

新股票代碼：3252

海灣國際開發股份有限公司

個別財務季報告

民國一〇二年及一〇一年三月三十一日
(內附會計師核閱報告)

公 司 地 址：台中市西屯區民龍里大和路22號3樓
電 話：(04)2302-6088

目 錄

項 目	頁 次
一、封 面	1
二、目 錄	2
三、會計師核閱報告書	3
四、資產負債表	4
五、綜合損益表	5
六、權益變動表	6
七、現金流量表	7
八、個別財務季報告附註	
(一)公司沿革	8
(二)通過財務報告之日期及程序	8
(三)新發布及修訂準則及解釋之適用	8～9
(四)重大會計政策之彙總說明	9～19
(五)重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源	19
(六)重要會計科目之說明	19～38
(七)關係人交易	38～40
(八)質押之資產	40
(九)重大或有負債及未認列之合約承諾	40
(十)重大之災害損失	40
(十一)重大之期後事項	40
(十二)其 他	41
(十三)附註揭露事項	
1.重大交易事項相關資訊	41
2.轉投資事業相關資訊	41
3.大陸投資資訊	41
(十四)部門資訊	41～42
(十五)首次採用國際財務報導準則	42～44

會計師核閱報告

海灣國際開發股份有限公司董事會 公鑒：

海灣國際開發股份有限公司民國一〇二年三月三十一日與一〇一年十二月三十一日、三月三十一日及一月一日之資產負債表，暨民國一〇二年及一〇一年一月一日至三月三十一日之綜合損益表、權益變動表及現金流量表，業經本會計師核閱竣事。上開個別財務季報告之編製係管理階層之責任，本會計師之責任則為根據核閱結果出具報告。

本會計師係依照審計準則公報第三十六號「財務報表之核閱」規劃並執行核閱工作。由於本會計師僅實施分析、比較與查詢，並未依照一般公認審計準則查核，故無法對上開個別財務季報告整體表示查核意見。

依本會計師核閱結果，並未發現第一段所述個別財務季報告在所有重大方面有違反證券發行人財務報告編製準則及金融監督管理委員會認可之國際會計準則第三十四號「期中財務報導」而須作修正之情事。

安 侯 建 業 聯 合 會 計 師 事 務 所

張 字 信

會 計 師：

陳 政 學

證券主管機關：金管證六字第0940100754號
核准簽證文號：金管證審字第1020002066號
民 國 一〇二 年 四 月 二十九 日

僅經核閱，未依一般公認審計準則查核
 海灣國際開發股份有限公司

資產負債表

民國一〇二年三月三十一日與一〇一年十二月三十一日、三月三十一日及一月一日

單位：新台幣千元

		102.3.31		101.12.31		101.3.31		101.1.1				102.3.31		101.12.31		101.3.31		101.1.1	
資 產		金 額	%	金 額	%	金 額	%	金 額	%	負債及權益		金 額	%	金 額	%	金 額	%	金 額	%
流動資產：										流動負債：									
1100	現金及約當現金	\$ 21,302	1	9,763	-	16,649	2	6,303	1	2100	短期借款(附註六(十)及七(三))	\$ 287,538	14	269,178	13	74,121	10	33	-
1151	應收票據(附註六(二))	1,017	-	-	-	-	-	-	-	2110	應付短期票券(附註六(十))	209,272	10	209,832	10	-	-	-	-
1170	應收帳款淨額(附註六(二))	17,311	1	17,707	1	125,625	17	113,405	15	2150	應付票據	2,364	-	7,738	-	4,524	1	4,260	1
1180	應收帳款-關係人淨額(附註七(三))	2,509	-	3,004	-	-	-	-	-	2160	應付票據-關係人(附註七(三))	-	-	15	-	-	-	55	-
1300	存貨(附註六(三))	15	-	26	-	22	-	52	-	2170	應付帳款	9,335	-	9,353	-	18,095	2	9,419	1
1321	待售房地(附註六(四)及八)	54,454	3	68,408	3	126,320	17	22,687	4	2180	應付帳款-關係人(附註七(三))	54,458	3	76,668	4	236,478	32	236,375	32
1323	營建用地(附註六(五)及八)	202,279	10	202,279	10	339,638	45	339,638	45	2300	其他流動負債	13,325	1	9,585	-	28,021	4	28,806	4
1324	在建房地(附註六(六)及八)	164,451	8	162,774	8	16,646	2	143,839	19	2312	預收房地款	1,000	-	1,800	-	9,700	1	7,151	1
1410	預付款項	790	-	967	-	7,573	1	6,933	1	2320	一年或一營業週期內到期長期負債(附註六(十))	<u>50,400</u>	<u>2</u>	<u>82,890</u>	<u>4</u>	<u>32,490</u>	<u>4</u>	<u>90,000</u>	<u>12</u>
1470	其他流動資產(附註九)	110,800	5	95,847	5	69,596	9	69,260	9		流動負債	<u>627,692</u>	<u>30</u>	<u>667,059</u>	<u>31</u>	<u>403,429</u>	<u>54</u>	<u>376,099</u>	<u>51</u>
1476	其他金融資產-流動(附註八)	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>3,053</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>		非流動負債：								
		<u>574,928</u>	<u>28</u>	<u>563,828</u>	<u>27</u>	<u>702,069</u>	<u>93</u>	<u>702,117</u>	<u>94</u>	2540	長期借款(附註六(十))	1,278,600	60	1,226,100	58	150,500	20	182,990	24
非流動資產：										2645	存入保證金(附註六(八))	<u>13,750</u>	<u>1</u>	<u>13,750</u>	<u>1</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
1543	以成本衡量之金融資產-非流動(附註六(一))	4,611	-	5,861	-	6,861	1	6,861	1			<u>1,292,350</u>	<u>61</u>	<u>1,239,850</u>	<u>59</u>	<u>150,500</u>	<u>20</u>	<u>182,990</u>	<u>24</u>
1600	不動產、廠房及設備(附註六(七))	25,823	1	24,932	1	7,294	1	7,780	1		負債合計	<u>1,920,042</u>	<u>91</u>	<u>1,906,909</u>	<u>90</u>	<u>553,929</u>	<u>74</u>	<u>559,089</u>	<u>75</u>
1760	投資性不動產淨額(附註六(八)及八)	1,518,101	71	1,520,617	72	-	-	-	-	3100	股本	200,000	9	200,000	10	350,000	47	350,000	47
1780	無形資產(附註六(九))	418	-	446	-	560	-	560	-	3200	資本公積	6,174	-	6,174	-	6,174	1	6,174	1
1840	遞延所得稅資產(附註六(十三))	663	-	-	-	-	-	-	-	3300	保留盈餘	<u>127</u>	<u>-</u>	<u>5,300</u>	<u>-</u>	<u>(160,530)</u>	<u>(22)</u>	<u>(165,149)</u>	<u>(23)</u>
1920	存出保證金(附註七(三))	<u>1,799</u>	<u>-</u>	<u>2,699</u>	<u>-</u>	<u>32,789</u>	<u>5</u>	<u>32,796</u>	<u>4</u>		權益合計	<u>206,301</u>	<u>9</u>	<u>211,474</u>	<u>10</u>	<u>195,644</u>	<u>26</u>	<u>191,025</u>	<u>25</u>
		<u>1,551,415</u>	<u>72</u>	<u>1,554,555</u>	<u>73</u>	<u>47,504</u>	<u>7</u>	<u>47,997</u>	<u>6</u>		負債及權益總計	<u>\$ 2,126,343</u>	<u>100</u>	<u>2,118,383</u>	<u>100</u>	<u>749,573</u>	<u>100</u>	<u>750,114</u>	<u>100</u>
資產總計		<u>\$ 2,126,343</u>	<u>100</u>	<u>2,118,383</u>	<u>100</u>	<u>749,573</u>	<u>100</u>	<u>750,114</u>	<u>100</u>										

(請詳閱後附個別財務季報告附註)

董事長：劉至誠

經理人：劉至誠

會計主管：蘇云睿

僅經核閱，未依一般公認審計準則查核

海灣國際開發股份有限公司

綜合損益表

民國一〇二年及一〇一年一月一日至三月三十一日

單位：新台幣千元

		102年1月至3月		101年1月至3月	
		金 額	%	金 額	%
4000	營業收入(附註六(十七))：				
4100	銷貨收入	\$ 142	-	35,137	39
4300	租賃收入(附註六(十一))	14,381	41	1,376	1
4510	營建收入	20,897	59	54,490	60
		<u>35,420</u>	<u>100</u>	<u>91,003</u>	<u>100</u>
5000	營業成本				
5110	銷貨成本	26	-	34,105	37
5300	租賃成本	1,581	4	2,141	2
5510	營建成本	14,312	40	42,346	47
		<u>15,919</u>	<u>44</u>	<u>78,592</u>	<u>86</u>
5900	營業毛利	<u>19,501</u>	<u>56</u>	<u>12,411</u>	<u>14</u>
6000	營業費用(附註七(三))				
6100	推銷費用	5,470	15	4,355	5
6200	管理及總務費用(附註六(十一))	5,240	15	4,687	5
		<u>10,710</u>	<u>30</u>	<u>9,042</u>	<u>10</u>
6900	營業淨利	<u>8,791</u>	<u>26</u>	<u>3,369</u>	<u>4</u>
	營業外收入及支出(附註六(十八))：				
7010	其他收入	61	-	1,395	2
7020	其他利益及損失(附註六(七))	700	2	(142)	-
7050	財務成本	(15,388)	(43)	(3)	-
		<u>(14,627)</u>	<u>(41)</u>	<u>1,250</u>	<u>2</u>
	稅前淨(損)利	(5,836)	(15)	4,619	6
7950	減：所得稅利益(附註六(十三))	(663)	(2)	-	-
8200	本期淨利(淨損)	<u>(5,173)</u>	<u>(13)</u>	<u>4,619</u>	<u>6</u>
	本期綜合損益總額	<u>\$ (5,173)</u>	<u>(13)</u>	<u>4,619</u>	<u>6</u>
		稅 前	稅 後	稅 前	稅 後
9750	基本每股盈餘(損失)(元)(附註六(十六))				
	基本每股盈餘	<u>\$ (0.26)</u>	<u>(0.26)</u>	<u>0.10</u>	<u>0.10</u>

