

股票代號
3252



海灣國際開發股份有限公司

Haiwan International Development Co., Ltd.

一〇八年度

年 報

年報查詢網址

股市觀測站：<http://mops.twse.com.tw>

本公司網址：<http://www.haiwan.tw>

中華民國 一〇九 年 六 月 五 日 刊 印

一、本公司發言人：姓名、職稱及電話

發言人
姓名：廖鳳兒
職稱：協理
電話：(04)2302-6088#301
電子郵件信箱：eric@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：陳政學、吳俊源
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)2415-9168

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.....	7
肆、 募資情形.....	40
伍、 營運概況.....	53
陸、 財務概況.....	78
柒、 財務狀況及經營結果之檢討分析與風險事項.....	219
捌、 特別記載事項.....	223
玖、 重大影響事項.....	225

壹、致股東報告書

各位股東女士、先生：

非常感謝各位股東在百忙之中蒞臨參加本公司 109 年度股東常會。

海灣國際開發(股)公司成立迄今，在產業環境快速變遷之下，本公司仍秉持著既定的長期策略方針向前推進，房產市場瀰漫觀望氣息，市場交易延滯。

本公司資產活化有涉及都更或地目變更者皆屬長期性工作，將與已推出的建案依原定進度作業，新建案則將依市場情況調整開發時程。

積極尋找公司獲利元素，期望為股東創造更高的報酬，108 年度，本公司之飯店觀光事業部在投資中科大飯店(股)公司、新中科事業(股)公司及后豐商務會館(股)公司等獲利穩定成長，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，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、108 年度營業結果

(一)營業計畫實施成果

營業收入：108 年度營業收入淨額為新台幣 314,104 仟元，稅後淨損為新台幣(44,058)仟元。

(二)預算執行情形

本公司 108 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			107年度	108年度
財務收支	營業收入淨額		1, 060, 687	314, 104
	營業毛利		342, 401	165, 131
	稅後淨利(損)		110, 050	(44, 058)
獲利能力	資產報酬率(%)		3. 80	(0. 22)
	股東權益報酬率(%)		5. 78	(2. 09)
	占實收資本比率 (%)	營業利益	30. 48	(0. 20)
		稅前純益	23. 17	(8. 47)
	純益率(%)		10. 38	(14. 03)
	基本每股盈餘(元)		3. 12	(0. 97)

二、109 年度營業計畫概要

公司之經營如下：

創造價值：

因應瞬息萬變的市場及日新月異的大環境，必須不斷的更新、改進，為了達成目標，本公司在每個事業體系全力以赴，創造更高收益。

本公司透過服務了解客戶需求，更積極邀請優秀人才參與策劃執行，掌握市場潮流與趨勢，提高客戶滿意度，創造出最大價值，以達成公司獲利目標。

拓展新局：

本公司除了依觀光局的台灣觀光發展策略，強化在地觀光資源，除了子公司所屬之海灣藝術酒店、台中中科大飯店、后豐會館，持續努力降低營運成本，並提高住房率外，積極開發大型主題園區(海灣樂世界)，預計 109 年 7 月投入營運。

展望未來，海灣國際開發仍將持續積極開發，創造更大的價值來回饋股東，相信我們全體專業經營管理團隊的努力下，必能達成目標，再次感謝各位股東長期的支持與指教。

海灣穩健的營運績效，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 | ● 董事長連世雄先生創立本公司，實收資本額新臺幣伍佰萬元整，從事電子及電腦硬體零組件成品進出口、製造加工、銷售維修業務。 |
| 民國 86 年 | ● 公司自行成功設計開發解析度高的電腦平臺 DRAM IC 測試軟體 |
| 民國 87 年 | ● 參與國際大廠 IBM 之合作計劃並簽訂合作備忘錄與商業合約。
● 現金增資新臺幣壹仟捌佰萬元整，期末實收資本額為新臺幣貳仟參佰萬元。 |
| 民國 88 年 | ● 宏中興業股份有限公司投資本公司。
● 原總經理蔡炳根請辭，由張益郡擔任。
● 本年度現金增資新臺幣捌佰萬元整，期末實收資本額為新臺幣參仟壹佰萬元整。
● 通過記憶體檢測裝置及記憶體檢測方法等台灣專利。 |
| 民國 89 年 | ● 公司名稱原為復連實業股份有限公司變更為宏連國際科技股份有限公司。
● 新加坡商第一半導體私人有限公司（以下簡稱第一半導體（新加坡）公司）投資本公司。
● 八十九年度現金增資新臺幣伍仟萬元整，實收資本額增加為新臺幣捌仟壹佰萬元。
● 成功開發模組測試儀器，並積極開拓市場尋求合作夥伴。
● 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。 |
| 民國 90 年 | ● 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 | ● 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。

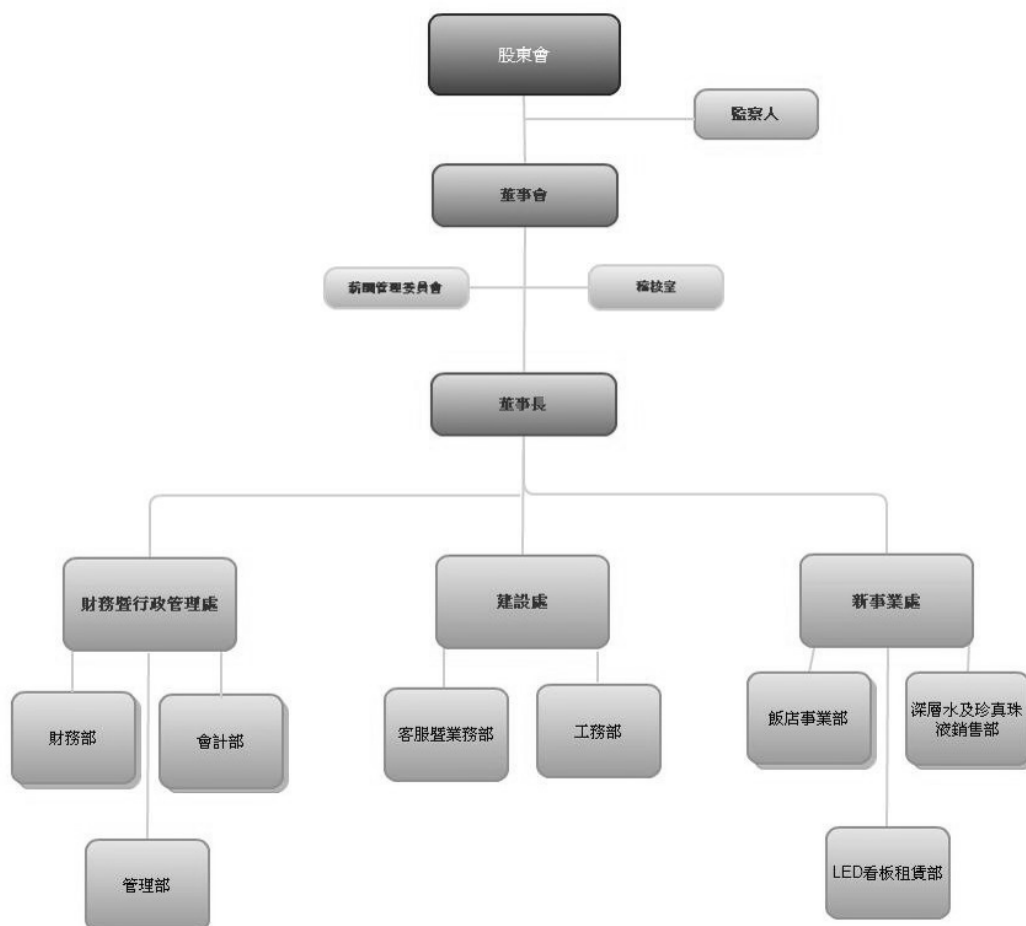
- 民國 96 年
- 員工認股權行使轉換 27,380 仟元，實收資本額增加為新台幣 662,136 仟元。
 - 現金增資新臺幣 190,000 仟元整，實收資本額增加為新臺幣 852,136 仟元。
 - 公司債行使轉換 25,950 仟元，實收資本額增加為新台幣 878,086 仟元。
- 民國 97 年
- 員工認股權行使轉換 535 仟元，實收資本額增加為新台幣 878,621 仟元。
 - 私募現金增資新臺幣 700,000 仟元整，實收資本額增加為新臺幣 1,578,621 仟元。
 - 減資新臺幣 613,336,020 元整彌補虧損，實收資本額為新臺幣 965,284,980 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，由海功建設有限公司(代表人：王慶津)擔任。
 - 舞波比餐飲有限公司列入合併報告之子公司。
- 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。

- 民國 105 年
- 105 年 3 月 10 日透過收購深坑假日飯店(股)公司 60%之股份，而取得對該公司之控制。
- 民國 106 年
- 公司債行使轉換 63,846 仟元，實收資本額增加為新台幣 280,930 仟元。
 - 董事改派：海功建設股份有限公司(代表人:王慶津)改由(代表人:許正信)擔任。
 - 希爾頓(股)公司、東山再起育樂(股)公司、中科大飯店(股)公司、新中科事業(股)公司、后豐商務會館(股)公司、新幹線花園酒店(股)公司、列入合併報告之子公司。
- 民國 107 年
- 107 年 3 月處分子公司深坑假日飯店(股)公司 20%之股份，該公司自合併個體中除列。
 - 107 年 6 月董監改選，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:陳信嘉)、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:廖鳳兒)海功建設股份有限公司(代表人:許正信)
獨立董事兩席：章志福、吳志浩
監察人三席：魏耀文、林邦蒼、劉靜宜。
 - 107 年 9 月公開發行現金增資新臺幣 187,500 仟元，實收資本額增加為新臺幣 501,958 仟元。
 - 107 年 10 月董事改派:金石獎建設股份有限公司(代表人:陳錫應)改由(代表人:陳品邑)擔任。
- 民國 108 年
- 現金增資及以債作股再投資子公司希爾頓(股)公司新臺幣 24,000 仟元。
- 民國 109 年
- 董事改派：金石獎建設股份有限公司(代表人: 陳信嘉)改由(代表人:劉佳展)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	- 會計部：負責帳務、稅務、財務報表、預算審核。 - 財務部：資金規劃、負責出納、信用控管、收款、催收等工作。 - 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	- 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。 - 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	- 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。 - 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。 - 飯店事業部：租賃資產管理及相關聯絡業務。

二、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

109 年 04 月 24 日

職 稱	國 籍	姓 名	性 別	選(就)任日期	任期	初次選任日期	持 有 股 數		配 偶、未 成 年 子 女 現 在 持 有 股 份		利 用 他 人 名 義 持 有 股 份		主 要 經 (學) 歷	目 前 兼 任 本 公 司 及 其 他 公 司 之 職 務	具 配 偶 或 二 親 等 以 內 關 係 之 其 他 主 管、董 事 或 監 察 人		
							股 數	持 股 比 率	股 數	持 股 比 率	股 數	持 股 比 率 %			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	男	107.06.22	3 年	97.06.26 97.12.09	2,907,728 0	5.79% 0	0 389,000	0 0.77%	0 4,080,000	0 8.13%	淡江大學 建築系	海功建設(股) 公司董事長	監察人	劉靜宜	姊弟
		代表人： 劉至誠		107.06.22													
董事	台灣	金石興建設(股) 有限公司	男	107.06.22	3 年	97.06.26 109.02.19	2,907,728 0	5.79% 0	0 0	0 0	0 0	0 0	New York University Hotel Development	無	無	無	無
		代表人： 劉佳展		109.02.19													
董事	台灣	金石興建設(股) 有限公司	男	107.06.22	3 年	97.06.26 107.10.02	2,907,728 0	5.79% 0	0 0	0 0	0 0	0 0	修平科技 大學電機 工程系	無	無	無	無
		代表人： 陳品邑		107.10.02													
董事	台灣	金石興建設(股) 有限公司	女	107.06.22	3 年	97.06.26 107.06.22	2,907,728 120,000	5.79% 0.24%	0 0	0 0	0 0	0 0	嶺東商專	希爾頓(股)公 司董事長	無	無	無
		代表人： 廖鳳兒		107.06.22													
董事	台灣	海功建設(股)有 限公司	男	107.06.22	3 年	97.12.24 106.06.22	4,187,952 0	8.34% 0	0 0	0 0	0 0	0 0	國立南投 高級商業 職業學校	佳地舖有限公 司負責人	無	無	無
		代表人： 許正信		107.06.22													
獨立董事	台灣	章志福	男	107.06.22	3 年	102.02.26	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	男	107.06.22	3 年	104.10.01	0	0	0	0	0	0	大甲高工 美工科	英境室內設計 工程有限公司 董事長	無	無	無

監察人	台灣	林邦蒼	男	107.06.22	3 年	99.05.10	0	0	0	0	0	0	新民高中 商業系	無	無	無
監察人	台灣	魏耀文	男	107.06.22	3 年	97.08.22	417,397	0.83%	0	0	0	0	逢甲大學 機械系	海潤生化科技(股) 公司監察人 金石獎建設(股)公 司監察人	董事長	劉至誠
監察人	台灣	劉靜宜	女	107.06.22	3 年	97.08.22	10,000	0.02%	0	0	0	0	逢甲大學 經濟系	無	董事長	劉至誠
無	無	無	無	無	無	無	無	無	無	無	無	無	無	無	無	無

法人股東之主要股東

109年04月24日
(目前董監事屬法人部份)

法人股東 名稱(註1)	法人股東之主要股東(註2)	
	股東名稱	持股比例
金石獎建設(股)公司	劉至誠	75%
	劉靜宜	12.5%
	魏耀文	12.5%
海功建設有限公司	劉至誠	100%

註1：董事、監察人屬法人股東代表者，應填寫該法人股東名稱。

註2：填寫該法人股東之主要股東名稱(其持股比例占前十名)及其持股比例。

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 及下列專業資格			符合獨立性情形										兼任其他 公開發行 公司獨立 董事家數
		商務、財務、會計或公司業務所須相關系之公私立大專院校講師以上	法官、檢察官、律師、會計師或其他與公司業務所需之國家考試及格領有證書之專業及技術人員	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	
金石獎建設(股)公司代表人：劉至誠				✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	無
金石獎建設(股)公司代表人：劉佳展				✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	無
金石獎建設(股)公司代表人：陳品邑				✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	無
金石獎建設(股)公司代表人：廖鳳兒				✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	無
海功建設有限公司代表人：許正信				✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	無
章志福				✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	無
吳志浩				✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	無
林邦蒼				✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	無
魏耀文				✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	無
劉靜宜				✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	無

註1：各董事、監察人符合下述各條件者，請於各條件代號下方空格中打“✓”。

- (1) 非為公司或其關係企業之受僱人。
- (2) 非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

109 年 04 月 24 日

職稱 (註1)	國籍	姓名	性別	選(就) 任日期	持有股份		配偶、未成年子女持有股份		利用他人名義持有股份		主要經(學)歷 (註2)	目前兼任其他公司之職務	具配偶或二親等以內 關係之經理人		
					股數	持股比例	股數	持股比例	股數	持股比例			職稱	姓名	關係
總經理	台灣	劉至誠	男	97.12.09	0	0	0	0	0	0	淡江大學建築系	金石興建設(股)公司董事長 海功建設(股)公司董事長	監察人	劉靜宜	姊弟
會計財務 主管	台灣	陳益彰	男	109.3.13	0	0	0	0	0	0	靜宜大學會計系 資誠聯合會計師事務所	無	無	無	無

註1：應包括總經理、副總經理、協理、各部門及分支機構主管資料，以及凡職位相當於總經理、副總經理或協理者，不論職稱，亦均應予揭露。

註2：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。

(三)最近年度(一〇八年)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 108年12月31日

職 稱	姓 名	董事酬金				兼任員工領取相關酬金				A、B、C、D、E、F及G等七項總額占稅後純益之比例(註10)		有無領取來自子公司以外轉投資事業酬金(註11)				
		報酬(A) (註2)		退職退休金(B)		董事酬勞(C)(註3)		業務執行費用(D)(註4)		薪資、獎金及特支費等(E) (註5)			退職退休金(F)		員工酬勞(G)(註6)	
		本公司	財務報告內所有公司(註7)	本公司	財務報告內所有公司(註7)	本公司	財務報告內所有公司(註7)	本公司	財務報告內所有公司(註7)	本公司	財務報告內所有公司(註7)		本公司	財務報告內所有公司(註7)	本公司	財務報告內所有公司(註7)
董事長兼總經理	金石獎建設(股)有限公司代表人：劉至誠	-	-	-	-	-	-	-	1958	1958	-	-	-	-	-	
董事兼副總經理	金石獎建設(股)有限公司代表人：陳信嘉	-	-	-	-	-	-	-	718	718	-	-	-	-	-	
董事	金石獎建設(股)有限公司代表人：陳品邑	-	-	-	-	-	-	-	350	350	-	-	-	-	-	
董事	金石獎建設(股)有限公司代表人：廖鳳兒	-	-	-	-	-	-	-	551	551	-	-	-	-	-	
董事	海功建設有限公司代表人：許正信	-	-	-	-	-	-	-	0	0	-	-	-	-	-	
獨立董事	吳志浩	-	-	-	-	-	-	-	0	0	-	-	-	-	-	
獨立董事	章志福	-	-	-	-	-	-	-	0	0	-	-	-	-	-	

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

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

註1：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股數，除填列本表外，尚應填列附表十五之一。

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

註3：係填列最近年度經董事會通過分派之董事酬勞金額。

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

註5：係指最近年度董事兼任員工(包括兼任總經理、副總經理、其他經理人及員工)所領取包括薪資、職務加給、離職金、各種獎金、獎勵金、車馬費、特支費、各種津貼、宿舍、配車等實物提供等等。如提供房屋、汽車及其他交通工具或專屬個人之支出時，應揭露所提供資產之性質及成本、實際或按公平市價設算之租金、油資及其他給付。另如配有司機者，請附註說明公司給付該司機之相關報酬，但不計入酬金。

註6：係指最近年度董事兼任員工(包括兼任總經理、副總經理、其他經理人及員工)取得員工酬勞(含股票及現金)者，應揭露最近年度經董事會通過分派員工酬勞金額，若無法預估者則按去年實際分派金額比例計算今年擬議分派金額，並另應填列附表一之三。

註7：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)取得員工認股權憑證得認購股數(不包括已執行部分)，除填列本表外，尚應填列附表十五。

註8：應揭露合併報告內所有公司(包括本公司)給付本公司董事各項酬金之總額。

註9：本公司給付每位董事各項酬金總額，於所歸屬級距中揭露董事姓名。

註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「J」欄，並將欄位名稱改為「所有轉投資事業」。

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

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

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)1	本公司(註9)	財務報告內所有公司(註10)2
低於 2,000,000 元	金石獎建設-劉至誠、金石獎建設-陳信嘉、金石獎建設-陳品邑、金石獎建設-廖鳳兒、海功建設-許正信、吳志浩、章志福	金石獎建設-劉至誠、金石獎建設-陳信嘉、金石獎建設-陳品邑、金石獎建設-廖鳳兒、海功建設-許正信、吳志浩、章志福	金石獎建設-劉至誠、金石獎建設-陳信嘉、金石獎建設-陳品邑、金石獎建設-廖鳳兒、海功建設-許正信、吳志浩、章志福	金石獎建設-劉至誠、金石獎建設-陳信嘉、金石獎建設-陳品邑、金石獎建設-廖鳳兒、海功建設-許正信、吳志浩、章志福
2,000,000 元 (含) ~ 5,000,000 元 (不含)	—	—	—	—
5,000,000 元 (含) ~ 10,000,000 元 (不含)	—	—	—	—
10,000,000 元 (含) ~ 15,000,000 元 (不含)	—	—	—	—
15,000,000 元 (含) ~ 30,000,000 元 (不含)	—	—	—	—
30,000,000 元 (含) ~ 50,000,000 元 (不含)	—	—	—	—
50,000,000 元 (含) ~ 100,000,000 元 (不含)	—	—	—	—
100,000,000 元以上	—	—	—	—
總計	7 人	7 人	7 人	7 人

(2) 監察人之酬金

108 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	0
5,000,000 元(含)~10,000,000 元	0	0	0
10,000,000 元(含)~50,000,000 元	0	0	0
50,000,000 元以上	0	0	0
總計	3 人	3 人	3 人

註 1：係 108 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 108 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 108 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

108 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)				取得員工認股權憑證數額		取得股利新股數		有無領取自子公司以外轉投資事業酬金
		本公司	財務報表內所有公司	本公司	財務報表內所有公司	本公司	財務報表內所有公司	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	
總經理	劉至誠	1958	0	0	0	0	0	0	0	0	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	107年度		108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	1.40%	1.47%	-	-
監察人	-	-	-	-
總經理及副總經理	1.69%	1.78%	(4.00%)	(4.44%)

(2)給付酬金之政策、標準與組合、訂定酬金之程序及與經營績效之關聯性：

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

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

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

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

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

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

(6) 前十大取得員工分紅人士之姓名、職位及前十大分紅總數：無配發情形

三、公司治理運作情形

(一)董事會運作情形資訊

最近年度(108年度)董事會開會6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(註2)
			次數	【B/A】	
董事長	金石獎建設(股)公司 代表人：劉至誠	6	0	100%	107年6月22日連任，應出席6次，實際出席6次。
董事	金石獎建設(股)公司 代表人：陳信嘉	6	0	100%	107年6月22日改選就任，應出席6次，實際出席6次。
董事	金石獎建設(股)公司 代表人：陳品邑	6	0	100%	107年10月2日改派就任，應出席6次，實際出席6次。
董事	金石獎建設(股)公司 代表人：廖鳳兒	6	0	100%	107年6月22日改選就任，應出席6次，實際出席6次。
董事	海功建設有限公司 代表人：許正信	6	0	100%	107年6月22日改選就任，應出席6次，實際出席6次。
獨立董事	章志福	6	0	100%	107年6月22日連任，應出席6次，實際出席6次。
獨立董事	吳志浩	6	0	100%	107年6月22日連任，應出席6次，實際出席6次。
監察人	林邦蒼	6	0	100%	107年6月22日連任，應出席6次，實際出席6次。
監察人	魏耀文	6	0	100%	107年6月22日連任，應出席6次，實際出席6次。
監察人	劉靜宜	6	0	100%	107年6月22日連任，應出席6次，實際出席6次。

其他應記載事項：

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

(一)證券交易法第14條之3所列事項：請參見年報p37所載。

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

二、董事對利害關係議案迴避之執行情形，應敘明董事姓名、議案內容、應利益迴避原因以及參與表決情形：無此情形

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

本公司已依「公開發行公司董事會議事辦法」訂定「董事會議事規則」以資遵循。108年度迄今之董事會議，重要議案皆依法於公開資訊觀測站進行公告資訊，確實將資訊公告。

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：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。

(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（108 年度）董事會開會 6 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	6	100%	連任
監察人	林邦蒼	6	100%	連任
監察人	劉靜宜	6	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	
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		與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因 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。
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。
(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。
(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。
(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。
三、董事會之組成及職責			
(一) 董事會是否就成員組成擬訂多元化方針及落實執行？	V		(一) 本公司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，本公司亦依以此方向執行。
(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		V	(二) 本公司目前並無設置其他各類功能性委員會。

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	
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	(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。	
四、上市上櫃公司是否設置公司治理專(兼)職單位或人員負責公司治理相關事務(包括但不限於提供董事、監察人執行業務所需資料、依法辦理董事會及股東會之會議相關事宜、辦理公司登記及變更登記、製作董事會及股東會議事錄等)？	V		本公司由財務部經理依法辦理董事會及股東會之會議相關事宜、辦理公司登記及變更登記、製作董事會及股東會議事錄外，亦專責本公司治理守則之訂定與修改等相關事務。	與上市上櫃公司治理實務守則規定相符。
五、公司是否建立與利害關係人(包括但不限於股東、員工、客戶及供應商等)溝通管道，及於公司網站設置利害關係人專區，並妥適回應利害關係人所關切之重要企業社會責任議題？	V		本公司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。
六、公司是否委任專業股務代辦機構辦理股東會事務？	V		本公司委由福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	
七、資訊公開 (一) 公司是否架設網站，揭露財務業務及公司治理資訊？ (二) 公司是否採行其他資訊揭露之方式（如架設英文網站、指定專人負責公司資訊之蒐集及揭露、落實發言人制度、法人說明會過程放置公司網站等）？	V		與上市上櫃公司治理實務守則規定相符。
八、公司是否有其他有助於瞭解公司治理運作情形之重要資訊（包括但不限於員工權益、僱員關懷、投資者關係、供應商關係、利害關係人之權利、董事及監察人進修之情形、風險管理政策及風險衡量標準之執行情形、客戶政策之執行情形、公司為董事及監察人購買責任保險之情形等）？	V		與上市上櫃公司治理實務守則規定相符。

摘要說明

七、資訊公開	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。															
(一) 公司是否架設網站，揭露財務業務及公司治理資訊？	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。															
(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		(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談服務、諮商轉介服務、心理、興趣、生涯等量表施測等協談服務。 (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>108</td><td>廖鳳兒</td><td>中華民國公司經營發展協會</td><td>公司治理與社會責任於企業文化</td><td>3小時</td></tr><tr><td>108</td><td>林邦蒼</td><td>中華民國公司經營發展協會</td><td>公司治理與社會責任於企業文化</td><td>3小時</td></tr></table> (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。 (8) 客戶政策之執行情形： 本公司各項業務推動，均有相關部門人員提供服務，以提供良好服務。	年度	參與人員	進修單位	課程名稱	上課時數	108	廖鳳兒	中華民國公司經營發展協會	公司治理與社會責任於企業文化	3小時	108	林邦蒼	中華民國公司經營發展協會	公司治理與社會責任於企業文化	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															
108	廖鳳兒	中華民國公司經營發展協會	公司治理與社會責任於企業文化	3小時															
108	林邦蒼	中華民國公司經營發展協會	公司治理與社會責任於企業文化	3小時															
八、公司是否有其他有助於瞭解公司治理運作情形之重要資訊（包括但不限於員工權益、僱員關懷、投資者關係、供應商關係、利害關係人之權利、董事及監察人進修之情形、風險管理政策及風險衡量標準之執行情形、客戶政策之執行情形、公司為董事及監察人購買責任保險之情形等）？	V																		

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			
			(9) 經理人參與公司治理有關之進修與訓練：			
			年度	職稱	參與人員	進修單位
			108	財務主管	許詠期	會計研究發展基金會
						課程名稱 發行人證券商證券交易所會計主管持續進修班
			(10) 公司董事及監察人購買責任保險：			
			年度	投保對象	保險公司	投保期間
			108	全體董事及監察人	台灣產物保險股份有限公司	108.06.01~109.06.01
九、請就臺灣證券交易所股份有限公司公司治理中心最近年度發布之公司治理評鑑結果說明已改善情形，及就尚未改善者提出優先加強事項與措施。(未列入受評公司者無需填列)						
已改善情形 本公司致力於公司治理之實踐不取懈怠，召開董事會至少五次（指標3.18）。於108年度股東已採用電子投票方式。	將優先加強項目： 本公司一向重視企業社會責任且耕耘甚深，惟尚未訂定企業社會責任實務守則（指標3.17），將列為優先加強事項儘速完成。					

履行社會責任情形

-25-

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	
(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捷的服務。
(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) 公司與其主要供應商之契約是否包含供應與社會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。
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。 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			

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	
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。			

五、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誠信經營政策之承諾？	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。
(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	(三) 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	
			定時會加強防範行賄及收賄、提供非法政治獻金、不當慈善捐贈或贊助、提供或接受不合理禮物、款待或其他不正常利益。	
二、落實誠信經營	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，並於確認合後後遵守本公司所訂之各種誠信相關規定。	未來將配合法令規定予以執行。
(一) 公司是否評估往來對象之誠信紀錄，並於其與往來交易對象簽訂之契約中明訂誠信行為條款？		V	(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。	
(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？	V		(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。	
(三) 公司是否制定防止利益衝突政策、提供適當陳述管道，並落實執行？	V		(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。	
(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		(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		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。
(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				

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	
置之措施？ 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。

(六)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 或公司業 務所需相 關料系之 公私立大 專院校講 師以上	法官、檢 察官、律 師、會計 師或其他 與公司業 務所需之 國家考試 及格領有 證書之專 門職業及 技術人員	具有商 務、法 務、財 務、會計 或公司 業務所 需之工 作經驗	1	2	3	4	5	6	7	8		
獨立董 事	章志福			✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓		✓
其他	歐信義			✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓		
獨立董 事	吳志浩			✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓		✓

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。

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：107 年 06 月 22 日至 110 年 06 月 21 日，最近年度(108 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	吳志浩	2	0	100%	
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。					

(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：無。

(十)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：109年03月13日

本公司民國108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108年12月31日的內部控制制度（含對子公司之監督與管理），包括知悉營運之效果及效率目標達成之程度、財務報導之可靠性及相關法令之遵循有關的內部控制制度等之設計及執行係屬有效，其能合理確保上述目標之達成。
- 六、本聲明書將成為本公司年報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109年03月13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。

(十一)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。

(十二)最近年度及截至年報刊印日止，股東會及董事會之重要決議：

1.	108.3.13	董事會議	1. 討論107年度營業報告書及財務報表案。 2. 出具本公司「內部控制制度聲明書」案。 3. 通過108年度營運計劃案。 4. 修正「取得或處分資產處理程序」部份條文案。
2.	108.03.27	董事會議	1. 107年度員工及董監事酬勞分派情形案。 2. 107年度盈餘分配案。 3. 107年度健全營運計畫書修正案。 4. 訂定召開108年股東常會相關事宜案。 5. 擬發行國內第四次有擔保轉換公司債案。 6. 討論財務、會計主管調整案。 7. 討論稽核主管調整案。
3.	108.04.10	董事會議	1. 投資子公司「希爾頓股份有限公司」案。
4.	108.05.10	董事會議	1. 討論本公司 108 年度第一季財務報表案。 2. 修正「資金貸與他人作業程序」部份條文案。 3. 修正「背書保證作業程序」部份條文案。 4. 擬增修本公司 108 年股東常會召集事由案。 5. 訂定本公司「處理董事要求之標準作業程序」案。
5.	108.08.09	董事會議	1. 討論本公司 108 年度第二季財務報表案。 2. 討論子公司希爾頓股份有限公司增資一案。 3. 討論本公司向國際票券借款申請展期追認案。 4. 討論本公司全體董事及監察人投保責任險追認案。 5. 擬發行國內第一次有擔保公司債計新台幣 300,000,000 元案。
6.	108.11.08	董事會議	1. 討論本公司 108 年度第三季財務報表案。 2. 討論本公司向日盛銀行借款申請展期追認案。 3. 本公司 109 年度稽核計畫案。 4. 評估本公司之簽證會計師獨立性。

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

(十四)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)：109年04月30日

職稱	姓名	到任日期	解任日期	辭職或解任原因
會計主管	李志宏	109.01.02	109.01.14	生涯規劃

(十五)公司107年度股東常會

(1) 時間：中華民國108年6月24日上午九時三十分

(2) 重要決議：

項	議案	決議	執行情形
1	承認本公司本公司107年度營業報告。	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
2	承認監察人審查107年度各項表冊報告。	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
3	承認107年度決算表冊案。	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
4	承認107年度盈餘分配案。	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
5	修正「取得或處分資產處理程序」部分條文案。	經出席徵詢全體出席股東無異議照案通過	已修正
6	修正「資金貸與他人作業程序」部分條文案。	經出席徵詢全體出席股東無異議照案通過	已修正
7	修正「背書保證作業程序」部分條文案。	經出席徵詢全體出席股東無異議照案通過	已修正

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	陳政學 吳俊源	108年度	

會計師公費資訊

金額單位：新臺幣仟元

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	陳政學	1,500	-	-	-	10	10	108年度	
	吳俊源							108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：新臺幣仟元

金額級距 \ 公費項目		審計公費	非審計公費	合 計
1	低於 2,000 仟元	0	0	—
2	2,000 仟元（含）～4,000 仟元	—	—	—
3	4,000 仟元（含）～6,000 仟元	—	—	—
4	6,000 仟元（含）～8,000 仟元	—	—	—
5	8,000 仟元（含）～10,000 仟元	—	—	—
6	10,000 仟元（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	108 年度		109 年 04 月 24 日止	
		持有股數 增(減)數	質押股數 增(減)數	持有股數增 (減)數	質押股數增 (減)數
董事長	金石獎建設股份有限公司 代表人：劉至誠	(34,000)	0	0	0
董事	金石獎建設股份有限公司 代表人：劉佳展	(34,000)	0	0	0
董事	金石獎建設股份有限公司 代表人：廖鳳兒	(34,000)	0	0	0
董事	金石獎建設股份有限公司 代表人：陳品邑	(34,000)	0	0	0
董事	海功建設有限公司 代表人：許正信	(143,000)	0		0
監察人	魏耀文	0	0	0	0
監察人	劉靜宜	10,000	0	0	0
監察人	林邦蒼	0	0	0	0
總經理	劉至誠	(119,121)	0	0	0
獨立董事	章志福	0	0	0	0
獨立董事	吳志浩	0	0	0	0
財務主管	陳益彰 (就任日期：109/03/13)	0	0	0	0
會計主管	陳益彰 (就任日期：109/03/13)	0	0	0	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	
彭大紅	4,486,125	8.94%	-	-	-	-	-	-	無
海功建設有限公司 代表人:劉至誠	4,187,952	8.34%	-	-	-	-	劉至誠	董事長	無
	0	0%					劉至誠	董事長	無
海灣投資股份有限公司	4,080,000	8.13%	-	-	-	-	-	-	無
金石獎建設股份有限公司 代表人:劉至誠	2,907,728	5.79%	-	-	-	-	劉至誠	董事長	無
	0	0%					劉至誠	董事長	無
沈郡蓉	2,713,374	5.41%	-	-	-	-	舞波比餐飲有限公司	董事長	無
魏瑜萱	2,570,934	5.12%	-	-	-	-	魏耀文	父女	無
蘇芳德	2,455,477	4.89%	-	-	-	-	-	-	無
歐淑卿	1,740,458	3.47%	-	-	-	-	-	-	無
匯豐託管金英証券(香港)有限公司戶	1,591,000	3.17%	-	-	-	-	-	-	無
陶明湄	746,326	1.49%	-	-	-	-	-	-	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
中科大飯店(股)公司	13	55%			13	55%
新中科事業(股)公司	66	55%			66	55%
舞波比餐飲有限公司	100	100%			100	100%
希爾頓(股)公司	1,000	100%			1,000	100%
海灣樂世界(股)公司	500	100%			500	100%
新幹線花園酒店(股)公司	1,050	36%			1,050	36%

註：係公司採用權益法之長期投資。

肆、募資情形

一、公司資本及股本

(一) 股本來源

1. 股本形成

單位：新台幣仟元；仟股

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

105.11	10	200,000	2,000,000	28,093	280,930	公司債轉換增加63,845仟元	無	註 33
106.05	10	200,000	2,000,000	31,445	314,457	公司債轉換增加33,527仟元	無	註 34
108.09	20	200,000	2,000,000	50,196	501,958	現金增資187,500仟元整	無	註 35

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。
 註 33：核准日期文號為一〇五年十一月十七日經授中字第 10508315360 號。
 註 33：核准日期文號為一〇五年十一月十七日經授中字第 10508315360 號。
 註 34：核准日期文號為一〇六年五月二十三日經授中字第 10607240520 號。
 註 35：核准日期文號為一〇七年十月二日經授中字第 10801126200 號。

2. 股本種類

109 年 04 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	50,195,754	149,804,246	200,000,000	—

3. 總括申報制度相關資訊：無。

(二) 股東結構

109 年 04 月 24 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	外國機構 及外人	個人	合 計
人數	0	0	13	9	2,664	2,686
持有股數	0	0	11,502,486	3,720,245	34,973,023	50,195,754
持股比例	0.00%	0.00%	22.92%	7.41%	69.67%	100.00%

(三) 股權分散情形

每股面額十元

109 年 04 月 24 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(%)
持股分級	股東人數	持有股數	持股比例
1-999	1,496	273,675	0.55%
1,000-5,000	789	1,549,445	3.09%
5,001-10,000	152	1,214,771	2.42%
10,001-15,000	52	672,377	1.34%
15,001-20,000	30	552,651	1.10%
20,001-30,000	36	897,821	1.79%
30,001-40,000	18	636,708	1.27%
40,001-50,000	15	694,521	1.38%
50,001-100,000	44	3,190,976	6.36%
100,001-200,000	19	2,745,822	5.47%
200,001-400,000	13	3,981,548	7.93%
400,001-600,000	9	4,147,586	8.26%
600,001-800,000	4	2,904,805	5.79%
800,001-1,000,000	0	0	0.00%
1,000,001 以上	9	26,733,048	53.25%
合計	2,686	50,195,754	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

109 年 04 月 24 日(股東名簿記載為準)

主要股東名稱	持 有 股 數	持股比率(%)
彭大紅	4,486,125	8.94%
海功建設有限公司	4,187,952	8.34%
海灣投資股份有限公司	4,080,000	8.13%
金石獎建設股份有限公司	2,907,728	5.79%
沈郡蓉	2,713,374	5.41%
魏瑜萱	2,570,934	5.12%
蘇芳德	2,455,477	4.89%
歐淑卿	1,740,458	3.47%
匯豐託管金英証券(香港)有限公司戶	1,591,000	3.17%
陶明湄	746,326	1.49%

