

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

民國一〇七年及一〇六年第三季

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	8~15
(四)重大會計政策之彙總說明	15~20
(五)重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源	20
(六)重要會計項目之說明	20~30
(七)關係人交易	31
(八)質押之資產	32
(九)重大或有負債及未認列之合約承諾	32~33
(十)重大之災害損失	33
(十一)重大之期後事項	33
(十二)其 他	33~34
(十三)附註揭露事項	
1.重大交易事項相關資訊	34~36
2.轉投資事業相關資訊	36
3.大陸投資資訊	36
(十四)部門資訊	37



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一〇七年及一〇六年九月三十日之合併資產負債表，與民國一〇七年及一〇六年七月一日至九月三十日及一〇七年及一〇六年一月一日至九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九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

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一〇七年及一〇六年九月三十日之合併財務狀況，與民國一〇七年及一〇六年七月一日至九月三十日及一〇七年及一〇六年一月一日至九月三十日之合併財務績效暨民國一〇七年及一〇六年一月一日至九月三十日之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一〇七年一月一日首次適用國際財務報導準則公報第九號「金融工具」，並選擇不予重編比較期間。本會計師未因此修正核閱結論。

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一〇七年一月一日首次適用國際財務報導準則公報第十五號「客戶合約收入」並採用累積影響數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

黃炳揚



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
民國一〇七年十一月七日

民國一〇七年及一〇六年九月三十日僅經核閱，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

合併資產負債表

民國一〇七年九月三十日、一〇六年十二月三十一日及九月三十日

單位：新台幣千元

資 產	107.9.30		106.12.31		106.9.30	
	金 額	%	金 額	%	金 額	%
流動資產：						
1100 現金及約當現金(附註六(一))	\$ 66,549	5	90,087	6	149,356	8
1150 應收票據淨額(附註六(四))	-	-	694	-	4,270	-
1170 應收帳款淨額(附註六(四))	-	-	5,494	-	1,498	-
1310 存貨—製造業(附註六(五))	-	-	-	-	653	-
1320 存貨(建設業適用)(附註六(五)及八)	910,340	64	922,839	61	1,059,615	61
1410 預付款項(附註六(六))	55,243	4	107,950	7	135,343	8
1424 留抵稅額	22,567	2	40,320	3	44,446	3
1476 其他金融資產—流動(附註七及八)	43,777	3	13,956	1	27,281	2
1478 工程存出保證金(附註九)	202,656	14	212,577	16	212,577	12
1479 其他流動資產—其他	556	-	276	-	732	-
	<u>1,301,688</u>	<u>92</u>	<u>1,394,193</u>	<u>94</u>	<u>1,635,771</u>	<u>94</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))	22,695	2	-	-	-	-
1543 以成本衡量之金融資產—非流動(附註六 (三))	-	-	35,514	2	35,514	2
1600 不動產、廠房及設備(附註六(七)及八)	66,899	5	66,305	4	66,305	4
1900 其他非流動資產—其他	7,161	1	5,313	-	4,640	-
	<u>96,755</u>	<u>8</u>	<u>107,132</u>	<u>6</u>	<u>106,459</u>	<u>6</u>
資產總計	<u>\$ 1,398,443</u>	<u>100</u>	<u>1,501,325</u>	<u>100</u>	<u>1,742,230</u>	<u>100</u>

民國一〇七年及一〇六年九月三十日僅經核閱，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

合併資產負債表(續)

民國一〇七年九月三十日、一〇六年十二月三十一日及九月三十日

單位：新台幣千元

	107.9.30		106.12.31		106.9.30	
	金額	%	金額	%	金額	%
負債及權益						
流動負債：						
2100 短期借款(附註六(八))	\$ 731,563	52	528,570	35	690,098	40
2130 合約負債—流動(附註六(十四)及九)	3,650	-	-	-	-	-
2150 應付票據	9,743	1	28,002	2	55,207	3
2170 應付帳款	13,118	1	79,487	5	23,390	1
2200 其他應付款	8,885	1	17,513	1	9,853	1
2305 其他金融負債—流動	7,738	1	28,792	2	2,931	-
2312 預收房地款(附註九)	-	-	75,444	5	224,046	12
2399 其他流動負債—其他(附註七)	1,268	-	364	-	2,276	-
	<u>775,965</u>	<u>56</u>	<u>758,172</u>	<u>50</u>	<u>1,007,801</u>	<u>57</u>
非流動負債：						
2600 其他非流動負債(附註九)	-	-	-	-	46,210	3
負債總計	<u>775,965</u>	<u>56</u>	<u>758,172</u>	<u>50</u>	<u>1,054,011</u>	<u>60</u>
歸屬於母公司業主之權益(附註六(十二))：						
3110 普通股股本	802,654	57	802,654	54	802,654	46
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 待彌補虧損	(177,207)	(13)	(75,315)	(5)	(130,236)	(7)
3400 其他權益	(18,770)	(1)	13	-	-	-
權益總計	<u>622,478</u>	<u>44</u>	<u>743,153</u>	<u>50</u>	<u>688,219</u>	<u>40</u>
負債及權益總計	<u>\$ 1,398,443</u>	<u>100</u>	<u>1,501,325</u>	<u>100</u>	<u>1,742,230</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：陳文偉



