



寶徠建設  
*Bida*

# 2023 ANNUAL REPORT

壹壹貳年度年報



**一、發言人、代理發言人姓名、職稱、聯絡電話及電子郵件信箱：**

發 言 人：黃文正 財務長

聯 絡 電 話：(02) 2791-5688

電子郵件信箱：vincent@blgroup.com.tw

代理發言人：許子芳 協理

聯 絡 電 話：(02) 2791-5688

電子郵件信箱：nikitahsu@blgroup.com.tw

**二、總公司、分公司、工廠之地址及電話：**

公 司：(114)台北市內湖區新湖一路 303 號 4 樓

電 話：(02) 2791-5688

**三、股票過戶機構之名稱、地址、網址及電話：**

名稱：群益金鼎證券(股)公司股務代理部

地址：(106) 台北市大安區敦化南路二段 97 號 B2

網址：www.capital.com.tw

電話：(02) 2702-3999

**四、最近年度財務報告簽證會計師姓名、事務所名稱、地址、網址及電話：**

會計師姓名：潘俊名、陳宗哲

事務所名稱：安侯建業聯合會計師事務所

地址：(110)台北市信義路 5 段 7 號 68 樓

網址：www.kpmg.com.tw

電話：(02) 8101-6666

**五、海外有價證券掛牌買賣之交易場所名稱及查詢該海外有價證券資訊之方式：無**

**六、公司網址：<https://blgroup.com.tw/>**

壹、致股東報告書 .....	1
貳、公司簡介	
一、設立日期 .....	4
二、公司沿革 .....	4
參、公司治理報告	
一、組織系統 .....	13
二、董事、總經理、副總經理、協理、各部門及分支機構主管資料....	15
三、最近年度支付董事、總經理及副總經理之酬金.....	24
四、公司治理運作情形 .....	28
五、簽證會計師公費資訊 .....	52
六、更換會計師資訊 .....	53
七、公司之董事長、總經理、負責財務或會計事務之經理人，最近一 年內曾任職於簽證會計師所屬事務所或其關係企業者 .....	53
八、最近年度及截至年報刊印日止，董事、經理人及持股比例超過百 分之十之股東股權移轉及股權質押變動情形 .....	54
九、持股比例占前十名之股東，其相互間之關係資訊 .....	55
十、公司、公司之董事、經理人及公司直接或間接控制之事業對同一 轉投資事業之持股數，並合併計算綜合持股比例 .....	56
肆、募資情形	
一、股本來源 .....	57
二、股東結構 .....	58
三、股權分散情形 .....	59
四、主要股東名單 .....	60
五、最近二年度每股市價、淨值、盈餘、股利及相關資料.....	61
六、公司股利政策及執行狀況 .....	61
七、本次股東會擬議之無償配股對公司營業績效及每股盈餘之影響....	62
八、員工及董事酬勞 .....	62
九、公司買回本公司股份情形 .....	62
十、公司債辦理情形 .....	63
十一、特別股、海外存託憑證、員工認股權憑證辦理情形及併購或受 讓他公司股份發行新股辦理情形 .....	64
十二、資金運用計畫執行情形 .....	64

伍、營運概況	
一、業務內容	66
二、市場及產銷概況	68
三、最近二年度及截至年報刊印日止從業員工資料	71
四、環保支出資訊	72
五、勞資關係	72
六、資通安全管理	74
七、重要契約	77
陸、財務概況	
一、最近五年度簡明資產負債表及綜合損益表	78
二、最近五年度財務分析	82
三、最近年度財務報告之審計委員會審查報告	85
四、最近年度財務報告(合併)	86
五、最近年度經會計師查核簽證之公司個體財務報告	86
六、公司及關係企業如有發生財務週轉困難情事，對本公司財務狀況之影響	86
柒、財務狀況及財務績效之檢討分析與風險事項	
一、財務狀況	87
二、財務績效	88
三、現金流量	89
四、最近年度重大資本支出對財務業務之影響	90
五、最近年度轉投資政策、其獲利或虧損之主要原因、改善計畫及未來一年投資計劃	90
六、風險事項	91
七、其他重要事項	92
捌、特別記載事項	
一、關係企業相關資料	93
二、最近年度及截至年報刊印日止，私募有價證券辦理情形	95
三、最近年度及截至年報刊印日止子公司持有或處分本公司股票情形	95
四、其他必要補充說明事項	95
五、最近年度及截至年報刊印日止，發生證交法第三十六條第三項第二款所定對股東權益或證券價格有重大影響之事項	95

# 壹、致股東報告書

各位股東女士、先生：

感謝股東的支持！本公司將以創造客戶、員工和股東最大利益為經營理念，期待有更好的業績表現。茲將本公司民國一一二年度經營成果及未來營運計畫概要報告如下：

## 一、民國一一二年度營業結果

### (一)民國一一二年度營業成果

本公司民國一一二年度合併營業收入計 145,516 仟元，較上年度合併營業收入 348,843 仟元減少 203,327 仟元；個體營業收入 139,621 仟元，較上年度個體營業收入 317,970 仟元減少 178,349 仟元。

民國一一二年度合併之本期綜合損益總額為虧損 110,235 仟元，合併之本期淨損為 110,116 仟元，每股虧損 1.55 元。

(二)預算執行情形：不適用。

(三)財務收支及獲利能力分析

本公司近二年度合併財務收支及獲利能力分析如下：

單位：新台幣千元，%

項目		年度	112 年度	111 年度 (重編後)
財務收支	營業收入淨額		145,516	348,843
	營業毛利		665	1,949
	本期淨損		(110,116)	(110,655)
獲利能力	資產報酬率(%)		(6.37)	(6.46)
	股東權益報酬率(%)		(16.58)	(18.19)
	營業利益佔實收資本比率(%)		(5.18)	(7.27)
	稅前純益佔實收資本比率(%)		(10.40)	(10.48)
	純益率(%)		(75.67)	(31.72)
	每股盈餘(元)		(1.55)	(1.58)

#### (四)研究發展狀況

本公司為確實掌握房地產市場，積極蒐集各項土地、房產市場資料，規劃設計最優質之產品，以符合消費者需求；此外，本公司嚴格控管施工品質、工程進度及成本，務求獲利與品質並重。

### 二、民國一一三年度營業計畫概要

#### (一)經營方針

本公司以「堅持、品味、完美」的態度，借重富有營建經驗之專業團隊，達成永續經營的企業使命。

#### (二)重要產銷政策

「松雍」案，位於台北市信義計畫區，已屆完工期，預計 113 年第三季完工交屋。

「璞園樸園」案，位於台北市松山區，目前興建中，預計 114 年上半年完工交屋，113 年度亦將持續進行銷售。

「永靜公園」都更案，位於台北市中山區，目前都市更新事業計畫送審中。

「華亞科學園區」案，位於桃園市龜山區，目前進行請照作業中，預計 113 年取得建照並推案。

「內湖區石潭段」都更案，位於台北市內湖區，目前都市更新事業計畫送審中。

「青埔-寶徠花園」案，一戶店面於 113 年度將繼續進行銷售。

「康橋旭」案，位於新北市新店華城地區，113 年度將持續進行銷售。

### 三、未來公司發展策略、受到外部競爭環境、法規環境及總體經營環境之影響：

#### (一)未來公司發展策略：

- (1) 透過深入探討個案特色、注重施工品質及售後服務、提升產品之差異化及精緻化，創造產品之不可取代性。
- (2) 強化公司品牌價值及競爭力，進而提升毛利，創造公司最大獲利。
- (3) 配合公司資產活化政策，並考量產業發展趨勢，本公司將持續評估投入綠色能源產業之可行方案。

#### (二)受到外部競爭環境、法規環境及總體經營環境之影響分析：

- (1) 響應政府推動都市更新政策，本公司將持續推動都市更新個案。
- (2) 關注產業動態、法規及總體政經環境之變動，並擬定最適行動方案。

---

(3)注重工程品質、加強客戶服務，以提升客戶之滿意度，並期望以優質的品牌形象及高品質的產品，為顧客及公司帶來雙贏的局面。

感謝各位股東的支持，本公司將持續追求本業優質成長、多角化經營、提升公司競爭力，並以創造最大利潤為目標，期望各位股東繼續給予支持。

敬祝大家

身體健康 萬事如意

董事長 林瑞山



## 貳、公司簡介

一、設立日期：民國六十七年五月二日設立，六月三十日核准登記。

二、公司沿革：

民國六十七年：

- 由國華陶瓷公司、碧悠電子工業公司、山聚企業公司等三家公司及各該公司董監事--潘鈺甲君、陳漢春君、盧智超君等人發起籌備並訂定認股建廠與產銷等計劃，六月三十日經濟部核准登記。額定資本新台幣 50,000,000 元整。

民國六十九年：

- 四月產品外銷日本，為我國磁磚界首次外銷至日本，證明本公司產品品質已達國際水準。五月增資 10,000,000 元資本額增為 60,000,000 元。

民國七十年：

- 五月增資 70,000,000 元，資本額為 130,000,000 元。

民國七十二年：

- 三月榮獲經濟部頒定甲級品管工廠，產品核准使用磁質、石質壁磚、地磚之正字標記，為當時國內唯一符合磁質、石質、壁磚、地磚國家標準之工廠。

民國七十三年：

- 二月因業務需要公司所在地遷至苗栗縣竹南鎮。九月成立電腦中心積極推動電腦化。十一月捐贈設立智遠研究發展基金會。

民國七十七年：

- 元月一日正式與國華陶瓷公司合併，資本額增加為 195,007,200 元。十月三十一日增資 58,502,160 元。十二月二十一日經財政部證管會核准公開發行。

民國七十八年：

- 二月經濟部核准變更登記。資本額為 253,509,360 元。八月增資，資本額為 600,000,000 元，十月經濟部核准變更登記。十月二十日股票上市。



民國七十九年：

- 十一月一日經濟部核准變更登記，資本額為 810,000,000 元。

民國八十年：

- 八月財政部證管會(80)台財(一)第 0197 號函核准轉增資發行新股 8,100,000 股，資本額增為 891,000,000 元。

民國八十一年：

- 七月三日經濟部核准變更登記資本額為 891,000,000 元。十月二十七日(81)台財證(一)第 02748 號財政部證管會核准現金 300,000,000 元及資本公積 89,100,000 元增資發行特別股及普通股票 8,910,000 股，每股面額 10 元，總額新台幣 389,100,000 元。十二月十日為現金增資 300,000,000 元發行特別股及資本公積轉增資 89,100,000 元配股基準日。

民國八十二年：

- 二月十九日經濟部核准變更登記，資本額為 906,760,480 元。經濟部核准變更登記，資本額為 1,295,860,480 元。

民國八十三年：

- 二月二十五日經濟部核准變更登記，實收資本額為 1,295,918,050 元，以 82 年換股權利證書換成普通股 57,570 元。

民國八十四年：

- 二月十一日經濟部核准變更登記，實收資本額 1,717,200,710 元。以 83 年換股權利證書 35,028,130 元，補發權利證書 13,123,270 元，普通股盈餘配股 219,101,960 元，普通股公積配股 99,591,800 元，特別股盈餘配發普通股 24,437,500 元及特別股公積配發普通股 30,000,000 元。
- 八月十七日經濟部核准變更登記，實收資本額為 2,661,956,010 元。以普通股盈餘配股 623,568,310 元，員工配股 11,934,890 元，普通股公積配股 226,752,100 元，特別股盈餘配發普通股 34,500,000 元及特別股公積配發普通股 48,000,000 元。

民國八十五年：

- 一月十七日經濟部核准變更登記，實收資本額 2,679,092,750 元。

民國八十六年：

- 十月十四日改選第八屆董監事，推選傅兆林君為董事長。並續聘胡湘麒君任總經理。

民國八十七年：

- 四月八日將台北聯絡處遷至台北基隆路二段 51 號 14 樓。

民國八十八年：

- 五月十五日經濟部核准變更登記，實收資本額 3,500,000,000 元。

民國八十九年：

- 九月二十八日股東常會選出第九屆董監事，同日召開董事會選出常務董事五席與召開常董會推選傅劉滿蘭君為董事長，傅兆林君為副董事長。

民國九十年：

- 十月二十四日完成減資作業，將公司資本額由原新台幣 35 億元降低至 17 億 5 仟萬元。

民國九十二年：

- 六月三十日股東常會選出第十屆董監事，同日召開董事會推選傅顯貴君為董事長，傅兆林君為副董事長。

民國九十三年：

- 九月二十一日董事會通過更換本公司董事長兼總經理傅顯貴君為傅兆林君。
- 十二月十五日，本公司有價證券於集中交易市場暫停交易。

民國九十四年：

- 一月十日，本公司有價證券於集中交易市場恢復買賣。
- 五月十六日，董事會通過更換本公司董事長傅兆林君為高哲雄君。
- 十月十四日，股東臨時會選出第十一屆董事、監察人，同日召開董事會推選楊克誠君為董事長。
- 十一月二十二日，經濟部核准變更登記，實收資本額為 4,250,000,000 元。

民國九十五年：

- 十月十八日經濟部核准變更登記，減資後實收資本額為 531,250,000 元。
- 六月三十日，向邦企業股份有限公司改派董事代表，由劉碧良君接替曾文珪君，並推舉董事劉碧良君為副董事長。

民國九十七年：

- 二月五日經經濟部經授商字第 09701032660 號函核准予以變更登記地址為苗栗縣竹南鎮公館里 7 鄰大埔頂 5-6 號。
- 六月二十五日股東會改選第十二屆董事、監察人，董事：向邦企業股份有限公司代表人：楊克誠、劉碧良、李義仁、高哲雄、善律國際股份有限公司代表人：陳坤維；監察人：崇鈺投資股份有限公司代表人：林遙鵬、陳建河
- 六月三十日，完成九十七年第一次私募現金增資案，並於八月六日經經濟部經授商字第 09701194110 號函核准變更實收股本為新台幣 602,750,000 元整。
- 八月二十九日，董事會通過更換董事長楊克誠君為李左軍君。
- 十月二十四日，股東臨時會選出第十三屆董事、監察人，董事：李左軍、蔡宏建、善律國際股份有限公司代表人：康炎江、葉文廣、許瑜珊；監察人：李右軍、黃重凱。

民國九十八年：

- 七月二十四日，經濟部經授商字第 09801153160 號函核准本公司更名為寶徠建設股份有限公司，並變更營業地址為台北市忠孝東路 5 段 508 號 27 樓之 3。
- 九月二十三日，本公司投資設立凱聚股份有限公司，於十月七日經臺北市政府核准設立登記在案，資本總額新台幣 1,000,000 元整。
- 十二月二十八日，完成九十八年第一次私募現金增資案，並於九十九年一月十八日經經濟部經授商字第 09901011040 號函核准變更實收股本為新台幣 948,750,000 元整。民國九十九年：
- 二月二十六日，經濟部經授商字第 09901357770 號函核准本公司變更營業地址為台北市敦化北路 167 號 17 樓。

- 三月三日，凱聚股份有限公司經臺北市政府核准現金增資變更登記，增資後實收資本額為 28,000,000 元。
- 三月三十一日，董事會通過聘請陳建宏先生擔任經理人一職，並於四月一日就任。
- 六月三十日，完成減資變更登記作業，將公司資本額由原新台幣 948,750,000 元整降低至 500,000,000 元整。

民國一〇〇年：

- 三月三日，完成民國九十九年第一次私募現金增資案，並於一百年三月十八日經經授商字第 10001052430 號函核准變更實收股本為新台幣 602,654,000 元整。
- 七月二十五日，完成減資變更登記作業，將公司資本額降低至新台幣 502,654,000 元整。

民國一〇一年：

- 十一月九日，金融監督管理委員會金管證發字第 1010047576 號函核准辦理現金增資發行普通股 30,000,000 股。

民國一〇二年：

- 二月二十七日，奉經濟部經授商字第 10201029380 號函核准，完成現金增資變更登記，實收資本額增為新台幣 802,654,000 元整。
- 七月十六日，凱聚股份有限公司經臺北市政府核准盈餘轉增資變更登記，發行新股 650,000 股，增資後實收資本額為 34,500,000 元。

民國一〇三年：

- 六月二十四日，股東會選出第十五屆董事、監察人，董事：蔡宏建、善律國際(股)公司代表人：李左軍、年美投資(股)公司、陳建宏、萬佳鈞；監察人：黃重凱、陳杏富。
- 七月一日，董事會通過更換總經理陳建宏先生為蔡宏建先生，並自即日起就任。

民國一〇四年：

- 七月十五日，本公司投資設立寶徠房地產股份有限公司，並於七月二十三日經臺北市政府核准設立登記在案，資本總額新台幣 80,000,000 元整。

- 八月七日，董事會通過由陳建宏董事擔任本公司副董事長一職。
- 九月十八日，董事會通過處分苗栗縣竹南鎮之土地及廠房建物。
- 九月二十一日，凱聚股份有限公司經臺北市政府核准，完成現金增資變更登記，發行新股 2,000,000 股，增資後實收資本額為 54,500,000 元。
- 十二月二十三日，凱聚股份有限公司經臺北市政府核准，完成現金增資變更登記，發行新股 7,550,000 股，增資後實收資本額為 130,000,000 元。

#### 民國一〇五年：

- 九月二十六日，金融監督管理委員會金管證發字第 1050038794 號函核准私募之普通股 26,913,827 股補辦公開發行。

#### 民國一〇六年：

- 六月二十七日，股東會選出第十六屆董事、監察人，法人董事：年美投資(股)公司代表人：李左軍、鍾喜吉、姚國安、張元駿、石浩吉；獨立董事：黃國師、李佩昌；監察人：郭彥均、善律國際(股)公司代表人：張育境。同日召開董事會推選李左軍董事為董事長；鍾喜吉董事為副董事長。
- 十月二十三日，本公司於大陸地區投資設立寶徠金廈(廈門)貿易服務有限公司。
- 十月三十日，李左軍董事長請辭董事長一職，但仍為董事。
- 十一月七日，董事會通過由鍾喜吉副董事長擔任本公司董事長一職；石浩吉董事擔任副董事長一職。

#### 民國一〇七年：

- 一月三日，李左軍董事辭職，法人董事年美投資(股)公司改派董事代表，由賴大維董事接任。
- 二月二十七日，郭彥均監察人請辭，自二月二十八日起生效。
- 三月十五日，本公司投資設立寶徠觀光發展有限公司，並於三月二十八日由經濟部核准設立登記在案，資本總額新台幣 1,000,000 元整。
- 三月二十三日，經濟部投資審議委員會核准本公司於大陸地區投資設立寶徠金廈(廈門)貿易服務有限公司。



- 三月三十日，蔡宏建總經理請辭，自四月一日起生效。
- 五月十日，法人監察人-善律國際(股)公司代表人：張育境及法人董事-年美投資(股)公司代表人：姚國安、賴大維請辭。
- 五月十八日，董事會通過聘任林瑞山先生擔任經理人一職。
- 六月二十七日，股東會補選董事二席及監察人二席-法人董事：善律國際(股)公司代表人：林瑞山及陳俊良、監察人：張育境及蘇立育。
- 七月五日，寶徠金廈(廈門)貿易服務有限公司核准更名為寶徠金廈(廈門)旅遊管理服務有限公司。
- 七月六日，寶徠觀光發展有限公司經經濟部核准完成現金增資 3,000,000 元登記在案，資本總額新台幣 4,000,000 元整。
- 七月十七日，經濟部經授商字第 10701080820 號函核准本公司變更營業地址為台北市內湖區新湖一路 218 號。凱聚股份有限公司及寶徠房地產股份有限公司亦一併辦理遷址至上述地址並完成變更登記在案。
- 七月二十三日，凱聚股份有限公司經臺北市政府核准，完成減資退回股款 49,000,000 元變更登記作業，將公司資本額降低至新台幣 81,000,000 元整。

民國一〇八年：

- 二月二十二日，凱聚股份有限公司經臺北市政府核准更名為寶徠綠能科技股份有限公司。
- 四月二十五日，蘇立育監察人請辭，自補選新任監察人時生效。
- 六月二十八日，股東常會補選出新任法人監察人一璞全廣告(股)公司代表人：蘇立育。
- 十二月二十五日，民國一〇八年現金增資私募普通股第一次發行收足股款新台幣 144,000,000 元整，每股價格新台幣 7.2 元，發行 20,000,000 股(每股面額 10 元)。

民國一〇九年：

- 一月八日，本公司民國一〇八年第一次現金增資私募普通股，經經濟部經授商字第 10901000730 號函核准，完成現金增資變更登記，實收資本額增為新台幣 1,002,654,000 元整。

- 一月九日，寶徠觀光發展有限公司經經濟部核准完成現金增資 1,000,000 元登記在案，資本總額為新台幣 5,000,000 元整。
- 四月二十四日，本公司法人董事一年美投資(股)公司改派代表人，由廖俞鑫董事即刻就任(原代表人為:張元駿董事)。
- 四月二十九日，寶徠房地產股份有限公司經臺北市政府核准完成現金增資 30,000,000 元登記在案，資本總額為新台幣 110,000,000 元整。
- 六月十八日，股東會選出第十七屆董事九席--法人董事：年美投資(股)公司代表人：鍾喜吉、石浩吉、廖俞鑫；璞全廣告(股)公司代表人：林瑞山、陳俊良、蘇立育；獨立董事:黃國師、李佩昌、郭雨新；同日召開董事會推選鍾喜吉董事為董事長；石浩吉董事為副董事長。並由三位獨立董事組成第四屆薪資報酬委員會及第一屆審計委員會。
- 十二月九日，寶徠觀光發展有限公司經經濟部核准完成現金增資 4,000,000 元登記在案，資本總額為新台幣 9,000,000 元整。
- 十二月十一日，寶徠綠能科技股份有限公司經臺北市政府核准完成現金增資 10,000,000 元登記在案，資本總額為新台幣 91,000,000 元整。

民國一一〇年：

- 四月二十九日，金融監督管理委員會金管證發字第 1100338191 號函核准本公司辦理國內第一次有擔保轉換公司債；公司於九月二十四日發行 3,000 張，每張面額壹拾萬元整，票面利率 0%，發行期間 3 年(110.9.24~113.9.24)，依票面金額發行，本次共計募集新台幣 300,000,000 元整。
- 十一月二十五日，經濟部經授商字第 11001219080 號函核准本公司變更營業地址為台北市內湖區新湖一路 303 號 4 樓。寶徠綠能科技股份有限公司及寶徠房地產股份有限公司亦一併辦理遷址至上述地址並完成變更登記在案。

民國一一一年：

- 九月二日，寶徠觀光發展有限公司經臺北市政府核准變更營業地址為台北市內湖區新湖一路 303 號 4 樓。

民國一一二年：

- 六月二十一日，股東會選出第十八屆董事九席--法人董事：年美投資(股)公司代表人：鍾喜吉；中榮資產管理(股)公司代表人：張春桂、廖俞鑫；璞全廣告(股)公司代表人：林瑞山、陳俊良、蘇立育；獨立董事：黃國師、李佩昌、郭雨新；同日召開董事會推選鍾喜吉董事為董事長。並由三位獨立董事組成第五屆薪資報酬委員會及第二屆審計委員會。
- 七月三十一日，本公司法人董事--中榮資產管理(股)公司改派代表人，由鄭元凱董事即刻就任(原代表人為：廖俞鑫董事)。
- 八月二十四日，奉經濟部經授商字第 11230151840 號函核准，完成減資變更登記作業，將公司資本額由原新台幣 1,002,654,000 元整降低至 701,857,800 元整。

民國一一三年：

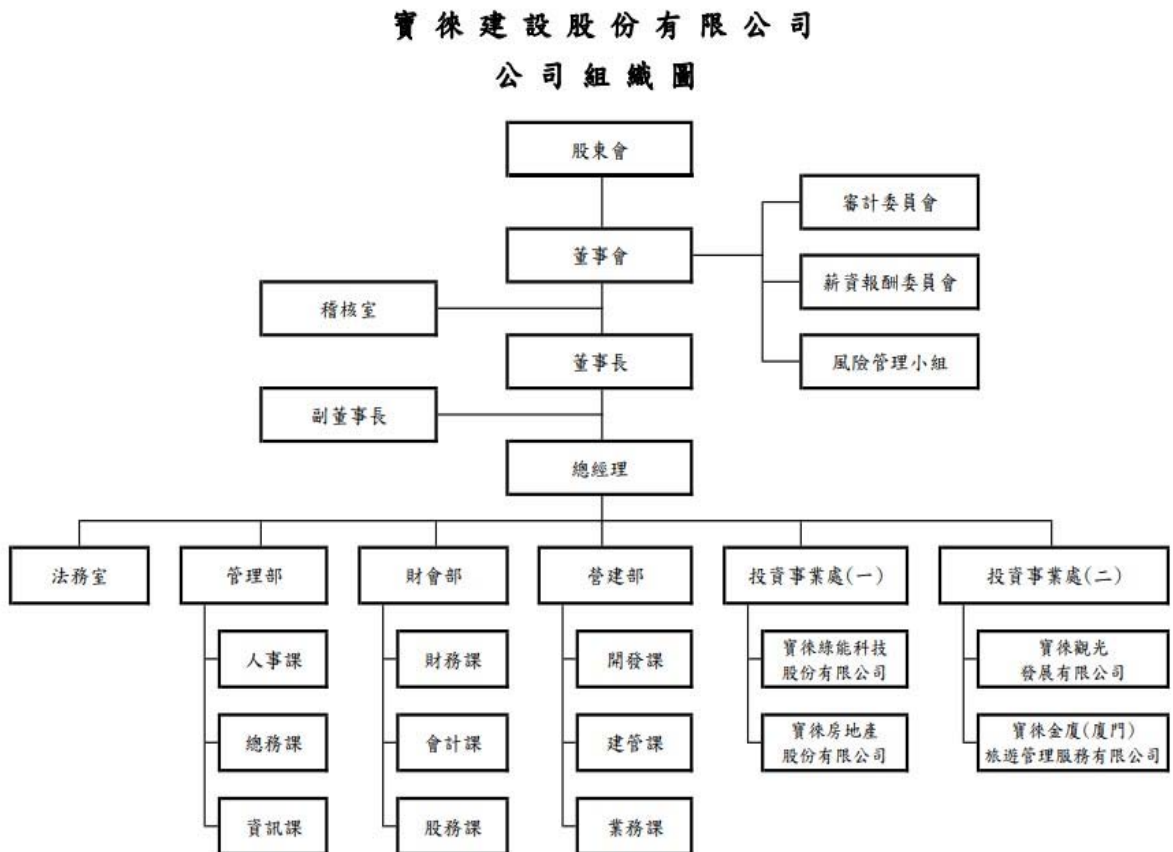
- 一月四日，奉經濟部經授商字第 11230247970 號函核准，完成現金增資變更登記，實收資本額增為新台幣 1,001,857,800 元整。
- 三月二十日，鍾喜吉董事辭職，法人董事年美投資(股)公司改派董事代表，由廖萬隆董事接任；同日，璞全廣告(股)公司亦改派董事代表，由李忠恕董事接任。
- 三月二十一日，董事會通過由林瑞山董事擔任本公司董事長一職；同日，林瑞山總經理辭總經理一職。



# 參、公司治理報告

## 一、組織系統

(一)公司組織結構：



(二)各主要部門所營業務：

部 門	主 要 職 掌
稽 核 室	負責協助董事會審查內部控制制度及自行評估過程的有效性作業稽查及改進情形、跟催等
董 事 長 室	負責公司經營目標與方針策略之擬訂及管理
副 董 事 長 室	協助落實公司經營目標與方針
總 經 理 室	落實公司經營目標，統籌各部室業務
法 務 室	負責公司法務事務
管 理 部	負責人力需求、招募、考核、總務、資訊管理及維護等業務
財 會 部	負責會計、稅務、出納、資金調度、投資及營運分析、財務分析、年度預算編製及股務作業等業務
營 建 部	負責銷售相關作業、客戶諮詢服務、負責建築設計、規劃及施工監控等業務
投 資 事 業 處	子公司業務

## 二、董事、總經理、副總經理、協理、各部門及分支機構主管資料

### (一) 董事及獨立董事

#### 1. 所有董事資料

股數:113年3月5日

職稱	國籍或註冊地	姓名	性別	年齡	選(就)任日期	任期	初次選任日期	選任時持有股份		現在持有股數		配偶、未成年子女現在持有股份		利用他人名義持有股份		主經(學)	要歷	目前兼任本公司及其他公司之職務	具配偶或二親等以內關係之其他主要人員、董事或監察人			備註	
								股數	持股份比率	股數	持股份比率	股數	持股份比率	股數	持股份比率				職稱	姓名	關係		
法董	中華民國	璩全廣告(股)公司			109.06.18	3年	108.06.28	9,067,200	9.04	21,407,872	21.37												
法人代表董事	中華民國	林瑞山	男	51~60歲	109.06.18	3年	107.05.18	-	-	-	-	-	-	-	-	-	中國科技大學/本公司總經理	寶徠綠能地產、寶徠觀光發展負責人/詠馨建設、璞元建設董事長	-	-	-		
法董	中華民國	李志恣	男	61~70歲	113.03.20	3年	113.03.20	-	-	-	-	-	-	-	-	-	北京大學 EMBA 高階管理碩士	璞園建築團隊董事長	-	-	-		
法董	中華民國	蘇立育	女	51~60歲	109.06.18	3年	107.06.27	-	-	-	-	-	-	-	-	-	臺北大學財稅系/璞園開發、璞元建設、璞元建設財務部副總	璞園開發、璞元建設財務部副總	-	-	-		
法董	中華民國	年美投資(股)公司			109.06.18	3年	103.06.24	4,122,000	4.11	1,985,400	1.98												
法董	中華民國	廖萬隆	男	71~80歲	113.03.20	3年	113.03.20	-	-	-	-	4,630,856	4.62	-	-	-	廈門大學區域經濟學博士	春保森拉天時鐘錶集團總裁/菱悅酒店集團公司董事長	董事	張春柱	配偶		



2. 法人股東之主要股東(表一)

法人股東名稱(註1)	法人股東之主要股東(註2)
年美投資股份有限公司	璞全廣告股份有限公司 100.00%
璞全廣告股份有限公司	璞盟投資(股)公司 19.96%
	春福投資(股)公司 12.39%
	璞瑞投資(有)公司 11.09%
	仰哲投資(股)公司 8.42%
	璞寬投資(股)公司 11.38%
	禾眾投資(股)公司 6.12%
	樸穎投資(股)公司 10.45%
	璞觀投資(有)公司 3.71%
	景翔投資(有)公司 4.61%
	樸青投資(有)公司 2.88%

註1：董事、監察人屬法人股東代表者，應填寫該法人股東名稱。

註2：填寫該法人股東之主要股東名稱(其持股比例占前十名)及其持股比例。若其主要股東為法人者，應再填列下表二。

3. 表一主要股東為法人者其主要股東(表二)

法人名稱(註1)	法人之主要股東(註2)
璞盟投資股份有限公司	李忠恕 80.00% 林婉琳 20.00%
春福投資股份有限公司	張晃魁 72.28% 吳玲春 22.28% 張斐雁 2.72% 張軒豪 2.72%
璞瑞投資有限公司	林瑞山 100%
仰哲投資股份有限公司	塞席爾商 RABBIT FOOT CO., LTD. 100%
璞寬投資股份有限公司	李忠恕 80.00% 璞盟投資(股)公司 15.00% 璞穎投資(股)公司 5.00%
禾眾投資股份有限公司	楊豪琳 34.00% 李宜蓁 17.00% 李春樹 17.00% 李竑豪 17.00%
璞穎投資股份有限公司	李忠恕 90.00% 袁美惠 10.00%
璞觀投資有限公司	羅麗觀 25.00%
景翔投資有限公司	張嘉生 25.00%
璞青投資有限公司	江青青 35.00%

註1：如上表一主要股東屬法人者，應填寫該法人名稱。

註2：填寫該法人之主要股東名稱(其持股比例占前十名)及其持股比例。

4. 董事專業資格及獨立董事獨立性資訊揭露

113 年 3 月 29 日

姓名	條件	專業資格與經驗	獨立性情形	兼任其他公開發行公司獨立董家數
林瑞山	業界 無公司	實務工作經驗。 實公司法第 30 條各款情事。	與董事間無配偶或二親等以內之親屬關係	-
李忠恕	業界 無公司	實務工作經驗。 實公司法第 30 條各款情事。	與董事間無配偶或二親等以內之親屬關係	-
蘇立育	業界 無公司	實務工作經驗。 實公司法第 30 條各款情事。	與董事間無配偶或二親等以內之親屬關係	-
廖萬隆	業界 無公司	實務工作經驗。 實公司法第 30 條各款情事。	與張春桂董事為配偶關係	-
張春桂	業界 無公司	實務工作經驗。 實公司法第 30 條各款情事。	與廖萬隆董事為配偶關係	-
鄭元凱	業界 無公司	實務工作經驗。 實公司法第 30 條各款情事。	與董事間無配偶或二親等以內之親屬關係	-
黃國師	執業 無公司	會計師。 實公司法第 30 條各款情事。	符合獨立董事之獨立性資格。	3
李佩昌	執業 無公司	律師。 實公司法第 30 條各款情事。	符合獨立董事之獨立性資格。	-
郭雨新	業界 無公司	實務工作經驗。 實公司法第 30 條各款情事。	符合獨立董事之獨立性資格。	-

## 5. 董事會多元化及獨立性

### (1) 董事會多元化:

《多元化政策》依據本公司治理守則第 20 條規定:

董事會成員組成應考量多元化，除兼任公司經理人之董事不宜逾董事席次三分之一外，並就本身運作、營運型態及發展需求以擬訂適當之多元化方針，宜包括但不限於以下二大面向之標準：

- 一、基本條件與價值：性別、年齡、國籍及文化等。
- 二、專業知識與技能：專業背景（如法律、會計、產業、財務、行銷或科技）、專業技能及產業經歷等。

董事會成員應普遍具備執行職務所必須之知識、技能及素養。為達到公司治理之理想目標，董事會整體應具備之能力如下：

- 一、營運判斷能力。
- 二、會計及財務分析能力。
- 三、經營管理能力。
- 四、危機處理能力。
- 五、產業知識。
- 六、國際市場觀。
- 七、領導能力。
- 八、決策能力。



## 《多元化管理目標》

1. 本公司之董事會應指導公司策略、監督管理階層、對公司及股東負責，公司治理制度之各項作業與安排，應確保董事會依照法令、公司章程之規定或股東會決議行使職權。
2. 本公司之董事會結構，應就公司經營發展規模及主要股東持股情形，衡酌實務運作需要，決定五人以上之適當董事席次。
3. 本公司除經主管機關核准者外，董事間應有超過半數之席次，不得具有配偶或二親等以內之親屬關係。
4. 本公司董事長及總經理之職責應明確劃分。董事長與總經理或相當職務者不宜由同一人擔任。
5. 董事會成員宜於新任或任期中持續參加上市上櫃公司董事、監察人進修推行要點所指定機構舉辦涵蓋公司治理主題相關之財務、風險管理、業務、會計、法律或企業社會責任等進修課程，並責成各階層員工加強專業及法律知識。

《多元化政策之落實》

職稱	姓名	性別	營運判斷能力	會計及財務分析能力	經營管理能力	危機處理能力	產業知識	國際市場觀	領導能力	決策能力	兼任公司經理人	法律背景	會計或財務背景	營建業背景	行銷或科技背景
董事長	林瑞山	男	V	V	V	V	V	V	V	V				V	V
董事	李忠恕	男	V	V	V	V	V	V	V	V				V	V
董事	蘇立育	女	V	V	V	V	V	V	V	V			V	V	
董事	廖萬隆	男	V	V	V	V	V	V	V	V			V		
董事	張春桂	女	V	V	V	V	V	V	V	V			V		
董事	鄭元凱	男	V	V	V	V	V	V	V	V			V		
獨立董事	黃國師	男	V	V	V	V	V	V	V	V			V		
獨立董事	李佩昌	男	V	V	V	V	V	V	V	V		V			
獨立董事	郭雨新	男	V	V	V	V	V	V	V	V					V

●本公司之重要管理階層設有職務代理人制度，培養多元及全方位之管理能力，以利傳承及發展接班人選之規劃，並藉以實踐企業永續經營之理念。

●112年董事全面改選，新增1位女性董事(法人代表)，目前9位董事中共有2位女性董事，朝董事會成員多元化邁進。

(2)董事會獨立性：

公司目前除廖萬隆董事與張春桂董事互為配偶關係外，其餘董事間並無配偶或二親等以內之親屬關係，且三位獨立董事亦均符合獨立董事之獨立性資格。

(二)總經理、副總經理、協理、各部門及分支機構主管資料

股數：113 年 3 月 5 日

職稱	國籍	姓名	性別	選(就)任日期	持有股份		配偶、未成年子女持有股份		利用他人名義持有股份		主要經(學)歷	目前兼任其他公司之職務	具配偶或二親等以內關係之經理人			備註
					股數	持股份比率	股數	持股份比率	股數	持股份比率			職稱	姓名	關係	
總經理	中華民國	林瑞山	男	107.05.18	-	-	-	-	-	-	中國科技大學	詠馨建設(股)公司、璞元建設(股)公司等公司之董事長	-	-	-	
法務長	中華民國	張馨	男	98.07.06	-	-	-	-	-	-	中興大學法律系 / 向邦集團法務副總	-	-	-	-	
財務長 (兼任公司治理主管)	中華民國	黃文正	男	107.12.05	50,000	0.05	-	-	-	-	政治大學會計研究所碩士 / 百川會計師事務所執業會計師 / 愛山林建設財務長	-	-	-	-	
協理	中華民國	熊有裕	男	111.02.11	30,000	0.03	-	-	-	-	華夏工專建築科 / 璞元營造及璞元建設(股)公司協理	-	-	-	-	
協理	中華民國	許子芳	女	106.11.07	60,000	0.06	-	-	-	-	嶺東科技大學會計系 / 成德建設(股)公司財務處副總	-	-	-	-	

說明：林瑞山總經理已於民國 113 年 3 月 21 日請辭總經理職務。

### 三、最近年度支付董事、總經理及副總經理之酬金

#### (一)一般董事及獨立董事之酬金

112 年度 單位：千元/股/%

職稱	姓名(註)	董事酬金						兼任員工領取相關酬金						A、B、C及D等四項總額及占稅後純益之比例(%)		A、B、C、D、E、F及G等七項總額及占稅後純益之比例(%)				領取來自子公司以外轉投資事業或母公司酬金
		報酬(A)		退職退休金(B)		董事酬勞(C)		業務執行費用(D)		薪資、獎金及特支費等(E)		退職退休金(F)		員工酬勞(G)		本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	
		本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	現金金額	股票金額	現金金額	股票金額					
		本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	現金金額	股票金額	本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	
董事長	年美投資(股)公司,法人代表:鍾喜告	-	-	-	-	360	360	360	360	2,867	-	-	-	-	2,867	-	-	2.93	2.93	-
副董事長	年美投資(股)公司,法人代表:石浩告	-	-	-	-	360	360	360	360	-	-	-	-	-	-	-	-	0.33	0.33	-
董事	中榮資產管理(股)公司,法人代表:張春桂	-	-	-	-	180	180	180	180	-	-	-	-	-	-	-	-	0.16	0.16	-
董事	中榮資產管理(股)公司,法人代表:廖俞鑫	-	-	-	-	210	210	210	210	-	-	-	-	-	-	-	-	0.19	0.19	-
董事	中榮資產管理(股)公司,法人代表:鄭元凱	-	-	-	-	150	150	150	150	-	-	-	-	-	-	-	-	0.14	0.14	-
董事	璞全廣告(股)公司,法人代表:林瑞山	-	-	-	-	360	360	360	360	2,997	-	-	-	-	2,997	-	-	3.05	3.05	-
董事	璞全廣告(股)公司,法人代表:陳俊良	-	-	-	-	360	360	360	360	-	-	-	-	-	-	-	-	0.33	0.33	-
董事	璞全廣告(股)公司,法人代表:蘇立育	-	-	-	-	360	360	360	360	-	-	-	-	-	-	-	-	0.33	0.33	-
獨立董事	黃國師	-	-	-	-	480	480	480	480	-	-	-	-	-	-	-	-	0.44	0.44	-
獨立董事	李佩昌	-	-	-	-	480	480	480	480	-	-	-	-	-	-	-	-	0.44	0.44	-
獨立董事	郭雨新	-	-	-	-	480	480	480	480	-	-	-	-	-	-	-	-	0.44	0.44	-

職稱	姓名(註)	董事酬金				兼任員工領取相關酬金				A、B、C、D、E、F及G等七項總額及占稅後純益之比例(%)		領取來自子公司以外轉投資事業或母公司酬金				
		報酬(A)		退職退休金(B)		業務執行費用(D)		A、B、C及D等四項總額及占稅後純益之比例(%)		薪資、獎金及特支費等(E)			退職退休金(F)			
		本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司		本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司

1. 請敘明獨立董事酬金給付政策、制度、標準與結構，並依所擔負之職責、風險、投入時間等因素敘明與給付酬金數額之關聯性：  
 (1) 112年度董事酬金變動說明：112.6.21股東常會全面改選董事，當日午美投資(股)公司法人代表-石浩吉董事解任及中榮資產管理(股)公司-張春桂董事就任；112.7.31法人董事-中榮資產管理(股)公司改派鄭元凱先生為代表人(原為廖俞鑫先生)。  
 (2) 本公司章程訂定：董事執行本公司職務時，不論公司盈虧，公司得支付給報酬，其報酬授權董事會比照同業水準及相關法令規定辦理。  
 (3) 本公司董事酬金僅發放車馬費及固定酬勞，並未發放變動酬金，故董事酬金與績效無關。  
 2. 除上表揭露外，最近年度公司董事為財務報告內所有公司提供服務(如擔任非屬員工之顧問等)領取之酬金：無。

(二) 總經理及副總經理之酬金

職稱	姓名	112年度 單位：千元/股/%				領取來自子公司以外轉投資事業或母公司酬金						
		薪資(A)		退職退休金(B)			獎金及特支費等(C)		員工酬勞金額(D)			
		本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司		本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司

