

新股票代碼：3252

海灣國際開發股份有限公司及其子公司

合併財務季報告

民國一〇三年及一〇二年六月三十日
(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、合併資產負債表	4
五、合併綜合損益表	5
六、合併權益變動表	6
七、合併現金流量表	7
八、合併財務季報告附註	
(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	10~15
(五)重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源	16
(六)重要會計項目之說明	16~36
(七)關係人交易	36~38
(八)質押之資產	38
(九)重大或有負債及未認列之合約承諾	38~39
(十)重大之災害損失	39
(十一)重大之期後事項	39
(十二)其 他	39~40
(十三)附註揭露事項	
1.重大交易事項相關資訊	40~41
2.轉投資事業相關資訊	42
3.大陸投資資訊	42
(十四)部門資訊	42~43



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及其子公司民國一〇三年六月三十日與一〇二年十二月三十一日、六月三十日及一月一日之合併資產負債表，與民國一〇三年及一〇二年四月一日至六月三十日及一〇三年及一〇二年一月一日至六月三十日之合併綜合損益表、暨民國一〇三年及一〇二年一月一日至六月三十日之合併權益變動表及合併現金流量表，業經本會計師核閱竣事。上開合併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。

除第三段所述者外，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，故無法對上開合併財務季報告整體表示查核意見。

海灣國際開發股份有限公司及其子公司民國一〇三年六月三十日採用權益法之投資為14,765千元，暨民國一〇三年四月一日至六月三十日及一月一日至六月三十日相關採用權益法之關聯企業損益之份額分別為(46)千元及571千元，係依該等被投資公司同期間未經會計師核閱之財務季報告為依據。

依本會計師核閱結果，除第三段所述該等被投資公司財務季報告倘經會計師核閱，對第一段所述之合併財務季報告可能有所調整之影響外，並未發現第一段所述合併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。

如財務報表附註四(十)所述，海灣國際開發股份有限公司自民國一〇三年一月一日起，將投資性不動產之後續衡量由成本模式改為採用公允價值模式。

安侯建業聯合會計師事務所

信宇宏



會計師：

郭士華



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

民國一〇三年八月十二日

民國一〇三年及一〇二六年六月三十日合併報表：未依一般公認審計準則查核

海灣國際開發股份有限公司及其子公司

合併資產負債表

民國一〇三年六月三十日與一〇二六年六月三十日及一月一日

單位：新台幣千元

	103.6.30	102.12.31	102.6.30	102.1.1	103.6.30	102.12.31	102.6.30	102.1.1
	金額	%	金額	%	金額	%	金額	%
資產：								
流動資產：								
現金及約當現金(附註六(八))	\$ 69,003	2	3,818	-	7,906	-	9,763	-
應收票據淨額(附註六(二))	138	-	-	-	-	-	-	-
應收帳款淨額(附註六(二)及(八))	10,926	-	19,403	1	30,600	1	17,707	1
應收帳款-關係人淨額(附註六(二)及七)	-	-	-	-	2,509	-	3,004	-
其他應收款-關係人(附註六(二)及七)	9,003	-	-	-	-	-	-	-
存貨(附註六(三)及(八))	94	-	47	-	24	-	26	-
待售房地(附註六(四)及(八))	247,577	8	15,865	1	40,294	2	68,408	3
在建房地(附註六(五)及(八))	362,764	11	317,787	11	226,788	9	162,774	6
預付款項	15,164	-	14,887	-	2,468	-	967	-
其他流動資產(附註六(八))	44,690	2	46,195	2	44,087	2	95,847	4
其他金融資產-流動(附註六(十二)及(八))	10,151	-	10,150	-	16,044	1	3,053	-
非流動資產：								
透過損益按公允價值衡量之金融資產-非流動(附註六(一)及(十六))	363	-	443	-	-	-	-	-
以成本衡量之金融資產-非流動(附註六(一))	2,105	-	4,611	-	4,611	-	5,861	-
採用權益法之投資(附註六(七)及(八))	14,765	-	-	-	-	-	-	-
不動產、廠房及設備(附註六(八)、(九)及(八))	48,217	2	21,366	1	24,146	1	24,932	1
投資性不動產淨額(附註六(十)、六(十)及(八))	2,352,170	73	2,352,170	82	2,023,477	84	2,023,477	77
無形資產(附註六(八)及(十一))	14,649	-	332	-	389	-	446	-
遞延所得稅資產(附註六(八))	131	-	-	-	-	-	-	-
存出保證金(附註六(十二)及七)	9,000	-	1,559	-	1,559	-	2,699	-
其他金融資產-非流動(附註六(十二)及(八))	73,129	2	43,098	2	-	-	-	-
資產總計	\$ 3,284,039	100	\$ 2,851,731	100	\$ 2,424,902	100	\$ 2,621,243	100
負債及權益：								
流動負債：								
短期借款(附註六(十四)及(八))	\$ 42,000	1	50,000	2	-	-	-	-
應付短期票款(附註六(十三)及(八))	49,957	2	49,910	2	-	-	-	-
應付票據	14,375	-	27,443	1	-	-	-	-
應付票據-關係人(附註七)	822	-	152	-	-	-	-	-
應付帳款(附註六(八)及(九))	178,671	5	25,535	1	24,167	1	9,353	-
應付帳款-關係人(附註七)	54,676	2	54,393	2	54,421	2	76,668	3
當期所得稅負債	466	-	1,139	-	-	-	-	-
其他流動負債(附註六(八))	26,252	1	9,021	-	9,664	-	9,585	-
預收房地款	-	-	-	-	1,500	-	1,800	-
一年或一營業週期內到期長期負債(附註六(八)、(十五)及(八))	273,704	8	250,098	9	62,892	3	82,890	3
股東往來(附註六(八)及七)	204,899	6	94,414	3	69,254	2	214,073	8
非流動負債：								
透過損益按公允價值衡量之金融負債-非流動(附註六(一)及(十六))	2,200	-	-	-	-	-	-	-
應付公司債(附註六(十六)及(八))	338,267	10	172,718	6	-	-	-	-
長期借款(附註六(八)、(十五)及(八))	976,159	31	1,025,926	36	1,160,329	48	1,276,100	47
存入保證金(附註六(十))	14,147	-	13,750	-	13,750	1	13,750	1
遞延所得稅負債-其他(附註四(十))	6,177	-	6,177	-	520	-	520	-
負債總計	\$ 3,284,039	100	\$ 2,851,731	100	\$ 2,424,902	100	\$ 2,621,243	100
歸屬於母公司業主之權益：								
(附註廿十)：								
股本	217,085	7	206,275	7	200,000	8	200,000	8
資本公積(附註六(十六))	43,722	1	23,925	1	6,174	-	6,174	-
保留盈餘(附註四(十))	816,266	25	840,855	30	518,361	22	507,640	19
歸屬於母公司業主之權益合計	1,077,073	33	1,071,055	38	724,535	30	713,814	27
非控制權益	24,194	1	-	-	-	-	-	-
權益總計	\$ 3,284,039	100	\$ 2,851,731	100	\$ 2,424,902	100	\$ 2,621,243	100

董事長：

經理人：

(請詳閱後附合併財務報告附註)

