

股票代號
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)
Haiwan International Development Co., Ltd.

一〇四年度
年 報

年報查詢網址

股市觀測站: [http:// mops.twse.com.tw](http://mops.twse.com.tw)

本公司網址: <http://www.haiwan.tw>

中華民國 一〇五 年 六 月 二十 七 日 刊印

一、本公司發言人：姓名、職稱及電話

發言人
姓名：黃志鴻
職稱：協理
電話：(04)2302-6088#313
電子郵件信箱：ansonh@haiwan.tw

代理發言人
姓名：劉至誠
職稱：董事長
電話：(04)2302-6088#303
電子郵件信箱：acc@haiwan.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：台北市中正區忠孝西路一段 6 號 6 樓
網址：<http://www.gfortune.com.tw>
電話：(02)2383-6924

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.haiwan.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.....	157
伍、 營運概況.....	171
陸、 財務概況.....	190
柒、 財務狀況及經營結果之檢討分析與風險事項.....	202
捌、 特別記載事項.....	206
玖、 重大影響事項.....	208

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 105 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，近年陸續加入不動產事業部、及飯店觀光業，104 年度，本公司之飯店觀光事業部在投資深坑假日飯店、中科大飯店、新中科事業(股)公司及后豐商務會館(股)公司等獲利穩定成長；不動產事業部則是完成八大景與景泰然二建案之建造，公司已對未來作一個全面性之規劃與準備。在全體同仁的努力下，海灣去年的營運績效優異，稅後淨利大幅成長。股東權益報酬率達 24.64%，2015 年海灣每股稅後盈餘 (EPS) 為新台幣 14.15 元，再創新高；。顯示海灣的經營理念與營運成果備受肯定。以下謹簡要說明過去一年海灣事業領域之經營實績與未來展望，向各位報告如下：

一、一〇四年度營業結果

(一)營業計畫實施成果

營業收入：104 年度營業收入淨額為新台幣 133,893 仟元，稅後純益為新台幣 313,701 仟元。

(二)預算執行情形

本公司 104 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		103年度	104年度
財務收支	營業收入淨額	199,523	133,893
	營業毛利	139,048	86,548
	稅後淨利	13,283	313,701
獲利能力	資產報酬率(%)	1.78	8.97
	股東權益報酬率(%)	1.20	24.64
	占實收資本比率(%)	營業利益	3.45
		稅前純益	150.91
	純益率(%)	6.66	234.29
	每股盈餘(元)	0.17	14.15

二、一〇四年度營業計畫概要

(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，目前業已連續四年獲利，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，並尋找相關業務投資以創造利益。

(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業務外，並積極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

往後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，八大景及景泰然建案已陸續於完工，將對外銷售以擴充營運及營建資金、同時持續開發新建案及尋找新的投資標的，以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。

海灣穩健優異的營運績效，是公司全體同仁長期努力不懈的結果；同時我們也由衷感謝客戶、供應商、股東及社會大眾對海灣的支持。相信全體經營團隊必當繼續帶領同仁朝策略目標前進，傳承海灣精神，履行企業社會責任，不斷精進營運績效與獲利能力，以具體成果展現海灣的實力，使海灣成為令員工引以為榮，在國際間受人尊敬的企業。

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 | <ul style="list-style-type: none">● 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 | <ul style="list-style-type: none">● 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 | <ul style="list-style-type: none">● 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 | <ul style="list-style-type: none">● 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 | <ul style="list-style-type: none">● 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 | <ul style="list-style-type: none">● 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。● 轉投資測試廠分特（股）公司，持有股權 18%。 |
| 民國 91 年 | <ul style="list-style-type: none">● 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。 |

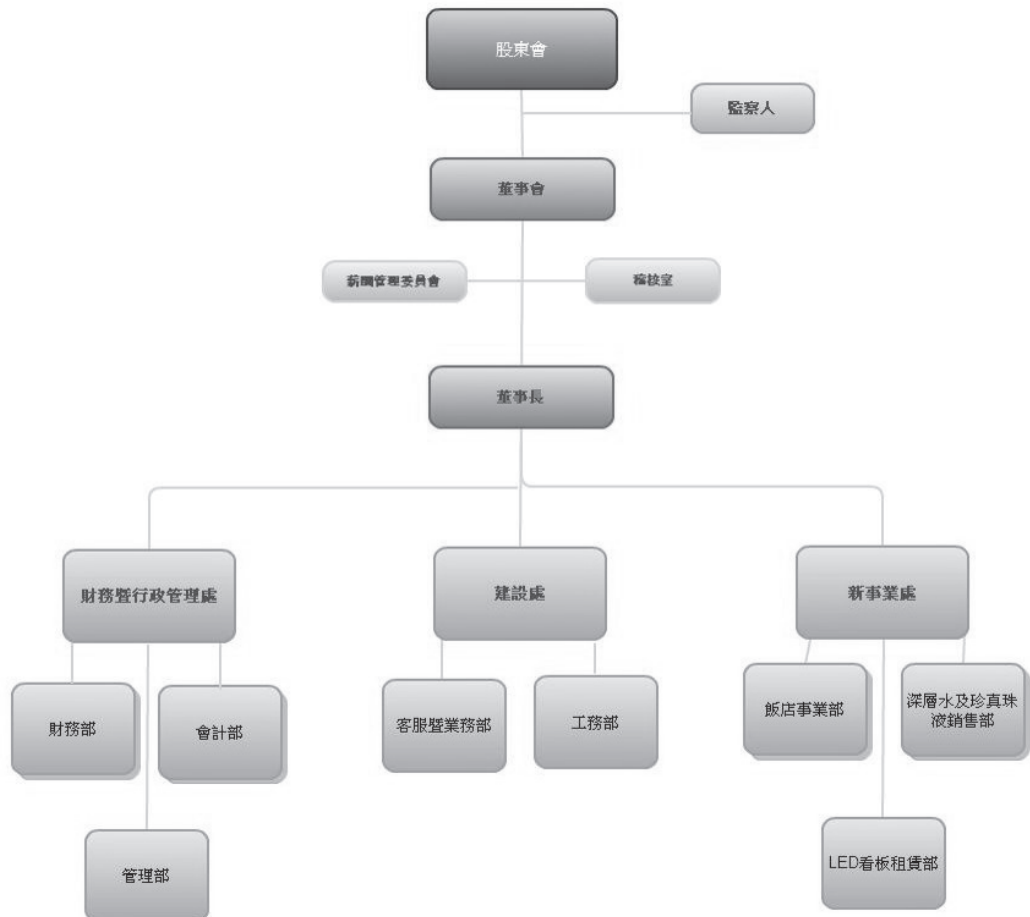
- 民國 92 年
- 今週刊列名本公司為全台灣最賺錢未上市公司第 44 名。
 - 引進專業獨立董監事，董事長職務由第一半導體(新加坡)公司法人代表蔣爵恩先生擔任。
 - 盈餘轉增資新台幣貳仟陸佰伍拾萬伍佰壹拾元整，實收資本額增加為新台幣參億陸仟柒佰壹拾伍萬肆仟壹佰伍拾元整。
 - 開發成功第六代 ASIC IC 及 P-003 記憶體模組測試卡。
 - 轉投資迪波科技(股)公司，持有股權 18%。
 - 取得記憶體測試卡台灣專利。
 - 獲選第八屆「中華民國傑出企業領導人金峰獎」及獲選第五屆「傑出中小企業家金典獎」。
 - 櫃檯買賣中心核准登錄為興櫃股票。
- 民國 93 年
- 商業週刊 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 年末上市公司獲利 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台幣 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台幣 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台幣 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。
- 民國 98 年
- 9 月份奉准變更公司名稱為『海灣國際科技股份有限公司』
 - 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台幣 206,275 仟元。
- 民國 103 年
- 公司債行使轉換 26,700 仟元，實收資本額增加為新台幣 217,085 仟元。
 - 董事改任：個人董事王冠霖辭任，由海功建設(股)公司(代表人:王慶津)擔任。
- 民國 104 年
- 董監改選，新就任董事六席：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:陳錫應)、金石獎建設股份有限公司(代表人:高永棋)海功建設股份有限公司(代表人:王慶津)&及獨立董事一席：章志福及監察人三席：魏耀文、林邦蒼、劉靜宜。
 - 董事改派：金石獎建設股份有限公司(代表人:高永棋)改由(代表人:黃志鴻)擔任。
 - 增列一席獨立董事，吳志浩先生擔任。

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、教育訓練等相关事宜；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	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	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

105 年 03 月 31 日

職稱 (註1)	國籍或註冊地	姓名	選(就)任日期	任期	初選日期 (註2)	選任時持有股份		現在持有股數		配偶、未成年子女現在持有股份		利用他人名義持有股份		主要經(學)歷 (註3)	目前兼任本公司及其他公司之職務	具配偶或二親等以內關係之其他主管、董事或監察人		
						股數	持股比率	股數	持股比率	股數	持股比率	股數	持股比率			職稱	姓名	關係
董事長兼總經理	台灣	金石興建設(股)有限公司 代表人：劉至誠	104.06.16	3年	97.08.22	2,605,277	12%	1,658,277	7.64%	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
董事	台灣	金石興建設(股)有限公司 代表人：林明志	104.06.16	3年	97.08.22	5,106,991	14.59%	1,658,277	7.64%	0	0	0	0	逢甲大學水利系	無	無	無	無
董事	台灣	金石興建設(股)有限公司 代表人：陳錫應	104.06.16	3年	104.6.16	5,106,991	14.59%	1,658,277	7.64%	0	0	0	0	第一科技大學營建工程系	唐宸營造有限公司董事長	無	無	無
董事	台灣	金石興建設(股)有限公司 代表人：洪梓原	101.06.19	3年	97.08.22	5,106,991	14.59%	0	0	0	0	0	0	嶺東商專會統科	海灣國際開發(股)公司主任	無	無	無
董事	台灣	金石興建設(股)有限公司 代表人：高永棋	104.06.16	0.5年	104.6.16	0	0	0	0	0	0	0	0	義守大學財金系	海灣國際開發(股)公司特助	無	無	無
董事	台灣	金石興建設(股)有限公司 代表人：黃志鴻	104.11.06	2.58年	104.11.6	0	0	1,658,277	7.64%	0	0	0	0	成功大學會研所	海灣國際開發(股)公司	無	無	無
董事	台灣	海功建設(股)有限公司 代表人：王慶津	104.06.16	3年	104.06.16	3,771,523	17.37%	2,056,523	9.47%	0	0	0	0	政治大學會計系	無	無	無	無
董事	台灣	金石興建設(股)有限公司 代表人：謝金爵	101.06.19	3年	97.08.22	5,106,991	14.59%	0	0	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

獨立董事	台灣	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
獨立董事	台灣	代表人： 章志福	102.02.26	3年	102.02.26	0	0	0	0	0	0	0	0	嘉義農專 森林科	百佑景觀園藝有 限公司董事	無	無	無
獨立董事	台灣	吳志浩	104.10.1	2.75年	104.10.1	0	0	0	0	0	0	0	0	大甲高工 美工科	奕境室內設 計工程有限 公司董事長	無	無	無
監察人	台灣	林邦蒼	104.06.16	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	台灣	魏耀文	104.06.16	3年	97.08.22	402,397	1.85%	402,397	1.85%	0	0	0	0	逢甲大學 機械系	臺灣生化科技(股) 公司監察人 金石獎建設(股) 公司監察人	無	無	無
監察人	台灣	劉靜宜	104.6.16	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

註1：法人股東應將法人股東名稱及代表人分別列示(屬法人股東代表者，應註明法人股東名稱)，並應填列下表一。

註2：填列首次擔任公司董事或監察人之時間，如有中斷情事，應附註說明。

註3：與擔任目前職位相關之經歷，如於前揭期間曾於查核簽證會計師事務所或關係企業任職，應敘明其擔任之職稱及負責之職務。

註4：董事改派：金石獎建設股份有限公司(代表人:高永棋)改由(代表人:黃志鴻)擔任。

註5：104.10.1 增列一席獨立董事，吳志浩先生擔任。

法人股東之主要股東

105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	-

董事及監察人所具專業知識及獨立性

姓名 (註1)		條件	是否具有五年以上工作經驗			符合獨立性情形										兼任其他 公開發行 公司獨立 董家數		
			及下列專業資格	商務、財務、會計或公司業務所須相關私立大專院校講師以上	法官、檢察官、律師、會計師或其他與公司業務所需之國家考試及格領有證書之專門職業及技術人員	商務、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	
						✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	無
						✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	無
						✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	無
						✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	無
						✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	無
						✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	無
						✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	無
						✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	無
						✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	無
						✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	無
						✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	無
						✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	無
						✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	無
						✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	無
						✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	無
						✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	無
						✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	無
						✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	無
						✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	無
						✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	無
						✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	無
						✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	無
						✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	無
						✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	無
						✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	無
						✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	無
						✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	無
						✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	無
						✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	無
						✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	無
						✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	無
						✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	無
						✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	無
						✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	無
						✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	無
						✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	無
						✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	無
						✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	無
						✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	無
						✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	無
						✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	無
						✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	無
						✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	無
						✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	無
						✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	無
						✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	無
						✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	無
						✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	無
						✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	無
						✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	無
						✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	無
						✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	無
						✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	無
						✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	無
						✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	無
						✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	無
						✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	無
						✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	無
						✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	無
						✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	無
						✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	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) 非公司之關係企業之董事、監察人(但如為公司之母公司、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親屬。

- (5) 非直接持有公司已發行股份總額百分之五以上法人股東之董事、監察人或受僱人，或持股前五名法人股東之董事、監察人或受僱人。
- (6) 非與公司有財務或業務往來之特定公司或機構之董事（理事）、監察人（監事）、經理人或持股百分之五以上股東。
- (7) 非為公司或關係企業提供商務、財務、會計等服務或諮詢之專業人士、獨資、合夥、公司或機構之企業主、合夥人、董事（理事）、監察人（監事）、經理人及其配偶。但依股票上市或於證券商營業處所買賣公司薪資報酬委員會設置及行使職權辦法第七條履行職權之薪資報酬委員會成員，不在此限。
- (8) 未與其他董事間具有配偶或二親等以內之親屬關係。
- (9) 未有公司法第 30 條各款情事之一。
- (10) 未有公司法第 27 條規定以政府、法人或其代表人當選。

(二)總經理、副總經理、協理、各部門及分支機構主管資料

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 (學) 歷	目 前 兼 任 其他公司之職務	具配偶或二親等以內關係之經理人		
			股 數	持 股(%)	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	成功大學會計研究所 建拓會計師事務所 審計經理	無	無	無	無
稽核主管	王秀華	104.7.8	0	0	0	0	0	0	台灣中小企銀/證券稽核	無	無	無	無

單位：股
105 年 03 月 31 日

(三)最近年度(一〇四年)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

單位：新台幣仟元														104 年 12 月 31 日													
職 稱		姓 名		董事酬金				A、B、C 及 D 等四項總額占稅後純益之比例(註 11)				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 11)		有無領取來自子公司以外轉投資事業酬金(註 12)							
				報酬(A) (註 2)	退職退休金 (B)	董事酬勞 (C)(註 3)	業務執行費用(D)(註 4)	退職退休金(F)	員工酬勞(G)(註 6)	員工認股權憑證得認購股數(H)(註 7)	取得限制員工權利新股股數(I)(註 13)	本公司	財務報告內所有公司(註 8)	本公司	財務報告內所有公司(註 8)												
董事長兼總經理	金石興建設(股)有限公司	本公司	財務報告內所有公司(註 8)	本公司	財務報告內所有公司(註 8)	本公司	財務報告內所有公司(註 8)	本公司	財務報告內所有公司(註 8)	本公司	現金金額	股票金額	本公司	財務報告內所有公司(註 8)	本公司	財務報告內所有公司(註 8)	0	3278	0	0							
董事	金石興建設(股)有限公司	本公司	財務報告內所有公司(註 8)	本公司	財務報告內所有公司(註 8)	本公司	財務報告內所有公司(註 8)	本公司	財務報告內所有公司(註 8)	本公司	現金金額	股票金額	本公司	財務報告內所有公司(註 8)	本公司	財務報告內所有公司(註 8)	0	3278	0	0							
董事	金石興建設(股)有限公司	本公司	財務報告內所有公司(註 8)	本公司	財務報告內所有公司(註 8)	本公司	財務報告內所有公司(註 8)	本公司	財務報告內所有公司(註 8)	本公司	現金金額	股票金額	本公司	財務報告內所有公司(註 8)	本公司	財務報告內所有公司(註 8)	0	3278	0	0							
董事	金石興建設(股)有限公司	本公司	財務報告內所有公司(註 8)	本公司	財務報告內所有公司(註 8)	本公司	財務報告內所有公司(註 8)	本公司	財務報告內所有公司(註 8)	本公司	現金金額	股票金額	本公司	財務報告內所有公司(註 8)	本公司	財務報告內所有公司(註 8)	0	3278	0	0							
董事	金石興建設(股)有限公司	本公司	財務報告內所有公司(註 8)	本公司	財務報告內所有公司(註 8)	本公司	財務報告內所有公司(註 8)	本公司	財務報告內所有公司(註 8)	本公司	現金金額	股票金額	本公司	財務報告內所有公司(註 8)	本公司	財務報告內所有公司(註 8)	0	3278	0	0							
董事	金石興建設(股)有限公司	本公司	財務報告內所有公司(註 8)	本公司	財務報告內所有公司(註 8)	本公司	財務報告內所有公司(註 8)	本公司	財務報告內所有公司(註 8)	本公司	現金金額	股票金額	本公司	財務報告內所有公司(註 8)	本公司	財務報告內所有公司(註 8)	0	3278	0	0							
董事	金石興建設(股)有限公司	本公司	財務報告內所有公司(註 8)	本公司	財務報告內所有公司(註 8)	本公司	財務報告內所有公司(註 8)	本公司	財務報告內所有公司(註 8)	本公司	現金金額	股票金額	本公司	財務報告內所有公司(註 8)	本公司	財務報告內所有公司(註 8)	0	3278	0	0							
董事	金石興建設(股)有限公司	本公司	財務報告內所有公司(註 8)	本公司	財務報告內所有公司(註 8)	本公司	財務報告內所有公司(註 8)	本公司	財務報告內所有公司(註 8)	本公司	現金金額	股票金額	本公司	財務報告內所有公司(註 8)	本公司	財務報告內所有公司(註 8)	0	3278	0	0							

註 10：應揭露合併報告內所有公司(包括本公司)給付本公司每位董事各項酬金總額，於所歸屬級距中揭露董事姓名。

註 11：稅後純益係指最近年度之稅後純益；已採用國際財務報導準則者，稅後純益係指最近年度個體或個別財務報告之稅後純益。

註 12：a.本欄應明確填列公司董事領取來自子公司以外轉投資事業相關酬金金額。

b.公司董事如有領取來自子公司以外轉投資事業相關酬金者，應將公司董事於子公司以外轉投資事業所領取之酬金，併入酬金級距表之「所有轉投資事業」。

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

註 13：係指截至年報刊印日止董事兼任員工（包括兼任總經理、副總經理、其他經理人及員工）取得限制員工權利新股數，除填列本表外，尚應填列附表十五之一。

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

酬金級距表

給付本公司各個董事酬金級距	董事姓名			
	前四項酬金總額(A+B+C+D)		前七項酬金總額(A+B+C+D+E+F+G)	
	本公司(註9)	財務報告內所有公司(註10) I	本公司(註9)	財務報告內所有公司(註10) J
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-陳錫應、金石獎建設-高永棋、金石獎建設-黃志鴻、金石獎建設-洪梓原、金石獎建設-謝金靜、海功建設-王慶津、吳志浩、章志福、李正新	金石獎建設-劉至誠、金石獎建設-林明志、金石獎建設-陳錫應、金石獎建設-高永棋、金石獎建設-黃志鴻、金石獎建設-洪梓原、金石獎建設-謝金靜、海功建設-王慶津、吳志浩、章志福、李正新	金石獎建設-劉至誠、金石獎建設-林明志、金石獎建設-陳錫應、金石獎建設-高永棋、金石獎建設-洪梓原、金石獎建設-謝金靜、海功建設-吳志浩、章志福、李正新	金石獎建設-劉至誠、金石獎建設-林明志、金石獎建設-陳錫應、金石獎建設-高永棋、金石獎建設-黃志鴻、金石獎建設-洪梓原、金石獎建設-謝金靜、海功建設-王慶津、吳志浩、章志福、李正新
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	11 人	11 人	11 人	11 人

(2) 監察人之酬金

104 年 12 月 31 日
單位：新台幣仟元

職稱	姓名	監察人酬金						A、B 及 C 等三項總額 占稅後純益之比例 (註 8)	有無領取來自 子公司以外轉 投資事業酬金 (註 9)
		報酬(A) (註 2)		酬勞(B) (註 3)		業務執行費用(C) (註 4)			
		本公司	財務報告內 所有公司 (註 5)	本公司	財務報告內 所有公司 (註 5)	本公司	財務報告內 所有公司 (註 5)		
監察人	林邦蒼	0	0	0	0	0	0	0	0
監察人	魏耀文	0	0	0	0	0	0	0	0
監察人	劉靜宜	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	
	前三項酬金總額	
	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 104 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 104 年度盈餘分配議案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 104 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

104 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)		員工酬勞金額 (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額		取得限制員工新股數		有無領取自公司以轉投資事業之酬金
		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	現金金額	股票金額	現金金額	股票金額	本公司	財務報表內所有公司	本公司	財務報表內所有公司	本公司	財務報表內所有公司	
總經理	劉至誠	2,800	0	0	0	450	0	0	0	0	0	1.03%	0	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占個體或個別財務報告稅後純益比例之分析並說明給付酬金之政策、標準與組合、訂定酬金之程序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占個體或個別財務報告稅後純益比例之分析

年 度 身 分	103年度		104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	27.10%	-	1.03%	-

(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（104 年度）董事會開會 7 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	7	0	100%	104 年 6 月 16 日連任
董事	金石獎建設(股)公司 代表人：林明志	7	0	100%	104 年 6 月 16 日連任
董事	金石獎建設(股)公司 代表人：謝金靜	3	3	0%	101 年 6 月 19 日就任
董事	金石獎建設(股)公司 代表人：洪梓原	3	3	100%	102 年 1 月 18 日就任
董事	金石獎建設(股)公司 代表人：高永棋	3	3	100%	104 年 6 月 16 日改選就任 104 年 11 月 6 日辭任
董事	金石獎建設(股)公司 代表人：陳錫應	2	2	50%	104 年 6 月 16 日改選就任
董事	金石獎建設(股)公司 代表人：黃志鴻	0	0	0%	104 年 11 月 6 日改派就任
董事	海功建設(股)公司 代表人：王慶津	4	0	57%	104 年 11 月 06 日連任
獨立董事	吳志浩	1	1	100%	104 年 10 月 01 日補選就任
獨立董事	章志福	7	7	100%	104 年 6 月 16 日連任
獨立董事	李正新	3	3	100%	102 年 2 月 26 日改選就任
監察人	林邦蒼	7	7	100%	104 年 6 月 16 日連任
監察人	魏耀文	7	7	100%	104 年 6 月 16 日連任
監察人	劉靜宜	7	7	100%	104 年 6 月 16 日連任
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（104 年度）董事會開會 7 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	7	100%	連任
監察人	林邦蒼	7	100%	連任
監察人	劉靜宜	7	100%	連任

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

公司治理運作情形及其與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因

評估項目	運作情形(註1)			與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
一、公司是否依據「上市上櫃公司治理實務守則」訂定並揭露公司治理實務守則？	V		本公司於104年制定治理實務守則並依規定揭露公司治理實務守則。	與上市上櫃公司治理實務守則規定相符
二、公司股權結構及股東權益 (一) 公司是否訂定內部作業程序處理股東建議、疑義、糾紛及訴訟事宜，並依程序實施？	V		(一) 本公司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) 公司是否掌握實際控制公司之主要股東及主要股東之最終控制者名單？	V		(二) 本公司隨時掌握董事、監察人、經理人及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) 公司是否建立、執行與關係企業間之風險控管及防火牆機制？	V		(三) 本公司已制定「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。	與上市上櫃公司治理實務守則規定相符
(四) 公司是否訂定內部規範，禁止公司內部人利用市場上未公開資訊買賣有價證券？	V		(四) 本公司訂有誠信指南本公司人員應遵守證券交易法之規定，不得利用所知悉之未公開資訊從事內線交易，亦不得洩露予他人，以防止他人利用該未公開資訊從事內線交易。	與上市上櫃公司治理實務守則規定相符

評估項目	運作情形(註1)			與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
三、董事會之組成及職責 (一) 董事會是否就成員組成擬訂多元化方針及落實執行？ (二) 公司除依法設置薪資報酬委員會及審計委員會外，是否自願設置其他各類功能性委員會？ (三) 公司是否訂定董事會績效評估辦法及其評估方式，每年並定期進行績效評估？ (四) 公司是否定期評估簽證會計師獨立性？	V	V	(一) 本公司本公司明白並深信董事會成員多元化對提升公司的表現素質裨益良多，本公司亦依此方向執行。 (二) 本公司目前並無設置其他各類功能性委員會。 (三) 本公司董事會出席率正常效率良好，目前並無訂定董事會績效評估辦法。 (四) 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大致相符
四、公司是否建立與利害關係人溝通管道，及於公司網站設置利害關係人專區，並妥適回應利害關係人所關切之重要企業社會責任議題？	V		本公司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
五、公司是否委任專業股務代辦機構辦理股東會事務？	V		本公司委由富邦證券股份有限公司為代辦機構辦理股東會事務。	與上市上櫃公司治理實務守則規定相符

評估項目	運作情形(註1)		與上市上櫃公司治理實務 守則差異情形及原因										
	是	否											
六、資訊公開 (一) 公司是否架設網站，揭露財務業務及公 司治理資訊？	V	(一) 本公司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。	與上市上櫃公司治理實務 守則規定相符										
(二) 公司是否採行其他資訊揭露之方式（如 架設英文網站、指定專人負責公司資訊 之蒐集及揭露、落實發言人制度、法人 說明會過程放置公司網站等）？	V	(二) 本公司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。	與上市上櫃公司治理實務 守則規定相符										
七、公司是否有其他有助於瞭解公司治理運作 情形之重要資訊（包括但不限於員工權 益、僱員關懷、投資者關係、供應商關係、 利害關係人之權利、董事及監察人進修之 情形、風險管理政策及風險衡量標準之執 行情形、客戶政策之執行情形、公司為董 事及監察人購買責任保險之情形等）？	V	(1) 員工權益：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。 (2) 僱員關懷：本公司設有「人事室」，提供員工相關之直接協助服務、諮商轉介服務、心 理、興趣、生涯等量表施測等協助服務。 (3) 投資者關係：本公司設置發言人專職處理，亦設有服務單位協助處理及提供服務。 (4) 供應商關係：本公司與供應商之間維持穩定良好的關係。 (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，保持暢通之溝通管道。 (6) 董監事進修情形： <table><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><tr><td>104</td><td>高永棋</td><td>證券暨期貨市場 發展基金會</td><td>內部人股權宣導 說明會</td><td>3小時</td></tr></table>	年度	參與人員	進修單位	課程名稱	上課時數	104	高永棋	證券暨期貨市場 發展基金會	內部人股權宣導 說明會	3小時	與上市上櫃公司治理實務 守則規定相符
年度	參與人員	進修單位	課程名稱	上課時數									
104	高永棋	證券暨期貨市場 發展基金會	內部人股權宣導 說明會	3小時									
(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。													

(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 員會成 員家數	備註 (註 3)
		商務、法 務、會計 師或會計 師事務所 業務所需 之材料系 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 及合格證 書之專業 技術人員	具有商務、 法務、會計 師或會計 師事務所 業務所需 之材料系 之公私立 大專院校 講師以上	1	2	3	4	5	6	7	8		
獨立董事	章志福			✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓		✓
其他	歐信義			✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓		
其他	游靖珣 (註 4)			✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓		
獨立董事	吳志浩 (註 5)			✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓		✓

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 4：104 年 10 月 23 日辭任。

註 5：104 年 11 月 6 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：104 年 9 月 4 日至 107 年 06 月 15 日，最近年度（104 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	游靖珣	2	0	100%	104 年 10 月 23 日辭任。
委員	吳志浩	0	0	0%	104 年 11 月 6 日新任。
其他應記載事項：					
一、 董事會如不採納或修正薪資報酬委員會之建議，應敘明董事會日期、期別、議案內容、董事會決議結果以及公司對薪資報酬委員會意見之處理(如董事會通過之薪資報酬優於薪資報酬委員會之建議，應敘明其差異情形及原因)。					
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。					

履行社會責任情形

-27-

評估項目	運作情形(註1)			與上市上櫃公司企業社會責任實務守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明(註2)	
(二) 公司是否依其產業特性建立合適之環境管理制度？	V		(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，本公司負責監督之責。	
(三) 公司是否注意氣候變遷對營運活動之影響，並執行溫室氣體盤查、制定公司節能減碳及溫室氣體減量策略？	V		(三) 本公司積極響應政府節能減碳夏季空調維持26度冬季以自然風以達節能減碳及溫室氣體減量。	
三、維護社會公益				
(一) 公司是否依照相關法規及國際人權公約，制定相關之管理政策與程序？	V		(一) 公司員工政策依循勞基法，所有員工工平等公平對待，並設有職工福利委員會，保障員工權益。	與上市上櫃公司企業社會責任實務守則規定相符
(二) 公司是否建置員工申訴機制及管道，並妥適處理？	V		(二) 公司內部定期會議及員工信箱，員工申訴機制及管道之無礙。	
(三) 公司是否提供員工安全與健康之工作環境，並對員工定期實施安全與健康教育？	V		(三) 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。	
(四) 公司是否建立員工定期溝通之機制，並以合理方式通知對員工可能造成重大影響之營運變動？	V		(四) 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。	
(五) 公司是否為員工建立有效之職涯能力發展培訓計畫？	V		(五) 管理部定期對同仁予以審核及相關教育訓練以培訓計畫人才之專業化。	

評估項目	運作情形(註1)			與上市上櫃公司企業社會責任實務守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明(註2)	
(六) 公司是否就研發、採購、生產、作業及服務流程等制定相關保護消費者權益政策及申訴程序？	V		(六)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速的服務。	
(七) 對產品與服務之行銷及標示，公司是否遵循相關法規及國際準則？	V		(七)公司對於所銷售的建築之產品規劃設計與行銷文件，提供消費者國際水準的產品並符合各項法規之規範。	
(八) 公司與供應商來往前，是否評估供應商過去有無影響環境與社會之紀錄？	V		(八)本公司在擇定供應商首以評鑑優良之供應廠商並重視對社會之責任。	
(九) 公司與其供應商之契約是否包含供應商如涉及違反其企業社會責任政策，且對環境與社會有顯著影響時，得隨時終止或解除契約之條款？	V		(九)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。	
四、加強資訊揭露 (一) 公司是否於其網站及公開資訊觀測站等處揭露具攸關性及可靠性之企業社會責任相關資訊？	V		(一)本公司於年報揭露企業社會責任之相關資訊。	與上市上櫃公司企業社會責任實務守則規定相符
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				
六、其他有助於瞭解企業社會責任運作情形之重要資訊： 環境保護： 各項建築積極引進綠建築、綠建材、健康住宅等觀念。 社區參與： 本公司不定期舉辦社區聯誼及相關活動。				

評估項目	運作情形(註1)		與上市上櫃公司企業社會責任實務守則差異情形及原因
	是	否	
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 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			
七、公司企業社會責任報告書如有通過相關驗證機構之查證標準，應加以敘明：無			

(六) 落實誠信經營情形

落實誠信經營情形

評估項目	運作情形(註1)		與上市上櫃公司誠信經營守則差異情形及原因
	是	否	
一、訂定誠信經營政策及方案 (一) 公司是否於規章及對外文件中明示誠信經營之政策、作法，以及董事會與管理階層積極落實經營政策之承諾？	V		(一) 與上市上櫃公司誠信經營守則規定相符。
(二) 公司是否訂定防範不誠信行為方案，並於各方案內明定作業程序、行為指南、違規之懲戒及申訴制度，且落實執行？		V	(二) 未來將配合法令規定予以執行。

