

股票代碼：1805

寶徠建設股份有限公司  
個體財務報告暨會計師查核報告  
民國一〇九年度及一〇八年度

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、會計師查核報告書	3
四、資產負債表	4
五、綜合損益表	5
六、權益變動表	6
七、現金流量表	7
八、個體財務報告附註	
(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	8~9
(四)重大會計政策之彙總說明	9~20
(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	21~39
(七)關係人交易	40~42
(八)質押之資產	42
(九)重大或有負債及未認列之合約承諾	42~43
(十)重大之災害損失	43
(十一)重大之期後事項	43
(十二)其 他	43~44
(十三)附註揭露事項	
1.重大交易事項相關資訊	44~46
2.轉投資事業相關資訊	46
3.大陸投資資訊	46
4.主要股東資訊	47
(十四)部門資訊	47
九、重要會計項目明細表	48~53



## 安侯建業聯合會計師事務所

KPMG

台北市110615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 110615, Taiwan (R.O.C.)

Telephone 電話 + 886 2 8101 6666  
Fax 傳真 + 886 2 8101 6667  
Internet 網址 home.kpmg/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民國一〇九年及一〇八年十二月三十一日之資產負債表，暨民國一〇九年及一〇八年一月一日至十二月三十一日之綜合損益表、權益變動表及現金流量表，以及個體財務報告附註(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，上開個體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編製，足以允當表達寶徠建設股份有限公司民國一〇九年及一〇八年十二月三十一日之財務狀況，暨民國一〇九年及一〇八年一月一日至十二月三十一日之財務績效及現金流量。

#### 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個體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，與寶徠建設股份有限公司保持超然獨立，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，對寶徠建設股份有限公司民國一〇九年度個體財務報告之查核最為重要之事項。該等事項已於查核個體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個體財務報告附註四(十四)收入之認列；收入明細請詳個體財務報告附註六(十六)客戶合約之收入。

關鍵查核事項之說明：

寶徠建設股份有限公司民國一〇九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建設股份有限公司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，以評估寶徠建設股份有限公司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個體財務報告附註四(七)存貨；存貨評價之會計估計及假設之不確定性，請詳個體財務報告附註五；存貨明細請詳個體財務報告附註六(四)存貨。

關鍵查核事項之說明：

寶徠建設股份有限公司之存貨為營運之重要資產，其金額占資產總額約66%；存貨評價係依國際會計準則第2號規定處理，由於寶徠建設股份有限公司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建設股份有限公司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：取得寶徠建設股份有限公司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。

## 管理階層與治理單位對個體財務報告之責任

管理階層之責任係依照證券發行人財務報告編製準則編製允當表達之個體財務報告，且維持與個體財務報告編製有關之必要內部控制，以確保個體財務報告未存有導因於舞弊或錯誤之重大不實表達。

於編製個體財務報告時，管理階層之責任亦包括評估寶徠建設股份有限公司繼續經營之能力、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建設股份有限公司或停止營業，或除清算或停業外別無實際可行之其他方案。

寶徠建設股份有限公司之治理單位(含審計委員會)負有監督財務報導流程之責任。

### 會計師查核個體財務報告之責任

本會計師查核個體財務報告之目的，係對個體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個體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個體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.辨認並評估個體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、不實聲明或逾越內部控制，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，惟其目的非對寶徠建設股份有限公司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，以及使寶徠建設股份有限公司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個體財務報告使用者注意個體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建設股份有限公司不再具有繼續經營之能力。
- 5.評估個體財務報告(包括相關附註)之整體表達、結構及內容，以及個體財務報告是否允當表達相關交易及事件。
- 6.對於採用權益法之被投資公司之財務資訊取得足夠及適切之查核證據，以對個體財務報告表示意見。本會計師負責查核案件之指導、監督及執行，並負責形成寶徠建設股份有限公司之查核意見。

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，決定對寶徠建設股份有限公司民國一〇九年度個體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：

張淑芸



曾國博



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  
民國一一〇年三月三日

寶徠建設股份有限公司

資產負債表

民國一〇九年及一〇八年十二月三十一日

單位：新台幣千元

	109.12.31		108.12.31		
	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))	\$ 10,432	1	150,482	10
1150	應收票據淨額(附註六(三)及(十六))	1,269	-	2,119	-
1320	存貨(建設業適用)(附註六(四)、七及八)	890,219	66	907,022	61
1410	預付款項(附註六(五))	76,467	6	59,058	4
1424	留抵稅額	19,430	2	20,534	2
1476	其他金融資產－流動(附註七及八)	11,679	1	37,682	3
1478	工程存出保證金(附註九)	192,170	14	188,862	13
1480	取得合約之增額成本－流動(附註七)	3,356	-	6,737	-
		<u>1,205,022</u>	<u>90</u>	<u>1,372,496</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))	18,628	1	21,448	1
1755	使用權資產(附註六(八))	10,558	1	18,197	1
1550	採用權益法之投資(附註六(六))	41,608	3	3,014	-
1600	不動產、廠房及設備(附註六(七)及八)	65,169	5	65,297	5
1780	無形資產	342	-	210	-
1980	其他金融資產－非流動(附註七)	1,724	-	3,482	-
		<u>138,029</u>	<u>10</u>	<u>111,648</u>	<u>7</u>
<b>資產總計</b>		<u>\$ 1,343,051</u>	<u>100</u>	<u>1,484,144</u>	<u>100</u>

寶徠建設股份有限公司

資產負債表(續)

民國一〇九年及一〇八年十二月三十一日

單位：新台幣千元

	109.12.31		108.12.31	
	金額	%	金額	%
負債及權益				
流動負債：				
2100 短期借款(附註六(九))	\$ 606,684	45	229,260	15
2110 應付短期票券(附註六(十))	26,989	2	484,485	33
2130 合約負債—流動(附註六(十六)及九)	21,934	2	15,799	1
2150 應付票據(附註七)	10,137	-	-	-
2170 應付帳款(附註七)	33,960	3	36,101	3
2200 其他應付款(附註七)	6,963	-	5,161	-
2280 租賃負債—流動(附註六(十一)及七)	3,527	-	5,576	-
2305 其他金融負債—流動(附註六(二十))	-	-	18,846	1
2399 其他流動負債—其他(附註九)	20,583	2	187	-
	<u>730,777</u>	<u>54</u>	<u>795,415</u>	<u>53</u>
非流動負債：				
2580 租賃負債—非流動(附註六(十一)及七)	7,437	-	12,956	1
2650 採用權益法之投資貸餘(附註六(六))	-	-	9,686	1
負債總計	<u>738,214</u>	<u>54</u>	<u>818,057</u>	<u>55</u>
權益(附註六(十四))：				
3110 普通股股本	1,002,654	75	1,002,654	68
3200 資本公積	110	-	110	-
3310 法定盈餘公積	4,320	-	4,320	-
3350 未分配盈餘(或待彌補虧損)	(382,541)	(28)	(320,766)	(22)
3400 其他權益	(19,706)	(1)	(20,231)	(1)
權益總計	<u>604,837</u>	<u>46</u>	<u>666,087</u>	<u>45</u>
負債及權益總計	<u>\$ 1,343,051</u>	<u>100</u>	<u>1,484,144</u>	<u>100</u>