說明：林瑞山總經理已於113.3.21辭任總經理職務。

(三)前五位酬金最高主管之酬金

112 年度 單位：千元/%

職稱	姓名	薪資(A)		退職退休金(B) (註)		獎金及特支費等(C)		員工酬勞金額(D)				A、B、C及D等四項 總額及占稅後純益之 比例(%)		領取來自 子公司以 外轉投資 事業酬金	
		本公司	財務報 告內所 有公司	本公司	財務報 告內所 有公司	本公司	財務報 告內所 有公司	本公司		財務報告內 所有公司		本公司	財務報 告內所 有公司		
								現金 金額	股票 金額	現金 金額	股票 金額				
總經理	林瑞山	2,760	2,760	-	-	237	237	-	-	-	-	2.72	2.72	-	-
法務長	張馨	1,206	1,206	-	-	124	124	-	-	-	-	1.21	1.21	-	-
財務長(兼任公司 治理主管)	黃文正	2,136	2,136	-	-	394	394	-	-	-	-	2.30	2.30	-	-
協理	熊有裕	1,608	1,608	-	-	292	292	-	-	-	-	1.73	1.73	-	-
協理	許子芬	1,200	1,200	-	-	154	154	-	-	-	-	1.23	1.23	-	-

說明：林瑞山總經理已於 113.3.21 辭任總經理職務。

(四)最近二年度給付本公司董事、總經理及副總經理等之酬金總額占個體財務報告稅後純益比例之分析並說明給付酬金之政策、標準與組合、訂定酬金之程序、與經營績效及未來風險之關聯性

1. 本公司及合併報表內所有公司於最近二年度給付本公司董事、總經理及副總經理等之酬金總額占個體財務報告稅後純益比例之分析：

單位：千元/%

		112 年度	111 年度(註)
本公司個體	酬金總額	9,644	9,674
	占稅後純益比例	8.76	8.74
合併報表內所有公司	酬金總額	9,644	9,674
	占稅後純益比例	8.76	8.74

(註)為便於比較，此處之稅後純益係依 111 年度重編後金額計算。

本公司及合併報表所有公司支付本公司董事、總經理及副總經理酬金占個體或個別財務報告稅後純(損)益之比例：111 年度均為 8.74%，112 年度均為 8.76%；兩年度董事酬金差異甚微，故應屬合理。

2. 給付酬金之政策、標準與組合、訂定酬金之程序、與經營績效及未來風險之關聯性：

(1) 公司章程第 24 條：本公司董事執行本公司職務時，不論公司盈虧，公司得支付給報酬，其報酬授權董事會比照同業水準及相關法令規定辦理。

(2) 公司章程第 28 條：依公司法規定本公司設置經理人，其委任、解任及報酬依照公司法第二十九條及相關法令規定辦理，其餘職員由總經理承商董事長任免之。

(3) 本公司董事僅發放固定之車馬費及酬金，並未發放變動酬金，雖每年進行績效評估，惟董事酬金與績效無關。

#### 四、公司治理運作情形

##### (一)董事會運作情形

##### (1)董事會運作情形資訊

最近年度及截至年報刊印日止董事會開會 9 次(A)，董事出列席情形如下：

113 年 3 月 29 日

職稱	姓名	實際出(列)席次數 B	委託出席次數	實際出(列)席率【B/A】(%)	備註
法人董事	年美投資(股)公司				
法人代表董事長	鍾喜吉	8	-	88.89	113/3/20 解任，實際出席 100%
法人代表副董事長	石浩吉	2	-	22.22	112/6/21 解任，實際出席 100%
法人代表董事	廖萬隆	1	-	11.11	113/3/20 就任，實際出席 100%
法人董事	中榮資產管理(股)公司				
法人代表董事	張春桂	7	-	77.78	112/6/21 就任，實際出席 100%
法人代表董事	廖俞鑫	2	-	22.22	112/7/31 解任，實際出席 66.67%
法人代表董事	鄭元凱	6	-	66.67	112/7/31 就任，實際出席 100%
法人董事	璞全廣告(股)公司				
法人代表董事	林瑞山	9	-	100.00	
法人代表董事	李忠恕	1	-	11.11	113/3/20 就任，實際出席 100%
法人代表董事	陳俊良	8	-	88.89	113/3/20 解任，實際出席 100%
法人代表董事	蘇立育	9	-	100.00	
獨立董事	黃國師	7	2	77.78	
獨立董事	李佩昌	9	-	100.00	
獨立董事	郭雨新	9	-	100.00	

##### 其他應記載事項：

一、證交法第 14 條之 3 所列事項暨其他經獨立董事反對或保留意見且有紀錄或書面聲明之董事會議決事項，應敘明董事會日期、期別、議案內容、所有獨立董事意見及公司對獨立董事意見之處理：無此情形。

二、董事對利害關係議案迴避之執行情形，應敘明董事姓名、議案內容、應利益迴避原因以及參與表決情形：



職稱	姓名	實際出(列)席次數 B	委託出席次數	實際出(列)席率【B/A】(%)	備註
<p>●112.11.03 董事會通過 112 年現金增資發行新股授予經理人及員工認股數額之分配案，本案因涉及經理人-林瑞山董事及黃文正財務長，故於討論及表決時已予以迴避，並經主席徵詢全體出席董事無異議照案通過。</p> <p>●112.12.28 董事會通過民國 113 年董事及經理人預計薪資報酬案，本案所有出席董事均陸續分次迴避，並經主席及代理主席徵詢全體出席董事無異議照案通過。</p> <p>●113.03.14 董事會通過擬與關係人交易案，相關董事(林瑞山、陳俊良、蘇立育及張春桂、鄭元凱)均陸續分別迴避，並經主席徵詢全體出席董事無異議照案通過。</p> <p>三、上市上櫃公司應揭露董事會自我(或同儕)評鑑之評估週期及期間、評估範圍、方式及評估內容等資訊，並填列附表二(2)董事會評鑑執行情形：本公司已於民國 113 年辦理 112 年董事會自我(或同儕)評鑑，評鑑結果為優等。</p> <p>四、當年度及最近年度加強董事會職能之目標(例如設立審計委員會、提昇資訊透明度等)與執行情形評估：本公司已於民國 109 年設立審計委員會；提昇資訊透明度方面，設有專人負責每月營收及重大訊息之揭露並依規定輸入公開資訊觀測站公告。</p>					

## (2)董事會評鑑執行情形

評估週期	評估期間	評估範圍	評估方式	評估內容
每年執行一次	111.12.01 至 112.11.30	董事會	董事會內部自評 「董事會績效評估自評問卷」	1. 對公司營運之參與程度。 2. 提升董事會決策品質。 3. 董事會組成與結構。 4. 董事的選任及持續進修。 5. 內部控制。
		董事會成員	個別董事成員自評 「董事會成員績效評估自評問卷」	1. 公司目標與任務之掌握。 2. 董事職責認知。 3. 對公司營運之參與程度。 4. 內部關係經營與溝通。 5. 董事之專業及持續進修。 6. 內部控制。
		功能性委員會 (審計委員會及薪資報酬委員會)	委員自評 「功能性委員會績效評估自評問卷」	1. 對公司營運之參與程度。 2. 委員會職責認知。 3. 提升委員會決策品質。 4. 委員會組成及成員選任。 5. 內部控制。

說明:本公司董事會績效評估辦法係於 108.11.05 經董事會通過制定，每年依據本辦法執行績效評估，本公司已於民國 113 年 1 月辦理 112 年董事會自我(或同儕)評鑑(包含功能性委員會)，評鑑結果均為優等，並已提 113.1.26 董事會報告，評鑑狀況如下:

●董事會內部自評：

評估項目	比重%	分數/結果	備註
一、對公司營運之參與程度	20%	20	
二、提升董事會決策品質	20%	20	
三、董事會組成與結構	20%	20	
四、董事之選任及持續進修	20%	20	
五、內部控制	20%	20	
得分（總分為 100 分）		100	
自評結果		優等	

●個別董事成員自評：

評估項目	委員										平均分數/結果
	鍾喜吉	張春桂	鄭元凱	林瑞山	陳俊良	蘇立育	黃國師	李佩昌	郭雨新		
一、公司目標與任務之掌握	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12.00
二、董事職責認知	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12.00
三、對公司營運之參與程度	40	40	40	38	39	40	39	37	40		39.22
四、內部關係經營與溝通	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12.00
五、董事之專業及持續進修	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12	12.00
六、內部控制	12	12	12	12	11	12	12	12	12	12	11.89
得分（總分為 100 分）	100	100	100	98	98	100	99	97	100		99.11
自評結果											優等

●「審計委員會」成員自評結果：

評估項目	委員			平均分數/結果
	黃國師	李佩昌	郭雨新	
一、對公司營運之參與程度	24	23	24	23.67
二、委員會職責認知	20	19	20	19.67
三、提升委員會決策品質	28	27	28	27.67
四、委員會組成及成員選任	12	11	12	11.67
五、內部控制	16	16	16	16.00
得分（總分為 100 分）	100	96	100	98.68
自評結果				優等

● 「薪資報酬委員會」成員自評結果：

評估項目 \ 委員	黃國師	李佩昌	郭雨新	平均分數/結果
一、對公司營運之參與程度	24	23	24	23.33
二、委員會職責認知	20	19	20	19.67
三、提升委員會決策品質	28	27	28	27.67
四、委員會組成及成員選任	12	11	12	15.67
五、內部控制	16	16	16	11.66
得分 (總分為 100 分)	100	96	100	98.00
自評結果				優等

(二) 審計委員會運作情形：

(1) 公司審計委員會審議的事項主要包括：

1. 訂定或修正內部控制制度及內部控制制度有效性考核。
2. 訂定或修正取得或處分資產、從事衍生性商品交易、資金貸與他人、為他人背書或提供保證之重大財務業務行為之處理程序。
3. 涉及董事自身利害關係之事項。
4. 重大之資產或衍生性商品交易。
5. 重大之資金貸與、背書或提供保證。
6. 募集、發行或私募具有股權性質之有價證券。
7. 簽證會計師之委任、解任或報酬及其獨立性評估。
8. 財務、會計或內部稽核主管之任免。
9. 財務報告。
10. 其他公司或主管機關規定之重大事項。

(2) 最近年度及截至年報刊印日止審計委員會開會 7(A)次，列席情形如下：

113 年 3 月 29 日

職稱	姓名	實際出席次數 (B)	委託出席次數	實際出席率 (%) (B/A)	備註
獨立董事	黃國師	6	1	85.71	
獨立董事	李佩昌	7	-	100.00	
獨立董事	郭雨新	7	-	100.00	

其他應記載事項：

一、證交法第14條之5所列事項暨其他未經審計委員會通過，而經全體董事三分之二以上同意之議決事項，應敘明審計委員會召開日期、期別、議案內容、獨立董事反對意見、保留意見或重大建議項目內容、審計委員會決議結果以及公司對審計委員會意見之處理。

(一)證交法第14條之5所列事項

開會日期	議案內容	所有獨立董事意見及公司對獨立董事意見之處理
112.03.16	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 民國 111 年度營業報告書及財務報表案。</li> <li>2. 民國 111 年度虧損撥補案。</li> <li>3. 依公司法第 211 條規定報告案。</li> <li>4. 民國 111 年度內部控制制度有效性考核及內部控制制度聲明書案。</li> <li>5. 自民國 112 年第 1 季起更換會計師及其獨立性評估案。</li> <li>6. 公司投資性不動產後續衡量之會計政策擬由成本法模式改為公允價值模式。</li> </ol>	所有出席獨立董事同意通過。
112.05.11	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 民國 112 年第一季合併財務報告案。</li> <li>2. 民國 111 年以私募方式辦理發行普通股案，截至民國 112 年股東常會開會日前尚未執行之數額擬不再執行。</li> <li>3. 擬辦理現金增資私募普通股案。</li> <li>4. 擬辦理減資彌補虧損案。</li> <li>5. 審議本公司健全營運計畫書案(112 年擬辦理減資)。</li> <li>6. 擬授權與關係人簽訂營建工程契約案。</li> <li>7. 擬增加投資大陸地區 100% 持股之子公司資本案。</li> </ol>	所有出席獨立董事同意通過。
112.08.09	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 民國 112 年第二季合併財務報告案。</li> <li>2. 擬向台北富邦商業銀行申請融資續約(松雍案)，並與合建方互為連帶保證案。</li> <li>3. 擬辦理現金增資發行新股案。</li> </ol>	所有出席獨立董事同意通過。
112.11.03	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 民國 112 年第三季合併財務報告案。</li> <li>2. 擬授權董事長就台北市土地開發案簽訂合建契約。</li> </ol>	所有出席獨立董事同意通過。
112.12.28	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 訂定本公司民國 113 年內部稽核計畫案。</li> <li>2. 擬修正公司「組織圖」、「資訊安全政策與風險管理作業」及增訂「風險管理政策與程序」案。</li> </ol>	所有出席獨立董事同意通過。
113.01.26	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 擬授權董事長就台北市南港區土地開發個案簽訂合建契約等事宜。</li> <li>2. 本公司民國 113 年度簽證會計師獨立性評估案。</li> <li>3. 修訂「公司章程」案。</li> </ol>	所有出席獨立董事同意通過。

113.03.14	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 民國 112 年度營業報告書及財務報表案。</li> <li>2. 民國 112 年度內部控制制度有效性考核及內部控制制度聲明書案。</li> <li>3. 民國 112 年度盈虧撥補案。</li> <li>4. 民國 112 年以私募方式辦理發行普通股案，截至民國 113 年股東常會開會日前尚未執行之數額將不再執行。</li> <li>5. 擬辦理現金增資私募普通股案。</li> <li>6. 擬授權與關係人簽訂營建工程契約案。</li> <li>7. 擬向關係人購置營建用地案。</li> <li>8. 擬就台北市中山區正義段一小段等 12 筆土地簽訂合建契約案。</li> </ol>	所有出席獨立董事同意通過。
-----------	---	---------------

(二) 未經審計委員會通過，而經全體董事三分之二以上同意之議決事項：無此情形。

二、獨立董事對利害關係議案迴避之執行情形，應敘明獨立董事姓名、議案內容、應利益迴避原因以及參與表決情形：無此情形。

三、獨立董事與內部稽核主管及會計師之溝通情形(應包括就公司財務、業務狀況進行溝通之重大事項、方式及結果等)：

(一) 本公司定期召開審計委員會，並視情況邀請稽核主管、其他主管或會計師等列席，由獨立董事於會議中就公司財務、業務狀況進行溝通與討論:已於民國 113 年 3 月 14 日由稽核主管、獨立董事與會計師進行溝通交流。

(二) 本公司內部稽核單位除定期將稽核報告和追蹤報告送交獨立董事查閱外，稽核主管亦定期出席審計委員會報告稽核計畫執行狀況和缺失改善情形，並適時回覆董事對各項稽核業務相關的提問，日常業務上有需要諮商或報告事項，則隨時以信件、電話或其他電子方式與獨立董事進行溝通；獨立董事亦得隨時進行查閱或考核本公司之內控執行情形。

(三) 獨立董事除定期與簽證會計師就年度財務報告查核結果及關鍵查核事項等進行溝通交流外，另就公司財務、業務狀況等不定期討論；審計委員會亦定期對會計師獨立性進行審核(至少 1 年 1 次): 已於民國 113 年 1 月 26 日通過會計師獨立性評估案；並於民國 113 年 3 月 14 日與會計師進行溝通交流。

(三) 公司治理運作情形及與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因

評估項目	運作情形(註)		與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因
	是	否	
一、公司是否依據「上市上櫃公司治理實務守則」訂定並揭露公司治理實務守則？	√	本公司已訂立「公司治理守則」，並已上傳於公開資訊觀測站。	無差異。
二、公司股權結構及股東權益 (一) 公司是否訂定內部作業程序處理股東建議、疑義、糾紛及訴訟事宜，並依程序實施？ (二) 公司是否掌握實際控制公司之主要股東及主要股東之最終控制者名單？ (三) 公司是否建立、執行與關係企業間之風險控管及防火牆機制？ (四) 公司是否訂定內部規範，禁止公司內部人利用市場上未公開資訊買賣有價證券？	√ √ √ √	(一) 尚未訂定內部作業程序，惟本公司設有發言人、法務及股務人員等處理股東建議、疑義、糾紛及訴訟等事宜。 (二) 財會部門隨時掌握大股東及內部人股權變動情形並依法辦理股權申報作業。 (三) 已於內控制度中訂定關係人交易管理辦法及資訊安全政策與風險管理作業。 (四) 已於內控制度中訂定防範內線交易管理辦法及內部重大資訊處理作業程序。	無差異。
三、董事會之組成及職責 (一) 董事會是否擬訂多元化政策、具體管理目標及落實執行？ (二) 公司除依法設置薪資報酬委員會及審計委員會外，是否自願設置其他各類功能性委員會？	√	(一) 本公司於公司治理守則中已訂定董事會成員組成宜考量多元化，公司目前董事會中包含會計師、律師及各行業專業人士，逐步朝多元化目標執行；目前董事會成員多元化政策、具體管理目標及落實情形請詳第 19-21 頁。 (二) 公司目前僅設置薪資報酬委員會及審計委員會。	無差異。



評估項目	運作情形(註)		與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因
	是	否	
<p>(三)公司是否訂定董事會績效評估辦法及其評估方式，每年並定期進行績效評估，且將績效評估之結果提報董事會，並運用於個別董事薪資報酬及提名續任之參考？</p> <p>(四)公司是否定期評估簽證會計師獨立性？</p>	<p>√</p> <p>√</p>	<p>(三)已訂定董事會績效評估辦法，每年定期評估一次，且已於民國 113 年進行 112 年董事會之績效評估，並於 113.01.26 提董事會報告。</p> <p>本公司董事僅發放固定之車馬費及酬金，並未發放變動酬金，雖每年進行績效評估，惟董事酬金與績效並無直接關聯。</p> <p>(四)公司係一年一次評估簽證會計師之獨立性及適任性，並已於 113.1.26 經審計委員會及董事會討論通過，認為簽證會計師符合獨立性及適任性，評估項目請詳第 53 頁。</p>	
<p>四、公司是否配置適任及適當人數之公司治理人員，並指定公司治理主管，負責公司治理相關事務(包括但不限於提供董事、監察人執行業務所需資料、協助董事、監察人遵循法令、依法辦理董事會及股東會之會議相關事宜、製作董事會及股東會議事錄等)？</p>	<p>√</p>	<p>本公司目前係由財會主管-黃文正先生兼任公司治理主管，設置及運作情形請詳第 45 頁。</p>	<p>無差異。</p>
<p>五、公司是否建立與利害關係人(包括但不限於股東、員工、客戶及供應商等)溝通管道，及於公司網站設置利害關係人專區，並妥適回應利害關係人所關切之重要企業社會責任議題？？</p>	<p>√</p>	<p>已於本公司網站設置利害關係人專區，並揭露與利害關係人溝通情形。</p>	<p>無差異。</p>
<p>六、公司是否委任專業股務代辦機構辦理股東會事務？</p>	<p>√</p>	<p>本公司委任群益金鼎證券(股)公司股務代理部負責辦理股東會事務。</p>	<p>無差異。</p>



評估項目	運作情形(註)		與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因
	是	否	
<p>七、資訊公開</p> <p>(一)公司是否架設網站，揭露財務業務及公司治理資訊？</p> <p>(二)公司是否採行其他資訊揭露之方式(如架設英文網站、指定專人負責公司資訊之蒐集及揭露、落實發言人制度、法人說明會過程放置公司網站等)？</p> <p>(三)公司是否於會計年度終了後兩個月內公告並申報年度財務報告，及於規定期限前提早公告並申報第一、二、三季財務報告與各月份營運情形？</p>	<p>√</p> <p>√</p> <p>√</p>	<p>(一)本公司網址：<a href="https://blgroup.com.tw/">https://blgroup.com.tw/</a>已揭露財務業務及公司治理等相關資訊。</p> <p>(二)統一設有專人負責公司資訊蒐集及揭露工作，並亦依規定落實發言人制度。</p> <p>(三)本公司均依規定在期限內公告相關資訊，惟於會計年度終了後兩個月內公告並申報年度財務報告，仍在規劃評估中。</p>	<p>無差異。</p>
<p>八、公司是否有其他有助於瞭解公司治理運作情形之重要資訊(包括但不限於員工權益、僱員關懷、投資者關係、供應商關係、利害關係人之權利、董事及監察人進修之情形、風險管理政策及風險衡量標準之執行情形、客戶政策之執行情形、公司為董事及監察人購買責任保險之情形等)？</p>	<p>√</p>	<p>1.員工權益、僱員關懷：本公司已訂定人事管理規則、考勤獎懲、員工福利及員工出勤與休假等，業已訂定相關辦法以為公司管理之依據，前列規則及辦法之訂定均以勞動基準法為參考之依據，並參酌同業及社會公序而訂定。</p> <p>2.投資者關係：本公司依法令規定誠實公開資訊於公開資訊觀測站，以保障投資人之權益，並於本公司網站載明聯絡資訊，以維持企業與股東之良性和諧關係。</p> <p>3.供應商關係、利害關係人之權利：相關利害關係人之行為、公司主管或同仁執行業務、與客戶及廠商往來或與競爭對手交易等行為，本公司均一律要求謹守公司信譽，維護全體員工</p>	<p>無差異。</p>

評估項目	運作情形(註)		與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因
	是	否	
		<p>摘要說明</p> <p>股東之最高權益為訴求，一切依法行事並堅守最高從業道德之標準。</p> <p>4. 董事進修情形：民國 112 年度所有董事均已進修完成。</p> <p>5. 風險管理政策及風險衡量標準之執行情形：110.12.29 董事會通過「資訊安全政策與風險管理作業」(112.12.28 修訂部分條文)，且於 112.12.28 董事會通過增訂「風險管理政策與程序」，並配合相關法令執行各項政策推動，以期降低並避免任何可能的風險；且已於 112.12.28 提董事會報告執行情形。</p> <p>6. 客戶政策之執行情形：本公司設有業務部門可供客戶洽詢或處理產品相關問題，以提供良好服務與各項問題之處理。</p> <p>7. 公司為董事購買責任保險之情形：本公司已於 112.7.13 完成續保作業，並於 112.8.09 提董事會報告。</p>	
			<p>九、請就臺灣證券交易所股份有限公司公司治理評鑑結果說明已改善情形，及就尚未改善者提出優先加強事項與措施：公司網站(英文版)已於民國 111 年 4 月底設置，相關英文資訊將陸續上架，以提升公司資訊透明度。</p>

(四)公司如有設置薪資報酬委員會者，應揭露其組成、職責及運作情形：

1. 薪資報酬委員會成員資料

113年3月29日

身分別 (註1)	姓名	條件 專業資格與經驗(註2)	獨立性情形(註3)	兼任其他公開發行公司薪資報酬委員會成員家數	備註
獨立董事 (召集人)	黃國師	工作年資:超過10年 為執業會計師，並請參閱第16頁及第19頁附表中有關獨立董事相關內容。	符合獨立董事之獨立性資格。	3	
獨立董事	李佩昌	工作年資:超過10年 為執業律師，並請參閱第16頁及第19頁附表中有關獨立董事相關內容。	符合獨立董事之獨立性資格。	-	
獨立董事	郭雨新	工作年資:超過10年 請參閱第16頁及第19頁附表中有關獨立董事相關內容。	符合獨立董事之獨立性資格。	-	

註1：請於表格內具體敘明各薪資報酬委員會成員之相關工作年資、專業資格與經驗及獨立性情形，如為獨立董事者，可備註敘明參閱第16頁附表一董事及監察人資料(一)相關內容。身分別請填列係為獨立董事或其他(若為召集人，請加註記)。

註2：專業資格與經驗：敘明個別薪資報酬委員會成員之專業資格與經驗。

註3：符合獨立性情形：敘明薪資報酬委員會成員符合獨立性情形，包括但不限於本人、配偶、二親等以內親屬是否擔任本公司或其關係企業之董事、監察人或受僱人；本人、配偶、二親等以內親屬(或利用他人名義)持有公司股份數及比重；是否擔任與本公司有特定關係公司(參考股票上市或於證券商營業處所買賣公司薪資報酬委員會設置及行使職權辦法第6條第1項5~8款規定)之董事、監察人或受僱人；最近2年提供本公司或其關係企業商務、法律、財務、會計等服務所取得之報酬金額。

## 2. 薪資報酬委員會運作情形資訊

(1)本公司之薪資報酬委員會委員計3人。

(2)本屆委員任期：民國112年6月21日至115年6月20日止，最近年度及截至年報刊印日止，薪資報酬委員會已開會3(A)次，委員資格及出席情形如下：

職稱	姓名	實際出席次數(B)	委託出席次數	實際出席率(%) (B/A)	備註
召集人	黃國師	2	-	66.67	
委員	李佩昌	3	-	100.00	
委員	郭雨新	3	-	100.00	

其他應記載事項：

- 一、董事會如不採納或修正薪資報酬委員會之建議，應敘明董事會日期、期別、議案內容、董事會決議結果以及公司對薪資報酬委員會意見之處理(如董事會通過之薪資報酬優於薪資報酬委員會之建議，應敘明其差異情形及原因)：無此情形。
- 二、薪資報酬委員會之議決事項，如成員有反對或保留意見且有紀錄或書面聲明者，應敘明薪資報酬委員會日期、期別、議案內容、所有成員意見及對成員意見之處理：無此情形。

(3)最近年度及截至年報刊印日止，薪資報酬委員會之重要決議及處理情形：

薪資報酬委員會	議案內容及後續處理	決議結果	公司對薪資報酬委員會意見之處理
第5屆第1次 (112.08.09)	1. 檢討新任董事民國112年下半年度薪酬案。	委員會全體成員同意通過	董事會全體出席 董事同意通過
第5屆第2次 (112.11.03)	1. 擬修訂本公司「員工認股辦法」及112年現金增資發行新股授予經理人及員工認股數額之分配案。	委員會全體成員同意通過	董事會全體出席 董事同意通過
第5屆第3次 (112.12.28)	1. 民國113年董事及經理人預計薪資報酬案。	委員會全體成員同意通過	董事會全體出席 董事同意通過

(五)推動永續發展執行情形及與上市上櫃公司永續發展實務守則差異情形及原因：

推動項目	執行情形(註1)		與上市上櫃公司永續發展實務守則差異情形及原因
	是	否	
一、公司是否建立推動永續發展之治理架構，且設置推動永續發展專(兼)職單位，並由董事會授權高階管理層處理，及董事會督導情形？	√	<p>摘要說明</p> <p>本公司已訂定「永續發展實務守則」，並於111.11.03經董事會通過。</p> <p>(1)本公司目前係由財會部作為推動永續發展之兼職單位。</p> <p>(2)已於111年訂定董事會成員及重要管理階層之接班規劃，並提111.12.22董事會報告，以實踐企業永續經營之理念。</p> <p>(3)112年董事會全面改選，新增1位女性董事(法人代表)，目前9位董事中共有2位女性董事，朝董事會成員多元化邁進</p>	無差異。
二、公司是否依重大性原則，進行與公司營運相關之環境、社會及公司治理議題之風險評估，並訂定相關風險管理政策或策略？(註2)	√	<p>已於110.12.29董事會通過「資訊安全政策與風險管理作業」(112.12.28修訂部分條文)，且於112.12.28董事會通過增訂「風險管理政策與程序」，請參閱第74~76頁有關資通安全管理執行情形，且公司係依建築之相關法規設計、推出各項建築案，加上工程均係發包給營造廠商，風險亦相對較低。</p>	無差異。
三、環境議題 (一)公司是否依其產業特性建立合適之環境管理制度？	√	<p>本公司位於辦公大樓內，配合政府政策與大樓運作，已持續進行垃圾分類、回收與減量活動，以降低對環境之負荷。</p>	無差異。

<p>(二)公司是否致力於提升能源使用效率及使用對環境負荷衝擊低之再生物料？</p>	<p>√</p>	<p>本公司已持續進行垃圾分類、回收與減量活動，以降低對環境之負荷。</p>	<p>無差異。</p>
<p>(三)公司是否評估氣候變遷對企業現在及未來的潛在風險與機會，並採取相關之因應措施？</p>	<p>√</p>	<p>氣候變遷對公司目前營運活動尚無重大影響。</p>	<p>規劃中。</p>
<p>(四)公司是否統計過去兩年溫室氣體排放量、用水量及廢棄物總重量，並制定溫室氣體減量、減少用水或其他廢棄物管理之政策？</p>	<p>√</p>	<p>尚未制定相關之管理政策。</p>	<p>規劃中。</p>
<p>四、社會議題</p>			
<p>(一)公司是否依照相關法規及國際人權公約，制定相關之管理政策與程序？</p>	<p>√</p>	<p>公司已依勞動相關法規執行，辦理勞工之勞健保，提撥勞工退休金，以確保勞工權益。</p>	<p>無差異。</p>
<p>(二)公司是否訂定及實施合理員工福利措施(包括薪酬、休假及其他福利等)，並將經營績效或成果適當反映於員工薪酬？</p>	<p>√</p>	<p>已依法成立職工福利委員會，辦理各職工福利事項，以保障員工身心健康，並視員工個別表現為績效之參考依據。</p>	<p>無差異。</p>
<p>(三)公司是否提供員工安全與健康之工作環境，並對員工定期實施安全與健康教育？</p>	<p>√</p>	<p>1. 公司位於辦公大樓內，工作環境安全舒適，並已投保團體保險給予員工一定的保障。 2. 本年度並無發生火災及員工職災等情事，且 112 年度共辦理 2 次消防安全檢修及 1 次消防安全與 CPR 緊急救助講習。</p>	<p>無差異。</p>
<p>(四)公司是否為員工建立有效之職涯能力發展培訓計畫？</p>	<p>√</p>	<p>公司鼓勵員工進修、提升個人能力，以利員工職涯發展。</p>	<p>無差異。</p>



<p>(五)針對產品與服務之顧客健康與安全、客戶隱私、行銷及標示等議題，公司是否遵循相關法規及國際標準，並制定相關保護消費者或客戶權益政策及申訴程序？</p>	<p>√</p>		<p>業務部門可供客戶洽詢、溝通或處理產品相關問題，以維護消費者權益，且公司係依建築之相關法規設計及推出各項建築，爭議相對較少，並已於公司網站上設置申訴管道。</p>	<p>無差異。</p>
<p>(六)公司是否訂定供應商管理政策，要求供應商在環保、職業安全衛生或勞動人權等議題遵循相關規範，及其實施情形？</p>	<p>√</p>		<p>本公司與主要供應商間之契約，目前尚未納入環保、職業安全衛生或勞動人權等遵循相關規範之條文，惟訂有限制及解除契約之條款。並已於內控制度中訂有承包商管理作業，以評選適合之供應商。</p>	<p>無差異。</p>
<p>五、公司是否參考國際通用之報告書編製準則或指引，編製永續報告書等揭露公司非財務資訊之報告書？前揭報告書是否取得第三方驗證單位之確信或保證意見？</p>		<p>√</p>	<p>本公司雖已訂定實務守則並已揭露於公開資訊觀測站，惟尚未編製永續報告書。</p>	<p>規劃中。</p>
<p>六、公司如依據「上市上櫃公司永續發展實務守則」定有本身之永續發展守則者，請敘明其運作與所定守則之差異情形： 本公司已訂定「永續發展實務守則」，並計畫依規範運作，尚無重大差異。</p>				
<p>七、其他有助於瞭解推動永續發展執行情形之重要資訊：董事會成員及重要管理階層之接班規劃及運作情形請詳第 45 頁。</p>				

註 1：執行情形如勾選「是」，請具體說明所採行之重要政策、策略、措施及執行情形；執行情形如勾選「否」，請於「與上市上櫃公司永續發展實務守則差異情形及原因」欄位解釋差異情形及原因，並說明未來採行相關政策、策略及措施之計畫。

註 2：重大性原則係指有關環境、社會及公司治理議題對公司投資人及其他利害關係人產生重大影響者。

註 3：揭露方式請參閱臺灣證券交易所公司治理中心網站之最佳實務參考範例。



(六) 履行誠信經營情形及與上市上櫃公司誠信經營守則差異情形及原因：

評估項目	運作情形		與上市上櫃公司誠信經營守則差異情形及原因
	是	否	
<p>一、訂定誠信經營政策及方案</p> <p>(一) 公司是否制定經董事會通過之誠信經營政策，並於規章及對外文件中明示誠信經營之政策、作法，以及董事會與高階管理階層積極落實經營政策之承諾？</p> <p>(二) 公司是否建立不誠信行為風險之評估機制，定期分析及評估營業範圍內具較高不誠信行為風險之營業活動，並據以訂定防範不誠信行為方案，且至少涵蓋「上市上櫃公司誠信經營守則」第七條第二項各款行為之防範措施？</p> <p>(三) 公司是否於防範不誠信行為方案內明定作業程序、行為指南、違規之懲戒及申訴制度，且落實執行，並定期檢討修正前揭方案？</p>	<p>√</p> <p>√</p> <p>√</p>	<p>(一) 本公司已制定經董事會通過之「誠信經營作業程序」。</p> <p>(二) 本公司所制定之「誠信經營作業程序」中，已訂定相關防範不誠信行為之方案，並已於公司網站上設置相關投訴管道。</p> <p>(三) 本公司之「誠信經營作業程序」中已訂有防範措施，且稽核人員會定期執行查核，若有發現異常狀況亦會立即向管理階層報告。</p>	<p>無差異</p>
<p>二、落實誠信經營</p> <p>(一) 公司是否評估往來對象之誠信紀錄，並於其與往來交易對象簽訂之契約中明定誠信行為條款？</p> <p>(二) 公司是否設置隸屬董事會之推動企業誠信經營專責單位，並定期(至少一年一次)向董事會報告其誠信經營政策與防範不誠信行為方案及監督執行情形？</p> <p>(三) 公司是否制定防止利益衝突政策、提供適當陳述管道，並落實執行？</p>	<p>√</p> <p>√</p> <p>√</p>	<p>(一) 在與承包商交易之前，會進行協力廠商評估及資格審查，以將風險降至最低。</p> <p>(二) 本公司係由法務室為推動企業誠信經營之專責(兼職)單位；已於112.12.28董事會報告執行情形。</p> <p>(三) 本公司於所訂之「誠信經營作業程序」中已有規範。</p>	<p>無差異</p>

評 估 項 目	運 作 情 形		與 上 市 上 櫃 公 司 誠 信 經 營 守 則 差 異 情 形 及 原 因
	是	否	
(四)公司是否為落實誠信經營已建立有效的會計制度、內部控制制度，並由內部稽核單位依不誠信行為風險之評估結果，擬訂相關稽核計畫，並據以查核防範不誠信行為方案之遵循情形，或委託會計師執行查核？	√		(四)本公司已制定「誠信經營作業程序」，且內部稽核人員亦會定期執行查核。
(五)公司是否定期舉辦誠信經營之內、外部之教育訓練？	√		(五)公司不定期舉辦教育訓練或於內部會議上進行各項宣導。
三、公司檢舉制度之運作情形	√		無差異
(一)公司是否訂定具體檢舉及獎勵制度，並建立便利檢舉管道，及針對被檢舉對象指派適當之受理專責人員？	√		
(二)公司是否訂定受理檢舉事項之調查標準作業程序、調查完成後應採取之後續措施及相關保密機制？	√		
(三)公司是否採取保護檢舉人不因檢舉而遭受不當處置之措施？	√		
四、加強資訊揭露 公司是否於其網站及公開資訊觀測站，揭露其所定誠信經營守則內容及推動成效？	√		本公司制定之「誠信經營作業程序」已揭露於公司網站及公開資訊觀測站，並於公司網站揭露執行情形。
五、公司如依據「上市上櫃公司誠信經營守則」定有本身之誠信經營守則者，請敘明其運作與所定守則之差異情形：本公司已制定「誠信經營作業程序」，目前依該作業程序運作，並定期向董事會報告(至少一年一次)，並無重大差異之情形。			
六、其他有助於瞭解公司誠信經營運作情形之重要資訊：(如公司檢討修正其訂定之誠信經營守則等情形)本公司定期檢討「誠信經營作業程序」，且已於112.12.28向董事會報告運作情形，亦不定期舉辦相關宣導課程。			

(七)公司如有訂定公司治理守則及相關規章者，應揭露其查詢方式：

本公司制定之「公司治理守則」、「永續發展實務守則」及「誠信經營作業程序」，均已揭露於公司網站及公開資訊觀測站。

(八)其他足以增進對公司治理運作情形之瞭解的重要資訊，得一併揭露：

1. 本公司已於110年設置《公司治理主管》，其設置、職權及進修情形如下：

●設置情形

民國110年12月29日第17屆第10次董事會決議通過，由財會主管-黃文正先生兼任公司治理主管一職。

●職權範圍：

公司治理主管職權範圍，包括依法辦理董事會及股東會之會議相關事宜、製作董事會及股東會議事錄、協助董事就任及持續進修、提供董事執行業務所需之資料、協助董事遵循法令以及推動公司治理等相關業務。

●進修情形：

進修日期	主辦單位	課程名稱	時數
112/3/20~3/22	財團法人台灣永續能源研究基金會	上市公司氣候行動管理人員培訓班	20

2. 董事會成員及重要管理階層之接班規劃及運作情形：

(1)董事會成員之接班規劃及運作情形

●本公司之董事選任係依據「董事選舉辦法」辦理，採候選人提名制度；另本公司之「公司治理實務守則」中訂定，董事會成員組成應考量多元化，除兼任公司經理人之董事不宜逾董事席次三分之一外，並就本身運作、營運型態及發展需求以擬訂適當之多元化方針，宜包括但不限於以下二大面向之標準：

一、基本條件與價值：性別、年齡、國籍及文化等。

二、專業知識與技能：專業背景（如法律、會計、產業、財務、行銷或科技）、專業技能及產業經歷等。

●董事會成員應普遍具備執行職務所必須之知識、技能及素養。為達到公司治理之理想目標，董事會整體應具備之能力如下：

- 一、營運判斷能力。
- 二、會計及財務分析能力。
- 三、經營管理能力。
- 四、危機處理能力。
- 五、產業知識。
- 六、國際市場觀。
- 七、領導能力。
- 八、決策能力。

●本公司董事會目前共有 9 位成員(包含 3 位獨立董事)，分別具備商務、法律、財務會計及公司業務所需之經歷及專長，未來董事會之組成架構及成員之背景經歷，亦將繼續以此延續作為董事接班人選規劃之參考，並將透過下列方式進行董事接班人選之規劃，再將確認後之董事人選名單提董事會討論通過後，提請股東會決議：

- 一、多方徵詢合適之專業人才。
- 二、現任董事推薦適當人選。
- 三、參考股東推薦之人選。
- 四、參考獨立董事人才資料庫。
- 五、依董事會之績效評估結果作為董事續任參考之依據。

## (2)重要管理階層之接班規劃及運作情形

●本公司之重要管理階層每年可依個人發展規劃或工作上之需求，參與內外部相關進修或訓練，藉以培養判斷力、管理能力及決策能力，以提升管理階層之品質。

●公司定期於每月舉辦主管會議，由總經理主持及副董事長列席，並由各部門主管進行業務報告，亦藉此讓部門間互相溝通或學習，以增進創新思維、溝通協調能力及管理能力，並培養多方面之人才，為公司未來長遠發展上所需之高素質人力預作準備。

- 
- 本公司之重要管理階層設有職務代理人制度，培養多元及全方位之管理能力，以利傳承及發展接班人選之規劃，並藉以實踐企業永續經營之理念。

(九)內部控制制度執行狀況：

1. 內部控制聲明書

寶徠建設股份有限公司

內部控制制度聲明書



日期：民國 113 年 03 月 14 日

本公司民國 112 年度之內部控制制度，依據自行評估的結果，謹聲明如下：

- 一、本公司確知建立、實施和維護內部控制制度係本公司董事會及經理人之責任，本公司業已建立此一制度。其目的係在對營運之效果及效率(含獲利、績效及保障資產安全等)、報導具可靠性、及時性、透明性及符合相關規範暨相關法令規章之遵循等目標的達成，提供合理的確保。
- 二、內部控制制度有其先天限制，不論設計如何完善，有效之內部控制制度亦僅能對上述三項目標之達成提供合理的確保；而且，由於環境、情況之改變，內部控制制度之有效性可能隨之改變。惟本公司之內部控制制度設有自我監督之機制，缺失一經辨認，本公司即採取更正之行動。
- 三、本公司係依據「公開發行公司建立內部控制制度處理準則」(以下簡稱「處理準則」)規定之內部控制制度有效性之判斷項目，判斷內部控制制度之設計及執行是否有效。該「處理準則」所採用之內部控制制度判斷項目，係為依管理控制之過程，將內部控制制度劃分為五個組成要素：1.控制環境，2.風險評估，3.控制作業，4.資訊與溝通，及 5.監督作業。每個組成要素又包括若干項目。前述項目請參見「處理準則」之規定。
- 四、本公司業已採用上述內部控制制度判斷項目，評估內部控制制度之設計及執行的有效性。
- 五、本公司基於前項評估結果，認為本公司於民國 112 年 12 月 31 日的內部控制制度(含對子公司之監督與管理)，包括瞭解營運之效果及效率目標達成之程度、報導係屬可靠、及時、透明及符合相關規範暨相關法令規章之遵循有關的內部控制制度等之設計及執行係屬有效，其能合理確保上述目標之達成。
- 六、本聲明書將成為本公司年報及公開說明書之主要內容，並對外公開。上述公開之內容如有虛偽、隱匿等不法情事，將涉及證券交易法第二十條、第三十二條、第一百七十一條及第一百七十四條等之法律責任。
- 七、本聲明書業經本公司民國 113 年 03 月 14 日董事會通過，出席董事 9 人均同意本聲明書之內容，併此聲明。

