

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九月三十日
(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	8~10
(四)重大會計政策之彙總說明	10
(五)重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源	10
(六)重要會計科目之說明	11~21
(七)關係人交易	21~23
(八)質押之資產	24
(九)重大或有負債及未認列之合約承諾	24
(十)重大之災害損失	24
(十一)重大之期後事項	24
(十二)其 他	25
(十三)附註揭露事項	
1.重大交易事項相關資訊	25
2.轉投資事業相關資訊	26
3.大陸投資資訊	26
(十四)部門資訊	26
(十五)首次採用國際財務報導準則	27~29

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九月三十日與一〇一年十二月三十一日、九月三十日及一月一日之資產負債表，與民國一〇二年及一〇一年七月一日至九月三十日及一〇二年及一〇一年一月一日至九月三十日之綜合損益表、暨民國一〇二年及一〇一年一月一日至九月三十日之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、金融監督管理委員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」及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 十 一 月 五 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

民國一〇二年九月三十日與一〇一年十二月三十一日、九月三十日及一月一日

單位：新台幣千元

資 產 流動資產：		102.9.30		101.12.31		101.9.30		101.1.1		負債及權益 流動負債：		102.9.30		101.12.31		101.9.30		101.1.1			
		金 額	%	金 額	%	金 額	%	金 額	%			金 額	%	金 額	%	金 額	%	金 額	%		
1100	現金及約當現金	\$	7,073	-	9,763	-	4,425	-	6,303	1	2100	短期借款(附註六(十二))	\$	53,000	3	55,105	3	44,885	5	-	-
1170	應收帳款淨額(附註六(二))		10,355	1	17,707	1	10,057	1	113,405	15	2110	應付短期票券(附註六(十一))		209,807	11	209,832	10	-	-	-	-
1180	應收帳款-關係人淨額										2150	應付票據		17,571	1	7,738	-	3,086	-	4,260	1
	(附註六(二)及七(二))		-	-	3,004	-	-	-	-	-	2160	應付票據-關係人(附註七(二))		334	-	15	-	28	-	55	-
1212	其他應收款-關係人										2170	應付帳款(附註九)		21,831	1	9,353	-	10,103	1	9,419	1
	(附註六(二)及七(二))		-	-	-	-	82	-	-	-	2180	應付帳款-關係人(附註七(二))		54,376	3	76,668	4	236,409	26	236,375	32
1300	存貨(附註六(三))		43	-	26	-	2,065	-	52	-	2300	其他流動負債		8,471	-	9,585	-	6,025	1	28,806	4
1321	待售房地(附註六(四)及八)		15,865	1	68,408	3	68,408	8	22,687	4	2312	預收房地款		-	-	1,800	-	-	-	7,151	1
1323	營建用地(附註六(五)及八)		-	-	202,279	10	339,638	38	339,638	45	2320	一年或一營業週期內到期長期負									
1324	在建房地(附註六(六)及八)		265,906	14	162,774	8	19,962	2	143,839	19		債(附註六(十三))		224,165	12	82,890	4	32,490	4	90,000	12
1410	預付款項		2,057	-	967	-	7,700	1	6,933	1	2655	股東往來(附註七(二))		60,692	3	214,073	10	209,979	23	33	-
1470	其他流動資產		44,403	2	95,847	5	83,595	9	69,260	9		流動負債		650,247	34	667,059	31	543,005	60	376,099	51
1476	其他金融資產-流動											非流動負債：									
	(附註六(十)及八)		9,964	1	3,053	-	1,006	-	-	-	2540	長期借款(附註六(十三))		1,017,141	54	1,226,100	58	150,500	17	182,990	24
			355,666	19	563,828	27	536,938	59	702,117	94	2645	存入保證金		13,750	1	13,750	1	-	-	-	-
非流動資產：														1,030,891	55	1,239,850	59	150,500	17	182,990	24
1543	以成本衡量之金融資產-非流動											負債合計		1,681,138	89	1,906,909	90	693,505	77	559,089	75
	(附註六(一))		4,611	-	5,861	-	6,861	1	6,861	1		權益(附註六(十七))：									
1600	不動產、廠房及設備										3100	股本		200,000	10	200,000	10	350,000	39	350,000	47
	(附註六(七)及八)		23,070	1	24,932	1	6,907	1	7,780	1	3200	資本公積		6,174	-	6,174	-	6,174	1	6,174	1
1760	投資性不動產淨額										3300	保留盈餘		11,024	1	5,300	-	(145,799)	(17)	(165,149)	(23)
	(附註六(八)及八)		1,513,070	80	1,520,617	72	-	-	-	-		權益合計		217,198	11	211,474	10	210,375	23	191,025	25
1780	無形資產(附註六(九))		360	-	446	-	475	-	560	-		重大或有負債及未認列之合約承諾									
1920	存出保證金(附註六(十)及七(二))		1,559	-	2,699	-	2,699	-	32,796	4		(附註九)									
1990	其他非流動資產-其他(附註六(十))		-	-	-	-	350,000	39	-	-											
			1,542,670	81	1,554,555	73	366,942	41	47,997	6											
資產總計		\$	1,898,336	100	2,118,383	100	903,880	100	750,114	100	負債及權益總計		\$	1,898,336	100	2,118,383	100	903,880	100	750,114	100

(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：黃志鴻

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七月一日至九月三十日及一〇二年及一〇一年一月一日至九月三十日

