

股票代碼：1805

寶徠建設股份有限公司及其子公司

合併財務報告

民國一〇六年及一〇五年十二月三十一日  
(內附會計師查核報告)

公司地址：臺北市松山區敦化北路167號17樓  
電話：(02)7707-6288

# 目 錄

項 目	頁 次
一、封 面	1
二、目 錄	2
三、聲 明 書	3
四、會計師查核報告書	4
五、合併資產負債表	5
六、合併綜合損益表	6
七、合併權益變動表	7
八、合併現金流量表	8
九、合併財務報告附註	
(一)公司沿革	9
(二)通過財務報告之日期及程序	9
(三)新發布及修訂準則及解釋之適用	9~14
(四)重大會計政策之彙總說明	14~21
(五)重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源	21
(六)重要會計項目之說明	21~33
(七)關係人交易	33~34
(八)質押之資產	34
(九)重大或有負債及未認列之合約承諾	34~35
(十)重大之災害損失	35
(十一)重大之期後事項	35
(十二)其 他	36
(十三)附註揭露事項	
1.重大交易事項相關資訊	36~37
2.轉投資事業相關資訊	37
3.大陸投資資訊	37
(十四)部門資訊	38~39

## 聲 明 書

本公司民國一〇六年度(自一〇六年一月一日至一〇六年十二月三十一日止)依「關係企業合併營業報告書關係企業合併財務報表及關係報告書編製準則」應納入編製關係企業合併財務報表之公司與依金融監督管理委員會認可之國際財務報導準則第十號應納入編製母子公司合併財務報告之公司均相同，且關係企業合併財務報表所應揭露相關資訊於前揭母子公司合併財務報告中均已揭露，爰不再另行編製關係企業合併財務報表。

特此聲明

公司名稱：寶徠建設股份有限公司



董 事 長：鍾喜吉



日 期：民國一〇七年三月二十七日



## 安侯建業聯合會計師事務所

KPMG

台北市11049信義路5段7號68樓(台北101大樓)  
68F., TAIPEI 101 TOWER, No. 7, Sec. 5,  
Xinyi Road, Taipei City 11049, Taiwan (R.O.C.)

Telephone 電話 + 886 (2) 8101 6666  
Fax 傳真 + 886 (2) 8101 6667  
Internet 網址 kpmg.com/tw

### 會計師查核報告

寶徠建設股份有限公司董事會 公鑒：

#### 查核意見

寶徠建設股份有限公司及其子公司(寶徠集團)民國一〇六年及一〇五年十二月三十一日之合併資產負債表，暨民國一〇六年及一〇五年一月一日至十二月三十一日之合併綜合損益表、合併權益變動表及合併現金流量表，以及合併財務報告附註(包括重大會計政策彙總)，業經本會計師查核竣事。

依本會計師之意見，上開合併財務報告在所有重大方面係依照證券發行人財務報告編製準則暨經金融監督管理委員會認可並發布生效之國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告編製，足以允當表達寶徠集團民國一〇六年及一〇五年十二月三十一日之合併財務狀況，暨民國一〇六年及一〇五年一月一日至十二月三十一日之合併財務績效與合併現金流量。

#### 查核意見之基礎

本會計師係依照會計師查核簽證財務報表規則及一般公認審計準則執行查核工作。本會計師於該等準則下之責任將於會計師查核合併財務報告之責任段進一步說明。本會計師所隸屬事務所受獨立性規範之人員已依會計師職業道德規範，與寶徠集團保持超然獨立，並履行該規範之其他責任。本會計師相信已取得足夠及適切之查核證據，以作為表示查核意見之基礎。

#### 關鍵查核事項

關鍵查核事項係指依本會計師之專業判斷，對寶徠集團民國一〇六年度合併財務報告之查核最為重要之事項。該等事項已於查核合併財務報告整體及形成查核意見之過程中予以因應，本會計師並不對該等事項單獨表示意見。本會計師判斷應溝通在查核報告上之關鍵查核事項如下：

##### 一、收入認列

有關收入認列之會計政策請詳合併財務報告附註四(十二)收入認列；收入明細請詳個體財務報告附註六(十二)收入。

##### 關鍵查核事項之說明：

寶徠集團民國一〇六年度營運之主要收入來源為銷售房地收入，而重大不實表達風險在於收入認列的真實性，因營業收入涉及管理當局之經營績效，管理階層可能未依規定提早或遞延認列收入以達成預期淨利，造成營業收入可能存有重大誤述。因此，收入認列之測試為本會計師執行寶徠集團財務報告查核重要的評估事項之一。

因應之查核程序：

本會計師對上述關鍵查核事項之主要查核程序包括：

- 對銷貨及收款作業循環執行控制測試，評估該控制預防並偵測收入認列之錯誤及舞弊情形；
- 對銷售房地收入執行細節分析性程序，評估前項收入是否認列於適當期間。
- 執行收入認列之證實測試，抽樣核對房地銷售合約及不動產移轉登記等相關文件，並針對銷售系統資料與總帳分錄進行核對，以評估寶徠集團之收入認列政策是否依相關公報規定辦理。

## 二、存貨評價

有關存貨評價之會計政策請詳合併財務報告附註四(八)存貨；存貨評價之會計估計及假設之不確定性，請詳合併財務報告附註五；存貨明細請詳合併財務報告附註六(四)存貨。

關鍵查核事項之說明：

寶徠集團之存貨為營運之重要資產，其金額占資產總額約61%；存貨評價係依國際會計準則第2號規定處理，由於寶徠集團存貨之淨變現價值係基於管理階層對未來銷售價格及建築成本之估計，且易受政治及經濟環境之影響；若淨變現價值評估不允當，將造成財務報表不實表達。因此，存貨評價之測試為本會計師執行寶徠集團財務報告查核重要的評估事項之一。

因應之查核程序：

本會計師對上述關鍵查核事項之主要查核程序包括：取得寶徠集團存貨淨變現價值評估資料，並就前揭資料內容抽樣核對已銷售的合約、參考內政部公告之最近期不動產實價登錄或取得附近成交行情，以評估待售房屋之淨變現價值；另對於在建房屋之淨變現價值，取得並抽樣檢查公司之投資報酬分析，將投資報酬分析資料與市場行情進行比較，必要時取得評估報告，以評估存貨淨變現價值是否允當表達。

## 其他事項

寶徠建設股份有限公司已編製民國一〇六年及一〇五年度之個體財務報告，並經本會計師出具無保留意見之查核報告在案，備供參考。

## 管理階層與治理單位對合併財務報告之責任

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

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

寶徠集團之治理單位(含監察人)負有監督財務報導流程之責任。

### 會計師查核合併財務報告之責任

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

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



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

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

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

本會計師從與治理單位溝通之事項中，決定對寶徠集團民國一〇六年度合併財務報告查核之關鍵查核事項。本會計師於查核報告中敘明該等事項，除非法令不允許公開揭露特定事項，或在極罕見情況下，本會計師決定不於查核報告中溝通特定事項，因可合理預期此溝通所產生之負面影響大於所增進之公眾利益。

安侯建業聯合會計師事務所

會計師：  
張淑瑩   
曹明揚 

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  
民國一〇七年三月二十七日

寶徠建設股份有限公司及其子公司  
 合併資產負債表

民國一〇六年及一〇五年十二月三十一日

單位：新台幣千元

	106.12.31		105.12.31		
	金額	%	金額	%	
<b>資 產</b>					
<b>流動資產：</b>					
1100	現金及約當現金(附註六(一))	\$ 90,087	6	311,330	19
1150	應收票據淨額(附註六(三))	694	-	3,594	-
1170	應收帳款淨額(附註六(三))	5,494	-	10,748	1
1310	存貨-製造業(附註六(四))	-	-	11,361	1
1320	存貨(建設業適用)(附註六(四)及八)	922,839	61	732,914	46
1410	預付款項(附註六(五))	107,950	7	134,235	8
1424	留抵稅額	40,320	3	29,999	2
1476	其他金融資產-流動(附註六(三)及八)	13,956	1	48,180	3
1478	工程存出保證金(附註九)	212,577	16	204,924	13
1479	其他流動資產	276	-	3,308	-
		<u>1,394,193</u>	<u>94</u>	<u>1,490,593</u>	<u>93</u>
<b>非流動資產：</b>					
1543	以成本衡量之金融資產-非流動(附註六(二))	35,514	2	35,514	2
1600	不動產、廠房及設備(附註六(六))	66,305	4	66,307	4
1990	其他非流動資產-其他	5,313	-	11,426	1
		<u>107,132</u>	<u>6</u>	<u>113,247</u>	<u>7</u>
	<b>資產總計</b>	<u>\$ 1,501,325</u>	<u>100</u>	<u>1,603,840</u>	<u>100</u>



