

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
民國一一年及一〇年第一季

公司地址：臺北市內湖區新湖一路303號4樓
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	29
(十)重大之災害損失	29
(十一)重大之期後事項	30
(十二)其 他	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



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.)

電話 Tel + 886 2 8101 6666
傳真 Fax + 886 2 8101 6667
網址 Web 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一一一年及一一〇年三月三十一日之合併資產負債表，暨民國一一一年及一一〇年一月一日至三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一一一年及一一〇年三月三十一日之合併財務狀況，暨民國一一一年及一一〇年一月一日至三月三十一日之合併財務績效及合併現金流量之情事。

安侯建業聯合會計師事務所

會計師：

張承瑩



曹興揚



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

民國一一一年五月十一日

民國一十一年及一十〇年三月三十一日僅經核閱，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

民國一十一年三月三十一日、一十〇年十二月三十一日及三月三十一日

單位：新台幣千元

	111.3.31		110.12.31		110.3.31		
	金額	%	金額	%	金額	%	
資產							
流動資產：							
1100	現金及約當現金(附註六(一))	\$ 108,618	8	58,289	4	39,148	3
1150	應收票據淨額(附註六(三)及(十七))	1,416	-	5,760	-	3,051	-
1170	應收帳款淨額(附註六(三)及(十七))	43,362	3	58,156	4	6,620	-
1320	存貨(建設業適用)(附註六(四)、七、八及九)	667,802	51	836,516	58	894,680	63
1410	預付款項(附註六(五))	63,095	5	61,716	4	85,714	6
1424	留抵稅額	22,641	2	25,470	2	25,291	2
1476	其他金融資產—流動(附註八)	14,925	1	29,281	2	8,917	1
1478	工程存出保證金(附註七及九)	220,593	17	219,817	15	217,446	15
1480	取得合約之增額成本—流動(附註七)	9,868	1	12,069	1	2,348	-
1482	履行合約成本—流動	6,399	-	2,957	-	4,538	-
		<u>1,158,719</u>	<u>88</u>	<u>1,310,031</u>	<u>90</u>	<u>1,287,753</u>	<u>90</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))	17,944	1	17,944	1	18,628	1
1600	不動產、廠房及設備(附註六(六)、七及八)	15,848	1	11,266	1	83,991	6
1755	使用權資產(附註六(八))	34,201	3	34,877	2	33,670	3
1760	投資性不動產(附註六(七)、八及九)	83,047	7	83,047	6	-	-
1780	無形資產	119	-	163	-	298	-
1980	其他金融資產—非流動(附註七)	2,287	-	1,775	-	3,446	-
		<u>153,446</u>	<u>12</u>	<u>149,072</u>	<u>10</u>	<u>140,033</u>	<u>10</u>
資產總計		<u>\$ 1,312,165</u>	<u>100</u>	<u>1,459,103</u>	<u>100</u>	<u>1,427,786</u>	<u>100</u>

民國一十一年及一十〇年三月三十一日僅經核閱，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)

民國一十一年三月三十一日 一十〇年十二月三十一日及三月三十一日

單位：新台幣千元

	111.3.31		110.12.31		110.3.31		
	金額	%	金額	%	金額	%	
負債及權益							
流動負債：							
2100	短期借款(附註六(九))	\$ 336,493	26	423,053	29	687,096	48
2110	應付短期票券(附註六(十))	-	-	-	-	26,989	2
2130	合約負債—流動(附註六(十七)及九)	22,573	2	52,776	4	36,033	3
2150	應付票據(附註七)	1,996	-	6,100	-	1,642	-
2170	應付帳款(附註七)	21,123	2	25,801	2	18,467	1
2200	其他應付款	11,299	1	13,923	1	9,291	1
2280	租賃負債—流動(附註六(十二)及七)	5,870	-	5,957	-	6,478	-
2305	其他金融負債—流動	777	-	829	-	951	-
2399	其他流動負債—其他(附註九)	28,981	2	27,408	2	22,587	2
		<u>429,112</u>	<u>33</u>	<u>555,847</u>	<u>38</u>	<u>809,534</u>	<u>57</u>
非流動負債：							
2530	應付公司債(附註六(十一))	278,194	21	276,030	19	-	-
2580	租賃負債—非流動(附註六(十二)及七)	29,414	2	30,900	2	28,908	2
	負債總計	<u>736,720</u>	<u>56</u>	<u>862,777</u>	<u>59</u>	<u>838,442</u>	<u>59</u>
歸屬於母公司業主之權益(附註六(十五))：							
3110	普通股股本	1,002,654	76	1,002,654	69	1,002,654	70
3200	資本公積	21,938	2	21,938	2	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)	(437,425)	(33)	(416,218)	(29)	(397,955)	(28)
3400	其他權益	(16,042)	(1)	(16,368)	(1)	(19,785)	(1)
	權益總計	<u>575,445</u>	<u>44</u>	<u>596,326</u>	<u>41</u>	<u>589,344</u>	<u>41</u>
	負債及權益總計	<u>\$ 1,312,165</u>	<u>100</u>	<u>1,459,103</u>	<u>100</u>	<u>1,427,786</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

