

股票代碼：1805

寶徠建設股份有限公司及子公司
合併財務報告暨會計師核閱報告
民國一一三年及一一二年第三季

公司地址：臺北市內湖區新湖一路303號4樓
電話：(02)2791-5688

目 錄

項 目	頁 次
一、封 面	1
二、目 錄	2
三、會計師核閱報告書	3
四、合併資產負債表	4
五、合併綜合損益表	5
六、合併權益變動表	6
七、合併現金流量表	7
八、合併財務報告附註	
(一)公司沿革	8
(二)通過財務報告之日期及程序	8
(三)新發布及修訂準則及解釋之適用	8~10
(四)重大會計政策之彙總說明	10~11
(五)重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源	11
(六)重要會計項目之說明	11~32
(七)關係人交易	32~34
(八)質押之資產	34
(九)重大或有負債及未認列之合約承諾	34~35
(十)重大之災害損失	35
(十一)重大之期後事項	35
(十二)其 他	36
(十三)附註揭露事項	
1.重大交易事項相關資訊	37~38
2.轉投資事業相關資訊	39
3.大陸投資資訊	39
4.主要股東資訊	39
(十四)部門資訊	40



安侯建業聯合會計師事務所

KPMG

台北市110615信義路5段7號68樓(台北101大樓)
68F., TAIPEI 101 TOWER, No. 7, Sec. 5,
Xinyi Road, Taipei City 110615, Taiwan (R.O.C.)

電話 Tel + 886 2 8101 6666
傳真 Fax + 886 2 8101 6667
網址 Web kpmg.com/tw

會計師核閱報告

寶徠建設股份有限公司董事會 公鑒：

前言

寶徠建設股份有限公司及其子公司民國一一三年及一一二年九月三十日之合併資產負債表，與民國一一三年及一一二年七月一日至九月三十日及一一三年及一一二年一月一日至九月三十日之合併綜合損益表，暨民國一一三年及一一二年一月一日至九月三十日之合併權益變動表及合併現金流量表，以及合併財務報告附註(包括重大會計政策彙總)，業經本會計師核閱竣事。依證券發行人財務報告編製準則及金融監督管理委員會認可並發布生效之國際會計準則第三十四號「期中財務報導」編製允當表達之合併財務報告係管理階層之責任，本會計師之責任係依據核閱結果對合併財務報告作成結論。

範圍

本會計師係依照核閱準則2410號「財務報表之核閱」執行核閱工作。核閱合併財務報告時所執行之程序包括查詢(主要向負責財務與會計事務之人員查詢)、分析性程序及其他核閱程序。核閱工作之範圍明顯小於查核工作之範圍，因此本會計師可能無法察覺所有可藉由查核工作辨認之重大事項，故無法表示查核意見。

結論

依本會計師核閱結果，並未發現上開合併財務報告在所有重大方面有未依照證券發行人財務報告編製準則及金融監督管理委員會認可並發布生效之國際會計準則第三十四號「期中財務報導」編製，致無法允當表達寶徠建設股份有限公司及其子公司民國一一三年及一一二年九月三十日之合併財務狀況，與民國一一三年及一一二年七月一日至九月三十日及一一三年及一一二年一月一日至九月三十日之合併財務績效暨民國一一三年及一一二年一月一日至九月三十日之合併現金流量之情事。

安侯建業聯合會計師事務所

會計師：

潘俊良

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
民國一一三年十一月十一日

寶徠建設股份有限公司及子公司

合併資產負債表

民國一十三年九月三十日、一十二年十二月三十一日及九月三十日

單位：新台幣千元

資 產	113.9.30		112.12.31		112.9.30	
	金 額	%	金 額	%	金 額	%
流動資產：						
1100 現金及約當現金(附註六(一))	\$ 430,523	20	175,674	11	155,248	11
1150 應收票據淨額(附註六(四)及(十八))	450	-	452	-	-	-
1170 應收帳款淨額(附註六(四)及(十八))	-	-	38	-	85	-
1320 存貨(建設業適用)(附註六(五)、七、八及九)	899,253	42	607,350	39	535,640	38
1410 預付款項(附註六(六)、七及九)	141,055	7	31,348	2	74,195	5
1424 留抵稅額	4,318	-	20,767	1	20,179	1
1476 其他金融資產－流動(附註八)	168,302	9	129,171	8	77,702	5
1478 工程存出保證金(附註七及九)	204,088	10	219,082	15	217,810	16
1480 取得合約之增額成本－流動(附註七)	41,212	2	41,212	3	41,212	3
1482 履行合約成本－流動	8,500	-	8,500	1	8,500	1
	<u>1,897,701</u>	<u>90</u>	<u>1,233,594</u>	<u>80</u>	<u>1,130,571</u>	<u>80</u>
非流動資產：						
1510 透過損益按公允價值衡量之金融資產－非流動(附註六(二)、(二十一)及八)	696	-	73,343	5	74,883	5
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))	20,836	1	19,718	1	19,718	1
1600 不動產、廠房及設備(附註六(七))	8,963	-	10,357	1	11,238	1
1755 使用權資產(附註六(九))	5,519	-	21,621	1	23,560	2
1760 投資性不動產(附註六(八)及八)	198,962	9	177,140	12	161,638	11
1780 無形資產	-	-	21	-	31	-
1980 其他金融資產－非流動(附註七)	1,138	-	1,938	-	2,245	-
	<u>236,114</u>	<u>10</u>	<u>304,138</u>	<u>20</u>	<u>293,313</u>	<u>20</u>
資產總計	\$ <u>2,133,815</u>	<u>100</u>	<u>1,537,732</u>	<u>100</u>	<u>1,423,884</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)

民國一一三年九月三十日、一一二年十二月三十一日及九月三十日

單位：新台幣千元

	113.9.30		112.12.31		112.9.30	
	金額	%	金額	%	金額	%
負債及權益						
流動負債：						
2100 短期借款(附註六(十)及八)	\$ 330,980	16	90,000	6	322,292	23
2110 應付短期票券(附註六(十一)及八)	256,150	12	-	-	-	-
2130 合約負債—流動(附註六(十八)及九)	315,792	15	233,922	15	157,879	11
2150 應付票據(附註七)	2,447	-	9,507	1	9,182	1
2170 應付帳款(附註七)	14,549	1	19,091	1	10,256	1
2200 其他應付款(附註六(十三))	215,962	10	8,947	1	10,724	1
2280 租賃負債—流動(附註六(十四)及七)	2,720	-	6,038	-	6,511	-
2305 其他金融負債—流動	153	-	613	-	650	-
2321 一年或一營業週期內到期或執行賣回權公司債(附註六(十三)及八)	-	-	293,819	20	291,534	21
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	9,963	-	12,246	1	17,056	1
	<u>1,148,716</u>	<u>54</u>	<u>676,183</u>	<u>45</u>	<u>828,084</u>	<u>59</u>
非流動負債：						
2540 長期借款(附註六(十二)及八)	-	-	43,000	3	43,000	3
2570 遞延所得稅負債	27,104	1	27,104	2	25,591	2
2580 租賃負債—非流動(附註六(十四)及七)	2,986	-	17,411	1	19,308	1
	<u>30,090</u>	<u>1</u>	<u>87,515</u>	<u>6</u>	<u>87,899</u>	<u>6</u>
負債總計	<u>1,178,806</u>	<u>55</u>	<u>763,698</u>	<u>51</u>	<u>915,983</u>	<u>65</u>
歸屬於母公司業主之權益(附註六(十六))：						
3100 股本	1,049,705	49	1,001,858	65	701,858	49
3200 資本公積	104,250	5	52,097	3	22,097	2
3310 法定盈餘公積	4,320	-	4,320	-	4,320	-
3350 待彌補虧損	(193,651)	(9)	(273,304)	(18)	(209,589)	(15)
3400 其他權益	(9,615)	-	(10,937)	(1)	(10,785)	(1)
權益總計	<u>955,009</u>	<u>45</u>	<u>774,034</u>	<u>49</u>	<u>507,901</u>	<u>35</u>
負債及權益總計	<u>\$ 2,133,815</u>	<u>100</u>	<u>1,537,732</u>	<u>100</u>	<u>1,423,884</u>	<u>100</u>

董事長：林瑞山



(請詳閱後附合併財務報告附註)

