

股票代碼：1805

寶徠建設股份有限公司及子公司
合併財務報告暨會計師核閱報告
民國一一〇年及一〇九年第三季

公司地址：臺北市內湖區新湖一路218號
電話：(02)2791-5688

目 錄

項 目	頁 次
一、封 面	1
二、目 錄	2
三、會計師核閱報告書	3
四、合併資產負債表	4
五、合併綜合損益表	5
六、合併權益變動表	6
七、合併現金流量表	7
八、合併財務報告附註	
(一)公司沿革	8
(二)通過財務報告之日期及程序	8
(三)新發布及修訂準則及解釋之適用	8~9
(四)重大會計政策之彙總說明	9~10
(五)重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源	10
(六)重要會計項目之說明	10~26
(七)關係人交易	26~28
(八)質押之資產	28
(九)重大或有負債及未認列之合約承諾	28~29
(十)重大之災害損失	29
(十一)重大之期後事項	29
(十二)其 他	29~30
(十三)附註揭露事項	
1.重大交易事項相關資訊	30~32
2.轉投資事業相關資訊	32
3.大陸投資資訊	32
4.主要股東資訊	33
(十四)部門資訊	33~34



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

會計師核閱報告

寶徠建設股份有限公司董事會 公鑒：

前言

寶徠建設股份有限公司及其子公司民國一一〇年及一〇九年九月三十日之合併資產負債表，與民國一一〇年及一〇九年七月一日至九月三十日及一一〇年及一〇九年一月一日至九月三十日之合併綜合損益表，暨民國一一〇年及一〇九年一月一日至九月三十日之合併權益變動表及合併現金流量表，以及合併財務報告附註(包括重大會計政策彙總)，業經本會計師核閱竣事。依證券發行人財務報告編製準則及金融監督管理委員會認可並發布生效之國際會計準則第三十四號「期中財務報導」編製允當表達之合併財務報告係管理階層之責任，本會計師之責任係依據核閱結果對合併財務報告作成結論。

範圍

本會計師係依照審計準則公報第六十五號「財務報表之核閱」執行核閱工作。核閱合併財務報告時所執行之程序包括查詢(主要向負責財務與會計事務之人員查詢)、分析性程序及其他核閱程序。核閱工作之範圍明顯小於查核工作之範圍，因此本會計師可能無法察覺所有可藉由查核工作辨認之重大事項，故無法表示查核意見。

結論

依本會計師核閱結果，並未發現上開合併財務報告在所有重大方面有未依照證券發行人財務報告編製準則及金融監督管理委員會認可並發布生效之國際會計準則第三十四號「期中財務報導」編製，致無法允當表達寶徠建設股份有限公司及其子公司民國一一〇年及一〇九年九月三十日之合併財務狀況，與民國一一〇年及一〇九年七月一日至九月三十日及一一〇年及一〇九年一月一日至九月三十日之合併財務績效暨民國一一〇年及一〇九年一月一日至九月三十日之合併現金流量之情事。

安侯建業聯合會計師事務所

會計師：

張淑芸
曹明揚



證券主管機關：金管證六字第0940100754號
核准簽證文號：金管證六字第0940129108號
民國一一〇年十一月四日

~3~

民國一一〇年及一〇九年九月三十日僅經核閱，未依一般公認審計準則查核
寶徠建設股份有限公司及子公司

合併資產負債表

民國一一〇年九月三十日、一〇九年十二月三十一日及九月三十日

單位：新台幣千元

資 產	110.9.30		109.12.31		109.9.30	
	金 額	%	金 額	%	金 額	%
流動資產：						
1100 現金及約當現金(附註六(一))	\$ 65,856	5	32,973	2	41,601	3
1150 應收票據淨額(附註六(三))	1,852	-	1,269	-	1,484	-
1170 應收帳款淨額(附註六(三))	18,372	1	698	-	5,873	-
1320 存貨(建設業適用)(附註六(四)、七、八、及九)	913,411	63	890,219	65	838,971	64
1410 預付款項(附註六(五))	57,882	4	76,467	6	58,434	4
1424 留抵稅額	25,430	2	24,853	2	24,282	2
1476 其他金融資產—流動(附註八)	7,817	1	11,832	1	14,961	1
1478 工程存出保證金(附註七及九)	219,032	15	192,170	14	191,385	15
1480 取得合約之增額成本—流動(附註七)	3,372	-	1,398	-	2,607	-
1482 履行合約成本—流動	3,347	-	3,261	-	3,403	-
	<u>1,316,371</u>	<u>91</u>	<u>1,235,140</u>	<u>90</u>	<u>1,183,001</u>	<u>89</u>
非流動資產：						
1517 透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產—非流動(附註六(二))	14,530	1	18,628	1	18,628	1
1600 不動產、廠房及設備(附註六(六)、八及九)	82,902	6	84,582	6	82,207	7
1755 使用權資產(附註六(七))	30,303	2	35,629	3	35,918	3
1780 無形資產	208	-	342	-	387	-
1980 其他金融資產—非流動(附註七)	3,351	-	3,450	-	5,007	-
	<u>131,294</u>	<u>9</u>	<u>142,631</u>	<u>10</u>	<u>142,147</u>	<u>11</u>
資產總計	<u>\$ 1,447,665</u>	<u>100</u>	<u>1,377,771</u>	<u>100</u>	<u>1,325,148</u>	<u>100</u>

民國一一〇年及一〇九年九月三十日僅經核閱，未依一般公認審計準則查核
實徠建設股份有限公司及子公司

合併資產負債表(續)

民國一一〇年九月三十日 一〇九年十二月三十一日及九月三十日

單位：新台幣千元

	110.9.30		109.12.31		109.9.30		
	金額	%	金額	%	金額	%	
負債及權益							
流動負債：							
2100	短期借款(附註六(八))	\$ 416,621	28	606,684	44	544,500	41
2110	應付短期票券(附註六(九))	26,993	2	26,989	2	28,182	2
2130	合約負債—流動(附註六(十六)及九)	39,261	3	22,434	2	36,334	4
2150	應付票據(附註七)	3,045	-	10,137	1	482	-
2170	應付帳款(附註七)	20,097	1	36,907	3	22,093	2
2200	其他應付款	13,570	1	10,896	-	9,463	1
2280	租賃負債—流動(附註六(十一)及七)	6,596	-	6,424	-	6,535	-
2305	其他金融負債—流動	937	-	572	-	3,344	-
2399	其他流動負債—其他(附註九)	21,815	2	21,067	2	21,135	2
		<u>548,935</u>	<u>37</u>	<u>742,110</u>	<u>54</u>	<u>672,068</u>	<u>52</u>
非流動負債：							
2530	應付公司債(附註六(十))	273,884	19	-	-	-	-
2580	租賃負債—非流動(附註六(十一)及七)	25,549	2	30,824	2	30,863	2
	負債總計	<u>848,368</u>	<u>58</u>	<u>772,934</u>	<u>56</u>	<u>702,931</u>	<u>54</u>
歸屬於母公司業主之權益(附註六(十四))：							
3110	普通股股本	1,002,654	69	1,002,654	73	1,002,654	76
3200	資本公積	21,938	2	110	-	110	-
3310	法定盈餘公積	4,320	-	4,320	-	4,320	-
3350	未分配盈餘(或待彌補虧損)	(409,740)	(28)	(382,541)	(28)	(364,774)	(28)
3400	其他權益	(19,875)	(1)	(19,706)	(1)	(20,093)	(2)
	權益總計	<u>599,297</u>	<u>42</u>	<u>604,837</u>	<u>44</u>	<u>622,217</u>	<u>46</u>
	負債及權益總計	<u>\$ 1,447,665</u>	<u>100</u>	<u>1,377,771</u>	<u>100</u>	<u>1,325,148</u>	<u>100</u>

