

股票代號：1805

寶徠建設股份有限公司
Better Life Group Co.,LTD.

私募有價證券補辦公開發行說明書
(申報用稿本)

寶徠建設股份有限公司 編製



中華民國 一 一 四 年 九 月 九 日 刊 印

寶徠建設股份有限公司

公開說明書目錄

壹、依據公開發行公司辦理私募有價證券應注意事項辦理情形	1
一、108 年度辦理私募普通股	1
(一)股東會召集事由應列舉說明項目	1
(二)股東常會決議情形	3
(三)董事會決議情形	3
(四)公告申報	6
(五)私募有價證券實際執行狀況	6
二、減資後私募普通股股數	7
貳、私募有價證券計畫之執行效益	7
一、計畫內容	7
二、計畫執行進度說明	7
三、計畫執行效益	8
參、最近年度經會計師查核簽證之財務報表及會計師查核報告。申報日期已逾應公告申報各 季財務報告期限者，應加列最近一季經會計師查核簽證或核閱之財務報告	9
肆、其他經金融監督管理委員會規定應記載事項：無。	9
伍、附件	9
附件一、108 年度股東常會開會通知書	
附件二、108 年度股東常會議事錄	
附件三、108 年 5 月 9 日董事會議事錄(決議辦理私募普通股)	
附件四、108 年 12 月 11 日董事會議事錄(決議訂定私募普通股發行價格)	
附件五、114 年 5 月 6 日董事會議事錄(決議私募普通股申請補辦公開發行案)	
附件六、重大訊息揭露(董事會及股東常會決議)	
附件七、股東會開會通知寄發後(或董事會決議日起)二日內公告	
附件八、私募有價證券定價日起二日內公告	
附件九、價款繳納完成日起十五日內公告	
附件十、年報揭露辦理私募有價證券相關事宜	
附件十一、價款繳納銀行記錄	
附件十二、經濟部變更登記表	
附件十三、私募股票採無實體發行登錄證明	
附件十四、減資後私募股票採無實體發行登錄證明	
附件十五、一一三年度個體財務報告暨會計師查核報告	
附件十六、一一三年度合併財務報告暨會計師查核報告	
附件十七、一一四年度第二季合併財務報告暨會計師核閱報告	

本次私募普通股補辦公開發行明細

單位：股

私募年度	股款繳納完成日	股票交付日	原私募發行股數	減資銷除股數(註)	減資後私募股數
108 年第一次	108 年 12 月 25 日	109 年 1 月 20 日	20,000,000	6,000,000	14,000,000

註：本公司於 112 年 7 月減少資本 30%，銷除私募普通股股數為 6,000,000 股，減資後私募之普通股共計為 14,000,000 股，每股面額 10 元，總額新臺幣 140,000,000 元。

壹、依據公開發行公司辦理私募有價證券應注意事項辦理情形

一、108 年度辦理私募普通股

(一)股東會召集事由應列舉說明項目

本公司於 108 年 6 月 28 日舉行之 108 年度股東常會討論辦理私募有價證券發行普通股案，並於 108 年 5 月 27 日將股東會開會通知書上傳至公開資訊觀測站，股東常會開會通知書請詳【附件一】，其召集事由業已依證券交易法第四十三條之六要求說明以下事項：

1. 為興建營建個案（包括但不限於購置土地、投入營建工程款）、併購相關產業資金需求（包括但不限於轉投資）、充實營運資金（包括但不限於代銷案件業務資金需求）及改善財務結構（包括但不限於償還銀行借款），並考量資金募集之時效性，擬依證券交易法第四十三條之六規定，於伍仟萬股之額度內辦理現金增資私募普通股，每股面額新台幣壹拾元，於股東會決議日起一年內分三次發行。
2. 依證券交易法第四十三條之六規定辦理私募應說明事項如下：

(1) 私募價格訂定之依據及合理性：

- ① 本次私募普通股參考價格之訂定係依「公開發行公司辦理私募有價證券應注意事項」，以定價日前 1、3 或 5 個營業日擇一計算普通股收盤價簡單算術平均數扣除無償配股除權及配息，並加回減資反除權後之股價；與定價日前 30 個營業日普通股收盤價簡單算術平均數扣除無償配股除權及配息，並加回減資反除權後之股價，以上列二基準計算價格較高者定之。
- ② 本次私募普通股每股價格以不低於參考價格之八成為訂定依據，俟提請股東會通過私募普通股案後授權董事會訂定之，惟仍不得低於參考價格之八成。
- ③ 私募普通股每股價格若日後因本公司普通股股票於集中交易市場之成交價格偏低，致使本次私募普通股參考價格低於面額，其對股東權益之影響為實際私募價格與面額之差額產生之累積虧損，此一累積虧損數將視未來公司營運狀況及市場狀況，以減資、盈餘或資本公積彌補虧損銷除之。
- ④ 實際定價日擬提請股東會授權董事會視日後洽特定人情形依法決定之。

(2) 特定人選擇方式：

- ① 依證券交易法第四十三條之六規定辦理。
- ② 授權董事會以對公司未來之營運能產生直接或間接助益者為首要考量，並以符合法令規定之人中選定之。目前尚無已洽定之應募人。

③本私募案俟股東會通過後，於董事會實際決議分次辦理私募案時，若欲洽定之應募人為符合證券交易法第四十三條之六第一項第三款規定之應募人，則應募人之名單、選擇方式與目的及應募人與公司之關係請參閱附件。

④應募人之洽定在其價款尚未繳足之前如有變動，擬提請股東會授權董事會於原洽定並公告之應募人發生異動時，依證券交易法第 43 條之 6 規定另行洽定應募人，俟日後收足股款後再行公告之。

(3)辦理私募之必要理由：

①不採公開募集之理由：考量現金增資募集之時效性及可行性，為避免影響本公司正常營運，擬以私募方式辦理現金增資發行普通股，以期順利募集所需資金，達到強化財務結構之目的，故不採用公開募集方式。

②得私募額度：擬於伍仟萬股之額度內辦理私募普通股，私募總金額依實際私募情形授權董事會決行。

③私募之資金用途及預計達成效益：

A.資金用途：三次皆用於興建營建個案（包括但不限於購置土地、投入營建工程款）、併購相關產業資金需求（包括但不限於轉投資）、充實營運資金（包括但不限於代銷案件業務資金需求）及改善財務結構（包括但不限於償還銀行借款）。

B.預計達成效益：將可改善財務結構、強化公司競爭力，並對股東權益有正面助益。

次數	發行額度上限	資金用途	預計達成效益
第一次	20,000 千股	興建營建個案（包括但不限於購置土地、投入營建工程款）、併購相關產業資金需求（包括但不限於轉投資）、充實營運資金（包括但不限於代銷案件業務資金需求）及改善財務結構（包括但不限於償還銀行借款）。	以公司目前平均 2.89%之借款利率計算，如全數發行，並依本次私募暫定價格 8 元計算，預計每年可節省利息支出 11,560 千元。
第二次	20,000 千股		
第三次	10,000 千股		

④本公司已洽請台中銀證券（股）公司出具辦理私募必要性與合理性之評估意見，意見書請參閱附件。

3.本次私募普通股之權利義務：與本公司已發行之普通股相同。惟依證券交易法之規定，本次私募之普通股於交付日起三年內，除依證券交易法第 43 條之 8 規定之情形外，不得再行賣出。本次私募之普通股及其嗣後所配發之普通股，自交付日起滿三年後，授權董事會視當時狀況決定是否依相關規定，先取具證交所或櫃檯買賣中心核發符合上市或上櫃標準之同意函後，向主管機關申請補辦公開發行並申請上市或上櫃交易。

4.本次私募案之發行條件、計劃項目、資金運用進度、預計達成效益及其他未盡事宜，未來如經主管機關修正或因客觀環境變更而須修正時，擬提請股東會授權董事會依相關法令辦理。

(二)股東常會決議情形

本公司於 108 年 6 月 28 日召開股東常會，出席股東及股東代理人所代表之股數共計 47,774,420 股，占本公司已發行股份總數 80,265,400 股之 59.52%，表決時出席股東表決權數 43,846,665 權，經主席徵詢全體出席股東，該案贊成權數 43,355,939 權占表決權總數 98.88%，超過法定數額照案通過，符合證券交易法第 43 條之 6 第 1 項規定。本公司 108 年股東常會議事錄，詳【附件二】。

(三)董事會決議情形

1.本公司於 108 年 5 月 9 日董事會決議通過辦理私募普通股，董事會議事錄請詳【附件三】，其決議內容如下：

- (1)為興建營建個案（包括但不限於購置土地、投入營建工程款）、併購相關產業資金需求（包括但不限於轉投資）、充實營運資金（包括但不限於代銷案件業務資金需求）及改善財務結構（包括但不限於償還銀行借款），並考量資金募集之時效性，擬依證券交易法第四十三條之六規定，於伍仟萬股之額度內辦理現金增資私募普通股，每股面額新台幣壹拾元，於股東會決議日起一年內分三次發行。
- (2)依證券交易法第四十三條之六規定辦理私募應說明事項如下：

① 私募價格訂定之依據及合理性：

- A.本次私募普通股參考價格之訂定係依「公開發行公司辦理私募有價證券應注意事項」，以定價日前 1、3 或 5 個營業日擇一計算普通股收盤價簡單算術平均數扣除無償配股除權及配息，並加回減資反除權後之股價；與定價日前 30 個營業日普通股收盤價簡單算術平均數扣除無償配股除權及配息，並加回減資反除權後之股價，以上列二基準計算價格較高者定之。
- B.本次私募普通股每股價格以不低於參考價格之八成為訂定依據，俟提請股東會通過私募普通股案後授權董事會訂定之，惟仍不得低於參考價格之八成。
- C.私募普通股每股價格若日後因本公司普通股股票於集中交易市場之成交价格偏低，致使本次私募普通股參考價格低於面額，其對股東權益之影響為實際私募價格與面額之差額產生之累積虧損，此一累積虧損數將視未來公司營運狀況及市場狀況，以減資、盈餘或資本公積彌補虧損銷除之。
- D.實際定價日擬提請股東會授權董事會視日後洽特定人情形依法決定之。

② 特定人選擇方式：

- A.依證券交易法第四十三條之六規定辦理。
- B.授權董事會以對公司未來之營運能產生直接或間接助益者為首要考量，並以符合法令規定之人中選定之。目前尚無已洽定之應募人。
- C.本私募案俟股東會通過後，於董事會實際決議分次辦理私募案時，若欲洽定之應募人為符合證券交易法第四十三條之六第一項第三款規定之應募人，則應募人之名單、選擇方式與目的及應募人與公司之關係請參閱附件。

D.應募人之洽定在其價款尚未繳足之前如有變動，擬提請股東會授權董事會於原洽定並公告之應募人發生異動時，依證券交易法第 43 條之 6 規定另行洽定應募人，俟日後收足股款後再行公告之。

③辦理私募之必要理由：

A.不採公開募集之理由：考量現金增資募集之時效性及可行性，為避免影響本公司正常營運，擬以私募方式辦理現金增資發行普通股，以期順利募集所需資金，達到強化財務結構之目的，故不採用公開募集方式。

B.得私募額度：擬於伍仟萬股之額度內辦理私募普通股，私募總金額依實際私募情形授權董事會決行。

C.私募之資金用途及預計達成效益：

(A)資金用途：三次皆用於興建營建個案（包括但不限於購置土地、投入營建工程款）、併購相關產業資金需求（包括但不限於轉投資）、充實營運資金（包括但不限於代銷案件業務資金需求）及改善財務結構（包括但不限於償還銀行借款）。

(B)預計達成效益：將可改善財務結構、強化公司競爭力，並對股東權益有正面助益。

次數	發行額度上限	資金用途	預計達成效益
第一次	20,000 千股	興建營建個案（包括但不限於購置土地、投入營建工程款）、併購相關產業資金需求（包括但不限於轉投資）、充實營運資金（包括但不限於代銷案件業務資金需求）及改善財務結構（包括但不限於償還銀行借款）。	以公司目前平均 2.89%之借款利率計算，如全數發行，並依本次私募暫定價格 8 元計算，預計每年可節省利息支出 11,560 千元。
第二次	20,000 千股		
第三次	10,000 千股		

D.本公司已洽請台中銀證券（股）公司出具辦理私募必要性與合理性之評估意見，意見書請參閱附件。

(3)本次私募普通股之權利義務：與本公司已發行之普通股相同。惟依證券交易法之規定，本次私募之普通股於交付日起三年內，除依證券交易法第 43 條之 8 規定之情形外，不得再行賣出。本次私募之普通股及其嗣後所配發之普通股，自交付日起滿三年後，授權董事會視當時狀況決定是否依相關規定，先取具證交所或櫃檯買賣中心核發符合上市或上櫃標準之同意函後，向主管機關申請補辦公開發行並申請上市或上櫃交易。

(4)本次私募案之發行條件、計劃項目、資金運用進度、預計達成效益及其他未盡事宜，未來如經主管機關修正或因客觀環境變更而須修正時，擬提請股東會授權董事會依相關法令辦理。

2.訂定私募普通股價格、股數及增資相關日期

依據108年6月28日股東常會之授權，本公司於108年12月11日董事會決議訂定108年度私募現金增資用途、發行價格、發行股數、應募人選擇及增資基準日相關事

宜。其決議內容分示如下：【董事會議事錄詳附件四】

(1)本公司於民國 108 年 6 月 28 日股東常會決議通過依證券交易法第四十三條之六規定，於伍仟萬股之額度內辦理現金增資私募普通股，每股面額新台幣壹拾元，於股東會決議日起一年內分三次發行。

(2)108 年第 1 次發行私募普通股相關情形如下：

①私募股數：20,000,000 股。

②每股面額：新台幣 10 元。

③私募價格：以民國 108 年 12 月 11 日為本次私募之定價日，其參考價格之計算如下：

A.以定價日前 1、3 或 5 個營業日擇一計算普通股收盤價簡單算術平均數扣除無償配股除權及配息，並加回減資反除權後之股價：分別為 8.81 元、8.87 元、8.88 元，擇前 5 個營業日之收盤均價 8.88 元為基準。

B.以定價日前 30 個營業日普通股收盤價簡單算術平均數扣除無償配股除權及配息，並加回減資反除權後之股價 8.96 元為基準。

民國108年6月28日股東常會決議通過，參考價格以上列二基準計算價格較高者定之，故參考價格為8.96元。又私募普通股每股價格以不低於參考價格之八成為訂定依據，故本次私募實際發行價格訂為每股新台幣7.20元。

④私募總金額：新台幣 144,000,000 元。

⑤特定人選擇方式：向符合證券交易法第四十三條之六規定之對象及經 108 年 6 月 28 日股東常會決議通過之應募人募集之。

⑥本次私募繳款期間：108 年 12 月 11 日至 108 年 12 月 25 日。

⑦本次私募增資基準日：民國 108 年 12 月 25 日。(股款募足日)

⑧本次私募資金用途：用於興建營建個案（包括但不限於購置土地、投入營建工程款）、併購相關產業資金需求（包括但不限於轉投資）、充實營運資金（包括但不限於代銷案件業務資金需求）及改善財務結構（包括但不限於償還銀行借款）。

⑨資金運用進度及預計達成效益：預計將可充實營運資金、償還借款減少利息負擔、改善財務結構，進而提升公司競爭力。

⑩本次私募普通股之權利義務：與本公司已發行之普通股相同。惟依證券交易法之規定，本次私募之普通股於交付日起三年內，除依證券交易法第 43 條之 8 規定之情形外，不得再行賣出。本次私募之普通股及其嗣後所配發之普通股，自交付日起滿三年後，授權董事長視當時狀況決定是否依相關規定，先取具證交所核發符合上市標準之同意函後，向主管機關申請補辦公開發行並申請上市交易。

⑪本次私募現金增資發行普通股如有未盡事宜，或因法令變更、依主管機關指示或因應客觀環境而需修正時，擬提請董事會授權董事長全權處理之。

3.本公司於 114 年 5 月 6 日董事會決議通過 108 年度私募普通股申請補辦公開發行普通股案。【董事會議事錄詳附件五】

(1)本公司於民國 108 年辦理私募普通股發行 20,000,000 股（交付日為民國 109 年 1 月 20 日），嗣後因 112 年辦理減資，故目前私募總股數為 14,000,000 股。

(2)上述私募普通股自交付日起已滿三年，依法補辦公開發行並申請上市，相關作業待本次董事會討論通過後，擬授權董事長全權處理。

(四)公告申報

1.本公司於 108 年 5 月 9 日董事會決議通過依證券交易法第四十三條之六發行私募普通股案，並於 108 年 6 月 28 日召開股東常會；有關董事會決議私募之重大訊息及召開股東常會與決議內容之相關公告，均依規定將相關內容申報至公開資訊觀測站。【公告內容詳附件六、附件七】

2.本公司 108 年度辦理發行私募普通股，係於 108 年 12 月 11 日經董事會決議訂定現增私募發行價格，並於同日將相關內容公告申報至公開資訊觀測站之私募專區。【公告內容詳附件八】

3.本公司 108 年度辦理發行私募普通股，於 108 年 12 月 25 日收足股款並於 108 年 12 月 31 日公告申報公開資訊觀測站之私募專區。【公告內容詳附件九】

4.本公司已按公開發行公司年報應行記載事項準則之規定，於 108 年度年報揭露辦理私募有價證券相關事宜。【公告內容詳附件十】

(五)私募有價證券實際執行狀況

1.應募人名單

序號	私募對象	資格條件	認購數量(股)	與公司關係
1	璞全廣告股份有限公司	證交法第 43 條之 6 第 1 項第 3 款	4,967,200	本公司之法人監察人
2	善律國際股份有限公司	證交法第 43 條之 6 第 1 項第 3 款	4,649,400	本公司之法人董事
3	李品毅	證交法第 43 條之 6 第 1 項第 2 款	4,200,000	無
4	李青	證交法第 43 條之 6 第 1 項第 2 款	1,800,000	無
5	袁美惠	證交法第 43 條之 6 第 1 項第 2 款	1,695,400	無
6	謝開元	證交法第 43 條之 6 第 1 項第 2 款	1,636,600	無
7	王克誠	證交法第 43 條之 6 第 1 項第 2 款	1,051,400	無
合計			20,000,000	

2.價款繳納銀行記錄。【詳附件十一】

3.本公司 108 年度私募普通股計 20,000,000 股，已於 109 年 1 月 8 日完成變更登記。【詳附件十二】

4.私募股票採無實體發行登錄證明。【詳附件十三】

二、減資後私募普通股股數

本公司於112年7月減少資本30%，銷除108年私募普通股股數共60,000,000股，減資後私募之普通股共計為14,000,000股，減資後私募股票採無實體發行登錄證明，請詳【詳附件十四】。

貳、私募有價證券計畫之執行效益

一、計畫內容

(一)董事會通過私募案日期：108年05月09日。

股東會通過私募案日期：108年06月28日。

(二)本次計畫所需資金總額：144,000千元。

(三)資金來源：

單位：千股；新臺幣千元

項目	108年第一期私募
股數	20,000
發行價格(新臺幣元)	7.20
募集資金合計	144,000

(四)股款繳納完成日期：108年12月25日。

(五)計畫項目、預計資金運用進度及預計可能產生效益

單位：新臺幣千元

計畫項目	預定完成日期	所需資金總額	預定執行情形	
			109年度	
			第一季	第二季
充實營運資金	109年第二季	13,930	10,445	3,485
償還銀行借款		130,070	80,070	50,000
合計		144,000	90,515	53,485
預計可能產生之效益		本公司資金用途為興建個案(包括但不限於購買土地；投入營建工程款)、併購相關產業資金需求(包括但不限於轉投資)、充實營運資金(包括但不限於代銷案件業務資金需求)及改善財務結構(包括但不限於償還銀行借款)。預計將可改善財務結構、強化公司競爭力，並對股東權益有正面助益，以及節省利息支出。		

二、計畫執行進度說明

單位：新臺幣千元；%

計畫項目	執行狀況			進度超前或落後之原因及改進計畫
充實營運資金	支用資金	預定	13,930	已依預定進度於109年第二季執行完畢。
		實際	13,930	
	執行進度	預定	100.00	
		實際	100.00	
償還銀行借款	支用資金	預定	130,070	

計畫項目	執行狀況			進度超前或落後之 原因及改進計畫
	執行進度	實際	130,070	
		預定	100.00	
		實際	100.00	
合計	支用資金	預定	144,000	
		實際	144,000	
	執行進度	預定	100.00	
		實際	100.00	

三、計畫執行效益

(一)節省利息支出

單位：新臺幣千元

貸款(發行) 機構	利率(%)	契約期間	原貸款 用途	貸款金額	實際償 債金額	節省之利息支出	
						109 年度	往後年度
中租迪和	3.30	108.03.05~109.06.05	日常營運	50,000	2,550	42	84
一銀租賃	3.75	108.11.11~109.11.11	日常營運	20,000	720	2	27
遠東銀行	2.30	108.04.25~109.04.16	日常營運	40,000	40,000	68	805
國票票券(註)	2.30	108.04.25~109.04.16	日常營運	455,000	35,000	537	920
遠東銀行	2.30	109.04.16~110.04.16	日常營運	420,000	50,000	767	1,150
兆豐票券	2.30	108.10.14~109.10.14	日常營運	30,000	1,800	7	41
合計				1,015,000	130,070	1,423	3,027

註：公司發行商業本票，係由遠東銀行保證，國票票券發行商業本票。

本公司實際償還銀行借款金額共計 130,070 千元，以節省利息支出負擔，並增加財務調度彈性及提升企業競爭力，依償還之借款金額與其借款利率設算，本公司 109 年度可節省利息支出 1,423 千元，往後每年度可節省利息支出 3,027 千元，故其效益尚屬顯現，並已達成原預計效益。

(二)強化財務結構

單位：%

項目		年度	私募前	私募後
			108 年截至 12 月底	109 年截至 6 月底
財務 結構	負債比率		55.12	52.94
	長期資金占不動產、廠房及設備比率		1,054.76	1,000.01
償債 能力	流動比率		172.55	183.13
	速動比率		48.51	42.55

本公司 108 年度辦理 108 年度第一期私募現金增資，並於 108 年 12 月收足股款用於償還銀行借款及充實營運資金，經檢視本公司財務結構方面，本公司 109 年截至 6 月底之負債比率由 55.12%下降至 52.94%，主係因償還短期銀行借款所致；長期資金占不動產、廠房及設備比率由 1,054.76%下降至 1,000.01%，主係因 108 年底公司營運需求辦理私募現金增資 144,000 千元所致。另就償債能力方面，本公司流動比率由 172.55%提升至 183.13%，主係因償還短期銀行

借款所致；速動比率由 48.51%下降至 42.55%，主係因受到「康橋旭」屬於較高總價之別墅型建案，且強調優越自然環境，適合特定客群，故銷售期較長，餘屋銷售較緩慢之特性，以及營運所需支付土地簽約款所致，惟本公司財務結構及償債能力皆已有效改善，故本次增資效益尚屬合理顯現。

綜上所述，本公司辦理 108 年度第一期私募現金增資後之財務狀況尚優於私募增資前，對本公司財務狀況改善有一定助益，且對本公司整體營運發展及強化財務結構有正面效果。

參、最近年度經會計師查核簽證之財務報表及會計師查核報告。申報日期已逾應公告申報各季財務報告期限者，應加列最近一季經會計師查核簽證或核閱之財務報告

- 一、一一三年度經會計師查核簽證之個體財務報告暨會計師查核報告：請詳【附件十五】。
- 二、一一三年度經會計師查核簽證之合併財務報告暨會計師查核報告：請詳【附件十六】
- 三、一一四年度第二季經會計師核閱之合併財務報告暨會計師核閱報告：請詳【附件十七】。

肆、其他經金融監督管理委員會規定應記載事項：無。

伍、附件

- 附件一、108 年度股東常會開會通知書
- 附件二、108 年度股東常會議事錄
- 附件三、108 年 5 月 9 日董事會議事錄(決議辦理私募普通股)
- 附件四、108 年 12 月 11 日董事會議事錄(決議訂定私募普通股發行價格)
- 附件五、114 年 5 月 6 日董事會議事錄(決議私募普通股申請補辦公開發行案)
- 附件六、重大訊息揭露(董事會及股東常會決議)
- 附件七、股東會開會通知寄發後(或董事會決議日起)二日內公告
- 附件八、私募有價證券定價日起二日內公告
- 附件九、價款繳納完成日起十五日內公告
- 附件十、年報揭露辦理私募有價證券相關事宜
- 附件十一、價款繳納銀行記錄
- 附件十二、經濟部變更登記表
- 附件十三、私募股票採無實體發行登錄證明
- 附件十四、減資後私募股票採無實體發行登錄證明
- 附件十五、一一三年度經會計師查核簽證之個體財務報告暨會計師查核報告
- 附件十六、一一三年度經會計師查核簽證之合併財務報告暨會計師查核報告
- 附件十七、一一四年度第二季經會計師核閱之合併財務報告暨會計師核閱報告

附件一

108 年度股東常會開會通知書

附件二

實徠建設股份有限公司 私募必要性與合理性之證券承銷商評估意見書

實徠建設股份有限公司(以下簡稱實徠建設或該公司)預計於108年5月9日經董事會決議辦理私募普通股上限50,000千股，本次私募案尚須經108年6月28日股東常會決議通過始得辦理，並授權董事會經股東會決議之日起一年內分三次辦理之。

依該公司107年經會計師查核之財務報表顯示，其得彌補虧損為203,145千元，稅後純損為93,524千元，故業已符合「公開發行公司辦理私募有價證券應注意事項」第三點之規定：

「公開發行公司最近年度為稅後純益且無累積虧損，除有下列情形之一得辦理私募外，應按公開募集方式發行有價證券：(以下略)」

另依「公開發行公司辦理私募有價證券應注意事項」第四點之規定，經參閱該公司108年5月9日之董事會提案，該公司目前發行股數為80,265千股，本次決議辦理私募普通股上限為50,000千股，預估若全數發行，占該公司私募股本為38.38%，不排除未來將有經營權異動之可能，故應洽請證券承銷商出具辦理私募必要性與合理性之評估意見。

本意見書之內容僅作為實徠建設108年5月9日決議本次辦理私募有價證券之參考依據，不作為其它用途使用。本意見書內容係參酌實徠建設所提供該公司108年5月9日董事會提案及該公司之財務資料辦理，對未來該公司因本次私募累計虧損變更或其它情事可能導致本意見書內容變動之影響，本意見書均不負任何法律責任，特此聲明。

一、公司簡介

實徠建設設立於民國67年6月30日，於78年10月20日上市掛牌買賣。主要營業項目為要營業項目為委託營造廠商興建國家住宅及商業大樓出租出售及有關陶瓷製品及建築材料之加工、製造與買賣業務。截至民國108年3月31日止實收資本額為新台幣802,654千元。該公司最近三年度簡明財務資料如下：

資產負債表

單位：新台幣仟元

國際財務報導準則			
年度/項目	105 年度	106 年度	107 年度
流動資產	1,490,593	1,394,193	1,349,664
非流動資產	113,247	107,132	95,364
資產總額	1,603,840	1,501,325	1,445,028
流動負債	812,095	758,172	849,680
非流動負債	46,210	0	0
負債總額	858,305	758,172	849,680
股本	802,654	802,654	802,654
資本公積	11,481	11,481	11,481
保留盈餘	(68,600)	(70,995)	(198,825)
其他權益	0	13	(19,962)
權益總額	745,535	743,153	595,348
每股淨值(元)	9.29	9.26	7.42

資料來源：105~107年度經會計師查核簽證之財務報告

綜合損益表

單位：新台幣仟元

國際財務報導準則			
年度/項目	105 年度	106 年度	107 年度
營業收入	31,086	258,606	79,876
營業毛利	(16,131)	35,350	12,668
營業毛利率	(51.89%)	13.67%	15.86%
營業利益(損失)	(130,777)	(65,281)	(88,133)
營業利益率	(420.69%)	(25.24%)	(110.34%)
營業外收入及支出	18,979	62,886	(5,391)
歸屬於母公司業主淨利(損)	(111,796)	(2,395)	(93,524)
每股盈餘(虧損)(元)	(1.39)	(0.03)	(1.17)

資料來源：105~107年度經會計師查核簽證之財務報告

實徠公司近期推案集中台北市、新北市及桃竹地區，近年來在市場預售及新成屋市場供給量增加之下，面臨房價修正之態勢，因而該公司105~106年度營運均呈現虧損，惟106年度因陸續完工，虧損下降；107年因交屋量下降、營業收入衰退，該公司主要營收比重如下表所列示：

單位：新台幣仟元

年度/項目	105 年度	106 年度	107 年度
銷售房地收入	0	246,559	79,838
磁磚銷售	31,000	11,933	0
其他	86	114	38
合計	31,086	258,606	79,876

資料來源：105~107年度經會計師查核簽證之財務報告

該公司銷售之各類磁磚產品種類繁多，且皆屬於客製化產品，生產所需之產品規格、材質及顏色完全依客戶建案之規格設計及產品定位而規劃生產，故其交易價格亦受國際原物料價格波動及承攬案採購影響。另該公司銷售房地收入因係採全部完工法認列收入，因此僅於106年度有完工個案銷售認列入帳；107年度營業收入因交屋量下降而衰退。

整體評估，該公司近年來因營收規模較小，不足以支應營業費用支出，因而營業利益率均為負值。

二、承銷商評估意見

實徠建設擬於108年5月9日召開董事會，預計發行50,000千股普通股，所募集資金將用於興建營建個案(包括但不限於購置土地、投入營建工程款)、併購相關產業資金需求(包括但不限於轉投資)、充實營運資金(包括但不限於代銷案件業務資金需求)及改善財務結構(包括但不限於償還銀行借款)。依該公司108年5月9日董事會提案，本次私募案之應募人為該公司之內部人、關係人或符合主管機關所訂條件之特定人。唯截至本意見書出具日止(108年5月8日)，該公司並無洽定之私募投資人。

有關本證券承銷商對該公司本次辦理私募有價證券之必要性及合理性說明評估如下：

(一)適法性評估

1.私募價格之訂定及合理性

經參閱該公司108年5月9日董事會提案，本次私募價格訂定，以不低於下列二基準價格計算孰高之八成為訂價原則。

(1)定價日前一、二或三個營業日擇一計算普通股收盤價簡單算平均數扣除無償配股除權及配息，並加回減資反除權後之股價。

(2)定價日前三十個營業日普通股收盤價簡單算平均數扣除無償配股除權及配息，並加回減資反除權後之股價。

依上述訂價原則，經評估，業已符合「公開發行公司辦理私募有價證券應注意事項」第三點之規定，且符合一般市場慣例，故尚屬適法。

另經檢視該公司108年5月9日之董事會提案，業已載明由於該公司107年度帳面仍有累積虧損，每股淨值低於面額，另並參考其股票近期於交易市場之每股市價，未來私募普通股實際訂價可能低於每股面額，唯此乃因受市場價格影響所致，經參閱該公司董事會提案，業已載明「如造成累積虧損加對股東權益產生影響，未來將視公司營運及市場狀況，以減資、盈餘或資本公積彌補虧損」，故該公司之訂價原則應尚屬適法合理。