董事長：鍾喜吉



(請詳閱後附個體財務報告附註)

經理人：林瑞山



會計主管：黃文正





## 寶徠建設股份有限公司

## 綜合損益表

民國一〇九年及一〇八年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

	109年度		108年度	
	金額	%	金額	%
4000 營業收入(附註六(十六)及七)	\$ 205,278	100	127,259	100
5000 營業成本	190,102	93	106,682	84
營業毛利	15,176	7	20,577	16
6000 營業費用(附註六(十一)、(十二)及七)：				
6100 推銷費用	17,169	8	15,852	12
6200 管理費用	38,964	19	41,275	32
營業淨損	56,133	27	57,127	44
營業外收入及支出(附註六(七)、(十八)及七)：	(40,957)	(20)	(36,550)	(28)
7100 利息收入	3,864	2	3,668	3
7010 其他收入	2,703	1	1,441	1
7020 其他利益及損失	(3)	-	3,565	3
7050 財務成本	(13,311)	(6)	(19,850)	(16)
7070 採用權益法認列之子公司、關聯企業及合資損益之份額 (附註十三)	(14,071)	(7)	(23,950)	(19)
營業外收入及支出合計	(20,818)	(10)	(35,126)	(28)
7900 稅前淨損	(61,775)	(30)	(71,676)	(56)
7950 減：所得稅費用(附註六(十三))	-	-	1,316	1
8200 本期淨損	(61,775)	(30)	(72,992)	(57)
8300 其他綜合損益：(附註六(十四))				
8360 後續可能重分類至損益之項目				
8380 採用權益法認列之子公司、關聯企業及合資之其他綜 合損益之份額-可能重分類至損益之項目	525	-	(269)	-
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	525	-	(269)	-
8300 本期其他綜合損益	525	-	(269)	-
本期綜合損益總額	\$ (61,250)	(30)	(73,261)	(57)
每股虧損(附註六(十五))				
9750 基本每股虧損(元)	\$ (0.62)		(0.91)	
9850 稀釋每股虧損(元)	\$ (0.62)		(0.91)	

(請詳閱後附個體財務報告附註)

董事長：鍾喜吉



經理人：林瑞山



會計主管：黃文正



實徠建設股份有限公司

權益變動表

民國一〇九年及一〇八年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

	股本		保留盈餘		其他權益項目		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	
民國一〇八年一月一日餘額	\$ 802,654	11,481	4,320	(203,145)	(166)	(19,796)	595,348
本期淨損	-	-	-	(72,992)	-	-	(72,992)
本期其他綜合損益	-	-	-	-	(269)	-	(269)
本期綜合損益總額	-	-	-	(72,992)	(269)	-	(73,261)
現金增資	200,000	(11,371)	-	(44,629)	-	-	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
本期淨損	-	-	-	(61,775)	-	-	(61,775)
本期其他綜合損益	-	-	-	-	525	-	525
本期綜合損益總額	-	-	-	(61,775)	525	-	(61,250)
民國一〇九年十二月三十一日餘額	\$ 1,002,654	110	4,320	(382,541)	90	(19,796)	604,837

(請詳閱後附個體財務報告附註)

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

## 現金流量表

民國一〇九年及一〇八年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

	109年度	108年度
營業活動之現金流量：		
本期稅前淨損	\$ (61,775)	(71,676)
調整項目：		
收益費損項目		
折舊費用	5,167	6,358
攤銷費用	135	60
利息費用	13,311	19,850
利息收入	(3,864)	(3,668)
採用權益法認列之子公司、關聯企業及合資損失之份額	14,071	23,950
處分及報廢不動產、廠房及設備利益	-	(3,555)
租賃修改利益	(1)	(10)
收益費損項目合計	28,819	42,985
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	850	(2,119)
應收帳款	-	680
存貨	16,811	83,446
預付款項	(16,305)	(2,831)
其他流動資產	-	353
其他金融資產	4,503	15,592
工程存出保證金	(3,308)	730
取得合約之增額成本	3,381	(6,737)
與營業活動相關之資產之淨變動合計	5,932	89,114
與營業活動相關之負債之淨變動：		
合約負債	6,135	10,048
應付票據	10,137	(3,664)
應付帳款	(2,141)	14,178
其他應付款	1,803	(2,084)
其他流動負債	20,395	(1,630)
其他金融負債－流動	(18,846)	(47,202)
與營業活動相關之負債之淨變動合計	17,483	(30,354)
與營業活動相關之資產及負債之淨變動合計	23,415	58,760
調整項目合計	52,234	101,745
營運產生之現金(流出)流入	(9,541)	30,069
收取之利息	3,864	3,668
支付之利息	(11,221)	(17,439)
支付之所得稅	-	(1,316)
營業活動之淨現金(流出)流入	(16,898)	14,982

寶徠建設股份有限公司

現金流量表(續)

民國一〇九年及一〇八年一月一日至十二月三十一日

單位:新台幣千元

	109年度	108年度
<b>投資活動之現金流量：</b>		
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產減資退回股款	2,820	-
取得採用權益法之投資	(61,826)	(5,636)
處分不動產、廠房及設備	-	5,000
存出保證金	1,758	1,945
其他應收款-關係人	18,193	(18,193)
取得無形資產	(267)	(270)
其他金融資產	3,307	3,472
<b>投資活動之淨現金流出</b>	<b>(36,015)</b>	<b>(13,682)</b>
<b>籌資活動之現金流量：</b>		
短期借款增加	476,624	136,910
短期借款減少	(99,200)	(648,758)
應付短期票券(減少)增加	(459,594)	482,074
租賃本金償還	(4,967)	(5,887)
現金增資	-	144,000
<b>籌資活動之淨現金(流出)流入</b>	<b>(87,137)</b>	<b>108,339</b>
本期現金及約當現金(減少)增加數	(140,050)	109,639
期初現金及約當現金餘額	150,482	40,843
期末現金及約當現金餘額	<b>\$ 10,432</b>	<b>150,482</b>

董事長：鍾喜吉



(請詳閱後附個體財務報告附註)

經理人：林瑞山



會計主管：黃文正



**寶徠建設股份有限公司**  
**個體財務報告附註**  
**民國一〇九年度及一〇八年度**  
(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。

本公司主要營業項目為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**

本個體財務報告已於民國一一〇年三月三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

本公司自民國一〇九年一月一日起開始適用下列新修正之國際財務報導準則，且對個體財務報告未造成重大影響。

- 國際財務報導準則第三號之修正「業務之定義」
- 國際財務報導準則第九號、國際會計準則第三十九號及國際財務報導準則第七號之修正「利率指標變革」
- 國際會計準則第一號及國際會計準則第八號之修正「重大之定義」
- 國際財務報導準則第十六號之修正「新型冠狀病毒肺炎相關租金減讓」

(二)尚未採用金管會認可之國際財務報導準則之影響

本公司評估適用下列自民國一一〇年一月一日起生效之新修正之國際財務報導準則，將不致對個體財務報告造成重大影響。

- 國際財務報導準則第四號之修正「暫時豁免適用國際財務報導準則第九號之延長」
- 國際財務報導準則第九號、國際會計準則第三十九號、國際財務報導準則第七號、國際財務報導準則第四號及國際財務報導準則第十六號之修正「利率指標變革—第二階段」

