

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
民國一一二年及一一一年第三季

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	11
(六)重要會計項目之說明	12~32
(七)關係人交易	32~34
(八)質押之資產	34
(九)重大或有負債及未認列之合約承諾	34~35
(十)重大之災害損失	35
(十一)重大之期後事項	35
(十二)其 他	35~36
(十三)附註揭露事項	
1.重大交易事項相關資訊	36~38
2.轉投資事業相關資訊	38
3.大陸投資資訊	38
4.主要股東資訊	39
(十四)部門資訊	39~40



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	kpmg.com/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一一二年及一一一年九月三十日之合併資產負債表，與民國一一二年及一一一年七月一日至九月三十日及一一二年及一一一年一月一日至九月三十日之合併綜合損益表，暨民國一一二年及一一一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

本會計師係依照核閱準則2410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一一二年及一一一年九月三十日之合併財務狀況，與民國一一二年及一一一年七月一日至九月三十日及一一二年及一一一年一月一日至九月三十日之合併財務績效暨民國一一二年及一一一年一月一日至九月三十日之合併現金流量之情事。

強調事項

如合併財務報告附註四(三)及(五)所述，寶徠建設股份有限公司及其子公司自民國一一二年一月一日起將投資性不動產後續衡量由成本模式改採公允價值模式，並追溯重編民國一一一年第三季合併財務報告。本會計師未因此修正核閱結論。

安侯建業聯合會計師事務所

會計師：

潘俊名

陳宗哲



證券主管機關：金管證審字第1110333933號
核准簽證文號：金管證審字第1000011652號
民國一一二年十一月三日

寶徠建設股份有限公司及子公司

合併資產負債表

民國一十二年九月三十日與一十一年十一月三十一日、九月三十日及一月一日

單位：新台幣千元

			112.9.30		111.12.31 (重編後)		111.9.30 (重編後)		111.1.1 (重編後)	
資 產			金 額	%	金 額	%	金 額	%	金 額	%
流動資產：										
1100	現金及約當現金(附註六(一))	\$	155,248	11	94,705	7	103,737	8	58,289	4
1150	應收票據淨額(附註六(四)及(十七))		-	-	6,038	-	1,390	-	5,760	-
1170	應收帳款淨額(附註六(四)及(十七))		85	-	656	-	17,791	1	58,156	4
1320	存貨(建設業適用)(附註六(五)、七、八及九)		535,640	38	599,528	42	592,970	41	836,516	54
1410	預付款項(附註六(六)、七及九)		74,195	5	67,141	5	59,976	4	61,716	4
1424	留抵稅額		20,179	1	21,445	2	20,154	1	25,470	2
1476	其他金融資產－流動(附註八)		77,702	5	56,798	4	63,148	4	29,281	2
1478	工程存出保證金(附註七及九)		217,810	16	223,305	16	222,348	15	219,817	14
1480	取得合約之增額成本－流動(附註七)		41,212	3	33,850	2	31,661	2	12,069	1
1482	履行合約成本－流動		<u>8,500</u>	<u>1</u>	<u>8,787</u>	<u>1</u>	<u>10,152</u>	<u>1</u>	<u>2,957</u>	<u>-</u>
			<u>1,130,571</u>	<u>80</u>	<u>1,112,253</u>	<u>79</u>	<u>1,123,327</u>	<u>77</u>	<u>1,310,031</u>	<u>85</u>
非流動資產：										
1510	透過損益按公允價值衡量之金融資產－非流動(附註六(二)、(二十)及八)		74,883	5	87,780	6	102,795	7	-	-
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(三)及(二十))		19,718	1	19,718	1	19,718	1	17,944	1
1600	不動產、廠房及設備(附註六(七)及七)		11,238	1	13,417	1	14,292	1	11,266	1
1755	使用權資產(附註六(九))		23,560	2	28,625	2	30,609	2	34,877	2
1760	投資性不動產(附註六(八)及八)		161,638	11	159,840	11	175,203	12	174,450	11
1780	無形資產		31	-	107	-	140	-	163	-
1980	其他金融資產－非流動(附註七)		<u>2,245</u>	<u>-</u>	<u>2,244</u>	<u>-</u>	<u>2,250</u>	<u>-</u>	<u>1,775</u>	<u>-</u>
			<u>293,313</u>	<u>20</u>	<u>311,731</u>	<u>21</u>	<u>345,007</u>	<u>23</u>	<u>240,475</u>	<u>15</u>
資產總計			\$ <u>1,423,884</u>	<u>100</u>	<u>1,423,984</u>	<u>100</u>	<u>1,468,334</u>	<u>100</u>	<u>1,550,506</u>	<u>100</u>

實徠建設股份有限公司及子公司

合併資產負債表(續)

民國一十二年九月三十日與一十一年十二月三十一日、九月三十日及一月一日

單位：新台幣千元

	112.9.30		111.12.31 (重編後)		111.9.30 (重編後)		111.1.1 (重編後)	
	金額	%	金額	%	金額	%	金額	%
負債及權益								
流動負債：								
2100 短期借款(附註六(十))	\$ 322,292	23	315,782	23	315,782	22	423,053	28
2130 合約負債一流動(附註六(十七)及九)	157,879	11	97,290	7	79,655	5	52,776	3
2150 應付票據(附註七)	9,182	1	6,561	-	2,414	-	6,100	-
2170 應付帳款(附註七)	10,256	1	35,433	2	44,623	3	25,801	2
2200 其他應付款	10,724	1	10,250	1	11,114	1	13,923	1
2280 租賃負債一流動(附註六(十三)及七)	6,511	-	6,728	-	5,736	-	5,957	-
2305 其他金融負債一流動	650	-	711	-	901	-	829	-
2321 一年或一營業週期內到期或執行賣回權 公司債(附註六(十二))	291,534	21	-	-	-	-	-	-
2322 一年或一營業週期內到期長期借款(附註 六(十一))	2,000	-	2,000	-	2,000	-	-	-
2399 其他流動負債—其他(附註九)	17,056	1	15,451	1	10,889	1	27,408	2
	<u>828,084</u>	<u>59</u>	<u>490,206</u>	<u>34</u>	<u>473,114</u>	<u>32</u>	<u>555,847</u>	<u>36</u>
非流動負債：								
2530 應付公司債(附註六(十二))	-	-	284,786	21	282,571	19	276,030	18
2540 長期借款(附註六(十一))	43,000	3	45,000	3	45,000	3	-	-
2570 遞延所得稅負債	25,591	2	25,591	2	25,591	2	25,591	2
2580 租賃負債—非流動(附註六(十三)及七)	19,308	1	24,132	2	26,062	2	30,900	2
	<u>87,899</u>	<u>6</u>	<u>379,509</u>	<u>28</u>	<u>379,224</u>	<u>26</u>	<u>332,521</u>	<u>22</u>
負債總計	<u>915,983</u>	<u>65</u>	<u>869,715</u>	<u>62</u>	<u>852,338</u>	<u>58</u>	<u>888,368</u>	<u>58</u>
歸屬於母公司業主之權益(附註六(三)及 (十五))：								
3110 普通股股本	701,858	49	1,002,654	70	1,002,654	68	1,002,654	65
3200 資本公積	22,097	2	22,097	2	22,097	2	21,938	1
3310 法定盈餘公積	4,320	-	4,320	-	4,320	-	4,320	-
3350 未分配盈餘(或待彌補虧損)	(209,589)	(15)	(463,984)	(33)	(402,385)	(27)	(350,406)	(23)
3400 其他權益	(10,785)	(1)	(10,818)	(1)	(10,690)	(1)	(16,368)	(1)
權益總計	<u>507,901</u>	<u>35</u>	<u>554,269</u>	<u>38</u>	<u>615,996</u>	<u>42</u>	<u>662,138</u>	<u>42</u>
負債及權益總計	<u>\$ 1,423,884</u>	<u>100</u>	<u>1,423,984</u>	<u>100</u>	<u>1,468,334</u>	<u>100</u>	<u>1,550,506</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



