

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
民國一一五年及一一四年第一季

公 司 地 址：臺北市內湖區新湖一路303號4樓
電 話：(02)2791-5688

目 錄

項 目	頁 次
一、封 面	1
二、目 錄	2
三、會計師核閱報告書	3
四、合併資產負債表	4
五、合併綜合損益表	5
六、合併權益變動表	6
七、合併現金流量表	7
八、合併財務報告附註	
(一)公司沿革	8
(二)通過財務報告之日期及程序	8
(三)新發布及修訂準則及解釋之適用	8～9
(四)重大會計政策之彙總說明	10
(五)重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源	11
(六)重要會計項目之說明	11～29
(七)關係人交易	29～31
(八)質押之資產	31
(九)重大或有負債及未認列之合約承諾	31～32
(十)重大之災害損失	32
(十一)重大之期後事項	32
(十二)其 他	33
(十三)附註揭露事項	
1.重大交易事項相關資訊	33～34
2.轉投資事業相關資訊	34
3.大陸投資資訊	34～35
(十四)部門資訊	35



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一一五年及一一四年三月三十一日之合併資產負債表，暨民國一一五年及一一四年一月一日至三月三十一日之合併綜合損益表、合併權益變動表及合併現金流量表，以及合併財務報告附註(包括重大會計政策彙總)，業經本會計師核閱竣事。依證券發行人財務報告編製準則及金融監督管理委員會認可並發布生效之國際會計準則第三十四號「期中財務報導」編製允當表達之合併財務報告係管理階層之責任，本會計師之責任係依據核閱結果對合併財務報告作成結論。

範圍

本會計師係依照核閱準則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一一五年及一一四年三月三十一日之合併財務狀況，暨民國一一五年及一一四年一月一日至三月三十一日之合併財務績效及合併現金流量之情事。

安侯建業聯合會計師事務所

會計師：

潘俊良

毛聖歲



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1140362637號
民國一一五年五月六日

寶徠建設股份有限公司及子公司

合併資產負債表

民國一一五年三月三十一日、一一四年十二月三十一日及三月三十一日

單位：新台幣千元

		115.3.31		114.12.31		114.3.31	
		金 額	%	金 額	%	金 額	%
資 產							
流動資產：							
1100	現金及約當現金(附註六(一))	\$ 368,292	18	388,030	19	620,889	31
1150	應收票據淨額(附註六(四)及(十五))	19,723	1	17,125	1	15,764	1
1170	應收帳款淨額(附註六(四)及(十五))	7,438	-	10,134	1	93	-
1320	存貨(建設業適用)(附註六(五)、七及八)	851,947	43	838,024	42	838,628	42
1410	預付款項(附註六(六)及七)	389,548	20	386,313	19	209,676	11
1424	留抵稅額	12,096	1	13,182	1	4,769	-
1476	其他金融資產－流動(附註八)	44,870	2	44,777	2	32,506	2
1478	工程存出保證金(附註七及九)	70,513	4	70,414	4	39,649	2
1480	取得合約之增額成本－流動(附註七)	-	-	-	-	9,868	-
1482	履行合約成本－流動	1,000	-	1,000	-	8,500	-
		<u>1,765,427</u>	<u>89</u>	<u>1,768,999</u>	<u>89</u>	<u>1,780,342</u>	<u>89</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)及(十八))	213	-	228	-	347	-
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(十八))	22,176	1	22,176	1	22,540	1
1600	不動產、廠房及設備(附註六(七))	1,198	-	1,511	-	3,448	-
1755	使用權資產(附註六(九))	1,648	-	2,359	-	4,490	-
1760	投資性不動產(附註六(八)及八)	202,000	10	202,000	10	200,110	10
1967	履行合約成本－非流動	4,100	-	4,100	-	-	-
1980	其他金融資產－非流動(附註七)	925	-	925	-	925	-
		<u>232,260</u>	<u>11</u>	<u>233,299</u>	<u>11</u>	<u>231,860</u>	<u>11</u>
資產總計		\$ 1,997,687	100	2,002,298	100	2,012,202	100

實徠建設股份有限公司及子公司

合併資產負債表(續)

民國一一五年三月三十一日、一一四年十二月三十一日及三月三十一日

單位：新台幣千元

		115.3.31		114.12.31		114.3.31	
		金 額	%	金 額	%	金 額	%
負債及權益							
流動負債：							
2100	短期借款(附註六(十)及八)	\$ 194,380	10	194,380	10	194,380	10
2130	合約負債－流動(附註六(十五)及九)	-	-	-	-	72,180	4
2150	應付票據(附註七)	-	-	440	-	1,975	-
2170	應付帳款(附註七)	99,518	5	102,948	5	50,192	3
2200	其他應付款(附註六(十六)及七)	23,361	1	34,159	2	13,832	1
2230	本期所得稅負債	1,244	-	1,244	-	10,029	-
2280	租賃負債－流動(附註六(十一)及七)	1,040	-	2,440	-	2,242	-
2305	其他金融負債－流動	153	-	153	-	1,073	-
2399	其他流動負債－其他	6,065	-	12,912	1	9,115	-
		325,761	16	348,676	18	355,018	18
非流動負債：							
2570	遞延所得稅負債	26,902	1	26,902	1	26,993	1
2580	租賃負債－非流動(附註六(十一)及七)	-	-	-	-	1,727	-
		26,902	1	26,902	1	28,720	1
負債總計		352,663	17	375,578	19	383,738	19
歸屬於母公司業主之權益(附註六(十三))：							
3100	股本	1,349,705	68	1,349,705	67	1,349,705	67
3200	資本公積	227,353	11	227,353	11	227,353	11
3310	法定盈餘公積	7,085	-	7,085	-	4,320	-
3350	未分配盈餘	69,372	4	51,004	3	55,126	3
3400	其他權益	(8,491)	-	(8,427)	-	(8,040)	-
權益總計		1,645,024	83	1,626,720	81	1,628,464	81
負債及權益總計		\$ 1,997,687	100	2,002,298	100	2,012,202	100

