

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查核報告

民國一〇八年度及一〇七年度

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、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	9~12
(四)重大會計政策之彙總說明	12~25
(五)重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源	25
(六)重要會計項目之說明	26~43
(七)關係人交易	43~45
(八)質押之資產	45
(九)重大或有負債及未認列之合約承諾	45~46
(十)重大之災害損失	46
(十一)重大之期後事項	46
(十二)其 他	47
(十三)附註揭露事項	
1.重大交易事項相關資訊	47~49
2.轉投資事業相關資訊	49
3.大陸投資資訊	49~50
(十四)部門資訊	50~51

## 聲 明 書

本公司民國一〇八年度(自一〇八年一月一日至一〇八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：民國一〇九年三月十九日



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)民國一〇八年及一〇七年十二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一〇八年及一〇七年十二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十二月三十一日之合併財務績效及合併現金流量。

### 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，對寶徠集團民國一〇八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(十四)收入之認列；收入明細請詳合併財務報告附註六(十五)客戶合約之收入。

關鍵查核事項之說明：

寶徠集團民國一〇八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截止測試，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，必要時取得估價報告，以評估存貨淨變現價值是否允當。

## 強調事項

如合併財務報告附註三(一)所述，寶徠集團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資訊。本會計師未因此修正查核意見。

## 其他事項

寶徠建設股份有限公司已編製民國一〇八年度及一〇七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，管理階層之責任亦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一〇八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

張淑瑩

會計師：

黃明揚



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

民國一〇九年三月十九日

寶徠建設股份有限公司及子公司

合併資產負債表

民國一〇八年及一〇七年十二月三十一日

單位：新台幣千元

	108.12.31		107.12.31	
	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))	\$ 154,239	11	47,360	3
1150 應收票據淨額(附註六(三)及(十五))	2,119	-	-	-
1170 應收帳款淨額(附註六(三)及(十五))	-	-	680	-
1320 存貨(建設業適用)(附註六(四)、七及八)	907,022	61	990,468	68
1410 預付款項(附註九)	59,058	4	54,966	4
1424 留抵稅額	25,863	2	26,013	2
1476 其他金融資產－流動(附註八)	19,601	1	40,229	3
1478 工程存出保證金(附註九)	188,862	13	189,592	13
1479 其他流動資產－其他	-	-	356	-
1480 取得合約之增額成本－流動(附註七)	2,807	-	-	-
1482 履行合約成本－流動(附註七)	3,931	-	-	-
	<u>1,363,502</u>	<u>92</u>	<u>1,349,664</u>	<u>93</u>
<b>非流動資產：</b>				
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	1	21,448	2
1600 不動產、廠房及設備(附註六(五)及八)	71,858	6	66,868	5
1755 使用權資產(附註六(六)及七)	18,232	1	-	-
1780 無形資產	210	-	-	-
1900 其他非流動資產(附註七)	4,733	-	7,048	-
	<u>116,481</u>	<u>8</u>	<u>95,364</u>	<u>7</u>
<b>資產總計</b>	<b>\$ <u>1,479,983</u></b>	<b><u>100</u></b>	<b><u>1,445,028</u></b>	<b><u>100</u></b>



寶徠建設股份有限公司及子公司  
 合併資產負債表(續)  
 民國一〇八年及一〇七年十二月三十一日

單位：新台幣千元

	108.12.31		107.12.31		
	金 額	%	金 額	%	
負債及權益					
流動負債：					
2100	短期借款(附註六(七))	\$ 229,260	16	741,108	51
2110	應付短期票券(附註六(八))	484,485	33	-	-
2130	合約負債—流動(附註六(十五)及九)	15,799	1	5,751	-
2150	應付票據(附註七)	-	-	3,664	-
2170	應付帳款(附註七)	34,264	2	20,217	1
2200	其他應付款(附註七)	12,353	1	10,941	1
2280	租賃負債—流動(附註六(九)及七)	5,611	-	-	-
2305	其他金融負債—流動(附註六(十九))	18,846	1	66,048	5
2399	其他流動負債—其他	322	-	1,951	-
		<u>800,940</u>	<u>54</u>	<u>849,680</u>	<u>58</u>
非流動負債：					
2580	租賃負債—非流動(附註六(九)及七)	12,956	1	-	-
	負債總計	<u>813,896</u>	<u>55</u>	<u>849,680</u>	<u>58</u>
歸屬於母公司業主之權益(附註六(十三))：					
3110	普通股股本	1,002,654	68	802,654	56
3200	資本公積	110	-	11,481	1
3310	法定盈餘公積	4,320	-	4,320	-
3350	未分配盈餘(或待彌補虧損)	(320,766)	(22)	(203,145)	(14)
3400	其他權益	(20,231)	(1)	(19,962)	(1)
	權益總計	<u>666,087</u>	<u>45</u>	<u>595,348</u>	<u>42</u>
	負債及權益總計	<u>\$ 1,479,983</u>	<u>100</u>	<u>1,445,028</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



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十二月三十一日

單位：新台幣千元

	108年度		107年度	
	金額	%	金額	%
4000 營業收入(附註六(十五)及七)	\$ 127,168	100	79,876	100
5000 營業成本(附註七)	<u>106,682</u>	<u>84</u>	<u>67,208</u>	<u>84</u>
營業毛利	<u>20,486</u>	<u>16</u>	<u>12,668</u>	<u>16</u>
6000 營業費用(附註六(九)、(十)、(十一)及七)：				
6100 推銷費用	30,266	24	25,414	32
6200 管理費用	50,599	40	75,657	95
6450 預期信用減損損失(利益)(附註六(三))	-	-	(270)	-
	<u>80,865</u>	<u>64</u>	<u>100,801</u>	<u>127</u>
6900 營業損失	<u>(60,379)</u>	<u>(48)</u>	<u>(88,133)</u>	<u>(111)</u>
營業外收入及支出(附註六(十)及(十七)及七)：				
7010 其他收入	4,921	4	8,711	11
7020 其他利益及損失	3,634	3	(3,966)	(5)
7050 財務成本	<u>(19,852)</u>	<u>(16)</u>	<u>(10,136)</u>	<u>(13)</u>
營業外收入及支出合計	<u>(11,297)</u>	<u>(9)</u>	<u>(5,391)</u>	<u>(7)</u>
7900 稅前淨損	(71,676)	(57)	(93,524)	(118)
7950 減：所得稅費用(附註六(十二))	<u>1,316</u>	<u>1</u>	-	-
8200 本期淨損	<u>(72,992)</u>	<u>(58)</u>	<u>(93,524)</u>	<u>(118)</u>
8300 其他綜合損益(附註六(十三))：				
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	-	-	(1,059)	(1)
8349 減：與不重分類之項目相關之所得稅	-	-	-	-
不重分類至損益之項目合計	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(1,059)</u>	<u>(1)</u>
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	(269)	-	(179)	-
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	<u>(269)</u>	<u>-</u>	<u>(179)</u>	<u>-</u>
8300 本期其他綜合損益	<u>(269)</u>	<u>-</u>	<u>(1,238)</u>	<u>(1)</u>
本期綜合損益總額	<u>\$ (73,261)</u>	<u>(58)</u>	<u>(94,762)</u>	<u>(119)</u>
淨利歸屬於：				
8610 母公司業主	<u>\$ (72,992)</u>	<u>(58)</u>	<u>(93,524)</u>	<u>(118)</u>
綜合損益總額歸屬於：				
8710 母公司業主	<u>\$ (73,261)</u>	<u>(58)</u>	<u>(94,762)</u>	<u>(119)</u>
每股盈餘(附註六(十四))				
9750 基本每股虧損(元)	<u>\$ (0.91)</u>		<u>(1.17)</u>	
9850 稀釋每股虧損(元)	<u>\$ (0.91)</u>		<u>(1.17)</u>	

