寶徠建設股份有限公司民國一一二年股東常會議事錄

時間：中華民國一一二年六月二十一日(星期三)上午九時整

地點：台北市內湖區新湖一路218號1樓(初心園-1樓展演廳)

召開方式:實體股東會

出席：親自出席及委託代理出席股數共計66,742,402股(含電子投票股數344,107股)，佔本公司已發行股份100,265,400股之66.56%。

主席：鍾喜吉董事長　　記錄：黃瓊慧

出席董事:鍾喜吉、石浩吉、林瑞山、陳俊良、蘇立育、廖俞鑫

出席獨立董事:李佩昌、郭雨新

以上共計8席董事出席，已超過董事席次9席之半數。

列席人員：潘俊名會計師及陳建宏律師

壹、宣佈開會：出席股數已達法定數額，主席依法宣佈開會。

貳、主席致詞：(略)

參、報告事項

一、民國一一一年度營業報告書(請參閱附件)，敬請　洽悉。

股東戶號122037提問：公司民國111年營業毛利偏低的原因。

黃財務長答覆:公司民國111年營收主要是認列目前仍持續銷售之新店華城案(康橋旭案)之收入，因銷售策略有些許調整，故成交量雖較前一年為高，惟營業毛利相較110年則有下降之情形；另，該案餘屋於111年亦提列跌價損失，綜上原因致使公司民國111年營業毛利偏低。

股東戶號121615提問：公司為何不專注於本業，要在111年參加公開收購福裕事業。

黃財務長答覆:本次公開收購主要係基於投資目的，希望公司得以認列收益。另外，也不排除未來能與本次共同收購人有業務上合作之機會。

二、民國一一一年度審計委員會查核報告書(請參閱附件)，敬請　洽悉。

三、累積虧損達實收資本額二分之一報告。

說明:

(一)依公司法第 211 條規定，公司虧損達實收資本額二分之一時，應提報股東會。

(二)截至民國 111 年 12 月 31 日止，本公司實收資本額為新台幣 1,002,654,000 元，累積虧損為新台幣 513,768,663 元，虧損已達實收資本額二分之一。

四、投資性不動產後續衡量改採公允價值模式評價案。

說明:

(一)本公司帳列之投資性不動產係位於苗栗縣頭份市東興段 138 地號等 64 筆土地，為充分反映其目前使用狀況及價值，擬自民國 112 年 1 月 1 日起，將此投資性不動產後續衡量之會計政策由成本法模式改為公允價值模式。

(二)本案已洽請戴德梁行估價師事務所就前述投資性不動產公允價值出具估價報告；並業經安侯建業聯合會計師事務所潘俊名會計師出具複核意見，會計師依照「證券發行人財務報告編製準則」第 6 條規定予以複核後，並未發現本公司將上述投資性不動產後續衡量由成本法模式改採公允價值模式有不合理之處。

五、民國一一一年私募普通股辦理情形報告。

說明:

(一)本公司於民國一一一年股東常會通過於參仟萬股之額度內以私募方式辦理發行普通股案，將於民國一一二年六月二十九日屆滿一年。

(二)本私募案截至民國一一二年股東常會開會日止尚未執行。

六、公司債募集發行情形暨健全營運計畫執行情形報告(請參閱附件)，敬請　洽悉。

肆、承認事項

第一案：董事會提

案　由：民國一一一年度營業報告書及財務報表案。

說　明：

(一)本公司民國一一一年度個體財務報表及合併財務報表，業經安

侯建業聯合會計師事務所張淑瑩、曾國禓會計師查核竣事。

(二)營業報告書、會計師查核報告及上述財務報表，請參閱附件。

決　議：本案經投票表決，贊成權數超過法定數額，本案照案通過。

本案經投票表決結果如下：

表決時出席股東表決權數：62,934,802權

表決結果	佔表決權總數百分比
贊成權數：62,597,039權 (含電子投票319,385權)	99.46%
反對權數：330,154權 (含電子投票18,154權)	0.52%
無效權數：0 權 (含電子投票0 權)	0.00%
棄權/未投票權數：7,609權 (含電子投票6,568權)	0.01%

第二案：董事會提

案　由：民國一一一年度虧損撥補案。

說　明：

本公司民國一一一年度虧損撥補表如下：

寶徠建設股份有限公司

民國 111 年度虧損撥補表

單位：新台幣元

項目	金額
期初未分配盈餘	(416,217,407)
加:本期淨損	(94,628,435)
加:處分透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具	(2,922,821)
期末未分配盈餘	(513,768,663)

董事長：鍾喜吉　經理人：林瑞山　會計主管：黃文正

股東戶號122823提問：公司華亞案之推案時程為何一直延後。

黃財務長答覆:該案因涉及辦理使用分區變更，時程上原本就較無法掌控，辦理時程又加上疫情等因素而延遲至今年4月才得以變更完成，本案將於下半年申請建照。

林總經理補充:本案使用分區已變更完成將積極推動，但要辦理的相關行政程序還是必須依規定進行，部分時程較無法預估，但公司後續會繼續努力積極依時程進行，請股東放心。

決　議：本案經投票表決，贊成權數超過法定數額，本案照案通過。

本案經投票表決結果如下：

表決時出席股東表決權數：62,934,802權

表決結果	佔表決權總數百分比
贊成權數：54,138,227權 (含電子投票319,317權)	86.02%
反對權數：8,788,966權 (含電子投票18,222權)	13.96%
無效權數：0 權 (含電子投票0權)	0.00%
棄權/未投票權數：7,609權 (含電子投票6,568權)	0.01%

伍、討論事項

第一案：董事會提

案　由：民國一一一年以私募方式辦理發行普通股案，截至民國一一二年股東常會開會日前尚未執行之數額將不再執行。

說　明：

(一)本公司於民國一一一年股東常會通過於參仟萬股之額度內以私募方式辦理發行普通股案，將於民國一一二年六月二十九日屆滿一年，本公司截至目前為止尚未辦理。

(二)考量辦理期限將屆，本私募案截至民國一一二年股東常會開會日前尚未執行之數額，將不再繼續辦理。

決　議：本案經投票表決，贊成權數超過法定數額，本案照案通過。

本案經投票表決結果如下：

表決時出席股東表決權數：62,934,802權

表決結果	佔表決權總數百分比
贊成權數：62,613,082權 (含電子投票335,428權)	99.48%
反對權數：315,246權 (含電子投票3,246權)	0.50%
無效權數：0 權 (含電子投票0 權)	0.00%
棄權/未投票權數：6,474 權 (含電子投票5,433權)	0.01%

第二案：董事會提

案　由：擬辦理現金增資私募普通股案。

說　明：

(一)本公司為用於興建營建個案(包括但不限於購置土地、投入營建工程款)、併購相關產業資金需求(包括但不限於轉投資)、充實營運資金(包括但不限於代銷案件業務資金需求)及改善財務結構(包括但不限於償還銀行借款)，擬提請股東會授權董事會視市場狀況且配合公司實際資金需求情形，於適當時機依公司章程或相關法令規定，於總股數不超過30,000,000股之額度內辦理私募普通股，每股面額新台幣10元。依證券交易法第43條之6規定，自股東會決議之日起一年內以一次或分二次辦理之。