(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		107 年	108 年	當年度截至 109 年 04 月 30 日
每股 市價 (註1)	最 高	23.90	16.60	16.80
	最 低	16.10	16.40	16.15
	平 均	18.84	16.48	16.59
每股淨 值(註2)	分 配 前	42.31	40.83	41.66
	分 配 後	42.31	40.83	41.66
每股盈 餘	加權平均股數	37,096	50,196	50,196
	每 股 盈 餘(註3)	3.12	(0.97)	(0.11)
每股 股利	現 金 股 利		—	—
	無 償 配股	盈餘配股	—	—
		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)		—	—
	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. 本年度係稅後淨損，已於 109 年 3 月 13 日董事會決議通過，決議不分配股利。

（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 108 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 108 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 108 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 108 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：

109 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 150,000 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：

109 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

109 年 04 月 30 日

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 105 年 11 月止已轉換普通股共 2,000,000 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 106 年 5 月止已轉換普通股共 1,502,000 股，投資人賣回股數為 498,000 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 項 目			96年	97年	98年	99年	100年	當年度截至102年04月30日
轉債	最 高		159	82.1	89.5	90	90	本公司可轉換公司債於100年皆已轉換或註銷完畢
換市								
公價	最 低		72.3	49.7	24.2	90	90	
司	平 均		109.9	68.83	73.3	90	90	
轉 換 價 格			16.3 (註一)	12.56 (註二)	23.7 (註三)	27 (註四)	38.57 (註五)	
發行 (辦 理) 日 期 及 發行時轉換價格			96.1.26	96.1.26	96.1.26	96.1.26	96.1.26	
			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	105年	當年度截至 106年5月19日
項 目						
轉債	最 高	192	231	-	-	136
換市						
公債	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	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	102.11.4
		24.7	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	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	105年	當年度截至106年5月19日
項 目					
轉債	最 高	130	-	136	-
換市					
公債	最 低	108	-	100	-
司	平 均	112.17	-	100.45	-
轉 換 價 格		44.8	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	102.5.30
		44.8	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	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：無。

(一)員工認股權憑證辦理情形：無。

109 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三仟萬元以上員工之姓名、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、併購或受讓其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 仟元，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(%)
銷貨收入	286	-
租賃收入	79,424	25
客房收入	163,609	52
餐飲收入	70,477	23
其他營業收入	308	-
合 計	314,104	100

(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，但近期因遭逢疫情影響導致觀光人數暫時衰退。

。

依據交通部觀光局所公佈的資料

109年2月來臺旅客為35萬7,357人次，與去(108)年同期相較，衰退(62.63%)。2月份主要客源市場人次及衰退率分別為：日本11萬4,053人次(21.30%)、港澳2萬2,186人次(81.44%)、韓國2萬2,486人次(80.35%)、中國大陸5,540人次(98.04%)、美國1萬8,776人次(52.09%)、新加坡1萬4,169人次(44.97%)、印尼1萬6,310人次(2.19%)、菲律賓1萬8,375人次(47.19%)、泰國2萬5,738人次(10.72%)、馬來西亞3萬334人次(36.19%)、歐洲1萬5,179人次(43.29%)、紐澳3,219人次(57.84%)。

2月搭乘交通工具及入境港口：由空運來臺旅客計2,396,741人次，占83.69%，其中由臺灣桃園國際機場入境者計2,009,524人次，占83.84%，由高雄國際機場入境者計223,889人次，占9.34%；由海運來臺旅客計22,471人次，其中由基隆港入境者計15,792人次，占70.28%，由高雄港入境者計4,833人次，占8.16%。

2月性別：男性旅客計182,786人次，占51.15%；女性旅客計174,571人次，占48.85%。

2月年齡：旅客年齡在20歲以下者20,066人次，占5.62%；20至39歲者計197,980人次，占55.40%；40至59歲者計99,213人次，占27.76%；60歲以上者計40,098人次，占11.22%。

2月來臺目的：來臺旅客於入境登記表(A卡)中勾選來臺旅行目的，其中以觀光、業務、探親為主要目的，旅客人次及占比分別為175,384人次，占49.08%、22,527人次，占6.30%、12,889人次，占3.61%；其他目的別(包含未繳交A卡、未勾選或勾選其他者)為146,557人次，占41.01%；。

各市場概況：

日本市場：2月來臺旅客11萬4,053人次，衰退(21.30%)。性別以男性旅客來臺5萬7,759人次居多；目的別於入境登記卡中勾選觀光目的者達8萬3,854人次，占日本來臺旅客73.52%超過七成；年齡別主要以20至29歲區間2萬8,966人次最多，60歲以上次之(2萬1,515人次)。觀光局將陸續深化日本市場行銷推廣作為，以期吸引更多日本旅客來臺旅遊。

港澳市場：2月來臺旅客2萬2,186人次，衰退(81.44%)。性別以女性旅客來臺1萬1,378人次居多；目的別為觀光目的者達1萬3,444人次，占港澳來臺旅客60.60%近六成；年齡別主要以20至29歲區間8,343人次最多，30至39歲區間次之(4,024人次)。

韓國市場：2月來臺旅客2萬2,486人次，衰退(80.35%)。性別以女性旅客來臺1萬1,720人次居多；目的別於入境登記卡中勾選觀光目的者達1萬3,748人次，占韓國來臺旅客61.14%超過六成；年齡別主要以20至29歲區間7,296人次最多，40至49歲區間次之(4,054人次)。韓國市場未來將結合地方觀光資源持續耕耘，並誘導旅遊業者朝中、南部開發新行程，期能長期吸引韓國旅客訪臺。

中國大陸市場：2月來臺旅客5,540人次，衰退(98.04%)。性別以女性旅客來臺4,665人次居多；入境許可證簽證類別屬觀光目的者達192人次，占中國大陸來臺旅客3.47%；年齡別主要以30至39歲區間2,510人次最多，40至49歲區間次之(1,666人次)。

美國市場：2月來臺旅客1萬8,776人次，衰退(52.09%)。性別以男性旅客來臺1萬1,513人次居多；目的別於入境登記卡中勾選觀光目的者達6,577人次，占美國來臺旅客35.03%；年齡別主要以30至39歲區間4,436人次最多，60歲以上區間次之(3,806人次)。觀光局續依Tourism2020-臺灣永續觀光發展方案，持續針對目標客群規劃暨執行宣傳、推廣及促銷等活動，開發多元客源。

歐洲市場：2月來臺旅客1萬5,179人次，衰退(43.29%)。性別以男性旅客來臺1萬1,244人次居多；目的別於入境登記卡中勾選觀光目的者達5,369人次，占歐洲來臺旅客35.37%；年齡別主要以20至29歲區間4,664人次最多，30至39歲區間次之(3,519人次)。觀光局持續開拓自由行客群及青年旅客，規劃與大型OTA通路合作辦理主要送客市場網路促銷，擴大送客。

新加坡市場：2月來臺旅客1萬4,169人次，衰退(44.97%)。性別以男性旅客來臺7,404人次居多；目的別於入境登記卡中勾選觀光目的者達1萬871人次，占新加坡來臺旅客76.72%超過七成；年齡別主要以30至39歲區間3,937人次最多，20至29歲區間次之(3,295人次)。為因應新加坡自由行市場旅遊趨勢，觀光局協助旅遊業者加強開發來臺自由行旅遊商品，並持續協助旅遊團體赴臺觀光及深化自由行市場宣傳。

馬來西亞市場：2月來臺旅客3萬334人次，衰退(36.19%)。性別以女性旅客來臺1萬5,300人次居多；目的別於入境登記卡中勾選觀光目的者達1萬2,742人次，占馬來西亞來臺旅客42.01%；年齡別主要以20至29歲區間1萬6,074人次最多，30至39歲區間次之(5,002人次)。觀光局持續協助旅遊業者開發來臺旅遊路線，了解最新臺灣旅遊資訊，並持續辦理臺灣觀光推廣會及展銷會。

東協：2月除星馬外之東協十國市場人次及成長(衰退)率分別為：印尼1萬6,310人次，成長2.20%、菲律賓1萬8,375人次，衰退(47.20%)、泰國2

萬 5,738 人次，衰退(10.72%)、越南 3 萬 8,730 人次，衰退(12.01%) (以上含星馬共 6 國為每月來臺之國家)。

隨著交通運輸及航空科技的發展，觀光對於現代人來說已是不可或缺之休閒活動之一。近幾年各國對於環保議題的關注而將低污染觀光事業列為發展重點，以期吸引更多的國際觀光客到來，增加外匯收入。台灣位居東亞交通運輸中間位置，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。根據經濟部觀光局統計資料，外國人來台人數由 98 年度 4,395 千人成長至 108 年度 11,864 千人，成長幅度約 169.94%。其中來台觀光者佔總人數至 108 年度已成長至 8,444 千人，佔總來台人數約 71.17%。

外國人來台人數統計表

年度	人數
103 年	9,910,204
104 年	10,439,785
105 年	10,690,279
106 年	10,739,601
107 年	11,066,707
108 年	11,864,105

資料來源：觀光局

台灣受殖民歷史影響、地緣及 97 年 7 月起開放大陸觀光客來台政策及小三通影響，來台主要國家分別為中國大陸、日本、港澳及東南亞。而根據交通部觀光局統計除中國大陸因 105 年度受政局影響而有減少以外，皆為逐年上升趨勢。根據交通部觀光局「Touruism 2020-台灣永續觀光發展策略」表示由於科技的進步未來觀光發展趨勢為全球化、數位化、在地化及永續發展之概念，且預估全球觀光至 109 年 13.6 億人次，年成長率約 3.8%。亞太市場至 109 年度將成長至 3.55 億，年成長率約 5.7%。本國政府以永續觀光發展策略為吸引觀光人潮，其政策包括簡化簽證程序、增加交通票卡服務並結合在地資源提供遊客便捷旅遊環境。在本國政府積極的經營之下預估 109 年度來台旅遊人數將上升至 11,390 千人。

來台主要國家

年度 地區	104 年	105 年	106 年	107 年	108 年
日本	1, 627, 229	1, 895, 702	1, 898, 854	1, 969, 151	2, 167, 952
香港. 澳門	1, 513, 597	1, 614, 803	1, 692, 063	1, 653, 654	1, 758, 006
韓國	658, 757	884, 397	1, 054, 708	1, 019, 441	1, 242, 598
中國大陸	4, 184, 102	3, 511, 734	2, 732, 549	2, 695, 615	2, 714, 065
美國	479, 452	523, 888	561, 365	580, 072	605, 054
歐洲	274, 035	299, 756	330, 090	350, 094	386, 752
東南亞	1, 425, 485	1, 653, 908	2, 137, 138	2, 430, 119	2, 593, 392

資料來源：交通部觀光局

B. 不動產投資與開發事業

自房地合一稅開始實施，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。

根據「國泰房地產指數」表示就各都會區狀況而論，台北市成交價小幅下跌成交量則微幅增加，推案量、銷售率和議價率皆維持穩定，從價量指標觀察，整體市場相較上季維持穩定無明顯波動，相較去年同季則價格微升成交量維持穩定，房市仍處於盤整局面。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，但今年呈現價跌量穩趨勢，推案量雖然大幅減少，銷售率卻中幅增加，從價量表現觀察，相較上季呈現價穩量縮，相較去年同季價跌量穩，房市仍在向下盤整，後市發展仍應審慎觀察。桃竹地區去年同季皆為價量俱漲，相較上一季成交價中幅增加，成交量亦中幅增加。推案量大幅增加，銷售率和議價率皆維持穩定，開價中幅增加。整體而言，本季桃竹地區表現價量俱漲，然桃園、新竹銷況存在差異，後市發展仍待觀察。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。台中市相較去年同季為價穩量漲，相較上一季成交價中幅下跌，成交量維持穩定。銷售率中幅減少，開價中幅下跌，議價率小幅減少，推案量維持穩定。成交價中幅下跌，成交量維持穩定，推案量維持穩定。從價量表現觀察，台中市相較上季價跌量穩，價格下跌與推案集中在外圍重劃區有關，然個案銷售表現有差異，整體市場仍在盤整階段。

另外，在低利率環境下，銀行資金充裕，房貸利率更已經來到金融海嘯後新低水準。自從央行逐步放鬆房貸管制後，銀行也更積極推動房貸業務，低利率、放寬貸款成數等，但整體房市依然成長疲弱。主要還是受到下述因子影響所致：

(A)房市整體供過於求

空屋率根據內政部營建署統計已由 102 年度 2.8 萬增加至 108 年度 8.6 萬宅，全台空房率偏高造成新的建案、預售屋等存貨去化較為緩慢。

(B)少子化

台灣已經進入高齡化社會，65 歲以上老人人口超過 14 歲以下兒童，少子化風險逐漸影響居住市場。逐年減少的年輕人口，導致購屋需求萎縮。

(C)都會區房價偏高

台灣的就業機會大多集中於都會區，而都會地區之房價所得比偏高，例如台北市房價所得比是 15.5 倍，新北市是 12.5 倍，縱使目前有較低的借款利率仍讓年輕人購屋困難。

(D)全球資金緊縮趨勢且利率走向不明

台灣目前房貸為低利率趨勢，接下來全球可能將面臨資金緊縮風險。美國近期升息頻繁外，歐洲央行貨幣政策可能趨向停止量化寬鬆(QE)，美歐二大央行貨幣政策若為收緊資金狀況下，未來利率環境將有一幅波動。目前的利率雖然偏低，但未來也需考量歐美貨幣政策下利率升高之風險。

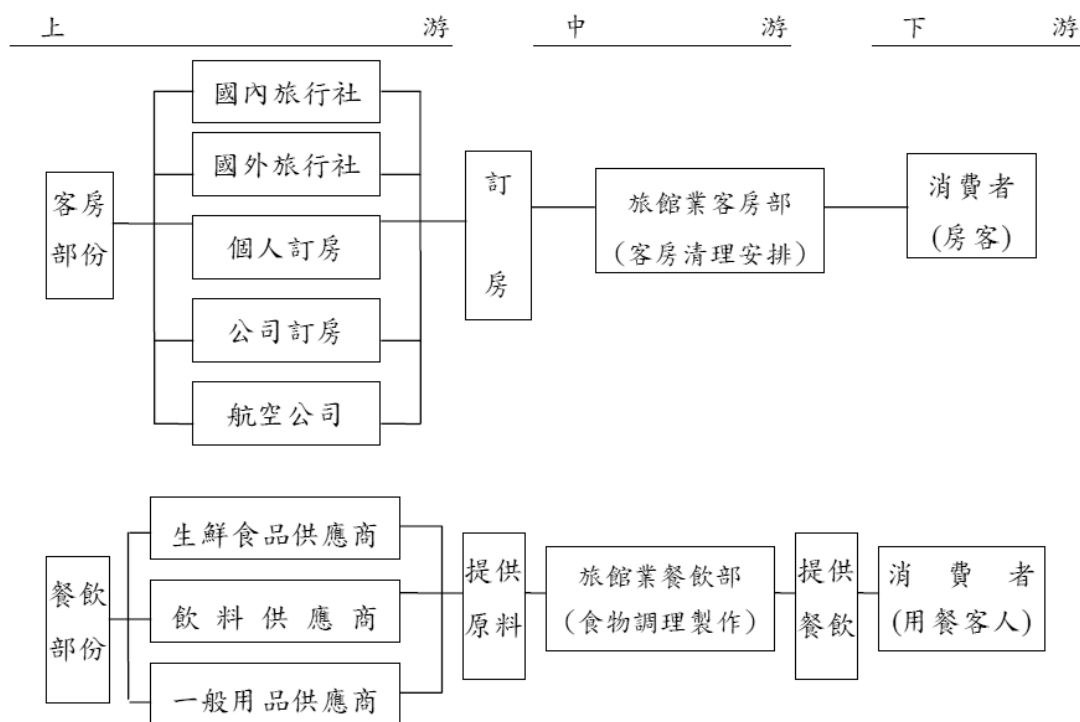
C. 多媒體數位電子看板暨商品販售事業

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、不動產仲介商。

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 109 年 04 月 30 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 108/04 進度	預計完工時點
八大景	566,979	已銷售 100%	已完工
景泰然	237,238	已銷售 100%	已完工
小計	804,217		

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. 提供加值廣告服務系統，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)市場及產銷概況

1. 市場分析

(1)主要商品、服務之銷售及提供地區

A. 國際觀光

本公司至 108 年底止所持有之飯店及相關產業為海灣藝術酒店、中科大飯店及舞波比餐飲。其據點皆位落台灣六都新北市及台中。

B. 不動產投資與開發

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

A. 國際觀光

本公司所屬之國際觀光產業，主要營運地點為新北市與台中，其主要營業項目為客房及餐飲服務為主，及主要競爭對手為座落於相同區域之飯店及民宿業者。因一般旅館亦受國內外經濟因素、天候氣象、自然景觀，以及飯店經營管理技術差異影響，造成競爭力之不同，根據交通部觀光局之統計數 108 年度台北一般旅館之總收入 5,420,912 仟元為，台中一般旅館總收入 668,389 仟元。本公司之 108 年度之客房收入為 154,117 仟元。因一般旅館亦受國內外經濟因素、天候氣象、自然景觀，以及飯店經營管理技術差異影響，造成競爭力之不同，故本公司除致力於提升服務品質外，更努力執行員工訓練，並善用本公司優良飯店位置藉以提升競爭力。

B. 不動產投資與開發

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. 未來供需狀況

(A) 國際觀光

根據交通部觀光局之統計資料，外國人來台之比率已由 98 年度之 4,395 仟人成長至 108 年度之 11,067 仟人。近期台灣政府為賺取外匯收入致力於發展國際觀光業，配合四季及當地習俗提供旅客適宜之遊玩方案。除此之外政府為營造友善環境並方便旅客於國內休閒度假，提供自飯店、機場及之車站至知名觀光景之導覽巴士-「台灣觀巴」除連結各景點外並配有專人服務及導覽解說之服務。觀光景點之政策主要係協助地方整建遊憩據點及行銷推廣，打造地方特色，根據交通部推動之「觀光年曆」期將台灣之觀光景點區分為國際級、全國級、縣市級及地方級 4 個等級。整合目前交通部觀光局辦理的四大活動分別為臺灣燈會、臺灣美食展、臺灣自行車節、臺灣好湯-溫泉美食嘉年華及中央各部會辦理之國際活動外，並找出全臺各縣市政府辦理具國際級行銷潛力之活動，共同攜手打造「臺灣觀光年曆」此品牌行銷國際，對於推動經濟發展、保存文化傳統與藝術、彰顯地方特色，具有實際效益，更能拓展各項活動之國際知名度。在政府資源的挹注之下「Tourism 2020-台灣永續觀光發展策略」預估 2020 年來台人次將達 1,179 萬人。

(B)不動產投資與開發

以住宅市場的供需走勢而言，在供給端部分，103 年~106 年 9 月止住宅類核發建築物建造執照宅數分別為 124,127 宅、106,752 宅、74,490 及 64,111 宅，103 年至 104 年減少比率約 14.00%，104 年至 105 年減少比率約 30.22%，2016 年 1~9 月 64,245 宅成長幅度相較於去年同期之 59,749 宅，則微幅擴增至 7.52%，以 103 年度至 105 年度建築執造核發之下降情形下顯示未來房地產景氣趨勢依然低落。106 年房市主流產品仍以中小坪數為主，在市場減量供給及價格連續三年下修的趨勢下，很多地區價格已經來到自住客源購買的甜蜜點，新成屋待售餘屋快速銷售，區域供需回歸平衡。今年開始的新增供給，考量到土地成本墊高及兩稅合一稅賦增加的情況下，新建案終端售價勢必調高，將會與中古屋價差擴大，使客戶需求往中古屋傾斜，中古屋成交量占比將會增高。根據 106 第三季國泰房地產指數顯示台中房地產指數，相較 105 年度第三季價格趨於穩定且銷售數量增加，而相較於 106 年度第二季價格下跌銷售量趨穩，且成交價中幅下跌成交量維持穩定推案量維持穩定的價量趨勢下顯示台中房市依然趨於盤整階段，購屋者依然趨於保守觀望階段無明顯回溫趨勢。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，並以卓越的設計及品質為藍海策略。

(4)競爭利基

A. 國際觀光

(A)本公司國際事業之營運主要係深坑假日飯店及中科大飯店。深坑假日飯店雖處新北市郊區惟其鄰近辛亥快速道路，故其至台北信義商圈僅需十五分鐘，不僅可提供一般遊客入住也非常適合國際展覽及商務之旅客入住。中科大飯店位於崇德路該區域除了是餐飲業的一級戰區外，也鄰近台中熱門景點如大坑風景區、逢甲夜市、勤美誠品綠園道等，至科學園區也僅需約 25 分鐘之時間，故除可接待一般遊客也非常適合辦公商務人士入住。中科大飯店位落於台灣之中部，適合西部旅遊的客戶作為旅途之中繼站。除上述所述外深坑假日飯店、中科大飯店及后豐商務會館街位於六都之中，其大眾交通發展已趨於成熟，且至高鐵之接駁便利性高，移動至下個旅遊城市也相對方便。除位置的優勢外本公司所持有之中科飯店具有多年的旅館經營經驗，本公司以優質的環境及設備，並搭配地方特色提供顧客所需之旅遊資訊，建立貼心完善之服務經營品牌形象。

B. 不動產投資與開發

(A)優越的土地開發能力

由於本公司經營團隊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)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

A. 國際觀光

(A)有利因素

a. 受歐美影響國人開始注重休閒旅遊

近幾年來台灣發展趨勢開始注重勞工生活品質，國人也受歐美生活型態影響開始注重工作與休閒生活間之平衡，且在國民所得提高之趨勢之下，對觀光旅遊業需求及未來發展提供了有力之保證。

b. 國民所得成長

人民所得水準的提升確保國人衣食無虞之外，更開始注重精神生活之富足，而在繁忙工作之餘休閒旅遊變為國人紓解壓力之管道之一，而該紓壓模式為觀光業者發展趨勢為有利之利基。

c. 政府政策之發展

政府近幾年來為了賺取外匯收入而致力於國際觀光業之發展，如整合地方之文化資源建立地方觀光資源，並整合大眾運輸工具提高旅遊之便利性 108 年度來台旅客上升至 11,066 千人，顯示政府之政策發揮成效外也為觀光業挹注人潮。

(B)不利因素

a. 觀光業者淡旺季明顯

旅客在規劃旅遊時所考慮要點為假期長短及氣候之狀況，故飯店業者之住宿率根據上述之因子有顯著的高低之分。

因應對策

(a)針對離峰時期制定促銷方案，以刺激需求

(b)與政府政策配合推出套票銷售模式增加買氣

b. 國內外旅費差異微小

隨者社會變遷、國內人工成本變高及廉價航空的普及，國外旅遊之費用與國內旅遊之費用差異趨微，國人趨向國外旅遊人數漸多。

因應對策

(a)制定合理之住房定價，以吸引旅客進住。

(b)結合觀光地點之在地文化及飲食，推廣套裝行程，提供遊客多元選擇。

B. 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。	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。	1. 積極開發台中十期重劃區。 2. 慎選推案地點，避免供給過量區域之推案。 3. 降低土地庫存、減少餘屋風險。
經濟	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。

2. 主要產品用途及產製過程

本公司目前主係從事不動產開發業務及國際觀光業務，所屬國際觀光業務之產品為客房收入、餐飲收入級飯店之場地租金收入。所屬不動產開發業務主要係建案之銷售，其流程分別為購地分析、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，均無產製過程。

3. 主要原料之供應狀況：

(1) 營建工程發包

本公司之營建工程均係外包，為有效控制工程品質及工程進度，均透過監工制度要求施工品質，本公司因 106 年度及 108 年度僅推動「八大景」及「景泰然」建案，因此皆委由容拓營造負責該工程，惟本公司及其子公司成立已久，且與中部各營造廠間保持良好關係，故其營造廠商之來源應屬穩定且不虞匱乏。

(2) 飯店經營所需用到之品項

本公司之子公司於飯店經營所需之品項主要為銷售予客戶之食材、飲料、周邊商品以及房間所需之備品，相關商品金額大都不具重大性，且其對於主要原物料均採分散採購之政策，以確保貨源之穩定性及自主性，因此供貨狀況良好，尚無因原料短缺而有經營中斷之虞。

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。

(1) 主要產品別銷貨毛利及毛利率

單位：新台幣仟元

項目 \ 年度	107 年度		108 年度	
	銷售毛利	毛利率(%)	銷售毛利	毛利率(%)
租賃	59,432	95%	78,214	98%
客房	106,414	69%	108,783	66%
餐飲	17,524	26%	5,672	8%
營建	158,046	20%	-	-%
其他	985	44%	208	67%
合計	342,401		165,131	

本公司營收來源分別為租賃收入、客房收入、餐飲收入、營建收入及其他項目，以下依產品別說明其 107 及 108 年度之營業收入、營業成本及營業毛利之變化情形。

A. 租賃收入

在租賃成本及租賃毛利方面，107 及 108 年度之租賃毛利分別為 59,432 仟元及 78,214 仟元，毛利率分別為 95%及 98%。108 年度之毛利率與 107 年度相較偏高，主要係 108 年度之租賃收入來源增加深坑假日飯店不動產租賃收入，故使整體毛利率增加所致。綜上，本公司之租賃毛利之變動情形尚屬合理。

B. 客房收入

客房收入來源主要係包括中科大飯店及海灣藝術酒店等。在客房毛利方面，107 及 108 年度之客房毛利分別為 106,414 仟元及 108,783 仟元，毛利率分別為 69%及 66%。108 年度因合併海灣藝術酒店為提升住房率而有裝潢及

修繕工程，因而毛利較前一年度毛利率下降。綜上，本公司客房毛利之變動情形尚屬合理。

C. 餐飲收入

本公司 107 及 108 年度毛利分別為 17,524 仟元及 5,672 仟元。毛利率分別為 26%及 8%。108 年度因合併海灣藝術酒店為提升餐飲翻桌率而有裝潢及修繕工程，因而毛利較前一年度毛利率下降。綜上，本公司餐飲毛利之變動情形尚屬合理。

D. 營建收入

本公司 107 年度之營建收入毛利為 158,046 仟元，而 108 年度並無營建情形。故，兩年度之毛利無從比較。

E. 其他收入

在其他成本及其他毛利方面，107 及 108 年度之其他毛利分別為 985 仟元及 208 仟元，毛利率分別為 44%及 67%。毛利率減少，主係飯店周邊服務收入之成本大多為固定成本，其成本並不會隨著收入之變動而增加所致。綜上，本公司之合併其他毛利之變動尚屬合理。

(2) 毛利率較前一年度變動達 20%者，應分析造成價量變化之關鍵因素及對毛利之影響：

惟本公司係從事不動產投資開發、房屋住宅興建、租售及與國際觀光等業務，因其產業特性所推出之建案、租賃標的及飯店服務提供受到季節、地點、建物種類、面積及購地成本等綜合因素影響，難以在同一基礎下比較，故不適用價量差異分析。

(3) 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。

(4)發展遠景之有利、不利因素與因應對策有利因素

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. 遺贈稅調降為10%外國資金回流。 7. 政府持續釋放出低率房屋貸款。 8. 推動不動產實價登錄系統	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. 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。

5.主要產品用途及產製過程

本公司主係從事不動產開發業務，其用途為供居住使用。產製過程為購地分析、設計開發、申請建築執照、委請營造廠興建、工程竣工、申請使用執照、交屋，流程相當長，以大樓為例約莫需要2~3年。

6.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。

7. 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	107 年度				108 年度			
	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	當代織品傢飾有限公司	6,848	22.46	無	賀利成實業有限公司	1,829	3.05	無
2	羿森照明有限公司	1,701	5.58	無	開元食品工業股份有限公司	1,531	2.56	無
3	銘裕木器股份有限公司	1,138	3.73	無	有勝企業股份有限公司	1,390	2.32	無
4	開元食品工業股份有限公司	893	2.93	無	利潔實業股份有限公司	1,136	1.90	無
5	賀利成實業有限公司	782	2.56	無	吉麗蔬果有限公司	893	1.49	無
6	宏維玻璃有限公司	746	2.45	無	陸順國際開發有限公司	771	1.27	無
7	較叫看蔬果行	582	1.91	無	茂盛水果行	586	0.98	無
8	有勝企業股份有限公司	582	1.91	無	美食家食材通路股份有限公司	548	0.91	無
9	豈大工程行	530	1.74	無	立新蛋行	388	0.65	無
10	創景室內裝潢行	456	1.49	無	較叫看蔬果行	253	0.42	無
	其他	16,235	53.24	無	其他	50,583	84.45	無
	進貨淨額	30,493	100.00		進貨淨額	59,908	100.00	

(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	107 年度				108 年度			
	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	海灣建設股份有限公司	773,726	72.95		麥克善股份有限公司	71,429	22.74	無
2					台灣大福高科技設備股份有限公司	18,508	5.89	無
3					網路訂房-BOOKING.COM	6,350	2.02	無
4					台灣貴豪旅行社	5,355	1.71	無
5					東方旅行社	3,964	1.26	無
6					開發旅行社股份有限公司	3,257	1.04	無
7					網路訂房-AGODA	3,247	1.04	無
8					巨沛股份有限公司	3,022	0.96	無
9					SFAEngineeringCorp	2,856	0.91	無
10					長欣旅行社	2,645	0.84	無
	其他	286,961	27.05	無	其他	193,471	61.59	無
	銷貨淨額	1,060,687	100.00		銷貨淨額	314,104	100.00	

6. 最近二年度生產量值

單位：戶/新台幣仟元

生產 量值 主要 商品（或部門別）	年 度	107 年 度			108 年 度		
		產能	產量	產值	產能	產量	產值
不動產		-	-	-	-	-	-
合 計		-	-	-	-	-	-

註 1：產能係指公司經衡量必要停工、假日等因素後，利用現有生產設備，在正常運作下所能生產之數量。

註 2：各產品之生產具有可替代性者，得合併計算產能，並附註說明。

7. 最近二年度銷售量值

單位：戶/新台幣仟元

銷售 量值 主要商品 （或部門別）	年 度	107 年度				108 年度			
		內 銷		外 銷		內 銷		外 銷	
		量	值	量	值	量	值	量	值
不動產		-	773,726	-	-	-	-	-	-
其他(註)		-	286,961	-	-	-	314,104	-	-
合 計		-	1,060,687	-	-	-	314,104	-	-

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		107年度	108年度	109年04月30日
項目	員工數	3	3	2
	經理人	159	199	203
	一般職員	162	202	205
合計		33	38	35
平均年歲(歲)		1 年 4 個月	1 年 2 個月	1 年 2 個月
學歷分佈比	平均服務年資(年)	—	—	—
	博士	18%	18%	18%
	碩士	82%	82%	82%
	大學及專科	—	—	—
	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。
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：無。

(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) (1. 取得成本達實收資本額百分之二十或新臺幣三億元以上之不動產、廠房及設備名稱、數量、取得日期、取得成本、重估增值及未折減餘額，並揭露其使用及保險情形、設定擔保及權利受限制之其他情事：

108 年 12 月 31 日；單位：新台幣仟元

不動產、廠房及設備名稱	單位	數量	取得日期	原始成本	重估增值	未折減餘額	利用狀況	保險情形	設定擔保及權利受限制之其他情事
土地	坪	696.05	101.10.06	1,016,276	1,082,024	2,980,300	深坑假日飯店之土地及建物	已投保商業火險總保險額度	擔保借款於安泰銀行，設定金額為
房屋及建築	坪	7,087.69	101.10.06	513,166	188,534	676,247	租賃予子公司經營	1,000,000 仟元。	1,190,000 仟元。

註：本公司自 103 年度開始，將投資性不動產之後續衡量由成本模式改為採公允價值模式，故追溯調整 102 年度增加保留盈餘 825,896 仟元。

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

(二)租賃資產

1. 融資租賃(取得成本達實收資本額百分之二十或新台幣三億元以上)：無。
2. 營業租賃(每年租金達五百萬元以上之營業租賃資產，列明其名稱、數量、租期、年租金、出租人名稱及目前之使用情形)：每年租金各單項金額未達新台幣伍佰萬元以上。

(三)各生產工廠現況及最近二年度設備產能利用率：不適用。

三、轉投資事業：

108 年 12 月 31 日；單位：新台幣仟元；仟股；%

	被投資公司名稱	主要營業	投資 成本	帳面價值	投資股份		股權 淨值	市價	會計處理 方法	最近一年度(108 年度)投資報酬		持有 公司 股份 數額
					股數	持股比例				投資 損益	分配 股利	
本公司	中科大飯店(股)公司	經營飯店業	42,065	44,868	1,320	55.00	52,178	註1	權益法	5,620	4,434	—
本公司	新中科事業(股)公司	經營停車場 租賃	1,935	2,695	66	55.00	4,887	註1	權益法	342	838	—
本公司	舞波比餐飲有限公司	經營餐飲業	1,000	1,703	100	100.00	1,703	註1	權益法	574	—	—
本公司	希爾頓(股)公司	經營飯店業	34,000	(15,222)	3,400	100.00	(15,222)	註1	權益法	(33,842)	—	—
本公司	海灣樂世界(股)公司	經營遊樂區	5,000	(259)	500	100.00	(259)	註1	權益法	(4,786)	—	—
中科大飯店(股)公司	后豐商務會館(股)公司	經營飯店業	4,310	10,127	431	86.21	11,748	註1	權益法	3,803	2,635	—
中科大飯店(股)公司	新幹線花園酒店(股)公司	經營飯店業	8,050	600	805	27.38	2,190	註1	權益法	(3,735)	—	—
新中科事業(股)公司	后豐商務會館(股)公司	經營飯店業	690	1,621	69	13.79	11,748	註1	權益法	609	422	—
新中科事業(股)公司	新幹線花園酒店(股)公司	經營飯店業	2,450	429	245	8.33	2,190	註1	權益法	(1,137)	—	—

註1：非上市櫃公司，故無市價。

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
海灣-借款合同	安泰銀行	108.08.14~110.08.14	授信額度新台幣 1,190,000 仟元	註
海灣-借款合同	日盛銀行	108.03.12~108.07.12	授信額度新台幣 20,000 仟元	無
海灣-借款合同	國際票券	108.04.17~108.07.16	授信額度新台幣 100,000 仟元	無
海灣-租賃合約	深坑假日飯店(股) 公司	105.11.1~108.10.31	出租深坑假日飯店	無
海灣-租賃合約	文林建設	108.1.1~108.12.31	承租辦公室	無
中科大飯店-租賃合約	台灣糖業(股)公司	104.11.1~110.10.31	承租北屯區旅館	無
海灣藝術酒店-租賃合約	希爾頓(股)公司	108.7.15~117.7.14	承租通豪大飯店	無

註：安泰銀行之借款合同規定本公司於借款期間，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%。若違返上述財務比率規定之任一項，將於銀行通知後五個營業日內，依當時額度徵提 10%銀行之定期存款存單設定最高限額質權予銀行，且依當時額度之 0.25%加收結構融資規劃服務費。另本公司須提供深坑假日飯店公司兩個月為一期之營業人銷售額與稅額申報書(401 表)供銀行，並以每四個月檢核合併公司營業收入一次，須維持每月平均營業收入不得低於壹仟萬元整，若未符合，則逐次授信利率加碼年利率 0.25%計息，待符合後，始得申請還原以原利率承作。

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 109年03月31日
		104年	105年	106年	107年	108年	
流動資產		1,449,303	1,184,540	994,764	717,430	357,153	376,733
不動產、廠房及設備		11,225	9,467	8,503	24,640	119,173	145,404
使用權資產		-	-	-	-	49,392	47,948
投資性不動產		2,800,000	2,800,000	2,800,000	2,800,000	2,800,000	2,800,000
無形資產		104	-	-	-	-	-
其他資產		46,169	25,743	40,627	89,509	87,114	67,319
資產總額		4,306,801	4,019,750	3,843,894	3,631,579	3,412,832	3,437,404
流動負債	分配前	1,698,274	1,241,491	1,063,419	447,696	249,500	392,965
	分配後	1,698,274	1,241,491	1,063,419	472,794	249,500	392,965
非流動負債		1,196,013	1,226,438	1,116,157	1,060,192	1,113,675	1,016,592
負債總額	分配前	2,894,287	2,467,929	2,179,576	1,507,888	1,363,175	1,409,557
	分配後	2,894,287	2,467,929	2,179,576	1,532,986	1,363,175	1,409,557
歸屬於母公司業主之權益		1,412,514	1,551,821	1,664,318	2,123,691	2,049,657	2,027,847
股本		217,085	280,931	314,458	501,958	501,958	501,958
資本公積		43,722	138,176	275,981	403,523	403,523	403,523
保留盈餘	分配前	1,151,707	1,132,714	1,073,879	1,189,710	1,115,676	1,093,866
	分配後	1,151,707	1,132,714	1,073,879	1,164,612	1,115,676	1,093,866
其他權益		-	-	-	28,500	28,500	28,500
庫藏股票		-	-	-	-	-	-
非控制權益		-	-	-	-	-	-
權益總額	分配前	1,412,514	1,551,821	1,664,318	2,123,691	2,049,657	2,027,847
	分配後	1,412,514	1,551,821	1,664,318	2,098,593	2,049,657	2,027,847