(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：黃文正



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起至十二月三十一日

單位：新台幣千元

	歸屬於母公司業主之權益							
	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
					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		
普通股 股 本	資本公積	法定盈 餘公積	未分配 盈 餘					
民國一〇七年一月一日重編後餘額	\$ 802,654	11,481	4,320	(109,621)	13	(18,737)	690,110	690,110
本期淨損	-	-	-	(93,524)	-	-	(93,524)	(93,524)
本期其他綜合損益	-	-	-	-	(179)	(1,059)	(1,238)	(1,238)
本期綜合損益總額	-	-	-	(93,524)	(179)	(1,059)	(94,762)	(94,762)
民國一〇七年十二月三十一日餘額	802,654	11,481	4,320	(203,145)	(166)	(19,796)	595,348	595,348
本期淨損	-	-	-	(72,992)	-	-	(72,992)	(72,992)
本期其他綜合損益	-	-	-	-	(269)	-	(269)	(269)
本期綜合損益總額	-	-	-	(72,992)	(269)	-	(73,261)	(73,261)
現金增資	200,000	(11,371)	-	(44,629)	-	-	144,000	144,000
民國一〇八年十二月三十一日餘額	\$ 1,002,654	110	4,320	(320,766)	(435)	(19,796)	666,087	666,087

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



寶徠建設股份有限公司及子公司

合併現金流量表

民國一〇八年及一〇七年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

	108年度	107年度
營業活動之現金流量：		
本期稅前淨損	\$ (71,676)	(93,524)
調整項目：		
收益費損項目		
折舊費用	6,592	69
攤銷費用	60	205
預期信用迴轉利益數	-	(270)
利息費用	19,852	10,136
利息收入	(3,480)	(4,171)
租賃修改利益	(10)	-
出售不動產利益	(3,555)	-
收益費損項目合計	19,459	5,969
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	(2,119)	694
應收帳款	680	5,084
存貨	83,446	(57,608)
預付款項	(3,942)	16,401
其他流動資產	-	(80)
其他金融資產	17,479	(5,525)
工程存出保證金	730	27,755
取得合約之增額成本	(2,807)	8,292
履行合約成本	(3,931)	-
與營業活動相關之資產之淨變動合計	89,536	(4,987)
與營業活動相關之負債之淨變動：		
合約負債	10,048	(69,693)
應付票據	(3,664)	(24,338)
應付帳款	14,047	(59,265)
其他應付款	(1,477)	(7,126)
其他流動負債	(1,629)	1,587
其他金融負債－流動	(47,202)	35,048
與營業活動相關之負債之淨變動合計	(29,877)	(123,787)
與營業活動相關之資產及負債之淨變動合計	59,659	(128,774)
調整項目合計	79,118	(122,805)
營運產生之現金流入(流出)	7,442	(216,329)
收取之利息	3,480	4,171
支付之利息	(17,441)	(19,590)
支付之所得稅	(1,316)	-
營業活動之淨現金流出	(7,835)	(231,748)

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十二月三十一日

單位：新台幣千元

	108年度	107年度
<b>投資活動之現金流量：</b>		
取得不動產、廠房及設備	(3,500)	(632)
出售不動產、廠房及設備	5,000	-
存出保證金	1,943	(1,820)
取得無形資產	(270)	-
其他金融資產	3,472	(20,767)
其他非流動資產	-	(128)
投資活動之淨現金流入(流出)	<u>6,645</u>	<u>(23,347)</u>
<b>籌資活動之現金流量：</b>		
短期借款增加	136,910	432,368
短期借款減少	(648,758)	(219,830)
應付短期票券增加	482,074	-
租賃本金償還	(5,921)	-
現金增資	<u>144,000</u>	<u>-</u>
籌資活動之淨現金流入	<u>108,305</u>	<u>212,538</u>
匯率變動對現金及約當現金之影響	(236)	(170)
本期現金及約當現金增加(減少)數	106,879	(42,727)
期初現金及約當現金餘額	<u>47,360</u>	<u>90,087</u>
期末現金及約當現金餘額	<u>\$ 154,239</u>	<u>\$ 47,360</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



**寶徠建設股份有限公司及子公司**  
**合併財務報告附註**  
**民國一〇八年度及一〇七年度**  
(除另有註明者外，所有金額均以新台幣千元為單位)

**一、公司沿革**

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一〇九年三月十九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

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」。

## 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(十)。

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。

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。

寶徠建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(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：

	<b>108.1.1</b>
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	15,937
	<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>\$ 25,339</u>

(二)尚未採用金管會認可之國際財務報導準則之影響

依據金管會民國一〇八年七月二十九日金管證審字第1080323028號令，公開發行以上公司應自民國一〇九年起全面採用經金管會認可並於民國一〇九年生效之國際財務報導準則。相關新發布、修正及修訂之準則及解釋彙列如下：

新發布／修正／修訂準則及解釋	理事會發布 之生效日
國際財務報導準則第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9號、國際會計準則第39號及國際財務報導準則第7號之修正「利率指標變革」	2020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「重大之定義」	2020年1月1日

合併公司評估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。



## 寶徠建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

### (三)金管會尚未認可之新發布及修訂準則及解釋

下表彙列國際會計準則理事會(以下簡稱理事會)已發布及修訂但尚未經金管會認可之準則及解釋:

新發布/修正/修訂準則及解釋	理事會發布之生效日
國際財務報導準則第10號及國際會計準則第28號之修正「投資者與其關聯企業或合資間之資產出售或投入」	尚待理事會決定
國際財務報導準則第17號「保險合約」	2021年1月1日
國際會計準則第1號之修正「將負債分類為流動或非流動」	2022年1月1日

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

### 四、重大會計政策之彙總說明

本合併財務報告所採用之重大會計政策彙總說明如下。除附註三及四(十)有關會計變動之說明者外,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

除依公允價值衡量之透過其他綜合損益按公允價值金融資產外,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

合併公司每一個體均係以各營運所處主要經濟環境之貨幣為其功能性貨幣。本合併財務報告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。

## 寶徠建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

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。

### 2. 列入合併財務報告之子公司

列入本合併財務報告之子公司包含：

投資公司名稱	子公司名稱	業務性質	所持股權百分比	
			108.12.31	107.12.31
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 %
本公司	寶徠房地產股份有限公司	不動產代銷	100 %	100 %
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 %
本公司	寶徠觀光發展有限公司	旅遊仲介	100 %	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。於後續每一報導期間結束日(以下稱報導日)，外幣貨幣性項目依當日之匯率換算為功能性貨幣。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。

換算所產生之外幣兌換差異通常係認列於損益，惟以下情況係認列於其他綜合損益：

- (1) 指定為透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具；
- (2) 指定為國外營運機構淨投資避險之金融負債於避險有效範圍內；或
- (3) 合格之現金流量避險於避險有效範圍內。