實徠建設股份有限公司及其子公司  
 合併資產負債表(續)  
 民國一〇六年及一〇五年十二月三十一日

單位：新台幣千元

	106.12.31		105.12.31		
	金 額	%	金 額	%	
負債及權益					
流動負債：					
2100	短期借款(附註六(七))	\$ 528,570	35	456,318	29
2150	應付票據	28,002	2	72,848	5
2170	應付帳款	79,487	5	54,139	3
2305	其他金融負債-流動	28,792	2	2,931	-
2200	其他應付款	17,513	1	33,381	2
2312	預收房地款(附註九)	75,444	5	186,124	12
2399	其他流動負債-其他	364	-	6,354	-
		<u>758,172</u>	<u>50</u>	<u>812,095</u>	<u>51</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>758,172</u>	<u>50</u>	<u>858,305</u>	<u>54</u>
歸屬於母公司業主之權益(附註六(十一))：					
3110	普通股股本	802,654	54	802,654	50
3200	資本公積	11,481	1	11,481	1
3310	法定盈餘公積	4,320	-	4,320	-
3350	待彌補虧損	(75,315)	(5)	(72,920)	(5)
3400	其他權益	13	-	-	-
	權益總計	<u>743,153</u>	<u>50</u>	<u>745,535</u>	<u>46</u>
	負債及權益總計	<u>\$ 1,501,325</u>	<u>100</u>	<u>1,603,840</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：蔡宏建



會計主管：饒瑞峰



實徠建設股份有限公司及其子公司

合併綜合損益表

民國一〇六年及一〇五年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

	106年度		105年度	
	金額	%	金額	%
4000 營業收入(附註六(十三)及七)	\$ 258,606	100	31,086	100
5000 營業成本(附註六(四))	223,256	86	47,217	152
5900 營業毛利	<u>35,350</u>	14	<u>(16,131)</u>	<u>(52)</u>
6000 營業費用(附註六(三)、(八)及(九))：				
6100 推銷費用	37,425	15	34,446	111
6200 管理費用	63,206	24	79,741	257
6300 研究發展費用	-	-	459	1
	<u>100,631</u>	<u>39</u>	<u>114,646</u>	<u>369</u>
6900 營業淨損	<u>(65,281)</u>	<u>(25)</u>	<u>(130,777)</u>	<u>(421)</u>
7000 營業外收入及支出(附註六(十五)及九)：				
7010 其他收入	19,619	7	22,960	74
7020 其他利益及損失	46,726	18	(317)	(1)
7050 財務成本	<u>(3,459)</u>	<u>(1)</u>	<u>(3,664)</u>	<u>(12)</u>
營業外收入及支出合計	<u>62,886</u>	<u>24</u>	<u>18,979</u>	<u>61</u>
7900 稅前淨損	(2,395)	(1)	(111,798)	(360)
7950 減：所得稅利益(附註六(十))	-	-	(2)	-
本期淨損	<u>(2,395)</u>	<u>(1)</u>	<u>(111,796)</u>	<u>(360)</u>
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	13	-	-	-
8300 本期其他綜合損益(稅後淨額)	<u>13</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
本期綜合損益總額	<u>\$ (2,382)</u>	<u>(1)</u>	<u>(111,796)</u>	<u>(360)</u>
本期淨利歸屬於：				
母公司業主	<u>\$ (2,395)</u>	<u>(1)</u>	<u>(111,796)</u>	<u>(360)</u>
綜合損益總額歸屬於：				
母公司業主	<u>\$ (2,382)</u>	<u>(1)</u>	<u>(111,796)</u>	<u>(360)</u>
9750 基本每股虧損(單位：元)(附註六(十二))	<u>\$ (0.03)</u>		<u>(1.39)</u>	
稀釋每股虧損(單位：元)(附註六(十二))	<u>\$ (0.03)</u>		<u>(1.39)</u>	

董事長：鍾喜吉



(請詳閱後附合併財務報告附註)

經理人：蔡宏建



會計主管：饒瑞峰



寶徠建設股份有限公司及其子公司

合併權益變動表

民國一〇六年及一〇五年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

	歸屬於母公司業主之權益				其他權益項目		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	保留盈餘		國外營運機 構財務報表 換算之兌換 差額			
			法定盈 餘公積	未分配盈餘 (待彌補虧損)				
民國一〇五年一月一日餘額	\$ 802,654	51,614	-	43,196	-	897,464	897,464	
本期淨損	-	-	-	(111,796)	-	(111,796)	(111,796)	
本期其他綜合損益	-	-	-	-	-	-	-	
本期綜合損益總額	-	-	-	(111,796)	-	(111,796)	(111,796)	
盈餘指撥及分配：								
提列法定盈餘公積	-	-	4,320	(4,320)	-	-	-	
資本公積配發現金股利	-	(40,133)	-	-	-	(40,133)	(40,133)	
民國一〇五年十二月三十一日餘額	802,654	11,481	4,320	(72,920)	-	745,535	745,535	
本期淨損	-	-	-	(2,395)	-	(2,395)	(2,395)	
本期其他綜合損益	-	-	-	-	13	13	13	
本期綜合損益總額	-	-	-	(2,395)	13	(2,382)	(2,382)	
民國一〇六年十二月三十一日餘額	\$ 802,654	11,481	4,320	(75,315)	13	743,153	743,153	

(請詳閱後附合併財務報告附註)

董事長：鍾喜吉



經理人：蔡宏建



會計主管：饒瑞峰



實徠建設股份有限公司及其子公司

合併現金流量表

民國一〇六年及一〇五年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

	106年度	105年度
營業活動之現金流量：		
本期稅前淨損	\$ (2,395)	(111,798)
調整項目：		
收益費損項目		
折舊費用	2	57
攤銷費用	-	48
呆帳費用(轉利收入)提列數	(169)	988
透過損益按公允價值衡量之金融資產淨(利益)損失	-	(325)
利息費用	3,459	3,664
利息收入	(4,613)	(5,111)
股利收入	-	(500)
處分及報廢不動產、廠房及設備利益	-	(100)
負債準備迴轉利益	(46,210)	-
收益費損項目合計	(47,531)	(1,279)
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：		
透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	-	325
應收票據	2,900	(329)
應收帳款	5,423	2,057
存貨	(165,044)	(361,260)
預付款項	16,178	(9,196)
其他流動資產	3,032	(148)
其他金融資產-流動	29,974	138,614
工程存出保證金	(7,653)	2,812
其他非流動資產	7,227	7,887
與營業活動相關之資產之淨變動合計	(107,963)	(219,238)
與營業活動相關之負債之淨變動：		
應付票據	(44,846)	26,184
應付帳款	25,194	5,398
其他應付款	(16,175)	(26,603)
其他金融負債-流動	25,861	(94)
其他流動負債	(5,990)	(6,438)
預收房地款	(110,680)	60,347
與營業活動相關之負債之淨變動合計	(126,636)	58,794
與營業活動相關之資產及負債之淨變動合計	(234,599)	(160,444)
調整項目合計	(282,130)	(161,723)
營運產生之現金流出	(284,525)	(273,521)
收取之利息	4,613	5,111
支付之利息	(16,979)	(9,878)
支付之所得稅	(214)	(250)
營業活動之淨現金流出	(297,105)	(278,538)

寶徠建設股份有限公司及其子公司

合併現金流量表(續)

民國一〇六年及一〇五年一月一日至十二月三十一日

單位:新台幣千元

	106年度	105年度
投資活動之現金流量：		
處分不動產、廠房及設備價款	\$ -	100
存出保證金(增加)減少	(960)	43
其他金融資產減少	4,292	-
收取之股利	-	500
投資活動之淨現金流入	<u>3,332</u>	<u>643</u>
籌資活動之現金流量：		
短期借款增加	259,902	195,040
短期借款減少	(187,650)	-
發放現金股利	-	(40,133)
籌資活動之淨現金流入	<u>72,252</u>	<u>154,907</u>
匯率變動對現金及約當現金之影響	278	-
本期現金及約當現金減少數	(221,243)	(122,988)
期初現金及約當現金餘額	<u>311,330</u>	<u>434,318</u>
期末現金及約當現金餘額	<u>\$ 90,087</u>	<u>311,330</u>

董事長：鍾喜吉



(請詳閱後附合併財務報告附註)  
經理人：蔡宏建



會計主管：饒瑞峰



# 寶徠建設股份有限公司及其子公司

## 合併財務報告附註

民國一〇六年及一〇五年十二月三十一日

(除另有註明者外，所有金額均以新台幣千元為單位)

### 一、公司沿革

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，註冊地址為臺北市松山區敦化北路167號17樓。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三月二十七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

合併公司自民國一〇六年起全面採用經金融監督管理委員會(以下簡稱金管會)認可並於民國一〇六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10號、國際財務報導準則第12號及國際會計準則第28號之修正「投資個體：適用合併報表例外規定」	2016年1月1日
國際財務報導準則第11號之修正「取得聯合營運權益之會計處理」	2016年1月1日
國際財務報導準則第14號「管制遞延帳戶」	2016年1月1日
國際會計準則第1號之修正「揭露倡議」	2016年1月1日
國際會計準則第16號及國際會計準則第38號之修正「可接受之折舊及攤銷方法之闡釋」	2016年1月1日
國際會計準則第16號及國際會計準則第41號之修正「農業：生產性植物」	2016年1月1日
國際會計準則第19號之修正「確定福利計畫：員工提撥」	2014年7月1日
國際會計準則第27號之修正「單獨財務報表之權益法」	2016年1月1日
國際會計準則第36號之修正「非金融資產可回收金額之揭露」	2014年1月1日
國際會計準則第39號之修正「衍生工具之約務更替與避險會計之持續適用」	2014年1月1日