(二)發行有價證券種類：

私募普通股總股數不超過30,000,000股之額度內，每股面額新台幣10元。

(三)價格訂定之依據及合理性：

1. 本次私募普通股之實際發行價格，以不低於參考價格之八成為訂定依據。實際定價日提請股東會授權董事會視日後洽特定人情形及市場狀況決定之。
2. 私募普通股參考價格依下列二基準計算價格較高者定之：

(1)定價日前一、三、五個營業日擇一計算之普通股收盤價簡單算數平均數扣除無償配股除權及配息，並加回減資反除權後之每股股價。

(2)定價日前30個營業日之普通股收盤價簡單算數平均數扣除無償配股除權及配息，並加回減資反除權後之每股股價。

3.訂價之合理性：

私募有價證券發行條件之訂定，除考量證券交易法對私募有價證券有三年轉讓限制，且對應募人資格亦嚴格規範之外，係依據「公開發行公司辦理私募有價證券應注意事項」相關規定，故尚不致有重大損害股東權益之情形，其價格訂定原則應屬合理。

4.顧及市場瞬息變化因素影響，致本次私募普通股發行價格之訂定未來有低於股票面額之可能性，此係依現行法令規定訂定，且私募發行之股份三年內不得自由轉讓等因素，私募價格若低於面額，係因受市場價格變動影響，故屬合理。

5.辦理私募對股東權益之影響：

(1)由於本公司目前帳上仍有累積虧損，每股淨值低於面額，另顧及市場瞬息變化因素影響，致本次私募普通股發行價格之訂定未來有低於股票面額之可能性，私募價格低於股票面額之差額，將造成累積虧損增加。未來將視公司營運及市場狀況，以減資、盈餘、資本公積彌補虧損或其他法定方式逐步沖抵或其他法定方式處理。

(2)另如依前述定價方式致私募每股發行金額低於面額，本公司基於預期未來在順利引進內部人、關係人或非關係人等符合證券交易法第四十三條之六及原財政部證券暨期貨管理委員會91年6月13日(91)台財證一字第0910003455號令規定選擇之特定人並完成私募資金之募集後，將可為公司帶來直接或間接之資源，以取得新的獲利契機，期使本公司能永續經營，進而得以確保全體股東之權益，對股東權益應不致產生重大不利之影響。

(四)應募人選擇方式：

1.本次決議私募之應募對象以符合證券交易法第四十三條之六及原財政部證券暨期貨管理委員會91年6月13日（91）台財證

（一）字第 0910003455 號函及「公開發行公司辦理私募有價證券應注意事項」等相關函令規定之特定人為限(包括但不限於以對公司未來營運有直接或間接助益，且對公司具有一定了解之內部人、關係人或策略性投資人)。

2.應募人之選擇目的：

目前尚未洽定特定人，擬請董事會授權董事長以對公司未來營運能產生直接或間接助益者為首要考量，並以符合主管機關規定之各項特定人中選定之。

3.應募人如為內部人或關係人：

(1)應募人之選擇方式與目的：對公司未來營運有直接或間接助益，且對本公司營運具有一定了解，有利於公司未來營運發展者。

(2)必要性：為提高公司獲利能力、強化財務結構及維持公司永續經營，並考量強化經營階層穩定性，為避免影響公司正常運作，擬採私募方式向特定人募集資金改善公司整體營運體質。

(3)預計效益：藉由應募人資金挹注，取得穩定長期資金，並降低對銀行融資之依存度減少利息支出，使資金運用更具靈活度。

(4)應募人名單：應募人若為內部人或關係人，目前可能之應募人名單，請參閱附件。

4.應募人如為策略性投資人：

(1)應募人之選擇方式與目的：對公司未來營運有直接或間接助益，且對本公司營運具有一定了解，有利於公司未來營運發展者。

(2)必要性：為提高公司獲利能力、強化財務結構及維持公司永續經營，擬尋找策略性投資人，期藉其本身經驗、技術、知識或通路等，改善公司整體營運體質。因此本次私募應募人以對公司未來業務發展有所助益之策略性投資人為考量，應屬必要及合理，惟目前尚未洽訂策略性投資人。

(3)預計效益：藉由私募引進策略性投資人，可協助取得較低資金成本且長期穩定之資金，並藉其本身經驗、技術、知識或通路等，改善公司整體營運體質，提升本公司整體股東權益。

(五)辦理私募之必要理由：

1. 不採用公開發行之理由：考量籌集資金之時效性、可行性及資本市場之不確定性因素，並有效降低資金成本，擬採私募方式向特定人募集資金。
2. 私募之額度：總股數不超過30,000,000股之額度內，辦理私募普通股，每股面額新台幣10元。
3. 私募資金之用途及預計達成效益：

本次私募計畫將自股東會決議之日起一年內以一次或分二次辦理之：

次數	資金用途	預計達成效益
第一次 ~ 第二次	興建營建個案(包括但不限於購置土地、投入營建工程款)、併購相關產業資金需求(包括但不限於轉投資)、充實營運資金(包括但不限於代銷案件業務資金需求)及改善財務結構(包括但不限於償還銀行借款)。	取得穩定長期資金，並降低對銀行融資之依存度減少利息支出，使資金運用更具靈活度。

(六)本公司已洽請台中銀證券股份有限公司針對辦理私募必要性與合理性出具評估意見，該意見書請參閱附件。

(七)本次私募普通股之權利義務：與本公司已發行之普通股相同。惟依證券交易法之規定，本次私募之普通股於交付日起三年內，除依證券交易法第四十三條之八規定之情形外，不得再行賣出。本次私募之普通股及其嗣後所配發之普通股，自交付日起滿三年後，授權董事會視當時狀況決定是否依相關規定，先取具證交所核發符合上市標準之同意函後，向主管機關申請補辦公開發行並申請上市交易。

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

股東戶號122823提問：公司私募對象是否已經確認。

黃財務長答覆:應募人若為內部人或關係人，目前可能之應募人名單，請股東自行參閱議事手冊。

決　議：本案經投票表決，贊成權數超過法定數額，本案照案通過。

本案經投票表決結果如下：

表決時出席股東表決權數：62,934,802權

表決結果	佔表決權總數百分比
贊成權數：62,612,996權 (含電子投票335,342權)	99.48%
反對權數：315,251權 (含電子投票3,251權)	0.50%
無效權數：0 權 (含電子投票0 權)	0.00%
棄權/未投票權數：6,555權 (含電子投票5,514權)	0.01%

第三案：董事會提

案　由：擬辦理減資彌補虧損案。

說　明：

(一)本公司為改善財務結構，擬辦理減資彌補虧損。

(二)本公司目前實收資本額為新台幣1,002,654,000元，已發行股份為100,265,400股(含私募20,000,000股)，每股面額新台幣10元。截至民國111年12月31日止待彌補之累計虧損為新台幣513,768,663元。

(三)擬減少資本額新台幣300,796,200元，銷除股份30,079,620股(含私募6,000,000股)，減資比例：30%。減資後實收資本額為新台幣701,857,800元，分為70,185,780股(含私募14,000,000股)，每股面額新台幣10元。

(四)本公司按減資換股基準日股東名簿記載之股東持股比例銷除股份，每仟股減少300股(即每仟股換發700股)，減資後不足一股之畸零股，得由股東自減資換股停止過戶日前五日起至停止過戶前一日止，向本公司股務代理機構辦理拼湊成整股之登記，未拼湊或拼湊後仍不足一股者，依減資換股基準日前股票在公開集中交易市場最後交易日之收盤價按比例計算折付現金(抵繳集保劃撥戶轉劃撥費用)，計算至元為止，元以下捨去，其股份授權董事長以該收盤價洽特定人認購之。