董事長：鍾喜吉



(請詳閱後附合併財務報告附註)

經理人：林瑞山



會計主管：黃文正



僅經核閱，未依一般公認審計準則查核

寶徠建設股份有限公司及子公司

合併綜合損益表

民國一一〇年及一〇九年七月一日至九月三十日及一一〇年及一〇九年一月一日至九月三十日

單位：新台幣千元

	110年7月至9月		109年7月至9月		110年1月至9月		109年1月至9月	
	金額	%	金額	%	金額	%	金額	%
4000 營業收入(附註六(十六))	\$ 17,404	100	5,296	100	81,467	100	126,755	100
5000 營業成本(附註六(四)及七)	7,447	43	2,982	56	56,517	69	109,525	86
營業毛利	9,957	57	2,314	44	24,950	31	17,230	14
6000 營業費用(附註六(十一)、(十二)及七)：								
6100 推銷費用	3,417	20	3,688	70	11,775	14	17,124	14
6200 管理費用	9,526	55	11,264	213	31,914	39	36,982	29
	12,943	75	14,952	283	43,689	53	54,106	43
其他收益及費損：								
6500 其他收益及費損淨額	-	-	-	-	-	-	114	-
6900 營業損失	(2,986)	(18)	(12,638)	(239)	(18,739)	(22)	(36,762)	(29)
營業外收入及支出(附註六(十一)、(十八)及七)：								
7100 利息收入	802	5	809	15	2,400	3	2,658	2
7010 其他收入	793	5	213	4	3,197	4	1,639	1
7020 其他利益及損失	(4)	-	(58)	(1)	(2,441)	(3)	(113)	-
7050 財務成本	(5,192)	(30)	(3,350)	(63)	(11,616)	(14)	(11,430)	(9)
營業外收入及支出合計	(3,601)	(20)	(2,386)	(45)	(8,460)	(10)	(7,246)	(6)
7900 稅前淨損	(6,587)	(38)	(15,024)	(284)	(27,199)	(32)	(44,008)	(35)
7950 減：所得稅費用(附註六(十三))	-	-	-	-	-	-	-	-
8200 本期淨損	(6,587)	(38)	(15,024)	(284)	(27,199)	(32)	(44,008)	(35)
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								
8361 國外營運機構財務報表換算之兌換差額	(9)	-	260	5	(169)	-	138	-
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	(9)	-	260	5	(169)	-	138	-
8300 本期其他綜合損益	(9)	-	260	5	(169)	-	138	-
本期綜合損益總額	\$ (6,596)	(38)	(14,764)	(279)	(27,368)	(32)	(43,870)	(35)
淨利歸屬於：								
8610 母公司業主	\$ (6,587)	(38)	(15,024)	(284)	(27,199)	(32)	(44,008)	(35)
綜合損益總額歸屬於：								
8710 母公司業主	\$ (6,596)	(38)	(14,764)	(279)	(27,368)	(32)	(43,870)	(35)
每股虧損(附註六(十五))								
9750 基本每股虧損(元)	\$ (0.07)		(0.15)		(0.27)		(0.44)	
9850 稀釋每股虧損(元)	\$ (0.07)		(0.15)		(0.27)		(0.44)	

董事長：鍾喜吉



(請詳閱後附合併財務報告附註)

經理人：林瑞山



會計主管：黃文正



僅經核閱，未依一般公認審計準則查核
寶徠建設股份有限公司及子公司

合併權益變動表

民國一一〇年及一〇九年一月一日至九月三十日

單位：新台幣千元

	歸屬於母公司業主之權益							
	股本		保留盈餘		其他權益項目		歸屬於母 公司業主 權益總計	權益總計
	普通股 股本	資本公積	法定盈 餘公積	未分配 盈餘	國外營運機 構財務報表 換算之兌換 差額	透過其他綜合損 益按公允價值衡 量之金融資產未 實現(損)益		
民國一〇九年一月一日餘額	\$ 1,002,654	110	4,320	(320,766)	(435)	(19,796)	666,087	666,087
本期淨損	-	-	-	(44,008)	-	-	(44,008)	(44,008)
本期其他綜合損益	-	-	-	-	138	-	138	138
本期綜合損益總額	-	-	-	(44,008)	138	-	(43,870)	(43,870)
民國一〇九年九月三十日餘額	\$ 1,002,654	110	4,320	(364,774)	(297)	(19,796)	622,217	622,217
民國一一〇年一月一日餘額	\$ 1,002,654	110	4,320	(382,541)	90	(19,796)	604,837	604,837
本期淨損	-	-	-	(27,199)	-	-	(27,199)	(27,199)
本期其他綜合損益	-	-	-	-	(169)	-	(169)	(169)
本期綜合損益總額	-	-	-	(27,199)	(169)	-	(27,368)	(27,368)
因發行可轉換公司債認列權益組成項目-認 股權而產生者	-	21,828	-	-	-	-	21,828	21,828
民國一一〇年九月三十日餘額	\$ 1,002,654	21,938	4,320	(409,740)	(79)	(19,796)	599,297	599,297

(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



僅經核閱，未依一般公認審計準則查核

實徠建設股份有限公司及子公司

合併現金流量表

民國一一〇年及一〇九年一月一日至九月三十日

單位：新台幣千元

	110年1月至9月	109年1月至9月
營業活動之現金流量：		
本期稅前淨損	\$ (27,199)	(44,008)
調整項目：		
收益費損項目		
折舊費用	6,760	6,805
攤銷費用	134	90
利息費用	11,616	11,430
利息收入	(2,400)	(2,658)
租賃修改利益	(12)	(1)
收益費損項目合計	16,098	15,666
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	(583)	635
應收帳款	(17,674)	(5,873)
存貨	9,983	68,051
預付款項	(14,097)	2,204
其他金融資產	1,650	4,934
工程存出保證金	(26,862)	(2,523)
取得合約之增額成本	(1,974)	200
履行合約成本	(86)	528
與營業活動相關之資產之淨變動合計	(49,643)	68,156
與營業活動相關之負債之淨變動：		
合約負債	16,827	20,535
應付票據	(7,092)	482
應付帳款	(16,778)	(12,171)
其他應付款	2,678	(2,888)
其他流動負債	756	20,813
其他金融負債—流動	378	(15,502)
與營業活動相關之負債之淨變動合計	(3,231)	11,269
與營業活動相關之資產及負債之淨變動合計	(52,874)	79,425
調整項目合計	(36,776)	95,091
營運產生之現金(流出)流入	(63,975)	51,083
收取之利息	2,400	2,658
支付之利息	(11,697)	(9,427)
營業活動之淨現金(流出)流入	(73,272)	44,314

僅經核閱，未依一般公認審計準則查核
實徠建設股份有限公司及子公司

合併現金流量表(續)