實徠建設股份有限公司及子公司

合併綜合損益表

民國一十二年及一十一年七月一日至九月三十日及一十二年及一十一年一月一日至九月三十日

單位：新台幣千元

		112年7月至9月		111年7月至9月		112年1月至9月		111年1月至9月	
		金額	%	金額	%	金額	%	金額	%
4000	營業收入(附註六(十七))	\$ 63,347	100	126,721	100	144,028	100	346,953	100
5000	營業成本(附註六(五)及七)	62,320	98	124,131	98	143,042	99	332,628	96
	營業毛利	1,027	2	2,590	2	986	1	14,325	4
6000	營業費用(附註六(十三)及七)：								
6100	推銷費用	1,545	2	10,459	8	5,736	4	26,544	8
6200	管理費用	11,379	18	10,933	8	33,242	23	32,770	9
6450	預期信用減損利益(附註六(四))	-	-	(409)	-	-	-	(409)	-
		12,924	20	20,983	16	38,978	27	58,905	17
6900	營業損失	(11,897)	(18)	(18,393)	(14)	(37,992)	(26)	(44,580)	(13)
	營業外收入及支出(附註六(十三)、(十九)及七)：								
7100	利息收入	1,278	2	963	1	4,025	2	2,570	1
7010	其他收入	15,485	24	1,850	1	19,561	14	4,039	1
7020	其他利益及損失	214	-	8,085	6	(12,876)	(9)	8,085	2
7050	財務成本	(4,991)	(8)	(4,564)	(4)	(14,666)	(10)	(13,639)	(4)
	營業外收入及支出合計	11,986	18	6,334	4	(3,956)	(3)	1,055	-
7900	稅前淨利(損)	89	-	(12,059)	(10)	(41,948)	(29)	(43,525)	(13)
7950	減：所得稅費用(附註六(十四))	1,614	3	1,247	1	4,453	3	5,531	2
8200	本期淨損	(1,525)	(3)	(13,306)	(11)	(46,401)	(32)	(49,056)	(15)
8300	其他綜合損益(附註六(十五))：								
8310	不重分類至損益之項目								
8316	透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資未實現評價損益	-	-	-	-	-	-	2,510	1
8349	減：與不重分類之項目相關之所得稅	-	-	-	-	-	-	-	-
	不重分類至損益之項目合計	-	-	-	-	-	-	2,510	1
8360	後續可能重分類至損益之項目								
8361	國外營運機構財務報表換算之兌換差額	269	-	58	-	33	-	245	-
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	269	-	58	-	33	-	245	-
8300	本期其他綜合損益	269	-	58	-	33	-	2,755	1
	本期綜合損益總額	\$ (1,256)	(3)	(13,248)	(11)	(46,368)	(32)	(46,301)	(14)
	淨利歸屬於：								
8610	母公司業主	\$ (1,525)	(3)	(13,306)	(11)	(46,401)	(32)	(49,056)	(15)
	綜合損益總額歸屬於：								
8710	母公司業主	\$ (1,256)	(3)	(13,248)	(11)	(46,368)	(32)	(46,301)	(14)
	每股虧損(附註六(十六))								
9750	基本每股虧損(元)	\$ (0.02)		(0.19)		(0.66)		(0.70)	
9850	稀釋每股虧損(元)	\$ (0.02)		(0.19)		(0.66)		(0.70)	

董事長：鍾喜吉



(請詳閱後附合併財務報告附註)

經理人：林瑞山



會計主管：黃文正



寶徠建設股份有限公司及子公司

合併權益變動表

民國一十二年及一十一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							
					其他權益項目			
	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	歸屬於母公司業主權益總計	權益總計
民國一十一年一月一日餘額	\$ 1,002,654	21,938	4,320	(416,218)	14	(16,382)	596,326	596,326
追溯適用及追溯重編之影響數	-	-	-	65,812	-	-	65,812	65,812
期初重編後餘額	1,002,654	21,938	4,320	(350,406)	14	(16,382)	662,138	662,138
本期淨損	-	-	-	(49,056)	-	-	(49,056)	(49,056)
本期其他綜合損益	-	-	-	-	245	2,510	2,755	2,755
本期綜合損益總額	-	-	-	(49,056)	245	2,510	(46,301)	(46,301)
其他資本公積變動數	-	159	-	-	-	-	159	159
處分透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具	-	-	-	(2,923)	-	2,923	-	-
民國一十一年九月三十日餘額	\$ 1,002,654	22,097	4,320	(402,385)	259	(10,949)	615,996	615,996
民國一十二年一月一日重編後餘額	\$ 1,002,654	22,097	4,320	(463,984)	131	(10,949)	554,269	554,269
本期淨損	-	-	-	(46,401)	-	-	(46,401)	(46,401)
本期其他綜合損益	-	-	-	-	33	-	33	33
本期綜合損益總額	-	-	-	(46,401)	33	-	(46,368)	(46,368)
減資彌補虧損	(300,796)	-	-	300,796	-	-	-	-
民國一十二年九月三十日餘額	\$ 701,858	22,097	4,320	(209,589)	164	(10,949)	507,901	507,901

(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



實徠建設股份有限公司及子公司

合併現金流量表

民國一十二年及一十一年一月一日至九月三十日

單位：新台幣千元

	112年1月至9月	111年1月至9月
營業活動之現金流量：		
本期稅前淨損	\$ (41,948)	(43,525)
調整項目：		
收益費損項目		
折舊費用	7,284	7,308
攤銷費用	76	107
預期信用減損利益	-	(409)
透過損益按公允價值衡量金融資產及負債之淨損失(利益)	12,897	(8,085)
利息費用	14,666	13,639
利息收入	(4,025)	(2,570)
股利收入	(1,294)	(294)
收益費損項目合計	29,604	9,696
與營業活動相關之資產／負債變動數：		
與營業活動相關之資產之淨變動：		
透過損益按公允價值衡量之金融資產	-	(94,710)
應收票據	6,038	4,370
應收帳款	571	40,776
存貨	66,996	245,661
預付款項	(5,788)	7,056
工程存出保證金	5,495	(2,531)
其他金融資產	(17,996)	(36,392)
取得合約之增額成本	(7,362)	(19,592)
履行合約成本	287	(7,195)
與營業活動相關之資產之淨變動合計	48,241	137,443
與營業活動相關之負債之淨變動：		
合約負債	60,589	26,879
應付票據	2,621	(3,686)
應付帳款	(25,178)	18,802
其他應付款	512	(2,673)
其他流動負債	1,605	(16,528)
其他金融負債	(62)	47
與營業活動相關之負債之淨變動合計	40,087	22,841
與營業活動相關之資產及負債之淨變動合計	88,328	160,284
調整項目合計	117,932	169,980
營運產生之現金流入	75,984	126,455
收取之利息	4,025	2,570
收取之股利	1,294	294
支付之利息	(11,065)	(9,355)
支付之所得稅	(4,453)	(5,531)
營業活動之淨現金流入	65,785	114,433

寶徠建設股份有限公司及子公司

合併現金流量表(續)