寶徠建設股份有限公司及其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
2010-2012及2011-2013週期之年度改善	2014年7月1日
2012-2014年國際財務報導年度改善	2016年1月1日
國際財務報導解釋第21號「公課」	2014年1月1日

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。

(二)尚未採用金管會認可之國際財務報導準則之影響

依據金管會民國一〇六年七月十四日金管證審字第1060025773號令，公開發行以上公司應自民國一〇七年起全面採用經金管會認可並於民國一〇七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

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九號「金融工具」

該準則將取代國際會計準則第三十九號「金融工具：認列與衡量」，修正金融工具之分類與衡量、減損及避險會計。

## 寶徠建設股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

### (1) 金融資產之分類及衡量

該準則包含金融資產之新分類及衡量方法，其反映管理該金融資產之經營模式及現金流量特性。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，並刪除現行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。另國際會計準則第三十九號對於不具活絡市場報價且公允價值因而無法可靠衡量之無報價權益工具投資（及此類工具之衍生工具）之衡量規定具有一項例外，此類金融工具係按成本衡量；國際財務報導準則第九號刪除該項例外，規定所有權益工具（及其衍生工具）應按公允價值衡量。

合併公司評估認為若適用新分類規定，將不會對應收帳款、債務工具投資及以公允價值為基礎管理之權益工具投資之會計處理造成重大影響。合併公司於民國一〇六年十二月三十一日分類為以成本衡量之金融資產帳面金額35,514千元，係採長期持有之策略，於初始採用國際財務報導準則第九號時，合併公司將其分類為透過其他綜合損益按公允價值衡量，因此，後續公允價值之利益及損失全數列報於其他綜合損益，不會將減損損失認列於損益，亦不會將處分該金融資產之利益及損失重分類至損益。合併公司預估上述改變可能使民國一〇七年一月一日其他權益項目及保留盈餘分別減少或增加18,735千元及5,730千元。

### (2) 金融資產及合約資產之減損

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，預期信用損失係以機率加權為基礎決定，經濟因素改變如何影響該損失需要相當的判斷。

預期信用損失模式適用於按攤銷後成本衡量、透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產(除權益工具投資外)及合約資產。

國際財務報導準則第九號下，係依下列基礎衡量金融資產之減損損失：

- 十二個月預期信用損失：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；及
- 存續期間預期信用損失：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。

若金融工具自原始認列後信用風險已顯著增加，則適用存續期間預期信用損失衡量減損；若未顯著增加，則適用十二個月預期信用損失衡量減損。企業若判定金融工具於報導日之信用風險低，得假設該金融資產自原始認列後信用風險未顯著增加，然而，不具重大財務組成部分之應收帳款及合約資產，係按存續期間預期信用損失方法衡量，此外，合併公司亦選擇以此方式衡量具重大財務組成部分之應收帳款和合約資產。合併公司預估適用國際財務報導準則第九號減損規定將不會產生重大影響。



## 寶徠建設股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

### (3) 揭露

該準則包含大量之新揭露規定，尤其有關避險會計、信用風險及預期信用損失之揭露。合併公司之評估包括從現有內部流程分析資料有差異之處，及規劃對系統及內部控制進行修改以擷取所需資料。

### 2. 國際財務報導準則第十五號「客戶合約之收入」

該準則將取代現行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」以及其他收入相關的解釋，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。

#### (1) 銷售房地

針對房地之銷售，現行係考量退回及商業折扣後，按已收或應收對價之公允價值衡量。收入係俟具說服力之證據存在(通常為已簽訂銷售協議)、所有權之重大風險及報酬已移轉予買方、價款很有可能收回、相關成本與可能之商品退回能可靠估計、不持續參與商品之管理及收入金額能可靠衡量時加以認列。若折扣很有可能發生且金額能可靠衡量時，則於銷售認列時予以認列作為收入之減項。

風險及報酬移轉之時點係視銷售合約個別條款而定。銷售房地收入於房地所有權之重大風險及回報轉移買家時，即相關建築工程完成及房地所有權已移轉或房地已交付買家，且合理確定可收回有關應收款項之時確認。國際財務報導準則第十五號下，將於客戶取得對房地之控制時認列收入，合併公司評估認為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，故預期不會產生重大影響。

#### (2) 重大組成部分－預收房地款

現行準則未規定預收房地款應設算利息，故合併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，預收款項亦應評估是否包含重大財務組成部分，以決定是否需調整承諾之對價金額以反映貨幣時間價值之影響。合併公司評估前述預收房地款之合約承諾對價非屬合約對價之重大財務組成部分，故預期不會對合併財務報告造成重大影響。

#### (3) 取得客戶合約之增額成本

合併公司委由代銷公司對建案之廣告設計製作、企劃費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，將隨認列銷售房地收入時轉列費用。

#### (4) 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；現行準則本公司依據建案開發期間按現時市場利率折現。

## 寶徠建設股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

### (5) 過渡處理

合併公司預計依累積影響數法適用國際財務報導準則第十五號，因此，無須重編以前期間之比較資訊，初次適用該準則之累積影響數將調整民國一〇七年一月一日之保留盈餘。合併公司預計就已完成合約採用實務權宜作法，意即初次適用日(民國一〇七年一月一日)之已完成合約將不予重述。

合併公司預估上述差異可能使民國一〇七年一月一日取得合約之增額成本一流動減少35,943千元、工程存出保證金增加4,770千元及保留盈餘減少31,173千元。

惟上述採用新公報之預估影響情形可能因將來環境或狀況改變而變更。

### (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16號「租賃」	2019年1月1日
國際財務報導準則第17號「保險合約」	2021年1月1日
國際財務報導解釋第23號「具不確定性之所得稅處理」	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
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

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
2016.1.13	國際財務報導準則第16號「租賃」	<p>新準則將租賃之會計處理修正如下：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 承租人所簽訂符合租賃定義之所有合約均應於資產負債表認列使用權資產及租賃負債。租賃期間內租賃費用則係以使用權資產折舊金額加計租賃負債之利息攤提金額衡量。</li> <li>• 出租人所簽訂符合租賃定義之合約則應分類為營業租賃及融資租賃，其會計處理與國際會計準則第17號「租賃」類似。</li> </ul>

## 寶徠建設股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

合併公司現正持續評估上述準則及解釋對合併公司財務狀況與經營結果之影響，相關影響待評估完成時予以揭露。

### 四、重大會計政策之彙總說明

本合併財務報告所採用之重大會計政策彙總說明如下。下列會計政策已一致適用於本合併財務報告之所有表達期間。

#### (一) 遵循聲明

本合併財務報告係依照證券發行人財務報告編製準則(以下簡稱「編製準則」)及金融監督管理委員會認可並發布生效之國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告(以下簡稱「金管會認可之國際財務報導準則」)編製。

#### (二) 編製基礎

##### 1. 衡量基礎

本合併財務報告係依歷史成本為基礎編製。

##### 2. 功能性貨幣及表達貨幣

合併公司每一個體係以營運所處主要經濟環境之貨幣為其功能性貨幣。本合併財務報告以本公司之功能性貨幣，新台幣表達。所有以新台幣表達之財務資訊均以新台幣千元為單位。

#### (三) 合併基礎

##### 1. 合併財務報告編製原則

合併財務報告之編製主體包含本公司及由本公司所控制之個體(即子公司)。當本公司暴露於來自對被投資個體之參與之變動報酬或對該等變動報酬享有權利，且透過對被投資個體之權力有能力影響該等報酬時，本公司控制該個體。

自對子公司取得控制之日起，開始將其財務報告納入合併財務報告，直至喪失控制之日為止。合併公司間之交易、餘額及任何未實現收益與費損，業於編製合併財務報告時已全數消除。子公司之綜合損益總額係分別歸屬至本公司業主及非控制權益，即使非控制權益因而成為虧損餘額亦然。

子公司之財務報告業已適當調整，俾使其會計政策與合併公司所使用之會計政策一致。

合併公司對子公司所有權權益之變動，未導致喪失對子公司之控制者，係作為與業主間之權益交易處理。非控制權益之調整數與所支付或收取對價公允價值間之差額，係直接認列於權益且歸屬於本公司業主。

## 寶徠建設股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

2. 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	
			106.12.31	105.12.31
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 %
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 %
本公司	寶徠金廈(廈門)貿易服務有限公司(以下稱寶徠金廈)	金屬(非金屬)產品批發與旅遊管理服務	100 %	- %

3. 未列入合併財務報告之子公司：無。

### (四) 外幣

#### 1. 外幣交易

外幣交易依交易日之匯率換算為功能性貨幣。報導期間結束日(以下稱報導日)之外幣貨幣性項目依當日之匯率換算為功能性貨幣，其兌換損益係指期初以功能性貨幣計價之攤銷後成本，調整當期之有效利息及付款後之金額，與依外幣計價之攤銷後成本按報導日匯率換算金額間之差異。

以公允價值衡量之外幣非貨幣性項目依衡量公允價值當日之匯率重新換算為功能性貨幣，以歷史成本衡量之外幣非貨幣性項目則依交易日之匯率換算。

#### 2. 國外營運機構

國外營運機構之資產及負債，包括收購時產生之商譽及公允價值調整，係依報導日之匯率換算為新台幣；收益及費損項目則依當期平均匯率換算為新台幣，所產生之兌換差額均認列為其他綜合損益。