經理人：黃文正



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

民國一十三年及一十二年七月一日至九月三十日及一十三年及一十二年一月一日至九月三十日

單位：新台幣千元

	113年7月至9月		112年7月至9月		113年1月至9月		112年1月至9月	
	金額	%	金額	%	金額	%	金額	%
4000 營業收入(附註六(十八))	\$ 1,318	100	63,347	100	4,707	100	144,028	100
5000 營業成本(附註六(五)及七)	1,545	117	62,320	98	5,104	108	143,042	99
營業毛損	(227)	(17)	1,027	2	(397)	(8)	986	1
6000 營業費用(附註六(十四)及七)：								
6100 推銷費用	239	18	1,545	2	1,326	28	5,736	4
6200 管理費用	11,198	851	11,379	18	33,139	704	33,242	23
	11,437	869	12,924	20	34,465	732	38,978	27
6900 營業損失	(11,664)	(886)	(11,897)	(18)	(34,862)	(740)	(37,992)	(26)
營業外收入及支出(附註六(十四)、(二十)及七)：								
7100 利息收入	1,371	104	1,278	2	4,484	95	4,025	2
7010 其他收入	1,615	123	15,485	24	4,219	90	19,561	14
7020 其他利益及損失	35,476	2,692	214	-	122,471	2,602	(12,876)	(9)
7050 財務成本	(4,487)	(340)	(4,991)	(8)	(11,974)	(254)	(14,666)	(10)
營業外收入及支出合計	33,975	2,579	11,986	18	119,200	2,533	(3,956)	(3)
7900 稅前淨利(損)	22,311	1,693	89	-	84,338	1,793	(41,948)	(29)
7950 減：所得稅費用(附註六(十五))	4,685	356	1,614	3	4,685	100	4,453	3
8200 本期淨利(損)	17,626	1,337	(1,525)	(3)	79,653	1,693	(46,401)	(32)
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	-	-	-	-	1,118	24	-	-
工具投資未實現評價損益								
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	-	-	-	-	1,118	24	-	-
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	87	7	269	-	204	4	33	-
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	87	7	269	-	204	4	33	-
8300 本期其他綜合損益	87	7	269	-	1,322	28	33	-
本期綜合損益總額	\$ 17,713	1,344	(1,256)	(3)	80,975	1,721	(46,368)	(32)
淨利(損)歸屬於：								
8610 母公司業主	\$ 17,626	1,337	(1,525)	(3)	79,653	1,693	(46,401)	(32)
綜合損益總額歸屬於：								
8710 母公司業主	\$ 17,713	1,344	(1,256)	(3)	80,975	1,721	(46,368)	(32)
每股盈餘(虧損)(附註六(十七))								
9750 基本每股盈餘(虧損)(元)	\$ 0.17		(0.02)		0.79		(0.66)	
9850 稀釋每股盈餘(虧損)(元)	\$ 0.16		(0.02)		0.74		(0.66)	

董事長：林瑞山



(請詳閱後附合併財務報告附註)

經理人：黃文正

~5~



會計主管：黃文正



寶徠建設股份有限公司及子公司
 合併權益變動表
 民國一一三年及一一二一年一月一日至九月三十日

單位：新台幣千元

	歸屬於母公司業主之權益					其他權益項目			
	股本			保留盈餘		國外營運機 構財務報表 換算之兌換 差 額	透過其他綜合損 益按公允價值衡 量之金融資產未 實現(損)益	歸屬於母 公司業主 權益總計	權益總計
	普通股 股本	預收股本	資本公積	法定盈 餘公積	未分配 盈 餘				
民國一一二一年一月一日餘額	\$ 1,002,654	-	22,097	4,320	(463,984)	131	(10,949)	554,269	554,269
本期淨損	-	-	-	-	(46,401)	-	-	(46,401)	(46,401)
本期其他綜合損益	-	-	-	-	-	33	-	33	33
本期綜合損益總額	-	-	-	-	(46,401)	33	-	(46,368)	(46,368)
減資彌補虧損	(300,796)	-	-	-	300,796	-	-	-	-
民國一一二一年九月三十日餘額	\$ 701,858	-	22,097	4,320	(209,589)	164	(10,949)	507,901	507,901
民國一一三年一月一日餘額	\$ 1,001,858	-	52,097	4,320	(273,304)	12	(10,949)	774,034	774,034
本期淨利	-	-	-	-	79,653	-	-	79,653	79,653
本期其他綜合損益	-	-	-	-	-	204	1,118	1,322	1,322
本期綜合損益總額	-	-	-	-	79,653	204	1,118	80,975	80,975
可轉換公司債轉換	-	47,847	52,153	-	-	-	-	100,000	100,000
民國一一三年九月三十日餘額	\$ 1,001,858	47,847	104,250	4,320	(193,651)	216	(9,831)	955,009	955,009

董事長：林瑞山



(請詳閱後附合併財務報告附註)

經理人：黃文正



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

民國一十三年及一十二年一月一日至九月三十日

單位：新台幣千元

	113年1月至9月	112年1月至9月
營業活動之現金流量：		
本期稅前淨利(淨損)	\$ 84,338	(41,948)
調整項目：		
收益費損項目		
折舊費用	6,656	7,284
攤銷費用	21	76
透過損益按公允價值衡量金融資產及負債之淨(利益)損失	(120,692)	12,897
利息費用	11,974	14,666
利息收入	(4,484)	(4,025)
股利收入	(245)	(1,294)
租賃修改利益	(1,928)	-
收益費損項目合計	(108,698)	29,604
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	193,339	-
應收票據	2	6,038
應收帳款	39	571
存貨	(290,076)	66,996
預付款項	(93,258)	(5,788)
其他金融資產	(39,114)	(17,996)
工程存出保證金	14,994	5,495
取得合約之增額成本	-	(7,362)
履行合約成本	-	287
與營業活動相關之資產之淨變動合計	(214,074)	48,241
與營業活動相關之負債之淨變動：		
合約負債	81,870	60,589
應付票據	(7,060)	2,621
應付帳款	(4,584)	(25,178)
其他應付款	7,006	512
其他流動負債	(2,286)	1,605
其他金融負債	(474)	(62)
與營業活動相關之負債之淨變動合計	74,472	40,087
與營業活動相關之資產及負債之淨變動合計	(139,602)	88,328
調整項目合計	(248,300)	117,932
營運產生之現金(流出)流入	(163,962)	75,984
收取之利息	4,484	4,025
收取之股利	245	1,294
支付之利息	(7,441)	(11,065)
支付之所得稅	(4,685)	(4,453)
營業活動之淨現金(流出)流入	(171,359)	65,785

寶徠建設股份有限公司及子公司
 合併現金流量表(續)
 民國一一三年及一一二一年一月一日至九月三十日

單位:新台幣千元

	113年1月至9月	112年1月至9月
投資活動之現金流量：		
取得不動產、廠房及設備	(519)	-
取得投資性不動產	(21,822)	(1,798)
其他金融資產	797	(2,908)
投資活動之淨現金流出	(21,544)	(4,706)
籌資活動之現金流量：		
短期借款增加	240,980	6,510
應付短期票券增加	255,929	-
償還長期借款	(45,000)	(2,000)
租賃本金償還	(4,191)	(5,071)
籌資活動之淨現金流入(流出)	447,718	(561)
匯率變動對現金及約當現金之影響	34	25
本期現金及約當現金增加數	254,849	60,543
期初現金及約當現金餘額	175,674	94,705
期末現金及約當現金餘額	\$ 430,523	155,248

董事長：林瑞山



(請詳閱後附合併財務報告附註)

經理人：黃文正



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
民國一一三年及一一二年第三季
(除另有註明者外，所有金額均以新台幣千元為單位)

一、公司沿革

寶徠建設股份有限公司(以下稱本公司)於民國六十七年六月三十日奉經濟部核准設立，註冊地址為臺北市內湖區新湖一路303號4樓。並於民國七十八年十月經台灣證券交易所核准股票上市。本公司原名為凱聚股份有限公司，於民國九十八年六月二十六日經股東會決議通過，更名為寶徠建設股份有限公司，並於同年七月二十四日經濟部授商字第09801153160號函核準備查。