民國一十二年及一十一年一月一日至九月三十日

單位:新台幣千元

	112年1月至9月	111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	-	736
取得不動產、廠房及設備	-	(4,910)
存出保證金增加	-	(464)
取得無形資產	-	(84)
取得投資性不動產	(1,798)	(753)
其他金融資產	(2,908)	2,531
投資活動之淨現金流出	(4,706)	(2,944)
籌資活動之現金流量：		
短期借款增加(減少)	6,510	(107,271)
舉借長期借款	-	47,000
償還長期借款	(2,000)	-
租賃本金償還	(5,071)	(5,953)
其他籌資活動	-	159
籌資活動之淨現金流出	(561)	(66,065)
匯率變動對現金及約當現金之影響	25	24
本期現金及約當現金增加數	60,543	45,448
期初現金及約當現金餘額	94,705	58,289
期末現金及約當現金餘額	\$ 155,248	103,737

董事長：鍾喜吉



(請詳閱後附合併財務報告附註)

經理人：林瑞山



會計主管：黃文正



寶徠建設股份有限公司及子公司
合併財務報告附註
民國一一二年及一一一年第三季
(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一一二年十一月三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

合併公司自民國一一二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「會計估計值之定義」
- 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」

合併公司自民國一一二年五月二十三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。

- 國際會計準則第十二號之修正「國際租稅變革-支柱二規則範本」

(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一一三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。

- 國際會計準則第一號之修正「負債分類為流動或非流動」
- 國際會計準則第一號之修正「具合約條款之非流動負債」
- 國際會計準則第七號及國際財務報導準則第七號之修正「供應商融資安排」
- 國際財務報導準則第十六號之修正「售後租回中之租賃負債」

寶徠建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(三)金管會尚未認可之新發布及修訂準則及解釋

合併公司預期下列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
- 國際會計準則第二十一號「缺乏可兌換性」

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一一一年度合併財務報告相同，相關資訊請參閱民國一一一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		
			112.9.30	111.12.31	111.9.30
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 %
本公司	寶徠金廈(廈門)旅遊管理服務有限公司	旅遊管理服務及房地產租賃經營	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)投資性不動產

合併公司於民國一一二年三月十六日經董事會決議通過投資性不動產後續衡量由成本模式改採公允價值模式，會計政策變動之相關說明請詳附註四(五)。

投資性不動產係指持有供賺取租金或資產增值或二者兼具，而非供正常營業出售、用於生產、提供商品或勞務或作為行政管理目的之不動產。投資性不動產原始以成本衡量，後續以公允價值衡量，其任何變動數係認列為損益。

寶徠建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

投資性不動產之處分利益或損失（以淨處分價款與該項目帳面金額間之差額計算）係認列於損益。

投資性不動產之租金收益係於租賃期間按直線法認列於營業收入。

(四)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)會計變動之理由及影響

經合併公司管理階層評估，為更合理反映投資性不動產之價值及績效，俾使財務報表提供相關交易事項對企業財務狀況、財務績效或現金流量之影響之可靠且更攸關之資訊，故自民國一十二年一月一日開始，合併公司將投資性不動產之後續衡量由成本模式改為採公允價值模式。

依國際會計準則第八號「會計政策、會計估計變動及錯誤」規定，此項會計政策應予以追溯適用。茲將重編後之比較資訊及該會計政策變動對合併公司合併財務報告之影響說明如下：

<u>111.1.1資產負債表</u>	<u>重編前 帳面金額</u>	<u>會計政策變動 影 響 數</u>	<u>重編後 帳面金額</u>
投資性不動產	\$ 83,047	91,403	174,450
遞延所得稅負債	-	25,591	25,591
保留盈餘	(416,218)	65,812	(350,406)

<u>111.9.30合併資產負債表</u>	<u>重編前 帳面金額</u>	<u>會計政策變動 影 響 數</u>	<u>重編後 帳面金額</u>
投資性不動產	\$ 83,800	91,403	175,203
遞延所得稅負債	-	25,591	25,591
保留盈餘	(468,197)	65,812	(402,385)

<u>111.12.31合併資產負債表</u>	<u>重編前 帳面金額</u>	<u>會計政策變動 影 響 數</u>	<u>重編後 帳面金額</u>
投資性不動產	\$ 84,464	75,376	159,840
遞延所得稅負債	-	25,591	25,591
保留盈餘	(513,769)	49,785	(463,984)

寶徠建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(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。

除下列所述外，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一一一年度合併財務報告附註五一致。

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，且已反映經濟不確定性所造成之影響，其相關資訊如下：

- 投資性不動產之公允價值

合併公司之投資性不動產續後衡量係採收益法下之折現現金流量分析法評價，公允價值評價技術所使用之輸入值係屬第三等級。

評價流程

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

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

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

各等級間移轉政策

若發生公允價值各等級間之移轉事項或情況，合併公司係於報導日認列該移轉。

衡量公允價值所採用假設之進一步資訊

衡量公允價值所採用假設之相關資訊請詳下列附註：

- (一)附註六(八)，投資性不動產
- (二)附註六(二十)，金融工具

寶徠建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

六、重要會計項目之說明

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一一一年度合併財務報告尚無重大差異，相關資訊請參閱民國一一一年度合併財務報告附註六。

(一)現金及約當現金

	<u>112.9.30</u>	<u>111.12.31</u>	<u>111.9.30</u>
庫存現金	\$ 192	192	358
活期存款	155,040	94,495	103,361
支票存款	<u>16</u>	<u>18</u>	<u>18</u>
	<u>\$ 155,248</u>	<u>94,705</u>	<u>103,737</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(二十)。

(二)透過損益按公允價值衡量之金融資產

	<u>112.9.30</u>	<u>111.12.31</u>	<u>111.9.30</u>
透過損益按公允價值衡量之金融資產：			
上市(櫃)公司股票	\$ <u>74,883</u>	<u>87,780</u>	<u>102,795</u>

- 合併公司於民國一一一年八月以94,710千元參與公開收購購入福裕事業股份有限公司5.01%之股份，共計3,850千股，並於民國一一一年八月十九日完成過戶。
- 民國一一二年九月三十日、一一一年十二月三十一日及九月三十日，合併公司之透過損益按公允價值衡量之金融資產作質押擔保之情形，請詳附註八。

(三)透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產

	<u>112.9.30</u>	<u>111.12.31</u>	<u>111.9.30</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－泰山電子(股)公司	\$ 5,715	5,715	5,715
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	1,890
國外非上市櫃公司股票－World Join International Ltd.	12,113	12,113	12,113
合 計	<u>\$ 19,718</u>	<u>19,718</u>	<u>19,718</u>

- 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。

寶徠建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

2.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十一月九日之股東常會通過辦理解散清算，並訂民國一一一年五月二十四日為清算完結及剩餘財產分配日，分別返還股款410千元及326千元，另獲配泰山電子(股)公司股票391千股。前述清算除列金融資產依獲配之現金及股票衡量之公允價值為6,451千元，累積清算損失計2,923千元，故已將前述清算損失自其他權益移轉至保留盈餘。

3.市場風險資訊請詳附註六(二十)。

4.合併公司上述金融資產均未有提供作質押擔保之情形。

(四)應收票據及應收帳款

	112.9.30	111.12.31	111.9.30
應收票據—因營業而發生	\$ -	6,038	1,390
應收帳款—按攤銷後成本衡量	8,365	8,936	26,071
減：備抵損失	(8,280)	(8,280)	(8,280)
	<u>\$ 85</u>	<u>6,694</u>	<u>19,181</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：

