

股票代碼：3252

海灣國際開發股份有限公司及子公司
合併財務報告暨會計師查核報告
民國一〇七年及一〇六年度

公 司 地 址：台中市西區民龍里大和路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	4~4-2
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	9~14
(四)重大會計政策之彙總說明	15~32
(五)重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源	26~27
(六)重要會計項目之說明	34~63
(七)關係人交易	63~66
(八)質押之資產	66
(九)重大或有負債及未認列之合約承諾	66
(十)重大之災害損失	66
(十一)重大之期後事項	66
(十二)其 他	67
(十三)附註揭露事項	
1.重大交易事項相關資訊	67~69
2.轉投資事業相關資訊	69
3.大陸投資資訊	69
(十四)部門資訊	69~71

聲 明 書

本公司民國一〇七年度(自一〇七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：民國一〇八年三月十三日



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 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

會計師查核報告

海灣國際開發股份有限公司董事會 公鑒：

查核意見

海灣國際開發股份有限公司及其子公司(海灣集團)民國一〇七年及一〇六年十二月三十一日之合併資產負債表，暨民國一〇七年及一〇六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，以及合併財務報告附註(包括重大會計政策彙總)，業經本會計師查核竣事。

依本會計師之意見，上開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編製暨經金融監督管理委員會認可並發布生效之國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告編製，足以允當表達海灣集團民國一〇七年及一〇六年十二月三十一日之財務狀況，暨民國一〇七年及一〇六年一月一日至十二月三十一日之財務績效及現金流量。

查核意見之基礎

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執行查核工作。本會計師於該等準則下之責任將於會計師查核合併財務報告之責任段進一步說明。本會計師所隸屬事務所受獨立性規範之人員已依會計師職業道德規範，與海灣國際開發股份有限公司及其子公司保持超然獨立，並履行該規範之其他責任。本會計師相信已取得足夠及適切之查核證據，以作為表示查核意見之基礎。

關鍵查核事項

關鍵查核事項係指依本會計師之專業判斷，對海灣集團民國一〇七年度合併財務報告之查核最為重要之事項。該等事項已於查核合併財務報告整體及形成查核意見之過程中予以因應，本會計師並不對該等事項單獨表示意見。本會計師判斷應溝通在查核報告上之關鍵查核事項如下：

一、收入認列

有關收入認列之會計政策請詳合併財務報告附註四(十六)收入認列；收入認列之說明，請詳附註六(二十八)收入。

關鍵查核事項之說明：

海灣集團主要營業收入為出售建案、住房收入及餐飲收入，其營業收入係投資人及管理階層評估海灣集團財務或業務績效主要指標，而其收入認列之時點是否正確對財務報表影響實屬重大，故收入測試為本會計師進行財務報告查核時重要事項之一。

因應之查核程序：

本會計師對上述關鍵查核事項之主要查核程序包括測試銷貨及收款作業循環內控制度設計及執行之有效性；檢視重大銷售之銷售單據與控制移轉及勞務提供完成時點，評估收入認列是否允當；針對前十大銷售客戶分析與最近一期及去年同期之客戶變動情形有無重大異常；選擇銷售截止日前後一段期間之銷售樣本，核對相關認列收入憑證，以評估收入認列期間之正確性；並了解期後是否有重大銷貨折讓之情形。

二、營建存貨之評價

有關營建存貨備抵跌價損失之評估會計政策請詳合併財務報告附註四(九)營建會計；存貨評價之會計估計及假設不確定性，請詳附註五(一)；營建存貨評價之說明，請詳附註六(七)及(八)待售房地及營建用地。

關鍵查核事項之說明：

海灣集團係以營建事業為主要營運之一，故持有建案房地及待開發土地，此類存貨價格受房市波動影響甚鉅，而其續後衡量係透過各項內外部證據予以評估，因此將營建存貨評價列為本會計師查核重點項目。

因應之查核程序：

本會計師對上述關鍵查核事項之主要查核程序包括評估續後衡量會計政策之合理性；檢視最近期建案銷售合約、臨近地區最近期銷售價格及最近期鑑價報告；並依據前述相關資訊評估其存貨是否已有跌價損失之情況。

三、投資性不動產評價

有關投資性不動產評價之會計政策請詳合併財務報告附註四(十一)投資性不動產；投資性不動產評價之會計估計及假設不確定性，請詳附註五(二)；投資性不動產評價之說明，請詳附註六(十四)投資性不動產。

關鍵查核事項之說明：

海灣集團持有按公允價值認列之投資性不動產，管理階層以外部不動產評估師之評估為依據，其鑑價之結果將直接影響投資性不動產帳列金額及評價損益之認列，故將投資性不動產評價列為本會計師查核重點項目。

因應之查核程序：

本會計師對上述關鍵查核事項之主要查核程序包括評估投資性不動產性質分類之正確性；檢視專家評價報告其估價方式之選定及其評價方法中的主要假設或無法觀察到之輸入值，如(1)租金收入、(2)每年費用支出、(3)折現率、(4)資本化率等之合理性，了解其評價方式及比率適當性。並確認估價師具備不動產資格且符合相關條件限制。

其他事項

海灣國際開發股份有限公司已編製民國一〇七年及一〇六年度之個體財務報告，並經本會計師出具無保留意見之查核報告在案，備供參考。

管理階層與治理單位對合併財務報告之責任

管理階層之責任係依照證券發行人財務報告編製準則暨經金融監督管理委員會認可並發布生效之國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告編製允當表達之合併財務報告，且維持與合併財務報表編製有關之必要內部控制，以確保合併財務報告未存有導因於舞弊或錯誤之重大不實表達。

於編製合併財務報告時，管理階層之責任包括評估海灣集團繼續經營之能力、相關事項之揭露，以及繼續經營會計基礎之採用，除非管理階層意圖清算海灣集團或停止營業，或除清算或停業外別無實際可行之其他方案。

海灣集團之治理單位(含監察人)負有監督財務報導流程之責任。

會計師查核合併財務報告之責任

本會計師查核合併財務報告之目的，係對合併財務報告整體是否存有導因於舞弊或錯誤之重大不實表達取得合理確信，並出具查核報告。合理確信係高度確信，惟依照一般公認審計準則執行之查核工作無法保證必能偵出合併財務報告存有之重大不實表達。不實表達可能導因於舞弊或錯誤。如不實表達之個別金額或彙總數可合理預期將影響合併財務報表使用者所作之經濟決策，則被認為具有重大性。

本會計師依照一般公認審計準則查核時，運用專業判斷並保持專業上之懷疑。本會計師亦執行下列工作：

- 1.辨認並評估合併財務報告導因於舞弊或錯誤之重大不實表達風險；對所評估之風險設計及執行適當之因應對策；並取得足夠及適切之查核證據以作為查核意見之基礎。因舞弊可能涉及共謀、偽造、故意遺漏、不實聲明或踰越內部控制，故未偵出導因於舞弊之重大不實表達之風險高於導因於錯誤者。
- 2.對與查核攸關之內部控制取得必要之瞭解，以設計當時情況下適當之查核程序，惟其目的非對海灣集團內部控制之有效性表示意見。
- 3.評估管理階層所採用會計政策之適當性，及其所作會計估計與相關揭露之合理性。
- 4.依據所取得之查核證據，對管理階層採用繼續經營會計基礎之適當性，以及使海灣集團繼續經營之能力可能產生重大疑慮之事件或情況是否存在重大不確定性，作出結論。本會計師若認為該等事件或情況存在重大不確定性，則須於查核報告中提醒合併財務報告使用者注意合併財務報告之相關揭露，或於該等揭露係屬不適當時修正查核意見。本會計師之結論係以截至查核報告日所取得之查核證據為基礎。惟未來事件或情況可能導致海灣國際開發股份有限公司及其子公司不再具有繼續經營之能力。
- 5.評估合併財務報告(包括相關附註)之整體表達、結構及內容，以及合併財務報表是否允當表達相關交易及事件。
- 6.對於集團內組成個體之財務資訊取得足夠及適切之查核證據，以對合併財務報告表示意見。本會計師負責集團查核案件之指導、監督及執行，並負責形成集團查核意見。

本會計師與治理單位溝通之事項，包括所規劃之查核範圍及時間，以及重大查核發現(包括於查核過程中所辨認之內部控制顯著缺失)。

本會計師亦向治理單位提供本會計師所隸屬事務所受獨立性規範之人員已遵循會計師職業道德規範中有關獨立性之聲明，並與治理單位溝通所有可能被認為會影響會計師獨立性之關係及其他事項(包括相關防護措施)。

本會計師從與治理單位溝通之事項中，決定對海灣集團民國一〇七年度合併財務報告查核之關鍵查核事項。本會計師於查核報告中敘明該等事項，除非法令不允許公開揭露特定事項，或在極罕見情況下，本會計師決定不於查核報告中溝通特定事項，因可合理預期此溝通所產生之負面影響大於所增進之公眾利益。

安侯建業聯合會計師事務所

會計師：

信子

陳政學



證券主管機關：金管證六字第0940100754號
核准簽證文號：金管證審字第1020002066號
民國一〇八年三月十三日

海灣國際開發股份有限公司及子公司

合併資產負債表

民國一〇七年及一〇六年十二月三十一日

單位：新台幣千元

		107.12.31		106.12.31				107.12.31		106.12.31	
		金	%	金	%			金	%	金	%
資 產						負債及權益					
流動資產：						流動負債：					
1100	現金及約當現金(附註六(一))	\$ 61,082	2	73,541	2	2100	短期借款(附註六(十七)及八)	\$ 90,000	2	260,030	6
1110	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動					2110	應付短期票券(附註六(十八)及八)	99,894	3	114,769	3
	(附註六(二))	19,541	1	509	-	2130	合約負債-流動	5,720	-	-	-
1120	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產-流動					2150	應付票據	2,451	-	27,013	1
	(附註六(三)及(十二))	-	-	-	-	2160	應付票據-關係人(附註七)	411	-	411	-
1151	應收票據淨額(附註六(四))	462	-	296	-	2170	應付帳款	26,195	1	127,067	3
1170	應收帳款淨額(附註六(四))	8,032	-	10,538	-	2180	應付帳款-關係人(附註七)	80	-	103	-
1180	應收帳款-關係人(附註六(四)及七)	284,612	8	52	-	2200	其他應付款(附註七(四))	31,463	1	23,165	1
1206	其他應收款(附註六(五))	411	-	25	-	2230	本期所得稅負債	966	-	3,179	-
1210	其他應收款-關係人(附註六(五)、(十)及七)	3,000	-	4,500	-	2300	其他流動負債(附註六(十九))	25,036	1	34,344	1
1300	存貨(附註六(六))	489	-	842	-	2322	一年或一營業週期內到期長期借款(附註六(二十)及八)	205,541	5	100,000	3
1321	待售房地(附註六(七)、七及八)	-	-	348,613	9	2655	股東往來(附註七)	-	-	481,618	12
1323	營建用地(附註六(八)、七及八)	310,459	8	562,545	14			487,757	13	1,171,699	30
1324	在建房地(附註六(九))	13,873	-	13,693	-	非流動負債：					
1410	預付款項	16,652	-	12,836	-	2540	長期借款(附註六(二十)及八)	1,020,000	28	1,086,300	27
1470	其他流動資產	28,144	1	35,479	1	2645	存入保證金	385	-	422	-
1476	其他金融資產-流動(附註六(十六)及八)	8,390	-	8,164	-	2690	股東往來(附註七)	1,940	-	-	-
		755,147	20	1,071,633	26	2570	遞延所得稅負債(附註六(二十四))	32,872	1	29,790	1
非流動資產：								1,055,197	29	1,116,512	28
1550	採用權益法之投資(附註六(十)、((十一)及(十二))	5,900	-	11,379	-	負債總計		1,542,954	42	2,288,211	58
1600	不動產、廠房及設備(附註六(十三)及八)	65,509	2	2,829,770	72	權益：					
1760	投資性不動產淨額(附註六(十四)及八)	2,800,000	76	-	-	歸屬於母公司業主之權益(附註六(二十五))：					
1780	無形資產(附註六(五))	17,068	1	16,587	-	3100	股本	501,958	14	314,458	8
1920	存出保證金(附註六(十六)及七)	12,519	-	8,137	-	3200	資本公積	403,523	11	275,981	7
1984	其他金融資產-非流動(附註六(十六)及八)	29,792	1	11,028	-	3300	保留盈餘	1,189,710	32	1,073,879	27
1995	其他非流動資產-其他	5,817	-	-	-	3460	重估增值	28,500	1	-	-
		2,936,605	80	2,876,901	72		歸屬於母公司業主之權益合計	2,123,691	58	1,664,318	42
						36XX	非控制權益	25,107	1	(3,995)	-
							權益合計	2,148,798	59	1,660,323	42
資產總計		\$ 3,691,752	100	3,948,534	100	負債及權益總計		\$ 3,691,752	100	3,948,534	100

(請詳閱後附合併財務報告附註)