會計主管：

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及其子公司
合併綜合損益表

民國一〇三年及一〇二年四月一日至六月三十日及一〇三年及一〇二年一月一日至六月三十日

單位：新台幣千元

	103年4月至6月		102年4月至6月		103年1月至6月		102年1月至6月	
	金額	%	金額	%	金額	%	金額	%
4000 營業收入(附註六(廿二))：								
4100 銷貨收入(附註七)	\$ 108	-	135	-	292	-	277	-
4300 租賃收入(附註六(十七))	14,444	32	17,052	8	27,937	28	31,433	13
4410 餐旅服務收入	30,917	68	-	-	42,068	42	-	-
4510 營建收入	-	-	190,980	92	29,232	30	211,877	87
	<u>45,469</u>	<u>100</u>	<u>208,167</u>	<u>100</u>	<u>99,529</u>	<u>100</u>	<u>243,587</u>	<u>100</u>
5000 營業成本：								
5110 銷貨成本(附註六(三)及七)	78	-	163	-	212	-	189	-
5300 租賃成本(附註六(十七))	3,269	7	1,428	1	4,498	5	3,009	1
5410 餐旅服務成本	10,254	23	-	-	12,823	13	-	-
5510 營建成本	-	-	171,892	83	15,865	16	186,204	76
	<u>13,601</u>	<u>30</u>	<u>173,483</u>	<u>84</u>	<u>33,398</u>	<u>34</u>	<u>189,402</u>	<u>77</u>
5900 營業毛利	<u>31,868</u>	<u>70</u>	<u>34,684</u>	<u>16</u>	<u>66,131</u>	<u>66</u>	<u>54,185</u>	<u>23</u>
6000 營業費用								
(附註六(十一)、(十七)、(十八)及七)：								
6100 推銷費用	4,888	11	4,745	2	9,919	10	10,215	4
6200 管理及總務費用	31,295	69	4,138	2	44,192	44	9,378	4
	<u>36,183</u>	<u>80</u>	<u>8,883</u>	<u>4</u>	<u>54,111</u>	<u>54</u>	<u>19,593</u>	<u>8</u>
6900 營業淨利(淨損)	<u>(4,315)</u>	<u>(10)</u>	<u>25,801</u>	<u>12</u>	<u>12,020</u>	<u>12</u>	<u>34,592</u>	<u>15</u>
營業外收入及支出：								
7010 其他收入(附註六(廿三))	72	-	7	-	90	-	11	-
7020 其他利益及損失								
(附註六(一)、(十六)及(廿三))	(6,610)	(15)	462	-	(9,641)	(10)	1,219	1
7050 財務成本(附註六(十六)及(廿三))	(14,109)	(30)	(9,713)	(4)	(25,510)	(26)	(25,101)	(10)
7060 採用權益法認列之關聯企業份額(附註六(七))	(46)	-	-	-	961	1	-	-
	<u>(20,693)</u>	<u>(45)</u>	<u>(9,244)</u>	<u>(4)</u>	<u>(34,100)</u>	<u>(35)</u>	<u>(23,871)</u>	<u>(9)</u>
稅前淨(損)利	(25,008)	(55)	16,557	8	(22,080)	(23)	10,721	6
7950 減：所得稅費用(附註六(十九))	410	1	663	-	625	-	-	-
8200 本期淨利(淨損)	<u>(25,418)</u>	<u>(56)</u>	<u>15,894</u>	<u>8</u>	<u>(22,705)</u>	<u>(23)</u>	<u>10,721</u>	<u>6</u>
8300 本期其他綜合損益(稅後淨額)	-	-	-	-	-	-	-	-
本期綜合損益總額	<u>\$ (25,418)</u>	<u>(56)</u>	<u>15,894</u>	<u>8</u>	<u>(22,705)</u>	<u>(23)</u>	<u>10,721</u>	<u>6</u>
本期淨利歸屬於：								
8610 母公司業主	\$ (25,782)	(57)	15,894	8	(24,589)	(25)	10,721	6
8620 非控制權益	364	1	-	-	1,884	2	-	-
	<u>\$ (25,418)</u>	<u>(56)</u>	<u>15,894</u>	<u>8</u>	<u>(22,705)</u>	<u>(23)</u>	<u>10,721</u>	<u>6</u>
綜合損益總額歸屬於：								
8710 母公司業主	\$ (25,782)	(57)	15,894	8	(24,589)	(25)	10,721	6
8720 非控制權益	364	1	-	-	1,884	2	-	-
	<u>\$ (25,418)</u>	<u>(56)</u>	<u>15,894</u>	<u>8</u>	<u>(22,705)</u>	<u>(23)</u>	<u>10,721</u>	<u>6</u>
每股盈餘(元)(附註六(廿一))								
基本每股盈餘	<u>\$ (1.19)</u>		<u>0.79</u>		<u>(1.16)</u>		<u>0.54</u>	

董事長：



(請詳閱後附合併財務季報告附註)

經理人：



會計主管：



僅經核閱，未依一般公認審計準則查核
臺灣國際開發股份有限公司及其子公司

合併權益變動表

民國一〇三年及一〇二一年一月一日至六月三十日

單位：新台幣千元

歸屬於母公司業主之權益

	股 本		保留盈餘				非控制權益	權益總計
	普通股 股 本	預收股本 合 計	資本公積	法定盈 餘公積	特別盈 餘公積	未分配盈餘		
民國一〇二年一月一日餘額	\$ 200,000	200,000	6,174	-	502,340	5,300	-	-713,814
盈餘指撥及分配：	-	-	-	1,278	-	(1,278)	-	-
提列法定盈餘公積	-	-	-	-	-	10,721	-	10,721
本期淨損	-	-	-	-	-	-	-	-
民國一〇二年六月三十日餘額	\$ 200,000	200,000	6,174	1,278	502,340	14,743	-	724,535
民國一〇三年一月一日餘額	\$ 200,000	206,275	23,925	1,278	835,438	4,139	-	1,071,055
盈餘指撥及分配：	-	-	-	117	-	(117)	-	-
提列法定盈餘公積	6,275	(6,275)	-	-	-	-	-	-
預收股款轉普通股股本	-	-	-	-	-	-	-	-
因發行可轉換公司債認列權益組成項目-認股權	10,810	-	4,292	-	-	-	-	4,292
可轉換公司債轉換	-	-	15,505	-	-	-	-	26,315
非控制權益增減	-	-	-	-	-	-	22,310	22,310
本期淨利	-	-	-	-	-	(24,589)	1,884	(22,705)
民國一〇三年六月三十日餘額	\$ 217,085	217,085	43,722	1,395	835,438	(20,567)	24,194	1,101,267



董事長：

(請詳閱後附合併財務季報告附註)

經理人：



會計主管：

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及其子公司
合併現金流量表

民國一〇三年及一〇二年一月一日至六月三十日

單位：新台幣千元

	103年1月至6月	102年1月至6月
營業活動之現金流量：		
本期稅前淨利(淨損)	\$ (22,080)	10,721
調整項目：		
不影響現金流量之收益費損項目		
折舊費用	6,722	3,340
攤銷費用	57	57
提列呆帳損失	6,639	-
透過損益按公允價值衡量金融資產及負債之淨損失	554	-
利息費用	25,510	25,101
利息收入	(49)	(11)
非金融資產減損迴轉利益	-	(700)
採用權益法認列之關聯企業及合資損失(利益)之份額	961	-
金融資產減損損失	2,506	-
不影響現金流量之收益費損項目合計	42,900	27,787
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	29	-
應收帳款	4,704	(12,893)
應收帳款-關係人	-	495
存貨、待售房地、營建用地及在建房地	(276,702)	166,381
預付款項	5,335	(1,501)
其他流動資產	(21,108)	51,760
其他金融資產	(30,032)	(12,991)
與營業活動相關之資產之淨變動合計	(317,774)	191,251
與營業活動相關之負債之淨變動：		
應付票據	(13,462)	(3,599)
應付票據-關係人	670	122
應付帳款	152,385	14,814
應付帳款-關係人	283	(22,247)
其他流動負債	10,776	79
預收房地款	-	(300)
與營業活動相關之負債之淨變動合計	150,652	(11,131)
與營業活動相關之資產及負債之淨變動合計	(167,122)	180,120
調整項目合計	(124,222)	207,907
營運產生之現金(流出)流入	(146,302)	218,628
收取之利息	507	11
支付之利息	(27,017)	(25,101)
支付所得稅	(1,218)	-
營業活動之淨現金(流出)流入	(174,030)	193,538
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	(116)	(1,854)
對子公司之收購(扣除所取得之現金)	(12,858)	-
存出保證金減少	25	1,140
投資活動之淨現金(流出)流入	(12,949)	536
籌資活動之現金流量：		
短期借款(減少)增加	(8,000)	34,489
應付短期票券增加	47	168
股東往來增加(減少)	101,473	(144,819)
舉借長期借款	138,050	20,010
償還長期借款	(196,967)	(105,779)
發行公司債	195,345	-
非控制權益變動	22,216	-
籌資活動之淨現金流入(流出)	252,164	(195,931)
本期現金及約當現金增數	65,185	(1,857)
期初現金及約當現金餘額	3,818	9,763
期末現金及約當現金餘額	\$ 69,003	7,906

董事長：



(請詳閱後附合併財務季報告附註)

經理人：



會計主管：



民國一〇三年及一〇二年六月三十日僅經核閱，未依一般公認審計準則查核
海灣國際開發股份有限公司及其子公司

合併財務季報告附註

民國一〇三年及一〇二年六月三十日

(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。本公司自民國九十三年九月二十三日起於中華民國證券櫃檯買賣中心掛牌買賣。

本公司及子公司(以下稱「合併公司」)主要經營項目包括：(一)一般旅館業。(二)住宅、大樓開發及停車場租賃業。(三)不動產買賣業，請詳附註十四。

二、通過財務報告之日期及程序

本合併財務季報告已於民國一〇三年八月十二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2013年版國際財務報導準則之影響

依據金融監督管理委員會(以下簡稱「金管會」)民國一〇三年四月三日金管證審字第1030010325號令，上市、上櫃及興櫃公司應自民國一〇四年起全面採用經金管會認可並發布生效之2013年版國際財務報導準則(不包含國際財務報導準則第九號「金融工具」)編製財務報告，相關新發布、修正及修訂之準則及解釋彙列如下：

新發布／修正／修訂準則及解釋	IASB發布之生效日
國際財務報導準則第1號之修正「國際財務報導準則第7號之比較揭露對首次採用者之有限度豁免」	2010年7月1日
國際財務報導準則第1號之修正「嚴重高度通貨膨脹及首次採用者固定日期之移除」	2011年7月1日
國際財務報導準則第1號之修正「政府貸款」	2013年1月1日
國際財務報導準則第7號之修正「揭露一金融資產之移轉」	2011年7月1日
國際財務報導準則第7號之修正「揭露一金融資產及金融負債之互抵」	2013年1月1日
國際財務報導準則第10號「合併財務報表」	2013年1月1日 (投資個體於2014年1月1日生效)
國際財務報導準則第11號「聯合協議」	2013年1月1日

海灣國際開發股份有限公司及其子公司合併財務季報告附註(續)

