

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

民國一〇五年及一〇四年三月三十一日
(內附會計師核閱報告)

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

目 錄

項 目	頁 次
一、封 面	1
二、目 錄	2
三、會計師核閱報告書	3
四、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	8~9
(四)重大會計政策之彙總說明	9~11
(五)重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源	11
(六)重要會計項目之說明	11~34
(七)關係人交易	34~35
(八)質押之資產	36
(九)重大或有負債及未認列之合約承諾	36
(十)重大之災害損失	36
(十一)重大之期後事項	36
(十二)其 他	36~37
(十三)附註揭露事項	
1.重大交易事項相關資訊	37~38
2.轉投資事業相關資訊	39
3.大陸投資資訊	40
(十四)部門資訊	39~40



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 City 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一〇五年及一〇四年三月三十一日之合併資產負債表，暨民國一〇五年及一〇四年一月一日至三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一〇五年及一〇四年三月三十一日採用權益法之投資分別為36,227千元及15,281千元，暨民國一〇五年及一〇四年一月一日至三月三十一日相關採用權益法認列之關聯企業損益之份額分別為2,812千元及1,112千元，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。

安侯建業聯合會計師事務所

張字信



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
民國一〇五年五月九日

民國一〇五年及一〇四年三月三十一日經核閱，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

合併資產負債表

民國一〇五年三月三十一日、一〇四年十二月三十一日及三月三十一日

單位：新台幣千元

		105.3.31		104.12.31		104.3.31				105.3.31		104.12.31		104.3.31	
資 產		金 額	%	金 額	%	金 額	%	負債及權益		金 額	%	金 額	%	金 額	%
流動資產：								流動負債：							
1100	現金及約當現金	\$ 17,009	1	3,611	-	33,410	1	2100	短期借款(附註六(十五)及八)	\$ 311,170	7	281,170	7	471,170	13
1110	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動 (附註六(一))	2,699	-	2,020	-	2,020	-	2110	應付短期票券(附註六(十四)及八)	125,000	3	124,276	3	134,100	4
1151	應收票據淨額(附註六(二))	-	-	-	-	222	-	2150	應付票據	1,537	-	1,537	-	1,761	-
1170	應收帳款淨額(附註六(二))	1,081	-	567	-	3,067	-	2160	應付票據-關係人(附註七)	411	-	411	-	411	-
1206	其他應收款(附註六(二))	-	-	-	-	12	-	2170	應付帳款(附註七及九)	244,001	6	235,046	5	163,941	4
1210	其他應收款-關係人(附註六(二)及七)	1,791	-	1,791	-	7,953	-	2180	應付帳款-關係人(附註七)	32	-	15	-	306,000	8
1300	存貨(附註六(三))	510	-	62	-	113	-	2200	其他應付款	50,613	1	200	-	576	-
1321	待售房地(附註六(四)、七及八)	449,019	10	446,015	10	-	-	2230	本期所得稅負債	26	-	26	-	1,727	-
1323	營建用地(附註六(五)、七及八)	562,455	13	562,455	13	558,318	16	2300	其他流動負債(附註六(八))	32,519	1	17,287	-	25,786	1
1324	在建房地(附註六(六)、七及八)	8,338	-	8,338	-	405,152	12	2321	一年內到期之應付公司債(附註六(十七)及八)	351,317	8	349,422	8	152,087	4
1410	預付款項	10,077	-	8,790	-	13,685	-	2322	一年或一營業週期內到期長期借款 (附註六(十六)及八)	1,397,439	32	290,369	7	755,590	21
1470	其他流動資產	51,453	1	41,969	1	43,959	1	2655	股東往來(附註七)	407,628	9	400,661	9	135,816	4
1476	其他金融資產-流動(附註六(十三)及八)	293,956	7	376,998	9	10,560	-			2,921,693	67	1,700,420	39	2,148,965	59
		1,398,388	32	1,452,616	33	1,078,471	30	非流動負債：							
非流動資產：								2500	透過損益按公允價值衡量之金融負債-非流動 (附註六(一)及(十七))	1,792	-	5,360	-	4,020	-
1510	透過損益按公允價值衡量之金融資產-非流動 (附註六(一)及(十七))	-	-	-	-	16	-	2530	應付公司債(附註六(十七)及八)	-	-	-	-	191,713	6
1550	採用權益法之投資(附註六(七)及(九))	36,227	1	33,415	1	15,281	-	2540	長期借款(附註六(十六)及八)	-	-	1,147,113	27	141,133	4
1600	不動產、廠房及設備(附註六(十)及八)	2,820,831	65	11,225	-	40,378	1	2645	存入保證金(附註六(十一))	-	-	13,750	-	14,139	-
1760	投資性不動產淨額(附註六(十)、(十一)及八)	-	1	2,800,000	65	2,414,000	67	2570	遞延所得稅負債	29,790	1	29,790	1	13,526	-
1780	無形資產(附註六(十二))	9,912	-	104	-	14,562	-			31,582	1	1,196,013	28	364,531	10
1840	遞延所得稅資產	-	-	-	-	28	-		負債總計	2,953,275	68	2,896,433	67	2,513,496	69
1920	存出保證金(附註六(十三)及七)	1,413	-	583	-	8,777	-	權益：							
1984	其他金融資產-非流動(附註六(十三)及八)	92,069	2	11,004	-	72,284	2	歸屬於母公司業主之權益(附註六(二十一))：							
		2,960,452	69	2,856,331	66	2,565,326	70	3100	股本	217,085	5	217,085	5	217,085	6
								3200	資本公積(附註六(十七))	43,722	1	43,722	1	43,722	1
								3300	保留盈餘	1,146,922	26	1,151,707	27	835,686	23
									歸屬於母公司業主之權益合計	1,407,729	32	1,412,514	33	1,096,493	30
								36XX	非控制權益	(2,164)	-	-	-	33,808	1
									權益總計	1,405,565	32	1,412,514	33	1,130,301	31
									負債及權益總計	\$ 4,358,840	100	4,308,947	100	3,643,797	100
資產總計		\$ 4,358,840	100	4,308,947	100	3,643,797	100								

董事長：



經理人：



(請詳閱後附合併財務季報告附註)