單位：新台幣千元

		102年7月至9月		101年7月至9月		102年1月至9月		101年1月至9月	
		金額	%	金額	%	金額	%	金額	%
4000	營業收入：								
4100	銷貨收入(附註七(二))	\$ 145	-	2,863	69	422	-	65,674	31
4300	租賃收入	13,096	26	1,286	31	44,529	15	3,947	2
4510	營建收入	36,609	74	-	-	248,486	85	141,638	67
		49,850	100	4,149	100	293,437	100	211,259	100
5000	營業成本：								
5110	銷貨成本(附註七(二))	84	-	2,768	67	273	-	63,827	30
5300	租賃成本	3,620	7	1,792	43	11,660	4	5,983	3
5510	營建成本	24,516	50	-	-	210,720	72	100,396	48
		28,220	57	4,560	110	222,653	76	170,206	81
5900	營業毛利	21,630	43	(411)	(10)	70,784	24	41,053	19
6000	營業費用：								
6100	推銷費用(附註六(十五))	3,803	8	2,236	54	14,018	5	10,826	5
6200	管理及總務費用(附註六(十五))	4,481	9	3,972	96	13,859	5	13,072	6
		8,284	17	6,208	150	27,877	10	23,898	11
6900	營業淨利	13,346	26	(6,619)	(160)	42,907	14	17,155	8
	營業外收入及支出(附註六(二十))：								
7010	其他收入	102	-	874	21	632	-	2,681	1
7020	其他利益及損失	(2,966)	(6)	199	5	(2,266)	(1)	103	-
7050	財務成本	(10,448)	(20)	(297)	(7)	(35,549)	(12)	(589)	-
		(13,312)	(26)	776	19	(37,183)	(13)	2,195	1
	稅前淨(損)利	34	-	(5,843)	(141)	5,724	1	19,350	9
7950	減：所得稅費用(附註六(十六))	-	-	-	-	-	-	-	-
8200	本期淨利(淨損)	34	-	(5,843)	(141)	5,724	1	19,350	9
8300	其他綜合損益	-	-	-	-	-	-	-	-
	本期綜合損益總額	\$ 34	-	(5,843)	(141)	5,724	1	19,350	9
	基本每股盈餘(元)(附註六(十九))								
	基本每股盈餘	\$ -		(0.17)		0.29		0.55	

(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：黃志鴻

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九月三十日

單位：新台幣千元

	普通股 股 本	資本公積	保留盈餘			權益總額
			法定盈 餘公積	累積盈虧	合 計	
民國一〇一年一月一日餘額	\$ 350,000	6,174	-	(165,149)	(165,149)	191,025
本期淨利	-	-	-	19,350	19,350	19,350
民國一〇一年九月三十日餘額	<u>\$ 350,000</u>	<u>6,174</u>	<u>-</u>	<u>(145,799)</u>	<u>(145,799)</u>	<u>210,375</u>
民國一〇二年一月一日餘額	\$ 200,000	6,174	-	5,300	5,300	211,474
盈餘指撥及分配：						
提列法定盈餘公積	-	-	1,278	(1,278)	-	-
本期淨利	-	-	-	5,724	5,724	5,724
民國一〇二年九月三十日餘額	<u>\$ 200,000</u>	<u>6,174</u>	<u>1,278</u>	<u>9,746</u>	<u>11,024</u>	<u>217,198</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：黃志鴻

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九月三十日

單位：新台幣千元

	102年1月至9月	101年1月至9月
營業活動之現金流量：		
本期稅前淨利	\$ 5,724	19,350
調整項目：		
折舊費用	12,613	2,432
攤銷費用	86	85
利息費用	35,549	589
利息收入	(12)	(176)
處分固定資產利益	(30)	-
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	47,506	2,930
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	7,352	103,348
應收帳款-關係人	3,004	-
其他應收款-關係人	-	(82)
存貨、待售房地、營建用地及在建房地	151,673	76,143
預付費用	(1,090)	(767)
其他流動資產	51,444	(14,335)
其他金融資產	(6,911)	(1,006)
與營業活動相關之資產之淨變動	205,472	163,301
與營業活動相關之負債之淨變動：		
應付票據	9,833	(1,174)
應付票據-關係人	319	(27)
應付帳款	12,478	684
應付帳款-關係人	(22,292)	34
其他流動負債	(568)	(22,781)
預收房地款	(1,800)	(7,151)
與營業活動相關之負債之淨變動	(2,030)	(30,415)
與營業活動相關之資產及負債之淨變動數	203,442	132,886
調整項目合計	250,948	135,816
營運產生之現金流入	256,672	155,166
收取之利息	12	176
支付之利息	(36,095)	(589)
營業活動之淨現金流入	220,589	154,753
投資活動之現金流量：		
處分固定資產資產價款	30	-
處分以成本衡量之金融資產	1,250	-
取得不動產、廠房及設備	(2,504)	(1,559)
存出保證金減少	1,140	30,097
其他非流動資產-其他	-	(350,000)
投資活動之淨現金流出	(84)	(321,462)
籌資活動之現金流量：		
短期借款(減少)增加	(2,105)	44,885
應付短期票券減少	(25)	-
股東往來(減少)增加	(153,381)	209,946
舉借長期借款	59,160	-
償還長期借款	(126,844)	(90,000)
籌資活動之淨現金流入(流出)	(223,195)	164,831
本期現金及約當現金減少數	(2,690)	(1,878)
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	\$ 7,073	4,425

(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：黃志鴻

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九月三十日

(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九月三十日，本公司員工人數分別為17人及14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十一月五日經董事會通過發佈。

三、新發布及修訂準則及解釋之適用

(一)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且可能具重大影響，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	主要修訂內容及可能影響	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)