評估項目	運作情形(註1)			與上市上櫃公司誠信經營守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
(三) 公司是否對「上市上櫃公司誠信經營守則」第七條第二項各款或其他營業範圍內具較高不誠信行為風險之營業活動，採行防範措施？		V	序。 (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、款待或其他不正當利益。	(三) 未來將配合法令規定予以執行。
二、落實誠信經營 (一) 公司是否評估往來對象之誠信紀錄，並於其與往來交易對象簽訂之契約中明訂誠信行為條款？ (二) 公司是否設置隸屬董事會之推動企業誠信經營專(兼)職單位，並定期向董事會報告其執行情形？ (三) 公司是否制定防止利益衝突政策、提供適當陳述管道，並落實執行？ (四) 公司是否為落實誠信經營已建立有效的會計制度、內部控制制度，並由內部稽核單位定期查核，或委託會計師執行查核？	V	V	(一) 本公司與廠商及客戶訂商業契約時，即進行包含誠信行為在內的各種評估，並於確認合作後遵守本公司所訂之各種誠信相關規定。 (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。 (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。 (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。	未來將配合法令規定予以執行。

評 估 項 目	運作情形(註1)			與上市上櫃公司誠信經營守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
(五) 公司是否定期舉辦誠信經營之內、外部之教育訓練？	V		(五) 本公司不定期宣導集團人員遵守誠信經營之規定。	
三、公司檢舉制度之運作情形 (一) 公司是否訂定具體檢舉及獎勵制度，並建立便利檢舉管道，及針對被檢舉對象指派適當之受理專責人員？ (二) 公司是否訂定受理檢舉事項之調查標準作業程序及相關保密機制？ (三) 公司是否採取保護檢舉人不因檢舉而遭受不當處置之措施？		V	本公司尚未設建立檢舉管道及違誠誠信經營規定之懲戒及申訴制度。	未來將配合法令規定予以執行。
四、加強資訊揭露 (一) 公司是否於其網站及公開資訊觀測站，揭露其所訂誠信經營守則內容及推動成效？	V		本公司按照法令上傳公司資訊至公開資訊觀測站。	與上市上櫃公司誠信經營守則規定相符。
五、公司如依據「上市上櫃公司誠信經營守則」訂有本身之誠信經營守則者，請敘明其運作與所訂守則之差異情形：本公司於 104 年制訂臺灣國際開發股份有限公司誠信經營作業程序及行為指南以供遵循				
六、其他有助於瞭解公司誠信經營運作情形之重要資訊：(如公司檢討修正其訂定之誠信經營守則等情形)				
(一) 本公司遵守上市上櫃相關規章及相關法令，以作為落實誠信經營之基本。				
(二) 本公司董事應秉持高度自律，對於會議事項，與其自身或其代表之法人有利害關係，致有害於公司利益之虞時，不得加入討論及表決，且討論及表決時應予迴避，並不得代理其他董事行使其表決權。				

註 1：運作情形不論勾選「是」或「否」，均應於摘要說明欄位敘明。

(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：105年3月25日



本公司民國104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「公開發行公司建立內部控制制度處理準則」（以下簡稱「處理準則」）規定之內部控制制度有效性之判斷項目，判斷內部控制制度之設計及執行是否有效。該「處理準則」所採用之內部控制制度判斷項目，係為依管理控制之過程，將內部控制制度劃分為五個組成要素：1.控制環境，2.風險評估及回應，3.控制作業，4.資訊及溝通，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104年12月31日註2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及公開說明書之主要內容，並對外公開。上述公開之內容如有虛偽、隱匿等不法情事，將涉及證券交易法第二十條、第三十二條、第一百七十一條及第一百七十四條等之法律責任。

七、本聲明書業經本公司民國105年3月25日董事會通過，出席董事七人中，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.	104.03.27	董事會議	1. 出具本公司「內部控制制度聲明書」。 2. 通過本公司 2015 年度營運計劃案。 3. 通過本公司 103 年度營業報告書及財務報表案。 4. 通過本公司 103 年度盈餘分配案。 5. 全面改選董事暨監察人案。 6. 提名 104 年度股東常會獨立董事候選人名單案。 7. 解除本公司新任董事及其代表人競業禁止之限制案。 8. 訂定本公司召開 104 年股東常會相關事宜案。
2.	104.04.24	董事會議	1. 派任中科大飯店及新中科事業(股)公司三席法人董事代表案。 2. 修改「取得或處分資產處理程序」部份條文案。 3. 修改「董事會議事規則」部份條文案。 4. 修改「與特定公司、集團企業及關係人交易作業程序」部份條文案。 5. 修改「印鑑管理辦法」部份條文案。 6. 增訂子公司資金貸與他人作業程序案。 7. 增列 104 年股東常會召集事由案。
3.	104.05.05	董事會議	1. 審查本公司獨立董事候選人資格案。 2. 討論本公司 104 年度第一季財務報表案。 3. 向合庫銀行西台中分行申請授信融資額度新台幣三億伍仟萬元整案。 4. 向華南銀行五權分行，申請授信融資額度新台幣三億伍仟萬元整案。 5. 修改 104 年股東常會召集地點案。
4.	104.06.16	董事會議	1. 選舉本公司新任董事長案。
5.	104.08.11	董事會議	1. 稽核人員聘任案。 2. 修改「公司章程」部份條文案。 3. 修改「內部重大資訊處理作業程序」部份條文案。

			4. 深坑假日飯店貸款展期案，提請 討論。 5. 補選一席獨立董事案。 6. 提名 104 年第一次股東臨時會獨立董事候選人名單案，。 7. 訂定本公司召開 104 年第一次股東臨時會相關事宜案。
6.	104.09.04	董事會議	1. 103 年度盈餘分配修正案。 2. 審查 104 年第一次股東臨時會獨立董事候選人資格案。 3. 增列 104 年第一次股東臨時會召集事由案。 4. 委任薪資報酬委員會成員案。
7.	104.11.06	董事會議	1. 修改董事會議事規則條文案。 2. 修改薪資報酬委員會組織規程名稱案。 3. 訂定誠信經營作業程序及行為指南條文案。 4. 訂定道德行為準則條文案。 5. 訂定公司治理實務守則條文案。 6. 訂定申請暫停及恢復交易作業程序條文案。 7. 訂定獨立董事之職責範疇規則條文案。 8. 訂定董事、監察人進修推行要點條文案。 9. 訂定公司提升自行編製財務報告能力計畫書案。 10. 委任薪資報酬委員會成員案。 11. 105 年度稽核計畫案。 12. 派任舞波比餐飲有限公司一席法人董事代表案。

(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)： 105 年 04 月 30 日

職稱	姓名	到任日期	解任日期	辭職或解任原因
稽核主管	白雅琪	102.05.07	104.07.03	辭職
稽核主管	王秀華	104.07.08	104.11.27	辭職

(十二)公司 104 年度股東常會

(1) 時間：中華民國 104 年 6 月 16 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 103 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 103 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	國內第三次有擔保轉換公司債發行情形報告	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
4	通過解除新任董事及其代表人競業禁止之限制案。	經出席徵詢全體出席股東無異議照案通過	已修訂
5	修訂「董事會議事規則」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

公司 104 年度股東臨時會

(1) 時間：中華民國 104 年 10 月 1 日上午九時三十分

(2) 重要決議：

項	議案	決議	執行情形
1	補選舉獨立董事一席	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	103 年度盈餘分配修正案	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

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	104 年度	

會計師公費資訊

金額單位：新臺幣千元

會計師事務所名稱	會計師姓名	審計公費	非審計公費					會計師查核期間	備註
			制度設計	工商登記	人力資源	其他(註2)	小計		
安侯建業聯合會計師事務所	張字信	1300						104 年度	
	郭士華							104 年度	

註 1：本年度本公司若有更換會計師或會計師事務所者，應請分別列示查核期間，及於備註欄說明更換原因，並依序揭露所支付之審計與非審計公費等資訊。

註2：非審計公費請按服務項目分別列示，若非審計公費之「其他」達非審計公費合計金額25%者，應於備註欄列示其服務內容。

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	-	-	-
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：無

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

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

董事、監察人、經理人及大股東股權變動情形

單位：股

職稱	姓名	104 年度		當年度截至 105 年 4 月 29 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	金石獎建設股份有限公司 代表人：劉至誠	(947,000)	-	-	-
董事	金石獎建設股份有限公司 代表人：林明志	(947,000)	-	-	-
董事	金石獎建設股份有限公司 代表人：陳錫應	(947,000)	-	-	-
董事	金石獎建設股份有限公司 代表人：黃志鴻	(947,000)	-	-	-
董事	海功建設有限公司 代表人：王慶津	(1,715,000)	-	-	-
監察人	魏耀文	0	-	-	-
監察人	劉靜宜	0	-	-	-
監察人	林邦蒼	0	-	-	-
總經理	劉至誠	0	-	-	-
獨立董事	章志福	0	-	-	-
獨立董事	吳志浩	0	-	-	-
財務主管	黃志鴻	0	-	-	-
會計主管	黃志鴻	0	-	-	-

(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	
海功建設有限公司	2,056,523	9%	-	-	-	-	劉至誠	董事長	無
海功建設有限公司代表人:劉至誠	183,121	0.84%	-	-	-	-	劉至誠	董事長	無
金石獎建設股份有限公司	1,658,277	7%	-	-	-	-	劉至誠	董事長	無
金石獎建設股份有限公司代表人:劉至誠	183,121	0.84%	-	-	-	-	劉至誠	董事長	無
彭大紅	1,633,201	7%	-	-	-	-	-	-	無
匯豐託管金英証券(香港)有限公司戶	1,591,000	7%	-	-	-	-	-	-	無
吳俐賢	1,460,000	6%	-	-	-	-	-	-	無
江黃麗珠	972,000	4%	-	-	-	-	-	-	無
海灣生化科技股份有限公司	960,713	4%	-	-	-	-	魏耀文	董事長	無
海灣生化科技股份有限公司代表人:魏耀文	402,397	1.85%	-	-	-	-	魏耀文	董事長	無
花旗託管元富證券公司投資專戶	725,000	3%	-	-	-	-	-	-	無
謝碧菁	611,713	2%	-	-	-	-	-	-	無
林彤恩	559,178	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：

綜合持股比例

單位：仟股；%

轉投資事業(註)	本公司投資		董事、監察人、經理人及直接或間接控制事業之投資		綜合投資	
	股數	持股比例	股數	持股比例	股數	持股比例
本公司	中科大飯店(股)公司	32.50%			7,800	32.50%
本公司	新中科業(股)公司	32.50%			39,000	32.50%
本公司	舞波比餐飲有限公司	100.00%			100	100.00%

註：係公司採用權益法之長期投資。

聲 明 書

本公司民國一〇四年度(自一〇四年一月一日至十二月三十一日止)依「關係企業合併營業報告書關係企業合併財務報表及關係報告書編製準則」應納入編製關係企業合併財務報表之公司與依金融監督管理委員會認可之國際財務報導準則第十號應納入編製母子公司合併財務報表之公司均相同，且關係企業合併財務報表所應揭露相關資訊於前揭母子公司合併財務報表中均已揭露，爰不再另行編製關係企業合併財務報表。

特此聲明

公司名稱：海灣國際開發股份有限公司

董 事 長：劉至誠



日 期：民國一〇五年三月二十五日



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及其子公司民國一〇四年及一〇三年十二月三十一日之合併資產負債表，暨民國一〇四年及一〇三年一月一日至十二月三十一日之合併綜合損益表、合併權益變動表及合併現金流量表，業經本會計師查核竣事。上開合併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合併財務報告表示意見。列入上開合併財務報告之子公司中，有關中科大飯店股份有限公司及后豐商務會館股份有限公司之財務報告未經本會計師查核，而係由其他會計師查核，因此，本會計師對上開合併財務報告所表示之意見中，有關該等子公司財務報告所列之金額，係依據其他會計師之查核報告。上述各子公司於民國一〇三年十二月三十一日之資產總額為86,490千元；民國一〇三年一月一日至十二月三十一日之營業收入淨額為36,610千元，佔合併營業收入淨額之18.35%。海灣國際開發股份有限公司及其子公司採用權益法之投資中，有關中科大飯店股份有限公司、后豐商務會館股份有限公司及新幹線花園酒店股份有限公司之財務報告未經本會計師查核，而係由其他會計師查核，因此，本會計師對上開合併財務報告所表示之意見中，有關上述被投資公司財務報告所列之金額係依據其他會計師之查核報告。民國一〇四年及一〇三年十二月三十一日認列對上述被投資公司採用權益法之投資金額分別為33,866千元及14,169千元，分別佔資產總額之0.79%及0.39%，民國一〇四年及一〇三年一月一日至十二月三十一日所認列之採用權益法之關聯企業損益之份額分別為3,292千元及(25)千元，分別佔稅前淨利之1.00%及(0.11)%。

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，以合理確信合併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合併財務報告所列金額及所揭露事項之查核證據、評估管理階層編製合併財務報告所採用之會計原則及所作之重大會計估計，暨評估合併財務報告整體之表達。本會計師相信此項查核工作及其他會計師之查核報告可對所表示之意見提供合理之依據。

依本會計師之意見，基於本會計師之查核結果及其他會計師之查核報告，第一段所述合併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及其子公司民國一〇四年及一〇三年十二月三十一日之合併財務狀況，暨民國一〇四年及一〇三年一月一日至十二月三十一日之合併財務績效與合併現金流量。

海灣國際開發股份有限公司已編製民國一〇四年度及一〇三年度個體財務報告，並經本會計師出具修正式無保留意見之查核報告在案，備供參考。

安侯建業聯合會計師事務所

張 字 信

會 計 師：

郭 士 華

張字信
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 一〇五 年 三 月 二 十 五 日

單位：新台幣千元



董事長

經理人：

(請詳閱後附合併財務報告附註)

..
越
十
十
金



海灣國際開發股份有限公司及其子公司

合併綜合損益表

民國一〇四年及一〇三年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

		104年度		103年度	
		金額	%	金額	%
營業收入 (附註六(二十三))：					
4100	銷貨收入	\$ 438	-	635	-
4310	租賃收入(附註六(十八))	55,560	42	57,448	29
4411	客房收入	47,801	36	111,912	56
4412	餐飲收入	30,094	22	296	-
4511	營建收入	-	-	29,232	15
		<u>133,893</u>	<u>100</u>	<u>199,523</u>	<u>100</u>
營業成本 ：					
5110	銷貨成本(附註六(三)及七)	355	-	481	-
5310	租賃成本(附註六(十八))	1,874	1	7,880	4
5411	客房成本	15,080	11	36,112	18
5412	餐飲成本	30,036	23	137	-
5510	營建成本	-	-	15,865	8
		<u>47,345</u>	<u>35</u>	<u>60,475</u>	<u>30</u>
	營業毛利	<u>86,548</u>	<u>65</u>	<u>139,048</u>	<u>70</u>
營業費用 (附註六(十二)、(十八)、(十九)、(二十四)及七)：					
6100	推銷費用	12,484	9	15,555	8
6200	管理及總務費用	66,566	50	90,238	45
		<u>79,050</u>	<u>59</u>	<u>105,793</u>	<u>53</u>
	營業淨利	<u>7,498</u>	<u>6</u>	<u>33,255</u>	<u>17</u>
營業外收入及支出 ：					
7010	其他收入(附註六(二十五))	294	-	1,233	1
7020	其他利益及損失(附註六(十一)、(十七)及(二十五))	368,365	275	40,827	20
7050	財務成本(附註六(十七)及(二十五))	(53,064)	(40)	(53,778)	(27)
7070	採用權益法認列之子公司、關聯企業及合資損益之份額	4,500	3	365	-
		<u>320,095</u>	<u>238</u>	<u>(11,353)</u>	<u>(6)</u>
	稅前淨利	<u>327,593</u>	<u>244</u>	<u>21,902</u>	<u>11</u>
7950	減：所得稅費用(附註六(二十))	13,892	10	8,619	4
	本期淨利(淨損)	<u>313,701</u>	<u>234</u>	<u>13,283</u>	<u>7</u>
8300	本期其他綜合損益(稅後淨額)	-	-	-	-
	本期綜合損益總額	<u>\$ 313,701</u>	<u>234</u>	<u>13,283</u>	<u>7</u>
本期淨利歸屬於：					
8610	母公司業主	\$ 307,250	229	3,602	2
8620	非控制權益	6,451	5	9,681	5
		<u>\$ 313,701</u>	<u>234</u>	<u>13,283</u>	<u>7</u>
綜合損益總額歸屬於：					
8710	母公司業主	\$ 307,250	229	3,602	2
8720	非控制權益	6,451	5	9,681	5
		<u>\$ 313,701</u>	<u>234</u>	<u>13,283</u>	<u>7</u>
每股盈餘 (附註六(二十二))					
9750	基本每股盈餘(單位：新台幣元)	\$ 14.15		0.17	
9850	稀釋每股盈餘(單位：新台幣元)	\$ 9.59		0.17	

(請詳閱後附合併財務報告附註)

董事長：



經理人：



會計主管：



臺灣國際開發股份有限公司及其子公司

合併權益變動表

民國一〇四年及一〇三年一月一日起至十二月三十一日

單位：新台幣千元

歸屬於母公司業主之權益

	股本		保留盈餘				非控制權益		權益總額
	普通股	預收股本	合計	資本公積	法定盈餘公積	特別盈餘公積	未分配盈餘	合計	
民國一〇三年一月一日餘額	\$ 200,000	6,275	206,275	23,925	1,278	835,438	4,139	840,855	1,071,055
盈餘指撥及分配：									
提列法定盈餘公積	-	-	-	-	12	-	(12)	-	-
預收股款轉普通股股本	6,275	(6,275)	-	-	-	-	-	-	-
因發行可轉換公司債認列權益組成項目－認股權	-	-	-	4,292	-	-	-	-	4,292
可轉換公司債轉換	10,810	-	10,810	15,505	-	-	-	-	26,315
非控制權益增減	-	-	-	-	-	-	-	-	19,155
本期淨利	-	-	-	-	-	-	3,602	3,602	13,283
民國一〇三年十二月三十一日餘額	\$ 217,085	-	217,085	43,722	1,290	835,438	7,729	844,457	1,134,100
民國一〇四年一月一日餘額	\$ 217,085	-	217,085	43,722	1,290	835,438	7,729	844,457	1,134,100
盈餘指撥及分配：									
提列法定盈餘公積	-	-	-	-	360	-	(360)	-	-
依金管證券發字第103003415號提列特別盈餘公積	-	-	-	-	-	7,369	(7,369)	-	-
非控制權益增減	-	-	-	-	-	-	-	-	(35,287)
本期淨利	-	-	-	-	-	-	307,250	307,250	313,701
民國一〇四年十二月三十一日餘額	\$ 217,085	-	217,085	43,722	1,650	842,807	307,250	1,151,707	1,412,514

(請詳閱後附合併財務報告附註)



董事長：



經理人：



會計主管：

海灣國際開發股份有限公司及其子公司

合併現金流量表

民國一〇四年及一〇三年一月一日至十二月三十一日

單位:新台幣千元

	104年度	103年度
營業活動之現金流量：		
本期稅前淨利	\$ 327,593	21,902
調整項目：		
不影響現金流量之收益費損項目		
折舊費用	6,786	12,599
攤銷費用	114	114
呆帳費用提列數	-	6,639
透過損益按公允價值衡量金融資產及負債之淨損失(利益)	2,264	1,416
利息費用	53,064	53,778
利息收入	(266)	(939)
採用權益法認列之關聯企業及合資損失(利益)之份額	(4,500)	365
處分及報廢不動產、廠房及設備利益	(4)	-
處分投資(利益)損失	-	1,288
金融資產減損損失	-	3,323
投資性不動產公允價值調整利益	(382,644)	(62,018)
不影響現金流量之收益費損項目合計	(325,186)	16,565
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：		
應收票據減少(增加)	30	(3)
應收帳款(增加)減少	(179)	12,433
其他應收款增加	(8)	-
其他應收款-關係人(增加)減少	(741)	3,862
存貨、待售房地、營建用地及在建房地增加	(61,294)	(616,006)
預付款項減少	5,908	1,788
其他流動資產減少(增加)	3,758	(24,808)
其他金融資產增加	(291,313)	(43,441)
與營業活動相關之資產之淨變動合計	(343,839)	(666,175)
與營業活動相關之負債之淨變動：		
應付票據減少	(7,318)	(18,959)
應付票據-關係人增加	-	259
應付帳款增加	67,919	141,650
應付帳款-關係人(減少)增加	(306,058)	251,680
其他流動負債(減少)增加	(1,505)	13,024
其他應付款增加	2,929	-
與營業活動相關之負債之淨變動合計	(244,033)	387,654
與營業活動相關之資產及負債之淨變動合計	(587,872)	(278,521)
調整項目合計	(913,058)	(261,956)
營運產生之現金流出	(585,465)	(240,054)
收取之利息	266	1,397
支付之利息	(46,616)	(56,842)
支付之所得稅	(17)	(1,247)
營業活動之淨現金流出	(631,832)	(296,746)
投資活動之現金流量：		
取得透過損益按公允價值衡量之金融資產	(720)	-
處分透過損益按公允價值衡量之金融資產	1,117	-
處分不動產、廠房及設備價款	6	-
取得不動產、廠房及設備	-	(859)
取得金融資產	-	(2,020)
對子公司之收購(扣除所取得之現金)	-	(12,858)
存出保證金增加	(666)	(23)
投資活動之淨現金流入(流出)	(263)	(15,760)
籌資活動之現金流量：		
短期借款增加	89,800	386,570
短期借款減少	(195,200)	(50,000)
應付短期票券(減少)增加	(9,824)	84,190
股東往來增加	258,891	46,427
舉借長期借款	1,350,000	163,590
償還長期借款	(866,185)	(498,728)
發行公司債	-	195,383
被投資公司發放現金股利	2,410	-
非控制權益變動	-	19,155
籌資活動之淨現金流入	629,892	346,587
本期現金及約當現金增減數	(2,203)	34,081
合併個體變動淨影響數	(32,085)	-
期初現金及約當現金餘額	37,899	3,818
期末現金及約當現金餘額	\$ 3,611	37,899

(請詳閱後附合併財務報告附註)

董事長：



經理人：



會計主管：



海灣國際開發股份有限公司及其子公司
合併財務報告附註
民國一〇四年及一〇三年十二月三十一日
(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。

本公司及子公司(以下稱「合併公司」)主要營業項目包括：(一)一般旅館業。(二)住宅、大樓開發及停車場租賃業。(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

本合併財務報告已於民國一〇五年三月二十五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)已採用金管會認可之新發布及修訂後準則及解釋之影響

合併公司自民國一〇四年起全面採用經金融監督管理委員會(以下簡稱「金管會」)認可並發布生效之2013年版國際財務報導準則(不包含國際財務報導準則第九號「金融工具」)編製合併財務報告，相關新發布、修正及修訂之準則及解釋彙列如下：

新發布／修正／修訂準則及解釋	國際會計準則理事會 發布之生效日
國際財務報導準則第1號之修正「國際財務報導準則第7號之比較揭露對首次採用者之有限度豁免」	2010年7月1日
國際財務報導準則第1號之修正「嚴重高度通貨膨脹及首次採用者固定日期之移除」	2011年7月1日
國際財務報導準則第1號之修正「政府貸款」	2013年1月1日
國際財務報導準則第7號之修正「揭露—金融資產之移轉」	2011年7月1日
國際財務報導準則第7號之修正「揭露—金融資產及金融負債之互抵」	2013年1月1日
國際財務報導準則第10號「合併財務報表」	2013年1月1日 (投資個體於2014年1月1日生效)
國際財務報導準則第11號「聯合協議」	2013年1月1日
國際財務報導準則第12號「對其他個體之權益之揭露」	2013年1月1日
國際財務報導準則第13號「公允價值衡量」	2013年1月1日
國際會計準則第1號之修正「其他綜合損益項目之表達」	2012年7月1日
國際會計準則第12號之修正「遞延所得稅：標的資產之回收」	2012年1月1日

海灣國際開發股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

新發布／修正／修訂準則及解釋	國際會計準則理事會 發布之生效日
國際會計準則第19號之修訂「員工福利」	2013年1月1日
國際會計準則第27號之修訂「單獨財務報表」	2013年1月1日
國際會計準則第32號之修正「金融資產及金融負債之互抵」	2014年1月1日
國際財務報導解釋第20號「露天礦場於生產階段之剝除成本」	2013年1月1日

除下列各項外，適用2013年版國際財務報導準則將不致對合併財務報告造成重大變動：

1. 國際會計準則第一號「財務報表之表達」

該準則修正其他綜合損益之表達方式，將列示於其他綜合損益之項目依性質分類為「後續不重分類至損益」及「後續將重分類至損益」兩類別。該修正同時規定以稅前金額列示之其他綜合損益項目，其相關稅額應隨前述兩類別予以單獨列示。合併公司已依該準則改變綜合損益表之表達方式，比較期亦已配合重行表達。

2. 國際財務報導準則第十二號「對其他個體之權益之揭露」

合併公司依該準則增加有關子公司、聯合協議、關聯企業及未納入合併財務報告之結構型個體之權益之揭露規定，並要求揭露相關資訊。

3. 國際財務報導準則第十三號「公允價值衡量」

該準則改變公允價值之定義，建立公允價值衡量之架構，並規範公允價值衡量相關揭露。合併公司已依規定新增公允價值衡量相關揭露，並已按照該準則之過渡規定，推延適用新準則之公允價值衡量規定，惟針對新增之揭露規定無須提供比較期資訊。雖然已自民國一〇四年起推延適用新衡量規定，但對合併公司資產及負債項目之公允價值衡量並無重大影響。

(二) 金管會尚未認可之新發布及修訂準則及解釋

下表彙列國際會計準則理事會(以下簡稱理事會)已發布，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：

新發布／修正／修訂準則及解釋	理事會 發布之生效日
國際財務報導準則第9號「金融工具」	2018年1月1日
國際財務報導準則第10號及國際會計準則第28號之修正「投資者與其關聯企業或合資間之資產出售或投入」	尚待理事會決定
國際財務報導準則第10號、國際財務報導準則第12號及國際會計準則第28號之修正「投資個體：適用合併報表例外規定之適用」	2016年1月1日
國際財務報導準則第11號之修正「取得聯合營運權益之會計處理」	2016年1月1日
國際財務報導準則第14號「管制遞延帳戶」	2016年1月1日

海灣國際開發股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

新發布／修正／修訂準則及解釋	理事會 發布之生效日
國際財務報導準則第15號「客戶合約之收入」	2018年1月1日
國際會計準則第16號之修正「租賃」	2019年1月1日
國際會計準則第1號之修正「揭露倡議」	2016年1月1日
國際會計準則第7號之修正「揭露倡議」	2017年1月1日
國際會計準則第12號之修正「因未實現損失所產生遞延所得稅資產之認列」	2017年1月1日
國際會計準則第16號及國際會計準則第38號之修正「可接受之折舊及攤銷方法之闡釋」	2016年1月1日
國際會計準則第16號及國際會計準則第41號之修正「農業：生產性植物」	2016年1月1日
國際會計準則第19號之修正「確定福利計畫：員工提撥」	2014年7月1日
國際會計準則第27號之修正「單獨財務報表之權益法」	2016年1月1日
國際會計準則第36號之修正「非金融資產可回收金額之揭露」	2014年1月1日
國際會計準則第39號之修正「衍生工具之約務更替與避險會計之持續適用」	2014年1月1日
2010-2012及2011-2013週期之年度改善	2014年7月1日
2012-2014年國際財務報導年度改善	2016年1月1日
國際財務報導解釋第21號「公課」	2014年1月1日

合併公司現正持續評估上述準則及解釋對合併公司財務狀況與經營結果之影響，相關影響待評估完成時予以揭露。

四、重大會計政策之彙總說明

本合併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合併財務報告之所有表達期間。

(一) 遵循聲明

本合併財務報告係依照證券發行人財務報告編製準則(以下簡稱「編製準則」)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(以下簡稱「金管會認可之國際財務報導準則」)編製。

(二) 編製基礎

1. 衡量基礎

除下列資產負債表之動要項目外，本合併財務報告係依歷史成本為基礎編製：

- (1) 依公允價值衡量之透過損益按公允價值衡量金融資產；
- (2) 依公允價值衡量之投資性不動產。

海灣國際開發股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

2.功能性貨幣及表達貨幣

合併公司每一個體均係以各營運所處主要經濟環境之貨幣為其功能性貨幣。本合併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)合併基礎

1.合併財務報告編製原則

合併財務報告之編製主體包含本公司及由本公司所控制之個體(即子公司)。當本公司暴露於來自對被投資個體之參與之變動報酬或對該等變動報酬享有權利，且透過對被投資個體之權力有能力影響該等報酬時，本公司控制該個體。

自對子公司取得控制之日起，開始將其財務報告納入合併財務報告，直至喪失控制之日為止。合併公司間之交易、餘額及任何未實現收益與費損，業於編製合併財務報告時已全數消除。子公司之綜合損益總額係分別歸屬至本公司業主及非控制權益，即使非控制權益因而成為虧損餘額亦然。

子公司之財務報告業已適當調整，俾使其會計政策與合併公司所使用之會計政策一致。

合併公司對子公司所有權權益之變動，未導致喪失對子公司之控制者，係作為與業主間之權益交易處理。非控制權益之調整數與所支付或收取對價公允價值間之差額，係直接認列於權益且歸屬於本公司業主。

當合併公司喪失對子公司之控制，合併財務報告中將前子公司之資產(包含商譽)及負債與非控制權益按喪失控制日之帳面金額除列，並對前子公司之保留投資以喪失控制日之公允價值重新衡量。處分損益為下列兩者之差額：(1)所收取對價之公允價值與對前子公司之保留投資於喪失控制日之公允價值合計數，及(2)子公司之資產(包含商譽)及負債與非控制權益於喪失控制日之帳面金額合計數。對於先前認列於其他綜合損益中與該子公司有關之所有金額，其會計處理之基礎與合併公司若直接處分相關資產或負債所必須遵循之基礎相同。

2.列入合併財務報告之子公司

列入本合併財務報告之子公司包含：

投資公司名稱	子公司名稱	業務性質	所持股權百分比		說明
			104.12.31	103.12.31	
本公司	中科大飯店(股)公司	飯店業	- %	32.50 %	(註1)
本公司	新中科事業(股)公司	停車場租賃	- %	32.50 %	(註1)
本公司	舞波比餐飲有限公司	餐飲業	100.00 %	100.00 %	(註2)
中科大飯店(股)公司	后豐商務會館(股)公司	飯店業	- %	82.61 %	(註3)
新中科事業(股)公司	后豐商務會館(股)公司	飯店業	- %	13.79 %	(註3)

海灣國際開發股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

註1：本公司各擁有中科大飯店(股)公司及新中科事業(股)公司低於50%之股權，於民國一〇三年三月九日透過董事會持有過半席次可控制該公司之財務及營運政策，將中科大飯店(股)公司及新中科事業(股)公司視為子公司。惟本公司民國一〇四年四月二十六日經上述公司股東常會之董監事改選後，均未能取得其過半數董事會席次而喪失控制力，故自民國一〇四年五月一日起均不列入合併財務報告之子公司，改採用權益法評價。

註2：係於民國一〇三年十一月投資設立。

註3：中科大飯店(股)公司及新中科事業(股)公司對后豐商務會館(股)公司之投資係採用權益法評價，惟承註1所述，本公司間接持股之后豐商務會館(股)公司，自民國一〇四年五月一日起亦不列入合併財務報告之子公司。

3.未列入合併財務報告之子公司：無。

(四)外 幣

外幣交易依交易日之匯率換算為功能性貨幣。報導期間結束日(以下稱報導日)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。

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。

(五)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.預期於合併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.預期將於合併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。

海灣國際開發股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

- 4.合併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。

(六)現金及約當現金

現金包括庫存現金及活期存款。約當現金係指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。定期存款符合前述定義且持有目的係滿足短期現金承諾而非投資或其他目的者，列報於約當現金。

(七)金融工具

金融資產與金融負債係於合併公司成為該金融工具合約條款之一方時認列。

1.金融資產

合併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。

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，合併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」。

(2)放款及應收款

放款及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。

海灣國際開發股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

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，於每一報導日評估減損。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，另再以群組基礎評估減損。應收款組合之客觀減損證據可能包含合併公司過去收款經驗、該群組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。

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。

應收帳款之呆帳損失及回升係列報於管理費用。應收帳款以外金融資產之減損損失及回升係列報於營業外收入及支出項下。

(4)金融資產之除列

合併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。

海灣國際開發股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

當非除列單一金融資產之整體時，合併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

合併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。

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

合併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。

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) 透過損益按公允價值衡量之金融負債

此類金融負債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負債。

持有供交易之金融負債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負債，合併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. 金融負債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。

海灣國際開發股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

此類金融負債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(包含相關利息支出)認列為損益，並列報於營業外收入及支出項下。

(3)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。

(4)金融負債之除列

合併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。

(5)金融資產及負債之互抵

金融資產及金融負債僅於合併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。

(八)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。

(九)營建會計

合併公司投資興建房屋，按各不同工程分別計算成本。

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」；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。

