


海灣國際開發股份有限公司
109 年股東常會議事錄

時 間：中華民國 109 年 6 月 22 日（星期一）上午九時三十分
地 點：台中市西區大和路 22 號 3 樓
出 席：出席股東及股權代理人所代表之股數共計 28,769,716 股(其中以電子方式行使表決權之股權 1,319,743 股)，佔本公司已發行股份總數 50,195,754 股之 57.31%。
出席董監事：董事長 劉至誠、董事 陳品邑、
監察人 林邦蒼、監察人 魏耀文
列 席：會計主管 陳益彰
安侯建業聯合會計師事務所 陳政學
安侯建業聯合會計師事務所 林鴻基

主 席：劉至誠  紀 錄：陳益彰 
宣布開會(報告出席股份總數已逾法定股數，宣布開會)

一、主席致詞：略。

二、報告事項：

(一) 本公司 108 年度營業報告，報請 鑒核。

說 明：本公司 108 年度營業報告書，請參閱附件一。

(二) 監察人審查 108 年度各項表冊報告，報請 鑒核。

說 明：監察人審查報告書，請參閱附件二。

(三) 本公司健全營運計畫執行情形報告，報請 鑒核。

說 明：本公司 108 年健全營運計畫執行情形報告，請參閱附件三。

三、承認事項：

第一案

(董事會提)

案由：108年度決算表冊案，敬請承認。

說明：

- 一、本公司108年度財務報表，包括資產負債表、綜合損益表、權益變動表及現金流量表，業經董事會決議通過，並經安侯建業聯合會計師事務所陳政學會計師及吳俊源會計師查核簽證完竣。前述財務報表暨營業報告書並送請監察人審查完竣，出具審查報告書在案。
- 二、108年度營業報告書、會計師查核報告及108年度財務報表，請參閱附件一及附件四，謹請決議。

決議：本案經表決照案通過。表決結果如下(皆含電子投票)。

出席表決權數	贊成	反對	無效	棄權/未投票
28,769,716權	27,356,617權	18,641權	0權	1,394,458權
100%	95.08%	0.06%	0.00%	4.84%

第二案

(董事會提)

案由：108年度虧損撥補案，敬請承認。

說明：

- 一、本公司108年度虧損撥補案，業經109年3月13日董事會決議通過。
- 二、本公司108年度稅後淨損為新台幣48,936仟元，期末累積虧損為39,518仟元。
- 三、擬具108年度虧損撥補表請參閱附件五，謹請決議。

決議：本案經表決照案通過。表決結果如下(皆含電子投票)。

出席表決權數	贊成	反對	無效	棄權/未投票
28,769,716權	26,949,043權	18,817權	0權	1,801,856權
100%	93.67%	0.06%	0.00%	6.26%

四、討論事項:無。

五、臨時動議:無。

六、散會:中華民國 109 年 6 月 22 日上午十時二十分整。

『註：本股東會議事錄依公司法第 183 條第 4 項規定記載議事經過之要領及其結果，會議進行內容、程序及發言仍以會議影音紀錄為準。』。

海灣國際開發股份有限公司
營業報告書

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)	
每股盈餘(元)	3.12	(0.97)		

二、108 年度營業計畫概要

公司之經營如下：

1. 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。

2. 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。

3. 大型主題園區開發

積極開發大型主題園區海灣樂世界股份有限公司，預計 109 年 7 月正式營運。

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，相信在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。

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
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

