



寶徠建設股份有限公司

102年度年報

本年報內容及本公司相關資訊可至下列網站查詢
公開資訊觀測站 <http://mops.twse.com.tw/>

一、發言人、代理發言人姓名、職稱、聯絡電話及電子郵件信箱：

發 言 人：張磐 法務長

聯 絡 電 話：(02)7707-6288

電子郵件信箱：panchang@kpt.com.tw

代理發言人：李學程 財會經理

聯 絡 電 話：(02)7707-6288

電子郵件信箱：clivelee@kpt.com.tw

二、總公司、分公司、工廠之地址及電話：

公 司：(105)台北市敦化北路 167 號 17 樓

電 話：(02)7707-6288

工 廠：(350)苗栗縣竹南鎮公館里 7 鄰大埔頂 5-6 號

電 話：(037)622-141

三、股票過戶機構之名稱、地址、網址及電話：

名稱：台新國際商業銀行股務代理部

地址：(104)台北市建國北路一段 96 號 B1

網址：www.taishinbank.com.tw

電話：(02)2504-8125

四、最近年度財務報告簽證會計師姓名、事務所名稱、地址、網址及電話：

會計師姓名：賴麗真、陳嘉修

事務所名稱：安侯建業聯合會計師事務所

地址：(110)台北市信義路 5 段 7 號 68 樓

網址：www.kpmg.com.tw

電話：(02)8101-6666

五、海外有價證券掛牌買賣之交易場所名稱及查詢該海外有價證券資訊之方式：無

六、公司網址：<http://www.kpt.com.tw>

壹、致股東報告書	1
貳、公司簡介	
一、設立日期	4
二、公司沿革	4
參、公司治理報告	
一、組織系統	9
二、董事、監察人、總經理、副總經理、協理、各部門及分支 機構主管資料	11
三、公司治理運作情形	19
四、會計師公費資訊	30
五、更換會計師資訊	30
六、公司之董事長、總經理、負責財務或會計事務之經理人， 最近一年內曾任職於簽證會計師所屬事務所或其關係企業 者	30
七、最近年度及截至年報刊印日止，董事、監察人、經理人及 持股比例超過百分之十之股東股權移轉及股權質押變動情 形	30
八、持股比例占前十名之股東，其相互間之關係資訊	32
九、公司、公司之董事、監察人、經理人及公司直接或間接控 制之事業對同一轉投資事業之持股數，並合併計算綜合持 股比例	32
肆、募資情形	
一、股本來源	33
二、股東結構	34
三、股權分散情形	35
四、主要股東名單	35
五、最近二年度每股市價、淨值、盈餘、股利及相關資料.....	36
六、公司股利政策及執行狀況	36
七、本次股東會擬議之無償配股對公司營業績效及每股盈餘之 影響	37
八、員工分紅及董事、監察人酬勞	37
九、公司買回本公司股份情形	37
十、公司債、特別股、海外存託憑證、員工認股權憑證辦理情 形及併購或受讓他公司股份發行新股辦理情形	37
十一、資金運用計畫執行情形	37

伍、營運概況

一、業務內容	39
二、市場及產銷概況	44
三、最近二年度及截至年報刊印日止從業員工資料	48
四、環保支出資訊	48
五、勞資關係	49
六、重要契約	50

陸、財務概況

一、最近五年度簡明資產負債表及損益表	51
二、最近五年度財務分析	59
三、最近年度財務報告之監察人審查報告	65
四、最近年度經會計師查核簽證財務報表	66
五、最近年度經會計師查核簽證之母子公司合併財務報表.....	66
六、公司及關係企業如有發生財務週轉困難情事，對本公司財務狀況之影響	66

柒、財務狀況及財務績效之檢討分析與風險事項

一、財務狀況	67
二、財務績效	68
三、現金流量	69
四、最近年度重大資本支出對財務業務之影響	70
五、最近年度轉投資政策、其獲利或虧損之主要原因、改善計畫及未來一年投資計劃	70
六、風險事項	70
七、其他重要事項	71

捌、特別記載事項

一、關係企業相關資料	72
二、最近年度及截至年報刊印日止，私募有價證券辦理情形.....	72
三、最近年度及截至年報刊印日止子公司持有或處分本公司股票情形	72
四、其他必要補充說明事項	72
五、最近年度及截至年報刊印日止，發生證交法第三十六條第二項第二款所定對股東權益或證券價格有重大影響之事項 ...	72

壹、致股東報告書

各位股東女士、先生：

感謝全體股東、客戶及員工們一年來的支持及努力！本公司營建事業經營將持續且更專業於從事土地開發及都市更新等相關業務，以創造客戶、員工和全體股東的最大利益為經營理念，締造更亮眼的業績表現。茲將本公司民國一〇二年度經營成果及未來營運計畫概要報告如下：

一、民國一〇二年度營業結果

(一)民國一〇二年度營業計畫實施成果：

民國一〇二年全年合併營業收入淨額為新台幣 2,472,297 千元，較一〇一年之合併營業收入淨額 190,829 千元，增加 2,281,468 千元，增加幅度約為 1,195.56%；獲利能力方面，民國一〇二年合併稅前淨利為新台幣 207,489 千元，較一〇一年之合併稅前淨損 51,989 千元，增加 259,478 千元；民國一〇二年合併每股盈餘為新台幣 2.66 元。

(二)預算執行情形：

依「公開發行公司公開財務預測資訊處理準則」規定，本公司無須公開民國一〇二年度財務預測資訊，故無民國一〇二年度預算執行分析資料。

(三)財務收支及獲利能力分析(合併)：

單位：新台幣千元，%

年度		102 年度	101 年度
項目			
財務收支	營業收入淨額	2,472,297	190,829
	營業毛利	386,306	45,946
	本期綜合損益總額	207,473	(52,083)
獲利能力	資產報酬率(%)	8.52	(1.82)
	股東權益報酬率(%)	40.29	(18.70)
	營業利益佔實收資本比率(%)	23.53	(12.48)
	稅前純益佔實收資本比率(%)	25.85	(10.34)
	純益率(%)	8.39	(27.29)
	每股盈餘(元)	2.66	(1.04)

(四)研究發展狀況：

【營建事業】

本公司為確實掌握房地產市場，積極蒐集各項土地、房產市場資料，加以研討分析，規劃設計最優質之產品，以符合消費者需求。並嚴格控管施工品質及工程進度與成本之控制等，為本公司未來持續開發及品質要求之重點。

【磁磚事業】

本公司順應市場需求，產品研發方向朝著多樣化、精緻化發展，從產品之素材、樣式等多方面求新求變，平時由業務部門負責蒐集市場資訊，並與經銷商密切聯繫，以了解營建業者需求、消費者喜好及市場設計主流，可即時掌握磁磚市場需求變化，有利於研發部門設計開發新樣式及產品，使得本公司之磁磚產品設計貼近市場潮流，並使得磁磚銷量得以維持穩定成長。

二、民國一〇三年度營業計畫概要

(一)經營方針

本公司以「堅持、品味、完美」的態度，借重富有營建經驗團隊之專業人才，搭配原有之磁磚事業處，達成永續經營的企業使命。

(二)預期銷售數量及其依據

【營建事業】

新北市新店區寶強案，位於新店家樂福生活圈旁，緊臨新店線七張站，基地 1937.56 坪，規劃興建為新店市最優良之住宅，全案可售戶計 246 戶，於民國 102 年已銷售交屋 188 戶，餘下戶數預計於民國 103 年交屋並認列損益。

【磁磚事業】

利用本公司現有營業據點及 30 多年的推銷經驗，除自產產品外，並進口或國內 OEM，以增加營業收入並創造最大利潤。

(三)重要之產銷政策

【營建事業】

塑造良好生活居住品質及整體生活機能，以滿足廣大購屋群之期望。此外，針對都會地區日益稀少的土地資源，將積極參與都市更新，以取得都會區精華地段之土地。

【磁磚事業】

充分利用本公司目前現有之產線、提高產能、降低成本外，並與合作廠商搭配個案採購商品，可增加產品之多樣化，以利於建材市場推展業務。

三、未來公司發展策略、受到外部競爭環境、法規環境及總體經營環境之影響：

(一)未來公司發展策略：

【營建事業】

本公司未來將透過深入探討個案特色、創造產品價值、提升其他產品之差異化及不可取代性，進而提升毛利，創造公司最大獲利。

【磁磚事業】

本公司產品除堅持品質的維持外，加強技術研發，期能向高級建材及精密陶磁的目標作多元化的發展，使磁磚銷量得以維持穩定成長。

(二)受到外部競爭環境、法規環境及總體經營環境之影響分析：

【營建事業】

近期整體市場景氣雖受奢侈稅及央行土建融授信條件日趨嚴格等因素呈現下滑，但銷售情形仍需視個案之地段區位、產品定位及產品價格是否物超所值而定，本公司積極創造提升工程品質、加強客戶服務，以提升客戶滿意度。另開放陸資來台、兩岸三通亦為政府重要政策之一，後續效應備受矚目。

【磁磚事業】

受到國際原油、各項原物料價格劇烈變動及非法自中國大陸進口磁磚嚴重破壞台灣磁磚市場價格與產銷秩序等多重因素影響，公司面臨經營環境的困難更甚以往，期望大環境的景氣復甦外，亦亟需政府政策支持，嚴格防堵進口低價磁磚進入市場不當競爭。

感謝各位股東對本公司之支持與愛護，寶徠建設將以追求本業優質成長、不斷提升公司競爭力，創造最大毛利及利潤為目標，以符合股東及社會大眾對公司的期許，期望各位股東能繼續給予支持。敬祝大家

身體健康 萬事如意

董 事 長 李左軍



貳、公司簡介

一、設立日期：民國六十七年五月二日設立，六月三十日核准登記。

二、公司沿革：

民國六十七年：

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

民國六十九年：

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

民國七十年：

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

民國七十二年：

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

民國七十三年：

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

民國七十七年：

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

民國七十八年：

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

民國七十九年：

- 十一月一日經濟部核准變更登記，資本額為 810,000,000 元。

民國八十年：

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

民國八十一年：

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

民國八十二年：

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

民國八十三年：

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

民國八十四年：

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

民國八十五年：

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

民國八十六年：

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

民國八十七年：

- 四月八日將台北聯絡處遷至台北基隆路二段 51 號 14 樓。

民國八十八年：

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

民國八十九年：

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

民國九十年：

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

民國九十二年：

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

民國九十三年：

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

民國九十四年：

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

民國九十五年：

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

民國九十七年：

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

民國九十八年：

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

民國九十九年：

- 二月二十六日，經濟部經授商字第 09901357770 號函核准本公司變更營業地址為台北市敦化北路 167 號 17 樓。
- 三月三日，凱聚股份有限公司經經濟部核准現金增資變更登記，增資後實收資本額為 28,000,000 元。
- 三月三十一日，董事會通過聘請陳建宏先生擔任經理人一職，並於四月一日就任。
- 六月三十日完成減資變更登記作業，將公司資本額由原新台幣 948,750,000 元整降低至 500,000,000 元整。

民國一〇〇年：

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

民國一〇一年：

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

民國一〇二年：

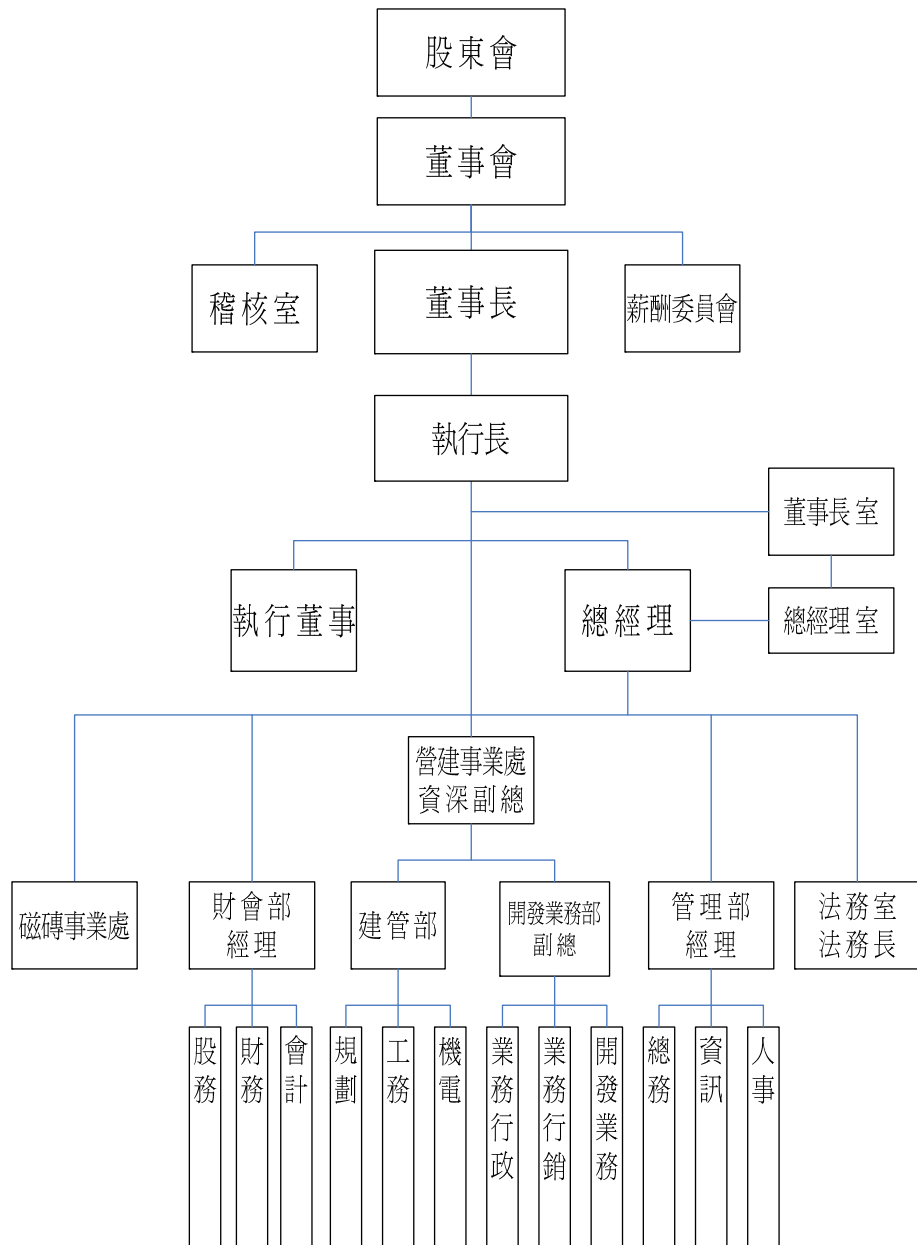
- 二月二十七日奉經濟部經授商字第 10201029380 號函核准，完成現金增資變更登記，實收資本額增為新台幣 802,654,000 元整。
- 七月十六日，凱聚股份有限公司經經濟部核准盈餘轉增資變更登記，發行新股 650,000 股，增資後實收資本額為 34,500,000 元。

參、公司治理報告

一、組織系統

(一)公司組織結構：

寶徠建設股份有限公司組織圖



(二)各主要部門所營業務：

部 門	主 要 職 掌
稽核室	負責協助董事會審查內部控制制度及自我評估過程的有效性作業稽查及改進情形跟催
董事長室	負責公司經營目標與方針策略之擬訂及管理、投資、營運分析等
總經理室	落實公司經營目標，統籌各部室業務
磁磚事業處	負責行銷、儲運、採購、品保、生產、製造、研發與電機事務
法務室	負責公司法務事務
財會部	負責會計、財務、股務作業之執行
管理部	負責總務、人事、資訊及採購業務之執行
開發業務部	負責土地開發及都更等業務
建管部	負責建築及規劃等業務

二、董事、監察人、總經理、副總經理、各部門及分支機構主管資料

(一)董事、監察人

1. 董事及監察人資料

103 年 4 月 26 日

職稱	姓名	選(就)任日期	任期	初次選任日期	選任時持有股份		現在持有股數		配偶、未成年子女現在持有股份		利用他人名義持有股份		主要經(學)歷	目前兼任本公司及其他公司之職務	具配偶或二親等以內關係之其他主管、董事或監察人		
					股數	持股比例(%)	股數	持股比例(%)	股數	持股比例(%)	股數	持股比例(%)			職	稱	姓名
董事長	李左軍	100.6.17	3年	97.08.29	1,243,216	2.06	1,939,026	2.42	-	-	-	-	新生醫技檢驗科/福勤建設董事長	凱聚(股)公司負責人			
董事	蔡宏建	100.6.17	3年	97.10.24	14,879,595	24.69	16,722,773	20.83	2,197,816	2.74	-	-	加州大學柏克萊分校商學系	寶升開發及善律國際負責人/凱聚董事/美學生活廣告監察人	董事	許瑜珊	配偶
董事	陳建宏	100.6.17	3年	99.05.27	6,197,110	10.28	5,168,824	6.44	2,197,816	2.74	-	-	明志工專電機科/鴻慶廣告董事長	本公司總經理	董事	萬佳鈞	配偶
董事	萬佳鈞	100.6.17	3年	99.05.27	2,635,050	4.37	2,197,816	2.74	5,168,824	6.44	-	-	金甌女中	-	監察人	陳杏富	父子
董事	許瑜珊	101.6.28	3年	101.6.28	2,197,816	4.37	2,197,816	2.74	16,722,773	20.83	-	-	美國舊金山Notre Dame大學商學系/JRV公開經理	寶升開發/善律國際/美學生活廣告董事	監察人	陳杏富	母子
監察人	黃重凱	100.6.17	3年	97.10.24	527,010	0.87	649,439	0.81	-	-	-	-	東南工專機械科/吉美建設副總經理	吉美建設副總經理/寶升開發及善律國際監察人			配偶
監察人	陳杏富	100.6.17	3年	99.05.27	-	-	153,245	0.19	-	-	-	-	華梵大學建築系	-	董事	萬佳鈞	母子
															董事	陳建宏	父子

2. 董事及監察人所具專業知識及獨立性之情形

103 年 5 月 8 日

姓名	條件	是否具有五年以上工作經驗 及下列專業資格			符合獨立性情形（註）									兼任其他公開發行公司獨立董事家數	
		商務、財務、會計或公司業務所須之公私立大專院校講師以上	法官、檢察官、律師、會計師或其他與公司業務所須之國家考試及格領有證書之專門職業及技術人員	商務、財務、會計或公司業務、會計或公司業務所須之工作經驗	1	2	3	4	5	6	7	8	9		10
李左軍				√				√	√	√	√	√	√	√	—
蔡宏建				√					√	√	√	√	√	√	—
陳建宏				√				√	√	√	√	√	√	√	—
萬佳鈞				√			√		√	√	√	√	√	√	—
許瑜珊				√					√	√	√	√	√	√	—
黃重凱				√					√	√	√	√	√	√	—
陳杏富				√					√	√	√	√	√	√	—

註：各董事、監察人於選任前二年及任職期間符合下述各條件者，請於各條件代號下方空格中打“√”。

- (1) 非為公司或其關係企業之受僱人。
- (2) 非公司或其關係企業之董事、監察人(但如為公司或其母子公司、公司直接及間接持有表決權之股份超過百分之五十之子公司之獨立董事者，不在此限)。
- (3) 非本人及其配偶、未成年子女或以他人名義持有公司已發行股份總額百分之一以上或持股前十名之自然人股東。
- (4) 非前三款所列人員之配偶、二親等以內親屬或三親等以內直系血親親屬。
- (5) 非直接持有公司已發行股份總額百分之五以上法人股東之董事、監察人或受僱人，或持股前五名法人股東之董事、監察人或受僱人。
- (6) 非與公司有財務或業務往來之特定公司或機構之董事(理事)、監察人(監事)、經理人或持股百分之五以上股東。
- (7) 非為公司或其關係企業提供商務、財務、會計等服務或諮詢之專業人士、獨資、合夥、公司或機構之企業主、合夥人、董事(理事)、監察人(監事)、經理人及其配偶。但依股票上市或於證券營業處所買賣公司薪資報酬委員會設置及行使職權辦法第七條履行職權之薪資報酬委員會成員，不在此限。
- (8) 未與其他董事間具有配偶或二親等以內之親屬關係。
- (9) 未有公司法第 30 條各款情事之一。
- (10) 未有公司法第 27 條規定以政府、法人或其代表人當選。

(二)總經理、副總經理、各部門及分支機構主管資料

103 年 4 月 26 日

職 稱	姓 名	選(就) 任 日期	持有股份		配偶、未成年子女持有 股份		利用他人名義 持有股份		主要經(學) 歷	目前兼任其他公司之職 務	具配偶或二親等以內 關係之經理人		
			股數	持 股 比 率	股數	持 股 比 率	股數	持 股 比 率			職 稱	姓 名	關 係
總經理	陳建宏	99.04.01	5,168,824	6.44	2,197,816	2.74	-	-	明志工專電機科/ 鴻慶廣告董事長	-	協理	陳建雄	兄弟
營建事業處 副總經理	林萬福	99.04.01	110,000	0.14	-	-	-	-	台北工專建築系/ 中華建築師事務所/ 尚坤建設協理	-			
開發業務部 副總經理	林金珠	99.04.15	227,362	0.28	-	-	-	-	台北商專財稅系/ 東家建設副總	-			
法務長	張磐	98.07.06	26,000	0.03	-	-	-	-	中興大學法律系/ 向邦集團法務副總	凱聚(股)公司監察人			
開發業務部 協理	陳建雄	100.02.01	45,022	0.06	-	-	-	-	實踐專校服裝設計 系/昇樸廣告協理	-	總經理	陳建宏	兄弟
財會部經理	李學程	98.01.01	28,341	0.04	-	-	-	-	淡江大學會計系/ 安侯建業聯合會計 師事務所經理	凱聚(股)公司董事			

(三)最近年度支付董事、監察人、總經理及副總經理之酬金

1. 董事之酬金

102 年度 單位：千元/股/%																								
職 稱	姓 名	董 事 酬 金				A、B、C 及 D 等四項總額占 稅後純益之比 例(%)				兼任員工領取相關酬金								A、B、C、 D、E、F 及 G 等七項總額占 稅後純益之比 例(%)		有無 領取 來自 子公 司以 外轉 投資 事業 酬金				
		報酬(A)		退職退休金 (B)		盈餘分配之酬 勞(C)		業務執行費 用(D)		薪資、獎金及特支 費等(E)		退職退休金(F)		盈餘分配員工紅利(G)		員工認股權 憑證得認購 股數(H)		取得限制員 工權利新股 股數(I)			本公司		財務報 告內所 有公司	
	本公司	財務報 告內所 有公司	本公司	財務報 告內所 有公司	現金紅利金額	股票紅利金額	本公司	財務報 告內所 有公司	現金紅利金額	股票紅利金額	本公司	財務報 告內所 有公司	現金紅利金額	股票紅利金額	本公司	財務報 告內所 有公司	現金紅利金額	股票紅利金額	本公司	財務報 告內所 有公司				
	本公司	財務報 告內所 有公司	本公司	財務報 告內所 有公司	現金紅利金額	股票紅利金額	本公司	財務報 告內所 有公司	現金紅利金額	股票紅利金額	本公司	財務報 告內所 有公司	現金紅利金額	股票紅利金額	本公司	財務報 告內所 有公司	現金紅利金額	股票紅利金額	本公司	財務報 告內所 有公司				
董 事 長	李左軍	-	-	-	-	480	480	0.23	21,412	22,852	216	-	-	-	-	-	-	-	-	10.66	11.35	-		
董 事	蔡宏建	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
董 事	陳建宏	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
董 事	萬佳鈞	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
董 事	許瑜珊	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		

酬金級距表

給付本公司各個董事酬金級距	董事姓名			
	前四項酬金總額(A+B+C+D)		前七項酬金總額(A+B+C+D+E+F+G)	
	本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司
低於 2,000,000 元	李左軍、蔡宏建、陳建宏、萬佳鈞、許瑜珊	李左軍、蔡宏建、陳建宏、萬佳鈞、許瑜珊	萬佳鈞、許瑜珊	萬佳鈞、許瑜珊
2,000,000 元 (含) ~5,000,000 元 (不含)	-	-	-	-
5,000,000 元 (含) ~10,000,000 元 (不含)	-	-	李左軍、蔡宏建、陳建宏	李左軍、蔡宏建、陳建宏
10,000,000 元 (含) ~15,000,000 元 (不含)	-	-	-	-
15,000,000 元 (含) ~30,000,000 元 (不含)	-	-	-	-
30,000,000 元 (含) ~50,000,000 元 (不含)	-	-	-	-
50,000,000 元 (含) ~100,000,000 元 (不含)	-	-	-	-
100,000,000 元以上	-	-	-	-
總計	5 人	5 人	5 人	5 人

2. 監察人之酬金

102 年度 單位：千元/%

職 稱	姓 名	監 察 人 酬 金						A、B 及 C 等三項總額 占稅後純益之比例(%)		有無領取來自 子公司以外轉 投資事業 酬金
		報酬(A)		盈餘分配之酬勞(B)		業務執行費用(C)				
		本公司	財務報告內 所有公司	本公司	財務報告內 所有公司	本公司	財務報告內 所有公司	本公司	財務報告內 所有公司	
監察人	黃重凱	-	-	-	-	192	192	0.09	0.09	-
監察人	陳杏富									

酬金級距表

給付本公司各個監察人酬金級距	監察人姓名	
	前三項酬金總額(A+B+C)	
	本公司	財務報告內所有公司(D)
	黃重凱、陳杏富	黃重凱、陳杏富
低於 2,000,000 元		
2,000,000 元 (含) ~ 5,000,000 元 (不含)		
5,000,000 元 (含) ~ 10,000,000 元 (不含)		
10,000,000 元 (含) ~ 15,000,000 元 (不含)		
15,000,000 元 (含) ~ 30,000,000 元 (不含)		
30,000,000 元 (含) ~ 50,000,000 元 (不含)		
50,000,000 元 (含) ~ 100,000,000 元 (不含)		
100,000,000 元以上		
總計	2 人	2 人

3. 總經理及副總經理之酬金

102 年度 單位：千元/股/%

職 稱	姓 名	薪資(A)		退職退休金(B)		獎金及特支費等等(C)		盈餘分配之員工紅利金額(D)				A、B、C及D等四項總額占稅後純益之比例(%)		取得員工認股權憑證數額		取得限制員工權利新股數	有無領取來自子公司以外轉投資事業酬金
		本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	本公司	現金紅利金額	股票紅利金額	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	財務報告內所有公司	
總經理	陳建宏																
營建事業處副總經理	林萬福	6,346	6,346	318	318	5,552	5,552	-	-	-	-	5.89	5.89	-	-	-	-
開發業務部副總經理	林金珠																

酬金級距表

給付本公司各個總經理及副總經理酬金級距	總經理及副總經理姓名	
	本公司	財務報告內所有公司(E)
低於 2,000,000 元		
2,000,000 元 (含) ~ 5,000,000 元 (不含)	林萬福、林金珠	林萬福、林金珠
5,000,000 元 (含) ~ 10,000,000 元 (不含)	陳建宏	陳建宏
10,000,000 元 (含) ~ 15,000,000 元 (不含)		
15,000,000 元 (含) ~ 30,000,000 元 (不含)		
30,000,000 元 (含) ~ 50,000,000 元 (不含)		
50,000,000 元 (含) ~ 100,000,000 元 (不含)		
100,000,000 元以上		
總計	3 人	3 人

4. 配發員工紅利之經理人姓名及配發情形：102 年度無配發員工紅利。

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

1. 最近二年度支付本公司董事、監察人、總經理及副總經理酬金總額占個別財務報告稅後純益比例之分析：

單位：千元/%

		102 年度	101 年度
本公司個體	酬金總額	27,551	18,724
	占稅後純益比例	13.28	35.95
合併報表內所有公司	酬金總額	28,991	20,230
	占稅後純益比例	13.97	38.84

民國 102 年度董事、監察人、總經理及副總經理酬金總額占個別財務報告稅後純益之比例較 101 年度減少，主要係因本公司 102 年度之稅後純益 207,473 千元較 101 年度為稅後虧損 52,083 千元，獲利大幅增加所致。

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

本公司董事、監察人之酬金係依公司章程第二十四條規定辦理；總經理及副總經理之酬金則依章程第三十條、本公司薪資管理辦法及其他相關管理辦法規定給付，並無風險過高之慮。

三、公司治理運作情形

(一)董事會運作情形

最近年度及截至年報刊印日止董事會開會 8 次，董事及監察人出席情形如下：

103 年 5 月 8 日

職 稱	姓 名	實際出(列)席 次數	委託出席 次數	實際出(列)席 率(%)	備註
董事長	李左軍	8	-	100.00	
董 事	蔡宏建	6	-	75.00	
董 事	陳建宏	8	-	100.00	
董 事	萬佳鈞	7	-	87.50	
董 事	許瑜珊	4	-	50.00	
監察人	黃重凱	6	-	75.00	
監察人	陳杏富	6	-	75.00	

其他應記載事項：

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

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

三、當年度及最近年度加強董事會職能之目標（例如設立審計委員會、提昇資訊透明度等）與執行情形評估：本公司設有專人負責每月營收及重大訊息之揭露並依規定輸入公開資訊觀測站公告。

四、監察人之組成及職責：

(一)監察人與公司員工及股東之溝通情形（例如溝通管道、方式等）：除董事會積極邀請監察人參與外，監察人隨時可與公司員工或股東交流。

(二)監察人與內部稽核主管及會計師之溝通情形（例如就公司財務、業務狀況進行溝通之事項、方式及結果等）：監察人隨時可與本公司稽核主管及會計師聯絡，本公司稽核主管亦定期交付稽核情形予監察人查收。

五、監察人列席董事會如有陳述意見，應敘明董事會日期、期別、議案內容、董事會決議結果以及公司對監察人陳述意見之處理：無。

(二)審計委員會運作情形：本公司未設置審計委員會。

(三) 公司治理運作情形及其與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因

項目	運作情形	與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因
一、公司股權結構及股東權益 (一) 公司處理股東建議或糾紛等問題之方式 (二) 公司掌握實際控制公司之主要股東及主要股東之最終控制者名單之情形 (三) 公司建立與關係企業風險控管機制及防火牆之方式	(一) 本公司及子公司統一設有發言人、法務及股務人員等處理股東建議或糾紛等問題。 (二) 財會部門隨時掌握大股東及內部人股權變動情形並依法辦理大股東及內部人股權異動申報。 (三) 訂定財務業務相關作業書面規範。	無差異
二、董事會之組成及職責 (一) 公司設置獨立董事之情形 (二) 定期評估簽證會計師獨立性之情形	(一) 本公司及子公司均未設置獨立董事。 (二) 會計師任用前均經董事會審核通過。	(一) 未來將因應需求設置 (二) 無差異
三、建立與利害關係人溝通管道之情形	發言人為與利害關係人聯繫溝通之窗口。	無差異
四、資訊公開 (一) 公司架設網站，揭露財務業務及公司治理資訊之情形 (二) 公司採行其他資訊揭露之方式（如架設英文網站、指定專人負責公司資訊之蒐集及揭露、落實發言人制度、法人說明會過程放置公司網站等）	(一) 本公司及子公司統一設有網站並有權責部門執行資訊之蒐集與揭露。 (二) 本公司及子公司統一設有專人負責公司資訊蒐集及揭露工作，並依規定落實發言人制度。	無差異
五、公司設置提名或其他各類功能性委員會之運作情形	本公司已於民國100年12月27日設置薪資報酬委員會；子公司尚未設置。	無差異
六、公司如依據「上市上櫃公司治理實務守則」訂有公司治理實務守則者，請敘明其運作與所訂公司治理實務守則之差異情形： 本公司及子公司目前尚未訂立公司治理實務守則，仍在研議中。		

項目	運作情形	與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因
七、其他有助於瞭解公司治理運作情形之重要資訊（如員工權益、僱員關懷、投資者關係、供應商關係、利害關係人之權利、董事及監察人進修之情形、風險管理政策及風險衡量標準之執行情形、客戶政策之執行情形、公司為董事及監察人購買責任保險之情形等）： 1. 員工權益、僱員關懷：本公司及子公司均已訂定人事管理規則、考勤獎懲、員工福利及員工出勤與休假等，業已訂定相關辦法以為公司管理之依據，前列規則及辦法之訂定均以勞動基準法為參考之依據，並參酌同業及社會公序而訂定。 2. 投資者關係：本公司依法令規定誠實公開資訊於公開資訊觀測站，以保障投資人之權益，並於本公司網站載明聯絡資訊，以維持企業與股東之良性和諧關係。 3. 供應商關係、利害關係人之權利：相關利害關係人之行為、公司主管或同仁執行業務、與客戶及廠商往來或與競爭對手交易等行為，本公司及子公司均一律要求謹守公司信譽，維護全體員工、股東之最高權益為訴求，一切依法行事並堅守最高從業道德之標準。 4. 董事及監察人進修之情形：本公司董事及監察人依法每年固定進行至少三小時以上之專業進修課程，相關資訊已揭露於公開資訊觀測站。 5. 風險管理政策及風險衡量標準之執行情形：本公司及子公司均專注本業，配合相關法令執行各項政策推動，並建立各項標準作業執行規範，以期降低並避免任何可能的風險。 6. 客戶政策之執行情形：本公司及子公司均設有業務部門可供客戶洽詢或處理產品相關問題，以提供良好服務與各項問題之處理。 7. 公司為董事及監察人購買責任保險之情形：研議中。		
八、如有公司治理自評報告或委託其他專業機構之公司治理評鑑報告者，應敘明其自評（或委外評鑑）結果、主要缺失（或建議）事項及改善情形：無。		