### 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。

當處分國外營運機構致喪失控制、共同控制或重大影響時，與該國外營運機構相關之累計兌換差額係全數重分類為損益。部分處分含有國外營運機構之子公司時，相關累計兌換差額係按比例重新歸屬至非控制權益。部分處分含有國外營運機構之關聯企業或合資之投資時，相關累計兌換差額則按比例重分類至損益。

## 寶徠建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

對國外營運機構之貨幣性應收或應付項目，若尚無清償計畫且不可能於可預見之未來予以清償時，其所產生之外幣兌換損益視為對該國外營運機構淨投資之一部分而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.預期將於報導期間後十二個月內實現該資產；或
- 4.該資產為現金或約當現金，但於報導期間後至少十二個月將該資產交換或用以清償負債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
- 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

應收帳款及所發行之債務證券原始係於產生時認列。所有其他金融資產及金融負債原始係於合併公司成為金融工具合約條款之一方時認列。非透過損益按公允價值衡量之金融資產(除不包含重大財務組成部分之應收帳款外)或金融負債原始係按公允價值加計直接可歸屬於該取得或發行之交易成本衡量。不包含重大財務組成部分之應收帳款原始係按交易價格衡量。

#### 1.金融資產

金融資產之購買或出售符合慣例交易者，合併公司對以相同方式分類之金融資產，其所有購買及出售一致地採交易日或交割日會計處理。

## 寶徠建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

原始認列時金融資產分類為：按攤銷後成本衡量之金融資產、透過其他綜合損益按公允價值衡量之債務工具投資、透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資或透過損益按公允價值衡量之金融資產。合併公司僅於改變管理金融資產之經營模式時，始自下一個報導期間之首日起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。

該等資產後續以原始認列金額加減計採有效利息法計算之累積攤銷數，並調整任何備抵損失之攤銷後成本衡量。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。

屬債務工具投資者後續按公允價值衡量。按有效利息法計算之利息收入、外幣兌換損益及減損損失認列於損益，其餘淨利益或損失係認列為其他綜合損益。於除列時，累計之其他綜合損益金額重分類至損益。

權益工具投資者後續按公允價值衡量。股利收入(除非明顯代表部分投資成本之回收)係認列於損益。其餘淨利益或損失係認列為其他綜合損益且不重分類至損益。

權益投資之股利收入於合併公司有權利收取股利之日認列(通常係除息日)。

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

## 寶徠建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

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

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

應收帳款及合約資產之備抵損失係按存續期間預期信用損失金額衡量。

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30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360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。

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。

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

於每一報導日合併公司評估按攤銷後成本衡量金融資產是否有信用減損。對金融資產之估計未來現金流量具有不利影響之一項或多項事項已發生時，該金融資產已信用減損。金融資產已信用減損之證據包括有關下列事項之可觀察資料：

- 借款人或發行人之重大財務困難；
- 違約，諸如延滯或逾期超過360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。

## 寶徠建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

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調整損益及認列於其他綜合損益(而不減少資產之帳面金額)。

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。對個人戶，合併公司之政策係依類似資產過去回收經驗，於金融資產逾期超過360天時沖銷總帳面金額。對公司戶，合併公司係以是否合理預期可回收之基礎個別分析沖銷之時點及金額。合併公司預期已沖銷金額將不會重大迴轉。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之幾乎所有之風險及報酬已移轉予其他企業，或既未移轉亦未保留所有權之幾乎所有風險及報酬且未保留該金融資產之控制時，始將金融資產除列。

合併公司簽訂移轉金融資產之交易，若保留已移轉資產所有權之所有或幾乎所有風險及報酬，則仍持續認列於資產負債表。

## 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。

### (2)權益交易

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。

### (3)金融負債

金融負債係分類為攤銷後成本或透過損益按公允價值衡量。金融負債若屬持有供交易、衍生工具或於原始認列時指定，則分類為透過損益按公允價值衡量。透過損益按公允價值衡量之金融負債係以公允價值衡量，且相關淨利益及損失，包括任何利息費用，係認列於損益。

其他金融負債後續採有效利息法按攤銷後成本衡量。利息費用及兌換損益係認列於損益。除列時之任何利益或損失亦係認列於損益。

### (4)金融負債之除列

合併公司係於合約義務已履行、取消或到期時，除列金融負債。當金融負債條款修改且修改後負債之現金流量有重大差異，則除列原金融負債，並以修改後條款為基礎按公允價值認列新金融負債。

## 寶徠建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

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。

### (5)金融資產及負債之互抵

金融資產及金融負債僅於合併公司目前有法律上有可執行之權利進行互抵及有意圖以淨額交割或同時變現資產及清償負債時，方予以互抵並以淨額表達於資產負債表。

### (八)存 貨

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.在建房地：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。

### (九)不動產、廠房及設備

#### 1.認列與衡量

不動產、廠房及設備項目係依成本(包括資本化之借款成本)減累計折舊及任何累計減損衡量。

不動產、廠房及設備之重大組成部分耐用年限不同時，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、廠房及設備之處分利益或損失係認列於損益。

#### 2.後續成本

後續支出僅於其未來經濟效益很有可能流入合併公司時始予以資本化。

#### 3.折 舊

折舊係依資產成本減除殘值計算，並採直線法於每一組成部分之估計耐用年限內認列於損益。

土地不予提列折舊。

當期及比較期間之估計耐用年限如下：

租賃改良                      5 年

合併公司於每一報導日檢視折舊方法、耐用年限及殘值，並於必要時適當調整。

## 寶徠建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

### (十)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；或
  - 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。

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；



## 寶徠建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

- (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。

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。

## 寶徠建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

民國一〇八年一月一日以前適用

### 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

合併公司租賃係屬營業租賃，該等租賃資產未認列於合併公司之資產負債表。

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。

## (十一)無形資產

### 1.認列及衡量

合併公司取得其他有限耐用年限之無形資產，包括電腦軟體等，係以成本減除累計攤銷與累計減損後之金額衡量。

### 2.後續支出

後續支出僅於可增加相關特定資產之未來經濟效益時始予以資本化。所有其他支出於發生時認列於損益。

### 3.攤銷

攤銷係依資產成本減除估計殘值計算，並自無形資產達可供使用狀態起，採直線法於其估計耐用年限內認列為損益。

當期及比較期間之估計耐用年限如下：

電腦軟體	3年
------	----

合併公司於每一報導日檢視無形資產之攤銷方法、耐用年限及殘值，並於必要時適當調整。

## (十二)非金融資產減損

合併公司於每一報導日評估是否有跡象顯示非金融資產帳面金額可能有減損。若有任一跡象存在，則估計該資產之可回收金額。商譽係每年定期進行減損測試。

為減損測試之目的，係將現金流入大部分獨立於其他個別資產或資產群組之現金流入之一組資產作為最小可辨認資產群組。企業合併取得之商譽係分攤至預期可自合併綜效受益之各現金產生單位或現金產生單位群組。

## 寶徠建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

可回收金額為個別資產或現金產生單位之公允價值減處分成本與其使用價值孰高者。於評估使用價值時，估計未來現金流量係以稅前折現率折算至現值，該折現率應反映現時市場對貨幣時間價值及對該資產或現金產生單位特定風險之評估。