董事長：劉至誠

經理人：劉至誠

會計主管：周宥任

海灣國際開發股份有限公司及子公司

合併綜合損益表

民國一〇七年及一〇六年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

		107年度		106年度	
		金額	%	金額	%
營業收入 (附註六(二十八)、(二十九)及七)：					
4100	銷貨收入	\$ 641	-	355	-
4310	租賃收入(附註六(二十二))	62,369	6	6,071	2
4411	客房收入	154,117	15	167,480	47
4412	餐飲收入	68,222	6	103,099	29
4511	營建收入	773,726	73	71,246	20
4800	其他營業收入	1,612	-	8,766	2
		<u>1,060,687</u>	<u>100</u>	<u>357,017</u>	<u>100</u>
營業成本 ：					
5110	銷貨成本(附註六(六)及七)	470	-	378	-
5310	租賃成本(附註六(二十二))	2,937	-	4,019	1
5411	客房成本	47,703	5	59,638	17
5412	餐飲成本	50,698	5	57,512	16
5510	營建成本	615,680	58	45,639	13
5800	其他營業成本	798	-	4,049	1
		<u>718,286</u>	<u>68</u>	<u>171,235</u>	<u>48</u>
		<u>342,401</u>	<u>32</u>	<u>185,782</u>	<u>52</u>
營業毛利					
營業費用 (附註六(十五)、(二十二)、(二十三)及七)：					
6100	推銷費用	4,948	-	6,718	2
6200	管理及總務費用	184,452	18	177,884	50
		<u>189,400</u>	<u>18</u>	<u>184,602</u>	<u>52</u>
		<u>153,001</u>	<u>14</u>	<u>1,180</u>	<u>-</u>
營業淨利					
營業外收入及支出 ：					
7010	其他收入(附註六(三十一))	651	-	268	-
7020	其他利益及損失(附註六(三十一))	11,898	1	(10,421)	(3)
7050	財務成本(附註六(二十一)及(三十一))	(43,786)	(4)	(66,114)	(18)
7070	採用權益法認列之子公司、關聯企業及合資損益之份額	(5,479)	-	3,343	1
		<u>(36,716)</u>	<u>(3)</u>	<u>(72,924)</u>	<u>(20)</u>
		<u>116,285</u>	<u>11</u>	<u>(71,744)</u>	<u>(20)</u>
7950	減：所得稅費用(附註六(二十四))	6,235	1	5,015	1
		<u>110,050</u>	<u>10</u>	<u>(76,759)</u>	<u>(21)</u>
8300	其他綜合損益 ：				
8310	不重分類至損益之項目				
8312	不動產重估增值(附註六(二十五))	28,500	3	-	-
8300	本期其他綜合損益(稅後淨額)	<u>28,500</u>	<u>3</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	本期綜合損益總額	<u>\$ 138,550</u>	<u>13</u>	<u>(76,759)</u>	<u>(21)</u>
	本期淨利歸屬於：				
8610	母公司業主	\$ 115,831	11	(58,835)	(16)
8620	非控制權益	<u>(5,781)</u>	<u>(1)</u>	<u>(17,924)</u>	<u>(5)</u>
		<u>\$ 110,050</u>	<u>10</u>	<u>(76,759)</u>	<u>(21)</u>
	綜合損益總額歸屬於 ：				
8710	母公司業主	\$ 144,331	14	(58,835)	(16)
8720	非控制權益	<u>(5,781)</u>	<u>(1)</u>	<u>(17,924)</u>	<u>(5)</u>
		<u>\$ 138,550</u>	<u>13</u>	<u>(76,759)</u>	<u>(21)</u>
	每股盈餘 (附註六(二十七))				
9750	基本每股盈餘(單位：新台幣元)	<u>\$ 3.12</u>		<u>(1.95)</u>	
9850	稀釋每股盈餘(單位：新台幣元)	<u>\$ 3.11</u>		<u>(1.95)</u>	

(請詳閱後附合併財務報告附註)

董事長：劉至誠



經理人：劉至誠



會計主管：周宥任



海灣國際開發股份有限公司及子公司
合併權益變動表
民國一〇七年及一〇六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						其他權益項目 不動產 重估增值	非控制 權 益	權益總額
	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			
民國一〇六年一月一日餘額	\$ 280,931	138,176	32,375	1,119,332	(18,993)	1,132,714	-	(13,588)	1,538,233
盈餘指撥及分配：									
依金管證券字第103003415號提列特別盈餘公積	-	-	-	(348)	348	-	-	-	-
發行可轉換公司債認列權益組成項目－認股權	-	(5,819)	-	-	-	-	-	-	(5,819)
可轉換公司債	33,527	120,855	-	-	-	-	-	-	154,382
失效認股權證	-	1,638	-	-	-	-	-	-	1,638
非控制權益增減	-	21,131	-	-	-	-	-	(21,131)	-
對子公司所有權益變動數	-	-	-	-	-	-	-	48,648	48,648
本期淨損	-	-	-	-	(58,835)	(58,835)	-	(17,924)	(76,759)
民國一〇六年十二月三十一日餘額	<u>\$ 314,458</u>	<u>275,981</u>	<u>32,375</u>	<u>1,118,984</u>	<u>(77,480)</u>	<u>1,073,879</u>	<u>-</u>	<u>(3,995)</u>	<u>1,660,323</u>
民國一〇七年一月一日餘額	\$ 314,458	275,981	32,375	1,118,984	(77,480)	1,073,879	-	(3,995)	1,660,323
本期淨利(損)	-	-	-	-	115,831	115,831	-	(5,781)	110,050
本期其他綜合損益	-	-	-	-	-	-	28,500	-	28,500
本期綜合損益總額	-	-	-	-	115,831	115,831	28,500	(5,781)	138,550
現金增資	187,500	127,500	-	-	-	-	-	-	315,000
員工認股權酬勞成本	-	42	-	-	-	-	-	-	42
非控制權益增減	-	-	-	-	-	-	-	34,883	34,883
民國一〇七年十二月三十一日餘額	<u>\$ 501,958</u>	<u>403,523</u>	<u>32,375</u>	<u>1,118,984</u>	<u>38,351</u>	<u>1,189,710</u>	<u>28,500</u>	<u>25,107</u>	<u>2,148,798</u>

(請詳閱後附合併財務報告附註)

董事長：劉至誠



經理人：劉至誠



會計主管：周宥任



海灣國際開發股份有限公司及子公司

合併現金流量表

民國一〇七年及一〇六年一月一日至十二月三十一日

單位:新台幣千元

	107年度	106年度
營業活動之現金流量：		
本期稅前淨利(淨損)	\$ 116,285	(71,744)
調整項目：		
收益費損項目		
折舊費用	10,517	21,128
攤銷費用	147	121
呆帳費用提列數損失	-	16
透過損益按公允價值衡量金融資產及負債之淨損失(利益)	6,113	(4,087)
利息費用	43,786	66,114
利息收入	(100)	(117)
股份基礎給付酬勞成本	42	-
採用權益法認列之關聯企業及合資損失(利益)之份額	5,479	(3,343)
不動產、廠房及設備轉列費用數	76	-
處分採用權益法之投資利益	(18,767)	-
非金融資產減損損失	-	9,837
不影響現金流量之收益費損項目合計	47,293	89,669
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	(166)	(45)
應收帳款增加	(1,369)	(3,466)
應收帳款—關係人增加	(284,560)	(52)
其他應收款(增加)減少	(410)	1,398
其他應收款—關係人增加	-	(4,333)
存貨減少	600,219	23,224
預付費用減少	-	2,761
預付款項增加	(7,148)	-
其他流動資產減少(增加)	7,335	(26,034)
其他金融資產(增加)減少	(18,990)	175,787
與營業活動相關之資產之淨變動合計	294,911	169,240
與營業活動相關之負債之淨變動：		
應付票據(減少)增加	(24,562)	20,676
應付帳款(減少)增加	(92,462)	5,000
應付帳款—關係人(減少)增加	(23)	53
其他應付款增加(減少)	16,412	(1,265)
其他應付款—關係人減少	-	(74,133)
合約負債增加	5,720	-
預收款項增加	-	10
其他流動負債增加	6,436	-
與營業活動相關之負債之淨變動合計	(88,479)	(49,659)
與營業活動相關之資產及負債之淨變動合計	206,432	119,581
調整項目合計	253,725	209,250
營運產生之現金流入	370,010	137,506
收取之利息	100	117
支付之利息	(44,968)	(65,862)
支付之所得稅	(4,829)	(3,687)
營業活動之淨現金流入	320,313	68,074
投資活動之現金流量：		
取得指定為透過損益按公允價值衡量之金融資產	(44,464)	(50,669)
處分指定為透過損益按公允價值衡量之金融資產	19,319	56,926
處分採用權益法之投資	(1,074)	-
對子公司之收購(扣除所取得之現金)	-	13,110
採用權益法之被投資公司減資退回股款	1,500	-
取得不動產、廠房及設備	(41,252)	(20,586)
處分不動產、廠房及設備	81	-
存出保證金(增加)減少	(4,662)	1,573
取得無形資產	(628)	-
其他非流動資產增加	(5,817)	-
收取之股利	-	476
投資活動之淨現金(流出)流入	(76,997)	830
籌資活動之現金流量：		
短期借款增加	429,830	99,800
短期借款減少	(599,860)	(96,964)
應付短期票券減少	(14,875)	(9,999)
股東往來(減少)增加	(416,899)	77,147
償還公司債	-	(20,399)
舉借長期借款	139,241	-
償還長期借款	(100,000)	(100,000)
存入保證金增加(減少)	13	(539)
發放現金股利	(8,225)	-
現金增資	315,000	-
非控制權益變動	-	48,648
籌資活動之淨現金流出	(255,775)	(2,306)
本期現金及約當現金(減少)增加數	(12,459)	66,598
期初現金及約當現金餘額	73,541	6,943
期末現金及約當現金餘額	\$ 61,082	\$ 73,541

(請詳閱後附合併財務報告附註)

董事長：劉至誠

經理人：劉至誠

會計主管：周宥任

海灣國際開發股份有限公司及子公司
合併財務報告附註
民國一〇七年及一〇六年度
(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一〇八年三月十三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)已採用金融監督管理委員會認可之新發布及修訂後準則及解釋之影響

合併公司自民國一〇七年起全面採用經金融監督管理委員會(以下簡稱金管會)認可並於民國一〇七年生效之國際財務報導準則編製財務報告。相關新發布、修正及修訂之準則及解釋彙列如下：

新發布／修正／修訂準則及解釋	國際會計準則理事會發布之生效日
國際財務報導準則第2號之修正「股份基礎給付交易之分類及衡量」	2018年1月1日
國際財務報導準則第4號之修正「於國際財務報導準則第4號『保險合約』下國際財務報導準則第9號『金融工具』之適用」	2018年1月1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15號「客戶合約之收入」	2018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「未實現損失之遞延所得稅資產之認列」	2017年1月1日
國際會計準則第40號之修正「投資性不動產之轉列」	2018年1月1日
國際財務報導準則2014-2016週期之年度改善：	
國際財務報導準則第12號之修正	2017年1月1日
國際財務報導準則第1號之修正及國際會計準則第28號之修正	2018年1月1日
國際財務報導解釋第22號「外幣交易與預收(付)對價」	2018年1月1日

海灣國際開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

除下列項目外，適用上述新認可之國際財務報導準則將不致對合併財務報告造成重大變動。造成重大變動者之性質及影響說明如下：

1. 國際財務報導準則第十五號「客戶合約之收入」

該準則取代國際會計準則第十八號「收入」及國際會計準則第十一號「建造合約」及相關解釋，以單一分析模型按五個步驟決定企業認列收入之方法、時點及金額。合併公司採累積影響數法適用國際財務報導準則第十五號，因此，以前期間之比較資訊無須重編而係繼續適用國際會計準則第十八號、國際會計準則第十一號及相關解釋，初次適用國際財務報導準則第十五號之累積影響數係調整民國一〇七年一月一日之保留盈餘。

合併公司就已完成合約採用實務權宜作法，意即民國一〇七年一月一日之已完成合約不予重編。

此項會計政策變動之性質及影響說明如下：

(1) 銷售商品

針對產品之銷售，過去係於商品交付至客戶場址時認列收入，於該時點客戶已接受該產品，且相關所有權之重大風險及報酬已移轉予客戶。於該時點認列收入，係因該時點收入及成本能可靠衡量、對價很有可能收回，且不再繼續參與對商品之管理。國際財務報導準則第十五號下，係於客戶取得對產品之控制時認列收入。合併公司評估認為產品之所有權重大風險及報酬移轉予客戶之時點與控制權之時點類似，故收入認列時點將不會有重大影響。

(2) 提供勞務

合併公司提供客房及餐飲服務。若單一協議中之勞務係於不同報導期間提供，過去係以相對公允價值為基礎分攤對價予不同勞務。國際財務報導準則第十五號下，係依勞務之相對單獨售價為基礎分攤整體服務合約之對價。合併公司係以單獨銷售該勞務時之訂價為基礎決定單獨售價。合併公司比較該勞務之公允價值及單獨售價，大部分金額相似，故合併公司該等勞務收入認列時點將不會有重大影響。

(3) 對財務報告之影響

採用國際財務報導準則第十五號對合併公司合併財務報告之影響說明如下：

合併資產負債表 受影響項目	107.12.31			107.1.1		
	若未適用 IFRS15之 帳面金額	會計政策 變動影響數	適用 IFRS15之 帳面金額	若未適用 IFRS15之 帳面金額	會計政策 變動影響數	適用 IFRS15之 帳面金額
合約負債－流動	\$ -	(5,720)	(5,720)	-	(8,645)	(8,645)
預收貨款	(5,720)	5,720	-	(8,645)	8,645	-
負債影響數	(5,720)	-	(5,720)	(8,645)	-	(8,645)

海灣國際開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

2.國際財務報導準則第九號「金融工具」

國際財務報導準則第九號「金融工具」(以下稱國際財務報導準則第九號或IFRS 9)取代國際會計準則第三十九號「金融工具：認列與衡量」(以下稱國際會計準則第三十九號或IAS 39)，修正金融工具之分類與衡量、減損及避險會計。

由於採用國際財務報導準則第九號，合併公司採用修正後之國際會計準則第一號「財務報表之表達」，該準則規定於綜合損益表將金融資產之減損列報為單行項目，先前合併公司係將應收帳款之減損列報於管理費用。此外，合併公司採用修正後之國際財務報導準則第七號「金融工具：揭露」揭露民國一〇七年資訊，該等規定通常不適用於比較期資訊。

合併公司適用國際財務報導準則第九號導致之會計政策重大變動說明如下：

(1)金融資產及負債之分類

該準則主要將金融資產分類為按攤銷後成本衡量、透過其他綜合損益按公允價值衡量及透過損益按公允價值衡量三類，國際財務報導準則第九號下金融資產之分類係以持有該金融資產之經營模式及其合約現金流量特性為基礎，並刪除原準則下持有至到期日、放款及應收款及備供出售金融資產之分類。依該準則，混合合約包含之主契約若屬該準則範圍內之金融資產，則不拆分嵌入之衍生工具，而係評估整體混合金融工具之分類。合併公司於國際財務報導準則第九號下金融資產之分類、衡量及相關利益及損失之認列之會計政策說明請詳附註四(七)。