海灣國際開發股份有限公司
健全營運計畫執行情形報告

本公司108年健全營運計畫執行情形

單位：新台幣仟元

項目	年度	108年損益 (預估數)	108年損益 (實際數)	增減變動 比率	差異原因說明
營業收入		300,000	314,104	4.70%	係因本年度大環境復甦(住房率及餐飲翻桌率提升),致使本年度營業收入增加。
營業成本		136,000	148,973	9.54%	係因本年度大環境復甦(住房成本及餐飲成本相對提升),致使本年度營業成本增加。
營業毛利		164,000	165,131	0.69%	
營業費用		104,000	166,111	59.72%	因希爾頓107年底新增海灣藝術酒店之飯店經營,本年度仍屬設立營運階段,故仍陸續投入裝潢及修繕工程,致使本年度營業費用增加。
營業淨利(損)		60,000	(980)	-101.63%	因希爾頓陸續投入裝潢及修繕工程,致使本年度營業淨利減少。
營業外收支淨額		(26,000)	(41,543)	59.78%	
稅前淨利(損)		34,000	(42,523)	-225.07%	因希爾頓陸續投入裝潢及修繕工程,致使本年度稅前淨利減少。



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



海

民國一〇

三十一年日

單位：新台幣千元

	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))	\$ 1,000	-	27,036	1
1110 透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動 (附註六(二)及(二十八))	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 (附註六(三))	-	-	-	-
1170 應收帳款淨額(附註六(四))	10	-	190	-
1180 應收帳款-關係人淨額 (附註六(四)及七)	52	-	284,612	8
1206 其他應收款(附註六(五))	156	-	323	-
1210 其他應收款-關係人(附註六(五)及七)	577	-	8,827	-
1300 存貨(附註六(六))	-	-	-	-
1323 營建用地(附註六(七)及八)	310,459	9	310,459	9
1324 在建房地(附註六(八))	-	-	13,873	-
1410 預付款項	4,603	-	11,801	-
1470 其他流動資產	29,829	1	32,378	1
1476 其他金融資產-流動(附註六(十四)及八)	9,924	-	8,390	-
	<u>357,153</u>	<u>10</u>	<u>717,430</u>	<u>20</u>
非流動資產：				
1550 採用權益法之投資(附註六(九)及(十))	49,266	2	53,006	1
1600 不動產、廠房及設備(附註六(十一)、七及八)	119,173	3	24,640	1
1755 使用權資產(附註六(十二)及七)	49,392	2	-	-
1760 投資性不動產淨額(附註六(十三)及八)	2,800,000	82	2,800,000	77
1840 遞延所得稅資產(附註六(十二))	2,775	-	-	-
1920 存出保證金(附註六(十四)及七)	894	-	894	-
1980 其他金融資產-非流動(附註六(十四)及八)	29,816	1	29,792	1
1990 其他非流動資產	4,363	-	5,817	-
	<u>3,055,679</u>	<u>90</u>	<u>2,914,149</u>	<u>80</u>
資產總計	<u>\$ 3,412,832</u>	<u>100</u>	<u>3,631,579</u>	<u>100</u>
負債及權益：				
流動負債：				
短期借款(附註六(十五)及八)	\$ 20,000	1	90,000	2
應付短期票券(附註六(十六)及八)	99,959	3	99,894	2
合約負債(附註七)	-	-	1,658	-
應付票據	1,129	-	2,441	-
應付票據-關係人(附註七)	-	-	411	-
應付帳款	18,468	1	18,591	1
應付帳款-關係人(附註七)	50	-	80	-
其他應付款	10,078	-	19,929	1
其他應付款項-關係人(附註七)	3,797	-	-	-
其他應付稅項(附註六(二十二))	471	-	-	-
租項負債-流動(附註六(十九))	5,499	-	-	-
租賃負債-流動(附註六(十七))	185	-	9,151	-
其他流動負債(附註六(十七)及八)	89,864	3	205,541	6
一年或一營業週期內到期長期借款(附註六(十八)及八)	249,500	8	447,696	12
	<u>946,600</u>	<u>28</u>	<u>1,020,000</u>	<u>28</u>
非流動負債：				
長期借款(附註六(十八)及八)	32,639	1	32,872	1
遞延所得稅負債(附註六(二十二))	44,253	1	-	-
租賃負債-非流動(附註六(十九))	15,481	-	5,380	-
採用權益法之投資貸餘(附註六(九))	74,702	2	1,940	-
股東往來(附註七)	1,113,673	32	1,060,192	29
	<u>1,363,175</u>	<u>40</u>	<u>1,507,888</u>	<u>41</u>
負債總計	<u>\$ 501,958</u>	<u>15</u>	<u>501,958</u>	<u>14</u>
權益：				
股本	403,523	12	403,523	11
資本公積	1,115,676	32	1,189,710	33
保留盈餘	28,500	1	28,500	1
重估增值	2,049,657	60	2,123,691	59
權益總計	<u>\$ 3,412,832</u>	<u>100</u>	<u>3,631,579</u>	<u>100</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