民國一一〇年及一〇九年一月一日至九月三十日

單位:新台幣千元

	110年1月至9月	109年1月至9月
投資活動之現金流量：		
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	4,098	-
取得不動產、廠房及設備	-	(10,635)
存出保證金	91	(274)
取得無形資產	-	(267)
其他金融資產	2,362	2,523
投資活動之淨現金流入(流出)	6,551	(8,653)
籌資活動之現金流量：		
短期借款(減少)增加	(190,063)	315,240
應付短期票券減少	(275)	(458,306)
發行公司債	295,000	-
租賃本金償還	(5,025)	(5,413)
籌資活動之淨現金流入(流出)	99,637	(148,479)
匯率變動對現金及約當現金之影響	(33)	180
本期現金及約當現金增加(減少)數	32,883	(112,638)
期初現金及約當現金餘額	32,973	154,239
期末現金及約當現金餘額	\$ 65,856	41,601

董事長：鍾喜吉



(請詳閱後附合併財務報告附註)

經理人：林瑞山



會計主管：黃文正



僅經核閱，未依一般公認審計準則查核
寶徠建設股份有限公司及子公司
合併財務報告附註
民國一一〇年及一〇九年第三季
(除另有註明者外，所有金額均以新台幣千元為單位)

一、公司沿革

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

合併公司主要營業項目為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一一〇年十一月四日經董事會通過發布。

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

合併公司自民國一一〇年一月一日起開始適用下列新修正之國際財務報導準則，且對合併財務報告未造成重大影響。

- 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」

合併公司自民國一一〇年四月一日起開始適用下列新修正之國際財務報導準則，且對合併財務報告未造成重大影響。

- 國際財務報導準則第十六號之修正「民國一一〇年六月三十日後之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

合併公司評估適用下列自民國一一年一月一日起生效之新修正之國際財務報導準則，將不致對合併財務報告造成重大影響。

- 國際會計準則第十六號之修正「不動產、廠房及設備—達到預定使用狀態前之價款」
- 國際會計準則第三十七號之修正「虧損性合約—履行合約之成本」
- 國際財務報導準則2018-2020週期之年度改善
- 國際財務報導準則第三號之修正「對觀念架構之引述」

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

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，對合併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年1月1日
國際會計準則第12號之修正「與單一交易所產生之資產及負債有關之遞延所得稅」	修正條文限縮認列豁免之範圍，當交易之原始認列產生等額應課稅及可減除暫時性差異時，不再適用該認列豁免。	2023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。

合併公司預期其他尚未認可之新發布及修正準則不致對合併財務報告造成重大影響。

四、重大會計政策之彙總說明

(一)遵循聲明

本合併財務報告係依照證券發行人財務報告編製準則(以下簡稱「編製準則」)及金管會認可並發布生效之國際會計準則第三十四號「期中財務報導」編製。本合併財務報告未包括依照金管會認可並發布生效之國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告(以下簡稱「金管會認可之國際財務報導準則」)所編製之整份年度合併財務報告應揭露之全部必要資訊。

除下列所述外，本合併財務報告所採用之重大會計政策與民國一〇九年度合併財務報告相同，相關資訊請參閱民國一〇九年度合併財務報告附註四。

(二)合併基礎

1.列入合併財務報告之子公司

列入本合併財務報告之子公司包含：

投資公司名稱	子公司名稱	業務性質	所持股權百分比		
			110.9.30	109.12.31	109.9.30
本公司	寶徠綠能科技股份有限公司	太陽能應用相關業務	100 %	100 %	100 %
本公司	寶徠房地產股份有限公司	不動產代銷	100 %	100 %	100 %

寶徠建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

投資公司名稱	子公司名稱	業務性質	所持股權百分比		
			110.9.30	109.12.31	109.9.30
本公司	寶徠金廈(廈門)旅遊管理服務有限公司	金屬(非金屬)產品批發與旅遊管理服務	100 %	100 %	100 %
本公司	寶徠觀光發展有限公司	旅遊仲介	100 %	100 %	100 %

2.未列入合併財務報告之子公司：無。

(三)所得稅

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

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

所得稅費用直接認列於權益項目或其他綜合損益項目者，係就相關資產及負債於財務報導目的之帳面金額與其課稅基礎之暫時性差異，並以預期實現或清償時之適用稅率予以衡量。

五、重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源

管理階層依編製準則及金管會認可之國際會計準則第三十四號「期中財務報導」編製本合併財務報告時，必須作出判斷、估計及假設，其將對會計政策之採用及資產、負債、收益及費用之報導金額有所影響。實際結果可能與估計存有差異。

編製合併財務報告時，管理階層於採用合併公司會計政策時所作之重大判斷以及估計不確定性之主要來源與民國一〇九年度合併財務報告附註五一致。

六、重要會計項目之說明

除下列所述外，本合併財務報告重要會計項目之說明與民國一〇九年度合併財務報告尚無重大差異，相關資訊請參閱民國一〇九年度合併財務報告附註六。

(一)現金及約當現金

	110.9.30	109.12.31	109.9.30
庫存現金	\$ 400	423	424
支票存款	1,553	6,008	455
活期存款	63,903	26,542	40,722
	<u>\$ 65,856</u>	<u>32,973</u>	<u>41,601</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(十九)。

寶徠建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(二)透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產

	110.9.30	109.12.31	109.9.30
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	\$ 3,485	6,696	6,696
國外非上市櫃公司股票	11,045	11,932	11,932
合 計	<u>\$ 14,530</u>	<u>18,628</u>	<u>18,628</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)公司於民國一一〇年七月六日及民國一〇九年六月三十日之股東常會通過辦理現金減資，並訂定於民國一一〇年八月二日及一〇九年九月一日為減資基準日，返還減資股款分別為4,098千元及2,820千元。

合併公司民國一一〇年及一〇九年一月一日至九月三十日未處分策略性投資，於該期間累積利益及損失未在權益內作任何移轉。

2.市場風險資訊請詳附註六(十九)。

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

	110.9.30	109.12.31	109.9.30
應收票據—因營業而發生	\$ 1,852	1,269	1,484
應收帳款—按攤銷後成本衡量	27,061	9,387	14,562
減：備抵損失	(8,689)	(8,689)	(8,689)
	<u>\$ 20,224</u>	<u>1,967</u>	<u>7,357</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：

	110.9.30		
	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	\$ 20,224	-	-
逾期360天以上	8,689	100%	8,689
	<u>\$ 28,913</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)

	109.12.31		
	應收票據及帳 款帳面金額	加權平均預期 信用損失率	備抵存續期間 預期信用損失
未逾期	\$ 1,967	-	-
逾期360天以上	8,689	100%	8,689
	<u>\$ 10,656</u>		<u>8,689</u>

	109.9.30		
	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	\$ 7,357	-	-
逾期360天以上	8,689	100%	8,689
	<u>\$ 16,046</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：

	110年1月至9月	109年1月至9月
期初餘額(即期末餘額)	\$ <u>8,689</u>	<u>8,689</u>

民國一一〇年九月三十日、一〇九年十二月三十一日及九月三十日，合併公司之應收票據及應收帳款均未有提供作質押擔保情形。

(四)存 貨

	110.9.30	109.12.31	109.9.30
建設事業：			
待售房地	\$ 711,214	709,920	795,781
在建房地	202,197	49,296	30,110
營建用地	-	131,003	13,080
	<u>\$ 913,411</u>	<u>890,219</u>	<u>838,971</u>
預期超過十二個月以後回收之存貨	\$ <u>642,924</u>	<u>559,943</u>	<u>423,581</u>