(四)公司如有設置薪資報酬委員會者，應揭露其組成、職責及運作情形：

1. 薪資報酬委員會成員資料

103 年 5 月 8 日

身份別 (註1)	姓名	是否具有五年以上工作經驗及下列專業資格			符合獨立性情形(註2)								兼任其他公開發行公司薪資報酬委員會成員家數	備註 (註3)
		商務、財務、會計或公司業務所需相關料系之公私立大專院校講師以上	法官、檢察官、律師、會計師或其他與公司業務所需之國家考試及領有證書之專門職業及技術人員	具有商務、財務、會計或公司業務所需之工作經驗	1	2	3	4	5	6	7	8		
其他	林瑞萍			✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	-	-
其他	高慧菊			✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	-	-
其他	陳健中			✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	-	-

註1：身分別請填列係為董事、獨立董事或其他。

註2：各成員於選任前二年及任職期間符合下述各條件者，請於各條件代號下方空格中打“✓”。

(1)非為公司或其關係企業之受僱人。

(2)非公司或其關係企業之董事、監察人。但如為公司或其母公司、公司直接及間接持有表決權之股份超過百分之五十之子公司之獨立董事者，不在此限。

(3)非本人及其配偶、未成年子女或以他人名義持有公司已發行股份總額百分之一以上或持股前十名之自然人股東。

(4)非前三款所列人員之配偶、二親等以內親屬或三親等以內直系血親。

(5)非直接持有公司已發行股份總額百分之五以上法人股東之董事、監察人或受僱人，或持股前五名法人股東之董事、監察人或受僱人。

(6)非與公司有財務或業務往來之特定公司或機構之董事(理事)、監察人(監事)、經理人或持股百分之五以上股東。

(7)非為公司或其關係企業提供商務、財務、會計等服務或諮詢之專業人士、獨資、合夥、公司或機構之企業主、合夥人、董事(理事)、監察人(監事)、經理人及其配偶。

(8)未有公司法第30條各款情事之一。

註3：若成員身分別係為董事，請說明是否符合「股票上市或於證券商營業處所買賣公司薪資委員會設置及行使職權辦法」第6條第5項之規定。

2. 薪資報酬委員會運作情形資訊

(1)本公司之薪資報酬委員會委員計3人。

(2)本屆委員任期：100年12月27日至103年6月16日，最近年度薪資報酬委員會開會4次(A)，委員資格及出席情形如下：

職 稱	姓 名	實際出席 次數(B)	委託出席 次數	實際出席率 (%)(B/A)	備註
召集人	林瑞萍	3	-	75	-
委員	高慧菊	4	-	100	-
委員	陳健中	4	-	100	-

其他應記載事項：

一、董事會如不採納或修正薪資報酬委員會之建議，應敘明董事會日期、期別、議案內容、董事會決議結果以及公司對薪資報酬委員會意見之處理(如董事會通過之薪資報酬優於薪資報酬委員會之建議，應敘明其差異情形及原因)：無。

二、薪資報酬委員會之議決事項，如成員有反對或保留意見且有紀錄或書面聲明者，應敘明薪資報酬委員會日期、期別、議案內容、所有成員意見及對成員意見之處理：無。

(五)履行社會責任情形：

項目	運作情形	與上市上櫃公司企業社會責任實務守則差異情形及原因
一、落實推動公司治理 (一)公司訂定企業社會責任政策或制度，以及檢討實施成效之情形。 (二)公司設置推動企業社會責任專(兼)職單位之運作情形。 (三)公司定期舉辦董事、監察人與員工之企業倫理教育訓練及宣導事項，並將其與員工績效考核系統結合，設立明確有效之獎勵及懲戒制度之情形。	本公司及子公司目前尚未訂定企業社會責任政策或制度，亦尚未設置推動企業社會責任專(兼)職單位，惟將規劃於未來適當時間訂定企業社會責任政策或制度及設置推動企業社會責任專(兼)職單位。	規劃中
二、發展永續環境 (一)公司致力於提升各項資源之利用效率，並使用對環境負荷衝擊低之再生物料之情形。 (二)公司依其產業特性建立合適之環境管理制度之情形。 (三)設立環境管理專責單位或人員，以維護環境之情形。 (四)公司注意氣候變遷對營運活動之影響，制定公司節能減碳及溫室氣體減量策略之情形。	本公司位於辦公大樓內，配合政府政策與大樓管委會運作持續進行垃圾分類、回收與減量活動。 子公司磁磚生產方面，已委任專業環保機構提供有關環保方面之協助與相關業務等諮詢，以符合規範。	無差異

項目	運作情形	與上市上櫃公司企業社會責任實務守則差異情形及原因
三、維護社會公益 (一) 公司遵守相關勞動法規及尊重國際公認基本勞動人權原則，保障員工之合法權益及雇用政策無差別待遇等，建立適當之管理方法、程序及落實之情形。 (二) 公司對員工安全與健康之工作環境，並對員工定期實施安全與健康教育之情形。 (三) 公司建立員工定期溝通之機制，以及以合理方式通知員工可能造成重大影響之營運變動之情形。 (四) 公司制定並公開其消費者權益政策，以及對其產品與服務提供透明且有效之消費者申訴程序之情形。 (五) 公司與供應商合作，共同致力提升企業社會責任之情形。 (六) 公司藉由商業活動、實物捐贈、企業志工服務或其他免費專業服務，參與社區發展及慈善公益團體相關活動之情形。	本公司及子公司： 1. 依勞動相關法規執行，辦理勞工之勞健保，提撥勞工退休金，以確保勞工權益。 2. 依法成立職工福利委員會，辦理各職工福利事項，以保障員工身心健康。 3. 定期及不定期召開會議，並由管理部門負責人事相關事宜，此均為員工可溝通之管道，且管理部門針對公司人事及營運上之變動，均以公告及通知員工個人之方式為之。 4. 業務部門可供客戶洽詢、溝通或處理產品相關問題，以達到迅速有效的處理效果。 5. 未來將邀請供應商共同致力提升企業社會責任。 6. 將規劃參與社區發展及慈善公益團體相關活動。	無差異
四、加強資訊揭露 (一) 公司揭露具攸關性及可靠性之企業社會責任相關資訊之方式。 (二) 公司編製企業社會責任報告書，揭露推動企業社會責任之情形。	1. 相關企業社會責任資訊揭露於本公司年報，以利相關人員參閱。 2. 本公司及子公司目前尚未編製企業社會責任報告書。	無差異
五、公司如依據「上市上櫃公司企業社會責任實務守則」訂有本身之企業社會責任守則者，請敘明其運作與所訂守則之差異情形： 本公司及子公司均尚未訂定企業社會責任守則。	訂有本身之企業社會責任守則者，請敘明其運作與所訂守則之差異情形：	
六、其他有助於瞭解企業社會責任運作情形之重要資訊（如公司對環保、社區參與、社會貢獻、社會服務、社會公益、消費者權益、人權、安全衛生與其他社會責任活動所採行之制度與措施及履行情形）：無。		
七、公司產品或企業社會責任報告書如有通過相關驗證機構之查證標準，應加以敘明：無。		

(六)公司履行誠信經營情形及採行措施：

項 目	運 作 情 形	與上市上櫃公司誠信經營守則差異情形及原因
一、訂定誠信經營政策及方案 (一) 公司於規章及對外文件中明示誠信經營之政策，以及董事會與管理階層承諾積極落實之情形。 (二) 公司訂定防範不誠信行為方案之情形，以及方案內之作業程序、行為指南及教育訓練等運作情形。 (三) 公司訂定防範不誠信行為方案時，對營業範圍內具較高不誠信行為風險之營業活動，採行防範行賄及收賄、提供非政治獻金等措施之情形。	本公司及子公司目前尚未訂定誠信經營政策及方案，亦未訂定防範不誠信行為之相關作業程序，惟將規劃於未來適當時間訂定。	規劃中
二、落實誠信經營 (一) 公司商業活動應避免與有不誠信行為紀錄者進行交易，並於商業契約中明訂誠信行為條款之情形。 (二) 公司設置推動企業誠信經營專(兼)職單位之運作情形，以及董事會督導情形。 (三) 公司制定防止利益衝突政策及提供適當陳述管道運作情形。 (四) 公司為落實誠信經營所建立之有效會計制度、內部控制制度之運作情形，以及內部稽核人員查核之情形。	本公司及子公司： 1. 在與承包商交易之前，會進行協力廠商評估及資格審查，以將風險降至最低。 2. 尚未設置推動企業誠信經營專(兼)職單位。 3. 業務部門可供客戶洽詢、溝通或處理產品相關問題，以達到迅速有效的處理效果。 4. 目前尚未訂定誠信經營政策及方案，惟將規劃於未來適當時間訂定，並建立或修正相關會計及內控制度。	規劃中
三、公司建立檢舉管道與違反誠信經營規定之懲戒及申訴制度之運作情形。	本公司及子公司目前尚未訂定誠信經營政策及相關方案，惟將規劃於未來適當時間訂定。	規劃中

項 目	運 作 情 形	與上市上櫃公司誠信經營守則差異情形及原因
四、加強資訊揭露 (一) 公司架設網站，揭露誠信經營相關資訊情形。 (二) 公司採行其他資訊揭露之方式（如架設英文網站、指定專人負責公司資訊之蒐集及揭露放置公司網站等）。	本公司及子公司目前尚未訂定誠信經營政策，惟將規劃於未來適當時間訂定，並適時揭露相關資訊。	規劃中
五、公司如依據「上市上櫃公司誠信經營守則」訂有本身之誠信經營守則者，請敘明其運作與所訂守則之差異情形： 本公司及子公司均尚未訂定誠信經營守則。		
六、其他有助於瞭解公司誠信經營運作情形之重要資訊（如公司對商業往來廠商宣導公司誠信經營決心、政策及邀請其參與教育訓練、檢討修正公司訂定之誠信經營守則等情形）：無。		

- (七)公司如有訂定公司治理守則及相關規章者，應揭露其查詢方式：本公司及子公司均尚未訂定公司治理守則。
- (八)其他足以增進對公司治理運作情形之瞭解的重要資訊，得一併揭露：無。

(九)內部控制制度執行狀況：

1. 內部控制聲明書

寶徠建設股份有限公司
內部控制制度聲明書



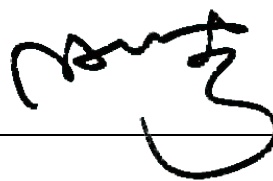
日期：民國103年03月20日

本公司民國102年度之內部控制制度，依據自行檢查的結果，謹聲明如下：

- 一、本公司確知建立、實施和維護內部控制制度係本公司董事會及經理人之責任，本公司業已建立此一制度。其目的係在對營運之效果及效率(含獲利、績效及保障資產安全等)、財務報導之可靠性及相關法令之遵循等目標的達成，提供合理的確保。
- 二、內部控制制度有其先天限制，不論設計如何完善，有效之內部控制制度亦僅能對上述三項目標之達成提供合理的確保；而且，由於環境、情況之改變，內部控制制度之有效性可能隨之改變。惟本公司之內部控制制度設有自我監督之機制，缺失一經辨認，本公司即採取更正之行動。
- 三、本公司係依據「公開發行公司建立內部控制制度處理準則」(以下簡稱「處理準則」)規定之內部控制制度有效性之判斷項目，判斷內部控制制度之設計及執行是否有效。該「處理準則」所採用之內部控制制度判斷項目，係為依管理控制之過程，將內部控制制度劃分為五個組成要素：1. 控制環境，2. 風險評估，3. 控制作業，4. 資訊及溝通，及5. 監督。每個組成要素又包括若干項目。前述項目請參見「處理準則」之規定。
- 四、本公司業已採用上述內部控制制度判斷項目，檢查內部控制制度之設計及執行的有效性。
- 五、本公司基於前項檢查結果，認為本公司於民國102年12月31日的內部控制制度(含對子公司之監督與管理)，包括知悉營運之效果及效率目標達成之程度、財務報導之可靠性及相關法令之遵循有關的內部控制制度等之設計及執行係屬有效，其能合理確保上述目標之達成。
- 六、本聲明書將成為本公司年報及公開說明書之主要內容，並對外公開。上述公開之內容如有虛偽、隱匿等不法情事，將涉及證券交易法第二十條、第三十二條、第一百七十一條及第一百七十四條等之法律責任。
- 七、本聲明書業經本公司民國103年03月20日董事會通過，出席董事5人均同意本聲明書之內容，併此聲明。

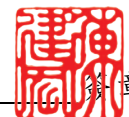
寶徠建設股份有限公司

董事長：



簽章

總經理：



簽章

2. 委託會計師專案審查內部控制制度者，應揭露會計師審查報告：無。

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

(十一)最近年度及截至年報刊印日止，股東會及董事會之重要決議：

會議日期	會議種類	重要決議
102.06.26	股東常會	1. 通過民國一〇一年度營業報告書及財務報表案。 2. 通過民國一〇一年度虧損撥補案。 3. 通過修訂「公司章程」案。 4. 通過修訂「取得或處分資產處理程序」案。 5. 通過修訂「資金貸與及背書保證作業程序」案。

會議日期	會議種類	重要決議
102.02.05	董事會	1. 薪資報酬委員會提送本公司董事、監察人及經理人民國 102 年之薪資報酬暨評估報告。
102.03.28	董事會	1. 本公司自行編製之民國 101 年度財務報表及合併財務報表。 2. 本公司民國 101 年度之財務報表及合併財務報表會計師擬出具查核報告書。 3. 本公司採用國際財務報導準則(IFRSs)後，對財務報告重要項目可能產生之影響說明。 4. 本公司首次採用國際財務報導準則(IFRSs)，可分配盈餘調整情形及特別盈餘公積提列數額報告。 5. 民國 101 年度營業報告書及虧損撥補案。 6. 修訂「公司章程」案。 7. 修訂「董事會議事規範」。 8. 擬訂民國 101 年度「內部控制制度聲明書」。 9. 修訂「取得或處分資產處理程序」。 10. 修訂「資金貸與及背書保證作業程序」。 11. 本公司擬向華泰商業銀行辦理融資案展期。 12. 訂定本公司民國 102 年股東常會相關事宜。
102.05.14	董事會	1. 本公司自行編製之民國 102 年第一季合併財務季報告。 2. 本公司民國 102 年第一季合併財務季報告會計師擬出具核閱報告書。 3. 擬變更本公司民國 102 年股東常會召開地點。 4. 擬修訂本公司部分內部控制制度作業。
102.08.13	董事會	1. 本公司自行編製之民國 102 年上半年度合併財務季報告。 2. 本公司民國 102 年上半年度合併財務季報告會計師擬出具核閱報告書。 3. 本公司擬投資設立子公司。 4. 贖回兆豐國際商業銀行之理財商品。

會議日期	會議種類	重要決議
102.09.17	董事會	1. 本公司擬投資樸晟投資(股)公司。
102.11.12	董事會	1. 本公司自行編製之民國 102 年第 3 季合併財務季報告。 2. 本公司民國 102 年第 3 季合併財務季報告會計師擬出具核閱報告書。
102.12.17	董事會	1. 擬為台北市信義區信義段三小段合建案向金融機構申請融資案。 2. 擬訂定本公司民國 103 年度營運計劃。 3. 擬訂定本公司民國 103 年度內部稽核計畫。 4. 薪資報酬委員會提送本公司董事、監察人及經理人民國 103 年之薪資報酬暨評估報告。 5. 贖回合庫巴黎台灣領航基金。
103.03.20	董事會	1. 本公司自行編製之民國 102 年度個體及合併財務報告。 2. 本公司民國 102 年度個體及合併財務報告會計師擬出具查核報告書。 3. 民國 102 年度營業報告書及虧損撥補案。 4. 民國 102 年度內部控制制度聲明書。 5. 修訂「取得或處分資產處理程序」。 6. 改選董事及監察人案。 7. 解除本公司新任董事及其代表人之競業限制案。 8. 訂定本公司民國 103 年股東常會相關事宜。

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

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

四、會計師公費資訊：

會計師公費資訊級距表

會計師事務所名稱	會計師姓名		查核期間	備 註
安侯建業聯合會計師事務所	賴麗真	陳嘉修	102.01.01~102.12.31	

單位：新臺幣千元

金額級距 \ 公費項目		審計公費	非審計公費	合 計
1	低於 2,000 千元		√	
2	2,000 千元（含）～4,000 千元	√		√
3	4,000 千元（含）～6,000 千元			
4	6,000 千元（含）～8,000 千元			
5	8,000 千元（含）～10,000 千元			
6	10,000 千元（含）以上			

- (一)給付簽證會計師、簽證會計師所屬事務所及其關係企業之非審計公費為審計公費之四分之一以上者，應揭露審計與非審計公費金額及非審計服務內容：無
- (二)更換會計師事務所且更換年度所支付之審計公費較更換前一年度之審計公費減少者，應揭露更換前後審計公費金額及原因：無。
- (三)審計公費較前一年度減少達百分之十五以上者，應揭露審計公費減少金額、比例及原因：無

五、更換會計師資訊：無

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

七、最近年度及截至年報刊印日止，董事、監察人、經理人及持股

比例超過百分之十之股東股權移轉及股權質押變動情形：

(一)董事、監察人、經理人及持股比例超過百分之十之股東(大股東)股權變動情形：

職 稱	姓 名	102 年度		103 年截至 4 月 26 日止	
		持 有 股 數 增 (減) 數	質 押 股 數 增 (減) 數	持 有 股 數 增 (減) 數	質 押 股 數 增 (減) 數
董事長	李左軍	902,097	-	-	-
董事 (大股東)	蔡宏建	5,462,150	-	-	-
董事 兼總經理	陳建宏	-	-	-	-
董事	萬佳鈞	-	-	-	-
董事	許瑜珊	-	-	-	-
監察人	黃重凱	209,876	-	-	-
監察人	陳杏富	70,000	-	-	-
副總經理	林萬福	110,000	-	-	-
副總經理	林金珠	197,336	-	-	-
法務長	張磐	35,000	-	(9,000)	-
協理	陳建雄	30,000	-	(10,000)	-
經理	李學程	20,000	-	-	-

(二)股權移轉之相對人為關係人者之資訊：無。

(三)股權質押之相對人為關係人者之資訊：無。

八、持股比例占前十名之股東，其相互間之關係資料：

103 年 4 月 26 日

姓 名	本人 持有股份		配偶、未成年子女 持有股份		利用他人 名義合計 持有股份		前十大股東相互間 具有關係人或為 配偶、二親等以 內之親屬關係 者，其名稱或姓名 及關係。		備註
	股數	持股 比率	股數	持股 比率	股數	持股 比率	名稱 (或姓名)	關係	
蔡宏建	16,722,773	20.83%	2,197,816	2.74%	-	-	許瑜珊	配偶	
陳建宏	5,168,824	6.44%	2,197,816	2.74%	-	-	萬佳鈞	配偶	
善律國際股 份有限公司	3,977,510	4.96%	-	-	-	-	-	-	
代表人： 蔡宏建	16,722,773	20.83%	2,197,816	2.74%	-	-	許瑜珊	配偶	
謝建國	2,789,954	3.48%	-	-	-	-	-	-	
陳坤維	2,777,000	3.46%	-	-	-	-	-	-	
許瑜珊	2,197,816	2.74%	16,722,773	20.83%	-	-	蔡宏建	配偶	
萬佳鈞	2,197,816	2.74%	5,168,824	6.44%	-	-	陳建宏	配偶	
胡淑艷	2,000,000	2.49%	-	-	-	-	-	-	
李左軍	1,939,026	2.42%	-	-	-	-	-	-	
豐和國際投資 股份有限公司	1,230,000	1.53%	-	-	-	-	-	-	
代表人： 陳蕙芬	-	-	-	-	-	-	-	-	

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

單位：股

轉投資事業 (註)	本公司投資		董事、監察人、經 理人及直接或間接 控制事業之投資		綜合投資	
	股 數	持股比例	股 數	持股比例	股 數	持股比例
凱聚(股)公司	3,450,000	100%	0	0%	3,450,000	100%

註：係公司採用權益法之投資。

肆、募資情形

一、股本來源

單位：股/新台幣元

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

年 月	發 行 價 格	核 定 股 本		實 收 股 本		備 註		
		股 數	金 額	股 數	金 額	股 本 來 源	以現金以 外之財產 抵充股款 者	其 他
95 年 10 月	10	675,000,000	6,750,000,000	53,125,000	531,250,000	減資 3,718,750,000	無	金管會 95.09.28 金管 證(一)字第 0950138035 號 核准函
97 年 08 月	7	675,000,000	6,750,000,000	60,275,000	602,750,000	私募 現金增資 71,500,000	無	每股以新台幣 7 元私募發行 715 萬股
98 年 12 月	5.5	675,000,000	6,750,000,000	94,875,000	948,750,000	私募 現金增資 346,000,000	無	每股以新台幣 5.5 元私募發行 3,460 萬股
99 年 06 月	10	675,000,000	6,750,000,000	50,000,000	500,000,000	減資 448,750,000	無	金管會 99.06.15 金管 證發字第 0990029642 號 函核准
100 年 3 月	13.3	675,000,000	6,750,000,000	60,265,400	602,654,000	私募 現金增資 102,654,000	無	每股以新台幣 13.3 元私募發 行 1026.54 萬股
100 年 7 月	10	675,000,000	6,750,000,000	50,265,400	502,654,000	減資 100,000,000	無	金管會 100.07.08 金管 證發字第 1000030508 號 函核准
101 年 11 月	10.5	675,000,000	6,750,000,000	80,265,400	802,654,000	現金增資 300,000,000	無	金管會 101.11.09 金管 證發字第 1010047576 號 函核准

103 年 4 月 26 日；單位：股

股 份 種 類	核 定 股 本			備 註
	流通在外股份(註)	未 發 行 股 份	合 計	
普通股	80,265,400	594,734,600	675,000,000	上市公司股票

(註)其中 26,913,827 股為私募股。

總括申報制度相關資訊：不適用。

二、股東結構

103 年 4 月 26 日；單位：人；股

股東結構 數量	政 府 機 構	金 融 機 構	其 他 法 人	個 人	外國機構 及外人	合 計
人 數	2	7	28	15,445	15	15,497
持 有 股 數	86	1,319	8,665,044	71,508,627	90,324	80,265,400
持 股 比 例	0.00%	0.00%	10.80%	89.09%	0.11%	100%

三、股權分散情形

股權分散情形

103 年 4 月 26 日；單位：人；股

持股分級	股東人數	持有股數	持股比例
1 至 999	13,856	1,556,690	1.94%
1,000 至 5,000	1,058	2,254,768	2.81%
5,001 至 10,000	200	1,651,673	2.06%
10,001 至 15,000	77	1,014,108	1.26%
15,001 至 20,000	73	1,371,332	1.71%
20,001 至 30,000	44	1,152,352	1.43%
30,001 至 50,000	59	2,368,608	2.95%
50,001 至 100,000	51	3,648,921	4.55%
100,001 至 200,000	27	3,955,696	4.93%
200,001 至 400,000	22	6,011,523	7.49%
400,001 至 600,000	8	3,931,821	4.90%
600,001 至 800,000	4	2,726,755	3.40%
800,001 至 1,000,000	6	5,370,647	6.69%
1,000,001 至 999,999,999	12	43,250,506	53.88%
合 計	15,497	80,265,400	100.00%

說明：本公司未發行特別股。

四、主要股東名單(股權比例達百分之五以上之股東)

103 年 4 月 26 日；單位：股

主要 股東名稱	持 有 股 數	持 股 比 例
蔡 宏 建	16,722,773	20.83%
陳 建 宏	5,168,824	6.44%

五、最近二年度每股市價、淨值、盈餘、股利及相關資料

單位：新台幣元

項 目		年 度	101 年	102 年	103 年度截至 5 月 8 日
每 股 市 價	最 高		19.80	18.30	16.60
	最 低		12.50	11.20	11.20
	平 均		15.54	14.53	14.01
每股淨值	分 配 前		5.08	9.65	—
	分 配 後		5.08	9.65	—
每股盈餘	加權平均股數(仟股)		50,265	77,882	—
	每 股 盈 餘		(1.04)	2.66	—
每 股 股 利	現 金 股 利		—	—	—
	無 償 配 股	盈餘配股	—	—	—
		資本公積配股	—	—	—
	累積未付股利		—	—	—
投資報酬 分析	本益比		—	5.46	—
	本利比		—	—	—
	現金股利殖利率		—	—	—

註 一：本益比＝當年度每股平均收盤價／每股盈餘。

註 二：本利比＝當年度每股平均收盤價／每股現金股利。

註 三：現金股利殖利率＝每股現金股利／當年度每股平均收盤價。

註 四：每股淨值、每股盈餘應填列截至年報刊印日止最近一季經會計師查核(核閱)之資料；其餘欄位應填列截至年報刊印日止之當年度資料。

六、公司股利政策及執行狀況

(一)公司股利政策

依本公司章程規定：

本公司董事會對於盈餘分配議案之擬具，應考慮公司未來之資本支出預算及資金之需求，並衡量以盈餘支應資金需求之必要性，以決定盈餘保留或分配之數額及以現金方式分配股東股息或紅利之金額。本公司於每年度決算如有當期淨利，應先彌補虧損，如尚有當期淨利，依法提列法定盈餘公積百分之十，並依法令規定提列及迴轉特別盈餘公積後，連同期初累積未分配盈餘及當年度未分配盈餘調整數額，作為累積可分配盈餘。前述累積可分配盈餘，由董事會擬具盈餘分派

議案，提請股東會決議分派之。分派盈餘時，除分派股息外，如尚有餘額，應分派員工紅利不低於4%，董事監察人酬勞不高於4%。董事會擬具之盈餘分派議案，股東股息及紅利之總額應為累積可分配盈餘之50%至100%，其中現金股利應為股東股息及紅利總額之50%。

(二)本次股東會擬議股利分配之情形：不適用(本公司經董事會決議不擬分配)。

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

八、員工分紅及董事、監察人酬勞

(一)公司章程所載員工分紅及董事、監察人酬勞之成數或範圍如下：

本公司於每年度決算如有當期淨利，應先彌補虧損，如尚有當期淨利，依法提列法定盈餘公積百分之十，並依法令規定提列及迴轉特別盈餘公積後，連同期初累積未分配盈餘及當年度未分配盈餘調整數額，作為累積可分配盈餘。前述累積可分配盈餘，由董事會擬具盈餘分派議案，提請股東會決議分派之。分派盈餘時，除分派股息外，如尚有餘額，應分派員工紅利不低於4%，董事監察人酬勞不高於4%。本公司董事、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。

(二)本期估列員工紅利及董事、監察人酬勞金額之估列基礎、配發股票紅利之股數計算基礎及實際配發金額若與估列數有差異時之會計處理：無。

(三)董事會通過之擬議配發員工分紅等資訊：無。

(四)前一年度員工分紅及董事、監察人酬勞之實際配發情形：無。

九、公司買回本公司股份情形：無。

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

十一、資金運用計畫執行情形：

民國一〇一年現金增資發行普通股之資金運用計畫及執行情形如下：

(一)計畫內容

1. 主管機關核准日期及文號：金融監督管理委員會民國101年11月09日金管證發字第1010047576號函。
2. 資金之來源：現金增資發行新股 30,000 仟股，每股面額新台幣壹拾元整，每股發行價格為新台幣 10.5 元，共計募集資金新台幣 315,000 仟元。
3. 計畫項目：充實營運資金。

(二)執行情形及效益分析

1. 執行情形

單位：新台幣千元

年. 季	資金用途	預計支用金額(註)	實際支用金額
102. 01	充實營運資金	230, 000	207, 000
102. 02	充實營運資金	106, 000	107, 000
102. 03	充實營運資金	0	1, 000
	合計	336, 000	315, 000

(註)原計畫募集 336, 000 千元，後經董事會通過修正每股募集價格，至實際募集資金總額應為 315, 000 千元。

2. 效益分析

單位：新台幣千元；%

年度		101 年	102 年	增(減)情形
項目/科目				
財務資料	流動資產	2, 711, 870	1, 400, 183	(1, 311, 687)
	流動負債	2, 668, 527	835, 910	(1, 832, 617)
	負債總額	2, 812, 013	979, 396	(1, 832, 617)
	利息支出	2, 348	589	(1, 759)
	營業收入	47, 235	2, 337, 396	2, 290, 161
	每股盈餘(元)	(1. 04)	2. 66	3. 70
財務結構(%)	負債占資產比率	91. 67	55. 84	(35. 83)
	長期資金占不動產、廠房及設備比率	94. 13	287. 19	193. 06

本次現金增資發行新股所募集之資金，實際用途為充實營運資金，以節省利息支出，減輕財務負擔。

伍、營運概況

一、業務內容

(一)業務範圍

1. 本公司所營業務之主要內容：

- (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)H703010 廠房出租業。
- (9)H703020 倉庫出租業。
- (10)H703030 辦公大樓出租業。
- (11)H703050 會議室出租業。
- (12)H701020 工業廠房開發租售業。
- (13)J101040 廢棄物處理業。
- (14)J101040 廢棄物清除業。
- (15)IZ99990 其他工商服務業。
- (16)A102040 休閒農業。
- (17)CC01080 電子零組件製造業。
- (18)F119010 電子材料批發業。
- (19)F219010 電子材料零售業。
- (20)CC01090 電池製造業。
- (21)F113110 電池批發業。
- (22)F213110 電池零售業。
- (23)F113030 精密儀器批發業。
- (24)F113070 電信器材批發業。
- (25)F213060 電信器材零售業。
- (26)F401021 電信管制射頻器材輸入業。
- (27)I103030 醫院管理顧問業。
- (28)EZ01010 鑽井業。
- (29)EZ07010 鑽孔工程業。
- (30)B201010 金屬礦業。
- (31)B301010 非金屬礦業。

- (32)C901020 玻璃及玻璃製品製造業。
- (33)CG01010 珠寶及貴金屬製品製造業。
- (34)F115020 礦石批發業。
- (35)F215020 礦石零售業。
- (36)CE01030 光學儀器製造業。
- (37)H701010 住宅及大樓開發租售業務。
- (38)H701040 特定專區開發業。
- (39)H701050 投資興建公共建設業。
- (40)H701070 區段徵收及市地重劃代辦業。
- (41)H701080 都市更新業。
- (42)ZZ99999 除許可業務外，得經營法令非禁止或限制之業務。

2. 子公司所營業務之主要內容：

- (1)B201010 金屬礦業。
- (2)B202010 非金屬礦業。
- (3)C501030 合板製造業。
- (4)C501040 組合木材製造業。
- (5)C805050 工業用塑膠製品製造業。
- (6)C901010 陶瓷及陶瓷製品製造業。
- (7)C901020 玻璃及玻璃製品製造業。
- (8)C901030 水泥製造業。
- (9)C901040 預拌混凝土製造業。
- (10)C901050 水泥及混凝土製品製造業。
- (11)C901060 耐火材料製造業。
- (12)C901070 石材製品製造業。
- (13)CA02010 金屬結構及建築組件製造業。
- (14)CC01030 電器及視聽電子產品製造業。
- (15)CC01080 電子零組件製造業。
- (16)CC01090 電池製造業。
- (17)CE01030 光學儀器製造業。
- (18)CG01010 珠寶及貴金屬製品製造業。
- (19)EZ07010 鑽孔工程業。
- (20)F106050 陶瓷玻璃器皿批發業。
- (21)F111090 建材批發業。
- (22)F113030 精密儀器批發業。
- (23)F113070 電信器材批發業。
- (24)F113110 電池批發業。

- (25)F115020 礦石批發業。
 (26)F119010 電子材料批發業。
 (27)F211010 建材零售業。
 (28)F213060 電信器材零售業。
 (29)F213110 電池零售業。
 (30)F215020 礦石零售業。
 (31)F219010 電子材料零售業。
 (32)F401010 國際貿易業。
 (33)F701010 住宅及大樓開發租售業。
 (34)H701020 工業廠房開發租售業。
 (35)H701040 特定專業區開發業。
 (36)H701050 投資興建公共建築業。
 (37)H701070 區段徵收及市地重劃代辦業。
 (38)H701080 都市更新重建業。
 (39)H703100 不動產租賃業。
 (40)I103060 管理顧問業。
 (41)I503010 景觀、室內設計業。
 (42)ZZ99999 除許可業務外，得經營法令非禁止或限制之業務。

3. 目前之產品及其營業比重：

年度 產品別	102 年度	
	合併金額(千元)	比重(%)
營建收入	2, 291, 998	92. 71
磁磚收入	180, 299	7. 29
合計	2, 472, 297	100. 00

4. 計畫開發之新產品或服務：

- (1)土地開發、都市更新。
 (2)進口或OEM大型地磚及壁磚，提高附加價值。

(二)產業概況：

1. 產業之現況與發展：

由於磁磚的品質取決於設備、技術、配料和產銷運作，除生產邁向全自動化外，對管理、軟、硬體設備及維修保養制度、產銷網路建立也多所加強，因此無論在產能、人工、效率及品質方面皆大幅提昇；在技術改良上，為配合以消費者需求為市場導向的情況下，『高級化、品味化及高價位』產品蔚為時尚，未來市場應有很大的發展空間。

目前國外多家知名磁磚品牌相繼進入台灣市場，對我國廠商造成一定的衝擊，為突破現狀，業者多朝向積極投入研發、創新設計、開發高附加價值產品，藉以提昇台灣陶磁業的層次，期能具備國際競爭力，開創磁磚業的榮景。

展望未來，磁磚業者除自行產製產品外，應搭配國內製作優良品質之代工廠，除生產中價位產品外，並自國外直接採購產品，加強品牌行銷並於工程界打下良好形象之通路，並保持高品質的競爭產品優勢，相信磁磚業仍有大展鴻圖的良機。

2. 產業上、中、下游之關聯性：

房地產市場上游主要為土地和建材，土地供應來源主要為私有地地主透過出售或合建釋出大面積，另亦透過都市更新重新開發老舊地區的土地。建材部份隨新科技研發出如奈米等環保科技建材，運用此類建材的比例將會提高。下游主要為代銷及仲介商，過去業者多與代銷商業務合作，但近來仲介業因具有店頭通路的優勢，故爾後個案銷售之配合廠商將有更多樣之選擇性。