2.應募人之選擇

該公司107年經會計師查核之財務報表顯示，其稅後純損為93,524千元，另依該公司108年5月9日之董事會提案，該公司本次私募資金之規劃用於興建營建個案(包括但不限於購置土地、投入營建工程款)、併購相關產業資金需求(包括但不限於轉投資)、充實營運資金(包括但不限於代銷案件業務資金需求)及改善財務結構(包括但不限於償還銀行借款)，其應募人可能為內部人或關係人；故依「公開發行公司辦理私募有價證券應注意事項」第四點規定，「應募人如為內部人或關係人者，應於董事會中充分討論應募人之名單、選擇方式與目的、應募人與公司之關係，並於股東會召集事由

中載明，未得前揭規定者，前揭人員嗣後即不得認購，所訂私募普通每股價格不得低於參考價格之八成……」，並於股東會召集事由中載明」。經參閱該公司108年5月9日之董事會提案，業已載明相關事項，並亦將載明於108年6月28日之股東常會召集事由中，應無違反相關法令之疑慮。

3.辦理私募之必要理由

經參閱該公司108年5月9日董事會提案，該公司業已載明

(1)不採公開募集之理由，考量現金增資募集之時效性及可行性，為避免影響該公司正常營運，擬以私募基金方式辦理現金增資發行普通股，以期順利募集所需資金，達到強化財務結構之目的，故不採用公開募集方式。

(2)得私募額度：擬於伍仟萬股之額度內辦理私募普通股，私募總金額依實際私募情形授權董事會決行之。

(3)預計辦理次數：一年內分三次發行。

(4)各分次辦理私募之資金用途及各分次預計達成效益：本次私募增資用途將用於興建營建個案(包括但不限於購置土地、投入營建工程款)、併購相關產業資金需求(包括但不限於轉投資)、充實營運資金(包括但不限於代銷案件業務資金需求)及改善財務結構(包括但不限於償還銀行借款)。預計將可改善財務結構，強化公司競爭力，並對股東權益有正面助益。

次數	發行額度上限	資金用途	預計達成效益
第一次	20,000 千股	興建營建個案(包括但不限於購置土地、投入營建工程款)、併購相關產業資金需求(包括但不限於轉投資)、充實營運資金(包括但不限於代銷案件業務資金需求)	以該公司目前平均2.89%之借款利率計算，如暫以發行價格 8 元計算，全數發行後，預計每年可節省利息支出 11,560 千元。
第二次	20,000 千股	興建營建個案(包括但不限於購置土地、投入營建工程款)、併購相關產業資金需求(包括但不限於轉投資)、充實營運資金(包括但不限於代銷案件業務資金需求)	
第三次	10,000 千股	興建營建個案(包括但不限於購置土地、投入營建工程款)、併購相關產業資金需求(包括但不限於轉投資)、充實營運資金(包括但不限於代銷案件業務資金需求)	

(二)實徠建設現況

1.獲利情形

實徠建設目前之產品及服務項目為不動產建設及買賣、磁磚製造與銷售，受近年房地產市況低迷影響，公司推案政策亦較為保守，因而105年度起營運均處虧損情形。

單位：新台幣仟元

項目	105 年度	106 年度	107 年度
年度			
營業收入	31,086	258,606	79,876
營業利益(損失)	(130,777)	(65,281)	(88,133)
營業利益率	(420.69%)	(25.24%)	(110.34%)
歸屬於母公司業主淨利(損)	(111,796)	(2,395)	(93,524)
每股盈餘(虧損)(元)	(1.39)	(0.03)	(1.17)

資料來源：105~107年度經會計師查核簽證之財務報告

2.重要財務比率

項目	105 年度	106 年度	107 年度
年度			
負債佔資產比率(%)	53.52	50.50	58.80
流動比率(%)	183.55	183.89	158.84
速動比率(%)	71.68	42.61	32.74
現金流量比率(%)	(34.30)	(39.19)	(27.27)
現金流量允當比率(%)	(23.89)	15.23	(116.14)
現金再投資比率(%)	(39.09)	(39.07)	(37.83)

資料來源：公開資訊觀測站

依該公司107年度經會計師簽證財務報表顯示，該公司主要負債為銀行借款約741,108千元，利率區間為2.11%-4.00%，近年來因來自營業活動之現金流量為負值，因而現金流量等相關比率亦多為負值。

3.現金流量情形

單位：新台幣仟元

項目	105 年度	106 年度	107 年度
年度			
期初現金及約當現金餘額	434,318	311,330	90,087
營業活動之淨現金流量	(278,538)	(304,332)	(231,748)
投資活動之淨現金流量	643	10,559	(23,347)
籌資活動之淨現金流量	154,907	72,252	212,538
匯率變動對現金及約當現金之影響	0	278	(170)
本期現金及約當現金增加(減少)數	(122,988)	(221,243)	(42,727)
期末現金及約當現金餘額	311,330	90,087	47,360

資料來源：105~107年度經會計師查核簽證之財務報告

綜上，依該公司105~107年度經會計師簽證之財務報表顯示，該公司營業活動之淨現金流量均為負值，107年度現金水位明顯下降，為改善公司營運，該公司計畫本次預計辦理之私募案將用於興建營建個案(包括但不限於購置土地、投入營建工程款)、併購相關產業資金需求(包括但不限於轉投資)、充實營運資金(包括但不限於代銷案件業務資金需求)及改善財務結構(包括但不限於償還銀行借款)，以期提升公司獲利、改善財務結構，強化公司競爭力，並對股東權益有正面助益，應屬合理。

(三)本次辦理私募普通股之必要性及合理性評估

1.必要性評估

實徠建設因受房市低迷影響，致105~107年度營運持續虧損，為積極改善營運體質，本次辦理私募資金擬用於興建營建個案(包括但不限於購置土地、投入營建工程款)、併購相關產業資金需求(包括但不限於轉投資)、充實營運資金(包括但不限於代銷案件業務資金需求)及改善財務結構(包括但不限於償還銀行借款)。經評估該公司近三年度之營運情形、負債比率及現金流量情形，確實有明顯轉弱之趨勢，故該公司本次辦理私募普通股應可有效改善公司體質、提昇股東權益，故本次私募有價證券應有其必要性。

2.合理性評估

(1)辦理私募有價證券種類之合理性
實徠建設本次擬辦理發行私募普通股上限50,000千股，係市場普遍有價證券發行之種類，應屬合理。

本私募案擬由108年5月9日董事會提報108年6月28日股東常會決議通過，由股東會授權董事會，自股東會決議之日起一年內分三次辦理。如該次私募基金普通股50,000千股全數發行後之最大釋稀比率為38.38%，本次發行價格以不低於參考價格之八成為限，經評估其定價數尚符合市場慣例，且因該有價證券有三年之閉鎖期間，需俟該次私募基金之運用需有明確效益顯現後，方可向主管機關申請補辦公開發行，故對股東權益尚無重大不利之影響。

(2)私募預計產生之效益之合理性
實徠建設本次擬辦理私募普通股上限50,000千股，係為用於興建營建個案(包括但不限於購置土地、投入營建工程款)、併購相關產業資金需求(包括但不限於轉投資)、充實營運資金(包括但不限於代銷案件業務資金需求)及改善財務結構(包括但不限於償還銀行借款)，並對股東權益有正面助益，其預計產生之效益說明如下：

如未來全數發行，以目前平均借款利率2.89%來看，以暫定發行價格8元計算，共計募集400,000千元，預計每年可節省11,560千元之利息支出，財務比率亦可獲得立即改善。

經參閱該公司於108年5月9日董事會提案所列報私募發行條件、資金用途及效益等相關事項，並未發現有重大異常之情事，故該次私募對公司財務及股東權益可望有其正面助益，故本次私募預計可達節省利息成本並增加公司獲利、提升股東權益之效益應屬合理。

3.應募人之選擇與可能性評估評估

本次私募案之應募人以符合證券交易法第四十三條之六及金融監督管理委員會91年6月13日(91)台財證一字第0910003455號令規定選擇之特定人為考量，目前尚未洽定特定人。

(1)應募人如為內部人或關係人時

應募人如為內部人或關係人時，其暫定名單、選擇方式與目的及其可行性與必要性說明如下：
A.應募人之選擇方式與目的

應募人如為內部人或關係人時，將以對公司未來營運有直接或間接助益，且對該公司具有一定了解者。名單暫訂將包含下列對象：

可能應募人	與該公司關係
環承營造股份有限公司	關係人
環全廣告股份有限公司	關係人
環煦廣告股份有限公司	關係人
環園廣告股份有限公司	關係人
環元建設股份有限公司	關係人
環昌建設股份有限公司	關係人
詠馨建設股份有限公司	關係人
環璽投資股份有限公司	關係人
環寬投資股份有限公司	關係人
環穎投資股份有限公司	關係人
善律國際股份有限公司	內部人
環瑞投資有限公司	關係人
環嘉投資有限公司	關係人
李忠恕	關係人
林瑞山	內部人/本公司總經理

資料來源：該公司提供

B.應募人若為法人，其前十名股東名稱及其持股比例、與該公司關係

可能應募人	前十名股東名稱	持股比例	與該公司關係
環承營造股份有限公司	環全廣告股份有限公司	100%	關係人
	環璽投資股份有限公司	29.96%	關係人
	泰福投資股份有限公司	12.39%	無
	環瑞投資有限公司	11.09%	關係人
	仰哲投資股份有限公司	8.42%	無
	環寬投資股份有限公司	6.38%	關係人
	永泰投資股份有限公司	6.12%	無
	環穎投資股份有限公司	5.45%	關係人
	環觀投資股份有限公司	3.71%	無
	景瀚投資有限公司	3.32%	無
	環青投資有限公司	2.88%	無
環煦廣告股份有限公司	環全廣告股份有限公司	100%	關係人
環園廣告股份有限公司	環全廣告股份有限公司	100%	關係人
	環全廣告股份有限公司	38%	關係人
	環璽投資股份有限公司	19%	關係人
	環寬投資股份有限公司	19%	關係人
	環嘉投資有限公司	15%	關係人
	環瑞投資有限公司	5%	關係人
	環穎投資股份有限公司	4%	關係人
環昌建設股份有限公司	環全廣告股份有限公司	100%	關係人
	環全廣告股份有限公司	19%	關係人
	環觀投資股份有限公司	19%	關係人
	環璽投資股份有限公司	19%	關係人
	仰哲投資股份有限公司	19%	無
	環瑞投資有限公司	19%	關係人
	環嘉投資有限公司	19%	關係人
	環寬投資股份有限公司	5%	關係人
環璽投資股份有限公司	李忠恕	80%	關係人
	林婉琳	20%	關係人
	環璽投資股份有限公司	15%	關係人
	李忠恕	80%	關係人
環寬投資股份有限公司	環穎投資股份有限公司	5%	關係人
	李忠恕	90%	關係人
	李忠恕	100%	無
環昌建設股份有限公司	詠馨建設股份有限公司	100%	關係人
環瑞投資有限公司	林瑞山	100%	內部人
環嘉投資有限公司	黃安敏	100%	內部人

資料來源：該公司提供

C.應募人之可行性與必要性

經檢視該公司所揭露上述可能參與應募之內部人或關係人名單，為該公司董監事或其代表人、或可能之大股東、董監事人選或其代表人，或為該公司經營階層，或前述所列人員之關係人，由於該等應募人原即熟悉公司業務，在公司面臨改善營運之際，由上述內部人或關係人參與本次私募基金有價證券之認購，可藉由提升公司內部人/關係人或經營團隊之持股比例以穩定經營權，並可提供公司營運所需資金、減輕公司資金壓力，故如該公司選擇上述可能參與應募之內部人或關係人應屬可行且必要。

實徠建設股份有限公司一〇八年股東常會開會通知書

一、茲訂於一〇八年六月二十八日(星期五)上午九時整，假台北市內湖區新湖一路218號1樓(初心園-1樓展演廳)，召開一〇八年股東常會。本次會議受股東開始報到時間為上午八時三十分前，報到處地點同開會地點。議事內容：(一)報告事項：1. 民國107年度營業報告書。2. 民國107年度監察人查核報告書。3. 民國107年私募基金普通辦理情形報告。(二)承認事項：1. 民國107年度營業報告書及財務報表案。2. 民國107年度虧損補案。(三)討論事項：1. 修訂「公司章程」案。2. 修訂「取得或處分資產處理程序」案。3. 修訂「資金貸與及背書保證作業程序」案。4. 107年擬以私募方式辦理發行普通股票，截至108年股東常會開會日前尚未執行之數額將不再執行。5. 擬辦理現金增資私募普通股票。(四)選舉事項：補選監察人一席案。(五)臨時動議。

二、本次股東會召集事由若有依公司法第172條規定應列舉之議案主要內容說明，請至公開資訊觀測站(網址：http://mops.twse.com.tw/)，點選基本資料「電子書」年報及股東會相關資料\公司代號或簡稱、年度「股東會各項議案參考資料」或「議事手冊及會議補充資料」查詢。

三、有關以私募方式辦理現金增資發行新股票之相關事宜說明，請參閱第四聯及第五聯。

四、依公司法第一六五條規定，自一〇八年四月三十日起至一〇八年六月二十八日止停止股票過戶轉讓登記。

五、除公告外，特函奉達，並隨函檢附股東會出席簽到卡及委託書各一份，至希 查照撥冗出席。 貴股東如親自出席時，請填具第二聯出席簽到卡並加蓋印鑑或簽名後，於開會當日直接至會場辦理報到，免再寄回。若委託代理人出席時，請填具第二聯委託書並加蓋印鑑或簽名後，於開會五日前送達本公司服務代理人群益金鼎證券股份有限公司服務代理部，俟經服務代理人填製出席簽到卡寄交 貴股東代理人收執，以憑出席股東會。

六、如有股東徵求委託書，本公司將於108年5月28日前製作徵求人徵求資料彙總表冊揭露於證券暨期貨市場發展基金會網站，投資人如欲查詢，可直接鍵入網址: <http://free.sfi.org.tw> 至「委託書免費查詢系統」，輸入查詢條件即可。

七、本次股東會委託書統計驗證機構為群益金鼎證券股份有限公司服務代理部。

八、本次股東會股東得以電子方式行使表決權，行使期間為：自108年5月29日至108年6月25日止，請逕登入臺灣集中保管結算所股份有限公司「股東e票通」網頁，依相關說明投票【網址：www.stockvote.com.tw】。

此 致

貴股東

實徠建設股份有限公司董事會 敬啟

聲明人：台中銀證券股份有限公司

代表人：葉秀惠

日期：108年5月8日



附件二

108 年度股東常會議事錄

寶徠建設股份有限公司民國一〇八年股東常會議事錄



時間：中華民國一〇八年六月二十八日(星期五)上午九時整

地點：台北市內湖區新湖一路218號1樓(初心園-1樓展演廳)

出席：親自出席及委託代理出席股數共計47,774,420股，佔本公司已發行股份80,265,400股之59.52%。

出席：鍾喜吉董事長、石浩吉副董事長、林瑞山董事/總經理、李佩昌獨立董事、張元駿董事、張育境監察人

列席：潘俊名會計師、陳建宏律師

主席：鍾喜吉董事長



記錄：黃瓊慧



壹、宣佈開會：出席股數已達法定數額，主席依法宣佈開會。

貳、主席致詞：(略)

參、報告事項

1. 民國一〇七年度營業報告書(請參閱附件)，敬請 洽悉。

【補充說明】

依臺灣證券交易所股份有限公司於108年4月17日臺證上一字第1081801730號函規定，於108年6月28日舉行之108年股東常會中，應向股東充分說明公司107年度董事酬金發放之合理性，並載明於議事錄。說明如下：

依本公司章程規定，董事、監察人執行本公司職務時，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。因公司於106年6月股東會新增2位獨立董事，在考量董監事責任加重，且公司董監事酬金已近10年未調整有偏低之情形，經參考同業水準後，方自107年起微幅調整董監事酬金。綜上所述，民國107年每位董事酬金相較106年方會有較大幅度變動，應屬合理。

2. 民國一〇七年度監察人查核報告書(請參閱附件)，敬請 洽悉。

3. 民國一〇七年私募普通股辦理情形報告。

說明：(一)本公司於民國107年股東臨時會通過-於伍仟萬股之額度內以私募方式辦理發行普通股票案，將於108年8月07日屆滿一年。

(二)本私募案截至108年股東常會開會日止尚未執行。

肆、承認事項

第一案：董事會提

案由：民國一〇七年度營業報告書及財務報表案。

說明：

(一)本公司民國一〇七年度個體財務報表及合併財務報表，業經安侯建業聯合會計師事務所張淑瑩、曾國揚會計師查核竣事，連同營業報告書送請監察人查核完竣，並出具書面查核報告書在案。

(二)營業報告書、會計師查核報告及上述財務報表，請參閱附件。

決議：本案經投票表決，贊成權數超過法定數額，本案照案通過。

本案經投票表決結果如下：

表決時出席股東表決權數：43,846,665權

表決結果	佔表決權總數百分比
贊成權數：43,355,940 權	98.88%
反對權數：3,598 權	0.00%
無效權數：0 權	0.00%
棄權/未投票權數：487,127 權	1.11%

第二案：董事會提

案由：民國一〇七年度虧損撥補案。

說明：

本公司民國一〇七年度虧損撥補表如下：

寶徠建設股份有限公司

民國107年度虧損撥補表

單位：新台幣元

項目	金額
期初未分配盈餘	(75,314,661)
追溯適用新準則之調整數	(34,305,599)
期初未分配盈餘(重編後)	(109,620,260)
加：本期淨損	(93,524,403)
期末未分配盈餘	(203,144,663)

董事長：鍾喜吉



經理人：林瑞山



會計主管：黃文正



決議：本案經投票表決，贊成權數超過法定數額，本案照案通過。

本案經投票表決結果如下：

表決時出席股東表決權數：43,846,665權

表決結果	佔表決權總數百分比
贊成權數：43,355,940 權	98.88%
反對權數：3,676 權	0.00%
無效權數：0 權	0.00%
棄權/未投票權數：487,049 權	1.11%

伍、討論事項

第一案：董事會提

案由：修訂「公司章程」案。

說明：

(一)為配合法令及公司實際運作之需要，擬修訂「公司章程」。

(二)「公司章程」修訂前後條文對照表，請參閱附件。

決議：本案經投票表決，贊成權數超過法定數額，本案照案通過。

本案經投票表決結果如下：

表決時出席股東表決權數：43,846,665權

表決結果	佔表決權總數百分比
贊成權數：43,355,940 權	98.88%
反對權數：3,598 權	0.00%
無效權數：0 權	0.00%
棄權/未投票權數：487,127 權	1.11%

第二案：董事會提

案由：修訂「取得或處分資產處理程序」案。

說明：

(一)係依據金融監督管理委員會民國107年11月26日金管證發字第1070341072號函，修正「公開發行公司取得或處分資產處理準則」部分條文之規定辦理。

(二)「取得或處分資產處理程序」修訂前後條文對照表，請參閱附件。

決議：本案經投票表決，贊成權數超過法定數額，本案照案通過。

本案經投票表決結果如下：

表決時出席股東表決權數：43,846,665權

表決結果	佔表決權總數百分比
贊成權數：43,355,940 權	98.88%
反對權數：3,598 權	0.00%
無效權數：0 權	0.00%
棄權/未投票權數：487,127 權	1.11%

第三案：董事會提

案由：修訂「資金貸與及背書保證作業程序」案。

說明：

(一)係依據金融監督管理委員會民國108年3月7日金管證審字第1080304826號函，修正「公開發行公司資金貸與及背書保證處理準則」部分條文之規定辦理。

(二)「資金貸與及背書保證作業程序」修訂前後條文對照表，請參閱附件。

決議：本案經投票表決，贊成權數超過法定數額，本案照案通過。

本案經投票表決結果如下：

表決時出席股東表決權數：43,846,665權

表決結果	佔表決權總數百分比
贊成權數：43,354,940 權	98.87%
反對權數：4,598 權	0.01%
無效權數：0 權	0.00%
棄權/未投票權數：487,127 權	1.11%

第四案：董事會提

案由：107年擬以私募方式辦理發行普通股案，截至108年股東常會開會日前尚未執行之數額將不再執行。

說明：

(一)本公司於民國107年股東臨時會通過於伍仟萬股之額度內以私募方式辦理發行普通股案，將於108年8月7日屆滿一年。

(二)考量公司營運現況及與擬私募對象尚在溝通等因素後，本私募案截

至 108 年股東常會開會日前尚未執行之數額，將不再繼續辦理。

決議：本案經投票表決，贊成權數超過法定數額，本案照案通過。

本案經投票表決結果如下：

表決時出席股東表決權數：43,846,665 權

表決結果	佔表決權總數百分比
贊成權數：43,355,940 權	98.88%
反對權數：3,598 權	0.00%
無效權數：0 權	0.00%
棄權/未投票權數：487,127 權	1.11%

第五案：董事會提

案由：擬辦理現金增資私募普通股票案。

說明：

(一)為興建營建個案(包括但不限於購置土地、投入營建工程款)、併購相關產業資金需求(包括但不限於轉投資)、充實營運資金(包括但不限於代銷案件業務資金需求)及改善財務結構(包括但不限於償還銀行借款)，並考量資金募集之時效性，擬依證券交易法第四十三條之六規定，於伍仟萬股之額度內辦理現金增資私募普通股，每股面額新台幣壹拾元，於股東會決議日起一年內分三次發行。

(二)依證券交易法第四十三條之六規定辦理私募應說明事項如下：

1. 私募價格訂定之依據及合理性：

(1)本次私募普通股參考價格之訂定係依「公開發行公司辦理私募有價證券應注意事項」，以定價日前 1、3 或 5 個營業日擇一計算普通股收盤價簡單算術平均數扣除無償配股除權及配息，並加回減資反除權後之股價；與定價日前 30 個營業日普通股收盤價簡單算術平均數扣除無償配股除權及配息，並加回減資反除權後之股價，以上列二基準計算價格較高者定之。

(2)本次私募普通股每股價格以不低於參考價格之八成為訂定依據，俟提請股東會通過私募普通股案後授權董事會訂定之，惟仍不得低於參考價格之八成。

(3)私募普通股每股價格若日後因本公司普通股股票於集中交易市場之成交價格偏低，致使本次私募普通股參考價格低於面額，其對股東權益之影響為實際私募價格與面額之差額產生之

累積虧損，此一累積虧損數將視未來公司營運狀況及市場狀況，以減資、盈餘或資本公積彌補虧損消除之。

(4)實際定價日擬提請股東會授權董事會視日後洽特定人情形依法決定之。

2. 特定人選擇方式：

(1)依證券交易法第四十三條之六規定辦理。

(2)授權董事會以對公司未來之營運能產生直接或間接助益者為首要考量，並以符合法令規定之人中選定之。目前尚無已洽定之應募人。

(3)本私募案俟股東會通過後，於董事會實際決議分次辦理私募案時，若欲洽定之應募人為符合證券交易法第四十三條之六第一項第三款規定之應募人，則應募人之名單、選擇方式與目的及應募人與公司之關係請參閱附件。

(4)應募人之洽定在其價款尚未繳足之前如有變動，擬提請股東會授權董事會於原洽定並公告之應募人發生異動時，依證券交易法第 43 條之 6 規定另行洽定應募人，俟日後收足股款後再行公告之。

3. 辦理私募之必要理由：

(1)不採公開募集之理由：

考量現金增資募集之時效性及可行性，為避免影響本公司正常營運，擬以私募方式辦理現金增資發行普通股，以期順利募集所需資金，達到強化財務結構之目的，故不採用公開募集方式。

(2)得私募額度：擬於伍仟萬股之額度內辦理私募普通股，私募總金額依實際私募情形授權董事會決行。

(3)私募之資金用途及預計達成效益：

A. 資金用途：三次皆用於興建營建個案(包括但不限於購置土地、投入營建工程款)、併購相關產業資金需求(包括但不限於轉投資)、充實營運資金(包括但不限於代銷案件業務資金需求)及改善財務結構(包括但不限於償還銀行借款)。

B. 預計達成效益：將可改善財務結構、強化公司競爭力，並對股東權益有正面助益。

次數	發行額度上限	資金用途	預計達成效益
第一次	20,000 千股	興建營建個案(包括但不限於購置土地、投入營建工程款)、併購相關產業資金需求(包括但不限於轉投資)、充實營運資金(包括但不限於代銷案件業務資金需求)及改善財務結構(包括但不限於償還銀行借款)。	以公司目前平均2.89%之借款利率計算，如全數發行，並依本次私募暫定價格8元計算，預計每年可節省利息支出11,560千元。
第二次	20,000 千股		
第三次	10,000 千股		

(4)本公司已洽請台中銀證券(股)公司出具辦理私募必要性與合理性之評估意見，意見書請參閱附件。

(三)本次私募普通股之權利義務：與本公司已發行之普通股相同。惟依證券交易法之規定，本次私募之普通股於交付日起三年內，除依證券交易法第43條之8規定之情形外，不得再行賣出。本次私募之普通股及其嗣後所配發之普通股，自交付日起滿三年後，授權董事會視當時狀況決定是否依相關規定，先取具證交所或櫃檯買賣中心核發符合上市或上櫃標準之同意函後，向主管機關申請補辦公開發行並申請上市或上櫃交易。

(四)本次私募案之發行條件、計劃項目、資金運用進度、預計達成效益及其他未盡事宜，未來如經主管機關修正或因客觀環境變更而須修正時，擬提請股東會授權董事會依相關法令辦理。

決議：本案經投票表決，贊成權數超過法定數額，本案照案通過。

本案經投票表決結果如下：

表決時出席股東表決權數：43,846,665權

表決結果	佔表決權總數百分比
贊成權數：43,355,939 權	98.88%
反對權數：3,599 權	0.00%
無效權數：0 權	0.00%
棄權/未投票權數：487,127 權	1.11%

陸、選舉事項

董事會提

案 由：補選監察人一席案。

說 明：

(一)因本公司蘇立育監察人於108年4月25日辭任本公司監察人一職(自108年6月28日股東常會選任新任監察人時生效)，為符合公司章程訂定監察人為二席之規定，擬於本年度股東常會補選監察人一席。

(二)新選任之監察人自股東會完成時即刻就任，任期比照原監察人任期至民國109年6月26日止。

(三)本次改選依公司「董事及監察人選舉辦法」為之，請參閱附件。

(四)敬請 選舉。

選舉結果:當選名單如下:

身份別	股東戶號或 身分證統一編號	股東戶名或姓名	當選權數
監察人	121834	璞全廣告股份有限公司 代表人:蘇立育	36,854,540

柒、臨時動議：

經詢全體出席股東無其他臨時動議提出，主席宣布議畢散會。

捌、散會。

附件三

108 年 5 月 9 日董事會議事錄 (決議辦理私募普通股)

寶徠建設股份有限公司

第 16 屆第 2 次董事會議事錄

時間：中華民國 108 年 5 月 09 日(星期四)，上午 10 時 00 分。

地點：台北市內湖區新湖一路 218 號 3 樓，301 會議室。

主席：鍾喜吉



記錄：黃瓊慧



親自出席董事：鍾喜吉、石浩吉、張元駿、林瑞山、黃國師、李佩昌，計 6 人。

缺席董事：陳俊良，計 1 人。

列席人員：蘇立育監察人、黃文正(財會主管)、陳碧珍(稽核主管)，計 3 人。

開會程序：

一、宣佈開會：出席董事人數已達全體董事半數以上，主席宣佈開會。

二、報告事項：

(一)上次會議紀錄及執行情形：均依董事會決議執行辦理。

(二)重要財務業務報告：無。

(三)內部稽核業務報告：

107 年內部稽核計畫執行查核 54 項中，有 4 項查核項目-「內部組織架構管理作業」、「資通安全檢查之控制」、「背書保證作業 107Q3」及「印鑑使用管理作業」需改善缺失，以上 4 項缺失皆已完成改善，並依據法令規定『107 年度內部控制制度缺失及異常事項改善情形』將於 108 年 5 月底前申報備查(上述資料請詳附件六)。

(四)其他重要報告事項：無。

三、討論事項：

案由一：民國 108 年第一季合併財務季報告案。

說明：

1、本公司民國 108 年第一季合併財務季報告業已自行編製完成，且已委請安侯建業聯合會計師事務所張淑瑩、曾國揚會計師核閱，並擬出具核閱報告書，上述資料請詳附件一。

2、謹請 核議。

決議：經全體出席董事無異議一致照案通過。

案由二：修訂「資金貸與及背書保證作業程序」案。

說 明：

- 1、主要係依據金融監督管理委員會民國 108 年 03 月 07 日金管證審字第 1080304826 號令，修正「公開發行公司資金貸與及背書保證處理準則」部分條文之規定辦理。
- 2、本公司「資金貸與及背書保證作業程序」修訂前後條文對照表，請詳附件二。
- 3、謹請 核議。

決 議：經全體出席董事無異議一致照案通過。

案由三：民國 107 年以私募方式辦理發行普通股案，截至 108 年股東常會開會日前尚未執行之數額將不再執行，謹請 核議。

說 明：

- 1、本公司於民國 107 年股東臨時會通過-於伍仟萬股之額度內以私募方式辦理發行普通股案，將於 108 年 8 月 07 日屆滿一年，本公司截至目前為止尚未辦理。
- 2、考量公司營運現況及與擬私募對象尚在溝通等因素後，本私募案截至 108 年股東常會開會日前尚未執行之數額，將不再繼續辦理。
- 3、謹請 核議。

決 議：經全體出席董事無異議一致照案通過。

案由四：擬辦理現金增資私募普通股案，謹請 核議。

說 明：

- 一、為興建營建個案(包括但不限於購置土地、投入營建工程款)、併購相關產業資金需求(包括但不限於轉投資)、充實營運資金(包括但不限於代銷案件業務資金需求)及改善財務結構(包括但不限於償還銀行借款)，並考量資金募集之時效性，擬依證券交易法第四十三條之六規定，於伍仟萬股之額度內辦理現金增資私募普通股，每股面額新台幣壹拾元，於股東會決議日起一年內分三次發行。
- 二、依證券交易法第四十三條之六規定辦理私募應說明事項如下：
 1. 私募價格訂定之依據及合理性：
 - (1)本次私募普通股參考價格之訂定係依「公開發行公司辦理私

募有價證券應注意事項」，以定價日前 1、3 或 5 個營業日擇一計算普通股收盤價簡單算術平均數扣除無償配股除權及配息，並加回減資反除權後之股價；與定價日前 30 個營業日普通股收盤價簡單算術平均數扣除無償配股除權及配息，並加回減資反除權後之股價，以上列二基準計算價格較高者定之。

- (2) 本次私募普通股每股價格以不低於參考價格之八成為訂定依據，俟提請股東會通過私募普通股案後授權董事會訂定之，惟仍不得低於參考價格之八成。
- (3) 私募普通股每股價格若日後因本公司普通股股票於集中交易市場之成交價格偏低，致使本次私募普通股參考價格低於面額，其對股東權益之影響為實際私募價格與面額之差額產生之累積虧損，此一累積虧損數將視未來公司營運狀況及市場狀況，以減資、盈餘或資本公積彌補虧損消除之。
- (4) 實際定價日擬提請股東會授權董事會視日後洽特定人情形依法決定之。

