任董事監察人均予以填列，並於備註欄註明該董事監察人為舊任、新任或連任及改選日期。實際出(列)席率(%)則以其在職期間董事會開會次數及其實際出(列)席次數計算之。

(二) 審計委員會運作情形資訊或監察人參與董事會運作情形

1. 審計委員會：尚未設置

2. 監察人參與董事會運作情形：

最近年度（102 年度）董事會開會 9 次(A)，監察人出席情形如下：

職稱	姓名(註 1)	實際出 (列)席 次數	實際出(列) 席率(%) (註 2)	備註
監察人	魏耀文	9	100%	連任
監察人	林邦蒼	9	100%	101 年 6 月 19 日改選就任
監察人	劉靜宜	9	100%	101 年 6 月 19 日改選就任

其他應記載事項：

1. 監察人之組成及職責：監察人之組成係由股東會就有行為能力之人或法人股東代表人中選任。
2. 監察人與公司員工及股東之溝通情形：監察人認為有必要時得與員工、股東或利害關係人直接聯繫。
3. 監察人與內部稽核主管及會計師溝通情形：本公司稽核主管於稽核報告陳核後，於稽核項目完成之次月底前，將稽核報告交付各監察人，並及時回覆監察人所垂詢事項，雙方溝通順暢。本公司稽核主管與會計師間亦保持順暢溝通管道，並已依主管機關規定，將次一年度稽核計畫及上一年度之年度稽核計畫執行情形與年度內部控制缺失及異常事項改善情形，於完成申報作業後，一份送簽會計師存查。
4. 監察人列席董事會如有陳述意見，應敘明董事會日期、類別、議案內容、董事會決議結果以及公司對監察人陳述意見之處理：無。

(三) 公司治理運作情形及其與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因

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
一、 公司股權結構及股東權益		
(一) 公司處理股東建議或糾紛等問題之方式	本公司已設立發言人處理相關事宜。 另設有股務單位專責處理股務及股東建議或糾紛等協助發言人之相關事宜。	與上市上櫃公司治理實務守則規定相符
(二) 公司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之情形	本公司隨時掌握董事、監察人、經理人及持股 10% 以上之大股東持股情形。	與上市上櫃公司治理實務守則規定相符
(三) 公司建立與關係企業風險控管機制及防火牆之方式	本公司已制定「集團企業、特定公司及關係人交易作業程序」等書面具體財務作業辦法，已規範與關係企業間之往來事項，並經董事會通過。	與上市上櫃公司治理實務守則規定相符
二、 董事會之組成及職責		
(一) 公司設置獨立董事之情形	本公司目前已設置獨立董事二席，其學經歷應對本公司之營運有相當之助益。	與上市上櫃公司治理實務守則規定相符
(二) 定期評估簽證會計師獨立性之情形	公司選任信譽卓越之會計師事務所及會計師簽證，與本公司並無任何利害關係，並嚴守其獨立性。	與上市上櫃公司治理實務守則規定相符
三、 建立與利害關係人溝通管道之情形	本公司有與利害關係人包括往來銀行、其他債權人、員工、客戶、供應商等，保持暢通之溝通管道。 本公司已設置發言人作為與利害關係人溝通。	與上市上櫃公司治理實務守則規定相符

<p>四、 資訊公開</p> <p>(一)公司架設網站，揭露財務業務及公司治理資訊之情形</p>	<p>本公司網站設有專人維護更新，目前正研議增加其內容，有關公司財務、業務及公司治理相關資訊，均依規定於公開資訊觀測站揭露，供股東及社會大眾等參考。</p>	<p>與上市上櫃公司治理實務守則規定相符</p>																								
<p>(二)公司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)</p>	<p>本公司指派專人負責公司資訊之蒐集及揭露工作，且業已建立發言人制度，確保可能影響股東及利害關係人決策之資訊，及時允當揭露。</p>	<p>與上市上櫃公司治理實務守則規定相符</p>																								
<p>五、 公司設置提名、其他各類功能性委員會之運作情形</p>	<p>本公司已設置薪酬委員會。</p>	<p>本公司已設置薪酬委員會，未來將配合法令規定進行規劃。</p>																								
<p>六、 公司如依據「上市上櫃公司治理實務守則」訂有公司治理實務守則者，請敘明其運作與所訂公司治理實務守則之差異情形：本公司尚未訂立公司實務守則。</p>																										
<p>七、其他有助於瞭解公司治理運作情形之重要資訊(如員工權益、僱員關懷、投資者關係、供應商關係、利害關係人之權利、董事及監察人進修之情形、風險管理政策及風險衡量標準之執行情形、客戶政策之執行情形、公司為董事及監察人購買責任保險之情形等)：</p> <p>(1)員工權益：本公司秉持永續經營之理念，對公司營運決策皆考量股東權益，在員工福利部份，亦提供退休金提撥政策，並有節慶獎金、教育訓練等福利。</p> <p>(2)僱員關懷：本公司設有人事室，提供員工相關之直接協談服務、諮商轉介服務、心理、興趣、生涯等量表施測等協談服務。</p> <p>(3)投資者關係：本公司設置發言人專職處理，亦設有股務單位協助處理及提供服務。</p> <p>(4)供應商關係：本公司與供應商之間維持穩定良好的關係。</p> <p>(5)利害關係人之權利：本公司有與利害關係人包括往來銀行、其他債權人、員工、客戶、供應商等，保持暢通之清管道。</p> <p>(6)董監事進修情形：</p>																										
<table border="1"> <thead> <tr> <th>年度</th> <th>參與人員</th> <th>進修單位</th> <th>課程名稱</th> <th>上課時數</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>102</td> <td>魏耀文、劉靜宜</td> <td>證券暨期貨市場發展基金會</td> <td>企業誠信經營與社會責任座談會</td> <td>3小時</td> </tr> </tbody> </table>			年度	參與人員	進修單位	課程名稱	上課時數	102	魏耀文、劉靜宜	證券暨期貨市場發展基金會	企業誠信經營與社會責任座談會	3小時														
年度	參與人員	進修單位	課程名稱	上課時數																						
102	魏耀文、劉靜宜	證券暨期貨市場發展基金會	企業誠信經營與社會責任座談會	3小時																						
<p>(7)風險管理政策及風險衡量標準之執行情形：本公司業依法訂各種內部規章，進行各種風險管理及評估。</p> <p>(8)客戶政策之執行情形： 本公司各項業務推動，均有相關部門人員提供服務，以提供良好服務。</p> <p>(9)經理人參與公司治理有關之進修與訓練：</p>																										
<table border="1"> <thead> <tr> <th>年度</th> <th>職稱</th> <th>參與人員</th> <th>進修單位</th> <th>課程名稱</th> <th>上課時數</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>102</td> <td>財務主管</td> <td>黃志鴻</td> <td>會計研究發展基金會</td> <td>發行人證券商證券交易所會計主管初任進修班</td> <td>30小時</td> </tr> <tr> <td>102</td> <td>稽核主管</td> <td>白雅琪</td> <td>財團法人台灣經濟科技發展研究院</td> <td>樞紐分析對稽核財會舞弊查核及底稿編輯實作班</td> <td>7小時</td> </tr> <tr> <td>102</td> <td>稽核主管</td> <td>白雅琪</td> <td>財團法人台灣經濟科技發展研究院</td> <td>個資法導入與查核企業內稽內控循環作業管理規範實作班</td> <td>7小時</td> </tr> </tbody> </table>			年度	職稱	參與人員	進修單位	課程名稱	上課時數	102	財務主管	黃志鴻	會計研究發展基金會	發行人證券商證券交易所會計主管初任進修班	30小時	102	稽核主管	白雅琪	財團法人台灣經濟科技發展研究院	樞紐分析對稽核財會舞弊查核及底稿編輯實作班	7小時	102	稽核主管	白雅琪	財團法人台灣經濟科技發展研究院	個資法導入與查核企業內稽內控循環作業管理規範實作班	7小時
年度	職稱	參與人員	進修單位	課程名稱	上課時數																					
102	財務主管	黃志鴻	會計研究發展基金會	發行人證券商證券交易所會計主管初任進修班	30小時																					
102	稽核主管	白雅琪	財團法人台灣經濟科技發展研究院	樞紐分析對稽核財會舞弊查核及底稿編輯實作班	7小時																					
102	稽核主管	白雅琪	財團法人台灣經濟科技發展研究院	個資法導入與查核企業內稽內控循環作業管理規範實作班	7小時																					
<p>八、如有公司治理自評報告或委託其他專業機構之公司治理評鑑報告者，應敘明其自評(或委外評鑑)結果、主要缺失(或建議)事項及改善情形：目前尚未實施。</p> <p>註一：董事及監察人進修之情形，參考臺灣證券交易所股份有限公司所發布之「上市上櫃公司董事、監察人進修推行要點參考範例」之規定。</p> <p>註二：如為證券商、證券投資信託事業、證券投資顧問事業及期貨商者，應敘明風險管理政策、風險衡量標準及保護消費者或客戶政策之執行情形。</p> <p>註三：所稱公司治理自評報告，係指依據公司治理自評項目，由公司自行評估並說明，各自評項目中目前公司運作及執行情形之報告。</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：本公司董事會已於100年10月27日通過『薪資報酬委員會組織規程』及完成聘任三位薪酬委員。

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 家數	備註 (註3)
		商務、法 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 及領有證 書之專門 職業及技 術人員	具有商 務、法 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	章志福 (註4)			✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓		✓
獨立董 事	陳咸熙 (註5)			✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓		✓
其他	歐信義			✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓		
其他	沈郡蓉 (註6)			✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓		
其他	游靖珣 (註7)			✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓		

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。

註3：若成員身分別係為董事，請說明是否符合「股票上市或於證券商營業處所買賣公司薪資委員會設置及行使職權辦法」第6條第5項之規定。

註4：於102年3月12日新任。

註5：於101年12月29日辭任。

註6：於102年9月30日辭任。

註7：於102年11月5日新任。

2. 職責

薪資報酬委員會應以善良管理人之注意，忠實履行職權，並機所提建議提交董事會討論，其職權如下：

(1) 訂定並定期檢討董事、監察人及經理人之績效評估與薪資報酬之政策、制度、標準與結構。

(2) 定期評估並訂定董事、監察人及經理人之薪資報酬。

3. 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) 本屆委員任期：101年6月19日至104年06月18日，最近年度(102年度)薪資報酬委員會開會2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	章志福	2	0	100%	
委員	歐信義	2	0	100%	
委員	沈郡蓉	2	0	50%	(註1)
委員	游靖珣	1	0	50%	

其他應記載事項：

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

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

註1：於102年9月30日辭任。

(五)履行社會責任情形：

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
<p>一、落實推動公司治理</p> <p>(一) 公司訂定企業社會責任政策或制度，以及檢討實施成效之情形。</p> <p>(二) 公司設置推動企業社會責任專(兼)職單位之運作情形。</p> <p>(三) 公司定期舉辦董事、監察人與員工之企業倫理教育訓練及宣導事項，並將其與員工績效考核系統結合，設立明確有效之獎勵及懲戒制度之情形。</p>	<p>(一) 無</p> <p>(二) 無</p> <p>(三) 本公司舉辦月會進行講座、教育訓練及各項政策宣導其結果適度與獎勵及懲戒結合。</p>	<p>未來將配合法令規定予以執行</p>

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
<p>二、發展永續環境</p> <p>(一) 公司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之情形。</p> <p>(二) 公司依其產業特性建立合適之環境管理制度之情形。</p> <p>(三) 設立環境管理專責單位或人員，以維護環境之情形。</p> <p>(四) 公司注意氣候變遷對營運活動之影響，制定公司節能減碳及溫室氣體減量策略之情形。</p>	<p>(一) 本公司致力於以E化作業取代紙張使用及紙張重複使用。</p> <p>(二) 本公司業務係委託廠商承包，有關工地環境及廢棄物均由承包商承辦，本公司負監督之責。</p> <p>(三) 無</p> <p>(四) 本公司積極響應政府節能減碳夏季空調維持26度冬季以自然風。</p>	<p>與上市上櫃公司企業社會責任實務守則規定相符</p>
<p>三、維護社會公益</p> <p>(一) 公司遵守相關勞動法規及尊重國際公認基本勞動人權原則，保障員工之合法權益及雇用政策無差別待遇等，建立適當之管理方法、程序及落實之情形。</p> <p>(二) 公司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之情形。</p> <p>(三) 公司建立員工定期溝通之機制，以及以合理方式通知對員工可能造成重大影響之營運變動之情形。</p> <p>(四) 公司制定並公開其消費者權益政策，以及對其產品與服務提供透明且有效之消費者申訴程序之情形。</p> <p>(五) 公司與供應商合作，共同致力提升企業社會責任之情形。</p> <p>(六) 公司藉由商業活動、實物捐贈、企業志工服務或其他免費專業服務，參與社區發展及慈善公益團體相關活動之情形</p>	<p>(一) 公司員工政策依循勞基法，所有員工均已平等公平對待，並設有職工福利委員會，保障員工權益。</p> <p>(二) 公司提供安全舒適之辦公環境並定期舉辦員工健康檢查、安全衛生之宣導。</p> <p>(三) 公司內部設有公告及員工信箱，每月舉辦月會傳達公司企業文化的執行目標。</p> <p>(四) 公司關心消費者之權益在公司設有客戶服務之專責人員，隨時對消費者之意見提供最迅捷的服務。</p> <p>(五) 公司與供應商共同篩選環保結能性建材提升企業社會責任。</p> <p>(六) 公司捐助物資與社福機幹及社區並設置美術館推廣傳統藝術文化。</p>	<p>與上市上櫃公司企業社會責任實務守則規定相符</p>
<p>四、加強資訊揭露</p> <p>(一) 公司揭露具攸關性及可靠性之企業社會責任相關資訊之方式。</p> <p>(二) 公司編製企業社會責任報告書，揭露推動企業社會責任之情形。</p>	<p>(一) 本公司於年報揭露企業社會責任之相關資訊。</p> <p>(二) 無</p>	<p>未來視需要決定是否編制企業社會責任報告書。</p>
<p>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：不適用</p>		

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
六、其他有助於瞭解企業社會責任運作情形之重要資訊（如公司對環保、社區參與、社會貢獻、社會服務、社會公益、消費者權益、人權、安全衛生與其他社會責任活動所採行之制度與措施及履行情形）：	<p>（一）環境保護：各項建案積極引進綠建築、綠建材、健康住宅等觀念。</p> <p>（二）社區參與：本公司不定期舉辦社區聯誼及相關活動。</p> <p>（三）消費者權益：本公司設有客戶服務專線，處理有關公司消費者權益申訴之相關問題</p> <p>（四）人權、安全衛生：本公司為照顧員工退休生活，已依勞保局所規定之退休新制為每位員工提撥個人薪資至退休金帳戶，以期所有員工都能有無慮的退休生活；另外亦成立職工福利委員會確保員工之權益。</p>	
七、公司產品或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：	無	無

(六) 落實誠信經營情形

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
<p>一、訂定誠信經營政策及方案</p> <p>(一)公司於規章及對外文件中明示誠信經營之政策，以及董事會與管理階層承諾積極落實之情形。</p> <p>(二)公司訂定防範不誠信行為方案之情形，以及方案內之作業程序、行為指南及教育訓練等運作情形。</p> <p>(三)公司訂定防範不誠信行為方案時，對營業範圍內具較高不誠信行為風險之營業活動，採行防範行賄及收賄、提供非法政治獻金等措施之情形。</p>	<p>(一) 本公司訂有「公司誠信經營守則」規範本公司之董事、監察人、經理人、受僱人或具有實質控制能者，於從事與本公司相關之商業行為之過程中，不得直接或間接提供、承諾、要求或收受任何不正當利益，或做出其他違反誠信、不法或違背受託義務等不誠信行為，以求獲得或維持利益。</p> <p>本公司另訂有「防範內線交易管理作業程序」，本公司之經營以公平與透明之方式進行商業活動，並不得對客戶、供應商、外部其他人士等利害關係人，透過操縱、隱匿、濫用其基於職務所獲悉之資訊、對重要事項做不實陳述或其他不公平之交易方式而獲取不當利益。</p> <p>(二) 本公司尚未訂定防範不誠信行為方案，日後訂定時會將詳細規範作業程序行為指南及教育訓練等程序</p> <p>(三) 公司尚未訂定防範不誠信行為方案，日後訂定時會加強防範行賄及收賄、提供非法政治獻金、不當慈善捐贈或贊助、提供或接受不合理禮物、款待或其他不正常利益。</p>	<p>(一) 與上市上櫃公司誠信經營守則規定相符。</p> <p>(二) 未來將配合法令規定予以執行。</p> <p>(三) 未來將配合法令規定予以執行。</p>

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
<p>二、落實誠信經營</p> <p>(一)公司商業活動應避免與有不誠信行為紀錄者進行交易，並於商業契約中明訂誠信行為條款之情形。</p> <p>(二)公司設置推動企業誠信經營專(兼)職單位之運作情形，以及董事會督導情形。</p> <p>(三)公司制定防止利益衝突政策及提供適當陳述管道運作情形。</p> <p>(四)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之情形。</p>	<p>(一)本公司與廠商及客戶訂商業契約時，皆要求自身及對方在誠信原則下進行交易。</p> <p>(二)本公司尚未設立推動企業誠信經營專(兼)職單位；本公司設三名監察人及二位獨立董事，督導董事會之運作。</p> <p>(三)本公司董事對董事會所列議案，與其自身或其代表之法人有利害關係，得陳述意見及答詢，不得加入討論及表決，且討論及表決時皆予迴避。</p> <p>(四)本公司因應營運環境改變及相關法令之修訂，適時有效修改會計制度及內部控制制度；內部稽核人員皆能獨立進行查核工作。</p>	<p>本公司尚未設立單位及規範事項，未來將配合法令規定予以執行。</p>
<p>三、公司建立檢舉管道與違反誠信經營規定之懲戒及申訴制度之運作情形。</p>	<p>本公司尚未設建立檢舉管道及違誠信經營規定之懲戒及申訴制度。</p>	<p>未來將配合法令規定予以執行。</p>
<p>四、加強資訊揭露</p> <p>(一)公司架設網站，揭露誠信經營相關資訊情形。</p> <p>(二)公司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放置公司網站等)。</p>	<p>本公司已架設官網 http://www.haewan.com.tw 並指定專人維護，以適時揭露誠信經營、財務資訊</p>	<p>未來將配合法令規定，適度增加資訊揭露方式。</p>
<p>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：不適用。</p>		
<p>六、其他有助於瞭解公司誠信經營運作情形之重要資訊(如公司對商業往來廠商宣導公司誠信經營決心、政策及邀請其參與教育訓練、檢討修正公司訂定之誠信經營守則等情形)：無。</p>		

(七)公司如有訂定公司治理守則及相關規章者，應揭露其查詢方式：不適用。

(八)其他足以增進對公司治理運作情形之瞭解的重要資訊：

(1)、本公司訂有「內部重大資訊處理作業程序」。

(2)、本公司並無訂定員工行為或倫理守則。

(九)本公司財務資訊透明有關人員，其取得主管機關指明之相關證照情形：

中華民國會計師：財務部門共 1 人，黃志鴻。

(七)內部控制制度執行狀況

(1)內部控制聲明書

海灣國際開發股份有限公司
內部控制制度聲明書

日期：一〇三年三月七日

本公司民國一〇二年度之內部控制制度，依據自行檢查的結果，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)、財務報導之可靠性及相關法令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「證券暨期貨市場各服務事業建立內部控制制度處理準則」（以下簡稱「處理準則」）規定之內部控制制度有效性之判斷項目，判斷內部控制制度之設計及執行是否有效。該「處理準則」所採用之內部控制制度判斷項目，係為依管理控制之過程，將內部控制制度劃分為五個組成要素：1. 控制環境，2. 風險評估及回應，3. 控制作業，4. 資訊及溝通，及5. 監督。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，檢查內部控制制度之設計及執行的有效性。
- 五、本公司基於前項檢查結果，認為本公司於民國一〇二年十二月三十一日的內部控制制度（含對子公司之監督與管理），包括知悉營運之效果及效率目標達成之程度、財務報導之可靠性及相關法令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一〇三年三月七日董事會通過，出席董事六人中，有零人持反對意見，餘均同意本聲明書之內容，併此聲明。

海灣國際開發股份有限公司

董 事 長：劉至誠

簽章



總 經 理：劉至誠

簽章



(2)會計師內部控制專案審查報告：不適用。

(八)最近年度及截至年報刊印日止公司及其內部人員依法被處罰、公司對其內部人員違反內部控制制度規定之處罰、主要缺失與改善情形：無。

(九)最近年度及截至年報刊印日止，股東會及董事會之重要決議：

1	102.01.04	董事會議	1. 通過訂定本公司減資更名換股作業計畫書案。 2. 通過補選董事及獨立董事案。 3. 解除新任董事及其代表人競業禁止之限制案。
2	102.01.30	董事會議	1. 通過審查獨立董事候選人名單案。 2. 通過修訂本公司章程部份條文案。
3	102.02.26	股東臨時會	1. 補選董事及獨立董事 2. 解除新任董事及其代表人競業禁止之限制案 3. 修訂本公司章程部份條文案
4	102.03.12	董事會議	1. 通過出具本公司內部控制制度聲明書案 2. 通過本公司 2013 年營運計劃案 3. 簽證會計師事務所內部輪調變更簽證會計師案 4. 聘任薪資報酬委員會委員案
5	102.03.25	董事會議	1. 通過本公司 101 年度營業報告書及財務報表案。 2. 通過本公司 101 年度盈虧撥補案。 3. 通過本公司首次採用國際財務報導準則（以下簡稱 IFRSs）對保留盈餘之影響及提列特別盈餘公積數額之報告案。 4. 通過修改本公司章程部份條文案。 5. 通過修改本公司「資金貸與他人作業程序」案。 6. 通過修改本公司「背書保證作業程序」案。 7. 通過修改本公司「董事會議事規範」案 8. 訂定本公司召開 102 年度股東常會相關事宜案。
6	102.04.29	董事會議	1. 通過本公司 102 年第一季個別財務報表案。 2. 通過本公司私募有價證券辦理公開發行上櫃案。 3. 通過修改本公司不動產-採購及付款循環內部控制制度部分條文案。 4. 通過修改本公司會計制度部分條文案。
7	102.07.18	董事會議	1. 通過本公司 102 年度第二季財務報告案。 2. 通過會計主管異動案。 3. 通過稽核主管異動案。 4. 通過本公司私募有價證券辦理公開發行上櫃案。
8	102.08.26	董事會議	1. 通過本公司向台灣銀行申請授信融資額度新台幣壹億參千壹百萬元整。 2. 通過本公司向台中商業銀行申請授信融資額度新台幣陸千肆百陸拾萬元整。 3. 通過並承認本公司售出台中市北屯區景美段地號乙案。 4. 通過本公司擬發行國內第二次有擔保轉換公司債。
9	102.11.05	董事會議	1. 通過本公司 102 年度第三季財務報告案。 2. 通過本公司聘任薪資報酬委員會委員案。 3. 通過本公司花蓮縣土地之不動產投資買賣案。 4. 通過本公司台中縣沙鹿區土地之不動產投資買賣案。

10	102.12.20	董事會議	通過本公司 103 年度稽核計劃案。
----	-----------	------	--------------------

(十)最近年度及截至年報刊印日止董事或監察人對董事會通過重要決議有不同意見且有紀錄或書面聲明者，其主要內容：無。

(十一)最近年度及截至年報刊印日止，公司有關人士辭職解任情形彙總表(包括董事長、總經理、會計主管、稽核主管等)：

103 年 03 月 31 日

職稱	姓名	到任日期	解任日期	辭職或解任原因
財務會計主管	蘇云睿	100.01.21	102.05.09	辭職
稽核主管	趙珮淇	101.11.05	102.04.30	辭職

(十二)公司 102 年度股東常會

(1) 時間：中華民國 102 年 6 月 18 日上午九時三十分

(2) 重要決議：

項	議案	決議	執行情形
1	承認本公司 101 年度營業報告書及決算表冊案	經出席徵詢全體出席股東無異議照案通過	已公告申報主管機關
2	承認本公司 101 年度盈虧撥補案	經出席徵詢全體出席股東無異議照案通過	彌補虧損後擬全數保留不予分配
3	修訂本公司章程部分條文案	經出席徵詢全體出席股東無異議照案通過	已修訂
4	修訂本公司「資金貸與他人作業程序」部分條文案	經出席徵詢全體出席股東無異議照案通過	已修訂
5	修訂本公司「背書保證作業程序」部分條文案	經出席徵詢全體出席股東無異議照案通過	已修訂

四、會計師公費資訊：

(一)會計師公費

會計師事務所名稱	會計師姓名	查核期間	備註
安侯建業聯合會計師事務所	張字信 郭士華	102 年度	

金額單位：新臺幣千元

金額級距	公費項目	審計公費	非審計公費	合計
1	低於 2,000 千元	v	-	-
2	2,000 千元(含)~4,000 千元	-	-	-
3	4,000 千元(含)~6,000 千元	-	-	-
4	6,000 千元(含)~8,000 千元	-	-	-
5	8,000 千元(含)~10,000 千元	-	-	-
6	10,000 千元(含)以上	-	-	-

給付簽證會計師、簽證會計師所屬事務所及其關係企業之非審計公費占審計公費之比例達四分之一以上者：無

(二)更換會計師事務所且更換年度所支付之審計公費較更換前一年度之審計公費減少者：無

(三)審計公費較前一年度減少達 15%者，應揭露審計公費減少金額、比例及原因：無

五、更換會計師資訊：

(1)關於前任會計師

更換日期	一〇三年三月七日		
更換原因及說明	原簽證會計師張字信及陳政學會計師，因安侯建業會計師事務所內部人員輪調，改由張字信會計師及郭士華會計師。		
說明係委任人或會計師終止或不接受委任	當事人	會計師	委任人
	情況	不適用	
	主動終止委任 不再接受(繼續)委任	不適用	
最新兩年內簽發無保留意見以外之查核報告書意見及原因	不適用		
與發行人有無不同意見	無		
其他揭露事項 (本準則第十條第五款第一目第四點應加以揭露者)	無		

(2)關於繼任會計師

事務所名稱	安侯建業會計師事務所
會計師姓名	張字信會計師、郭士華會計師
委任之日期	一〇三年三月七日
委任前就特定交易之會計處理方法或會計原則及對財務報告可能簽發之意見諮詢事項及結果	不適用
繼任會計師對前任會計師不同意見事項之書面意見	不適用

(3)前任會計師對本準則第十條第五款第一目及第二目第三點事項之復函：不適用。

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

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

(一) 股權變動情形

單位：股

職稱	姓名	102 年度		當年度截至 103 年 3 月 31 日止	
		持有股數增(減)數	質押股數增(減)數	持有股數增(減)數 (註 1)	質押股數增(減)數
董事長本人(大股東)	金石獎建設(股)公司 劉至誠	-2,188,714(註 1) -313,000(註 2)	-	-	-
董事	金石獎建設(股)公司 林明志	-2,188,714(註 1) -313,000(註 2)	-	-	-
董事	金石獎建設(股)公司 謝金靜	-2,188,714(註 1) -313,000(註 2)	-	-	-
董事	金石獎建設(股)公司 洪梓原(註 3)	-2,188,714(註 1) -313,000(註 2)	-	-	-
董事	金石獎建設(股)公司 蘇云睿(註 4)	-9,000(註 1)	-	-	-
大股東	海灣生化科技(股)公司(註 5)	-2,515,291(註 1) -1,820,000(註 2)	-	-	-
大股東	海功建設有限公司	-4,506,019(註 1) -2,240,000(註 2)	-	-	-
監察人	魏耀文	-517,800(註 1) -331,000(註 2)	-	-	-
監察人	林邦蒼	-	-	-	-
監察人	劉靜宜	-	-	-	-
經理人	劉至誠	-	-	-	-
董事	王冠霖(註 6)	-	-	-	-
獨立董事	章志福(註 6)	-	-	-	-
獨立董事	李正新(註 6)	-	-	-	-