海灣國際開發股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

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。

(十)投資關聯企業

關聯企業係指合併公司對其財務及營運政策具有重大影響力，但非控制或聯合控制者。

合併公司對於關聯企業之權益採用權益法處理。在權益法下，原始取得時係依成本認列，投資成本包含交易之成本。投資關聯企業之帳面金額包括原始投資時所辨認之商譽，減除任何累計減損損失。

合併財務報告包括自具有重大影響力之日起至喪失重大影響力之日止，於進行與合併公司會計政策一致性之調整後，合併公司依權益比例認列各該投資關聯企業之損益及其他綜合損益之金額。

合併公司與關聯企業間之交易所產生之未實現利益，已在合併公司對該被投資公司之權益範圍內予以消除。未實現損失之消除方法與未實現利益相同，但僅限於未有減損證據之情況下所產生。

當合併公司依比例應認列關聯企業之損失份額等於或超過其在關聯企業之權益時，即停止認列其損失，而僅於發生法定義務、推定義務或已代被投資公司支付款項之範圍內，認列額外之損失及相關負債。

(十一)投資性不動產

合併公司於民國一〇三年五月九日經董事會決議通過投資性不動產後續衡量改採公允價值模式。

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，包括營業租賃下所持有之不動產權益。投資性不動產原始認列時以成本衡量，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。後續衡量採公允價值模式，將公允價值變動所產生之利益或損失，於發生當期認列為損益。

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，以變更用途時之公允價值作為重分類後之帳面值。

(十二)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。

海灣國際開發股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

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。

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. 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合併公司，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。

3. 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，並依資產之各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合併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：2~6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

本公司至少於每一年度報導日檢視折舊方法、耐用年限及殘值，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。

4. 重分類至投資性不動產

當供自用之不動產變更用途為投資性不動產時，該項不動產應以變更用途時之帳面金額重分類為投資性不動產。用途改變日之帳面金額與其公允價值間之差額，在該項不動產先前認列累計減損之範圍內認列於損益，其餘差額認列於「其他綜合損益—重估增值」，並累計於「其他權益項目—重估增值」。

(十三) 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。

海灣國際開發股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

或有租賃給付於租賃調整確定時，認列為當期收入。

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。

(十四)無形資產

1.商 譽

(1)原始認列

收購子公司產生之商譽已包含於無形資產，商譽原始認列之衡量請參閱附註四(八)。

(2)後續衡量

商譽係依成本減累計減損予以衡量。關於採用權益法之投資，商譽之帳面金額係包含於投資之帳面金額內，且此類投資之減損損失並未分配至商譽及任何資產，而係作為採用權益法之投資帳面金額的一部分。

2.其他無形資產

合併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。

3.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。

4.攤 銷

攤銷時係以資產成本減除殘值後金額為可攤銷金額。

除商譽外，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：

(1)專利權 5年

(2)電腦軟體 5年

合併公司至少於每一年度報導日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。

(十五)非金融資產減損

針對存貨、遞延所得稅資產、員工福利產生之資產及以公允價值衡量之投資性不動產產生之資產以外之非金融資產，合併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，則合併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。

海灣國際開發股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

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。

合併公司於每一報導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。

(十六)負債準備

負債準備之認列係因過去事件而負有現時義務，使合併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。

(十七)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

合併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。

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」。

海灣國際開發股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

(十八)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合併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。

(十九)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。

合併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。

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，在很有可能有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。

海灣國際開發股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

(二十)企業合併

合併公司依收購日移轉對價之公允價值，包括歸屬於被收購方任何非控制權益之金額，減除所取得之可辨認資產及承擔之負債之淨額（通常為公允價值）來衡量商譽。若減除後之餘額為負數，則合併公司重新評估是否已正確辨認所有取得之資產及所有承擔之負債後，始將廉價購買利益認列於損益。

除與發行債務或權益工具相關者外，與企業合併相關之交易成本均應於發生時立即認列為合併公司之費用。

(二十一)每股盈餘

合併公司列示歸屬於本公司普通股權益持有人之基本及稀釋每股盈餘。合併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本公司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。合併公司之潛在稀釋普通股包括可轉換公司債及員工紅利估計數。

(二十二)部門資訊

營運部門係合併公司之組成部分，從事可能賺得收入並發生費用（包括與合併公司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合併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合併財務報告時，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，且對本合併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(十一)，投資性不動產之分類

(二)附註六(十八)，租賃之分類

合併公司之會計政策及揭露包含採用公允價值衡量其金融、非金融資產及負債。合併公司針對公允價值衡量建立相關內部控制制度。其中包括複核所有重大之公允價值衡量(包括第三等級公允價值)。合併公司定期複核重大不可觀察之輸入值及調整。如果用於衡量公允價值之輸入值是使用外部第三方資訊（例如經紀商或訂價服務機構），合併公司將評估第三方所提供支持輸入值之證據，以確定該評價及其公允價值等級分類係符合國際財務報導準則之規定。投資性不動產則委由外部估價師鑑價。

對於估計及假設之不確定性中，存有重大風險將於未來一年度造成重大調整之相關

海灣國際開發股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

資訊，請詳附註六(二十)，遞延所得稅資產之可實現性。

合併公司在衡量其資產和負債時，盡可能使用市場可觀察之輸入值。公允價值之等級係以評價技術使用之輸入值為依據歸類如下：

- (1)第一級：相同資產或負債於活絡市場之公開報價（未經調整）。
- (2)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。
- (3)第三級：資產或負債輸入參數非基於可觀察之市場資料（非可觀察參數）。

六、重要會計項目之說明

(一)金融資產

1.透過損益按公允價值衡量之金融資產及負債

	104.12.31	103.12.31
透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動：		
公司債、基金及國內上市櫃公司股票	\$ <u>2,020</u>	<u>2,020</u>
透過損益按公允價值衡量之金融資產－非流動：		
有擔保轉換公司債－贖回賣回權	\$ <u>-</u>	<u>221</u>
透過損益按公允價值衡量之金融負債－非流動：		
有擔保轉換公司債－贖回賣回權	\$ <u>5,360</u>	<u>2,920</u>

按公允價值再衡量認列於損益之金額請詳附註六(十七)及(二十五)。

2.以成本衡量之金融資產

	103.12.31
以成本衡量之金融資產－非流動	\$ <u>-</u>

合併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。

合併公司於民國一〇三年一月一日至十二月三十一日評估所持有之以成本衡量之金融資產－非流動有減損跡象後對所持有之股票投資認列3,323千元之減損損失，上述被投資公司於民國一〇三年十二月五日清算完畢，並經核准在案，合併本公司認列投資損失1,288千元。

截至民國一〇三年十二月三十一日止評估其投資價值確已減損，已認列累積減損金額分別為7,441千元。

海灣國際開發股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

(二)應收票據、應收帳款及其他應收款(含關係人)

	104.12.31	103.12.31
應收票據	\$ -	170
應收帳款	13,565	16,195
其他應收款	25,621	25,621
其他應收款-關係人	1,791	7,953
減：備抵減損損失	(38,619)	(38,619)
	<u>\$ 2,358</u>	<u>11,320</u>

合併公司無已逾期但未減損之應收票據、應收帳款及其他應收款。

合併公司民國一〇四年度及一〇三年度應收票據、應收帳款及其他應收款備抵減損損失變動如下：

	群組評估 之減損損失
104年1月1日餘額(即104年12月31日餘額)	<u>\$ 38,619</u>

	群組評估 之減損損失
103年1月1日餘額	\$ 31,980
認列之減損損失	6,639
103年12月31日餘額	<u>\$ 38,619</u>

備抵呆帳其中以群組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。合併公司對該等餘額並未持有任何擔保品。

(三)存 貨

	104.12.31	103.12.31
商 品	\$ 62	62
減：備抵損失	-	-
	<u>62</u>	<u>62</u>
製 成 品	1,958	1,958
減：備抵損失	(1,958)	(1,958)
	<u>-</u>	<u>-</u>
半 成 品	2,820	2,820
減：備抵損失	(2,820)	(2,820)
	<u>-</u>	<u>-</u>
原 料	257	314
減：備抵損失	(257)	(257)
	<u>-</u>	<u>57</u>
	<u>\$ 62</u>	<u>119</u>

海灣國際開發股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

民國一〇四年度及一〇三年度認列為銷貨成本及費用之存貨成本分別為355千元及481千元。

民國一〇四年度及一〇三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。

截至民國一〇四年及一〇三年十二月三十一日，合併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	104.12.31			103.12.31		
	待售房屋	待售土地	合計	待售房屋	待售土地	合計
八大景(台中軍和段)	\$ 166,362	142,323	308,685	-	-	-
景泰然(台中倡和段)	77,374	59,956	137,330	-	-	-
	<u>\$ 243,736</u>	<u>202,279</u>	<u>446,015</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

截至民國一〇四年及一〇三年十二月三十一日止，合併公司之待售房地提供作為融資之質押擔保情形，請詳附註八之說明。

民國一〇四年及一〇三年一月一日至十二月三十一日預期超過十二個月以後回收之待售房地均為0元。

(五)營建用地

工程名稱	104.12.31	103.12.31
沙鹿段(台中沙鹿區)	\$ 252,086	247,930
廣安段(花蓮新城鄉)	310,369	310,369
	<u>\$ 562,455</u>	<u>558,299</u>

截至民國一〇四年及一〇三年十二月三十一日，合併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。

民國一〇四年及一〇三年一月一日至十二月三十一日預期超過十二個月以後回收之營建用地分別為562,455千元及558,299元。

(六)在建房地

	會計處理 方 法	預 計 完工年度	104.12.31		
			在建土地	在建工程	合 計
其 他	-	-	\$ -	8,338	8,338

	會計處理 方 法	預 計 完工年度	103.12.31		
			在建土地	在建工程	合 計
八大景(台中軍和段)	全部完工法	104	\$ 142,323	130,500	272,823
景泰然(台中倡和段)	全部完工法	104	59,956	63,431	123,387
其 他	-	-	-	848	848
			<u>\$ 202,279</u>	<u>194,779</u>	<u>397,058</u>

海灣國際開發股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

1.合併公司因在建房地而利息資本化之金額如下：

	104年度	103年度
利息資本化	\$ <u>173</u>	<u>5,737</u>

2.截至民國一〇四年及一〇三年十二月三十一日止，合併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。

3.民國一〇四年度及一〇三年度預期超過十二個月以後回收之在建房地分別為8,338千元及848千元。

(七)採用權益法之投資

合併公司於報導日採用權益法之投資列示如下：

	104.12.31	103.12.31
關聯企業	\$ <u>33,415</u>	<u>14,169</u>

1.關聯企業

對合併公司具重大性之關聯企業，其相關資訊如下：

關聯企業名稱	與本公司間 關係之性質	主要營業場所/ 公司註冊之國家	所有權權益及表決權之比例	
			104.12.31	103.12.31
中科大飯店(股)公司	主要業務為飯店經營，為本公司發現觀光旅館業之策略聯盟	台灣	32.5%	32.5%

對合併公司具重大性之關聯企業其彙總性財務資訊如下，該等財務資訊已調整各關聯企業之國際財務報導準則個體財務報告中所包含之金額，以反映合併公司於取得關聯企業股權時所作之公允價值調整及就會計政策差異所作之調整：

(1)中科大飯店(股)公司之彙總性財務資訊：

	104.12.31
流動資產	\$ 25,968
非流動資產	51,240
流動負債	(17,357)
非流動負債	(5,781)
淨資產	\$ <u>54,070</u>
歸屬於非控制權益之淨資產	<u>36,498</u>
歸屬於被投資公司業主之淨資產	<u>17,572</u>

海灣國際開發股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

	104年5-12月
營業收入	\$ 74,558
繼續營業單位本期淨利(淨損)	9,461
停業單位稅後(損)益	-
其他綜合損益	-
綜合損益總額	\$ 9,461
歸屬於非控制權益之綜合損益總額	6,386
歸屬於被投資公司業主之綜合損益總額	3,075

	104年度
期初合併公司對關聯企業淨資產所享份額	\$ -
本期對關聯企業淨資產所享份額變動影響數	16,907
本期歸屬於合併公司之綜合損益總額	3,075
本期自關聯企業所收取之股利	(2,410)
期末合併公司對關聯企業淨資產所享份額	17,572
加：商譽	14,374
合併公司對關聯企業權益之期末帳面金額	\$ 31,946

合併公司採用權益法之關聯企業屬個別不重大者，其彙總財務資訊如下，該等財務資訊係於本公司之個體財務報告中所包含之金額：

	104.12.31
個別不重大關聯企業之權益之期末彙總帳面金額	\$ 1,469
	104年度
歸屬於本公司之份額：	
繼續營業單位本期淨利	\$ 442
停業單位稅後損益	-
其他綜合損益	-
綜合損益總額	\$ 442

3.擔 保

截至民國一〇四年及一〇三年十二月三十一日，合併公司之採用權益法之投資已作為銀行借款及融資額度擔保之明細，請詳附註八。

海灣國際開發股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

(八)取得子公司

合併公司於民國一〇三年一月十日透過收購中科大飯店(股)公司及新中科事業(股)公司分別為32.5%之股份，且於民國一〇三年三月九日均取得其過半董事席次，而取得對此兩公司之控制。取得中科大飯店(股)公司及新中科事業(股)公司之控制使合併公司得以進一步擴展營業據點，並提升觀光旅館業市場佔有率及透過經濟規模來降低成本。由於此兩家公司股票未於公開市場交易，且於民國一〇三年一月十日至三月九日期間短致使公允價值變動不大，故依中科大飯店(股)公司及新中科事業(股)公司民國一〇三年一月十日及民國一〇三年三月九日之財務報表及獨立專家價格評估意見作為計算基礎。

移轉對價主要類別及所得之資產及所承受之負債於收購日所認列之金額如下：

(1)移轉對價

合併公司取得中科大飯店(股)公司及新中科事業(股)公司32.5%之股份，移轉對價皆為現金，收購價金分別為25,412千元及588千元。

(2)取得之可辨認資產與承擔之負債

收購日取得之可辨認資產與承擔之負債之公允價值明細如下：

	中科大飯店	新中科
租賃改良物設備及其他設備	\$ 29,607	242
存貨	34	-
應收帳款及其他應收款	16,438	671
現金及約當現金	5,393	1,951
長期投資	18,485	5,700
其他流動資產	9,941	5,319
遞延所得稅資產	289	-
應付帳款及其他應付款	(566)	(851)
銀行借款	(32,755)	-
股東往來	(6,000)	-
其他流動負債及其他非流動負債	(9,451)	(11,948)
103年1月10日淨資產公允價值	31,415	1,084
103年1月10日~3月9日淨利	2,551	725
103年3月9日淨資產公允價值	33,966	1,809
持股比率(%)	32.5	32.5
103年3月9日歸屬母公司之淨資產公允價值	\$ 11,038	588

海灣國際開發股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

(3)商 譽

因收購子公司認列之商譽如下：

	中科大飯店	新中科
移轉對價	\$ 25,412	588
減：可辨認資產之公允價值	(11,038)	(588)
商譽	<u>\$ 14,374</u>	<u>-</u>

合併公司於收購日將產生之商譽14,374千元列報於合併資產負債表之無形資產項下，詳附註六(十二)。商譽主要係來自中科大飯店在飯店業之通路市場價值，預期將藉由中科大飯店與合併公司業務之整合以產生合併綜效。認列之商譽預期無所得稅效果。

(九)喪失對子公司之控制

合併公司於民國一〇四年四月二十六日因中科大飯店(股)公司及新中科事業(股)公司股東常會之董監事改選，未能取得上述公司過半數董事席次而喪失對其之控制力，故於民國一〇四年五月一日起均不列入財務報告之子公司。

民國一〇四年四月三十日中科大飯店(股)公司、新中科事業(股)公司及后豐商務會館(股)公司資產與負債之帳面金額明細如下：

	中科大飯店	新中科	后豐
現金及約當現金	\$ 19,464	2,340	10,281
存貨	50	-	23
應收帳款及其他應收款	2,142	345	519
其他流動資產	7,234	577	465
採權益法認列之長期投資	19,517	5,612	-
不動產、廠房及設備	23,745	171	1,154
其他資產	14,705	314	1,080
長短期借款	(19,975)	-	-
股東往來	(4,050)	(4,033)	-
應付帳款及其他應付款	(8,790)	(1,508)	(1,676)
其他負債	(9,431)	(101)	(4,386)
先前子公司淨資產之帳面金額	<u>\$ 44,611</u>	<u>3,717</u>	<u>7,460</u>

海灣國際開發股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

(十)不動產、廠房及設備

合併公司民國一〇四年度及一〇三年度不動產、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104年1月1日餘額	\$ 5,732	2,389	29,552	95,942	133,615
處分	-	(937)	-	-	(937)
合併個體變動影響數	-	-	-	(91,718)	(91,718)
民國104年12月31日餘額	<u>\$ 5,732</u>	<u>1,452</u>	<u>29,552</u>	<u>4,224</u>	<u>40,960</u>
民國103年1月1日餘額	\$ 5,732	2,389	28,952	4,224	41,297
增添	-	-	600	259	859
企業合併取得	-	-	-	91,459	91,459
民國103年12月31日餘額	<u>\$ 5,732</u>	<u>2,389</u>	<u>29,552</u>	<u>95,942</u>	<u>133,615</u>
折舊及減損損失：					
民國104年1月1日餘額	\$ 5,624	2,229	16,351	66,328	90,532
本年度折舊	35	48	4,319	2,384	6,786
處分	-	(935)	-	-	(935)
企業合併取得	-	-	-	(66,648)	(66,648)
民國104年12月31日餘額	<u>\$ 5,659</u>	<u>1,342</u>	<u>20,670</u>	<u>2,064</u>	<u>29,735</u>
民國103年1月1日餘額	\$ 5,589	2,168	11,135	1,039	19,931
本年度折舊	35	61	5,216	7,287	12,599
企業合併取得	-	-	-	58,002	58,002
民國103年12月31日餘額	<u>\$ 5,624</u>	<u>2,229</u>	<u>16,351</u>	<u>66,328</u>	<u>90,532</u>
帳面價值：					
民國104年12月31日	<u>\$ 73</u>	<u>110</u>	<u>8,882</u>	<u>2,160</u>	<u>11,225</u>
民國103年1月1日	<u>\$ 143</u>	<u>221</u>	<u>17,817</u>	<u>3,185</u>	<u>21,366</u>
民國103年12月31日	<u>\$ 108</u>	<u>160</u>	<u>13,201</u>	<u>29,614</u>	<u>43,083</u>

截至民國一〇四年及一〇三年十二月三十一日合併公司之不動產、廠房及設備已作為銀行借款及融資額度擔保之明細，請詳附註八。

(十一)投資性不動產

合併公司民國一〇四年度及一〇三年度投資性不動產之變動明細如下：

	土地	房屋及建築	總計
成本或認定成本：			
民國104年1月1日餘額	\$ 1,788,233	625,767	2,414,000
因公允價值調整產生之淨(損)益	306,711	75,933	382,644
其他	<u>3,356</u>	-	<u>3,356</u>
民國104年12月31日餘額	<u>\$ 2,098,300</u>	<u>701,700</u>	<u>2,800,000</u>
民國103年1月1日餘額	\$ 1,770,734	581,436	2,352,170
因公允價值調整產生之淨(損)益	17,687	44,331	62,018
其他	<u>(188)</u>	-	<u>(188)</u>
民國103年12月31日餘額	<u>\$ 1,788,233</u>	<u>625,767</u>	<u>2,414,000</u>

海灣國際開發股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

合併公司投資性不動產後續衡量之公允價值評價技術所使用之輸入值係屬第三等級，其期初與期末帳面金額間之調節請詳上開變動明細表，且本期無轉入或轉出公允價值層級第三等級之情形。

合併公司下列投資性不動產後續衡量係採收益法下之折現現金流量分析法評價，相關重要契約條款及評價資訊如下：

1.民國一〇四年十二月三十一日：

標的	假日飯店
目前狀態	正常使用
過去收益數額	52,381千元
收益資本化率	3.125%
折現率	3.125%
委外或自行估價	委外估價
估價事務所	高力國際不動產估價師聯合事務所
估價師姓名	詹繡瑛、古健輝
估價日期	104年12月31日
委外估價公允價值	\$ 2,800,000千元

依不動產估價技術規則第34條，收益法之估價程序為推算有效總收入、推算總費用、計算淨收益、決定折現率及計算收益價格。上述參數之估計係蒐集勘估標的及與其特性相同或相似之比較標的最近三年間之相關資料，經由綜合研判其持續性、穩定性及成長情形加以調整，以確認資料之可用性及合理性。未來各期收入(現金流入)及費用(現金流出)之變動狀態係依據勘估標的歷史收支(現金流量)、相同產業或具替代性比較標的收支(現金流量)、閒置或損失比率及目前或未來可能之計畫收支所決定。總收入減除總費用後之客觀淨收益則係以勘估標的作最有效使用之客觀淨收益為基準，並參酌鄰近類似不動產在最有效使用情況下之收益推算之。

折現率之決定係採風險溢酬法，係考慮銀行定期存款利率、政府公債利率、不動產投資之風險性、貨幣變動狀況及不動產價格之變動趨勢等因素，選擇最具一般性財貨之投資報酬率為基準，調整該投資財貨與標的個別特性之差異後予以決定。本次折現率係以中華郵政股份有限公司牌告二年期郵政定期儲金小額存款機動利率加三碼1.225%為基準，並考慮標的之收益情形、流通性、風險性、增值性及管理上之難易程度等因素，予以加計1.90%的風險溢酬，以決定標的之折現率為3.125%。而收益資本化之推估則參考比較標的之淨收益除以價格後，經加權平均計算收益資本化率為3.125%。

海灣國際開發股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

1.民國一〇三年十二月三十一日：

標的	假日飯店
當地租金行情	4,585千元~5,433元
目前狀態	正常使用
過去收益數額	52,381千元
收益資本化率	2.84%
折現率	2.84%
委外或自行估價	委外估價
估價事務所	環宇不動產估價師聯合事務所
估價師姓名	趙惠美、林雪琴
估價日期	103年12月31日
委外估價公允價值	\$ 2,414,000千元

依不動產估價技術規則第28條，收益法採直接資本化法及折現現金流量分析估算收益價格。依同規則第34條，收益法之估價程序為推算有效總收入、推算總費用、計算淨收益、決定折現率及計算收益價格。上述參數之估計係蒐集勘估標的及與其特性相同或相似之比較標的最近三年間之相關資料，經由綜合研判其持續性、穩定性及成長情形加以調整，以確認資料之可用性及合理性。未來各期收入(現金流入)及費用(現金流出)之變動狀態係依據勘估標的歷史收支(現金流量)、相同產業或具替代性比較標的收支(現金流量)、閒置或損失比率及目前或未來可能之計畫收支所決定。總收入減除總費用後之客觀淨收益則係以勘估標的作最有效使用之客觀淨收益為基準，並參酌鄰近類似不動產在最有效使用情況下之收益推算之。

折現率之決定係採風險溢酬法，係考慮銀行定期存款利率、政府公債利率、不動產投資之風險性、貨幣變動狀況及不動產價格之變動趨勢等因素，選擇最具一般性財貨之投資報酬率為基準，調整該投資財貨與標的個別特性之差異後予以決定。本次折現率係以中華郵政股份有限公司牌告二年期郵政定期儲金小額存款機動利率加三碼2.215%為基準，並考量標的之收益情形、流通性、風險性、增值性及管理上之難易程度等因素，予以加計0.66%的風險溢酬，以決定標的之折現率為2.875%。而收益資本化之推估則參考比較標的之淨收益除以價格後，經加權平均計算收益資本化率為2.875%。

海灣國際開發股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

民國一〇四年十二月三十一日前述公允價值評價技術及重大不可觀察輸入值之說明如下表：

公允價值評價技術	重大之不可觀察輸入值	重大不可觀察輸入值與公允價值衡量間之相互關係
管理階層針對收益法評價技術進行評估、衡量各評價技術所使用估計之影響。該等估計是經本公司評估後，判斷此等估計是與市場參與者所採用的一致。 收益法係採用折現現金流量法，該法應考慮設施所產生之預估淨現金流量現值和資本支出預算之增長率，而預估淨現金流量現值是以風險調整後之折現率計算。 使用折現現金流量法應考量勘估標的可產生現金流量之各期淨收益(有效總收入減總費用)、預期租金成長率、建築物租用率、閒置期間、招租成本(例如免租金期間及其他非由承租人負擔之成本)。各期淨收益係使用風險調整後折現率，且折現率之估計應考量建築物之品質及地點、承租人信用狀況及租賃期間。	- 資本支出預算之增長率3.125% - 風險調整後折現率3.125%。 - 資本利息綜合利率。	估計之公允價值將增加(或減少)若： - 資本支出預算之折現率將降低(提升)。 - 風險調整後之折現率將降低(提升)。 - 資本利息綜合利率降低(提升)。

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(十八)。

截至民國一〇四年十二月三十一日止，合併公司與邁克森飯店(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. 租金每月5,952千元
2. 租賃期間為5年。
3. 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。

海灣國際開發股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

- (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合併公司或合併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合併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合併公司或合併公司指定之人，且雙方同意按此辦理者，邁克森飯店股東得保留股份而由合併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。
- (5)邁克森飯店交付13,750千元(帳列「存入保證金」項下)予合併公司作為保證金，並於邁克森飯店交還租賃業務同時，本公司無息返還予邁克森飯店。

截至民國一〇四年及一〇三年十二月三十一日，合併公司之投資性不動產均有提供作質押擔保，請詳附註八。

(十二)無形資產

合併公司無形資產之成本、攤銷及減損損失明細如下：

	電腦軟體成本	專利權	商譽	總 計
成 本：				
民國104年1月1日餘額	\$ 571	689	14,374	15,063
合併個體變動影響數	-	-	(14,374)	(14,374)
民國104年1月1日餘額	<u>\$ 571</u>	<u>689</u>	<u>-</u>	<u>1,260</u>
民國103年1月1日餘額	\$ 571	689	-	1,260
企業合併取得	-	-	14,374	14,374
民國103年12月31日餘額	<u>\$ 571</u>	<u>689</u>	<u>14,374</u>	<u>15,634</u>
攤銷及減損損失：				
民國103年1月1日餘額	\$ 353	689	-	1,042
本期攤銷	114	-	-	114
民國104年12月31日餘額	<u>\$ 467</u>	<u>689</u>	<u>-</u>	<u>1,156</u>
民國103年1月1日餘額	\$ 239	689	-	928
本期攤銷	114	-	-	114
民國103年12月31日餘額	<u>\$ 353</u>	<u>689</u>	<u>-</u>	<u>1,042</u>
帳面價值：				
民國104年12月31日	<u>\$ 104</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>104</u>
民國103年1月1日	<u>\$ 332</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>332</u>
民國103年12月31日	<u>\$ 218</u>	<u>-</u>	<u>14,374</u>	<u>14,592</u>

海灣國際開發股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

1.認列之攤銷及減損

民國一〇四年度及一〇三年度無形資產攤銷費用列報於合併綜合損益表之下列項目：

	104年度	103年度
營業費用	\$ <u>114</u>	<u>114</u>

2.擔保

截至民國一〇四年及一〇三年十二月三十一日，合併公司之無形資產均未提供作為擔保品。

(十三)其他流動資產及其他非流動資產

合併公司其他流動資產及其他資產之明細如下：

	104.12.31	103.12.31
其他金融資產-流動	\$ 376,998	10,660
其他金融資產-非流動	11,004	86,029
存出保證金	583	9,040
	<u>\$ 388,585</u>	<u>105,729</u>

其他金融資產－流動及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。

(十四)應付短期票券

合併公司應付短期票券之明細如下：

	104.12.31		
	保證或承兌機構	利率區間	金額
應付商業本票	國際票券	1.7%	\$ 125,000
減：應付短期票券折價			(724)
合計			<u>\$ 124,276</u>

	103.12.31		
	保證或承兌機構	利率區間	金額
應付商業本票	國際票券	1.7%	\$ 135,000
減：應付短期票券折價			(900)
合計			<u>\$ 134,100</u>

合併公司以資產設定抵押供銀行借款之擔保情形請詳附註八。

海灣國際開發股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

(十五)短期借款

合併公司短期借款之明細如下：

	104.12.31	103.12.31
無擔保銀行借款	\$ 20,000	176,200
擔保銀行借款	261,170	210,370
合計	<u>\$ 281,170</u>	<u>386,570</u>
尚未使用額度	<u>\$ -</u>	<u>83,578</u>
利率區間	<u>2.75%~3.50%</u>	<u>2.75%~4.00%</u>

合併公司以資產設定抵押供銀行借款之擔保情形請詳附註八。

(十六)長期借款

合併公司長期借款之明細、條件與條款如下：

104.12.31				
	幣別	利率區間	到期年度	金額
擔保銀行借款	NTD	1.04%~3.25%	105~112年	\$ 1,433,413
其他長期借款	NTD	3.5%	105年	4,069
				1,437,482
減：一年內到期部分				(290,369)
合計				<u>\$ 1,147,113</u>
尚未使用額度				<u>\$ 63,700</u>
103.12.31				
	幣別	利率區間	到期年度	金額
無擔保銀行借款	NTD	3.08%~4.00%	104~106年	\$ 41,473
擔保銀行借款	NTD	3.00%~4.00%	104~105年	923,100
其他長期借款	NTD	5.49%	105年	9,069
				973,642
減：一年內到期部分				(955,590)
合計				<u>\$ 18,052</u>
尚未使用額度				<u>\$ 271,130</u>

1.銀行借款之擔保品

合併公司以資產設定抵押供銀行借款之擔保情形請詳附註八。

海灣國際開發股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

2.其他約定重要限制條款

- (1)合併公司與安泰商業銀行股份有限公司於民國一〇四年九月簽訂之借款合同規定，公司於借款期間，應依半年度及全年度之個體財務報表計算並維持財務報表有形淨值(股權淨值扣除無形資產)不得低於壹拾億元；負債比(負債總額除以有形淨值)不高於300%。若違反上述財務比率規定之任一項，將於本行通知後五個營業日內，依當時額度徵提10%本行之定期存款存單設定最高限額質權予本行，且依當時額度之0.25%加收結構融資規劃服務費。截至民國一〇四年十二月三十一日止合併公司未有違約之情事。
- (2)合併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)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。由於合併公司係建設業，產業兼具資本密集、產品生產期間長且單價高、計數變動低、舉債金額高等特性，導致合併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。合併公司經評估借款限制條件之影響，業已於民國一〇四年九月二十八日清償。

(十七)應付公司債

	104.12.31	103.12.31
國內有擔保可轉換公司債	\$ 400,000	400,000
應付公司債折價尚未攤銷餘額	(8,378)	(15,855)
累積已轉換金額	(42,200)	(42,200)
減：一年內到期之應付公司債	(349,422)	(151,204)
期末應付公司債餘額	<u>\$ -</u>	<u>190,741</u>
	104.12.31	103.12.31
嵌入式衍生工具－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>\$ -</u>	<u>221</u>
嵌入式衍生工具－賣回權(帳列透過損益按公允價值衡量之金融負債－非流動)	<u>\$ 5,360</u>	<u>2,920</u>
權益組成部分－轉換權(帳列資本公積)	<u>\$ 13,105</u>	<u>13,105</u>
	104年度	103年度
嵌入式衍生工具－賣回權按公允價值再衡量之損失(帳列金融資產及負債評價淨損益)	<u>\$ (2,661)</u>	<u>(1,416)</u>
利息費用	<u>\$ (7,477)</u>	<u>(6,177)</u>

海灣國際開發股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

A. 合併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，除合併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，遇有合併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：

合併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。

債券持有人得要求合併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。合併公司受理賣回請求，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。

(7) 合併公司之提前贖回權：

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，若合併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，合併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合併公司普通股、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。

B. 合併公司於民國一〇三年五月二十九日發行之國內第三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(民國一〇三年五月二十九日至民國一〇六年五月二十九日)。

(3) 票面利率：0%

海灣國際開發股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

(4)轉換期間：自發行之日起滿一個月之翌日(民國一〇三年六月三十日)起至到期日前十日(民國一〇六年五月十九日)止。

(5)轉換價格及調整：

發行時之轉換價格為每股44.8元，惟公司債發行後，除合併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，遇有合併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：

合併公司應以本轉換公司債發行屆滿二年之日(民國一〇五年五月二十九日)為債券持有人提前賣回本轉換公司債之賣回基準日。

債券持有人得要求合併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2.4144%(實質收益率為1.2%)將其所持有之本轉換公司債贖回。合併公司受理賣回請求，應於賣回基準日後五個營業日內以現金贖回本轉換公司債。

(7)合併公司之提前贖回權：

本轉換公司債發行滿一個月之翌日(民國一〇三年六月三十日)起至到期日前四十日(民國一〇六年四月十九日)止，若合併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，合併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合併公司普通股、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。

