

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核閱報告
民國一〇七年及一〇六年第二季

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	8～12
(四)重大會計政策之彙總說明	14～20
(五)重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源	20～21
(六)重要會計項目之說明	21～44
(七)關係人交易	45～47
(八)質押之資產	47
(九)重大或有負債及未認列之合約承諾	47
(十)重大之災害損失	47
(十一)重大之期後事項	47
(十二)其 他	48
(十三)附註揭露事項	
1.重大交易事項相關資訊	48～49
2.轉投資事業相關資訊	50
3.大陸投資資訊	50
(十四)部門資訊	50～51



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：

前言

海灣國際開發股份有限公司及其子公司民國一〇七年及一〇六年六月三十日之合併資產負債表，與民國一〇七年及一〇六年四月一日至六月三十日及一〇七年及一〇六年一月一日至六月三十日之合併綜合損益表，暨民國一〇七年及一〇六年一月一日至六月三十日之合併權益變動表及合併現金流量表，以及合併財務報告附註(包括重大會計政策彙總)，業經本會計師核閱竣事。依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並發布生效之國際會計準則第三十四號「期中財務報導」編製允當表達之合併財務報告係管理階層之責任，本會計師之責任係依據核閱結果對合併財務報告作成結論。

範圍

除保留結論之基礎段所述者外，本會計師係依照審計準則公報第六十五號「財務報表之核閱」執行核閱工作。核閱合併財務報告時所執行之程序包括查詢(主要向負責財務與會計事務之人員查詢)、分析性程序及其他核閱程序。核閱工作之範圍明顯小於查核工作之範圍，因此本會計師可能無法察覺所有可藉由查核工作辨認之重大事項，故無法表示查核意見。

保留結論之基礎

如合併財務報告附註六(九)所述，海灣國際開發股份有限公司及其子公司民國一〇七年及一〇六年六月三十日採用權益法之投資分別為9,979千元及15,121千元，暨民國一〇七年及一〇六年四月一日至六月三十日及一〇七年及一〇六年一月一日至六月三十日採用權益法之關聯企業及合資損益之份額分別為(105)千元、(2,967)千元、(1,400)千元及(692)千元，係依該等被投資公司同期間未經會計師核閱之財務報告為依據。

保留結論

依本會計師核閱結果，除保留結論之基礎段所述該等被投資公司財務報告倘經會計師核閱，對合併財務報告可能有所調整之影響外，並未發現上開合併財務報告在所有重大方面有未依照證券發行人財務報告編製準則及金融監督管理委員會認可並發布生效之國際會計準則第三十四號「期中財務報導」編製，致無法允當表達海灣國際開發股份有限公司及其子公司民國一〇七年及一〇六年六月三十日之合併財務狀況，暨民國一〇七年及一〇六年四月一日至六月三十日及一〇七年及一〇六年一月一日至六月三十日之合併財務績效及合併現金流量之情事。

安侯建業聯合會計師事務所

會計師：

信字
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
民國一〇七年八月九日

民國一〇七年及一〇六年六月三十日資產負債表，未依一般公認審計準則查核
臺灣國際開發股份有限公司及子公司

民國一〇七年六月三十日及一〇六年六月三十日

單位：新台幣千元

		107.6.30			106.12.31			106.6.30								
		金	額	%	金	額	%	金	額	%						
資 產：																
流動資產：																
1100	現金及約當現金	\$	40,044	1	73,541	2	79,526	2	2100	短期借款(附註六(十六)及八)	\$	260,030	7	289,034	7	
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(十七)及八)		99,879	3	114,769	3	
	(附註六(一))		11,808	-	509	-	2,571	-	2130	合約負債-流動		1,653	-	-	-	
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		7,410	-	27,013	1	
	(附註六(二)及(十一))								2160	應付票據-關係人(附註七)		411	-	411	-	
1151	應收票據淨額(附註六(三))		62	-	296	-	177	-	2170	應付帳款		108,407	3	127,067	3	
1170	應收帳款淨額(附註六(三))		3,519	-	10,538	-	66,948	2	2180	應付帳款-關係人(附註七)		130	-	103	-	
1180	應收帳款-關係人淨額(附註六(三)及七)		52	-	52	-	5	-	2200	其他應付款		19,708	-	23,165	1	
1206	其他應收款(附註六(四))		345	-	25	-	45	-	2230	本期所得稅負債		3,347	-	3,179	-	
1210	其他應收款-關係人(附註六(四)及七)		3,000	-	4,500	-	-	-	2300	其他流動負債(附註六(十八))		24,513	1	34,344	1	
1220	當期所得稅資產		5	-	-	-	10	-	2322	一年或一營業週期內到期長期借款		60,000	1	100,000	3	
1300	存貨(附註六(五))		84	-	842	-	358	-		(附註六(十九)及八)		-	-	481,618	13	
1321	待售房地(附註六(六)及八)		348,955	9	348,613	9	342,904	9	2655	股東往來(附註七)		585,488	15	1,171,699	31	
1323	營建用地(附註六(七)及八)		562,545	14	562,545	14	562,515	14				-	-	393,498	10	
1324	在建房地(附註六(八))		13,873	-	13,693	1	9,096	-				-	-	1,184,118	30	
1410	預付款項		16,884	1	12,836	-	12,711	-	2540	非流動負債：		1,086,300	27	1,086,300	27	
1470	其他流動資產		34,857	1	35,479	1	39,366	1	2645	長期借款(附註六(十九)及八)		378	-	422	-	
1476	其他金融資產-流動(附註六(十五)及八)		7,999	-	8,164	-	8,331	-	2690	存入保證金		523,360	13	-	653	-
			1,044,032	26	1,071,633	27	1,124,563	28	2570	股東往來(附註七)		29,857	1	29,790	1	
非流動資產：										遞延所得稅負債		1,639,895	41	1,116,512	28	
1550	採用權益法之投資(附註六(九)、(十)、(十一)及八)		9,979	-	11,379	-	15,121	-		負債總計		2,225,383	56	2,288,211	59	
權益：										權益：						
1600	不動產、廠房及設備(附註六(十二)及八)		60,195	2	2,829,770	72	2,826,067	71		歸屬於母公司業主之權益(附註六(二十四))：		314,458	8	314,458	8	
1760	投資性不動產淨額(附註六(十三)及八)		2,800,000	71	-	-	-	-	3100	股本		275,981	7	275,981	7	
1780	無形資產(附註六(十四))		16,503	1	16,587	1	26,515	1	3200	資本公積(附註六(二十))		1,077,799	27	1,073,879	27	
1920	存出保證金(附註六(十五))		11,465	-	8,137	-	8,334	-	3300	保留盈餘		28,500	1	-	-	
1984	其他金融資產-非流動(附註六(十五)及八)		11,034	-	11,028	-	11,023	-	3460	重估增值附註六(十二))		1,696,738	43	1,664,318	42	
1990	其他非流動資產-其他		-	-	-	-	690	-		歸屬於母公司業主之權益合計		31,087	1	(3,995)	-	
			2,909,176	74	2,876,901	73	2,887,750	72	36XX	非控制權益		1,727,825	44	1,660,323	42	
			3,953,208	100	3,948,534	100	4,012,313	100		權益總計		\$ 3,953,208	100	\$ 3,948,534	100	
資產總計										負債及權益總計						

會計主管：許詠期

(請附後附合併財務報告附註)

