

新股票代碼：3252

海灣國際開發股份有限公司

財務報告

民國一〇二年及一〇一年十二月三十一日
(內附會計師查核報告)

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、會計師查核報告書	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、財務報告附註	
(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
(四)重大會計政策之彙總說明	11～21
(五)重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源	21
(六)重要會計項目之說明	21～44
(七)關係人交易	44～46
(八)質押之資產	46
(九)重大或有負債及未認列之合約承諾	47
(十)重大之災害損失	47
(十一)重大之期後事項	47
(十二)其 他	48
(十三)附註揭露事項	
1.重大交易事項相關資訊	48～49
2.轉投資事業相關資訊	49
3.大陸投資資訊	49
(十四)部門資訊	49～50
(十五)首次採用國際財務報導準則	50～53
九、重要會計項目明細表	54～64



安侯建業聯合會計師事務所

KPMG

台北市11049信義路5段7號68樓(台北101大樓)
68F, TAIPEI 101 TOWER, No. 7, Sec. 5,
Xinyi Road, Taipei, 11049, Taiwan, R.O.C.

Telephone 電話 +886 (2) 8101 6666
Fax 傳真 +886 (2) 8101 6667
Internet 網址 www.kpmg.com.tw

會計師查核報告

海灣國際開發股份有限公司董事會 公鑒：

海灣國際開發股份有限公司民國一〇二年及一〇一年十二月三十一日及一〇一年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十二月三十一日之綜合損益表、權益變動表及現金流量表，業經本會計師查核竣事。上開財務報告之編製係管理階層之責任，本會計師之責任則為根據查核結果對上開財務報告表示意見。

本會計師係依照會計師查核簽證財務報表規則及一般公認審計準則規劃並執行查核工作，以合理確信財務報告有無重大不實表達。此項查核工作包括以抽查方式獲取財務報告所列金額及所揭露事項之查核證據、評估管理階層編製財務報告所採用之會計原則及所作之重大會計估計，暨評估財務報告整體之表達。本會計師相信此項查核工作可對所表示之意見提供合理之依據。

依本會計師之意見，第一段所述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及金融監督管理委員會認可之國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告編製，足以允當表達海灣國際開發股份有限公司民國一〇二年及一〇一年十二月三十一日及一〇一年一月一日之財務狀況，暨民國一〇二年及一〇一年一月一日至十二月三十一日之財務績效與現金流量。

安侯建業聯合會計師事務所

會計師：

信字宏
郭士章



證券主管機關：金管證六字第0940100754號
核准簽證文號：金管證六字第0950103298號
民國一〇三年三月七日

臺灣國際開發股份有限公司

資產負債表

民國一〇二年及一〇一年十二月三十一日及一〇一年一月一日

單位：新台幣千元

	102.12.31		101.12.31		101.1.1		負債及權益 流動負債：	102.12.31		101.12.31		101.1.1	
	金額	%	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(廿三))	\$ 3,818	-	9,763	-	6,303	1	2100 短期借款(附註六(十二)及八)	\$ 50,000	3	55,105	3	-	-
1170 應收帳款淨額(附註六(二)及(廿三))	19,403	1	17,707	1	113,405	15	2110 應付短期票券(附註六(十一))	49,910	2	209,832	10	-	-
1180 應收帳款-關係人淨額(附註六(二)、(廿三)及七)	-	-	3,004	-	-	-	2150 應付票據	27,443	1	7,738	-	4,260	1
1300 存貨(附註六(三))	47	-	26	-	52	-	2160 應付票據-關係人(附註七)	152	-	15	-	55	-
1321 待售房地(附註六(四)及八)	15,865	1	68,408	3	22,687	4	2170 應付帳款	25,535	1	9,353	-	9,419	1
1323 營建用地(附註六(五)及八)	-	-	202,279	10	339,638	45	2180 應付帳款-關係人(附註七)	54,393	3	76,668	4	236,375	32
1324 在建房地(附註六(六)及八)	317,787	16	162,774	8	143,839	19	當期所得稅負債	1,139	-	-	-	-	-
1410 預付款項	14,887	1	967	-	6,933	1	其他流動負債	9,021	-	9,585	-	28,806	4
1470 其他流動資產(附註九)	46,195	2	95,847	5	69,260	9	預收房地款	-	-	1,800	-	7,151	1
1476 其他金融資產-流動(附註六(十)、(廿三)及八)	10,150	1	3,053	-	-	-	一年或一營業週期內到期長期負債(附註六(十三)及八)	250,098	13	82,890	4	90,000	12
	428,152	22	563,828	27	702,117	94	股東往來(附註七)	94,414	5	214,073	10	33	-
								562,105	28	667,059	31	376,099	51
非流動資產：													
1510 透過損益按公允價值衡量之金融資產-非流動							非流動負債：						
(附註六(一)、(十四)及(廿三))	443	-	-	-	-	-	2530 應付公司債(附註六(十四))	172,718	9	-	-	-	-
1543 以成本衡量之金融資產-非流動(附註六(一)及(廿三))	4,611	-	5,861	-	6,861	1	2540 長期借款(附註六(十三)及八)	1,025,926	51	1,226,100	58	182,990	24
1600 不動產、廠房及設備(附註六(七)及八)	21,366	1	24,932	1	7,780	1	存入股證金(附註六(八))	13,750	1	13,750	1	-	-
1760 投資性不動產淨額								1,212,394	61	1,239,850	59	182,990	24
(附註六(八)及八)	1,510,555	75	1,520,617	72	-	-	負債總計	1,774,499	89	1,906,909	90	559,089	75
1780 無形資產(附註六(九))	332	-	446	-	560	-	權益(附註六(十八))：						
1920 存出保證金(附註六(十)、(廿三)及七)	1,559	-	2,699	-	32,796	4	股本	206,275	10	200,000	10	350,000	47
1984 其他金融資產-其他-非流動(附註六(十)、(廿三)及八)	43,098	2	-	-	-	-	資本公積(附註六(十四))	23,925	1	6,174	-	6,174	1
	1,581,964	78	1,554,555	73	47,997	6	保留盈餘	5,417	-	5,300	-	(165,149)	(23)
							權益總計	235,617	11	211,474	10	191,025	25
資產總計	\$ 2,010,116	100	2,118,383	100	750,114	100	負債及權益總計	\$ 2,010,116	100	2,118,383	100	750,114	100



董事長：



經理人：

(請詳閱後附財務報告附註)

~4~



會計主管：

海灣國際開發股份有限公司

綜合損益表

民國一〇二年及一〇一年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

		102年度		101年度	
		金額	%	金額	%
4000	營業收入(附註六(廿一))：				
4100	銷貨收入(附註七)	\$ 553	-	69,194	30
4300	租賃收入(附註六(十五))	66,233	21	23,263	9
4510	營建收入(附註六(六))	<u>248,486</u>	<u>79</u>	<u>141,638</u>	<u>61</u>
		<u>315,272</u>	<u>100</u>	<u>234,095</u>	<u>100</u>
5000	營業成本：				
5110	銷貨成本(附註六(三)及七)	347	-	66,227	28
5300	租賃成本	15,327	5	7,666	3
5510	營建成本	<u>210,720</u>	<u>67</u>	<u>100,396</u>	<u>43</u>
		<u>226,394</u>	<u>72</u>	<u>174,289</u>	<u>74</u>
5900	營業毛利	<u>88,878</u>	<u>28</u>	<u>59,806</u>	<u>26</u>
6000	營業費用(附註六(十五))：				
6100	推銷費用	19,409	6	15,704	7
6200	管理及總務費用	<u>20,019</u>	<u>6</u>	<u>18,163</u>	<u>8</u>
		<u>39,428</u>	<u>12</u>	<u>33,867</u>	<u>15</u>
6900	營業淨利	<u>49,450</u>	<u>16</u>	<u>25,939</u>	<u>11</u>
	營業外收入及支出：				
7010	其他收入(附註六(廿二))	139	-	1,310	1
7020	其他利益及損失(附註六(十四)及廿二))	(1,533)	-	561	-
7050	財務成本(附註六(十四)及(廿二))	<u>(46,789)</u>	<u>(15)</u>	<u>(7,361)</u>	<u>(3)</u>
		<u>(48,183)</u>	<u>(15)</u>	<u>(5,490)</u>	<u>(2)</u>
	稅前淨利	1,267	1	20,449	9
7950	減：所得稅費用(附註六(十七))	<u>1,150</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
8200	本期淨利	<u>117</u>	<u>1</u>	<u>20,449</u>	<u>9</u>
8300	其他綜合損益(稅後淨額)	-	-	-	-
	本期綜合損益總額	<u>\$ 117</u>	<u>1</u>	<u>20,449</u>	<u>9</u>
	每股盈餘(元)(附註六(二十))				
	基本每股盈餘	\$ <u>0.01</u>		<u>1.02</u>	
	稀釋每股盈餘	\$ <u>(0.04)</u>		<u>1.02</u>	

(請詳閱後附財務報告附註)

董事長：



經理人：



會計主管：



臺灣國際開發股份有限公司

權益變動表

民國一〇二年及一〇一年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

	股本			保留盈餘		
	普通股	預收股本	資本公積	法定盈餘公積	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
減資彌補虧損	(150,000)	-	-	-	150,000	-
民國一〇一年度淨利	-	-	-	-	20,449	20,449
民國一〇一年十二月三十一日餘額	<u>200,000</u>	<u>-</u>	<u>6,174</u>	<u>-</u>	<u>5,300</u>	<u>211,474</u>
民國一〇二年一月一日餘額	\$ 200,000	-	6,174	-	5,300	211,474
盈餘指撥及分配：						
提列法定盈餘公積	-	-	-	1,278	(1,278)	-
因發行可轉換公司債認列權益組成項目-認股權	-	-	8,813	-	-	8,813
可轉換公司債轉換	-	6,275	8,938	-	-	15,213
本期淨利	-	-	-	-	117	117
民國一〇二年十二月三十一日餘額	<u>\$ 200,000</u>	<u>6,275</u>	<u>23,925</u>	<u>1,278</u>	<u>4,139</u>	<u>235,617</u>



董事長：

(請詳閱後附財務報告附註)



