

股票代碼：1805

寶徠建設股份有限公司及子公司
合併財務報告暨會計師核閱報告

民國一〇八年及一〇七年第一季

公司地址：臺北市內湖區新湖一路218號
電話：(02)2791-5688

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	8~11
(四)重大會計政策之彙總說明	11~14
(五)重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源	14
(六)重要會計項目之說明	14~26
(七)關係人交易	26~27
(八)質押之資產	27
(九)重大或有負債及未認列之合約承諾	27~28
(十)重大之災害損失	28
(十一)重大之期後事項	28
(十二)其 他	29
(十三)附註揭露事項	
1.重大交易事項相關資訊	29~31
2.轉投資事業相關資訊	31
3.大陸投資資訊	31
(十四)部門資訊	32



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

寶徠建設股份有限公司董事會 公鑒：

前言

寶徠建設股份有限公司及其子公司民國一〇八年及一〇七年三月三十一日之合併資產負債表，暨民國一〇八年及一〇七年一月一日至三月三十一日之合併綜合損益表、合併權益變動表及合併現金流量表，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

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。

結論

依本會計師核閱結果，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，致無法允當表達寶徠建設股份有限公司及其子公司民國一〇八年及一〇七年三月三十一日之合併財務狀況，暨民國一〇八年及一〇七年一月一日至三月三十一日之合併財務績效及合併現金流量之情事。

強調事項

如合併財務報告附註三(一)所述，寶徠建設股份有限公司及其子公司於民國一〇八年一月一日首次適用國際財務報導準則公報第十六號「租賃」並採用修正式追溯法無須重編比較期間。本會計師未因此修正核閱結論。

安侯建業聯合會計師事務所

會計師：

張淑瑩



曾國揚



證券主管機關：金管證六字第0940100754號

核准簽證文號：金管證六字第0940129108號

民國一〇八年五月九日

民國一〇八年及一〇七年三月三十一日僅經核閱，未依一般公認審計準則查核
寶徠建設股份有限公司及子公司

合併資產負債表

民國一〇八年三月三十一日、一〇七年十二月三十一日及三月三十一日

單位：新台幣千元

資 產	108.3.31		107.12.31		107.3.31	
	金 額	%	金 額	%	金 額	%
流動資產：						
1100 現金及約當現金(附註六(一))	\$ 19,848	1	47,360	3	63,954	5
1150 應收票據淨額(附註六(三))	558	-	-	-	-	-
1170 應收帳款淨額(附註六(三))	-	-	680	-	227	-
1320 存貨(建設業適用)(附註六(四)及八)	979,195	68	990,468	68	897,544	64
1410 預付款項(附註六(五)及七)	56,736	4	54,966	4	55,464	4
1424 留抵稅額	26,051	2	26,013	2	36,552	3
1476 其他金融資產－流動(附註八)	39,844	3	40,229	3	33,368	2
1478 工程存出保證金(附註九)	186,259	13	189,592	13	209,493	15
1479 其他流動資產－其他	-	-	356	-	387	-
1480 取得合約之增額成本－流動(附註七)	449	-	-	-	5,576	-
	<u>1,308,940</u>	<u>91</u>	<u>1,349,664</u>	<u>93</u>	<u>1,302,565</u>	<u>93</u>
非流動資產：						
1517 透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融 資產－非流動(附註六(二))	21,448	2	21,448	2	22,507	2
1600 不動產、廠房及設備(附註六(六)及八)	67,165	5	66,868	5	66,305	4
1755 使用權資產(附註六(七)及七)	23,716	2	-	-	-	-
1900 其他非流動資產(附註七)	-	-	7,048	-	7,102	1
1980 其他金融資產－非流動(附註七)	6,471	-	-	-	-	-
	<u>118,800</u>	<u>9</u>	<u>95,364</u>	<u>7</u>	<u>95,914</u>	<u>7</u>
資產總計	\$ <u>1,427,740</u>	<u>100</u>	<u>1,445,028</u>	<u>100</u>	<u>1,398,479</u>	<u>100</u>

民國一〇八年及一〇七年三月三十一日僅經核閱，未依一般公認審計準則查核
寶徠建設股份有限公司及子公司

合併資產負債表(續)

民國一〇八年三月三十一日、一〇七年十二月三十一日及三月三十一日

單位：新台幣千元

	108.3.31		107.12.31		107.3.31	
	金額	%	金額	%	金額	%
負債及權益						
流動負債：						
2100 短期借款(附註六(八))	\$ 732,428	52	741,108	51	617,140	44
2130 合約負債—流動(附註六(十五)及九)	7,519	1	5,751	-	16,495	1
2150 應付票據(附註七)	5,623	-	3,664	-	14,974	1
2170 應付帳款	20,295	1	20,217	1	42,226	3
2200 其他應付款(附註七)	8,553	1	10,941	1	11,972	1
2280 租賃負債—流動(附註六(九)及七)	6,202	-	-	-	-	-
2305 其他金融負債—流動	51,058	4	66,048	5	13,001	1
2399 其他流動負債—其他	2,662	-	1,951	-	1,605	-
	<u>834,340</u>	<u>59</u>	<u>849,680</u>	<u>58</u>	<u>717,413</u>	<u>51</u>
非流動負債：						
2580 租賃負債—非流動(附註六(九)及七)	17,623	1	-	-	-	-
負債總計	<u>851,963</u>	<u>60</u>	<u>849,680</u>	<u>58</u>	<u>717,413</u>	<u>51</u>
歸屬於母公司業主之權益(附註六(十三))：						
3110 普通股股本	802,654	56	802,654	56	802,654	57
3200 資本公積	11,481	1	11,481	1	11,481	1
3310 法定盈餘公積	4,320	-	4,320	-	4,320	-
3350 未分配盈餘(或待彌補虧損)	(222,741)	(16)	(203,145)	(14)	(118,754)	(8)
3400 其他權益	(19,937)	(1)	(19,962)	(1)	(18,635)	(1)
權益總計	<u>575,777</u>	<u>40</u>	<u>595,348</u>	<u>42</u>	<u>681,066</u>	<u>49</u>
負債及權益總計	<u>\$ 1,427,740</u>	<u>100</u>	<u>1,445,028</u>	<u>100</u>	<u>1,398,479</u>	<u>100</u>

董事長：鍾喜吉



(請詳閱後附合併財務報告附註)

經理人：林瑞山



會計主管：黃文正



僅經核閱，未依一般公認審計準則查核

寶徠建設股份有限公司及子公司

合併綜合損益表

民國一〇八年及一〇七年一月一日至三月三十一日

單位：新台幣千元

	108年1月至3月		107年1月至3月	
	金額	%	金額	%
4000 營業收入(附註六(十五)及七)	\$ 16,044	100	46,171	100
5000 營業成本	13,497	84	38,177	83
營業毛利	2,547	16	7,994	17
6000 營業費用(附註六(三)及(十一)):				
6100 推銷費用	3,713	23	8,942	20
6200 管理費用	13,911	87	18,571	40
	17,624	110	27,513	60
6900 營業損失	(15,077)	(94)	(19,519)	(43)
營業外收入及支出(附註六(十五)及(十七)及七):				
7010 其他收入	1,179	7	9,172	19
7020 其他利益及損失	(16)	-	-	-
7050 財務成本	(5,682)	(35)	(994)	(2)
營業外收入及支出合計	(4,519)	(28)	8,178	17
	(19,596)	(122)	(11,341)	(26)
減：所得稅利益	-	-	-	-
本期淨損	(19,596)	(122)	(11,341)	(26)
8300 其他綜合損益：				
8360 後續可能重分類至損益之項目				
8361 國外營運機構財務報表換算之兌換差額	25	-	89	-
8399 減：與可能重分類之項目相關之所得稅	-	-	-	-
後續可能重分類至損益之項目合計	25	-	89	-
8300 本期其他綜合損益	25	-	89	-
本期綜合損益總額	\$ (19,571)	(122)	(11,252)	(26)
每股盈餘(附註六(十四))				
9750 基本每股虧損(元)	\$ (0.24)		(0.14)	
9850 稀釋每股虧損(元)	\$ (0.24)		(0.14)	