合併公司主要營業項目為委託營造廠商興建國民住宅及商業大樓出租出售等相關業務。

二、通過財務報告之日期及程序

本合併財務報告已於民國一一三年十一月十一日經董事會通過發布。

三、新發布及修訂準則及解釋之適用

(一)已採用金融監督管理委員會認可之新發布及修訂後準則及解釋之影響

合併公司自民國一一三年一月一日起開始適用下列新修正之國際財務報導準則會計準則，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「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」

(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一一四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。

- 國際會計準則第二十一號之修正「缺乏可兌換性」

寶徠建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(三)金管會尚未認可之新發布及修訂準則及解釋

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

新發布或修訂準則	主要修訂內容	理事會發布之 生效日
國際財務報導準則第18號「財務報表之表達與揭露」	<p>新準則引入三種類收益及費損、兩項損益表小計及一項關於管理階層績效衡量的單一附註。此等三項修正與強化在財務報表中如何對資訊細分之指引，為使用者提供更佳及更一致的資訊奠定基礎，並將影響所有公司。</p> <ul style="list-style-type: none"> • 更具結構化之損益表：根據現行準則，公司使用不同的格式來表達其經營成果，使投資者難以比較不同公司間的財務績效。新準則採用更具結構化的損益表，引入新定義之「營業利益」小計，並規定所有收益及費損，將依公司主要經營活動歸類於三個新的不同種類。 • 管理階層績效衡量(MPM)：新準則引入管理階層績效衡量之定義，並要求公司於財務報表之單一附註中，對於每一衡量指標解釋其為何可提供有用之資訊、如何計算及如何將衡量指標與根據國際財務報導準則會計準則所認列的金額進行調節。 • 較細分之資訊：新準則包括公司如何於財務報表強化對資訊分組之指引。此包括資訊是否應列入主要財務報表或於附註中進一步細分之指引。 	2027年1月1日

合併公司現正持續評估上述準則及解釋對合併公司財務狀況與經營結果之影響，相關影響待評估完成時予以揭露。

合併公司預期下列其他尚未認可之新發布及修正準則不致對合併財務報告造成重大影響。

- 國際財務報導準則第十號及國際會計準則第二十八號之修正「投資者與其關聯企業或合資間之資產出售或投入」
- 國際財務報導準則第十七號「保險合約」及國際財務報導準則第十七號之修正
- 國際財務報導準則第十九號「不具公共課責性之子公司：揭露」

寶徠建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

- 國際財務報導準則第九號及國際財務報導準則第七號之修正「金融工具之分類與衡量之修正」
- 國際財務報導準則會計準則之年度改善

四、重大會計政策之彙總說明

(一) 遵循聲明

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

除下列所述外，本合併財務報告所採用之重大會計政策與民國一一二年度合併財務報告相同，相關資訊請參閱民國一一二年度合併財務報告附註四。

(二) 合併基礎

1. 列入合併財務報告之子公司

列入本合併財務報告之子公司包含：

投資公司名稱	子公司名稱	業務性質	所持股權百分比		
			113.9.30	112.12.31	112.9.30
本公司	寶徠綠能科技股份有限公司	太陽能應用相關業務	100 %	100 %	100 %
本公司	寶徠房地產股份有限公司	不動產代銷	100 %	100 %	100 %
本公司	寶徠金廈(廈門)旅遊管理服務有限公司	旅遊管理服務及房地產租賃經營	100 %	100 %	100 %
本公司	寶徠觀光發展有限公司	旅遊仲介	100 %	100 %	100 %

2. 未列入合併財務報告之子公司：無。

(三) 資產與負債區分流動與非流動之分類標準

合併公司對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. 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（如國際會計準則第7號所定義），除非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受到限制。

合併公司對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. 預期於其正常營業週期中清償該負債；
2. 主要為交易目的而持有該負債；

寶徠建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

3.預期將於報導期間後十二個月內到期清償該負債；或

4.於報導期間結束日不具有將該負債之清償遞延至報導期間後至少十二個月之權利。

(四)所得稅

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

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

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

五、重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源

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

編製合併財務報告時，管理階層於採用合併公司會計政策時所作之重大判斷以及估計不確定性之主要來源與民國一一二年度合併財務報告附註五一致。

六、重要會計項目之說明

除下列所述外，本合併財務報告重要會計項目之說明與民國一一二年度合併財務報告尚無重大差異，相關資訊請參閱民國一一二年度合併財務報告附註六。

(一)現金及約當現金

	113.9.30	112.12.31	112.9.30
庫存現金	\$ 155	192	192
活期存款	380,353	175,467	155,040
支票存款	15	15	16
約當現金	50,000	-	-
	\$ 430,523	175,674	155,248

1.約當現金係指自取得日起三個月內可隨時轉換成現金且價值變動風險甚小，並具高度流動性之債券投資。

2.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(二十一)。

(二)透過損益按公允價值衡量之金融資產

	113.9.30	112.12.31	112.9.30
透過損益按公允價值衡量之金融資產：			
上市(櫃)公司股票	\$ 696	73,343	74,883

寶徠建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

民國一一三年九月三十日、一一二年十二月三十一日及九月三十日，合併公司之透過損益按公允價值衡量之金融資產作質押擔保之情形，請詳附註八。

(三)透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產

	<u>113.9.30</u>	<u>112.12.31</u>	<u>112.9.30</u>
透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具：			
國內非上市櫃公司股票－泰山電子(股)公司	\$ 3,796	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	3,735	1,890	1,890
國外非上市櫃公司股票－World Join International Ltd.	13,305	12,113	12,113
合計	<u>\$ 20,836</u>	<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.市場風險資訊請詳附註六(二十一)。
- 3.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>113.9.30</u>	<u>112.12.31</u>	<u>112.9.30</u>
應收票據－因營業而發生	\$ 450	452	-
應收帳款－按攤銷後成本衡量	-	38	8,365
減：備抵損失	-	-	(8,280)
	<u>\$ 450</u>	<u>490</u>	<u>85</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>113.9.30</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>\$ 450</u>	-	<u>-</u>
	<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)

	112.9.30		
	應收票據及帳 款帳面金額	加權平均預期 信用損失率	備抵存續期間 預期信用損失
未逾期	\$ 85	-	-
逾期360天以上	8,280	100%	8,280
	<u>\$ 8,365</u>		<u>8,280</u>

合併公司應收票據及應收帳款之備抵損失變動表如下：

	113年1月至9月	112年1月至9月
期初餘額(即期末餘額)	\$ -	<u>8,280</u>

民國一一三年九月三十日、一一二年十二月三十一日及九月三十日，合併公司之應收票據及應收帳款均未有提供作質押擔保情形。

(五)存 貨

	113.9.30	112.12.31	112.9.30
建設事業：			
待售房地	\$ 173,392	173,392	173,392
在建房地	448,362	383,810	362,248
營建用地	277,499	50,148	-
	<u>\$ 899,253</u>	<u>607,350</u>	<u>535,640</u>
預期超過十二個月以後回收之存貨	<u>\$ 277,499</u>	<u>207,848</u>	<u>153,404</u>

銷貨成本明細如下：

	113年7月至9月	112年7月至9月	113年1月至9月	112年1月至9月
待售房地出售轉列 \$	-	65,298	-	142,543
存貨回升利益	-	(4,908)	-	(4,908)
租賃相關成本	1,545	1,930	5,104	5,407
	<u>\$ 1,545</u>	<u>62,320</u>	<u>5,104</u>	<u>143,042</u>

1. 合併公司利息資本化情形請詳附註六(二十)。

2. 民國一一三年九月三十日、一一二年十二月三十一日及九月三十日，合併公司之存貨提供作質押擔保之情形，請詳附註八。

(六)預付款項

	113.9.30	112.12.31	112.9.30
建設事業-建案開發前置成本	\$ 116,775	28,011	68,222
其他	24,280	3,337	5,973
	<u>\$ 141,055</u>	<u>31,348</u>	<u>74,195</u>