	112.9.30		
	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	\$ 85	-	-
逾期360天以上	8,280	100%	8,280
	<u>\$ 8,365</u>		<u>8,280</u>

	111.12.31		
	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	\$ 6,694	-	-
逾期360天以上	8,280	100%	8,280
	<u>\$ 14,974</u>		<u>8,280</u>

	111.9.30		
	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	\$ 19,181	-	-
逾期360天以上	8,280	100%	8,280
	<u>\$ 27,461</u>		<u>8,280</u>

寶徠建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

合併公司應收票據及應收帳款之備抵損失變動表如下：

	112年1月至9月	111年1月至9月
期初餘額	\$ 8,280	8,689
減損損失迴轉	-	(409)
期末餘額	<u>\$ 8,280</u>	<u>8,280</u>

民國一一二年九月三十日、一一一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。

(五)存 貨

	112.9.30	111.12.31	111.9.30
建設事業：			
待售房地	\$ 173,392	311,027	323,543
在建房地	<u>362,248</u>	<u>288,501</u>	<u>269,427</u>
	<u>\$ 535,640</u>	<u>599,528</u>	<u>592,970</u>
預期超過十二個月以後回收之存貨	<u>\$ 153,404</u>	<u>288,501</u>	<u>304,424</u>

銷貨成本明細如下：

	112年7月至9月	111年7月至9月	112年1月至9月	111年1月至9月
待售房地出售轉列 \$	65,298	127,111	142,543	315,267
存貨回升利益	(4,908)	(4,784)	(4,908)	-
代銷業務相關成本	-	-	-	7,157
其他	<u>1,930</u>	<u>1,804</u>	<u>5,407</u>	<u>10,204</u>
	<u>\$ 62,320</u>	<u>124,131</u>	<u>143,042</u>	<u>332,628</u>

1.合併公司利息資本化情形請詳附註六(十九)。

2.民國一一二年九月三十日、一一一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。

(六)預付款項

	112.9.30	111.12.31	111.9.30
建設事業-實品屋裝修成本	\$ 2,000	8,124	1,885
建設事業-建案開發前置成本	68,222	57,249	56,061
其他	<u>3,973</u>	<u>1,768</u>	<u>2,030</u>
	<u>\$ 74,195</u>	<u>67,141</u>	<u>59,976</u>

寶徠建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(七)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	總 計
成本或認定成本：				
民國112年1月1日餘額 \$	5,382	18,483	243	24,108
報 廢	-	-	(38)	(38)
匯率變動之影響	-	22	-	22
民國112年9月30日餘額 \$	<u>5,382</u>	<u>18,505</u>	<u>205</u>	<u>24,092</u>
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	-	397	-	397
民國111年9月30日餘額 \$	<u>5,382</u>	<u>18,683</u>	<u>243</u>	<u>24,308</u>
折舊及減損損失：				
民國112年1月1日餘額 \$	5,382	5,194	115	10,691
本年度折舊	-	2,142	51	2,193
報 廢	-	-	(38)	(38)
匯率變動之影響	-	8	-	8
民國112年9月30日餘額 \$	<u>5,382</u>	<u>7,344</u>	<u>128</u>	<u>12,854</u>
民國111年1月1日餘額 \$	5,382	2,306	47	7,735
本年度折舊	-	2,141	51	2,192
匯率變動之影響	-	89	-	89
民國111年9月30日餘額 \$	<u>5,382</u>	<u>4,536</u>	<u>98</u>	<u>10,016</u>
帳面價值：				
民國112年1月1日	<u>\$ -</u>	<u>13,289</u>	<u>128</u>	<u>13,417</u>
民國112年9月30日	<u>\$ -</u>	<u>11,161</u>	<u>77</u>	<u>11,238</u>
民國111年1月1日	<u>\$ -</u>	<u>11,070</u>	<u>196</u>	<u>11,266</u>
民國111年9月30日	<u>\$ -</u>	<u>14,147</u>	<u>145</u>	<u>14,292</u>

民國一一二年九月三十日、一一一年十二月三十一日及九月三十日，合併公司之不動產、廠房及設備均未有提供作質押擔保情形。

寶徠建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(八)投資性不動產

投資性不動產包含合併公司以營業租賃出租予承租方之土地。出租之投資性不動產原始期間為二十四年，租賃合約約定租期屆滿時，其後續租期則與承租人協商。

合併公司投資性不動產之變動明細如下：

	<u>土地及改良物</u>
帳面價值：	
民國112年1月1日(重編後)餘額	\$ 159,840
增 添	<u>1,798</u>
民國112年9月30日餘額	<u>\$ 161,638</u>
民國111年1月1日(重編後)餘額	\$ 174,450
增 添	<u>753</u>
民國111年9月30日(重編後)餘額	<u>\$ 175,203</u>

合併公司投資性不動產後續衡量之公允價值評價技術所使用之輸入值係屬第三等級，其第三等級期初與期末帳面金額間之調節請詳上開變動明細表，且本期無轉入或轉出公允價值層級第三等級之情形。

合併公司下列投資性不動產後續衡量係採收益法之折現現金流量分析法評價，相關重要契約條款及評價資訊如下：

1.民國一十一年十二月三十一日

<u>標的</u>	<u>苗栗縣頭份市土地</u>
重要契約條款	1.租金： 建置期間：500千元/每年 營運期間(1~10年):總售電收入之2% 營運期間(11~20年):總售電收入之6%
目前狀態	2.租期：24年 開發中
折現率	3.595%
委外或自行估價	委外估價
估價事務所	戴德梁行不動產估價師事務所
估價師姓名	胡純純、楊長達
估價日期	民國112年1月1日
委外估價公允價值	\$159,840

寶徠建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

2.民國一一年一月一日

標的	苗栗縣頭份市土地
重要契約條款	1.租金： 建置期間：500千元/每年 營運期間(1~10年):總售電收入之2% 營運期間(11~20年):總售電收入之6%
目前狀態	2.租期：24年
折現率	開發中
委外或自行估價	2.97%
估價事務所	委外估價
估價師姓名	戴德梁行不動產估價師事務所
估價日期	胡純純、楊長達
委外估價公允價值	民國112年1月1日
	\$174,450

本投資性不動產公允價值之估價其未來各期現金流入與現金流出之變動狀態及決定之依據係依上述簽訂租約相關合約精神，其相關資訊如下：

(1)實質租金及租金年成長率

建置期間以契約租金，營運期間係以勘估標的向台電申請裝置容量為10MW(百萬瓦)，再依民國一一年苗栗縣發電裝置年發電量平均1,191度/瓩，以及經濟部能源局民國一二年公告太陽能設備地面型平均躉購費率3.935元/度，加計苗栗以北地區補助加乘費率15%計算總售電收入。

售電收入漲幅部分，依「中華民國一百一十二年再生能源電能躉購費率及其計算公式」，勘估標的躉購費率係用電業籌設許可時之上限費率，並依該費率躉購二十年，故無電價漲幅。

(2)折現率推估

折現率之決定係採風險溢酬法，係考慮銀行定期存款利率、政府公債利率、不動產投資之風險性、貨幣變動狀況及不動產價格之變動趨勢等因素，選擇最具一般性財貨之投資報酬率為基準，調整該投資財貨與標的個別特性之差異後予以決定。本次折現率係以中華郵政股份有限公司牌告二年期郵政定期儲金小額存款機動利率加三碼2.22%為基準，並考量標的之收益情形、流通性、風險性、增值性及管理上之難易程度等因素，民國一一年十二月三十一日及一月一日分別加計風險溢酬，以決定標的之折現率分別為3.595%及2.97%。

