

股票代碼：3252

海灣國際開發股份有限公司及其子公司

合併財務報告

民國一〇四年及一〇三年十二月三十一日
(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、聲 明 書	3
四、會計師查核報告書	4~4-1
五、合併資產負債表	5
六、合併綜合損益表	6
七、合併權益變動表	7
八、合併現金流量表	8
九、合併財務報告附註	
(一)公司沿革	9
(二)通過財務報告之日期及程序	9
(三)新發布及修訂準則及解釋之適用	9~11
(四)重大會計政策之彙總說明	11~23
(五)重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源	24
(六)重要會計項目之說明	24~54
(七)關係人交易	55~56
(八)質押之資產	56
(九)重大或有負債及未認列之合約承諾	57
(十)重大之災害損失	57
(十一)重大之期後事項	57
(十二)其 他	57~58
(十三)附註揭露事項	
1.重大交易事項相關資訊	58~59
2.轉投資事業相關資訊	59
3.大陸投資資訊	59
(十四)部門資訊	59~61

聲 明 書

本公司民國一〇四年度(自一〇四年一月一日至十二月三十一日止)依「關係企業合併營業報告書關係企業合併財務報表及關係報告書編製準則」應納入編製關係企業合併財務報表之公司與依金融監督管理委員會認可之國際財務報導準則第十號應納入編製母子公司合併財務報表之公司均相同，且關係企業合併財務報表所應揭露相關資訊於前揭母子公司合併財務報表中均已揭露，爰不再另行編製關係企業合併財務報表。

特此聲明

公司名稱：海灣國際開發股份有限公司



董 事 長：劉至誠



日 期：民國一〇五年三月二十五日



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 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及其子公司民國一〇四年及一〇三年十二月三十一日之合併資產負債表，暨民國一〇四年及一〇三年一月一日至十二月三十一日之合併綜合損益表、合併權益變動表及合併現金流量表，業經本會計師查核竣事。上開合併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合併財務報告表示意見。列入上開合併財務報告之子公司中，有關中科大飯店股份有限公司及后豐商務會館股份有限公司之財務報告未經本會計師查核，而係由其他會計師查核，因此，本會計師對上開合併財務報告所表示之意見中，有關該等子公司財務報告所列之金額，係依據其他會計師之查核報告。上述各子公司於民國一〇三年十二月三十一日之資產總額為86,490千元；民國一〇三年一月一日至十二月三十一日之營業收入淨額為36,610千元，佔合併營業收入淨額之18.35%。海灣國際開發股份有限公司及其子公司採用權益法之投資中，有關中科大飯店股份有限公司、后豐商務會館股份有限公司及新幹線花園酒店股份有限公司之財務報告未經本會計師查核，而係由其他會計師查核，因此，本會計師對上開合併財務報告所表示之意見中，有關上述被投資公司財務報告所列之金額係依據其他會計師之查核報告。民國一〇四年及一〇三年十二月三十一日認列對上述被投資公司採用權益法之投資金額分別為33,866千元及14,169千元，分別佔資產總額之0.79%及0.39%，民國一〇四年及一〇三年一月一日至十二月三十一日所認列之採用權益法之關聯企業損益之份額分別為3,292千元及(25)千元，分別佔稅前淨利之1.00%及(0.11)%。

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，以合理確信合併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合併財務報告所列金額及所揭露事項之查核證據、評估管理階層編製合併財務報告所採用之會計原則及所作之重大會計估計，暨評估合併財務報告整體之表達。本會計師相信此項查核工作及其他會計師之查核報告可對所表示之意見提供合理之依據。



依本會計師之意見，基於本會計師之查核結果及其他會計師之查核報告，第一段所述合併財務報告在所有重大方面係依照證券發行人財務報告編製準則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及其子公司民國一〇四年及一〇三年十二月三十一日之合併財務狀況，暨民國一〇四年及一〇三年一月一日至十二月三十一日之合併財務績效與合併現金流量。

海灣國際開發股份有限公司已編製民國一〇四年度及一〇三年度個體財務報告，並經本會計師出具修正式無保留意見之查核報告在案，備供參考。

安侯建業聯合會計師事務所

信字



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
民國一〇五年三月二十五日

臺灣國際開發股份有限公司及其子公司

合併資產負債表

民國一〇四年及一〇三年十二月三十一日

單位：新台幣千元

	104.12.31	103.12.31	104.12.31	103.12.31
	金額	%	金額	%
資產				
流動資產：				
1100 現金及約當現金(附註六(二十六))	\$ 3,611	-	37,899	1
1110 透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	2,020	-	2,020	-
(附註六(一)及(二十六))	-	-	170	-
1151 應收票據淨額(附註六(二)及(二十六))	567	-	3,197	-
1170 應收帳款淨額(附註六(二)及(二十六))	-	-	-	-
1206 其他應收款(附註六(二))	1,791	-	7,953	-
1210 其他應收款-關係人(附註六(二)、(二十六)及七)	62	-	119	-
1300 存貨(附註六(三))	446,015	11	-	-
1321 待售房地(附註六(四)、七及八)	562,455	13	558,299	16
1323 營建用地(附註六(五)、七及八)	8,338	-	397,058	11
1324 在建房地(附註六(六)、七及八)	8,790	-	18,711	1
1410 預付款項	41,969	1	45,899	2
1470 其他流動資產	376,998	9	10,660	-
1476 其他金融資產-流動(附註六(十三)、(二十六)及八)	1,452,616	34	1,081,985	31
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	-	-	221	-
(附註六(一)、(十六)及(二十六))	-	-	-	-
1543 以成本衡量之金融資產-非流動(附註六(一))	33,415	1	14,169	-
1550 採用權益法之投資(附註六(七)、(八)、(九)及八)	11,225	-	43,083	1
1600 不動產、廠房及設備(附註六(十)及八)	2,800,000	65	2,414,000	66
1760 投資性不動產淨額(附註六(十一)及八)	104	-	14,592	-
1780 無形資產(附註六(十二))	-	-	28	-
1840 遞延所得稅資產(附註六(二十))	583	-	9,040	-
1920 存出保證金(附註六(十三)、(二十六)及七)	11,004	-	86,029	2
1984 其他金融資產-非流動(附註六(十三)、(二十六)及八)	2,856,331	66	2,581,162	69
資產總計	\$ 4,308,947	100	3,663,147	100
負債及權益				
流動負債：				
短期借款(附註六(十五)、(二十六)及八)	\$ 281,170	7	386,570	11
應付短期票款(附註六(十四)、(二十六)及八)	124,276	3	134,100	4
應付票據(附註六(二十六))	1,537	-	8,878	-
應付票據-關係人(附註六(二十六)及七)	411	-	411	-
應付帳款(附註六(二十六)及七)	235,046	5	167,936	5
應付帳款-關係人(附註六(二十六)及七)	15	-	306,073	8
其他應付款(附註七(四))	200	-	-	-
本期所得稅負債	26	-	778	-
其他流動負債	17,287	-	28,276	1
一年內到期之應付公司債(附註六(十七)、(二十六)及八)	349,422	8	151,204	4
一年或一營業週期內到期長期借款	290,369	7	955,590	27
(附註六(十六)、(二十六)及八)	400,661	9	149,853	4
股東往來(附註六(二十六)及七)	1,700,420	39	2,289,669	64
非流動負債：				
透過損益按公允價值衡量之金融負債-非流動	5,360	-	2,920	-
(附註六(一)、(十七)及(二十六))	-	-	190,741	5
應付公司債(附註六(十七)、(二十六)及八)	1,147,113	27	18,052	-
長期借款(附註六(十六)、(二十六)及八)	13,750	-	14,139	-
存入保證金(附註六(十一))	29,790	1	13,526	-
遞延所得稅負債(附註六(二十))	1,196,013	28	239,378	5
負債總計	2,896,433	67	2,529,047	69
權益：				
歸屬於母公司業主之權益(附註六(二十一))：				
股本	217,085	5	217,085	6
資本公積(附註六(十七))	43,722	1	43,722	1
保留盈餘	1,151,707	27	844,457	23
歸屬於子公司業主之權益合計	1,412,514	33	1,105,264	30
非控制權益	-	-	28,836	1
權益總計	1,412,514	33	1,134,100	31
負債及權益總計	\$ 4,308,947	100	3,663,147	100

董事長：

經理人：

(請詳閱後附合併財務報告附註)

會計主管：

~5~



海灣國際開發股份有限公司及其子公司

合併綜合損益表

民國一〇四年及一〇三年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

		104年度		103年度	
		金額	%	金額	%
營業收入(附註六(二十三))：					
4100	銷貨收入	\$ 438	-	635	-
4310	租賃收入(附註六(十八))	55,560	42	57,448	29
4411	客房收入	47,801	36	111,912	56
4412	餐飲收入	30,094	22	296	-
4511	營建收入	-	-	29,232	15
		<u>133,893</u>	<u>100</u>	<u>199,523</u>	<u>100</u>
營業成本：					
5110	銷貨成本(附註六(三)及七)	355	-	481	-
5310	租賃成本(附註六(十八))	1,874	1	7,880	4
5411	客房成本	15,080	11	36,112	18
5412	餐飲成本	30,036	23	137	-
5510	營建成本	-	-	15,865	8
		<u>47,345</u>	<u>35</u>	<u>60,475</u>	<u>30</u>
		<u>86,548</u>	<u>65</u>	<u>139,048</u>	<u>70</u>
營業毛利					
營業費用(附註六(十二)、(十八)、(十九)、(二十四)及七)：					
6100	推銷費用	12,484	9	15,555	8
6200	管理及總務費用	<u>66,566</u>	<u>50</u>	<u>90,238</u>	<u>45</u>
		<u>79,050</u>	<u>59</u>	<u>105,793</u>	<u>53</u>
		<u>7,498</u>	<u>6</u>	<u>33,255</u>	<u>17</u>
營業淨利					
營業外收入及支出：					
7010	其他收入(附註六(二十五))	294	-	1,233	1
7020	其他利益及損失(附註六(十一)、(十七)及(二十五))	368,365	275	40,827	20
7050	財務成本(附註六(十七)及(二十五))	(53,064)	(40)	(53,778)	(27)
7070	採用權益法認列之子公司、關聯企業及合資損益之份額	<u>4,500</u>	<u>3</u>	<u>365</u>	<u>-</u>
		<u>320,095</u>	<u>238</u>	<u>(11,353)</u>	<u>(6)</u>
		<u>327,593</u>	<u>244</u>	<u>21,902</u>	<u>11</u>
7950	減：所得稅費用(附註六(二十))	<u>13,892</u>	<u>10</u>	<u>8,619</u>	<u>4</u>
	本期淨利(淨損)	<u>313,701</u>	<u>234</u>	<u>13,283</u>	<u>7</u>
8300	本期其他綜合損益(稅後淨額)	-	-	-	-
	本期綜合損益總額	<u>\$ 313,701</u>	<u>234</u>	<u>13,283</u>	<u>7</u>
本期淨利歸屬於：					
8610	母公司業主	\$ 307,250	229	3,602	2
8620	非控制權益	<u>6,451</u>	<u>5</u>	<u>9,681</u>	<u>5</u>
		<u>\$ 313,701</u>	<u>234</u>	<u>13,283</u>	<u>7</u>
綜合損益總額歸屬於：					
8710	母公司業主	\$ 307,250	229	3,602	2
8720	非控制權益	<u>6,451</u>	<u>5</u>	<u>9,681</u>	<u>5</u>
		<u>\$ 313,701</u>	<u>234</u>	<u>13,283</u>	<u>7</u>
每股盈餘(附註六(二十二))					
9750	基本每股盈餘(單位：新台幣元)	\$ 14.15		0.17	
9850	稀釋每股盈餘(單位：新台幣元)	<u>\$ 9.59</u>		<u>0.17</u>	