實徠建設股份有限公司及子公司

合併綜合損益表

民國一十一年及一十〇年一月一日至三月三十一日

單位：新台幣千元

	111年1月至3月		110年1月至3月	
	金額	%	金額	%
4000 營業收入(附註六(十七))	\$ 198,401	100	7,416	100
5000 營業成本(附註六(四)及七)	190,054	96	4,097	55
營業毛利	8,347	4	3,319	45
6000 營業費用(附註六(十二)、(十三)及七)：				
6100 推銷費用	11,625	6	2,924	39
6200 管理費用	11,234	6	11,597	156
	22,859	12	14,521	195
6900 營業損失	(14,512)	(8)	(11,202)	(150)
營業外收入及支出(附註六(十二)、(十九)及七)：				
7100 利息收入	782	-	790	11
7010 其他收入	1,224	1	1,073	14
7020 其他利益及損失	-	-	(2,617)	(35)
7050 財務成本	(5,287)	(2)	(3,458)	(47)
營業外收入及支出合計	(3,281)	(1)	(4,212)	(57)
7900 稅前淨損	(17,793)	(9)	(15,414)	(207)
7950 減：所得稅費用(附註六(十四))	3,414	2	-	-
8200 本期淨損	(21,207)	(11)	(15,414)	(207)
8300 其他綜合損益(附註六(十五))：				
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	326	-	(79)	(1)
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	326	-	(79)	(1)
8300 本期其他綜合損益	326	-	(79)	(1)
本期綜合損益總額	\$ (20,881)	(11)	(15,493)	(208)
淨利歸屬於：				
8610 母公司業主	\$ (21,207)	(11)	(15,414)	(207)
綜合損益總額歸屬於：				
8710 母公司業主	\$ (20,881)	(11)	(15,493)	(208)
每股虧損(附註六(十六))				
9750 基本每股虧損(元)	\$ (0.21)		(0.15)	
9850 稀釋每股虧損(元)	\$ (0.21)		(0.15)	

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

民國一〇一一年及一〇一〇年一月一日至三月三十一日

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	-	-	-	(15,414)	-	-	(15,414)	(15,414)
本期其他綜合損益	-	-	-	-	(79)	-	(79)	(79)
本期綜合損益總額	-	-	-	(15,414)	(79)	-	(15,493)	(15,493)
民國一〇一〇年三月三十一日餘額	\$ 1,002,654	110	4,320	(397,955)	11	(19,796)	589,344	589,344
民國一〇一一年一月一日餘額	\$ 1,002,654	21,938	4,320	(416,218)	14	(16,382)	596,326	596,326
本期淨損	-	-	-	(21,207)	-	-	(21,207)	(21,207)
本期其他綜合損益	-	-	-	-	326	-	326	326
本期綜合損益總額	-	-	-	(21,207)	326	-	(20,881)	(20,881)
民國一〇一一年三月三十一日餘額	\$ 1,002,654	21,938	4,320	(437,425)	340	(16,382)	575,445	575,445

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

合併現金流量表

民國一十一年及一十年一月一日至三月三十一日

單位：新台幣千元

	111年1月至3月	110年1月至3月
營業活動之現金流量：		
本期稅前淨損	\$ (17,793)	(15,414)
調整項目：		
收益費損項目		
折舊費用	2,440	2,268
攤銷費用	44	44
利息費用	5,287	3,458
利息收入	(782)	(790)
收益費損項目合計	6,989	4,980
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	4,344	(1,782)
應收帳款	14,795	(5,922)
存貨	169,300	(4,413)
預付款項	1,450	(9,686)
其他金融資產	13,588	2,138
工程存出保證金	(776)	(25,276)
取得合約之增額成本	2,201	(950)
履行合約成本	(3,442)	(1,277)
與營業活動相關之資產之淨變動合計	201,460	(47,168)
與營業活動相關之負債之淨變動：		
合約負債	(30,203)	13,599
應付票據	(4,104)	(8,495)
應付帳款	(4,708)	(18,425)
其他應付款	(2,490)	(1,602)
其他流動負債	1,563	1,524
其他金融負債－流動	(81)	385
與營業活動相關之負債之淨變動合計	(40,023)	(13,014)
與營業活動相關之資產及負債之淨變動合計	161,437	(60,182)
調整項目合計	168,426	(55,202)
營運產生之現金流入(流出)	150,633	(70,616)
收取之利息	782	790
支付之利息	(3,851)	(3,506)
支付之所得稅	(3,414)	-
營業活動之淨現金流入(流出)	144,150	(73,332)

僅經核閱，未依一般公認審計準則查核

寶徠建設股份有限公司及子公司

合併現金流量表(續)

民國一十一年及一十年一月一日至三月三十一日

單位:新台幣千元

	<u>111年1月至3月</u>	<u>110年1月至3月</u>
投資活動之現金流量：		
取得不動產、廠房及設備	(4,910)	-
其他金融資產	<u>278</u>	<u>776</u>
投資活動之淨現金(流出)流入	<u>(4,632)</u>	<u>776</u>
籌資活動之現金流量：		
短期借款(減少)增加	(86,560)	80,412
租賃本金償還	<u>(2,664)</u>	<u>(1,667)</u>
籌資活動之淨現金(流出)流入	<u>(89,224)</u>	<u>78,745</u>
匯率變動對現金及約當現金之影響	35	(14)
本期現金及約當現金增加數	50,329	6,175
期初現金及約當現金餘額	<u>58,289</u>	<u>32,973</u>
期末現金及約當現金餘額	<u>\$ 108,618</u>	<u>39,148</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
合併財務報告附註
民國一一年及一〇年第一季
(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303號4樓。並於民國七十八年十月經台灣證券交易所核准股票上市。本公司原名為凱聚股份有限公司，於民國九十八年六月二十六日經股東會決議通過，更名為寶徠建設股份有限公司，並於同年七月二十四日經濟部授商字第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年五月十一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」