(五)本案俟股東會通過並呈奉主管機關核准後，擬提請股東會授權董事長訂定減資基準日、換發股票作業計劃及減資換股基準日等減資作業相關事宜。

(六)嗣後如因本公司股本發生變動，致影響流通在外股份數量，股東減資比率因此發生變動而需調整時，或經主管機關要求或因法令變更(客觀環境變更)而有所修正時，擬提請股東會授權董事長依相關法令規定辦理。

(七)本次減資後換發之新股係採無實體發行，其權利義務與原股份相同。

(八)健全營運策略說明如下:

1.增加推案量

由於營建業具有營運週期較長之特性，營建過程投入之工程成本金額龐大，在完工交屋前資金壓力較大，因此本公司過去考量公司規模、景氣因素、市場供需狀況、資金週轉情形及新建案開發週期等因素，採穩健推案之經營模式，103 年、104 年主要興建推案為「青埔寶徠花園」及「康橋旭」。近年來積極投入新案開發，目前興建中的建案有信義區松勇路的「松雍」、「璞園樸園」、目前正在申請建照即將動工的「華亞案」及已簽約正在規劃中的「永靜案」、「內湖石潭案」等。其中「華亞案」為本公司首次跨足廠辦市場之推案。

依據國泰建設股份有限公司 111 年第四季國泰房地產指數新聞稿指出，國內房市面臨通膨、土建融資金緊縮、金融市場震盪及平均地權條例修法三讀通過等不利因素，2022 年第 4 季國泰全國房地產指數，相較上一季為價穩量縮，相較去年同季為價漲量縮。本季成交價、議價率、推案戶數及推案金額皆維持穩定，銷售率及成交戶數皆大幅減少。由於經濟展望持續下修，利率升息效應、平均地權條例修法上路、總統大選前哨戰干擾等利空因素籠罩，預期未來房市供給量將逐步收縮。

然而鑒於未來房地產市場仍具剛性需求，本公司除努力銷售現有餘屋及興建中建案以求維持營收規模外，將積極開發其他新案並透過產品多樣化發展為日後本公司業績尋求推展及成長機會。

2.財務改善策略

(1)減資彌補虧損

本公司考量公司規模、景氣因素、市場供需狀況、資金週

轉情形及新建案開發週期等因素，採穩健推案之經營模式，目前除了持續銷售「青埔寶徠花園」及「康橋旭」之餘屋外，目前尚在興建中的「松雍」及「璞園樸園」將陸續於 113 年及 114 年完工並過戶認列收入，屆時將可挹注營運資金。惟鑒於近年來政府持續推動「健全房地產市場方案」，除了中央銀行自 109 年 12 月起 4 度調整選擇性信用管制措施、另為抑制短期炒作不動產，財政部自 110 年 7 月起施行房地合一稅 2.0、立法院於 112 年 1 月 10 日三讀通過《平均地權條例》修正案等，此外，全球通膨及升息壓力下，央行自 110 年度起連續 4 度升息，建築融資、房貸利息均已明顯攀升，對未來營建業市場之影響仍待觀察。故為公司長期穩定發展、健全財務體質，首要必須辦理減資彌補累積虧損，提升公司整體競爭力等效益，實現公司營運計畫、創造股東權益之最大化。

(2)籌資規劃

①私募有價證券：提 112 年股東常會通過，於總股數不超過 30,000,000 股之額度內辦理私募普通股，每股面額 10 元，並授權董事會經股東會決議之日起一年內一次或分二次辦理之。

②配合營建個案推案及公司營運所需辦理銀行融資。

③視市場狀況，於適當時機自資本市場籌措資金，以期取得長期穩定資金並多元化籌措資金管道。

決　議：本案經投票表決，贊成權數超過法定數額，本案照案通過。

本案經投票表決結果如下：

表決時出席股東表決權數：62,934,802權

表決結果	佔表決權總數百分比
贊成權數：54,137,183權 (含電子投票318,273權)	86.02%
反對權數：8,791,150權 (含電子投票20,406權)	13.96%
無效權數：0 權 (含電子投票0 權)	0.00%
棄權/未投票權數：6,469權 (含電子投票5,428權)	0.01%

第四案：董事會提

案　由：擬授權與關係人簽訂營建工程契約案。

說　明：

(一)依據金融監督管理委員會民國 111 年 01 月 28 日金管證發字第 1110380465 號令修正發布之「公開發行公司取得或處分資產處理準則」第十五條及本公司「取得或處分資產處理程序」第七條規定，擬提請股東會授權本公司在未來一年內，就說明(二)所列興建個案及交易金額內與本公司之關係人簽訂營建工程契約。

(二)本公司預估之交易對象、興建個案及預計交易金額如下，相關評估資料請參閱附件:

預估之交易對象	興建個案	預計交易金額(含稅)
璞承營造股份有限公司	華亞案	1,321,465 千元

(三)本案俟股東會決議通過後，自決議之日起一年內辦理之。

股東戶號 121615 提問：公司是否有足夠資金來因應華亞案。

黃財務長答覆:公司現有資金及該案建融，再加上公司建案銷售之收入，公司資金無虞請股東放心。

決　議：本案經投票表決，贊成權數超過法定數額，本案照案通過。

本案經投票表決結果如下：

表決時出席股東表決權數：62,934,802權

表決結果	佔表決權總數百分比
贊成權數：62,612,024權 (含電子投票334,370權)	99.48%
反對權數：315,281權 (含電子投票3,281權)	0.50%
無效權數：0 權 (含電子投票0 權)	0.00%
棄權/未投票權數：7,497權 (含電子投票6,456權)	0.01%

陸、選舉事項

董事會提

案　由：選舉第十八屆董事案。

說　明：

(一)本公司現任第十七屆董事之任期係於民國112年6月17日屆滿，按公司法第195條規定，任期屆滿不及改選時，延長其執行職務至改選董事就任時為止。

(二)公司本屆將選出董事九席(包含獨立董事三席)，並依公司章程第十七條規定，採候選人提名制度，由股東會就候選人名單中選任之。

(三)第十八屆新選任之董事九席(包含獨立董事三席)任期三年，自民國112年6月21日起至民國115年6月20日止。原任董事之任期至本次股東常會完成時止。

(四)董事(含獨立董事)候選人名單及相關資料，請參閱附件。

(五)敬請　選舉。

選舉結果:

當選名單如下:

身份別	股東戶名或姓名	當選權數
董　事	年美投資(股)公司 代表人：鍾喜吉	57,521,660
董　事	璞全廣告(股)公司 代表人：林瑞山	53,893,706
董　事	中榮資產管理(股)公司 代表人：張春桂	53,860,292
董　事	中榮資產管理(股)公司 代表人：廖俞鑫	53,836,220
董　事	璞全廣告(股)公司 代表人：陳俊良	53,812,211
董　事	璞全廣告(股)公司 代表人：蘇立育	53,812,211
獨立董事	黃國師	52,779,249
獨立董事	李佩昌	52,722,186
獨立董事	郭雨新	52,653,204

柒、其他議案

董事會提

案　由：解除新任董事及其代表人之競業限制案。

說　明：

(一)依公司法第 209 條規定，董事為自己或他人為屬於公司營業範圍內之行為，應對股東會說明其行為之重要內容並取得其許可。

(二)考量本次股東常會新選任之董事或有投資經營其他與本公司營業範圍相同或類似之公司而產生競業行為之疑慮，擬依公司法第209條規定提請股東會同意解除本次新任董事及其代表人競業之限制，明細請參閱附件。