採用國際財務報導準則第九號對合併公司之金融負債會計政策無重大影響。

(2)金融資產之減損

該準則以前瞻性之預期信用損失模式取代現行國際會計準則第三十九號已發生減損損失模式，新減損模式適用於按攤銷後成本衡量之金融資產、合約資產及透過其他綜合損益按公允價值衡量之債務工具投資，但不適用於權益工具投資。國際財務報導準則第九號下，信用損失之認列時點早於國際會計準則第三十九號下之認列時點，請詳附註四(七)。

(3)過渡處理

除下列項目外，通常係追溯適用國際財務報導準則第九號：

- 適用國際財務報導準則第九號所產生之金融資產帳面金額差異數，係認列於民國一〇七年一月一日之保留盈餘及其他權益項目，據此，民國一〇六年表達之資訊通常不會反映國際財務報導準則第九號之規定，因此，與民國一〇七年適用國際財務報導準則第九號所揭露之資訊不具可比性。
- 下列事項係以初次適用日存在之事實及情況為基礎評估：
 - 判定金融資產係以何種經營模式持有。

海灣國際開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

- 先前指定為透過損益按公允價值衡量之金融資產及金融負債之指定及撤銷。
- 部分非持有供交易之權益工具投資作透過其他綜合損益按公允價值衡量之指定。
- 若債務證券投資於國際財務報導準則第九號初始適用日之信用風險低，則合併公司假定該資產自原始認列日信用風險未顯著增加。

(4)國際財務報導準則第九號初次適用日之金融資產分類

適用國際會計準則第三十九號衡量種類之金融資產轉換至國際財務報導準則第九號衡量種類之金融資產，該金融資產民國一〇七年一月一日之新衡量種類、帳面金額及說明如下（金融負債之衡量種類及帳面金額未改變）：

金融資產	IAS39		IFRS9	
	衡量種類	帳面金額	衡量種類	帳面金額
現金及約當現金	放款及應收款	73,541	攤銷後成本	73,541
權益工具投資	指定透過損益按公允價值衡量(註1)	509	強制透過損益按公允價值衡量	509
應收款項淨額	放款及應收款(註2)	15,411	攤銷後成本	15,411
其他金融資產	放款及應收款	27,329	攤銷後成本	27,329

註1：適用國際會計準則第三十九號時，該等權益工具被指定為透過損益按公允價值衡量，因為合併公司係以公允價值為基礎進行監督管理，該金融資產已按國際財務報導準則第九號之規定分類為透過損益按公允價值衡量。

註2：適用國際會計準則第三十九號時，應收票據、應收帳款、應收租賃款及其他應收帳款係分類為放款及應收款，現行則分類為按攤銷後成本衡量之金融資產，於初次適用國際財務報導準則第九號時，尚無增列累計減損故無需調整民國一〇七年一月一日之保留盈餘。

民國一〇七年一月一日金融資產帳面金額自國際會計準則第三十九號之調節至國際財務報導準則第九號之調節表如下：

	106.12.31 IAS 39 帳面金額	重分類	再衡量	107.1.1 IFRS 9 帳面金額	107.1.1 保留盈餘 調整數	107.1.1 其他權益 調整數
透過損益按公允價值衡量						
透過損益按公允價值衡量-IAS 39期初數	\$ 509	-	-	509	-	-
按攤銷後成本衡量						
現金及約當現金、應收款項及其他金融資產-IAS 39期初數	\$ 116,281	-	-	116,281	-	-

海灣國際開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

3.國際會計準則第七號之修正「揭露倡議」

修正條文規定企業應提供揭露俾使財務報表使用者能評估來自籌資活動之負債之變動，包括來自現金流量之變動及非現金之變動。

合併公司已於附註六(三十五)來自籌資活動之負債之期初與期末餘額間之調節，以符合上述新增規定。

4.國際會計準則第十二號之修正「未實現損失之遞延所得稅資產之認列」

修正條文闡明符合特定條件之情況下，將對未實現損失認列遞延所得稅資產，並釐清「未來課稅所得」之計算方式。合併公司評估前述修正不影響民國一〇七年一月一日對遞延所得稅資產之衡量。

(二)尚未採用金管會認可之國際財務報導準則之影響

依據金管會民國一〇七年七月十七日金管證審字第1070324857號令，公開發行以上公司應自民國一〇八年全面採用經金管會認可並於民國一〇八年生效之國際財務報導準則。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	理事會發布 之生效日
國際財務報導準則第16號「租賃」	2019年1月1日
國際財務報導解釋第23號「所得稅務處理之不確定性」	2019年1月1日
國際財務報導準則第9號之修正「具有負補償之提前還款特性」	2019年1月1日
國際會計準則第19號之修正「計畫修正、縮減或清償」	2019年1月1日
國際會計準則第28號之修正「對關聯企業及合資之長期權益」	2019年1月1日
國際財務報導準則2015-2017週期之年度改善	2019年1月1日

除下列項目外，適用上述新認可之國際財務報導準則將不致對合併財務報告造成重大變動。造成重大變動者之性質及影響說明如下：

1.國際財務報導準則第十六號「租賃」

該準則將取代現行國際會計準則第十七號「租賃」、國際財務報導解釋第四號「決定一項安排是否包含租賃」、解釋公告第十五號「營業租賃：誘因」及解釋公告第二十七號「評估涉及租賃之法律形式之交易實質」。

新準則針對承租人採用單一會計處理模式將租賃交易認列於資產負債表，並以使用權資產表達其使用標的資產之權利，以租賃負債表達支付租賃給付之義務。此外，該等租賃相關之費用將以折舊及利息取代現行營業租賃下以直線基礎認列租金之方式表達。另對於短期租賃及低價值標的資產租賃提供認列豁免規定。出租人之會計處理則維持與現行準則類似，亦即，出租人仍應將租賃分類為營業租賃或融資租賃。

海灣國際開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

合併公司預估前述修改對合併財務報表產生潛在影響，惟尚未完成細部評估。而實際適用後對初次適用日財務報表之影響將視未來情況，包括折現率、租賃組合、對行使租賃延長之選擇權之評估及是否採用權宜作法與認列豁免而定。

截至目前為止，合併公司評估適用新準則最重大的影響係針對現行以營業租賃承租辦公處所、工廠廠房及倉儲地點認列使用權資產及租賃負債，惟金額尚待進一步評估；而對於現行以融資租賃處理之合約則無重大影響。此外，合併公司預期新準則之適用並不影響其借款合同所約定最大融資槓桿成數之遵循能力。

(1)判斷合約是否包含租賃

於過渡更新準則時，合併公司得選擇：

- 針對所有合約適用新準則規定之租賃定義；或
- 採用實務權宜作法而不重新評估合約是否為或包含租賃。

合併公司預計於過渡時採用實務權宜作法豁免租賃定義之重評估，亦即，合併公司係將民國一〇八年一月一日前所簽訂之所有合約適用現行規定之租賃定義。

(2)過渡處理

合併公司為承租人之合約，得就所有合約選擇：

- 完全追溯；或
- 修正式追溯及一個或多個實務權宜作法

合併公司預計採用修正式追溯過渡至新準則，因此，採用新準則之累積影響數將認列於民國一〇八年一月一日之開帳保留盈餘，而不重編比較期資訊。

於採用修正式追溯時，現行準則分類為營業租賃之合約得以個別合約為基礎，於過渡時選擇是否採用一個或多個實務權宜作法。合併公司評估將採用以下實務權宜作法：

- 針對具有類似特性之租賃組合採用單一折現率；
- 依其於初次適用日前刻依據IAS37虧損性合約之評估結果，作為對使用權資產減損評估之替代方法；
- 針對租賃期間於初次適用日後12個月內結束之租賃，適用豁免而不認列使用權資產及租賃負債；
- 不將原始直接成本計入初次適用日之使用權資產衡量中；
- 於租賃合約包含租賃延長或終止選擇權下，決定租賃期間時，採用後見之明。

海灣國際開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(3)截至目前為止，合併公司評估適用新準則最重大的影響係針對現行以營業租賃承租辦公處所、工廠廠房及倉儲地點認列使用權資產及租賃負債，預估上述差異可能使民國一〇八年一月一日使用權資產及租賃負債分別增加477,581仟元及477,581仟元，未影響保留盈餘；而對於現行以融資租賃處理之合約則無重大影響。此外，合併公司預期新準則之適用並不影響其借款合同所約定最大融資槓桿成數之遵循能力。而針對合併公司為轉租交易之中間出租人之合約，經評估無須進行任何調整。

針對合併公司為轉租交易之中間出租人之合約，經評估無須進行任何調整。

2.國際財務報導解釋第23號「所得稅務處理之不確定性」

新解釋闡明於評估具不確定性之租稅處理對課稅所得(損失)、課稅基礎、未使用課稅損失、未使用投資抵減及稅率之影響時，應假設租稅主管機關將依法審查相關金額，並且於審查時已取得所有相關資訊。

若評估後認為租稅主管機關很有可能接受一項具不確定性之租稅處理，則應以與租稅申報時所使用之處理一致之方式決定課稅所得(損失)、課稅基礎、未使用課稅損失、未使用投資抵減及稅率；反之，若並非很有可能，則得以最有可能金額或期望值兩者較適用者，反映每一項具不確定性之租稅處理之影響。

截至目前為止，合併公司評估適用新解釋最重大的影響係應針對現行具不確定性之租稅處理新增所得稅負債及所得稅費用，惟金額尚待進一步評估。

(三)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）已發布及修訂但尚未經金管會認可之準則及解釋。

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3號之修正「業務之定義」	2020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17號「保險合約」	2021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並發布生效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。

海灣國際開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(二)編製基礎

1.衡量基礎

除下列資產負債之重要項目外，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)依公允價值衡量之透過其他綜合損益按公允價值(備供出售)金融資產；
- (3)依公允價值衡量之投資性不動產。

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。

海灣國際開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

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
			107.12.31	106.12.31	
本公司	舞波比餐飲有限公司	餐飲業	100.00 %	100.00 %	
本公司	中科大飯店(股)公司	飯店業	55.00 %	55.00 %	(註1)
本公司	新中科事業(股)公司	停車場租賃	55.00 %	55.00 %	(註1)
本公司	深坑假日飯店(股)公司	飯店業	- %	30.00 %	(註2、3)
本公司	希爾頓(股)公司	飯店業	100.00 %	100.00 %	(註4)
本公司	海灣樂世界(股)公司	休閒活動	100.00 %	100.00 %	(註5)
中科大飯店(股)公司	后豐商務會館(股)公司	飯店業	86.21 %	86.20 %	(註6)
新中科事業(股)公司	后豐商務會館(股)公司	飯店業	13.79 %	13.80 %	(註6)

註1：本公司於民國一〇六年四月二十七日分別收購中科大飯店股份有限公司(以下簡稱中科大飯店)及新中科事業股份有限公司(以下簡稱新中科)22.5%之股權，持股比例皆由32.5%增加至55%，對中科大飯店及新中科均具控制力。

註2：麥克善原名麥克善股份有限公司，於民國一〇七年六月七日經董事會決議通過更名為深坑假日飯店股份有限公司。

註3：本公司於民國一〇五年三月十日取得深坑假日飯店(股)公司60%之股權。深坑假日飯店(股)公司於民國一〇六年七月二十三日辦理減資彌補虧損10,000千元，減資比率66.67%，另於民國一〇六年七月二十五日辦理現金增資發行新股，合併公司未依原持股比例認購新股9,000千元，故持股比例由60%減少為30%，另因本公司所享權益增加，因此調增資本公積21,131千元，但於民國一〇六年七月二十五日透過董事會持有過半席次可控制該公司之財務及營運政策，故仍將深坑假日飯店(股)公司視為子公司。民國一〇七年三月二十二日本公司辭任深坑假日飯店(股)公司一席董事後已未取得過半數董事會席次而喪失控制力，並於民國一〇七年三月二十六日出售20%之股權，持股比例由30%減少為10%，故深坑假日飯店(股)公司自民國一〇七年三月二十二日起不列入合併財報之子公司，改列其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產。

註4：希爾頓(股)公司於民國一〇六年九月二十二日設立，本公司持股100%之股權。

註5：東山再起原名東山再起育樂(股)公司，於民國一〇六年十月十二日設立，於民國一〇八年三月六日更名為海灣樂世界(股)公司，本公司持股100%之股權。

註6：中科大飯店及新中科對后豐商務會館(股)公司之投資係採用權益法評價。

海灣國際開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

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。

除非貨幣性之透過其他綜合損益按公允價值權益工具、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.預期於其正常營業週期中實現該資產，或意圖將其出售或消耗；
- 2.主要為交易目的而持有該資產；
- 3.預期於報導期間後十二個月內實現該資產；或
- 4.該資產為現金或約當現金，但於報導期間後至少十二個月將該資產交換或用以清償負債受到其他限制者除外。

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.預期將於正常營業週期中清償該負債；
- 2.主要為交易目的而持有該負債；
- 3.預期將於報導期間後十二個月內到期清償該負債；或
- 4.未具無條件將清償期限遞延至報導期間後至少十二個月之權利之負債。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

- 1.金融資產(民國一〇七年一月一日起適用)

合併公司之金融資產分類為：按攤銷後成本衡量之金融資產、透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產及透過損益按公允價值衡量之金融資產。

海灣國際開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

合併公司僅於改變管理金融資產之經營模式時，始依規定重分類所有受影響之金融資產。

(1)按攤銷後成本衡量之金融資產

金融資產同時符合下列條件，且未指定為透過損益按公允價值衡量時，係按攤銷後成本衡量：

- 係在以收取合約現金流量為目的之經營模式下持有該金融資產。
- 該金融資產之合約條款產生特定日期之現金流量，完全為支付本金及流通在外本金金額之利息。

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；後續採有效利率法以攤銷後成本衡量，該攤銷後成本已減除減損損失。利息收入、外幣兌換損益及減損損失係認列於損益。除列時，將利益或損失列入損益。