寶徠建設股份有限公司

董事長：

鍾喜吉



簽章

總經理：

謝瑞山



簽章



2. 委託會計師專案審查內部控制制度者，應揭露會計師審查報告：無。

(十)最近年度及截至年報刊印日止公司及其內部人員依法被處罰、或公司對其內部人員違反內部控制制度規定之處罰、主要缺失與改善情形：無。

(十一)最近年度及截至年報刊印日止，股東會及董事會之重要決議：

《股東會》

會議日期	會議種類	重要決議	執行情形
112.06.21	股東常會	1. 民國一一一年度營業報告書及財務報表案。	承認民國一一一年度營業報告書及財務報表，其中稅後淨損為 94,628 千元，基本每股虧損 0.94 元。
		2. 民國一一一年度虧損撥補案。	承認民國一一一年度虧損撥補案，期末未分配盈餘為虧損 513,768,663 元。
		3. 民國一一一年以私募方式辦理發行普通股案，截至民國一一二年股東常會開會日前尚未執行之數額將不再執行。	決議通過，111 年私募案並未辦理。
		4. 擬辦理現金增資私募普通股案。	決議通過，惟截至年報刊印日止尚未辦理。
		5. 擬辦理減資彌補虧損案。	決議通過，並已於 112 年辦理減資作業完成。
		6. 擬授權與關係人簽訂營建工程契約案。	決議通過，惟截至年報刊印日止尚未辦理。
		7. 選舉第十八屆董事案。	決議通過，已選任董事。
		8. 解除新任董事及其代表人之競業限制案。	決議通過，已依決議辦理。



### 《董事會》

會議日期	會議種類	重要決議
112.3.16	董事會	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 民國 111 年度營業報告書及財務報表案。</li> <li>2. 民國 111 年度虧損撥補案。</li> <li>3. 依公司法第 211 條規定報告案。</li> <li>4. 民國 111 年度內部控制制度有效性考核及內部控制制度聲明書案。</li> <li>5. 自民國 112 年第 1 季起更換會計師及其獨立性評估案。</li> <li>6. 公司投資性不動產後續衡量之會計政策擬由成本法模式改為公允價值模式。</li> <li>7. 子公司溫室氣體盤查及查證之時程規劃。</li> <li>8. 擬以康橋旭案之成屋向遠東商業銀行申請融資續約展期案。</li> <li>9. 以青埔寶徠花園案之店面及車位辦理融資續約案。</li> <li>10. 選舉本公司第十八屆董事九席(含獨立董事三席)案。</li> <li>11. 解除新任董事及其代表人之競業限制案。</li> <li>12. 訂定本公司民國 112 年股東常會相關事宜案。</li> </ol>
112.5.11	董事會	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 民國 112 年第一季合併財務報告案。</li> <li>2. 民國 111 年以私募方式辦理發行普通股案，截至民國 112 年股東常會開會日前尚未執行之數額擬不再執行。</li> <li>3. 擬辦理現金增資私募普通股案。</li> <li>4. 擬辦理減資彌補虧損案。</li> <li>5. 審議本公司健全營運計畫書案(112 年擬辦理減資)。</li> <li>6. 擬授權與關係人簽訂營建工程契約案。</li> <li>7. 擬增加投資大陸地區 100% 持股之子公司資本案。</li> <li>8. 提名民國 112 年選任董事(含獨立董事)之候選人名單。</li> <li>9. 民國 112 年股東常會擬新增議案。</li> </ol>
112.6.21	董事會	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 推選本公司董事長案。</li> <li>2. 委任三位獨立董事為本公司審計委員會及薪資報酬委員會之委員案。</li> </ol>
112.8.09	董事會	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 民國 112 年第二季合併財務報告案。</li> <li>2. 向兆豐國際商業銀行申請融資續約案。</li> <li>3. 擬向台北富邦商業銀行申請融資續約(松雍案)，並與合建方互為連帶保證案。</li> <li>4. 擬辦理現金增資發行新股案。</li> </ol>

會議日期	會議種類	重要決議
112.11.03	董事會	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 民國 112 年第三季合併財務報告案。</li> <li>2. 擬修訂本公司「員工認股辦法」及 112 年現金增資發行新股授予經理人及員工認股數額之分配案。</li> <li>3. 擬授權董事長就台北市土地開發案簽訂合建契約。</li> </ol>
112.12.28	董事會	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 訂定本公司民國 113 年營運計劃案。</li> <li>2. 訂定本公司民國 113 年內部稽核計畫案。</li> <li>3. 民國 113 年董事及經理人預計薪資報酬案。</li> <li>4. 擬修正公司「組織圖」、「資訊安全政策與風險管理作業」及增訂「風險管理政策與程序」案。</li> </ol>
113.01.26	董事會	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 擬授權董事長就台北市南港區土地開發個案簽訂合建契約等事宜。</li> <li>2. 本公司民國 113 年度簽證會計師獨立性評估案。</li> <li>3. 修訂「公司章程」案。</li> <li>4. 訂定本公司民國 113 年股東常會相關事宜案。</li> </ol>
113.03.14	董事會	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 民國 112 年度營業報告書及財務報表案。</li> <li>2. 民國 112 年度內部控制制度有效性考核及內部控制制度聲明書案。</li> <li>3. 民國 112 年度盈虧撥補案。</li> <li>4. 擬以康橋旭案之成屋向遠東商業銀行申請融資續約展期案。</li> <li>5. 民國 112 年以私募方式辦理發行普通股案，截至民國 113 年股東常會開會日前尚未執行之數額將不再執行。</li> <li>6. 擬辦理現金增資私募普通股案。</li> <li>7. 擬授權與關係人簽訂營建工程契約案。</li> <li>8. 擬向關係人購置營建用地案。</li> <li>9. 擬就台北市中山區正義段 1 小段等 12 筆土地簽訂合建契約案。</li> <li>10. 解除董事及法人董事代表人之競業限制案。</li> <li>11. 民國 113 年股東常會擬新增議案。</li> </ol>
113.03.21	董事會	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 推選本公司董事長案。</li> <li>2. 董事及法人董事代表人擬提解除競業限制明細案。</li> </ol>

(十二)最近年度及截至年報刊印日止董事對董事會通過重要決議有不同意見且有紀錄或書面聲明者，其主要內容：無。

(十三)最近年度及截至年報刊印日止，公司董事長、總經理、會計主管、財務主管、內部稽核主管、公司治理主管及研發主管等有關人士辭職解任情形之彙總：

113年3月29日

職稱	姓名	到任日期	解任日期	辭職或解任原因
董事長	鍾喜吉	106.06.27	113.03.20	個人因素辭職
總經理	林瑞山	107.05.18	113.03.21	因已擔任本公司董事長，故請辭總經理職務。

## 五、簽證會計師公費資訊：

### 簽證會計師公費資訊

金額單位：新臺幣千元

會計師事務所名稱	會計師姓名	會計師查核期間	審計公費	非審計公費	合計	備註
安侯建業聯合會計師事務所	潘俊名	112.01.01~112.12.31	2,220	205	2,425	
	陳宗哲	112.01.01~112.12.31				

(一)更換會計師事務所且更換年度所支付之審計公費較更換前一年度之審計公費減少者，應揭露更換前後審計公費金額及原因：無。

(二)審計公費較前一年度減少達百分之十以上者，應揭露審計公費減少金額、比例及原因：無

(三) 簽證會計師獨立性評估：

- (1) 公司係一年一次評估簽證會計師之獨立性及適任性，112 年度及截至年報刊印日止，已於 113.01.26 經審計委員會及董事會討論通過，認為二位簽證會計師均符合獨立性及適任性。
- (2) 公司主要係經下列評估後，認為簽證會計師-潘俊名及陳宗哲二位會計師均符合獨立性及適任性標準，足以擔任本公司之簽證會計師。

● 簽證會計師：潘俊名、陳宗哲。

評估項目	評估結果	是否符合獨立性
1. 與本公司間未有重大密切之財務利益關係。	是	是
2. 未與本公司存在實際或潛在之訴訟關係。	是	是
3. 未與本公司有潛在之雇傭關係。	是	是
4. 未持有本公司股份。	是	是
5. 未與本公司有借貸之情事。	是	是
6. 並無已連續七年提供本公司審計服務之情事。	是	是
7. 於審計期間或最近兩年內未擔任本公司董事、經理人或對審計案件有重大影響之職務。	是	是
8. 是否取得簽證會計師出具之「獨立性聲明書」。	是	是
9. 是否提供「審計品質指標」供公司參考。	是	是

六、更換會計師資訊：無。

七、公司之董事長、總經理、負責財務或會計事務之經理人，最近一年內曾任職於簽證會計師所屬事務所或其關係企業者：無。

八、最近年度及截至年報刊印日止，董事、經理人及持股比例超過百分之十之股東股權移轉及股權質押變動情形：

(一)董事、經理人及持股比例超過百分之十之股東(大股東)股權變動情形：

單位：股

職稱	姓名	112 年度		113 年截至 3 月 29 日止	
		持有股數 增(減)數	質押股數 增(減)數	持有股數 增(減)數	質押股數 增(減)數
法人董事	年美投資(股)公司	(2,136,600)	(2,140,000)	-	(1,960,000)
法人董事代表人	鍾喜吉	-	-	-	-
法人董事代表人	廖萬隆	-	-	-	-
法人董事	中榮資產管理(股)公司	6,345,318	-	1,000,000	-
法人董事代表人	張春桂	2,830,856	-	-	-
法人董事代表人	鄭元凱	-	-	-	-
法人董事	璞全廣告(股)公司	12,080,672	(1,890,660)	260,000	453,000
法人董事代表人	林瑞山	-	-	-	-
法人董事代表人	陳俊良	-	-	-	-
法人董事代表人	李忠恕	-	-	-	-
法人董事代表人	蘇立育	-	-	-	-
獨立董事	黃國師	-	-	-	-
獨立董事	李佩昌	-	-	-	-
獨立董事	郭雨新	-	-	-	-
法務長	張磐	-	-	-	-
財會主管 /公司治理主管	黃文正	50,000	-	-	-
協理	熊有裕	40,000	-	(10,000)	-
協理	許子芳	60,000	-	-	-

(二)股權移轉之相對人為關係人者之資訊：無。

(三)股權質押之相對人為關係人者之資訊：無。

九、持股比例占前十名之股東，其相互間之關係資訊：

113年3月05日 單位：股

姓名	本人持有股份		配偶、未成年子女持有股份		利用他人名義合計持有股份		前十大股東相互間具有關係人或為配偶、二親等以內之親屬關係者，其名稱或姓名及關係。		備註
	股數	持股比率	股數	持股比率	股數	持股比率	名稱(或姓名)	關係	
璞全廣告(股)公司	21,407,872	21.37%	-	-	-	-	-	-	
代表人：李忠恕	-	-	-	-	-	-	-	-	
中榮資產管理(股)公司	8,586,318	8.57%	-	-	-	-	-	-	
代表人：周淳郁	-	-	-	-	-	-	-	-	
廖恒毅	6,878,753	6.87%	-	-	-	-	-	-	
善律國際(股)公司	6,043,983	6.03%	-	-	-	-	-	-	
代表人：李忠恕	-	-	-	-	-	-	-	-	
蔡宏建	5,884,120	5.87%	-	-	-	-	-	-	
春鑫建設(股)公司	5,090,417	5.08%	-	-	-	-	-	-	
代表人：張春桂	4,630,856	4.62%	-	-	-	-	廖俞鑫	母子	
張春桂	4,630,856	4.62%	-	-	-	-	-	-	
袁美惠	2,954,677	2.95%	-	-	-	-	-	-	
廖俞鑫	2,946,787	2.94%	-	-	-	-	張春桂	母子	
年美投資(股)公司	1,985,400	1.98%	-	-	-	-	-	-	
代表人：李忠恕	-	-	-	-	-	-	-	-	

十、公司、公司之董事、經理人及公司直接或間接控制之事業對同一轉投資事業之持股數，並合併計算綜合持股比例：

單位：股

轉投資事業 (註 1)	本公司投資		董事、經理人及直接或間接控制事業之投資		綜合投資	
	股數 (註 2)	持股比例	股數	持股比例	股數 (註 2)	持股比例
寶徠綠能科技(股)公司	9,100,000	100%	0	0%	9,100,000	100%
寶徠房地產(股)公司	8,000,000	100%	0	0%	8,000,000	100%
寶徠觀光發展有限公司	不適用	100%	0	0%	不適用	100%
寶徠金廈(廈門)旅遊管理服務有限公司	不適用	100%	0	0%	不適用	100%

註 1：係公司採用權益法之投資。

註 2：股數與 112 年度會計師查核簽證財務報告相同。



# 肆、募資情形

## 一、股本來源

單位：股/新台幣元

年月	發行價格	核定股本		實收股本		備註		
		股數	金額	股數	金額	股本來源	以現金以外之財產抵充股款者	其他
80年07月	10	120,000,000	1,200,000,000	81,000,000	810,000,000	上市現金換發 195,007,200 現金增資 156,358,620 盈餘轉增資 274,769,322 資本公積 183,864,858元	無	證期會 80.02.20(80) 台財證(一)第 00359號核准函
80年10月	10	120,000,000	1,200,000,000	89,100,000	891,000,000	資本公積 81,000,000	無	證期會 80.07.25(80) 台財證(一)第 01973號核准函
82年02月	10	120,000,000	1,200,000,000	90,676,048	906,760,480	換股權證 轉普通股 15,760,480	無	證期會 82.01.08(82) 台財證(一)第 84318號核准函
82年03月	10	150,000,000	1,500,000,000	129,586,048	1,295,860,480	現金增資 300,000,000 資本公積 89,100,000	無	證期會 81.10.27(81) 台財證(一)第 02748號核准函
83年02月	10	150,000,000	1,500,000,000	129,591,805	1,295,918,050	換股權證 轉普通股 57,570	無	證期會 83.01.11(83) 台財證(一)第 50101號核准函
84年02月	10	250,000,000	2,500,000,000	171,720,071	1,717,200,710	換股權證 轉普通股 48,151,400 盈餘轉增資 243,539,460 資本公積 129,591,800	無	證期會 84.01.10(84) 台財證(一)第 55353號核准函 證期會 84.01.21(84) 台財證(一)第 12389號核准函 證期會 83.12.23(83) 台財證(一)第 46957號核准函
84年08月	10	350,000,000	3,500,000,000	266,195,601	2,661,956,010	員工配股 11,934,890 盈餘轉增資 658,068,310 資本公積 274,752,100	無	證期會 84.05.22(84) 台財證(一)第 29188號核准函
85年01月	10	350,000,000	3,500,000,000	267,909,275	2,679,092,750	換股權證 轉普通股 17,136,740	無	證期會 85.01.05(85) 台財證(一)第 67267號核准函
88年05月	10	350,000,000	3,500,000,000	350,000,000	3,500,000,000	現金增資 820,907,250	無	證期會 88.02.10(88) 台財證(一)第 16322號核准函
90年10月	10	175,000,000	1,750,000,000	175,000,000	1,750,000,000	減資 175,000,000	無	證期會 90.08.13(90)台 財證(一)第 144625號核准函
94年09月	1	675,000,000	6,750,000,000	425,000,000	4,250,000,000	私募 現金增資 2,500,000,000	無	每股以新台幣 1元私募發行 2.5億股

年月	發行價格	核定股本		實收股本		備註		
		股數	金額	股數	金額	股本來源	以現金以外之財產抵充股款者	其他
95年10月	10	675,000,000	6,750,000,000	53,125,000	531,250,000	減資 3,718,750,000	無	金管會 95.09.28金管 證(一)字第 0950138035號 核准函
97年08月	7	675,000,000	6,750,000,000	60,275,000	602,750,000	私募 現金增資 71,500,000	無	每股以新台幣7 元私募發行715 萬股
98年12月	5.5	675,000,000	6,750,000,000	94,875,000	948,750,000	私募 現金增資 346,000,000	無	每股以新台幣 5.5元私募發行 3,460萬股
99年06月	10	675,000,000	6,750,000,000	50,000,000	500,000,000	減資 448,750,000	無	金管會 99.06.15金管 證發字第 0990029642號 函核准
100年3月	13.3	675,000,000	6,750,000,000	60,265,400	602,654,000	私募 現金增資 102,654,000	無	每股以新台幣 13.3元私募發 行1026.54萬股
100年7月	10	675,000,000	6,750,000,000	50,265,400	502,654,000	減資 100,000,000	無	金管會 100.07.08金管 證發字第 1000030508號 函核准
101年11月	10.5	675,000,000	6,750,000,000	80,265,400	802,654,000	現金增資 300,000,000	無	金管會 101.11.09金管 證發字第 1010047576號 函核准
108年12月	7.2	675,000,000	6,750,000,000	100,265,400	1,002,654,000	私募 現金增資 200,000,000	無	每股以新台幣 7.2元私募發行 2,000萬股
112年8月	10	675,000,000	6,750,000,000	70,185,780	701,857,800	減資 300,796,200	無	證交所 112.7.25臺證 上一字第 1121803346號 函
112年12月	11	675,000,000	6,750,000,000	100,185,780	1,001,857,800	現金增資 300,000,000	無	金管會 112.9.22金管 證發字第 1120354677 號函核准

113年3月05日；單位：股

股份種類	核定股本			備註
	流通在外股份	未發行股份	合計	
普通股	100,185,780 (註)	574,814,220	675,000,000	上市公司股票

(註)其中14,000,000股為私募股。

總括申報制度相關資訊：不適用。

## 二、股東結構

113年3月05日；單位：人；股

股東結構 數量	政府機構	金融機構	其他法人	個人	外國機構 及外國人	合計
人數	0	2	31	12,753	18	12,804
持有股數	0	20	46,571,637	52,683,999	930,124	100,185,780
持股比例	0.00%	0.00%	46.49%	52.59%	0.92%	100%

### 三、股權分散情形

#### 股權分散情形

113年3月05日；單位：人；股

持股分級	股東人數	持有股數	持股比例(%)
1 至 999	10,919	1,122,966	1.12%
1,000 至 5,000	1,306	2,573,534	2.57%
5,001 至 10,000	191	1,446,820	1.44%
10,001 至 15,000	101	1,273,926	1.27%
15,001 至 20,000	67	1,221,555	1.22%
20,001 至 30,000	55	1,435,153	1.43%
30,001 至 40,000	30	1,075,806	1.07%
40,001 至 50,000	25	1,147,851	1.15%
50,001 至 100,000	53	3,692,499	3.69%
100,001 至 200,000	26	3,632,746	3.63%
200,001 至 400,000	7	1,762,805	1.76%
400,001 至 600,000	6	3,001,629	3.00%
600,001 至 800,000	1	730,800	0.73%
800,001 至 1,000,000	1	980,000	0.98%
1,000,001 以上	16	75,087,690	74.94%
合 計	12,804	100,185,780	100.00%

說明：本公司未發行特別股。

#### 四、主要股東名單(股權比例達百分之五以上或前十名之股東)

113年3月05日；單位：股，%

主要股東名稱	持 有 股 數	持 股 比 例
璞全廣告(股)公司	21,407,872	21.37%
中榮資產管理(股)公司	8,586,318	8.57%
廖 恒 毅	6,878,753	6.87%
善律國際(股)公司	6,043,983	6.03%
蔡 宏 建	5,884,120	5.87%
春鑫建設(股)公司	5,090,417	5.08%
張 春 桂	4,630,856	4.62%
袁 美 惠	2,954,677	2.95%
廖 俞 鑫	2,946,787	2.94%
年美投資(股)公司	1,985,400	1.98%

## 五、最近二年度每股市價、淨值、盈餘、股利及相關資料

單位：新台幣元

項目		年 度		111 年	112 年	113 年度截至 3 月 29 日
		最 高	最 低			
每 股 市 價	最 高			14.70	16.60	20.45
	最 低			10.20	8.80	13.00
	平 均			12.17	11.04	17.33
每股淨值	分 配 前			5.53	7.73	-
	分 配 後			5.53	7.73	-
每股盈餘	加權平均股數(仟股)			70,186	71,186	-
	每 股 盈 餘			(1.58)	(1.55)	-
每 股 股 利	現 金 股 利			-	-	-
	無 償 配 股	盈餘配股		-	-	-
		資本公積配股			-	-
	累 積 未 付 股 利			-	-	-
投資報酬 分 析	本 益 比			-	-	-
	本 利 比			-	-	-
	現 金 股 利 殖 利 率			-	-	-

註 1：本益比＝當年度每股平均收盤價／每股盈餘。

註 2：本利比＝當年度每股平均收盤價／每股現金股利。

註 3：現金股利殖利率＝每股現金股利／當年度每股平均收盤價。

註 4：每股淨值、每股盈餘應填列截至年報刊印日止最近一季經會計師查核(核閱)之資料；其餘欄位應填列截至年報刊印日止之當年度資料。

## 六、公司股利政策及執行狀況

### (一)公司股利政策

依本公司章程規定：

本公司董事會對於盈餘分配議案之擬具，應考慮公司未來之資本支出預算及資金之需求，並衡量以盈餘支應資金需求之必要性，以決定盈餘保留或分配之數額及以現金或股票方式分配股東股息紅利之金額。

本公司年度扣除員工酬勞及董事酬勞前之本期稅前淨利，應提撥不低於 4% 為員工酬勞，不高於 4% 為董監事酬勞。但公司尚有累積虧損(包括調整未分配盈餘金額)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。

本公司年度總決算如有本期稅後淨利，應先彌補累積虧損(包括調整未分配盈餘金額)，次提 10%為法定盈餘公積，但法定盈餘公積累積已達本公司實收資本額時不在此限；並得依業務需要或主管機關規定提列或迴轉特別盈餘公積；嗣餘盈餘併同期初未分配盈餘(包括調整未分配盈餘金額)，由董事會擬具盈餘分派案，以發行新股方式為之時，應提請股東會決議後分派之。

前項盈餘之分派得以股票或現金方式為之，惟其中現金股利之發放應不低於當年度股利分配總額 10%。

本公司分派股息及紅利或法定盈餘公積及資本公積之全部或一部，如以發放現金之方式為之，授權董事會以三分之二以上董事之出席，及出席董事過半數同意後為之，並報告股東會。

(二)本次股東會擬議股利分配之情形：不適用(本公司經董事會決議不擬分配)。

七、本次股東會擬議之無償配股對公司營業績效及每股盈餘之影響：不適用(本次股東會未有無償配股之議案)。

## 八、員工及董事酬勞

(一)公司章程所載員工及董事酬勞之成數或範圍如下：

本公司年度扣除員工酬勞及董事酬勞前之本期稅前淨利，應提撥不低於 4%為員工酬勞，不高於 4%為董監事酬勞。但公司尚有累積虧損(包括調整未分配盈餘金額)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。

(二)本期估列員工及董事酬勞金額之估列基礎、以股票分派之員工酬勞之股數計算基礎及實際分派金額若與估列數有差異時之會計處理：本公司 112 年度為虧損，故並未估列上述各項酬勞。

(三)董事會通過分派酬勞情形：

1. 以現金或股票分派之員工酬勞及董事、監察人酬勞金額：無。
2. 以股票分派之員工酬勞金額及占本期個體或個別財務報告稅後純益及員工酬勞總額合計數之比例：無。

(四)前一年度員工及董事酬勞之實際分派情形：無。

九、公司買回本公司股份情形：無。

十、公司債辦理情形：

公 司 債 種 類	一一〇年國內第一次有擔保轉換公司債
發 行 ( 辦 理 ) 日 期	民國 110 年 9 月 24 日
面 額	每張面額新台幣壹拾萬元
發 行 及 交 易 地 點 ( 註 )	不適用
發 行 價 格	依票面金額十足發行
總 額	總面額新台幣參億元整
利 率	票面利率 0%
期 限	三年期，到期日：113 年 9 月 24 日
保 證 機 構	台中商業銀行股份有限公司
受 託 人	臺灣土地銀行股份有限公司
承 銷 機 構	台中銀證券股份有限公司
簽 證 律 師	邱雅文律師
簽 證 會 計 師	張淑瑩會計師、曾國禔會計師
償 還 方 法	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日後十個營業日內按債券面額以現金一次償還。
未 償 還 本 金	新台幣參億元整
贖 回 或 提 前 清 償 之 條 款	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券。
限 制 條 款	無
信用評等機構名稱、評等日期、公司債評等結果	不適用
附 其 他 權 利	截至年報刊印日止已轉換(交換或認股)普通股、海外存託憑證或其他有價證券之金額
	發行及轉換(交換或認股)辦法
發行及轉換、交換或認股辦法、發行條件對股權可能稀釋情形及對現有股東權益影響	請參閱公開說明書。
交換標的委託保管機構名稱	不適用

註：屬海外公司債者填列。



十一、特別股、海外存託憑證、員工認股權憑證辦理情形及併購或受讓他公司股份發行新股辦理情形：無。

十二、資金運用計畫執行情形：

民國一一二年現金增資發行普通股之資金運用計畫及執行情形如下：

(一)計畫內容：

1. 主管機關核准日期及文號：金融監督管理委員會民國 112 年 9 月 22 日金管證發字第 1120354677 號函。
2. 資金之來源：現金增資發行新股 30,000 仟股，每股面額新台幣壹拾元整，每股發行價格為新台幣 11.00 元，共計募集資金新台幣 330,000 仟元。
3. 計畫項目、預定資金運用進度及預計可能產生效益：

單位：新台幣仟元

計畫項目	預定完成日期	所需資金總額	預定資金運用進度	
			112 年第 4 季	
償還債款	112 年第 4 季	230,000	230,000	
預計可能產生效益	若依預計償還之銀行借款利率 2.98%~3.08%及償還日期予以設算，預計 112 年度將可節省利息支出約 576 仟元，往後每年度將可節省利息支出約 6,910 仟元。			

計畫項目	預定完成日期	所需資金總額	預定資金運用進度			
			112 年	113 年	113 年	113 年
			第 4 季	第 1 季	第 2 季	第 3 季
充實營運資金	113 年第 3 季	100,000	10,000	20,000	30,000	40,000
預計可能產生效益	本次現金增資所募資金部分用於充實營運資金，將可降低對銀行借款之依存度，增加財務調度之靈活性並維持公司未來成長之競爭力，對公司長期營運發展將更有助益。					

(二)執行情形:

單位：新台幣仟元

年/季	資金用途	預計支用金額	實際支用金額	執行進度
112/4	償還債款	230,000	230,000	100%
已於 112 年第 4 季支用完畢(償還銀行借款 230,000 仟元)。				

年/季	資金用途	預計支用金額	實際支用金額	執行進度
112/4	充實營運資金	10,000	5,165	5.17%
(1)112 年第 4 季未支用完畢，係因資金募集完成時點接近年末，付款作業不及所致，經承銷商評估尚無重大異常。				

(三)財務結構分析:民國 112 年現金增資發行普通股係於民國 112 年 12 月 19 日方收足股款，截至年報刊印日止尚未支用完畢。

單位：新台幣仟元

項目	112. 9. 30 金額	112. 12. 31 金額	差異	說明
流動資產	1,130,571	1,233,594	103,023	主係 112 年第 4 季辦理現金增資，致現金及約當現金餘額增加，加上在建工程投入致存貨金額增加所致。
流動負債	828,084	676,183	(151,901)	主係償還銀行短期借款及預售建案收款致合約負債增加所致。
負債總額	915,983	763,698	(152,285)	同上所述。
營業收入	144,028	145,516	1,488	主係 112 年第 4 季未銷售房地，僅認列租賃收入所致。
利息支出	14,666	19,816	5,150	主係支付借款及公司債相關財務支出。
每股盈餘 (元)	(0.66)	(1.55)	(0.89)	主係 112 年第 4 季管銷費用及認列建案中 止開發轉列損失所致。

## 伍、營運概況

### 一、業務內容

#### (一)業務範圍

1. 本公司所營業務之主要內容：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。
2. 子公司所營業務之主要內容：
  - 寶徠綠能科技(股)公司:太陽能應用相關業務。
  - 寶徠房地產股份有限公司:不動產代銷。
  - 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等。
  - 寶徠觀光發展有限公司:旅遊仲介。
3. 目前之產品及其營業比重：

年度 產品別	112 年度	
	合併金額(仟元)	比重(%)
營建收入	138,990	95.52
租金收入	6,526	4.48
合計	145,516	100.00

4. 計畫開發之新產品或服務：持續進行土地開發、太陽能應用領域業務、旅遊仲介、旅遊管理及租賃服務等業務。

#### (二)產業概況：

##### 1. 產業之現況與發展：

##### ●營建事業

「松雍」案，位於台北市信義計畫區，已屆完工期，預計 113 年第三季完工交屋。

「璞園樸園」案，位於台北市松山區，目前興建中，預計 114 年上半年完工交屋，113 年度亦將持續進行銷售。

「永靜公園」都更案，位於台北市中山區，目前都市更新事業計劃送審中。

「華亞科學園區」案，位於桃園市龜山區，目前進行請照作業中，預計 113 年取得建照並推案。

「內湖區石潭段」都更案，位於台北市內湖區，目前都市更新事業計劃送審中。

「青埔-寶徠花園」案，一戶店面於 113 年度將繼續進行銷售。

「康橋旭」案，位於新北市新店華城地區，113 年度將持續進行銷售。

- 不動產代銷

將隨本公司推案及市場狀況，評估是否承接新個案。

- 旅遊仲介、管理及租賃服務

目前主要由廈門負責租賃服務業務。

- 太陽能應用領域業務

本公司位於苗栗縣之土地擬建置太陽能設施案，目前進行規劃及相關前置作業工作中。

## 2. 產業上、中、下游之關聯性：

房地產市場上游主要為土地和建材，土地供應來源主要為私有地之地主透過出售或合建方式釋出，另亦透過都市更新重新開發老舊地區的土地。建材部份隨新科技研發，如奈米等環保科技建材、綠建築、物聯網等運用比例亦將逐漸提高。下游主要為代銷及仲介商等。

## 3. 產品之各種發展趨勢及競爭情形

- 營建--隨著購屋者對居住品質日益重視，個案產品的規劃及施工品質已成為購屋者的重要考量，本公司積極佈建各專案之規劃，期望在同業間保有競爭優勢，並獲得消費者的認同。

### (1) 敏銳的土地取得開發策略

本公司經營團隊擁有敏銳的土地開發能力，密切注意大眾對住屋的喜好及趨勢，在購地前均經周密的市場評估與當地發展，並蒐集購屋者之想法、預算及喜好，以掌握市場需求，考量周圍地理的發展性、人文特質條件，並在購地後即積極研擬開發興建計劃。

### (2) 工務管理及品質嚴謹

本公司於推案前均經審慎之規畫，完善之事前資金預估並與銀行保持良好往來信用，且為掌握工程品質，選擇具專業技術水準及優良施工設備之營造商合作，嚴格把關施工進度及產品品質，因此能達成客戶對交期及品質之期望，並創造穩定獲利。

- 代銷--將隨本公司推案及市場狀況，評估是否承接新個案。

- 旅遊仲介、管理及租賃服務--目前以租賃服務業務為主。

- 太陽能應用領域業務--目前正進行苗栗土地建置太陽能設施案規劃及相關前置作業工作中。

(三) 技術及研發概況：112 年度及截至年報刊印日止，本公司投入之研發費用為 0 元，且未來尚無研發計畫。

(四)長短期業務發展計畫：

1. 短期發展計畫：

考量公司目前規模及各案投資報酬率、資金週轉效率等因素，在短期發展上仍以投資興建及銷售大台北及桃園地區之個案為主，除可發揮最佳經營效益外，並透過個案獲利快速累積資本，使公司持續不斷成長。

2. 長期發展計畫：

(1)本公司未來將透過深入探討個案特色、創造產品價值、提升產品之差異化及不可取代性，提升公司品牌價值、強化產品品質及售後服務，以達到公司在營建市場上的競爭性，進而提升毛利，創造公司最大獲利。

(2)發展旅遊及租賃服務業務，以長期穩定公司收益為主。

(3)發展太陽能應用領域之業務，除可活化公司資產外，亦朝公司業務多元化之目標發展。

## 二、市場及產銷概況

(一)市場分析：

1. 主要產品銷售地區：

●營建事業

主要係出售大台北及桃園地區之房屋。

●不動產代銷

將隨本公司推案及市場狀況，評估是否承接新個案。

●旅遊仲介、管理及租賃服務

目前主要由廈門負責租賃服務業務為主。

●太陽能應用領域業務

目前正進行苗栗土地建置太陽能設施案規劃及相關前置作業工作中。

2. 市場占有率及未來之供需狀況與成長性：

●營建及不動產代銷事業

在品牌、產品品質及售後服務方面，本公司均嚴格要求，市場接受度頗高，期待能帶動公司業績持續成長。

●旅遊仲介、管理及租賃服務

目前以持續且穩定之租賃服務業務為主。

●太陽能應用領域業務



隨綠能市場之持續成長，除苗栗案之業務外，期能開拓新業務。

### 3. 競爭利基及發展遠景之有利、不利因素與因應對策

#### ● 營建及不動產代銷事業

首購置產及換屋剛性需求是發展的有利因素；精華地取得不易、可開發土地有限、原物料及工資上漲等是房地產發展的不利因素。公司以慎選推案地點、更符合消費者需求的規劃作為營運的因應對策，且本公司向來不囤積土地，仍將秉持降低庫存餘屋之經營策略，以降低受政府政策及市場波動之影響。

#### ● 旅遊仲介、管理及租賃服務

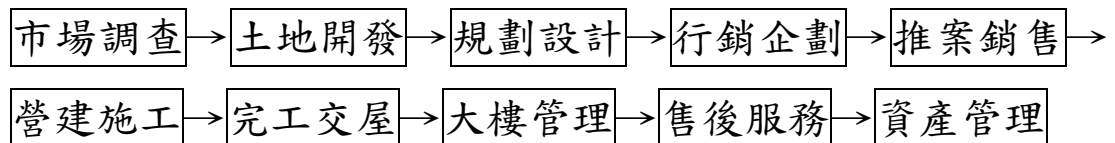
觀光及旅遊業務近年因受新冠肺炎疫情影響，重創觀光旅遊產業，故目前以廈門租賃業務為主。

#### ● 太陽能應用領域業務

隨綠能市場之持續成長，除苗栗案之業務外，期能開拓新業務。

### (二) 主要產品之重要用途及產製過程：

#### ● 營建及不動產代銷事業



#### ● 旅遊仲介、管理及租賃服務

係屬服務業，並非生產事業，故無製作過程。

#### ● 太陽能應用領域業務

主係負責規劃整合相關業務，屬服務業。

### (三) 主要原料之供應狀況：

#### ● 營建及不動產代銷事業

土地:積極進行土地開發以維持土地的供給。

營建工程:以嚴謹的工程發包辦法及施工規範，控管工程品質及進度。

材料:隨市場價格波動適時調整廠商承包價格。

#### ● 旅遊仲介、管理及租賃服務

係屬服務業，並非生產事業，故無原物料供應狀況。

#### ● 太陽能應用領域業務

主係負責規劃整合相關業務，屬服務業。

(四)最近二年度任一一年度中曾占進(銷)貨總額百分之十以上客戶之名單(合併資訊)：

**最近二年度主要供應商資料**

單位：仟元

項目	111年			112年				
	名稱	金額	占全年度進貨淨額比率〔%〕	與發行人之關係	名稱	金額	占全年度進貨淨額比率〔%〕	與發行人之關係
1	璞承營造(股)公司	67,945	71.34	實質關係人	璞承營造(股)公司	84,802	54.70	實質關係人
2	其他	27,293	28.66		其他	70,236	45.30	
3								
4								
	進貨淨額	95,238	100.00		進貨淨額	155,038	100.00	

**最近二年度主要銷貨客戶資料**

單位：仟元

項目	111年			112年				
	名稱	金額	占全年度銷貨淨額比率〔%〕	與發行人之關係	名稱	金額	占全年度銷貨淨額比率〔%〕	與發行人之關係
1	方○成	58,251	16.70	無	全球資源有限公司	61,500	42.26	無
2	廖○娟	44,710	12.82	無	柯○鈴	39,907	27.42	無
3	游○雯	44,007	12.62	無	許○婷	37,583	25.83	無
4	陳○文	43,929	12.59	無	其他	6,526	4.49	無
5	鄭○昇、謝○伶	43,733	12.54	無				無
6	林○緯	41,859	12.00	無				無
7	李○珊	38,735	11.10	無				無
	其他	33,619	9.63					
	銷貨淨額	348,843	100.00		銷貨淨額	145,516	100.00	



(五)最近二年度生產量值表(合併資訊)：非製造業，不適用。

(六)最近二年度銷售量值表(合併資訊)：

### 最近二年度銷售量值表

單位：戶、千元

主要個案	年度	111 年度					112 年度				
		內 銷			外 銷		內 銷			外 銷	
		房屋	車位	值	量	值	房屋	車位	值	量	值
青埔-寶徠花園		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
康橋旭(註)		7		315,156	-	-	3		138,990	-	-
其他				33,687	-	-			6,526	-	-
合計				348,843	-	-			145,516		

註：「康橋旭」案係獨棟景觀電梯別墅，未獨立出售車位。

### 三、最近二年度及截至年報刊印日止從業員工資料(合併資訊)

113 年 3 月 29 日

年 度		111 年底	112 年底	113 年截至 3 月 29 日
員 工 人 數	主 管	8	9	8
	職 員	12	12	12
	合 計	20	21	20
平 均 年 歲		49.32	50.09	48.28
平 均 服 務 年 資		5.36	5.96	6.10
學 歷 分 布 比 率	博 士	0	0	0
	碩 士	2	4	5
	大 專	16	15	13
	高 中	2	2	2
	高 中 以 下	0	0	0

#### 四、環保支出資訊

(一)最近年度及截至年報刊印日止，因污染環境所遭受之損失：0 元。

(二)目前及未來可能發生之估計金額與因應措施：

所推出之建案均係委託營造廠商承包，有關工地環境之維護與廢棄物處理等均由廠商承辦，本公司負監督之責任，預計未來無重大環保之支出。

#### 五、勞資關係

(一)本公司及子公司各項員工福利措施、進修、訓練、退休制度與其實施情形，以及勞資間之協議與各項員工權益維護措施情形：

##### 1. 員工福利措施：

員工為公司最重要之資產，本公司除依據勞動基準法提供員工最基本保障外，並成立職工福利委員會，依法每月提撥職工福利金。福利委員由員工選舉產生並定期召開福利委員會議，統籌辦理職工福利各項活動，凡在職員工皆可參加。本公司福利措施如下：

##### (1) 公司福利措施

- ◎員工到職即加入勞工保險、全民健康保險及團體保險。
- ◎年終績效獎金。
- ◎三節禮金。
- ◎婚喪喜慶補助、生育補助、住院慰問金。
- ◎員工教育訓練補助。
- ◎年終尾牙活動及摸彩。

##### (2) 職工福利委員會福利措施

- ◎慶生活動、生日禮金。
- ◎年節禮品。
- ◎聚餐聯誼。
- ◎旅遊津貼補助

##### 2. 進修及訓練情形

(1)為健全公司學習發展及人才培育制度，提升同仁專業能力及競爭力，本公司訂有「教育訓練管理辦法」，提供新進同仁訓練

及內、外部專業職能訓練，同仁可主動提出申請或主管依業務需求提出內部訓練或參加外部訓練課程。

- (2) 本公司各級管理幹部或專職人員均保持熟練之基本專業能力，每年皆依規定進行專業訓練，以提高個人素質及工作技能，訓練明細如下表(僅以須公告申報者列示)：

姓名	112 年度所受訓練	開課單位	時數	是否申報
黃文正 (財務及會計主管)	會計主管持續進修班	財團法人中華民國會計研究發展基金會	12	是
黃文正 (公司治理主管)	上市公司氣候行動管理人員培訓班	財團法人台灣永續能源研究基金會	20	是
陳碧珍 (稽核主管)	資金貸與、背書保證及取得處分資產規定與實務解析	內部稽核協會	12	是
	股務法規暨股東會實務研習班			
黃瓊慧 (代理稽核)	公司治理實務及稽核案例解析-以董事會與股東會為中心	財團法人證券暨期貨發展基金會	12	是
	結合實務操作，橫跨勞動法令遵循到 ESG 公司治理			

### 3. 退休制度與實施情形

本公司依據中華民國「勞動基準法」及民國 94 年 7 月 1 日起施行之「勞工退休金條例」採勞退新制。

公司按月提撥 6%退休金：係依據勞工保險局發布的「勞工退休金月提繳工資分級表」，每月提撥員工工資的 6%至員工個人退休金專戶。

員工個人退休金自提：員工亦可以依照個人意願，在其每月工資 6%的範圍內自願提繳退休金。

### 4. 員工人身安全與工作環境保護措施

(1)門禁安全：本公司位於辦公大樓內，大樓管委會配置保全人員 24 小時管理及維護大樓安全；大樓內外均設有攝影系統及電梯門禁刷卡系統，公司辦公室亦設置門禁刷卡及監控系統以維護人員進出及人身安全。

(2)環境安全：配合大樓定期測試保養消防安全設備、各項公共設備之維護及檢查外，公司每年 5 月定期實施消防安全檢查及申報、每日進行辦公室環境清潔及每季進行病媒蚊消毒；另配合政府法令，大樓內實施全面禁煙管制。

(3)新冠肺炎期間定期召開防疫會議研擬相關措施，打造同仁安全健康工作環境，至今仍嚴格控管辦公室相關防疫措施。

### 5. 其他重要協議：無。

(二)最近年度及截至年報刊印日止，因勞資糾紛所遭受之損失及未來可能發生之估計金額與因應措施：

本公司及子公司平時重視員工福利，勞資關係十分融洽，並未發生重大勞資糾紛。未來仍將繼續秉持一貫原則，維持合諧之勞資關係，故應無發生勞資糾紛及損失之可能。

## 六、資通安全管理

(一)資通安全風險管理架構、資通安全政策、具體管理方案及投入資通安全管理之資源：

本公司為強化公司治理，於民國 110 年 12 月 29 日董事會通過訂定「資訊安全政策與風險管理作業」，公司每年定期評估風險，並針對各項風險擬定風險管理政策並落實執行；且為保障公司作業電腦化規劃及資料處理之機密性、完整性與可用性，對資訊安全之管理亦極