(請詳閱後附合併財務報告附註)

董事長：



經理人：



會計主管：





臺灣國際開發股份有限公司及其子公司

合併權益變動表

民國一〇四年及一〇三年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

	歸屬於母公司業主之權益										非控制 權 益	權益總額
	股 本		保留盈餘									
	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	合 計				
民國一〇三年一月一日餘額	\$ 200,000	6,275	206,275	23,925	1,278	835,438	4,139	840,855	-	-	1,071,055	
盈餘指撥及分配：												
提列法定盈餘公積	-	-	-	-	12	-	(12)	-	-	-	-	
預收股款轉普通股股本	6,275	(6,275)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
因發行可轉換公司債認列權益組成項目－認股權	-	-	-	4,292	-	-	-	-	-	-	4,292	
可轉換公司債轉換	10,810	-	10,810	15,505	-	-	-	-	-	-	26,315	
非控制權益增減	-	-	-	-	-	-	-	-	19,155	19,155	19,155	
本期淨利	-	-	-	-	-	-	3,602	3,602	9,681	13,283	13,283	
民國一〇三年十二月三十一日餘額	\$ 217,085	-	217,085	43,722	1,290	835,438	7,729	844,457	28,836	1,134,100	1,134,100	
民國一〇四年一月一日餘額	\$ 217,085	-	217,085	43,722	1,290	835,438	7,729	844,457	28,836	1,134,100	1,134,100	
盈餘指撥及分配：												
提列法定盈餘公積	-	-	-	-	360	-	(360)	-	-	-	-	
依金管證發字第103003415號提列特別盈餘公積	-	-	-	-	-	7,369	(7,369)	-	-	-	-	
非控制權益增減	-	-	-	-	-	-	-	-	(35,287)	(35,287)	(35,287)	
本期淨利	-	-	-	-	-	-	307,250	307,250	6,451	313,701	313,701	
民國一〇四年十二月三十一日餘額	\$ 217,085	-	217,085	43,722	1,650	842,807	307,250	1,151,707	-	1,412,514	1,412,514	



董事長：

(請詳閱後附合併財務報告附註)

經理人：



會計主管：

海灣國際開發股份有限公司及其子公司

合併現金流量表

民國一〇四年及一〇三年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

	104年度	103年度
營業活動之現金流量：		
本期稅前淨利	\$ 327,593	21,902
調整項目：		
不影響現金流量之收益費損項目		
折舊費用	6,786	12,599
攤銷費用	114	114
呆帳費用提列數	-	6,639
透過損益按公允價值衡量金融資產及負債之淨損失(利益)	2,264	1,416
利息費用	53,064	53,778
利息收入	(266)	(939)
採用權益法認列之關聯企業及合資損失(利益)之份額	(4,500)	365
處分及報廢不動產、廠房及設備利益	(4)	-
處分投資(利益)損失	-	1,288
金融資產減損損失	-	3,323
投資性不動產公允價值調整利益	(382,644)	(62,018)
不影響現金流量之收益費損項目合計	(325,186)	16,565
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：		
應收票據減少(增加)	30	(3)
應收帳款(增加)減少	(179)	12,433
其他應收款增加	(8)	-
其他應收款-關係人(增加)減少	(741)	3,862
存貨、待售房地、營建用地及在建房地增加	(61,294)	(616,006)
預付款項減少	5,908	1,788
其他流動資產減少(增加)	3,758	(24,808)
其他金融資產增加	(291,313)	(43,441)
與營業活動相關之資產之淨變動合計	(343,839)	(666,175)
與營業活動相關之負債之淨變動：		
應付票據減少	(7,318)	(18,959)
應付票據-關係人增加	-	259
應付帳款增加	67,919	141,650
應付帳款-關係人(減少)增加	(306,058)	251,680
其他流動負債(減少)增加	(1,505)	13,024
其他應付款增加	2,929	-
與營業活動相關之負債之淨變動合計	(244,033)	387,654
與營業活動相關之資產及負債之淨變動合計	(587,872)	(278,521)
調整項目合計	(913,058)	(261,956)
營運產生之現金流出	(585,465)	(240,054)
收取之利息	266	1,397
支付之利息	(46,616)	(56,842)
支付之所得稅	(17)	(1,247)
營業活動之淨現金流出	(631,832)	(296,746)
投資活動之現金流量：		
取得透過損益按公允價值衡量之金融資產	(720)	-
處分透過損益按公允價值衡量之金融資產	1,117	-
處分不動產、廠房及設備價款	6	-
取得不動產、廠房及設備	-	(859)
取得金融資產	-	(2,020)
對子公司之收購(扣除所取得之現金)	-	(12,858)
存出保證金增加	(666)	(23)
投資活動之淨現金流入(流出)	(263)	(15,760)
籌資活動之現金流量：		
短期借款增加	89,800	386,570
短期借款減少	(195,200)	(50,000)
應付短期票券(減少)增加	(9,824)	84,190
股東往來增加	258,891	46,427
舉借長期借款	1,350,000	163,590
償還長期借款	(866,185)	(498,728)
發行公司債	-	195,383
被投資公司發放現金股利	2,410	-
非控制權益變動	-	19,155
籌資活動之淨現金流入	629,892	346,587
本期現金及約當現金增減數	(2,203)	34,081
合併個體變動淨影響數	(32,085)	-
期初現金及約當現金餘額	37,899	3,818
期末現金及約當現金餘額	\$ 3,611	37,899

董事長：



(請詳閱後附合併財務報告附註)

經理人：



會計主管：



海灣國際開發股份有限公司及其子公司
合併財務報告附註
民國一〇四年及一〇三年十二月三十一日
(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」)主要營業項目包括：(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

本合併財務報告已於民國一〇五年三月二十五日經董事會通過發佈。

三、新發布及修訂準則及解釋之適用

(一)已採用金管會認可之新發布及修訂後準則及解釋之影響

合併公司自民國一〇四年起全面採用經金融監督管理委員會(以下簡稱「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」)編製合併財務報告，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	國際會計準則理事會發布之生效日
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—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—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
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

海灣國際開發股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

新發布／修正／修訂準則及解釋	國際會計準則理事會 發布之生效日
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

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財務報告造成重大變動：

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。合併公司已依該準則改變綜合損益表之表達方式，比較期亦已配合重行表達。

2. 國際財務報導準則第十二號「對其他個體之權益之揭露」

合併公司依該準則增加有關子公司、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。

3. 國際財務報導準則第十三號「公允價值衡量」

該準則改變公允價值之定義，建立公允價值衡量之架構，並規範公允價值衡量相關揭露。合併公司已依規定新增公允價值衡量相關揭露，並已按照該準則之過渡規定，推延適用新準則之公允價值衡量規定，惟針對新增之揭露規定無須提供比較期資訊。雖然已自民國一〇四年起推延適用新衡量規定，但對合併公司資產及負債項目之公允價值衡量並無重大影響。

(二) 金管會尚未認可之新發布及修訂準則及解釋

下表彙列國際會計準則理事會(以下簡稱理事會)已發布，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：

新發布／修正／修訂準則及解釋	理事會 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10號及國際會計準則第28號之修正「投資者與其關聯企業或合資間之資產出售或投入」	尚待理事會決定
國際財務報導準則第10號、國際財務報導準則第12號及國際會計準則第28號之修正「投資個體：適用合併報表例外規定之適用」	2016年1月1日
國際財務報導準則第11號之修正「取得聯合營運權益之會計處理」	2016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

海灣國際開發股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

新發布／修正／修訂準則及解釋	理事會 發布之生效日
國際財務報導準則第15號「客戶合約之收入」	2018年1月1日
國際會計準則第16號之修正「租賃」	2019年1月1日
國際會計準則第1號之修正「揭露倡議」	2016年1月1日
國際會計準則第7號之修正「揭露倡議」	2017年1月1日
國際會計準則第12號之修正「因未實現損失所產生遞延所得稅資產之認列」	2017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「可接受之折舊及攤銷方法之闡釋」	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「農業：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27號之修正「單獨財務報表之權益法」	2016年1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「衍生工具之約務更替與避險會計之持續適用」	2014年1月1日
2010-2012及2011-2013週期之年度改善	2014年7月1日
2012-2014年國際財務報導年度改善	2016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

本合併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合併財務報告之所有表達期間。

(一) 遵循聲明

本合併財務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(以下簡稱「金管會認可之國際財務報導準則」)編製。

(二) 編製基礎

1. 衡量基礎

除下列資產負債表之動要項目外，本合併財務報告係依歷史成本為基礎編製：

- (1) 依公允價值衡量之透過損益按公允價值衡量金融資產；
- (2) 依公允價值衡量之投資性不動產。

海灣國際開發股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

2.功能性貨幣及表達貨幣

合併公司每一個體均係以各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)合併基礎

1.合併財務報告編製原則

合併財務報告之編製主體包含本公司及由本公司所控制之個體(即子公司)。當本公司暴露於來自對被投資個體之參與之變動報酬或對該等變動報酬享有權利，且透過對被投資個體之權力有能力影響該等報酬時，本公司控制該個體。