經理人：

會計主管：



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十二月三十一日

單位：新台幣千元

	102年度	101年度
營業活動之現金流量：		
本期稅前淨利	\$ 1,267	20,449
調整項目：		
不影響現金流量之收益費損項目：		
折舊費用	16,832	3,455
攤銷費用	114	114
利息費用	46,789	7,361
利息收入	(139)	(225)
透過損益按公允價值衡量金融資產及負債之淨利益	(1,820)	-
處分不動產、廠房及設備淨利益	(30)	-
金融資產減損損失	-	1,000
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	61,046	11,705
與營業活動相關之資產／負債變動數：		
與營業活動相關之資產之淨變動：		
應收帳款	(1,696)	95,698
應收帳款-關係人	3,004	(3,004)
存貨、待售房地、營建用地及在建房地	99,788	72,729
預付款項	(13,920)	5,966
其他流動資產	49,641	(26,587)
其他金融資產	(50,195)	(3,053)
與營業活動相關之資產之淨變動合計	86,622	141,749
與營業活動相關之負債之淨變動：		
應付票據	19,705	3,478
應付票據-關係人	137	(40)
應付帳款	16,181	(66)
應付帳款-關係人	(22,275)	(159,707)
其他流動負債	5,461	(13,489)
預收房地款	(1,800)	(5,351)
與營業活動相關之負債之淨變動合計	17,409	(175,175)
與營業活動相關之資產及負債之淨變動合計	104,031	(33,426)
調整項目合計	165,077	(21,721)
營運產生之現金流入(流出)	166,344	(1,272)
收取之利息	139	225
支付之利息	(52,087)	(13,093)
營業活動之淨現金流入(流出)	114,396	(14,140)
投資活動之現金流量：		
處分以成本衡量之金融資產	1,250	-
處分不動產、廠房及設備價款	30	-
取得不動產、廠房及設備	(2,504)	(20,607)
取得投資性不動產	-	(1,520,617)
存出保證金減少	1,140	30,097
投資活動之淨現金流出	(84)	(1,511,127)
籌資活動之現金流量：		
短期借款(減少)增加	(5,105)	55,105
應付短期票券(減少)增加	(159,922)	209,832
股東往來(減少)增加	(119,659)	214,040
舉借長期借款	85,773	1,126,000
償還長期借款	(118,739)	(90,000)
發行公司債	197,395	-
存入保證金增加	-	13,750
籌資活動之淨現金流入(流出)	(120,257)	1,528,727
本期現金及約當現金增減數	(5,945)	3,460
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	\$ 3,818	\$ 9,763

(請詳閱後附財務報告附註)

董事長：



經理人：



會計主管：



海灣國際開發股份有限公司

財務報告附註

民國一〇二年及一〇一年十二月三十一日

(除另有註明者外，所有金額均以新台幣千元為單位)

一、公司沿革

海灣國際開發股份有限公司(以下簡稱「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。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。

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，請詳附註十四。

二、通過財務報告之日期及程序

本財務報告已於民國一〇三年三月七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)尚未採用金融監督管理委員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(理事會於民國一〇〇年十二月將準則生效日延後至民國一〇四年一月一日，復於民國一〇二年十一月宣布刪除民國一〇四年一月一日為強制生效日之規定，以使財務報表編製者能有更充足之時間轉換至新規定，且尚未決定新生效日)。該準則業經金融監督管理委員會(以下簡稱「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」民國九十八年版本之規定，且截至報導期間結束日(以下稱報導日)止尚未公布生效日。若本公司開始適用該準則，預期將會改變對財務報告金融資產之分類及衡量。

(二)金融監督管理委員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：

海灣國際開發股份有限公司財務報告附註(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
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 - 國際會計準則第28號「投資關聯企業及合資」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。 2012.6.28發布修訂條文闡明該等準則之過渡規定。經本公司評估，上述修訂內容對本公司無影響。	2013.1.1
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。另此修正亦可能增加公允價值之揭露資訊。	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，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。經本公司評估，上述修訂內容對本公司無影響。	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。若採用上述規定，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財務報告附註(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	• 現行準則規定，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。若採用上述規定，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
2013.11.21	• 國際會計準則第19號「員工福利」之修正	• 2011生效之修正版本規定所有與服務有關且明定於計畫正式條款之員工提撥應歸屬於各服務期間作為負給付。本修正條文允許(但未要求)符合特定條件者，得於服務提供期間將該提撥作為服務成本之減少。若採用上述規定，不影響本公司服務成本之提撥。	2015.6.30， 得提前適用
2013.11.21	• 國際財務報導準則第1號「首次採用國際財務報導準則」之修正 • 國際財務報導準則第2號「股份基礎給付」之修正 • 國際財務報導準則第3號「企業合併」之修正 • 國際財務報導準則第8號「營運部門」之修正	• 發布「2010—2012及2011—2013週期之年度改善」，主要修正： • 釐清股份基礎給付「既得條件」(包括績效條件及服務條件)之定義 • 釐清企業合併或有對價之分類及衡量 • 明訂應揭露管理階層於適用彙總條件時所作之判斷 • 釐清以淨額基礎衡量公允價值金融工具合約之範圍	2014.7.1， 得提前適用

海灣國際開發股份有限公司財務報告附註(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
2013.11.21	• 國際財務報導準則第13號「公允價值衡量」 • 國際會計準則第16號「不動產、廠房及設備」之修正 • 國際會計準則第38號「無形資產」之修正 • 國際會計準則第24號「關係人揭露」之修正 • 國際會計準則第40號「投資性不動產」之修正	• 釐清關係人包括提供主要管理階層服務予報導個體或集團之管理個體 • 明訂取得投資性不動產時尚應評估其是否構成一項業務 若採用上述規定，不影響本公司衡量及表達。	2014.7.1， 得提前適用

四、重大會計政策之彙總說明

本財務報告所採用之重大會計政策彙總說明如下。除另有說明者外，下列會計政策已一致適用於本財務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、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」)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。

(一)遵循聲明

本財務報告係依照「證券發行人財務報告編製準則」編製之首份年度財務報告。

(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(包括衍生性金融工具)外，本財務報告係依歷史成本為基礎編製。

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。本財務報告係以本公司之功能性貨幣，新台幣表達。所有以新台幣表達之財務資訊均以新台幣千元為單位。

(三)外 幣

外幣交易依交易日之匯率換算為功能性貨幣。報導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。

海灣國際開發股份有限公司財務報告附註(續)

除非貨幣性之備供出售權益工具、指定為國外營運機構淨投資避險之金融負債或合格之現金流量避險，換算所產生之外幣兌換差異認列於其他綜合損益外，其餘係認列為損益。

(四)資產與負債區分流動與非流動之分類標準

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

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

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

- 1.預期將於本公司正常營業週期中清償者。
- 2.主要為交易目的而持有者。
- 3.預期將於資產負債表日後十二個月內到期清償者。
- 4.本公司不能無條件將清償期限延期至資產負債表日後至少十二個月者。負債之條款可能依交易對方之選擇，以發行權益工具而導致其清償者，並不影響其分類。

(五)現金及約當現金

現金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。

原始到期日在一年以內之銀行定期存款，係為滿足短期現金承諾而非投資或其他目的，可隨時轉換成定額現金且價值變動之風險甚小，故列報於現金及約當現金。

(六)金融工具

金融資產與金融負債係於本公司成為該金融工具合約條款之一方時認列。

1.金融資產

本公司之金融資產分類為：透過損益按公允價值衡量之金融資及放款及應收款。

(1)透過損益按公允價值衡量之金融資產

此類金融資產係指持有供交易或指定為透過損益按公允價值衡量之金融資產。

海灣國際開發股份有限公司財務報告附註(續)

持有供交易之金融資產係因其取得或發生之主要目的為短期內出售或再買回。持有供交易金融資產以外之金融資產，本公司於下列情況之一，於原始認列時指定為透過損益按公允價值衡量：

- A. 消除或重大減少因採用不同基礎衡量資產或負債並認列相關之利益及損失，而產生之衡量或認列不一致。
- B. 金融資產係以公允價值基礎評估績效。
- C. 混合工具含嵌入式衍生工具。

此類金融資產於原始認列時係按公允價值衡量，交易成本於發生時認列為損益；後續評價按公允價值衡量，再衡量產生之利益或損失（包含相關股利收入及利息收入）認列為損益，並列報於營業外收入及支出項下。依交易慣例購買或出售金融資產時，採用交易日會計處理。

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

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財務報告附註(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。

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。

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。

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

2.金融負債及權益工具

(1)負債或權益之分類

本公司發行之債務及權益工具係依據合約協議之實質與金融負債及權益工具之定義分類為金融負債或權益。

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

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

海灣國際開發股份有限公司財務報告附註(續)

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

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

與金融負債相關之利息及損失或利益係認列為損益，並列報於營業外收入及支出項下。

金融負債於轉換時重分類為權益，其轉換不產生損益。

(2)其他金融負債

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

(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售出所需之估計成本後之餘額。

(八)營建會計

本公司投資興建房屋，按各不同工程分別計算成本。

海灣國際開發股份有限公司財務報告附註(續)

購入或換入土地，於取得土地所有權前支付之購地價款及應負擔之利息支出予以資本化，列計「預付土地款」，於取得所有權後列記「營建用地」；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。自建資產成本包含原料及直接人工、任何其他使資產達預計用途之可使用狀態的直接可歸屬成本、拆卸與移除該項目及復原所在地點之成本，以及符合要件資產資本化之借款成本。

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。

海灣國際開發股份有限公司財務報告附註(續)

不動產、廠房及設備之處分損益，係由不動產、廠房及設備之帳面金額與處分價款之差額決定，並以淨額認列於損益表項下「其他利益及損失」。

2. 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：3~5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

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。

海灣國際開發股份有限公司財務報告附註(續)

2. 承租人

營業租賃之租金給付(不包括保險及維護等服務成本)依直線基礎於租賃期間認列為費用。由出租人提供為達成租賃安排之誘因總利益於租賃期間內以直線法認列為租金支出之減少。

或有租賃給付於租賃調整確定時，認列為當期費用。

(十二) 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	五年
-----	----

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、遞延所得稅資產及員工福利產生之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。

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。

海灣國際開發股份有限公司財務報告附註(續)

(十四)負債準備

負債準備之認列係因過去事件而負有現時義務，使本公司未來很有可能需要流出經濟效益之資源以清償該義務，且該義務之金額能可靠估計。負債準備係以反映目前市場對貨幣時間價值及負債特定風險評估之稅前折現率予以折現，折現之攤銷則認列為利息費用。