(十八)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：

	104.12.31	103.12.31
一年內	\$ 1,448	31,904
一年至五年	5,589	27,825
	<u>\$ 7,037</u>	<u>59,729</u>

合併公司以營業租賃承租數個辦公室、飯店營業址、影印機、刊版外牆及小客車等。租賃期間通常為一至五年，並附有於租期屆滿之續租權。

海灣國際開發股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

	104年度	103年度
營業成本-租金支出	\$ 6,368	19,133
營業費用-租金支出	6,437	15,185
	<u>\$ 12,805</u>	<u>34,318</u>

辦公室及飯店營業址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，及合併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，合併公司認定該租賃係營業租賃。

2.出租人租賃

合併公司以營業租賃出租其投資性不動產及租賃改良，請詳附註六(十)及(十一)。不可取消租賃期間之未來應收最低租賃款(未稅)情形如下：

	104.12.31	103.12.31
一年內	\$ 45,022	54,895
一年至五年	6,628	71,168
	<u>\$ 51,650</u>	<u>126,063</u>

	104年度	103年度
租賃收入	<u>\$ 55,560</u>	<u>57,448</u>

(十九)員工福利

合併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。在此計畫下合併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。

合併公司民國一〇四年度及一〇三年度確定提撥退休金辦法下之退休金費用分別為813千元及1,882千元，已提撥至勞工保險局。

(二十)所得稅

1.所得稅費用

合併公司民國一〇四年度及一〇三年度之所得稅費用明細如下：

	104年度	103年度
當期所得稅費用		
當期產生	\$ 981	1,110
調整前期之當期所得稅	3	-
	<u>984</u>	<u>1,110</u>
遞延所得稅費用		
暫時性差異之發生及迴轉	12,908	7,509
所得稅費用	<u>\$ 13,892</u>	<u>8,619</u>

海灣國際開發股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

合併公司民國一〇四年度及一〇三年度之所得稅費用與稅前淨利之關係調節如下：

	104年度	103年度
稅前淨利	\$ 327,593	21,902
依本公司所在地國內稅率計算之所得稅	\$ 55,691	3,723
不可扣抵之費用	3,147	1,510
免稅所得	(67)	(250)
認列前期未認列之課稅損失	-	(353)
未認列遞延所得稅資產之當期課稅損失	6,969	5,999
未認列暫時性差異之變動	286	(295)
前期(高)低估	3	353
未分配盈餘加徵10%	5	477
其他	(52,142)	(2,545)
合 計	\$ 13,892	8,619

2.遞延所得稅資產

(1)未認列遞延所得稅資產

合併公司未認列為遞延所得稅資產之項目如下：

	104.12.31	103.12.31
可減除暫時性差異	\$ 7,059	6,773
課稅損失	189,706	182,389
	\$ 196,765	189,162

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，係因合併公司於未來並非很有可能有足夠之課稅所得以供該暫時性差異使用。

截至民國一〇四年十二月三十一日止，合併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	尚未扣除之虧損	得扣除之最後年度
民國九十六年度(核定數)	\$ 299,954	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(核定數)	16,601	民國一百一十一年度
民國一〇三年度(申報數)	38,613	民國一百一十三年度
民國一〇四年度(申報數)	40,996	民國一百一十四年度
	\$ 1,115,916	

海灣國際開發股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

(2)已認列之遞延所得稅資產及負債

	土地增值稅	投資性不動 產因公允價 值調整損益	合計
遞延所得稅負債：			
民國104年1月1日餘額	\$ 5,989	7,537	13,526
借記損益表	-	12,908	12,908
土地增值稅	3,356	-	3,356
民國104年12月31日餘額	<u>\$ 9,345</u>	<u>20,445</u>	<u>29,790</u>
民國103年1月1日餘額	\$ 6,177	-	6,177
借記權益	-	7,537	7,537
土地增值稅	(188)	-	(188)
民國103年12月31日	<u>\$ 5,989</u>	<u>7,537</u>	<u>13,526</u>
	其他		
遞延所得稅資產：			
民國104年1月1日餘額	\$ 28		
合併個體變動影響數	(28)		
民國104年12月31日餘額	<u>\$</u>		
民國103年1月1日餘額	\$ -		
貸記損益表	28		
民國103年12月31日	<u>\$ 28</u>		

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一〇二年度。

4.兩稅合一相關資訊

本公司兩稅合一相關資訊如下：

	104.12.31	103.12.31
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	307,250	7,729
	<u>\$ 307,250</u>	<u>7,729</u>
可扣抵稅額帳戶餘額	<u>\$ 30,175</u>	<u>31,817</u>

	104年度(預計)	103年度(實際)
對中華民國居住者盈餘分配之稅額扣抵比率	<u>9.82%</u>	<u>27.63%</u>

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。

海灣國際開發股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

(二十一)資本及其他權益

民國一〇四年及一〇三年十二月三十一日，本公司額定股本總額皆為2,000,000千元，每股面額10元。已發行股份皆為普通股21,709千股。所有已發行股份之股款均已收取。

本公司民國一〇四年度及一〇三年度流通在外股數調節表如下：

	(以千股表達)	
	普 通 股	
	104年度	103年度
1月1日期初餘額	\$ 21,709	20,628
轉換公司債轉換	-	1,081
12月31日期末餘額	<u>\$ 21,709</u>	<u>21,709</u>

1.普通股之發行

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，業已於民國一〇三年一月二十八日辦妥相關變更登記程序。

本公司民國一〇三年一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1,081千股，總金額為10,810千元，並產生資本公積－轉換公司債轉換溢價15,505千元，業已於民國一〇三年四月九日核准在案。

2.資本公積

本公司資本公積餘額內容如下：

	104.12.31	103.12.31
庫藏股交易	\$ 536	536
轉換公司債轉換溢價	24,443	24,443
公司債認股權	13,351	13,351
其他－失效認股權證	<u>5,392</u>	<u>5,392</u>
	<u>\$ 43,722</u>	<u>43,722</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。

海灣國際開發股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

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，次提百分之十為法定盈餘公積，並依法令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；
- 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

本公司帳列投資性不動產後續衡量選擇採公允價值模式，依金管會民國一〇三年三月十八日金管證發字第1030006415號令規定，就首次選擇採公允價值模式衡量之公允價值淨增加數提列相同數額之特別盈餘公積，且本公司每年分派可分配盈餘時，應依下列順序提列特別盈餘公積：

- A.就當年度因後續帳列投資性不動產持續採用公允價值模式衡量產生之公允價值淨增加數，自當期損益與前期未分配盈餘提列相同數額之特別盈餘公積；屬前期累積公允價值淨增加金額，則自前期未分配盈餘提列相同數額之特別盈餘公積不得分派，嗣後帳列投資性不動產之累積公允價值淨增加數有減少或處分投資性不動產時，得就其減少部分或依處分情形予以迴轉分派盈餘。
- B.依金管會民國一〇一年十一月二十一日金管證發字第1010047490號令規定，就子公司在期末因持有母公司股票市價低於帳面價值之差額，依持股比例計算提列相同數額之特別盈餘公積不得分派。嗣後市價如有回升部分，得就該部分金額依持股比例迴轉特別盈餘公積。

海灣國際開發股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

C.依金管會民國一〇一年四月六日金管證發字第1010012865號令規定，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

本公司民國一〇三年度員工紅利估列金額為65千元，董事及監察人酬勞估列金額為97千元，係以本公司民國一〇三年度預計分派之保留盈餘乘上本公司章程所訂盈餘分配方式、順序及員工紅利及董事監察人酬勞分配成數範圍內為估計基礎，並列報為民國一〇三年度之營業費用。

本公司於民國一〇四年六月十六日經股東常會決議民國一〇三年度實際配發數與本公司財務報告認列金額之差異如下並列為民國一〇四年度之損益：

	103年度	
	股東會決議 盈餘分派金額	財務報告 認列金額
員工紅利－現金	\$ -	65
董事及監察人酬勞	-	97
	<u>\$ -</u>	<u>162</u>
		<u>(162)</u>

本公司於民國一〇四年六月十六日及民國一〇三年六月二十日經股東常會決議民國一〇三年度及一〇二年度之盈餘分配案，除依法提列法定公積外，餘予以保留不進行分配。

(二十二)每股盈餘

1.基本每股盈餘

民國一〇四年度及一〇三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307,250千元及3,602千元，及普通股加權平均流通在外股數分別為21,709千股及21,444千股為基礎計算之，相關計算如下：

(1)歸屬於本公司普通股權益持有人之淨(損)利

	104年度	103年度
歸屬於本公司普通股權益持有人之淨(損)利	<u>\$ 307,250</u>	<u>3,602</u>

(2)普通股加權平均流通在外股數

	104年度	103年度
1月1日已發行普通股	\$ 21,709	20,627
可轉換公司債轉換之影響	-	817
12月31日普通股加權平均流通在外股數	<u>\$ 21,709</u>	<u>21,444</u>
基本每股盈餘	<u>\$ 14.15</u>	<u>0.17</u>

海灣國際開發股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

2.稀釋每股盈餘

民國一〇四年度及一〇三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(損)利分別為315,665千元及3,602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32,918千股及21,447千股為基礎計算之，相關計算如下：

(1)歸屬於本公司普通股權益持有人之淨(損)利(稀釋)

	104年度	103年度
歸屬於本公司普通股權益持有人淨利(稀釋)	\$ 307,250	3,602
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	8,415	-
	<u>\$ 315,665</u>	<u>3,602</u>

(2)普通股加權平均流通在外股數(稀釋)

	104年度	103年度
普通股加權平均流通在外股數(基本)	\$ 21,709	21,444
員工紅利以股票發放數	356	3
可轉換公司債轉換之影響	10,853	-
12月31日普通股加權平均流通在外股數(稀釋)	<u>\$ 32,918</u>	<u>21,447</u>
稀釋每股盈餘(元)	<u>\$ 9.59</u>	<u>0.17</u>

(二十三)收入

合併公司民國一〇四年度及一〇三年度之收入明細如下：

	104年度	102年度
商品銷售	\$ 438	635
租賃收入	55,560	57,448
客房收入	47,801	111,912
餐飲收入	30,094	296
營建收入	-	29,232
	<u>\$ 133,893</u>	<u>199,523</u>

(二十四)員工及董事、監察人酬勞

依本公司董事會通過尚未經股東會決議之公司章程規定，年度如有獲利，應提撥不低於2%為員工酬勞及不高於3%為董監事酬勞。但公司尚有累積虧損時，應預先保留彌補數額。前項員工酬勞發給股票或現金之對象，包括符合一定條件之從屬員工。

海灣國際開發股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

本公司民國一〇四年度員工酬勞及董事及監察人酬勞估列金額分別為6,534千元及0元，係以本公司各該段期間之稅前淨利扣除員工酬勞及董事及監察人酬勞前之金額乘上本公司章程擬訂定之員工酬勞及董事及監察人酬勞分派成數為估計基礎，並列報為民國一〇四年度之營業費用。若實際分派金額與估列數有差異時，則依會計估計變動處理，並將該差異認列為民國一〇五年度之損益。

(二十五)營業外收入及支出

1.其他收入

合併公司民國一〇四年度及一〇三年度之其他收入明細如下：

	104年度	103年度
利息收入	\$ 266	939
租賃收入	28	294
	<u>\$ 294</u>	<u>1,233</u>

2.其他利益及損失

合併公司民國一〇四年度及一〇三年度之其他利益及損失明細如下：

	104年度	103年度
外幣兌換利益	\$ 324	414
處分不動產、廠房及設備利益	4	-
手續費支出	(13,742)	(15,099)
透過損益按公允價值衡量之金融資產淨損失	(2,264)	(1,416)
金融資產減損損失	-	(3,323)
處分投資利益(損失)	-	(1,288)
公允價值調整利益-投資性不動產	382,644	62,018
其他	1,399	(479)
	<u>\$ 368,365</u>	<u>40,827</u>

3.財務成本

合併公司民國一〇四年度及一〇三年度之財務成本明細如下：

	104年度	103年度
利息費用－銀行借款	\$ (45,760)	(53,338)
利息費用－公司債	(7,477)	(6,177)
減：利息資本化	173	5,737
	<u>\$ (53,064)</u>	<u>(53,778)</u>

海灣國際開發股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

(二十六)金融工具

1.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。

(2)信用集中風險

合併公司之客戶群廣大且並無關聯，故信用風險集中度有限。

2.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 現金流量	6個月 以內	6-12個月	1-2年	2-5年	超過5年
104年12月31日							
擔保銀行借款	\$ 1,694,583	1,706,917	148,368	408,549	160,000	480,000	510,000
無擔保銀行借款	20,000	20,076	20,076	-	-	-	-
其他長期借款	4,069	4,395	2,637	1,758	-	-	-
應付短期票券	124,276	135,000	-	135,000	-	-	-
股東往來	400,661	400,661	400,661	-	-	-	-
應付票據(含關係人)	1,948	1,948	579	1,369	-	-	-
應付帳款(含關係人)	235,061	235,061	4,010	231,051	-	-	-
應付公司債	349,422	357,800	158,000	200,000	-	-	-
	\$ 2,830,020	2,861,858	734,331	977,727	160,000	480,000	510,000
103年12月31日							
擔保銀行借款	\$ 1,133,470	1,156,271	547,050	553,198	56,023	-	-
無擔保銀行借款	217,673	221,541	195,017	12,517	8,236	6,131	-
其他長期借款	9,069	9,788	2,637	2,755	4,396	-	-
應付短期票券	134,100	135,000	-	135,000	-	-	-
股東往來	149,853	149,853	1,494,853	-	-	-	-
應付票據(含關係人)	9,289	9,289	9,272	17	-	-	-
應付帳款	167,936	167,936	10,315	157,621	-	-	-
應付帳款-關係人	306,073	306,073	-	306,073	-	-	-
應付公司債	341,945	357,800	-	157,800	200,000	-	-
	\$ 2,469,408	2,513,551	2,259,144	1,324,981	268,655	6,131	-

合併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。

3.匯率風險

(1)匯率風險之暴險

合併公司暴露於重大外幣匯率風險之金融資產及負債如下：

	104.12.31			103.12.31		
	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)	USD 274	32.825	8,961	USD 273	31.65	8,640

海灣國際開發股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

(2) 敏感性分析

合併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。於民國一〇四年及一〇三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，民國一〇四年度及一〇三年度之稅後淨利將分別增加或減少372千元及359千元，兩期分析係採用相同基礎。

4. 利率分析

合併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。合併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。

於報導日若利率增加或減少50基本點，在所有其他變數維持不變之情況下，合併公司民國一〇四年度及一〇三年度之淨利將減少或增加3,256千元及5,875千元，主因係合併公司之浮動利率借款。

5. 公允價值

(1) 金融工具之種類及公允價值

合併公司金融資產及金融負債之帳面金額及公允價值（包括公允價值等級資訊，但非按公允價值衡量金融工具之帳面金額為公允價值之合理近似值者，及於活絡市場無報價且公允價值無法可靠衡量之權益工具投資，依規定無須揭露公允價值資訊）列示如下：

	104.12.31				
		公允價值			
	帳面金額	第一級	第二級	第三級	合 計
透過損益按公允價值衡量之金融資產					
衍生金融資產-流動	\$ 2,020	-	2,020	-	2,020
放款及應收款					
現金及約當現金	\$ 3,611	-	-	-	-
應收票據、應收帳款及其他應收款 (含關係人)	2,358	-	-	-	-
其他金融資產－流動	376,998	-	-	-	-
存出保證金	583	-	-	-	-
其他金融資產－非流動	11,004	-	-	-	-
小計	394,554	-	-	-	-
合計	\$ 396,574	-	2,020	-	2,020

海灣國際開發股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

		104.12.31				
		公允價值				
	帳面金額	第一級	第二級	第三級	合 計	
透過損益公允價值衡量之金融負債						
衍生金融負債－非流動	\$ 5,360	-	5,360	-	5,360	
按攤銷後成本衡量之金融負債						
短期借款	\$ 281,170	-	-	-	-	
應付短期票券	124,276	-	-	-	-	
應付票據、應付帳款及其他應付款 (含關係人)	237,209	-	-	-	-	
應付公司債(含一年到期)	349,422	-	583,490	-	583,490	
股東往來	400,661	-	-	-	-	
長期借款(含一年到期)	1,437,482	-	-	-	-	
小計	2,830,220	-	583,490	-	583,490	
合計	\$ 2,835,580	-	588,850	-	588,850	
		103.12.31				
		公允價值				
	帳面金額	第一級	第二級	第三級	合 計	
透過損益按公允價值衡量之金融資產						
衍生金融資產－流動	\$ 2,020	-	2,020	-	2,020	
衍生金融資產－非流動	221	-	221	-	221	
小計	2,241	-	2,241	-	2,241	
放款及應收款						
現金及約當現金	\$ 37,899	-	-	-	-	
應收票據、應收帳款及其他應收款 (含關係人)	11,320	-	-	-	-	
其他金融資產－流動	10,660	-	-	-	-	
存出保證金	9,040	-	-	-	-	
其他金融資產－非流動	86,029	-	-	-	-	
小計	154,948	-	-	-	-	
合計	\$ 157,189	-	2,241	-	2,241	
透過損益公允價值衡量之金融負債						
衍生金融負債－非流動	\$ 2,920	-	2,920	-	2,920	
按攤銷後成本衡量之金融負債						
短期借款	\$ 386,570	-	-	-	-	
應付短期票券	134,100	-	-	-	-	
應付票據、應付帳款及其他應付款 (含關係人)	483,298	-	-	-	-	
應付公司債(含一年到期)	341,945	-	551,696	-	551,696	
股東往來	149,853	-	-	-	-	
長期借款(含一年到期)	973,642	-	-	-	-	
小計	2,469,408	-	551,696	-	551,696	
合計	\$ 2,472,328	-	554,616	-	554,616	

海灣國際開發股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

(2)非按公允價值衡量金融工具之公允價值評價技術

合併公司估計非按公允價值衡量之工具所使用之方法及假設如下：

按攤銷後成本衡量之金融負債若有成交或造市者之報價資料者，則以最近成交價格及報價資料作為評估公允價值之基礎。若無市場價值可供參考時，則採用評價方法估計。採用評價方法所使用之估計及假設為現金流量之折現值估計公允價值。

(3)按公允價值衡量金融工具之公允價值評價技術

衍生金融工具

係根據廣為市場使用者所接受之評價模型評價，例如折現法及選擇權定價模型。遠期外匯合約通常係根據目前之遠期匯率評價。結構式利率衍生金融工具係依適當之選擇權定價模型(例如Black-Scholes模型)。

(4)第一等級與第二等級間之移轉

民國一〇四年及一〇三年一月一日至十二月三十一日並無任何移轉。

(二十七)財務風險管理

1.概要

合併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

本附註表達合併公司上述各項風險之暴險資訊、合併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合併財務報告各該附註。

2.風險管理架構

合併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合併公司營運有關之財務風險。合併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合併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。合併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合併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。

海灣國際開發股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

3.信用風險

信用風險係合併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，主要來自於合併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

合併公司採行之政策係僅與信譽卓著之對象進行交易，並於必要情形下取得擔保品以減輕因拖欠所產生財務損失之風險。合併公司僅與評等相當於投資等級之企業進行交易。該等資訊係由獨立評等機構提供；倘無法取得該等資訊，合併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。本公司持續監督信用暴險以及交易對方之信用評等，並將總交易金額分散至各信等合格之客戶，並透過每年由風險管理委員會覆核及核准之交易對方信用額度限額控制信用暴險。

合併公司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，係由合併公司財務部門衡量並監控。由於合併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。

(3)保 證

合併公司政策規定僅能提供財務保證予完全擁有之子公司，截至民國一〇四年十二月三十一日，合併公司均無提供任何背書保證。

4.流動性風險

合併公司除透過管理及維持足夠部位之現金及約當現金，以支應合併公司營運及履行合約義務，並減輕現金流量波動之影響。合併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。

銀行借款對合併公司而言係一項重要流動性來源。民國一〇四年及一〇三年十二月三十一日，合併公司未動用之銀行融資額度分別為63,700千元及354,708千元。

5.市場風險

市場風險係指因市場價格變動，如匯率、利率、權益工具價格變動，而影響合併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。

合併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。

海灣國際開發股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

(1)匯率風險

合併公司暴露於非以功能性貨幣計價之銷售、採購及借款交易所產生之匯率風險。該等交易主要之計價貨幣有新台幣及美金。

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，合併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

合併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。合併公司定期評估避險活動，使其與利率觀點及既定之風險偏好一致，以確保採用最符合成本效益之避險策略。

(二十八)資本管理

合併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，合併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。

合併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、保留盈餘及其他權益)加上淨負債。

民國一〇四年合併公司之資本管理策略與民國一〇三年一致，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60%至75%之間，並確保能以合理之成本進行融資。民國一〇四年及一〇三年十二月三十一日之負債資本比率如下：

	104.12.31	103.12.31
負債總額	\$ 2,896,433	2,529,047
減：現金及約當現金	3,611	37,899
淨負債	\$ <u>2,892,822</u>	<u>2,491,148</u>
權益總額	\$ <u>1,412,514</u>	<u>1,134,100</u>
資本總額	\$ <u>4,305,336</u>	<u>3,625,248</u>
負債資本比率	<u>67.22%</u>	<u>68.72%</u>

合併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。

合併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。

截至民國一〇四年十二月三十一日，本年度合併公司資本管理之方式並未改變。

海灣國際開發股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

七、關係人交易

(一) 母公司與最終控制者

本公司為合併公司及合併公司子公司之最終控制者。

(二) 與關係人之間之重大交易事項

1. 進貨

合併公司向關係人進貨金額如下：

	104年度	103年度
受主要管理階層控制之公司	\$ <u>355</u>	<u>462</u>

合併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。

2. 應付關係人款項

帳列項目	關係人類別	104.12.31	103.12.31
應付帳款	受主要管理階層控制之公司	\$ <u>15</u>	<u>73</u>

3. 向關係人借款

(1) 合併公司向受主要管理階層控制之公司無擔保借款金額，截至民國一〇四年及一〇三年十二月三十一日止，分別為400,661千元及149,853千元，並未支付利息亦未約定償還期限，列於「股東往來」項下。

(2) 關聯企業向合併公司無擔保借款金額，截至民國一〇四年及一〇三年十二月三十一日止，分別為1,791千元及7,953千元，並未收取利息亦未約定償還期限，列於「其他應收款－關係人」項下。

4. 不動產及其他資產之購置式銷售

(1) 合併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，於民國一〇四年十二月三十一日列於「待售房地」項下，民國一〇三年十二月三十一日列於「在建房地」項下。

(2) 合併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，於民國一〇四年十二月三十一日列於「待售房地」項下，民國一〇三年十二月三十一日列於「在建房地」項下。

(3) 合併公司於民國一〇三年間經董事會通過，向主要管理階層購置花蓮縣新城鄉廣安段土地，總價款計306,000千元，於民國一〇三年十二月三十一日列於「營建用地」項下。

海灣國際開發股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

(4)因上述財產交易所產生之期末應付款項餘額如下：

	104.12.31	103.12.31
主要管理階層	\$ -	306,000

註：謝金靜小姐自民國一〇四年九月起未再擔任合併公司之主要管理階層，向其所購置土地而尚未支付之款項共計231,000千元，於民國一〇四年十二月三十一日列於「應付帳款」項下。

5.租 賃

合併公司向受主要管理階層控制之公司承租台中市辦公大樓。民國一〇四年度及一〇三年度租金費用均為1,486千元，大樓管理費均為80千元，民國一〇四年及一〇三年十二月三十一日未清償餘額分別為411千元及411千元，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。

(三)主要管理階層人員交易

主要管理階層人員報酬包括：

	104年度	103年度
短期員工福利	\$ 3,660	5,645
退職後福利	-	-
離職福利	-	-
其他長期福利	-	-
股份基礎給付	-	-
	<u>\$ 3,660</u>	<u>5,645</u>

八、質押之資產

合併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	104.12.31	103.12.31
其他金融資產-流動	銀行借款及應付公司債	\$ 376,998	10,660
其他金融資產-非流動	銀行借款及應付公司債	11,004	86,029
待售房地	銀行借款	446,015	-
營建用地	銀行借款	562,455	558,299
在建房地	銀行借款	-	202,279
不動產、廠房及設備	銀行借款及應付商業本票	6,138	10,138
投資性不動產	銀行借款、應付商業本票及應付公司債	2,800,000	2,414,000
		<u>\$ 4,202,610</u>	<u>3,281,405</u>

海灣國際開發股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(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

合併公司已簽訂營建建造合約：

	104.12.31	103.12.31
合約總價款(未稅金額)	\$ <u>228,714</u>	<u>213,000</u>
已付款項	\$ <u>223,702</u>	<u>175,019</u>

(二)合併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，甲公司認為合併公司之前員工A君曾代理合併公司與甲公司洽談買賣事宜，因此主張與合併公司有買賣契約，但合併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，合併公司已將此損失帳列於應付帳款項下。截止民國一〇三年八月十八日該款項已支付完畢。

(三)合併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，合併公司方需依約支付300,000千元之價款，截至民國一〇四年十二月三十一日止因該公司未能於約定期間內完成，故合併公司已無需依約支付價款。

(四)合併公司之前員工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合併公司授權，合併公司主張該銷售合約並不存在，係遭合併公司之前員工A君與乙公司相關人等詐騙而受有損失。本公司基於侵權行為損害賠償請求權於民國一〇一年間向臺灣臺中地方法院訴請合併公司之前員工A君與乙公司及相關等人等連帶賠償所受損失，判決結果合併公司為敗訴。爾後合併公司不服二審判決，遂提出上訴，經最高法院於一〇四年十二月三十一駁回定讞。

十、重大之災害損失：無。

十一、重大之期後事項：無。

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	104年度			103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	2,432	23,317	25,749	6,850	34,623	41,473
勞健保費用	334	1,542	1,876	992	3,024	4,016
退休金費用	-	813	813	-	1,882	1,882
其他員工福利費用	-	886	886	29	1,662	1,691
折舊費用	990	5,796	6,786	3,475	9,124	12,599
攤銷費用	-	114	114	-	114	114

海灣國際開發股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

(二)合併公司截至民國一〇四年十二月三十一日止，流動資產1,452,616千元，流動負債為1,700,420千元，流動比率低於1，合併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)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

民國一〇四年度合併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：

單位：新台幣千元

編號	貸出資金之公司	貸與對象	往來科目	是否為關係人	本期最高金額	期末餘額	實際動支金額	利率區間	資金貸與性質	業務往來金額	有短期融通資金必要之原因	提列備抵呆帳金額	擔保品名稱	擔保品價值	對個別對象資金貸與限額	資金貸與總限額
1	本公司	新中科事業股份有限公司	其他應收關係人款	是	979	979	979	-	短期融通資金	-	營運周轉	-	-	-	141,251 (註1)	565,006 (註2)
2	本公司	中科大飯店股份有限公司	其他應收關係人款	是	1,950	1,950	812	-	短期融通資金	-	營運周轉	-	-	-	141,251 (註1)	565,006 (註2)

註1：依公司資金貸與他人作業程序，對個別對象資金貸與他人之限額以不超過本公司淨值百分之十為限；子公司對個別對象資金貸與他人之限額以不超過本公司淨值百分之十為限。

註2：依公司資金貸與他人作業程序，資金貸與他人之總額以不超過本公司淨值百分之四十為限；子公司資金貸與他人之總額以不超過本公司淨值百分之四十為限。

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：新台幣千元/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				期中最高持股		備註
				股數/單位	帳面金額	持股比率(%)	公允價值	股數/單位	持股比率(%)	
本公司	點晶科技(股)公司 國內第一次有擔保轉換公司債	本公司透過損益按公允價值衡量之被投資公司	透過損益按公允價值衡量之金融資產—流動	20	2,020	1.00	2,020	20	2,020	-

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。

海灣國際開發股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

10.母子公司間業務關係及重要交易往來情形：無。

(二)轉投資事業相關資訊

民國一〇四年度本公司之轉投資事業資訊如下(不包含大陸轉投資公司)：

單位：新台幣千元/股

投資公司 名 稱	被投資公司 名 稱	所 在 地 區	主要營 業項目	原始投資金額		期末持有			期中最高持股		被投資公司 本期損益	本期認列之 投資損益	備 註
				本期期末	去年年底	股數	比率	帳面金額	股權/單位	持股比例			
本公司	中科大飯店(股)公司	台中市 北屯區	主要經營飯店業	25,412	-	7,800	32.50 %	31,946	7,800	32.50 %	18,150	5,899	採權益法 之被投資 公司
本公司	新中科事業(股)公司	台中市 北屯區	主要經營停車場 租借	588	-	39,000	32.50 %	1,469	39,000	32.50 %	1,652	537	採權益法 之被投資 公司
本公司	舞波比餐飲有 限公司	台中市 北屯區	主要經營餐飲業	1,000	-	100	100.00 %	1,167	100	100 %	110	110	本公司之 子公司
中科大飯店 (股)公司	后豐商務會館 (股)公司	台中市 神岡區	主要經營飯店業	4,310	4,310	431	86.21 %	10,417	431	86.21 %	4,865	4,193	採權益法 之被投資 公司
中科大飯店 (股)公司	新幹線花園酒 店(股)公司	台中市 南屯區	主要經營飯店業	11,500	11,500	1,150	27.38 %	11,243	1,150	27.38 %	2,074	568	採權益法 之被投資 公司
新中科事業 (股)公司	后豐商務會館 (股)公司	台中市 神岡區	主要經營飯店業	690	690	69	13.79 %	2,240	69	13.79 %	4,865	671	採權益法 之被投資 公司
新中科事業 (股)公司	新幹線花園酒 店(股)公司	台中市 南屯區	主要經營飯店業	3,500	3,500	350	8.33 %	3,667	350	8.33 %	2,074	173	採權益法 之被投資 公司

(三)大陸投資資訊：無。

十四、部門資訊

(一)一般性資訊

合併公司有兩個應報導部門：不動產投資與興建部門及餐旅服務部門。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。餐旅服務部門主要經營飯店住房服務及餐飲業務。

合併公司之應報導部門係策略性事業單位，以提供不同產品及勞務。由於每一策略性事業單位需要不同技術及行銷策略，故須分別管理。大多數之事業單位係分別收購取得，並保留取得當時之管理團隊。

(二)應報導部門損益、資產、負債及其衡量基礎與調節之資訊

合併公司係以主要營運決策者複核之內部管理報告之部門稅前損益（不包括非經常發生之損益及兌換損益）作為管理階層資源分配與評估績效之基礎。由於所得稅、非經常發生之損益及兌換損益係以集團為基礎進行管理，故合併公司未分攤所得稅費用(利益)、非經常發生之損益及兌換損益至應報導部門。此外，並非所有應報導部門之損益均包含折舊與攤銷外之重大非現金項目。報導之金額與營運決策者使用之報告一致。

營運部門之會計政策皆與附註四所述之「重要會計政策之彙總說明」相同。

海灣國際開發股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

合併公司營運部門資訊及調節如下：

	不動產投資 與興建部門	餐旅服務 部門	合併沖銷	合計
民國104年度				
收入：				
來自外部客戶收入	\$ 54,616	79,277	-	133,893
部門間收入	223	-	(223)	-
利息收入	236	30	-	266
收入總計	<u>\$ 55,075</u>	<u>79,307</u>	<u>(223)</u>	<u>134,159</u>
利息費用	\$ 52,549	515	-	53,064
折舊與攤銷	5,047	1,853	-	6,900
採用權益法之關聯企業及合 資損益之份額	7,094	2,618	(5,212)	4,500
應報導部門損益	<u>\$ 308,121</u>	<u>10,793</u>	<u>(5,212)</u>	<u>313,702</u>
資產：				
採權益法之投資	\$ 34,582	-	(1,167)	33,415
應報導部門資產	<u>\$ 4,306,801</u>	<u>3,313</u>	<u>(1,167)</u>	<u>4,308,947</u>
應報導部門負債	<u>\$ 2,894,287</u>	<u>2,146</u>	<u>-</u>	<u>2,896,433</u>
	不動產投資 與興建部門	餐旅服務 部門	合併沖銷	合計
民國103年度				
收入：				
來自外部客戶收入	\$ 86,402	113,121	-	199,523
部門間收入	686	-	(686)	-
利息收入	184	755	-	939
收入總計	<u>\$ 87,272</u>	<u>113,876</u>	<u>(686)</u>	<u>200,462</u>
利息費用	\$ 53,049	729	-	53,778
折舊與攤銷	5,992	6,721	-	12,713
採用權益法之關聯企業及合 資損益之份額	5,754	4,367	(9,756)	365
應報導部門損益	<u>\$ 11,878</u>	<u>17,811</u>	<u>(9,124)</u>	<u>20,565</u>
資產：				
採權益法之投資	\$ 36,087	11,978	(33,896)	14,169
非流動資產資本支出	600	259	-	859
應報導部門資產	<u>\$ 3,585,011</u>	<u>101,163</u>	<u>(23,027)</u>	<u>3,663,147</u>
應報導部門負債	<u>\$ 2,478,690</u>	<u>45,334</u>	<u>(5,023)</u>	<u>2,529,047</u>