民國一〇八年及一〇九年十二月三十一日

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	<u>13,873</u>	<u>20</u>	<u>615,680</u>	<u>73</u>
	<u>14,259</u>	<u>20</u>	<u>616,272</u>	<u>73</u>
營業毛利	<u>57,456</u>	<u>80</u>	<u>227,959</u>	<u>27</u>
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	<u>37,998</u>	<u>53</u>	<u>55,061</u>	<u>7</u>
	<u>42,562</u>	<u>59</u>	<u>60,009</u>	<u>7</u>
營業淨利	<u>14,894</u>	<u>21</u>	<u>167,950</u>	<u>20</u>
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	<u>(32,092)</u>	<u>(45)</u>	<u>(18,268)</u>	<u>(2)</u>
	<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))	<u>(2,537)</u>	<u>(4)</u>	<u>3,015</u>	<u>-</u>
本期(淨損)淨利	<u>(48,936)</u>	<u>(68)</u>	<u>115,831</u>	<u>14</u>
8300 其他綜合損益：				
8310 不重分類至損益之項目				
8312 不動產重估增值(附註六(二十三))	-	-	<u>28,500</u>	<u>3</u>
本期其他綜合損益(稅後淨額)	-	-	<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





臺灣國
有限公司

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

	保留盈餘				其他權益項目		權益總計
	股本	資本公積	法定盈餘公積	特別盈餘公積	未分配盈餘	合計	
民國一〇七年一月一日餘額	\$ 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
本期綜合損益總額	-	-	-	-	115,831	115,831	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	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	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	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

	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	<u>89,839</u>	<u>49,953</u>
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	<u>298,695</u>	<u>296,091</u>
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	<u>(21,744)</u>	<u>(98,339)</u>
與營業活動相關之資產及負債淨變動	<u>276,951</u>	<u>197,752</u>
調整項目	<u>366,790</u>	<u>247,705</u>
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	<u>279,266</u>	<u>321,404</u>
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	<u>(91,964)</u>	<u>(42,639)</u>
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	<u>(213,338)</u>	<u>(265,351)</u>
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	<u>\$ 1,000</u>	<u>27,036</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