個別資產或現金產生單位之可回收金額若低於帳面金額，則認列減損損失。

減損損失係立即認列於損益，且係先減少該現金產生單位受攤商譽之帳面金額，次就該單位內其他各資產帳面金額之比例減少各該資產帳面金額。

商譽減損損失不予迴轉。商譽以外之非金融資產則僅在不超過該資產若未於以前年度認列減損損失時所決定之帳面金額(減除折舊或攤銷)之範圍內迴轉。

### (十三)保固負債準備

負債準備之認列係因過去事件而負有現時義務，使合併公司未來很有可能需要流出具經濟效益之資源以清償該義務，且該義務之金額能可靠估計。負債準備係以反映目前市場對貨幣時間價值及負債特定風險評估之稅前折現率予以折現，折現之攤銷則認列為利息費用。

保固負債準備係於銷售商品或服務時認列，該項負債準備係根據歷史保固資料及所有可能結果按其相關機率加權衡量。

### (十四)收入之認列

#### 1.客戶合約收入

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。

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。

## 寶徠建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

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)勞務合約收入

合併公司從事不動產代銷之業務，並於提供勞務之財務報導期間認列相關收入，固定價格合約係以截至報導日實際已提供之勞務合約服務認列收入。合約包括固定及變動對價。客戶依約定之時程支付固定金額之款項。某些變動對價(例如超價獎金)，係採用最有可能金額估計，合併公司僅於累計收入高度很有可能不會發生重大迴轉之範圍內認列收入。已認列收入金額若尚未請款，係認列合約資產，對於該對價有無條件之權利時，將合約資產轉列應收帳款。

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

當合併公司預期一項勞務合約之義務履行所不可避免之成本超過預期從該合約獲得之經濟效益時，予以認列該虧損性合約之負債準備。

### (3)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分期收取款項；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差異及前述預收對價是否包含融資因素，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之重大財務組成部分。因此，不調整交易對價之貨幣時間價值。

## 2.客戶合約之成本

### (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。

## 寶徠建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

### (2)履行合約之成本

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

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

### (十五)員工福利

#### 1.確定提撥計畫

確定提撥退休金計畫之提撥義務係於員工提供服務期間內認列為費用。

#### 2.短期員工福利

短期員工福利義務係於服務提供時認列為費用。若係因員工過去提供服務而使合併公司負有現時之法定或推定支付義務，且該義務能可靠估計時，將該金額認列為負債。

### (十六)所得稅

所得稅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。

當期所得稅包括依據當年度課稅所得(損失)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或應收退稅款之調整。其金額係按報導日之法定稅率或實質性立法之稅率衡量預期將支付或收取款項之最佳估計值。

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、關聯企業及合資權益所產生之暫時性差異，合併公司可控制暫時性差異迴轉之時點且很有可能於可預見之未來不會迴轉者；以及
- 3.商譽原始認列所產生之應課稅暫時性差異。

遞延所得稅係以預期暫時性差異迴轉時之稅率衡量，採用報導日之法定稅率或實質性立法稅率為基礎，並已反映所得稅相關不確定性。

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

## 寶徠建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

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；或在變成很有可能足額課稅所得之範圍內迴轉原已減少之金額。

### (十七)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。

### (十八)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淨變現價值係基於未來市場銷售價格及建築成本所為之估計，且易受政治及經濟環境之影響，故淨變現價值可能產生重大變動。存貨評價估列情形請詳附註六(四)。

寶徠建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

六、重要會計項目之說明

(一)現金及約當現金

	<u>108.12.31</u>	<u>107.12.31</u>
庫存現金	\$ 231	330
支票存款	35	6,818
活期存款	<u>153,973</u>	<u>40,212</u>
	<u>\$ 154,239</u>	<u>47,360</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>108.12.31</u>	<u>107.12.31</u>
透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具：		
國內非上市櫃公司股票	\$ 9,516	9,516
國外非上市櫃公司股票	<u>11,932</u>	<u>11,932</u>
合計	<u>\$ 21,448</u>	<u>21,448</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。

合併公司民國一〇八年度及一〇七年度未處分策略性投資，於該期間累積利益及損失未在權益內作任何移轉。

2.市場風險資訊請詳附註六(十八)。

3.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

	<u>108.12.31</u>	<u>107.12.31</u>
應收票據—因營業而發生	\$ 2,119	-
應收帳款—按攤銷後成本衡量	8,689	9,369
減：備抵損失	<u>(8,689)</u>	<u>(8,689)</u>
	<u>\$ 2,119</u>	<u>680</u>

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：

	<u>108.12.31</u>		
	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	\$ 2,119	-	-
逾期360天以上	<u>8,689</u>	100%	<u>8,689</u>
	<u>\$ 10,808</u>		<u>8,689</u>

寶徠建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

	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
	<u>\$ 9,369</u>		<u>8,689</u>

合併公司應收票據及應收帳款之備抵損失變動表如下：

	108年度	107年度
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>

民國一〇八年及一〇七年十二月三十一日，合併公司之應收票據及應收帳款均未提供作質押擔保情形。

(四)存 貨

	108.12.31	107.12.31
建設事業：		
待售房地	\$ 884,130	971,188
在建房地	22,892	19,280
	<u>\$ 907,022</u>	<u>990,468</u>
預期超過十二個月以後回收之存貨	<u>\$ 701,555</u>	<u>463,708</u>

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

(五)不動產、廠房及設備

合併公司民國一〇八年度及一〇七年度不動產、廠房及設備之成本、折舊及減損損失變動明細如下：

成本或認定成本：	土 地	租賃改良	其他設備	未完工程	總 計
民國108年1月1日餘額	\$ 83,474	632	38	-	84,144
增 添	-	-	-	6,400	6,400
處 分	(1,445)	-	-	-	(1,445)
重 分 類	-	577	-	-	577
匯率變動之影響	-	(24)	-	-	(24)
民國108年12月31日餘額	<u>\$ 82,029</u>	<u>1,185</u>	<u>38</u>	<u>6,400</u>	<u>89,652</u>



寶徠建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

	土 地	租賃改良	其他設備	未完工程	總 計
民國107年1月1日餘額	\$ 83,474	-	38	-	83,512
增 添	-	632	-	-	632
民國107年12月31日餘額	<u>\$ 83,474</u>	<u>632</u>	<u>38</u>	<u>-</u>	<u>84,144</u>
折舊及減損損失：					
民國108年1月1日餘額	\$ 17,169	69	38	-	17,276
本年度折舊	-	326	-	-	326
重 分 類	-	205	-	-	205
匯率變動之影響	-	(13)	-	-	(13)
民國108年12月31日餘額	<u>\$ 17,169</u>	<u>587</u>	<u>38</u>	<u>-</u>	<u>17,794</u>
民國107年1月1日餘額	\$ 17,169	-	38	-	17,207
本年度折舊	-	69	-	-	69
民國107年12月31日餘額	<u>\$ 17,169</u>	<u>69</u>	<u>38</u>	<u>-</u>	<u>17,276</u>
帳面價值：					
民國108年12月31日	<u>\$ 64,860</u>	<u>598</u>	<u>-</u>	<u>6,400</u>	<u>71,858</u>
民國107年12月31日	<u>\$ 66,305</u>	<u>563</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>66,868</u>
民國107年1月1日	<u>\$ 66,305</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>66,305</u>