註 1：依據本公司 101 年 6 月 19 日股東常會決議通過公司減少資本彌補虧損案，並經經濟部 102 年 1 月 3 日經授中字第 10132920080 號函資本變更登記完成，本計畫書亦經財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心以 102 年 1 月 9 日證櫃監字第 1020000688 號函通過核准換發股票。

註 2：係 102 年度實際出售股數。

註 3：民國 102 年 1 月 18 日改派代表人。

註 4：民國 102 年 1 月 17 日辭任董事職務。

註 5：民國 102 年 12 月 10 日解任 10%大股東。

註 6：民國 102 年 2 月 26 日新就任。

(二)股權移轉資訊：無。

(三)股權質押資訊：無。

八、持股比例占前十名之股東，其相互間之關係資料：

姓名	本人持有股份		配偶、未成年子女持有股份		利用他人名義合計持有股份		前十大股東相互間具有財務會計準則公報第六號關係人之關係者，其名稱及關係。		備註
	股數	持股比率	股數	持股比率	股數	持股比率	名稱	關係	
海功建設(限)公司	3,771,523	17%	-	-	-	-	-	-	無
海功建設(限)公司 代表人：劉至誠	-	-	-	-	-	-	海功建設(限)公司	公司之董事長	無
金石獎建設(股)公司	2,605,277	12%	-	-	-	-	海灣生化科技(股)公司	同一董事長	無
金石獎建設(股)公司 代表人：謝金靜	-	-	-	-	-	-	金石獎建設(股)公司	公司之董事長	無
彭大紅	1,814,201	8%	-	-	-	-	-	-	無
海灣生化科技(股)公司	1,533,713	7%	-	-	-	-	金石獎建設(股)公司	同一董事長	無
海灣生化科技(股)公司 代表人：謝金靜	-	-	-	-	-	-	海灣生化科技(股)公司	公司之董事長	無
江黃麗珠	984,000	5%	-	-	-	-	-	-	無
林彤恩	640,398	3%	-	-	-	-	-	-	無
李玉美	579,032	3%	-	-	-	-	-	-	無
謝碧菁	569,713	3%	-	-	-	-	-	-	無
新加坡商第一半導體私人(限)公司	554,891	3%	-	-	-	-	-	-	無
新加坡商第一半導體私人(限)公司 代表人：連世雄	1,107	0%	-	-	-	-	-	-	無
許明仁	477,073	2%	-	-	-	-	-	-	無

九、公司及公司之董事、監察人、經理人及公司直接或間接控制之事業對同一轉投資事業之持股數及綜合持股比例：無

肆、募資情形

一、公司資本及股本

(一) 股本來源

1. 股本形成

單位：新台幣仟元；仟股

年月	每股面額(元)	核定股本		實收股本		備註		
		股數	金額	股數	金額	股本來源	以現金以外財產抵充股款者	其他
83.07	10	500	5,000	500	5,000	現金增資5,000仟元	無	—
87.08	10	2,300	23,000	2,300	23,000	現金增資18,000仟元	無	—
88.12	10	3,100	31,000	3,100	31,000	現金增資8,000仟元	無	—
89.08	10	23,100	231,000	8,100	81,000	現金增資50,000仟元	無	—
90.05	10	23,100	231,000	18,100	181,000	資本公積轉增資100,000仟元	無	—
91.07	10	23,100	231,000	9,100	91,000	減資彌補虧損90,000仟元	無	註1
91.09	10	23,100	231,000	6,865	68,654	減資彌補虧損22,346仟元	無	註2
91.11	10	66,000	660,000	34,065	340,653	現金增資272,000仟元	無	註3
92.09	10	66,000	660,000	36,715	367,154	盈餘轉增資26,501仟元	無	註4
93.09	10	66,000	660,000	43,504	435,041	盈餘轉增資67,887仟元	無	註5
94.11	10	105,000	1,050,000	48,655	486,545	盈餘轉增資51,504仟元	無	註6
94.12	10	105,000	1,050,000	49,010	490,095	員工認股權行使3,550仟元	無	註7
95.03	10	105,000	1,050,000	49,375	493,746	員工認股權行使3,650仟元	無	註8
95.07	10	105,000	1,050,000	49,418	494,176	員工認股權行使430仟元	無	註9
95.08	10	105,000	1,050,000	63,418	634,176	現金增資140,000仟元	無	註10
95.10	10	105,000	1,050,000	63,476	634,756	員工認股權行使580仟元	無	註11
96.01	10	105,000	1,050,000	64,768	647,676	員工認股權行使12,920仟元	無	註12
96.04	10	105,000	1,050,000	83,768	837,676	現金增資190,000仟元	無	註13
96.04	10	105,000	1,050,000	84,330	843,296	員工認股權行使5,620仟元	無	註14
96.06	10	105,000	1,050,000	84,436	844,357	員工認股權及公司債行使轉換共計1,061仟元	無	註15
96.08	10	200,000	2,000,000	86,682	866,819	員工認股權及公司債行使轉換共計22,462仟元	無	註16
96.10	10	200,000	2,000,000	87,809	878,086	員工認股權及公司債行使轉換共計11,267仟元	無	註17
97.03	10	200,000	2,000,000	87,862	878,621	員工認股權行使535仟元	無	註18
97.07	10	200,000	2,000,000	157,862	1,578,621	私募現金增資700,000仟元整	無	註19
97.12	10	200,000	2,000,000	96,528	965,284	減資613,336仟元遞補虧損	無	註20
98.01	10	200,000	2,000,000	136,535	1,365,349	私募現金增資400,000仟元整，轉換公司債63仟元整	無	註21
98.07	10	200,000	2,000,000	151,535	1,515,349	私募現金增資150,000仟元整	無	註22
98.08	10	200,000	2,000,000	51,535	515,349	減資1,000,000仟元遞補虧損	無	註23
98.10	10	200,000	2,000,000	53,535	535,349	私募現金增資20,000仟元整	無	註24
99.01	10	200,000	2,000,000	55,034	550,349	私募現金增資15,000仟元整	無	註25
99.02	10	200,000	2,000,000	59,535	595,349	私募現金增資45,000仟元整	無	註26
99.05	10	200,000	2,000,000	61,535	615,349	私募現金增資20,000仟元整	無	註27
99.08	10	200,000	2,000,000	50,000	500,000	減資115,348仟元遞補虧損	無	註28
100.8	10	200,000	2,000,000	35,000	350,000	減資150,000仟元遞補虧損	無	註29
102.1	10	200,000	2,000,000	20,000	200,000	減資150,000仟元遞補虧損	無	註30

103.1	10	200,000	2,000,000	20,627	206,275	公司債轉換增加6,275仟元	無	註 31
103.4	10	200,000	2,000,000	21,708	217,085	公司債轉換增加10,810仟元	無	註 32

- 註 1：核准日期文號為九十一年五月二十八日台財證一字第 128949 號。
 註 2：核准日期文號為九十一年九月十二日台財證一字第 0910151359 號。
 註 3：核准日期文號為九十一年十月二十二日台財證一字第 0910156433 號。
 註 4：核准日期文號為九十二年八月二十一日台財證一字第 0920138036 號。
 註 5：核准日期文號為九十三年九月二十九日金管證一字第 0930144244 號。
 註 6：核准日期文號為九十四年七月二十八日金管證一字第 0940130658 號。
 註 7：核准日期文號為九十五年一月一十六日府建商字第 09571830600 號。
 註 8：核准日期文號為九十五年四月二十一日府建商字第 09575508410 號。
 註 9：核准日期文號為九十五年七月十九日府建商字第 09580878110 號。
 註 10：核准日期文號為九十五年八月二十三日經授商字第 09501187510 號。
 註 11：核准日期文號為九十五年十月十九日經授商字第 09501236030 號。
 註 12：核准日期文號為九十六年一月十六日經授商字第 09601010820 號。
 註 13：核准日期文號為九十六年四月二日經授商字第 09601065250 號。
 註 14：核准日期文號為九十六年五月十一日經授商字第 09601103180 號。
 註 15：核准日期文號為九十六年九月十二日經授商字第 09601225230 號。
 註 16：核准日期文號為九十六年十月二日經授商字第 09601240220 號。
 註 17：核准日期文號為九十六年十二月二十一日經授商字第 09601310820 號。
 註 18：核准日期文號為九十七年五月十五日經授商字第 09701114070 號。
 註 19：核准日期文號為九十七年八月一日經授商字第 09701177540 號。
 註 20：核准日期文號為九十七年九月十五日金管證一字第 0970045624 號。
 註 21：核准日期文號為九十八年一月十九日經授商字第 09801012880 號。
 註 22：核准日期文號為九十八年七月八日經授商字第 09801143420 號。
 註 23：核准日期文號為九十八年八月十日經授商字第 09801177800 號。
 註 24：核准日期文號為九十八年十月十三日經授商字第 09801232040 號。
 註 25：核准日期文號為九十九年一月十三日經授商字第 09901003960 號。
 註 26：核准日期文號為九十九年二月十日經授商字第 09901029310 號。
 註 27：核准日期文號為九十九年五月十四日經授商字第 09901099620 號。
 註 28：核准日期文號為九十九年八月二十四日經授商字第 09901190780 號。
 註 29：核准日期文號為一〇〇年八月十一日經授中字第 10032380110 號。
 註 30：核准日期文號為一〇二年一月三日經授中字第 10132920080 號。
 註 31：核准日期文號為一〇三年一月二十八日經授中字第 10307337050 號。
 註 32：核准日期文號為一〇三年四月九日經授中字第 10307445860 號。

2.股本種類

103 年 03 月 31 日

單位：股

股份 種類	核定股本		合計	備註
	流通在外股份	未發行股份		
普通股	21,708,478 (註)	178,291,522	200,000,000	—

3.總括申報制度相關資訊：無

(二) 股東結構

103 年 04 月 22 日(股東名簿記載為準)

股東結構 數量	政府機構	金融機構	其他法人	個人	外國機構 及外人	合計
人 數	1	1	13	2,492	7	2,514
持有股數(股)	134	675	7,997,043	12,320,380	1,390,245	21,708,478
持股比例(%)	0.00 %	0.00 %	36.85 %	56.75 %	6.40 %	100.00 %

(三) 股權分散情形

每股面額十元

103 年 04 月 22 日(股東名簿記載為準)

持 股 分 級	股東人數	持 有 股 數	持 股 比 率(%)
1-----999	1,996	389,454	1.79 %
1,000-----5,000	360	750,032	3.46 %
5,001-----10,000	56	429,224	1.98 %
10,001-----15,000	14	187,000	0.86 %
15,001-----20,000	12	227,000	1.05 %
20,001-----30,000	11	293,438	1.35 %
30,001-----40,000	11	404,765	1.86 %
40,001-----50,000	10	467,285	2.15 %
50,001-----100,000	18	1,391,714	6.41 %
100,001----200,000	8	1,124,000	5.18 %
200,001----400,000	8	2,514,745	11.58 %
400,001----600,000	4	2,180,709	10.05 %
600,001----800,000	1	640,398	2.95 %
800,001--1,000,000	1	984,000	4.53 %
1,000,001 以上	4	9,724,714	44.80 %
合計	2,514	27,708,478	100.00 %

(四) 主要股東名單股權比例達百分之五以上之股東或股權比例占前十名之股東名單

103年4月22日(股東名簿記載為準)

主要股東名稱	持有股數	持股比率(%)
海功建設有限公司	3,771,523	17.37%
金石獎建設股份有限公司	2,605,277	12.00%
彭○○	1,814,201	8.36%
海灣生化科技股份有限公司	1,533,713	7.07%
江○○○	984,000	4.53%
林○○	640,398	2.95%
李○○	579,032	2.67%
謝○○	569,713	2.62%
新加坡商第一半導體私人有限公司	554,891	2.56%
許○○	477,073	2.20%

(五) 最近二年度每股市價、淨值、盈餘、股利及相關資料

單位：元；仟股

項目		年度		101年	102年	當年度截至103年3月31日
每股市價	最高			22.00	48.55	56.90
	最低			13.45	12.75	42.20
	平均			14.00	25.31	49.88
每股淨值	分配前			10.95	11.42	51.72
	分配後			10.95	11.42	51.72
每股盈餘	加權平均股數			20,000	20,002	20,988
	每股盈餘			1.02	0.01	0.06
每股股利	現金股利			-	-	-
	無償配股			-	-	-
				-	-	-
	累積未付股利			-	-	-
投資報酬分析	本益比(註1)			13.73	2,531	831.33
	本利比(註2)			-	-	-
	現金股利殖利率(註3)			-	-	-

註1：本益比＝當年度每股平均收盤價／每股盈餘。

註2：本利比＝當年度每股平均收盤價／每股現金股利。

註3：現金股利殖利率＝每股現金股利／當年度每股平均收盤價。

(六)公司股利政策及執行狀況

1.公司章程所訂之股利政策

(1) 第二十條：本公司年度總決算如有盈餘，應先提繳稅款，彌補已往虧損，次就餘額，提撥百分之十為法定盈餘公積，並依法令或主管機關規定提撥特別盈餘公積後，其累積可分配盈餘由董事會擬具分配方案經股東會決議，依下列比率分派之：

A.董監事酬勞百分之三。

B.員工紅利不低於百分之二，不高於百分之十。

C.其餘為股東紅利。

(2) 第二十條之一：本公司係屬成長階段，股利政策須視公司目前及未來之投資環境、資金需求、國內外競爭狀況及資本預算等因素，兼顧股東利益、平衡股利及公司長期財務規劃等，每年依法由董事會擬其分派案，提報股東會。本公司股利發放將採股票股利（含盈餘轉增資、資本公積轉增資）及現金股利二方式配合處理，其中現金股利分配不得低於分配股利總額百分之二十。

2.本年度擬議股利分配之情形

本年度業經 103 年 4 月 1 日董事會決議通過，不配發股利。

(七)本次股東會擬議之無償配股對公司營業績效及每股盈餘之影響：不適用。

(八)員工分紅及董事、監察人酬勞

1.依本公司公司章程所載，本公司於每年決算後所得純益，除依法扣繳所得稅外，應先彌補以往年度虧損，次就其餘額提撥百分之十為法定盈餘公積，並依法提撥特別盈餘公積後，如尚有盈餘時再提撥員工紅利至少百分之二，不高於百分之十及董監事酬勞百分之三，餘額加計上年度未分配盈餘為累積可分配盈餘由董事會擬具盈餘分派議案，提請股東會決議分派之。

2.本期估列員工紅利及董事、監察人酬勞金額之估列基礎、配發股票紅利之股數計算基礎及實際配發金額若與估列數有差異時之會計處理

因 102 年度不分配股利，故無估列數與實際配發金額差異之情形。

3.盈餘分配議案業經董事會通過，尚未經股東會決議者

因 102 年度不分配股利故無盈餘分配。

4.盈餘分配議案業經股東會決議者

因 102 年度不分配股利故無盈餘分配。

5.前一年度員工分紅及董事、監察人酬勞之實際分配情形

因 102 年度不分配股利亦無分配員工紅利及董事、監察人酬勞。

(九)公司買回本公司股份情形：

103年03月31日

買回期次	第一次(期)	第二次(期)	第三次(期)
買回目的	轉讓股份予員工	轉讓股份予員工	轉讓股份予員工
買回期間	94.08.25~94.10.24	94.10.26~94.12.25	96.04.25~96.06.24
買回區間價格	16.00元~25.00元	10.00元~17.00元	10.80元~24.70元
已買回股份種類及數量	普通股 474,000 股	普通股 1,290,000 股	普通股 1,290,000 股
已買回股份金額	8,052,145 元	16,427,420 元	1,972,808 元
已辦理銷除及轉讓之股份數量	474,000 股	1,290,000 股	150,000 股
累積持有本公司股份數量	0 股	0 股	0 股
累積持有本公司股份數量占已發行股份總數比率(%)	0%	0%	0%

二、公司債（含海外公司債）辦理情形：

103年03月31日

公 司 債 種 類		國內第一次無擔保轉換公司債
發行（辦理）日期		96/01/26
面 額		100,000
發行及交易地點		中華民國
發 行 價 格		\$17.10
總 額		100,000,000
利 率		0%
期 限		5 年期 到期日：101/01/25
保 證 機 構		無
受 託 人		復華商業銀行股份有限公司信託部
承 銷 機 構		群益證券股份有限公司
簽 證 律 師		高秉涵律師事務所 高秉涵律師
簽 證 會 計 師		安侯建業會計師事務所-王清松、林恆昇會計師
償 還 方 法		除債券持有人依本辦法第十條轉換為本公司普通股或依本辦法第十八條行使賣回權，及本公司依本辦法第十七條提前收回者外，或本公司由證券商營業處所買回註銷者外，到期時依債券面額以現金一次償還
未償還本金		0 (本公司可轉換公司債於 100 年度均已轉換或註銷)
贖回或提前清償之條款		請詳見發行及轉換辦法第十七及十八條規定
限制條款（註4）		無
信用評等機構名稱、評等日期、公司債評等結果		無
附其他權利	截至年報刊印日止已轉換（交換或認股）普通股、海外存託憑證或其他有價證券之金額	本公司至 100 年 2 月止已轉換普通股共 2,601,398 股。
	發行及轉換（交換或認股）辦法	請詳見”國內第一次無擔保轉換公司債發行及轉換辦法” (如欲查詢，請直接鍵入網址至 http://newmops.tse.com.tw/ 至債信專區選擇”公司債及財務資訊”之”債券發行資料”後再選擇”發行辦法之內容”)
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及對現有股東權益影響		1.票面利率 0%，可取得低成本之長期資本，節省利息支出。此外，本公司本次發行無擔保公司債之轉換價格係以普通股參考價之溢價發行，故對原股東權益應無負面影響。 2.本次無擔保轉換公司債對股權最大稀釋比率為 28.02%，且轉換後股數約僅佔總股數之 2.95%，對股權之稀釋效果有限。
交換標的委託保管機構名稱		不適用

公 司 債 種 類		國內第二次無擔保轉換公司債
發行(辦理)日期		102/11/4
面 額		100,000
發行及交易地點		中華民國
發 行 價 格		\$24.7
總 額		200,000,000
利 率		0%
期 限		3 年期 到期日：105/11/4
保 證 機 構		無
受 託 人		中國信託商業銀行股份有限公司
承 銷 機 構		中國信託綜合證券股份有限公司
簽 證 律 師		郭惠吉律師
簽 證 會 計 師		安侯建業會計師事務所-張字信、陳政學會計師
償 還 方 法		除債券持有人依本辦法第十條轉換為本公司普通股或依本辦法第二十條行使賣回權，及本公司依本辦法第十九條提前收回者外，本公司於本轉換公司債到期時依債券面額，以現金一次償還
未償還本金		新台幣 157,800 仟元
贖回或提前清償之條款		請參閱國內第二次有擔保轉換公司債發行及轉換辦法
限制條款(註4)		請參閱國內第二次有擔保轉換公司債發行及轉換辦法
信用評等機構名稱、評等日期、公司債評等結果		無
附其他權利	截至年報刊印日止已轉換(交換或認股)普通股、海外存託憑證或其他有價證券之金額	本公司至 103 年 3 月止已轉換普通股共 1,708,478 股
	發行及轉換(交換或認股)辦法	請詳見"國內第二次無擔保轉換公司債發行及轉換辦法"(如欲查詢，請直接鍵入網址至 http://newmops.tse.com.tw/ 至債信專區選擇"公司債及財務資訊"之"債券發行資料"後再選擇"發行辦法之內容")
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及對現有股東權益影響		依現行轉換價格 24.7 元估算，預計可再轉換之股數約佔流通在外總股數之 29.43%
交換標的委託保管機構名稱		不適用

轉換公司債資料

公司債種類		第一次(期)無擔保轉換公司債					
年度		96年	97年	98年	99年	100年	當年度截至102年04月30日
項目							
轉債	最高	159	82.1	89.5	90	90	本公司可轉換公司債於100年皆已轉換或註銷完畢
換市							
公價	最低	72.3	49.7	24.2	90	90	
司	平均	109.9	68.83	73.3	90	90	
轉換價格		16.3 (註一)	12.56 (註二)	23.7 (註三)	27 (註四)	38.57 (註五)	
發行(辦理)日期及發行時轉換價格		96.1.26 17.1	96.1.26 17.1	96.1.26 17.1	96.1.26 17.1	96.1.26 17.1	
履行轉換義務方式		發行新股	發行新股	發行新股	發行新股	發行新股	

公司債種類		第二次(期)有擔保轉換公司債	
年度		102年	當年度截至103年3月31日
項目			
轉債	最高	192	231
換市			
公價	最低	139.5	200
司	平均	162.62	207.45
轉換價格		24.7	24.7
發行(辦理)日期及發行時轉換價格		102.11.4 24.7	102.11.4 24.7
履行轉換義務方式		發行新股	發行新股

註一：依本公司國內第一次無擔保轉換公司債發行及轉換辦法規定，自96年2月6日(現增除權基準日)起，轉換價格由新台幣17.1元調整為16.3元整。

註二：依本公司國內第一次無擔保轉換公司債發行及轉換辦法規定，自97年9月5日(私募普通股股票發放日)起，轉換價格由新台幣16.3元調整為9.6元整。

依本公司國內第一次無擔保轉換公司債發行及轉換辦法規定，自97年9月23日(減資基準日)起，轉換價格由新台幣9.6元調整為15.7元整。

依本公司國內第一次無擔保轉換公司債發行及轉換辦法規定，自97年10月31日重設價格為12.56元整。

註三：依本公司國內第一次無擔保轉換公司債發行及轉換辦法規定，自98年2月10日(私募普通股股票發放日)起，轉換價格由新台幣12.56元調整為9.21元整。

依本公司國內第一次無擔保轉換公司債發行及轉換辦法規定，自98年7月29日(減資基準日)及98年8月21日(私募普通股股票發放日)起，轉換價格由新台幣9.21元調整為24.5元整。

依本公司國內第一次無擔保轉換公司債發行及轉換辦法規定，自98年11月20日(私募普通股股票發放日)起，轉換價格由新台幣24.5元調整為23.7元整。

- 註四：依本公司國內第一次無擔保轉換公司債發行及轉換辦法規定，自 99 年 2 月 12 日（私募普通股股票發放日）起，轉換價格由新台幣 23.7 元調整為 23.3 元整。
- 依本公司國內第一次無擔保轉換公司債發行及轉換辦法規定，自 99 年 3 月 31 日（私募普通股股票發放日）起，轉換價格由新台幣 23.3 元調整為 22.3 元整。
- 依本公司國內第一次無擔保轉換公司債發行及轉換辦法規定，自 99 年 6 月 30 日（私募普通股股票發放日）起，轉換價格由新台幣 22.3 元調整為 21.9 元整。
- 依本公司國內第一次無擔保轉換公司債發行及轉換辦法規定，自 99 年 8 月 13 日（減資基準日）起，轉換價格由新台幣 21.9 元調整為 27 元整。
- 註五：依本公司國內第一次無擔保轉換公司債發行及轉換辦法規定，自 100 年 09 月 05 日（減資基準日）起，轉換價格由新台幣 27 元調整為 38.57 元整。

三、特別股辦理情形：無。

四、海外存託憑證辦理情形：無。

五、員工認股權憑證辦理情形

(一)員工認股權憑證辦理情形

103年03月31日

種類	92年度第一次員工認股權憑證	93年度第一次員工認股權憑證	96年度員工認股權憑證
主管機關核准日期	92.09.26	93.01.14	96.05.24
發行(辦理)日期	92.10.01	93.03.17	96.12.05
存續期間	5年	5年	5年
發行單位數(註1)	3,401單位	2,106單位(註2)	5,000單位(註3)
發行得認購股數占已發行股份總數比率	9.26%	5.72%	5.95%
得認股期間	發行之日起第2年至第5年	發行之日起第2年至第5年	發行之日起第2年至第5年
履約方式	發行新股	發行新股	發行新股
限制認股期間及比率(%)	屆滿二年認購50%為限 屆滿三年認購80%為限 屆滿四年認購100%為限	屆滿二年認購50%為限 屆滿三年認購80%為限 屆滿四年認購100%為限	屆滿二年認購50%為限 屆滿三年認購80%為限 屆滿四年認購100%為限
已執行取得股數	2,476仟股	1,136.5仟股	-
已執行認股金額	20,055.6仟元	9,205.65仟元	-
未執行認股數量	930仟股(已逾期)	969.5仟股(已逾期)	500仟股(已101.12.4逾期)
未執行認股者其每股認購價格	3.87元	3.87元	25.1元
未執行認股數量占已發行股份總數比率(%)	1.51%	1.58%	1.43%
對股東權益影響	尚未執行認股數量930單位，可行使認股權截止日為:97/9/30，已逾行使期限，視同放棄其認股權利。故對股東權益無影響。	尚未執行認股數量969.5單位，可行使認股權截止日為:98/3/16，已逾行使期限，視同放棄其認股權利。故對股東權益無影響。	尚未執行認股數量500單位，可行使認股權截止日為101/12/4，已逾行使期限，視同放棄其認股權利。故對股東權益無影響。

註：1.每單位認股權憑證得認購本公司1,000股之普通股。

2.93年度第一次員工認股權發行含92年第一次未發行之5單位及93年度第一次申請核准之2,101單位，共計2,106單位。

3.96年度員工認股權發行自98.12.05起可開始履約轉換。

(二)累積至年報刊印日止取得員工認股權憑證之經理人及取得認股權憑證可認股數前十大且得認購金額達新臺幣三千萬元以上員工之姓名、取得及認購情形：無。

(三)限制員工權利新股之辦理情形：無。

(四)累積至年報刊印日止取得限制員工權利新股之經理人及取得股數前十大之員工姓名及取得情形：無。

六、併購或受讓他公司股份發行新股辦理情形：無

七、資金運用計劃執行情形：

(一)本次計畫內容

1.計畫所需資金總額：新台幣200,000仟元。

2.資金來源：發行國內第二次有擔保轉換公司債總額新台幣200,000仟元。

3.計畫項目、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	需資金總額	預定資金運用進度
			102 年度
			第四季
償還銀行借款	102 年第四季	200,000	200,000
合計	—	200,000	200,000
預計可能產生效益	除健全財務結構及強化償債能力外，預計每年約可節省利息支出 8,376 仟元，可適度減輕公司財務負擔。		

(二)執行情形

本公司於 102 年 11 月 4 日發行之國內第二次有擔保可轉換公司債 200,000 千元，均已於 102 年底前依照計畫內容償還銀行借款完畢。

伍、營運概況

一、公司之經營

(一)業務內容

1.業務範圍

(1)所營業務主要業務內容

本公司積極轉型成為不動產開發及國際觀光飯店租賃業者，未來公司重心事業將以國際觀光開發為主軸，目前所營業務主要內容如下：

- A. 國際觀光飯店租賃
- B. 土地投資、開發、買賣
- C. 建築物投資、設計、營建、買賣
- D. LED 電子看板廣告承攬、製播
- E. 海洋深層水系列商品販售

(2)主要產品之營業比重

單位：仟元

產品名稱	銷售金額	百分比(%)
出售不動產	248,486	78.82
不動產出租收入	52,381	16.61
數位電子看板租金	13,852	4.39
其他	553	0.18
合計	315,272	100.00

(3)計劃開發之新產品及服務項目

未來將視市場狀況及資金狀況，在適當時機，陸續啟動新的專案，為使投資風險降低及加速資金回收，計劃以推出符合消費者需求之產品，目前已積極尋找合適開發之土地，以開發國際級觀光飯店維持穩定營收及適時推出自用住宅產品，加強土地開發之市場調查及區域客戶需求分析，作為商品定位及規劃設計之依據。