## 寶徠建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

### (三)金管會尚未認可之新發布及修訂準則及解釋

國際會計準則理事會已發布及修正但尚未經金管會認可之準則及解釋，對本公司可能攸關者如下：

新發布或修訂準則	主要修訂內容	理事會發布之生效日
國際會計準則第1號之修正「將負債分類為流動或非流動」	修正條文係為提升準則應用之一致性，以協助企業判定不確定清償日之債務或其他負債於資產負債表究竟應分類為流動(於或可能於一年內到期者)或非流動。  修正條文亦闡明企業可能以轉換為權益來清償之債務之分類規定。	2023.1.1
國際會計準則第37號之修正「虧損性合約—履行合約之成本」	修正條文闡明履行合約而發生之成本應包含與合約直接相關之以下成本： <ul style="list-style-type: none"> <li>履行該合約之增額成本—例如直接人工及原料；及</li> <li>與履行合約直接相關之其他成本之分攤—例如履行該合約所使用之不動產、廠房及設備項目之折舊費用之分攤等。</li> </ul>	2022.1.1

本公司現正持續評估上述準則及解釋對本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。

本公司預期其他尚未認可之新發布及修正準則不致對個體財務報告造成重大影響。

### 四、重大會計政策之彙總說明

本個體財務報告所採用之重大會計政策彙總說明如下。除附註三有關會計變動之說明外，下列會計政策已一致適用於本個體財務報告之所有表達期間。

#### (一)遵循聲明

本個體財務報告係依照「證券發行人財務報告編製準則」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，本個體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

本公司係以營運所處主要經濟環境之貨幣為其功能性貨幣。本個體財務報告係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。

## 寶徠建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

### (三)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)之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。

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。

### (四)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到其他限制者除外。

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；

## 寶徠建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

- 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。

### (五)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。

### (六)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本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，本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。

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。本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。



## 寶徠建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

本公司於原始認列時，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。

屬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本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

本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。

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，本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，及根據本公司之歷史經驗、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)，本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，本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本公司時，本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本公司暴露於信用風險之最長合約期間。

## 寶徠建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

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，亦即本公司依據合約可收取之現金流量與本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。

於每一報導日本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，本公司給予借款人原本不會考量之讓步；
- 借款人很有可能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)。

當本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，本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，本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。本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，以符合本公司回收逾期金額之程序。

### (4)金融資產之除列

本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，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。

本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

本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

權益工具係指表彰本公司於資產減除其所有負債後剩餘權益之任何合約。本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。

## 寶徠建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

### (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

本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。

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本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。

## (七)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。

## 寶徠建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

### (八)投資子公司

於編製個體財務報告時，本公司對具控制力之被投資公司係採權益法評價。在權益法下，個體財務報告當期損益及其他綜合損益與合併基礎編製之財務報告中當期損益及其他綜合損益歸屬於母公司業主之分攤數相同，且個體財務報告業主權益與合併基礎編製之財務報告中歸屬於母公司業主之權益相同。

本公司對子公司所有權權益之變動，未導致喪失控制者，作為與業主間之權益交易處理。

### (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本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

本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。

### (十)租 賃

#### 1.租賃之判斷

本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，本公司針對以下項目評估：

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

## 寶徠建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

- 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，本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，本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

本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，本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，則使用本公司之增額借款利率。一般而言，本公司係採用其增額借款利率為折現率。

計入租賃負債衡量之租賃給付包括：

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

租賃負債後續係以有效利息法計提利息，並於發生以下情況時再衡量其金額：

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

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

## 寶徠建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

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。

本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，本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

本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，本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。

若本公司為轉租出租人，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，本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。

### (十一) 無形資產

#### 1. 認列及衡量

本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
------	----

本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。

## 寶徠建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

### (十二)非金融資產減損

本公司於每一報導日評估是否有跡象顯示非金融資產之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。

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當期損益，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，使本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。本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。本公司依主要收入項目說明如下：

#### (1) 土地開發及房地銷售

本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。本公司係於對不動產之控制移轉時認列收入。因合約限制，該不動產對本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，本公司始對迄今已完成履約之款項具有可執行之權利。因此，本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個體財務報告附註(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)重大財務組成一預收房地款

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；本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，本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本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

本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。

本公司對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。

## (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本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。



## 寶徠建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

### (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，本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。

本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；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

本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。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

本公司已於合併財務報告揭露部門資訊，因此個體財務報告不揭露部門資訊。

## 寶徠建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

### 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「證券發行人財務報告編製準則」編製本個體財務報告時，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，且對本個體財務報告已認列金額有重大影響之資訊如下：無。

以下假設及估計之不確定性具有導致資產及負債帳面金額於下個財務年度重大調整之重大風險，且已反映新冠病毒疫情所造成之影響，其相關資訊如下：

#### 存貨之評價

由於存貨須以成本與淨變現價值孰低衡量，本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)。

### 六、重要會計項目之說明

#### (一)現金及約當現金

	<u>109.12.31</u>	<u>108.12.31</u>
庫存現金	\$ 167	173
活期存款	4,271	150,289
支票存款	<u>5,994</u>	<u>20</u>
現金流量表所列之現金及約當現金	<u>\$ 10,432</u>	<u>150,482</u>

本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(十九)。

#### (二)透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產

	<u>109.12.31</u>	<u>108.12.31</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	\$ 6,696	9,516
國外非上市櫃公司股票	<u>11,932</u>	<u>11,932</u>
合計	<u>\$ 18,628</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

本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。

本公司投資之德安創業投資(股)公司及德和創業投資(股)公司於民國一〇九年六月三十日之股東常會通過辦理減資彌補虧損及現金減資，並訂定於民國一〇九年九月一日為減資基準日，返還減資款共2,820千元，截至民國一〇九年十二月三十一日已全數收回。

寶徠建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

本公司民國一〇八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(十九)。
- 3.本公司上述金融資產未有提供作質押擔保之情形。

(三)應收票據及應收帳款

	<u>109.12.31</u>	<u>108.12.31</u>
應收票據—因營業而發生	\$ 1,269	2,119
應收帳款—按攤銷後成本衡量	4,212	4,212
減：備抵損失	<u>(4,212)</u>	<u>(4,212)</u>
	<u>\$ 1,269</u>	<u>2,119</u>

本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。本公司應收票據及應收帳款之預期信用損失分析如下：

	<u>109.12.31</u>		
	<u>應收票據及 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	\$ 1,269	-	-
逾期360天以上	<u>4,212</u>	100%	<u>4,212</u>
	<u>\$ 5,481</u>		<u>4,212</u>
	<u>108.12.31</u>		
	<u>應收票據及 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	\$ 2,119	-	-
逾期360天以上	<u>4,212</u>	100%	<u>4,212</u>
	<u>\$ 6,331</u>		<u>4,212</u>

本公司應收票據及應收帳款之備抵損失變動表如下：

	<u>109年度</u>	<u>108年度</u>
期初餘額(即期末餘額)	\$ <u>4,212</u>	<u>4,212</u>

民國一〇九年及一〇八年十二月三十一日，本公司之應收票據及應收帳款均未有提供作質押擔保情形。

寶徠建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

(四)存 貨

	<u>109.12.31</u>	<u>108.12.31</u>
建設事業：		
待售房地	\$ 709,920	884,130
在建房地	49,296	22,892
營建用地	<u>131,003</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 890,219</u>	<u>907,022</u>
預期超過十二個月以後回收之存貨	<u>\$ 559,943</u>	<u>701,555</u>