董事長：林瑞山



(請詳閱後附合併財務報告附註)

經理人：林瑞山



會計主管：黃文正



實徠建設股份有限公司及子公司

合併綜合損益表

民國一一五年及一一四年一月一日至三月三十一日

單位：新台幣千元

		115年1月至3月		114年1月至3月	
		金額	%	金額	%
4000	營業收入(附註六(十五))	\$ 103,694	100	88,670	100
5000	營業成本(附註六(五)及七)	67,083	65	46,723	53
	營業毛利	36,611	35	41,947	47
6000	營業費用(附註六(十一)、(十六)及七)：				
6100	推銷費用	5,028	4	1,094	1
6200	管理費用	12,062	12	12,768	14
		17,090	16	13,862	15
6900	營業損益	19,521	19	28,085	32
	營業外收入及支出(附註六(十一)、(十七)及七)：				
7100	利息收入	1,445	1	1,713	2
7010	其他收入	208	-	1,252	1
7020	其他利益及損失	24	-	(110)	-
7050	財務成本	(1,389)	(1)	(3,466)	(4)
	營業外收入及支出合計	288	-	(611)	(1)
7900	稅前淨利	19,809	19	27,474	31
7950	減：所得稅費用(附註六(十二))	1,441	1	-	-
8200	本期淨利	18,368	18	27,474	31
8300	其他綜合損益(附註六(十三))：				
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	(64)	-	26	-
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	(64)	-	26	-
8300	本期其他綜合損益	(64)	-	26	-
	本期綜合損益總額	\$ 18,304	18	27,500	31
	淨利歸屬於：				
8610	母公司業主	\$ 18,368	18	27,474	31
	綜合損益總額歸屬於：				
8710	母公司業主	\$ 18,304	18	27,500	31
	每股盈餘(附註六(十四))				
9750	基本每股盈餘(元)	\$ 0.14		0.23	
9850	稀釋每股盈餘(元)	\$ 0.14		0.23	

(請詳閱後附合併財務報告附註)

董事長：林瑞山



經理人：林瑞山



會計主管：黃文正



寶徠建設股份有限公司及子公司

合併權益變動表

民國一一五年及一一四年一月一日至三月三十一日

單位：新台幣千元

歸屬於母公司業主之權益								
					其他權益項目		歸屬於母 公司業主 權益總計	權益總計
	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		
	普通 股 本	資本公積	法定盈 餘公積	未分配 盈 餘				
民國一一四年一月一日餘額	\$ 1,049,705	108,353	4,320	27,652	61	(8,127)	1,181,964	1,181,964
本期淨利	-	-	-	27,474	-	-	27,474	27,474
本期其他綜合損益	-	-	-	-	26	-	26	26
本期綜合損益總額	-	-	-	27,474	26	-	27,500	27,500
現金增資	300,000	119,000	-	-	-	-	419,000	419,000
民國一一四年三月三十一日餘額	\$ 1,349,705	227,353	4,320	55,126	87	(8,127)	1,628,464	1,628,464
民國一一五年一月一日餘額	\$ 1,349,705	227,353	7,085	51,004	64	(8,491)	1,626,720	1,626,720
本期淨利	-	-	-	18,368	-	-	18,368	18,368
本期其他綜合損益	-	-	-	-	(64)	-	(64)	(64)
本期綜合損益總額	-	-	-	18,368	(64)	-	18,304	18,304
民國一一五年三月三十一日餘額	\$ 1,349,705	227,353	7,085	69,372	-	(8,491)	1,645,024	1,645,024

(請詳閱後附合併財務報告附註)

董事長：林瑞山



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

民國一一五年及一一四年一月一日至三月三十一日

單位：新台幣千元

	115年1月至3月	114年1月至3月
營業活動之現金流量：		
本期稅前淨利	\$ 19,809	27,474
調整項目：		
收益費損項目		
折舊費用	1,024	1,117
透過損益按公允價值衡量金融資產及負債之淨損失	15	77
利息費用	1,389	3,466
利息收入	(1,445)	(1,713)
處分投資利益	(64)	-
收益費損項目合計	919	2,947
與營業活動相關之資產／負債變動數：		
與營業活動相關之資產之淨變動：		
應收票據	(2,598)	85,104
應收帳款	2,696	37,213
存貨	(13,923)	(123,095)
預付款項	(2,149)	(3,577)
其他金融資產	(93)	(1,042)
工程存出保證金	(99)	-
與營業活動相關之資產之淨變動合計	(16,166)	(5,397)
與營業活動相關之負債之淨變動：		
合約負債	-	(27,839)
應付票據	(440)	1,435
應付帳款	(3,430)	(54,213)
其他應付款	(10,752)	(30,570)
其他流動負債	(6,847)	823
其他金融負債	-	920
與營業活動相關之負債之淨變動合計	(21,469)	(109,444)
與營業活動相關之資產及負債之淨變動合計	(37,635)	(114,841)
調整項目合計	(36,716)	(111,894)
營運產生之現金流出	(16,907)	(84,420)
收取之利息	1,445	1,713
支付之利息	(1,435)	(2,397)
支付之所得稅	(1,441)	-
營業活動之淨現金流出	(18,338)	(85,104)

寶徠建設股份有限公司及子公司

合併現金流量表(續)