磁磚產業上、中、下游之關聯性極高，本公司未生產上游原料部份，須仰賴原料商供應，致須培養數家優良供應商，期原料之品質、數量供應無虞。下游消費者為建商、營造商及裝潢設計公司等，除加強要求本公司產品品質、數量優良及準時交貨外，更須充分培養業務行銷能力，以期營運穩定成長。

3. 產品之各種發展趨勢及競爭情形

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

磁磚事業—外牆壁磚及小型地磚為本公司專業技術之產品，具市場競爭力；大型室內壁磚、地磚因受限於本公司生產設備，則須仰賴OEM生產及進口。

(三)技術及研發概況：

磁磚事業—

鈦易潔磁磚：結合了奈米二氧化鈦光觸媒的防護，完全發揮出『易潔、抗污、抑菌、環保』的磁磚特色，此項產品的推出，將加強國人對外牆磁磚的認識，並提供建築師及設計師一項新的選擇。

角磚：外牆角磚二度空間、三度空間一體成型，增加建築物的美觀外，更可避免傳統黏貼角磚龜裂、滲水等嚴重缺失。

(四)長短期業務發展計畫：

1. 短期發展計畫：

營建事業—考量公司目前規模及各案投資報酬率、資金週轉效率，在短期發展上以投資興建大台北地區之個案為主，除可發揮最佳經營效益外，並透過個案獲利快速累積資本，使公司持續不斷成長。

磁磚事業—通路採營造工程、中盤商、特約商及直營通路並行政策，充分提供客戶需求，另拓展至一般個人修繕客戶，亦轉攻零售市場，並透過前項廠商做商品門市展示，以利強化凱聚磁磚印象，進而提升銷售業績、發展通路行銷。

2. 長期發展計畫：

營建事業—提升公司品牌價值、強化產品品質及售後服務，以達到公司在營建市場上的競爭性。

磁磚事業—在銷售通路方面將加強修繕與工程市場之開拓，以擴大市場佔有率；另產品方面，除自製生產利潤較高之成品外，搭配代工產品與進口中、高級成品以充實產品種類為優勢。

二、市場及產銷概況

(一)市場分析：

1. 主要產品銷售地區：

本公司營建收入主要係出售大台北地區之房屋。磁磚之銷售地區亦為台灣地區之內銷。

2. 市場占有率及未來之供需狀況與成長性：

本公司在新北市新店區公開推出寶徠花園首案，因不論對品牌、產品品質及售後服務本公司均嚴格要求，致市場接受度頗高，故銷售情況極為良好，且在大環境處於低利及海外資金回流可望帶動房地產需求量，因此不論是首購或換屋族群勢必將會同步增加。又因近年房地產及營建業蓬勃發展，磁磚數年內應可樂觀期待，為因應東南亞地區低價產品之興起，本公司更須努力以專精產品爭取較大市場占有率。

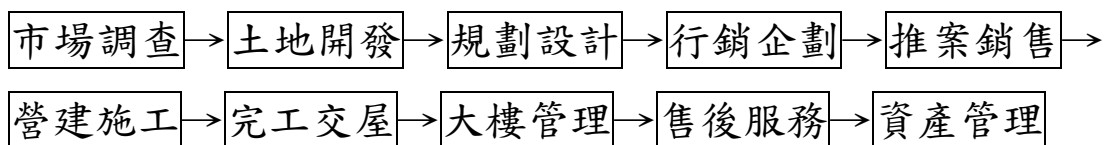
3. 競爭利基及發展遠景之有利、不利因素與因應對策

營建事業—政府推動各項方案、低利率時代、獎勵都市更新等是發展的有利因素；精華地取得不易、可開發土地有限及政府一連串打房政策實施是房地產發展的不利因素。公司以慎選推案地點、更符合消費者需求的規劃作為營運的因應對策。

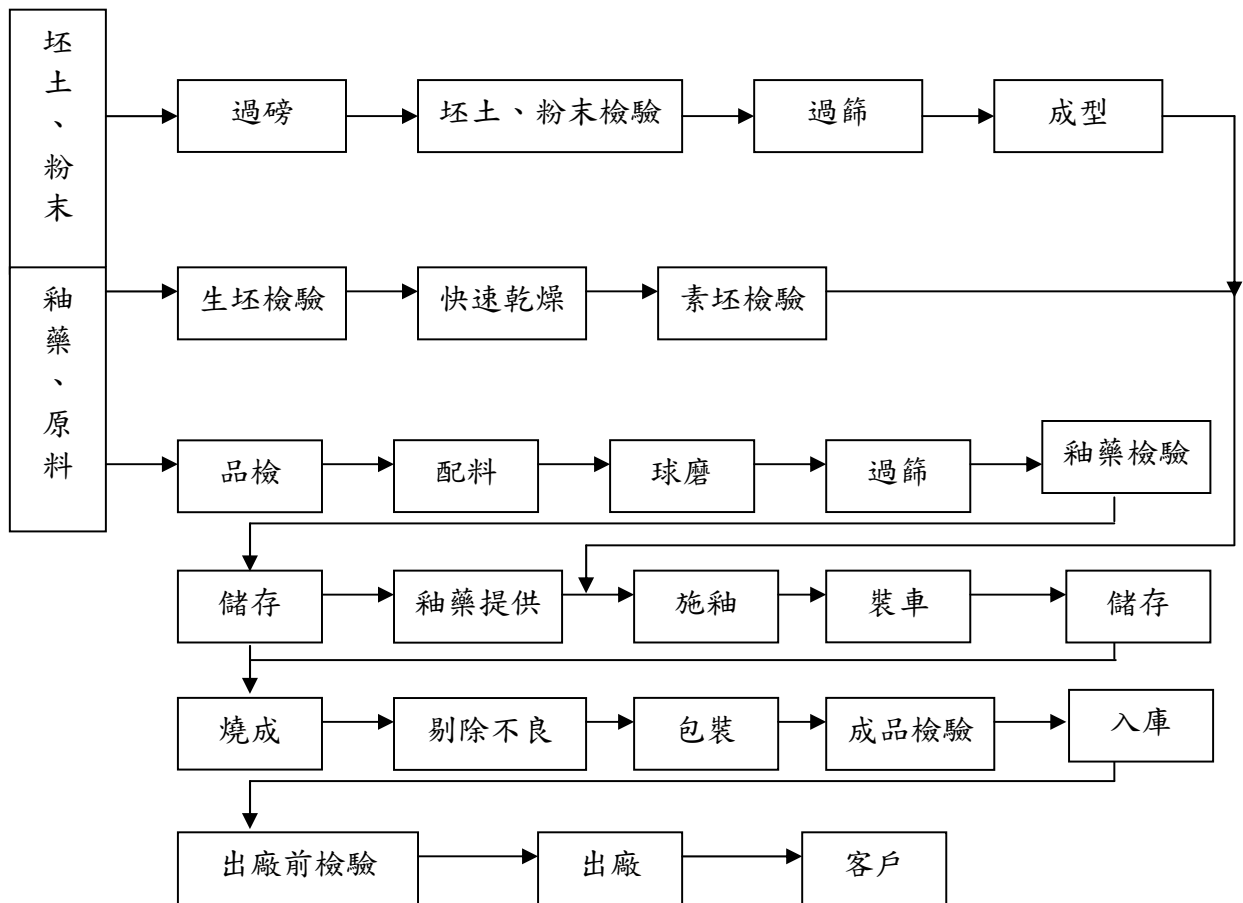
磁磚事業—大陸及東南亞進口磁磚之削價競爭情形嚴重，本公司以多年的磁磚產銷經驗優勢作為因應。

(二)主要產品之重要用途及產製過程：

營建事業—



磁磚事業一



(三)主要原料之供應狀況：

營建事業之主要原料為一

土地：積極進行土地開發以維持土地的供給。

營建工程：以嚴謹的工程發包辦法及施工規範，控管工程品質及進度。

材料：隨市場價格波動適時要求廠商下修承包價格。

磁磚事業之主要原料為一

土料粉：本公司目前以委外代工生產坯粉為主。

釉料：廠內依據研發試驗配比下料。

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

最近二年度主要供應商資料

單位：仟元

項目	101 年			102 年		
	名稱	金額	占全年度 進貨淨額 比率〔%〕	與發行人 之關係	名稱	金額
1	家甫營造	967,347	90.95	無	家甫營造	361,223
2	其他	96,211	9.05	無	其他	265,827
	進貨淨額	1,063,558	100.00		進貨淨額	627,050
						100.00

最近二年度主要銷貨客戶資料

單位：仟元

項目	101 年			102 年		
	名稱	金額	占全年度 銷貨淨額 比率〔%〕	與發行人 之關係	名稱	金額
1	營建客戶等	-	-	無	營建客戶等	2,291,998
2	台灣伊奈	31,733	16.63	無	新睦豐	28,923
3	其他	159,096	83.37	無	其他	151,376
	銷貨淨額	190,829	100.00		銷貨淨額	2,472,297
						100.00

(五)最近二年度生產量值表(合併資訊)：

最近二年度生產量值表

單位：千元

生產 量值 主要商品 (或部門別)	年 度	101 年度			102 年度		
		產能	產量(千 片, 戶)	產值	產能	產量(千 片, 戶)	產值
地磚		-	24	57	-	-	-
外牆磚		-	39,097	163,260	-	23,960	144,980
其他		-	643	4,440	-	10,766	43,623
外購品		-	10	508	-	-	-
營建		-	246	989,270	-	246	438,447
合 計		-	40,020	1,157,535	-	34,972	627,050

最近二年度銷售量值表

單位：千m²(片)、戶、千元

銷售 量值 主要商品 (或部門別)	年 度	101 年度				102 年度			
		內 銷		外 銷		內 銷		外 銷	
		量	值	量	值	量	值	量	值
地磚		637	2,522	-	-	230	1,617	-	-
外牆磚		42,906	184,525	-	-	27,640	176,775	-	-
其他		2,651	210	-	-	1	48	-	-
外購品		270	3,572	-	-	342	1,859	-	-
營建		-	-	-	-	181	2,291,998	-	-
合計		46,464	190,829	-	-	28,394	2,472,297	-	-

三、最近二年度及截至年報刊印日止從業員工資料(合併資訊)

103 年 5 月 8 日

年 度		101 年底	102 年底	103 年截至 5 月 8 日
員 工 人 數	主管	13	12	14
	佐(管)理	47	52	49
	操作性職業	38	31	31
	合 計	98	95	94
平 均 年 歲		45.6	44.1	45
平 服 務 年 均 資		3.75	3.6	3.9
學 歷 分 布 比 率	博 士	0	0	0
	碩 士	1	3	3
	大 專	37	45	43
	高 中	33	26	27
	高 中 以 下	27	21	21

四、環保支出資訊

(一)最近年度及截至年報刊印日止，因污染環境所受損失及處分之總額：0 元。

(二)對改善環境污染之因應對策及未來預計之環保支出：

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

子公司:磁磚生產方面並未生產前端原料粉末，生產過程不會對環境造成污染，且已委任專業環保機構提供有關環保方面之協助與相關業務等諮詢，以符合相關規範，預計未來亦無重大環保之支出。

五、勞資關係

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

1. 員工福利措施：

(1) 團體保險

除勞工保險、全民健康保險外，公司另為同仁投保團體壽險、意外險、醫療險及防癌保險等。

(2) 員工教育訓練

公司每年編列預算辦理員工教育訓練，促進員工專業技能的精進及員工個人職涯的發展。

(3) 重視員工福利

成立職工福利委員會統籌辦理員工福利，職工福利委員會對各項福利措施及活動的推動均不遺餘力，員工福利措施如婚喪喜慶、急難救助等補助金及年節禮品等。

(4) 其他

提供符合勞動基準法之休假制度及勞動條件，並明訂工作規則，使公司從業人員得以遵循並明瞭各項權利及責任。

2. 退休制度：

本公司依勞動基準法規定，對正式聘用員工訂有退休辦法，民國八十八年六月以前按月依薪資總額 2%提撥退休金並專戶存儲於中央信託局，自民國八十八年六月起改按薪資總額 5%提撥。另本公司於民國九十九年四月三十日起已無適用勞動基準法退休金制度之勞工，故經主管機關核准返還本公司已提撥之勞工退休金賸餘款，並予以註銷專戶。

民國九十四年七月一日起配合勞工退休金條例（以下簡稱「新制」）之實施，原適用勞動基準法之員工如經選擇適用新制後之服務年資或新制施行後到職之員工其服務年資改採確定提撥制，其退休金之給付由本公司按月以每月薪資百分之六提繳退休金，儲存於勞工退休金個人專戶，並依權責發生基礎，將每期提繳之退休基金數額認列為當期費用。

3. 其他重要協議：無。

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

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

六、重要契約

103 年 5 月 8 日

契約性質	當事人	契約起訖日期	主要內容	限制條款
擔保借款	合作金庫等 8 家銀行	99.07~102.12	建築融資	無
工程發包	家甫營造	新店寶徠花園案完成	工程興建	無
合建	摩天開發(股)公司	100.10 簽訂	新店華城秀岡案	無
擔保借款	兆豐銀行	101.08~105.03	建築融資	無
合建	地主等 5 人	102.10 簽訂	信義案	無
合建	兆洋興業(股)公司	103.04 簽訂	桃園青山段案	無

陸、財務概況

一、最近五年度簡明資產負債表及綜合損益表：

(一)採用國際財務報導準則(IFRS)下：

1. 簡明資產負債表-合併

單位：新台幣千元

項 目	年 度	最近五年度財務資料（註1）	
		101 年	102 年
流 動 資 產		2,790,916	1,466,544
不 動 產、廠 房 及 設 備		271,608	269,755
無 形 資 產		-	-
其 他 資 產		48,952	49,575
資 產 總 額		3,111,476	1,785,874
流 動 負 債	分配前	2,712,425	867,977
	分配後	2,712,425	註 2
非 流 動 負 債		143,486	143,486
負 債 總 額	分配前	2,855,911	1,011,463
	分配後	2,855,911	註 2
歸屬於母公司業主之權益		255,565	774,411
股 本		502,654	802,654
資 本 公 積		38,166	51,614
保 留 盈 餘	分配前	(287,330)	(79,857)
	分配後	(287,330)	註 2
其 他 權 益		2,075	-
庫 藏 股 票		-	-
非 控 制 權 益		-	-
權 益 總 額	分配前	255,565	774,411
	分配後	255,565	註 2

註1：上列財務資料均經會計師查核簽證。

註2：本公司股東會尚未決議102年度虧損撥補案。

2. 簡明綜合損益表-合併

單位：新台幣千元

年 度 項 目	最近五年度財務資料（註）	
	101 年	102 年
營 業 收 入	190,829	2,472,297
營 業 毛 利	45,946	386,306
營 業 損 益	(62,748)	188,865
營業外收入及支出	10,759	18,624
稅 前 淨 利	(51,989)	207,489
繼 續 營 業 單 位 本 期 淨 利	(52,083)	207,473
停 業 單 位 損 失	-	-
本 期 淨 利（損）	(52,083)	207,473
本期其他綜合損益 （稅後淨額）	-	-
本期綜合損益總額	(52,083)	207,473
淨利歸屬於母公司業主	(52,083)	207,473
淨利歸屬於非控制權益	-	-
綜合損益總額歸屬於 母 公 司 業 主	(52,083)	207,473
綜合損益總額歸屬於 非 控 制 權 益	-	-
每 股 盈 餘（元）	(1.04)	2.66

註：上列財務資料均經會計師查核簽證。

3. 簡明資產負債表-個體

單位：新台幣千元

項 目 \ 年 度		最近五年度財務資料（註 1）	
		101 年	102 年
流 動 資 產		2,711,870	1,400,183
不動產、廠房及設備		271,512	269,650
無 形 資 產		-	-
其 他 資 產		84,196	83,974
資 產 總 額		3,067,578	1,753,807
流動負債	分配前	2,668,527	835,910
	分配後	2,668,527	註 2
非 流 動 負 債		143,486	143,486
負債總額	分配前	2,812,013	979,396
	分配後	2,812,013	註 2
股 本		502,654	802,654
資 本 公 積		38,166	51,614
保留盈餘	分配前	(287,330)	(79,857)
	分配後	(287,330)	註 2
其 他 權 益		2,075	-
庫 藏 股 票		-	-
非 控 制 權 益		-	-
權 益 總 額	分配前	255,565	774,411
	分配後	255,565	註 2

註 1：上列財務資料均經會計師查核簽證。

註 2：本公司股東會尚未決議 102 年度虧損撥補案。

4. 簡明綜合損益表-個體

單位：新台幣千元

項 目 \ 年 度	最近五年度財務資料（註）	
	101 年	102 年
營 業 收 入	47,235	2,337,396
營 業 毛 利	(16)	343,508
營 業 損 益	(88,557)	167,840
營業外收入及支出	36,473	39,633
稅 前 淨 利	(52,084)	207,473
繼 續 營 業 單 位 本 期 淨 利	(52,083)	207,473
停 業 單 位 損 失	-	-
本 期 淨 利（ 損 ）	(52,083)	207,473
本期其他綜合損益 （ 稅 後 淨 額 ）	-	-
本期綜合損益總額	(52,083)	207,473
每 股 盈 餘（ 元 ）	(1.04)	2.66

註：上列財務資料均經會計師查核簽證。

(二)採用我國財務會計準則下：

1. 簡明資產負債表-合併

單位：新台幣千元

年 度 項 目		最 近 五 年 度 財 務 資 料 (註)			
		98 年	99 年	100 年	101 年
流 動 資 產		402,430	478,812	2,241,122	3,131,823
基 金 及 投 資		42,831	48,293	48,821	48,949
固 定 資 產		231,351 (重估日期:98年3月25日,重估金額:110,085千元)	212,776	207,236	205,304
無 形 資 產		-	-	-	-
其 他 資 產		75,996	70,902	67,745	67,152
資 產 總 額		752,608	810,783	2,564,924	3,453,228
流 動 負 債	分配前	191,862	339,744	1,897,440	2,714,094
	分配後	191,862	339,744	1,897,440	2,714,094
長 期 負 債		-	-	-	-
其 他 負 債		143,486	143,732	143,486	143,486
負 債 總 額	分配前	335,348	483,476	2,040,926	2,857,580
	分配後	335,348	483,476	2,040,926	2,857,580
股 本		948,750	500,000	502,654	502,654
資 本 公 積		117,176	110	33,986	38,166
保 留 盈 餘	分配前	(725,708)	(249,841)	(89,680)	(24,285)
	分配後	(725,708)	(249,841)	(89,680)	(24,285)
累 積 換 算 調 整 數		435	440	440	440
未 實 現 重 估 增 值		76,598	76,598	76,598	76,598
少 數 股 權		9	-	-	-
股 東 權 益 總 額	分配前	417,260	327,307	523,998	595,648
	分配後	417,260	327,307	523,998	595,648

註：上列財務資料均經會計師查核簽證。

2. 簡明損益表-合併

單位：新台幣千元

年 度 項 目		最 近 五 年 度 財 務 資 料 (註)			
		98 年	99 年	100 年	101 年
營 業 收 入		439,359	435,564	1,510,880	1,366,101
營 業 毛 利		18,058	19,574	258,099	235,242
營 業 損 益		(57,823)	(83,671)	58,593	56,291
營業外收入及利益		4,288	1,748	14,399	12,252
營業外費用及損失		30,793	8,026	10,408	3,054
繼續營業部門 稅 前 損 益		(84,328)	(89,949)	62,584	65,489
繼續營業部門 損 益		(84,328)	(89,949)	60,161	65,395
停 業 部 門 損 益		-	-	-	-
非 常 損 益		-	-	-	-
會 計 原 則 變 動 之 累 積 影 響 數		-	-	-	-
本 期 損 益		(84,328)	(89,949)	60,161	65,395
每股盈餘 (元)	追溯前	(1.40)	(1.80)	1.23	1.30
	追溯後	(1.40)	(1.80)	1.23	1.30

註：上列財務資料均經會計師查核簽證。

3. 簡明資產負債表-個體

單位：新台幣千元

項 目 \ 年 度	最 近 五 年 度 財 務 資 料 (註)			
	98 年	99 年	100 年	101 年
流 動 資 產	401,454	404,036	2,185,557	3,053,253
基 金 及 投 資	43,803	64,962	65,793	84,196
固 定 資 產	231,351 (重估日期:98年 3月25日,重估 金額:110,085仟 元)	212,608	207,104	205,208
無 形 資 產	-	-	-	-
其 他 資 產	75,996	70,128	67,213	66,673
資 產 總 額	752,604	751,734	2,525,667	3,409,330
流動負債	分配前	191,522	280,695	1,858,183
	分配後	191,522	280,695	1,858,183
長 期 負 債	-	-	-	-
其 他 負 債	143,831	143,732	143,486	143,486
負債總額	分配前	335,353	424,427	2,001,669
	分配後	335,353	424,427	2,001,669
股 本	948,750	500,000	502,654	502,654
資 本 公 積	117,176	110	33,986	38,166
保留盈餘	分配前	(725,708)	(249,841)	(89,680)
	分配後	(725,708)	(249,841)	(89,680)
累積換算調整數	435	440	440	440
未實現重估增值	76,598	76,598	76,598	76,598
股東權益 總 額	分配前	417,251	327,307	523,998
	分配後	417,251	327,307	523,998

註：上列財務資料均經會計師查核簽證。

4. 簡明損益表-個體

單位：新台幣千元

年 度 項 目	最近五年度財務資料(註)			
	98 年	99 年	100 年	101 年
營業收入	439,359	399,152	1,368,845	1,222,507
營業毛利	18,058	10,751	225,233	189,280
營業損益	(57,806)	(74,328)	53,317	30,482
營業外收入及利益	4,299	7,490	19,863	38,531
營業外費用及損失	30,821	23,111	13,166	3,619
繼續營業部門 稅前損益	(84,328)	(89,949)	60,014	65,394
繼續營業部門 損益	(84,328)	(89,949)	60,161	65,395
停業部門損益	-	-	-	-
非常損益	-	-	-	-
會計原則變動 之累積影響數	-	-	-	-
本期損益	(84,328)	(89,949)	60,161	65,395
每股盈餘 (元)	追溯前	(1.40)	(1.80)	1.23
	追溯後	(1.40)	(1.80)	1.23

註：上列財務資料均經會計師查核簽證。

(三)最近五年度簽證會計師姓名及查核意見

年 度	事務所名稱	會計師姓名	查核意見
98 年度	安侯建業聯合會計師事務所	賴麗真、陳嘉修	無保留意見
99 年度	安侯建業聯合會計師事務所	賴麗真、陳嘉修	無保留意見
100 年度	安侯建業聯合會計師事務所	賴麗真、陳嘉修	無保留意見
101 年度	安侯建業聯合會計師事務所	賴麗真、陳嘉修	無保留意見
102 年度	安侯建業聯合會計師事務所	賴麗真、陳嘉修	無保留意見

二、最近五年度財務分析

(一)採用國際財務報導準則(IFRS)下：

1. 合併

分析項目 \ 年 度		最近五年度財務分析	
		101 年	102 年
財務結構 (%)	負債占資產比率	91.79	56.64
	長期資金占不動產、廠房及設備比率	94.09	287.08
償債能力 %	流動比率	102.89	168.96
	速動比率	14.16	69.21
	利息保障倍數	(16.02)	161.35
經營能力	應收款項週轉率 (次)	4.18	59.81
	平均收現日數	87.32	6.10
	存貨週轉率 (次)	0.09	1.41
	應付款項週轉率 (次)	0.98	14.80
	平均銷貨日數	4,055.55	258.86
	不動產、廠房及設備週轉率 (次)	0.70	9.13
	總資產週轉率 (次)	0.07	1.01
獲利能力	資產報酬率 (%)	(1.82)	8.52
	權益報酬率 (%)	(18.70)	40.29
	稅前純益占實收資本額比率 (%)	(10.34)	25.85
	純益率 (%)	(27.29)	8.39
	每股盈餘 (元)	(1.04)	2.66
現金流量	現金流量比率 (%)	(31.07)	112.49
	現金流量允當比率 (%)	(70.64)	(25.23)
	現金再投資比率 (%)	(149.21)	89.96
槓桿度	營運槓桿度	(0.77)	1.64
	財務槓桿度	0.95	1.01
最近二年度各項財務比率變動原因 (若增減變動未達 20% 者可免分析)：			
1、財務結構:主要係因新店寶徠花園案於 102 年完工交屋，獲利提升及償還建築融資所致。			
2、償債能力:主要係因新店寶徠花園案於 102 年完工交屋，獲利提升及償還建築融資所致。			
3、經營能力:主要係因新店寶徠花園案於 102 年完工交屋，認列收入及成本增加所致。			
4、獲利能力:主要係因新店寶徠花園案於 102 年完工交屋，獲利提高所致。			
5、現金流量:主要係因新店寶徠花園案於 102 年完工交屋，收款增加所致。			
6、槓桿度:主要係因新店寶徠花園案於 102 年完工交屋，獲利提高所致。			

2. 個體

年 度 分析項目		最近五年度財務分析	
		101 年	102 年
財務結構 (%)	負債占資產比率	91.67	55.84
	長期資金占不動產、廠房及設備比率	94.13	287.19
償債能力 %	流動比率	101.62	167.50
	速動比率	12.63	67.57
	利息保障倍數	(21.18)	353.25
經營能力	應收款項週轉率 (次)	2.55	165.01
	平均收現日數	143.13	2.21
	存貨週轉率 (次)	0.03	1.37
	應付款項週轉率 (次)	0.33	14.69
	平均銷貨日數	12,166.66	266.42
	不動產、廠房及設備週轉率 (次)	0.17	8.64
	總資產週轉率 (次)	0.02	0.97
獲利能力	資產報酬率 (%)	(1.87)	8.63
	權益報酬率 (%)	(18.70)	40.29
	稅前純益占實收資本額比率 (%)	(10.36)	25.85
	純益率 (%)	(110.26)	8.88
	每股盈餘 (元)	(1.04)	2.66
現金流量	現金流量比率 (%)	(31.80)	115.56
	現金流量允當比率 (%)	(68.34)	(23.63)
	現金再投資比率 (%)	(150.26)	89.01
槓桿度	營運槓桿度	0.15	1.49
	財務槓桿度	0.97	1.00
最近二年度各項財務比率變動原因 (若增減變動未達 20% 者可免分析)：			
1、財務結構:主要係因新店寶徠花園案於 102 年完工交屋，獲利提升及償還建築融資所致。			
2、償債能力:主要係因新店寶徠花園案於 102 年完工交屋，獲利提升及償還建築融資所致。			
3、經營能力:主要係因新店寶徠花園案於 102 年完工交屋，認列收入及成本增加所致。			
4、獲利能力:主要係因新店寶徠花園案於 102 年完工交屋，獲利提高所致。			
5、現金流量:主要係因新店寶徠花園案於 102 年完工交屋，收款增加所致。			
6、槓桿度:主要係因新店寶徠花園案於 102 年完工交屋，獲利提高所致。			

財務分析計算方式：

1. 財務結構

- (1) 負債占資產比率 = 負債總額 / 資產總額。
- (2) 長期資金占不動產、廠房及設備比率 = (權益總額 + 非流動負債) / 不動產、廠房及設備淨額。

2. 償債能力

- (1) 流動比率 = 流動資產 / 流動負債。
- (2) 速動比率 = (流動資產 - 存貨 - 預付費用) / 流動負債。
- (3) 利息保障倍數 = 所得稅及利息費用前純益 / 本期利息支出。

3. 經營能力

- (1) 應收款項(包括應收帳款與因營業而產生之應收票據)週轉率 = 銷貨淨額 / 各期平均應收款項(包括應收帳款與因營業而產生之應收票據)餘額。
- (2) 平均收現日數 = 365 / 應收款項週轉率。
- (3) 存貨週轉率 = 銷貨成本 / 平均存貨額。
- (4) 應付款項(包括應付帳款與因營業而產生之應付票據)週轉率 = 銷貨成本 / 各期平均應付款項(包括應付帳款與因營業而產生之應付票據)餘額。
- (5) 平均銷貨日數 = 365 / 存貨週轉率。
- (6) 不動產、廠房及設備週轉率 = 銷貨淨額 / 平均不動產、廠房及設備淨額。
- (7) 總資產週轉率 = 銷貨淨額 / 平均資產總額。

4. 獲利能力

- (1) 資產報酬率 = [稅後損益 + 利息費用 × (1 - 稅率)] / 平均資產總額。
- (2) 權益報酬率 = 稅後損益 / 平均權益總額。
- (3) 純益率 = 稅後損益 / 銷貨淨額。
- (4) 每股盈餘 = (歸屬於母公司業主之損益 - 特別股股利) / 加權平均已發行股數。

5. 現金流量

- (1) 現金流量比率 = 營業活動淨現金流量 / 流動負債。
- (2) 淨現金流量允當比率 = 最近五年度營業活動淨現金流量 / 最近五年度(資本支出 + 存貨增加額 + 現金股利)。
- (3) 現金再投資比率 = (營業活動淨現金流量 - 現金股利) / (不動產、廠房及設備毛額 + 長期投資 + 其他非流動資產 + 營運資金)。

6. 槓桿度：

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

(二)採用我國財務會計準則下：

1. 合併

年 度 分析項目		最近五年度財務分析			
		98 年	99 年	100 年	101 年
財務結構 (%)	負債占資產比率	44.56	59.63	79.57	82.75
	長期資金占固定資產比率	180.36	153.83	252.85	290.13
償債能力 %	流動比率	209.75	140.93	118.11	115.39
	速動比率	146.31	100.68	42.25	23.85
	利息保障倍數	(9.31)	(18.10)	7.75	22.44
經營能力	應收款項週轉率 (次)	10.53	14.30	47.64	29.90
	平均收現日數	34.66	25.52	7.66	12.20
	存貨週轉率 (次)	3.71	4.25	1.83	0.60
	應付款項週轉率(次)	36.57	26.60	11.56	7.65
	平均銷貨日數	98.38	85.88	199.45	608.33
	固定資產週轉率 (次)	1.90	2.05	7.29	6.65
	總資產週轉率 (次)	0.58	0.54	0.59	0.40
獲利能力	資產報酬率 (%)	(11.65)	(11.01)	4.02	2.26
	股東權益報酬率 (%)	(24.84)	(24.16)	14.13	11.68
	占實收資本比率 (%)				
	營業利益	(6.09)	(16.73)	11.66	11.20
	稅前純益	(8.89)	(17.99)	12.45	13.03
	純益率 (%)	(19.19)	(20.65)	3.98	4.79
現金流量	每股盈餘 (元)	(1.40)	(1.80)	1.23	1.30
	現金流量比率 (%)	(33.97)	(68.51)	(21.46)	(31.01)
	現金流量允當比率 (%)	(113.78)	(211.56)	(64.75)	(66.64)
槓桿度	現金再投資比率 (%)	(8.99)	(38.04)	(50.01)	(94.80)
	營運槓桿度	(0.56)	(0.14)	3.01	2.93
	財務槓桿度	0.88	0.95	1.19	1.06

2. 個體

年 度 分析項目		最 近 五 年 度 財 務 分 析			
		98 年	99 年	100 年	101 年
財務結構(%)	負債占資產比率	44.56	56.46	79.25	82.53
	長期資金占固定資產比率	180.35	153.95	253.01	290.27
償債能力%	流動比率	193.72	143.94	117.62	114.35
	速動比率	130.16	114.88	41.91	22.48
	利息保障倍數	(9.31)	(19.25)	8.75	28.85
經營能力	應收款項週轉率(次)	10.53	13.09	60.81	66.11
	平均收現日數	34.68	27.88	6.00	5.52
	存貨週轉率(次)	3.71	5.53	1.79	0.56
	應付款項週轉率(次)	33.21	27.04	10.77	7.16
	平均銷貨日數	98.49	66.00	203.91	651.78
	固定資產週轉率(次)	1.90	1.88	6.61	5.96
	總資產週轉率(次)	0.58	0.53	0.54	0.36
獲利能力	資產報酬率(%)	(11.75)	(11.47)	4.06	2.27
	股東權益報酬率(%)	(24.84)	(24.16)	14.13	11.68
	占實收資本比率(%)	營業利益	(6.09)	(14.87)	10.61
		稅前純益	(8.89)	(17.99)	11.94
	純益率(%)	(19.19)	(22.54)	4.40	5.35
	每股盈餘(元)	(1.40)	(1.80)	1.23	1.30
現金流量	現金流量比率(%)	(18.10)	(61.80)	(22.52)	(31.78)
	現金流量允當比率(%)	(202.22)	(256.03)	(60.40)	(64.24)
	現金再投資比率(%)	(2.66)	(14.80)	(30.46)	(58.62)
槓桿度	營運槓桿度	(0.43)	0.05	2.55	3.46
	財務槓桿度	0.88	1.06	1.17	1.08

財務分析計算方式：

1. 財務結構

- (1) 負債占資產比率 = 負債總額 / 資產總額。
- (2) 長期資金占固定資產比率 = (股東權益淨額 + 長期負債) / 固定資產淨額。

2. 償債能力

- (1) 流動比率 = 流動資產 / 流動負債。
- (2) 速動比率 = (流動資產 - 存貨 - 預付費用) / 流動負債。
- (3) 利息保障倍數 = 所得稅及利息費用前純益 / 本期利息支出。

3. 經營能力

- (1) 應收款項(包括應收帳款與因營業而產生之應收票據)週轉率 = 銷貨淨額 / 各期平均應收款項(包括應收帳款與因營業而產生之應收票據)餘額。
- (2) 平均收現日數 = 365 / 應收款項週轉率。
- (3) 存貨週轉率 = 銷貨成本 / 平均存貨額。
- (4) 應付款項(包括應付帳款與因營業而產生之應付票據)週轉率 = 銷貨成本 / 各期平均應付款項(包括應付帳款與因營業而產生之應付票據)餘額。
- (5) 平均銷貨日數 = 365 / 存貨週轉率。
- (6) 固定資產週轉率 = 銷貨淨額 / 固定資產淨額。
- (7) 總資產週轉率 = 銷貨淨額 / 資產總額。