為重視。

1. 範圍：評估主要風險為資訊安全風險，包括本公司資訊作業相關人員實體環境、軟硬體設備、網路資料、文件等，免於遭受來自內部或外部之不當使用、破壞、遺失、洩密等。
2. 目標：為強化公司資訊安全管理，訂定年度資訊安全目標項目。
  - (1)維持機房設備運作及辦公室電腦設備之使用。
  - (2)網路防火牆偵測及安全防護。
  - (3)機敏性資料存取管控。
  - (4)系統資料備份及還原作業。
  - (5)災害復原計畫演練。
  - (6)資訊安全教育宣導。
3. 具體管理方案及投入之資源：
  - (1)資訊設備管理
    - 機房設備-伺服器及網路連線等設備之運作。
    - 辦公室設備-個人電腦及週邊設備之運作。
  - (2)資料權限管理
    - 依部門、職務及工作需求等進行控管，並定期監控使用者有無違反存取之事件，以維護資訊安全。
    - 定期辦理帳號權限清查、檢視帳號權限與其使用者對應及閒置帳號處置等。
  - (3)系統備份及還原管理
    - 設置資料存取設備(NAS)，用於存取資料、備份及備援使用。
    - ERP 系統使用 SQL 軟體備份之功能，且定期測試備份及還原功能。
    - 依 3-2-1 備份原則進行資料系統全面保護。
  - (4)資訊安全管理
    - 個人電腦防毒軟體定期更新及掃瞄。
    - 機房設有網路防火牆設備，且定期新增釣魚網站 IP 位址，監控網路防止惡意程式入侵。
    - 定期執行演練災害還原計畫
    - 已於民國 111 年加入 TWCERT 資安情資分享組織並訂定資安事件應變處置與通報程序。
    - 員工資訊安全教育訓練:管理部資訊課於民國 112 年 6 月 16 日舉辦資訊安全宣導課程，超過半數以上員工參加。

- (5) 檢討並修訂管理作業:為更符合公司實務運作，修訂公司「資訊安全政策與風險管理作業」及增訂「風險管理政策與程序」案，並提民國112年12月28日審計委員會及董事會通過。

4. 執行成果:

- 本公司持續落實資訊安全與風險管理，定期檢測系統備份與設備運作等情形，加上不定期辦理員工資訊安全之宣導，於民國112年並未發生資訊安全等危害之情事。
- 稽核室進行112年度稽核時，並未發現有重大缺失或資安事件。
- 112年度執行情形安排於民國112年12月28日審計委員會及董事會報告。

- (二)最近年度及截至年報刊印日止，因重大資通安全事件所遭受之損失、可能影響及因應措施:無此情形。

## 七、重要契約

113年3月29日

契約性質	當事人	契約起訖日期	主要內容	限制條款
擔保借款	台北富邦銀行	112.8.09~114.2.09	松雍案	無
擔保借款	遠東國際商業銀行	109.9.01~113.9.01	璞園樸園案	無
擔保借款	兆豐票券金融(股)公司	112.3.31~113.3.30 (續約辦理中)	青埔案	無
擔保借款	遠東國際商業銀行	112.5.15~113.5.15	康橋旭案	無
短期借款	兆豐國際商業銀行	110.5.29~111.5.28	信用借款	無
工程發包	璞承營造(股)公司	109.06.11 簽訂	松雍案	無
工程發包	璞承營造(股)公司	111.01.10 簽訂	璞園樸園案	無
代銷合約	璞全廣告(股)公司	109.11.23 簽訂	松雍案	無



## 陸、財務概況

### 一、最近五年度簡明資產負債表及綜合損益表：

(一)採用國際財務報導準則(IFRS)下：

#### 1. 簡明資產負債表-合併

單位：新台幣千元

項目	年度	最近五年度財務資料(註1)					
		108年	109年	110年	111年	111年 (重編後)	112年
流動資產		1,363,502	1,235,140	1,310,031	1,112,253	1,112,253	1,233,594
透過損益按公允價值衡量之金融資產-非流動		-	-	-	87,780	87,780	73,343
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產-非流動		21,448	18,628	17,944	19,718	19,718	19,718
不動產、廠房及設備		71,858	84,582	11,266	13,417	13,417	10,357
使用權資產		18,232	35,629	34,877	28,625	28,625	21,621
投資性不動產		-	-	83,047	84,464	159,840	177,140
無形資產		210	342	163	107	107	21
其他資產		4,733	3,450	1,775	2,244	2,244	1,938
資產總額		1,479,983	1,377,771	1,459,103	1,348,608	1,423,984	1,537,732
流動負債	分配前	800,940	742,110	555,847	490,206	490,206	676,183
	分配後	800,940	742,110	555,847	490,206	490,206	註2
非流動負債		12,956	30,824	306,930	353,918	379,509	87,515
負債總額	分配前	813,896	772,934	862,777	844,124	869,715	763,698
	分配後	813,896	772,934	862,777	844,124	869,715	註2
歸屬於母公司業主之權益		666,087	604,837	596,326	504,484	554,269	774,034
股本		1,002,654	1,002,654	1,002,654	1,002,654	1,002,654	1,001,858
資本公積		110	110	21,938	22,097	22,097	52,097
法定盈餘公積		4,320	4,320	4,320	4,320	4,320	4,320
未分配盈餘(或待彌補虧損)	分配前	(320,766)	(382,541)	(416,218)	(513,769)	(463,984)	(273,304)
	分配後	(320,766)	(382,541)	(416,218)	(513,769)	(463,984)	註2
其他權益		(20,231)	(19,706)	(16,368)	(10,818)	(10,818)	(10,937)
權益總額	分配前	666,087	604,837	596,326	504,484	554,269	774,034
	分配後	666,087	604,837	596,326	504,484	554,269	註2

註1：各年度財務資料均係經會計師查核簽證。

註2：本公司股東會尚未決議112年度虧損撥補案。

## 2. 簡明綜合損益表-合併

單位：新台幣千元

項 目 \ 年 度	最近五年度財務資料(註)					
	108 年	109 年	110 年	111 年	111 年 (重編後)	112 年
營業收入	127,168	219,762	185,474	348,843	348,843	145,516
營業毛利(損)	20,486	20,774	31,983	1,949	1,949	665
營業利益(損失)	(60,379)	(53,074)	(33,902)	(72,923)	(72,923)	(51,919)
營業外收入及支出	(11,297)	(8,701)	1,347	(16,174)	(32,201)	(52,231)
稅前淨利(損)	(71,676)	(61,775)	(32,555)	(89,097)	(105,124)	(104,150)
繼續營業單位本期 淨利(損)	(72,992)	(61,775)	(33,677)	(94,628)	(110,655)	(110,116)
本期淨利(損)	(72,992)	(61,775)	(33,677)	(94,628)	(110,655)	(110,116)
本期其他綜合損益 (稅後淨額)	(269)	525	3,338	2,627	2,627	(119)
本期綜合損益總額	(73,261)	(61,250)	(30,339)	(92,001)	(108,028)	(110,235)
淨利歸屬於母公司 業主	(72,992)	(61,775)	(33,677)	(94,628)	(110,655)	(110,116)
綜合損益總額歸屬 於母公司業主	(73,261)	(61,250)	(30,339)	(92,001)	(108,028)	(110,235)
每股盈餘(元)	(0.91)	(0.62)	(0.34)	(0.94)	(1.58)	(1.55)

註：各年度財務資料均係經會計師查核簽證。

### 3. 簡明資產負債表-個體

單位：新台幣千元

項目	年度	最近五年度財務資料(註1)					
		108年	109年	110年	111年	111年 (重編後)	112年
流動資產		1,372,496	1,205,022	1,261,505	1,061,046	1,061,046	1,204,814
透過損益按公允價值衡量之 金融資產-非流動		-	-	-	87,780	87,780	73,343
透過其他綜合損益按公允價 值衡量之金融資產-非流動		21,448	18,628	17,944	19,718	19,718	19,718
採用權益法之投資		3,014	41,608	53,686	57,200	57,200	30,485
不動產、廠房及設備		65,297	65,169	196	4,056	4,056	3,006
使用權資產		18,197	10,558	13,549	10,590	10,590	7,458
投資性不動產		-	-	83,047	84,464	159,840	177,140
無形資產		210	342	163	107	107	21
其他資產		3,482	1,724	1,154	1,617	1,617	1,317
資產總額		1,484,144	1,343,051	1,431,244	1,326,578	1,401,954	1,517,302
流動負債	分配前	795,415	730,777	547,788	484,634	484,634	668,162
	分配後	795,415	730,777	547,788	484,634	484,634	註2
非流動負債		22,642	7,437	287,130	337,460	363,051	75,106
負債總額	分配前	818,057	738,214	834,918	822,094	847,685	743,268
	分配後	818,057	738,214	834,918	822,094	847,685	註2
股本		1,002,654	1,002,654	1,002,654	1,002,654	1,002,654	1,001,858
資本公積		110	110	21,938	22,097	22,097	52,097
法定盈餘公積		4,320	4,320	4,320	4,320	4,320	4,320
未分配盈餘 (或待彌補虧損)	分配前	(320,766)	(382,541)	(416,218)	(513,769)	(463,984)	(273,304)
	分配後	(320,766)	(382,541)	(416,218)	(513,769)	(463,984)	註2
其他權益		(20,231)	(19,706)	(16,368)	(10,818)	(10,818)	(10,937)
權益總額	分配前	666,087	604,837	596,326	504,484	554,269	774,034
	分配後	666,087	604,837	596,326	504,484	554,269	註2

註1：各年度財務資料均經會計師查核簽證。

註2：本公司股東會尚未決議112年度虧損撥補案。

#### 4. 簡明綜合損益表-個體

單位：新台幣千元

項 目	最近五年度財務資料(註)					
	108 年	109 年	110 年	111 年	111 年 (重編後)	112 年
營業收入	127,259	205,278	136,378	317,970	317,970	139,621
營業毛利(損)	20,577	15,176	6,046	(9,813)	(9,813)	1,986
營業利益(損失)	(36,550)	(40,957)	(47,042)	(77,061)	(77,061)	(52,155)
營業外收入及支出	(35,126)	(20,818)	14,487	(12,036)	(28,063)	(51,995)
稅前淨利(損)	(71,676)	(61,775)	(32,555)	(89,097)	(105,124)	(104,150)
繼續營業單位本期 淨利(損)	(72,992)	(61,775)	(33,677)	(94,628)	(110,655)	(110,116)
本期淨利(損)	(72,992)	(61,775)	(33,677)	(94,628)	(110,655)	(110,116)
本期其他綜合損益 (稅後淨額)	(269)	525	3,338	2,627	2,627	(119)
本期綜合損益總額	(73,261)	(61,250)	(30,339)	(92,001)	(108,028)	(110,235)
每股盈餘(元)	(0.91)	(0.62)	(0.34)	(0.94)	(1.58)	(1.55)

註：各年度財務資料均經會計師查核簽證。

#### (二)最近五年度簽證會計師姓名及查核意見

年 度	事務所名稱	會計師姓名	查核意見
108 年度	安侯建業聯合會計師事務所	張淑瑩、曾國禔	無保留意見
109 年度	安侯建業聯合會計師事務所	張淑瑩、曾國禔	無保留意見
110 年度	安侯建業聯合會計師事務所	張淑瑩、曾國禔	無保留意見
111 年度	安侯建業聯合會計師事務所	張淑瑩、曾國禔	無保留意見
112 年度	安侯建業聯合會計師事務所	潘俊名、陳宗哲	無保留意見

## 二、最近五年度財務分析

採用國際財務報導準則(IFRS)下：

### 1. 合併

分析項目	年 度	最近五年度財務分析				
		108 年	109 年	110 年	111 年	112 年
財務結構(%)	負債占資產比率	54.99	56.10	59.13	62.59	49.66
	長期資金占不動產、廠房及設備比率	944.98	751.53	8,017.54	6,397.87	8,318.52
償債能力%	流動比率	170.24	166.44	235.68	226.90	182.43
	速動比率	46.39	32.83	69.50	86.52	84.91
	利息保障倍數	(2.61)	(3.21)	(1.04)	(3.87)	(4.26)
經營能力	應收款項週轉率(次)	90.87	107.57	5.63	9.88	40.51
	平均收現日數	4.01	3.39	64.83	36.94	9.01
	存貨週轉率(次)	0.11	0.22	0.18	0.48	0.24
	應付款項週轉率(次)	3.67	4.60	3.89	9.39	4.10
	平均銷貨日數	3,318.18	1,659.09	2,027.77	760.41	1,520.83
	不動產、廠房及設備週轉率(次)	1.83	2.81	3.87	28.27	12.24
	總資產週轉率(次)	0.09	0.15	0.13	0.25	0.10
獲利能力	資產報酬率(%)	(3.90)	(3.50)	(1.47)	(5.70)	(6.37)
	權益報酬率(%)	(11.57)	(9.72)	(5.61)	(17.19)	(16.58)
	純益率(%)	(57.40)	(28.11)	(18.16)	(27.13)	(75.67)
	每股盈餘(元)	(0.91)	(0.62)	(0.34)	(0.94)	(1.55)
現金流量	現金流量比率(%)	(0.98)	(3.11)	(11.00)	21.57	0.26
	現金流量允當比率(%)	(150.18)	(130.08)	(255.25)	(262.35)	54.13
	現金再投資比率(%)	(1.12)	(3.53)	(6.71)	12.17	0.20
槓桿度	營運槓桿度	0.06	0.06	(0.43)	0.33	0.01
	財務槓桿度	0.75	0.78	0.68	0.80	0.72

最近二年度各項財務比率變動原因(增減變動未達 20% 者免分析)，111 年重編後比例變動不大，不另計算：

1. 負債占資產比率：主係本期償還銀行短期借款及預售個案依合約收款致合約負債增加之綜合影響所致。
2. 長期資金占不動產、廠房及設備比率：主係 112 年不動產、廠房及設備金額較上年度降低所致。
3. 流動比率：主係本公司一年內到期之應付公司債轉列流動負債所致。
4. 應收帳款週轉率(次)及平均收現日數：主係本期期末應收款項餘額較上期降低所致。
5. 存貨週轉率(次)、平均銷貨日數及應付款項週轉率：主係本期認列康橋售屋收入較上期減少，致相應認列營業成本亦減少所致。
6. 不動產、廠房及設備週轉率及總資產週轉率、純益率：主係本期認列康橋售屋收入較上期減少所致。
7. 每股盈餘：主係本年度認列金融資產評價損失及營建個案中止轉列損失所致。
8. 現金流量比率及現金再投資比率：主係本年度營業活動現金淨流入較上年度減少所致。
9. 現金流量允當比率：主係近五年度營業活動淨現金流量由負轉正所致。
10. 營運槓桿度：主係本年度營業收入、變動營業成本及費用減少幅度均高於營業損失減少幅度所致。

## 2. 個體

分析項目		最近五年度財務分析				
		108年	109年	110年	111年	112年
財務結構(%)	負債占資產比率	55.12	54.97	58.34	61.97	48.99
	長期資金占不動產、廠房及設備比率	1,054.76	939.51	450,742.86	20,757.99	28,248.17
償債能力%	流動比率	172.55	164.90	230.29	218.94	180.32
	速動比率	48.51	29.96	62.48	77.75	82.35
	利息保障倍數	(2.61)	(3.64)	(1.20)	(4.17)	(4.51)
經營能力	應收款項週轉率(次)	90.93	121.18	6.10	12.95	45.68
	平均收現日數	4.01	3.01	59.83	28.18	7.99
	存貨週轉率(次)	0.11	0.21	0.15	0.46	0.23
	應付款項週轉率(次)	3.74	4.74	3.17	7.45	3.28
	平均銷貨日數	3,318.18	1,738.09	2,433.33	793.47	1,586.95
	不動產、廠房及設備週轉率(次)	1.93	3.15	4.17	149.56	39.54
	總資產週轉率(次)	0.09	0.15	0.10	0.23	0.10
獲利能力	資產報酬率(%)	(3.90)	(3.62)	(1.58)	(5.86)	(6.51)
	權益報酬率(%)	(11.57)	(9.72)	(5.61)	(17.19)	(16.58)
	純益率(%)	(57.36)	(30.09)	(24.69)	(29.76)	(78.87)
	每股盈餘(元)	(0.91)	(0.62)	(0.34)	(0.94)	(1.55)
現金流量	現金流量比率(%)	1.88	(2.31)	(11.79)	17.53	(0.42)
	現金流量允當比率(%)	126.85	(115.29)	(238.17)	(314.52)	179.14
	現金再投資比率(%)	2.12	(2.68)	(7.27)	10.01	(0.33)
槓桿度	營運槓桿度	(0.29)	0.04	0.21	0.47	0.18
	財務槓桿度	0.65	0.75	0.76	0.82	0.73

最近二年度各項財務比率變動原因(增減變動未達 20% 者免分析)，111 年重編後比例變動不大，不另計算：

1. 負債占資產比率：主係本期償還銀行短期借款及預售個案依合約收款致合約負債增加之綜合影響所致。
2. 長期資金占不動產、廠房及設備比率：主係 112 年不動產、廠房及設備金額較上年度降低所致。
3. 應收帳款週轉率(次)及平均收現日數：主係本期期末應收款項餘額較上期降低所致。
4. 存貨週轉率(次)、平均銷貨日數及應付款項週轉率：主係本期認列康橋售屋收入較上期減少，致相應認列營業成本亦減少所致。
5. 不動產、廠房及設備週轉率及總資產週轉率、純益率：主係本期認列康橋售屋收入較上期減少所致。
6. 每股盈餘：主係本年度認列金融資產評價損失及營建個案中止轉列損失所致。
7. 現金流量比率及現金再投資比率：主係本年度營業活動現金淨流量轉為負數且較上年度減少所致。
8. 現金流量允當比率：主係近五年度營業活動淨現金流量由負轉正所致。
9. 營運槓桿度：主係本年度營業收入、變動營業成本及費用減少幅度均高於營業損失減少幅度所致。



財務分析計算方式：

1. 財務結構

(1) 負債占資產比率 = 負債總額 / 資產總額。

(2) 長期資金占不動產、廠房及設備比率 = (權益總額 + 非流動負債) / 不動產、廠房及設備淨額。

2. 償債能力

(1) 流動比率 = 流動資產 / 流動負債。

(2) 速動比率 = (流動資產 - 存貨 - 預付費用) / 流動負債。

(3) 利息保障倍數 = 所得稅及利息費用前純益 / 本期利息支出。

3. 經營能力

(1) 應收款項(包括應收帳款與因營業而產生之應收票據)週轉率 = 銷貨淨額 / 各期平均應收款項(包括應收帳款與因營業而產生之應收票據)餘額。

(2) 平均收現日數 = 365 / 應收款項週轉率。

(3) 存貨週轉率 = 銷貨成本 / 平均存貨額。

(4) 應付款項(包括應付帳款與因營業而產生之應付票據)週轉率 = 銷貨成本 / 各期平均應付款項(包括應付帳款與因營業而產生之應付票據)餘額。

(5) 平均銷貨日數 = 365 / 存貨週轉率。

(6) 不動產、廠房及設備週轉率 = 銷貨淨額 / 平均不動產、廠房及設備淨額。

(7) 總資產週轉率 = 銷貨淨額 / 平均資產總額。

4. 獲利能力

(1) 資產報酬率 = [稅後損益 + 利息費用 × (1 - 稅率)] / 平均資產總額。

(2) 權益報酬率 = 稅後損益 / 平均權益總額。

(3) 純益率 = 稅後損益 / 銷貨淨額。

(4) 每股盈餘 = (歸屬於母公司業主之損益 - 特別股股利) / 加權平均已發行股數。

5. 現金流量

(1) 現金流量比率 = 營業活動淨現金流量 / 流動負債。

(2) 淨現金流量允當比率 = 最近五年度營業活動淨現金流量 / 最近五年度(資本支出 + 存貨增加額 + 現金股利)。

(3) 現金再投資比率 = (營業活動淨現金流量 - 現金股利) / (不動產、廠房及設備毛額 + 長期投資 + 其他非流動資產 + 營運資金)。

6. 槓桿度：

(1) 營運槓桿度 = (營業收入淨額 - 變動營業成本及費用) / 營業利益

(2) 財務槓桿度 = 營業利益 / (營業利益 - 利息費用)。



### 三、最近年度財務報告之審計委員會審查核告

## 審計委員會審查報告書

董事會造具本公司民國一一二年度個體及合併財務報表(含資產負債表、綜合損益表、權益變動表及現金流量表)，業經委託安侯建業聯合會計師事務所潘俊名、陳宗哲會計師查核竣事，並出具查核報告書。上述財務報表、營業報告書及虧損撥補案，經本審計委員會審查完竣，認為尚無不符，爰依證券交易法第十四條之四及公司法第二一九條規定繕具報告，敬請 鑒核。

此 致

寶徠建設股份有限公司民國一一三年股東常會

審計委員會

召 集 人：黃 國 師



中 華 民 國 一 一 三 年 三 月 十 四 日

四、最近年度財務報告(合併)：請參閱第 96 頁至第 156 頁。

五、最近年度經會計師查核簽證之公司個體財務報告：請參閱第 157 頁至第 217 頁。

六、公司及關係企業最近年度及截至年報刊印日止，如有發生財務週轉困難情事，應列明對本公司財務狀況之影響：無。

# 柒、財務狀況及財務績效之檢討

## 分析與風險事項

### 一、財務狀況

最近二年度資產、負債及權益發生重大變動之分析：

單位：新台幣千元

項目	年度	112 年度	111 年度 (重編後)	差異	
				金額	%
流動資產		1,233,594	1,112,253	121,341	10.91
透過損益按公允價值衡量之金融資產-非流動		73,343	87,780	(14,437)	(16.45)
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產-非流動		19,718	19,718	-	-
不動產、廠房及設備		10,357	13,417	(3,060)	(22.81)
使用權資產		21,621	28,625	(7,004)	(24.47)
投資性不動產		177,140	159,840	17,300	10.82
無形資產		21	107	(86)	(80.37)
其他金融資產-非流動		1,938	2,244	(306)	(13.64)
資產總額		1,537,732	1,423,984	113,748	7.99
流動負債		676,183	490,206	185,977	37.94
非流動負債		87,515	379,519	(292,004)	(76.94)
負債總額		763,698	869,715	(106,017)	(12.19)
股本		1,001,858	1,002,654	(796)	(0.08)
資本公積		52,097	22,097	30,000	135.77
法定盈餘公積		4,320	4,320	-	-
未分配盈餘(或待彌補虧損)		(273,304)	(463,984)	190,680	(41.10)
其他權益		(10,937)	(10,818)	(119)	1.10
股東權益總額		774,034	554,269	219,765	39.65

●重大變動分析說明(增減比例達 20%以上，且金額超過一仟萬元者)，若影響重大者應說明未來因應計畫：

1. 流動負債、非流動負債：主係一年內到期之應付公司債轉列流動負債所致。
2. 未分配盈餘(或待彌補虧損)：主係本期辦理減資彌補虧損所致。
3. 資本公積、股東權益總額：主係本期辦理現金增資所致。

●若影響重大者應說明未來因應計畫：對公司之財務業務尚無重大影響。

## 二、財務績效

最近二年度營業收入、營業純益及稅前純益重大變動之分析，對公司未來財務業務之可能影響及因應計畫：

單位：新台幣千元

項目	年度	112 年度	111 年度 (重編後)	差異	
				金額	%
營業收入		145,516	348,843	(203,327)	(58.29)
營業成本		144,851	346,894	(202,043)	(58.24)
營業毛利(損)		665	1,949	(1,284)	(65.88)
營業費用		52,584	74,872	(22,288)	(29.77)
營業淨利(損)		(51,919)	(72,923)	21,004	(28.80)
營業外收入及支出		(52,231)	(32,201)	(20,030)	62.20
稅前淨利(損)		(104,150)	(105,124)	974	(0.93)
所得稅利益(費用)		(5,966)	(5,531)	(435)	7.86
本年度淨利(損)		(110,116)	(110,655)	539	(0.49)
本期綜合損益總額		(110,235)	(108,028)	(2,207)	2.04
淨利歸屬於母公司業主		(110,116)	(110,655)	539	(0.49)
綜合損益總額歸屬於母 公司業主		(110,235)	(108,028)	(2,207)	2.04

●針對前後期變動達百分之二十以上，且變動金額達新台幣一千萬元者，分析如下：

1. 營業收入、成本：主係本期認列康橋旭案售屋收入及成本均較上期減少所致。
2. 營業費用：主係本期康橋旭案售屋收入減少，相應之銷售費用亦隨之下降所致。
3. 營業淨利(損)：主係上期提列康橋旭案未售戶跌價損失所致。
4. 營業外收入及支出：主係本期認列金融資產評價損失及個案中止轉列損失所致。

●對公司未來財務業務之可能影響及因應計畫：本公司將持續開發興建個案，以確保公司營運穩健成長。

### 三、現金流量

#### (一)本年度現金流量：

期初現金 餘額	全年來自營 業活動淨現 金流量	全年現金流 (出)入量	現金剩餘 (不足)數額	現金不足之補救措施	
				投資計劃	理財計劃
94,705	1,746	80,969	175,674	-	-

#### (二)本年度現金流量變動情形分析：

項目 \ 年度	112 年度	111 年度 (重編後)	增(減)比例及說明	
			%	說明
營業活動	1,746	105,737	(98.35)	主係本年度康橋旭案售屋收入較上年度減少所致。
投資活動	(15,893)	(2,655)	(498.61)	主係本年度支付投資性不動產開發成本所致。
籌資活動	95,139	(66,677)	(242.69)	主係本年度辦理現金增資，並償還部分銀行借款所致。
匯率變動之影響數	(23)	11	(309.09)	為子公司匯率變動影響。
淨現金流量	80,969	36,416	122.34	變動說明如上所述。

#### (三)流動性不足之改善計畫：不適用。

(四)未來一年現金流動性分析：

期初現金 餘額	全年來自營 業活動淨現 金流量	全年現金流 (出)入量	現金剩餘 (不足)數額	現金不足之補救措施	
				投資計劃	理財計劃
175,674	305,792	193,897	369,571	-	-

說明：

1、未來一年現金流量變動情形分析：

(1)營業活動：主係預計銷售房地而產生之淨現金流入。

(2)投資活動：預期無重大投資活動產生之現金流量。

(3)籌資活動：主係預計撥貸土地、建築融資及償還貸款、應付公司債而產生之淨現金流入(出)淨額。

2、預計現金不足額之補救措施及流動性分析：無。

四、最近年度重大資本支出對財務業務之影響：無。

五、最近年度轉投資政策、其獲利或虧損之主要原因、改善計畫及未來一年投資計畫：

1. 本公司轉投資政策

本公司現階段仍以專注於建設本業為主，為改善經營狀況、提升營運績效，除持續規畫及開發新建案提高獲利外，亦投入物業租賃及發展太陽能應用領域相關業務，以邁向多角化經營，提高公司競爭力。

2. 最近年度(112 年度)轉投資獲利或虧損之主要原因、改善計畫及未來一年投資計畫

單位：新台幣千元

轉投資事業	持股比例	獲利或虧損之主要原因		改善計畫
		被投資公司 112 年度損益	說明	
寶徠綠能科技股份有限公司	100%	(374)	目前主要業務為太陽能發電案場整合、開發及規劃業務，因尚處於開展業務階段，故呈現小額虧損。	未來主要業務為規劃母公司苗栗土地開發太陽能電廠規劃、評估工作及承接他公司太陽能發電裝置之規劃、評估及監造業務，期能轉虧為盈。
寶徠房地產股份有限公司	100%	270	寶徠房地產主要營業項目為不動產代銷業。本年度因從事康橋旭案銷售，呈現微幅獲利。	預期續後將隨本公司推案及市場狀況，評估是否承接新個案。
寶徠觀光發展有限公司	100%	(15)	寶徠觀光成立之初原係著眼金門、廈門小三通的觀光相關業務發展。受兩岸政府政策調整影響及 Covid 19 疫情衝擊，目前業務暫停。	
寶徠金廈(廈門)旅遊管理服務有限公司	100%	(4,692) (RMB 1,074)	寶徠金廈房屋租賃業務因受新冠疫情影響，出租狀況未若預期以致虧損。	疫情結束後，實體經濟活動恢復，帶動所營物業出租率漸提高，營運狀況將可望改善。

## 六、風險事項

(一)利率、匯率變動、通貨膨脹情形對公司損益之影響及未來因應措施：

本公司及子公司從事之短期借款，係屬浮動利率之債務，故市場利率波動將使短期借款有效利率隨之變動，而使未來現金流量產生波動。

(二)從事高風險、高槓桿投資、資金貸與他人、背書保證及衍生性商品



交易之政策、獲利或虧損之主要原因及未來因應措施：

本公司及子公司最近年度並未從事高風險、高槓桿投資及衍生性商品之交易，本公司並制訂有「資金貸予他人作業程序」及「背書保證作業程序」以供遵循。

(三)未來研發計畫及預計投入之研發費用：無研發計畫及研發費用。

(四)國內外重要政策及法律變動對公司財務業務之影響及因應措施：無。

(五)科技改變及產業變化對公司財務業務之影響及因應措施：無。

(六)企業形象改變對企業危機管理之影響及因應措施：無。

(七)進行併購之預期效益、可能風險及因應措施：無。

(八)擴充廠房之預期效益、可能風險及因應措施：無。

(九)進貨或銷貨集中所面臨之風險及因應措施：無。

(十)董事或持股超過百分之十之大股東，股權之大量移轉或更換對公司之影響、風險及因應措施：無。

(十一)經營權之改變對公司之影響、風險及因應措施：無。

(十二)訴訟或非訟事件，應列明公司及公司董事、總經理、實質負責人、持股比例超過百分之十之大股東及從屬公司已判決確定或尚在繁屬中之重大訴訟、非訟或行政爭訟事件，其結果可能對股東權益或證券價格有重大影響者，應揭露其系爭事實、標的金額、訴訟開始日期、主要涉訟當事人及截至年報刊印日止之處理情形：無。

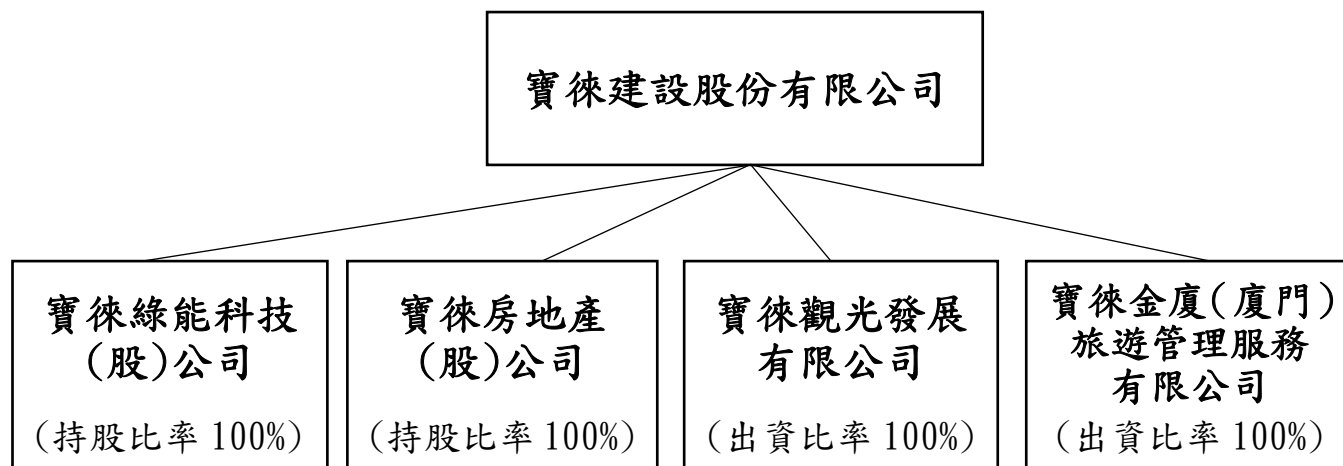
(十三)其他重要風險及因應措施：無。

七、其他重要事項：無。

## 捌、特別記載事項

### 一、關係企業相關資料：

#### (1)關係企業組織圖



#### (2)各關係企業基本資料

單位：新台幣千元

企業名稱	設立日期	地 址	實收資本額 (出資額)	主要營業或 生產項目
寶徠綠能科技(股)公司	98年10月	台北市內湖區新湖一路 303號4樓	91,000	太陽能應用相關 業務
寶徠房地產(股)公司	104年7月	台北市內湖區新湖一路 303號4樓	80,000	不動產代銷
寶徠觀光發展有限公司	107年3月	台北市內湖區新湖一路 303號4樓	9,000	旅遊仲介
寶徠金廈(廈門) 旅遊管理服務有限公司	106年10月	廈門市思明區台南路69號 2101單元	35,311 (USD1,150)	旅遊管理服務及 租賃業務

(3)推定為有控制與從屬關係者：無。

(4)整體關係企業經營業務所涵蓋之行業：

本公司整體關係企業經營業務所涵蓋之行業，主要以從事不動產代銷、土地開發、都市更新、土地與房屋之出售、出租、太陽能相關業務、旅遊仲介及管理服務等。

(5)各關係企業董事、監察人與總經理資料

單位:股;元;%

企業名稱	職稱	姓名或代表人	持有股份	
			股數 (出資額)	持股 (出資)比例
寶徠綠能科技(股)公司	董事長	寶徠建設(股)公司 代表人:林瑞山(註)	9,100,000 股	100%
寶徠房地產(股)公司	董事長	寶徠建設(股)公司 代表人:林瑞山	8,000,000 股	100%
寶徠觀光發展有限公司	董事長	寶徠建設(股)公司 代表人:林瑞山	9,000,000 元	100%
寶徠金廈(廈門)旅遊管理 服務有限公司	代表人	陳學堅	35,311,000 元 (USD 1,150,000 元)	100%

(註)截至年報刊印日(113.3.29)止，變更登記已送件，惟尚未核准。

(6)各關係企業營運概況

單位：新台幣千元

企業名稱	資本額	資產 總值	負債 總值	淨值	營業 收入	營業 利益	本期損 益 (稅後)	每股盈 餘(元) 稅後
寶徠綠能科技 (股)公司	91,000	19,842	10,713	9,129	720	(376)	(374)	(0.04)
寶徠房地產 (股)公司	80,000	14,639	133	14,506	4	(1,064)	270	0.03
寶徠觀光發展有 限公司	9,000	1,715	-	1,715	-	(23)	(15)	
寶徠金廈(廈門) 旅遊管理服務有 限公司	35,311 (USD1,150)	23,240	18,105	5,135 (RM 1,187)	6,009	(4,014)	(4,692)	

(7)關係企業合併財務報表:請參閱第 96 頁聲明書之說明。

---

二、最近年度及截至年報刊印日止，私募有價證券辦理情形：

民國 112 年私募普通股案，截至年報刊印日(113.3.29)止本私募案尚未執行。

三、最近年度及截至年報刊印日止子公司持有或處分本公司股票情形：無。

四、其他必要補充說明事項：無。

五、最近年度及截至年報刊印日止，發生證交法第三十六條第三項第二款所定對股東權益或證券價格有重大影響之事項：無。

## 聲 明 書

本公司民國一一二年度(自一一二年一月一日至一一二年十二月三十一日止)依「關係企業合併營業報告書關係企業合併財務報表及關係報告書編製準則」應納入編製關係企業合併財務報表之公司與依金融監督管理委員會認可之國際財務報導準則第十號應納入編製母子公司合併財務報告之公司均相同，且關係企業合併財務報表所應揭露相關資訊於前揭母子公司合併財務報告中均已揭露，爰不再另行編製關係企業合併財務報表。

特此聲明

公司名稱：寶徠建設股份有限公司

董 事 長：鍾喜吉



日 期：民國一一三年三月十四日

## 會計師查核報告

寶徠建設股份有限公司董事會 公鑒：

### 查核意見

寶徠建設股份有限公司及其子公司(寶徠集團)民國一一二年及一一一年十二月三十一日之合併資產負債表，暨民國一一二年及一一一年一月一日至十二月三十一日之合併綜合損益表、合併權益變動表及合併現金流量表，以及合併財務報告附註(包括重大會計政策彙總)，業經本會計師查核竣事。

依本會計師之意見，上開合併財務報告在所有重大方面係依照證券發行人財務報告編製準則暨經金融監督管理委員會認可並發布生效之國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告編製，足以允當表達寶徠集團民國一一二年及一一一年十二月三十一日之合併財務狀況，暨民國一一二年及一一一年一月一日至十二月三十一日之合併財務績效及合併現金流量。

### 查核意見之基礎

本會計師係依照會計師受託查核簽證財務報表規則及審計準則執行查核工作。本會計師於該等準則下之責任將於會計師查核合併財務報告之責任段進一步說明。本會計師所隸屬事務所受獨立性規範之人員已依會計師職業道德規範，與寶徠集團保持超然獨立，並履行該規範之其他責任。本會計師相信已取得足夠及適切之查核證據，以作為表示查核意見之基礎。

### 關鍵查核事項

關鍵查核事項係指依本會計師之專業判斷，對寶徠集團民國一一二年度合併財務報告之查核最為重要之事項。該等事項已於查核合併財務報告整體及形成查核意見之過程中予以因應，本會計師並不對該等事項單獨表示意見。本會計師判斷應溝通在查核報告上之關鍵查核事項如下：

#### 一、存貨評價

有關存貨評價之會計政策請詳合併財務報告附註四(八)存貨；存貨評價之會計估計及假設之不確定性，請詳合併財務報告附註五；存貨明細請詳合併財務報告附註六(五)存貨。

關鍵查核事項之說明：

寶徠集團之存貨為營運之重要資產，其金額占資產總額約39%；存貨評價係依國際會計準則第2號規定處理，由於寶徠集團存貨之淨變現價值係基於管理階層對未來銷售價格及建築成本之估計，且易受政治及經濟環境之影響；若淨變現價值評估不允當，將造成財務報表不實表達。因此，存貨評價之測試為本會計師執行寶徠集團合併財務報告查核重要的評估事項之一。



因應之查核程序：

本會計師對上述關鍵查核事項之主要查核程序包括：取得寶徠集團存貨淨變現價值評估資料，並就前揭資料內容抽樣核對已銷售的合約、參考內政部公告之最近期不動產實價登錄或取得附近成交行情，以評估待售房屋及營建用地之淨變現價值；另對於在建房屋之淨變現價值，取得並抽樣檢查公司之投資報酬分析，將投資報酬分析資料與市場行情進行比較，必要時取得估價報告，以評估存貨淨變現價值是否允當。

## 二、投資性不動產

寶徠集團於民國一一二年三月十六日經董事會決議通過自民國一一二年一月一日開始，將投資性不動產之後續衡量由成本模式改為公允價值模式，因而追溯適用該會計政策而調整受影響之項目。

有關投資性不動產之公允價值評價之會計政策請詳合併財務報告附註四(九)投資性不動產及(二十)會計變動之理由及影響；投資性不動產公允價值之會計估計及假設不確定性，請詳合併財務報告附註五；投資性不動產明細請詳合併財務報告附註六(八)投資性不動產。

關鍵查核事項之說明：

寶徠集團之投資性不動產為營運之重要資產，其金額占資產總額約12%；其會計處理係依據國際會計準則第40號規定處理，原始認列時係以成本衡量，後續衡量則採用公允價值模式，將公允價值變動認列為當期損益。由於寶徠集團使用外部不動產估價師報告之建議做為評估投資性不動產公允價值之依據，估價報告所引用之鄰近市場行情，以及執行估價程序所使用由寶徠集團提供該投資性不動產之租金等相關財務資訊，將涉及重大判斷及估計之不確定性，若公允價值變動評估不允當，將造成財務報告有不實表達。因此，投資性不動產之公允價值評價為本會計師執行寶徠集團合併財務報告查核重要的評估事項之一。

因應之查核程序：

- 評估寶徠集團委任負責公允價值衡量之不動產估價師其專業、客觀性與經驗。
- 複核其估價報告所採用重大假設之合理性，核對租賃協議並比較相關市場資訊，以評估未來現金流量、收益及折現率是否依規定辦理。
- 核對估價報告與相關會計紀錄，確認會計處理之正確性。

## 其他事項

寶徠建設股份有限公司已編製民國一一二年度及一一一年度之個體財務報告，並經本會計師出具無保留意見之查核報告在案，備供參考。

## 管理階層與治理單位對合併財務報告之責任

管理階層之責任係依照證券發行人財務報告編製準則暨經金融監督管理委員會認可並發布生效之國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告編製允當表達之合併財務報告，且維持與合併財務報告編製有關之必要內部控制，以確保合併財務報告未存有導因於舞弊或錯誤之重大不實表達。



於編製合併財務報告時，管理階層之責任亦包括評估寶徠集團繼續經營之能力、相關事項之揭露，以及繼續經營會計基礎之採用，除非管理階層意圖清算寶徠集團或停止營業，或除清算或停業外別無實際可行之其他方案。

寶徠集團之治理單位(含審計委員會)負有監督財務報導流程之責任。

### 會計師查核合併財務報告之責任

本會計師查核合併財務報告之目的，係對合併財務報告整體是否存有導因於舞弊或錯誤之重大不實表達取得合理確信，並出具查核報告。合理確信係高度確信，惟依照審計準則執行之查核工作無法保證必能偵出合併財務報告存有之重大不實表達。不實表達可能導因於舞弊或錯誤。如不實表達之個別金額或彙總數可合理預期將影響合併財務報告使用者所作之經濟決策，則被認為具有重大性。

本會計師依照審計準則查核時，運用專業判斷及專業懷疑。本會計師亦執行下列工作：

- 1.辨認並評估合併財務報告導因於舞弊或錯誤之重大不實表達風險；對所評估之風險設計及執行適當之因應對策；並取得足夠及適切之查核證據以作為查核意見之基礎。因舞弊可能涉及共謀、偽造、故意遺漏、不實聲明或踰越內部控制，故未偵出導因於舞弊之重大不實表達之風險高於導因於錯誤者。
- 2.對與查核攸關之內部控制取得必要之瞭解，以設計當時情況下適當之查核程序，惟其目的非對寶徠集團內部控制之有效性表示意見。
- 3.評估管理階層所採用會計政策之適當性，及其所作會計估計與相關揭露之合理性。
- 4.依據所取得之查核證據，對管理階層採用繼續經營會計基礎之適當性，以及使寶徠集團繼續經營之能力可能產生重大疑慮之事件或情況是否存在重大不確定性，作出結論。本會計師若認為該等事件或情況存在重大不確定性，則須於查核報告中提醒合併財務報告使用者注意合併財務報告之相關揭露，或於該等揭露係屬不適當時修正查核意見。本會計師之結論係以截至查核報告日所取得之查核證據為基礎。惟未來事件或情況可能導致寶徠集團不再具有繼續經營之能力。
- 5.評估合併財務報告(包括相關附註)之整體表達、結構及內容，以及合併財務報告是否允當表達相關交易及事件。
- 6.對於集團內組成個體之財務資訊取得足夠及適切之查核證據，以對合併財務報告表示意見。本會計師負責集團查核案件之指導、監督及執行，並負責形成集團之查核意見。