### (五) 資產與負債區分流動與非流動之分類標準

符合下列條件之一之資產列為流動資產，非屬流動資產之所有其他資產則列為非流動資產：

1. 預期於其正常營業週期(營建業務通常長於一年)中實現該資產，或意圖將其出售或消耗；
2. 主要為交易目的而持有該資產；
3. 預期將於資產負債表日後十二個月內實現該資產；或
4. 該資產為現金或約當現金，但於報導期間後至少十二個月將該資產交換或用以清償負債或受有其他限制者除外。

符合下列條件之一之負債列為流動負債，非屬流動負債之所有其他負債則列為非流動負債：

1. 預期將於正常營業週期(營建業務通常長於一年)中清償該負債；
2. 主要為交易目的而持有該負債；
3. 預期將於報導期間後十二個月內到期清償該負債；或

## 寶徠建設股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

4.未具無條件將清償期限遞延至報導期間後至少十二個月之權利之負債。負債之條款可能依交易對方之選擇，以發行權益工具而導致其清償者，並不影響其分類。

### (六)現金及約當現金

現金包括庫存現金及活期存款。約當現金係指可隨時轉換成定額現金且價值變動風險甚小之短期並具高度流動性之投資。定期存款符合前述定義且持有目的係滿足短期現金承諾而非投資或其他目的者，列報於約當現金。

### (七)金融工具

金融資產與金融負債係於合併公司成為該金融工具合約條款之一方時認列。

#### 1.金融資產

合併公司之金融資產分類為放款及應收款。

##### (1)放款及應收款

放款及應收款係無活絡市場公開報價，且具固定或可決定付款金額之金融資產，包括應收款項及其他應收款。原始認列時按公允價值加計直接可歸屬之交易成本衡量，後續評價採有效利率法以攤銷後成本減除減損損失衡量，惟短期應收款項之利息認列不具重大性之情況除外。依交易慣例購買或出售金融資產時，採用交易日會計處理。

利息收入係列報於營業外收入及支出項下之其他收入。

##### (2)金融資產減損

非透過損益按公允價值衡量之金融資產，於每個報導日評估減損。當有客觀證據顯示，因金融資產原始認列後發生之單一或多項事件，致使該資產之估計未來現金流量受損失者，該金融資產即已發生減損。

金融資產減損之客觀證據包括發行人或債務人之重大財務困難、違約（如利息或本金支付延滯或不償付）、債務人將進入破產或其他財務重整之可能性大增，及由於財務困難而使該金融資產之活絡市場消失等。

針對應收帳款個別評估未有減損後，另再以群組基礎評估減損。應收款組合之客觀減損證據可能包含合併公司過去收款經驗、該群組超過平均授信期間之延遲付款增加情況，及與應收款拖欠有關之全國性或區域性經濟情勢變化。

以成本衡量之金融資產認列之減損損失金額係該資產之帳面金額與估計未來現金流量按該金融資產之相似資產市場報酬率折現之現值間之差額。該減損損失於後續期間不得迴轉。

所有金融資產之減損損失係直接自金融資產之帳面金額中扣除，惟應收帳款係藉由備抵帳戶調降其帳面金額。當判斷應收帳款無法收回時，係沖銷備抵帳戶。原先已沖銷而後續收回之款項則貸記備抵帳戶。備抵帳戶帳面金額之變動認列於損益。

應收帳款之呆帳損失及回升係列報於管理費用。應收帳款以外金融資產之減損損失及回升係列報於營業外收入及支出項下之其他利益及損失。

## 寶徠建設股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

### (3)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。

## 2.金融負債及權益工具

### (1)負債或權益之分類

合併公司發行之債務及權益工具係依據合約協議之實質與金融負債及權益工具之定義分類為金融負債或權益。

權益工具係指表彰合併公司於資產減除其所有負債後剩餘權益之任何合約。合併公司發行之權益工具係以取得之價款扣除直接發行成本後之金額認列。

### (2)其他金融負債

金融負債非屬持有供交易且未指定為透過損益按公允價值衡量者(包括短期借款、應付帳款及其他應付款)，原始認列時係按公允價值加計直接可歸屬之交易成本衡量；後續評價採有效利率法以攤銷後成本衡量。未資本化為資產成本之利息費用係認列於損益。

### (3)金融負債之除列

合併公司係於合約義務已履行、取消或到期時，除列金融負債。

除列金融負債時，其帳面金額與所支付或應支付對價總額(包含任何所移轉之非現金資產或承擔之負債)間之差額認列為損益。

## (八)存 貨

### 1.建設業

存貨之原始成本為使存貨達到可供銷售或可供建造之狀態及地點所發生之必要支出。房地之開發成本包括開發期間產生之建造成本、土地成本、借款成本及專案費用。於竣工時，在建房地結轉至待售房地，依銷售比例佔房地開發成本結轉營業成本。續後，以成本與淨變現價值孰低衡量，當存貨成本高於淨變現價值時，應將成本沖減至淨變現價值，沖減金額應於發生當期認列為銷貨成本。淨變現價值之釐定方法如下：

- (1)營建用地：淨變現價值係為重置成本或估計售價(根據當時市場情況)減去估計銷售費用為計算基礎。
- (2)在建工程：淨變現價值為估計售價(根據當時市場情況)減去至完工尚需投入之成本及銷售費用為計算基礎。
- (3)待售房地：淨變現價值為估計售價(根據當時市場情況)減去估計銷售費用為計算基礎。

### 2.勞務合約

勞務合約成本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。

## 寶徠建設股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

若已投入成本加計應認列利潤超過勞務合約進度請款，於資產負債表係表達為應收勞務合約款。若勞務合約進度請款大於已發生成本加計應認列於利潤，則差異於資產負債表表達為應付勞務合約款。

### (九)不動產、廠房及設備

#### 1.認列與衡量

不動產、廠房及設備之認列及衡量係採成本模式，依成本減除累計折舊與累計減損後之金額衡量。成本包含可直接歸屬於取得資產之支出。

當不動產、廠房及設備包含不同組成部分，且相對於該項目之總成本若屬重大而採用不同之折舊率或折舊方法較為合宜時，則視為不動產、廠房及設備之單獨項目(主要組成部分)處理。

不動產、廠房及設備之處分損益，係由不動產、廠房及設備之帳面金額與處分價款之差額決定，並以淨額認列於損益項下之其他利益及損失。

#### 2.後續成本

若不動產、廠房及設備項目後續支出所預期產生之未來經濟效益很有可能流入合併公司，且其金額能可靠衡量，則該支出認列為該項目帳面金額之一部分，被重置部分之帳面金額則予以除列。不動產、廠房及設備之日常維修成本於發生時認列為損益。

#### 3.折 舊

折舊係依資產成本減除殘值後按估計耐用年限採直線法計算，並依資產之各別重大組成部分評估，若一組成部分之耐用年限不同於資產之其他部分，則此組成部分應單獨提列折舊。折舊之提列認列為損益。

土地無須提列折舊。

### (十)租 賃

#### 1.出租人

營業租賃之租賃收益按直線基礎於租賃期間認列為收益。因協商與安排營業租賃所產生之原始直接成本，加計至租賃資產之帳面金額，並按直線基礎於租賃期間認列為費用。為達成租賃安排而提供予承租人之誘因總利益於租賃期間內以直線法認列為租金收入之減少。

或有租賃給付於租賃調整確定時，認列為當期收入。

#### 2.承租人

營業租賃之租金給付(不包括保險及維護等服務成本)依直線基礎於租賃期間認列為費用。由出租人提供為達成租賃安排之誘因總利益於租賃期間內以直線法認列為租金支出之減少。

或有租賃給付於租賃調整確定時，認列為當期費用。

## 寶徠建設股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

### (十一)非金融資產減損

針對存貨以外之非金融資產，合併公司於每一報導期間結束日評估是否發生減損，並就有減損跡象之資產估計其可回收金額。若無法估計個別資產之可回收金額，則合併公司估計該項資產所屬現金產生單位之可回收金額以評估減損。

可回收金額為個別資產或現金產生單位之公允價值減出售成本與其使用價值孰高者。個別資產或現金產生單位之可回收金額若低於帳面金額，則將該個別資產或現金產生單位之帳面金額調整減少至可回收金額，並認列減損損失。減損損失係立即認列於當期損益。

合併公司於每一報導日重新評估是否有跡象顯示，非金融資產於以前年度所認列之減損損失可能已不存在或減少。若用以決定可回收金額之估計有任何改變，則迴轉減損損失，以增加個別資產或現金產生單位之帳面金額至其可回收金額，惟不超過若以前年度該個別資產或現金產生單位未認列減損損失之情況下，減除應提列折舊或攤銷後之帳面金額。

### (十二)收入認列

#### 1.商品(房地)銷售

銷售房地所產生之收入，係考量退回及商業折扣後，按已收或應收對價之公允價值衡量。收入係俟具說服力之證據存在(通常為已簽訂銷售協議)、所有權之重大風險及報酬已移轉予買方、價款很有可能收回、相關成本與可能之商品退回能可靠估計、不持續參與商品之管理及收入金額能可靠衡量時加以認列。若折扣很有可能發生且金額能可靠衡量時，則於銷售認列時予以認列作為收入之減項。