(二)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：

<u>新發布或修訂準則</u>	<u>主要修訂內容</u>	<u>理事會發布之 生效日</u>
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

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。

合併公司預期下列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。

- 國際財務報導準則第十號及國際會計準則第二十八號之修正「投資者與其關聯企業或合資間之資產出售或投入」
- 國際財務報導準則第十七號「保險合約」及國際財務報導準則第十七號之修正
- 國際會計準則第一號之修正「會計政策之揭露」
- 國際會計準則第八號之修正「會計估計之定義」
- 國際會計準則第十二號之修正「與單一交易所產生之資產及負債有關之遞延所得稅」

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一一〇年度合併財務報告相同，相關資訊請參閱民國一一〇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		
			111.3.31	110.12.31	110.3.31
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 %
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。

寶徠建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(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一一〇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一一〇年度合併財務報告尚無重大差異，相關資訊請參閱民國一一〇年度合併財務報告附註六。

(一)現金及約當現金

	111.3.31	110.12.31	110.3.31
庫存現金	\$ 372	371	415
活期存款	108,216	57,886	38,365
支票存款	30	32	368
	\$ 108,618	58,289	39,148

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(二十)。

(二)透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產

	111.3.31	110.12.31	110.3.31
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－德和創業投資(股)公司	\$ 3,667	3,667	3,783
國內非上市櫃公司股票－德安創業投資(股)公司	274	274	613
國內非上市櫃公司股票－台灣新光建築經理(股)公司	1,890	1,890	2,300
國外非上市櫃公司股票－World Join International Ltd.	12,113	12,113	11,932
合計	\$ 17,944	17,944	18,628

寶徠建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

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為減資基準日，返還減資股款為4,098千元。

合併公司民國一一一年及一一〇年一月一日至三月三十一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(二十)。

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>111.3.31</u>	<u>110.12.31</u>	<u>110.3.31</u>
應收票據—因營業而發生	\$ 1,416	5,760	3,051
應收帳款—按攤銷後成本衡量	52,051	66,845	15,309
減：備抵損失	<u>(8,689)</u>	<u>(8,689)</u>	<u>(8,689)</u>
	<u>\$ 44,778</u>	<u>63,916</u>	<u>9,671</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>111.3.31</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	\$ 44,778	-	-
逾期360天以上	<u>8,689</u>	100%	<u>8,689</u>
	<u>\$ 53,467</u>		<u>8,689</u>
	<u>110.12.31</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	\$ 63,916	-	-
逾期360天以上	<u>8,689</u>	100%	<u>8,689</u>
	<u>\$ 72,605</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)

	110.3.31		
	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	\$ 9,671	-	-
逾期360天以上	8,689	100%	8,689
	<u>\$ 18,360</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：

	111年1月至3月	110年1月至3月
期初餘額(即期末餘額)	\$ <u>8,689</u>	<u>8,689</u>

民國一十一年三月三十一日、一〇年十二月三十一日及三月三十一日，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

	111.3.31	110.12.31	110.3.31
建設事業：			
待售房地	\$ 436,384	622,620	709,920
在建房地	231,418	213,896	53,757
營建用地	-	-	131,003
	<u>\$ 667,802</u>	<u>836,516</u>	<u>894,680</u>
預期超過十二個月以後回收之存貨	<u>\$ 400,197</u>	<u>441,049</u>	<u>641,584</u>

銷貨成本明細如下：

	111年1月至3月	110年1月至3月
待售房地出售轉列	\$ 186,236	-
代銷業務相關成本	2,111	2,591
其他	1,707	1,506
	<u>\$ 190,054</u>	<u>4,097</u>

1. 合併公司利息資本化情形請詳附註六(十九)。

2. 民國一十一年三月三十一日、一〇年十二月三十一日及三月三十一日，合併公司之存貨提供作質押擔保之情形，請詳附註八。

(五)預付款項

	111.3.31	110.12.31	110.3.31
建設事業-實品屋裝修成本	\$ 9,543	7,029	32,103
建設事業-建案開發前置成本	52,441	52,422	52,304
其他	1,111	2,265	1,307
	<u>\$ 63,095</u>	<u>61,716</u>	<u>85,714</u>

寶徠建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(六)不動產、廠房及設備

合併公司不動產、廠房及設備之變動明細如下：

	土 地	租賃改良	其他設備	未完工程	總 計
成本或認定成本：					
民國111年1月1日餘額	\$ 5,382	13,376	243	-	19,001
增 添	-	4,910	-	-	4,910
匯率變動之影響	-	499	-	-	499
民國111年3月31日餘額	<u>\$ 5,382</u>	<u>18,785</u>	<u>243</u>	<u>-</u>	<u>24,410</u>
民國110年1月1日餘額	\$ 82,029	14,673	38	6,400	103,140
匯率變動之影響	-	(106)	-	-	(106)
民國110年3月31日餘額	<u>\$ 82,029</u>	<u>14,567</u>	<u>38</u>	<u>6,400</u>	<u>103,034</u>
折舊及減損損失：					
民國111年1月1日餘額	\$ 5,382	2,306	47	-	7,735
本年度折舊	-	715	17	-	732
匯率變動之影響	-	95	-	-	95
民國111年3月31日餘額	<u>\$ 5,382</u>	<u>3,116</u>	<u>64</u>	<u>-</u>	<u>8,562</u>
民國110年1月1日餘額	\$ 17,169	1,351	38	-	18,558
本年度折舊	-	495	-	-	495
匯率變動之影響	-	(10)	-	-	(10)
民國110年3月31日餘額	<u>\$ 17,169</u>	<u>1,836</u>	<u>38</u>	<u>-</u>	<u>19,043</u>
帳面價值：					
民國111年1月1日	<u>\$ -</u>	<u>11,070</u>	<u>196</u>	<u>-</u>	<u>11,266</u>
民國111年3月31日	<u>\$ -</u>	<u>15,669</u>	<u>179</u>	<u>-</u>	<u>15,848</u>
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3月31日	<u>\$ 64,860</u>	<u>12,731</u>	<u>-</u>	<u>6,400</u>	<u>83,991</u>