決　議：本案經投票表決，贊成權數超過法定數額，本案照案通過。

本案經投票表決結果如下：

表決時出席股東表決權數：62,934,802權

表決結果	佔表決權總數百分比
贊成權數：54,145,808權 (含電子投票326,898權)	86.03%
反對權數：6,338權 (含電子投票6,338權)	0.01%
無效權數：0 權 (含電子投票0 權)	0.00%
棄權/未投票權數：8,782,656權 (含電子投票10,871權)	13.95%

捌、臨時動議:無。

玖、散會

(本次股東常會議事錄僅節錄議事之大致經過及其結果，會議進行內容、程序及股東發言仍以會議影音紀錄為準。)

寶徠建設股份有限公司

民國一一一年度營業報告書

一、民國一一一年度營業結果

(一)民國一一一年度營業成果

本公司民國一一一年度合併營業收入計 348,843 仟元，較上年度合併營業收入 185,474 仟元增加 163,369 仟元；個體營業收入 317,970 仟元，較上年度個體營業收入 136,378 仟元增加 181,592 仟元。

民國一一一年度合併之本期綜合損益總額為虧損 92,001 仟元，合併之本期淨損為 94,628 仟元，每股虧損 0.94 元。

(二)預算執行情形：不適用。

(三)財務收支及獲利能力分析

本公司近二年度合併財務收支及獲利能力分析如下:

單位：新台幣千元，%

項目 \ 年度		111 年度	110 年度
財務收支	營業收入淨額	348,843	185,474
	營業毛利	1,949	31,983
	本期淨損	(94,628)	(33,677)
獲利能力	資產報酬率(%)	(5.70)	(1.47)
	股東權益報酬率(%)	(17.19)	(5.61)
	營業利益佔實收資本比率(%)	(7.27)	(3.38)
	稅前純益佔實收資本比率(%)	(8.89)	(3.25)
	純益率(%)	(27.13)	(18.16)
	每股盈餘(元)	(0.94)	(0.34)

(四)研究發展狀況

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

二、民國一一二年度營業計畫概要

(一)經營方針

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

(二)重要產銷政策

「青埔-寶徠花園」案，店面部份於112年度將繼續進行銷售。

「康橋旭」案，位於新北市新店華城地區，112年度將持續進行銷售。

「松雍」案，位於台北市信義計畫區，目前興建中，112年度將持續進行預售。

「璞園樸園」案，位於台北市松山區，目前興建中，112年度將持續進行預售。

「永靜公園」都更案，位於台北市中山區，目前都市更新事業計劃送審中。

「華亞科學園區」案，位於桃園市龜山區，於完成土地變更相關作業後，預計112年取得建照並推案。

「內湖區石潭段」都更案，位於台北市內湖區，將於112年上半年度進入都更送件程序。

三、未來公司發展策略、受到外部競爭環境、法規環境及總體經營環境之影響：

(一)未來公司發展策略：

(1)透過深入探討個案特色、注重施工品質及售後服務、提升產品之差異化及精緻化，創造產品之不可取代性。

(2)強化公司品牌價值及競爭力，進而提升毛利，創造公司最大獲利。

(3)配合公司資產活化政策，並考量產業發展趨勢，本公司持續評估投入綠色能源產業及觀光事業之可行方案。

(二)受到外部競爭環境、法規環境及總體經營環境之影響分析：

(1)響應政府推動都市更新政策，本公司將持續推動都市更新個案。

(2)關注產業動態、法規及總體政經環境之變動，並擬定最適行動方案。

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

董 事 長： 鍾 喜 吉

經 理 人： 林 瑞 山

會計主管： 黃 文 正

審計委員會審查報告書

董事會造具本公司民國一一一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張淑瑩、曾國禓會計師查核竣事，並出具查核報告書。上述財務報表、營業報告書及虧損撥補案，經本審計委員會審查完竣，認為尚無不符，爰依證券交易法第十四條之四及公司法第二一九條規定繕具報告，敬請　鑒核。

此　致

寶徠建設股份有限公司民國一一二年股東常會

審計委員會

召　集　人：黃國師

中　華　民　國　一　一　二　年　三　月　十　六　日

公司債辦理情形

公司債種類		一一〇年國內第一次有擔保轉換公司債
發行（辦理）日期		民國 110 年 9 月 24 日
面額		每張面額新台幣壹拾萬元
發行及交易地點（註）		不適用
發行價格		依票面金額十足發行
總額		總面額新台幣參億元整
利率		票面利率 0%
期限		三年期，到期日：113 年 9 月 24 日
保證機構		台中商業銀行股份有限公司
受託人		臺灣土地銀行股份有限公司
承銷機構		台中銀證券股份有限公司
簽證律師		邱雅文律師
簽證會計師		張淑瑩會計師、曾國禓會計師
償還方法		除依本公司轉換辦法由債券持有人申請轉換為本公司普通股,或依轉換辦法由本公司提前贖回或由證券商營業處所買回註銷外,本公司於本債券到期日後十個營業日內按債券面額以現金一次償還。
未償還本金		新台幣參億元整
贖回或提前清償之條款		本轉換公司債發行滿三個月後之翌日(民國110年12月25日)起至發行期間屆滿前四十日(民國113年8月15日)止，若本公司普通股收盤價連續三十個營業日超過當時轉換價格達百分之三十(含)時;或本轉換公司債流通在外餘額低於原發行總額之10%時，本公司得提前贖回本債券。
限制條款		無
信用評等機構名稱、評等日期、公司債評等結果		不適用
附其他權利	已轉換(交換或認股)普通股、海外存託憑證或其他有價證券之金額	截至民國 112 年 3 月 31 日止，累計已轉換普通股股數為 0 股。
	發行及轉換（交換或認股）辦法	請參閱公開說明書。
發行及轉換、交換或認股辦法、發行條件對股權可能稀釋情形及對現有股東權益影響		請參閱公開說明書。
交換標的委託保管機構名稱		不適用

註：屬海外公司債者填列。

寶徠建設股份有限公司
111年度健全營運計畫執行情形說明

單位：新台幣千元

會計項目	實際數	預計數	差異數	%	原因分析
營業收入	348,843	306,422	42,421	13.84%	主係康橋旭較預期多認列1戶售屋收入所致。
營業成本	346,894	266,118	80,776	30.35%	主係康橋旭較預期多認列1戶售屋成本及提列未售戶跌價損失所致。
營業毛利	1,949	40,304	(38,355)	-95.16%	主係康橋旭本期認列營業收入戶別毛利較預期為低及提列未售戶跌價損失所致。
毛利率	0.56%	13.15%	-12.59%	-95.75%	同上。
營業費用	74,872	63,856	11,016	17.25%	主係本期康橋旭銷售佣金及交屋贈品費用較預期增加所致。
費用率	21.46%	20.84%	0.62%	2.99%	無顯著差異。
營業淨利(損)	(72,923)	(23,552)	(49,371)	209.63%	綜上述因素影響所致。
營業利潤率	-20.90%	-7.69%	-13.22%	171.97%	綜上述因素影響所致。
營業外收入	9,053	6,897	2,156	31.26%	主係認列其他售服、利息及股利收入差異所致。
營業外支出	25,227	14,559	10,668	73.27%	主係CB利息費用差異及認列金融資產跌價損失所致
稅前淨利(損)	(89,097)	(31,214)	(57,883)	185.44%	綜上原因影響
所得稅費用	5,531	0	5,531	#DIV/0!	康橋旭銷售之土地增值稅
稅後淨利(損)	(94,628)	(31,214)	(63,414)	203.16%	綜上原因影響
淨利率	-27.13%	-10.19%	-16.94%	166.29%	綜上原因影響