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 109年03月31日
		104年	105年	106年	107年	108年	
流動資產		1,452,616	1,197,542	1,071,633	755,147	410,928	424,622
不動產、廠房及設備		11,225	2,809,348	2,829,770	65,509	163,536	192,827
使用權資產		-	-	-	-	319,761	305,623
投資性不動產		2,800,000	-	-	2,800,000	2,800,000	2,800,000
無形資產		104	9,837	16,587	17,068	18,164	18,071
其他資產		45,002	48,052	30,544	54,028	50,019	31,412
資產總額		4,308,947	4,064,779	3,948,534	3,691,752	3,762,408	3,772,555
流動負債	分配前	1,700,420	1,299,866	1,171,699	487,757	359,933	381,910
	分配後	1,700,420	1,299,866	1,171,699	512,855	359,933	381,910
非流動負債		1,196,013	1,226,680	1,116,512	1,055,197	1,327,146	1,337,904
負債總額	分配前	2,896,433	2,526,546	2,288,211	1,542,954	1,687,079	1,719,814
	分配後	2,896,433	2,526,546	2,288,211	1,568,052	1,687,079	1,719,814
歸屬於母公司業主之權益		1,412,514	1,551,821	1,664,318	2,123,691	2,049,657	2,027,847
股本		217,085	280,931	314,458	501,958	501,958	501,958
資本公積		43,722	138,176	275,981	403,523	403,523	403,523
保留盈餘	分配前	1,151,707	1,132,714	1,073,879	1,189,710	1,115,676	1,093,866
	分配後	1,151,707	1,132,714	1,073,879	1,164,612	1,115,676	1,093,866
其他權益		-	-	-	28,500	28,500	28,500
庫藏股票		-	-	-	-	-	-
非控制權益		1,412,514	(13,588)	(3,995)	25,107	25,672	24,894
權益總額	分配前	1,412,514	1,538,233	1,660,323	2,148,798	2,075,329	2,052,741
	分配後	1,412,514	1,538,233	1,660,323	2,123,700	2,075,329	2,052,741

註1：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(註2)					當年度截至 109年03月31日
	104年	105年	106年	107年	108年	
營 業 收 入	52,828	169,167	124,285	844,231	71,715	17,937
營 業 毛 利	52,151	97,020	77,864	227,959	57,456	17,889
營 業 損 益	(2,275)	46,554	45,817	167,950	14,894	4,422
營業外收入及支出	322,427	(65,547)	(104,955)	(49,104)	(66,367)	(26,232)
稅 前 淨 利	320,152	(18,993)	(58,835)	118,846	(51,473)	(21,810)
繼續營業單位本期 淨 利	307,250	(18,993)	(58,835)	115,831	(48,936)	(21,810)
停 業 單 位 損 失	—	—	—	—	—	—
本 期 淨 利 (損)	307,250	(18,993)	(58,835)	115,831	(48,936)	(21,810)
本期其他綜合損益 (稅 後 淨 額)	—	—	—	28,500	—	—
本期綜合損益總額	307,250	(18,993)	(58,835)	144,331	(48,936)	(21,810)
淨利歸屬於母公司 業 主	307,250	(18,993)	(58,835)	115,831	(48,936)	(21,810)
淨利歸屬於非控制 權 益	—	—	—	—	—	—
綜合損益總額歸屬 於 母 公 司 業 主	307,250	(18,993)	(58,835)	144,331	(48,936)	(21,810)
綜合損益總額歸屬 於 非 控 制 權 益	—	—	—	—	—	—
每 股 盈 餘 (元)	14.15	(0.83)	(1.95)	3.12	(0.97)	(0.43)

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 2)					當年度截至 109 年 03 月 31 日
	104 年	105 年	106 年	107 年	108 年	
營 業 收 入	133,893	286,590	357,017	10,060,687	314,104	66,957
營 業 毛 利	86,548	124,054	185,782	342,401	165,131	33,872
營 業 損 益	7,498	8,766	1,180	153,001	(980)	(14,931)
營業外收入及支出	320,095	(40,020)	(72,924)	(36,716)	(41,543)	(7,376)
稅 前 淨 利	327,593	(31,254)	(71,744)	116,285	(42,523)	(22,307)
繼續營業單位本期 淨 利	313,701	(31,289)	(76,759)	110,050	(44,058)	(22,588)
停 業 單 位 損 失	—	—	—	—	—	—
本 期 淨 利 (損)	313,701	(31,289)	(76,759)	110,050	(44,058)	(22,588)
本期其他綜合損益 (稅 後 淨 額)	—	—	—	28,500	—	—
本期綜合損益總額	313,701	(31,289)	(76,759)	138,550	(44,058)	(22,588)
淨利歸屬於母公司 業 主	307,250	(18,993)	(58,835)	115,831	(48,936)	(21,810)
淨利歸屬於非控制 權 益	6,451	(12,296)	(17,924)	(5,781)	4,878	(778)
綜合損益總額歸屬 於 母 公 司 業 主	307,250	(18,993)	(58,835)	144,331	(48,936)	(21,810)
綜合損益總額歸屬 於 非 控 制 權 益	6,451	(12,296)	(17,924)	(5,781)	4,878	(778)
每 股 盈 餘 (元)	14.15	(0.83)	(1.95)	3.12	(0.97)	(0.43)

註 2：以上各年度財務資料均經會計師查核簽證。

(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
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
105 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
106 年	安侯建業會計師事務所	張字信、郭士華	無保留意見
107 年	安侯建業會計師事務所	張字信、陳政學	無保留意見
108 年	安侯建業會計師事務所	陳政學、吳俊源	無保留意見

二、最近五年度財務分析

(1) 財務分析(合併)

年 度 (註 1) 分析項目 (註 2)		最 近 五 年 度 財 務 分 析					當年度截至 109 年 03 月 31 日
		104 年	105 年	106 年	107 年	108 年	
財務結構 (%)	負債占資產比率	67.22%	62.16%	57.95%	41.79%	44.84%	45.59%
	長期資金占不動產、廠房及設備比率	23238.55%	98.42%	98.13%	4890.92%	704.01%	680.24%
償債能力 %	流動比率	85.43%	92.13%	91.46%	154.82%	114.17%	111.18%
	速動比率	25.11%	18.36%	11.36%	84.81%	25.28%	27.50%
	利息保障倍數	7.17	0.28	0.08	3.66	0.55	(1.98)
經營能力	應收款項週轉率 (次)	71.14	180.30	52.90	6.98	2.06	4.14
	平均收現日數	5.13	2.02	6.90	52.30	176.94	88.27
	存貨週轉率 (次)	0.05	0.17	0.18	1.15	0.47	0.11
	應付款項週轉率 (次)	0.13	0.91	1.38	9.19	5.29	1.11
	平均銷貨日數	7602.77	2207.16	1997.86	317.73	779.58	3455.20
	不動產、廠房及設備週轉率 (次)	4.93	0.20	0.13	0.73	1.14	0.14
	總資產週轉率 (次)	0.03	0.07	0.09	0.29	0.08	0.02
獲利能力	資產報酬率 (%)	8.97%	0.11%	(0.55%)	3.80%	(0.22%)	(0.44%)
	權益報酬率 (%)	24.64%	(2.12%)	(4.80%)	5.78%	(2.09%)	(1.09%)
	稅前純益占實收資本比率 (%)	150.91%	(11.13%)	(22.82%)	23.17%	(8.47%)	(4.44%)
	純益率 (%)	234.29%	(10.92%)	(21.50%)	10.38%	(14.03%)	(33.74%)
	每股盈餘 (元)	14.15	(0.83)	(1.95)	3.12	(0.97)	(0.43)
現金流量	現金流量比率 (%) (註 1)	-	16.68%	5.81%	65.67%	78.81%	0.23%
	現金流量允當比率 (%) (註 1)	-	-	-	-	112.36%	446.34%
	現金再投資比率 (%) (註 1)	-	-	2.46%	9.69%	8.92%	0.03%
槓桿度	營運槓桿度	11.54	14.15	157.44	2.24	(168.50)	(2.27)
	財務槓桿度	(0.16)	(0.25)	(0.02)	1.40	0.02	0.67

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。

註2：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 = $365 / \text{應收款項週轉率}$ 。

(3) 存貨週轉率 = $\text{銷貨成本} / \text{平均存貨額}$ 。

(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 = $\text{銷貨成本} / \text{各期平均應付款項(包括應付帳款與因營業而產生之應付票據)餘額}$ 。

(5) 平均銷貨日數 = $365 / \text{存貨週轉率}$ 。

(6) 不動產、廠房及設備週轉率 = $\text{銷貨淨額} / \text{平均不動產、廠房及設備淨額}$ 。

(7) 總資產週轉率 = $\text{銷貨淨額} / \text{平均資產總額}$ 。

4. 獲利能力

(1) 資產報酬率 = $[\text{稅後損益} + \text{利息費用} \times (1 - \text{稅率})] / \text{平均資產總額}$ 。

(2) 權益報酬率 = $\text{稅後損益} / \text{平均權益總額}$ 。

(3) 純益率 = $\text{稅後損益} / \text{銷貨淨額}$ 。

(4) 每股盈餘 = $(\text{歸屬於母公司業主之損益} - \text{特別股股利}) / \text{加權平均已發行股數}$ 。

5. 現金流量

(1) 現金流量比率 = $\text{營業活動淨現金流量} / \text{流動負債}$ 。

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

(3) 現金再投資比率 = $(\text{營業活動淨現金流量} - \text{現金股利}) / (\text{不動產、廠房及設備毛額} + \text{長期投資} + \text{其他非流動資產} + \text{營運資金})$ 。

6. 槓桿度：

(1) 營運槓桿度 = $(\text{營業收入淨額} - \text{變動營業成本及費用}) / \text{營業利益}$ 。

(2) 財務槓桿度 = $\text{營業利益} / (\text{營業利益} - \text{利息費用})$ 。

(2) 財務分析 - (個體)

年 度 (註 1) 分析項目 (註 2)		最 近 五 年 度 財 務 分 析					當年度截至 109 年 03 月 31 日
		104 年	105 年	106 年	107 年	108 年	
財務結構 (%)	負債占資產比率	67.20%	61.40%	56.70%	41.52%	39.94%	41.01%
	長期資金占不動產、廠房及設備比率	23238.55%	29346.77%	32699.93%	12921.60%	1876.62%	2093.78%
償債能力 %	流動比率	85.34%	95.41%	93.54%	160.25%	143.15%	95.87%
	速動比率	24.95%	18.32%	5.74%	85.17%	16.87%	15.44%
	利息保障倍數	7.09	0.56	0.11	3.71	(0.27)	(2.44)
經營能力	應收款項週轉率 (次)	571.11	124.34	42.83	5.86	0.50	0.95
	平均收現日數	0.64	2.94	8.52	62.24	724.92	383.70
	存貨週轉率 (次)	0.00	0.10	0.05	0.99	0.04	0.00
	應付款項週轉率 (次)	0.00	0.57	0.43	9.42	0.69	0.00
	平均銷貨日數	531673.18	3696.64	7364.54	369.95	8124.65	-
	不動產、廠房及設備週轉率 (次)	3.86	16.35	13.83	50.94	0.74	0.11
	總資產週轉率 (次)	3.86	0.04	0.03	0.23	0.02	0.01
獲利能力	資產報酬率 (%)	8.90%	0.41%	(0.10%)	4.04%	(0.47%)	(0.49%)
	權益報酬率 (%)	24.41%	(1.28%)	(3.66%)	6.12%	(2.35%)	(1.07%)
	稅前純益占實收資本比率 (%)	147.48%	(6.76%)	(18.81%)	23.68%	(10.25%)	(4.34%)
	純益率 (%)	581.60%	(11.23%)	(47.34%)	13.72%	(68.24%)	(121.59%)
	每股盈餘 (元)	14.15	(0.83)	(1.95)	3.12	(0.97)	(0.43)
現金流量	現金流量比率 (%) (註 1)	-	-	10.77%	71.79%	111.93%	0.22%
	現金流量允當比率 (%) (註 1)	-	-	-	-	176.62%	825.52%
	現金再投資比率 (%) (註 1)	-	-	4.12%	9.99%	8.88%	0.03%
槓桿度	營運槓桿度	(2.41)	2.08	1.70	1.36	3.86	4.05
	財務槓桿度	4.15	15.20	(2.26)	1.35	(0.58)	(2.32)

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。

註2：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)。

監察人審查報告書

海灣國際開發股份有限公司 監察人審查報告書

董事會造送本公司一〇八年度營業報告書、財務報表及虧損撥補案等，其中財務報表業經委託安侯建業聯合會計師事務所查核完竣，並出具查核報告。上述營業報告書、財務報表及虧損撥補案經本監察人等審查，認為尚無不合，爰依公司法第二一九條之規定報告如上，敬請 鑒察。

此致

海灣國際開發股份有限公司一〇九年股東常會

監察人：魏耀文



監察人：林邦蒼

監察人：劉靜宜



中 華 民 國 109 年 3 月 13 日

最近年度財務報告

聲 明 書

本公司民國一〇八年度(自一〇八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：民國一〇九年三月十三日



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 City 11049, Taiwan (R.O.C.)

Telephone 電話 + 886 (2) 8101 6666
Fax 傳真 + 886 (2) 8101 6667
Internet 網址 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：

查核意見

海灣國際開發股份有限公司及其子公司(海灣集團)民國一〇八年及一〇七年十二月三十一日之合併資產負債表，暨民國一〇八年及一〇七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，以及合併財務報告附註(包括重大會計政策彙總)，業經本會計師查核竣事。

依本會計師之意見，上開合併財務報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暨經金融監督管理委員會認可並發布生效之國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告編製，足以允當表達海灣集團民國一〇八年及一〇七年十二月三十一日之財務狀況，暨民國一〇八年及一〇七年一月一日至十二月三十一日之財務績效及現金流量。

查核意見之基礎

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

關鍵查核事項

關鍵查核事項係指依本會計師之專業判斷，對海灣集團民國一〇八年度合併財務報告之查核最為重要之事項。該等事項已於查核合併財務報告整體及形成查核意見之過程中予以因應，本會計師並不對該等事項單獨表示意見。本會計師判斷應溝通在查核報告上之關鍵查核事項如下：

一、收入認列

有關收入認列之會計政策請詳合併財務報告附註四(十六)收入認列；收入認列之說明，請詳附註六(二十八)收入。

關鍵查核事項之說明：

海灣集團主要營業收入為客房收入、餐飲收入及租賃收入，其營業收入係投資人及管理階層評估海灣集團財務或業務績效主要指標，而其客房收入認列之時點是否正確對財務報表影響實屬重大，故客房收入測試為本會計師進行財務報告查核時重要事項之一。

因應之查核程序：

本會計師對上述關鍵查核事項之主要查核程序包括測試收入認列之內部控制制度設計及執行有效性；比較分析及詢問收入變化情形及交易條件之合理性；選取財務報表結束日前後一段期間之銷售交易樣本，核對相關憑證，評估收入認列已紀錄於適當期間。

二、營建存貨之評價

有關營建存貨備抵跌價損失之評估會計政策請詳合併財務報告附註四(九)營建會計；存貨評價之會計估計及假設不確定性，請詳附註五(一)；營建存貨評價之說明，請詳附註六(七)營建用地。

關鍵查核事項之說明：

海灣集團持有待開發土地，此類存貨價格受房市波動影響甚鉅，而其續後衡量係透過各項內外部證據予以評估，因此將營建存貨評價列為本會計師查核重點項目。

因應之查核程序：

本會計師對上述關鍵查核事項之主要查核程序包括評估續後衡量會計政策之合理性；檢視臨近地區最近期銷售價格及最近期鑑價報告；並依據前述相關資訊評估其存貨是否已有跌價損失之情況。

三、投資性不動產評價

有關投資性不動產評價之會計政策請詳合併財務報告附註四(十一)投資性不動產；投資性不動產評價之會計估計及假設不確定性，請詳附註五(二)；投資性不動產評價之說明，請詳附註六(十四)投資性不動產。

關鍵查核事項之說明：

海灣集團持有按公允價值認列之投資性不動產，管理階層以外部不動產評估師之評估為依據，其鑑價之結果將直接影響投資性不動產帳列金額及評價損益之認列，故將投資性不動產評價列為本會計師查核重點項目。

因應之查核程序：

本會計師對上述關鍵查核事項之主要查核程序包括評估投資性不動產性質分類之正確性；檢視專家評價報告其估價方式之選定及其評價方法中的主要假設或無法觀察到之輸入值，如(1)租金收入、(2)每年費用支出、(3)折現率、(4)資本化率等之合理性，了解其評價方式及比率適當性。並確認估價師具備不動產資格且符合相關條件限制。

其他事項

海灣國際開發股份有限公司已編製民國一〇八年度及一〇七年度之個體財務報告，並經本會計師出具無保留意見之查核報告在案，備供參考。

管理階層與治理單位對合併財務報告之責任

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

於編製合併財務報告時，管理階層之責任包括評估海灣集團繼續經營之能力、相關事項之揭露，以及繼續經營會計基礎之採用，除非管理階層意圖清算海灣集團或停止營業，或除清算或停業外別無實際可行之其他方案。

海灣集團之治理單位(含監察人)負有監督財務報導流程之責任。

會計師查核合併財務報告之責任

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

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

- 1.辨認並評估合併財務報告導因於舞弊或錯誤之重大不實表達風險；對所評估之風險設計及執行適當之因應對策；並取得足夠及適切之查核證據以作為查核意見之基礎。因舞弊可能涉及共謀、偽造、故意遺漏、不實聲明或踰越內部控制，故未偵出導因於舞弊之重大不實表達之風險高於導因於錯誤者。
- 2.對與查核攸關之內部控制取得必要之瞭解，以設計當時情況下適當之查核程序，惟其目的非對海灣集團內部控制之有效性表示意見。
- 3.評估管理階層所採用會計政策之適當性，及其所作會計估計與相關揭露之合理性。
- 4.依據所取得之查核證據，對管理階層採用繼續經營會計基礎之適當性，以及使海灣集團繼續經營之能力可能產生重大疑慮之事件或情況是否存在重大不確定性，作出結論。本會計師若認為該等事件或情況存在重大不確定性，則須於查核報告中提醒合併財務報告使用者注意合併財務報告之相關揭露，或於該等揭露係屬不適當時修正查核意見。本會計師之結論係以截至查核報告日所取得之查核證據為基礎。惟未來事件或情況可能導致海灣國際開發股份有限公司及其子公司不再具有繼續經營之能力。
- 5.評估合併財務報告(包括相關附註)之整體表達、結構及內容，以及合併財務報表是否允當表達相關交易及事件。
- 6.對於集團內組成個體之財務資訊取得足夠及適切之查核證據，以對合併財務報告表示意見。本會計師負責集團查核案件之指導、監督及執行，並負責形成集團查核意見。



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

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

本會計師從與治理單位溝通之事項中，決定對海灣集團民國一〇八年度合併財務報告查核之關鍵查核事項。本會計師於查核報告中敘明該等事項，除非法令不允許公開揭露特定事項，或在極罕見情況下，本會計師決定不於查核報告中溝通特定事項，因可合理預期此溝通所產生之負面影響大於所增進之公眾利益。

安侯建業聯合會計師事務所

陳政學



會計師：

吳俊源



證券主管機關：金管證審字第1020002066號
核准簽證文號：金管證審字第1040007866號
民國一〇九年三月十三日



臺灣國際開發股份有限公司及子公司

合併資產負債表

民國一〇八年及一〇七年十二月三十一日

單位：新台幣千元

	108.12.31	107.12.31	108.12.31	107.12.31
	金額	%	金額	%
資產：				
流動資產：				
1100 現金及約當現金(附註六(一))	\$ 29,709	1	61,082	2
1110 透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	543	-	19,541	1
1120 透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產-流動	-	-	-	-
1151 應收票據淨額(附註六(四))	166	-	462	-
1170 應收帳款淨額(附註六(四))	11,218	-	8,032	-
1180 應收帳款-關係人(附註六(四)及七)	52	-	284,612	8
1206 其他應收款(附註六(五))	111	-	411	-
1210 其他應收款-關係人(附註六(五)及七)	3,114	-	3,000	-
1300 存貨(附註六(六))	1,085	-	489	-
1323 營建用地(附註六(七)及八)	310,459	9	310,459	8
1324 在建房地(附註六(八))	-	-	13,873	-
1410 預付款項	8,387	-	16,652	-
1470 其他流動資產	35,160	1	28,144	1
1476 其他金融資產-流動(附註六(十六)及八)	10,924	-	8,390	-
	410,928	11	755,147	20
非流動資產：				
1550 採用權益法之投資(附註六(九)及(十))	1,028	-	5,900	-
1600 不動產、廠房及設備(附註六(十二)及八)	163,536	4	65,509	2
1755 使用權資產(附註六(十三)及七)	319,761	9	-	-
1760 投資性不動產淨額(附註六(十四)及八)	2,800,000	74	2,800,000	76
1780 無形資產(附註六(十五))	18,164	1	17,068	1
1840 遞延所得稅資產(附註六(二十四))	2,775	-	-	-
1920 存出保證金(附註六(十六)及七)	11,037	-	12,519	-
1984 其他金融資產-非流動(附註六(十六)及八)	30,816	1	29,792	1
1995 其他非流動資產-其他	4,363	-	5,817	-
	3,351,480	89	2,936,605	80
資產總計	\$ 3,762,408	100	\$ 3,691,752	100
負債及權益：				
流動負債：				
短期借款(附註六(十七)及八)	\$ 35,000	1	90,000	2
應付短期票款(附註六(十八)及八)	99,959	3	99,894	3
合約負債-流動(附註七)	5,456	-	5,720	-
應付票據	1,179	-	2,451	-
應付票據-關係人(附註七)	-	-	411	-
應付帳款	25,978	1	26,195	1
應付帳款-關係人(附註七)	50	-	80	-
其他應付款	25,818	1	31,463	1
其他應付款項-關係人(附註七)	15,057	-	-	-
本期所得稅負債	2,872	-	966	-
租賃負債-流動(附註六(十九))	55,029	1	-	-
其他流動負債(附註六(二十))	422	-	25,036	1
一年或一營業週期內到期長期借款(附註六(二十一)及八)	93,113	3	205,541	5
	359,933	10	487,757	13
非流動負債：				
長期借款(附註六(二十一)及八)	952,295	25	1,020,000	28
存入保證金	443	-	385	-
股東往來(附註七)	74,702	2	1,940	-
遞延所得稅負債(附註六(二十四))	32,639	1	32,872	1
租賃負債-非流動(附註六(十九))	267,067	7	-	-
	1,327,146	35	1,055,197	29
負債總計	1,687,079	45	1,542,954	42
權益：				
歸屬於母公司業主之權益(附註六(二十五))：				
股本	501,958	13	501,958	13
資本公積	403,523	11	403,523	11
保留盈餘	1,115,676	29	1,189,710	32
重估增值	28,500	1	28,500	1
歸屬於母公司業主之權益合計	2,049,657	54	2,123,691	57
非控制權益	25,672	1	25,107	1
權益合計	2,075,329	55	2,148,798	58
負債及權益總計	\$ 3,762,408	100	\$ 3,691,752	100

(請詳閱後附合併財務報告附註)



經理人：劉至誠



董事長：劉至誠



會計主管：陳益彰

海灣國際開發股份有限公司及子公司

合併綜合損益表

民國一〇八年及一〇七年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

	108年度		107年度	
	金額	%	金額	%
營業收入(附註六(二十八)及七)：				
4100 銷貨收入	\$ 286	-	641	-
4310 租賃收入(附註六(二十二))	79,424	25	62,369	6
4411 客房收入	163,609	52	154,117	15
4412 餐飲收入	70,477	23	68,222	6
4511 營建收入	-	-	773,726	73
4800 其他營業收入	308	-	1,612	-
	<u>314,104</u>	<u>100</u>	<u>1,060,687</u>	<u>100</u>
營業成本：				
5110 銷貨成本(附註六(六)、(八)及七)	286	-	470	-
5310 租賃成本(附註六(二十二))	1,210	-	2,937	-
5411 客房成本	68,699	22	47,703	5
5412 餐飲成本	64,805	21	50,698	5
5510 營建成本	-	-	615,680	58
5800 其他營業成本	13,973	4	798	-
	<u>148,973</u>	<u>47</u>	<u>718,286</u>	<u>68</u>
營業毛利	<u>165,131</u>	<u>53</u>	<u>342,401</u>	<u>32</u>
營業費用(附註六(十五)、(二十二)、(二十三)、(二十九)及七)				
6100 推銷費用	4,564	1	4,948	-
6200 管理及總務費用	161,547	52	184,452	18
	<u>166,111</u>	<u>53</u>	<u>189,400</u>	<u>18</u>
營業淨(損)利	<u>(980)</u>	<u>-</u>	<u>153,001</u>	<u>14</u>
營業外收入及支出：				
7010 其他收入(附註六(三十))	4,874	2	651	-
7020 其他利益及損失(附註六(三十))	3,422	1	11,898	1
7050 財務成本(附註六(十九)及(三十))	(44,967)	(15)	(43,786)	(4)
7060 採用權益法認列之關聯企業及合資損益之份額	(4,872)	(2)	(5,479)	-
	<u>(41,543)</u>	<u>(14)</u>	<u>(36,716)</u>	<u>(3)</u>
稅前淨(損)利	<u>(42,523)</u>	<u>(14)</u>	<u>116,285</u>	<u>11</u>
7950 所得稅費用(附註六(二十四))	1,535	-	6,235	1
本期淨(損)利	<u>(44,058)</u>	<u>(14)</u>	<u>110,050</u>	<u>10</u>
其他綜合損益：				
8300 不重分類至損益之項目				
8312 不動產重估增值(附註六(二十五))	-	-	28,500	3
8300 本期其他綜合損益(稅後淨額)	-	-	28,500	3
8500 本期綜合損益總額	<u>\$ (44,058)</u>	<u>(14)</u>	<u>138,550</u>	<u>13</u>
本期淨(損)利歸屬於：				
8610 母公司業主	\$ (48,936)	(16)	115,831	11
8620 非控制權益	4,878	2	(5,781)	(1)
	<u>\$ (44,058)</u>	<u>(14)</u>	<u>110,050</u>	<u>10</u>
綜合損益總額歸屬於：				
8710 母公司業主	\$ (48,936)	(16)	144,331	14
8720 非控制權益	4,878	2	(5,781)	(1)
	<u>\$ (44,058)</u>	<u>(14)</u>	<u>138,550</u>	<u>13</u>
每股盈餘(附註六(二十七))				
9750 基本每股盈餘(單位：新台幣元)	\$ (0.97)		3.12	
9850 稀釋每股盈餘(單位：新台幣元)			\$ 3.11	

(請詳閱後附合併財務報告附註)

董事長：劉至誠



經理人：劉至誠



會計主管：陳益彰



臺灣國際開發股份有限公司及子公司

合併權益變動表

民國一〇八年及一〇七年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

歸屬於母公司業主之權益									
普通 股 本	資 本 公 積	法 定 盈 餘公積	保 留 盈 餘		合 計	不 動 產 重 估 增 值	非 控 制 權 益	權 益 總 額	
			特 別 盈 餘公積	未 分 配 盈 餘					
\$ 314,458	275,981	32,375	1,118,984	(77,480)	1,073,879	-	(3,995)	1,660,323	
-	-	-	-	115,831	115,831	-	(5,781)	110,050	
-	-	-	-	-	-	28,500	-	28,500	
-	-	-	-	115,831	115,831	28,500	(5,781)	138,550	
187,500	127,500	-	-	-	-	-	-	315,000	
-	42	-	-	-	-	-	-	42	
-	-	-	-	-	-	-	34,883	34,883	
\$ 501,958	403,523	32,375	1,118,984	38,351	1,189,710	28,500	25,107	2,148,798	
\$ 501,958	403,523	32,375	1,118,984	38,351	1,189,710	28,500	25,107	2,148,798	
-	-	-	-	(48,936)	(48,936)	-	4,878	(44,058)	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	(48,936)	(48,936)	-	4,878	(44,058)	
-	-	3,835	-	(3,835)	-	-	-	-	
-	-	-	-	(25,098)	(25,098)	-	-	(25,098)	
-	-	3,835	-	(28,933)	(25,098)	-	-	(25,098)	
-	-	-	-	-	-	-	(4,313)	(4,313)	
\$ 501,958	403,523	36,210	1,118,984	(39,518)	1,115,676	28,500	25,672	2,075,329	

董事長：劉至誠



經理人：劉至誠



會計主管：陳益彰



(請詳閱後附合併財務報告附註)

海灣國際開發股份有限公司及子公司

合併現金流量表

民國一〇八年及一〇七年一月一日起至十二月三十一日

單位:新台幣千元

營業活動之現金流量:

本期稅前(淨損)淨利

調整項目:

收益費損項目

折舊費用

攤銷費用

透過損益按公允價值衡量金融資產之淨損失

利息費用

利息收入

股利收入

存貨跌價損失

股份基礎給付酬勞成本

採用權益法認列之關聯企業及合資損失之份額

不動產、廠房及設備轉列費用數

處分採用權益法之投資利益

收益費損項目

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淨變動:

應收票據減少(增加)

應收帳款增加

應收帳款一關係人減少(增加)

其他應收款減少(增加)

其他應收款一關係人增加

存貨(增加)減少

預付款項減少(增加)

其他流動資產(增加)減少

其他金融資產增加

與營業活動相關之資產淨變動

與營業活動相關之負債淨變動:

應付票據(含關係人)減少

應付帳款(含關係人)減少

其他應付款(含關係人)(減少)增加

其他流動負債(減少)增加

與營業活動相關之負債淨變動

與營業活動相關之資產及負債淨變動數

調整項目合計

營運產生之現金流入

收取之利息

支付之利息

收取股利收入

支付之所得稅

營業活動之淨現金流入

投資活動之現金流量:

取得指定為透過損益按公允價值衡量之金融資產

處分指定為透過損益按公允價值衡量之金融資產

處分採用權益法之投資

採用權益法之被投資公司減資退回股款

取得不動產、廠房及設備

處分不動產、廠房及設備

存出保證金減少(增加)

取得無形資產

其他非流動資產減少(增加)

投資活動之淨現金流出

籌資活動之現金流量:

短期借款增加

短期借款減少

應付短期票券減少

股東往來增加(減少)

舉借長期借款

償還長期借款

存入保證金增加

其他應付款一關係人增加

租賃本金償還

發放現金股利

現金增資

非控制權益變動

籌資活動之淨現金流出

本期現金及約當現金減少數

期初現金及約當現金餘額

期末現金及約當現金餘額

	108年度	107年度
\$	(42,523)	116,285
	65,920	10,517
	260	147
	1,758	6,113
	44,967	43,786
	(190)	(100)
	(4,506)	-
	13,873	-
	-	42
	4,872	5,479
	-	76
	-	(18,767)
	126,954	47,293
	296	(166)
	(3,186)	(1,369)
	284,560	(284,560)
	300	(410)
	(114)	-
	(596)	600,219
	3,524	(7,148)
	(7,016)	7,335
	(3,558)	(18,990)
	274,210	294,911
	(1,683)	(24,562)
	(247)	(92,485)
	(5,276)	16,412
	(24,668)	12,156
	(31,874)	(88,479)
	242,336	206,432
	369,290	253,725
	326,767	370,010
	190	100
	(45,177)	(44,968)
	4,506	-
	(2,637)	(4,829)
	283,649	320,313
	(40,361)	(44,464)
	57,601	19,319
	-	(1,074)
	-	1,500
	(103,131)	(41,252)
	-	81
	1,482	(4,662)
	(878)	(628)
	1,454	(5,817)
	(83,833)	(76,997)
	35,000	429,830
	(90,000)	(599,860)
	65	(14,875)
	72,762	(416,899)
	26,500	139,241
	(206,633)	(100,000)
	58	13
	14,688	-
	(54,218)	-
	(25,098)	(8,225)
	-	315,000
	(4,313)	-
	(231,189)	(255,775)
	(31,373)	(12,459)
	61,082	73,541
\$	29,709	61,082

(請詳閱後附合併財務報告附註)

董事長: 劉至誠



經理人: 劉至誠



會計主管: 陳益彰



海灣國際開發股份有限公司及子公司
合併財務報告附註
民國一〇八年度及一〇七年度
(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一〇九年三月十三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)已採用金融監督管理委員會認可之新發布及修訂後準則及解釋之影響

合併公司自民國一〇八年起全面採用經金融監督管理委員會(以下簡稱金管會)認可並於民國一〇八年生效之國際財務報導準則編製合併財務報告。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16號「租賃」	2019年1月1日
國際財務報導解釋第23號「所得稅處理之不確定性」	2019年1月1日
國際財務報導準則第9號之修正「具有負補償之提前還款特性」	2019年1月1日
國際會計準則第19號之修正「計畫修正、縮減或清償」	2019年1月1日
國際會計準則第28號之修正「對關聯企業及合資之長期權益」	2019年1月1日
國際財務報導準則2015-2017週期之年度改善	2019年1月1日

除下列項目外，適用上述新認可之國際財務報導準則對合併財務報告未造成重大變動。造成重大變動者之性質及影響說明如下：

1. 國際財務報導準則第十六號「租賃」

國際財務報導準則第十六號「租賃」(以下簡稱國際財務報導準則第十六號)取代現行國際會計準則第十七號「租賃」(以下簡稱國際會計準則第十七號)、國際財務報導解釋第四號「決定一項安排是否包含租賃」(以下簡稱國際財務報導解釋第四號)、解釋公告第十五號「營業租賃：誘因」及解釋公告第二十七號「評估涉及租賃之法律形式之交易實質」。

海灣國際開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

合併公司採修正式追溯法過渡至國際財務報導準則第十六號，將初次適用之累積影響數調整民國一〇八年一月一日之保留盈餘，相關會計政策變動之性質及影響說明如下：

(1)租賃定義

合併公司先前係依據國際財務報導解釋第四號於合約開始日判斷一項協議是否屬或包含租賃。變更會計政策後則係以國際財務報導準則第十六號之租賃定義評估合約是否屬或包含租賃，會計政策詳附註四(十三)。

過渡至國際財務報導準則第十六號時，合併公司選擇採用權宜作法豁免評估初次適用日前之交易是否為租賃，亦即，將先前已辨識為租賃之合約直接適用國際財務報導準則第十六號之規定。先前已依據國際會計準則第十七號及國際財務報導解釋第四號辨識非屬租賃之合約則不再重新評估是否為租賃。因此，國際財務報導準則第十六號所規定之租賃定義僅適用於初次適用日及之後所簽訂或變更之合約。

(2)承租人

合併公司為承租人之交易，先前係依據租賃合約是否已移轉附屬於標的資產所有權之幾乎所有風險與報酬評估其分類。於國際財務報導準則第十六號下，則針對租賃合約於資產負債表上認列使用權資產及租賃負債。

合併公司選擇將承租辦公設備及公務車適用短期租賃之認列豁免。

A. 先前於國際會計準則第十七號下分類為營業租賃之合約

過渡時，租賃負債係以剩餘租賃給付現值衡量，並使用初次適用日合併公司增額借款利率折現。使用權資產則租賃負債之金額，並調整與該租賃有關之所有預付或應付之租賃給付金額。

此外，合併公司採用以下權宜作法過渡至國際財務報導準則第十六號：

- a. 針對具有類似特性之租賃組合採用單一折現率。
- b. 依其於初次適用日前刻依據國際會計準則第三十七號「負債準備、或有負債及或有資產」有關虧損性合約之評估結果，作為對使用權資產減損評估之替代方法。
- c. 針對租賃期間於初次適用日後12個月內結束之租賃，適用豁免而不認列使用權資產及租賃負債。
- d. 不將原始直接成本計入初次適用日之使用權資產衡量中。
- e. 於租賃合約包含租賃延長或終止選擇權下，決定租賃期間時，採用後見之明。

海灣國際開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(3)出租人

合併公司無須針對其為出租人之交易於過渡至國際財務報導準則第十六號時進行任何調整，而係自初次適用日起適用國際財務報導準則第十六號處理其出租交易。

(4)對財務報告之影響

過渡至國際財務報導準則第十六號時，合併公司於初次適用日認列使用權資產及租賃負債之金額均為376,314千元。租賃負債係以合併公司初次適用日之增額借款利率將租賃給付折現，所使用之利率其加權平均數為1.49%。

初次適用日之前一年度揭露之營業租賃承諾金額與初次適用日認列之租賃負債金額調節如下：

	108.1.1
107.12.31合併財務報告揭露之營業租賃承諾金額	\$ 210,730
認列豁免：	
短期租賃	(2,050)
低價值標的資產租賃	(472)
可合理確定將行使之租賃延長或終止之選擇權	<u>180,314</u>
	\$ 388,522
以108.1.1增額借款利率折現後之金額	\$ 376,314
107.12.31認列之融資租賃負債金額	<u>-</u>
於108.1.1認列之租賃負債金額	<u>\$ 376,314</u>

2.國際財務報導解釋第23號「所得稅處理之不確定性」

新解釋闡明於評估具不確定性之租稅處理對課稅所得(損失)、課稅基礎、未使用課稅損失、未使用投資抵減及稅率之影響時，應假設租稅主管機關將依法審查相關金額，並且於審查時已取得所有相關資訊。

若評估後認為租稅主管機關很有可能接受一項具不確定性之租稅處理，則應以與租稅申報時所使用之處理一致之方式決定課稅所得(損失)、課稅基礎、未使用課稅損失、未使用投資抵減及稅率；反之，若並非很有可能，則得以最有可能金額或期望值兩者較適用者，反映每一項具不確定性之租稅處理之影響。

過渡至新準則時，上述改變不致使合併公司民國一〇八年十二月三十一日之遞延所得稅負債及保留盈餘，及民國一〇八年一月一日至十二月三十一日之遞延所得稅費用產生影響。

(二)尚未採用金管會認可之國際財務報導準則之影響

依據金管會民國一〇八年七月二十九日金管證審字第1080323028號令，公開發行以上公司應自民國一〇九年起全面採用經金管會認可並於民國一〇九年生效之國際財務報導準則。相關新發布、修正及修訂之準則及解釋彙列如下：

海灣國際開發股份有限公司及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3號之修正「業務之定義」	2020年1月1日
國際財務報導準則第9號、國際會計準則第39號及國際財務報導準則第7號之修正「利率指標變革」	2020年1月1日
國際會計準則第1號及國際會計準則第8號之修正「重大之定義」	2020年1月1日