風險及報酬移轉之時點係視銷售合約個別條款而定。銷售房地收入於房地所有權之重大風險及回報轉移買家時，即相關建築工程完成及房地所有權已移轉或房地已交付買家，且合理確定可收回有關應收款項之時確認。

#### 2.勞務

當提供勞務交易結果無法可靠估計時，若估計其很有可能回收交易之已發生成本，則於已發生成本之預期可回收範圍內認列收入，因其交易結果無法可靠估計，故不得認列利潤。

若提供勞務交易結果能可靠估計時，應按資產負債表日交易之完成程度，認列與交易有關之收入，並依據過去經驗或目前事實情況提列適當之備抵銷貨退回及折讓。

#### 3.租金收入

租金收益於租賃期間按直線法認列，所給與之租賃誘因視為全部租賃收益之一部分，於租賃期間內以直線法認列為租金收入之減少。



## 寶徠建設股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

### (十三)員工福利

#### 確定提撥計畫

確定提撥退休金計畫之提撥義務係於員工提供勞務期間內認列為損益項下之員工福利費用。

### (十四)所得稅

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

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

遞延所得稅係就資產及負債於財務報導目的之帳面金額與其課稅基礎之暫時性差異予以衡量認列。下列情況產生之暫時性差異不予認列遞延所得稅：

- 1.非屬企業合併之交易原始認列之資產或負債，且於交易當時不影響會計利潤及課稅所得(損失)者。
- 2.因投資子公司及合資權益所產生，且很有可能於可預見之未來不會迴轉者。
- 3.商譽之原始認列。

遞延所得稅係以預期資產實現或負債清償當期之稅率衡量，並以報導日之法定稅率或實質性立法稅率為基礎。

合併公司僅於同時符合下列條件時，始將遞延所得稅資產及遞延所得稅負債互抵：

- 1.有法定執行權將當期所得稅資產及當期所得稅負債互抵；且
- 2.遞延所得稅資產及遞延所得稅負債與下列由同一稅捐機關課徵所得稅之納稅主體之一有關；
  - (1)同一納稅主體；或
  - (2)不同納稅主體，惟各主體意圖在重大金額之遞延所得稅資產預期回收及遞延所得稅負債預期清償之每一未來期間，將當期所得稅負債及資產以淨額基礎清償，或同時實現資產及清償負債。

對於未使用之課稅損失及未使用所得稅抵減遞轉後期，與可減除暫時性差異，在很有可能未來課稅所得可供使用之範圍內，認列為遞延所得稅資產。並於每一報導日予以重評估，就相關所得稅利益非屬很有可能實現之範圍內予以調減。

### (十五)每股盈餘

合併公司列示歸屬於本公司普通股權益持有人之基本及稀釋每股盈餘。合併公司基本每股盈餘係以歸屬於本公司普通股權益持有人之損益，除以當期加權平均流通在外普通股股數計算之。稀釋每股盈餘則係將歸屬於本公司普通股權益持有人之損益及加權平均流通在外普通股股數，分別調整所有潛在稀釋普通股之影響後計算之。合併公司之潛在稀釋普通股包括員工酬勞。

## 實徠建設股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

### (十六)部門資訊

營運部門係合併公司之組成部分，從事可能賺得收入並發生費用(包括與合併公司內其他組成部分間交易相關之收入及費用)之經營活動。所有營運部門之營運結果均定期由合併公司主要營運決策者複核，以制定分配資源予該部門之決策並評量其績效。各營運部門均具單獨之財務資訊。

### 五、重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源

管理階層依編製準則及金管會認可之國際財務報導準則編製本合併財務報告時，必須作出判斷、估計及假設，其將對會計政策之採用及資產、負債、收益及費用之報導金額有所影響。實際結果可能與估計存有差異。

管理階層持續檢視估計及基本假設，會計估計變動於變動期間及受影響之未來期間予以認列。

會計政策涉及重大判斷，且對本合併財務報告已認列金額有重大影響之資訊如下：無。

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

#### 存貨之評價

由於存貨須以成本與淨變現價值孰低衡量，合併公司評估報導日存貨可能因類似產品鄰近市場實際銷售價值之減少，而將存貨成本沖減至淨變現價值。此存貨評價可能因景氣快速變遷、產品定位或法令變化而產生重大變動。存貨評價估列情形請詳附註六(四)。

### 六、重要會計項目之說明

#### (一)現金及約當現金

	<u>106.12.31</u>	<u>105.12.31</u>
庫存現金	\$ 875	905
活期存款	84,481	286,374
支票存款	<u>4,731</u>	<u>24,051</u>
	<u>\$ 90,087</u>	<u>311,330</u>

1.上述現金及約當現金並無提供擔保之情事，受限制之銀行存款業已轉列其他金融資產項下，請詳附註八。

2.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(十六)。

寶徠建設股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

(二)金融資產

	<u>106.12.31</u>	<u>105.12.31</u>
以成本衡量之金融資產		
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，於報導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。

2. 民國一〇六年及一〇五年十二月三十一日，合併公司之金融資產均未有提供作質押擔保之情形。

(三)應收票據、應收帳款及其他應收款

	<u>106.12.31</u>	<u>105.12.31</u>
應收票據	\$ 694	3,594
應收帳款	14,453	19,876
其他應收款	2,154	1,096
減：備抵呆帳	<u>(8,959)</u>	<u>(9,128)</u>
	<u>\$ 8,342</u>	<u>15,438</u>

1. 合併公司民國一〇六年及一〇五年十二月三十一日無已逾期未減損之應收票據、應收帳款及其他應收款。

2. 合併公司民國一〇六年度及一〇五年度之應收票據、應收帳款及其他應收款備抵呆帳變動表如下：

	<u>個別評估 之減損損失</u>	<u>組合評估 之減損損失</u>	<u>合計</u>
106年1月1日餘額	\$ -	9,128	9,128
認列之減損損失	-	183	183
減損損失迴轉	<u>-</u>	<u>(352)</u>	<u>(352)</u>
106年12月31日餘額	<u>\$ -</u>	<u>8,959</u>	<u>8,959</u>
105年1月1日餘額	\$ -	8,140	8,140
認列之減損損失	<u>-</u>	<u>988</u>	<u>988</u>
105年12月31日餘額	<u>\$ -</u>	<u>9,128</u>	<u>9,128</u>

3. 民國一〇六年及一〇五年十二月三十一日，合併公司之應收票據、應收帳款及其他應收款均未有提供作擔保之情形。

寶徠建設股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

(四)存 貨

	<u>105.12.31</u>
<u>磁磚事業：</u>	
原料及物料	\$ 2,909
在製品	835
製成品	11,198
商品	<u>1</u>
小計	14,943
減：備抵損失	<u>(3,582)</u>
	<u>\$ 11,361</u>

	<u>106.12.31</u>	<u>105.12.31</u>
<u>建設事業：</u>		
待售房地	\$ 193,004	-
在建房地	<u>\$ 729,835</u>	<u>732,914</u>
	<u>\$ 922,839</u>	<u>732,914</u>
預期超過十二個月以後回收之存貨	<u>\$ 16,526</u>	<u>457,882</u>

1.合併公司營業成本組成明細如下：

	<u>106年度</u>	<u>105年度</u>
銷貨成本	\$ 14,943	62,890
存貨(回升利益)跌價損失	(3,582)	(18,172)
營建成本	<u>211,895</u>	<u>2,499</u>
	<u>\$ 223,256</u>	<u>47,217</u>

2.合併公司於民國一〇六年度及一〇五年度，利息資本化情形請詳附註六(十四)。

3.截至民國一〇六年及一〇五年十二月三十一日，合併公司建設事業之存貨提供借款擔保之情形，請詳附註八。

(五)預付款項

合併公司預付款項之明細如下：

	<u>106.12.31</u>	<u>105.12.31</u>
建設事業－建案開發前置費用	\$ 53,558	72,066
代銷事業－建案廣告企劃費用	46,389	45,301
預付租金	3,276	7,590
其他	<u>4,727</u>	<u>9,278</u>
	<u>\$ 107,950</u>	<u>134,235</u>

寶徠建設股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

(六)不動產、廠房及設備

合併公司民國一〇六年度及一〇五年度不動產、廠房及設備之成本、折舊及減損損失變動明細如下：

	<u>土 地</u>	<u>運輸設備</u>	<u>租賃改良</u>	<u>其他設備</u>	<u>總 計</u>
成本或認定成本：					
民國106年1月1日餘額	\$ 83,474	-	4,596	1,690	89,760
處 分	-	-	(4,596)	(1,652)	(6,248)
民國106年12月31日餘額	<u>\$ 83,474</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>38</u>	<u>83,512</u>
民國105年1月1日餘額	\$ 83,474	64	4,596	1,690	89,824
處 分	-	(64)	-	-	(64)
民國105年12月31日餘額	<u>\$ 83,474</u>	<u>-</u>	<u>4,596</u>	<u>1,690</u>	<u>89,760</u>
折舊及減損損失：					
民國106年1月1日餘額	\$ 17,169	-	4,596	1,688	23,453
本年度折舊	-	-	-	2	2
處 分	-	-	(4,596)	(1,652)	(6,248)
民國106年12月31日餘額	<u>\$ 17,169</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>38</u>	<u>17,207</u>
民國105年1月1日餘額	\$ 17,169	61	4,596	1,634	23,460
本年度折舊	-	3	-	54	57
處 分	-	(64)	-	-	(64)
民國105年12月31日餘額	<u>\$ 17,169</u>	<u>-</u>	<u>4,596</u>	<u>1,688</u>	<u>23,453</u>
帳面價值：					
民國106年12月31日	<u>\$ 66,305</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>66,305</u>
民國105年12月31日	<u>\$ 66,305</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>2</u>	<u>66,307</u>
民國105年1月1日	<u>\$ 66,305</u>	<u>3</u>	<u>-</u>	<u>56</u>	<u>66,364</u>