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

民國一〇七年及一〇六年七月一日至九月三十日及一〇七年及一〇六年一月一日至九月三十日

單位：新台幣千元

	107年7月至9月		106年7月至9月		107年1月至9月		106年1月至9月	
	金額	%	金額	%	金額	%	金額	%
4000 營業收入(附註六(十四)、(十五)及七)	\$ -	-	4,304	100	66,216	100	11,290	100
5000 營業成本	-	-	4,102	95	55,901	84	14,517	129
5900 營業毛利(毛損)	-	-	202	5	10,315	16	(3,227)	(29)
6000 營業費用(附註六(十))：								
6100 推銷費用	4,607	-	6,285	146	21,056	32	22,277	197
6200 管理費用	18,361	-	13,952	324	57,713	87	43,436	385
	22,968	-	20,237	470	78,769	119	65,713	582
6900 營業損失	(22,968)	-	(20,035)	(465)	(68,454)	(103)	(68,940)	(611)
營業外收入及支出(附註六(四)及(七))：								
7010 其他收入	(4,526)	-	4,032	94	7,519	11	13,431	119
7020 其他利益及損失	(4,048)	-	180	4	(3,909)	(6)	180	2
7050 財務成本	(2,409)	-	(1,101)	(26)	(4,950)	(7)	(1,987)	(18)
營業外收入及支出合計	(10,983)	-	3,111	72	(1,340)	(2)	11,624	103
7900 稅前淨損	(33,951)	-	(16,924)	(393)	(69,794)	(105)	(57,316)	(508)
7950 減：所得稅費用(附註六(十一))	-	-	-	-	-	-	-	-
本期淨損	(33,951)	-	(16,924)	(393)	(69,794)	(105)	(57,316)	(508)
8300 其他綜合損益：								
8310 不重分類至損益之項目								
8316 透過其他綜合損益按公允價值衡量之 權益工具投資未實現評價損益	-	-	-	-	188	-	-	-
不重分類至損益之項目合計	-	-	-	-	188	-	-	-
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	(186)	-	-	-	(234)	-	-	-
後續可能重分類至損益之項目合計	(186)	-	-	-	(234)	-	-	-
8300 本期其他綜合損益(稅後淨額)	(186)	-	-	-	(46)	-	-	-
本期綜合損益總額	\$ (34,137)	-	(16,924)	(393)	(69,840)	(105)	(57,316)	(508)
本期淨利歸屬於：								
8610 母公司業主	\$ (33,951)	-	(16,924)	(393)	(69,794)	(105)	(57,316)	(508)
綜合損益總額歸屬於：								
8710 母公司業主	\$ (34,137)	-	(16,924)	(393)	(69,840)	(105)	(57,316)	(508)
每股盈餘(附註六(十三))								
9750 基本每股虧損(元)	\$ (0.42)		(0.21)		(0.87)		(0.71)	
9850 稀釋每股虧損(元)	\$ (0.42)		(0.21)		(0.87)		(0.71)	

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：陳文偉



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

民國一〇七年及一〇六年一月一日至九月三十日

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		
民國一〇六年一月一日餘額	\$ 802,654	11,481	4,320	(72,920)	-	-	745,535	745,535
本期淨損	-	-	-	(57,316)	-	-	(57,316)	(57,316)
本期其他綜合損益	-	-	-	-	-	-	-	-
本期綜合損益總額	-	-	-	(57,316)	-	-	(57,316)	(57,316)
民國一〇六年九月三十日餘額	\$ 802,654	11,481	4,320	(130,236)	-	-	688,219	688,219
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	-	-	-	(69,794)	-	-	(69,794)	(69,794)
本期其他綜合損益	-	-	-	-	(234)	188	(46)	(46)
本期綜合損益總額	-	-	-	(69,794)	(234)	188	(69,840)	(69,840)
民國一〇七年九月三十日餘額	\$ 802,654	11,481	4,320	(177,207)	(221)	(18,549)	622,478	622,478

(請詳閱後附合併財務報告附註)

董事長：鍾喜吉



經理人：林瑞山



會計主管：陳文偉



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

民國一〇七年及一〇六年一月一日至九月三十日

單位：新台幣千元

	107年1月至9月	106年1月至9月
營業活動之現金流量：		
本期稅前淨損	\$ (69,794)	(57,316)
調整項目：		
收益費損項目		
折舊費用	38	2
攤銷費用	153	-
預期信用減損(迴轉利益)提列損失數/呆帳費用提列	(270)	183
利息費用	4,950	1,987
利息收入	(3,146)	(3,448)
處分及報廢不動產、廠房及設備利益	-	(180)
收益費損項目合計	1,725	(1,456)
與營業活動相關之資產/負債變動數：		
應收票據	694	(676)
應收帳款	5,764	9,067
存貨	22,160	(306,424)
預付款項	19,570	(15,555)
其他流動資產	(279)	2,576
其他金融資產	(8,215)	17,330
工程存出保證金	14,691	(7,653)
取得合約之增額成本	8,292	-
與營業活動相關之資產之淨變動合計	62,677	(301,335)
與營業活動相關之負債之淨變動：		
合約負債	(71,794)	-
應付票據	(18,259)	(17,641)
應付帳款	(66,363)	(30,749)
其他應付款	(9,220)	(23,528)
預收房地款	-	37,922
其他流動負債	904	(4,078)
其他金融負債—流動	(21,054)	-
調整項目合計	(121,384)	(340,865)
營運產生之現金流出	(191,178)	(398,181)
收取之利息	3,146	3,448
支付之利息	(14,002)	(11,556)
營業活動之淨現金流出	(202,034)	(406,289)

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(續)

民國一〇七年及一〇六年一月一日至九月三十日

單位：新台幣千元

	107年1月至9月	106年1月至9月
投資活動之現金流量：		
取得不動產、廠房及設備	(632)	-
處分不動產、廠房及設備	-	180
存出保證金	(1,884)	6,786
其他金融資產	(21,629)	3,569
其他非流動資產減少	(130)	-
投資活動之淨現金流(出)入	(24,275)	10,535
籌資活動之現金流量：		
短期借款增加	389,993	233,780
短期借款減少	(187,000)	-
籌資活動之淨現金流入	202,993	233,780
匯率變動對現金及約當現金之影響	(222)	-
本期現金及約當現金減少數	(23,538)	(161,974)
期初現金及約當現金餘額	90,087	311,330
期末現金及約當現金餘額	\$ 66,549	149,356