董事長：鍾喜吉



(請詳閱後附合併財務報告附註)

經理人：林瑞山



會計主管：黃文正



僅經核閱，未依一般公認審計準則查核

寶徠建設股份有限公司及子公司

合併權益變動表

民國一〇八年及一〇七年一月一日至三月三十一日

單位：新台幣千元

歸屬於母公司業主之權益

	股 本		保留盈餘		其他權益項目		歸屬於母 公司業主 權益總計	權益總計
	普通股 股 本	資本公積	法定盈 餘公積	未分配 盈 餘	國外營運機 構財務報表 換算之兌換 差 額	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		
民國一〇七年一月一日餘額	\$ 802,654	11,481	4,320	(75,315)	13	-	743,153	743,153
追溯適用新準則之調整數	-	-	-	(32,098)	-	(18,737)	(50,835)	(50,835)
民國一〇七年一月一日重編後餘額	802,654	11,481	4,320	(107,413)	13	(18,737)	692,318	692,318
本期淨損	-	-	-	(11,341)	-	-	(11,341)	(11,341)
本期其他綜合損益	-	-	-	-	89	-	89	89
本期綜合損益總額	-	-	-	(11,341)	89	-	(11,252)	(11,252)
民國一〇七年三月三十一日餘額	\$ 802,654	11,481	4,320	(118,754)	102	(18,737)	681,066	681,066
民國一〇八年一月一日餘額	\$ 802,654	11,481	4,320	(203,145)	(166)	(19,796)	595,348	595,348
本期淨損	-	-	-	(19,596)	-	-	(19,596)	(19,596)
本期其他綜合損益	-	-	-	-	25	-	25	25
本期綜合損益總額	-	-	-	(19,596)	25	-	(19,571)	(19,571)
民國一〇八年三月三十一日餘額	\$ 802,654	11,481	4,320	(222,741)	(141)	(19,796)	575,777	575,777

董事長：鍾喜吉



(請詳閱後附合併財務報告附註)

經理人：林瑞山



會計主管：黃文正



僅經核閱，未依一般公認審計準則查核

實徠建設股份有限公司及子公司

合併現金流量表

民國一〇八年及一〇七年一月一日至三月三十一日

單位：新台幣千元

	108年1月至3月	107年1月至3月
營業活動之現金流量：		
本期稅前淨損	\$ (19,596)	(11,341)
調整項目：		
收益費損項目		
折舊費用	1,707	-
預期信用減損利益數	-	(270)
利息費用	5,682	994
利息收入	(768)	(1,005)
收益費損項目合計	6,621	(281)
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	-	694
應收帳款	122	5,537
存貨	11,273	28,399
預付款項	(1,808)	5,364
其他流動資產	-	(110)
其他金融資產	4,893	4,302
工程存出保證金	3,333	7,854
取得合約之增額成本	(449)	2,716
與營業活動相關之資產之淨變動合計	17,364	54,756
與營業活動相關之負債之淨變動：		
應付票據	1,959	(13,028)
應付帳款	78	(37,629)
其他應付款減少	(2,569)	(6,010)
合約負債-流動	1,768	(58,949)
其他流動負債	693	1,241
其他金融負債-流動	(14,990)	(15,791)
與營業活動相關之負債之淨變動合計	(13,061)	(130,166)
與營業活動相關之資產及負債之淨變動合計	4,303	(75,410)
調整項目合計	10,924	(75,691)
營運產生之現金流出	(8,672)	(87,032)
收取之利息	768	1,005
支付之利息	(5,283)	(4,098)
營業活動之淨現金流出	(13,187)	(90,125)

僅經核閱，未依一般公認審計準則查核

寶徠建設股份有限公司及子公司

合併現金流量表(續)

民國一〇八年及一〇七年一月一日至三月三十一日

單位:新台幣千元

	108年1月至3月	107年1月至3月
投資活動之現金流量：		
存出保證金	206	(1,700)
其他金融資產	(4,130)	(23,728)
其他非流動資產	-	(160)
投資活動之淨現金流出	(3,924)	(25,588)
籌資活動之現金流量：		
短期借款增加	50,000	88,570
短期借款減少	(58,680)	-
租賃本金償還	(1,742)	-
籌資活動之淨現金(流出)流入	(10,422)	88,570
匯率變動對現金及約當現金之影響	21	1,010
本期現金及約當現金減少數	(27,512)	(26,133)
期初現金及約當現金餘額	47,360	90,087
期末現金及約當現金餘額	\$ 19,848	63,954

董事長：鍾喜吉



(請詳閱後附合併財務報告附註)

經理人：林瑞山



會計主管：黃文正



僅經核閱，未依一般公認審計準則查核
寶徠建設股份有限公司及子公司

合併財務報告附註

民國一〇八年及一〇七年第一季

(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

寶徠建設股份有限公司(以下稱本公司)於民國六十七年六月三十日奉經濟部核准設立，註冊地址為臺北市內湖區新湖一路218號。並於民國七十八年十月經台灣證券交易所核准股票上市。本公司原名為凱聚股份有限公司，於民國九十八年六月二十六日經股東會決議通過，更名為寶徠建設股份有限公司，並於同年七月二十四日經濟部授商字第09801153160號函核準備查。

合併公司主要營業項目為陶瓷製品、玻璃纖維、玻璃製品及建材料之加工、製造與買賣，及委託營造廠商興建國民住宅及商業大樓出租出售等相關業務。

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五月九日經董事會通過發佈。

三、新發布及修訂準則及解釋之適用

(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

合併公司自民國一〇八年起全面採用經金融監督管理委員會(以下簡稱金管會)認可並於民國一〇八年生效之國際財務報導準則編製合併財務報告。相關新發布、修正及修訂之準則及解釋彙列如下：

<u>新發布／修正／修訂準則及解釋</u>	<u>國際會計準則理事會發布之生效日</u>
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

寶徠建設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十六號「租賃」

國際財務報導準則第十六號「租賃」(以下簡稱國際財務報導準則第十六號)取代現行國際會計準則第十七號「租賃」(以下簡稱國際會計準則第十七號)、國際財務報導解釋第四號「決定一項安排是否包含租賃」(以下簡稱國際財務報導解釋第四號)、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」。

合併公司採修正式追溯法過渡至國際財務報導準則第十六號，將初次適用之累積影響數調整民國一〇八年一月一日之保留盈餘，相關會計政策變動之性質及影響說明如下：

(1) 租賃定義

合併公司先前係依據國際財務報導解釋第四號於合約開始日判斷一項協議是否屬於或包含租賃。變更會計政策後則係以國際財務報導準則第十六號之租賃定義評估合約是否屬於或包含租賃，相關會計政策詳附註四(三)。

過渡至國際財務報導準則第十六號時，合併公司選擇採用權宜作法豁免評估初次適用日前之交易是否為租賃，亦即，將先前已辨識為租賃之合約直接適用國際財務報導準則第十六號之規定。先前已依據國際會計準則第十七號及國際財務報導解釋第四號辨識非屬租賃之合約則不再重新評估是否為租賃。因此，國際財務報導準則第十六號所規定之租賃定義僅適用於初次適用日及之後所簽訂或變更之合約。