(請詳閱後附個別財務季報告附註)

董事長：劉至誠

經理人：劉至誠

會計主管：蘇云睿

僅經核閱，未依一般公認審計準則查核
海灣國際開發股份有限公司

權益變動表

民國一〇二年及一〇一年一月一日至三月三十一日

單位：新台幣千元

	普通股 股 本	資本公積	累積盈虧	權益總額
民國一〇一年一月一日餘額	\$ 350,000	6,174	(165,149)	191,025
民國一〇一年一月一日第一季淨利	-	-	4,619	4,619
民國一〇一年三月三十一日餘額	<u>\$ 350,000</u>	<u>6,174</u>	<u>(160,530)</u>	<u>195,644</u>
民國一〇二年一月一日餘額	\$ 200,000	6,174	5,300	211,474
民國一〇二年一月一日第一季淨損	-	-	(5,173)	(5,173)
民國一〇二年三月三十一日餘額	<u>\$ 200,000</u>	<u>6,174</u>	<u>127</u>	<u>206,301</u>

(請詳閱後附個別財務季報告附註)

董事長：劉至誠

經理人：劉至誠

會計主管：蘇云睿

僅經核閱，未依一般公認審計準則查核

海灣國際開發股份有限公司

現金流量表

民國一〇二年及一〇一年一月一日至三月三十一日

單位：新台幣千元

	102年1月至3月	101年1月至3月
營業活動之現金流量：		
本期稅前淨利(淨損)	\$ (5,836)	4,619
調整項目：		
折舊費用	4,179	725
攤銷費用	28	-
利息費用	15,388	3
利息收入	(4)	(3)
非金融資產減損迴轉利益	(700)	-
不影響現金流量之收益費損項目合計	18,891	725
與營業活動相關之資產／負債變動數：		
與營業活動相關之資產之淨變動：		
應收票據增加	(1,017)	-
應收帳款(增加)減少	396	(12,220)
應收帳款-關係人增加	495	-
存貨減少	12,288	23,590
預付費用(增加)減少	177	(640)
其他流動資產增加	(14,953)	(336)
其他金融資產減少	3,053	-
與營業活動相關之資產之淨變動合計	439	10,394
與營業活動相關之負債之淨變動：		
應付票據增加(減少)	(5,374)	264
應付票據-關係人減少	(15)	(55)
應付帳款增加(減少)	(18)	8,676
應付帳款-關係人增加(減少)	(22,210)	103
其他流動負債增加(減少)	3,740	(785)
預收房地款增加(減少)	(800)	2,549
與營業活動相關之負債之淨變動合計	(24,677)	10,752
與營業活動相關之資產及負債之淨變動合計	(24,238)	21,146
調整項目合計	(5,347)	21,871
營運產生之現金流入(流出)	(11,183)	26,490
收取之股利	1	-
支付之利息	(15,385)	-
營業活動之淨現金流入(流出)	(26,567)	26,490
投資活動之現金流量：		
處分以成本衡量之金融資產	1,250	-
取得不動產、廠房及設備	(1,854)	(239)
存出保證金減少	900	7
投資活動之淨現金流入(流出)	296	(232)
籌資活動之現金流量：		
短期借款增加	22,095	53,900
應付短期票券減少	(560)	-
應付關係人融資款(減少)增加	(3,735)	20,188
舉借長期借款	20,010	-
償還長期借款	-	(90,000)
籌資活動之淨現金流入(流出)	37,810	(15,912)
本期現金及約當現金增加數	11,539	10,346
期初現金及約當現金餘額	9,763	6,303
期末現金及約當現金餘額	\$ 21,302	16,649

(請詳閱後附個別財務季報告附註)

董事長：劉至誠

經理人：劉至誠

會計主管：蘇云睿

僅經核閱，未依一般公認審計準則查核
海灣國際開發股份有限公司

個別財務季報告附註

民國一〇二年及一〇一年三月三十一日

(除另有註明者外，所有金額均以新台幣千元為單位)

一、公司沿革

海灣國際開發股份有限公司(以下簡稱「本公司」)於民國八十三年七月十九日奉經濟部核准設立，註冊地址為台中市西區大和路22號3樓。本公司於民國一〇一年六月十九日經股東常會決議通過，公司名稱由海灣國際科技股份有限公司變更為海灣國際開發股份有限公司，並於民國一〇二年一月三日變更登記完成。主要經營項目包括：(一)一般旅館業。(二)住宅及大樓開發租賃業。(三)不動產買賣業。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。

民國一〇二年及一〇一年三月三十一日，本公司員工人數皆為17人。

二、通過財務報告之日期及程序

本個別財務季報告已於民國一〇二年四月二十九日經董事會通過發佈。

三、新發布及修訂準則及解釋之適用

(一)尚未採用金管會認可之新發布及修訂準則及解釋

國際會計準則理事會(以下稱理事會)於民國九十八年十一月發布國際財務報導準則第九號「金融工具」，生效日為民國一〇二年一月一日。該準則業經金管會認可，惟企業不得提前採用，應採用國際會計準則第三十九號「金融工具」西元二〇〇九年版本之規定，且截至報導日止金管會尚未公布國際財務報導準則第九號「金融工具」之實施日。若本公司開始適用該準則，預期將會改變對個別財務報告金融資產之分類及衡量。

(二)金管會尚未認可之新發布及修訂準則及解釋

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

發布日	新發布或條訂準則	主要修訂內容	理事會發布之生效日
2011.5.12 2012.6.28	- 國際財務報導準則第10號「合併財務報表」 - 國際財務報導準則第11號「聯合協議」 - 國際財務報導準則第12號「對其他個體之權益之揭露」 - 國際會計準則第27號「單獨財務報表」之修正	2011.5.12發布一系列與合併、關聯企業及合資投資相關之新準則及修正條文，新準則提供單一控制模式以判斷及分析是否對被投資者(包括特殊目的個體)具控制能力。惟合併程序仍維持原規定及作法。另將聯合協議分為聯合營運(整合原聯合控制資產及聯合控制營運之概念)及合資(類似原聯合控制個體)，並刪除比例合併法。	2013.1.1

海灣國際開發股份有限公司個別財務季報告附註(續)

發布日	新發布或條訂準則	主要修訂內容	理事會發布 之生效日
	• 國際會計準則第28號「投資關聯企業及合資」之修正	• 2012.6.28發布修訂條文闡明該等準則之過渡規定	
2011.5.12	國際財務報導準則第13號「公允價值衡量」	該準則將取代其他準則對金融及非金融項目公允價值衡量之規範，以整合為單一準則	2013.1.1
2011.6.16	國際會計準則第1號「財務報表之表達」之修正	應分別表達可重分類至損益及不可重分類至損益之其他綜合損益項目	2012.7.1
2011.6.16	國際會計準則第19號「員工福利」之修正	主要係刪除緩衝區法，取消現行準則允許企業將所有確定福利義務及計畫資產變動立即認列於損益之選擇，另規定前期服務成本不再攤銷而應立即認列於損益	2013.1.1

由於上述規定尚未經金管會認可，故本公司尚無法評估於首次適用期間對財務報告可能之影響。

四、重大會計政策之彙總說明

本個別財務季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別財務季報告之所有表達期間，及為轉換至金管會認可之國際財務報導準則目的所編製之民國一〇一年一月一日初始國際財務報導準則個別資產負債表。

(一) 遵循聲明

本個別財務季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」)及稱金管會認可之國際會計準則第三十四號「期中財務報導」編製。本個別財務季報告未包括依照編製準則及金管會認可之國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告(以下簡稱「金管會認可之國際財務報導準則」)所編製之整份年度個別財務報告應揭露之全部必要資訊。

本個別財務季報告係包含於首份依據編製準則及金管會認可之國際財務報導準則所編製之年度個別財務報告所涵蓋期間內，且已適用金管會認可之國際財務報導準則第一號「首次採用國際財務報導準則」。轉換至金管會認可之國際財務報導準則本公司之財務狀況、財務績效及現金流量之影響說明，請詳附註十五。

(二) 編製基礎

1. 衡量基礎

除透過損益按公允價值衡量之金融工具(包括衍生金融工具)外，本個別財務季報告係依歷史成本為基礎編製：

海灣國際開發股份有限公司個別財務季報告附註(續)

2.功能性貨幣及表達貨幣

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

(三)外 幣

外幣交易依交易日之匯率換算為功能性貨幣。報導期間結束日(以下稱報導日)之外幣貨幣性項目依當日之匯率換算為功能性貨幣，其兌換損益係指期初以功能性貨幣計價之攤銷後成本，調整當期之有效利息及付款後之金額，與依外幣計價之攤銷後成本按報導日匯率換算金額間之差異。以公允價值衡量之外幣非貨幣性項目依衡量公允價值當日之匯率重新換算為功能性貨幣，以歷史成本衡量之外幣非貨幣性項目則依交易日之匯率換算。除備供出售金融資產、指定為國外營運機構淨投資避險之金融負債或合格之現金流量避險，換算所產生之外幣兌換差異認列於其他綜合損益外，其餘係認列為損益。

(四)資產與負債區分流動與非流動之分類標準

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

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

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

- 1.預期將於本公司正常營業週期中清償者。
- 2.主要為交易目的而持有者。
- 3.預期將於資產負債表日後十二個月內到期清償者，即使於資產負債表日後至通過財務報告前已完成長期性之再融資或重新安排付款協議。
- 4.本公司不能無條件將清償期限延期至資產負債表日後至少十二個月者。負債之條款可能依交易對方之選擇，以發行權益工具而導致其清償者，並不影響其分類。

(五)現金及約當現金

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

海灣國際開發股份有限公司個別財務季報告附註(續)