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

民國一〇五年及一〇四年一月一日至三月三十一日

單位：新台幣千元

		105年1月至3月		104年1月至3月	
		金額	%	金額	%
營業收入(附註六(二十三))：					
4100	銷貨收入	38	-	90	-
4310	租賃收入(附註六(十八))	10,138	33	14,776	29
4411	客房收入	7,338	24	36,017	71
4412	餐飲收入	12,613	42	83	-
4510	營建收入	-	-	-	-
4881	其他營業收入	376	1	-	-
		<u>30,503</u>	<u>100</u>	<u>50,966</u>	<u>100</u>
營業成本：					
5110	銷貨成本(附註六(三)及七)	93	-	79	-
5310	租賃成本(附註六(十八))	152	-	835	2
5411	客房成本	4,843	16	11,005	22
5412	餐飲成本	11,116	37	36	-
5510	營建成本	-	-	81	-
5800	其他營業成本	292	1	-	-
		<u>16,496</u>	<u>54</u>	<u>12,036</u>	<u>24</u>
		<u>14,007</u>	<u>46</u>	<u>38,930</u>	<u>76</u>
營業毛利					
營業費用(附註六(十八)、(十九)、(二十四)及七)：					
6100	推銷費用	564	2	2,367	5
6200	管理及總務費用	14,695	48	23,574	46
		<u>15,259</u>	<u>50</u>	<u>25,941</u>	<u>51</u>
		<u>(1,252)</u>	<u>(4)</u>	<u>12,989</u>	<u>25</u>
營業淨(損)利					
營業外收入及支出：					
7010	其他收入(附註六(二十五))	55	-	48	-
7020	其他利益及損失(附註六(十七)及(二十五))	2,341	8	(2,850)	(6)
7050	財務成本(附註六(十七)及(二十五))	(9,146)	(30)	(14,149)	(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(附註六(七))	2,812	9	1,112	2
		<u>(3,938)</u>	<u>(13)</u>	<u>(15,839)</u>	<u>(31)</u>
		<u>(5,190)</u>	<u>(17)</u>	<u>(2,850)</u>	<u>(6)</u>
7950	減：所得稅費用(附註六(二十))	-	-	949	2
	本期淨損	<u>(5,190)</u>	<u>(17)</u>	<u>(3,799)</u>	<u>(8)</u>
	本期其他綜合損益(稅後淨額)	-	-	-	-
	本期綜合損益總額	<u>\$ (5,190)</u>	<u>(17)</u>	<u>(3,799)</u>	<u>(8)</u>
本期淨損歸屬於：					
8610	母公司業主	\$ (4,785)	(16)	(8,771)	(18)
8620	非控制權益	(405)	(1)	4,972	10
		<u>\$ (5,190)</u>	<u>(17)</u>	<u>(3,799)</u>	<u>(8)</u>
綜合損益總額歸屬於：					
8710	母公司業主	\$ (4,785)	(16)	(8,771)	(18)
8720	非控制權益	(405)	(1)	4,972	10
		<u>\$ (5,190)</u>	<u>(17)</u>	<u>(3,799)</u>	<u>(8)</u>
每股盈餘(附註六(二十二))					
9750	基本每股盈餘(單位：新台幣元)	<u>\$ (0.22)</u>		<u>(0.40)</u>	

(請詳閱後附合併財務季報告附註)

董事長：



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

合併權益變動表

民國一〇五年及一〇四年一月一日至三月三十一日

單位：新台幣千元

	歸屬於母公司業主之權益							
	保留盈餘						非控制	
	普通股 股 本	資本公積	法定盈 餘公積	特別盈 餘公積	未分配 盈 餘	合 計	權 益	權益總額
民國一〇四年一月一日餘額	\$ 217,085	43,722	1,290	835,438	7,729	844,457	28,836	1,134,100
本期淨損	-	-	-	-	(8,771)	(8,771)	4,972	(3,799)
民國一〇四年三月三十一日餘額	<u>\$ 217,085</u>	<u>43,722</u>	<u>1,290</u>	<u>835,438</u>	<u>(1,042)</u>	<u>835,686</u>	<u>33,808</u>	<u>1,130,301</u>
民國一〇五年一月一日餘額	\$ 217,085	43,722	1,650	842,807	307,250	1,151,707	-	1,412,514
本期淨損	-	-	-	-	(4,785)	(4,785)	(405)	(5,190)
非控制權益增減	-	-	-	-	-	-	(1,759)	(1,759)
民國一〇五年三月三十一日餘額	<u>\$ 217,085</u>	<u>43,722</u>	<u>1,650</u>	<u>842,807</u>	<u>302,465</u>	<u>1,146,922</u>	<u>(2,164)</u>	<u>1,405,565</u>

(請詳閱後附合併財務季報告附註)

董事長：



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

民國一〇五年及一〇四年一月一日至三月三十一日

單位：新台幣千元

	105年1月至3月	104年1月至3月
營業活動之現金流量：		
本期稅前(損)利	\$ (5,190)	(2,850)
調整項目：		
不影響現金流量之收益費損項目		
折舊費用	531	2,703
攤銷費用	29	30
透過損益按公允價值衡量金融資產及負債之淨(利益)損失	(3,332)	1,305
利息費用	9,146	14,149
利息收入	(55)	(26)
採用權益法認列之關聯企業利益之份額	(2,812)	(1,112)
處分及報廢不動產、廠房及設備利益	-	(4)
不影響現金流量之收益費損項目合計	3,507	17,045
與營業活動相關之資產/負債變動數：		
與營業活動相關之資產之淨變動：		
應收票據增加	-	(52)
應收帳款(增加)減少	(149)	130
存貨、待售房地、營建用地及在建房地增加	(3,426)	(7,934)
預付款項(增加)減少	(432)	5,028
其他流動資產減少	1,997	1,928
其他金融資產減少	1,977	13,845
與營業活動相關之資產之淨變動合計	(33)	12,945
與營業活動相關之負債之淨變動：		
應付票據減少	-	(7,117)
應付帳款減少	(7,257)	(3,995)
應付帳款-關係人增加(減少)	17	(73)
其他流動負債增加	40,114	1,325
與營業活動相關之負債之淨變動合計	32,874	(9,860)
與營業活動相關之資產及負債之淨變動合計	32,841	3,085
調整項目合計	36,348	20,130
營運產生之現金流入	31,158	17,280
收取之利息	55	26
支付之利息	(7,431)	(15,706)
支付之所得稅	-	(2)
營業活動之淨現金流入	23,782	1,598
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	(915)	-
對子公司之收購(扣除所取得之現金)	6,633	-
處分不動產、廠房及設備償款	-	6
存出保證金減少	-	263
投資活動之淨現金(流出)流入	5,718	269
籌資活動之現金流量：		
短期借款增加	30,000	135,600
短期借款減少	-	(51,000)
應付短期票券增加	724	-
股東往來增加(減少)	6,967	(14,037)
償還長期借款	(40,043)	(76,919)
存入保證金減少	(13,750)	-
籌資活動之淨現金流出	(16,102)	(6,356)
本期現金及約當現金增減數	13,398	(4,489)
期初現金及約當現金餘額	3,611	37,899
期末現金及約當現金餘額	\$ 17,009	33,410