(2)透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產

債務工具投資同時符合下列條件，且未指定為透過損益按公允價值衡量時，係透過其他綜合損益按公允價值衡量：

- 係在以收取合約現金流量及出售為目的之經營模式下持有該金融資產。
- 該金融資產之合約條款產生特定日期之現金流量，完全為支付本金及流通在外本金金額之利息。

合併公司於原始認列時，可作一不可撤銷之選擇，將非持有供交易之權益工具投資後續公允價值變動列報於其他綜合損益。前述選擇係按逐項工具基礎所作成。

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；後續按公允價值衡量，除債務工具投資之外幣兌換損益、按有效利息法計算之利息收入及減損損失及權益工具投資之股利收入（除非明顯代表部分投資成本之回收）認列於損益外，其餘帳面金額之變動係認列為其他綜合損益，並累積於權益項下之透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產未實現損益。於除列時，屬債務工具投資者，將權益項下之利益或損失累計金額重分類至損益；屬權益工具投資者，則將權益項下之利益或損失累計金額重分類至保留盈餘，不重分類至損益。依交易慣例購買或出售金融資產時，採用交易日處理。

權益投資之股利收入於合併公司有權利收取股利之日認列（通常係除息日）。

海灣國際開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(3)透過損益按公允價值衡量之金融資產

非屬上述按攤銷後成本衡量或透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產，係透過損益按公允價值衡量，包括衍生性金融資產。合併公司於原始認列時，為消除或重大減少會計配比不當，得不可撤銷地將符合按攤銷後成本衡量或透過其他綜合損益按公允價值衡量條件之金融資產，指定為透過損益按公允價值衡量之金融資產。

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。依交易慣例購買或出售金融資產時，採用交易日處理。

(4)金融資產減損

合併公司針對按攤銷後成本衡量之金融資產（包括現金及約當現金、應收票據及應收帳款、其他應收款、存出保證金及其他金融資產等）、透過其他綜合損益按公允價值衡量之債務工具投資及合約資產之預期信用損失認列備抵損失。

下列金融資產係按十二個月預期信用損失金額衡量備抵損失，其餘係按存續期間預期信用損失金額衡量：

- 判定債務證券於報導日之信用風險低；及
- 其他債務證券及銀行存款之信用風險（即金融工具之預期存續期間發生違約之風險）自原始認列後未顯著增加。

應收帳款及合約資產之備抵損失係按存續期間預期信用損失金額衡量。

存續期間預期信用損失係指金融工具預期存續期間所有可能違約事項產生之預期信用損失。

十二個月預期信用損失係指金融工具於報導日後十二個月內可能違約事項所產生之預期信用損失（或較短期間，若金融工具之預期存續期間短於十二個月時）。

衡量預期信用損失之最長期間為合併公司暴露於信用風險之最長合約期間。

於判定自原始認列後信用風險是否已顯著增加時，合併公司考量合理且可佐證之資訊（無需過度成本或投入即可取得），包括質性及量化資訊，及根據合併公司之歷史經驗、信用評估及前瞻性資訊所作之分析。

若金融工具之信用風險評等相當於全球所定義之「投資等級」（為標準普爾之投資等級BBB-、穆迪之投資等級Baa3或中華信評之投資等級twA，或高於該等級者），合併公司視為該債務證券之信用風險低。

若合約款項逾期超過三十天，合併公司假設金融資產之信用風險已顯著增加。

若合約款項逾期超過九十天，或借款人不太可能履行其信用義務支付全額款項予合併公司時，合併公司視為該金融資產發生違約。

海灣國際開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

預期信用損失為金融工具預期存續期間信用損失之機率加權估計值。信用損失係按所有現金短收之現值衡量，亦即合併公司依據合約可收取之現金流量與合併公司預期收取之現金流量之差額。預期信用損失係按金融資產之有效利率折現。

於每一報導日合併公司評估按攤銷後成本衡量金融資產及透過其他綜合損益按公允價值衡量之債務證券是否有信用減損。對金融資產之估計未來現金流量具有不利影響之一項或多項事項已發生時，該金融資產已信用減損。金融資產已信用減損之證據包括有關下列事項之可觀察資料：

- 借款人或發行人之重大財務困難；
- 違約，諸如延滯或逾期超過九十天；
- 因與借款人之財務困難相關之經濟或合約理由，合併公司給予借款人原本不會考量之讓步；
- 借款人很有可能會聲請破產或進行其他財務重整；或
- 由於財務困難而使該金融資產之活絡市場消失。

按攤銷後成本衡量之金融資產之備抵損失係自資產之帳面金額中扣除。透過其他綜合損益按公允價值衡量債務工具投資之備抵損失係認列於其他綜合損益（而不減少資產之帳面金額），備抵損失之提列或迴轉金額係認列於損益中。

當合併公司對回收金融資產整體或部分無法合理預期時，係直接減少其金融資產總帳面金額。通常係指合併公司判定債務人之資產或收益來源不能產生足夠之現金流量以償還沖銷之金額，然而，已沖銷之金融資產仍可強制執行，以符合合併公司回收逾期金額之程序。

(5)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。

除列單一債務工具投資之整體時，其帳面金額與已收取或可收取對價總額加計認列於其他綜合損益並累計於「其他權益-透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產未實現(損)益」之金額間之差額係認列為損益。

當非除列單一債務工具投資之整體時，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，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。

海灣國際開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

2.金融資產(民國一〇七年一月一日以前適用)

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：

- 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。
- 金融資產係以公允價值基礎評估績效。
- 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。

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。

海灣國際開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

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。

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迴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迴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。

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。

3.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。

海灣國際開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

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

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

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

金融負債於轉換時重分類為權益，其轉換不產生損益。

(2)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。

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。

海灣國際開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(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於下列條件完全滿足時認列損益：

- (a)企業已將商品所有權之重大風險及報酬移轉予買方；
- (b)企業對於已經出售之商品既不持續參與管理，亦不維持有效控制；
- (c)收入金額能可靠衡量；
- (d)與交易有關之經濟效益很有可能流入企業；及
- (e)與交易相關之已發生或將發生之成本能可靠衡量。

正在進行使在建工程達到可用或完工狀況前所發生之利息支出予以資本化。

工程已售未售之成本分攤係以建坪比例為分攤基礎。

營建用地、在建房地及待售房地以成本為列帳基礎，於期末如有充分證據顯示市價低於成本時，則提列備抵跌價損失。

(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。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。

海灣國際開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

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。

合併公司自其投資不再為關聯企業或合資之日起停止採用權益法，並按公允價值衡量保留權益，保留權益之公允價值及處分價款與停止採用權益法當日之投資帳面金額之差額，認列於當期損益。對於先前認列於其他綜合損益中與該投資有關之所有金額，其會計處理之基礎與關聯企業或合資若直接處分相關資產或負債所必須遵循之基礎相同，亦即若先前認列於其他綜合損益之利益或損失，於處分相關資產或負債時須被重分類為損益（或保留盈餘），則當企業停止採用權益法時，將該利益或損失自權益重分類至損益（或保留盈餘）。若合併公司對關聯企業或合資之所有權權益減少，但持續適用權益法，則合併公司將與該所有權權益之減少有關而先前已認列於其他綜合損益之利益或損失，按上述方式依減少比例作重分類調整。

合併公司對關聯企業之投資若成為對合資之投資，或對合資之投資成為對關聯企業之投資，合併公司持續適用權益法而不對保留權益作再衡量。

(十一)投資性不動產

投資性不動產係指持有供賺取租金或資產增值或二者兼具，而非供正常營業出售、用於生產、提供商品或勞務或作為行政管理目的之不動產，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。

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」。

海灣國際開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

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

合併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，該項不動產係以變更用途時之公允價值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。

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。

海灣國際開發股份有限公司及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(十九)。

(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以外之非金融資產，合併公司於每一報導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。

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。

海灣國際開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

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)收入之認列

1.客戶合約之收入(民國一〇七年一月一日起適用)

收入係按移轉商品或勞務而預期有權取得之對價衡量。合併公司係於對商品或勞務之控制移轉予客戶而滿足履約義務時認列收入。合併公司依主要收入項目說明如下：

(1)銷售商品

合併公司係於對產品之控制移轉時認列收入。該產品之控制移轉係指產品已交付給客戶，客戶能完全裁決產品之銷售通路及價格，且已無會影響客戶接受該產品之未履行義務。交付係發生於產品運送至特定地點，其陳舊過時及損失風險已移轉予客戶，及客戶已依據銷售合約接受產品，驗收條款已失效，或合併公司有客觀證據認為已滿足所有驗收條件時。

合併公司於交付商品時認列應收帳款，因合併公司在該時點具無條件收取對價之權利。

(2)提供勞務

合併公司提供企業客房及餐飲服務，該勞務隨企業履約時，客戶同時獲益，他人無須重新執行已完成工作，並於提供勞務之財務報導期間認列相關收入。

若情況改變，將修正對收入、成本及完成程度之估計，並於管理階層得知情況改變而作修正之期間將造成之增減變動反映於損益。

固定價格合約下，客戶依約定之時程支付固定金額之款項。已提供之勞務超過支付款時，認列合約資產；支付款超過已提供之勞務，則認列合約負債。

若合約依提供勞務之時數計價，係以合併公司有權開立發票之金額認列收入。合併公司每月向客戶請款，開立發票後可收取對價。

(3)土地開發及房地銷售

合併公司開發及銷售住宅不動產。合併公司係於對不動產之控制移轉時認列收入。因合約限制，該不動產對合併公司通常不具其他用途，然而，將不動產之法定所有權移轉予客戶後，合併公司始對迄今已完成履約之款項具有可執行之權利。因此，合併公司係於不動產之法定所有權移轉予客戶之時點認列收入。

海灣國際開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

收入係依合約協議之交易價格衡量。若係銷售成屋，大部分情況下，於不動產之法定所有權移轉時可收取對價，少數情況下，依合約協議可遞延支付帳款，但遞延期間不超過十二個月。因此，不調整交易價格以反映重大財務組成部分之影響。

(4)財務組成部分

合併公司預期所有客戶合約移轉商品或勞務予客戶之時間與客戶為該商品或勞務付款之時間間隔皆不超過一年，因此，合併公司不調整交易價格之貨幣時間價值。

2.收入認列(民國一〇七年一月一日以前適用)

(1)商品銷售、客房收入及餐飲收入

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。

客房收入及餐飲收入於提供勞務提供時認列。

(2)租金收入

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。

3.客戶合約之成本(民國一〇七年一月一日開始適用)

(1)取得合約之增額成本

合併公司若預期可回收其取得客戶合約之增額成本，係將該等成本認列為資產。取得合約之增額成本係為取得客戶合約所發生且若未取得該合約則不會發生之成本。無論合約是否取得均會發生之取得合約成本係於發生時認列為費用，除非該等成本係無論合約是否已取得均明確可向客戶收取。

合併公司採用準則之實務權宜作法，若取得合約之增額成本認列為資產且該資產之攤銷期間為一年以內，係於該增額成本發生時將其認列為費用。

海灣國際開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(2)履行合約之成本

履行客戶合約所發生之成本若非屬其他準則範圍內(國際會計準則第二號「存貨」、國際會計準則第十六號「不動產、廠房及設備」或國際會計準則第三十八號「無形資產」)，合併公司僅於該等成本與合約或可明確辨認之預期合約直接相關、會產生或強化未來將被用於滿足(或持續滿足)履約義務之資源，且預期可回收時，始將該等成本認列為資產。

一般及管理成本、用以履行合約但未反映於合約價格之浪費之原料、人工或其他資源成本、與已滿足(或已部分滿足)履約義務相關之成本，以及無法區分究係與未滿足履約義務或已滿足(或已部分滿足)履約義務相關之成本，係於發生時認列為費用。

(十七)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。

(十八)所得稅

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

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

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。

海灣國際開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

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，在很有可能有未來課稅所得可供使用之範圍內，認列為遞延所得稅資產。並於每一報導日予以重評估，就相關所得稅利益非屬很有可能實現之範圍內予以調減。

(十九)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)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。

(二十一)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。

海灣國際開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

五、重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源

管理階層依編製準則及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。

對於假設及估計之不確定性中，存有重大風險將於次一年度造成重大調整之相關資訊如下：

(一)存貨之評價

由於存貨須以成本與淨變現價值孰低衡量，合併公司評估報導日存貨因正常損耗、過時陳舊或無市場銷售價值之金額，並將存貨成本沖減至淨變現價值。此存貨評價主要係依未來特定期間內之產品需求為估計基礎，故可能因產業快速變遷而產生重大變動。存貨評價估列情形請詳附註六(七)～(八)。

(二)投資性不動產之公允價值評價

投資性不動產之公允價值評價使用收益法(折現現金流量分析)評價，其重大之不可觀察輸入值包括折現率及收益資本化率等，若該等重大之不可觀察輸入值因定期存款率、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改變而有所變動，可能會重大影響認列之投資性不動產之公允價值評估。其所採用之公允價值評價技術及重大不可觀察輸入值之說明及分析請詳附註六(十四)。

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。

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)。
- 投資性不動產衡量公允價值所採用假設之相關資訊請詳附註六(十四)。

海灣國際開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

六、重要會計項目之說明

(一)現金及約當現金

	<u>107.12.31</u>	<u>106.12.31</u>
零用金	\$ 1,224	2,173
活期存款	59,341	70,784
支票存款	<u>517</u>	<u>584</u>
合併現流表所列之現金及約當現金	<u>\$ 61,082</u>	<u>73,541</u>

合併公司金融資產及負債之利率風險及敏感度分析之揭露請詳附註六(三十二)。

(二)透過損益按公允價值衡量之金融資產及負債

	<u>107.12.31</u>	<u>106.12.31</u>
強制透過損益按公允價值衡量之金融資產：		
國內上市(櫃)公司股票	<u>\$ 19,541</u>	
指定透過損益按公允價值衡量之金融資產：		
國內上市(櫃)公司股票		<u>\$ 509</u>