新發布／修正／修訂準則及解釋	IASB發布之生效日
國際財務報導準則第12號「對其他個體之權益之揭露」	2013年1月1日
國際財務報導準則第13號「公允價值衡量」	2013年1月1日
國際會計準則第1號之修正「其他綜合損益項目之表達」	2012年7月1日
國際會計準則第12號之修正「遞延所得稅：標的資產之回收」	2012年1月1日
國際會計準則第19號之修訂「員工福利」	2013年1月1日
國際會計準則第27號之修訂「單獨財務報表」	2013年1月1日
國際會計準則第32號之修正「金融資產及金融負債之互抵」	2014年1月1日
國際財務報導解釋第20號「露天礦場於生產階段之剝除成本」	2013年1月1日

經評估後合併公司認為除下列各項外，適用2013年版國際財務報導準則將不致對合併報告造成重大變動：

1. 國際會計準則第一號「財務報表之表達」

該準則修正其他綜合損益之表達方式，將列示於其他綜合損益之項目依性質分類為「後續不重分類至損益」及「後續將重分類至損益」兩類別。該修正同時規定以稅前金額列示之其他綜合損益項目，其相關稅額應隨前述兩類別予以單獨列示。合併公司將依該準則改變綜合損益表之表達方式。

2. 國際財務報導準則第十二號「對其他個體之權益之揭露」

該準則整合各號準則對企業所持有子公司、聯合協議、關聯企業及未納入合併財務報告之結構型個體之權益之揭露規定，並要求揭露相關資訊。合併公司將依該準則增加有關合併個體及未合併個體之資訊揭露。

3. 國際財務報導準則第十三號「公允價值衡量」

該準則定義公允價值，建立公允價值衡量之架構，並規範公允價值衡量相關揭露。經評估該準則對合併公司財務狀況與經營結果無重大影響，並將依規定增加公允價值衡量相關揭露。

海灣國際開發股份有限公司及其子公司合併財務季報告附註(續)

(二)國際會計準則理事會已發布但尚未經金融監督管理委員會認可之國際財務報導準則之影響

下表彙列國際會計準則理事會已發布但尚未納入金管會認可2013年國際財務報導準則之新發布、修正及修訂之準則及解釋：

新發布／修正／修訂準則及解釋	IASB發布之生效日
國際財務報導準則第9號「金融工具」	2018年1月1日
國際財務報導準則第14號「管制遞延帳戶」	2016年1月1日
國際財務報導準則第15號「來自客戶合約之收入」	2017年1月1日
國際財務報導準則第11號之修正「處理聯合營運權益之取得」	2016年1月1日
國際會計準則第16號及國際會計準則第38號之修正「闡明可接受之折舊及攤銷方法」	2016年1月1日
國際會計準則第16號及國際會計準則第41號之修正「生產性植物」	2016年1月1日
國際會計準則第19號之修正「確定福利計畫：員工提撥」	2014年7月1日
國際會計準則第36號之修正「非金融資產可回收金額之揭露」	2014年1月1日
國際會計準則第39號之修正「衍生工具之合約更替及避險會計之繼續」	2014年1月1日
國際財務報導解釋第21號「公課」	2014年1月1日

合併公司現正持續評估上述準則及解釋對合併公司財務狀況與經營結果之影響，相關影響待評估完成時予以揭露。

四、重大會計政策之彙總說明

(一)遵循聲明

本合併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。本合併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」)所編製之整份年度合併財務報告應揭露之全部必要資訊。

除下列所述外，本合併財務季報告所採用之重大會計政策與民國一〇二年度財務報告相同，相關資訊請參閱民國一〇二年度財務報告附註四。

海灣國際開發股份有限公司及其子公司合併財務季報告附註(續)

(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，本合併財務季報告係依歷史成本為基礎編製。

2.功能性貨幣及表達貨幣

合併公司每一個體均係以營運所處主要經濟環境之貨幣為其功能性貨幣。本合併財務季報告係以合併公司之功能性貨幣，新台幣表達。所有以新台幣表達之財務資訊均以新台幣千元為單位。

(三)合併基礎

1.合併財務報告編製原則

合併財務季報告之編製主體包含本公司及本公司之子公司。

自取得子公司控制力之日起，開始將其財務報告納入合併財務季報告，直至不再具有控制力之日為止。歸屬於子公司非控制權益之損益應歸屬於非控制權益，即使非控制權益因而成為虧損餘額亦然。

合併公司間之交易、餘額及任何未實現收益與費用，於編製合併財務季報告時均已消除。

合併公司對子公司所有權權益之變動，未導致喪失控制者，作為與業主間之權益交易處理。

2.列入合併財務季報告之子公司

投資公司名稱	子公司名稱	業務性質	所持股權百分比			說 明
			103.6.30	102.12.31	102.6.30	
本公司	中科大飯店(股)公司	飯店業	32.50 %	- %	- %	(註)
本公司	新中科事業(股)公司	停車場租賃	32.50 %	- %	- %	(註)
中科大飯店(股)公司	后豐商務會館(股)公司	飯店業	82.61 %	72.41 %	72.41 %	(註1)
新中科事業(股)公司	后豐商務會館(股)公司	飯店業	13.79 %	13.79 %	13.79 %	(註1)

註：本公司各擁有中科大飯店(股)公司及新中科事業(股)公司低於50%之股權，但於民國一〇三年三月九日透過董事會持有過半席次可控制該公司之財務及營運政策，故將中科大飯店(股)公司及新中科事業(股)公司視為子公司。

註1：中科大飯店(股)公司及新中科事業(股)公司對后豐商務會館(股)公司之投資係採用權益法評價。

3.未列入合併財務季報告之子公司：無。

(四)企業合併

合併公司於一〇三年第一季首次透過收購或取得董事會過半席次而取得對他公司之控制，故自民國一〇三年一月一日開始適用與企業合併相關之會計政策。

海灣國際開發股份有限公司及其子公司合併財務季報告附註(續)

合併公司依收購日移轉對價之公允價值，包括歸屬於被收購方任何非控制權益之金額，減除所取得之可辨認資產及承擔之負債之淨額（通常為公允價值）來衡量商譽。若減除後之餘額為負數，則合併公司重新評估是否已正確辨認所有取得之資產及所有承擔之負債後，始將廉價購買利益認列於損益。

合併公司係依逐筆交易基礎，選擇對非控制權益按收購日之公允價值，或以可辨認淨資產按非控制權益之比例衡量之。

於分階段達成之企業合併中，合併公司以收購日之公允價值重新衡量其先前已持有被收購者之權益，若因而產生任何利益或損失，則認列為損益。對於被收購者權益價值之變動於收購日前已於其他綜合損益中認列之金額，應依合併公司若直接處分其先前已持有權益之相同方式處理，若處分該權益時宜將其重分類至損益，則該金額係重分類至損益。

若企業合併之原始會計處理於合併交易發生之報導期間結束日（以下簡稱報導日）前尚未完成，合併公司得對於尚未完成會計處理項目以暫定金額報導，該暫定金額於衡量期間內應予以追溯調整之，或認列額外之資產或負債，以反映於衡量期間所取得有關於收購日已存在事實與情況之新資訊。衡量期間自收購日起不超過一年。

除與發行債務或權益工具相關者外，與企業合併相關之交易成本均應於發生時立即認列為合併公司之費用。

(五)投資關聯企業

關聯企業係指合併公司對其財務及營運政策具有重大影響力但未達控制能力者。合併公司持有被投資公司百分之二十至百分之五十之表決權時，即假設具有重大影響力。

在權益法下，原始取得時係依成本認列，投資成本包含交易之成本。投資關聯企業之帳面全額包括原始投資時所辨認之商譽，減除任何累計減損損失。

合併財務季報表包括自具有重大影響力之日起至喪失重大影響力之日止，於進行與合併公司會計政策一致性之調整後，合併公司依權益比例認列各該投資關聯企業之損益及其他綜合損益之金額。

合併公司與關聯企業間之交易所產生之未實現利益，已在合併公司對該被投資公司之權益範圍內予以消除。未實現損失之消除方法與未實現利益相同，但僅限於未有減損證據之情況下所產生。

當合併公司依比例應認列關聯企業之損失份額等於或超過其在關聯企業之權益時，即停止認列其損失，而僅於發生法定義務、推定義務或已代該被投資公司支付款項之範圍內，認列額外之損失及相關負債。

(六)投資性不動產

合併公司於民國一〇三年五月九日經董事會決議通過投資性不動產後續衡量改採公允價值模式。

海灣國際開發股份有限公司及其子公司合併財務季報告附註(續)

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，包括營業租賃下所持有之不動產權益。投資性不動產原始認列時以成本衡量，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。後續衡量採公允價值模式，將公允價值變動所產生之利益或損失，於發生當期認列為損益。

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，以變更用途時之公允價值作為重分類後之帳面值。

(七)無形資產

1. 商 譽

(1)原始認列

收購子公司產生之商譽已包含於無形資產。商譽原始認列之衡量請參閱附註四(四)。

(2)後續衡量

商譽係依成本減累計減損予以衡量。關於採用權益法之投資，商譽之帳面金額係包含於投資之帳面金額內，且此類投資之減損損失並未分配至商譽及任何資產，而係作為採用權益法之投資帳面金額的一部分。