(十五)收入認列

1.商品銷售

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

風險及報酬移轉之時點係視銷售合約個別條款而定。對於內銷交易，風險及報酬則通常於商品送達客戶倉庫驗收時移轉。

2.營建收入

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

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」。

(十六)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。

海灣國際開發股份有限公司財務報告附註(續)

(十七)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。

(十八)所得稅

所得稅費用包括當期及遞延所得稅。除與企業合併、直接認列於權益或其他綜合損益之項目相關者外，當期所得稅及遞延所得稅應認列於損益。

當期所得稅包括當年度課稅所得（損失）按報導日之法定稅率或實質性立法稅率計算之預計應付所得稅或應收退稅款，及任何對以前年度應付所得稅的調整。

遞延所得稅係就資產及負債於財務報導目的之帳面金額與其課稅基礎之暫時性差異予以衡量認列。下列情況產生之暫時性差異不予認列遞延所得稅：

- 1.非屬企業合併之交易原始認列之資產或負債，且於交易當時不影響會計利潤及課稅所得（損失）者。
- 2.因投資子公司及合資權益所產生，且很有可能於可預見之未來不會迴轉者。
- 3.商譽之原始認列。

遞延所得稅係以預期資產實現或負債清償當期之稅率衡量，並以報導日之法定稅率或實質性立法稅率為基礎。

本公司僅於同時符合下列條件時，始將遞延所得稅資產及遞延所得稅負債互抵：

- 1.有法定執行權將當期所得稅資產及當期所得稅負債互抵；且
- 2.遞延所得稅資產及遞延所得稅負債與下列由同一稅捐機關課徵所得稅之納稅主體之一有關；
 - (1)同一納稅主體；或
 - (2)不同納稅主體，惟各主體意圖在重大金額之遞延所得稅資產預期回收及遞延所得稅負債預期清償之每一未來期間，將當期所得稅負債及資產以淨額基礎清償，或同時實現資產及清償負債。

海灣國際開發股份有限公司財務報告附註(續)

對於未使用之課稅損失及未使用所得稅抵減遞轉後期，與可減除暫時性差異，在很有可能有未來課稅所得可供使用之範圍內，認列為遞延所得稅資產。並於每一報導日予以重評估，就相關所得稅利益非屬很有可能實現之範圍內予以調減。

(十九)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。

(二十)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「金管會認可之國際財務報導準則」編製本財務報告時，必須作出判斷、估計及假設，其將對會計政策之採用及資產、負債、收益及費用之報導金額有所影響。實際結果可能與估計存有差異。

管理當局持續檢視估計及基本假設，會計估計變動於變動期間及受影響之未來期間予以認列。

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

(一)附註六(八)，投資性不動產之分類

(二)附註六(十五)，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一年度造成重大調整之相關資訊，請詳附註六(十七)，遞延所得稅資產之可實現性。

六、重要會計項目之說明

(一)金融資產

1.金融資產明細如下：

	102.12.31	101.12.31	101.1.1
透過損益按公允價值衡量之金融資產—非流動	\$ 443	-	-

海灣國際開發股份有限公司財務報告附註(續)

2.以成本衡量之金融資產—非流動：

	102.12.31	101.12.31	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>

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

本公司於民國一〇二年度出售帳面金額1,250千元之未上市(櫃)普通股，共計處分125千股，係按每股10元成本衡量，並未產生處分損益。

截至民國一〇二年及一〇一年十二月三十一日及一〇一年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、3,118千元及3,118千元。

截至民國一〇二年及一〇一年十二月三十一日及一〇一年一月一日止，本公司之金融資產均未提供質押擔保。

(二)應收帳款

	102.12.31	101.12.31	101.1.1
應收帳款	\$ 25,762	24,066	119,764
應收帳款-關係人	-	3,004	-
減：備抵減損損失	<u>(6,359)</u>	<u>(6,359)</u>	<u>(6,359)</u>
	<u>19,403</u>	<u>20,711</u>	<u>113,405</u>

本公司已逾期但未減損應收帳款之帳齡分析如下：

	102.12.31	101.12.31	101.1.1
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>6,139</u>	<u>93,200</u>

本公司民國一〇二年度及一〇一年度應收帳款備抵減損損失變動如下：

	102年度 組合評估 之減損損失
102年1月1日餘額(即102年12月31日餘額)	\$ <u>6,359</u>
	101年度 組合評估 之減損損失
101年1月1日餘額(即101年12月31日餘額)	\$ <u>6,359</u>

對於帳齡在61~90天及90天以上之間之應收帳款及應收票據，其備抵減損損失係參考交易對方過去拖欠記錄及分析目前財務狀況，估計無法回收之金額。

海灣國際開發股份有限公司財務報告附註(續)

備抵減損損失其中以個別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。

上述逾期但未減損之應收款，基於歷史之付款行為以及分析信用評等後，本公司認為應仍可收回，故無須提列備抵減損。

截至民國一〇二年及一〇一年十一月三十一日及一〇一年一月一日，本公司之應收帳款未有提供作質押擔保之情形。

(三)存 貨

	102.12.31	101.12.31	101.1.1
商 品	\$ 47	26	52
減：備抵損失	-	-	-
	<u>47</u>	<u>26</u>	<u>52</u>
製 成 品	1,958	1,958	1,958
減：備抵損失	(1,958)	(1,958)	(1,958)
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
半 成 品	2,820	2,820	2,820
減：備抵損失	(2,820)	(2,820)	(2,820)
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
原 料	257	257	257
減：備抵損失	(257)	(257)	(257)
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 47</u>	<u>26</u>	<u>52</u>

民國一〇二年度及一〇一年度認列為銷貨成本及費用之存貨成本分別為347千元及66,227千元。

民國一〇二年度及一〇一年度因存貨沖減至淨變現價值認列存貨跌價損失皆為0元。

截至民國一〇二年及一〇一年十二月三十一日及一〇一年一月一日，本公司之存貨均未提供作為銀行借款之擔保品。

(四)待售房地

工 地 名 稱	102.12.31			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	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)	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>	<u>10,403</u>	<u>12,284</u>	<u>22,687</u>

截至民國一〇二年及一〇一年十二月三十一日及一〇一年一月一日止，本公司之營建用地提供作為融資之質押擔保情形，請詳附註八之說明。

民國一〇二年度及一〇一年度預期超過十二個以後回收之待售房地分別為0元及15,865千元。

海灣國際開發股份有限公司財務報告附註(續)

(五)營建用地

工程名稱	102.12.31	101.12.31	101.1.1
八大景(台中軍和段)	\$ -	142,323	142,323
景美段(台中景美段)	-	-	137,359
景泰然(台中倡和段)	-	59,956	59,956
	<u>\$ -</u>	<u>\$ 202,279</u>	<u>339,638</u>

截至民國一〇二年及一〇一年十二月三十一日及一〇一年一月一日，本公司之營建用地提供作為融資之質押擔保情形，請詳附註八之說明。

民國一〇二年度及一〇一年度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

		102.12.31			
	會計處理 方 法	預 計		在建工程	合 計
		完工年度	在建土地		
八大景(台中軍和段)	全部完工法	103	\$ 142,323	78,693	221,016
景泰然(台中倡和段)	全部完工法	103	59,956	36,538	96,494
其 他	-	-	-	277	277
			<u>\$ 202,279</u>	<u>115,508</u>	<u>317,787</u>

		101.12.31			
	會計處理 方 法	預 計		在建工程	合 計
		完工年度	在建土地		
景美段(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>

		101.1.1			
	會計處理 方 法	預 計		在建工程	合 計
		完工年度	在建土地		
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年度	101年度
利息資本化	<u>\$ 4,752</u>	<u>5,732</u>

2.截至民國一〇二年及一〇一年十二月三十一日及一〇一年一月一日止，本公司之在建房地提供作為融資之質押擔保情形，請詳附註八之說明。

海灣國際開發股份有限公司財務報告附註(續)

3.民國一〇二年度及一〇一年度預期超過十二個月以後回收之在建房地分別為277千元及0元。

4.本公司於民一〇二年六月十三日出售本公司持有之台中景美段之在建房地計157,805千元，交易總價款為170,280千元，並認列相關之營建毛利計12,475千元。截至民國一〇二年十二月三十一日止，上述款項均已收訖。

(七)不動產、廠房及設備

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

	機器設備	辦公設備	出租資產	其他固定資產	總計
成本或認定成本：					
民國102年1月1日餘額	\$ 5,732	2,239	28,952	2,424	39,347
增 添	-	150	-	2,354	2,504
處 分	-	-	-	(554)	(554)
民國102年12月31日餘額	<u>\$ 5,732</u>	<u>2,389</u>	<u>28,952</u>	<u>4,224</u>	<u>41,297</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	19,047	1,321	20,607
民國101年12月31日餘額	<u>\$ 5,732</u>	<u>2,239</u>	<u>28,952</u>	<u>2,424</u>	<u>39,347</u>
折舊及減損損失：					
民國102年1月1日餘額	\$ 6,219	2,119	4,927	1,150	14,415
本年度折舊	48	49	6,208	465	6,770
減損損失迴轉	(678)	-	-	(22)	(700)
處 分	-	-	-	(554)	(554)
民國102年12月31日餘額	<u>\$ 5,589</u>	<u>2,168</u>	<u>11,135</u>	<u>1,039</u>	<u>19,931</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	697	192	2,213	353	3,455
民國101年12月31日餘額	<u>\$ 6,219</u>	<u>2,119</u>	<u>4,927</u>	<u>1,150</u>	<u>14,415</u>
帳面價值：					
民國102年12月31日	<u>\$ 143</u>	<u>221</u>	<u>17,817</u>	<u>3,185</u>	<u>21,366</u>
民國101年12月31日	<u>\$ (487)</u>	<u>120</u>	<u>24,025</u>	<u>1,274</u>	<u>24,932</u>
民國101年1月1日	<u>\$ -</u>	<u>283</u>	<u>7,191</u>	<u>306</u>	<u>7,780</u>

截至民國一〇二年及一〇一年十二月三十一日及一〇一年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。

(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(即12月31日餘額)	<u>\$ 1,007,451</u>	<u>513,166</u>	<u>1,520,617</u>
民國101年1月1日餘額	\$ -	-	-
增 添	1,007,451	513,166	1,520,617
民國101年12月31日餘額	<u>\$ 1,007,451</u>	<u>513,166</u>	<u>1,520,617</u>