董事長：



(請詳閱後附合併財務季報告附註)

經理人：



會計主管：



民國一〇五年及一〇四年三月三十一日僅經核閱，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

民國一〇五年及一〇四年三月三十一日

(除另有註明者外，所有金額均以新台幣千元為單位)

一、公司沿革

海灣國際開發股份有限公司(以下稱「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

本合併財務季報告已於民國一〇五年五月九日經董事會通過發佈。

三、新發布及修訂準則及解釋之適用

金融監督管理委員會(以下管稱金管會)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」	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
國際財務報導準則第15號「客戶合約之收入」	2018年1月1日
國際財務報導準則第16號「租賃」	2019年1月1日
國際財務報導準則第15號之修正「國際財務報導準則第15號之闡釋」	2018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

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	理事會發布之生效日
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

(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一〇四年度合併財務報告相同，相關資訊請參閱民國一〇四年度合併財務報告附註四。

(二)合併基礎

除附註三所述外，合併財務季報告編製原則與民國一〇四年度合併財務報告一致，相關資訊請詳民國一〇四年度合併財務報告附註四(三)。

1.列入合併財務季報告之子公司

列入本合併財務季報告之子公司包含：

投資公司名稱	子公司名稱	業務性質	所持股權百分比			說明
			105.3.31	104.12.31	104.3.31	
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 %	100.00 %	
本公司	麥克善股份有限公司	飯店業	60 %	- %	- %	(註2)
中科大飯店(股)公司	后豐商務會館(股)公司	飯店業	- %	- %	86.21 %	(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季報告附註(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：本公司於一〇五年三月十日取得麥克善股份有限公司60%之股權，而對該公司俱控制力。

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.未列入合併財務季報告之子公司：無。

(三)企業合併

合併公司於一〇三年三月九日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。

合併公司採用收購法處理企業合併。合併公司依收購日移轉對價之公允價值，包括歸屬於被收購者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。

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，合併公司得對於尚不完整之會計處理項目係以暫定金額認列，並於衡量期間內應予以追溯調整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。

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)

(四)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。

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。

編製合併財務季報告時，管理階層於採用合併公司會計政策時所作之重大判斷以及估計不確定性之主要來源與民國一〇四年度合併財務報告附註五一一致。

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一〇四年度合併財務報告尚無重大差異，相關資訊請參閱民國一〇四年度合併財務報告附註六。

(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>105.3.31</u>	<u>104.12.31</u>	<u>104.3.31</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>\$ 2,699</u>	<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：			
公司債賣回權	<u>\$ -</u>	<u>-</u>	<u>16</u>
透過損益按公允價值衡量之金融負債—非流動：			
公司債賣回權	<u>\$ 1,792</u>	<u>5,360</u>	<u>4,020</u>

合併公司之透過損益按公允價值衡量之金融資產及負債均未有提供質押擔保之情形。

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)

(二)應收票據、應收帳款及其他應收款(含關係人)

	<u>105.3.31</u>	<u>104.12.31</u>	<u>104.3.31</u>
應收票據	\$ -	-	222
應收帳款	14,079	13,565	16,065
其他應收款	25,621	25,621	25,633
其他應收款－關係人	1,791	1,791	7,953
減：備抵減損損失	<u>(38,619)</u>	<u>(38,619)</u>	<u>(38,619)</u>
	<u>2,872</u>	<u>2,358</u>	<u>11,254</u>

合併公司民國一〇五年及一〇四年一月一日至三月三十一日之應收票據、應收帳款及其他應收款備抵減損損失變動如下：

	群組評估 之減損損失
105年1月1日餘額(即105年3月31日餘額)	\$ <u>38,619</u>

	群組評估 之減損損失
104年1月1日餘額(即104年3月31日餘額)	\$ <u>38,619</u>

截至民國一〇五年三月三十一日、一〇四年十二月三十一日及三月三十一日，合併公司之應收票據、應收帳款及其他應收款均未有提供作質押擔保之情形。

(三)存 貨

	<u>105.3.31</u>	<u>104.12.31</u>	<u>104.3.31</u>
商 品	\$ 62	62	62
減：備抵損失	<u>(62)</u>	-	-
	-	62	62
製 成 品	1,958	1,958	1,958
減：備抵損失	<u>(1,958)</u>	<u>(1,958)</u>	<u>(1,958)</u>
	-	-	-
半 成 品	2,820	2,820	2,820
減：備抵損失	<u>(2,820)</u>	<u>(2,820)</u>	<u>(2,820)</u>
	-	-	-
原 料	767	257	308
減：備抵損失	<u>(257)</u>	<u>(257)</u>	<u>(257)</u>
	510	-	51
	<u>\$ 510</u>	<u>62</u>	<u>113</u>

民國一〇五年及一〇四年一月一日至三月三十一日認列為銷貨成本及費用之存貨成本分別為93千元及79千元。

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)

民國一〇五年及一〇四年一月一日至三月三十一日因存貨沖減至淨變現價值認列存貨跌價損失分別為62千元及0元。

截至民國一〇五年三月三十一日、民國一〇四年十二月三十一日及三月三十一日，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	105.3.31			104.12.31			104.3.31		
	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
八大景									
(台中軍和段)	\$ 169,366	142,323	311,689	166,362	142,323	308,685	-	-	-
景泰然									
(台中倡和段)	77,374	59,956	137,330	77,374	59,956	137,330	-	-	-
	<u>\$ 246,740</u>	<u>202,279</u>	<u>449,019</u>	<u>243,736</u>	<u>202,279</u>	<u>446,015</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

截至民國一〇五年三月三十一日、一〇四年十二月三十一日及三月三十一日止，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。

民國一〇五年一月一日至三月三十一日預期超過十二個月以後回收之待售房地為0元；民國一〇四年三月三十一日無待售房地，因此無超過十二個月以後收回資訊。

(五)營建用地

工程名稱	105.3.31	104.12.31	104.3.31
沙鹿段(台中沙鹿區)	\$ 252,086	252,086	247,949
廣安段(花蓮新城鄉)	310,369	310,369	310,369
	<u>\$ 562,455</u>	<u>562,455</u>	<u>558,318</u>