- 1.民國一〇九年度及一〇八年度，本公司利息資本化情形請詳附註六(十八)。
- 2.民國一〇九年及一〇八年十二月三十一日，本公司之存貨提供作質押擔保之情形，請詳附註八。

(五)預付款項

	<u>109.12.31</u>	<u>108.12.31</u>
建設事業-實品屋裝修成本	\$ 21,746	4,571
建設事業-建案開發前置成本	53,993	53,833
其他	<u>728</u>	<u>654</u>
	<u>\$ 76,467</u>	<u>59,058</u>

(六)採用權益法之投資

本公司於報導日採用權益法之投資列示如下：

	<u>109.12.31</u>	<u>108.12.31</u>
子公司	\$ <u>41,608</u>	<u>3,014</u>
子公司貸餘(帳列採用權益法之投資貸餘)	<u>\$ -</u>	<u>(9,686)</u>

- 1.子公司請參閱民國一〇九年度合併財務報告。
- 2.民國一〇九年及一〇八年十二月三十一日，本公司之採用權益法之投資均未有提供作質押擔保之情形。

(七)不動產、廠房及設備

本公司民國一〇九年度及一〇八年度不動產、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>租賃改良</u>	<u>總 計</u>
成本或認定成本：			
民國109年1月1日餘額	\$ 82,029	632	82,661
民國109年12月31日餘額	<u>\$ 82,029</u>	<u>632</u>	<u>82,661</u>
民國108年1月1日餘額	\$ 83,474	632	84,106
處 分	<u>(1,445)</u>	<u>-</u>	<u>(1,445)</u>
民國108年12月31日餘額	<u>\$ 82,029</u>	<u>632</u>	<u>82,661</u>

寶徠建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

	<u>土 地</u>	<u>租賃改良</u>	<u>總 計</u>
折舊及減損損失：			
民國109年1月1日餘額	\$ 17,169	195	17,364
本期折舊	-	128	128
民國109年12月31日餘額	<u>\$ 17,169</u>	<u>323</u>	<u>17,492</u>
民國108年1月1日餘額	\$ 17,169	69	17,238
本期折舊	-	126	126
民國108年12月31日餘額	<u>\$ 17,169</u>	<u>195</u>	<u>17,364</u>
帳面價值：			
民國109年12月31日	<u>\$ 64,860</u>	<u>309</u>	<u>65,169</u>
民國108年12月31日	<u>\$ 64,860</u>	<u>437</u>	<u>65,297</u>
民國108年1月1日	<u>\$ 66,305</u>	<u>563</u>	<u>66,868</u>

- 1.本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。本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為3,555千元，帳列其他利益及損失項下，請詳附註六(十八)。
- 2.民國一〇九年及一〇八年十二月三十一日，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本公司。

(八)使用權資產

本公司承租土地、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：

	<u>土 地</u>	<u>房 屋 及 建 築</u>	<u>運輸設備</u>	<u>辦公設備</u>	<u>總 計</u>
使用權資產成本：					
民國109年1月1日餘額	\$ 681	19,904	3,162	234	23,981
增 添	-	-	1,107	-	1,107
減 少	-	-	(3,162)	-	(3,162)
租金修改	(134)	(3,587)	-	(9)	(3,730)
民國109年12月31日餘額	<u>\$ 547</u>	<u>16,317</u>	<u>1,107</u>	<u>225</u>	<u>18,196</u>

寶徠建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

	土 地	房 屋 及 建 築	運輸設備	辦公設備	總 計
民國108年1月1日餘額	\$ -	-	-	-	-
追溯適用新準則之影響數	681	19,904	4,451	234	25,270
租金修改	-	-	(1,289)	-	(1,289)
民國108年12月31日餘額	<u>\$ 681</u>	<u>19,904</u>	<u>3,162</u>	<u>234</u>	<u>23,981</u>
使用權資產之折舊及減損損失：					
民國109年1月1日餘額	\$ 136	3,981	1,620	47	5,784
提列折舊	108	3,329	1,557	45	5,039
減 少	-	-	(3,162)	-	(3,162)
租金修改	(23)	-	-	-	(23)
民國109年12月31日餘額	<u>\$ 221</u>	<u>7,310</u>	<u>15</u>	<u>92</u>	<u>7,638</u>
民國108年1月1日餘額	\$ -	-	-	-	-
本期折舊	136	3,981	2,068	47	6,232
租金修改	-	-	(448)	-	(448)
民國108年12月31日餘額	<u>\$ 136</u>	<u>3,981</u>	<u>1,620</u>	<u>47</u>	<u>5,784</u>
帳面價值：					
民國109年12月31日	<u>\$ 326</u>	<u>9,007</u>	<u>1,092</u>	<u>133</u>	<u>10,558</u>
民國108年12月31日	<u>\$ 545</u>	<u>15,923</u>	<u>1,542</u>	<u>187</u>	<u>18,197</u>

(九)短期借款

本公司短期借款之明細如下：

	109.12.31	108.12.31
無擔保銀行借款	\$ 10,000	-
擔保銀行借款	596,684	204,500
其他擔保借款	-	24,760
合 計	<u>\$ 606,684</u>	<u>229,260</u>
尚未使用額度	<u>\$ 290,576</u>	<u>243,500</u>
利率區間	<u>1.85%~2.12%</u>	<u>2.11%~3.75%</u>

本公司以資產設定抵押供銀行借款之擔保情形請詳附註八。

(十)應付短期票券

本公司應付短期票券之明細如下：

	109.12.31		
	保證或承兌機構	利率區間	金 額
應付商業本票	票券公司A	1.94%	\$ 27,000
減：應付短期票券折價			(11)
合 計			<u>\$ 26,989</u>

寶徠建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

	108.12.31		
	保證或承兌機構	利率區間	金額
應付商業本票	金融機構B	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>

本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。

(十一)租賃負債

本公司租賃負債如下：

	109.12.31	108.12.31
流動	<u>\$ 3,527</u>	<u>5,576</u>
非流動	<u>\$ 7,437</u>	<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：

	109年度	108年度
租賃負債之利息費用	<u>\$ 497</u>	<u>815</u>
短期租賃之費用	<u>\$ 647</u>	<u>938</u>

認列於現金流量表之金額如下：

	109年度	108年度
租賃之現金流出總額	<u>\$ 6,111</u>	<u>7,640</u>

本公司承租房屋及建築作為辦公處所，辦公處所之租賃期間為一至二年間。另本公司承租停車空間、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，該等選擇權僅本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，本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，本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。

(十二)員工福利

確定提撥計畫

本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。在此計畫下本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。

本公司民國一〇八年度確定提撥退休金辦法下之退休金費用分別為780千元及839千元，已提撥至勞工保險局。

寶徠建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

(十三)所得稅

1.所得稅費用

本公司之民國一〇八年度之所得稅費用明細如下：

	<u>109年度</u>	<u>108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>\$ -</u>	<u>1,316</u>