- 1.上述不動產民國一〇六年及一〇五年十二月三十一日均無提供作為借款融資擔保情形。
- 2.部份土地為農地，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。

寶徠建設股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

(七)短期借款

合併公司民國一〇六年及一〇五年十二月三十一日短期借款之明細、條件與條款如下：

	<u>106.12.31</u>	<u>105.12.31</u>
擔保銀行借款	\$ <u>528,570</u>	<u>456,318</u>
尚未使用額度	\$ <u>263,548</u>	<u>523,450</u>
利率區間	<u>2.95%~3.27%</u>	<u>2.95%~3.27%</u>

合併公司以資產設定抵押供銀行借款之擔保情形請詳附註八。

(八)營業租賃

承租人租賃

不可取消之營業租賃的應付租金支出情形如下：

	<u>106.12.31</u>	<u>105.12.31</u>
一年內	\$ 11,130	17,066
一年至五年	<u>7,195</u>	<u>11,847</u>
	\$ <u>18,325</u>	<u>28,913</u>

合併公司以營業租賃承租辦公室、車位及運輸工具。租賃期間通常為一至五年，並附有於租期屆滿之續租權。

民國一〇六年度及一〇五年度營業租賃列報於損益之費用分別為20,094千元及26,845千元；因轉租而列報為其他收入之金額分別為113千元及86千元。

(九)員工福利

確定提撥計畫

合併公司之確定提撥計畫係依勞工退休金條例之規定，依勞工每月工資6%之提繳率，提撥至勞工保險局之勞工退休金個人專戶。在此計畫下合併公司提撥固定金額至勞工保險局後，即無支付額外金額之法定或推定義務。

合併公司民國一〇六年度及一〇五年度確定提撥退休金辦法下之退休金費用分別為1,426千元及1,719千元，已提撥至勞工保險局。

(十)所得稅

1.所得稅利益

合併公司之民國一〇六年度及一〇五年度所得稅利益明細如下：

	<u>106年度</u>	<u>105年度</u>
當期所得稅費用(利益)	\$ -	(2)
遞延所得稅費用(利益)	<u>-</u>	<u>-</u>
所得稅利益	\$ <u>-</u>	<u>(2)</u>

寶徠建設股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

合併公司民國一〇六年度及一〇五年度之所得稅利益與稅前淨損之關係調節如下：

	106年度	105年度
稅前淨損	\$ (2,395)	(111,798)
依本公司所在地國內稅率計算之所得稅	\$ (407)	(19,006)
外國轄區稅率差異影響數	380	-
不可扣抵之費用	328	533
免稅所得	2,600	6,806
利息資本化財稅差異數	(1,776)	(1,056)
未認列遞延所得稅資產之當期課稅損失	3,174	19,242
未認列暫時性差異之變動	(645)	(2,881)
調整前期之當期所得稅	-	(2)
其他	(3,654)	(3,638)
合計	<u>\$ -</u>	<u>(2)</u>

2. 遞延所得稅資產及負債

未認列遞延所得稅資產

合併公司未認列為遞延所得稅資產之項目如下：

	106.12.31	105.12.31
可減除暫時性差異	\$ 111,096	186,561
課稅損失	156,857	157,146
	<u>\$ 267,953</u>	<u>343,707</u>

課稅損失係依所得稅法規定，經稅捐稽徵機關核定之前十年度虧損得自當年度之純益扣除，再行核課所得稅。該等項目未認列為遞延所得稅資產，係因合併公司於未來並非很有可能有足夠之課稅所得以供該暫時性差異使用。

民國一〇六年十二月三十一日止，合併公司尚未認列為遞延所得稅資產之課稅損失，其扣除期限如下：

虧損年度	本公司		子公司	
	尚未扣除之虧損	尚未扣除之虧損	尚未扣除之虧損	得扣除之最後年度
民國九十七年度核定數	\$ 180,489	-	-	民國一〇七年度
民國九十八年度核定數	264,805	-	-	民國一〇八年度
民國九十九年度核定數	119,616	-	-	民國一〇九年度
民國一〇二年度核定數	62,773	323	-	民國一一二年度
民國一〇三年度核定數	53,343	2,482	-	民國一一三年度
民國一〇四年度核定數	78,675	9,850	-	民國一一四年度
民國一〇五年度申報數	74,903	56,763	-	民國一一五年度
民國一〇六年度申報數	1,430	17,239	-	民國一一六年度
	<u>\$ 836,034</u>	<u>86,657</u>	<u>86,657</u>	

寶徠建設股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

- 3.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一〇四年度。  
4.本公司兩稅合一相關資訊如下：

	<u>106.12.31</u>	<u>105.12.31</u>
屬民國八十七年度以後之未分配盈餘	(註)	\$ <u>(72,920)</u>
可扣抵稅額帳戶餘額	(註)	\$ <u>2,971</u>
	<u>106年度(預計)</u>	<u>105年度(實際)</u>
對中華民國居住者盈餘分配之稅額扣抵比率	(註)	- %

前述兩稅合一相關資訊係依據財政部民國一〇二年十月十七日台財稅第10204562810號函規定處理之金額。

註：總統府已於民國一〇七年二月七日頒布所得稅法修正案自民國一〇七年一月一日起取消股東可扣抵稅額帳戶之設置、記載、計算及分配。

(十一)資本及其他權益

民國一〇六年及一〇五年十二月三十一日，本公司額定股本總額均為6,750,000千元，每股面額10元，均為675,000千股。實收資本額皆為802,654千元，每股面額10元，所有已發行股份之股款均已收取。

1.資本公積

本公司資本公積餘額內容如下：

	<u>106.12.31</u>	<u>105.12.31</u>
發行股票溢價	\$ 11,371	11,371
處分資產增益	110	110
	<u>\$ 11,481</u>	<u>11,481</u>

依公司法規定，資本公積需優先填補虧損後，始得按股東原有股份之比例以已實現之資本公積發給新股或現金。前項所稱之已實現資本公積，包括超過票面金額發行股票所得之溢額及受領贈與之所得。依發行人募集與發行有價證券處理準則規定，得撥充資本之資本公積，每年撥充之合計金額，不得超過實收資本額百分之十。

本公司於民國一〇五年六月二十一日經股東會決議將資本公積以現金方式發還股東計40,133千元，並以民國一〇五年八月一日為配發基準日。



## 寶徠建設股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

### 2.保留盈餘

依本公司章程規定，年度總決算如有盈餘，應先提繳稅款，彌補以往年度虧損，次提百分之十法定盈餘公積，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。董事會擬具之盈餘分派議案，股東股息及紅利之總額應為累積可分配盈餘之50%至100%，其中現金股利應為股東股息及紅利總額之50%。

#### (1)法定盈餘公積

依公司法規定，公司應就稅後純益提撥百分之十為法定盈餘公積，直至與資本總額相等為止。公司無虧損時，得經股東會決議，以法定盈餘公積發給新股或現金，惟以該項公積超過實收資本額百分之二十五之部分為限。

#### (2)盈餘分配

本公司於民國一〇六年六月二十七日及民國一〇五年六月二十日經股東會決議民國一〇五年度及一〇四年度虧損撥補及盈餘分配案。

### (十二)每股虧損

本公司基本每股盈餘(虧損)之計算如下：

	<u>106年度</u>	<u>105年度</u>
<b>基本每股虧損</b>		
歸屬於本公司普通股權益持有人之淨損	\$ <u>(2,395)</u>	<u>(111,796)</u>
普通股加權平均流通在外股數	<u>80,265</u>	<u>80,265</u>
	\$ <u>(0.03)</u>	<u>(1.39)</u>
<b>稀釋每股虧損</b>		
歸屬於本公司普通股權益持有人之淨損(調整稀釋性潛在普通股影響數後)	\$ <u>(2,395)</u>	<u>(111,796)</u>
普通股加權平均流通在外股數	\$ 80,265	80,265
具稀釋作用之潛在普通股之影響	-	53
普通股加權平均流通在外股數(調整稀釋性潛在普通股影響數後)	<u>80,265</u>	<u>80,318</u>
	\$ <u>(0.03)</u>	<u>(1.39)</u>

### (十三)收入

合併公司之收入明細如下：

	<u>106年度</u>	<u>105年度</u>
銷售房地收入	\$ 246,559	-
磁磚銷售	11,933	31,000
其他	<u>114</u>	<u>86</u>
	\$ <u>258,606</u>	<u>31,086</u>