本會計師與治理單位溝通之事項，包括所規劃之查核範圍及時間，以及重大查核發現(包括於查核過程中所辨認之內部控制顯著缺失)。

本會計師亦向治理單位提供本會計師所隸屬事務所受獨立性規範之人員已遵循會計師職業道德規範中有關獨立性之聲明，並與治理單位溝通所有可能被認為會影響會計師獨立性之關係及其他事項(包括相關防護措施)。

本會計師從與治理單位溝通之事項中，決定對寶徠集團民國一一二年度合併財務報告查核之關鍵查核事項。本會計師於查核報告中敘明該等事項，除非法令不允許公開揭露特定事項，或在極罕見情況下，本會計師決定不於查核報告中溝通特定事項，因可合理預期此溝通所產生之負面影響大於所增進之公眾利益。

安侯建業聯合會計師事務所

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  
民國一一三年三月十四日

實徠建設股份有限公司及子公司

合併資產負債表

民國一十二年及一十一年三月三十一日及一十一年一月一日

單位：新台幣千元

資 產	112.12.31		111.12.31 (重編後)		111.1.1 (重編後)	
	金 額	%	金 額	%	金 額	%
<b>流動資產：</b>						
1100 現金及約當現金(附註六(一))	\$ 175,674	11	94,705	7	58,289	4
1150 應收票據淨額(附註六(四)及(十七))	452	-	6,038	-	5,760	-
1170 應收帳款淨額(附註六(四)及(十七))	38	-	656	-	58,156	4
1320 存貨(建設業適用)(附註六(五)、七、八及九)	607,350	39	599,528	42	836,516	54
1410 預付款項(附註六(六)、七及九)	31,348	2	67,141	5	61,716	4
1424 留抵稅額	20,767	1	21,445	2	25,470	2
1476 其他金融資產—流動(附註八)	129,171	8	56,798	4	29,281	2
1478 工程存出保證金(附註七及九)	219,082	15	223,305	16	219,817	14
1480 取得合約之增額成本—流動(附註七)	41,212	3	33,850	2	12,069	1
1482 履行合約成本—流動	8,500	1	8,787	1	2,957	-
	<u>1,233,594</u>	<u>80</u>	<u>1,112,253</u>	<u>79</u>	<u>1,310,031</u>	<u>85</u>
<b>非流動資產：</b>						
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)	73,343	5	87,780	6	-	-
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	17,944	1
1600 不動產、廠房及設備(附註六(七)及七)	10,357	1	13,417	1	11,266	1
1755 使用權資產(附註六(九))	21,621	1	28,625	2	34,877	2
1760 投資性不動產(附註六(八)及八)	177,140	12	159,840	11	174,450	11
1780 無形資產	21	-	107	-	163	-
1980 其他金融資產—非流動(附註七)	1,938	-	2,244	-	1,775	-
	<u>304,138</u>	<u>20</u>	<u>311,731</u>	<u>21</u>	<u>240,475</u>	<u>15</u>
<b>資產總計</b>	<u>\$ 1,537,732</u>	<u>100</u>	<u>1,423,984</u>	<u>100</u>	<u>1,550,506</u>	<u>100</u>

寶徠建設股份有限公司及子公司  
合併資產負債表(續)

民國一十二年及一十一年十二月三十一日及一十一年一月一日

單位：新台幣千元

	112.12.31		111.12.31 (重編後)		111.1.1 (重編後)	
	金額	%	金額	%	金額	%
<b>負債及權益</b>						
<b>流動負債：</b>						
2100 短期借款(附註六(十)及八)	\$ 90,000	6	315,782	23	423,053	28
2130 合約負債—流動(附註六(十七)及九)	233,922	15	97,290	7	52,776	3
2150 應付票據(附註七)	9,507	1	6,561	-	6,100	-
2170 應付帳款(附註七)	19,091	1	35,433	2	25,801	2
2200 其他應付款	8,947	1	10,250	1	13,923	1
2280 租賃負債—流動(附註六(十三)及七)	6,038	-	6,728	-	5,957	-
2305 其他金融負債—流動	613	-	711	-	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))	293,819	20	-	-	-	-
2322 一年或一營業週期內到期長期借款(附註六(十一)及八)	2,000	-	2,000	-	-	-
2399 其他流動負債—其他(附註九)	12,246	1	15,451	1	27,408	2
	<u>676,183</u>	<u>45</u>	<u>490,206</u>	<u>34</u>	<u>555,847</u>	<u>36</u>
<b>非流動負債：</b>						
2530 應付公司債(附註六(十二))	-	-	284,786	21	276,030	18
2540 長期借款(附註六(十一)及八)	43,000	3	45,000	3	-	-
2570 遞延所得稅負債(附註六(十四))	27,104	2	25,591	2	25,591	2
2580 租賃負債—非流動(附註六(十三)及七)	17,411	1	24,132	2	30,900	2
	<u>87,515</u>	<u>6</u>	<u>379,509</u>	<u>28</u>	<u>332,521</u>	<u>22</u>
<b>負債總計</b>	<u>763,698</u>	<u>51</u>	<u>869,715</u>	<u>62</u>	<u>888,368</u>	<u>58</u>
<b>歸屬於母公司業主之權益(附註六(三)及(十五))：</b>						
3110 普通股股本	1,001,858	65	1,002,654	70	1,002,654	65
3200 資本公積	52,097	3	22,097	2	21,938	1
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)	(273,304)	(18)	(463,984)	(33)	(350,406)	(23)
3400 其他權益	(10,937)	(1)	(10,818)	(1)	(16,368)	(1)
<b>權益總計</b>	<u>774,034</u>	<u>49</u>	<u>554,269</u>	<u>38</u>	<u>662,138</u>	<u>42</u>
<b>負債及權益總計</b>	<u>\$ 1,537,732</u>	<u>100</u>	<u>1,423,984</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



寶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一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

	112年度		111年度 (重編後)	
	金額	%	金額	%
4000 營業收入(附註六(十七))	\$ 145,516	100	348,843	100
5000 營業成本(附註六(五)及七)	144,851	100	346,894	99
營業毛利	665	-	1,949	1
6000 營業費用(附註六(十三)及七):				
6100 推銷費用	6,722	5	31,633	9
6200 管理費用	45,862	32	43,648	13
6450 預期信用減損利益(附註六(四))	-	-	(409)	-
	52,584	37	74,872	22
6900 營業損失	(51,919)	(37)	(72,923)	(21)
營業外收入及支出(附註六(十三)、(十九)、七及九):				
7100 利息收入	6,040	5	3,707	1
7010 其他收入	21,821	15	5,346	2
7020 其他利益及損失	(60,276)	(41)	(22,957)	(7)
7050 財務成本	(19,816)	(14)	(18,297)	(5)
營業外收入及支出合計	(52,231)	(35)	(32,201)	(9)
7900 稅前淨損	(104,150)	(72)	(105,124)	(30)
7950 減：所得稅費用(附註六(十四))	5,966	4	5,531	2
8200 本期淨損	(110,116)	(76)	(110,655)	(32)
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	(119)	-	117	-
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	(119)	-	117	-
8300 本期其他綜合損益	(119)	-	2,627	1
本期綜合損益總額	\$ (110,235)	(76)	(108,028)	(31)
淨損歸屬於：				
8610 母公司業主	\$ (110,116)	(76)	(110,655)	(32)
綜合損益總額歸屬於：				
8710 母公司業主	\$ (110,235)	(76)	(108,028)	(31)
每股虧損(附註六(十六))				
9750 基本每股虧損(元)	\$ (1.55)		(1.58)	
9850 稀釋每股虧損(元)	\$ (1.55)		(1.58)	

(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



實業建設股份有限公司及子公司



合併資產負債表

民國一十二年及一十一年十二月三十一日

單位：新台幣千元

歸屬於母公司業主之權益

股 本	資本公積		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	資本 公積	法定 盈餘	未分配 盈餘	國外營 運機 構財 務報 表之 兌換 差	透過其 他綜合 損益按 公允價 值衡量 之金融 資產未 實現(損) 益		
\$ 1,002,654	21,938	4,320	(416,218)	14	(16,382)	596,326	596,326	
-	-	-	65,812	-	-	65,812	65,812	
1,002,654	21,938	4,320	(350,406)	14	(16,382)	662,138	662,138	
-	-	-	(110,655)	-	-	(110,655)	(110,655)	
-	-	-	-	117	2,510	2,627	2,627	
-	-	-	(110,655)	117	2,510	(108,028)	(108,028)	
-	159	-	-	-	-	159	159	
-	-	-	(2,923)	-	2,923	-	-	
1,002,654	22,097	4,320	(463,984)	131	(10,949)	554,269	554,269	
-	-	-	(110,116)	-	-	(110,116)	(110,116)	
-	-	-	-	(119)	-	(119)	(119)	
-	-	-	(110,116)	(119)	-	(110,235)	(110,235)	
300,000	30,000	-	-	-	-	330,000	330,000	
(300,796)	-	-	300,796	-	-	-	-	
\$ 1,001,858	52,097	4,320	(273,304)	12	(10,949)	774,034	774,034	

民國一十一年一月一日餘額

追溯重編之影響數

期初重編後餘額

本期淨損

本期其他綜合損益

本期綜合損益總額

其他資本公積變動數

處分透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具

民國一十一年三月三十一日重編後餘額

本期淨損

本期其他綜合損益

本期綜合損益總額

現金增資

減資彌補虧損

民國一十二年十二月三十一日餘額



董事長：鍾喜吉

(請詳閱後附合併財務報告附註)

經理人：林瑞山



會計主管：黃文正



寶徠建設股份有限公司及子公司

合併現金流量表

民國一十二年及一十一年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

	112年度	111年度 (重編後)
營業活動之現金流量：		
本期稅前淨損	\$ (104,150)	(105,124)
調整項目：		
收益費損項目		
折舊費用	9,611	9,703
攤銷費用	86	140
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	14,437	6,930
利息費用	19,816	18,297
利息收入	(6,040)	(3,707)
股利收入	(1,294)	(294)
投資性不動產公允價值調整(利益)損失	(2,615)	16,027
其他損失	48,509	-
收益費損項目合計	82,510	46,687
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	5,586	(278)
應收帳款	618	57,910
存貨	(3,602)	240,022
預付款項	(12,038)	(1,400)
工程存出保證金	4,223	(3,488)
其他金融資產	(70,869)	(30,998)
取得合約之增額成本	(7,362)	(21,781)
履行合約成本	287	(5,830)
與營業活動相關之資產之淨變動合計	(83,157)	139,447
與營業活動相關之負債之淨變動：		
合約負債	136,632	44,514
應付票據	2,946	461
應付帳款	(16,330)	9,622
其他應付款	(1,297)	(3,573)
其他流動負債	(3,203)	(11,960)
其他金融負債	(86)	(129)
與營業活動相關之負債之淨變動合計	118,662	38,935
與營業活動相關之資產及負債之淨變動合計	35,505	178,382
調整項目合計	118,015	225,069
營運產生之現金流入	13,865	119,945
收取之利息	6,040	3,707
收取之股利	1,294	294
支付之利息	(15,000)	(12,678)
支付之所得稅	(4,453)	(5,531)
營業活動之淨現金流入	1,746	105,737



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十二月三十一日

單位:新台幣千元

	112年度	111年度 (重編後)
<b>投資活動之現金流量：</b>		
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產減資退回股款	-	736
取得不動產、廠房及設備	-	(4,910)
存出保證金	299	(464)
取得無形資產	-	(84)
取得投資性不動產	(14,685)	(1,417)
其他金融資產	(1,507)	3,484
<b>投資活動之淨現金流出</b>	<u>(15,893)</u>	<u>(2,655)</u>
<b>籌資活動之現金流量：</b>		
短期借款減少	(225,782)	(107,271)
舉借長期借款	-	47,000
償還長期借款	(2,000)	-
租賃本金償還	(7,079)	(6,565)
現金增資	330,000	-
其他籌資活動	-	159
<b>籌資活動之淨現金流入(流出)</b>	<u>95,139</u>	<u>(66,677)</u>
匯率變動對現金及約當現金之影響	(23)	11
本期現金及約當現金增加數	80,969	36,416
期初現金及約當現金餘額	<u>94,705</u>	<u>58,289</u>
期末現金及約當現金餘額	<u>\$ 175,674</u>	<u>94,705</u>

董事長：鍾喜吉



(請詳閱後附合併財務報告附註)

經理人：林瑞山



會計主管：黃文正



**寶徠建設股份有限公司及子公司**  
**合併財務報告附註**  
**民國一一二年度及一一一年度**  
(除另有註明者外，所有金額均以新台幣千元為單位)

**一、公司沿革**

寶徠建設股份有限公司(以下稱本公司)於民國六十七年六月三十日奉經濟部核准設立，註冊地址為臺北市內湖區新湖一路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一一三年三月十四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之修正「缺乏可兌換性」

### 四、重大會計政策之彙總說明

本合併財務報告所採用之重大會計政策彙總說明如下。除附註四(二十)有關會計變動之說明者外，下列會計政策已一致適用於本合併財務報告之所有表達期間。

#### (一)遵循聲明

本合併財務報告係依照證券發行人財務報告編製準則(以下簡稱「編製準則」)及金融監督管理委員會認可並發布生效之國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告(以下簡稱「金管會認可之國際財務報導準則會計準則」)編製。

#### (二)編製基礎

##### 1. 衡量基礎

除下列資產負債表之重要項目外，本合併財務報告係依歷史成本為基礎編製。

- (1)依公允價值衡量之透過損益按公允價值衡量之金融資產
- (2)依公允價值衡量之透過其他綜合損益按公允價值之金融資產
- (3)依公允價值衡量之投資性不動產

##### 2. 功能性貨幣及表達貨幣

合併公司每一個體均係以各營運所處主要經濟環境之貨幣為其功能性貨幣。本合併財務報告以本公司之功能性貨幣，新台幣表達。所有以新台幣表達之財務資訊均以新台幣千元為單位。

#### (三)合併基礎

##### 1. 合併財務報告編製原則

合併財務報告之編製主體包含本公司及由本公司所控制之個體(即子公司)。當本公司暴露於來自對被投資個體之參與之變動報酬或對該等變動報酬享有權利，且透過對被投資個體之權力有能力影響該等報酬時，本公司控制該個體。

自對子公司取得控制之日起，開始將其財務報告納入合併財務報告，直至喪失控制之日為止。合併公司間之交易、餘額及任何未實現收益與費損，業於編製合併財務報告時已全數消除。子公司之綜合損益總額係分別歸屬至本公司業主及非控制權益，即使非控制權益因而成為虧損餘額亦然。

子公司之財務報告業已適當調整，俾使其會計政策與合併公司所使用之會計政策一致。

## 寶徠建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

合併公司對子公司所有權權益之變動，未導致喪失對子公司之控制者，係作為與業主間之權益交易處理。非控制權益之調整數與所支付或收取對價公允價值間之差額，係直接認列於權益且歸屬於本公司業主。

### 2. 列入合併財務報告之子公司

列入本合併財務報告之子公司包含：

投資公司名稱	子公司名稱	業務性質	所持股權百分比	
			112.12.31	111.12.31
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 %
本公司	寶徠房地產股份有限公司	不動產代銷	100 %	100 %
本公司	寶徠金廈(廈門)旅遊管理服務有限公司	旅遊管理服務及房地產租賃經營	100 %	100 %
本公司	寶徠觀光發展有限公司	旅遊仲介	100 %	100 %

### 3. 未列入合併財務報告之子公司：無。

## (四) 外幣

### 1. 外幣交易

外幣交易依交易日之匯率換算為功能性貨幣。於後續每一報導期間結束日(以下稱報導日)，外幣貨幣性項目依當日之匯率換算為功能性貨幣。以公允價值衡量之外幣非貨幣性項目依衡量公允價值當日之匯率換算為功能性貨幣，以歷史成本衡量之外幣非貨幣性項目則依交易日之匯率換算。

換算所產生之外幣兌換差異通常係認列於損益，惟以下情況係認列於其他綜合損益：

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

### 2. 國外營運機構

國外營運機構之資產及負債，包括收購時產生之商譽及公允價值調整，係依報導日之匯率換算為新台幣；收益及費損項目則依當期平均匯率換算為新台幣，所產生之兌換差額均認列為其他綜合損益。

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

對國外營運機構之貨幣性應收或應付項目，若尚無清償計畫且不可能於可預見之未來予以清償時，其所產生之外幣兌換損益視為對該國外營運機構淨投資之一部分而認列為其他綜合損益。

## 寶徠建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

### (五)資產與負債區分流動與非流動之分類標準

符合下列條件之一之資產列為流動資產，非屬流動資產之所有其他資產則列為非流動資產：

- 1.預期於其正常營業週期(營建業務通常長於一年)中實現該資產，或意圖將其出售或消耗；
- 2.主要為交易目的而持有該資產；
- 3.預期將於報導期間後十二個月內實現該資產；或
- 4.該資產為現金或約當現金，但於報導期間後至少十二個月將該資產交換或用以清償負債或受有其他限制者除外。

符合下列條件之一之負債列為流動負債，非屬流動負債之所有其他負債則列為非流動負債：

- 1.預期將於正常營業週期(營建業務通常長於一年)中清償該負債；
- 2.主要為交易目的而持有該負債；
- 3.預期將於報導期間後十二個月內到期清償該負債；或
- 4.未具無條件將清償期限遞延至報導期間後至少十二個月之權利之負債。負債之條款可能依交易對方之選擇，以發行權益工具而導致其清償者，並不影響其分類。

### (六)現金及約當現金

現金包括庫存現金及活期存款。約當現金係指可隨時轉換成定額現金且價值變動風險甚小之短期並具高度流動性之投資。定期存款符合前述定義且持有目的係滿足短期現金承諾而非投資或其他目的者，列報於約當現金。

### (七)金融工具

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

#### 1.金融資產

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

原始認列時金融資產分類為：按攤銷後成本衡量之金融資產、透過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權益工具投資。合併公司僅於改變管理金融資產之經營模式時，始自下一個報導期間之首日起重分類所有受影響之金融資產。



## 寶徠建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

### (1)按攤銷後成本衡量之金融資產

金融資產同時符合下列條件，且未指定為透過損益按公允價值衡量時，係按攤銷後成本衡量：

- 係在以收取合約現金流量為目的之經營模式下持有該金融資產。
- 該金融資產之合約條款產生特定日期之現金流量，完全為支付本金及流通在外本金金額之利息。

該等資產後續以原始認列金額加減計採有效利息法計算之累積攤銷數，並調整任何備抵損失之攤銷後成本衡量。利息收入、外幣兌換損益及減損損失係認列於損益。除列時，將利益或損失列入損益。

### (2)透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產

債務工具投資同時符合下列條件，且未指定為透過損益按公允價值衡量時，係透過其他綜合損益按公允價值衡量：

- 係在以收取合約現金流量及出售為目的之經營模式下持有該金融資產。
- 該金融資產之合約條款產生特定日期之現金流量，完全為支付本金及流通在外本金金額之利息。

合併公司於原始認列時，可作一不可撤銷之選擇，將非持有供交易之權益工具投資後續公允價值變動列報於其他綜合損益。前述選擇係按逐項工具基礎所作成。

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

權益投資之股利收入於合併公司有權利收取股利之日認列(通常係除息日)。

### (3)透過損益按公允價值衡量之金融資產

非屬上述按攤銷後成本衡量或透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產(例如，持有供交易及以公允價值基礎管理並評估績效之金融資產)，係透過損益按公允價值衡量，包括衍生性金融資產。合併公司於原始認列時，為消除或重大減少會計配比不當，得不可撤銷地將符合按攤銷後成本衡量或透過其他綜合損益按公允價值衡量條件之金融資產，指定為透過損益按公允價值衡量之金融資產。

該等資產後續按公允價值衡量，其淨利益或損失(包含任何股利及利息收入)係認列為損益。

### (4)金融資產減損

合併公司針對按攤銷後成本衡量之金融資產(包括現金及約當現金、按攤銷後成本衡量之金融資產、應收票據及應收帳款、其他應收款、存出保證金及其他金融資產等)及合約資產之預期信用損失認列備抵損失。

## 寶徠建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

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

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

應收帳款及合約資產之備抵損失係按存續期間預期信用損失金額衡量。

於判定自原始認列後信用風險是否已顯著增加時，合併公司考量合理且可佐證之資訊(無需過度成本或投入即可取得)，包括質性及量化資訊，及根據合併公司之歷史經驗、信用評估及前瞻性資訊所作之分析。

若金融工具之信用風險評等相當於全球所定義之「投資等級」(為標準普爾之投資等級BBB-、穆迪之投資等級Baa3或中華信評之投資等級twA，或高於該等級者)，合併公司視為該債務證券之信用風險低。

若合約款項逾期超過30天，合併公司假設金融資產之信用風險已顯著增加。

若合約款項逾期超過360天，或借款人不太可能履行其信用義務支付全額款項予合併公司時，合併公司視為該金融資產發生違約。

存續期間預期信用損失係指金融工具預期存續期間所有可能違約事項產生之預期信用損失。

十二個月預期信用損失係指金融工具於報導日後十二個月內可能違約事項所產生之預期信用損失(或較短期間，若金融工具之預期存續期間短於十二個月時)。

衡量預期信用損失之最長期間為合併公司暴露於信用風險之最長合約期間。

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

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

- 借款人或發行人之重大財務困難；
- 違約，諸如延滯或逾期超過360天；
- 因與借款人之財務困難相關之經濟或合約理由，合併公司給予借款人原本不會考量之讓步；
- 借款人很有可能會聲請破產或進行其他財務重整；或
- 由於財務困難而使該金融資產之活絡市場消失。



## 寶徠建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

按攤銷後成本衡量之金融資產之備抵損失係自資產之帳面金額中扣除。

當合併公司對回收金融資產整體或部分無法合理預期時，係直接減少其金融資產總帳面金額。對個人戶，合併公司之政策係依類似資產過去回收經驗，於金融資產逾期超過360天時沖銷總帳面金額。對公司戶，合併公司係以是否合理預期可回收之基礎個別分析沖銷之時點及金額。合併公司預期已沖銷金額將不會重大迴轉。然而，已沖銷之金融資產仍可強制執行，以符合合併公司回收逾期金額之程序。依據其經驗，360天後將無法自公司戶回收逾期金額。

### (5) 金融資產之除列

合併公司僅於對來自該資產現金流量之合約權利終止，或已移轉金融資產且該資產所有權之幾乎所有之風險及報酬已移轉予其他企業，或既未移轉亦未保留所有權之幾乎所有風險及報酬且未保留該金融資產之控制時，始將金融資產除列。

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

## 2. 金融負債及權益工具

### (1) 負債或權益之分類

合併公司發行之債務及權益工具係依據合約協議之實質與金融負債及權益工具之定義分類為金融負債或權益。

### (2) 權益交易

權益工具係指表彰合併公司於資產減除其所有負債後剩餘權益之任何合約。合併公司發行之權益工具係以取得之價款扣除直接發行成本後之金額認列。

### (3) 金融負債

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

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

### (4) 金融負債之除列

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

除列金融負債時，其帳面金額與所支付或應支付對價總額(包含任何所移轉之非現金資產或承擔之負債)間之差額認列為損益。

## 寶徠建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

### (5) 金融資產及負債之互抵

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

### (八) 存 貨

存貨之原始成本為使存貨達到可供銷售或可供建造之狀態及地點所發生之必要支出。房地之開發成本包括開發期間產生之建造成本、土地成本、借款成本及專案費用。於竣工時，在建房地結轉至待售房地，依銷售比例佔房地開發成本結轉營業成本。續後，以成本與淨變現價值孰低衡量，當存貨成本高於淨變現價值時，應將成本沖減至淨變現價值，沖減金額應於發生當期認列為銷貨成本。淨變現價值之釐定方法如下：

1. 營建用地：淨變現價值係為重置成本或估計售價(根據當時市場情況)減去估計銷售費用為計算基礎。
2. 在建房地：淨變現價值為估計售價(根據當時市場情況)減去至完工尚需投入之成本及銷售費用為計算基礎。
3. 待售房地：淨變現價值為估計售價(根據當時市場情況)減去估計銷售費用為計算基礎。

### (九) 投資性不動產

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。

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。

### (十) 不動產、廠房及設備

#### 1. 認列與衡量

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

不動產、廠房及設備之重大組成部分耐用年限不同時，則視為不動產、廠房及設備之單獨項目(主要組成部分)處理。

不動產、廠房及設備之處分利益或損失係認列於損益。

#### 2. 後續成本

後續支出僅於其未來經濟效益很有可能流入合併公司時始予以資本化。

## 寶徠建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

### 3.折 舊

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

土地不予提列折舊。

當期及比較期間之估計耐用年限如下：

租賃改良 5 年

合併公司於每一報導日檢視折舊方法、耐用年限及殘值，並於必要時適當調整。

### 4.重分類至投資性不動產

當供自用之不動產變更為投資性不動產時，該項不動產係以變更為用途時之帳面金額重分類為投資性不動產。

### (十一)租 賃

合併公司係於合約成立日評估合約是否係屬或包含租賃，若合約轉讓對已辨認資產之使用之控制權一段時間以換得對價，則合約係屬或包含租賃。

#### 1.承租人

合併公司於租賃開始日認列使用權資產及租賃負債，使用權資產係以成本為原始衡量，該成本包含租賃負債之原始衡量金額，調整租賃開始日或之前支付之任何租賃給付，並加計所發生之原始直接成本及為拆卸、移除標的資產及復原其所在地點或標的資產之估計成本，同時減除收取之任何租賃誘因。

使用權資產後續於租賃開始日至使用權資產之耐用年限屆滿時或租賃期間屆滿時兩者之較早者以直線法提列折舊。此外，合併公司定期評估使用權資產是否發生減損並處理任何已發生之減損損失，並於租賃負債發生再衡量的情況下配合調整使用權資產。

租賃負債係以租賃開始日尚未支付之租賃給付之現值為原始衡量。若租賃隱含利率容易確定，則折現率為該利率，若並非容易確定，則使用合併公司之增額借款利率。一般而言，合併公司係採用其增額借款利率為折現率。

計入租賃負債衡量之租賃給付包括：

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

## 寶徠建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

租賃負債後續係以有效利息法計提利息，並於發生以下情況時再衡量其金額：

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

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

對於減少租賃範圍之租賃修改，則係減少使用權資產之帳面金額以反映租賃之部分或全面終止，並將其與租賃負債再衡量金額間之差額則認列於損益中。

合併公司將不符合投資性不動產定義之使用權資產及租賃負債分別以單行項目表達於資產負債表中。

針對房屋及建築及運輸設備之短期租賃及低價值標的資產租賃，合併公司選擇不認列使用權資產及租賃負債，而係將相關租賃給付依直線基礎於租賃期間內認列為費用。

### 2. 出租人

合併公司為出租人之交易，係於租賃成立日將租賃合約依其是否移轉附屬於標的資產所有權之幾乎所有風險與報酬分類，若是則分類為融資租賃，否則分類為營業租賃。於評估時，合併公司考量包括租賃期間是否涵蓋標的資產經濟年限之主要部分等相關特定指標。

若合併公司為轉租出租人，則係分別處理主租賃及轉租交易，並以主租賃所產生之使用權資產評估轉租交易之分類。若主租賃為短期租賃並適用認列豁免，則應將其轉租交易分類為營業租賃。

若協議包含租賃及非租賃組成部分，合併公司使用國際財務報導準則第十五號之規定分攤合約中之對價。

## (十二) 無形資產

### 1. 認列及衡量

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

### 2. 後續支出

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



## 寶徠建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

### 3.攤銷

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

當期及比較期間之估計耐用年限如下：

電腦軟體 3年

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

#### (十三)非金融資產減損

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

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

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

個別資產或現金產生單位之可回收金額若低於帳面金額，則認列減損損失。

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

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

#### (十四)保固負債準備

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

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

##### 1.保固

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

## 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)收入之認列

#### 1. 客戶合約收入

收入係按移轉商品或勞務而預期有權取得之對價衡量。合併公司係於對商品或勞務之控制移轉予客戶而滿足履約義務時認列收入。合併公司依主要收入項目說明如下：

##### (1) 土地開發及房地銷售

合併公司開發及銷售住宅不動產，且經常於興建期間或之前預售不動產。合併公司係於對不動產之控制移轉時認列收入。因合約限制，該不動產對合併公司通常不具其他用途，然而，將不動產之法定所有權移轉予客戶後，合併公司始對迄今已完成履約之款項具有可執行之權利。因此，合併公司係於不動產之法定所有權移轉予客戶或完成實際交付不動產之時點認列收入。

收入係依合約協議之交易價格衡量。若係銷售成屋，大部分情況下，於不動產之法定所有權移轉時可收取對價，少數情況下，依合約協議可遞延支付帳款，但遞延期間不超過十二個月。因此，不調整交易價格以反映重大財務組成部分之影響。若係預售不動產，通常於簽訂合約至不動產移轉予客戶之期間分期收取款項，若合約包含重大財務組成部分，則於該期間依建案之專案借款利率調整交易價格以反映貨幣時間價值之影響。預收之款項係認列為合約負債，如判斷需調整貨幣時間價值之影響時則認列利息費用及合約負債。累積之合約負債金額，於不動產移轉予客戶時轉列收入。

部分合約包含多個交付項目，例如銷售住宅不動產及裝潢服務，裝潢服務視為一單獨之履約義務，並以單獨售價為基礎分攤交易價格。若無可直接觀察之價格，係以預期成本加利潤估計單獨售價。裝潢服務係於提供勞務完成時點認列收入。

##### (2) 不動產代銷

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

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

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



## 寶徠建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

### (3) 監造服務

合併公司提供太陽能發電設備建設工程監造之服務，並於提供勞務之財務報導期間認列相關收入，固定價格合約係以截至報導日實際已提供之勞務、滿足履約義務之時點認列收入，或實際已提供之服務占總服務之比例為基礎認列收入，該比例係以已履行勞務量與全部應履行勞務量之百分比決定。

若情況改變，將修正對收入、成本及完成程度之估計，並於管理階層得知情況改變而作修正之期間，將造成之增減變動反映於損益。

固定價格合約下，客戶依約定之時程支付固定金額之價款。已提供之勞務超過之付款時，認列合約資產；支付款超過已提供之勞務，則認列合約負債。

### (4) 管理服務

合併公司從事旅館經營管理之業務，於管理期間每季依照經營管理旅館之盈虧及依合約約定之定額管理費認列管理收入。已認列收入之金額若尚未請款，系認列合約資產，對於該對價有無條件之權利時，將合約資產轉列應收帳款。

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

### (5) 重大財務組成—預收房地款

收入係依合約協議之交易價格衡量。若係銷售成屋，大部分情況下，於不動產之法定所有權移轉時可收取對價，少數情況下，依合約協議可遞延支付帳款，但遞延期間不超過十二個月。若係預售不動產，通常於簽訂合約至不動產移轉予客戶之期間分期收取款項；合併公司以個別合約為基礎評估合約承諾對價是否與現銷價格存有差異及前述預收對價是否包含融資因素，合併公司預收對價主係為客戶履行契約提供保障，以降低客戶不履行契約對合併公司造成之再銷售價格風險及補貼，故非屬重大自客戶取得財務融資之重大財務組成部分。因此，不調整交易對價之貨幣時間價值。

## 2. 客戶合約之成本

### (1) 取得合約之增額成本

合併公司若預期可回收其取得客戶合約之增額成本，係將該等成本認列為資產。取得合約之增額成本係為取得客戶合約所發生且若未取得該合約則不會發生之成本。無論合約是否取得均會發生之取得合約成本係於發生時認列為費用，除非該等成本係無論合約是否已取得均明確可向客戶收取。

合併公司對於符合預期透過房地之銷售可回收取得客戶合約所發生之增額成本，將其認列為資產，並按與預售屋移轉予客戶一致之有系統基礎攤銷。

## 寶徠建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

### (2)履行合約之成本

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

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

### (十六)員工福利

#### 1.確定提撥計畫

確定提撥退休金計畫之提撥義務係於員工提供服務期間內認列為費用。

#### 2.短期員工福利

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

### (十七)所得稅

所得稅包括當期及遞延所得稅。除與企業合併、直接認列於權益或其他綜合損益之項目相關者外，當期所得稅及遞延所得稅應認列於損益。

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

遞延所得稅係就資產及負債於報導日之帳面金額與其課稅基礎之暫時性差異予以衡量認列。下列情況產生之暫時性差異不予認列遞延所得稅：

- 1.非屬企業合併之交易原始認列之資產或負債，且於交易當時(i)不影響會計利潤及課稅所得(損失)且(ii)並未產生相等之應課稅及可減除暫時性差異者；
- 2.因投資子公司、關聯企業及合資權益所產生之暫時性差異，合併公司可控制暫時性差異迴轉之時點且很有可能於可預見之未來不會迴轉者；以及
- 3.商譽原始認列所產生之應課稅暫時性差異。

對於未使用之課稅損失及未使用所得稅抵減遞轉後期，與可減除暫時性差異，在很有可能未來課稅所得可供使用之範圍內，認列為遞延所得稅資產。並於每一報導日予以重評估，就相關所得稅利益非屬很有可能實現之範圍內予以調減；或在變成很有可能足額課稅所得之範圍內迴轉原已減少之金額。

## 寶徠建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

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

合併公司僅於同時符合下列條件時，始將遞延所得稅資產及遞延所得稅負債互抵：

- 1.有法定執行權將當期所得稅資產及當期所得稅負債互抵；且
- 2.遞延所得稅資產及遞延所得稅負債與下列由同一稅捐機關課徵所得稅之納稅主體之一有關：
  - (1)同一納稅主體；或
  - (2)不同納稅主體，惟各主體意圖在重大金額之遞延所得稅資產預期回收及遞延所得稅負債預期清償之每一未來期間，將當期所得稅負債及資產以淨額基礎清償，或同時實現資產及清償負債。

### (十八)每股盈餘

合併公司列示歸屬於本公司普通股權益持有人之基本及稀釋每股盈餘。合併公司基本每股盈餘係以歸屬於本公司普通股權益持有人之損益，除以當期加權平均流通在外普通股股數計算之。稀釋每股盈餘則係將歸屬於本公司普通股權益持有人之損益及加權平均流通在外普通股股數，分別調整所有潛在稀釋普通股之影響後計算之。合併公司之潛在稀釋普通股包括可轉換公司債。

### (十九)部門資訊

營運部門係合併公司之組成部分，從事可能賺得收入並發生費用(包括與合併公司內其他組成部分間交易相關之收入及費用)之經營活動。所有營運部門之營運結果均定期由合併公司主要營運決策者複核，以制定分配資源予該部門之決策並評量其績效。各營運部門均具單獨之財務資訊。

### (二十)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，故合併公司於民國一一二年三月十六日經董事會決議通過自民國一一二年一月一日開始，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民國一一一年合併財務報告之影響說明如下：

<u>111.1.1合併資產負債表</u>	<u>重編前</u> <u>帳面金額</u>	<u>會計政策變動</u> <u>影響數</u>	<u>重編後</u> <u>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)

寶徠建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

<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)

	<u>111年度</u>		
<u>合併綜合損益表</u>	<u>重編前 報導金額</u>	<u>會計政策 變動影響數</u>	<u>重編後 報導金額</u>
公允價值調整利益(損失)	\$ -	(16,027)	(16,027)

五、重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源

管理階層編製本合併財務報告時，必須作出判斷、估計及假設，其將對會計政策之採用及資產、負債、收益及費用之報導金額有所影響。實際結果可能與估計存有差異。

管理階層持續檢視估計及基本假設，會計估計變動於變動期間及受影響之未來期間予以認列。

會計政策涉及重大判斷，且對本合併財務報告已認列金額有重大影響之資訊：無。

以下假設及估計之不確定性具有導致資產及負債帳面金額於下個財務年度重大調整之重大風險，其相關資訊如下：

• 存貨之評價

由於存貨須以成本與淨變現價值孰低衡量，合併公司評估報導日存貨淨變現價值係基於未來市場銷售價格及建築成本所為之估計。且易受政治及經濟環境之影響，故淨變現價值可能產生重大變動。存貨評價估列情形請詳附註六(五)。

• 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。



## 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

## 六、重要會計項目之說明

### (一)現金及約當現金

	<u>112.12.31</u>	<u>111.12.31</u>
庫存現金	\$ 192	192
活期存款	175,467	94,495
支票存款	<u>15</u>	<u>18</u>
	<u>\$ 175,674</u>	<u>94,705</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>112.12.31</u>	<u>111.12.31</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>\$ 73,343</u>	<u>87,780</u>

- 1.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。
- 2.民國一一二年及一一一年十二月三十一日，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。

寶徠建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(三)透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產

	<u>112.12.31</u>	<u>111.12.31</u>
透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具：		
國內非上市櫃公司股票－泰山電子(股)公司	\$ 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
國外非上市櫃公司股票－World Join International Ltd.	12,113	12,113
合 計	<u>\$ 19,718</u>	<u>19,718</u>

- 1.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。
- 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

	<u>112.12.31</u>	<u>111.12.31</u>
應收票據－因營業而發生	\$ 452	6,038
應收帳款－按攤銷後成本衡量	38	8,936
減：備抵損失	-	(8,280)
	<u>\$ 490</u>	<u>6,694</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>112.12.31</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	<u>\$ 490</u>	-	<u>-</u>



寶徠建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

	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>

合併公司應收票據及應收帳款之備抵損失變動表如下：

	112年度	111年度
期初餘額	\$ 8,280	8,689
減損損失迴轉	-	(409)
本年度因無法收回而沖銷之金額	(8,280)	-
期末餘額	<u>\$ -</u>	<u>8,280</u>

民國一一二年及一一一年十二月三十一日，合併公司之應收票據及應收帳款均未提供作質押擔保情形。

(五)存 貨

	112.12.31	111.12.31
建設事業：		
待售房地	\$ 173,392	311,027
在建房地	383,810	288,501
營建用地	50,148	-
	<u>\$ 607,350</u>	<u>599,528</u>
預期超過十二個月以後回收之存貨	<u>\$ 207,848</u>	<u>288,501</u>

銷貨成本明細如下：

	112年度	111年度
待售房地出售轉列	\$ 142,543	315,267
存貨(回升利益)減損損失	(4,908)	12,516
代銷業務相關成本	-	7,157
其他	7,216	11,954
	<u>\$ 144,851</u>	<u>346,894</u>

- 1.合併公司利息資本化情形請詳附註六(十九)。
- 2.民國一一二年及一一一年十二月三十一日，合併公司之存貨提供作質押擔保之情形，請詳附註八。

寶徠建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(六)預付款項

	<u>112.12.31</u>	<u>111.12.31</u>
建設事業-實品屋裝修成本	\$ -	8,124
建設事業-建案開發前置成本	28,011	57,249
其他	<u>3,337</u>	<u>1,768</u>
	<u>\$ 31,348</u>	<u>67,141</u>

(七)不動產、廠房及設備

合併公司民國一一二年度及一一一年度不動產、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>總 計</u>
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	<u>-</u>	<u>(251)</u>	<u>-</u>	<u>(251)</u>
民國112年12月31日餘額	<u>\$ 5,382</u>	<u>18,232</u>	<u>205</u>	<u>23,819</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	<u>-</u>	<u>197</u>	<u>-</u>	<u>197</u>
民國111年12月31日餘額	<u>\$ 5,382</u>	<u>18,483</u>	<u>243</u>	<u>24,108</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	-	2,837	68	2,905
報 廢	-	-	(38)	(38)
匯率變動之影響	<u>-</u>	<u>(96)</u>	<u>-</u>	<u>(96)</u>
民國112年12月31日餘額	<u>\$ 5,382</u>	<u>7,935</u>	<u>145</u>	<u>13,462</u>
民國111年1月1日餘額	\$ 5,382	2,306	47	7,735
本年度折舊	-	2,841	68	2,909
匯率變動之影響	<u>-</u>	<u>47</u>	<u>-</u>	<u>47</u>
民國111年12月31日餘額	<u>\$ 5,382</u>	<u>5,194</u>	<u>115</u>	<u>10,691</u>
帳面價值：				
民國112年12月31日	<u>\$ -</u>	<u>10,297</u>	<u>60</u>	<u>10,357</u>
民國111年12月31日	<u>\$ -</u>	<u>13,289</u>	<u>128</u>	<u>13,417</u>
民國111年1月1日	<u>\$ -</u>	<u>11,070</u>	<u>196</u>	<u>11,266</u>

民國一二年及一一一年十二月三十一日，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	14,685
因公允價值調整產生之淨利益	<u>2,615</u>
民國112年12月31日餘額	<u>\$ 177,140</u>
民國111年1月1日(重編後)餘額	\$ 174,450
增 添	1,417
因公允價值調整產生之淨損失	<u>(16,027)</u>
民國111年12月31日(重編後)餘額	<u>\$ 159,840</u>
帳面金額：	
民國112年12月31日	<u>\$ 177,140</u>
民國111年12月31日(重編後)	<u>\$ 159,840</u>
民國111年1月1日(重編後)	<u>\$ 174,450</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.民國一一二年十二月三十一日

<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	3.720%
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12月31日
委外估價公允價值	\$177,140

寶徠建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

2.民國一十一年十二月三十一日

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 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

3.民國一十一年一月一日

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 開發中
折現率	2.97%
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	\$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)，再依民國一十一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一十二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。