2. 其他無形資產

合併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。

3. 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。

4. 攤 銷

攤銷時係以資產成本減除殘值後金額為可攤銷金額。

除商譽外，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：

(1)專利權 5年

(2)電腦軟體 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。

海灣國際開發股份有限公司及其子公司合併財務季報告附註(續)

(八)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

合併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

投資性不動產產生及停車場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」。

4.餐旅服務收入

客房收入及餐飲收入於勞務提供時認列。

(九)所得稅

合併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。

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。

海灣國際開發股份有限公司及其子公司合併財務季報告附註(續)

(十)會計變動之理由及影響

金融監督管理委員會於民國一〇二年十二月三十日修正編製準則規定，開放企業就投資性不動產得選擇採用公允價值模式。經合併公司管理階層評估，為更合理反映投資性不動產之價值及績效，俾使財務報表提供相關交易事項對企業財務狀況、財務績效或現金流量之影響之可靠且更攸關之資訊，故自民國一〇三年度開始，合併公司將投資性不動產之後續衡量由成本模式改為採公允價值模式。

依國際會計準則第8號「會計政策、會計估計變動及錯誤」規定，此項會計政策應予以追溯適用。茲將重編後之比較資訊及該會計政策變動對合併公司民國一〇三年第二季合併季報告之影響敘述如下：

102.01.01合併資產負債表

	重編前 報導金額	會計政策變動 影響數	重編後 報導金額
投資性不動產	1,520,617	502,860	2,023,477
遞延所得稅負債		520	520
保留盈餘		502,340	502,340

102.06.30合併資產負債表

	重編前 報導金額	會計政策變動 影響數	重編後 報導金額
投資性不動產	1,515,586	507,891	2,023,407
遞延所得稅負債		520	520
保留盈餘		507,371	507,371

102.12.31合併資產負債表

	重編前 報導金額	會計政策變動 影響數	重編後 報導金額
投資性不動產	1,510,555	841,615	2,352,170
遞延所得稅負債		6,177	6,177
保留盈餘		835,438	835,438

合併綜合損益表

	103年1月至6月 報導金額	重編前 報導金額	102年1月至6月 會計政策變動影響數	重編後 報導金額
公允價值調整利益	\$ 0	0	0	0
折舊及攤銷費用	6,779	8,428	(5,031)	3,397
所得稅費用	625	0	0	0
基本每股盈餘	(1.16)	0.28	0.26	0.54
稀釋股數	-	-	-	-

海灣國際開發股份有限公司及其子公司合併財務季報告附註(續)

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」編製本合併財務季報告時，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。

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(十)，投資性不動產之分類

(二)附註六(十七)，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(十九)，遞延所得稅資產之可實現性。

六、重要會計項目之說明

除下列所述外，本合併財務季報告重要會計項目之說明與民國一〇二年度財務報告尚無重大差異，相關資訊請參閱民國一〇二年度財務報告附註六。

(一)金融資產

1.金融資產明細如下：

	103.6.30	102.12.31	102.6.30
透過損益按公允價值衡量之金融資產—非流動	\$ 363	443	-
透過損益按公允價值衡量之金融負債—非流動	\$ 2,200	-	-

2.以成本衡量之金融資產—非流動：

	103.6.30	102.12.31	102.6.30
以成本衡量之金融資產—非流動	\$ 2,105	4,611	4,611

合併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。

合併公司於民國一〇三年一月一日至六月三十日評估所持有之以成本衡量之金融資產—非流動有減損跡象後對所持有之股票投資認列2,506千元之減損損失。民國一〇二年一月一日至六月三十日則無此情形。

截至民國一〇三年六月三十日、民國一〇二年十二月三十一日及六月三十日止評估其投資價值確已減損，已認列減損金額分別為6,624千元、4,118千元及4,118千元。

海灣國際開發股份有限公司及其子公司合併財務季報告附註(續)

截至民國一〇三年六月三十日、民國一〇二年十二月三十一日及六月三十日止，合併公司之金融資產均未提供質押擔保。

(二)應收票據、應收帳款及其他應收款

	<u>103.6.30</u>	<u>102.12.31</u>	<u>102.6.30</u>
應收票據	\$ 138	-	-
應收帳款	23,924	25,762	36,959
應收帳款-關係人	-	-	2,509
其他應收款-關係人	9,003	-	-
減：備抵減損損失	<u>(12,998)</u>	<u>(6,359)</u>	<u>(6,359)</u>
	<u>20,067</u>	<u>19,403</u>	<u>33,109</u>

合併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>103.6.30</u>	<u>102.12.31</u>	<u>102.6.30</u>
逾期91天以上	\$ <u>-</u>	<u>6,139</u>	<u>6,139</u>

合併公司民國一〇三年及一〇二年一月一日至六月三十日之應收票據、應收帳款及其他應收款備抵減損損失變動如下：

	<u>103年1月至6月</u>
	組合評估 之減損損失
103年1月1日餘額	\$ 6,359
本期提列減損損失	<u>6,629</u>
103年6月30日餘額	<u>\$ 12,988</u>
	<u>102年1月至6月</u>
	組合評估 之減損損失
102年1月1日餘額(即102年6月30日餘額)	<u>\$ 6,359</u>

對於帳齡在90天以上之間之應收票據及應收帳款，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。

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。合併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，合併公司認為應仍可收回，故無須提列備抵減損。

截至民國一〇三年六月三十日、民國一〇二年十二月三十一日及六月三十日，合併公司之應收票據及應收帳款未有提供作質押擔保之情形。

海灣國際開發股份有限公司及其子公司合併財務季報告附註(續)

(三)存 貨

	103.6.30	102.12.31	102.6.30
商 品	\$ 62	47	24
減：備抵損失	-	-	-
	62	47	24
製 成 品	1,958	1,958	1,958
減：備抵損失	(1,958)	(1,958)	(1,958)
	-	-	-
半 成 品	2,820	2,820	2,820
減：備抵損失	(2,820)	(2,820)	(2,820)
	-	-	-
原 料	289	257	257
減：備抵損失	(257)	(257)	(257)
	32	-	-
	\$ 94	47	24

民國一〇三年及一〇二年四月一日至六月三十日、民國一〇三年及一〇二年一月一日至六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。

截至民國一〇三年六月三十日、民國一〇二年十二月三十一日及六月三十日，合併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	103.6.30			102.12.31			102.6.30		
	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
真海灣									
(台中景東段)	-	-	-	8,786	7,079	15,865	17,718	12,235	29,953
	\$ -	-	-	8,786	7,079	15,865	22,257	18,037	40,294

截至民國一〇三年六月三十日、民國一〇二年十二月三十一日及六月三十日止，合併公司之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。

民國一〇三年及一〇二年一月一日至六月三十日預期超過十二個以後回收之待售房地均為0元。

海灣國際開發股份有限公司及其子公司合併財務季報告附註(續)

(五)營建用地

工程名稱	103.6.30	102.12.31	102.6.30
沙鹿段(台中沙鹿區)	\$ 247,577	-	-

截至民國一〇三年六月三十日、民國一〇二年十二月三十一日及六月三十日，合併公司之營建用地提供作為融資之質押擔保情形，請詳附註八之說明。

民國一〇三年及一〇二年一月一日至六月三十日預期超過十二個月以後回收之營建用地分別為247,577千元及0千元。

(六)在建房地

		103.6.30			
	會計處理 方 法	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	106,745	249,068
景泰然(台中倡和段)	全部完工法	103	59,956	53,110	113,066
其 他	-	-	-	630	630
			\$ 202,279	160,485	362,764

		102.12.31			
	會計處理 方 法	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	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
			\$ 202,279	115,508	317,787

		102.6.30			
	會計處理 方 法	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	13,739	156,062
景泰然(台中倡和段)	全部完工法	103	59,956	10,493	70,449
其 他	-	-	-	277	277
			\$ 202,279	24,509	226,788

1.合併公司因在建房地而利息資本化之金額如下：

	103年4月至6月	102年4月至6月	103年1月至6月	102年1月至6月
利息資本化	\$ 1,317	3,970	2,593	5,249

2.截至民國一〇三年六月三十日、民國一〇二年十二月三十一日及六月三十日，合併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。

3.民國一〇三年及一〇二年一月一日至六月三十日預期超過十二個月以後回收之在建房地分別為630千元及226,788千元。

海灣國際開發股份有限公司及其子公司合併財務季報告附註(續)

(七)採用權益法之投資

合併公司於報導日採用權益法之投資列示如下：

	103.6.30	102.12.31	102.6.30
關聯企業	\$ <u>14,765</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

合併公司所享有關聯企業損益之份額彙總如下：

	103年4月至6月	103年1月至6月
合併公司所享有關聯企業本期損益之份額	\$ (46)	571
子公司(取得控制力前)	-	390
	\$ <u>(46)</u>	<u>961</u>

合併公司之關聯企業其財務資訊彙總如下，該等財務資訊並未依合併公司持有之所有權比例作調整：

	103.6.30	
總資產	\$ 72,196	
總負債	<u>31,540</u>	
	\$ <u>40,656</u>	
	103年4月至6月	103年1月至6月
收入	\$ 25,040	<u>54,708</u>
本期淨利	\$ (129)	<u>1,600</u>