合併公司評估適用上述新認可之國際財務報導準則，將不致對合併財務報告造成重大變動。

(三)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）已發布及修訂但尚未經金管會認可之準則及解釋：

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17號「保險合約」	2021年1月1日
國際會計準則第1號之修正「將負債分類為流動或非流動」	2022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並發布生效之國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告（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

除下列資產負債之重要項目外，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)依公允價值衡量之透過其他綜合損益按公允價值衡量金融資產；
- (3)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
			108.12.31	107.12.31		
本公司	舞波比餐飲有限公司	餐飲業	100.00 %	100.00 %		
本公司	中科大飯店(股)公司	飯店業	55.00 %	55.00 %		
本公司	新中科事業(股)公司	停車場租賃	55.00 %	55.00 %		
本公司	希爾頓(股)公司	飯店業	100.00 %	100.00 %		
本公司	海灣樂世界(股)公司	休閒活動	100.00 %	100.00 %		(註1)
中科大飯店(股)公司	后豐商務會館(股)公司	飯店業	86.21 %	86.21 %		(註2)
新中科事業(股)公司	后豐商務會館(股)公司	飯店業	13.79 %	13.79 %		(註2)

海灣國際開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

註1：原東山再起育樂(股)公司於民國一〇八年三月六日更名為海灣樂世界(股)公司。

註2：中科大飯店及新中科對后豐商務會館(股)公司之投資係採用權益法評價。

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。於後續每一報導期間結束日(以下稱報導日)，外幣貨幣性項目依當日之匯率換算為功能性貨幣。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。

換算所產生之外幣兌換差異通常係認列於損益，惟以下情況係認列於其他綜合損益：

- (1)指定為透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具；
- (2)指定為國外營運機構淨投資避險之金融負債於避險有效範圍內；或
- (3)合格之現金流量避險於避險有效範圍內。

(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.預期於其正常營業週期中實現該資產，或意圖將其出售或消耗；
- 2.主要為交易目的而持有該資產；
- 3.預期於報導期間後十二個月內實現該資產；或
- 4.該資產為現金或約當現金，但於報導期間後至少十二個月將該資產交換或用以清償負債受到其他限制者除外。

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.預期將於正常營業週期中清償該負債；
- 2.主要為交易目的而持有該負債；
- 3.預期將於報導期間後十二個月內到期清償該負債；或
- 4.未具無條件將清償期限遞延至報導期間後至少十二個月之權利或負債。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。

海灣國際開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(七)金融工具

應收帳款及所發行之債務證券原始係於產生時認列。所有其他金融資產及金融負債原始係於合併公司成為金融工具合約條款之一方時認列。非透過損益按公允價值衡量之金融資產（除不包含重大財務組成部分之應收帳款外）或金融負債原始係按公允價值加計直接可歸屬於該取得或發行之交易成本衡量。不包含重大財務組成部分之應收帳款原始係按交易價格衡量。

1.金融資產

金融資產之購買或出售符合慣例交易者，合併公司對以相同方式分類之金融資產，其所有購買及出售一致地採交易日或交割日會計處理。

原始認列時金融資產分類為：按攤銷後成本衡量之金融資產、透過其他綜合損益按公允價值衡量之債務工具投資、透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資或透過損益按公允價值衡量之金融資產。合併公司僅於改變管理金融資產之經營模式時，始自下一個報導期間之首日起重分類所有受影響之金融資產。

(1)按攤銷後成本衡量之金融資產

金融資產同時符合下列條件，且未指定為透過損益按公允價值衡量時，係按攤銷後成本衡量：

- 係在以收取合約現金流量為目的之經營模式下持有該金融資產。
- 該金融資產之合約條款產生特定日期之現金流量，完全為支付本金及流通在外本金金額之利息。

該等資產後續以原始認列金額加減計採有效利息法計算之累積攤銷數，並調整任何備抵損失之攤銷後成本衡量。利息收入、外幣兌換損益及減損損失係認列於損益。除列時，將利益或損失列入損益。

(2)透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產

債務工具投資同時符合下列條件，且未指定為透過損益按公允價值衡量時，係透過其他綜合損益按公允價值衡量：

- 係在以收取合約現金流量及出售為目的之經營模式下持有該金融資產。
- 該金融資產之合約條款產生特定日期之現金流量，完全為支付本金及流通在外本金金額之利息。

合併公司於原始認列時，可作一不可撤銷之選擇，將非持有供交易之權益工具投資後續公允價值變動列報於其他綜合損益。前述選擇係按逐項工具基礎所作成。

屬債務工具投資者後續按公允價值衡量。按有效利息法計算之利息收入、外幣兌換損益及減損損失認列於損益，其餘淨利益或損失係認列為其他綜合損益。於除列時，累計之其他綜合損益金額重分類至損益。

海灣國際開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

屬權益工具投資者後續按公允價值衡量。股利收入（除非明顯代表部分投資成本之回收）係認列於損益。其餘淨利益或損失係認列為其他綜合損益且不重分類至損益。

權益投資之股利收入於合併公司有權利收取股利之日認列（通常係除息日）。

(3)透過損益按公允價值衡量之金融資產

非屬上述按攤銷後成本衡量或透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產，係透過損益按公允價值衡量，包括衍生性金融資產。合併公司於原始認列時，為消除或重大減少會計配比不當，得不可撤銷地將符合按攤銷後成本衡量或透過其他綜合損益按公允價值衡量條件之金融資產，指定為透過損益按公允價值衡量之金融資產。

該等資產後續按公允價值衡量，其淨利益或損失（包含任何股利及利息收入）係認列為損益。

(4)金融資產減損

合併公司針對按攤銷後成本衡量之金融資產（包括現金及約當現金、應收票據及應收帳款、其他應收款、存出保證金及其他金融資產等）之預期信用損失認列備抵損失。

下列金融資產係按十二個月預期信用損失金額衡量備抵損失，其餘係按存續期間預期信用損失金額衡量：

- 判定債務證券於報導日之信用風險低；及
- 其他債務證券及銀行存款之信用風險（即金融工具之預期存續期間發生違約之風險）自原始認列後未顯著增加。

應收帳款之備抵損失係按存續期間預期信用損失金額衡量。

於判定自原始認列後信用風險是否已顯著增加時，合併公司考量合理且可佐證之資訊（無需過度成本或投入即可取得），包括質性及量化資訊，及根據合併公司之歷史經驗、信用評估及前瞻性資訊所作之分析。

若合約款項逾期超過三十天，合併公司假設金融資產之信用風險已顯著增加。

若合約款項逾期超過九十天，或借款人不太可能履行其信用義務支付全額款項予合併公司時，合併公司視為該金融資產發生違約。

若金融工具之信用風險評等相當於全球所定義之「投資等級」（為標準普爾之投資等級BBB-、穆迪之投資等級Baa3或中華信評之投資等級twA，或高於該等級者），合併公司視為該債務證券之信用風險低。

存續期間預期信用損失係指金融工具預期存續期間所有可能違約事項產生之預期信用損失。

海灣國際開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

十二個月預期信用損失係指金融工具於報導日後十二個月內可能違約事項所產生之預期信用損失（或較短期間，若金融工具之預期存續期間短於十二個月時）。

衡量預期信用損失之最長期間為合併公司暴露於信用風險之最長合約期間。

預期信用損失為金融工具預期存續期間信用損失之機率加權估計值。信用損失係按所有現金短收之現值衡量，亦即合併公司依據合約可收取之現金流量與合併公司預期收取之現金流量之差額。預期信用損失係按金融資產之有效利率折現。

於每一報導日合併公司評估按攤銷後成本衡量金融資產是否有信用減損。對金融資產之估計未來現金流量具有不利影響之一項或多項事項已發生時，該金融資產已信用減損。金融資產已信用減損之證據包括有關下列事項之可觀察資料：

- 借款人或發行人之重大財務困難；
- 違約，諸如延滯或逾期超過九十天；
- 因與借款人之財務困難相關之經濟或合約理由，合併公司給予借款人原本不會考量之讓步；
- 借款人很有可能會聲請破產或進行其他財務重整；或
- 由於財務困難而使該金融資產之活絡市場消失。

按攤銷後成本衡量之金融資產之備抵損失係自資產之帳面金額中扣除。

當合併公司對回收金融資產整體或部分無法合理預期時，係直接減少其金融資產總帳面金額。對個人戶，合併公司之政策係依類似資產過去回收經驗，於金融資產逾期超過一年時沖銷總帳面金額。對公司戶，合併公司係以是否合理預期可回收之基礎個別分析沖銷之時點及金額。合併公司預期已沖銷金額將不會重大迴轉。然而，已沖銷之金融資產仍可強制執行，以符合合併公司回收逾期金額之程序。

(5)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之幾乎所有之風險及報酬已移轉予其他企業，或既未移轉亦未保留所有權之幾乎所有風險及報酬且未保留該金融資產之控制時，始將金融資產除列。

合併公司簽訂移轉金融資產之交易，若保留已移轉資產所有權之所有或幾乎所有風險及報酬，則仍持續認列於資產負債表。

海灣國際開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

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。

(2)權益交易

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。

(3)金融負債

金融負債係分類為攤銷後成本或透過損益按公允價值衡量。金融負債若屬持有供交易、衍生工具或於原始認列時指定，則分類為透過損益按公允價值衡量。透過損益按公允價值衡量之金融負債係以公允價值衡量，且相關淨利益及損失，包括任何利息費用，係認列於損益。

其他金融負債後續採有效利息法按攤銷後成本衡量。利息費用及兌換損益係認列於損益。除列時之任何利益或損失亦係認列於損益。

(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。當金融負債條款修改且修改後負債之現金流量有重大差異，則除列原金融負債，並以修改後條款為基礎按公允價值認列新金融負債。

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。

(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目前有法律上有可執行之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。

海灣國際開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(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於下列條件完全滿足時認列損益：

- (a)企業已將商品所有權之重大風險及報酬移轉予買方；
- (b)企業對於已經出售之商品既不持續參與管理，亦不維持有效控制；
- (c)收入金額能可靠衡量；
- (d)與交易有關之經濟效益很有可能流入企業；及
- (e)與交易相關之已發生或將發生之成本能可靠衡量。

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。

(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，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之日起至喪失重大影響之日止，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。當關聯企業發生非損益及其他綜合損益之權益變動且不影響合併公司對其之持股比例時，合併公司將歸屬於合併公司可享有關聯企業份額下之權益變動按持股比例認列為資本公積。

合併公司與關聯企業間之交易所產生之未實現利益及損失，僅在非關係人投資者對關聯企業之權益範圍內，認列於企業財務報表。

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。

海灣國際開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(十一)投資性不動產

投資性不動產係指持有供賺取租金或資產增值或二者兼具，而非供正常營業出售、用於生產、提供商品或勞務或作為行政管理目的之不動產。投資性不動產原始以成本衡量，後續以公允價值衡量，其任何變動數係認列為損益。

投資性不動產之處分利益或損失（以淨處分價款與該項目帳面金額間之差額計算）係認列於損益。若出售之投資性不動產先前係分類為不動產、廠房及設備，任何相關「其他權益-不動產重估增值」係轉列保留盈餘。

投資性不動產之租金收益係於租賃期間按直線法認列於營業收入之「租賃收入」。給與之租賃誘因係於租賃期間認列為租金收益之一部分。

(十二)不動產、廠房及設備

1.認列與衡量

不動產、廠房及設備項目係依成本（包括資本化之借款成本）減累計折舊及任何累計減損衡量。

不動產、廠房及設備之重大組成部分耐用年限不同時，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、廠房及設備之處分利益或損失係認列於損益。

2.後續成本

後續支出僅於其未來經濟效益很有可能流入合併公司時始予以資本化。

3.折 舊

折舊係依資產成本減除殘值計算，並採直線法於每一組成部分之估計耐用年限內認列於損益。

土地不予提列折舊。

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：4~10年
- (4)其他設備：3~10年

合併公司於每一報導日檢視折舊方法、耐用年限及殘值，並於必要時適當調整。

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」。

海灣國際開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(十三)租 賃

民國一〇八年一月一日開始適用

1.租賃之判斷

合併公司係於合約成立日評估合約是否係屬或包含租賃，若合約轉讓對已辨認資產之使用之控制權一段時間以換得對價，則合約係屬或包含租賃。為評估合約是否係屬租賃，合併公司針對以下項目評估：

- (1)該合約涉及使用一項已辨認資產，該已辨認資產係於合約中被明確指定或藉由可供使用之時被隱含指定，其實體可區分或可代表實質所有產能。若供應者具有可替換該資產之實質性權利，則該資產並非已辨認資產；且
- (2)於整個使用期間具有取得來自使用已辨認資產之幾乎所有經濟效益之權利；且
- (3)於符合下列情況之一時，在整個使用期間取得主導已辨認資產之使用之權利：
 - 客戶在整個使用期間具有主導已辨認資產之使用方式及使用目的之權利；或
 - 有關該資產之使用方式及使用目的之攸關決策係預先決定，且：
 - 客戶在整個使用期間具有操作該資產之權利，且供應者並無改變該等操作指示之權利；或
 - 客戶設計該資產之方式已預先決定其整個使用期間之使用方式及使用目的。

2.承租人

合併公司於租賃開始日認列使用權資產及租賃負債，使用權資產係以成本為原始衡量，該成本包含租賃負債之原始衡量金額，調整租賃開始日或之前支付之任何租賃給付，並加計所發生之原始直接成本及為拆卸、移除標的資產及復原其所在地點或標的資產之估計成本，同時減除收取之任何租賃誘因。

使用權資產後續於租賃開始日至使用權資產之耐用年限屆滿時或租賃期間屆滿時兩者之較早者以直線法提列折舊。此外，合併公司定期評估使用權資產是否發生減損並處理任何已發生之減損損失，並於租賃負債發生再衡量的情況下配合調整使用權資產。

租賃負債係以租賃開始日尚未支付之租賃給付之現值為原始衡量。若租賃隱含利率容易確定，則折現率為該利率，若並非容易確定，則使用合併公司之增額借款利率。一般而言，合併公司係採用其增額借款利率為折現率。

計入租賃負債衡量之租賃給付包括：

- (1)固定給付，包括實質固定給付；
- (2)取決於某項指數或費率之變動租賃給付，採用租賃開始日之指數或費率為原始衡量；
- (3)預期支付之殘值保證金額；及
- (4)於合理確定將行使購買選擇權或租賃終止選擇權時之行使價格或所須支付之罰款。

海灣國際開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

租賃負債後續係以有效利息法計提利息，並於發生以下情況時再衡量其金額：

- (1)用以決定租賃給付之指數或費率變動導致未來租賃給付有變動；
- (2)預期支付之殘值保證金額有變動；
- (3)標的資產購買選擇權之評估有變動；
- (4)對是否行使延長或終止選擇權之估計有所變動，而更改對租賃期間之評估；
- (5)租賃標的、範圍或其他條款之修改。

租賃負債因前述用以決定租賃給付之指數或費率變動、殘值保證金額有變動以及購買、延長或終止選擇權之評估變動而再衡量時，係相對應調整使用權資產之帳面金額，並於使用權資產之帳面金額減至零時，將剩餘之再衡量金額認列於損益中。

對於減少租賃範圍之租賃修改，則係減少使用權資產之帳面金額以反映租賃之部分或全面終止，並將其與租賃負債再衡量金額間之差額則認列於損益中。

合併公司將不符合投資性不動產定義之使用權資產及租賃負債分別以單行項目表達於資產負債表中。

若協議包含租賃及非租賃組成部分，合併公司係以相對單獨價格為基礎將合約中之對價分攤至個別租賃組成部份。惟，於承租土地及建物時，合併公司選擇不區分非租賃組成部分而將租賃組成部分及非租賃組成部分視為單一租賃組成部分處理。

針對辦公設備及公務車租賃之短期租賃及低價值標的資產租賃，合併公司選擇不認列使用權資產及租賃負債，而係將相關租賃給付依直線基礎於租賃期間內認列為費用。

3. 出租人

合併公司為出租人之交易，係於租賃成立日將租賃合約依其是否移轉附屬於標的資產所有權之幾乎所有風險與報酬分類，若是則分類為融資租賃，否則分類為營業租賃。於評估時，合併公司考量包括租賃期間是否涵蓋標的資產經濟年限之主要部分等相關特定指標。

若協議包含租賃及非租賃組成部分，合併公司使用國際財務報導準則第十五號之規定分攤合約中之對價。

民國一〇八年一月一日以前適用

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. 認列及衡量

收購子公司產生之商譽係以成本減累計減損予以衡量。

合併公司取得其他有限耐用年限之無形資產，係以成本減除累計攤銷與累計減損後之金額衡量。

2. 後續支出

後續支出僅於可增加相關特定資產之未來經濟效益時始予以資本化。所有其他支出於發生時認列於損益。

3. 攤銷

除商譽外，攤銷係依資產成本減除估計殘值計算，並自無形資產達可供使用狀態起，採直線法於其估計耐用年限內認列為損益。

當期及比較期間之估計耐用年限如下：

- (1) 專利權 5年
- (2) 電腦軟體 5年

合併公司於每一報導日檢視無形資產之攤銷方法、耐用年限及殘值，並於必要時適當調整。

(十五) 非金融資產減損

合併公司於每一報導日評估是否有跡象顯示非金融資產(除存貨、遞延所得稅資產及以公允價值衡量之投資性不動產外)之帳面金額可能有減損。若有任一跡象存在，則估計該資產之可回收金額。商譽係每年定期進行減損測試。

為減損測試之目的，係將現金流入大部分獨立於其他個別資產或資產群組之現金流入之一組資產作為最小可辨認資產群組。企業合併取得之商譽係分攤至預期可自合併綜效受益之各現金產生單位或現金產生單位群組。

可回收金額為個別資產或現金產生單位之公允價值減處分成本與其使用價值孰高者。於評估使用價值時，估計未來現金流量係以稅前折現率折算至現值，該折現率應反映現時市場對貨幣時間價值及對該資產或現金產生單位特定風險之評估。

個別資產或現金產生單位之可回收金額若低於帳面金額，則認列減損損失。

減損損失係立即認列於當期損益，且係先減少該現金產生單位受攤商譽之帳面金額，次就該單位內其他各資產帳面金額之比例減少各該資產帳面金額。

海灣國際開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

商譽以外之非金融資產則僅在不超過該資產若未於以前年度認列減損損失時所決定之帳面金額（減除折舊或攤銷）之範圍內迴轉。

(十六)收入之認列

1.客戶合約之收入

收入係按移轉商品或勞務而預期有權取得之對價衡量。合併公司係於對商品或勞務之控制移轉予客戶而滿足履約義務時認列收入。合併公司依主要收入項目說明如下：

(1)銷售商品

合併公司係於對產品之控制移轉時認列收入。該產品之控制移轉係指產品已交付給客戶，客戶能完全裁決產品之銷售通路及價格，且已無會影響客戶接受該產品之未履行義務。交付係發生於產品運送至特定地點，其陳舊過時及損失風險已移轉予客戶，及客戶已依據銷售合約接受產品，驗收條款已失效，或合併公司有客觀證據認為已滿足所有驗收條件時。

合併公司於交付商品時認列應收帳款，因合併公司在該時點具無條件收取對價之權利。

(2)提供勞務

合併公司提供企業客房及餐飲服務，該勞務隨企業履約時，客戶同時獲益，他人無須重新執行已完成工作，並於提供勞務之財務報導期間認列相關收入。

若情況改變，將修正對收入、成本及完成程度之估計，並於管理階層得知情況改變而作修正之期間將造成之增減變動反映於損益。

固定價格合約下，客戶依約定之時程支付固定金額之款項。已提供之勞務超過支付款時，認列合約資產；支付款超過已提供之勞務，則認列合約負債。

若合約依提供勞務之時數計價，係以合併公司有權開立發票之金額認列收入。合併公司每月向客戶請款，開立發票後可收取對價。

(3)土地開發及房地銷售

合併公司開發及銷售住宅不動產。合併公司係於對不動產之控制移轉時認列收入。因合約限制，該不動產對合併公司通常不具其他用途，然而，將不動產之法定所有權移轉予客戶後，合併公司始對迄今已完成履約之款項具有可執行之權利。因此，合併公司係於不動產之法定所有權移轉予客戶之時點認列收入。

收入係依合約協議之交易價格衡量。若係銷售成屋，大部分情況下，於不動產之法定所有權移轉時可收取對價，少數情況下，依合約協議可遞延支付帳款，但遞延期間不超過十二個月。因此，不調整交易價格以反映重大財務組成部分之影響。

海灣國際開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(4)財務組成部分

合併公司預期所有客戶合約移轉商品或勞務予客戶之時間與客戶為該商品或勞務付款之時間間隔皆不超過一年，因此，合併公司不調整交易價格之貨幣時間價值。

2.客戶合約之成本

(1)取得合約之增額成本

合併公司若預期可回收其取得客戶合約之增額成本，係將該等成本認列為資產。取得合約之增額成本係為取得客戶合約所發生且若未取得該合約則不會發生之成本。無論合約是否取得均會發生之取得合約成本係於發生時認列為費用，除非該等成本係無論合約是否已取得均明確可向客戶收取。

合併公司採用準則之實務權宜作法，若取得合約之增額成本認列為資產且該資產之攤銷期間為一年以內，係於該增額成本發生時將其認列為費用。

(2)履行合約之成本

履行客戶合約所發生之成本若非屬其他準則範圍內(國際會計準則第二號「存貨」、國際會計準則第十六號「不動產、廠房及設備」或國際會計準則第三十八號「無形資產」)，合併公司僅於該等成本與合約或可明確辨認之預期合約直接相關、會產生或強化未來將被用於滿足(或持續滿足)履約義務之資源，且預期可回收時，始將該等成本認列為資產。

一般及管理成本、用以履行合約但未反映於合約價格之浪費之原料、人工或其他資源成本、與已滿足(或已部分滿足)履約義務相關之成本，以及無法區分究係與未滿足履約義務或已滿足(或已部分滿足)履約義務相關之成本，係於發生時認列為費用。

(十七)員工福利

1.確定提撥計畫

確定提撥計畫之提撥義務係於員工提供服務期間內認列為費用。預付提撥數將導致退還現金或減少未來支付之範圍內，認列為一項資產。

2.短期員工福利

短期員工福利義務係於服務提供時認列為費用。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。

(十八)所得稅

所得稅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。

海灣國際開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

當期所得稅包括依據當年度課稅所得(損失)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或應收退稅款之調整。其金額係反映所得稅相關不確定性(若有)後，按報導日之法定稅率或實質性立法之稅率衡量預期將支付或收取款項之最佳估計值。

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、關聯企業及合資權益所產生之暫時性差異，合併公司可控制暫時性差異迴轉之時點且很有可能於可預見之未來不會迴轉者；以及
- 3.商譽原始認列所產生之應課稅暫時性差異。

遞延所得稅係以預期暫時性差異迴轉時之稅率衡量，採用報導日之法定稅率或實質性立法稅率為基礎，並已反映所得稅相關不確定性(若有)。

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；或在變成很有可能有足夠課稅所得之範圍內迴轉原已減少之金額。

(十九)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員工紅利估計數。

海灣國際開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(二十)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

管理階層依編製準則及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。

對於假設及估計之不確定性中，存有重大風險將於次一年度造成重大調整之相關資訊如下：

(一)存貨之評價

由於存貨須以成本與淨變現價值孰低衡量，合併公司評估報導日營建存貨因受房市價格波動影響之金額，並將存貨成本沖減至淨變現價值。此存貨評價主要係依未來特定期間內之產品需求為估計基礎，故可能因產業快速變遷而產生重大變動。存貨評價估列情形請詳附註六(七)。

(二)投資性不動產之公允價值評價

投資性不動產之公允價值評價使用收益法(折現現金流量分析)評價，其重大之不可觀察輸入值包括折現率及收益資本化率等，若該等重大之不可觀察輸入值因定期存款率、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改變而有所變動，可能會重大影響認列之投資性不動產之公允價值評估。其所採用之公允價值評價技術及重大不可觀察輸入值之說明及分析請詳附註六(十四)。

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。

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)。

海灣國際開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(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(十四)。

六、重要會計項目之說明

(一)現金及約當現金

	108.12.31	107.12.31
零用金	\$ 1,593	1,224
活期存款	27,579	59,341
支票存款	537	517
合併現金流量表所列之現金及約當現金	<u>\$ 29,709</u>	<u>61,082</u>

合併公司金融資產及負債之利率風險及敏感度分析之揭露請詳附註六(三十一)。

(二)透過損益按公允價值衡量之金融資產及負債

	108.12.31	107.12.31
強制透過損益按公允價值衡量之金融資產：		
國內上市(櫃)公司股票	\$ <u>543</u>	<u>19,541</u>

按公允價值再衡量認列於損益之金額請詳附註六(三十)。

民國一〇八年及一〇七年十二月三十一日，合併公司之透過損益按公允價值衡量之金融資產均未有提供作質押擔保之情形。

(三)透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產

	108.12.31	107.12.31
透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具：		
國內非上市(櫃)公司股票-深坑假日飯店(股)公司	\$ <u>-</u>	<u>-</u>

合併公司對深坑假日飯店股份有限公司10%之剩餘股權按民國一〇七年三月二十六日公允價值0元衡量，並列於透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產。

合併公司持有該等權益工具投資為長期策略性投資且非為交易目的所持有，故已指定為透過其他綜合損益按公允價值衡量。

合併公司民國一〇八年度及一〇七年度未處分策略性投資，於該期間累積利益及損失未在權益內作任何移轉。

海灣國際開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(四)應收票據及應收帳款(含關係人)

	108.12.31	107.12.31
應收票據—因營業而發生	\$ 166	462
應收帳款—按攤銷後成本衡量	24,215	21,029
應收帳款—關係人	52	284,612
減：備抵損失	(12,997)	(12,997)
	<u>\$ 11,436</u>	<u>293,106</u>

合併公司針對所有應收票據及應收帳款(含關係人)採用簡化作法估計預期信用損失，亦即使用存續期間預期信用損失衡量，為此衡量目的，該等應收票據及應收帳款係按代表客戶依據合約條款支付所有到期金額能力之共同信用風險特性予以分組，並已納入前瞻性之資訊。

合併公司應收票據及應收帳款(含關係人)之預期信用損失分析如下：

民國108年12月31日			
	應收票據及帳 款帳面金額	加權平均預期 信用損失率	備抵存續預 期信用損失
未逾期	\$ 11,436	-%	-
逾期91天以上	12,997	100.00%	12,997
合計	<u>\$ 24,433</u>		<u>12,997</u>

民國107年12月31日			
	應收票據及帳 款帳面金額	加權平均預期 信用損失率	備抵存續預 期信用損失
未逾期	\$ 293,106	-%	-
逾期91天以上	12,997	100.00%	12,997
合計	<u>\$ 306,103</u>		<u>12,997</u>

合併公司應收票據及應收帳款(含關係人)之備抵損失變動表如下：

	108年度	107年度
期初餘額(即期末餘額)	<u>\$ 12,997</u>	<u>12,997</u>

民國一〇八年及一〇七年十二月三十一日，合併公司之應收票據及帳款均未貼現或提供作為擔保品。

信用風險資訊請詳附註六(三十一)。

(五)其他應收款

	108.12.31	107.12.31
其他應收款	\$ 25,732	26,032
其他應收款—關係人	3,114	3,000
減：備抵損失	(25,621)	(25,621)
	<u>\$ 3,225</u>	<u>3,411</u>

海灣國際開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

信用風險資訊請詳附註六(三十一)。

關係人交易請詳附註七。

(六)存 貨

	108.12.31	107.12.31
商 品	\$ 62	62
減：備抵損失	(62)	(62)
	-	-
製 成 品	1,958	1,958
減：備抵損失	(1,958)	(1,958)
	-	-
半 成 品	2,820	2,820
減：備抵損失	(2,820)	(2,820)
	-	-
原 料	1,342	746
減：備抵損失	(257)	(257)
	1,085	489
	<u>\$ 1,085</u>	<u>489</u>

民國一〇八年度及一〇七年度認列為銷貨成本及費用之存貨成本分別為286千元及470千元。

民國一〇八年度及一〇七年度均無因存貨沖減至淨變現價值認列存貨跌價損失。

民國一〇八年及一〇七年十二月三十一日，合併公司之存貨均未提供作為銀行借款之擔保品。

(七)營建用地

工程名稱	108.12.31	107.12.31
廣安段(花蓮新城鄉)	<u>\$ 310,459</u>	<u>310,459</u>

民國一〇八年及一〇七年十二月三十一日，合併公司之營建用地尚無跌價之情形。

民國一〇八年及一〇七年十二月三十一日，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。

民國一〇八年及一〇七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均為310,459千元。

(八)在建房地

		108.12.31			
	會計處理 方 法	預 計 完工年度	在建土地	在建工程	合 計
大庄段(台中梧棲區)	-	-	\$ -	13,873	13,873
減：備抵損失			-	(13,873)	(13,873)
			<u>\$ -</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

海灣國際開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

	107.12.31				
	會計處理 方 法	預 計 完工年度	在建土地	在建工程	合 計
大庄段(台中梧棲區)	-	-	\$ -	13,873	13,873

民國一〇八年度及一〇七年度因在建房地沖減淨變現價值認列備抵損失分別為13,873千元及0元。

民國一〇八年及一〇七年十二月三十一日，合併公司之在建房地均未有提供作為融資之質押擔保情形。

民國一〇八年度及一〇七年度預期超過十二個月以後回收之在建房地分別為0元及13,873千元。

(九)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：

	108.12.31	107.12.31
關聯企業	\$ 1,028	5,900

1.關聯企業

合併公司採用權益法之關聯企業屬個別不重大者其財務資訊如下，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：

	108.12.31	107.12.31
對個別不重大關聯企業之權益之期末彙總帳面金額	\$ 1,028	5,900
	108年度	107年度
歸屬於本公司之份額：		
繼續營業單位本期淨損	\$ (4,872)	(5,479)
停業單位稅後損益	-	-
其他綜合損益	-	-
綜合損益總額	\$ (4,872)	(5,479)

2.擔 保

民國一〇八年及一〇七年十二月三十一日，合併公司之採用權益法之投資均未有提供質押擔保之情形。

(十)喪失對子公司之控制

合併公司於民國一〇七年三月二十六日處分深坑假日飯店股份有限公司20%股權並喪失對其之控制，處分價款為300千元，其處分利益18,767千元已包含於合併綜合損益表之「其他利益及損失」項下。該處分利益中包括合併公司對深坑假日飯店股份有限公司10%之剩餘股權按民國一〇七年三月二十六日公允價值0元衡量所產生之利益6,256千元，而合併公司依持有該等投資之公允價值及性質轉列透過其他綜合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及子公司合併財務報告附註(續)

民國一〇七年三月二十二日深坑假日飯店(股)公司資產與負債之帳面金額明細如下：

現金及約當現金	\$	1,374
存貨		653
應收帳款及其他應收款		3,899
其他流動資產		3,332
不動產、廠房及設備		23,406
存出保證金		280
應付帳款及其他應付款		(16,524)
其他流動負債		(15,150)
股東往來		(62,779)
存入保證金		<u>(50)</u>
先前子公司淨資產之帳面金額	\$	<u><u>(61,559)</u></u>

(十一)具重大非控制權益之子公司

子公司之非控制權益對合併公司具重大性者如下：

子公司名稱	主要營業場所/ 公司註冊之國家	非控制權益之 所有權權益及表決權之比例	
		108.12.31	107.12.31
中科大飯店(股)公司	台灣	55%	55%

上述子公司之彙總性財務資訊如下，該等財務資訊係依據金管會認可之國際財務報導準則所編製，且該等財務資訊係合併公司間之交易尚未銷除前之金額：

中科大飯店(股)公司之彙總性財務資訊：

	108.12.31	107.12.31
流動資產	\$ 29,546	26,738
非流動資產	74,225	42,262
流動負債	(33,315)	(18,679)
非流動負債	<u>(18,278)</u>	<u>(300)</u>
淨資產	<u>\$ 52,178</u>	<u>50,021</u>
非控制權益期末帳面金額	<u>\$ 23,480</u>	<u>22,510</u>

海灣國際開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

	108年度	107年度
營業收入	\$ 100,969	99,905
本期淨利(淨損)	10,218	6,344
其他綜合損益	-	-
綜合損益總額	\$ 10,218	6,344
歸屬於非控制權益之本期淨利	\$ 4,598	2,855
歸屬於非控制權益之綜合損益總額	\$ 4,598	2,855
營業活動現金流量	\$ 24,694	8,861
投資活動現金流量	(3,576)	(9,944)
籌資活動現金流量	(20,969)	-
現金及約當現金增加(減少)數	\$ 149	(1,083)
支付予非控制權益之股利	\$ 3,628	7,753

(十二)不動產、廠房及設備

合併公司不動產、廠房及設備之成本、折舊及減損損失變動明細如下：

	土地	房屋 及建築	機器設備	辦公設備	出租資產	其他設備	未完工程	總 計
成本或認定成本：								
民國108年1月1日餘額	\$ -	-	5,732	1,773	35,332	103,693	21,476	168,006
本期新增	-	-	473	153	6,991	5,169	90,345	103,131
處 分	-	-	-	-	-	(13,006)	-	(13,006)
重分類	-	-	-	-	-	4,796	(533)	4,263
民國108年12月31日餘額	\$ -	-	6,205	1,926	42,323	100,652	111,288	262,394
民國107年1月1日餘額	\$ 2,098,300	701,700	5,732	1,452	29,552	134,032	4,559	2,975,327
本期新增	-	-	-	321	5,780	14,152	20,999	41,252
處 分	-	-	-	-	-	(18,690)	(81)	(18,771)
重分類至投資性不動產	(2,098,300)	(701,700)	-	-	-	-	-	(2,800,000)
重分類	-	-	-	-	-	3,925	(4,001)	(76)
喪失控制力影響數	-	-	-	-	-	(29,726)	-	(29,726)
民國107年12月31日餘額	\$ -	-	5,732	1,773	35,332	103,693	21,476	168,006
折舊及減損損失：								
民國108年1月1日餘額	\$ -	-	5,696	1,382	23,065	72,354	-	102,497
折 舊	-	-	76	83	1,055	8,153	-	9,367
處 分	-	-	-	-	-	(13,006)	-	(13,006)
民國108年12月31日餘額	\$ -	-	5,772	1,465	24,120	67,501	-	98,858
民國107年1月1日餘額	\$ -	25,453	5,696	1,362	22,848	90,198	-	145,557
折 舊	-	3,114	-	20	217	7,166	-	10,517
處 分	-	-	-	-	-	(18,690)	-	(18,690)
重分類至投資性不動產	-	(28,567)	-	-	-	-	-	(28,567)
喪失控制力影響數	-	-	-	-	-	(6,320)	-	(6,320)
民國107年1月31日餘額	\$ -	-	5,696	1,382	23,065	72,354	-	102,497
帳面價值：								
民國108年12月31日	\$ -	-	433	461	18,203	33,151	111,288	163,536
民國107年1月1日	\$ 2,098,300	676,247	36	90	6,704	43,834	4,559	2,829,770
民國107年12月31日	\$ -	-	36	391	12,267	31,339	21,476	65,509

海灣國際開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

民國一〇八年及一〇七年十二月三十一日，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。

(十三)使用權資產

合併公司承租土地、房屋及建築、機器設備及運輸設備等之成本、折舊及減損損失，其變動明細如下：

	房 屋 及 建 築	機 器 設 備	運 輸 設 備	總 計
使用權資產成本：				
民國108年1月1日餘額	\$ -	-	-	-
追溯適用IFRS16之影響數	<u>373,712</u>	<u>1,008</u>	<u>1,594</u>	<u>376,314</u>
民國108年12月31日餘額	<u><u>\$ 373,712</u></u>	<u><u>1,008</u></u>	<u><u>1,594</u></u>	<u><u>376,314</u></u>
使用權資產之累計折舊及減損損失：				
民國108年1月1日餘額	\$ -	-	-	-
本期折舊	<u>56,182</u>	<u>212</u>	<u>159</u>	<u>56,553</u>
民國108年12月31日餘額	<u><u>\$ 56,182</u></u>	<u><u>212</u></u>	<u><u>159</u></u>	<u><u>56,553</u></u>
帳面金額：				
民國108年1月1日餘額	<u>\$ -</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
民國108年12月31日餘額	<u><u>\$ 317,530</u></u>	<u><u>796</u></u>	<u><u>1,435</u></u>	<u><u>319,761</u></u>

(十四)投資性不動產

投資性不動產係合併公司所持有之自有資產。出租之投資性不動產其原始不可取消期間為五年，其租賃合約未約定承租人於屆滿時具有延長期間選擇權。

已出租之投資性不動產其租金收益均為固定金額，其合約未要求承租人歸墊保險費用。

合併公司投資性不動產之明細如下：

	自有資產		
	土 地	房 屋 及 建 築	總 計
成本或認定成本：			
民國108年1月1日餘額	\$ 2,169,772	630,228	2,800,000
重分類	<u>1,418</u>	<u>(1,418)</u>	<u>-</u>
民國108年12月31日餘額	<u><u>\$ 2,171,190</u></u>	<u><u>628,810</u></u>	<u><u>2,800,000</u></u>
成本或認定成本：			
民國107年1月1日餘額	\$ -	-	-
自不動產、廠房及設備移入	<u>2,170,945</u>	<u>629,055</u>	<u>2,800,000</u>
重分類	<u>(1,173)</u>	<u>1,173</u>	<u>-</u>
民國107年12月31日餘額	<u><u>\$ 2,169,772</u></u>	<u><u>630,228</u></u>	<u><u>2,800,000</u></u>

海灣國際開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

合併公司投資性不動產後續係以重覆性為基礎按公允價值衡量，公允價值評價技術所使用之輸入值係屬第三等級，其第三等級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. 民國一〇八年十二月三十一日：