上述應報導部門資訊重大調節項目說明如下：

民國一〇四年和一〇三年度之應報導部門收入合計數應銷除部門間收入分別為223千元及686千元。

海灣國際開發股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

(三)產品別及勞務別資訊

合併公司來自外部客戶收入資訊如下：

<u>產品及勞務名稱</u>	<u>104年度</u>	<u>103年度</u>
出售不動產收入	\$ -	29,232
不動產出租收入	55,560	57,310
客房收入	47,801	111,912
餐飲收入	30,094	296
數位電子看板租金	-	138
其他	438	635
合計	<u>\$ 133,893</u>	<u>199,523</u>

(四)地區別資訊

合併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。

<u>地區別</u>	<u>104年度</u>	<u>103年度</u>
來自外部客戶收入：		
臺灣	<u>\$ 133,893</u>	<u>199,523</u>
<u>地區別</u>	<u>104.12.31</u>	<u>103.12.31</u>
非流動資產：		
臺灣	<u>\$ 2,811,329</u>	<u>2,471,675</u>

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，惟不包含金融工具及遞延所得稅資產之非流動資產。

(五)主要客戶資訊

由於合併公司有廣大客戶群，並未顯著集中與主要客戶進行交易。



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一〇四年及一〇三年十二月三十一日資產負債表，暨民國一〇四年及一〇三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。上開個體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個體財務報告表示意見。海灣國際開發股份有限公司採用權益法之投資中，有關中科大飯店股份有限公司、后豐商務會館股份有限公司及新幹線花園酒店股份有限公司之財務報告未經本會計師查核，而係由其他會計師查核。因此，本會計師對上開個體財務報告所表示之意見中，有關上述被投資公司財務報告所列之金額，係依據其他會計師之查核報告。民國一〇四年及一〇三年十二月三十一日認列對上述被投資公司採用權益法之投資金額分別為33,866千元及30,290千元，分別佔資產總額之0.79%及0.85%，民國一〇四年及一〇三年一月一日至十二月三十一日所認列之採用權益法之子公司、關聯企業及合資損益之份額分別為6,173千元及4,790千元，分別佔稅前淨利之1.93%及42.96%。

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，以合理確信個體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個體財務報告所列金額及所揭露事項之查核證據、評估管理階層編製個體財務報告所採用之會計原則及所作之重大會計估計，暨評估個體財務報告整體之表達。本會計師相信此項查核工作及其他會計師之查核報告可對所表示之意見提供合理之依據。

依本會計師之意見，基於本會計師之查核結果及其他會計師之查核報告，第一段所述個體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，足以允當表達海灣國際開發股份有限公司民國一〇四年及一〇三年十二月三十一日之財務狀況，暨民國一〇四年及一〇三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

張 字 信

會 計 師：

郭 士 華

張字信
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
民國一〇五年三月二十五日



臺灣國際開發股份有限公司

資產負債表

民國一〇四年十二月三十一日

單位：新台幣千元

		104.12.31		103.12.31	
		金額	%	金額	%
資產					
流動資產：					
1100 現金及約當現金(附註六(二十六))	\$	1,445	-	7,380	-
1110 透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動					
(附註六(一)及(二十六))		2,020	-	2,020	-
1170 應收帳款淨額(附註六(二)及(二十六))		20	-	165	-
1206 其他應收款(附註六(二))		-	-	-	-
1210 其他應收款-關係人(附註六(二)、(二十六)及七)		1,791	-	2,929	-
1300 存貨(附註六(三))		62	-	62	-
1321 待售房地(附註六(四)、七及八)		446,015	10	-	-
1323 營建用地(附註六(五)、七及八)		562,455	13	558,299	16
1324 在建房地(附註六(六)、七及八)		8,338	-	397,058	12
1410 預付款項		8,790	-	9,053	-
1470 其他流動資產(附註九)		41,369	1	45,302	1
1476 其他金融資產-流動(附註六(十三)、(二十六)及八)		376,998	10	10,660	-
		<u>1,449,303</u>	<u>34</u>	<u>1,032,928</u>	<u>29</u>
非流動資產：					
1510 透過損益按公允價值衡量之金融資產-非流動					
(附註六(一)、(十七)及(二十六))		-	-	221	-
1543 以成本衡量之金融資產-非流動(附註六(一)		34,582	1	30,446	1
1550 採用權益法之投資(附註六(七)、(八)、(九)及八)		11,225	-	16,141	-
1600 不動產、廠房及設備(附註六(十)及八)		-	-	-	-
1760 投資性不動產淨額(附註六(十一)及八)		2,800,000	65	2,414,000	68
1780 無形資產(附註六(十二))		104	-	218	-
1920 存出保證金(附註六(十三)、(二十六)及七)		583	-	1,854	-
1980 其他金融資產-非流動(附註六(十三)、(二十六)及八)		<u>11,004</u>	<u>-</u>	<u>86,029</u>	<u>2</u>
		2,857,498	66	2,548,909	71
		<u>\$ 4,306,801</u>	<u>100</u>	<u>\$ 3,581,837</u>	<u>100</u>
負債及權益總計					
負債：					
流動負債：					
短期借款(附註六(十五)、(二十六)及八)	\$	281,170	7	386,570	11
應付票據(附註六(十四)、(二十六)及八)		124,276	3	134,100	4
應付票據(附註六(二十六))		1,537	-	1,689	-
應付票據-關係人(附註六(二十六)及七)		411	-	411	-
應付帳款(附註六(二十六)及七)		233,181	5	165,326	5
應付帳款-關係人(附註六(二十六)及七)		15	-	306,073	9
本期所得稅負債		-	-	6	-
其他流動負債		17,232	-	16,819	-
一年內到期公司債(附註六(十七)、(二十六)及八)		349,422	8	151,204	5
一年或一營業週期內到期長期借款(附註六(十六)、(二十六)及八)		290,369	7	947,600	26
股東往來(附註六(二十六)及七)		400,661	9	141,769	4
		<u>1,698,274</u>	<u>39</u>	<u>2,251,567</u>	<u>64</u>
非流動負債：					
透過損益按公允價值衡量之金融負債-非流動					
(附註六(一)、(十七)及(二十六))		5,360	-	2,920	-
應付公司債(附註六(十七)、(二十六)及八)		-	-	190,741	5
長期借款(附註六(十六)、(二十六)及八)		1,147,113	27	4,069	-
存入保證金(附註六(十一))		13,750	-	13,750	-
遞延所得稅負債(附註六(二十))		29,790	1	13,526	-
		<u>1,196,013</u>	<u>28</u>	<u>225,006</u>	<u>5</u>
		<u>2,894,287</u>	<u>67</u>	<u>2,476,573</u>	<u>69</u>
權益總計：					
股本		217,085	5	217,085	6
資本公積(附註六(十七))		43,722	1	43,722	1
保留盈餘		1,151,707	27	844,457	24
權益總計		<u>1,412,514</u>	<u>33</u>	<u>1,105,264</u>	<u>31</u>
		<u>\$ 4,306,801</u>	<u>100</u>	<u>\$ 3,581,837</u>	<u>100</u>



董事長：



經理人：

(請詳閱後附個體財務報告附註)



會計主管：

海灣國際開發股份有限公司

綜合損益表

民國一〇四年及一〇三年一月一日至十二月三十一日

單位:新台幣千元

		104年度		103年度	
		金額	%	金額	%
營業收入(附註六(二十三)):					
4100	銷貨收入	\$ 438	1	197	-
4310	租賃收入(附註六(十八))	52,390	99	52,519	64
4511	營建收入	-	-	29,232	36
		<u>52,828</u>	<u>100</u>	<u>81,948</u>	<u>100</u>
營業成本:					
5110	銷貨成本(附註六(三)及七)	355	1	481	1
5310	租賃成本(附註六(十八))	322	-	6,230	8
5510	營建成本	-	-	15,865	19
		<u>677</u>	<u>1</u>	<u>22,576</u>	<u>28</u>
營業毛利		<u>52,151</u>	<u>99</u>	<u>59,372</u>	<u>72</u>
營業費用(附註六(十二)、(十八)、(十九)及七):					
6100	推銷費用	12,484	24	15,555	19
6200	管理及總務費用	41,942	79	25,522	31
		<u>54,426</u>	<u>103</u>	<u>41,077</u>	<u>50</u>
營業淨利(損)		<u>(2,275)</u>	<u>(4)</u>	<u>18,295</u>	<u>22</u>
營業外收入及支出:					
7010	其他收入(附註六(二十五))	236	-	179	-
7020	其他利益及損失(附註六(十一)、(十七)及(二十五))	368,194	697	40,666	50
7050	財務成本(附註六(十七)及(二十五))	(52,549)	(99)	(53,049)	(65)
7070	採用權益法認列之子公司、關聯企業及合資損益之份額	6,546	12	5,058	6
		<u>322,427</u>	<u>610</u>	<u>(7,146)</u>	<u>(9)</u>
稅前淨利		320,152	606	11,149	13
7950	減:所得稅費用(附註六(二十))	12,902	24	7,547	9
本期淨利(淨損)		<u>307,250</u>	<u>582</u>	<u>3,602</u>	<u>4</u>
8300	本期其他綜合損益(稅後淨額)	-	-	-	-
本期綜合損益總額		<u>\$ 307,250</u>	<u>582</u>	<u>3,602</u>	<u>4</u>
每股盈餘(附註六(二十二))					
9750	基本每股盈餘(元)	\$ 14.15		0.17	
9850	稀釋每股盈餘(元)	\$ 9.59		0.17	

(請詳閱後附個體財務報告附註)

董事長:



經理人:



會計主管:



單位：新台幣千元

	普通股		股本		保留盈餘			
	股本	預收股本	合計	資本公積	法定盈餘公積	特別盈餘公積	未分配盈餘	合計
民國一〇三年一月一日餘額	\$ 200,000	6,275	206,275	23,925	1,278	835,438	4,139	840,855
盈餘指撥及分配(註1)：	-	-	-	-	12	-	(12)	-
提列法定盈餘公積	-	(6,275)	-	-	-	-	-	-
預收股款轉普通股股本	6,275	-	-	4,292	-	-	-	4,292
因發行可轉換公司債認列權益組成項目-認股權	-	-	-	15,505	-	-	-	26,315
可轉換公司債轉換	10,810	-	10,810	-	-	-	-	3,602
本期淨利	-	-	-	-	-	-	3,602	3,602
民國一〇三年十二月三十一日餘額	\$ 217,085	-	217,085	43,722	1,290	835,438	7,729	844,457
民國一〇四年一月一日餘額	\$ 217,085	-	217,085	43,722	1,290	835,438	7,729	844,457
盈餘指撥及分配(註2)：	-	-	-	-	360	-	(360)	-
提列法定盈餘公積	-	-	-	-	-	7,369	(7,369)	-
依金管證發字第1030006415號令提列特別公積	-	-	-	-	-	-	307,250	307,250
本期淨損	-	-	-	-	-	-	307,250	307,250
民國一〇四年十二月三十一日餘額	\$ 217,085	-	217,085	43,722	1,650	842,807	307,250	1,412,514

註1：董監酬勞3千元及員工紅利2千元已於綜合損益表中扣除。

註2：董監酬勞97千元及員工紅利65千元已於綜合損益表中扣除。

(請詳閱後附個體財務報告附註)

董事長：



經理人：



主計部



海灣國際開發股份有限公司

現金流量表

民國一〇四年及一〇三年一月一日至十二月三十一日

單位:新台幣千元

	104年度	103年度
營業活動之現金流量：		
本期稅前淨利	\$ 320,152	11,149
調整項目：		
不影響現金流量之收益費損項目		
折舊費用	4,914	5,825
攤銷費用	114	114
呆帳費用提列數	-	6,639
透過損益按公允價值衡量金融資產及負債之淨損失	2,264	1,416
利息費用	52,549	53,049
利息收入	(236)	(179)
採用權益法認列之子公司、關聯企業及合資利益之份額	(6,546)	(5,058)
處分及報廢不動產、廠房及設備利益	(4)	-
處分投資(利益)損失	-	1,288
金融資產減損損失	-	3,323
投資性不動產公允價值調整利益	(382,644)	(62,018)
不影響現金流量之收益費損項目合計	(329,589)	4,399
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：		
應收帳款減少	145	12,599
其他應收款-關係人減少(增加)	1,138	(2,929)
存貨、待售房地、營建用地及在建房地增加	(61,278)	(615,983)
預付款項減少	263	5,834
其他流動資產減少	3,936	893
其他金融資產增加	(291,313)	(43,441)
與營業活動相關之資產之淨變動合計	(347,109)	(643,027)
與營業活動相關之負債之淨變動：		
應付票據減少	(152)	(25,754)
應付票據-關係人增加	-	259
應付帳款增加	67,855	139,791
應付帳款-關係人(減少)增加	(306,058)	251,680
其他流動負債減少	1,269	6,241
與營業活動相關之負債之淨變動合計	(237,086)	372,217
與營業活動相關之資產及負債之淨變動合計	(584,195)	(270,810)
調整項目合計	(913,784)	(266,411)
營運產生之現金流出	(593,632)	(255,262)
收取之利息	236	179
支付之利息	(46,101)	(51,052)
支付之所得稅	(3)	(1,143)
營業活動之淨現金流出	(639,500)	(307,278)
投資活動之現金流量：		
取得透過損益按公允價值衡量之金融資產	(720)	(2,020)
處分透過損益按公允價值衡量之金融資產	1,117	-
取得長期股權投資	-	(27,000)
處分不動產、廠房及設備價款	6	-
取得不動產、廠房及設備	-	(600)
存出保證金(增加)減少	1,271	(295)
投資活動之淨現金流入(流出)	1,674	(29,915)
籌資活動之現金流量：		
短期借款增加	89,800	366,570
短期借款減少	(195,200)	(30,000)
應付短期票券增加(減少)	(9,824)	84,190
股東往來增加(減少)	258,892	47,355
舉借長期借款	1,350,000	163,590
償還長期借款	(864,187)	(487,945)
發行公司債	-	195,383
被投資公司發放現金股利	2,410	1,612
籌資活動之淨現金流入	631,891	340,755
本期現金及約當現金增減數	(5,935)	3,562
期初現金及約當現金餘額	7,380	3,818
期末現金及約當現金餘額	\$ 1,445	7,380

(請詳閱後附個體財務報告附註)

董事長：



經理人：



會計主管：



海灣國際開發股份有限公司
個體財務報告附註
民國一〇四年及一〇三年十二月三十一日
(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。

本公司主要營業項目包括：(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

本個體財務報告已於民國一〇五年三月二十五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)已採用金管會認可之新發布及修訂後準則及解釋之影響

本公司自民國一〇四年起全面採用經金融監督管理委員會(以下簡稱「金管會」)認可並發布生效之2013年版國際財務報導準則(不包含國際財務報導準則第九號「金融工具」)編製個體財務報告，相關新發布、修正及修訂之準則及解釋彙列如下：

新發布／修正／修訂準則及解釋	國際會計準則理事會 發布生效日
國際財務報導準則第1號之修正「國際財務報導準則第7號之比較揭露對首次採用者之有限度豁免」	2010年7月1日
國際財務報導準則第1號之修正「嚴重高度通貨膨脹及首次採用者固定日期之移除」	2011年7月1日
國際財務報導準則第1號之修正「政府貸款」	2013年1月1日
國際財務報導準則第7號之修正「揭露—金融資產之移轉」	2011年7月1日
國際財務報導準則第7號之修正「揭露—金融資產及金融負債之互抵」	2013年1月1日
國際財務報導準則第10號「合併財務報表」	2013年1月1日 (投資個體於2014年1月1日生效)
國際財務報導準則第11號「聯合協議」	2013年1月1日
國際財務報導準則第12號「對其他個體之權益之揭露」	2013年1月1日
國際財務報導準則第13號「公允價值衡量」	2013年1月1日
國際會計準則第1號之修正「其他綜合損益項目之表達」	2012年7月1日
國際會計準則第12號之修正「遞延所得稅：標的資產之回收」	2012年1月1日

海灣國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

新發布／修正／修訂準則及解釋	國際會計準則理事會 發布生效日
國際會計準則第19號之修訂「員工福利」	2013年1月1日
國際會計準則第27號之修訂「單獨財務報表」	2013年1月1日
國際會計準則第32號之修正「金融資產及金融負債之互抵」	2014年1月1日
國際財務報導解釋第20號「露天礦場於生產階段之剝除成本」	2013年1月1日

除下列項目外，適用2013年版國際財務報導準則對個體財務報告未造成重大變動：

1. 國際會計準則第一號「財務報表之表達」

該準則修正其他綜合損益之表達方式，將列示於其他綜合損益之項目依性質分類為「後續不重分類至損益」及「後續將重分類至損益」兩類別。該修正同時規定以稅前金額列示之其他綜合損益項目，其相關稅額應隨前述兩類別予以單獨列示。本公司已依該準則改變綜合損益表之表達方式，比較期亦已配合重行表達。

2. 國際財務報導準則第十二號「對其他個體之權益之揭露」

本公司依該準則增加有關子公司、聯合協議、關聯企業及未納入合併財務報告之結構型個體之資訊揭露。

3. 國際財務報導準則第十三號「公允價值衡量」

該準則改變公允價值之定義，建立公允價值衡量之架構，並規範公允價值衡量相關揭露。本公司已依規定新增公允價值衡量相關揭露，並已按照該準則之過渡規定，推延適用新準則之公允價值衡量規定，惟針對新增之揭露規定無須提供比較期資訊。雖然已自民國一〇四年起推延適用新衡量規定，但對本公司資產及負債項目之公允價值衡量並無重大影響。

(二) 金管會尚未認可之新發布及修訂準則及解釋

下表彙列國際會計準則理事會(以下簡稱理事會)已發布，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：

新發布／修正／修訂準則及解釋	理事會 發布生效日
國際財務報導準則第9號「金融工具」	2018年1月1日
國際財務報導準則第10號及國際會計準則第28號之修正「投資者與其關聯企業或合資間之資產出售或投入」	尚待理事會決定
國際財務報導準則第10號、國際財務報導準則第12號及國際會計準則第28號之修正「投資個體：適用合併報表例外規定之適用」	2016年1月1日
國際財務報導準則第11號之修正「取得聯合營運權益之會計處理」	2016年1月1日
國際財務報導準則第14號「管制遞延帳戶」	2016年1月1日
國際財務報導準則第15號「客戶合約之收入」	2018年1月1日
國際財務報導準則第16號「租賃」	2019年1月1日
國際會計準則第1號之修正「揭露倡議」	2016年1月1日

海灣國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

新發布／修正／修訂準則及解釋	理事會 發布生效日
國際會計準則第7號之修正「揭露倡議」	2017年1月1日
國際會計準則第12號之修正「因未實現損失所產生遞延所得稅資產之認列」	2017年1月1日
國際會計準則第16號及國際會計準則第38號之修正「可接受之折舊及攤銷方法之闡釋」	2016年1月1日
國際會計準則第16號及國際會計準則第41號之修正「農業：生產性植物」	2016年1月1日
國際會計準則第19號之修正「確定福利計畫：員工提撥」	2014年7月1日
國際會計準則第27號之修正「單獨財務報表之權益法」	2016年1月1日
國際會計準則第36號之修正「非金融資產可回收金額之揭露」	2014年1月1日
國際會計準則第39號之修正「衍生工具之約務更替與避險會計之持續適用」	2014年1月1日
2010-2012及2011-2013週期之年度改善	2014年7月1日
2012-2014年國際財務報導年度改善	2016年1月1日
國際財務報導解釋第21號「公課」	2014年1月1日

本公司現正持續評估上述準則及解釋對本公司財務狀況與經營結果之影響，相關影響待評估完成時予以揭露。

四、重大會計政策之彙總說明

本個體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個體財務報告之所有表達期間。

(一) 遵循聲明

本個體財務報告係依照「證券發行人財務報告編製準則」編製。

(二) 編製基礎

1. 衡量基礎

除下列資產負債表之重要項目外，本個體財務報告係依歷史成本為基礎編製：

- (1) 依公允價值衡量之透過損益按公允價值衡量金融資產；
- (2) 依公允價值衡量之投資性不動產。

2. 功能性貨幣及表達貨幣

本公司每一個體均係以各營運所處主要經濟環境之貨幣為其功能性貨幣。本個體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。報導期間結束日(以下稱報導日)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。

海灣國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

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。

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

現金包括庫存現金及活期存款。約當現金係指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。定期存款符合前述定義且持有目的係滿足短期現金承諾而非投資或其他目的者，列報於約當現金。

(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個體財務報告附註(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」。

(2)放款及應收款

放款及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，於每一報導日評估減損。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，另再以群組基礎評估減損。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、該群組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。

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。

海灣國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

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。

應收帳款之呆帳損失及回升係列報於管理費用。應收帳款以外金融資產之減損損失及回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。

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。

海灣國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

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)透過損益按公允價值衡量之金融負債

此類金融負債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負債。

持有供交易之金融負債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負債，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.金融負債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。

此類金融負債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(包含相關利息支出)認列為損益，並列報於營業外收入及支出項下。

(3)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。

(4)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。

(5)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。

海灣國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

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。

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」；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)投資關聯企業

關聯企業係指本公司對其財務及營運政策具有重大影響，但非控制或聯合控制者。

本公司對於關聯企業之全亦採用權益法處理。在權益法下，原始取得時係依成本認列，投資成本包含交易之成本。投資關聯企業之帳面金額包括原始投資時所辨認之商譽，減除任何累計減損損失。

個體財務報告包括自具有重大影響力之日起至喪失重大影響力之日止，於進行與本公司會計政策一致性之調整後，本公司依權益比例認列各該投資關聯企業之損益及其他綜合損益之金額。

本公司與關聯企業間之交易所產生之未實現利益，已在本公司對該被投資公司之權益範圍內予以消除。未實現損失之消除方法與未實現利益相同，但僅限於未有減損證據之情況下所產生。

當本公司依比例應認列關聯企業之損失份額等於或超過其在關聯企業之權益時，即停止認列其損失，而僅於發生法定義務、推定義務或已代被投資公司支付款項之範圍內，認列額外之損失及相關負債。

海灣國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

(十)投資子公司

於編製個體財務報告時，本公司對具控制力之被投資公司係採權益法評價。在權益法下，個體財務報告當期損益及其他綜合損益與合併基礎編製之財務報告中當期損益及其他綜合損益歸屬於母公司業主之分攤數相同，且個體財務報告業主權益與合併基礎編製之財務報告中歸屬於母公司業主之權益相同。

本公司對子公司所有權權益之變動，未導致喪失控制者，作為與業主間之權益交易處理。

(十一)投資性不動產

本公司於民國一〇三年五月九日經董事會決議通過投資性不動產後續衡量改採公允價值模式。

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，包括營業租賃下所持有之不動產權益。投資性不動產原始認列時以成本衡量，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。後續衡量採公允價值模式，將公允價值變動產生之利益或損失，於發生當期認列為損益。

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，以變更用途時之公允價值作為重分類後之帳面值。

(十二)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，以及符合資產資本化要件之借款成本。

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。

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.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。

海灣國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

3.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，並依資產之各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：2~6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

本公司至少於每一年度報導日檢視折舊方法、耐用年限及殘值，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。

4.重分類至投資性不動產

當供自用之不動產變更用途為投資性不動產時，該項不動產係以變更用途時之公允價值重分類為投資性不動產。用途改變日之帳面金額與其公允價值間之差額，在該項不動產先前認列累計減損之範圍內認列於損益，其餘差額認列於「其他綜合損益-重估增值」，並累計於「其他權益項目-重估增值」。

(十三)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。

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。

海灣國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

(十四)無形資產

1.商 譽

(1)原始認列

收購子公司產生之商譽已包含於無形資產，商譽原始認列之衡量請參閱民國一〇四年度合併財務報告。

(2)後續衡量

商譽係依成本減累計減損予以衡量。關於採用權益法之投資，商譽之帳面金額係包含於投資之帳面金額內，且此類投資之減損損失並未分配至商譽及任何資產，而係作為採用權益法之投資帳面金額的一部分。

2.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。

3.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。

4.攤 銷

攤銷時係以資產成本減除殘值後金額為可攤銷金額。

除商譽外，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：

(1)專利權 5年

(2)電腦軟體 5年

本公司至少於每一年度報導日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。

(十五)非金融資產減損

針對存貨、遞延所得稅資產、員工福利產生之資產及以公允價值衡量之投資性不動產以外之非金融資產，本公司於每一報導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。

海灣國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

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。

(十六)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。

(十七)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。

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」。

(十八)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。

海灣國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

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。

(十九)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。

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。

海灣國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

(二十)企業合併

本公司依收購日移轉對價之公允價值，包括歸屬於被收購方任何非控制權益之金額，減除所取得之可辨認資產及承擔之負債之淨額(通常為公允價值)來衡量商譽。若減除後之餘額為負數，則本公司重新評估是否已正確辨認所有取得之資產及所有承擔之負債後，始將廉價購買利益認列於損益。

除與發行債務或權益工具相關者外，予企業合併相關之交易本均應於發生時立即認列及本公司之費用。

(二十一)每股盈餘

本公司列示歸屬於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以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本公司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員工紅利估計數。

(二十二)部門資訊

本公司已於合併財務報告揭露部門資訊，因此個體財務報告不揭露部門資訊。

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「證券發行人財務報告之編制準則」編製本個體財務報告時，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，且對本個體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(十一)，投資性不動產之分類

(二)附註六(十八)，租賃之分類

本公司之會計政策及揭露包含採用公允價值衡量其金融、非金融資產及負債。本公司針對公允價值衡量建立相關內部控制制度。其中包括複核所有重大之公允價值衡量(包括第三等級公允價值)。本公司定期複核重大不可觀察之輸入值及調整。如果用於衡量公允價值之輸入值是使用外部第三方資訊(例如經紀商或訂價服務機構)，本公司將評估第三方所提供支持輸入值之證據，以確定該評價及其公允價值等級分類係符合國際財務報導準則之規定。投資性不動產則委由外部估價師鑑價。

對於估計及假設之不確定性中，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(二十)，遞延所得稅資產之可實現性。

海灣國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

本公司在衡量其資產和負債時，盡可能使用市場可觀察之輸入值。公允價值之等級係以評價技術使用之輸入值為依據歸類如下：

- (1)第一級：相同資產或負債於活絡市場之公開報價（未經調整）。
- (2)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。
- (3)第三級：資產或負債輸入參數非基於可觀察之市場資料（非可觀察參數）。投資性不動產衡量公允價值所採用假設之相關資訊請詳附註六(十一)

六、重要會計項目之說明

(一)金融資產

1.透過損益按公允價值衡量之金融資產及負債

	104.12.31	103.12.31
透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動：		
公司債、基金及國內上市櫃公司股票	\$ <u>2,020</u>	<u>2,020</u>
透過損益按公允價值衡量之金融資產－非流動：		
有擔保轉換公司債－贖回賣回權	\$ <u>-</u>	<u>221</u>
透過損益按公允價值衡量之金融負債－非流動：		
有擔保轉換公司債－贖回賣回權	\$ <u>5,360</u>	<u>2,920</u>

按公允價值再衡量認列於損益之金額請詳附註六(十七)及(二十五)。

2.以成本衡量之金融資產

	103.12.31
以成本衡量之金融資產－非流動	\$ <u>-</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。

本公司於民國一〇三年一月一日至十二月三十一日評估所持有之以成本衡量之金融資產－非流動有減損跡象後對所持有之股票投資認列3,323千元之減損損失，上述被投資公司於民國一〇三年十二月五日清算完畢，並經核准在案，本公司認列投資損失1,288千元。

截至民國一〇三年十二月三十一日止評估其投資價值確已減損，已認列累積減損金額分別為7,441千元。

海灣國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

(二)應收帳款及其他應收款(含關係人)

	<u>104.12.31</u>	<u>103.12.31</u>
應收帳款	\$ 13,018	13,163
其他應收款	25,621	25,621
其他應收款-關係人	1,791	2,929
減：備抵減損損失	<u>(38,619)</u>	<u>(38,619)</u>
	<u>\$ 1,811</u>	<u>3,094</u>

本公司無已逾期但未減損之應收帳款及其他應收款。

本公司民國一〇四年度及一〇三年度應收帳款及其他應收款備抵減損損失變動如下：

	<u>群組評估 之減損損失</u>
104年1月1日餘額(即104年12月31日餘額)	\$ <u>38,619</u>

	<u>群組評估 之減損損失</u>
103年1月1日餘額	\$ 31,980
認列之減損損失	<u>6,639</u>
103年12月31日餘額	<u>\$ 38,619</u>

備抵呆帳其中以群組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。

(三)存 貨

	<u>104.12.31</u>	<u>103.12.31</u>
商 品	\$ 62	62
減：備抵損失	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>62</u>	<u>62</u>
製 成 品	1,958	1,958
減：備抵損失	<u>(1,958)</u>	<u>(1,958)</u>
	<u>-</u>	<u>-</u>
半 成 品	2,820	2,820
減：備抵損失	<u>(2,820)</u>	<u>(2,820)</u>
	<u>-</u>	<u>-</u>
原 料	257	257
減：備抵損失	<u>(257)</u>	<u>(257)</u>
	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 62</u>	<u>62</u>

海灣國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

民國一〇四年度及一〇三年度認列為銷貨成本及費用之存貨成本分別為355千元及481千元。

民國一〇四年度及一〇三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。

截至民國一〇四年及一〇三年十二月三十一日，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	104.12.31			103.12.31		
	待售房屋	待售土地	合計	待售房屋	待售土地	合計
八大景(台中軍和段)	\$ 166,362	142,323	308,685	-	-	-
景泰然(台中倡和段)	77,374	59,956	137,330	-	-	-
	<u>\$ 243,736</u>	<u>202,279</u>	<u>446,015</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

截至民國一〇四年及一〇三年十二月三十一日止，本公司之待售房地提供作為融資之質押擔保情形，請詳附註八之說明。

民國一〇四年及一〇三年一月一日至十二月三十一日預期超過十二個月以後回收之待售房地均為0元。

(五)營建用地

工程名稱	104.12.31	103.12.31
沙鹿段(台中沙鹿區)	\$ 252,086	247,930
廣安段(花蓮新城鄉)	310,369	310,369
	<u>\$ 562,455</u>	<u>558,299</u>

截至民國一〇四年及一〇三年十二月三十一日，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。

民國一〇四年及一〇三年一月一日至十二月三十一日預期超過十二個月以後回收之營建用地分別為562,455千元及558,299元。

(六)在建房地

	會計處理 方 法	104.12.31			
		預 計 完工年度	在建土地	在建工程	合 計
其 他	-	-	\$ -	8,338	8,338

	會計處理 方 法	103.12.31			
		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	104	\$ 142,323	130,500	272,823
景泰然(台中倡和段)	全部完工法	104	59,956	63,431	123,387
其 他	-	-	-	848	848
			<u>\$ 202,279</u>	<u>194,779</u>	<u>397,058</u>

海灣國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

1.本公司因在建房地而利息資本化之金額如下：

	104年度	103年度
利息資本化	\$ <u>173</u>	<u>5,737</u>

2.截至民國一〇四年及一〇三年十二月三十一日止，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。

3.民國一〇四年度及一〇三年度預期超過十二個月以後回收之在建房地分別為8,338千元及848千元。

(七)採用權益法之投資

本公司於報導日採用權益法之投資列示如下：

	104.12.31	103.12.31
子公司	\$ 1,167	30,446
關聯企業	<u>33,415</u>	<u>-</u>
	\$ <u>34,582</u>	<u>30,446</u>

1.子公司

子公司請參閱民國一〇四年度合併財務報告。

本公司為營運之需求於民國一〇三年八月十二日經董事會決議通過投資設立子公司舞波比餐飲有限公司，截至民國一〇四年及一〇三年十二月三十一日止，持股比例均為100%，累積投資成本均為1,000千元。

本公司間接持股100%之子公司后豐商務會館股份有限公司於民國一〇三年十一月十三日經股東會決議通過按原持有股東比例進行減資，並以民國一〇三年十一月十七日為減資基準日，截至民國一〇三年十二月三十一日止，本公司持股比例為100%，累積投資成本為5,000千元。另，本公司民國一〇四年十二月三十一日止子公司變動情況，請詳附註六(九)。