會 計 師 查 核 報 告

寶徠建設股份有限公司董事會　公鑒：

查核意見

寶徠建設股份有限公司民國一一一年及一一〇年十二月三十一日之資產負債表，暨民國一一一年及一一〇年一月一日至十二月三十一日之綜合損益表、權益變動表及現金流量表，以及個體財務報告附註(包括重大會計政策彙總)，業經本會計師查核竣事。

依本會計師之意見，上開個體財務報告在所有重大方面係依照證券發行人財務報告編製準則編製，足以允當表達寶徠建設股份有限公司民國一一一年及一一〇年十二月三十一日之財務狀況，暨民國一一一年及一一〇年一月一日至十二月三十一日之財務績效及現金流量。

查核意見之基礎

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

關鍵查核事項

關鍵查核事項係指依本會計師之專業判斷，對寶徠建設股份有限公司民國一一一年度個體財務報告之查核最為重要之事項。該等事項已於查核個體財務報告整體及形成查核意見之過程中予以因應，本會計師並不對該等事項單獨表示意見。本會計師判斷應溝通在查核報告上之關鍵查核事項如下：

一、收入認列

有關收入認列之會計政策請詳個體財務報告附註四(十五)收入之認列；收入明細請詳個體財務報告附註六(十八)客戶合約之收入。

關鍵查核事項之說明：

寶徠建設股份有限公司民國一一一年度營運之主要收入來源為銷售房地收入，而重大不實表達風險在於收入認列的真實性，因營業收入涉及管理當局之經營績效，管理階層可能未依規定提早或遞延認列收入以達成預期淨利，造成營業收入可能存有重大誤述。因此，收入認列之測試為本會計師執行寶徠建設股份有限公司財務報告查核重要的評估事項之一。

因應之查核程序：

本會計師對上述關鍵查核事項之主要查核程序包括：

- 對銷貨及收款作業循環執行控制測試，評估該控制預防並偵測收入認列之錯誤及舞弊情形；
- 對銷售房地收入執行截止測試，評估前項收入是否認列於適當期間。
- 執行收入認列之證實測試，抽樣核對房地銷售合約及不動產移轉登記等相關文件，並針對銷售系統資料與總帳分錄進行核對，以評估寶徠建設股份有限公司之收入認列政策是否依相關公報規定辦理。

二、存貨評價

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

關鍵查核事項之說明：

寶徠建設股份有限公司之存貨為營運之重要資產，其金額占資產總額約45%；存貨評價係依國際會計準則第2號規定處理，由於寶徠建設股份有限公司存貨之淨變現價值係基於管理階層對未來銷售價格及建築成本之估計，且易受政治及經濟環境之影響；若淨變現價值評估不允當，將造成財務報表不實表達。因此，存貨評價之測試為本會計師執行寶徠建設股份有限公司財務報告查核重要的評估事項之一。

因應之查核程序：

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

管理階層與治理單位對個體財務報告之責任

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

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

寶徠建設股份有限公司之治理單位(含審計委員會)負有監督財務報導流程之責任。

會計師查核個體財務報告之責任

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

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

1.辨認並評估個體財務報告導因於舞弊或錯誤之重大不實表達風險；對所評估之風險設計及執行適當之因應對策；並取得足夠及適切之查核證據以作為查核意見之基礎。因舞弊可能涉及共謀、偽造、故意遺漏、不實聲明或踰越內部控制，故未偵出導因於舞弊之重大不實表達之風險高於導因於錯誤者。

2.對與查核攸關之內部控制取得必要之瞭解，以設計當時情況下適當之查核程序，惟其目的非對寶徠建設股份有限公司內部控制之有效性表示意見。

3.評估管理階層所採用會計政策之適當性，及其所作會計估計與相關揭露之合理性。

4.依據所取得之查核證據，對管理階層採用繼續經營會計基礎之適當性，以及使寶徠建設股份有限公司繼續經營之能力可能產生重大疑慮之事件或情況是否存在重大不確定性，作出結論。本會計師若認為該等事件或情況存在重大不確定性，則須於查核報告中提醒個體財務報告使用者注意個體財務報告之相關揭露，或於該等揭露係屬不適當時修正查核意見。本會計師之結論係以截至查核報告日所取得之查核證據為基礎。惟未來事件或情況可能導致寶徠建設股份有限公司不再具有繼續經營之能力。

5.評估個體財務報告(包括相關附註)之整體表達、結構及內容，以及個體財務報告是否允當表達相關交易及事件。

6.對於採用權益法之被投資公司之財務資訊取得足夠及適切之查核證據，以對個體財務報告表示意見。本會計師負責查核案件之指導、監督及執行，並負責形成寶徠建設股份有限公司之查核意見。

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

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

本會計師從與治理單位溝通之事項中，決定對寶徠建設股份有限公司民國一一一年度個體財務報告查核之關鍵查核事項。本會計師於查核報告中敘明該等事項，除非法令不允許公開揭露特定事項，或在極罕見情況下，本會計師決定不於查核報告中溝通特定事項，因可合理預期此溝通所產生之負面影響大於所增進之公眾利益。

安侯建業聯合會計師事務所

會計師：

證券主管機關：金管證六字第0940100754號

核准簽證文號：金管證六字第0940129108號

民國 一一二 年 三 月 十六 日

寶徠建設股份有限公司

資產負債表

民國一一一年及一一〇年十二月三十一日

單位：新台幣千元

	資　　產	111.12.31 金　額	%	110.12.31 金　額	%
	流動資產：				
1100	現金及約當現金(附註六(一))	$ 53,148	4	34,481	2
1150	應收票據淨額(附註六(四)及(十八))	5,490	-	394	-
1170	應收帳款淨額(附註六(四)及(十八))	171	-	43,050	3
1320	存貨(建設業適用)(附註六(五)、七、八及九)	599,528	45	836,516	58
1410	預付款項(附註六(六)及七)	67,141	5	61,716	4
1424	留抵稅額	17,595	1	20,996	2
1476	其他金融資產－流動(附註八)	55,424	4	29,063	2
1478	工程存出保證金(附註七及九)	223,305	17	219,817	15
1480	取得合約之增額成本－流動(附註七)	39,244	4	15,472	1
		1,061,046	80	1,261,505	87
	非流動資產：				
1510	透過損益按公允價值衡量之金融資產－非流動(附註六(二)及八)	87,780	7	-	-
1517	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產－非流動(附註六(三))	19,718	2	17,944	2
1550	採用權益法之投資(附註六(七))	57,200	4	53,686	4
1600	不動產、廠房及設備(附註六(八)及七)	4,056	-	196	-
1755	使用權資產(附註六(十))	10,590	1	13,549	1
1760	投資性不動產淨額(附註六(九)、八及九)	84,464	6	83,047	6
1780	無形資產	107	-	163	-
1980	其他金融資產－非流動(附註七)	1,617	-	1,154	-
		265,532	20	169,739	13
	資產總計	**$ 1,326,578**	**100**	**1,431,244**	**100**