標的	深坑假日飯店
相似標的租金行情	380元/坪~480元/坪
目前狀態	正常使用
過去收益數額	71,429千元
收益資本化率	2.20%
折現率	2.645%
委外或自行估價	委外估價
估價事務所	國泰不動產估價師聯合事務所 亞太不動產估價師聯合事務所
估價師姓名	許春寶、蔡政穎
估價日期	108年12月31日
委外估價公允價值	\$ 2,800,000千元

2. 民國一〇七年十二月三十一日：

標的	深坑假日飯店
相似標的租金行情	350元/坪~450元/坪
目前狀態	正常使用
過去收益數額	69,841千元
收益資本化率	2.20%
折現率	2.645%
委外或自行估價	委外估價
估價事務所	國泰不動產估價師聯合事務所 亞太不動產估價師聯合事務所
估價師姓名	賴清輝、蔡政穎
估價日期	107年12月31日
委外估價公允價值	\$ 2,800,000千元

合併公司與深坑假日飯店(股)有限公司之租賃合約之主要條款如下：

1. 每月租金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、建物及營業器具。租賃期內承租人有使用權，且承租人不得任意轉租、出租或其他變相方式由他人使用房子。

海灣國際開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

- (2)租賃期滿或未滿交還房屋時，乙方若未將公司所有股權移轉至甲方及甲方指定之名下時，應賠償甲方新台幣貳仟柒佰伍拾萬元整作為懲罰性違約金。
- (3)深坑假日飯店(股)公司交付18,750千元之保證票據予本公司作為保證金，並於租賃期滿依此合約約定履行債務交還房屋時無息返還。
- (4)另民國一〇七年度整修深坑假日飯店，深坑假日飯店(股)公司與本公司協議整修費用予以扣抵租金。

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1.095%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，民國一〇八年及一〇七年十二月三十一日均加計1.55%的風險溢酬，以決定標的之折現率均為2.645%。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均為2.20%。

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108.12.31及107.12.31均為2.645%。 - 資本利息綜合利率108.12.31及107.12.31均為2.20%。	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)。

海灣國際開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

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(二十二)。

民國一〇八及一〇七年十二月三十一日，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。

(十五)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108年1月1日餘額	\$ 1,876	689	16,171	18,736
本期增添	878	-	-	878
重分類	478	-	-	478
民國108年12月31日餘額	<u>\$ 3,232</u>	<u>689</u>	<u>16,171</u>	<u>20,092</u>
民國107年1月1日餘額	\$ 1,248	689	26,008	27,945
本期增添	628	-	-	628
喪失控制影響數	-	-	(9,837)	(9,837)
民國107年12月31日餘額	<u>\$ 1,876</u>	<u>689</u>	<u>16,171</u>	<u>18,736</u>
攤銷及減損損失：				
民國108年1月1日餘額	\$ 979	689	-	1,668
本期攤銷	260	-	-	260
民國108年12月31日餘額	<u>\$ 1,239</u>	<u>689</u>	<u>-</u>	<u>1,928</u>
民國107年1月1日餘額	\$ 832	689	9,837	11,358
本期攤銷	147	-	-	147
喪失控制影響數	-	-	(9,837)	(9,837)
民國107年12月31日餘額	<u>\$ 979</u>	<u>689</u>	<u>-</u>	<u>1,668</u>
帳面價值：				
民國108年12月31日	<u>\$ 1,993</u>	<u>-</u>	<u>16,171</u>	<u>18,164</u>
民國107年1月1日	<u>\$ 416</u>	<u>-</u>	<u>16,171</u>	<u>16,587</u>
民國107年12月31日	<u>\$ 897</u>	<u>-</u>	<u>16,171</u>	<u>17,068</u>

1.攤銷費用

民國一〇八年度及一〇七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：

	108年度	107年度
營業費用	<u>\$ 260</u>	<u>147</u>

2.商譽之減損測試

合併公司每年至少一次於報導日針對合併公司帳上之商譽進行減損評估測試，係以該單位之公允價值減處分成本作為可回收金額之計算基礎。該等公允價值減處分成本係以折現現金流量推估，公允價值衡量係使用重大不可觀察輸入值而被歸類於第三等級。

海灣國際開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

折現率係以產業加權平均資金成本為估計基礎，民國一〇八年及一〇七年之折現率分別為7.36%及2.80%；現金流量推估係以管理階層核定之五年期財務預算為基礎，並於民國一〇八年度及一〇七年度以年成長率為0%~2%予以外推至後續年度。前述關鍵假設之數值係代表管理階層對相關產業未來趨勢所作之評估，同時並考量內部與外部來源之歷史資訊。

3.擔保

民國一〇八年及一〇七年十二月三十一日，合併公司之無形資產均未提供作為擔保品。

(十六)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：

	108.12.31	107.12.31
其他金融資產-流動	\$ 10,924	8,390
其他金融資產-非流動	30,816	29,792
存出保證金	11,037	12,519
	<u>\$ 52,777</u>	<u>50,701</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長短期借款融資質押等，該等質押擔保情形請詳附註八。

(十七)短期借款

合併公司短期借款之明細如下：

	108.12.31	107.12.31
無擔保銀行借款	\$ 35,000	20,000
擔保銀行借款	-	70,000
合計	<u>\$ 35,000</u>	<u>90,000</u>
尚未使用額度	<u>\$ -</u>	<u>-</u>
利率區間	<u>2.60%~3.25%</u>	<u>2.50%~3.00%</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。

(十八)應付短期票券

合併公司應付短期票券之明細如下：

	108.12.31	
	保證或承兌機構	金額
應付商業本票	國際票券	\$ 100,000
減：應付短期票券折價		(41)
合計		<u>\$ 99,959</u>

海灣國際開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

	107.12.31		
	保證或承兌機構	利率區間	金額
應付商業本票	國際票券	1.13%	\$ 100,000
減：應付短期票券折價			(106)
合 計			<u>\$ 99,894</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。

(十九)租賃負債

	108.12.31
流動	<u>\$ 55,029</u>
非流動	<u>\$ 267,067</u>

租賃認列於損益之金額如下：

	108年度
租賃負債之利息費用	<u>\$ 5,149</u>
低價值租賃資產之費用(不包含短期租賃之低價值租賃)	<u>\$ 1,336</u>

租賃認列於現金流量表之金額如下：

	108年度
租賃之現金流出總額	<u>\$ 60,703</u>

1.房屋及建築之租賃

合併公司民國一〇八年十二月三十一日承租房屋及建築作為辦公處所，辦公處所之租賃期間通常為二至十年，部份租賃包含在租賃期間屆滿時得延長與原合約相同期間之選擇權。

2.其他租賃

合併公司承租辦公設備之租賃期間為一年。

(二十)其他流動負債

	108.12.31	107.12.31
暫收款	\$ 9	3,909
代收款	271	151
應付利息	142	352
其他	-	20,624
	<u>\$ 422</u>	<u>25,036</u>

其他主要係其他應付勞健保及人力支援費用等。

海灣國際開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(二十一)長期借款

合併公司長期借款之明細、條件與條款如下：

108.12.31				
	幣別	利率區間	到期日	金額
無擔保借款	NTD	2%~4.74%	110.08.30~111.08.16	\$ 25,444
擔保銀行借款	NTD	4.937%	110.08.14	\$ 60,000
其他長期借款(註)	NTD	0.67%~0.71%	110.08.14	959,964
減：一年內到期部分				(93,113)
合 計				<u>\$ 952,295</u>
尚未使用額度				<u>\$ -</u>

107.12.31				
	幣別	利率區間	到期日	金額
擔保銀行借款	NTD	3.22%~4.397%	110.08.14	\$ 218,300
其他長期借款(註)	NTD	0.65%	110.08.14	1,007,241
減：一年內到期部分				(205,541)
合 計				<u>\$ 1,020,000</u>
尚未使用額度				<u>\$ 23,700</u>

註：合併公司於民國一〇七年八月與安泰商業銀行簽定自民國一〇七年八月至一一〇年七月借款額度書，可採一般融資借款或由安泰商業銀行擔保發票三個月內之商業本票，合併公司採發行商業本票方式進行融資且意圖繼續長期性再融資，總金額為壹拾億貳仟萬元整。

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。

2.其他約定重要限制條款

合併公司與安泰商業銀行股份有限公司於民國一〇七年八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，將於銀行通知後五個營業日內，依當時額度徵提10%銀行之定期存款存單設定最高限額質權予銀行，且依當時額度之0.25%加收結構融資規劃服務費。另，合併公司須提供深坑假日飯店(股)公司兩個月為一期之營業人銷售額與稅額申報書(401表)供銀行，並以每四個月檢核合併公司營業收入一次，須維持每月平均營業收入不得低於壹仟萬元整，若未符合，則逐次授信利率加碼年利率0.25%計息，待符合後，始得申請還原以原利率承作。民國一〇八年及一〇七年十二月三十一日止，合併公司均未有違反借款合同限制之情況。

合併公司與安泰商業銀行股份有限公司於民國一〇五年九月簽訂之借款合同，業已於民國一〇七年八月九日提前清還。

海灣國際開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(二十二)營業租賃

1.承租人租賃

合併公司於民國一〇七年十二月三十一日不可取消之營業租賃的應付租金付款情形如下：

	107.12.31
一年內	\$ 53,914
一年至五年	<u>156,816</u>
	<u>\$ 210,730</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。

	107年度
營業成本-租金支出	\$ 17,437
營業費用-租金支出	<u>24,595</u>
	<u>\$ 42,032</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

合併公司出租其投資性不動產，由於並未移轉付屬於標的資產所有權之幾乎所有風險與報酬，該等租賃合約係分類為營業租賃，請詳附註六(十四)投資性不動產。

民國一〇八年十二月三十一日租賃給付之到期分析以報導日後將收取之未折現租賃給付總額列示如下表：

	108.12.31
低於一年	\$ 71,429
一年至二年	<u>53,571</u>
未折現租賃給付總額	<u>\$ 125,000</u>

民國一〇七年十二月三十一日不可取消租賃期間之未來應收最低租賃款(未稅)情形如下：

	107.12.31
一年內	\$ 72,571
一年至五年	<u>126,429</u>
	<u>\$ 199,000</u>

海灣國際開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

民國一〇八年度及一〇七年度由投資性不動產產生之租金收入分別為71,429千元及62,369千元。

(二十三)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。

合併公司民國一〇八年度及一〇七年度確定提撥退休金辦法下之退休金費用分別為3,550千元及2,909千元，已提撥至勞工保險局。

(二十四)所得稅

1.所得稅費用

合併公司民國一〇八年度及一〇七年度之所得稅費用明細如下：

	108年度	107年度
當期所得稅費用		
當期產生	\$ 4,072	3,213
調整前期之當期所得稅	-	7
未分配盈餘加徵	471	-
	<u>4,543</u>	<u>3,220</u>
遞延所得稅費用		
暫時性差異之發生	(3,008)	(593)
所得稅稅率變動	-	3,608
	<u>(3,008)</u>	<u>3,015</u>
所得稅費用	<u>\$ 1,535</u>	<u>6,235</u>

合併公司民國一〇八年度及一〇七年度之所得稅費用與稅前淨利(損)之關係調節如下：

	108年度	107年度
稅前淨利(損)	<u>\$ (42,523)</u>	<u>116,285</u>
依本公司所在地國內稅率計算之所得稅	\$ (8,505)	23,257
依稅法規定調整之稅額影響數	251	2,146
免稅所得	(531)	(39,461)
未認列遞延所得稅資產之當期課稅損失	3,698	16,519
未認列暫時性差異之變動	6,384	752
前期低估	-	7
所得稅稅率變動	-	3,608
未分配盈餘加徵	471	-
其他	<u>(233)</u>	<u>(593)</u>
合 計	<u>\$ 1,535</u>	<u>6,235</u>

海灣國際開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

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：

	<u>108.12.31</u>	<u>107.12.31</u>
可減除暫時性差異	\$ 33,115	26,731
課稅損失	<u>48,939</u>	<u>182,884</u>
	<u><u>\$ 82,054</u></u>	<u><u>209,615</u></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，係因合併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。

截至民國一〇八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：

<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>
民國一〇〇年度(核定數)	\$ 26,461	民國一一〇年度
民國一〇一年度(核定數)	16,601	民國一一一年度
民國一〇三年度(核定數)	21,056	民國一一三年度
民國一〇四年度(核定數)	60,231	民國一一四年度
民國一〇六年度(申報數)	14,630	民國一一六年度
民國一〇七年度(申報數)	102,956	民國一一七年度
民國一〇八年度(預計申報數)	<u>56,914</u>	民國一一八年度
	<u><u>\$ 298,849</u></u>	

(2) 已認列之遞延所得稅資產及負債

民國一〇八年度及一〇七年度遞延所得稅資產及負債之變動如下：

	<u>未實現存 貨跌價損失</u>		
遞延所得稅資產：			
民國108年1月1日餘額	\$ -		
貸記損益表	<u>2,775</u>		
民國108年12月31日	<u><u>\$ 2,775</u></u>		
		<u>投資性不動 產因公允價 值調整損益</u>	<u>合計</u>
遞延所得稅負債：	<u>土地增值稅</u>		
民國108年1月1日餘額	\$ 8,819	24,053	32,872
土地增值稅	<u>(233)</u>	<u>-</u>	<u>(233)</u>
民國108年12月31日餘額	<u><u>\$ 8,586</u></u>	<u><u>24,053</u></u>	<u><u>32,639</u></u>

海灣國際開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

	土地增值稅	投資性不動 產因公允價 值調整損益	合計
民國107年1月1日餘額	\$ 9,345	20,445	29,790
土地增值稅	(593)	-	(593)
喪失控制力影響數	67	-	67
所得稅稅率變動	-	3,608	3,608
民國107年12月31日	<u>\$ 8,819</u>	<u>24,053</u>	<u>32,872</u>

3.所得稅核定情形

本公司及國內子公司之營利事業所得稅結算申報已奉稽徵機關核定情形如下：

	已核定年度
本公司	105
舞波比餐飲有限公司	106
中科大飯店(股)公司	106
新中科事業(股)公司	106
后豐商務會館(股)公司	106
希爾頓(股)公司	106
海灣樂世界(股)公司	106

(二十五)資本及其他權益

民國一〇八年及一〇七年十二月三十一日，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50,196千股。所有已發行股份之股款均已收取。

本公司民國一〇八年度及一〇七年度流通在外股數調節表如下：

	(以千股表達)	
	普 通 股	
	108年度	107年度
1月1日期初餘額	\$ 50,196	31,446
現金增資	-	18,750
12月31日期末餘額	<u>\$ 50,196</u>	<u>50,196</u>

1.普通股之發行

本公司民國一〇七年八月九日經董事會決議以現金發行187,500千元，每股面額10元，計18,750千股，每股發行價格16.8元，並以民國一〇七年八月十八日為增資基準日，所有發行並業已辦妥變更登記。

海灣國際開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

2. 資本公積

本公司資本公積餘額內容如下：

	108.12.31	107.12.31
發行股票溢價	\$ 127,500	127,500
庫藏股票交易	536	536
轉換公司債轉換溢價	246,586	246,586
其他-失效認股權證	7,030	7,030
其他-認列對子公司權益變動數	21,829	21,829
其他-員工認股權	42	42
	<u>\$ 403,523</u>	<u>403,523</u>

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

3. 保留盈餘

依本公司章程規定，年度決算後之純益，應先提繳稅款，彌補以往年度虧損，次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特別盈餘公積，如尚有盈餘併同期初未分配盈餘，由董事會擬具盈餘分配案提請股東會決議分派之。

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：

海灣國際開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

- 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。
- 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

本公司於民國一〇八年六月二十四日經股東常會決議民國一〇七年度盈餘分配案，有關分派與業主股利之金額如下：

	107年度	
	配股率(元)	金額
分派予普通股業主之股利：		
現金	\$ 0.50	25,098

本公司於民國一〇七年六月二十二日經股東會決議民國一〇六年度虧損撥補案。

4.其他權益(稅後淨額)

	不動產重估增值
民國108年1月1日餘額(即民國108年12月31日餘額)	\$ 28,500
民國107年1月1日	\$ -
不動產重估增值	28,500
民國107年12月31日餘額	\$ 28,500

海灣國際開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(二十六) 股份基礎給付

合併公司於民國一〇八年度無股份基礎給付交易。

合併公司於民國一〇七年十二月三十一日員工之股份基礎給付交易如下：

	<u>權益交割</u>
	<u>現金增資保留予員工認購</u>
給與日	107.9.13
給與數量	281千股
授予對象	以本公司之全職正式員工為限
既得條件	立即既得

合併公司民國一〇七年度因股份基礎給付所產生之酬勞成本如下：

	<u>107年度</u>
因現金增資提撥予員工認購所產生之費用	\$ <u><u>42</u></u>

(二十七) 每股盈餘

1. 基本每股盈餘

民國一〇八年度及一〇七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(損)利分別為(48,936)千元及115,831千元，及普通股加權平均流通在外股數分別為50,196千股及37,096千股為基礎計算之，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

	<u>108年度</u>	<u>107年度</u>
歸屬於本公司普通股權益持有人之淨(損)利	\$ <u><u>(48,936)</u></u>	<u><u>115,831</u></u>

(2) 普通股加權平均流通在外股數

	<u>108年度</u>	<u>107年度</u>
1月1日已發行普通股	\$ 50,196	31,446
員工認股權之影響	<u>-</u>	<u>5,650</u>
12月31日普通股加權平均流通在外股數	\$ <u><u>50,196</u></u>	<u><u>37,096</u></u>
基本每股盈餘	\$ <u><u>(0.97)</u></u>	<u><u>3.12</u></u>

2. 稀釋每股盈餘

民國一〇八年度為稅後淨損，故無須揭露稀釋每股盈餘。

民國一〇七年度稀釋每股盈餘係以歸屬於本公司普通股權益持有人之淨利為115,831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為37,172千股為基礎計算之，相關計算如下：

(1) 歸屬於本公司普通股權益持有人之淨利(稀釋)

	<u>107年度</u>
歸屬於本公司普通股權益持有人淨利(稀釋)	\$ <u><u>115,831</u></u>

海灣國際開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(2)普通股加權平均流通在外股數(稀釋)

	107年度
普通股加權平均流通在外股數(基本)	\$ 37,096
員工股票紅利之影響	76
12月31日普通股加權平均流通在外股數(稀釋)	\$ 37,172
稀釋每股盈餘(元)	\$ 3.11

(二十八)客戶合約之收入

1.收入之細分

	不動產投資 與興建部門	餐旅服務 部門	合 計
民國108年度			
主要地區市場			
臺 灣	\$ 71,715	242,389	314,104
主要產品/服務線			
不動產出租收入	\$ 71,429	7,995	79,424
客房收入	-	163,609	163,609
餐飲收入	-	70,477	70,477
商品銷售收入	286	-	286
其他	-	308	308
	\$ 71,715	242,389	314,104
民國107年度			
主要地區市場			
臺 灣	\$ 829,725	230,962	1,060,687
主要產品/服務線			
營建收入	\$ 773,726	-	773,726
不動產出租收入	55,358	7,011	62,369
客房收入	-	154,117	154,117
餐飲收入	-	68,222	68,222
商品銷售收入	641	-	641
其他	-	1,612	1,612
	\$ 829,725	230,962	1,060,687

(二十九)員工及董事、監察人酬勞

依本公司章程規定，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子公司合併財務報告附註(續)

本公司民國一〇八年度因稅前淨損故未估列員工酬勞及董事及監察人酬勞；本公司民國一〇七年度員工酬勞估列金額為1,279千元，董事及監察人估列為0元，係以本公司各該段期間之稅前淨利扣除員工及董事、監察人酬勞前之金額先扣除累積虧損後，再就其餘額乘上本公司章程所訂之員工酬勞及董事及監察人分派成數為估計基礎，並列報為民國一〇七年度之營業費用，相關資訊可至公開資訊觀測站查詢。前述董事會決議分派之員工及董事、監察人酬勞金額與本公司民國一〇八年度及一〇七年度合併財務報告估列金額並無差異。

(三十)營業外收入及支出

1.其他收入

合併公司民國一〇八年度及一〇七年度之其他收入明細如下：

	108年度	107年度
利息收入	\$ 190	100
股利收入	4,506	367
租金收入	178	184
	<u>\$ 4,874</u>	<u>651</u>

2.其他利益及損失

合併公司民國一〇八年度及一〇七年度之其他利益及損失明細如下：

	108年度	107年度
外幣兌換損失	\$ (236)	313
手續費支出	-	(750)
透過損益按公允價值衡量之金融資產淨損	(1,758)	(6,113)
處分採用權益法之投資利益	-	18,767
其他	5,416	(319)
	<u>\$ 3,422</u>	<u>11,898</u>

3.財務成本

合併公司民國一〇八年度及一〇七年度之財務成本明細如下：

	108年度	107年度
利息費用－銀行借款	\$ (39,818)	(43,786)
利息費用－租賃負債	(5,149)	-
	<u>\$ (44,967)</u>	<u>(43,786)</u>

海灣國際開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(三十一)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)信用集中情況風險

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	1年以內	1-2年	2-5年	超過5年
108年12月31日						
浮動利率工具	\$ 1,180,367	1,185,414	1,141,853	41,207	2,354	-
應付票據(含關係人)	1,179	1,179	1,179	-	-	-
應付帳款(含關係人)	26,028	26,028	26,028	-	-	-
其他應付款(含關係人)	27,460	27,460	27,460	-	-	-
租賃負債(流動+非流動)	322,096	340,352	59,368	55,281	104,599	121,104
	\$ 1,557,130	1,580,433	1,255,888	96,488	106,953	121,104
107年12月31日						
浮動利率工具	\$ 308,300	320,187	220,738	68,221	31,228	-
固定利率工具	1,107,135	1,108,000	1,108,000	-	-	-
應付票據(含關係人)	2,862	2,862	1,397	-	1,465	-
應付帳款(含關係人)	26,275	26,275	22,092	-	4,183	-
	\$ 1,444,572	1,457,324	1,352,227	68,221	36,876	-

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：

	108.12.31			107.12.31		
	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 331	29.98	9,923	USD 274	30.72	8,427

(2)敏感性分析

合併公司貨幣性項目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。於民國一〇八年及一〇七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，民國一〇八年度及一〇七年度之稅後淨利將分別增加或減少397千元及337千元，兩期分析係採用相同基礎。

海灣國際開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

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，合併公司民國一〇八年度及一〇七年度之淨利將減少或增加8,617千元及12,758千元，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

合併公司透過損益按公允價值衡量之金融資產及負債係以重覆性為基礎按公允價值衡量。各種類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：

		108.12.31			
		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					
國內上市(櫃)股票	\$ 543	543	-	-	543
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產					
國內非上市(櫃)股票	\$ -	-	-	-	-
按攤銷後成本衡量之金融資產					
現金及約當現金	\$ 29,709	-	-	-	-
應收票據、應收帳款及其他應收款 (含關係人)	14,661	-	-	-	-
其他金融資產－流動	10,924	-	-	-	-
存出保證金	11,037	-	-	-	-
其他金融資產－非流動	30,816	-	-	-	-
小計	97,147	-	-	-	-
合計	\$ 97,690	543	-	-	543

海灣國際開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

		108.12.31			
		公允價值			
	帳面金額	第一級	第二級	第三級	合 計
按攤銷後成本衡量之金融負債					
短期借款	\$ 35,000	-	-	-	-
應付短期票券	99,959	-	-	-	-
應付票據、應付帳款及其他應付款 (含關係人)	54,667	-	-	-	-
長期借款(含一年到期)	1,045,408	-	-	-	-
租賃負債(流動+非流動)	322,096	-	-	-	-
合計	\$ 1,557,130	-	-	-	-
		107.12.31			
		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					
國內上市(櫃)股票	\$ 19,541	19,541	-	-	19,541
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產					
國內非上市(櫃)股票	\$ -	-	-	-	-
放款及應收款					
現金及約當現金	\$ 61,082	-	-	-	-
應收票據、應收帳款及其他應收款 (含關係人)	296,517	-	-	-	-
其他金融資產－流動	8,390	-	-	-	-
存出保證金	12,519	-	-	-	-
其他金融資產－非流動	29,792	-	-	-	-
小計	408,300	-	-	-	-
合計	\$ 427,841	19,541	-	-	19,541
按攤銷後成本衡量之金融負債					
短期借款	\$ 90,000	-	-	-	-
應付短期票券	99,894	-	-	-	-
應付票據、應付帳款及其他應付款 (含關係人)	45,547	-	-	-	-
長期借款(含一年到期)	1,225,541	-	-	-	-
合計	\$ 1,460,982	-	-	-	-

(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。

海灣國際開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(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

民國一〇八年度及一〇七年度並無任何移轉。

(5)重大不可觀察輸入值(第三等級)之公允價值衡量之量化資訊

合併公司公允價值衡量歸類為第三等級主要有透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產—權益證券投資。

合併公司多數公允價值歸類為第三等級僅具單一重大不可觀察輸入值，僅無活絡市場之權益工具投資具有複數重大不可觀察輸入值。無活絡市場之權益工具投資之重大不可觀察輸入值因彼此獨立，故不存在相互關聯性。

針對合併公司所持有部份不具活絡市場報價且非以短期買賣為目的之權益投資工具，管理階層取具該被投資公司近期之財務報告、評估產業發展及檢視公開可取得資訊，並據以檢視及評估該被投資公司之營運現況及未來營運表現，用以評估該被投資公司之公允價值。通常，行業和市場前景之變化與被投資公司經營和未來業績之變化具高度正相關。

重大不可觀察輸入值之量化資訊列表如下：

項目	評價技術	重大不可觀察輸入值	重大不可觀察輸入值與公允價值關係
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產(備供出售金融資產)-無活絡市場之權益工具投資	淨資產價值法	● 淨資產價值	不適用

(三十二)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。

海灣國際開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

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。

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，截至民國一〇八年及一〇七年十二月三十一日，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。

海灣國際開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

銀行借款對合併公司而言係一項重要流動性來源。民國一〇八年及一〇七年十二月三十一日，合併公司未動用之銀行融資額度分別為0元及23,700千元。

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。

(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

合併公司之政策係確保借款利率變動暴險係採浮動利率基礎。

(三十三)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。

民國一〇八年合併公司之資本管理策略與民國一〇七年一致，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40%至60%之間，並確保能以合理之成本進行融資。民國一〇八年及一〇七年十二月三十一日之負債資本比率如下：

	108.12.31	107.12.31
負債總額	\$ 1,687,079	1,542,954
減：現金及約當現金	29,709	61,082
淨負債	<u>\$ 1,657,370</u>	<u>1,481,872</u>
權益總額	<u>\$ 2,075,329</u>	<u>2,148,798</u>
資本總額	<u>\$ 3,732,699</u>	<u>3,630,670</u>
負債資本比率	<u>44.40%</u>	<u>40.81%</u>

海灣國際開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

合併公司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。

截至民國一〇八年十二月三十一日，合併公司資本管理之方式並未改變。

(三十四)非現金交易之投資及籌資活動

來自籌資活動之負債之調節如下表：

	<u>108.1.1</u>	<u>現金流量表</u>	<u>非現金之變動</u>			<u>108.12.31</u>
			<u>收購</u>	<u>匯率變動</u>	<u>公允價值變動</u>	
應付短期票券	\$ 99,894	65	-	-	-	99,959
長期借款	1,225,541	(180,133)	-	-	-	1,045,408
短期借款	90,000	(55,000)	-	-	-	35,000
租賃負債(流動+非流動)	376,314	(54,218)	-	-	-	322,096
來自籌資活動之負債總額	<u>\$ 1,791,749</u>	<u>(289,286)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,502,463</u>

	<u>107.1.1</u>	<u>現金流量表</u>	<u>非現金之變動</u>			<u>107.12.31</u>
			<u>收購</u>	<u>匯率變動</u>	<u>公允價值變動</u>	
應付短期票券	\$ 114,769	(14,875)	-	-	-	99,894
長期借款	1,186,300	39,241	-	-	-	1,225,541
短期借款	260,030	(170,030)	-	-	-	90,000
來自籌資活動之負債總額	<u>\$ 1,561,099</u>	<u>(145,664)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,415,435</u>

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)關係人名稱及關係

於本合併財務報告之涵蓋期間內與合併公司有交易之關係人如下：

<u>關係人名稱</u>	<u>與合併公司之關係</u>
新幹線花園酒店股份有限公司	關聯企業
海功建設股份有限公司	合併公司之主要管理階層對其具控制力
金石獎建設股份有限公司	合併公司之主要管理階層對其具控制力
文林建設股份有限公司	合併公司主要管理階層之一等親對其具控制力
海灣生化科技股份有限公司	合併公司之主要管理階層對其具控制力
海灣建設股份有限公司	合併公司之主要管理階層對其具控制力
劉至誠	合併公司之主要管理階層
百佑景觀園藝有限公司	合併公司之獨立董事對其具控制力

海灣國際開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(三)與關係人之間之重大交易事項

1.營業收入

合併公司對關係人之重大銷貨金額如下：

	<u>108年度</u>	<u>107年度</u>
受主要管理人員控制之子公司		
—海灣建設股份有限公司	\$ -	773,726

合併公司對其他關係人之銷貨條件與一般客戶並無顯著不同，關係人間應款項並未收受擔保品，且經評估後無須提列呆帳。

2.進貨

合併公司向關係人進貨金額如下：

	<u>108年度</u>	<u>107年度</u>
受主要管理階層控制之公司	\$ 286	410

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，付款期限與一般供應商並無顯著不同。

3.應收關係人款項

<u>帳列項目</u>	<u>關係人類別</u>	<u>108.12.31</u>	<u>107.12.31</u>
應收帳款	主要管理階層	\$ 52	52
	受主要管理層控制之公司		
	—海灣建設股份有限公司	-	284,560
其他應收款	受主要管理層控制之公司		
	—海灣建設股份有限公司	24	-
其他應收款	主要管理階層	90	-
		<u>\$ 166</u>	<u>284,612</u>

4.應付關係人款項

<u>帳列項目</u>	<u>關係人類別</u>	<u>108.12.31</u>	<u>107.12.31</u>
應付帳款	受主要管理階層控制之公司	\$ 50	80
其他應付款	主要管理階層之一親等對其具		
	控制力之公司	274	-
其他應付款	受獨立董事控制之公司	95	-
		<u>\$ 419</u>	<u>80</u>

海灣國際開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

5.向關係人借款

合併公司向關係人借款金額如下：

	108.12.31	107.12.31
合併公司之主要管理人員－海功建設有限公司	\$ -	1,940
合併公司之主要管理人員－金石獎建設股份有限公司	74,702	-
合併公司之主要管理階層－劉至誠	14,688	-
	<u>\$ 89,390</u>	<u>1,940</u>

合併公司民國一〇八年十二月三十一日向關係人－金石獎建設股份有限公司借款係約定無息借款，且尚未約定償還期限，列報於「股東往來－非流動」項下；合併公司向關係人－劉至誠借款，係約定無息借款，且尚未約定償還期限，列於「其他應付款－關係人」項下；合併公司民國一〇七年十二月三十一日向關係人－海功建設有限公司借款業已於民國一〇八年間償還，列於「股東往來－非流動」項下。

- 6.合併公司之採權益法投資之新幹線花園酒店(股)公司於民國一〇六年十二月十三日決議減資退回股款12,600千元，並依股東持股比例退還，截至民國一〇八年及一〇七年十二月三十一日止，尚未收取餘額均為3,000千元，列報於「其他應收款－關係人」項下。

7.預收關係人款項

本公司民國一〇八年及一〇七年十二月三十一日預收關係人款項如下：

帳列項目	關係人類別	108.12.31	107.12.31
合約負債－流動	受主要管理人員控制之公司－海灣建設股份有限公司	\$ -	1,658

8.租 賃

合併公司民國一〇七年七月向主要管理人員承租觀光營運土地及建物並參考鄰近地區辦公室租金行情簽訂十年期租賃合約，該筆租賃交易已於民國一〇八年一月一日初次適用國際財務報導準則第十六號時分別認列使用權資產19,789千元及租賃負債19,789千元。於民國一〇八年度認列利息支出278千元，截至民國一〇八年十二月三十一日止使用權資產、租賃負債流動及非流動餘額分別為17,706千元、1,983千元及15,852千元。

海灣國際開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

合併公司民國一〇八年一月向主要管理人員之一等親對其具控制力-文林建設股份有限公司承租辦公大樓，該筆租賃交易已於民國一〇八年一月一日初次適用國際財務報導準則第十六號時分別認列使用權資產13,815千元及租賃負債13,815千元。於民國一〇八年度認列利息支出195千元，截至民國一〇八年十二月三十一日止使用權資產、租賃負債流動及非流動餘額分別為12,434千元、1,310千元及11,214千元，管理費費用為80千元。

合併公司民國一〇五年一月向受主要管理人員控制之公司承租辦公用車，該筆租賃交易已於民國一〇八年一月一日初次適用國際財務報導準則第十六號時分別認列使用權資產1,594千元及租賃負債1,594千元。於民國一〇八年度認列利息支出22千元，截至民國一〇八年十二月三十一日止使用權資產、租賃負債流動及非流動餘額分別為1,435千元、151千元及1,294千元。

本公司民國一〇七年度向關係人承租辦公大樓及雜項構置明細如下：

關係人類別	107年度	
	租金支出	管理費
受主要管理人員之一等親對其具控制力-		
文林建設股份有限公司	\$ 1,486	80
受主要管理人員控制之公司	171	-
主要管理人員—劉至誠	2,232	-
	<u>\$ 3,889</u>	<u>80</u>

截至民國一〇八年及一〇七年十二月三十一日止，因上述交易產生之尚未清償餘額分別為274千元及411千元，分別列報於「其他應付款項—關係人」及「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。

9.其他

本公司於民國一〇八年度由獨立董事控制之公司承包未完工程之園區景觀施作工程合約總工程款為6,000千元(含稅)，截至民國一〇八年十二月三十一日累計已支付金額為4,766千元，帳列「不動產、廠房及設備—未完工程」項下。

(四)主要管理階層人員交易

主要管理階層人員報酬包括：

	108年度	107年度
短期員工福利	\$ 2,964	3,111
退職後福利	-	-
離職福利	-	-
其他長期福利	-	-
股份基礎給付	-	-
	<u>\$ 2,964</u>	<u>3,111</u>

海灣國際開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

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	108.12.31	107.12.31
其他金融資產-流動	短期借款	\$ 10,924	8,390
其他金融資產-非流動	長期借款	30,816	29,792
營建用地	長期借款	310,459	310,459
不動產、廠房及設備	長期借款及應付商業本票	4,272	4,272
投資性不動產	長期借款及應付商業本票	2,800,000	2,800,000
		<u>\$ 3,156,471</u>	<u>3,152,913</u>

九、重大或有負債及未認列之合約承諾：無。

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	108年度			107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	21,986	48,056	70,042	9,655	55,203	64,858
勞健保費用	2,134	5,369	7,503	1,171	4,693	5,864
退休金費用	799	2,751	3,550	93	2,816	2,909
其他員工福利費用	609	2,491	3,100	285	1,872	2,157
折舊費用	34,167	31,753	65,920	6,090	4,427	10,517
攤銷費用	-	260	260	-	147	147

十三、附註揭露事項

(一)重大交易事項相關資訊

民國一〇八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：

海灣國際開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

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	希爾頓股份有限公司	其他應收關係人款	是	30,000	30,000	-	-	短期融通資金	-	營運周轉	-	-	-	204,966 (註1)	819,863 (註2)
2	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	-	-	短期融通資金	-	營運周轉	-	-	-	204,966 (註1)	819,863 (註2)
3	舞波比餐飲有限公司	海灣樂世界股份有限公司	其他應收關係人款	是	5,000	5,000	10	-	短期融通資金	-	營運周轉	-	-	-	170 (註3)	681 (註3)
4	舞波比餐飲有限公司	海灣建設股份有限公司	其他應收關係人款	是	5,000	5,000	24	-	短期融通資金	-	營運周轉	-	-	-	170 (註3)	681 (註3)
5	舞波比餐飲有限公司	希爾頓股份有限公司	其他應收關係人款	是	5,000	5,000	840	-	短期融通資金	-	營運周轉	-	-	-	170 (註3)	681 (註3)
6	舞波比餐飲有限公司	海灣國際開發股份有限公司	其他應收關係人款	是	5,000	5,000	2,468	-	短期融通資金	-	營運周轉	-	-	-	170 (註3)	681 (註3)
7	海灣樂世界股份有限公司	海灣國際開發股份有限公司	其他應收關係人款	是	5,000	5,000	141	-	短期融通資金	-	營運周轉	-	-	-	- (註3)	- (註3)

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。

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。

註3：依據舞波比及海灣樂世界之資金貸與作業程序，資金貸與他人之限額及總額超過公開發行公司資金貸與及背書保證處理準則之規定，將訂定改善計畫並將相關改善計畫送各監察人，依計畫時程完成改善。

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、關聯企業及合資權益部分)：

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			
				股數	帳面金額	持股比例(%)	公允價值
本公司	鈞麻吉(股)公司	本公司透過損益按公允價值衡量之被投資公司	強制透過損益按公允價值衡量之金融資產—流動	5	140	1.00	140
本公司	捷迅(股)公司	本公司透過損益按公允價值衡量之被投資公司	強制透過損益按公允價值衡量之金融資產—流動	10	403	1.00	403
本公司	深坑假日飯店(股)公司	本公司透過其他綜合損益按公允價值衡量之被投資公司	強制透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產—流動	400	-	10.00	-

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

民國一〇八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/千股

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	持股比率			
本公司	中科大飯店 (股)公司	台中市 北屯區	主要經營飯店業	42,065	42,065	1,320	55.00 %	44,868	1,320	55.00 %	10,218	5,620	本公司之 子公司
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	1,935	1,935	66	55.00 %	2,695	66	55.00 %	621	342	本公司之 子公司
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 %	1,703	100	100.00 %	574	574	本公司之 子公司
本公司	希爾頓(股)公 司	台中市 西區	主要經營飯店業	34,000	10,000	3,400	100.00 %	(15,222)	3,400	100.00 %	(33,842)	(33,842)	本公司之 子公司
本公司	海灣樂世界 (股)公司	台中市 西區	主要經營遊樂園	5,000	5,000	500	100.00 %	(259)	500	100.00 %	(4,786)	(4,786)	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 %	10,127	431	86.21 %	4,412	3,803	本公司之 子公司
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	8,050	8,050	805	27.38 %	600	805	27.38 %	(15,386)	(3,735)	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 %	1,621	69	13.79 %	4,412	609	本公司之 子公司
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	2,450	2,450	245	8.33 %	429	245	8.33 %	(15,386)	(1,137)	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108年度				
收入：				
來自外部客戶收入	\$ 71,715	242,389	-	314,104
部門間收入	-	1,829	(1,829)	-
利息收入	78	112	-	190
收入總計	<u>\$ 71,793</u>	<u>244,330</u>	<u>(1,829)</u>	<u>314,294</u>
利息費用	\$ 40,397	4,570	-	44,967
折舊與攤銷	6,303	59,877	-	66,180
採用權益法之關聯企業及合 資損益之份額	32,092	(460)	(36,504)	(4,872)
應報導部門損益	<u>\$ (48,936)</u>	<u>(22,802)</u>	<u>22,802</u>	<u>(48,936)</u>
資產：				
採權益法之投資	\$ 33,785	12,778	(45,535)	1,028
應報導部門資產	<u>\$ 3,412,831</u>	<u>402,703</u>	<u>(53,126)</u>	<u>3,762,408</u>
應報導部門負債	<u>\$ 1,363,174</u>	<u>347,668</u>	<u>(20,496)</u>	<u>1,690,346</u>
民國107年度				
收入：				
來自外部客戶收入	\$ 829,725	230,962	-	1,060,687
部門間收入	14,506	1,143	(15,649)	-
利息收入	32	68	-	100
收入總計	<u>\$ 844,263</u>	<u>232,173</u>	<u>(15,649)</u>	<u>1,060,787</u>
利息費用	\$ 43,786	-	-	43,786
折舊與攤銷	543	7,006	3,115	10,664
採用權益法之關聯企業及合 資損益之份額	(18,268)	(2,212)	15,001	(5,479)
應報導部門損益	<u>\$ 115,831</u>	<u>(17,666)</u>	<u>17,666</u>	<u>115,831</u>
資產：				
採權益法之投資	\$ 47,626	16,293	(58,019)	5,900
應報導部門資產	<u>\$ 3,626,199</u>	<u>123,372</u>	<u>(57,819)</u>	<u>3,691,752</u>
應報導部門負債	<u>\$ 1,502,508</u>	<u>56,414</u>	<u>(15,968)</u>	<u>1,542,954</u>

上述應報導部門資訊重大調節項目說明如下：

民國一〇八年度和一〇七年度之應報導部門收入合計數應銷除部門間收入分別為1,829千元及15,649千元。

海灣國際開發股份有限公司及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>108年度</u>	<u>107年度</u>
不動產出租收入	\$ 79,424	62,369
客房收入	163,609	154,117
餐飲收入	70,477	68,222
營建收入	-	773,726
其他	594	2,253
合計	<u>\$ 314,104</u>	<u>1,060,687</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>108年度</u>	<u>107年度</u>
來自外部客戶收入：		
臺灣	<u>\$ 314,104</u>	<u>1,060,687</u>
<u>地區別</u>	<u>108.12.31</u>	<u>107.12.31</u>
非流動資產：		
臺灣	<u>\$ 3,301,461</u>	<u>2,909,318</u>

非流動資產包含不動產、廠房及設備、使用權資產、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。

最近年度經會計師查核簽證之公司個體財務報告



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 City 11049, Taiwan (R.O.C.)