(3)期末處分價值推估

期末處分不動產時之收益價格於民國一一年十二月三十一日及一月一日皆為5,390千元/年，計算之期末不動產處分價格於民國一一年十二月三十一日及一月一日皆為276,394千元。

寶徠建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(4)前述公允價值評價技術及重大不可觀察輸入值之說明如下表：

公允價值評價技術	重大不可觀察輸入值	重大不可觀察輸入值與公允價值衡量間之相互關係
採用收益法之折現現金流量分析(DCF)為評估方法，於租期內以合併公司提供之契約租金評估。	• 風險調整後之折現率 111.12.31：3.595% 111.1.1：2.97%	估計之公允價值將增加（或減少）若： • 風險調整後之折現率將降低（提升）。
收益法之折現現金流量分析：		
係指勘估標的未來折現現金流量分析期間之各期淨收益及期末價值，以適當折現率折現後加總推算勘估標的價格之方法，該方法適用於以投資為目的之不動產投資評估。		

3.合併公司民國一一二年及一一一年九月三十日之投資性不動產公允價值與民國一一一年十二月三十一日及一月一日無重大差異。

4.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。

5.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。

(九)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：

	房 屋 及 建 築	運輸設備	辦公設備	總 計
使用權資產成本：				
民國112年1月1日餘額	\$ 42,056	1,360	225	43,641
減 少	-	(253)	-	(253)
匯率變動之影響	46	-	-	46
民國112年9月30日餘額	<u>\$ 42,102</u>	<u>1,107</u>	<u>225</u>	<u>43,434</u>
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	845	-	-	845
民國111年9月30日餘額	<u>\$ 42,482</u>	<u>1,360</u>	<u>225</u>	<u>44,067</u>

寶徠建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

	房 屋 及 建 築	運輸設備	辦公設備	總 計
使用權資產之折舊及減損損失：				
民國112年1月1日餘額	\$ 13,923	913	180	15,016
提列折舊	4,687	370	34	5,091
減 少	-	(253)	-	(253)
匯率變動之影響	20	-	-	20
民國112年9月30日餘額	<u>\$ 18,630</u>	<u>1,030</u>	<u>214</u>	<u>19,874</u>
民國111年1月1日餘額	\$ 7,571	383	137	8,091
提列折舊	4,685	397	34	5,116
匯率變動之影響	251	-	-	251
民國111年9月30日餘額	<u>\$ 12,507</u>	<u>780</u>	<u>171</u>	<u>13,458</u>
帳面價值：				
民國112年1月1日	<u>\$ 28,133</u>	<u>447</u>	<u>45</u>	<u>28,625</u>
民國112年9月30日	<u>\$ 23,472</u>	<u>77</u>	<u>11</u>	<u>23,560</u>
民國111年1月1日	<u>\$ 34,066</u>	<u>723</u>	<u>88</u>	<u>34,877</u>
民國111年9月30日	<u>\$ 29,975</u>	<u>580</u>	<u>54</u>	<u>30,609</u>

(十)短期借款

合併公司短期借款之明細如下：

	112.9.30	111.12.31	111.9.30
擔保銀行借款	<u>\$ 322,292</u>	<u>315,782</u>	<u>315,782</u>
尚未使用額度	<u>\$ 273,414</u>	<u>352,028</u>	<u>352,029</u>
利率區間	<u>2.63%~3.08%</u>	<u>2.51%~2.94%</u>	<u>2.33%~2.73%</u>

合併公司以資產設定抵押供銀行借款之擔保情形請詳附註八。

(十一)長期借款

合併公司長期借款之明細如下：

	112.9.30	111.12.31	111.9.30
擔保銀行借款一到期日為民國114年8月	<u>\$ 45,000</u>	<u>47,000</u>	<u>47,000</u>
減：一年內到期部分	<u>(2,000)</u>	<u>(2,000)</u>	<u>(2,000)</u>
合 計	<u>\$ 43,000</u>	<u>45,000</u>	<u>45,000</u>
尚未使用額度	<u>\$ -</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
利率區間	<u>2.19%~2.41%</u>	<u>2.03%~2.19%</u>	<u>2.03%</u>

合併公司以資產設定抵押供銀行借款之擔保情形請詳附件八。

寶徠建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(十二)應付公司債

合併公司應付公司債資訊如下：

	112.9.30	111.12.31	111.9.30
發行普通公司債金額	\$ 300,000	300,000	300,000
應付公司債折價尚未攤銷餘額	(8,466)	(15,214)	(17,429)
累積已贖回金額	-	-	-
累積已轉換金額	-	-	-
減：一年或一營業週期內到期部分	(291,534)	-	-
期末應付公司債餘額	\$ -	284,786	282,571

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。

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22.6元。

合併公司以資產設定抵押供公司債之擔保情形請詳附註八。

寶徠建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(十三)租賃負債

合併公司租賃負債如下：

	112.9.30	111.12.31	111.9.30
流動	\$ <u>6,511</u>	<u>6,728</u>	<u>5,736</u>
非流動	\$ <u>19,308</u>	<u>24,132</u>	<u>26,062</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：

	112年7月至9月	111年7月至9月	112年1月至9月	111年1月至9月
租賃負債之利息費用	\$ <u>267</u>	<u>322</u>	<u>824</u>	<u>1,003</u>
轉租使用權資產之收益	\$ <u>1,718</u>	<u>2,256</u>	<u>4,650</u>	<u>6,003</u>
短期租賃之費用	\$ <u>76</u>	<u>131</u>	<u>349</u>	<u>795</u>

認列於現金流量表之金額如下：

	112年1月至9月	111年1月至9月
租賃之現金流出總額	\$ <u>6,244</u>	<u>7,751</u>

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。

(十四)所得稅

1.合併公司之所得稅費用明細如下：

	112年7月至9月	111年7月至9月	112年1月至9月	111年1月至9月
當期所得稅費用				
土地增值稅	\$ <u>1,614</u>	<u>1,247</u>	<u>4,453</u>	<u>5,531</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一一〇年度。

(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
民國一一〇年度	寶徠綠能科技股份有限公司
民國一一〇年度	寶徠房地產股份有限公司
民國一一〇年度	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一一一年度。

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)資本及其他權益

除下列所述外，合併公司於民國一一二年及一一一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一一一年度合併財務報告附註六(十五)。

1.普通股之發行

本公司民國一一二年及一一一年一月一日至九月三十日流通在外股數變動情形如下：

(以千股表達)	普 通 股	
	112年1月至9月	111年1月至9月
1月1日已發行流通在外股數	100,265	100,265
減：減資彌補虧損	(30,079)	-
9月30日已發行流通在外股數	<u>70,186</u>	<u>100,265</u>

本公司於民國一一二年六月二十一日經股東常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之日起一年內得分一次或兩次以私募方式辦理現金增資發行普通股。另民國一一一年六月三十日經股東常會決議之私募現金增資案尚未執行之數額將不再執行。

本公司為改善財務結構，於民國一一二年六月二十一日經股東常會決議辦理減資彌補虧損300,796千元，本案業經臺灣證券交易所股份有限公司核准申報生效在案，減資基準日為民國一一二年七月三十一日，相關法定登記程序業已辦理完竣。

本公司復於民國一一二年八月九日經董事會決議現金增資普通股30,000千股，暫定價格為每股12~13元，本案業經金融監督管理委員會核准申報生效在案。

2.資本公積

本公司資本公積餘額內容如下：

	112.9.30	111.12.31	111.9.30
處分資產增益	\$ 110	110	110
認股權－發行可轉換公司債	21,828	21,828	21,828
其 他	159	159	159
	<u>\$ 22,097</u>	<u>22,097</u>	<u>22,097</u>