(六)金融工具

金融資產與金融負債係於本公司成為該金融工具合約條款之一方時認列。

1.金融資產

本公司之金融資產分類為：放款及應收款及備供出售金融資產。

(1)備供出售金融資產

此類金融資產係指定為備供出售或非屬其他類別之非衍生金融資產。原始認列時係按公允價值加計直接可歸屬之交易成本衡量；後續評價按公允價值衡量，除減損損失、按有效利率法計算之利息收入、股利收入及貨幣性金融資產外幣兌換損益認列於損益外，其餘帳面金額之變動係認列為其他綜合損益，並累積於權益項下之備供出售金融資產未實現損益。於除列時，將權益項下之利益或損失累計金額重分類至損益，並列報於營業外收入及支出項下。依交易慣例購買或出售金融資產時，採用交易日會計處理。

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

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

(2)放款及應收款

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

利息收入係列報於營業外收入及支出項下。

(3)金融資產減損

非透過損益按公允價值衡量之金融資產，於每個報導日評估減損。當有客觀證據顯示，因金融資產原始認列後發生之單一或多項事件，致使該資產之估計未來現金流量受損失者，該金融資產即已發生減損。

金融資產減損之客觀證據包括發行人或債務人之重大財務困難、違約(如利息或本金支付之延滯或不償付)、債務人將進入破產或其他財務重整之可能性大增，及由於財務困難而使該金融資產之活絡市場消失等。此外，備供出售權益投資之公允價值大幅或持久性下跌至低於其成本時，亦屬客觀之減損證據。

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

海灣國際開發股份有限公司個別財務季報告附註(續)

以攤銷後成本衡量之金融資產，認列之減損損失金額係該資產之帳面金額與估計未來現金流量按該金融資產原始有效利率折現之現值間之差額。

以成本衡量之金融資產，認列之減損損失金額係該資產之帳面金額與估計未來現金流量按該金融資產之相似資產市場報酬率折現之現值間之差額。該減損損失於後續期間不得迴轉。

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

備供出售金融資產發生減損時，原先已認列於其他綜合損益之累計利益與損失金額將重分類為損益。

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

備供出售權益工具原先認列於損益之減損損失不得迴轉並認列為損益。任何認列減損損失後之公允價值回升金額係認列於其他綜合損益，並累積於其他權益項目之項下。

減損損失及迴升係列報於營業外收入及支出項下。

(4)金融資產之除列

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

除列單一金融資產之整體時，其帳面金額與已收取或可收取對價總額加計認列於其他綜合損益並累計於「其他權益－備供出售金融資產未實現損益」之金額間之差額係認列為損益，並列報於營業外收入及支出項下。

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

海灣國際開發股份有限公司個別財務季報告附註(續)

2.金融負債及權益工具

(1)負債或權益之分類

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

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

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

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

金融負債於轉換時重分類為權益，其轉換不產生損益。

(2)其他金融負債

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

(3)金融負債之除列

本公司係於合約義務已履行、取消或到期時，除列金融負債。

除列金融負債時，其帳面金額與所支付或應支付對價總額(包含任何所移轉之非現金資產或承擔之負債)間之差額認列為損益，並列報於營業外收入及支出項下。

(4)金融資產及負債之互抵

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

(七)存 貨

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

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

海灣國際開發股份有限公司個別財務季報告附註(續)

(八)營建會計

本公司投資興建房屋，按各不同工程分別計算成本。

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

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

正在進行使在建工程達到可用或完工狀況前所發生之利息支出予以資本化。

工程已售未售之成本分攤係以建坪比例為分攤基礎。

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

(九)投資性不動產

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

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

(十)不動產、廠房及設備

1.認列與衡量

不動產、廠房及設備之認列及衡量係採成本模式，依成本減除累計折舊與累計減損後之金額衡量。成本包含可直接歸屬於取得資產之支出。任何其他使資產達預計用途之可使用狀態的直接可歸屬成本、拆卸與移除該項目及復原所在地點之成本，以及符合要件資產資本化之借款成本。此外，成本亦包含因外幣計價之不動產、廠房及設備採購，屬現金流量避險有效而自權益轉入之部分。

海灣國際開發股份有限公司個別財務季報告附註(續)

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

不動產、廠房及設備之處分損益，係由不動產、廠房及設備之帳面金額與處分價款之差額決定，並以淨額認列於綜合損益表之營業外收入及支出項下。

2.重分類至投資性不動產

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

3.後續成本

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

4.折 舊

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

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

土地無須提列折舊。

當期及比較期間之估計耐用年限如下：

- (1)機器設備：3~6年
- (2)辦公設備：3~5年
- (3)出租資產：3~5年
- (4)其他固定資產：3~10年

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

(十一)租 賃

1.出租人

融資租賃下所持有之資產，以租賃投資淨額之金額表達為應收租賃款。因協商與安排營業租賃所產生之原始直接成本，包含於租賃投資淨額內。租賃投資淨額基於能反映在各期間有固定報酬率之型態分攤於租賃期間認列為融資收益。

海灣國際開發股份有限公司個別財務季報告附註(續)

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

依租賃條件，當本公司承擔了幾乎所有之所有權風險與報酬者，分類為融資租賃。原始認列時，該租賃資產依公允價值及最低租賃給付現值孰低衡量，續後，則依該資產相關之會計政策處理。

其他租賃係屬營業租賃，該等租賃資產未認列於本公司之資產負債表。

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。

融資租賃之最低租賃給付依比例分攤於財務成本及降低尚未支付之負債。財務成本則依負債餘額按固定之期間利率分攤於各租賃期間。

或有租賃給付於租賃調整確定時，認列為當期費用。

(十二) 無形資產

1. 其他無形資產

本公司取得其他無形資產係以成本減除累計攤銷與累計減損衡量之。

2. 後續支出

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

3. 攤銷

攤銷時係以資產成本減除殘值後金額為可攤銷金額。

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

專利權 5年

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

(十三) 非金融資產減損

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

海灣國際開發股份有限公司個別財務季報告附註(續)

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

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

(十四)收入認列

1.商品銷售

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

風險及報酬移轉之時點係視銷售合約個別條款而定。外銷交易主要採起運點交貨，風險及報酬係於港口將貨品運裝上船時移轉予買方；對於內銷交易，風險及報酬則通常於商品送達客戶倉庫驗收時移轉。

2.營建收入

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

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

3.租金收入

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

海灣國際開發股份有限公司個別財務季報告附註(續)

(十五)員工福利

1.確定提撥計畫

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

2.短期員工福利

短期員工福利義務係以未折現之基礎衡量，且於提供相關服務時認列為費用。

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

(十六)股份基礎給付交易

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

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

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

(十七)所得稅

所得稅費用係以期中報導期間之稅前淨利乘以管理階層對於全年度預計有效稅率之最佳估計衡量。並依預計全年度當期所得稅費用及遞延所得稅費用之比例分攤為當期所得稅費用及遞延所得稅費用。

所得稅費用係直接認列於權益項目或其他綜合損益項目者，係就相關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，以預期實現或清償時之適用稅率予以衡量。

(十八)每股盈餘

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

海灣國際開發股份有限公司個別財務季報告附註(續)

(十九)部門資訊

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

五、重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源

管理階層依金管會認可之國際會計準則第三十四號「期中財務報導」編製本個別財務季報告時，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。

編製個別財務季報告時，管理階層於採用本公司會計政策時所作之重大判斷以及估計不確定性之主要來源預期與首份依金管會認可之國際財務報導準則編製之年度個別財務報告一致。

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

- (一)附註六(八)，投資性不動產之分類
- (二)附註六(十一)，包含有租賃之協議之會計處理
- (三)附註六(十一)，租賃之分類

對於假設及估計之不確定性中，存有重大風險將於未來九個月造成重大調整之相關資訊，請詳下列附註：

- (一)附註六(十三)，所得稅虧損扣抵之可實現性

六、重要會計科目之說明

(一)金融資產

1.明細如下：

	102.3.31	101.12.31	101.3.31	101.1.1
以成本衡量之金融資產－非流動	\$ <u>4,611</u>	<u>5,861</u>	<u>6,861</u>	<u>6,861</u>

本公司所持有之國內非上市(櫃)股票投資，於報導日係按成本減除減損衡量，因其公允價值合理估計數之區間重大且無法合理評估各種估計數之機率，致合併公司管理層認為其公允價值無法可靠衡量。

截至民國一〇二年三月三十一日、民國一〇一年十二月三十一日、三月三十一日及一月一日止評估其投資價值確已減損，已認列減損金額分別為4,118千元、3,118千元、3,118千元及3,118千元。

截至民國一〇二年三月三十一日、民國一〇一年十二月三十一日、三月三十一日及一月一日止，本公司之金融資產均未提供質押擔保。

海灣國際開發股份有限公司個別財務季報告附註(續)

(二)應收票據及帳款

	<u>102.3.31</u>	<u>101.12.31</u>	<u>101.3.31</u>	<u>101.1.1</u>
應收票據	\$ <u>1,017</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
應收帳款	\$ 23,670	24,066	131,984	119,764
減：備抵減損損失	<u>(6,359)</u>	<u>(6,359)</u>	<u>(6,359)</u>	<u>(6,359)</u>
	<u><u>17,311</u></u>	<u><u>17,707</u></u>	<u><u>125,625</u></u>	<u><u>113,405</u></u>

合併公司民國一〇二年及一〇一年第一季之應收票據、應收帳款備抵減損損失變動如下：

	<u>102年第一季</u>
	<u>組合評估</u>
	<u>之減損損失</u>
102年1月1日餘額(即102年3月31日餘額)	\$ <u><u>6,359</u></u>
	<u>101年第一季</u>
	<u>組合評估</u>
	<u>之減損損失</u>
101年1月1日餘額(即101年3月31日餘額)	\$ <u><u>6,359</u></u>