自對子公司取得控制之日起，開始將其財務報告納入合併財務報告，直至喪失控制之日為止。合併公司間之交易、餘額及任何未實現收益與費損，業於編製合併財務報告時已全數消除。子公司之綜合損益總額係分別歸屬至本公司業主及非控制權益，即使非控制權益因而成為虧損餘額亦然。

子公司之財務報告業已適當調整，俾使其會計政策與合併公司所使用之會計政策一致。

合併公司對子公司所有權權益之變動，未導致喪失對子公司之控制者，係作為與業主間之權益交易處理。非控制權益之調整數與所支付或收取對價公允價值間之差額，係直接認列於權益且歸屬於本公司業主。

當合併公司喪失對子公司之控制，合併財務報告中將前子公司之資產(包含商譽)及負債與非控制權益按喪失控制日之帳面金額除列，並對前子公司之保留投資以喪失控制日之公允價值重新衡量。處分損益為下列兩者之差額：(1)所收取對價之公允價值與對前子公司之保留投資於喪失控制日之公允價值合計數，及(2)子公司之資產(包含商譽)及負債與非控制權益於喪失控制日之帳面金額合計數。對於先前認列於其他綜合損益中與該子公司有關之所有金額，其會計處理之基礎與合併公司若直接處分相關資產或負債所必須遵循之基礎相同。

2.列入合併財務報告之子公司

列入本合併財務報告之子公司包含：

投資公司名稱	子公司名稱	業務性質	所持股權百分比		說明
			104.12.31	103.12.31	
本公司	中科大飯店(股)公司	飯店業	- %	32.50 %	(註1)
本公司	新中科事業(股)公司	停車場租賃	- %	32.50 %	(註1)
本公司	舞波比餐飲有限公司	餐飲業	100.00 %	100.00 %	(註2)
中科大飯店(股)公司	后豐商務會館(股)公司	飯店業	- %	82.61 %	(註3)
新中科事業(股)公司	后豐商務會館(股)公司	飯店業	- %	13.79 %	(註3)

海灣國際開發股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

註1：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，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，將中科大飯店(股)公司及新中科事業(股)公司視為子公司。惟本公司民國一〇四年四月二十六日經上述公司股東常會之董監事改選後，均未能取得其過半數董事會席次而喪失控制力，故自民國一〇四年五月一日起均不列入合併財務報告之子公司，改採用權益法評價。

註2：係於民國一〇三年十一月投資設立。

註3：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，惟承註1所述，本公司間接持股之后豐商務會館(股)公司，自民國一〇四年五月一日起亦不列入合併財務報告之子公司。

3.未列入合併財務報告之子公司：無。

(四)外幣

外幣交易依交易日之匯率換算為功能性貨幣。報導期間結束日(以下稱報導日)之外幣貨幣性項目依當日之匯率換算為功能性貨幣，其兌換損益係指期初以功能性貨幣計價之攤銷後成本，調整當期之有效利息及付款後之金額，與依外幣計價之攤銷後成本按報導日匯率換算金額間之差異。

以公允價值衡量之外幣非貨幣性項目依衡量公允價值當日之匯率重新換算為功能性貨幣，以歷史成本衡量之外幣非貨幣性項目則依交易日之匯率換算。

除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。

(五)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.預期於合併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.預期將於合併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。

海灣國際開發股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

- 4.合併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。

(六)現金及約當現金

現金包括庫存現金及活期存款。約當現金係指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。定期存款符合前述定義且持有目的係滿足短期現金承諾而非投資或其他目的者，列報於約當現金。

(七)金融工具

金融資產與金融負債係於合併公司成為該金融工具合約條款之一方時認列。

1.金融資產

合併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產及放款及應收款。

(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。

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，合併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」。

(2)放款及應收款

放款及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。

海灣國際開發股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

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，於每一報導日評估減損。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，另再以群組基礎評估減損。應收款組合之客觀減損證據可能包含合併公司過去收款經驗、該群組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。

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。

應收帳款之呆帳損失及回升係列報於管理費用。應收帳款以外金融資產之減損損失及回升係列報於營業外收入及支出項下。

(4)金融資產之除列

合併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。

海灣國際開發股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

當非除列單一金融資產之整體時，合併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

合併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。

權益工具係指表彰合併公司於資產減除其所有負債後剩餘權益之任何合約。合併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。

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

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

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

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) 透過損益按公允價值衡量之金融負債

此類金融負債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負債。

持有供交易之金融負債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負債，合併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. 金融負債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。

海灣國際開發股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

此類金融負債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(包含相關利息支出)認列為損益，並列報於營業外收入及支出項下。

(3)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。

(4)金融負債之除列

合併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。

(5)金融資產及負債之互抵

金融資產及金融負債僅於合併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。

(八)存 貨

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

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

(九)營建會計

合併公司投資興建房屋，按各不同工程分別計算成本。

購入或換入土地，於取得土地所有權前支付之購地價款及應負擔之利息支出予以資本化，列計「預付土地款」，於取得所有權後列記「營建用地」；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。

海灣國際開發股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

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。

(十)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，但非控制或聯合控制者。

合併公司對於關聯企業之權益採用權益法處理。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金額包括原始投資時所辨認之商譽，減除任何累計減損損失。

合併財務報告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。

(十一)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。

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。

(十二)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。

海灣國際開發股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

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

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

2.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合併公司，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。

3.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，並依資產之各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合併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：2~6年
- (2)辦公設備：3~5年
- (3)出租資產：3~5年
- (4)其他固定資產：3~10年

本公司至少於每一年度報導日檢視折舊方法、耐用年限及殘值，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。

4.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。用途改變日之帳面金額與其公允價值間之差額，在該項不動產先前認列累計減損之範圍內認列於損益，其餘差額認列於「其他綜合損益—重估增值」，並累計於「其他權益項目—重估增值」。

(十三)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。

海灣國際開發股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

或有租賃給付於租賃調整確定時，認列為當期收入。

2. 承租人

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。

(十四) 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(八)。

(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

合併公司至少於每一年度報導日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。

(十五) 非金融資產減損

針對存貨、遞延所得稅資產、員工福利產生之資產及以公允價值衡量之投資性不動產產生之資產以外之非金融資產，合併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，則合併公司估計該項資產所屬現金產生單位之可回收金額以評估減損。

海灣國際開發股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

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

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

(十六)負債準備

負債準備之認列係因過去事件而負有現時義務，使合併公司未來很有可能需要流出具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。

(十七)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。

3.租金收入

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

海灣國際開發股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

(十八)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合併公司負有現時之法定或推定支付義務，且該義務能可靠估計時，將該金額認列為負債。

(十九)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。

合併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。

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。

海灣國際開發股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

(二十)企業合併

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。

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。

(二十一)每股盈餘

合併公司列示歸屬於本公司普通股權益持有人之基本及稀釋每股盈餘。合併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本公司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。合併公司之潛在稀釋普通股包括可轉換公司債及員工紅利估計數。

(二十二)部門資訊

營運部門係合併公司之組成部分，從事可能賺得收入並發生費用（包括與合併公司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合併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合併財務報告時，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，且對本合併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(十一)，投資性不動產之分類

(二)附註六(十八)，租賃之分類

合併公司之會計政策及揭露包含採用公允價值衡量其金融、非金融資產及負債。合併公司針對公允價值衡量建立相關內部控制制度。其中包括複核所有重大之公允價值衡量(包括第三等級公允價值)。合併公司定期複核重大不可觀察之輸入值及調整。如果用於衡量公允價值之輸入值是使用外部第三方資訊（例如經紀商或訂價服務機構），合併公司將評估第三方所提供支持輸入值之證據，以確定該評價及其公允價值等級分類係符合國際財務報導準則之規定。投資性不動產則委由外部估價師鑑價。

對於估計及假設之不確定性中，存有重大風險將於未來一年度造成重大調整之相關

海灣國際開發股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

資訊，請詳附註六(二十)，遞延所得稅資產之可實現性。

合併公司在衡量其資產和負債時，盡可能使用市場可觀察之輸入值。公允價值之等級係以評價技術使用之輸入值為依據歸類如下：

- (1)第一級：相同資產或負債於活絡市場之公開報價（未經調整）。
- (2)第二級：除包含於第一級之公開報價外，資產或負債之輸入參數係直接（即價格）或間接（即由價格推導而得）可觀察。
- (3)第三級：資產或負債輸入參數非基於可觀察之市場資料（非可觀察參數）。

六、重要會計項目之說明

(一)金融資產

1.透過損益按公允價值衡量之金融資產及負債

	<u>104.12.31</u>	<u>103.12.31</u>
透過損益按公允價值衡量之金融資產—流動：		
公司債、基金及國內上市櫃公司股票	\$ <u>2,020</u>	<u>2,020</u>
透過損益按公允價值衡量之金融資產—非流動：		
有擔保轉換公司債—贖回賣回權	\$ <u>-</u>	<u>221</u>
透過損益按公允價值衡量之金融負債—非流動：		
有擔保轉換公司債—贖回賣回權	\$ <u>5,360</u>	<u>2,920</u>

按公允價值再衡量認列於損益之金額請詳附註六(十七)及(二十五)。

2.以成本衡量之金融資產

	<u>103.12.31</u>
以成本衡量之金融資產—非流動	\$ <u>-</u>

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，致本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十二月三十一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3,323千元之減損損失，上述被投資公司於民國一〇三年十二月五日清算完畢，並經核准在案，合併本公司認列投資損失1,288千元。

截至民國一〇三年十二月三十一日止評估其投資價值確已減損，已認列累積減損金額分別為7,441千元。

海灣國際開發股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

(二)應收票據、應收帳款及其他應收款(含關係人)

	<u>104.12.31</u>	<u>103.12.31</u>
應收票據	\$ -	170
應收帳款	13,565	16,195
其他應收款	25,621	25,621
其他應收款-關係人	1,791	7,953
減：備抵減損損失	<u>(38,619)</u>	<u>(38,619)</u>
	<u><u>\$ 2,358</u></u>	<u><u>11,320</u></u>