民國一一五年及一一四年度一月一日至三月三十一日

單位:新台幣千元

	<u>115年1月至3月</u>	<u>114年1月至3月</u>
投資活動之現金流量：		
其他金融資產	-	79
投資活動之淨現金流入	-	79
籌資活動之現金流量：		
短期借款	-	(136,600)
應付短期票券	-	(258,044)
租賃本金償還	(1,400)	(1,409)
現金增資	-	419,000
籌資活動之淨現金(流出)流入	(1,400)	22,947
匯率變動對現金及約當現金之影響	-	11
本期現金及約當現金減少數	(19,738)	(62,067)
期初現金及約當現金餘額	388,030	682,956
期末現金及約當現金餘額	<u>\$ 368,292</u>	<u>620,889</u>

董事長：林瑞山



(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
民國一一五年及一一四年第一季
(除另有註明者外，所有金額均以新台幣千元為單位)

一、公司沿革

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

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

二、通過財務報告之日期及程序

本合併財務報告已於民國一一五年五月六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

合併公司自民國一一五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
- 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「涉及依賴自然電力之合約」

寶徠建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(二)金管會尚未認可之新發布及修訂準則及解釋

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

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」	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。 • 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(MPMs)：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 註：金管會於民國114年9月25日發布新聞稿宣布我國將於民國117會計年度接軌國際財務報導準則第18號。

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十九號「不具公共課責性之子公司：揭露」及國際財務報導準則第十九號之修正
- 國際會計準則第二十一號之修正「換算為高度通貨膨脹之表達貨幣」

寶徠建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

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一一四年度合併財務報告相同，相關資訊請參閱民國一一四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		
			115.3.31	114.12.31	114.3.31
本公司	寶徠綠能科技股份有限公司	太陽能應用相關業務	100 %	100 %	100 %
本公司	寶徠房地產股份有限公司	不動產代銷	100 %	100 %	100 %
本公司	寶徠金廈(廈門)旅遊管理服務有限公司(註)	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 %	100 %

註：合併公司於民國一一四年十二月二十三日經董事會決議通過清算寶徠金廈(廈門)旅遊管理服務有限公司，並已於民國一一五年二月二十七日完成註銷。

2. 未列入合併財務報告之子公司：無。

(三) 所得稅

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

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

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

寶徠建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

五、重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源

管理階層依編製準則及金管會認可之國際會計準則第三十四號「期中財務報導」編製本合併財務報告時，必須對未來（包括氣候相關風險及機會）作出判斷及估計，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一一四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一一四年度合併財務報告尚無重大差異，相關資訊請參閱民國一一四年度合併財務報告附註六。

(一)現金及約當現金

	115.3.31	114.12.31	114.3.31
庫存現金	\$ 155	155	155
活期存款	118,122	87,419	121,731
支票存款	15	456	1,003
定期存款	250,000	250,000	398,000
約當現金	-	50,000	100,000
	<u>\$ 368,292</u>	<u>388,030</u>	<u>620,889</u>

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(十八)。

(二)透過損益按公允價值衡量之金融資產

	115.3.31	114.12.31	114.3.31
透過損益按公允價值衡量之金融資產：			
上市(櫃)公司股票	\$ <u>213</u>	<u>228</u>	<u>347</u>

1.市場風險資訊請詳附註六(十八)。

2.合併公司上述金融資產未有提供作質押擔保之情形。

寶徠建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(三)透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產

	115.3.31	114.12.31	114.3.31
透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具：			
國內非上市櫃公司股票－泰山電子(股)公司	\$ 6,403	6,403	6,011
國內非上市櫃公司股票－台灣新光建築經理(股)公司	3,047	3,047	3,256
國外非上市櫃公司股票－World Join International Ltd.	12,726	12,726	13,273
合 計	<u>\$ 22,176</u>	<u>22,176</u>	<u>22,540</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(十八)。

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

	115.3.31	114.12.31	114.3.31
應收票據—因營業而發生	\$ 19,723	17,125	15,764
應收帳款—按攤銷後成本衡量	7,438	10,134	93
	<u>\$ 27,161</u>	<u>27,259</u>	<u>15,857</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：

	115.3.31		
	應收票據及帳款帳面金額	加權平均預期信用損失率	備抵存續期間預期信用損失
未逾期	<u>\$ 27,161</u>	-	-
	114.12.31		
	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	<u>\$ 27,259</u>	-	-

寶徠建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

	114.3.31		
	應收票據及帳 款帳面金額	加權平均預期 信用損失率	備抵存續期間 預期信用損失
未逾期	\$ <u>15,857</u>	-	-

民國一一五年三月三十一日、一一四年十二月三十一日及三月三十一日，合併公司之應收票據及應收帳款均未有提供作質押擔保情形。

(五)存 貨

	115.3.31	114.12.31	114.3.31
建設事業：			
待售房地	\$ 173,392	240,475	173,392
在建房地	-	-	178,533
營建用地	678,555	597,549	486,703
	<u>\$ 851,947</u>	<u>838,024</u>	<u>838,628</u>
預期超過十二個月以後回收之存貨	<u>\$ 678,555</u>	<u>597,549</u>	<u>486,703</u>

銷貨成本明細如下：

	115年1月至3月	114年1月至3月
待售房地出售轉列	\$ <u>67,083</u>	<u>46,723</u>

1.合併公司利息資本化情形請詳附註六(十七)。

2.民國一一五年三月三十一日、一一四年十二月三十一日及三月三十一日，合併公司之存貨提供作質押擔保之情形，請詳附註八。

(六)預付款項

	115.3.31	114.12.31	114.3.31
建設事業-建案開發前置成本	\$ 387,354	381,652	205,883
其他	2,194	4,661	3,793
	<u>\$ 389,548</u>	<u>386,313</u>	<u>209,676</u>