寶徠建設股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

(十四)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。

本公司民國一〇六年度及一〇五年度皆為稅前虧損，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。

(十五)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>106年度</u>	<u>105年度</u>
利息收入		
存出保證金	\$ 4,447	4,331
銀行存款	103	689
其他	<u>63</u>	<u>91</u>
	<u>4,613</u>	<u>5,111</u>
租金收入	113	86
管理費收入	7,040	17,263
股利收入	-	500
違約金收入	7,572	-
其他	<u>281</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 19,619</u>	<u>22,960</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>106年度</u>	<u>105年度</u>
透過損益按公允價值衡量之金融資產淨利益	\$ -	325
負債準備迴轉利益(附註九(二))	46,210	-
處分及報廢不動產、廠房及設備利益	-	100
金融資產減損迴轉利益	352	-
其他利益(損失)	<u>164</u>	<u>(742)</u>
	<u>\$ 46,726</u>	<u>(317)</u>

3.財務成本

合併公司財務成本明細如下：

	<u>106年度</u>	<u>105年度</u>
利息費用		
銀行借款	\$ 16,979	9,878
利息資本化	<u>(13,520)</u>	<u>(6,214)</u>
	<u>\$ 3,459</u>	<u>3,664</u>
資本化利率	<u>2.95%~3.20%</u>	<u>2.95%~3.35%</u>

寶徠建設股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

(十六)金融工具

1.信用風險

(1)信用風險之暴險

金融資產之帳面金額代表最大信用暴險金額。

(2)信用風險集中情況

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。

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
<b>106年12月31日</b>							
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	<u>153,794</u>	<u>153,794</u>	<u>153,794</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<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>
<b>105年12月31日</b>							
非衍生金融負債							
浮動利率工具	\$ 456,318	484,108	97,617	146,131	8,384	231,976	-
無附息負債	<u>163,299</u>	<u>163,299</u>	<u>163,299</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 619,617</u>	<u>647,407</u>	<u>260,916</u>	<u>146,131</u>	<u>8,384</u>	<u>231,976</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。

3.匯率風險：無。

4.利率分析

合併公司之金融資產及金融負債利率暴險於本附註之流動性風險管理中說明。

下列敏感度分析係依衍生及非衍生工具於報導日之利率暴險而決定。對於浮動利率負債，其分析方式係假設報導日流通在外之負債金額於整年度皆流通在外。合併公司內部向主要管理階層報告利率時所使用之變動率為利率增加或減少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，合併公司民國一〇六年度及一〇五年度之稅前淨利將減少或增加3,590千元及1,020千元，主因係本公司之變動利率借款。

5.公允價值資訊

(1)金融工具之種類及公允價值

合併公司非按公允價值衡量之金融資產及金融負債之帳面金額為公允價值之合理近似值者，依規定無須揭露公允價值資訊。

## 寶徠建設股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

### (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)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。

## (十七)財務風險管理

### 1.概要

合併公司因金融工具之使用而暴露於下列風險：

#### (1)信用風險

#### (2)流動性風險

#### (3)市場風險

本附註表達合併公司上述各項風險之暴險資訊、合併公司衡量及管理風險之目標、政策及程序。進一步量化揭露請詳合併財務報告各該附註。

### 2.風險管理架構

董事會全權負責成立及監督合併公司之風險管理架構。董事會已充分授權予管理階層，以負責發展及控管合併公司之風險管理政策，並定期向董事會報告其運作。

合併公司之風險管理政策之建置係為辨認及分析合併公司所面臨之風險，及設定適當風險限額及控制，並監督風險及風險限額之遵循。風險管理政策及系統係定期覆核以反映市場情況及合併公司運作之變化。合併公司透過訓練、管理準則及作業程序，以發展有紀律且具建設性之控制環境，使所有員工了解其角色及義務。

合併公司之監察人監督管理階層如何監控合併公司風險管理政策及程序之遵循，及覆核合併公司對於所面臨風險之相關風險管理架構之適當性。內部稽核人員協助合併公司監察人扮演監督角色。該等人員進行定期及例外覆核風險管理控制及程序，並將覆核結果報告予董事會及監察人。

### 3.信用風險

信用風險係合併公司因客戶或金融工具之交易對手無法履行合約義務而產生財務損失之風險，主要來自於合併公司應收客戶之帳款及證券投資。

#### (1)應收帳款及其他應收款

合併公司磁磚業務之信用風險暴險主要受每一客戶個別狀況影響。惟管理階層亦考量合併公司客戶基礎之統計資料，包括客戶所屬產業及國家之違約風險，因這些因素可能會影響信用風險。

## 寶徠建設股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

合併公司內部控制制度已建立授信政策，依該政策合併公司在給予標準之付款及運送條件及條款前，須針對每一新客戶個別分析其信用評等。合併公司之覆核控管機制包含客戶歷史交易記錄、外部之評等及銀行之照會等。採購限額依個別客戶建立，係代表無須經管理階層核准之最大未收金額。此限額經定期覆核。未符合集團基準信用評等之客戶僅得以預收基礎與合併公司進行交易。

在監控客戶之信用風險時，係依據客戶之信用特性予以分組，包括是否為個人或法人個體；是否為經銷商、零售商或最終客戶；地區別、產業別、帳齡、到期日及先前已存在之財務困難。合併公司之應收帳款及其他應收款之主要對象為集團經銷商客戶。被評定為高風險之客戶被歸屬在受限制客戶名單並受管理階層之監控，未來與該等客戶之銷售須以預收基礎為之。

合併公司建設業務有廣大客戶群且銷售區域分散，並未顯著集中與單一客戶進行交易，應收帳款之信用風險並無顯著及中之虞；且銷售房地價金部分為預收期款，且大部分款項可由銀行房屋貸款支應，故合併公司之應收帳款並無重大信用風險。另本公司興建工程係按公司發包工程之作業辦法，發包與施工技術符合規定及信譽良好之營造廠商，故對其施工品質及進度均能充分掌握；部分其他應收款為解除買賣契約所應收之預付土地價款，經評估債務人應有能力償還，故本公司之其他應收款並無重大信用風險。

合併公司設置有備抵呆帳帳戶以反映對應收帳款及其他應收款及投資已發生損失之估計。備抵帳戶主要組成部分包含了與個別重大暴險相關之特定損失組成部分，及為了相似資產群組之已發生但尚未辨認之損失所建立之組合損失組成部分。組合損失備抵帳戶係根據相似金融資產之歷史付款統計資料決定。

### (2) 投資

銀行存款、固定收益投資及其他金融工具之信用風險，係由合併公司財務部門衡量並監控。由於合併公司之交易對象及履約他方均係信用良好之銀行及具投資等級及以上之金融機構、公司組織及政府機關，無重大之履約疑慮，故無重大之信用風險。

### (3) 保證

合併公司政策規定僅能提供財務保證予完全擁有之子公司。截至民國一〇六年度及一〇五年度，合併公司均無提供任何背書保證。

## 4. 流動性風險

流動性風險係合併公司無法交付現金或其他金融資產以清償金融負債，未能履行相關義務之風險。合併公司管理流動性之方法係盡可能確保合併公司在一般及具壓力之情況下，皆有足夠之流動資金以支應到期之負債，而不致發生不可接受之損失或使合併公司之聲譽遭受到損害之風險。

## 寶徠建設股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

合併公司逐一計算各開發建案成本所需之資金、可向客戶收取之銷售期款及銀行可支應之營建融資，並妥善規劃資金收支時點，以確保有足夠之流動資金支應到期之負債。由於建案開發建造期間所需之資金部分可自銀行取得融資，交屋時客戶亦可向銀行取得房屋貸款支付大部分價金，合併公司不致發生重大損失或使聲譽受損之風險。

### 5.市場風險

市場風險係指因市價格變動，如匯率、利率、權益工具價格變動，而影響本公司之收益或所持有金融工具價值之風險。市場風險管理之目標係管控市場風險之暴險程度在可承受範圍內，並將投資報酬最佳化。合併公司未以投機為主要目的進行金融工具(包括衍生金融工具)之交易。

#### (1)匯率風險

集團企業之功能性貨幣以新台幣為主。公司主要營業交易(包含應收/付、借款融資等)計價貨幣皆以新台幣為主，故未有重大外幣匯率波動之風險。

#### (2)利率風險

合併公司之政策係採由管理階層覆核及控管金融負債之最佳利率組合，以控管公司財務上利率波動風險。

### (十八)資本管理

董事會之政策係維持健全之資本基礎，以維繫投資人、債權人及市場之信心以及支持未來營運之發展。資本包含合併公司之股本、資本公積及保留盈餘。董事會控管資本報酬率，同時控管普通股股利水準。

	<u>106.12.31</u>	<u>105.12.31</u>
負債總額	\$ 758,172	858,305
減：現金及約當現金	<u>(90,087)</u>	<u>(311,330)</u>
淨負債	\$ 668,085	546,975
權益總額	<u>743,153</u>	<u>745,535</u>
調整後資本	<u>\$ 1,411,238</u>	<u>1,292,510</u>
負債資本比率	<u>47.34 %</u>	<u>42.32 %</u>