<u>發布日</u>	<u>新發布或條訂準則</u>	<u>主要修訂內容及可能影響</u>	<u>理事會發布之生效日</u>
	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 若採用上述規定，可能會改變對部分被投資公司是否具控制之判斷	
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。本公司可能須進一步分析，若採用前述規定，對哪些資產或負債之衡量將造成影響。另亦預期可能會增加公允價值揭露資訊。	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。若採用前述規定，預期將改變綜合損益表其他綜合損益項目之表達。	2012.7.1
2011.6.16	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。若採用前述規定，預期將改變應計退休金負債及精算損益之衡量及表達。	2013.1.1
2013.5.20	國際財務報導準則解釋第21號「政府徵收款」	政府依法所徵收之款項，若係適用國際會計準則第37號「負債準備、或有負債及或有資產」，其應認列為負債之時點及會計處理。若採用前述規定，預期將改變負債之衡量及表達。	2014.1.1

海灣國際開發股份有限公司個別財務季報告附註(續)

發布日	新發布或修訂準則	主要修訂內容及可能影響	理事會發布之生效日
2013.5.29	國際會計準則第36號「資產減損」之修正	2013.1.1生效之修正版本規定，當企業商譽或非確定耐用年限無形資產之金額具重大性時，須揭露各受攤現金產生單位之可回收金額。此規定修正為，僅於提列或迴轉減損損失時，始應揭露該等資訊。此外，新增以公允價值減出售成本為基礎計算可回收金額者，應揭露其公允價值等級及關鍵評價假設(第二或第三等級)之規定。若採用前述規定，預期將會改變可回收金額相關揭露資訊。	2014.1.1， 得提前適用

本公司未來將持續評估於開始實施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。

本個別財務季報告所採用之重大會計政策與民國一〇二年第一季個別財務季報告相同，並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資產負債表，相關資訊請參閱民國一〇二年第一季個別財務季報告附註四。

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與民國一〇二年第一季個別財務季報告附註五一致，並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。

海灣國際開發股份有限公司個別財務季報告附註(續)

六、重要會計科目之說明

除下列所述外，本個別財務季報告重要會計科目之說明與民國一〇二年第一季個別財務季報告尚無重大差異，相關資訊請參閱民國一〇二年第一季個別財務季報告附註六。

(一)以成本衡量之金融資產

	<u>102.9.30</u>	<u>101.12.31</u>	<u>101.9.30</u>	<u>101.1.1</u>
備供出售金融資產：				
國內非上市(櫃)普通股	\$ <u>4,611</u>	<u>5,861</u>	<u>6,861</u>	<u>6,861</u>

(二)應收票據、應收帳款及其他應收款

	<u>102.9.30</u>	<u>101.12.31</u>	<u>101.9.30</u>	<u>101.1.1</u>
應收帳款	\$ 16,714	24,066	16,416	119,764
應收帳款－關係人	-	3,004	-	-
其他應收款－關係人	-	-	82	-
減：備抵減損損失	<u>(6,359)</u>	<u>(6,359)</u>	<u>(6,359)</u>	<u>(6,359)</u>
	<u>\$ 10,355</u>	<u>20,711</u>	<u>10,139</u>	<u>113,405</u>

本公司應收票據、應收帳款及其他應收款備抵呆帳變動表於民國一〇二年及一〇一年一月一日至九月三十日間均無重大變動之情形，其他相關資訊請參閱民國一〇二年第一季個別財務季報告。

備抵減損損失其中以個別評估及集體評估所認列之減損為應收帳款(含關係人)及其他應收款(含關係人)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>102.9.30</u>	<u>101.12.31</u>	<u>101.9.30</u>	<u>101.1.1</u>
商 品	\$ 43	26	2,065	52
減：備抵損失	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>43</u>	<u>26</u>	<u>2,065</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>\$ 43</u>	<u>26</u>	<u>2,065</u>	<u>52</u>

海灣國際開發股份有限公司個別財務季報告附註(續)

民國一〇二年及一〇一年七月一日至九月三十日、民國一〇二年及一〇一年一月一日至九月三十日因存貨沖減至淨變現價值認列存貨跌價損失皆為0元。

截至民國一〇二年九月三十日、民國一〇一年十二月三十一日、九月三十日及一月一日，上列存貨均未提供作為銀行借款之擔保品。

(四)待售房地

工地名稱	102.9.30			101.9.30		
	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
真海灣(台中景東段)	8,786	7,079	15,865	35,016	23,051	58,067
	<u>\$ 8,786</u>	<u>7,079</u>	<u>15,865</u>	<u>39,555</u>	<u>28,853</u>	<u>68,408</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>

上述待售房地提供作為融資之質押擔保情形，請詳附註八之說明。

民國一〇二年及一〇一年第三季預期超過十二個月以後回收之待售房地分別為0元及15,865千元。

(五)營建用地

工程名稱	102.9.30	101.12.31	101.9.30	101.1.1
八大景(台中軍和段)	\$ -	142,323	142,323	142,323
景美然(台中景美段)	-	-	137,359	137,359
景泰然(台中倡和段)	-	59,956	59,956	59,956
	<u>\$ -</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三季預期超過十二個月以後回收之營建用地皆為0元。

(六)在建房地

	會計處理 方 法	102.9.30			
		預 計 完工年度	在建土地	在建工程	合 計
八大景(台中軍和段)	全部完工法	103	\$ 142,323	43,438	185,761
景泰然(台中倡和段)	-	103	59,956	19,912	79,868
其 他	-	-	-	277	277
			<u>\$ 202,279</u>	<u>63,627</u>	<u>265,906</u>