海灣國際開發股份有限公司財務報告附註(續)

	土地	房屋及建築	總 計
折舊及減損損失：			
民國102年1月1日餘額	\$ -	-	-
本年度折舊	-	10,062	10,062
民國102年12月31日餘額	\$ -	10,062	10,062
民國101年1月1日餘額(即12月31日日餘額)	\$ -	-	-
帳面金額：			
民國102年12月31日	\$ 1,007,451	503,104	1,510,555
民國101年12月31日	\$ 1,007,451	513,166	1,520,617
民國101年1月1日	\$ -	-	-
公允價值：			
民國102年1月31日			\$ 2,345,992
民國101年12月31日			\$ 2,006,767
民國101年1月1日			\$ -

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(十五)。

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。

截至民國一〇二年十二月三十一日止，本公司與邁克森飯店(股)公司於民國一〇一年五月十九日已簽約之租賃合約之主要條款如下：

- 1.租賃期間為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。
 - (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受營業，邁克森飯店所有股東應將全數股份過戶讓與本公司或本公司指定之人名下。惟若上開特許執照依主管機關之相關法令與程序，得直接換發或核發即可辦理完成而無須由邁克森飯店股東將邁克森飯店股份讓與本公司或本公司指定之人，且雙方同意按此辦理者，邁克森飯店股東得保留股份而由本公司依法令程序辦理換發或核發。
 - (4)正式租約期滿、或未滿交還本租賃標的物時，邁克森飯店若因可歸責之事由而未依雙方約定期日將邁克森飯店所有股東股份移轉至本公司或本公司指定之第三人名下時，邁克森飯店之法定代理人應賠償本公司三千萬元整作為損害賠償金。

海灣國際開發股份有限公司財務報告附註(續)

(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。

截至民國一〇二年及一〇一年十二月三十一日，本公司之投資性不動產均有提供作質押擔保，請詳附註八。

(九)無形資產

本公司民國一〇二年度及一〇一年度無形資產之成本、攤銷及減損損失明細如下：

	電腦軟體成本	專利權	總計
成本：			
民國102年1月1日餘額(12月31日餘額)	\$ 571	689	1,260
民國101年1月1日餘額(12月31日餘額)	\$ 571	689	1,260
攤銷及減損損失：			
民國102年1月1日餘額	\$ 125	689	814
本期攤銷	114	-	114
民國102年12月31日餘額	\$ 239	689	928
民國101年1月1日餘額	\$ 11	689	700
本期攤銷	114	-	114
民國101年12月31日餘額	\$ 125	689	814
帳面價值：			
民國102年12月31日	\$ 332	-	332
民國101年12月31日	\$ 446	-	446
民國101年1月1日	\$ 560	-	560

1.認列之攤銷及減損

民國一〇二年度及一〇一年度無形資產攤銷費用列報於綜合損益表之下列項目：

	102年度	101年度
營業費用	\$ 114	114

2.擔保

截至民國一〇二年及一〇一年十二月三十一日及一〇一年一月一日，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非流動資產

本公司其他流動資產及其他資產之明細如下：

	102.12.31	101.12.31	101.1.1
其他金融資產-流動	\$ 10,150	3,053	-
其他金融資產-非流動	43,098	-	-
存出保證金	1,559	2,699	32,796
	\$ 54,807	5,752	32,796

海灣國際開發股份有限公司財務報告附註(續)

1.其他金融資產—流動及其他金融資產—非流動

主要係受限制銀行存款作為應付公司債擔保及長短期借款融資質押等。該等質押擔保情形，請詳附註八。

(十一)應付短期票券

本公司應付短期票券之明細如下：

102.12.31			
	保證或承兌機構	利率區間	金額
應付商業本票	京城銀行	1.12%	\$ 50,000
減：應付短期票券折價			(90)
合 計			<u>\$ 49,910</u>

101.12.31			
	保證或承兌機構	利率區間	金額
應付商業本票	京城銀行	1.418%	\$ 210,000
減：應付短期票券折價			(168)
合 計			<u>\$ 209,832</u>

本公司以資產設定抵押供銀行借款之擔保情形請詳附註八。

(十二)短期借款

本公司短期借款之明細如下：

	102.12.31	101.12.31	101.1.1
無擔保銀行借款	\$ 27,000	13,000	-
擔保銀行借款	23,000	42,105	-
合計	<u>\$ 50,000</u>	<u>55,105</u>	<u>-</u>
尚未使用額度	\$ -	9,600	55,000
利率區間	<u>2.5%~3.145%</u>	<u>2.5%~3.145%</u>	<u>0%</u>

本公司以資產設定抵押供銀行借款之擔保情形請詳附註八。

(十三)長期借款

本公司長期借款之明細、條件與條款如下：

102.12.31				
	幣別	利率區間	到期年度	金額
無擔保銀行借款	NTD	3.75%~6.60%	103~105年	\$ 26,632
擔保銀行借款	NTD	2.78%~3.75%	103~108年	1,215,680
其他長期借款	NTD	3.50%~5%	104~105年	33,712
				1,276,024
減：一年到期部分				(250,098)
合 計				<u>\$ 1,025,926</u>

海灣國際開發股份有限公司財務報告附註(續)

尚未使用額度 \$ 48,888

101.12.31				
	幣別	利率區間	到期年度	金額
擔保銀行借款	NTD	2.5%~3.5%	102~08年	\$ 1,308,990
減：一年內到期部分				(82,890)
合 計				<u>\$ 1,226,100</u>
尚未使用額度				<u>\$ 60,710</u>

101.1.1				
	幣別	利率區間	到期年度	金額
擔保銀行借款	NTD	2.5%~3.58%	101~104年	\$ 272,990
減：一年內到期部分				(90,000)
合 計				<u>\$ 182,990</u>
尚未使用額度				<u>\$ 74,610</u>

1.銀行借款之擔保品

本公司以資產設定抵押供銀行借款之擔保情形請詳附註八。

2.其他約定重要限制條款

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。由於本公司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，導致本公司於民國一〇二年十二月三十一日違反上述財務比率限制，依合約規定自一〇三年起將加碼0.5%之利息。本公司擬於民國一〇三年度辦理現金增資普通股，以改善財務結構。

(十四)應付公司債

	102.12.31	101.12.31	101.1.1
國內有擔保可轉換公司債	\$ 200,000	-	100,000
應付公司債折價尚未攤銷餘額	(11,782)	-	(57,600)
累積已轉換金額	(15,500)	-	(42,400)
期末應付公司債餘額	<u>\$ 172,718</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
負債組成要素—賣回權(帳列透過損益按公允價值衡量之金融資產—非流動)	\$ 443	-	-
權益組成部分—轉換權(帳列資本公積)	<u>\$ 8,813</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

海灣國際開發股份有限公司財務報告附註(續)

	102年度	101年度
負債組成要素－賣回權按公允價值再衡量之利益(帳列金融資產及負債評價淨損益)	\$ 1,820	\$ -
利息費用	\$ 725	\$ -

本公司於民國九十六年一月二十六日發行第一次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。

由於本公司發行之轉換公司債債權人得於民國一〇〇年一月二十六日請求將債券買回，本公司基於保守原則，於民國一〇〇年十二月三十一日將其帳面全數列為流動負債。本公司於民國一〇〇年第四季間業已債券面額2,300千元全數買回及註銷。

本公司於民國一〇二年十一月四日發行之國內第二次有擔保可轉換公司債有關發行條件及內容說明如下：

- (1)發行總額：200,000千元。
- (2)發行期間：三年(民國一〇二年十一月四日至民國一〇五年十一月四日)。
- (3)票面利率：0%
- (4)轉換期間：自發行之日起滿一個月之翌日(民國一〇二年十二月五日)起至到期日前十日(民國一〇五年十月二十五日)止。
- (5)轉換價格及調整：

發行時之轉換價格為每股24.7元，惟公司債發行後，除本公司所發行之具有普通股轉換權或認股權之各種有價證券換發普通股股份或因員工紅利發行新股外，遇有本公司已發行普通股股份增加時，或配發普通股現金股利占每股時價之比率超過1%時，或以低於每股時價之轉換或認股價格再募集發行或私募具有普通股轉換權或認股權之各種有價證券時，或非因庫藏股註銷之減資致普通股股份減少時，轉換價格將依轉換辦法所訂之公式計算調整轉換價格。

- (6)債券持有人之賣回權：

本公司應以本轉換公司債發行屆滿二年之日(民國一〇四年十一月四日)為債券持有人提前賣回本轉換公司債之賣回基準日。

債券持有人得要求本公司以債券面額加計利息補償金，滿二年債券面額加計利息補償金為債券面額之102.01%(實質收益率為1%)將其所持有之本轉換公司債贖回。本公司受理賣回請求，應於賣回基準日後七個營業日內以現金贖回本轉換公司債。

海灣國際開發股份有限公司財務報告附註(續)

(7)本公司之提前贖回權：

本轉換公司債發行滿一個月之翌日(民國一〇二年十二月五日)起至到期日前四十日(民國一〇五年九月二十五日)止，若本公司普通股在證券櫃檯買賣中心之收盤價格連續三十個營業日超過當時轉換價格達百分之三十(含)以上時，或本轉換公司債流通在外餘額低於原發行總額之十時，本公司得於債券收回基準日後五個營業日按債券面額以現金收回該債券持有人之本轉換公司債，且債券收回基準日不得落入本轉換公司債停止轉換期間內。

(8)還本日期及方式：除本轉換公司債之持有人轉換為本公司普通股、行使賣回權或提前贖回者外，到期時依債券面額以現金一次還本。

(十五)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>102.12.31</u>	<u>101.12.31</u>	<u>101.1.1</u>
一年內	\$ 1,811	2,494	5,023
一年至五年	<u>186</u>	<u>1,667</u>	<u>1,724</u>
	<u>\$ 1,997</u>	<u>4,161</u>	<u>6,747</u>

本公司以營業租賃承租數個辦公室、影印機及小客車等。租賃期間通常為一至五年，並附有於租期屆滿之續租權。

民國一〇二年度及一〇一年度營業租賃列報於損益之費用分別為3,454千元及4,923千元，列於綜合損益表之「營業費用」項下。

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

2.出租人租賃

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

	<u>102.12.31</u>	<u>101.12.31</u>	<u>101.1.1</u>
一年內	\$ 55,000	55,000	-
一年至五年	<u>165,000</u>	<u>220,000</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 220,000</u>	<u>275,000</u>	<u>-</u>