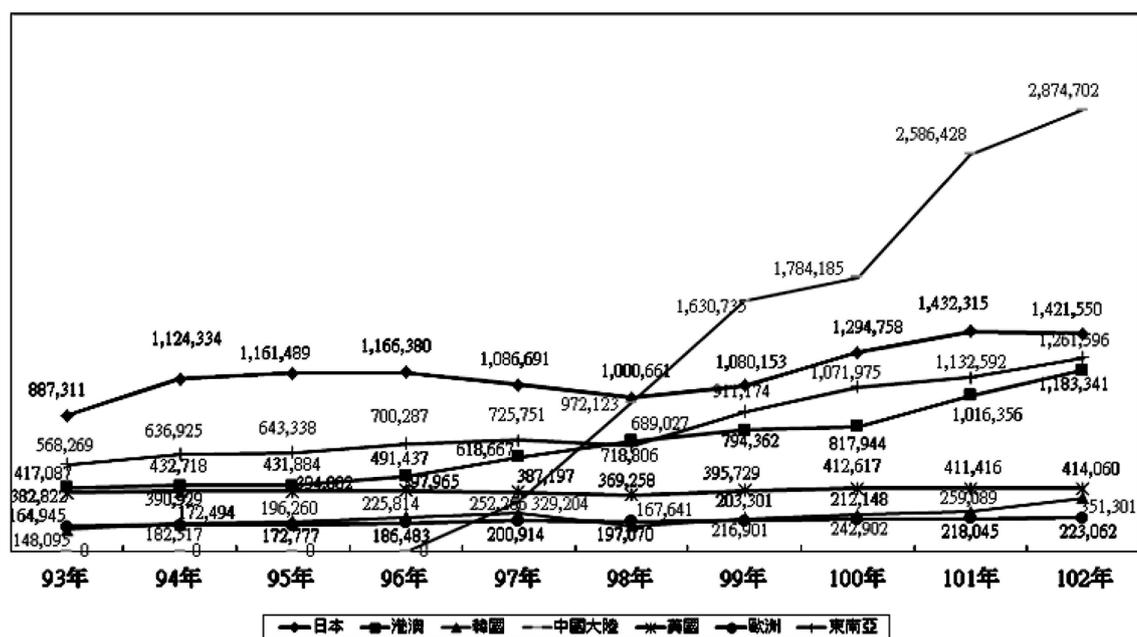
2. 產業概況

(1) 產業之現況與發展

A. 國際觀光事業種類

台灣位居東亞交通運輸中心位置，且擁有豐富而多樣化的人文與自然資源，具備發展觀光的潛力條件，有鑑於觀光產業的蓬勃發展，政府亦積極施行各項措施，將觀光產業列為新世紀國家發展之六大新興產業，並於98年開始推動「觀光拔尖領航方案」，期望建構質量並進的觀光榮景，打造台灣成為亞洲重要旅遊目的地，並藉此提升國內旅遊品質及增加外匯收入，此外，政府自97年7月起開放大陸觀光客來台，97年9月30日起更開放經許可來台之大陸觀光客可經由『小三通』途徑來台。

依據交通部觀光局所公佈的資料，102年全年來臺旅客累計801萬6,280人次，創歷年來臺人次新高，與101年同期相較成長9.64%。主要客源市場人次及與101年同期比較之成長率分別為：日本142萬1,550人次(-0.75%)、港澳118萬3,341人次(16.43%)、韓國35萬1,301人次(35.59%)、中國大陸287萬4,702人次(11.15%)、美國41萬4,060人次(0.64%)、新加坡36萬4,733人次(11.45%)、馬來西亞39萬4,326人次(15.63%)、歐洲22萬3,062人次(2.30%)、紐澳7萬6,471人次(2.88%)。由於臺灣觀光「多元布局·放眼全球」策略明顯奏效，在靈活觀光行銷手法下，繼101年突破700萬人次，102年更突破800萬人次，全年來臺旅客總數上衝801萬6,280人次新高，較101年成長9.64%，為臺灣觀光里程展現全新格局。



資料來源：交通部觀光局

B.不動產投資與開發事業

依據國泰建設股份有限公司與政治大學台灣房地產研究中心共同發布之「2013年新推個案市場回顧」報告中指出，利空方面有經濟衰退與政策壓抑，利多方面則有資金氾濫與重劃開發題材，雙方激戰之下，多方小勝一籌。全國新推個案市場全年四季均呈現以步步為營的方式，緩步推升行情，進而全年呈現價漲量增的高檔小幅盤升格局。

就台中都會區房地產現況方面，台中市持續前兩年之復甦結構，價格大幅攀升，且量體逐漸放大，過去銷售率不足的部分在今年也得到紓解，推案區域由原本西屯獨挑大樑，開始往都市邊緣區域不斷延伸。102年台中市新推個案市場呈現價量俱增的繁榮結構，價格漲幅為各地區最高，成交量亦有不錯表現，銷售率也有提昇。本年度台中市成交價格全年漲幅為10.41%，每坪上漲約2.08萬元，議價空間呈現穩定。30天銷售率雖較去年好轉，但相較其他都會區仍屬偏低，全年成交量較100年增加近四成，以第一季與第四季表現較佳。主要推案地區仍為西屯、南屯與北屯區。整體而言，本年度台中市呈現連續三年復甦結構，銷售率也開始有所發揮，但是台中豪宅區域量體釋放速度過快，仍須觀察能否持續吸引金字塔頂端客層持續進駐市場，仍為後續發展的觀察重點。

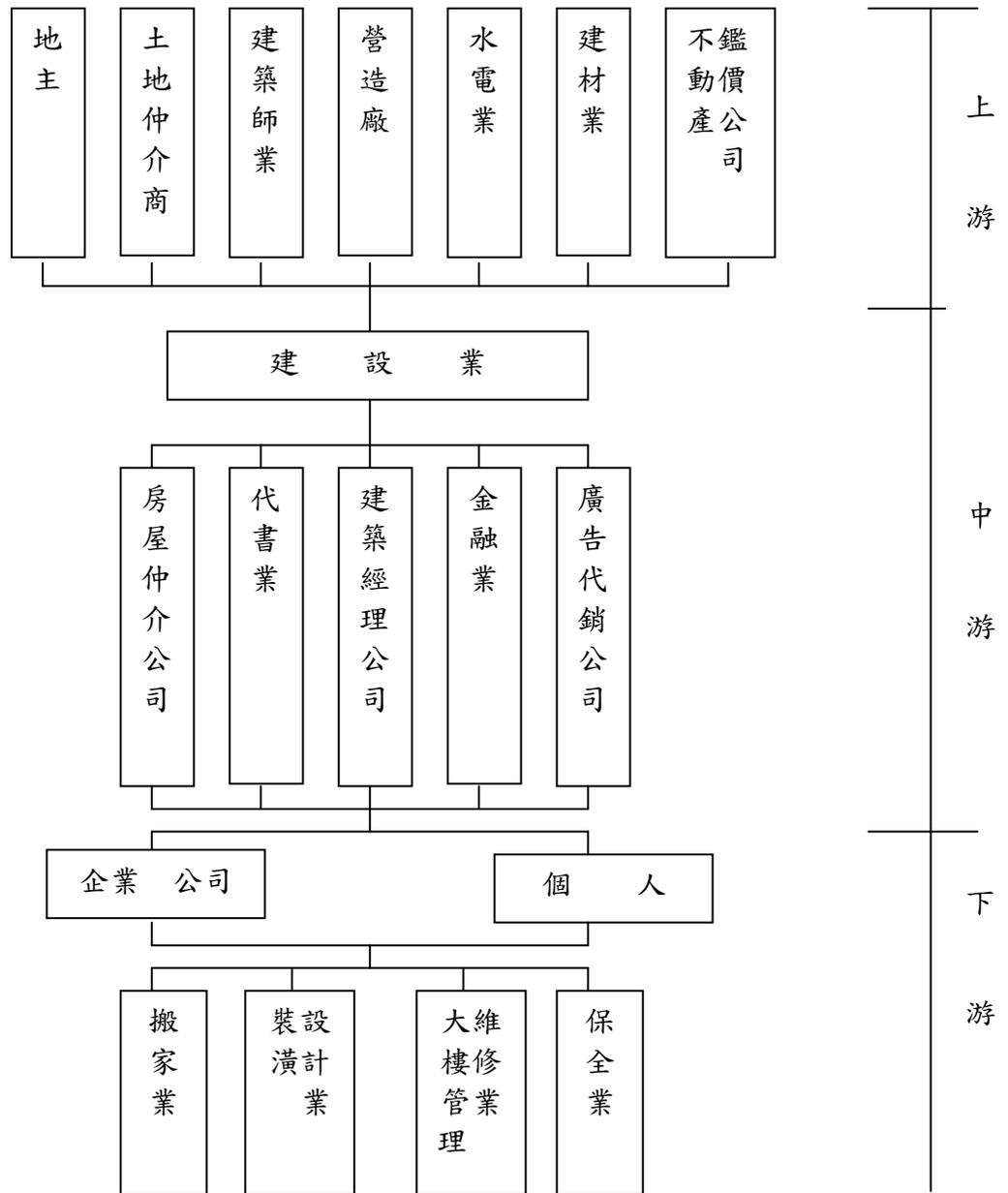
C.多媒體數位電子看板暨商品販售事業

近幾年 LED 電子看板發展逐漸佔據街頭轉角處，配合光亮變化與動畫吸睛顯眼，強化戶外廣告的功能，漸漸有稱王戶外媒體的趨勢。現階段 LED 電子戶外看板的經營方式計有個體戶直營經營、委託經營、出租牆面經營等等各式各樣的組合。未來預估會像有線電視行業中 MSO(多系統)業者一樣出現集合銷售平台業者。LED 電子戶外看板逐漸取代部份原先帆布鷹架式固廣告，深信這一部份廣告營業額會逐漸提高。

(2)產業上、中、下游的關聯性

A. 國際觀光事業種類

國際觀光旅館業主要提供下游消費者住宿、餐飲、會議、渡假、休閒、聚會及運動等設施，以滿足消費者多元化的需求。國際觀光旅館產業關聯性圖示如下：



C.多媒體數位電子看板暨商品販售事業

多媒體數位電子看板之上中下游關係：

上游：LED 看板製造、位點租賃、下動產仲介商。

中游：廣告承攬業、電信網路商、廣告製播商。

下游：廣告主。

(3)產品發展趨勢

A.國際觀光事業種類

台灣觀光事業在開放陸客來台觀光後，使台灣觀光產業蓬勃發展，台灣接待國際觀光客雖以台北市為必定住宿地點，但台北市的住宿偏高，而台北深坑假日大飯店(HOLIDAY Inn)位於新北市的深坑區，鄰近深坑老街及木柵動物園，住房價格相對台北市低廉，且遇到電腦展或是旺季時，台北市國際觀光旅館房間數量亦經常吃緊，HOLIDAY Inn 距離台北 101 不到十分鐘的車程，可說是離台北 101 最近而且最超值的國際連鎖飯店，所以海灣國際在民國一百零一年不惜斥資 18.8 億將其購入做為海灣國際科技進入觀光事業的起步，並由此與國際飯店連鎖體系連結，未來海灣在經營國際觀光飯店便可以此經驗，與國際飯店連鎖體系如喜達屋、希爾頓及香格里拉等合作。

B.不動產投資與開發事業之發展趨勢

(A)建築品牌制度的落實

在國人生活水準提高下，購屋者對建物外觀設計、內部格局、建材設備及公共設施等居住環境之品質要求逐漸升高，且近年來更因天然災害，促使消費者對於住家之安全更為重視，故建築業者為滿足消費者之需求，在產品規劃上，特別重視安全、舒適性、便利性及售後服務，建立消費者心中的品牌意識。而內政部營建署為提供購屋者選擇優良建築業者，作為購屋之參考依據，乃積極擬定並推動「建築投資業者識別標誌」及「績優建築投資業評選獎勵辦法」；因此，未來建築業者對建築品質之自我要求及品牌之建立愈趨重視，而品質特性及信譽形象則是公司永續經營的基礎。

(B)環保意識日漸提升

目前綠建築設計之政策，已訂定包括綠化、基地保水、水資源、日常節能、二氧化碳減量、污水處理、垃圾改善、生物多樣性及室內環境指標等九大評估指標。為落實這項政策，行政院於 92 年 5 月 7 日函令北高兩市及各縣市政府，自 92 年 7 月 1 日開始，總造價達 50,000 仟元的新建公有建築物，應先取得候選綠建築證書，始得申請建照執照，在政府機構推廣下，建物取得綠建築證書在未來勢必成為趨勢。

(C)產品趨向多元化

個案開發之成功關鍵取決於土地開發及產品定位。房地產業競爭日益激烈，欲在該產業上能有出色表現，則必須仰賴產品與所在市場之競爭者有效區隔及適當定位。近年來，如低總價別墅、休閒住宅、小豪宅、臨捷運站之商、住合併之住宅銷售即獨領風騷，隨著人口年齡結構之變遷，老人(銀髮族)住宅應運而生，Internet 網路家族、網際網路系統社區及綜合式社區都逐漸被建築業者採用，如未來在產品定位與差異化設計將扮演重要角色。

(D)土地開發方式多元化

因不動產交易相關法令漸趨周全，以及土地取得日益困難，有異於昔日房屋建築業常以買斷土地或與地主合建等方式開發個案，未來土地開發可朝多元化方向進行，如地上權設定、土地信託、委建、聯合開發、參與都市更新計劃、不動產證券化、國宅獎助興建計劃及配合政府農地釋出政策取得所需儲備土地等方式籌劃進行。

(E) 社區規劃朝生活機能完整性發展

未來新建之社區應著重於生活機能之完整性，如社區內應設有托兒所、運動場、圖書館、休閒及娛樂等公共設施，以充分符合現代人對基本生活環境之需求。

(F) 重視交易糾紛之防止

為免除交易過程之糾紛，隨著承購戶專業知識與消費者保護意識的抬頭，內政部已頒佈不動產買賣定型化契約範本，明訂預售屋買賣或土地開發之權利及義務，同時需符合消費者保護法及公平交易法。此外，施工管理的加強、工程品質的保障、完工進度的掌握及交屋策略的運用，也是防制交易糾紛之必要措施。

C. 多媒體數位電子看板暨商品販售之發展趨勢

數位看板(digital signage)市場以往較屬於封閉性的市場環境，產品解決方案多偏於垂直整合應用、或是特殊場所應用居多，早期數位看板多僅用於簡單的訊息傳遞。

目前的電子數位看板應用潛能，早已不再只是單傳的訊息傳遞、展示，而是朝系統化整合的應用方式進化，電子數位看板已成為資訊時代中最新穎的「Adfotainment」(Adfotainment 為集廣告 Advertising、資訊 Information、娛樂 Entertainment)整合應用平台。例如透過有線／無線或同時考量備援網路系統，而播放內容可以是同步／非同步或是異地解碼傳輸方式減輕呈現終端的硬體需求配置，達到節省建置成本之目的。由於電子數位看板的應用場合多元，針對不同需求配置的解決方案通常無法移轉另一種形態的應用場合或需求，早期電子數位看板市場並未積極推展標準化解決方案，因為標準化的設計對於建置專案的適應性有限，仍須大量客製化設計搭配補強。但隨著電子數位看板應用種類與經驗越來越充沛，電子數位看板產業目前已初具制定標準化的條件與基礎。

數位看板目前已發展至可結合 LCD 液晶顯示器與資訊系統整合的資訊架構，提供足可播映高品質圖片／文字／動畫／影片的傳播管道，成為提供各種即時訊息與廣告的資訊服務介面。根據 DIGITIMES 預估，2009 年至 2015 年全球液晶顯示器 (LCD) 技術數位看板出貨量，在 2015 年達到 352 萬台，年成長率約可達 25% 左右。

(4) 市場競爭情形

A. 國際觀光事業種類

因飯店經營易受國內外政經情勢、治安因素、天候環境、交通便捷、服務品質、經營管理技術、價格考量及地利之便等種種差異因素所影響，造成彼此競爭力及市場區隔造成消費者或者旅行社取捨不同。故本公司為保障投資人之利益，並累積公司在國際觀光事業的經驗，101 年投資於台北深坑假日大飯店

(HOLIDAY Inn)初期以收取穩定之租金收入為主，未來將在中部興建國際級觀光飯店與國際品牌合作營運，並積極佈局國內商旅飯店提供更多元、更優的品質因應台灣觀光產業蓬勃發展提高在旅館業的市佔率。

B.不動產投資與開發事業

本公司不動產投資與開發事業單位成立於98年度，截至103年3月31日止，具體動工或推案情形如下：

單位：新台幣仟元

案件別	總銷售金額	截至 103/03 進度	預計完工時點
心海灣	88,380	已銷售 100%	已完工
真海灣	215,047	已銷售 100%	已完工
八大景(預估)	600,000	102/6 已開工	103 年 8 月
景泰然(預估)	260,000	102/6 已開工	103 年 8 月
小計	1,163,427		

本公司新增不動產投資及開發事業單位後，推案量均經本公司謹慎之市場調查，因而並不以推案量或市佔率取勝，其推案產品以著重施工品質，故即便推案量/市佔率並不大，但整體推案之毛利率仍維持一定的水準。另本公司積極從事短、中、長期土地資源之取得及規劃興建住宅出售，隨著建案持續推出，市佔率將持續增加。

C.多媒體數位電子看板暨商品販售事業

近幾年 LED 電子戶外看板逐漸取代一般傳統戶外帆布廣告，設置在一般家庭場所之外，使用各種不同電子數位顯示技術及設備，傳播與散布各種資訊消息的一項現代媒體。惟該行業尚於發展初期，各硬體供應商的硬體規格不一，其中包含螢幕尺寸、介面規格、網路協定、多媒體內容格式、軟體架構等沒有規範標準，亦因其產業特性之故，國內缺乏多媒體數位電子看板產品之相關研究統計數據，且國內並無較具規模之同業從事相關產品之銷售，故欲取得市場佔有率資訊有其困難度。由於該產品形式規格眾多，本公司將積極建置具有整合銷售的 LED 戶外媒體平台，以增進其之競爭力。

3.技術及研發概況

本公司不動產投資與開發事業致力於營造優良建築，自我期許以建設創作傳承藝術的真諦，以堅毅武士道精神為品質把關，並不斷引進國內外最新施工技術、縮短施工時程、強化施工品質與降低施工成本。並有專責人員負責配合新設計概念研討施工方式，蒐集市場新建材資訊，以因應本公司擴大營運之需求。

4.長短期業務發展計劃

(1)國際觀光事業

A.短期計劃

積極參與交通部觀光局之業務拓展，爭取曝光機會。

充分運用客戶資料庫管理e化之機制，有效地增加資訊的曝光率及寬廣度並積極刺激客房與餐飲產品之需求。

運用客房庫存量/市場供需與售價之有效控管，增加每房之平均產值。

B.長期發展計劃

提供個人化之精緻服務，以創新的產品，殷勤便捷的居留環境提昇客戶的滿意度與使用頻率。

增加旅客之住房比率及附加消費金額，維持市場較高收益之領導地位。

(2)不動產投資與開發事業

A.短期計劃

本公司經營團隊深耕不動產投資及開發多年，積極開發台中十期重劃區，身為十期別墅的領航者，在掌握“高綠覆低密度，環境優生學”、“國家級景觀瑰寶，休閒勝地”、“知名建商共識，別墅特區”、“綠色捷運進站，增值看漲”等四大優勢，將規劃超越現階段同期建築範疇，塑造台中市北屯十期重劃區之休閒舒壓及以人為本的住宅典範。

B.長期發展計劃

持續專注台中地區之不動產投資及開發，集團資源整合，創造開發利潤。

(3)多媒體數位電子看板暨商品販售產業

A.短期計劃

(A)行銷策略

- a.建置涵蓋全台灣的 LED 平台，具有整合銷售合作的戶外媒體平台。
- b.強化與重量級經銷商及代理商之合作默契，拉抬海灣數位看板的產業地位，如與壹傳媒合作等。

(B)經營管理策略

- a.自行架設 LED 看板，建立直屬看板
- b.同業結盟互為經銷，納入平台體系
- c.吸收現行個體戶納入平台體系，共同行銷廣告共享廣告利潤。

B.長期發展計劃

(A)行銷策略

- a.培育專屬之廣告專業行銷人才，開拓新興加盟區域，進而建構全省行銷通路。
- b.提供增值廣告服務系統，以滿足客戶之廣告製播變更需求。
- c.強化銷售管道之深度及廣度，建構全省各地 LED 看板，提高產品市佔率成為戶外廣告盟主。

(B)產品研發方向

- a.跟隨 LED 材質之演進做持續性之廣告研發。
- b.引進並培育優秀之業務開發整合人才，開發前瞻性之平台技術。

(二)市場概況

1.市場分析

1.市場分析

(1)主要商品、服務之銷售及提供地區

本公司目前主要產品為不動產投資、開發、買賣，銷售地區皆以台灣為主。最近

年度並無外銷情形。

(2)市場佔有率

本公司推案量均經過謹慎之市場調查，因而並不以推案量或市佔率取勝，其推案產品以著重施工品質、文化為主，故即便推案量及市佔率並不大，但整體推案之毛利率仍能維持平均 20%以上水準。

(3)市場未來供需狀況與成長性

A.國際觀光事業

(A)供給狀況

受惠於政府積極推動各項觀光政策，近年來臺旅客人數屢創新高，進而帶動觀光旅館家數之成長。由交通部觀光局資料數據顯示，97~102年度國際觀光旅館及一般觀光旅館家數均逐年上升，其中，國際觀光旅館家數由61家成長至71家，一般觀光旅館家數則由31家增至40家，成長幅度約分別為16%及29%，因國際觀光旅館之設備規格及所需投入資金較高，且旅館用地取得困難，於進入市場門檻較高下，成長幅度遂較一般觀光旅館為低。

(B)需求狀況

有鑑於來臺旅客人次逐年成長，大幅提升觀光旅館之住房需求。觀察最近五年度觀光旅館之平均住房率及平均房價，雖98年度受全球金融風暴影響，致國內觀光旅館住房率及平均房價下滑，然因政府自98年起，將觀光業列入六大新興產業，且於其後推動多項觀光政策之利多影響下，來臺觀光人數持續增長，不懼歐債危機影響而呈上升態勢。就國際觀光旅館而言，近五年平均住房率最高地區乃台北地區，平均住房率均超過七成，且102年度台北地區之平均房價達4,560元，遠高過平均值3,681元之水準。

B.不動產投資及開發

(A)供給狀況

建造執照之核發數量被視為房屋建築生活活動的領先指標，其變動狀況足以反映國內營建業未來景氣之發展趨勢及房屋市場之供給狀況。

就台灣地區建造執照建照核發情形分析之，2012年住宅類核發建築物建造執照宅數年增率雖僅有0.92%，但2013年1~6月成長幅度則顯著擴增至23.71%，在此情況下預測2014年住宅市場的新增供給將延續先前擴張的態勢。另外2013年下半年國內住宅市場的銷售率普遍下滑，將造成銷售未完的餘屋壓力蔓延至2014年，況且2010~2013年5月底北台灣都會區五大區塊餘屋量尚有10,849戶，未賣出的總銷金額累計達新台幣2,671億元，意謂2014年住宅市場仍須面對庫存去化的問題，而新增供給、餘屋賣壓仍將成為抑制住宅市場行情的因素之一。

(B)需求狀況

由於一般購屋需求類型可概分為自用型及投資型兩類。其中自用型購屋需求係屬於因人口增加，換屋移居或新購房屋所產生之購屋需求，此種類型為真正房地產的需求者，受總人口數、總家庭戶數所影響。而投資型購屋需求尚可分成兩種類型，第一種為投資型需求，將房地產視為投資工

具，遇有獲利空間時，即進場購入做為中長期投資標的，享受租金收入或增值收入；第二種為投機型需求，此種通常為假性需求，常發生於房地產景氣熱絡的時期，此種投資型購屋需求則受國民所得、市場利率等所影響。

另依據民國 102 年 3 月財團法人國土規劃及不動產資訊中心所發表的「住宅需求動向調查」顯示，台中市購屋負擔為六大都會區中最輕的一區，可見台中縣市未來之購屋需求可樂觀期待。

C. 多媒體數位電子看板暨商品販售事業

數位電子看板的即時性在未來將會成為各個廣告主的利器，影音效果強且能及時更新的內容不斷播送下，才能吸引消費者的注意。以賣場的商品來說，主打的產品可以結合更多的音效及影像效果；逢年過節的促銷資訊，可在總公司決策後立即將播送內容經網路傳送至各個營業據點，營業據點再經由數位內容管理平台立即更換賣場看板的資訊。此操作模式也會藉由各種消費性產業的發展成為未來市場的主流趨勢，廠商可以省去許多舊式的 DM 或海報宣傳，不但效率高，也符合綠能與環保的概念。

本公司目前以全國重要商業地標為媒體建置主軸，建置具有整合銷售合作的 LED 戶外媒體平台為目標，透過整合網際網路、電子媒體及空間裝置等傳播媒體，對戶外影音媒體產業做出領先於業界的架構。另持續強化銷售管道之深度及廣度，提供增值廣告服務系統，並與重量級經銷商及代理商之合作默契，以加深本公司於數位看板產業的地位。

目前數位電子看板有幾個新趨勢：一、大型化。二、朝向室外用大型高功能化發展。第三、低價化。第四、增加觸控功能。第五、與手機結合。近幾年 LED 電子看板發展逐漸佔據街頭轉角處，配合光亮變化與動畫吸精顯眼，強化戶外廣告的功能，LED 電子戶外看板逐漸取代部份原先帆布鷹架式廣告，漸漸的有取代傳統戶外媒體的趨勢。而現階段 LED 電子戶外看板的經營方式有個體戶直營經營、委託經營、出租牆面經營等各式個樣的組合。未來預估會像有線電視行業中 MSO(多系統)業者一樣出現集合銷售平台業者。

(4) 競爭利基

A. 優越的土地開發能力

由於本公司董事長已累積營建經驗多年，熟悉台中營建產業之情況，具有豐富之土地資訊來源，所以能在事先發現土地地段之發展潛力，對於各地區優質地段能充分掌握土地來源，有效創造其附加價值，並積極分析都市發展的趨勢，配合營運狀況推出符合市場需求之建案。

B. 掌握市場需求，精緻的設計與規劃

本公司不僅對優質地段土地及建案行情能充分掌握，且熟悉該地區消費者特性，規劃設計出符合購屋者需求之產品，故目前推案銷售率佳。除此之外，本公司推案均提供精緻設計，與市場一般產品有所區隔，希望創造出舒服幸福之空間，讓購屋者能喜歡回家，讓回家變成一種期待之優質建案。

C.精確掌握工程品質、進度及成本

本公司於推案前均經過審慎之規劃，事前做好資金預估，並與銀行保持往來信用外，為能掌握工程品質，大部份之工程主要發包與政府合格立案且信譽良好之營造公司，嚴格控管施工之進度、產品品質及營建成本，因此在交期及品質均能符合客戶之要求，創造穩定之獲利。

(5)發展遠景之有利、不利因素與因應對策有利因素

A.不動產投資與開發事業

影響因素	有利因素	不利因素	因應對策
政策	<ol style="list-style-type: none"> 1. 政府推動愛台十二項建設，帶動內需經濟，促進房地交易，有利都市發展。 2. 持續釋出國有土地。 3. 加速都市更新，相關法令鬆綁。 4. 政府未來可能開放建商登陸。 5. 取消對外投資40%上限。 6. 通過民國99年台中縣市合併。 7. 遺贈稅調降為10%外國資金回流。 8. 政府持續釋放出低率房屋貸款。 9. 簽訂MOU及ECFA。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 土地價格不斷升高，大幅增加開發成本。 2. 都市更新手續繁複，政府行政作業成本提高。 3. 奢侈稅打房政策。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 積極開發台中十期重劃區。 2. 慎選推案地點，避免供給過量區域之推案。 3. 降低土地庫存、減少餘屋風險。
經濟	<ol style="list-style-type: none"> 1. 物價持續上漲，房地產具保值題材。 2. 美元持續維持弱勢。 	<ol style="list-style-type: none"> 1.全球經濟尚未完全復甦。 	加速土地開發速度，以因應景氣之復甦。
政治	<ol style="list-style-type: none"> 1. 兩岸關係氣氛和緩。 2. 全球各國不斷刺激經濟。 		加強個案銷售，產品區隔化，推出符合消費者需求之產品。