經理人：劉至誠

董事長：劉至誠

~4~

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子公司

合併綜合損益表

民國一〇七年及一〇六年四月一日至六月三十日及一〇七年及一〇六年一月一日至六月三十日

單位：新台幣千元

	107年4月至6月		106年4月至6月		107年1月至6月		106年1月至6月	
	金額	%	金額	%	金額	%	金額	%
營業收入(附註六(二十六)、(二十七)及七)：								
4100 銷貨收入	\$ 322	1	29	-	467	-	119	-
4310 租賃收入(附註六(二十一))	19,345	30	1,612	1	22,911	16	2,126	1
4411 客房收入	31,789	51	37,649	27	77,802	56	56,910	31
4412 餐飲收入	11,330	18	25,991	19	37,834	27	49,897	27
4510 營建收入	-	-	71,246	51	-	-	71,246	39
4881 其他營業收入	-	-	2,104	2	1,612	1	4,117	2
	<u>62,786</u>	<u>100</u>	<u>138,631</u>	<u>100</u>	<u>140,626</u>	<u>100</u>	<u>184,415</u>	<u>100</u>
營業成本：								
5110 銷貨成本(附註六(五)及七)	196	-	76	-	327	-	119	-
5310 租賃成本(附註六(二十一))	470	1	988	1	1,436	1	1,516	1
5411 客房成本	13,901	23	14,241	10	25,637	18	21,594	12
5412 餐飲成本	6,485	10	14,563	10	24,528	18	29,580	16
5510 營建成本	-	-	37,743	27	-	-	37,743	20
5800 其他營業成本	-	-	971	1	687	-	2,021	1
	<u>21,052</u>	<u>34</u>	<u>68,582</u>	<u>49</u>	<u>52,615</u>	<u>37</u>	<u>92,573</u>	<u>50</u>
營業毛利	<u>41,734</u>	<u>66</u>	<u>70,049</u>	<u>51</u>	<u>88,011</u>	<u>63</u>	<u>91,842</u>	<u>50</u>
營業費用(附註六(二十一)、(二十二)及七)：								
6100 推銷費用	834	1	927	1	1,899	1	1,861	1
6200 管理及總務費用	23,785	38	45,119	33	69,278	49	71,574	39
	<u>24,619</u>	<u>39</u>	<u>46,046</u>	<u>34</u>	<u>71,177</u>	<u>50</u>	<u>73,435</u>	<u>40</u>
營業淨利	<u>17,115</u>	<u>27</u>	<u>24,003</u>	<u>17</u>	<u>16,834</u>	<u>13</u>	<u>18,407</u>	<u>10</u>
營業外收入及支出：								
7010 其他收入(附註六(二十九))	410	1	94	-	474	-	94	-
7020 其他利益及損失(附註六(十一)及(二十九))	(528)	(1)	(2,086)	(2)	12,849	9	(6,209)	(3)
7050 財務成本(附註六(二十)及(二十九))	(14,402)	(23)	(18,636)	(13)	(29,036)	(21)	(35,800)	(19)
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(九))	(105)	-	310	-	(1,400)	(1)	2,585	1
	<u>(14,625)</u>	<u>(23)</u>	<u>(20,318)</u>	<u>(15)</u>	<u>(17,113)</u>	<u>(13)</u>	<u>(39,330)</u>	<u>(21)</u>
稅前淨利(損失)	<u>2,490</u>	<u>4</u>	<u>3,685</u>	<u>2</u>	<u>(279)</u>	<u>-</u>	<u>(20,923)</u>	<u>(11)</u>
7950 減：所得稅費用(附註六(二十三))	2,592	4	2,393	2	3,355	2	2,393	1
本期淨利(淨損)	<u>(102)</u>	<u>-</u>	<u>1,292</u>	<u>-</u>	<u>(3,634)</u>	<u>(2)</u>	<u>(23,316)</u>	<u>(12)</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(十二))	-	-	-	-	28,500	20	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>28,500</u>	<u>20</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
8360 後續可能重分類至損益之項目	-	-	-	-	-	-	-	-
後續可能重分類至損益之項目合計	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
8300 本期其他綜合損益(稅後淨額)	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>28,500</u>	<u>20</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
本期綜合損益總額	<u>\$ (102)</u>	<u>-</u>	<u>1,292</u>	<u>-</u>	<u>24,866</u>	<u>18</u>	<u>(23,316)</u>	<u>(12)</u>
本期淨利(損)歸屬於：								
8610 母公司業主	\$ (664)	(1)	6,689	4	3,920	3	(13,661)	(7)
8620 非控制權益	562	1	(5,397)	(4)	(7,554)	(5)	(9,655)	(5)
	<u>\$ (102)</u>	<u>-</u>	<u>1,292</u>	<u>-</u>	<u>(3,634)</u>	<u>(2)</u>	<u>(23,316)</u>	<u>(12)</u>
綜合損益總額歸屬於：								
8710 母公司業主	\$ (664)	(1)	6,689	4	32,420	23	(13,661)	(7)
8720 非控制權益	562	1	(5,397)	(4)	(7,554)	(5)	(9,655)	(5)
	<u>\$ (102)</u>	<u>-</u>	<u>1,292</u>	<u>-</u>	<u>24,866</u>	<u>18</u>	<u>(23,316)</u>	<u>(12)</u>
每股盈餘(附註六(二十五))								
9750 基本每股盈餘(單位：新台幣元)	<u>\$ (0.02)</u>		<u>0.23</u>		<u>0.12</u>		<u>(0.47)</u>	
9850 稀釋每股盈餘(單位：新台幣元)	<u>\$ (0.02)</u>		<u>0.23</u>		<u>0.12</u>		<u>(0.47)</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：許詠期



僅經核閱，未依一般公認審計準則查核
 臺灣國際開發股份有限公司及子公司
 合併權益變動表

民國一〇七年及一〇六年一月一日至六月三十日

單位：新台幣千元

	歸屬於母公司業主之權益						其他權益項目		非控制 權益	權益總額
	股本	資本公積	法定盈 餘公積	保留盈餘		不動產 重估增值				
				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	
依金管證券發字第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	-	-	-	-	-	-	-	26,334	26,334	
本期淨損	-	-	-	-	(13,661)	(13,661)	-	(9,655)	(23,316)	
民國一〇六年六月三十日餘額	\$ 314,458	254,850	32,375	1,118,984	(32,306)	1,119,053	-	3,091	1,691,452	
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)	-	-	-	-	3,920	3,920	-	(7,554)	(3,634)	
本期其他綜合損益	-	-	-	-	-	-	28,500	-	28,500	
本期綜合損益總額	-	-	-	-	3,920	3,920	28,500	(7,554)	24,866	
非控制權益增減	-	-	-	-	-	-	-	42,636	42,636	
民國一〇七年六月三十日餘額	\$ 314,458	275,981	32,375	1,118,984	(73,560)	1,077,799	28,500	31,087	1,727,825	

依金管證券發字第103003415號提列

特別盈餘公積

發行可轉換公司債認列權益組成項目

—認股權

可轉換公司債

失效認股權證

非控制權益增減

本期淨損

民國一〇六年六月三十日餘額

民國一〇七年一月一日餘額

本期淨利(損)

本期其他綜合損益

本期綜合損益總額

非控制權益增減

民國一〇七年六月三十日餘額

(請詳閱後附合併財務報告附註)