## 寶徠建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

售電收入漲幅部分，依「中華民國一百十二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。本案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，民國一一二年十二月三十一日、民國一一一年十二月三十一日及一月一日分別為2.345%、2.220%及1.595%，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，另加計風險溢酬以決定標的之折現率分別為3.720%、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一一二年十二月三十一日、民國一一一年十二月三十一日及一月一日分別為8,101千元/年、5,390千元/年及5,390千元/年，計算之期末不動產處分價格分別為337,624千元、276,394千元及276,394千元。

### (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：

<u>公允價值評價技術</u>	<u>重大不可觀察輸入值</u>	<u>重大不可觀察輸入值與公允價值衡量間之相互關係</u>
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 112.12.31：3.720%	估計之公允價值將增加(或減少)若：
收益法之折現現金流量分析：	111.12.31：3.595%	• 風險調整後之折現率將降低(提升)。
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。	111.1.1：2.97%	

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。

寶徠建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(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	-	(1,360)	(225)	(1,585)
匯率變動之影響	(530)	-	-	(530)
民國112年12月31日餘額	<u>\$ 41,526</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>41,526</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	419	-	-	419
民國111年12月31日餘額	<u>\$ 42,056</u>	<u>1,360</u>	<u>225</u>	<u>43,641</u>
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	6,214	447	45	6,706
減 少	-	(1,360)	(225)	(1,585)
匯率變動之影響	(232)	-	-	(232)
民國112年12月31日餘額	<u>\$ 19,905</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>19,905</u>
民國111年1月1日餘額	\$ 7,571	383	137	8,091
提列折舊	6,221	530	43	6,794
匯率變動之影響	131	-	-	131
民國111年12月31日餘額	<u>\$ 13,923</u>	<u>913</u>	<u>180</u>	<u>15,016</u>
帳面價值：				
民國112年12月31日	<u>\$ 21,621</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>21,621</u>
民國111年12月31日	<u>\$ 28,133</u>	<u>447</u>	<u>45</u>	<u>28,625</u>
民國111年1月1日	<u>\$ 34,066</u>	<u>723</u>	<u>88</u>	<u>34,877</u>



寶徠建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(十)短期借款

合併公司短期借款之明細如下：

	<u>112.12.31</u>	<u>111.12.31</u>
擔保銀行借款	\$ <u>90,000</u>	<u>315,782</u>
尚未使用額度	\$ <u>273,414</u>	<u>352,028</u>
利率區間	<u>2.63%</u>	<u>2.51%~2.94%</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：

	<u>112.12.31</u>	<u>111.12.31</u>
擔保銀行借款—到期日為民國114年8月	\$ 45,000	47,000
減：一年內到期部分	(2,000)	(2,000)
合 計	\$ <u>43,000</u>	<u>45,000</u>
尚未使用額度	\$ -	-
利率區間	<u>2.41%</u>	<u>2.19%</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。

(十二)應付公司債

合併公司應付公司債資訊如下：

	<u>112.12.31</u>	<u>111.12.31</u>
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	(6,181)	(15,214)
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	(293,819)	-
期末應付公司債餘額	\$ <u>-</u>	<u>284,786</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20.9元。

#### (十三)租賃負債

合併公司租賃負債如下：

	112.12.31	111.12.31
流動	\$ <u>6,038</u>	<u>6,728</u>
非流動	\$ <u>17,411</u>	<u>24,132</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年度	111年度
租賃負債之利息費用	\$ <u>1,058</u>	<u>1,299</u>
轉租使用權資產之收益	\$ <u>6,009</u>	<u>7,764</u>
短期租賃之費用	\$ <u>472</u>	<u>985</u>

認列於現金流量表之金額如下：

	112年度	111年度
租賃之現金流出總額	\$ <u>8,609</u>	<u>8,849</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。

(十四)所得稅

1.所得稅費用

合併公司之民國一一二年度及一一一年度所得稅費用明細如下：

	<u>112年度</u>	<u>111年度</u>
當期所得稅費用		
土地增值稅	\$ 4,453	5,531
遞延所得稅費用		
暫時性差異之發生及迴轉	<u>1,513</u>	<u>-</u>
所得稅費用	<u>\$ 5,966</u>	<u>5,531</u>

合併公司民國一一二年度及一一一年度之所得稅費用與稅前淨損之調節如下：

	<u>112年度</u>	<u>111年度</u>
稅前淨損	\$ (104,150)	(105,124)
依本公司所在地國內稅率計算之所得稅	\$ (20,830)	(21,025)
土地增值稅	4,453	5,531
財稅差異數	2,626	748
利息資本化財稅差異數	149	947
認列前期未認列之課稅損失	(54)	-
未認列遞延所得稅資產之當期課稅損失	19,848	15,392
未認列暫時性差異之變動	(146)	(113)
其他	<u>(80)</u>	<u>4,051</u>
合計	<u>\$ 5,966</u>	<u>5,531</u>

2.遞延所得稅資產及負債

(1)未認列遞延所得稅資產

合併公司未認列為遞延所得稅資產之項目如下：

	<u>112.12.31</u>	<u>111.12.31</u>
可減除暫時性差異	\$ 3,890	10,719
課稅損失	<u>135,034</u>	<u>135,769</u>
	<u>\$ 138,924</u>	<u>146,488</u>

## 寶徠建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

課稅損失係依所得稅法規定，經稅捐稽徵機關核定之前十年度虧損得自當年度之純益扣除，再行核課所得稅。該等項目未認列為遞延所得稅資產，係因合併公司於未來並非很有可能具有足夠之課稅所得以供該暫時性差異使用。

民國一十二年十二月三十一日止，合併公司尚未認列為遞延所得稅資產之課稅損失，其扣除期限如下：

虧損年度	本公司	子公司	得扣除之最後年度
	尚未扣除之虧損	尚未扣除之虧損	
民國一〇三年度核定數	\$ 53,343	2,482	民國一一三年度
民國一〇四年度核定數	78,675	9,580	民國一一四年度
民國一〇五年度核定數	75,403	56,763	民國一一五年度
民國一〇六年度核定數	-	15,169	民國一一六年度
民國一〇七年度核定數	80,915	7,092	民國一一七年度
民國一〇八年度核定數	48,108	3,226	民國一一八年度
民國一〇九年度核定數	40,580	5,694	民國一一九年度
民國一一〇年度核定數	46,718	7,441	民國一二〇年度
民國一一一年度申報數	5,971	38,769	民國一二一年度
民國一一二年度估計數	94,839	4,402	民國一二二年度
	<u>\$ 524,552</u>	<u>150,618</u>	

### (2) 已認列之遞延所得稅負債

民國一十二年度及一一一年度遞延所得稅負債之變動如下：

	土地增值 稅準備
<b>遞延所得稅負債：</b>	
民國112年1月1日(重編後)餘額	\$ 25,591
借記損益表	<u>1,513</u>
民國112年12月31日餘額	<u>\$ 27,104</u>
民國111年1月1日(重編後)餘額	<u>\$ 25,591</u>
民國111年12月31日(重編後)餘額	<u>\$ 25,591</u>

### 3. 所得稅核定情形

(1) 本公司營利事業所得稅結算申報已奉稽徵機關核定至民國一一〇年度。

(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

民國一一二年及一一一年十二月三十一日，本公司額定股本總額均為6,750,000千元，每股面額10元，均為675,000千股。實收資本額均為1,001,858千元及1,002,654千元，所有已發行股份之股款均已收取。

1.普通股之發行

本公司民國一一二年度及一一一年度流通在外股數變動情形如下：

(以千股表達)	普 通 股	
	112年度	111年度
1月1日已發行流通在外股數	100,265	100,265
加：現金增資	30,000	-
減：減資彌補虧損	(30,079)	-
12月31日已發行流通在外股數	<u>100,186</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，發行價格為每股11元，本案業經金融監督管理委員會核准申報生效在案，增資基準日為民國一一二年十二月十九日，相關法定登記程序業已辦理完竣。

2.資本公積

本公司資本公積餘額內容如下：

	112.12.31	111.12.31
普通股股票溢價	\$ 30,000	-
處分資產增益	110	110
認股權－發行可轉換公司債	21,828	21,828
其 他	159	159
	<u>\$ 52,097</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。

## 寶徠建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

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。

### 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)特別盈餘公積

本公司帳列投資性不動產後續衡量選擇採公允價值模式，依金管會規定，就首次選擇採公允價值模式衡量之公允價值淨增加數提列相同數額之特別盈餘公積，惟本公司於轉換日為待彌補虧損，免依規定予以提列，嗣後亦得免予補提此部分之特別盈餘公積，本公司每年分派可分配盈餘時，應依下列順序提列特別盈餘公積：

- ①就當年度因後續帳列投資性不動產持續採用公允價值模式衡量產生之公允價值淨增加數，自當期稅後淨利加計當期稅後淨利以外項目計入當期末分配盈餘之數額與前期末分配盈餘提列相同數額之特別盈餘公積。屬前期累積公允價值淨增加金額，則自前期末分配盈餘提列相同數額之特別盈餘公積不得分派，嗣後帳列投資性不動產之累積公允價值淨增加數有減少或處分投資性不動產時，得就其減少部分或依處分情形予以迴轉分派盈餘。
- ②就當年度發生之帳列其他股東權益減項淨額與上段所提列特別盈餘公積餘額之差額，自當期稅後淨利加計當期稅後淨利以外項目計入當期末分配盈餘之數額與前期末分配盈餘補提列特別盈餘公積。屬前期累積之其他股東權益減項金額，則自前期末分配盈餘補提列特別盈餘公積不得分派。嗣後其他股東權益減項數額有迴轉時，得就迴轉部份分派盈餘。

#### (3)盈餘分配

本公司分別於民國一二二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	(119)	-	(119)
民國112年12月31日餘額	\$ 12	(10,949)	(10,937)



寶徠建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

	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	117	-	117
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12月31日餘額	\$ <u>131</u>	<u>(10,949)</u>	<u>(10,818)</u>

(十六)每股虧損

1.基本每股虧損

民國一一二年度及一一一年度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年度	111年度
歸屬於本公司普通股權益持有人之本期淨損	\$ <u>(110,116)</u>	<u>(110,655)</u>

(2)普通股加權平均流通在外股數

	112年度	111年度
普通股加權平均流通在外股數	<u>71,186</u>	<u>70,186</u>
基本每股虧損(元)	\$ <u>(1.55)</u>	<u>(1.58)</u>

2.稀釋每股虧損

民國一一二年度及一一一年度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)

	112年度	111年度
歸屬於本公司普通股權益持有人之淨損(基本)	\$ (110,116)	(110,655)
可轉換公司債之利息費用	(註)	(註)
歸屬於本公司普通股權益持有人之淨損(稀釋)	\$ <u>(110,116)</u>	<u>(110,655)</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(稀釋)

	<u>112年度</u>	<u>111年度</u>
普通股加權平均流通在外股數(基本)	71,186	70,186
可轉換公司債轉換之影響	(註)	(註)
普通股加權平均流通在外股數(稀釋)	<u>71,186</u>	<u>70,186</u>
稀釋每股虧損(元)	<u>\$ (1.55)</u>	<u>(1.58)</u>

註1：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>112年度</u>	<u>111年度</u>
客戶合約所認列之收入	\$ 138,990	340,562
租金收入(註)	6,526	8,281
	<u>\$ 145,516</u>	<u>348,843</u>

註：民國一一二年度及一一一年度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>112年度</u>	<u>111年度</u>
主要地區市場：		
臺灣	<u>\$ 138,990</u>	<u>340,562</u>
主要產品/服務線：		
銷售房地	\$ 138,990	317,353
提供勞務收入	-	23,209
	<u>\$ 138,990</u>	<u>340,562</u>
合約類型：		
固定價格合約	<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>\$ 138,990</u>	<u>340,562</u>

3.合約餘額

	<u>112.12.31</u>	<u>111.12.31</u>	<u>111.1.1</u>
應收票據	\$ 452	6,038	5,760
應收帳款	38	8,936	66,845
減：備抵損失	-	(8,280)	(8,689)
	<u>\$ 490</u>	<u>6,694</u>	<u>63,916</u>

寶徠建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

	<u>112.12.31</u>	<u>111.12.31</u>	<u>111.1.1</u>
合約負債－銷售房地	\$ 226,922	90,290	48,776
合約負債－預收收入	7,000	7,000	4,000
合 計	<u>\$ 233,922</u>	<u>97,290</u>	<u>52,776</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度及一一一年度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度及一一一年度皆為稅前虧損，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。

(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>112年度</u>	<u>111年度</u>
銀行存款利息	\$ 1,008	207
押金設算息	15	8
存出保證金	5,017	3,488
其他利息收入	-	4
	<u>\$ 6,040</u>	<u>3,707</u>

2.其他收入

合併公司其他收入明細如下：

	<u>112年度</u>	<u>111年度</u>
管理費收入	\$ 3,714	3,714
股利收入	1,294	294
其他收入	16,813	1,338
	<u>\$ 21,821</u>	<u>5,346</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.其他利益及損失

合併公司其他利益及損失明細如下：

	<u>112年度</u>	<u>111年度</u>
外幣兌換利益	\$ 55	-
透過損益按公允價值衡量之金融資產淨損失	(14,437)	(6,930)
公允價值調整利益(損失)—投資性不動產	2,615	(16,027)
其他(附註九)	<u>(48,509)</u>	<u>-</u>
	<u>\$ (60,276)</u>	<u>(22,957)</u>

4.財務成本

合併公司財務成本明細如下：

	<u>112年度</u>	<u>111年度</u>
銀行借款利息	\$ 10,327	7,576
租賃負債利息	1,058	1,299
財務成本	3,618	3,700
可轉換公司債折價攤銷數	9,033	8,756
減：利息資本化	<u>(4,220)</u>	<u>(3,034)</u>
	<u>\$ 19,816</u>	<u>18,297</u>
資本化利率	<u>2.38%~3.08%</u>	<u>1.85%~2.78%</u>

(二十)金融工具

1.信用風險

(1)信用風險最大暴險之金額

金融資產之帳面金額代表最大信用暴險金額。

(2)信用風險集中情況

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

(3)應收款項及債務證券之信用風險

應收票據及應收帳款之信用風險暴險資訊請詳附註六(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附註四(七))。

## 寶徠建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

### 2.流動性風險

下表為金融負債之合約到期日，包含估計利息但不包含淨額協議之影響。

	帳面金額	合約 現金流量	6個月 以內	6-12個月	1-2年	2-5年	超過5年
<b>112年12月31日</b>							
非衍生金融負債							
浮動利率工具	\$ 135,000	138,273	2,715	91,920	43,638	-	-
固定利率工具	293,819	300,000	-	300,000	-	-	-
無附息負債	38,158	38,158	38,158	-	-	-	-
租賃負債	23,449	25,240	3,239	3,609	7,219	11,173	-
	<u>\$ 490,426</u>	<u>501,671</u>	<u>44,112</u>	<u>395,529</u>	<u>50,857</u>	<u>11,173</u>	<u>-</u>
<b>111年12月31日</b>							
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>

合併公司並不預期到期日分析之現金流量發生時點會顯著提早，或實際金額會有顯著不同。

### 3.利率分析

合併公司之金融資產及金融負債利率暴險於本附註之流動性風險管理中說明。

下列敏感度分析係依衍生及非衍生工具於報導日之利率暴險而決定。對於浮動利率負債，其分析方式係假設報導日流通在外之負債金額於整年度皆流通在外。合併公司內部向主要管理階層報告利率時所使用之變動率為利率增加或減少1%，此亦代表管理階層對利率之合理可能變動範圍之評估。

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度及一一一年度之稅前淨利將增加或減少1,568千元及減少或增加2,138千元，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：

	112.12.31				
	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	<u>\$ 73,343</u>	<u>73,343</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>73,343</u>

寶徠建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

	112.12.31				
	帳面金額	公允價值			合計
		第一級	第二級	第三級	
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

(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。



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112年1月1日	\$ <u>19,718</u>
民國112年12月31日	\$ <u>19,718</u>
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	<u>(6,451)</u>
民國111年12月31日	\$ <u>19,718</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係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	可類比上市上櫃公司法	<ul style="list-style-type: none"> <li>流通性折價 (112.12.31及111.12.31分別為30.00%及32.30%)</li> <li>非控制權折價 (112.12.31及111.12.31分別為1.61及1.66)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>流通性折價愈高，公允價值愈低</li> <li>非控制權折價愈高，公允價值愈低</li> </ul>

寶徠建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

項目	評價技術	重大不可觀察輸入值	重大不可觀察輸入值與公允價值關係
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產－無活絡市場之權益工具投資	資產法	<ul style="list-style-type: none"> <li>流通性折價(112.12.31及111.12.31分別為30.00%及32.30%)</li> <li>非控制權折價(112.12.31及111.12.31分別為6.63%及6.45%)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>流通性折價愈高，公允價值愈低</li> <li>非控制權折價愈高，公允價值愈低</li> </ul>

(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
<b>民國112年12月31日</b>				
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產				
	非控制權折價	±10%	1,500	(1,500)
	流通性折價	±10%	2,817	(2,817)
	市價淨值比乘數	±10%	572	(572)
<b>民國111年12月31日</b>				
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產				
	非控制權折價	±10%	2,108	(2,108)
	流通性折價	±10%	2,913	(2,913)
	市價淨值比乘數	±10%	572	(572)

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

1.概要

合併公司因金融工具之使用而暴露於下列風險：

- (1)信用風險
- (2)流動性風險
- (3)市場風險

本附註表達合併公司上述各項風險之暴險資訊、合併公司衡量及管理風險之目標、政策及程序。進一步量化揭露請詳合併財務報告各該附註。

## 寶徠建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

### 2. 風險管理架構

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

合併公司之風險管理政策之建置係為辨認及分析合併公司所面臨之風險，及設定適當風險限額及控制，並監督風險及風險限額之遵循。風險管理政策及系統係定期覆核以反映市場情況及合併公司運作之變化。合併公司透過訓練、管理準則及作業程序，以發展有紀律且具建設性之控制環境，使所有員工了解其角色及義務。

合併公司之審計委員會監督管理階層如何監控合併公司風險管理政策及程序之遵循，及覆核合併公司對於所面臨風險之相關風險管理架構之適當性。內部稽核人員協助合併公司審計委員會扮演監督角色。該等人員進行定期及例外覆核風險管理控制及程序，並將覆核結果報告予董事會及審計委員會。

### 3. 信用風險

信用風險係合併公司因客戶或金融工具之交易對手無法履行合約義務而產生財務損失之風險，主要來自於合併公司應收客戶之帳款。

#### (1) 應收帳款及其他應收款

合併公司內部控制制度已建立授信政策，依該政策合併公司在給予標準之付款及運送條件及條款前，須針對每一新客戶個別分析其信用評等。合併公司之覆核控管機制包含客戶歷史交易記錄、外部之評等銀行之照會等。採購限額依個別客戶建立，係代表無須經管理階層核准之最大未收金額，此限額經定期覆核。

合併公司建設業務有廣大客戶群且銷售區域分散，並未顯著集中與單一客戶進行交易，應收帳款之信用風險並無顯著集中之虞；且從事不動產開發及銷售業務之往來對象多為一般個人，收受款項主係以匯款、票據及銀行房地融資款撥付等方式，故相關之信用風險較低。

另合併公司興建工程係按公司發包工程之作業辦法，發包與施工技術符合規定及信譽良好之營造廠商，故對其施工品質及進度均能充分掌握，必要時要求營造廠商存入保證金以確保施工品質；其他應收款往來對象主係地主及其他合建方，經評估債務人應有能力償還，故合併公司之其他應收款並無重大信用風險。

#### (2) 投資

銀行存款、固定收益投資及其他金融工具之信用風險，係由合併公司財務部門衡量並監控。由於合併公司之交易對象及履約他方均係信用良好之銀行及具投資等級及以上之金融機構、公司組織及政府機關，無重大之履約疑慮，故無重大之信用風險。

## 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 證

民國一一二年度及一一一年度，合併公司基於共同投資興建或合建關係，共同起造人間依合約規定互為背書保證之情形請詳附註十三。

### 4.流動性風險

流動性風險係合併公司無法交付現金或其他金融資產以清償金融負債，未能履行相關義務之風險。合併公司管理流動性之方法係盡可能確保合併公司在一般及具壓力之情況下，皆有足夠之流動資金以支應到期之負債，而不致發生不可接受之損失或使合併公司之聲譽遭受到損害之風險。

合併公司逐一計算各開發建案成本所需之資金、可向客戶收取之銷售期款及銀行可支應之營建融資，並妥善規劃資金收支時點，以確保有足夠之流動資金支應到期之負債。由於建案開發建造期間所需之資金部分可自銀行取得融資，交屋時客戶亦可向銀行取得房屋貸款支付大部分價金，合併公司不致發生重大損失或使聲譽受損之風險。

### 5.市場風險

市場風險係指因市場價格變動，如匯率、利率、權益工具價格變動，而影響合併公司之收益或所持有金融工具價值之風險。市場風險管理之目標係管控市場風險之暴險程度在可承受範圍內，並將投資報酬最佳化。合併公司未以投機為主要目的進行金融工具(包括衍生金融工具)之交易。

#### (1)匯率風險

集團企業之功能性貨幣以新台幣為主。公司主要營業交易(包含應收/付、借款融資等)計價貨幣皆以新台幣為主，故未有重大外幣匯率波動之風險。

#### (2)利率風險

合併公司之政策係採由管理階層覆核及控管金融負債之最佳利率組合，以控管公司財務上利率波動風險。

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

### (二十二)資本管理

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

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

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

寶徠建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

民國一一二年度合併公司之資本管理策略與民國一一一年度一致，即維持一定之負債資本比率，確保能以合理之成本進行融資。

民國一一二年及一一一年十二月三十一日之負債資本比率如下：

	<u>112.12.31</u>	<u>111.12.31</u>
負債總額	\$ 763,698	869,715
減：現金及約當現金	(175,674)	(94,705)
淨負債	\$ 588,024	775,010
權益總額	774,034	554,269
調整後資本	<u>\$ 1,362,058</u>	<u>1,329,279</u>
負債資本比率	<u>43.17%</u>	<u>58.30%</u>

民國一一二年十二月三十一日合併公司負債資本比率之變動，主係償還短期借款及現金增資所致。

(二十三)非現金交易之籌資活動

合併公司於民國一一二年度及一一一年度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：

	<u>112.1.1</u>	<u>現金流量</u>	<u>非現金之變動</u>		<u>112.12.31</u>
			<u>匯率變動</u>	<u>其他</u>	
短期借款	\$ 315,782	(225,782)	-	-	90,000
長期借款	47,000	(2,000)	-	-	45,000
應付公司債	284,786	-	-	(註1) 9,033	293,819
租賃負債	30,860	(7,079)	(332)	-	23,449
來自籌資活動之負債總額	<u>\$ 678,428</u>	<u>(234,861)</u>	<u>(332)</u>	<u>9,033</u>	<u>452,268</u>

	<u>111.1.1</u>	<u>現金流量</u>	<u>非現金之變動</u>		<u>111.12.31</u>
			<u>匯率變動</u>	<u>其他</u>	
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) 8,756	284,786
租賃負債	36,857	(6,565)	314	(註2) 254	30,860
來自籌資活動之負債總額	<u>\$ 735,940</u>	<u>(66,836)</u>	<u>314</u>	<u>9,010</u>	<u>678,428</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。



寶徠建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

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
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
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年度	111年度
樸園廣告(股)公司	\$ -	6,500
璞承營造(股)公司	84,802	67,945
其他關係人	3,143	1,572
	<b>\$ 87,945</b>	<b>76,017</b>

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。於民國一一二年及一一一年十二月三十一日，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

帳列項目	關係人類別	112.12.31	111.12.31
應付票據	璞承營造(股)公司	\$ 9,507	6,561
應付帳款	璞承營造(股)公司	1,223	8,536
應付帳款	璞全廣告(股)公司	3,291	12,014
應付帳款	樸園廣告(股)公司	-	5,193
應付帳款	璞園開發(股)公司	1,180	-
應付帳款	其他關係人	1,657	847
		<b>\$ 16,858</b>	<b>33,151</b>



## 寶徠建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

### 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。於民國一一二年度及一一一年度認列利息支出分別為164千元及215千元，截至民國一一二年及一一一年十二月三十一日止租賃負債餘額分別為7,322千元及9,805千元。另民國一一二年及一一一年十二月三十一日因上述租賃而有之存出保證金皆為463千元。

### 4.其他

- (1)民國一一二年度及一一一年度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2,391千元及7,140千元。另於民國一一二年及一一一年十二月三十一日帳列取得合約之增額成本分別為41,212千元及33,850千元。
- (2)合併公司於民國一一二年及一一一年十二月三十一日，因興建工程等業務需求而向璞承營造(股)公司收取之存入保證票均為28,612千元。
- (3)合併公司於民國一一二年及一一一年十二月三十一日，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利息補貼款分別為9,272千元及3,261千元(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。

### (三)主要管理人員交易

主要管理人員報酬包括：

	<u>112年度</u>	<u>111年度</u>
短期員工福利	\$ <u>9,644</u>	<u>9,824</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、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	112.12.31	111.12.31
存貨—建設業	短期借款及應付短期票券	\$ 557,202	599,528
其他金融資產—流動	備償戶	3,913	2,406
其他金融資產—流動	信託專戶	112,459	52,104
投資性不動產	應付公司債	177,140	159,840
透過損益按公允價值衡量之金融資產—非流動	長期借款	73,343	87,780
		<u>\$ 924,057</u>	<u>901,658</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：

	112.12.31	111.12.31
<u>已簽訂之合約</u>		
銷售房地	\$ 805,290	756,113
承攬太陽能光電專區土地變更及開發相關合約	17,500	17,500
<u>已收取之價款</u>		
銷售房地	226,922	90,290
承攬太陽能光電專區土地變更及開發相關合約	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：

	112.12.31	111.12.31
<u>依約尚未計價款項</u>		
非關係人	\$ 38,251	19,206
關係人	136,601	204,362
	<u>\$ 174,852</u>	<u>223,568</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：

工程名稱或地號	合建方式	合建保證金(工程存出保證金)	
		112.12.31	111.12.31
信義區信義段	共同投資興建、合建分屋	\$ 194,582	198,805
龜山區華亞段	共同投資興建、合建分售	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>\$ 219,082</u>	<u>223,305</u>

寶徠建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

- 4.於民國一一二年及一一一年十二月三十一日，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，截至民國一一一年十二月三十一日止，已支付款項淨額為48,509千元，帳列預付款項項下。民國一一二年十二月合併公司評估終止開發該個案，並將前述投入款項全數轉列損失48,509千元，帳列其他利益及損失項下。

十、重大之災害損失：無。

十一、重大之期後事項：無。

十二、其他

員工福利、折舊、折耗及攤銷費用功能別彙總如下：

功 能 別 性 質 別	112年度			111年度		
	屬於營業 成本者	屬於營業 費用者	合 計	屬於營業 成本者	屬於營業 費用者	合 計
員工福利費用						
薪資費用	-	24,368	24,368	-	23,568	23,568
勞健保費用	-	1,633	1,633	-	1,607	1,607
退休金費用	-	1,136	1,136	-	1,153	1,153
董事酬金	-	3,780	3,780	-	3,960	3,960
其他員工福利費用	-	840	840	-	947	947
折舊費用	5,429	4,182	9,611	5,439	4,264	9,703
攤銷費用	-	86	86	-	140	140

## 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、附註揭露事項

#### (一) 重大交易事項相關資訊

民國一一二年度合併公司依證券發行人財務報告編製準則之規定，應再揭露之重大交易事項相關資訊如下：

1. 資金貸與他人：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		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	774,034	388,800	388,800	305,446	-	50.23 %	1,548,068	N	N	N
0	本公司	天鑑建設(股)公司	5	774,034	453,600	453,600	314,567	-	58.60 %	1,548,068	N	N	N

註1：0代表本公司

註2：背書保證者與被背書保證對象之關係有下列7種，標示種類即可：

- (1) 有業務往來之公司。
- (2) 公司直接及間接持有表決權之股份超過百分之五十之公司。
- (3) 直接及間接對公司持有表決權之股份超過百分之五十之公司。
- (4) 公司直接及間接持有表決權股份達百分之九十以上之公司間。
- (5) 基於承攬工程需要之同業間或共同起造人間依合約規定互保之公司。
- (6) 因共同投資關係由全體出資股東依其持股比率對其背書保證之公司。
- (7) 同業間依消費者保護法規範從事預售屋銷售合約之履約保證連帶擔保。

註3：本公司對外背書保證之總額不得超過當期淨值百分之四十，其中對單一企業之背書保證限額，除本公司直接持有普通股股權超過百分之九十之子公司不得超過當期淨值百分之二十外，其餘不得超過當期淨值百分之十。淨值以最近期經會計師查核簽證或核閱之財務報告所載為準。

註4：本公司基於共同投資興建或合建關係，共同起造人間依合約規定互保，或承攬工程需要之同業間依合約規定互保，或同業間依消費者保護法規範從事預售屋銷售合約之履約保證連帶擔保者，背書保證總額不得超過當期淨值百分之二百，對單一企業背書保證總額不得超過當期淨值百分之一百，不受前項之限制。

#### 3. 期末持有有價證券情形(不包含投資子公司、關聯企業及合資權益部分)：

單位：新台幣千元

持有之公司	有價證券種類及名稱	與有價證券發行人之關係	帳列科目	期 末				期中最高持股或出資情形	備註
				股 數	帳面金額	持股比率	公允價值		
本公司	股票－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	0.58 %	
本公司	股票－耐能電池(股)公司	-	"	200,000	-	0.20 %	-	0.20 %	
本公司	股票－月眉國際開發(股)公司	-	"	15	-	- %	-	- %	

寶徠建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

持有之公司	有價證券種類及名稱	與有價證券發行人之關係	帳列科目	期 末				期中最高持股或出資情形	備註
				股 數	帳面金額	持股比率	公允價值		
本公司	股票-World Join International Ltd.	-	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產-非流動	547,103	12,113	7.50 %	12,113	7.50 %	
本公司	股票-台灣新光建築經理(股)公司	-	"	550,000	1,890	1.67 %	1,890	1.67 %	
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	73,343	5.01 %	73,343	5.01 %	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年度交易往來情形			
				科 目	金 額	交易條件	佔合併總營業收入或總資產之比率
0	本公司	寶徠房地產(股)公司	1	營業費用	5,717	與一般同業相當	3.93 %
0	本公司	寶徠綠能科技(股)公司	1	應付帳款	8,459	與一般同業相當	0.55 %
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	8,459	與一般同業相當	0.55 %

註一、編號之填寫方式如下：

- 1.0代表母公司。
- 2.子公司依公司別由阿拉伯數字1開始依序編號。

註二、與交易人之關係種類標示如下：

1. 母公司對子公司。
2. 子公司對母公司。
3. 子公司對子公司。

註三、於編製合併財務報告時業已沖銷。

(二)轉投資事業相關資訊：

民國一二二年度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			期中最高持股或出資情形	被投資公司本期損益	本期認列之投資損益	備註
				本期期末	去年年度	股數	比率	帳面金額				
本公司	寶徠綠能科技股份有限公司	台灣	太陽能應用相關業務	91,000	91,000	9,100,000	100.00 %	9,129	100.00 %	(374)	(374)	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 %	14,506	100.00 %	270	5,377	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 %	1,715	100.00 %	(15)	(15)	子公司

註：於編製合併財務報告時業已沖銷。

## 寶徠建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

### (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	期中最高 持股或 出資情形	本期認 列投資 損益	期末投 資帳面 價值	截至本期 止已匯回 投資收益
					匯出	收回							
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	35,311 (USD1,150)	(註一)	32,240 (註二) (USD1,050)	3,071 (註二) (USD100)	-	35,311 (註二) (USD1,150)	(4,692) (RMB(1,074))	100.00 %	100.00 %	(4,692) (註三) (RMB(1,074))	5,135 (RMB1,187)	-

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查核之財務報告。

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	35,311 (USD1,150)	278,648 (USD9,075)	464,420 (註五)

註五：限額計算：本期股權淨值×60%=NTD774,034千元×60%=NTD464,420千元。

#### 3.與大陸被投資公司間之重大交易事項：無。

### (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		21,147,872	21.10 %
中榮資產管理(股)公司		7,586,318	7.57 %
廖恒毅		6,979,753	6.96 %
善律國際(股)公司		6,043,983	6.03 %
蔡宏建		5,921,120	5.91 %
春鑫建設(股)公司		5,090,417	5.08 %



寶徠建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

十四、部門資訊

(一)一般性資訊

合併公司有二個應個別報導部門，如下所述，該等部門為合併公司的策略經營單位。每個策略經營單位提供不同的產品與服務，且因其所需之技術及行銷策略不同而分開管理。合併公司主要營運決策者至少每季覆核每個策略經營單位的內部管理報告。合併公司每個應報導部門之營運彙述如下：

- 1.建設部門：包括住宅、不動產之興建及租售等。
- 2.不動產代銷部門：代銷住宅之租售。

合併公司營運部門資訊及調節如下：

	112年度				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	\$ 139,507	-	6,009	-	145,516
部門間收入	114	4	720	(838)	-
利息收入	5,928	99	13	-	6,040
收入總計	<u>\$ 145,549</u>	<u>103</u>	<u>6,742</u>	<u>(838)</u>	<u>151,556</u>
利息費用	<u>\$ 18,917</u>	<u>-</u>	<u>899</u>	<u>-</u>	<u>19,816</u>
折舊與攤銷	<u>\$ 4,268</u>	<u>-</u>	<u>5,429</u>	<u>-</u>	<u>9,697</u>
採用權益法之關聯企業及合資	<u>\$ 296</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(296)</u>	<u>-</u>
損益之份額					
應報導部門稅前損益	<u>\$ (104,150)</u>	<u>270</u>	<u>(5,080)</u>	<u>4,810</u>	<u>(104,150)</u>
	111年度				
	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	\$ 317,870	18,209	12,764	-	348,843
部門間收入	100	22,245	720	(23,065)	-
利息收入	3,667	35	5	-	3,707
收入總計	<u>\$ 321,637</u>	<u>40,489</u>	<u>13,489</u>	<u>(23,065)</u>	<u>352,550</u>
利息費用	<u>\$ 17,221</u>	<u>-</u>	<u>1,076</u>	<u>-</u>	<u>18,297</u>
折舊與攤銷	<u>\$ 4,403</u>	<u>-</u>	<u>5,440</u>	<u>-</u>	<u>9,843</u>
採用權益法之關聯企業及合資	<u>\$ 3,397</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(3,397)</u>	<u>-</u>
損益之份額					
應報導部門稅前損益	<u>\$ (105,124)</u>	<u>7,664</u>	<u>(2,399)</u>	<u>(5,265)</u>	<u>(105,124)</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)產品別及勞務別資訊：

合併公司來自外部客戶收入之產品別及勞務別資訊請詳附註六(十七)。

(三)地區資訊

合併公司地區別資訊如下：

<u>地 區 別</u>	<u>112年度</u>	<u>111年度</u>
來自外部客戶收入：		
台灣	\$ 139,507	341,079
中國	<u>6,009</u>	<u>7,764</u>
合 計	<u>\$ 145,516</u>	<u>348,843</u>
	<u>112.12.31</u>	<u>111.12.31</u>
非流動資產：		
台灣	\$ 189,193	176,460
中國	<u>21,884</u>	<u>27,773</u>
合 計	<u>\$ 211,077</u>	<u>204,233</u>

(四)主要客戶資訊

	<u>112.12.31</u>	<u>111.12.31</u>
來自營建部門之K客戶	\$ 61,500	-
來自營建部門之L客戶	39,907	-
來自營建部門之M客戶	37,583	-
來自營建部門之D客戶	-	58,251
來自營建部門之E客戶	-	44,710
來自營建部門之F客戶	-	44,007
來自營建部門之G客戶	-	43,929
來自營建部門之H客戶	-	43,733
來自營建部門之I客戶	-	41,859
來自營建部門之J客戶	<u>-</u>	<u>38,735</u>
合 計	<u>\$ 138,990</u>	<u>315,224</u>

## 會計師查核報告

寶徠建設股份有限公司董事會 公鑒：

### 查核意見

寶徠建設股份有限公司民國一一二年及一一一年十二月三十一日及一一一年一月一日之資產負債表，暨民國一一二年及一一一年一月一日至十二月三十一日之綜合損益表、權益變動表及現金流量表，以及個體財務報告附註(包括重大會計政策彙總)，業經本會計師查核竣事。

依本會計師之意見，上開個體財務報告在所有重大方面係依照證券發行人財務報告編製準則編製，足以允當表達寶徠建設股份有限公司民國一一二年及一一一年十二月三十一日及一一一年一月一日之財務狀況，暨民國一一二年及一一一年一月一日至十二月三十一日之財務績效及現金流量。

### 查核意見之基礎

本會計師係依照會計師受託查核簽證財務報表規則及審計準則執行查核工作。本會計師於該等準則下之責任將於會計師查核個體財務報告之責任段進一步說明。本會計師所隸屬事務所受獨立性規範之人員已依會計師職業道德規範，與寶徠建設股份有限公司保持超然獨立，並履行該規範之其他責任。本會計師相信已取得足夠及適切之查核證據，以作為表示查核意見之基礎。

### 關鍵查核事項

關鍵查核事項係指依本會計師之專業判斷，對寶徠建設股份有限公司民國一一二年度個體財務報告之查核最為重要之事項。該等事項已於查核個體財務報告整體及形成查核意見之過程中予以因應，本會計師並不對該等事項單獨表示意見。本會計師判斷應溝通在查核報告上之關鍵查核事項如下：

#### 一、存貨評價

有關存貨評價之會計政策請詳個體財務報告附註四(七)存貨；存貨評價之會計估計及假設之不確定性，請詳個體財務報告附註五；存貨明細請詳個體財務報告附註六(五)存貨。

關鍵查核事項之說明：

寶徠建設股份有限公司之存貨為營運之重要資產，其金額占資產總額約40%；存貨評價係依國際會計準則第2號規定處理，由於寶徠建設股份有限公司存貨之淨變現價值係基於管理階層對未來銷售價格及建築成本之估計，且易受政治及經濟環境之影響；若淨變現價值評估不允當，將造成財務報表不實表達。因此，存貨評價之測試為本會計師執行寶徠建設股份有限公司財務報告查核重要的評估事項之一。

因應之查核程序：

本會計師對上述關鍵查核事項之主要查核程序包括：取得寶徠建設股份有限公司存貨淨變現價值評估資料，並就前揭資料內容抽樣核對已銷售的合約、參考內政部公告之最近期不動產實價登錄或取得附近成交行情，以評估待售房屋及營建用地之淨變現價值；另對於在建房屋之淨變現價值，取得並抽樣檢查公司之投資報酬分析，將投資報酬分析資料與市場行情進行比較，必要時取得估價報告，以評估存貨淨變現價值是否允當。

## 二、投資性不動產

寶徠建設股份有限公司於民國一一二年三月十六日經董事會決議通過自民國一一二年一月一日開始，將投資性不動產之後續衡量由成本模式改為公允價值模式，因而追溯適用該會計政策而調整受影響之項目。

有關投資性不動產之公允價值評價之會計政策請詳個體財務報告附註四(九)投資性不動產及(二十)會計變動之理由及影響；投資性不動產公允價值之會計估計及假設不確定性，請詳個體財務報告附註五；投資性不動產明細請詳個體財務報告附註六(九)投資性不動產。

關鍵查核事項之說明：

寶徠建設股份有限公司之投資性不動產為營運之重要資產，其金額占資產總額之12%；其會計處理係依據國際會計準則第40號規定處理，原始認列時係以成本衡量，後續衡量則採用公允價值模式，將公允價值變動認列為當期損益。由於寶徠建設股份有限公司使用外部不動產估價師報告之建議做為評估投資性不動產公允價值之依據，估價報告所引用之鄰近市場行情，以及執行估價程序所使用由寶徠建設股份有限公司提供該投資性不動產之租金等相關財務資訊，將涉及重大判斷及估計之不確定性，若公允價值變動評估不允當，將造成財務報告有不實表達。因此，投資性不動產之公允價值評價為本會計師執行寶徠建設股份有限公司個體財務報告查核重要的評估事項。

因應之查核程序：

- 評估寶徠建設股份有限公司委任負責公允價值衡量之不動產估價師其專業、客觀性與經驗。
- 複核其估價報告所採用重大假設之合理性，核對租賃協議並比較相關市場資訊，以評估未來現金流量、收益及折現率是否依規定辦理。
- 核對估價報告與相關會計紀錄，確認會計處理之正確性。

### 管理階層與治理單位對個體財務報告之責任

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

於編製個體財務報告時，管理階層之責任亦包括評估寶徠建設股份有限公司繼續經營之能力、相關事項之揭露，以及繼續經營會計基礎之採用，除非管理階層意圖清算寶徠建設股份有限公司或停止營業，或除清算或停業外別無實際可行之其他方案。

寶徠建設股份有限公司之治理單位(含審計委員會)負有監督財務報導流程之責任。

### 會計師查核個體財務報告之責任

本會計師查核個體財務報告之目的，係對個體財務報告整體是否存有導因於舞弊或錯誤之重大不實表達取得合理確信，並出具查核報告。合理確信係高度確信，惟依照審計準則執行之查核工作無法保證必能偵出個體財務報告存有之重大不實表達。不實表達可能導因於舞弊或錯誤。如不實表達之個別金額或彙總數可合理預期將影響個體財務報告使用者所作之經濟決策，則被認為具有重大性。