合併公司無已逾期但未減損之應收票據、應收帳款及其他應收款。

合併公司民國一〇四年度及一〇三年度應收票據、應收帳款及其他應收款備抵減損損失變動如下：

	<u>群組評估 之減損損失</u>
104年1月1日餘額(即104年12月31日餘額)	\$ <u><u>38,619</u></u>

	<u>群組評估 之減損損失</u>
103年1月1日餘額	\$ 31,980
認列之減損損失	<u>6,639</u>
103年12月31日餘額	\$ <u><u>38,619</u></u>

備抵呆帳其中以群組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。

(三)存 貨

	<u>104.12.31</u>	<u>103.12.31</u>
商 品	\$ 62	62
減：備抵損失	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>62</u>	<u>62</u>
製 成 品	1,958	1,958
減：備抵損失	<u>(1,958)</u>	<u>(1,958)</u>
	<u>-</u>	<u>-</u>
半 成 品	2,820	2,820
減：備抵損失	<u>(2,820)</u>	<u>(2,820)</u>
	<u>-</u>	<u>-</u>
原 料	257	314
減：備抵損失	<u>(257)</u>	<u>(257)</u>
	<u>-</u>	<u>57</u>
	<u><u>\$ 62</u></u>	<u><u>119</u></u>

海灣國際開發股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

民國一〇四年度及一〇三年度認列為銷貨成本及費用之存貨成本分別為355千元及481千元。

民國一〇四年度及一〇三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。

截至民國一〇四年及一〇三年十二月三十一日，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	104.12.31			103.12.31		
	待售房屋	待售土地	合計	待售房屋	待售土地	合計
八大景(台中軍和段)	\$ 166,362	142,323	308,685	-	-	-
景泰然(台中倡和段)	77,374	59,956	137,330	-	-	-
	<u>\$ 243,736</u>	<u>202,279</u>	<u>446,015</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

截至民國一〇四年及一〇三年十二月三十一日止，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。

民國一〇四年及一〇三年一月一日至十二月三十一日預期超過十二個月以後回收之待售房地均為0元。

(五)營建用地

工程名稱	104.12.31	103.12.31
沙鹿段(台中沙鹿區)	\$ 252,086	247,930
廣安段(花蓮新城鄉)	310,369	310,369
	<u>\$ 562,455</u>	<u>558,299</u>

截至民國一〇四年及一〇三年十二月三十一日，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。

民國一〇四年及一〇三年一月一日至十二月三十一日預期超過十二個月以後回收之營建用地分別為562,455千元及558,299元。

(六)在建房地

	會計處理 方 法	預 計 完工年度	104.12.31		
			在建土地	在建工程	合 計
其 他	-	-	\$ -	8,338	8,338

	會計處理 方 法	預 計 完工年度	103.12.31		
			在建土地	在建工程	合 計
八大景(台中軍和段)	全部完工法	104	\$ 142,323	130,500	272,823
景泰然(台中倡和段)	全部完工法	104	59,956	63,431	123,387
其 他	-	-	-	848	848
			<u>\$ 202,279</u>	<u>194,779</u>	<u>397,058</u>

海灣國際開發股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

1.合併公司因在建房地而利息資本化之金額如下：

	104年度	103年度
利息資本化	\$ <u>173</u>	<u>5,737</u>

2.截至民國一〇四年及一〇三年十二月三十一日止，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.民國一〇四年度及一〇三年度預期超過十二個月以後回收之在建房地分別為8,338千元及848千元。

(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：

	104.12.31	103.12.31
關聯企業	\$ <u>33,415</u>	<u>14,169</u>

1.關聯企業

對合併公司具重大性之關聯企業，其相關資訊如下：

關聯企業名稱	與本公司間 關係之性質	主要營業場所/ 公司註冊之國家	所有權權益及表決權之比例	
			104.12.31	103.12.31
中科大飯店(股)公司	主要業務為飯店經營，為本公司發現觀光旅館業之策略聯盟	台灣	32.5%	32.5%

對合併公司具重大性之關聯企業其彙總性財務資訊如下，該等財務資訊已調整各關聯企業之國際財務報導準則個體財務報告中所包含之金額，以反映合併公司於取得關聯企業股權時所作之公允價值調整及就會計政策差異所作之調整：

(1)中科大飯店(股)公司之彙總性財務資訊：

	104.12.31
流動資產	\$ 25,968
非流動資產	51,240
流動負債	(17,357)
非流動負債	(5,781)
淨資產	\$ <u>54,070</u>
歸屬於非控制權益之淨資產	<u>36,498</u>
歸屬於被投資公司業主之淨資產	<u>17,572</u>

海灣國際開發股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

	104年5-12月
營業收入	\$ 74,558
繼續營業單位本期淨利(淨損)	9,461
停業單位稅後(損)益	-
其他綜合損益	-
綜合損益總額	\$ 9,461
歸屬於非控制權益之綜合損益總額	6,386
歸屬於被投資公司業主之綜合損益總額	3,075
	104年度
期初合併公司對關聯企業淨資產所享份額	\$ -
本期對關聯企業淨資產所享份額變動影響數	16,907
本期歸屬於合併公司之綜合損益總額	3,075
本期自關聯企業所收取之股利	(2,410)
期末合併公司對關聯企業淨資產所享份額	17,572
加：商譽	14,374
合併公司對關聯企業權益之期末帳面金額	\$ 31,946

合併公司採用權益法之關聯企業屬個別不重大者，其彙總財務資訊如下，該等財務資訊係於本公司之個體財務報告中所包含之金額：

	104.12.31
個別不重大關聯企業之權益之期末彙總帳面金額	\$ 1,469
	104年度
歸屬於本公司之份額：	
繼續營業單位本期淨利	\$ 442
停業單位稅後損益	-
其他綜合損益	-
綜合損益總額	\$ 442

3.擔 保

截至民國一〇四年及一〇三年十二月三十一日，合併公司之採用權益法之投資已作為銀行借款及融資額度擔保之明細，請詳附註八。

海灣國際開發股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

(八)取得子公司

合併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。

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

合併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
持股比例(%)	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>

海灣國際開發股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

(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>

合併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，詳附註六(十二)。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。

(九)喪失對子公司之控制

合併公司於民國一〇四年四月二十六日因中科大飯店(股)公司及新中科事業(股)公司股東常會之董監事改選，未能取得上述公司過半數董事席次而喪失對其之控制力，故於民國一〇四年五月一日起均不列入財務報告之子公司。

民國一〇四年四月三十日中科大飯店(股)公司、新中科事業(股)公司及后豐商務會館(股)公司資產與負債之帳面金額明細如下：

	中科大飯店	新中科	后豐
現金及約當現金	\$ 19,464	2,340	10,281
存貨	50	-	23
應收帳款及其他應收款	2,142	345	519
其他流動資產	7,234	577	465
採權益法認列之長期投資	19,517	5,612	-
不動產、廠房及設備	23,745	171	1,154
其他資產	14,705	314	1,080
長短期借款	(19,975)	-	-
股東往來	(4,050)	(4,033)	-
應付帳款及其他應付款	(8,790)	(1,508)	(1,676)
其他負債	(9,431)	(101)	(4,386)
先前子公司淨資產之帳面金額	<u>\$ 44,611</u>	<u>3,717</u>	<u>7,460</u>

海灣國際開發股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

(十)不動產、廠房及設備

合併公司民國一〇四年度及一〇三年度不動產、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104年1月1日餘額	\$ 5,732	2,389	29,552	95,942	133,615
處 分	-	(937)	-	-	(937)
合併個體變動影響數	-	-	-	(91,718)	(91,718)
民國104年12月31日餘額	<u>\$ 5,732</u>	<u>1,452</u>	<u>29,552</u>	<u>4,224</u>	<u>40,960</u>
民國103年1月1日餘額	\$ 5,732	2,389	28,952	4,224	41,297
增 添	-	-	600	259	859
企業合併取得	-	-	-	91,459	91,459
民國103年12月31日餘額	<u>\$ 5,732</u>	<u>2,389</u>	<u>29,552</u>	<u>95,942</u>	<u>133,615</u>
折舊及減損損失：					
民國104年1月1日餘額	\$ 5,624	2,229	16,351	66,328	90,532
本年度折舊	35	48	4,319	2,384	6,786
處 分	-	(935)	-	-	(935)
企業合併取得	-	-	-	(66,648)	(66,648)
民國104年12月31日餘額	<u>\$ 5,659</u>	<u>1,342</u>	<u>20,670</u>	<u>2,064</u>	<u>29,735</u>
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	35	61	5,216	7,287	12,599
企業合併取得	-	-	-	58,002	58,002
民國103年12月31日餘額	<u>\$ 5,624</u>	<u>2,229</u>	<u>16,351</u>	<u>66,328</u>	<u>90,532</u>
帳面價值：					
民國104年12月31日	<u>\$ 73</u>	<u>110</u>	<u>8,882</u>	<u>2,160</u>	<u>11,225</u>
民國103年1月1日	<u>\$ 143</u>	<u>221</u>	<u>17,817</u>	<u>3,185</u>	<u>21,366</u>
民國103年12月31日	<u>\$ 108</u>	<u>160</u>	<u>13,201</u>	<u>29,614</u>	<u>43,083</u>

截至民國一〇四年及一〇三年十二月三十一日合併公司之不動產、廠房及設備已作為銀行借款及融資額度擔保之明細，請詳附註八。

(十一)投資性不動產

合併公司民國一〇四年度及一〇三年度投資性不動產之變動明細如下：

	土地	房屋及建築	總 計
成本或認定成本：			
民國104年1月1日餘額	\$ 1,788,233	625,767	2,414,000
因公允價值調整產生之淨(損)益	306,711	75,933	382,644
其 他	3,356	-	3,356
民國104年12月31日餘額	<u>\$ 2,098,300</u>	<u>701,700</u>	<u>2,800,000</u>
民國103年1月1日餘額	\$ 1,770,734	581,436	2,352,170
因公允價值調整產生之淨(損)益	17,687	44,331	62,018
其 他	(188)	-	(188)
民國103年12月31日餘額	<u>\$ 1,788,233</u>	<u>625,767</u>	<u>2,414,000</u>

海灣國際開發股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

合併公司投資性不動產後續衡量之公允價值評價技術所使用之輸入值係屬第三等級，其期初與期末帳面金額間之調節請詳上開變動明細表，且本期無轉入或轉出公允價值層級第三等級之情形。