合併公司並無任何與其他投資者共同承擔關聯企業之或有負債，或對關聯企業之負債負有個別責任而產生之或有負債。

截至民國一〇三年六月三十日、民國一〇二年十二月三十一日及六月三十日，合併公司之採用權益法之投資均未提供作為銀行借款擔保。

(八)取得子公司

本公司於民國一〇三年一月十日透過收購中科大飯店(股)公司及新中科事業(股)公司分別為32.5%之股份，且於民國一〇三年三月九日均取得其過半董事席次，而取得對此兩公司之控制。取得中科大飯店(股)公司及新中科事業(股)公司之控制使合併公司得以進一步擴展營業據點，並提升觀光旅館業市場佔有率及透過經濟規模來降低成本。由於此兩家公司股票未於公開市場交易，且於民國一〇三年一月十日至三月九日期間短致使公允價值變動不大，故依中科大飯店(股)公司及新中科事業(股)公司民國一〇三年一月十日及民國一〇三年三月九日之財務報表及獨立專家價格評估意見作為計算基礎。

海灣國際開發股份有限公司及其子公司合併財務季報告附註(續)

移轉對價主要類別及所得之資產及所承受之負債於收購日所認列之金額如下：

(1)移轉對價

本公司取得中科大飯店(股)公司及新中科事業(股)公司32.5%之股份，移轉對價皆為現金，收購價金分別為25,412千元及588千元。

(2)取得之可辨認資產與承擔之負債

收購日取得之可辨認資產與承擔之負債之公允價值明細如下：

	中科大飯店	新中科
租賃改良物設備及其他設備	\$ 29,607	242
存貨	34	-
應收帳款及其他應收款	16,438	671
現金及約當現金	5,393	1,951
長期投資	18,485	5,700
其他流動資產	9,941	5,319
遞延所得稅資產	289	-
應付帳款及其他應付款	(566)	(851)
銀行借款	(32,755)	-
股東往來	(6,000)	-
其他流動負債及其他非流動負債	(9,451)	(11,948)
103年1月10日淨資產公允價值	31,415	1,084
103年1月10日~3月9日淨利	2,551	725
103年3月9日淨資產公允價值	33,966	1,809
持股比率(%)	32.5	32.5
103年3月9日歸屬母公司之淨資產公允價值	<u>\$ 11,038</u>	<u>588</u>

(3)商譽

因收購子公司認列之商譽如下：

	中科大飯店	新中科
移轉對價	\$ 25,412	588
減：可辨認資產之公允價值	(11,038)	(588)
商譽	<u>\$ 14,374</u>	<u>-</u>

本公司於收購日將產生之商譽14,374千元列報於合併資產負債表之無形資產項下，請詳附註六(十一)。商譽主要係來自中科大飯店在飯店業之通路市場價值，預期將藉由中科大飯店與合併公司業務之整合以產生合併綜效。認列之商譽預期無所得稅效果。

海灣國際開發股份有限公司及其子公司合併財務季報告附註(續)

(九)不動產、廠房及設備

合併公司不動產、廠房及設備之成本、折舊及減損損失變動明細如下：

	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103年1月1日餘額	\$ 5,732	2,389	28,952	4,224	41,297
增 添	-	-	-	116	116
企業合併取得	-	-	-	91,459	91,459
民國103年6月30日餘額	\$ 5,732	2,389	28,952	95,799	132,872
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6月30日餘額	\$ 5,732	2,239	28,952	4,278	41,201
折舊及減損損失：					
民國103年1月1日餘額	\$ 5,589	2,168	11,135	1,039	19,931
本年度折舊	18	30	2,961	3,713	6,722
企業合併取得	-	-	-	58,002	58,002
民國103年6月30日餘額	5,607	2,198	14,096	62,754	84,655
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	28	25	3,104	183	3,340
減損損失迴轉	-	-	-	(700)	(700)
民國102年6月30日餘額	\$ 5,569	2,144	8,031	1,311	17,055
帳面價值：					
民國103年1月1日	\$ 143	221	17,817	3,185	21,366
民國102年6月30日	\$ 125	191	14,856	33,045	48,217
民國102年1月1日	\$ 191	120	24,025	596	24,932
民國102年6月30日	\$ 163	95	20,921	2,967	24,146

截至民國一〇三年及一〇二年一月一日至六月三十日合併公司之不動產、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。

(十)投資性不動產

土地及建物

帳面金額：

民國103年1月1日(即6月30日餘額)	\$ 2,352,170
民國102年1月1日(即6月30日餘額)	\$ 2,023,477

海灣國際開發股份有限公司及其子公司合併財務季報告附註(續)

合併公司下列投資性不動產後續衡量係採收益法評價，相關重要契約條款及評價資訊如下：

標的	假日飯店
當地租金行情	4,585千元~5,433千元
目前狀態	正常使用
過去收益數額	52,381千元
收益資本化率	2.375%
折現率	2.375%
委外或自行估價	委外估價
估價事務所	元宏不動產估價師聯合事務所
估價師姓名	鄭義嚴
估價日期	103年1月5日
委外估價公允價值	\$ 2,352,170千元

依不動產估價技術規則第28條，收益法得採直接資本化法及折現現金流量分析法估算收益價格。依同規則第34條，其估價程序為推算有效總收入、推算總費用、計算淨收益、決定收益資本化率或折現率及計算收益價格。上述參數之估計係蒐集勘估標的及與其特性相同或相似之比較標的最近三年間之相關資料，經由綜合研判其持續性、穩定性及成長情形加以調整，以確認資料之可用性及合理性。未來各期收入(現金流入)及費用(現金流出)之變動狀態係依據勘估標的歷史收支(現金流量)、相同產業或具替代性比較標的收支(現金流量)、閒置或損失比率及目前或未來可能之計畫收支所決定。總收入減除總費用後之客觀淨收益則係以勘估標的作最有效使用之客觀淨收益為基準，並參酌鄰近類似不動產在最有效使用情況下之收益推算之。

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(十七)。

截至民國一〇三年六月三十日止，合併公司與邁克森飯店(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. 租金每月5,952千元
2. 租賃期間為5年。
3. 訂房屋租賃契約書，雙方約定如下：
 - (1) 租賃範圍：土地、建築物及營業器具。
 - (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。

海灣國際開發股份有限公司及其子公司合併財務季報告附註(續)

- (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合併公司或合併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合併公司或合併公司指定之人名下。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合併公司或合併公司指定之人，且雙方同意按此辦理者，邁克森飯店股東得保留股份而由合併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合併公司或合併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合併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)予合併公司作為保證金，並於邁克森飯店交還租賃務同時，合併公司無息返還予邁克森飯店。
- 截至民國一〇三年六月三十日、民國一〇二年十二月三十一日及六月三十日，合併公司之投資性不動產均有提供作質押擔保，請詳附註八。

(十一)無形資產

	電腦軟體成本	專利權	商譽	總計
成本：				
民國103年1月1日餘額	\$ 571	689	-	1,260
企業合併取得	-	-	14,374	14,374
民國103年6月30日餘額	\$ 571	689	14,374	15,634
民國102年1月1日餘額(6月30日餘額)	\$ 571	689	-	1,260
攤銷及減損損失：				
民國103年1月1日餘額	\$ 239	689	-	928
本期攤銷	57	-	-	57
民國103年6月30日餘額	\$ 296	689	-	985
民國102年1月1日餘額	\$ 125	689	-	814
本期攤銷	57	-	-	57
民國102年6月30日餘額	\$ 182	689	-	871
帳面價值：				
民國103年1月1日	\$ 332	-	-	332
民國103年6月30日	\$ 275	-	14,374	14,649
民國102年1月1日	\$ 446	-	-	446
民國102年6月30日	\$ 389	-	-	389

1.認列之攤銷及減損

民國一〇三年及一〇二年一月一日至六月三十日無形資產攤銷費用列報於合併綜合損益表之下列項目：

	103年4月至6月	102年4月至6月	103年1月至6月	102年1月至6月
營業費用	\$ 29	29	57	57

海灣國際開發股份有限公司及其子公司合併財務季報告附註(續)

2.擔保

截至民國一〇三年六月三十日、民國一〇二年十二月三十一日及六月三十日，合併公司之無形資產均未提供作為擔保品。

(十二)其他流動資產及其他非流動資產

合併公司其他流動資產及其他資產之明細如下：

	103.6.30	102.12.31	102.6.30
其他金融資產-流動	\$ 10,151	10,150	16,044
其他金融資產-非流動	73,129	43,098	-
存出保證金	9,000	1,559	1,559
	<u>\$ 92,280</u>	<u>54,807</u>	<u>17,603</u>

其他金融資產一流動及非流動主要係受限制銀行存款作為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。

(十三)應付短期票券

	103.6.30	102.12.31	102.6.30
應付商業本票	\$ 50,000	50,000	210,000
減：應付短期票券折價	(43)	(90)	-
	<u>\$ 49,957</u>	<u>49,910</u>	<u>210,000</u>

民國一〇三年及一〇二年一月一日至六月三十日新增金額分別為0千元及210,000千元，利率分別為1.12%及1.438%，到期日分別為民國一〇三年七月及民國一〇二年七月；償還之金額分別為47千元及209,832千元。