(七)不動產、廠房及設備

合併公司不動產、廠房及設備之變動明細如下：

	土 地	租賃改良	其他設備	總 計
成本或認定成本：				
民國115年1月1日餘額	\$ 5,382	4,909	1,017	11,308
民國115年3月31日餘額	<u>\$ 5,382</u>	<u>4,909</u>	<u>1,017</u>	<u>11,308</u>
民國114年1月1日餘額	\$ 5,382	18,697	724	24,803
匯率變動之影響	-	293	-	293
民國114年3月31日餘額	<u>\$ 5,382</u>	<u>18,990</u>	<u>724</u>	<u>25,096</u>

寶徠建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

	土 地	租賃改良	其他設備	總 計
折舊及減損損失：				
民國115年1月1日餘額	\$ 5,382	3,927	488	9,797
本年度折舊	-	245	68	313
民國115年3月31日餘額	<u>\$ 5,382</u>	<u>4,172</u>	<u>556</u>	<u>10,110</u>
民國114年1月1日餘額	\$ 5,382	15,329	266	20,977
本年度折舊	-	364	43	407
匯率變動之影響	-	264	-	264
民國114年3月31日餘額	<u>\$ 5,382</u>	<u>15,957</u>	<u>309</u>	<u>21,648</u>
帳面價值：				
民國115年1月1日	<u>\$ -</u>	<u>982</u>	<u>529</u>	<u>1,511</u>
民國115年3月31日	<u>\$ -</u>	<u>737</u>	<u>461</u>	<u>1,198</u>
民國114年1月1日	<u>\$ -</u>	<u>3,368</u>	<u>458</u>	<u>3,826</u>
民國114年3月31日	<u>\$ -</u>	<u>3,033</u>	<u>415</u>	<u>3,448</u>

民國一一五年三月三十一日、一一四年十二月三十一日及三月三十一日，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。

(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：

	土地及改良物
帳面價值：	
民國115年3月31日餘額(同期初餘額)	<u>\$ 202,000</u>
民國114年3月31日餘額(同期初餘額)	<u>\$ 200,110</u>
帳面金額：	
民國115年1月1日	<u>\$ 202,000</u>
民國115年3月31日	<u>\$ 202,000</u>
民國114年3月31日	<u>\$ 200,110</u>
民國114年1月1日	<u>\$ 200,110</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。

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

標的	重要契約條款及評價資訊說明
重要契約條款	1.租金： 建置期間：500千元/每年 營運期間(1~10年):總售電收入之2% 營運期間(11~20年):總售電收入之6%
目前狀態	2.租期：24年
折現率	開發中 民國115年3月31日：3.845% 民國114年12月31日：3.845% 民國114年3月31日：3.845%
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114年及113年12月31日
委外估價公允價值	民國115年3月31日：\$202,000 民國114年12月31日：\$202,000 民國114年3月31日：\$200,110

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)，再依民國一一三年苗栗縣發電裝置年發電量平均1,218度/瓩，以及經濟部能源局民國一一四年及一一三年公告太陽能設備地面型平均躉購費率分別為3.519元/度及3.743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「中華民國一百十四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。

寶徠建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(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，民國一一五年三月三十一日、一一四年十二月三十一日及三月三十一日皆為2.470%，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皆為3.845%。

(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一一五年三月三十一日、一一四年十二月三十一日及三月三十一日分別為7,261千元/年、7,261千元/年及7,224千元/年，計算之期末不動產處分價格分別為348,860千元、348,860千元及347,660千元。

(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 115.3.31：3.845%	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：	114.12.31：3.845%	• 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。	114.3.31：3.845%	

2.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。

3.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	總 計
使用權資產成本：			
民國115年1月1日餘額	\$ 13,241	362	13,603
民國115年3月31日餘額	<u>\$ 13,241</u>	<u>362</u>	<u>13,603</u>
民國114年1月1日餘額	\$ 13,241	362	13,603
民國114年3月31日餘額	<u>\$ 13,241</u>	<u>362</u>	<u>13,603</u>
使用權資產之折舊及減損損失：			
民國115年1月1日餘額	\$ 11,048	196	11,244
提列折舊	666	45	711
民國115年3月31日餘額	<u>\$ 11,714</u>	<u>241</u>	<u>11,955</u>
民國114年1月1日餘額	\$ 8,388	15	8,403
提列折舊	665	45	710
民國114年3月31日餘額	<u>\$ 9,053</u>	<u>60</u>	<u>9,113</u>
帳面價值：			
民國115年1月1日	<u>\$ 2,193</u>	<u>166</u>	<u>2,359</u>
民國115年3月31日	<u>\$ 1,527</u>	<u>121</u>	<u>1,648</u>
民國114年1月1日	<u>\$ 4,853</u>	<u>347</u>	<u>5,200</u>
民國114年3月31日	<u>\$ 4,188</u>	<u>302</u>	<u>4,490</u>

(十)短期借款

合併公司短期借款之明細如下：

	115.3.31	114.12.31	114.3.31
擔保銀行借款	\$ 171,600	171,600	171,600
無擔保銀行借款	22,780	22,780	22,780
合 計	<u>\$ 194,380</u>	<u>194,380</u>	<u>194,380</u>
尚未使用額度	<u>\$ 329,600</u>	<u>329,600</u>	<u>1,268,320</u>
利率區間	<u>2.85%~3.12%</u>	<u>2.76%~3.15%</u>	<u>2.76%~3.15%</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。

寶徠建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(十一)租賃負債

合併公司租賃負債如下：

	115.3.31	114.12.31	114.3.31
流動	\$ <u>1,040</u>	<u>2,440</u>	<u>2,242</u>
非流動	\$ <u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,727</u>