按公允價值再衡量認列於損益之金額請詳附註六(三十一)。

民國一〇七年及一〇六年十二月三十一日，合併公司透過損益按公允價值衡量之金融資產均未有提供作質押擔保之情形。

(三)透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產

	<u>107.12.31</u>
透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具：	
國內非上市(櫃)公司股票-深坑假日飯店(股)公司	<u>\$ -</u>

合併公司對深坑假日飯店股份有限公司10%之剩餘股權按民國一〇七年三月二十六日公允價值0千元衡量，並列於透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產。

合併公司持有該等權益工具投資為長期策略性投資且非為交易目的所持有，故已指定為透過其他綜合損益按公允價值衡量。

合併公司民國一〇七年度未處分策略性投資，於該期間累積利益及損失未在權益內作任何移轉。

海灣國際開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(四)應收票據及應收帳款

	<u>107.12.31</u>	<u>106.12.31</u>
應收票據—因營業而發生	\$ 462	296
應收帳款—按攤銷後成本衡量	21,046	23,552
應收帳款—關係人	284,612	52
減：備抵損失	<u>(13,014)</u>	<u>(13,014)</u>
	<u>\$ 293,106</u>	<u>10,886</u>

合併公司民國一〇七年十二月三十一日針對所有應收票據及應收帳款採用簡化作法估計預期信用損失，亦即使用存續期間預期信用損失衡量，為此衡量目的，該等應收票據及應收帳款係按代表客戶依據合約條款支付所有到期金額能力之共同信用風險特性予以分組，並已納入前瞻性之資訊。

合併公司民國一〇七年十二月三十一日應收票據及應收帳款之預期信用損失分析如下：

	<u>應收票據及帳 款帳面金額</u>	<u>加權平均預期 信用損失率</u>	<u>備抵存續預 期信用損失</u>
未逾期	\$ 293,106	-%	-
逾期91天以上	<u>13,014</u>	100.00%	<u>13,014</u>
合計	<u>\$ 306,120</u>		<u>13,014</u>

民國一〇六年十二月三十一日係採用已發生信用損失模式考量應收票據及應收帳款之備抵呆帳。合併公司民國一〇六年十二月三十一日無已逾期但未減損之情況。

合併公司應收票據及應收帳款(含關係人)之備抵損失變動表如下：

	<u>107年度</u>	<u>106年度 群組評估 之減損損失</u>
期初餘額(依IAS 39)	\$ 13,014	13,206
初次適用IFRS 9之調整	-	-
期初餘額(IFRS 9)	13,014	-
本年度因無法收回而沖銷之金額	-	(192)
期末餘額	<u>\$ 13,014</u>	<u>13,014</u>

合併公司對該等餘額並未持有任何擔保品。

(五)其他應收款

	<u>107.12.31</u>	<u>106.12.31</u>
其他應收款	\$ 26,032	25,646
其他應收款—關係人	3,000	4,500
減：備抵損失	<u>(25,621)</u>	<u>(25,621)</u>
	<u>\$ 3,411</u>	<u>4,525</u>

海灣國際開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

合併公司民國一〇六年十二月三十一日無已逾期但未減損其他應收帳款之帳齡。

合併公司民國一〇六年一月一日至十二月三十一日之其他應收款備抵呆帳變動表如下：

	群組評估 之減損損失
106年1月1日餘額(即106年12月31日餘額)	<u>\$ 25,621</u>

其餘信用風險資訊請詳附註六(三十二)。

(六)存 貨

	107.12.31	106.12.31
商 品	\$ 62	145
減：備抵損失	(62)	(62)
	<u>-</u>	<u>83</u>
製 成 品	1,958	1,958
減：備抵損失	(1,958)	(1,958)
	<u>-</u>	<u>-</u>
半 成 品	2,820	2,820
減：備抵損失	(2,820)	(2,820)
	<u>-</u>	<u>-</u>
原 料	746	1,016
減：備抵損失	(257)	(257)
	<u>489</u>	<u>759</u>
	<u>\$ 489</u>	<u>842</u>

民國一〇七年度及一〇六年度認列為銷貨成本及費用之存貨成本分別為470千元及378千元。

民國一〇七年度及一〇六年度均無因存貨沖減至淨變現價值認列存貨跌價損失。

民國一〇七年及一〇六年十二月三十一日，合併公司之存貨均未提供作為銀行借款之擔保品。

(七)待售房地

	107.12.31			106.12.31		
工地名稱	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)	\$ -	-	-	136,410	108,779	245,189
景泰然(台中倡和段)	-	-	-	58,267	45,157	103,424
	<u>\$ -</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>194,677</u>	<u>153,936</u>	<u>348,613</u>

民國一〇七年及一〇六年十二月三十一日，合併公司之待售房地尚無跌價之情形。

民國一〇七年及一〇六年十二月三十一日，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。

民國一〇六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為275,688千元。

海灣國際開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(八)營建用地

工程名稱	107.12.31	106.12.31
沙鹿段(台中沙鹿區)	\$ -	252,086
廣安段(花蓮新城鄉)	310,459	310,459
	<u>\$ 310,459</u>	<u>562,545</u>

民國一〇七年及一〇六年十二月三十一日，合併公司之營建用地尚無跌價之情形。

民國一〇七年及一〇六年十二月三十一日，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。

民國一〇七年及一〇六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310,459千元及562,545千元。

(九)在建房地

	會計處理 方 法	預 計 完工年度	107.12.31		
			在建土地	在建工程	合 計
大庄段(台中梧棲區)	-	-	\$ -	13,873	13,873

	會計處理 方 法	預 計 完工年度	106.12.31		
			在建土地	在建工程	合 計
大庄段(台中梧棲區)	-	-	\$ -	13,693	13,693

1.民國一〇七年及一〇六年十二月三十一日，合併公司之在建房地均未有提供作為融資之質押擔保情形。

2.民國一〇七年度及一〇六年度預期超過十二個月以後回收之在建房地分別為13,873千元及13,693千元。

(十)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：

	107.12.31	106.12.31
關聯企業	\$ <u>5,900</u>	<u>11,379</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 106.12.31 (註)
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	

註：民國一〇六年四月二十七日取得該公司22.5%之股權，總持股比例為55%，對其已具控制力，故列入合併報告之子公司。

海灣國際開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

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：

中科大飯店(股)公司之彙總性財務資訊：

	106年1月1日至4月27日
營業收入	\$ 36,524
繼續營業單位本期淨利(淨損)	10,049
停業單位稅後(損)益	-
其他綜合損益	-
綜合損益總額	\$ 10,049
歸屬於非控制權益之綜合損益總額	\$ 6,783
歸屬於被投資公司業主之綜合損益總額	\$ 3,266
	106年1月1日至4月27日
期初合併公司對關聯企業淨資產所享份額	\$ 18,340
本期對關聯企業淨資產所享份額變動影響數	(21,458)
本期歸屬於合併公司之綜合損益總額	3,118
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	-
加：商譽	-
合併公司對關聯企業權益之期末帳面金額	\$ -

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：

	107.12.31	106.12.31
對個別不重大關聯企業之權益之期末彙總帳面金額	\$ 5,900	11,379
	107年度	106年度
歸屬於本公司之份額：		
繼續營業單位本期淨利	\$ (5,479)	225
停業單位稅後損益	-	-
其他綜合損益	-	-
綜合損益總額	\$ (5,479)	225

合併公司之關聯企業新幹線花園酒店(股)公司於民國一〇六年十二月十三日決議減資退回股款12,600千元，並已於民國一〇七年一月十一日辦理完成。截至民國一〇七年及一〇六年十二月三十一日止合併公司依持股比例之退回股款分別有3,000千元及4,500千元尚未收回，其列報於「其他應收款-關係人」項下。

海灣國際開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

2.擔 保

民國一〇七年及一〇六年十二月三十一日，合併公司之採用權益法之投資均未提供作為銀借款之擔保品。

(十一)取得子公司

1.取得中科大飯店及新中科

合併公司於民國一〇三年一月十日取得中科大飯店及新中科分別為32.5%之股份，又於民國一〇六年四月二十七日透過收購兩家公司股份皆為22.5%，持股比例均由原32.5%增加至55%，而取得對此兩家公司之控制。取得中科大飯店及新中科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。

自收購日至截至民國一〇六年十二月三十一日之期間，中科大飯店及新中科所貢獻之合計收入及淨利分別為80,808千元及11,738千元。若此項收購發生於民國一〇六年一月一日，管理當局估計民國一〇六年一月一日至十二月三十一日合併公司之收入將達395,738千元，淨損將為(48,297)千元。於決定該等金額時，管理階層係假設該收購發生於民國一〇六年一月一日，且假設收購日所產生之暫定公允價值調整係相同。

移轉對價主要類別及所得之資產及所承受之負債於收購日所認列之金額如下：

(1)移轉對價

本公司再取得中科大飯店及新中科22.5%之股份，移轉對價皆為現金，收購價金分別為16,653千元及1,347千元。

(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	\$ 19,707	683
存貨	40	-
應收帳款及其他應收款	3,951	616
現金及約當現金	20,179	1,467
長期投資	24,596	6,529
其他流動資產及其他非流動資產	7,522	435
無形資產	537	-
應付帳款及其他應付款	(4,655)	(484)
股東往來	-	(2,512)
本期所得稅負債	(1,208)	(172)
其他流動負債及其他非流動負債	(4,643)	(576)
106年4月27日可辨認淨資產公允價值	66,026	5,986
持股比例(%)	55	(55)
106年4月27日歸屬母公司之可辨認淨資產公允價值 \$	<u>36,314</u>	<u>3,292</u>

海灣國際開發股份有限公司及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	\$ 16,653	1,347
加：對被收購者原有權益之公允價值	35,832	1,945
減：可辨認淨資產之公允價值	<u>(36,314)</u>	<u>(3,292)</u>
商譽	<u>\$ 16,171</u>	<u>-</u>

合併公司於收購日重衡量已持有中科大飯店及新中科分別為32.5%權益之公允價值，並未產生處分損益。

合併公司於收購日將產生之商譽16,171千元列報於合併資產負債表之無形資產項下，請詳附註六(十五)。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。

(十二)喪失對子公司之控制

合併公司於民國一〇七年三月二十六日處分深坑假日飯店股份有限公司20%股權並喪失對其之控制，處分價款為300千元，其處分利益18,767千元已包含於合併綜合損益表之「其他利益及損失」項下。該處分利益中包括合併公司對深坑假日飯店股份有限公司10%之剩餘股權按民國一〇七年三月二十六日公允價值0千元衡量所產生之利益6,256千元，而合併公司依持有該等投資之公允價值及性質轉列透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產。

民國一〇七年三月二十二日深坑假日飯店(股)公司資產與負債之帳面金額明細如下：

現金及約當現金	\$ 1,374
存貨	653
應收帳款及其他應收款	3,899
其他流動資產	3,332
不動產、廠房及設備	23,406
存出保證金	280
應付帳款及其他應付款	(16,524)
其他流動負債	(15,150)
股東往來	(62,779)
存入保證金	<u>(50)</u>
先前子公司淨資產之帳面金額	<u>\$ (61,559)</u>

海灣國際開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(十三)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	未完工程	總 計
成本或認定成本：								
民國107年1月1日餘額	\$ 2,098,300	701,700	5,732	1,452	29,552	134,032	4,559	2,975,327
本期新增	-	-	-	321	5,780	14,152	20,999	41,252
處 分	-	-	-	-	-	(18,690)	(81)	(18,771)
重分類至投資性不動產	(2,098,300)	(701,700)	-	-	-	-	-	(2,800,000)
重分類	-	-	-	-	-	3,925	(4,001)	(76)
喪失控制力影響數	-	-	-	-	-	(29,726)	-	(29,726)
民國107年12月31日餘額	<u>\$ -</u>	<u>-</u>	<u>5,732</u>	<u>1,773</u>	<u>35,332</u>	<u>103,693</u>	<u>21,476</u>	<u>168,006</u>
民國106年1月1日餘額	\$ 2,098,300	701,700	5,732	1,452	29,552	19,212	-	2,855,948
本期新增	-	-	-	-	-	16,027	4,559	20,586
企業合併取得	-	-	-	-	-	98,793	-	98,793
民國106年1月31日餘額	<u>\$ 2,098,300</u>	<u>701,700</u>	<u>5,732</u>	<u>1,452</u>	<u>29,552</u>	<u>134,032</u>	<u>4,559</u>	<u>2,975,327</u>
折舊及減損損失：								
民國107年1月1日餘額	\$ -	25,453	5,696	1,362	22,848	90,198	-	145,557
折 舊	-	3,114	-	20	217	7,166	-	10,517
處 分	-	-	-	-	-	(18,690)	-	(18,690)
重分類至投資性不動產	-	(28,567)	-	-	-	-	-	(28,567)
喪失控制力影響數	-	-	-	-	-	(6,320)	-	(6,320)
民國107年1月31日餘額	<u>\$ -</u>	<u>-</u>	<u>5,696</u>	<u>1,382</u>	<u>23,065</u>	<u>72,354</u>	<u>-</u>	<u>102,497</u>
民國106年1月1日餘額	\$ -	11,420	5,694	1,361	21,862	6,263	-	46,600
折 舊	-	14,033	2	1	986	6,106	-	21,128
企業合併取得	-	-	-	-	-	77,829	-	77,829
民國106年1月31日餘額	<u>\$ -</u>	<u>25,453</u>	<u>5,696</u>	<u>1,362</u>	<u>22,848</u>	<u>90,198</u>	<u>-</u>	<u>145,557</u>
帳面價值：								
民國107年12月31日	<u>\$ -</u>	<u>-</u>	<u>36</u>	<u>391</u>	<u>12,267</u>	<u>31,339</u>	<u>21,476</u>	<u>65,509</u>
民國106年1月1日	<u>\$ 2,098,300</u>	<u>690,280</u>	<u>38</u>	<u>91</u>	<u>7,690</u>	<u>12,949</u>	<u>-</u>	<u>2,809,348</u>
民國106年12月31日	<u>\$ 2,098,300</u>	<u>676,247</u>	<u>36</u>	<u>90</u>	<u>6,704</u>	<u>43,834</u>	<u>4,559</u>	<u>2,829,770</u>