(2) 承租人

合併公司為承租人之交易，先前係依據租賃合約是否已移轉附屬於標的資產所有權之幾乎所有風險與報酬評估其分類。於國際財務報導準則第十六號下，則針對租賃合約於資產負債表上認列使用權資產及租賃負債。

合併公司選擇將部份承租之房屋及建築及運輸設備適用短期租賃之認列豁免。

- 先前於國際會計準則第十七號下分類為營業租賃之合約

過渡時，租賃負債係以剩餘租賃給付現值衡量，並使用初次適用日合併公司增額借款利率折現。使用權資產則以下列金額衡量：

- (a) 租賃負債之金額，調整與該租賃有關之所有預付或應付之租賃給付金額。合併公司適用此方式於前述以外之其他所有租賃。

寶徠建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

此外，合併公司採用以下權宜作法過渡至國際財務報導準則第十六號：

- (a) 針對具有類似特性之租賃組合採用單一折現率。
- (b) 依其於初次適用日前刻依據國際會計準則第三十七號「負債準備、或有負債及或有資產」有關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。
- (c) 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。
- (d) 不將原始直接成本計入初次適用日之使用權資產衡量中。
- (e) 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。

(3) 出租人

除轉租外，合併公司無須針對其為出租人之交易於過渡至國際財務報導準則第十六號時進行任何調整，而係自初次適用日起適用國際財務報導準則第十六號處理其出租交易。

(4) 對財務報告之影響

過渡至國際財務報導準則第十六號時，合併公司於初次適用日認列使用權資產及租賃負債之金額皆為25,339千元。租賃負債係以合併公司初次適用日之增額借款利率將租賃給付折現，所使用之利率其加權平均數為3.75%。

初次適用日之前一年度揭露之營業租賃承諾金額與初次適用日認列之租賃負債金額調節如下：

	108.1.1
107.12.31合併財務報告揭露之營業租賃承諾金額	\$ 12,420
認列豁免：	
短期租賃	(881)
可合理確定將行使之租賃延長或終止之選擇權	<u>15,937</u>
	<u>27,476</u>
以108.1.1增額借款利率折現後之金額	25,339
107.12.31認列之融資租賃負債金額	<u>-</u>
於108.1.1認列之租賃負債金額	<u><u>\$ 25,339</u></u>

寶徠建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(二)金管會尚未認可之新發布及修訂準則及解釋

下表彙列國際會計準則理事會（以下簡稱理事會）已發布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
國際會計準則第1號及國際會計準則第8號之修正「重大性之定義」	2020年1月1日

對合併公司可能攸關者如下：

發布日	新發布或修訂準則	主要修訂內容
2018.10.31	國際會計準則第1號及國際會計準則第8號之修正「重大性之定義」	闡明重大性之定義，及如何應用於現有準則中提及重大性之指引。另改善與重大性定義相關之解釋，亦確保所有準則之重大性定義皆一致。

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一〇七年度合併財務報告相同，相關資訊請參閱民國一〇七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		
			108.3.31	107.12.31	107.3.31
本公司	寶徠綠能科技股份有限公司(原名凱聚股份有限公司)	陶瓷及陶瓷製品製造業等	100 %	100 %	100 %
本公司	寶徠房地產股份有限公司	不動產代銷	100 %	100 %	100 %

寶徠建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

投資公 司名稱	子公司名稱	業務性質	所持股權百分比		
			108.3.31	107.12.31	107.3.31
本公司	寶徠金廈(廈門)旅遊管 理服務有限公司	金屬(非金屬)產 品批發與旅遊管 理服務	100 %	100 %	100 %
本公司	寶徠觀光發展有限公司	旅遊仲介	100 %	100 %	100 %

2.未列入合併財務報告之子公司：無。

(三)租賃 (民國一〇八年一月一日開始適用)

1.租賃之判斷

合併公司係於合約成立日評估合約是否係屬或包含租賃，若合約轉讓對已辨認資產之使用之控制權一段時間以換得對價，則合約係屬或包含租賃。為評估合約是否係屬租賃，合併公司針對以下項目評估：

- (1)該合約涉及使用一項已辨認資產，該已辨認資產係於合約中被明確指定或藉由於可供使用之時被隱含指定，其實體可區分或可代表實質所有產能。若供應者具有可替換該資產之實質性權利，則該資產並非已辨認資產；且
- (2)於整個使用期間具有取得來自使用已辨認資產之幾乎所有經濟效益之權利；且
- (3)於符合下列情況之一時，取得主導已辨認資產之使用之權利：
 - 客戶在整個使用期間具有主導已辨認資產之使用方式及使用目的之權利。
 - 有關該資產之使用方式及使用目的之攸關決策係預先決定，且：
 - 客戶在整個使用期間具有操作該資產之權利，且供應者並無改變該等操作指示之權利；或
 - 客戶設計該資產之方式已預先決定其整個使用期間之使用方式及使用目的。

於租賃成立日或重評估合約是否包含租賃時，合併公司係以相對單獨價格為基礎將合約中之對價分攤至個別租賃組成部份。惟，於承租土地及建物時，合併公司選擇不區分非租賃組成部分而將租賃組成部分及非租賃組成部分視為單一租賃組成部分處理。

2.承租人

合併公司於租賃開始日認列使用權資產及租賃負債，使用權資產係以成本為原始衡量，該成本包含租賃負債之原始衡量金額，調整租賃開始日或之前支付之任何租賃給付，並加計所發生之原始直接成本及為拆卸、移除標的資產及復原其所在地點或標的資產之估計成本，同時減除收取之任何租賃誘因。

使用權資產後續於租賃開始日至使用權資產之耐用年限屆滿時或租賃期間屆滿時兩者之較早者以直線法提列折舊。此外，合併公司定期評估使用權資產是否發生減損並處理任何已發生之減損損失，並於租賃負債發生再衡量的情況下配合調整使用權資產。

寶徠建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

租賃負債係以租賃開始日尚未支付之租賃給付之現值為原始衡量。若租賃隱含利率容易確定，則折現率為該利率，若並非容易確定，則使用合併公司之增額借款利率。一般而言，合併公司係採用其增額借款利率為折現率。

計入租賃負債衡量之租賃給付包括：

- (1) 固定給付，包括實質固定給付；
- (2) 取決於某項指數或費率之變動租賃給付，採用租賃開始日之指數或費率為原始衡量；
- (3) 預期支付之殘值保證金額；及
- (4) 於合理確定將行使購買選擇權或租賃終止選擇權時之行使價格或所須支付之罰款。

租賃負債後續係以有效利息法計提利息，並於發生以下情況時再衡量其金額：

- (1) 用以決定租賃給付之指數或費率變動導致未來租賃給付有變動；
- (2) 預期支付之殘值保證金額有變動；
- (3) 標的資產購買選擇權之評估有變動；
- (4) 對是否行使延長或終止選擇權之估計有所變動，而更改對租賃期間之評估；
- (5) 租賃標的、範圍或其他條款之修改。

租賃負債因前述用以決定租賃給付之指數或費率變動、殘值保證金額有變動以及購買、延長或終止選擇權之評估變動而再衡量時，係相對應調整使用權資產之帳面金額，並於使用權資產之帳面金額減至零時，將剩餘之再衡量金額認列於損益中。