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			
	會計處理 方 法	預 計 完工年度	在建土地	在建工程	合 計
景美然(台中景美段)	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>

		101.9.30			
	會計處理 方 法	預 計 完工年度	在建土地	在建工程	合 計
景美然(台中景美段)	全部完工法	103	\$ -	15,303	15,303
其 他	-	-	-	4,659	4,659
			<u>\$ -</u>	<u>19,962</u>	<u>19,962</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.本公司因在建房地而利息資本化之金額如下：

	102年7月至9月	101年7月至9月	102年1月至9月	101年1月至9月
利息資本化	<u>\$ 989</u>	<u>1,239</u>	<u>6,238</u>	<u>4,493</u>

2.在建房地提供作為融資之質押擔保情形，請詳附註八之說明。

3.民國一〇二年及一〇一年第三季預期超過十二個月以後回收之在建房地分別為265,906千元及0元。

(七)不動產、廠房及設備

	機器設備	辦公設備	出租資產	其他固定資產	總 計
帳面價值：					
民國102年1月1日	\$ 191	120	24,025	596	24,932
民國102年9月30日	\$ 151	236	19,369	3,314	23,070
民國101年1月1日	\$ -	283	7,191	306	7,780
民國101年9月30日	\$ -	150	5,831	926	6,907

本公司不動產、廠房及設備於民國一〇二年及一〇一年一月一日至九月三十日間均無重大增添、處分、減損之提列或迴轉之情形，本期折舊金額請詳附註十二(一)，其他相關資訊請參閱民國一〇二年第一季個別財務季報告附註六(七)。

截至民國一〇二年九月三十日、民國一〇一年十二月三十一日、九月三十日及一月一日，本公司之不動產、廠房及設備已作為長期借款及融資額度擔保之明細，請詳附註八。

海灣國際開發股份有限公司個別財務季報告附註(續)

(八)投資性不動產

	<u>土地</u>	<u>房屋及建築</u>	<u>總 計</u>
帳面金額：			
民國102年1月1日	\$ <u>1,007,451</u>	<u>513,166</u>	<u>1,520,617</u>
民國102年9月30日	\$ <u>1,007,451</u>	<u>505,619</u>	<u>1,513,070</u>
民國101年1月1日	\$ <u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
民國101年9月30日	\$ <u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

本公司投資性不動產於民國一〇二年及一〇一年一月一日至九月三十日間均無重大增添、處分、減損之提列或迴轉之情形，本期折舊金額請詳附註十二(一)，其他相關資訊請參閱民國一〇二年第一季個別財務報告附註六(八)。

本公司之投資性不動產公允價值與民國一〇二年第一季個別財務報表附註六(八)所揭露資訊無重大差異。

截至民國一〇二年九月三十日、民國一〇一年十二月三十一日、九月三十日及一月一日，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

	<u>電腦軟體成本</u>	<u>專利權</u>	<u>總 計</u>
帳面金額：			
民國102年1月1日餘額	\$ <u>446</u>	<u>-</u>	<u>446</u>
民國102年9月30日餘額	\$ <u>360</u>	<u>-</u>	<u>360</u>
民國101年1月1日餘額	\$ <u>560</u>	<u>-</u>	<u>560</u>
民國101年9月30日餘額	\$ <u>475</u>	<u>-</u>	<u>475</u>

本公司無形資產於民國一〇二年及一〇一年一月一日至九月三十日間均無重大增添、處分、減損之提列或迴轉之情形，本期攤銷金額請詳附註十二(一)，其他相關資訊請參閱民國一〇二年第一季個別財務季報告附註六(九)。

截至民國一〇二年九月三十日、民國一〇一年十二月三十一日、九月三十日及一月一日，本公司之無形資產均未提供作為擔保品。

(十)其他流動資產及其他資產

本公司其他流動資產及其他資產之明細如下：

	<u>102.9.30</u>	<u>101.12.31</u>	<u>101.9.30</u>	<u>101.1.1</u>
其他金融資產-流動	\$ 9,964	3,053	1,006	-
存出保證金	1,559	2,699	2,699	32,796
其他非流動資產-其他	-	-	350,000	-
	<u>\$ 11,523</u>	<u>5,752</u>	<u>353,705</u>	<u>32,796</u>

1.其他金融資產－流動

主要係受限制銀行存款。該等質押擔保情形，請詳附註八。

海灣國際開發股份有限公司個別財務季報告附註(續)

2.其他非流動資產－其他

主要係預付房地款，本公司於一〇一年五月間為購置投資性不動產而簽訂之不動產買賣合約，截至民國一〇一年九月三十日止本公司已預先支付350,000千元。另截至民國一〇一年十二月三十一日止投資性不動產已完成買賣交易且過戶，請詳附註六(八)。

(十一)應付短期票券

	102.9.30	101.12.31	101.9.30	101.1.1
應付商業本票	\$ <u>209,807</u>	<u>209,832</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

民國一〇二年及一〇一年一月一日至九月三十日新增金額分別為419,807千元及0元，利率分別為1.12%~1.438%及0%，到期日分別為民國一〇二年十月及無；償還之金額分別為419,832千元及0元。

本公司以資產設定抵押供銀行借款之擔保情形請詳附註八。

(十二)短期借款

	102.9.30	101.12.31	101.9.30	101.1.1
無擔保銀行借款	\$ 23,000	13,000	-	-
擔保銀行借款	30,000	42,105	44,885	-
	<u>\$ 53,000</u>	<u>55,105</u>	<u>44,885</u>	<u>-</u>
尚未使用額度	\$ -	9,600	37,015	55,000
年利率區間	<u>2.5%~3.145%</u>	<u>2.5%~3.145%</u>	<u>2.5%~3%</u>	<u>0%</u>