2.關聯企業

對本公司具重大性之關聯企業，其相關資訊如下：

關聯企業名稱	與本公司間 關係之性質	主要營業場所/ 公司註冊之國家	所有權權益及表決權之比例	
			104.12.31	103.12.31
中科大飯店(股)公司	主要業務為飯店經營，為本公司發現觀光旅館業之策略聯盟	台灣	32.5%	32.5%

對本公司具重大性之關聯企業其彙總性財務資訊如下，該等財務資訊已調整各關聯企業之國際財務報導準則個體財務報告中所包含之金額，以反映本公司於取得關聯企業股權時所作之公允價值調整及就會計政策差異所作之調整：

海灣國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

(1) 中科大飯店(股)公司之彙總性財務資訊：

	<u>104.12.31</u>
流動資產	\$ 25,968
非流動資產	51,240
流動負債	(17,357)
非流動負債	<u>(5,781)</u>
淨資產	<u>\$ 54,070</u>
歸屬於非控制權益之淨資產	<u>36,498</u>
歸屬於被投資公司業主之淨資產	<u>17,572</u>

	<u>104年度</u>
營業收入	\$ 112,543
繼續營業單位本期淨利(淨損)	18,150
停業單位稅後(損)益	-
其他綜合損益	<u>-</u>
綜合損益總額	<u>\$ 18,150</u>
歸屬於非控制權益之綜合損益總額	<u>12,251</u>
歸屬於被投資公司業主之綜合損益總額	<u>5,899</u>

	<u>104年度</u>
期初本公司對關聯企業淨資產所享份額	\$ 14,083
本期歸屬於本公司之綜合損益總額	5,899
本期自關聯企業所收取之股利	<u>(2,410)</u>
期末本公司對關聯業淨資產所享份額	17,572
加：商譽	<u>14,374</u>
本公司對關聯企業權益之期末帳面金額	<u>\$ 31,946</u>

本公司採用權益法之關聯企業屬個別不重大者，其彙總財務資訊如下，該等財務資訊係於本公司之個體財務報告中所包含之金額：

	<u>104.12.31</u>
個別不重大關聯企業之權益之期末彙總帳面金額	<u>\$ 1,469</u>
	<u>104年度</u>
歸屬於本公司之份額：	
繼續營業單位本期淨利	\$ 537
停業單位稅後損益	-
其他綜合損益	<u>-</u>
綜合損益總額	<u>\$ 537</u>

海灣國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

3.擔 保

截至民國一〇四年及一〇三年十二月三十一日，本公司之採用權益法之投資已作為銀行借款及融資額度擔保之明細，請詳附註八。

(八)取得子公司

本公司於民國一〇三年一月十日透過收購中科大飯店(股)公司及新中科事業(股)公司分別為32.5%之股份，且於民國一〇三年三月九日均取得其過半董事席次，而取得對此兩公司之控制。取得中科大飯店(股)公司及新中科事業(股)公司之控制使合併公司得以進一步擴展營業據點，並提升觀光旅館業市場佔有率及透過經濟規模來降低成本。由於此兩家公司股票未於公開市場交易，且於民國一〇三年一月十日至三月九日期間短致使公允價值變動不大，故依中科大飯店(股)公司及新中科事業(股)公司民國一〇三年一月十日及民國一〇三年三月九日之財務報表及獨立專家價格評估意見作為計算基礎。

移轉對價主要類別及所得之資產及所承受之負債於收購日所認列之金額如下：

(1)移轉對價

本公司取得中科大飯店(股)公司及新中科事業(股)公司32.5%之股份，移轉對價皆為現金，收購價金分別為25,412千元及588千元。

(2)取得之可辨認資產與承擔之負債

收購日取得之可辨認資產與承擔之負債之公允價值明細如下：

	<u>中科大飯店</u>	<u>新中科</u>
租賃改良物設備及其他設備	\$ 29,607	242
存貨	34	-
應收帳款及其他應收款	16,438	671
現金及約當現金	5,393	1,951
長期投資	18,485	5,700
其他流動資產	9,941	5,319
遞延所得稅資產	289	-
應付帳款及其他應付款	(566)	(851)
銀行借款	(32,755)	-
股東往來	(6,000)	-
其他流動負債及其他非流動負債	<u>(9,451)</u>	<u>(11,948)</u>
103年1月10日淨資產公允價值	31,415	1,084
103年1月10日~3月9日淨利	<u>2,551</u>	<u>725</u>
103年3月9日淨資產公允價值	33,966	1,809
持股比率(%)	<u>32.5</u>	<u>32.5</u>
103年3月9日歸屬母公司之淨資產公允價值	<u><u>\$ 11,038</u></u>	<u><u>588</u></u>

海灣國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

(3)商譽

因收購子公司認列之商譽如下：

	<u>中科大飯店</u>	<u>新中科</u>
移轉對價	\$ 25,412	588
減：可辨認資產之公允價值	<u>(11,038)</u>	<u>(588)</u>
商譽	<u><u>\$ 14,374</u></u>	<u><u>-</u></u>

本公司於收購日將產生之商譽14,374千元列報於合併資產負債表之無形資產項下，請參閱民國一〇四年度合併財務報告。商譽主要係來自中科大飯店在飯店業之通路市場價值，預期將藉由中科大飯店與合併公司業務之整合以產生合併綜效。認列之商譽預期無所得稅效果。

(九)喪失對子公司之控制

本公司於民國一〇四年四月二十六日因中科大飯店(股)公司及新中科事業(股)公司股東常會之董監事改選，未能取得上述公司過半數董事席次而喪失對其之控制力，故於民國一〇四年五月一日起均不列入財務報告之子公司。

民國一〇四年四月三十日中科大飯店(股)公司、新中科事業(股)公司及后豐商務會館(股)公司資產與負債之帳面金額明細如下：

	<u>中科大飯店</u>	<u>新中科</u>	<u>后豐</u>
現金及約當現金	\$ 19,464	2,340	10,281
存貨	50	-	23
應收帳款及其他應收款	2,142	345	519
其他流動資產	7,234	577	465
採權益法認列之長期投資	19,517	5,612	-
不動產、廠房及設備	23,745	171	1,154
其他資產	14,705	314	1,080
長短期借款	(19,975)	-	-
股東往來	(4,050)	(4,033)	-
應付帳款及其他應付款	(8,790)	(1,508)	(1,676)
其他負債	<u>(9,431)</u>	<u>(101)</u>	<u>(4,386)</u>
先前子公司淨資產之帳面金額	<u><u>\$ 44,611</u></u>	<u><u>3,717</u></u>	<u><u>7,460</u></u>

海灣國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

(十)不動產、廠房及設備

本公司民國一〇四年度及一〇三年度不動產、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104年1月1日餘額	\$ 5,732	2,389	29,552	4,224	41,897
處 分	-	(937)	-	-	(937)
民國104年12月31日餘額	<u>\$ 5,732</u>	<u>1,452</u>	<u>29,552</u>	<u>4,224</u>	<u>40,960</u>
民國103年1月1日餘額	\$ 5,732	2,389	28,952	4,224	41,297
增 添	-	-	600	-	600
民國103年12月31日餘額	<u>\$ 5,732</u>	<u>2,389</u>	<u>29,552</u>	<u>4,224</u>	<u>41,897</u>
折舊及減損損失：					
民國104年1月1日餘額	\$ 5,624	2,229	16,351	1,552	25,756
本年度折舊	35	48	4,319	512	4,914
處分	-	(935)	-	-	(935)
民國104年12月31日餘額	<u>\$ 5,659</u>	<u>1,342</u>	<u>20,670</u>	<u>2,064</u>	<u>29,735</u>
民國103年1月1日餘額	\$ 5,589	2,168	11,135	1,039	19,931
本年度折舊	35	61	5,216	513	5,825
民國103年12月31日餘額	<u>\$ 5,624</u>	<u>2,229</u>	<u>16,351</u>	<u>1,552</u>	<u>25,756</u>
帳面價值：					
民國103年12月31日	<u>\$ 73</u>	<u>110</u>	<u>8,882</u>	<u>2,160</u>	<u>11,225</u>
民國103年1月1日	<u>\$ 143</u>	<u>221</u>	<u>17,817</u>	<u>3,185</u>	<u>21,366</u>
民國103年12月31日	<u>\$ 108</u>	<u>160</u>	<u>13,201</u>	<u>2,672</u>	<u>16,141</u>

截至民國一〇四年及一〇三年十二月三十一日本公司之不動產、廠房及設備已作為銀行借款及融資額度擔保之明細，請詳附註八。

(十一)投資性不動產

本公司民國一〇四年度及一〇三年度投資性不動產之變動明細如下：

	土地	房屋及建築	總 計
成本或認定成本：			
民國104年1月1日餘額	\$ 1,788,233	625,767	2,414,000
因公允價值調整產生之淨(損)益	306,711	75,933	382,644
其 他	<u>3,356</u>	<u>-</u>	<u>3,356</u>
民國104年12月31日餘額	<u>\$ 2,098,300</u>	<u>701,700</u>	<u>2,800,000</u>
民國103年1月1日餘額	\$ 1,770,734	581,436	2,352,170
因公允價值調整產生之淨(損)益	17,687	44,331	62,018
其 他	<u>(188)</u>	<u>-</u>	<u>(188)</u>
民國103年12月31日餘額	<u>\$ 1,788,233</u>	<u>625,767</u>	<u>2,414,000</u>

海灣國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

本公司投資性不動產後續衡量之公允價值評價技術所使用之輸入值係屬第三等級，其期初與期末帳面金額間之調節請詳上開變動明細表，且本期無轉入或轉出公允價值層級第三等級之情形。

本公司下列投資性不動產後續衡量係採收益法下之折現現金流量分析法評價，相關重要契約條款及評價資訊如下：

1.民國一〇四年十二月三十一日：

標的	假日飯店
目前狀態	正常使用
過去收益數額	52,381千元
收益資本化率	2.050%
折現率	3.125%
委外或自行估價	委外估價
估價事務所	高力國際不動產估價師聯合事務所
估價師姓名	詹繡瑛、古健輝
估價日期	104年12月31日
委外估價公允價值	\$ 2,800,000千元

依不動產估價技術規則第34條，收益法之估價程序為推算有效總收入、推算總費用、計算淨收益、決定折現率及計算收益價格。上述參數之估計係蒐集勘估標的及與其特性相同或相似之比較標的最近三年間之相關資料，經由綜合研判其持續性、穩定性及成長情形加以調整，以確認資料之可用性及合理性。未來各期收入(現金流入)及費用(現金流出)之變動狀態係依據勘估標的歷史收支(現金流量)、相同產業或具替代性比較標的收支(現金流量)、閒置或損失比率及目前或未來可能之計畫收支所決定。總收入減除總費用後之客觀淨收益則係以勘估標的作最有效使用之客觀淨收益為基準，並參酌鄰近類似不動產在最有效使用情況下之收益推算之。

折現率之決定係採風險溢酬法，係考慮銀行定期存款利率、政府公債利率、不動產投資之風險性、貨幣變動狀況及不動產價格之變動趨勢等因素，選擇最具一般性財貨之投資報酬率為基準，調整該投資財貨與標的個別特性之差異後予以決定。本次折現率係以中華郵政股份有限公司牌告二年期郵政定期儲金小額存款機動利率加三碼1.225%為基準，並考慮標的之收益情形、流通性、風險性、增值性及管理上之難易程度等因素，予以加計1.90%的風險溢酬，以決定標的之折現率為3.125%。而收益資本化之推估則參考比較標的之淨收益除以價格後，經加權平均計算收益資本化率為2.050%。

海灣國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

1.民國一〇三年十二月三十一日：

標的	假日飯店
當地租金行情	4,585千元~5,433元
目前狀態	正常使用
過去收益數額	52,381千元
收益資本化率	2.875%
折現率	2.875%
委外或自行估價	委外估價
估價事務所	環宇不動產估價師聯合事務所
估價師姓名	趙惠美、林雪琴
估價日期	103年12月31日
委外估價公允價值	\$ 2,414,000千元

依不動產估價技術規則第28條，收益法採直接資本化法及折現現金流量分析估算收益價格。依同規則第34條，收益法之估價程序為推算有效總收入、推算總費用、計算淨收益、決定折現率及計算收益價格。上述參數之估計係蒐集勘估標的及與其特性相同或相似之比較標的最近三年間之相關資料，經由綜合研判其持續性、穩定性及成長情形加以調整，以確認資料之可用性及合理性。未來各期收入(現金流入)及費用(現金流出)之變動狀態係依據勘估標的歷史收支(現金流量)、相同產業或具替代性比較標的收支(現金流量)、閒置或損失比率及目前或未來可能之計畫收支所決定。總收入減除總費用後之客觀淨收益則係以勘估標的作最有效使用之客觀淨收益為基準，並參酌鄰近類似不動產在最有效使用情況下之收益推算之。

折現率之決定係採風險溢酬法，係考慮銀行定期存款利率、政府公債利率、不動產投資之風險性、貨幣變動狀況及不動產價格之變動趨勢等因素，選擇最具一般性財貨之投資報酬率為基準，調整該投資財貨與標的個別特性之差異後予以決定。本次折現率係以中華郵政股份有限公司牌告二年期郵政定期儲金小額存款機動利率加三碼2.215%為基準，並考量標的之收益情形、流通性、風險性、增值性及管理上之難易程度等因素，予以加計0.66%的風險溢酬，以決定標的之折現率為2.875%。而收益資本化之推估則參考比較標的之淨收益除以價格後，經加權平均計算收益資本化率為2.875%。

海灣國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

民國一〇四年十二月三十一日前述公允價值評價技術及重大不可觀察輸入值之說明如下表：

公允價值評價技術	重大之不可觀察輸入值	重大不可觀察輸入值與公允價值衡量間之相互關係
管理階層針對收益法評價技術進行評估、衡量各評價技術所使用估計之影響。該等估計是經本公司評估後，判斷此等估計是與市場參與者所採用的一致。 收益法係採用折現現金流量法，該法應考慮設施所產生之預估淨現金流量現值和資本支出預算之增長率，而預估淨現金流量現值是以風險調整後之折現率計算。 使用折現現金流量法應考量勘估標的可產生現金流量之各期淨收益(有效總收入減總費用)、預期租金成長率、建築物租用率、閒置期間、招租成本(例如免租金期間及其他非由承租人負擔之成本)。各期淨收益係使用風險調整後折現率，且折現率之估計應考量建築物之品質及地點、承租人信用狀況及租賃期間。	◦ 風險調整後折現率3.125%。 • 資本利息綜合利率。	估計之公允價值將增加(或減少)若： • 風險調整後之折現率將降低(提升)。 • 資本利息綜合利率降低(提升)。

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(十八)。

截至民國一〇四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. 租金每月5,952千元
2. 租賃期間為5年。
3. 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。

海灣國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

- (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。
- (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業務同時，本公司無息返還予邁克森飯店。

截至民國一〇四年及一〇三年十二月三十一日，本公司之投資性不動產均有提供作質押擔保，請詳附註八。

(十二)無形資產

本公司民國一〇四年及一〇三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104年1月1日餘額(12月31日餘額)	\$ <u>571</u>	<u>689</u>	<u>1,260</u>
民國103年1月1日餘額(12月31日餘額)	\$ <u>571</u>	<u>689</u>	<u>1,260</u>
攤銷及減損損失：			
民國104年1月1日餘額	\$ 353	689	1,042
本期攤銷	<u>114</u>	-	<u>114</u>
民國104年12月31日餘額	\$ <u>467</u>	<u>689</u>	<u>1,156</u>
民國103年1月1日餘額	\$ 239	689	928
本期攤銷	<u>114</u>	-	<u>114</u>
民國103年12月31日餘額	\$ <u>353</u>	<u>689</u>	<u>1,042</u>
帳面價值：			
民國104年12月31日	\$ <u>104</u>	-	<u>104</u>
民國103年1月1日	\$ <u>332</u>	-	<u>332</u>
民國103年12月31日	\$ <u>218</u>	-	<u>218</u>

海灣國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

1. 認列之攤銷及減損

民國一〇四年度及一〇三年度無形資產攤銷費用列報於綜合損益表之下列項目：

	104年度	103年度
營業費用	\$ <u>114</u>	<u>114</u>

2. 擔保

截至民國一〇四年及一〇三年十二月三十一日止，本公司之無形資產均未提供作為擔保品。

(十三) 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：

	104.12.31	103.12.31
其他金融資產-流動	\$ 376,998	10,660
其他金融資產-非流動	11,004	86,029
存出保證金	<u>583</u>	<u>1,854</u>
	\$ <u>388,585</u>	<u>98,543</u>

其他金融資產一流動及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。

(十四) 應付短期票券

本公司應付短期票券之明細如下：

	104.12.31	
	保證或承兌機構	利率區間
應付商業本票	國際票券	1.7%
		\$ 125,000
減：應付短期票券折價		<u>(724)</u>
合計		\$ <u>124,276</u>

	103.12.31	
	保證或承兌機構	利率區間
應付商業本票	國際票券	1.7%
		\$ 135,000
減：應付短期票券折價		<u>(900)</u>
合計		\$ <u>134,100</u>

本公司以資產設定抵押供應付短期票券之擔保情形請詳附註八。

海灣國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

(十五)短期借款

本公司短期借款之明細如下：

	104.12.31	103.12.31
無擔保銀行借款	\$ 20,000	176,200
擔保銀行借款	261,170	210,370
合計	<u>\$ 281,170</u>	<u>386,570</u>
尚未使用額度	<u>\$ -</u>	<u>83,578</u>
利率區間	<u>2.75%~3.50%</u>	<u>2.75%~4.00%</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。

(十六)長期借款

本公司長期借款之明細、條件與條款如下：

104.12.31				
	幣別	利率區間	到期年度	金額
擔保銀行借款	NTD	1.04%~3.25%	105~112年	\$ 1,433,413
其他長期借款	NTD	3.5%	105年	4,069
				1,437,482
減：一年內到期部分				(290,369)
合計				<u>\$ 1,147,113</u>
尚未使用額度				<u>\$ 63,700</u>

103.12.31				
	幣別	利率區間	到期年度	金額
無擔保銀行借款	NTD	3.75%	104年	\$ 19,500
擔保銀行借款	NTD	3.00%~4.00%	104~105年	923,100
其他長期借款	NTD	5.49%	105年	9,069
				951,669
減：一年內到期部分				(947,600)
合計				<u>\$ 4,069</u>
尚未使用額度				<u>\$ 263,100</u>

海灣國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

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

(1) 本公司與安泰商業銀行股份有限公司於民國一〇四年九月簽訂之借款合同規定，公司於借款期間，應依半年度及全年度之個體財務報表計算並維持財務報表有形淨值(股權淨值扣除無形資產)不得低於壹拾億元；負債比(負債總額除以有形淨值)不高於300%。若違反上述財務比率規定之任一項，將於本行通知後五個營業日內，依當時額度徵提10%本行之定期存款存單設定最高限額質權予本行，且依當時額度之0.25%加收結構融資規劃服務費。截止民國一〇四年十二月三十一日止本公司未有違約之情事。

(2) 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)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。由於本公司係建設業，產業兼具資本密集、產品生產期間長且單價高、計數變動低、舉債金額高等特性，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。本公司經評估借款限制條件之影響，業已於民國一〇四年九月二十八日清償。

(十七) 應付公司債

本公司發行有擔保轉換公司債資訊如下：

	104.12.31	103.12.31
國內有擔保可轉換公司債	\$ 400,000	400,000
應付公司債折價尚未攤銷餘額	(8,378)	(15,855)
累積已轉換金額	(42,200)	(42,200)
減：一年內到期之應付公司債	(349,422)	(151,204)
期末應付公司債餘額	<u>\$ -</u>	<u>190,741</u>
	104.12.31	103.12.31
嵌入式衍生工具－賣回權(帳列透過損益按公允價值 衡量之金融資產－非流動)	\$ -	221
嵌入式衍生工具－賣回權(帳列透過損益按公允價值 衡量之金融負債－非流動)	\$ 5,360	2,920
權益組成部分－轉換權(帳列資本公積)	\$ 13,105	13,105
	104年度	103年度
嵌入式衍生工具－賣回權按公允價值再衡量之損失 (帳列金融資產及負債評價淨損益)	\$ (2,661)	(1,416)
利息費用	\$ (7,477)	(6,177)

海灣國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

A. 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。

(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。

海灣國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

B.本公司於民國一〇三年五月二十九日發行之國內第三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(民國一〇三年五月二十九日至民國一〇六年五月二十九日)。

(3)票面利率：0%

(4)轉換期間：自發行之日起滿一個月之翌日(民國一〇三年六月三十日)起至到期日前十日(民國一〇六年五月十九日)止。

(5)轉換價格及調整：

發行時之轉換價格為每股44.8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(民國一〇五年五月二十九日)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2.4144%(實質收益率為1.2%)將其所持有之本轉換公司債贖回。本公司受理賣回請求，應於賣回基準日後五個營業日內以現金贖回本轉換公司債。

(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(民國一〇三年六月三十日)起至到期日前四十日(民國一〇六年四月十九日)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。

海灣國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

(十八)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：

	<u>104.12.31</u>	<u>103.12.31</u>
一年內	\$ 305	1,257
一年至五年	<u>65</u>	<u>351</u>
	<u>\$ 370</u>	<u>1,608</u>

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。

民國一〇四年度及一〇三年度營業租賃列報於損益之費用分別為2,413千元及3,433千元，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(十一)。不可取消租賃期間之未來應收最低租賃款(未稅)情形如下：

	<u>104.12.31</u>	<u>103.12.31</u>
一年內	\$ 43,650	52,381
一年至五年	<u>-</u>	<u>61,112</u>
	<u>\$ 43,650</u>	<u>113,493</u>

民國一〇四年度及一〇三年度由投資性不動產產生之租金收入(未稅)均為52,381千元，列於綜合損益表之「租賃收入」項下。

(十九)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。

本公司民國一〇四年度及一〇三年度確定提撥退休金辦法下之退休金費用分別為287千元及283千元，已提撥至勞工保險局。

海灣國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

(二十)所得稅

1.所得稅費用

本公司民國一〇四年度及一〇三年度之所得稅費用明細如下：

	<u>104年度</u>	<u>103年度</u>
當期所得稅費用(利益)		
當期產生	\$ -	10
調整前期之當期所得稅	(6)	-
	<u>(6)</u>	<u>10</u>
遞延所得稅費用		
暫時性差異之發生及迴轉	12,908	7,537
所得稅費用	<u>\$ 12,902</u>	<u>7,547</u>

本公司民國一〇四年度及一〇三年度之所得稅費用與稅前淨利之關係調節如下：

	<u>104年度</u>	<u>103年度</u>
稅前淨利	\$ 320,152	11,149
依本公司所在地國內稅率計算之所得稅	54,426	1,895
不可扣抵之費用	3,436	1,510
免稅所得	(67)	-
認列前期未認列之課稅損失	-	(353)
未認列遞延所得稅資產之當期課稅損失	6,969	5,999
未認列暫時性差異之變動	286	(295)
前期(高)低估	(6)	353
未分配盈餘加徵10%	-	10
其他	(52,142)	(1,572)
合 計	<u>\$ 12,902</u>	<u>7,547</u>

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：

	<u>104.12.31</u>	<u>103.12.31</u>
可減除暫時性差異	\$ 7,059	6,773
課稅損失	189,706	182,389
	<u>\$ 196,765</u>	<u>189,162</u>

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個體財務報告附註(續)

截至民國一〇四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：

<u>虧損年度</u>	<u>尚未扣除之虧損</u>	<u>得扣除之最後年度</u>
民國九十六年度(核定數)	\$ 299,954	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(核定數)	16,601	民國一百一十一年度
民國一〇三年度(申報數)	38,613	民國一百一十三年度
民國一〇四年度(預估申報數)	40,996	民國一百一十四年度
	<u>\$ 1,115,916</u>	

(2)已認列之遞延所得稅資產及負債

民國一〇四年度及一〇三年度遞延所得稅資產及負債之變動如下：

		<u>投資性不動 產因公允價 土地增值稅</u>	<u>值調整損益</u>	<u>合計</u>
遞延所得稅負債：				
民國104年1月1日餘額	\$	5,989	7,537	13,526
借記損益表		-	12,908	12,908
土地增值稅		<u>3,356</u>	<u>-</u>	<u>3,356</u>
民國104年12月31日餘額	\$	<u>9,345</u>	<u>20,445</u>	<u>29,790</u>
民國103年1月1日餘額	\$	6,177	-	6,177
借記損益表		-	7,537	7,537
土地增值稅		<u>(188)</u>	<u>-</u>	<u>(188)</u>
民國103年12月31日	\$	<u>5,989</u>	<u>7,537</u>	<u>13,526</u>

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一〇二年度。

4.兩稅合一相關資訊

本公司兩稅合一相關資訊如下：

	<u>104.12.31</u>	<u>103.12.31</u>
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	<u>307,250</u>	<u>7,729</u>
	<u>\$ 307,250</u>	<u>7,729</u>
可扣抵稅額帳戶餘額	<u>\$ 30,175</u>	<u>31,817</u>

海灣國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

	<u>104年度(預計)</u>	<u>103年度(實際)</u>
對中華民國居住者盈餘分配之稅額扣抵比率	<u>9.82%</u>	<u>27.63%</u>

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。

(二十一)資本及其他權益

民國一〇四年及一〇三年十二月三十一日，本公司額定股本總額皆為2,000,000千元，每股面額10元。已發行股份皆為普通股21,709千股。所有已發行股份之股款均已收取。

本公司民國一〇四年度及一〇三年度流通在外股數調節表如下：

	<u>普通股(以千股表達)</u>	
	<u>104年度</u>	<u>103年度</u>
1月1日期初餘額	\$ 21,709	20,628
轉換公司債轉換	-	1,081
12月31日期末餘額	<u>\$ 21,709</u>	<u>21,709</u>

1. 普通股之發行

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，業已於民國一〇三年一月二十八日辦妥相關變更登記程序。

本公司民國一〇三年一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1,081千股，總金額為10,810千元，並產生資本公積—轉換公司債轉換溢價15,505千元，業已於民國一〇三年四月九日核准在案。

2. 資本公積

本公司資本公積餘額內容如下：

	<u>104.12.31</u>	<u>103.12.31</u>
庫藏股交易	\$ 536	536
轉換公司債轉換溢價	24,443	24,443
公司債認股權	13,351	13,351
其他—失效認股權證	<u>5,392</u>	<u>5,392</u>
	<u>\$ 43,722</u>	<u>43,722</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。

海灣國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

3.保留盈餘

依本公司章程規定，年度總決算後如有盈餘，應先提繳稅款，彌補以往年度虧損，次提百分之十法定盈餘公積，並依法令規定提列或迴轉特別盈餘公積，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；
- 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。

依民國一〇四年五月修正之公司法規定，員工紅利及董事及監察人酬勞已不屬於盈餘分配項目，本公司將於主管機關規定期限前配合修改公司章程。

(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

本公司帳列投資性不動產後續衡量選擇採公允價值模式，依金管會民國一〇三年三月十八日金管證發字第1030006415號令規定，就首次選擇採公允價值模式衡量之公允價值淨增加數提列相同數額之特別盈餘公積，且本公司每年分派可分配盈餘時，應依下列順序提列特別盈餘公積：

- A.就當年度因後續帳列投資性不動產持續採用公允價值模式衡量產生之公允價值淨增加數，自當期損益與前期未分配盈餘提列相同數額之特別盈餘公積；屬前期累積公允價值淨增加金額，則自前期未分配盈餘提列相同數額之特別盈餘公積不得分派，嗣後帳列投資性不動產之累積公允價值淨增加數有減少或處分投資性不動產時，得就其減少部分或依處分情形予以迴轉分派盈餘。
- B.依金管會民國一〇一年十一月二十一日金管證發字第1010047490號令規定，就子公司在期末因持有母公司股票市價低於帳面價值之差額，依持股比例計算提列相同數額之特別盈餘公積不得分派。嗣後市價如有回升部分，得就該部分金額依持股比例迴轉特別盈餘公積。

海灣國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

C.依金管會民國一〇一年四月六日金管證發字第1010012865號令規定，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

本公司民國一〇三年度員工紅利估列金額為65千元，董事及監察人酬勞估列金額為97千元，係以本公司民國一〇三年度預計分派之保留盈餘乘上本公司章程所訂盈餘分配方式、順序及員工紅利及董事監察人酬勞分配成數範圍內為估計基礎，並列報為民國一〇三年度之營業費用。

本公司於民國一〇四年六月十六日經股東常會決議民國一〇三年度實際配發數與本公司財務報告認列金額之差異如下並列為民國一〇四年度損益：

	103年度		
	股東會決議 盈餘分派金額	財務報告 認列金額	差異數
員工紅利－現金	\$ -	65	(65)
董事及監察人酬勞	-	97	(97)
	<u>\$ -</u>	<u>162</u>	<u>(162)</u>

本公司於民國一〇四年六月十六日及民國一〇三年六月二十日經股東常會決議民國一〇三年度及一〇二年度之盈餘分配案，除依法提列法定公積外，餘予以保留不進行分配。

(二十二)每股盈餘

1.基本每股盈餘

民國一〇四年度及一〇三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307,250千元及3,602千元，及普通股加權平均流通在外股數分別為21,709千股及21,444千股為基礎計算之，相關計算如下：

(1)歸屬於本公司普通股權益持有人之淨(損)利

	104年度	103年度
歸屬於本公司普通股權益持有人之淨(損)利	<u>\$ 307,250</u>	<u>3,602</u>

(2)普通股加權平均流通在外股數

	104年度	103年度
1月1日已發行普通股	\$ 21,709	20,627
可轉換公司債轉換之影響	-	817
12月31日普通股加權平均流通在外股數	<u>\$ 21,709</u>	<u>21,444</u>
基本每股盈餘(元)	<u>\$ 14.15</u>	<u>0.17</u>

海灣國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

2. 稀釋每股盈餘

民國一〇四年度及一〇三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(損)利分別為315,665千元及3,602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32,918千股及21,447千股為基礎計算之，相關計算如下：

(1) 歸屬於本公司普通股權益持有人之淨(損)利(稀釋)

	<u>104年度</u>	<u>103年度</u>
歸屬於本公司普通股權益持有人淨利(稀釋)	\$ 307,250	3,602
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	<u>8,415</u>	<u>-</u>
	<u><u>\$ 315,665</u></u>	<u><u>3,602</u></u>

(2) 普通股加權平均流通在外股數(稀釋)

	<u>104年度</u>	<u>103年度</u>
普通股加權平均流通在外股數(基本)	\$ 21,709	21,444
員工紅利以股票發放數	356	3
可轉換公司債轉換之影響	<u>10,853</u>	<u>-</u>
12月31日普通股加權平均流通在外股數(稀釋)	<u><u>\$ 32,918</u></u>	<u><u>21,447</u></u>
稀釋每股盈餘(元)	<u><u>\$ 9.59</u></u>	<u><u>0.17</u></u>

(二十三) 收入

本公司民國一〇四年度及一〇三年度之收入明細如下：

	<u>104年度</u>	<u>103年度</u>
商品銷售	\$ 438	197
租賃收入	52,390	52,519
營建收入	<u>-</u>	<u>29,232</u>
	<u><u>\$ 52,828</u></u>	<u><u>81,948</u></u>

(二十四) 員工及董事、監察人酬勞

依本公司董事會通過尚未經股東會決議之公司章程規定，年度如有獲利，應提撥不低於2%為員工酬勞及不高於3%為董監事酬勞。但公司尚有累積虧損時，應預先保留彌補數額。前項員工酬勞發給股票或現金之對象，包括符合一定條件之從屬員工。

本公司民國一〇四年度員工酬勞及董事及監察人酬勞估列金額分別為6,534千元及0元，係以本公司各該段期間之稅前淨利扣除員工酬勞及董事及監察人酬勞前之金額乘上本公司章程擬訂定之員工酬勞及董事及監察人酬勞分派成數為估計基礎，並列報為民國一〇四年度之營業費用。若實際分派金額與估列數有差異時，則依會計估計變動處理，並將該差異認列為民國一〇五年度之損益。

海灣國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

(二十五)營業外收入及支出

1.其他收入

本公司民國一〇四年度及一〇三年度之其他收入明細如下：

	<u>104年度</u>	<u>103年度</u>
利息收入	\$ <u>236</u>	<u>179</u>

2.其他利益及損失

本公司民國一〇四年度及一〇三年度之其他利益及損失明細如下：

	<u>104年度</u>	<u>103年度</u>
外幣兌換利益	\$ 324	414
處分不動產、廠房及設備利益	4	-
手續費支出	(13,742)	(15,099)
透過損益按公允價值衡量之金融資產淨損失	(2,264)	(1,416)
金融資產減損損失	-	(3,323)
處分投資利益(損失)	-	(1,288)
公允價值調整利益-投資性不動產	382,644	62,018
其他	<u>1,228</u>	<u>(640)</u>
	<u>\$ 368,194</u>	<u>40,666</u>