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：陳文偉



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

民國一〇七年及一〇六年第三季

(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一〇七年十一月七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合併財務報告。相關新發布、修正及修訂之準則及解釋彙列如下：

新發布／修正／修訂準則及解釋	國際會計準則 理事會發布 之生效日
國際財務報導準則第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

寶徠建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

新發布／修正／修訂準則及解釋	國際會計準則 理事會發布 之生效日
國際財務報導準則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

除下列項目外，適用上述新認可之國際財務報導準則對合併財務報告未造成重大變動。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」、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) 營建收入

現行銷售房地合約係依商品銷售協議處理，於房地建造完成且交付予客戶時認列收入，因於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，須評估合約承諾係隨時間逐步滿足履約義務，或於某一時點滿足履約義務。合併公司初步評估銷售房地合約仍係於某一時點滿足履約義務，且房地之所有權重大風險及報酬移轉予客戶之時點與控制移轉之時點類似，故將不會產生重大影響。

(2) 提供勞務

合併公司提供之房地代銷勞務合約服務，依現行提供勞務交易結果無法可靠估計時，則估計其很有可能回收交易之已發生成本預期可回收範圍內認列收入，若提供勞務交易結果能可靠估計時，則係按完工比例法認列勞務收入。國際財務報導準則第十五號下，須評估勞務合約之承諾係隨時間逐步滿足履約義務，或於某一時點滿足履約義務。合併公司評估提供之勞務合約服務仍係於某一時間滿足履約義務，故對合併公司產生重大影響。

寶徠建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(3)重大財務組成部分－預收房地款

對於預收對價，現行準則並未規定是否需設算利息，故本公司現行未就預收款項調整對價，國際財務報導準則第十五號下，規定預收款項應評估是否有重大財務組成部分，以決定是否調整承諾之對價金額以反映貨幣時間價值之影響。合併公司以個別合約為基礎初步評估合約承諾對價與現銷價格是否存有差異且前述預收房地款是否包含融資因素；合併公司預收房地款主係為客戶履行契約提供保障，以降低客戶不履行契約對合併公司造成之再銷售價格變動及補貼，而非屬重大自客戶取得財務融資之重大財務組成部分。

(4)取得合約之增額成本及履行合約之成本

合併公司委由代銷公司之銷售佣金及內部銷售部門自行銷售建案等支出，現行係於發生時認列為費用。國際財務報導準則第十五號下，若其符合預期透過房地之銷售可回收取得客戶合約所發生之增額成本，應將其認列為資產，並按與預售屋移轉予客戶一致之有系統基礎攤銷。因此，符合認列為資產條件之取得客戶合約之增額成本，將隨認列房地收入時轉列費用。

另合併公司提供房地代銷勞務所產生之履行合約成本，現行係為取得不動產代銷服務合約至合約完成之期間內可歸屬於特定合約之支出認列為勞務存貨。國際財務報導準則第十五號下，合併公司分析符合合約成本中取得合約之增額成本及履行合約之成本，應將該等成本認列為資產，因此各期認列之合約成本金額與現行認列金額不同。

(5)合建保證金

合併公司之合建保證金係與地主之間為保證建案順利開發而提供之保證金，非屬國際財務報導準則第十五號規範有關財務融資因素所應評估合約中存在重大財務組成部分。現行準則係依據建案開發期間按現時市場利率折現，故適用新準則將調整過去因融資因素產生合建保證金帳面價值之差異。

(6)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三季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	107.9.30			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
預付款項	\$ 101,633	(46,390)	55,243	107,950	(50,890)	57,060
取得合約之增額成本	-	-	-	-	8,292	8,292
工程存出保證金	198,036	4,620	202,656	212,577	4,770	217,347
資產影響數		<u>(41,770)</u>			<u>(37,828)</u>	
預收房地款	\$ 3,650	(3,650)	-	75,444	(75,444)	-
合約負債－非流動	-	3,650	3,650	-	75,444	75,444
負債影響數		<u>-</u>			<u>-</u>	
待彌補虧損	\$ (135,437)	(41,770)	(177,207)	(75,315)	(37,828)	(113,143)
權益影響數		<u>(41,770)</u>			<u>(37,828)</u>	

寶徠建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

合併綜合損益表 受影響項目	107年7月至9月		
	若未適用		適 用
	IFRS15之 帳面金額	會計政策 變動影響數	IFRS15之 帳面金額
推銷費用	(4,607)	-	(4,607)
其他收入	(4,010)	(516)	(4,526)
其他利益及損失	(2,208)	(1,840)	(4,048)
稅前淨利影響數		(2,356)	
所得稅	-	-	-
本期淨利影響數		(2,356)	
基本每股虧損(元)	\$ (0.39)	(0.03)	(0.42)

合併綜合損益表 受影響項目	107年1月至9月		
	若未適用		適 用
	IFRS15之 帳面金額	會計政策 變動影響數	IFRS15之 帳面金額
推銷費用	\$ (19,470)	(1,586)	(21,056)
其他收入	8,035	(516)	7,519
其他利益及損失	(2,069)	(1,840)	(3,909)
稅前淨利影響數		(3,942)	
所得稅	-	-	-
本期淨利影響數		(3,942)	
基本每股虧損(元)	\$ (0.82)	(0.05)	(0.87)