B.多媒體數位電子看板暨商品販售事業

影響因素	有利因素	不利因素	因應對策
產業	1. LED電子看板逐漸取代帆布鷹架式廣告，傳統廣電企業開始進軍數位電子看板市場。 2. LED電子看板技術日新月異，使相關製造成本持續下降。	1. 該行業尚於發展初期，各硬體供應商的硬體規格不一。沒有規範標準，仍處於無統一架構與標準。 2. 廣告承攬及製播業務易受景氣影響，客戶端減少廣告開支。	1. 本公司將建置整合銷售合作的LED戶外媒體平台。 2. 加強與經銷商及代理商之合作，並與同業結盟互為經銷，納入平台體系，共同行銷廣告共享廣告利潤。

2.主要產品用途及產製過程

本公司主係從事不動產開發業務，其用途為供居住使用。產製過程為購地分析、設計開發、申請建築執照、委請營造廠興建、工程竣工、申請使用執照、交屋，流程相當長，以大樓為例約莫需要2~3年。另在消費性電子產品業務方面，主要係客戶不同需求委外加工製造各種規格以及多媒體數位電子看板暨商品販售事業為LED電子看板暨廣告承攬、製撥等，均無產製過程。

3.主要原料之供應狀況：

- (1)土地：積極開發尋求適當地區，先行以經營團隊較熟悉的中部地區為發展市場，尤以台中十期重劃區為主要發展核心，並視實際需要向地主購買，在供給方面將不虞匱乏。
 - (2)營建工程及材料供應情形：以優良營造廠商為主要合作對象，採包工包料方式發包，因此工程材料來源供應穩定。
- 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：毛利率較前一年度變動達百分之二十者，應分析造成價量變化之關鍵因素及對毛利率之影響。

主要產品別銷貨毛利及毛利率

單位：新台幣仟元

項目	年度	101 年度		102 年度	
		銷售毛利	毛利率	銷售毛利	毛利率
出售不動產		41,242	29.12%	37,766	15.20%
不動產及電子看板出租		15,597	67.05%	50,906	76.86%
其他		2,967	4.29%	206	37.25%

A.出售不動產

102年尚無新完工建案僅出售景美段土地及真、心海灣餘屋，使整體毛利率降低。

B.不動產及電子看板出租

因101年底購入深坑假日飯店，102年因深坑假日飯店租金收入穩定，故使租金收入大幅提升。

4.主要進銷貨客戶名單

(1)最近二年度主要進貨廠商：占進貨淨額百分之十以上之進貨廠商

單位：新台幣仟元；%

項目	101年				102年			
	名稱	金額	占全年 度進貨 淨額比 率〔%〕	與發 行人 之關 係	名稱	金額	占全年 度進貨 淨額比 率〔%〕	與發 行人 之關 係
1	海灣商科技	55,010	64.60	註1	容拓營造	103,457	99.64	無
2	阜邑營造	18,952	22.26	無	海灣生化科技	186	0.18	註2
3	其它	11,191	13.14	無	海灣熱	183	0.18	無
	進貨淨額	85,153	100.00	—	進貨淨額	103,826	100.00	—

註1：本公司總經理為該公司董事

註2：該公司負責人為本公司法人董事代表

本公司主要進貨對象為不動產所有權者及委託興建住宅之營造廠，無特定進貨廠商，故近兩年進貨廠商變化尚屬合理。

(2)最近二年度主要銷貨客戶：占銷貨淨額百分之十以上之客戶名稱

單位：新台幣仟元；%

項目	101年				102年			
	名稱	金額	占全年 度銷貨 淨額比 率〔%〕	與發 行人 之關 係	名稱	金額	占全年 度銷貨 淨額比 率〔%〕	與發 行人 之關 係
1	房地銷售	141,638	60.51	無	房地銷售	248,486	78.82	無
2	海華科技	58,783	25.11	無	邁克森	52,381	16.61	無
3	其他	33,674	14.38		富明	12,894	4.09	無
					其它	1,511	0.48	
	銷貨淨額	234,095	100.00	—	銷貨淨額	315,272	100.00	—

本公司目前主要從事不動產投資與開發，銷售對象為不特定之購屋大眾或公司行號，且因房地產具有單價高昂之特性，銷售對象分散且無連續性，102年主為新增邁克森-深坑飯店租金收入，故近兩年銷售客戶變化尚屬合理。

5.最近二年度生產量值

單位：戶/新台幣仟元

年度及產值 主要商品	101 年度		102 年度	
	產量(戶數)	產值(仟元)	產量(戶數)	產值(仟元)
不動產-心海灣	2	18,334	1	15,695
不動產-真海灣	6	123,304	3	62,511

註：不動產產值係以推案之全部完工法認列之。

6.最近二年度銷售量值

單位：新台幣仟元

銷 售 量 值 主要商品 (或部門別)	年度	101 年度				102 年度			
		內 銷		外 銷		內 銷		外 銷	
		量	值	量	值	量	值	量	值
不動產		-	141,638	-	-	-	248,486	-	-
其他(註)		-	92,457	-	-	-	66,786	-	-
合 計		-	234,095	-	-	-	315,272	-	-

註：其他部分因項目種類多且計量單位不同，合計數無比較意義，故不予列示。

(三)最近二年度從業員工人數

項目		年度	101年度	102年度	截至103年3月31日止
員工人數	經理人員		3	3	3
	其 他		14	12	11
	合 計		17	15	14
平均年歲(歲)			35	35	35
平均服務年資(年)			1年6個月	1年6個月	1年6個月
學歷分佈 比率	博 士		-	-	-
	碩 士		8%	6%	7%
	大 專		92%	94%	93%
	高 中		-	-	-
	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或應設立環保專責單位人員者，其申領、繳納或設立情形之說明：不適用。
- 2.有關防治環境污染主要設備之投資及其用途與可能產生效益：不適用。
- 3.最近二年度及截至公開說明書刊印日止，公司改善環境污染之經過，其有污染糾紛

事件者，並應說明其處理經過：無

4.最近二年度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，其未來因應對策及可能之支出：無

本公司最近二年度及截至公開說明書刊印日止，並無因污染而受罰之情事。

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支出：

本公司目前無任何之污染情形，故無因環境保護所需之重大資本支出。

(五)勞資關係

1.員工福利措施

本公司一向重視員工福利，自民國 87 年度起即以公司支付方式辦理各項福利措施，並於民國 92 年 1 月成立職工福利委員會，使員工得享企業經營利潤，有關本公司福利措施之情形如下：

- ①康樂活動。
- ②員工健康檢查。
- ③年終獎金。
- ④福利品發放、三節禮品。
- ⑤勞保、健保、團保及投保意外險。
- ⑥員工旅遊、結婚、喪葬、生育、傷病、災害之補助。
- ⑦慶生禮金。
- ⑧其他相關員工福利活動。

2.進修、訓練制度

本公司由人事單位負責實施員工教育訓練，內部訓練包括新進人員職前訓練、管理溝通課程等。外部訓練則依員工需求，包含在職進修、專業訓練等，以提升員工職務所需之知識及技能。

3.退休制度

本公司於 87 年 12 月依勞動基準法及相關辦法訂定退休制度，成立勞工退休準備金監督委員會，並經台北市政府核准在案，同時由公司委請精算師精算後，按月提列退休準備金負債，且按月依薪資總額 2%提存中央信託局退休基金專戶，94 年 7 月因應勞退新制，已依法令每月提撥員工薪資 6%至員工個人勞退帳戶。

4.勞資間之協議

本公司由於平常即重視員工各項福利及與員工之雙向溝通，因此勞資關係十分和諧，自創立以來均未發生勞資糾紛事件，惟本公司仍將加強勞資雙方之溝通協調，並盡力做好福利措施，促使勞資關係更加和諧，以期消弭勞資糾紛發生之可能。

5.最近二年度及截至年報刊印日止，公司因勞資糾紛所遭受之損失

本公司勞資關係尚稱良好，自成立迄今未曾因勞資糾紛而影響公司營運，且依目前情況尚無發生勞資糾紛之潛在因素，故預計未來發生勞資糾紛損失之可能性

極微。

二、固定資產及其他不動產

(一)自有資產

1.取得成本達實收資本額百分之十或新臺幣一億元以上之固定資產名稱、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：

本公司取得成本達成實收資本額 10%或新台幣一億元以上者均屬營建用地，帳列存貨科目，並無帳列固定資產者。

2.閒置動產及以投資為目的持有期間達五年以上之動產名稱、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及預計未來處分或開發計畫：無。

(二)租賃資產

1.資本租賃：無。

2.營業租賃：每年租金各單項金額均未達新台幣伍佰萬元以上。

(三)各生產工廠現況及最近二年度設備產能利用率：不適用。

三、轉投資事業：無。

四、重要契約

目前仍有存續及最近一年度到期之供銷契約、技術合作契約、工程契約、長期借款契約及其他足以影響投資人權益之重要契約

契約性質	當事人	契約起迄日期	主要內容	限制條款
工程契約	容拓營造	102/6/14~103/11/14	八大景工程委建	無
工程契約	容拓營造	102/6/14~103/11/15	景泰然工程委建	無
租賃契約	文林建設	103/1/1~103/12/31	承租辦公室	無
租賃契約	邁克森飯店股份有限公司	102/2/26~104/10/30	出租深坑假日飯店	無
借款合同	京城銀行	101/10/23~103/10/23	授信額度新台幣210,000 仟元	無
借款合同		101/10/23~104/10/23	授信額度新台幣1,000,000 仟元	註

註：本公司於借款期間，應依年度經會計師查核簽證之財務報表計算並維持財務報表有形淨值(淨值扣除固定資產)，民國101年12月31日淨值不得低於二億元；民國102年以後不得低於六億元。如不符合前項規定時，授信銀行加碼0.5%計付利息，如次年已符合規定可調回。

陸、財務概況

一、最近五年度簡明財務資料

(1) 簡明資產負債表及綜合損益表資料

簡明資產負債表 (IFRSs)

單位：新台幣仟元

項 目	年 度	最近五年度財務資料(註1)		當年度截至 103年3月31日
		101年	102年	
流 動 資 產		563,828	428,152	735,523
不動產、廠房及設備		24,932	21,366	51,371
無 形 資 產		446	332	14,681
其 他 資 產		1,529,177	1,560,266	2,419,532
資 產 總 額		2,118,383	2,010,116	3,221,107
流動負債	分配前	667,059	562,105	779,971
	分配後	667,059	562,105	779,971
非 流 動 負 債		1,239,850	1,212,394	1,318,404
負債總額	分配前	1,906,909	1,774,499	2,098,375
	分配後	1,906,909	1,774,499	2,098,375
歸屬於母公司業主之權益		211,474	235,617	1,097,288
股 本		200,000	206,275	217,085
資 本 公 積		6,174	23,925	38,155
保留盈餘	分配前	5,300	5,417	842,048
	分配後	5,300	5,417	842,048
其 他 權 益		0	0	0
庫 藏 股 票		0	0	0
非 控 制 權 益		0	0	25,444
權 益 總 額	分配前	211,474	235,617	1,122,732
	分配後	211,474	235,617	1,122,732

註1：本公司自102年度採用國際財務報導準則，尚無法填列最近五年度採用國際財務報導準則之財務資料，故另編制採用我國財務會計準則之財務資料。

註2：以上各年度財務資料均經會計師查核簽證。

簡明綜合損益表

單位：新台幣仟元

項 目	年 度		當年度截至 103年3月31日
	最近五年度財務資料(註1)		
	101年	102年	
營業收入	234,095	315,272	54,060
營業毛利	59,806	88,878	34,263
營業損益	25,939	49,450	16,335
營業外收入及支出	(5,490)	(48,183)	(13,407)
稅前淨利	20,449	1,267	2,928
繼續營業單位 本期淨利	20,449	117	2,713
停業單位損失	—	—	—
本期淨利(損)	20,449	117	2,713
本期其他綜合損益 (稅後淨額)	—	—	—
本期綜合損益總額	20,449	117	2,713
淨利歸屬於 母公司業主	20,449	117	1,193
淨利歸屬於非控制權益	—	—	1,520
綜合損益總額歸屬於 母公司業主	20,449	117	1,193
綜合損益總額歸屬於非控制 權益	—	—	1,520
每股盈餘(元)	1.02	0.01	0.06

註1：本公司自102年度採用國際財務報導準則，尚無法填列最近五年度採用國際財務報導準則之財務資料。

註2：以上各年度財務資料均經會計師查核簽證。

(2)簡明資產負債表及損益表資料-我國財務會計準則

簡明資產負債表-我國財務會計準則

單位：新台幣仟元

年 度 項 目	最近五年度財務資料					
	98年	99年	100年	101年	102年	
流動資產	107,182	1,190,857	711,588	571,305	—	
基金及投資	7,469	8,328	6,861	5,861	—	
固定資產	12,035	9,313	7,780	1,545,549	—	
無形資產	0	0	0	0	—	
其他資產	7,491	1,946	33,356	3,145	—	
資產總額	134,177	1,210,444	759,585	2,125,860	—	
流動負債	分配前	122,372	1,031,060	376,099	667,059	—
	分配後	122,372	1,031,060	376,099	667,059	—
長期負債	6,606	6,800	182,990	1,226,100	—	
其他負債	2,310	0	0	13,750	—	
負債總額	分配前	131,288	1,037,860	559,089	1,906,909	—
	分配後	131,288	1,037,860	559,089	1,906,909	—
股本	550,349	500,000	350,000	200,000	—	
資本公積	11,074	6,174	6,174	6,174	—	
保留盈餘	分配前	(558,431)	(333,590)	(155,678)	12,777	—
	分配後	(558,431)	(333,590)	(155,678)	12,777	—
金融商品未實現 損益	0	0	0	0	—	
累積換算調整數	(103)	0	0	0	—	
未認列為退休金 成本之淨損失	0	0	0	0	—	
股東權益 總額	分配前	2,889	172,584	200,496	218,951	—
	分配後	2,889	172,584	200,496	218,951	—

註1：以上各年度財務資料均經會計師查核簽證。

註2：本公司自102年度採用國際財務報導準則。

簡明損益表-我國財務會計準則

單位：新台幣仟元

年 度 項 目	最近五年度財務資料				
	98年	99年	100年	101年	102年
營業收入	53,665	1,044,880	590,006	234,095	—
營業毛利	3,647	153,374	58,960	59,806	—
營業損益	(53,352)	119,382	28,161	23,945	—
營業外收入及利益	11,251	8,338	2,397	2,871	—
營業外費用及損失	18,032	23,128	2,646	8,361	—
繼續營業部門 稅前損益	(60,133)	104,592	27,912	18,455	—
繼續營業部門 損益	(60,133)	104,592	27,912	18,455	—
停業部門損益	0	0	0	0	—
非常損益	0	0	0	0	—
會計原則變動 之累積影響數	0	0	0	0	—
本期損益	(60,133)	104,592	27,912	18,455	—
每股盈餘	(1.21)	2.13	0.8	0.92	—

資料來源：經會計師查核簽證或核閱之財務報告。

(二)最近五年度簽證會計師姓名及查核意見

年 度	會計師事務所名稱	簽證會計師姓名	查核意見
98年	安侯建業會計師事務所	張嘉信、王清松	修正無保留意見
99年	安侯建業會計師事務所	林恒昇、王清松	無保留意見
100年	安侯建業會計師事務所	林恒昇、王清松	無保留意見
101年	安侯建業會計師事務所	張字信、陳政學	無保留意見
102年	安侯建業會計師事務所	張字信、郭士華	無保留意見

二、最近五年度財務分析

(1) 財務分析

分析項目 (註2)		年 度 (註1)		當年度截至 103年3月31日
		最近五年度財務分析		
		101年	102年	
財務結構 (%)	負債占資產比率	90.02%	88.28%	65.14%
	長期資金占不動產、廠房及設備比率	5,821.13%	6,777.17%	4,751.97%
償債能力 %	流動比率	84.52%	76.17%	94.30%
	速動比率	19.39%	14.16%	17.97%
	利息保障倍數	3.78	1.03	1.26
經營能力	應收款項週轉率 (次)	3.49	15.72	10.63
	平均收現日數	105	23	34
	存貨週轉率 (次)	0.37	0.59	0.17
	應付款項週轉率 (次)	1.01	2.25	0.46
	平均銷貨日數	986	618	2,147
	不動產、廠房及設備週轉率 (次)	14.31	13.62	5.95
	總資產週轉率 (次)	0.16	0.15	0.07
獲利能力	資產報酬率 (%)	1.85%	1.89%	0.40%
	權益報酬率 (%)	10.16%	0.05%	0.25%
	稅前純益占實收資本比率 (%)	10.22%	0.61%	1.35%
	純益率 (%)	8.74%	0.04%	5.02%
	每股盈餘 (元)	1.02	0.01	0.06
現金流量	現金流量比率 (%)	-	20.35%	-
	現金流量允當比率 (%)	-	-	-
	現金再投資比率 (%)	-	-	-
槓桿度	營運槓桿度	1.70	1.40	2.10
	財務槓桿度	1.40	18.58	3.31
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)				
速動比率：主係102年收回暫付款，以致其他流動資產減少所致。				
利息保障倍數：主係因102年投資性不動產融資，以致利息費用增加。				
應收款項週轉率及平均收現天數：主係102年出售營建土地，以致銷貨淨額增加。				
存貨週轉率及平均銷貨日數：主係因102年度出售營建土地，以致銷貨成本增加，期末存貨減少。				
應付款項週轉率：主係101年初應付關係人款項已付款完畢所致。				
權益報酬率：主係因102年稅後純益較去年減少所致。				
稅前純益占實收資本比率：主係因102年稅前純益減少所致。				
純益率及每股盈餘：主係因102年淨利減少，以致純益率及每股盈餘降低。				
現金流量比率：主係因102年度營業活動產生淨現金流入，且償還股東往來款所致。				
財務槓桿度：主係因102年度利息費用增加所致。				

資料來源：經會計師查核簽證或核閱之財務報告

財務分析之計算公式，列示如下：

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。

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)。

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。

(2)財務槓桿度＝營業利益／(營業利益－利息費用)。

(2) 財務分析-我國財務會計準則

年 度 分析項目		最近五年度財務分析					
		98年	99年	100年	101年	102年	
財務結構	負債占資產比率	97.85	85.74	73.60	89.70	—	
	長期資金占固定資產比率	78.89	1,926.17	4,928.55	94.39	—	
償債能力	流動比率	87.59	115.50	189.20	85.65	—	
	速動比率	58.12	103.31	187.21	20.52	—	
	利息保障倍數	(14.04)	15.86	24.67	1.97	—	
經營能力	應收款項週轉率(次)	5.75	1.98	1.03	3.49	—	
	平均收現日數	63.47	184.34	354.36	104.58	—	
	存貨週轉率(次)	2.68	11.02	1.68	0.37	—	
	應付款項週轉率(次)	3.08	6.04	30.56	1.01	—	
	平均銷貨日數	136.19	33.12	217.26	986.49	—	
	固定資產週轉率(次)	4.46	110.15	75.82	0.15	—	
	總資產週轉率(次)	0.50	84.75	0.78	0.11	—	
獲利能力	資產報酬率(%)	(32.58)	16.43	3.82	1.70	—	
	股東權益報酬率(%)	(735.98)	119.21	13.92	8.80	—	
	占實收資本比率(%)	營業利益	(9.69)	23.88	8.05	11.97	—
		稅前純益	(10.93)	20.92	7.98	9.23	—
	純益率(%)	(112.05)	10.01	4.73	7.88	—	
每股盈餘(元)	(1.21)	2.13	0.80	0.92	—		
現金流量	現金流量比率(%) (註1)	-	-	136.02	0.40	—	
	現金流量允當比率(%)	-	-	1.00	25.91	—	
	現金再投資比率(%)	-	-	1.32	0.18	—	
槓桿度	營運槓桿度(註2)	-	1.15	1.68	1.75	—	
	財務槓桿度(註2)	-	1.06	1.04	1.44	—	
1：以上各年度財務資料均經會計師查核簽證。							
2：本公司自102年度採用國際財務報導準則。							

資料來源：經會計師查核簽證或核閱之財務報告

註1：因98、99年度營業活動現金流量均為淨現金流出數，故未予計算。

註2：97、98年度因發生營業損失，故未列示其槓桿度。

財務分析之計算公式，列示如下：

1.財務結構

(1)負債占資產比率＝負債總額／資產總額。

(2)長期資金占固定資產比率＝（股東權益淨額＋長期負債）／固定資產淨額。

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)固定資產週轉率＝銷貨淨額／平均固定資產淨額。

(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)股東權益報酬率＝稅後損益／平均股東權益淨額。

(3)純益率＝稅後損益／銷貨淨額。

(4)每股盈餘＝（稅後淨利－特別股股利）／加權平均已發行股數。（註4）

5.現金流量

(1)現金流量比率＝營業活動淨現金流量／流動負債。

(2)淨現金流量允當比率＝最近五年度營業活動淨現金流量／最近五年度(資本支出＋存貨增加額＋現金股利)。

(3)現金再投資比率＝(營業活動淨現金流量－現金股利)／(固定資產毛額＋長期投資＋其他資產＋營運資金)。(註5)

6.槓桿度：

(1)營運槓桿度＝(營業收入淨額－變動營業成本及費用)／營業利益(註6)。

(2)財務槓桿度＝營業利益／(營業利益－利息費用)。

海灣國際開發股份有限公司

監察人審查報告書

董事會造送本公司一〇二年營業報告書、財務報表及盈餘分配議案等，其中財務報表業經委託安侯建業聯合會計師事務所查核完竣，並出具查核報告。上述營業報告書、財務報表及盈餘分配議案經本監察人查核，認為尚無不合，爰依公司法第二一九條之規定報告如上，敬請 鑒察。

此致

海灣國際開發股份有限公司一〇三年股東常會

監察人：魏耀文



中 華 民 國 103 年 4 月 1 日



安侯建業聯合會計師事務所

KPMG

台北市11049信義路5段7號68樓(台北101大樓)
68F, TAIPEI 101 TOWER, No. 7, Sec. 5,
Xinyi Road, Taipei, 11049, Taiwan, R.O.C.

Telephone 電話 + 886 (2) 8101 6666
Fax 傳真 + 886 (2) 8101 6667
Internet 網址 www.kpmg.com.tw

會計師查核報告

海灣國際開發股份有限公司董事會 公鑒：

海灣國際開發股份有限公司民國一〇二年及一〇一年十二月三十一日及一〇一年一月一日之資產負債表，暨民國一〇二年及一〇一年一月一日至十二月三十一日之綜合損益表、權益變動表及現金流量表，業經本會計師查核竣事。上開財務報告之編製係管理階層之責任，本會計師之責任則為根據查核結果對上開財務報告表示意見。

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規劃並執行查核工作，以合理確信財務報告有無重大不實表達。此項查核工作包括以抽查方式獲取財務報告所列金額及所揭露事項之查核證據、評估管理階層編製財務報告所採用之會計原則及所作之重大會計估計，暨評估財務報告整體之表達。本會計師相信此項查核工作可對所表示之意見提供合理之依據。

依本會計師之意見，第一段所述財務報告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及金融監督管理委員會認可之國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告編製，足以允當表達海灣國際開發股份有限公司民國一〇二年及一〇一年十二月三十一日及一〇一年一月一日之財務狀況，暨民國一〇二年及一〇一年一月一日至十二月三十一日之財務績效與現金流量。

安侯建業聯合會計師事務所

會計師：

洪字信



郭士華



證券主管機關：金管證六字第0940100754號
核准簽證文號：金管證六字第0950103298號
民國一〇三年三月七日

海灣國際開發股份有限公司

綜合損益表

民國一〇二年及一〇二一年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

	102年度		101年度	
	金額	%	金額	%
4000 營業收入(附註六(廿一))：				
4100 銷貨收入(附註七)	\$ 553	-	69,194	30
4300 租賃收入(附註六(十五))	66,233	21	23,263	9
4510 營建收入(附註六(六))	248,486	79	141,638	61
	<u>315,272</u>	<u>100</u>	<u>234,095</u>	<u>100</u>
5000 營業成本：				
5110 銷貨成本(附註六(三)及七)	347	-	66,227	28
5300 租賃成本	15,327	5	7,666	3
5510 營建成本	210,720	67	100,396	43
	<u>226,394</u>	<u>72</u>	<u>174,289</u>	<u>74</u>
5900 營業毛利	88,878	28	59,806	26
6000 營業費用(附註六(十五))：				
6100 推銷費用	19,409	6	15,704	7
6200 管理及總務費用	20,019	6	18,163	8
	<u>39,428</u>	<u>12</u>	<u>33,867</u>	<u>15</u>
6900 營業淨利	49,450	16	25,939	11
營業外收入及支出：				
7010 其他收入(附註六(廿二))	139	-	1,310	1
7020 其他利益及損失(附註六(十四)及廿二))	(1,533)	-	561	-
7050 財務成本(附註六(十四)及(廿二))	(46,789)	(15)	(7,361)	(3)
	<u>(48,183)</u>	<u>(15)</u>	<u>(5,490)</u>	<u>(2)</u>
稅前淨利	1,267	1	20,449	9
7950 減：所得稅費用(附註六(十七))	1,150	-	-	-
8200 本期淨利	<u>117</u>	<u>1</u>	<u>20,449</u>	<u>9</u>
8300 其他綜合損益(稅後淨額)	-	-	-	-
本期綜合損益總額	<u>\$ 117</u>	<u>1</u>	<u>20,449</u>	<u>9</u>
每股盈餘(元)(附註六(二十))				
基本每股盈餘	<u>\$ 0.01</u>		<u>1.02</u>	
稀釋每股盈餘	<u>\$ (0.04)</u>		<u>1.02</u>	

(請詳閱後附財務報告附註)

董事長：劉至誠



經理人：劉至誠



會計主管：黃志鴻



臺灣國泰證券股份有限公司

權益變動表

民國一〇二年及一〇一年一月一日起至十二月三十一日

單位：新台幣千元

	股本			保留盈餘			合計	權益總額
	普通股	預收股本	資本公積	法定盈餘公積	累積盈虧			
\$ 350,000	-	350,000	6,174	-	(165,149)	(165,149)	191,025	
(150,000)	-	(150,000)	-	-	150,000	150,000	-	
-	-	-	-	-	20,449	20,449	20,449	
200,000	-	200,000	6,174	-	5,300	5,300	211,474	
\$ 200,000	-	200,000	6,174	-	5,300	5,300	211,474	
-	-	-	-	1,278	(1,278)	-	-	
-	-	-	8,813	-	-	-	8,813	
-	6,275	6,275	8,938	-	-	-	15,213	
-	-	-	-	-	117	117	117	
200,000	6,275	206,275	23,925	1,278	4,139	5,417	235,617	

民國一〇一年一月一日餘額

減資彌補虧損

民國一〇一年度淨利

民國一〇一年十二月三十一日餘額

民國一〇二年一月一日餘額

盈餘指撥及分配：

提列法定盈餘公積

因發行可轉換公司債認列權益組成項目-認

股權

可轉換公司債轉換

本期淨利

民國一〇二年十二月三十一日餘額

(請詳閱後附財務報告附註)