合併公司下列投資性不動產後續衡量係採收益法下之折現現金流量分析法評價，相關重要契約條款及評價資訊如下：

1.民國一〇四年十二月三十一日：

標的	假日飯店
目前狀態	正常使用
過去收益數額	52,381千元
收益資本化率	3.125%
折現率	3.125%
委外或自行估價	委外估價
估價事務所	高力國際不動產估價師聯合事務所
估價師姓名	詹繡瑛、古健輝
估價日期	104年12月31日
委外估價公允價值	\$ 2,800,000千元

依不動產估價技術規則第34條，收益法之估價程序為推算有效總收入、推算總費用、計算淨收益、決定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。

折現率之決定係採風險溢酬法，係考慮銀行定期存款利率、政府公債利率、不動產投資之風險性、貨幣變動狀況及不動產價格之變動趨勢等因素，選擇最具一般性財貨之投資報酬率為基準，調整該投資財貨與標的個別特性之差異後予以決定。本次折現率係以中華郵政股份有限公司牌告二年期郵政定期儲金小額存款機動利率加三碼1.225%為基準，並考慮標的之收益情形、流通性、風險性、增值性及管理上之難易程度等因素，予以加計1.90%的風險溢酬，以決定標的之折現率為3.125%。而收益資本化之推估則參考比較標的之淨收益除以價格後，經加權平均計算收益資本化率為3.125%。

海灣國際開發股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

1.民國一〇三年十二月三十一日：

標的	假日飯店
當地租金行情	4,585千元~5,433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	2.84%
折現率	2.84%
委外或自行估價	委外估價
估價事務所	環宇不動產估價師聯合事務所
估價師姓名	趙惠美、林雪琴
估價日期	103年12月31日
委外估價公允價值	\$ 2,414,000千元

依不動產估價技術規則第28條，收益法採直接資本化法及折現現金流量分析估算收益價格。依同規則第34條，收益法之估價程序為推算有效總收入、推算總費用、計算淨收益、決定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。

折現率之決定係採風險溢酬法，係考慮銀行定期存款利率、政府公債利率、不動產投資之風險性、貨幣變動狀況及不動產價格之變動趨勢等因素，選擇最具一般性財貨之投資報酬率為基準，調整該投資財貨與標的個別特性之差異後予以決定。本次折現率係以中華郵政股份有限公司牌告二年期郵政定期儲金小額存款機動利率加三碼2.215%為基準，並考量標的之收益情形、流通性、風險性、增值性及管理上之難易程度等因素，予以加計0.66%的風險溢酬，以決定標的之折現率為2.875%。而收益資本化之推估則參考比較標的之淨收益除以價格後，經加權平均計算收益資本化率為2.875%。

海灣國際開發股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

民國一〇四年十二月三十一日前述公允價值評價技術及重大不可觀察輸入值之說明如下表：

公允價值評價技術	重大之不可觀察輸入值	重大不可觀察輸入值與公允價值衡量間之相互關係
管理階層針對收益法評價技術進行評估、衡量各評價技術所使用估計之影響。該等估計是經本公司評估後，判斷此等估計是與市場參與者所採用的一致。 收益法係採用折現現金流量法，該法應考慮設施所產生之預估淨現金流量現值和資本支出預算之增長率，而預估淨現金流量現值是以風險調整後之折現率計算。 使用折現現金流量法應考量勘估標的可產生現金流量之各期淨收益(有效總收入減總費用)、預期租金成長率、建築物租用率、閒置期間、招租成本(例如免租金期間及其他非由承租人負擔之成本)。各期淨收益係使用風險調整後折現率，且折現率之估計應考量建築物之品質及地點、承租人信用狀況及租賃期間。	- 資本支出預算之增長率3.125% - 風險調整後折現率3.125%。 - 資本利息綜合利率。	估計之公允價值將增加(或減少)若： - 資本支出預算之折現率將降低(提升)。 - 風險調整後之折現率將降低(提升)。 - 資本利息綜合利率降低(提升)。

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(十八)。

截至民國一〇四年十二月三十一日止，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本公司或本公司指定之第三人名下時，邁克森飯店之法定代理人應賠償本公司三千萬元整作為損害賠償金。

(5)邁克森飯店交付13,750千元(帳列「存入保證金」項下)予合併公司作為保證金，並於邁克森飯店交還租賃業務同時，本公司無息返還予邁克森飯店。

截至民國一〇四年及一〇三年十二月三十一日，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。

(十二)無形資產

合併公司無形資產之成本、攤銷及減損損失明細如下：

	電腦軟體成本	專利權	商譽	總 計
成 本：				
民國104年1月1日餘額	\$ 571	689	14,374	15,063
合併個體變動影響數	-	-	(14,374)	(14,374)
民國104年1月1日餘額	\$ 571	689	-	1,260
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12月31日餘額	\$ 571	689	14,374	15,634
攤銷及減損損失：				
民國103年1月1日餘額	\$ 353	689	-	1,042
本期攤銷	114	-	-	114
民國104年12月31日餘額	\$ 467	689	-	1,156
民國103年1月1日餘額	\$ 239	689	-	928
本期攤銷	114	-	-	114
民國103年12月31日餘額	\$ 353	689	-	1,042
帳面價值：				
民國104年12月31日	\$ 104	-	-	104
民國103年1月1日	\$ 332	-	-	332
民國103年12月31日	\$ 218	-	14,374	14,592

海灣國際開發股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

1.認列之攤銷及減損

民國一〇四年度及一〇三年度無形資產攤銷費用列報於合併綜合損益表之下列項目：

	104年度	103年度
營業費用	\$ <u>114</u>	<u>114</u>

2.擔 保

截至民國一〇四年及一〇三年十二月三十一日，合併公司之無形資產均未提供作為擔保品。

(十三)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：

	104.12.31	103.12.31
其他金融資產-流動	\$ 376,998	10,660
其他金融資產-非流動	11,004	86,029
存出保證金	583	9,040
	\$ <u>388,585</u>	<u>105,729</u>

其他金融資產－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。

(十四)應付短期票券

合併公司應付短期票券之明細如下：

	104.12.31		
	保證或承兌機構	利率區間	金額
應付商業本票	國際票券	1.7%	\$ 125,000
減：應付短期票券折價			(724)
合 計			\$ <u>124,276</u>

	103.12.31		
	保證或承兌機構	利率區間	金額
應付商業本票	國際票券	1.7%	\$ 135,000
減：應付短期票券折價			(900)
合 計			\$ <u>134,100</u>

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報告附註(續)

(十五)短期借款

合併公司短期借款之明細如下：

	<u>104.12.31</u>	<u>103.12.31</u>
無擔保銀行借款	\$ 20,000	176,200
擔保銀行借款	<u>261,170</u>	<u>210,370</u>
合計	<u>\$ 281,170</u>	<u>386,570</u>
尚未使用額度	<u>\$ -</u>	<u>83,578</u>
利率區間	<u>2.75%~3.50%</u>	<u>2.75%~4.00%</u>

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。

(十六)長期借款

合併公司長期借款之明細、條件與條款如下：

<u>104.12.31</u>				
	<u>幣別</u>	<u>利率區間</u>	<u>到期年度</u>	<u>金額</u>
擔保銀行借款	NTD	1.04%~3.25%	105~112年	\$ 1,433,413
其他長期借款	NTD	3.5%	105年	<u>4,069</u>
				1,437,482
減：一年內到期部分				<u>(290,369)</u>
合 計				<u>\$ 1,147,113</u>
尚未使用額度				<u>\$ 63,700</u>

<u>103.12.31</u>				
	<u>幣別</u>	<u>利率區間</u>	<u>到期年度</u>	<u>金額</u>
無擔保銀行借款	NTD	3.08%~4.00%	104~106年	\$ 41,473
擔保銀行借款	NTD	3.00%~4.00%	104~105年	923,100
其他長期借款	NTD	5.49%	105年	<u>9,069</u>
				973,642
減：一年內到期部分				<u>(955,590)</u>
合 計				<u>\$ 18,052</u>
尚未使用額度				<u>\$ 271,130</u>

1.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報告附註(續)

2.其他約定重要限制條款

- (1)合併公司與安泰商業銀行股份有限公司於民國一〇四年九月簽訂之借款合同規定，公司於借款期間，應依半年度及全年度之個體財務報表計算並維持財務報表有形淨值(股權淨值扣除無形資產)不得低於壹拾億元；負債比(負債總額除以有形淨值)不高於300%。若違反上述財務比率規定之任一項，將於本行通知後五個營業日內，依當時額度徵提10%本行之定期存款存單設定最高限額質權予本行，且依當時額度之0.25%加收結構融資規劃服務費。截至民國一〇四年十二月三十一日止合併公司未有違約之情事。
- (2)合併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)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。由於合併公司係建設業，產業兼具資本密集、產品生產期間長且單價高、計數變動低、舉債金額高等特性，導致合併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。合併公司經評估借款限制條件之影響，業已於民國一〇四年九月二十八日清償。

(十七)應付公司債

	104.12.31	103.12.31
國內有擔保可轉換公司債	\$ 400,000	400,000
應付公司債折價尚未攤銷餘額	(8,378)	(15,855)
累積已轉換金額	(42,200)	(42,200)
減：一年內到期之應付公司債	(349,422)	(151,204)
期末應付公司債餘額	\$ -	190,741
	104.12.31	103.12.31
嵌入式衍生工具－賣回權(帳列透過損益按公允價值衡量之金融資產－非流動)	\$ -	221
嵌入式衍生工具－賣回權(帳列透過損益按公允價值衡量之金融負債－非流動)	\$ 5,360	2,920
權益組成部分－轉換權(帳列資本公積)	\$ 13,105	13,105
	104年度	103年度
嵌入式衍生工具－賣回權按公允價值再衡量之損失(帳列金融資產及負債評價淨損益)	\$ (2,661)	(1,416)
利息費用	\$ (7,477)	(6,177)

海灣國際開發股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

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)起至到期日前三十日(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。

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%

海灣國際開發股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

(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。

(十八)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：

	104.12.31	103.12.31
一年內	\$ 1,448	31,904
一年至五年	5,589	27,825
	<u>\$ 7,037</u>	<u>59,729</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。

海灣國際開發股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

	104年度	103年度
營業成本-租金支出	\$ 6,368	19,133
營業費用-租金支出	6,437	15,185
	<u>\$ 12,805</u>	<u>34,318</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(十)及(十一)。不可取消租賃期間之未來應收最低租賃款(未稅)情形如下：