- 1.民國一一一年三月三十一日、一一〇年十二月三十一日及三月三十一日，已作為銀行借款及融資額度擔保之明細，請詳附註八。
- 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。前述部分農地已重分類至投資性不動產。
- 3.重分類至投資性不動產

合併公司於民國一一〇年十一月二十五日與承租方簽訂土地租約以發展太陽能光電專區，並將該項不動產以變更用途時之帳面金額重分類為投資性不動產，於用途改變之日因公允價值高於帳面價值，故迴轉原始認列之減損損失計11,787千元，該公允價值採用比較法為主與土地開發分析法為輔，以比較標的價格為基礎，經比較分析及調整等為衡量基礎，其公允價值之等級係屬第三等級。

寶徠建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(七)投資性不動產

合併公司投資性不動產之變動明細如下：

帳面金額：	<u>土地及改良物</u>	<u>總 計</u>
民國111年3月31日	\$ <u>83,047</u>	<u>83,047</u>
民國111年1月1日	\$ <u>83,047</u>	<u>83,047</u>

合併公司投資性不動產於民國一十一年一月一日至三月三十一日間無重大增添、處分、減損之提列或迴轉之情形，其他相關資訊請參閱民國一一〇年度合併財務報告附註六(七)。

合併公司之投資性不動產公允價值與民國一一〇年度合併財務報告附註六(七)所揭露資訊無重大差異。

合併公司之投資性不動產提供作質押擔保之情形，請詳附註八。

(八)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：

	<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111年1月1日餘額	\$ -	41,637	1,106	225	42,968
增 添	-	-	254	-	254
匯率變動之影響	-	1,060	-	-	1,060
民國111年3月31日餘額	\$ <u>-</u>	<u>42,697</u>	<u>1,360</u>	<u>225</u>	<u>44,282</u>
民國110年1月1日餘額	\$ 547	45,040	1,106	225	46,918
匯率變動之影響	-	(216)	-	-	(216)
民國110年3月31日餘額	\$ <u>547</u>	<u>44,824</u>	<u>1,106</u>	<u>225</u>	<u>46,702</u>
使用權資產之折舊及減損損失：					
民國111年1月1日餘額	\$ -	7,571	383	137	8,091
提列折舊	-	1,565	132	11	1,708
匯率變動之影響	-	282	-	-	282
民國111年3月31日餘額	\$ <u>-</u>	<u>9,418</u>	<u>515</u>	<u>148</u>	<u>10,081</u>
民國110年1月1日餘額	\$ 221	10,961	15	92	11,289
提列折舊	27	1,643	92	11	1,773
匯率變動之影響	-	(30)	-	-	(30)
民國110年3月31日餘額	\$ <u>248</u>	<u>12,574</u>	<u>107</u>	<u>103</u>	<u>13,032</u>

寶徠建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

帳面價值：	土 地	房 屋 及 建 築	運輸設備	辦公設備	總 計
民國111年1月1日	\$ -	34,066	723	88	34,877
民國111年3月31日	\$ -	33,279	845	77	34,201
民國110年1月1日	\$ 326	34,079	1,091	133	35,629
民國110年3月31日	\$ 299	32,250	999	122	33,670

(九)短期借款

合併公司短期借款之明細如下：

	111.3.31	110.12.31	110.3.31
無擔保銀行借款	\$ -	-	50,000
擔保銀行借款	336,493	423,053	637,096
合 計	\$ 336,493	423,053	687,096
尚未使用額度	\$ 367,737	415,207	294,164
利率區間	1.91%~2.36%	1.85%~2.09%	1.85%~2.09%

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。

(十)應付短期票券

合併公司應付短期票券之明細如下：

	111.3.31	110.12.31	110.3.31
應付商業本票	\$ -	-	26,989

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。

(十一)應付公司債

合併公司應付公司債資訊如下：

	111.3.31	110.12.31	110.3.31
發行普通公司債金額	\$ 300,000	300,000	-
應付公司債折價尚未攤銷餘額	(21,806)	(23,970)	-
累積已贖回金額	-	-	-
累積已轉換金額	-	-	-
期末應付公司債餘額	\$ 278,194	276,030	-

權益組成部分—轉換權(列報於資本公積—認股權)：請詳附註六(十五)說明。

利息費用：請詳附註六(十九)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

(十二)租賃負債

合併公司租賃負債如下：

	111.3.31	110.12.31	110.3.31
流動	\$ <u>5,870</u>	\$ <u>5,957</u>	\$ <u>6,478</u>
非流動	\$ <u>29,414</u>	\$ <u>30,900</u>	\$ <u>28,908</u>