董事長：劉至誠



經理人：劉至誠



會計主管：黃志鴻

海灣國際開發股份有限公司

現金流量表

民國一〇二年及一〇一年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

	102年度	101年度
營業活動之現金流量：		
本期稅前淨利	\$ 1,267	20,449
調整項目：		
不影響現金流量之收益費損項目：		
折舊費用	16,832	3,455
攤銷費用	114	114
利息費用	46,789	7,361
利息收入	(139)	(225)
透過損益按公允價值衡量金融資產及負債之淨利益	(1,820)	-
處分不動產、廠房及設備淨利益	(30)	-
金融資產減損損失	-	1,000
非金融資產減損迴轉利益	(700)	-
不影響現金流量之收益費損項目合計	61,046	11,705
與營業活動相關之資產／負債變動數：		
與營業活動相關之資產之淨變動：		
應收帳款	(1,696)	95,698
應收帳款-關係人	3,004	(3,004)
存貨、待售房地、營建用地及在建房地	99,788	72,729
預付款項	(13,920)	5,966
其他流動資產	49,641	(26,587)
其他金融資產	(50,195)	(3,053)
與營業活動相關之資產之淨變動合計	86,622	141,749
與營業活動相關之負債之淨變動：		
應付票據	19,705	3,478
應付票據-關係人	137	(40)
應付帳款	16,181	(66)
應付帳款-關係人	(22,275)	(159,707)
其他流動負債	5,461	(13,489)
預收房地款	(1,800)	(5,351)
與營業活動相關之負債之淨變動合計	17,409	(175,175)
與營業活動相關之資產及負債之淨變動合計	104,031	(33,426)
調整項目合計	165,077	(21,721)
營運產生之現金流入(流出)	166,344	(1,272)
收取之利息	139	225
支付之利息	(52,087)	(13,093)
營業活動之淨現金流入(流出)	114,396	(14,140)
投資活動之現金流量：		
處分以成本衡量之金融資產	1,250	-
處分不動產、廠房及設備價款	30	-
取得不動產、廠房及設備	(2,504)	(20,607)
取得投資性不動產	-	(1,520,617)
存出保證金減少	1,140	30,097
投資活動之淨現金流出	(84)	(1,511,127)
籌資活動之現金流量：		
短期借款(減少)增加	(5,105)	55,105
應付短期票券(減少)增加	(159,922)	209,832
股東往來(減少)增加	(119,659)	214,040
舉借長期借款	85,773	1,126,000
償還長期借款	(118,739)	(90,000)
發行公司債	197,395	-
存入保證金增加	-	13,750
籌資活動之淨現金流入(流出)	(120,257)	1,528,727
本期現金及約當現金增減數	(5,945)	3,460
期初現金及約當現金餘額	9,763	6,303
期末現金及約當現金餘額	\$ 3,818	9,763

(請詳閱後附財務報告附註)

董事長：劉至誠



經理人：劉至誠



會計主管：黃志鴻



海灣國際開發股份有限公司
財務報告附註
民國一〇二年及一〇一年十二月三十一日
(除另有註明者外，所有金額均以新台幣千元為單位)

一、公司沿革

海灣國際開發股份有限公司(以下簡稱「本公司」)於民國八十三年七月十九日奉經濟部核准設立，註冊地址為台中市西區大和路22號3樓。本公司於民國一〇一年六月十九日經股東常會決議通過，公司名稱由海灣國際科技股份有限公司變更為海灣國際開發股份有限公司，並於民國一〇二年一月三日變更登記完成。本公司自民國九十三年九月二十三日起於中華民國證券櫃檯買賣中心掛牌買賣。

主要經營項目包括：(一)一般旅館業。(二)住宅及大樓開發租賃業。(三)不動產買賣業，請詳附註十四。

二、通過財務報告之日期及程序

本財務報告已於民國一〇三年三月七日經董事會通過發佈。

三、新發布及修訂準則及解釋之適用

(一)尚未採用金融監督管理委員會認可之新發布及修訂準則及解釋

國際會計準則理事會(以下稱理事會)於民國九十八年十一月發布國際財務報導準則第九號「金融工具」，生效日為民國一〇二年一月一日(理事會於民國一〇〇年十二月將準則生效日延後至民國一〇四年一月一日，復於民國一〇二年十一月宣布刪除民國一〇四年一月一日為強制生效日之規定，以使財務報表編製者能有更充足之時間轉換至新規定，且尚未決定新生效日)。該準則業經金融監督管理委員會(以下簡稱「金管會」)認可，惟企業不得提前採用，應採用國際會計準則第三十九號「金融工具」民國九十八年版本之規定，且截至報導期間結束日(以下稱報導日)止尚未公布生效日。若本公司開始適用該準則，預期將會改變對財務報告金融資產之分類及衡量。

(二)金融監督管理委員會尚未認可之新發布及修訂準則及解釋

下表彙列經理事會新發布及修訂且對本公司可能攸關，惟截至報導日止尚未經金管會認可及公布生效日之準則及解釋：

海灣國際開發股份有限公司財務報告附註(續)

發布日	新發布或修訂準則	主要修訂內容及可能影響	理事會發布之生效日
2011.5.12 2012.6.28	<ul style="list-style-type: none"> 國際財務報導準則第10號「合併財務報表」 國際財務報導準則第11號「聯合協議」 國際財務報導準則第12號「對其他個體之權益之揭露」 國際會計準則第27號「單獨財務報表」之修正 國際會計準則第28號「投資關聯企業及合資」之修正 	<ul style="list-style-type: none"> 2011.5.12發布一系列與合併、關聯企業及合資投資相關之新準則及修正條文，新準則提供單一控制模式以判斷及分析是否對被投資者(包括特殊目的個體)具控制能力。惟合併程序仍維持原規定及作法。另將聯合協議分為聯合營運(整合原聯合控制資產及聯合控制營運之概念)及合資(類似原聯合控制個體)，並刪除比例合併法。 2012.6.28發布修訂條文闡明該等準則之過渡規定。經本公司評估，上述修訂內容對本公司無影響。 	2013.1.1
2011.5.12	<ul style="list-style-type: none"> 國際財務報導準則第13號「公允價值衡量」 	<ul style="list-style-type: none"> 該準則將取代其他準則對金融及非金融項目公允價值衡量之規範，以整合為單一準則。本公司可能須進一步分析，若採用前述規定，對哪些資產或負債之衡量將造成影響。另此修正亦可能增加公允價值之揭露資訊。 	2013.1.1
2011.6.16	<ul style="list-style-type: none"> 國際會計準則第1號「財務報表之表達」之修正 	<ul style="list-style-type: none"> 應分別表達可重分類至損益及不可重分類至損益之其他綜合損益項目。若採用前述規定，將改變綜合損益表其他綜合損益項目之表達。 	2012.7.1
2011.6.16	<ul style="list-style-type: none"> 國際會計準則第19號「員工福利」之修正 	<ul style="list-style-type: none"> 主要係刪除緩衝區法，取消現行準則允許企業將所有確定福利義務及計畫資產變動立即認列於損益之選擇，另規定前期服務成本不再攤銷而應立即認列於損益。經本公司評估，上述修訂內容對本公司無影響。 	2013.1.1
2013.5.20	<ul style="list-style-type: none"> 國際財務報導準則解釋第21號「政府徵收款」 	<ul style="list-style-type: none"> 政府依法所徵收之款項，若係適用國際會計準則第37號「負債準備、或有負債及或有資產」，其應認列為負債之時點及會計處理。若採用上述規定，預期將改變負債之衡量及表達。 	2014.1.1

海灣國際開發股份有限公司財務報告附註(續)

<u>發布日</u>	<u>新發布或修訂準則</u>	<u>主要修訂內容及可能影響</u>	<u>理事會發布之生效日</u>
2013.5.29	<ul style="list-style-type: none"> • 國際會計準則第36號「資產減損」之修正 	<ul style="list-style-type: none"> • 現行準則規定，當企業商譽或非確定耐用年限無形資產之金額具重大性時，須揭露各受攤現金產生單位之可回收金額。此規定修正為，僅於提列或迴轉減損損失時，始應揭露該等資訊。此外，新增以公允價值減出售成本為基礎計算可回收金額者，應揭露其公允價值等級及關鍵評價假設(第二或第三等級)之規定。若採用上述規定，預期將會改變可回收金額相關揭露資訊。 	2014.1.1，得提前適用
2013.11.21	<ul style="list-style-type: none"> • 國際會計準則第19號「員工福利」之修正 	<ul style="list-style-type: none"> • 2011生效之修正版本規定所有與服務有關且明定於計畫正式條款之員工提撥應歸屬於各服務期間作為負給付。本修正條文允許(但未要求)符合特定條件者，得於服務提供期間將該提撥作為服務成本之減少。若採用上述規定，不影響本公司服務成本之提撥。 	2015.6.30，得提前適用
2013.11.21	<ul style="list-style-type: none"> • 國際財務報導準則第1號「首次採用國際財務報導準則」之修正 • 國際財務報導準則第2號「股份基礎給付」之修正 • 國際財務報導準則第3號「企業合併」之修正 • 國際財務報導準則第8號「營運部門」之修正 	<ul style="list-style-type: none"> • 發布「2010—2012及2011—2013週期之年度改善」，主要修正： • 釐清股份基礎給付「既得條件」(包括績效條件及服務條件)之定義 • 釐清企業合併或有對價之分類及衡量 • 明訂應揭露管理階層於適用彙總條件時所作之判斷 • 釐清以淨額基礎衡量公允價值金融工具合約之範圍 	2014.7.1，得提前適用

海灣國際開發股份有限公司財務報告附註(續)

發布日	新發布或修訂準則	主要修訂內容及可能影響	理事會發布 之生效日
2013.11.21	<ul style="list-style-type: none"> • 國際財務報導準則第13號「公允價值衡量」 • 國際會計準則第16號「不動產、廠房及設備」之修正 • 國際會計準則第38號「無形資產」之修正 • 國際會計準則第24號「關係人揭露」之修正 • 國際會計準則第40號「投資性不動產」之修正 	<ul style="list-style-type: none"> • 釐清關係人包括提供主要管理階層服務予報導個體或集團之管理個體 • 明訂取得投資性不動產時應評估其是否構成一項業務 • 無若採用上述規定，不影響本公司衡量及表達。 	2014.7.1，得提前適用

四、重大會計政策之彙總說明

本財務報告所採用之重大會計政策彙總說明如下。除另有說明者外，下列會計政策已一致適用於本財務報告之所有表達期間及為轉換至金管會認可之國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告(以下簡稱「金管會認可之國際財務報導準則」)目的所編製之民國一〇一年一月一日初始國際財務報導準則資產負債表。

(一) 遵循聲明

本財務報告係依照「證券發行人財務報告編製準則」編製之首份年度財務報告。

(二) 編製基礎

1. 衡量基礎

除透過損益按公允價值衡量之金融工具(包括衍生性金融工具)外，本財務報告係依歷史成本為基礎編製。

2. 功能性貨幣及表達貨幣

本公司係以營運所處主要經濟環境之貨幣為其功能性貨幣。本財務報告係以本公司之功能性貨幣，新台幣表達。所有以新台幣表達之財務資訊均以新台幣千元為單位。

(三) 外幣

外幣交易依交易日之匯率換算為功能性貨幣。報導日之外幣貨幣性項目依當日之匯率換算為功能性貨幣，其兌換損益係指期初以功能性貨幣計價之攤銷後成本，調整當期之有效利息及付款後之金額，與依外幣計價之攤銷後成本按報導日匯率換算金額間之差異。

以公允價值衡量之外幣非貨幣性項目依衡量公允價值當日之匯率重新換算為功能性貨幣，以歷史成本衡量之外幣非貨幣性項目則依交易日之匯率換算。

海灣國際開發股份有限公司財務報告附註(續)

除非貨幣性之備供出售權益工具、指定為國外營運機構淨投資避險之金融負債或合格之現金流量避險，換算所產生之外幣兌換差異認列於其他綜合損益外，其餘係認列為損益。

(四)資產與負債區分流動與非流動之分類標準

符合下列條件之一之資產列為流動資產，非屬流動資產之所有其他資產則列為非流動資產：

- 1.預期於本公司正常營業週期中實現，或意圖將其出售或消耗者。
- 2.主要為交易目的而持有者。
- 3.預期將於資產負債表日後十二個月內實現者。
- 4.現金或約當現金，但不包括於資產負債表日後逾十二個月用以交換、清償負債或受有其他限制者。

符合下列條件之一之負債列為流動負債，非屬流動負債之所有其他負債則列為非流動負債：

- 1.預期將於本公司正常營業週期中清償者。
- 2.主要為交易目的而持有者。
- 3.預期將於資產負債表日後十二個月內到期清償者。
- 4.本公司不能無條件將清償期限延期至資產負債表日後至少十二個月者。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，並不影響其分類。

(五)現金及約當現金

現金及約當現金包括庫存現金、活期存款及可隨時轉換成定額現金且價值變動風險甚小之短期並具高度流動性之投資。

原始到期日在一年以內之銀行定期存款，係為滿足短期現金承諾而非投資或其他目的，可隨時轉換成定額現金且價值變動之風險甚小，故列報於現金及約當現金。

(六)金融工具

金融資產與金融負債係於本公司成為該金融工具合約條款之一方時認列。

1.金融資產

本公司之金融資產分類為：透過損益按公允價值衡量之金融資產及放款及應收款。

(1)透過損益按公允價值衡量之金融資產

此類金融資產係指持有供交易或指定為透過損益按公允價值衡量之金融資產。

海灣國際開發股份有限公司財務報告附註(續)

持有供交易之金融資產係因其取得或發生之主要目的為短期內出售或再買回。持有供交易金融資產以外之金融資產，本公司於下列情況之一，於原始認列時指定為透過損益按公允價值衡量：

- A. 消除或重大減少因採用不同基礎衡量資產或負債並認列相關之利益及損失，而產生之衡量或認列不一致。
- B. 金融資產係以公允價值基礎評估績效。
- C. 混合工具含嵌入式衍生工具。

此類金融資產於原始認列時係按公允價值衡量，交易成本於發生時認列為損益；後續評價按公允價值衡量，再衡量產生之利益或損失（包含相關股利收入及利息收入）認列為損益，並列報於營業外收入及支出項下。依交易慣例購買或出售金融資產時，採用交易日會計處理。

此類金融資產若屬「無活絡市場公開報價且公允價值無法可靠衡量」之權益投資，則以成本減除減損損失後之金額衡量，並列報於「以成本衡量之金融資產」。

權益投資之股利收入於本公司有權利收取股利之日認列（通常係除息日），並列報於營業外收入及支出項下。

(2)放款及應收款

應收款係無活絡市場公開報價，且具固定或可決定付款金額之金融資產，包括應收款項及其他應收款。原始認列時按公允價值加計直接可歸屬之交易成本衡量，後續評價採有效利率法以攤銷後成本減除減損損失衡量，惟短期應收款項之利息認列不具重大性之情況除外。依交易慣例購買或出售金融資產時，採用交易日會計處理。

利息收入係列報於營業外收入及支出項下。

(3)金融資產減損

非透過損益按公允價值衡量之金融資產，於每個報導日評估減損。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件，致使該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。

金融資產減損之客觀證據包括發行人或債務人之重大財務困難、違約（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，及由於財務困難而使該金融資產之活絡市場消失等。此外，備供出售權益投資之公允價值大幅或持久性下跌至低於其成本時，亦屬客觀之減損證據。

針對應收帳款個別評估未有減損後，另再以組合基礎評估減損。應收款組合之客觀減損證據可能包含本公司過去收款經驗、該組合超過平均授信期間之延遲付款增加情況，以及與應收款拖欠有關之全國性或區域性經濟情勢變化。

海灣國際開發股份有限公司財務報告附註(續)

以攤銷後成本衡量之金融資產，認列之減損損失金額係該資產之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。

以成本衡量之金融資產，認列之減損損失金額係該資產之帳面金額與估計未來現金流量按該金融資產之相似資產市場報酬率折現之現值間之差額。該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。備抵帳戶帳面金額之變動認列於損益。

當金融資產以攤銷後成本衡量時，若後續期間減損損失金額減少，且該減少客觀地連結至認列減損後發生之事項，則先前認列之減損損失予以迴轉認列於損益，惟該投資於減損迴轉日之帳面金額不得大於若未認列減損情況下應有之攤銷後成本。

減損損失及迴升係列報於營業外收入及支出項下。

(4) 金融資產之除列

本公司僅於對來自該資產現金流量之合約權利終止，或已移轉金融資產且該資產所有權幾乎所有之風險及報酬已移轉予其他企業時，始將金融資產除列。

當非除列單一金融資產之整體時，本公司以移轉日各部分之相對公允價值為基礎，將該金融資產之原帳面金額分攤至因持續參與而持續認列之部分及除列之部分。分攤予除列部分之帳面金額與因除列部分所收取之對價加計已認列於其他綜合損益之任何累計利益或損失中分攤予除列部分之總和間之差額係認列為損益，並列報於營業外收入及支出項下。已認列於其他綜合損益之累計利益或損失，係依其相對公允價值分攤予持續認列部分與除列部分。

2. 金融負債及權益工具

(1) 負債或權益之分類

本公司發行之債務及權益工具係依據合約協議之實質與金融負債及權益工具之定義分類為金融負債或權益。

權益工具係指表彰本公司於資產減除其所有負債後剩餘權益之任何合約。本公司發行之權益工具係以取得之價款扣除直接發行成本後之金額認列。

本公司所發行之複合金融工具係持有人擁有選擇權可轉換為股本之轉換公司債，其發行股份之數量並不會隨其公允價值變動而有所不同。

海灣國際開發股份有限公司財務報告附註(續)

複合金融工具負債組成部分，其原始認列金額係以不包括權益轉換權之類似負債之公允價值衡量。權益組成部分之原始認列金額則以整體複合金融工具公允價值與負債組成部分公允價值二者間之差額衡量。任何直接可歸屬之交易成本依原始負債及權益之帳面金額比例，分攤至負債及權益組成部分。

原始認列後，複合金融工具之負債組成部分係採有效利率法以攤銷後成本衡量。複合金融工具之權益組成部分，原始認列後無須重新衡量。

與金融負債相關之利息及損失或利益係認列為損益，並列報於營業外收入及支出項下。

金融負債於轉換時重分類為權益，其轉換不產生損益。

(2)其他金融負債

金融負債非屬持有供交易且未指定為透過損益按公允價值衡量者(包括長短期借款、應付帳款及其他應付款)，原始認列時係按公允價值加計直接可歸屬之交易成本衡量；後續評價採有效利率法以攤銷後成本衡量。未資本化為資產成本之利息費用係認列於損益，並列報於營業外收入及支出項下。

(3)金融負債之除列

本公司係於合約義務已履行、取消或到期時，除列金融負債。

除列金融負債時，其帳面金額與所支付或應支付對價總額(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，並列報於營業外收入及支出項下。

(4)金融資產及負債之互抵

金融資產及金融負債僅於本公司有法定權利進行互抵及有意圖以淨額交割或同時變現資產及清償負債時，方予以互抵並以淨額表達於資產負債表。

(七)存貨

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、產製或加工成本及其他成本，並採加權平均法計算。製成品及在製品存貨之成本包括依適當比例按正常產能分攤之製造費用。

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之餘額。

(八)營建會計

本公司投資興建房屋，按各不同工程分別計算成本。

海灣國際開發股份有限公司財務報告附註(續)

購入或換入土地，於取得土地所有權前支付之購地價款及應負擔之利息支出予以資本化，列計「預付土地款」，於取得所有權後列記「營建用地」；實際投入之建造成本及可明確歸屬之工程費用按工地別計算，並將投入各項工程之營建土地及建築成本列記「在建房地」，俟工程完工始結轉為「待售房地」；預售房地收取之價款列記「預收房地款」，因預售發生之銷售費用列為當期損益。於完工交屋年度，「待售房地」、「預收房地款」均按出售部份結轉為當期損益。

有關完工交屋損益歸屬年度之認定，係以工程已完工達可交屋狀態且已實際交付房地並完成所有權移轉之日期為準。惟資產負債表日前辦妥所有權登記或實際交付標的物，但於期後期間已實際交付標的物或辦妥所有權移轉登記，則於辦妥所有權登記或僅實際交付標的物時，予以認列損益。

正在進行使在建工程達到可用或完工狀況前所發生之利息支出予以資本化。

工程已售未售之成本分攤係以建坪比例為分攤基礎。

營建用地、在建房地及待售房地以成本為列帳基礎，於期末如有充分證據顯示市價低於成本時，則提列備抵跌價損失。

(九)投資性不動產

投資性不動產係指持有供賺取租金或資產增值或二者兼具，而非供正常營業出售、用於生產、提供商品或勞務或作為行政管理目的之不動產。投資性不動產原始認列時以成本衡量，後續衡量亦按成本模式處理，於原始認列後以可折舊金額計算提列折舊費用，其折舊方法、耐用年限及殘值比照不動產、廠房及設備規定。成本包含可直接歸屬於取得投資性不動產之費用，自建之投資性不動產成本包含原料及直接人工、為使投資性不動產達到可使用狀態之任何可直接歸屬之其他成本及借款資本化成本。

當投資性不動產用途變更而重分類為不動產、廠房及設備時，以變更新用途時之帳面金額予以重分類。

(十)不動產、廠房及設備

1.認列與衡量

不動產、廠房及設備之認列及衡量係採成本模式，依成本減除累計折舊與累計減損後之金額衡量。成本包含可直接歸屬於取得資產之支出。自建資產成本包含原料及直接人工、任何其他使資產達預計用途之可使用狀態的直接可歸屬成本、拆卸與移除該項目及復原所在地點之成本，以及符合要件資產資本化之借款成本。

當不動產、廠房及設備包含不同組成部分，且相對於該項目之總成本若屬重大而採用不同之折舊率或折舊方法較為合宜時，則視為不動產、廠房及設備之單獨項目(主要組成部分)處理。

海灣國際開發股份有限公司財務報告附註(續)

不動產、廠房及設備之處分損益，係由不動產、廠房及設備之帳面金額與處分價款之差額決定，並以淨額認列於損益表項下「其他利益及損失」。

2. 重分類至投資性不動產

當供自用之不動產變更為投資性不動產時，該項不動產應以變更為投資性不動產時之帳面金額重分類為投資性不動產。

3. 後續成本

若不動產、廠房及設備項目後續支出所預期產生之未來經濟效益很有可能流入本公司，且其金額能可靠衡量，則該支出認列為該項目帳面金額之一部分，被重置部分之帳面金額則予以除列。不動產、廠房及設備之日常維修成本於發生時認列為損益。

4. 折 舊

折舊係依資產成本減除殘值後按估計耐用年限採直線法計算，並依資產之個別重大組成部分評估，若一組成部分之耐用年限不同於資產之其他部分，則此組成部分應單獨提列折舊。折舊之提列認列為損益。

租賃資產之折舊若可合理確認本公司將於租賃期間屆滿時取得所有權，則依其耐用年限提列；其餘租賃資產係依租賃期間及其耐用年限兩者較短者提列。

土地無須提列折舊。

當期及比較期間之估計耐用年限如下：

- (1) 機器設備：3~5年
- (2) 辦公設備：3~5年
- (3) 出租資產：3~5年
- (4) 其他固定資產：3~10年

折舊方法、耐用年限及殘值係於每個財務年度結束日加以檢視，若預期值與先前之估計不同時，於必要時適當調整，該變動按會計估計變動規定處理。

(十一) 租 賃

1. 出租人

營業租賃之租賃收益按直線基礎於租賃期間認列為收益。因協商與安排營業租賃所產生之原始直接成本，加計至租賃資產之帳面金額，並按直線基礎於租賃期間認列為費用。為達成租賃安排而提供予承租人之誘因總利益於租賃期間內以直線法認列為租金收入之減少。

或有租賃給付於租賃調整確定時，認列為當期收入。

海灣國際開發股份有限公司財務報告附註(續)

2. 承租人

營業租賃之租金給付(不包括保險及維護等服務成本)依直線基礎於租賃期間認列為費用。由出租人提供為達成租賃安排之誘因總利益於租賃期間內以直線法認列為租金支出之減少。

或有租賃給付於租賃調整確定時，認列為當期費用。

(十二) 無形資產

1. 其他無形資產

本公司取得其他無形資產係以成本減除累計攤銷與累計減損衡量之。

2. 後續支出

後續支出僅於可增加相關特定資產的未來經濟效益時，方可將其資本化。所有其他支出於發生時認列於損益，包括內部發展之商譽及品牌。

3. 攤銷

攤銷時係以資產成本減除殘值後金額為可攤銷金額。

無形資產自達可供使用狀態起，依下列估計耐用年限採直線法攤銷，攤銷數認列於損益：

專利權 五年

每年至少於財務年度結束日時檢視無形資產之殘值、攤銷期間及攤銷方法，若有變動，視為會計估計變動。

(十三) 非金融資產減損

針對存貨、遞延所得稅資產及員工福利產生之資產以外之非金融資產，本公司於每一報導期間結束日評估是否發生減損，並就有減損跡象之資產估計其可回收金額。若無法估計個別資產之可回收金額，則本公司估計該項資產所屬現金產生單位之可回收金額以評估減損。

可回收金額為個別資產或現金產生單位之公允價值減出售成本與其使用價值孰高者。個別資產或現金產生單位之可回收金額若低於帳面金額，則將該個別資產或現金產生單位之帳面金額調整減少至可回收金額，並認列減損損失。減損損失係立即認列於當期損益。

本公司於每一報導期間結束日重新評估是否有跡象顯示，商譽以外之非金融資產於以前年度所認列之減損損失可能已不存在或減少。若用以決定可回收金額之估計有任何改變，則迴轉減損損失，以增加個別資產或現金產生單位之帳面金額至其可回收金額，惟不超過若以前年度該個別資產或現金產生單位未認列減損損失之情況下，減除應提列折舊或攤銷後之帳面金額。

海灣國際開發股份有限公司財務報告附註(續)

(十四)負債準備

負債準備之認列係因過去事件而負有現時義務，使本公司未來很有可能需要流出具經濟效益之資源以清償該義務，且該義務之金額能可靠估計。負債準備係以反映目前市場對貨幣時間價值及負債特定風險評估之稅前折現率予以折現，折現之攤銷則認列為利息費用。

(十五)收入認列

1.商品銷售

正常活動中銷售商品所產生之收入，係考量退回、商業折扣及數量折扣後，按已收或應收對價之公允價值衡量。收入係俟具說服力之證據存在(通常為已簽訂銷售協議)、所有權之重大風險及報酬已移轉予買方、價款很有可能收回、相關成本與可能之商品退回能可靠估計、不持續參與商品之管理及收入金額能可靠衡量時加以認列。若折扣很有可能發生且金額能可靠衡量時，則於銷售認列時予以認列作為收入之減項。

風險及報酬移轉之時點係視銷售合約個別條款而定。對於內銷交易，風險及報酬則通常於商品送達客戶倉庫驗收時移轉。

2.營建收入

本公司委託建屋出售收入，其損益之認列原則上係依國際會計準則第十八號公報「收入」而採「全部完工法」，於工程全部完工過戶並交屋後才認定損益。

依國際會計準則第二號公報「存貨」第8段規定，存貨包含持有供再出售之土地或不動產。故出售營建用地時，等同於存貨銷售。其損益認列原則上係依國際會計準則第十八號公報「收入」之會計處理。

3.租金收入

投資性不動產產生之租金收益於租賃期間按直線法認列，所給與之租賃誘因視為全部租賃收益之一部分，於租賃期間內以直線法認列為租金收入之減少。投資性不動產產生之收益則認列於營業收入之「租賃收入」。

(十六)員工福利

1.確定提撥計畫

確定提撥退休金計畫之提撥義務係於員工提供勞務期間內認列為損益項下之員工福利費用。

2.短期員工福利

短期員工福利義務係以未折現之基礎衡量，且於提供相關服務時認列為費用。

有關短期現金紅利或分紅計畫下預期支付之金額，若係因員工過去提供服務而使本公司負有現時之法定或推定支付義務，且該義務能可靠估計時，將該金額認列為負債。

海灣國際開發股份有限公司財務報告附註(續)

(十七)股份基礎給付交易

給與員工之股份基礎給付獎酬以給與日之公允價值，於員工達到可無條件取得報酬之期間內，認列酬勞成本並增加相對權益。認列之酬勞成本係隨預期符合服務條件及非市價既得條件之獎酬數量予以調整；而最終認列之金額係以既得日符合服務條件及非市價既得條件之獎酬數量為基礎衡量。