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

本公司於民國一一一年五月收回股東逾時效未領取之股利並認列資本公積159千元。

寶徠建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

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

本公司分別於民國一一二年六月二十一日及一一一年六月三十日經股東常會決議民國一一一年度及一一〇年度虧損撥補案。

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 未實現評價損益	合 計
民國112年1月1日餘額	\$ 131	(10,949)	(10,818)
換算國外營運機構淨資產所產生之兌換差額	33	-	33
民國112年9月30日餘額	<u>\$ 164</u>	<u>(10,949)</u>	<u>(10,785)</u>

	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	245	-	245
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	-	2,510	2,510
處分透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益 工具	-	2,923	2,923
民國111年9月30日餘額	<u>\$ 259</u>	<u>(10,949)</u>	<u>(10,690)</u>

(十六)每股虧損

1.基本每股虧損

本公司基本每股虧損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

	112年7月至9月	111年7月至9月	112年1月至9月	111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>\$ (1,525)</u>	<u>(13,306)</u>	<u>(46,401)</u>	<u>(49,056)</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)普通股加權平均流通在外股數

	<u>112年7月至9月</u>	<u>111年7月至9月</u>	<u>112年1月至9月</u>	<u>111年1月至9月</u>
普通股加權平均流通在外				
股數	<u>70,186</u>	<u>70,186</u>	<u>70,186</u>	<u>70,186</u>
基本每股虧損(元)	<u>\$ (0.02)</u>	<u>(0.19)</u>	<u>(0.66)</u>	<u>(0.70)</u>

2.稀釋每股虧損

本公司稀釋每股虧損係以歸屬於本公司普通股權益持有人之淨損，與調整所有潛在普通股稀釋效果後之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(稀釋)

	<u>112年7月至9月</u>	<u>111年7月至9月</u>	<u>112年1月至9月</u>	<u>111年1月至9月</u>
歸屬於本公司普通股權益 \$	(1,525)	(13,306)	(46,401)	(49,056)
持有人之淨損(基本)				
可轉換公司債之利息費用	(註1)	(註1)	(註1)	(註1)
歸屬於本公司普通股權益 \$	<u>(1,525)</u>	<u>(13,306)</u>	<u>(46,401)</u>	<u>(49,056)</u>
持有人之淨損(稀釋)				

(2)普通股加權平均流通在外股數(稀釋)

	<u>112年7月至9月</u>	<u>111年7月至9月</u>	<u>112年1月至9月</u>	<u>111年1月至9月</u>
普通股加權平均流通在外	70,186	70,186	70,186	70,186
股數(基本)				
可轉換公司債轉換之影響	(註1)	(註1)	(註1)	(註1)
普通股加權平均流通在外	<u>70,186</u>	<u>70,186</u>	<u>70,186</u>	<u>70,186</u>
股數(稀釋)				
稀釋每股虧損(元)	<u>\$ (0.02)</u>	<u>(0.19)</u>	<u>(0.66)</u>	<u>(0.70)</u>

註1：因具反稀釋作用，故不列入計算稀釋每股盈餘。

註2：計算每股虧損時，減資彌補虧損之影響業已追溯調整，減資基準日為民國一一二年七月三十一日。

(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>112年7月至9月</u>	<u>111年7月至9月</u>	<u>112年1月至9月</u>	<u>111年1月至9月</u>
客戶合約所認列之收入	\$ 61,500	124,336	138,990	340,562
租金收入(註)	1,847	2,385	5,038	6,391
	<u>\$ 63,347</u>	<u>126,721</u>	<u>144,028</u>	<u>346,953</u>

註：民國一一二年及一一一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。

寶徠建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

2.收入之細分

	112年7月至9月	111年7月至9月	112年1月至9月	111年1月至9月
主要地區市場：				
臺灣	\$ <u>61,500</u>	<u>124,336</u>	<u>138,990</u>	<u>340,562</u>
主要產品/服務線：				
銷售房地	\$ 61,500	124,328	138,990	317,353
提供勞務收入	<u>-</u>	<u>8</u>	<u>-</u>	<u>23,209</u>
	\$ <u>61,500</u>	<u>124,336</u>	<u>138,990</u>	<u>340,562</u>
合約類型：				
固定價格合約	\$ <u>61,500</u>	<u>124,336</u>	<u>138,990</u>	<u>340,562</u>
收入認列時點：				
於某一時點移轉之商品或勞務	\$ <u>61,500</u>	<u>124,336</u>	<u>138,990</u>	<u>340,562</u>

3.合約餘額

	112.9.30	111.12.31	111.9.30
應收票據	\$ -	6,038	1,390
應收帳款	8,365	8,936	26,071
減：備抵損失	<u>(8,280)</u>	<u>(8,280)</u>	<u>(8,280)</u>
	\$ <u>85</u>	<u>6,694</u>	<u>19,181</u>
合約負債－銷售房地	\$ 150,879	90,290	72,655
合約負債－預收收入	<u>7,000</u>	<u>7,000</u>	<u>7,000</u>
合 計	\$ <u>157,879</u>	<u>97,290</u>	<u>79,655</u>

應收票據、應收帳款及其減損之揭露請詳附註六(四)。

民國一一二年及一一一年一月一日合約負債期初餘額於民國一一二年及一一一年一月一日至九月三十日認列為收入之金額為13,920元及34,203千元。

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。

(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。

本公司民國一一二年及一一一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。

本公司民國一一一年度及一一〇年度為皆為累積虧損，故無須發放員工及董事酬勞，相關資訊可至公開資訊觀測站查詢。

寶徠建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(十九)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：

	112年7月至9月	111年7月至9月	112年1月至9月	111年1月至9月
銀行存款利息	\$ 1	-	409	29
押金設算息	4	2	11	6
存出保證金	1,273	961	3,605	2,531
其他利息收入	-	-	-	4
	<u>\$ 1,278</u>	<u>963</u>	<u>4,025</u>	<u>2,570</u>

2.其他收入

合併公司其他收入明細如下：

	112年7月至9月	111年7月至9月	112年1月至9月	111年1月至9月
管理費收入	\$ 928	1,238	2,786	2,786
股利收入	294	294	1,294	294
其他收入	14,263	318	15,481	959
	<u>\$ 15,485</u>	<u>1,850</u>	<u>19,561</u>	<u>4,039</u>

3.其他利益及損失

合併公司其他利益及損失明細如下：

	112年7月至9月	111年7月至9月	112年1月至9月	111年1月至9月
外幣兌換利益	\$ 21	-	21	-
透過損益按公允價 值衡量之金融資產 淨利益(損失)	193	8,085	(12,897)	8,085
	<u>\$ 214</u>	<u>8,085</u>	<u>(12,876)</u>	<u>8,085</u>

4.財務成本

合併公司財務成本明細如下：

	112年7月至9月	111年7月至9月	112年1月至9月	111年1月至9月
銀行借款利息	\$ 2,618	1,891	7,489	5,415
租賃負債利息	267	322	824	1,003
財務成本	905	984	2,713	2,795
可轉換公司債折價 攤銷數	2,267	2,197	6,748	6,541
減：利息資本化	(1,066)	(830)	(3,108)	(2,115)
	<u>\$ 4,991</u>	<u>4,564</u>	<u>14,666</u>	<u>13,639</u>
資本化利率	<u>2.63%~3.08%</u>	<u>2.10%~2.42%</u>	<u>2.38%~3.08%</u>	<u>1.85%~2.42%</u>