銷貨成本明細如下：

	110年7月至9月	109年7月至9月	110年1月至9月	109年1月至9月
待售房地出售轉列	\$ -	-	37,319	102,491
代銷業務相關成本	5,467	2,312	13,626	6,364
其他	1,980	670	5,572	670
	<u>\$ 7,447</u>	<u>2,982</u>	<u>56,517</u>	<u>109,525</u>

1. 合併公司利息資本化情形請詳附註六(十八)。

2. 民國一一〇年九月三十日、一〇九年十二月三十一日及九月三十日，合併公司之存貨提供作質押擔保之情形，請詳附註八。

寶徠建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(五)預付款項

	<u>110.9.30</u>	<u>109.12.31</u>	<u>109.9.30</u>
建設事業-實品屋裝修成本	\$ 4,529	21,746	3,691
建設事業-建案開發前置成本	52,323	53,993	53,974
其他	1,030	728	769
	<u>\$ 57,882</u>	<u>76,467</u>	<u>58,434</u>

(六)不動產、廠房及設備

合併公司不動產、廠房及設備之變動明細如下：

	<u>土 地</u>	<u>租賃改良</u>	<u>其他設備</u>	<u>未完工程</u>	<u>總 計</u>
成本或認定成本：					
民國110年1月1日餘額	\$ 82,029	14,673	38	6,400	103,140
處 分	-	(554)	-	-	(554)
匯率變動之影響	-	(231)	-	-	(231)
民國110年9月30日餘額	<u>\$ 82,029</u>	<u>13,888</u>	<u>38</u>	<u>6,400</u>	<u>102,355</u>
民國109年1月1日餘額	\$ 82,029	1,185	38	6,400	89,652
增 添	-	-	-	10,635	10,635
匯率變動之影響	-	(5)	-	(44)	(49)
民國109年9月30日餘額	<u>\$ 82,029</u>	<u>1,180</u>	<u>38</u>	<u>16,991</u>	<u>100,238</u>
折舊及減損損失：					
民國110年1月1日餘額	\$ 17,169	1,351	38	-	18,558
本年度折舊	-	1,477	-	-	1,477
處 分	-	(554)	-	-	(554)
匯率變動之影響	-	(28)	-	-	(28)
民國110年9月30日餘額	<u>\$ 17,169</u>	<u>2,246</u>	<u>38</u>	<u>-</u>	<u>19,453</u>
民國109年1月1日餘額	\$ 17,169	587	38	-	17,794
本年度折舊	-	241	-	-	241
匯率變動之影響	-	(4)	-	-	(4)
民國109年9月30日餘額	<u>\$ 17,169</u>	<u>824</u>	<u>38</u>	<u>-</u>	<u>18,031</u>
帳面價值：					
民國110年1月1日	<u>\$ 64,860</u>	<u>13,322</u>	<u>-</u>	<u>6,400</u>	<u>84,582</u>
民國110年9月30日	<u>\$ 64,860</u>	<u>11,642</u>	<u>-</u>	<u>6,400</u>	<u>82,902</u>
民國109年1月1日	<u>\$ 64,860</u>	<u>598</u>	<u>-</u>	<u>6,400</u>	<u>71,858</u>
民國109年9月30日	<u>\$ 64,860</u>	<u>356</u>	<u>-</u>	<u>16,991</u>	<u>82,207</u>

1.民國一一〇年九月三十日、一〇九年十二月三十一日及九月三十日，已作為銀行借款及融資額度擔保之明細，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)

2.部份農地之土地，依法令規定須變更土地用途始可過戶取得所有權，爰將部份土地委託登記於個人名下。目前已與土地登記名義人簽訂委任契約書及信託契約等保全程序，待適當時機再移轉至合併公司。

(七)使用權資產

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

	土 地	房 屋 及 建 築	運輸設備	辦公設備	總 計
使用權資產成本：					
民國110年1月1日餘額	\$ 547	45,040	1,106	225	46,918
增 添	-	626	-	-	626
減 少	(547)	(69)	-	-	(616)
匯率變動之影響	-	(470)	-	-	(470)
民國110年9月30日餘額	<u>\$ -</u>	<u>45,127</u>	<u>1,106</u>	<u>225</u>	<u>46,458</u>
民國109年1月1日餘額	\$ 681	19,973	3,162	234	24,050
增 添	-	28,064	-	-	28,064
減 少	(134)	(3,587)	-	(9)	(3,730)
匯率變動之影響	-	(118)	-	-	(118)
民國109年9月30日餘額	<u>\$ 547</u>	<u>44,332</u>	<u>3,162</u>	<u>225</u>	<u>48,266</u>
使用權資產之折舊及減損損失：					
民國110年1月1日餘額	\$ 221	10,961	15	92	11,289
提列折舊	46	4,926	277	34	5,283
減 少	(267)	(69)	-	-	(336)
匯率變動之影響	-	(81)	-	-	(81)
民國110年9月30日餘額	<u>\$ -</u>	<u>15,737</u>	<u>292</u>	<u>126</u>	<u>16,155</u>
民國109年1月1日餘額	\$ 136	4,015	1,620	47	5,818
提列折舊	81	5,235	1,215	33	6,564
減 少	(23)	-	-	-	(23)
匯率變動之影響	-	(11)	-	-	(11)
民國109年9月30日餘額	<u>\$ 194</u>	<u>9,239</u>	<u>2,835</u>	<u>80</u>	<u>12,348</u>
帳面價值：					
民國110年1月1日	<u>\$ 326</u>	<u>34,079</u>	<u>1,091</u>	<u>133</u>	<u>35,629</u>
民國110年9月30日	<u>\$ -</u>	<u>29,390</u>	<u>814</u>	<u>99</u>	<u>30,303</u>
民國109年1月1日	<u>\$ 545</u>	<u>15,958</u>	<u>1,542</u>	<u>187</u>	<u>18,232</u>
民國109年9月30日	<u>\$ 353</u>	<u>35,093</u>	<u>327</u>	<u>145</u>	<u>35,918</u>

寶徠建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(八)短期借款

合併公司短期借款之明細如下：

	<u>110.9.30</u>	<u>109.12.31</u>	<u>109.9.30</u>
無擔保銀行借款	\$ 50,000	10,000	10,000
擔保銀行借款	366,621	596,684	534,500
合 計	<u>\$ 416,621</u>	<u>606,684</u>	<u>544,500</u>
尚未使用額度	<u>\$ 514,979</u>	<u>290,576</u>	<u>428,640</u>
利率區間	<u>1.85%~2.09%</u>	<u>1.85%~2.12%</u>	<u>1.91%~2.12%</u>

1.借款之發行及償還

合併公司短期借款於民國一一〇年及一〇九年一月一日至九月三十日新增金額分別為140,597千元及380,000千元；償還金額分別為330,660千元及64,760千元。

2.銀行借款之擔保品

合併公司以資產設定抵押供銀行借款之擔保情形請詳附註八。

(九)應付短期票券

合併公司應付短期票券之明細如下：

	<u>110.9.30</u>	<u>109.12.31</u>	<u>109.9.30</u>
應付商業本票	<u>\$ 26,993</u>	<u>26,989</u>	<u>28,182</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。