2. 特定人選擇方式：

- (1) 依證券交易法第四十三條之六規定辦理。
- (2) 授權董事會以對公司未來之營運能產生直接或間接助益者為首要考量，並以符合法令規定之人中選定之。目前尚無已洽定之應募人。
- (3) 本私募案俟股東會通過後，於董事會實際決議分次辦理私募案時，若欲洽定之應募人為符合證券交易法第四十三條之六第一項第三款規定之應募人，則應募人之名單、選擇方式與目的及應募人與公司之關係請詳附件三。
- (4) 應募人之洽定在其價款尚未繳足之前如有變動，擬提請股東會授權董事會於原洽定並公告之應募人發生異動時，依證券交易法第 43 條之 6 規定另行洽定應募人，俟日後收足股款後再行公告之。

3. 辦理私募之必要理由：

- (1) 不採公開募集之理由：

考量現金增資募集之時效性及可行性，為避免影響本公司正常營運，擬以私募方式辦理現金增資發行普通股，以期順利募集所需資金，達到強化財務結構之目的，故不採用公開募集方式。

(2)得私募額度:擬於伍仟萬股之額度內辦理私募普通股，私募總金額依實際私募情形授權董事會決行。

(3)私募之資金用途及預計達成效益：

A. 資金用途：三次皆用於興建營建個案(包括但不限於購置土地、投入營建工程款)、併購相關產業資金需求(包括但不限於轉投資)、充實營運資金(包括但不限於代銷案件業務資金需求)及改善財務結構(包括但不限於償還銀行借款)。

B. 預計達成效益：將可改善財務結構、強化公司競爭力，並對股東權益有正面助益。

次數	發行額度上限	資金用途	預計達成效益
第一次	20,000 千股	興建營建個案(包括但不限於購置土地、投入營建工程款)、併購相關產業資金需求(包括但不限於轉投資)、充實營運資金(包括但不限於代銷案件業務資金需求)及改善財務結構(包括但不限於償還銀行借款)。	以公司目前平均 2.89% 之借款利率計算，如全數發行，並依本次私募暫定價格 8 元計算，預計每年可節省利息支出 11,560 千元。
第二次	20,000 千股		
第三次	10,000 千股		

(4)本公司已洽請台中銀證券(股)公司出具辦理私募必要性與合理性之評估意見，意見書請詳附件四。

三、本次私募普通股之權利義務：與本公司已發行之普通股相同。惟依證券交易法之規定，本次私募之普通股於交付日起三年內，除依證券交易法第 43 條之 8 規定之情形外，不得再行賣出。本次私募之普通股及其嗣後所配發之普通股，自交付日起滿三年後，授權董事會視當時狀況決定是否依相關規定，先取具證交所或櫃檯買賣中心核發符合上市或上櫃標準之同意函後，向主管機關申請補辦公開發行並申請上市或上櫃交易。

四、本次私募案之發行條件、計劃項目、資金運用進度、預計達成效益及其他未盡事宜，未來如經主管機關修正或因客觀環境變更而須修正時，擬提請股東會授權董事會依相關法令辦理。

五、謹請 核議。

決 議：經全體出席董事無異議一致照案通過。

案由五：補選監察人一席案，謹請 核議。

說 明：

- 1、因本公司蘇立育監察人於108.04.25辭任本公司監察人一職(自108.06.28股東常會選任新任監察人時生效)，為符合公司章程訂定監察人為二席之規定，擬於本年度股東常會補選監察人一席。
- 2、新選任之監察人自股東會完成時即刻就任，任期比照原監察人任期至民國109年6月26日止。
- 3、謹請 核議。

決 議：經全體出席董事無異議一致照案通過。

案由六：新增資金貸與案，謹請 核議。

說 明：

- 1、公司100%持股之子公司-寶徠綠能科技(股)公司，因擴展新業務而有營運上週轉之需求，擬向本公司短期融通資金，條件如下(相關資料詳附件五):
 - 融資額度:新臺幣叁仟萬元整(可分次撥貸)
 - 期限:1年內
 - 擔保品:無
 - 計息方式:年息3.00%
 - 還款條件:於融資期限一年內可隨時償還
- 2、後續撥款等相關事宜授權董事長全權處理。
- 3、謹請 核議。

決 議：經全體出席董事無異議一致照案通過。

案由七：民國108年股東常會新增議案，謹請 核議。

說 明：本公司民國108年股東常會相關事宜，除下列事項有所新增外，其他相關事宜仍依民國108年3月19日董事會決議辦理：

- 1、開會時間：民國108年6月28日(星期五)上午9時整。
- 2、會議議程及召集事由：
 - (1)宣佈開會。
 - (2)主席致詞。
 - (3)報告事項
 - 1.民國107年度營業報告書。
 - 2.民國107年度監察人查核報告書。
 - 3.民國107年私募普通股辦理情形報告。(本次新增)

(4)承認事項

- 1.民國 107 年度營業報告書及財務報表案。
- 2.民國 107 年度虧損撥補案。

(5)討論事項

- 1.修訂「公司章程」案。
- 2.修訂「取得或處分資產處理程序」案。
- 3.修訂「資金貸與及背書保證作業程序」案。(本次新增)
- 4.107 年擬以私募方式辦理發行普通股案,截至 108 年股東常會開會日前尚未執行之數額將不再執行。(本次新增)
- 5.擬辦理現金增資私募普通股案。(本次新增)

(6)選舉事項(本次新增)

- 1.補選監察人一席案。(本次新增)

(7)臨時動議。

(8)散會。

3、謹請 核議。

決 議：經全體出席董事無異議一致照案通過。

四、臨時動議：無。

五、散會。

附件四

**108 年 12 月 11 日董事會議事錄
(決議訂定私募普通股發行價格)**

寶徠建設股份有限公司
第 16 屆第 28 次董事會議事錄(節錄)

時間：中華民國 108 年 12 月 11 日(星期三)，上午 10 時 00 分。

地點：台北市內湖區新湖一路 218 號 3 樓，301 會議室。

主席：鍾喜吉



記錄：黃瓊慧



親自出席董事：鍾喜吉、石浩吉、張元駿、林瑞山、陳俊良、黃國師、李佩昌，
計 7 人。

列席人員：蘇立育監察人、黃文正(財會主管)、陳碧珍(稽核主管)，計 3 人。

開會程序：

一、宣佈開會：出席董事人數已達全體董事半數以上，主席宣佈開會。

二、報告事項：

(一)上次會議紀錄及執行情形：均依董事會決議執行辦理。

(二)重要財務業務報告：無。

(三)內部稽核業務報告：無。

(四)其他重要報告事項：無。

三、討論事項：(節錄)

案由、訂定私募普通股之發行價格及相關事宜案。

說明：

一、本公司於民國 108 年 6 月 28 日股東常會決議通過依證券交易法第四十三條之六規定，於伍仟萬股之額度內辦理現金增資私募普通股，每股面額新台幣壹拾元，於股東會決議日起一年內分三次發行。

二、108 年第 1 次發行私募普通股相關情形如下：

1. 私募股數：20,000,000 股。

2. 每股面額：新台幣 10 元。

3. 私募價格：以民國 108 年 12 月 11 日為本次私募之定價日，其參考價格之計算如下：

①以定價日前 1、3 或 5 個營業日擇一計算普通股收盤價簡單算術平均數扣除無償配股除權及配息，並加回減資反除權

後之股價：分別為 8.81 元、8.87 元、8.88 元，擇前 5 個營業日之收盤均價 8.88 元為基準。

②以定價日前 30 個營業日普通股收盤價簡單算術平均數扣除無償配股除權及配息，並加回減資反除權後之股價 8.96 元為基準。

民國 108 年 6 月 28 日股東常會決議通過，參考價格以上列二基準計算價格較高者定之，故參考價格為 8.96 元。又私募普通股每股價格以不低於參考價格之八成為訂定依據，故本次私募實際發行價格訂為每股新台幣 7.20 元。

4. 私募總金額：新台幣 144,000,000 元。
5. 特定人選擇方式：向符合證券交易法第四十三條之六規定之對象及經 108 年 6 月 28 日股東常會決議通過之應募人募集之。
6. 本次私募繳款期間：108 年 12 月 11 日至 108 年 12 月 25 日。
7. 本次私募增資基準日：民國 108 年 12 月 25 日。(股款募足日)
8. 本次私募資金用途：用於興建營建個案(包括但不限於購置土地、投入營建工程款)、併購相關產業資金需求(包括但不限於轉投資)、充實營運資金(包括但不限於代銷案件業務資金需求)及改善財務結構(包括但不限於償還銀行借款)。
9. 資金運用進度及預計達成效益：
預計將可充實營運資金、償還借款減少利息負擔、改善財務結構，進而提升公司競爭力。
10. 本次私募普通股之權利義務：與本公司已發行之普通股相同。惟依證券交易法之規定，本次私募之普通股於交付日起三年內，除依證券交易法第 43 條之 8 規定之情形外，不得再行賣出。本次私募之普通股及其嗣後所配發之普通股，自交付日起滿三年後，授權董事長視當時狀況決定是否依相關規定，先取具證交所核發符合上市標準之同意函後，向主管機關申請補辦公開發行並申請上市交易。
11. 本次私募現金增資發行普通股如有未盡事宜，或因法令變更、依主管機關指示或因應客觀環境而需修正時，擬提請董事會授權董事長全權處理之。

三、謹請 核議。

決 議：經全體出席董事無異議一致照案通過。

四、臨時動議：無。

五、散會。

附件五

114 年 5 月 6 日董事會議事錄
(決議私募普通股申請補辦公開發行案)

寶徠建設股份有限公司

第 18 屆第 15 次董事會議事錄(節錄)

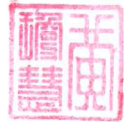
時間：中華民國 114 年 5 月 6 日(星期二)，上午 10 時 00 分。

地點：台北市內湖區新湖一路 303 號 4 樓，大會議室。

主席：林瑞山



記錄：黃瓊慧



親自出席董事：林瑞山、李忠恕、蘇立育、廖萬隆，張春桂、鄭元凱、黃國師、李佩昌、郭雨新，計 9 人。

列席人員：黃文正(財會主管)、陳碧珍(稽核主管)，計 2 人。

開會程序：

一、宣佈開會：出席董事人數已達全體董事半數以上，主席宣佈開會。

二、報告事項：略。

三、討論事項(節錄)：

案由：私募普通股股票補辦公開發行暨申請上市案。

說明：

- 1、本公司於民國 108 年辦理私募普通股發行 20,000,000 股（交付日為民國 109 年 01 月 20 日），嗣後因 112 年辦理減資，故目前私募總股數為 14,000,000 股。
- 2、上述私募普通股自交付日起已滿三年，依法補辦公開發行並申請上市，相關作業待本次董事會討論通過後，擬授權董事長全權處理。
- 3、謹請 核議。

決議：經全體出席董事無異議一致照案通過。

四、臨時動議：無。

五、散會。

附件六

重大訊息揭露(董事會及股東常會決議)

序號	2																						
發言日期	108/05/09																						
發言時間	14:22:27																						
發言人	黃文正																						
發言人職稱	財會主管																						
發言人電話	(02)27915688																						
主旨	公告董事會決議辦理私募現金增資發行普通股案。																						
符合條款	第11款																						
事實發生日	108/05/09																						
說明	1. 董事會決議日期: 108/05/09 2. 私募有價證券種類: 普通股 3. 私募對象及其與公司間關係: (1) 依證券交易法第四十三條之六規定辦理。 (2) 授權董事會以對公司未來之營運能產生直接或間接助益者為首要考量，並以符合法令規定之人中選定之。目前尚無已洽定之應募人。 (3) 本私募案俟股東會通過後，於董事會實際決議分次辦理私募案時，若欲洽定之應募人為符合證券交易法第四十三條之六第一項第三款規定之應募人，則應募人之名單 、選擇方式與目的及應募人與公司之關係如下: <table><thead><tr><th>可能應募人</th><th>與該公司關係</th></tr></thead><tbody><tr><td>璞承營造股份有限公司</td><td>關係人</td></tr><tr><td>璞全廣告股份有限公司</td><td>關係人</td></tr><tr><td>璞煦廣告股份有限公司</td><td>關係人</td></tr><tr><td>樸園廣告股份有限公司</td><td>關係人</td></tr><tr><td>璞元建設股份有限公司</td><td>關係人</td></tr><tr><td>璞昌建設股份有限公司</td><td>關係人</td></tr><tr><td>詠馨建設股份有限公司</td><td>關係人</td></tr><tr><td>璞盟投資股份有限公司</td><td>關係人</td></tr><tr><td>璞寬投資股份有限公司</td><td>關係人</td></tr><tr><td>樸穎投資股份有限公司</td><td>關係人</td></tr></tbody></table>	可能應募人	與該公司關係	璞承營造股份有限公司	關係人	璞全廣告股份有限公司	關係人	璞煦廣告股份有限公司	關係人	樸園廣告股份有限公司	關係人	璞元建設股份有限公司	關係人	璞昌建設股份有限公司	關係人	詠馨建設股份有限公司	關係人	璞盟投資股份有限公司	關係人	璞寬投資股份有限公司	關係人	樸穎投資股份有限公司	關係人
可能應募人	與該公司關係																						
璞承營造股份有限公司	關係人																						
璞全廣告股份有限公司	關係人																						
璞煦廣告股份有限公司	關係人																						
樸園廣告股份有限公司	關係人																						
璞元建設股份有限公司	關係人																						
璞昌建設股份有限公司	關係人																						
詠馨建設股份有限公司	關係人																						
璞盟投資股份有限公司	關係人																						
璞寬投資股份有限公司	關係人																						
樸穎投資股份有限公司	關係人																						

善律國際股份有限公司	關係人
璞瑞投資有限公司	關係人
璞嘉投資有限公司	關係人
李忠恕	關係人
林瑞山	內部人

(4)應募人之洽定在其價款尚未繳足之前如有變動，擬提請股東會授權董事會於原洽定並公告之應募人發生異動時，依證券交易法第43條之6規定另行洽定應募人，俟日後收足股款後再行公告之。

4. 私募股數或張數：50,000仟股之額度內，於股東會決議日起一年內分三次發行。

5. 得私募額度：於50,000仟股之額度內辦理私募普通股，私募總金額依實際私募情形授權董事會決行。

6. 私募價格訂定之依據及合理性：

(1) 本次私募普通股參考價格之訂定係依「公開發行公司辦理私募有價證券應注意事項」

，以定價日前1、3或5個營業日擇一計算普通股收盤價簡單算術平均數扣除無償配股除權及配息，並加回減資反除權後之股價；與定價日前30個營業日普通股收盤價簡單算術平均數扣除無償配股除權及配息，並加回減資反除權後之股價，以上列二基準計算價格較高者定之。

(2) 本次私募普通股每股價格以不低於參考價格之八成為訂定依據，俟提請股東會通過私募普通股案後授權董事會訂定之，惟仍不得低於參考價格之八成。

(3) 私募普通股每股價格若日後因本公司普通股股票於集中交易市場之成交價格偏低，致使本次私募普通股參考價格低於面額，其對股東權益之影響為實際私募價格與面額之差額產生之累積虧損，此一累積虧損數將視未來公司營運狀況及市場狀況，以減資、盈餘或資本公積彌補虧損消除之。

(4) 實際定價日擬提請股東會授權董事會視日後洽特定人情形依法決定之。

7. 本次私募資金用途：

三次皆用於興建營建個案(包括但不限於購置土地、投入營建工程款)、併購相關產業資金需求(包括但不限於轉投資)、充實營運資金(包括但不限於代銷案件業務資金需求)及改善財務結構(包括但不限於償還銀行借款)。

8. 不採用公開募集之理由：

考量現金增資募集之時效性及可行性，為避免影響本公司正常營運，擬以私募方式辦理現金增資發行普通股，以期順利募集所需資金，達到強化財務結構之目的，故不採用公開募集方式。

9. 獨立董事反對或保留意見：無

10. 實際定價日：尚未訂定。

11. 參考價格：尚未訂定。

12. 實際私募價格、轉換或認購價格：尚未訂定。

13. 本次私募新股之權利義務：

與本公司已發行之普通股相同。惟依證券交易法之規定，本次私募之普通股於交付

日起三年內，除依證券交易法第43條之8規定之情形外，不得再行賣出。本次私募

之普通股及其嗣後所配發之普通股，自交付日起滿三年後，授權董事會視當時狀況

決定是否依相關規定，先取具證交所或櫃檯買賣中心核發符合上市或上櫃標準之同

意函後，向主管機關申請補辦公開發行並申請上市或上櫃交易。

14. 附有轉換、交換或認股者，其換股基準日：不適用。

15. 附有轉換、交換或認股者，對股權可能稀釋情形：不適用。

16. 附有轉換或認股者，於私募公司債交付且假設全數轉換或認購普通股後對

上市普通股股權比率之可能影響（上市普通股數A、A/已發行普通股）：不適用。

17. 前項預計上市普通股未達6000萬股且未達25%者，請說明股權流通性偏低之因應措施：

不適用。

18. 其他應敘明事項：

本次私募案之發行條件、計劃項目、資金運用進度、預計達成效益及其他未盡事宜，

未來如經主管機關修正或因客觀環境變更而須修正時，擬提請股東會授權董事會依相

關法令辦理。

以上資料均由各公司依發言當時所屬市場別之規定申報後，由本系統對外公佈，資料如有虛偽不實，均由該公司負責。

序號	1
發言日期	108/06/28
發言時間	15:58:00
發言人	黃文正
發言人職稱	財會主管
發言人電話	(02)27915688
主旨	本公司民國108年股東常會通過之重要決議事項。
符合條款	第18款
事實發生日	108/06/28

說明

1. 股東常會日期:108/06/28
2. 重要決議事項一、盈餘分配或盈虧撥補:通過承認民國107年度虧損撥補案。
3. 重要決議事項二、章程修訂:通過修訂本公司「公司章程」案。
4. 重要決議事項三、營業報告書及財務報表:通過承認107年度營業報告書及財務報表案。
5. 重要決議事項四、董監事選舉:補選監察人一席。
6. 重要決議事項五、其他事項:
 - (一)通過修訂本公司「取得或處分資產處理程序」案。
 - (二)通過修訂本公司「資金貸與及背書保證作業程序」案。
 - (三)通過本公司107年以私募方式辦理發行普通股案，截至108年股東常會開會日前尚未執行之數額將不再執行。
 - (四)通過辦理本公司現金增資私募普通股案。
7. 其他應敘明事項:無。

以上資料均由各公司依發言當時所屬市場別之規定申報後，由本系統對外公佈，資料如有虛偽不實，均由該公司負責。

附件七

股東會開會通知寄發後(或董事會決議日起)二日
內公告



董事會決議日起兩日內應申報之股東會應充分說明事項(私募普通股適用)

公司代號：1805 公司名稱：寶徠

董事會決議日期	108/05/09
證券種類	普通股
一、私募價格訂定之依據及合理性	
私募每股價格不得低於參考價格之成數(%)	80.00
應募人是否擬以非現金方式出資	☐ 是 ☒ 否
訂價方式之依據及合理性(註一)(註二)	(1)本次私募普通股參考價格之訂定係依「公開發行公司辦理私募有價證券應注意事項」，以定價日前1、3或5個營業日擇一計算普通股收盤價簡單算術平均數扣除無償配股除權及配息，並加回減資反除權後之股價；與定價日前30個營業日普通股收盤價簡單算術平均數扣除無償配股除權及配息，並加回減資反除權後之股價，以上列二基準計算價格較高者定之。 (2)本次私募普通股每股價格以不低於參考價格之八成為訂定依據，俟提請股東會通過私募普通股案後授權董事會訂定之，惟仍不得低於參考價格之八成。 (3)私募普通股每股價格若日後因本公司普通股股票於集中交易市場之成交價格偏低，致使本次私募普通股參考價格低於面額，其對股東權益之影響為實際私募價格與面額之差額產生之累積虧損，此一累積虧損數將視未來公司營運狀況及市場狀況，以減資、盈餘或資本公積彌補虧損消除之。 (4)實際定價日擬提請股東會授權董事會視日後洽特定人情形依法決定之。
獨立專家意見(註三)	不適用
二、特定人選擇方式(註四)	
應募人是否含有公司內部人或關係人	☒ 是 ☐ 否
應募人是否為策略性投資人	☐ 是 ☒ 否
應募人之選擇方式	(1)依證券交易法第四十三條之六規定辦理。 (2)授權董事會以對公司未來之營運能產生直接或間接助益者為首要考量，並以符合法令規定之人中選定之。目前尚無已洽定之應募人。 (3)本私募案俟股東會通過後，於董事會實際決議分次辦理私募案時，若欲洽定之應募人為符合證券交易法第四十三條之六第一項第三款規定之應募人，則應募人之名單、選擇方式與目的及應募人與公司之關係如下所述。 (4)應募人之洽定在其價款尚未繳足之前如有變動，擬提請股東會授權董事會於原洽定並公告之應募人發生異動時，依證券交易法第43條之6規定另行洽定應募人，俟日後收足股款後再行公告之。
應募人之選擇目的(註五)	以對公司未來之營運能產生直接或間接助益者為首要考量，並以符合法令規定之人中選定之。

應募人與公司之關係(註六)(註七)

1.可能之應募人名單:

可能應募人	與公司關係
璞承營造股份有限公司	關係人
璞全廣告股份有限公司	關係人
璞煦廣告股份有限公司	關係人
樸園廣告股份有限公司	關係人
璞元建設股份有限公司	關係人
璞昌建設股份有限公司	關係人
詠馨建設股份有限公司	關係人
璞盟投資股份有限公司	關係人
璞寬投資股份有限公司	關係人
樸穎投資股份有限公司	關係人
善律國際股份有限公司	關係人
璞瑞投資有限公司	關係人
璞嘉投資有限公司	關係人
李忠恕	關係人
林瑞山	內部人

2.應募人若為法人，其前十名股東名稱及其持股比例、與公司關係:

應募人名稱	前十名股東名稱	持股比例	與公司關係
璞承營造股份有限公司	璞全廣告(股)公司	100.00%	關係人
璞全廣告股份有限公司	璞盟投資(股)公司	29.96%	關係人
	春福投資(股)公司	12.39%	無
	璞瑞投資(有)公司	11.09%	關係人
	仰哲投資(股)公司	8.42%	無
	璞寬投資(股)公司	6.38%	關係人
	禾眾投資(股)公司	6.12%	無
	樸穎投資(股)公司	5.45%	關係人
	璞觀投資(有)公司	3.71%	無
	景翔投資(有)公司	3.32%	無
	樸青投資(有)公司	2.88%	無
璞煦廣告股份有限公司	璞全廣告(股)公司	100.00%	關係人
樸園廣告股份有限公司	璞全廣告(股)公司	100.00%	關係人
璞元建設股份有限公司	璞全廣告(股)公司	38.00%	關係人
	璞盟投資(股)公司	19.00%	關係人
	璞寬投資(股)公司	19.00%	關係人
	璞嘉投資(有)公司	15.00%	關係人
	璞瑞投資(有)公司	5.00%	關係人
	樸穎投資(股)公司	4.00%	關係人
璞昌建設股份有限公司	璞全廣告(股)公司	100.00%	關係人
詠馨建設股份有限公司	樸穎投資(股)公司	19.00%	關係人
	璞盟投資(股)公司	19.00%	關係人
	仰哲投資(股)公司	19.00%	無
	璞瑞投資(有)公司	19.00%	關係人
	璞嘉投資(有)公司	19.00%	關係人
	璞寬投資(股)公司	5.00%	關係人
璞盟投資股份有限公司	李忠恕	80.00%	關係人

	林婉琳	20.00%	關係人
	璞寬投資股份有限公司 李忠恕	80.00%	關係人
	璞盟投資(股)公司	15.00%	關係人
	樸穎投資(股)公司	5.00%	關係人
	樸穎投資股份有限公司 李忠恕	90.00%	關係人
	袁美惠	10.00%	無
	善律國際股份有限公司 詠馨建設(股)公司	100.00%	關係人
	璞瑞投資有限公司 林瑞山	100.00%	內部人
	璞嘉投資有限公司 黃姿敏	100.00%	內部人

三、辦理私募之必要理由			
不採用公開募集之理由	考量現金增資募集之時效性及可行性，為避免影響本公司正常營運，擬以私募方式辦理現金增資發行普通股，以期順利募集所需資金，達到強化財務結構之目的，故不採用公開募集方式。		
得私募額度	擬於伍仟萬股之額度內辦理私募普通股。		
辦理私募之資金用途及預計達成效益(註八)	1.三次皆用於興建營建個案(包括但不限於購置土地、投入營建工程款)、併購相關產業資金需求(包括但不限於轉投資)、充實營運資金(包括但不限於代銷案件業務資金需求)及改善財務結構(包括但不限於償還銀行借款)。 2.將可改善財務結構、強化公司競爭力，並對股東權益有正面助益。以公司目前平均2.89%之借款利率計算，如全數發行，並依本次私募暫定價格8元計算，預計每年可節省利息支出11,560千元。		
獨立董事是否有反對或保留意見	☐ 是 ☒ 否 ☐ 不適用		
獨立董事反對或保留意見			
董事會決議辦理私募前一年內經營權是否發生重大變動或辦理私募引進策略性投資人後，是否將造成經營權發生重大變動	☒ 是 ☐ 否		
證券承銷商出具辦理私募必要性與合理性之評估意見	董事會決議辦理私募前一年內經營權發生重大變動或辦理私募引進策略性投資人後，將造成經營權發生重大變動者，輸入評估意見： 經評估，寶徠建設經考量公司未來長遠發展及符合籌資之法令限制等各項因素綜合考量下，本次辦理私募普通股除可取得長期穩定之資金，並具體改善財務結構，對股東權益應有正面助益，復考量該公司獲利狀況及以公開募集方式籌集資金之不確定性及時效性後，該公司擬以私募方式辦理有價證券實有其必要性及合理性。 另檢視該公司所擬具之董事會議事資料，其於發行程序、議案討論內容、私募價格訂定之依據、特定人之選擇方式等皆符合證券交易法及相關法令規定，尚無重大異常之情事。 開啟附件		
四、其他			
最近期財報年季	民國 107年 4季	最近期財報每股淨值	7.4172

最近年度財報稅後損益 (單位:新台幣千元)	-93,524	最近年度財報累計盈虧 (單位:新台幣千元)	-198,825
董事會決議日前一日收盤價	9.64		
申報日期	108/05/09		
第一次確認日期	108/05/09		

註一：應募人擬以非現金方式出資者，應輸入出資方式、抵充數額及合理性。

註二：所訂私募每股價格可能涉及低於股票面額者，應輸入低於股票面額之原因、合理性、訂定方式及對股東權益之影響。

註三：所訂私募每股價格低於參考價格之八成者，應輸入獨立專家就訂價之依據及合理性意見；應募人擬以非現金方式出資者，應併輸入獨立專家就抵充數額之合理性意見。

註四：應募人為策略性投資人及公司內部人或關係人者，應輸入本項資訊。餘於股東會開會通知寄發前已洽定應募人者，應輸入本項資訊；於股東會開會通知寄發後始洽定應募人者，應於洽定日起二日內輸入本項資訊。

註五：應募人如為策略性投資人者，應併輸入應募人之必要性及預計效益。

註六：應募人如為公司內部人或關係人者，應併輸入應募人之名單。

註七：應募人如屬法人者，應註明法人股東名稱及該法人之股東持股比例占前十名之股東名稱及其持股比例，暨該法人之股東持股比例占前十名之股東與公司之關係。

註八：如採分次辦理者，應輸入預計辦理次數、各分次辦理私募之資金用途及各分次預計達成效益。

本網頁各項資料係由各公開發行公司自行輸入，內容如錯誤、遺漏或虛偽不實，均由該公司負責，投資人請審慎使用。

附件八

私募有價證券定價日起二日內公告



私募有價證券申報作業(實際定價日起二日內申報)

公司代號：1805

公司名稱：寶徠

單位：(新台幣：元)

公司名稱	寶徠	公司代號	1805
年度	108	期別	1
公司類別	上市公司		
登記資本額	6,750,000,000	實收資本額	802,654,000
標的證券種類	普通股	股東會決議日期(註一)	108/06/28
董事會決議日期	108/05/09		
本次私募總股數(如為公司債，則為張數)	20,000,000	本次私募總金額(單位：新台幣元)	144,000,000
私募資金用途	其他： 用於興建營建個案(包括但不限於購置土地、投入營建工程款)、併購相關產業資金需求(包括但不限於轉投資)、充實營運資金(包括但不限於代銷案件業務資金需求)及改善財務結構(包括但不限於償還銀行借款)。		
運用進度與預計達成效益	預計將可充實營運資金、償還借款減少利息負擔、改善財務結構，進而提升公司競爭力。		
本次私募數額達實收資本額比例(%)	24.92	預計累計私募數額達實收資本額比例(%)	24.92
應募人選擇方式	向符合證券交易法第四十三條之六規定之對象及經108年6月28日股東常會決議通過之應募人募集之。		
股東會決議私募價格訂定依據(註二)	本次私募普通股之每股價格7.20元，未低於參考價格8.96元之八成，其參考價格之計算如下： (1)以定價日前1、3或5個營業日擇一計算普通股收盤價簡單算術平均數扣除無償配股除權及配息，並加回減資反除權後之股價:分別為8.81元、		

	8.87元、8.88元，擇前5個營業日之收盤均價8.88元為基準。 (2)以定價日前30個營業日普通股收盤價簡單算術平均數扣除無償配股除權及配息，並加回減資反除權後之股價8.96元為基準。 民國108年6月28日股東常會決議通過，參考價格以上列二基準計算價格較高者定之，故本次參考價格為8.96元。又私募普通股每股價格以不低於參考價格之八成為訂定依據，故本次私募普通股實際發行價格訂為每股新台幣7.20元係屬合理。		
私募之參考價格	8.96	實際私募價格	7.20
轉換或認股價格	0	私募定價日期	108/12/11
專家意見	屬交換公司債者，所訂之交換價格低於交換標的股票普通股參考價格之八成，應洽專家就訂價之依據及合理性表示意見，並輸入差異合理性及專家意見： 不適用		
申報日期	民國108年12月11日		
第一次確認日期	108/12/11		

註一：若私募證券種類為普通公司債者，此欄位係指董事會決議日期。

註二：實際私募普通股或特別股每股價格、轉換公司債之轉換價格，或附認股權證特別股、附認股權證公司債、員工認股權憑證之認股價格低於股票面額者，應輸入低於股票面額之原因、合理性、訂定方式及對股東權益之影響。

本網頁各項資料係由各公開發行公司自行輸入，內容如錯誤、遺漏或虛偽不實，均由該公司負責，投資人請審慎使用。

附件九

價款繳納完成日起十五日內公告

私募有價證券申報作業(股款或價款繳納完成日起十五日內申報)