1.銀行借款之發行及償還

民國一〇二年及一〇一年一月一日至九月三十日新增金額分別為58,800千元及44,885千元，利率分別為2.5%~3.145%及2.5%~3%，到期日為民國一〇二年九月~民國一〇二年十二月及民國一〇一年三月~民國一〇二年五月；償還之金額分別為60,905千元及0元。

2.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。

(十三)長期借款

本公司長期借款之明細如下：

	102.9.30	101.12.31	101.9.30	101.1.1
擔保銀行借款	\$ 1,241,306	1,308,990	182,990	272,990
減：一年內到期部分	(224,165)	(82,890)	(32,490)	(90,000)
合 計	<u>\$ 1,017,141</u>	<u>1,226,100</u>	<u>150,500</u>	<u>182,990</u>
尚未使用額度	<u>\$ 62,500</u>	<u>60,710</u>	<u>74,610</u>	<u>74,610</u>
年利率區間	<u>2.87%~6.60%</u>	<u>2.5%~3.5%</u>	<u>2.5%~2.68%</u>	<u>2.5%~3.58%</u>

海灣國際開發股份有限公司個別財務季報告附註(續)

1.借款之發行及償還

民國一〇二年一月一日至九月三十日新增之長期借款金額為59,160千元，利率為2.87%~6.6%，到期日為民國一〇三年八月至民國一〇八年十二月及民國一〇一年一月一日至九月三十日則無新增之長期借款；民國一〇二年及一〇一年一月一日至九月三十日償還之金額分別為126,844千元及90,000千元。

2.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。

3.其他約定重要限制條款

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

(十四)營業租賃

本公司於民國一〇二年及一〇一年一月一日至九月三十日間，無重大新增營業租賃合約，相關資訊請參閱民國一〇二年第一季個別財務季報告附註六(十一)。

(十五)員工福利

本公司確定提撥退休金辦法下之退休金費用如下，已提撥至勞工保險局：

	102年7月至9月	101年7月至9月	102年1月至9月	101年1月至9月
推銷費用	\$ 25	12	62	69
管理費用	\$ 42	55	133	175

(十六)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新估計衡量。

本公司於民國一〇二年一月一日至三月三十一日因期中暫時性虧損，故產生所得稅利益。本公司復於民國一〇二年四月一日至九月三十日因出售在建房地一景美段而產生稅前淨利，惟出售土地所得依所得稅法第四條之規定免納所得稅，故迴轉第一季所得稅利益。

海灣國際開發股份有限公司個別財務季報告附註(續)

1. 本公司所得稅費用明細如下：

	102年7月至9月	101年7月至9月	102年1月至9月	101年1月至9月
當期所得稅費用	\$ -	-	-	-
遞延所得稅費用	-	-	-	-
所得稅費用	\$ -	-	-	-

2. 本公司所得稅費用與稅前淨利之關係調節如下：

	102年1月至9月	101年1月至9月
本期淨利	\$ 5,724	19,350
所得稅費用總計	-	-
稅前淨利	\$ 5,724	19,350

3. 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。該等項目未認列為遞延所得稅資產，係因未來並非很有可能有足夠之課稅所得以供該暫時性差異使用。截至民國一〇二年九月三十日止，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(申報數)	53,121	民國一百一十年度
民國一〇一年度(申報數)	17,974	民國一百一十一年度
	\$ 1,093,269	

4. 本公司兩稅合一相關資訊如下：

	102.9.30	101.12.31	101.9.30	101.1.1
屬民國八十七年度以後之未分配盈餘	\$ 9,746	5,300	(145,799)	(165,149)
可扣抵稅額帳戶餘額	\$ 30,592	30,592	30,592	30,592
對中華民國居住者盈餘分配之稅額扣抵比率		101年度(實際) 20.48%		100年度(實際) (註)

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

(註)：因為累積虧損故不適用。

海灣國際開發股份有限公司個別財務季報告附註(續)

(十七)資本及其他權益

- 1.本公司於民國九十七年六月十三日及九十八年六月十日各經股東會決議以私募方式辦理現金增資14,060千股，業已辦妥相關法定登記程序。該現金增資目的主要係用於充實營業資金及改善財務結構。私募之普通股除發行後三年內不得自由轉讓外，其餘權利義務則上與已發行之普通股相同。本公司於民國一〇二年七月十九日依證券交易法等相關規定向主管機關申請補辦本次私募普通股公開發行及申請上櫃交易，業經主管機關於民國一〇二年九月十六日核准在案。
- 2.本公司於民國一〇二年及一〇一年一月一日至九月三十日間資本及其他權益無重大變動，相關資訊請參閱民國一〇二年第一季個別財務季報告附註六(十四)。
- 3.資本公積

本公司資本公積餘額內容如下：

	102.9.30	101.12.31	101.9.30	101.1.1
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	5,392	5,392	5,392	5,392
	<u>\$ 6,174</u>	<u>6,174</u>	<u>6,174</u>	<u>6,174</u>

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

4.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。

海灣國際開發股份有限公司個別財務季報告附註(續)

(1)法定盈餘公積

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

(2)特別盈餘公積

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

(3)盈餘分配

本公司民國一〇二年七月一日至九月三十日及一月一日至九月三十日員工紅利估列金額分別為0千元及122千元，董事及監察人酬勞估列金額分別為0千元及184千元，係以本公司截至各該段期間止之稅後淨利乘上本公司章程所訂員工紅利及董監酬勞分配成數為估計基礎，並列報為各該段時間之營業費用。