(十)應付公司債

合併公司應付公司債資訊如下：

	<u>110.9.30</u>
發行普通公司債金額	\$ 300,000
應付公司債折價尚未攤銷餘額	(26,116)
累積已贖回金額	-
累積已轉換金額	-
期末應付公司債餘額	<u>\$ 273,884</u>

權益組成部分—轉換權(列報於資本公積—認股權)：請詳附註六(十四)說明。

利息費用：請詳附註六(十八)說明。

寶徠建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

合併公司發行流通在外之有擔保轉換公司債主要權利義務如下：

項 目	一一〇年第一次有擔保轉換公司債
發行總額	300,000千元
發 行 日	110.9.24
發行期間	110.9.24~113.9.24
票面利率	0%
受託機構	臺灣土地銀行股份有限公司
償還方式	除依本公司轉換辦法由債券持有人申請轉換為本公司普通股，或依轉換辦法由本公司提前贖回或由證券商營業處所買回註銷外，本公司於本債券到期時以現金一次償還。
贖回辦法	本轉換公司債發行滿三個月後之翌日(民國110年12月25日)起至發行期間屆滿前四十日(民國113年8月15日)止，若本公司普通股收盤價連續三十個營業日超過當時轉換價格達百分之三十(含)時；或本轉換公司債流通在外餘額低於原發行總額之10%時，本公司得提前贖回本債務。
轉換辦法	轉換期間 債券持有人於本轉換公司債發行日後屆滿三個月之翌日(民國110年12月25日)起，至到期日(民國113年9月24日)止，依公司轉換辦法規定轉換為本公司普通股。
轉換價格	新臺幣15.8元

(十一)租賃負債

合併公司租賃負債如下：

	110.9.30	109.12.31	109.9.30
流動	\$ <u>6,596</u>	<u>6,424</u>	<u>6,535</u>
非流動	\$ <u>25,549</u>	<u>30,824</u>	<u>30,863</u>

到期分析請詳附註六(十九)金融工具。

認列於損益之金額如下：

	110年7月至9月	109年7月至9月	110年1月至9月	109年1月至9月
租賃負債之利息費用	\$ <u>374</u>	<u>446</u>	<u>1,176</u>	<u>1,422</u>
短期租賃之費用	\$ <u>304</u>	<u>220</u>	<u>711</u>	<u>592</u>

認列於現金流量表之金額如下：

	110年1月至9月	109年1月至9月
租賃之現金流出總額	\$ <u>6,912</u>	<u>7,427</u>

寶徠建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

合併公司承租房屋及建築作為辦公處所及營業租賃場所，辦公處所之租賃期間為一年至二年間，營業租賃場所之租賃期間為八年。另合併公司承租停車空間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。

(十二)員工福利

合併公司確定提撥退休金辦法下之退休金費用如下，已提撥至勞工保險局：

	110年7月至9月	109年7月至9月	110年1月至9月	109年1月至9月
推銷費用	\$ -	5	-	16
管理費用	272	246	801	753
	\$ 272	251	801	769

(十三)所得稅

1. 合併公司之所得稅費用明細如下：

	110年7月至9月	109年7月至9月	110年1月至9月	109年1月至9月
當期所得稅費用	\$ -	-	-	-
遞延所得稅費用	-	-	-	-
	\$ -	-	-	-

2. 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一〇八年度。

(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
民國一〇八年度	寶徠綠能科技股份有限公司
民國一〇八年度	寶徠房地產股份有限公司
民國一〇八年度	寶徠觀光發展有限公司

(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一〇九年度。

(十四)資本及其他權益

除下列所述外，合併公司於民國一一〇年及一〇九年一月一日至九月三十日間資本及其他權益無重大變動，相關資訊請參閱民國一〇九年度合併財務報告附註六(十三)。

寶徠建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

1. 普通股發行

民國一一〇年及一〇九年九月三十日，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。

合併公司於民國一一〇年八月四日經股東會決議為充實營運資金及未來發展通過私募現金增資案，以不超過30,000千股範圍內授權董事會於股東會決議後一年內得分一次或二次以私募方式辦理現金增資發行普通股。

2. 資本公積

本公司資本公積餘額內容如下：

	110.9.30	109.12.31	109.9.30
處分資產增益	\$ 110	110	110
認股權－發行可轉換公司債	21,828	-	-
	\$ 21,938	110	110

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. 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 未實現評價損益	合 計
民國110年1月1日餘額	\$ 90	(19,796)	(19,706)
換算國外營運機構淨資產所產生之兌換差額	(169)	-	(169)
民國110年9月30日餘額	\$ (79)	(19,796)	(19,875)
民國109年1月1日餘額	\$ (435)	(19,796)	(20,231)
換算國外營運機構淨資產所產生之兌換差額	138	-	138
民國109年9月30日餘額	\$ (297)	(19,796)	(20,093)

寶徠建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(十五)每股虧損

合併公司基本及稀釋每股虧損之計算如下：

1.歸屬於本公司普通股權益持有人之淨損

	110年7月至9月	109年7月至9月	110年1月至9月	109年1月至9月
歸屬於本公司普通股權益持有人之本期淨損	\$ <u>(6,587)</u>	<u>(15,024)</u>	<u>(27,199)</u>	<u>(44,008)</u>

2.普通股加權平均流通在外股數

	110年7月至9月	109年7月至9月	110年1月至9月	109年1月至9月
普通股加權平均流通在外股數	<u>100,265</u>	<u>100,265</u>	<u>100,265</u>	<u>100,265</u>
基本及稀釋每股虧損(元)	\$ <u>(0.07)</u>	<u>(0.15)</u>	<u>(0.27)</u>	<u>(0.44)</u>

(十六)客戶合約之收入

1.收入明細

合併公司收入明細如下：

	110年7月至9月	109年7月至9月	110年1月至9月	109年1月至9月
客戶合約所認列之收入	\$ 14,925	5,139	74,945	126,575
租金收入(註)	2,479	157	6,522	180
	\$ <u>17,404</u>	<u>5,296</u>	<u>81,467</u>	<u>126,755</u>

註：民國一一〇年及一〇九年一月一日至九月三十日合併公司出租之租金收入係適用國際財務報導準則第十六號之規定。

2.收入之細分

	110年7月至9月	109年7月至9月	110年1月至9月	109年1月至9月
主要地區市場：				
臺灣	\$ <u>14,925</u>	<u>5,139</u>	<u>74,945</u>	<u>126,575</u>
主要產品/服務線：				
銷售房地	\$ -	-	40,024	112,975
提供勞務收入	<u>14,925</u>	<u>5,139</u>	<u>34,921</u>	<u>13,600</u>
	\$ <u>14,925</u>	<u>5,139</u>	<u>74,945</u>	<u>126,575</u>
合約類型：				
固定價格合約	\$ <u>14,925</u>	<u>5,139</u>	<u>74,945</u>	<u>126,575</u>
收入認列時點：				
於某一時點移轉之商品或勞務	\$ <u>14,925</u>	<u>5,139</u>	<u>74,945</u>	<u>126,575</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.合約餘額

	<u>110.9.30</u>	<u>109.12.31</u>	<u>109.9.30</u>
合約負債-銷售房地	\$ 39,261	21,934	36,334
合約負債-預收收入	-	500	-
合 計	<u>\$ 39,261</u>	<u>22,434</u>	<u>36,334</u>