公司代號：1805

公司名稱：寶徠

單位：新台幣元

公司名稱	寶徠	公司代號	1805
年度	108	期別	1
公司類別	上市公司		
登記資本額	6,750,000,000	實收資本額	802,654,000
標的證券種類	普通股		
發行方式	1.無實體發行		
股東會決議日期(註一)	民國108年06月28日	股款或價款繳納完成日期	民國108年12月25日
交付日期(註二)	民國109年01月20日	到期日期	民國112年01月19日
定價日期	民國108年12月11日	本次私募總股數(如為公司債，則為張數)	20,000,000

私募單位價格 (單位:新台幣元)	7.20	本次 私募 總金 額 (單 位： 新台 幣 元)	144,000,000		
價格訂定依據	本次私募參考價格為8.96元，實際定價為每股7.20元，未低於參考價格之八成。				
辦理私募之理由	為興建營建個案(包括但不限於購置土地、投入營建工程款)、併購相關產業資金需求(包括但不限於轉投資)、充實營運資金(包括但不限於代銷案件業務資金需求)及改善財務結構(包括但不限於償還銀行借款)，並考量資金募集之時效性考量現金增資募集之時效性及可行性，為避免影響本公司正常營運，故以私募方式辦理現金增資發行普通股，以期順利募集所需資金，達到強化財務結構之目的。				
私募對象	私募對象	認購金額(元)	公募持股比重%	私募持股比重%	與公司之關係
	璞全廣告股份有限公司	35,763,840.000	5.11	24.83	內部人
	善律國際股份有限公司	33,475,680.000	4.96	23.25	內部人
	李品毅	30,240,000.000	4.65	21.00	無
	李青	12,960,000.000	4.20	9.00	無
	袁美惠	12,206,880.000	1.81	8.48	無
	謝開元	11,783,520.000	1.74	8.18	無
	王克誠	7,570,080.000	1.12	5.26	無
	璞全廣告(股)公司 前十名之股東如下	0.000	0.00	0.00	不適用
	璞盟投資(股)公司	0.000	0.00	29.96	關係人
	春福投資(股)公司	0.000	0.00	12.39	無
	璞瑞投資(有)公司	0.000	0.00	11.09	關係人
	仰哲投資(股)公司	0.000	0.00	8.42	無
璞寬投資(股)公司	0.000	0.00	6.38	關係人	

	禾眾投資(股)公司	0.000	0.00	6.12	無
	樸穎投資(股)公司	0.000	0.00	5.45	關係人
	璞觀投資(有)公司	0.000	0.00	3.71	無
	景翔投資(有)公司	0.000	0.00	3.32	無
	樸青投資(有)公司	0.000	0.00	2.88	無
	善律國際(股)公司				
	前十名之股東如下	0.000	0.00	0.00	不適用
	詠馨建設(股)公司	0.000	0.00	100.00	關係人
應募人預計 取得董事或 監察人席次	董事：0席 ；監察人：0席				
私募員工認股權憑證	不適用				
私募海外有價證券	不適用				
本次私募應募人有內部人者，該內部人是否於繳納完成前三個月內有出售股份情形	○是 ●否 ○不適用				
本次私募應募人有內部人者，該內部人於繳納完成前三個月出售股份情形					
本次私募應募人有內部人者，該內部人是否於繳納完成當月或後三個月內有出售股份情形	○是 ●否 ○不適用				
本次私募應募人有內部人者，該內部人於繳納完成當月或後三個月內出售股份情形					

申報日期	民國109年01月10日
第一次確認日期	108/12/31

- 註一：若私募證券種類為普通公司債者，此欄位係指董事會決議日期。
- 註二：交付日乙欄請填私募有價證券之發放日或劃撥日，採無實體發行者，應確實向臺灣證券集中保管股份有限公司辦理登錄；股款或價款繳納完成日起十五日內上傳資料時如尚未確定交付日，請於交付日期乙欄先行填列預計發放或劃撥私募有價證券之日，嗣後如有變更，應更新其公告申報資料。
- 註三：應募人如屬法人者，應註明法人股東名稱及該法人之股東持股比例占前十名之股東名稱及其持股比例，暨該法人之股東持股比例占前十名之股東與公司之關係。

本網頁各項資料係由各公開發行公司自行輸入，內容如錯誤、遺漏或虛偽不實，均由該公司負責，投資人請審慎使用。

附件十

年報揭露辦理私募有價證券相關事宜

二、最近年度及截至年報刊印日止，私募有價證券辦理情形：

項 目	108年第1次私募 發行日期：109年01月20日				
私募有價證券種類	普通股				
股東會通過日期與數額	股東會通過日期：108年6月28日 通過數額：於50,000仟股之額度內分3次發行，發行額度上限為第1次20,000仟股，第2次20,000仟股，第3次10,000仟股。				
價格訂定之依據及合理性	係依「公開發行公司辦理私募有價證券應注意事項」之規定辦理，訂定本次私募價格為每股新台幣7.20元。				
特定人選擇之方式	係依證券交易法第四十三條之六規定辦理。				
辦理私募之必要理由	1. 不採用公開募集之理由： 考量現金增資募集之時效性及可行性，為避免影響本公司正常營運，以私募方式辦理現金增資發行普通股，以期順利募集所需資金，達到強化財務結構之目的，故不採用公開募集方式。 2. 本次私募資金用途： 用於興建營建個案(包括但不限於購置土地、投入營建工程款)、併購相關產業資金需求(包括但不限於轉投資)、充實營運資金(包括但不限於代銷案件業務資金需求)及改善財務結構(包括但不限於償還銀行借款)。				
價款繳納完成日期	民國108年12月25日				
應募人資料	私募對象	資格條件	認購數量(股)	與公司關係	參與公司經營情形
	璞全廣告(股)公司	證交法第43條之6第1項第3款	4,967,200	內部人	為本公司法人監察人
	善律國際(股)公司	證交法第43條之6第1項第3款	4,649,400	內部人	為本公司法人董事
	李品毅	證交法第43條之6第1項第2款	4,200,000	無	無
	李青	證交法第43條之6第1項第2款	1,800,000	無	無
	袁美惠	證交法第43條之6第1項第2款	1,695,400	無	無
	謝開元	證交法第43條之6第1項第2款	1,636,600	無	無
應募人資料	王克誠	證交法第43條之6第1項第2款	1,051,400	無	無
實際認購價格	每股新台幣7.20元				
實際認購價格與參考價格差異	參考價格為每股新台幣8.96元(實際認購價格未低於參考價格之八成)				
辦理私募對股東權益影響	本次私募造成累積虧損增加(將視未來公司營運狀況及市場狀況，以減資、盈餘或資本公積彌補虧損消除之)。				
私募資金運用情形及計畫執行進度	已於109年第1季用於償還短期借款80,070,000元(含商業本票)及充實營運資金10,444,769元，共計支用90,514,769元。				
私募效益顯現情形	償還短期借款，節省利息支出並改善財務結構。				

附件十一

價款繳納銀行記錄



存款餘額證明書

統一編號：12179563

戶名：寶徠建設股份有限公司

證明用途：2-驗資

分行別：868

證明日期：108/12/25

證明幣別：00 - 台幣[TWD]

存款帳號	幣別	匯率	等值金額
001-001-0006120-9	TWD	1.00000	147,009,112.00

存款餘額合計新臺幣 壹億肆仟柒佰萬玖仟壹佰壹拾貳元整

備註：

遠東國際商業銀行法金作業部
有權簽章人員



資深襄理

中華民國 108 年 12 月 26 日



遠東國際商業銀行
Far Eastern Int'l Bank

交易明細查詢

列印時間：2019/12/25 16:21:03

用戶ID/戶名	12179563 寶徠建設股份有限公司
帳號	001-001-0006120-9 臺幣活存
幣別	TWD 新臺幣
明細類別	全部
查詢期間	2019/12/24 ~ 2019/12/25

序號	交易日期	入帳日期	摘要	支出金額	存入金額	帳戶餘額	備註
1	2019/12/24	2019/12/24	匯款轉		7,570,080	12,579,202	王克誠
2	2019/12/25	2019/12/25	匯款轉		12,960,000	25,539,202	李青
3	2019/12/25	2019/12/25	轉帳	2,000,010		23,539,192	匯國泰慶城
4	2019/12/25	2019/12/25	匯款轉		35,763,840	59,303,032	璞全廣告股份
5	2019/12/25	2019/12/25	匯款轉		11,783,520	71,086,552	謝開元
6	2019/12/25	2019/12/25	匯款轉		12,206,880	83,293,432	袁美惠
7	2019/12/25	2019/12/25	匯款轉		33,475,680	116,769,112	善律國際股份
8	2019/12/25	2019/12/25	匯款轉		30,240,000	147,009,112	李品毅

幣別	全部支出	全部存入
TWD 新臺幣	2,000,010	144,000,000

附件十二

經濟部變更登記表

經濟部 函

承辦單位：經濟部
機關地址：台北市福州街15號
聯絡電話：02-23212200 分機：8362

臺北市信義區信義路5段7號68樓

受文者：寶徠建設股份有限公司

代理人：張芷會計師

發文日期：中華民國109年01月08日

發文字號：經授商字第10901000730號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：規費收據1紙、宣導事項表

主旨：寶徠建設股份有限公司（代表人姓名：鍾喜吉、身分證照號碼：S10244****）申請發行新股變更登記及申報董事、監察人持有股份變動乙案，准如所請，請查照。

說明：

- 一、依貴公司109年01月02日申請書辦理。
- 二、檢送公司變更登記表（統一編號12179563）1份。
- 三、對本處分如有不服，應於接到本處分書之次日起30日內繕具訴願書送由本部向行政院訴願。

正本：寶徠建設股份有限公司代理人：張芷會計師

副本：

部長 沈榮津

(公司印章)

(代表公司負責人印章)

變更 時請 打✓		變更 時請 打✓	
----------------	---	----------------	---

寶徠建設股份有限公司變更登記表

變更預查編號												
公司統一編號	1	2	1	7	9	5	6	3				
公司聯絡電話	(	02	)	2	7	9	1	-	5	6	8	8
僑外投資事業	☐	是	☒	V	否	公開發行	☒	V	是	☐	否	
陸資	☐	是	☒	V	否							
閉鎖性股份有限公司股東人數	_____ 人											
複數表決權特別股	☐ 有 ☒ 無											
對於特定事項具否決權特別股	☐ 有 ☒ 無											
特別股股東被選為董事、監察人之禁止或限制	☐ 有 ☒ 無											
或當選一定名額之權利												
原名稱	寶徠建設股份有限公司											

印章請用油性印泥蓋章,並勿超出框格。

一、公司名稱 (變更後)	中文	寶徠建設股份有限公司	
	(章程所訂) 外文	Better Life Group Co.,LTD.	
二、(郵遞區號)公司所在地 (含鄉鎮市區村里)	(1 1 4) 台北市內湖區新潮一路 218 號		
三、代表公司負責人	鍾喜吉	四、每股金額(阿拉伯數字)	10 元
五、資本總額(阿拉伯數字)	6,750,000,000 元		
✓ 六、實收資本總額(阿拉伯數字)	1,002,654,000 元		
七、股 份 總 數	675,000,000 股	✓ 八、已發行股份 總數	1. 普通股 100,265,400 股 2. 特別股 _____ 股
九、董事人數任期	7~9 人自 106 年 6 月 27 日至 109 年 6 月 26 日 (含獨立董事不得少於 2 人)		
十、 ☒ 監察人人數任期 或  審計委員會	2 人自 106 年 6 月 27 日至 109 年 6 月 26 日 本公司設置審計委員會由全體獨立董事組成替代監察人		
十一、公司章程修正(訂定)日期	108 年 6 月 28 日		

※變更登記
日期文號

一〇九牛一八八 日經授商字第 10901000730

※
檔號

公務記載蓋章欄



- (一)申請表一式二份,於核辦後一份存核辦單位,一份送還申請公司收執。
- (二)為配合電腦作業,請打字或電腦以黑色列印填寫清楚,數字部份請採用阿拉伯數字,並請勿折疊、挖補、浮貼或塗改。
- (三)※各欄如變更登記日期文號、檔號等,申請人請勿填寫。
- (四)違反公司法代作資金導致公司資本不實,公司負責人最高可處五年以下有期徒刑。
- (五)為配合郵政作業,請於所在地加填郵遞區號。
- (六)第十欄位請依公司章程內容,於「監察人人數任期」前註記■,並填寫人數任期;或於「審計委員會」前註記■,監察人之人數任期免填。
- (七)閉鎖性股份有限公司應填列股東人數、以技術或勞務出資者應填列章程載明之核給股數與抵充金額(勞務出資僅適用閉鎖性股份有限公司)。

寶徠建設

股份有限公司變更登記表

註:欄位不足請自行複製,未使用之欄位可自行刪除,若本頁不足使用,請複製全頁後自行增減欄位。

變更 時請 打✓ ✓	十二、本次股本增加明細		1. 現金		20,000,000	股、	200,000,000	元			
	(股本若為9、10、11、12之併購者,請加填第十四欄)		2. 財產			股、		元			
			3. 技術			股、		元			
			4. 股份交換			股、		元			
			5. 認股權憑證轉換股份			股、		元			
	權益科目調整		6. 資本公積			股、		元			
			7. 法定盈餘公積			股、		元			
			8. 股息及紅利			股、		元			
	併購		9. 合併			股、		元			
			10. 分割受讓			股、		元			
			11. 股份轉換			股、		元			
			12. 收購			股、		元			
	其他		13. 債權抵繳股款			股、		元			
			14. 公司債轉換股份			股、		元			
			15. 勞務			股、		元			
				股、		元					
				股、		元					
十三、本次股本減少明細		1. 彌補虧損			股、	元	2. 退還股款		股、	元	
		3. 註銷庫藏股			股、	元	4. 合併銷除股份			股、	元
		5. 分割減資			股、	元	6. 收回特別股			股、	元
					股、	元				股、	元
十四、被併購公司資料明細											
併購種類		併購基準日		被併購公司							
		年 月 日		統一編號		公司名稱					
		年 月 日									
		年 月 日									



公務記載蓋章欄

寶徠建設

股份有限公司變更登記表

註:欄位不足請自行複製,未使用之欄位可自行刪除,若本頁不足使用,請複製全頁後自行增減欄位。

變更 時請 打✓	所 營 事 業		
	編號	代 碼	營 業 項 目 說 明
	1		有關電子零件及玻璃纖維及玻璃製品之加工、製造與買賣。
	2		有關陶瓷製品及建築材料之加工、製造與買賣。
	3		有關電視機、收音機等塑膠外殼之加工、製造與買賣。
	4		前各項有關產品及器材原料之進出口與經銷事項。
	5		前各項有關機器設備之租賃業務。
	6		委託營造廠商興建國民住宅及商業大樓出租出售業務。
	7		庭園綠化規劃設計及森林遊樂區之經營業務(建築師業務除外)。
	8	H 7 0 3 0 1 0	廠房出租業
	9	H 7 0 3 0 2 0	倉庫出租業
	10	H 7 0 3 0 3 0	辦公大樓出租業
	11	H 7 0 3 0 5 0	會議室出租業
	12	H 7 0 1 0 2 0	工業廠房開發租售業
	13	J 1 0 1 0 4 0	廢棄物處理業
	14	J 1 0 1 0 3 0	廢棄物清除業
	15	I Z 9 9 9 9 0	其他工商服務業
	16	A 1 0 2 0 4 0	休閒農業
	17	C C 0 1 0 8 0	電子零組件製造業
	18	F 1 1 9 0 1 0	電子材料批發業
	19	F 2 1 9 0 1 0	電子材料零售業
	20	C C 0 1 0 9 0	電池製造業
	21	F 1 1 3 1 1 0	電池批發業
	22	F 2 1 3 1 1 0	電池零售業
	23	F 1 1 3 0 3 0	精密儀器批發業
	24	F 1 1 3 0 7 0	電信器材批發業
	25	F 2 1 3 0 6 0	電信器材零售業



公務記載蓋章欄

寶徠建設

股份有限公司變更登記表

註:欄位不足請自行複製,未使用之欄位可自行刪除,若本頁不足使用,請複製全頁後自行增減欄位。

變更 時間 打	所 營 事 業		
	編號	代 碼	營 業 項 目 說 明
	26	F 4 0 1 0 2 1	電信管制射頻器材輸入業
	27	I 1 0 3 0 3 0	醫院管理顧問業
	28	E Z 0 1 0 1 0	鑽井工程業
	29	E Z 0 7 0 1 0	鑽孔業工程業
	30	B 2 0 1 0 1 0	金屬礦業
	31	B 3 0 1 0 1 0	非金屬礦業
	32	C 9 0 1 0 2 0	玻璃及玻璃製品製造業
	33	C G 0 1 0 1 0	珠寶及貴金屬製品製造業
	34	F 1 1 5 0 2 0	礦石批發業
	35	F 2 1 5 0 2 0	礦石零售業
	36	C E 0 1 0 3 0	光學儀器製造業
	37	H 7 0 1 0 1 0	住宅及大樓開發租售業
	38	H 7 0 1 0 4 0	特定專業區開發業
	39	H 7 0 1 0 5 0	投資興建公共建設業
	40	H 7 0 1 0 7 0	區段徵收及市地重劃代辦業
	41	H 7 0 1 0 8 0	都市更新業
	42	Z Z 9 9 9 9 9	除許可業務外,得經營法令非禁止或限制之業務



公務記載蓋章欄

寶徠建設

股份有限公司變更登記表

註:欄位不足請自行複製,未使用之欄位可自行刪除,若本頁不足使用,請複製全頁後自行增減欄位。

董事、監察人 或 其他負責人 名單					
變更 時請 打✓	編號	職 稱	姓名(或法人名稱)	身分證號(或法人統一編號)	持有股份(股)
		(郵遞區號) 住 所 或 居 所 (或 法 人 所 在 地)			
	1	董 事 長	鍾 喜 吉	S 1 0 2 4 4 9 9 4 9	4,122,000
		(2 3 1) 新北市新店區北宜路 1 段 105 巷 2 號 7 樓			
	2	副董事長	石 浩 吉	A 1 2 5 4 2 7 1 1 5	4,122,000
		(1 1 2) 台北市北投區清江路 151 巷 18 弄 4 號			
	3	董 事	張 元 駿	P 1 2 1 4 3 4 8 8 5	4,122,000
		(8 9 3) 金門縣金城鎮民生路 45 巷 26 號			
✓	4	董 事	林 瑞 山	F 1 2 0 5 7 1 6 1 3	8,626,910
		(1 1 4) 臺北市內湖區內湖路 1 段 387 巷 10 號 13 樓			
✓	5	董 事	陳 俊 良	F 1 2 3 0 8 4 4 8 4	8,626,910
		(1 0 6) 臺北市大安區仁愛路 4 段 425 號 13 樓			
	6	獨立董事	黃 國 師	E 1 2 1 6 9 4 7 6 7	0
		(2 4 4) 新北市林口區民有街 62 號 20 樓			
	7	獨立董事	李 佩 昌	F 1 2 1 4 1 9 0 2 3	0
		(1 1 4) 台北市內湖區內湖路 2 段 235 巷 8 號 5 樓			
	8	監察人	張 育 境	A 1 2 5 7 5 5 4 4 5	59,000
		(3 2 0) 桃園市中壢區環西路 2 段 334 號			
✓	9	監察人	蘇 立 育	S 2 2 0 5 4 4 2 2 5	9,067,200
		(1 1 1) 台北市士林區中山北路 5 段 461 巷 10 號 2 樓			



公務記載蓋章欄

寶徠建設

股份有限公司變更登記表

註:欄位不足請自行複製,未使用之欄位可自行刪除,若本頁不足使用,請複製全頁後自行增減欄位。

變更 時請 打✓	經 理 人 名 單		
	編號	姓 名 (郵遞區號) 住 所 或 居 所	身 分 證 統 一 編 號 到職日期(年月日)
	1	林 瑞 山 (1 1 4) 臺北市內湖區內湖路一段 387 巷 10 號 13 樓	F 1 2 0 5 7 1 6 1 3 107.05.18

變更 時請 打✓	所 代 表 法 人		
	編號	董 監 事 編 號 (郵遞區號) 法 人 所 在 地	所 代 表 法 人 名 稱 法 人 統 一 編 號
	1	01~03 (106) 臺北市大安區復興南路 1 段 380 號 12 樓之 1	年美投資股份有限公司 2 9 0 6 5 3 2 7
	2	04~05 (1 1 4) 臺北市內湖區新湖一路 218 號 1 樓	善律國際股份有限公司 7 0 5 5 2 0 7 5
	3	09 (1 1 4) 臺北市內湖區新湖一路 218 號 3 樓	璞全廣告股份有限公司 8 0 1 7 2 5 8 8



公務記載蓋章欄

附件十三

私募股票採無實體發行登錄證明

臺灣集中保管結算所

無實體發行登錄證明

109 年 01 月 17 日

N202001170002-13A

證券名稱及代號： 寶徠(1805)										參加人代號： 3G80			
登 錄 類 別	☐ 初次上市(櫃)			☐ 無償配股			☒ 現金增資						
	☐ 轉換普通股						☐ 減資						
	☐ 合併(同比例)			☐ 合併(不同比例)			☐ 更名						
	☐ 其他												
註：私募有價證券 ☒ 是 ☐ 否													
單 位	兆	仟 億	佰 億	拾 億	億	仟 萬	佰 萬	拾 萬	萬	仟	佰	拾	股
	—	—	—	—	—	2	0	0	0	0	0	0	0

本公司審核 貴公司無實體發行登錄申請無誤，並已完成登錄，茲掣發本證明乙份。

臺灣集中保管結算所股份有限公司 股務部



臺灣集中保管結算所

認證欄				
交易序號	作業日期	證券代號	參加人代號	選項
20200117b015	20200117	1805	3G80	3
類別	舊標的證券代號	數額	主管卡	備註
2		20,000,000.00	a010	1

附件十四

減資後私募股票採無實體發行登錄證明

臺灣集中保管結算所

無實體發行登錄證明

112 年 10 月 02 日

N202310020016-007

證券名稱及代號：寶徠(1805)										參加人代號：3G80			
登 錄 類 別	☐ 初次上市(櫃)			☐ 無償配股			☐ 現金增資						
	☐ 轉換普通股						☒ 減資						
	☐ 合併(同比例)			☐ 合併(不同比例)			☐ 更名						
	☐ 其他												
註：私募有價證券 ☒ 是 ☐ 否													
單 位	兆	仟 億	佰 億	拾 億	億	仟 萬	佰 萬	拾 萬	萬	仟	佰	拾	股
	—	—	—	—	—	1	4	0	0	0	0	0	0

本公司審核 貴公司無實體發行登錄申請無誤，並已完成登錄，茲掣發本證明乙份。

臺灣集中保管結算所股份有限公司 股務部



臺灣集中保管結算所

認證欄				
交易序號	作業日期	證券代號	參加人代號	選項
20231002b046	20231002	1805	3G80	1
類別	舊標的證券代號	數額	主管卡	備註
4	18050	14,000,000.00	a010	1

附件十五

一一三年度個體財務報告暨會計師查核報告

股票代碼：1805

寶徠建設股份有限公司
個體財務報告暨會計師查核報告
民國一一三年度及一一二年度

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、會計師查核報告書	3
四、資產負債表	4
五、綜合損益表	5
六、權益變動表	6
七、現金流量表	7
八、個體財務報告附註	
(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	10～21
(五)重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源	22
(六)重要會計項目之說明	23～46
(七)關係人交易	46～48
(八)質押之資產	49
(九)重大或有負債及未認列之合約承諾	49～50
(十)重大之災害損失	50
(十一)重大之期後事項	50
(十二)其 他	50
(十三)附註揭露事項	
1.重大交易事項相關資訊	51～52
2.轉投資事業相關資訊	52
3.大陸投資資訊	52～53
4.主要股東資訊	53
(十四)部門資訊	53
九、重要會計項目明細表	54～59



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一一三年及一一二年十二月三十一日之資產負債表，暨民國一一三年及一一二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一一三年及一一二年十二月三十一日之財務狀況，暨民國一一三年及一一二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一一三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35%；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。

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一一三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 四 年 三 月 五 日

寶徠建設股份有限公司

資產負債表

民國一十三年及一十二年十二月三十一日

單位：新台幣千元

資 產	113.12.31		112.12.31	
	金 額	%	金 額	%
流動資產：				
1100 現金及約當現金(附註六(一))	\$ 668,600	32	160,449	11
1150 應收票據淨額(附註六(四)及(十九))	100,868	5	452	-
1170 應收帳款淨額(附註六(四)及(十九))	37,212	2	-	-
1320 存貨(建設業適用)(附註六(五)、七、八及九)	714,906	35	607,350	40
1410 預付款項(附註六(六)、七及九)	205,652	10	30,081	2
1424 留抵稅額	-	-	17,147	1
1476 其他金融資產－流動(附註八)	31,447	2	129,041	9
1478 工程存出保證金(附註七及九)	39,649	2	219,082	14
1480 取得合約之增額成本－流動(附註七)	9,868	-	41,212	3
	<u>1,808,202</u>	<u>88</u>	<u>1,204,814</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)、(二十二)及八)	424	-	73,343	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(二十二))	22,540	1	19,718	1
1550 採用權益法之投資(附註六(七))	25,963	1	30,485	2
1600 不動產、廠房及設備(附註六(八))	2,421	-	3,006	-
1755 使用權資產(附註六(十))	5,200	-	7,458	-
1760 投資性不動產(附註六(九)、七及八)	200,110	10	177,140	12
1780 無形資產	-	-	21	-
1980 其他金融資產－非流動(附註七)	737	-	1,317	-
	<u>257,395</u>	<u>12</u>	<u>312,488</u>	<u>20</u>
資產總計	<u>\$ 2,065,597</u>	<u>100</u>	<u>1,517,302</u>	<u>100</u>

寶徠建設股份有限公司

資產負債表(續)

民國一一三年及一一二年十二月三十一日

單位：新台幣千元

	113.12.31		112.12.31	
	金 額	%	金 額	%
負債及權益				
流動負債：				
2100 短期借款(附註六(十二)及八)	\$ 330,980	16	90,000	6
2110 應付短期票券(附註六(十一)及八)	256,206	12	-	-
2130 合約負債—流動(附註六(十九)及九)	93,019	5	226,922	15
2150 應付票據(附註七)	540	-	9,507	1
2170 應付帳款(附註七)	98,846	5	16,190	1
2200 其他應付款(附註六(二十)及七)	54,957	4	16,335	1
2230 本期所得稅負債(附註六(十五))	10,029	-	-	-
2280 租賃負債—流動(附註六(十五)及七)	2,913	-	2,661	-
2321 一年或一營業週期內到期或執行賣回權公司債(附註六(十四)及八)	-	-	293,819	19
2322 一年或一營業週期內到期長期借款(附註六(十三)及八)	-	-	2,000	-
2399 其他流動負債—其他	6,686	-	10,728	1
	<u>854,176</u>	<u>42</u>	<u>668,162</u>	<u>44</u>
非流動負債：				
2540 長期借款(附註六(十三)及八)	-	-	43,000	3
2570 遞延所得稅負債(附註六(十六))	26,993	1	27,104	2
2580 租賃負債—非流動(附註六(十五)及七)	2,464	-	5,002	-
	<u>883,633</u>	<u>43</u>	<u>743,268</u>	<u>49</u>
負債總計				
權益(附註六(十七))：				
3110 普通股股本	1,049,705	51	1,001,858	66
3200 資本公積	108,353	5	52,097	4
3310 法定盈餘公積	4,320	-	4,320	-
3350 未分配盈餘(待彌補虧損)	27,652	1	(273,304)	(18)
3400 其他權益	(8,066)	-	(10,937)	(1)
	<u>1,181,964</u>	<u>57</u>	<u>774,034</u>	<u>51</u>
權益總計	<u>1,181,964</u>	<u>57</u>	<u>774,034</u>	<u>51</u>
負債及權益總計	<u>\$ 2,065,597</u>	<u>100</u>	<u>1,517,302</u>	<u>100</u>

董事長：林瑞山



(請詳閱後附個體財務報告附註)

經理人：黃文正

~4-1~



會計主管：黃文正



寶徠建設股份有限公司

綜合損益表

民國一十三年及一十二年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

	113年度		112年度	
	金額	%	金額	%
4000 營業收入(附註六(十九))	\$ 621,276	100	139,621	100
5000 營業成本(附註六(五)及七)	326,988	53	137,635	99
營業毛利	294,288	47	1,986	1
6000 營業費用(附註六(十五)、(十七)、(二十)及七)：				
6100 推銷費用	42,279	7	11,493	8
6200 管理費用	47,612	8	42,648	31
	89,891	15	54,141	39
營業淨利(損)	204,397	32	(52,155)	(38)
營業外收入及支出(附註六(十五)、(二十一)、七及九)：				
7100 利息收入	6,645	1	5,928	4
7010 其他收入	5,315	1	21,026	15
7020 其他利益及損失	117,123	19	(60,328)	(43)
7050 財務成本	(15,475)	(2)	(18,917)	(14)
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)	(6,847)	(1)	296	-
營業外收入及支出合計	106,761	18	(51,995)	(38)
7900 稅前淨利(損)	311,158	50	(104,150)	(76)
7950 減：所得稅費用(附註六(十六))	10,202	2	5,966	4
8200 本期淨利(損)	300,956	48	(110,116)	(80)
8300 其他綜合損益(附註六(十七))：				
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	2,822	-	-	-
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	2,822	-	-	-
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	49	-	(119)	-
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	49	-	(119)	-
8300 本期其他綜合損益	2,871	-	(119)	-
本期綜合損益總額	\$ 303,827	48	(110,235)	(80)
每股盈餘(虧損)(附註六(十八))				
9750 基本每股盈餘(虧損)(元)	\$ 2.96		(1.55)	
9850 稀釋每股盈餘(虧損)(元)	\$ 2.72		(1.55)	

(請詳閱後附個體財務報告附註)

董事長：林瑞山



經理人：黃文正



會計主管：黃文正



寶徠建設股份有限公司

權益變動表

民國一十三年及一十二年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

	股 本		保留盈餘		其他權益項目		權益總計
	普通股 股 本	資本公積	法定盈 餘公積	未分配 盈 餘	國外營運機 構財務報表 換算之兌換 差 額	透過其他綜 合損益按公 允價值衡量 之金融資產 未實現(損)益	
民國一十二年一月一日餘額	\$ 1,002,654	22,097	4,320	(463,984)	131	(10,949)	554,269
本期淨損	-	-	-	(110,116)	-	-	(110,116)
本期其他綜合損益	-	-	-	-	(119)	-	(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	-	-	-
民國一十二年十二月三十一日餘額	1,001,858	52,097	4,320	(273,304)	12	(10,949)	774,034
本期淨利	-	-	-	300,956	-	-	300,956
本期其他綜合損益	-	-	-	-	49	2,822	2,871
本期綜合損益總額	-	-	-	300,956	49	2,822	303,827
可轉換公司債轉換	47,847	52,153	-	-	-	-	100,000
員工認股權	-	4,103	-	-	-	-	4,103
民國一十三年十二月三十一日餘額	\$ 1,049,705	108,353	4,320	27,652	61	(8,127)	1,181,964