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 子公司

民國一〇三十一日

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：									
流動資產：									
1100 現金及約當現金(附註六(一))	\$ 29,709	1	61,082	2	2100 短期借款(附註六(十七)及八)	\$ 35,000	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(十八)及八)	99,959	3	99,894	3
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-流動(附註七)	5,456	-	5,720	-
1151 應收票據淨額(附註六(四))	166	-	462	-	2150 應付票據	1,179	-	2,451	-
1170 應收帳款淨額(附註六(四))	11,218	-	8,032	-	2160 應付票據-關係人(附註七)	-	-	411	-
1180 應收帳款-關係人(附註六(四)及七)	52	-	284,612	8	2170 應付帳款	25,978	1	26,195	1
1206 其他應收款(附註六(五))	111	-	411	-	2180 應付帳款-關係人(附註七)	50	-	80	-
1210 其他應收款-關係人(附註六(五)及七)	3,114	-	3,000	-	其他應付款	25,818	1	31,463	1
1300 存貨(附註六(六))	1,085	-	489	-	其他應付款項-關係人(附註七)	15,057	-	-	-
1323 在建房地(附註六(七)及八)	310,459	9	310,459	8	本期所得稅負債	2,872	-	966	-
1410 預付款項	8,387	-	13,873	-	租賃負債-流動(附註六(十九))	55,029	1	-	-
1470 其他流動資產	35,160	1	28,144	1	其他流動負債(附註六(二十))	422	-	25,036	1
1476 其他金融資產-流動(附註六(十六)及八)	10,924	-	8,390	-	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
	<u>410,928</u>	<u>11</u>	<u>755,147</u>	<u>20</u>		<u>359,933</u>	<u>10</u>	<u>487,757</u>	<u>13</u>
非流動資產：					負債及權益：				
1550 採用權益法之投資(附註六(九)及(十))	1,028	-	5,900	-	流動負債：				
1600 不動產、廠房及設備(附註六(十二)及八)	163,536	4	65,509	2	2540 長期借款(附註六(二十一)及八)	952,295	25	1,020,000	28
1755 使用權資產(附註六(十三)及七)	319,761	9	-	-	2645 存入保證金	443	-	385	-
1760 投資性不動產淨額(附註六(十四)及八)	2,800,000	74	2,800,000	76	2690 股東往來(附註七)	74,702	2	1,940	-
1780 無形資產(附註六(十五))	18,164	1	17,068	1	2570 遞延所得稅負債(附註六(二十四))	32,639	1	32,872	1
1840 遞延所得稅資產(附註六(二十四))	2,775	-	-	-	2580 租賃負債-非流動(附註六(十九))	267,067	7	-	-
1920 存出保證金(附註六(十六)及七)	11,037	-	12,519	-	負債總計	1,327,146	35	1,055,197	29
1984 其他金融資產-非流動(附註六(十六)及八)	30,816	1	29,792	1	權益：	1,687,079	45	1,542,954	42
1995 其他非流動資產-其他	4,363	-	5,817	-	歸屬於母公司業主之權益(附註六(二十五))：				
	<u>3,351,480</u>	<u>89</u>	<u>2,936,605</u>	<u>80</u>	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
						<u>\$ 3,762,408</u>	<u>100</u>	<u>\$ 3,691,752</u>	<u>100</u>
資產總計					負債及權益總計				
						<u>\$ 3,762,408</u>	<u>100</u>	<u>\$ 3,691,752</u>	<u>100</u>

(請詳閱後附合併財務報告附註)

經理人：劉至誠

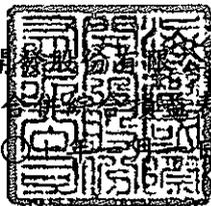
董事長：劉至誠



會計主管：陳益彰



民國一〇八年及一〇九年十二月三十一日



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>
8300 其他綜合損益：				
8310 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



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

	歸屬於母公司業主之權益						其他權益項目		權益總額
	普通股	資本公積	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	非控制權益	
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	-	(3,995)	1,660,323
本期淨利(損)	-	-	-	-	115,831	115,831	-	(5,781)	110,050
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	(5,781)	138,550
現金增資	187,500	127,500	-	-	-	-	-	-	315,000
員工認股權酬勞成本	-	42	-	-	-	-	-	-	42
非控制權益增減	-	-	-	-	-	-	-	34,883	34,883
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	25,107	2,148,798
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	25,107	2,148,798
本期淨利(損)	-	-	-	-	(48,936)	(48,936)	-	4,878	(44,058)
本期其他綜合損益	-	-	-	-	-	-	-	-	-
本期綜合損益總額	-	-	-	-	(48,936)	(48,936)	-	4,878	(44,058)
盈餘指撥及分配：	-	-	3,835	-	(3,835)	-	-	-	-
提列法定盈餘公積	-	-	-	-	(25,098)	(25,098)	-	-	(25,098)
普通股現金股利	-	-	3,835	-	(28,933)	(25,098)	-	-	(25,098)
非控制權益增減	-	-	-	-	-	-	-	(4,313)	(4,313)
民國一〇八年十二月三十一日餘額	\$ 501,958	403,523	36,210	1,118,984	(99,518)	1,115,676	28,500	25,672	2,075,329

(請詳閱後附合併財務報告附註)