3.財務成本

本公司民國一〇四年度及一〇三年度之財務成本明細如下：

	<u>104年度</u>	<u>103年度</u>
利息費用－銀行借款	\$ (45,245)	(52,609)
利息費用－公司債	(7,477)	(6,177)
減：利息資本化	<u>173</u>	<u>5,737</u>
	<u>\$ (52,549)</u>	<u>(53,049)</u>

(二十六)金融工具

1.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。

(2)信用集中風險

本公司之客戶群廣大且並無關聯，故信用風險集中度有限。

海灣國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

2.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 現金流量	6個月 以內	6-12個月	1-2年	2-5年	超過5年
104年12月31日							
擔保銀行借款	\$ 1,694,583	1,706,917	148,368	408,549	160,000	480,000	510,000
無擔保銀行借款	20,000	20,076	20,076	-	-	-	-
其他長期借款	4,069	4,395	2,637	1,758	-	-	-
應付短期票券	124,276	135,000	-	135,000	-	-	-
股東往來	400,661	400,661	400,661	-	-	-	-
應付票據(含關係人)	1,948	1,948	579	1,369	-	-	-
應付帳款(含關係人)	233,196	233,196	2,145	231,051	-	-	-
應付公司債	349,422	357,800	158,000	200,000	-	-	-
	<u>\$ 2,828,155</u>	<u>2,859,993</u>	<u>732,466</u>	<u>977,727</u>	<u>160,000</u>	<u>480,000</u>	<u>510,000</u>
103年12月31日							
擔保銀行借款	\$ 1,133,470	1,156,271	547,050	553,198	56,023	-	-
無擔保銀行借款	195,700	199,060	190,960	8,100	-	-	-
其他長期借款	9,069	9,788	2,637	2,755	4,396	-	-
應付短期票券	134,100	135,000	-	135,000	-	-	-
股東往來	141,769	141,769	141,769	-	-	-	-
應付票據(含關係人)	2,100	2,100	2,083	17	-	-	-
應付帳款	165,326	165,326	7,705	157,621	-	-	-
應付帳款-關係人	306,073	306,073	-	306,073	-	-	-
應付公司債	341,945	357,800	-	157,800	200,000	-	-
	<u>\$ 2,429,552</u>	<u>2,473,187</u>	<u>892,204</u>	<u>1,320,564</u>	<u>260,419</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

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。

3.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：

		104.12.31			103.12.31				
		外幣	匯率	台幣	外幣	匯率	台幣		
<u>金融資產</u>									
<u>貨幣性項目</u>									
美	金(千元)	USD	273	32.825	8,961	USD	273	31.65	8,640

(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。於民國一〇四年及一〇三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，民國一〇四年度及一〇三年度之稅後淨利將分別增加或減少372千元及359千元，兩期分析係採用相同基礎。

4.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。

海灣國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

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。

於報導日若利率增加或減少50基本點，在所有其他變數維持不變之情況下，本公司民國一〇四年度及一〇三年度之淨利將減少或增加3,256千元及5,576千元，主因係本公司之浮動利率借款。

5.公允價值

(1)金融工具之種類及公允價值

本公司金融資產及金融負債之帳面金額及公允價值（包括公允價值等級資訊，但非按公允價值衡量金融工具之帳面金額為公允價值之合理近似值者，及於活絡市場無報價且公允價值無法可靠衡量之權益工具投資，依規定無須揭露公允價值資訊）列示如下：

104.12.31					
	帳面金額	公允價值			
		第一級	第二級	第三級	合 計
透過損益按公允價值衡量之金融資產					
衍生金融資產-流動	\$ 2,020	-	2,020	-	2,020
放款及應收款					
現金及約當現金	\$ 1,445	-	-	-	-
應收票據、應收帳款及其他應收款 (含關係人)	1,811	-	-	-	-
其他金融資產－流動	376,998	-	-	-	-
存出保證金	583	-	-	-	-
其他金融資產－非流動	11,004	-	-	-	-
小計	391,841	-	-	-	-
合計	\$ 393,861	-	2,020	-	2,020
104.12.31					
	帳面金額	公允價值			
		第一級	第二級	第三級	合 計
透過損益公允價值衡量之金融負債					
衍生金融負債－非流動	\$ 5,360	-	5,360	-	5,360
按攤銷後成本衡量之金融負債					
短期借款	\$ 281,170	-	-	-	-
應付短期票券	124,276	-	-	-	-
應付票據、應付帳款及其他應付款 (含關係人)	235,144	-	-	-	-
應付公司債(含一年到期)	349,422	-	583,490	-	583,490
股東往來	400,661	-	-	-	-
長期借款(含一年到期)	1,437,482	-	-	-	-
小計	2,828,155	-	583,490	-	583,490
合計	\$ 2,833,515	-	588,850	-	588,850

海灣國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

		103.12.31			
		公允價值			
	帳面金額	第一級	第二級	第三級	合 計
透過損益按公允價值衡量之金融資產					
衍生金融資產-流動	\$ 2,020	-	2,020	-	2,020
衍生金融資產-非流動	221	-	221	-	221
小計	2,241	-	2,241	-	2,241
放款及應收款					
現金及約當現金	\$ 7,380	-	-	-	-
應收票據、應收帳款及其他應收款 (含關係人)	3,094	-	-	-	-
其他金融資產－流動	10,660	-	-	-	-
存出保證金	1,854	-	-	-	-
其他金融資產－非流動	86,029	-	-	-	-
小計	109,017	-	-	-	-
合計	\$ 111,258	-	2,241	-	2,241
透過損益公允價值衡量之金融負債					
衍生金融負債－非流動	\$ 2,920	-	2,920	-	2,920
按攤銷後成本衡量之金融負債					
短期借款	\$ 386,570	-	-	-	-
應付短期票券	134,100	-	-	-	-
應付票據、應付帳款及其他應付款 (含關係人)	473,499	-	-	-	-
應付公司債(含一年到期)	341,945	-	551,696	-	551,696
股東往來	141,769	-	-	-	-
長期借款(含一年到期)	951,669	-	-	-	-
小計	2,429,552	-	551,696	-	551,696
合計	\$ 2,432,472	-	554,616	-	554,616

(2)非按公允價值衡量金融工具之公允價值評價技術

本公司估計非按公允價值衡量之工具所使用之方法及假設如下：

按攤銷後成本衡量之金融負債若有成交或造市者之報價資料者，則以最近成交價格及報價資料作為評估公允價值之基礎。若無市場價值可供參考時，則採用評價方法估計。採用評價方法所使用之估計及假設為現金流量之折現值估計公允價值。

(3)按公允價值衡量金融工具之公允價值評價技術

衍生金融工具

係根據廣為市場使用者所接受之評價模型評價，例如折現法及選擇權定價模型。遠期外匯合約通常係根據目前之遠期匯率評價。結構式利率衍生金融工具係依適當之選擇權定價模型(例如Black-Scholes模型)。

(4)第一等級與第二等級間之移轉

民國一〇四年及一〇三年一月一日至十二月三十一日並無任何移轉。

海灣國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

(二十七)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體財務報告各項附註。

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。本公司持續監督信用暴險以及交易對方之信用評等，並將總交易金額分散至各信等合格之客戶，並透過每年由風險管理委員會覆核及核准之交易對方信用額度限額控制信用暴險。

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。

海灣國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

(3)保 證

本公司政策規定僅能提供財務保證予完全擁有之子公司，截至民國一〇四年十二月三十一日，本公司均無提供任何背書保證。

4.流動性風險

本公司除透過管理及維持足夠部位之現金及約當現金，以支應本公司營運及履行合約義務，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約條款之遵循。

銀行借款對本公司而言係一項重要流動性來源。民國一〇四年及一〇三年十二月三十一日，本公司未動用之長短期銀行融資額度分別為63,700千元及346,678千元。

5.市場風險

市場風險係指因市場價格變動，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。

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

本公司暴露於非以功能性貨幣計價之銷售、採購及借款交易所產生之匯率風險。該等交易主要之計價貨幣有新台幣及美金。

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。

(二十七)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。

本公司與同業同係以負債資本比率為基礎控管資本。該比率為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、保留盈餘及其他權益)加上淨負債。

海灣國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

民國一〇四年本公司之資本管理策略與民國一〇三年一致，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60%至75%之間，並確保能以合理之成本進行融資。民國一〇四年及一〇三年十二月三十一日之負債資本比率如下：

	104.12.31	103.12.31
負債總額	\$ 2,894,287	2,476,573
減：現金及約當現金	1,445	7,380
淨負債	\$ 2,892,842	2,469,193
權益總額	\$ 1,412,514	1,105,264
資本總額	\$ 4,305,356	3,574,457
負債資本比率	67.19%	69.08%

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。

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。

截至民國一〇四年十二月三十一日，本年度本公司資本管理之方式並未改變。

七、關係人交易

(一)母子公司間關係

本公司之子公司明細如下：

	設立地	業主權益(持股%)	
		104.12.31	103.12.31
中科大飯店股份有限公司	台灣	- %	32.5 %
新中科事業股份有限公司	台灣	- %	32.5 %
舞波比餐飲有限公司	台灣	100 %	100 %
后豐商務會館股份有限公司	台灣	- %	32.5 %

(二)母公司與最終控制者

本公司為本公司及本公司子公司之最終控制者。

(三)與關係人之間之重大交易事項

1.進貨

本公司向關係人進貨金額如下：

	104年度	103年度
受主要管理階層控制之公司	\$ 355	462

海灣國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

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。

2.應付關係人款項

帳列項目	關係人類別	104.12.31	103.12.31
應付帳款	受主要管理階層控制之公司	\$ 15	73

3.向關係人借款

- (1)本公司向受主要管理階層控制之公司無擔保借款金額，截至民國一〇四年及一〇三年十二月三十一日止，分別為400,661千元及141,769千元，並未支付利息亦未約定償還期限，列於「股東往來」項下。
- (2)子公司向本公司無擔保借款金額，截至民國一〇三年十二月三十一日止為2,929千元，並未收取利息亦未約定償還期限，列於「其他應收款－關係人」項下。
- (3)關聯企業向本公司無擔保借款金額，截至民國一〇四年十二月三十一日止為1,791千元，並未收取利息亦未約定償還期限，列於「其他應收款－關係人」項下。

4.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，於民國一〇四年十二月三十一日列於「待售房地」項下；一〇三年十二月三十一日列於「在建房地」項下。
- (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，於民國一〇四年十二月三十一日列於「待售房地」項下，民國一〇三年十二月三十一日列於「在建房地」項下。
- (3)本公司於民國一〇三年間經董事會通過，向主要管理階層購置花蓮縣新城鄉廣安段土地，總價款計306,000千元，於民國一〇四年及一〇三年十二月三十一日列於「營建用地」項下。
- (4)因上述財產交易所產生之期末應付款項餘額如下：

	104.12.31(註)	103.12.31
主要管理階層	\$ -	306,000

註：謝金靜小姐自民國一〇四年九月起未再擔任本公司之主要管理階層，向其所購置土地而尚未支付之款項共計231,000千元，於民國一〇四年十二月三十一日列於「應付帳款」項下。

海灣國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

5.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。民國一〇四年度及一〇三年度租金費用均為1,486千元，大樓管理費均為80千元，民國一〇四年及一〇三年十二月三十一日未清償餘額皆為411千元，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。

(三)主要管理階層人員交易

主要管理階層人員報酬包括：

	104年度	103年度
短期員工福利	\$ 3,278	4,360
退職後福利	-	-
離職福利	-	-
其他長期福利	-	-
股份基礎給付	-	-
	<u>\$ 3,278</u>	<u>4,360</u>

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	104.12.31	103.12.31
其他金融資產-流動	銀行借款及應付公司債	\$ 376,998	10,660
其他金融資產-非流動	銀行借款及應付公司債	11,004	86,029
採權益法之投資	銀行借款	-	19,701
待售房地	銀行借款	446,015	-
營建用地	銀行借款	562,455	558,299
在建房地	銀行借款	-	202,279
不動產、廠房及設備	銀行借款及應付商業本票	6,138	10,138
投資性不動產	銀行借款、應付商業本票及應付公司債	2,800,000	2,414,000
		<u>\$ 4,202,610</u>	<u>3,301,106</u>

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：

	104.12.31	103.12.31
合約總價款(未稅金額)	\$ 228,714	213,000
已付款項	\$ 223,702	175,019

臺灣國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

- (二)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。截止民國一〇三年八月十八日該款項已支付完畢。
- (三)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，截至民國一〇四年十二月三十一日止因該公司未能於約定時間內完成，故公司已無需支付價款。
- (四)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受。本公司基於侵權行為損害賠償請求權於民國一〇一年間向臺灣臺中地方法院訴請本公司之前員工A君與乙公司及相關等人等連帶賠償所受損失，判決結果本公司為敗訴。爾後本公司不服二審之判決，遂提出上訴，經最高法院於一〇四年十二月三十一駁回定讞。

十、重大之災害損失：無。

十一、重大之期後事項：無。

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	104年度			103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	-	15,629	15,629	-	10,285	10,285
勞健保費用	-	673	673	-	663	663
退休金費用	-	287	287	-	283	283
其他員工福利費用	-	316	316	-	314	314
折舊費用	322	4,592	4,914	945	4,880	5,825
攤銷費用	-	114	114	-	114	114

本公司民國一〇四年度及一〇三年度員工人數分別為16人及15人。

(二)本公司截至民國一〇四年十二月三十一日止，流動資產1,449,303千元，流動負債為1,698,274千元，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。

海灣國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

(2)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

民國一〇四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：

單位：新台幣千元

編號	貸出資金之公司	貸與對象	往來科目	是否為關係人	本期最高金額	期末餘額	實際動支金額	利率區間	資金貸與性質	業務往來金額	有短期融通資金必要之原因	提列備抵呆帳金額	擔保品		對個別對象資金貸與限額	資金貸與總限額
													名稱	價值		
1	本公司	新中科事業股份有限公司	其他應收關係人款	是	979	979	979	-	短期融通資金	-	營運周轉	-	-	-	141,251 (註1)	565,006 (註2)
2	本公司	中科大飯店股份有限公司	其他應收關係人款	是	1,950	1,950	812	-	短期融通資金	-	營運周轉	-	-	-	141,251 (註1)	565,006 (註2)

註1：依公司資金貸與他人作業程序，對個別對象資金貸與他人之限額以不超過本公司淨值百分之十為限；子公司對個別對象資金貸與他人之限額以不超過本公司淨值百分之十為限。

註2：依公司資金貸與他人作業程序，資金貸與他人之總額以不超過本公司淨值百分之四十為限；子公司資金貸與他人之總額以不超過本公司淨值百分之四十為限。

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：新台幣千元/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/單位	帳面金額	持股比例(%)	公允價值	
本公司	點晶科技(股)公司 國內第一次有擔保轉換公司債	本公司透過損益按公允價值衡量之被投資公司	透過損益按公允價值衡量之金融資產—流動	20	2,020	1.00	2,020	-

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。

海灣國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

(二)轉投資事業相關資訊

民國一〇四年度本公司之轉投資事業資訊如下(不包含大陸轉投資公司)：

單位：新台幣千元/股

投資公司 名稱	被投資公司 名稱	所在地 地區	主要營 業項目	原始投資金額		期末持有			被投資公司 本期損益	本期認列之 投資損益	備註
				本期期末	去年年底	股數	比率	帳面金額			
本公司	中科大飯店 (股)公司	台中市 北屯區	主要經營飯店業	25,412	25,412	7,800	32.50 %	31,946	18,150	5,899	採權益法 之被投資 公司
本公司	新中科事業 (股)公司	台中市 北屯區	主要經營停車場 租借	588	588	39,000	32.50 %	1,469	1,652	537	採權益法 之被投資 公司
本公司	舜波比餐飲有 限公司	台中市 北屯區	主要經營餐飲業	1,000	1,000	100	100.00 %	1,167	110	110	本公司之 子公司
中科大飯店 (股)公司	后豐商務會館 (股)公司	台中市 神岡區	主要經營飯店業	4,310	4,310	431	86.21 %	10,417	4,865	4,193	採權益法 之被投資 公司
中科大飯店 (股)公司	新幹線花園酒 店(股)公司	台中市 南屯區	主要經營飯店業	11,500	11,500	1,150	27.38 %	11,243	2,074	568	採權益法 之被投資 公司
新中科事業 (股)公司	后豐商務會館 (股)公司	台中市 神岡區	主要經營飯店業	690	690	69	13.79 %	2,240	4,865	671	採權益法 之被投資 公司
新中科事業 (股)公司	新幹線花園酒 店(股)公司	台中市 南屯區	主要經營飯店業	3,500	3,500	350	8.33 %	3,667	2,074	173	採權益法 之被投資 公司

(三)大陸投資資訊：無。

十四、部門資訊

請詳民國一〇四年度合併財務報告。

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613,336仟元彌補虧損	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1,000,000仟元彌補虧損	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115,348仟元彌補虧損	無	註 28
100.8	10	200,000	2,000,000	35,000	350,000	減資150,000仟元彌補虧損	無	註 29
102.1	10	200,000	2,000,000	20,000	200,000	減資150,000仟元彌補虧損	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

105 年 4 月 30 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	178,291,522	200,000,000	—

3.總括申報制度相關資訊：無

(二) 股東結構

105 年 05 月 03 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	0	0	11	8	2,518	2,537
持有股數	0	0	4,692,984	3,717,245	13,298,249	21,708,478
持股比例	0.00%	0.00%	21.62%	17.12%	61.26%	100.00%

(三) 股權分散情形

每股面額十元

105 年 4 月 29 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	1,811	350,604	1.62%
1,000-----5,000	512	1,046,609	4.82%
5,001-----10,000	89	669,257	3.08%
10,001-----15,000	27	370,000	1.70%
15,001-----20,000	17	318,142	1.47%
20,001-----30,000	17	427,000	1.97%
30,001-----40,000	10	345,090	1.59%
40,001-----50,000	8	371,000	1.71%
50,001----100,000	17	1,220,510	5.62%
100,001----200,000	12	1,719,153	7.92%
200,001----400,000	4	1,221,220	5.63%
400,001----600,000	4	1,981,466	9.13%
600,001----800,000	2	1,336,713	6.15%
800,001--1,000,000	2	1,932,713	8.90%
1,000,001 以上	5	8,399,001	38.69%
合 計	2,537	21,708,478	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

105 年 4 月 29 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	2,056,523	9.47%
金石獎建設股份有限公司	1,658,277	7.64%
彭大紅	1,633,201	7.52%
匯豐託管金英証券(香港)有限公司戶	1,591,000	7.33%
吳俐賢	1,460,000	6.73%
江黃麗珠	972,000	4.48%
海灣生化科技股份有限公司	960,713	4.43%
花旗託管元富證券公司投資專戶	725,000	3.34%
謝碧菁	611,713	2.82%
林彤恩	559,178	2.58%

(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

年 度		103 年	104 年	當年度截至 105 年 5 月 12 日
每股市價(註1)	最 高	56.9	35	34.7
	最 低	34	17.5	15.1
	平 均	40.74	23.08	28.17
每股淨值(註2)	分 配 前	50.91	65	52
	分 配 後	50.91	65	52
每股盈餘	加權平均股數	21,168	21,708	21,708
	每 股 盈 餘(註3)	0.17	基本每股盈餘 14.15 稀釋每股盈餘 9.59	-0.22
每股股利	現 金 股 利	-	-	-
	無 償 盈餘配股	-	-	-
	配股 資本公積配股	-	-	-
	累積未付股利(註4)	-	-	-
投資報酬分析	本益比(註5)	239.65	1.63	127.90
	本利比(註6)			
	現金股利殖利率(註7)			

*若有以盈餘或資本公積轉增資配股時，並應揭露按發放之股數追溯調整之市價及現金股利資訊。

註 1：列示各年度普通股最高及最低市價，並按各年度成交值與成交量計算各年度平均市價。

註 2：請以年底已發行之股數為準並依據次年度股東會決議分配之情形填列。

註 3：如有因無償配股等情形而須追溯調整者，應列示調整前及調整後之每股盈餘。

註 4：權益證券發行條件如有規定當年度未發放之股利得累積至有盈餘年度發放者，應分別揭露截至當年度止累積未付之股利。

註 5：本益比＝當年度每股平均收盤價／每股盈餘。

註 6：本利比＝當年度每股平均收盤價／每股現金股利。

註 7：現金股利殖利率＝每股現金股利／當年度每股平均收盤價。

註 8：每股淨值、每股盈餘應填列截至年報刊印日止最近一季經會計師查核（核閱）之資料；其餘欄位應填列截至年報刊印日止之當年度資料。

(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 19 條：本公司年度如有獲利，應提撥百分之二至百分之十為員工酬勞，及百分之零至百分之三為董監事酬勞，由董事會決議後分派之，並報告股東會。但公司尚有累積虧損時，應預先保留彌補數額。

前項員工酬勞發給股票或現金之對象，得包括符合一定條件之從屬公司員工。

(2) 第 20 條：本公司年度總決算如有盈餘，應先提繳稅款，彌補以往虧損，次提百分之十為法定盈餘公積，但法定盈餘公積已達本公司實收資本額時不在此限；另視公司營運需要及法令規定提列或迴轉特別盈餘公積後，如尚有盈餘併同期初未分配盈餘為可供分配盈餘，由董事會擬具盈餘分配案提請股東會決議分派之。

2.本年度擬議股利分配之情形

本年度業經 105 年 3 月 25 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，本公司年度如有獲利，應提撥百分之二至百分之十為員工酬勞，及百分之零至百分之三為董監事酬勞，由董事會決議後分派之，並報告股東會。但公司尚有累積虧損時，應預先保留彌補數額。

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 104 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 104 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 104 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 104 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：

105 年 04 月 30 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：

105 年 04 月 30 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、林恒昇會計師
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		國內第二次有擔保轉換公司債
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 104 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

公 司 債 種 類		國內第三次有擔保轉換公司債
發行（辦理）日期		103/5/29
面 額		100,000
發行及交易地點		中華民國
發 行 價 格		\$44.8
總 額		200,000,000
利 率		0%
期 限		3 年期 到期日：106/5/29
保 證 機 構		無
受 託 人		日盛國際商業銀行股份有限公司
承 銷 機 構		合作金庫證券股份有限公司
簽 證 律 師		詹亢戎律師
簽 證 會 計 師		安侯建業會計師事務所-張字信、郭士華會計師
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十九條行使賣回權，及本公司依本辦法第十八條提前收回者外，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 200,000 仟元
贖回或提前清償之條款		請參閱國內第三次有擔保轉換公司債發行及轉換辦法
限制條款（註4）		請參閱國內第三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 104 年 3 月止已轉換普通股共 0 股
	發行及轉換（交換或認股）辦法	請詳見”國內第三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 44.8 元估算，預計可再轉換之股數約佔流通在外總股數之 20.56%
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 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		96.1.26	96.1.26	96.1.26	96.1.26	96.1.26	
及發行時轉換價格		17.1	17.1	17.1	17.1	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 換 公 司 債			
年 度		102年	103年	104年	當年度截至105年5月13日
項 目					
轉債	最 高	192	231	-	136
換市					
公價	最 低	139.5	200	-	121
司	平 均	162.62	207.45	-	124.96
轉 換 價 格		24.7	24.7	24.7	24.7
發行（辦理）日期 及發行時轉換價格		102.11.4	102.11.4	102.11.4	102.11.4
		24.7	24.7	24.7	24.7
履行轉換義務方式		發行新股	發行新股	發行新股	發行新股

公 司 債 種 類		第 三 次 (期) 有 擔 保 換 公 司 債		
年 度		103年	104年	當年度截 至105年5 月13日
項 目				
轉債	最 高	130	-	103
換市				
公價	最 低	108	-	102.15
司	平 均	112.17	-	102.34
轉 換 價 格		44.8	44.8	44.8
發行（辦理）日期 及發行時轉換價格		102.5.29	102.5.29	102.5.29
		44.8	44.8	44.8
履行轉換義務方式		發行新股	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

105 年 04 月 30 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：發行國內第三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
			103 年度
			第四季
償還銀行借款	103 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 3,864 仟元，可適度減輕公司財務負擔。		

(二)執行情形

本公司於 103 年 5 月 29 日發行之國內第三次有擔保可轉換公司債 200,000 千元，均已於 103 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. 國內飯店投資經營
- D. 建築物投資、設計、營建、買賣
- E. LED 電子看板廣告承攬、製播
- F. 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(%)
客房收入	47,801	35.70
餐飲收入	30,094	22.47
不動產出租收入	55,560	41.50
其 他	438	0.33
合 計	133,893	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，104年12月來臺旅客數計102萬2,897人次，為歷年單月首度破百萬，與去（103）年同期相較，成長7.40%。其中「觀光」目的旅客78萬7,787人次，成長8.44%；「業務」目的旅客5萬4,646人次，負成長3.59%。

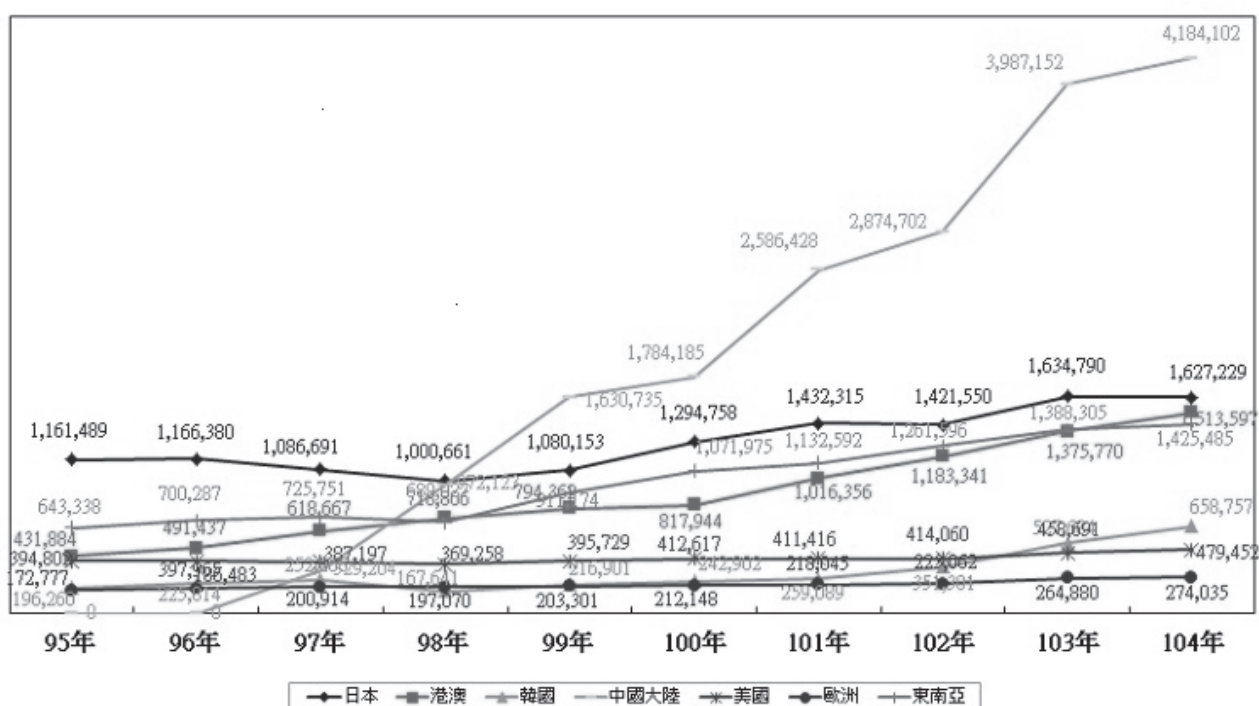
12月份主要客源市場人次及成長率分別為：日本16萬9,366人次（12.07%）、港澳16萬4,275人次（21.66%）、韓國6萬9,555人次（38.40%）、中國大陸32萬7,129人次（-5.71%）、美國4萬9,805人次（9.87%）、新加坡6萬6,871人次（10.44%）、馬來西亞6萬1,103人次（3.77%）、歐洲2萬2,562人次（11.43%）、紐澳1萬2,264人次（2.57%）。

就目的別而言，104年12月份各主要客源市場，「觀光」目的以韓國成長48.27%最高；「業務」目的以中國大陸成長8.99%最高。

104年全年來臺旅客累計1,043萬9,785人次，創歷年來臺人次新高，與去（103）年同期相較成長5.34%。主要客源市場人次及與去（103）年同期比較之成長率分別為：日本162萬7,229人次（-0.46%）、港澳151萬3,597人次（10.02%）、韓國65萬8,757人次（24.84%）、中國大陸418萬4,102人次（4.94%）、美國47萬9,452人次（4.53%）、新加坡39萬3,037人次（4.47%）、馬來西亞43萬1,481人次（-1.77%）、歐洲27萬4,035人次（3.46%）、紐澳8萬8,927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103年突破900萬人次，104全年來臺旅客總數上衝1,043萬9,785人次新高，較103年成長5.34%，為臺灣觀光里程展現全新格局，達成千萬旅客來臺目標。104年「觀光」目的旅客為750萬5,457人次，成長4.36%，觀光目的來臺市場占比達71.89%，「業務」目的旅客為75萬8,889人次，負成長1.40%。

近十年來臺主要客源國旅客成長趨勢

單位:人次



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「2014年新推個案市場回顧」報告中指出，從 2015 年國泰房地產指數趨勢觀察，全國新推個案市場全年呈現價跌量縮的盤整

格局。上半年為價量俱增，下半年轉為價量俱跌，且建商推案趨於保守。面對2016 年總統大選、國內經濟成長不如預期、房地合一稅即將實施，以及公告地價的調漲預期，市場對現有價格接受度降低，買方觀望氣氛仍高。

就各都會區狀況而論，台北市持續處於景氣轉弱格局，特別是高單價豪宅個案銷售不佳，推案金額與成交量雙雙衰退，後續發展前景將更趨保守。新北市市場以往受到與台北市的比價效應加持，有較佳的銷售率與成交量，但今年卻呈現價跌量縮趨勢，特別是近兩年推案量大的地區，承受較大的餘屋賣壓，對後續市場發展的壓力不容忽視。桃竹地區新推個案市場易呈現價穩量縮結構，屬於低檔穩定，雖試圖以擴大議價空間方式促進成交，但銷售率仍未明顯改善，餘屋賣壓問題仍是後市發展的主要困境。台中市是今年銷售率穩定，且成交量減少幅度最小，市場呈現價漲量縮的盤整結構。

2015 年台中市新推個案市場，下半年議價空間擴大，推案量也減少，與去年相較為價漲量縮的盤整結構。但成交量減少幅度為各地區最小，30 天銷售率相對其它地區穩定，顯示市場仍有一定買盤支撐。

本年度台中市成交價格全年漲幅為 1.79%，每坪上漲約0.35 萬元，議價空間較去年增加1.35 個百分點。總推案金額為1,576 億元，較2014 年減少651 億元。30 天銷售率較去年好轉，全年成交量較2014 年減少6.06%。主要推案地區仍為北區、南屯區與北屯區。

展望 2016 年市場趨勢，面對總統與國會改選之政治不穩定，以及國內總體經濟持續低迷的情況，以及市場累積過多餘屋的壓力下，若無其他重大事件衝擊，市場價量短期趨勢將由價跌量縮格局出發，同時脫離過去北冷南熱的架構，且買方觀望氣氛濃厚。