合併現金流量表 受影響項目	107年1月至9月		
	若未適用		適 用
	IFRS15之 帳面金額	會計政策 變動影響數	IFRS15之 帳面金額
營業活動之現金流量：			
本期稅前淨利	\$ (65,852)	(3,942)	(69,794)
調整項目：			
預付款項	24,070	(4,500)	19,570
取得合約之增額成本	-	8,292	8,292
工程存出保證金	14,541	150	14,691
合約負債－流動	-	(71,794)	(71,794)
預收房地款	(71,794)	71,794	-
營業活動之淨現金流入影響數		-	

寶徠建設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(三)。

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。
 - 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。

寶徠建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(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(註2)	90,087	攤銷後成本	90,087
權益工具投資	以成本衡量之金融資產 —非流動(註1)	35,514	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產—非流動	22,507
應收款項淨額	放款及應收款(註2)	6,188	攤銷後成本	6,188
其他金融資產	放款及應收款(註2)	226,533	攤銷後成本	226,533

註1：該等權益工具代表合併公司意圖長期持有策略之投資，按照國際財務報導準則第九號之規定，合併公司於初始適用日指定該投資分類為透過其他綜合損益按公允價值衡量，因此，民國一〇七年一月一日該等資產之帳面金額減少13,007千元，且其他權益及保留盈餘分別減少18,737千元及增加5,730千元。

註2：適用國際會計準則第三十九號時，應收票據、應收帳款及其他金融資產(包含存出保證金)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。

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
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產						
備供出售(包含以成本衡量)IAS 39期初數	\$ 35,514	-	-	-	-	-
備供出售重分類至透過其他綜合損益按公允價值衡量	-	-	(13,007)	-	5,730	(18,737)
合計	\$ 35,514	-	(13,007)	22,507	5,730	(18,737)

(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起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	國際會計準則 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

寶徠建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

新發布／修正／修訂準則及解釋	國際會計準則 理事會發布 之生效日
國際財務報導準則第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。

合併公司預估前述修改對合併財務報告產生潛在影響，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及運輸設備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

於過渡至新準則時，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，合併公司尚在評估採用該實務權宜作法豁免租賃定義重評估之潛在影響。

(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

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。

(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

上表所列金管會尚未認可之新發布及修訂準則及解釋對合併公司均不攸關。

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		
			107.9.30	106.12.31	106.9.30
本公司	凱聚股份有限公司 (以下稱凱聚)	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 (以下稱寶徠房地產)	不動產代銷	100 %	100 %	100 %
本公司	寶徠金廈(廈門)旅遊管理服務有限公司 (以下稱寶徠金廈)	金屬(非金屬)產品批發與旅遊管理服務	100 %	100 %	- %
本公司	寶徠觀光發展有限公司 (以下稱寶徠觀光)	旅遊仲介	100 %	- %	- %

寶徠建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

2.未列入合併財務報告之子公司：無。

(三)金融工具(民國一〇七年一月一日開始適用)

1.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及透過其他綜合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。

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)。

寶徠建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(3) 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)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六十天，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；

寶徠建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

- 違約，諸如延滯或逾期超過六十天；
- 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。

(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。

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，並列報於營業外收入及支出項下之其他利益及損失。

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間之差額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係認列為損益，並列報於營業外收入及支出項下之其他利益及損失。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開始適用)

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.土地開發及房地銷售

合併公司開發及銷售住宅不動產，且經常於興建期間或之前預售不動產。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且完成實際交付不動產之時點認列收入。

寶徠建設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。若係預售不動產，通常於簽訂合約至不動產移轉予客戶之期間分期收取款項，若合約包含重大財務組成部分，則於該期間依建案之專案借款利率調整交易價格以反映貨幣時間價值之影響。預收之款項係認列為合約負債，如判斷需調整貨幣時間價值之影響時則認列利息費用及合約負債。累積之合約負債金額，於不動產移轉予客戶時轉列收入。

部分合約包含多個交付項目，例如銷售住宅不動產及裝潢服務，裝潢服務視為一單獨之履約義務，並以單獨售價為基礎分攤交易價格。若無可直接觀察之價格，係以預期成本加利潤估計單獨售價。裝潢服務係於提供勞務完成時點認列收入。

2. 重大財務組成—預收房地款

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。若係預售不動產，通常於簽訂合約至不動產移轉予客戶之期間且前述收取款項；合併公司以個別合約為基礎評估合約承諾對價是否與現銷價格存有異且前述預收對價是否包含金融因素，合併公司預收對價主係為客戶履行契約提供保障，以降低客戶不履行契約對合併公司造成之再銷售價格風險及補貼，故非屬重大自客戶取得財務融資重大財務組成部分。因此，不調整交易對價格以反映重大財務組成部分之影響。

(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。

合併公司對於符合預期透過房地之銷售可回收取得客戶合約所發生之增額成本，將其認列為資產，並按與預售屋移轉予客戶一致之有系統基礎攤銷。

(六) 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。

寶徠建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

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一〇六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)現金及約當現金

	<u>107.9.30</u>	<u>106.12.31</u>	<u>106.9.30</u>
庫存現金	\$ 915	875	875
活期存款	64,186	84,481	107,281
支票存款	<u>1,448</u>	<u>4,731</u>	<u>41,200</u>
	<u>\$ 66,549</u>	<u>90,087</u>	<u>149,356</u>

(二)透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產

	<u>107.9.30</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	\$ 10,517
國外非上市櫃公司股票	<u>12,178</u>
合 計	<u>\$ 22,695</u>

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。民國一〇六年十二月三十一日及九月三十日係列報於以成本衡量之金融資產—非流動。

合併公司民國一〇七年一月一日至九月三十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.民國一〇七年九月三十日，合併公司上述金融資產未有提供作質押擔保之情形。