民國一〇二年度及一〇一年度由投資性不動產產生之租金收入(未稅)分別為52,381千元及8,730千元，列於綜合損益表之「租賃收入」項下。

海灣國際開發股份有限公司財務報告附註(續)

(十六)員工福利

本公司之確定提撥計畫係依勞工退休金條例之規定，依勞工每月工資6%之提繳率，提撥至勞工保險局之勞工退休金個人專戶。在此計畫下本公司提撥固定金額至勞工保險局後，即無支付額外金額之法定或推定義務。

本公司民國一〇二年度及一〇一年度確定提撥退休金辦法下之退休金費用分別為267千元及309千元，已提撥至勞工保險局。

(十七)所得稅

1.所得稅費用

本公司民國一〇二年度及一〇一年度之所得稅費用明細如下：

	102年度	101年度
當期所得稅費用	\$ 1,150	-
暫時性差異之發生及迴轉	-	-
所得稅費用	<u>\$ 1,150</u>	<u>-</u>

本公司民國一〇二年度及一〇一年度之所得稅費用與稅前淨利之關係調節如下：

	102年度		101年度	
	稅率	金額	稅率	金額
稅前淨利		\$ 1,267	-	20,449
依本公司所在地國內稅率計算之所得稅	17%	\$ 215	17%	3,476
不可扣抵之費用	17%	(183)	-	-
免稅所得	17%	4,665	17%	(6,815)
本期認列前期未認列之課稅損失	17%	(4,580)	17%	3,081
未認列暫時性差異之變動	17%	(117)	17%	258
未分配盈餘加徵10%	-	1,150	-	-
合計		<u>\$ 1,150</u>		<u>-</u>

2.遞延所得稅資產

(1)未認列遞延所得稅資產

本公司未認列為遞延所得稅資產之項目如下：

	102.12.31	101.12.31	101.1.1
可減除暫時性差異	\$ 7,068	7,114	6,857
課稅損失	176,743	185,881	182,800
	<u>\$ 183,811</u>	<u>192,995</u>	<u>189,657</u>

課稅損失係依所得稅法規定，經稅捐稽徵機關核定之前十年度虧損得自當年度之純益扣除，再行核課所得稅。該等項目未認列為遞延所得稅資產，係因本公司於未來並非很有可能具有足夠之課稅所得以供該暫時性差異使用。

海灣國際開發股份有限公司財務報告附註(續)

截至民國一〇二年十二月三十一日止，本公司尚未認列為遞延所得稅資產之課稅損失，其扣除期限如下：

虧損年度	金額	得扣除之最後年度
民國九十六年度(核定數)	\$ 301,940	民國一百零六年度
民國九十七年度(核定數)	645,066	民國一百零七年度
民國九十八年度(核定數)	48,225	民國一百零八年度
民國一〇〇年度(核定數)	26,461	民國一百一十年度
民國一〇一年度(申報數)	17,974	民國一百一十一年度
	<u>\$ 1,039,666</u>	

3. 所得稅核定情形

本公司營利事業所得稅結算申報已奉稽徵機關核定至民國一〇〇年度。

4. 兩稅合一相關資訊

本公司兩稅合一相關資訊如下：

	102.12.31	101.12.31	101.1.1
屬民國八十六年度以前之未分配盈餘	\$ -	-	-
屬民國八十七年度以後之未分配盈餘	4,139	5,300	(165,149)
	<u>\$ 4,139</u>	<u>5,300</u>	<u>(165,149)</u>
可扣抵稅額帳戶餘額	<u>\$ 30,330</u>	<u>30,592</u>	<u>30,592</u>

	102年度(預計)	101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>20.48%</u>

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

(十八) 資本及其他權益

民國一〇二年度及一〇一年十二月三十一日及一〇一年一月一日，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20,628千股、20,000千股、35,000千股。所有已發行股份之股款均已收取。

本公司民國一〇二年度及一〇一年度流通在外股數調節表如下：

(以千股表達)

	普 通 股	
	102年度	101年度
1月1日期初餘額	\$ 20,000	35,000
轉換公司債轉換	628	-
減 資	-	(15,000)
12月31日期末餘額	<u>\$ 20,628</u>	<u>20,000</u>

海灣國際開發股份有限公司財務報告附註(續)

1. 普通股之發行

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。

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。

本公司民國一〇二年十月一日至十二月三十一日因可轉換公司債持有人行使轉換權而發行新股628千股，總金額為6,275千元，並產生資本公積一轉換公司債轉換溢價8,938千元，相關變更登記尚在辦理中。

2. 資本公積

本公司資本公積餘額內容如下：

	102.12.31	101.12.31	101.1.1
庫藏股交易	\$ 536	536	536
轉換公司債轉換溢價	8,938	-	-
公司債認股權	9,059	246	246
其他一失效認股權證	5,392	5,392	5,392
	<u>\$ 23,925</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。

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；

海灣國際開發股份有限公司財務報告附註(續)

C.其餘為股東紅利；

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

(1)法定盈餘公積

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

(2)特別盈餘公積

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度員工紅利估列金額分別為2千元，董事及監察人酬勞估列金額分別為3千元，係以本公司民國一〇二年度稅後淨利及公司章程所訂盈餘分配方式、順序及員工紅利及董事及監察人酬勞分配成數為估計基礎，並列報為民國一〇二年度之營業成本或營業費用。民國一〇二年度之員工紅利、董事監察人酬勞及分派予業主之股利，尚待董事會擬議及股東會決議，相關資訊可俟相關會議召開後，至公開資訊觀測站查詢，若嗣後股東會決議實際配發金額與估列數有差異時，則列為民國一〇三年度之損益。

本公司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。

(十九)股份基礎給付

本公司截至民國一〇二年十二月三十一日止，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。

海灣國際開發股份有限公司財務報告附註(續)

(2)民國一〇二年度及一〇一年度，本公司員工認股權憑證之相關資訊揭露如下：

認股選擇權	102年度		101年度	
	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)
期初流通在外	-	\$ -	500	\$ 35.86
本期給與	-	-	-	-
本期失效	-	-	(500)	-
期末流通在外	-	-	-	-
期末仍可行使之認股選擇權	-	-	-	-

(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，故民國一〇二年度及一〇一年度認列之酬勞成本均為0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：

a.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，民國一〇二年度及一〇一年度應認列之酬勞成本分別為0元及17千元，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

b.本公司酬勞性員工認股選擇權計畫若採公平價值法認列，財務報表之擬制淨利與每股盈餘資訊列示如下：

		102年度	101年度
淨利	報表認列之淨利	\$ -	20,449
	擬制淨利	-	20,432
基本每股盈餘	報表認列之每股盈餘(元)	-	1.02
	擬制每股盈餘(元)	-	1.02

臺灣國際開發股份有限公司財務報告附註(續)

(二十)每股盈餘

1.基本每股盈餘

民國一〇二年度及一〇一年度本公司基本每股盈餘係以歸屬於本公司普通股權益持有人之淨利分別為117千元及20,449千元，及普通股加權平均流通在外股數分別為20,002千股及20,000千股為基礎計算之，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年度	101年度
歸屬於本公司普通股權益持有人之淨利	\$ <u>117</u>	<u>20,449</u>

(2)普通股加權平均流通在外股數

	102年度	101年度
1月1日已發行普通股	\$ 20,000	20,000
可轉換公司債	<u>2</u>	<u>-</u>
12月31日普通股加權平均流通在外股數	\$ <u>20,002</u>	<u>20,000</u>

2.稀釋每股盈餘

民國一〇二年度及一〇一年度稀釋每股盈餘係以歸屬於本公司普通股權益持有人之淨利(損失)分別為(792)千元及20,449元，與調整所有潛在普通股稀釋效果後之普通股加權平均流通在外股數分別為21,289千股及20,000千股為基礎計算之，相關計算如下：

(1)歸屬於本公司普通股權益持有人之淨利(稀釋)

	102年度	101年度
歸屬於本公司普通股權益持有人淨利(基本)	\$ 117	20,449
可轉換公司債之利息費用及其他收益或費損之稅後影響數	<u>(909)</u>	<u>-</u>
歸屬於本公司普通股權益持有人淨利(損失)(稀釋)	\$ <u>(792)</u>	<u>20,449</u>

(2)普通股加權平均流通在外股數(稀釋)

	102年度	101年度
普通股加權平均流通在外股數(基本)	\$ 20,002	20,000
可轉換公司債轉換之影響	<u>1,287</u>	<u>-</u>
12月31日普通股加權平均流通在外股數(稀釋)	\$ <u>21,289</u>	<u>20,000</u>

海灣國際開發股份有限公司財務報告附註(續)

(廿一)收入

本公司民國一〇二年度及一〇一年度之收入明細如下：

	102年度	101年度
商品銷售	553	69,194
租賃收入	66,233	23,263
營建收入	248,486	141,638
	<u>\$ 315,272</u>	<u>234,095</u>

(廿二)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度之其他收入明細如下：

	102年度	101年度
利息收入	\$ 139	225
租賃收入	-	1,085
	<u>\$ 139</u>	<u>1,310</u>

2.其他利益及損失

本公司民國一〇二年度及一〇一年度之其他利益及損失明細如下：

	102年度	101年度
處分不動產、廠房及設備淨利益	\$ 30	-
外幣兌換利益	41	62
不動產、廠房及設備減損迴轉利益	700	-
以成本衡量之金融資產減損損失	-	(1,000)
處分金融資產損失	-	724
手續費支出	(4,555)	-
透過損益按公允價值衡量之金融資產淨利益	1,820	-
其他	431	775
	<u>\$ (1,533)</u>	<u>561</u>

3.財務成本

本公司民國一〇二年度及一〇一年度之財務成本明細如下：

	102年度	101年度
利息費用－銀行借款	\$ (50,816)	(13,093)
利息費用－公司債	(725)	-
減：利息資本化	4,752	5,732
	<u>\$ (46,789)</u>	<u>(7,361)</u>

海灣國際開發股份有限公司財務報告附註(續)