寶徠建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(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一一一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

無重大變動，相關資訊請參閱民國一一一年度合併財務報告附註六(二十)。

(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(四)。

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一一一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
112年9月30日							
非衍生金融負債							
浮動利率工具	\$ 367,292	381,521	6,215	96,206	279,100	-	-
固定利率工具	291,534	300,000	-	300,000	-	-	-
無附息負債	30,812	30,812	30,812	-	-	-	-
租賃負債	25,819	27,886	3,742	3,654	7,309	13,181	-
	<u>\$ 715,457</u>	<u>740,219</u>	<u>40,769</u>	<u>399,860</u>	<u>286,409</u>	<u>13,181</u>	<u>-</u>
111年12月31日							
非衍生金融負債							
浮動利率工具	\$ 362,782	373,575	5,861	229,485	94,649	43,580	-
固定利率工具	284,786	300,000	-	-	300,000	-	-
無附息負債	52,955	52,955	52,955	-	-	-	-
租賃負債	30,860	33,748	3,931	3,863	7,302	18,652	-
	<u>\$ 731,383</u>	<u>760,278</u>	<u>62,747</u>	<u>233,348</u>	<u>401,951</u>	<u>62,232</u>	<u>-</u>
111年9月30日							
非衍生金融負債							
浮動利率工具	\$ 362,782	374,065	5,260	230,127	94,878	43,800	-
固定利率工具	282,571	300,000	-	-	300,000	-	-
無附息負債	59,052	59,052	59,052	-	-	-	-
租賃負債	31,798	35,030	2,924	3,952	7,460	19,547	1,147
	<u>\$ 736,203</u>	<u>768,147</u>	<u>67,236</u>	<u>234,079</u>	<u>402,338</u>	<u>63,347</u>	<u>1,147</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。

寶徠建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

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，合併公司民國一一二年及一一一年一月一日至九月三十日之稅前淨利將減少或增加1,148千元及1,480千元，主因係合併公司之變動利率借款。

4.公允價值資訊

(1)金融工具之種類及公允價值

合併公司透過損益按公允價值衡量之金融資產及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：

112.9.30					
帳面金額	公允價值			合 計	
	第一級	第二級	第三級		
透過損益按公允價值衡量之金融資產					
透過損益按公允價值衡量之非衍生金融資產	\$ 74,883	74,883	-	-	74,883
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	\$ 19,718	-	-	19,718	19,718
111.12.31					
帳面金額	公允價值			合 計	
	第一級	第二級	第三級		
透過損益按公允價值衡量之金融資產					
透過損益按公允價值衡量之非衍生金融資產	\$ 87,780	87,780	-	-	87,780
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	\$ 19,718	-	-	19,718	19,718

寶徠建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

	111.9.30				
	帳面金額	公允價值			合 計
		第一級	第二級	第三級	
透過損益按公允價值衡量之金融資產					
透過損益按公允價值衡量之非衍生金融資產	\$ 102,795	102,795	-	-	102,795
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	\$ 19,718	-	-	19,718	19,718

(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。

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。

合併公司持有之金融工具如屬有活絡市場者，其公允價值係分別參照市場報價決定。

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。

寶徠建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(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112年1月1日	\$ 19,718
民國112年9月30日	\$ 19,718
民國111年1月1日	\$ 17,944
認列於其他綜合損益	2,510
投資之公司清算獲配股票	5,715
清算	(6,451)
民國111年9月30日	\$ 19,718

(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。

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	- 流通性折價 (112.9.30、111.12.31 及111.9.30皆為 32.30%) - 非控制權折價 (112.9.30、111.12.31 及111.9.30皆為 6.45%)	- 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112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%	-	(2,108)
	非控制權折價	-10%	2,108	-
	流通性折價	+10%	-	(2,913)
	流通性折價	-10%	2,913	-

寶徠建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

	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%	-	(2,108)
	非控制權折價	-10%	2,108	-
	流通性折價	+10%	-	(2,913)
	流通性折價	-10%	2,913	-
民國111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%	-	(2,108)
	非控制權折價	-10%	2,108	-
	流通性折價	+10%	-	(2,913)
	流通性折價	-10%	2,913	-

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一一一年度合併財務報告附註六(二十一)所揭露者無重大變動。

(二十二)資本管理

合併公司資本管理目標、政策及程序與民國一一一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一一一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一一一年度合併財務報告附註六(二十二)。

(二十三)非現金交易之籌資活動

合併公司於民國一一二年及一一一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(九)。

2.來自籌資活動之負債之調節如下表：

	112.1.1	現金流量	非現金之變動		112.9.30
			匯率變動	其他	
短期借款	\$ 315,782	6,510	-	-	322,292
長期借款	47,000	(2,000)	-	-	45,000
應付公司債	284,786	-	-	(註1) 6,748	291,534
租賃負債	30,860	(5,071)	30	-	25,819
來自籌資活動之負債總額	<u>\$ 678,428</u>	<u>(561)</u>	<u>30</u>	<u>6,748</u>	<u>684,645</u>

寶徠建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

	111.1.1	現金流量	非現金之變動		111.9.30
			匯率變動	其他	
短期借款	\$ 423,053	(107,271)	-	-	315,782
長期借款	-	47,000	-	-	47,000
應付公司債	276,030	-	-	(註1) 6,541	282,571
租賃負債	36,857	(5,953)	640	(註2) 254	31,798
來自籌資活動之負債總額	<u>\$ 735,940</u>	<u>(66,224)</u>	<u>640</u>	<u>6,795</u>	<u>677,151</u>

註1：係可轉換公司債之折價攤銷。

註2：係新增之租賃負債。

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：

關係人名稱	與合併公司之關係
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
張春桂	本公司之董事
璞承營造(股)公司	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

合併公司向其他關係人進貨金額如下：

	112年7月至9月	111年7月至9月	112年1月至9月	111年1月至9月
樸園廣告(股)公司	\$ -	-	-	6,500
璞承營造(股)公司	24,200	18,615	66,074	50,923
其他關係人	786	786	2,357	786
	<u>\$ 24,986</u>	<u>19,401</u>	<u>68,431</u>	<u>58,209</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。於民國一一二年九月三十日、一一一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。

寶徠建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

2.應付關係人款項

帳列項目	關係人類別	112.9.30	111.12.31	111.9.30
應付票據	璞承營造(股)公司	\$ 9,182	6,561	2,414
應付帳款	璞承營造(股)公司	761	8,536	5,375
應付帳款	璞全廣告(股)公司	3,134	12,014	21,793
應付帳款	樸園廣告(股)公司	-	5,193	5,169
應付帳款	其他關係人	-	847	798
		<u>\$ 13,077</u>	<u>33,151</u>	<u>35,549</u>

3.租賃

合併公司於民國一一〇年十一月向璞煦廣告(股)公司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五年期租賃合約。於民國一一二年及一一一年七月一日至九月三十日及一一二年及一一一年一月一日至九月三十日認列利息支出分別為40千元、53千元、129千元及167千元，截至民國一一二年九月三十日、一一一年十二月三十一日及九月三十日止租賃負債餘額分別為7,948千元、9,805千元及9,756千元。另民國一一二年九月三十日、一一一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皆為463千元。