應收票據、應收帳款及其減損之揭露請詳附註六(三)。

民國一一〇年及一〇九年一月一日合約負債期初餘額於民國一一〇年及一〇九年一月一日至九月三十日認列為收入之金額為500千元及6,565千元。

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，民國一一〇年及一〇九年一月一日至九月三十日因客戶取消合約致合約負債產生變動之退回款項為零元、零元及轉列違約金收入金額為零元、765千元。

(十七)員工及董事酬勞

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%為董事酬勞。但公司尚有累積虧損時，應預先保留彌補數額。分派員工酬勞之對象包括符合一定條件之控制或從屬公司員工，其條件授權董事會決定之。

本公司民國一一〇年及一〇九年一月一日至九月三十日皆為稅前虧損，故無須估列員工及董事酬勞，相關資訊可至公開資訊觀測站查詢。

本公司民國一〇九年度及一〇八年度為累積虧損，故無須估列員工及董事酬勞，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

合併公司之利息收入明細如下：

	<u>110年7月至9月</u>	<u>109年7月至9月</u>	<u>110年1月至9月</u>	<u>109年1月至9月</u>
利息收入				
銀行存款利息	\$ 1	1	6	34
押金設算息	1	7	6	20
存出保證金	794	786	2,363	2,554
其他利息收入	6	15	25	50
	<u>\$ 802</u>	<u>809</u>	<u>2,400</u>	<u>2,658</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.其他收入

合併公司其他收入明細如下：

	<u>110年7月至9月</u>	<u>109年7月至9月</u>	<u>110年1月至9月</u>	<u>109年1月至9月</u>
管理費收入	\$ 619	-	2,786	-
租金收入	-	168	-	503
違約金收入	-	-	-	765
其他收入	174	45	411	371
	<u>\$ 793</u>	<u>213</u>	<u>3,197</u>	<u>1,639</u>

3.其他利益及損失

合併公司其他利益及損失明細如下：

	<u>110年7月至9月</u>	<u>109年7月至9月</u>	<u>110年1月至9月</u>	<u>109年1月至9月</u>
外幣兌換利益	\$ 2	(57)	(22)	(102)
租賃修改利益	-	-	12	1
其他	(6)	(1)	(2,431)	(12)
	<u>\$ (4)</u>	<u>(58)</u>	<u>(2,441)</u>	<u>(113)</u>

4.財務成本

合併公司財務成本明細如下：

	<u>110年7月至9月</u>	<u>109年7月至9月</u>	<u>110年1月至9月</u>	<u>109年1月至9月</u>
銀行借款利息	\$ 3,650	2,394	9,740	6,246
租賃負債利息	374	446	1,176	1,422
財務成本	978	510	1,060	3,762
可轉換公司債折 價攤銷數	712	-	712	-
減：利息資本化	(522)	-	(1,072)	-
	<u>\$ 5,192</u>	<u>3,350</u>	<u>11,616</u>	<u>11,430</u>
資本化利率	<u>1.85%~2.01%</u>	<u>-</u>	<u>1.85%~2.01%</u>	<u>-</u>

(十九)金融工具

除下列所述外，合併公司金融工具之公允價值及因金融工具而暴露於信用風險、流動性風險及市場風險之情形無重大變動，相關資訊請參閱民國一〇九年度合併財務報告附註六(十八)。

1.信用風險

(1)信用風險最大暴險之金額

金融資產之帳面金額代表最大信用暴險金額。

寶徠建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(2)信用風險集中情況

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

(3)應收款項及債務證券之信用風險

應收票據及應收帳款之信用風險暴險資訊請詳附註六(三)。

其他按攤銷後成本衡量之金融資產包括其他應收款(帳列其他金融資產—流動)等，前述均為信用風險低之金融資產，因此按十二個月預期信用損失金額衡量該期間之備抵損失(合併公司如何判定信用風險低之說明請詳民國一〇九年度合併財務報告附註四(七))。

2.流動性風險

下表為金融負債之合約到期日，包含估計利息但不包含淨額協議之影響。

	帳面金額	合 約 現金流量	6個月 以內	6-12個月	1-2年	2-5年	超過5年
110年9月30日							
非衍生金融負債							
浮動利率工具	\$ 416,621	430,233	69,035	73,479	196,054	91,665	-
固定利率工具	300,877	327,174	27,174	-	-	300,000	-
無附息負債	37,649	37,649	37,649	-	-	-	-
租賃負債	32,145	36,278	3,764	4,143	8,286	14,564	5,521
	<u>\$ 787,292</u>	<u>831,334</u>	<u>137,622</u>	<u>77,622</u>	<u>204,340</u>	<u>406,229</u>	<u>5,521</u>
109年12月31日							
非衍生金融負債							
浮動利率工具	\$ 606,684	623,887	350,246	2,473	4,944	266,224	-
固定利率工具	26,989	27,436	262	27,174	-	-	-
無附息負債	58,512	58,512	58,512	-	-	-	-
租賃負債	37,248	42,609	3,795	4,173	8,347	17,312	8,982
	<u>\$ 729,433</u>	<u>752,444</u>	<u>412,815</u>	<u>33,820</u>	<u>13,291</u>	<u>283,536</u>	<u>8,982</u>
109年9月30日							
非衍生金融負債							
浮動利率工具	\$ 544,500	557,941	5,436	382,235	170,270	-	-
固定利率工具	28,182	28,807	1,480	280	27,047	-	-
無附息負債	35,382	35,382	35,382	-	-	-	-
租賃負債	37,398	43,024	4,267	3,928	7,855	17,484	9,490
	<u>\$ 645,462</u>	<u>665,154</u>	<u>46,565</u>	<u>386,443</u>	<u>205,172</u>	<u>17,484</u>	<u>9,490</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.利率風險

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)

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

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

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

(4)第一等級與第二等級間之移轉：無。

(5)第三等級之變動明細表

	透過其他綜合損益 按公允價值衡量 無公開報價之 權益工具
民國110年1月1日	\$ 18,628
減資退回股款	(4,098)
民國110年9月30日	<u>\$ 14,530</u>
民國109年1月1日	\$ 21,448
減資退回股款	(2,820)
民國109年9月30日	<u>\$ 18,628</u>

(6)重大不可觀察輸入值（第三等級）之公允價值衡量之量化資訊

合併公司公允價值衡量歸類為第三等級主要有透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產－權益證券投資。

合併公司多數公允價值歸類為第三等級僅具單一重大不可觀察輸入值，僅無活絡市場之權益工具投資具有複數重大不可觀察輸入值。無活絡市場之權益工具投資之重大不可觀察輸入值因彼此獨立，故不存在相互關聯性。

寶徠建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

重大不可觀察輸入值之量化資訊列表如下：

項目	評價技術	重大不可觀察輸入值	重大不可觀察輸入值與公允價值關係
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產－無活絡市場之權益工具投資	資產法	<ul style="list-style-type: none"> 流通性折價 (110.9.30、109.12.31及109.9.30 皆為32.30%) 非控制權折價 (110.9.30、109.12.31及109.9.30 皆為17.87%) 	<ul style="list-style-type: none"> 流通性折價愈高，公允價值愈低 非控制權折價愈高，公允價值愈低