4. 獲利能力

- (1) 資產報酬率 = [稅後損益 + 利息費用 × (1 - 稅率)] / 平均資產總額。
- (2) 股東權益報酬率 = 稅後損益 / 平均股東權益淨額。
- (3) 純益率 = 稅後損益 / 銷貨淨額。
- (4) 每股盈餘 = (稅後淨利 - 特別股股利) / 加權平均已發行股數。

5. 現金流量

- (1) 現金流量比率 = 營業活動淨現金流量 / 流動負債。
- (2) 淨現金流量允當比率 = 最近五年度營業活動淨現金流量 / 最近五年度(資本支出 + 存貨增加額 + 現金股利)。
- (3) 現金再投資比率 = (營業活動淨現金流量 - 現金股利) / (固定資產毛額 + 長期投資 + 其他資產 + 營運資金)。

6. 槓桿度

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

三、最近年度財務報告之監察人審查核告

寶徠建設股份有限公司

監察人查核報告書

董事會造送本公司民國一〇二年度個體及合併財務報表(含資產負債表、綜合損益表、權益變動表及現金流量表)，業經委託安侯建業聯合會計師事務所賴麗真、陳嘉修會計師查核竣事，並出具查核報告書在案，上述財務報表、營業報告書及虧損撥補案，經本監察人等查核完竣，認為尚無不符，爰依公司法第二一九條規定繕具報告。

此 致

寶徠建設股份有限公司民國一〇三年度股東常會

監察人：黃 重 凱



監察人：陳 杏 富



中 華 民 國 一 〇 三 年 三 月 二 十 日

四、最近年度財務報告(合併)：請參閱第 73 頁至第 115 頁。

五、最近年度經會計師查核簽證之公司個體財務報告：請參閱第 116 頁至第 158 頁。

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

柒、財務狀況及財務績效之檢討 分析與風險事項

一、財務狀況

最近二年度資產、負債及權益發生重大變動之分析：

單位：新台幣千元

項目 \ 年度	102 年度	101 年度	差 異	
			金 額	%
流動資產	1,466,544	2,790,916	(1,324,372)	(47.45)
非流動資產	319,330	320,560	(1,230)	(0.38)
資產總計	1,785,874	3,111,476	(1,325,602)	(42.60)
流動負債	867,977	2,712,425	(1,844,448)	(68.00)
非流動負債	143,486	143,486	-	-
負債總計	1,011,463	2,855,911	(1,844,448)	(64.58)
股本	802,654	502,654	300,000	59.68
資本公積	51,614	38,166	13,448	35.24
未分配盈餘	(79,857)	(287,330)	207,473	(72.21)
權益總計	774,411	255,565	518,846	203.02

增減比例變動分析說明(增減比例達 20%以上，且金額超過一仟萬元者)：

1. 流動資產減少：主係因 102 年新店寶徠花園案完工交屋，存貨減少認列成本所致。
2. 流動負債減少：主係因 102 年新店寶徠花園案完工交屋，預收房地款減少認列收入所致。
3. 股本增加：主要係 102 年辦理現金增資 30,000 千股。
4. 資本公積增加：主要係 102 年辦理現金增資之發行股票溢價。
5. 未分配盈餘增加：主要係 102 年新店寶徠花園個案陸續交屋過戶，認列利益所致。

二、財務績效

最近二年度營業收入、營業純益及稅前純益重大變動之分析：

單位：新台幣千元

項目 \ 年度	102 年度	101 年度	差 異	
			金 額	%
營業收入總額	2,476,350	200,760	2,275,590	1,133.49
減：銷貨退回及折讓	4,053	9,931	(5,878)	(59.19)
營業收入淨額	2,472,297	190,829	2,281,468	1,195.56
營業成本	2,085,991	144,883	1,941,108	1,339.78
營業毛利	386,306	45,946	340,360	740.78
營業費用	197,441	108,694	88,747	81.65
營業淨利(損)	188,865	(62,748)	251,613	(400.99)
營業外收入及支出	18,624	10,759	7,865	73.10
繼續營業部門稅前淨利(損)	207,489	(51,989)	259,478	(499.10)
所得稅費用	16	94	(78)	(82.98)
本期淨利(淨損)	207,473	(52,083)	259,556	(498.35)
其他綜合損益(稅後淨額)	-	-	-	-
本期綜合損益總額	207,473	(52,083)	259,556	(498.35)

增減比例變動分析說明(增減比例達 20%以上，且金額超過一仟萬元者)：

因民國 102 年新店寶徠花園案完工交屋，致使當年度之收入、成本、費用及獲利均較 101 年大幅增加。

三、現金流量

(一)本年度現金流量：

期初現金 餘額	全年來自營 業活動淨現 金流量	全年現金流 (出)入量	現金剩餘 (不足)數額	現金不足之補救措施	
				投資計劃	理財計劃
77,516	976,393	81,277	158,793	無	

(二)本年度現金流量變動情形分析：

項目 \ 年度	102 年度	101 年度	增(減)比例及說明	
			%	說明
營 業 活 動	976,393	(842,852)	(215.84)	因民國 102 年新店寶徠花園案完工交屋，銷售收款金額較前期增加所致。
投 資 活 動	(489)	(226)	116.37	無重大差異。
籌 資 活 動	(894,627)	579,075	(254.49)	因民國 102 年新店寶徠花園案完工，償還建築融資所致。
淨現金流量	81,277	(264,003)	(130.79)	因民國 102 年新店寶徠花園案完工交屋，致現金流量由前期淨流出轉為本期淨流入。

(三)流動性不足之改善計畫:不適用。

(四)未來一年現金流動性分析:

期初現金 餘額	全年來自營 業活動淨現 金流量	全年現金流 (出)入量	現金剩餘 (不足)數額	現金不足之補救措施	
				投資計劃	理財計劃
158,793	28,233	29,250	188,043	無	

說明：

1、未來一年現金流量變動情形分析：

(1)營業活動：因新店寶徠花園案陸續過戶交屋並收款，致現金流量為流入。

(2)投資活動：無重大變動之情形。

(3)籌資活動：無重大變動之情形。

2、預計現金不足額之補救措施及流動性分析：無。

四、最近年度重大資本支出對財務業務之影響:無。

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

六、風險事項

(一)利率、匯率變動、通貨膨脹情形對公司損益之影響及未來因應措施：

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

(二)從事高風險、高損桿投資、資金貸與他人、背書保證及衍生性商品交易之政策、獲利或虧損之主要原因及未來因應措施：

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

(三)未來研發計畫及預計投入之研發費用：無重大變動。

(四)國內外重要政策及法律變動對公司財務業務之影響及因應措施：無。

(五)科技改變及產業變化對公司財務業務之影響及因應措施：無。

(六)企業形象改變對企業危機管理之影響及因應措施：無。

(七)進行併購之預期效益、可能風險及因應措施：無。

(八)擴充廠房之預期效益、可能風險及因應措施：無。

(九)進貨或銷貨集中所面臨之風險及因應措施：

本公司磁磚事業之進銷貨因考量市場品牌因素，均與子公司-凱聚(股)公司搭配專業經營，惟本公司對其 100%持有且子公司已針對客源集中之風險加以改善，目前產品銷貨已分散各大廠商，並持續開發新客源；在進貨方面，本公司亦儘量取得多家供應商來源並定期管控品質，故已將可能之風險降至最低。

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

(十一)經營權之改變對公司之影響、風險及因應措施：無。

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

(十三)其他重要風險及因應措施：無。

七、其他重要事項：無。

捌、特別記載事項

一、關係企業相關資料：

最近年度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所編製之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：無。

二、最近年度及截至年報刊印日止，私募有價證券辦理情形：無。

三、最近年度及截至年報刊印日止子公司持有或處分本公司股票情形：無。

四、其他必要補充說明事項：無。

五、最近年度及截至年報刊印日止，發生證交法第三十六條第二項第二款所定對股東權益或證券價格有重大影響之事項：無。

聲 明 書

本公司民國一〇二年度(自民國一〇二年一月一日至十二月三十一日止)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會計準則第二十七號應納入編製母子公司合併財務報表之公司均相同，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表中均已揭露，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：李左軍



日 期：民國一〇三年三月二十日

會計師查核報告

寶徠建設股份有限公司董事會 公鑒：

寶徠建設股份有限公司及其子公司民國一〇二年與一〇一年十二月三十一日及一〇一年一月一日之合併資產負債表，暨民國一〇二年及一〇一年一月一日至十二月三十一日之合併綜合損益表、合併權益變動表及合併現金流量表，業經本會計師查核竣事。上開合併財務報告之編製係管理階層之責任，本會計師之責任則為根據查核結果對上開合併財務報告表示意見。

本會計師係依照會計師查核簽證財務報表規則及一般公認審計準則規劃並執行查核工作，以合理確信合併財務報告有無重大不實表達。此項查核工作包括以抽查方式獲取合併財務報告所列金額及所揭露事項之查核證據、評估管理階層編製合併財務報告所採用之會計原則及所作之重大會計估計，暨評估合併財務報告整體之表達。本會計師相信此項查核工作可對所表示之意見提供合理之依據。

依本會計師之意見，第一段所述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及金融監督管理委員會認可之國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告編製，足以允當表達寶徠建設股份有限公司及其子公司民國一〇二年與一〇一年十二月三十一日及一〇一年一月一日之合併財務狀況，與民國一〇二年及一〇一年一月一日至十二月三十一日之合併財務績效與合併現金流量。

寶徠建設股份有限公司已編製民國一〇二年度及一〇一年度個體財務報告，並經本會計師出具無保留意見之查核報告在案，備供參考。

安侯建業聯合會計師事務所

會計師：

賴英真

陳嘉修



證券主管機關：(89)台財證(六)第62474號
核准簽證文號：(88)台財證(六)第18311號
民國一〇三年三月二十日



寶德建設股份有限公司及其子公司

合併資產負債表

民國一〇二年及一〇一一年一月一日

單位：新台幣千元

		102.12.31		101.12.31		101.1.1				102.12.31		101.12.31		101.1.1		
		金	%	金	%	金	%	金	%	金	%	金	%	金	%	
資 產																
流動資產：																
11100	現金及約當現金(附註六(一))	\$	158,793	9	77,516	3	341,519	15	2100	短期借款(附註六(六)及(十四))	\$	158,000	9	1,364,000	44	
11110	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動(附註六(二)及(十五))	-	-	25,698	1	3,945	-	2150	應付票據(附註六(十四))	35,440	2	38,552	2	76,869	3	
11150	應收票據淨額(附註六(十四))	12,572	1	37,026	1	11,025	-	2230	當期所得稅負債	-	-	45	-	2,427	-	
11170	應收帳款淨額(附註六(十四))	12,558	1	20,519	1	22,801	1	2305	其他金融負債-流動(附註六(十四)及九)	158,499	9	360,338	12	301,623	13	
12000	其他應收款(附註六(十四))	21,719	1	-	-	3,666	-	2200	其他應付款	43,631	2	35,285	1	24,246	1	
13100	存貨-製造業(附註六(三))	29,640	2	31,494	1	32,737	1	2312	預收房地款(附註九)	258,700	14	847,621	27	583,753	25	
13200	存貨-建設業(附註六(三)及八)	745,872	42	2,161,382	70	1,106,154	47	2399	其他流動負債-其他	70,059	4	2,363	-	1,190	-	
14100	預付款項(附註九)	66,735	4	108,336	3	207,477	9		非流動負債：	867,977	48	2,712,425	87	1,893,266	81	
14190	其他預付費用	23,545	1	105,556	3	95,412	4		遞延所得稅負債(附註六(八))	97,276	5	97,276	3	97,276	4	
14700	其他流動資產	23,423	1	13,039	-	86	-	2570	其他非流動負債(附註九)	46,210	3	46,210	2	46,210	2	
14760	其他金融資產-流動(附註八)	141,261	8	77,284	2	58,512	3	2600		143,486	8	143,486	5	143,486	6	
14780	工程存出保證金(附註九)	230,426	13	133,066	5	132,450	6		負債總計	1,011,463	56	2,855,911	92	2,036,752	87	
		1,466,544	83	2,790,916	90	2,015,784	86		歸屬母公司業主之權益：							
非流動資產：																
15430	以成本衡量之金融資產-非流動(附註六(二))	42,649	2	42,649	1	42,649	2	3110	普通股股本(附註六(九))	802,654	45	502,654	16	502,654	22	
16000	不動產、廠房及設備(附註六(四)及八)	269,755	15	271,608	9	273,540	12	3140	預收股本	-	-	2,075	-	-	-	
19200	存出保證金	6,926	-	6,303	-	6,172	-	3200	資本公積(附註六(九))	51,614	3	38,166	1	33,986	1	
		319,330	17	320,560	10	322,361	14	3350	未分配盈餘(附註六(八)及(九))	(79,857)	(4)	(287,330)	(9)	(235,247)	(10)	
		1,785,874	100	3,111,476	100	2,338,145	100		權益總計	774,411	44	255,565	8	301,393	13	
資產總計		\$	1,785,874	100	3,111,476	100	2,338,145	100	負債及權益總計	\$	1,785,874	100	3,111,476	100	2,338,145	100

(請詳閱後附合併財務報告附註)



董事長：



經理人：



會計主管：

實徠建設股份有限公司及其子公司

合併綜合損益表

民國一〇二年及一〇一年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

		102年度		101年度	
		金額	%	金額	%
營業收入(附註六(十二)及七)：					
4110	銷貨收入	\$ 184,352	7	200,760	105
4511	營建收入	2,291,998	93	-	-
4170	減：銷貨退回	2,459	-	8,084	4
4190	銷貨折讓	<u>1,594</u>	<u>-</u>	<u>1,847</u>	<u>1</u>
	營業收入淨額	2,472,297	100	190,829	100
營業成本(附註七)：					
5110	銷貨成本	135,774	5	144,883	76
5510	營建成本	<u>1,950,217</u>	<u>79</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
5520	營業成本	<u>2,085,991</u>	<u>84</u>	<u>144,883</u>	<u>76</u>
	營業毛利	<u>386,306</u>	<u>16</u>	<u>45,946</u>	<u>24</u>
營業費用：					
6100	推銷費用	119,092	5	38,720	20
6200	管理費用	76,211	3	68,428	36
6300	研究發展費用	<u>2,138</u>	<u>-</u>	<u>1,546</u>	<u>1</u>
	營業費用合計	<u>197,441</u>	<u>8</u>	<u>108,694</u>	<u>57</u>
	營業淨利	<u>188,865</u>	<u>8</u>	<u>(62,748)</u>	<u>(33)</u>
營業外收入及支出：					
7010	其他收入(附註六(十三)及七)	18,891	1	13,196	8
7020	其他利益及損失(附註六(十三))	1,027	-	617	-
7050	財務成本(附註六(十三))	<u>(1,294)</u>	<u>-</u>	<u>(3,054)</u>	<u>(2)</u>
	營業外收入及支出合計	<u>18,624</u>	<u>1</u>	<u>10,759</u>	<u>6</u>
	繼續營業部門稅前淨利(損)	207,489	9	(51,989)	(27)
7950	減：所得稅費用(利益)(附註六(八))	<u>16</u>	<u>-</u>	<u>94</u>	<u>-</u>
8200	本期淨利(淨損)	<u>207,473</u>	<u>9</u>	<u>(52,083)</u>	<u>(27)</u>
8300	其他綜合損益(稅後淨額)	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
8500	本期綜合損益總額	<u>\$ 207,473</u>	<u>9</u>	<u>(52,083)</u>	<u>(27)</u>
本期淨利歸屬於：					
	母公司業主	<u>\$ 207,473</u>	<u>9</u>	<u>(52,083)</u>	<u>(27)</u>
綜合損益總額歸屬於：					
	母公司業主	<u>\$ 207,473</u>	<u>9</u>	<u>(52,083)</u>	<u>(27)</u>
9750	基本每股盈餘(虧損)(單位：元)(附註六(十一))	<u>\$ 2.66</u>		<u>(1.04)</u>	

(請詳閱後附合併財務報告附註)

董事長：



經理人：



會計主管：



實休建設股份有限公司及其子公司

合併權益變動表

民國一〇一〇年及一〇一一年一月一日起至十二月三十一日

單位：新台幣千元

	歸屬於母公司業主之權益					非控制權益	權益總計
	股本	預收股本	資本公積	未分配盈餘	歸屬於母公司業主權益總計		
普通股							
股本	502,654	-	33,986	(235,247)	301,393	-	301,393
	-	-	-	(52,083)	(52,083)	-	(52,083)
	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	(52,083)	(52,083)	-	(52,083)
	-	2,075	-	-	2,075	-	2,075
	-	-	4,180	-	4,180	-	4,180
	502,654	2,075	38,166	(287,330)	255,565	-	255,565
	-	-	-	207,473	207,473	-	207,473
	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	207,473	207,473	-	207,473
	300,000	(2,075)	13,448	-	311,373	-	311,373
	802,654	-	51,614	(79,857)	774,411	-	774,411

民國一〇一〇年一月一日餘額

本期淨損

本期其他綜合損益

本期綜合損益總額

現金增資

認列酬勞成本

民國一〇一〇年十二月三十一日餘額

本期淨利

本期其他綜合損益

本期綜合損益總額

現金增資

民國一〇一〇年十二月三十一日餘額

(請詳閱後附合併財務報告附註)



董事長：



經理人：



會計主管：

實徠建設股份有限公司及其子公司

合併現金流量表

民國一〇二年及一〇一年一月一日起至十二月三十一日

單位：新台幣千元

	102年度	101年度
營業活動之現金流量：		
本期稅前淨利(損)	\$ 207,489	(51,989)
調整項目：		
不影響現金流量之收益費損項目		
折舊費用	1,799	2,027
呆帳費用轉列收入數	(593)	(7,713)
處分及不動產、廠房及設備利益	(83)	-
透過損益按公允價值衡量金融資產及負債之淨利益	(415)	(617)
利息費用	1,294	3,054
利息收入	(647)	(1,975)
股份基礎給付酬勞成本	-	4,180
不影響現金流量之收益費損項目合計	1,355	(1,044)
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-流動	26,113	(21,136)
應收票據	24,454	(26,001)
應收帳款	8,554	9,995
其他應收款	(21,719)	3,666
存貨	1,456,269	(1,027,188)
其他預付費用	82,011	(10,144)
預付款項	41,601	99,141
其他流動資產	(10,291)	(12,953)
其他金融資產-流動	(63,974)	(18,772)
工程存出保證金	(97,360)	(616)
與營業活動相關之資產之淨變動合計	1,445,658	(1,004,008)
與營業活動相關之負債之淨變動：		
應付票據	(3,112)	(38,317)
應付帳款	79,427	(51,937)
其他應付款	8,346	11,039
其他金融負債-流動	(201,839)	58,715
其他流動負債	67,696	1,173
預收房地款	(588,921)	263,868
與營業活動相關之負債之淨變動合計	(638,403)	244,541
與營業活動相關之資產及負債之淨變動合計	807,255	(759,467)
調整項目合計	808,610	(760,511)
營運產生之現金流出	1,016,099	(812,500)
收取之利息	647	1,975
支付之利息	(40,199)	(29,851)
支付之所得稅	(154)	(2,476)
營業活動之淨現金流入(出)	976,393	(842,852)
投資活動之現金流量：		
取得不動產、廠房及設備	(121)	(95)
出售不動產、廠房及設備價款	258	-
存出保證金增加	(626)	(131)
投資活動之淨現金流出	(489)	(226)
籌資活動之現金流量：		
短期借款增加	421,000	831,000
短期借款減少	(1,627,000)	(254,000)
現金增資	311,373	2,075
籌資活動之淨現金流(出)入	(894,627)	579,075
本期現金及約當現金增減數	81,277	(264,003)
期初現金及約當現金餘額	77,516	341,519
期末現金及約當現金餘額	\$ 158,793	\$ 77,516

(請詳閱後附合併財務報告附註)

董事長：



經理人：



會計主管：



寶徠建設股份有限公司及其子公司
合併財務報告附註
民國一〇二年及一〇一年十二月三十一日
(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，註冊地址為臺北市松山區敦化北路167號17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經濟部授商字第09801153160號函核准備查。

本公司及子公司(以下併稱「合併公司」)主要營業項目為陶瓷製品、玻璃纖維、玻璃製品及建材料之加工、製造與買賣，及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，請詳附註十四。

二、通過財務報告之日期及程序

本合併財務報告已於民國一〇三年三月二十日經董事會通過發佈。

三、新發布及修訂準則及解釋之適用

(一)尚未採用金融監督管理委員會認可之新發布及修訂準則及解釋

國際會計準則理事會(以下稱理事會)於2009年11月發布國際財務報導準則第九號「金融工具」，生效日為2013年1月1日(理事會於2011年12月將準則生效日延後至2015年1月1日，復於2013年11月宣布刪除2015年1月1日為強制生效日之規定，以使財務報表編製者能有更充足之時間轉換至新規定，且尚未決定新生效日)。該準則業經金融監督管理委員會(以下稱金管會)認可，惟企業不得提前採用，應採用國際會計準則第三十九號「金融工具」2009年版本之規定，且截至報導期間結束日(以下稱報導日)止尚未公布生效日。若合併公司開始適用該準則，預期將會改變對合併財務報告金融資產之分類及衡量。

(二)金融監督管理委員會尚未認可之新發布及修訂準則及解釋

下表彙列經理事會新發布及修訂且對合併公司可能攸關，惟截至報導日止尚未經金管會認可及公布生效日之準則及解釋：

寶徠建設股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

發布日	新發布或修訂準則	主要修訂內容及可能影響	理事會發布 之生效日
2011.5.12 2012.6.28	• 國際財務報導準則第10號「合併財務報表」 • 國際財務報導準則第11號「聯合協議」 • 國際財務報導準則第12號「對其他個體之權益之揭露」 • 國際會計準則第27號「單獨財務報表」之修正 • 國際會計準則第28號「投資關聯企業及合資」之修正	• 2011.5.12發布一系列與合併、關聯企業及合資投資相關之新準則及修正條文，新準則提供單一控制模式以判斷及分析是否對被投資者(包括特殊目的個體)具控制能力。惟合併程序仍維持原規定及作法。另將聯合協議分為聯合營運(整合原聯合控制資產及聯合控制營運之概念)及合資(類似原聯合控制個體)，並刪除比例合併法。 • 2012.6.28發布修訂條文闡明該等準則之過渡規定 • 若採用上述規定，可能會改變對部分被投資公司是否具控制之判斷，且預期將增加對子公司及關聯企業權益之揭露資訊。	2013.1.1
2011.5.12	國際財務報導準則第13號「公允價值衡量」	該準則將取代其他準則對金融及非金融項目公允價值衡量之規範，以整合為單一準則。本公司可能須進一步分析，若採用前述規定，對哪些資產或負債之衡量將造成影響。另此修正亦可能增加公允價值之揭露資訊。	2013.1.1
2011.6.16	國際會計準則第1號「財務報表之表達」之修正	應分別表達可重分類至損益及不可重分類至損益之其他綜合損益項目。若採用前述規定，將改變綜合損益表其他綜合損益項目之表達。	2012.7.1
2011.6.16	國際會計準則第19號「員工福利」之修正	主要係刪除緩衝區法，取消現行準則允許企業將所有確定福利義務及計畫資產變動立即認列於損益之選擇，另規定前期服務成本不再攤銷而應立即認列於損益。若採用前述規定，將改變應計退休金負債及精算損益之衡量及表達。	2013.1.1

寶徠建設股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

發布日	新發布或修訂準則	主要修訂內容及可能影響	理事會發布之生效日
2013.5.29	國際會計準則第36號「資產減損」之修正	現行準則規定，當企業商譽或非確定耐用年限無形資產之金額具重大性時，須揭露各受攤現金產生單位可回收金額之關鍵假設。此規定修正為，僅於提列或迴轉減損損失時，始應揭露該等資訊。此外，新增以公允價值減出售成本為基礎計算可回收金額者，應揭露其公允價值等級及關鍵評價假設(第二或第三等級)之規定。若採用上述規定，可能變更減損評估關鍵假設及公允價值之揭露資訊。	2014.1.1， 得提前適用

四、重大會計政策之彙總說明

本合併財務報告所採用之重大會計政策彙總說明如下。除另有說明者外，下列會計政策已一致適用於本合併財務報告之所有表達期間及為轉換至金管會認可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」)目的所編製之民國一〇一年一月一日初始國際財務報導準則合併資產負債表。

(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」)及金管會認可之國際財務報導準則編製。

本合併財務報告係首份依據編製準則及金管會認可之國際財務報導準則所編製之年度合併財務報告，且已適用金管會認可之國際財務報導準則第一號「首次採用國際財務報導準則」。轉換至金管會認可之國際財務報導準則對合併公司之財務狀況、財務績效及現金流量之影響說明，請詳附註十五。

(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) 透過損益按公允價值衡量之金融工具(包括衍生金融工具)；及
- (2) 確定福利資產，係依退休基金資產加計未認列前期服務成本與未認列精算損失，減除未認列精算利益與確定福利義務現值之淨額認列。

2. 功能性貨幣及表達貨幣

本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。

寶徠建設股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

(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本公司之子公司。

自取得子公司控制力之日起開始將其財務報告納入合併財務報告，直至不再具有控制力之日為止。歸屬於子公司非控制權益之損益應歸屬於非控制權益，即使非控制權益因而成為虧損餘額亦然。

合併公司間之交易、餘額及任何未實現收益與費用，於編製合併財務報告時均已消除。

(1)所有權權益之變動

合併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。

2.列入本合併財務報告之子公司

投資公司名稱	子公司名稱	業務性質	所持股權百分比			說 明
			102.12.31	101.12.31	101.1.1	
本公司	凱聚股份有限公司 (以下稱凱聚)	陶瓷及陶瓷製品製造業等	100 %	100 %	100 %	-

3.未列入合併財務報告之子公司：無。

(四)外 幣

外幣交易依交易日之匯率換算為功能性貨幣。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，其兌換損益係指期初以功能性貨幣計價之攤銷後成本，調整當期之有效利息及付款後之金額，與依外幣計價之攤銷後成本按報導日匯率換算金額間之差異。

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重新換算為功能性貨幣，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。除備供出售金融資產換算所產生之外幣兌換差異認列於其他綜合損益外，其餘係認列為損益。

(五)資產與負債區分流動與非流動之分類標準

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

- 1.預期於合併公司正常營業週期中實現，或意圖將其出售或消耗者。
- 2.主要為交易目的而持有者。
- 3.預期將於資產負債表日後十二個月內實現者。
- 4.現金或約當現金，惟不包括於資產負債表日後逾十二個月用以交換、清償負債或受有其他限制者。

寶徠建設股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

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.預期將於合併公司正常營業週期中清償者。
- 2.主要為交易目的而持有者。
- 3.預期將於資產負債表日後十二個月內到期清償者。
- 4.本公司不能無條件將清償期限延期至資產負債表日後至少十二個月者。負債之條款可能依交易對方之選擇以發行權益工具而導致其清償者，並不影響其分類。

本公司財務報表對於與營建業務有關之資產及負債係以營業週期(通常長於一年)，作為劃分流動與非流動之標準；非與營建業務有關之資產及負債則以一年作為劃分流動與非流動之標準。

(六)現金及約當現金

現金及約當現金包括庫存現金、活期存款及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。

原始到期日在三個月以內之銀行定期存款，係為滿足短期現金承諾而非投資或其他目的，可隨時轉換成定額現金且價值變動之風險甚小，故列報於現金及約當現金。

銀行透支為可立即償還且屬於合併公司整體現金管理之一部分者，於現金流量表列為現金及約當現金之組成項目。

(七)金融工具

金融資產與金融負債係於合併公司成為該金融工具合約條款之一方時認列。

1.金融資產

本公司之金融資產分類為：透過損益按公允價值衡量之金融資產、放款及應收款。

(1)透過損益按公允價值衡量之金融資產

此類金融資產係指持有供交易或指定為透過損益按公允價值衡量之金融資產。

持有供交易之金融資產係因其取得或發生之主要目的為短期內出售或再買回。此類金融資產於原始認列時係按公允價值衡量，交易成本於發生時認列為損益；後續評價按公允價值衡量，再衡量產生之利益或損失（包含相關股利收入及利息收入）認列為損益，並列報於營業外收入及支出項下之「透過損益按公允價值衡量之金融資產損益」。依交易慣例購買或出售金融資產時，採用交易日會計處理。

此類金融資產若屬「無活絡市場公開報價且公允價值無法可靠衡量」之權益投資，則以成本減除減損損失後之金額衡量，並列報於「以成本衡量之金融資產」。

實徠建設股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

(2) 備供出售金融資產

此類金融資產係指定為備供出售或非屬其他類別之非衍生金融資產。原始認列時係按公允價值加計直接可歸屬之交易成本衡量；後續評價按公允價值衡量，除減損損失、按有效利率法計算之利息收入、股利收入及貨幣性金融資產外幣兌換損益認列於損益外，其餘帳面金額之變動係認列為其他綜合損益，並累積於權益項下之備供出售金融資產未實現損益。於除列時，將權益項下之利益或損失累計金額重分類至損益，並列報於營業外收入及支出項下之「透過損益按公允價值衡量之金融資產損益」。依交易慣例購買或出售金融資產時，採用交易日會計處理。

此類金融資產若屬「無活絡市場公開報價且公允價值無法可靠衡量」之權益投資，則以成本減除減損損失後之金額衡量，並列報於「以成本衡量之金融資產」。

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)，並列報於營業外收入及支出項下之股利收入。

債券投資之利息收入係列報於營業外收入及支出項下之利息收入。

(3) 放款及應收款

放款及應收款係無活絡市場公開報價，且具固定或可決定付款金額之金融資產，包括應收款項及其他應收款無活絡市場之債券投資。原始認列時按公允價值加計直接可歸屬之交易成本衡量，後續評價採有效利率法以攤銷後成本減除減損損失衡量，惟短期應收款項之利息認列不具重大性之情況除外。依交易慣例購買或出售金融資產時，採用交易日會計處理。

利息收入係列報於營業外收入及支出項下之其他利息收入。

(4) 金融資產減損

非透過損益按公允價值衡量之金融資產，於每個報導日評估減損。當有客觀證據顯示，因金融資產原始認列後發生之單一或多項事件，致使該資產之估計未來現金流量受損失者，該金融資產即已發生減損。

金融資產減損之客觀證據包括發行人或債務人之重大財務困難、違約(如利息或本金支付延滯或不償付)、債務人將進入破產或其他財務重整之可能性大增，及由於財務困難而使該金融資產之活絡市場消失等。此外，備供出售權益投資之公允價值大幅或持久性下跌至低於其成本時，亦屬客觀之減損證據。

針對應收帳款個別評估未有減損後，另再以群組基礎評估減損。應收款組合之客觀減損證據可能包含合併公司過去收款經驗、該群組超過平均授信期間之延遲付款增加情況，及與應收款拖欠有關之全國性或區域性經濟情勢變化。

以攤銷後成本衡量之金融資產，認列之減損損失金額係該資產之帳面金額與估計未來現金流量按該金融資產原始有效利率折現之現值間之差額。

寶徠建設股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

以成本衡量之金融資產認列之減損損失金額係該資產之帳面金額與估計未來現金流量按該金融資產之相似資產市場報酬率折現之現值間之差額。該減損損失於後續期間不得迴轉。

所有金融資產之減損損失係直接自金融資產之帳面金額中扣除，惟應收帳款係藉由備抵帳戶調降其帳面金額。當判斷應收帳款無法收回時，係沖銷備抵帳戶。原先已沖銷而後續收回之款項則貸記備抵帳戶。備抵帳戶帳面金額之變動認列於損益。

當備供出售金融資產發生減損時，原先已認列於其他綜合損益之累計利益與損失金額將重分類為損益。

當金融資產以攤銷後成本衡量時，若後續期間減損損失金額減少，且該減少客觀地連結至認列減損後發生之事項，則先前認列之減損損失予以迴轉認列於損益，惟該投資於減損迴轉日之帳面金額不得大於若未認列減損情況下應有之攤銷後成本。

備供出售權益工具原先認列於損益之減損損失不得迴轉並認列為損益。任何認列減損損失後之公允價值回升金額係認列於其他綜合損益，並累積於其他權益項目之項下。備供出售債務工具之公允價值回升金額若能客觀地連結至減損損失認列於損益後發生之事項，則予以迴轉並認列為損益。

減損損失及迴升係列報於營業外收入及支出項下之減損迴轉利益。

(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，始將金融資產除列。

除列單一金融資產之整體時，其帳面金額與已收取或可收取對價總額加計認列於其他綜合損益並累計於「其他權益-備供出售金融資產未實現損益」之金額間之差額係認列為損益，並列報於營業外收入及支出項下之其他收入／什項支出。

當非除列單一金融資產之整體時，合併公司以移轉日各部分之相對公允價值為基礎，將該金融資產之原帳面金額分攤至因持續參與而持續認列之部分及除列之部分。分攤予除列部分之帳面金額與因除列部分所收取之對價加計已認列於其他綜合損益之任何累計利益或損失中分攤予除列部分之總和間之差額係認列為損益，並列報於營業外收入及支出項下之其他收入／什項支出。已認列於其他綜合損益之累計利益或損失，係依其相對公允價值分攤予持續認列部分與除列部分。

寶徠建設股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

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。

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。

與金融負債相關之利息及損失或利益係認列為損益，並列報於營業外收入及支出項下之利息支出。

金融負債於轉換時重分類為權益，其轉換不產生損益。

(2)其他金融負債

金融負債非屬持有供交易且未指定為透過損益按公允價值衡量者(包括長短期借款、應付帳款及其他應付款)，原始認列時係按公允價值加計直接可歸屬之交易成本衡量；後續評價採有效利率法以攤銷後成本衡量。未資本化為資產成本之利息費用列報於營業外收入及支出項下之利息費用。