到期分析請詳附註六(二十)金融工具。

認列於損益之金額如下：

	111年1月至3月	110年1月至3月
租賃負債之利息費用	\$ <u>350</u>	\$ <u>412</u>
轉租使用權資產之收益	\$ <u>1,746</u>	\$ <u>1,763</u>
短期租賃之費用	\$ <u>359</u>	\$ <u>259</u>

認列於現金流量表之金額如下：

	111年1月至3月	110年1月至3月
租賃之現金流出總額	\$ <u>3,373</u>	\$ <u>2,338</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五年間，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。

(十三)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：

	<u>111年1月至3月</u>	<u>110年1月至3月</u>
管理費用	\$ <u>283</u>	<u>260</u>

(十四)所得稅

1.合併公司之所得稅費用明細如下：

	<u>111年1月至3月</u>	<u>110年1月至3月</u>
當期所得稅費用		
土地增值稅	\$ 3,414	-
遞延所得稅費用	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 3,414</u>	<u>-</u>

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一〇九年度。

(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：

<u>核定年度</u>	<u>公司名稱</u>
民國一〇九年度	寶徠綠能科技股份有限公司
民國一〇九年度	寶徠房地產股份有限公司
民國一〇九年度	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。

(十五)資本及其他權益

除下列所述外，合併公司於民國一一一年及一一〇年一月一日至三月三十一日間資本及其他權益無重大變動，相關資訊請參閱民國一一〇年度合併財務報告附註六(十五)。

1.普通股發行

民國一一一年及一一〇年三月三十一日，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。

寶徠建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

2. 資本公積

本公司資本公積餘額內容如下：

	<u>111.3.31</u>	<u>110.12.31</u>	<u>110.3.31</u>
處分資產增益	\$ 110	110	110
認股權－發行可轉換公司債	21,828	21,828	-
	<u>\$ 21,938</u>	<u>21,938</u>	<u>110</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. 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111年1月1日餘額	\$ 14	(16,382)	(16,368)
換算國外營運機構淨資產所產生之兌換差額	326	-	326
民國111年3月31日餘額	<u>\$ 340</u>	<u>(16,382)</u>	<u>(16,042)</u>
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	(79)	-	(79)
民國110年3月31日餘額	<u>\$ 11</u>	<u>(19,796)</u>	<u>(19,785)</u>

(十六) 每股虧損

合併公司基本每股盈餘及稀釋每股盈餘之計算如下：

1. 基本每股虧損

(1) 歸屬於本公司普通股權益持有人之淨損

	<u>111年1月至3月</u>	<u>110年1月至3月</u>
歸屬於本公司普通股權益持有人之本期淨損	\$ (21,207)	(15,414)

(2) 普通股加權平均流通在外股數

	<u>111年1月至3月</u>	<u>110年1月至3月</u>
普通股加權平均流通在外股數	100,265	100,265
基本每股虧損(元)	<u>\$ (0.21)</u>	<u>(0.15)</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.稀釋每股虧損

(1)歸屬於本公司普通股權益持有人之淨損(稀釋)

	<u>111年1月至3月</u>	<u>110年1月至3月</u>
歸屬於本公司普通股權益持有人淨損(基本)	\$ (21,207)	(15,414)
可轉換公司債之利息費用	(註)	-
歸屬於本公司普通股權益持有人淨損(稀釋)	<u>\$ (21,207)</u>	<u>(15,414)</u>

(2)普通股加權平均流通在外股數(稀釋)

	<u>111年1月至3月</u>	<u>110年1月至3月</u>
普通股加權平均流通在外股數(基本)	100,265	100,265
可轉換公司債轉換之影響	(註)	-
普通股加權平均流通在外股數(稀釋)	<u>100,265</u>	<u>100,265</u>
每股虧損(元)	<u>\$ (0.21)</u>	<u>(0.15)</u>

註：因具反稀釋作用，故不列入計算稀釋每股盈餘。

(十七)客戶合約之收入

1.收入明細

合併公司收入明細如下：

	<u>111年1月至3月</u>	<u>110年1月至3月</u>
客戶合約所認列之收入	\$ 196,526	5,653
租金收入(註)	1,875	1,763
	<u>\$ 198,401</u>	<u>7,416</u>

註：民國一一一年及一一〇年一月一日至三月三十一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

	<u>111年1月至3月</u>	<u>110年1月至3月</u>
主要地區市場：		
臺灣	<u>\$ 196,526</u>	<u>5,653</u>
主要產品/服務線：		
銷售房地	\$ 191,150	-
提供勞務收入	5,376	5,653
	<u>\$ 196,526</u>	<u>5,653</u>
合約類型：		
固定價格合約	<u>\$ 196,526</u>	<u>5,653</u>
收入認列時點：		
於某一時點移轉之商品或勞務	<u>\$ 196,526</u>	<u>5,653</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>111.3.31</u>	<u>110.12.31</u>	<u>110.3.31</u>
應收票據	\$ 1,416	5,760	3,051
應收帳款	52,051	66,845	15,309
減：備抵損失	(8,689)	(8,689)	(8,689)
	<u>\$ 44,778</u>	<u>63,916</u>	<u>9,671</u>
	<u>111.3.31</u>	<u>110.12.31</u>	<u>110.3.31</u>
合約負債－銷售房地	\$ 18,573	48,776	35,533
合約負債－預收收入	4,000	4,000	500
合 計	<u>\$ 22,573</u>	<u>52,776</u>	<u>36,033</u>