合併公司以資產設定抵押供銀行借款之擔保情形請詳附註八。

(十四)短期借款

	103.6.30	102.12.31	102.6.30
無擔保銀行借款	\$ 27,000	27,000	10,000
擔保銀行借款	15,000	23,000	79,594
	<u>\$ 42,000</u>	<u>50,000</u>	<u>89,594</u>
尚未使用額度	\$ -	-	11,726
年利率區間	<u>2.75%~4%</u>	<u>2.5%~3.145%</u>	<u>2.5%~6.6%</u>

1.借款之發行及償還

民國一〇三年及一〇二年一月一日至六月三十日新增金額分別為40,000千元及78,800千元，利率分別為2.75%~4%及3%~6.6%，到期日分別為民國一〇三年一月~民國一〇四年一月及民國一〇二年七月~民國一〇三年十月；償還之金額分別為48,000千元及44,311千元。

2.銀行借款之擔保品

合併公司以資產設定抵押供銀行借款之擔保情形請詳附註八。

海灣國際開發股份有限公司及其子公司合併財務季報告附註(續)

(十五)長期借款

	103.6.30	102.12.31	102.6.30
無擔保銀行借款	\$ 44,839	26,632	1,223,221
擔保銀行借款	1,174,690	1,215,680	-
其他長期借款	30,334	33,712	-
減：一年內到期部分	(273,704)	(250,098)	(62,892)
	<u>\$ 976,159</u>	<u>1,025,926</u>	<u>1,160,329</u>
年利率區間	<u>2.78%~6.6%</u>	<u>2.78%~6.6%</u>	<u>2.75%~3.75%</u>

1.借款之發行及償還

民國一〇三年及一〇二年一月一日至六月三十日新增金額分別為138,050千元及20,010千元，利率分別為2.88%~3%及2.75%~3.5%，到期日分別為民國一〇五年九月及民國一〇三年八月~民國一〇八年十二月；償還之金額分別為196,967千元及105,779千元。

2.銀行借款之擔保品

合併公司以資產設定抵押供銀行借款之擔保情形請詳附註八。

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。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。本公司於民國一〇三年度辦理現金增資及將投資性不動產之後續衡量改採公允價值模式以改善財務結構。

(十六)應付公司債

	103.6.30	102.12.31	102.6.30
國內有擔保可轉換公司債	\$ 400,000	200,000	-
應付公司債折價尚未攤銷餘額	(19,533)	(11,782)	-
累積已轉換金額	(42,200)	(15,500)	-
期末應付公司債餘額	<u>\$ 338,267</u>	<u>172,718</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)	<u>\$ 363</u>	<u>443</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負債—非流動)	<u>\$ 2,200</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
權益組成部分—轉換權(帳列資本公積)	<u>\$ 13,105</u>	<u>8,813</u>	<u>-</u>

海灣國際開發股份有限公司及其子公司合併財務季報告附註(續)

	103年4月至6月	102年4月至6月	103年1月至6月	102年1月至6月
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)	\$ (702)	-	(554)	-
利息費用	\$ 1,505	-	2,498	-

A. 合併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，除合併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者外，遇有合併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：

合併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。

債券持有人得要求合併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。合併公司受理賣回請求，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。

(7) 合併公司之提前贖回權：

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，若合併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，合併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合併公司普通股、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。

海灣國際開發股份有限公司及其子公司合併財務季報告附註(續)

B. 合併公司於民國一〇三年五月二十九日發行之國內第三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(民國一〇三年五月二十九日至民國一〇六年五月二十九日)。

(3) 票面利率：0%

(4) 轉換期間：自發行之日起滿一個月之翌日(民國一〇三年六月三十日)起至到期日前十日(民國一〇六年五月十九日)止。

(5) 轉換價格及調整：

發行時之轉換價格為每股44.8元，惟公司債發行後，除合併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者外，遇有合併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：

合併公司應以本轉換公司債發行屆滿二年之日(民國一〇五年五月二十九日)為債券持有人提前賣回本轉換公司債之賣回基準日。

債券持有人得要求合併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2.4144%(實質收益率為1.2%)將其所持有之本轉換公司債贖回。合併公司受理賣回請求，應於賣回基準日後五個營業日內以現金贖回本轉換公司債。

(7) 合併公司之提前贖回權：

本轉換公司債發行滿一個月之翌日(民國一〇三年六月三十日)起至到期日前四十日(民國一〇六年四月十九日)止，若合併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，合併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合併公司普通股、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。

海灣國際開發股份有限公司及其子公司合併財務季報告附註(續)

(十七)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：

	103.6.30	102.12.31	102.6.30
一年內	\$ 34,762	1,811	2,307
一年至五年	31,854	186	1,079
	<u>\$ 66,616</u>	<u>1,997</u>	<u>3,386</u>

合併公司以營業租賃承租數個辦公室、飯店營業址、影印機、刊版外牆及小客車等。租賃期間通常為一至五年，並附有於租期屆滿之續租權。

	103年4月至6月	102年4月至6月	103年1月至6月	102年1月至6月
營業成本-租金支出	\$ 6,149	904	8,077	2,000
營業費用-租金支出	3,734	1,143	6,855	1,846
	<u>\$ 9,883</u>	<u>2,047</u>	<u>14,932</u>	<u>3,846</u>

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

2.出租人租賃

合併公司以營業租賃出租其投資性不動產及租賃改良，請詳附註六(九)及(十)。不可取消租賃期間之未來應收最低租賃款(未稅)情形如下：

	103.6.30	102.12.31	102.6.30
一年內	\$ 53,429	52,381	52,381
一年至五年	106,968	126,587	152,778
	<u>\$ 160,397</u>	<u>178,968</u>	<u>205,159</u>

	103年4月至6月	102年4月至6月	103年1月至6月	102年1月至6月
租賃收入	<u>\$ 13,095</u>	<u>13,095</u>	<u>26,190</u>	<u>26,190</u>

(十八)員工福利

合併公司之確定提撥計畫係依勞工退休金條例之規定，依勞工每月工資6%之提繳率，提撥至勞工保險局之勞工退休金個人專戶。在此計畫下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。

合併公司確定提撥退休金辦法下之退休金費用，已提撥至勞工保險局。

	103年4月至6月	102年4月至6月	103年1月至6月	102年1月至6月
營業費用-退休金	<u>\$ 474</u>	<u>62</u>	<u>963</u>	<u>128</u>

海灣國際開發股份有限公司及其子公司合併財務季報告附註(續)

(十九)所得稅

1.合併公司所得稅費用明細如下：

	103年4月至6月	102年4月至6月	103年1月至6月	102年1月至6月
當期所得稅費用	\$ 467	-	467	-
遞延所得稅費用—暫時性差異 之發生及迴轉	(57)	663	158	-
	<u>\$ 410</u>	<u>663</u>	<u>625</u>	<u>-</u>

2.所得稅核定情形

合併公司營利事業所得稅結算申報已奉稽徵機關皆核定至民國一〇一年度。

3.兩稅合一相關資訊

本公司兩稅合一相關資訊如下：

	103.6.30	102.12.31	102.6.30
屬民國八十七年度以後之未分配盈餘	\$ (20,567)	4,139	14,743
可扣抵稅額帳戶餘額	<u>\$ 30,604</u>	<u>30,604</u>	<u>30,592</u>

	102年度(實際)	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。

(廿)資本及其他權益

民國一〇三年六月三十日、民國一〇二年十二月三十一日及六月三十日，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21,709千股、20,628千股及20,000千股。所有已發行股份之股款均已收取。

本公司民國一〇三年及一〇二年一月一日至六月三十日流通在外股數調節表如下：

	(以千股表達)	
	普 通 股	
	103年1月至6月	102年1月至6月
1月1日期初餘額	\$ 20,628	20,000
轉換公司債轉換	1,081	-
6月30日期末餘額	<u>\$ 21,709</u>	<u>20,000</u>

海灣國際開發股份有限公司及其子公司合併財務季報告附註(續)

1. 普通股之發行

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—轉換公司債轉換溢價8,938千元，業已於民國一〇三年一月二十八日辦妥相關變更登記程序。

本公司民國一〇三年一月一日至六月三十日因可轉換公司債持有人行使轉換權而發行新股1,081千股，總金額為10,810千元，並產生資本公積—轉換公司債轉換溢價15,505千元，業已於民國一〇三年四月九日核准在案。

2. 資本公積

本公司資本公積餘額內容如下：

	103.6.30	102.12.31	102.6.30
庫藏股交易	\$ 536	536	536
轉換公司債轉換溢價	24,443	8,938	-
公司債認股權	13,351	9,059	246
其他—失效認股權證	5,392	5,392	5,392
	<u>\$ 43,722</u>	<u>23,925</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及其子公司合併財務季報告附註(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。

本公司帳列投資性不動產後續衡量選擇採公允價值模式，依金管會民國一〇三年三月十八日金管證發字第1030006415號令規定，就首次選擇採公允價值模式衡量之公允價值淨增加數提列相同數額之特別盈餘公積，且本公司每年分派可分配盈餘時，應依下列順序提列特別盈餘公積：