民國一〇七年及一〇六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。

(十四)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107年1月1日餘額	\$ -	-	-
自不動產、廠房及設備移入	2,170,945	629,055	2,800,000
重分類	(1,173)	1,173	-
民國107年12月31日餘額	<u>\$ 2,169,772</u>	<u>630,228</u>	<u>2,800,000</u>
民國106年12月31日餘額	<u>\$ -</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

海灣國際開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

合併公司投資性不動產後續係以重覆性為基礎按公允價值衡量，公允價值評價技術所使用之輸入值係屬第三等級，其第三等級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.民國一〇七年十二月三十一日：

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	2.20%
折現率	2.645%
委外或自行估價	委外估價
估價事務所	國泰不動產估價師聯合事務所 亞太不動產估價師聯合事務所
估價師姓名	蔡政穎、賴清輝
估價日期	107年12月31日
委外估價公允價值	\$ 2,800,000千元

本公司與深坑假日飯店(股)有限公司之租賃合約之主要條款如下：

- 1.每月租金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、建物及營業器具。租賃期內承租人有使用權，且承租人不得任意轉租、出租或其他變相方式由他人使用房子。
 - (2)租賃期滿或未滿交還房屋時，乙方若未將公司所有股權股權移轉至甲方及甲方指定之名下時，應賠償甲方新台幣貳仟柒佰伍拾萬元整作為懲罰性違約金。
 - (3)深坑假日飯店(股)公司交付13,750千元之保證票據予本公司作為保證金，並於租賃期滿依此合約約定履行債務交還房屋時無息返還。
 - (4)另民國一〇七年度整修深坑飯店，深坑假日飯店(股)公司與本公司協議整修費用予以扣抵租金。

海灣國際開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

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1.095%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，民國一〇七年十二月三十一日加計1.55%的風險溢酬，以決定標的之折現率為2.645%。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分別2.20%。

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(例如免租期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。	• 風險調整後折現率 107.12.31為2.645%。 • 資本利息綜合利率 107.12.31為2.20%。	估計之公允價值將增加(或減少)若： • 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(二十二)。

海灣國際開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(十五)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107年1月1日餘額	\$ 1,248	689	26,008	27,945
本期增添	628	-	-	628
喪失控制影響數	-	-	(9,837)	(9,837)
民國107年12月31日餘額	<u>\$ 1,876</u>	<u>689</u>	<u>16,171</u>	<u>18,736</u>
民國106年1月1日餘額	\$ 571	689	9,837	11,097
企業合併取得	677	-	16,171	16,848
民國106年12月31日餘額	<u>\$ 1,248</u>	<u>689</u>	<u>26,008</u>	<u>27,945</u>
攤銷及減損損失：				
民國107年1月1日餘額	\$ 832	689	9,837	11,358
本期攤銷	147	-	-	147
喪失控制影響數	-	-	(9,837)	(9,837)
民國107年12月31日餘額	<u>\$ 979</u>	<u>689</u>	<u>-</u>	<u>1,668</u>
民國106年1月1日餘額	\$ 571	689	-	1,260
本期攤銷	121	-	-	121
減損損失	-	-	9,837	9,837
企業合併取得	140	-	-	140
民國106年12月31日餘額	<u>\$ 832</u>	<u>689</u>	<u>9,837</u>	<u>11,358</u>
帳面價值：				
民國107年12月31日	<u>\$ 897</u>	<u>-</u>	<u>16,171</u>	<u>17,068</u>
民國106年1月1日	<u>\$ -</u>	<u>-</u>	<u>9,837</u>	<u>9,837</u>
民國106年12月31日	<u>\$ 416</u>	<u>-</u>	<u>16,171</u>	<u>16,587</u>

1.攤銷費用

民國一〇七年及一〇六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：

	107年度	106年度
營業費用	<u>\$ 147</u>	<u>121</u>

2.商譽之減損測試

合併公司每年至少一次於報導日針對合併公司帳上之商譽進行減損評估測試，係以該單位之公允價值減處分成本作為可回收金額之計算基礎。該等公允價值減處分成本係以折現現金流量推估，公允價值衡量係使用重大不可觀察輸入值而被歸類於第三等級。

海灣國際開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

折現率係以產業加權平均資金成本為估計基礎，民國一〇七年及一〇六年之折現率分別為2.80%及3.51%；現金流量推估係以管理階層核定之五年期財務預算為基礎，並於民國一〇七年及一〇六年度以年成率為0%~2%予以外推至後續年度。前述關鍵假設之數值係代表管理階層對相關產業未來趨勢所作之評估，同時並考量內部與外部來源之歷史資訊。

民國一〇六年度經評估麥克善(股)公司之可回收金額小於帳面金額，故於民國一〇六年度認列商譽減損9,837千元。

3.擔保

民國一〇七年及一〇六年十二月三十一日，合併公司之無形資產均未提供作為擔保品。

(十六)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：

	107.12.31	106.12.31
其他金融資產-流動	\$ 8,390	8,164
其他金融資產-非流動	29,792	11,028
存出保證金	12,519	8,137
	<u>\$ 50,701</u>	<u>27,329</u>

其他金融資產一流動及非流動主要係受限制銀行存款作為應付公司債擔保及長短期借款融資質押等，該等質押擔保情形請詳附註八。

(十七)短期借款

合併公司短期借款之明細如下：

	107.12.31	106.12.31
無擔保銀行借款	\$ 20,000	20,000
擔保銀行借款	70,000	240,030
合計	<u>\$ 90,000</u>	<u>260,030</u>
尚未使用額度	<u>\$ -</u>	<u>200</u>
利率區間	<u>2.50%~3.00%</u>	<u>1.85%~3.22%</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。

(十八)應付短期票券

合併公司應付短期票券之明細如下：

	107.12.31
保證或承兌機構	利率區間
應付商業本票	國際票券 1.13%
減：應付短期票券折價	
合計	<u>\$ 99,894</u>

海灣國際開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

	106.12.31		
	保證或承兌機構	利率區間	金額
應付商業本票	國際票券	1.13%	\$ 115,000
減：應付短期票券折價			(231)
合 計			<u>\$ 114,769</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。

(十九)其他流動負債

	107.12.31	106.12.31
暫付款	\$ 3,909	2,004
代收款	151	981
應付利息	352	1,745
其他	20,624	29,614
	<u>\$ 25,036</u>	<u>34,344</u>

其他主要係其他應付勞健保及人力支援費用等。

(二十)長期借款

合併公司長期借款之明細、條件與條款如下：

	107.12.31			
	幣別	利率區間	到期日	金額
擔保銀行借款	NTD	3.22%~4.397%	110.08.14	\$ 218,300
其他長期借款(註)	NTD	0.65%	110.08.14	1,007,241
減：一年內到期部分				(205,541)
合 計				<u>\$ 1,020,000</u>
尚未使用額度				<u>\$ 23,700</u>

	106.12.31			
	幣別	利率區間	到期日	金額
擔保銀行借款	NTD	3.22%~4.397%	108.10.21	\$ 1,186,300
減：一年內到期部分				(100,000)
合 計				<u>\$ 1,086,300</u>
尚未使用額度				<u>\$ 23,700</u>

註：合併公司於民國一〇七年八月與安泰商業銀行簽定自民國一〇七年八月至一一〇年七月借款額度書，可採一般融資借款或由安泰商業銀行擔保發票三個月內之商業本票，合併公司採發行商業本票方式進行融資且意圖繼續長期性再融資，總金額為壹拾億貳仟萬元整。

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子公司合併財務報告附註(續)

2.其他約定重要限制條款

合併公司與安泰商業銀行股份有限公司於民國一〇七年八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，將於銀行通知後五個營業日內，依當時額度徵提10%銀行之定期存款存單設定最高限額質權予銀行，且依當時額度之0.25%加收結構融資規劃服務費。另，合併公司須提供麥克善公司兩個月為一期之營業人銷售額與稅額申報書(401表)供銀行，並以每四個月檢核合併公司營業收入一次，須維持每月平均營業收入不得低於壹仟萬元整，若未符合，則逐次授信利率加碼年利率0.25%計息，待符合後，始得申請還原以原利率承作。

合併公司與安泰商業銀行股份有限公司於民國一〇五年九月簽訂之借款合同，業已於民國一〇七年八月九日提前清還。

(二十一)應付公司債

合併公司發行有擔保公司債資訊如下：

	<u>106.12.31</u>
國內有擔保可轉換公司債	\$ 200,000
應付公司債折價尚未攤銷餘額	-
累積已贖回金額	(150,200)
累積已轉換金額	<u>(49,800)</u>
期末應付公司債餘額	<u>\$ -</u>
	<u>106.12.31</u>
權益組成部分－轉換權(帳列資本公積)	<u>\$ -</u>
	<u>106年度</u>
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)	<u>\$ -</u>
利息費用	<u>\$ (1,151)</u>

合併公司於民國一〇三年五月二十九日發行之國內第三次有擔保可轉換公司債有關發行條件及內容說明如下：

- 1.發行總額：200,000千元。
- 2.發行期間：三年(民國一〇三年五月二十九日至民國一〇六年五月二十九日)。
- 3.票面利率：0%
- 4.轉換期間：自發行之日起滿一個月之翌日(民國一〇三年六月三十日)起至到期日前十日(民國一〇六年五月十九日)止。

海灣國際開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

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。

本公司於發行時將其認股權與負債分離，並依原始認列金額比例分攤發行成本至負債及權益組成要素，相關資訊如下：

(二十二)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：

	107.12.31	106.12.31
一年內	\$ 53,914	34,461
一年至五年	156,816	70,980
	<u>\$ 210,730</u>	<u>105,441</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子公司合併財務報告附註(續)

	107年度	106年度
營業成本-租金支出	\$ 17,437	12,955
營業費用-租金支出	24,595	11,525
	<u>\$ 42,032</u>	<u>24,480</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(十四)。不可取消租賃期間之未來應收最低租賃款(未稅)情形如下：

	107.12.31	106.12.31
一年內	\$ 72,571	1,143
一年至五年	126,429	2,571
	<u>\$ 199,000</u>	<u>3,714</u>

	107年度	106年度
租賃收入	<u>\$ 62,369</u>	<u>6,071</u>

(二十三) 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。

合併公司民國一〇七年及一〇六年度確定提撥退休金辦法下之退休金費用分別為2,909千元及3,706千元，已提撥至勞工保險局。

(二十四) 所得稅

總統府於民國一〇七年二月七日頒布所得稅法修正案將營利事業所得稅率自民國一〇七年度起由17%調高至20%。

海灣國際開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

1. 所得稅費用

合併公司民國一〇七年及一〇六年之所得稅費用明細如下：

	<u>107年度</u>	<u>106年度</u>
當期所得稅費用		
當期產生	\$ 3,213	5,037
調整前期之當期所得稅	<u>7</u>	<u>(22)</u>
	<u>3,220</u>	<u>5,015</u>
遞延所得稅費用	-	-
暫時性差異之發生及迴轉	(593)	-
所得稅稅率變動	<u>3,608</u>	<u>-</u>
	<u>3,015</u>	<u>-</u>
所得稅費用	<u><u>\$ 6,235</u></u>	<u><u>5,015</u></u>

合併公司民國一〇七年及一〇六年度之所得稅費用與稅前淨利之關係調節如下：

	<u>107年度</u>	<u>106年度</u>
稅前淨利	\$ 116,285	(71,744)
依本公司所在地國內稅率計算之所得稅	\$ 23,257	(12,196)
依稅法規定調整之稅額影響數	2,146	(1,479)
免稅所得	(39,461)	(927)
未認列遞延所得稅資產之當期課稅損失	16,519	10,902
未認列暫時性差異之變動	752	10,049
前期(高)低估	7	(22)
所得稅稅率變動	3,608	-
未分配盈餘加徵	-	-
其他	<u>(593)</u>	<u>(1,312)</u>
合 計	<u><u>\$ 6,235</u></u>	<u><u>5,015</u></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：

	<u>107.12.31</u>	<u>106.12.31</u>
可減除暫時性差異	\$ 26,731	22,082
課稅損失	<u>182,884</u>	<u>156,904</u>
	<u><u>\$ 209,615</u></u>	<u><u>178,986</u></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有足夠之課稅所得以供該暫時性差異使用。

海灣國際開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

截至民國一〇六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(核定數)	21,056	民國一百一十三年度
民國一〇四年度(核定數)	67,458	民國一百一十四年度
民國一〇五年度(核定數)	33,969	民國一百一十五年度
民國一〇六年度(申報數)	64,130	民國一百一十六年度
民國一〇七年度(預計申報數)	82,598	民國一百一十七年度
	<u>\$ 1,005,564</u>	

(2)已認列之遞延所得稅資產及負債

民國一〇七年及一〇六年度遞延所得稅資產及負債之變動如下：

	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107年1月1日餘額(即12月31日)	\$ 9,345	20,445	29,790
土地增值稅	(593)	-	(593)
喪失控制力影響數	67	-	67
稅率變動	-	3,608	3,608
民國107年12月31日餘額	<u>\$ 8,819</u>	<u>24,053</u>	<u>32,872</u>
民國106年1月1日餘額(即12月31日)	<u>\$ 9,345</u>	<u>20,445</u>	<u>29,790</u>

3.所得稅核定情形

本公司及國內子公司之營利事業所得稅結算申報已奉稽徵機關核定情形如下：

	已核定年度
本公司	104
舞波比餐飲有限公司	105
麥克善(股)有限公司	104
中科大飯店(股)公司	104
新中科事業(股)公司	104
后豐商務會館(股)公司	104
希爾頓(股)公司	(註)
海灣樂世界(股)公司	(註)