Telephone 電話 + 886 (2) 8101 6666
Fax 傳真 + 886 (2) 8101 6667
Internet 網址 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：

查核意見

海灣國際開發股份有限公司民國一〇八年及一〇七年十二月三十一日之資產負債表，暨民國一〇八年及一〇七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，以及個體財務報告附註（包括重大會計政策彙總），業經本會計師查核竣事。

依本會計師之意見，上開個體財務報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一〇八年及一〇七年至十二月三十一日之財務狀況，暨民國一〇八年及一〇七年一月一日至十二月三十一日之財務績效及現金流量。

查核意見之基礎

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

關鍵查核事項

關鍵查核事項係指依本會計師之專業判斷，對海灣國際開發股份有限公司民國一〇八年度個體財務報告之查核最為重要之事項。該等事項已於查核個體財務報告整體及形成查核意見之過程中予以因應，本會計師並不對該等事項單獨表示意見。本會計師判斷應溝通在查核報告上之關鍵查核事項如下：

一、營建存貨評價

有關營建存貨備抵跌價損失之評估會計政策請詳個體財務報告附註四(八)營建會計；存貨評價之會計估計及假設不確定性，請詳附註五(一)；營建存貨評價之說明，請詳附註六(七)營建用地。

關鍵查核事項之說明：

海灣國際開發股份有限公司持有待開發土地，此類存貨價格受房市波動影響甚鉅，而其續後衡量係透過各項內外部證據予以評估，因此將營建存貨評價列為本會計師查核重點項目。

因應之查核程序：

本會計師對上述關鍵查核事項之主要查核程序包括評估續後衡量會計政策之合理性；檢視臨近地區最近期銷售價格及最近期鑑價報告；並依據前述相關資訊評估其存貨是否已有跌價損失之情況。

二、投資性不動產評價

有關投資性不動產評價之會計政策請詳個體財務報告附註四(十一)投資性不動產；投資性不動產評價之會計估計及假設不確定性，請詳附註五(二)；投資性不動產評價之說明，請詳附註六(十三)投資性不動產。

關鍵查核事項之說明：

海灣國際開發股份有限公司持有按公允價值認列之投資性不動產，管理階層以外部不動產評估師之評估為依據，其鑑價之結果將直接影響投資性不動產帳列金額及評價損益之認列，故將投資性不動產評價列為本會計師查核重點項目。

因應之查核程序：

本會計師對上述關鍵查核事項之主要查核程序包括評估投資性不動產性質分類之正確性；檢視專家評價報告其估價方式之選定及其評價方法中的主要假設或無法觀察到之輸入值，如(1)租金收入、(2)每年費用支出、(3)折現率、(4)資本化率等之合理性，了解其評價方式及比率適當性。並確認估價師具備不動產資格且符合相關條件限制。

管理階層與治理單位對個體財務報告之責任

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

於編製個體財務報告時，管理階層之責任亦包括評估海灣國際開發股份有限公司繼續經營之能力、相關事項之揭露，以及繼續經營會計基礎之採用，除非管理階層意圖清算海灣國際開發股份有限公司或停止營業，或除清算或停業外別無實際可行之其他方案。

海灣國際開發股份有限公司之治理單位（含監察人）負有監督財務報導流程之責任。

會計師查核個體財務報告之責任

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

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

- 1.辨認並評估個體財務報告導因於舞弊或錯誤之重大不實表達風險；對所評估之風險設計及執行適當之因應對策；並取得足夠及適切之查核證據以作為查核意見之基礎。因舞弊可能涉及共謀、偽造、故意遺漏、不實聲明或踰越內部控制，故未偵出導因於舞弊之重大不實表達之風險高於導因於錯誤者。

- 2.對與查核攸關之內部控制取得必要之瞭解，以設計當時情況下適當之查核程序，惟其目的非對海灣國際開發股份有限公司內部控制之有效性表示意見。
- 3.評估管理階層所採用會計政策之適當性，及其所作會計估計與相關揭露之合理性。
- 4.依據所取得之查核證據，對管理階層採用繼續經營會計基礎之適當性，以及使海灣國際開發股份有限公司繼續經營之能力可能產生重大疑慮之事件或情況是否存在重大不確定性，作出結論。本會計師若認為該等事件或情況存在重大不確定性，則須於查核報告中提醒個體財務報告使用者注意個體財務報告之相關揭露，或於該等揭露係屬不適當時修正查核意見。本會計師之結論係以截至查核報告日所取得之查核證據為基礎。惟未來事件或情況可能導致海灣國際開發股份有限公司不再具有繼續經營之能力。
- 5.評估個體財務報告(包括相關附註)之整體表達、結構及內容，以及個體財務報告是否允當表達相關交易及事件。
- 6.對於採用權益法之被投資公司之財務資訊取得足夠及適切之查核證據，以對個體財務報告表示意見。本會計師負責查核案件之指導、監督及執行，並負責形成海灣國際開發股份有限公司之查核意見。

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

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

本會計師從與治理單位溝通之事項中，決定對海灣國際開發股份有限公司民國一〇八年度個體財務報告查核之關鍵查核事項。本會計師於查核報告中敘明該等事項，除非法令不允許公開揭露特定事項，或在極罕見情況下，本會計師決定不於查核報告中溝通特定事項，因可合理預期此溝通所產生之負面影響大於所增進之公眾利益。

安侯建業聯合會計師事務所

陳政學



會計師：

吳俊源



證券主管機關：金管證審字第1020002066號
核准簽證文號：金管證審字第1040007866號
民國一〇九年三月十三日



臺灣國際開發股份有限公司

資產負債表

民國一〇八年及一〇七年十二月三十一日

單位：新台幣千元

	108.12.31		107.12.31			108.12.31		107.12.31	
	金額	%	金額	%		金額	%	金額	%
資產					負債及權益				
流動資產：					流動負債：				
1100 現金及約當現金(附註六(一))	\$ 1,000	-	27,036	1	2100 短期借款(附註六(十五)及八)	\$ 20,000	1	90,000	2
1110 透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	543	-	19,541	1	2110 應付短期票券(附註六(十六)及八)	99,959	3	99,894	2
1120 透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產-流動	-	-	-	-	2130 合約負債(附註七)	-	-	1,658	-
(附註六(三))	-	-	-	-	2150 應付票據	1,129	-	2,441	-
1170 應收帳款淨額(附註六(四))	10	-	190	-	2160 應付票據-關係人(附註七)	-	-	411	-
1180 應收帳款-關係人淨額	-	-	-	-	2170 應付帳款	18,468	1	18,591	1
(附註六(四)及七)	-	-	-	-	2180 應付帳款-關係人(附註七)	50	-	80	-
1206 其他應收款(附註六(五))	52	-	284,612	8	2200 其他應付款	10,078	-	19,929	1
1210 其他應收款-關係人(附註六(五)及七)	156	-	323	-	2220 其他應付款項-關係人(附註七)	3,797	-	-	-
1300 存貨(附註六(六))	577	-	8,827	-	2230 本期所得稅負債(附註六(二十二))	471	-	-	-
1323 營建用地(附註六(七)及八)	-	-	-	-	2280 租賃負債-流動(附註六(十九))	5,499	-	-	-
1324 在建房地(附註六(八))	310,459	9	310,459	9	2300 其他流動負債(附註六(十七))	185	-	9,151	-
1410 預付款項	4,603	-	13,873	-	2322 一年或一營業週期內到期長期借款(附註六(十八)及八)	89,864	3	205,541	6
1470 其他流動資產	29,829	1	11,801	-		249,500	8	447,696	12
1476 其他金融資產-流動(附註六(十四)及八)	9,924	-	32,378	1					
	357,153	10	8,390	-	非流動負債：				
			717,430	20	2540 長期借款(附註六(十八)及八)	946,600	28	1,020,000	28
非流動資產：					2570 遞延所得稅負債(附註六(二十二))	32,639	1	32,872	1
1550 採用權益法之投資(附註六(九)及(十))	49,266	2	53,006	1	2580 租賃負債-非流動(附註六(十九))	44,253	1	-	-
1600 不動產、廠房及設備(附註六(十一)、七及八)	119,173	3	24,640	1	2650 採用權益法之投資貸餘(附註六(九))	15,481	-	5,380	-
1755 使用權資產(附註六(十二)及七)	49,392	2	-	-	2690 股東往來(附註七)	74,702	2	1,940	-
1760 投資性不動產淨額(附註六(十三)及八)	2,800,000	82	2,800,000	77		1,113,675	32	1,060,192	29
1840 遞延所得稅資產(附註六(二十二))	2,775	-	-	-		1,363,175	40	1,507,888	41
1920 存出保證金(附註六(十四)及七)	894	-	894	-	權益(附註六(二十三))：				
1980 其他金融資產-非流動(附註六(十四)及八)	29,816	1	29,792	1	股本	501,958	15	501,958	14
1990 其他非流動資產	4,363	-	5,817	-	資本公積	403,523	12	403,523	11
	3,055,679	90	2,914,149	80	保留盈餘	1,115,676	32	1,189,710	33
					重估增值	28,500	1	28,500	1
					權益總計	2,049,657	60	2,123,691	59
資產總計	\$ 3,412,832	100	3,631,579	100	負債及權益總計	\$ 3,412,832	100	3,631,579	100



董事長：劉至誠

經理人：劉至誠

(請詳閱後附個體財務報告附註)

會計主管：陳益彰



海灣國際開發股份有限公司

綜合損益表

民國一〇八年及一〇七年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

		108年度		107年度	
		金額	%	金額	%
營業收入(附註六(二十六)及七)：					
4100	銷貨收入	\$ 286	-	664	-
4310	租賃收入(附註六(二十))	71,429	100	69,841	8
4510	營建收入	-	-	773,726	92
		<u>71,715</u>	<u>100</u>	<u>844,231</u>	<u>100</u>
營業成本：					
5110	銷貨成本(附註六(六)、(八)及七)	286	-	492	-
5310	租賃成本	100	-	100	-
5510	營建成本	13,873	20	615,680	73
		<u>14,259</u>	<u>20</u>	<u>616,272</u>	<u>73</u>
		<u>57,456</u>	<u>80</u>	<u>227,959</u>	<u>27</u>
營業毛利					
營業費用(附註六(二十)、(二十一)、(二十七)及七)：					
6100	推銷費用	4,564	6	4,948	-
6200	管理及總務費用	37,998	53	55,061	7
		<u>42,562</u>	<u>59</u>	<u>60,009</u>	<u>7</u>
		<u>14,894</u>	<u>21</u>	<u>167,950</u>	<u>20</u>
營業淨利					
營業外收入及支出：					
7010	其他收入(附註六(二十八))	4,584	6	399	-
7020	其他利益及損失(附註六(二十八))	1,538	2	12,551	1
7050	財務成本(附註六(十九)及(二十八))	(40,397)	(56)	(43,786)	(5)
7070	採用權益法認列之子公司、關聯企業及合資損益之份額	(32,092)	(45)	(18,268)	(2)
		<u>(66,367)</u>	<u>(93)</u>	<u>(49,104)</u>	<u>(6)</u>
7900	稅前(淨損)淨利	(51,473)	(72)	118,846	14
7950	所得稅(利益)費用(附註六(二十二))	(2,537)	(4)	3,015	-
	本期(淨損)淨利	<u>(48,936)</u>	<u>(68)</u>	<u>115,831</u>	<u>14</u>
其他綜合損益：					
不重分類至損益之項目					
8310	不動產重估增值(附註六(二十三))	-	-	28,500	3
	本期其他綜合損益(稅後淨額)	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>28,500</u>	<u>3</u>
8500	本期綜合損益總額	<u>\$ (48,936)</u>	<u>(68)</u>	<u>144,331</u>	<u>17</u>
	每股盈餘(附註六(二十五))				
9750	基本每股盈餘(元)	<u>\$ (0.97)</u>		<u>3.12</u>	
9850	稀釋每股盈餘(元)			<u>\$ 3.11</u>	

(請詳閱後附個體財務報告附註)

董事長：劉至誠



經理人：劉至誠



會計主管：陳益彰



民國一〇八年及一〇七年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

	股 本	資本公積	保留盈餘			其他權益項目		權益總計
			法定盈餘公積	特別盈餘公積	未分配盈餘	合 計	不動產重估增值	
民國一〇七年一月一日餘額	\$ 314,458	275,981	32,375	1,118,984	(77,480)	1,073,879	-	1,664,318
本期淨利	-	-	-	-	115,831	115,831	-	115,831
本期其他綜合損益	-	-	-	-	-	-	28,500	28,500
本期綜合損益總額	-	-	-	-	115,831	115,831	28,500	144,331
現金增資	187,500	127,500	-	-	-	-	-	315,000
員工認股權酬勞成本	-	42	-	-	-	-	-	42
民國一〇七年十二月三十一日餘額	\$ 501,958	403,523	32,375	1,118,984	38,351	1,189,710	28,500	2,123,691
民國一〇八年一月一日餘額	\$ 501,958	403,523	32,375	1,118,984	38,351	1,189,710	28,500	2,123,691
本期淨損	-	-	-	-	(48,936)	(48,936)	-	(48,936)
本期其他綜合損益	-	-	-	-	-	-	-	-
本期綜合損益總額	-	-	-	-	(48,936)	(48,936)	-	(48,936)
盈餘指撥及分配：								
提列法定盈餘公積	-	-	3,835	-	(3,835)	-	-	-
普通股現金股利	-	-	-	-	(25,098)	(25,098)	-	(25,098)
民國一〇八年十二月三十一日餘額	\$ 501,958	403,523	36,210	1,118,984	(39,518)	1,115,676	28,500	2,049,657

(請詳閱後附個體財務報告附註)

董事長：劉至誠

經理人：劉至誠

會計主管：陳益彰

海灣國際開發股份有限公司

現金流量表

民國一〇八年及一〇七年一月一日至十二月三十一日

單位:新台幣千元

	108年度	107年度
營業活動之現金流量：		
本期稅前淨(損)利	\$ (51,473)	118,846
調整項目：		
收益費損項目		
折舊費用	6,303	543
透過損益按公允價值衡量金融資產及負債之淨損失	1,758	6,113
利息費用	40,397	43,786
利息收入	(78)	(32)
存貨跌價損失	13,873	-
股利收入	(4,506)	-
股份基礎給付酬勞成本	-	42
採用權益法認列之子公司、關聯企業及合資損失之份額	32,092	18,268
處分採用權益法之投資利益	-	(18,767)
收益費損項目	89,839	49,953
與營業活動相關之資產及負債變動數：		
與營業活動相關之資產淨變動：		
應收帳款減少	180	2,860
應收帳款-關係人減少(增加)	284,560	(284,560)
其他應收款減少(增加)	167	(322)
其他應收款-關係人減少(增加)	8,250	(8,660)
存貨、待售房地、營建用地及在建房地減少	-	600,602
預付款項減少(增加)	2,935	(2,996)
其他流動資產減少	4,161	8,157
其他金融資產增加	(1,558)	(18,990)
與營業活動相關之資產淨變動	298,695	296,091
與營業活動相關之負債之淨變動數：		
應付票據(含關係人)減少	(1,723)	(24,096)
應付帳款(含關係人)減少	(153)	(90,700)
其他應付款(含關係人)(減少)增加	(9,482)	12,810
其他流動負債(減少)增加	(10,386)	3,647
與營業活動相關之負債淨變動	(21,744)	(98,339)
與營業活動相關之資產及負債淨變動	276,951	197,752
調整項目	366,790	247,705
營運產生之現金流入	315,317	366,551
收取之利息	78	32
支付之利息	(40,635)	(45,179)
收取股利收入	4,506	-
營業活動之淨現金流入	279,266	321,404
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	(40,361)	(44,464)
處分透過損益按公允價值衡量之金融資產	57,601	19,319
處分採用權益法之投資價款	-	300
取得不動產、廠房及設備	(90,795)	(16,680)
存出保證金增加	-	(597)
其他非流動資產增加	1,454	(5,817)
被投資公司發放現金股利	4,137	5,300
取得長期股權投資	(24,000)	-
投資活動之淨現金流出	(91,964)	(42,639)
籌資活動之現金流量：		
短期借款增加	20,000	429,830
短期借款減少	(90,000)	(599,860)
應付短期票券增加(減少)	65	(14,875)
股東往來增加(減少)	72,762	(434,687)
舉借長期借款	16,500	139,241
償還長期借款	(205,577)	(100,000)
其他應付款項-關係人增加	3,428	-
租賃本金償還	(5,418)	-
發放現金股利	(25,098)	-
現金增資	-	315,000
籌資活動之淨現金流出	(213,338)	(265,351)
本期現金及約當現金增減數	(26,036)	13,414
期初現金及約當現金餘額	27,036	13,622
期末現金及約當現金餘額	\$ 1,000	27,036

(請詳閱後附個體財務報告附註)

董事長：劉至誠



經理人：劉至誠



會計主管：陳益彰



海灣國際開發股份有限公司
個體財務報告附註
民國一〇八年度及一〇七年度
(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一〇九年三月十三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)已採用金融監督管理委員會認可之新發布及修訂後準則及解釋之影響

本公司自民國一〇八年起全面採用經金融監督管理委員會（以下簡稱金管會）認可並於民國一〇八年生效之國際財務報導準則編製個體財務報告。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之生效日
國際財務報導準則第16號「租賃」	2019年1月1日
國際財務報導解釋第23號「所得稅處理之不確定性」	2019年1月1日
國際財務報導準則第9號之修正「具有負補償之提前還款特性」	2019年1月1日
國際會計準則第19號之修正「計畫修正、縮減或清償」	2019年1月1日
國際會計準則第28號之修正「對關聯企業及合資之長期權益」	2019年1月1日
國際財務報導準則2015-2017週期之年度改善	2019年1月1日

除下列項目外，適用上述新認可之國際財務報導準則對個體財務報告未造成重大變動。造成重大變動者之性質及影響說明如下：

1. 國際財務報導準則第十六號「租賃」

國際財務報導準則第十六號「租賃」（以下簡稱國際財務報導準則第十六號）取代現行國際會計準則第十七號「租賃」（以下簡稱國際會計準則第十七號）、國際財務報導解釋第四號「決定一項安排是否包含租賃」（以下簡稱國際財務報導解釋第四號）、解釋公告第十五號「營業租賃：誘因」及解釋公告第二十七號「評估涉及租賃之法律形式之交易實質」。

海灣國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

本公司採修正式追溯法過渡至國際財務報導準則第十六號，將初次適用之累積影響數調整民國一〇八年一月一日之保留盈餘，相關會計政策變動之性質及影響說明如下：

(1)租賃定義

本公司先前係依據國際財務報導解釋第四號於合約開始日判斷一項協議是否屬或包含租賃。變更會計政策後則係以國際財務報導準則第十六號之租賃定義評估合約是否屬或包含租賃，會計政策詳附註四(十三)。

過渡至國際財務報導準則第十六號時，本公司選擇採用權宜作法豁免評估初次適用日前之交易是否為租賃，亦即，將先前已辨識為租賃之合約直接適用國際財務報導準則第十六號之規定。先前已依據國際會計準則第十七號及國際財務報導解釋第四號辨識非屬租賃之合約則不再重新評估是否為租賃。因此，國際財務報導準則第十六號所規定之租賃定義僅適用於初次適用日及之後所簽訂或變更之合約。

(2)承租人

本公司為承租人之交易，先前係依據租賃合約是否已移轉附屬於標的資產所有權之幾乎所有風險與報酬評估其分類。於國際財務報導準則第十六號下，則針對租賃合約於資產負債表上認列使用權資產及租賃負債。

本公司選擇將承租辦公設備及公務車適用短期租賃之認列豁免。

A. 先前於國際會計準則第十七號下分類為營業租賃之合約

過渡時，租賃負債係以剩餘租賃給付現值衡量，並使用初次適用日本公司增額借款利率折現。使用權資產則以租賃負債之金額，調整與該租賃有關之所有預付或應付之租賃給付金額。

此外，本公司採用以下權宜作法過渡至國際財務報導準則第十六號：

- a. 針對具有類似特性之租賃組合採用單一折現率。
- b. 依其於初次適用日前刻依據國際會計準則第三十七號「負債準備、或有負債及或有資產」有關虧損性合約之評估結果，作為對使用權資產減損評估之替代方法。
- c. 針對租賃期間於初次適用日後12個月內結束之租賃，適用豁免而不認列使用權資產及租賃負債。
- d. 不將原始直接成本計入初次適用日之使用權資產衡量中。
- e. 於租賃合約包含租賃延長或終止選擇權下，決定租賃期間時，採用後見之明。

海灣國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

(3)出租人

本公司無須針對其為出租人之交易於過渡至國際財務報導準則第十六號時進行任何調整，而係自初次適用日起適用國際財務報導準則第十六號處理其出租交易。

(4)對財務報告之影響

過渡至國際財務報導準則第十六號時，本公司於初次適用日認列使用權資產及租賃負債之金額均為55,170千元。租賃負債係以本公司初次適用日之增額借款利率將租賃給付折現，所使用之利率其加權平均數為1.49%。

初次適用日之前一年度揭露之營業租賃承諾金額與初次適用日認列之租賃負債金額調節如下：

	108.1.1
107.12.31個體財務報告揭露之營業租賃承諾金額	\$ 26,394
認列豁免：	
短期租賃	(60)
可合理確定將行使之租賃延長或終止之選擇權	32,831
	<u>\$ 59,165</u>
以108.1.1增額借款利率折現後之金額	55,170
107.12.31認列之融資租賃負債金額	-
於108.1.1認列之租賃負債金額	<u>\$ 55,170</u>

2.國際財務報導解釋第23號「所得稅務處理之不確定性」

新解釋闡明於評估具不確定性之租稅處理對課稅所得(損失)、課稅基礎、未使用課稅損失、未使用投資抵減及稅率之影響時，應假設租稅主管機關將依法審查相關金額，並且於審查時已取得所有相關資訊。

若評估後認為租稅主管機關很有可能接受一項具不確定性之租稅處理，則應以與租稅申報時所使用之處理一致之方式決定課稅所得(損失)、課稅基礎、未使用課稅損失、未使用投資抵減及稅率；反之，若並非很有可能，則得以最有可能金額或期望值兩者較適用者，反映每一項具不確定性之租稅處理之影響。

過渡至新準則時，上述改變不致使本公司民國一〇八年十二月三十一日之遞延所得稅負債及保留盈餘，及民國一〇八年一月一日至十二月三十一日之所得稅費用產生影響。

臺灣國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

(二)尚未採用金管會認可之國際財務報導準則之影響

依據金管會民國一〇八年七月二十九日金管證審字第1080323028號令，公開發行以上公司應自民國一〇九年起全面採用經金管會認可並於民國一〇九年生效之國際財務報導準則。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	理事會發布之生效日
國際財務報導準則第3號之修正「業務之定義」	2020年1月1日
國際財務報導準則第9號、國際會計準則第39號及國際財務報導準則第7號之修正「利率指標變革」	2020年1月1日
國際會計準則第1號及國際會計準則第8號之修正「重大性之定義」	2020年1月1日

本公司評估適用上述新認可之國際財務報導準則，將不致對個體財務報告造成重大變動。

(三)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）已發布及修訂但尚未經金管會認可之準則及解釋：

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17號「保險合約」	2021年1月1日
國際會計準則第1號之修正「將負債分類為流動或非流動」	2022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)依公允價值衡量之透過其他綜合損益按公允價值金融資產；
- (3)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個體財務報告附註(續)

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。於後續每一報導期間結束日(以下稱報導日)，外幣貨幣性項目依當日之匯率換算為功能性貨幣。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。

換算所產生之外幣兌換差異通常係認列於損益，惟以下情況係認列於其他綜合損益：

- (1)指定透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具；
- (2)指定為國外營運機構淨投資避險之金融負債於避險有效範圍內；或
- (3)合格之現金流量避險於避險有效範圍內。

(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.預期於其正常營業週期中實現該資產，或意圖將其出售或消耗；
- 2.主要為交易目的而持有該資產；
- 3.預期於報導期間後十二個月內實現該資產；或
- 4.該資產為現金或約當現金，但於報導期間後至少十二個月將該資產交換或用以清償負債受到其他限制者除外。

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.預期將於正常營業週期中清償該負債；
- 2.主要為交易目的而持有該負債；
- 3.預期將於報導期間後十二個月內到期清償該負債；或
- 4.未具無條件將清償期限遞延至報導期間後至少十二個月之權利或負債。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。

海灣國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

(六)金融工具

應收帳款及所發行之債務證券原始係於產生時認列。所有其他金融資產及金融負債原始係於本公司成為金融工具合約條款之一方時認列。非透過損益按公允價值衡量之金融資產（除不包含重大財務組成部分之應收帳款外）或金融負債原始係按公允價值加計直接可歸屬於該取得或發行之交易成本衡量。不包含重大財務組成部分之應收帳款原始係按交易價格衡量。

1.金融資產

金融資產之購買或出售符合慣例交易者，本公司對以相同方式分類之金融資產，其所有購買及出售一致地採交易日會計處理。

原始認列時金融資產分類為：按攤銷後成本衡量之金融資產、透過其他綜合損益按公允價值衡量之債務工具投資、透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資或透過損益按公允價值衡量之金融資產。本公司僅於改變管理金融資產之經營模式時，始自下一個報導期間之首日起重分類所有受影響之金融資產。

(1)按攤銷後成本衡量之金融資產

金融資產同時符合下列條件，且未指定為透過損益按公允價值衡量時，係按攤銷後成本衡量：

- 係在以收取合約現金流量為目的之經營模式下持有該金融資產。
- 該金融資產之合約條款產生特定日期之現金流量，完全為支付本金及流通在外本金金額之利息。

該等資產後續以原始認列金額加減計採有效利息法計算之累積攤銷數，並調整任何備抵損失之攤銷後成本衡量。利息收入、外幣兌換損益及減損損失係認列於損益。除列時，將利益或損失列入損益。

(2)透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產

債務工具投資同時符合下列條件，且未指定為透過損益按公允價值衡量時，係透過其他綜合損益按公允價值衡量：

- 係在以收取合約現金流量及出售為目的之經營模式下持有該金融資產。
- 該金融資產之合約條款產生特定日期之現金流量，完全為支付本金及流通在外本金金額之利息。

本公司於原始認列時，可作一不可撤銷之選擇，將非持有供交易之權益工具投資後續公允價值變動列報於其他綜合損益。前述選擇係按逐項工具基礎所作成。

屬債務工具投資者後續按公允價值衡量。按有效利息法計算之利息收入、外幣兌換損益及減損損失認列於損益，其餘淨利益或損失係認列為其他綜合損益。於除列時，累計之其他綜合損益金額重分類至損益。

海灣國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

屬權益工具投資者後續按公允價值衡量。股利收入（除非明顯代表部分投資成本之回收）係認列於損益。其餘淨利益或損失係認列為其他綜合損益且不重分類至損益。

權益投資之股利收入於本公司有權利收取股利之日認列（通常係除息日）。

(3)透過損益按公允價值衡量之金融資產

非屬上述按攤銷後成本衡量或透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產，係透過損益按公允價值衡量，包括衍生性金融資產。本公司於原始認列時，為消除或重大減少會計配比不當，得不可撤銷地將符合按攤銷後成本衡量或透過其他綜合損益按公允價值衡量條件之金融資產，指定為透過損益按公允價值衡量之金融資產。

該等資產後續按公允價值衡量，其淨利益或損失（包含任何股利及利息收入）係認列為損益。

(4)金融資產減損

本公司針對按攤銷後成本衡量之金融資產（包括現金及約當現金、應收帳款、其他應收款、存出保證金及其他金融資產等）之預期信用損失認列備抵損失。

下列金融資產係按十二個月預期信用損失金額衡量備抵損失，其餘係按存續期間預期信用損失金額衡量：

- 判定債務證券於報導日之信用風險低；及
- 其他債務證券及銀行存款之信用風險（即金融工具之預期存續期間發生違約之風險）自原始認列後未顯著增加。

應收帳款之備抵損失係按存續期間預期信用損失金額衡量。

於判定自原始認列後信用風險是否已顯著增加時，本公司考量合理且可佐證之資訊（無需過度成本或投入即可取得），包括質性及量化資訊，及根據本公司之歷史經驗、信用評估及前瞻性資訊所作之分析。

若合約款項逾期超過三十天，本公司假設金融資產之信用風險已顯著增加。

若合約款項逾期超過九十天，或借款人不太可能履行其信用義務支付全額款項予本公司時，本公司視為該金融資產發生違約。

若金融工具之信用風險評等相當於全球所定義之「投資等級」（為標準普爾之投資等級BBB-、穆迪之投資等級Baa3或中華信評之投資等級twA，或高於該等級者），本公司視為該債務證券之信用風險低。

存續期間預期信用損失係指金融工具預期存續期間所有可能違約事項產生之預期信用損失。

海灣國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

十二個月預期信用損失係指金融工具於報導日後十二個月內可能違約事項所產生之預期信用損失（或較短期間，若金融工具之預期存續期間短於十二個月時）。

衡量預期信用損失之最長期間為本公司暴露於信用風險之最長合約期間。

預期信用損失為金融工具預期存續期間信用損失之機率加權估計值。信用損失係按所有現金短收之現值衡量，亦即本公司依據合約可收取之現金流量與本公司預期收取之現金流量之差額。預期信用損失係按金融資產之有效利率折現。

於每一報導日本公司評估按攤銷後成本衡量金融資產是否有信用減損。對金融資產之估計未來現金流量具有不利影響之一項或多項事項已發生時，該金融資產已信用減損。金融資產已信用減損之證據包括有關下列事項之可觀察資料：

- 借款人或發行人之重大財務困難；
- 違約，諸如延滯或逾期超過九十天；
- 因與借款人之財務困難相關之經濟或合約理由，本公司給予借款人原本不會考量之讓步；
- 借款人很有可能會聲請破產或進行其他財務重整；或
- 由於財務困難而使該金融資產之活絡市場消失。

按攤銷後成本衡量之金融資產之備抵損失係自資產之帳面金額中扣除。

當本公司對回收金融資產整體或部分無法合理預期時，係直接減少其金融資產總帳面金額。對個人戶，本公司之政策係依類似資產過去回收經驗，於金融資產逾期超過一年時沖銷總帳面金額。對公司戶，本公司係以是否合理預期可回收之基礎個別分析沖銷之時點及金額。本公司預期已沖銷金額將不會重大迴轉。然而，已沖銷之金融資產仍可強制執行，以符合本公司回收逾期金額之程序。

(5)金融資產之除列

本公司僅於對來自該資產現金流量之合約權利終止，或已移轉金融資產且該資產所有權之幾乎所有之風險及報酬已移轉予其他企業，或既未移轉亦未保留所有權之幾乎所有風險及報酬且未保留該金融資產之控制時，始將金融資產除列。

本公司簽訂移轉金融資產之交易，若保留已移轉資產所有權之所有或幾乎所有風險及報酬，則仍持續認列於資產負債表。

海灣國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

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。

(2)權益交易

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。

(3)金融負債

金融負債係分類為攤銷後成本或透過損益按公允價值衡量。金融負債若屬持有供交易、衍生工具或於原始認列時指定，則分類為透過損益按公允價值衡量。透過損益按公允價值衡量之金融負債係以公允價值衡量，且相關淨利益及損失，包括任何利息費用，係認列於損益。

其他金融負債後續採有效利息法按攤銷後成本衡量。利息費用及兌換損益係認列於損益。除列時之任何利益或損失亦係認列於損益。

(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。當金融負債條款修改且修改後負債之現金流量有重大差異，則除列原金融負債，並以修改後條款為基礎按公允價值認列新金融負債。

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。

(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目前有法律上有可執行之權利進行互抵及有意圖以淨額交割或同時變現資產及清償負債時，方予以互抵並以淨額表達於資產負債表。

(七)存 貨

存貨係以成本與淨變現價值孰低衡量。成本包括使其達可供使用的地點及狀態所發生之取得、產製或加工成本及其他成本，並採加權平均法計算。製成品及在製品存貨之成本包括依適當比例按正常產能分攤之製造費用。

淨變現價值係指正常營業下之估計售價減除估計完工尚需投入之估計成本及完出售所需之估計成本後之餘額。

(八)營建會計

本公司投資興建房屋，按各不同工程分別計算成本。

海灣國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

購入或換入土地，於取得土地所有權前支付之購地價款及應負擔之利息支出予以資本化，列計「預付土地款」，於取得所有權後列記「營建用地」；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於下列條件完全滿足時認列損益：

- (a) 企業已將商品所有權之重大風險及報酬移轉予買方；
- (b) 企業對於已經出售之商品既不持續參與管理，亦不維持有效控制；
- (c) 收入金額能可靠衡量；
- (d) 與交易有關之經濟效益很有可能流入企業；及
- (e) 與交易相關之已發生或將發生之成本能可靠衡量。

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。

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。當關聯企業發生非損益及其他綜合損益之損益變動且不影響本公司對其之持股比例時，本公司將歸屬於本公司可享有關聯企業份額下之權益變動按持股比例認列為資本公積。

本公司與關聯企業間之交易所產生之未實現利益及損失，僅在非關係人投資者對關聯企業之權益範圍內，認列於企業財務報表。

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

投資性不動產係指持有供賺取租金或資產增值或二者兼具，而非供正常營業出售、用於生產、提供商品或勞務或作為行政管理目的之不動產，投資性不動產原始以成本衡量，後續以公允價值衡量，其任何變動數係認列為損益。

投資性不動產之處分利益或損失（以淨處分價款與該項目帳面金額間之差額計算）係認列於損益。若出售之投資性不動產先前係分類為不動產、廠房及設備，任何相關「其他權益-不動產重估增值」係轉列保留盈餘。