本公司民國一〇九年度及一〇八年度之所得稅費用與稅前淨損之關係調節如下：

	<u>109年度</u>	<u>108年度</u>
稅前淨損	\$ (61,775)	(71,676)
依本公司所在地國內稅率計算之所得稅	(12,355)	(14,335)
土地免稅所得	-	(700)
土地增值稅	-	1,316
財稅差異數	410	(688)
未實現投資損失	2,814	4,790
利息資本化財稅差異數	1,347	752
未認列遞延所得稅資產之當期課稅損失	7,852	10,078
未認列暫時性差異之變動	(68)	73
其他	-	30
合計	<u>\$ -</u>	<u>1,316</u>

2.遞延所得稅資產

未認列遞延所得稅資產

本公司未認列為遞延所得稅資產之項目如下：

	<u>109.12.31</u>	<u>108.12.31</u>
可減除暫時性差異	\$ 833	903
課稅損失	87,695	104,223
	<u>\$ 88,528</u>	<u>105,126</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，係因本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。



## 寶徠建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

民國一〇九年十二月三十一日止，本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	尚未扣除之虧損	得扣除之最後年度
民國一〇二年度核定數	\$ 62,773	民國一一二年度
民國一〇三年度核定數	53,343	民國一一三年度
民國一〇四年度核定數	78,675	民國一一四年度
民國一〇五年度核定數	75,403	民國一一五年度
民國一〇七年度核定數	80,915	民國一一七年度
民國一〇八年度申報數	48,108	民國一一八年度
民國一〇九年度申報數	39,259	民國一一九年度
	<b>\$ 438,476</b>	

3.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一〇七年度。

#### (十四)資本及其他權益

民國一〇九年及一〇八年十二月三十一日，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。實收資本額均為1,002,654千元，每股面額10元，所有已發行股份之股款均已收取。

##### 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：

	<b>109.12.31</b>	<b>108.12.31</b>
處分資產增益	<b>\$ 110</b>	<b>110</b>

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。

## 寶徠建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

### 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

本公司於民國一〇九年六月十八日及一〇八年六月二十八日經股東會決議民國一〇八年度及一〇七年度虧損撥補案。

### 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109年1月1日餘額	\$ (435)	(19,796)	(20,231)
採用權益法之子公司之換算差額 之份額	525	-	525
民國109年12月31日餘額	<u>\$ 90</u>	<u>(19,796)</u>	<u>(19,706)</u>
民國108年1月1日餘額	\$ (166)	(19,796)	(19,962)
採用權益法之子公司之換算差額 之份額	(269)	-	(269)
民國108年12月31日餘額	<u>\$ (435)</u>	<u>(19,796)</u>	<u>(20,231)</u>

### (十五)每股虧損

#### 基本及稀釋每股虧損

民國一〇九年度及一〇八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

	109年度	108年度
歸屬於本公司之本期淨損	<u>\$ (61,775)</u>	<u>(72,992)</u>

寶徠建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

2. 普通股加權平均流通在外股數

	<u>109年度</u>	<u>108年度</u>
1月1日已發行普通股	100,265	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>100,265</u>	<u>80,649</u>
基本及稀釋每股虧損	<u>\$ (0.62)</u>	<u>(0.91)</u>

(十六) 客戶合約之收入

1. 收入明細

	<u>109年度</u>	<u>108年度</u>
客戶合約所認列之收入	\$ 205,141	127,122
租金收入	137	137
	<u>\$ 205,278</u>	<u>127,259</u>

2. 收入之細分

	<u>109年度</u>	<u>108年度</u>
主要地區市場：		
臺灣	<u>\$ 205,141</u>	<u>127,122</u>
主要產品/服務線：		
商品銷售(銷售房地)	\$ 205,141	126,122
其他	-	1,000
合計	<u>\$ 205,141</u>	<u>127,122</u>
合約類型：		
固定價格合約	<u>\$ 205,141</u>	<u>127,122</u>
收入認列時點：		
於某一時點移轉之商品及勞務	\$ 205,141	126,122
隨時間逐步移轉之勞務	-	1,000
	<u>\$ 205,141</u>	<u>127,122</u>

3. 合約餘額

	<u>109.12.31</u>	<u>108.12.31</u>	<u>108.1.1</u>
應收票據	\$ 1,269	2,119	-
應收帳款	4,212	4,212	4,892
減：備抵損失	(4,212)	(4,212)	(4,212)
	<u>\$ 1,269</u>	<u>2,119</u>	<u>680</u>
合約負債-銷售房地	<u>\$ 21,934</u>	<u>15,799</u>	<u>5,751</u>

應收票據、應收帳款及其減損之揭露請詳附註六(三)。

寶徠建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

民國一〇九年及一〇八年一月一日合約負債期初餘額於民國一〇九年度及一〇八年度認列為收入之金額為6,565千元及2,101千元。

合約負債之變動主要係源自本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，民國一〇九年度及一〇八年度另因客戶取消合約致合約負債產生變動之退回款項為2,576千元、零元及轉列違約金收入金額為765千元、零元。

(十七)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。

本公司民國一〇九年度及一〇八年度皆為稅前虧損，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。

(十八)營業外收入及支出

1.利息收入

本公司之利息收入明細如下：

	<u>109年度</u>	<u>108年度</u>
利息收入		
銀行存款利息	\$ 34	16
關係人借款	402	193
存出保證金	3,340	3,381
其他	88	78
	<u>\$ 3,864</u>	<u>3,668</u>

2.其他收入

本公司其他收入明細如下：

	<u>109年度</u>	<u>108年度</u>
租金收入	\$ 614	726
違約金收入	765	-
其他	1,324	715
	<u>\$ 2,703</u>	<u>1,441</u>

3.其他利益及損失

本公司其他利益及損失明細如下：

	<u>109年度</u>	<u>108年度</u>
租賃修改利益	\$ 1	10
處分固定資產利益	-	3,555
其他	(4)	-
	<u>\$ (3)</u>	<u>3,565</u>

寶徠建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

4.財務成本

本公司財務成本明細如下：

	<u>109年度</u>	<u>108年度</u>
利息費用		
銀行借款利息	\$ 9,022	12,690
租賃負債利息	497	815
財務成本	3,800	6,345
利息資本化	(8)	-
	<u>\$ 13,311</u>	<u>19,850</u>
資本化利率	<u>1.91%~2%</u>	<u>-</u>

(十九)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

由於本以司有廣大客戶群，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六(三)。

其他按攤銷後成本衡量之金融資產包括其他應收款(帳列其他金融資產—流動)等，民國一〇九年度及一〇八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(本公司如何判定信用風險低之說明請詳附註四(六))。

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。

	<u>帳面金額</u>	<u>合 約 現金流量</u>	<u>6個月 以內</u>	<u>6-12個月</u>	<u>1-2年</u>	<u>2-5年</u>	<u>超過5年</u>
<b>109年12月31日</b>							
非衍生金融負債							
浮動利率工具	\$ 606,684	623,887	350,246	2,473	179,919	91,249	-
固定利率工具	26,989	27,436	262	27,174	-	-	-
無附息負債	51,060	51,060	51,060	-	-	-	-
租賃負債	10,964	11,547	1,924	1,928	3,855	3,840	-
	<u>\$ 695,697</u>	<u>713,930</u>	<u>403,492</u>	<u>31,575</u>	<u>183,774</u>	<u>95,089</u>	<u>-</u>