寶徠建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(七)不動產、廠房及設備

合併公司不動產、廠房及設備之變動明細如下：

	<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113年1月1日餘額	\$ 5,382	18,232	205	23,819
增 添	-	-	519	519
匯率變動之影響	-	604	-	604
民國113年9月30日餘額	<u>\$ 5,382</u>	<u>18,836</u>	<u>724</u>	<u>24,942</u>
民國112年1月1日餘額	\$ 5,382	18,483	243	24,108
報 廢	-	-	(38)	(38)
匯率變動之影響	-	22	-	22
民國112年9月30日餘額	<u>\$ 5,382</u>	<u>18,505</u>	<u>205</u>	<u>24,092</u>
折舊及減損損失：				
民國113年1月1日餘額	\$ 5,382	7,935	145	13,462
本年度折舊	-	2,146	69	2,215
匯率變動之影響	-	302	-	302
民國113年9月30日餘額	<u>\$ 5,382</u>	<u>10,383</u>	<u>214</u>	<u>15,979</u>
民國112年1月1日餘額	\$ 5,382	5,194	115	10,691
本年度折舊	-	2,142	51	2,193
報 廢	-	-	(38)	(38)
匯率變動之影響	-	8	-	8
民國112年9月30日餘額	<u>\$ 5,382</u>	<u>7,344</u>	<u>128</u>	<u>12,854</u>
帳面價值：				
民國113年1月1日	<u>\$ -</u>	<u>10,297</u>	<u>60</u>	<u>10,357</u>
民國113年9月30日	<u>\$ -</u>	<u>8,453</u>	<u>510</u>	<u>8,963</u>
民國112年1月1日	<u>\$ -</u>	<u>13,289</u>	<u>128</u>	<u>13,417</u>
民國112年9月30日	<u>\$ -</u>	<u>11,161</u>	<u>77</u>	<u>11,238</u>

民國一一三年九月三十日、一一二年十二月三十一日及九月三十日，合併公司之不動產、廠房及設備均未有提供作質押擔保情形。

寶徠建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(八)投資性不動產

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

合併公司投資性不動產之變動明細如下：

	<u>土地及改良物</u>
帳面價值：	
民國113年1月1日餘額	\$ 177,140
增 添	<u>21,822</u>
民國113年9月30日餘額	<u>\$ 198,962</u>
民國112年1月1日餘額	\$ 159,840
增 添	<u>1,798</u>
民國112年9月30日餘額	<u>\$ 161,638</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. 苗栗縣頭份市土地

<u>標的</u>	<u>重要契約條款說明</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	民國113年9月30日：3.720% 民國112年12月31日：3.720% 民國112年9月30日：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12月31日及1月1日
委外估價公允價值	民國113年9月30日：\$194,130 民國112年12月31日：\$177,140 民國112年9月30日：\$159,840

寶徠建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

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

(1)實質租金及租金年成長率

建置期間以契約租金，營運期間係以勘估標的向台電申請裝置容量為10MW(百萬瓦)，再依民國一一一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一一二年公告太陽能設備地面型平均躉購費率3.935元/度，加計苗栗以北地區補助加乘費率15%計算總售電收入。

售電收入漲幅部分，依「中華民國一百十二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，民國一一三年九月三十日、一一二年十二月三十一日及九月三十日分別為2.345%、2.345%及2.220%，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%、3.720%及3.595%。

(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一一三年九月三十日、一一二年十二月三十一日及九月三十日分別為8,101千元/年、8,101千元/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、337,624千元及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：

公允價值評價技術	重大不可觀察輸入值	重大不可觀察輸入值與公允價值衡量間之相互關係
採用收益法之折現現金流量分析(DCF)為評估方法，於租期內以合併公司提供之契約租金評估。	• 風險調整後之折現率 113.9.30：3.720%	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：	112.12.31：3.720%	• 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。	112.9.30：3.595%	

寶徠建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

2. 合併公司民國一一三年及一一二年九月三十日之投資性不動產公允價值與民國一一二年十二月三十一日及一月一日無重大差異。
3. 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。
4. 部份農地之土地，依法令規定須變更土地用途始可過戶取得所有權，爰將部份土地委託登記於個人名下。目前已與土地登記名義人簽訂委任契約書及信託契約等保全程序，待適當時機再移轉至合併公司。

(九) 使用權資產

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

	房 屋 及 建 築	運 輸 設 備	辦 公 設 備	總 計
使用權資產成本：				
民國113年1月1日餘額	\$ 41,526	-	-	41,526
增 添	-	366	-	366
減 少	(28,926)	(366)	-	(29,292)
匯率變動之影響	642	-	-	642
民國113年9月30日餘額	<u>\$ 13,242</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>13,242</u>
民國112年1月1日餘額	\$ 42,056	1,360	225	43,641
減 少	-	(253)	-	(253)
匯率變動之影響	46	-	-	46
民國112年9月30日餘額	<u>\$ 42,102</u>	<u>1,107</u>	<u>225</u>	<u>43,434</u>
使用權資產之折舊及減損損失：				
民國113年1月1日餘額	\$ 19,905	-	-	19,905
提列折舊	4,395	46	-	4,441
減 少	(16,898)	(46)	-	(16,944)
匯率變動之影響	321	-	-	321
民國113年9月30日餘額	<u>\$ 7,723</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>7,723</u>
民國112年1月1日餘額	\$ 13,923	913	180	15,016
提列折舊	4,687	370	34	5,091
減 少	-	(253)	-	(253)
匯率變動之影響	20	-	-	20
民國112年9月30日餘額	<u>\$ 18,630</u>	<u>1,030</u>	<u>214</u>	<u>19,874</u>

寶徠建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

帳面價值：	房 屋 及 建 築	運輸設備	辦公設備	總 計
民國113年1月1日	\$ <u>21,621</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>21,621</u>
民國113年9月30日	\$ <u>5,519</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>5,519</u>
民國112年1月1日	\$ <u>28,133</u>	<u>447</u>	<u>45</u>	<u>28,625</u>
民國112年9月30日	\$ <u>23,472</u>	<u>77</u>	<u>11</u>	<u>23,560</u>

(十)短期借款

合併公司短期借款之明細如下：

	113.9.30	112.12.31	112.9.30
擔保銀行借款	\$ 258,200	90,000	322,292
無擔保銀行借款	72,780	-	-
合 計	\$ <u>330,980</u>	<u>90,000</u>	<u>322,292</u>
尚未使用額度	\$ <u>196,428</u>	<u>273,414</u>	<u>273,414</u>
利率區間	<u>2.76%~3.24%</u>	<u>2.63%</u>	<u>2.63%~3.08%</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)應付短期票券

合併公司應付短期票券之明細如下：

	113.9.30
應付商業本票	\$ 258,000
減：授信成本	(1,850)
合 計	\$ <u>256,150</u>

1.民國一一三年一月一日至九月三十日新增金額為255,929千元，利率為2.94%~3.13%，利息費用請詳附註六(二十)說明。

2.合併公司以資產設定抵押供應付短期票券之擔保情形請詳附註八。

(十二)長期借款

合併公司長期借款之明細如下：

	113.9.30	112.12.31	112.9.30
擔保銀行借款—到期日為民國114年8月	\$ -	45,000	45,000
減：一年內到期部分	-	(2,000)	(2,000)
合 計	\$ <u>-</u>	<u>43,000</u>	<u>43,000</u>
尚未使用額度	\$ <u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
利率區間	<u>-</u>	<u>2.41%</u>	<u>2.19%~2.41%</u>

合併公司以資產設定抵押供銀行借款之擔保情形請詳附件八。

寶徠建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(十三)應付公司債

合併公司應付公司債資訊如下：

	113.9.30	112.12.31	112.9.30
發行轉換公司債金額	\$ 300,000	300,000	300,000
應付公司債折價尚未攤銷餘額	-	(6,181)	(8,466)
累積已贖回金額	(200,000)	-	-
累積已轉換金額	(100,000)	-	-
減：一年或一營業週期內到期部分	-	(293,819)	(291,534)
期末應付公司債餘額	<u>\$ -</u>	<u>-</u>	<u>-</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。

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。

- 1.合併公司發行民國一一〇年第一次有擔保轉換公司債已於民國一一三年九月二十四日到期並終止櫃檯買賣，截至到期日止共計轉換100,000千元，轉換情形請詳附註六(十六)說明；截至民國一一三年九月三十日，剩餘未轉換之公司債200,000千元已依辦法贖回，帳列其他應付款項下，並於民國一一三年十月七日支付。
- 2.合併公司以資產設定抵押供公司債之擔保情形請詳附註八。