(註)於民國一〇六年新設立

海灣國際開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(二十五)資本及其他權益

民國一〇七年及一〇六年十二月三十一日，本公司額定股本總額皆為2,000,000千元，每股面額10元。已發行股份分別為普通股50,196千股及31,446千股。所有已發行股份之股款均已收取。

本公司民國一〇七年度及一〇六年度流通在外股數調節表如下：

	(以千股表達)	
	普 通 股	
	107年度	106年度
1月1日期初餘額	\$ 31,446	28,093
轉換公司債轉換	-	3,353
現金增資	18,750	-
12月31日期末餘額	<u>\$ 50,196</u>	<u>31,446</u>

1.普通股之發行

本公司民國一〇六年四月三十日因可轉換公司債持有人行使轉換權而發行新股3,353千股，以面額發行，總額為33,527千元並產生資本公積－轉換公司債轉換溢價120,855千元及減少資本公積－認股權4,181千元，業已於民國一〇六年五月二十三日完成相關法定登記程序。

本公司民國一〇七年八月三日經董事會決議以現金發行187,500千元，每股面額10元，計18,750千股，每股發行價格16.8元，並以民國一〇七年八月十八日為增資基準日，所有發行並業已辦妥變更登記。

2.資本公積

本公司資本公積餘額內容如下：

	107.12.31	106.12.31
發行股票溢價	\$ 127,500	-
庫藏股票交易	536	536
轉換公司債轉換溢價	246,586	246,586
其他-失效認股權證	7,030	7,030
其他-認列對子公司權益變動數	21,829	21,829
其他-員工認股權	42	-
	<u>\$ 403,523</u>	<u>275,981</u>

依公司法規定，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，但法定盈餘公積已達本公司實收資本額時不在此限，另視公司營運需要及法令規定提列特別盈餘公積，如尚有盈餘併同期初未分配盈餘，由董事會擬具盈餘分配案提請股東會決議分派之。

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。
- 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。

海灣國際開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(3)盈餘分配

本公司民國一〇七年六月二十二日及民國一〇六年六月二十七日經股東常會決議擬議民國一〇六年及一〇五年度虧損撥補案。

4.其他權益(稅後淨額)

	不動產重估增值
民國107年1月1日餘額	\$ -
適用新準則	-
民國107年1月1日重編後餘額	-
不動產重估增值	28,500
民國107年12月31日餘額	<u><u>\$ 28,500</u></u>

(二十六)股份基礎給付

合併公司於民國一〇七年十二月三十一日員工之股份基礎給付交易如下：

	權益交割
	現金增資保留予員工認購
給與日	107.9.13
給與數量	281千股
授予對象	以本公司之全職正式員工為限
既得條件	立即既得

合併公司於民國一〇六年度無股份基礎給付交易。

合併公司民國一〇七年度因股份基礎給付所產生之酬勞成本如下：

	107年度
因現金增資提撥予員工認購所產生之費用	<u><u>\$ 42</u></u>

(二十七)每股盈餘

1.基本每股盈餘

民國一〇七年及一〇六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115,831千元及(58,835)千元，及普通股加權平均流通在外股數分別為37,096千股及30,215千股為基礎計算之，相關計算如下：

(1)歸屬於本公司普通股權益持有人之淨利(損)

	107年度	106年度
歸屬於本公司普通股權益持有人之淨利(損)	<u><u>\$ 115,831</u></u>	<u><u>(58,835)</u></u>

海灣國際開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(2)普通股加權平均流通在外股數

	107年度	106年度
1月1日已發行普通股	\$ 31,446	28,093
可轉換公司債轉換之影響	-	2,122
員工認股權之影響	5,650	-
12月31日普通股加權平均流通在外股數	<u>\$ 37,096</u>	<u>30,215</u>
基本每股盈餘	<u>\$ 3.12</u>	<u>(1.95)</u>

2.稀釋每股盈餘

民國一〇七年度稀釋每股盈餘係以歸屬於本公司普通股權益持有人之淨利為115,831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為37,172千股為基礎計算之，相關計算如下：

(1)歸屬於本公司普通股權益持有人之淨利(稀釋)

	107年度
歸屬於本公司普通股權益持有人淨利(稀釋)	<u>\$ 115,831</u>

(2)普通股加權平均流通在外股數(稀釋)

	107年度
普通股加權平均流通在外股數(基本)	\$ 37,096
員工股票紅利之影響	76
12月31日普通股加權平均流通在外股數(稀釋)	<u>\$ 37,172</u>
稀釋每股盈餘(元)	<u>\$ 3.11</u>

民國一〇六年度為稅後淨損，故無須揭露稀釋每股盈餘。

(二十八)客戶合約之收入

1.收入之細分

	不動產投資 與興建部門	餐飲部門	合 計
民國107年度			
<u>主要地區市場</u>			
臺 灣	<u>\$ 829,725</u>	<u>230,962</u>	<u>1,060,687</u>
<u>主要產品/服務線</u>			
營建收入	773,726	-	773,726
不動產出租收入	55,358	7,011	62,369
客房收入	-	154,117	154,117
餐飲收入	-	68,222	68,222
商品銷售收入	641	-	641
其他	-	1,612	1,612
	<u>\$ 829,725</u>	<u>230,962</u>	<u>1,060,687</u>

民國一〇六年度之收入金額請詳附註六(二十九)。

海灣國際開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(二十九)收 入

合併公司民國一〇六年度之收入明細如下：

	<u>106年度</u>
商品銷售	\$ 355
租賃收入	6,071
客房收入	167,480
餐飲收入	103,099
營建收入	71,246
其他營業收入	<u>8,766</u>
	<u><u>\$ 357,017</u></u>

民國一〇七年度之收入金額請詳附註(二十八)。

(三十)員工及董事、監察人酬勞

依本公司章程規定，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。

合併公司民國一〇七年度員工酬勞估列金額為1,251千元，董事及監察人估列為0千元，係以本公司各該段期間之稅前淨利扣除員工及董事、監察人酬勞前之金額先扣除累積虧損後，再就其餘額乘上本公司章程所訂之員工酬勞及董事及監察人分派成數為估計基礎，並列報為民國一〇七年度之營業費用；民國一〇六年度因稅前淨損未估列員工酬勞及董事及監察人酬勞，相關資訊可至公開資訊觀測站查詢。前述董事會決議分派之員工及董事、監察人酬勞金額與本公司民國一〇七年度及一〇六年度合併財務報告估列金額並無差異。

(三十一)營業外收入及支出

1.其他收入

合併公司民國一〇七年及一〇六年之其他收入明細如下：

	<u>107年度</u>	<u>106年度</u>
利息收入	\$ 100	117
股利收入	367	37
租金收入	<u>184</u>	<u>114</u>
	<u><u>\$ 651</u></u>	<u><u>268</u></u>

海灣國際開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

2.其他利益及損失

合併公司民國一〇七年及一〇六年之其他利益及損失明細如下：

	107年度	106年度
外幣兌換損失	\$ 313	(691)
手續費支出	(750)	(2,585)
透過損益按公允價值衡量之金融資產淨利益	(6,113)	4,087
資產減損損失	-	(9,837)
處分採用權益法之投資利益	18,767	-
其他	(319)	(1,395)
	<u>\$ 11,898</u>	<u>(10,421)</u>

3.財務成本

合併公司民國一〇七年及一〇六年之財務成本明細如下：

	107年度	106年度
利息費用－銀行借款	\$ (43,786)	(64,963)
利息費用－公司債	-	(1,151)
	<u>\$ (43,786)</u>	<u>(66,114)</u>

(三十二)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)信用集中情況風險

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
107年12月31日							
浮動利率工具	\$ 308,300	320,187	90,371	130,367	68,221	31,228	-
固定利率工具	1,107,135	1,108,000	1,108,000	-	-	-	-
應付票據(含關係人)	2,862	2,862	1,397	-	-	1,465	-
應付帳款(含關係人)	26,275	26,275	22,092	-	-	4,183	-
	<u>\$ 1,444,572</u>	<u>1,457,324</u>	<u>1,221,860</u>	<u>130,367</u>	<u>68,221</u>	<u>36,876</u>	<u>-</u>
106年12月31日							
浮動利率工具	\$ 1,446,330	1,491,554	1,221,860	61,315	1,128,434	-	-
固定利率工具	114,769	115,000	115,000	-	-	-	-
股東往來	481,618	481,618	481,618	-	-	-	-
應付票據(含關係人)	27,424	27,424	25,959	-	1,465	-	-
應付帳款(含關係人)	127,170	127,170	26,540	-	100,630	-	-
	<u>\$ 2,197,311</u>	<u>2,242,766</u>	<u>1,870,977</u>	<u>61,315</u>	<u>1,230,529</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

海灣國際開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

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：

	107.12.31			106.12.31		
	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	30.715	8,427	USD 274	29.76	8,147

(2) 敏感性分析

合併公司貨幣性項目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。於民國一〇七年及一〇六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，民國一〇七年度及一〇六年度之稅後淨利將分別增加或減少337千元及338千元，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，合併公司民國一〇七年度及一〇六年度之淨利將減少或增加12,758千元及10,979千元，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

合併公司透過損益按公允價值衡量之金融資產及負債係以重覆性為基礎按公允價值衡量。各種類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：

海灣國際開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

		107.12.31			
		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					
國內上市(櫃)股票	\$ 19,541	19,541	-	-	19,541
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產					
國內上市(櫃)股票	-	-	-	-	-
按攤銷後成本衡量之金融資產					
現金及約當現金	\$ 61,082	-	-	-	-
應收票據、應收帳款及其他應收款 (含關係人)	296,517	-	-	-	-
其他金融資產－流動	8,390	-	-	-	-
存出保證金	12,519	-	-	-	-
其他金融資產－非流動	29,792	-	-	-	-
小計	408,300	-	-	-	-
合計	\$ 427,841	-	-	-	-
按攤銷後成本衡量之金融負債					
短期借款	\$ 90,000	-	-	-	-
應付短期票券	99,894	-	-	-	-
應付票據、應付帳款及其他應付款 (含關係人)	45,547	-	-	-	-
應付公司債(含一年到期)	-	-	-	-	-
長期借款(含一年到期)	1,225,541	-	-	-	-
合計	\$ 1,460,982	-	-	-	-
		106.12.31			
		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					
國內上市(櫃)股票	\$ 509	509	-	-	509
放款及應收款					
現金及約當現金	\$ 73,541	-	-	-	-
應收票據、應收帳款及其他應收款 (含關係人)	15,115	-	-	-	-
其他金融資產－流動	8,164	-	-	-	-
存出保證金	8,137	-	-	-	-
其他金融資產－非流動	11,028	-	-	-	-
小計	115,985	-	-	-	-
合計	\$ 117,003	1,018	-	-	1,018

海灣國際開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

		106.12.31			
		公允價值			
	帳面金額	第一級	第二級	第三級	合 計
按攤銷後成本衡量之金融負債					
短期借款	\$ 260,030	-	-	-	-
應付短期票券	114,769	-	-	-	-
應付票據、應付帳款及其他應付款 (含關係人)	156,153	-	-	-	-
股東往來	481,618	-	-	-	-
長期借款(含一年到期)	1,186,300	-	-	-	-
合計	\$ 2,198,870	-	-	-	-

(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

民國一〇七年及一〇六年一月一日至十二月三十一日並無任何移轉。

(5)重大不可觀察輸入值(第三等級)之公允價值衡量之量化資訊

合併公司公允價值衡量歸類為第三等級主要有透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產－權益證券投資。

合併公司多數公允價值歸類為第三等級僅具單一重大不可觀察輸入值，僅無活絡市場之權益工具投資具有複數重大不可觀察輸入值。無活絡市場之權益工具投資之重大不可觀察輸入值因彼此獨立，故不存在相互關聯性。

針對合併公司所持有部份不具活絡市場報價且非以短期買賣為目的之權益投資工具，管理階層取具該被投資公司近期之財務報告、評估產業發展及檢視公開可取得資訊，並據以檢視及評估該被投資公司之營運現況及未來營運表現，用以評估該被投資公司之公允價值。通常，行業和市場前景之變化與被投資公司經營和未來業績之變化具高度正相關。

海灣國際開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

重大不可觀察輸入值之量化資訊列表如下：

項目	評價技術	重大不可觀察輸入值	重大不可觀察輸入值與公允價值關係
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產(備供出售金融資產)-無活絡市場之權益工具投資	淨資產價值法	● 淨資產價值	不適用

(三十三)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。

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。

海灣國際開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

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，截至民國一〇七年及一〇六年十二月三十一日，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。民國一〇七年及一〇六年十二月三十一日，合併公司未動用之銀行融資額度分別為23,700千元及23,900千元。

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。

(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

本公司之政策係確保借款利率變動暴險之0.65%-1.13%係採固定利率基礎。部分係透過簽訂固定利率工具，部分係透過浮動利率借款，使用利率交換合約避免歸因於利率波動之現金流量變異，以達成此目標。本公司採用之避險比率為1:1。

(三十四)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。

海灣國際開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

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。

民國一〇七年合併公司之資本管理策略與民國一〇六年一致，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40%至60%之間，並確保能以合理之成本進行融資。民國一〇七年及一〇六年十二月三十一日之負債資本比率如下：

	107.12.31	106.12.31
負債總額	\$ 1,542,954	2,288,211
減：現金及約當現金	61,082	73,541
淨負債	<u>\$ 1,481,872</u>	<u>2,214,670</u>
權益總額	<u>\$ 2,148,798</u>	<u>1,660,323</u>
資本總額	<u>\$ 3,630,670</u>	<u>3,874,993</u>
負債資本比率	<u>40.81%</u>	<u>57.15%</u>

合併公司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。

截至民國一〇七年十二月三十一日，本年度合併公司資本管理之方式並未改變。

(三十五)非現金交易之投資及籌資活動

來自籌資活動之負債之調節如下表：

	107.1.1	現金流量表	非現金之變動			107.12.31
			收購	匯率變動	公允價值變動	
長期借款	\$ 1,186,300	39,241	-	-	-	1,225,541
短期借款	260,030	(170,030)	-	-	-	90,000
來自籌資活動之負債總額	<u>\$ 1,446,330</u>	<u>(130,789)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,315,541</u>