而整體政經環境所充斥的不確定因素，仍可能對後續市況產生強烈的影響。

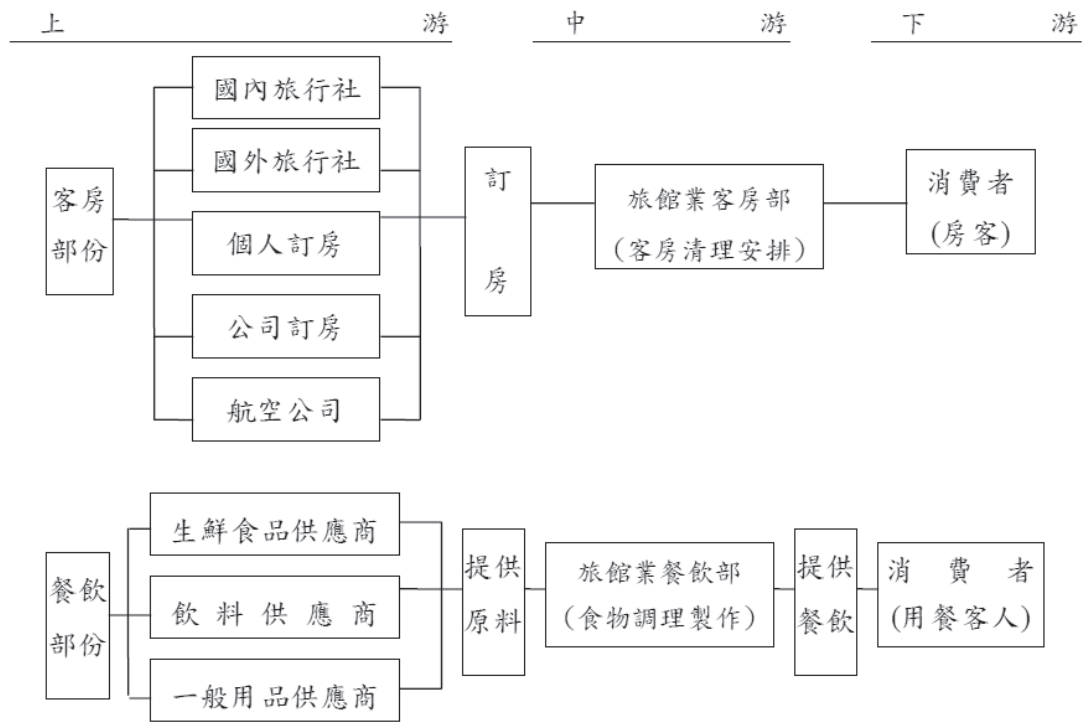
C.多媒體數位電子看板暨商品販售事業

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

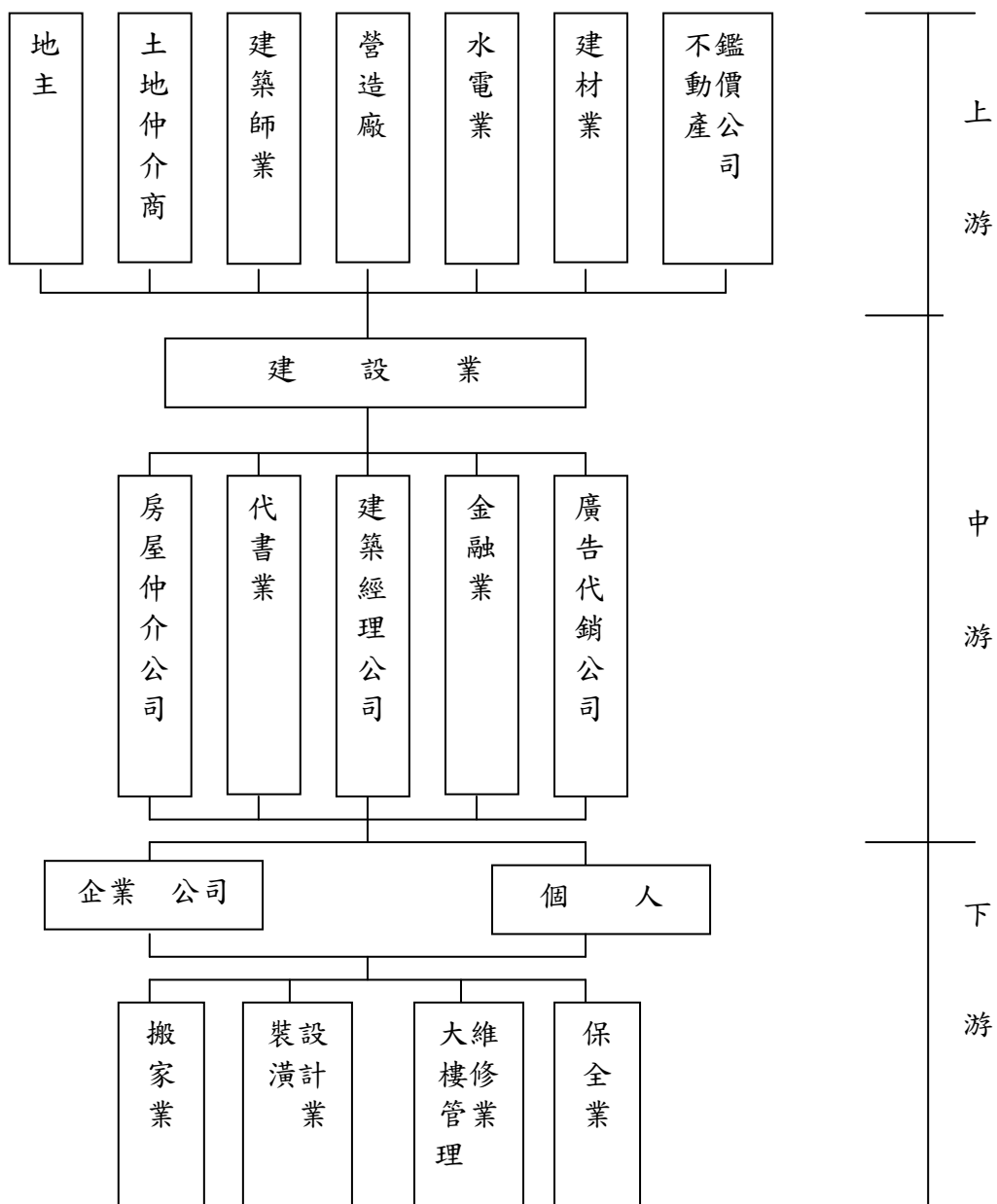
國際觀光旅館業主要提供下游消費者住宿、餐飲、會議、渡假、休閒、聚會及運動等設施，以滿足消費者多元化的需求。國際觀光旅館產業關聯性圖示如下：



B. 不動產投資與開發事業

房地產市場上游主要原料為土地和建材，土地的供給來源除私有透過出售或合建釋出外，國有非公用土地亦陸續透過標售方式處分，亦有透過都市更新程序重新開發老舊地區土地。至於建材，部份材料如沙石、鋼料因資源有限或產量不敷而會造成供需失衡外，但亦會隨著科技的進步而有其他建材取代。房地產市場下游主要為代銷及仲介商，在過去建築投資業較與代銷商有業務合作，但近來仲介業因具有多點店頭通路優勢亦開始切入，故個案銷售業務之選擇性將會多元化。

建築投資產銷過程中，與眾多行業均有關聯性，舉凡營造、建材、水電、廣告、金融、代書、裝潢及大樓管理維修等有連帶關連性，一般而言，在整個體系中，建設公司係居於協調整合之地位，其與上下游廠商具有相輔相成、相互依存之關係，建設公司自土地所有處取得土地，再向金融機構辦理貸款，然後委託建築師規劃及營造公司施工興建，並透過代銷公司銷售予購屋者。



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 105 年 5 月 15 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 105/03 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	600,000	完工	已完工
景泰然	260,000	完工	已完工
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)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，97~104年度國際觀光旅館及一般觀光旅館家數均逐年上升，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。

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。

104 年第 4 季核發建築物建造執照件數計 6,886 件，較上季增加 2.3%，較去年同季減少 11.1%，總樓地板面積為 788 萬平方公尺，較上季增加 3.5%，較去年同季減少 17.3%(詳表 1)。觀察近 3 年樓地板面積之變化，102 年第 3 季核發面積 1,058 萬 3 千平方公尺達到最高峰，而後逐漸下滑，近 2 季皆低於 800 萬平方公尺。依用途別而言，總樓地板面積以住宿類占 56.7%最多（以住宅 55.5%為主要），工業、倉儲類占 20.1%次之，辦公、服務類占 5.9%再次之。

依縣市別而言，六都直轄市總樓地板面積占 60.7%，其中以桃園市占 12.8%最多，其次為臺中市及高雄市，分別占 12.0%及 9.9%，五都直轄市總樓地板面積占 59.6%，以臺中市占 14.55%最多，其次為新北市及臺北市，分別占 14.46%及 13.1%，五都以外之其他縣市占 38.5%，其中以桃園縣占 13.2%最多，新竹縣占 4.3%次之；若與去年同季比較，五都直轄市總樓地板面積減少者僅有新北市，減少 5 萬平方公尺，增加者則以臺北市增加 81 萬 6 千平方公尺最多，臺中市增加 48 萬平方公尺次之，五都以外之其他縣市總樓地板面積增加最多者為雲林縣，增加 12 萬 9 千平方公尺，增幅最大者為連江縣，增幅 138.9%，總樓地板面積減少最多者為新竹市，減少 9 萬平方公尺，減幅最大者為臺東縣，減幅 50.3%。

另外 2014 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 2015 年，意謂 2015 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 104 年中華民國住宅學會調查的「104 年上半年住宅需求動向調查結果綜合分析」顯示，104 年上半年房價近期(80.6 分)、未來(74.1 分)與綜合(77.4 分)趨勢分數持續低於 100 分之水準，且未來趨勢分數低於近期趨勢分數，顯示欲購置住宅者認為未來房價會下跌的比例高於認為會上漲的比例。購屋動機以首購自住需求為主，占 44.0%；換屋自住需求占 37.7%，投資需求比例占 17.9%。欲購置住宅自住者以改善居住環境(35.1%)為購屋最主要原因；投資者購屋主因以保值或增值置產(31.0%)為主，其次為出租(25.7%)，賺取價差(24.4%)再次之。

台中市購屋負擔為六大都會區中相對較輕的一區，看漲機率也相對較高，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，提供加值廣告服務系統，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	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。	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、房地合一稅制不明確。	1. 積極開發台中十期重劃區及台中海線地區。 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	1. 物價持續上漲，房地產具保值題材。 2. 美元持續維持弱勢。	1. 全球經濟尚未完全復甦。	加速土地多元開發速度，以因應景氣之復甦。
政治	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、製播等，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

年度 項目	103 年度		104 年度	
	銷售毛利	毛利率	銷售毛利	毛利率
客房收入	75,800	67.73%	32,721	37.81%
餐飲收入	-	-	58	0.07%
出售不動產	13,367	45.73%	-	-
租金收入	49,568	86.28%	53,686	62.03%
其他	313	33.62%	83	0.09%

A.客房收入

因104年5月起對中科大飯店(股)公司及后豐商務會館(股)公司失去控制力，故不併入合併報表，使客房毛利大幅減少。

B.出售不動產

104年尚無出售任何建案不動產。

C.租金收入

因104年5月起對新中科事業(股)公司失去控制力，停車位租金收入減少導致整體租金毛利略微減少。

5.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	103 年				104 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	容拓營造	71,562	99.31	無	容拓營造	40,695	94.19	無
2	其他	496	0.69	無	其他	2,510	5.81	無
	進貨淨額	72,058	100.00	—	進貨淨額	43,205	100.00	—

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。

(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	103 年				104 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	邁克森	52,381	26.25	無	邁克森	52,381	39.12	無
2	向亨嘉	29,232	14.65	無	其他	81,512	60.88	無
3	其他	117,910	59.10	無				
	銷貨淨額	199,523	100.00	—	銷貨淨額	133,893	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，故近兩年銷售客戶變化尚屬合理。

6.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	103 年度		104 年度	
	產量(戶數)	產值(仟元)	產量(戶數)	產值(仟元)
—	—	—	12	—

7.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)	103 年度		104 年度	
	內 銷		內 銷	
	量	值	量	值
不動產	1	29,232	-	-
其他(註)	-	170,291	-	-
合 計	-	199,523	-	-

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

年度		103年度	104年度	截至105年3月31日止
員工人數	經理人員	2	2	2
	其 他	12	14	13
	合 計	14	16	15
平均年歲(歲)		35	32	36
平均服務年資(年)		1 年 6 個月	1 年 5 個月	1 年 6 個月
學歷分佈 比率	博 士	-	-	-
	碩 士	6%	12%	13%
	大 專	86%	88%	87%
	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%或新臺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臺幣伍佰萬元以上。

(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
租賃契約	文林建設	104/1/1~104/12/31	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	安泰銀行	104/9/3~106/3/29	授信額度新台幣 1,350,000 仟元	無

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)

(個體)

單位：新台幣仟元

項目	年度	最近五年度財務資料(註 1)					當年度截至 105 年 3 月 31 日
		100 年	101 年	102 年	103 年	104 年	
流動資產		-	563,828	428,152	1,032,928	1,449,303	1,377,592
不動產、廠房及設備		-	24,932	12,366	16,141	11,225	10,997
投資性不動產		-	2,023,477	2,352,170	2,414,000	2,800,000	2,800,000
無形資產		-	446	332	218	104	75
其他資產		-	8,560	49,711	118,550	46,169	136,690
資產總額		-	2,621,243	2,851,731	3,581,837	4,306,801	4,325,354
流動負債	分配前	-	667,059	562,105	2,251,567	1,698,274	2,886,043
	分配後	-	667,059	562,105	2,251,567	1,698,274	2,886,043
非流動負債		-	1,240,370	1,218,571	225,006	1,196,013	31,582
負債總額	分配前	-	1,907,429	1,780,676	2,476,573	2,894,287	2,917,625
	分配後	-	1,907,429	1,780,676	2,476,573	2,894,287	2,917,625
歸屬於母公司業主之權益		-	713,814	1,071,055	1,105,264	1,412,514	1,407,729
股本		-	200,000	206,275	217,085	217,085	217,085
資本公積		-	6,174	23,925	43,722	43,722	43,722
保留盈餘	分配前	-	507,640	840,855	844,457	1,151,707	1,146,922
	分配後	-	507,640	840,855	844,457	1,151,707	1,146,922
其他權益		-	0	0	0	0	0
庫藏股票		-	0	0	0	0	0
非控制權益		-	0	0	0	0	0
權益總額	分配前	-	713,814	1,071,055	1,105,264	1,412,514	1,407,729
	分配後	-	713,814	1,071,055	1,105,264	1,412,514	1,407,729

簡明資產負債表 (IFRSs)

(合併)

單位：新台幣仟元

項 目 \ 年 度		最 近 五 年 度 財 務 資 料(註 1)				當年度截至 105 年 3 月 31 日
		101 年	102 年	103 年	104 年	
流 動 資 產		563,828	428,152	1,081,985	1,452,616	1,398,388
不 動 產、廠 房 及 設 備		24,932	21,366	43,083	11,225	2,820,831
投 資 性 不 動 產		2,023,477	2,352,170	2,414,000	2,800,000	-
無 形 資 產		446	332	14,592	104	9,912
其 他 資 產		8,560	49,711	109,487	45,002	129,709
資 產 總 額		2,621,243	2,851,731	3,663,147	4,308,947	4,358,840
流 動 負 債	分配前	667,059	562,105	2,289,669	1,700,420	2,921,693
	分配後	667,059	562,105	2,289,669	1,700,420	2,921,693
非 流 動 負 債		1,240,370	1,218,571	239,378	1,196,013	31,582
負 債 總 額	分配前	1,907,429	1,780,676	2,529,047	2,896,433	2,953,275
	分配後	1,907,429	1,780,676	2,529,047	2,896,433	2,953,275
歸屬於母公司業主之權益		713,814	1,071,055	1,105,264	1,412,514	1,407,729
股 本		200,000	206,275	217,085	217,085	217,085
資 本 公 積		6,174	23,925	43,722	43,722	43,722
保 留 盈 餘	分配前	507,640	840,855	844,457	1,151,707	1,146,922
	分配後	507,640	840,855	844,457	1,151,707	1,146,922
其 他 權 益		0	0	0	0	0
庫 藏 股 票		0	0	0	0	0
非 控 制 權 益		0	0	28,836	1,412,514	1,405,565
權 益 總 額	分配前	713,814	1,071,055	1,134,100	1,412,514	1,405,565
	分配後	713,814	1,071,055	1,134,100	1,412,514	1,405,565

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

(個體)

單位：新台幣仟元

項 目 \ 年 度	最 近 五 年 度 財 務 資 料					當年度截至 105 年 3 月 31 日
	100 年	101 年	102 年	103 年	104 年	
營 業 收 入	—	234,095	315,272	81,948	52,828	13,133
營 業 毛 利	—	59,806	98,940	59,372	52,151	12,950
營 業 損 益	—	25,939	59,512	18,295	(2,275)	(761)
營業外收入及支出	—	(5,490)	(48,183)	(7,146)	322,427	(4,024)
稅 前 淨 利	—	20,449	11,329	11,149	320,152	(4,785)
繼續營業單位本期 淨 利	—	20,449	10,179	3,602	307,250	(4,785)
停 業 單 位 損 失	—	—	—	—	—	—
本 期 淨 利 (損)	—	20,449	10,179	3,602	307,250	(4,785)
本期其他綜合損益 (稅 後 淨 額)	—	—	—	—	—	—
本期綜合損益總額	—	20,449	10,179	3,602	307,250	(4,785)
淨利歸屬於母公司 業 主	—	20,449	10,179	3,602	307,250	(4,785)
淨利歸屬於非控制 權 益	—	—	—	—	—	—
綜合損益總額歸屬 於 母 公 司 業 主	—	20,449	10,179	3,602	307,250	(4,785)
綜合損益總額歸屬 於 非 控 制 權 益	—	—	—	—	—	—
每 股 盈 餘 (元)	—	1.02	0.51	0.17	14.15	(0.22)

簡明綜合損益表

(合併)

單位：新台幣仟元

項 目 \ 年 度	最 近 五 年 度 財 務 資 料(註 1)				當年度截至 105 年 3 月 31 日
	101 年	102 年	103 年	104 年	
營 業 收 入	234,095	315,272	199,523	133,893	30,503
營 業 毛 利	59,806	98,940	139,048	86,548	14,007
營 業 損 益	25,939	59,512	33,255	7,498	(1,252)
營 業 外 收 入 及 支 出	(5,490)	(48,183)	(11,353)	320,095	(3,938)
稅 前 淨 利	20,449	11,329	21,902	327,593	(5,190)
繼 續 營 業 單 位 本 期 淨 利	20,449	10,179	13,283	313,701	(5,190)
停 業 單 位 損 失	-	-	-	-	-
本 期 淨 利 (損)	20,449	10,179	13,283	313,701	(5,190)
本 期 其 他 綜 合 損 益 (稅 後 淨 額)	-	-	-	-	-
本 期 綜 合 損 益 總 額	20,449	10,179	13,283	313,701	(5,190)
淨 利 歸 屬 於 母 公 司 業 主	20,449	10,179	3,602	307,250	(4,785)
淨利歸屬於非控制權益	-	-	9,681	6,451	(405)
綜合損益總額歸屬於母公司 業 主	20,449	10,179	3,602	307,250	(4,785)
綜合損益總額歸屬於非控制 權 益	-	-	9,681	6,451	(405)
每 股 盈 餘 (元)	1.02	0.51	0.17	14.15	(0.22)

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

項 目	年 度	最 近 五 年 度 財 務 資 料 (註 1)				
		100 年	101 年	102 年	103 年	104 年
流 動 資 產		711,588	571,305	-	-	-
基 金 及 投 資		6,861	5,861	-	-	-
固定資產(註2)		7,780	1,545,549	-	-	-
無 形 資 產		0	0	-	-	-
其 他 資 產		33,356	3,145	-	-	-
資 產 總 額		759,585	2,125,860	-	-	-
流動負債	分配前	376,099	667,059	-	-	
	分配後	376,099	667,059	-	-	
長 期 負 債		182,990	1,226,100	-	-	-
其 他 負 債		0	13,750	-	-	-
負債總額	分配前	559,089	1,906,909	-	-	
	分配後	559,089	1,906,909	-	-	
股 本		350,000	200,000	--	--	--
資 本 公 積		6,174	6,174	-	-	-
保留盈餘	分配前	(155,678)	12,777	-	-	
	分配後	(155,678)	12,777	-	-	
金融商品未實現損益		0	0	-	-	-
累積換算調整數		0	0	-	-	-
未認列為退休金成本之淨損失		0	0	-	-	-
股東權益總額	分配前	200,496	218,951	-	-	
	分配後	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				
	100 年	101 年	102 年	103 年	104 年
營 業 收 入	590,006	234,095	—	—	—
營 業 毛 利	58,960	59,806	—	—	—
營 業 損 益	28,161	23,945	—	—	—
營業外收入及利益	2,397	2,871	—	—	—
營業外費用及損失	2,646	8,361	—	—	—
繼 續 營 業 部 門 稅 前 損 益	27,912	18,455	—	—	—
繼 續 營 業 部 門 損 益	27,912	18,455	—	—	—
停 業 部 門 損 益	0	0	—	—	—
非 常 損 益	0	0	—	—	—
會 計 原 則 變 動 之 累 積 影 響 數	0	0	—	—	—
本 期 損 益	27,912	18,455	—	—	—
每 股 盈 餘	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
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
103 年	安侯建業會計師事務所	張字信、郭士華	修正式無保留意見
104 年	安侯建業會計師事務所	張字信、郭士華	修正式無保留意見

二、最近五年度財務分析

(1) 財務分析(合併)

分析項目(註2)		最近五年度財務分析				當年度截至 105年3月 31日
		101年	102年	103年	104年	
財務結構 (%)	負債占資產比率	41.87%	62.44%	69.04%	67.22%	67.75%
	長期資金占不動產、廠房及設備比率	7,838.06%	10716.21%	3187.98%	23238.55%	50.95%
償債能力 %	流動比率	84.52%	76.17%	47.26%	85.43%	47.86%
	速動比率	19.39%	14.16%	4.71%	25.11%	12.60%
	利息保障倍數	3.78	1.24	1.41	7.17	0.43
經營能力	應收款項週轉率(次)	3.49	16.99	17.66	71.14	148.07
	平均收現日數	105	21.48	20.67	5.13	2.47
	存貨週轉率(次)	0.37	0.56	0.09	0.05	0.06
	應付款項週轉率(次)	1.01	2.61	0.20	0.13	0.28
	平均銷貨日數	986	647	3,890	7,602.77	5,634.51
	不動產、廠房及設備週轉率(次)	14.31	13.62	6.19	4.93	0.09
	總資產週轉率(次)	0.11	0.11	0.05	0.03	0.03
獲利能力	資產報酬率(%)	1.58%	1.79%	1.78%	8.97%	(0.30%)
	權益報酬率(%)	4.52%	1.14%	1.20%	24.64%	(1.47%)
	稅前純益占實收資本比率(%)	10.22%	5.49%	10.09%	150.91%	(9.56%)
	純益率(%)	8.74%	3.23%	6.66%	234.29%	(17.01%)
	每股盈餘(元)	1.02	0.51	0.17	14.15	(0.22)
現金流量	現金流量比率(%) (註1)	-	20.35%	-	-	0.81%
	現金流量允當比率(%) (註1)	-	-	-	-	-
	現金再投資比率(%) (註1)	-	-	-	-	-
槓桿度	營運槓桿度	2.31	1.66	4.18	11.54	(11.19)
	財務槓桿度	1.40	4.68	(1.62)	(0.16)	0.35
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)		流動比率及速動比率：主係因104年度深坑飯店質押借款展期，短期借款重分類為長期借款，致流動比率急速動比率提高。 應收帳款週轉率：主係因104年5月起對中科大飯店(股)公司、后豐商務會館(股)公司及新中科事業(股)公司失去控制力，應收帳款減少，故應收帳款週轉率增加。 權益報酬率：主係因104年投資性不動產大幅增值所致。 稅前純益占實收資本比率：主係因104年投資性不動產大幅增值所致。 純益率及每股盈餘：主係因104年投資性不動產大幅增值所致。 營運槓桿度及財務槓桿度：主係因104年5月起對中科大飯店(股)公司、后豐商務會館(股)公司及新中科事業(股)公司失去控制力，營業利益減少所致。				

資料來源：經會計師查核簽證或核閱之財務報告

註1：因營業活動現金流量均為淨現金流出數，故未予計算。

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 - (個體)

分析項目 (註2)		最近五年度財務分析				當年度截至 105年3月31日
		101年	102年	103年	104年	
財務結構 (%)	負債占資產比率	41.87%	62.44%	69.14%	67.20%	67.45%
	長期資金占不動產、廠房及設備比率	7838.06%	10716.21%	8241.56%	23238.55%	13088.21%
償債能力 %	流動比率	84.52%	76.17%	45.88%	85.34%	47.73%
	速動比率	19.39%	14.16%	3.04%	24.95%	12.09%
	利息保障倍數	3.78	1.24	1.21	7.09	0.48
經營能力	應收款項週轉率 (次)	3.49	16.99	8.38	571.11	14.37
	平均收現日數	105	21.48	43.58	0.64	25.4
	存貨週轉率 (次)	0.37	0.56	0.04	0.00	0.00
	應付款項週轉率 (次)	1.01	2.15	0.08	0.00	0.00
	平均銷貨日數	986	647	10,421	531673.18	507779.32
	不動產、廠房及設備週轉率 (次)	14.31	13.62	4.37	3.86	4.73
	總資產週轉率 (次)	0.11	0.11	0.02	3.86	0.01
獲利能力	資產報酬率 (%)	1.58%	1.79%	1.48%	8.90%	(0.27%)
	權益報酬率 (%)	4.52%	1.14%	0.33%	24.41%	(1.36%)
	稅前純益占實收資本比率 (%)	10.22%	5.49%	5.14%	147.48%	(8.82%)
	純益率 (%)	8.74%	3.23%	4.40%	581.6%	(36.43%)
	每股盈餘 (元)	1.02	0.51	0.17	14.15	(0.22)
現金流量	現金流量比率 (%) (註1)	-	20.35%	-	-	-
	現金流量允當比率 (%) (註1)	-	-	-	-	-
	現金再投資比率 (%) (註1)	-	-	-	-	-
槓桿度	營運槓桿度	2.31	1.66	3.25	(2.41)	(17.02)
	財務槓桿度	1.40	4.68	(52.64)	4.15	24.97
		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) 長期資金占不動產、廠房及設備比率：主係因104年度借款增加所致。 流動比率及速動比率：主係因104年度深坑飯店質押借款展期，短期借款重分類為長期借款，致流動比率急速動比率提高。 應收帳款週轉率：主係因104年5月起對中科大飯店(股)公司、后豐商務會館(股)公司及新中科事業(股)公司失去控制力，應收帳款減少，故應收帳款週轉率增加。 權益報酬率：主係因104年投資性不動產大幅增值所致。 稅前純益占實收資本比率：主係因104年投資性不動產大幅增值所致。 純益率及每股盈餘：主係因104年投資性不動產大幅增值所致。 營運槓桿度及財務槓桿度：主係因104年5月起對中科大飯店(股)公司、后豐商務會館(股)公司及新中科事業(股)公司失去控制力，營業利益減少所致。				

資料來源：經會計師查核簽證或核閱之財務報告

註1：因99年度營業活動現金流量均為淨現金流出數，故未予計算。

財務分析-IFRSs

項目 \ 年度		最近五年度財務資料(註 1)					當年度截至 105 年 3 月 31 日
		100 年	101 年	102 年	103 年	104 年	
流動資產		-	563,828	428,152	1,032,928	1,449,303	1,377,592
不動產、廠房及設備		-	24,932	12,366	16,141	11,225	10,997
投資性不動產		-	2,023,477	2,352,170	2,414,000	2,800,000	2,800,000
無形資產		-	446	332	218	104	75
其他資產		-	8,560	49,711	118,550	46,169	136,690
資產總額		-	2,621,243	2,851,731	3,581,837	4,306,801	4,325,354
流動負債	分配前	-	667,059	562,105	2,251,567	1,698,274	2,886,043
	分配後	-	667,059	562,105	2,251,567	1,698,274	2,886,043
非流動負債		-	1,240,370	1,218,571	225,006	1,196,013	31,582
負債總額	分配前	-	1,907,429	1,780,676	2,476,573	2,894,287	2,917,625
	分配後	-	1,907,429	1,780,676	2,476,573	2,894,287	2,917,625
歸屬於母公司業主之權益		-	713,814	1,071,055	1,105,264	1,412,514	1,407,729
股本		-	200,000	206,275	217,085	217,085	217,085
資本公積		-	6,174	23,925	43,722	43,722	43,722
保留盈餘	分配前	-	507,640	840,855	844,457	1,151,707	1,146,922
	分配後	-	507,640	840,855	844,457	1,151,707	1,146,922
其他權益		-	0	0	0	0	0
庫藏股票		-	0	0	0	0	0
非控制權益		-	0	0	0	0	0
權益總額	分配前	-	713,814	1,071,055	1,105,264	1,412,514	1,407,729
	分配後	-	713,814	1,071,055	1,105,264	1,412,514	1,407,729

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

董事會造送本公司一〇四年度合併財務報表及個體財務報表，業經委託安侯建業聯合會計師事務所張字信及郭士華會計師查核完竣，並出具查核報告。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 鑑察。

監察人：魏耀文



中華民國 105 年 3 月 25 日

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	104 年度	103 年度	差異	
項目			金額	%
流動資產	1,452,616	1,081,985	370,631	34.25%
長期投資	33,415	14,390	19,025	132.21%
固定資產	2,811,225	2,457,083	354,142	14.41%
其他資產	11,691	109,689	(83,378)	(87.7%)
資產總額	4,308,947	3,663,147	645,800	17.63%
流動負債	1,700,420	2,289,669	(589,249)	(25.74%)
長期負債	1,147,113	208,793	938,320	449%
其他負債	48,900	30,585	18,315	59.88%
負債總額	2,896,433	2,529,047	367,386	14.53%
股本	217,085	217,085	-	-
資本公積	43,722	43,722	-	-
保留盈餘	1,151,707	844,457	307,250	36.38%
股東權益	1,412,514	1,134,100	278,414	24.55%
重大變動說明： 1.流動資產：主係 104 年因公司債賣回權到期所存入之受限制銀行存款增加所致。 2.長期投資：主係投資中科大飯店、新中科事業(股)公司及后豐商務會館(股)公司等所致。 3.固定資產及其他資產：主係 104 年 5 月起對中科大飯店(股)公司、后豐商務會館(股)公司及新中科事業(股)公司失去控制力，未併入合併報表所致。 4.流動負債及長期負債：主要係質押深坑飯店之一年內到期長期借款到期重新轉貸其他銀行，而重分類致長期借款所致。 5.保留盈餘：主係 104 年投資性不動產增值利益所致。				

二、財務績效

經營結果比較分析

單位：新台幣仟元

項目 \ 年度	104 年度	103 年度	差異	
			金額	%
營業收入淨額	133,893	199,523	(65,630)	(32.89%)
營業成本	47,345	60,475	(13,130)	(21.71%)
營業毛利	86,548	139,048	(52,500)	(37.76%)
營業費用	79,050	105,793	(26,743)	(25.28%)
營業淨利	7,498	33,255	(25,757)	(77.45%)
營業外收入及支出	320,095	(11,353)	331,448	2919.48%
稅前淨利	327,593	21,902	305,691	1395.72%
所得稅費用	13,892	8,619	5,273	61.18%
本期淨利	313,701	13,283	300,418	2261.67%

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：

- 1.營業收入、營業成本：主要係尚無銷售任何建案，故營業收入及營業成本減少。
- 2.營業費用：係因 104 年 5 月起對中科大飯店(股)公司、后豐商務會館(股)公司及新中科事業(股)公司失去控制力，未併入合併報表所致。
3. 營業外收入及支出、稅前淨利及本期淨利：係因 104 年認列投資性不動產之公允價值變動利益所致。

三、現金流量

(一)最近二年度流動性分析

項目 \ 年度	104 年度	103 年度	增(減)比例(%)
現金流量比率(%)	-	-	-
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：無			

(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
37,899	800,000	750,000	57,899	-	-
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：預計 104 年資金尚足夠使用。

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	103 年度	104 年度	
利 率	利息收入	939	266	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，並計畫八大景及景泰然二建案於 104 年完工後，透過出售產生之營建收入以償還銀行借款，降低利率波動對本公司之影響。
	利息支出	53,778	53,064	
匯率變動	兌換淨(損)益	414	324	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

本公司無單一客戶佔銷貨金額比例超過 30% 之情事，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，本公司董監事持股超過百分之十大股東並無股權大量移轉之情事。

(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)：



間接綜合持股

*新幹線花園飯店(股)公司=32.5%*27.38%+32.5%*8.33%=11.60575%

*后豐商務會館(股)公司=32.5%*86.21%+32.5%*13.79%=32.5%

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	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	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	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。

最近年度及截至年報刊印止 子公司持有或處分本公司股票情形

單位：新臺幣千元；股；%

子公司 名稱 (註1)	實收 資本額	資金 來源	本公司 持股比例	取得或 處分日期	取得股 數及金額 (註2)	處分股 數及金額 (註2)	投資 損益	截至年報刊印日止 持有股數及金額 (註3)	設 定 權 形 質 情 形	本公司為 子公司保 證金額	本公司與 子公司金 額
麥克善股 份有限公司	15000 千元	現金 購入	60%	105.03.15	900,000 股	-	-	900,000 股	無	無	無
					7200 千元	-	-	7200 千元			
				本年度截至 年報刊印日 止					註4		

註1：請依子公司別分別列示。

註2：所稱金額係指實際取得或處分金額。

註3：持有及處分情形應分別列示。

註4：並說明其對公司財務績效及財務狀況之影響。

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影響情事：無。

海灣國際開發股份有限公司



董事長 劉至誠