(7)對第三等級之公允價值衡量，公允價值對合理可能替代假設之敏感度分析

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

	輸入值	向上或下變動	公允價值變動反應於其他綜合損益	
			有利變動	不利變動
民國110年9月30日				
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產				
無活絡市場之權益工具投資	非控制權折價	+10%	-	(1,769)
	非控制權折價	-10%	1,769	-
	流通性折價	+10%	-	(2,146)
	流通性折價	-10%	2,146	-
民國109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%	-	(2,186)
	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	-
民國109年9月30日				
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產				
無活絡市場之權益工具投資	非控制權折價	+10%	-	(2,367)
	非控制權折價	-10%	2,367	-
	流通性折價	+10%	-	(2,871)
	流通性折價	-10%	2,871	-

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。

(二十)財務風險管理

合併公司財務風險管理目標及政策與民國一〇九年度合併財務報告附註六(十九)所揭露者無重大變動。

寶徠建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(廿一)資本管理

合併公司資本管理目標、政策及程序與民國一〇九年度合併財務報告所揭露者一致；另作為資本管理之項目之彙總量化資料與民國一〇九年度合併財務報告所揭露者亦無重大變動。相關資訊請參閱民國一〇九年度合併財務報告附註六(二十)。

(廿二)非現金交易之籌資活動

合併公司於民國一一〇年及一〇九年一月一日至九月三十日之非現金交易籌資活動如下：

- 1.以租賃方式取得使用權資產，請詳附註六(七)。
- 2.來自籌資活動之負債之調節如下表：

	<u>110.1.1</u>	<u>現金流量</u>	<u>非現金之變動</u>		<u>110.9.30</u>
			<u>匯率變動</u>	<u>其他</u>	
短期借款	\$ 606,684	(190,063)	-	-	416,621
應付短期票券	26,989	(275)	-	(註1) 279	26,993
應付公司債	-	295,000	-	(註4) (21,116)	273,884
租賃負債	<u>37,248</u>	<u>(5,025)</u>	<u>(412)</u>	<u>(註2) 334</u>	<u>32,145</u>
來自籌資活動之負債總額	<u>\$ 670,921</u>	<u>99,637</u>	<u>(412)</u>	<u>(20,503)</u>	<u>749,643</u>

	<u>109.1.1</u>	<u>現金流量</u>	<u>非現金之變動</u>		<u>109.9.30</u>
			<u>匯率變動</u>	<u>其他</u>	
短期借款	\$ 229,260	315,240	-	-	544,500
應付短期票券	484,485	(458,306)	-	(註1) 2,003	28,182
租賃負債	<u>18,567</u>	<u>(5,413)</u>	<u>(112)</u>	<u>(註3) 24,356</u>	<u>37,398</u>
來自籌資活動之負債總額	<u>\$ 732,312</u>	<u>(148,479)</u>	<u>(112)</u>	<u>26,359</u>	<u>610,080</u>

註1：係應付短期票券之折價攤銷。

註2：係新增626千元及租金變動減少292千元。

註3：係新增28,064千元及租金變動減少3,708千元。

註4：係可轉換公司債認列之認股權及折價攤銷。

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

寶徠建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

關係人名稱	與合併公司之關係
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
璞全廣告股份有限公司	本公司之董事
璞承營造(股)公司	實質關係人
張嘉生	實質關係人
張春桂	與本公司董事係一親等關係

(二)與關係人間之重大交易事項

1.向關係人進貨

(1)合併公司向其他關係人進貨金額如下：

	110年7月至9月	109年7月至9月	110年1月至9月	109年1月至9月
樸園廣告(股)公司	\$ 4,813	2,172	12,237	5,980
璞承營造(股)公司	11,693	4,459	17,949	4,715
其他關係人	571	737	1,714	1,168
	<u>\$ 17,077</u>	<u>7,368</u>	<u>31,900</u>	<u>11,863</u>

合併公司對關係人之進貨價格，係依據雙方比、議價決定，並按約定付款條件付款。於民國一一〇年九月三十日、一〇九年十二月三十一日及九月三十日，合併公司與關係人簽訂工程合約情形請詳附註九。

(2)合併公司於民國一〇九年六月向其他關係人購入土地以推展建設開發業務，合約總價為130,800千元。已支付價金13,080千元，帳列預付土地款，並於民國一〇九年十一月三十日完成過戶手續。前述取得價格係參考不動產鑑價報告。

2.應付關係人款項

帳列項目	關係人類別	110.9.30	109.12.31	109.9.30
應付票據	璞承營造(股)公司	\$ 3,045	8,871	-
應付帳款	璞承營造(股)公司	-	8,872	-
應付帳款	樸園廣告(股)公司	6,077	1,672	5,926
應付帳款	其他關係人	200	200	200
		<u>\$ 9,322</u>	<u>19,615</u>	<u>6,126</u>

3.租賃

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簽訂二年期租賃合約。於民國一一〇年及一〇九年七月一日至九月三十日及一一〇年及一〇九年一月一日至九月三十日分別認列利息支出70千元、97千元、229千元及358千元，截至民國一一〇年九月三十日、一〇九年十二月三十一日及九月三十日止租賃負債餘額分別為7,149千元、9,401千元及10,138千元。另民國一一〇年九月三十日、一〇九年十二月三十一日及九月三十日因上述租賃而有之存出保證金均為579千元。

寶徠建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

4.其他

- (1)民國一一〇年及一〇九年一月一日至九月三十日合併公司因銷售建案與關係人簽訂代銷合約支付代銷服務費，帳列營業費用分別為948千元及413千元。另於民國一一〇年九月三十日、一〇九年十二月三十一日及九月三十日帳列取得合約之增額成本分別為3,372千元、1,398千元及2,607千元。
- (2)合併公司於民國一一〇年九月三十日、一〇九年十二月三十一日及九月三十日，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、28,612千元及零元。
- (3)合併公司於民國一一〇年九月三十日、一〇九年十二月三十一日及九月三十日，因興建工程等業務需求而支付予關係人一張春桂之存出保證金分別為24,500千元、零元及零元及存出保證票分別為24,500千元、零元及零元。
- (4)合併公司與其他關係人共同投資興建松山區美仁段及龜山區華亞段土地情形，請詳附註九。

(三)主要管理人員交易

主要管理人員報酬包括：

	110年7月至9月	109年7月至9月	110年1月至9月	109年1月至9月
短期員工福利	\$ <u>2,457</u>	<u>2,457</u>	<u>7,372</u>	<u>7,107</u>

八、質押之資產

合併公司提供質押擔保之資產帳面價值明細如下：

資產名稱	質押擔保標的	110.9.30	109.12.31	109.9.30
存貨—建設業	銀行借款及應付短期票券	\$ 913,411	890,219	795,781
其他金融資產—流動	備償戶	6,675	9,037	9,821
不動產、廠房及設備	銀行存款及應付公司債	64,860	-	-
		\$ <u>984,946</u>	<u>899,256</u>	<u>805,602</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：

	110.9.30	109.12.31	109.9.30
合約總價	\$ <u>168,310</u>	<u>68,248</u>	<u>125,486</u>
已預收款項	\$ <u>39,261</u>	<u>21,934</u>	<u>36,334</u>