經理人：劉至誠

會計主管：許詠期



董事長：劉至誠



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六月三十日

單位：新台幣千元

	107年1月至6月	106年1月至6月
營業活動之現金流量：		
本期稅前淨損	\$ (279)	(20,923)
調整項目：		
收益費損項目		
折舊費用	6,868	9,568
攤銷費用	84	30
透過損益按公允價值衡量金融資產及負債之淨損失	3,390	3,259
利息費用	29,036	35,800
利息收入	(43)	(70)
採用權益法認列之關聯企業及合資損失(利益)之份額	1,400	(2,585)
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)	-
收益費損項目合計	22,044	46,002
與營業活動相關之資產／負債變動數：		
強制透過損益按公允價值衡量之金融資產增加	(14,689)	-
應收票據減少	234	74
應收帳款減少(增加)	3,144	(59,860)
應收帳款－關係人增加	-	(5)
其他應收款(增加)減少	(344)	1,378
其他應收款－關係人減少	-	167
存貨、待售房地、營建用地及在建房地(增加)減少	(417)	34,044
預付款項(增加)減少	(7,380)	2,886
其他流動資產減少(增加)	622	(27,091)
其他金融資產減少	159	175,625
其他非流動資產增加	-	(690)
與營業活動相關之資產之淨變動	(18,671)	126,528
應付票據(減少)增加	(19,603)	70,508
應付帳款減少	(10,250)	(4,138)
應付帳款－關係人增加(減少)	27	(30)
其他應付款增加(減少)	4,657	(63,632)
應付股利減少	(472)	-
合約負債增加	1,653	-
其他流動負債增加(減少)	4,870	(8,455)
與營業活動相關之負債之淨變動	(19,118)	(5,747)
與營業活動相關之資產及負債之淨變動合計	(37,789)	120,781
調整項目合計	(15,745)	166,783
營運產生之現金(流出)流入	(16,024)	145,860
收取之利息	43	70
支付之利息	(29,203)	(34,624)
支付之所得稅	(2,560)	(1,851)
營業活動之淨現金(流出)流入	(47,744)	109,455
投資活動之現金流量：		
取得透過按公允價值衡量之金融資產	-	(21,231)
處分透過按公允價值衡量之金融資產	-	18,101
對子公司之收購(扣除所取得之現金)	-	13,060
處分子公司之淨現金流出	(1,074)	-
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	(32,289)	(5,273)
處分不動產、廠房及設備	81	-
存出保證金(增加)減少	(3,608)	1,376
收取之股利	-	476
投資活動之淨現金(流出)流入	(35,390)	6,509
籌資活動之現金流量：		
短期借款增加	-	99,800
短期借款減少	-	(67,960)
應付短期票券(減少)增加	(14,890)	(9,875)
股東往來增加(減少)	104,521	(10,973)
償還公司債	-	(20,399)
償還長期借款	(40,000)	(60,000)
存入保證金增加(減少)	6	(308)
非控制權益變動	-	26,334
籌資活動之淨現金流入(流出)	49,637	(43,381)
本期現金及約當現金(減少)增加數	(33,497)	72,583
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	\$ 40,044	79,526

董事長：劉至誠



(請詳閱後附合併財務報告附註)

經理人：劉至誠



會計主管：許詠期



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子公司

合併財務報告附註

民國一〇七年及一〇六年第二季

(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一〇七年八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

(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民國一〇七年第二季財務報告之影響說明如下：

合併資產負債表 受影響項目	107.6.30			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	\$ -	(1,653)	(1,653)	-	(8,645)	(8,645)
預收貨款	(1,653)	1,653	-	(8,645)	8,645	-
負債影響數	-	-	-	-	-	-

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。

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(三)。

(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。
 - 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。

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)

- 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(三十三)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。合併公司尚在評估採用該等實務權宜作法之潛在影響。

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。

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)

(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

(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」)及金管會認可並發布生效之國際會計準則第三十四號「期中財務報導」編製。本合併財務報告未包括依照金管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」)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，本合併財務報告所採用之重大會計政策與民國一〇六年度合併財務報告相同，相關資訊請參閱民國一〇六年度合併財務報告附註四。

(二)合併基礎

1.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
			107.6.30	106.12.31	106.6.30	
本公司	舞波比餐飲有限公司	餐飲業	100.00 %	100.00 %	100.00 %	
本公司	中科大飯店(股)公司	飯店業	55.00 %	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 %	55.00 %	(註1)
本公司	深坑假日飯店(股)公司	飯店業	-	30.00 %	60.00 %	(註2、3)
本公司	希爾頓(股)公司	飯店業	100.00 %	100.00 %	- %	(註4)
本公司	東山再起育樂(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	86.20 %	86.20 %	86.20 %	(註6)
新中科事業(股)公司	后豐商務會館(股)公司	飯店業	13.80 %	13.80 %	13.80 %	(註6)

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)

- 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：東山再起育樂(股)公司於民國一〇六年十月十二日設立，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。

2.未列入合併財務季報告之子公司：無。

(三)金融工具(民國一〇七年一月一日起適用)

金融資產

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。

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。

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)

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減除減損損失衡量。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。

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）。

(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。

(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。

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)

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。

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；

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)

- 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。

(四)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。

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.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。

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。

(五)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。

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。

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)

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。

(六)不動產、廠房及設備

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-不動產重估增值」，並累計於「其他權益項目-不動產重估增值」。

(七)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。後續衡量係採公允價值模式，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金額。

(八)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。

期中期間法定所得稅率變動時，其對遞延所得稅之影響係一次認列於該稅率變動之期中報導期間。

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。

除下段所述外，編製合併財務報告時，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一〇六年度合併財務報告附註五一致。

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)

合併公司應收帳款之備抵損失，係以違約風險及預期損失率之假設為基礎估計。合併公司於每一報導日考量歷史經驗、目前市場狀況及前瞻性估計，以判斷計算減損時須採用之假設及選擇之輸入值。相關假設及輸入值之詳細說明請詳附註六(三)。

六、重要會計項目之說明

除下列所述外，本合併財務報告重要會計項目之說明與民國一〇六年度合併財務報告尚無重大差異，相關資訊請參閱民國一〇六年度合併財務報告附註六。

(一)透過損益按公允價值衡量之金融資產及負債

	<u>107.6.30</u>	<u>106.12.31</u>	<u>106.6.30</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>11,808</u>		
指定透過損益按公允價值衡量之金融資產：			
債券投資	\$ -		1,982
國內上市(櫃)公司股票		<u>509</u>	<u>589</u>
合 計	\$ <u>509</u>		<u>2,571</u>

按公允價值再衡量認列於損益之金額請詳附註六(二十九)。

民國一〇七年六月三十日、一〇六年六月三十日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。

(二)透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產

	<u>107.6.30</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第二季未處分策略性投資，於該期間累積利益及損失未在權益內作任何移轉。

(三)應收票據及應收帳款

	<u>107.6.30</u>	<u>106.12.31</u>	<u>106.6.30</u>
應收票據—因營業而發生	\$ 62	296	177
應收帳款—按攤銷後成本衡量	16,516	23,552	80,154
應收帳款—關係人	52	52	5
減：備抵損失	<u>(12,997)</u>	<u>(13,014)</u>	<u>(13,206)</u>
	\$ <u>3,633</u>	<u>10,886</u>	<u>67,130</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)

合併公司民國一〇七年六月三十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六月三十日應收票據及應收帳款之預期信用損失分析如下：

	應收票據及帳 款帳面金額	加權平均預期 信用損失率	備抵存續預 期信用損失
未逾期	\$ 1,967	-%	-
逾期91天以上	12,997	100.00%	12,997
合計	<u>\$ 14,964</u>		<u>12,997</u>