(廿三)金融工具

1.金融工具之種類

	<u>102.12.31</u>	<u>101.12.31</u>	<u>101.1.1</u>
金融資產：			
透過損益按公允價值衡量之金融資產	\$ 443	-	-
以成本衡量之金融資產	<u>4,611</u>	<u>5,861</u>	<u>6,861</u>
	<u>5,054</u>	<u>5,861</u>	<u>6,861</u>
放款及應收款：			
現金及約當現金	3,818	9,763	6,303
應收票據、應收帳款及其他應收款	19,403	20,711	113,405
其他金融資產-流動	10,150	3,053	-
存出保證金	1,559	2,699	32,796
其他金融資產-其他-非流動	<u>43,098</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
小計	<u>78,028</u>	<u>36,226</u>	<u>152,504</u>
合計	<u>\$ 83,082</u>	<u>42,087</u>	<u>159,365</u>
	<u>102.12.31</u>	<u>101.12.31</u>	<u>101.1.1</u>
金融負債：			
攤銷後成本衡量之金融負債：			
短期借款	\$ 50,000	55,105	-
應付短期票券	49,910	209,832	-
應付款項	107,523	93,774	250,109
一年內到期長期負債	250,098	82,890	90,000
應付公司債	172,718	-	-
股東往來	94,414	214,073	33
長期借款	<u>1,025,926</u>	<u>1,226,100</u>	<u>182,990</u>
合計	<u>\$ 1,750,589</u>	<u>1,881,774</u>	<u>523,132</u>

2.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。民國一〇二年及一〇一年十二月三十一日及一〇一年及一月一日之最大信用暴險金額分別為83,082千元、42,087千元及159,365千元。

(2)信用集中風險

本公司之客戶群廣大且並無關聯，故無信用風險集中有限。

海灣國際開發股份有限公司財務報告附註(續)

3. 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12月31日							
擔保銀行借款	\$ 1,265,312	1,305,144	162,024	107,672	957,345	23,904	54,199
無擔保銀行借款	27,000	27,720	20,500	7,220	-	-	-
其他長期借款	33,712	36,499	4,292	4,291	27,916	-	-
應付短期票券	49,910	50,000	-	50,000	-	-	-
關聯企業借款	94,414	94,414	94,414	-	-	-	-
應付票據(含關係人)	27,595	27,595	27,578	17	-	-	-
應付帳款	25,535	25,535	18,670	6,865	-	-	-
應付帳款-關係人	54,393	54,393	-	54,393	-	-	-
應付公司債	172,718	184,500	-	-	-	184,500	-
	<u>\$ 1,750,589</u>	<u>1,805,800</u>	<u>327,478</u>	<u>230,458</u>	<u>985,261</u>	<u>208,404</u>	<u>54,199</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1月1日							
擔保銀行借款	\$ 272,990	279,330	68,449	23,120	111,441	76,320	-
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>529,472</u>	<u>68,482</u>	<u>273,229</u>	<u>111,441</u>	<u>76,320</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。

4. 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：

	102.12.31			101.12.31			101.1.1		
	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)	\$ 273	29.805	8,137	USD 828.05	29.04	24,047	USD 630	29.78	18,761

(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十二月三十一日當新台幣相對於美金貶值或升值5%，而其他所有因素維持不變之情況下，民國一〇二年度及一〇一年度之稅前淨利將分別增加338千元及998千元。兩期分析係採用相同基礎。

海灣國際開發股份有限公司財務報告附註(續)

5.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0.5%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度及一〇一年度之淨利將減少或增加13,040千元及19,818千元，主因係本公司之變動利率借款。

6.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：

A.第一級：相同資產或負債於活絡市場之公開報價(未經調整)。

B.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。

C.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)。

	第一級	第二級	第三級	合計
102年12月31日				
透過損益按公允價值衡量之金融資產－非流動	\$ -	443	-	443

(廿四)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。

海灣國際開發股份有限公司財務報告附註(續)

2.風險管理架構

本公司之財務管理部門為各業務提供服務，統籌協調進入國內與國際金融市場操作，藉由依照風險程度與廣度分析暴險之內部風險報告監督及管理本公司營運有關之財務風險。本公司透過衍生金融工具規避暴險，以減輕該等風險之影響。衍生金融工具之運用受本公司董事會通過之政策所規範，其為匯率風險、利率風險、信用風險、衍生金融工具與非衍生金融工具之運用以及剩餘流動資金之投資之書面原則。內部稽核人員持續地針對政策之遵循與暴險額度進行覆核。本公司並未以投機為目的進行金融工具（包括衍生金融工具）之交易。財務管理部門每季對本公司之董事會提出報告，該董事會係為專責監督風險與落實政策以減輕暴險之獨立組織。

3.信用風險

信用風險係本公司因客戶或金融工具之交易對手無法履行合約義務而產生財務損失之風險，主要來自於本公司應收客戶之帳款及證券投資。

(1)應收帳款及其他應收款

本公司採行之政策係僅與信譽卓著之對象進行交易，並於必要情形下取得擔保品以減輕因拖欠所產生財務損失之風險。本公司僅與評等相當於投資等級之企業進行交易。該等資訊係由獨立評等機構提供；倘無法取得該等資訊，本公司將使用其他公開可取得之財務資訊及彼此交易紀錄對主要客戶進行評等。

本公司並未持有任何擔保品或其他信用增強以規避金融資產之信用風險。

(2)投 資

銀行存款及其他金融工具之信用風險，係由本公司財務部門衡量並監控。

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

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十二月三十一日，本公司未動用之銀行融資額度分別為48,888千元及70,310千元。另，本公司擬於民國一〇三年三月底前，辦理現金增資及國內第三次有擔保可轉換公司債，共計400,000千元。

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。

海灣國際開發股份有限公司財務報告附註(續)

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。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。

(2)利率風險

本公司藉由維持一適當之固定及浮動利率組合，以及使用利率交換合約來管理利率風險。本公司定期評估避險活動，使其與利率觀點及既定之風險偏好一致，以確保採用最符合成本效益之避險策略。

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。

(廿五)資本管理

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

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

本公司與同業相同，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十二月三十一日之負債資本比率如下：

	102.12.31	101.12.31	101.1.1
負債總額	\$ 1,774,499	1,906,909	559,089
減：現金及約當現金	3,818	9,763	6,303
淨負債	\$ <u>1,770,681</u>	<u>1,897,146</u>	<u>552,786</u>
權益總額	\$ <u>235,617</u>	<u>211,474</u>	<u>191,025</u>
資本總額	\$ <u>2,006,298</u>	<u>2,108,620</u>	<u>743,811</u>
負債資本比率	<u>88.26%</u>	<u>89.97%</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。

海灣國際開發股份有限公司財務報告附註(續)

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

截至民國一〇二年十二月三十一日，本年度本公司資本管理之方式並未改變。

七、關係人交易

(一) 母公司與最終控制者

1. 本公司為最終控制者

(二) 與關係人之間之重大交易事項

1. 營業收入

本公司對關係人之重大銷貨金額如下：

	102年度		101年度	
	金額	佔本公司銷貨淨額%	金額	佔本公司銷貨淨額%
受主要管理階層控制之公司	\$ 126	-	41	-

本公司對主要管理階層控制之公司之銷售除部份品項因產品特殊故其銷售價格無從與一般客戶比較外，餘與一般客戶並無顯著不同，另收款條件與一般客戶之授信條件無顯著不同。

2. 進貨：

本公司向關係人進貨金額如下：

	102年度		101年度	
	金額	佔本公司進貨淨額%	金額	佔本公司進貨淨額%
受主要管理階層控制之公司	\$ 186	-	55,565	84

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

3. 應收關係人款項

帳列項目	關係人類別	102.12.31		101.12.31		101.1.1	
		金額	佔應收票據及帳款(含其他)%	金額	佔應收票據及帳款(含其他)%	金額	佔應收票據及帳款(含其他)%
應收帳款	受主要管理階層控制之公司	\$ -	-	3,004	15	-	-

海灣國際開發股份有限公司財務報告附註(續)

4.應付關係人款項

帳列項目	關係人類別	102.12.31		101.12.31		101.1.1	
		金額	佔應付票據及帳款(含其他)%	金額	佔應付票據及帳款(含其他)%	金額	佔應付票據及帳款(含其他)%
應付票據	受主要管理階層控制子公司	\$ 15	-	15	-	55	-
應付帳款	受主要管理階層控制子公司	17	-	293	-	-	-
		<u>\$ 32</u>	<u>-</u>	<u>308</u>	<u>-</u>	<u>55</u>	<u>-</u>

5.向關係人借款

本公司向受主要管理階層控制之公司無擔保借款金額，截至民國一〇二年及一〇一年十二月三十一日及一〇一年一月一日止，分別為94,414千元、214,073千元及33千元，並未支付利息亦未約定償還期限，列於「股東往來」項下。

6.不動產及其他資產之購置式銷售

(1)本公司於民國九十九年十一月間經董事會通過，向主要管理階層購置台中市北屯區軍和段土地，並於民國一〇〇年六月間簽訂買賣合約，總價款約計141,968千元，該筆土地於民國一〇〇年七月間辦理過戶完成，於民國一〇二年十二月三十一日列於「在建房地」項下，民國一〇一年十二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。

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

(3)因上述財產交易所產生之期末應付款項餘額如下：

	102.12.31	101.12.31	101.1.1
主要管理階層	\$ 54,376	54,375	54,375
主要管理階層之三親等以內之親屬	-	22,000	180,000
受主要管理階層控制之公司	-	-	2,000
	<u>\$ 54,376</u>	<u>76,375</u>	<u>236,375</u>

海灣國際開發股份有限公司財務報告附註(續)

7. 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。民國一〇二年度及一〇一年度租金費用均為1,486千元，大樓管理費均為80千元，民國一〇二年及一〇一年十二月三十一日及一〇一年一月一日未清償餘額分別為137千元、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。

8. 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。

9. 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。民國一〇一年度租金費用為1,085千元。截至民國一〇一年十二月三十一日止，因上述交易而產生之款項業已收訖。

(三) 主要管理階層人員交易

主要管理階層人員報酬包括：

	102年度	101年度
短期員工福利	\$ 4,644	4,858
退職後福利	-	-
離職福利	-	-
其他長期福利	-	-
股份基礎給付	-	-
	<u>\$ 4,644</u>	<u>4,858</u>