寶徠建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(三)以成本衡量之金融資產

	<u>106.12.31</u>	<u>106.9.30</u>
備供出售金融資產：		
國內非上市(櫃)公司	\$ 23,292	23,292
國外非上市(櫃)公司	<u>17,952</u>	<u>17,952</u>
小計	41,244	41,244
減：累計減損	<u>(5,730)</u>	<u>(5,730)</u>
合計	<u>\$ 35,514</u>	<u>35,514</u>

1. 合併公司所持有之上述股票投資，於民國一〇六年十二月三十一日及九月三十日係按成本減除減損衡量，因其公允價值合理估計數之區間重大且無法合理評估各種估計數之機率，致合併公司管理階層認為其公允價值無法可靠衡量。民國一〇七年一月一日至九月三十日該等資產係分類為透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產。

2. 信用風險資訊請詳附註六(十八)。

3. 民國一〇六年十二月三十一日及九月三十日，合併公司之以成本衡量之金融資產均未有提供作質押擔保之情形。

(四)應收票據及應收帳款

	<u>107.9.30</u>	<u>106.12.31</u>	<u>106.9.30</u>
應收票據—因營業而發生	\$ -	694	4,270
應收帳款—按攤銷後成本衡量	8,689	14,453	10,809
減：備抵損失	<u>(8,689)</u>	<u>(8,959)</u>	<u>(9,311)</u>
	<u>\$ -</u>	<u>6,188</u>	<u>5,768</u>

合併公司民國一〇七年九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九月三十日應收票據及應收帳款之預期信用損失分析如下：

	<u>應收帳款 帳面金額</u>	<u>加權平均預期 信用損失率</u>	<u>備抵存續期間 預期信用損失</u>
未逾期	\$ -	-	-
逾期366天以上	<u>8,689</u>	100%	<u>8,689</u>
	<u>\$ 8,689</u>		<u>8,689</u>

民國一〇六年十二月三十一日及九月三十日係採用已發生信用損失模式考量應收帳款及應收票據之備抵呆帳。合併公司民國一〇六年十二月三十一日及九月三十日無已逾期未減損應收票據及應收帳款之帳齡。

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：

	107年1月至9月	106年1月至9月	
		個別評估 之減損損失	群組評估 之減損損失
期初餘額(依IAS39)	\$ 8,959	-	9,128
初次適用IFRS 9之調整	-		
期初餘額(依IFRS 9)	8,959		
認列之減損損失	-	-	183
減損損失迴轉	(270)	-	-
期末餘額	\$ <u>8,689</u>	<u>-</u>	<u>9,311</u>

於民國一〇七年九月三十日、一〇六年十二月三十一日及九月三十日，合併公司之應收票據及應收帳款均未有提供作擔保情形。

(五)存 貨

	107.9.30	106.12.31	106.9.30
<u>磁磚部門：</u>			<u>106.9.30</u>
原料及物料		\$ 1,504	
製成品		653	
減：備抵損失		(1,504)	
		\$ <u>653</u>	
<u>建設部門：</u>	<u>107.9.30</u>	<u>106.12.31</u>	<u>106.9.30</u>
待售房地	\$ 145,640	193,004	-
在建房地	764,700	729,835	1,059,615
	\$ <u>910,340</u>	<u>922,839</u>	<u>1,059,615</u>
預期超過十二個月以後回收之存貨	\$ <u>507,059</u>	<u>602,614</u>	<u>678,884</u>

1. 合併公司於民國一〇七年及一〇六年七月一日至九月三十日及一月一日至九月三十日，利息資本化情形請詳附註六(十七)。
2. 民國一〇七年九月三十日、一〇六年十二月三十一日及九月三十日，合併公司建設事業之存貨提供作質押款擔保之情形請詳附註八。

寶徠建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(六)預付款項

合併公司預付款項之明細如下：

	<u>107.9.30</u>	<u>106.12.31</u>	<u>106.9.30</u>
建設事業—建案開發前置費用	\$ 53,731	53,558	70,893
代銷事業—建案廣告企劃費用	-	46,389	46,302
預付租金	163	3,276	5,760
其他	1,349	4,727	12,388
	<u>\$ 55,243</u>	<u>107,950</u>	<u>135,343</u>

- 1.於民國一〇六年十二月三十一日及九月三十日部份資產係分類為取得合約之增額成本及不符合IFRS15中履行合約之成本而調整民國一〇七年一月一日待彌補虧損。

(七)不動產、廠房及設備

	<u>土 地</u>	<u>運輸設備</u>	<u>其他設備</u>	<u>總 計</u>
帳面價值：				
民國107年1月1日	\$ <u>66,305</u>	-	-	<u>66,305</u>
民國107年9月30日	\$ <u>66,305</u>	-	594	<u>66,899</u>
民國106年1月1日	\$ <u>66,305</u>	-	2	<u>66,307</u>
民國106年9月30日	\$ <u>66,305</u>	-	-	<u>66,305</u>

- 1.合併公司不動產、廠房及設備於民國一〇七年及一〇六年一月一日至九月三十日間均無重大增添、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一〇六年度合併財務報告附註六(六)。
- 2.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。
- 3.民國一〇七年九月三十日、一〇六年十二月三十一日及九月三十日，合併公司不動產、廠房及設備提供作為銀行借款及融資額度擔保之情形請詳附註八。

(八)短期借款

合併公司短期借款之明細、條件與條款如下：

	<u>107.9.30</u>	<u>106.12.31</u>	<u>106.9.30</u>
擔保銀行借款	\$ 654,063	528,570	690,098
其他擔保借款	77,500	-	-
合 計	<u>\$ 731,563</u>	<u>528,570</u>	<u>690,098</u>
尚未使用額度	<u>255,876</u>	<u>263,548</u>	<u>289,670</u>
利率區間	<u>2.11%~4.00%</u>	<u>2.95%~3.27%</u>	<u>2.95%~3.27%</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. 借款之發行及償還