(請詳閱後附個體財務報告附註)

董事長：林瑞山



經理人：黃文正

~6~



會計主管：黃文正



寶徠建設股份有限公司

現金流量表

民國一一三年及一一二一年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

	113年度	112年度
營業活動之現金流量：		
本期稅前淨利(損)	\$ 311,158	(104,150)
調整項目：		
收益費損項目		
折舊費用	3,811	4,182
攤銷費用	21	86
透過損益按公允價值衡量金融資產及負債之淨(利益)損失	(120,421)	14,437
利息費用	15,475	18,917
利息收入	(6,645)	(5,928)
股利收入	(245)	(1,294)
股份基礎給付酬勞成本	4,103	-
採用權益法認列之子公司、關聯企業及合資損失(利益)之份額	6,847	(296)
投資性不動產公允價值調整損失(利益)	3,305	(2,615)
租賃修改利益	(9)	-
其他損失	-	48,509
收益費損項目合計	(93,758)	75,998
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	193,340	-
應收票據	(100,416)	5,038
應收帳款	(37,212)	171
存貨	(105,109)	(3,602)
預付款項	(158,424)	(11,001)
其他金融資產	93,681	(72,110)
工程存出保證金	179,433	4,223
取得合約之增額成本	31,344	(1,968)
與營業活動相關之資產之淨變動合計	96,637	(79,249)
與營業活動相關之負債之淨變動：		
合約負債	(133,903)	136,632
應付票據	(8,967)	2,946
應付帳款	82,656	(27,027)
其他應付款	38,235	6,586
其他流動負債	(4,042)	(3,216)
與營業活動相關之負債之淨變動合計	(26,021)	115,921
與營業活動相關之資產及負債之淨變動合計	70,616	36,672
調整項目合計	(23,142)	112,670
營運產生之現金流入	288,016	8,520
收取之利息	6,645	5,928
收取之股利	245	1,294
支付之利息	(9,109)	(14,101)
支付之所得稅	(284)	(4,453)
營業活動之淨現金流入(流出)	285,513	(2,812)

寶徠建設股份有限公司

現金流量表(續)

民國一一三年及一一二一年一月一日至十二月三十一日

單位:新台幣千元

	113年度	112年度
投資活動之現金流量：		
取得採用權益法之投資	(2,276)	(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	(518)	-
存出保證金	580	300
取得投資性不動產	(26,275)	(14,685)
其他金融資產	3,913	(1,507)
投資活動之淨現金(流出)流入	(24,576)	11,000
籌資活動之現金流量：		
短期借款	240,980	(225,782)
應付短期票券	253,961	-
償還公司債	(200,000)	-
償還長期借款	(45,000)	(2,000)
租賃本金償還	(2,727)	(3,105)
現金增資	-	330,000
籌資活動之淨現金流入	247,214	99,113
本期現金及約當現金增加數	508,151	107,301
期初現金及約當現金餘額	160,449	53,148
期末現金及約當現金餘額	<u>\$ 668,600</u>	<u>160,449</u>

董事長：林瑞山



(請詳閱後附個體財務報告附註)

經理人：黃文正

~7-1~



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
民國一一三年度及一一二年度
(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號函核准備查。

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一一四年三月五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「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會計準則之影響

本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會計準則，將不致對個體財務報告造成重大影響。

- 國際會計準則第二十一號之修正「缺乏可兌換性」

(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，對本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。	2027年1月1日

寶徠建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

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」	• 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

本公司現正持續評估上述準則及解釋對本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。

本公司預期下列其他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
- 國際財務報導準則第十九號「不具公共課責性之子公司：揭露」
- 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「仰賴大自然電力合約」

寶徠建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

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。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。

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。

寶徠建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

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

本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(營建業務通常長於一年)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。

本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.預期將於正常營業週期中(營建業務通常長於一年)清償該負債；
- 2.主要為交易目的而持有該負債；
- 3.該負債於報導期間後十二個月內到期清償；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。

(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。

(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。

寶徠建設股份有限公司個體財務報告附註(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。

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)。

(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。

寶徠建設股份有限公司個體財務報告附註(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，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。

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。

寶徠建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

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。

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。

寶徠建設股份有限公司個體財務報告附註(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。

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。

寶徠建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

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：

(1)租賃改良 5年

(2)其他設備 3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用途為投資性不動產時，該項不動產係以變更用途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。

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；

寶徠建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

(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。

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。

寶徠建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

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。

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個體財務報告附註(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。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

(1) 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。

(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」)，本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) 股份基礎給付交易

給與員工之股份基礎給付獎酬以給與日之公允價值，於員工達到可無條件取得報酬之期間內，認列酬勞成本並增加相對權益。認列之酬勞成本係隨預期符合服務條件及非市價既得條件之獎酬數量予以調整；而最終認列之金額係以既得日符合服務條件及非市價既得條件之獎酬數量為基礎衡量。

有關股份基礎給付獎酬之非既得條件，已反映於股份基礎給付給與日公允價值之衡量，且預期與實際結果間之差異無須作核實調整。

現金交割之股份增值權應給付予員工之公允價值金額，係於員工達到可無條件取得報酬之期間內，認列費用並增加相對負債。於各報導日及交割日依股份增值權之公允價值重新衡量該負債，其任何變動係認列為損益。

本公司股份基礎給付之給與日為董事會通過增資基準日之日。

寶徠建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

(十八)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，在很有可能有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；或在變成很有可能有足夠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。

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。

(十九)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及員工酬勞。

(二十)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。

寶徠建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

五、重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源

管理階層編製本個體財務報告時，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。

管理階層持續檢視估計及基本假設，其與本公司之風險管理及氣候相關承諾一致，估計值之變動係於變動期間及受影響之未來期間推延認列。

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)。

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(二十二)，金融工具

寶徠建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

六、重要會計項目之說明

(一)現金及約當現金

	113.12.31	112.12.31
庫存現金	\$ 142	142
活期存款	220,456	160,305
支票存款	2	2
定期存款	348,000	-
約當現金	100,000	-
現金流量表所列之現金及約當現金	<u>\$ 668,600</u>	<u>160,449</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.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(二十二)。

(二)透過損益按公允價值衡量之金融資產

	113.12.31	112.12.31
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>\$ 424</u>	<u>73,343</u>

1.市場風險資訊請詳附註六(二十二)。

2.民國一一三年透過損益按公允價值衡量之金融資產未有作為長期借款及融資額度擔保；民國一一二年十二月三十一日，本公司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

	113.12.31	112.12.31
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	\$ 6,011	5,715
國內非上市櫃公司股票－台灣新光建築經理(股)公司	3,256	1,890
國外非上市櫃公司股票－World Join International Ltd.	13,273	12,113
合 計	<u>\$ 22,540</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。

2.市場風險資訊請詳附註六(二十二)。

3.本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個體財務報告附註(續)

(四)應收票據及應收帳款

	113.12.31	112.12.31
應收票據—因營業而發生	\$ 100,868	452
應收帳款—按攤銷後成本衡量	37,212	-
	<u>\$ 138,080</u>	<u>452</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：

	113.12.31		
	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>\$ 138,080</u>	-	-
	112.12.31		
	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>\$ 452</u>	-	-

本公司應收票據及應收帳款之備抵損失變動表如下：

	113年度	112年度
期初餘額	\$ -	4,212
本年度因無法收回而沖銷之金額	-	(4,212)
期末餘額	<u>\$ -</u>	<u>-</u>

民國一一三年及一一二年十二月三十一日，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。

(五)存 貨

	113.12.31	112.12.31
建設事業：		
待售房地	\$ 220,115	173,392
在建房地	175,444	383,810
營建用地	277,499	50,148
預付土地款	41,848	-
	<u>\$ 714,906</u>	<u>607,350</u>
預期超過十二個月以後回收之存貨	<u>\$ 319,347</u>	<u>207,848</u>

寶徠建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

營業成本明細如下：

	113年度	112年度
待售房地出售轉列	\$ 326,988	142,543
存貨回升利益	-	(4,908)
	<u>\$ 326,988</u>	<u>137,635</u>

1.本公司利息資本化情形請詳附註六(二十一)。

2.民國一一三年及一一二年十二月三十一日，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

	113.12.31	112.12.31
建設事業-建案開發前置成本	\$ 203,602	28,011
其他	2,050	2,070
	<u>\$ 205,652</u>	<u>30,081</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：

子公司	113.12.31	112.12.31
	<u>\$ 25,963</u>	<u>30,485</u>

1.子公司請參閱民國一一三年度合併財務報告。

2.民國一一三年及一一二年十二月三十一日，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。

(八)不動產、廠房及設備

本公司民國一一三年度及一一二年度不動產、廠房及設備之成本、折舊及減損損失變動明細如下：

	土 地	租賃改良	其他設備	總 計
成本或認定成本：				
民國113年1月1日餘額	\$ 5,382	4,910	205	10,497
增 添	-	-	518	518
民國113年12月31日餘額	<u>\$ 5,382</u>	<u>4,910</u>	<u>723</u>	<u>11,015</u>
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)				
折舊及減損損失：				
民國113年1月1日餘額	\$ 5,382	1,964	145	7,491
本期折舊	-	982	121	1,103
民國113年12月31日餘額	<u>\$ 5,382</u>	<u>2,946</u>	<u>266</u>	<u>8,594</u>

寶徠建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

	土 地	租賃改良	其他設備	總 計
民國112年1月1日餘額	\$ 5,382	982	77	6,441
本期折舊	-	982	68	1,050
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>
帳面價值：				
民國113年12月31日	<u>\$ -</u>	<u>1,964</u>	<u>457</u>	<u>2,421</u>
民國112年12月31日	<u>\$ -</u>	<u>2,946</u>	<u>60</u>	<u>3,006</u>
民國112年1月1日	<u>\$ -</u>	<u>3,928</u>	<u>128</u>	<u>4,056</u>

民國一一三年及一一二年十二月三十一日，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：

	土地及改良物
成本或認定成本：	
民國113年1月1日餘額	\$ 177,140
增 添	26,275
因公允價值調整產生之淨損失	(3,305)
民國113年12月31日餘額	<u>\$ 200,110</u>
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	2,615
民國112年12月31日餘額	<u>\$ 177,140</u>
帳面金額：	
民國113年12月31日	<u>\$ 200,110</u>
民國112年12月31日	<u>\$ 177,140</u>
民國112年1月1日	<u>\$ 159,840</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。

寶徠建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

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.苗栗縣頭份市土地

標的	重要契約條款說明
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 開發中
折現率	民國113年12月31日3.845% 民國112年12月31日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113年12月31日
委外估價公允價值	民國113年12月31日\$200,110 民國112年12月31日\$177,140

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一一三年公告太陽能設備地面型平均躉購費率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「中華民國一百十三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，民國一一三年及一一二年十二月三十一日分別為2.470%及2.345%，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3.845%及3.720%。

寶徠建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

(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及一一二年十二月三十一日分別為7,224千元/年及8,101千元/年，計算之期末不動產處分價格分別為347,660千元及337,624千元。

(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 113.12.31：3.845% 112.12.31：3.720%	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。		

2. 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。

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本公司。

(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113年1月1日餘額	\$ 13,198	-	-	13,198
增 添	42	728	-	770
減 少	-	(366)	-	(366)
民國113年12月31日餘額	<u>\$ 13,240</u>	<u>362</u>	<u>-</u>	<u>13,602</u>
民國112年1月1日餘額	\$ 13,198	1,361	225	14,784
減 少	-	(1,361)	(225)	(1,586)
民國112年12月31日餘額	<u>\$ 13,198</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>13,198</u>

寶徠建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

	房屋及建築	運輸設備	辦公設備	總 計
使用權資產之折舊及減損損失：				
民國113年1月1日餘額	\$ 5,740	-	-	5,740
提列折舊	2,647	61	-	2,708
減 少	-	(46)	-	(46)
民國113年12月31日餘額	<u>\$ 8,387</u>	<u>15</u>	<u>-</u>	<u>8,402</u>
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	-	(1,361)	(225)	(1,586)
民國112年12月31日餘額	<u>\$ 5,740</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>5,740</u>
帳面價值：				
民國113年12月31日	<u>\$ 4,853</u>	<u>347</u>	<u>-</u>	<u>5,200</u>
民國112年12月31日	<u>\$ 7,458</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>7,458</u>
民國112年1月1日	<u>\$ 10,098</u>	<u>447</u>	<u>45</u>	<u>10,590</u>

(十一)應付短期票券

本公司應付短期票券之明細如下：

	113.12.31		
	保證或承兌機構	利率區間(%)	金 額
應付商業本票	票券公司	2.94%~3.10%	\$ 258,000
減：應付短期票券折價			(1,794)
合 計			<u>\$ 256,206</u>

本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)短期借款

本公司短期借款之明細如下：

	113.12.31	112.12.31
擔保銀行借款	\$ 258,200	90,000
無擔保銀行借款	72,780	-
合 計	<u>\$ 330,980</u>	<u>90,000</u>
尚未使用額度	<u>\$ 50,720</u>	<u>273,414</u>
利率區間	<u>2.63%~3.15%</u>	<u>2.63%</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)

(十三)長期借款

本公司長期借款之明細如下：

	113.12.31	112.12.31
擔保銀行借款-到期日為民國114年8月	\$ -	45,000
減：一年內到期部分	-	(2,000)
合 計	\$ -	43,000
尚未使用額度	\$ -	-
利率區間	-	2.41%

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。

(十四)應付公司債

本公司應付公司債資訊如下：

	113.12.31	112.12.31
發行普通公司債金額	\$ 300,000	300,000
應付公司債折價尚未攤銷餘額	-	(6,181)
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)
期末應付公司債餘額	\$ -	-

權益組成部分—轉換權(列報於資本公積—認股權)：請詳附註六(十七)說明。

利息費用：請詳附註六(二十一)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)

1.本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(十七)說明；剩餘未轉換之公司債200,000千元已依辦法贖回，並於民國一一三年十月七日支付。

2.本公司以資產設定抵押供公司債之擔保情形請詳附註八。

(十五)租賃負債

本公司租賃負債如下：

	113.12.31	112.12.31
流動	\$ <u>2,913</u>	<u>2,661</u>
非流動	\$ <u>2,464</u>	<u>5,002</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：

	113年度	112年度
租賃負債之利息費用	\$ <u>121</u>	<u>177</u>
短期租賃之費用	\$ <u>365</u>	<u>470</u>

認列於現金流量表之金額如下：

	113年度	112年度
租賃之現金流出總額	\$ <u>3,213</u>	<u>3,752</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。

(十六)所得稅

1.所得稅費用

本公司民國一一三年度及一一二年度之所得稅費用明細如下：

	113年度	112年度
當期所得稅費用		
營利事業所得稅	\$ 10,313	4,453
遞延所得稅(利益)費用		
暫時性差異之發生及迴轉	(111)	1,513
所得稅費用	\$ <u>10,202</u>	<u>5,966</u>

寶徠建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

本公司民國一一三年度及一一二年度之所得稅費用與稅前淨損之關係調節如下：

	113年度	112年度
稅前淨損	\$ 311,158	(104,150)
依本公司所在地國內稅率計算之所得稅	62,232	(20,830)
土地增值稅	-	4,453
財稅差異數	(24,037)	2,885
免稅所得	3,794	(318)
利息資本化財稅差異數	384	149
認列前期未認列之課稅損失	(39,681)	-
未認列遞延所得稅資產之當期課稅損失	-	18,968
未認列暫時性差異之變動	(2,801)	659
所得基本稅額	10,313	-
合 計	<u>\$ 10,204</u>	<u>5,966</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：

	113.12.31	112.12.31
可減除暫時性差異	\$ 1,660	3,890
課稅損失	39,886	104,910
	<u>\$ 41,546</u>	<u>108,800</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。

民國一一三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：

虧 損 年 度	尚未扣除之虧損	得扣除之最後年度
民國一〇五年度核定數	\$ 9,016	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	16,412	民國一二〇年度
民國一一一年度核定數	4,400	民國一二一年度
	<u>\$ 199,431</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

民國一一三年度及一一二年度遞延所得稅負債之變動如下：

	<u>土地增值稅準備</u>
遞延所得稅負債：	
民國113年1月1日餘額	\$ 27,104
貸記損益表	(111)
民國113年12月31日餘額	<u>\$ 26,993</u>
民國112年1月1日餘額	\$ 25,591
貸記損益表	1,513
民國112年12月31日餘額	<u>\$ 27,104</u>

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一一一年度。

(十七)資本及其他權益

民國一一三年及一一二年十二月三十一日，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。實收資本額分別為1,049,705千元及1,001,858千元，所有已發行股份之股款均已收取。

1.普通股之發行

本公司民國一一三年度及一一二年度流通在外股數調節表如下：

	<u>普 通 股</u>	
(以千股表達)	<u>113年度</u>	<u>112年度</u>
1月1日已發行流通在外股數	100,186	100,265
加：現金增資	-	30,000
轉換公司債轉換	4,785	-
減：減資彌補虧損	-	(30,079)
12月31日已發行流通在外股數	<u>104,971</u>	<u>100,186</u>

本公司民國一一三年度因可轉換公司債持有人行使轉換權而發行新股4,785千股，以面額發行，總金額為47,847千元，業已辦妥相關法定登記程序。

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。

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，尚在辦理相關法定程序中。

寶徠建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

現金增資發行之新股依公司法第267條規定保留股份由員工認購；並依IFRS 2「股份基礎給付」規定，衡量給與日所給與權益商品之公允價值，並於民國一一三年度之給與日認列薪資費用及資本公積4,103千元。

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：

	113.12.31	112.12.31
普通股股票溢價	\$ 30,000	30,000
處分資產增益	110	110
認股權－發行可轉換公司債	-	21,828
認股權失效	14,552	-
員工認股權	4,103	-
可轉換公司債轉換溢價	59,429	-
其 他	159	159
	<u>\$ 108,353</u>	<u>52,097</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。

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。

寶徠建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

(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(損)益	合 計
民國113年1月1日餘額	\$ 12	(10,949)	(10,937)
採用權益法之子公司之換算差額 之份額	49	-	49
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	-	2,822	2,822
民國113年12月31日餘額	<u>\$ 61</u>	<u>(8,127)</u>	<u>(8,066)</u>
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>

寶徠建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

(十八)每股盈餘(虧損)

1.基本每股盈餘(虧損)

民國一一三年度及一一二年度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年度</u>	<u>112年度</u>
歸屬於本公司普通股權益持有人之本期淨利(損) \$	<u>300,956</u>	<u>(110,116)</u>

(2)普通股加權平均流通在外股數

	<u>113年度</u>	<u>112年度</u>
1月1日已發行普通股	100,186	71,186
可轉換公司債轉換之影響	1,478	-
普通股加權平均流通在外股數	<u>101,664</u>	<u>71,186</u>
基本每股盈餘(虧損)(元)	<u>\$ 2.96</u>	<u>(1.55)</u>

2.稀釋每股盈餘(虧損)

民國一一三年度及一一二年度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年度</u>	<u>112年度</u>
歸屬於本公司普通股權益持有人淨利(損)(基本) \$	300,956	(110,116)
可轉換公司債之利息費用	4,945	(註)
歸屬於本公司普通股權益持有人淨利(損)(稀釋) \$	<u>305,901</u>	<u>(110,116)</u>

(2)普通股加權平均流通在外股數(稀釋)

	<u>113年度</u>	<u>112年度</u>
普通股加權平均流通在外股數(基本)	101,664	71,186
可轉換公司債轉換之影響	10,483	(註)
員工酬勞之影響	91	-
員工認股權之影響	45	-
普通股加權平均流通在外股數(稀釋)	<u>112,283</u>	<u>71,186</u>
稀釋每股盈餘(虧損)(元)	<u>\$ 2.72</u>	<u>(1.55)</u>

註：因具反稀釋作用，故不列入計算稀釋每股盈餘。

寶徠建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

(十九)客戶合約之收入

1.收入明細

	<u>113年度</u>	<u>112年度</u>
客戶合約所認列之收入	\$ 620,479	138,990
租金收入(註)	<u>797</u>	<u>631</u>
	<u>\$ 621,276</u>	<u>139,621</u>

註：本公司出租之租金收入係適用國際財務報導準則第十六號規定。

2.收入之細分

	<u>113年度</u>	<u>112年度</u>
主要地區市場：		
臺灣	<u>\$ 620,479</u>	<u>138,990</u>
主要產品/服務線：		
商品銷售(銷售房地)	<u>\$ 620,479</u>	<u>138,990</u>
合約類型：		
固定價格合約	<u>\$ 620,479</u>	<u>138,990</u>
收入認列時點：		
於某一時點移轉之商品及勞務	<u>\$ 620,479</u>	<u>138,990</u>

3.合約餘額

	<u>113.12.31</u>	<u>112.12.31</u>	<u>112.1.1</u>
應收票據	\$ 100,868	452	5,490
應收帳款	37,212	-	4,383
減：備抵損失	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(4,212)</u>
	<u>\$ 138,080</u>	<u>452</u>	<u>5,661</u>
合約負債-銷售房地	<u>\$ 93,019</u>	<u>226,922</u>	<u>90,290</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度及一一二年度認列為收入之金額為174,177千元及13,920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(即將合約負債認列為收入)之時點與客戶付款時點之差異。

(二十)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為稅前虧損，故無須估列員工及董事酬勞。

寶徠建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

本公司民國一一三年度員工酬勞估列金額為1,577千元，董事酬勞估列金額為零元，係以本公司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，並列報為該年度之營業費用。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。

本公司民國一一二年度及一一一一年度皆為累積虧損，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。

(二十一)營業外收入及支出

1.利息收入

本公司民國一一三年度及一一二年度之利息收入明細如下：

	113年度	112年度
利息收入		
銀行存款利息	\$ 1,991	896
押金設算息	8	15
存出保證金	4,490	5,017
其他利息收入	156	-
	<u>\$ 6,645</u>	<u>5,928</u>

2.其他收入

本公司民國一一三年度及一一二年度其他收入明細如下：

	113年度	112年度
管理費收入	\$ 5,004	3,714
股利收入	245	1,294
其他	66	16,018
	<u>\$ 5,315</u>	<u>21,026</u>

3.其他利益及損失

本公司民國一一三年度及一一二年度其他利益及損失明細如下：

	113年度	112年度
外幣兌換(損失)利益	\$ (2)	3
租賃修改利益	9	-
透過損益按公允價值衡量之金融資產淨利益(損失)	120,421	(14,437)
公允價值調整(損失)利益－投資性不動產	(3,305)	2,615
其他(附註九)	-	(48,509)
	<u>\$ 117,123</u>	<u>(60,328)</u>

寶徠建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

4.財務成本

本公司民國一一三年度及一一二年度財務成本明細如下：

	113年度	112年度
利息費用		
銀行借款利息	\$ 7,533	10,327
租賃負債利息	121	177
財務成本	4,087	3,600
可轉換公司債折價攤銷數	6,181	9,033
減：利息資本化	(2,447)	(4,220)
	<u>\$ 15,475</u>	<u>18,917</u>
資本化利率	<u>2.63%~2.76%</u>	<u>2.38%~3.08%</u>

(二十二)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。

(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
113年12月31日							
非衍生金融負債							
浮動利率工具	\$ 330,980	352,865	134,225	2,924	93,989	10,107	111,620
固定利率工具	256,206	263,815	21,950	241,865	-	-	-
無附息負債	154,343	154,343	154,343	-	-	-	-
租賃負債	5,377	5,458	1,491	1,491	2,476	-	-
	<u>\$ 746,906</u>	<u>776,481</u>	<u>312,009</u>	<u>246,280</u>	<u>96,465</u>	<u>10,107</u>	<u>111,620</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	42,032	42,032	42,032	-	-	-	-
租賃負債	7,663	7,853	1,390	1,390	2,779	2,294	-
	<u>\$ 478,514</u>	<u>488,158</u>	<u>46,137</u>	<u>393,310</u>	<u>46,417</u>	<u>2,294</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，本公司民國一一三年度及一一二年度之稅前淨利(損)將減少或增加807千元及1,417千元，主因係本公司之變動利率借款及存款。

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	113年度		112年度	
	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%	\$ 1,127	21	986	3,667
下跌5%	\$ (1,127)	(21)	(986)	(3,667)

5.公允價值資訊

(1)金融工具之種類及公允價值

本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：

	113.12.31				
	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	\$ 424	424	-	-	424
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	22,540

寶徠建設股份有限公司個體財務報告附註(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

(2)非按公允價值衡量金融工具之公允價值評價技術

本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。

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。

寶徠建設股份有限公司個體財務報告附註(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	2,822
民國113年12月31日	\$ 22,540
民國112年1月1日	\$ 19,718
民國112年12月31日	\$ 19,718

(6)重大不可觀察輸入值（第三等級）之公允價值衡量之量化資訊

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。

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	- 流通性折價(113.12.31及112.12.31皆為30.00%) - 市價淨值比乘(113.12.31及112.12.31分別為2.53及1.61)	- 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(113.12.31及112.12.31皆為30.00%) - 非控制權折價(113.12.31及112.12.31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

(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：

寶徠建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

	輸入值	向上或下 變動	公允價值變動反應於其他綜合損益	
			有利變動	不利變動
民國113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%	1,770	(1,770)
	流通性折價	±10%	3,220	(3,220)
	市價淨值比乘數	±10%	601	(601)
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				
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)

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。

(二十三)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。

寶徠建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

(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。

(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

截至民國一一三年度及一一二年度，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。

寶徠建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

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。

(二十四)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。

民國一一三年度本公司之資本管理策略與民國一一二年度一致，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。

民國一一三年及一一二年十二月三十一日之負債資本比率如下：

	113.12.31	112.12.31
負債總額	\$ 883,633	743,268
減：現金及約當現金	(668,600)	(160,449)
淨負債	215,033	582,819
權益總額	1,181,964	774,034
調整後資本	\$ 1,396,997	1,356,853
負債資本比率	15.39%	42.95%

民國一一三年十二月三十一日本公司負債資本比率之變動，主係建案完工，使現金及約當現金及權益增加，致負債資本比率較去年同期下降。

寶徠建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

(二十五)非現金交易投資及籌資活動

本公司於民國一一三年度及一一二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：

	113.1.1	現金流量	非現金 之變動 其他	113.12.31
短期借款	\$ 90,000	240,980	-	330,980
應付短期票券	-	253,961	(註1) 2,245	256,206
長期借款	45,000	(45,000)	-	-
應付公司債	293,819	(200,000)	(註2)(93,819)	-
租賃負債	7,663	(2,727)	(註3) 441	5,377
來自籌資活動之負債總額	<u>\$ 436,482</u>	<u>247,214</u>	<u>(91,133)</u>	<u>592,563</u>

	112.1.1	現金流量	非現金 之變動 其他	112.12.31
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2) 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>

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及轉換。

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

寶徠建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

關係人名稱	與本公司之關係
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

本公司因發包工程向其他關係人進貨金額如下：

	進貨	
	113年度	112年度
璞承營造(股)公司	\$ 96,867	84,802
璞園開發(股)公司	226,690	-
其他關係人	3,207	3,143
	<u>\$ 326,764</u>	<u>87,945</u>

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。於民國一一三年及一一二年十二月三十一日，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	113.12.31	112.12.31
應付票據	璞承營造(股)公司	\$ 540	9,507
應付帳款	璞承營造(股)公司	36,824	1,223
應付帳款	璞全廣告(股)公司	5,116	3,291
應付帳款	璞園開發(股)公司	-	1,180
應付帳款	其他關係人	-	1,657
其他應付款	子公司寶徠綠能科技(股)公司	11,075	8,459
其他應付款	其他關係人	2,668	-
		<u>\$ 56,223</u>	<u>25,317</u>

3.租賃

(1)出租

本公司於民國一一三年度及一一二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。民國一一三年度及一一二年度租金收入皆為114千元。

寶徠建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

(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。於民國一一三年度及一一二年度認列利息支出分別為112千元及164千元，截至民國一一三年及一一二年十二月三十一日止租賃負債餘額分別為4,786千元及7,322千元。另民國一一三年及一一二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)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。民國一一二年度本公司支付子公司代銷服務費，帳列營業費用為8,396千元。
- (3)民國一一三年及一一二年十二月三十一日本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，帳列營業費用分別為36,460千元及零元。帳列取得合約之增額成本分別為9,868千元及41,212千元。
- (4)本公司於民國一一三年及一一二年十二月三十一日，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)本公司於民國一一三年及一一二年十二月三十一日，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16,116千元及9,272千元(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。
- (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。另與璞園開發(股)公司共同合作興建中壢區中運段開發案。
- (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，截至民國一一三年及一一二年十二月三十一日已分別支付26,275千元及12,887千元，帳列投資性不動產，另已估列其他應付帳款分別為11,075千元及8,459千元。

(三)主要管理人員交易

主要管理人員報酬包括：

	113年度	112年度
短期員工福利	\$ 9,968	9,644
股份基礎給付	1,170	-
	<u>\$ 11,138</u>	<u>9,644</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	113.12.31	112.12.31
存貨-建設業	短期借款及應付短期票券	\$ 673,058	557,202
其他金融資產-流動	備償戶	-	3,913
其他金融資產-流動	信託專戶	29,836	112,459
投資性不動產	應付公司債及應付短期票券	200,110	177,140
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
		<u>\$ 903,004</u>	<u>924,057</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：

	113.12.31	112.12.31
合約總價	\$ <u>219,174</u>	<u>805,290</u>
已預收款項	\$ <u>93,019</u>	<u>226,922</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	113.12.31	112.12.31
非關係人	\$ <u>247</u>	<u>3,708</u>
關係人	\$ <u>20,600</u>	<u>136,601</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)	
		113.12.31	112.12.31
信義區信義段	共同投資興建、合建分屋	\$ 5,149	194,582
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	-	-
中壢中運段	共同投資興建	-	-
林口區力行段	合建分屋	10,000	-
北投區新洲美段	共同投資興建、合建分屋	-	-
		<u>\$ 39,649</u>	<u>219,082</u>

4.於民國一一三年及一一二年十二月三十一日，本公司因業務需求而支付之存出保證票分別為44,500千元及24,500千元。

寶徠建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

- 5.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。
- 6.本公司開發中個案，因授權第三人進行整合及處分，已支付款項淨額為48,509千元。民國一一二年十二月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。

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	113年度			112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	-	27,694	27,694	-	21,361	21,361
勞健保費用	-	1,722	1,722	-	1,552	1,552
退休金費用	-	993	993	-	837	837
董事酬金	-	3,600	3,600	-	3,780	3,780
其他員工福利費用	-	1,408	1,408	-	685	685
折舊費用	-	3,811	3,811	-	4,182	4,182
攤銷費用	-	21	21	-	86	86

本公司民國一一三年度及一一二年度員工人數及員工福利費用額外資訊如下：

	113年度	112年度
員工人數	28	28
未兼任員工之董事人數	8	9
平均員工福利費用	\$ 1,591	1,286
平均員工薪資費用	\$ 1,385	1,124
平均員工薪資費用調整情形	23.22 %	(2.94)%
監察人酬金	\$ -	-