應收票據、應收帳款及其減損之揭露請詳附註六(三)。

民國一一年及一〇年一月一日合約負債期初餘額於民國一一年及一〇年一月一日至三月三十一日認列為收入之金額為30,203千元及零元。

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。

(十八)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。

本公司民國一一年及一〇年一月一日至三月三十一日皆為累積虧損，故無須估列員工及董事酬勞。

本公司民國一〇年度及一〇九年度為皆為累積虧損，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。

(十九)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>111年1月至3月</u>	<u>110年1月至3月</u>
利息收入		
銀行存款利息	\$ 1	1
押金設算息	2	2
存出保證金	776	776
其他利息收入	3	11
	<u>\$ 782</u>	<u>790</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>111年1月至3月</u>	<u>110年1月至3月</u>
管理費收入	\$ 929	929
其他收入	<u>295</u>	<u>144</u>
	<u>\$ 1,224</u>	<u>1,073</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>111年1月至3月</u>	<u>110年1月至3月</u>
外幣兌換損失	\$ -	(24)
其他	<u>-</u>	<u>(2,593)</u>
	<u>\$ -</u>	<u>(2,617)</u>

4.財務成本

合併公司財務成本明細如下：

	<u>111年1月至3月</u>	<u>110年1月至3月</u>
銀行借款及票券利息	\$ 1,854	3,050
租賃負債利息	350	412
財務成本	1,505	44
可轉換公司債折價攤銷數	2,164	-
減：利息資本化	<u>(586)</u>	<u>(48)</u>
	<u>\$ 5,287</u>	<u>3,458</u>
資本化利率	<u>1.85%~2.01%</u>	<u>1.91%~2%</u>

(二十)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一一〇年度合併財務報告附註六(二十)。

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)。

寶徠建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

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一一〇年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
111年3月31日							
非衍生金融負債							
浮動利率工具	\$ 336,493	347,056	44,273	2,979	208,859	90,945	-
固定利率工具	278,194	300,000	-	-	-	300,000	-
無附息負債	35,195	35,195	35,195	-	-	-	-
租賃負債	35,284	39,200	3,158	3,996	7,762	20,817	3,467
	<u>\$ 685,166</u>	<u>721,451</u>	<u>82,626</u>	<u>6,975</u>	<u>216,621</u>	<u>411,762</u>	<u>3,467</u>
110年12月31日							
非衍生金融負債							
浮動利率工具	\$ 423,053	434,835	139,195	2,736	201,655	91,249	-
固定利率工具	276,030	300,000	-	-	-	300,000	-
無附息負債	46,653	46,653	46,653	-	-	-	-
租賃負債	36,857	40,995	3,380	3,833	7,650	21,675	4,457
	<u>\$ 782,593</u>	<u>822,483</u>	<u>189,228</u>	<u>6,569</u>	<u>209,305</u>	<u>412,924</u>	<u>4,457</u>
110年3月31日							
非衍生金融負債							
浮動利率工具	\$ 687,096	702,346	404,709	17,719	5,138	274,780	-
固定利率工具	26,989	27,306	262	27,044	-	-	-
無附息負債	30,351	30,351	30,351	-	-	-	-
租賃負債	35,386	40,301	3,785	4,156	8,313	16,247	7,800
	<u>\$ 779,822</u>	<u>800,304</u>	<u>439,107</u>	<u>48,919</u>	<u>13,451</u>	<u>291,027</u>	<u>7,800</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。

若利率增加或減少1%，在所有其他變數維持不變之情況下，合併公司民國一一年及一一〇年一月一日至三月三十一日之稅前淨利將減少或增加537千元及1,601千元，主因係合併公司之變動利率借款。

寶徠建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

4.公允價值資訊

(1)金融工具之種類及公允價值

合併公司透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產係以重複性為基礎按公允價值衡量。各種類金融資產及金融負債之帳面金額及公允價值(包括公允價值等級資訊，但非按公允價值衡量金融工具之帳面金額為公允價值之合理近似值者及租賃負債，依規定無須揭露公允價值資訊)，列示如下：

		111.3.31				
		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		\$ 17,944	-	-	17,944	17,944
		110.12.31				
		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		\$ 17,944	-	-	17,944	17,944
		110.3.31				
		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		\$ 18,628	-	-	18,628	18,628

(2)非按公允價值衡量金融工具之公允價值評價技術

合併公司估計非按公允價值衡量之工具所使用之方法及假設如下：

(2.1)按攤銷後成本衡量之金融資產及負債

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。

(3)按公允價值衡量金融工具之公允價值評價技術

(3.1)非衍生金融工具

金融工具如有活絡市場公開報價時，則以活絡市場之公開報價為公允價值。主要交易所及經判斷為熱門券之中央政府債券櫃台買賣中心公告之市價，皆屬上市(櫃)權益工具及有活絡市場公開報價之債務工具公允價值之基礎。

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

	<u>透過其他綜合損益</u> <u>按公允價值衡量</u> <u>無公開報價之</u> <u>權益工具</u>
民國111年1月1日	\$ <u>17,944</u>
民國111年3月31日	\$ <u>17,944</u>
民國110年1月1日	\$ <u>18,628</u>
民國110年3月31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 (111.3.31、110.12.31 及110.3.31皆為32.30%) 非控制權折價 (111.3.31、110.12.31 皆為6.45%及110.3.31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111年3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%	-	(1,870)
	非控制權折價	-10%	1,870	-
	流通性折價	+10%	-	(2,583)
	流通性折價	-10%	2,583	-
民國110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%	-	(1,870)
	非控制權折價	-10%	1,870	-
	流通性折價	+10%	-	(2,583)
	流通性折價	-10%	2,583	-
民國110年3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%	-	(2,188)
	非控制權折價	-10%	2,188	-
	流通性折價	+10%	-	(2,654)
	流通性折價	-10%	2,654	-