到期分析請詳附註六(十八)金融工具。

認列於損益之金額如下：

	115年1月至3月	114年1月至3月
租賃負債之利息費用	\$ <u>8</u>	<u>24</u>
短期租賃之費用	\$ <u>23</u>	<u>50</u>

認列於現金流量表之金額如下：

	115年1月至3月	114年1月至3月
租賃之現金流出總額	\$ <u>1,431</u>	<u>1,483</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。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。

(十二)所得稅

1.合併公司之所得稅費用明細如下：

	115年1月至3月	114年1月至3月
土地增值稅	\$ <u>1,441</u>	<u>-</u>

2.所得稅核定情形

(1)本公司營利事業所得稅結算申報已奉稽徵機關核定至民國一一三年度。

(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
民國一一三年度	寶徠綠能科技股份有限公司
民國一一三年度	寶徠房地產股份有限公司
民國一一三年度	寶徠觀光發展有限公司

(十三)資本及其他權益

民國一一五年三月三十一日、一一四年十二月三十一日及三月三十一日，本公司額定股本總額均為6,750,000千元，每股面額10元，均為675,000千股。實收資本額均為1,349,705千元，其中私募普通股分別為零元、零元及140,000千元，所有已發行股份之股款均已收取。

寶徠建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

上述私募普通股已於民國一一四年九月補辦公開發行，經證券主管機關核准在案，並於民國一一四年九月十八日申報生效。

1. 普通股之發行

本公司民國一一五年及一一四年一月一日至三月三十一日流通在外股數變動情形如下：

(以千股表達)	普 通 股	
	115年1月至3月	114年1月至3月
1月1日已發行流通在外股數	134,971	104,971
加：現金增資	-	30,000
3月31日已發行流通在外股數	<u>134,971</u>	<u>134,971</u>

本公司於民國一一三年度經股東常會決議，於50,000千股額度內以私募方式辦理發行普通股票案，已於民國一一四年五月二日屆滿一年且並未辦理，尚未執行之數額將不再繼續辦理。

本公司於民國一一三年十月八日經董事會決議辦理現金增資普通股30,000千股，並保留10%作為員工認股，每股價格為14元，實收股款總金額新台幣420,000千元，業已全數收足，並訂定民國一一四年二月十四日為增資基準日，業已辦妥相關法定登記程序。發行股份溢價扣除發行股份相關費用1,000千元後，帳列資本公積119,000千元。

2. 資本公積

本公司資本公積餘額內容如下：

	115.3.31	114.12.31	114.3.31
普通股股票溢價	\$ 153,103	153,103	153,103
處分資產增益	110	110	110
可轉換公司債轉換溢價	59,429	59,429	59,429
其 他	14,711	14,711	14,711
	<u>\$ 227,353</u>	<u>227,353</u>	<u>227,353</u>

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

3. 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。

寶徠建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(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。

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。

(3)盈餘分配

本公司於民國一一五年三月四日經董事會擬議民國一一四年度盈餘分配案，不予分配盈餘。

本公司於民國一一四年六月二十七日經股東常會決議民國一一三年度盈餘分配案，不予分配盈餘。

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115年1月1日餘額	\$ 64	(8,491)	(8,427)
換算國外營運機構淨資產所產生之兌換差額	(64)	-	(64)
民國115年3月31日餘額	\$ -	(8,491)	(8,491)
民國114年1月1日餘額	\$ 61	(8,127)	(8,066)
換算國外營運機構淨資產所產生之兌換差額	26	-	26
民國114年3月31日餘額	\$ 87	(8,127)	(8,040)

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)每股盈餘

1.基本每股盈餘

民國一一五年及一一四年一月一日至三月三十一日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淨利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

	115年1月至3月	114年1月至3月
歸屬於本公司普通股權益持有人之本期淨利	\$ 18,368	27,474

(2)普通股加權平均流通在外股數

	115年1月至3月	114年1月至3月
1月1日已發行普通股(千股)	134,971	104,971
現金增資	-	15,000
普通股加權平均流通在外股數(基本)(千股)	134,971	119,971
基本每股盈餘(元)	\$ 0.14	0.23

2.稀釋每股盈餘

民國一一五年及一一四年一月一日至三月三十一日本公司稀釋每股盈餘係以歸屬於本公司普通股權益持有人之淨利，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(稀釋)

	115年1月至3月	114年1月至3月
歸屬於本公司普通股權益持有人之淨利(稀釋)	\$ 18,368	27,474

(2)普通股加權平均流通在外股數(稀釋)

	115年1月至3月	114年1月至3月
普通股加權平均流通在外股數(基本)(千股)	\$ 134,971	119,971
員工酬勞股數之影響	110	105
普通股加權平均流通在外股數(稀釋)(千股)	135,081	120,076
稀釋每股盈餘(元)	\$ 0.14	0.23

(十五)客戶合約之收入

1.收入明細

合併公司收入明細如下：

	115年1月至3月	114年1月至3月
客戶合約所認列之收入	\$ 103,350	88,278
租金收入(註)	344	392
合 計	\$ 103,694	88,670

註：合併公司出租之租金收入係適用國際財務報導準則第十六號之規定。

寶徠建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

2.合約餘額

	115.3.31	114.12.31	114.3.31
應收票據	\$ 19,723	17,125	15,764
應收帳款	7,438	10,134	93
	<u>\$ 27,161</u>	<u>27,259</u>	<u>15,857</u>
合約負債－銷售房地	\$ -	-	65,180
合約負債－預收收入	-	-	7,000
合 計	<u>\$ -</u>	<u>-</u>	<u>72,180</u>