本會計師依照審計準則查核時，運用專業判斷及專業懷疑。本會計師亦執行下列工作：

- 1.辨認並評估個體財務報告導因於舞弊或錯誤之重大不實表達風險；對所評估之風險設計及執行適當之因應對策；並取得足夠及適切之查核證據以作為查核意見之基礎。因舞弊可能涉及共謀、偽造、故意遺漏、不實聲明或踰越內部控制，故未偵出導因於舞弊之重大不實表達之風險高於導因於錯誤者。
- 2.對與查核攸關之內部控制取得必要之瞭解，以設計當時情況下適當之查核程序，惟其目的非對寶徠建設股份有限公司內部控制之有效性表示意見。
- 3.評估管理階層所採用會計政策之適當性，及其所作會計估計與相關揭露之合理性。
- 4.依據所取得之查核證據，對管理階層採用繼續經營會計基礎之適當性，以及使寶徠建設股份有限公司繼續經營之能力可能產生重大疑慮之事件或情況是否存在重大不確定性，作出結論。本會計師若認為該等事件或情況存在重大不確定性，則須於查核報告中提醒個體財務報告使用者注意個體財務報告之相關揭露，或於該等揭露係屬不適當時修正查核意見。本會計師之結論係以截至查核報告日所取得之查核證據為基礎。惟未來事件或情況可能導致寶徠建設股份有限公司不再具有繼續經營之能力。
- 5.評估個體財務報告(包括相關附註)之整體表達、結構及內容，以及個體財務報告是否允當表達相關交易及事件。
- 6.對於採用權益法之被投資公司之財務資訊取得足夠及適切之查核證據，以對個體財務報告表示意見。本會計師負責查核案件之指導、監督及執行，並負責形成寶徠建設股份有限公司之查核意見。

本會計師與治理單位溝通之事項，包括所規劃之查核範圍及時間，以及重大查核發現(包括於查核過程中所辨認之內部控制顯著缺失)。



本會計師亦向治理單位提供本會計師所隸屬事務所受獨立性規範之人員已遵循會計師職業道德規範中有關獨立性之聲明，並與治理單位溝通所有可能被認為會影響會計師獨立性之關係及其他事項(包括相關防護措施)。

本會計師從與治理單位溝通之事項中，決定對寶徠建設股份有限公司民國一一二年度個體財務報告查核之關鍵查核事項。本會計師於查核報告中敘明該等事項，除非法令不允許公開揭露特定事項，或在極罕見情況下，本會計師決定不於查核報告中溝通特定事項，因可合理預期此溝通所產生之負面影響大於所增進之公眾利益。

安侯建業聯合會計師事務所

會計師：

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

民國一一三年三月十四日



寶徠建設股份有限公司

資產負債表

民國一十二年及一十一年十二月三十一日及一十一年一月一日

單位：新台幣千元

資 產	112.12.31		111.12.31 (重編後)		111.1.1 (重編後)	
	金 額	%	金 額	%	金 額	%
<b>流動資產：</b>						
1100 現金及約當現金(附註六(一))	\$ 160,449	11	53,148	4	34,481	2
1150 應收票據淨額(附註六(四)及(十八))	452	-	5,490	-	394	-
1170 應收帳款淨額(附註六(四)及(十八))	-	-	171	-	43,050	3
1320 存貨(建設業適用)(附註六(五)、七、八及九)	607,350	40	599,528	44	836,516	55
1410 預付款項(附註六(六)、七及九)	30,081	2	67,141	5	61,716	4
1424 留抵稅額	17,147	1	17,595	1	20,996	1
1476 其他金融資產－流動(附註八)	129,041	9	55,424	4	29,063	2
1478 工程存出保證金(附註七及九)	219,082	14	223,305	16	219,817	14
1480 取得合約之增額成本－流動(附註七)	41,212	3	39,244	3	15,472	1
	<u>1,204,814</u>	<u>80</u>	<u>1,061,046</u>	<u>77</u>	<u>1,261,505</u>	<u>82</u>
<b>非流動資產：</b>						
1510 透過損益按公允價值衡量之金融資產－非流動 (附註六(二)、(二十一)及八)	73,343	5	87,780	6	-	-
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(二十一))	19,718	1	19,718	1	17,944	2
1550 採用權益法之投資(附註六(七))	30,485	2	57,200	4	53,686	4
1600 不動產、廠房及設備(附註六(八)及七)	3,006	-	4,056	-	196	-
1755 使用權資產(附註六(十))	7,458	-	10,590	1	13,549	1
1760 投資性不動產淨額(附註六(九)及八)	177,140	12	159,840	11	174,450	11
1780 無形資產	21	-	107	-	163	-
1980 其他金融資產－非流動(附註七)	1,317	-	1,617	-	1,154	-
	<u>312,488</u>	<u>20</u>	<u>340,908</u>	<u>23</u>	<u>261,142</u>	<u>18</u>
<b>資產總計</b>	<u>\$ 1,517,302</u>	<u>100</u>	<u>1,401,954</u>	<u>100</u>	<u>1,522,647</u>	<u>100</u>

**寶徠建設股份有限公司**
**資產負債表(續)**

民國一十二年及一十一年十二月三十一日及一十一年一月一日

單位：新台幣千元

	112.12.31		111.12.31 (重編後)		111.1.1 (重編後)		
	金額	%	金額	%	金額	%	
<b>負債及權益</b>							
<b>流動負債：</b>							
2100	\$ 90,000	6	315,782	23	423,053	28	
2130	合約負債—流動(附註六(十八)及九)	226,922	15	90,290	6	48,776	3
2150	應付票據(附註七)	9,507	1	6,561	-	6,100	-
2170	應付帳款(附註七)	24,649	2	43,217	3	32,142	2
2200	其他應付款	7,876	1	9,746	1	7,870	1
2280	租賃負債—流動(附註六(十四)及七)	2,661	-	3,094	-	2,919	-
2321	一年或一營業週期內到期或執行賣回權公 司債(附註(十三))	293,819	19	-	-	-	-
2322	一年或一營業週期內到期長期借款(附註六 (十二)及八)	2,000	-	2,000	-	-	-
2399	其他流動負債—其他(附註九)	10,728	1	13,944	1	26,928	2
		<u>668,162</u>	<u>45</u>	<u>484,634</u>	<u>34</u>	<u>547,788</u>	<u>36</u>
<b>非流動負債：</b>							
2530	應付公司債(附註六(十三))	-	-	284,786	20	276,030	18
2540	長期借款(附註六(十二)及八)	43,000	3	45,000	3	-	-
2570	遞延所得稅負債(附註六(十五))	27,104	2	25,591	2	25,591	2
2580	租賃負債—非流動(附註六(十四)及七)	5,002	-	7,674	1	11,100	1
	<b>負債總計</b>	<u>743,268</u>	<u>50</u>	<u>847,685</u>	<u>60</u>	<u>860,509</u>	<u>57</u>
<b>權益(附註六(十六))：</b>							
3110	普通股股本	1,001,858	66	1,002,654	72	1,002,654	66
3200	資本公積	52,097	3	22,097	2	21,938	1
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)	(273,304)	(18)	(463,984)	(33)	(350,406)	(23)
3400	其他權益	(10,937)	(1)	(10,818)	(1)	(16,368)	(1)
	<b>權益總計</b>	<u>774,034</u>	<u>50</u>	<u>554,269</u>	<u>40</u>	<u>662,138</u>	<u>43</u>
	<b>負債及權益總計</b>	<u>\$ 1,517,302</u>	<u>100</u>	<u>1,401,954</u>	<u>100</u>	<u>1,522,647</u>	<u>100</u>

董事長：鍾喜吉



(請詳閱後附個體財務報告附註)

經理人：林瑞山



會計主管：黃文正



實徠建設股份有限公司

綜合損益表

民國一十二年及一十一年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

	112年度		111年度 (重編後)	
	金額	%	金額	%
4000 營業收入(附註六(十八))	\$ 139,621	100	317,970	100
5000 營業成本(附註六(五)及七)	137,635	99	327,783	103
營業毛利(損)	1,986	1	(9,813)	(3)
6000 營業費用(附註六(十四)及七)：				
6100 推銷費用	11,493	8	26,585	8
6200 管理費用	42,648	31	40,663	13
	54,141	39	67,248	21
營業淨損	(52,155)	(38)	(77,061)	(24)
營業外收入及支出(附註六(十四)、(二十)、七及九)：				
7100 利息收入	5,928	4	3,667	1
7010 其他收入	21,026	15	5,051	2
7020 其他利益及損失	(60,328)	(43)	(22,957)	(7)
7050 財務成本	(18,917)	(14)	(17,221)	(5)
7070 採用權益法認列之子公司、關聯企業及合資損益之份額 (附註十三)	296	-	3,397	1
營業外收入及支出合計	(51,995)	(38)	(28,063)	(8)
7900 稅前淨損	(104,150)	(76)	(105,124)	(32)
7950 減：所得稅費用(附註六(十五))	5,966	4	5,531	2
8200 本期淨損	(110,116)	(80)	(110,655)	(34)
8300 其他綜合損益(附註六(十六))：				
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				
8380 採用權益法認列之子公司、關聯企業及合資之其他綜 合損益之份額-可能重分類至損益之項目	(119)	-	117	-
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	(119)	-	117	-
8300 本期其他綜合損益	(119)	-	2,627	1
本期綜合損益總額	\$ (110,235)	(80)	(108,028)	(33)
每股虧損(附註六(十七))				
9750 基本每股虧損(元)	\$ (1.55)		(1.58)	
9850 稀釋每股虧損(元)	\$ (1.55)		(1.58)	

董事長：鍾喜吉



(請詳閱後附個體財務報告附註)

經理人：林瑞山



會計主管：黃文正



寶徠建設股份有限公司



民國一一年一月一日起至十二月三十一日

單位：新台幣千元

	資本公積			保留盈餘		其他權益項目			權益總計
	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	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	其他		
民國一一年一月一日餘額	\$ 1,002,654	21,938	4,320	(416,218)	14	(16,382)	-	596,326	
追溯重編之影響數	-	-	-	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	
本期淨損	-	-	-	(110,655)	-	-	-	(110,655)	
本期其他綜合損益總額	-	-	-	-	117	2,510	-	2,627	
本期資本公積變動數	-	-	-	(110,655)	117	2,510	-	(108,028)	
其他透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具處分	-	159	-	-	-	-	-	159	
民國一一年十二月三十一日重編後餘額	1,002,654	22,097	4,320	(2,923)	-	2,923	-	554,269	
本期淨損	-	-	-	(463,984)	131	(10,949)	-	(110,116)	
本期其他綜合損益總額	-	-	-	(110,116)	-	-	-	(119)	
本期綜合損益總額	-	-	-	(110,116)	(119)	-	-	(110,235)	
現金增資	300,000	30,000	-	-	-	-	-	330,000	
減資彌補虧損	(300,796)	-	-	300,796	-	-	-	-	
民國一一年十二月三十一日餘額	\$ 1,001,858	52,097	4,320	(273,304)	12	(10,949)	-	774,034	



董事長：鍾喜古

(請詳閱後附個體財務報告附註)

經理人：林瑞山



會計主管：黃文正



寶徠建設股份有限公司

現金流量表

民國一十二年及一十一年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

	112年度	111年度 (重編後)
<b>營業活動之現金流量：</b>		
<b>本期稅前淨損</b>	\$ (104,150)	(105,124)
<b>調整項目：</b>		
<b>收益費損項目</b>		
折舊費用	4,182	4,263
攤銷費用	86	140
透過損益按公允價值衡量金融資產及負債之淨損失	14,437	6,930
利息費用	18,917	17,221
利息收入	(5,928)	(3,667)
股利收入	(1,294)	(294)
採用權益法認列之子公司、關聯企業及合資利益之份額	(296)	(3,397)
投資性不動產公允價值調整(利益)損失	(2,615)	16,027
其他損失	48,509	-
<b>收益費損項目合計</b>	<u>75,998</u>	<u>37,223</u>
<b>與營業活動相關之資產／負債變動數：</b>		
<b>與營業活動相關之資產之淨變動：</b>		
透過損益按公允價值衡量之金融資產	-	(94,710)
應收票據	5,038	(5,096)
應收帳款	171	42,879
存貨	(3,602)	240,022
預付款項	(11,001)	(2,024)
其他金融資產	(72,110)	(29,845)
工程存出保證金	4,223	(3,488)
取得合約之增額成本	(1,968)	(23,772)
<b>與營業活動相關之資產之淨變動合計</b>	<u>(79,249)</u>	<u>123,966</u>
<b>與營業活動相關之負債之淨變動：</b>		
合約負債	136,632	41,514
應付票據	2,946	461
應付帳款	(18,568)	11,075
其他應付款	(1,873)	1,979
其他流動負債	(3,216)	(12,984)
<b>與營業活動相關之負債之淨變動合計</b>	<u>115,921</u>	<u>42,045</u>
<b>與營業活動相關之資產及負債之淨變動合計</b>	<u>36,672</u>	<u>166,011</u>
<b>調整項目合計</b>	<u>112,670</u>	<u>203,234</u>
<b>營運產生之現金流入</b>	8,520	98,110
收取之利息	5,928	3,667
收取之股利	1,294	294
支付之利息	(14,101)	(11,602)
支付之所得稅	(4,453)	(5,531)
<b>營業活動之淨現金(流出)流入</b>	<u>(2,812)</u>	<u>84,938</u>

實徠建設股份有限公司

現金流量表(續)

民國一十二年及一十一年一月一日至十二月三十一日

單位:新台幣千元

	112年度	111年度 (重編後)
<b>投資活動之現金流量：</b>		
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產減資退回股款	-	736
取得採用權益法之投資	(3,108)	-
採用權益法之被投資公司減資退回股款	30,000	-
取得不動產、廠房及設備	-	(4,910)
存出保證金	300	(463)
取得無形資產	-	(84)
取得投資性不動產	(14,685)	(1,417)
其他金融資產	(1,507)	3,484
<b>投資活動之淨現金流入(流出)</b>	<u>11,000</u>	<u>(2,654)</u>
<b>籌資活動之現金流量：</b>		
短期借款減少	(225,782)	(107,271)
舉借長期借款	-	47,000
償還長期借款	(2,000)	-
租賃本金償還	(3,105)	(3,505)
現金增資	330,000	-
其他籌資活動	-	159
<b>籌資活動之淨現金流入(流出)</b>	<u>99,113</u>	<u>(63,617)</u>
本期現金及約當現金增加數	107,301	18,667
期初現金及約當現金餘額	53,148	34,481
期末現金及約當現金餘額	<u>\$ 160,449</u>	<u>53,148</u>

(請詳閱後附個體財務報告附註)

董事長：鍾喜吉



經理人：林瑞山



會計主管：黃文正





**寶徠建設股份有限公司**  
**個體財務報告附註**  
**民國一一二年度及一一一年度**  
(除另有註明者外，所有金額均以新台幣千元為單位)

**一、公司沿革**

寶徠建設股份有限公司(以下稱本公司)於民國六十七年六月三十日奉經濟部核准設立，註冊地址為臺北市內湖區新湖一路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。

本公司主要營業項目為委託營造廠商興建國民住宅及商業大樓出租出售等相關業務。

**二、通過財務報告之日期及程序**

本個體財務報告已於民國一一三年三月十四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

本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，且對個體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」

本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，且對個體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

本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，將不致對個體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個體財務報告附註(續)

### (三)金管會尚未認可之新發布及修訂準則及解釋

本公司預期下列尚未認可之新發布及修正準則不致對個體財務報告造成重大影響。

- 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之修正「缺乏可兌換性」

### 四、重大會計政策之彙總說明

本個體財務報告所採用之重大會計政策彙總說明如下。除附註四(二十)有關會計變動之說明外，下列會計政策已一致適用於本個體財務報告之所有表達期間。

#### (一)遵循聲明

本個體財務報告係依照「證券發行人財務報告編製準則」編製。

#### (二)編製基礎

##### 1. 衡量基礎

除下列資產負債表之重要項目外，本個體財務報告係依歷史成本為基礎編製：

- (1)依公允價值衡量之透過損益按公允價值衡量金融資產
- (2)依公允價值衡量之透過其他綜合損益按公允價值衡量金融資產
- (3)依公允價值衡量之投資性不動產

##### 2. 功能性貨幣及表達貨幣

本公司係以營運所處主要經濟環境之貨幣為其功能性貨幣。本個體財務報告係以本公司之功能性貨幣，新台幣表達。所有以新台幣表達之財務資訊均以新台幣千元為單位。

#### (三)外幣

##### 1. 外幣交易

外幣交易依交易日之匯率換算為功能性貨幣。於後續每一報導期間結束日(以下稱報導日)之外幣貨幣性項目依當日之匯率換算為功能性貨幣，以公允價值衡量之外幣非貨幣性項目依衡量公允價值當日之匯率換算為功能性貨幣，以歷史成本衡量之外幣非貨幣性項目則依交易日之匯率換算。

換算所產生之外幣兌換差異通常係認列於損益，惟以下情況係認列於其他綜合損益：

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

## 寶徠建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

### 2. 國外營運機構

國外營運機構之資產及負債，包括收購時產生之商譽及公允價值調整，係依報導日之匯率換算為新台幣；收益及費損項目則依當期平均匯率換算為新台幣，所產生之兌換差額均認列為其他綜合損益。

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

對國外營運機構之貨幣性應收或應付項目，若尚無清償計畫且不可能於可預見之未來予以清償時，其所產生之外幣兌換損益視為對該國外營運機構淨投資之一部分而認列為其他綜合損益。

### (四) 資產與負債區分流動與非流動之分類標準

符合下列條件之一之資產列為流動資產，非屬流動資產之所有其他資產則列為非流動資產：

1. 預期於其正常營業週期(營建業通常長於一年)中實現該資產，或意圖將其出售或消耗；
2. 主要為交易目的而持有該資產；
3. 預期將於報導期間後十二個月內實現該資產；或
4. 該資產為現金或約當現金，但於報導期間後至少十二個月將該資產交換或用以清償負債或受到其他限制者除外。

符合下列條件之一之負債列為流動負債，非屬流動負債之所有其他負債則列為非流動負債：

1. 預期將於正常營業週期(營建業通常長於一年)中清償該負債；
2. 主要為交易目的而持有該負債；
3. 預期將於報導期間後十二個月內到期清償該負債；或
4. 未具無條件將清償期限遞延至報導期間後至少十二個月之權利之負債。負債之條款可能依交易對方之選擇，以發行權益工具而導致其清償者，並不影響其分類。

### (五) 現金及約當現金

現金包括庫存現金及活期存款。約當現金係指可隨時轉換成定額現金且價值變動風險甚小之短期並具高度流動性之投資。定期存款符合前述定義且持有目的係滿足短期現金承諾而非投資或其他目的者，列報於約當現金。

## 寶徠建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

### (六)金融工具

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

#### 1.金融資產

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

原始認列時金融資產分類為：按攤銷後成本衡量之金融資產、透過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權益工具投資。本公司僅於改變管理金融資產之經營模式時，始自下一個報導期間之首日起重分類所有受影響之金融資產。

##### (1)按攤銷後成本衡量之金融資產

金融資產同時符合下列條件，且未指定為透過損益按公允價值衡量時，係按攤銷後成本衡量：

- 係在以收取合約現金流量為目的之經營模式下持有該金融資產。
- 該金融資產之合約條款產生特定日期之現金流量，完全為支付本金及流通在外本金金額之利息。

該等資產後續以原始認列金額加減計採有效利息法計算之累積攤銷數，並調整任何備抵損失之攤銷後成本衡量。利息收入、外幣兌換損益及減損損失係認列於損益。除列時，將利益或損失列入損益。

##### (2)透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產

債務工具投資同時符合下列條件，且未指定為透過損益按公允價值衡量時，係透過其他綜合損益按公允價值衡量：

- 係在以收取合約現金流量及出售為目的之經營模式下持有該金融資產。
- 該金融資產之合約條款產生特定日期之現金流量，完全為支付本金及流通在外本金金額之利息。

本公司於原始認列時，可作一不可撤銷之選擇，將非持有供交易之權益工具投資後續公允價值變動列報於其他綜合損益。前述選擇係按逐項工具基礎所作成。

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

權益投資之股利收入於本公司有權利收取股利之日認列(通常係除息日)。



## 寶徠建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

### (3) 透過損益按公允價值衡量之金融資產

非屬上述按攤銷後成本衡量或透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產(例如,持有供交易及以公允價值基礎管理並評估績效之金融資產),係透過損益按公允價值衡量,包括衍生性金融資產。本公司於原始認列時,為消除或重大減少會計配比不當,得不可撤銷地將符合按攤銷後成本衡量或透過其他綜合損益按公允價值衡量條件之金融資產,指定為透過損益按公允價值衡量之金融資產。

該等資產後續按公允價值衡量,其淨利益或損失(包含任何股利及利息收入)認列為損益。

### (4) 金融資產減損

本公司針對按攤銷後成本衡量之金融資產(包括現金及約當現金、按攤銷後成本衡量之金融資產、應收票據及應收帳款、其他應收款、存出保證金及其他金融資產等)及合約資產之預期信用損失認列備抵損失。

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

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

應收帳款及合約資產之備抵損失係按存續期間預期信用損失金額衡量。

於判定自原始認列後信用風險是否已顯著增加時,本公司考量合理且可佐證之資訊(無需過度成本或投入即可取得),包括質性及量化資訊,及根據本公司之歷史經驗、信用評估及前瞻性資訊所作之分析。

若金融工具之信用風險評等相當於全球所定義之「投資等級」(為標準普爾之投資等級BBB-、穆迪之投資等級Baa3或中華信評之投資等級twA,或高於該等級者),本公司視為該債務證券之信用風險低。

若合約款項逾期超過30天,本公司假設金融資產之信用風險已顯著增加。

若合約款項逾期超過360天,或借款人不不太可能履行其信用義務支付全額款項予本公司時,本公司視為該金融資產發生違約。

存續期間預期信用損失係指金融工具預期存續期間所有可能違約事項產生之預期信用損失。

十二個月預期信用損失係指金融工具於報導日後十二個月內可能違約事項所產生之預期信用損失(或較短期間,若金融工具之預期存續期間短於十二個月時)。

衡量預期信用損失之最長期間為本公司暴露於信用風險之最長合約期間。

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

## 寶徠建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

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

- 借款人或發行人之重大財務困難；
- 違約，諸如延滯或逾期超過360天；
- 因與借款人之財務困難相關之經濟或合約理由，本公司給予借款人原本不會考量之讓步；
- 借款人很有可能會聲請破產或進行其他財務重整；或
- 由於財務困難而使該金融資產之活絡市場消失。

按攤銷後成本衡量之金融資產之備抵損失係自資產之帳面金額中扣除。

當本公司對回收金融資產整體或部分無法合理預期時，係直接減少其金融資產總帳面金額。對個人戶，本公司之政策係依類似資產過去回收經驗，於金融資產逾期超過360天時沖銷總帳面金額。對公司戶，本公司係以是否合理預期可回收之基礎個別分析沖銷之時點及金額。本公司預期已沖銷金額將不會重大迴轉。然而，已沖銷之金融資產仍可強制執行，以符合本公司回收逾期金額之程序。依據其經驗，360天後將無法自公司戶回收逾期金額。

### (5) 金融資產之除列

本公司僅於對來自該資產現金流量之合約權利終止，或已移轉金融資產且該資產所有權幾乎所有之風險及報酬已移轉予其他企業時，或既未移轉亦未保留所有權之幾乎所有風險及報酬且未保留該金融資產之控制時，始將金融資產除列。

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

## 2. 金融負債及權益工具

### (1) 負債或權益之分類

本公司發行之債務及權益工具係依據合約協議之實質與金融負債及權益工具之定義分類為金融負債或權益。

### (2) 權益交易

權益工具係指表彰本公司於資產減除其所有負債後剩餘權益之任何合約。本公司發行之權益工具係以取得之價款扣除直接發行成本後之金額認列。

### (3) 金融負債

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



## 寶徠建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

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

### (4)金融負債之除列

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

除列金融負債時，其帳面金額與所支付或應支付對價總額(包含任何所移轉之非現金資產或承擔之負債)間之差額認列為損益。

### (5)金融資產及負債之互抵

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

### (七)存 貨

存貨之原始成本為使存貨達到可供銷售或可供建造之狀態及地點所發生之必要支出。房地之開發成本包括開發期間產生之建造成本、土地成本、借款成本及專案費用。於竣工時，在建房地結轉至待售房地，依銷售比例佔房地開發成本結轉營業成本。續後，以成本與淨變現價值孰低衡量，當存貨成本高於淨變現價值時，應將成本沖減至淨變現價值，沖減金額應於發生當期認列為銷貨成本。淨變現價值之釐定方法如下：

- 1.營建用地：淨變現價值係為重置成本或估計售價(根據當時市場情況)減去估計銷售費用為計算基礎。
- 2.在建房地：淨變現價值為估計售價(根據當時市場情況)減去至完工尚需投入之成本及銷售費用為計算基礎。
- 3.待售房地：淨變現價值為估計售價(根據當時市場情況)減去估計銷售費用為計算基礎。

### (八)投資子公司

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

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

### (九)投資性不動產

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個體財務報告附註(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之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。

### (十)不動產、廠房及設備

#### 1.認列與衡量

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

不動產、廠房及設備之重大組成部分耐用年限不同時，則視為不動產、廠房及設備之單獨項目(主要組成部分)處理。

不動產、廠房及設備之處分利益或損失係認列於損益。

#### 2.後續成本

後續支出僅於其未來經濟效益很有可能流入本公司時始予以資本化。

#### 3.折 舊

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

土地不予提列折舊。

當期及比較期間之估計耐用年限如下：

租賃改良                      5 年

本公司於每一報導日檢視折舊方法、耐用年限及殘值，並於必要時適當調整。

#### 4.重分類至投資性不動產

當供自用之不動產變更為投資性不動產時，該項不動產係以變更為投資性不動產時之帳面金額重分類為投資性不動產。

### (十一)租 賃

本公司係於合約成立日評估合約是否係屬或包含租賃，若合約轉讓對已辨認資產之使用之控制權一段時間以換得對價，則合約係屬或包含租賃。

#### 1.承租人

本公司於租賃開始日認列使用權資產及租賃負債，使用權資產係以成本為原始衡量，該成本包含租賃負債之原始衡量金額，調整租賃開始日或之前支付之任何租賃給付，並加計所發生之原始直接成本及為拆卸、移除標的資產及復原其所在地點或標的資產之估計成本，同時減除收取之任何租賃誘因。

使用權資產後續於租賃開始日至使用權資產之耐用年限屆滿時或租賃期間屆滿時兩者之較早者以直線法提列折舊。此外，本公司定期評估使用權資產是否發生減損並處理任何已發生之減損損失，並於租賃負債發生再衡量的情況下配合調整使用權資產。

## 寶徠建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

租賃負債係以租賃開始日尚未支付之租賃給付之現值為原始衡量。若租賃隱含利率容易確定，則折現率為該利率，若並非容易確定，則使用本公司之增額借款利率。一般而言，本公司係採用其增額借款利率為折現率。

計入租賃負債衡量之租賃給付包括：

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

租賃負債後續係以有效利息法計提利息，並於發生以下情況時再衡量其金額：

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

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

對於減少租賃範圍之租賃修改，則係減少使用權資產之帳面金額以反映租賃之部分或全面終止，並將其與租賃負債再衡量金額間之差額則認列於損益中。

本公司將不符合投資性不動產定義之使用權資產及租賃負債分別以單行項目表達於資產負債表中。

針對房屋及建築及運輸設備之短期租賃及低價值標的資產租賃，本公司選擇不認列使用權資產及租賃負債，而係將相關租賃給付依直線基礎於租賃期間內認列為費用。

### 2. 出租人

本公司為出租人之交易，係於租賃成立日將租賃合約依其是否移轉附屬於標的資產所有權之幾乎所有風險與報酬分類，若是則分類為融資租賃，否則分類為營業租賃。於評估時，本公司考量包括租賃期間是否涵蓋標的資產經濟年限之主要部分等相關特定指標。

若本公司為轉租出租人，則係分別處理主租賃及轉租交易，並以主租賃所產生之使用權資產評估轉租交易之分類。若主租賃為短期租賃並適用認列豁免，則應將其轉租交易分類為營業租賃。

## 寶徠建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

若協議包含租賃及非租賃組成部分，本公司使用國際財務報導準則第十五號之規定分攤合約中之對價。

### (十二)無形資產

#### 1.認列及衡量

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

#### 2.後續支出

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

#### 3.攤銷

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

當期及比較期間之估計耐用年限如下：

電腦軟體	3年
------	----

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

### (十三)非金融資產減損

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

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

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

個別資產或現金產生單位之可回收金額若低於帳面金額，則認列減損損失。

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

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

### (十四)保固負債準備

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



## 寶徠建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

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

### (十五)收入之認列

#### 1. 客戶合約收入

收入係按移轉商品或勞務而預期有權取得之對價衡量。本公司係於對商品或勞務之控制移轉予客戶而滿足履約義務時認列收入。本公司依主要收入項目說明如下：

##### (1) 土地開發及房地銷售

本公司開發及銷售住宅不動產，且經常於興建期間或之前預售不動產。本公司係於對不動產之控制移轉時認列收入。因合約限制，該不動產對本公司通常不具其他用途，然而，將不動產之法定所有權移轉予客戶後，本公司始對迄今已完成履約之款項具有可執行之權利。因此，本公司係於不動產之法定所有權移轉予客戶或完成實際交付不動產之時點認列收入。

收入係依合約協議之交易價格衡量。若係銷售成屋，大部分情況下，於不動產之法定所有權移轉時可收取對價，少數情況下，依合約協議可遞延支付帳款，但遞延期間不超過十二個月。因此，不調整交易價格以反映重大財務組成部分之影響。若係預售不動產，通常於簽訂合約至不動產移轉予客戶之期間分期收取款項，若合約包含重大財務組成部分，則於該期間依建案之專案借款利率調整交易價格以反映貨幣時間價值之影響。預收之款項係認列為合約負債，如判斷需調整貨幣時間價值之影響時則認列利息費用及合約負債。累積之合約負債金額，於不動產移轉予客戶時轉列收入。

部分合約包含多個交付項目，例如銷售住宅不動產及裝潢服務，裝潢服務視為一單獨之履約義務，並以單獨售價為基礎分攤交易價格。若無可直接觀察之價格，係以預期成本加利潤估計單獨售價。裝潢服務係於提供勞務完成時點認列收入。

##### (2) 重大財務組成—預收房地款

收入係依合約協議之交易價格衡量。若係銷售成屋，大部分情況下，於不動產之法定所有權移轉時可收取對價，少數情況下，依合約協議可遞延支付帳款，但遞延期間不超過十二個月。若係預售不動產，通常於簽訂合約至不動產移轉予客戶之期間分期收取款項；本公司以個別合約為基礎評估合約承諾對價是否與現銷價格存有差異及前述預收對價是否包含融資因素，本公司預收對價主係為客戶履行契約提供保障，以降低客戶不履行契約對本公司造成之再銷售價格風險及補貼，故非屬重大自客戶取得財務融資之重大財務組成部分。因此，不調整交易對價之貨幣時間價值。

## 寶徠建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

### 2. 客戶合約之成本

#### • 取得合約之增額成本

本公司若預期可回收其取得客戶合約之增額成本，係將該等成本認列為資產。取得合約之增額成本係為取得客戶合約所發生且若未取得該合約則不會發生之成本。無論合約是否取得均會發生之取得合約成本係於發生時認列為費用，除非該等成本係無論合約是否已取得均明確可向客戶收取。

本公司對符合預期透過房地之銷售可回收取得客戶合約所發生之增額成本將其認列為資產，並按與預售屋移轉予客戶一致之有系統基礎攤銷。

### (十六) 員工福利

#### 1. 確定提撥計畫

確定提撥退休金計畫之提撥義務係於員工提供服務期間內認列為費用。

#### 2. 短期員工福利

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

### (十七) 所得稅

所得稅包括當期及遞延所得稅。除與企業合併、直接認列於權益或其他綜合損益之項目相關者外，當期所得稅及遞延所得稅應認列於損益。

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

遞延所得稅係就資產及負債於報導日之帳面金額與其課稅基礎之暫時性差異予以衡量認列。下列情況產生之暫時性差異不予認列遞延所得稅：

1. 非屬企業合併之交易原始認列之資產或負債，且於交易當時(i)不影響會計利潤及課稅所得(損失)且(ii)並未產生相等之應課稅及可減除暫時性差異者；
2. 因投資子公司、關聯企業及合資權益所產生之暫時性差異，本公司可控制暫時性差異迴轉之時點且很有可能於可預見之未來不會迴轉者；以及
3. 商譽原始認列所產生之應課稅暫時性差異。

對於未使用之課稅損失及未使用所得稅抵減遞轉後期，與可減除暫時性差異，在很有可能未來課稅所得可供使用之範圍內，認列為遞延所得稅資產。並於每一報導日予以重評估，就相關所得稅利益非屬很有可能實現之範圍內予以調減；或在變成很有可能足額課稅所得之範圍內迴轉原已減少之金額。

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



## 寶徠建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

本公司僅於同時符合下列條件時，始將遞延所得稅資產及遞延所得稅負債互抵：

1. 有法定執行權將當期所得稅資產及當期所得稅負債互抵；且
2. 遞延所得稅資產及遞延所得稅負債與下列由同一稅捐機關課徵所得稅之納稅主體之一有關：
  - (1) 同一納稅主體；或
  - (2) 不同納稅主體，惟各主體意圖在重大金額之遞延所得稅資產預期回收及遞延所得稅負債預期清償之每一未來期間，將當期所得稅負債及資產以淨額基礎清償，或同時實現資產及清償負債。

### (十八) 每股盈餘

本公司列示歸屬於本公司普通股權益持有人之基本及稀釋每股盈餘。本公司基本每股盈餘係以歸屬於本公司普通股權益持有人之損益，除以當期加權平均流通在外普通股股數計算之。稀釋每股盈餘則係將歸屬於本公司普通股權益持有人之損益及加權平均流通在外普通股股數，分別調整所有潛在稀釋普通股之影響後計算之。本公司之潛在稀釋普通股包括可轉換公司債。

### (十九) 部門資訊

本公司已於合併財務報告揭露部門資訊，因此個體財務報告不揭露部門資訊。

### (二十) 會計變動之理由及影響

經本公司管理階層評估，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，故本公司於民國一一二年三月十六日經董事會決議通過自民國一一二年一月一日開始，本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民國一一一年個體財務報告之影響說明如下：

<b>111.1.1 資產負債表</b>	<b>重編前 帳面金額</b>	<b>會計政策變動 影 響 數</b>	<b>重編後 帳面金額</b>
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)
<b>111.12.31 資產負債表</b>	<b>重編前 帳面金額</b>	<b>會計政策變動 影 響 數</b>	<b>重編後 帳面金額</b>
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個體財務報告附註(續)

綜合損益表	111年度		
	重編前 報導金額	會計政策 變動影響數	重編後 報導金額
公允價值調整損失	\$ -	(16,027)	(16,027)

五、重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源

管理階層編製本個體財務報告時，必須作出判斷、估計及假設，其將對會計政策之採用及資產、負債、收益及費用之報導金額有所影響。實際結果可能與估計存有差異。

管理階層持續檢視估計及基本假設，會計估計變動於變動期間及受影響之未來期間予以認列。

會計政策涉及重大判斷，且對本個體財務報告已認列金額有重大影響之資訊：無。

以下假設及估計之不確定性具有導致資產及負債帳面金額於下個財務年度重大調整之重大風險，其相關資訊如下：

(一)存貨

由於存貨須以成本與淨變現價值孰低衡量，本公司評估報導日存貨淨變現價值係基於未來市場銷售價格及建築成本所為之估計。且易受政治及經濟環境之影響，故淨變現價值可能產生重大變動。存貨評價估列情形請詳附註六(五)。

(二)投資性不動產之公允價值

本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

本公司之會計政策及揭露包含採用公允價值衡量其金融、非金融資產及負債。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。

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

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

寶徠建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

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，本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(九)，投資性不動產
- (二)附註六(二十一)，金融工具

六、重要會計項目之說明

(一)現金及約當現金

	<u>112.12.31</u>	<u>111.12.31</u>
庫存現金	\$ 142	142
活期存款	160,305	53,002
支票存款	<u>2</u>	<u>4</u>
現金流量表所列之現金及約當現金	<u>\$ 160,449</u>	<u>53,148</u>

本公司金融資產及負債之利率風險及敏感度分析之揭露請詳附註六(二十一)。

(二)透過損益按公允價值衡量之金融資產

	<u>112.12.31</u>	<u>111.12.31</u>
透過損益按公允價值衡量之金融資產：		
非衍生金融資產		
上市(櫃)公司股票	\$ <u>73,343</u>	<u>87,780</u>

- 1.本公司於民國一一一年度八月以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。
- 2.民國一一二年及一一一年十二月三十一日，本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>112.12.31</u>	<u>111.12.31</u>
透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具：		
國內非上市櫃公司股票－泰山電子(股)公司	\$ 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
國外非上市櫃公司股票－World Join International Ltd.	12,113	12,113
合 計	<u>\$ 19,718</u>	<u>19,718</u>

- 1.本公司持有該等權益工具投資為長期策略性投資且非為交易目的所持有，故已指定為透過其他綜合損益按公允價值衡量。

### 寶徠建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

2. 本公司投資之德安創業投資(股)公司及德和創業投資(股)公司於民國一一〇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(二十一)。
4. 本公司上述金融資產未有提供作質押擔保之情形。
- (四) 應收票據及應收帳款

	<u>112.12.31</u>	<u>111.12.31</u>
應收票據—因營業而發生	\$ 452	5,490
應收帳款—按攤銷後成本衡量	-	4,383
減：備抵損失	-	(4,212)
	<u>\$ 452</u>	<u>5,661</u>

本公司針對所有應收票據及應收帳款採用簡化作法估計預期信用損失，亦即使用存續期間預期信用損失衡量，為此衡量目的，該等應收票據及應收帳款係按代表客戶依據合約條款支付所有到期金額能力之共同信用風險特性予以分組，並已納入前瞻性之資訊。本公司應收票據及應收帳款之預期信用損失分析如下：

	<u>112.12.31</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	\$ <u>452</u>	-	<u>-</u>
	<u>111.12.31</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	\$ 5,661	-	-
逾期360天以上	<u>4,212</u>	100%	<u>4,212</u>
	<u>\$ 9,873</u>		<u>4,212</u>

本公司應收票據及應收帳款之備抵損失變動表如下：

	<u>112年度</u>	<u>111年度</u>
期初餘額	\$ 4,212	4,212
本年度因無法收回而沖銷之金額	<u>(4,212)</u>	-
期末餘額	<u>\$ -</u>	<u>4,212</u>

民國一一二年及一一一年十二月三十一日，本公司之應收票據及應收帳款均未有提供作質押擔保情形。

寶徠建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

(五)存 貨

	<u>112.12.31</u>	<u>111.12.31</u>
建設事業：		
待售房地	\$ 173,392	311,027
在建房地	383,810	288,501
營建用地	<u>50,148</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 607,350</u>	<u>599,528</u>
預期超過十二個月以後回收之存貨	<u>\$ 207,848</u>	<u>288,501</u>

營業成本明細如下：

	<u>112年度</u>	<u>111年度</u>
待售房地出售轉列	\$ 142,543	315,267
存貨(回升利益)跌價損失	<u>(4,908)</u>	<u>12,516</u>
	<u>\$ 137,635</u>	<u>327,783</u>

- 1.民國一一二年度及一一一年度，本公司利息資本化情形請詳附註六(二十)。
- 2.民國一一二年及一一一年十二月三十一日，本公司之存貨提供作質押擔保之情形，請詳附註八。

(六)預付款項

	<u>112.12.31</u>	<u>111.12.31</u>
建設事業-實品屋裝修成本	\$ -	8,124
建設事業-建案開發前置成本	28,011	57,249
其他	<u>2,070</u>	<u>1,768</u>
	<u>\$ 30,081</u>	<u>67,141</u>

(七)採用權益法之投資

本公司於報導日採用權益法之投資列示如下：

	<u>112.12.31</u>	<u>111.12.31</u>
子公司	<u>\$ 30,485</u>	<u>57,200</u>

- 1.子公司請參閱民國一一二年度合併財務報告。
- 2.民國一一二年及一一一年十二月三十一日，本公司之採用權益法之投資均未有提供作質押擔保之情形。

寶徠建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

(八)不動產、廠房及設備

本公司民國一一二年度及一一一年度不動產、廠房及設備之成本、折舊及減損損失變動明細如下：

	<u>土 地</u>	<u>租賃改良</u>	<u>其他設備</u>	<u>總 計</u>
成本或認定成本：				
民國112年12月31日餘額	\$ <u>5,382</u>	<u>4,910</u>	<u>205</u>	<u>10,497</u>
(即期初餘額)				
民國111年1月1日餘額	\$ 5,382	-	205	5,587
增 添	-	<u>4,910</u>	-	<u>4,910</u>
民國111年12月31日餘額	\$ <u>5,382</u>	<u>4,910</u>	<u>205</u>	<u>10,497</u>
折舊及減損損失：				
民國112年1月1日餘額	\$ 5,382	982	77	6,441
本期折舊	-	<u>982</u>	<u>68</u>	<u>1,050</u>
民國112年12月31日餘額	\$ <u>5,382</u>	<u>1,964</u>	<u>145</u>	<u>7,491</u>
民國111年1月1日餘額	\$ 5,382	-	9	5,391
本期折舊	-	<u>982</u>	<u>68</u>	<u>1,050</u>
民國111年12月31日餘額	\$ <u>5,382</u>	<u>982</u>	<u>77</u>	<u>6,441</u>
帳面價值：				
民國112年12月31日	\$ <u>-</u>	<u>2,946</u>	<u>60</u>	<u>3,006</u>
民國111年12月31日	\$ <u>-</u>	<u>3,928</u>	<u>128</u>	<u>4,056</u>
民國111年1月1日	\$ <u>-</u>	<u>-</u>	<u>196</u>	<u>196</u>

1.民國一一二年及一一一年十二月三十一日，本公司之不動產、廠房及設備均未有提供作質押擔保之情形。

(九)投資性不動產

投資性不動產包含本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。

本公司投資性不動產之變動明細如下：

	<u>土地及改良物</u>
成本或認定成本：	
民國112年1月1日(重編後)餘額	\$ 159,840
增 添	14,685
因公允價值調整產生之淨利益	<u>2,615</u>
民國112年12月31日餘額	<u>\$ 177,140</u>



寶徠建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

	<u>土地及改良物</u>
民國111年1月1日(重編後)餘額	\$ 174,450
增 添	1,417
因公允價值調整產生之淨損失	<u>(16,027)</u>
民國111年12月31日(重編後)餘額	<u>\$ 159,840</u>
帳面金額：	
民國112年12月31日	<u>\$ 177,140</u>
民國111年12月31日(重編後)	<u>\$ 159,840</u>
民國111年1月1日(重編後)	<u>\$ 174,450</u>