## 七、關係人交易

### (一)母公司與最終控制者

本公司為合併公司及本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：

<u>關係人名稱</u>	<u>與合併公司之關係</u>
寶升開發(股)公司	該公司董事長為本公司之主要管理人員

## 寶徠建設股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

### (三)與關係人間之重大交易事項

#### 1.租賃情形

本公司於民國一〇六年度及一〇五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。民國一〇六年度及一〇五年度租金收入分別為57千元及29千元。

### (四)主要管理人員交易

主要管理人員報酬包括：

	106年度	105年度
短期員工福利	\$ 27,415	25,305
退職後福利	306	244
	\$ 27,721	25,549

### 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	106.12.31	105.12.31
存貨-建設業	銀行借款	\$ 713,309	731,696
其他金融資產-流動	備償戶	49	4,341
"	信託專戶	11,753	42,743
		\$ 725,111	778,780

### 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.合併公司為所推出工程與客戶簽訂銷售合約資訊如下：

	106.12.31	105.12.31
合約總價	\$ 140,841	471,163
已預收款項	\$ 75,444	186,124

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：

	106.12.31	105.12.31
合約總價	\$ 791,977	1,100,372
依約尚未支付款項	\$ 93,841	432,890

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。

寶徠建設股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

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)	
		106.12.31	105.12.31
合建分屋	塔城街案、新莊中原段、 信義區三小段、中山段	\$ 179,713	179,190
合建分售、共同投資興建	桃園青埔段	11,779	4,892
合建分售、共同投資興建	新店秀岡段	21,085	20,842
		<u>\$ 212,577</u>	<u>204,924</u>

- 5.於民國一〇六年及一〇五年十二月三十一日，合併公司因建案合建需求而存出保證票皆為73,928千元。
- 6.合併公司民國一〇六年及一〇五年十二月三十一日，因特約經銷商代理合併公司品牌磁磚而收取之履約保證票據分別為零元及1,000千元。
- 7.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及民國一〇八年十一月十六日之代銷合約。
- 8.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，於民國一〇六年度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。



寶徠建設股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

十二、其他

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	106年度			105年度		
	屬於營業 成本者	屬於營業 費用者	合 計	屬於營業 成本者	屬於營業 費用者	合 計
員工福利費用						
薪資費用	-	43,472	43,472	5,566	50,780	56,346
勞健保費用	-	2,681	2,681	156	3,215	3,371
退休金費用	-	1,426	1,426	85	1,634	1,719
其他員工福利費用	-	1,015	1,015	93	833	926
折舊費用	-	2	2	-	57	57
折耗費用	-	-	-	-	-	-
攤銷費用	-	-	-	48	-	48

十三、附註揭露事項

(一)重大交易事項相關資訊

民國一〇六年度合併公司依證券發行人財務報告編製準則之規定，應再揭露之重大交易事項相關資訊如下：

1. 資金貸與他人：無。
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

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				期中最高持股 或出資情形	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	-	備供出售金融資產- 非流動	688	-	- %	-	- %	
本公司	股票-德和創業投資(股)公司	-	以成本衡量之金融 資產-非流動	1,380,706	8,541	4.95 %	7,235	4.95 %	註
本公司	股票-德安創業投資(股)公司	-	"	787,500	3,945	2.50 %	2,191	2.50 %	"
本公司	股票-耐能電池(股)公司	-	"	200,000	76	0.20 %	52	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	17,952	7.50 %	10,062	7.50 %	"
本公司	股票-台灣新光建築經理(股) 公司	-	"	500,000	5,000	1.67 %	2,969	1.67 %	"

註：非上市(櫃)公司，並無市價可循，故依鑑價報告列示，以供參考。

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。

寶徠建設股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

- 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：

民國一〇六年度本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			期中最高持股或出資情形	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	130,000	130,000	13,000,000	100.00 %	54,028	100.00 %	(9,066)	(9,066)	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 %	58,155	100.00 %	(4,427)	(4,714)	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

大陸被投資公司名稱	主要營業項目	實收資本額	投資方式(註1)	本期末自台灣匯出累積投資金額	本期匯出或收回投資金額		本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	期中最高持股或出資情形	本期認列投資損益(註2)	期末投資帳面價值	截至本期末已匯回投資收益
					匯出	收回							
寶徠金廈(廈門)貿易服務有限公司	金屬(非金屬)批發及旅遊管理服務	4,464 (USD 150)	(-)	-	982 (USD33)	-	982 (USD 33)	(1,518) (RMB (330))	100.00%	- %	(1,518) (RMB(330))	(505) (RMB110)	-

註1：投資方式區分為下列三種，標示種類別即可：

- (一)直接赴大陸地區從事投資。
- (二)透過第三地區公司再投資大陸(請註明該第三地區之投資公司)。
- (三)其他方式。

註2：投資損益認列基礎為經台灣母公司簽證會計師查核簽證之財務報表。

註3：本表相關數字應以新臺幣列示。

2.赴大陸地區投資限額：

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
982 (USD33)	240,312 (USD8,075)	445,892 (註一)

註一：限額計算：本期股權淨值×60%=NTD743,153千元×60%=NTD445,892千元。

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其子公司合併財務報告附註(續)

十四、部門資訊

(一)一般性資訊

合併公司有二個應報導部門，如下所述，該等部門為合併公司的策略經營單位。每個策略經營單位提供不同的產品與服務，且因其所需之技術及行銷策略不同而分開管理。合併公司主要營運決策者至少每季覆核每個策略經營單位的內部管理報告。合併公司每個應報導部門之營運彙述如下：

- 1.建設部門：包括住宅、不動產之興建及租售等。
- 2.磁磚部門：包括經營磁磚製造、買賣之業務等。

(二)合併公司營運部門資訊及調節如下：

	106年度				
	建設部門	磁磚部門	不動產代銷部門	調整及銷除	合計
收 入：					
來自外部客戶收入	\$ 246,673	11,933	-	-	258,606
部門間收入	114	-	-	(114)	-
利息收入	4,586	21	6	-	4,613
收入總計	<u>\$ 251,373</u>	<u>11,954</u>	<u>6</u>	<u>(114)</u>	<u>263,219</u>
利息費用	<u>\$ 3,459</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>3,459</u>
折舊與攤銷	<u>\$ -</u>	<u>2</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>2</u>
採用權益法之關聯企業及合資損益之份額	<u>\$ (15,298)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>15,298</u>	<u>-</u>
應報導部門稅前損益	<u>\$ (2,395)</u>	<u>(10,584)</u>	<u>(4,427)</u>	<u>15,011</u>	<u>(2,395)</u>
	105年度				
	建設部門	磁磚部門	不動產代銷部門	調整及銷除	合計
收 入：					
來自外部客戶收入	\$ -	31,086	-	-	31,086
部門間收入	-	11,960	-	(11,960)	-
利息收入	4,370	727	14	-	5,111
收入總計	<u>\$ 4,370</u>	<u>43,773</u>	<u>14</u>	<u>(11,960)</u>	<u>36,197</u>
利息費用	<u>\$ 3,664</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>3,664</u>
折舊與攤銷	<u>\$ 42</u>	<u>63</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>105</u>
採用權益法之關聯企業及合資損益之份額	<u>\$ (40,862)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>40,862</u>	<u>-</u>
應報導部門稅前損益	<u>\$ (113,541)</u>	<u>(34,259)</u>	<u>(4,860)</u>	<u>40,862</u>	<u>(111,798)</u>

## 寶徠建設股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

(三)產品別及勞務別資訊：

合併公司來自外部客戶收入之產品別及勞務別資訊請詳附註六(十三)。

(四)地區資訊

合併公司主要營運據點位於台灣，截至一〇六年度及一〇五年度，來自外部客戶之收入皆在台灣。

(五)主要客戶資訊

合併公司來自單一客戶之收入均未達合併營業收入之10%。

16914

# 台北市會計師公會會員印鑑證明書

北市財證字第 1071590

號

會員姓名：(1) 張淑瑩  
(2) 曾國揚

事務所名稱：安侯建業聯合會計師事務所

事務所地址：台北市信義路五段七號六十八樓

事務所電話：(02)81016666

事務所統一編號：04016004



會員證書字號：(1) 北市會證字第二一九一號  
(2) 北市會證字第二七〇一號

委託人統一編號：12179563

印鑑證明書用途：辦理 寶徠建設股份有限公司

一〇六年度（自民國一〇六年一月一日起至

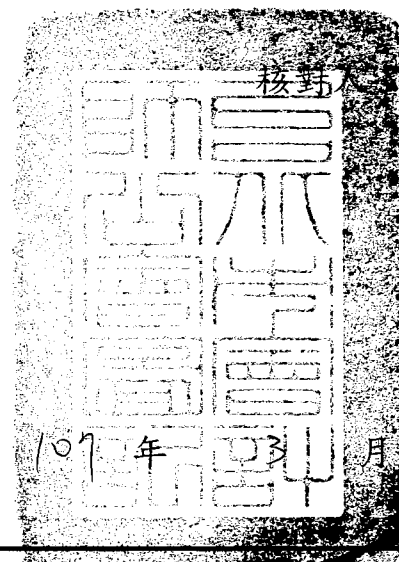
一〇六年十二月三十一日）財務報表之查核簽證。

簽名式(一)	張淑瑩	存會印鑑(一)	
簽名式(二)	曾國揚	存會印鑑(二)	

理事長：



核對



中華民國

107年

月

7

日

裝

訂

線