應收票據、應收帳款及其減損之揭露請詳附註六(四)。

民國一一五年及一一四年一月一日合約負債期初餘額於民國一一五年及一一四年一月一日至三月三十一日認列為收入之金額為零元及27,839千元。

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。

(十六)員工及董事酬勞

本公司於民國一一四年六月二十七日經股東會決議修改公司章程，依修改後章程規定，年度如有獲利，應提撥不低於4%為員工酬勞(此員工酬勞數額應提撥不低於5%分派予基層員工)，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。

本公司民國一一五年及一一四年一月一日至三月三十一日員工酬勞估列金額分別為375千元及561千元，董事酬勞估列金額皆為零元，係以本公司各該段期間之稅前淨利扣除員工酬勞及董事酬勞前之金額，先扣除累積虧損後，再就其餘額乘上本公司章程擬訂定之員工酬勞及董事酬勞分派成數為估計基礎，並列報為各該段期間之營業費用。若次年度實際分派金額與估列數有差異時，則依會計估計變動處理，並將該差異認列為次年度損益。

本公司民國一一四年度及一一三年度員工酬勞提列金額分別為1,246千元及1,577千元，董事酬勞提列金額皆為零元，與實際分派情形並無差異。

(十七)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：

	115年1月至3月	114年1月至3月
銀行存款利息	\$ 1,178	1,365
其他利息收入	267	348
	<u>\$ 1,445</u>	<u>1,713</u>

寶徠建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

2.其他收入

合併公司其他收入明細如下：

	115年1月至3月	114年1月至3月
管理費收入	\$ 207	1,251
其他收入	1	1
	<u>\$ 208</u>	<u>1,252</u>

3.其他利益及損失

合併公司其他利益及損失明細如下：

	115年1月至3月	114年1月至3月
外幣兌換損益	\$ -	9
透過損益按公允價值衡量之金融資產淨損失	(15)	(77)
處分投資利益	64	-
其他	(25)	(42)
	<u>\$ 24</u>	<u>(110)</u>

4.財務成本

合併公司財務成本明細如下：

	115年1月至3月	114年1月至3月
銀行借款利息	\$ 1,381	3,243
租賃負債利息	8	24
財務成本	-	826
減：利息資本化	-	(627)
	<u>\$ 1,389</u>	<u>3,466</u>
資本化利率	<u>-%</u>	<u>2.76%</u>

(十八)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)。

寶徠建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

其他按攤銷後成本衡量之金融資產包括其他應收款(帳列其他金融資產—流動)等，前述均為信用風險低之金融資產，因此按十二個月預期信用損失金額衡量該期間之備抵損失(合併公司如何判定信用風險低之說明請詳民國一一四年度合併財務報告附註四(七))。

2.流動性風險

下表為金融負債之合約到期日，包含估計利息但不包含淨額協議之影響。

	帳面金額	合 約 現金流量	6個月 以內	6-12個月	1-2年	2-5年	超過5年
115年3月31日							
非衍生金融負債							
浮動利率工具	\$ 194,380	219,249	2,875	2,875	5,752	207,747	-
無附息負債	123,032	123,032	123,032	-	-	-	-
租賃負債	1,040	1,044	792	252	-	-	-
	<u>\$ 318,452</u>	<u>343,325</u>	<u>126,699</u>	<u>3,127</u>	<u>5,752</u>	<u>207,747</u>	<u>-</u>
114年12月31日							
非衍生金融負債							
浮動利率工具	\$ 194,380	220,687	2,875	2,875	5,752	125,493	83,692
無附息負債	137,700	137,700	137,700	-	-	-	-
租賃負債	2,440	2,452	1,467	985	-	-	-
	<u>\$ 334,520</u>	<u>360,839</u>	<u>142,042</u>	<u>3,860</u>	<u>5,752</u>	<u>125,493</u>	<u>83,692</u>
114年3月31日							
非衍生金融負債							
浮動利率工具	\$ 194,380	224,993	2,875	2,875	5,750	128,025	85,468
無附息負債	67,072	67,072	67,072	-	-	-	-
租賃負債	3,969	4,027	805	1,491	1,731	-	-
	<u>\$ 265,421</u>	<u>296,092</u>	<u>70,752</u>	<u>4,366</u>	<u>7,481</u>	<u>128,025</u>	<u>85,468</u>

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

3.利率風險

合併公司之金融資產及金融負債利率暴險於本附註之流動性風險管理中說明。

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

若利率增加或減少1%，在所有其他變數維持不變之情況下，合併公司民國一一五年及一一四年一月一日至三月三十一日之稅前淨利將分別減少或增加191千元及114千元，主因係合併公司之變動利率借款及存款。

寶徠建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

4.其他價格風險

如報導日權益證券價格變動(兩期分析係採用相同基礎，且假設其他變動因素不變)，對綜合損益項目之影響如下：

報導日證券價格	115年1月至3月		114年1月至3月	
	其他綜合損 益稅前金額	稅前損益	其他綜合損 益稅前金額	稅前損益
上漲5%	\$ 1,109	11	1,127	17
下跌5%	\$ (1,109)	(11)	(1,127)	(17)

5.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：

	115.3.31				
	公允價值				合 計
	帳面金額	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	\$ 213	213	-	-	213
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	\$ 22,176	-	-	22,176	22,176
	114.12.31				
	公允價值				合 計
	帳面金額	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	\$ 228	228	-	-	228
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	\$ 22,176	-	-	22,176	22,176

寶徠建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

114.3.31				
	帳面金額	公允價值		
		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				合計
透過損益按公允價值衡量之非衍生金融資產	\$ 347	347	-	-
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	\$ 22,540	-	-	22,540

(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。

寶徠建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(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115年1月1日	\$ 22,176
民國115年3月31日	\$ 22,176
民國114年1月1日	\$ 22,540
民國114年3月31日	\$ 22,540