對於減少租賃範圍之租賃修改，則係減少使用權資產之帳面金額以反映租賃之部分或全面終止，並將其與租賃負債再衡量金額間之差額則認列於損益中。

合併公司將不符合投資性不動產定義之使用權資產及租賃負債分別以單行項目表達於資產負債表中。

針對房屋及建築及運輸設備之短期租賃及低價值標的資產租賃，合併公司選擇不認列使用權資產及租賃負債，而係將相關租賃給付依直線基礎於租賃期間內認列為費用。

3. 出租人

合併公司為出租人之交易，係於租賃成立日將租賃合約依其是否移轉附屬於標的資產所有權之幾乎所有風險與報酬分類，若是則分類為融資租賃，否則分類為營業租賃。於評估時，合併公司考量包括租賃期間是否涵蓋標的資產經濟年限之主要部分等相關特定指標。

若合併公司為轉租出租人，則係分別處理主租賃及轉租交易，並以主租賃所產生之使用權資產評估轉租交易之分類。若主租賃為短期租賃並適用認列豁免，則應將其轉租交易分類為營業租賃。

寶徠建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

若協議包含租賃及非租賃組成部分，合併公司使用國際財務報導準則第十五號之規定分攤合約中之對價。

(四)所得稅

合併公司係依國際會計準則公報第三十四號「期中財務報導」第B12段規定衡量及揭露期中期間之所得稅費用。

所得稅費用係以期中報導期間之稅前淨利乘以管理階層對於全年度預計有效稅率之最佳估計衡量，並全數認列為當期所得稅費用。

期中期間法定所得稅率變動時，其對遞延所得稅之影響數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。

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一〇七年度合併財務報告附註五一致。

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一〇七年度合併財務報告尚無重大差異，相關資訊請參閱民國一〇七年度合併財務報告附註六。

(一)現金及約當現金

	<u>108.3.31</u>	<u>107.12.31</u>	<u>107.3.31</u>
庫存現金	\$ 324	330	835
支票存款	4,641	6,818	6,240
活期存款	<u>14,883</u>	<u>40,212</u>	<u>56,879</u>
	<u>\$ 19,848</u>	<u>47,360</u>	<u>63,954</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(十八)。

(二)透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產

	<u>108.3.31</u>	<u>107.12.31</u>	<u>107.3.31</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	\$ 9,516	9,516	12,445
國外非上市櫃公司股票	<u>11,932</u>	<u>11,932</u>	<u>10,062</u>
合計	<u>\$ 21,448</u>	<u>21,448</u>	<u>22,507</u>

寶徠建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

1. 透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資

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。

合併公司民國一〇八年及一〇七年一月一日至三月三十一日未處分策略性投資，於該期間累積利益及損失未在權益內作任何移轉。

2. 市場風險資訊請詳附註六(十八)。

3. 民國一〇八年三月三十一日、一〇七年十二月三十一日及三月三十一日，合併公司上述金融資產均未有提供作質押擔保之情形。

(三) 應收票據及應收帳款

	108.3.31	107.12.31	107.3.31
應收票據—因營業而發生	\$ 558	-	-
應收帳款—按攤銷後成本衡量	8,689	9,369	8,916
減：備抵損失	(8,689)	(8,689)	(8,689)
	\$ 558	680	227

合併公司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。合併公司應收票據及應收帳款之預期信用損失分析如下：

108.3.31			
	應收票據及帳 款帳面金額	加權平均預期 信用損失率	備抵存續期間 預期信用損失
未逾期	\$ 558	-	-
逾期360天以上	8,689	100%	8,689
	\$ 9,247		8,689
107.12.31			
	應收帳款 帳面金額	加權平均預期 信用損失率	備抵存續期間 預期信用損失
未逾期	\$ 680	-	-
逾期360天以上	8,689	100%	8,689
	\$ 9,369		8,689
107.3.31			
	應收帳款 帳面金額	加權平均預期 信用損失率	備抵存續期間 預期信用損失
未逾期	\$ 227	-	-
逾期366天以上	8,689	100%	8,689
	\$ 8,916		8,689

寶徠建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

合併公司應收票據及應收帳款之備抵損失變動表如下：

	<u>108年1月至3月</u>	<u>107年1月至3月</u>
期初餘額	\$ 8,689	8,959
減損損失迴轉	-	(270)
期末餘額	<u>\$ 8,689</u>	<u>8,689</u>

民國一〇八年三月三十一日、一〇七年十二月三十一日及三月三十一日，合併公司之應收票據及應收帳款均未有提供作擔保情形。

(四)存 貨

	<u>108.3.31</u>	<u>107.12.31</u>	<u>107.3.31</u>
待售房地	\$ 959,411	971,188	154,835
在建房地	19,784	19,280	742,709
	<u>\$ 979,195</u>	<u>990,468</u>	<u>897,544</u>
預期超過十二個月以後回收之存貨	<u>\$ 463,226</u>	<u>463,708</u>	<u>534,023</u>

- 1.民國一〇八年及一〇七年一月一日至三月三十一日，合併公司利息資本化情形請詳附註六(十七)。
- 2.民國一〇八年三月三十一日、一〇七年十二月三十一日及三月三十一日，合併公司之存貨提供作質押擔保之情形，請詳附註八。

(五)預付款項

合併公司預付款項之明細如下：

	<u>108.3.31</u>	<u>107.12.31</u>	<u>107.3.31</u>
建設事業—建案開發前置費用	\$ 53,167	53,151	53,047
預付租金	144	188	925
其他	3,425	1,627	1,492
	<u>\$ 56,736</u>	<u>54,966</u>	<u>55,464</u>

(六)不動產、廠房及設備

	<u>土 地</u>	<u>租賃改良</u>	<u>其他設備</u>	<u>總 計</u>
帳面價值：				
民國108年1月1日	\$ <u>66,305</u>	<u>563</u>	-	<u>66,868</u>
民國108年3月31日	\$ <u>66,305</u>	<u>860</u>	-	<u>67,165</u>
民國107年1月1日	\$ <u>66,305</u>	-	-	<u>66,305</u>
民國107年3月31日	\$ <u>66,305</u>	-	-	<u>66,305</u>

- 1.合併公司不動產、廠房及設備於民國一〇八年及一〇七年一月一日至三月三十一日間均無重大增添、處分、減損之提列或迴轉之情形，本期折舊金額請詳附註十二，其他相關資訊請參閱民國一〇七年度合併財務報告附註六(七)。

寶徠建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

2. 合併公司於民國一〇八年一月十六日董事會依不動產估價報告之估價金額208,130千元(未扣除土地增值稅)作為價格決定之參考依據，決議於不低於210,000千元之價格範圍內授權董事長處分苗栗土地，目前公司尚在洽定交易對象中。
3. 民國一〇八年三月三十一日、一〇七年十二月三十一日及三月三十一日，已作為銀行借款及融資額度擔保之明細，請詳附註八。
4. 部份農地之土地，依法令規定須變更土地用途始可過戶取得所有權，爰將部份土地委託登記於個人名下。目前已與土地登記名義人簽訂委任契約書及信託契約等保全程序，待適當時機再移轉至合併公司。

(七) 使用權資產

合併公司承租土地、房屋及建築、機器設備及運輸設備等之成本、折舊，其明細如下：

	土 地	房 屋 及 建 築	運 輸 設 備	辦 公 設 備	總 計
使用權資產成本：					
民國108年1月1日餘額	\$ -	-	-	-	-
追溯適用新準則之影響數	681	19,973	4,451	234	25,339
民國108年3月31日餘額	<u>\$ 681</u>	<u>19,973</u>	<u>4,451</u>	<u>234</u>	<u>25,339</u>
使用權資產之折舊及減損損失：					
民國108年1月1日餘額	\$ -	-	-	-	-
本期折舊	34	1,004	573	12	1,623
民國108年3月31日餘額	<u>\$ 34</u>	<u>1,004</u>	<u>573</u>	<u>12</u>	<u>1,623</u>
帳面價值：					
民國108年3月31日	<u>\$ 647</u>	<u>18,969</u>	<u>3,878</u>	<u>222</u>	<u>23,716</u>