民國一〇六年十二月三十一日及六月三十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及六月三十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：

	107年1月至6月	106年1月至6月 群組評估 之減損損失
期初餘額(依IAS 39)	\$ 12,997	13,206
初次適用IFRS 9之調整	-	-
期初餘額(IFRS 9)	12,997	-
認列之減損損失	-	-
本年度因無法收回而沖銷之金額	-	-
期末餘額	<u>\$ 12,997</u>	<u>13,206</u>

合併公司對該等餘額並未持有任何擔保品。

(四)其他應收款

	107.6.30	106.12.31	106.6.30
其他應收款	\$ 25,966	25,646	25,666
其他應收款－關係人	3,000	4,500	-
減：備抵損失	(25,621)	(25,621)	(25,621)
	<u>\$ 3,345</u>	<u>4,525</u>	<u>45</u>

合併公司民國一〇六年十二月三十一日及六月三十日無已逾期但未減損其他應收帳款之帳齡。

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一月一日至六月三十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6月30日餘額)	\$ <u><u>25,621</u></u>

其餘信用風險資訊請詳附註六(三十)。

(五)存 貨

	107.6.30	106.12.31	106.6.30
商 品	\$ 62	145	62
減：備抵損失	(62)	(62)	(62)
	-	83	-
製 成 品	1,958	1,958	1,958
減：備抵損失	(1,958)	(1,958)	(1,958)
	-	-	-
半 成 品	2,820	2,820	2,820
減：備抵損失	(2,820)	(2,820)	(2,820)
	-	-	-
原 料	341	1,016	615
減：備抵損失	(257)	(257)	(257)
	84	759	358
	\$ <u><u>84</u></u>	<u><u>842</u></u>	<u><u>358</u></u>

民國一〇七年及一〇六年一月一日至六月三十日認列為銷貨成本及費用之存貨成本分別為327千元及119千元。

民國一〇七年及一〇六年一月一日至六月三十日因存貨沖減至淨變現價值認列存貨跌價損失均為0元。

民國一〇七年六月三十日、一〇六年十二月三十一日及六月三十日，合併公司之存貨均未提供作為銀行借款之擔保品。

(六)待售房地

	107.6.30			106.12.31			106.6.30		
工地名稱	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)	\$ 136,669	108,779	245,448	136,410	108,779	245,189	130,751	108,779	239,530
景泰然									
(台中倡和段)	58,350	45,157	103,507	58,267	45,157	103,424	58,217	45,157	103,374
	<u>\$ 195,019</u>	<u>153,936</u>	<u>348,955</u>	<u>194,677</u>	<u>153,936</u>	<u>348,613</u>	<u>188,968</u>	<u>153,936</u>	<u>342,904</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)

民國一〇七年六月三十日、一〇六年十二月三十一日及六月三十日，合併公司之待售房地尚無跌價之情形。

民國一〇七年六月三十日、一〇六年十二月三十一日及六月三十日，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。

民國一〇七年及一〇六年一月一日至六月三十日預期超過十二個月以後回收之待售房地分別為275,688千元及0元。

(七)營建用地

工程名稱	107.6.30	106.12.31	106.6.30
沙鹿段(台中沙鹿區)	\$ 252,086	252,086	252,086
廣安段(花蓮新城鄉)	310,459	310,459	310,429
	<u>\$ 562,545</u>	<u>562,545</u>	<u>562,515</u>

民國一〇七年六月三十日、一〇六年十二月三十一日及六月三十日，合併公司之營建用地尚無跌價之情形。

民國一〇七年六月三十日、一〇六年十二月三十一日及六月三十日，合併公司之營建用地提供作為融資之質押擔保情形，請詳附註八之說明。

民國一〇七年及一〇六年一月一日至六月三十日預期超過十二個月以後回收之營建用地分別為562,545千元及562,515千元。

(八)在建房地

107.6.30					
	會計處理 方 法	預 計 完工年度	在建土地	在建工程	合 計
大庄段(台中沙鹿區)	-	-	\$ -	13,873	13,873
106.12.31					
	會計處理 方 法	預 計 完工年度	在建土地	在建工程	合 計
大庄段(台中沙鹿區)	-	-	\$ -	13,693	13,693
106.6.30					
	會計處理 方 法	預 計 完工年度	在建土地	在建工程	合 計
大庄段(台中沙鹿區)			\$ -	9,096	9,096

1.民國一〇七年六月三十日、一〇六年十二月三十一日及六月三十日，合併公司之在建房地均未提供作為銀行借款之擔保品。

2.民國一〇七年及一〇六年一月一日至六月三十日預期超過十二個月以後回收之在建房地分別為13,873千元及9,096千元。

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)

(九)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：

	107.6.30	106.12.31	106.6.30
關聯企業	\$ <u>9,979</u>	<u>11,379</u>	<u>15,121</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		
			107.6.30	106.12.31	106.6.30
中科大飯店(股)公司	主要業務為飯店經營，為本公司發展觀光旅館業之策略聯盟	台灣	-(註)	-(註)	-(註)

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。

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4月至6月	106年1月至6月
營業收入	\$ <u>8,235</u>	<u>36,524</u>
繼續營業單位本期淨利	2,848	10,049
停業單位稅後(損)益	-	-
其他綜合損益	-	-
綜合損益總額	\$ <u>2,848</u>	<u>10,049</u>
歸屬於非控制權益之綜合損益總額	\$ <u>1,922</u>	<u>6,783</u>
歸屬於被投資公司業主之綜合損益總額	\$ <u>926</u>	<u>3,266</u>
	106年4月至6月	106年1月至6月
期初合併公司對關聯企業淨資產所享份額	\$ 34,906	18,340
本期對關聯企業淨資產所享份額變動影響數	(35,832)	(21,458)
本期歸屬於合併公司之綜合損益總額	926	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	\$ <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：

	107.6.30	106.12.31	106.6.30
個別不重大關聯企業之權益之期末 彙總帳面金額	\$ <u>9,979</u>	<u>11,379</u>	<u>15,121</u>

	107年4月至6月	106年4月至6月	107年1月至6月	106年1月至6月
歸屬於合併公司之份額：				
繼續營業單位本期淨利	\$ (105)	(616)	(1,400)	(533)
停業單位稅後損益	-	-	-	-
其他綜合損益	-	-	-	-
綜合損益總額	\$ <u>(105)</u>	<u>(616)</u>	<u>(1,400)</u>	<u>(533)</u>

2.擔 保

民國一〇七年六月三十日、一〇六年十二月三十一日及六月三十日，合併公司之採用權益法之投資均未有提供質押擔保之情形。

3.未經核閱之採權益法之投資

採用權益法之投資及合併公司對其享有之損益及其他綜合損益份額中屬新幹線花園酒店股份有限公司，民國一〇七年及一〇六年四月一日至六月三十日與民國一〇七年及一〇六年一月一日至六月三十日分別為(105)千元、(2,967)千元、(1,400)千元及(692)千元未經會計師核閱之財務報告計算。

(十)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各22.5%，持股比例均由32.5%增加至55%，進而取得對此兩家公司之控制以進一步擴展營業據點，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營業收入及淨利合計分別為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各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。

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)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>

(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	(36,314)	(3,292)
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(十二)。商譽主要係來自中科大飯店在飯店業之通路市場價值，預期將藉由中科大飯店與合併公司業務之整合以產生合併綜效。認列之商譽預期無所得稅效果。