有關股份基礎給付獎酬之非既得條件，已反映於股份基礎給付給與日公允價值之衡量，且預期與實際結果間之差異無須作核實調整。

應給付予員工之股份增值權，係以該股份增值權之公允價值衡量後採現金交割者，於員工達到可無條件取得報酬之期間內，認列費用並增加相對負債。相關負債於各報導日及交割日應予重新衡量，其公允價值之任何變動認列為損益項下之人事費用。

(十八)所得稅

所得稅費用包括當期及遞延所得稅。除與企業合併、直接認列於權益或其他綜合損益之項目相關者外，當期所得稅及遞延所得稅應認列於損益。

當期所得稅包括當年度課稅所得（損失）按報導日之法定稅率或實質性立法稅率計算之預計應付所得稅或應收退稅款，及任何對以前年度應付所得稅的調整。

遞延所得稅係就資產及負債於財務報導目的之帳面金額與其課稅基礎之暫時性差異予以衡量認列。下列情況產生之暫時性差異不予認列遞延所得稅：

- 1.非屬企業合併之交易原始認列之資產或負債，且於交易當時不影響會計利潤及課稅所得（損失）者。
- 2.因投資子公司及合資權益所產生，且很有可能於可預見之未來不會迴轉者。
- 3.商譽之原始認列。

遞延所得稅係以預期資產實現或負債清償當期之稅率衡量，並以報導日之法定稅率或實質性立法稅率為基礎。

本公司僅於同時符合下列條件時，始將遞延所得稅資產及遞延所得稅負債互抵：

- 1.有法定執行權將當期所得稅資產及當期所得稅負債互抵；且
- 2.遞延所得稅資產及遞延所得稅負債與下列由同一稅捐機關課徵所得稅之納稅主體之一有關；
 - (1)同一納稅主體；或
 - (2)不同納稅主體，惟各主體意圖在重大金額之遞延所得稅資產預期回收及遞延所得稅負債預期清償之每一未來期間，將當期所得稅負債及資產以淨額基礎清償，或同時實現資產及清償負債。

海灣國際開發股份有限公司財務報告附註(續)

對於未使用之課稅損失及未使用所得稅抵減遞轉後期，與可減除暫時性差異，在很有可能未來課稅所得可供使用之範圍內，認列為遞延所得稅資產。並於每一報導日予以重評估，就相關所得稅利益非屬很有可能實現之範圍內予以調減。

(十九)每股盈餘

本公司普通股權益持有人之基本及稀釋每股盈餘。本公司基本每股盈餘係歸屬於普通股權益持有人之損益，除以當期加權平均流通在外普通股股數計算之。稀釋每股盈餘則係將歸屬於普通股權益持有人之損益及加權平均流通在外普通股股數，分別調整所有潛在稀釋普通股之影響後計算之。本公司之潛在稀釋普通股包括可轉換公司債及給與員工之股票選擇權。

(二十)部門資訊

營運部門係本公司之組成部分，從事可能賺得收入並發生費用(包括與企業內其他組成部分間交易相關之收入及費用)之經營活動。所有營運部門之營運結果均定期由本公司主要營運決策者複核，以制定分配資源予該部門之決策並評量其績效。各營運部門均具單獨之財務資訊。

五、重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源

管理階層依「金管會認可之國際財務報導準則」編製本財務報告時，必須作出判斷、估計及假設，其將對會計政策之採用及資產、負債、收益及費用之報導金額有所影響。實際結果可能與估計存有差異。

管理當局持續檢視估計及基本假設，會計估計變動於變動期間及受影響之未來期間予以認列。

會計政策涉及重大判斷，且對本財務報告已認列金額有重大影響之資訊，請詳下列附註：

(一)附註六(八)，投資性不動產之分類

(二)附註六(十五)，租賃之分類

對於假設及估計之不確定性中，存有重大風險將於未來一年度造成重大調整之相關資訊，請詳附註六(十七)，遞延所得稅資產之可實現性。

六、重要會計項目之說明

(一)金融資產

1.金融資產明細如下：

	<u>102.12.31</u>	<u>101.12.31</u>	<u>101.1.1</u>
透過損益按公允價值衡量之金融資產—非流動	\$ 443	-	-

海灣國際開發股份有限公司財務報告附註(續)

2.以成本衡量之金融資產—非流動：

	<u>102.12.31</u>	<u>101.12.31</u>	<u>101.1.1</u>
以成本衡量之金融資產—非流動	<u>\$ 4,611</u>	<u>5,861</u>	<u>6,861</u>

本公司所持有之國內非上市(櫃)股票投資，於報導日係按成本減除減損衡量，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數之機率，致本公司管理層認為其公允價值無法可靠衡量。

本公司於民國一〇二年度出售帳面金額1,250千元之未上市(櫃)普通股，共計處分125千股，係按每股10元成本衡量，並未產生處分損益。

截至民國一〇二年及一〇一年十二月三十一日及一〇一年一月一日止評估其投資價值確已減損，已認列減損金額分別為4,118千元、3,118千元及3,118千元。

截至民國一〇二年及一〇一年十二月三十一日及一〇一年一月一日止，本公司之金融資產均未提供質押擔保。

(二)應收帳款

	<u>102.12.31</u>	<u>101.12.31</u>	<u>101.1.1</u>
應收帳款	\$ 25,762	24,066	119,764
應收帳款-關係人	-	3,004	-
減：備抵減損損失	<u>(6,359)</u>	<u>(6,359)</u>	<u>(6,359)</u>
	<u>19,403</u>	<u>20,711</u>	<u>113,405</u>

本公司已逾期但未減損應收帳款之帳齡分析如下：

	<u>102.12.31</u>	<u>101.12.31</u>	<u>101.1.1</u>
逾期61~90天	-	-	93,200
逾期91天以上	<u>6,139</u>	<u>6,139</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 6,139</u>	<u>6,139</u>	<u>93,200</u>

本公司民國一〇二年度及一〇一年度應收帳款備抵減損損失變動如下：

	<u>102年度</u>
	組合評估
	之減損損失
102年1月1日餘額(即102年12月31日餘額)	<u>\$ 6,359</u>
	<u>101年度</u>
	組合評估
	之減損損失
101年1月1日餘額(即101年12月31日餘額)	<u>\$ 6,359</u>

對於帳齡在61~90天及90天以上之間之應收帳款及應收票據，其備抵減損損失係參考交易對方過去拖欠記錄及分析目前財務狀況，估計無法回收之金額。

海灣國際開發股份有限公司財務報告附註(續)

備抵減損損失其中以個別評估所認列之減損為應收帳款帳面金額與預期清算回收金額現值之差額。本公司對該等餘額並未持有任何擔保品。

上述逾期但未減損之應收款，基於歷史之付款行為以及分折信用評等後，本公司認為應仍可收回，故無須提列備抵減損。

截至民國一〇二年及一〇一年十一月三十一日及一〇一年一月一日，本公司之應收帳款未有提供作質押擔保之情形。

(三)存 貨

	102.12.31	101.12.31	101.1.1
商 品	\$ 47	26	52
減：備抵損失	-	-	-
	47	26	52
製 成 品	1,958	1,958	1,958
減：備抵損失	(1,958)	(1,958)	(1,958)
	-	-	-
半 成 品	2,820	2,820	2,820
減：備抵損失	(2,820)	(2,820)	(2,820)
	-	-	-
原 料	257	257	257
減：備抵損失	(257)	(257)	(257)
	-	-	-
	\$ 47	26	52

民國一〇二年度及一〇一年度認列為銷貨成本及費用之存貨成本分別為347千元及66,227千元。

民國一〇二年度及一〇一年度因存貨沖減至淨變現價值認列存貨跌價損失皆為0元。

截至民國一〇二年及一〇一年十二月三十一日及一〇一年一月一日，本公司之存貨均未提供作為銀行借款之擔保品。

(四)待售房地

工地名稱	102.12.31			101.12.31			101.1.1		
	待售房屋	待售土地	合計	待售房屋	待售土地	合計	待售房屋	待售土地	合計
心海灣(台中軍和段)	\$ -	-	-	4,539	5,802	10,341	10,403	12,284	22,687
真海灣(台中景東段)	8,786	7,079	15,865	35,016	23,051	58,067	-	-	-
	\$ 8,786	7,079	15,865	39,555	28,853	68,408	10,403	12,284	22,687

截至民國一〇二年及一〇一年十二月三十一日及一〇一年一月一日止，本公司之營建用地提供作為融資之質押擔保情形，請詳附註八之說明。

民國一〇二年度及一〇一年度預期超過十二個以後回收之待售房地分別為0元及15,865千元。

海灣國際開發股份有限公司財務報告附註(續)

(五)營建用地

工程名稱	102.12.31	101.12.31	101.1.1
八大景(台中軍和段)	\$ -	142,323	142,323
景美段(台中景美段)	-	-	137,359
景泰然(台中倡和段)	-	59,956	59,956
	\$ -	\$ 202,279	339,638

截至民國一〇二年及一〇一年十二月三十一日及一〇一年一月一日，本公司之營建用地提供作為融資之質押擔保情形，請詳附註八之說明。

民國一〇二年度及一〇一年度預期超過十二個月以後回收之營建用地皆為0元。

(六)在建房地

		102.12.31			
	會計處理 方 法	預 計 完工年度	在建土地	在建工程	合 計
八大景(台中軍和段)	全部完工法	103	\$ 142,323	78,693	221,016
景泰然(台中倡和段)	全部完工法	103	59,956	36,538	96,494
其 他	-	-	-	277	277
			\$ 202,279	115,508	317,787

		101.12.31			
	會計處理 方 法	預 計 完工年度	在建土地	在建工程	合 計
景美段(台中景美段)	全部完工法	103	\$ 137,359	19,568	156,927
其 他	-	-	-	5,847	5,847
			\$ 137,359	25,415	162,774

		101.1.1			
	會計處理 方 法	預 計 完工年度	在建土地	在建工程	合 計
真海灣(台中景東段)	全部完工法	101	\$ 60,869	67,782	128,651
其 他	-	-	-	15,188	15,188
			\$ 60,869	82,970	143,839

1.本公司因在建房地而利息資本化之金額如下：

	102年度	101年度
利息資本化	\$ 4,752	5,732

2.截至民國一〇二年及一〇一年十二月三十一日及一〇一年一月一日止，本公司之在建房地提供作為融資之質押擔保情形，請詳附註八之說明。

海灣國際開發股份有限公司財務報告附註(續)

- 3.民國一〇二年度及一〇一年度預期超過十二個月以後回收之在建房地分別為277千元及0元。
- 4.本公司於民一〇二年六月十三日出售本公司持有之台中景美段之在建房地計157,805千元，交易總價款為170,280千元，並認列相關之營建毛利計12,475千元。截至民國一〇二年十二月三十一日止，上述款項均已收訖。

(七)不動產、廠房及設備

本公司民國一〇二年度及一〇一年度不動產、廠房及設備之成本、折舊及減損損失變動明細如下：

	機器設備	辦公設備	出租資產	其他固定資產	總計
成本或認定成本：					
民國102年1月1日餘額	\$ 5,732	2,239	28,952	2,424	39,347
增 添	-	150	-	2,354	2,504
處 分	-	-	-	(554)	(554)
民國102年12月31日餘額	<u>\$ 5,732</u>	<u>2,389</u>	<u>28,952</u>	<u>4,224</u>	<u>41,297</u>
民國101年1月1日餘額	\$ 5,522	2,210	9,905	1,103	18,740
增 添	210	29	19,047	1,321	20,607
民國101年12月31日餘額	<u>\$ 5,732</u>	<u>2,239</u>	<u>28,952</u>	<u>2,424</u>	<u>39,347</u>
折舊及減損損失：					
民國102年1月1日餘額	\$ 6,219	2,119	4,927	1,150	14,415
本年度折舊	48	49	6,208	465	6,770
減損損失迴轉	(678)	-	-	(22)	(700)
處 分	-	-	-	(554)	(554)
民國102年12月31日餘額	<u>\$ 5,589</u>	<u>2,168</u>	<u>11,135</u>	<u>1,039</u>	<u>19,931</u>
民國101年1月1日餘額	\$ 5,522	1,927	2,714	797	10,960
本年度折舊	697	192	2,213	353	3,455
民國101年12月31日餘額	<u>\$ 6,219</u>	<u>2,119</u>	<u>4,927</u>	<u>1,150</u>	<u>14,415</u>
帳面價值：					
民國102年12月31日	<u>\$ 143</u>	<u>221</u>	<u>17,817</u>	<u>3,185</u>	<u>21,366</u>
民國101年12月31日	<u>\$ (487)</u>	<u>120</u>	<u>24,025</u>	<u>1,274</u>	<u>24,932</u>
民國101年1月1日	<u>\$ -</u>	<u>283</u>	<u>7,191</u>	<u>306</u>	<u>7,780</u>

截至民國一〇二年及一〇一年十二月三十一日及一〇一年一月一日本公司之不動產、廠房及設備已作為長期借款及融資額度擔保之明細，請詳附註八。

(八)投資性不動產

	土地	房屋及建築	總計
成本或認定成本：			
民國102年1月1日餘額(即12月31日餘額)	\$ 1,007,451	513,166	1,520,617
民國101年1月1日餘額	\$ -	-	-
增 添	1,007,451	513,166	1,520,617
民國101年12月31日餘額	<u>\$ 1,007,451</u>	<u>513,166</u>	<u>1,520,617</u>

海灣國際開發股份有限公司財務報告附註(續)

	土地	房屋及建築	總 計
折舊及減損損失：			
民國102年1月1日餘額	\$ -	-	-
本年度折舊	-	10,062	10,062
民國102年12月31日餘額	<u>\$ -</u>	<u>10,062</u>	<u>10,062</u>
民國101年1月1日餘額(即12月31日日餘額)	<u>\$ -</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
帳面金額：			
民國102年12月31日	<u>\$ 1,007,451</u>	<u>503,104</u>	<u>1,510,555</u>
民國101年12月31日	<u>\$ 1,007,451</u>	<u>513,166</u>	<u>1,520,617</u>
民國101年1月1日	<u>\$ -</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
公允價值：			
民國102年1月31日			<u>\$ 2,345,992</u>
民國101年12月31日			<u>\$ 2,006,767</u>
民國101年1月1日			<u>\$ -</u>

投資性不動產包含數個出租予他人之商用不動產。每一租賃合約均包括原始不可取消之租期5年，其後續租期則與承租人協商，且未收取或有租金，相關資訊(包括租金收入及所發生之直接營運費用)請詳附註六(十五)。

投資性不動產之公允價值係以獨立評價人員(具備經認可之相關專業資格，並對所評價之投資性不動產之區位及類型於近期內有相關經驗)之評價為基礎。該評價係以市場價值進行。

截至民國一〇二年十二月三十一日止，本公司與邁克森飯店(股)公司於民國一〇一年五月十九日已簽約之租賃合約之主要條款如下：

1. 租賃期間為5年。
2. 訂房屋租賃契約書，雙方約定如下：
 - (1) 租賃範圍：土地、建築物及營業器具。
 - (2) 租賃期內承租人有使用權，且承租人不得任意轉售、出售或抵押。
 - (3) 雙方租約期滿而雙方並無續租之約定或雙方續租後再期滿而不再續租時，邁克森飯店應依約定將旅館業登記證等特許執照變更為本公司或本公司指定之人承受營業，邁克森飯店所有股東應將全數股份過戶讓與本公司或本公司指定之人名下。惟若上開特許執照依主管機關之相關法令與程序，得直接換發或核發即可辦理完成而無須由邁克森飯店股東將邁克森飯店股份讓與本公司或本公司指定之人，且雙方同意按此辦理者，邁克森飯店股東得保留股份而由本公司依法令程序辦理換發或核發。
 - (4) 正式租約期滿、或未滿交還本租賃標的物時，邁克森飯店若因可歸責之事由而未依雙方約定期日將邁克森飯店所有股東股份移轉至本公司或本公司指定之第三人名下時，邁克森飯店之法定代理人應賠償本公司三千萬元整作為損害賠償金。

海灣國際開發股份有限公司財務報告附註(續)

(5)邁克森飯店交付13,750千元(帳列「存入保證金」項下)予本公司作為保證金，並於邁克森飯店交還租賃務同時，本公司無息返還予邁克森飯店。

截至民國一〇二年及一〇一年十二月三十一日，本公司之投資性不動產均有提供作質押擔保，請詳附註八。

(九)無形資產

本公司民國一〇二年度及一〇一年度無形資產之成本、攤銷及減損損失明細如下：

	電腦軟體成本	專利權	總計
成本：			
民國102年1月1日餘額(12月31日餘額)	\$ 571	689	1,260
民國101年1月1日餘額(12月31日餘額)	\$ 571	689	1,260
攤銷及減損損失：			
民國102年1月1日餘額	\$ 125	689	814
本期攤銷	114	-	114
民國102年12月31日餘額	\$ 239	689	928
民國101年1月1日餘額	\$ 11	689	700
本期攤銷	114	-	114
民國101年12月31日餘額	\$ 125	689	814
帳面價值：			
民國102年12月31日	\$ 332	-	332
民國101年12月31日	\$ 446	-	446
民國101年1月1日	\$ 560	-	560

1.認列之攤銷及減損

民國一〇二年度及一〇一年度無形資產攤銷費用列報於綜合損益表之下列項目：

	102年度	101年度
營業費用	\$ 114	114

2.擔保

截至民國一〇二年及一〇一年十二月三十一日及一〇一年一月一日，本公司之無形資產均未提供作為擔保品。

(十)其他流動資產及其他非流動資產

本公司其他流動資產及其他資產之明細如下：

	102.12.31	101.12.31	101.1.1
其他金融資產-流動	\$ 10,150	3,053	-
其他金融資產-非流動	43,098	-	-
存出保證金	1,559	2,699	32,796
	\$ 54,807	5,752	32,796

海灣國際開發股份有限公司財務報告附註(續)

1. 其他金融資產—流動及其他金融資產—非流動

主要係受限制銀行存款作為應付公司債擔保及長短期借款融資質押等。該等質押擔保情形，請詳附註八。

(十一) 應付短期票券

本公司應付短期票券之明細如下：

102.12.31			
	保證或承兌機構	利率區間	金額
應付商業本票	京城銀行	1.12%	\$ 50,000
減：應付短期票券折價			(90)
合 計			\$ 49,910

101.12.31			
	保證或承兌機構	利率區間	金額
應付商業本票	京城銀行	1.418%	\$ 210,000
減：應付短期票券折價			(168)
合 計			\$ 209,832

本公司以資產設定抵押供銀行借款之擔保情形請詳附註八。

(十二) 短期借款

本公司短期借款之明細如下：

	102.12.31	101.12.31	101.1.1
無擔保銀行借款	\$ 27,000	13,000	-
擔保銀行借款	23,000	42,105	-
合計	\$ 50,000	55,105	-
尚未使用額度	\$ -	9,600	55,000
利率區間	<u>2.5%~3.145%</u>	<u>2.5%~3.145%</u>	<u>0%</u>

本公司以資產設定抵押供銀行借款之擔保情形請詳附註八。

(十三) 長期借款

本公司長期借款之明細、條件與條款如下：

102.12.31				
	幣別	利率區間	到期年度	金額
無擔保銀行借款	NTD	3.75%~6.60%	103~105年	\$ 26,632
擔保銀行借款	NTD	2.78%~3.75%	103~108年	1,215,680
其他長期借款	NTD	3.50%~5%	104~105年	33,712
				1,276,024
減：一年到期部分				(250,098)
合 計				\$ 1,025,926
尚未使用額度				\$ 48,888

海灣國際開發股份有限公司財務報告附註(續)

101.12.31				
	幣別	利率區間	到期年度	金額
擔保銀行借款	NTD	2.5%~3.5%	102~08年	\$ 1,308,990
減：一年內到期部分				(82,890)
合計				<u>\$ 1,226,100</u>
尚未使用額度				<u>\$ 60,710</u>

101.1.1				
	幣別	利率區間	到期年度	金額
擔保銀行借款	NTD	2.5%~3.58%	101~104年	\$ 272,990
減：一年內到期部分				(90,000)
合計				<u>\$ 182,990</u>
尚未使用額度				<u>\$ 74,610</u>

1.銀行借款之擔保品

本公司以資產設定抵押供銀行借款之擔保情形請詳附註八。

2.其他約定重要限制條款

本公司與京城商業銀行股份有限公司於民國一〇一年度簽訂之借款合同規定，公司於借款期間，應依年度經會計師查核簽證之財務報表計算並維持財務報表有形淨值(淨值扣除無形資產)民國一〇一年十二月三十一日淨值不得低於二億元；民國一〇二年以後不得低於六億元。如不符上開規定時，授信銀行加碼0.5%計付利息，如次年已符合規定可調回。由於本公司因建設業有著資本密集、產品生產期間長且單價高、技術變動低、舉債金額高等產業特性，導致本公司於民國一〇二年十二月三十一日違反上述財務比率限制，依合約規定自一〇三年起將加碼0.5%之利息。本公司擬於民國一〇三年度辦理現金增資普通股，以改善財務結構。

(十四)應付公司債

	102.12.31	101.12.31	101.1.1
國內有擔保可轉換公司債	\$ 200,000	-	100,000
應付公司債折價尚未攤銷餘額	(11,782)	-	(57,600)
累積已轉換金額	(15,500)	-	(42,400)
期末應付公司債餘額	<u>\$ 172,718</u>	-	-
負債組成要素－賣回權(帳列透過損益 按公允價值衡量之金融資產－非流動)	<u>\$ 443</u>	-	-
權益組成部分－轉換權(帳列資本公積)	<u>\$ 8,813</u>	-	-

海灣國際開發股份有限公司財務報告附註(續)

	102年度	101年度
負債組成要素－賣回權按公允價值再衡量之利益(帳列金融資產及負債評價淨損益)	\$ 1,820	-
利息費用	\$ 725	-

本公司於民國九十六年一月二十六日發行第一次1,000張票面利率0%之五年期有擔保轉換公司債。

轉換價格於發行時訂為每股17.1元，遇有本公司普通股股份發生符合發行條款規定之調整轉換價格事項時，轉換價格依發行條款規定公式調整之。本債券無重設條款。

債券持有人於發行期滿三年及四年時要求本公司以原面金額將債券買回。

由於本公司發行之轉換公司債債權人得於民國一〇〇年一月二十六日請求將債券買回，本公司基於保守原則，於民國一〇〇年十二月三十一日將其帳面全數列為流動負債。本公司於民國一〇〇年第四季間業已債券面額2,300千元全數買回及註銷。

本公司於民國一〇二年十一月四日發行之國內第二次有擔保可轉換公司債有關發行條件及內容說明如下：

- (1)發行總額：200,000千元。
- (2)發行期間：三年(民國一〇二年十一月四日至民國一〇五年十一月四日)。
- (3)票面利率：0%
- (4)轉換期間：自發行之日起滿一個月之翌日(民國一〇二年十二月五日)起至到期日前十日(民國一〇五年十月二十五日)止。
- (5)轉換價格及調整：

發行時之轉換價格為每股24.7元，惟公司債發行後，除本公司所發行之具有普通股轉換權或認股權之各種有價證券換發普通股股份或因員工紅利發行新股者外，遇有本公司已發行普通股股份增加時，或配發普通股現金股利占每股時價之比率超過1%時，或以低於每股時價之轉換或認股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，或非因庫藏股註銷之減資致普通股股份減少時，轉換價格將依轉換辦法所訂之公式計算調整轉換價格。

- (6)債券持有人之賣回權：

本公司應以本轉換公司債發行屆滿二年之日(民國一〇四年十一月四日)為債券持有人提前賣回本轉換公司債之賣回基準日。

債券持有人得要求本公司以債券面額加計利息補償金，滿二年債券面額加計利息補償金為債券面額之102.01%(實質收益率為1%)將其所持有之本轉換公司債贖回。本公司受理賣回請求，應於賣回基準日後七個營業日內以現金贖回本轉換公司債。

海灣國際開發股份有限公司財務報告附註(續)

(7)本公司之提前贖回權：

本轉換公司債發行滿一個月之翌日(民國一〇二年十二月五日)起至到期日前四十日(民國一〇五年九月二十五日)止，若本公司普通股在證券櫃檯買賣中心之收盤價格連續三十個營業日超過當時轉換價格達百分之三十(含)以上時，或本轉換公司債流通在外餘額低於原發行總額之十時，本公司得於債券收回基準日後五個營業日按債券面額以現金收回該債券持有人之本轉換公司債，且債券收回基準日不得落入本轉換公司債停止轉換期間內。

(8)還本日期及方式：除本轉換公司債之持有人轉換為本公司普通股、行使賣回權或提前贖回者外，到期時依債券面額以現金一次還本。

(十五)營業租賃

1.承租人租賃

不可取消之營業租賃的應付租金付款情形如下：

	102.12.31	101.12.31	101.1.1
一年內	\$ 1,811	2,494	5,023
一年至五年	186	1,667	1,724
	\$ 1,997	4,161	6,747

本公司以營業租賃承租數個辦公室、影印機及小客車等。租賃期間通常為一至五年，並附有於租期屆滿之續租權。

民國一〇二年度及一〇一年度營業租賃列報於損益之費用分別為3,454千元及4,923千元，列於綜合損益表之「營業費用」項下。

辦公室的租賃係併同於土地與建物之租賃簽訂。由於土地所有權並未移轉、支付予該建物之地主的租金定期調增至市場租金，及本公司未承擔該建物之剩餘價值，經判定該建物幾乎所有的風險及報酬均由地主承擔。依此，本公司認定該租賃係營業租賃。

2.出租人租賃

本公司以營業租賃出租其投資性不動產，請詳附註六(八)。不可取消租賃期間之未來應收最低租賃款(含稅)情形如下：

	102.12.31	101.12.31	101.1.1
一年內	\$ 55,000	55,000	-
一年至五年	165,000	220,000	-
	\$ 220,000	275,000	-

民國一〇二年度及一〇一年度由投資性不動產產生之租金收入(未稅)分別為52,381千元及8,730千元，列於綜合損益表之「租賃收入」項下。

海灣國際開發股份有限公司財務報告附註(續)

(十六)員工福利

本公司之確定提撥計畫係依勞工退休金條例之規定，依勞工每月工資6%之提繳率，提撥至勞工保險局之勞工退休金個人專戶。在此計畫下本公司提撥固定金額至勞工保險局後，即無支付額外金額之法定或推定義務。

本公司民國一〇二年度及一〇一年度確定提撥退休金辦法下之退休金費用分別為267千元及309千元，已提撥至勞工保險局。

(十七)所得稅

1.所得稅費用

本公司民國一〇二年度及一〇一年度之所得稅費用明細如下：

	102年度	101年度
當期所得稅費用	\$ 1,150	-
暫時性差異之發生及迴轉	-	-
所得稅費用	\$ 1,150	-

本公司民國一〇二年度及一〇一年度之所得稅費用與稅前淨利之關係調節如下：

	102年度		101年度	
	稅率	金額	稅率	金額
稅前淨利		\$ 1,267	-	20,449
依本公司所在地國內稅率計算之所得稅	17%	\$ 215	17%	3,476
不可扣抵之費用	17%	(183)	-	-
免稅所得	17%	4,665	17%	(6,815)
本期認列前期未認列之課稅損失	17%	(4,580)	17%	3,081
未認列暫時性差異之變動	17%	(117)	17%	258
未分配盈餘加徵10%	-	1,150	-	-
合計		\$ 1,150		-

2.遞延所得稅資產

(1)未認列遞延所得稅資產

本公司未認列為遞延所得稅資產之項目如下：

	102.12.31	101.12.31	101.1.1
可減除暫時性差異	\$ 7,068	7,114	6,857
課稅損失	176,743	185,881	182,800
	\$ 183,811	192,995	189,657

課稅損失係依所得稅法規定，經稅捐稽徵機關核定之前十年度虧損得自當年度之純益扣除，再行核課所得稅。該等項目未認列為遞延所得稅資產，係因本公司於未來並非很有可能具有足夠之課稅所得以供該暫時性差異使用。

海灣國際開發股份有限公司財務報告附註(續)