(八) 短期借款

合併公司短期借款之明細如下：

	108.3.31	107.12.31	107.3.31
擔保銀行借款	\$ 679,978	687,908	567,140
無擔保借款	-	-	50,000
其他擔保借款	52,450	53,200	-
合 計	<u>\$ 732,428</u>	<u>741,108</u>	<u>617,140</u>
尚未使用額度	<u>213,500</u>	<u>213,500</u>	<u>265,978</u>
利率區間	<u>2.11%~4.00%</u>	<u>2.11%~4.00%</u>	<u>2.52%~4.00%</u>

1. 借款之發行及償還

合併公司短期借款於民國一〇八年及一〇七年一月一日至三月三十一日新增金額分別為50,000千元及88,570千元，利率分別為3.30%及2.52%~4.00%；到期日分別為民國一〇九年六月及民國一一〇年十二月，償還金額分別為58,680千元及零元。

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。

寶徠建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(九)租賃負債

合併公司租賃負債如下：

	108.3.31		
	未來最低 租金給付	利 息	最低租金 給付現值
一年內	\$ 6,970	768	6,202
一年至五年	18,764	1,141	17,623
	<u>\$ 25,734</u>	<u>1,909</u>	<u>23,825</u>
流動	<u>\$ 6,970</u>	<u>768</u>	<u>6,202</u>
非流動	<u>\$ 18,764</u>	<u>1,141</u>	<u>17,623</u>

合併公司民國一〇八年一月一日至三月三十一日均未有重大發行、再買回或償還租賃負債。

認列於損益之金額如下：

	108年1月至3月
租賃負債之利息費用	\$ <u>228</u>
短期租賃之費用	\$ <u>289</u>

認列於現金流量表之金額如下：

	108年1月至3月
租賃之現金流出總額	\$ <u>(1,742)</u>

合併公司民國一〇八年三月三十一日承租房屋及建築作為辦公處所，辦公處所之租賃期間為一年六個月。另合併公司承租停車空間、機器及運輸設備之租賃期間為一至三年間。

上述租賃合約部分包含租賃延長之選擇權，該等選擇權僅合併公司具有可執行之權利，出租人並無此權利。在無法合理確定將行使可選擇之延長租賃期間之情況下，與選擇權所涵蓋期間之相關給付並不計入租賃負債。

另，合併公司承租部份運輸設備之租賃期間為三年，該等租賃為短期租賃，合併公司選擇適用豁免認列規定而不認列其相關使用權資產及租賃負債。

(十)營業租賃

合併公司於民國一〇七年一月一日至三月三十一日間，無重大新增之營業租賃合約，相關資訊請參閱民國一〇七年度合併財務報告附註六(九)。

寶徠建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(十一)員工福利－確定提撥計畫

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>108年1月至3月</u>	<u>107年1月至3月</u>
推銷費用	\$ 82	95
管理費用	246	177
	<u>\$ 328</u>	<u>272</u>

(十二)所得稅

1.合併公司之所得稅費用明細如下：

	<u>108年1月至3月</u>	<u>107年1月至3月</u>
當期所得稅費用	\$ -	-
遞延所得稅費用	-	-
	<u>\$ -</u>	<u>-</u>

2.所得稅核定情形

(1)本公司司營利事業所得稅結算申報已奉稽徵機關核定至民國一〇五年。

(2)本公司之國內子公司營利事業所得稅結算申報已奉稽徵機關核定之年度如下：

<u>核定年度</u>	<u>公司名稱</u>
民國一〇六年度	寶徠綠能科技股份有限公司(凱聚股份有限公司)
民國一〇六年度	寶徠房地產股份有限公司

(十三)資本及其他權益

除下列所述外，合併公司於民國一〇八年及一〇七年一月一日至三月三十一日間資本及其他權益無重大變動，相關資訊請參閱民國一〇七年度合併財務報告附註六(十二)。

1.其他權益(稅後淨額)

	<u>國外營運機構 財務報表換算 之兌換差額</u>	<u>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</u>	<u>合 計</u>
民國108年1月1日餘額	\$ (166)	(19,796)	(19,962)
換算國外營運機構淨資產所產生之兌換差額	25	-	25
民國108年3月31日餘額	<u>\$ (141)</u>	<u>(19,796)</u>	<u>(19,937)</u>
民國107年1月1日餘額	\$ 13	-	13
追溯適用新準則之調整數	-	(18,737)	(18,737)
民國107年1月1日重編後餘額	13	(18,737)	(18,724)
換算國外營運機構淨資產所產生之兌換差額	89	-	89
民國107年3月31日餘額	<u>\$ 102</u>	<u>(18,737)</u>	<u>(18,635)</u>

寶徠建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(十四)每股虧損

本公司基本及稀釋每股虧損之計算如下：

	<u>108年1月至3月</u>	<u>107年1月至3月</u>
基本及稀釋每股虧損		
歸屬於本公司普通股權益持有人之淨損	\$ <u>(19,596)</u>	<u>(11,341)</u>
普通股加權平均流通在外股數	\$ <u>80,265</u>	<u>80,265</u>
	\$ <u>(0.24)</u>	<u>(0.14)</u>

(十五)客戶合約之收入

1.收入之細分

	<u>108年1月至3月</u>	<u>107年1月至3月</u>
主要地區市場：		
臺灣	\$ <u>16,044</u>	<u>46,171</u>
主要產品/服務線：		
銷售房地	\$ 15,032	46,157
其他	<u>1,012</u>	<u>14</u>
	\$ <u>16,044</u>	<u>46,171</u>
合約類型：		
固定價格合約	\$ <u>16,044</u>	<u>46,171</u>
收入認列時點：		
於某一時點移轉之商品	\$ 15,032	46,157
隨時間逐步移轉之勞務	<u>1,012</u>	<u>14</u>
	\$ <u>16,044</u>	<u>46,171</u>

2.合約餘額

	<u>108.3.31</u>	<u>107.12.31</u>	<u>107.3.31</u>
應收票據	\$ 558	-	-
應收帳款	8,689	9,369	8,916
減：備抵損失	<u>(8,689)</u>	<u>(8,689)</u>	<u>(8,689)</u>
	\$ <u>558</u>	<u>680</u>	<u>227</u>
合約負債-銷售房地	\$ <u>7,519</u>	<u>5,751</u>	<u>16,495</u>

應收票據、應收帳款及其減損之揭露請詳附註六(三)。

民國一〇八年及一〇七年一月一日合約負債期初餘額於民國一〇八年及一〇七年一月一日至三月三十一日認列為收入之金額為2,101千元及37,706千元。

合約負債之變動主要係源自合併公司移轉商品或勞務予客戶而滿足履約義務(即將合約負債認列為收入)之時點與客戶付款時點之差異，民國一〇八年及一〇七年一月一日至三月三十一日因客戶取消合約致合約負債產生變動之退回款項及轉列違約金收入金額分別為零元、零元及15,960千元及7,787千元。

寶徠建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(十六)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4%為員工酬勞及不高於4%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。