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。

(廿一)財務風險管理

合併公司財務風險管理目標及政策與民國一一〇年度合併財務報告附註六(廿一)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)

(廿二)資本管理

合併公司資本管理目標、政策及程序與民國一一〇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一一〇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一一〇年度合併財務報告附註六(廿二)。

(廿三)非現金交易之籌資活動

合併公司於民國一一一年及一一〇年一月一日至三月三十一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(八)。
2. 來自籌資活動之負債之調節如下表：

	<u>111.1.1</u>	<u>現金流量</u>	<u>非現金之變動</u>		<u>111.3.31</u>
			<u>匯率變動</u>	<u>其他</u>	
短期借款	\$ 423,053	(86,560)	-	-	336,493
應付公司債	276,030	-	-	(註1) 2,164	278,194
租賃負債	<u>36,857</u>	<u>(2,664)</u>	<u>837</u>	(註2) 254	<u>35,284</u>
來自籌資活動之負債總額	<u>\$ 735,940</u>	<u>(89,224)</u>	<u>837</u>	<u>2,418</u>	<u>649,971</u>

	<u>110.1.1</u>	<u>現金流量</u>	<u>非現金之變動</u>		<u>110.3.31</u>
			<u>匯率變動</u>	<u>其他</u>	
短期借款	\$ 606,684	80,412	-	687,096	
應付短期票券	26,989	-	-	26,989	
租賃負債	<u>37,248</u>	<u>(1,667)</u>	<u>(195)</u>	<u>35,386</u>	
來自籌資活動之負債總額	<u>\$ 670,921</u>	<u>78,745</u>	<u>(195)</u>	<u>749,471</u>	

註1：係可轉換公司債之折價攤銷。

註2：係本期新增之租賃負債。

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
璞煦廣告(股)公司	該公司董事為本公司之主要管理人員
璞石建設(股)公司	該公司董事為本公司之主要管理人員
璞全廣告(股)公司	本公司之董事
璞承營造(股)公司	實質關係人

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
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：

	<u>111年1月至3月</u>	<u>110年1月至3月</u>
樸園廣告(股)公司	\$ 1,920	2,355
璞承營造(股)公司	16,835	3,128
其他關係人	-	571
	<u>\$ 18,755</u>	<u>6,054</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。於民國一一一年三月三十一日、一一〇年十二月三十一日及三月三十一日，合併公司與關係人簽訂工程合約情形請詳附註九。

2.應付關係人款項

<u>帳列項目</u>	<u>關係人類別</u>	<u>111.3.31</u>	<u>110.12.31</u>	<u>110.3.31</u>
應付票據	璞承營造(股)公司	\$ 1,996	6,100	1,642
應付帳款	璞承營造(股)公司	5,936	-	-
應付帳款	樸群廣告(股)公司	-	10,361	-
應付帳款	樸園廣告(股)公司	6,180	4,605	4,649
應付帳款	其他關係人	-	200	307
		<u>\$ 14,112</u>	<u>21,266</u>	<u>6,598</u>

3.租賃

合併公司於民國一〇七年六月及一一〇年十一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及五年期租賃合約。於民國一一一年及一一〇年一月一日至三月三十一日認列利息支出分別為59千元及83千元，截至民國一一一年三月三十一日、一一〇年十二月三十一日及三月三十一日止租賃負債餘額分別為10,973千元、12,612千元及8,658千元。另民國一一一年三月三十一日、一一〇年十二月三十一日及三月三十一日因上述租賃而有之存出保證金分別為463千元、零元及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)民國一一年及一〇年一月一日至三月三十一日合併公司因銷售建案與樸群廣告(股)公司及樸園廣告(股)公司簽訂代銷合約支付代銷服務費，帳列營業費用分別為4,285千元及零元。另於民國一一年三月三十一日、一〇年十二月三十一日及三月三十一日帳列取得合約之增額成本分別為9,868千元、12,069千元及2,348千元。
- (2)合併公司於民國一一年三月三十一日、一〇年十二月三十一日及三月三十一日，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均為28,612千元。
- (3)合併公司於民國一一年三月三十一日及三月三十一日，因龜山華亞段合建分售等業務需求而支付予關係人一張春桂之存出保證金為24,500千元及存出保證票為24,500千元。另與璞園開發(股)公司及璞石建設(股)公司共同投資興建。
- (4)合併公司與璞元建設(股)公司共同投資興建松山區美仁段建案。
- (5)合併公司因裝修辦公室而與關係人璞煦廣告(股)公司簽訂裝修合約，截至民國一一年三月三十一日已全數支付價款，帳列租賃改良為4,733千元。

(三)主要管理人員交易

主要管理人員報酬包括：

短期員工福利	<u>111年1月至3月</u>	<u>110年1月至3月</u>
	\$ 2,459	2,459

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	<u>111.3.31</u>	<u>110.12.31</u>	<u>110.3.31</u>
存貨－建設業	銀行借款及應付 短期票券	\$ 667,802	836,516	894,680
其他金融資產－流動	備償戶	5,114	5,890	8,261
其他金融資產－流動	信託專戶	8,510	21,347	-
投資性不動產(原帳列 不動產、廠房及設備)	銀行存款及應付 公司債	83,047	83,047	64,860
		<u>\$ 764,473</u>	<u>946,800</u>	<u>967,801</u>