截至民國一〇二年十二月三十一日止，本公司尚未認列為遞延所得稅資產之課稅損失，其扣除期限如下：

虧損年度	金額	得扣除之最後年度
民國九十六年度(核定數)	\$ 301,940	民國一百零六年度
民國九十七年度(核定數)	645,066	民國一百零七年度
民國九十八年度(核定數)	48,225	民國一百零八年度
民國一〇〇年度(核定數)	26,461	民國一百一十年度
民國一〇一年度(申報數)	17,974	民國一百一十一年度
	\$ 1,039,666	

3. 所得稅核定情形

本公司營利事業所得稅結算申報已奉稽徵機關核定至民國一〇〇年度。

4. 兩稅合一相關資訊

本公司兩稅合一相關資訊如下：

	102.12.31	101.12.31	101.1.1
屬民國八十六年度以前之未分配盈餘	\$ -	-	-
屬民國八十七年度以後之未分配盈餘	4,139	5,300	(165,149)
	\$ 4,139	5,300	(165,149)
可扣抵稅額帳戶餘額	\$ 30,330	30,592	30,592

	102年度(預計)	101年度(實際)
對中華民國居住者盈餘分配之稅額扣抵比率	20.48%	20.48%

前述兩稅合一相關資訊係依據財政部民國一〇二年十月十七日台財稅第10204562810號函規定處理之金額。

(十八) 資本及其他權益

民國一〇二年度及一〇一年十二月三十一日及一〇一年一月一日，本公司額定股本總額皆為2,000,000千元，每股面額10元。已發行股份分別為普通股20,628千股、20,000千股、35,000千股。所有已發行股份之股款均已收取。

本公司民國一〇二年度及一〇一年度流通在外股數調節表如下：
(以千股表達)

	普 通 股	
	102年度	101年度
1月1日期初餘額	\$ 20,000	35,000
轉換公司債轉換	628	-
減 資	-	(15,000)
12月31日期末餘額	\$ 20,628	20,000

海灣國際開發股份有限公司財務報告附註(續)

1. 普通股之發行

本公司於民國一〇一年股東常會決議，減資150,000千元彌補虧損，計銷除股份15,000千股，減資基準日為同年十二月二十二日，該減資案業已辦妥法定登記程序。

本公司於民國九十七年六月十三日及九十八年六月十日各經股東會決議以私募方式辦理現金增資14,060千股，業已辦妥相關法定登記程序。該現金增資目的主要係用於充實營業資金及改善財務結構。私募之普通股除發行後三年內不得自由轉讓外，其餘權利義務則上與已發行之普通股相同。本公司於民國一〇二年七月十九日依證券交易法等相關規定向主管機關申請補辦本次私募普通股公開發行及申請上櫃交易，業經主管機關於民國一〇二年九月十六日核准在案。

本公司民國一〇二年十月一日至十二月三十一日因可轉換公司債持有人行使轉換權而發行新股628千股，總金額為6,275千元，並產生資本公積—轉換公司債轉換溢價8,938千元，相關變更登記尚在辦理中。

2. 資本公積

本公司資本公積餘額內容如下：

	<u>102.12.31</u>	<u>101.12.31</u>	<u>101.1.1</u>
庫藏股交易	\$ 536	536	536
轉換公司債轉換溢價	8,938	-	-
公司債認股權	9,059	246	246
其他—失效認股權證	5,392	5,392	5,392
	<u>\$ 23,925</u>	<u>6,174</u>	<u>6,174</u>

依民國一〇一年一月修正之公司法規定，資本公積需優先填補虧損後，始得按股東原有股份之比例以已實現之資本公積發給新股或現金。前項所稱之已實現資本公積，包括超過票面金額發行股票所得之溢額及受領贈與之所得。依發行人募集與發行有價證券處理準則規定，得撥充資本之資本公積，每年撥充之合計金額，不得超過實收資本額百分之十。

3. 保留盈餘

依本公司章程規定，年度決算後之純益，應先提繳稅款，彌補以往年度虧損，次就其餘額提存百分之十為法定盈餘公積，並依法令或主管機關規定提列或迴轉特別盈餘公積後，其累積可分配盈餘由董事會依本公司章程之規定擬定盈餘分配案，其百分比分配如下：

A. 董事及監察人酬勞百分之三；

B. 員工紅利不低於百分之二，不高於百分之十；

海灣國際開發股份有限公司財務報告附註(續)

C.其餘為股東紅利；

本公司係屬成長階段，股利政策須視公司目前及未來之投資環境、資金需求、國內外競爭及資本預算等因素，兼顧股東利益、平衡股利及公司長期財務規劃等，每年依法由董事會擬具分派案，提報股東會。本公司股利發放將採股票股利(含盈餘轉增資、資本公積轉增資)及現金股利二方式配合處理，其中現金股利分配不得低於分配股利總額之百分之二十。

(1)法定盈餘公積

依民國一〇一年一月修正之公司法規定，公司應就稅後純益提撥百分之十為法定盈餘公積，直至與資本總額相等為止。公司無虧損時，得經股東會決議，以法定盈餘公積發給新股或現金，惟以該項公積超過實收資本額百分之二十五之部分為限。

(2)特別盈餘公積

依金管會民國一〇一年四月六日金管證字第1010012865號函令規定，本公司於分派可分配盈餘時，就當年度發生之帳列其他股東權益減項淨額與上段所提列特別盈餘公積餘額之差額，自當期損益與前期未分配盈餘補提列特別盈餘公積；屬前期累積之其他股東權益減項金額，則自前期未分配盈餘補提列特別盈餘公積不得分派。嗣後其他股東權益減項數額有迴轉時，得就迴轉部份分派盈餘。

(3)盈餘分配

本公司民國一〇二年度員工紅利估列金額分別為2千元，董事及監察人酬勞估列金額分別為3千元，係以本公司民國一〇二年度稅後淨利及公司章程所訂盈餘分配方式、順序及員工紅利及董事及監察人酬勞分配成數為估計基礎，並列報為民國一〇二年度之營業成本或營業費用。民國一〇二年度之員工紅利、董事監察人酬勞及分派予業主之股利，尚待董事會擬議及股東會決議，相關資訊可俟相關會議召開後，至公開資訊觀測站查詢，若嗣後股東會決議實際配發金額與估列數有差異時，則列為民國一〇三年度之損益。

本公司於民國一〇二年六月十八日經股東常會決議一〇一年度之盈餘分配案，除依法提列法定公積外，餘予以保留不進行分配。

(十九)股份基礎給付

本公司截至民國一〇二年十二月三十一日止，發行員工認股權憑證情形如下：

- (1)本公司於民國九十六年五月二十四日經行政院金融監督管理委員會申報生效發行員工認股權憑證5,000單位，每單位認股權憑證得認購本公司1,000股之普通股，計得認購普通股5,000千股，員工行使認股權時，以發行新股方式為之，認股價格為發行日本公司普通股之收盤價，認股權人自被授予員工認股權憑證屆滿二年後，可按一定時程及比例認股權，此認股權憑證之存續期間為五年。

海灣國際開發股份有限公司財務報告附註(續)

(2)民國一〇二年度及一〇一年度，本公司員工認股權憑證之相關資訊揭露如下：

認股選擇權	102年度		101年度	
	數量 (千股)	加權平均 行使價格(元)	數量 (千股)	加權平均 行使價格(元)
期初流通在外	-	\$ -	500	\$ 35.86
本期給與	-	-	-	-
本期失效	-	-	(500)	-
期末流通在外	-	-	-	-
期末仍可行使之認股選擇權	-	-	-	-

(3)依會計研究發展基金會於民國九十二年三月十七日所發佈之基秘字第070、072號函規定，企業所發行員工認股權憑證之給與日或修正日於民國九十三年一月一日(含)以後者，即應適用該解釋函之相關規定，故本公司依此函規定就民國九十六年十二月間發行5,000單位之酬勞性員工認股權憑證揭露相關資訊如下：

A.本公司係依內含價值法認列所給與之酬勞成本，因衡量日之發行標的股票收盤價與行使價格相同，故民國一〇二年度及一〇一年度認列之酬勞成本均為0元。

B.若本公司酬勞性員工認股權計畫採公平價值法認列，則相關資訊揭露如下：

a.本公司採用Black-Scholes選擇權評價模式估計給與日認股選擇權之公平價值，其每股公平價值為3.8元，民國一〇二年度及一〇一年度應認列之酬勞成本分別為0元及17千元，相關資訊如下：

股利率	8.13%
預期價格波動性	69.24%
無風險利率	2.493%
預期存續期間	5年

b.本公司酬勞性員工認股選擇權計畫若採公平價值法認列，財務報表之擬制淨利與每股盈餘資訊列示如下：

		102年度	101年度
淨利	報表認列之淨利	\$ -	20,449
	擬制淨利	-	20,432
基本每股盈餘	報表認列之每股盈餘(元)	-	1.02
	擬制每股盈餘(元)	-	1.02

海灣國際開發股份有限公司財務報告附註(續)

(二十)每股盈餘

1.基本每股盈餘

民國一〇二年度及一〇一年度本公司基本每股盈餘係以歸屬於本公司普通股權益持有人之淨利分別為117千元及20,449千元，及普通股加權平均流通在外股數分別為20,002千股及20,000千股為基礎計算之，相關計算如下：

(1)歸屬於本公司普通股權益持有人之淨利

	102年度	101年度
歸屬於本公司普通股權益持有人之淨利	\$ 117	20,449

(2)普通股加權平均流通在外股數

	102年度	101年度
1月1日已發行普通股	\$ 20,000	20,000
可轉換公司債	2	-
12月31日普通股加權平均流通在外股數	\$ 20,002	20,000

2.稀釋每股盈餘

民國一〇二年度及一〇一年度稀釋每股盈餘係以歸屬於本公司普通股權益持有人之淨利(損失)分別為(792)千元及20,449元，與調整所有潛在普通股稀釋效果後之普通股加權平均流通在外股數分別為21,289千股及20,000千股為基礎計算之，相關計算如下：

(1)歸屬於本公司普通股權益持有人之淨利(稀釋)

	102年度	101年度
歸屬於本公司普通股權益持有人淨利(基本)	\$ 117	20,449
可轉換公司債之利息費用及其他收益或費損之稅後影響數	(909)	-
歸屬於本公司普通股權益持有人淨利(損失)(稀釋)	\$ (792)	20,449

(2)普通股加權平均流通在外股數(稀釋)

	102年度	101年度
普通股加權平均流通在外股數(基本)	\$ 20,002	20,000
可轉換公司債轉換之影響	1,287	-
12月31日普通股加權平均流通在外股數(稀釋)	\$ 21,289	20,000

海灣國際開發股份有限公司財務報告附註(續)

(廿一)收入

本公司民國一〇二年度及一〇一年度之收入明細如下：

	102年度	101年度
商品銷售	553	69,194
租賃收入	66,233	23,263
營建收入	248,486	141,638
	\$ 315,272	234,095

(廿二)營業外收入及支出

1.其他收入

本公司民國一〇二年及一〇一年度之其他收入明細如下：

	102年度	101年度
利息收入	\$ 139	225
租賃收入	-	1,085
	\$ 139	1,310

2.其他利益及損失

本公司民國一〇二年度及一〇一年度之其他利益及損失明細如下：

	102年度	101年度
處分不動產、廠房及設備淨利益	\$ 30	-
外幣兌換利益	41	62
不動產、廠房及設備減損迴轉利益	700	-
以成本衡量之金融資產減損損失	-	(1,000)
處分金融資產損失	-	724
手續費支出	(4,555)	-
透過損益按公允價值衡量之金融資產淨利益	1,820	-
其他	431	775
	\$ (1,533)	561

3.財務成本

本公司民國一〇二年度及一〇一年度之財務成本明細如下：

	102年度	101年度
利息費用－銀行借款	\$ (50,816)	(13,093)
利息費用－公司債	(725)	-
減：利息資本化	4,752	5,732
	\$ (46,789)	(7,361)

海灣國際開發股份有限公司財務報告附註(續)

(廿三)金融工具

1.金融工具之種類

	<u>102.12.31</u>	<u>101.12.31</u>	<u>101.1.1</u>
金融資產：			
透過損益按公允價值衡量之金融資產	\$ 443	-	-
以成本衡量之金融資產	4,611	5,861	6,861
	<u>5,054</u>	<u>5,861</u>	<u>6,861</u>
放款及應收款：			
現金及約當現金	3,818	9,763	6,303
應收票據、應收帳款及其他應收款	19,403	20,711	113,405
其他金融資產-流動	10,150	3,053	-
存出保證金	1,559	2,699	32,796
其他金融資產-其他-非流動	43,098	-	-
小計	<u>78,028</u>	<u>36,226</u>	<u>152,504</u>
合計	<u>\$ 83,082</u>	<u>42,087</u>	<u>159,365</u>
	<u>102.12.31</u>	<u>101.12.31</u>	<u>101.1.1</u>
金融負債：			
攤銷後成本衡量之金融負債：			
短期借款	\$ 50,000	55,105	-
應付短期票券	49,910	209,832	-
應付款項	107,523	93,774	250,109
一年內到期長期負債	250,098	82,890	90,000
應付公司債	172,718	-	-
股東往來	94,414	214,073	33
長期借款	1,025,926	1,226,100	182,990
合計	<u>\$ 1,750,589</u>	<u>1,881,774</u>	<u>523,132</u>

2.信用風險

(1)信用風險之暴險

金融資產之帳面金額代表最大信用暴險金額。民國一〇二年及一〇一年十二月三十一日及一〇一年及一月一日之最大信用暴險金額分別為83,082千元、42,087千元及159,365千元。

(2)信用集中風險

本公司之客戶群廣大且並無關聯，故無信用風險集中有限。

海灣國際開發股份有限公司財務報告附註(續)

3. 流動性風險

下表為金融負債之合約到期日，包含估計利息但不包含淨額協議之影響。

	帳面金額	合 約 6個月					
		現金流量	以內	6-12個月	1-2年	2-5年	超過5年
102年12月31日							
擔保銀行借款	\$ 1,265,312	1,305,144	162,024	107,672	957,345	23,904	54,199
無擔保銀行借款	27,000	27,720	20,500	7,220	-	-	-
其他長期借款	33,712	36,499	4,292	4,291	27,916	-	-
應付短期票券	49,910	50,000	-	50,000	-	-	-
關聯企業借款	94,414	94,414	94,414	-	-	-	-
應付票據(含關係人)	27,595	27,595	27,578	17	-	-	-
應付帳款	25,535	25,535	18,670	6,865	-	-	-
應付帳款-關係人	54,393	54,393	-	54,393	-	-	-
應付公司債	172,718	184,500	-	-	-	184,500	-
	\$ 1,750,589	1,805,800	327,478	230,458	985,261	208,404	54,199
101年12月31日							
擔保銀行借款	\$ 1,351,095	1,476,483	121,964	46,426	1,166,737	31,801	109,555
無擔保銀行借款	13,000	13,281	3,176	10,105	-	-	-
應付短期票券	209,832	210,000	210,000	-	-	-	-
關聯企業借款	214,073	214,073	214,073	-	-	-	-
應付票據(含關係人)	7,753	7,753	-	7,753	-	-	-
應付帳款	9,353	9,353	-	9,353	-	-	-
應付帳款-關係人	76,668	76,668	-	76,668	-	-	-
	\$ 1,881,774	2,007,611	549,213	150,305	1,166,737	31,801	109,555
101年1月1日							
擔保銀行借款	\$ 272,990	279,330	68,449	23,120	111,441	76,320	-
關聯企業借款	33	33	33	-	-	-	-
應付票據(含關係人)	4,315	4,315	-	4,315	-	-	-
應付帳款	9,419	9,419	-	9,419	-	-	-
應付帳款-關係人	236,375	236,375	-	236,375	-	-	-
	\$ 523,132	529,472	68,482	273,229	111,441	76,320	-

本公司並不預期到期日分析之現金流量發生時點會顯著提早，或實際金額會有顯著不同。

4. 匯率風險

(1) 匯率風險之暴險

本公司暴露於重大外幣匯率風險之金融資產及負債如下：

	102.12.31			101.12.31			101.1.1					
	外幣	匯率	台幣	外幣	匯率	台幣	外幣	匯率	台幣			
金融資產												
貨幣性項目												
美金(千元)	\$	273	29.805	8,137	USD	828.05	29.04	24,047	USD	630	29.78	18,761

(2) 敏感性分析

本公司之匯率風險主要來自於以外幣計價之現金及約當現金，於換算時產生外幣兌換損益。於民國一〇二年及一〇一年十二月三十一日當新台幣相對於美金貶值或升值5%，而其他所有因素維持不變之情況下，民國一〇二年度及一〇一年度之稅前淨利將分別增加338千元及998千元。兩期分析係採用相同基礎。

海灣國際開發股份有限公司財務報告附註(續)

5.利率分析

本公司之金融資產及金融負債利率暴險於本附註之流動性風險管理中說明。

下列敏感度分析係依衍生及非衍生工具於報導日之利率暴險而決定。對於浮動利率負債，其分析方式係假設報導日流通在外之負債金額於整年度皆流通在外。本公司內部向主要管理階層報告利率時所使用之變動率為利率增加或減少50基本點，此亦代表管理階層對利率之合理可能變動範圍之評估。

若利率增加或減少0.5%基本點，在所有其他變數維持不變之情況下，本公司民國一〇二年度及一〇一年度之淨利將減少或增加13,040千元及19,818千元，主因係本公司之變動利率借款。

6.公允價值

(1)公允價值與帳面金額

本公司之管理階層認為本公司以攤銷後成本衡量之金融資產及金融負債於個別財務報表中之帳面金額皆趨近於其公允價值。

(2)公允價值層級

下表按評價方式，分析以公允價值衡量之金融工具。各公允價值層級定義如下：

- A.第一級：相同資產或負債於活絡市場之公開報價(未經調整)。
- B.第二級：除包含於第一級之公開報價外，資產或負債之輸入參數係直接(即價格)或間接(即由價格推導而得)可觀察。
- C.第三級：資產或負債之輸入參數非基於可觀察之市場資料(非可觀察參數)。

	第一級	第二級	第三級	合計
102年12月31日				
透過損益按公允價值衡量之金融資產－非流動	\$ -	443	-	<u>443</u>

(廿四)財務風險管理

1.概要

本公司因金融工具之使用而暴露於下列風險：

- (1)信用風險
- (2)流動性風險
- (3)市場風險

本附註表達本公司上述各項風險之暴險資訊、本公司衡量及管理風險之目標、政策及程序。進一步量化揭露請詳個別財務季報告各該附註。

海灣國際開發股份有限公司財務報告附註(續)

2. 風險管理架構

本公司之財務管理部門為各業務提供服務，統籌協調進入國內與國際金融市場操作，藉由依照風險程度與廣度分析暴險之內部風險報告監督及管理本公司營運有關之財務風險。本公司透過衍生金融工具規避暴險，以減輕該等風險之影響。衍生金融工具之運用受本公司董事會通過之政策所規範，其為匯率風險、利率風險、信用風險、衍生金融工具與非衍生金融工具之運用以及剩餘流動資金之投資之書面原則。內部稽核人員持續地針對政策之遵循與暴險額度進行覆核。本公司並未以投機為目的進行金融工具（包括衍生金融工具）之交易。財務管理部門每季對本公司之董事會提出報告，該董事會係為專責監督風險與落實政策以減輕暴險之獨立組織。

3. 信用風險

信用風險係本公司因客戶或金融工具之交易對手無法履行合約義務而產生財務損失之風險，主要來自於本公司應收客戶之帳款及證券投資。

(1) 應收帳款及其他應收款

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擔保品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之企業進行交易。該等資訊係由獨立評等機構提供；倘無法取得該等資訊，本公司將使用其他公開可取得之財務資訊及彼此交易紀錄對主要客戶進行評等。

本公司並未持有任何擔保品或其他信用增強以規避金融資產之信用風險。

(2) 投資

銀行存款及其他金融工具之信用風險，係由本公司財務部門衡量並監控。由於本公司之交易對象及履約他方均係信用良好之銀行及具投資等級及以上之金融機構、公司組織及政府機關，無重大之履約疑慮，故無重大之信用風險。

4. 流動性風險

本公司係透過管理及維持足夠部位之現金及約當現金以支應本公司營運並減輕現金流量波動之影響。本公司管理階層監督銀行融資額度使用狀況並確保借款合同條款之遵循。

銀行借款對本公司而言係一項重要流動性來源。民國一〇二年及一〇一年十二月三十一日，本公司未動用之銀行融資額度分別為48,888千元及70,310千元。另，本公司擬於民國一〇三年三月底前，辦理現金增資及國內第三次有擔保可轉換公司債，共計400,000千元。

5. 市場風險

市場風險係指因市價格變動，如匯率、利率、權益工具價格變動，而影響本公司之收益或所持有金融工具價值之風險。市場風險管理之目標係管控市場風險之暴險程度在可承受範圍內，並將投資報酬最佳化。

海灣國際開發股份有限公司財務報告附註(續)

本公司為管理市場風險，從事衍生工具交易，並因此產生金融負債。所有交易之執行均遵循營運中心之指引。

(1) 匯率風險

本公司之功能性貨幣以新台幣為主，亦有美金。該等交易主要之計價貨幣有新台幣。

有關其他外幣計價之貨幣性資產及負債，當發生短期不平衡時，本公司係藉由以即時匯率買進或賣出外幣，以確保淨暴險保持在可接受之水準。

(2) 利率風險

本公司藉由維持一適當之固定及浮動利率組合，以及使用利率交換合約來管理利率風險。本公司定期評估避險活動，使其與利率觀點及既定之風險偏好一致，以確保採用最符合成本效益之避險策略。

本公司之金融資產及金融負債利率暴險於本附註之流動性風險管理中說明。

(廿五) 資本管理

本公司之資本管理目標係保障繼續經營之能力，以持續提供股東報酬及其他利害關係人利益，並維持最佳資本結構以降低資金成本。

為維持或調整資本結構，本公司可能調整支付予股東之股利、減資退還股東股款、發行新股或出售資產以清償負債。

本公司與同業相同，係以負債資本比率為基礎控管資本。該比率係以淨負債除以資本總額計算。淨負債係資產負債表所列示之負債總額減去現金及約當現金。資本總額係權益之全部組成部分（亦即股本、資本公積、保留盈餘、其他權益及非控制權益）加上淨負債。

民國一〇二年本公司之資本管理策略與民國一〇一年一致，因建設業有著資本密集、產品生產期間長且單價高、技術變動低、舉債金額高等產業特性，即維持負債資本比率於75%至90%之間，並確保能以合理之成本進行融資。民國一〇二年及一〇一年十二月三十一日之負債資本比率如下：

	<u>102.12.31</u>	<u>101.12.31</u>	<u>101.1.1</u>
負債總額	\$ 1,774,499	1,906,909	559,089
減：現金及約當現金	<u>3,818</u>	<u>9,763</u>	<u>6,303</u>
淨負債	<u>\$ 1,770,681</u>	<u>1,897,146</u>	<u>552,786</u>
權益總額	<u>\$ 235,617</u>	<u>211,474</u>	<u>191,025</u>
資本總額	<u>\$ 2,006,298</u>	<u>2,108,620</u>	<u>743,811</u>
負債資本比率	<u>88.26%</u>	<u>89.97%</u>	<u>74.32%</u>

本公司擬辦理現金增資普通股，以改善財務結構。另，針對不動產投資與開發亦視需要洽詢銀行辦理專案貸款以因應資金之需求。

海灣國際開發股份有限公司財務報告附註(續)

本公司未來仍將視業務發展各階段的實際需求，持續辦理各項強化財務體質活動，以提升股東權益，改善財務結構。

截至民國一〇二年十二月三十一日，本年度本公司資本管理之方式並未改變。

七、關係人交易

(一) 母公司與最終控制者

1. 本公司為最終控制者

(二) 與關係人之間之重大交易事項

1. 營業收入

本公司對關係人之重大銷貨金額如下：

	102年度		101年度	
	金額	佔本公司銷貨淨額%	金額	佔本公司銷貨淨額%
受主要管理階層控制之公司	\$ 126	-	41	-

本公司對主要管理階層控制之公司之銷售除部份品項因產品特殊故其銷售價格無從與一般客戶比較外，餘與一般客戶並無顯著不同，另收款條件與一般客戶之授信條件無顯著不同。

2. 進貨：

本公司向關係人進貨金額如下：

	102年度		101年度	
	金額	佔本公司進貨淨額%	金額	佔本公司進貨淨額%
受主要管理階層控制之公司	\$ 186	-	55,565	84

本公司向主要管理階層控制之公司之進貨，除部份品項因產品特殊故其進貨價格無從與一般供應商之進貨比較外，另付款期限與一般供應商並無顯著不同。

3. 應收關係人款項

帳列項目	關係人類別	102.12.31		101.12.31		101.1.1	
		金額	佔應收票據及帳款(含其他)%	金額	佔應收票據及帳款(含其他)%	金額	佔應收票據及帳款(含其他)%
應收帳款	受主要管理階層控制之公司	\$ -	-	3,004	15	-	-

海灣國際開發股份有限公司財務報告附註(續)

4.應付關係人款項

帳列項目	關係人類別	102.12.31		101.12.31		101.1.1	
		金額	佔應付票據及帳款(含其他)%	金額	佔應付票據及帳款(含其他)%	金額	佔應付票據及帳款(含其他)%
應付票據	受主要管理階層控制子公司	\$ 15	-	15	-	55	-
應付帳款	受主要管理階層控制子公司	17	-	293	-	-	-
		\$ 32	-	308	-	55	-

5.向關係人借款

本公司向受主要管理階層控制之公司無擔保借款金額，截至民國一〇二年及一〇一年十二月三十一日及一〇一年一月一日止，分別為94,414千元、214,073千元及33千元，並未支付利息亦未約定償還期限，列於「股東往來」項下。

6.不動產及其他資產之購置式銷售

(1)本公司於民國九十九年十一月間經董事會通過，向主要管理階層購置台中市北屯區軍和段土地，並於民國一〇〇年六月間簽訂買賣合約，總價款約計141,968千元，該筆土地於民國一〇〇年七月間辦理過戶完成，於民國一〇二年十二月三十一日列於「在建房地」項下，民國一〇一年十二月三十一日及一月一日列於「營建用地」項下。本公司與台灣銀行股份有限公司於民國一〇〇年度簽訂之借款合約中規定，本公司應付主要管理階層帳款需請主要管理階層出具債權居次同意書予台灣銀行，且本公司及主要管理階層應共同承諾，與台灣銀行授信往來期間，對台灣銀行債權未清償前，不得償還該應付帳款。

(2)本公司於民國一〇〇年間經董事會通過，向主要管理階層購置台中市北屯區倡和段土地，總價款計24,370千元，於民國一〇二年十二月三十一日列於「在建房地」項下，民國一〇一年十二月三十一日及一月一日列於「營建用地」項下。

(3)因上述財產交易所產生之期末應付款項餘額如下：

	102.12.31	101.12.31	101.1.1
主要管理階層	\$ 54,376	54,375	54,375
主要管理階層之三親等以內之親屬	-	22,000	180,000
受主要管理階層控制之公司	-	-	2,000
	\$ 54,376	76,375	236,375

海灣國際開發股份有限公司財務報告附註(續)

7. 租 賃

本公司向受主要管理階層控制之公司承租台中市辦公大樓。民國一〇二年度及一〇一一年度租金費用均為1,486千元，大樓管理費均為80千元，民國一〇二年 及一〇一年十二月三十一日及一〇一年一月一日未清償餘額分別為137千元、0元及0元，列報於應付票據－關係人項下。另存出保證金均為200千元，列於「存出保證金」項下。

8. 本公司於民國一〇〇年間與受主要管理階層控制之公司簽訂不動產開發合作約定書，由本公司於台中市尋找適合開發之土地，以及進行前期之市場調查及規劃，合作方式則個案議定，本公司於民國一〇〇年十二月間業已收取款項計16,010千元作為前期規劃運用資金，惟公司於民國一〇一年間終止其合約，並於民國一〇一年五月間歸還該等款項。