- A.就當年度因後續帳列投資性不動產持續採用公允價值模式衡量產生之公允價值淨增加數，自當期損益與前期未分配盈餘提列相同數額之特別盈餘公積；屬前期累積公允價值淨增加金額，則自前期未分配盈餘提列相同數額之特別盈餘公積不得分派，嗣後帳列投資性不動產之累積公允價值淨增加數有減少或處分投資性不動產時，得就其減少部分或依處分情形予以迴轉分派盈餘。
- B.依金管會民國一〇一年十一月二十一日金管證發字第1010047490號令規定，就子公司在期末因持有母公司股票市價低於帳面價值之差額，依持股比例計算提列相同數額之特別盈餘公積不得分派。嗣後市價如有回升部分，得就該部分金額依持股比例迴轉特別盈餘公積。

海灣國際開發股份有限公司及其子公司合併財務季報告附註(續)

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

(3)盈餘分配

本公司民國一〇三年第二季為淨損，因此並未估列員工紅利及董監酬勞。本公司民國一〇二年四月一日至六月三十日及一月一日至六月三十日員工紅利估列金額分別為122千元及122千元，董事及監察人酬勞估列金額分別為184千元及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。

本公司民國一〇二年度及一〇一年度員工紅利估列金額分別為2千元及0元，董事及監察人酬勞估列金額分別為3千元及0元。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。

本公司於民國一〇三年六月二十日及民國一〇二年六月十八日經股東常會決議民國一〇二年度及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。

(廿一)每股盈餘

本公司基本每股盈餘之計算如下：

	103年4月至6月	102年4月至6月	103年1月至6月	102年1月至6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	\$ (25,782)	15,894	(24,589)	10,721
普通股加權流通在外股數(千股)	21,708	20,000	21,177	20,000
	\$ (1.19)	0.79	(1.16)	0.54

(廿二)收入

合併公司之收入明細如下：

	103年4月至6月	102年4月至6月	103年1月至6月	102年1月至6月
商品銷售	\$ 108	135	292	277
租賃收入	14,444	17,052	27,937	31,433
餐旅服務收入	30,917	-	42,068	-
營建收入	-	190,980	29,232	211,877
	\$ 45,469	208,167	99,529	243,587

海灣國際開發股份有限公司及其子公司合併財務季報告附註(續)

(廿三)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：

	103年4月至6月	102年4月至6月	103年1月至6月	102年1月至6月
利息收入	\$ 41	7	49	11
租賃收入	31	-	41	-
	<u>\$ 72</u>	<u>7</u>	<u>90</u>	<u>11</u>

2.其他利益及損失

本公司之其他利益及損失明細如下：

	103年4月至6月	102年4月至6月	103年1月至6月	102年1月至6月
不動產、廠房及設備減損迴轉利益	\$ -	-	-	700
手續費支出	(2,050)	-	(5,932)	-
透過損益按公允價值衡量之金融資產淨損失	(702)	-	(554)	-
金融資產減損損失	(2,506)	-	(2,506)	-
其 他	(1,352)	462	(649)	519
	<u>\$ (6,610)</u>	<u>462</u>	<u>(9,641)</u>	<u>1,219</u>

3.財務成本

本公司之財務成本明細如下：

	103年4月至6月	102年4月至6月	103年1月至6月	102年1月至6月
利息費用－銀行借款	\$ (13,921)	(13,683)	(25,605)	(30,350)
利息費用－公司債	(1,505)	-	(2,498)	-
減：利息資本化	1,317	3,970	2,593	5,249
	<u>\$ (14,109)</u>	<u>(9,713)</u>	<u>(25,510)</u>	<u>(25,101)</u>

(廿四)金融工具

除下列所述外，合併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度財務報告附註六(廿三)。

臺灣國際開發股份有限公司及其子公司合併財務季報告附註(續)

1. 匯率風險

(1) 匯率風險之暴險

合併公司暴露於重大外幣匯率風險之金融資產及負債如下：

	103.6.30			102.12.31			102.6.30					
	外幣	匯率	台幣	外幣	匯率	台幣	外幣	匯率	台幣			
<u>金融資產</u>												
<u>貨幣性項目</u>												
美 金(千元)	\$	274	29.865	8,183	USD	273	29.805	8,137	USD	458	30	13,740
人 民 幣(千元)	\$	-	-	-	-	-	-	RMB	2,070	4.888	10,118	

合併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。於民國一〇三年及一〇二年六月三十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，民國一〇三年及一〇二年一月一日至六月三十日之稅前淨利將分別增加340千元及1,193千元。兩期分析係採用相同基礎。

2. 公允價值與帳面價值

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

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
103年6月30日				
透過損益按公允價值衡量之金融資產—非流動	\$ -	363	-	363
透過損益按公允價值衡量之金融負債—非流動	\$ -	(2,200)	-	(2,200)
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

(廿五) 財務風險管理

合併公司財務風險管理目標及政策與民國一〇二年度財務報告附註六(廿四)所揭露者無重大變動。

(廿六) 資本管理

合併公司資本管理目標、政策及程序與民國一〇二年度財務報告所揭露者一致；另作為資本管理之項目之彙總量化資料與民國一〇二年度財務報告所揭露者亦無重大變動。相關資訊請參閱民國一〇二年度財務報告附註六(廿五)。

海灣國際開發股份有限公司及其子公司合併財務季報告附註(續)

(廿七)非現金交易之投資及籌資活動

合併公司於民國一〇三年及一〇二年一月一日至六月三十日之非現金交易投資及籌資活動為可轉換公司債轉換為普通股，請詳附註六(十六)。

七、關係人交易

(一)母公司與最終控制者

本公司為合併公司及合併公司之子公司之最終控制者

(二)與關係人之間之重大交易事項

1.營業收入

合併公司對關係人之重大銷貨金額如下：

	103年4月至6月		102年4月至6月		103年1月至6月		102年1月至6月	
	估合併公司銷貨		估合併公司銷貨		估合併公司銷貨		估合併公司銷貨	
	金額	淨額%	金額	淨額%	金額	淨額%	金額	淨額%
受主要管理階層控制之公司	\$ -	-	17	-	-	-	26	-

合併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：

合併公司向關係人進貨金額如下：

	103年4月至6月		102年4月至6月		103年1月至6月		102年1月至6月	
	估合併公司進貨		估合併公司進貨		估合併公司進貨		估合併公司進貨	
	金額	淨額%	金額	淨額%	金額	淨額%	金額	淨額%
受主要管理階層控制之公司	\$ 72	-	50	-	193	-	129	-

合併公司向主要管理階層控制之公司之進貨，除部份品項因產品特殊故其進貨價格無從與一般供應商之進貨比較外，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

合併公司應收關係人款項明細如下：

帳列項目	關係人類別	103.6.30		102.12.31		102.6.30	
		金額	估應收票據及帳款(含其他)%	金額	估應收票據及帳款(含其他)%	金額	估應收票據及帳款(含其他)%
應收帳款	受主要管理階層控制之公司	\$ -	-	-	-	9	-
	主要管理階層	-	-	-	-	2,500	8
		\$ -	-	-	-	2,509	8

海灣國際開發股份有限公司及其子公司合併財務季報告附註(續)

4.應付關係人款項

合併公司應付關係人款項明細如下：

帳列項目	關係人類別	103.6.30		102.12.31		102.6.30	
		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之公司	\$ -	-	15	-	-	-
應付帳款	受主要管理階層控制之公司	74		17		46	-
	主要管理階層	226	-	-	-	-	-
		<u>\$ 300</u>	<u>-</u>	<u>32</u>	<u>-</u>	<u>46</u>	<u>-</u>

5.向關係人借款

(1)本公司向受主要管理階層控制之公司無擔保借款金額，截至民國一〇三年六月三十日、民國一〇二年十二月三十一日及六月三十日止，分別為204,899千元、94,414千元及69,254千元，並未支付利息亦未約定償還期限，列於「股東往來」項下。

(2)關聯企業向合併公司無擔保借款金額，截至民國一〇三年六月三十日為9,003千元，並未收取利息亦未約定償還期限，列於「其他應收款－關係人」項下。

6.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，於民國一〇三年六月三十日與民國一〇二年十二月三十一日及六月三十日列於「在建房地」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，於民國一〇三年六月三十日與民國一〇二年十二月三十一日及六月三十日列於「在建房地」項下。

(3)因上述財產交易所產生之期末應付款項餘額如下：

	103.6.30	102.12.31	102.6.30
主要管理階層	<u>\$ 54,376</u>	<u>\$ 54,376</u>	<u>\$ 54,375</u>

海灣國際開發股份有限公司及其子公司合併財務季報告附註(續)

7. 租 賃

合併公司向受主要管理階層控制之公司承租台中市辦公大樓。民國一〇三年及一〇二年一月一日至六月三十日租金費用均為743千元，大樓管理費均為40千元。民國一〇三年及一〇二年四月一日至六月三十日租金費用均為372千元，大樓管理費均為20千元，民國一〇三年六月三十日、民國一〇二年十二月三十一日及六月三十日未清償餘額分別為822千元、137千元及137千元，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。