(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	- 流通性折價 (115.3.31、114.12.31及114.3.31皆為30.00%) - 市價淨值比乘數 (115.3.31、114.12.31及114.3.31分別為3.66、2.47及1.41)	- 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	- 流通性折價 (115.3.31、114.12.31及114.3.31皆為30.00%) - 非控制權折價 (115.3.31、114.12.31及114.3.31皆為6.63%)	- 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115年3月31日				
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產				
無活絡市場之權益工具投資	非控制權折價	±10%	1,710	(1,710)
	流通性折價	±10%	3,510	(3,510)
	市價淨值比乘數	±10%	861	(861)
民國114年12月31日				
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產				
無活絡市場之權益工具投資	非控制權折價	±10%	1,689	(1,689)
	流通性折價	±10%	3,168	(3,168)
	市價淨值比乘數	±10%	640	(640)
民國114年3月31日				
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產				
無活絡市場之權益工具投資	非控制權折價	±10%	1,783	(1,783)
	流通性折價	±10%	2,806	(2,806)
	市價淨值比乘數	±10%	299	(299)

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。

(十九)財務風險管理

合併公司財務風險管理目標及政策與民國一一四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)資本管理

合併公司資本管理目標、政策及程序與民國一一四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一一四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一一四年度合併財務報告附註六(二十二)。

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)非現金交易之籌資活動

合併公司於民國一一五年及一一四年一月一日至三月三十一日之非現金交易籌資活動如下：

1.來自籌資活動之負債之調節如下表：

	<u>115.1.1</u>	<u>現金流量</u>	<u>非現金之變動</u>		<u>115.3.31</u>
			<u>匯率變動</u>	<u>其他</u>	
短期借款	\$ 194,380	-	-	-	194,380
租賃負債	2,440	(1,400)	-	-	1,040
來自籌資活動之負債總額	<u>\$ 196,820</u>	<u>(1,400)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>195,420</u>

	<u>114.1.1</u>	<u>現金流量</u>	<u>非現金之變動</u>		<u>114.3.31</u>
			<u>匯率變動</u>	<u>其他</u>	
短期借款	\$ 330,980	(136,600)	-	-	194,380
應付短期票券	256,206	(258,044)	-	(註1) 1,838	-
租賃負債	5,377	(1,409)	-	1	3,969
來自籌資活動之負債總額	<u>\$ 592,563</u>	<u>(396,053)</u>	<u>-</u>	<u>1,839</u>	<u>198,349</u>

註1：係應付短期票券之折價攤銷。

七、關係人交易

(一)關係人名稱及關係

於本合併財務報告之涵蓋期間內與合併公司有交易之關係人如下：

<u>關係人名稱</u>	<u>與合併公司之關係</u>
璞園開發(股)公司	該公司董事長為本公司之董事
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
保瑪開發資產管理(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

合併公司向關係人進貨金額如下：

	<u>114年1月至3月</u>
璞承營造(股)公司	<u>\$ 2,461</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。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	115.3.31	114.12.31	114.3.31
應付票據	璞承營造(股)公司	\$ -	-	1,975
應付帳款	璞承營造(股)公司	25,232	28,471	30,175
應付帳款	璞全廣告(股)公司	4	5	5,116
應付帳款	璞元建設(股)公司	583	583	-
其他應付款	樸群廣告(股)公司	4,814	-	-
其他應付款	璞元建設(股)公司	-	12,333	-
其他應付款	其他關係人	1,702	1,743	1,722
		<u>\$ 32,335</u>	<u>43,135</u>	<u>38,988</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。於民國一一五年及一一四年一月一日至三月三十一日認列利息支出分別為7千元及20千元，截至民國一一五年三月三十一日、一一四年十二月三十一日及三月三十一日止租賃負債餘額分別為880千元、2,197千元及3,483千元。另民國一一五年三月三十一日、一一四年十二月三十一日及三月三十一日因上述租賃而有之存出保證金皆為463千元。

4.其他

- (1)民國一一五年三月三十一日、一一四年十二月三十一日及三月三十一日合併公司因銷售建案與樸群廣告(股)公司簽訂代銷合約支付代銷服務費，帳列營業費用分別為4,585千元、9,868千元及零元。帳列取得合約之增額成本分別為零元、零元及9,868千元。
- (2)合併公司於民國一一五年三月三十一日、一一四年十二月三十一日及三月三十一日，因興建工程等業務需求而向璞承營造(股)公司收取之存入保證票均為28,612千元。
- (3)合併公司於民國一一五年三月三十一日、一一四年十二月三十一日及三月三十一日，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24,719千元、23,018千元及17,818千元(帳列預付款項)、存出保證金及存出保證票均為24,500千元。

寶徠建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(4)合併公司與關係人共同投資興建及合建情形如下：

工程名稱或地號	共同投資興建對象
松山區美仁段	璞元建設(股)公司
中壢區中運段	璞園開發(股)公司
北投區新洲美段	璞園開發(股)公司
內湖區石潭段	璞元建設(股)公司
龜山區華亞段	璞園開發(股)公司及璞石建設(股)公司
工程名稱或地號	合建對象
龜山區華亞段	張春桂
中山區正義段	保瑪開發資產管理(股)公司

(三)主要管理人員交易

主要管理人員報酬包括：

	115年1月至3月	114年1月至3月
短期員工福利	\$ 2,243	2,728

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	115.3.31	114.12.31	114.3.31
存貨－建設業	短期借款及應付 短期票券	\$ 770,941	838,024	838,628
其他金融資產－流動	信託專戶	-	-	27,121
投資性不動產	應付短期票券	202,000	202,000	200,110
		\$ 972,941	1,040,024	1,065,859