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)

(十一)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	(50)
先前子公司淨資產之帳面金額	<u><u>\$ (61,559)</u></u>

(十二)不動產、廠房及設備

合併公司不動產、廠房及設備之變動明細如下：

	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	-	-	-	-	-	10,138	22,151	32,289
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	-	-	-	-	-	3,307	(3,383)	(76)
喪失控制力影響數	-	-	-	-	-	(29,726)	-	(29,726)
民國107年6月30日餘額	<u>\$ -</u>	<u>-</u>	<u>5,732</u>	<u>1,452</u>	<u>29,552</u>	<u>99,061</u>	<u>23,246</u>	<u>159,043</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	-	-	-	-	-	1,724	3,549	5,273
企業合併取得	-	-	-	-	-	98,843	-	98,843
民國106年6月30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>119,779</u>	<u>3,549</u>	<u>2,960,064</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)

	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
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	-	-	50	3,704	-	6,868
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6月30日餘額	\$ -	-	<u>5,696</u>	<u>1,362</u>	<u>22,898</u>	<u>68,892</u>	-	<u>98,848</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	-	6,959	2	-	541	2,066	-	9,568
企業合併取得	-	-	-	-	-	77,829	-	77,829
民國106年6月30日餘額	\$ -	<u>18,379</u>	<u>5,696</u>	<u>1,361</u>	<u>22,403</u>	<u>86,158</u>	-	<u>133,997</u>
帳面價值：								
民國107年1月1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107年6月30日	\$ -	-	<u>36</u>	<u>90</u>	<u>6,654</u>	<u>30,169</u>	<u>23,246</u>	<u>60,195</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>2,809,348</u>
民國106年6月30日	\$ <u>2,098,300</u>	<u>683,321</u>	<u>36</u>	<u>91</u>	<u>7,149</u>	<u>33,621</u>	<u>3,549</u>	<u>2,826,067</u>

民國一〇七年六月三十日、一〇六年十二月三十一日及六月三十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。

民國一〇七年三月二十二日合併公司辭任深坑假日飯店(股)公司之一席董事後，未能取得過半數董事席次而喪失對其之控制力，故該公司自即日起不列入合併財務報告之子公司，而該出租之不動產符合國際會計準則第四十號故予轉列投資性不動產，並依國際會計準則第十六號規定於轉列日按其公允價值與帳面價值之差認列生不動產重估增值28,500千元。

(十三)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	<u>2,170,945</u>	<u>629,055</u>	<u>2,800,000</u>
民國107年6月30日餘額	\$ <u>2,170,945</u>	<u>629,055</u>	<u>2,800,000</u>
民國106年6月30日餘額	\$ -	-	-

本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。

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)

本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.民國一〇六年十二月三十一日：

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	2.199%
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	106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)另民國一〇六年度整修深坑飯店，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。

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。

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，民國一〇六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2.199%。

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。	- 風險調整後折現率106.12.31為2.645%。 - 資本利息綜合利率106.12.31為2.199%。	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)。

(十四)無形資產

合併公司無形資產之變動明細如下：

	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
喪失控制力影響數	\$ -	-	(9,837)	(9,837)
民國107年6月30日餘額	<u>\$ 1,248</u>	<u>689</u>	<u>16,171</u>	<u>18,108</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6月30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	84	-	-	84
喪失控制力影響數	-	-	(9,837)	(9,837)
民國107年6月30日餘額	<u>\$ 916</u>	<u>689</u>	<u>-</u>	<u>1,605</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)

	電腦軟體成本	專利權	商譽	總 計
民國106年1月1日餘額	\$ 571	689	-	1,260
本期攤銷	30	-	-	30
企業合併取得	140	-	-	140
民國106年6月30日	<u>\$ 741</u>	<u>689</u>	<u>-</u>	<u>1,430</u>
帳面價值：				
民國107年1月1日	<u>\$ 416</u>	<u>-</u>	<u>16,171</u>	<u>16,587</u>
民國107年6月30日	<u>\$ 332</u>	<u>-</u>	<u>16,171</u>	<u>16,503</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6月30日	<u>\$ 507</u>	<u>-</u>	<u>26,008</u>	<u>26,515</u>

民國一〇七年六月三十日、一〇六年十二月三十一日及六月三十日，合併公司之無形資產均未提供作為擔保品。

(十五)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：

	107.6.30	106.12.31	106.6.30
其他金融資產-流動	\$ 7,999	8,164	8,331
其他金融資產-非流動	11,034	11,028	11,023
存出保證金	11,465	8,137	8,334
	<u>\$ 30,498</u>	<u>27,329</u>	<u>27,688</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。

(十六)短期借款

	107.6.30	106.12.31	106.6.30
無擔保銀行借款	\$ 20,000	20,000	20,000
擔保銀行借款	240,030	240,030	269,034
	<u>\$ 260,030</u>	<u>260,030</u>	<u>289,034</u>
尚未使用額度	<u>\$ 200</u>	<u>200</u>	<u>200</u>
年利率區間	<u>1.85%~3.22%</u>	<u>1.85%~3.25%</u>	<u>1.85%~3.50%</u>

1.借款之發行及償還

合併公司民國一〇七年一月一日至六月三十日間無重大發行、再買回或償還之情形。

民國一〇六年一月一日至六月三十日新增金額為99,800千元，利率為1.85%，到期日為民國一〇七年二月；償還之金額為67,960元。

2.銀行借款之擔保品

合併公司以資產設定抵押供銀行借款之擔保情形請詳附註八。

海灣國際開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(十七)應付短期票券

	107.6.30	106.12.31	106.6.30
應付商業本票	\$ 100,000	115,000	115,000
減：應付短期票券折價	(121)	(231)	(107)
	\$ 99,879	114,769	114,893

民國一〇七年及一〇六年一月一日至六月三十日均無新增借款。償還之金額分別為15,000千元及10,000千元。

合併公司以資產設定抵押供銀行借款之擔保情形請詳附註八。

(十八)其他流動負債

合併公司其他流動負債之明細如下：

	107.6.30	106.12.31	106.6.30
預收款項	\$ 1,667	8,645	6,285
暫收款	389	2,004	1,357
代收款	109	981	752
應付租賃款	-	6,769	6,419
應付利息	1,578	1,745	1,539
其他	20,770	14,200	19,077
	\$ 24,513	34,344	35,429

其他主要係其他應付費用工程雜支、加盟權利金及訂房系統等軟硬體服務產生之費用。

(十九)長期借款

合併公司長期借款之明細如下：

	107.6.30	106.12.31	106.6.30
擔保銀行借款	\$ 1,146,300	1,186,300	1,226,300
減：一年內到期部分	(60,000)	(100,000)	(120,000)
	\$ 1,086,300	1,086,300	1,106,300
尚未使用額度	\$ 23,700	23,700	23,700
年利率區間	3.22%~4.397%	3.22%~4.397%	3.22%~4.397%

1.借款之發行及償還

民國一〇七年及一〇六年一月一日至六月三十日均無新增借款。償還之金額分別為40,000千元及60,000千元。

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。

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.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一〇五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，合併公司須提供深坑假日飯店(股)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。截至民國一〇七年及一〇六年六月三十日止，合併公司未有違反借款合同限制條件之情況。

(二十)應付公司債

	106.12.31	106.6.30
國內有擔保可轉換公司債	200,000	200,000
累積已轉換金額	(150,200)	(150,200)
累積已贖回金額	(49,800)	(49,800)
期末應付公司債餘額	-	-
利息費用	106年4月至6月 \$ (289)	106年1月至6月 \$ (1,151)