(三) 主要管理階層人員交易

主要管理階層人員報酬包括：

	103年4月至6月	102年4月至6月	103年1月至6月	102年1月至6月
短期員工福利	\$ 1,159	955	3,222	2,733
退職後福利	-	-	-	-
離職福利	-	-	-	-
其他長期福利	-	-	-	-
股份基礎給付	-	-	-	-
	<u>\$ 1,159</u>	<u>955</u>	<u>3,222</u>	<u>2,733</u>

八、質押之資產

合併公司提供質押擔保之資產帳面價值明細如下：

資產名稱	質押擔保標的	103.6.30	102.12.31	102.6.30
其他金融資產-流動	短期借款	\$ 10,151	10,150	16,044
其他金融資產-非流動	長期借款及應付公司債	73,129	43,098	-
營建用地	長期借款及短期借款	247,577	-	-
在建房地	短期借款及長期借款	202,279	202,279	202,279
待售房地	短期借款及長期借款	-	15,865	40,294
不動產、廠房及設備	長期借款及應付商業本票	12,271	14,407	16,543
投資性不動產	長期借款、應付商業本票及應付公司債	2,352,170	2,352,170	2,023,477
		<u>\$ 2,897,577</u>	<u>2,637,969</u>	<u>2,298,637</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

合併公司已簽訂營建建造合約：

	103.6.30	102.12.31	102.6.30
合約總價款(未稅金額)	<u>\$ 213,000</u>	<u>307,618</u>	<u>307,618</u>
已付款項	<u>\$ 145,238</u>	<u>207,219</u>	<u>103,762</u>

海灣國際開發股份有限公司及其子公司合併財務季報告附註(續)

- (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。截止民國一〇三年六月三十日該款項尚有2,861千元未支付。
- (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：無。

十二、其 他

(一)員工福利、折舊、折耗及攤銷費用功能別彙總如下：

功 能 別 性 質 別	103年4月至6月			102年4月至6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	1,527	8,023	9,550	-	2,485	2,485
勞健保費用	285	731	1,016	-	112	112
退休金費用	-	474	474	-	62	62
其他員工福利費用	12	368	380	-	53	53
折舊費用	993	2,277	3,270	484	1,193	1,677
攤銷費用	-	29	29	-	29	29

海灣國際開發股份有限公司及其子公司合併財務季報告附註(續)

功 能 別 性 質 別	103年1月至6月			102年1月至6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	3,399	17,549	20,948	-	5,996	5,996
勞健保費用	499	1,590	2,089	-	237	237
退休金費用	-	963	963	-	128	128
其他員工福利費用	29	698	727	-	141	141
折舊費用	2,136	4,586	6,722	968	2,372	3,340
攤銷費用	-	57	57	-	57	57

(二)合併公司截至民國一〇三年六月三十日止，流動資產769,510千元，流動負債為845,822千元，流動比率低於1，合併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)將辦理現金增資普通股，以改善財務結構。
- (3)八大景及景泰然之在建工程預計於民國一〇三年十月完工，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。

(三)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。

十三、附註揭露事項

(一)重大交易事項相關資訊

民國一〇三年一月一日至六月三十日合併公司依證券發行人財務報告編製準則之規定，應再揭露之重大交易事項相關資訊如下：

1.資金貸與他人：

單位：新台幣千元

編號	貸出資金 之公司	往來 科目	是否為 關係人	本期最	本期最	期末	實際動	利率	資金	業務往	有短期融	提列備	擔 保 品		對個別對象	資金貸
				高金額	高金額	餘額	支金額	區間	貸與 性質	來金額	通資金必 要之原因	抵呆帳 金 額	名稱	價值	與 限 額	與 總 限 額
1	本公司	新中科	其他應收 關係人款	是	979	979 (註1)	979	-	短期融通資金	-	營運周轉	-	-	-	430,829	430,829
2	本公司	中科	其他應收 關係人款	是	1,950	1,950 (註1)	1,950	-	短期融通資金	-	營運周轉	-	-	-	430,829	430,829
3	中科大飯店	新幹線	其他應收 關係人款	是	11,475	9,003 (註2)	11,475	-	短期融通資金	-	營運周轉	-	-	-	14,740	14,740

註1：依公司資金貸與他人作業程序，對個別資金貸與他人總額皆不超過公司淨值百分之四十為限

註2：依公司資金貸與他人作業程序，對個別資金貸與他人總額皆不超過子公司淨值百分之四十為限。

2.為他人背書保證：無。

海灣國際開發股份有限公司及其子公司合併財務季報告附註(續)

3. 期末持有有價證券情形(不包含投資子公司、關聯企業及合資控制部分)：

單位：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(%)	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	2,105	1.38	2,105	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。

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。

10. 母子公司間業務關係及重要交易往來情形：

編號 (註一)	交易人名稱	交易往來對象	與交易 人之 關 係 (註二)	103 交易往來情形			佔合併總營業收入 或總資產之比率 (註三)
				科 目	金 額	交易條件	
0	本公司	新中科	1	其他應收關係人款	1,950	一般價格與收(付)款條件	0.06 %
0	本公司	中科	1	其他應收關係人款	979	一般價格與收(付)款條件	0.03 %
1	中科	新中科	3	租賃收入	343	無	0.34 %
3	后豐	中科	3	同業往來	1,000	無	0.03 %
1	中科	本公司	2	其他應付款	979	一般價格與收(付)款條件	0.03 %
1	中科	后豐	3	同業往來	1,000	無	0.03 %
2	新中科	本公司	2	其他應付款	1,950	一般價格與收(付)款條件	0.06 %
2	新中科	中科	3	營業費用	343	無	0.34 %

註一、編號之填寫方式如下：

1. 0代表母公司。

2. 子公司依公司別由阿拉伯數字1開始依序編號。

註二、與交易人之關係種類標示如下：

1. 母公司對子公司。

2. 子公司對母公司。

3. 子公司對子公司。

註三、交易往來金額佔合併總額營收或總資產比率之計算，若屬資產負債科目者，以期末餘額佔合併總資產之方式計算；若屬損益科目者，以期中累積金額佔合併總營收之方式計算。

海灣國際開發股份有限公司及其子公司合併財務季報告附註(續)

(二)轉投資事業相關資訊：

民國一〇三年一月一日至六月三十日合併公司之轉投資事業資訊如下(不包含大陸被投資公司)：

單位：新台幣千元/股

投資公司 名稱	被投資公司 名稱	所在地 地區	主要營 業項目	原始投資金額		期末持有			被投資公司 本期損益	本期認列之 投資損益	備註
				本期期末	去年年底	股數	比率	帳面金額			
本公司	中科大飯店 (股)公司	台中市 北屯區	主要經營飯店業	25,412	-	7,800	32.50 %	26,350	2,648	937	本公司之 子公司
本公司	新中科事業 (股)公司	台中市 北屯區	主要經營停車場 租借	588	-	39,000	32.50 %	791	881	297	本公司之 子公司
中科大飯店 (股)公司	后豐商務會館 (股)公司	台中市 神岡區	主要經營飯店業	12,350	9,800	1,375	86.21 %	12,035	2,199	1,694	本公司之 子公司
中科大飯店 (股)公司	新幹線花園酒 店(股)公司	台中市 南屯區	主要經營飯店業	11,500	11,500	1,150	27.38 %	11,132	1,600	438	本公司之 關聯企業
新中科事業 (股)公司	后豐商務會館 (股)公司	台中市 神岡區	主要經營飯店業	2,200	2,200	220	13.79 %	2,503	2,199	303	本公司之 子公司
新中科事業 (股)公司	新幹線花園酒 店(股)公司	台中市 南屯區	主要經營飯店業	3,500	3,500	350	8.33 %	3,633	1,600	133	本公司之 關聯企業

(三)大陸投資資訊：無。

十四、部門資訊

合併公司營運部門資訊及調節如下：

	不動產部門	飯店部門	調整及消除	總計
民國103年4月至6月				
收入：				
來自外部客戶收入	\$ 14,552	30,917	-	45,469
部門間收入	172	-	(172)	-
收入總計	\$ 14,724	30,917	(172)	45,469
應報導部門損益	\$ (25,594)	1,390	(1,214)	(25,418)
民國102年4月至6月				
收入：				
來自外部客戶收入	208,167	-	-	208,167
部門間收入	-	-	-	-
收入總計	\$ 208,167	-	-	208,167
應報導部門損益	\$ 15,894	-	-	15,894
民國103年1月至6月				
收入：				
來自外部客戶收入	57,461	42,068	-	99,529
部門間收入	343	-	(343)	-
收入總計	\$ 57,804	42,068	(343)	99,529
應報導部門損益	\$ (23,956)	3,637	(2,386)	(22,705)

海灣國際開發股份有限公司及其子公司合併財務季報告附註(續)

	不動產部門	飯店部門	調整及消除	總計
民國102年1月至6月				
收入：				
來自外部客戶收入	\$ 243,587	-	-	243,587
部門間收入	-	-	-	-
收入總計	\$ 243,587	-	-	243,587
應報導部門損益	\$ 10,721	-	-	10,721
	不動產部門	飯店部門	調整及消除	總計
應報導部門資產：				
民國103年6月30日	\$ 3,224,014	89,353	(29,328)	3,284,039
民國102年12月31日	\$ 2,851,731	-	-	2,851,731
民國102年6月30日	\$ 2,621,243	-	-	2,621,243