寶徠建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

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.合併公司未認列之合約承諾如下：

	<u>111.3.31</u>	<u>110.12.31</u>	<u>110.3.31</u>
已簽訂之合約			
銷售房地	\$ 191,335	304,292	113,319
承攬太陽能光電專區土地變更合約	15,000	15,000	-
已收取或已計價之價款			
銷售房地	18,573	48,776	35,533
承攬太陽能光電專區土地變更合約	4,000	4,000	-

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：

	<u>111.3.31</u>	<u>110.12.31</u>	<u>110.3.31</u>
依約尚未計價款項	\$ <u>233,061</u>	<u>225,247</u>	<u>262,704</u>
依約尚未計價屬關係人款項	\$ <u>224,047</u>	<u>221,999</u>	<u>254,218</u>

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：

<u>工程名稱或地號</u>	<u>合建方式</u>	<u>合建保證金(工程存出保證金)</u>		
		<u>111.3.31</u>	<u>110.12.31</u>	<u>110.3.31</u>
信義區信義段	共同投資興建、合建分屋	\$ 196,093	195,317	192,946
龜山區華亞段	共同投資興建、合建分售	24,500	24,500	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、合建分屋	-	-	-
		<u>\$ 220,593</u>	<u>219,817</u>	<u>217,446</u>

- 4.於民國一一一年三月三十一日、一一〇年十二月三十一日及三月三十一日，合併公司因業務需求而存出保證票均為24,500千元。
- 5.於民國一一〇年十一月二十五日合併公司將苗栗土地出租予非關係人，用以設置太陽能光電發電系統，依合約約定，合併公司將於本案完成時收取特別業務委託費36,000千元，續後將依約定比率按月收取租金；另與非關係人簽訂委託太陽光電專區開發規劃建置服務合約，合約總價為35,000千元，截至民國一一一年三月三十一日已支付款項為6,400千元。前述土地於民國一一〇年自不動產、廠房及設備項轉列投資性不動產。
- 6.合併公司開發中個案，因授權第三人進行整合及處分，截至民國一一一年三月三十一日止，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。

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、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	111年1月至3月			110年1月至3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	-	6,203	6,203	-	5,909	5,909
勞健保費用	-	422	422	-	425	425
退休金費用	-	283	283	-	260	260
董事酬金	-	990	990	-	990	990
其他員工福利費用	-	277	277	-	187	187
折舊費用	1,375	1,065	2,440	1,355	913	2,268
攤銷費用	-	44	44	-	44	44

(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

民國一一年一月一日至三月三十一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 公司名稱	關係	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
0	本公司	允騰建設(股)公司	5	575,445	388,800	388,800	211,138	-	67.57 %	1,150,890	N	N	N
0	本公司	天鑑建設(股)公司	5	575,445	453,600	453,600	246,328	-	78.83 %	1,150,890	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。

寶徠建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(7)同業間依消費者保護法規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	482,505	3,667	4.95 %	3,667	
本公司	股票－德安創業投資(股)公司	-	"	100,000	274	2.50 %	274	
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	12,113	7.50 %	12,113	
本公司	股票-台灣新光建築經理(股)公司	-	"	500,000	1,890	1.67 %	1,890	

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	111年第一季交易往來情形			
				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	營業費用	7,163	與一般同業相當	3.61 %
0	本公司	寶徠綠能科技(股)公司	1	應付帳款	6,400	與一般同業相當	0.49 %
1	寶徠房地產(股)公司	本公司	2	營業收入	5,843	與一般同業相當	2.95 %
1	寶徠房地產(股)公司	本公司	2	營業成本	2,083	與一般同業相當	1.05 %
1	寶徠綠能科技(股)公司	本公司	2	其他應收款	6,400	與一般同業相當	0.49 %

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。

寶徠建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

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：

民國一一年一月一日至三月三十一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 %	9,408	(129)	(129)	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 %	40,247	3,674	6,913	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 %	1,723	(16)	(16)	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	30,056 (USD1,050)	(註一)	30,056 (註二) (USD1,050)	-	-	30,056 (註二) (USD1,050)	(696) (RMB157)	100.00 %	(696) (註三)(RMB157)	8,706 (RMB1,932)	-

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。

註四：於編製合併財務報告時業已沖銷。

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	30,056 (USD1,050)	256,909 (USD8,975)	345,267 (註五)

註五：限額計算：本期股權淨值×60%=NTD575,445千元×60%=NTD345,267千元。

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		6,727,000	6.70 %

十四、部門資訊

合併公司營運部門資訊及調節如下：

	111年1月至3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	\$ 191,279	5,376	1,746	-	198,401
部門間收入	23	5,843	180	(6,046)	-
收入總計	<u>\$ 191,302</u>	<u>11,219</u>	<u>1,926</u>	<u>(6,046)</u>	<u>198,401</u>
應報導部門稅前損益	<u>\$ (17,793)</u>	<u>3,674</u>	<u>(841)</u>	<u>(2,833)</u>	<u>(17,793)</u>

	110年1月至3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	\$ -	5,653	1,763	-	7,416
部門間收入	23	2,470	-	(2,493)	-
收入總計	<u>\$ 23</u>	<u>8,123</u>	<u>1,763</u>	<u>(2,493)</u>	<u>7,416</u>
應報導部門稅前損益	<u>\$ (15,414)</u>	<u>2,164</u>	<u>(1,713)</u>	<u>(451)</u>	<u>(15,414)</u>