	104.12.31	103.12.31
一年內	\$ 45,022	54,895
一年至五年	6,628	71,168
	<u>\$ 51,650</u>	<u>126,063</u>

	104年度	103年度
租賃收入	<u>\$ 55,560</u>	<u>57,448</u>

(十九) 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。在此計畫下合併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。

合併公司民國一〇四年度及一〇三年度確定提撥退休金辦法下之退休金費用分別為813千元及1,882千元，已提撥至勞工保險局。

(二十) 所得稅

1. 所得稅費用

合併公司民國一〇四年度及一〇三年度之所得稅費用明細如下：

	104年度	103年度
當期所得稅費用		
當期產生	\$ 981	1,110
調整前期之當期所得稅	3	-
	<u>984</u>	<u>1,110</u>
遞延所得稅費用		
暫時性差異之發生及迴轉	12,908	7,509
所得稅費用	<u>\$ 13,892</u>	<u>8,619</u>

海灣國際開發股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

合併公司民國一〇四年度及一〇三年度之所得稅費用與稅前淨利之關係調節如下：

	104年度	103年度
稅前淨利	\$ 327,593	21,902
依本公司所在地國內稅率計算之所得稅	\$ 55,691	3,723
不可扣抵之費用	3,147	1,510
免稅所得	(67)	(250)
認列前期未認列之課稅損失	-	(353)
未認列遞延所得稅資產之當期課稅損失	6,969	5,999
未認列暫時性差異之變動	286	(295)
前期(高)低估	3	353
未分配盈餘加徵10%	5	477
其他	(52,142)	(2,545)
合 計	<u>\$ 13,892</u>	<u>8,619</u>

2. 遞延所得稅資產

(1) 未認列遞延所得稅資產

合併公司未認列為遞延所得稅資產之項目如下：

	104.12.31	103.12.31
可減除暫時性差異	\$ 7,059	6,773
課稅損失	189,706	182,389
	<u>\$ 196,765</u>	<u>189,162</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，係因合併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。

截至民國一〇四年十二月三十一日止，合併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	尚未扣除之虧損	得扣除之最後年度
民國九十六年度(核定數)	\$ 299,954	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(核定數)	16,601	民國一百一十一年度
民國一〇三年度(申報數)	38,613	民國一百一十三年度
民國一〇四年度(申報數)	40,996	民國一百一十四年度
	<u>\$ 1,115,916</u>	

海灣國際開發股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

(2)已認列之遞延所得稅資產及負債

	土地增值稅	投資性不動 產因公允價 值調整損益	合計
遞延所得稅負債：			
民國104年1月1日餘額	\$ 5,989	7,537	13,526
借記損益表	-	12,908	12,908
土地增值稅	3,356	-	3,356
民國104年12月31日餘額	<u>\$ 9,345</u>	<u>20,445</u>	<u>29,790</u>
民國103年1月1日餘額	\$ 6,177	-	6,177
借記權益	-	7,537	7,537
土地增值稅	(188)	-	(188)
民國103年12月31日	<u>\$ 5,989</u>	<u>7,537</u>	<u>13,526</u>
	其他		
遞延所得稅資產：			
民國104年1月1日餘額	\$ 28		
合併個體變動影響數	(28)		
民國104年12月31日餘額	<u>\$</u>		
民國103年1月1日餘額	\$ -		
貸記損益表	28		
民國103年12月31日	<u>\$ 28</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一〇二年度。

4.兩稅合一相關資訊

本公司兩稅合一相關資訊如下：

	104.12.31	103.12.31
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	307,250	7,729
	<u>\$ 307,250</u>	<u>7,729</u>
可扣抵稅額帳戶餘額	<u>\$ 30,175</u>	<u>31,817</u>

	104年度(預計)	103年度(實際)
對中華民國居住者盈餘分配之稅額扣抵比率	<u>9.82%</u>	<u>27.63%</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。

海灣國際開發股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

(二十一)資本及其他權益

民國一〇四年及一〇三年十二月三十一日，本公司額定股本總額皆為2,000,000千元，每股面額10元。已發行股份皆為普通股21,709千股。所有已發行股份之股款均已收取。

本公司民國一〇四年度及一〇三年度流通在外股數調節表如下：

	(以千股表達)	
	普 通 股	
	104年度	103年度
1月1日期初餘額	\$ 21,709	20,628
轉換公司債轉換	-	1,081
12月31日期末餘額	<u>\$ 21,709</u>	<u>21,709</u>

1. 普通股之發行

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：

	104.12.31	103.12.31
庫藏股交易	\$ 536	536
轉換公司債轉換溢價	24,443	24,443
公司債認股權	13,351	13,351
其他－失效認股權證	5,392	5,392
	<u>\$ 43,722</u>	<u>43,722</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。

海灣國際開發股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

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，次提百分之十為法定盈餘公積，並依法令規定提列或迴轉特別盈餘公積後，其累積可分配盈餘由董事會依本公司章程之規定擬定盈餘分配案，其百分比分配如下：

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

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

(1)法定盈餘公積

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

(2)特別盈餘公積

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度員工紅利估列金額為65千元，董事及監察人酬勞估列金額為97千元，係以本公司民國一〇三年度預計分派之保留盈餘乘上本公司章程所訂盈餘分配方式、順序及員工紅利及董事監察人酬勞分配成數範圍內為估計基礎，並列報為民國一〇三年度之營業費用。

本公司於民國一〇四年六月十六日經股東常會決議民國一〇三年度實際配發數與本公司財務報告認列金額之差異如下並列為民國一〇四年度之損益：

	103年度	
	股東會決議 盈餘分派金額	財務報告 認列金額
員工紅利－現金	\$ -	65
董事及監察人酬勞	-	97
	<u>\$ -</u>	<u>162</u>
		<u>(162)</u>

本公司於民國一〇四年六月十六日及民國一〇三年六月二十日經股東常會決議民國一〇三年度及一〇二年度之盈餘分配案，除依法提列法定公積外，餘予以保留不進行分配。

(二十二)每股盈餘

1.基本每股盈餘

民國一〇四年度及一〇三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307,250千元及3,602千元，及普通股加權平均流通在外股數分別為21,709千股及21,444千股為基礎計算之，相關計算如下：

(1)歸屬於本公司普通股權益持有人之淨(損)利

	104年度	103年度
歸屬於本公司普通股權益持有人之淨(損)利	<u>\$ 307,250</u>	<u>3,602</u>

(2)普通股加權平均流通在外股數

	104年度	103年度
1月1日已發行普通股	\$ 21,709	20,627
可轉換公司債轉換之影響	-	817
12月31日普通股加權平均流通在外股數	<u>\$ 21,709</u>	<u>21,444</u>
基本每股盈餘	<u>\$ 14.15</u>	<u>0.17</u>

海灣國際開發股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

2. 稀釋每股盈餘

民國一〇四年度及一〇三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(損)利分別為315,665千元及3,602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32,918千股及21,447千股為基礎計算之，相關計算如下：

(1) 歸屬於本公司普通股權益持有人之淨(損)利(稀釋)

	104年度	103年度
歸屬於本公司普通股權益持有人淨利(稀釋)	\$ 307,250	3,602
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	8,415	-
	<u>\$ 315,665</u>	<u>3,602</u>

(2) 普通股加權平均流通在外股數(稀釋)

	104年度	103年度
普通股加權平均流通在外股數(基本)	\$ 21,709	21,444
員工紅利以股票發放數	356	3
可轉換公司債轉換之影響	10,853	-
12月31日普通股加權平均流通在外股數(稀釋)	<u>\$ 32,918</u>	<u>21,447</u>
稀釋每股盈餘(元)	<u>\$ 9.59</u>	<u>0.17</u>

(二十三) 收入

合併公司民國一〇四年度及一〇三年度之收入明細如下：

	104年度	102年度
商品銷售	\$ 438	635
租賃收入	55,560	57,448
客房收入	47,801	111,912
餐飲收入	30,094	296
營建收入	-	29,232
	<u>\$ 133,893</u>	<u>199,523</u>

(二十四) 員工及董事、監察人酬勞

依本公司董事會通過尚未經股東會決議之公司章程規定，年度如有獲利，應提撥不低於2%為員工酬勞及不高於3%為董監事酬勞。但公司尚有累積虧損時，應預先保留彌補數額。前項員工酬勞發給股票或現金之對象，包括符合一定條件之從屬員工。

海灣國際開發股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

本公司民國一〇四年度員工酬勞及董事及監察人酬勞估列金額分別為6,534千元及0元，係以本公司各該段期間之稅前淨利扣除員工酬勞及董事及監察人酬勞前之金額乘上本公司章程擬訂定之員工酬勞及董事及監察人酬勞分派成數為估計基礎，並列報為民國一〇四年度之營業費用。若實際分派金額與估列數有差異時，則依會計估計變動處理，並將該差異認列為民國一〇五年度之損益。

(二十五)營業外收入及支出

1.其他收入

合併公司民國一〇四年度及一〇三年度之其他收入明細如下：

	104年度	103年度
利息收入	\$ 266	939
租賃收入	28	294
	<u>\$ 294</u>	<u>1,233</u>

2.其他利益及損失

合併公司民國一〇四年度及一〇三年度之其他利益及損失明細如下：

	104年度	103年度
外幣兌換利益	\$ 324	414
處分不動產、廠房及設備利益	4	-
手續費支出	(13,742)	(15,099)
透過損益按公允價值衡量之金融資產淨損失	(2,264)	(1,416)
金融資產減損損失	-	(3,323)
處分投資利益(損失)	-	(1,288)
公允價值調整利益-投資性不動產	382,644	62,018
其他	1,399	(479)
	<u>\$ 368,365</u>	<u>40,827</u>

3.財務成本

合併公司民國一〇四年度及一〇三年度之財務成本明細如下：

	104年度	103年度
利息費用－銀行借款	\$ (45,760)	(53,338)
利息費用－公司債	(7,477)	(6,177)
減：利息資本化	173	5,737
	<u>\$ (53,064)</u>	<u>(53,778)</u>