本公司民國一〇一年七月一日至九月三十日及一月一日至九月三十日為累積虧損，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六月十八日經股東常會決議一〇一年度之盈餘分配案，除依法提列法定公積外，餘予以保留不進行分配。

(十八)股份基礎給付

本公司於民國一〇二年及一〇一年一月一日至九月三十日間股份基礎給付無重大變動，相關資訊請參閱民國一〇二年第一季個別財務季報告附註六(十五)。

(十九)每股盈餘

本公司基本每股盈餘之計算如下：

	102年7月至9月	101年7月至9月	102年1月至9月	101年1月至9月
基本每股盈餘(元)				
歸屬於本公司普通股權益持有人之淨利	\$ 34	(5,843)	5,724	19,350
普通股加權流通在外股數(千股)	20,000	35,000	20,000	35,000
	\$ -	(0.17)	0.29	0.55

海灣國際開發股份有限公司個別財務季報告附註(續)

(二十)營業外收入及支出

1.其他收入

本公司之其他收入明細如下：

	<u>102年7月至9月</u>	<u>101年7月至9月</u>	<u>102年1月至9月</u>	<u>101年1月至9月</u>
利息收入	\$ 1	161	12	176
其 他	<u>101</u>	<u>713</u>	<u>620</u>	<u>2,505</u>
	<u>\$ 102</u>	<u>874</u>	<u>632</u>	<u>2,681</u>

2.其他利益及損失

本公司之其他利益及損失明細如下：

	<u>102年7月至9月</u>	<u>101年7月至9月</u>	<u>102年1月至9月</u>	<u>101年1月至9月</u>
外幣兌換損益	\$ -	199	-	103
不動產、廠房及設備減損迴轉				
利益	-	-	700	-
處分不動產、廠房及設備利益	30	-	30	-
其 他	<u>(2,996)</u>	<u>-</u>	<u>(2,996)</u>	<u>-</u>
	<u>\$ (2,966)</u>	<u>199</u>	<u>(2,266)</u>	<u>103</u>

3.財務成本

本公司之財務成本明細如下：

	<u>102年7月至9月</u>	<u>101年7月至9月</u>	<u>102年1月至9月</u>	<u>101年1月至9月</u>
利息費用	\$ 11,437	1,536	41,787	5,082
減：利息資本化	<u>(989)</u>	<u>(1,239)</u>	<u>(6,238)</u>	<u>(4,493)</u>
	<u>\$ 10,448</u>	<u>297</u>	<u>35,549</u>	<u>589</u>

(廿一)金融工具

除下列所述外，本公司金融工具之公允價值及因金融工具而暴露於信用風險、流動性風險及市場風險之情形無重大變動，相關資訊請參閱民國一〇二年第一季個別財務季報告附註六(十九)。

1.信用風險

本公司已逾期但未減損應收票據、應收帳款及其他應收款之帳齡分析如下：

	<u>102.9.30</u>	<u>101.12.31</u>	<u>101.9.30</u>	<u>101.1.1</u>
逾期61~90天	\$ -	-	-	93,200
逾期91天以上	<u>6,139</u>	<u>6,139</u>	<u>6,139</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 6,139</u>	<u>6,139</u>	<u>6,139</u>	<u>93,200</u>

上述逾期之應收款，基於歷史之付款行為以及分折信用評等後，本公司認為未提列備抵減損之逾期應收款仍可收回，故無須提列備抵減損。

海灣國際開發股份有限公司個別財務季報告附註(續)

2. 匯率風險

本公司暴露於重大外幣匯率風險之金融資產及負債如下：

	102.9.30			101.12.31			101.9.30			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)	\$ 324	29.57	9,581	828.05	29.04	24,047	439	29.51	12,955	630	29.78	18,761
人民幣(千元)	\$ 794	4.833	3,837	-	-	-	-	-	-	-	-	-

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及應收帳款之金融資產等，於換算時產生外幣兌換損益。於民國一〇二年及一〇一年九月三十日當新台幣相對於美金及人民幣貶值或升值5%，而其他所有因素維持不變之情況下，民國一〇二年及一〇一年一月一日至九月三十日之稅後淨利將分別增加或減少671千元及648千元，兩期分析係採用相同基礎。

3. 公允價值及帳面價值

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。

(廿二) 財務風險管理

本公司財務風險管理目標及政策與民國一〇二年第一季個別財務季報告附註六(二十)所揭露者無重大變動。

(廿三) 資本管理

本公司資本管理目標、政策及程序與民國一〇二年第一季個別財務季報告附註六(廿一)所揭露者一致；另作為資本管理之項目之彙總量化資料與民國一〇二年第一季個別財務季報告附註六(廿一)所揭露者亦無重大變動。相關資訊請參閱民國一〇二年第一季個別財務季報告附註六(廿一)。

七、關係人交易

(一) 主要管理階層人員交易

主要管理階層人員報酬包括：

	102年7月至9月	101年7月至9月	102年1月至9月	101年1月至9月
短期員工福利	\$ 955	648	3,688	3,617
退職後福利	-	-	-	-
離職福利	-	-	-	-
其他長期福利	-	-	-	-
股份基礎給付	-	-	-	-
	<u>\$ 955</u>	<u>648</u>	<u>3,688</u>	<u>3,617</u>

海灣國際開發股份有限公司個別財務季報告附註(續)