合併公司於民國一〇六年一月一日至六月三十日間未發行、再買回或償還應付公司債，相關資訊請參閱民國一〇六年度合併財務報告附註六(十五)。

(二十一)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：

	107.6.30	106.12.31	106.6.30
一年內	\$ 31,762	34,461	30,768
一年至五年	104,273	70,980	84,209
	<u>\$ 136,035</u>	<u>105,441</u>	<u>114,977</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。

	107年4月至6月	106年4月至6月	107年1月至6月	106年1月至6月
營業成本	\$ 3,529	4,221	7,226	5,011
營業費用	2,523	1,869	5,046	2,291
	<u>\$ 6,052</u>	<u>6,090</u>	<u>12,272</u>	<u>7,302</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)

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等資產，請詳附註六(十二)及(十三)。不可取消租賃期間之未來應收最低租賃款(未稅)情形如下：

	<u>107.6.30</u>	<u>106.12.31</u>	<u>106.6.30</u>
一年內	\$ 72,571	1,143	3,303
一年至五年	162,714	2,571	6,383
	<u>\$ 235,285</u>	<u>3,714</u>	<u>9,686</u>

	<u>107年4月至6月</u>	<u>106年4月至6月</u>	<u>107年1月至6月</u>	<u>106年1月至6月</u>
租賃收入	<u>\$ 19,345</u>	<u>1,612</u>	<u>22,911</u>	<u>2,126</u>

(二十二)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>107年4月至6月</u>	<u>106年4月至6月</u>	<u>107年1月至6月</u>	<u>106年1月至6月</u>
營業成本	\$ -	134	93	230
營業費用	527	1,040	1,447	1,485
	<u>\$ 527</u>	<u>1,174</u>	<u>1,540</u>	<u>1,715</u>

(二十三)所得稅

1.合併公司所得稅明細如下：

	<u>107年4月至6月</u>	<u>106年4月至6月</u>	<u>107年1月至6月</u>	<u>106年1月至6月</u>
當期所得稅費用				
當期產生	\$ 2,592	2,393	3,355	2,393
遞延所得稅費用	-	-	-	-
所得稅費用	<u>\$ 2,592</u>	<u>2,393</u>	<u>3,355</u>	<u>2,393</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一〇四年度。

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)

(二十四)資本及其他權益

除下列所述外，本公司於民國一〇七年及一〇六年一月一日至六月三十日間資本及其他權益無重大變動，相關資訊請參閱民國一〇六年度合併財務報告附註六(十九)。

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。

2.資本公積

本公司資本公積餘額內容如下：

	107.6.30	106.12.31	106.6.30
庫藏股票交易	\$ 536	536	536
轉換公司債轉換溢價	246,586	246,586	246,586
其他－失效認股權證	7,030	7,030	7,030
其他－認列對子公司權益變動數	21,829	21,829	698
	<u>\$ 275,981</u>	<u>275,981</u>	<u>254,850</u>

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。

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

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)

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6月30日餘額	<u><u>\$ 28,500</u></u>

(二十五)每股盈餘

合併公司基本每股盈餘及稀釋每股盈餘之計算如下：

	107年4月至6月	106年4月至6月	107年1月至6月	106年1月至6月
基本(即稀釋)每股盈餘(元)				
歸屬於本公司普通股權益持有人之淨損 \$	<u>(664)</u>	<u>6,689</u>	<u>3,920</u>	<u>(13,661)</u>
普通股加權流通在外股數	<u>31,446</u>	<u>28,964</u>	<u>31,446</u>	<u>28,964</u>
	<u><u>\$ 0.02</u></u>	<u><u>0.23</u></u>	<u><u>0.12</u></u>	<u><u>(0.47)</u></u>

(二十六)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
<u>民國107年4月至6月</u>			
主要地區市場			
臺 灣	<u>\$ 18,180</u>	<u>44,606</u>	<u>62,786</u>
主要產品/服務線			
不動產出租收入	\$ 17,858	1,487	19,345
客房收入	-	31,789	31,789
餐飲收入	-	11,330	11,330
商品銷售收入	322	-	322
	<u><u>\$ 18,180</u></u>	<u><u>44,606</u></u>	<u><u>62,786</u></u>
<u>民國107年1月至6月</u>			
主要地區市場			
臺 灣	<u>\$ 20,113</u>	<u>120,513</u>	<u>140,626</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)

	不動產投資 與興建部門	餐飲部門	合 計
<u>主要產品/服務線</u>			
不動產出租收入	\$ 19,643	3,268	22,911
客房收入	-	77,801	77,801
餐飲收入	-	37,834	37,834
商品銷售收入	470	-	470
其他	<u>-</u>	<u>1,610</u>	<u>1,610</u>
	<u>\$ 20,113</u>	<u>120,513</u>	<u>140,626</u>

民國一〇六年一月一日至六月三十日之收入金額請詳附註六(二十七)。

(二十七)收 入

合併公司民國一〇六年一月一日至六月三十日之收入明細如下：

	106年4月至6月	106年1月至6月
商品銷售	\$ 29	119
租賃收入	1,612	2,126
客房收入	37,649	56,910
餐飲收入	25,991	49,897
營建收入	71,246	71,246
其他營業收入	2,104	4,117
	\$ <u>138,631</u>	<u>184,415</u>

民國一〇七年一月一日至六月三十日之收入金額請詳附註六(二十六)。

(二十八)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。

本公司民國一〇七年六月三十日止為累積虧損，因此未估列員工及董事、監察人酬勞。

民國一〇六年一月一日至六月三十日因稅前淨損未估列員工及董事、監察人酬勞。

本公司民國一〇六年度及一〇五年度因為稅前淨損，因此並未估列員工及董事、監察酬勞；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一〇六年度及一〇五年度個體財務報告估列金額並無差異。

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)營業外收入及支出

1.其他收入

合併公司之其他收入明細如下：

	<u>107年4月至6月</u>	<u>106年4月至6月</u>	<u>107年1月至6月</u>	<u>106年1月至6月</u>
利息收入	\$ 27	70	43	70
租賃收入	40	24	88	24
股利收入	343	-	343	-
	<u>\$ 410</u>	<u>94</u>	<u>474</u>	<u>94</u>

2.其他利益及損失

合併公司之其他利益及損失明細如下：

	<u>107年4月至6月</u>	<u>106年4月至6月</u>	<u>107年1月至6月</u>	<u>106年1月至6月</u>
外幣兌換損失(利益)	\$ -	24	(158)	(502)
手續費支出	(777)	(642)	(1,527)	(1,350)
透過損益按公允價值衡量之 金融資產淨(損失)利益	(53)	(1,302)	(3,390)	(3,259)
處分投資利益	-	-	18,767	-
其他	302	(166)	(843)	(1,098)
	<u>\$ (528)</u>	<u>(2,086)</u>	<u>12,849</u>	<u>(6,209)</u>

3.財務成本

合併公司之財務成本明細如下：

	<u>107年4月至6月</u>	<u>106年4月至6月</u>	<u>107年1月至6月</u>	<u>106年1月至6月</u>
利息費用－銀行借款	\$ (14,402)	(18,347)	(29,036)	(34,649)
利息費用－公司債	-	(289)	-	(1,151)
	<u>\$ (14,402)</u>	<u>(18,636)</u>	<u>(29,036)</u>	<u>(35,800)</u>