2.合併公司因投資興建個案所簽訂工程發包合約情形如下：

	110.9.30	109.12.31	109.9.30
依約尚未計價款項	\$ <u>251,388</u>	<u>277,474</u>	<u>414,422</u>
依約尚未計價屬關係人款項	\$ <u>238,253</u>	<u>257,917</u>	<u>384,608</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)		
		110.9.30	109.12.31	109.9.30
信義區信義段	共同投資興建、合建分屋	\$ 194,532	192,170	191,385
龜山區華亞段	共同投資興建、合建分售	24,500	-	-
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>\$ 219,032</u>	<u>192,170</u>	<u>191,385</u>

4.於民國一一〇年九月三十日、一〇九年十二月三十一日及九月三十日，合併公司因業務需求而存出保證票分別為24,500千元、零元及零元。

5.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，截至民國一一〇年九月三十日已支付款項為6,400千元，帳列不動產、廠房及設備項下。

6.合併公司開發中個案，因授權第三人進行整合及處分，截至民國一一〇年九月三十日止，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

(一)員工福利、折舊、折耗及攤銷費用功能別彙總如下：

功能別 性質別	110年7月至9月			109年7月至9月		
	屬於營業 成本者	屬於營業 費用者	合計	屬於營業 成本者	屬於營業 費用者	合計
員工福利費用						
薪資費用	-	5,691	5,691	-	6,082	6,082
勞健保費用	-	394	394	-	390	390
退休金費用	-	272	272	-	251	251
董事酬金	-	990	990	-	990	990
其他員工福利費用	-	200	200	-	188	188
折舊費用	1,348	897	2,245	584	1,593	2,177
攤銷費用	-	45	45	-	45	45

寶徠建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

功 能 別 性 質 別	110年1月至9月			109年1月至9月		
	屬於營業 成本者	屬於營業 費用者	合 計	屬於營業 成本者	屬於營業 費用者	合 計
員工福利費用						
薪資費用	-	17,258	17,258	-	19,087	19,087
勞健保費用	-	1,209	1,209	-	1,225	1,225
退休金費用	-	801	801	-	769	769
董事酬金	-	2,970	2,970	-	2,475	2,475
其他員工福利費用	-	575	575	-	626	626
折舊費用	4,047	2,713	6,760	584	6,221	6,805
攤銷費用	-	134	134	-	90	90

(二)營運之季節性：

合併公司之營運受建築個案完工交屋時點之週期性因素影響。

十三、附註揭露事項

(一)重大交易事項相關資訊

民國一一〇年一月一日至九月三十日合併公司依證券發行人財務報告編製準則之規定，應再揭露之重大交易事項相關資訊如下：

1. 資金貸與他人：無。
2. 為他人背書保證：

單位：新台幣千元

背書保證者公司編號	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	599,297	388,800	388,800	196,479	-	64.88 %	1,198,594	N	N	N
0	本公司	天鑑建設(股)公司	5	599,297	453,600	453,600	229,226	-	75.69 %	1,198,594	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。

寶徠建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

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	持股比例	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	482,505	1,185	4.95 %	1,185	
本公司	股票－德安創業投資(股)公司	-	"	100,000	-	2.50 %	-	
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	11,045	7.50 %	11,045	
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。

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	110年第三季交易往來情形			
				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	寶徠房地產(股)公司	1	取得合約之增額成本	5,510	與一般同業相當	0.38 %
0	本公司	寶徠房地產(股)公司	1	營業費用	1,520	與一般同業相當	1.87 %
1	寶徠房地產(股)公司	本公司	2	營業收入	7,997	與一般同業相當	9.82 %
1	寶徠房地產(股)公司	本公司	2	營業成本	2,924	與一般同業相當	3.59 %

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。

寶徠建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

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：

民國一一〇年一月一日至九月三十日合併公司之轉投資事業資訊如下(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	91,000	9,100,000	100.00 %	9,783	229	229	子公司
本公司	寶徠房地產 股份有限公司	台灣	不動產代銷	110,000	110,000	11,000,000	100.00 %	31,086	16,488	13,125	子公司
本公司	寶徠觀光發展 有限公司	台灣	旅遊仲介	9,000	9,000	-	100.00 %	2,131	(946)	(946)	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	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	29,243 (USD1,050)	(註一)	29,243 (註二) (USD1,050)	-	-	29,243 (註二) (USD1,050)	(1,429) (RMB329)	100.00 %	(1,429) (註三) (RMB329)	9,417 (RMB2,187)	-

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核閱之財務報告。

2. 赴大陸地區投資限額：

公司名稱	本期期末累計自台灣匯出 赴大陸地區投資金額	經濟部投審會核准 投資金額	依經濟部投審會規定 赴大陸地區投資限額
本公司	29,243 (USD1,050)	249,954 (USD8,975)	359,578 (註四)

註四：限額計算：本期股權淨值×60%=NTD599,297千元×60%=NTD359,578千元。

3. 與大陸被投資公司間之重大交易事項：無。

寶徠建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(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		8,458,744	8.43 %
廖恒毅		6,213,000	6.19 %

十四、部門資訊

合併公司營運部門資訊及調節如下：

	110年7月至9月				
	建設 部門	不動產 代銷部門	其他 部門	調 整 及銷除	合 計
收 入：					
來自外部客戶收入	\$ 5	13,475	3,924	-	17,404
部門間收入	23	2,947	-	(2,970)	-
收入總計	<u>\$ 28</u>	<u>16,422</u>	<u>3,924</u>	<u>(2,970)</u>	<u>17,404</u>
應報導部門稅前損益	<u>\$ (6,587)</u>	<u>6,810</u>	<u>394</u>	<u>(7,204)</u>	<u>(6,587)</u>
	109年7月至9月				
	建設 部門	不動產 代銷部門	其他 部門	調 整 及銷除	合 計
收 入：					
來自外部客戶收入	\$ 11	5,140	145	-	5,296
部門間收入	23	2,900	-	(2,923)	-
收入總計	<u>\$ 34</u>	<u>8,040</u>	<u>145</u>	<u>(2,923)</u>	<u>5,296</u>
應報導部門稅前損益	<u>\$ (15,024)</u>	<u>1,339</u>	<u>(2,816)</u>	<u>1,477</u>	<u>(15,024)</u>
	110年1月至9月				
	建設 部門	不動產 代銷部門	其他 部門	調 整 及銷除	合 計
收 入：					
來自外部客戶收入	\$ 40,030	32,871	8,566	-	81,467
部門間收入	69	7,997	-	(8,066)	-
收入總計	<u>\$ 40,099</u>	<u>40,868</u>	<u>8,566</u>	<u>(8,066)</u>	<u>81,467</u>
應報導部門稅前損益	<u>\$ (27,199)</u>	<u>16,488</u>	<u>(2,146)</u>	<u>(14,342)</u>	<u>(27,199)</u>

寶徠建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

	109年1月至9月				合 計
	建設 部門	不動產 代銷部門	其他 部門	調 整 及銷除	
收 入：					
來自外部客戶收入	\$ 113,010	13,600	145	-	126,755
部門間收入	<u>69</u>	<u>5,234</u>	<u>-</u>	<u>(5,303)</u>	<u>-</u>
收入總計	<u>\$ 113,079</u>	<u>18,834</u>	<u>145</u>	<u>(5,303)</u>	<u>126,755</u>
應報導部門稅前損益	<u>\$ (44,008)</u>	<u>(1,572)</u>	<u>(8,451)</u>	<u>10,023</u>	<u>(44,008)</u>