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(二十)。
- (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(二十)。

寶徠建設股份有限公司個體財務報告附註(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 公司名稱	關係	對單一企業背書保證限額	本期最高背書保證餘額	期末背書保證餘額	實際動支金額	以財產擔保之背書保證金額	累計背書保證金額佔最近期財務報表淨值之比率	背書保證最高限額	屬母公司對子公司背書保證	屬子公司對母公司背書保證	屬對大陸地區背書保證
0	本公司	允鵬建設(股)公司	5	1,181,964	388,800	388,800	158,735	-	32.89 %	2,363,928	N	N	N
0	本公司	天鑑建設(股)公司	5	1,181,964	453,600	453,600	-	-	38.38 %	2,363,928	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。

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	6,011	0.58 %	6,011	
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	13,273	7.50 %	13,273	
本公司	股票－台灣新光建築經理(股)公司	-	"	550,000	3,256	1.67 %	3,256	

寶徠建設股份有限公司個體財務報告附註(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－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	424	0.01 %	424	

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	取得目的及使用情况	其他約定事項
							所有人	與發行人之關係	移轉日期	金額			
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	40.46 %	-	-		-	- %	

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：

民國一一三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 %	8,690	(439)	(439)	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 %	14,328	(178)	(178)	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

(三)大陸投資資訊：

1.大陸被投資公司名稱、主要營業項目等相關資訊：

單位：新台幣千元

大陸被投資公司名稱	主要營業項目	實收資本額	投資方式	本期期初自台灣匯出累積投資金額	本期匯出或收回投資金額		本期期末自台灣匯出累積投資金額	被投資公司本期損益	本公司直接或間接投資之持股比例	本期認列投資損益	期末投資帳面價值	截至本期止已匯回投資收益
					匯出	收回						
寶徠金廈(廈門)旅遊管理服務有限公司	旅遊管理服務及房地產租賃經營	3,998 (USD1,220)	(註一)	37,703 (註二) (USD1,150)	2,295 (註二) (USD70)	-	39,998 (註二) (USD1,220)	(6,215) (RMB(1,412))	100.00 %	(6,215) (註三) (RMB(1,412))	1,245 (RMB278)	-

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	39,998 (USD1,220)	300,802 (USD9,175)	709,178 (註四)

註四：限額計算：本期股權淨值×60%=NTD1,181,964千元×60%=NTD709,178千元。

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	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 %

十四、部門資訊

請詳民國一一三年度合併財務報告。

寶徠建設股份有限公司
現金及約當現金明細表
民國一一三年十二月三十一日

單位：新台幣千元

相關資訊請參閱附註六(一)。

應收票據明細表

項 目	摘 要	金 額
A公司	銷售房地款	\$ 79,064
B自然人	合建找補款	10,498
C公司	合建找補款	9,006
其他(均小於本科目5%)		2,300
		<u>\$ 100,868</u>

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
待售房地	松雍	46,723		無
在建房地	璞園樸園	175,444		銀行借款
營建用地	中山中山段	50,418		銀行借款
營建用地	中壢中運段	227,081		銀行借款
預付土地款	北投新洲美段	41,848		無
減：備抵存貨跌價損失		(7,608)		
合 計		<u>\$ 714,906</u>	<u>779,147</u>	

寶徠建設股份有限公司

預付款項明細表

民國一一三年十二月三十一日

單位：新台幣千元

項 目	金 額	備 註
中壢中運段	\$ 36,685	土地容積移轉費
北投新洲美段	81,869	土地容積移轉費
桃園華亞段	70,267	規劃設計費及其他相關費用
其他	<u>16,831</u>	金額未達該科目餘額5%以上者
	<u>\$ 205,652</u>	

投資性不動產變動明細表

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

民國一一三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	金 額	單價(元)	總 價		
寶徠綠能科技(股)公司	9,100,000	\$ 9,129	-	-	-	(439)	9,100,000	100.00 %	8,690	0.95	8,690	無	
寶徠房地產(股)公司	8,000,000	14,506	-	-	-	(178)	8,000,000	100.00 %	14,328	1.79	14,328	無	
寶徠觀光發展有限公司	-	1,715	-	-	-	(15)	-	100.00 %	1,700	-	1,700	無	
寶徠金廈(廈門)旅遊管理服務有限公司	-	5,135	-	2,276	-	(6,166)	-	100.00 %	1,245	-	1,245	無	
		<u>\$ 30,485</u>		<u>2,276</u>		<u>(6,798)</u>			<u>25,963</u>		<u>25,963</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	合 計
寶徠綠能科技(股)公司	\$ (439)	-	-	(439)
寶徠房地產(股)公司	(178)	-	-	(178)
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	(6,215)	49	2,276	(3,890)
	<u>\$ (6,847)</u>	<u>49</u>	<u>2,276</u>	<u>(4,522)</u>

寶徠建設股份有限公司

短期借款明細表

民國一一三年十二月三十一日

單位：新台幣千元

借款種類	貸款機構	期末餘額	契約期限	利率區間	融資額度	抵押或擔保情形	備註
無擔保銀行借款	金融機構B	\$ 50,000	113.05.29~114.05.28	3.12%~3.15%	50,000	無	
"	金融機構C	22,780	113.08.05~119.02.05	3.07%~3.11%	23,000	無	
擔保銀行借款	金融機構A	139,700	113.05.07~115.03.01	2.63%~2.81%	167,700	在建房地及待售房地	
"	金融機構B	30,000	113.05.14~114.05.28	2.85%~2.91%	30,000	營建用地	
"	金融機構C	88,500	113.07.31~119.01.31	2.96%~3.01%	111,000	營建用地	
	合 計	<u>\$ 330,980</u>			<u>381,700</u>		

應付短期票券明細表

項 目	保證或承兌 機 構	契約期限	利率區 間	金 額			抵押或 擔保情形
				發行金額	未攤銷應 付短期票 券折價	帳面金額	
應付商業 本票	票券公司A	113.09.30-114.09.30	3.10 %	\$ 240,000	(1,737)	238,263	投資性不 動產
"	票券公司B	113.05.13-114.05.12	2.94 %	18,000	(57)	17,943	待售房地
				<u>\$ 258,000</u>	<u>(1,794)</u>	<u>256,206</u>	

寶徠建設股份有限公司

合約負債明細表

民國一一三年十二月三十一日

單位：新台幣千元

項 目	摘 要	金 額
銷售房地款	璞園樸園案	\$ 65,180
銷售房地款	房地找補款	27,839
		<u>\$ 93,019</u>

應付帳款明細表

客戶名稱	摘 要	金 額	備 註
非關係人			
A公司	土地容積移轉費	\$ 41,785	
B公司	工程款	8,128	
其他		<u>6,101</u>	金額未達該科目餘額5%以上者
		<u>56,014</u>	
關係人			
璞承營造(股)公司	工程款	36,824	
璞全廣告(股)公司	房地銷售費用	5,116	
其他		<u>892</u>	金額未達該科目餘額5%以上者
		<u>42,832</u>	
		<u>\$ 98,846</u>	

寶徠建設股份有限公司

營業收入明細表

民國一一三年一月一日至十二月三十一日

相關資訊請參閱附註六(十九)。

營業成本明細表

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)	\$ 8	32,279	
佣金支出	22,284	-	
折舊	-	3,811	
廣告費	18,228	60	
其他費用	1,759	11,462	註
合 計	<u>\$ 42,279</u>	<u>47,612</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(二十一)。

社團法人台北市會計師公會會員印鑑證明書

北市財證字第 1141454 號

會員姓名：(1) 潘俊名
(2) 陳宗哲

事務所名稱：安侯建業聯合會計師事務所

事務所地址：台北市信義區信義路五段7號68樓

事務所統一編號：04016004

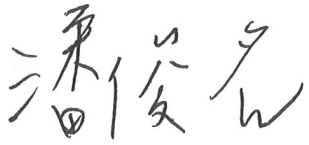
事務所電話：(02)81016666

委託人統一編號：12179563

會員書字號：(1) 北市會證字第 4399 號
(2) 北市會證字第 3328 號

印鑑證明書用途：辦理 寶徠建設股份有限公司

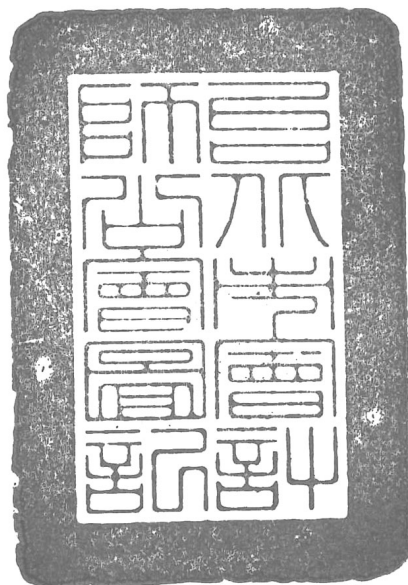
113 年 01 月 01 日 至
113 年度（自民國 113 年 12 月 31 日）財務報表之查核簽證。

簽名式 (一)		存會印鑑 (一)	
簽名式 (二)		存會印鑑 (二)	

理事長：



核對人：



中華民國 114 年 02 月 12 日

附件十六

一一三年度合併財務報告暨會計師查核報告

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查核報告
民國一一三年度及一一二年度

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、聲 明 書	3
四、會計師查核報告書	4
五、合併資產負債表	5
六、合併綜合損益表	6
七、合併權益變動表	7
八、合併現金流量表	8
九、合併財務報告附註	
(一)公司沿革	9
(二)通過財務報告之日期及程序	9
(三)新發布及修訂準則及解釋之適用	9～10
(四)重大會計政策之彙總說明	11～24
(五)重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源	25
(六)重要會計項目之說明	26～50
(七)關係人交易	51～52
(八)質押之資產	52
(九)重大或有負債及未認列之合約承諾	53
(十)重大之災害損失	54
(十一)重大之期後事項	54
(十二)其 他	54
(十三)附註揭露事項	
1.重大交易事項相關資訊	54～56
2.轉投資事業相關資訊	56
3.大陸投資資訊	56～57
4.主要股東資訊	57
(十四)部門資訊	57～59

聲 明 書

本公司民國一一三年度(自一一三年一月一日至一一三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：林瑞山



日 期：民國一一四年三月五日



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)民國一一三年及一一二年十二月三十一日之合併資產負債表，暨民國一一三年及一一二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一一三年及一一二年十二月三十一日之合併財務狀況，暨民國一一三年及一一二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，對寶徠集團民國一一三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35%；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。

其他事項

寶徠建設股份有限公司已編製民國一一三年度及一一二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一一三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 四 年 三 月 五 日

實徠建設股份有限公司及子公司
合併資產負債表
民國一十三年及一十二年十二月三十一日

單位：新台幣千元

		113.12.31		112.12.31	
		金 額	%	金 額	%
資 產					
流動資產：					
1100	現金及約當現金(附註六(一))	\$ 682,956	33	175,674	11
1150	應收票據淨額(附註六(四)及(十八))	100,868	5	452	-
1170	應收帳款淨額(附註六(四)及(十八))	37,304	2	38	-
1320	存貨(建設業適用)(附註六(五)、七、八及九)	714,906	35	607,350	39
1410	預付款項(附註六(六)及七)	207,279	10	31,348	2
1424	留抵稅額	3,589	-	20,767	1
1476	其他金融資產－流動(附註八)	31,464	2	129,171	8
1478	工程存出保證金(附註七及九)	39,649	2	219,082	15
1480	取得合約之增額成本－流動(附註七)	9,868	-	41,212	3
1482	履行合約成本－流動	8,500	-	8,500	1
		<u>1,836,383</u>	<u>89</u>	<u>1,233,594</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)	424	-	73,343	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))	22,540	1	19,718	1
1600	不動產、廠房及設備(附註六(七))	3,826	-	10,357	1
1755	使用權資產(附註六(九))	5,200	-	21,621	1
1760	投資性不動產(附註六(八)及八)	200,110	10	177,140	12
1780	無形資產	-	-	21	-
1980	其他金融資產－非流動(附註七)	1,004	-	1,938	-
		<u>233,104</u>	<u>11</u>	<u>304,138</u>	<u>20</u>
資產總計		<u>\$ 2,069,487</u>	<u>100</u>	<u>1,537,732</u>	<u>100</u>

實徠建設股份有限公司及子公司
合併資產負債表(續)
民國一一三年及一一二年十二月三十一日

單位：新台幣千元

		113.12.31		112.12.31	
		金 額	%	金 額	%
負債及權益					
流動負債：					
2100	短期借款(附註六(十一)及八)	\$ 330,980	16	90,000	6
2110	應付短期票券(附註六(十)及八)	256,206	13	-	-
2130	合約負債一流動(附註六(十八)及九)	100,019	5	233,922	15
2150	應付票據(附註七)	540	-	9,507	1
2170	應付帳款(附註七)	104,396	5	19,091	1
2200	其他應付款(附註六(十九)及七)	44,538	3	8,947	1
2230	本期所得稅負債(附註(十五))	10,029	-	-	-
2280	租賃負債一流動(附註六(十四)及七)	2,913	-	6,038	-
2305	其他金融負債一流動	153	-	613	-
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
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	-
2399	其他流動負債—其他	8,292	-	12,246	1
		<u>858,066</u>	<u>42</u>	<u>676,183</u>	<u>45</u>
非流動負債：					
2540	長期借款(附註六(十二)及八)	-	-	43,000	3
2570	遞延所得稅負債(附註六(十五))	26,993	1	27,104	2
2580	租賃負債—非流動(附註六(十四)及七)	2,464	-	17,411	1
		<u>29,457</u>	<u>1</u>	<u>87,515</u>	<u>6</u>
		<u>887,523</u>	<u>43</u>	<u>763,698</u>	<u>51</u>
負債總計					
歸屬於母公司業主之權益(附註六(十六))：					
3100	股本	1,049,705	51	1,001,858	65
3200	資本公積	108,353	5	52,097	3
3310	法定盈餘公積	4,320	-	4,320	-
3350	未分配盈餘(待彌補虧損)	27,652	1	(273,304)	(18)
3400	其他權益	(8,066)	-	(10,937)	(1)
	權益總計	<u>1,181,964</u>	<u>57</u>	<u>774,034</u>	<u>49</u>
	負債及權益總計	<u>\$ 2,069,487</u>	<u>100</u>	<u>1,537,732</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



實徠建設股份有限公司及子公司

合併綜合損益表

民國一十三年及一十二年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

	113年度		112年度	
	金額	%	金額	%
4000 營業收入(附註六(十八))	\$ 625,467	100	145,516	100
5000 營業成本(附註六(五)及七)	332,069	53	144,851	100
營業毛利	293,398	47	665	-
6000 營業費用(附註六(十四)、(十六)、(十九)及七)：				
6100 推銷費用	42,435	7	6,722	5
6200 管理費用	50,234	8	45,862	32
	92,669	15	52,584	37
6900 營業損益	200,729	32	(51,919)	(37)
營業外收入及支出(附註六(七)、(十四)、(二十)、七及九)：				
7100 利息收入	6,728	1	6,040	5
7010 其他收入	5,469	1	21,821	15
7020 其他利益及損失	114,198	18	(60,276)	(41)
7050 財務成本	(15,966)	(2)	(19,816)	(14)
營業外收入及支出合計	110,429	18	(52,231)	(35)
7900 稅前淨利(損)	311,158	50	(104,150)	(72)
7950 減：所得稅費用(附註六(十五))	10,202	2	5,966	4
8200 本期淨利(損)	300,956	48	(110,116)	(76)
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	2,822	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	2,822	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	49	-	(119)	-
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	49	-	(119)	-
8300 本期其他綜合損益	2,871	1	(119)	-
本期綜合損益總額	\$ 303,827	49	(110,235)	(76)
淨利(損)歸屬於：				
8610 母公司業主	\$ 300,956	48	(110,116)	(76)
綜合損益總額歸屬於：				
8710 母公司業主	\$ 303,827	49	(110,235)	(76)
每股盈餘(虧損)(附註六(十七))				
9750 基本每股盈餘(虧損)(元)	\$ 2.96		(1.55)	
9850 稀釋每股盈餘(虧損)(元)	\$ 2.72		(1.55)	

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

合併權益變動表

民國一一三年及一一二一年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

歸屬於母公司業主之權益								
	股 本		保留盈餘		其他權益項目		歸屬於母 公司業主 權益總計	權益總計
					國外營運機 構財務報表 換算之兌換 差 額	透過其他綜合損 益按公允價值衡 量之金融資產 未實現(損)益		
	普通股 股 本	資本公積	法定盈 餘公積	未分配 盈 餘				
民國一一二年一月一日餘額	\$ 1,002,654	22,097	4,320	(463,984)	131	(10,949)	554,269	554,269
本期淨損	-	-	-	(110,116)	-	-	(110,116)	(110,116)
本期其他綜合損益	-	-	-	-	(119)	-	(119)	(119)
本期綜合損益總額	-	-	-	(110,116)	(119)	-	(110,235)	(110,235)
現金增資	300,000	30,000	-	-	-	-	330,000	330,000
減資彌補虧損	(300,796)	-	-	300,796	-	-	-	-
民國一一二年十二月三十一日餘額	1,001,858	52,097	4,320	(273,304)	12	(10,949)	774,034	774,034
本期淨利	-	-	-	300,956	-	-	300,956	300,956
本期其他綜合損益	-	-	-	-	49	2,822	2,871	2,871
本期綜合損益總額	-	-	-	300,956	49	2,822	303,827	303,827
可轉換公司債轉換	47,847	52,153	-	-	-	-	100,000	100,000
員工認股權	-	4,103	-	-	-	-	4,103	4,103
民國一一三年十二月三十一日餘額	\$ 1,049,705	108,353	4,320	27,652	61	(8,127)	1,181,964	1,181,964

(請詳閱後附合併財務報告附註)

董事長：林瑞山



經理人：黃文正

~7~



會計主管：黃文正



實徠建設股份有限公司及子公司

合併現金流量表

民國一一三年及一一二一年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

	113年度	112年度
營業活動之現金流量：		
本期稅前淨利(損)	\$ 311,158	(104,150)
調整項目：		
收益費損項目		
折舊費用	8,082	9,611
攤銷費用	21	86
透過損益按公允價值衡量金融資產及負債之淨(利益)損失	(120,421)	14,437
利息費用	15,966	19,816
利息收入	(6,728)	(6,040)
股利收入	(245)	(1,294)
股份基礎給付酬勞成本	4,103	-
非金融資產減損損失	4,229	-
投資性不動產公允價值調整損失(利益)	3,305	(2,615)
租賃修改利益	(1,919)	-
其他損失	-	48,509
收益費損項目合計	(93,607)	82,510
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	193,340	-
應收票據	(100,416)	5,586
應收帳款	(37,264)	618
存貨	(105,109)	(3,602)
預付款項	(158,753)	(12,038)
其他金融資產	93,796	(70,869)
工程存出保證金	179,433	4,223
取得合約之增額成本	31,344	(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	96,371	(83,157)
與營業活動相關之負債之淨變動：		
合約負債	(133,903)	136,632
應付票據	(8,967)	2,946
應付帳款	85,278	(16,330)
其他應付款	35,185	(1,297)
其他流動負債	(3,956)	(3,203)
其他金融負債	(471)	(86)
與營業活動相關之負債之淨變動合計	(26,834)	118,662
與營業活動相關之資產及負債之淨變動合計	69,537	35,505
調整項目合計	(24,070)	118,015
營運產生之現金流入	287,088	13,865
收取之利息	6,728	6,040
收取之股利	245	1,294
支付之利息	(9,600)	(15,000)
支付之所得稅	(284)	(4,453)
營業活動之淨現金流入	284,177	1,746

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十二月三十一日

單位:新台幣千元

	113年度	112年度
投資活動之現金流量：		
取得不動產、廠房及設備	(519)	-
存出保證金	-	299
取得投資性不動產	(26,275)	(14,685)
其他金融資產	4,854	(1,507)
投資活動之淨現金流出	(21,940)	(15,893)
籌資活動之現金流量：		
短期借款	240,980	(225,782)
應付短期票券	253,961	-
償還公司債	(200,000)	-
償還長期借款	(45,000)	(2,000)
租賃本金償還	(4,870)	(7,079)
現金增資	-	330,000
籌資活動之淨現金流入	245,071	95,139
匯率變動對現金及約當現金之影響	(26)	(23)
本期現金及約當現金增加數增加數	507,282	80,969
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	\$ 682,956	175,674

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
民國一一三年度及一一二年度
(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號函核准備查。

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一一四年三月五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會計準則之影響

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會計準則，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」

(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」	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。	2027年1月1日

寶徠建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

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」	• 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」
- 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「仰賴大自然電力合約」

寶徠建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

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。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。

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。

寶徠建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

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	
			113.12.31	112.12.31
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

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(營建業務通常長於一年)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(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.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。

(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。

(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：

寶徠建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

- 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：

- (1)租賃改良 5~8 年
- (2)其他設備 3 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用途為投資性不動產時，該項不動產係以變更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。

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，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)股份基礎給付交易

權益交割之股份基礎給付協議以給與日之公允價值，於該獎酬之既得期間內，認列費用並增加相對權益。認列之費用係隨預期符合服務條件及非市價既得條件之獎酬數量予以調整；而最終認列之金額係以既得日符合服務條件及非市價既得條件之獎酬數量為基礎衡量。

有關股份基礎給付獎酬之非既得條件，已反映於股份基礎給付給與日公允價值之衡量，且預期與實際結果間之差異無須作核實調整。

現金交割之股份增值權應給付予員工之公允價值金額，係於員工達到可無條件取得報酬之期間內，認列費用並增加相對負債。於各報導日及交割日依股份增值權之公允價值重新衡量該負債，其任何變動係認列為損益。

合併公司股份基礎給付之給與日為董事會通過增資基準日之日。

(十八)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。

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，在很有可能有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；或在變成很有可能有足夠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。

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。

(十九)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及員工酬勞。

(二十)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。

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。

管理階層持續檢視估計及基本假設，其與合併公司之風險管理及氣候相關承諾一致，估計值之變動係於變動期間及受影響之未來期間推延認列。

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。

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(二十一)，金融工具

寶徠建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

六、重要會計項目之說明

(一)現金及約當現金

	113.12.31	112.12.31
庫存現金	\$ 155	192
活期存款	234,786	175,467
支票存款	15	15
定期存款	348,000	-
約當現金	100,000	-
	<u>\$ 682,956</u>	<u>175,674</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(二十一)。

(二)透過損益按公允價值衡量之金融資產

	113.12.31	112.12.31
透過損益按公允價值衡量之金融資產：		
上市(櫃)公司股票	<u>\$ 424</u>	<u>73,343</u>

1.市場風險資訊請詳附註六(二十一)。

2.民國一一三年透過損益按公允價值衡量之金融資產未有作為長期借款及融資額度擔保；民國一一二年十二月三十一日，合併公司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

	113.12.31	112.12.31
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	\$ 6,011	5,715
國內非上市櫃公司股票－台灣新光建築經理(股)公司	3,256	1,890
國外非上市櫃公司股票－World Join International Ltd.	13,273	12,113
合 計	<u>\$ 22,540</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。

寶徠建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(四)應收票據及應收帳款

	113.12.31	112.12.31
應收票據—因營業而發生	\$ 100,868	452
應收帳款—按攤銷後成本衡量	37,304	38
	<u>\$ 138,172</u>	<u>490</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：

	113.12.31	
	應收票據及帳 款帳面金額	加權平均預期 信用損失率
未逾期	\$ 138,172	-
	112.12.31	
	應收票據及帳 款帳面金額	加權平均預期 信用損失率
未逾期	\$ 490	-

合併公司應收票據及應收帳款之備抵損失變動表如下：

	113年度	112年度
期初餘額	\$ -	8,280
本年度因無法收回而沖銷之金額	-	(8,280)
期末餘額	<u>\$ -</u>	<u>-</u>

民國一一三年及一一二年十二月三十一日，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

	113.12.31	112.12.31
建設事業：		
待售房地	\$ 220,115	173,392
在建房地	175,444	383,810
營建用地	277,499	50,148
預付土地款	41,848	-
	<u>\$ 714,906</u>	<u>607,350</u>
預期超過十二個月以後回收之存貨	<u>\$ 319,347</u>	<u>207,848</u>

寶徠建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

銷貨成本明細如下：

	113年度	112年度
待售房地出售轉列	\$ 326,988	142,543
存貨回升利益	-	(4,908)
租賃相關成本	5,081	7,216
	<u>\$ 332,069</u>	<u>144,851</u>

- 1.合併公司利息資本化情形請詳附註六(二十)。
- 2.民國一一三年及一一二年十二月三十一日，合併公司之存貨提供作質押擔保之情形，請詳附註八。

(六)預付款項

	113.12.31	112.12.31
建設事業-建案開發前置成本	\$ 203,602	28,011
其他	3,677	3,337
	<u>\$ 207,279</u>	<u>31,348</u>

(七)不動產、廠房及設備

合併公司民國一一三年度及一一二年度不動產、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	-	465	-	465
民國113年12月31日餘額	<u>\$ 5,382</u>	<u>18,697</u>	<u>724</u>	<u>24,803</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	-	(251)	-	(251)
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>
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	-	2,852	121	2,973
減損損失	-	4,229	-	4,229
匯率變動之影響	-	313	-	313
民國113年12月31日餘額	<u>\$ 5,382</u>	<u>15,329</u>	<u>266</u>	<u>20,977</u>
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	-	(96)	-	(96)
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>

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
帳面價值：				
民國113年12月31日	\$ -	3,368	458	3,826
民國112年1月1日	\$ -	13,289	128	13,417
民國112年12月31日	\$ -	10,297	60	10,357

- 1.民國一一三年度，由於子公司寶徠金廈(廈門)旅遊管理服務有限公司將房地產租賃業務轉讓，而認列租賃改良設備減損損失4,229千元，列報於其他利益及損失。
- 2.民國一一三年及一一二年十二月三十一日，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。

(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113年1月1日餘額	\$ 177,140
增 添	26,275
因公允價值調整產生之淨損失	(3,305)
民國113年12月31日餘額	\$ 200,110
民國112年1月1日餘額	\$ 159,840
增 添	14,685
因公允價值調整產生之淨利益	2,615
民國112年12月31日餘額	\$ 177,140
帳面金額：	
民國113年12月31日	\$ 200,110
民國112年12月31日	\$ 177,140
民國112年1月1日	\$ 159,840

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：

寶徠建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

1. 苗栗縣頭份市土地

標的	重要契約條款說明
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% 2. 租期：24年
目前狀態	開發中
折現率	民國113年12月31日：3.845% 民國112年12月31日：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113年及112年12月31日
委外估價公允價值	民國113年12月31日：\$200,110 民國112年12月31日：\$177,140

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一一三年公告太陽能設備地面型平均躉購費率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「中華民國一百十三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，民國一一三年及一一二年十二月三十一日分別為2.470%及2.345%，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3.845%及3.720%。

寶徠建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(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及一一二年十二月三十一日分別為7,224千元/年及8,101千元/年，計算之期末不動產處分價格分別為347,660千元及337,624千元。

(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 113.12.31：3.845% 112.12.31：3.720%	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。		

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。

(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	41	728	-	769
減 少	(28,820)	(366)	-	(29,186)
匯率變動之影響	494	-	-	494
民國113年12月31日餘額	\$ <u>13,241</u>	<u>362</u>	<u>-</u>	<u>13,603</u>

寶徠建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

	房 及 建 築	運輸設備	辦公設備	總 計
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>
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	5,048	61	-	5,109
減 少	(16,812)	(46)	-	(16,858)
匯率變動之影響	247	-	-	247
民國113年12月31日餘額	<u>\$ 8,388</u>	<u>15</u>	<u>-</u>	<u>8,403</u>
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>
帳面價值：				
民國113年12月31日	<u>\$ 4,853</u>	<u>347</u>	<u>-</u>	<u>5,200</u>
民國112年12月31日	<u>\$ 21,621</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>21,621</u>
民國112年1月1日	<u>\$ 28,133</u>	<u>447</u>	<u>45</u>	<u>28,625</u>

(十)應付短期票券

合併公司應付短期票券之明細如下：

	113.12.31		
	保證或承兌機構	利率區間(%)	金 額
應付商業本票	票券公司	2.94%-3.10%	\$ 258,000
減：應付短期票券折價			(1,794)
合 計			<u>\$ 256,206</u>

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。

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)短期借款

合併公司短期借款之明細如下：

	113.12.31	112.12.31
擔保銀行借款	\$ 258,200	90,000
無擔保銀行借款	72,780	-
合 計	<u>\$ 330,980</u>	<u>90,000</u>
尚未使用額度	<u>\$ 50,720</u>	<u>273,414</u>
利率區間	<u>2.63%~3.15%</u>	<u>2.63%</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。

(十二)長期借款

合併公司長期借款之明細如下：

	113.12.31	112.12.31
擔保銀行借款	\$ -	45,000
減：一年內到期部分	-	(2,000)
合 計	<u>\$ -</u>	<u>43,000</u>
尚未使用額度	<u>\$ -</u>	<u>-</u>
利率區間	<u>-</u>	<u>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。

(十三)應付公司債

合併公司應付公司債資訊如下：

	113.12.31	112.12.31
發行轉換公司債金額	\$ 300,000	300,000
應付公司債折價尚未攤銷餘額	-	(6,181)
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)
期末應付公司債餘額	<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。

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。

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；剩餘未轉換之公司債200,000千元已依辦法贖回，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。

(十四)租賃負債

合併公司租賃負債如下：

	113.12.31	112.12.31
流動	\$ <u>2,913</u>	<u>6,038</u>
非流動	\$ <u>2,464</u>	<u>17,411</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：

	113年度	112年度
租賃負債之利息費用	\$ <u>612</u>	<u>1,058</u>
轉租使用權資產之收益	\$ <u>4,305</u>	<u>6,009</u>
短期租賃之費用	\$ <u>365</u>	<u>472</u>

寶徠建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

認列於現金流量表之金額如下：

	113年度	112年度
租賃之現金流出總額	\$ <u>5,847</u>	<u>8,609</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.所得稅費用

合併公司之民國一一三年度及一一二年度所得稅費用明細如下：

	113年度	112年度
當期所得稅費用		
當期產生	\$ 10,313	4,453
遞延所得稅(利益)費用		
暫時性差異之發生及迴轉	(111)	1,513
所得稅費用	\$ <u>10,202</u>	<u>5,966</u>

合併公司民國一一三年度及一一二年度之所得稅費用與稅前淨利(損)之調節如下：

	113年度	112年度
稅前淨利(損)	\$ 311,158	(104,150)
依本公司所在地國內稅率計算之所得稅	\$ 62,232	(20,830)
土地增值稅	-	4,453
免稅所得	2,423	-
財稅差異數	(24,037)	2,626
利息資本化財稅差異數	384	149
認列前期未認列之課稅損失	(39,681)	(54)
未認列遞延所得稅資產之當期課稅損失	1,369	19,848
未認列暫時性差異之變動	(2,801)	(146)
所得基本稅額	10,313	-
其 他	-	(80)
合 計	\$ <u>10,202</u>	<u>5,966</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.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：