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。

海灣國際開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(二)關係人名稱及關係

於本合併財務報告之涵蓋期間內與合併公司有交易之關係人如下：

關係人名稱	與合併公司之關係
新中科事業股份有限公司	關聯企業(註)
新幹線花園酒店股份有限公司	關聯企業
海功建設股份有限公司	合併公司之主要管理階層對其具控制力
文林建設股份有限公司	合併公司主要管理階層之一等親對其具控制力
海灣生化科技股份有限公司	合併公司之主要管理階層對其具控制力
海灣建設股份有限公司	合併公司之主要管理階層對其具控制力
魏耀文	其他關係人
劉至誠	合併公司之主要管理階層
沈郡蓉	合併公司之主要管理階層

註：民國一〇六年四月二十七日起為合併個體之一。

(三)與關係人之間之重大交易事項

1.營業收入

合併公司對關係人之重大銷貨金額如下：

	107年度	106年度
受主要管理人員控制之子公司		
—海灣建設股份有限公司	\$ 773,726	50

合併公司對其他關係人之銷貨條件與一般客戶並無顯著不同，關係人間應款項並未收受擔保品，且經評估後無須提列呆帳。

2.進貨

合併公司向關係人進貨金額如下：

	107年度	106年度
受主要管理階層控制之公司	\$ 410	681

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。

海灣國際開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

3.應收關係人款項

<u>帳列項目</u>	<u>關係人類別</u>	<u>107.12.31</u>	<u>106.12.31</u>
應收帳款	主要管理階層	\$ 52	52
	受主要管理人員控制之公司		
	—海灣建設股份有限公司	284,560	-
		<u>\$ 284,612</u>	<u>52</u>

4.應付關係人款項

<u>帳列項目</u>	<u>關係人類別</u>	<u>107.12.31</u>	<u>106.12.31</u>
應付帳款	受主要管理階層控制之公司	\$ 80	103

5.向關係人借款

合併公司向關係人借款金額如下：

	<u>107.12.31</u>	<u>106.12.31</u>
合併公司之主要管理人員－海功建設有限公司	\$ 1,940	436,627
合併公司之主要管理人員－沈郡蓉	-	44,991
	<u>\$ 1,940</u>	<u>481,618</u>

合併公司民國一〇七年六月三十日向關係人－海功建設有限公司借款係約定於民國一一二年起償還，列於「股東往來－非流動」項下；民國一〇六年十二月三十一日本公司向關係人借款係並未支付利息亦未約定償還期限，列報於「股東往來－流動」項下。

6.其 他

本公司民國一〇七年及一〇六年度向關係人承租辦公大樓及雜項構置明細如下：

<u>關係人類別</u>	<u>107年度</u>	
	<u>租金支出</u>	<u>管理費</u>
受主要管理人員之一等親對其具控制力－		
文林建設股份有限公司	\$ 1,486	80
受主要管理人員控制之公司	171	-
主要管理人員－劉至誠	2,232	-
	<u>\$ 3,889</u>	<u>80</u>

海灣國際開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

關係人類別	106年度	
	租金支出	管理費
受主要管理人員之一等親對其具控制力-		
文林建設股份有限公司	\$ 1,486	80
受主要管理人員控制之公司	171	-
	<u>\$ 1,657</u>	<u>80</u>

截至民國一〇七年及一〇六年十二月三十一日止，因上述交易產生之尚未清償餘額均為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。

(四)主要管理階層人員交易

主要管理階層人員報酬包括：

	107年度	106年度
短期員工福利	\$ 3,111	4,583
退職後福利	-	-
離職福利	-	-
其他長期福利	-	-
股份基礎給付	-	-
	<u>\$ 3,111</u>	<u>4,583</u>

八、質押之資產

合併公司提供質押擔保之資產帳面價值明細如下：

資產名稱	質押擔保標的	107.12.31	106.12.31
其他金融資產-流動	銀行借款及應付公司債	\$ 8,390	8,164
其他金融資產-非流動	銀行借款及應付公司債	29,792	11,028
待售房地	銀行借款	-	348,613
營建用地	銀行借款	310,459	562,545
不動產、廠房及設備	銀行借款及應付商業本票	4,272	-
投資性不動產	銀行借款及應付商業本票	2,800,000	2,778,819
		<u>\$ 3,152,913</u>	<u>3,709,169</u>

九、重大或有負債及未認列之合約承諾：無。

十、重大之災害損失：無。

十一、重大之期後事項：無。

海灣國際開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

十二、其 他

(一)員工福利、折舊、折耗及攤銷費用功能別彙總如下：

功 能 別 性 質 別	107年度			106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	9,655	55,203	64,858	15,650	71,438	87,088
勞健保費用	1,171	4,693	5,864	1,594	7,132	8,726
退休金費用	93	2,816	2,909	479	3,227	3,706
其他員工福利費用	285	1,872	2,157	532	4,138	4,670
折舊費用	6,090	4,427	10,517	15,819	5,309	21,128
攤銷費用	-	147	147	-	121	121

十三、附註揭露事項

(一)重大交易事項相關資訊

民國一〇七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		
0	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	167	-	短期融通資金	-	營運周轉	-	-	-	212,277 (註1)	849,109 (註2)
0	本公司	希爾頓股 份有限公 司	其他應 收關係 人款	是	30,000	30,000	8,660	-	短期融通資金	-	營運周轉	-	-	-	212,277 (註1)	849,109 (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。

海灣國際開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

3.期末持有有價證券情形(不包含投資子公司、關聯企業及合資權益部分)：

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	鈞麻吉(股)公司	本公司透過損益按公允價值衡量之被投資公司	強制透過損益按公允價值衡量之金融資產—流動	5	102	1.00	102
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	強制透過損益按公允價值衡量之金融資產—流動	10	299	1.00	299
本公司	國巨(股)公司	本公司透過其他綜合損益按公允價值衡量之被投資公司	強制透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產—流動	60	19,140	1.00	19,140
本公司	深坑假日飯店(股)公司	本公司透過其他綜合損益按公允價值衡量之被投資公司	強制透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產—流動	400	-	10.00	-

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：

單位：新台幣千元

	財產名稱	交易日 或事實 發生日	原取得 日 期	帳面 價 值	交易 金 額	價款收 取情形	處分 損益	交易 對象	關 係	處分 目的	價格決 定之參 考依據	其他 約定 事項
本公司	待售房地	2018/9/19	係出售存貨，故不適用	不適用	116,536 (未稅)	已依約收訖	36,088	海灣建設股份有限公司	受主要管理人員控制之公司	獲取利益	參考市場行情議定之	無
本公司	待售房地	2018/11/30	係出售存貨，故不適用	不適用	150,047 (未稅)	已依約收訖	46,624	海灣建設股份有限公司	受主要管理人員控制之公司	獲取利益	參考市場行情議定之	無
本公司	待售房地	2018/12/22	係出售存貨，故不適用	不適用	174,803 (未稅)	尚未收訖	51,821	海灣建設股份有限公司	受主要管理人員控制之公司	獲取利益	參考市場行情議定之	無
本公司	待售房地	2018/12/27	係出售存貨，故不適用	不適用	72,340 (未稅)	已依約收訖	15,864	海灣建設股份有限公司	受主要管理人員控制之公司	獲取利益	參考市場行情議定之	無
本公司	營建用地	2018/12/25	係出售存貨，故不適用	不適用	260,000 (未稅)	尚未收訖	7,733	海灣建設股份有限公司	受主要管理人員控制之公司	獲取利益	參考市場行情議定之	無

7.與關係人進、銷貨之金額達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上者：無。

8.應收關係人款項達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上：無。

9.從事衍生工具交易：無。

10.母子公司間業務關係及重要交易往來情形：

編號 (註一)	交易人名稱	交易往來對象	與交易 人 之 關 係 (註二)	107年度交易往來情形			佔合併總營業收入 或總資產之比率 (註三)
				科 目	金 額	交易條件	
0	本公司	深坑假日飯店	1	租賃收入	14,484	一般價格與收(付)款條件	1.36 %

註一、編號之填寫方式如下：

(1) 0代表母公司。

(2) 子公司依公司別由阿拉伯數字1開始依序編號。

註二、與交易人之關係種類標示如下：

(1) 母公司對子公司。

海灣國際開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(2)子公司對母公司。

(3)子公司對子公司。

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

(二)轉投資事業相關資訊

民國一〇七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/千股

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	本期認列之	
				本期期末	去年年底	股數	比率	帳面金額	股權/單位	持股比率	本期損益	投資損益	
本公司	中科大飯店 (股)公司	台中市 北屯區	主要經營飯店業	42,065	42,065	13	55.00 %	43,682	13	55.00 %	6,344	3,489	本公司之 子公司
本公司	新中科事業 (股)公司	台中市 北屯區	主要經營停車場 租借	1,935	1,935	66	55.00 %	3,190	66	55.00 %	488	268	本公司之 子公司
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	1,000	100	100.00 %	1,607	100	100.00 %	531	531	本公司之 子公司
本公司	希爾頓(股)公 司	台中市 西區	主要經營飯店業	10,000	10,000	1,000	100.00 %	(5,380)	1,000	100.00 %	(15,296)	(15,296)	本公司之 子公司
本公司	海灣樂世界 (股)公司	台中市 北屯區	主要經營森林遊 樂區	5,000	5,000	500	100.00 %	4,527	500	100.00 %	(358)	(358)	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 %	8,959	431	86.21 %	3,267	2,815	本公司之 子公司
中科大飯店 (股)公司	新幹線花園酒 店(股)公司	台中市 南屯區	主要經營飯店業	8,050	8,050	805	27.38 %	4,335	805	27.38 %	(10,461)	(4,201)	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	13.80 %	1,434	69	13.80 %	3,267	452	本公司之 子公司
新中科事業 (股)公司	新幹線花園酒 店(股)公司	台中市 南屯區	主要經營飯店業	2,450	2,450	245	8.33 %	1,565	245	8.33 %	(10,461)	(1,278)	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。

海灣國際開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

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。

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107年度				
收入：				
來自外部客戶收入	\$ 829,725	230,962	-	1,060,687
部門間收入	14,506	1,143	(15,649)	-
利息收入	32	68	-	100
收入總計	<u>\$ 844,263</u>	<u>232,173</u>	<u>(15,649)</u>	<u>1,060,787</u>
利息費用	\$ 43,786	-	-	43,786
折舊與攤銷	543	7,006	3,115	10,664
採用權益法之關聯企業及合 資損益之份額	<u>(18,268)</u>	<u>(2,212)</u>	<u>15,948</u>	<u>(4,532)</u>
應報導部門損益	<u>\$ 115,831</u>	<u>(17,666)</u>	<u>17,666</u>	<u>115,831</u>
資產：				
採權益法之投資	<u>\$ 46,679</u>	<u>16,293</u>	<u>(58,020)</u>	<u>4,952</u>
應報導部門資產	<u>\$ 3,626,199</u>	<u>123,372</u>	<u>(57,819)</u>	<u>3,691,752</u>
應報導部門負債	<u>\$ 1,502,508</u>	<u>56,414</u>	<u>(15,968)</u>	<u>1,542,954</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106年度				
收入：				
來自外部客戶收入	\$ 71,600	285,417	-	357,017
部門間收入	52,685	1,219	(53,904)	-
利息收入	57	84	(24)	117
收入總計	<u>\$ 124,342</u>	<u>286,720</u>	<u>(53,928)</u>	<u>357,134</u>
利息費用	\$ 66,114	24	(24)	66,114
折舊與攤銷	1,654	5,561	14,034	21,249
採用權益法之關聯企業及合 資損益之份額	<u>(28,853)</u>	<u>1,088</u>	<u>31,108</u>	<u>3,343</u>
應報導部門損益	<u>\$ (58,835)</u>	<u>(34,717)</u>	<u>16,793</u>	<u>(76,759)</u>
資產：				
採權益法之投資	<u>\$ 46,680</u>	<u>23,447</u>	<u>(41,370)</u>	<u>28,757</u>
應報導部門資產	<u>\$ 3,843,894</u>	<u>155,771</u>	<u>(51,131)</u>	<u>3,948,534</u>
應報導部門負債	<u>\$ 2,179,576</u>	<u>109,180</u>	<u>(545)</u>	<u>2,288,211</u>

海灣國際開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

上述應報導部門資訊重大調節項目說明如下：

民國一〇七年和一〇六年度之應報導部門收入合計數應銷除部門間收入分別為15,649千元及53,904千元。

(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>107年度</u>	<u>106年度</u>
不動產出租收入	\$ 62,369	6,071
客房收入	154,117	167,480
餐飲收入	68,222	103,099
營建收入	773,726	71,246
其他	2,253	9,121
合計	<u>\$ 1,060,687</u>	<u>357,017</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>107年度</u>	<u>106年度</u>
來自外部客戶收入：		
臺灣	<u>\$ 1,060,687</u>	<u>357,017</u>
<u>地區別</u>	<u>107.12.31</u>	<u>106.12.31</u>
非流動資產：		
臺灣	<u>\$ 2,909,318</u>	<u>2,846,357</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。

臺中市會計師公會會員印鑑證明書

中市財證字第 10800052 號

會員姓名：(1) 張字信
(2) 陳政學

事務所名稱：安侯建業聯合會計師事務所 委託人名稱：海灣國際開發股份有限公司

事務所地址：台中市文心路二段201號7樓 委託人統一編號：84919932

事務所電話：(04)2415-9168

事務所統一編號：04016004

會員證書字號：(1)中市會證字第017號
(2)中市會證字第567號

印鑑證明書用途：辦理 海灣國際開發股份有限公司

一〇七年度（自民國一〇七年一月一日至

一〇七年十二月三十一日）財務報表之查核簽證。

簽名式(一)	張字信	存會印鑑(一)	
簽名式(二)	陳政學	存會印鑑(二)	

理事長：



核對人：



中華民國

108

年

1

月

21

日