備抵呆帳其中以組合評估所認列之減損為應收帳款帳面金額與預期清算回收金額現值之差額。本公司對該等餘額並未持有任何擔保品亦未提供作為擔保。

(三)存 貨

	<u>102.3.31</u>	<u>101.12.31</u>	<u>101.3.31</u>	<u>101.1.1</u>
商 品	\$ 15	26	22	52
減：備抵損失	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>15</u>	<u>26</u>	<u>22</u>	<u>52</u>
製 成 品	1,958	1,958	1,958	1,958
減：備抵損失	<u>(1,958)</u>	<u>(1,958)</u>	<u>(1,958)</u>	<u>(1,958)</u>
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
半 成 品	2,820	2,820	2,820	2,820
減：備抵損失	<u>(2,820)</u>	<u>(2,820)</u>	<u>(2,820)</u>	<u>(2,820)</u>
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
原 料	257	257	257	257
減：備抵損失	<u>(257)</u>	<u>(257)</u>	<u>(257)</u>	<u>(257)</u>
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u><u>\$ 15</u></u>	<u><u>26</u></u>	<u><u>22</u></u>	<u><u>52</u></u>

本公司民國一〇二年及一〇一年第一季認列之存貨相關費損及利益皆為 0 元。

截至民國一〇二年三月三十一日、民國一〇一年十二月三十一日、三月三十一日及一月一日，上列存貨均未提供作為銀行借款之擔保品。

海灣國際開發股份有限公司個別財務季報告附註(續)

(四)待售房地

工地名稱	102.3.31			101.3.31		
	待售房屋	待售土地	合 計	待售房屋	待售土地	合 計
心海灣(台中軍和段)	\$ 4,539	\$ 5,802	\$ 10,341	\$ 10,403	\$ 12,284	\$ 22,687
真海灣(台中景東段)	26,509	17,604	44,113	58,951	44,682	103,633
	<u>\$ 31,048</u>	<u>23,406</u>	<u>54,454</u>	<u>69,354</u>	<u>56,966</u>	<u>126,320</u>

工地名稱	101.12.31			101.1.1		
	待售房屋	待售土地	合 計	待售房屋	待售土地	合 計
心海灣(台中軍和段)	\$ 4,539	5,802	10,341	10,403	12,284	22,687
真海灣(台中景東段)	35,016	23,051	58,067	-	-	-
	<u>\$ 39,555</u>	<u>28,853</u>	<u>68,408</u>	<u>10,403</u>	<u>12,284</u>	<u>22,687</u>

上述營建用地提供作為融資之質押擔保情形，請詳附註八之說明。

民國一〇二年及一〇一年第一季預期超過十二個以後回收之待售房地分別為0元及54,454千元。

(五)營建用地

工程名稱	102.3.31	101.12.31	101.3.31	101.1.1
八大景(台中軍和段)	\$ 142,323	142,323	142,323	142,323
景美段(台中景美段)	-	-	137,359	137,359
景泰然(台中倡和段)	59,956	59,956	59,956	59,956
	<u>\$ 202,279</u>	<u>\$ 202,279</u>	<u>\$ 339,638</u>	<u>339,638</u>

上述營建用地提供作為融資之質押擔保情形，請詳附註八之說明。

民國一〇二年及一〇一年第一季預期超過十二個月以後回收之營建用地分別為202,279千元及339,638千元。

(六)在建房地

	會計處理 方 法	102.3.31			
		預 計 完工年度	在建土地	在建工程	合 計
景美段(台中北屯區)	全部完工法	103	\$ 137,359	20,095	157,454
其 他	-	-	-	6,997	6,997
			<u>\$ 137,359</u>	<u>27,092</u>	<u>164,451</u>

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

海灣國際開發股份有限公司個別財務季報告附註(續)

101.3.31

	會計處理 方 法	預 計 完工年度	在建土地	在建工程	合 計
景美段(台中北屯區)	全部完工法	105	\$ -	12,138	12,138
其 他	-	-	-	4,508	4,508
			<u>\$ -</u>	<u>16,646</u>	<u>16,646</u>

101.1.1

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

1.本公司民國一〇二年及一〇一年第一季因在建房地而利息資本化之金額分別為1,279千元及2,045千元。

2.上列待售房地、營建用地及在建房地抵押情形，請詳附註八之說明。

3.民國一〇二年及一〇一年一季預期超過十二個月以後回收之在建房地分別為164,451千元及16,646千元。

(七)不動產、廠房及設備

本公司民國一〇二年及一〇一年第一季不動產、廠房及設備之成本、折舊及減損損失變動明細如下：

	機器設備	辦公設備	出租資產	其他固定資產	未完工程	總 計
成本或認定成本：						
民國102年1月1日餘額	\$ 5,732	2,239	28,952	2,424	-	39,347
增添	-	-	-	-	1,854	1,854
民國102年3月31日餘額	<u>\$ 5,732</u>	<u>2,239</u>	<u>28,952</u>	<u>2,424</u>	<u>1,854</u>	<u>41,201</u>
民國101年1月1日餘額	\$ 5,522	2,210	9,905	1,103	-	18,740
增添	210	29	-	-	-	239
民國101年3月31日餘額	<u>\$ 5,732</u>	<u>2,239</u>	<u>9,905</u>	<u>1,103</u>	<u>-</u>	<u>18,979</u>
折舊及減損損失：						
民國102年1月1日餘額	\$ 5,541	2,119	4,927	1,828	-	14,415
本年度折舊	20	15	1,552	76	-	1,663
減損損失迴轉	-	-	-	(700)	-	(700)
民國102年3月31日餘額	<u>\$ 5,561</u>	<u>2,134</u>	<u>6,479</u>	<u>1,204</u>	<u>-</u>	<u>15,378</u>
民國101年1月1日餘額	\$ 5,522	1,927	2,714	797	-	10,960
本年度折舊	137	76	429	83	-	725
民國101年3月31日餘額	<u>\$ 5,659</u>	<u>2,003</u>	<u>3,143</u>	<u>880</u>	<u>-</u>	<u>11,685</u>
帳面價值：						
民國102年1月1日	\$ <u>191</u>	<u>120</u>	<u>24,025</u>	<u>596</u>	<u>-</u>	<u>24,932</u>
民國102年3月31日	\$ <u>171</u>	<u>105</u>	<u>22,473</u>	<u>1,220</u>	<u>1,854</u>	<u>25,823</u>
民國101年1月1日	\$ -	<u>283</u>	<u>7,191</u>	<u>306</u>	<u>-</u>	<u>7,780</u>
民國101年3月31日	\$ <u>73</u>	<u>236</u>	<u>6,762</u>	<u>223</u>	<u>-</u>	<u>7,294</u>

海灣國際開發股份有限公司個別財務季報告附註(續)

1.減損損失及續後迴轉

民國九十九年度，由於本公司部份機器設備使用情形未如預期，評估其可收回金額可能低於帳面價值，認列機器設備之減損損失700千元。該等減損損失於民國一〇二年第一季因該等機器設備其可收回金額趨近於帳面價值，故迴轉700千元，減損損失迴轉請詳綜合損益表之營業外收入及支出項下。

2.擔 保

截至民國一〇二年三月三十一日、民國一〇一年十二月三十一日、三月三十一日及一月一日，本公司已作為長期借款及融資額度擔保之明細，請詳附註八。

(八)投資性不動產

	土 地	房 屋 及 建 築	總 計
成本或認定成本：			
民國102年1月1日餘額	\$ 1,007,451	513,166	1,520,617
民國101年1月1日餘額(即3月31日餘額)	\$ -	-	-
折舊及減損損失：			
民國102年1月1日餘額	\$ -	-	-
本年度折舊	-	2,516	2,516
民國102年3月31日餘額	\$ -	2,516	2,516
民國101年1月1日餘額(即3月31日餘額)	\$ -	-	-
帳面金額：			
民國102年1月1日	\$ 1,007,451	513,166	1,520,617
民國102年3月31日	\$ 1,007,451	510,650	1,518,101
民國101年1月1日	\$ -	-	-
民國101年3月31日	\$ -	-	-
公允價值：			
民國102年3月31日			\$ 2,006,767
民國101年12月31日			\$ 2,006,767

投資性不動產包含數個出租予他人之商用不動產。每一租賃合約均包括原始不可取消之租期5年，其後續租期則與承租人協商，且未收取或有租金，相關資訊(包括租金收入及所發生之直接營運費用)請詳附註六(十一)。

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

截至民國一〇二年三月三十一日止，本公司與邁克森飯店(股)公司於民國一〇一年五月十九日已簽約之租賃合約之主要條款如下：

1.租賃期間為5年。

2.訂房屋租賃契約書，雙方約定如下：

(1)租賃範圍：土地、建築物及營業器具。

海灣國際開發股份有限公司個別財務季報告附註(續)

- (2)租賃期內承租人有使用權，且承租人不得任意轉售、出售或抵押。
- (3)雙方租約期滿而雙方並無續租之約定或雙方續租後再期滿而不再續租時，邁克森飯店應依約定將旅館業登記證等特許執照變更為本公司或本公司指定之人承營業，邁克森飯店所有股東應將全數股份過戶讓與本公司或本公司指定之人名下。惟若上開特許執照依主管機關之相關法令與程序，得直接換發或核發即可辦理完成而無須由邁克森飯店股東將邁克森飯店股份讓與本公司或本公司指定之人，且雙方同意按此辦理者，邁克森飯店股東得保留股份而由本公司依法令程序辦理換發或核發。
- (4)正式租約期滿、或未滿交還本租賃標的物時，邁克森飯店若因可歸責之事由而未依雙方約定期日將邁克森飯店所有股東股份移轉至本公司或本公司指定之第三人名下時，邁克森飯店之法定代理人應賠償本公司三千萬元整作為損害賠償金。
- (5)邁克森飯店交付13,750千元(帳列「存入保證金」項下)予本公司作為保證金，並於邁克森飯店交還租賃務同時，本公司無息返還予邁克森飯店。
- 截至民國一〇二年三月三十一日、民國一〇一年十二月三十一日、三月三十一日及一月一日，本公司之投資性不動產均有提供作質押擔保，請詳附註八。