(二)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7月至9月	101 年7月至9月	102 年1月至9月	101 年1月至9月	102.9.30	101.12.31	101.9.30	101.1.1
受主要管理階層控制之公司	\$ 52	-	78	-	-	4	-	-
主要管理階層	9	-	9	-	-	3,000	-	-
	<u>\$ 61</u>	<u>-</u>	<u>87</u>	<u>-</u>	<u>-</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及主要管理階層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7月至9月	101 年7月至9月	102 年1月至9月	101 年1月至9月	102.9.30	101.12.31	101.9.30	101.1.1
受主要管理階層控制之公司	\$ 26	2,528	155	57,707	60	308	62	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。

3.向關係人借款

本公司民國一〇二年及一〇一年七月一日至九月三十日向受主要管理階層控制之公司無擔保借款金額分別為14,550千元及39,662千元，並未支付利息亦未約定償還期限。民國一〇二年及一〇一年一月一日至九月三十日新增金額分別101,312千元及356,812千元，償還金額分別為254,693千元及146,866千元。截至民國一〇二年九月三十日、民國一〇一年十二月三十一日、九月三十日及一月一日止，未結清餘額分別為60,692千元、214,073千元、209,979千元及33千元，列於「股東往來」項下。

4.不動產及其他資產之購置或銷售

(1)本公司於民國九十九年十一月間經董事會通過，向主要管理階層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。

海灣國際開發股份有限公司個別財務季報告附註(續)

(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，於民國一〇二年九月三十日列於「在建房地」項下，民國一〇一年十二月三十一日、九月三十日及一月一日列於「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同規定，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，於民國一〇二年九月三十日列於「在建房地」項下，民國一〇一年十二月三十一日、九月三十日及一月一日列於「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>102.9.30</u>	<u>101.12.31</u>	<u>101.9.30</u>	<u>101.1.1</u>
主要管理階層	54,376	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>\$ 54,376</u>	<u>76,375</u>	<u>236,375</u>	<u>236,375</u>

5.租 賃

本公司向受主要管理階層控制之公司承租台中市辦公大樓。民國一〇二年及一〇一年七月一日至九月三十日及民國一〇二年及一〇一年一月一日至九月三十日租金費用分別為371千元、371千元、1,114千元及1,114千元，大樓管理費分別為20千元、20千元、60千元及60千元，民國一〇二年九月三十日與一〇一年十二月三十一日、九月三十日及一月一日未清償餘額分別為274千元、0元、0元及0元，列報於應付票據－關係人項下。另存出保證金均為200千元，列於「存出保證金」項下。

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。

7.本公司將台北市辦公場所出租予受主要管理階層控制之公司。民國一〇一年七月一日至九月三十日及一月一日至九月三十日租金費用分別為235千元及1,006千元，民國一〇一年九月三十日因上述交易而產生之其他應收款項為82千元，列於「其他應收款－關係人」項下。

海灣國際開發股份有限公司個別財務季報告附註(續)

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	102.9.30	101.12.31	101.9.30	101.1.1
其他金融資產-流動	短期借款	\$ 9,964	3,053	1,006	-
營建用地	短期借款及長期借款	-	202,279	339,638	339,638
在建房地	短期借款及長期借款	202,279	137,359	-	-
待售房地	短期借款及長期借款	15,865	68,408	68,408	22,687
不動產、廠房及設備	長期借款及應付商業本票	15,475	18,678	-	-
投資性不動產	長期借款及應付商業本票	1,513,070	1,520,617	-	-
		<u>\$ 1,756,653</u>	<u>1,950,394</u>	<u>409,052</u>	<u>362,325</u>

九、重大或有負債及未認列之合約承諾

(一)重大未認列之合約承諾

本公司已簽訂營建建造合約：

	102.9.30	101.12.31	101.9.30	101.1.1
合約總價款(未稅金額)	<u>\$ 202,856</u>	<u>78,619</u>	<u>78,619</u>	<u>77,619</u>
已付款項	<u>\$ 52,743</u>	<u>78,619</u>	<u>77,243</u>	<u>62,871</u>

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

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

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

十、重大之災害損失：無。

十一、重大之期後事項：

本公司於民國一〇二年八月二十六日經董事會決議發行國內第二次有擔保轉換公司債，本次發行總額為二億元，發行期間為三年；並於民國一〇二年十月四日經金融監督管理委員會申報核准，其核准文號金管證發字第1020039555號。

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7月至9月			101年7月至9月		
	屬於營業 成本者	屬於營業 費用者	合 計	屬於營業 成本者	屬於營業 費用者	合 計
員工福利費用						
薪資費用	-	2,805	2,805	-	2,184	2,184
勞健保費用	-	225	225	-	138	138
退休金費用	-	67	67	-	67	67
其他員工福利費用	-	86	86	-	73	73
折舊費用	3,000	1,242	4,242	484	383	867
攤銷費用	-	29	29	-	28	28

功 能 別 性 質 別	102年1月至9月			101年1月至9月		
	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	-	8,801	8,801	-	8,179	8,179
勞健保費用	-	462	462	-	484	484
退休金費用	-	195	195	-	244	244
其他員工福利費用	-	227	227	-	328	328
折舊費用	8,999	3,614	12,613	1,359	1,073	2,432
攤銷費用	-	86	86	-	85	85