(3)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。

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，並列報於營業外收入及支出項下之其他收入／什項支出。

(4)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有法定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。

(5)財務保證合約

財務保證合約係指發行人於特定債務人到期無法依債務工具條款償還時，必須支付特定金額，以歸墊持有人損失之合約。

本公司發行且未指定為透過損益按公允價值衡量之財務保證合約，原始係以公允價值減除直接可歸屬之交易成本衡量，後續則依下列孰高者衡量：(a)依國際會計準則第37號「負債準備、或有負債及或有資產」決定之合約義務金額；及(b)原始認列金額減除依收入會計政策認列之適當累計攤銷數後之餘額。

(八)存 貨

1.建設業

存貨係以成本與淨變現價值孰低衡量。成本包括使其達可供使用的地點及狀態所發生之取得必要支出及借款資本化成本。

寶徠建設股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

淨變現價值係指正常營業下之估計售價減除估計完工尚需投入之估計成本及完成出售所需之估計成本後餘額。淨變現價值之釐定方法如下：

- (1)營建用地：淨變現價值係參照管理當局按當時市場情形之估計。
- (2)在建工程：淨變現價值為估計售價(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(參照管理當局按當時市場情況估計)減去於銷售房地時所產生之估計成本及銷售費用。

2. 製造業

存貨係以成本與淨變現價值孰低衡量。成本包括使其達可供使用地點及狀態所發生之取得、產製或加工及其他成本，並採加權平均法計算。

淨變現價值係指正常營業下之估計售價減除估計完工尚需投入之估計成本及完成出售所需之估計成本後之餘額。

(九)不動產、廠房及設備

1. 認列與衡量

不動產、廠房及設備之認列及衡量係採成本模式，依成本減除累計折舊與累計減損後之金額衡量。成本包含可直接歸屬於取得資產之支出。自建資產成本包含原料及直接人工、任何其他使資產達預計用途之可使用狀態的直接可歸屬成本、拆卸與移除該項目及復原所在地點之成本，以及符合要件資產資本化之借款成本。此外，成本亦包含因外幣計價之不動產、廠房及設備採購，屬現金流量避險有效而自權益轉入之部分。為整合相關設備功能而購入之軟體亦資本化為該設備之一部分。

當不動產、廠房及設備包含不同組成部分，且相對於該項目之總成本若屬重大而採用不同之折舊率或折舊方法較為合宜時，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、廠房及設備之處分損益，係由不動產、廠房及設備之帳面金額與處分價款之差額決定，並以淨額認列於損益項下之「其他利益及損失」。

2. 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，該項不動產應以變更用途時之帳面金額重分類為投資性不動產。

3. 後續成本

若不動產、廠房及設備項目後續支出所預期產生之未來經濟效益很有可能流入合併公司，且其金額能可靠衡量，則該支出認列為該項目帳面金額之一部分，被重置部分之帳面金額則予以除列。不動產、廠房及設備之日常維修成本於發生時認列為損益。

寶徠建設股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

4. 折 舊

折舊係依資產成本減除殘值後按估計耐用年限採直線法計算，並依資產之各別重大組成部分評估，若一組成部分之耐用年限不同於資產之其他部分，則此組成部分應單獨提列折舊。折舊之提列認列為損益。

租賃資產之折舊若可合理確認合併公司將於租賃期間屆滿時取得所有權，則依其耐用年限提列；其餘租賃資產係依租賃期間及其耐用年限兩者較短者提列。

土地無須提列折舊。

當期及比較期間之估計耐用年限如下：

- | | |
|------------|--------|
| (1)房 屋 | 3~60 年 |
| (2)機器設備 | 3~ 8 年 |
| (3)辦公及其他設備 | 3~10 年 |

折舊方法、耐用年限及殘值係於每個財務年度結束日加以檢視，若預期值與先前之估計不同時，於必要時適當調整，該變動按會計估計變動規定處理。

(十)非金融資產減損

針對存貨、建造合約產生之資產、遞延所得稅資產、員工福利產生之資產、分類為待出售之非流動資產及生物資產以外之非金融資產，本公司於每一報導期間結束日評估是否發生減損，並就有減損跡象之資產估計其可回收金額。若無法估計個別資產之可回收金額，則本公司估計該項資產所屬現金產生單位之可回收金額以評估減損。

可回收金額為個別資產或現金產生單位之公允價值減出售成本與其使用價值孰高者。個別資產或現金產生單位之可回收金額若低於帳面金額，則將該個別資產或現金產生單位之帳面金額調整減少至可回收金額，並認列減損損失。減損損失係立即認列於當期損益。

本公司於每一報導期間結束日重新評估是否有跡象顯示，商譽以外之非金融資產於以前年度所認列之減損損失可能已不存在或減少。若用以決定可回收金額之估計有任何改變，則迴轉減損損失，以增加個別資產或現金產生單位之帳面金額至其可回收金額，惟不超過若以前年度該個別資產或現金產生單位未認列減損損失之情況下，減除應提列折舊或攤銷後之帳面金額。

商譽、非確定耐用年限無形資產及尚未可供使用之無形資產，每年定期進行減損測試，並就可回收金額低於帳面金額之部分，認列減損損失。

為減損測試之目的，企業合併取得之商譽應分攤至合併公司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)。若現金產生單位之可回收金額低於其帳面金額，減損損失係先就已分攤至該現金產生單位之商譽，減少其帳面金額，次就該單位內各資產之帳面金額等比例分攤至各資產。已認列之商譽減損損失，不得於後續期間迴轉。

寶徠建設股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

(十一)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。

(十二)收入認列

1. 商品銷售

興建中不動產已與買受人簽訂不動產銷售合約之在建房地，依國際財務報導解釋第十五號「不動產建造之協議」之規定，判斷該合約係屬國際會計準則第十一號「建造合約」或國際會計準則第十八號「收入」之範疇。

不動產之買方必須能於建造開始前指定該不動產設計之主要結構，或於工程進行中能指定主要結構之變更，則適用國際會計準則第十一號「建造合約」；如買方僅具有有限之能力影響該不動產之設計，或僅對基本設計可指定微小之變動，則適用國際會計準則第十八號「收入」。

正常活動中銷售商品所產生之收入，係考量退回、商業折扣及數量折扣後，按已收或應收對價之公允價值衡量。收入係俟具說服力之證據存在(通常為已簽訂銷售協議)、所有權之重大風險及報酬已移轉予買方、價款很有可能收回、相關成本與可能之商品退回能可靠估計、不持續參與商品之管理及收入金額能可靠衡量時加以認列。若折扣很有可能發生且金額能可靠衡量時，則於銷售認列時予以認列作為收入之減項。

風險及報酬移轉之時點係視銷售合約個別條款而定。建設業務係以工程完工後交屋或法定登記完成時結算損益；對於磁磚業務，風險及報酬則通常於商品送達客戶倉庫驗收時移轉。

2. 租金收入

投資性不動產產生之租金收益於租賃期間按直線法認列，所給與之租賃誘因視為全部租賃收益之一部分，於租賃期間內以直線法認列為租金收入之減少。轉租不動產產生之收益則認列於營業外收入及支出項下之「租金收入」。

(十三)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勞務期間內認列為損益項下之員工福利費用。

實徠建設股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

2.短期員工福利

短期員工福利義務係以未折現之基礎衡量，且於提供相關服務時認列為費用。有關短期現金紅利或分紅計畫下預期支付之金額，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。

(十四)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。

(十五)所得稅

所得稅費用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。

當期所得稅包括當年度課稅所得（損失）按報導日之法定稅率或實質性立法稅率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的調整。

遞延所得稅係就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，且於交易當時不影響會計利潤及課稅所得（損失）者。
- 2.因投資子公司及合資權益所產生，且很有可能於可預見之未來不會迴轉者。
- 3.商譽之原始認列。

遞延所得稅係以預期資產實現或負債清償當期之稅率衡量，並以報導日之法定稅率或實質性立法稅率為基礎。

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。

寶徠建設股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

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

(十六)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。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。

(十七)部門資訊

營運部門係本公司之組成部分，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本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。

五、重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源

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

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

會計政策涉及重大判斷，且對本合併財務報告已認列金額未有重大影響之資訊。

對於估計及假設之不確定性中，未存有重大風險將於未來次一年度造成重大調整之相關資訊。

六、重要會計項目之說明

(一)現金及約當現金

	102.12.31	101.12.31	101.1.1
現金	\$ 846	815	895
活期存款	130,917	41,656	306,433
支票存款	26,710	34,725	33,569
外幣存款	320	320	622
合併現金流量表所列之現金及約當現金	<u>\$ 158,793</u>	<u>77,516</u>	<u>341,519</u>

合併公司金融資產及負債之利率風險及敏感度分析之揭露請詳附註六(十四)。

寶徠建設股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

(二)金融資產

	<u>102.12.31</u>	<u>101.12.31</u>	<u>101.1.1</u>
透過損益按公允價值衡量			
受益憑證	\$ -	25,698	3,945
以成本衡量之金融資產			
國內非上市櫃公司	24,697	24,697	24,697
國外非上市櫃公司	<u>17,952</u>	<u>17,952</u>	<u>17,952</u>
	<u>42,649</u>	<u>42,649</u>	<u>42,649</u>
合 計	<u>\$ 42,649</u>	<u>68,347</u>	<u>46,594</u>
流 動	\$ -	25,698	3,945
非 流 動	<u>42,649</u>	<u>42,649</u>	<u>42,649</u>
合 計	<u>\$ 42,649</u>	<u>68,347</u>	<u>46,594</u>

1.本公司所持有之上述股票投資，於報導日係按成本減除減損衡量，因其公允價值合理估計數之區間重大且無法合理評估各種估計數之機率，致本公司管理階層認為其公允價值無法可靠衡量。

2.截至民國一〇二年與一〇一年十二月三十一日及一〇一年一月一日，本公司之金融資產均未有提供作質押擔保之情形。

(三)存 貨

	<u>102.12.31</u>	<u>101.12.31</u>	<u>101.1.1</u>
磁磚事業：			
原料及物料	\$ 3,419	5,594	4,145
在製品	15,366	4,901	7,929
製成品	10,765	20,913	17,466
商品	<u>90</u>	<u>86</u>	<u>3,197</u>
	<u>\$ 29,640</u>	<u>31,494</u>	<u>32,737</u>
建設事業：			
待售房屋	\$ 729,263	-	-
在建工程	<u>16,609</u>	<u>2,161,382</u>	<u>1,106,154</u>
	<u>\$ 745,872</u>	<u>2,161,382</u>	<u>1,106,154</u>
預期超過十二個月以後回收之存貨	<u>\$ 16,609</u>	<u>11,452</u>	<u>1,106,154</u>

寶徠建設股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

1. 本公司民國一〇二年度及一〇一年度認列之存貨相關費損明細如下：

	102年度	101年度
存貨盤虧	\$ 32	(20)
出售下腳收入及廢料收益	(26)	(24)
存貨跌價損失(回升利益)	(105)	(11,657)
	<u>\$ (99)</u>	<u>(11,701)</u>

2. 截至民國一〇二年與一〇一年十二月三十一日及一〇一年一月一日，本公司之存貨已作為借款擔保之情形詳附註八。

(四)不動產、廠房及設備

本公司民國一〇二年度及一〇一年度不動產、廠房及設備之成本、折舊及減損損失變動明細如下：

	土 地	房屋及建築	機器設備	運輸設備	租賃改良	其他設備	總 計
成本或認定成本：							
民國102年1月1日餘額	\$ 276,409	116,400	24,278	245	4,596	15,516	437,444
增添	-	-	-	121	-	-	121
處分	-	-	-	(302)	-	-	(302)
民國102年12月31日餘額	<u>\$ 276,409</u>	<u>116,400</u>	<u>24,278</u>	<u>64</u>	<u>4,596</u>	<u>15,516</u>	<u>437,263</u>
民國101年1月1日餘額	\$ 276,409	116,400	24,278	245	4,596	15,454	437,382
增添	-	-	-	-	-	95	95
處分	-	-	-	-	-	(33)	(33)
民國101年12月31日餘額	<u>\$ 276,409</u>	<u>116,400</u>	<u>24,278</u>	<u>245</u>	<u>4,596</u>	<u>15,516</u>	<u>437,444</u>
折舊及減損損失：							
民國102年1月1日餘額	\$ 17,169	106,396	23,328	123	4,596	14,224	165,836
本期折舊	-	852	380	23	-	544	1,799
處分	-	-	-	(127)	-	-	(127)
民國102年12月31日餘額	<u>\$ 17,169</u>	<u>107,248</u>	<u>23,708</u>	<u>19</u>	<u>4,596</u>	<u>14,768</u>	<u>167,508</u>
民國101年1月1日餘額	\$ 17,169	105,544	22,926	86	4,596	13,521	163,842
本期折舊	-	852	402	37	-	736	2,027
處分	-	-	-	-	-	(33)	(33)
民國101年12月31日餘額	<u>\$ 17,169</u>	<u>106,396</u>	<u>23,328</u>	<u>123</u>	<u>4,596</u>	<u>14,224</u>	<u>165,836</u>
帳面價值：							
民國102年12月31日	<u>\$ 259,240</u>	<u>9,152</u>	<u>570</u>	<u>45</u>	<u>-</u>	<u>748</u>	<u>269,755</u>
民國101年12月31日	<u>\$ 259,240</u>	<u>10,004</u>	<u>950</u>	<u>122</u>	<u>-</u>	<u>1,292</u>	<u>271,608</u>
民國101年1月1日	<u>\$ 259,240</u>	<u>10,856</u>	<u>1,352</u>	<u>159</u>	<u>-</u>	<u>1,933</u>	<u>273,540</u>

上述不動產截至民國一〇二年與一〇一年十二月三十一日及一〇一年一月一日已提供為借款融資額度擔保之明細，請詳附註八。另，部份土地為農地，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。

寶徠建設股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

(五)預付設備款

	<u>102.12.31</u>	<u>101.12.31</u>	<u>101.1.1</u>
預付設備款	\$ 560,076	560,076	560,076
減：減損損失	<u>(560,076)</u>	<u>(560,076)</u>	<u>(560,076)</u>
	<u><u>\$ -</u></u>	<u><u>-</u></u>	<u><u>-</u></u>

民國九十一年本公司設備發包工程發生糾紛，經評估產生減損損失，相關說明請詳附註九。

(六)短期借款

合併公司長短期借款之明細、條件與條款如下：

	<u>102.12.31</u>	<u>101.12.31</u>	<u>101.1.1</u>
無擔保銀行借款	\$ 18,000	34,000	32,000
擔保銀行借款	<u>140,000</u>	<u>1,330,000</u>	<u>755,000</u>
合 計	<u><u>\$ 158,000</u></u>	<u><u>1,364,000</u></u>	<u><u>787,000</u></u>
尚未使用額度	<u><u>\$ 1,008,500</u></u>	<u><u>1,189,500</u></u>	<u><u>1,215,000</u></u>
利率區間	<u><u>2.738%~3.4%</u></u>	<u><u>2.35%~3.4%</u></u>	<u><u>2.68%~3.4%</u></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。

(七)員工福利

確定提撥計畫

本公司之確定提撥計畫係依勞工退休金條例之規定，依勞工每月工資6%之提繳率，提撥至勞工保險局之勞工退休金個人專戶。在此計畫下合併公司提撥固定金額至勞工保險局後，即無支付額外金額之法定或推定義務。

本公司民國一〇二年度及一〇一年度確定提撥退休金辦法下之退休金費用分別為2,757千元及2,974千元，已提撥至勞工保險局。

(八)所得稅

1.本公司民國一〇二年度及一〇一年度之所得稅費用明細如下：

	<u>102年度</u>	<u>101年度</u>
當期所得稅費用		
當期產生	\$ 2	83
調整前期之當期所得稅	<u>14</u>	<u>11</u>
所得稅費用(不含出售停業單位利得所得稅)	<u><u>\$ 16</u></u>	<u><u>94</u></u>

寶徠建設股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

2. 本公司民國一〇二年度及一〇一年度之所得稅費用(利益)與稅前淨利之關係調節如下：

	102年度	101年度
稅前淨利	\$ 207,489	(51,989)
依本公司所在地國內稅率計算之所得稅	\$ 35,273	(8,838)
不可扣抵之費用	770	590
免稅所得	15	(105)
依完比法認列之工程收入財稅差異數	(27,459)	19,972
利息資本化財稅差異數	(6,613)	422
未認列遞延所得稅資產之當期課稅損失	(1,971)	(18,307)
未認列暫時性差異之變動	(52)	6,349
前期低(高)估	51	11
未分配盈餘加徵10%	2	-
合計	\$ 16	94

3. 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：

	102.12.31	101.12.31	101.1.1
可減除暫時性差異	\$ 186,032	186,084	189,597
課稅損失	119,437	121,408	139,715
	\$ 305,469	307,492	329,312

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。

截至民國一〇二年十二月三十一日止，本公司尚未認列為遞延所得稅資產之課稅損失，其扣除期限如下：

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
民國九十四年度核定數	\$ 31,700	-	民國一〇四年度
民國九十五年度核定數	83,855	-	民國一〇五年度
民國九十六年度核定數	21,790	-	民國一〇六年度
民國九十七年度核定數	180,489	-	民國一〇七年度
民國九十八年度核定數	264,805	-	民國一〇八年度
民國九十九年度核定數	119,616	-	民國一〇九年度
民國一〇二年度申報數	-	315	民國一一二年度
	\$ 702,255	315	

寶徠建設股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

(2)已認列之遞延所得稅負債

民國一〇二年度及一〇一年度遞延所得稅負債之變動如下：

遞延所得稅負債：	<u>其他</u>
民國102年1月1日	\$ 97,276
民國102年12月31日	<u>\$ 97,276</u>
民國101年1月1日	\$ 97,276
民國101年12月31日	<u>\$ 97,276</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一〇〇年度，本公司不服核定，預計提出復查申請；子公司營利事業所得稅結算申報已奉稽徵機關核定至民國一〇一年度。

4.本公司兩稅合一相關資訊如下：

	<u>102.12.31</u>	<u>101.12.31</u>	<u>101.1.1</u>
屬民國八十七年度以後之未分配盈餘	<u>\$ (79,857)</u>	<u>(287,330)</u>	<u>(235,247)</u>
可扣抵稅額帳戶餘額	<u>\$ 3,290</u>	<u>1,854</u>	<u>1,854</u>

	<u>102年度(預計)</u>	<u>101年度(實際)</u>
對中華民國居住者盈餘分配之稅額扣抵比率	<u>- %</u>	<u>- %</u>

前述兩稅合一相關資訊係依據財政部民國一〇二年十月十七日台財稅第10204562810號函規定處理之金額。

(九)資本及其他權益

民國一〇二年及一〇一年十二月三十一日及一〇一年一月一日，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。前述額定股本總額包含普通股及特別股，已發行股份則分別為普通股80,265千股、50,265千股及50,265千股，所有已發行股份之股款均已收取。

本公司民國一〇二年度及一〇一年度流通在外股數調節表如下：

	<u>普 通 股</u>	
(以千股表達)	<u>102年度</u>	<u>101年度</u>
1月1日期初餘額	\$ 50,265	50,265
現金增資	30,000	-
12月31日期末餘額	<u>\$ 80,265</u>	<u>50,265</u>

寶徠建設股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

1. 普通股發行

本公司為充實營運資金，以投入建案開發，遂於民國一〇一年十二月五日經董事會決議現金增資發行新股30,000千股，每股面額10元，以每股10.5元發行，總金額315,000千元，並以民國一〇二年一月三十日為增資基準日，本案業經金融監督管理委員會核准在案，截至民國一〇二年十二月三十一日止，本公司業已收足股款及完成法定登記程序。

2. 資本公積

本公司資本公積餘額內容如下：

	102.12.31	101.12.31	101.1.1
發行股票溢價	\$ 51,504	33,876	33,876
處分資產增益	110	110	110
員工認股權	-	4,180	-
	<u>\$ 51,614</u>	<u>38,166</u>	<u>33,986</u>

(1)依民國一〇一年一月修正之公司法規定，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。

(2)本公司於民國一〇一年十二月五日經董事會決議辦理現金增資，依公司法第267條規定保留發行新股總數10%股份由員工認購計3,000千股，並依會計研究發展基金會(101)基秘字第038號函，依給與日衡量所給與權益商品之公平價值，認列當期薪資費用及資本公積－員工認股權為4,180千元，於本期收足股款及完成法定登記程序後，將資本公積－員工認股權轉列資本公積－發行溢價。

3. 保留盈餘

依本公司章程規定，本公司於每年度決算如有當期淨利，應先彌補虧損，如尚有當期淨利，依法提列法定盈餘公積百分之十，並依法令規定提列及迴轉特別盈餘公積後，連同期初累積未分配盈餘及當年度未分配盈餘調整數，作為累積可分配盈餘。前述累積可分配盈餘，由董事會擬具盈餘分派議案，提請股東會決議分派之。分派盈餘時，除分派股息外，如尚有餘額，應分派員工紅利不低於4%，董事監察人酬勞不高於4%。董事會擬具之盈餘分派議案，股東股息及紅利之總額應為累積可分配盈餘之50%至100%，其中現金股利應為股東股息及紅利總額之50%。

寶徠建設股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

(1)法定盈餘公積

依民國一〇一年一月修正之公司法規定，公司應就稅後純益提撥百分之十為法定盈餘公積，直至與資本總額相等為止。公司無虧損時，得經股東會決議，以法定盈餘公積發給新股或現金，惟以該項公積超過實收資本額百分之二十五之部分為限。

(2)盈餘分配

- 1.本公司截至民國一〇二年十二月三十一日止為累積虧損，爰無須依本公司章程估列員工紅利及董事監察人酬勞。
- 2.本公司民國一〇二年度及一〇一年度均無盈餘可供分配，其相關資訊可至公開資訊觀測站查詢。

(十)股份基礎給付

本公司截至民國一〇一年十二月三十一日止，計有下列股份基礎給付交易：

	權益交割 現金增資保留 與員工認購
給與日	101.12.31
給與數量(千/單位)	3,000
合約期間	不適用
授予對象	員工
既得條件	立即既得

- 1.本公司於民國一〇一年度現金增資保留予員工認購，公平價值衡量係採用合併公司公開市交易之收盤價格。
- 2.本公司現金增資保留予員工認購辦法相關數量及加權平均行使價格之資訊如下：

	102年度	
(以千單位表達)	加權平均履 約價格(元)	認股權 數 量
1月1日流通在外數量	\$ -	-
本期給與數量	10.50	3,000
本期放棄數量	-	(1,328)
本期執行數量	-	(1,672)
12月31日流通在外數量		-

本公司民國一〇一年度執行之認股權於執行日之加權平均股價為10.50元。

寶徠建設股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

(十一)每股盈餘

本公司基本每股盈餘(虧損)之計算如下：

	102年度	101年度
基本每股盈餘(虧損)		
歸屬於本公司普通股權益持有人之淨利(損)	\$ 207,473	(52,083)
普通股加權平均流通在外股數	77,882	50,265
	<u>\$ 2.66</u>	<u>(1.04)</u>

(十二)收入

本公司收入明細如下：

	102年度	101年度
商品銷售	\$ 180,299	190,829
營建銷售	2,291,998	-
	<u>\$ 2,472,297</u>	<u>190,829</u>

(十三)營業外收入及支出

1.其他收入

本公司其他收入明細如下：

	102年度	101年度
利息收入		
押金設算息	\$ 104	84
存出保證金	63	1,561
銀行存款	480	330
	<u>647</u>	<u>1,975</u>
租金收入	114	114
股利收入	500	-
手續費收入	14,400	-
其他	3,230	11,107
	<u>\$ 18,891</u>	<u>13,196</u>

2.其他利益及損失

本公司其他利益及損失明細如下：

	102年度	101年度
外幣兌換損益	\$ 639	-
透過損益按公允價值衡量之金融資產(負債)淨利益(損失)		
持有供交易	415	617
什項支出	(109)	-
處份不動產、廠房及設備利益	82	-
	<u>\$ 1,027</u>	<u>617</u>

寶徠建設股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

3.財務成本

本公司財務成本明細如下：

	102年度	101年度
利息費用		
銀行借款	\$ 40,199	29,851
利息資本化	(38,905)	(26,797)
	<u>\$ 1,294</u>	<u>3,054</u>
資本化利率	<u>2.940%</u>	<u>2.772%</u>

(十四)金融工具

1. 信用風險

(1)信用風險之暴險

金融資產之帳面金額代表最大信用暴險金額。民國一〇二年及一〇一年十二月三十一日及一〇一年一月一日之最大信用暴險金額分別為626,904千元、420,061千元及622,739千元。

(2)減損損失

報導日應收票據、應收帳款及其他應收款之帳齡分析為：

	102.12.31		101.12.31		101.1.1	
	總額	減損	總額	減損	總額	減損
未逾期	\$ 46,849	-	57,321	(221)	42,036	(6,707)
逾期0~90天	1,021	(1,021)	207	(3)	1,921	(58)
逾期91~270天	218	(218)	64	(75)	405	(105)
逾期超過一年	89,263	(89,263)	91,048	(90,796)	91,938	(91,938)
	<u>\$ 137,351</u>	<u>(90,502)</u>	<u>148,640</u>	<u>(91,095)</u>	<u>136,300</u>	<u>(98,808)</u>

	102年度	101年度
1月1日餘額	\$ (91,095)	(98,808)
迴轉之減損損失	593	7,713
12月31日餘額	<u>\$ (90,502)</u>	<u>(91,095)</u>

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
102年12月31日							
非衍生金融負債							
擔保銀行借款	\$ 140,000	155,680	1,960	1,960	3,920	147,840	-
無擔保銀行借款	18,000	18,402	241	18,161	-	-	-
應付票據	35,440	35,440	35,440	-	-	-	-
應付帳款	143,648	143,648	143,648	-	-	-	-
其他金融負債-流動	158,499	158,499	152,992	-	5,507	-	-
	<u>\$ 495,587</u>	<u>511,669</u>	<u>334,281</u>	<u>20,121</u>	<u>9,427</u>	<u>147,840</u>	<u>-</u>

寶徠建設股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

	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
101年12月31日							
非衍生金融負債							
擔保銀行借款	\$ 1,330,000	1,401,400	48,315	48,315	1,304,770	-	-
無擔保銀行借款	34,000	34,643	24,525	10,118	-	-	-
應付票據	38,552	38,552	38,552	-	-	-	-
應付帳款	64,221	64,221	64,221	-	-	-	-
其他金融負債-流動	360,338	360,338	-	354,831	5,507	-	-
	<u>\$ 1,827,111</u>	<u>1,899,154</u>	<u>175,613</u>	<u>413,264</u>	<u>1,310,277</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
101年1月1日							
非衍生金融負債							
擔保銀行借款	\$ 755,000	816,012	25,362	10,130	20,260	760,260	-
無擔保銀行借款	32,000	32,817	4,442	28,375	-	-	-
應付票據	76,869	76,869	76,869	-	-	-	-
應付帳款	116,158	116,158	116,158	-	-	-	-
其他金融負債-流動	301,623	301,623	-	-	301,623	-	-
	<u>\$ 1,281,650</u>	<u>1,343,479</u>	<u>222,831</u>	<u>38,505</u>	<u>321,883</u>	<u>760,260</u>	<u>-</u>

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

3. 匯率風險

(1) 匯率風險之暴險

本公司暴露於重大外幣匯率風險之金融資產及負債如下：

	102.12.31			101.12.31			101.1.1		
	外幣	匯率	台幣	外幣	匯率	台幣	外幣	匯率	台幣
金融資產									
貨幣性項目									
美金	\$ -	-	-	728	29.04	21,008	-	-	-

(2) 敏感性分析

本公司之匯率風險主要來自於以外幣計價之現金及約當現金及透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動等，於換算時產生外幣兌換損益。於民國一〇二年度及一〇一年十二月三十一日當新台幣相對於美金及人民幣貶值或升值1%，而其他所有因素維持不變之情況下，民國一〇二年度及一〇一年度之稅後淨利將分別增加或減少零元及210千元。兩期分析係採用相同基礎。

4. 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，合併公司民國一〇二年度及一〇一年度之淨利將減少或增加1,580千元及13,640千元，主因係合併公司之變動利率借款。

5. 公允價值

寶徠建設股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

(1)公允價值與帳面金額

除詳列於下表者外，合併公司之管理階層認為合併公司以攤銷後成本衡量之金融資產及金融負債於合併財務報表中之帳面金額趨近於其公允價值：

	102.12.31		101.12.31		101.1.1	
	帳面 金額	公允 價值	帳面 金額	公允 價值	帳面 金額	公允 價值
金融資產：						
透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動	\$ -	-	25,698	25,698	3,945	3,945
金融負債：						
銀行借款	158,000	158,000	1,364,000	1,364,000	787,000	787,000

(2)衡量公允價值所採用之評價技術及假設

合併公司對金融資產及金融負債之公允價值係依下列方式決定：

- ①上市（櫃）公司股票及受益憑證(基金)等係具標準條款與條件並於活絡市場交易之金融資產及金融負債，其公允價值係分別參照市場報價決定。
- ②除上述外之其他金融資產及金融負債之公允價值，係依照以現金流量折現分析為基礎之一般公認定價模式決定。

(3)公允價值層級

下表按評價方式，分析以公允價值衡量之金融工具。各公允價值層級定義如下：

- ①第一級：相同資產或負債於活絡市場之公開報價(未經調整)。
- ②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。
- ③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)。

	第一級	第二級	第三級	合 計
102年12月31日				
透過損益按公允價值衡量之金融資產				
持有供交易之非衍生金融資產	\$ -	-	-	-
101年12月31日				
透過損益按公允價值衡量之金融資產				
持有供交易之非衍生金融資產	\$ 25,698	-	-	25,698
101年1月1日				
透過損益按公允價值衡量之金融資產				
持有供交易之非衍生金融資產	\$ 3,945	-	-	3,945

寶徠建設股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

(十五)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。

合併公司之監察人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監察人。

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及證券投資。

(1)應收帳款及其他應收款

合併公司之信用風險暴險主要受每一客戶個別狀況影響。惟管理階層亦考量合併公司客戶基礎之統計資料，包括客戶所屬產業及國家之違約風險，因這些因素可能會影響信用風險。合併公司民國一〇二年度及一〇一年度之收入無集中於單一客戶之銷售，也未有地區信用風險顯著集中之情形。

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、外部之評等及銀行之照會等。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。未符合集團基準信用評等之客戶僅得以預收基礎與合併公司進行交易。

寶徠建設股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

在監控客戶之信用風險時，係依據客戶之信用特性予以分組，包括是否為個人或法人個體；是否為經銷商、零售商或最終客戶；地區別、產業別、帳齡、到期日及先前已存在之財務困難。合併公司之應收帳款及其他應收款之主要對象為集團經銷商客戶。被評定為高風險之客戶被歸屬在受限制客戶名單並受管理階層之監控，未來與該等客戶之銷售須以預收基礎為之。

合併公司設置有備抵呆帳帳戶以反映對應收帳款及其他應收款及投資已發生損失之估計。備抵帳戶主要組成部分包含了與個別重大暴險相關之特定損失組成部分，及為了相似資產群組之已發生但尚未辨認之損失所建立之組合損失組成部分。組合損失備抵帳戶係根據相似金融資產之歷史付款統計資料決定。

(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

合併公司政策規定僅能提供財務保證予完全擁有之子公司。截至民國一〇二年與一〇一年十二月三十一日及一〇一年一月一日，合併公司均無提供任何背書保證。

4. 流動性風險

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

合併公司使用作業基礎成本制以估計其產品及服務之成本，以協助合併公司監控現金流量需求及最適之投資現金報酬。一般而言，合併公司確保有足夠之現金以支應六十天之預期營運支出需求，包括金融義務之履行，但排除極端情況下無法合理預期的潛在影響，如：自然災害。另外，合併公司於民國一〇二年與一〇一年十二月三十一日未使用之借款額度共計1,008,500千元及1,189,500千元。

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。

寶徠建設股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

(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。

(3)其他市價風險

合併公司並未操作交易其他權益證券工具，故未有相關風險。

(十六)資本管理

董事會之政策係維持健全之資本基礎，以維繫投資人、債權人及市場之信心以及支持未來營運之發展。資本包含合併公司之股本、資本公積、保留盈餘及非控制權益。董事會控管資本報酬率，同時控管普通股股利水準。

七、關係人交易

(一)母公司與最終控制者

本公司為合併公司之最終控制者。

(二)主要管理階層人員交易

主要管理階層人員報酬包括：

	102年度	101年度
短期員工福利	\$ 29,718	21,538
退職後福利	429	503
	<u>\$ 30,147</u>	<u>22,041</u>

(三)其他關係人交易

租賃情形

承租人	標的物	租賃期間	每月租金 (含稅)	收取方式	租金收入 (未稅)
102年度					
關聯企業	台北市敦化北路167號17樓C區	102.03.01~103.02.28 101.03.01~102.02.28	\$ 5	月收	\$ <u>57</u>
101年度					
關聯企業	台北市敦化北路167號17樓C區	99.03.01~101.02.28 101.03.01~102.02.28	5	月收	\$ <u>57</u>

本公司出租辦公室予關係人其每坪收取租金單價與非關係人無重大之差異，另其付款條件與非關係人皆為月收。

寶徠建設股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(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	102.12.31	101.12.31	101.1.1
存貨-建設業	銀行借款	\$ -	2,149,930	1,106,028
其他金融資產-流動	備償戶及專戶	141,261	77,284	58,512
不動產、廠房及設備	銀行借款	268,391	269,244	270,096
		<u>\$ 409,652</u>	<u>2,496,458</u>	<u>1,434,636</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.本公司為所推出工程與客戶簽訂銷售合約資訊如下：