(九)無形資產

本公司民國一〇二年及一〇一年第一季無形資產之成本、攤銷及減損損失明細如下：

	電腦軟體成本	專利權	總 計
成 本：			
民國102年1月1日餘額	\$ 571	689	1,260
民國102年3月31日餘額	<u>\$ 571</u>	<u>689</u>	<u>1,260</u>
民國101年1月1日餘額	\$ 571	689	1,260
民國101年3月31日餘額	<u>\$ 571</u>	<u>689</u>	<u>1,260</u>
攤銷及減損損失：			
民國102年1月1日餘額	\$ 125	689	814
本期攤銷	<u>28</u>	<u>-</u>	<u>28</u>
民國102年3月31日餘額	<u>\$ 153</u>	<u>689</u>	<u>842</u>
民國101年1月1日餘額	\$ 11	689	700
民國101年3月31日餘額	<u>\$ 11</u>	<u>689</u>	<u>700</u>
帳面價值：			
民國102年1月1日餘額	\$ 446	-	446
民國102年3月31日餘額	<u>\$ 418</u>	<u>-</u>	<u>418</u>
民國101年1月1日餘額	\$ 560	-	560
民國101年3月31日餘額	<u>\$ 560</u>	<u>-</u>	<u>560</u>

海灣國際開發股份有限公司個別財務季報告附註(續)

1. 認列之攤銷及減損

民國一〇二年及一〇一年第一季無形資產攤銷費用列報於綜合損益表之下列項目：

	102年第一季	101年第一季
營業費用	\$ <u>28</u>	<u>-</u>

2. 擔 保

截至民國一〇二年三月三十一日、民國一〇一年十二月三十一日、三月三十一日及一月一日，本公司之無形資產均未提供作為擔保品。

(十) 長短期借款

本公司長短期借款之明細、條件與條款如下：

102.3.31				
	幣別	利率區間	到期年度	金額
擔保銀行借款	台幣	1.42%~3.75%	108年	\$ 1,393,200
無擔保銀行借款	台幣	3.15%	102年	13,000
應付短期票券	台幣	1.44%	102年	209,272
關聯企業借款	台幣	0%	0年	210,338
				<u>\$ 1,825,810</u>
流 動				\$ 547,210
非 流 動				1,278,600
				<u>\$ 1,825,810</u>

101.12.31				
	幣別	利率區間	到期年度	金額
擔保銀行借款	台幣	2.5%~3.5%	108年	\$ 1,351,095
無擔保銀行借款	台幣	2.5%~3.145%	102年	13,000
應付短期票券	台幣	1.438%	102年	209,832
關聯企業借款	台幣	0%	0年	214,073
				<u>\$ 1,788,000</u>
流 動				\$ 561,900
非 流 動				1,226,100
				<u>\$ 1,788,000</u>

101.3.31				
	幣別	利率區間	到期年度	金額
擔保銀行借款	台幣	2.5%~2.68%	104年	\$ 236,890
關聯企業借款	台幣	0%	0年	20,221
				<u>\$ 257,111</u>
流 動				\$ 106,611
非 流 動				150,500
				<u>\$ 257,111</u>

海灣國際開發股份有限公司個別財務季報告附註(續)

101.1.1				
	幣別	利率區間	到期年度	金額
擔保銀行借款	台幣	2.5%~3.58%	104年	\$ 272,990
關聯企業借款	台幣	0%	0年	33
				\$ 273,023
流動				\$ 90,033
非流動				182,990
				\$ 273,023

1. 銀行借款之擔保品

有關本公司利率、外幣及流動性風險之暴險資訊，請詳附註六(十九)；關係人借款請詳附註七。

2. 其他約定重要限制條款

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。

本公司與京城商業銀行股份有限公司於民國一〇一年度簽訂之借款合同規定，公司於借款期間，應依年度經會計師查核簽證之財務報表計算並維持財務報表有形淨值(淨值扣除無形資產)民國一〇一年十二月三十一日淨值不得低於二億元；民國一〇二年以後不得低於六億元。如不符上開規定時，授信銀行加碼0.5%計付利息，如次年已符合規定可調回。截至民國一〇一年十二月三十一日止，本公司係符合上述規定。

3. 可轉換公司債

	102.3.31	101.12.31	101.3.31	101.1.1
發行轉換公司債總金額	\$ -	-	-	100,000
累積已贖回註銷金額	-	-	-	(57,600)
累積已轉換餘額	-	-	-	(42,400)
	\$ -	-	-	-

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

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

債權人得於本債券發行之日屆滿一個月之翌日起至到期日前十日止，依轉換辦法之規定，向本公司請求將本轉換公司債依面額及請求轉換當時之轉換價格，轉換為本公司普通股票，本公司將以新發行之普通股依轉換辦法規定交付之。

債券持有人於發行期滿三年及四年時要求本公司以原面金額將債券買回。

海灣國際開發股份有限公司個別財務季報告附註(續)

(十一)營業租賃

1.承租人租賃

不可取消之營業租賃的應付租金付款情形如下：

	<u>102.3.31</u>	<u>101.12.31</u>	<u>101.3.31</u>	<u>101.1.1</u>
一年內	\$ 4,097	2,494	7,828	5,023
一年至五年	386	1,667	286	1,724
	<u>\$ 4,483</u>	<u>4,161</u>	<u>8,114</u>	<u>6,747</u>

本公司以營業租賃承租數個辦公室及小客車等。租賃期間通常為一至三年，並附有於租期屆滿之續租權。

民國一〇二年及一〇一年第一季營業租賃列報於損益之費用分別為703千元及1,248千元，列於綜合損益表之「管理及總務費用」項下。

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

2.出租人租賃

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

	<u>102.3.31</u>	<u>101.12.31</u>	<u>101.3.31</u>	<u>101.1.1</u>
一年內	\$ 55,000	55,000	-	-
一年至五年	206,250	220,000	-	-
	<u>\$ 261,250</u>	<u>275,000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

民國一〇二年及一〇一年第一季由投資性不動產產生之租金收入分別為13,095千元及0元，列於綜合損益表之「租賃收入」項下。

(十二)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，依勞工每月工資百分之六之提繳率，提撥至勞工保險局之勞工退休金個人專戶。在此計畫下本公司提撥固定金額至勞工保險局後，即無支付額外金額之法定或推定義務。

本公司民國一〇二年及一〇一年第一季確定提撥退休金辦法下之退休金費用分別為66千元及90千元，已提撥至勞工保險局。

(十三)所得稅

本公司係依國際會計準則公報第三十四號「期中財務報導」第B12段規定衡量及揭露期中期間之所得稅費用。

海灣國際開發股份有限公司個別財務季報告附註(續)

本公司民國一〇二年及一〇一年第一季之所得稅費用明細如下：

	102年第一季	101年第一季
遞延所得稅利益-暫時性差異之發生(所得稅利益)	\$ <u>(663)</u>	<u>-</u>

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九十九年度。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。截至民國一〇二年三月三十一日止，本公司尚未扣除之虧損及扣除期限如下：

虧損年度	金額	得扣除之最後年度
民國九十六年度(核定數)	\$ 328,883	民國一百零六年度
民國九十七年度(核定數)	645,066	民國一百零七年度
民國九十八年度(核定數)	48,225	民國一百零八年度
民國一〇〇年度(核定數)	53,121	民國一百一十年度
民國一〇一年度(預估數)	20,119	民國一百一十一年度
	\$ <u>1,095,414</u>	

本公司兩稅合一相關資訊如下：

	102.3.31	101.12.31	101.3.31	101.1.1
屬民國八十七年度以後之未分配盈餘	\$ <u>127</u>	<u>5,300</u>	<u>(160,530)</u>	<u>(165,149)</u>
可扣抵稅額帳戶餘額	\$ <u>30,592</u>	<u>30,592</u>	<u>30,592</u>	<u>30,592</u>

上表所列示之未分配盈餘，包括各期比較資訊，均係依據證券發行人財務報告編製準則及金融監督管理委員會認可之國際財務報導準則規定辦理之金額。

	101年度(預計)	100年度(實際)
對中華民國居住者盈餘分配之稅額扣抵比率	<u>20.48%</u>	<u>(註)</u>

上表所列示之民國一〇一年度預計稅額扣抵比率，係依據立法院財政委員會於民國一〇二年四月一日初審通過之所得稅法修正草案第66條之6估算，截至核閱報告日止該草案尚未經立法院三讀通過。

(註)：因為累積虧損故不適用。

(十四)資本及其他權益

民國一〇二年三月三十一日與民國一〇一年十二月三十一日、三月三十一日及一月一日，本公司額定股本總額皆為2,000,000千元，每股面額10元。已發行股份分別為普通股20,000千股、20,000千股、35,000千股、35,000千股。所有已發行股份之股款均已收取。

1.普通股股本及增減資案

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

海灣國際開發股份有限公司個別財務季報告附註(續)

2. 資本公積

本公司資本公積餘額內容如下：

	<u>102.3.31</u>	<u>101.12.31</u>	<u>101.3.31</u>	<u>101.1.1</u>
發行股票溢價	\$ 536	536	536	536
公司債認股權	246	246	246	246
其他－失效認股權證	<u>5,392</u>	<u>5,392</u>	<u>5,392</u>	<u>5,392</u>
	<u><u>\$ 6,174</u></u>	<u><u>6,174</u></u>	<u><u>6,174</u></u>	<u><u>6,174</u></u>

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

3. 保留盈餘

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

- A. 董事及監察人酬勞百分之三；
- B. 員工紅利不低於百分之二，不高於百分之十；
- C. 其餘為股東紅利；

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

(1) 法定盈餘公積

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

海灣國際開發股份有限公司個別財務季報告附註(續)

(2)特別盈餘公積

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

(3)盈餘分配

本公司民國一〇二年第一季為淨損，因此並未估列員工紅利及董監酬勞。

本公司民國一〇一年第一季為累積虧損，因此並未估列員工紅利及董監酬勞。

本公司於民國一〇一年六月十九日股東常會決議通過民國一〇〇年度虧損撥補案，決議以民國一〇〇年度稅後淨利彌補以前年度待彌補虧損後，尚處累虧狀態，故不予分派股利。

本公司業於民國一〇二年三月二十五日經董事會決議一〇一年度之盈餘分配案，除依法提列法定公積外，餘予以保留不進行分配。惟若嗣後股東會決議實際配發金額與估列數有差異時，則視為會計估計變動，列為股東會決議年度之損益。