海灣國際開發股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

(二十六)金融工具

1.信用風險

(1)信用風險之暴險

金融資產之帳面金額代表最大信用暴險金額。

(2)信用集中風險

合併公司之客戶群廣大且並無關聯，故信用風險集中度有限。

2.流動性風險

下表為金融負債之合約到期日，包含估計利息但不包含淨額協議之影響。

	帳面金額	合 約 現金流量	6個月 以內	6-12個月	1-2年	2-5年	超過5年
104年12月31日							
擔保銀行借款	\$ 1,694,583	1,706,917	148,368	408,549	160,000	480,000	510,000
無擔保銀行借款	20,000	20,076	20,076	-	-	-	-
其他長期借款	4,069	4,395	2,637	1,758	-	-	-
應付短期票券	124,276	135,000	-	135,000	-	-	-
股東往來	400,661	400,661	400,661	-	-	-	-
應付票據(含關係人)	1,948	1,948	579	1,369	-	-	-
應付帳款(含關係人)	235,061	235,061	4,010	231,051	-	-	-
應付公司債	349,422	357,800	158,000	200,000	-	-	-
	<u>\$ 2,830,020</u>	<u>2,861,858</u>	<u>734,331</u>	<u>977,727</u>	<u>160,000</u>	<u>480,000</u>	<u>510,000</u>
103年12月31日							
擔保銀行借款	\$ 1,133,470	1,156,271	547,050	553,198	56,023	-	-
無擔保銀行借款	217,673	221,541	195,017	12,517	8,236	6,131	-
其他長期借款	9,069	9,788	2,637	2,755	4,396	-	-
應付短期票券	134,100	135,000	-	135,000	-	-	-
股東往來	149,853	149,853	1,494,853	-	-	-	-
應付票據(含關係人)	9,289	9,289	9,272	17	-	-	-
應付帳款	167,936	167,936	10,315	157,621	-	-	-
應付帳款-關係人	306,073	306,073	-	306,073	-	-	-
應付公司債	341,945	357,800	-	157,800	200,000	-	-
	<u>\$ 2,469,408</u>	<u>2,513,551</u>	<u>2,259,144</u>	<u>1,324,981</u>	<u>268,655</u>	<u>6,131</u>	<u>-</u>

合併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。

3.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：

	104.12.31			103.12.31		
	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)	USD 274	32.825	8,961	USD 273	31.65	8,640

海灣國際開發股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

(2) 敏感性分析

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。於民國一〇四年及一〇三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，民國一〇四年度及一〇三年度之稅後淨利將分別增加或減少372千元及359千元，兩期分析係採用相同基礎。

4. 利率分析

合併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。合併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。

於報導日若利率增加或減少50基本點，在所有其他變數維持不變之情況下，合併公司民國一〇四年度及一〇三年度之淨利將減少或增加3,256千元及5,875千元，主因係合併公司之浮動利率借款。

5. 公允價值

(1) 金融工具之種類及公允價值

合併公司金融資產及金融負債之帳面金額及公允價值（包括公允價值等級資訊，但非按公允價值衡量金融工具之帳面金額為公允價值之合理近似值者，及於活絡市場無報價且公允價值無法可靠衡量之權益工具投資，依規定無須揭露公允價值資訊）列示如下：

104.12.31					
	帳面金額	公允價值			合 計
		第一級	第二級	第三級	
透過損益按公允價值衡量之金融資產					
衍生金融資產-流動	\$ 2,020	-	2,020	-	2,020
放款及應收款					
現金及約當現金	\$ 3,611	-	-	-	-
應收票據、應收帳款及其他應收款 (含關係人)	2,358	-	-	-	-
其他金融資產－流動	376,998	-	-	-	-
存出保證金	583	-	-	-	-
其他金融資產－非流動	11,004	-	-	-	-
小計	394,554	-	-	-	-
合計	\$ 396,574	-	2,020	-	2,020

海灣國際開發股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

104.12.31					
		公允價值			
	帳面金額	第一級	第二級	第三級	合 計
透過損益公允價值衡量之金融負債					
衍生金融負債－非流動	\$ 5,360	-	5,360	-	5,360
按攤銷後成本衡量之金融負債					
短期借款	\$ 281,170	-	-	-	-
應付短期票券	124,276	-	-	-	-
應付票據、應付帳款及其他應付款 (含關係人)	237,209	-	-	-	-
應付公司債(含一年到期)	349,422	-	583,490	-	583,490
股東往來	400,661	-	-	-	-
長期借款(含一年到期)	1,437,482	-	-	-	-
小計	2,830,220	-	583,490	-	583,490
合計	\$ 2,835,580	-	588,850	-	588,850

103.12.31					
		公允價值			
	帳面金額	第一級	第二級	第三級	合 計
透過損益按公允價值衡量之金融資產					
衍生金融資產－流動	\$ 2,020	-	2,020	-	2,020
衍生金融資產－非流動	221	-	221	-	221
小計	2,241	-	2,241	-	2,241
放款及應收款					
現金及約當現金	\$ 37,899	-	-	-	-
應收票據、應收帳款及其他應收款 (含關係人)	11,320	-	-	-	-
其他金融資產－流動	10,660	-	-	-	-
存出保證金	9,040	-	-	-	-
其他金融資產－非流動	86,029	-	-	-	-
小計	154,948	-	-	-	-
合計	\$ 157,189	-	2,241	-	2,241
透過損益公允價值衡量之金融負債					
衍生金融負債－非流動	\$ 2,920	-	2,920	-	2,920
按攤銷後成本衡量之金融負債					
短期借款	\$ 386,570	-	-	-	-
應付短期票券	134,100	-	-	-	-
應付票據、應付帳款及其他應付款 (含關係人)	483,298	-	-	-	-
應付公司債(含一年到期)	341,945	-	551,696	-	551,696
股東往來	149,853	-	-	-	-
長期借款(含一年到期)	973,642	-	-	-	-
小計	2,469,408	-	551,696	-	551,696
合計	\$ 2,472,328	-	554,616	-	554,616

海灣國際開發股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

(2)非按公允價值衡量金融工具之公允價值評價技術

合併公司估計非按公允價值衡量之工具所使用之方法及假設如下：

按攤銷後成本衡量之金融負債若有成交或造市者之報價資料者，則以最近成交價格及報價資料作為評估公允價值之基礎。若無市場價值可供參考時，則採用評價方法估計。採用評價方法所使用之估計及假設為現金流量之折現值估計公允價值。

(3)按公允價值衡量金融工具之公允價值評價技術

衍生金融工具

係根據廣為市場使用者所接受之評價模型評價，例如折現法及選擇權定價模型。遠期外匯合約通常係根據目前之遠期匯率評價。結構式利率衍生金融工具係依適當之選擇權定價模型(例如Black-Scholes模型)。

(4)第一等級與第二等級間之移轉

民國一〇四年及一〇三年一月一日至十二月三十一日並無任何移轉。

(二十七)財務風險管理

1.概要

合併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

本附註表達合併公司上述各項風險之暴險資訊、合併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合併財務報告各該附註。

2.風險管理架構

合併公司之財務管理部門為各業務提供服務，統籌協調進入國內與國際金融市場操作，藉由依照風險程度與廣度分析暴險之內部風險報告監督及管理合併公司營運有關之財務風險。合併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合併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。合併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合併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。

海灣國際開發股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

3.信用風險

信用風險係合併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，主要來自於合併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

合併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。合併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，合併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。本公司持續監督信用暴險以及交易對方之信用評等，並將總交易金額分散至各信等合格之客戶，並透過每年由風險管理委員會覆核及核准之交易對方信用額度限額控制信用暴險。

合併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，係由合併公司財務部門衡量並監控。由於合併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。

(3)保 證

合併公司政策規定僅能提供財務保證予完全擁有之子公司，截至民國一〇四年十二月三十一日，合併公司均無提供任何背書保證。

4.流動性風險

合併公司除透過管理及維持足夠部位之現金及約當現金，以支應合併公司營運及履行合約義務，並減輕現金流量波動之影響。合併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。

銀行借款對合併公司而言係一項重要流動性來源。民國一〇四年及一〇三年十二月三十一日，合併公司未動用之銀行融資額度分別為63,700千元及354,708千元。

5.市場風險

市場風險係指因市場價格變動，如匯率、利率、權益工具價格變動，而影響合併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。

合併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。

海灣國際開發股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

(1)匯率風險

合併公司暴露於非以功能性貨幣計價之銷售、採購及借款交易所產生之匯率風險。該等交易主要之計價貨幣有新台幣及美金。

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，合併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

合併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。合併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。

(二十八)資本管理

合併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，合併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。

合併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、保留盈餘及其他權益)加上淨負債。

民國一〇四年合併公司之資本管理策略與民國一〇三年一致，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60%至75%之間，並確保能以合理之成本進行融資。民國一〇四年及一〇三年十二月三十一日之負債資本比率如下：

	104.12.31	103.12.31
負債總額	\$ 2,896,433	2,529,047
減：現金及約當現金	3,611	37,899
淨負債	<u>\$ 2,892,822</u>	<u>2,491,148</u>
權益總額	<u>\$ 1,412,514</u>	<u>1,134,100</u>
資本總額	<u>\$ 4,305,336</u>	<u>3,625,248</u>
負債資本比率	<u>67.22%</u>	<u>68.72%</u>

合併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。

合併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。

截至民國一〇四年十二月三十一日，本年度合併公司資本管理之方式並未改變。

海灣國際開發股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

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子公司之最終控制者。

(二) 與關係人之間之重大交易事項

1. 進貨

合併公司向關係人進貨金額如下：

	104年度	103年度
受主要管理階層控制之公司	\$ <u>355</u>	<u>462</u>

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。

2. 應付關係人款項

帳列項目	關係人類別	104.12.31	103.12.31
應付帳款	受主要管理階層控制之公司	\$ <u>15</u>	<u>73</u>

3. 向關係人借款

(1) 合併公司向受主要管理階層控制之公司無擔保借款金額，截至民國一〇四年及一〇三年十二月三十一日止，分別為400,661千元及149,853千元，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，截至民國一〇四年及一〇三年十二月三十一日止，分別為1,791千元及7,953千元，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。

4. 不動產及其他資產之購置式銷售

(1) 合併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，於民國一〇四年十二月三十一日列於「待售房地」項下，民國一〇三年十二月三十一日列於「在建房地」項下。

(2) 合併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，於民國一〇四年十二月三十一日列於「待售房地」項下，民國一〇三年十二月三十一日列於「在建房地」項下。

(3) 合併公司於民國一〇三年間經董事會通過，向主要管理階層購置花蓮縣新城鄉廣安段土地，總價款計306,000千元，於民國一〇三年十二月三十一日列於「營建用地」項下。