## 寶徠建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

108年12月31日	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
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	60,107	60,107	60,107	-	-	-	-
租賃負債	18,532	19,832	3,119	3,039	4,558	9,116	-
	<u>\$ 792,384</u>	<u>810,127</u>	<u>570,253</u>	<u>52,435</u>	<u>11,507</u>	<u>175,932</u>	<u>-</u>

本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

本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。本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，本公司民國一〇九年度及一〇八年度之稅前淨利將減少或增加5,934千元及419千元，主因係本公司之變動利率借款。

### 4. 公允價值資訊

#### (1) 金融工具公允價值之評價流程

本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。本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。

本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)。

## 寶徠建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

### (2) 金融工具之種類及公允價值

本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：

		109.12.31				
		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	\$ <u>18,628</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>18,628</u>	<u>18,628</u>	
		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	\$ <u>21,448</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>21,448</u>	<u>21,448</u>	

### (3) 非按公允價值衡量金融工具之公允價值評價技術

本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。

## 寶徠建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

本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109年1月1日	\$ 21,448
減資退回股款	(2,820)
民國109年12月31日	\$ 18,628
民國108年1月1日	\$ 21,448
民國108年12月31日	\$ 21,448

(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

本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。

本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(109.12.31及108.12.31皆為32.30%)</li> <li>• 非控制權折價(109.12.31及108.12.31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>



## 寶徠建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

### (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

本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
<b>民國109年12月31日</b>				
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%	-	(2,186)
	非控制權折價	-10%	2,186	-
	流通性折價	+10%	-	(2,652)
	流通性折價	-10%	2,652	-
<b>民國108年12月31日</b>				
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	-

本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。

### (二十)財務風險管理

#### 1.概要

本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

本附註表達本公司上述各項風險之暴險資訊、本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個體財務報告各該附註。

#### 2.風險管理架構

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

本公司之風險管理政策之建置係為辨認及分析本公司所面臨之風險，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本公司運作之變化。本公司透過訓練、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。

## 寶徠建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

本公司之審計委員會監督管理階層如何監控本公司風險管理政策及程序之遵循，及覆核本公司對於所面臨風險之相關風險管理架構之適當性。內部稽核人員協助本公司審計委員會扮演監督角色。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審計委員會。

### 3.信用風險

信用風險係本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，主要來自於本公司應收客戶之帳款。

#### (1)應收帳款及其他應收款

本公司內部控制制度已建立授信政策，依該政策本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。本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。

本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。

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，必要時要求營造廠商存入保證金以確保施工品質；民國一〇九年及一〇八年十二月三十一日營造廠商存入保證金分別為零元及18,096千元。其他應收款往來對象主係地主、其他合建方及子公司，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。

#### (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，係由本公司財務部門衡量並監控。由於本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

截至民國一〇九年度及一〇八年度，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為背書保證之情形請詳附註十三。

## 寶徠建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

### 4.流動性風險

流動性風險係本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。本公司管理流動性之方法係盡可能確保本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本公司之聲譽遭受到損害之風險。

本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，本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。本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

本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。

本公司利率風險主要來自其銀行借款。本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。

### (廿一)資本管理

本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，本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。

本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。

民國一〇九年度本公司之資本管理策略與民國一〇八年度一致，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。

## 寶徠建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

民國一〇九年及一〇八年十二月三十一日之負債資本比率如下：

	<b>109.12.31</b>	<b>108.12.31</b>
負債總額	\$ 738,214	818,057
減：現金及約當現金	(10,432)	(150,482)
淨負債	727,782	667,575
權益總額	604,837	666,087
調整後資本	<b>\$ 1,332,619</b>	<b>1,333,662</b>
負債資本比率	<b>54.61%</b>	<b>50.06%</b>

### (廿二)非現金交易投資及籌資活動

本公司於民國一〇九年度及一〇八年度之非現金交易投資及籌資活動如下：

1. 以租賃方式取得使用權資產，請詳附註六(八)。
2. 來自籌資活動之負債之調節如下表：

	<b>109.1.1</b>	<b>現金流量</b>	<b>非現金 之變動</b>	<b>109.12.31</b>
			<b>其他</b>	
短期借款	\$ 229,260	377,424	-	606,684
應付短期票券	484,485	(459,594) (註1)	2,098	26,989
租賃負債	18,532	(4,967) (註2)	(2,601)	10,964
來自籌資活動之負債總額	<b>\$ 732,277</b>	<b>(87,137)</b>	<b>(503)</b>	<b>644,637</b>

	<b>108.1.1</b>	<b>現金流量</b>	<b>非現金 之變動</b>	<b>108.12.31</b>
			<b>其他</b>	
短期借款	\$ 741,108	(511,848)	-	229,260
應付短期票券	-	482,074 (註1)	2,411	484,485
租賃負債	25,270	(5,887) (註3)	(851)	18,532
來自籌資活動之負債總額	<b>\$ 766,378</b>	<b>(35,661)</b>	<b>1,560</b>	<b>732,277</b>

註1：係應付短期票券之折價攤銷。

註2：係本期新增1,107千元及租金變動減少3,708千元。

註3：係租金變動減少851千元。

寶徠建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

七、關係人交易

(一)關係人名稱及關係

於本個體財務報告之涵蓋期間內與本公司之子公司及其他與本公司有交易之關係人如下：

關係人名稱	與本公司之關係
寶徠綠能科技股份有限公司	本公司之子公司
寶徠房地產(股)公司	本公司之子公司
寶徠金廈(廈門)旅遊管理服務有限公司	本公司之子公司
寶徠觀光發展有限公司	本公司之子公司
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
詠馨建設(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)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
璞全廣告(股)有限公司	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
張嘉生	實質關係人

(二)與關係人間之重大交易事項

1.向關係人進貨

(1)本公司因發包工程向其他關係人進貨金額如下：

	進貨	
	109年度	108年度
樸毅室內裝修(有)公司	\$ 25	12,689
璞承營造(股)公司	22,640	356
其他關係人	1,714	283
	<u>\$ 24,379</u>	<u>13,328</u>

本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。於民國一〇九年及一〇八年十二月三十一日，本公司與關係人簽訂工程合約情形請詳附註九。

(2)本公司於民國一〇九年六月向關係人-張嘉生購入土地以推展建設開發業務，合約總價為130,800千元。已於民國一〇九年十一月三十日完成過戶手續，帳列營建用地項下。前述取得價格係參考不動產鑑價報告。

寶徠建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

2.應付關係人款項

本公司應付關係人款項明細如下：

帳列項目	關係人類別	109.12.31	108.12.31
應付帳款	璞承營造(股)公司	\$ 8,872	319
應付帳款	子公司	745	6,737
應付帳款	其他關係人	200	-
應付票據	璞承營造(股)公司	8,871	-
其他應付款	子公司	1,429	-
其他應付款	其他關係人	-	636
		<u>\$ 20,117</u>	<u>7,692</u>

3.對關係人放款

本公司資金貸與關係人實際動支情形如下：

帳列項目	關係人類別	109.12.31	108.12.31
其他金融資產—流動	寶徠綠能科技(股)公司	\$ -	4,062
其他金融資產—流動	寶徠房地產(股)公司	-	14,131
		<u>\$ -</u>	<u>18,193</u>