本公司民國一〇八年及一〇七年一月一日至三月三十一日皆為稅前虧損，故無須估列員工及董事、監察人酬勞。

本公司民國一〇七年度及一〇六年度為累積虧損，故無須估列員工及董事、監察人酬勞，相關資訊可至公開資訊觀測站查詢。

(十七)營業外收入及支出

1.其他收入

合併公司其他收入明細如下：

	<u>108年1月至3月</u>	<u>107年1月至3月</u>
利息收入		
押金設算息	\$ 19	27
存出保證金	746	978
其他	<u>3</u>	<u>-</u>
	<u>768</u>	<u>1,005</u>
租金收入	168	168
違約金收入	-	7,787
其他收入	<u>243</u>	<u>212</u>
	<u>\$ 1,179</u>	<u>9,172</u>

2.其他利益及損失

合併公司其他利益及損失明細如下：

	<u>108年1月至3月</u>	<u>107年1月至3月</u>
外幣兌換損失	\$ (15)	-
其他損失	<u>(1)</u>	<u>-</u>
	<u>\$ (16)</u>	<u>-</u>

3.財務成本

合併公司財務成本明細如下：

	<u>108年1月至3月</u>	<u>107年1月至3月</u>
銀行借款利息	\$ 4,704	4,098
租賃負債利息	228	-
財務支出	750	-
減：利息資本化	<u>-</u>	<u>(3,104)</u>
	<u>\$ 5,682</u>	<u>994</u>
資本化利率	<u>-%</u>	<u>3.20%</u>

寶徠建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(十八)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一〇七年度合併財務報告附註六(十八)。

1.信用風險

(1)信用風險最大暴險之金額

金融資產之帳面金額代表最大信用暴險金額。

(2)信用風險集中情況

由於合併公司有廣大客戶群，並未有顯著集中與單一客戶進行交易，故應收帳款之信用風險並無顯著集中之虞。

(3)應收款項及債務證券之信用風險

應收票據及應收帳款之信用風險暴險資訊請詳附註六(三)。

其他按攤銷後成本衡量之金融資產包括其他應收款(帳列其他金融資產—流動)等，前述均為信用風險低之金融資產，因此按十二個月預期信用損失金額衡量該期間之備抵損失(本公司如何判定信用風險低之說明請詳民國一〇七年度合併財務報告附註四(七))。

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
108年3月31日							
非衍生金融負債							
浮動利率工具	\$ 679,978	643,954	466,367	1,733	6,934	168,920	-
固定利率工具	52,450	53,447	25,735	25,249	2,463	-	-
無附息負債	85,529	85,529	85,529	-	-	-	-
租賃負債	23,825	25,734	3,485	3,485	6,229	12,535	-
	<u>\$ 841,782</u>	<u>808,664</u>	<u>581,116</u>	<u>30,467</u>	<u>15,626</u>	<u>181,455</u>	<u>-</u>
107年12月31日							
非衍生金融負債							
浮動利率工具	\$ 687,908	713,905	80,071	456,059	3,463	174,312	-
固定利率工具	53,200	53,681	53,681	-	-	-	-
無附息負債	100,870	100,870	100,870	-	-	-	-
	<u>\$ 841,978</u>	<u>868,456</u>	<u>234,622</u>	<u>456,059</u>	<u>3,463</u>	<u>174,312</u>	<u>-</u>
107年3月31日							
非衍生金融負債							
浮動利率工具	\$ 567,140	599,885	8,523	8,523	411,085	171,754	-
固定利率工具	50,000	51,189	23,432	25,291	2,466	-	-
無附息負債	82,173	82,173	82,173	-	-	-	-
	<u>\$ 699,313</u>	<u>733,247</u>	<u>114,128</u>	<u>33,814</u>	<u>413,551</u>	<u>171,754</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。

寶徠建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

3.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1%，此亦代表管理階層對利率之合理可能變動範圍之評估。

若利率增加或減少1%，在所有其他變數維持不變之情況下，合併公司民國一〇八年及一〇七年一月一日至三月三十一日之稅前淨利將減少或增加1,625千元及1,227千元，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

合併公司透過其他綜合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，及租賃負債，依規定無須揭露公允價值資訊)，列示如下：

		108.3.31				
		公允價值				
帳面金額		第一級	第二級	第三級	合計	
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產						
國內外非上市(櫃)股票	\$	21,488	-	-	21,488	21,488
		107.12.31				
		公允價值				
帳面金額		第一級	第二級	第三級	合計	
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產						
國內外非上市(櫃)股票	\$	21,488	-	-	21,488	21,488
		107.3.31				
		公允價值				
帳面金額		第一級	第二級	第三級	合計	
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產						
國內外非上市(櫃)股票	\$	22,507	-	-	22,507	22,507

(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：

(2.1)按攤銷後成本衡量之金融資產及負債

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。

寶徠建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(3)按公允價值衡量金融工具之公允價值評價技術

(3.1)非衍生金融工具

金融工具如有活絡市場公開報價時，則以活絡市場之公開報價為公允價值。主要交易所及經判斷為熱門券之中央政府債券櫃台買賣中心公告之市價，皆屬上市（櫃）權益工具及有活絡市場公開報價之債務工具公允價值之基礎。

若能及時且經常自交易所、經紀商、承銷商、產業公會、訂價服務機構或主管機關取得金融工具之公開報價，且該價格代表實際且經常發生之公平市場交易者，則該金融工具有活絡市場公開報價。如上述條件並未達成，則該市場視為不活絡。一般而言，買賣價差甚大、買賣價差顯著增加或交易量甚少，皆為不活絡市場之指標。

除上述有活絡市場之金融工具外，其餘金融工具之公允價值係以評價技術或參考交易對手報價取得。透過評價技術所取得之公允價值可參照其他實質上條件及特性相似之金融工具之現時公允價值、現金流量折現法或以其他評價技術，包括以報導日可取得之市場資訊運用模型計算而得。

合併公司持有之金融工具如屬無活絡市場者，其公允價值依類別及屬性為無公開報價之權益工具，係使用資產法估算公允價值，其主要假設係以被投資者之資產負債表為基礎衡量。該估計數已調整該權益證券控制權溢價及流通性之折價影響。

(4)第一等級與第二等級間之移轉：無。

(5)第三等級之變動明細表

	透過其他綜合損益 按公允價值衡量
民國108年1月1日	\$ <u>21,448</u>
民國108年3月31日	\$ <u>21,448</u>
民國107年1月1日	\$ <u>22,507</u>
民國107年3月31日	\$ <u>22,507</u>

(6)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。

寶徠建設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—無活絡市場之權益工具投資	資產法	<ul style="list-style-type: none"> 流通性折價(108.3.31及107.12.31為32.30% 107.3.31為29.73%) 非控制權折價(108.3.31及107.12.31為17.87% 107.3.31為17.87%) 	<ul style="list-style-type: none"> 非控制權折價愈高，公允價值愈低 流通性折價愈高，公允價值愈低

(7)對第三等級之公允價值衡量，公允價值對合理可能替代假設之敏感度分析

合併公司對金融工具之公允價值衡量係屬合理，惟若使用不同之評價模型或評價參數可能導致評價之結果不同。針對分類為第三等級之金融工具，若評價參數變動，則對本期損益或其他綜合損益之影響如下：

	輸入值	向上或下變動	公允價值變動反應於其他綜合損益	
			有利變動	不利變動
民國108年3月31日				
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產				
無活絡市場之權益工具投資	非控制權折價	+10%	-	(2,612)
	非控制權折價	-10%	2,612	-
	流通性折價	+10%	-	(3,168)
	流通性折價	-10%	3,168	-
民國107年12月31日				
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產				
無活絡市場之權益工具投資	非控制權折價	+10%	-	(2,612)
	非控制權折價	-10%	2,612	-
	流通性折價	+10%	-	(3,168)
	流通性折價	-10%	3,168	-
民國107年3月31日				
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產				
無活絡市場之權益工具投資	控制權折價	+10%	-	(2,953)
	控制權折價	-10%	2,953	-
	流通性折價	+10%	-	(3,203)
	流通性折價	-10%	3,203	-