八、質押之資產

本公司提供質押擔保之資產帳面價值明細如下：

資產名稱	質押擔保標的	102.12.31	101.12.31	101.1.1
其他金融資產—流動	短期借款	\$ 10,150	3,053	-
其他金融資產—非流動	長期借款及應付公司債	43,098	-	-
營建用地	長期借款及短期借款	-	202,279	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	22,687
不動產、廠房及設備	長期借款及應付商業本票	14,407	18,678	-
投資性不動產	長期借款、應付商業本票及應付公司債	1,510,555	1,520,617	-
		<u>\$ 1,796,354</u>	<u>1,947,341</u>	<u>362,325</u>

海灣國際開發股份有限公司財務報告附註(續)

九、重大或有負債及未認列之合約承諾

(一)重大未認列之合約承諾

本公司已簽訂營建建造合約：

	102.12.31	101.12.31	101.1.1
合約總價款(未稅金額)	\$ <u>307,618</u>	<u>78,619</u>	<u>77,619</u>
已付款項	\$ <u>207,219</u>	<u>78,619</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。

(五)本公司於民國一〇二年十二月底，與本公司之前員工A君因乙公司發生銷售合約爭議，而提起相關訴訟。係因本公司之前員工A君於民國一〇〇間與乙公司簽訂電腦銷售合約，並為此銷售合約與甲公司簽訂相關採購合約，而其上述之買賣合約並未經本公司授權，本公司主張該銷售合約並不存在，係遭本公司之前員工A君與乙公司相關人等詐騙而受有損害，基於侵權行為損害賠償請求權訴請本公司之前員工A君與乙公司及其相關人等連帶賠償所受損害，故本公司遂予民國一〇二年十二月底向臺灣高等法院臺中分院提起告訴，其訴訟案目前仍尚審理中，擔案律師依訴訟相關資料觀察，不無勝訴之機會，然訴訟結果仍需待法院判決。

十、重大之災害損失：無。

十一、重大之期後事項：

本公司於民國一〇三年一月四日經董事會決議通過，購買中科大飯店(股)公司7,800股及新中科事業(股)公司39,000股，持股比例均為32.5%。該項交易價格係以經會計師最近期查核簽證之財務報表及鑑價報告做為評估基礎，其交易金額分別為25,412千元及588千元。

海灣國際開發股份有限公司財務報告附註(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年度			101年度		
	屬於營業 成本者	屬於營業 費用者	合 計	屬於營業 成本者	屬於營業 費用者	合 計
員工福利費用						
薪資費用	-	10,973	10,973	-	10,450	10,450
勞健保費用	-	623	623	-	602	602
退休金費用	-	267	267	-	309	309
其他員工福利費用	-	317	317	-	406	406
折舊費用	11,999	4,833	16,832	1,844	1,611	3,455
攤銷費用	-	114	114	-	114	114

(二)本公司截至民國一〇二年十二月三十一日止，流動資產428,152千元，流動負債為562,105千元，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)將以發行第三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)將擬辦理現金增資普通股，以改善財務結構。
- (4)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。
- (5)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

民國一〇二年度本公司依證券發行人財務報告編製準則之規定，應再揭露之重大交易事項相關資訊如下：

- 1.資金貸與他人：無。
- 2.為他人背書保證：無。
- 3.期末持有有價證券情形(不包含投資子公司、關聯企業及合資控制部分)：

單位：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	持股比率(%)	公允價值	
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	1,460	註
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	-	註1

註：股票未於公開市場交易且無明確市價者，改按持股比例揭露其最近期經會計師查核後報表股權淨值。

註1：此公司於民國一〇一年八月一日已辦理停業，故無最近期之自結報表股權淨值。

海灣國際開發股份有限公司財務報告附註(續)

4. 累積買進或賣出同一有價證券之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上：無。
 5. 取得不動產之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上：無。
 6. 處分不動產之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上：無。
 7. 與關係人進、銷貨之金額達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上者：無。
 8. 應收關係人款項達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上：無。
 9. 從事衍生工具交易：無。
- (二) 轉投資事業相關資訊：無。
- (三) 大陸投資資訊：無。

十四、部門資訊

(一) 一般性

本公司之應報導部門僅有不動產投資與興建部門，係經營土地開發、房屋住宅興建及租售等業務。

(二) 應報導部門損益、資產、負債及其衡量基礎與調節之資訊

本公司係以主要營運決策者複核之內部管理報告之部門損益(包含折舊與攤銷、所得稅費用、非經常發生之損益及其他之重大非現金項目)作為管理階層資源分配與評估績效之基礎。報導之金額與營運決策使用之報告一致。

營運部門之會計政策皆與附註四所述之重要會計政策彙總相同。

	不動產投資與興建部門	
	102年度	101年度
收入		
來自外部客戶收入	\$ 315,272	234,095
部門間收入	-	-
利息收入	139	225
租金收入	-	1,085
收入總計	<u>\$ 315,411</u>	<u>235,405</u>
利息費用	<u>\$ 46,789</u>	<u>7,361</u>
折舊與攤銷	<u>\$ 16,946</u>	<u>3,569</u>
應報導部門(損)益	<u>\$ 117</u>	<u>20,449</u>
應報導部門資產	<u>\$ 2,010,116</u>	<u>2,118,383</u>
應報導部門負債	<u>\$ 1,774,499</u>	<u>1,906,909</u>

海灣國際開發股份有限公司財務報告附註(續)

(三)產品別及勞務別資訊

本公司來自外部客戶收入資訊如下：

單位：新台幣千元

產品及勞務名稱	102年度	101年度
出售不動產收入	\$ 248,486	141,638
電子產品收入	-	64,922
不動產出租收入	52,381	8,730
數位電子看板租金	13,852	14,533
其 他	553	4,272
	<u>\$ 315,272</u>	<u>234,095</u>

(四)地區別資訊

本公司地區別資訊如下，其中收入係依據客戶所在地理位置為基礎歸類，而非流動資產則依據資產所在地理位置歸類。

來自外部客戶收入：

地 區	102年度	101年度
台灣	\$ 315,272	227,956
泰國	-	6,139
合 計	<u>\$ 315,272</u>	<u>234,095</u>

非流動資產：

地 區	102年度	101年度
台灣	<u>\$ 1,532,253</u>	<u>1,545,995</u>

非流動資產包含不動產、廠房及設備、投資性不動產及無形資產，惟不包含金融工具。

(五)重要客戶資訊

	102年度	101年度
謝福麟	\$ 170,280	-
海華科技	-	58,783
	<u>\$ 170,280</u>	<u>58,783</u>

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，本財務報告係依據證券發行人財務報告編製準則所編製。

附註四所列示之會計政策已適用於編製民國一〇一年度之比較財務報告、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。

海灣國際開發股份有限公司財務報告附註(續)

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(亦稱IFRSs)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)資產負債表項目之調節

	101.12.31			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
資 產						
現金及約當現金	\$ 9,763	-	9,763	6,303	-	6,303
應收票據及帳款淨額(含關係人)	20,711	-	20,711	113,405	-	113,405
存 貨	26	-	26	52	-	52
待售房地、營建用地、在建房地	433,461	-	433,461	506,164	-	506,164
遞延推銷費用	7,477	(7,477)	-	8,669	(8,669)	-
受限制資產	3,053	(3,053)	-	-	-	-
預付款項	967	-	967	6,933	-	6,933
其他流動資產	95,847	-	95,847	70,062	(802)	69,260
其他金融資產-流動	-	3,053	3,053	-	-	-
流動資產合計	<u>571,305</u>	<u>(7,477)</u>	<u>563,828</u>	<u>711,588</u>	<u>(9,471)</u>	<u>702,117</u>
以成本衡量之金融資產-非流動	5,861	-	5,861	6,861	-	6,861
不動產、廠房及設備	1,545,549	(1,520,617)	24,932	7,780	-	7,780
存出保證金	2,699	-	2,699	32,796	-	32,796
遞延費用	446	(446)	-	560	(560)	-
無形資產	-	446	446	-	560	560
投資性不動產	-	1,520,617	1,520,617	-	-	-
非流動資產合計	<u>1,554,555</u>	<u>-</u>	<u>1,554,555</u>	<u>47,997</u>	<u>-</u>	<u>47,997</u>
資產總計	<u>\$ 2,125,860</u>	<u>(7,477)</u>	<u>2,118,383</u>	<u>759,585</u>	<u>(9,471)</u>	<u>750,114</u>
負 債						
短期借款	\$ 55,105	-	55,105	-	-	-
應付短期票券	209,832	-	209,832	-	-	-
應付票據及帳款(含關係人)	93,774	-	93,774	250,109	-	250,109
股東往來	214,073	-	214,073	33	-	33
預收房地款	1,800	-	1,800	7,151	-	7,151
其他流動負債	9,585	-	9,585	28,806	-	28,806
一年或一營業週期內到期長期負債	<u>82,890</u>	<u>-</u>	<u>82,890</u>	<u>90,000</u>	<u>-</u>	<u>90,000</u>
流動負債合計	<u>667,059</u>	<u>-</u>	<u>667,059</u>	<u>376,099</u>	<u>-</u>	<u>376,099</u>
長期借款	1,226,100	-	1,226,100	182,990	-	182,990
存入保證金	<u>13,750</u>	<u>-</u>	<u>13,750</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
非流動負債合計	<u>1,239,850</u>	<u>-</u>	<u>1,239,850</u>	<u>182,990</u>	<u>-</u>	<u>182,990</u>
負債總計	<u>1,906,909</u>	<u>-</u>	<u>1,906,909</u>	<u>559,089</u>	<u>-</u>	<u>559,089</u>
業主權益						
股 本	200,000	-	200,000	350,000	-	350,000
資本公積	6,174	-	6,174	6,174	-	6,174
保留盈餘	<u>12,777</u>	<u>(7,477)</u>	<u>5,300</u>	<u>(155,678)</u>	<u>(9,471)</u>	<u>(165,149)</u>
權益合計	<u>218,951</u>	<u>(7,477)</u>	<u>211,474</u>	<u>200,496</u>	<u>(9,471)</u>	<u>191,025</u>
負債及權益總計	<u>\$ 2,125,860</u>	<u>(7,477)</u>	<u>2,118,383</u>	<u>759,585</u>	<u>(9,471)</u>	<u>750,114</u>

海灣國際開發股份有限公司財務報告附註(續)