1. 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。合併公司於民國一〇八年九月十六日與非關係人簽訂部分土地買賣合約，合約總價為5,000千元，土地帳面金額1,445千元，截至民國一〇八年十二月三十一日已完成產權移轉及相關程序並認列處分利益3,555千元，帳列其他利益及損失項下，請詳附註六(十七)。
2. 民國一〇八年及一〇七年十二月三十一日，已作為銀行借款及融資額度擔保之明細，請詳附註八。
3. 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。

寶徠建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(六)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
租賃修改	-	-	(1,289)	-	(1,289)
民國108年12月31日餘額	<u>\$ 681</u>	<u>19,973</u>	<u>3,162</u>	<u>234</u>	<u>24,050</u>
使用權資產之折舊及減損損失：					
民國108年1月1日餘額	\$ -	-	-	-	-
提列折舊	136	4,015	2,068	47	6,266
租賃修改	-	-	(448)	-	(448)
民國108年12月31日餘額	<u>\$ 136</u>	<u>4,015</u>	<u>1,620</u>	<u>47</u>	<u>5,818</u>
帳面價值：					
民國108年12月31日	<u>\$ 545</u>	<u>15,958</u>	<u>1,542</u>	<u>187</u>	<u>18,232</u>

(七)短期借款

合併公司短期借款之明細如下：

	108.12.31	107.12.31
擔保銀行借款	\$ 204,500	687,908
其他擔保借款	24,760	53,200
合 計	<u>\$ 229,260</u>	<u>741,108</u>
尚未使用額度	<u>243,500</u>	<u>213,500</u>
利率區間	<u>2.11%~3.75%</u>	<u>2.11%~4.00%</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)應付短期票券

合併公司應付短期票券之明細如下：

	108.12.31		
	保證或承兌機構	利率區間	金 額
應付商業本票	金融公司A	0.75%	\$ 455,000
	票券公司A	1.48%	30,000
減：應付短期票券折價			(515)
合 計			<u>\$ 484,485</u>

合併公司以資產設定抵押供應付短期票券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：

	108.12.31
流動	\$ <u>5,611</u>
非流動	\$ <u>12,956</u>

到期分析請詳附註六(十八)金融工具。

認列於損益之金額如下：

	108年度
租賃負債之利息費用	\$ <u>817</u>
短期租賃之費用	\$ <u>938</u>

認列於現金流量表之金額如下：

	108年度
租賃之現金流出總額	\$ <u>7,676</u>

合併公司民國一〇八年十二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

承租人租賃

不可取消營業租賃之未來最低租賃給付總額如下：

	107.12.31
一年內	\$ 9,113
一年至五年	<u>3,307</u>
	\$ <u>12,420</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。

民國一〇七年度營業租賃列報於損益之費用為16,241千元；因轉租而列報為其他收入之金額為689千元。

寶徠建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(十一)員工福利

確定提撥計畫

合併公司之確定提撥計畫係依台灣勞工退休金條例及中國基本養老保險法之規定，依勞工每月工資一定之提繳率，提撥至勞工保險局之勞工退休金個人專戶及社會保險局。在此計畫下合併公司提撥固定金額至勞工保險局及社會保險局後，即無支付額外金額之法定或推定義務。

合併公司民國一〇八年度及一〇七年度確定提撥退休金辦法下之退休金費用分別為1,210千元及1,306千元，已提撥至當地法令指定之專戶。

(十二)所得稅

1.所得稅費用

合併公司之民國一〇八年度及一〇七年度所得稅費用明細如下：

	<u>108年度</u>	<u>107年度</u>
當期所得稅費用	\$ -	-
土地增值稅	1,316	-
遞延所得稅費用	-	-
	<u>\$ 1,316</u>	<u>-</u>

合併公司民國一〇八年度及一〇七年度之所得稅費用與稅前淨損之關係調節如下：

	<u>108年度</u>	<u>107年度</u>
稅前淨損	\$ (71,676)	(93,524)
依本公司所在地國內稅率計算之所得稅	\$ (14,335)	(18,705)
外國轄區稅率差異影響數	(256)	(267)
財稅差異數	(688)	661
利息資本化財稅差異數	752	(1,496)
土地免稅所得	(700)	-
土地增值稅	1,316	-
未認列遞延所得稅資產之當期課稅損失	13,089	18,934
未認列暫時性差異之變動	73	(43)
其他	2,065	916
合計	<u>\$ 1,316</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)

### 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：

	<b>108.12.31</b>	<b>107.12.31</b>
可減除暫時性差異	\$ 1,789	1,719
課稅損失	125,838	166,775
	<b>\$ 127,627</b>	<b>168,494</b>

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具有足夠之課稅所得以供該暫時性差異使用。

民國一〇八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	得扣除之最後年度
	尚未扣除之虧損	尚未扣除之虧損	
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
民國一〇五年度核定數	75,403	56,763	民國一一五年度
民國一〇六年度核定數	-	15,169	民國一一六年度
民國一〇七年度申報數	80,915	8,434	民國一一七年度
民國一〇八年度申報數	50,390	15,055	民國一一八年度
	<b>\$ 521,115</b>	<b>108,076</b>	

### 3. 所得稅核定情形

(1) 本公司營利事業所得稅結算申報已奉稽徵機關核定至民國一〇六年。

(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：

核定年度	公司名稱
民國一〇七年度	寶徠綠能科技股份有限公司(原凱聚股份有限公司)
民國一〇七年度	寶徠房地產股份有限公司

(3) 大陸子公司所得稅結算申報案已向當地稅務機構申報至民國一〇七年度。

### (十三) 資本及其他權益

民國一〇八年及一〇七年十二月三十一日，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。實收資本額分別為1,002,654千元及802,654千元，每股面額10元，所有已發行股份之股款均已收取。

## 寶徠建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

### 1. 普通股之發行

本公司為充實營運資金及改善財務結構，於民國一〇八年六月二十八日經股東會決議於50,000千股之範圍內辦理現金增資私募普通股，於股東會決議後一年內分三次發行，並授權董事會依相關法令辦理。

本公司於民國一〇八年十二月十一日經董事會決議以每股7.2元之私募價格發行普通股20,000千股，每股面額10元，計普通股股本200,000千元、另將前述每股面額及認購價格差異借記資本公積—發行股票溢價11,371千元及減少保留盈餘44,629千元，並以民國一〇八年十二月二十五日為增資基準日，相關法定登記程序已辦理完竣，相關資訊可至公開資訊觀測站等管道查詢之。

### 2. 資本公積

本公司資本公積餘額內容如下：

	<u>108.12.31</u>	<u>107.12.31</u>
發行股票溢價	\$ -	11,371
處分資產增益	<u>110</u>	<u>110</u>
	<u>\$ 110</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。

### 3. 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。

#### (1) 法定盈餘公積

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

本公司於民國一〇八年六月二十七日及民國一〇七年六月二十七日經股東會決議民國一〇七年度及一〇六年度虧損撥補案。

寶徠建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

4.其他權益(稅後淨額)

	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	(269)	-	(269)
民國108年12月31日餘額	<u>\$ (435)</u>	<u>(19,796)</u>	<u>(20,231)</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	(179)	-	(179)
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	-	(1,059)	(1,059)
民國107年12月31日餘額	<u>\$ (166)</u>	<u>(19,796)</u>	<u>(19,962)</u>