	102.12.31	101.12.31	101.1.1
合約總價	<u>\$ 784,438</u>	<u>2,994,324</u>	<u>2,994,324</u>
已預收款項	<u>\$ 258,700</u>	<u>847,621</u>	<u>583,753</u>

2.本公司投資興建「寶徠花園」所簽訂工程發包合約及支付情形如下：

	102.12.31	101.12.31	101.1.1
合約總價	<u>\$ 2,521,533</u>	<u>2,419,646</u>	<u>2,383,170</u>
預付款項	<u>\$ -</u>	<u>-</u>	<u>139,570</u>
已依約支付款項	<u>\$ 2,408,966</u>	<u>2,192,033</u>	<u>1,203,083</u>
存入保證金(帳列其他金融負債-流動)	<u>\$ 152,992</u>	<u>355,000</u>	<u>300,000</u>

3.本公司投資興建之「寶徠花園」為能順利興建至工程完工交屋，取得使用執照並辦妥所有權及相互移轉登記，乃與合作金庫商業銀行股份有限公司及合眾建築經理股份有限公司簽訂信託契約書，由本公司委託受託人執行(1)興建資金之專案管控(2)本專案土地及建物之移轉、登記、管理與處分。專案工程之土地信託移轉登記予受託人，執照之起造人變更為受託人，以擔保各工程之融資貸款機構對本公司之一切融資。

4.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：

合建方式	工程名稱或地號	合建保證金(工程存出保證金)		
		102.12.31	101.12.31	101.1.1
合建分屋	塔城街案、新莊中原段、信義區三小段、中山段	\$ 180,928	33,238	35,595
合建分售	寶徠花園	45,488	95,804	92,951
聯合開發、投資興建	新店秀岡段	4,010	4,024	3,904
		<u>\$ 230,426</u>	<u>133,066</u>	<u>132,450</u>

5.於民國一〇二年與一〇一年十二月三十一日及一〇一年一月一日，子公司因特約經銷商代理子公司品牌磁磚而收取之履約保證票據均為3,000千元。

寶徠建設股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

(二)或有負債：

- 1.截至民國八十九年底止，本公司為美國KPT公司背書保證之擔保借款餘額為美金1,960千元，業於民國八十九年度全數認列投資損失，其中美金600千元係提供外幣定存單擔保，業於民國九十年度用於代償美國KPT公司之借款並已沖減長期投資貸餘，民國九十一年間一銀洛杉磯分行將其債權讓與LB Guam Opportunity LLC，截至民國九十一年底止，本公司為美國KPT公司背書保證之擔保借款餘額為美金1,360千元，惟美國KPT業已宣告破產，本公司亦成為LB Guam Opportunity LLC之債務人，並已估列最大可能損失46,210千元(帳列於其他非流動負債科目項下)。
- 2.本公司為進行現金增資計劃項目，於民國八十八年五月十五日與聯融營造(股)公司(以下稱聯融公司)簽訂工程統包合約，由聯融公司負責廠房整體規劃、設計、新生產設備採購安裝試車暨建廠擴廠各項相關事宜，本合約統包價款為700,000千元，截至民國九十年底止，本公司共預付446,588千元；其中410,000千元係由現金增資款撥付，餘款36,588千元由營運資金支應，惟本公司二廠因水利地等原因致無法繼續施工完成增資計劃，且近年來市場景氣持續惡化，導致本公司營運週轉甚為困難，故再三情商聯融公司獲得同意，本公司二廠施工損失由該公司吸收，即該公司將退還本公司36,588千元，迄民國九十一年底業已全數退還。

本項現金增資計劃基於各種因素影響，為避免資金過早投入造成損失，業於民國九十年六月二十八日經股東常會決議通過，擬予展延至民國九十一年第三季完成，然因營建業景氣持續低迷，短期內尚無復甦跡象，且再評估國內外生產條件後，本公司於民國九十一年十月二十四日召開董事會討論通過，變更設廠地點至越南，並依證期局民國九十一年九月二十三日函示，申請變更本公司民國八十七年度現金增資設廠地點計劃，俟證期局核准後，將繼續執行現金增資計劃，並預計至民國九十二年第四季完成。該案業經證期局於民國九十一年十月三十日臺財證第0910158607號函，核准通過動用現金增資款120,000千元，並於民國九十一年十月底支付予聯融公司，惟聯融公司至今尚未交付相關之機器設備，且聯融公司目前為停業狀態，本公司評估結果，該設備交付或回收之可能性極低，故認列全額損失，並向聯融公司求償530,000千元且按年利率5%加計利息，並已於民國九十四年十月二十日取得臺北地方法院94年度促字第33245之支付命令，民國九十四年十二月九日取得支付命令確定證明書。

寶徠建設股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

因聯融公司名下並無任何不動產，且已為銀行拒絕往來戶，經本公司與聯融公司審慎權衡考量雙方利益後，雙方於民國九十六年六月二十七日達成協議並簽訂協議書，約定依下列日期付款予本公司：

期別	付款日	金 額
1	96.07.31	\$ 50,000
2	96.10.31	50,000
3	97.01.31	50,000
4	97.04.30	50,000
5	97.07.31	50,000
6	97.10.31	50,000
7	97.12.31	48,000

截至民國一〇二年十二月三十一日止，僅於民國九十六年度收到款項29,924千元，餘尚未按上述協議支付。本公司目前徵信調查前負責人一傅兆林等人有無資產可資執行，實未盡樂觀，故尚難有提起訴訟之實益。

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	102年度			101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	19,533	58,301	77,834	18,374	53,834	72,208
勞健保費用	1,470	3,286	4,756	1,512	2,963	4,475
退休金費用	851	1,906	2,757	972	2,002	2,974
其他員工福利費用	1,051	1,201	2,252	1,158	1,158	2,316
折舊費用	19	1,780	1,799	19	2,008	2,027
折耗費用	-	-	-	-	-	-
攤銷費用	-	-	-	-	-	-

(二)會計科目重分類

民國一〇一年十二月三十一日及一月一日資產負債表暨民國一〇一年一月一日至十二月三十一日綜合損益表中若干金額為配合民國一〇二年一月一日至十二月三十一日合併財務報表之表達方式已作適當重分類，該重分類對合併財務報表之表達無重大影響。

寶徠建設股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

十三、附註揭露事項

(一)重大交易事項相關資訊

民國一〇二年度本公司依編製準則之規定，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 (註1)	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 (註5)	期末背書保證餘額 (註5)	實際動支金額 (註5)	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 (註3)	屬子公司對母公司背書保證 (註3)	屬對大陸地區背書保證 (註3)
	公司名稱	關係 (註2)											
0	本公司	凱聚(股)公司	2	154,882	28,000	-	-	-	- %	309,764	Y	-	-

註1：編號欄之說明如下：

(1)發行人填0。

(2)被投資公司按公司別由阿拉伯數字1 開始依序編號。

註2：背書保證者與被背書保證對象之關係有下列六種，標示種類即可：

(1)有業務關係之公司。

(2)直接持有普通股股權超過百分之五十之子公司。

(3)母公司與子公司持有普通股股權合併計算超過百分之五十之被投資公司。

(4)對於直接或經由子公司間接持有普通股股權超過百分之五十之母公司。

(5)基於承攬工程需要之同業間依合約規定互保之公司。

(6)因共同投資關係由各出資股東依其持股比例對其背書保證之公司。

註3：屬上市櫃母公司對子公司背書保證者、屬子公司對上市櫃母公司背書保證者、屬大陸地區背書保證者始須填列Y。

註4：本公司背書保證作業辦法對背書保證責任總額及單一企業背書之限額，訂定額度如下：

(1)對外背書保證責任總額以不超過本公司淨值之40%為限。

(2)對本公司直接持有普通股股權超過90%之子公司，背書保證額度以不超過本公司當期淨值之20%為限。

(3)對單一企業背書保證額度以不超過本公司當期淨值之10%為限。

註5：本期最高背書保證餘額及期末背書保證餘額係以額度列示，實際動支金額為零元。

註6：於編製合併財務報表時，業已沖銷。

3.期末持有有價證券情形(不包含投資子公司、關聯企業及合資控制部分)：

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－碧悠電子(股)公司	-	備供出售金融資產－非流動	688	-	- %	-	- %	
本公司	股票－德和創業投資(股)公司	-	以成本衡量之金融資產－非流動	1,732,069	12,055	4.95 %	14,705	4.95 %	註
本公司	股票－德安創業投資(股)公司	-	"	1,000,000	7,566	2.50 %	5,900	2.50 %	"
本公司	股票－耐能電池(股)公司	-	"	200,000	76	0.20 %	96	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	17,952	7.50 %	19,454	7.50 %	"
本公司	股票－台灣新光建築經理(股)公司	-	"	500,000	5,000	1.67 %	6,690	1.67 %	"

註：非上市(櫃)公司，並無市價可循，故依股權淨值乘以持股比例列示，以供參考。

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。

寶徠建設股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

- 5.取得不動產之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上：無。
- 6.處分不動產之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上：無。
- 7.與關係人進、銷貨之金額達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上者：無。
- 8.應收關係人款項達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上：無。
- 9.從事衍生工具交易：無。
- 10.母子公司間業務關係及重要交易往來情形：

編號	交易人名稱	交易往來對象	與交易人關係	102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	寶徠(股)公司	凱聚(股)公司	1	租金收入	21,345	無	0.86 %
0	"	"	1	銷貨收入	43,667	與一般同業相當	1.77 %
0	"	"	1	應收帳款	5,727	與一般同業相當	0.32 %
1	凱聚(股)公司	寶徠(股)公司	2	製造費用	21,288	無	0.86 %
1	"	"	2	銷貨成本	43,667	與一般同業相當	1.77 %
1	"	"	2	應付帳款	5,727	與一般同業相當	0.32 %
1	"	"	2	租金支出	57	無	0.00 %

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。

(二)轉投資事業相關資訊(不包含大陸被投資公司)：

民國一〇二年度合併公司之轉投資事業資訊如下：

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	期中最高持股或出資情形	備註
				本期期末	去年年底	股數	比率	帳面金額				
本公司	凱聚(股)公司	台灣	貿易	28,000	28,000	3,450,000	100.00 %	35,022	(225)	(225)	100.00 %	子公司

(三)大陸投資資訊：

- 1.轉投資大陸地區之事業相關資訊：無。
- 2.轉投資大陸地區限額：無。
- 3.重大交易事項：無。

寶徠建設股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

十四、部門資訊

合併公司有二個應報導部門，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：

(一)建設部門：包括住宅、不動產之興建及租售等。

(二)磁磚部門：包括經營磁磚製造、買賣之業務等。

本公司營運部門資訊及調節如下：

102年度				
	建設 部門	磁磚 部門	調 整 及銷除	合 計
收 入：				
來自外部客戶收入	\$ 2,291,998	180,299	-	2,472,297
部門間收入	-	43,717	(43,717)	-
利息收入	594	53	-	647
收入總計	\$ 2,292,592	224,069	(43,717)	2,472,944
利息費用	\$ 589	705	-	1,294
折舊與攤銷	\$ 316	1,483	-	1,799
採用權益法之關聯企業及合資損益之份額	\$ (225)	-	225	-
應報導部門損益	\$ 207,216	32	225	207,473
資 產：				
採權益法之投資	\$ 35,022	-	(35,022)	-
非流動資產資本支出	\$ -	121	-	121
應報導部門資產	\$ 1,609,092	211,804	(35,022)	1,785,874
101年度				
	建設 部門	磁磚 部門	調 整 及銷除	合 計
收 入：				
來自外部客戶收入	\$ -	190,829	-	190,829
部門間收入	-	47,255	(47,255)	-
利息收入	1,943	32	-	1,975
收入總計	\$ 1,943	238,116	(47,255)	192,804
利息費用	\$ 2,348	706	-	3,054
折舊與攤銷	320	1,707	-	2,027
採用權益法之關聯企業及合資損益之份額	18,275	-	(18,275)	-
應報導部門損益	\$ (50,391)	16,584	(18,275)	(52,083)
資 產：				
採權益法之投資	\$ 35,247	-	(35,247)	-
非流動資產資本支出	\$ -	95	-	95
應報導部門資產	\$ 2,902,523	244,200	(35,247)	3,111,476

寶徠建設股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

十五、首次採用國際財務報導準則

本公司民國一〇一年十二月三十一日之合併財務報告原係依據先前一般公認會計原則所編製，如附註四(一)所述，本合併財務報告係包含於首份依據編製準則及金管會認可之國際財務報導準則編製之年度合併財務報告，且已適用金管會認可之國際財務報導準則第一號「首次採用國際財務報導準則」。

附註四所列示之會計政策已適用於編製民國一〇一年度之比較合併財務報告、一〇一年十二月三十一日合併資產負債表及一〇一年一月一日(本公司之轉換日)初始國際財務報導準則合併資產負債表。

於編製民國一〇一年相關報告時，本公司係以依先前一般公認會計原則編製之財務報告報導金額為調整之起始點，將由先前一般公認會計原則轉換至金管會認可之國際財務報導準則對合併公司各該時點或期間之財務狀況、財務績效及現金流量之影響及說明列示於下表及其附註。

(一)合併資產負債表項目之調節

	101.12.31			101.1.1		
	先前之一般公認會計原則	轉換至IFRSs影響數	IFRSs	先前之一般公認會計原則	轉換至IFRSs影響數	IFRSs
資 產						
現金及約當現金	\$ 77,516	-	77,516	341,519	-	341,519
其他投資，包含衍生性	25,698	-	25,698	3,945	-	3,945
應收票據及應收帳款	57,545	-	57,545	33,826	-	33,826
其他應收款	-	-	-	3,666	-	3,666
存貨-製造業	31,494	-	31,494	32,737	-	32,737
存貨-建設業	2,428,023	(266,641)	2,161,382	1,253,756	(147,602)	1,106,154
預付款項	108,336	-	108,336	207,477	-	207,477
其他預付費用	174,688	(69,132)	105,556	164,544	(69,132)	95,412
其他流動資產	13,039	-	13,039	86	-	86
其他金融資產-流動	77,284	-	77,284	58,512	-	58,512
工程存出保證金	139,045	(5,979)	133,066	142,495	(10,045)	132,450
流動資產合計	<u>3,132,668</u>	<u>(341,752)</u>	<u>2,790,916</u>	<u>2,242,563</u>	<u>(226,779)</u>	<u>2,015,784</u>
其他投資，包含衍生性：						
以成本衡量之金融資產-非流動	42,649	-	42,649	42,649	-	42,649
不動產、廠房及設備	205,304	66,304	271,608	207,236	66,304	273,540
存出保證金-非流動	6,303	-	6,303	6,172	-	6,172
其他資產	66,304	(66,304)	-	66,304	(66,304)	-
非流動資產合計	<u>320,560</u>	<u>-</u>	<u>320,560</u>	<u>322,361</u>	<u>-</u>	<u>322,361</u>
資產總計	\$ 3,453,228	(341,752)	3,111,476	2,564,924	(226,779)	2,338,145
負 債						
短期借款	\$ 1,364,000	-	1,364,000	787,000	-	787,000
應付帳款及其他應付款	138,058	-	138,058	217,273	-	217,273
當期所得稅負債	45	-	45	2,427	-	2,427
其他金融負債-流動	362,007	(1,669)	360,338	305,797	(4,174)	301,623
預收房地款	847,621	-	847,621	583,753	-	583,753
其他流動負債	2,363	-	2,363	1,190	-	1,190
流動負債合計	<u>2,714,094</u>	<u>(1,669)</u>	<u>2,712,425</u>	<u>1,897,440</u>	<u>(4,174)</u>	<u>1,893,266</u>
土地增值稅準備	97,276	(97,276)	-	97,276	(97,276)	-
遞延所得稅負債	-	97,276	97,276	-	97,276	97,276
其他負債-其他	46,210	-	46,210	46,210	-	46,210
非流動負債合計	<u>143,486</u>	<u>-</u>	<u>143,486</u>	<u>143,486</u>	<u>-</u>	<u>143,486</u>
負債總計	2,857,580	(1,669)	2,855,911	2,040,926	(4,174)	2,036,752
歸屬於母公司之業主權益						
股本	502,654	-	502,654	502,654	-	502,654
預收股本	2,075	-	2,075	-	-	-
資本公積	38,166	-	38,166	33,986	-	33,986
保留盈餘	(24,285)	(263,045)	(287,330)	(89,680)	(145,567)	(235,247)
其他權益項目	77,038	(77,038)	-	77,038	(77,038)	-
歸屬於母公司業主之權益合計	<u>595,648</u>	<u>(340,083)</u>	<u>255,565</u>	<u>523,998</u>	<u>(222,605)</u>	<u>301,393</u>
權益總計	595,648	(340,083)	255,565	523,998	(222,605)	301,393
負債及權益總計	\$ 3,453,228	(341,752)	3,111,476	2,564,924	(226,779)	2,338,145

寶徠建設股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

(二)合併綜合損益表項目之調節

	101年度		
	先前之一 般公認會 計原則	轉換至 IFRSs 影響數	IFRSs
營業收入	\$ 1,366,101	(1,175,272)	190,829
營業成本	(1,130,859)	985,976	(144,883)
營業毛利	235,242	(189,296)	45,946
推銷費用	(108,977)	70,257	(38,720)
管理費用	(68,428)	-	(68,428)
研發費用	(1,546)	-	(1,546)
營業費用合計	(178,951)	70,257	(108,694)
營業利益	56,291	(119,039)	(62,748)
營業外收入及支出：			
其他收入	11,635	1,561	13,196
其他利益及損失	617	-	617
財務成本	(3,054)	-	(3,054)
營業外收入及支出合計	9,198	1,561	10,759
稅前淨利	65,489	(117,478)	(51,989)
所得稅費用	(94)	-	(94)
本期淨利(損)	65,395	(117,478)	(52,083)
其他綜合損益：			
本期綜合損益總額	\$ 65,395	(117,478)	(52,083)
淨利歸屬於：			
母公司業主	\$ 65,395	(117,478)	(52,083)
本期淨利	\$ 65,395	(117,478)	(52,083)
綜合損益總額歸屬於：			
母公司業主	\$ 65,395	(117,478)	(52,083)
本期綜合損益總額	\$ 65,395	(117,478)	(52,083)
每股盈餘			
基本每股盈餘(元)	\$ 1.30	(2.34)	(1.04)

(三)現金流量表之重大調整

本公司民國一〇一年十二月三十一日及一月一日依金管會認可之國際財務報導準則編製之合併現金流量表與依先前一般公認會計原則所編製者，並無重大差異。

寶徠建設股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

(四)調節說明

- 1.本公司依IFRSs規定於房地預售前已對建案開發完成規劃及建築設計，且購屋者不論於開始建築前或建築中對建物主要結構均無權參與設計或修改；且建造期間在建工程之風險並未移轉與購屋者，此類型合約非屬工程合約，而係為產品銷售合約，應於房屋出售時始認列收入。

茲彙總此項變動之影響如下：

	<u>101年度</u>	
合併綜合損益表		
營業收入	\$	(1,175,272)
營業成本		985,976
營業費用		<u>70,257</u>
所得稅前調整數	\$	<u>(119,039)</u>
	<u>101.12.31</u>	<u>101.1.1</u>
合併資產負債表		
存貨-建設業	\$	<u>(266,641)</u> <u>(147,602)</u>
保留盈餘調整數	\$	<u>(266,641)</u> <u>(147,602)</u>

- 2.本公司於房地預售時所發生之推銷費用，依IFRSs規範僅限於因銷售房地而支付之佣金支出，如其可直接歸屬某一項合約且預期未來經濟效益將流入公司，則該增額支出應予以遞延。

茲彙總此項變動之影響如下：

	<u>101.12.31</u>	<u>101.1.1</u>
合併資產負債表		
遞延推銷費用	\$ <u>(69,132)</u>	<u>(69,132)</u>
保留盈餘調整數	\$ <u>(69,132)</u>	<u>(69,132)</u>

- 3.存出保證金折現

茲彙總此項變動之影響如下：

	<u>101年度</u>	
合併綜合損益表		
財務收益	\$	<u>1,561</u>
所得稅前調整數	\$	<u>1,561</u>
	<u>101.12.31</u>	<u>101.1.1</u>
合併資產負債表		
工程存出保證金	\$	(5,979) (10,045)
其他金融負債-流動	<u>1,669</u>	<u>4,174</u>
保留盈餘調整數	\$ <u>(4,310)</u>	<u>(5,871)</u>

寶徠建設股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

4.合併公司閒置資產及土地增值稅準備等重分類。

茲彙總此項變動之影響如下：

	<u>101.12.31</u>	<u>101.1.1</u>
合併資產負債表		
不動產、廠房及設備	\$ 66,304	66,304
其他資產	(66,304)	(66,304)
土地增值稅準備	(97,276)	(97,276)
遞延所得稅負債	97,276	97,276

5.合併公司累積換算調整數係原採權益法認列之國外投資公司，但因已不具控制力，故轉換日依IFRSs規定累積換算調整數認列保留盈餘。

茲彙總此項變動之影響如下：

	<u>101.12.31</u>	<u>101.1.1</u>
合併資產負債表		
累積換算調整數	\$ 440	440
保留盈餘調整數	<u>\$ 440</u>	<u>440</u>

6.合併公司未實現重估增值係依稅法調整入帳，依IFRSs規定認列為保留盈餘。

茲彙總此項變動之影響如下：

	<u>101.12.31</u>	<u>101.1.1</u>
合併資產負債表		
未實現重估增值	\$ 76,598	76,598
保留盈餘調整數	<u>\$ 76,598</u>	<u>76,598</u>

7.上述變動減少(增加)保留盈餘彙總如下：

	<u>101.12.31</u>	<u>101.1.1</u>
存貨-建設業	\$ (266,641)	(147,602)
遞延推銷費用	(69,132)	(69,132)
存出保證金	(5,979)	(10,045)
其他金融負債	1,669	4,174
累積換算調整數	440	440
未實現重估增值	<u>76,598</u>	<u>76,598</u>
遞延所得稅負債增加	<u>\$ (263,045)</u>	<u>(145,567)</u>

會計師查核報告

寶徠建設股份有限公司董事會 公鑒：

寶徠建設股份有限公司民國一〇二年與一〇一年十二月三十一日及一〇一年一月一日之資產負債表，暨民國一〇二年及一〇一年一月一日至十二月三十一日之綜合損益表、權益變動表及現金流量表，業經本會計師查核竣事。上開個體財務報告之編製係管理階層之責任，本會計師之責任則為根據查核結果對上開個體財務報告表示意見。

本會計師係依照會計師查核簽證財務報表規則及一般公認審計準則規劃並執行查核工作，以合理確信個體財務報告有無重大不實表達。此項查核工作包括以抽查方式獲取個體財務報告所列金額及所揭露事項之查核證據、評估管理階層編製個體財務報告所採用之會計原則及所作之重大會計估計，暨評估個體財務報告整體之表達。本會計師相信此項查核工作可對所表示之意見提供合理之依據。

依本會計師之意見，第一段所述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一〇二年與一〇一年十二月三十一日及一〇一年一月一日之財務狀況，與民國一〇二年及一〇一年一月一日至十二月三十一日之財務績效與現金流量。

安侯建業聯合會計師事務所

會計師：

賴 英 真

陳 嘉 修



證券主管機關：(89)台財證(六)第62474號

核准簽證文號：(88)台財證(六)第18311號

民國一〇三年三月二十日



寶隆建設股份有限公司

董事長印

民國一〇二二年及一〇二一年一月一日

單位：新台幣千元

	102.12.31		101.12.31		101.1.1	
	金額	%	金額	%	金額	%
資產						
流動資產：						
1100 現金及約當現金(附註六(一))	\$ 141,358	8	59,893	2	329,716	14
1110 透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	-	-	25,698	1	3,945	-
(附註六(二)及(十五))						
1170 應收票據及帳款淨額(附註六(十五))	978	-	3,640	-	-	-
1180 應收帳款-關係人淨額(附註六(十五)及七)	5,727	-	17,985	1	15,359	1
1200 其他應收款(附註六(十五)及七)	21,719	1	6,537	-	11,231	-
1310 存貨-製造業(附註六(三))	172	-	137	-	-	-
1320 存貨-建設業(附註六(三)及八)	745,872	44	2,161,382	70	1,106,154	48
1410 預付款項(附註九)	65,770	4	107,791	4	206,827	9
1419 其他預付費用	23,545	1	105,556	4	95,412	4
1470 其他流動資產	23,355	1	12,901	-	81	-
1476 其他金融資產-流動(附註八)	141,261	8	77,284	3	58,512	3
1478 工程存出保證金(附註九)	230,426	13	133,066	4	132,450	6
	<u>1,400,183</u>	<u>80</u>	<u>2,711,870</u>	<u>89</u>	<u>1,959,687</u>	<u>85</u>
非流動資產：						
1543 以成本衡量之金融資產-非流動(附註六(二))	42,649	3	42,649	1	42,649	2
1550 採用權益法之投資(附註六(四))	35,022	2	35,247	1	16,972	1
1600 不動產、廠房及設備(附註六(五))	269,650	15	271,512	9	273,408	12
1920 存出保證金	6,303	-	6,300	-	6,172	-
	<u>353,624</u>	<u>20</u>	<u>355,708</u>	<u>11</u>	<u>339,201</u>	<u>15</u>
資產總計	\$ 1,753,807	100	\$ 3,067,578	100	2,298,888	100
負債及權益						
流動負債：						
短期借款(附註六(七)及(十五))	\$ 140,000	8	1,336,000	43	759,000	33
應付票據	32,242	2	36,023	1	75,135	3
應付帳款(附註六(十五))	141,993	8	61,259	2	116,108	5
其他金融負債-流動(附註九)	158,499	9	358,838	12	301,623	13
其他應付款	35,323	2	28,123	1	17,286	1
預收房地款(附註九)	258,700	15	847,621	28	583,752	26
其他流動負債-其他	69,153	4	663	-	1,105	-
	<u>835,910</u>	<u>48</u>	<u>2,668,527</u>	<u>87</u>	<u>1,854,009</u>	<u>81</u>
非流動負債：						
遞延所得稅負債(附註六(九))	97,276	5	97,276	3	97,276	4
其他非流動負債(附註九)	46,210	3	46,210	2	46,210	2
	<u>143,486</u>	<u>8</u>	<u>143,486</u>	<u>5</u>	<u>143,486</u>	<u>6</u>
負債總計	979,396	56	2,812,013	92	1,997,495	87
權益：						
普通股股本(附註六(十))	802,654	46	502,654	16	502,654	22
預收股本	-	-	2,075	-	-	-
資本公積(附註六(十))	51,614	3	38,166	1	33,986	1
未分配盈餘(附註六(九)及(十))	(79,857)	(5)	(287,330)	(9)	(235,247)	(10)
	<u>774,411</u>	<u>44</u>	<u>255,565</u>	<u>8</u>	<u>301,393</u>	<u>13</u>
權益總計	\$ 1,753,807	100	\$ 3,067,578	100	\$ 2,298,888	100

(請詳閱後附個體財務報告附註)



董事長：



經理人：



會計主管：

寶徠建設股份有限公司

綜合損益表

民國一〇二年及一〇一年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

	102年度		101年度	
	金額	%	金額	%
營業收入(附註六(十三)及七)：				
4110 銷貨收入	\$ 45,464	2	47,699	101
4511 營建收入	2,291,998	98	-	-
4170 減：銷貨退回	37	-	24	-
4190 銷貨折讓	29	-	440	1
營業收入淨額	<u>2,337,396</u>	<u>100</u>	<u>47,235</u>	<u>100</u>
5000 營業成本(附註七)：				
5111 銷貨成本	43,671	2	47,251	100
5510 營建成本	<u>1,950,217</u>	<u>83</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>1,993,888</u>	<u>85</u>	<u>47,251</u>	<u>100</u>
5900 營業毛利	<u>343,508</u>	<u>15</u>	<u>(16)</u>	<u>-</u>
6000 營業費用：				
6100 推銷費用	108,357	5	26,803	57
6200 管理費用	<u>67,311</u>	<u>3</u>	<u>61,738</u>	<u>130</u>
	<u>175,668</u>	<u>8</u>	<u>88,541</u>	<u>187</u>
6900 營業淨利(損)	<u>167,840</u>	<u>7</u>	<u>(88,557)</u>	<u>(187)</u>
營業外收入及支出：				
7010 其他收入(附註六(十四)及七)	39,417	2	21,201	45
7020 其他利益及損失(附註六(十四))	1,030	-	(655)	(2)
7050 財務成本(附註六(十四))	(589)	-	(2,348)	(5)
7070 採用權益法認列之子公司、關聯企業及合資損益之份額	<u>(225)</u>	<u>-</u>	<u>18,275</u>	<u>39</u>
7000 營業外收入及支出合計	<u>39,633</u>	<u>2</u>	<u>36,473</u>	<u>77</u>
7900 稅前淨利(損)	207,473	9	(52,084)	(110)
7950 減：所得稅費用(利益)(附註六(九))	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(1)</u>	<u>-</u>
8200 本期淨利(損)	<u>207,473</u>	<u>9</u>	<u>(52,083)</u>	<u>(110)</u>
8300 其他綜合損益(稅後淨額)	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
8500 本期綜合損益總額	<u>\$ 207,473</u>	<u>9</u>	<u>(52,083)</u>	<u>(110)</u>
9750 基本每股盈餘(虧損)(單位：元)(附註六(十二))	<u>\$ 2.66</u>		<u>(1.04)</u>	

(請詳閱後附個體財務報告附註)

董事長：



經理人：



會計主管：



實徠建設股份有限公司



民國一〇二年及一〇二一年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

	股本		資本公積		未分配	權益總計
	普通股	預收股本			盈餘	
民國一〇一年一月一日餘額	\$ 502,654	-	33,986	(235,247)		301,393
本期淨損	-	-	-	(52,083)		(52,083)
本期其他綜合損益	-	-	-	-		-
本期綜合損益總額	-	-	-	(52,083)		(52,083)
現金增資	-	2,075	-	-		2,075
認列酬勞成本	-	-	4,180	-		4,180
民國一〇一年十二月三十一日餘額	502,654	2,075	38,166	(287,330)		255,565
本期淨利	-	-	-	207,473		207,473
本期其他綜合損益	-	-	-	-		-
本期綜合損益總額	-	-	-	207,473		207,473
現金增資	300,000	(2,075)	13,448	-		311,373
民國一〇二年十二月三十一日餘額	\$ 802,654	-	51,614	(79,857)		774,411

註1：董監酬勞 0千元及員工紅利 0千元已於綜合損益表中扣除。

註2：董監酬勞 0千元及員工紅利 0千元已於綜合損益表中扣除。

(請詳閱後附個體財務報告附註)



董事長：



經理人：



會計主管：

實業建設股份有限公司

現金流量表

民國一〇二年及一〇一年一月一日至十二月三十一日

單位:新台幣千元

	102年度	101年度
營業活動之現金流量：		
本期稅前淨利(損)	\$ 207,473	(52,084)
調整項目：		
不影響現金流量之收益費損項目		
折舊費用	1,740	1,991
呆帳回升利益	-	(2,728)
透過損益按公允價值衡量金融資產及負債之淨損失	(415)	(617)
利息費用	589	2,348
利息收入	(594)	(1,943)
股份基礎給付酬勞成本	-	4,180
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	225	(18,275)
不影響現金流量之收益費損項目合計	1,545	(15,044)
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-流動	26,113	(21,136)
應收票據及帳款	2,662	(3,640)
應收帳款-關係人	12,258	102
其他應收款(含關係人)	(15,182)	4,694
存貨	1,454,381	(1,028,569)
其他預付費用	82,011	(10,144)
預付款項	42,020	99,037
其他流動資產	(10,412)	(12,791)
其他金融資產-流動	(63,977)	(18,772)
工程存出保證金	(97,360)	(616)
與營業活動相關之資產之淨變動合計	1,432,514	(991,835)
與營業活動相關之負債之淨變動：		
應付票據	(3,781)	(39,112)
應付帳款	80,734	(54,849)
其他應付款	7,200	10,837
其他金融負債-流動	(200,339)	57,215
預收房地款	(588,921)	263,869
其他流動負債	68,490	(442)
與營業活動相關之負債之淨變動合計	(636,617)	237,518
與營業活動相關之資產及負債之淨變動合計	795,897	(754,317)
調整項目合計	797,442	(769,361)
營運產生之現金流入(出)	1,004,915	(821,445)
收取之利息	594	1,943
支付之利息	(39,494)	(29,145)
支付之所得稅	(42)	(28)
營業活動之淨現金流入(出)	965,973	(848,675)
投資活動之現金流量：		
取得不動產、廠房及設備	-	(95)
處分不動產、廠房及設備	122	-
存出保證金增加	(3)	(128)
投資活動之淨現金流入(出)	119	(223)
籌資活動之現金流量：		
短期借款增加	421,000	835,000
短期借款減少	(1,617,000)	(258,000)
現金增資	311,373	2,075
籌資活動之淨現金流(出)入	(884,627)	579,075
本期現金及約當現金增減數	81,465	(269,823)
期初現金及約當現金餘額	59,893	329,716
期末現金及約當現金餘額	\$ 141,358	59,893

(請詳閱後附個體財務報告附註)

董事長：



經理人：



會計主管：



寶徠建設股份有限公司
個體財務報告附註
民國一〇二年及一〇一年十二月三十一日
(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，註冊地址為臺北市松山區敦化北路167號17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經濟部授商字第09801153160號函核准備查。

本公司主要營業項目為陶瓷製品、玻璃纖維、玻璃製品及建材料之加工、製造與買賣，及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，請詳附註十四。