合併公司短期借款於民國一〇七年及一〇六年一月一日至九月三十日新增金額分別為389,993千元及233,780千元，利率分別為2.11%~4.00%及2.95%~3.27%，償還金額分別為187,000千元及零元。

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。

(九) 營業租賃

合併公司於民國一〇七年及一〇六年一月一日至九月三十日間，無重大新增之營業租賃合約，相關資訊請參閱民國一〇六年度合併財務報告附註六(八)。

(十) 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：

	107年7月至9月	106年7月至9月	107年1月至9月	106年1月至9月
推銷費用	\$ <u>173</u>	<u>114</u>	<u>363</u>	<u>424</u>
管理費用	\$ <u>260</u>	<u>230</u>	<u>734</u>	<u>715</u>

(十一) 所得稅

本公司及子公司營利事業所得稅結算申報皆已奉稽徵機關核定至民國一〇五年度。

(十二) 資本及其他權益

除下列所述外，合併公司於民國一〇七年及一〇六年一月一日至九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(十一)。

1. 其他權益

	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	合 計
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	(234)	-	(234)
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	-	188	188
民國107年9月30日餘額	\$ <u>(221)</u>	<u>(18,549)</u>	<u>(18,770)</u>

寶徠建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(十三)每股虧損

合併公司基本及稀釋每股虧損之計算如下：

	107年7月至9月	106年7月至9月	107年1月至9月	106年1月至9月
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>(33,951)</u>	<u>(16,924)</u>	<u>(69,794)</u>	<u>(57,316)</u>
普通股加權平均流通在外股數	<u>80,265</u>	<u>80,265</u>	<u>80,265</u>	<u>80,265</u>
	\$ <u>(0.42)</u>	<u>(0.21)</u>	<u>(0.87)</u>	<u>(0.71)</u>

(十四)客戶合約之收入

1.收入之細分

	107年7月至9月	107年1月至9月
主要地區市場：		
臺灣	\$ <u>-</u>	<u>66,216</u>
主要商品/服務線：		
商品銷售(銷售房地)	\$ -	66,178
其他	-	38
	\$ <u>-</u>	<u>66,216</u>
合約類型：		
固定價格合約	\$ <u>-</u>	<u>66,216</u>
收入認列時點：		
於某一時點移轉之商品	\$ <u>-</u>	<u>66,216</u>

民國一〇六年七月一日至九月三十日及一月一日至九月三十日之收入金額請詳附註六(十五)。

2.合約餘額

	107.9.30	107.1.1
應收帳款	\$ 8,689	14,453
減：備抵損失	(8,689)	(8,959)
	\$ <u>-</u>	<u>5,494</u>
合約負債-銷售房地	\$ <u>3,650</u>	<u>75,444</u>

應收帳款及其減損之揭露請詳附註六(四)。

民國一〇七年一月一日合約負債期初餘額於民國一〇七年一月一日至九月三十日認列為收入之金額為44,845千元。

合約資產及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之時點與客戶付款時點之差異，民國一〇七年一月一日至九月三十日並無其他重大變動之情形。

寶徠建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(十五)收入

合併公司之收入明細如下：

	<u>106年7月至9月</u>	<u>106年1月至9月</u>
商品銷售	\$ 4,275	11,205
租賃收入	29	85
	<u>\$ 4,304</u>	<u>11,290</u>

民國一〇七年七月一日至九月三十日及一月一日至九月三十日之收入金額請詳附註六(十四)。

(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。

本公司民國一〇七年及一〇六年一月一日至九月三十日皆為稅前虧損，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>107年7月至9月</u>	<u>106年7月至9月</u>	<u>107年1月至9月</u>	<u>106年1月至9月</u>
利息收入				
押金設算息	\$ 8	-	41	37
存出保證金	1,070	1,101	3,084	3,346
銀行存款	3	-	21	65
	<u>1,081</u>	<u>1,101</u>	<u>3,146</u>	<u>3,448</u>
管理費收入	-	4	-	7,056
租金收入	168	-	522	-
違約金收入	(5,870)	2,927	3,753	2,927
其他收入	95	-	98	-
	<u>\$ (4,526)</u>	<u>4,032</u>	<u>7,519</u>	<u>13,431</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>107年7月至9月</u>	<u>106年7月至9月</u>	<u>107年1月至9月</u>	<u>106年1月至9月</u>
處分不動產、廠房及設備利益	-	180	-	180
外幣兌換損失	(28)	-	(28)	-
減損迴轉利益	-	-	270	-
其他損失	(4,020)	-	(4,151)	-
	<u>\$ (4,048)</u>	<u>180</u>	<u>(3,909)</u>	<u>180</u>

寶徠建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

3.財務成本

合併公司財務成本明細如下：

	107年7月至9月	106年7月至9月	107年1月至9月	106年1月至9月
銀行借款				
利息費用	\$ 5,708	4,912	14,611	11,556
減：利息資本化	(3,299)	(3,811)	(9,661)	(9,569)
	<u>\$ 2,409</u>	<u>1,101</u>	<u>4,950</u>	<u>1,987</u>
資本化利率	<u>2.93%~3.20%</u>	<u>2.95%~3.20%</u>	<u>2.93%~3.20%</u>	<u>2.95%~3.20%</u>