投資性不動產之租金收益係於租賃期間按直線法認於營業收入之「租賃收入」。給與之租賃誘因係於租賃期間認列為租金收益之一部分。

(十二)不動產、廠房及設備

1.認列與衡量

不動產、廠房及設備項目係依成本（包括資本化之借款成本）減累計折舊及任何累計減損衡量。

不動產、廠房及設備重大組成部分耐用年限不同時，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、廠房及設備之處分利益或損失係認列於損益。

2.後續成本

後續支出僅於其未來經濟效益很有可能流入本公司時始予以資本化。

3.折 舊

折舊係依資產成本減除殘值計算，並採直線法於每一組成部分之估計耐用年限內認列於損益。

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：4~5年
- (4)其他設備：3~10年

本公司於每一報導日檢視折舊方法、耐用年限及殘值，並於必要時適當調整。

海灣國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

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。再衡量產生之利益，係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，並累計於「其他權益-不動產重估增值」。任何損失係認列於損益，惟若該減少數仍在不動產重估增值金額之範圍內，係將該減少數認列於其他綜合損益，並沖減權益中之重估增值。

(十三)租賃

民國一〇八年一月一日開始適用

1.租賃之判斷

本公司係於合約成立日評估合約是否係屬或包含租賃，若合約轉讓對已辨認資產之使用之控制權一段時間以換得對價，則合約係屬或包含租賃。為評估合約是否係屬租賃，本公司針對以下項目評估：

- (1)該合約涉及使用一項已辨認資產，該已辨認資產係於合約中被明確指定或藉由於可供使用之時被隱含指定，其實體可區分或可代表實質所有產能。若供應者具有可替換該資產之實質性權利，則該資產並非已辨認資產；且
- (2)於整個使用期間具有取得來自使用已辨認資產之幾乎所有經濟效益之權利；且
- (3)於符合下列情況之一時，取得主導已辨認資產之使用之權利：
 - 客戶在整個使用期間具有主導已辨認資產之使用方式及使用目的之權利。
 - 有關該資產之使用方式及使用目的之攸關決策係預先決定，且：
 - 客戶在整個使用期間具有操作該資產之權利，且供應者並無改變該等操作指示之權利；或
 - 客戶設計該資產之方式已預先決定其整個使用期間之使用方式及使用目的。

於租賃成立日或重評估合約是否包含租賃時，本公司係以相對單獨價格為基礎將合約中之對價分攤至個別租賃組成部份。惟，於承租土地及建物時，本公司選擇不區分非租賃組成部分而將租賃組成部分及非租賃組成部分視為單一租賃組成部分處理。

2.承租人

本公司於租賃開始日認列使用權資產及租賃負債，使用權資產係以成本為原始衡量，該成本包含租賃負債之原始衡量金額，調整租賃開始日或之前支付之任何租賃給付，並加計所發生之原始直接成本及為拆卸、移除標的資產及復原其所在地點或標的資產之估計成本，同時減除收取之任何租賃誘因。

海灣國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

使用權資產後續於租賃開始日至使用權資產之耐用年限屆滿時或租賃期間屆滿時兩者之較早者以直線法提列折舊。此外，本公司定期評估使用權資產是否發生減損並處理任何已發生之減損損失，並於租賃負債發生再衡量的情況下配合調整使用權資產。

租賃負債係以租賃開始日尚未支付之租賃給付之現值為原始衡量。若租賃隱含利率容易確定，則折現率為該利率，若並非容易確定，則使用本公司之增額借款利率。一般而言，本公司係採用其增額借款利率為折現率。

計入租賃負債衡量之租賃給付包括：

- (1)固定給付，包括實質固定給付；
- (2)取決於某項指數或費率之變動租賃給付，採用租賃開始日之指數或費率為原始衡量；
- (3)預期支付之殘值保證金額；及
- (4)於合理確定將行使購買選擇權或租賃終止選擇權時之行使價格或所須支付之罰款。

租賃負債後續係以有效利息法計提利息，並於發生以下情況時再衡量其金額：

- (1)用以決定租賃給付之指數或費率變動導致未來租賃給付有變動；
- (2)預期支付之殘值保證金額有變動；
- (3)標的資產購買選擇權之評估有變動；
- (4)對是否行使延長或終止選擇權之估計有所變動，而更改對租賃期間之評估；
- (5)租賃標的、範圍或其他條款之修改。

租賃負債因前述用以決定租賃給付之指數或費率變動、殘值保證金額有變動以及購買、延長或終止選擇權之評估變動而再衡量時，係相對應調整使用權資產之帳面金額，並於使用權資產之帳面金額減至零時，將剩餘之再衡量金額認列於損益中。

對於減少租賃範圍之租賃修改，則係減少使用權資產之帳面金額以反映租賃之部分或全面終止，並將其與租賃負債再衡量金額間之差額則認列於損益中。

本公司將不符合投資性不動產定義之使用權資產及租賃負債分別以單行項目表達於資產負債表中。

若協議包含租賃及非租賃組成部分，本公司係以相對單獨價格為基礎將合約中之對價分攤至個別租賃組成部份。惟，於承租土地及建物時，本公司選擇不區分非租賃組成部分而將租賃組成部分及非租賃組成部分視為單一租賃組成部分處理。

海灣國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

針對辦公設備及公務車之短期租賃及低價值標的資產租賃，本公司選擇不認列使用權資產及租賃負債，而係將相關租賃給付依直線基礎於租賃期間內認列為費用。

3.出租人

本公司為出租人之交易，係於租賃成立日將租賃合約依其是否移轉附屬於標的資產所有權之幾乎所有風險與報酬分類，若是則分類為融資租賃，否則分類為營業租賃。於評估時，本公司考量包括租賃期間是否涵蓋標的資產經濟年限之主要部分等相關特定指標。

若協議包含租賃及非租賃組成部分，本公司使用國際財務報導準則第十五號之規定分攤合約中之對價。

民國一〇八年一月一日以前適用

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。

(十四)無形資產

1.認列及衡量

收購子公司產生之商譽係以成本減累計減損予以衡量。

本公司取得其他有限耐用年限之無形資產，係以成本減除累計攤銷與累計減損後之金額衡量。

2.後續支出

後續支出僅於可增加相關特定資產之未來經濟效益時始予以資本化。所有其他支出於發生時認列於損益。

3.攤銷

除商譽外，攤銷係依資產成本減除估計殘值計算，並自無形資產達可供使用狀態起，採直線法於其估計耐用年限內認列為損益。

海灣國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

當期及比較期間之估計耐用年限如下：

- (1)專利權 5年
- (2)電腦軟體 5年

本公司於每一報導日檢視無形資產之攤銷方法、耐用年限及殘值，並於必要時適當調整。

(十五)非金融資產減損

本公司於每一報導日評估是否有跡象顯示非金融資產（除存貨、遞延所得稅資產及以公允價值衡量之投資性不動產外）之帳面金額可能有減損。若有任一跡象存在，則估計該資產之可回收金額。

為減損測試之目的，係將現金流入大部分獨立於其他個別資產或資產群組之現金流入之一組資產作為最小可辨認資產群組。

可回收金額為個別資產或現金產生單位之公允價值減處分成本與其使用價值孰高者。於評估使用價值時，估計未來現金流量係以稅前折現率折算至現值，該折現率應反映現時市場對貨幣時間價值及對該資產或現金產生單位特定風險之評估。

個別資產或現金產生單位之可回收金額若低於帳面金額，則認列減損損失。

減損損失係立即認列於當期損益，且係先減少該現金產生單位受攤商譽之帳面金額，次就該單位內其他各資產帳面金額之比例減少各該資產帳面金額。

商譽以外之非金融資產則僅在不超過該資產若未於前年度認列減損損失時所決定之帳面金額(減除折舊或攤銷之)之範圍內迴轉。

(十六)收入之認列

1.客戶合約之收入

收入係按移轉商品或勞務而預期有權取得之對價衡量。本公司係於對商品或勞務之控制移轉予客戶而滿足履約義務時認列收入。本公司依主要收入項目說明如下：

(1)銷售商品

本公司係於對產品之控制移轉時認列收入。該產品之控制移轉係指產品已交付給客戶，客戶能完全裁決產品之銷售通路及價格，且已無會影響客戶接受該產品之未履行義務。交付係發生於產品運送至特定地點，其陳舊過時及損失風險已移轉予客戶，及客戶已依據銷售合約接受產品，驗收條款已失效，或本公司有客觀證據認為已滿足所有驗收條件時。

本公司於交付商品時認列應收帳款，因本公司在該時點具無條件收取對價之權利。

海灣國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

(2)土地開發及房地銷售

本公司開發及銷售住宅不動產。本公司係於對不動產之控制移轉時認列收入。因合約限制，該不動產對本公司通常不具其他用途，然而，將不動產之法定所有權移轉予客戶後，本公司始對迄今已完成履約之款項具有可執行之權利。因此，本公司係於不動產之法定所有權移轉予客戶之時點認列收入。

收入係依合約協議之交易價格衡量。若係銷售成屋，大部分情況下，於不動產之法定所有權移轉時可收取對價，少數情況下，依合約協議可遞延支付帳款，但遞延期間不超過十二個月。因此，不調整交易價格以反映重大財務組成部分之影響。

(3)財務組成部分

本公司預期所有客戶合約移轉商品或勞務予客戶之時間與客戶為該商品或勞務付款之時間間隔皆不超過一年，因此，本公司不調整交易價格之貨幣時間價值。

2.客戶合約之成本

(1)取得合約之增額成本

本公司若預期可回收其取得客戶合約之增額成本，係將該等成本認列為資產。取得合約之增額成本係為取得客戶合約所發生且若未取得該合約則不會發生之成本。無論合約是否取得均會發生之取得合約成本係於發生時認列為費用，除非該等成本係無論合約是否已取得均明確可向客戶收取。

本公司採用準則之實務權宜作法，若取得合約之增額成本認列為資產且該資產之攤銷期間為一年以內，係於該增額成本發生時將其認列為費用。

(2)履行合約之成本

履行客戶合約所發生之成本若非屬其他準則範圍內(國際會計準則第二號「存貨」、國際會計準則第十六號「不動產、廠房及設備」或國際會計準則第三十八號「無形資產」)，本公司僅於該等成本與合約或可明確辨認之預期合約直接相關、會產生或強化未來將被用於滿足(或持續滿足)履約義務之資源，且預期可回收時，始將該等成本認列為資產。

一般及管理成本、用以履行合約但未反映於合約價格之浪費之原料、人工或其他資源成本、與已滿足(或已部分滿足)履約義務相關之成本，以及無法區分究係與未滿足履約義務或已滿足(或已部分滿足)履約義務相關之成本，係於發生時認列為費用。

(十七)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服務期間內認列為費用。預付提撥數將導致退還現金或減少未來支付之範圍內，認列為一項資產。

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於服務提供時認列費用。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。

(十八)所得稅

所得稅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。

當期所得稅包括依據當年度課稅所得(損失)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或應收退稅款之調整。其金額係反映所得稅相關不確定性(若有)後，按報導日之法定稅率或實質性立法之稅率衡量預期將支付或收取款項之最佳估計值。

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、關聯企業及合資權益所產生之暫時性差異，本公司可控制暫時性差異迴轉之時點且很有可能於可預見之未來不會迴轉者；以及
- 3.商譽之原始認列所產生之應課稅暫時性差異。

遞延所得稅係以預期暫時性差異迴轉時之稅率衡量，採用報導日之法定稅率或實質性立法稅率為基礎，並已反映所得稅相關不確定性(若有)。

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；或在變成很有可能有足夠課稅所得之範圍內迴轉原已減少之金額。

海灣國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

(十九)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。本公司之潛在稀釋普通股包括員工紅利估計數。

(二十)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。

對於假設及估計之不確定性中，存有重大風險將於次一年度造成重大調整之相關資訊如下：

(一)存貨之評價

由於存貨須以成本與淨變現價值孰低衡量，本公司評估報導日營建存貨因受房市價格波動影響之金額，並將存貨成本沖減至淨變現價值。此存貨評價主要係依未來特定期間內之產品需求為估計基礎，故可能因產業快速變遷而產生重大變動。存貨評價估列情形請詳附註六(七)。

(二)投資性不動產之公允價值評價

投資性不動產之公允價值評價使用收益法(折現現金流量分析)評價，其重大之不可觀察輸入值包括折現率及收益資本化率等，若該等重大之不可觀察輸入值因定期存款率、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改變而有所變動，可能會重大影響認列之投資性不動產之公允價值評估。其所採用之公允價值評價技術及重大不可觀察輸入值之說明及分析請詳附註六(十三)。

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。

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(十三)。

六、重要會計項目之說明

(一)現金及約當現金

	108.12.31	107.12.31
零用金	\$ 28	28
活期存款	952	26,998
支票存款	20	10
現流表所列之現金及約當現金	<u>\$ 1,000</u>	<u>27,036</u>

本公司金融資產及負債利率風險及敏感度分析之揭露請詳附註六(二十九)。

(二)透過損益按公允價值衡量之金融資產

	108.12.31	107.12.31
強制透過損益按公允價值衡量之金融資產：		
國內上市(櫃)公司股票	\$ <u>543</u>	<u>19,541</u>

按公允價值再衡量認列於損益之金額請詳附註六(二十八)。

民國一〇八年及一〇七年十二月三十一日透過損益按公允價值衡量之金融資產均未有提供作質押擔保之情形。

(三)透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產

	108.12.31	107.12.31
透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具：		
國內非上市(櫃)公司股票-深坑假日飯店(股)公司	\$ <u>-</u>	<u>-</u>

本公司對深坑假日飯店股份有限公司10%之剩餘股權按民國一〇七年三月二十六日公允價值0元衡量後列於透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產。

本公司持有該等權益工具投資為長期策略性投資且非為交易目的所持有，故已指定為透過其他綜合損益按公允價值衡量。

本公司民國一〇八年及一〇七年度皆未處分策略性投資，於該期間累積利益及損失未在權益內作任何移轉。

海灣國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

(四)應收帳款(含關係人)

	108.12.31	107.12.31
應收帳款—按攤銷後成本衡量	\$ 13,007	13,187
應收帳款—關係人	52	284,612
減：備抵損失	(12,997)	(12,997)
	<u>\$ 62</u>	<u>284,802</u>

本公司針對所有應收帳款(含關係人)採用簡化作法估計預期信用損失，亦即使用存續期間預期信用損失衡量，為此衡量目的，該等應收票據及應收帳款係按代表客戶依據合約條款支付所有到期金額能力之共同信用風險特性予以分組，並已納入前瞻性之資訊。

本公司應收帳款(含關係人)之預期信用損失分析如下：

民國108年12月31日			
	應收票據及帳款 帳面金額	加權平均預期 信用損失率	備抵存續預 期信用損失
未逾期	\$ 62	-%	-
逾期91天以上	12,997	100.00%	12,997
合計	<u>\$ 13,059</u>		<u>12,997</u>

民國107年12月31日			
	應收票據及帳款 帳面金額	加權平均預期 信用損失率	備抵存續預 期信用損失
未逾期	\$ 284,802	-%	-
逾期91天以上	12,997	100.00%	12,997
合計	<u>\$ 297,799</u>		<u>12,997</u>

本公司應收帳款(含關係人)之備抵損失變動表如下：

	108年度	107年度
期初餘額(即期末餘額)	<u>\$ 12,997</u>	<u>12,997</u>

民國一〇八年及一〇七年十二月三十一日，本公司之應收帳款均未貼現或提供作為擔保品。

信用風險資訊請詳附註六(二十九)。

(五)其他應收款(含關係人)

	108.12.31	107.12.31
其他應收款	\$ 25,777	25,944
其他應收款—關係人	577	8,827
減：備抵損失	(25,621)	(25,621)
	<u>\$ 733</u>	<u>9,150</u>

信用風險資訊請詳附註六(二十九)。

關係人交易請詳附註七。

海灣國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

(六)存 貨

	108.12.31	107.12.31
商 品	\$ 62	62
減：備抵損失	(62)	(62)
	-	-
製 成 品	1,958	1,958
減：備抵損失	(1,958)	(1,958)
	-	-
半 成 品	2,820	2,820
減：備抵損失	(2,820)	(2,820)
	-	-
原 料	257	257
減：備抵損失	(257)	(257)
	-	-
	\$ -	-

民國一〇八年度及一〇七年度認列為銷貨成本及費用之存貨成本分別為286千元及492千元。

民國一〇八年度及一〇七年度均無因存貨沖減至淨變現價值認列存貨跌價損失。

民國一〇八年及一〇七年十二月三十一日，本公司之存貨均未提供作為銀行借款之擔保品。

(七)營建用地

工程名稱	108.12.31	107.12.31
廣安段(花蓮新城鄉)	\$ 310,459	310,459

民國一〇八年及一〇七年十二月三十一日，本公司之營建用地尚無跌價之情形。

民國一〇八年及一〇七年十二月三十一日，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。

民國一〇八年及一〇七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均為310,459千元。

(八)在建房地

			108.12.31		
	會計處理 方 法	預 計 完工年度	在建土地	在建工程	合 計
大庄段(台中梧棲區)	-	-	\$ -	13,873	13,873
備抵損失			-	(13,873)	(13,873)
			\$ -	-	-

海灣國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

	107.12.31				
	會計處理 方 法	預 計 完工年度	在建土地	在建工程	合 計
大庄段(台中梧棲區)	-	-	\$ -	13,873	13,873

民國一〇八年度及一〇七年度因在建房地沖減淨變現價值認列備抵損失分別為13,873千元及0元。

民國一〇八年及一〇七年十二月三十一日，本公司之在建房地均未提供作為融資之質押擔保情形。

民國一〇八年度及一〇七年度預期超過十二個月以後回收之在建房地分別為0元及13,873千元。

(九)採用權益法之投資

	108.12.31	107.12.31
採用權益法之投資－子公司	\$ 49,266	53,006
採用權益法之投資貸餘－子公司	\$ 15,481	5,380

1. 子公司

子公司請參閱民國一〇八年度合併財務報告。

2. 擔 保

民國一〇八年及一〇七年十二月三十一日，本公司之採用權益法之投資均未提供質押擔保之情形。

(十)喪失對子公司之控制

本公司於民國一〇七年三月二十六日處分深坑假日飯店股份有限公司20%股權並喪失對其之控制，處分價款為300千元，其處分利益18,767千元已包含於綜合損益表之「其他利益及損失」項下。該處分利益中包括本公司對深坑假日飯店股份有限公司10%之剩餘股權按民國一〇七年三月二十六日公允價值0元衡量所產生之利益6,256千元，而本公司依持有該等投資之公允價值及性質轉列透過其他綜合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)

民國一〇七年三月二十二日深坑假日飯店(股)公司資產與負債之帳面金額明細如下：

現金及約當現金	\$ 1,374
存貨	653
應收帳款及其他應收款	3,899
其他流動資產	3,332
不動產、廠房及設備	23,406
存出保證金	280
應付帳款及其他應付款	(16,524)
其他流動負債	(15,150)
股東往來	(62,779)
存入保證金	(50)
先前子公司淨資產之帳面金額	<u><u>\$ (61,559)</u></u>

(十一)不動產、廠房及設備

本公司民國一〇八年度及一〇七年度不動產、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	其他設備	未完工程	總 計
成本或認定成本：						
民國108年1月1日餘額	\$ 5,732	1,452	29,552	4,914	16,680	58,330
增 添	450	-	-	-	90,345	90,795
重 分 類	-	-	-	-	4,263	4,263
民國108年12月31日餘額	<u>\$ 6,182</u>	<u>1,452</u>	<u>29,552</u>	<u>4,914</u>	<u>111,288</u>	<u>153,388</u>
民國107年1月1日餘額	\$ 5,732	1,452	29,552	4,914	-	41,650
增 添	-	-	-	-	16,680	16,680
民國107年12月31日餘額	<u>\$ 5,732</u>	<u>1,452</u>	<u>29,552</u>	<u>4,914</u>	<u>16,680</u>	<u>58,330</u>
折舊及減損損失：						
民國108年1月1日餘額	\$ 5,696	1,362	22,948	3,684	-	33,690
本年度折舊	75	-	100	350	-	525
民國108年12月31日餘額	<u>\$ 5,771</u>	<u>1,362</u>	<u>23,048</u>	<u>4,034</u>	<u>-</u>	<u>34,215</u>
民國107年1月1日餘額	\$ 5,696	1,362	22,848	3,241	-	33,147
本年度折舊	-	-	100	443	-	543
民國107年12月31日餘額	<u>\$ 5,696</u>	<u>1,362</u>	<u>22,948</u>	<u>3,684</u>	<u>-</u>	<u>33,690</u>
帳面價值：						
民國108年12月31日	<u>\$ 411</u>	<u>90</u>	<u>6,504</u>	<u>880</u>	<u>111,288</u>	<u>119,173</u>
民國107年1月1日	<u>\$ 36</u>	<u>90</u>	<u>6,704</u>	<u>1,673</u>	<u>-</u>	<u>8,503</u>
民國107年12月31日	<u>\$ 36</u>	<u>90</u>	<u>6,604</u>	<u>1,230</u>	<u>16,680</u>	<u>24,640</u>

民國一〇八年及一〇七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。

海灣國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

(十二)使用權資產

本公司承租房屋及建築及運輸設備等之成本、折舊及減損損失，其變動明細如下：

	房 屋 及 建 築	運 輸 設 備	總 計
使用權資產成本：			
民國108年1月1日餘額	\$ -	-	-
追溯適用IFRS16之影響數	53,576	1,594	55,170
民國108年12月31日餘額	<u>\$ 53,576</u>	<u>1,594</u>	<u>55,170</u>
使用權資產之累計折舊及 減損損失：			
民國108年1月1日餘額	\$ -	-	-
本年度折舊	5,618	160	5,778
民國108年12月31日餘額	<u>\$ 5,618</u>	<u>160</u>	<u>5,778</u>
帳面金額：			
民國108年1月1日餘額	<u>\$ -</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
民國108年12月31日餘額	<u>\$ 47,958</u>	<u>1,434</u>	<u>49,392</u>

(十三)投資性不動產

投資性不動產係本公司所持有之自有資產。出租之投資性不動產其原始不可取消期間為五年，其租賃合約未約定承租人於屆滿時具有延長期間選擇權。

已出租之投資性不動產其租金收益均為固定金額，其合約未要求承租人歸墊保險費用。

本公司投資性不動產之明細如下：

	自有資產		總 計
	土 地	房屋及建築	
成本或認定成本：			
民國108年1月1日餘額	\$ 2,169,772	630,228	2,800,000
重分類	1,418	(1,418)	-
民國108年12月31日餘額	<u>\$ 2,171,190</u>	<u>628,810</u>	<u>2,800,000</u>
成本或認定成本：			
民國107年1月1日餘額	\$ 2,170,945	629,055	2,800,000
重分類	(1,173)	1,173	-
民國107年12月31日餘額	<u>\$ 2,169,772</u>	<u>630,228</u>	<u>2,800,000</u>

本公司投資性不動產後續係以重覆性為基礎按公允價值衡量，公允價值評價技術所使用之輸入值係屬第三等級，其第三等級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。

海灣國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

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.民國一〇八年十二月三十一日：

標的	深坑假日飯店
相似標的租金行情	380元/坪～480元/坪
目前狀態	正常使用
過去收益數額	71,429千元
收益資本化率	2.20%
折現率	2.645%
委外或自行估價	委外估價
估價事務所	國泰不動產估價師聯合事務所 亞太不動產估價師聯合事務所
估價師姓名	許春寶、蔡政穎
估價日期	108年12月31日
委外估價公允價值	\$ 2,800,000千元

2.民國一〇七年十二月三十一日：

標的	深坑假日飯店
相似標的租金行情	350元/坪～450元/坪
目前狀態	正常使用
過去收益數額	69,841千元
收益資本化率	2.20%
折現率	2.645%
委外或自行估價	委外估價
估價事務所	國泰不動產估價師聯合事務所 亞太不動產估價師聯合事務所
估價師姓名	賴清輝、蔡政穎
估價日期	107年12月31日
委外估價公允價值	\$ 2,800,000千元

本公司與深坑假日飯店(股)有限公司之租賃合約之主要條款如下：

1.每月租金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、建物及營業器具。租賃期內承租人有使用權，且承租人不得任意轉租、出租或其他變相方式由他人使用房子。

(2)租賃期滿或未滿交還房屋時，乙方若未將公司所有股權移轉至甲方及甲方指定之名下時，應賠償甲方新台幣貳仟柒佰伍拾萬元整作為懲罰性違約金。

海灣國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

(3)深坑假日飯店(股)公司交付18,750千元之保證票據予本公司作為保證金，並於租賃期滿依此合約約定履行債務交還房屋時無息返還。

(4)另民國一〇七年度整修深坑假日飯店，深坑假日飯店(股)公司與本公司協議整修費用予以扣抵租金。

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1.095%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，民國一〇八年及一〇七年十二月三十一日均加計1.55%的風險溢酬，以決定標的之折現率均為2.645%。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均為2.20%。

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 108.12.31及107.12.31均為2.645%。 - 資本利息綜合利率 108.12.31及107.12.31均為2.20%。	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(二十)。

海灣國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

民國一〇八年及一〇七年十二月三十一日，本公司之投資性不動產均有提供作質押擔保，請詳附註八。

(十四)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：

	<u>108.12.31</u>	<u>107.12.31</u>
其他金融資產-流動	\$ 9,924	8,390
其他金融資產-非流動	29,816	29,792
存出保證金	894	894
	<u>\$ 40,634</u>	<u>39,076</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長短期借款融資質押等。該等質押擔保情形請詳附註八。

(十五)短期借款

本公司短期借款之明細如下：

	<u>108.12.31</u>	<u>107.12.31</u>
無擔保銀行借款	\$ 20,000	20,000
擔保銀行借款	-	70,000
合計	<u>\$ 20,000</u>	<u>90,000</u>
尚未使用額度	<u>\$ -</u>	<u>-</u>
利率區間	<u>2.6%</u>	<u>2.5%~3.0%</u>

本公司以資產設定抵押供銀行借款之擔保情形請詳附註八。

(十六)應付短期票券

本公司應付短期票券之明細如下：

<u>108.12.31</u>			
	<u>保證或承兌機構</u>	<u>利率區間</u>	<u>金額</u>
應付商業本票	國際票券	1.262%	\$ 100,000
減：應付短期票券折價			(41)
合 計			<u>\$ 99,959</u>

<u>107.12.31</u>			
	<u>保證或承兌機構</u>	<u>利率區間</u>	<u>金額</u>
應付商業本票	國際票券	1.13%	\$ 100,000
減：應付短期票券折價			(106)
合 計			<u>\$ 99,894</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)

(十七)其他流動負債

本公司其他流動負債之明細如下：

	108.12.31	107.12.31
暫收款	\$ 4	2
代收款	67	86
應付利息	114	352
其他	-	8,711
	<u>\$ 185</u>	<u>9,151</u>

其他主要係應付勞健保費及工程雜支等產生之費用。

(十八)長期借款

本公司長期借款之明細、條件與條款如下：

108.12.31				
	幣別	利率區間	到期日	金額
無擔保銀行借款	NTD	2%	110.08.31	\$ 16,500
擔保銀行借款	NTD	4.937%	110.08.14	60,000
其他長期借款(註)	NTD	0.67%~0.71%	110.08.14	959,964
減：一年內到期部分				(89,864)
合 計				<u>\$ 946,600</u>
尚未使用額度				<u>\$ -</u>

107.12.31				
	幣別	利率區間	到期日	金額
擔保銀行借款	NTD	3.227%~4.397%	110.08.14	\$ 218,300
其他長期借款(註)	NTD	0.60%~0.65%	110.08.14	1,007,241
減：一年內到期部分				(205,541)
合 計				<u>\$ 1,020,000</u>
尚未使用額度				<u>\$ 23,700</u>

註：本公司於民國一〇七年八月與安泰商業銀行簽定自民國一〇七年八月至一一〇年七月借款額度書，可採一般融資借款或由安泰商業銀行擔保發票三個月內之商業本票，本公司採發行商業本票方式進行融資且意圖繼續長期性再融資，總金額為壹拾億貳仟萬元整。

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。

海灣國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

2.其他約定重要限制條款

本公司與安泰商業銀行股份有限公司於民國一〇七年八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合併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，將於銀行通知後五個營業日內，依當時額度徵提10%銀行之定期存款存單設定最高限額質權予銀行，且依當時額度之0.25%加收結構融資規劃服務費。另，本公司須提供深坑假日飯店(股)公司兩個月為一期之營業人銷售額與稅額申報書(401表)供銀行，並以每四個月檢核本公司營業收入一次，須維持每月平均營業收入不得低於壹仟萬元整，若未符合，則逐次授信利率加碼年利率0.25%計息，待符合後，始得申請還原以原利率承作。民國一〇八年及一〇七年十二月三十一日止，本公司均未有違反借款合同限制條件之情況。

本公司與安泰商業銀行股份有限公司於民國一〇五年九月簽訂之借款合同，業已於民國一〇七年八月九日提前清還。

(十九)租賃負債

	108.12.31
流動	\$ <u>5,499</u>
非流動	<u>44,253</u>

租賃認列於損益之金額如下：

	108年度
租賃負債之利息費用	\$ <u>775</u>
低價值租賃資產之費用	
(不包括短期租賃之低價值租賃)	\$ <u>24</u>

租賃認列於現金流量表之金額如下：

	108年度
租賃之現金流出總額	\$ <u>6,217</u>

1.房屋及建築之租賃

本公司民國一〇八年十二月三十一日承租房屋及建築作為辦公處所，辦公處所之租賃期間通常為二至十年，部份租賃包含在租賃期間屆滿時得延長與原合約相同期間之選擇權。

2.其他租賃

本公司承租辦公設備之租賃期間為一年。

海灣國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

(二十)營業租賃

1.承租人租賃

本公司於民國一〇七年十二月三十一日不可取消之營業租賃其應付租金付款情形如下：

	107.12.31
一年內	\$ 4,731
一年至五年	<u>21,663</u>
	\$ <u>26,394</u>

本公司以營業租賃承租數個辦公室、營業場所、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。

民國一〇七年度營業租賃列報於損益之費用為3,943千元，列於綜合損益表之「營業費用」項下。

2.出租人租賃

本公司出租其投資性不動產，由於並未移轉付屬於標的資產所有權之幾乎所有風險與報酬，該等租賃合約係分類為營業租賃，請詳附註六(十三)投資性不動產。

民國一〇八年十二月三十一日租賃給付之到期分析以報導日後將收取之未折現租賃給付總額列示如下表：

	108.12.31
低於一年	\$ 71,429
一至二年	<u>53,571</u>
未折現租賃給付總額	\$ <u>125,000</u>

民國一〇七年十二月三十一日不可取消租賃期間之未來應收最低租賃款(未稅)情形如下：

	107.12.31
一年內	\$ 71,429
一年至五年	<u>125,000</u>
	\$ <u>196,429</u>

民國一〇八年度及一〇七年度由投資性不動產產生之租金收入分別為71,429千元及69,841千元，列於綜合損益表之「租賃收入」項下。

(二十一)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。

海灣國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

本公司民國一〇八年度及一〇七年度確定提撥退休金辦法下之退休金費用分別為422千元及370千元，已提撥至勞工保險局。

(二十二)所得稅

1.所得稅費用(利益)

本公司民國一〇八年度及一〇七年度之所得稅費用(利益)明細如下：

	<u>108年度</u>	<u>107年度</u>
當期所得稅利益		
當期產生	\$ -	-
調整前期之當期所得稅	-	-
未分配盈餘加徵	<u>471</u>	<u>-</u>
	<u>471</u>	<u>-</u>
遞延所得稅費用		
暫時性差異之發生	(3,008)	(593)
所得稅稅率變動	<u>-</u>	<u>3,608</u>
所得稅費用(利益)	<u>\$ (2,537)</u>	<u>3,015</u>

本公司民國一〇八年度及一〇七年度之所得稅費用(利益)與稅前淨利(損)之關係調節如下：

	<u>108年度</u>	<u>107年度</u>
稅前淨利(損)	\$ (51,473)	118,846
依本公司所在地國內稅率計算之所得稅	\$ (10,295)	23,769
所得稅稅率變動	-	3,608
不可扣抵之費用	(2,031)	(1,579)
免稅所得	(531)	(39,461)
土地增值稅	(233)	(593)
未認列遞延所得稅資產之當期課稅損失	3,698	16,519
未認列暫時性差異之變動	6,384	752
未分配盈餘加徵	<u>471</u>	<u>-</u>
合 計	<u>\$ (2,537)</u>	<u>3,015</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>108.12.31</u>	<u>107.12.31</u>
可減除暫時性差異	\$ 33,115	26,731
課稅損失	<u>48,939</u>	<u>182,884</u>
	<u>\$ 82,054</u>	<u>209,615</u>

海灣國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

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。

截至民國一〇八年十二月三十一日止，本公司尚未認列為遞延所得稅資產之課稅損失，其扣除期限如下：

虧損年度	尚未扣除之虧損	得扣除之最後年度
民國一〇〇年度(核定數)	\$ 26,461	民國一一〇年度
民國一〇一年度(核定數)	16,601	民國一一一年度
民國一〇三年度(核定數)	21,056	民國一一三年度
民國一〇四年度(核定數)	60,231	民國一一四年度
民國一〇六年度(申報數)	14,432	民國一一六年度
民國一〇七年度(申報數)	87,422	民國一一七年度
民國一〇八年度(預計申報數)	18,490	民國一一八年度
	<u><u>\$ 244,693</u></u>	

(2)已認列之遞延所得稅資產及負債

民國一〇八年度及一〇七年度遞延所得稅資產及負債之變動如下：

	未實現存 貨跌價損失	投資性不動產 因公允價值 調整損益	合計
遞延所得稅資產：			
民國108年1月1日	\$ -		
貸記損益表	2,775		
民國108年12月31日	<u><u>\$ 2,775</u></u>		
遞延所得稅負債：			
民國108年1月1日 餘額	\$ 8,819	24,053	32,872
土地增值稅	(233)	-	(233)
民國108年12月31日 餘額	<u><u>\$ 8,586</u></u>	<u><u>24,053</u></u>	<u><u>32,639</u></u>
民國107年1月1日 餘額	\$ 9,412	20,445	29,857
土地增值稅	(593)	-	(593)
所得稅稅率變動	-	3,608	3,608
民國107年12月31日 餘額	<u><u>\$ 8,819</u></u>	<u><u>24,053</u></u>	<u><u>32,872</u></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一〇五年度。

海灣國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

(二十三)資本及其他權益

民國一〇八年及一〇七年十二月三十一日，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50,196千股。所有已發行股份之股款均已收取。

本公司民國一〇八年度及一〇七年度流通在外股數調節表如下：

	普通股(以千股表達)	
	108年度	107年度
1月1日期初餘額	\$ 50,196	31,446
現金增資	-	18,750
12月31日期末餘額	<u>\$ 50,196</u>	<u>50,196</u>

1. 普通股之發行

本公司民國一〇七年八月九日經董事會決議以現金發行187,500千元，每股面額10元，計18,750千股，每股發行價格16.8元，並以民國一〇七年八月十八日為增資基準日，所有發行股份之股款均已收取，並業已辦妥變更登記。

2. 資本公積

本公司資本公積餘額內容如下：

	108.12.31	107.12.31
發行股票溢價	\$ 127,500	127,500
庫藏股票交易	536	536
轉換公司債轉換溢價	246,586	246,586
其他－失效認股權證	7,030	7,030
其他－認列對子公司權益變動數	21,829	21,829
其他－員工認股權	42	42
	<u>\$ 403,523</u>	<u>403,523</u>

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

3. 保留盈餘

依本公司章程規定，年度總決算後如有盈餘，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，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特別盈餘公積，如尚有盈餘併同期初未分配盈餘，由董事會擬具盈餘分配案提請股東會決議分派之。

海灣國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

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

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。
- 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

本公司於民國一〇八年六月二十四日經股東常會決議民國一〇七年度盈餘分配案，有關分派予業主股利之金額如下：

	107年度	
	配股率(元)	金額
分派普通股之股利：		
現金	\$ 0.50	25,098

海灣國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

本公司於民國一〇七年六月二十二日經股東常會決議民國一〇六年度虧損撥補案。

4.其他權益(稅後淨額)

	不動產重估增值
民國108年1月1日餘額(即民國108年12月31日餘額)	\$ <u><u>28,500</u></u>
民國107年1月1日餘額	\$ -
不動產重估增值	<u>28,500</u>
民國107年12月31日餘額	\$ <u><u>28,500</u></u>

(二十四)股份基礎給付

本公司於民國一〇八年度無股份基礎給付交易。

本公司於民國一〇七年十二月三十一日員工之股份基礎給付交易如下：

	權益交割
	現金增資保留予員工認購
給與日	107.9.13
給與數量	281千股
授予對象	以本公司之全職正式員工為限
既得條件	立即既得

本公司民國一〇七年度因股份基礎給付所產生之酬勞成本如下：

	107年度
因現金增資提撥予員工認購所產生之費用	\$ <u><u>42</u></u>

(二十五)每股盈餘

1.基本每股盈餘

民國一〇八年度及一〇七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(損)利分別為(48,936)千元及115,831千元，及普通股加權平均流通在外股數分別為50,196千股及37,096千股為基礎計算之，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

	108年度	107年度
歸屬於本公司普通股權益持有人淨(損)利	\$ <u><u>(48,936)</u></u>	<u><u>115,831</u></u>

臺灣國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

(2) 普通股加權平均流通在外股數

	108年度	107年度
1月1日已發行普通股	\$ 50,196	31,446
員工認股權之影響	-	5,650
12月31日普通股加權平均流通在外股數	<u>\$ 50,196</u>	<u>37,096</u>
基本每股盈餘(元)	<u>\$ (0.97)</u>	<u>3.12</u>