本公司資金貸與關係人係依撥款當年度不低於本公司向金融機構短期借款之平均利率計息，且均為無擔保放款，本公司於民國一〇九年度及一〇八年度資金貸與關係人而認列之利息分別為402千元及193千元，帳列其他收入。

4.租賃

(1)出租

本公司於民國一〇九年度及一〇八年度出租辦公室予子公司並考量鄰近租金行情簽訂三年租賃合約。民國一〇九年度及一〇八年度租金收入皆為91千元。

(2)承租

本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。於民國一〇九年度及一〇八年度分別認列利息支出448千元及670千元，截至民國一〇九年及一〇八年十二月三十一日止租賃負債餘額分別為9,401千元及16,215千元。另民國一〇九年及一〇八年十二月三十一日因上述租賃而有之存出保證金分別為579千元及763千元。

5.其他

(1)本公司因銷售康橋旭案與子公司簽訂代銷合約，請詳附註九。民國一〇九年度及一〇八年度本公司支付子公司代銷服務費，帳列營業費用分別為11,481千元及零元，及帳列取得合約之增額成本分別為3,356千元及6,737千元。

寶徠建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

(2)本公司另於民國一〇九年度及一〇八年度支付關係人銷售服務費分別為413千元及5,565千元，帳列營業費用。

(3)本公司於民國一〇九年及一〇八年十二月三十一日，因興建工程等業務需求而向璞承營造(股)公司收取之存入保證票分別為28,612千元及零元。

(4)本公司與其他關係人共同投資興建松山區美仁段土地情形，請詳附註九。

(三)主要管理人員交易

主要管理人員報酬包括：

	109年度	108年度
短期員工福利	\$ 9,559	9,780
退職後福利	-	27
離職福利	-	752
	<u>\$ 9,559</u>	<u>10,559</u>

八、質押之資產

本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	109.12.31	108.12.31
存貨-建設業	銀行借款及應付短期票券	\$ 890,219	884,130
其他金融資產-流動	備償戶	9,037	12,344
"	履約保證金	-	5,000
不動產、廠房及設備	銀行借款	-	51,860
		<u>\$ 899,256</u>	<u>953,334</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.本公司為所推出工程與客戶簽訂銷售合約資訊如下：

	109.12.31	108.12.31
合約總價	\$ <u>68,248</u>	<u>138,260</u>
已預收款項	\$ <u>21,934</u>	<u>15,799</u>

2.本公司投資興建個案所簽訂工程發包合約及支付情形如下：

	109.12.31	108.12.31
依約尚未計價款項	\$ <u>277,474</u>	<u>11,337</u>
依約尚未計價屬關係人款項	\$ <u>257,917</u>	<u>-</u>

寶徠建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

3.本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：

工程名稱或地號	合建方式	合建保證金(工程存出保證金)	
		109.12.31	108.12.31
信義區信義段	共同投資興建、合建分屋	\$ 192,170	188,862
中山區中山段	共同投資興建、合建分屋	-	-
松山區美仁段	共同投資興建	-	-
		<u>\$ 192,170</u>	<u>188,862</u>

4.於民國一〇九年及一〇八年十二月三十一日，本公司因業務需求而支付之存出保證票分別為零元及73,928千元。

5.本公司與子公司簽訂自民國一〇六年十一月十七日至民國一一〇年十二月三十一日之代銷合約，協助代銷康橋旭案。

6.本公司開發中個案，因授權第三人進行整合及處分，截至民國一〇九年十二月三十一日止，已預收款項為20,000千元，帳列其他流動負債項下。

十、重大之災害損失：無。

十一、重大之期後事項：無。

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	109年度			108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
性質別						
員工福利費用						
薪資費用	-	20,517	20,517	-	23,030	23,030
勞健保費用	-	1,407	1,407	-	1,455	1,455
退休金費用	-	780	780	-	839	839
董事酬金	-	3,695	3,695	-	2,880	2,880
其他員工福利費用	-	608	608	-	698	698
折舊費用	-	5,167	5,167	-	6,358	6,358
折耗費用	-	-	-	-	-	-
攤銷費用	-	135	135	-	60	60



## 寶徠建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

本公司民國一〇九年度及一〇八年度員工人數及員工福利費用額外資訊如下：

	109年度	108年度
員工人數	24	24
未兼任員工之董事人數	7	5
平均員工福利費用	\$ 1,371	1,370
平均員工薪資費用	\$ 1,207	1,212
平均員工薪資費用調整情形	(0.41)%	
監察人酬金	\$ 230	480

本公司薪資報酬政策(包括董事、監察人、經理人及員工)資訊如下：

1. 本公司董事及監察人薪資報酬政策係董事及監察人執行本公司職務時，不論公司盈虧，公司得支付給報酬，其報酬授權董事會比照同業水準及相關法令規辦理，另董事、監察人酬勞規定請詳附註六(十七)。
2. 本公司員工薪資報酬政策係每半年定期參照考績表執行考評做為核發薪資、獎金、年度調薪或晉升之依據，另員工酬勞規定請詳附註六(十七)。

### 十三、附註揭露事項

#### (一)重大交易事項相關資訊

民國一〇九年度本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	50,000	-	-	3%	註1	-	營運週轉	-	-	-	60,484	241,935
0	本公司	寶徠房地產(股)公司	其他應收款-關係人	是	20,000	-	-	3%	註1	-	營運週轉	-	-	-	60,484	241,935
0	本公司	寶徠觀光發展(有)公司	其他應收款-關係人	是	5,000	-	-	3%	註1	-	營運週轉	-	-	-	60,484	241,935

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。

寶徠建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

2. 為他人背書保證：

單位：新台幣千元

編號	背書保證者公司名稱	被背書保證對象		對單一企業背書保證限額	本期最高背書保證餘額	期末背書保證餘額	實際動支金額	以財產擔保之背書保證金額	累計背書保證金額佔最近期財務報表淨值之比率	背書保證最高限額	屬母公司對子公司背書保證	屬子公司對母公司背書保證	屬對大陸地區背書保證
		公司名稱	關係										
0	本公司	允騰建設(股)公司	5	604,837	388,800	388,800	176,013	-	64.28 %	1,209,674	N	N	N
0	本公司	天鎰建設(股)公司	5	604,837	453,600	453,600	205,349	-	75.00 %	1,209,674	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				備註
				股 數	帳面金額	持股比率	公允價值	
本公司	股票－德和創業投資(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	742,315	3,784	4.95 %	3,784	
本公司	股票－德安創業投資(股)公司	-	"	250,000	612	2.50 %	612	
本公司	股票－耐能電池(股)公司	-	"	200,000	-	0.20 %	-	
本公司	股票－月眉國際開發(股)公司	-	"	15	-	- %	-	
本公司	股票－World Join International Ltd.	-	"	547,103	11,932	7.50 %	11,932	
本公司	股票－台灣新光建築經理(股)公司	-	"	500,000	2,300	1.67 %	2,300	

4. 累積買進或賣出同一有價證券之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上：無。

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。

寶徠建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

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：

單位：新台幣千元

進(銷)貨之公司	交易對象名稱	關係	交易情形				交易條件與一般交易不同之情形及原因		應收(付)票據、帳款		備註
			進(銷)貨	金額	佔總進(銷)貨之比率	授信期間	單價	授信期間	餘額	佔總應收(付)票據、帳款之比率	
本公司	張嘉生	實質關係人	進貨	130,800	68.67 %		-		-	- %	