海灣國際開發股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

(4)因上述財產交易所產生之期末應付款項餘額如下：

	104.12.31	103.12.31
主要管理階層	\$ -	306,000

註：謝金靜小姐自民國一〇四年九月起未再擔任合併公司之主要管理階層，向其所購置土地而尚未支付之款項共計231,000千元，於民國一〇四年十二月三十一日列於「應付帳款」項下。

5.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。民國一〇四年度及一〇三年度租金費用均為1,486千元，大樓管理費均為80千元，民國一〇四年及一〇三年十二月三十一日未清償餘額分別為411千元及411千元，列報於應付票據一關係人項下。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：

	104年度	103年度
短期員工福利	\$ 3,660	5,645
退職後福利	-	-
離職福利	-	-
其他長期福利	-	-
股份基礎給付	-	-
	\$ 3,660	5,645

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	104.12.31	103.12.31
其他金融資產-流動	銀行借款及應付公司債	\$ 376,998	10,660
其他金融資產-非流動	銀行借款及應付公司債	11,004	86,029
待售房地	銀行借款	446,015	-
營建用地	銀行借款	562,455	558,299
在建房地	銀行借款	-	202,279
不動產、廠房及設備	銀行借款及應付商業本票	6,138	10,138
投資性不動產	銀行借款、應付商業本票及應付公司債	2,800,000	2,414,000
		\$ 4,202,610	3,281,405

海灣國際開發股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(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

合併公司已簽訂營建建造合約：

	104.12.31	103.12.31
合約總價款(未稅金額)	\$ 228,714	213,000
已付款項	\$ 223,702	175,019

(二)合併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，甲公司認為合併公司之前員工A君曾代理合併公司與甲公司洽談買賣事宜，因此主張與合併公司有買賣契約，但合併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，合併公司已將此損失帳列於應付帳款項下。截止民國一〇三年八月十八日該款項已支付完畢。

(三)合併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，合併公司方需依約支付300,000千元之價款，截至民國一〇四年十二月三十一日止因該公司未能於約定期間內完成，故合併公司已無需依約支付價款。

(四)合併公司之前員工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合併公司授權，合併公司主張該銷售合約並不存在，係遭合併公司之前員工A君與乙公司相關人等詐騙而受有損受。本公司基於侵權行為損害賠償請求權於民國一〇一年間向臺灣臺中地方法院訴請合併公司之前員工A君與乙公司及相關等人等連帶賠償所受損失，判決結果合併公司為敗訴。爾後合併公司不服二審判決，遂提出上訴，經最高法院於一〇四年十二月三十一駁回定讞。

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	104年度			103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	2,432	23,317	25,749	6,850	34,623	41,473
勞健保費用	334	1,542	1,876	992	3,024	4,016
退休金費用	-	813	813	-	1,882	1,882
其他員工福利費用	-	886	886	29	1,662	1,691
折舊費用	990	5,796	6,786	3,475	9,124	12,599
攤銷費用	-	114	114	-	114	114

海灣國際開發股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

(二)合併公司截至民國一〇四年十二月三十一日止，流動資產1,452,616千元，流動負債為1,700,420千元，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)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

民國一〇四年度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	貸與對象	往來科目	是否為關係人	本期最高金額	期末餘額	實際動支金額	利率區間	資金貸與性質	業務往來金額	有短期融通資金必要之原因	提列備抵呆帳金額	擔保品		對個別對象資金貸與限額	資金貸與總限額
													名稱	價值		
1	本公司	新中科事業股份有限公司	其他應收關係人款	是	979	979	979	-	短期融通資金	-	營運周轉	-	-	-	141,251 (註1)	565,006 (註2)
2	本公司	中科大飯店股份有限公司	其他應收關係人款	是	1,950	1,950	812	-	短期融通資金	-	營運周轉	-	-	-	141,251 (註1)	565,006 (註2)

註1：依公司資金貸與他人作業程序，對個別對象資金貸與他人之限額以不超過本公司淨值百分之十為限；子公司對個別對象資金貸與他人之限額以不超過本公司淨值百分之十為限。

註2：依公司資金貸與他人作業程序，資金貸與他人之總額以不超過本公司淨值百分之四十為限；子公司資金貸與他人之總額以不超過本公司淨值百分之四十為限。

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：新台幣千元/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				期中最高持股		備註
				股數/單位	帳面金額	持股比例(%)	公允價值	股數/單位	持股比例(%)	
本公司	點晶科技(股)公司 國內第一次有擔保轉換公司債	本公司透過損益按公允價值衡量之被投資公司	透過損益按公允價值衡量之金融資產—流動	20	2,020	1.00	2,020	20	2,020	-

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。

海灣國際開發股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

10.母子公司間業務關係及重要交易往來情形：無。

(二)轉投資事業相關資訊

民國一〇四年度本公司之轉投資事業資訊如下(不包含大陸轉投資公司)：

單位：新台幣千元/股

投資公司 名稱	被投資公司 名稱	所在 地區	主要營 業項目	原始投資金額		期末持有			期中最高持股		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	股權/單位	持股比率			
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 %	31,946	7,800	32.50 %	18,150	5,899	採權益法之被投資公司
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 %	1,469	39,000	32.50 %	1,652	537	採權益法之被投資公司
本公司	舞波比餐飲有限公司	台中市 北屯區	主要經營餐飲業	1,000	-	100	100.00 %	1,167	100	100 %	110	110	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	4,310	4,310	431	86.21 %	10,417	431	86.21 %	4,865	4,193	採權益法之被投資公司
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 %	11,243	1,150	27.38 %	2,074	568	採權益法之被投資公司
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	690	690	69	13.79 %	2,240	69	13.79 %	4,865	671	採權益法之被投資公司
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 %	3,667	350	8.33 %	2,074	173	採權益法之被投資公司

(三)大陸投資資訊：無。

十四、部門資訊

(一)一般性資訊

合併公司有兩個應報導部門：不動產投資與興建部門及餐旅服務部門。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。餐旅服務部門主要經營飯店住房服務及餐飲業務。

合併公司之應報導部門係策略性事業單位，以提供不同產品及勞務。由於每一策略性事業單位需要不同技術及行銷策略，故須分別管理。大多數之事業單位係分別收購取得，並保留取得當時之管理團隊。

(二)應報導部門損益、資產、負債及其衡量基礎與調節之資訊

合併公司係以主要營運決策者複核之內部管理報告之部門稅前損益（不包括非經常發生之損益及兌換損益）作為管理階層資源分配與評估績效之基礎。由於所得稅、非經常發生之損益及兌換損益係以集團為基礎進行管理，故合併公司未分攤所得稅費用(利益)、非經常發生之損益及兌換損益至應報導部門。此外，並非所有應報導部門之損益均包含折舊與攤銷外之重大非現金項目。報導之金額與營運決策者使用之報告一致。

營運部門之會計政策皆與附註四所述之「重要會計政策之彙總說明」相同。

海灣國際開發股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

合併公司營運部門資訊及調節如下：

	不動產投資 與興建部門	餐旅服務 部門	合併沖銷	合計
民國104年度				
收入：				
來自外部客戶收入	\$ 54,616	79,277	-	133,893
部門間收入	223	-	(223)	-
利息收入	236	30	-	266
收入總計	<u>\$ 55,075</u>	<u>79,307</u>	<u>(223)</u>	<u>134,159</u>
利息費用	\$ 52,549	515	-	53,064
折舊與攤銷	5,047	1,853	-	6,900
採用權益法之關聯企業及合 資損益之份額	7,094	2,618	(5,212)	4,500
應報導部門損益	<u>\$ 308,121</u>	<u>10,793</u>	<u>(5,212)</u>	<u>313,702</u>
資產：				
採權益法之投資	\$ 34,582	-	(1,167)	33,415
應報導部門資產	<u>\$ 4,306,801</u>	<u>3,313</u>	<u>(1,167)</u>	<u>4,308,947</u>
應報導部門負債	<u>\$ 2,894,287</u>	<u>2,146</u>	<u>-</u>	<u>2,896,433</u>
	不動產投資 與興建部門	餐旅服務 部門	合併沖銷	合計
民國103年度				
收入：				
來自外部客戶收入	\$ 86,402	113,121	-	199,523
部門間收入	686	-	(686)	-
利息收入	184	755	-	939
收入總計	<u>\$ 87,272</u>	<u>113,876</u>	<u>(686)</u>	<u>200,462</u>
利息費用	\$ 53,049	729	-	53,778
折舊與攤銷	5,992	6,721	-	12,713
採用權益法之關聯企業及合 資損益之份額	5,754	4,367	(9,756)	365
應報導部門損益	<u>\$ 11,878</u>	<u>17,811</u>	<u>(9,124)</u>	<u>20,565</u>
資產：				
採權益法之投資	\$ 36,087	11,978	(33,896)	14,169
非流動資產資本支出	600	259	-	859
應報導部門資產	<u>\$ 3,585,011</u>	<u>101,163</u>	<u>(23,027)</u>	<u>3,663,147</u>
應報導部門負債	<u>\$ 2,478,690</u>	<u>45,334</u>	<u>(5,023)</u>	<u>2,529,047</u>

上述應報導部門資訊重大調節項目說明如下：

民國一〇四年和一〇三年度之應報導部門收入合計數應銷除部門間收入分別為223千元及686千元。

海灣國際開發股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

(三)產品別及勞務別資訊

合併公司來自外部客戶收入資訊如下：

<u>產品及勞務名稱</u>	<u>104年度</u>	<u>103年度</u>
出售不動產收入	\$ -	29,232
不動產出租收入	55,560	57,310
客房收入	47,801	111,912
餐飲收入	30,094	296
數位電子看板租金	-	138
其他	438	635
合計	<u>\$ 133,893</u>	<u>199,523</u>

(四)地區別資訊

合併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。

<u>地區別</u>	<u>104年度</u>	<u>103年度</u>
來自外部客戶收入：		
臺灣	<u>\$ 133,893</u>	<u>199,523</u>
<u>地區別</u>	<u>104.12.31</u>	<u>103.12.31</u>
非流動資產：		
臺灣	<u>\$ 2,811,329</u>	<u>2,471,675</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，惟不包含金融工具及遞延所得稅資產之非流動資產。

(五)主要客戶資訊

由於合併公司有廣大客戶群，並未顯著集中與主要客戶進行交易。