(十四)每股虧損

基本及稀釋每股虧損

民國一〇八年度及一〇七年度本公司基本每股盈餘係以歸屬於本公司普通股權益持有人之淨損及普通股加權平均流通在外股數為基礎計算之，相關計算如下：

1.歸屬於本公司普通股權益持有人之淨損

	108年度	107年度
歸屬於本公司之本期淨損	\$ <u>(72,992)</u>	<u>(93,524)</u>

2.普通股加權平均流通在外股數

	108年度	107年度
1月1日已發行普通股	80,265	80,265
現金增資	384	-
12月31日普通股加權平均流通在外股數	<u>80,649</u>	<u>80,265</u>
基本及稀釋每股虧損	\$ <u>(0.91)</u>	<u>(1.17)</u>

(十五)客戶合約之收入

1.收入之細分

	108年度	107年度
主要地區市場：		
臺灣	\$ <u>127,168</u>	<u>79,876</u>

寶徠建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

	<u>108年度</u>	<u>107年度</u>	
主要產品/服務線：			
銷售房地	\$ 126,122	79,838	
其他	<u>1,046</u>	<u>38</u>	
	<u>\$ 127,168</u>	<u>79,876</u>	
合約類型：			
固定價格合約	<u>\$ 127,168</u>	<u>79,876</u>	
收入認列時點：			
於某一時點移轉之商品	\$ 126,122	79,838	
隨時間逐步移轉之勞務	<u>1,046</u>	<u>38</u>	
	<u>\$ 127,168</u>	<u>79,876</u>	
 2.合約餘額			
	<u>108.12.31</u>	<u>107.12.31</u>	<u>107.1.1.</u>
應收票據	\$ 2,119	-	694
應收帳款	8,689	9,369	14,453
減：備抵損失	<u>(8,689)</u>	<u>(8,689)</u>	<u>(8,959)</u>
	<u>\$ 2,119</u>	<u>680</u>	<u>6,188</u>
合約負債-銷售房地	<u>\$ 15,799</u>	<u>5,751</u>	<u>75,444</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度及一〇七年認列為收入之金額為2,101千元及42,266千元。

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，民國一〇八年度及一〇七年度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19,709千元、9,819千元。

(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度及一〇七年度皆為稅前虧損，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。



寶徠建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(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年度</u>	<u>107年度</u>
利息收入		
押金設算息	\$ 42	58
存出保證金	3,381	4,071
銀行存款	22	42
其他	35	-
	<u>3,480</u>	<u>4,171</u>
租金收入	726	689
違約金收入	-	3,753
其他收入	715	98
	<u>\$ 4,921</u>	<u>8,711</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年度</u>	<u>107年度</u>
外幣兌換利益	\$ 69	66
租賃修改利益	10	-
處分固定資產利益	3,555	-
其他損失	-	(4,032)
	<u>\$ 3,634</u>	<u>(3,966)</u>

3.財務成本

合併公司財務成本明細如下：

	<u>108年度</u>	<u>107年度</u>
銀行借款利息	\$ 12,690	20,157
租賃負債利息	817	-
財務成本	6,345	-
減：利息資本化	-	(10,021)
	<u>\$ 19,852</u>	<u>10,136</u>
資本化利率	<u>-%</u>	<u>2.11%~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

#### 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(帳列其他金融資產一流動)等，民國一〇八年及一〇七年度對逾期收款之款項皆已提列備抵損失。

上開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(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
<b>108年12月31日</b>							
非衍生金融負債							
浮動利率工具	\$ 204,500	217,282	41,780	1,737	6,949	166,816	-
固定利率工具	509,245	512,906	465,247	47,659	-	-	-
無附息負債	65,463	65,463	65,463	-	-	-	-
租賃負債	18,567	19,868	3,137	3,057	4,558	9,116	-
	<u>\$ 797,775</u>	<u>815,519</u>	<u>575,627</u>	<u>52,453</u>	<u>11,507</u>	<u>175,932</u>	<u>-</u>
<b>107年12月31日</b>							
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>

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.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。

## 寶徠建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

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度及一〇七年度之稅前淨利將減少或增加382千元及6,319千元，主因係合併公司之變動利率借款。

### 4.公允價值資訊

#### (1)金融工具公允價值之評價流程

合併公司之會計政策及揭露包含採用公允價值衡量其金融、非金融資產及負債。合併公司針對公允價值衡量建立相關內部控制制度。其中包括建立評價小組以負責複核所有重大之公允價值衡量(包括第三等級公允價值)，並直接向財務長報告。評價小組定期複核重大不可觀察之輸入值及調整。如果用於衡量公允價值之輸入值是使用外部第三方資訊(例如經紀商或訂價服務機構)，評價小組將評估第三方所提供支持輸入值之證據，以確定該評價及其公允價值等級分類係符合國際財務報導準則之規定。

合併公司在衡量其資產和負債時，盡可能使用市場可觀察之輸入值。公允價值之等級係以評價技術使用之輸入值為依據歸類如下：

- 第一級：相同資產或負債於活絡市場之公開報價(未經調整)。
- 第二級：除包含於第一級之公開報價外，資產或負債之輸入參數係直接(即價格)或間接(即由價格推導而得)可觀察。
- 第三級：資產或負債之輸入參數非基於可觀察之市場資料(非可觀察參數)。

#### (2)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：

		108.12.31				
		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	\$ 21,448	-	-	21,448	21,448	
		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	

## 寶徠建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

### (3)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：

#### (3.1)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。

### (4)按公允價值衡量金融工具之公允價值評價技術

#### (4.1)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。

(5)第一等級與第二等級間之移轉：無。

(6)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108年1月1日	\$ <u>21,448</u>
民國108年12月31日	\$ <u>21,448</u>
民國107年1月1日	\$ 22,507
認列於其他綜合損益	<u>(1,059)</u>
民國107年12月31日	\$ <u>21,448</u>

## 寶徠建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

### (7)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。

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"> <li>流通性折價 (108.12.31及107.12.31皆為32.30%</li> <li>非控制權折價 (108.12.31及107.12.31皆為17.87%</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>流通性折價愈高，公允價值愈低</li> <li>非控制權折價愈高，公允價值愈低</li> </ul>

### (8)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%	-	(2,582)
	非控制權折價	-10%	2,582	-
	流通性折價	+10%	-	(3,133)
	流通性折價	-10%	3,133	-
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	-

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

#### 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。

##### (1)應收帳款及其他應收款

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。

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集中之虞；且從事不動產開發及銷售業務之往來對象多為一般個人，收受款項主係以匯款、票據及銀行房地融資款撥付等方式，故相關之信用風險較低。

## 寶徠建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

另合併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，必要時要求營造廠商存入保證金以確保施工品質；於民國一〇八年及一〇七年十二月三十一日營造廠商存入保證金分別為18,096千元及65,298千元；其他應收款往來對象主係地主及其他合建方，經評估債務人應有能力償還，故合併公司之其他應收款並無重大信用風險。

### (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

民國一〇八年度及一〇七年度，合併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為背書保證之情形請詳附註十三。

## 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。

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，而影響合併公司之收益或所持有金融工具價值之風險。市場風險管理之目標係管控市場風險之暴險程度在可承受範圍內，並將投資報酬最佳化。合併公司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。