合併公司有利及不利變動係指公允價值之波動，而公允價值係根據不同程度之不可觀察之投入參數，以評價技術計算而得。若金融工具之公允價值受一個以上輸入值之所影響，上表僅反應單一輸入值變動所產生之影響，並不將輸入值間之相關性及變異性納入考慮。

寶徠建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(十九)財務風險管理

合併公司財務風險管理目標及政策與民國一〇七年度合併財務報告附註六(十九)所揭露者無重大變動。

(二十)資本管理

合併公司資本管理目標、政策及程序與民國一〇七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一〇七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一〇七年度合併財務報告附註六(二十)。

七、關係人交易

(一)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
璞園開發(股)公司	該公司監察人為本公司主要管理人員
璞園廣告(股)公司	該公司董事為本公司主要管理人員
璞群廣告(股)公司	該公司董事為本公司主要管理人員
璞毅室內裝修(有)公司	該公司董事為本公司主要管理人員
寶升開發(股)公司(註)	該公司董事長為本公司之主要管理人員

註：該公司董事長於民國一〇七年三月三十日辭去本公司主要管理人員職位。

(二)與關係人間之重大交易事項

1.應付關係人款項

帳列項目	關係人類別	108.3.31	107.12.31	107.3.31
應付票據	其他關係人	\$ -	1,478	-
其他應付款	其他關係人	335	-	-
		<u>\$ 335</u>	<u>1,478</u>	<u>-</u>

2.預付款項

	108.3.31	107.12.31	107.3.31
其他關係人	\$ <u>678</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

3.租賃

(1)出租

合併公司於民國一〇七年度出租辦公室予其他關係人並考量鄰近租金行情簽訂三年租賃合約。民國一〇七年一月一日至三月三十一日租金收入為14千元。

寶徠建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(2)承租

合併公司於民國一〇七年六月向關係人承租總公司用辦公大樓並參考鄰近地區辦公室租金行情二年期租賃合約。該筆租賃已於民國一〇八年一月一日初次適用國際財務報導準則第十六號時分別認列使用權資產19,903千元及租賃負債19,903千元。於民國一〇八年一月一日至三月三十一日認列利息支出180千元，截至民國一〇八年三月三十一日止租賃負債餘額為18,994千元。另民國一〇八年三月三十一日、一〇七年十二月三十一日及三月三十一日因上述租賃而有之存出保證金分別為763千元、763千元及零元。

4.其他

合併公司因銷售建案與關係人簽訂代銷合約，請詳附註九。民國一〇八年一月一日至三月三十一日合併公司支付關係人代銷服務費，並帳列取得合約之增額成本449千元。

(三)主要管理人員交易

主要管理人員報酬包括：

	<u>108年1月至3月</u>	<u>107年1月至3月</u>
短期員工福利	\$ 3,436	3,865
退職後福利	27	54
	<u>\$ 3,463</u>	<u>3,919</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	<u>108.3.31</u>	<u>107.12.31</u>	<u>107.3.31</u>
存貨－建設業	銀行借款	\$ 959,411	971,188	725,121
其他金融資產－流動	備償戶	14,946	15,816	18,777
"	信託專戶	-	-	771
"	履約保證金	10,000	5,000	5,000
不動產、廠房及設備	銀行借款	-	53,264	-
		<u>\$ 984,357</u>	<u>1,045,268</u>	<u>749,669</u>

九、重大或有負債及未認列之合約承諾

(一)重大未認列之合約承諾：

1.合併公司為所推出建案與客戶簽訂銷售合約資訊如下：

	<u>108.3.31</u>	<u>107.12.31</u>	<u>107.3.31</u>
合約總價	\$ <u>28,967</u>	<u>22,980</u>	<u>35,098</u>
已預收款項	\$ <u>7,519</u>	<u>5,751</u>	<u>16,495</u>

寶徠建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

2. 合併公司投資興建個案所簽訂工程發包合約及支付情形如下：

	<u>108.3.31</u>	<u>107.12.31</u>	<u>107.3.31</u>
合約總價	\$ <u>9,628</u>	<u>-</u>	<u>791,977</u>
依約尚未支付款項	\$ <u>3,501</u>	<u>-</u>	<u>85,134</u>

3. 合併公司投資興建之「新店秀岡案」為能順利興建至工程完工交屋，取得使用執照並辦妥所有權及相互移轉登記，乃與中國建築經理股份有限公司簽訂信託契約書，由本公司委託受託人執行(1)興建資金之專案管控(2)本專案土地及建物之移轉、登記、管理與處分。專案工程之土地信託移轉登記予受託人，執照之起造人變更為受託人，以擔保各工程之融資貸款機構對本公司之一切融資，民國一〇七年十二月三十一日已完成上述信託目的，信託關係已消滅。

4. 合併公司與地主所簽訂之合建契約書及共同投資興建契約書情形如下：

合建方式	工程名稱或地號	合建保證金(工程存出保證金)		
		108.3.31	107.12.31	107.3.31
合建分屋	信義三小段、中山段	\$ 186,259	185,392	187,950
合建分屋、共同投資興建	新店秀岡段	-	4,200	21,543
		<u>\$ 186,259</u>	<u>189,592</u>	<u>209,493</u>

5. 於民國一〇八年三月三十一日、一〇七年十二月三十一日及三月三十一日，合併公司因建案合建等業務需求而存出保證票皆為73,928千元。

6. 合併公司因承攬康橋旭(原寶徠華城)代銷案，與建商及地主簽訂自民國一〇六年十一月十七日至民國一〇八年七月三十日之代銷合約。

7. 合併公司與樸群廣告簽訂自民國一〇六年十一月十七日至民國一〇八年七月三十日之代銷合約，協助代銷康橋旭(原寶徠華城)案。

8. 合併公司於民國一〇七年四月二十五日與樸園廣告為期十八個月之代銷合約，協助代銷寶徠花園青埔案。

9. 合併公司與非關係人簽訂工程管理顧問合約，合約總價為2,625千元，截至民國一〇八年三月三十一日已收取款項為1,050千元。

十、重大之災害損失：無。

十一、重大之期後事項：無。

寶徠建設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	108年1月至3月			107年1月至3月		
	屬於營業 成本者	屬於營業 費用者	合 計	屬於營業 成本者	屬於營業 費用者	合 計
員工福利費用						
薪資費用	-	7,738	7,738	-	7,906	7,906
勞健保費用	-	495	495	-	502	502
退休金費用	-	328	328	-	272	272
其他員工福利費用	-	302	302	-	167	167
折舊費用	-	1,707	1,707	-	-	-
折耗費用	-	-	-	-	-	-
攤銷費用	-	-	-	-	-	-

(二)營運之季節性：

合併公司之營運受建築個案完工交屋時點之週期性因素影響。

十三、附註揭露事項

(一)重大交易事項相關資訊

民國一〇八年一月一日至三月三十一日合併公司依證券發行人財務報告編製準則之規定，應再揭露之重大交易事項相關資訊如下：

1. 資金貸與他人：

單位：新台幣千元

編號	貸出資金 之公司	貸與 對象	往來 科目	是否 為關 係人	本期最 高金額	期末 餘額	實際動 支金額	利率 區間	資金 貸與 性質	業務往 來金額	有短期融 通資金必 要之原因	提列備 抵損失 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		
1	寶徠建設(股) 公司	寶徠房 地產 (股)公 司	其他應 收款	是	20,000	20,000	-	3%	註1	-	營運週轉	-	-	-	57,578	230,311