截至民國一〇五年三月三十一日、一〇四年十二月三十一日及三月三十一日，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。

民國一〇五年及一〇四年一月一日至三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558,318元。

(六)在建房地

	會計處理 方 法	105.3.31			
		預 計 完工年度	在建土地	在建工程	合 計
其 他	-	-	\$ -	8,338	8,338

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

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)

		104.3.31			
	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	104	\$ 142,323	130,700	273,023
景泰然(台中倡和段)	全部完工法	104	59,956	63,835	123,791
其 他	-	-	-	8,338	8,338
			<u>\$ 202,279</u>	<u>202,873</u>	<u>405,152</u>

1.合併公司因在建房地而利息資本化之金額如下：

	105年1月至3月	104年1月至12月	104年1月至3月
利息資本化	\$ -	173	173

2.截至民國一〇五年三月三十一日、一〇四年十二月三十一日及三月三十一日，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.民國一〇五年及一〇四年一月一日至三月三十一日預期超過十二個月以後回收之在建房地均為8,338千元。

(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：

	105.3.31	104.12.31	104.3.31
關聯企業	\$ 36,227	33,415	15,281

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		
			105.3.31	104.12.31	104.3.31
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%	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：

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)

中科大飯店(股)公司之彙總性財務資訊：

	<u>105.3.31</u>	<u>104.12.31</u>
流動資產	\$ 23,547	25,968
非流動資產	53,337	51,240
流動負債	(14,195)	(17,357)
非流動負債	(737)	(5,781)
淨資產	<u>\$ 61,952</u>	<u>54,070</u>
歸屬於非控制權益之淨資產	<u>41,818</u>	<u>36,498</u>
歸屬於被投資公司業主之淨資產	<u>20,134</u>	<u>17,572</u>
	<u>105年1至3月</u>	<u>104年1至3月</u>
營業收入	\$ 27,372	-
繼續營業單位本期淨利(淨損)	7,881	-
停業單位稅後(損)益	-	-
其他綜合損益	-	-
綜合損益總額	<u>\$ 7,881</u>	<u>-</u>
歸屬於非控制權益之綜合損益總額	<u>\$ 5,320</u>	<u>-</u>
歸屬於被投資公司業主之綜合損益總額	<u>\$ 2,561</u>	<u>-</u>
	<u>105年1至3月</u>	<u>104年1至3月</u>
期初合併公司對關聯企業淨資產所享份額	\$ 17,572	-
本期歸屬於合併公司之綜合損益總額	2,561	-
本期自關聯企業所收取之股利	-	-
期末合併公司對關聯企業淨資產所享份額	20,133	-
加：商譽	14,374	-
合併公司對關聯企業權益之期末帳面金額	<u>\$ 34,507</u>	<u>-</u>

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：

	<u>105.3.31</u>	<u>104.12.31</u>	<u>104.3.31</u>
個別不重大關聯企業之權益之期末彙總帳面金額	<u>\$ 1,720</u>	<u>1,469</u>	<u>15,281</u>
	<u>105年1至3月</u>	<u>104年1至3月</u>	
歸屬於本公司之份額：			
繼續營業單位本期淨利	\$ 251	1,112	
停業單位稅後損益	-	-	
其他綜合損益	-	-	
綜合損益總額	<u>\$ 251</u>	<u>1,112</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)

2.擔 保

截至民國一〇五年三月三十一日、一〇四年十二月三十一日及三月三十一日，合併公司之採用權益法之投資均未有提供質押擔保之情形。

(八)取得子公司

本公司於民國一〇五年三月十日透過收購麥克善(股)公司60%之股份，而取得對該公司之控制。取得麥克善(股)公司之控制使合併公司得提升觀光旅館業市場佔有率及透過經濟規模以降低成本。由於麥克善(股)公司未於公開市場交易，於決定該等金額時，管理階層係以麥克善(股)公司自結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、於收購日所取得之資產及承擔之負債與所認列之商譽金額如下：

(1)移轉對價

合併公司取得麥克善(股)公司60%之股份，移轉對價皆為現金，收購價金為7,200千元。

合併公司於民國一〇五年三月十日與麥克善(股)公司原始股東簽定分期支付股款合約，截至民國一〇五年三月三十一日止合併公司尚有6,480元未支付，列於「其他流動負債」之項下。

(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：

	麥克善
現金及約當現金	\$ 7,353
應收帳款及其他應收款	365
存貨	26
預付款項	855
其他流動資產	8,837
其他固定資產	10,137
存出保證金	830
其他非流動資產	2,644
應付帳款及其他應付款	(16,820)
其他流動負債	<u>(18,623)</u>
105年3月10日淨資產公允價值	(4,396)
持股比率(%)	<u>60</u>
105年3月10日歸屬母公司之淨資產公允價值	<u><u>\$ (2,637)</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)

(3)商譽

因收購子公司認列之商譽如下：

	麥克善
移轉對價	\$ 7,200
減：可辨認淨資產之公允價值	(2,637)
商譽	<u>\$ 9,837</u>

本公司於收購日將產生之商譽9,837千元列報於合併資產負債表之無形資產項下，請詳附註六(十二)。商譽主要係來自麥克善(股)公司之通路市場價值，預期將藉由麥克善(股)公司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季報告附註(續)

(十)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：

	土地	房屋及建築	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105年1月1日餘額	\$ 5,732	-	-	1,452	29,552	4,224	40,960
企業合併取得	-	-	-	-	-	12,496	12,496
重 分 類	<u>2,098,300</u>	<u>701,700</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>2,800,000</u>
民國105年3月31日餘額	<u>\$ 2,104,032</u>	<u>701,700</u>	<u>-</u>	<u>1,452</u>	<u>29,552</u>	<u>16,720</u>	<u>2,853,456</u>
民國104年1月1日餘額	\$ 5,732	-	-	2,389	29,552	95,942	133,615
處 分	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(937)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(937)</u>
民國104年3月31日餘額	<u>\$ 5,732</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,452</u>	<u>29,552</u>	<u>95,942</u>	<u>132,678</u>
折舊及減損損失：							
民國105年1月1日餘額	\$ 5,659	-	-	1,342	20,670	2,064	29,735
折 舊	9	-	-	11	81	430	531
企業合併取得	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>2,359</u>	<u>2,359</u>
民國105年3月31日餘額	<u>\$ 5,668</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,353</u>	<u>20,751</u>	<u>4,853</u>	<u>32,625</u>
民國104年1月1日餘額	\$ 5,624	-	-	2,229	16,351	66,328	90,532
折 舊	9	-	-	13	1,149	1,532	2,703
處 分	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(935)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(935)</u>
民國104年32月31日餘額	<u>\$ 5,633</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,307</u>	<u>17,500</u>	<u>67,860</u>	<u>92,300</u>
帳面價值：							
民國105年1月1日	\$ 73	-	-	110	8,882	2,160	11,225
民國105年3月31日	<u>\$ 2,098,364</u>	<u>701,700</u>	<u>-</u>	<u>99</u>	<u>8,801</u>	<u>11,867</u>	<u>2,820,831</u>
民國104年1月1日	\$ 108	-	-	160	13,201	29,614	43,083
民國104年3月31日	<u>\$ 99</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>145</u>	<u>12,052</u>	<u>28,082</u>	<u>40,378</u>