4.其他

- (1)民國一一二年及一一一年七月一日至九月三十日及一月一日至九月三十日合併公司因銷售建案與樸群廣告(股)公司、樸園廣告(股)公司及璞全廣告(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880千元、2,812千元、2,391千元及7,140千元。另於民國一一二年九月三十日、一一一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41,212千元、33,850千元及31,661千元。
- (2)合併公司於民國一一二年九月三十日、一一一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均為28,612千元。
- (3)合併公司於民國一一二年九月三十日、一一一年十二月三十一日及九月三十日，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利息補貼款分別為5,957千元、3,261千元及2,414千元(帳列預付款項)、存出保證金均為24,500千元及存出保證票均為24,500千元。另本案係與璞園開發(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及共同整合開發內湖區石潭段都市更新計劃案。
- (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，已於民國一一一年第一季全數支付價款，帳列租賃改良為4,733千元。

寶徠建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(三)主要管理人員交易

主要管理人員報酬包括：

	112年7月至9月	111年7月至9月	112年1月至9月	111年1月至9月
短期員工福利	\$ <u>2,367</u>	<u>2,457</u>	<u>7,282</u>	<u>7,372</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	112.9.30	111.12.31	111.9.30
存貨－建設業	短期借款及應付 短期票券	\$ 535,640	599,528	592,970
其他金融資產－流動	備償戶	5,314	2,406	3,359
其他金融資產－流動	信託專戶	53,817	52,104	58,721
投資性不動產	應付公司債	161,638	159,840	175,203
透過損益按公允價值衡 量之金融資產－非流動	長期借款	74,883	87,780	102,795
		<u>\$ 831,292</u>	<u>901,658</u>	<u>933,048</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.合併公司未認列之合約承諾如下：

	112.9.30	111.12.31	111.9.30
<u>已簽訂之合約</u>			
銷售房地	\$ 805,290	756,113	605,104
承攬太陽能光電專區土地變更及開 發相關合約	17,500	17,500	17,500
<u>已收取之價款</u>			
銷售房地	150,879	90,290	72,655
承攬太陽能光電專區土地變更及開 發相關合約	13,250	13,250	13,250

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：

依約尚未計價款項	112.9.30	111.12.31	111.9.30
非關係人	\$ 20,250	19,206	19,872
關係人	156,115	204,362	222,169
	<u>\$ 176,365</u>	<u>223,568</u>	<u>242,041</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)		
		112.9.30	111.12.31	111.9.30
信義區信義段	共同投資興建、合建分屋	\$ 193,310	198,805	197,848
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	-	-	-
內湖區石潭段	共同投資興建、合建分屋	-	-	-
		<u>\$ 217,810</u>	<u>223,305</u>	<u>222,348</u>

4.於民國一一二年九月三十日、一一一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，續後並將依約定比率按月收取租金。

6.合併公司開發中個案，因授權第三人進行整合及處分相關事宜，截至民國一一二年九月三十日、一一一年十二月三十一日及九月三十日止，已支付款項淨額均為48,509千元，帳列預付款項項下。

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	112年7月至9月			111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	-	6,231	6,231	-	5,811	5,811
勞健保費用	-	391	391	-	395	395
退休金費用	-	280	280	-	292	292
董事酬金	-	900	900	-	990	990
其他員工福利費用	-	248	248	-	262	262
折舊費用	1,413	1,040	2,453	1,381	1,066	2,447
攤銷費用	-	11	11	-	25	25

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	112年1月至9月			111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	-	18,179	18,179	-	17,829	17,829
勞健保費用	-	1,220	1,220	-	1,211	1,211
退休金費用	-	837	837	-	865	865
董事酬金	-	2,880	2,880	-	2,970	2,970
其他員工福利費用	-	647	647	-	738	738
折舊費用	4,113	3,171	7,284	4,110	3,198	7,308
攤銷費用	-	76	76	-	107	107

(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

民國一一二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

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	允鵬建設(股)公司	5	507,901	388,800	388,800	294,235	-	76.55 %	1,015,802	N	N	N
0	本公司	天鑑建設(股)公司	5	507,901	453,600	453,600	314,567	-	89.31 %	1,015,802	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－泰山電子(股)公司	-	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產-非流動	390,921	5,715	0.58 %	5,715	
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	-	"	550,000	1,890	1.67 %	1,890	
本公司	股票－福裕事業(股)有限公司	-	透過損益按公允價值衡量之金融資產-非流動	3,850,000	74,883	5.01 %	74,883	設質

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	112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	營業費用	5,717	與一般同業相當	3.97 %
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	0.45 %
1	寶徠房地產(股)公司	本公司	2	其他收入	608	與一般同業相當	0.42 %
2	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	0.45 %

註一、編號之填寫方式如下：

1. 0代表母公司。

2. 子公司依公司別由阿拉伯數字1開始依序編號。

註二、與交易人之關係種類標示如下：

1. 母公司對子公司。

2. 子公司對母公司。

寶徠建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

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：

民國一十二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	太陽能應用相關業務	91,000	91,000	9,100,000	100.00 %	9,205	(298)	(298)	子公司
本公司	寶徠房地產股份有限公司	台灣	不動產代銷	80,000	110,000	8,000,000	100.00 %	14,521	284	5,391	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 %	1,716	(14)	(14)	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/外幣千元

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)旅遊管理服務及房地產租賃經營有限公司		37,111 (USD1,150)	(註一)	33,884 (註二) (USD1,050)	3,227 (註二) (USD100)	-	37,111 (註二) (USD1,150)	(3,317) (RMB752)	100.00 %	(3,317) (註三) (RMB(752))	6,661 (RMB1,509)	-

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	37,111 (USD1,150)	292,850 (USD9,075)	304,741 (註五)

註五：限額計算：本期股權淨值×60%=NTD507,901千元×60%=NTD304,741千元。

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		11,928,800	11.89 %
善律國際(股)公司		8,626,910	8.60 %
蔡宏建		8,458,744	8.43 %
廖恒毅		7,409,000	7.38 %
春鑫建設股份有限公司		5,419,000	5.40 %

十四、部門資訊

合併公司營運部門資訊及調節如下：

112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	\$ 61,629	-	1,718	-	63,347
部門間收入	28	-	180	(208)	-
收入總計	<u>\$ 61,657</u>	<u>-</u>	<u>1,898</u>	<u>(208)</u>	<u>63,347</u>
應報導部門稅前損益	<u>\$ 89</u>	<u>19</u>	<u>(1,453)</u>	<u>1,434</u>	<u>89</u>
111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	\$ 124,457	8	2,256	-	126,721
部門間收入	26	2,777	180	(2,983)	-
收入總計	<u>\$ 124,483</u>	<u>2,785</u>	<u>2,436</u>	<u>(2,983)</u>	<u>126,721</u>
應報導部門稅前損益	<u>\$ (12,059)</u>	<u>(3,664)</u>	<u>(276)</u>	<u>3,940</u>	<u>(12,059)</u>
112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	\$ 139,378	-	4,650	-	144,028
部門間收入	85	4	540	(629)	-
收入總計	<u>\$ 139,463</u>	<u>4</u>	<u>5,190</u>	<u>(629)</u>	<u>144,028</u>
應報導部門稅前損益	<u>\$ (41,948)</u>	<u>284</u>	<u>(3,629)</u>	<u>3,345</u>	<u>(41,948)</u>

寶徠建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

	111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	\$ 317,741	18,209	11,003	-	346,953
部門間收入	<u>72</u>	<u>13,853</u>	<u>540</u>	<u>(14,465)</u>	<u>-</u>
收入總計	<u>\$ 317,813</u>	<u>32,062</u>	<u>11,543</u>	<u>(14,465)</u>	<u>346,953</u>
應報導部門稅前損益	<u>\$ (43,525)</u>	<u>7,210</u>	<u>(1,651)</u>	<u>(5,559)</u>	<u>(43,525)</u>