寶徠建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(十四)租賃負債

合併公司租賃負債如下：

	<u>113.9.30</u>	<u>112.12.31</u>	<u>112.9.30</u>
流動	\$ <u>2,720</u>	<u>6,038</u>	<u>6,511</u>
非流動	\$ <u>2,986</u>	<u>17,411</u>	<u>19,308</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>113年7月至9月</u>	<u>112年7月至9月</u>	<u>113年1月至9月</u>	<u>112年1月至9月</u>
租賃負債之利息費用	\$ <u>147</u>	<u>267</u>	<u>590</u>	<u>824</u>
轉租使用權資產之收益	\$ <u>1,188</u>	<u>1,718</u>	<u>4,319</u>	<u>4,650</u>
短期租賃之費用	\$ <u>82</u>	<u>76</u>	<u>308</u>	<u>349</u>

認列於現金流量表之金額如下：

	<u>113年1月至9月</u>	<u>112年1月至9月</u>
租賃之現金流出總額	\$ <u>5,089</u>	<u>6,244</u>

合併公司承租房屋及建築作為辦公處所及營業租賃場所，辦公處所之租賃期間為一年至五年間，營業租賃場所之租賃期間為八年。另合併公司承租停車空間及運輸設備之租賃期間為一至三年間。

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

(十五)所得稅

1.合併公司之所得稅費用明細如下：

	<u>113年7月至9月</u>	<u>112年7月至9月</u>	<u>113年1月至9月</u>	<u>112年1月至9月</u>
當期所得稅費用				
當期產生	\$ <u>4,685</u>	<u>1,614</u>	<u>4,685</u>	<u>4,453</u>
所得稅費用	\$ <u>4,685</u>	<u>1,614</u>	<u>4,685</u>	<u>4,453</u>

2.所得稅核定情形

(1)本公司營利事業所得稅結算申報已奉稽徵機關核定至民國一一〇年度。

(2)本公司之國內子公司營利事業所得稅結算申報已奉稽徵機關核定之年度如下：

<u>核定年度</u>	<u>公司名稱</u>
民國一一一年度	寶徠綠能科技股份有限公司
民國一一一年度	寶徠房地產股份有限公司
民國一一一年度	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一一二年度。

寶徠建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(十六)資本及其他權益

除下列所述外，合併公司於民國一一三年及一一二年一月一日至九月三十日間資本及其他權益無重大變動，相關資訊請參閱民國一一二年度合併財務報告附註六(十五)。

1.普通股之發行

本公司民國一一三年及一一二年一月一日至九月三十日流通在外股數變動情形如下：

(以千股表達)	普 通 股	
	113年1月至9月	112年1月至9月
1月1日已發行流通在外股數	100,186	100,265
減：減資彌補虧損	-	(30,079)
9月30日已發行流通在外股數	<u>100,186</u>	<u>70,186</u>

本公司民國一一三年一月一日至九月三十日因可轉換公司債持有人行使轉權而發行新股4,785千股，以面額發行，總金額為47,847千元，截至民國一一三年九月三十日止，尚有4,785千股因尚未辦妥相關法定登記程序，故列入預收股本。

本公司於民國一一三年五月三日經股東常會決議為充實營運資金及未來發展辦理私募現金增資案，以不超過50,000千股範圍內授權董事會自股東常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。另民國一一二年六月二十一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。

2.資本公積

本公司資本公積餘額內容如下：

	113.9.30	112.12.31	112.9.30
普通股股票溢價	\$ 30,000	30,000	-
處分資產增益	110	110	110
認股權－發行可轉換公司債	-	21,828	21,828
可轉換公司債轉換溢價	59,429	-	-
其 他	159	159	159
認股權失效	14,552	-	-
	<u>\$ 104,250</u>	<u>52,097</u>	<u>22,097</u>

寶徠建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

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

3.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未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。
- 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未分配盈餘之數額與前期未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，則自前期未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。

寶徠建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(3) 盈餘分配

本公司分別於民國一一三年五月三日及一一二年六月二十一日經股東常會決議民國一一二年度及一一一年度虧損撥補案。

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113年1月1日餘額	\$ 12	(10,949)	(10,937)
換算國外營運機構淨資產所產生之兌換差額	204	-	204
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	-	1,118	1,118
民國113年9月30日餘額	<u>\$ 216</u>	<u>(9,831)</u>	<u>(9,615)</u>
民國112年1月1日餘額	\$ 131	(10,949)	(10,818)
換算國外營運機構淨資產所產生之兌換差額	33	-	33
民國112年9月30日餘額	<u>\$ 164</u>	<u>(10,949)</u>	<u>(10,785)</u>

(十七) 每股盈餘(虧損)

1. 基本每股盈餘(虧損)

民國一一三年及一一二年一月一日至九月三十日本公司基本每股盈餘(虧損)係以歸屬於本公司普通股權益持有人之淨利(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利(損)

	<u>113年7月至9月</u>	<u>112年7月至9月</u>	<u>113年1月至9月</u>	<u>112年1月至9月</u>
歸屬於本公司普通股權益				
持有人之本期淨利(損)	\$ <u>17,626</u>	<u>(1,525)</u>	<u>79,653</u>	<u>(46,401)</u>

(2) 普通股加權平均流通在外股數

	<u>113年7月至9月</u>	<u>112年7月至9月</u>	<u>113年1月至9月</u>	<u>112年1月至9月</u>
1月1日已發行普通股	100,186	70,186	100,186	70,186
可轉換公司債轉換之影響	1,129	-	376	-
9月30日普通股加權平均				
流通在外股數(千股)	<u>101,315</u>	<u>70,186</u>	<u>100,562</u>	<u>70,186</u>
基本每股盈餘(虧損)(元)	\$ <u>0.17</u>	<u>(0.02)</u>	<u>0.79</u>	<u>(0.66)</u>

寶徠建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

2.稀釋每股盈餘(虧損)

民國一一三年及一一二年一月一日至九月三十日本公司稀釋每股盈餘(虧損)係以歸屬於本公司普通股權益持有人之淨利(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利(損)(稀釋)

	<u>113年7月至9月</u>	<u>112年7月至9月</u>	<u>113年1月至9月</u>	<u>112年1月至9月</u>
歸屬於本公司普通股權益持	\$ 17,626	(1,525)	79,653	(46,401)
有人之淨利(損)(基本)				
可轉換公司債之利息費用	1,246	(註)	4,945	(註)
歸屬於本公司普通股權益持	<u>\$ 18,872</u>	<u>(1,525)</u>	<u>84,598</u>	<u>(46,401)</u>
有人之淨利(損)(稀釋)				

(2)普通股加權平均流通在外股數(稀釋)

	<u>113年7月至9月</u>	<u>112年7月至9月</u>	<u>113年1月至9月</u>	<u>112年1月至9月</u>
普通股加權平均流通在外	101,315	70,186	100,562	70,186
股數(基本)(千股)				
可轉換公司債轉換之影響	13,225	(註)	13,978	(註)
普通股加權平均流通在外	<u>114,540</u>	<u>70,186</u>	<u>114,540</u>	<u>70,186</u>
股數(稀釋)(千股)				
稀釋每股盈餘(虧損)(元)	<u>\$ 0.16</u>	<u>(0.02)</u>	<u>0.74</u>	<u>(0.66)</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

合併公司收入明細如下：

	<u>113年7月至9月</u>	<u>112年7月至9月</u>	<u>113年1月至9月</u>	<u>112年1月至9月</u>
客戶合約所認列之收入	\$ -	61,500	-	138,990
租金收入(註)	1,318	1,847	4,707	5,038
合計	<u>\$ 1,318</u>	<u>63,347</u>	<u>4,707</u>	<u>144,028</u>

註：民國一一三年及一一二年一月一日至九月三十日合併公司出租之租金收入係適用國際財務報導準則第十六號之規定。

2.收入之細分

	<u>113年7月至9月</u>	<u>112年7月至9月</u>	<u>113年1月至9月</u>	<u>112年1月至9月</u>
主要地區市場：				
臺灣	<u>\$ -</u>	<u>61,500</u>	<u>-</u>	<u>138,990</u>
主要產品/服務線：				
銷售房地	<u>\$ -</u>	<u>61,500</u>	<u>-</u>	<u>138,990</u>

寶徠建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

合約類型：	113年7月至9月	112年7月至9月	113年1月至9月	112年1月至9月
固定價格合約	\$ -	61,500	-	138,990
收入認列時點：				
於某一時點移轉之商品或勞務	\$ -	61,500	-	138,990