註1：資金貸與性質：短期融通之必要。

註2：資金貸與總限額以不超過貸出公司淨值的百分之四十為限，惟因公司間或行號間有短期融通資金之必要而將資金貸與他人之總額，以不超過貸出公司淨值的百分之二十為限；有短期融通資金必要之公司或行號，對個別對象資金貸與限額以不超過貸出公司淨值百分之十為限。

註3：於編製合併財務報告時，業已沖銷。

寶徠建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

2. 為他人背書保證：

單位：新台幣千元

編號	背書保證者公司名稱	被背書保證對象		對單一企業背書保證限額	本期最高背書保證餘額	期末背書保證餘額	實際動支金額	以財產擔保之背書保證金額	累計背書保證金額佔最近期財務報表淨值之比率	背書保證最高限額	屬母公司對子公司背書保證	屬子公司對母公司背書保證	屬對大陸地區背書保證
		公司名稱	關係										
0	本公司	允騰建設(股)公司	5	1,151,554	388,800	388,800	169,200	-	67.53 %	1,151,554	N	N	N
0	本公司	天鑑建設(股)公司	5	1,151,554	453,600	453,600	197,400	-	78.78 %	1,151,554	N	N	N

註1：0代表本公司

註2：背書保證者與被背書保證對象之關係有下列7種，標示種類即可：

- (1)有業務往來之公司。
- (2)公司直接及間接持有表決權之股份超過百分之五十之公司。
- (3)直接及間接對公司持有表決權之股份超過百分之五十之公司。
- (4)公司直接及間接持有表決權股份達百分之九十以上之公司間。
- (5)基於承攬工程需要之同業間或共同起造人間依合約規定互保之公司。
- (6)因共同投資關係由全體出資股東依其持股比率對其背書保證之公司。
- (7)同業間依消費者保護法規範從事預售屋銷售合約之履約保證連帶擔保。

註3：本公司對外背書保證之總額不得超過當期淨值百分之四十，其中對單一企業之背書保證限額，除本公司直接持有普通股股權超過百分之九十之子公司不得超過當期淨值百分之二十外，其餘不得超過過當期淨值百分之十。淨值以最近期經會計師查核簽證或核閱之財務報告所載為準。

註4：本公司基於共同投資興建或合建關係，共同起造人間依合約規定互保，或承攬工程需要之同業間依合約規定互保，或同業間依消費者保護法規範從事預售屋銷售合約之履約保證連帶擔保者，背書保證總額不得超過當期淨值百分之二百，不受前項之限制。

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

持有之公司	有價證券種類及名稱	與有價證券發行人之關係	帳列科目	期 末				備註
				股 數	帳面金額	持股比率	公允價值	
本公司	股票-碧悠電子(股)公司	-	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產-非流動	688	-	- %	-	
本公司	股票-德和創業投資(股)公司	-	"	1,380,706	5,854	4.95 %	5,854	
本公司	股票-德安創業投資(股)公司	-	"	787,500	1,362	2.50 %	1,362	
本公司	股票-耐能電池(股)公司	-	"	200,000	-	0.20 %	-	
本公司	股票-月眉國際開發(股)公司	-	"	15	-	- %	-	
本公司	股票-World Join International Ltd.	-	"	547,103	11,932	7.50 %	11,932	
本公司	股票-台灣新光建築經理(股)公司	-	"	500,000	2,300	1.67 %	2,300	

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。

寶徠建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

- 5.取得不動產之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上：無。
- 6.處分不動產之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上：無。
- 7.與關係人進、銷貨之金額達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上者：無。
- 8.應收關係人款項達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上：無。
- 9.從事衍生工具交易：無。
- 10.母子公司間業務關係及重要交易往來情形：無。

(二)轉投資事業相關資訊(不包含大陸被投資公司)：

民國一〇八年一月一日至三月三十一日合併公司之轉投資事業資訊如下：

單位：新台幣千元

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	去年年度	股數	比率	帳面金額			
本公司	寶徠綠能科技(股) 公司(原名凱聚 (股)公司)	台灣	貿易	81,000	81,000	8,100,000	100.00 %	1,718	(76)	(76)	子公司
本公司	寶徠房地產 (股)公司	台灣	不動產代銷	80,000	80,000	8,000,000	100.00 %	4,123	(1,454)	(1,454)	子公司
本公司	寶徠觀光發展有限 公司	台灣	旅遊仲介	4,000	4,000	400,000	100.00 %	2,125	(532)	(532)	子公司

註：於編製合併財務報告時業已沖銷。

(三)大陸投資資訊：

1.大陸被投資公司名稱、主要營業項目等相關資訊：

單位：新台幣千元/外幣千元

大陸被投資 公司名稱	主要營業 項目	實收 資本額	投資 方式	本期期初自 台灣匯出累 積投資金額	本期匯出或 收回投資金額		本期期末自 台灣匯出累 積投資金額	被投資公司 本期損益	本公司直接 或間接投資 之持股比例	本期認 列投資 損益	期末投 資帳面 價值	截至本期 止已匯回 投資收益
					匯出	收回						
寶徠金廈(廈 門)旅遊管理服 務有限公司	金屬(非金 屬)批發及 旅遊管理 服務	9,246 (USD 300)	(一)	9,246 (註二) (USD300)	1,541 (註二) (USD50)	-	10,787 (註二) (USD350)	(1,685) (RMB(372))	100.00%	(1,685) (註三) (RMB(372))	222 (RMB49)	-

註一：投資方式：係直接赴大陸地區從事投資。

註二：係子公司實際投資原幣數金額乘以期末匯率換算。

註三：投資損益認列基礎係依據被投資公司經台灣母公司簽證會計師核閱之財務報告。

2.赴大陸地區投資限額：

公司名稱	本期期末累計自台灣匯出 赴大陸地區投資金額	經濟部投審會核准 投資金額	依經濟部投審會規定 赴大陸地區投資限額
本公司	10,787 (USD350)	253,495 (USD8,225)	345,466 (註四)

註四：限額計算：本期股權淨值×60%=NTD575,777千元×60%=NTD345,466千元。

3.與大陸被投資公司間之重大交易事項：無。

寶徠建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

十四、部門資訊

合併公司營運部門資訊及調節如下：

	108年1月至3月					合 計
	建設 部門	磁磚 部門	不動產 代銷部門	觀光部門	調 整 及銷除	
收 入：						
來自外部客戶收入	\$ 16,044	-	-	-	-	16,044
部門間收入	23	-	-	(23)	-	-
收入總計	<u>\$ 16,067</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(23)</u>	<u>-</u>	<u>16,044</u>
應報導部門稅前損益	<u>\$ (19,596)</u>	<u>(76)</u>	<u>(1,454)</u>	<u>(2,217)</u>	<u>3,747</u>	<u>(19,596)</u>
	107年1月至3月					合 計
	建設 部門	磁磚 部門	不動產 代銷部門	觀光部門	調 整 及銷除	
收 入：						
來自外部客戶收入	\$ 46,171	-	-	-	-	46,171
部門間收入	-	-	-	-	-	-
收入總計	<u>\$ 46,171</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>46,171</u>
應報導部門稅前損益	<u>\$ (11,341)</u>	<u>(2,188)</u>	<u>(787)</u>	<u>(1,353)</u>	<u>4,328</u>	<u>(11,341)</u>