合併公司於民國一〇五年一月一日出租投資性不動產予麥克善(股)公司，租賃期間為一〇五年一月至一〇五年十月，惟合併公司於民國一〇五年三月十日取得麥克善60%股權，已具控制力，故列入合併財務報表編製個體中，合併公司依國際會計準則第40號第15段規定將該投資不動產轉列為不動產、廠房及設備。

截至民國一〇五年三月三十一日、一〇四年十二月三十一日及三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105年1月1日餘額	\$ 2,098,300	701,700	2,800,000
移轉至不動產、廠房及設備	<u>(2,098,300)</u>	<u>(701,700)</u>	<u>(2,800,000)</u>
民國105年3月31日餘額	<u>\$ -</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
民國104年1月1日餘額(即3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季報告附註(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
當地租金行情	6,240千元~6,960千元
目前狀態	正常使用
過去收益數額	52,381千元
收益資本化率	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季報告附註(續)

2. 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季報告附註(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))。

截至民國一〇四年三月三十一日止，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，而該合約因邁克森飯店(股)公司業務轉移，業已於民國一〇五年一月一日提前解約：

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。

(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。

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)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。

截至民國一〇五年三月三十一日、一〇四年十二月三十一日及三月三十一日，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變動明細如下：

成 本：	電腦軟體成本	專利權	商譽	總 計
民國105年1月1日餘額	\$ 571	689	-	1,260
企業合併取得	-	-	9,837	9,837
民國105年3月31日餘額	<u>\$ 571</u>	<u>689</u>	<u>9,837</u>	<u>11,097</u>
民國104年1月1日(即3月31日餘額)	<u>\$ 571</u>	<u>689</u>	<u>14,374</u>	<u>15,634</u>
攤銷及減損損失：				
民國104年1月1日餘額	\$ 467	689	-	1,156
本期攤銷	<u>29</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>29</u>
民國105年3月31日餘額	<u>\$ 496</u>	<u>689</u>	<u>-</u>	<u>1,185</u>
民國104年1月1日餘額	\$ 353	689	-	1,042
本期攤銷	<u>30</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>30</u>
民國104年3月31日餘額	<u>\$ 383</u>	<u>689</u>	<u>-</u>	<u>1,072</u>
帳面價值：				
民國105年1月1日	<u>\$ 104</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>104</u>
民國105年3月31日	<u>\$ 75</u>	<u>-</u>	<u>9,837</u>	<u>9,912</u>
民國104年1月1日	<u>\$ 218</u>	<u>-</u>	<u>14,374</u>	<u>14,592</u>
民國105年3月31日	<u>\$ 188</u>	<u>-</u>	<u>14,374</u>	<u>14,562</u>

截至民國一〇五年三月三十一日、一〇四年十二月三十一日及三月三十一日，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：

	105.3.31	104.12.31	104.3.31
其他金融資產-流動	\$ 293,956	376,998	10,560
其他金融資產-非流動	92,069	11,004	72,284
存出保證金	<u>1,413</u>	<u>583</u>	<u>8,777</u>
	<u>\$ 387,438</u>	<u>388,585</u>	<u>91,621</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)

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

	105.3.31	104.12.31	104.3.31
應付商業本票	\$ 125,000	125,000	135,000
減：應付短期票券折價	-	(724)	(900)
	<u>\$ 125,000</u>	<u>124,276</u>	<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。

(十五)短期借款

	105.3.31	104.12.31	104.3.31
無擔保銀行借款	\$ 23,000	20,000	198,000
擔保銀行借款	288,170	261,170	273,170
	<u>\$ 311,170</u>	<u>281,170</u>	<u>471,170</u>
尚未使用額度	\$ -	-	20,700
年利率區間	<u>2.75%~3.50%</u>	<u>2.75%~3.50%</u>	<u>2.75%~4.00%</u>

1.借款之發行及償還

民國一〇五年及一〇四年一月一日至三月三十一日新增金額分別為30,000千元及135,600千元，利率分別為3.10%~3.40%及2.75%~4.00%，到期日分別為民國一〇五年七月~民國一〇五年九月及民國一〇四年五月~一〇四年十一月；償還之金額別為0元及51,000千元。

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。

(十六)長期借款

	105.3.31	104.12.31	104.3.31
無擔保銀行借款	\$ -	-	19,975
擔保銀行借款	1,394,591	1,433,413	868,900
其他長期借款	2,848	4,069	7,848
減：一年內到期部分	(1,397,439)	(290,369)	(755,590)
	<u>\$ -</u>	<u>1,147,113</u>	<u>141,133</u>
尚未使用額度	\$ 63,700	63,700	523,125
年利率區間	<u>0.57%~3.50%</u>	<u>3.00%~3.50%</u>	<u>3.08%~5.49%</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. 借款之發行及償還

民國一〇五年及一〇四年一月一日至三月三十一日均無新增借款。民國一〇五年一月一日至三月三十一日償還金額分別為40,043千元及76,919千元。

合併公司向安泰銀行擔保借款金額為1,270,000千元，到期日為民國一〇六年三月二十九日，故轉列至一年內到期之長期借款。合併公司目前已積極向安泰銀行爭取延長還款期間，並與其他銀行洽談借款合同，以充足合併公司營運資金。

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

(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。截至民國一〇五年三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

	105.3.31	104.12.31	104.3.31
國內有擔保可轉換公司債	\$ 400,000	400,000	400,000
應付公司債折價尚未攤銷餘額	(6,483)	(8,378)	(14,000)
累積已轉換金額	(42,200)	(42,200)	(42,200)
減：一年內到期之公司債	(351,317)	(349,422)	(152,087)
期末應付公司債餘額	\$ -	-	191,713
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)	\$ -	-	16
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)	\$ 1,792	5,360	4,020
權益組成部分－轉換權(帳列資本公積)	\$ 13,105	13,105	13,105