(三十)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一〇六年度財務報告附註六(二十四)。

1.信用風險

(1)信用風險之暴險

合併公司於民國一〇七年六月三十日、一〇六年十二月三十一日及六月三十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合併資產負債表所認列之金融資產帳面金額。

(2)信用集中風險

合併公司之客戶群廣大且並無關聯，故信用風險集中度有限。

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.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6月30日							
擔保銀行借款	\$ 1,386,330	1,450,017	283,217	61,315	1,105,485	-	-
無擔保銀行借款	20,000	20,288	-	20,288	-	-	-
應付短期票券	99,879	100,000	100,000	-	-	-	-
應付票據(含關係人)	7,821	7,821	6,356	-	-	1,465	-
應付帳款(含關係人)	108,537	108,537	7,907	-	-	100,630	-
	<u>\$ 1,622,567</u>	<u>1,686,663</u>	<u>397,480</u>	<u>81,603</u>	<u>1,105,485</u>	<u>102,095</u>	<u>-</u>
106年12月31日							
擔保銀行借款	\$ 1,426,330	1,471,484	281,735	61,315	1,128,434	-	-
無擔保銀行借款	20,000	20,070	20,070	-	-	-	-
應付短期票券	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>950,922</u>	<u>61,315</u>	<u>1,230,529</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
106年6月30日							
擔保銀行借款	\$ 1,495,334	1,528,757	233,007	162,283	125,276	1,008,191	-
無擔保銀行借款	20,000	20,153	20,153	-	-	-	-
應付短期票券	114,893	115,000	115,000	-	-	-	-
股東往來	393,498	393,498	393,498	-	-	-	-
應付票據(含關係人)	77,256	77,256	75,791	1,465	-	-	-
應付帳款(含關係人)	117,949	117,949	17,267	100,682	-	-	-
其他應付款(含關係人)	18,835	18,835	18,835	-	-	-	-
	<u>\$ 2,237,765</u>	<u>2,271,448</u>	<u>873,551</u>	<u>264,430</u>	<u>125,276</u>	<u>1,008,191</u>	<u>-</u>

合併公司並不預期到期日分析之現金流量發生時點會顯著提早，或實際金額會有顯著不同。

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：

107.6.30				106.12.31				106.6.30					
外幣		匯率	台幣	外幣		匯率	台幣	外幣		匯率	台幣		
金融資產													
貨幣性項目													
美	金(千元)	USD	274	30.46	8,346	USD	274	29.760	8,147	USD	274	30.42	8,335

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六月三十日當新台幣相對於美金貶值或升值5%，而其他所有因素維持不變之情況下，民國一〇七年及一〇六年一月一日至六月三十日之稅後淨利將分別增加或減少334千元及346千元。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，合併公司民國一〇七年及一〇六年一月一日至六月三十日之淨利將減少或增加8,221元及14,981千元，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

合併公司透過損益按公允價值衡量之金融資產係以重複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：

	107.6.30				
	帳面金額	公允價值			合 計
		第一級	第二級	第三級	
透過損益按公允價值衡量之金融資產					
國內上市(櫃)股票	\$ 11,808	11,808	-	-	11,808
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	\$ 40,044	-	-	-	-
應收票據、應收帳款(含關係人)	1,967	-	-	-	-
其他應付款(含關係人)	3,345	-	-	-	-
其他金融資產－流動	7,999	-	-	-	-
存出保證金	11,465	-	-	-	-
其他金融資產－非流動	11,034	-	-	-	-
小計	75,854	-	-	-	-
合計	\$ 87,662	11,808	-	-	11,808

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)

107.6.30					
	帳面金額	公允價值			合 計
		第一級	第二級	第三級	
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	99,879	-	-	-	-
應付票據、應付帳款(含關係人)	116,358	-	-	-	-
其他應付款(含關係人)	9,947	-	-	-	-
股東往來	523,360	-	-	-	-
長期借款(含一年到期)	1,146,300	-	-	-	-
合計	\$ 2,155,874	-	-	-	-
106.12.31					
	帳面金額	公允價值			合 計
		第一級	第二級	第三級	
透過損益按公允價值衡量之金融資產					
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	\$ 116,494	509	-	-	509
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	-	-	-	-

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)

		106.6.30			
		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					
債券投資	\$ 1,982	-	1,982	-	1,982
國內上市(櫃)股票	589	589	-	-	589
小計	2,571	589	1,982	-	2,571
放款及應收款					
現金及約當現金	\$ 79,526	-	-	-	-
應收票據、應收帳款及其他應收款 (含關係人)	67,175	-	-	-	-
其他金融資產－流動	8,331	-	-	-	-
存出保證金	8,334	-	-	-	-
其他金融資產－非流動	11,023	-	-	-	-
小計	174,389	-	-	-	-
合計	\$ 176,960	589	1,982	-	2,571
按攤銷後成本衡量之金融負債					
短期借款	\$ 289,034	-	-	-	-
應付短期票券	114,893	-	-	-	-
應付票據、應付帳款及其他應付款 (含關係人)	214,040	-	-	-	-
股東往來	393,498	-	-	-	-
長期借款(含一年到期)	1,226,300	-	-	-	-
合計	\$ 2,237,765	-	-	-	-

(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六月三十日並無任何移轉。

(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。

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。

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

(三十一)財務風險管理

合併公司財務風險管理目標及政策與民國一〇六年度合併財務報告附註六

(二十五)所揭露者無重大變動。

(三十二)資本管理

合併公司資本管理目標、政策及程序與民國一〇六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一〇六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一〇六年度合併財務報告附註六(二十六)。

(三十三)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：

		非現金之變動				
	107.1.1	現金流量表	收購	匯率變動	公允價值變動	107.6.30
長期借款	\$ 1,186,300	(40,000)	-	-	-	1,146,300
短期借款	260,030	-	-	-	-	260,030
來自籌資活動之負債總額	\$ 1,446,330	(40,000)	-	-	-	1,406,330

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)

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) 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
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4月至6月	106年4月至6月	107年1月至6月	106年1月至6月
主要管理人員	\$ -	-	-	5

合併公司對主要管理階層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4月至6月	106年4月至6月	107年1月至6月	106年1月至6月
受主要管理人員控制之公司	\$ 124	76	267	119

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進貨比較外，付款期限與一般供應商並無顯著不同。

3. 應收關係人款項

合併公司應付關係人款項明細如下：

帳列項目	關係人類別	107.6.30	106.12.31	106.6.30
應收帳款	主要管理階層-劉至誠	\$ 52	52	5

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)

4. 應付關係人款項

合併公司應付關係人款項明細如下：

帳列項目	關係人類別	107.6.30	106.12.31	106.6.30
應付帳款	受主要管理階層控制之公司	\$ 130	103	20

5. 關係人借款

合併公司向關係人借款金額如下：

	107.6.30	106.12.31	106.6.30
合併公司之主要管理人員－海功建設有限公司	\$ 523,360	436,627	343,469
合併公司之主要管理人員－沈郡蓉	-	44,991	50,029
	<u>\$ 523,360</u>	<u>481,618</u>	<u>393,498</u>

合併公司民國一〇七年六月三十日向關係人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及六月三十日合併公司向關係人借款係並未支付利息亦未約定償還期限，列於「股東往來-流動」項下。