(二)綜合損益項目之調節

	101年度		
	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
營業成本	174,289	-	174,289
營業毛利	59,806	-	59,806
推銷費用	17,698	(1,994)	15,704
管理及總務費用	18,163	-	18,163
營業費用合計	35,861	(1,994)	33,867
營業利益	23,945	1,994	25,939
營業外收入及支出：			
財務成本	(7,361)	-	(7,361)
其他收入	1,310	-	1,310
其他利益及損失	561	-	561
稅前淨利	18,455	1,994	20,449
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	0.1	1.02

(三)現金流量表之重大調整

依金管會認可之國際財務報導編製現金流量表，與依先前一般公認會計原則所編製者，並無重大差異。

(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十二月三十一日之金額為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：

	101年度	
	101.12.31	101.1.1
綜合損益表		
管理費用	\$ (1,994)	
資產負債表		
遞延推銷費用	\$ (7,477)	(9,471)
保留盈餘調整數	\$ (7,477)	(9,471)

海灣國際開發股份有限公司財務報告附註(續)

- 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十二月三十一日之金額為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十二月三十一日及一月一日之金額分別為446千元及560千元。
- 5.上述變動增加(減少)保留盈餘彙總如下：

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

海灣國際開發股份有限公司

現金及銀行存款明細表

民國一〇二年十二月三十一日

單位：新台幣千元

項 目	摘 要	金 額
現 金	零用金	\$ 50
銀存款	活期存款	3,324
	支票存款	419
	外幣活期存款－美金841.33 X 29.805	25
		<u>\$ 3,818</u>

應收帳款明細表

民國一〇二年十二月三十一日

單位：新台幣千元

項 目	金 額
應收帳款：	
富明國際開發有限公司	\$ 7,875
乙公司	6,139
雲端多媒有限公司	3,255
其他(均小於5%)	8,493
小 計	25,762
減：備抵減損損失	(6,359)
	<u>\$ 19,403</u>

海灣國際開發股份有限公司

存貨明細表

民國一〇二年十二月三十一日

單位：新台幣千元

項 目	金 額		備 註
	成 本	市 價	
商品存貨	\$ 47	92	市價採淨變現價值
製 成 品	1,958	-	"
半 成 品	2,820	-	"
原 料	257	-	"
減：備抵存貨跌價損失	(5,035)		
	<u>\$ 47</u>		

待售房地明細表

項 目	摘 要	金 額
真海灣	台中市景東段	\$ <u>15,865</u>

海灣國際開發股份有限公司

在建房地變動明細表

民國一〇二年一月一日至十二月三十一日 單位：新台幣千元

項 目	期初餘額	本期增加數					本期減少		期末餘額
		土地成本	工程成本	資本化利息	工程損益	轉入(出)	完工(出售)	其他	
八大景	\$ -	142,323	71,922	2,551	-	4,220	-	-	221,016
景泰然	-	59,956	33,865	1,323	-	1,350	-	-	96,494
景美段	156,927	-	-	878	-	-	157,805	-	-
其 他	5,847	-	-	-	-	(5,570)	-	-	277
	<u>\$ 162,774</u>	<u>202,279</u>	<u>105,787</u>	<u>4,752</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>157,805</u>	<u>-</u>	<u>317,787</u>

預付款項、其他流動資產及其他金融資產
明細表

民國一〇二年十二月三十一日 單位：新台幣千元

項 目	摘 要	金 額
其他金融資產－流動	係受限制之銀行存款	\$ 10,150
其他金融資產－非流動	係受限制之銀行存款	43,098
其他流動資產	留抵稅額	36,767
	暫付款	8,479
	其他(均小於5%)	949
		<u>46,195</u>
預付款項	預付保證金	8,293
	其他(均小於5%)	6,594
		<u>14,887</u>
		<u>\$ 114,330</u>

臺灣國際開發股份有限公司

以成本衡量之金融資產－非流動變動明細表

民國一〇二年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

名 稱	期初餘額		本期增加		本期減少		減損損失		期末餘額		提供擔保 或質押情形
	張數	帳面價值	張數	金額	張數	金額	張數	金額	張數	帳面價值	
利順精密科技(股)公司	972	\$ 5,861	-	-	(125)	(1,250)	-	-	847	4,611	無
臺灣商科技(股)公司	100	-	-	-	-	-	-	-	100	-	"
		\$ 5,861		-		(1,250)		-		4,611	

海灣國際開發股份有限公司

不動產、廠房及設備變動明細表

民國一〇二年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

項 目	期初餘額	本期增加		本期減少		期末餘額	提供擔保 或抵押情形
		增 添	重分類	處 分	重分類		
機器設備	\$ 5,732	-	-	-	-	5,732	無
辦公設備	2,239	150	-	-	-	2,389	無
出租資產	28,952	-	-	-	-	28,952	附註八
其他固定資產	2,424	2,354	-	(554)	-	4,224	無
	<u>\$ 39,347</u>	<u>2,504</u>	<u>-</u>	<u>(554)</u>	<u>-</u>	<u>41,297</u>	

不動產、廠房及設備累計折舊變動明細表

項 目	期初餘額	本期增加	本期減少	重分類	期末餘額	備註
機器設備	\$ 5,541	48	-	-	5,589	直線法3~5年
辦公設備	2,119	49	-	-	2,168	直線法3~5年
出租資產	4,927	6,208	-	-	11,135	直線法3~5年
其他固定資產	1,128	465	(554)	-	1,039	直線法3~5年
	<u>\$ 13,715</u>	<u>6,770</u>	<u>(554)</u>	<u>-</u>	<u>19,931</u>	
累計減損	<u>\$ 700</u>	<u>-</u>	<u>(700)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	

海灣國際開發股份有限公司

投資性不動產變動明細表

民國一〇二年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

項 目	期初餘額	本期增加	本期減少	重分類	期末餘額	提供擔保 或抵押情形
成本：						
土地	\$ 1,007,451	-	-	-	1,007,451	附註八
房屋及建築	513,166	-	-	-	513,166	附註八
小計	1,520,617	-	-	-	1,520,617	
累計折舊：						
房屋及建築	-	10,062	-	-	10,062	
淨額	\$ 1,520,617	10,062	-	-	1,510,555	

短期借款明細表

民國一〇二年十二月三十一日

單位：新台幣千元

借款種類	銀行別	契約期限	期末餘額	利率區間	融資額度
信用借款	日盛銀行	102.11.05~103.02.05	\$ 20,000	2.5%	20,000
信用借款	合作金庫	102.10.30~103.10.30	7,000	3.145%	7,000
擔保借款(註)	合作金庫	102.11.05~103.11.05	23,000	3.145%	23,000
			\$ 50,000		\$ 50,000

(註)抵押或擔保情形，請詳附註八。

海灣國際開發股份有限公司

應付短期票券明細表

民國一〇二年十二月三十一日

單位：新台幣千元

保證機構	契約期間	利率%	發行金額	未攤銷 預付利息	帳面金額	擔保品
京城銀行	101.10.23~103.10.23	1.12%	\$ 50,000	90	49,910	請詳附註八

應付票據及帳款明細表

民國一〇二年十二月三十一日

單位：新台幣千元

項 目	金 額
應付票據：	
容拓營造股份有限公司	\$ 20,235
其他(均小於5%)	7,208
小 計	27,443
應付帳款：	
容拓營造股份有限公司	18,670
甲公司	5,814
其他(均小於5%)	1,051
小 計	25,535
	\$ 52,978

海灣國際開發股份有限公司

其他流動負債明細表

民國一〇二年十二月三十一日

單位：新台幣千元

項 目	金 額
預收租金	\$ 4,583
應付薪資	820
其他(均小於5%)	3,618
	<u>\$ 9,021</u>

長期借款及一年內到期之長期借款明細表

民國一〇二年十二月三十一日

單位：新台幣千元

項 目	借 款 金 額		契 約 期 限	利 率	抵 押 或 擔 保
	一 年 內 到 期 部 份	一 年 以 上 到 期 部 份			
臺灣銀行	\$ 113,560	-	100.08.02~103.08.02	2.78%~2.88%	附註八
京城銀行	50,400	899,200	101.10.23~104.10.23	3.5%	"
台中商銀	38,600	-	102.03.27~103.09.27	3.50%	"
台中商銀	15,600	-	102.09.12~103.09.27	3.75%	"
台中商銀-東豐原	4,903	10,374	101.12.10~105.12.10	3.75%	無
台中商銀-東豐原	7,680	90,640	101.12.10~108.12.10	3.5%	附註八
一銀租賃(股)公司	5,000	9,069	102.11.15~105.10.15	3.5028%	"
台中銀租賃事業 (股)公司	3,000	16,643	102.12.15~104.11.15	5%	"
台中商銀-東豐原	11,355	-	102.04.26~103.10.26	6.6%	無
	<u>\$ 250,098</u>	<u>1,025,926</u>			

海灣國際開發股份有限公司

營業收入明細表

民國一〇二年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

<u>項 目</u>	<u>金 額</u>
出售不動產收入	\$ 248,486
不動產出租收入	52,381
數位電子看板租金	13,852
其 他	<u>553</u>
營業收入淨額	<u>\$ 315,272</u>

海灣國際開發股份有限公司

營業成本明細表

民國一〇二年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

項 目	金 額
商 品	
期初存貨	\$ 26
加：本期進貨	368
減：期末存貨	<u>(47)</u>
銷貨成本—商品	<u>347</u>
原 料	
期初原料	257
減：期末原料	<u>(257)</u>
本期耗用原料	-
半 成 品	
期初半成品	2,820
減：期末半成品	<u>(2,820)</u>
本期耗料	-
製 成 品	
期初製成品	1,958
減：期末製成品	<u>(1,958)</u>
銷貨成本—製成品	<u>-</u>
房地出售成本	210,720
租賃成本	<u>15,327</u>
	<u>\$ 226,394</u>

海灣國際開發股份有限公司

推銷費用明細表

民國一〇二年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

項 目	金 額
折 舊	\$ 4,768
薪資支出	2,883
廣 告 費	2,595
稅 捐	6,117
其他(均小於5%)	3,046
	<u>\$ 19,409</u>

管理及總務費用明細表

民國一〇二年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

項 目	金 額
薪資支出	\$ 8,090
租金支出	3,018
勞 務 費	2,438
服 務 費	2,257
其他(均小於5%)	4,216
	<u>\$ 20,019</u>