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：

	115.3.31	114.12.31	114.3.31
已簽訂之合約			
銷售房地	\$ -	-	191,335
承攬太陽能光電專區土地變更及 開發相關合約	53,500	56,500	53,500
已收取之價款			
銷售房地	-	-	65,180
承攬太陽能光電專區土地變更及 開發相關合約	15,000	17,400	14,000

寶徠建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

2.合併公司因投資興建個案所簽訂工程發包合約情形如下：

依約尚未計價款項	114.3.31
非關係人	\$ 15,827
關 係 人	18,138
	<u>\$ 33,965</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)		
		115.3.31	114.12.31	114.3.31
信義區信義段	共同投資興建、合建分屋	\$ 5,149	5,149	5,149
松山區美仁段	共同投資興建	-	-	-
中壢區中運段	共同投資興建	-	-	-
林口區力行段	合建分屋	10,000	10,000	10,000
北投區新洲美段	共同投資興建、合建分屋	-	-	-
中山區中山段	共同投資興建、合建分屋	2,765	2,765	-
內湖區石潭段	共同投資興建、合建分屋	-	-	-
龜山區華亞段	共同投資興建、合建分售	24,500	24,500	24,500
中山區正義段	合建分屋	-	-	-
中壢區中運段2	合建分售	28,000	28,000	-
		<u>\$ 70,414</u>	<u>70,414</u>	<u>39,649</u>

4.於民國一一五年三月三十一日、一一四年十二月三十一日及三月三十一日，合併公司因業務需求而存出保證票皆為44,500千元。

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。

十、重大之災害損失：無。

十一、重大之期後事項：無。

寶徠建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

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	115年1月至3月			114年1月至3月		
	屬於營業 成本者	屬於營業 費用者	合 計	屬於營業 成本者	屬於營業 費用者	合 計
員工福利費用						
薪資費用	-	8,343	8,343	-	8,594	8,594
勞健保費用	-	575	575	-	539	539
退休金費用	-	285	285	-	284	284
其他員工福利費用	-	246	246	-	212	212
折舊費用	-	1,024	1,024	-	1,117	1,117
攤銷費用	-	-	-	-	-	-

(二)營運之季節性：

合併公司之營運受建築個案完工交屋時點之週期性因素影響。

十三、附註揭露事項

(一)重大交易事項相關資訊

民國一一五年一月一日至三月三十一日合併公司依證券發行人財務報告編製準則之規定，應再揭露之重大交易事項相關資訊如下：

- 1.資金貸與他人：無。
- 2.為他人背書保證：無。
- 3.期末持有之重大有價證券(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	6,403	0.58 %	6,403	
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	12,726	7.50 %	12,726	
本公司	股票－台灣新光建築經理(股)公司	-	"	550,000	3,047	1.67 %	3,047	
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	213	0.01 %	213	

4.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。

5.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。

寶徠建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

6. 母子公司間業務關係及重大交易往來情形：

編號	交易人名稱	交易往來對象	與交易人 之 關 係	115年第一季交易往來情形			
				科目	金額	交易條件	佔合併總營業收入 或總資產之比率
0	本公司	寶徠綠能科技(股)公司	1	應付帳款	4,940	與一般同業相當	0.25 %
1	寶徠綠能科技(股)公司	本公司	2	其他應收款	4,940	與一般同業相當	0.25 %

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：

民國一一五年一月一日至三月三十一日合併公司之轉投資事業資訊如下(不包含大陸被投資公司)：

單位：新台幣千元

投資公司 名稱	被投資公司 名稱	所在 地區	主要營 業項目	原始投資金額		期末持有			被投資公司 本期損益	本期認列之 投資損益	備註
				本期期末	去年年度	股數	比率	帳面金額			
本公司	寶徠綠能科技 股份有限公司	台灣	太陽能應用 相關業務	91,000	91,000	9,100,000	100.00 %	7,970	(147)	(147)	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 %	14,156	(67)	(67)	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 %	1,681	(6)	(6)	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	39,034 (USD1,220)	(註一)	39,034 (註二) (USD1,220)	-	-	39,034 (註二) (USD1,220)	(26) (RMB(6))	- %	(26) (註三) (RMB(6))	-	-

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。

註五：寶徠金廈(廈門)旅遊管理服務有限公司於民國一一五年二月完成清算註銷程序。

寶徠建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(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	39,034 (USD1,220)	293,554 (USD9,175)	987,014 (註六)

註六：限額計算：本期股權淨值×60%=NTD1,645,024千元×60%=NTD987,014千元。

3.與大陸被投資公司間之重大交易事項：無。

十四、部門資訊

合併公司營運部門資訊及調節如下：

		115年1月至3月				
		建設部門	不動產 代銷部門	其他 部門	調 整 及銷除	合 計
收 入：						
來自外部客戶收入		\$ 103,694	-	-	-	103,694
部門間收入		28	-	180	(208)	-
收入總計		<u>\$ 103,722</u>	<u>-</u>	<u>180</u>	<u>(208)</u>	<u>103,694</u>
應報導部門稅前損益		<u>\$ 19,809</u>	<u>(67)</u>	<u>(179)</u>	<u>246</u>	<u>19,809</u>
		114年1月至3月				
		建設部門	不動產 代銷部門	其他 部門	調 整 及銷除	合 計
收 入：						
來自外部客戶收入		\$ 88,670	-	-	-	88,670
部門間收入		29	-	180	(209)	-
收入總計		<u>\$ 88,699</u>	<u>-</u>	<u>180</u>	<u>(209)</u>	<u>88,670</u>
應報導部門稅前損益		<u>\$ 27,474</u>	<u>(112)</u>	<u>(195)</u>	<u>307</u>	<u>27,474</u>