(十五)股份基礎給付

本公司截至民國一〇二年三月三十一日止，發行員工認股權憑證情形如下：

- (1)本公司於民國九十六年五月二十四日經行政院金融監督管理委員會申報生效發行員工認股權憑證5,000單位，每單位認股權憑證得認購本公司1,000股之普通股，計得認購普通股5,000千股，員工行使認股權時，以發行新股方式為之，認股價格為發行日本公司普通股之收盤價，認股權人自被授予員工認股權憑證屆滿二年後，可按一定時程及比例認股權，此認股權憑證之存續期間為五年。
- (2)民國一〇二年及一〇一年第一季，本公司員工認股權憑證之相關資訊揭露如下：

	102年第一季		101年第一季	
	數量 (千股)	加權平均 行使價格(元)	數量 (千股)	加權平均 行使價格(元)
<u>認股選擇權</u>				
期初流通在外	-	\$ -	500	\$ 35.86
本期給與	-	-	-	-
本期失效	-	-	-	-
期末流通在外	-	-	<u>500</u>	35.86
期末仍可行使之認股選擇權	-	-	<u>500</u>	

海灣國際開發股份有限公司個別財務季報告附註(續)

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

A.本公司係依內含價值法認列所給與之酬勞成本，因衡量日之發行標的股票收盤價與行使價格相同，故民國一〇二年第一季及一〇一年第一季認列之酬勞成本均為0千元。

B.若本公司酬勞性員工認股權計畫採公平價值法認列，則相關資訊揭露如下：
本公司採用Black-Scholes選擇權評價模式估計給與日認股選擇權之公平價值，其每股公平價值為3.8元，民國一〇二年及一〇一年第一季應認列之酬勞成本分別為0元及4千元，相關資訊如下：

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

(十六)每股盈餘(損失)

1.基本每股盈餘

民國一〇二年及一〇一年第一季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(5,173)千元及4,619千元，及普通股加權平均流通在外股數分別為200,000千股及350,000千股為基礎計算之，相關計算如下：

(1)歸屬於本公司普通股權益持有人之淨利

	102年第一季	101年第一季
歸屬於本公司普通股權益持有人之淨利(損)	\$ <u>(5,173)</u>	<u>4,619</u>

(2)普通股加權平均流通在外股數

	102年第一季	101年第一季
3月31日普通股加權平均流通在外股數(即1月1日流通在外股數)	\$ <u>20,000</u>	<u>35,000</u>

(十七)收入

本公司民國一〇二年及一〇一年第一季之收入明細如下：

	102年第一季	101年第一季
商品銷售	142	35,137
租賃收入	14,381	1,376
營建收入	20,897	54,490
	\$ <u>35,420</u>	<u>91,003</u>

海灣國際開發股份有限公司個別財務季報告附註(續)

(十八)營業外收入及支出

1.其他收入

本公司民國一〇二年及一〇一年第一季之其他收入明細如下：

	102年第一季	101年第一季
利息收入	\$ 4	3
其他	57	1,392
	<u>\$ 61</u>	<u>1,395</u>

2.其他利益及損失

本公司民國一〇二年及一〇一年第一季之其他利益及損失明細如下：

	102年第一季	101年第一季
外幣兌換損失	\$ -	142
不動產、廠房及設備減損迴轉利益	700	-
	<u>\$ 700</u>	<u>142</u>

3.財務成本

本公司民國一〇二年及一〇一年第一季之財務成本明細如下：

	102年第一季	101年第一季
利息費用	\$ 15,388	3

(十九)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。民國一〇二年三月三十一日、民國一〇一年十二月三十一日、三月三十一日及一月一日之最大信用暴險金額分別為42,139千元、33,527千元、142,274千元及119,708千元。

(2)減損損失

報導日放款及應收款之帳齡分析為：

	102.3.31		101.12.31		101.3.31		101.1.1	
	總額	減損	總額	減損	總額	減損	總額	減損
未逾期	\$ 17,822	-	17,201	-	125,119	-	112,899	-
逾期超過一年	6,865	6,359	6,865	6,359	6,865	6,359	6,865	6,359
	<u>\$ 24,687</u>	<u>6,359</u>	<u>24,066</u>	<u>6,359</u>	<u>131,984</u>	<u>6,359</u>	<u>119,764</u>	<u>6,359</u>

應收款項備抵呆帳之變動如下：

	102年第一季	101年第一季
3月31日餘額(即1月1日餘額)	\$ <u>6,359</u>	<u>6,359</u>

海灣國際開發股份有限公司個別財務季報告附註(續)

應收款項之備抵呆帳或累計減損科目係用於記錄壞帳費用或減損損失，惟若本公司確信相關款項可能無法回收者，則於認為款項無法收回時，逕將備抵呆帳或累計減損沖轉金融資產。本公司於民國一〇二年及一〇一年三月三十一日之應收款項並無任何回收性減損。

2.流動性風險

下表為金融負債之合約到期日，包含估計利息但不包含淨額協議之影響。

	帳面金額	合 約 現金流量	6個月 以內	6-12個月	1-2年	2-5年	超過5年
102年3月31日							
擔保銀行借款	\$ 1,393,200	1,518,801	112,495	47,559	1,218,644	31,630	108,473
無擔保銀行借款	13,000	13,196	13,170	26	-	-	-
應付短期票券	209,272	210,000	210,000	-	-	-	-
關聯企業借款	210,338	210,338	210,338	-	-	-	-
應付票據(含關係人)	2,364	2,364	2,347	-	17	-	-
應付帳款	9,335	9,335	2,470	-	6,865	-	-
應付帳款-關係人	54,458	54,458	82	-	54,376	-	-
	<u>\$ 1,891,967</u>	<u>2,018,492</u>	<u>550,902</u>	<u>47,585</u>	<u>1,279,902</u>	<u>31,630</u>	<u>108,473</u>
101年12月31日							
擔保銀行借款	\$ 1,351,095	1,476,483	121,964	46,426	1,166,737	31,801	109,555
無擔保銀行借款	13,000	13,281	3,176	10,105	-	-	-
應付短期票券	209,832	210,000	210,000	-	-	-	-
關聯企業借款	214,073	214,073	214,073	-	-	-	-
應付票據(含關係人)	7,753	7,753	-	7,753	-	-	-
應付帳款	9,353	9,353	-	9,353	-	-	-
應付帳款-關係人	76,668	76,668	-	76,668	-	-	-
	<u>\$ 1,881,774</u>	<u>2,007,611</u>	<u>549,213</u>	<u>150,305</u>	<u>1,166,737</u>	<u>31,801</u>	<u>109,555</u>
101年3月31日							
擔保銀行借款	\$ 236,890	250,860	56,566	34,876	7,918	151,500	-
關聯企業借款	20,221	20,221	20,221	-	-	-	-
應付票據(含關係人)	4,524	4,524	-	4,524	-	-	-
應付帳款	18,095	18,095	-	18,095	-	-	-
應付帳款-關係人	236,478	236,478	-	236,478	-	-	-
	<u>\$ 516,208</u>	<u>530,178</u>	<u>76,787</u>	<u>293,973</u>	<u>7,918</u>	<u>151,500</u>	<u>-</u>
101年1月1日							
擔保銀行借款	\$ 272,990	63,947	53,092	2,386	7,509	960	-
關聯企業借款	33	33	33	-	-	-	-
應付票據(含關係人)	4,315	4,315	-	4,315	-	-	-
應付帳款	9,419	9,419	-	9,419	-	-	-
應付帳款-關係人	236,375	236,375	-	236,375	-	-	-
	<u>\$ 523,132</u>	<u>314,089</u>	<u>53,125</u>	<u>252,495</u>	<u>7,509</u>	<u>960</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別財務季報告附註(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：

	102.3.31			101.12.31			101.3.31			101.1.1		
	外幣	匯率	台幣	外幣	匯率	台幣	外幣	匯率	台幣	外幣	匯率	台幣
金融資產												
貨幣性項目												
美金(千元)	\$ 51	29.825	1,521	USD 828.05	29.04	24,047	USD984	29.65	29,176	USD630	29.78	18,761
人民幣(千元)	\$ 2,070	4.806	9,948	-	-	-	-	-	-	-	-	-

(2) 敏感性分析

本公司之匯率風險主要來自於以外幣計價之現金及約當現金，於換算時產生外幣兌換損益。於民國一〇二年及一〇一年三月三十一日當新台幣相對於美金貶值或升值5%，而其他所有因素維持不變之情況下，民國一〇二及一〇一年第一季之稅前淨利將分別增加或減少76千元及1,459千元。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。

若利率增加或減少50基本點，在所有其他變數維持不變之情況下，本公司民國一〇二年及一〇一年第一季之淨利將減少或增加7,031千元及1,184千元，主因係本公司之變動利率借款。

5. 公允價值

(1) 公允價值與帳面金額

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

(2) 公允價值層級

下表按評價方式，分析以公允價值衡量之金融工具。各公允價值層級定義如下：

- 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：資產或負債之輸入參數非基於可觀察之市場資料(非可觀察參數)。

海灣國際開發股份有限公司個別財務季報告附註(續)

	<u>第一級</u>	<u>第二級</u>	<u>第三級</u>	<u>合 計</u>
102年3月31日				
以成本衡量之金融資產	\$ <u>-</u>	<u>-</u>	<u>4,611</u>	<u>4,611</u>
101年12月31日				
以成本衡量之金融資產	\$ <u>-</u>	<u>-</u>	<u>5,861</u>	<u>5,861</u>
101年3月31日				
以成本衡量之金融資產	\$ <u>-</u>	<u>-</u>	<u>6,861</u>	<u>6,861</u>
101年1月1日				
以成本衡量之金融資產	\$ <u>-</u>	<u>-</u>	<u>6,861</u>	<u>6,861</u>