9. 本公司將台北市辦公場所出租予受主要管理階層控制之公司。民國一〇一一年度租金費用為1,085千元。截至民國一〇一年十二月三十一日止，因上述交易而產生之款項業已收訖。

(三) 主要管理階層人員交易

主要管理階層人員報酬包括：

	102年度	101年度
短期員工福利	\$ 4,644	4,858
退職後福利	-	-
離職福利	-	-
其他長期福利	-	-
股份基礎給付	-	-
	\$ 4,644	4,858

八、質押之資產

本公司提供質押擔保之資產帳面價值明細如下：

資產名稱	質押擔保標的	102.12.31	101.12.31	101.1.1
其他金融資產-流動	短期借款	\$ 10,150	3,053	-
其他金融資產-非流動	長期借款及應付公司債	43,098	-	-
營建用地	長期借款及短期借款	-	202,279	339,638
在建房地	短期借款及長期借款	202,279	137,359	-
待售房地	短期借款及長期借款	15,865	68,408	22,687
不動產、廠房及設備	長期借款及應付商業本票	14,407	18,678	-
投資性不動產	長期借款、應付商業本票及應付公司債	1,510,555	1,520,617	-
		\$ 1,796,354	1,947,341	362,325

臺灣國際開發股份有限公司財務報告附註(續)

九、重大或有負債及未認列之合約承諾

(一)重大未認列之合約承諾

本公司已簽訂營建建造合約：

	102.12.31	101.12.31	101.1.1
合約總價款(未稅金額)	\$ 307,618	78,619	77,619
已付款項	\$ 207,219	78,619	62,871

(二)本公司於民國一〇〇年間為能優先承購營建用地而簽訂之土地買賣合約價款約為132,880千元，預計取得土地面積約737.64坪。該等交易已於民國一〇二年六月間終止取消合約，並收回暫付之款項53,680千元。

(三)本公司於民國一〇一年間，與甲公司發生購買合約爭議，甲公司請求給付貨款為USD196千元，甲公司認為本公司之前員工A君曾代理本公司與甲公司洽談買賣事宜，因此主張與本公司有買賣契約，但本公司主張雙方並未簽立書面合約，且未授權A君處理買賣事宜，因此契約不存在，此為雙方之爭點。該訴訟已於民國一〇二年六月十七日經法院一審判決本公司敗訴，本公司已將此損失帳列於應付帳款項下。經與律師研議後，仍主張本公司有勝訴機會，因此本公司將繼續上訴。

(四)本公司與策略合作夥伴簽訂不動產買賣補充協議書，於約定時間內若該公司完成特約事項條款，本公司方需依約支付300,000千元之價款。

(五)本公司於民國一〇二年十二月底，與本公司之前員工A君因乙公司發生銷售合約爭議，而提起相關訴訟。係因本公司之前員工A君於民國一〇〇間與乙公司簽訂電腦銷售合約，並為此銷售合約與甲公司簽訂相關採購合約，而其上述之買賣合約並未經本公司授權，本公司主張該銷售合約並不存在，係遭本公司之前員工A君與乙公司相關人等詐騙而受有損害，基於侵權行為損害賠償請求權訴請本公司之前員工A君與乙公司及其相關人等連帶賠償所受損害，故本公司遂予民國一〇二年十二月底向臺灣高等法院臺中分院提起告訴，其訴訟案目前仍尚審理中，擔案律師依訴訟相關資料觀察，不無勝訴之機會，然訴訟結果仍需待法院判決。

十、重大之災害損失：無。

十一、重大之期後事項：

本公司於民國一〇三年一月四日經董事會決議通過，購買中科大飯店(股)公司7,800股及新中科事業(股)公司39,000股，持股比例均為32.5%。該項交易價格係以經會計師最近期查核簽證之財務報表及鑑價報告做為評估基礎，其交易金額分別為25,412千元及588千元。

海灣國際開發股份有限公司財務報告附註(續)

十二、其他

(一)員工福利、折舊、折耗及攤銷費用功能別彙總如下：

功 能 別 性 質 別	102年度			101年度		
	屬於營業 成本者	屬於營業 費用者	合 計	屬於營業 成本者	屬於營業 費用者	合 計
員工福利費用						
薪資費用	-	10,973	10,973	-	10,450	10,450
勞健保費用	-	623	623	-	602	602
退休金費用	-	267	267	-	309	309
其他員工福利費用	-	317	317	-	406	406
折舊費用	11,999	4,833	16,832	1,844	1,611	3,455
攤銷費用	-	114	114	-	114	114

(二)本公司截至民國一〇二年十二月三十一日止，流動資產428,152千元，流動負債為562,105千元，流動比率低於1，本公司因應之道如下所述：

- (1)嚴格控制成本費用支出，並定期開會檢討執行情形，確實降低成本以提高公司獲利。
- (2)將以發行第三次有擔保轉換公司債方式清還應付商業本票，以降低流動負債。
- (3)將擬辦理現金增資普通股，以改善財務結構。
- (4)八大景及景泰然之在建工程預計於民國一〇三年八月完工，其出售價款將可清還銀行借款。
- (5)陸續與主要往來銀行簽訂新授信額度契約，並選擇與穩定經營之優良銀行往來，以確保額度使用無虞。

十三、附註揭露事項

(一)重大交易事項相關資訊

民國一〇二年度本公司依證券發行人財務報告編製準則之規定，應再揭露之重大交易事項相關資訊如下：

- 1.資金貸與他人：無。
- 2.為他人背書保證：無。
- 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)：

單位：千股

持 有 之 公 司	有價證券 種類及名稱	與有價證券 發行人之關係	帳 列 科 目	期 末				備 註
				股 數	帳面金額	持股比例(%)	公允價值	
本公司	利順精密科技(股)公司	本公司以成本衡 量之被投資公司	以成本衡量之金 融資產—非流動	847	4,611	1.38	1,460	註
本公司	海灣商科技(股)公司	本公司以成本衡 量之被投資公司	以成本衡量之金 融資產—非流動	100	-	12.50	-	註1

註：股票未於公開市場交易且無明確市價者，改按持股比例揭露其最近期經會計師查核後報表股權淨值。

註1：此公司於民國一〇一年八月一日已辦理停業，故無最近期之自結報表股權淨值。

海灣國際開發股份有限公司財務報告附註(續)

4. 累積買進或賣出同一有價證券之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上：無。
5. 取得不動產之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上：無。
6. 處分不動產之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上：無。
7. 與關係人進、銷貨之金額達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上者：無。
8. 應收關係人款項達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上：無。
9. 從事衍生工具交易：無。

(二) 轉投資事業相關資訊：無。

(三) 大陸投資資訊：無。

十四、部門資訊

(一) 一般性

本公司之應報導部門僅有不動產投資與興建部門，係經營土地開發、房屋住宅興建及租售等業務。

(二) 應報導部門損益、資產、負債及其衡量基礎與調節之資訊

本公司係以主要營運決策者複核之內部管理報告之部門損益(包含折舊與攤銷、所得稅費用、非經常發生之損益及其他之重大非現金項目)作為管理階層資源分配與評估績效之基礎。報導之金額與營運決策使用之報告一致。

營運部門之會計政策皆與附註四所述之重要會計政策彙總相同。

	不動產投資與興建部門	
	102年度	101年度
收入		
來自外部客戶收入	\$ 315,272	234,095
部門間收入	-	-
利息收入	139	225
租金收入	-	1,085
收入總計	\$ 315,411	235,405
利息費用	\$ 46,789	7,361
折舊與攤銷	\$ 16,946	3,569
應報導部門(損)益	\$ 117	20,449
應報導部門資產	\$ 2,010,116	2,118,383
應報導部門負債	\$ 1,774,499	1,906,909

海灣國際開發股份有限公司財務報告附註(續)

(三)產品別及勞務別資訊

本公司來自外部客戶收入資訊如下：

單位：新台幣千元

產品及勞務名稱	102年度	101年度
出售不動產收入	\$ 248,486	141,638
電子產品收入	-	64,922
不動產出租收入	52,381	8,730
數位電子看板租金	13,852	14,533
其他	553	4,272
	\$ 315,272	234,095

(四)地區別資訊

本公司地區別資訊如下，其中收入係依據客戶所在地理位置為基礎歸類，而非流動資產則依據資產所在地理位置歸類。

來自外部客戶收入：

地 區	102年度	101年度
台灣	\$ 315,272	227,956
泰國	-	6,139
合 計	\$ 315,272	234,095

非流動資產：

地 區	102年度	101年度
台灣	\$ 1,532,253	1,545,995

非流動資產包含不動產、廠房及設備、投資性不動產及無形資產，惟不包含金融工具。

(五)重要客戶資訊

	102年度	101年度
謝福麟	\$ 170,280	-
海華科技	-	58,783
	\$ 170,280	58,783

十五、首次採用國際財務報導準則

本公司民國一〇一年十二月三十一日之財務報告原係依據先前一般公認會計原則所編製，如附註四(一)所述，本財務報告係依據證券發行人財務報告編製準則所編製。

附註四所列示之會計政策已適用於編製民國一〇一年度之比較財務報告、民國一〇一年十二月三十一日資產負債表及民國一〇一年一月一日(本公司之轉換日)初始國際財務報導準則資產負債表。

海灣國際開發股份有限公司財務報告附註(續)

於編製民國一〇一年相關報告時，本公司係以依先前一般公認會計原則編製之財務報告報導金額為調整之起始點，將由先前一般公認會計原則轉換至金管會認可之國際財務報導準則(亦稱IFRSs)對本公司各該時點或期間之財務狀況、財務績效及現金流量的影響及說明列示於下表及其附註。

(一)資產負債表項目之調節

	101.12.31			101.1.1		
	先前之一般公認會計原則	轉換至IFRSs影響數	IFRSs	先前之一般公認會計原則	轉換至IFRSs影響數	IFRSs
資 產						
現金及約當現金	\$ 9,763	-	9,763	6,303	-	6,303
應收票據及帳款淨額(含關係人)	20,711	-	20,711	113,405	-	113,405
存 貨	26	-	26	52	-	52
待售房地、營建用地、在建房地	433,461	-	433,461	506,164	-	506,164
遞延推銷費用	7,477	(7,477)	-	8,669	(8,669)	-
受限制資產	3,053	(3,053)	-	-	-	-
預付款項	967	-	967	6,933	-	6,933
其他流動資產	95,847	-	95,847	70,062	(802)	69,260
其他金融資產-流動	-	3,053	3,053	-	-	-
流動資產合計	571,305	(7,477)	563,828	711,588	(9,471)	702,117
以成本衡量之金融資產-非流動	5,861	-	5,861	6,861	-	6,861
不動產、廠房及設備	1,545,549	(1,520,617)	24,932	7,780	-	7,780
存出保證金	2,699	-	2,699	32,796	-	32,796
遞延費用	446	(446)	-	560	(560)	-
無形資產	-	446	446	-	560	560
投資性不動產	-	1,520,617	1,520,617	-	-	-
非流動資產合計	1,554,555	-	1,554,555	47,997	-	47,997
資產總計	\$ 2,125,860	(7,477)	2,118,383	759,585	(9,471)	750,114
負 債						
短期借款	\$ 55,105	-	55,105	-	-	-
應付短期票券	209,832	-	209,832	-	-	-
應付票據及帳款(含關係人)	93,774	-	93,774	250,109	-	250,109
股東往來	214,073	-	214,073	33	-	33
預收房地款	1,800	-	1,800	7,151	-	7,151
其他流動負債	9,585	-	9,585	28,806	-	28,806
一年或一營業週期內到期長期負債	82,890	-	82,890	90,000	-	90,000
流動負債合計	667,059	-	667,059	376,099	-	376,099
長期借款	1,226,100	-	1,226,100	182,990	-	182,990
存入保證金	13,750	-	13,750	-	-	-
非流動負債合計	1,239,850	-	1,239,850	182,990	-	182,990
負債總計	1,906,909	-	1,906,909	559,089	-	559,089
業主權益						
股 本	200,000	-	200,000	350,000	-	350,000
資本公積	6,174	-	6,174	6,174	-	6,174
保留盈餘	12,777	(7,477)	5,300	(155,678)	(9,471)	(165,149)
權益合計	218,951	(7,477)	211,474	200,496	(9,471)	191,025
負債及權益總計	\$ 2,125,860	(7,477)	2,118,383	759,585	(9,471)	750,114

海灣國際開發股份有限公司財務報告附註(續)

(二)綜合損益項目之調節

	101年度		
	先前之一般 公認會計 原則	轉換至 IFRSs 影響數	IFRSs
營業收入	\$ 234,095	-	234,095
營業成本	174,289	-	174,289
營業毛利	59,806	-	59,806
推銷費用	17,698	(1,994)	15,704
管理及總務費用	18,163	-	18,163
營業費用合計	35,861	(1,994)	33,867
營業利益	23,945	1,994	25,939
營業外收入及支出：			
財務成本	(7,361)	-	(7,361)
其他收入	1,310	-	1,310
其他利益及損失	561	-	561
稅前淨利	18,455	1,994	20,449
本期其他綜合損益(稅後淨額)	-	-	-
每股盈餘			
基本每股盈餘(元)	<u>\$ 0.92</u>	<u>0.1</u>	<u>1.02</u>

(三)現金流量表之重大調整

依金管會認可之國際財務報導編製現金流量表，與依先前一般公認會計原則所編製者，並無重大差異。

(四)調節說明

- 1.本公司依金管會認可之國際財務報導準則之會計政策，質押定期存款之性質屬其他金融資產，依先前一般公認會計原則此項目係揭露於受限制資產項下。此項重分類於民國一〇一年十二月三十一日之金額為3,053千元。
- 2.本公司依金管會認可之國際財務報導準則之會計政策，本公司將在建房地專案銷售支出應於發生時立即認列為費用，並無對專案銷售支出允許資本化之例外規定，依先前一般公認會計原則此項目係揭露於遞延推銷費用項下。

茲彙總此項變動之影響如下：

	101年度	
	101.12.31	101.1.1
綜合損益表		
管理費用	<u>\$ (1,994)</u>	
資產負債表		
遞延推銷費用	<u>\$ (7,477)</u>	<u>(9,471)</u>
保留盈餘調整數	<u>\$ (7,477)</u>	<u>(9,471)</u>

海灣國際開發股份有限公司財務報告附註(續)

- 3.本公司依金管會認可之國際財務報導準則之會計政策，經評估部分土地及房屋建築持有之目的係為賺取租金或資本增值利益，揭露於投資性不動產，而依先前一般公認會計原則此項目係揭露於固定資產之出租資產項下，此項重分類於民國一〇一年十二月三十一日之金額為1,520,617千元。
- 4.本公司依金管會認可之國際財務報導準則之會計政策，將依先前一般公認會計原則認列之遞延費用依交易性質重分類至無形資產項下。此項重分類於民國一〇一年十二月三十一日及一月一日之金額分別為446千元及560千元。
- 5.上述變動增加(減少)保留盈餘彙總如下：

	<u>101.12.31</u>	<u>101.1.1</u>
遞延推銷費用	<u>\$ (7,477)</u>	<u>(9,471)</u>

十六、公司及其關係企業最近年度及截至年報刊印日止，如有發生財務周轉困難情事，應列明其對本公司財務狀況之影響：無。

柒、財務狀況及財務績效之檢討分析與風險事項

一、財務狀況

單位：新台幣仟元

年度 項目	102 年度	101 年度	差異	
			金額	%
流動資產	428,152	563,828	(135,676)	(24.06)
長期投資	5,054	5,861	(807)	(13.77)
固定資產	1,531,921	1,545,549	(13,628)	(0.88)
其他資產	44,989	3,145	41,844	1,330.49
資產總額	2,010,116	2,118,383	(108,267)	(5.11)
流動負債	562,105	667,059	(104,954)	(15.73)
長期負債	1,198,644	1,226,100	(27,456)	(2.24)
其他負債	13,750	13,750	-	-
負債總額	1,774,499	1,906,909	(132,410)	(6.94)
股本	206,275	200,000	6,275	3.14
資本公積	23,925	6,174	17,751	287.51
保留盈餘	5,417	5,300	117	2.21
股東權益	235,617	211,474	24,143	11.42
重大變動說明： 1. 流動資產：主係本期出售在建房地及真海灣、心海灣餘屋所致。 2. 其他資產：主係受限制銀行存款做為長期借款及應付公司債擔保增加所致。 3. 資本公積：主係轉換公司債轉換所致。				

二、財務績效

財務績效比較分析

單位：新台幣仟元

項目	年度	102 年度	101 年度	差異	
				金額	%
營業收入淨額		315,272	234,095	81,177	34.68
營業成本		226,394	174,289	52,105	29.90
營業毛利		88,878	59,806	29,072	48.61
營業費用		39,428	33,867	5,561	16.42
營業淨利		49,450	25,939	23,511	90.64
營業外收入及支出		(48,183)	(5,490)	42,693	777.65
稅前淨利		1,267	20,449	(19,182)	(93.80)
所得稅費用		1,150	-	1,150	-
本期淨利		117	20,449	(20,332)	(99.43)

茲就增減變動達百分之二十以上且變動金額達新台幣一仟萬元者予以分析如下：

- 營業收入、營業成本、營業毛利、營業淨利：係因本期出售在建房地及真海灣、心海灣餘屋所致。
- 營業外收入及支出：係因本期利息費用增加所致。
- 繼續營業部門稅前淨利、本期淨利：係因利息費用增加，以致淨利減少。

三、現金流量

(一)最近二年度流動性分析

項目	年度	102 年度	101 年度	增(減)比例(%)
現金流量比率(%)		20.35	-	20.35
現金流量允當比率(%)		-	-	-
現金再投資比率(%)		-	-	-

增減比例變動分析說明：
主要係 102 年度出售景美段土地及真海灣、心海灣餘屋產生現金流入所致。

(二)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 業活動現金 流入量(2)	預計全年現 金流出量(3)	預計現金剩餘 額(不足)數額 (1)+(2)-(3)	現金不足 額補救措施	
				投資 計劃	理財 計劃
3,818	507,540	738,346	(226,988)	-	400,000

1. 現金流量變動情形分析：
(1)來自營業活動現金流量：主要係預計可銷售完工房地收入、投資性不動產租金收入及飯店收入產生之現金流入。
(2)全年現金流出量：主要係購買土地款、在建工程款、飯店股權投資、利息支出等產生之現金流出。

2. 預計現金不足額之補救措施及流動性分析：主要係預計於 103 年辦理可轉換公司債及現金增資產生現金流入。

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劃：無

六、風險管理應分析評估事項

(一)最近年度利率、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

單位：新台幣仟元

項目	對公司損益影響			未來因應措施
	科目	101 年度	102 年度	
利率	利息收入	225	139	本公司 101 年為購入深坑假日飯店致銀行借款增加，並使 102 年度利息費用大幅增加，未來本公司將持續與往來銀行維持密切互動，以爭取較佳授信條件，並計畫透過資本市場籌資，以償還銀行借款，降低利率波動對本公司之影響。
	利息支出	7,361	46,789	
匯率變動	兌換淨(損)益	62	41	本公司專注營建業後，外幣需求甚低，且銷貨係全數內銷，故匯率波動對本公司之影響不大。
通貨膨脹	-	-	-	本公司主係從事營建業，故適度的通貨膨脹，會刺激民眾購置不動產，對公司營運有正面助益。

(二) 最近年度從事高風險、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

本公司最近年度並未從事高風險、高槓桿投資、資金貸與他人及背書保證之行為。此外，本公司已依主管機關相關法令規定訂有「取得或處分資產處理程序」，規範有關衍生性金融商品交易、「資金貸與他人作業程序」、「背書保證作業程序」，規範各項風險管理制度。

(三) 未來研發計畫及預計投入之研發費用：無

(四) 國內外重要政策及法律變動對公司財務業務之影響及因應措施

本公司經營團隊一直密切注意任何可能會影響公司業務及營運的政策與法令，最近年度本公司並未受到國內外重要政策及法律變動，而有影響公司財務及業務之情事。

(五) 科技改變及產業變化對公司財務業務之影響及因應措施

本公司持續投入不動產投資及開發相關業務，以所累積之豐富經驗積極搶進不動產市場與跨入觀光事業；於財務運作上，加強現金流量管理，維持適當之財務結構，以確保企業之穩健經營，分散經營風險。

(六) 企業形象改變對企業危機管理之影響及因應措施

本公司多年來以效率、靈活、創新及分享之企業文化經營，於業界形象良好，未來亦將秉持一貫經營理念，繼續創造更佳之企業形象。截至目前為止，未發生足以影響企業形象之情事。

(七) 進行併購之預期效率及可能風險：不適用。

(八) 擴充廠房之預期效率及可能風險：不適用。

(九) 進貨或銷貨集中所面臨之可能風險及因應措施

(1) 進貨

本公司深耕不動產事業，與營造商及供應商均建立良好合作關係，足以保障營造品質及供貨來源。

(2) 銷貨

本公司因出售在建房地-景美段予單一客戶謝先生致使交易金額佔銷售金額比例為54%，餘其他交易並無銷售集中之風險。

(十) 董事、監察人或持股比例超過百分之十之大股東，股權之大量移轉及更換對公司之影響、風險及因應措施

最近年度及截至公開說明書刊印日止，海灣生化科技股份有限公司出售本公司股票，股權由16.77%降為7.07%，對本公司無重大影響，亦無重大風險之情事。

(十一) 經營權之改變對公司之影響、改變及因應措施：不適用。

(十二) 本公司及董事、監察人、總經理、實質負責人、持股比例超過百分之十之大股東及從屬公司已判決確定或尚在繫屬中之重大訴訟、非訟及行政爭訟事件，其結果可能對股東權益或證券價格有重大影響者，應揭露其系爭事實、標的金額、訴訟開始日期、主要涉訟當事人及截至年報刊印止之處理處理情形：無。

(十三) 其他重要風險及因應措施：無。

七、其他重要事項：無。

捌、特別記載事項

- 一、最近年度關係企業相關資料(揭露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)：無
 二、最近年度及截至年報刊印日止，私募有價證券辦理情形，應揭露股東會或董事會通過日期與數額、價格訂定之依據及合理性、特定人選則之方式及辦理私募之必要理由：

項 目	99 年第 1 次私募 發行日期：99 年 3 月 31 日	99 年第 2 次私募 發行日期：99 年 6 月 30 日																									
股東會通過日期與數額(註 1)	98 年 6 月 10 日/50,000,000 為上限	98 年 6 月 10 日/50,000,000 為上限																									
價格訂定之依據及合理性	私募之價格係依定價日前一、三、五個營業日擇一計算普通股收盤價簡單算數平均數，扣除無償配股除權並加回減資反除權後之股價為參考價格，擬於不低於參考價格 80% 之範圍內做為本次私募的價格。惟實際發行價格擬提請股東會授權董事會視實際訂價日之市場狀況決定之。若實際私募價格低於參考價格之八成，將依法令規定委請獨立專家出具意見。	私募之價格係依定價日前一、三、五個營業日擇一計算普通股收盤價簡單算數平均數，扣除無償配股除權並加回減資反除權後之股價為參考價格，擬於不低於參考價格 80% 之範圍內做為本次私募的價格。惟實際發行價格擬提請股東會授權董事會視實際訂價日之市場狀況決定之。若實際私募價格低於參考價格之八成，將依法令規定委請獨立專家出具意見。																									
特定人選擇之方式(註 2)	依證券交易法第 43 條之 6 規定	依證券交易法第 43 條之 6 規定																									
辦理私募之必要理由	為引進策略性投資人及挹注營運資金，考慮市場價格及募集資金之時效性等因素，擬依據證券交易法第 43 條之 6 規定，選擇透過私募方式向特定人募集款項。	為引進策略性投資人及挹注營運資金，考慮市場價格及募集資金之時效性等因素，擬依據證券交易法第 43 條之 6 規定，選擇透過私募方式向特定人募集款項。																									
價款繳納完成日期	99 年 1 月 29 日	99 年 5 月 7 日																									
應募人資料	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">私募對象 (註 3)</th> <th style="text-align: center;">資格條件 (註 4)</th> <th style="text-align: center;">認購數量</th> <th style="text-align: center;">與公司關係</th> <th style="text-align: center;">參與公司經營情形</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">海功建設有限公司</td> <td style="text-align: center;">證交法 43 條之 6 第 1 項第 2 款</td> <td style="text-align: center;">4,500,000 股</td> <td style="text-align: center;">該公司董事長與本公司董事長為同一人</td> <td style="text-align: center;">無</td> </tr> </tbody> </table>	私募對象 (註 3)	資格條件 (註 4)	認購數量	與公司關係	參與公司經營情形	海功建設有限公司	證交法 43 條之 6 第 1 項第 2 款	4,500,000 股	該公司董事長與本公司董事長為同一人	無	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">私募對象 (註 3)</th> <th style="text-align: center;">資格條件 (註 4)</th> <th style="text-align: center;">認購數量</th> <th style="text-align: center;">與公司關係</th> <th style="text-align: center;">參與公司經營情形</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">海功建設有限公司</td> <td style="text-align: center;">證交法 43 條之 6 第 1 項第 2 款</td> <td style="text-align: center;">1,100,000 股</td> <td style="text-align: center;">該公司董事長與本公司董事長為同一人</td> <td style="text-align: center;">無</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">楊明珊</td> <td style="text-align: center;">證交法 43 條之 6 第 1 項第 2 款</td> <td style="text-align: center;">900,000 股</td> <td style="text-align: center;">無</td> <td style="text-align: center;">無</td> </tr> </tbody> </table>	私募對象 (註 3)	資格條件 (註 4)	認購數量	與公司關係	參與公司經營情形	海功建設有限公司	證交法 43 條之 6 第 1 項第 2 款	1,100,000 股	該公司董事長與本公司董事長為同一人	無	楊明珊	證交法 43 條之 6 第 1 項第 2 款	900,000 股	無	無
	私募對象 (註 3)	資格條件 (註 4)	認購數量	與公司關係	參與公司經營情形																						
	海功建設有限公司	證交法 43 條之 6 第 1 項第 2 款	4,500,000 股	該公司董事長與本公司董事長為同一人	無																						
私募對象 (註 3)	資格條件 (註 4)	認購數量	與公司關係	參與公司經營情形																							
海功建設有限公司	證交法 43 條之 6 第 1 項第 2 款	1,100,000 股	該公司董事長與本公司董事長為同一人	無																							
楊明珊	證交法 43 條之 6 第 1 項第 2 款	900,000 股	無	無																							
實際認購價格(註 5)	每股 10 元	每股 10 元																									
實際認購價格與參考價格差異(註 5)	實際認購價格高於參考價格每股 6.32 元	實際認購價格高於參考價格每股 7.58 元																									
辦理私募對股東權益影響	私募引進新的經營團隊後，更能強化股東結構，提高未來競爭力。因本次私募之普通股自交付日起滿三年後授權董事會依相關規定向櫃買中心申請符合上櫃標準之同意函，始得上櫃交易，故對現行股東尚無影響。																										
私募資金運用情形及計畫執行進度	99 年第二季已執行完畢。	99 年第二季已執行完畢。																									
私募效益顯現情形	提高公司自有資本，改善財務結構，節省利息支出，並提升營運效能。	提高公司自有資本，改善財務結構，節省利息支出，並提升營運效能。																									

註 1：欄位多寡視實際辦理次數調整，若有分次辦理私募普通股者應分別列示。

註 2：辦理中之私募案件，若已洽定應募人者，並將應募人名稱或姓名及與公司之關係予以列明。

註 3：欄位多寡視實際數調整

註 4：係填列證券交易法第四十三條之六第一項第一款、第二款或第三款。

註 5：實際認購價格，係指實際辦理私募普通股發行時，所訂之認購價格。

三、最近年度及截至年報刊印日止子公司持有或處分本公司股票情形：無。

四、其他必要補充說明事項：無。

玖、重大影響事項

最近年度及截至年報刊印日止，如發生證券交易法第三十六條第二項第二款所定對股東權益或證券價格有重大響情事：無。

海灣國際開發股份有限公司



董事長 劉至誠