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)

	105年1月至3月	104年1月至3月
嵌入式衍生工具－賣回權按公允價值再衡量之 (損失)利益(帳列金融負債評價淨損益)	<u>3,567</u>	<u>(1,305)</u>
利息費用	<u>(1,895)</u>	<u>(1,855)</u>

合併公司於民國一〇五年及一〇四年一月一日至三月三十一日間均未發行、再買回或償還應付公司債，相關資訊請參閱民國一〇四年度合併財務報告附註六(十七)。

(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：

	105.3.31	104.12.31	104.3.31
一年內	\$ 2,501	1,448	23,821
一年至五年	<u>4,137</u>	<u>5,589</u>	<u>37,871</u>
	<u>\$ 6,638</u>	<u>7,037</u>	<u>61,692</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。

	105年1月至3月	104年1月至3月
營業成本	\$ 286	3,902
營業費用	<u>494</u>	<u>3,886</u>
	<u>\$ 780</u>	<u>7,788</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：

	105.3.31(註)	104.12.31	104.3.31
一年內	\$ -	45,022	73,942
一年至五年	<u>-</u>	<u>6,628</u>	<u>78,505</u>
	<u>\$ -</u>	<u>51,650</u>	<u>152,447</u>
租賃收入	<u>10,138</u>	<u>14,776</u>	

註：該租賃個體係合併公司於民國一〇五年三月十日新增之子公司。

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)員工福利

合併公司確定提撥退休金辦法下之退休金費用如下，已提撥至勞工保險局：

	<u>105年1月至3月</u>	<u>104年1月至3月</u>
營業成本	\$ 131	-
營業費用	132	451
	<u>\$ 263</u>	<u>451</u>

(二十)所得稅

1.所得稅費用明細如下：

合併公司民國一〇五年度及一〇四年一月一日至三月三十一日之所得稅費用明細如下：

	<u>105年1月至3月</u>	<u>104年1月至3月</u>
當期所得稅費用		
當期產生	\$ -	949
調整前期之當期所得稅	-	-
	<u>-</u>	<u>949</u>
遞延所得稅費用	-	-
暫時性差異之發生及迴轉	-	-
所得稅費用	<u>\$ -</u>	<u>949</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核定至民國一〇二年度。

3.兩稅合一相關資訊

合併公司兩稅合一相關資訊如下：

	<u>105.3.31</u>	<u>104.12.31</u>	<u>104.3.31</u>
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	302,465	307,250	(1,042)
	<u>\$ 302,465</u>	<u>307,250</u>	<u>(1,042)</u>
可扣抵稅額帳戶餘額	<u>\$ 30,175</u>	<u>30,175</u>	<u>(31,813)</u>
	<u>104年度(預計)</u>	<u>103年度(實際)</u>	
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。

(二十一)資本及其他權益

除下列所述外，本公司於民國一〇五年及一〇四年一月一日至三月三十一日間資本及其他權益無重大變動，相關資訊請參閱民國一〇四年度合併財務報告附註六(二十一)。

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)

保留盈餘

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

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

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

依民國一〇四年五月修正之公司法規定，員工紅利及董事及監察人酬勞已不屬於盈餘分配項目，本公司將於主管機關規定期限前配合修改公司章程。

本公司民國一〇四年一月一日至三月三十一日因稅後虧損，因此並未估列員工紅利及董事及監察人酬勞。

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		差異數
	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	(65)
董事及監察人酬勞	-	97	(97)
	<u>\$ -</u>	<u>162</u>	<u>(162)</u>

本公司分別於民國一〇五年三月二十五日經董事會擬議一〇四年度盈餘分配案及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之盈餘分配案，二年度之盈餘除依法提列法定公積及特別盈餘外，餘予以保留不進行分配。

(二十二)每股盈餘

合併公司基本每股盈餘之計算如下：

	105年1月至3月	104年1月至3月
基本每股盈餘		
歸屬於本公司普通股權益持有人之淨損	\$ <u>(4,785)</u>	<u>(8,771)</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)

	105年1月至3月	104年1月至3月
普通股加權平均流通在外股數	\$ <u>21,709</u>	<u>21,709</u>
	\$ <u>(0.22)</u>	<u>(0.40)</u>

(二十三)收入

合併公司民國一〇五年及一〇四年一月一日至三月三十一日之收入明細如下：

	105年1月至3月	104年1月至3月
商品銷售	\$ 38	90
租賃收入	10,138	14,776
客房收入	7,338	36,017
餐飲收入	12,613	83
營建收入	-	-
其他營業收入	376	-
	\$ <u>30,503</u>	<u>50,966</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。

本公司民國一〇五年一月一日至三月三十一日因稅前淨損未估列員工及董事、監察人酬勞。

本公司民國一〇四年度員工及董事、監察人酬勞提列金額分別為6,534千元及0元，相關資訊可至公開資訊觀測站查詢。若股東會決議之章程修正條文與董事會通過者不同致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

合併公司民國一〇五年及一〇四年一月一日至三月三十一日之其他收入明細如下：

	105年1月至3月	104年1月至3月
利息收入	\$ 55	26
租賃收入	-	22
	\$ <u>55</u>	<u>48</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)

2.其他利益及損失

合併公司民國一〇五年及一〇四年一月一日及三月三十一日之其他利益及損失明細如下：

	<u>105年1月至3月</u>	<u>104年1月至3月</u>
外幣兌換損失	\$ (182)	-
處分不動產、廠房及設備利益	-	4
手續費支出	(275)	(1,503)
透過損益按公允價值衡量之金融資產 及負債淨(損失)利益	3,332	(1,305)
其他	(534)	(46)
	<u>\$ 2,341</u>	<u>(2,850)</u>

3.財務成本

合併公司民國一〇五及一〇四年一月一日至三月三十一日之財務成本明細如下：

	<u>105年1月至3月</u>	<u>104年1月至3月</u>
利息費用－銀行借款	\$ (7,251)	(12,467)
利息費用－公司債	(1,895)	(1,855)
減：利息資本化	-	173
	<u>\$ (9,146)</u>	<u>(14,149)</u>