(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一〇六年度合併財務報告附註六(十六)。

1.信用風險

(1)信用風險最大暴險之金額

金融資產及合約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

相關資訊請參閱民國一〇六年度財務報告附註六(十六)。

(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(四)。其他按攤銷後成本衡量之金融資產包含其他應收款等(帳列其他金資產—流動)，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(合併公司如何判定信用風險低之說明請詳附註四(三))。民國一〇七年一月一日至九月三十日上述資產未提列備抵損失。

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9月30日							
非衍生金融負債							
浮動利率工具	\$ 654,063	690,866	9,198	498,761	18,397	164,510	-
固定利率工具	77,500	78,644	76,178	2,466	-	-	-
無附息負債	39,484	39,484	39,484	-	-	-	-
	<u>\$ 771,047</u>	<u>808,994</u>	<u>124,860</u>	<u>501,227</u>	<u>18,397</u>	<u>164,510</u>	<u>-</u>
106年12月31日							
非衍生金融負債							
浮動利率工具	\$ 528,570	565,895	8,427	8,427	400,235	148,806	-
無附息負債	153,794	153,794	153,794	-	-	-	-
	<u>\$ 682,364</u>	<u>719,689</u>	<u>162,221</u>	<u>8,427</u>	<u>400,235</u>	<u>148,806</u>	<u>-</u>
106年9月30日							
非衍生金融負債							
浮動利率工具	\$ 690,098	715,493	149,312	190,539	375,642	-	-
無附息負債	91,381	91,381	91,381	-	-	-	-
	<u>\$ 781,479</u>	<u>806,874</u>	<u>240,693</u>	<u>190,539</u>	<u>375,642</u>	<u>-</u>	<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)

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.市場風險

(1)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，合併公司民國一〇七年及一〇六年一月一日至九月三十日之稅前淨利將減少或增加4,287千元及3,465千元，主因係本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：

	107.9.30				
	帳面金額	公允價值			合計
第一級		第二級	第三級		
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	\$ 22,695	-	-	22,695	22,695

(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(無活絡市場債務工具投資)及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。

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。

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—無公開報價之權益工具
民國107年1月1日	\$ 22,507
認列於其他綜合損益	188
民國107年9月30日	<u>\$ 22,695</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(備供出售金融資產)－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(107.9.30為29.73%) 非控制權折價(107.9.30為17.87%) 淨資產價值 	<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 不適用

(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：

民國107年9月30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	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
	非控制權折價	+10%	-	(2,763)
	非控制權折價	-10%	2,763	-
	流通性折價	+10%	-	(3,230)
	流通性折價	-10%	3,230	-

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。

(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一〇六年度合併財務報告附註六(十七)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(十八)。

寶徠建設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)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	實質關係人
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.租賃

- (1)合併公司於民國一〇七年及一〇六年一月一日至九月三十日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。民國一〇七年及一〇六年七月一日至九月三十日及一月一日至九月三十日租金收入分別為零元、15千元、14千元及43千元。
- (2)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。民國一〇七年七月一日至九月三十日及一月一日至九月三十日費用分別為1,271千元及1,271千元。民國一〇七年九月三十日另因租賃而有存出之保證金為763千元。

2.應收款項

	應收關係人款項		
	107.9.30	106.12.31	106.9.30
其他關係人	\$ -	-	55

合併公司與關係人交易條件與一般交易條件相當。

3.預收款項(帳列其他流動負債)

	其他流動負債		
	107.9.30	106.12.31	106.9.30
其他關係人	\$ -	-	14

(三)主要管理人員交易

主要管理人員報酬包括：

	107年7月至9月	106年7月至9月	107年1月至9月	106年1月至9月
短期員工福利	\$ 2,715	3,652	8,722	10,658
退職後福利	27	81	108	243
	\$ 2,742	3,733	8,830	10,901

寶徠建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

八、質押之資產

合併公司提供質押擔保之資產帳面價值明細如下：

資產名稱	質押擔保標的	107.9.30	106.12.31	106.9.30
存貨—建設業	銀行借款	\$ 892,458	713,309	1,058,397
其他金融資產—流動	備償戶	16,678	49	9,366
"	信託專戶	1,538	11,753	16,869
"	履約保證金	5,000	-	-
不動產、廠房及設備	銀行借款	63,988	-	-
		<u>\$ 979,662</u>	<u>725,111</u>	<u>1,084,632</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：

	107.9.30	106.12.31	106.9.30
合約總價	\$ <u>7,520</u>	<u>140,841</u>	<u>429,495</u>
已預收款項	\$ <u>3,650</u>	<u>75,444</u>	<u>224,046</u>

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：

	107.9.30	106.12.31	106.9.30
合約總價	\$ <u>791,977</u>	<u>791,977</u>	<u>1,100,372</u>
依約尚未支付款項	\$ <u>69,994</u>	<u>93,841</u>	<u>121,788</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。

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)		
		107.9.30	106.12.31	106.9.30
合建分屋	信義三小段、中山段	\$ 190,056	179,713	179,713
合建分屋、共同投資興建	新店秀岡段	12,600	21,085	21,085
合建分售、共同投資興建	桃園青埔段	-	11,779	11,779
		<u>\$ 202,656</u>	<u>212,577</u>	<u>212,577</u>

5.於民國一〇七年九月三十日、一〇六年十二月三十一日及九月三十日，合併公司因建案合建需求而存出保證票分別為80,247千元、73,928千元及179,881千元。

寶徠建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

- 6.合併公司因承攬寶徠華城代銷案，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十一月十六日之代銷合約。
- 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一〇七年九月三十日之代銷合約，協助代銷寶徠華城案。