	113.12.31	112.12.31
可減除暫時性差異	\$ 1,660	3,890
課稅損失	68,821	135,034
	<u>\$ 70,481</u>	<u>138,924</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，係因合併公司於未來並非很有可能有足夠之課稅所得以供該暫時性差異使用。

民國一一三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 尚未扣除之虧損	子公司 尚未扣除之虧損	得扣除之最後年度
民國一〇四年度	\$ -	9,580	民國一一四年度
民國一〇五年度	9,016	56,763	民國一一五年度
民國一〇六年度	-	15,169	民國一一六年度
民國一〇七年度	80,915	7,092	民國一一七年度
民國一〇八年度	48,108	3,226	民國一一八年度
民國一〇九年度	40,580	5,694	民國一一九年度
民國一一〇年度	16,412	7,441	民國一二〇年度
民國一一一年度	4,400	38,769	民國一二一年度
民國一一二年度	-	322	民國一二二年度
民國一一三年度	-	617	民國一二三年度
	<u>\$ 199,431</u>	<u>144,673</u>	

(2)已認列之遞延所得稅負債

民國一一三年度及一一二年度遞延所得稅負債之變動如下：

	土地增值 稅準備
遞延所得稅負債：	
民國113年1月1日餘額	\$ 27,104
貸記損益表	(111)
民國113年12月31日餘額	<u>\$ 26,993</u>
民國112年1月1日餘額	\$ 25,591
借記損益表	1,513
民國112年12月31日餘額	<u>\$ 27,104</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.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一一一年度。

(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。

(十六)資本及其他權益

民國一一三年及一一二年十二月三十一日，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。實收資本額分別為1,049,705千元及1,001,858千元，所有已發行股份之股款均已收取。

1.普通股之發行

本公司民國一一三年度及一一二年度流通在外股數變動情形如下：

(以千股表達)	普 通 股	
	113年度	112年度
1月1日已發行流通在外股數	100,186	100,265
加：現金增資	-	30,000
加：轉換公司債轉換	4,785	-
減：減資彌補虧損	-	(30,079)
12月31日已發行流通在外股數	<u>104,971</u>	<u>100,186</u>

本公司民國一一三年度因可轉換公司債持有人行使轉換權而發行新股4,785千股，以面額發行，總金額為47,847千元，業已辦妥相關法定登記程序。

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。

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，尚在辦理相關法定程序中。

現金增資發行之新股依公司法第267條規定保留股份由員工認購；並依IFRS 2「股份基礎給付」規定，衡量給與日所給與權益商品之公允價值，並於民國一一三年度之給與日認列薪資費用及資本公積4,103千元。

寶徠建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

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：

	113.12.31	112.12.31
普通股股票溢價	\$ 30,000	30,000
處分資產增益	110	110
認股權－發行可轉換公司債	-	21,828
認股權失效	14,552	-
員工認股權	4,103	-
可轉換公司債轉換溢價	59,429	-
其 他	159	159
	<u>\$ 108,353</u>	<u>52,097</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。

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：

寶徠建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

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	49	-	49
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	-	2,822	2,822
民國113年12月31日餘額	<u>\$ 61</u>	<u>(8,127)</u>	<u>(8,066)</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	(119)	-	(119)
民國112年12月31日餘額	<u>\$ 12</u>	<u>(10,949)</u>	<u>(10,937)</u>

(十七)每股盈餘(虧損)

1.基本每股盈餘(虧損)

民國一一三年度及一一二年度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)

	113年度	112年度
歸屬於本公司普通股權益持有人之本期淨利(損)	<u>\$ 300,956</u>	<u>(110,116)</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

	113年度	112年度
1月1日已發行普通股(千股)	100,186	71,186
可轉換公司債轉換之影響	1,478	-
普通股加權平均流通在外股數(基本)(千股)	<u>101,664</u>	<u>71,186</u>
基本每股盈餘(虧損)(元)	<u>\$ 2.96</u>	<u>(1.55)</u>

2.稀釋每股盈餘(虧損)

民國一一三年度及一一二年度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)

	113年度	112年度
歸屬於本公司普通股權益持有人之淨利(損)(基本)	\$ 300,956	(110,116)
可轉換公司債之利息費用	4,945	(註)
歸屬於本公司普通股權益持有人之淨損(稀釋)	<u>\$ 305,901</u>	<u>(110,116)</u>

(2)普通股加權平均流通在外股數(稀釋)

	113年度	112年度
普通股加權平均流通在外股數(基本)(千股)	101,664	71,186
可轉換公司債轉換之影響	10,483	(註)
員工酬勞之影響	91	-
員工認股權之影響	45	-
普通股加權平均流通在外股數(稀釋)(千股)	<u>112,283</u>	<u>71,186</u>
稀釋每股盈餘(虧損)(元)	<u>\$ 2.72</u>	<u>(1.55)</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：

	113年度	112年度
客戶合約所認列之收入	\$ 620,479	138,990
租金收入(註)	4,988	6,526
合 計	<u>\$ 625,467</u>	<u>145,516</u>

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.收入之細分

	113年度	112年度
主要地區市場：		
臺灣	\$ <u>620,479</u>	<u>138,990</u>
主要產品/服務線：		
銷售房地	\$ <u>620,479</u>	<u>138,990</u>
合約類型：		
固定價格合約	\$ <u>620,479</u>	<u>138,990</u>
收入認列時點：		
於某一時點移轉之商品或勞務	\$ <u>620,479</u>	<u>138,990</u>

3.合約餘額

	113.12.31	112.12.31	112.1.1
應收票據	\$ 100,868	452	6,038
應收帳款	37,304	38	8,936
減：備抵損失	-	-	(8,280)
	<u>\$ 138,172</u>	<u>490</u>	<u>6,694</u>
合約負債－銷售房地	\$ 93,019	226,922	90,290
合約負債－預收收入	7,000	7,000	7,000
合 計	<u>\$ 100,019</u>	<u>233,922</u>	<u>97,290</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度及一一二年度認列為收入之金額為174,177千元及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。

本公司民國一一二年度為稅前虧損，故無須估列員工及董事酬勞。

本公司民國一一三年度員工酬勞估列金額為1,577千元，董事酬勞估列金額為零元，係以本公司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，並列報為該年度之營業費用。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。

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。

(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：

	113年度	112年度
銀行存款利息	\$ 2,074	1,008
押金設算息	8	15
存出保證金	4,490	5,017
其他利息收入	156	-
	<u>\$ 6,728</u>	<u>6,040</u>

2.其他收入

合併公司其他收入明細如下：

	113年度	112年度
管理費收入	\$ 5,004	3,714
股利收入	245	1,294
其他收入	220	16,813
	<u>\$ 5,469</u>	<u>21,821</u>

3.其他利益及損失

合併公司其他利益及損失明細如下：

	113年度	112年度
外幣兌換利益	\$ 29	55
租賃修改利益	1,919	-
透過損益按公允價值衡量之金融資產淨利益(損失)	120,421	(14,437)
減損損失	(4,229)	-
公允價值衡量調整利益(損失)—投資性不動產	(3,305)	2,615
其他支出	-	-
其他(附註九)	(637)	(48,509)
	<u>\$ 114,198</u>	<u>(60,276)</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.財務成本

合併公司財務成本明細如下：

	113年度	112年度
銀行借款利息	\$ 7,533	10,327
租賃負債利息	612	1,058
財務成本	4,087	3,618
可轉換公司債折價攤銷數	6,181	9,033
減：利息資本化	(2,447)	(4,220)
	<u>\$ 15,966</u>	<u>19,816</u>
資本化利率	<u>2.63%~2.76%</u>	<u>2.38%~3.08%</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))。

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12月31日							
非衍生金融負債							
浮動利率工具	\$ 330,980	352,865	134,225	2,924	93,989	10,107	111,620
固定利率工具	256,206	263,815	21,950	241,865	-	-	-
無附息負債	149,627	149,627	149,627	-	-	-	-
租賃負債	5,377	5,458	1,491	1,491	2,476	-	-
	<u>\$ 742,190</u>	<u>771,765</u>	<u>307,293</u>	<u>246,280</u>	<u>96,465</u>	<u>10,107</u>	<u>111,620</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>

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，合併公司民國一一三年度及一一二年度之稅前淨利(損)將分別減少或增加664千元及1,568千元，主因係合併公司之變動利率借款及存款。

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	113年度		112年度	
	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%	\$ 1,127	21	986	3,667
下跌5%	\$ (1,127)	(21)	(986)	(3,667)

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：

	113.12.31				
	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	\$ 424	424	-	-	424
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	22,540

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

(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	2,822
民國113年12月31日	\$ 22,540
民國112年1月1日	\$ 19,718
民國112年12月31日	\$ 19,718

(6)重大不可觀察輸入值（第三等級）之公允價值衡量之量化資訊

合併公司公允價值衡量歸類為第三等級主要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 (113.12.31及112.12.31皆為30.00%) - 市價淨值比乘數 (113.12.31及112.12.31分別為2.53及1.61)	- 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 (113.12.31及112.12.31皆為30.00%) - 非控制權折價 (113.12.31及112.12.31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113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%	1,770	(1,770)
	流通性折價	±10%	3,220	(3,220)
	市價淨值比乘數	±10%	601	(601)
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)

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

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。

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。

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。

(3)保 證

民國一一三年度及一一二年度，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。

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。

(二十三)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。

民國一一三年度合併公司之資本管理策略與民國一二二年度一致，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。

寶徠建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

民國一一三年及一一二年十二月三十一日之負債資本比率如下：

	113.12.31	112.12.31
負債總額	\$ 887,523	763,698
減：現金及約當現金	(682,956)	(175,674)
淨負債	\$ 204,567	588,024
權益總額	1,181,964	774,034
調整後資本	<u>\$ 1,386,531</u>	<u>1,362,058</u>
負債資本比率	<u>14.75%</u>	<u>43.17%</u>

民國一一三年十二月三十一日合併公司負債資本比率之變動，主係本年度建案完工銷售，使現金及約當現金及權益增加，致負債資本比率較去年同期下降。

(二十四)非現金交易之籌資活動

合併公司於民國一一三年度及一一二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：

	113.1.1	現金流量	非現金之變動		113.12.31
			匯率變動	其他	
短期借款	\$ 90,000	240,980	-	-	330,980
應付短期票券	-	253,961	-	(註1) 2,245	256,206
長期借款	45,000	(45,000)	-	-	-
應付公司債	293,819	(200,000)	-	(註2) (93,819)	-
租賃負債	23,449	(4,870)	276	(註3) (13,478)	5,377
來自籌資活動之負債總額	<u>\$ 452,268</u>	<u>245,071</u>	<u>276</u>	<u>(105,052)</u>	<u>592,563</u>

	112.1.1	現金流量	非現金之變動		112.12.31
			匯率變動	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2) 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>

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及轉換。

註3：係新增及退租之租賃負債淨額。

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：

	113年度	112年度
璞承營造(股)公司	\$ 96,867	84,802
璞園開發(股)公司	226,690	-
其他關係人	3,207	3,143
	<u>\$ 326,764</u>	<u>87,945</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。於民國一一三年及一一二年十二月三十一日，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	113.12.31	112.12.31
應付票據	璞承營造(股)公司	\$ 540	9,507
應付帳款	璞承營造(股)公司	36,824	1,223
應付帳款	璞全廣告(股)公司	5,116	3,291
應付帳款	樸園廣告(股)公司	-	1,180
應付帳款	其他關係人	-	1,657
其他應付款	其他關係人	2,668	-
		<u>\$ 45,148</u>	<u>16,858</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.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。於民國一一三年度及一一二年度認列利息支出分別為112千元及164千元，截至民國一一三年及一一二年十二月三十一日止租賃負債餘額分別為4,786千元及7,322千元。另民國一一三年及一一二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)民國一一三年及一一二年十二月三十一日合併公司因銷售建案與樸群廣告(股)公司、樸園廣告(股)公司及璞全廣告(股)公司簽訂代銷合約支付代銷服務費，帳列營業費用分別為36,460千元及2,391千元。帳列取得合約之增額成本分別為9,868千元及41,212千元。
- (2)合併公司於民國一一三年及一一二年十二月三十一日，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)合併公司於民國一一三年及一一二年十二月三十一日，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16,116千元及9,272千元(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年度	112年度
短期員工福利	\$ 9,968	9,644
股份基礎給付	1,170	-
	<u>\$ 11,138</u>	<u>9,644</u>

八、質押之資產

合併公司提供質押擔保之資產帳面價值明細如下：

資產名稱	質押擔保標的	113.12.31	112.12.31
存貨－建設業	短期借款及應付短期票券	\$ 673,058	557,202
其他金融資產－流動	備償戶	-	3,913
其他金融資產－流動	信託專戶	29,836	112,459
投資性不動產	應付公司債及應付短期票券	200,110	177,140
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
		<u>\$ 903,004</u>	<u>924,057</u>

寶徠建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

九、重大或有負債及未認列之合約承諾

(一)重大未認列之合約承諾：

1.合併公司未認列之合約承諾如下：

	113.12.31	112.12.31
已簽訂之合約		
銷售房地	\$ 219,174	805,290
承攬太陽能光電專區土地變更及開發相關合約	53,500	53,500
已收取之價款		
銷售房地	93,019	226,922
承攬太陽能光電專區土地變更及開發相關合約	13,625	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：

	113.12.31	112.12.31
依約尚未計價款項		
非關係人	\$ 247	38,251
關 係 人	20,600	136,601
	\$ 20,847	174,852

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)	
		113.12.31	112.12.31
信義區信義段	共同投資興建、合建分屋	\$ 5,149	194,582
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	-	-
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	-	-
林口區力行段	合建分屋	10,000	-
北投區新洲美段	共同投資興建、合建分屋	-	-
		\$ 39,649	219,082

4.於民國一一三年及一一二年十二月三十一日，合併公司因業務需求而存出保證票分別為44,500千元及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。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。

寶徠建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

十、重大之災害損失：無。

十一、重大之期後事項：無。

十二、其 他

(一)員工福利、折舊、折耗及攤銷費用功能別彙總如下：

功 能 別 性 質 別	113年度			112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	-	29,367	29,367	-	24,368	24,368
勞健保費用	-	1,799	1,799	-	1,633	1,633
退休金費用	-	1,151	1,151	-	1,136	1,136
董事酬金	-	3,600	3,600	-	3,780	3,780
其他員工福利費用	-	1,505	1,505	-	840	840
折舊費用	3,648	4,434	8,082	5,429	4,182	9,611
攤銷費用	-	21	21	-	86	86

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	允鵬建設(股)公司	5	1,181,964	388,800	388,800	158,735	-	32.89 %	2,363,928	N	N	N
0	本公司	天鑑建設(股)公司	5	1,181,964	453,600	453,600	-	-	38.38 %	2,363,928	N	N	N

註1：0代表本公司

註2：背書保證者與被背書保證對象之關係有下列7種，標示種類即可：

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

寶徠建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(7)同業間依消費者保護法規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				期中最高持股或出賣情形	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	6,011	0.58 %	6,011	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	-	- %	-	- %	
本公司	股票－World Join International Ltd.	-	"	547,103	13,273	7.50 %	13,273	7.50 %	
本公司	股票－台灣新光建築經理(股)公司	-	"	550,000	3,256	1.67 %	3,256	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	12,720	424	0.01 %	424	5.01 %	

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	金額			
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	40.46 %	-	-	-	-	- %	

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。

寶徠建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

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	與交易人關係	113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	寶徠綠能科技(股)公司	1	其他應付款	4,675	與一般同業相當	0.23 %
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	0.31 %
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	0.31 %
2	寶徠綠能科技(股)公司	本公司	2	其他應收款	4,675	與一般同業相當	0.23 %

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：

民國一一三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 %	8,690	100.00 %	(439)	(439)	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 %	14,328	100.00 %	(178)	(178)	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	100.00 %	(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	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)旅遊管理服務及房地產租賃經營有限公司	旅遊管理服務及房地產租賃經營	39,998 (USD1,220)	(註一)	37,703 (註二) (USD1,150)	2,295 (註二) (USD70)	-	39,998 (註二) (USD1,220)	(6,215) (RMB(1,412))	100.00 %	100.00 %	(6,215) (註三) (RMB(1,412))	1,245 (RMB278)	-

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。

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	39,998 (USD1,220)	300,802 (USD9,175)	709,178 (註五)

註五：限額計算：本期股權淨值×60%=NTD1,181,964千元×60%=NTD709,178千元。

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 %

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：

	113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	\$ 621,162	-	4,305	-	625,467
部門間收入	114	-	720	(834)	-
利息收入	6,645	71	12	-	6,728
收入總計	<u>\$ 627,921</u>	<u>71</u>	<u>5,037</u>	<u>(834)</u>	<u>632,195</u>
利息費用	<u>\$ 15,475</u>	<u>-</u>	<u>491</u>	<u>-</u>	<u>15,966</u>
折舊與攤銷	<u>\$ 3,832</u>	<u>-</u>	<u>4,271</u>	<u>-</u>	<u>8,103</u>
採用權益法之關聯企業及合資	<u>\$ (6,847)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>6,847</u>	<u>-</u>
損益之份額					
應報導部門稅前損益	<u>\$ 311,158</u>	<u>(178)</u>	<u>(6,669)</u>	<u>6,847</u>	<u>311,158</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	\$ 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 損益之份額	<u>\$ 296</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(296)</u>	<u>-</u>
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>

(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(十八)。

(三)地區資訊

合併公司地區別資訊如下：

地 區 別	113年度	112年度
來自外部客戶收入：		
台灣	\$ 621,162	139,507
中國	4,305	6,009
合 計	<u>\$ 625,467</u>	<u>145,516</u>
地 區 別	113.12.31	112.12.31
非流動資產：		
台灣	\$ 207,714	187,255
中國	1,422	21,884
合 計	<u>\$ 209,136</u>	<u>209,139</u>

寶徠建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(四)主要客戶資訊

	<u>113.12.31</u>	<u>112.12.31</u>
來自營建部門之A客戶	\$ 212,018	-
來自營建部門之B客戶	202,703	-
來自營建部門之C客戶	194,710	-
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
合 計	<u>\$ 609,431</u>	<u>138,990</u>

社團法人台北市會計師公會會員印鑑證明書

北市財證字第 1141454 號

會員姓名：(1) 潘俊名
(2) 陳宗哲

事務所名稱： 安侯建業聯合會計師事務所

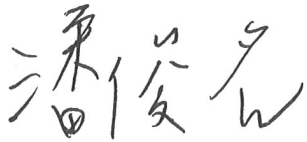
事務所地址： 台北市信義區信義路五段7號68樓 事務所統一編號： 04016004

事務所電話： (02)81016666 委託人統一編號： 12179563

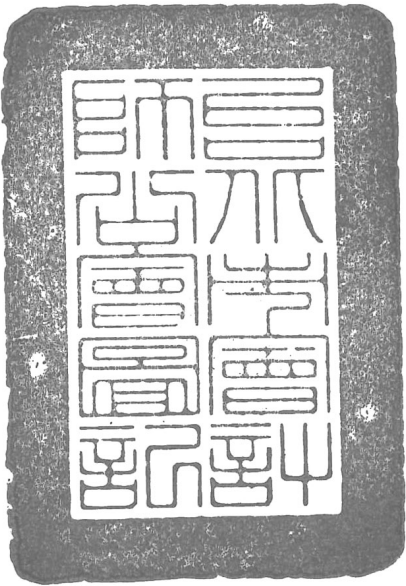
會員書字號： (1) 北市會證字第 4399 號
(2) 北市會證字第 3328 號

印鑑證明書用途： 辦理 寶徠建設股份有限公司

113 年 01 月 01 日 至
113 年度 (自民國 113 年 12 月 31 日) 財務報表之查核簽證。

簽名式 (一)		存會印鑑 (一)	
簽名式 (二)		存會印鑑 (二)	

理事長：



核對人：



附件十七

一一四年度第二季合併財務報告暨會計師核閱
報告

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
民國一一四年及一一三年第二季

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	10
(六)重要會計項目之說明	11～31
(七)關係人交易	31～33
(八)質押之資產	33
(九)重大或有負債及未認列之合約承諾	34
(十)重大之災害損失	35
(十一)重大之期後事項	35
(十二)其 他	35
(十三)附註揭露事項	
1.重大交易事項相關資訊	35～36
2.轉投資事業相關資訊	36
3.大陸投資資訊	37
(十四)部門資訊	37～38



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一一四年及一一三年六月三十日之合併資產負債表，與民國一一四年及一一三年四月一日至六月三十日及一一四年及一一三年一月一日至六月三十日之合併綜合損益表，暨民國一一四年及一一三年一月一日至六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一一四年及一一三年六月三十日之合併財務狀況，與民國一一四年及一一三年四月一日至六月三十日及一一四年及一一三年一月一日至六月三十日之合併財務績效暨民國一一四年及一一三年一月一日至六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：

潘俊江
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
民國一一四年八月八日

寶徠建設股份有限公司及子公司

合併資產負債表

民國一十四年六月三十日、一十三年十二月三十一日及六月三十日

單位：新台幣千元

		114.6.30		113.12.31		113.6.30	
資 產		金 額	%	金 額	%	金 額	%
流動資產：							
1100	現金及約當現金(附註六(一))	\$ 418,956	20	682,956	33	155,925	9
1150	應收票據淨額(附註六(四)及(十七))	16,585	1	100,868	5	-	-
1170	應收帳款淨額(附註六(四)及(十七))	84	-	37,304	2	41	-
1320	存貨(建設業適用)(附註六(五)、七、八及九)	952,187	46	714,906	35	716,527	43
1410	預付款項(附註六(六)及七)	344,516	17	207,279	10	112,861	7
1424	留抵稅額	11,574	1	3,589	-	22,980	1
1476	其他金融資產－流動(附註八)	40,266	2	31,464	2	88,551	5
1478	工程存出保證金(附註七及九)	39,649	2	39,649	2	221,643	13
1480	取得合約之增額成本－流動(附註七)	9,868	-	9,868	-	41,212	3
1482	履行合約成本－流動	1,000	-	8,500	-	8,500	1
		<u>1,834,685</u>	<u>89</u>	<u>1,836,383</u>	<u>89</u>	<u>1,368,240</u>	<u>82</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(二十))	249	-	424	-	51,845	3
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))	22,540	1	22,540	1	20,836	1
1600	不動產、廠房及設備(附註六(七))	2,913	-	3,826	-	9,088	1
1755	使用權資產(附註六(九))	3,780	-	5,200	-	18,869	1
1760	投資性不動產(附註六(八)及八)	200,110	10	200,110	10	183,697	12
1967	履行合約成本－非流動	4,100	-	-	-	-	-
1980	其他金融資產－非流動(附註七)	925	-	1,004	-	1,518	-
		<u>234,617</u>	<u>11</u>	<u>233,104</u>	<u>11</u>	<u>285,853</u>	<u>18</u>
資產總計		\$ <u>2,069,302</u>	<u>100</u>	<u>2,069,487</u>	<u>100</u>	<u>1,654,093</u>	<u>100</u>

實徠建設股份有限公司及子公司

合併資產負債表(續)

民國一十四年六月三十日、一十三年十二月三十一日及六月三十日

單位：新台幣千元

		114.6.30		113.12.31		113.6.30	
		金	額	%	金	額	%
負債及權益							
流動負債：							
2100	短期借款(附註六(十一)及八)	\$	194,380	10	330,980	16	169,700
2110	應付短期票券(附註六(十)及八)		-	-	256,206	13	17,936
2130	合約負債－流動(附註六(十七)及九)		67,150	4	100,019	5	242,417
2150	應付票據(附註七)		1,570	-	540	-	10,415
2170	應付帳款(附註七)		126,074	6	104,396	5	12,094
2200	其他應付款(附註六(十八)及七)		18,339	1	44,538	3	7,438
2230	本期所得稅負債		1,244	-	10,029	-	-
2280	租賃負債－流動(附註六(十三)及七)		2,920	-	2,913	-	6,254
2305	其他金融負債－流動		1,073	-	153	-	698
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)及八)		-	-	-	-	298,443
2399	其他流動負債－其他		9,900	-	8,292	-	9,896
			422,650	21	858,066	42	775,291
非流動負債：							
2570	遞延所得稅負債		26,993	1	26,993	1	27,104
2580	租賃負債－非流動(附註六(十三)及七)		984	-	2,464	-	14,402
			27,977	1	29,457	1	41,506
	負債總計		450,627	22	887,523	43	816,797
歸屬於母公司業主之權益(附註六(十五))：							
3100	股本		1,349,705	65	1,049,705	51	1,001,858
3200	資本公積		227,353	11	108,353	5	52,097
3310	法定盈餘公積		7,085	-	4,320	-	4,320
3350	未分配盈餘(待彌補虧損)		42,699	2	27,652	1	(211,277)
3400	其他權益		(8,167)	-	(8,066)	-	(9,702)
	權益總計		1,618,675	78	1,181,964	57	837,296
	負債及權益總計	\$	2,069,302	100	2,069,487	100	1,654,093

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

民國一十四年及一十三年四月一日至六月三十日及一十四年及一十三年一月一日至六月三十日

單位：新台幣千元

	114年4月至6月		113年4月至6月		114年1月至6月		113年1月至6月	
	金額	%	金額	%	金額	%	金額	%
4000 營業收入(附註六(十七))	\$ 8,344	100	1,796	100	97,014	100	3,389	100
5000 營業成本(附註六(五)及七)	8,000	96	1,811	101	54,723	57	3,559	105
營業毛利(損)	344	4	(15)	(1)	42,291	43	(170)	(5)
6000 營業費用(附註六(十三)、(十八)及七)：								
6100 推銷費用	466	5	443	25	1,560	2	1,087	32
6200 管理費用	10,095	121	10,113	563	22,863	24	21,941	647
	10,561	126	10,556	588	24,423	26	23,028	679
6900 營業損益	(10,217)	(122)	(10,571)	(589)	17,868	17	(23,198)	(684)
營業外收入及支出(附註六(十三)、(十九)及七)：								
7100 利息收入	2,657	32	1,977	110	4,370	5	3,113	92
7010 其他收入	903	11	1,269	71	2,155	2	2,604	77
7020 其他利益及損失	(226)	(3)	52,858	2,943	(336)	-	86,995	2,567
7050 財務成本	(1,455)	(16)	(3,826)	(213)	(4,921)	(5)	(7,487)	(221)
營業外收入及支出合計	1,879	24	52,278	2,911	1,268	2	85,225	2,515
7900 稅前淨利(損)	(8,338)	(98)	41,707	2,322	19,136	19	62,027	1,831
7950 減：所得稅費用(附註六(十四))	1,324	16	-	-	1,324	1	-	-
8200 本期淨利(損)	(9,662)	(114)	41,707	2,322	17,812	18	62,027	1,831
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	-	-	-	-	-	-	1,118	33
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	33
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	(127)	(2)	29	2	(101)	-	117	3
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	(127)	(2)	29	2	(101)	-	117	3
8300 本期其他綜合損益	(127)	(2)	29	2	(101)	-	1,235	36
本期綜合損益總額	\$ (9,789)	(116)	41,736	2,324	17,711	18	63,262	1,867
淨利歸屬於：								
8610 母公司業主	\$ (9,662)	(114)	41,707	2,322	17,812	18	62,027	1,831
綜合損益總額歸屬於：								
8710 母公司業主	\$ (9,789)	(116)	41,736	2,324	17,711	18	63,262	1,867
每股盈餘(附註六(十六))								
9750 基本每股盈餘(虧損)(元)	\$ (0.07)		0.42		0.14		0.62	
9850 稀釋每股盈餘(虧損)(元)	\$ (0.07)		0.38		0.14		0.57	

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

合併權益變動表

民國一十四年及一十三年一月一日至六月三十日

單位：新台幣千元

	歸屬於母公司業主之權益							
					其他權益項目		歸屬於母 公司業主 權益總計	權益總計
	股 本	資本公積	法定盈 餘公積	保留盈餘 未分配 盈 餘	國外營運機 構財務報表 換算之兌換 差 額	透過其他綜合損 益按公允價值衡 量之金融資產 未實現(損)益		
民國一十三年一月一日餘額	\$ 1,001,858	52,097	4,320	(273,304)	12	(10,949)	774,034	774,034
本期淨利	-	-	-	62,027	-	-	62,027	62,027
本期其他綜合損益	-	-	-	-	117	1,118	1,235	1,235
本期綜合損益總額	-	-	-	62,027	117	1,118	63,262	63,262
民國一十三年六月三十日餘額	\$ 1,001,858	52,097	4,320	(211,277)	129	(9,831)	837,296	837,296
民國一十四年一月一日餘額	\$ 1,049,705	108,353	4,320	27,652	61	(8,127)	1,181,964	1,181,964
本期淨利	-	-	-	17,812	-	-	17,812	17,812
本期其他綜合損益	-	-	-	-	(101)	-	(101)	(101)
本期綜合損益總額	-	-	-	17,812	(101)	-	17,711	17,711
盈餘指撥及分配：								
提列法定盈餘公積	-	-	2,765	(2,765)	-	-	-	-
現金增資	300,000	119,000	-	-	-	-	419,000	419,000
民國一十四年六月三十日餘額	\$ 1,349,705	227,353	7,085	42,699	(40)	(8,127)	1,618,675	1,618,675

(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

民國一十四年及一十三年一月一日至六月三十日

單位：新台幣千元

	114年1月至6月	113年1月至6月
營業活動之現金流量：		
本期稅前淨利	\$ 19,136	62,027
調整項目：		
收益費損項目		
折舊費用	2,222	4,616
攤銷費用	-	21
透過損益按公允價值衡量金融資產及負債之淨損失(利益)	175	(87,005)
利息費用	4,921	7,487
利息收入	(4,370)	(3,113)
租賃修改利益	-	(2)
收益費損項目合計	2,948	(77,996)
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	-	108,503
應收票據	84,283	452
應收帳款	37,212	(2)
存貨	(236,654)	(107,970)
預付款項	(145,222)	(83,726)
其他金融資產	(8,802)	40,634
工程存出保證金	-	(2,561)
履行合約成本-流動	7,500	-
與營業活動相關之資產之淨變動合計	(261,683)	(44,670)
與營業活動相關之負債之淨變動：		
合約負債	(32,869)	8,495
應付票據	1,030	908
應付帳款	21,712	(7,020)
其他應付款	(26,023)	(1,491)
其他流動負債	1,608	(2,354)
其他金融負債	920	67
與營業活動相關之負債之淨變動合計	(33,622)	(1,395)
與營業活動相關之資產及負債之淨變動合計	(295,305)	(46,065)
調整項目合計	(292,357)	(124,061)
營運產生之現金流出	(273,221)	(62,034)
收取之利息	4,370	3,113
支付之利息	(3,861)	(4,062)
支付之所得稅	(10,109)	-
營業活動之淨現金流出	(282,821)	(62,983)

寶徠建設股份有限公司及子公司

合併現金流量表(續)