本公司民國一〇二年及一〇一第一季公允價值衡量屬第三等級之金融資產變動表如下：

	<u>以成本衡量之金融資產</u>
	<u>無公開報價之權益工具</u>
民國102年1月1日餘額	\$ 5,861
本期處分	<u>(1,250)</u>
民國102年3月31日餘額	<u>4,611</u>
民國101年1月1日餘額(即3月31日餘額)	\$ <u>6,861</u>

(二十)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
- (3)市場風險

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

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合併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風險管理委員會提出報告，該委員會係為專責監督風險與落實政策以減輕暴險之獨立組織。

海灣國際開發股份有限公司個別財務季報告附註(續)

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

本公司定期評估應收帳款回收之可能性並提列備抵呆帳，而呆帳損失總在管理階層預期之內。本公司於民國一〇二年及一〇一年三月三十一日，應收帳款餘額中分別有68%及88%係分別由三家及二家客戶組成，使本公司有信用風險顯著集中之情形。

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。

本公司設置有備抵呆帳帳戶以反映對應收帳款及其他應收款及投資已發生損失之估計。備抵帳戶主要組成部分包含了與個別重大暴險相關之特定損失組成部分，及為了相似資產群組之已發生但尚未辨認之損失所建立之組合損失組成部分。組合損失備抵帳戶係根據相似金融資產之歷史付款統計資料決定。

(2)投 資

銀行存款及其他金融工具之信用風險，係由本公司財務部門衡量並監控。

由於本公司之交易對象及履約他方均係信用良好之銀行及具投資等級及以上之金融機構、公司組織及政府機關，無重大之履約疑慮，故無重大之信用風險。

4.流動性風險

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

銀行借款對本公司而言係一項重要流動性來源。民國一〇二年及一〇一年三月三十一日，本公司未動用之銀行融資額度分別為108,500千元及114,610千元。

5.市場風險

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

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

(1)匯率風險

本公司之功能性貨幣以新台幣為主、亦有美金及人民幣。該等交易主要之計價貨幣有新台幣。

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

海灣國際開發股份有限公司個別財務季報告附註(續)

(2)利率風險

因本公司以固定及浮動利率借入資金，因而產生公允價值變動風險及現金流量風險。本公司藉由維持一適當之固定及浮動利率組合，以及使用利率交換合約來管理利率風險。

本公司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。

(3)其他價格風險

本公司無因上市櫃權益證券投資而產生權益價格暴險。

(廿一)資本管理

董事會之政策係維持健全之資本基礎，以維繫投資人、債權人及市場之信心以及支持未來營運之發展。資本包含本公司之股本、資本公積及保留盈餘。董事會控管資本報酬率，同時控管普通股股利水準。

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

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

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

民國一〇二年本公司之資本管理策略與民國一〇一年一致，因建設業有著資本密集、產品生產期間長且單價高、技術變動低、舉債金額高等產業特性，即維持負債資本比率於75%至90%之間，並確保能以合理之成本進行融資。民國一〇二年及一〇一年三月三十一日之負債資本比率如下：

	102.3.31	101.3.31	101.1.1
負債總額	\$ 1,920,042	553,929	559,089
減：現金及約當現金	21,302	16,649	6,303
淨負債	<u>\$ 1,898,740</u>	<u>537,280</u>	<u>552,786</u>
權益總額	<u>\$ 205,680</u>	<u>195,644</u>	<u>191,025</u>
資本總額	<u>\$ 2,104,420</u>	<u>732,924</u>	<u>743,811</u>
負債資本比率	<u>90.23%</u>	<u>73.31%</u>	<u>74.32%</u>

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

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。

海灣國際開發股份有限公司個別財務季報告附註(續)

截至民國一〇二年三月三十一日，本年度第一季本公司資本管理之方式並未改變。

七、關係人交易

(一) 母公司與最終控制者

1. 本公司為最終控制者
2. 主要管理階層之三親等以內之親屬
3. 主要管理階層

(二) 主要管理階層人員交易

主要管理階層人員報酬包括：

	102年第一季	101年第一季
短期員工福利	\$ 1,778	1,765
退職後福利	-	-
其他長期福利	-	-
股份基礎給付	-	-
	<u>\$ 1,778</u>	<u>1,765</u>

(三) 其他關係人交易

1. 銷售商品予關係人

本公司對關係人之重大銷售金額及其未結清餘額(帳列應收帳款項下)如下：

	銷 貨		應收關係人款項			
	102年第一季	101年第一季	102.3.31	101.12.31	101.3.31	101.1.1
受主要管理階層控制之公司	\$ 9	-	9	4	-	-
主要管理階層	9	-	2,500	3,000	-	-
合計	<u>\$ 9</u>	<u>-</u>	<u>2,509</u>	<u>3,004</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

本公司銷售予受主要管理階層控制之公司之售價及收款條件與一般客戶並無顯著不同。關係人間之應收款項並未收受擔保品，且經評估後無須提列呆帳費用。

2. 向關係人購買商品

本公司向關係人進貨金額及其未結清餘額如下：

	進 貨		應付關係人款項			
	102年第一季	101年第一季	102.3.31	101.12.31	101.3.31	101.1.1
受主要管理階層控制之公司	\$ 79	28,261	83	308	103	55

本公司並未向其他供應商進貨同類型之商品，致進貨價格及付款期間未能比較。

海灣國際開發股份有限公司個別財務季報告附註(續)

3.本公司民國一〇二年及一〇一年第一季向受主要管理階層控制之公司無擔保借款金額分別為210,338千元及20,221千元，並未支付利息亦未約定償還期限。截至民國一〇二年三月三十一日、民國一〇一年十二月三十一日、三月三十一日及一月一日止，未結清餘額分別為210,338千元、214,073千元、20,221千元及33千元。

4.財產交易

(1)本公司於民國九十九年十一月間經董事會通過，向主要管理階層之三親等以內之親屬及受主要管理階層控制之公司購置台中市西區土地及房屋(四季多芬)價款分別為計222,000千元及210,000千元(含稅)，並於民國一〇〇年第一季完成簽約，該大樓已於民國一〇〇年五月間出售。

(2)本公司於民國九十九年十一月間經董事會通過，向主要管理階層購置台中市北屯區軍和段土地，並於民國一〇〇年六月間簽訂買賣合約，總價款約計141,968千元，該筆土地於民國一〇〇年七月間辦理過戶完成，於民國一〇二年三月三十一日、民國一〇一年十二月三十一日、三月三十一日及一月一日列於「營建用地」項下。本公司與台灣銀行股份有限公司於民國一〇〇年度簽訂之借款合約中規定，本公司應付主要管理階層帳款需請主要管理階層出具債權居次同意書予台灣銀行，且本公司及主要管理階層應共同承諾，與台灣銀行授信往來期間，對台灣銀行債權未清償前，不得償還該應付帳款。

(3)本公司於民國一〇〇年間經董事會通過，向主要管理階層購置台中市北屯區倡和段土地，總價款計24,370千元，於民國一〇二年三月三十一日、民國一〇一年十二月三十一日、三月三十一日及一月一日列於「營建用地」項下。

(4)因上述財產交易所產生之期末應付款項餘額如下：

	<u>102.3.31</u>	<u>101.12.31</u>	<u>101.3.31</u>	<u>101.1.1</u>
主要管理階層	54,375	54,375	54,375	54,375
主要管理階層之三親等以內之親屬	-	22,000	180,000	180,000
受主要管理階層控制之公司	-	-	2,000	2,000
	<u>\$ 54,375</u>	<u>76,375</u>	<u>236,375</u>	<u>236,375</u>

5.租 賃

(1)本公司於民國一〇二年及一〇一年第一季向受主要管理階層控制之公司承租台中市辦公大樓並支付租金0元及371千元、大樓管理費0元及20千元，列於「營業費用」項下。截至民國一〇二年及一〇一年三月三十一日止，因上述交易而產生之款項業已付訖，另存出保證金均為200千元，列於「存出保證金」項下。

海灣國際開發股份有限公司個別財務季報告附註(續)

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

八、質押之資產

本公司提供質押擔保之資產帳面價值明細如下：

資產名稱	質押擔保標的	102.3.31	101.12.31	101.3.31	101.1.1
其他金融資產-流動	短期借款	\$ -	3,053	-	-
營建用地	長期借款及短期借款	202,279	202,279	339,638	339,638
在建房地	短期借款及長期借款	137,359	137,359	-	-
待售房地	短期借款及長期借款	54,454	68,408	103,633	22,687
不動產、廠房及設備	長期借款及應付商業本票	17,611	18,678	-	-
投資性不動產	長期借款及應付商業本票				
		<u>1,518,101</u>	<u>1,520,617</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
		<u>\$ 1,929,804</u>	<u>1,950,394</u>	<u>443,271</u>	<u>362,325</u>

九、重大或有負債及未認列之合約承諾

- (一)截至民國一〇二年三月三十一日止，本公司為能優先承購營建用地而簽訂之土地買賣合約價款約為132,880千元，預計取得土地面積約737.64坪。截至民國一〇二年三月三十一日止，該等土地尚在辦理土地分割登記中，本公司已暫付52,760千元，列於「其他流動資產」項下，並開立920千元之期票。
- (二)本公司於民國一〇一年間，與甲公司發生購買合約爭議，甲公司請求給付貨款為USD196千元，甲公司認為本公司之前員工A君曾代理本公司與甲公司洽談買賣事宜，因此主張與本公司有買賣契約，但本公司主張雙方並未簽立書面合約，且未授權A君處理買賣事宜，因此契約不存在，此為雙方之爭點。擔案律師表示，對於本公司與甲公司未簽立書面合約之事，為雙方所不爭執，但有關本公司之離職員工A君是否有權代理本公司乙事，目前尚待法院調查中，然訴訟結果仍須待法院判決。
- (三)本公司與策略合作夥伴簽訂不動產買賣補充協議書，於約定時間內該公司完成特約事項條款，本公司方需依約支付300,000千元之價款。