(二)營運之季節性：

合併公司之營運不受季節性或週期性因素影響。

(三)本公司截至民國一〇二年九月三十日止，流動資產355,666千元，流動負債為650,247千元，流動比率低於1，本公司因應之道如下所述：

- (1)嚴格控制成本費用支出，並定期開會檢討執行情形，確實降低成本以提高公司獲利。
- (2)將以發行第二次有擔保轉換公司債方式清還應付商業本票，以降低流動負債。
- (3)八大景及景泰然之在建工程預計於民國一〇三年八月完工，其出售價款將可清還銀行借款。
- (4)陸續與主要往來銀行簽訂新授信額度契約，並選擇與穩定經營之優良銀行往來，以確保額度使用無虞。

十三、附註揭露事項

(一)重大交易事項相關資訊：

民國一〇二年一月一日至九月三十日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：

海灣國際開發股份有限公司個別財務季報告附註(續)

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	1.38	2,582	
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：

單位：新台幣千元

處分之公 司	財產名稱	交易日 或事實 發生日	原取得 日 期	帳面 價 值	交易 金 額	價款收 取情形	處分 損益	交易 對 象	關 係	處分 目 的	價格決 定之參 考依據	其他 約定事 項
本公司	在建房地	102.6.13	100.3.13	157,805	170,280	160,280	12,475	謝先生	非關係人	活用資產 及資金靈 活運用	參考鑑價 報告，並 經雙方議 價	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。

(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。

海灣國際開發股份有限公司個別財務季報告附註(續)

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」。

附註四所列示之會計政策已適用於編製民國一〇一年第三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度相關報告時，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。民國一〇一年十二月三十一日及一月一日(本公司之轉換日)資產負債表及民國一〇一年度綜合損益表之調節資訊請參閱民國一〇二年第一季個別財務季報告。

(一)資產負債表項目之調節

		101.9.30		
		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	\$	4,425	-	4,425
應收帳款淨額		10,057	-	10,057
其他應收款-關係人款		82	-	82
存 貨		2,065	-	2,065
待售房地、營建用地、在建房地		428,008	-	428,008
遞延推銷費用		6,954	(6,954)	-
受限制資產		1,006	(1,006)	-
預付款項		7,700	-	7,700
其他流動資產		83,595	-	83,595
其他金融資產-流動		-	1,006	1,006
流動資產合計		543,892	(6,954)	536,938
以成本衡量之金融資產-非流動		6,861	-	6,861
不動產、廠房及設備		356,907	(350,000)	6,907
存出保證金		2,699	-	2,699
遞延費用		475	(475)	-
無形資產		-	475	475
其他非流動資產-其他		-	350,000	350,000
非流動資產合計		366,942	-	366,942
資產總計	\$	910,834	(6,954)	903,880

海灣國際開發股份有限公司個別財務季報告附註(續)

	101.9.30		
	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	\$ 44,885	-	44,885
應付票據及帳款	249,626	-	249,626
其他應付款項-關係人	209,979	(209,979)	-
其他流動負債	6,025	-	6,025
一年或一營業週期內到期長期負債	32,490	-	32,490
股東往來	-	209,979	209,979
流動負債合計	543,005	-	543,005
長期借款	150,500	-	150,500
非流動負債合計	150,500	-	150,500
負債總計	693,505	-	693,505
業主權益			
股 本	350,000	-	350,000
資本公積	6,174	-	6,174
保留盈餘	(138,845)	(6,954)	(145,799)
權益合計	217,329	(6,954)	210,375
負債及權益總計	\$ 910,834	(6,954)	903,880

(二)綜合損益表項目之調節

	101年7月至9月			101年1月至9月		
	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	\$ 4,149	-	4,149	211,259	-	211,259
營業成本	4,560	-	4,560	170,206	-	170,206
營業毛利	(411)	-	(411)	41,053	-	41,053
推銷費用	1,604	632	2,236	13,343	(2,517)	10,826
管理及總務費用	3,972	-	3,972	13,072	-	13,072
營業費用合計	5,576	632	6,208	26,415	(2,517)	23,898
營業利益	(5,987)	(632)	(6,619)	14,638	2,517	17,155
營業外收入及支出：						
財務成本	(297)	-	(297)	(589)	-	(589)
其他收入	874	-	874	2,681	-	2,681
其他利益及損失	199	-	199	103	-	103
稅前淨利	(5,211)	(632)	(5,843)	16,833	2,517	19,350
本期其他綜合損益(稅後淨額)	-	-	-	-	-	-
每股盈餘						
基本每股盈餘(元)	\$ (0.15)	(0.02)	(0.17)	0.48	0.07	0.55

海灣國際開發股份有限公司個別財務季報告附註(續)

(三)現金流量表之重大調整

依金管會認可之國際財務報導準則編製之現金流量表與依先前一般公認會計原則所編製者，並無其他重大差異。

(四)調節說明

1.本公司依金管會認可之國際財務報導準則之會計政策，質押定期存款之性質屬其他金融資產，依先前一般公認會計原則此項目係揭露於受限制資產項下。此項重分類於民國一〇一年九月三十日之金額為1,006千元。

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7月至9月</u>	<u>101年1月至9月</u>
綜合損益表		
推銷費用	\$ <u>632</u>	<u>(2,517)</u>
	<u>101.9.30</u>	
資產負債表		
遞延推銷費用	\$ (6,954)	
保留盈餘調整數	\$ <u>(6,954)</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，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九月三十日之金額為475千元。

4.本公司依金管會認可之國際財務報導準則之會計政策，預付房地款之性質屬預付款項，揭露於其他非流動資產－其他項下，而依先前一般公認會計原則此項目則係揭露於固定資產項下。此項重分類於民國一〇一年九月三十日之金額為350,000千元。

5.上述變動增加(減少)保留盈餘彙總如下：

	<u>101.9.30</u>
遞延推銷費用	\$ <u>(6,954)</u>