6. 合併公司之採用權益法之投資新幹線花園酒店股份有限公司於民國一〇六年十二月十三日經股東臨時會決議減資12,600千元，並依股東持股比例退還，截至民國一〇七年六月三十日及一〇六年十二月三十一日止，尚未收取餘額分別為3,000千元及4,500千元，列於「其他應收款－關係人」項下。

7. 其他

本公司民國一〇七年及一〇六年第二季向關係人承租辦公大樓及雜項構置明細如下：

關係人類別	107年4月至6月		107年1月至6月	
	租金支出	管理費	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	\$ 372	20	743	40
受主要管理人員控制之公司	43	-	86	-
	<u>\$ 415</u>	<u>20</u>	<u>829</u>	<u>40</u>

關係人類別	106年4月至6月		106年1月至6月	
	租金支出	管理費	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	\$ 372	20	743	40

截至民國一〇七年六月三十日、一〇六年十二月三十一日及六月三十日止，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。

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)主要管理人員交易

主要管理人員報酬包括：

	<u>107年4月至6月</u>	<u>106年4月至6月</u>	<u>107年1月至6月</u>	<u>106年1月至6月</u>
短期員工福利	\$ 485	1,096	1,979	2,347
退職後福利	-	-	-	-
離職福利	-	-	-	-
其他長期福利	-	-	-	-
股份基礎給付	-	-	-	-
	<u>\$ 485</u>	<u>1,096</u>	<u>1,979</u>	<u>2,347</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：

<u>資產名稱</u>	<u>質押擔保標的</u>	<u>107.6.30</u>	<u>106.12.31</u>	<u>106.6.30</u>
其他金融資產-流動	銀行借款及應付公司債	\$ 7,999	8,164	8,331
其他金融資產-非流動	銀行借款及應付公司債	11,034	11,028	11,023
待售房地	銀行借款	348,955	348,613	342,904
營建用地	銀行借款	562,545	562,545	562,515
不動產、廠房及設備	銀行借款及應付商業本票	-	2,778,819	2,781,621
投資性不動產	銀行借款及應付商業本票	<u>2,800,000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
		<u>\$ 3,730,533</u>	<u>3,709,169</u>	<u>3,706,394</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4月至6月			106年4月至6月		
	屬於營業 成本者	屬於營業 費用者	合 計	屬於營業 成本者	屬於營業 費用者	合 計
員工福利費用						
薪資費用	1,836	8,198	10,034	3,391	18,535	21,926
勞健保費用	255	845	1,100	359	1,973	2,332
退休金費用	-	527	527	134	1,040	1,174
其他員工福利費用	45	490	535	121	897	1,018
折舊費用	731	866	1,597	3,927	1,371	5,298
攤銷費用	-	39	39	-	30	30

功 能 別 性 質 別	107年1月至6月			106年1月至6月		
	屬於營業 成本者	屬於營業 費用者	合 計	屬於營業 成本者	屬於營業 費用者	合 計
員工福利費用						
薪資費用	5,618	27,762	33,380	6,136	31,796	37,932
勞健保費用	689	2,554	3,243	623	3,157	3,780
退休金費用	93	1,447	1,540	230	1,485	1,715
其他員工福利費用	197	1,447	1,644	248	1,470	1,718
折舊費用	4,473	2,395	6,868	7,495	2,073	9,568
攤銷費用	-	84	84	-	30	30

(二)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

民國一〇七年一月一日至六月三十日合併公司依證券發行人財務報告編製準則之規定，應再揭露之重大交易事項相關資訊如下：

1.資金貸與他人：

單位：新台幣千元

編號	貸出資金 之 公 司	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 抵損失 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	-	-	-	169,674 (註1)	678,695 (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。

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)

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

2.為他人背書保證：無。

3.期末持有有價證券情形(不包含投資子公司、關聯企業及合資權益部分)：

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	142	1	142
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	306	1	306
本公司	神盾(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	80	11,360	1	11,360
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	40	-	10	-

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	人 之 關 係 (註二)	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	深坑假日飯店	1	租賃收入	14,484	一般價格與收(付)款條件	10.30 %

註一、編號之填寫方式如下：

(1) 0代表母公司。

(2) 子公司依公司別由阿拉伯數字1開始依序編號。

註二、與交易人之關係種類標示如下：

(1) 母公司對子公司。

(2) 子公司對母公司。

(3) 子公司對子公司。

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

海灣國際開發股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(二)轉投資事業相關資訊：

民國一〇七年一月一日至六月三十日合併公司之轉投資事業資訊如下(不包含大陸被投資公司)：

單位：新台幣千元/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			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	42,065	42,065	13	55.00 %	51,006	2,432	1,338	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 %	3,175	459	252	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 %	1,303	227	227	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 %	9,890	(26)	(26)	本公司之 子公司
本公司	東山再起育樂 (股)公司	台中市 北屯區	主要經營森林遊 樂園	5,000	5,000	500	100.00 %	4,854	(31)	(31)	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	86.20 %	6,742	695	598	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 %	7,463	963	(1,073)	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 %	1,079	695	96	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 %	2,517	963	(326)	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，合併公司一〇七年及一〇六年一月一日至六月三十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107年4月至6月				
收 入：				
來自外部客戶收入	\$ 18,182	44,604	-	62,786
部門間收入	8	457	(465)	-
收入總計	<u>\$ 18,190</u>	<u>45,061</u>	<u>(465)</u>	<u>62,786</u>
民國106年4月至6月				
收 入：				
來自外部客戶收入	\$ 71,275	67,356	-	138,631
部門間收入	13,095	-	(13,095)	-
收入總計	<u>\$ 84,370</u>	<u>67,356</u>	<u>(13,095)</u>	<u>138,631</u>
應報導部門損益	<u>\$ 6,689</u>	<u>(12,194)</u>	<u>6,797</u>	<u>1,292</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)

	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107年1月至6月				
收入：				
來自外部客戶收入	\$ 20,113	120,513	-	140,626
部門間收入	14,506	914	(15,420)	-
利息收入	-	36	-	36
收入總計	<u>\$ 34,619</u>	<u>121,463</u>	<u>(15,420)</u>	<u>140,662</u>
應報導部門損益	<u>\$ 3,920</u>	<u>(8,887)</u>	<u>8,887</u>	<u>3,920</u>

	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106年1月至6月				
收入：				
來自外部客戶收入	71,365	113,050	-	184,415
部門間收入	26,190	-	(26,190)	-
收入總計	<u>\$ 97,555</u>	<u>113,050</u>	<u>(26,190)</u>	<u>184,415</u>
應報導部門損益	<u>\$ (13,661)</u>	<u>(22,726)</u>	<u>13,071</u>	<u>(23,316)</u>
應報導部門資產：				
民國107年6月30日	<u>\$ 3,899,957</u>	<u>121,246</u>	<u>(67,995)</u>	<u>3,953,208</u>
民國106年12月31日	<u>\$ 3,843,894</u>	<u>155,771</u>	<u>(51,131)</u>	<u>3,948,534</u>
民國106年6月30日	<u>\$ 3,912,972</u>	<u>118,139</u>	<u>(18,798)</u>	<u>4,012,313</u>
應報導部門負債：				
民國107年6月30日	<u>\$ 2,162,268</u>	<u>69,230</u>	<u>(6,115)</u>	<u>2,225,383</u>
民國106年12月31日	<u>\$ 2,179,576</u>	<u>109,180</u>	<u>(545)</u>	<u>2,288,211</u>
民國106年6月30日	<u>\$ 2,224,611</u>	<u>103,423</u>	<u>(7,173)</u>	<u>2,320,861</u>