二、通過財務報告之日期及程序

本個體財務報告已於民國一〇三年三月二十日經董事會通過發佈。

三、新發布及修訂準則及解釋之適用

(一)尚未採用金融監督管理委員會認可之新發布及修訂準則及解釋

國際會計準則理事會(以下稱理事會)於2009年11月發布國際財務報導準則第九號「金融工具」，生效日為2013年1月1日(理事會於2011年12月將準則生效日延後至2015年1月1日，復於2013年11月宣布刪除2015年1月1日為強制生效日之規定，以使財務報表編製者能有更充足之時間轉換至新規定，且尚未決定新生效日)。該準則業經金融監督管理委員會(以下稱「金管會」)認可，惟企業不得提前採用，應採用國際會計準則第三十九號「金融工具」2009年版本之規定，且截至報導期間結束日(以下稱報導日)止尚未公布生效日。若本公司開始適用該準則，預期將會改變對個體財務報告金融資產之分類及衡量。

(二)金融監督管理委員會尚未認可之新發布及修訂準則及解釋

下表彙列經理事會新發布及修訂且對本公司可能攸關，惟截至報導日止尚未經金管會認可及公布生效日之準則及解釋：

發布日	新發布或修訂準則	主要修訂內容及可能影響	理事會發布之生效日
2011.5.12 2012.6.28	• 國際財務報導準則第10號「合併財務報表」 • 國際財務報導準則第11號「聯合協議」 • 國際財務報導準則第12號「對其他個體之權益之揭露」	• 2011.5.12發布一系列與合併、關聯企業及合資投資相關之新準則及修正條文，新準則提供單一控制模式以判斷及分析是否對被投資者(包括特殊目的個體)具控制能力。惟合併程序仍維持原規定及作法。另將聯合協議分為聯合營運(整合原聯合控制資產及聯合控制營運之概念)及合資(類似原聯合控制個體)，並刪除比例合併法。	2013.1.1

寶徠建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

<u>發布日</u>	<u>新發布或修訂準則</u>	<u>主要修訂內容及可能影響</u>	<u>理事會發布之生效日</u>
	• 國際會計準則第27號「單獨財務報表」之修正 • 國際會計準則第28號「投資關聯企業及合資」之修正	• 2012.6.28發布修訂條文闡明該等準則之過渡規定 • 若採用上述規定，可能會改變對部分被投資公司是否具控制之判斷，且預期將增加對子公司及關聯企業權益之揭露資訊。	2013.1.1
2011.5.12	國際財務報導準則第13號「公允價值衡量」	該準則將取代其他準則對金融及非金融項目公允價值衡量之規範，以整合為單一準則。本公司可能須進一步分析，若採用前述規定，對哪些資產或負債之衡量將造成影響。另此修正亦可能增加公允價值之揭露資訊。	2013.1.1
2011.6.16	國際會計準則第1號「財務報表之表達」之修正	應分別表達可重分類至損益及不可重分類至損益之其他綜合損益項目。若採用前述規定，將改變綜合損益表其他綜合損益項目之表達。	2012.7.1
2011.6.16	國際會計準則第19號「員工福利」之修正	主要係刪除緩衝區法，取消現行準則允許企業將所有確定福利義務及計畫資產變動立即認列於損益之選擇，另規定前期服務成本不再攤銷而應立即認列於損益。若採用前述規定，將改變應計退休金負債及精算損益之衡量及表達。	2013.1.1
2013.5.29	國際會計準則第36號「資產減損」之修正	現行準則規定，當企業商譽或非確定耐用年限無形資產之金額具重大性時，須揭露各受攤現金產生單位可回收金額之關鍵假設。此規定修正為，僅於提列或迴轉減損損失時，始應揭露該等資訊。此外，新增以公允價值減出售成本為基礎計算可回收金額者，應揭露其公允價值等級及關鍵評價假設(第二或第三等級)之規定。若採用上述規定，可能變更減損評估關鍵假設及公允價值之揭露資訊。	2014.1.1， 得提前適用

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。除另有說明者外，下列會計政策已一致適用於本個體財務報告之所有表達期間及為轉換至金管會認可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」)目的所編製之民國一〇一年一月一日初始國際財務報導準則資產負債表。

(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」編製首份年度個體財務報告。

(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)透過損益按公允價值衡量之金融工具(包括衍生金融工具)；及
- (2)確定福利資產，係依退休基金資產加計未認列前期服務成本與未認列精算損失，減除未認列精算利益與確定福利義務現值之淨額認列。

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

外幣交易依交易日之匯率換算為功能性貨幣。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，其兌換損益係指期初以功能性貨幣計價之攤銷後成本，調整當期之有效利息及付款後之金額，與依外幣計價之攤銷後成本按報導日匯率換算金額間之差異。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重新換算為功能性貨幣，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。除備供出售金融資產換算所產生之外幣兌換差異認列於其他綜合損益外，其餘係認列為損益。

(四)資產與負債區分流動與非流動之分類標準

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

- 1.預期於本公司正常營業週期中實現，或意圖將其出售或消耗者。
- 2.主要為交易目的而持有者。
- 3.預期將於資產負債表日後十二個月內實現者。
- 4.現金或約當現金，惟不包括於資產負債表日後逾十二個月用以交換、清償負債或受有其他限制者。

寶徠建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

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.預期將於本公司正常營業週期中清償者。
- 2.主要為交易目的而持有者。
- 3.預期將於資產負債表日後十二個月內到期清償者。
- 4.本公司不能無條件將清償期限延期至資產負債表日後至少十二個月者。負債之條款可能依交易對方之選擇以發行權益工具而導致其清償者，並不影響其分類。

本公司財務報表對於與營建業務有關之資產及負債係以營業週期(通常長於一年)，作為劃分流動與非流動之標準；非與營建業務有關之資產及負債則以一年作為劃分流動與非流動之標準。

(五)現金及約當現金

現金及約當現金包括庫存現金、活期存款及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。

原始到期日在三個月以內之銀行定期存款，係為滿足短期現金承諾而非投資或其他目的，可隨時轉換成定額現金且價值變動之風險甚小，故列報於現金及約當現金。

銀行透支為可立即償還且屬於本公司整體現金管理之一部分者，於現金流量表列為現金及約當現金之組成項目。

(六)金融工具

金融資產與金融負債係於本公司成為該金融工具合約條款之一方時認列。

1.金融資產

本公司之金融資產分類為：透過損益按公允價值衡量之金融資產、放款及應收款及備供出售金融資產。

(1)透過損益按公允價值衡量之金融資產

此類金融資產係指持有供交易或指定為透過損益按公允價值衡量之金融資產。

持有供交易之金融資產係因其取得或發生之主要目的為短期內出售或再買回。此類金融資產於原始認列時係按公允價值衡量，交易成本於發生時認列為損益；後續評價按公允價值衡量，再衡量產生之利益或損失（包含相關股利收入及利息收入）認列為損益，並列報於營業外收入及支出項下之「透過損益按公允價值衡量之金融資產損益」。依交易慣例購買或出售金融資產時，採用交易日會計處理。

此類金融資產若屬「無活絡市場公開報價且公允價值無法可靠衡量」之權益投資，則以成本減除減損損失後之金額衡量，並列報於「以成本衡量之金融資產」。

寶徠建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

(2) 備供出售金融資產

此類金融資產係指定為備供出售或非屬其他類別之非衍生金融資產。原始認列時係按公允價值加計直接可歸屬之交易成本衡量；後續評價按公允價值衡量，除減損損失、按有效利率法計算之利息收入、股利收入及貨幣性金融資產外幣兌換損益認列於損益外，其餘帳面金額之變動係認列為其他綜合損益，並累積於權益項下之備供出售金融資產未實現損益。於除列時，將權益項下之利益或損失累計金額重分類至損益，並列報於營業外收入及支出項下之「透過損益按公允價值衡量之金融資產損益」。依交易慣例購買或出售金融資產時，採用交易日會計處理。

此類金融資產若屬「無活絡市場公開報價且公允價值無法可靠衡量」之權益投資，則以成本減除減損損失後之金額衡量，並列報於「以成本衡量之金融資產」。

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)，並列報於營業外收入及支出項下之股利收入。

債券投資之利息收入係列報於營業外收入及支出項下之利息收入。

(3) 放款及應收款

放款及應收款係無活絡市場公開報價，且具固定或可決定付款金額之金融資產，包括應收款項及其他應收款無活絡市場之債券投資。原始認列時按公允價值加計直接可歸屬之交易成本衡量，後續評價採有效利率法以攤銷後成本減除減損損失衡量，惟短期應收款項之利息認列不具重大性之情況除外。依交易慣例購買或出售金融資產時，採用交易日會計處理。

利息收入係列報於營業外收入及支出項下之其他利息收入。

(4) 金融資產減損

非透過損益按公允價值衡量之金融資產，於每個報導日評估減損。當有客觀證據顯示，因金融資產原始認列後發生之單一或多項事件，致使該資產之估計未來現金流量受損失者，該金融資產即已發生減損。

金融資產減損之客觀證據包括發行人或債務人之重大財務困難、違約(如利息或本金支付延滯或不償付)、債務人將進入破產或其他財務重整之可能性大增，及由於財務困難而使該金融資產之活絡市場消失等。此外，備供出售權益投資之公允價值大幅或持久性下跌至低於其成本時，亦屬客觀之減損證據。

針對應收帳款個別評估未有減損後，另再以組合基礎評估減損。應收款組合之客觀減損證據可能包含合併公司過去收款經驗、該組合超過平均授信期間之延遲付款增加情況，及與應收款拖欠有關之全國性或區域性經濟情勢變化。

以攤銷後成本衡量之金融資產，認列之減損損失金額係該資產之帳面金額與估計未來現金流量按該金融資產原始有效利率折現之現值間之差額。

寶徠建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

以成本衡量之金融資產認列之減損損失金額係該資產之帳面金額與估計未來現金流量按該金融資產之相似資產市場報酬率折現之現值間之差額。該減損損失於後續期間不得迴轉。

所有金融資產之減損損失係直接自金融資產之帳面金額中扣除，惟應收帳款係藉由備抵帳戶調降其帳面金額。當判斷應收帳款無法收回時，係沖銷備抵帳戶。原先已沖銷而後續收回之款項則貸記備抵帳戶。備抵帳戶帳面金額之變動認列於損益。

當備供出售金融資產發生減損時，原先已認列於其他綜合損益之累計利益與損失金額將重分類為損益。

當金融資產以攤銷後成本衡量時，若後續期間減損損失金額減少，且該減少客觀地連結至認列減損後發生之事項，則先前認列之減損損失予以迴轉認列於損益，惟該投資於減損迴轉日之帳面金額不得大於若未認列減損情況下應有之攤銷後成本。

備供出售權益工具原先認列於損益之減損損失不得迴轉並認列為損益。任何認列減損損失後之公允價值回升金額係認列於其他綜合損益，並累積於其他權益項目之項下。備供出售債務工具之公允價值回升金額若能客觀地連結至減損損失認列於損益後發生之事項，則予以迴轉並認列為損益。

減損損失及迴升係列報於營業外收入及支出項下之減損迴轉利益。

(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，始將金融資產除列。

除列單一金融資產之整體時，其帳面金額與已收取或可收取對價總額加計認列於其他綜合損益並累計於「其他權益-備供出售金融資產未實現損益」之金額間之差額係認列為損益，並列報於營業外收入及支出項下之其他收入／什項支出。

當非除列單一金融資產之整體時，本公司以移轉日各部分之相對公允價值為基礎，將該金融資產之原帳面金額分攤至因持續參與而持續認列之部分及除列之部分。分攤予除列部分之帳面金額與因除列部分所收取之對價加計已認列於其他綜合損益之任何累計利益或損失中分攤予除列部分之總和間之差額係認列為損益，並列報於營業外收入及支出項下之其他收入／什項支出。已認列於其他綜合損益之累計利益或損失，係依其相對公允價值分攤予持續認列部分與除列部分。

寶徠建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

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。

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。

與金融負債相關之利息及損失或利益係認列為損益，並列報於營業外收入及支出項下之利息支出。

金融負債於轉換時重分類為權益，其轉換不產生損益。

(2)其他金融負債

金融負債非屬持有供交易且未指定為透過損益按公允價值衡量者(包括長短期借款、應付帳款及其他應付款)，原始認列時係按公允價值加計直接可歸屬之交易成本衡量；後續評價採有效利率法以攤銷後成本衡量。未資本化為資產成本之利息費用列報於營業外收入及支出項下之利息費用。

(3)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。

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，並列報於營業外收入及支出項下之其他收入／什項支出。

(4)金融資產及負債之互抵

金融資產及金融負債僅於本公司有法定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。

(5)財務保證合約

財務保證合約係指發行人於特定債務人到期無法依債務工具條款償還時，必須支付特定金額，以歸墊持有人損失之合約。

本公司發行且未指定為透過損益按公允價值衡量之財務保證合約，原始係以公允價值減除直接可歸屬之交易成本衡量，後續則依下列孰高者衡量：(a)依國際會計準則第37號「負債準備、或有負債及或有資產」決定之合約義務金額；及(b)原始認列金額減除依收入會計政策認列之適當累計攤銷數後之餘額。

(七)存 貨

1.建設業

存貨係以成本與淨變現價值孰低衡量。成本包括使其達可供使用的地點及狀態所發生之取得必要支出及借款資本化成本。

寶徠建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

淨變現價值係指正常營業下之估計售價減除估計完工尚需投入之估計成本及完成出售所需之估計成本後餘額。淨變現價值之釐定方法如下：

- (1)營建用地：淨變現價值係參照管理當局按當時市場情形之估計。
- (2)在建工程：淨變現價值為估計售價(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(參照管理當局按當時市場情況估計)減去於銷售房地時所產生之估計成本及銷售費用。

2. 製造業

存貨係以成本與淨變現價值孰低衡量。成本包括使其達可供使用地點及狀態所發生之取得、產製或加工及其他成本，並採加權平均法計算。

淨變現價值係指正常營業下之估計售價減除估計完工尚需投入之估計成本及完成出售所需之估計成本後之餘額。

(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)不動產、廠房及設備

1. 認列與衡量

不動產、廠房及設備之認列及衡量係採成本模式，依成本減除累計折舊與累計減損後之金額衡量。成本包含可直接歸屬於取得資產之支出。自建資產成本包含原料及直接人工、任何其他使資產達預計用途之可使用狀態的直接可歸屬成本、拆卸與移除該項目及復原所在地點之成本，以及符合要件資產資本化之借款成本。此外，成本亦包含因外幣計價之不動產、廠房及設備採購，屬現金流量避險有效而自權益轉入之部分。為整合相關設備功能而購入之軟體亦資本化為該設備之一部分。

當不動產、廠房及設備包含不同組成部分，且相對於該項目之總成本若屬重大而採用不同之折舊率或折舊方法較為合宜時，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、廠房及設備之處分損益，係由不動產、廠房及設備之帳面金額與處分價款之差額決定，並以淨額認列於損益項下之「其他利益及損失」。

寶徠建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

2. 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，該項不動產應以變更用途時之帳面金額重分類為投資性不動產。

3. 後續成本

若不動產、廠房及設備項目後續支出所預期產生之未來經濟效益很有可能流入合併公司，且其金額能可靠衡量，則該支出認列為該項目帳面金額之一部分，被重置部分之帳面金額則予以除列。不動產、廠房及設備之日常維修成本於發生時認列為損益。

4. 折 舊

折舊係依資產成本減除殘值後按估計耐用年限採直線法計算，並依資產之各別重大組成部分評估，若一組成部分之耐用年限不同於資產之其他部分，則此組成部分應單獨提列折舊。折舊之提列認列為損益。

租賃資產之折舊若可合理確認合併公司將於租賃期間屆滿時取得所有權，則依其耐用年限提列；其餘租賃資產係依租賃期間及其耐用年限兩者較短者提列。

土地無須提列折舊。

當期及比較期間之估計耐用年限如下：

- | | |
|------------|--------|
| (1)房 屋 | 3~60 年 |
| (2)機器設備 | 3~ 8 年 |
| (3)辦公及其他設備 | 3~10 年 |

折舊方法、耐用年限及殘值係於每個財務年度結束日加以檢視，若預期值與先前之估計不同時，於必要時適當調整，該變動按會計估計變動規定處理。

(十)非金融資產減損

針對存貨、建造合約產生之資產、遞延所得稅資產、員工福利產生之資產、分類為待出售之非流動資產及生物資產以外之非金融資產，本公司於每一報導期間結束日評估是否發生減損，並就有減損跡象之資產估計其可回收金額。若無法估計個別資產之可回收金額，則本公司估計該項資產所屬現金產生單位之可回收金額以評估減損。

可回收金額為個別資產或現金產生單位之公允價值減出售成本與其使用價值孰高者。個別資產或現金產生單位之可回收金額若低於帳面金額，則將該個別資產或現金產生單位之帳面金額調整減少至可回收金額，並認列減損損失。減損損失係立即認列於當期損益。

寶徠建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

本公司於每一報導期間結束日重新評估是否有跡象顯示，商譽以外之非金融資產於以前年度所認列之減損損失可能已不存在或減少。若用以決定可回收金額之估計有任何改變，則迴轉減損損失，以增加個別資產或現金產生單位之帳面金額至其可回收金額，惟不超過若以前年度該個別資產或現金產生單位未認列減損損失之情況下，減除應提列折舊或攤銷後之帳面金額。

商譽、非確定耐用年限無形資產及尚未可供使用之無形資產，每年定期進行減損測試，並就可回收金額低於帳面金額之部分，認列減損損失。

為減損測試之目的，企業合併取得之商譽應分攤至本公司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)。若現金產生單位之可回收金額低於其帳面金額，減損損失係先就已分攤至該現金產生單位之商譽，減少其帳面金額，次就該單位內各資產之帳面金額等比例分攤至各資產。已認列之商譽減損損失，不得於後續期間迴轉。

(十一)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。

(十二)收入認列

1. 商品銷售

興建中不動產已與買受人簽訂不動產銷售合約之在建房地，依國際財務報導解釋第十五號「不動產建造之協議」之規定，判斷該合約係屬國際會計準則第十一號「建造合約」或國際會計準則第十八號「收入」之範疇。

不動產之買方必須能於建造開始前指定該不動產設計之主要結構，或於工程進行中能指定主要結構之變更，則適用國際會計準則第十一號「建造合約」；如買方僅具有有限之能力影響該不動產之設計，或僅對基本設計可指定微小之變動，則適用國際會計準則第十八號「收入」。

正常活動中銷售商品所產生之收入，係考量退回、商業折扣及數量折扣後，按已收或應收對價之公允價值衡量。收入係俟具說服力之證據存在(通常為已簽訂銷售協議)、所有權之重大風險及報酬已移轉予買方、價款很有可能收回、相關成本與可能之商品退回能可靠估計、不持續參與商品之管理及收入金額能可靠衡量時加以認列。若折扣很有可能發生且金額能可靠衡量時，則於銷售認列時予以認列作為收入之減項。

寶徠建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

風險及報酬移轉之時點係視銷售合約個別條款而定。建設業務係以工程完工後交屋或法定登記完成時結算損益；對於磁磚業務，風險及報酬則通常於商品送達客戶倉庫驗收時移轉。

2. 租金收入

投資性不動產產生之租金收益於租賃期間按直線法認列，所給與之租賃誘因視為全部租賃收益之一部分，於租賃期間內以直線法認列為租金收入之減少。轉租不動產產生之收益則認列於營業外收入及支出項下之「租金收入」。

(十三) 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勞務期間內認列為損益項下之員工福利費用。

2. 短期員工福利

短期員工福利義務係以未折現之基礎衡量，且於提供相關服務時認列為費用。有關短期現金紅利或分紅計畫下預期支付之金額，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。

(十四) 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。

(十五) 所得稅

所得稅費用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。

當期所得稅包括當年度課稅所得(損失)按報導日之法定稅率或實質性立法稅率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的調整。

遞延所得稅係就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，且於交易當時不影響會計利潤及課稅所得(損失)者。
2. 因投資子公司及合資權益所產生，且很有可能於可預見之未來不會迴轉者。
3. 商譽之原始認列。

實徠建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

遞延所得稅係以預期資產實現或負債清償當期之稅率衡量，並以報導日之法定稅率或實質性立法稅率為基礎。

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。

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

(十六)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。

(十七)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。

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

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

會計政策涉及重大判斷，且對本個體財務報告已認列金額未有重大影響之資訊。

對於估計及假設之不確定性中，未存有重大風險將於未來次一年度造成重大調整之相關資訊。

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

	102.12.31	101.12.31	101.1.1
現金	\$ 803	772	852
活期存款	115,535	26,614	296,540
支票存款	24,700	32,187	31,702
外幣存款	320	320	622
現金流量表所列之現金及約當現金	<u>\$ 141,358</u>	<u>59,893</u>	<u>329,716</u>

本公司金融資產及負債之利率風險及敏感度分析之揭露請詳附註六(十五)。

(二)金融資產

	102.12.31	101.12.31	101.1.1
透過損益按公允價值衡量之金融資產			
受益憑證	\$ -	25,698	3,945
以成本衡量之金融資產			
國內非上市櫃公司	24,697	24,697	24,697
國外非上市櫃公司	17,952	17,952	17,952
	<u>42,649</u>	<u>42,649</u>	<u>42,649</u>
合 計	<u>\$ 42,649</u>	<u>68,347</u>	<u>46,594</u>
流 動	\$ -	25,698	3,945
非 流 動	<u>42,649</u>	<u>42,649</u>	<u>42,649</u>
合 計	<u>\$ 42,649</u>	<u>68,347</u>	<u>46,594</u>

1. 本公司所持有之上述股票投資，於報導日係按成本減除減損衡量，因其公允價值合理估計數之區間重大且無法合理評估各種估計數之機率，致本公司管理階層認為其公允價值無法可靠衡量。
2. 截至民國一〇二年與一〇一年十二月三十一日及一〇一年一月一日，本公司之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個體財務報告附註(續)

(三)存 貨

	<u>102.12.31</u>	<u>101.12.31</u>	<u>101.1.1</u>
磁磚事業：			
在製品	\$ 87	88	-
製成品	-	36	-
商品	85	13	-
	<u>\$ 172</u>	<u>137</u>	<u>-</u>
建設事業：			
待售房屋	\$ 729,263	-	-
在建工程	16,609	2,161,382	1,106,154
	<u>\$ 745,872</u>	<u>2,161,382</u>	<u>1,106,154</u>
預期超過十二個月以後回收之存貨	<u>\$ 16,609</u>	<u>11,452</u>	<u>1,106,154</u>

1.民國一〇二年度及一〇一年度均無存貨跌價損失及存貨沖減之迴轉。

2.截至民國一〇二年與一〇一年十二月三十一日及一〇一年一月一日，本公司之存貨已提供為借款擔保之情形詳附註八。

(四)採用權益法之投資

本公司於報導日採用權益法之投資列示如下：

	<u>102.12.31</u>	<u>101.12.31</u>	<u>101.1.1</u>
子公司	<u>\$ 35,022</u>	<u>35,247</u>	<u>16,972</u>

1.子公司請參閱民國一〇二年度合併財務報告。

2.截至民國一〇二年與一〇一年十二月三十一日及一〇一年一月一日，本公司之採用權益法之投資均未有提供作質押擔保之情形。

寶徠建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

(五)不動產、廠房及設備

本公司民國一〇二年度及一〇一年度不動產、廠房及設備之成本、折舊及減損損失變動明細如下：

	土 地	房屋及建築	機器設備	運輸設備	租賃改良	其他設備	總 計
成本或認定成本：							
民國102年1月1日餘額	\$ 276,409	116,400	24,184	245	4,596	15,430	437,264
處 分	-	-	-	(245)	-	-	(245)
民國102年12月31日餘額	<u>\$ 276,409</u>	<u>116,400</u>	<u>24,184</u>	<u>-</u>	<u>4,596</u>	<u>15,430</u>	<u>437,019</u>
民國101年1月1日餘額	\$ 276,409	116,400	24,184	245	4,596	15,367	437,201
增 添	-	-	-	-	-	95	95
處 分	-	-	-	-	-	(33)	(33)
民國101年12月31日餘額	<u>\$ 276,409</u>	<u>116,400</u>	<u>24,184</u>	<u>245</u>	<u>4,596</u>	<u>15,429</u>	<u>437,263</u>
折舊及減損損失：							
民國102年1月1日餘額	\$ 17,169	106,396	23,280	123	4,596	14,188	165,752
本期折舊	-	853	361	-	-	526	1,740
處 分	-	-	-	(123)	-	-	(123)
民國102年12月31日餘額	<u>\$ 17,169</u>	<u>107,249</u>	<u>23,641</u>	<u>-</u>	<u>4,596</u>	<u>14,714</u>	<u>167,369</u>
民國101年1月1日餘額	\$ 17,169	105,544	22,899	86	4,596	13,499	163,793
本期折舊	-	852	381	37	-	721	1,991
處 分	-	-	-	-	-	(33)	(33)
民國101年12月31日餘額	<u>\$ 17,169</u>	<u>106,396</u>	<u>23,280</u>	<u>123</u>	<u>4,596</u>	<u>14,187</u>	<u>165,751</u>
帳面價值：							
民國102年12月31日	<u>\$ 259,240</u>	<u>9,151</u>	<u>543</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>716</u>	<u>269,650</u>
民國101年12月31日	<u>\$ 259,240</u>	<u>10,004</u>	<u>904</u>	<u>122</u>	<u>-</u>	<u>1,242</u>	<u>271,512</u>
民國101年1月1日	<u>\$ 259,240</u>	<u>10,856</u>	<u>1,285</u>	<u>159</u>	<u>-</u>	<u>1,868</u>	<u>273,408</u>

上述不動產截至民國一〇二年與一〇一年十二月三十一日及一〇一年一月一日已提供為借款融資額度擔保之明細，請詳附註八。另，部份土地為農地，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。

(六)預付設備款

	102.12.31	101.12.31	101.1.1
預付設備款	\$ 560,076	560,076	560,076
減：減損損失	<u>(560,076)</u>	<u>(560,076)</u>	<u>(560,076)</u>
	<u>\$ -</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

民國九十一年本公司設備發包工程發生糾紛，經評估產生減損損失，相關說明請詳附註九。

寶徠建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

(七)短期借款

本公司長短期借款之明細、條件與條款如下：

	<u>102.12.31</u>	<u>101.12.31</u>	<u>101.1.1</u>
無擔保銀行借款	\$ -	6,000	4,000
擔保銀行借款	140,000	1,330,000	755,000
合 計	<u>\$ 140,000</u>	<u>1,336,000</u>	<u>759,000</u>
尚未使用額度	<u>\$ 968,500</u>	<u>1,149,500</u>	<u>1,175,000</u>
利率區間	<u>2.738%~3.4%</u>	<u>2.738%~3.4%</u>	<u>2.738%~3.4%</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。

(八)員工福利

確定提撥計畫

本公司之確定提撥計畫係依勞工退休金條例之規定，依勞工每月工資6%之提繳率，提撥至勞工保險局之勞工退休金個人專戶。在此計畫下本公司提撥固定金額至勞工保險局後，即無支付額外金額之法定或推定義務。

本公司民國一〇二年度及一〇一年度確定提撥退休金辦法下之退休金費用分別為1,597千元及1,574千元，已提撥至勞工保險局。

(九)所得稅

1.所得稅費用(利益)

本公司之民國一〇二年度及一〇一年度費用明細(利益)如下：

	<u>102年度</u>	<u>101年度</u>
當期所得稅費用(利益)		
當期產生	\$ -	-
調整前期之當期所得稅	-	(1)
	-	(1)
遞延所得稅費用(利益)		
暫時性差異之發生及迴轉	-	-
所得稅費用(利益)	<u>\$ -</u>	<u>(1)</u>

寶徠建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

本公司民國一〇二年度及一〇一年度之所得稅費用(利益)與稅前淨利之關係調節如下：

	102年度	101年度
稅前淨利	\$ <u>207,473</u>	<u>(52,084)</u>
依本公司所在地國內稅率計算之所得稅	\$ 35,270	(8,854)
不可扣抵之費用	712	574
免稅所得	53	(3,212)
依完比法認列之工程收入財稅差異數	(27,459)	19,972
利息資本化財稅差異數	(6,613)	422
未認列遞延所得稅資產之當期課稅所得	(2,025)	(18,307)
未認列暫時性差異之變動	25	9,406
前期低(高)估	37	(1)
合 計	\$ <u>-</u>	<u>-</u>

2.遞延所得稅資產及負債

(1)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：

	102.12.31	101.12.31	101.1.1
可減除暫時性差異	\$ 185,162	185,137	185,593
課稅損失	<u>119,383</u>	<u>121,408</u>	<u>139,715</u>
	<u>\$ 304,545</u>	<u>306,545</u>	<u>325,308</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具有足夠之課稅所得以供該暫時性差異使用。

截至民國一〇二年十二月三十一日止，本公司尚未認列為遞延所得稅資產之課稅損失，其扣除期限如下：

虧 損 年 度	尚未扣除之虧損	得扣除之最後年度
民國九十四年度核定數	\$ 31,700	民國一〇四年度
民國九十五年度核定數	83,855	民國一〇五年度
民國九十六年度核定數	21,790	民國一〇六年度
民國九十七年度核定數	180,489	民國一〇七年度
民國九十八年度核定數	264,805	民國一〇八年度
民國九十九年度核定數	<u>119,616</u>	民國一〇九年度
	<u>\$ 702,255</u>	

寶徠建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

民國一〇二年度及一〇一年度遞延所得稅負債之變動如下：

	其他
遞延所得稅負債：	
民國102年1月1日	\$ 97,276
民國102年12月31日	\$ <u>97,276</u>
民國101年1月1日	\$ 97,276
民國101年12月31日	\$ <u>97,276</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一〇〇年度，本公司不服核定，預計提出復查申請。

4.本公司兩稅合一相關資訊如下：

	102.12.31	101.12.31	101.1.1
屬民國八十七年度以後之未分配盈餘	\$ <u>(79,857)</u>	\$ <u>(287,330)</u>	\$ <u>(235,247)</u>
可扣抵稅額帳戶餘額	\$ <u>3,290</u>	\$ <u>1,854</u>	\$ <u>1,854</u>
	102年度(預計)	101年度(實際)	
對中華民國居住者盈餘分配之稅額扣抵比率	- %	- %	

前述兩稅合一相關資訊係依據財政部民國一〇二年十月十七日台財稅第10204562810號函規定處理之金額。

(十)資本及其他權益

民國一〇二年與一〇一年十二月三十一日及一〇一年一月一日，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。前述額定股本總額包含普通股及特別股，已發行股份則分別為普通股80,265千股、50,265千股及50,265千股，所有已發行股份之股款均已收取。

本公司民國一〇二年度及一〇一年度流通在外股數調節表如下：

	普 通 股	
(以千股表達)	102年度	101年度
1月1日期初餘額	\$ 50,265	50,265
現金增資	30,000	-
1月31日期末餘額	\$ <u>80,265</u>	50,265

1.普通股發行

本公司為充實營運資金，以投入建案開發，遂於民國一〇一年十二月五日經董事會決議現金增資發行新股30,000千股，每股面額10元，以每股10.5元發行，總金額315,000千元，並以民國一〇二年一月三十日為增資基準日，本案業經金融監督管理委員會核准在案，截至民國一〇二年十二月三十一日止，本公司業已收足股款及完成法定登記程序。

寶徠建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

本公司資本公積餘額內容如下：

	<u>102.12.31</u>	<u>101.12.31</u>	<u>101.1.1</u>
發行股票溢價	\$ 51,504	33,876	33,876
處分資產增益	110	110	110
員工認股權	-	4,180	-
	<u>\$ 51,614</u>	<u>38,166</u>	<u>33,986</u>

- (1)依民國一〇一年一月修正之公司法規定，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。
- (2)本公司於民國一〇一年十二月五日經董事會決議辦理現金增資，依公司法第267條規定保留發行新股總數10%股份由員工認購計3,000千股，並依會計研究發展基金會(101)基秘字第038號函，依給與日衡量所給與權益商品之公平價值，認列當期薪資費用及資本公積－員工認股權為4,180千元，於本期收足股款及完成法定登記程序後，將資本公積－員工認股權轉列資本公積－發行溢價。

3.保留盈餘

依本公司章程規定，本公司於每年度決算如有當期淨利，應先彌補虧損，如尚有當期淨利，依法提列法定盈餘公積百分之十，並依法令規定提列及迴轉特別盈餘公積後，連同期初累積未分配盈餘及當年度未分配盈餘調整數，作為累積可分配盈餘。前述累積可分配盈餘，由董事會擬具盈餘分派議案，提請股東會決議分派之。分派盈餘時，除分派股息外，如尚有餘額，應分派員工紅利不低於4%，董事監察人酬勞不高於4%。董事會擬具之盈餘分派議案，股東股息及紅利之總額應為累積可分配盈餘之50%至100%，其中現金股利應為股東股息及紅利總額之50%。

(1)法定盈餘公積

依民國一〇一年一月修正之公司法規定，公司應就稅後純益提撥百分之十為法定盈餘公積，直至與資本總額相等為止。公司無虧損時，得經股東會決議，以法定盈餘公積發給新股或現金，惟以該項公積超過實收資本額百分之二十五之部分為限。

(2)盈餘分配

- 1.本公司截至民國一〇二年及一〇一年十二月三十一日止為累積虧損，爰無須依本公司章程估列員工紅利及董事監察人酬勞。
- 2.本公司民國一〇二年度及一〇一年度均無盈餘可供分配，其相關資訊可至公開資訊觀測站查詢。

寶徠建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

(十一)股份基礎給付

本公司截至民國一〇一年十二月三十一日止，計有下列股份基礎給付交易：

	<u>權益交割</u> <u>現金增資保留</u> <u>與員工認購</u>
給與日	101.12.31
給與數量(千/單位)	3,000
合約期間	不適用
授予對象	員工
既得條件	立即既得