3.合約餘額

	113.9.30	112.12.31	112.9.30
應收票據	\$ 450	452	-
應收帳款	-	38	8,365
減：備抵損失	-	-	(8,280)
	<u>\$ 450</u>	<u>490</u>	<u>85</u>
合約負債－銷售房地	\$ 308,792	226,922	150,879
合約負債－預收收入	7,000	7,000	7,000
合計	<u>\$ 315,792</u>	<u>233,922</u>	<u>157,879</u>

應收票據、應收帳款及其減損之揭露請詳附註六(四)。

民國一一三年及一一二年一月一日合約負債期初餘額於民國一一三年及一一二年一月一日至九月三十日認列為收入之金額為零元及13,920千元。

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。

(十九)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。

本公司民國一一三年及一一二年一月一日至九月三十日皆為累積虧損，故無須估列員工及董事酬勞。

本公司民國一一二年度及一一一年度皆為累積虧損，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。

寶徠建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(二十)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>113年7月至9月</u>	<u>112年7月至9月</u>	<u>113年1月至9月</u>	<u>112年1月至9月</u>
銀行存款利息	\$ 8	1	679	409
押金設算息	1	4	6	11
存出保證金	1,345	1,273	3,766	3,605
其他利息收入	17	-	33	-
	<u>\$ 1,371</u>	<u>1,278</u>	<u>4,484</u>	<u>4,025</u>

2.其他收入

合併公司其他收入明細如下：

	<u>113年7月至9月</u>	<u>112年7月至9月</u>	<u>113年1月至9月</u>	<u>112年1月至9月</u>
管理費收入	\$ 1,251	928	3,753	2,786
股利收入	245	294	245	1,294
其他收入	119	14,263	221	15,481
	<u>\$ 1,615</u>	<u>15,485</u>	<u>4,219</u>	<u>19,561</u>

3.其他利益及損失

合併公司其他利益及損失明細如下：

	<u>113年7月至9月</u>	<u>112年7月至9月</u>	<u>113年1月至9月</u>	<u>112年1月至9月</u>
外幣兌換利益	\$ 19	21	7	21
租賃修改利益	1,926	-	1,928	-
透過損益按公允價 值衡量之金融資產 淨利益(損失)	33,687	193	120,692	(12,897)
其他支出	(156)	-	(156)	-
	<u>\$ 35,476</u>	<u>214</u>	<u>122,471</u>	<u>(12,876)</u>

4.財務成本

合併公司財務成本明細如下：

	<u>113年7月至9月</u>	<u>112年7月至9月</u>	<u>113年1月至9月</u>	<u>112年1月至9月</u>
銀行借款利息	\$ 1,920	2,618	3,731	7,489
租賃負債利息	147	267	590	824
財務成本	1,483	905	3,299	2,713
可轉換公司債折價 攤銷數	1,557	2,267	6,181	6,748
減：利息資本化	(620)	(1,066)	(1,827)	(3,108)
	<u>\$ 4,487</u>	<u>4,991</u>	<u>11,974</u>	<u>14,666</u>
資本化利率	<u>2.76%</u>	<u>2.63%~3.08%</u>	<u>2.63%~2.76%</u>	<u>2.38%~3.08%</u>

寶徠建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(二十一) 金融工具

除下列所述外，合併公司金融工具之公允價值及因金融工具而暴露於信用風險、流動性風險及市場風險之情形無重大變動，相關資訊請參閱民國一一二年度合併財務報告附註六(二十)。

1. 信用風險

(1) 信用風險最大暴險之金額

金融資產之帳面金額代表最大信用暴險金額。

(2) 信用風險集中情況

無重大變動，相關資訊請參閱民國一一二年度合併財務報告附註六(二十)。

(3) 應收款項及債務證券之信用風險

應收票據及應收帳款之信用風險暴險資訊請詳附註六(四)。

其他按攤銷後成本衡量之金融資產包括其他應收款(帳列其他金融資產—流動)等，前述均為信用風險低之金融資產，因此按十二個月預期信用損失金額衡量該期間之備抵損失(合併公司如何判定信用風險低之說明請詳民國一一二年合併財務報告附註四(七))。

2. 流動性風險

下表為金融負債之合約到期日，包含估計利息但不包含淨額協議之影響。

	帳面金額	合 約 現金流量	6個月 以內	6-12個月	1-2年	2-5年	超過5年
113年9月30日							
非衍生金融負債							
浮動利率工具	\$ 330,980	355,112	4,818	133,246	94,579	10,017	112,452
固定利率工具	256,150	265,234	4,018	261,216	-	-	-
無附息負債	233,111	233,111	233,111	-	-	-	-
租賃負債	5,706	5,801	1,398	1,398	2,784	221	-
	<u>\$ 825,947</u>	<u>859,258</u>	<u>243,345</u>	<u>395,860</u>	<u>97,363</u>	<u>10,238</u>	<u>112,452</u>
112年12月31日							
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>
112年9月30日							
非衍生金融負債							
浮動利率工具	\$ 367,292	381,521	6,215	96,206	279,100	-	-
固定利率工具	291,534	300,000	-	300,000	-	-	-
無附息負債	30,812	30,812	30,812	-	-	-	-
租賃負債	25,819	27,886	3,742	3,654	7,309	13,181	-
	<u>\$ 715,457</u>	<u>740,219</u>	<u>40,769</u>	<u>399,860</u>	<u>286,409</u>	<u>13,181</u>	<u>-</u>

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

寶徠建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

3.利率風險

合併公司之金融資產及金融負債利率暴險於本附註之流動性風險管理中說明。

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

若利率增加或減少1%，在所有其他變數維持不變之情況下，合併公司民國一三年及一一二年一月一日至九月三十日之稅前淨利將分別增加或減少1,452千元及減少或增加1,148千元，主因係合併公司之變動利率借款及存款。

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：

		113.9.30			
		公允價值			
帳面金額	第一級	第二級	第三級	合計	
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	\$ 696	696	-	-	696
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	\$ 20,836	-	-	20,836	20,836
		112.12.31			
		公允價值			
帳面金額	第一級	第二級	第三級	合計	
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	\$ 73,343	73,343	-	-	73,343
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
		112.9.30			
		公允價值			
帳面金額	第一級	第二級	第三級	合計	
透過損益按公允價值衡量之金融資產					
透過損益按公允價值衡量之非衍生金融資產	\$ 74,883	74,883	-	-	74,883

寶徠建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

	112.9.30				
	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

(2)非按公允價值衡量金融工具之公允價值評價技術

合併公司估計非按公允價值衡量之工具所使用之方法及假設如下：

(2.1)按攤銷後成本衡量之金融資產及負債

若有成交或造市者之報價資料者，則以最近成交價格及報價資料作為評估公允價值之基礎。若無市場價值可供參考時，則採用評價方法估計。採用評價方法所使用之估計及假設為現金流量之折現值估計公允價值。

(3)按公允價值衡量金融工具之公允價值評價技術

(3.1)非衍生金融工具

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

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

合併公司持有之金融工具如屬有活絡市場者，其公允價值係分別參照市場報價決定。

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

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

(4)第一等級與第二等級間之移轉：無。

寶徠建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(5)第三等級之變動明細表

	透過其他綜合損益 按公允價值衡量 無公開報價之 權益工具
民國113年1月1日	\$ 19,718
認列於其他綜合損益	1,118
民國113年9月30日	<u>\$ 20,836</u>
民國112年1月1日	<u>\$ 19,718</u>
民國112年9月30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"> 流通性折價 (113.9.30、112.12.31及112.9.30分別為30.00%、30.00%及32.30%) 淨資產價值 (113.9.30、112.12.31及112.9.30分別為1.77、1.61及1.91) 	<ul style="list-style-type: none"> 流通性折價愈高，公允價值愈低 乘數愈高，公允價值愈高
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產－無活絡市場之權益工具投資	資產法	<ul style="list-style-type: none"> 流通性折價 (113.9.30、112.12.31及112.9.30分別為30.00%、30.00%及32.30%) 非控制權折價 (113.9.30、112.12.31及112.9.30分別為6.63%、6.63%及6.45%) 	<ul style="list-style-type: none"> 流通性折價愈高，公允價值愈低 非控制權折價愈高，公允價值愈低

寶徠建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(7)對第三等級之公允價值衡量，公允價值對合理可能替代假設之敏感度分析