民國一十四年及一十三年一月一日至六月三十日

單位:新台幣千元

	114年1月至6月	113年1月至6月
投資活動之現金流量：		
存出保證金	-	430
取得投資性不動產	-	(6,557)
其他金融資產	78	(11)
履行合約成本-非流動	(4,100)	-
投資活動之淨現金流出	(4,022)	(6,138)
籌資活動之現金流量：		
短期借款	(136,600)	79,700
應付短期票券	(258,044)	17,886
償還長期借款	-	(45,000)
租賃本金償還	(1,473)	(3,244)
現金增資	419,000	-
籌資活動之淨現金流入	22,883	49,342
匯率變動對現金及約當現金之影響	(40)	30
本期現金及約當現金減少數	(264,000)	(19,749)
期初現金及約當現金餘額	682,956	175,674
期末現金及約當現金餘額	\$ 418,956	155,925

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
民國一一四年及一一三年第二季
(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一一四年八月八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

合併公司自民國一一四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。

- 國際會計準則第二十一號之修正「缺乏可兌換性」

(二)尚未採用金管會認可之國際財務報導準則會計準則之影響

合併公司評估適用下列自民國一一五年一月一日起生效之新修正之國際財務報導準則會計準則，將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)

(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」	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

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」

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一一三年度合併財務報告相同，相關資訊請參閱民國一一三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		
			114.6.30	113.12.31	113.6.30
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) 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一一三年度合併財務報告附註五一一致。

寶徠建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

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一一三年度合併財務報告尚無重大差異，相關資訊請參閱民國一一三年度合併財務報告附註六。

(一)現金及約當現金

	<u>114.6.30</u>	<u>113.12.31</u>	<u>113.6.30</u>
庫存現金	\$ 155	155	192
活期存款	20,001	234,786	134,603
支票存款	800	15	15
定期存款	398,000	348,000	-
約當現金	<u>-</u>	<u>100,000</u>	<u>21,115</u>
	<u>\$ 418,956</u>	<u>682,956</u>	<u>155,925</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(二十)。

(二)透過損益按公允價值衡量之金融資產

	<u>114.6.30</u>	<u>113.12.31</u>	<u>113.6.30</u>
透過損益按公允價值衡量之金融資產：			
上市(櫃)公司股票	<u>\$ 249</u>	<u>424</u>	<u>51,845</u>

1.市場風險資訊請詳附註六(二十)。

2.合併公司上述金融資產未有提供作質押擔保之情形。

(三)透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產

	<u>114.6.30</u>	<u>113.12.31</u>	<u>113.6.30</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	\$ 6,011	6,011	3,796
國內非上市櫃公司股票－台灣新光建築經理(股)公司	3,256	3,256	3,735
國外非上市櫃公司股票－World Join International Ltd.	13,273	13,273	13,305
合 計	<u>\$ 22,540</u>	<u>22,540</u>	<u>20,836</u>

寶徠建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

- 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)。
- 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

	114.6.30	113.12.31	113.6.30
應收票據—因營業而發生	\$ 16,585	100,868	-
應收帳款—按攤銷後成本衡量	84	37,304	41
減：備抵損失	-	-	-
	<u>\$ 16,669</u>	<u>138,172</u>	<u>41</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：

	114.6.30		
	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	<u>\$ 16,669</u>	-	<u>-</u>
	113.12.31		
	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>\$ 138,172</u>	-	<u>-</u>
	113.6.30		
	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	<u>\$ 41</u>	-	<u>-</u>

民國一一四年六月三十日、一一三年十二月三十一日及六月三十日，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

	114.6.30	113.12.31	113.6.30
建設事業：			
待售房地	\$ 173,392	220,115	173,392
在建房地	181,246	175,444	424,717
營建用地	597,549	277,499	50,418
預付土地款	-	41,848	68,000
	<u>\$ 952,187</u>	<u>714,906</u>	<u>716,527</u>
預期超過十二個月以後回收之存貨	<u>\$ 597,549</u>	<u>319,347</u>	<u>118,418</u>

寶徠建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

銷貨成本明細如下：

	114年4月至6月	113年4月至6月	114年1月至6月	113年1月至6月
待售房地出售轉列	\$ -	-	46,723	-
租賃相關成本	-	1,811	-	3,559
其他	8,000	-	8,000	-
	<u>\$ 8,000</u>	<u>1,811</u>	<u>54,723</u>	<u>3,559</u>

1.合併公司利息資本化情形請詳附註六(十九)。

2.民國一一四年六月三十日、一一三年十二月三十一日及六月三十日，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

	114.6.30	113.12.31	113.6.30
建設事業-建案開發前置成本	\$ 340,626	203,602	107,589
其他	3,890	3,677	5,272
	<u>\$ 344,516</u>	<u>207,279</u>	<u>112,861</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114年1月1日餘額	\$ 5,382	18,697	724	24,803
匯率變動之影響	-	(1,191)	-	(1,191)
民國114年6月30日餘額	<u>\$ 5,382</u>	<u>17,506</u>	<u>724</u>	<u>23,612</u>
民國113年1月1日餘額	\$ 5,382	18,232	205	23,819
匯率變動之影響	-	362	-	362
民國113年6月30日餘額	<u>\$ 5,382</u>	<u>18,594</u>	<u>205</u>	<u>24,181</u>
折舊及減損損失：				
民國114年1月1日餘額	\$ 5,382	15,329	266	20,977
本年度折舊	-	715	87	802
匯率變動之影響	-	(1,080)	-	(1,080)
民國114年6月30日餘額	<u>\$ 5,382</u>	<u>14,964</u>	<u>353</u>	<u>20,699</u>
民國113年1月1日餘額	\$ 5,382	7,935	145	13,462
本年度折舊	-	1,422	34	1,456
匯率變動之影響	-	175	-	175
民國113年6月30日餘額	<u>\$ 5,382</u>	<u>9,532</u>	<u>179</u>	<u>15,093</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
帳面價值：				
民國114年1月1日	\$ -	3,368	458	3,826
民國114年6月30日	\$ -	2,542	371	2,913
民國113年1月1日	\$ -	10,297	60	10,357
民國113年6月30日	\$ -	9,062	26	9,088

民國一一四年六月三十日、一一三年十二月三十一日及六月三十日，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。

(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114年1月1日餘額	\$ 200,110
民國114年6月30日餘額	\$ 200,110
民國113年1月1日餘額	\$ 177,140
增 添	6,557
民國113年6月30日餘額	\$ 183,697
帳面金額：	
民國114年1月1日	\$ 200,110
民國114年6月30日	\$ 200,110
民國113年1月1日	\$ 177,140
民國113年6月30日	\$ 183,697

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 開發中
折現率	民國114年6月30日：3.845% 民國113年12月31日：3.845% 民國113年6月30日：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113年及112年12月31日
委外估價公允價值	民國114年6月30日：\$200,110 民國113年12月31日：\$200,110 民國113年6月30日：\$177,140

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一一三年公告太陽能設備地面型平均躉購費率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「中華民國一百十三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，民國一一四年六月三十日、一一三年十二月三十一日及六月三十日分別為2.470%、2.470%及2.345%，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3.845%、3.845%及3.720%。

(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一一四年六月三十日、一一三年十二月三十一日及六月三十日分別為7,224千元/年、7,224千元/年及8,101千元/年，計算之期末不動產處分價格分別為347,660千元、347,660千元及337,624千元。

(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 114.6.30：3.845%	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：	113.12.31：3.845%	• 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。	113.6.30：3.720%	

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114年1月1日餘額	\$ 13,241	362	13,603
民國114年6月30日餘額	<u>\$ 13,241</u>	<u>362</u>	<u>13,603</u>
民國113年1月1日餘額	\$ 41,526	-	41,526
增 添	-	366	366
減 少	-	(366)	(366)
匯率變動之影響	771	-	771
民國113年6月30日餘額	<u>\$ 42,297</u>	<u>-</u>	<u>42,297</u>
使用權資產之折舊及減損損失：			
民國114年1月1日餘額	\$ 8,388	15	8,403
提列折舊	1,330	90	1,420
民國114年6月30日餘額	<u>\$ 9,718</u>	<u>105</u>	<u>9,823</u>
民國113年1月1日餘額	\$ 19,905	-	19,905
提列折舊	3,114	46	3,160
減 少	-	(46)	(46)
匯率變動之影響	409	-	409
民國113年6月30日餘額	<u>\$ 23,428</u>	<u>-</u>	<u>23,428</u>
帳面價值：			
民國114年1月1日	<u>\$ 4,853</u>	<u>347</u>	<u>5,200</u>
民國114年6月30日	<u>\$ 3,523</u>	<u>257</u>	<u>3,780</u>
民國113年1月1日	<u>\$ 21,621</u>	<u>-</u>	<u>21,621</u>
民國113年6月30日	<u>\$ 18,869</u>	<u>-</u>	<u>18,869</u>

(十)應付短期票券

合併公司應付短期票券之明細如下：

	113.12.31	113.6.30
應付商業本票	\$ 258,000	18,000
減：應付短期票券折價	(1,794)	(64)
合 計	<u>\$ 256,206</u>	<u>17,936</u>
尚未使用額度	<u>\$ -</u>	<u>-</u>
利率區間	<u>2.94%~3.10%</u>	<u>2.94%</u>

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。

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)短期借款

合併公司短期借款之明細如下：

	114.6.30	113.12.31	113.6.30
擔保銀行借款	\$ 171,600	258,200	169,700
無擔保銀行借款	22,780	72,780	-
合 計	<u>\$ 194,380</u>	<u>330,980</u>	<u>169,700</u>
尚未使用額度	<u>\$ 363,350</u>	<u>50,720</u>	<u>223,709</u>
利率區間	<u>2.85%~3.15%</u>	<u>2.63%~3.15%</u>	<u>2.76%~2.81%</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。

(十二)應付公司債

合併公司應付公司債資訊如下：

	113.12.31	113.6.30
發行轉換公司債金額	\$ 300,000	300,000
應付公司債折價尚未攤銷餘額	-	(1,557)
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	-	(298,443)
期末應付公司債餘額	<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(十五)說明。

利息費用：請詳附註六(十九)說明。

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(十五)說明；剩餘未轉換之公司債200,000千元已依辦法贖回，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。

(十三)租賃負債

合併公司租賃負債如下：

	114.6.30	113.12.31	113.6.30
流動	<u>\$ 2,920</u>	<u>2,913</u>	<u>6,254</u>
非流動	<u>\$ 984</u>	<u>2,464</u>	<u>14,402</u>

到期分析請詳附註六(二十)金融工具。

寶徠建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

認列於損益之金額如下：

	114年4月至6月	113年4月至6月	114年1月至6月	113年1月至6月
租賃負債之利息費用	\$ <u>18</u>	<u>213</u>	<u>42</u>	<u>443</u>
轉租使用權資產之收益	\$ <u>-</u>	<u>1,668</u>	<u>-</u>	<u>3,131</u>
短期租賃之費用	\$ <u>20</u>	<u>104</u>	<u>70</u>	<u>226</u>

認列於現金流量表之金額如下：

	114年1月至6月	113年1月至6月
租賃之現金流出總額	\$ <u>1,585</u>	<u>3,913</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。

(十四)所得稅

1.合併公司之所得稅費用明細如下：

	114年4月至6月	113年4月至6月	114年1月至6月	113年1月至6月
當期所得稅費用				
調整前期之當期所得稅	\$ 80	-	80	-
未分配盈餘加徵	<u>1,244</u>	<u>-</u>	<u>1,244</u>	<u>-</u>
所得稅費用	\$ <u>1,324</u>	<u>-</u>	<u>1,324</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一一一年度。

(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
民國一一二年度	寶徠綠能科技股份有限公司
民國一一二年度	寶徠房地產股份有限公司
民國一一二年度	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一一三年度。

(十五)資本及其他權益

民國一一四年六月三十日、一一三年十二月三十一日及六月三十日，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。實收資本額分別為1,349,705千元、1,049,705千元及1,001,858千元，其中私募普通股均為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)

1. 普通股之發行

本公司民國一一四年及一一三年一月一日至六月三十日流通在外股數變動情形如下：

(以千股表達)	普 通 股	
	114年1月至6月	113年1月至6月
1月1日已發行流通在外股數	104,971	100,186
加：現金增資	30,000	-
6月30日已發行流通在外股數	<u>134,971</u>	<u>100,186</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。

現金增資發行之新股依公司法第267條規定保留股份由員工認購；並依IFRS 2「股份基礎給付」規定，衡量給與日所給與權益商品之公允價值，並於民國一一三年度之給與日認列薪資費用及資本公積4,103千元。

2. 資本公積

本公司資本公積餘額內容如下：

	114.6.30	113.12.31	113.6.30
普通股股票溢價	\$ 153,103	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
認股權失效	14,552	14,552	-
員工認股權	-	4,103	-
可轉換公司債轉換溢價	59,429	59,429	-
其 他	159	159	159
	<u>\$ 227,353</u>	<u>108,353</u>	<u>52,097</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)

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。
- 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

本公司分別於民國一一四年六月二十七日及一一三年五月三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及民國一一二年度虧損撥補案。

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	(101)	-	(101)
民國114年6月30日餘額	<u>\$ (40)</u>	<u>(8,127)</u>	<u>(8,167)</u>
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	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	-	1,118	1,118
民國113年6月30日餘額	<u>\$ 129</u>	<u>(9,831)</u>	<u>(9,702)</u>

(十六)每股盈餘(虧損)

1.基本每股盈餘(虧損)

民國一一四年及一一三年一月一日至六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)

	114年4月至6月	113年4月至6月	114年1月至6月	113年1月至6月
歸屬於本公司普通股權益持 有人之本期淨利(損)	<u>\$ (9,662)</u>	<u>41,707</u>	<u>17,812</u>	<u>62,027</u>

(2)普通股加權平均流通在外股數

	114年4月至6月	113年4月至6月	114年1月至6月	113年1月至6月
1月1日已發行普通股(千股)	104,971	100,185	104,971	100,185
現金增資	<u>30,000</u>	<u>-</u>	<u>22,500</u>	<u>-</u>
普通股加權平均流通在外股 數(基本)(千股)	<u>134,971</u>	<u>100,185</u>	<u>127,471</u>	<u>100,185</u>
基本每股盈餘(虧損)(元)	<u>\$ (0.07)</u>	<u>0.42</u>	<u>0.14</u>	<u>0.62</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)

民國一一四年及一一三年一月一日至六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>114年4月至6月</u>	<u>113年4月至6月</u>	<u>114年1月至6月</u>	<u>113年1月至6月</u>
歸屬於本公司普通股權益\$	(9,662)	41,707	17,812	62,027
持有人之淨利(損)(基本)				
可轉換公司債之利息費用	-	1,856	-	3,699
歸屬於本公司普通股權益\$	<u>(9,662)</u>	<u>43,563</u>	<u>17,812</u>	<u>65,726</u>
持有人之淨利(損)(稀釋)				

(2)普通股加權平均流通在外股數(稀釋)

	<u>114年4月至6月</u>	<u>113年4月至6月</u>	<u>114年1月至6月</u>	<u>113年1月至6月</u>
普通股加權平均流通在外	134,971	100,185	127,471	100,185
股數(基本)(千股)				
員工酬勞股數之影響 (註)			78	
可轉換公司債轉換之影響	-	14,354	-	14,354
普通股加權平均流通在外	<u>134,971</u>	<u>114,539</u>	<u>127,549</u>	<u>114,539</u>
股數(稀釋)(千股)				
稀釋每股盈餘(虧損)(元)\$	<u>(0.07)</u>	<u>0.38</u>	<u>0.14</u>	<u>0.57</u>

註：因具反稀釋作用，故不列入計算稀釋每股盈餘。

(十七)客戶合約之收入

1.收入明細

合併公司收入明細如下：

	<u>114年4月至6月</u>	<u>113年4月至6月</u>	<u>114年1月至6月</u>	<u>113年1月至6月</u>
客戶合約所認列之收入	\$ 8,000	-	96,278	-
租金收入(註)	344	1,796	736	3,389
合 計	<u>\$ 8,344</u>	<u>1,796</u>	<u>97,014</u>	<u>3,389</u>

註：民國一一四年及一一三年一月一日至六月三十日合併公司出租之租金收入係適用國際財務報導準則第十六號之規定。

寶徠建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

2. 合約餘額

	114.6.30	113.12.31	113.6.30
應收票據	\$ 16,585	100,868	-
應收帳款	84	37,304	41
減：備抵損失	-	-	-
	<u>\$ 16,669</u>	<u>138,172</u>	<u>41</u>
合約負債－銷售房地	\$ 67,150	93,019	235,417
合約負債－預收收入	-	7,000	7,000
合 計	<u>\$ 67,150</u>	<u>100,019</u>	<u>242,417</u>

應收票據、應收帳款及其減損之揭露請詳附註六(四)。

民國一一四年及一一三年一月一日合約負債期初餘額於民國一一四年及一一三年一月一日至六月三十日認列為收入之金額為34,839千元及零元。

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

(十八) 員工及董事酬勞

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。

本公司民國一一四年及一一三年四月一日至六月三十日及一月一日至六月三十日員工酬勞估列金額分別為零元、零元、561千元及零元，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。

本公司民國一一三年度員工酬勞提列金額為1,577千元，董事酬勞提列金額為零元，與實際分派情形並無差異。民國一一二年度為累積虧損，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：

	114年4月至6月	113年4月至6月	114年1月至6月	113年1月至6月
銀行存款利息	\$ 2,425	671	3,790	671
存出保證金	-	1,288	-	2,421
其他利息收入	232	18	580	21
	<u>\$ 2,657</u>	<u>1,977</u>	<u>4,370</u>	<u>3,113</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：

	114年4月至6月	113年4月至6月	114年1月至6月	113年1月至6月
管理費收入	\$ 903	1,251	2,154	2,502
其他收入	-	18	1	102
	<u>\$ 903</u>	<u>1,269</u>	<u>2,155</u>	<u>2,604</u>

3.其他利益及損失

合併公司其他利益及損失明細如下：

	114年4月至6月	113年4月至6月	114年1月至6月	113年1月至6月
外幣兌換損益	\$ (17)	116	(8)	(12)
租賃修改利益	-	2	-	2
透過損益按公允價 值衡量之金融資產 淨利益(損失)	(98)	52,740	(175)	87,005
其他	(111)	-	(153)	-
	<u>\$ (226)</u>	<u>52,858</u>	<u>(336)</u>	<u>86,995</u>

4.財務成本

合併公司財務成本明細如下：

	114年4月至6月	113年4月至6月	114年1月至6月	113年1月至6月
銀行借款利息	\$ 1,436	992	4,679	1,811
租賃負債利息	18	213	42	443
財務成本	1	916	827	1,816
可轉換公司債折價 攤銷數	-	2,321	-	4,624
減：利息資本化	-	(616)	(627)	(1,207)
	<u>\$ 1,455</u>	<u>3,826</u>	<u>4,921</u>	<u>7,487</u>
資本化利率	<u>-</u>	<u>2.63%~2.76%</u>	<u>2.76%</u>	<u>2.63%~2.76%</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。

寶徠建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(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(合併公司如何判定信用風險低之說明請詳民國一一三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
114年6月30日							
非衍生金融負債							
浮動利率工具	\$ 194,380	223,565	2,876	2,876	5,752	127,185	84,876
無附息負債	147,056	147,056	147,056	-	-	-	-
租賃負債	3,904	3,943	1,467	1,491	985	-	-
	<u>\$ 345,340</u>	<u>374,564</u>	<u>151,399</u>	<u>4,367</u>	<u>6,737</u>	<u>127,185</u>	<u>84,876</u>
113年12月31日							
非衍生金融負債							
浮動利率工具	\$ 330,980	352,865	134,225	2,924	93,989	10,107	111,620
固定利率工具	256,206	263,815	21,950	241,865	-	-	-
無附息負債	149,627	149,627	149,627	-	-	-	-
租賃負債	5,377	5,458	1,491	1,491	2,476	-	-
	<u>\$ 742,190</u>	<u>771,765</u>	<u>307,293</u>	<u>246,280</u>	<u>96,465</u>	<u>10,107</u>	<u>111,620</u>
113年6月30日							
非衍生金融負債							
浮動利率工具	\$ 169,700	172,176	91,538	80,638	-	-	-
固定利率工具	316,379	318,484	300,264	18,220	-	-	-
無附息負債	30,645	30,645	30,645	-	-	-	-
租賃負債	20,656	22,045	3,290	3,670	7,340	7,745	-
	<u>\$ 537,380</u>	<u>543,350</u>	<u>425,737</u>	<u>102,528</u>	<u>7,340</u>	<u>7,745</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。

寶徠建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

若利率增加或減少1%，在所有其他變數維持不變之情況下，合併公司民國一四年及一一三年一月一日至六月三十日之稅前淨利將分別減少或增加737千元及增加或減少263千元，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：

114.6.30				
帳面金額	公允價值			合 計
	第一級	第二級	第三級	
透過損益按公允價值衡量之金融資產				
透過損益按公允價值衡量之非衍生金融資產	\$ 249	-	-	249
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	22,540
113.12.31				
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	\$ 424	-	-	424
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	22,540
113.6.30				
帳面金額	公允價值			合 計
	第一級	第二級	第三級	
透過損益按公允價值衡量之金融資產				
透過損益按公允價值衡量之非衍生金融資產	\$ 51,845	-	-	51,845
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

寶徠建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(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114年1月1日	\$ 22,540
民國114年6月30日	\$ 22,540
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6月30日	\$ 20,836

(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 (114.6.30、113.12.31及113.6.30皆為30.00%) - 市價淨值比乘數 (114.6.30、113.12.31及113.6.30分別為1.88、2.53及1.77)	- 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 (114.6.30、113.12.31及113.6.30皆為30.00%) - 非控制權折價 (114.6.30、113.12.31及113.6.30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114年6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%	1,610	(1,610)
	流通性折價	±10%	2,941	(2,941)
	市價淨值比乘數	±10%	556	(556)
民國113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%	1,770	(1,770)
	流通性折價	±10%	3,220	(3,220)
	市價淨值比乘數	±10%	601	(601)
民國113年6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%	1,825	(1,825)
	流通性折價	±10%	2,977	(2,977)
	市價淨值比乘數	±10%	380	(380)

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

(二十一)財務風險管理

合併公司財務風險管理目標及政策與民國一一三年度合併財務報告附註六(二十二)所揭露者無重大變動。

(二十二)資本管理

合併公司資本管理目標、政策及程序與民國一一三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一一三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一一三年度合併財務報告附註六(二十三)。

(二十三)非現金交易之籌資活動

合併公司於民國一一四年及一一三年一月一日至六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>114.1.1</u>	<u>現金流量</u>	<u>非現金之變動</u>		<u>114.6.30</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	(1,473)	-	-	3,904
來自籌資活動之負債總額	<u>\$ 592,563</u>	<u>(396,117)</u>	<u>-</u>	<u>1,838</u>	<u>198,284</u>

	<u>113.1.1</u>	<u>現金流量</u>	<u>非現金之變動</u>		<u>113.6.30</u>
			<u>匯率變動</u>	<u>其他</u>	
短期借款	\$ 90,000	79,700	-	-	169,700
應付短期票券	-	17,886	-	(註1) 50	17,936
長期借款	45,000	(45,000)	-	-	-
應付公司債	293,819	-	-	(註2) 4,624	298,443
租賃負債	23,449	(3,244)	407	(註3) 44	20,656
來自籌資活動之負債總額	<u>\$ 452,268</u>	<u>49,342</u>	<u>407</u>	<u>4,718</u>	<u>506,735</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。

註3：係新增之租賃負債。

七、關係人交易

(一)關係人名稱及關係

於本合併財務報告之涵蓋期間內與合併公司有交易之關係人如下：

<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
璞億建設(股)公司	該公司董事長為本公司之董事
保瑪開發資產管理(股)公司	該公司監察人為本公司之董事
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

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>114年4月至6月</u>	<u>113年4月至6月</u>	<u>114年1月至6月</u>	<u>113年1月至6月</u>
璞承營造(股)公司	\$ 2,711	17,113	5,172	36,720
璞園開發(股)公司	-	68,000	-	68,000
其他關係人	-	785	-	1,571
	<u>\$ 2,711</u>	<u>85,898</u>	<u>5,172</u>	<u>106,291</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。於民國一一四年六月三十日、一一三年十二月三十一日及六月三十日，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>114.6.30</u>	<u>113.12.31</u>	<u>113.6.30</u>
應付票據	璞承營造(股)公司	\$ 1,570	540	10,415
應付帳款	璞承營造(股)公司	23,040	36,824	926
應付帳款	璞全廣告(股)公司	5,116	5,116	-
應付帳款	其他關係人	-	-	2,550
其他應付款	其他關係人	1,721	2,668	-
		<u>\$ 31,447</u>	<u>45,148</u>	<u>13,891</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。於民國一一四年及一一三年四月一日至六月三十日及一一四年及一一三年一月一日至六月三十日認列利息支出分別為16千元、29千元、36千元及63千元，截至民國一一四年六月三十日、一一三年十二月三十一日及六月三十日止租賃負債餘額分別為3,498千元、4,786千元及6,060千元。另民國一一四年六月三十日、一一三年十二月三十一日及六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)民國一一四年六月三十日、一一三年十二月三十一日及六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分別為9,868千元、9,868千元及41,212千元。
- (2)合併公司於民國一一四年六月三十日、一一三年十二月三十一日及六月三十日，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)合併公司於民國一一四年六月三十日、一一三年十二月三十一日及六月三十日，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19,538千元、16,116千元及12,636千元(帳列預付款項)、存出保證金及存出保證票均為24,500千元。

(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
南港區玉成段	璞園開發(股)公司及璞億建設(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：

	114年4月至6月	113年4月至6月	114年1月至6月	113年1月至6月
短期員工福利	\$ 2,726	2,173	5,454	4,523

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	114.6.30	113.12.31	113.6.30
存貨－建設業	短期借款及應付 短期票券	\$ 841,341	673,058	648,527
其他金融資產－流動	備償戶	-	-	3,924
其他金融資產－流動	信託專戶	26,888	29,836	83,693
投資性不動產	應付公司債及應 付短期票券	200,110	200,110	183,697
		\$ 1,068,339	903,004	919,841

寶徠建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

九、重大或有負債及未認列之合約承諾

(一)重大未認列之合約承諾：

1.合併公司未認列之合約承諾如下：

	114.6.30	113.12.31	113.6.30
已簽訂之合約			
銷售房地	\$ 191,335	219,174	805,290
承攬太陽能光電專區土地變更及開發相關合約	56,500	53,500	17,500
已收取之價款			
銷售房地	67,150	93,019	235,417
承攬太陽能光電專區土地變更及開發相關合約	16,800	13,625	13,625

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：

	114.6.30	113.12.31	113.6.30
依約尚未計價款項			
非關係人	\$ 15,367	247	35,897
關 係 人	15,427	20,600	101,810
	\$ 30,794	20,847	137,707

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)		
		114.6.30	113.12.31	113.6.30
信義區信義段	共同投資興建、合建分屋	\$ 5,149	5,149	197,143
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	-
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	-	-	-
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	-	-	-
南港區玉成段	共同投資興建、合建分屋	-	-	-
		\$ 39,649	39,649	221,643

4.於民國一一四年六月三十日、一一三年十二月三十一日及六月三十日，合併公司因業務需求而存出保證票分別為93,500千元、44,500千元及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。

寶徠建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

十、重大之災害損失：無。

十一、重大之期後事項：無。

十二、其 他

(一)員工福利、折舊、折耗及攤銷費用功能別彙總如下：

功 能 別 性 質 別	114年4月至6月			113年4月至6月		
	屬於營業 成本者	屬於營業 費用者	合 計	屬於營業 成本者	屬於營業 費用者	合 計
員工福利費用						
薪資費用	-	6,363	6,363	-	6,340	6,340
勞健保費用	-	451	451	-	425	425
退休金費用	-	268	268	-	292	292
其他員工福利費用	-	327	327	-	243	243
折舊費用	-	1,105	1,105	1,369	921	2,290
攤銷費用	-	-	-	-	10	10

功 能 別 性 質 別	114年1月至6月			113年1月至6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	-	14,957	14,957	-	14,110	14,110
勞健保費用	-	990	990	-	894	894
退休金費用	-	552	552	-	566	566
其他員工福利費用	-	539	539	-	483	483
折舊費用	-	2,222	2,222	2,726	1,890	4,616
攤銷費用	-	-	-	-	21	21

(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

民國一一四年一月一日至六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：無。

寶徠建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

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	6,011	0.58 %	6,011	
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	13,273	7.50 %	13,273	
本公司	股票－台灣新光建築經理(股)公司	-	"	550,000	3,256	1.67 %	3,256	
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	249	0.01 %	249	

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。

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	114年第二季交易往來情形			
				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	0.24 %
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	0.24 %

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：

民國一一四年一月一日至六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 %	8,278	(412)	(412)	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 %	14,216	(112)	(112)	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 %	1,693	(6)	(6)	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	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	35,746 (USD1,220)	(註一)	35,746 (註二) (USD1,220)	-	-	35,746 (註二) (USD1,220)	(151) (RMB(35))	100.00 %	(151) (註三) (RMB(35))	994 (RMB243)	-

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	35,746 (USD1,220)	268,828 (USD9,175)	971,205 (註五)

註五：限額計算：本期股權淨值×60%=NTD1,618,675千元×60%=NTD971,205千元。

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：

114年4月至6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	\$ 344	-	8,000	-	8,344
部門間收入	28	-	180	(208)	-
收入總計	<u>\$ 372</u>	<u>-</u>	<u>8,180</u>	<u>(208)</u>	<u>8,344</u>
應報導部門稅前損益	<u>\$ (8,338)</u>	<u>-</u>	<u>(374)</u>	<u>374</u>	<u>(8,338)</u>
113年4月至6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	\$ 129	-	1,667	-	1,796
部門間收入	28	-	180	(208)	-
收入總計	<u>\$ 157</u>	<u>-</u>	<u>1,847</u>	<u>(208)</u>	<u>1,796</u>
應報導部門稅前損益	<u>\$ 41,707</u>	<u>(13)</u>	<u>(885)</u>	<u>898</u>	<u>41,707</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年1月至6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	\$ 89,014	-	8,000	-	97,014
部門間收入	57	-	360	(417)	-
收入總計	<u>\$ 89,071</u>	<u>-</u>	<u>8,360</u>	<u>(417)</u>	<u>97,014</u>
應報導部門稅前損益	<u>\$ 19,136</u>	<u>(112)</u>	<u>(569)</u>	<u>681</u>	<u>19,136</u>
113年1月至6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	\$ 258	-	3,131	-	3,389
部門間收入	57	-	360	(417)	-
收入總計	<u>\$ 315</u>	<u>-</u>	<u>3,491</u>	<u>(417)</u>	<u>3,389</u>
應報導部門稅前損益	<u>\$ 62,027</u>	<u>(126)</u>	<u>(1,916)</u>	<u>2,042</u>	<u>62,027</u>

寶徠建設股份有限公司



負責人：林瑞山