## 寶徠建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

合併公司利率風險主要來自其銀行借款。合併公司評估所處經營環境近年來利率水準尚屬平穩，應不致產生重大利率風險。

### (二十)資本管理

合併公司之資本管理目標係保障繼續經營之能力，以持續提供股東報酬及其他利害關係人利益，並維持最佳資本結構以降低資金成本。

為維持或調整資本結構，合併公司可能調整支付予股東之股利、減資退還股東股款、發行新股或出售資產以清償負債。

合併公司係以負債資本比率為基礎控管資本。該比率係以淨負債除以資本總額計算。淨負債係資產負債表所列示之負債總額減去現金及約當現金。資本總額係權益之全部組成部分（亦即股本、資本公積、保留盈餘及其他權益）加上淨負債。

民國一〇八年度合併公司之資本管理策略與民國一〇七年度一致，即維持一定之負債資本比率，確保能以合理之成本進行融資。

民國一〇八年及一〇七年十二月三十一日之負債資本比率如下：

	<u>108.12.31</u>	<u>107.12.31</u>
負債總額	\$ 813,896	849,680
減：現金及約當現金	<u>(154,239)</u>	<u>(47,360)</u>
淨負債	\$ 659,657	802,320
權益總額	<u>666,087</u>	<u>595,348</u>
調整後資本	<u>\$ 1,325,744</u>	<u>1,397,668</u>
負債資本比率	<u>49.76 %</u>	<u>57.40 %</u>

## 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：

<u>關係人名稱</u>	<u>與合併公司之關係</u>
璞園開發(股)公司	該公司監察人為本公司之主要管理人員
樸園廣告(股)公司	該公司董事為本公司之主要管理人員
樸群廣告(股)公司	該公司董事為本公司之主要管理人員
璞元建設(股)公司	該公司董事為本公司之主要管理人員
樸毅室內裝修有限公司	該公司董事為本公司之主要管理人員
詠馨建設(股)公司	該公司董事為本公司之主要管理人員
寶升開發(股)公司(註)	該公司董事為本公司之主要管理人員
璞漢公寓大廈管理維護(股)公司	該公司董事為本公司之主要管理人員
璞承營造(股)公司	實質關係人

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。



## 寶徠建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

### (二)與關係人間之重大交易事項

#### 1.向關係人進貨

合併公司向其他關係人進貨金額如下：

	進貨
	108年度
樸毅室內裝修(有)公司	\$ 12,689
其他關係人	639
	\$ 13,328

合併公司發包予關係人之工程價格，係依據雙方比、議價決定，並按約定付款條件付款。

#### 2.應付關係人款項

帳列項目	關係人類別	108.12.31	107.12.31
應付票據	樸園廣告(股)公司	\$ -	1,478
應付帳款	其他關係人	3,126	-
其他應付款	其他關係人	636	-
		\$ 3,762	1,478

#### 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。民國一〇七年度租金收入為14千元。

##### (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。於民國一〇八年度認列利息支出670千元，截至民國一〇八年十二月三十一日止租賃負債餘額為16,215千元。另民國一〇八年及一〇七年十二月三十一日因上述租賃而有之存出保證金均為763千元。民國一〇七年度租賃費用為2,361千元。

#### 4.其他

(1)合併公司因銷售建案與關係人簽訂代銷合約，請詳附註九。民國一〇八年度本公司支付關係人代銷服務費，並帳列取得合約之增額成本2,807千元。

(2)合併公司委託康橋旭接待中心之裝修工程予樸毅室內裝修有限公司計3,505千元；另向其他關係人購買接待中心相關設備計6千元；前述接待中心相關成本帳列於履行合約成本-流動項下。

寶徠建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(3)合併公司另於民國一〇八年度及一〇七年度支付關係人銷售服務費分別為5,565千元及1,481千元，帳列營業費用。

(4)合併公司於民國一〇八年度支付關係人物業管理服務費金額為1,221千元，帳列營業費用。

(三)主要管理人員交易

主要管理人員報酬包括：

	<u>108年度</u>	<u>107年度</u>
短期員工福利	\$ 11,050	13,317
退職後福利	27	135
離職後福利	<u>752</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 11,829</u>	<u>13,452</u>

八、質押之資產

合併公司提供質押擔保之資產帳面價值明細如下：

<u>資產名稱</u>	<u>質押擔保標的</u>	<u>108.12.31</u>	<u>107.12.31</u>
存貨－建設業	銀行借款及應付短期票券	\$ 884,130	971,188
其他金融資產－流動	備償戶	12,344	15,816
"	履約保證金	5,000	5,000
不動產、廠房及設備	銀行借款	<u>51,860</u>	<u>53,264</u>
		<u>\$ 953,334</u>	<u>1,045,268</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>108.12.31</u>	<u>107.12.31</u>
合約總價	\$ <u>138,260</u>	<u>22,980</u>
已預收款項	\$ <u>15,799</u>	<u>5,751</u>

2.合併公司因投資興建個案所簽訂工程發包合約及支付情形如下：

	<u>108.12.31</u>	<u>107.12.31</u>
合約總價(未稅)	\$ <u>23,149</u>	<u>-</u>
依約尚未支付款項	\$ <u>11,337</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)

3.合併公司投資興建之康橋旭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，由合併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合併公司之一切融資，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)	
		108.12.31	107.12.31
合建分屋	信義三小段、中山段	\$ 188,862	185,392
合建分屋、共同投資興建	新店秀岡段	-	4,200
		\$ 188,862	189,592

5.於民國一〇八年及一〇七年十二月三十一日，合併公司因建案合建等業務需求而存出保證票均為73,928千元。

6.合併公司因承攬康橋旭代銷案，與建商及地主簽訂自民國一〇六年十一月十七日至民國一〇九年七月三十一日之代銷合約。

7.合併公司與其他關係人簽訂自民國一〇六年十一月十七日至民國一〇九年十二月三十一日之代銷合約，協助代銷康橋旭案。

8.合併公司於民國一〇七年四月二十五日與其他關係人簽訂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太陽光電專區開發規劃合約，合約總價為30,000千元，截至民國一〇八年十二月三十一日已支付款項為6,400千元，帳列不動產、廠房及設備項下。

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

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年度			107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	-	29,267	29,267	-	29,439	29,439
勞健保費用	-	1,700	1,700	-	1,868	1,868
退休金費用	-	1,210	1,210	-	1,306	1,306
董事酬金	-	2,880	2,880	-	2,520	2,520
其他員工福利費用	-	1,110	1,110	-	1,129	1,129
折舊費用	-	6,592	6,592	-	69	69
折耗費用	-	-	-	-	-	-
攤銷費用	-	60	60	-	205	205

十三、附註揭露事項

(一)重大交易事項相關資訊

民國一〇八年度合併公司依證券發行人財務報告編製準則之規定，應再揭露之重大交易事項相關資訊如下：

1. 資金貸與他人：

單位：新台幣千元

編號	貸出資金 之公司	貸與 對象	往來 科目	是否 為關 係人	本期最 高金額	期末 餘額	實際動 支金額	利率 區間	資金 貸與 性質	業務往 來金額	有短期融 通資金必 要之原因	提列備 抵損失 金額	擔保品		對個別對 象資金貸 與限額	資金貸與 總限額
													名稱	價值		
0	本公司	寶徠綠能科 技(股)公司	其他應 收款-關 係人	是	30,000	30,000	4,000	3%	註1	-	營運週轉	-	-	-	66,609	266,435
0	本公司	寶徠房地產 (股)公司	其他應 收款-關 係人	是	20,000	20,000	14,000	3%	註1	-	營運週轉	-	-	-	66,609	266,435