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。

(二)轉投資事業相關資訊：

民國一〇九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			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	台灣	貿易	91,000	81,000	9,100,000	100.00 %	9,554	(1,251)	(1,251)	子公司
本公司	寶徠房地產(股)公司	台灣	不動產代銷	110,000	80,000	11,000,000	100.00 %	17,961	(4,249)	(2,353)	子公司
本公司	寶徠觀光發展有限公司	台灣	旅遊仲介	9,000	5,000	-	100.00 %	3,077	(1,997)	(1,997)	子公司

(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	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	29,904 (USD1,050)	(註一)	12,816 (註二) (USD450)	17,088 (註二) (USD600)	-	29,904 (註二) (USD1,050)	(8,470) (RMB1,951)	100.00 %	(8,470) (註三) (RMB1,951)	11,016 (RMB2,517)	-

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	29,904 (USD1,050)	255,608 (USD8,975)	362,902 (註四)

註四：限額計算：本期股權淨值×60%=NTD604,837千元×60%=NTD362,902千元。

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個體財務報告附註(續)

(四)主要股東資訊：

單位：股

主要股東名稱	股份	持有股數	持股比例
璞全廣告(股)公司		9,067,200	9.04 %
善律國際(股)公司		8,626,910	8.60 %
蔡宏建		7,885,773	7.86 %
李品毅		7,005,000	6.98 %
李 青		5,670,000	5.65 %

十四、部門資訊

請詳民國一〇九年度合併財務報告。

寶徠建設股份有限公司

現金及約當現金明細表

民國一〇九年十二月三十一日

單位：新台幣千元

項 目	摘 要	金 額
庫存現金		\$ 167
活期存款		4,271
支票存款		5,994
		<u>\$ 10,432</u>

存貨明細表

項 目	摘 要	金 額	淨變現價值	備 註 (質押情形)
待售房地	桃園青埔段	\$ 34,997	41,288	應付短期票券
待售房地	新店秀岡段	674,923	697,610	應付短期票券
在建房地	信義三小段	49,296	262,421	銀行借款
營建用地	松山美仁段	131,003	135,066	銀行借款
合 計		<u>\$ 890,219</u>	<u>1,136,385</u>	

寶徠建設股份有限公司  
工程存出保證金明細表  
民國一〇九年十二月三十一日

單位：新台幣千元

相關資訊請參閱附註九(一)。

不動產、廠房及設備變動明細表  
民國一〇九年一月一日至十二月三十一日

相關資訊請參閱附註六(七)。

寶徠建設股份有限公司

採用權益法之投資變動明細表

民國一〇九年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

名稱	期初餘額		本期增加		本期減少		期末餘額			市價或股權淨值		提供擔保或質押情形	備註
	股數	金額	股數	金額	股數	金額	股數	持股比例	金額	單價	總價		
採權益法之投資：													
寶徠綠能科技(股)公司	8,100,000	\$ 805	1,000,000	10,000	-	(1,251)	9,100,000	100.00 %	9,554	1.05	9,554	無	
寶徠房地產(股)公司	8,000,000	(9,686)	3,000,000	30,000	-	(2,353)	11,000,000	100.00 %	17,961	1.63	17,961	無	
寶徠觀光發展有限公司	-	1,074	-	4,000	-	(1,997)	-	100.00 %	3,077	-	3,077	無	
寶徠金廈(廈門)旅遊管理服務有限公司	-	1,135	-	18,351	-	(8,470)	-	100.00 %	11,016	-	11,016	無	
		<u>\$ (6,672)</u>		<u>62,351</u>		<u>(14,071)</u>			<u>41,608</u>		<u>41,608</u>		

本期採權益法之長期股權投資增減明細如下：

被投資公司名稱	依權益法認列之投資損失	國外營運機構財務報告換算之兌換差額	本期增資或購入	合計
寶徠綠能科技(股)公司	\$ (1,251)	-	10,000	8,749
寶徠房地產(股)公司	(2,353)	-	30,000	27,647
寶徠觀光發展有限公司	(1,997)	-	4,000	2,003
寶徠金廈(廈門)旅遊管理服務有限公司	(8,470)	525	17,826	9,881
	<u>\$ (14,071)</u>	<u>525</u>	<u>61,826</u>	<u>48,280</u>

寶徠建設股份有限公司

短期借款明細表

民國一〇九年十二月三十一日

單位：新台幣千元

<u>借款種類</u>	<u>貸款機構</u>	<u>期末餘額</u>	<u>契約期限</u>	<u>利率區間</u>	<u>融資額度</u>	<u>抵押或擔保情形</u>	<u>備註</u>
擔保銀行借款	金融機構A	\$ 425,560	109.04.16~113.09.01	1.85%~1.9%	580,000	營建用地及待售房地	
"	金融機構B	171,124	107.09.18~112.08.09	1.91%~2.01%	378,000	在建房地	
無擔保借款	金融機構C	<u>10,000</u>	109.05.29~110.05.28	2.12%	<u>50,000</u>		
	合 計	<u>\$ 606,684</u>			<u>1,008,000</u>		



寶徠建設股份有限公司

營業收入明細表

民國一〇九年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

項 目	金 額	備 註
出售土地收入	\$ 104,625	
出售房屋收入	100,516	
其他收入	137	
營業收入淨額	<u>\$ 205,278</u>	

營業成本明細表

項 目	金 額	備 註
出售土地成本	\$ 72,969	
出售房屋成本	117,133	
合 計	<u>\$ 190,102</u>	

寶徠建設股份有限公司

管理費用明細表

民國一〇九年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

項 目	推銷費用	管理及總務費用	備 註
薪資支出(含董監酬勞及退休金)	\$ 96	24,896	
佣金支出	6,820	-	
折舊	235	4,932	
廣告費	7,818	-	
勞務費	59	4,417	
其他費用	<u>2,141</u>	<u>4,719</u>	註
合 計	<u>\$ 17,169</u>	<u>38,964</u>	

註：未達該科目金額10%以上者

營業外收入及支出明細表

相關資訊請參閱附註六(十八)。

社團法人台北市會計師公會會員印鑑證明書

1101338

號

北市財證字第

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

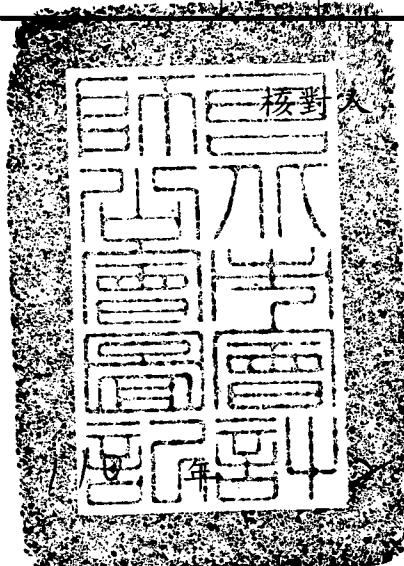
印鑑證明書用途：辦理 寶徠建設股份有限公司

一〇九年度(自民國一〇九年一月一日起至

一〇九年十二月三十一日)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

月 3 日

裝

訂

線