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

	輸入值	向上或下 變動	公允價值變動反應於其他綜合損益	
			有利變動	不利變動
民國113年9月30日				
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產				
	非控制權折價	±10%	1,824	(1,824)
	流通性折價	±10%	3,147	(3,147)
	市價淨值比乘數	±10%	486	(486)
民國112年12月31日				
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產				
	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)
民國112年9月30日				
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產				
	非控制權折價	±10%	2,108	(2,108)
	流通性折價	±10%	2,913	(2,913)

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

(二十二)財務風險管理

合併公司財務風險管理目標及政策與民國一一二年度合併財務報告附註六(二十一)所揭露者無重大變動。

(二十三)資本管理

合併公司資本管理目標、政策及程序與民國一一二年度合併財務報告所揭露者一致；另作為資本管理之項目之彙總量化資料與民國一一二年度合併財務報告所揭露者亦無重大變動。相關資訊請參閱民國一一二年度合併財務報告附註六(二十二)。

(二十四)非現金交易之籌資活動

合併公司於民國一一三年及一一二年一月一日至九月三十日之非現金交易籌資活動如下：

- 1.以租賃方式取得使用權資產，請詳附註六(九)。

寶徠建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

2.來自籌資活動之負債之調節如下表：

	<u>113.1.1</u>	<u>現金流量</u>	<u>非現金之變動</u>		<u>113.9.30</u>
			<u>匯率變動</u>	<u>其他</u>	
短期借款	\$ 90,000	240,980	-	-	330,980
應付短期票券	-	255,929	-	(註1) 221	256,150
長期借款	45,000	(45,000)	-	-	-
應付公司債	293,819	-	-	(註2)(293,819)	-
租賃負債	23,449	(4,191)	358	(註3) (13,910)	5,706
來自籌資活動之負債總額	<u>\$ 452,268</u>	<u>447,718</u>	<u>358</u>	<u>(307,508)</u>	<u>592,836</u>

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

註1：係應付短期票券之折價攤銷。

註2：係可轉換公司債之折價攤銷、轉換及應付可轉換公司債贖回款。

註3：係新增及退租之租賃負債淨額。

七、關係人交易

(一)關係人名稱及關係

於本合併財務報告之涵蓋期間內與合併公司有交易之關係人如下：

<u>關係人名稱</u>	<u>與合併公司之關係</u>
璞園開發(股)公司	該公司監察人為本公司之主要管理人員
樸園廣告(股)公司	該公司董事為本公司之主要管理人員
樸群廣告(股)公司	該公司董事為本公司之主要管理人員
璞元建設(股)公司	該公司董事為本公司之主要管理人員
璞煦廣告(股)公司	該公司董事為本公司之主要管理人員
璞石建設(股)公司	該公司董事為本公司之主要管理人員
璞全廣告(股)公司	本公司之董事
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及子公司合併財務報告附註(續)

(二)與關係人間之重大交易事項

1.向關係人進貨

合併公司向其他關係人進貨金額如下：

	<u>113年7月至9月</u>	<u>112年7月至9月</u>	<u>113年1月至9月</u>	<u>112年1月至9月</u>
璞承營造(股)公司	\$ 15,181	24,200	51,901	66,074
璞園開發(股)公司	158,690	-	226,690	-
其他關係人	787	786	2,358	2,357
	<u>\$ 174,658</u>	<u>24,986</u>	<u>280,949</u>	<u>68,431</u>

合併公司對關係人之進貨價格，係依據雙方比、議價決定，並按約定付款條件付款。於民國一一三年九月三十日、一一二年十二月三十一日及九月三十日，合併公司與關係人簽訂工程合約情形請詳附註九。

2.應付關係人款項

<u>帳列項目</u>	<u>關係人類別</u>	<u>113.9.30</u>	<u>112.12.31</u>	<u>112.9.30</u>
應付票據	璞承營造(股)公司	\$ 2,447	9,507	9,182
應付帳款	璞承營造(股)公司	1,374	1,223	761
應付帳款	璞全廣告(股)公司	-	3,291	3,134
應付帳款	璞園廣告(股)公司	-	1,180	-
應付帳款	其他關係人	825	1,657	-
其他應付款	其他關係人	1,740	-	-
		<u>\$ 6,386</u>	<u>16,858</u>	<u>13,077</u>

3.租賃

合併公司於民國一一〇年十一月向璞煦廣告(股)公司承租總公司用辦公大樓並參考鄰近地區辦公室租金行情簽訂五年期租賃合約。於民國一一三年及一一二年七月一日至九月三十日及一一三年及一一二年一月一日至九月三十日認列利息支出分別為27千元、40千元、90千元及129千元，截至民國一一三年九月三十日、一一二年十二月三十一日及九月三十日止租賃負債餘額分別為5,425千元、7,322千元及7,948千元。另民國一一三年九月三十日、一一二年十二月三十一日及九月三十日因上述租賃而有之存出保證金皆為463千元。

4.其他

(1)民國一一三年九月三十日、一一二年十二月三十一日及九月三十日合併公司因銷售建案與樸群廣告(股)公司及璞全廣告(股)公司簽訂代銷合約支付代銷服務費，帳列取得合約之增額成本皆為41,212千元。

(2)合併公司於民國一一三年九月三十日、一一二年十二月三十一日及九月三十日，因興建工程等業務需求而向璞承營造(股)公司收取之存入保證票均為28,612千元。

寶徠建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(3)合併公司於民國一一三年九月三十日、一一二年十二月三十一日及九月三十日，因龜山華亞段合建分售等業務需求而支付予關係人一張春桂之利息補貼款分別為14,376千元、9,272千元及5,957千元(帳列預付款項)、存出保證金及存出保證票均為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。另與璞園開發(股)公司共同合作興建中壢區中運段開發案。

(三)主要管理人員交易

主要管理人員報酬包括：

	113年7月至9月	112年7月至9月	113年1月至9月	112年1月至9月
短期員工福利	\$ 2,725	2,367	7,248	7,282

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	113.9.30	112.12.31	112.9.30
存貨－建設業	短期借款及應付 短期票券	\$ 899,253	557,202	535,640
其他金融資產－流動	備償戶	3,924	3,913	5,314
其他金融資產－流動	信託專戶	140,324	112,459	53,817
投資性不動產	應付公司債及應 付短期票券	198,962	177,140	161,638
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	74,883
		<u>\$ 1,242,463</u>	<u>924,057</u>	<u>831,292</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：

	113.9.30	112.12.31	112.9.30
<u>已簽訂之合約</u>			
銷售房地	\$ 805,290	805,290	805,290
承攬太陽能光電專區土地變更及開 發相關合約	17,500	17,500	17,500

寶徠建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

	<u>113.9.30</u>	<u>112.12.31</u>	<u>112.9.30</u>
<u>已收取之價款</u>			
銷售房地	308,792	226,922	150,879
承攬太陽能光電專區土地變更及開發相關合約	13,625	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：

	<u>113.9.30</u>	<u>112.12.31</u>	<u>112.9.30</u>
<u>依約尚未計價款項</u>			
非關係人	\$ 22,400	38,251	20,250
關係人	85,843	136,601	156,115
	<u>\$ 108,243</u>	<u>174,852</u>	<u>176,365</u>

3. 合併公司與地主所簽訂之合建契約書及共同投資興建契約書情形如下：

<u>工程名稱或地號</u>	<u>合建方式</u>	<u>合建保證金(工程存出保證金)</u>		
		<u>113.9.30</u>	<u>112.12.31</u>	<u>112.9.30</u>
信義區信義段	共同投資興建、合建分屋	\$ 179,588	194,582	193,310
龜山區華亞段	共同投資興建、合建分售	24,500	24,500	24,500
中山區中山段	共同投資興建、合建分屋	-	-	-
松山區美仁段	共同投資興建	-	-	-
內湖區石潭段	共同投資興建、合建分屋	-	-	-
中壢區中運段	共同投資興建	-	-	-
		<u>\$ 204,088</u>	<u>219,082</u>	<u>217,810</u>

4. 於民國一一三年九月三十日、一一二年十二月三十一日及九月三十日，合併公司因業務需求而存出保證票均為24,500千元。

5. 於民國一一〇年十一月二十五日合併公司將苗栗土地出租予非關係人，用以設置太陽能光電發電系統，依合約約定，合併公司將於本案完成時收取特別業務委託費36,000千元，續後並將依約定比率按月收取租金。

6. 合併公司開發中個案，因授權第三人進行整合及處分相關事宜，已支付款項淨額為48,509千元，帳列預付款項項下。合併公司後於民國一一二年十二月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