(二十六)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一〇四年度財務報告附註六(二十六)。

1.信用風險

(1)信用風險

合併公司於民國一〇五年三月三十一日因交易對方未履行義務及合併公司提供財務保證造成財務損失之最大信用風險暴險主要來自於：

- (1)合併資產負債表所認列之金融資產帳面金額；及
- (2)合併公司提供財務保證金額為299,200千元。

(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。

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. 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
105年3月31日							
擔保銀行借款	\$ 1,682,761	1,698,544	243,710	1,454,834	-	-	-
無擔保銀行借款	23,000	23,103	23,103	-	-	-	-
其他長期借款	2,848	3,077	2,637	440	-	-	-
應付短期票券	125,000	128,087	2,058	126,029	-	-	-
股東往來	407,628	407,628	407,628	-	-	-	-
應付票據(含關係人)	1,948	1,948	579	1,369	-	-	-
應付帳款(含關係人)	244,033	244,033	12,982	231,051	-	-	-
其他應付款	38,200	38,200	38,200	-	-	-	-
應付公司債	351,317	357,800	357,800	-	-	-	-
	\$ 2,876,735	2,902,420	1,088,697	1,813,723	-	-	-
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	-	-	-
	\$ 2,830,020	2,861,858	734,331	977,727	160,000	480,000	510,000
104年3月31日							
擔保銀行借款	\$ 1,142,070	1,163,085	728,343	392,010	42,732	-	-
無擔保銀行借款	217,975	220,192	203,904	4,106	8,314	3,868	-
其他長期借款	7,848	8,469	2,637	2,755	3,077	-	-
應付短期票券	134,100	135,000	135,000	-	-	-	-
股東往來	135,816	135,816	135,816	-	-	-	-
應付票據(含關係人)	2,172	2,172	2,155	17	-	-	-
應付帳款	163,941	163,941	6,320	157,621	-	-	-
應付帳款-關係人	306,000	306,000	-	306,000	-	-	-
其他應付款	576	576	576	-	-	-	-
應付公司債	343,800	343,800	-	157,800	200,000	-	-
	\$ 2,454,298	2,479,051	1,214,751	1,020,309	254,123	3,868	-

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。

合併公司改善流動性不足之因應對策請詳附註十二(二)。

3. 匯率風險

(1) 匯率風險

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：

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。於民國一〇五年及一〇四年三月三十一日當新台幣相對於美金貶值或升值5%，而其他所有因素維持不變之情況下，民國一〇五年及一〇四年一月一日至三月三十一日之稅後淨利將分別增加365千元及355千元。兩期分析係採用相同基礎。

(2)利率風險

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，合併公司民國一〇五年及一〇四年一月一日至三月三十一日之淨利將減少或增加7,603千元及4,338千元，主因係合併公司之變動利率借款。

4.公允價值資訊

(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：

		105.3.31			
		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	\$ 2,699	-	2,699	-	2,699
放款及應收款					
現金及約當現金	\$ 17,009	-	-	-	-
應收票據、應收帳款及其他應收款 (含關係人)	2,872	-	-	-	-
其他金融資產-流動	293,956	-	-	-	-
存出保證金	1,413	-	-	-	-
其他金融資產-非流動	92,069	-	-	-	-
小計	407,319	-	-	-	-
合計	\$ 410,018	-	2,699	-	2,699

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)

		105.3.31			
		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	\$ 1,792	-	1,792	-	1,792
按攤銷後成本衡量之金融負債					
短期借款	\$ 311,170	-	-	-	-
應付短期票券	125,000	-	-	-	-
應付票據、應付帳款及其他應付款 (含關係人)	284,181	-	-	-	-
應付公司債(含一年到期)	351,317	-	529,490	-	529,490
股東往來	407,628	-	-	-	-
長期借款(含一年到期)	1,397,439	-	-	-	-
小計	2,876,735	-	529,490	-	529,490
合計	\$ 2,878,527	-	531,282	-	531,282
		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
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

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)

		104.3.31			
		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-非流動	\$ 2,020	-	2,020	-	2,020
衍生金融資產-流動	16	-	16	-	16
小計	2,036	-	2,036	-	2,036
放款及應收款					
現金及約當現金	\$ 33,410	-	-	-	-
應收票據、應收帳款及其他應收款 (含關係人)	11,254	-	-	-	-
其他金融資產-流動	10,560	-	-	-	-
存出保證金	8,777	-	-	-	-
其他金融資產-非流動	72,284	-	-	-	-
小計	136,285	-	-	-	-
合計	<u>\$ 138,321</u>	<u>-</u>	<u>2,036</u>	<u>-</u>	<u>2,036</u>
透過損益公允價值衡量之金融負債					
短期借款	\$ 4,020	-	4,020	-	4,020
按攤銷後成本衡量之金融負債					
短期借款	\$ 471,170	-	-	-	-
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)	472,689	-	-	-	-
應付公司債(含一年到期)	343,800	-	583,490	-	583,490
股東往來	135,816	-	-	-	-
長期借款(含一年到期)	896,723	-	-	-	-
小計	2,454,298	-	583,490	-	583,490
合計	<u>\$ 2,458,318</u>	<u>-</u>	<u>587,510</u>	<u>-</u>	<u>587,510</u>

(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)。

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)第一等級與第二等級間之移轉

民國一〇五年及一〇四年一月一日至三月三十一日並無任何移轉。

(二十七)財務風險管理

合併公司財務風險管理目標及政策與民國一〇四年度合併財務報告附註六

(二十七)所揭露者無重大變動。

(二十八)資本管理

合併公司資本管理目標、政策及程序與民國一〇四年度合併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一〇四年度合併財務報告所揭露者亦無重大變動。相關資訊請參閱民國一〇四年度合併財務報告附註六(二十八)。

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.進貨

合併公司向關係人進貨金額如下：

	105年1月至3月	104年1月至3月
受主要管理階層控制之公司	\$ <u>31</u>	<u>79</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

合併公司應付關係人款項明細如下：

帳列項目	關係人類別	105.3.31	104.12.31	104.3.31
應付帳款	受主要管理階層控制之公司	\$ <u>32</u>	<u>15</u>	<u>-</u>

3.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，截至民國一〇五年三月三十一日、民國一〇四年十二月三十一日及三月三十一日止，分別為407,628千元、400,661千元及133,816千元，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，截至民國一〇五年三月三十一日、一〇四年十二月三十一日及三月三十一日止，分別為1,791千元、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。

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.不動產及其他資產之購置或銷售

- (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，於民國一〇五年三月三十一日及一〇四年十二月三十一日均列於「待售房地」項下，民國一〇四年三月三十一日列於「在建房地」項下。
- (2)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，於民國一〇五年三月三十一日、一〇四年十二月三十一日及三月三十一日均列於「營建用地」項下。
- (3)因上述財產交易所產生之期末應付款項餘額如下：