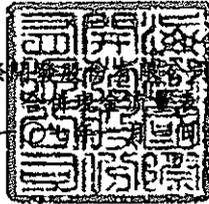
董事長：劉至誠



經理人：劉至誠



會計主管：陳益彰



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)淨利	\$ (42,523)	116,285
調整項目：		
收益費損項目		
折舊費用	65,920	10,517
攤銷費用	260	147
透過損益按公允價值衡量金融資產之淨損失	1,758	6,113
利息費用	44,967	43,786
利息收入	(190)	(100)
股利收入	(4,506)	-
存貨跌價損失	13,873	-
股份基礎給付酬勞成本	-	42
採用權益法認列之關聯企業及合資損失之份額	4,872	5,479
不動產、廠房及設備轉列費用數	-	76
處分採用權益法之投資利益	-	(18,767)
收益費損項目	126,954	47,293
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)	296	(166)
應收帳款增加	(3,186)	(1,369)
應收帳款一關係人減少(增加)	284,560	(284,560)
其他應收款減少(增加)	300	(410)
其他應收款一關係人增加	(114)	-
存貨(增加)減少	(596)	600,219
預付款項減少(增加)	3,524	(7,148)
其他流動資產(增加)減少	(7,016)	7,335
其他金融資產增加	(3,558)	(18,990)
與營業活動相關之資產淨變動	274,210	294,911
與營業活動相關之負債淨變動：		
應付票據(含關係人)減少	(1,683)	(24,562)
應付帳款(含關係人)減少	(247)	(92,485)
其他應付款(含關係人)(減少)增加	(5,276)	16,412
其他流動負債(減少)增加	(24,668)	12,156
與營業活動相關之負債淨變動	(31,874)	(88,479)
與營業活動相關之資產及負債淨變動數	242,336	206,432
調整項目合計	369,290	253,725
營運產生之現金流入	326,767	370,010
收取之利息	190	100
支付之利息	(45,177)	(44,968)
收取股利收入	4,506	-
支付之所得稅	(2,637)	(4,829)
營業活動之淨現金流入	283,649	320,313
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	(40,361)	(44,464)
處分指定為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	-	(1,074)
採用權益法之被投資公司減資退回股款	-	1,500
取得不動產、廠房及設備	(103,131)	(41,252)
處分不動產、廠房及設備	-	81
存出保證金減少(增加)	1,482	(4,662)
取得無形資產	(878)	(628)
其他非流動資產減少(增加)	1,454	(5,817)
投資活動之淨現金流出	(83,833)	(76,997)
籌資活動之現金流量：		
短期借款增加	35,000	429,830
短期借款減少	(90,000)	(599,860)
應付短期票券減少	65	(14,875)
股東往來增加(減少)	72,762	(416,899)
舉借長期借款	26,500	139,241
償還長期借款	(206,633)	(100,000)
存入保證金增加	58	13
其他應付款一關係人增加	14,688	-
租賃本金償還	(54,218)	-
發放現金股利	(25,098)	(8,225)
現金增資	-	315,000
非控制權益變動	(4,313)	-
籌資活動之淨現金流出	(231,189)	(255,775)
本期現金及約當現金減少數	(31,373)	(12,459)
期初現金及約當現金餘額	61,082	73,541
期末現金及約當現金餘額	\$ 29,709	\$ 61,082

(請詳閱後附合併財務報告附註)

董事長：劉至誠



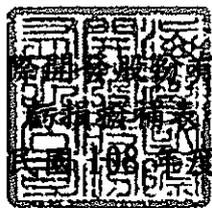
經理人：劉至誠



會計主管：陳益彰



海灣國際地產有限公司



單位：新台幣元

項 目	金 額
期初未分配盈餘	\$ 9,418,364
加：	
本期稅後淨損	(48,935,648)
減：	
提列法定盈餘公積	0
股東紅利—現金	0
期末累積虧損	\$ (39,517,284)

董事長：劉至誠



經理人：劉至誠



會計主管：陳益彰