1.本公司於民國一〇一年度現金增資保留予員工認購，公平價值衡量係採用本公司公開市交易之收盤價格。

2.本公司現金增資保留予員工認購辦法相關數量及加權平均行使價格之資訊如下：

	<u>101年度</u>	
(以千單位表達)	<u>加權平均履</u> <u>約價格(元)</u>	<u>認股權</u> <u>數 量</u>
1月1日流通在外數量	\$ -	-
本期給與數量	10.50	3,000
本期放棄數量		(1,328)
本期執行數量		<u>(1,672)</u>
12月31日流通在外數量		<u>-</u>

本公司民國一〇一年度執行之認股權於執行日之加權平均股價為10.50元。

(十二)每股盈餘

本公司基本每股盈餘(虧損)之計算如下：

	<u>102度</u>	<u>101度</u>
基本每股盈餘(虧損)		
歸屬於本公司普通股權益持有人之淨利(損)	\$ <u>207,473</u>	<u>(52,083)</u>
普通股加權平均流通在外股數	<u>77,882</u>	<u>50,265</u>
	\$ <u>2.66</u>	<u>(1.04)</u>

寶徠建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

(十三)收入

本公司之收入明細如下：

	102年度	101年度
商品銷售	\$ 45,398	47,235
營建銷售	2,291,998	-
	<u>\$ 2,337,396</u>	<u>47,235</u>

(十四)營業外收入及支出

1.其他收入

本公司其他收入明細如下：

	102年度	101年度
利息收入		
押金設算息	\$ 104	84
存出保證金	63	1,561
銀行存款	427	298
	<u>594</u>	<u>1,943</u>
租金收入	21,459	15,175
股利收入	500	-
手續費收入	14,400	-
其他	2,464	4,083
	<u>\$ 39,417</u>	<u>21,201</u>

2.其他利益及損失

本公司其他利益及損失明細如下：

	102年度	101年度
外幣兌換損益	\$ 639	-
透過損益按公允價值衡量之金融資產(負債)淨 利益(損失)		
持有供交易	415	617
什項支出	(24)	(1,272)
	<u>\$ 1,030</u>	<u>(655)</u>

寶徠建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

3.財務成本

本公司財務成本明細如下：

	<u>102年度</u>	<u>101年度</u>
利息費用		
銀行借款	\$ 39,494	29,145
利息資本化	<u>(38,905)</u>	<u>(26,797)</u>
	<u>\$ 589</u>	<u>2,348</u>
資本化利率	<u>2.940%</u>	<u>2.772%</u>

(十五)金融工具

1. 信用風險

(1)信用風險之暴險

金融資產之帳面金額代表最大信用暴險金額。民國一〇二年及一〇一年十二月三十一日及一〇一年一月一日之最大信用暴險金額分別為590,421千元、373,052千元及600,034千元。

(2)減損損失

報導日應收票據、應收帳款、其他應收款及催收款之帳齡分析為：

	<u>102.12.31</u>		<u>101.12.31</u>		<u>101.1.1</u>	
	<u>總 額</u>	<u>減 損</u>	<u>總 額</u>	<u>減 損</u>	<u>總 額</u>	<u>減 損</u>
未逾期	\$ 28,424	-	28,162	-	26,874	(907)
逾期0~90天	-	-	-	-	642	(19)
逾期91~270天	-	-	-	-	-	-
逾期超過一年	<u>89,137</u>	<u>(89,137)</u>	<u>89,137</u>	<u>(89,137)</u>	<u>90,939</u>	<u>(90,939)</u>
	<u>\$ 117,561</u>	<u>(89,137)</u>	<u>117,299</u>	<u>(89,137)</u>	<u>118,455</u>	<u>(91,865)</u>
					<u>102年度</u>	<u>101年度</u>
1月1日餘額					\$ (89,137)	(91,865)
迴轉之減損損失					<u>-</u>	<u>2,728</u>
12月31日餘額					<u>\$ (89,137)</u>	<u>(89,137)</u>

寶徠建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

2.流動性風險

下表為金融負債之合約到期日，包含估計利息但不包含淨額協議之影響。

	帳面金額	合 約 現金流量	6個月 以內	6-12個月	1-2年	2-5年	超過5年
102年12月31日							
非衍生金融負債							
擔保銀行借款	\$ 140,000	155,680	1,960	1,960	3,920	147,840	-
應付票據	32,242	32,242	32,242	-	-	-	-
應付帳款	141,993	141,993	141,993	-	-	-	-
其他金融負債-流動	158,499	158,499	152,992	-	5,507	-	-
	<u>\$ 472,734</u>	<u>488,414</u>	<u>329,187</u>	<u>1,960</u>	<u>9,427</u>	<u>147,840</u>	<u>-</u>
101年12月31日							
非衍生金融負債							
擔保銀行借款	\$ 1,330,000	1,401,400	48,315	48,315	1,304,770	-	-
無擔保銀行借款	6,000	6,102	6,102	-	-	-	-
應付票據	36,023	36,023	36,023	-	-	-	-
應付帳款	61,259	61,259	61,259	-	-	-	-
其他金融負債-流動	358,838	358,838	-	353,331	5,507	-	-
	<u>\$ 1,792,120</u>	<u>1,863,622</u>	<u>151,699</u>	<u>401,646</u>	<u>1,310,277</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
101年1月1日							
非衍生金融負債							
擔保銀行借款	\$ 755,000	816,012	25,362	10,130	20,260	760,260	-
無擔保銀行借款	4,000	4,068	4,068	-	-	-	-
應付票據	75,135	75,135	75,135	-	-	-	-
應付帳款	116,108	116,108	116,108	-	-	-	-
其他金融負債-流動	301,623	301,623	-	-	301,623	-	-
	<u>\$ 1,251,866</u>	<u>1,312,946</u>	<u>220,673</u>	<u>10,130</u>	<u>321,883</u>	<u>760,260</u>	<u>-</u>

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

3.匯率風險

(1)匯率風險之暴險

本公司暴露於重大外幣匯率風險之金融資產及負債如下：

	102.12.31			101.12.31			101.1.1		
	外幣	匯率	台幣	外幣	匯率	台幣	外幣	匯率	台幣
金融資產									
貨幣性項目									
美金	\$ -	-	-	728	29.04	21,008	-	-	-

(2)敏感性分析

本公司之匯率風險主要來自於以外幣計價之現金及約當現金及透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動等，於換算時產生外幣兌換損益。於民國一〇二年及一〇一年十二月三十一日當新台幣相對於美金及人民幣貶值或升值1%，而其他所有因素維持不變之情況下，民國一〇二年度及一〇一年度之稅後淨利將分別增加或減少零元及210千元。兩期分析係採用相同基礎。

寶徠建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

4.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，本公司民國一〇二年度及一〇一年度之淨利將減少或增加1,400千元及13,360千元，主因係本公司之變動利率借款。

5.公允價值

(1)公允價值與帳面金額

除詳列於下表者外，本公司之管理階層認為本公司以攤銷後成本衡量之金融資產及金融負債於本個體財務報告中之帳面金額趨近於其公允價值：

	102.12.31		101.12.31		101.1.1	
	帳面 金額	公允 價值	帳面 金額	公允 價值	帳面 金額	公允 價值
金融資產：						
透過損益按公允價值衡量 之金融資產－流動	\$ -	-	25,698	25,698	3,945	3,945
金融負債：						
銀行借款	140,000	140,000	1,336,000	1,336,000	759,000	759,000

(2)衡量公允價值所採用之評價技術及假設

本公司對金融資產及金融負債之公允價值係依下列方式決定：

- ①上市（櫃）公司股票及受益憑證(基金)等係具標準條款與條件並於活絡市場交易之金融資產及金融負債，其公允價值係分別參照市場報價決定。
- ②除上述外之其他金融資產及金融負債之公允價值，係依照以現金流量折現分析為基礎之一般公認定價模式決定。

(3)公允價值層級

下表按評價方式，分析以公允價值衡量之金融工具。各公允價值層級定義如下：

- ①第一級：相同資產或負債於活絡市場之公開報價(未經調整)。
- ②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。
- ③第三級：資產或負債之輸入參數非基於可觀察之市場資料(非可觀察參數)。

寶徠建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

	第一級	第二級	第三級	合 計
102年12月31日				
透過損益按公允價值衡量之金融資產				
持有供交易之非衍生金融資產	\$ -	-	-	-
101年12月31日				
透過損益按公允價值衡量之金融資產				
持有供交易之非衍生金融資產	\$ 25,698	-	-	25,698
101年1月1日				
透過損益按公允價值衡量之金融資產				
持有供交易之非衍生金融資產	\$ 3,945	-	-	3,945

(十六)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。

本公司之監察人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監察人。

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及證券投資。

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

本公司之信用風險暴險主要受每一客戶個別狀況影響。惟管理階層亦考量本公司客戶基礎之統計資料，包括客戶所屬產業及國家之違約風險，因這些因素可能會影響信用風險。本公司民國一〇二年度及一〇一年度之收入無集中於單一客戶之銷售，也未有地區信用風險顯著集中之情形。

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、外部之評等及銀行之照會等。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。未符合集團基準信用評等之客戶僅得以預收基礎與本公司進行交易。

在監控客戶之信用風險時，係依據客戶之信用特性予以分組，包括是否為個人或法人個體；是否為經銷商、零售商或最終客戶；地區別、產業別、帳齡、到期日及先前已存在之財務困難。本公司之應收帳款及其他應收款之主要對象為集團經銷商客戶。被評定為高風險之客戶被歸屬在受限制客戶名單並受管理階層之監控，未來與該等客戶之銷售須以預收基礎為之。

本公司設置有備抵呆帳帳戶以反映對應收帳款及其他應收款及投資已發生損失之估計。備抵帳戶主要組成部分包含了與個別重大暴險相關之特定損失組成部分，及為了相似資產群組之已發生但尚未辨認之損失所建立之組合損失組成部分。組合損失備抵帳戶係根據相似金融資產之歷史付款統計資料決定。

(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

本公司政策規定僅能提供財務保證予完全擁有之子公司。截至民國一〇二年與一〇一年十二月三十一日及一〇一年一月一日，本公司提供予子公司之背書保證額度分別為28,000千元、28,000千元及58,000千元，已使用額度分別為零元、18,000千元及28,000千元。

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。

寶徠建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

本公司使用作業基礎成本制以估計其產品及服務之成本，以協助本公司監控現金流量需求及最適之投資現金報酬。一般而言，本公司確保有足夠之現金以支應六十天之預期營運支出需求，包括金融義務之履行，但排除極端情況下無法合理預期的潛在影響，如：自然災害。另外，本公司於民國一〇二年及一〇一年十二月三十一日未使用之借款額度共計968,500千元及1,149,500千元。

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。

(3)其他市價風險

本公司並未操作交易其他權益證券工具，故未有相關風險。

(十七)資本管理

董事會之政策係維持健全之資本基礎，以維繫投資人、債權人及市場之信心以及支持未來營運之發展。資本包含本公司之股本、資本公積、保留盈餘及非控制權益。董事會控管資本報酬率，同時控管普通股股利水準。

七、關係人交易

(一)母子公司間關係

本公司之子公司明細如下：

子公司名稱	業主權益(持股%)		
	102.12.31	101.12.31	101.1.1
凱聚(股)公司	100 %	100 %	100 %

(二)母公司與最終控制者

本公司為本公司及本公司之子公司之最終控制者。

(三)與關係人間之重大交易事項

1.營業收入

子公司	102年度	101年度
	\$ <u>43,667</u>	<u>47,255</u>

本公司與子公司交易條件與一般交易條件相當。

寶徠建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

2.進貨

於民國一〇二年度與一〇一年度，本公司對關係人進貨金額如下：

	102年度	101年度
子公司	\$ <u>50</u>	<u>137</u>

本公司與子公司交易條件與一般交易條件相當。

3.應收關係人款項

	應收帳款		
	102.12.31	101.12.31	101.1.1
子公司	\$ <u>5,727</u>	<u>17,985</u>	<u>15,359</u>

	其他應收款		
	102.12.31	101.12.31	101.1.1
子公司	\$ <u>-</u>	<u>6,537</u>	<u>7,565</u>

4.財產交易

本公司於民國一〇二年一月出售運輸設備予子公司，總價127千元(含稅)，關於不動產、廠房及設備之更詳細資訊請詳附註六(五)。

5.背書保證

本公司於民國一〇二年及一〇一年十二月三十一日為凱聚公司提供銀行貸款之背書保證額度均為28,000千元，已使用額度分別為零元及18,000千元。

6.租賃情形

承租人	標的物	租賃期間	每月租金 (含稅)	收取方式	租金收入 (未稅)
102年度					
子公司	台北市敦化北路167號17樓C區	101.02.01~102.01.31	\$ 5	月收	57
"	苗栗縣竹南鎮廠房及機器設備等	102.02.01~103.01.31 101.07.01~102.06.30 102.07.01~103.08.31	1,863	"	21,288
關聯企業	台北市敦化北路167號17樓C區	101.03.01~102.02.28 102.03.01~103.02.28	5	"	57
					<u>\$ 21,402</u>
101年度					
子公司	台北市敦化北路167號17樓C區	100.02.01~100.01.31	\$ 5	月收	57
"	苗栗縣竹南鎮廠房及機器設備等	101.02.01~102.01.31 99.04.01~101.06.30 101.07.01~102.06.30	500 1,863	"	2,857 10,644
"	R3模具	99.04.01~101.08.31	197	"	1,502
關聯企業	台北市敦化北路167號17樓C區	99.03.01~101.02.28 101.03.01~102.02.28	5	"	57
					<u>\$ 15,117</u>

本公司出租辦公室予關係人其每坪收取租金單價與非關係人無重大之差異，另其付款條件與非關係人皆為月收。

寶徠建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

(四)主要管理階層人員薪酬

主要管理階層人員報酬包括：

	102年度	101年度
短期員工福利	\$ 27,125	19,602
退職後福利	426	421
	<u>\$ 27,551</u>	<u>20,023</u>

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	102.12.31	101.12.31	101.1.1
存貨-建設業	銀行借款	\$ -	2,149,930	1,106,028
其他金融資產-流動	備償戶及專戶	141,261	77,284	58,512
不動產、廠房及設備	銀行借款	<u>268,391</u>	<u>269,244</u>	<u>270,096</u>
		<u>\$ 409,652</u>	<u>2,496,458</u>	<u>1,434,636</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.本公司為所推出工程與客戶簽訂銷售合約資訊如下：

	102.12.31	101.12.31	101.1.1
合約總價	<u>\$ 784,438</u>	<u>2,994,324</u>	<u>2,994,324</u>
已預收款項	<u>\$ 258,700</u>	<u>847,621</u>	<u>583,752</u>

2.本公司投資興建「寶徠花園」所簽訂工程發包合約及支付情形如下：

	102.12.31	101.12.31	101.1.1
合約總價	<u>\$ 2,521,533</u>	<u>2,419,646</u>	<u>2,383,170</u>
預付款項	<u>\$ -</u>	<u>-</u>	<u>139,570</u>
已依約支付款項	<u>\$ 2,408,966</u>	<u>2,192,033</u>	<u>1,203,083</u>
存入保證金(帳列其他金融負債-流動)	<u>\$ 152,992</u>	<u>355,000</u>	<u>300,000</u>

3.本公司投資興建之「寶徠花園」為能順利興建至工程完工交屋，取得使用執照並辦妥所有權及相互移轉登記，乃與合作金庫商業銀行股份有限公司及合眾建築經理股份有限公司簽訂信託契約書，由本公司委託受託人執行(1)興建資金之專案管控(2)本專案土地及建物之移轉、登記、管理與處分。專案工程之土地信託移轉登記予受託人，執照之起造人變更為受託人，以擔保各工程之融資貸款機構對本公司之一切融資。

寶徠建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

4.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：

合建方式	工程名稱或地號	合建保證金(工程存出保證金)		
		102.12.31	101.12.31	101.1.1
合建分屋	塔城街案、新莊中原段、信義區三小段、中山段	\$ 180,928	33,238	35,595
合建分售	寶徠花園	45,488	95,804	92,951
聯合開發、投資興建	新店秀岡段	4,010	4,024	3,904
		<u>\$ 230,426</u>	<u>133,066</u>	<u>132,450</u>

(二)或有負債：

- 截至民國八十九年底止，本公司為美國KPT公司背書保證之擔保借款餘額為美金1,960千元，業於民國八十九年度全數認列投資損失，其中美金600千元係提供外幣定存單擔保，業於民國九十年度用於代償美國KPT公司之借款並已沖減長期投資貸餘，民國九十一年間一銀洛杉磯分行將其債權讓與LB Guam Opportunity LLC，截至民國九十一年底止，本公司為美國KPT公司背書保證之擔保借款餘額為美金1,360千元，惟美國KPT業已宣告破產，本公司亦成為LB Guam Opportunity LLC之債務人，並已估列最大可能損失46,210千元(帳列於其他非流動負債科目項下)。
- 本公司為進行現金增資計劃項目，於民國八十八年五月十五日與聯融營造(股)公司(以下稱聯融公司)簽訂工程統包合約，由聯融公司負責廠房整體規劃、設計、新生產設備採購安裝試車暨建廠擴廠各項相關事宜，本合約統包價款為700,000千元，截至民國九十年底止，本公司共預付446,588千元；其中410,000千元係由現金增資款撥付，餘款36,588千元由營運資金支應，惟本公司二廠因水利地等原因致無法繼續施工完成增資計劃，且近年來市場景氣持續惡化，導致本公司營運週轉甚為困難，故再三情商聯融公司獲得同意，本公司二廠施工損失由該公司吸收，即該公司將退還本公司36,588千元，迄民國九十一年底業已全數退還。

本項現金增資計劃基於各種因素影響，為避免資金過早投入造成損失，業於民國九十年六月二十八日經股東常會決議通過，擬予展延至民國九十一年第三季完成，然因營建業景氣持續低迷，短期內尚無復甦跡象，且再評估國內外生產條件後，本公司於民國九十一年十月二十四日召開董事會討論通過，變更設廠地點至越南，並依證期局民國九十一年九月二十三日函示，申請變更本公司民國八十七年度現金增資設廠地點計劃，俟證期局核准後，將繼續執行現金增資計劃，並預計至民國九十二年第四季完成。該案業經證期局於民國九十一年十月三十日臺財證第0910158607號函，核准通過動用現金增資款120,000千元，並於民國九十一年十月底支付予聯融公司，惟聯融公司至今尚未交付相關之機器設備，且聯融公司目前為停業狀態，本公司評估結果，該設備交付或回收之可能性極低，故認列全額損失，並向聯融公司求償530,000千元且按年利率5%加計利息，並已於民國九十四年十月二十日取得臺北地方法院94年度促字第33245之支付命令，民國九十四年十二月九日取得支付命令確定證明書。

寶徠建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

因聯融公司名下並無任何不動產，且已為銀行拒絕往來戶，經本公司與聯融公司審慎權衡考量雙方利益後，雙方於民國九十六年六月二十七日達成協議並簽訂協議書，約定依下列日期付款予本公司：

期別	付款日	金 額
1	96.07.31	\$ 50,000
2	96.10.31	50,000
3	97.01.31	50,000
4	97.04.30	50,000
5	97.07.31	50,000
6	97.10.31	50,000
7	97.12.31	48,000

截至民國一〇二年十二月三十一日止，僅於民國九十六年度收到款項29,924千元，餘尚未按上述協議支付。本公司目前徵信調查前負責人一傅兆林等人有無資產可資執行，實未盡樂觀，故尚難有提起訴訟之實益。

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	102年度			101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	-	48,513	48,513	-	43,532	43,532
勞健保費用	-	2,723	2,723	-	2,395	2,395
退休金費用	-	1,597	1,597	-	1,574	1,574
其他員工福利費用	-	843	843	-	796	796
折舊費用	-	1,740	1,740	-	1,991	1,991
折耗費用	-	-	-	-	-	-
攤銷費用	-	-	-	-	-	-

(二)會計科目重分類

民國一〇一年十二月三十一日及一月一日資產負債表暨民國一〇一年一月一日至十二月三十一日綜合損益表中若干金額為配合民國一〇二年一月一日至十二月三十一日個體財務報表之表達方式已作適當重分類，該重分類對個體財務報表之表達無重大影響。

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

民國一〇二年度本公司依證券發行人財務報告編製準則之規定，應再揭露之重大交易事項相關資訊如下：

- 1.資金貸與他人：無。
- 2.為他人背書保證：

單位：新台幣千元

編號 (註1)	背書保證者 公司名稱	被背書保證對象 公司名稱 關係 (註2)	對單一企業 背書保證 限額	本期最高 背書保證 餘額 (註5)	期末背 書保證 餘額 (註5)	實際動 支金額 (註5)	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 (註3)	屬子公司 對母公司 背書保證 (註3)	屬對大陸 地區背書 保證 (註3)
0	本公司	凱聚(股)公司	2	154,882	28,000	-	-	- %	309,764	Y	-	-

註1：編號欄之說明如下：

(1)發行人填0。

(2)被投資公司按公司別由阿拉伯數字1 開始依序編號。

註2：背書保證者與被背書保證對象之關係有下列六種，標示種類即可：

(1)有業務關係之公司。

(2)直接持有普通股股權超過百分之五十之子公司。

(3)母公司與子公司持有普通股股權合併計算超過百分之五十之被投資公司。

(4)對於直接或經由子公司間接持有普通股股權超過百分之五十之母公司。

(5)基於承攬工程需要之同業間依合約規定互保之公司。

(6)因共同投資關係由各出資股東依其持股比例對其背書保證之公司。

註3：屬上市櫃母公司對子公司背書保證者、屬子公司對上市櫃母公司背書保證者、屬大陸地區背書保證者始須填列Y。

註4：本公司背書保證作業辦法對背書保證責任總額及單一企業背書之限額，訂定額度如下：

(1)對外背書保證責任總額以不超過本公司淨值之40%為限。

(2)對本公司直接持有普通股股權超過90%之子公司，背書保證額度以不超過本公司當期淨值之20%為限。

(3)對單一企業背書保證額度以不超過本公司當期淨值之10%為限。

註5：本期最高背書保證餘額及期末背書保證餘額係以額度列示，實際動支金額為零元。

3.期末持有有價證券情形(不包含投資子公司、關聯企業及合資控制部分)：

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	持股比例	公允價值	
本公司	股票－碧悠電子(股)公司	-	備供出售金融資產-非流動	688	-	- %	-	
本公司	股票－德和創業投資(股)公司	-	以成本衡量之金融資產-非流動	1,732,069	12,055	4.95 %	14,705	註
本公司	股票－德安創業投資(股)公司	-	"	1,000,000	7,566	2.50 %	5,900	"
本公司	股票－耐能電池(股)公司	-	"	200,000	76	0.20 %	96	"
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	17,952	7.50 %	19,454	"
本公司	股票－台灣新光建築經理(股)公司	-	"	500,000	5,000	1.67 %	6,690	"

註：非上市(櫃)公司，並無市價可循，故依股權淨值乘以持股比例列示，以供參考。

寶徠建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

4. 累積買進或賣出同一有價證券之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上：無。
5. 取得不動產之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上：無。
6. 處分不動產之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上：無。
7. 與關係人進、銷貨之金額達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上者：無。
8. 應收關係人款項達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上：無。
9. 從事衍生工具交易：無。

(二)轉投資事業相關資訊：

民國一〇二年度本公司之轉投資事業資訊如下：

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	凱聚(股)公司	台灣	貿易	28,000	28,000	3,450,000	100.00 %	35,022	(225)	(225)	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：無。
2. 赴大陸地區投資限額：無。
3. 與大陸被投資公司間之重大交易事項：無。

十四、部門資訊

請詳民國一〇二年度合併財務報告。

十五、首次採用國際財務報導準則

本公司民國一〇一年十二月三十一日之財務報告原係依據先前一般公認會計原則所編製，如附註四(一)所述，本個體財務報告係依據證券發行人財務報告編製準則所編製。

附註四所列示之會計政策已適用於編製民國一〇一年度之比較個體財務報告、民國一〇一年十二月三十一日資產負債表及民國一〇一年一月一日(本公司之轉換日)初始國際財務報導準則資產負債表。

於編製民國一〇一年相關報告時，本公司係以依先前一般公認會計原則編製之財務報告報導金額為調整之起始點，將由先前一般公認會計原則轉換至金管會認可之國際財務報導準則(亦稱IFRSs)對本公司各該時點或期間之財務狀況、財務績效及現金流量之影響及說明列示於下表及其附註。

寶徠建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

(一)資產負債表項目之調節

	101.12.31			101.1.1		
	先前之一 般公認會 計原則	轉換至 IFRSs 影響數	IFRSs	先前之一 般公認會 計原則	轉換至 IFRSs 影響數	IFRSs
資 產						
現金及約當現金	\$ 59,893	-	59,893	329,716	-	329,716
其他投資，包含衍生性	25,698	-	25,698	3,945	-	3,945
應收票據淨額	3,640	-	3,640	-	-	-
應收帳款-關係人淨額	17,985	-	17,985	15,359	-	15,359
其他應收款	-	-	-	3,666	-	3,666
其他應收款-關係人	6,537	-	6,537	7,565	-	7,565
存貨-製造業	137	-	137	-	-	-
存貨-建設業	2,428,023	(266,641)	2,161,382	1,253,756	(147,602)	1,106,154
預付款項	107,791	-	107,791	206,827	-	206,827
其他預付費用	105,556	-	105,556	95,412	-	95,412
遞延推銷費用	69,132	(69,132)	-	69,132	(69,132)	-
其他流動資產	12,901	-	12,901	81	-	81
其他金融資產-流動	77,284	-	77,284	58,512	-	58,512
工程存出保證金	139,045	(5,979)	133,066	142,495	(10,045)	132,450
流動資產合計	<u>3,053,622</u>	<u>(341,752)</u>	<u>2,711,870</u>	<u>2,186,466</u>	<u>(226,779)</u>	<u>1,959,687</u>
其他投資，包含衍生性：						
以成本衡量之金融資產-非流動	42,649	-	42,649	42,649	-	42,649
採用權益法之投資	35,247	-	35,247	16,972	-	16,972
投資性不動產	-	-	-	-	-	-
不動產、廠房及設備	205,208	66,304	271,512	207,104	66,304	273,408
存出保證金-非流動	6,300	-	6,300	6,172	-	6,172
其他資產	66,304	(66,304)	-	66,304	(66,304)	-
非流動資產合計	<u>355,708</u>	<u>-</u>	<u>355,708</u>	<u>339,201</u>	<u>-</u>	<u>339,201</u>
資產總計	<u>\$ 3,409,330</u>	<u>(341,752)</u>	<u>3,067,578</u>	<u>2,525,667</u>	<u>(226,779)</u>	<u>2,298,888</u>

寶徠建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

	101.12.31			101.1.1		
	先前之一 般公認會 計 原 則	轉換至 IFRSs 影響數	IFRSs	先前之一 般公認會 計 原 則	轉換至 IFRSs 影響數	IFRSs
負 債						
短期借款	\$ 1,336,000	-	1,336,000	759,000	-	759,000
應付票據	36,023	-	36,023	75,135	-	75,135
應付帳款	61,259	-	61,259	116,108	-	116,108
其他金融負債-流動	360,507	(1,669)	358,838	305,797	(4,174)	301,623
其他應付款	28,123	-	28,123	17,286	-	17,286
預收房地款	847,621	-	847,621	583,752	-	583,752
其他流動負債	663	-	663	1,105	-	1,105
流動負債合計	2,670,196	(1,669)	2,668,527	1,858,183	(4,174)	1,854,009
土地增值稅準備	97,276	(97,276)	-	97,276	(97,276)	-
遞延所得稅負債	-	97,276	97,276	-	97,276	97,276
其他負債-其他	46,210	-	46,210	46,210	-	46,210
非流動負債合計	143,486	-	143,486	143,486	-	143,486
負債總計	2,813,682	(1,669)	2,812,013	2,001,669	(4,174)	1,997,495
權 益						
股 本	502,654	-	502,654	502,654	-	502,654
預收股本	2,075	-	2,075	-	-	-
資本公積	38,166	-	38,166	33,986	-	33,986
保留盈餘	(24,285)	(263,045)	(287,330)	(89,680)	(145,567)	(235,247)
其他權益項目	77,038	(77,038)	-	77,038	(77,038)	-
權益總計	595,648	(340,083)	255,565	523,998	(222,605)	301,393
負債及權益總計	\$ 3,409,330	(341,752)	3,067,578	2,525,667	(226,779)	2,298,888

寶徠建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

(二)綜合損益表項目之調節

	101年度		
	先前之一般 公認會計 原 則	轉換至 IFRSs 影響數	IFRSs
營業收入	\$ 1,222,507	(1,175,272)	47,235
營業成本	<u>(1,033,227)</u>	<u>985,976</u>	<u>(47,251)</u>
營業毛利(損)	<u>189,280</u>	<u>(189,296)</u>	<u>(16)</u>
推銷費用	(97,060)	70,257	(26,803)
管理費用	<u>(61,738)</u>	<u>-</u>	<u>(61,738)</u>
營業費用合計	<u>(158,798)</u>	<u>70,257</u>	<u>(88,541)</u>
營業利益(損失)	<u>30,482</u>	<u>(119,039)</u>	<u>(88,557)</u>
營業外收入及支出：			
其他收入	19,640	1,561	21,201
其他利益及損失	(655)	-	(655)
財務成本	(2,348)	-	(2,348)
採用權益法之關聯企業及合資損益之份額	<u>18,275</u>	<u>-</u>	<u>18,275</u>
營業外收入及支出合計	<u>34,912</u>	<u>1,561</u>	<u>36,473</u>
稅前淨利(損)	65,394	(117,478)	(52,084)
所得稅利益	<u>1</u>	<u>-</u>	<u>1</u>
本期淨利(損)	<u>65,395</u>	<u>(117,478)</u>	<u>(52,083)</u>
本期其他綜合損益(稅後淨額)	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
本期綜合損益總額	<u>\$ 65,395</u>	<u>(117,478)</u>	<u>(52,083)</u>
每股盈餘			
基本每股盈餘(元)	<u>\$ 1.30</u>	<u>(2.34)</u>	<u>(1.04)</u>

(三)現金流量表之重大調整

本公司民國一〇一年一月一日至十二月三十一日依金管會認可之國際財務報導準則編製之現金流量表與依先前一般公認會計原則所編製者，並無重大差異。

寶徠建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

(四)調節說明

- 1.本公司依IFRSs規定於房地預售前已對建案開發完成規劃及建築設計，且購屋者不論於開始建築前或建築中對建物主要結構均無權參與設計或修改；且建造期間在建工程之風險並未移轉與購屋者，此類型合約非屬工程合約，而係為產品銷售合約，應於房屋出售時始認列收入。

茲彙總此項變動之影響如下：

	<u>101年度</u>	
綜合損益表		
營業收入	\$	(1,175,272)
營業成本		985,976
營業費用		<u>70,257</u>
所得稅前調整數	\$	<u>(119,039)</u>
	<u>101.12.31</u>	<u>101.1.1</u>
資產負債表		
存貨-建設業	\$	<u>(266,641)</u> <u>(147,602)</u>
保留盈餘調整數	\$	<u>(266,641)</u> <u>(147,602)</u>

- 2.本公司於房地預售時所發生之推銷費用，依IFRSs規範僅限於因銷售房地而支付之佣金支出，如其可直接歸屬某一項合約且預期未來經濟效益將流入公司，則該增額支出應予以遞延。

茲彙總此項變動之影響如下：

	<u>101.12.31</u>	<u>101.1.1</u>
資產負債表		
遞延推銷費用	\$ <u>(69,132)</u>	<u>(69,132)</u>
保留盈餘調整數	\$ <u>(69,132)</u>	<u>(69,132)</u>

- 3.存出保證金折現

茲彙總此項變動之影響如下：

	<u>101年度</u>	
綜合損益表		
財務收益	\$	<u>1,561</u>
所得稅前調整數	\$	<u>1,561</u>

寶徠建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

	<u>101.12.31</u>	<u>101.1.1</u>
資產負債表		
工程存出保證金	\$ (5,979)	(10,045)
其他金融負債-流動	<u>1,669</u>	<u>4,174</u>
保留盈餘調整數	<u><u>\$ (4,310)</u></u>	<u><u>(5,871)</u></u>

4.本公司閒置資產及土地增值稅準備等重分類。

茲彙總此項變動之影響如下：

	<u>101.12.31</u>	<u>101.1.1</u>
資產負債表		
不動產、廠房及設備	\$ 66,304	66,304
其他資產	(66,304)	(66,304)
土地增值稅準備	(97,276)	(97,276)
遞延所得稅負債	97,276	97,276

5.本公司累積換算調整數係原採權益法認列之國外投資公司，但因已不具控制力，故轉換日依IFRSs規定累積換算調整數認列為保留盈餘。

茲彙總此項變動之影響如下：

	<u>101.12.31</u>	<u>101.1.1</u>
資產負債表		
累積換算調整數	\$ <u>440</u>	<u>440</u>
保留盈餘調整數	<u><u>\$ 440</u></u>	<u><u>440</u></u>

6.本公司未實現重估增值係依稅法調整入帳，依IFRSs規定認列為保留盈餘。

茲彙總此項變動之影響如下：

	<u>101.12.31</u>	<u>101.1.1</u>
資產負債表		
未實現重估增值	\$ <u>76,598</u>	<u>76,598</u>
保留盈餘調整數	<u><u>\$ 76,598</u></u>	<u><u>76,598</u></u>

7.上述變動減少(增加)保留盈餘彙總如下：

	<u>101.12.31</u>	<u>101.1.1</u>
存貨-建設業	\$ (266,641)	(147,602)
遞延推銷費用	(69,132)	(69,132)
存出保證金	(5,979)	(10,045)
其他金融負債	1,669	4,174
累積換算調整數	440	440
未實現重估增值	<u>76,598</u>	<u>76,598</u>
遞延所得稅負債增加	<u><u>\$ (263,045)</u></u>	<u><u>(145,567)</u></u>

寶徠建設股份有限公司



董事長：李左軍