十、重大之災害損失：無。

十一、重大之期後事項：無。

海灣國際開發股份有限公司個別財務季報告附註(續)

十二、其 他

(一)員工福利、折舊、折耗及攤銷費用功能別彙總如下：

功 能 別 性 質 別	102年第一季			101年第一季		
	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	-	3,511	3,511	-	3,617	3,617
勞健保費用	-	125	125	-	175	175
退休金費用	-	66	66	-	90	90
其他員工福利費用	-	88	88	-	91	91
折舊費用	484	3,695	4,179	428	297	725
攤銷費用	-	28	28	-	-	-

十三、附註揭露事項

(一)重大交易事項相關資訊：

- 1.資金貸與他人：無。
- 2.為他人背書保證：無。
- 3.期末持有有價證券情形：

單位：千股

持 有 之公司	有價證券 種類及名稱	與有價證券 發行人之關係	帳 列 科 目	期 末				備註
				股 數	帳面金額	持股比例(%)	淨 值	
本公司	利順精密科技(股)公司	本公司以成本衡 量之被投資公司	以成本衡量之金 融資產—非流動	847	4,611	1.22	-	
本公司	海灣商科技(股)公司	本公司以成本衡 量之被投資公司	以成本衡量之金 融資產—非流動	100	-	12.50	(1,457)	

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

(二)轉投資事業相關資訊：無。

(三)大陸投資資訊：無。

十四、部門資訊

(一)一般性

本公司應報導部門之資訊如下：

不動產投資與興建部門：土地開發、房屋住宅興建及租售業務。本公司因係主要從事不動產之投資與興建，以作為投資分配及業績評估之基礎，因此主要經營決策者認為本公司為單一營運部門。

海灣國際開發股份有限公司個別財務季報告附註(續)

(二)部門別資訊

本公司未分攤所得稅費用(利益)或非經常發生之損益至應報導部門。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。

本公司應報導部門損益、部門資產、部門負債資訊與財務報表一致，請詳資產負債表及綜合損益表。

十五、首次採用國際財務報導準則

本公司民國一〇一年十二月三十一日之單一財務報告原係依據先前一般公認會計原則所編製，如附註四(一)所述，本個別財務季報告係包含於首份依據證券發行人財務報告編製準則及金管會認可之國際財務報導準則編製之年度單一財務報告涵蓋期間內，且已適用金管會認可之國際財務報導準則第一號「首次採用國際財務報導準則」。

附註五所列示之會計政策已適用於編製民國一〇一年第一季之比較個別財務季報告、民國一〇一年十二月三十一日資產負債表及民國一〇一年一月一日(本公司之轉換日)初始國際財務報導準則資產負債表。

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

(一)權益調節

	101.12.31			101.3.31			101.1.1		
	先前之一般公認會計原則	轉換至IFRSs影響數	IFRSs	先前之一般公認會計原則	轉換至IFRSs影響數	IFRSs	先前之一般公認會計原則	轉換至IFRSs影響數	IFRSs
資 產									
現金及約當現金	\$ 9,763	-	9,763	16,649	-	16,649	6,303	-	6,303
應收票據及帳款淨額	20,711	-	20,711	125,625	-	125,625	113,405	-	113,405
存 貨	26	-	26	22	-	22	52	-	52
待售房地、營建用地、在建房地	433,461	-	433,461	482,604	-	482,604	506,164	-	506,164
遞延推銷費用	7,477	(7,477)	-	8,446	(8,446)	-	9,471	(9,471)	-
受限制資產	3,053	(3,053)	-	-	-	-	-	-	-
預付費用	967	-	967	7,573	-	7,573	6,933	-	6,933
其他流動資產	95,847	-	95,847	69,596	-	69,596	60,260	-	60,260
其他金融資產-流動	-	3,053	3,053	-	-	-	-	-	-
流動資產合計	571,305	(7,477)	563,828	710,515	(8,446)	702,069	702,588	(9,471)	693,117
以成本衡量之金融資產-非流動	5,861	-	5,861	6,861	-	6,861	6,861	-	6,861
不動產、廠房及設備	1,545,549	(1,520,617)	24,932	7,294	-	7,294	7,780	-	7,780
存出保證金	2,699	-	2,699	32,789	-	32,789	32,796	-	32,796
遞延費用	446	(446)	-	560	(560)	-	560	(560)	-
無形資產	-	446	446	-	560	560	-	560	560
投資性不動產	-	1,520,617	1,520,617	-	-	-	-	-	-
非流動資產合計	1,554,555	-	1,554,555	47,504	-	47,504	47,997	-	47,997
資產總計	\$ 2,125,860	(7,477)	2,118,383	758,019	(8,446)	749,573	750,585	(9,471)	741,114

海灣國際開發股份有限公司個別財務季報告附註(續)

	101.12.31			101.3.31			101.1.1		
	先前之一般公認會計原則	轉換至IFRSs影響數	IFRSs	先前之一般公認會計原則	轉換至IFRSs影響數	IFRSs	先前之一般公認會計原則	轉換至IFRSs影響數	IFRSs
負 債									
短期借款	\$ 55,105	-	55,105	53,900	-	53,900	-	-	-
應付短期票券	209,832	-	209,832	-	-	-	-	-	-
應付票據及帳款	93,774	-	93,774	259,097	-	259,097	250,109	-	250,109
應付關係人融資款	214,073	-	214,073	20,221	-	20,221	33	-	33
預收房地款	1,800	-	1,800	9,700	-	9,700	7,151	-	7,151
其他流動負債	9,585	-	9,585	28,021	-	28,021	28,806	-	28,806
一年或一營業週期內到期長期負債	82,890	-	82,890	32,490	-	32,490	90,000	-	90,000
流動負債合計	667,059	-	667,059	403,429	-	403,429	376,099	-	376,099
長期借款	1,226,100	-	1,226,100	150,500	-	150,500	182,990	-	182,990
存入保證金	13,750	-	13,750	-	-	-	-	-	-
非流動負債合計	1,239,850	-	1,239,850	150,500	-	150,500	182,990	-	182,990
負債總計	1,906,909	-	1,906,909	553,929	-	553,929	559,089	-	559,089
業主權益									
股 本	200,000	-	200,000	350,000	-	350,000	350,000	-	350,000
資本公積	6,174	-	6,174	6,174	-	6,174	6,174	-	6,174
保留盈餘	12,777	(7,477)	5,300	(152,084)	(8,446)	(160,530)	(155,678)	(9,471)	(165,149)
權益合計	218,951	(7,477)	211,474	204,090	(8,446)	195,644	200,496	(9,471)	191,025
負債及權益總計	\$ 2,125,860	(7,477)	2,118,383	758,019	(8,446)	749,573	759,585	(9,471)	750,114

(二)綜合損益調節

	101年度			101年第一季		
	先前之一般公認會計原則	轉換至IFRSs影響數	IFRSs	先前之一般公認會計原則	轉換至IFRSs影響數	IFRSs
營業收入	\$ 234,095	-	234,095	91,003	-	91,003
營業成本	174,289	-	174,289	78,592	-	78,592
營業毛利	59,806	-	59,806	12,411	-	12,411
推銷費用	17,812	(1,994)	15,818	5,380	(1,025)	4,355
管理及總務費用	18,049	-	18,049	4,687	-	4,687
營業費用合計	35,861	(1,994)	33,867	10,067	(1,025)	9,042
營業利益	23,945	1,994	25,939	2,344	(1,025)	3,369
營業外收入及支出：						
財務成本	(7,361)	-	(7,361)	(3)	-	(3)
其他收入	225	-	225	3	-	3
其他利益及損失	1,646	-	1,646	1,250	-	1,250
稅前淨利	18,455	1,994	20,449	3,594	1,025	4,619
本期其他綜合損益(稅後淨額)	-	-	-	-	-	-
每股盈餘						
基本每股盈餘(元)	\$ 0.92	-	1.02	0.10	0.10	0.10

海灣國際開發股份有限公司個別財務季報告附註(續)

(三)調節說明

1. 本公司依金管會認可之國際財務報導準則之會計政策，質押定期存款之性質屬其他金融資產，依先前一般公認會計原則此項目係揭露於受限制資產項下。此項重分類於民國一〇一年一月一日、三月三十一日及十二月三十一日之金額分別為0元、0千元及3,053千元。

2. 本公司依金管會認可之國際財務報導準則之會計政策，本公司將在建房地專案銷售支出應於發生時立即認列為費用，並無對專案銷售支出允許資本化之例外規定，依先前一般公認會計原則此項目係揭露於遞延推銷費用項下。

茲彙總此項變動之影響如下：

	<u>101年度</u>	<u>101年第一季</u>
綜合損益表		
管理費用	\$ <u>(1,994)</u>	<u>(1,025)</u>
	<u>101.12.31</u>	<u>101.3.31</u>
資產負債表		<u>101.1.1</u>
遞延推銷費用	\$ <u>(7,477)</u>	<u>(8,446)</u>
保留盈餘調整數	\$ <u>(7,477)</u>	<u>(9,471)</u>

3. 本公司依金管會認可之國際財務報導準則之會計政策，經評估部分土地及房屋建築持有之目的係為賺取租金或資本增值利益，揭露於投資性不動產，而依先前一般公認會計原則此項目係揭露於固定資產之出租資產項下，此項重分類於民國一〇一年一月一日、三月三十一日及十二月三十一日之金額分別為0元、0元及1,520,617千元。

4. 本公司依金管會認可之國際財務報導準則之會計政策，將依先前一般公認會計原則認列之遞延費用依交易性質重分類至無形資產項下。此項重分類於民國一〇一年一月一日、三月三十一日及十二月三十一日之金額分別為560千元、560千元及446千元。

5. 上述變動增加(減少)保留盈餘彙總如下：

	<u>101.12.31</u>	<u>101.3.31</u>	<u>101.1.1</u>
遞延推銷費用	\$ <u>(7,477)</u>	<u>(8,440)</u>	<u>(9,471)</u>