本公司於民國一一三年十月八日經董事會決議現金增資普通股30,000千股，每股發行價格暫定為16元，尚在辦理相關法定程序中。

寶徠建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

十二、其 他

(一)員工福利、折舊、折耗及攤銷費用功能別彙總如下：

功 能 別 性 質 別	113年7月至9月			112年7月至9月		
	屬於營業 成本者	屬於營業 費用者	合 計	屬於營業 成本者	屬於營業 費用者	合 計
員工福利費用						
薪資費用	-	5,719	5,719	-	6,231	6,231
勞健保費用	-	443	443	-	391	391
退休金費用	-	301	301	-	280	280
董事酬金	-	900	900	-	900	900
其他員工福利費用	-	235	235	-	248	248
折舊費用	940	1,100	2,040	1,413	1,040	2,453
攤銷費用	-	-	-	-	11	11

功 能 別 性 質 別	113年1月至9月			112年1月至9月		
	屬於營業 成本者	屬於營業 費用者	合 計	屬於營業 成本者	屬於營業 費用者	合 計
員工福利費用						
薪資費用	-	18,029	18,029	-	18,179	18,179
勞健保費用	-	1,337	1,337	-	1,220	1,220
退休金費用	-	867	867	-	837	837
董事酬金	-	2,700	2,700	-	2,880	2,880
其他員工福利費用	-	718	718	-	647	647
折舊費用	3,666	2,990	6,656	4,113	3,171	7,284
攤銷費用	-	21	21	-	76	76

(二)營運之季節性：

合併公司之營運受建築個案完工交屋時點之週期性因素影響。

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

民國一一三年一月一日至九月三十日合併公司依證券發行人財務報告編製準則之規定，應再揭露之重大交易事項相關資訊如下：

1. 資金貸與他人：無。
2. 為他人背書保證：

單位：新台幣千元

編號	背書保證者公司名稱	被背書保證對象		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	955,009	388,800	388,800	334,631	-	40.71 %	1,910,018	N	N	N
0	本公司	天鎰建設(股)公司	5	955,009	453,600	453,600	325,680	-	47.50 %	1,910,018	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				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	3,796	0.58 %	3,796	
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	-	- %	-	

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				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	13,305	7.50 %	13,305	
本公司	股票-台灣新光建築經理(股)公司	-	"	550,000	3,735	1.67 %	3,735	
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	12,720	696	0.01 %	696	

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：

單位：新台幣千元

取得不動產之公司	財產名稱	事實發生日	交易金額	價款支付情形	交易對象	關係	交易對象為關係人者，其前次移轉資料			價格決定之參考依據	取得目的及使用情形	其他約定事項	
							所有人	與發行人之關係	移轉日期				
本公司	土地	113.3.14	226,690	226,690	璞園開發股份有限公司	關係人	桃園市政府	非關係人	112.7.26	222,884	鑑價報告	營建用地	

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：

單位：新台幣千元

進(銷)貨之公司	交易對象名稱	關係	交易情形				交易條件與一般交易不同之情形及原因		應收(付)票據、帳款		備註	
			進(銷)貨金額	佔總進(銷)貨之比率	授信期間	單價	授信期間	餘額	佔總應收(付)票據、帳款之比率			
本公司	璞園開發股份有限公司	關係人	進貨	226,690	60.44 %	-	-	-	-	-	%	

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	113年第三季交易往來情形			
				科目	金額	交易條件	佔合併總營業收入或總資產之比率
0	本公司	寶徠綠能科技(股)公司	1	應付帳款	6,400	與一般同業相當	0.30 %
1	寶徠綠能科技(股)公司	本公司	2	其他應收款	6,400	與一般同業相當	0.30 %

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。

寶徠建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(二)轉投資事業相關資訊：

民國一一三年一月一日至九月三十日合併公司之轉投資事業資訊如下(不包含大陸被投資公司)：

單位：新台幣千元

投資公司名稱	被投資公司名稱	所在地區	主要營業項目	原始投資金額		期末持有			被投資公司本期損益	本期認列之投資損益	備註
				本期期末	去年年度	股數	比率	帳面金額			
本公司	寶徠綠能科技股份有限公司	台灣	太陽能應用相關業務	91,000	91,000	9,100,000	100.00 %	8,773	(356)	(356)	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	80,000	8,000,000	100.00 %	14,336	(171)	(171)	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 %	1,700	(15)	(15)	子公司

註：於編製合併財務報告時業已沖銷。

(三)大陸投資資訊：

1.大陸被投資公司名稱、主要營業項目等相關資訊：

單位：新台幣千元/外幣千元

大陸被投資公司名稱	主要營業項目	實收資本額	投資方式	本期期初自台灣匯出累積投資金額	本期匯出或收回投資金額		本期期末自台灣匯出累積投資金額	被投資公司本期損益	本公司直接或間接投資之持股比例	本期認列投資損益	期末投資帳面價值	截至本期止已匯回投資收益
					匯出	收回						
寶徠金廈(廈門)旅遊管理服務有限公司	旅遊管理服務及房地產租賃經營	36,398 (註一) (USD1,150)	(註一)	36,398 (註二) (USD1,150)	-	-	36,398 (註二) (USD1,150)	(1,552) (RMB(350))	100.00 %	(1,552) (註三) (RMB(350))	3,786 (RMB837)	-

註一：投資方式：係直接赴大陸地區從事投資。

註二：係子公司實際投資原幣數金額乘以期末匯率換算。

註三：投資損益認列基礎係依經台灣母公司簽證會計師核閱之財務報告。

註四：於編製合併財務報告時業已沖銷。

2.赴大陸地區投資限額：

公司名稱	本期期末累計自台灣匯出赴大陸地區投資金額	經濟部投審會核准投資金額	依經濟部投審會規定赴大陸地區投資限額
本公司	36,398 (USD1,150)	287,224 (USD9,075)	573,005 (註五)

註五：限額計算：本期股權淨值×60%=NTD955,009千元×60%=NTD573,005千元。

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		21,407,872	20.39 %
中榮資產管理(股)公司		8,586,318	8.17 %
善律國際(股)公司		6,043,983	5.75 %

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

合併公司營運部門資訊及調節如下：

	113年7月至9月				
	建設部門	不動產代銷部門	其他部門	調整及銷除	合計
收入：					
來自外部客戶收入	\$ 130	-	1,188	-	1,318
部門間收入	29	-	180	(209)	-
收入總計	<u>\$ 159</u>	<u>-</u>	<u>1,368</u>	<u>(209)</u>	<u>1,318</u>
應報導部門稅前損益	<u>\$ 22,311</u>	<u>(45)</u>	<u>(7)</u>	<u>52</u>	<u>22,311</u>
	112年7月至9月				
	建設部門	不動產代銷部門	其他部門	調整及銷除	合計
收入：					
來自外部客戶收入	\$ 61,629	-	1,718	-	63,347
部門間收入	28	-	180	(208)	-
收入總計	<u>\$ 61,657</u>	<u>-</u>	<u>1,898</u>	<u>(208)</u>	<u>63,347</u>
應報導部門稅前損益	<u>\$ 89</u>	<u>19</u>	<u>(1,453)</u>	<u>1,434</u>	<u>89</u>
	113年1月至9月				
	建設部門	不動產代銷部門	其他部門	調整及銷除	合計
收入：					
來自外部客戶收入	\$ 388	-	4,319	-	4,707
部門間收入	86	-	540	(626)	-
收入總計	<u>\$ 474</u>	<u>-</u>	<u>4,859</u>	<u>(626)</u>	<u>4,707</u>
應報導部門稅前損益	<u>\$ 84,338</u>	<u>(171)</u>	<u>(1,923)</u>	<u>2,094</u>	<u>84,338</u>
	112年1月至9月				
	建設部門	不動產代銷部門	其他部門	調整及銷除	合計
收入：					
來自外部客戶收入	\$ 139,378	-	4,650	-	144,028
部門間收入	85	4	540	(629)	-
收入總計	<u>\$ 139,463</u>	<u>4</u>	<u>5,190</u>	<u>(629)</u>	<u>144,028</u>
應報導部門稅前損益	<u>\$ (41,948)</u>	<u>284</u>	<u>(3,629)</u>	<u>3,345</u>	<u>(41,948)</u>