寶徠建設股份有限公司

資產負債表(續)

民國一一一年及一一〇年十二月三十一日

單位：新台幣千元

	負債及權益	111.12.31 金額	%	110.12.31 金額	%
	流動負債：				
2100	短期借款(附註六(十一))	$ 315,782	25	423,053	30
2130	合約負債－流動(附註(十八)及九)	90,290	7	48,776	3
2150	應付票據(附註七)	6,561	-	6,100	-
2170	應付帳款(附註七)	43,217	3	32,142	2
2200	其他應付款	9,746	1	7,870	1
2280	租賃負債－流動(附註六(十四)及七)	3,094	-	2,919	-
2305	其他金融負債－流動	3	-	3	-
2322	一年或一營業週期內到期長期借款(附註六(十二))	2,000	-	-	-
2399	其他流動負債－其他(附註九)	13,941	1	26,925	2
		484,634	37	547,788	38
	非流動負債：				
2530	應付公司債(附註六(十三))	284,786	21	276,030	19
2540	長期借款(附註六(十二))	45,000	3	-	-
2580	租賃負債－非流動(附註六(十四)及七)	7,674	1	11,100	1
	負債總計	822,094	62	834,918	58
	權益(附註六(十六))：				
3110	普通股股本	1,002,654	76	1,002,654	70
3200	資本公積	22,097	2	21,938	2
3310	法定盈餘公積	4,320	-	4,320	-
3350	未分配盈餘(或待彌補虧損)	(513,769)	(39)	(416,218)	(29)
3400	其他權益	(10,818)	(1)	(16,368)	(1)
	權益總計	504,484	38	596,326	42
	負債及權益總計	**$ 1,326,578**	**100**	**1,431,244**	**100**

(請詳閱後附個體財務報告附註)

董事長：鍾喜吉　　經理人：林瑞山　　會計主管：黃文正

寶徠建設股份有限公司

綜合損益表

民國一一一年及一一〇年一月一日至十二月三十一日

單位:新台幣千元

		111年度		110年度	
		金　額	%	金　額	%
4000	營業收入(附註(十八))	$ 317,970	100	136,378	100
5000	營業成本(附註六(五))	327,783	103	130,332	96
	營業毛利	(9,813)	(3)	6,046	4
6000	營業費用(附註六(十四)及七)：				
6100	推銷費用	26,585	8	16,112	12
6200	管理費用	40,663	13	36,976	27
		67,248	21	53,088	39
	營業淨損	(77,061)	(24)	(47,042)	(35)
	營業外收入及支出(附註六(十四)、(二十)及七)：				
7100	利息收入	3,667	1	3,197	2
7010	其他收入	5,051	2	4,301	3
7020	其他利益及損失	(6,930)	(2)	9,611	7
7050	財務成本	(17,221)	(5)	(14,776)	(11)
7070	採用權益法認列之子公司、關聯企業及合資損益之份額(附註十三)	3,397	1	12,154	9
	營業外收入及支出合計	(12,036)	(3)	14,487	10
7900	稅前淨損	(89,097)	(27)	(32,555)	(25)
7950	減：所得稅費用(附註六(十五))	5,531	2	1,122	1
8200	本期淨損	(94,628)	(29)	(33,677)	(26)
8300	其他綜合損益：(附註六(十六))				
8310	不重分類至損益之項目				
8316	透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資未實現評價損益	2,510	1	3,414	3
8349	減：與不重分類之項目相關之所得稅	-	-	-	-
	不重分類至損益之項目合計	2,510	1	3,414	3
8360	後續可能重分類至損益之項目				
8380	採用權益法認列之子公司、關聯企業及合資之其他綜合損益之份額-可能重分類至損益之項目	117	-	(76)	-
8399	減：與可能重分類之項目相關之所得稅	-	-	-	-
	後續可能重分類至損益之項目合計	117	-	(76)	-
8300	本期其他綜合損益	2,627	1	3,338	3
	本期綜合損益總額	$ (92,001)	(28)	(30,339)	(23)
	每股虧損(附註六(十七))				
9750	基本每股虧損(元)	$ (0.94)		(0.34)	
9850	稀釋每股虧損(元)	$ (0.94)		(0.34)	

(請詳閱後附個體財務報告附註)

董事長：鍾喜吉　　經理人：林瑞山　　會計主管：黃文正

寶徠建設股份有限公司

權益變動表

民國一一一年及一一〇年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

	股本		保留盈餘		其他權益項目		
	普通股股本	資本公積	法定盈餘公積	未分配盈餘	國外營運機構財務報表換算之兌換差額	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產未實現(損)益	權益總計
民國一一〇年一月一日餘額	$ 1,002,654	110	4,320	(382,541)	90	(19,796)	604,837
本期淨損	-	-	-	(33,677)	-	-	(33,677)
本期其他綜合損益	-	-	-	-	(76)	3,414	3,338
本期綜合損益總額	-	-	-	(33,677)	(76)	3,414	(30,339)
因發行可轉換公司債(特別股)認列權益組成項目-認股權而產生者	-	21,828	-	-	-	-	21,828
民國一一〇年十二月三十一日餘額	1,002,654	21,938	4,320	(416,218)	14	(16,382)	596,326
本期淨損	-	-	-	(94,628)	-	-	(94,628)
本期其他綜合損益	-	-	-	-	117	2,510	2,627
本期綜合損益總額	-	-	-	(94,628)	117	2,510	(92,001)
其他資本公積變動數	-	159	-	-	-	-	159
處分透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具	-	-	-	(2,923)	-	2,923	-
民國一一一年十二月三十一日餘額	**$ 1,002,654**	**22,097**	**4,320**	**(513,769)**	**131**	**(10,949)**	**504,484**

(請詳閱後附個體財務報告附註)

董事長：鍾喜吉　　經理人：林瑞山　　會計主管：黃文正

寶徠建設股份有限公司

現金流量表

民國一一一年及一一〇年一月一日至十二月三十一日

單位:新台幣千元

	111年度	110年度
營業活動之現金流量：		
本期稅前淨損	$ (89,097)	(32,555)
調整項目：		
收益費損項目		
折舊費用	4,263	3,610
攤銷費用	140	179
透過損益按公允價值衡量金融資產及負債之淨損失	6,930	-
利息費用	17,221	14,776
利息收入	(3,667)	(3,197)
股利收入	(294)	-
採用權益法認列之子公司、關聯企業及合資利益之份額	(3,397)	(12,154)
處分及報廢不動產、廠房及設備損失	-	205
不動產、廠房及設備迴轉利益	-	(11,787)
租賃修改利益	-	(400)
收益費損項目合計	21,196	(8,768)
與營業活動相關之資產／負債變動數：		
與營業活動相關之資產之淨變動：		
透過損益按公允價值衡量之金融資產	(94,710)	-
應收票據	(5,096)	875
應收帳款	42,879	(43,050)
存貨	240,022	55,329
預付款項	(2,024)	13,184
其他金融資產	(29,845)	(20,531)
工程存出保證金	(3,488)	(27,647)
取得合約之增額成本	(23,772)	(12,116)
與營業活動相關之資產之淨變動合計	123,966	(33,956)
與營業活動相關之負債之淨變動：		
合約負債	41,514	26,842
應付票據	461	(4,037)
應付帳款	11,075	(8,218)
其他應付款	1,979	765
其他流動負債	(12,984)	6,342
其他金融負債－流動	-	3
與營業活動相關之負債之淨變動合計	42,045	21,697
與營業活動相關之資產及負債之淨變動合計	166,011	(12,259)
調整項目合計	187,207	(21,027)
營運產生之現金流入(流出)	98,110	(53,582)
收取之利息	3,667	3,197
收取之股利	294	-
支付之利息	(11,602)	(13,087)
支付之所得稅	(5,531)	(1,122)
營業活動之淨現金流入(流出)	84,938	(64,594)