註1：資金貸與性質：有短期融通資金之必要。

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	允鵬建設 (股)公司	5	666,087	388,800	388,800	169,200	-	58.37 %	1,332,174	N	N	N
0	本公司	天鑑建設 (股)公司	5	666,087	453,600	453,600	197,400	-	68.10 %	1,332,174	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，對單一企業背書保證總額不得超過當期淨值百分之一百，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				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	-	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	4.95 %	
本公司	股票-德安創業投資(股) 公司	-	"	787,500	1,362	2.50 %	1,362	2.50 %	
本公司	股票-耐能電池(股)公司	-	"	200,000	-	0.20 %	-	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	7.50 %	
本公司	股票-台灣新光建築經理 (股)公司	-	"	500,000	2,300	1.67 %	2,300	1.67 %	

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：

編號	交易人名稱	交易往來對象	與交易人之關係	108年度交易往來情形			
				科目	金額	交易條件	佔合併總營業收入或總資產之比率
0	本公司	寶徠綠能科技(股)公司	1	其他應收款	4,062	與一般同業相當	0.27 %
0	本公司	寶徠房地產(股)公司	1	其他應收款	14,131	與一般同業相當	0.95 %
0	本公司	寶徠房地產(股)公司	1	取得合約之增額成本	3,930	與一般同業相當	0.27 %
0	本公司	寶徠房地產(股)公司	1	應付帳款	6,737	與一般同業相當	0.45 %
1	寶徠綠能科技(股)公司	本公司	2	其他應付款	4,062	與一般同業相當	0.27 %
1	寶徠房地產(股)公司	本公司	2	其他應付款	14,131	與一般同業相當	0.95 %
1	寶徠房地產(股)公司	本公司	2	營業收入	6,737	與一般同業相當	5.30 %
1	寶徠房地產(股)公司	本公司	2	營業成本	2,807	與一般同業相當	2.21 %
1	寶徠房地產(股)公司	本公司	2	應收帳款	6,737	與一般同業相當	0.46 %

註一、編號之填寫方式如下：

- 1.0代表母公司。
- 2.子公司依公司別由阿拉伯數字1開始依序編號。

註二、與交易人之關係種類標示如下：

- 1.母公司對子公司。
- 2.子公司對母公司。
- 3.子公司對子公司。

註三、於編製合併財務報告時，業已沖銷。

(二)轉投資事業相關資訊：

民國一〇八年度本公司之轉投資事業資訊如下(不包含大陸被投資公司)：

單位：新台幣千元

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	寶徠綠能科技股份有限公司(原名凱聚(股)公司)	台灣	貿易	81,000	81,000	8,100,000	100.00 %	805	100.00 %	(989)	(989)	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 %	(9,686)	100.00 %	(11,497)	(15,263)	子公司
本公司	寶徠觀光發展有限公司	台灣	旅遊仲介	5,000	4,000	-	100.00 %	1,074	100.00 %	(2,583)	(2,583)	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	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	期中最高持股或出資情形	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	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	13,491 (USD 450)	(註一)	8,994 (註二) (USD300)	4,497 (註二) (USD150)	-	13,491 (註二) (USD450)	13,491 (RMB1,166)	(5,115)	100.00 %	100.00 %	(5,115) (註三) (RMB1,166)	1,135 (RMB263)	-

## 寶徠建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

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經台灣母公司簽證會計師查核之財務報告。

### 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	13,491 (USD450)	251,083 (USD8,375)	399,652 (註四)

註四：限額計算：本期股權淨值×60%=NTD666,087千元×60%=NTD399,652千元。

### 3. 與大陸被投資公司間之重大交易事項：無。

## 十四、部門資訊

### (一) 一般性資訊

合併公司有三個應報導部門，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。
3. 不動產代銷部門：代銷住宅之租售。

合併公司營運部門資訊及調節如下：

	108年度					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	\$ 127,168	-	-	-	-	127,168
部門間收入	91	-	6,737	-	(6,828)	-
利息收入	3,668	1	1	3	(193)	3,480
收入總計	<u>\$ 130,927</u>	<u>1</u>	<u>6,738</u>	<u>3</u>	<u>(7,021)</u>	<u>130,648</u>
利息費用	<u>\$ 19,850</u>	<u>62</u>	<u>131</u>	<u>2</u>	<u>(193)</u>	<u>19,852</u>
折舊與攤銷	<u>\$ 6,418</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>234</u>	<u>-</u>	<u>6,652</u>
採用權益法之關聯企業 及合資損益之份額	<u>\$ (23,950)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>23,950</u>	<u>-</u>
應報導部門稅前損益	<u>\$ (71,676)</u>	<u>(989)</u>	<u>(15,263)</u>	<u>(7,698)</u>	<u>23,950</u>	<u>(71,676)</u>

寶徠建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

	107年度					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	\$ 79,876	-	-	-	-	79,876
部門間收入	103	-	-	-	(103)	-
利息收入	<u>4,160</u>	<u>4</u>	<u>3</u>	<u>4</u>	<u>-</u>	<u>4,171</u>
收入總計	<u>\$ 84,139</u>	<u>4</u>	<u>3</u>	<u>4</u>	<u>(103)</u>	<u>84,047</u>
利息費用	<u>\$ 10,136</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>10,136</u>
折舊與攤銷	<u>\$ 69</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>205</u>	<u>-</u>	<u>274</u>
採用權益法之關聯企業 及合資損益之份額	<u>\$ (16,111)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>16,111</u>	<u>-</u>
應報導部門稅前損益	<u>\$ (93,524)</u>	<u>(3,235)</u>	<u>(6,188)</u>	<u>(6,688)</u>	<u>16,111</u>	<u>(93,524)</u>

(二)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(十五)。

(三)地區資訊

合併公司主要營運據點位於台灣，截至民國一〇八年度及一〇七年度，來自外部客戶之收入皆在台灣。

(四)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%。



社團法人台北市會計師公會會員印鑑證明書

北市財證字第

1090043 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

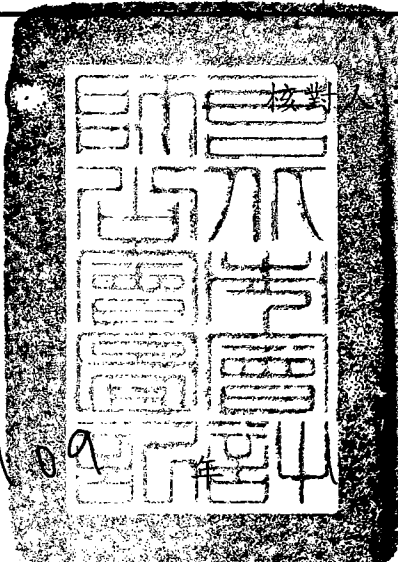
印鑑證明書用途：辦理 寶徠建設股份有限公司

一〇八年度（自民國一〇八年一月一日起至

一〇八年十二月三十一日）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：



中華民國

109

月

8

日

裝

訂

線