本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。

本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.民國一一二年十二月三十一日

<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	3.720%
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12月31日
委外估價公允價值	\$177,140

寶徠建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

2.民國一十一年十二月三十一日

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 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

3.民國一十一年一月一日

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 開發中
折現率	2.97%
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	\$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)，再依民國一十一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一十二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。

## 寶徠建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

售電收入漲幅部分，依「中華民國一百十二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，民國一一二年十二月三十一日、民國一一一年十二月三十一日及一月一日分別為2.345%、2.220%及1.595%，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，另加計風險溢酬以決定標的之折現率分別為3.720%、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一一二年十二月三十一日、民國一一一年十二月三十一日及一月一日分別為8,101千元/年、5,390千元/年及5,390千元/年，計算之期末不動產處分價格分別為337,624千元、276,394千元及276,394千元。

### (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：

<u>公允價值評價技術</u>	<u>重大不可觀察輸入值</u>	<u>重大不可觀察輸入值與公允價值衡量間之相互關係</u>
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 112.12.31：3.720% 111.12.31：3.595%	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。	111.1.1：2.97%	

4.本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本公司。

寶徠建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

(十)使用權資產

本公司承租土地、房屋及建築、機器設備及運輸設備等之成本、折舊，其明細如下：

	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	\$ 13,198	1,361	225	14,784
減 少	<u>-</u>	<u>(1,361)</u>	<u>(225)</u>	<u>(1,586)</u>
民國112年12月31日餘額	<u>\$ 13,198</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>13,198</u>
民國111年1月1日餘額	\$ 13,198	1,107	225	14,530
增 添	<u>-</u>	<u>254</u>	<u>-</u>	<u>254</u>
民國111年12月31日餘額	<u>\$ 13,198</u>	<u>1,361</u>	<u>225</u>	<u>14,784</u>
使用權資產之折舊及減損損失：				
民國112年1月1日餘額	\$ 3,100	914	180	4,194
提列折舊	2,640	447	45	3,132
減 少	<u>-</u>	<u>(1,361)</u>	<u>(225)</u>	<u>(1,586)</u>
民國112年12月31日餘額	<u>\$ 5,740</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>5,740</u>
民國111年1月1日餘額	\$ 460	384	137	981
提列折舊	<u>2,640</u>	<u>530</u>	<u>43</u>	<u>3,213</u>
民國111年12月31日餘額	<u>\$ 3,100</u>	<u>914</u>	<u>180</u>	<u>4,194</u>
帳面價值：				
民國112年12月31日	<u>\$ 7,458</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>7,458</u>
民國111年12月31日	<u>\$ 10,098</u>	<u>447</u>	<u>45</u>	<u>10,590</u>
民國111年1月1日	<u>\$ 12,738</u>	<u>723</u>	<u>88</u>	<u>13,549</u>

(十一)短期借款

本公司短期借款之明細如下：

	<u>112.12.31</u>	<u>111.12.31</u>
擔保銀行借款	<u>\$ 90,000</u>	<u>315,782</u>
尚未使用額度	<u>\$ 273,414</u>	<u>352,028</u>
利率區間	<u>2.63%</u>	<u>2.51%~2.94%</u>

本公司以資產設定抵押供銀行借款之擔保情形請詳附註八。

寶徠建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

(十二)長期借款

本公司長期借款之明細如下：

	<u>112.12.31</u>	<u>111.12.31</u>
擔保銀行借款-到期日為民國114年8月	\$ 45,000	47,000
減：一年內到期部分	(2,000)	(2,000)
合 計	<u>\$ 43,000</u>	<u>45,000</u>
尚未使用額度	<u>\$ -</u>	<u>-</u>
利率區間	<u>2.41%</u>	<u>2.19%</u>

本公司以資產設定抵押供銀行借款之擔保情形請詳附註八。

(十三)應付公司債

本公司應付公司債資訊如下：

	<u>112.12.31</u>	<u>111.12.31</u>
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	(6,181)	(15,214)
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	(293,819)	-
期末應付公司債餘額	<u>\$ -</u>	<u>284,786</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(十六)說明。

利息費用：請詳附註六(二十)說明。

本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20.9元

寶徠建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

(十四)租賃負債

本公司租賃負債如下：

	<u>112.12.31</u>	<u>111.12.31</u>
流動	\$ <u>2,661</u>	<u>3,094</u>
非流動	\$ <u>5,002</u>	<u>7,674</u>

到期分析請詳附註六(二十一)金融工具。

認列於損益之金額如下：

	<u>112年度</u>	<u>111年度</u>
租賃負債之利息費用	\$ <u>177</u>	<u>244</u>
短期租賃之費用	\$ <u>470</u>	<u>328</u>

認列於現金流量表之金額如下：

	<u>112年度</u>	<u>111年度</u>
租賃之現金流出總額	\$ <u>3,752</u>	<u>4,077</u>

本公司承租房屋及建築作為辦公處所，辦公處所之租賃期間為一至五年間。另本公司承租停車空間、機器及運輸設備之租賃期間為一至三年間。

上述租賃合約部分包含租賃延長之選擇權，該等選擇權僅本公司具有可執行之權利，出租人並無此權利。在無法合理確定將行使可選擇之延長租賃期間之情況下，與選擇權所涵蓋期間之相關給付並不計入租賃負債。

(十五)所得稅

1.所得稅費用

本公司民國一一二年度及一一一年度之所得稅費用明細如下：

	<u>112年度</u>	<u>111年度</u>
當期所得稅費用		
土地增值稅	\$ 4,453	5,531
遞延所得稅費用		
暫時性差異之發生及迴轉	1,513	-
所得稅費用	\$ <u>5,966</u>	<u>5,531</u>



寶徠建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

本公司民國一一二年度及一一一年度之所得稅費用與稅前淨損之關係調節如下：

	<u>112年度</u>	<u>111年度</u>
稅前淨損	\$ (104,150)	(105,124)
依本公司所在地國內稅率計算之所得稅	(20,830)	(21,025)
土地增值稅	4,453	5,531
財稅差異數	2,885	748
免稅所得	(318)	(679)
利息資本化財稅差異數	149	947
未認列遞延所得稅資產之當期課稅損失	18,968	12,788
未認列暫時性差異之變動	659	7,221
合 計	<u>\$ 5,966</u>	<u>5,531</u>

2.遞延所得稅資產

未認列遞延所得稅資產

本公司未認列為遞延所得稅資產之項目如下：

	<u>112.12.31</u>	<u>111.12.31</u>
可減除暫時性差異	\$ 3,890	4,744
課稅損失	104,910	110,091
	<u>\$ 108,800</u>	<u>114,835</u>

課稅損失係依所得稅法規定，經稅捐稽徵機關核定之前十年度虧損得自當年度之純益扣除，再行核課所得稅。該等項目未認列為遞延所得稅資產，係因本公司於未來並非很有可能具有足夠之課稅所得以供該暫時性差異使用。

民國一一二年十二月三十一日止，本公司尚未認列為遞延所得稅資產之課稅損失，其扣除期限如下：

<u>虧損年度</u>	<u>尚未扣除之虧損</u>	<u>得扣除之最後年度</u>
民國一〇三年度核定數	\$ 53,343	民國一一三年度
民國一〇四年度核定數	78,675	民國一一四年度
民國一〇五年度核定數	75,403	民國一一五年度
民國一〇七年度核定數	80,915	民國一一七年度
民國一〇八年度核定數	48,108	民國一一八年度
民國一〇九年度核定數	40,580	民國一一九年度
民國一一〇年度核定數	46,718	民國一二〇年度
民國一一一年度申報數	5,971	民國一二一年度
民國一一二年度估計數	94,839	民國一二二年度
	<u>\$ 524,552</u>	

## 寶徠建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

### (2)已認列之遞延所得稅負債

民國一一二年度及一一一年度遞延所得稅負債之變動如下：

	<u>土地增值稅準備</u>
<b>遞延所得稅負債：</b>	
民國112年1月1日(重編後)餘額	\$ 25,591
借記損益表	1,513
民國112年12月31日(重編後)餘額	\$ 27,104
民國111年1月1日(重編後)餘額	\$ 25,591
民國111年12月31日(重編後)餘額	\$ 25,591

3.本公司營利事業所得稅結算申報已奉稽徵機關核定至民國一一〇年度。

### (十六)資本及其他權益

民國一二年及一一一年十二月三十一日，本公司額定股本總額均為6,750,000千元，每股面額10元，均為675,000千股。實收資本額均為1,001,858千元及1,002,654千元，所有已發行股份之股款均已收取。

#### 1.普通股之發行

本公司民國一一二年度及一一一年度流通在外股數調節表如下：

	<u>普 通 股</u>	
	112年度	111年度
(以千股表達)		
1月1日已發行流通在外股數	100,265	100,265
加：現金增資	30,000	-
減：減資彌補虧損	(30,079)	-
12月31日已發行流通在外股數	100,186	100,265

本公司於民國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。

本公司復於民國一二年八月九日經董事會決議現金增資普通股30,000千股，發行價格為每股11元，本案業經金融監督管理委員會核准申報生效在案，增資基準日為民國一二年十二月十九日，相關法定登記程序業已辦理完竣。

寶徠建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

2. 資本公積

本公司資本公積餘額內容如下：

	<u>112.12.31</u>	<u>111.12.31</u>
普通股股票溢價	\$ 30,000	-
處分資產增益	110	110
認股權－發行可轉換公司債	21,828	21,828
其 他	<u>159</u>	<u>159</u>
	<u>\$ 52,097</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。

本公司於民國一十一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。

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) 特別盈餘公積

本公司帳列投資性不動產後續衡量選擇採公允價值模式，依金管會規定，就首次選擇採公允價值模式衡量之公允價值淨增加數提列相同數額之特別盈餘公積，惟本公司於轉換日為待彌補虧損，免依規定予以提列，嗣後亦得免予補提此部分之特別盈餘公積，本公司每年分派可分配盈餘時，應依下列順序提列特別盈餘公積：

- ① 就當年度因後續帳列投資性不動產持續採用公允價值模式衡量產生之公允價值淨增加數，自當期稅後淨利加計當期稅後淨利以外項目計入當期末分配盈餘之數額與前期未分配盈餘提列相同數額之特別盈餘公積。屬前期累積公允價值淨增加金額，則自前期未分配盈餘提列相同數額之特別盈餘公積不得分派，嗣後帳列投資性不動產之累積公允價值淨增加數有減少或處分投資性不動產時，得就其減少部分或依處分情形予以迴轉分派盈餘。

### 寶徠建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

②就當年度發生之帳列其他股東權益減項淨額與上段所提列特別盈餘公積餘額之差額，自當期稅後淨利加計當期稅後淨利以外項目計入當期末分配盈餘之數額與前期末分配盈餘補提列特別盈餘公積。屬前期累積之其他股東權益減項金額，則自前期末分配盈餘補提列特別盈餘公積不得分派。嗣後其他股東權益減項數額有迴轉時，得就迴轉部份分派盈餘。

#### (3)盈餘分配

本公司於民國一一二年度六月二十一日及一一一年度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(損)益	合 計
民國112年1月1日餘額	\$ 131	(10,949)	(10,818)
採用權益法之子公司之換算差額 之份額	(119)	-	(119)
民國112年12月31日餘額	<u>\$ 12</u>	<u>(10,949)</u>	<u>(10,937)</u>
民國111年1月1日餘額	\$ 14	(16,382)	(16,368)
採用權益法之子公司之換算差額 之份額	117	-	117
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12月31日餘額	<u>\$ 131</u>	<u>(10,949)</u>	<u>(10,818)</u>

#### (十七)每股虧損

##### 1.基本每股虧損

民國一一二年度及一一一年度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年度	111年度
歸屬於本公司普通股權益持有人之本期淨損	<u>\$ (110,116)</u>	<u>(110,655)</u>

##### (2)普通股加權平均流通在外股數

	112年度	111年度
普通股加權平均流通在外股數	<u>71,186</u>	<u>70,186</u>
基本每股虧損(元)	<u>\$ (1.55)</u>	<u>(1.58)</u>

寶徠建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

2.稀釋每股虧損

民國一一二年度及一一一年度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年度</u>	<u>111年度</u>
歸屬於本公司普通股權益持有人淨損(基本)	\$ (110,116)	(110,655)
可轉換公司債之利息費用	(註)	(註)
歸屬於本公司普通股權益持有人淨損(稀釋)	<u>\$ (110,116)</u>	<u>(110,655)</u>

(2)普通股加權平均流通在外股數(稀釋)

	<u>112年度</u>	<u>111年度</u>
普通股加權平均流通在外股數(基本)	71,186	70,186
可轉換公司債轉換之影響	(註)	(註)
普通股加權平均流通在外股數(稀釋)	<u>71,186</u>	<u>70,186</u>
稀釋每股虧損(元)	<u>\$ (1.55)</u>	<u>(1.58)</u>

註：因具反稀釋作用，故不列入計算稀釋每股盈餘。

(十八)客戶合約之收入

1.收入明細

	<u>112年度</u>	<u>111年度</u>
客戶合約所認列之收入	\$ 138,990	317,353
租金收入	631	617
	<u>\$ 139,621</u>	<u>317,970</u>

2.收入之細分

	<u>112年度</u>	<u>111年度</u>
主要地區市場：		
臺灣	<u>\$ 138,990</u>	<u>317,353</u>
主要產品/服務線：		
商品銷售(銷售房地)	<u>\$ 138,990</u>	<u>317,353</u>
合約類型：		
固定價格合約	<u>\$ 138,990</u>	<u>317,353</u>
收入認列時點：		
於某一時點移轉之商品及勞務	<u>\$ 138,990</u>	<u>317,353</u>

寶徠建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

3.合約餘額

	<u>112.12.31</u>	<u>111.12.31</u>	<u>111.1.1</u>
應收票據	\$ 452	5,490	394
應收帳款	-	4,383	47,262
減：備抵損失	-	(4,212)	(4,212)
	<u>\$ 452</u>	<u>5,661</u>	<u>43,444</u>
合約負債-銷售房地	<u>\$ 226,922</u>	<u>90,290</u>	<u>48,776</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度及一一一年度認為收入之金額為13,920千元及30,203元。

合約負債之變動主要係源自本公司移轉商品或勞務予客戶而滿足履約義務(即將合約負債認為收入)之時點與客戶付款時點之差異。

(十九)員工及董事、監察人酬勞

依本公司章程規定，年度如有獲利，應提撥不低於4%為員工酬勞及不高於4%為董事酬勞。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度及一一一年度皆為稅前虧損，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。

(二十)營業外收入及支出

1.利息收入

本公司民國一一二年度及一一一年度之利息收入明細如下：

	<u>112年度</u>	<u>111年度</u>
利息收入		
銀行存款利息	\$ 896	167
押金設算息	15	8
存出保證金	5,017	3,488
其他利息收入	-	4
	<u>\$ 5,928</u>	<u>3,667</u>



寶徠建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

2.其他收入

本公司民國一一二年度及一一一年度其他收入明細如下：

	<u>112年度</u>	<u>111年度</u>
管理費收入	\$ 3,714	3,714
股利收入	1,294	294
其他	<u>16,018</u>	<u>1,043</u>
	<u>\$ 21,026</u>	<u>5,051</u>

3.其他利益及損失

本公司民國一一二年度及一一一年度其他利益及損失明細如下：

	<u>112年度</u>	<u>111年度</u>
外幣兌換利益	\$ 3	-
透過損益按公允價值衡量之金融資產淨損失	(14,437)	(6,930)
公允價值調整利益(損失)-投資性不動產	2,615	(16,027)
其他(附註九)	<u>(48,509)</u>	<u>-</u>
	<u>\$ (60,328)</u>	<u>(22,957)</u>

4.財務成本

本公司民國一一二年度及一一一年度財務成本明細如下：

	<u>112年度</u>	<u>111年度</u>
利息費用		
銀行借款利息	\$ 10,327	7,576
租賃負債利息	177	244
財務成本	3,600	3,679
可轉換公司債折價攤銷數	9,033	8,756
減：利息資本化	<u>(4,220)</u>	<u>(3,034)</u>
	<u>\$ 18,917</u>	<u>17,221</u>
資本化利率	<u>2.38%~3.08%</u>	<u>1.85%~2.78%</u>

(二十一)金融工具

1.信用風險

(1)信用風險最大暴險之金額

金融資產之帳面金額代表最大信用暴險金額。

(2)信用風險集中情況

由於本公司有廣大客戶群，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。

## 寶徠建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

### (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(本公司如何判定信用風險低之說明請詳附註四(六))。

### 2.流動性風險

下表為金融負債之合約到期日，包含估計利息但不包含淨額協議之影響。

	帳面金額	合 約 現金流量	6個月 以內	6-12個月	1-2年	2-5年	超過5年
<b>112年12月31日</b>							
非衍生金融負債							
浮動利率工具	\$ 135,000	138,273	2,715	91,920	43,638	-	-
固定利率工具	293,819	300,000	-	300,000	-	-	-
無附息負債	42,035	42,035	42,035	-	-	-	-
租賃負債	7,663	7,853	1,390	1,390	2,779	2,294	-
	<u>\$ 478,517</u>	<u>488,161</u>	<u>46,140</u>	<u>393,310</u>	<u>46,417</u>	<u>2,294</u>	<u>-</u>
<b>111年12月31日</b>							
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	59,527	59,527	59,527	-	-	-	-
租賃負債	10,768	11,134	1,669	1,602	2,779	5,084	-
	<u>\$ 717,863</u>	<u>744,236</u>	<u>67,057</u>	<u>231,087</u>	<u>397,428</u>	<u>48,664</u>	<u>-</u>

本公司並不預期到期日分析之現金流量發生時點會顯著提早，或實際金額會有顯著不同。

### 3.利率分析

本公司之金融資產及金融負債利率暴險於本附註之流動性風險管理中說明。

下列敏感度分析係依衍生及非衍生工具於報導日之利率暴險而決定。對於浮動利率負債，其分析方式係假設報導日流通在外之負債金額於整年度皆流通在外。本公司內部向主要管理階層報告利率時所使用之變動率為利率增加或減少1%，此亦代表管理階層對利率之合理可能變動範圍之評估。

若利率增加或減少1%，在所有其他變數維持不變之情況下，本公司民國一一二年度及一一一年度之稅前淨利將增加或減少1,417千元及減少或增加2,553千元，主因係本公司之變動利率借款。



### 寶徠建設股份有限公司個體財務報告附註(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。

本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。

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

(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112年1月1日	\$ <u>19,718</u>
民國112年12月31日	\$ <u>19,718</u>
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	<u>(6,451)</u>
民國111年12月31日	\$ <u>19,718</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

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

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

寶徠建設股份有限公司個體財務報告附註(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	可類比上市櫃公司法	<ul style="list-style-type: none"> <li>流通性折價(112.12.31及111.12.31分別為30.00%及32.30%)</li> <li>淨值市價比乘數(112.12.31及111.12.31分別為1.61及1.66)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>流通性折價愈高，公允價值愈低</li> <li>乘數愈高，公允價值愈高</li> </ul>
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產—無活絡市場之權益工具投資	資產法	<ul style="list-style-type: none"> <li>流通性折價(112.12.31及111.12.31分別為30.00%及32.30%)</li> <li>非控制權折價(112.12.31及111.12.31分別為6.63%及6.45%)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>流通性折價愈高，公允價值愈低</li> <li>非控制權折價愈高，公允價值愈低</li> </ul>

(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

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

	輸入值	向上或下變動	公允價值變動反應於其他綜合損益	
			有利變動	不利變動
<b>民國112年12月31日</b>				
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產				
無活絡市場之權益工具投資	非控制權折價	±10%	1,500	(1,500)
	流通性折價	±10%	2,817	(2,817)
	市價淨值比乘數	±10%	572	(572)
<b>民國111年12月31日</b>				
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產				
無活絡市場之權益工具投資	非控制權折價	±10%	2,108	(2,108)
	流通性折價	±10%	2,913	(2,913)
	市價淨值比乘數	±10%	572	(572)

本公司有利及不利變動係指公允價值之波動，而公允價值係根據不同程度之不可觀察之投入參數，以評價技術計算而得。若金融工具之公允價值受一個以上輸入值之所影響，上表僅反應單一輸入值變動所產生之影響，並不將輸入值間之相關性及變異性納入考慮。



## 寶徠建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

### (二十二)財務風險管理

#### 1.概要

本公司因金融工具之使用而暴露於下列風險：

- (1)信用風險
- (2)流動性風險
- (3)市場風險

本附註表達本公司上述各項風險之暴險資訊、本公司衡量及管理風險之目標、政策及程序。進一步量化揭露請詳個體財務報告各該附註。

#### 2.風險管理架構

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

本公司之風險管理政策之建置係為辨認及分析本公司所面臨之風險，及設定適當風險限額及控制，並監督風險及風險限額之遵循。風險管理政策及系統係定期覆核以反映市場情況及本公司運作之變化。本公司透過訓練、管理準則及作業程序，以發展有紀律且具建設性之控制環境，使所有員工了解其角色及義務。

本公司之審計委員會監督管理階層如何監控本公司風險管理政策及程序之遵循，及覆核本公司對於所面臨風險之相關風險管理架構之適當性。內部稽核人員協助本公司審計委員會扮演監督角色。該等人員進行定期及例外覆核風險管理控制及程序，並將覆核結果報告予董事會及審計委員會。

#### 3.信用風險

信用風險係本公司因客戶或金融工具之交易對手無法履行合約義務而產生財務損失之風險，主要來自於本公司應收客戶之帳款。

##### (1)應收帳款及其他應收款

本公司內部控制制度已建立授信政策，依該政策本公司在給予標準之付款及運送條件及條款前，須針對每一新客戶個別分析其信用評等。本公司之覆核控管機制包含客戶歷史交易記錄、外部之評等銀行之照會等。採購限額依個別客戶建立，係代表無須經管理階層核准之最大未收金額。此限額經定期覆核。

本公司建設業務有廣大客戶群且銷售區域分散，並未顯著集中與單一客戶進行交易，應收帳款之信用風險並無顯著集中之虞；且從事不動產開發及銷售業務之往來對象多為一般個人，收受款項主係以匯款、票據及銀行房地融資款撥付等方式，故相關之信用風險較低。

另本公司興建工程係按公司發包工程之作業辦法，發包與施工技術符合規定及信譽良好之營造廠商，故對其施工品質及進度均能充分掌握，必要時要求營造廠商存入保證金以確保施工品質；其他應收款往來對象主係地主、其他合建方及子公司，經評估債務人應有能力償還，故本公司之其他應收款並無重大信用風險。



## 寶徠建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

### (2) 投資

銀行存款、固定收益投資及其他金融工具之信用風險，係由本公司財務部門衡量並監控。由於本公司之交易對象及履約他方均係信用良好之銀行及具投資等級及以上之金融機構、公司組織及政府機關，無重大之履約疑慮，故無重大之信用風險。

### (3) 保證

截至民國一一二年度及一一一年度，本公司基於共同投資興建或合建關係，共同起造人間依合約規定互為背書保證之情形請詳附註十三。

## 4. 流動性風險

流動性風險係本公司無法交付現金或其他金融資產以清償金融負債，未能履行相關義務之風險。本公司管理流動性之方法係盡可能確保本公司在一般及具壓力之情況下，皆有足夠之流動資金以支應到期之負債，而不致發生不可接受之損失或使本公司之聲譽遭受到損害之風險。

本公司逐一計算各開發建案成本所需之資金、可向客戶收取之銷售期款及銀行可支應之營建融資，並妥善規劃資金收支時點，以確保有足夠之流動資金支應到期之負債。由於建案開發建造期間所需之資金部分可自銀行取得融資，交屋時客戶亦可向銀行取得房屋貸款支付大部分價金，本公司不致發生重大損失或使聲譽受損之風險。

## 5. 市場風險

市場風險係指因市價格變動，如匯率、利率、權益工具價格變動，而影響本公司之收益或所持有金融工具價值之風險。市場風險管理之目標係管控市場風險之暴險程度在可承受範圍內，並將投資報酬最佳化。本公司未以投機為主要目的進行金融工具(包括衍生金融工具)之交易。

### (1) 匯率風險

集團企業之功能性貨幣以新台幣為主。公司主要營業交易(包含應收/付、借款融資等)計價貨幣皆以新台幣為主，故未有重大外幣匯率波動之風險。

### (2) 利率風險

本公司之政策係採由管理階層覆核及控管金融負債之最佳利率組合，以控管公司財務上利率波動風險。

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

## 寶徠建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

### (二十三) 資本管理

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

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

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

民國一一二年度本公司之資本管理策略與民國一一一年度一致，即維持一定之負債資本比率，確保能以合理之成本進行融資。

民國一一二年及一一一年十二月三十一日之負債資本比率如下：

	112.12.31	111.12.31 (重編後)
負債總額	\$ 743,268	847,685
減：現金及約當現金	(160,449)	(53,148)
淨負債	582,819	794,537
權益總額	774,034	554,269
調整後資本	<u>\$ 1,356,853</u>	<u>1,348,806</u>
負債資本比率	<u>42.95%</u>	<u>58.91%</u>

民國一一二年十二月三十一日本公司負債資本比率之變動，主係償還短期借款及現金增資所致。

### (二十四) 非現金交易投資及籌資活動

本公司於民國一一二年度及一一一年度之非現金交易投資及籌資活動如下：

1. 以租賃方式取得使用權資產，請詳附註六(十)。
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	112.12.31
			其他	
短期借款	\$ 315,782	(225,782)	-	90,000
長期借款	47,000	(2,000)	-	45,000
應付公司債	284,786	-	(註1) 9,033	293,819
租賃負債	10,768	(3,105)	-	7,663
來自籌資活動之負債總額	<u>\$ 658,336</u>	<u>(230,887)</u>	<u>9,033</u>	<u>436,482</u>

寶徠建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

	111.1.1	現金流量	非現金 之變動		111.12.31
			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) 8,756		284,786
租賃負債	14,019	(3,505)	(註2) 254		10,768
來自籌資活動之負債總額	\$ <u>713,102</u>	<u>(63,776)</u>	<u>9,010</u>		<u>658,336</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

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

關係人名稱	與本公司之關係
寶徠綠能科技(股)公司	本公司之子公司
寶徠房地產(股)公司	本公司之子公司
寶徠金廈(廈門)旅遊管理服務有限公司	本公司之子公司
寶徠觀光發展有限公司	本公司之子公司
璞園開發(股)公司	該公司監察人為本公司之主要管理人員
樸園廣告(股)公司	該公司董事為本公司之主要管理人員
樸群廣告(股)公司	該公司董事為本公司之主要管理人員
璞元建設(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

## 寶徠建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

### (二)與關係人間之重大交易事項

#### 1.向關係人進貨

本公司因發包工程向其他關係人進貨金額如下：

	進貨	
	112年度	111年度
璞承營造(股)公司	\$ 84,802	67,945
其他關係人	3,143	1,572
	\$ 87,945	69,517

本公司發包予關係人之工程價格，係依據雙方比、議價決定，並按約定付款條件付款。於民國一一二年及一一一年十二月三十一日，本公司與關係人簽訂工程合約情形請詳附註九。

#### 2.應付關係人款項

本公司應付關係人款項明細如下：

帳列項目	關係人類別	112.12.31	111.12.31
應付票據	璞承營造(股)公司	\$ 9,507	6,561
應付帳款	璞承營造(股)公司	1,223	8,536
應付帳款	璞全廣告(股)公司	3,291	12,014
應付帳款	璞園開發(股)公司	1,180	-
應付帳款	子公司-寶徠房地產(股)公司	-	8,812
應付帳款	子公司-寶徠綠能科技(股)公司	8,459	6,452
應付帳款	其他關係人	1,657	847
		\$ 25,317	43,222

#### 3.租賃

##### (1)出租

本公司於民國一一二年度及一一一年度出租辦公室予子公司並考量鄰近租金行情簽訂二年租賃合約。民國一一二年度及一一一年度租金收入分別為114千元及100千元。

##### (2)承租

本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。於民國一一二年度及一一一年度認列利息支出分別為164千元及215千元，截至民國一一二年及一一一年十二月三十一日止租賃負債餘額分別為7,322千元及9,805千元。另民國一一二年及一一一年十二月三十一日因上述租賃而有之存出保證金皆為463千元。

## 寶徠建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

### 4.其他

- (1)子公司寶徠房地產(股)公司於民國一一二年二月辦理現金減資3,000千股，並返還股款30,000千元予本公司。
- (2)本公司因銷售康橋旭案與子公司寶徠房地產(股)公司簽訂代銷合約。民國一一二年度及一一一年度本公司支付子公司代銷服務費，帳列營業費用分別為8,396千元及19,457千元，及帳列取得合約之增額成本分別為零元及8,392千元。
- (3)本公司因銷售房地與樸群廣告(股)公司及璞全廣告(股)公司簽訂代銷合約，民國一一二年度及一一一年度本公司支付關係人代銷服務費，帳列營業費用皆為零元，及帳列取得合約之增額成本分別為41,212千元及30,852千元。
- (4)本公司於民國一一二年及一一一年十二月三十一日，因興建工程等業務需求而向璞承營造(股)公司收取之存入保證票均為28,612千元。
- (5)本公司於民國一一二年及一一一年十二月三十一日，因龜山區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9,272千元及3,261千元(帳列預付款項)、存出保證金皆為24,500千元及存出保證票皆為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。
- (6)本公司與璞元建設(股)公司共同投資興建松山區美仁段及共同開發整合內湖區石潭段都市更新計劃案。
- (7)本公司與子公司寶徠綠能(股)公司於民國一一〇年度簽訂太陽能光電委託管理契約書，約定為進行太陽光電相關項目，至獲開發許可完成土地使用變更編定時，本公司須支付子公司每月管理服務費60千元及太陽能專區建置無法由子公司向第三方收取報酬內負擔之必要成本，截至民國一一二年及一一一年十二月三十一日已分別支付12,887千元及1,417千元，帳列投資性不動產，另已估列應付帳款分別為8,459千元及6,400千元。
- (8)本公司因裝修辦公室與關係人璞煦廣告(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。

### (三)主要管理人員交易

主要管理人員報酬包括：

	<u>112年度</u>	<u>111年度</u>
短期員工福利	<u>\$ 9,644</u>	<u>9,824</u>

寶徠建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

八、質押之資產

本公司提供質押擔保之資產帳面價值明細如下：

資產名稱	質押擔保標的	112.12.31	111.12.31
存貨-建設業	短期借款及應付短期票券	\$ 557,202	599,528
其他金融資產-流動	備償戶	3,913	2,406
其他金融資產-流動	信託專戶	112,459	52,104
投資性不動產	應付公司債	177,140	159,840
透過損益按公允價值衡量之 金融資產-非流動	長期借款	73,343	87,780
		<u>\$ 924,057</u>	<u>901,658</u>

九、重大或有負債及未認列之合約承諾

(一)重大未認列之合約承諾：

1.本公司為所推出建案與客戶簽訂銷售合約資訊如下：

	112.12.31	111.12.31
合約總價	\$ <u>805,290</u>	<u>756,113</u>
已預收款項	\$ <u>226,922</u>	<u>90,290</u>

2.本公司投資興建個案所簽訂工程發包合約及支付情形如下：

依約尚未計價款項	112.12.31	111.12.31
非關係人	\$ <u>3,708</u>	<u>2,341</u>
關係人	\$ <u>136,601</u>	<u>204,362</u>

3.本公司與地主所簽訂之合建契約書及共同投資興建契約書情形如下：

工程名稱或地號	合建方式	合建保證金(工程存出保證金)	
		112.12.31	111.12.31
信義區信義段	共同投資興建、合建分屋	\$ 194,582	198,805
龜山區華亞段	共同投資興建、合建分售	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>\$ 219,082</u>	<u>223,305</u>

4.於民國一一二年及一一一年十二月三十一日，本公司因業務需求而支付之存出保證票皆為24,500千元。



寶徠建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

5.本公司開發中個案，因授權第三人進行整合及處分，截至民國一一一年十二月三十一日止，已支付款項淨額為48,509千元，帳列預付款項項下。民國一一二年第四季本公司評估終止開發該個案，並將前述投入款項全數轉列損失48,509千元，帳列其他利益及損失項下。

6.於民國一一〇年十一月二十五日本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，本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。

十、重大之災害損失：無。

十一、重大之期後事項：無。

十二、其他

員工福利、折舊、折耗及攤銷費用功能別彙總如下：

功 能 別 性 質 別	112年度			111年度		
	屬於營業 成本者	屬於營業 費用者	合 計	屬於營業 成本者	屬於營業 費用者	合 計
員工福利費用						
薪資費用	-	21,361	21,361	-	20,837	20,837
勞健保費用	-	1,552	1,552	-	1,517	1,517
退休金費用	-	837	837	-	820	820
董事酬金	-	3,780	3,780	-	3,960	3,960
其他員工福利費用	-	685	685	-	777	777
折舊費用	-	4,182	4,182	-	4,263	4,263
攤銷費用	-	86	86	-	140	140

本公司民國一一二年度及一一一年度員工人數及員工福利費用額外資訊如下：

	112年度	111年度
員工人數	<u>28</u>	<u>25</u>
未兼任員工之董事人數	<u>9</u>	<u>7</u>
平均員工福利費用	<u>\$ 1,286</u>	<u>1,331</u>
平均員工薪資費用	<u>\$ 1,124</u>	<u>1,158</u>
平均員工薪資費用調整情形	<u>(2.94)%</u>	<u>11.13 %</u>
監察人酬金	<u>\$ -</u>	<u>-</u>

### 寶徠建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

本公司薪資報酬政策(包括董事、經理人及員工)資訊如下：

- (一)本公司董事薪資報酬政策係董事執行本公司職務時，不論公司盈虧，公司得支付給報酬，其報酬授權董事會比照同業水準及相關法令規辦理，另董事酬勞規定請詳附註六(十九)。
- (二)本公司員工薪資報酬政策係每年定期參照考績表執行考評做為核發薪資、獎金、年度調薪或晉升之依據，另員工酬勞規定請詳附註六(十九)。

### 十三、附註揭露事項

#### (一)重大交易事項相關資訊

民國一一二年度本公司依證券發行人財務報告編製準則之規定，應再揭露之重大交易事項相關資訊如下：

- 1.資金貸與他人：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		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	774,034	388,800	388,800	305,446	-	50.23 %	1,548,068	N	N	N
0	本公司	天鑑建設(股)公司	5	774,034	453,600	453,600	314,567	-	58.60 %	1,548,068	N	N	N

註1：0代表本公司

註2：背書保證者與被背書保證對象之關係有下列7種，標示種類即可：

- (1)有業務往來之公司。
- (2)公司直接及間接持有表決權之股份超過百分之五十之公司。
- (3)直接及間接對公司持有表決權之股份超過百分之五十之公司。
- (4)公司直接及間接持有表決權股份達百分之九十以上之公司間。
- (5)基於承攬工程需要之同業間或共同起造人間依合約規定互保之公司。
- (6)因共同投資關係由全體出資股東依其持股比率對其背書保證之公司。
- (7)同業間依消費者保護法規範從事預售屋銷售合約之履約保證連帶擔保。

註3：本公司對外背書保證之總額不得超過當期淨值百分之四十，其中對單一企業之背書保證限額，除本公司直接持有普通股股權超過百分之九十之子公司不得超過當期淨值百分之二十外，其餘不得超過過當期淨值百分之十。淨值以最近期經會計師查核簽證或核閱之財務報告所載為準。

註4：本公司基於共同投資興建或合建關係，共同起造人間依合約規定互保，或承攬工程需要之同業間依合約規定互保，或同業間依消費者保護法規範從事預售屋銷售合約之履約保證連帶擔保者，背書保證總額不得超過當期淨值百分之二百，對單一企業背書保證總額不得超過當期淨值百分之一百，不受前項之限制。

## 寶徠建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

### 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	-	"	500,000	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	73,343	5.01 %	73,343	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。

### (二) 轉投資事業相關資訊：

民國一一二年度本公司之轉投資事業資訊如下(不包含大陸被投資公司)：

單位：新台幣千元

投資公司名稱	被投資公司名稱	所在地區	主要營業項目	原始投資金額		期末持有			被投資公司本期損益	本期認列之投資損益	備註
				本期期末	去年年度	股數	比率	帳面金額			
本公司	寶徠綠能科技股份有限公司	台灣	太陽能應用相關業務	91,000	91,000	9,100,000	100.00 %	9,129	(374)	(374)	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 %	14,506	270	5,377	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 %	1,715	(15)	(15)	子公司

### (三) 大陸投資資訊：

#### 1. 大陸被投資公司名稱、主要營業項目等相關資訊：

單位：新台幣千元

大陸被投資公司名稱	主要營業項目	實收資本額	投資方式	本期中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	截至本期末已匯回投資收益
					匯出	收回						
寶徠金廈(廈門)旅遊管理服務及旅遊管理服務有限公司	旅遊管理服務及房地產租賃經營	35,311 (USD1,150)	(註一)	32,240 (註二) (USD1,050)	3,071 (註二) (USD100)	-	35,311 (註二) (USD1,150)	(4,692) (RMB(1,074))	100.00 %	(4,692) (註三) (RMB(1,074))	5,135 (RMB1,187)	-

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查核之財務報告。

寶徠建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

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	35,311 (USD1,150)	278,648 (USD9,075)	464,420 (註四)

註四：限額計算：本期股權淨值×60%=NTD774,034千元×60%=NTD464,420千元。

3. 與大陸被投資公司間之重大交易事項：無。

(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		21,147,872	21.10 %
中榮資產管理(股)公司		7,586,318	7.57 %
廖恒毅		6,979,753	6.96 %
善律國際(股)公司		6,043,983	6.03 %
蔡宏建		5,921,120	5.91 %
春鑫建設(股)公司		5,090,417	5.08 %

十四、部門資訊

請詳民國一一二年度合併財務報告。

寶徠建設股份有限公司  
現金及約當現金明細表  
民國一十二年十二月三十一日

單位：新台幣千元

相關資訊請參閱附註六(一)。

存貨明細表

項 目	摘 要	金 額	淨變現價值	備 註 (質押情形)
待售房地	青埔寶徠花園	\$ 34,997		應付短期票券
待售房地	康橋旭	146,003		銀行借款
在建房地	松雍	226,110		銀行借款
在建房地	璞園樸園	157,700		銀行借款
營建用地	永靜二	50,148		
減：備抵存貨跌價損失		(7,608)		
合 計		<u>\$ 607,350</u>	<u>929,617</u>	

寶徠建設股份有限公司  
工程存出保證金明細表  
民國一十二年十二月三十一日

單位：新台幣千元

相關資訊請參閱附註九(一)。

投資性不動產變動明細表  
民國一十二年一月一日至十二月三十一日

相關資訊請參閱附註六(九)。



寶徠建設股份有限公司

採用權益法之投資變動明細表

民國一十二年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

名稱	期初餘額		本期增加		本期減少		期末餘額		市價或股權淨值		提供擔保或質押情形	備註
	股數	金額	股數	金額	股數	金額	股數	持股比例	單價(元)	總價		
採權益法之投資：												
寶徠綠能科技(股)公司	9,100,000	\$ 9,503	-	-	(374)	9,100,000	100.00 %	9,129	1.01	9,129	無	
寶徠房地產(股)公司	11,000,000	39,129	-	5,377	(30,000)	8,000,000	100.00 %	14,506	1.81	14,506	無	
寶徠觀光發展有限公司	-	1,730	-	-	(15)	-	100.00 %	1,715	-	1,715	無	
寶徠金廈(廈門)旅遊管理服務有限公司	-	6,838	-	3,108	(4,811)	-	100.00 %	5,135	-	5,135	無	
		<u>\$ 57,200</u>		<u>8,485</u>	<u>(35,200)</u>			<u>30,485</u>		<u>30,485</u>		

本期採權益法之投資增減明細如下：

被投資公司名稱	依權益法認列之投資利益(損失)		國外營運機構財務報告換算之兌換差額		本期新增	本期減資退還股款	合計
	金額	股數	金額	股數			
寶徠綠能科技(股)公司	(374)	-	-	-	-	-	(374)
寶徠房地產(股)公司	5,377	-	-	-	-	(30,000)	(24,623)
寶徠觀光發展有限公司	(15)	-	-	-	-	-	(15)
寶徠金廈(廈門)旅遊管理服務有限公司	(4,692)	-	(119)	-	3,108	-	(1,703)
	<u>296</u>		<u>(119)</u>		<u>3,108</u>	<u>(30,000)</u>	<u>(26,715)</u>

寶徠建設股份有限公司

短期借款明細表

民國一一二年十二月三十一日

單位：新台幣千元

<u>借款種類</u>	<u>貸款機構</u>	<u>期末餘額</u>	<u>契約期限</u>	<u>利率區間</u>	<u>融資額度</u>	<u>抵押或擔保情形</u>	<u>備註</u>
擔保銀行借款	金融機構A	\$ 90,000	109.09.01~113.09.01	2.63%	167,705	在建房地及待售房地	
"	金融機構B	-	107.09.18~114.02.09	-	145,709	在建房地	
無擔保借款	金融機構C	-	112.05.29~113.05.28	-	50,000		
	合 計	<u>\$ 90,000</u>			<u>363,414</u>		

應付公司債明細表

相關資訊請參閱附註六(十三)。

營業收入明細表

民國一一二年一月一日至十二月三十一日

相關資訊請參閱附註六(十八)。

寶徠建設股份有限公司

營業成本明細表

民國一十二年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

相關資訊請參閱附註六(五)。

營業費用明細表

項 目	推銷費用	管理費用	備 註
薪資支出(含董事酬金及退休金)	\$ 96	25,882	
佣金支出	4,198	-	
折舊	-	4,182	
廣告費	4,742	7	
其他費用	2,457	12,577	註
合 計	<u>\$ 11,493</u>	<u>42,648</u>	

註：未達該科目金額10%以上者

營業外收入及支出明細表

相關資訊請參閱附註六(二十)。

寶徠建設股份有限公司



董事長：林瑞山





寶徠建設  
BETTER LIFE GROUP