寶徠建設股份有限公司

現金流量表(續)

民國一一一年及一一〇年一月一日至十二月三十一日

單位:新台幣千元

	111年度	110年度
投資活動之現金流量：		
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產減資退回股款	736	4,098
取得不動產、廠房及設備	(4,910)	(205)
存出保證金	(463)	570
取得無形資產	(84)	-
取得投資性不動產	(1,417)	-
其他金融資產	3,484	3,147
投資活動之淨現金(流出)流入	(2,654)	7,610
籌資活動之現金流量：		
短期借款減少	(107,271)	(183,631)
應付短期票券減少	-	(27,304)
發行公司債	-	295,000
舉借長期借款	47,000	-
租賃本金償還	(3,505)	(3,032)
其他籌資活動	159	-
籌資活動之淨現金(流出)流入	(63,617)	81,033
本期現金及約當現金增加數	18,667	24,049
期初現金及約當現金餘額	34,481	10,432
期末現金及約當現金餘額	$ **53,148**	**34,481**

(請詳閱後附個體財務報告附註)

董事長：鍾喜吉　　經理人：林瑞山　　會計主管：黃文正

會 計 師 查 核 報 告

寶徠建設股份有限公司董事會　公鑒：

查核意見

寶徠建設股份有限公司及其子公司(寶徠集團)民國一一一年及一一〇年十二月三十一日之合併資產負債表，暨民國一一一年及一一〇年一月一日至十二月三十一日之合併綜合損益表、合併權益變動表及合併現金流量表，以及合併財務報告附註(包括重大會計政策彙總)，業經本會計師查核竣事。

依本會計師之意見，上開合併財務報告在所有重大方面係依照證券發行人財務報告編製準則暨經金融監督管理委員會認可並發布生效之國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告編製，足以允當表達寶徠集團民國一一一年及一一〇年十二月三十一日之合併財務狀況，暨民國一一一年及一一〇年一月一日至十二月三十一日之合併財務績效及合併現金流量。

查核意見之基礎

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

關鍵查核事項

關鍵查核事項係指依本會計師之專業判斷，對寶徠集團民國一一一年度合併財務報告之查核最為重要之事項。該等事項已於查核合併財務報告整體及形成查核意見之過程中予以因應，本會計師並不對該等事項單獨表示意見。本會計師判斷應溝通在查核報告上之關鍵查核事項如下：

一、收入認列

有關收入認列之會計政策請詳合併財務報告附註四(十五)收入之認列；收入明細請詳合併財務報告附註六(十七)客戶合約之收入。

關鍵查核事項之說明：

寶徠集團民國一一一年度營運之主要收入來源為銷售房地收入，而重大不實表達風險在於收入認列的真實性，因營業收入涉及管理當局之經營績效，管理階層可能未依規定提早或遞延認列收入以達成預期淨利，造成營業收入可能存有重大誤述。因此，收入認列之測試為本會計師執行寶徠集團財務報告查核重要的評估事項之一。

因應之查核程序：

本會計師對上述關鍵查核事項之主要查核程序包括：

- 對銷貨及收款作業循環執行控制測試，評估該控制預防並偵測收入認列之錯誤及舞弊情形；
- 對銷售房地收入執行截止測試，評估前項收入是否認列於適當期間。
- 執行收入認列之證實測試，抽樣核對房地銷售合約及不動產移轉登記等相關文件，並針對銷售系統資料與總帳分錄進行核對，以評估寶徠集團之收入認列政策是否依相關公報規定辦理。

二、存貨評價

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

關鍵查核事項之說明：

寶徠集團之存貨為營運之重要資產，其金額占資產總額約44%；存貨評價係依國際會計準則第2號規定處理，由於寶徠集團存貨之淨變現價值係基於管理階層對未來銷售價格及建築成本之估計，且易受政治及經濟環境之影響；若淨變現價值評估不允當，將造成財務報表不實表達。因此，存貨評價之測試為本會計師執行寶徠集團財務報告查核重要的評估事項之一。

因應之查核程序：

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

其他事項

寶徠建設股份有限公司已編製民國一一一年度及一一〇年度之個體財務報告，並經本會計師出具無保留意見之查核報告在案，備供參考。

管理階層與治理單位對合併財務報告之責任

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

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

寶徠集團之治理單位(含審計委員會)負有監督財務報導流程之責任。

會計師查核合併財務報告之責任

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

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

1.辨認並評估合併財務報告導因於舞弊或錯誤之重大不實表達風險；對所評估之風險設計及執行適當之因應對策；並取得足夠及適切之查核證據以作為查核意見之基礎。因舞弊可能涉及共謀、偽造、故意遺漏、不實聲明或踰越內部控制，故未偵出導因於舞弊之重大不實表達之風險高於導因於錯誤者。

2.對與查核攸關之內部控制取得必要之瞭解，以設計當時情況下適當之查核程序，惟其目的非對寶徠集團內部控制之有效性表示意見。

3.評估管理階層所採用會計政策之適當性，及其所作會計估計與相關揭露之合理性。

4.依據所取得之查核證據，對管理階層採用繼續經營會計基礎之適當性，以及使寶徠集團繼續經營之能力可能產生重大疑慮之事件或情況是否存在重大不確定性，作出結論。本會計師若認為該等事件或情況存在重大不確定性，則須於查核報告中提醒合併財務報告使用者注意合併財務報告之相關揭露，或於該等揭露係屬不適當時修正查核意見。本會計師之結論係以截至查核報告日所取得之查核證據為基礎。惟未來事件或情況可能導致寶徠集團不再具有繼續經營之能力。

5.評估合併財務報告(包括相關附註)之整體表達、結構及內容，以及合併財務報告是否允當表達相關交易及事件。

6.對於集團內組成個體之財務資訊取得足夠及適切之查核證據，以對合併財務報告表示意見。本會計師負責集團查核案件之指導、監督及執行，並負責形成集團之查核意見。

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

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

本會計師從與治理單位溝通之事項中，決定對寶徠集團民國一一一年度合併財務報告查核之關鍵查核事項。本會計師於查核報告中敘明該等事項，除非法令不允許公開揭露特定事項，或在極罕見情況下，本會計師決定不於查核報告中溝通特定事項，因可合理預期此溝通所產生之負面影響大於所增進之公眾利益。