(二)或有負債：

截至民國八十九年底止，合併公司為美國KPT公司背書保證之擔保借款餘額為美金1,960千元，業於民國八十九年度全數認列投資損失，其中美金600千元係提供外幣定存單擔保，業於民國九十年用於代償美國KPT公司之借款並已沖減長期投資貸餘，民國九十一年間一銀洛杉磯分行將其債權讓與LB Guam Opportunity LLC，截至民國九十一年年底止，合併公司為美國KPT公司背書保證之擔保借款餘額為美金1,360千元，惟美國KPT業已宣告破產，合併公司亦成為LB Guam Opportunity LLC之債務人，並已估列最大可能損失46,210千元(帳列於其他非流動負債科目項下)。據律師表示意見，本案債務已罹於消滅時效，即便第三人取得該債權向本公司主張票據權利，仍可因主債務時效消滅及依照票據法第13條及第14條進行抗辯，本公司評估此筆債務自主債務及從權利(利息)已罹於請求權消滅時效多年，皆無第三人向本公司主張票據權利，其求償機率發生可能性不大，於民國一〇六年底全數迴轉負債準備並認列其他收入(帳列其他利益及損失)。

十、重大之災害損失：無。

十一、重大之期後事項：無。

十二、其 他

(一)員工福利、折舊、折耗及攤銷費用功能別彙總如下：

功 能 別 性 質 別	107年7月至9月			106年7月至9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	-	8,082	8,082	-	9,798	9,798
勞健保費用	-	463	463	-	588	588
退休金費用	-	433	433	-	344	344
董事酬金	-	-	-	-	-	-
其他員工福利費用	-	373	373	-	189	189
折舊費用	-	33	33	-	-	-
折耗費用	-	-	-	-	-	-
攤銷費用	-	49	49	-	-	-

寶徠建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

功 能 別 性 質 別	107年1月至9月			106年1月至9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	-	24,862	24,862	-	28,806	28,806
勞健保費用	-	1,435	1,435	-	2,183	2,183
退休金費用	-	1,097	1,097	-	1,139	1,139
董事酬金	-	-	-	-	-	-
其他員工福利費用	-	772	772	-	704	704
折舊費用	-	38	38	-	2	2
折耗費用	-	-	-	-	-	-
攤銷費用	-	153	153	-	-	-

(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

民國一〇七年一月一日至九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		
1	凱聚(股)公司	寶徠建 設(股) 公司	其他應 收款	是	45,000	-	-	-	註2	-	營運週轉	-	-	-	187	747

註1：編號：被投資公司按公司別由阿拉伯數字1開始依序編號。

註2：資金貸與性質：短期融通之必要。

註3：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4：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	允鵬建設(股)公司	5	1,244,956	388,800	388,800	169,200	-	62.46 %	1,244,956	N	N	N
0	本公司	天鑑建設(股)公司	5	1,244,956	453,600	453,600	197,400	-	72.87 %	1,244,956	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	5,880	4.95 %	5,880	
本公司	股票-德安創業投資(股)公司	-	"	787,500	1,504	2.50 %	1,504	
本公司	股票-耐能電池(股)公司	-	"	200,000	162	0.20 %	162	
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	12,178	7.50 %	12,178	
本公司	股票-台灣新光建築經理(股)公司	-	"	500,000	2,971	1.67 %	2,971	

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：

民國一〇七年一月一日至九月三十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	凱聚(股)公司	台灣	貿易	81,000	130,000	8,100,000	100.00 %	1,868	(3,161)	(3,161)	註
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 %	7,581	(4,184)	(4,184)	註
本公司	寶徠觀光發展有限公司	台灣	旅遊仲介	4,000	-	400,000	100.00 %	3,438	(562)	(562)	註

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	9,157 (USD 300)	(一)	1,007 (註二) (USD33)	8,150 (註二) (USD267)	-	9,157 (註二) (USD300)	(4,069) (RMB904)	100.00%	(4,069) (註三) (RMB904)	3,104 (RMB700)	-

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其自行編製同期間未經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	9,157 (USD300)	251,068 (USD8,225)	373,487 (註四)

註四：限額計算：本期股權淨值×60%=NTD622,478千元×60%=NTD373,487千元。

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：

	107年7月至9月					合 計
	建設 部門	磁磚 部門	不動產 代銷部門	其他部門	調 整 及銷除	
收 入：						
部門間收入	\$ 22	-	-	-	(22)	-
收入總計	\$ 22	-	-	-	(22)	-
應報導部門稅前損益	\$ (33,951)	(106)	(2,322)	(1,880)	4,308	(33,951)
	106年7月至9月					
	建設 部門	磁磚 部門	不動產 代銷部門	其他營 運部門	調 整 及銷除	合 計
收 入：						
來自外部客戶收入	\$ 29	4,275	-	-	-	4,304
部門間收入	-	-	-	-	-	-
收入總計	\$ 29	4,275	-	-	-	4,304
應報導部門稅前損益	\$ (16,830)	(2,297)	(994)	-	3,197	(16,924)
	107年1月至9月					
	建設 部門	磁磚 部門	不動產 代銷部門	其他部門	調 整 及銷除	合 計
收 入：						
來自外部客戶收入	\$ 66,216	-	-	-	-	66,216
部門間收入	80	-	-	-	(80)	-
收入總計	\$ 66,296	-	-	-	(80)	66,216
應報導部門稅前損益	\$ (69,794)	(3,161)	(4,184)	(4,631)	11,976	(69,794)
	106年1月至9月					
	建設 部門	磁磚 部門	不動產 代銷部門	其他部門	調 整 及銷除	合 計
收 入：						
來自外部客戶收入	\$ 86	11,205	-	-	-	11,291
部門間收入	-	-	-	-	-	-
收入總計	\$ 86	11,205	-	-	-	11,291
應報導部門稅前損益	\$ (57,316)	(7,017)	(3,615)	-	10,632	(57,316)