	105.3.31	104.12.31	104.3.31
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，於民國一〇五年三月三十一日與一〇四年十二月三十一日均列於「應付帳款」項下。

5.租 賃

- (1)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。民國一〇五年及一〇四年一月一日至三月三十一日租金費用均為371千元，大樓管理費均為20千元，民國一〇五年三月三十一日、一〇四年十二月三十一日及三月三十一日未清償餘額均為411千元，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。
- (2)合併公司向受主要管理階層控制之公司承租公務車乙輛。民國一〇五年一月一日至三月三十一日租金費用均為43千元。截止民國一〇五年三月三十一日業已付訖。

(三)主要管理人員交易

主要管理人員報酬包括：

	105年1月至3月	104年1月至3月
短期員工福利	\$ 1,085	1,726
退職後福利	-	-
離職福利	-	-
其他長期福利	-	-
股份基礎給付	-	-
	\$ 1,085	1,726

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、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	105.3.31	104.12.31	104.3.31
其他金融資產-流動	銀行借款及應付公司債	\$ 293,956	376,998	10,560
其他金融資產-非流動	銀行借款及應付公司債	92,069	11,004	72,284
待售房地	銀行借款	449,019	446,015	-
營建用地	銀行借款	562,455	562,455	558,318
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	2,805,688	6,138	9,068
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
		<u>\$ 4,203,187</u>	<u>4,202,610</u>	<u>3,266,509</u>

九、重大或有負債及未認列之合約承諾

重大未認列之合約承諾

合併公司已簽訂營建建造合約：

	105.3.31	104.12.31	104.3.31
合約總價款(未稅金額)	<u>\$ -</u>	<u>228,714</u>	<u>213,000</u>
已付款項	<u>\$ -</u>	<u>223,702</u>	<u>175,019</u>

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	105年1月至3月			104年1月至3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	3,461	4,050	7,511	1,785	9,040	10,825
勞健保費用	286	278	564	232	801	1,033
退休金費用	131	132	263	-	451	451
其他員工福利費用	86	106	192	-	500	500
折舊費用	354	177	531	582	2,121	2,703
攤銷費用	-	29	29	-	30	30

(二)合併公司截至民國一〇五年三月三十一日止，流動資產1,398,388千元，流動負債為2,921,693千元，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。

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)八大景及景泰然之在建工程已於104年度完工，其出售價款將可清還銀行借款。
- (3)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。
- (4)管理當局持續與債權銀行協商還款期間及增加融資額度，並極積洽談新增往來銀行。
- (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

民國一〇五年一月一日至三月三十一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	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	-	-	-	140,773 (註1)	563,092 (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	812	812	812	-	短期融通資金	-	營運周轉	-	-	-	140,773 (註1)	563,092 (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：

單位：新台幣千元

編號	背書保證者公司名稱	被背書保證對象		對單一企業背書保證限額	本期最高背書保證餘額	期末背書保證餘額	實際動支金額	以財產擔保之背書保證金額	累計背書保證金額佔最近期財務報表淨值之比率	背書保證最高限額	屬母公司對子公司背書保證	屬子公司對母公司背書保證	屬對大陸地區背書保證
		公司名稱	關係										
0	本公司	劉靜宜	本公司之監察人	281,546	299,200	299,200	299,200	-	21.25 %	281,546	-	-	-

註1：本公司對劉靜宜之背書保證基於承攬工程需求依合約規定互保。

註2：本公司對單一企業背書或提供保證額度，以不超過本公司最近財務報表淨值百分之二十為限。

註3：背書保證金額超過本公司背書保證管理辦法之限額，業已依規定取得半數董事之具名聯保，並已於民國一〇五年三月二十五日經董事會擬議修正本公司背書保證管理辦法。

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：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			
				股 數	帳面金額	持股比率(%)	公允價值
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	1,962	1.00	1,962
本公司	夠麻吉(股)公司	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	5	415	1.00	415
本公司	捷迅(股)公司	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	10	322	1.00	322

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. 從事衍生性商品交易：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)	105年第一季交易往來情形			
				科 目	金 額	交易條件	佔合併總營業收入 或總資產之比率 (註三)
0	本公司	麥克善	1	租賃收入	13,095	一般價格與收(付)款條件	42.9 %

註1. 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2. 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。

註一、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：

民國一〇五年一月一日至三月三十一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	25,412	7,800	32.50 %	34,507	7,881	2,561	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	588	39,000	32.50 %	1,720	772	251	採權益法 之被投資 公司
本公司	舜波比餐飲有 限公司	台中市 北屯區	主要經營餐飲業	1,000	1,000	100	100.00 %	1,219	52	52	本公司之 子公司
本公司	麥克善(股)公 司	新北市 深坑區	主要經營飯店業	7,200	-	900	60.00 %	6,591	(4,244)	(609)	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 %	11,931	1,756	1,514	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 %	12,102	3,137	859	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 %	2,482	1,756	242	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 %	3,928	3,137	261	採權益法 之被投資 公司

(三)大陸投資資訊：無。

十四、部門資訊

除下列所述外，合併公司一〇五年一月至三月三十一日之部門資訊無重大變動：

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	調整及消除	總計
民國105年1月至3月				
收入：				
來自外部客戶收入	\$ 10,176	20,327	-	30,503
部門間收入	2,957	-	(2,957)	-
收入總計	\$ 13,133	20,327	(2,957)	30,503
應報導部門損益	\$ (4,785)	(962)	557	(5,190)
民國104年1月至3月				
收入：				
來自外部客戶收入	\$ 14,528	36,438	-	50,966
部門間收入	167	-	(167)	-
收入總計	\$ 14,695	36,438	(167)	50,966
應報導部門損益	\$ (8,064)	8,029	(3,834)	(3,799)
應報導部門資產：				
民國105年3月至31日	\$ 4,325,353	38,750	(5,263)	4,358,840
民國104年12月31日	\$ 4,306,801	3,313	(1,167)	4,308,947
民國104年3月至31日	\$ 3,579,068	99,474	(34,745)	3,643,797

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)

應報導部門負債：	不動產投資 與營運部門	餐旅服務 部門	調整及消除	總計
民國105年3月至31日	\$ 2,917,624	42,941	(7,290)	2,953,275
民國104年12月31日	\$ 2,894,287	2,146	-	2,896,433
民國104年3月至31日	\$ 2,479,023	37,405	2,932	2,513,496