2. 稀釋每股盈餘

民國一〇八年度為淨損，無稀釋效果，故無須揭露稀釋每股盈餘。

民國一〇七年度稀釋每股盈餘係以歸屬於本公司普通股權益持有人之淨利為115,831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為37,172千股為基礎計算之，相關計算如下：

(1) 歸屬於本公司普通股權益持有人之淨利(稀釋)

	107年度
歸屬於本公司普通股權益持有人淨利(稀釋)	<u>\$ 115,831</u>

(2) 普通股加權平均流通在外股數(稀釋)

	107年度
普通股加權平均流通在外股數(基本)	\$ 37,096
員工股票紅利之影響	76
12月31日普通股加權平均流通在外股數(稀釋)	<u>\$ 37,172</u>
稀釋每股盈餘(元)	<u>\$ 3.11</u>

(二十六) 客戶合約之收入

收入之細分

	不動產投資 與興建部門
民國108年度	
<u>主要地區市場</u>	
臺灣	<u>\$ 71,715</u>
<u>主要產品/服務線</u>	
不動產出租收入	\$ 71,429
商品銷售收入	286
	<u>\$ 71,715</u>

海灣國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

民國107年度	不動產投資 與興建部門
<u>主要地區市場</u>	
臺 灣	\$ <u>844,231</u>
<u>主要產品/服務線</u>	
營建收入	\$ 773,726
不動產出租收入	69,841
商品銷售收入	<u>664</u>
	\$ <u>844,231</u>

(二十七)員工及董事、監察人酬勞

依本公司章程規定，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。

本公司民國一〇八年度因稅前淨損未估列員工酬勞及董事及監察人酬勞；民國一〇七年度員工酬勞估列金額為1,279千元，董事及監察人估列為0元，係以本公司各該段期間之稅前淨利扣除員工及董事、監察人酬勞前之金額先扣除累積虧損後，再就其餘額乘上本公司章程所訂之員工酬勞及董事及監察人分派成數為估計基礎，並列報為民國一〇七年度之營業費用，相關資訊可至公開資訊觀測站查詢。前述董事會決議分派之員工及董事、監察人酬勞金額與本公司民國一〇八年度及一〇七年度個體財務報告估列金額並無差異。

(二十八)營業外收入及支出

1.其他收入

本公司民國一〇八年度及一〇七年度之其他收入明細如下：

	108年度	107年度
利息收入	\$ 78	32
股利收入	<u>4,506</u>	<u>367</u>
	\$ <u>4,584</u>	<u>399</u>

2.其他利益及損失

本公司民國一〇八年度及一〇七年度之其他利益及損失明細如下：

	108年度	107年度
外幣兌換利益(損失)	\$ (249)	313
手續費支出	-	(750)
透過損益按公允價值衡量之金融資產淨損失	(1,758)	(6,113)
處分採用權益法之投資利益	-	18,767
其他利益及損失	<u>3,545</u>	<u>334</u>
	\$ <u>1,538</u>	<u>12,551</u>

海灣國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

3.財務成本

本公司民國一〇八年度及一〇七年度之財務成本明細如下：

	108年度	107年度
利息費用－銀行借款	\$ (39,622)	(43,786)
利息費用－租賃負債	(775)	-
	<u>\$ (40,397)</u>	<u>(43,786)</u>

(二十九)金融工具

1.信用風險

(1)信用風險之暴險

本公司於民國一〇八年及一〇七年十二月三十一日可能因交易對方未履行義務及合併公司提供財務保證造成財務損失之最大信用風險暴險主要來自於資產負債表所認列之金融資產帳面金額。

(2)信用風險集中情況

本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	1年 以內	1-2年	2-5年	超過5年
108年12月31日						
浮動利率工具	\$ 1,156,423	1,160,758	1,123,082	37,676	-	-
應付票據(含關係人)	1,129	1,129	1,129	-	-	-
應付帳款(含關係人)	18,518	18,518	18,518	-	-	-
其他應付款(含關係人)	8,549	8,549	8,549	-	-	-
租賃負債(流動+非流動)	49,752	52,973	6,194	6,163	18,363	22,253
租賃負債(流動+非流動)	<u>\$ 1,234,371</u>	<u>1,241,927</u>	<u>1,157,472</u>	<u>43,839</u>	<u>18,363</u>	<u>22,253</u>
107年12月31日						
浮動利率工具	\$ 308,300	320,187	220,738	68,221	31,228	-
固定利率工具	1,107,135	1,108,000	1,108,000	-	-	-
應付票據(含關係人)	2,852	2,852	1,387	-	1,465	-
應付帳款(含關係人)	18,671	18,671	14,488	-	4,183	-
其他應付款	11,342	11,342	11,342	-	-	-
	<u>\$ 1,448,300</u>	<u>1,461,052</u>	<u>1,355,955</u>	<u>68,221</u>	<u>36,876</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。

海灣國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

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：

	108.12.31			107.12.31				
	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	331	29.98	9,923	USD	274	30.72	8,427

(2)敏感性分析

本公司貨幣性項目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。於民國一〇八年及一〇七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，民國一〇八年度及一〇七年度之稅後淨利將分別增加或減少397千元及337千元，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。

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，本公民國一〇八年度及一〇七年度之淨利將減少或增加754千元及12,758千元，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

本公司透過損益按公允價值衡量之金融資產及負債係以重覆性為基礎按公允價值衡量各種類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，及租賃負債，依規定無須揭露公允價值資訊）列示如下：

海灣國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

108.12.31					
	帳面金額	公允價值			合 計
		第一級	第二級	第三級	
透過損益按公允價值衡量之金融資產					
國內上市(櫃)股票	\$ 543	543	-	-	543
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產					
國內非上市(櫃)股票	-	-	-	-	-
按攤銷後成本衡量之金融資產					
現金及約當現金	1,000	-	-	-	-
應收票據、應收帳款(含關係人)	62	-	-	-	-
其他應收款(含關係人)	733	-	-	-	-
其他金融資產－流動	9,924	-	-	-	-
存出保證金	894	-	-	-	-
其他金融資產－非流動	29,816	-	-	-	-
小計	42,429	-	-	-	-
合計	\$ 42,972	543	-	-	543
按攤銷後成本衡量之金融負債					
短期借款	\$ 20,000	-	-	-	-
應付短期票券	99,959	-	-	-	-
應付票據、應付帳款(含關係人)	19,647	-	-	-	-
其他應付款(含關係人)	8,549	-	-	-	-
股東往來	74,702	-	-	-	-
長期借款(含一年到期)	1,036,464	-	-	-	-
租賃負債(含流動+非流動)	49,752	-	-	-	-
合計	\$ 1,309,073	-	-	-	-
107.12.31					
	帳面金額	公允價值			合 計
		第一級	第二級	第三級	
透過損益按公允價值衡量之金融資產					
國內上市(櫃)股票	\$ 19,541	19,541	-	-	19,541
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產					
國內非上市(櫃)股票	-	-	-	-	-
按攤銷後成本衡量之金融資產					
現金及約當現金	27,036	-	-	-	-
應收票據、應收帳款(含關係人)	284,802	-	-	-	-
其他應收款(含關係人)	9,150	-	-	-	-
其他金融資產－流動	8,390	-	-	-	-
存出保證金	894	-	-	-	-
其他金融資產－非流動	29,792	-	-	-	-
小計	360,064	-	-	-	-
合計	\$ 379,605	19,541	-	-	19,541
按攤銷後成本衡量之金融負債					
短期借款	\$ 90,000	-	-	-	-
應付短期票券	99,894	-	-	-	-
應付票據及應付帳款(含關係人)	21,523	-	-	-	-
其他應付款(含關係人)	11,342	-	-	-	-
股東往來	1,940	-	-	-	-
長期借款(含一年到期)	1,225,541	-	-	-	-
合計	\$ 1,450,240	-	-	-	-

海灣國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

(2)非按公允價值衡量金融工具之公允價值評價技術

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

民國一〇八年度及一〇七年度並無任何移轉。

(5)重大不可觀察輸入值(第三等級)之公允價值衡量之量化資訊

本公司公允價值衡量歸類為第三等級主要有透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產－權益證券投資。

本公司多數公允價值歸類為第三等級僅具單一重大不可觀察輸入值，僅無活絡市場之權益工具投資具有複數重大不可觀察輸入值。無活絡市場之權益工具投資之重大不可觀察輸入值因彼此獨立，故不存在相互關聯性。

針對本公司所持有部份不具活絡市場報價且非以短期買賣為目的之權益投資工具，管理階層取具該被投資公司近期之財務報告、評估產業發展及檢視公開可取得資訊，並據以檢視及評估該被投資公司之營運現況及未來營運表現，用以評估該被投資公司之公允價值。通常，行業和市場前景之變化與被投資公司經營和未來業績之變化具高度正相關。

重大不可觀察輸入值之量化資訊列表如下：

項目	評價技術	重大不可觀察輸入值	重大不可觀察輸入值與公允價值關係
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產(備供出售金融資產)-無活絡市場之權益工具投資	淨資產價值法	● 淨資產價值	不適用

(三十)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

海灣國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

(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。

(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，截至民國一〇八年及一〇七年十二月三十一日，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同條款之遵循。

海灣國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

銀行借款對本公司而言係一項重要流動性來源。民國一〇八年及一〇七年十二月三十一日，本公司未動用之長短期銀行融資額度分別為0元及23,700千元。

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

本公司之政策係確保借款利率變動暴險係採浮動利率基礎。

(三十一)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。

民國一〇八年本公司之資本管理策略與民國一〇七年一致，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40%至60%之間，並確保能以合理之成本進行融資。民國一〇八年及一〇七年十二月三十一日之負債資本比率如下：

	108.12.31	107.12.31
負債總額	\$ 1,363,175	1,502,508
減：現金及約當現金	\$ (1,000)	(27,036)
淨負債	\$ <u>1,362,175</u>	<u>1,475,472</u>
權益總額	\$ <u>2,049,657</u>	<u>2,123,691</u>
資本總額	\$ <u>3,411,832</u>	<u>3,599,163</u>
負債資本比率	<u>39.93%</u>	<u>41.00%</u>

本公司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。

臺灣國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

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

截至民國一〇八年十二月三十一日，本年度本公司資本管理之方式並未改變。

(三十二)非現金交易之投資及籌資活動

來自籌資活動之負債之調節如下表：

	<u>108.1.1</u>	<u>現金 流量表</u>	<u>非現金之變動</u>			<u>108.12.31</u>
			<u>收購</u>	<u>匯率變動</u>	<u>公允價 值變動</u>	
應付短期票券	\$ 99,894	65	-	-	-	99,959
長期借款	1,225,541	(189,077)	-	-	-	1,036,464
短期借款	90,000	(70,000)	-	-	-	20,000
租賃負債(流動+非流動)	55,170	(5,418)	-	-	-	49,752
來自籌資活動之負債總額	<u>\$ 1,470,605</u>	<u>(264,430)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,206,175</u>

	<u>107.1.1</u>	<u>現金 流量表</u>	<u>非現金之變動</u>			<u>107.12.31</u>
			<u>收購</u>	<u>匯率變動</u>	<u>公允價 值變動</u>	
應付短期票券	\$ 114,769	(14,875)	-	-	-	99,894
長期借款	\$ 1,186,300	39,241	-	-	-	1,225,541
短期借款	260,030	(170,030)	-	-	-	90,000
來自籌資活動之負債總額	<u>\$ 1,561,099</u>	<u>(145,664)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,415,435</u>

七、關係人交易

(一)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。

(二)關係人名稱及關係

於本個體財務報告之涵蓋期間內本公司之子公司及與本公司有交易之關係人如下：

<u>關係人名稱</u>	<u>與本公司之關係</u>
舞波比餐飲有限公司	本公司之子公司
中科大飯店股份有限公司	本公司之子公司
新中科事業股份有限公司	本公司之子公司
希爾頓股份有限公司	本公司之子公司
海灣樂世界股份有限公司	本公司之子公司
后豐商務會館股份有限公司	本公司之子公司
新幹線花園酒店股份有限公司	關聯企業
海功建設股份有限公司	本公司之主要管理階層對其具控制力
金石獎建設股份有限公司	本公司之主要管理階層對其具控制力
文林建設股份有限公司	本公司主要管理階層之一等親對其具控制力

海灣國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

關係人名稱	與本公司之關係
海灣生化科技股份有限公司	本公司之主要管理階層對其具控制力
海灣建設股份有限公司	本公司之主要管理階層對其具控制力
深坑假日飯店股份有限公司	關聯企業(註一)
劉至誠	本公司之主要管理階層
百佑景觀園藝有限公司	本公司之獨立董事對其具控制力

(註一)：民國一〇七年三月二十二日起已非本公司之子公司。

(三)與關係人之間之重大交易事項

1.營業收入

本公司對關係人之重大銷貨金額如下：

	108年度	107年度
子公司		
深坑假日飯店股份有限公司	\$ -	14,484
其他子公司	-	22
受主要管理階層控制之公司		
海灣建設股份有限公司	-	773,726
	<u>\$ -</u>	<u>788,232</u>

本公司對其他關係人之銷貨條件與一般客戶並無顯著不同，關係人間應款項並未收受擔保品，且經評估後無須提列呆帳。

2.進貨

本公司向關係人進貨金額如下：

	108年度	107年度
受主要管理階層控制之公司	<u>\$ 286</u>	<u>410</u>

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

3.應收關係人款項

帳列項目	關係人類別	108.12.31	107.12.31
應收帳款	主要管理階層	\$ 52	52
	受主要管理階層控制之公司		
	— 海灣建設股份有限公司	-	284,560
其他應收款	子公司	577	-
		<u>\$ 629</u>	<u>284,612</u>

海灣國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

4.應付關係人款項

帳列項目	關係人類別	108.12.31	107.12.31
應付帳款	受主要管理階層控制之公司	\$ 50	80
其他應付款	子公司	3,428	-
其他應付款	主要管理階層之一親等對其具控制 力一文林建設股份有限公司	274	-
其他應付款	受獨立董事控制之公司	95	-
		<u>\$ 3,847</u>	<u>80</u>

5.向關係人借款

本公司向關係人借款金額如下：

	108.12.31	107.12.31
本公司之主要管理人員－海功建設有限公司	\$ -	1,940
本公司之主要管理人員－金石獎建設股份有限公司	74,702	-
	<u>\$ 74,702</u>	<u>1,940</u>

本公司民國一〇八年十二月三十一日向關係人-金石獎建設股份有限公司借款係約定無息借款，且尚未約定償還期限，列報於「股東往來-非流動」項下；本公司民國一〇七年十二月三十一日向關係人-海功建設有限公司借款業已於民國一〇八年間償還，列於「股東往來-非流動」項下。

6.對關係人之放款

本公司資金貸與關係人實際動支情況如下：

	108.12.31	107.12.31
子公司：		
希爾頓股份有限公司	\$ -	8,660
新中科事業股份有限公司	-	167
	<u>\$ -</u>	<u>8,827</u>

7.預收關係人款項

本公司民國一〇八年及一〇七年十二月三十一日預收關係人款項如下：

帳列項目	關係人類別	108.12.31	107.12.31
合約負債-流動	受主要管理人員控制之公司 －海灣建設股份有限公司	\$ -	<u>1,658</u>

海灣國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

8.租 賃

本公司民國一〇七年七月向主要管理人員承租觀光營運土地及建物並參考鄰近地區辦公室租金行情簽訂十年期租賃合約，該筆租賃交易已於民國一〇八年一月一日初次適用國際財務報導準則第十六號時分別認列使用權資產19,789千元及租賃負債19,789千元。於民國一〇八年度認列利息支出278千元，截至民國一〇八年十二月三十一日止使用權資產、租賃負債流動及非流動餘額分別為17,706千元、1,983千元及15,852千元。

本公司民國一〇八年一月向主要管理人員之一等親對其具控制力一文林建設股份有限公司承租辦公大樓，該筆租賃交易已於民國一〇八年一月一日初次適用國際財務報導準則第十六號時分別認列使用權資產13,815千元及租賃負債13,815千元。於民國一〇八年度認列利息支出195千元，截至民國一〇八年十二月三十一日止使用權資產、租賃負債流動及非流動餘額分別為12,434千元、1,310千元及11,214千元，管理費費用為80千元。

本公司民國一〇五年一月向受主要管理人員控制之公司承租辦公用車，該筆租賃交易已於民國一〇八年一月一日初次適用國際財務報導準則第十六號時分別認列使用權資產1,594千元及租賃負債1,594千元。於民國一〇八年度認列利息支出22千元，截至民國一〇八年十二月三十一日止使用權資產、租賃負債流動及非流動餘額分別為1,435千元、151千元及1,294千元。

本公司民國一〇七年度向關係人承租辦公大樓明細如下：

關係人類別	107年度	
	租金支出	管理費
主要管理人員之一等親對其具控制力		
一文林建設股份有限公司	\$ 1,486	80
受主要管理人員控制之子公司	\$ 171	-
	<u>\$ 1,657</u>	<u>80</u>

截至民國一〇八年及一〇七年十二月三十一日止，因上述交易產生之尚未清償餘額分別為274千元及411千元，分別列報於「其他應付款項-關係人」及「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。

9.其 他

本公司於民國一〇八年度由獨立董事控制之公司承包未完工程之園區景觀施作工程合約總工程款為6,000千元(含稅)，截至民國一〇八年十二月三十一日累計已支付金額為4,766千元，帳列「不動產、廠房及設備-未完工程」項下。

臺灣國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

(四)主要管理階層人員交易

主要管理階層人員報酬包括：

	108年度	107年度
短期員工福利	\$ 2,724	2,472
退職後福利	-	-
離職福利	-	-
其他長期福利	-	-
股份基礎給付	-	-
	<u>\$ 2,724</u>	<u>2,472</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	108.12.31	107.12.31
其他金融資產-流動	短期借款	\$ 9,924	8,390
其他金融資產-非流動	長期借款	29,816	29,792
營建用地	長期借款	310,459	310,459
不動產、廠房及設備	長期借款及應付商業本票	4,272	4,272
投資性不動產	長期借款及應付商業本票	2,800,000	2,800,000
		<u>\$ 3,154,471</u>	<u>3,152,913</u>

九、重大或有負債及未認列之合約承諾：無。

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	108年度			107年度		
	屬於營業 成本者	屬於營業 費用者	合 計	屬於營業 成本者	屬於營業 費用者	合 計
員工福利費用						
薪資費用	-	10,459	10,459	-	10,919	10,919
勞健保費用	-	935	935	-	816	816
退休金費用	-	422	422	-	370	370
董事酬金	-	-	-	-	-	-
其他員工福利費用	-	404	404	-	340	340
折舊費用	100	6,203	6,303	100	443	543
攤銷費用	-	-	-	-	-	-

海灣國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

本公司民國一〇八年度及一〇七年度員工人數及員工福利費用額外資訊如下：

	108年度	107年度
員工人數	\$ 23	25
未兼任員工之董事人數	\$ 4	4
平均員工福利費用	\$ 643	593
平均員工薪資費用	\$ 550	520
平均員工薪資費用調整情形	5.77%	

十三、附註揭露事項

(一)重大交易事項相關資訊

民國一〇八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	希爾頓股份有限公司	其他應收關係人款	是	30,000	30,000	-	-	短期融通資金	-	營運周轉	-	-	-	204,966 (註1)	819,863 (註2)
2	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	-	-	短期融通資金	-	營運周轉	-	-	-	204,966 (註1)	819,863 (註2)
3	舞波比餐飲有限公司	海灣樂世界股份有限公司	其他應收關係人款	是	5,000	5,000	10	-	短期融通資金	-	營運周轉	-	-	-	170 (註3)	681 (註3)
4	舞波比餐飲有限公司	海灣建設股份有限公司	其他應收關係人款	是	5,000	5,000	24	-	短期融通資金	-	營運周轉	-	-	-	170 (註3)	681 (註3)
5	舞波比餐飲有限公司	希爾頓股份有限公司	其他應收關係人款	是	5,000	5,000	840	-	短期融通資金	-	營運周轉	-	-	-	170 (註3)	681 (註3)
6	舞波比餐飲有限公司	海灣國際開發股份有限公司	其他應收關係人款	是	5,000	5,000	2,468	-	短期融通資金	-	營運周轉	-	-	-	170 (註3)	681 (註3)
7	海灣樂世界股份有限公司	海灣國際開發股份有限公司	其他應收關係人款	是	5,000	5,000	141	-	短期融通資金	-	營運周轉	-	-	-	- (註3)	- (註3)

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。

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。

註3：依據舞波比及海灣樂世界之資金貸與作業程序，資金貸與他人之限額及總額超過公開發行公司資金貸與及背書保證處理準則之規定，將訂定改善計畫並將相關改善計畫送各監察人，依計畫時程完成改善。

2.為他人背書保證：無。

海灣國際開發股份有限公司個體財務報告附註(續)

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			
				股 數	帳面金額	持股比例(%)	公允價值
本公司	夠麻吉(股)公司	本公司透過損益按公允價值衡量之被投資公司	強制透過損益按公允價值衡量之金融資產—流動	5	140	1.00	140
本公司	捷迅(股)公司	本公司透過損益按公允價值衡量之被投資公司	強制透過損益按公允價值衡量之金融資產—流動	10	403	1.00	403
本公司	深坑假日飯店(股)公司	本公司透過其他綜合損益按公允價值衡量之被投資公司	強制透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產—流動	400	-	10.00	-

4. 累積買進或賣出同一有價證券之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上：無。

5. 取得不動產之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上：無。

6. 處分不動產之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上：無。

7. 與關係人進、銷貨之金額達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上者：無。

8. 應收關係人款項達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上：無。

9. 從事衍生工具交易：無。

(二) 轉投資事業相關資訊

民國一〇八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/千股

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	
				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	42,065	42,065	1,320	55.00 %	44,868	1,320	55.00 %	10,218	5,620	本公司之 子公司
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	1,935	1,935	66	55.00 %	2,695	66	55.00 %	621	342	本公司之 子公司
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	1,000	100	100.00 %	1,703	100	100.00 %	574	574	本公司之 子公司
本公司	希爾頓(股)公 司	台中市 西區	主要經營飯店業	34,000	10,000	3,400	100.00 %	(15,222)	3,400	100.00 %	(33,842)	(33,842)	本公司之 子公司
本公司	海灣樂世界 (股)公司	台中市 西區	主要經營遊樂園	5,000	5,000	500	100.00 %	(259)	500	100.00 %	(4,786)	(4,786)	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 %	10,127	431	86.21 %	4,412	3,803	本公司之 子公司
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	8,050	8,050	805	27.38 %	600	805	27.38 %	(15,386)	(3,735)	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 %	1,621	69	13.79 %	4,412	609	本公司之 子公司
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	2,450	2,450	245	8.33 %	429	245	8.33 %	(15,386)	(1,137)	採權益法 之被投資 公司

(三) 大陸投資資訊：無。

十四、部門資訊

請詳民國一〇八年度合併財務報告。

海灣國際開發股份有限公司

現金及銀行存款明細表

民國一〇八年十二月三十一日

單位：新台幣千元

項 目	摘 要	金 額
現 金	零用金	\$ 28
銀行存款	活期存款	927
	支票存款	20
	外幣活期存款	25
		<u>\$ 1,000</u>

應收帳款明細表

項 目	金 額
關係人：	
劉至誠	\$ 52
	<u>\$ 52</u>
非關係人：	
甲公司	\$ 6,139
A客戶	2,866
其他(均小於5%)	4,002
小 計	13,007
減：備抵減損損失	(12,997)
	<u>\$ 10</u>

海灣國際開發股份有限公司

存貨明細表

民國一〇八年十二月三十一日

單位：新台幣千元

項 目	金 額		備 註
	成 本	市 價	
商品存貨	\$ 62	-	市價採淨變現價值
製 成 品	1,958	-	"
半 成 品	2,820	-	"
原 料	257	-	"
減：備抵存貨跌價損失	(5,097)		
	<u>\$ -</u>		

營建用地明細表

項 目	摘 要	金 額
廣安段	花蓮縣新城鄉廣安段	\$ 310,459
減：備抵跌價損失		-
		<u>\$ 310,459</u>

海灣國際開發股份有限公司

在建房地變動明細表

民國一〇八年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

項 目	期初餘額	本期增加數			本期減少	期末餘額
		土地成本	工程成本	資本化利息		
大庄段	\$ 13,873	-	-	-	-	13,873
減：備抵跌價損失						(13,873)
						\$ -

海灣國際開發股份有限公司

預付款項、其他流動資產及其他金融資產明細表

民國一〇八年十二月三十一日

項 目	摘 要	金 額
其他金融資產－流動	係受限制之銀行存款	\$ 9,924
其他金融資產－非流動	係受限制之銀行存款	29,816
其他流動資產	留抵稅額	25,030
	暫付款	3,187
	應收股利	1,612
		29,829
預付款項	預付費用	3,985
	其他(均小於5%)	618
		4,603
		\$ 74,172

臺灣國際開發股份有限公司

採權益法之長期股權投資變動明細表

民國一〇八年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元/千股

被投資事業名稱	期初餘額		本期增加(註1)		本期減少(註2)		依權益法認列 之投資(損)益	期末餘額		市價或股價淨值(註3)		提供擔保 或質押情形	
	股數	金額	股數	金額	股數	金額		股數	持股比例	金額	單價		總價
中科大飯店股份有限公司	1,320	\$ 43,682	-	-	-	4,434	5,620	1,320	55 %	44,868	33.99	44,868	無
新中科事業股份有限公司	66	3,190	-	-	-	837	342	66	55 %	2,695	40.83	2,695	"
舞波比餐飲有限公司	100	1,607	-	-	-	478	574	100	100 %	1,703	17.03	1,703	"
希爾頓股份有限公司	1,000	(5,380)	2,400	24,000	-	-	(33,842)	3,400	100 %	(15,222)	(4.48)	(15,222)	"
臺灣樂世界股份有限公司	500	4,527	-	-	-	-	(4,786)	500	100 %	(259)	(0.52)	(259)	"
合 計		\$ 47,626		24,000		5,749	(32,092)			33,785		33,785	

註1：本期增加係被投資公司增資24,000千元。

註2：本期減少係被投資公司發放現金股利5,749千元。

註3：有公開市價者，為公開市價，無公開市價者，以股權淨值列示。

海灣國際開發股份有限公司
不動產、廠房及設備累計折舊變動明細表
民國一〇八年一月一日至十二月三十一日 單位：新台幣千元

相關資訊請詳附註六(十一)。

投資性不動產變動明細表
民國一〇八年一月一日至十二月三十一日

相關資訊請詳附註六(十三)。

應付短期票券明細表
民國一〇八年十二月三十一日

相關資訊請詳附註六(十六)。

海灣國際開發股份有限公司

應付票據及帳款明細表

民國一〇八年十二月三十一日

單位：新台幣千元

<u>項 目</u>	<u>金 額</u>
應付票據：	
A公司	\$ 1,129
應付帳款：	
B公司	14,286
其他(均小於5%)	4,182
小 計	18,468
	<u>\$ 19,597</u>

短期借款明細表

<u>借款種類</u>	<u>銀行別</u>	<u>契約期限</u>	<u>期末餘額</u>	<u>利率區間</u>	<u>融資額度</u>
信用借款	日盛銀行	108.11.18~109.03.08	\$ 20,000	2.60%	-

海灣國際開發股份有限公司
其他應付款及其他流動負債明細表
民國一〇八年十二月三十一日

單位：新台幣千元

項 目	金 額
應付員工紅利	\$ 4,546
其他應付票據	904
應付薪資	780
應付證券融資款	<u>293</u>
其他應付款小計	<u>6,523</u>
其他應付費用	3,555
應付利息	114
其他(均小於5%)	<u>71</u>
其他流動負債小計	<u>3,740</u>
	<u><u>\$ 10,263</u></u>

長期借款及一年內到期之長期借款明細表

項 目	借 款 金 額		契約期限	利率	抵押或擔保
	一 年 內 到期部份	一年以上 到期部份			
銀行借款					
彰化銀行	\$ 9,900	6,600	108.12.31~110.8.31	2.00%	無
安泰銀行	<u>32,000</u>	<u>28,000</u>	107.08.14~110.08.14	4.937%	附註八
	<u>\$ 41,900</u>	<u>34,600</u>			
其他借款(註)	<u>\$ 47,964</u>	<u>912,000</u>	107.08.14~110.08.14	0.67%~0.71%	附註八
	<u><u>\$ 89,864</u></u>	<u><u>946,600</u></u>			

註：係安泰銀行擔保發行商業本票之借款。

海灣國際開發股份有限公司

營業收入明細表

民國一〇八年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

項 目	金 額
不動產出租收入	71,429
其 他	286
營業收入淨額	<u>\$ 71,715</u>

營業成本明細表

項 目	金 額
商 品	
期初存貨	\$ 62
加：本期進貨	286
減：期末存貨	<u>(62)</u>
銷貨成本—商品	<u>286</u>
原 料	
期初原料	257
減：期末原料	<u>(257)</u>
本期耗用原料	-
半 成 品	
期初半成品	2,820
減：期末半成品	<u>(2,820)</u>
本期耗料	-
製 成 品	
期初製成品	1,958
減：期末製成品	<u>(1,958)</u>
銷貨成本—製成品	286
存貨跌價損失	13,873
其他營業成本	<u>100</u>
	<u><u>\$ 14,259</u></u>

海灣國際開發股份有限公司

推銷費用明細表

民國一〇八年一月一日至十二月三十一日 單位：新台幣千元

<u>項 目</u>	<u>金 額</u>
薪資支出	\$ 3,135
稅 捐	232
折 舊	425
保 險 費	249
其他(均小於5%)	523
	<u>\$ 4,564</u>

管理及總務費用明細表

<u>項 目</u>	<u>金 額</u>
薪資支出	\$ 7,254
折 舊	5,778
稅 捐	3,239
其他(均小於5%)	21,727
	<u>\$ 37,998</u>

海灣國際開發股份有限公司

其他利益及損失明細表

民國一〇八年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

項 目	摘 要	金 額
營業外收入：		
利息收入	銀行存款利息收入	\$ 78
股利收入	股票股利收入	4,506
其他	雜項收入	<u>3,545</u>
		<u><u>\$ 8,129</u></u>
營業外支出：		
利息費用	銀行借款及租賃負債利息	\$ 40,397
投資損失	採權益法認列之子公司、關聯企業及 合資損益份額	32,092
透過損益按公允價值衡量 之金融資產淨損失	股票評價損失	1,758
外幣兌換損失淨額		<u>249</u>
		<u><u>\$ 74,496</u></u>

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	108 年度	107 年度	差異	
項目			金額	%
流動資產	410,928	755,147	(344,219)	(45.58%)
長期投資	1,028	5,900	(4,872)	(82.58%)
不動產、廠房及設備	163,536	65,509	98,027	149.64%
投資性不動產	2,800,000	2,800,000	0	-
其他資產	386,916	65,196	321,720	493.47%
資產總額	3,762,408	3,691,752	70,656	1.91%
流動負債	359,933	487,757	(127,824)	(26.21%)
長期負債	952,295	1,020,000	(67,705)	(6.64%)
其他負債	374,851	35,197	339,654	965.01%
負債總額	1,687,079	1,542,954	144,125	9.34%
股本	501,958	501,958	0	-
資本公積	403,523	403,523	0	-
保留盈餘	1,115,676	1,189,710	(74,034)	(6.22%)
其他權益	28,500	28,500	0	-
股東權益	2,075,329	2,148,798	(73,469)	(3.42%)
重大變動說明：				
1. 流動資產：係因 107 年度應收帳款陸續收回，致使流動資產減少。				
2. 不動產、廠房及設備及其他資產：係 108 年因 IFRS16 之適用，故增加使用權資產所致。				
3. 流動負債、長期負債：係因 108 年之應收帳款收回，陸續償還短期及長期借款所致。				
4. 其他負債：係 108 年因 IFRS16 之適用，故增加租賃負債所致。				

二、財務績效

經營結果比較分析

單位：新台幣仟元

項目 \ 年度	108 年度	107 年度	差異	
			金額	%
營業收入淨額	314,104	1,060,687	(746,583)	(70.39%)
營業成本	148,973	718,286	(569,313)	(79.26%)
營業毛利	165,131	342,401	(177,270)	(51.77%)
營業費用	166,111	189,400	(23,289)	(12.30%)
營業淨利	(980)	153,001	(153,981)	(100.64%)
營業外收入及支出	(41,543)	(36,716)	(4,827)	(13.15%)
稅前淨利(損)	(42,523)	116,285	(158,808)	(136.57%)
所得稅費用	1,535	6,235	(4,700)	(75.38%)
本期淨利(損)	(44,058)	110,050	(154,108)	(140.03%)
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、營業毛利、營業淨利(損)及本期淨利(損)：係因 107 年度之待售房地已全數銷售，本期並無新增房地銷售交易，致此兩期差異。				

三、現金流量

(一)最近二年度流動性分析

項目 \ 年度	108 年度	107 年度	增(減)比例(%)
現金流量比率(%)	78.81%	65.67%	20.01%
現金流量允當比率(%)	112.36%	-	-
現金再投資比率(%)	8.92%	9.69%	(7.95%)
增減比例變動分析說明： 現金流量比率及現金再投資比率：係因本期償還短期借款及一年內長期借款共 167,428 仟元，及 108 年因 IFRS16 之適用增加租賃負債-流動 55,029 仟元，共使本期流動負債減少 112,399 仟元且集團公司本期之營運活動淨現金流量較去年同期減少 (36,664) 仟元，主係因本期收取營建相關之現金流入(應收帳款-關係人收回)284,560 仟元，惟去年同期收取營建相關之現金流入 315,959 仟元(分別為存貨減少之現金流入 600,519 仟元及應收帳款-關係人增加之現金流出 (284,560) 仟元)，前述原因致使本期現金流量較去年同期減少 (31,399) 仟元。			

(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
29,709	405,000	650,000	(215,291)	-	300,000
1. 現金流量變動情形分析： (1)來自營業活動現金流量：主要係預計可銷售營建用地、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：主要係償還銀行借款等產生之現金流出。 2. 預計現金不足額之補救措施及流動性分析：預計 109 年發行可轉換公司債。					

四、最近年度重大資本支出對財務業務之影響：無。

五、最近年度轉投資政策、其獲利或虧損之主要原因、改善計畫及未來一年投資計畫：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	107 年度	108 年度	
利 率	利息收入	100	190	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，並以深坑假日飯店(股)公司租金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	43,786	44,967	
匯率變動	兌換淨(損)益	313	(236)	本公司專注觀光事業業後，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

本公司積極進入觀光事業，與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。

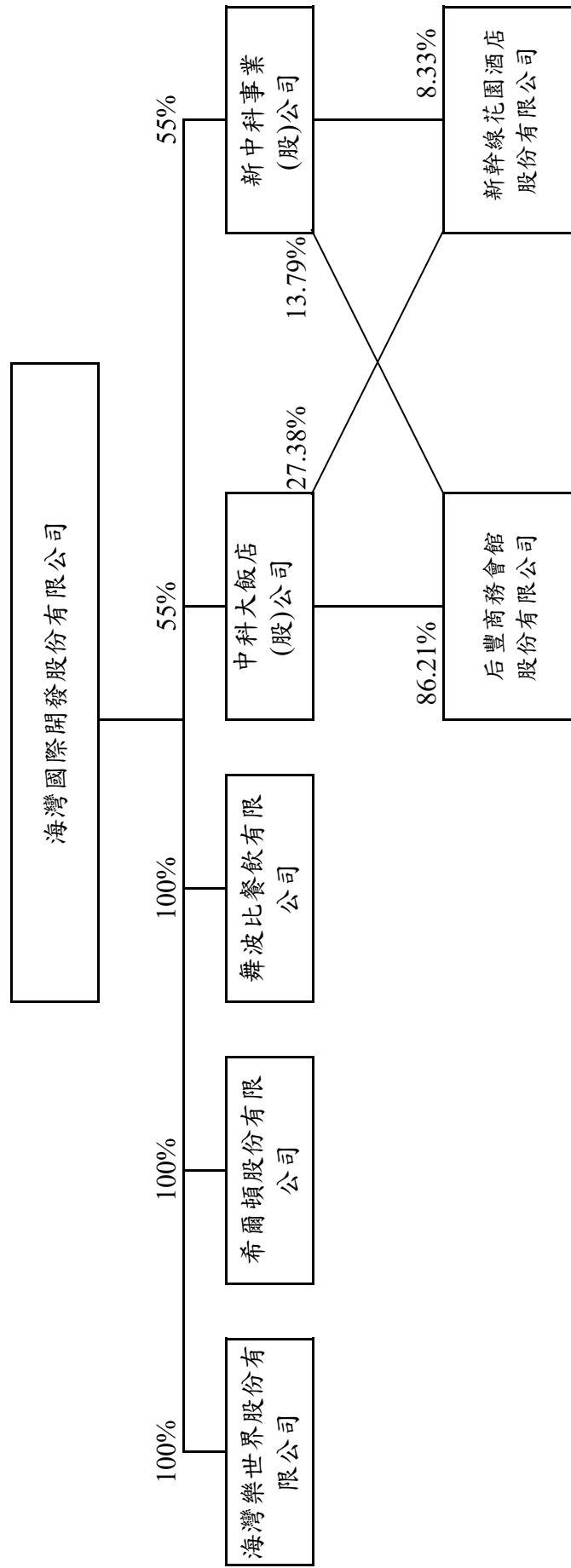
(十三)本公司最近年度及關係企業截至年報刊印日止，如有發生財務週轉困難情事，應列明其對本公司財務狀況之影響：無。

(十四)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

* 新幹線花園酒店(股)公司=55%*27.38%+55%*8.33%=19.6405%

* 后豐商務會館(股)公司=55%*86.21%+55%*13.79%=55%

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。

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