安侯建業聯合會計師事務所

會計師：張淑瑩

會計師：黃明彥

證券主管機關：金管證六字第0940100754號

核准簽證文號：金管證六字第0940129108號

民國 一一二 年 三 月 十六 日

寶徠建設股份有限公司及子公司

合併資產負債表

民國一一一年及一一〇年十二月三十一日

單位：新台幣千元

	資　　產	111.12.31 金　額	111.12.31 %	110.12.31 金　額	110.12.31 %
	流動資產：				
1100	現金及約當現金(附註六(一))	$ 94,705	7	58,289	4
1150	應收票據淨額(附註六(四)及(十七))	6,038	-	5,760	-
1170	應收帳款淨額(附註六(四)及(十七))	656	-	58,156	4
1320	存貨(建設業適用)(附註六(五)、七、八及九)	599,528	44	836,516	58
1410	預付款項(附註六(六)、七及九)	67,141	5	61,716	4
1424	留抵稅額	21,445	2	25,470	2
1476	其他金融資產－流動(附註八)	56,798	4	29,281	2
1478	工程存出保證金(附註七及九)	223,305	17	219,817	15
1480	取得合約之增額成本－流動(附註七)	33,850	3	12,069	1
1482	履行合約成本－流動	8,787	1	2,957	-
		1,112,253	83	1,310,031	90
	非流動資產：				
1510	透過損益按公允價值衡量之金融資產－非流動(附註六(二)、(二十)及八)	87,780	7	-	-
1517	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產－非流動(附註六(三)及(二十))	19,718	1	17,944	1
1600	不動產、廠房及設備(附註六(七)及七)	13,417	1	11,266	1
1755	使用權資產(附註六(九))	28,625	2	34,877	2
1760	投資性不動產(附註六(八)、八及九)	84,464	6	83,047	6
1780	無形資產	107	-	163	-
1980	其他金融資產－非流動(附註七)	2,244	-	1,775	-
		236,355	17	149,072	10
	資產總計	**$ 1,348,608**	**100**	**1,459,103**	**100**

寶徠建設股份有限公司及子公司

合併資產負債表(續)

民國一一一年及一一〇年十二月三十一日

單位：新台幣千元

		111.12.31		110.12.31	
	負債及權益	金　額	%	金　額	%
	流動負債：				
2100	短期借款(附註六(十))	$ 315,782	24	423,053	29
2130	合約負債－流動(附註六(十七)及九)	97,290	7	52,776	4
2150	應付票據(附註七)	6,561	-	6,100	-
2170	應付帳款(附註七)	35,433	3	25,801	2
2200	其他應付款	10,250	1	13,923	1
2280	租賃負債－流動(附註六(十三)及七)	6,728	-	5,957	-
2305	其他金融負債－流動	711	-	829	-
2322	一年或一營業週期內到期長期借款(附註六(十一))	2,000	-	-	-
2399	其他流動負債－其他(附註九)	15,451	1	27,408	2
		490,206	36	555,847	38
	非流動負債：				
2530	應付公司債(附註六(十二))	284,786	22	276,030	19
2540	長期借款(附註六(十一))	45,000	3	-	-
2580	租賃負債－非流動(附註六(十三)及七)	24,132	2	30,900	2
		353,918	27	306,930	21
	負債總計	844,124	63	862,777	59
	歸屬於母公司業主之權益(附註六(十五))：				
3110	普通股股本	1,002,654	74	1,002,654	69
3200	資本公積	22,097	2	21,938	2
3310	法定盈餘公積	4,320	-	4,320	-
3350	未分配盈餘(或待彌補虧損)	(513,769)	(38)	(416,218)	(29)
3400	其他權益	(10,818)	(1)	(16,368)	(1)
	權益總計	504,484	37	596,326	41
	負債及權益總計	$ 1,348,608	100	1,459,103	100

(請詳閱後附合併財務報告附註)

董事長：鍾喜吉　　經理人：林瑞山　　會計主管：黃文正

寶徠建設股份有限公司及子公司

合併綜合損益表

民國一一一年及一一〇年一月一日至十二月三十一日

單位:新台幣千元

		111年度		110年度	
		金　額	%	金　額	%
4000	營業收入(附註六(十七))	$ 348,843	100	185,474	100
5000	營業成本(附註六(五)及七)	346,894	99	153,491	83
	營業毛利	1,949	1	31,983	17
6000	營業費用(附註六(十三)及七)：				
6100	推銷費用	31,633	9	23,051	12
6200	管理費用	43,648	13	42,834	23
6450	預期信用減損利益(附註六(四))	(409)	-	-	-
		74,872	22	65,885	35
6900	營業損失	(72,923)	(21)	(33,902)	(18)
	營業外收入及支出(附註六(十三)、(十九)及七)：				
7100	利息收入	3,707	1	3,202	2
7010	其他收入	5,346	2	4,616	2
7020	其他利益及損失	(6,930)	(2)	9,520	5
7050	財務成本	(18,297)	(5)	(15,991)	(9)
	營業外收入及支出合計	(16,174)	(4)	1,347	-
7900	稅前淨損	(89,097)	(25)	(32,555)	(18)
7950	減：所得稅費用(附註六(十四))	5,531	2	1,122	1
8200	本期淨損	(94,628)	(27)	(33,677)	(19)
8300	其他綜合損益(附註六(十五))：				
8310	不重分類至損益之項目				
8316	透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資未實現評價損益	2,510	1	3,414	2
8349	減：與不重分類之項目相關之所得稅	-	-	-	-
	不重分類至損益之項目合計	2,510	1	3,414	2
8360	後續可能重分類至損益之項目				
8361	國外營運機構財務報表換算之兌換差額	117	-	(76)	-
8399	減：與可能重分類之項目相關之所得稅	-	-	-	-
	後續可能重分類至損益之項目合計	117	-	(76)	-
8300	本期其他綜合損益	2,627	1	3,338	2
	本期綜合損益總額	$ (92,001)	(26)	(30,339)	(17)
	淨利歸屬於：				
8610	母公司業主	$ (94,628)	(27)	(33,677)	(19)
	綜合損益總額歸屬於：				
8710	母公司業主	$ (92,001)	(26)	(30,339)	(17)
	每股虧損(附註六(十六))				
9750	基本每股虧損(元)	$ (0.94)		(0.34)	
9850	稀釋每股虧損(元)	$ (0.94)		(0.34)	

(請詳閱後附合併財務報告附註)

董事長：鍾喜吉　　經理人：林瑞山　　會計主管：黃文正

寶徠建設股份有限公司及子公司

合併權益變動表

民國一一一年及一一〇年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

	歸屬於母公司業主之權益							
	股本		保留盈餘		其他權益項目			
	普通股股本	資本公積	法定盈餘公積	未分配盈餘	國外營運機構財務報表換算之兌換差額	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產未實現(損)益	歸屬於母公司業主權益總計	權益總計
民國一一〇年一月一日餘額	$ 1,002,654	110	4,320	(382,541)	90	(19,796)	604,837	604,837
本期淨損	-	-	-	(33,677)	-	-	(33,677)	(33,677)
本期其他綜合損益	-	-	-	-	(76)	3,414	3,338	3,338
本期綜合損益總額	-	-	-	(33,677)	(76)	3,414	(30,339)	(30,339)
因發行可轉換公司債(特別股)認列權益組成項目－認股權而產生者	-	21,828	-	-	-	-	21,828	21,828
民國一一〇年十二月三十一日餘額	1,002,654	21,938	4,320	(416,218)	14	(16,382)	596,326	596,326
本期淨損	-	-	-	(94,628)	-	-	(94,628)	(94,628)
本期其他綜合損益	-	-	-	-	117	2,510	2,627	2,627
本期綜合損益總額	-	-	-	(94,628)	117	2,510	(92,001)	(92,001)
其他資本公積變動數	-	159	-	-	-	-	159	159
處分透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具	-	-	-	(2,923)	-	2,923	-	-
民國一一一年十二月三十一日餘額	**$ 1,002,654**	**22,097**	**4,320**	**(513,769)**	**131**	**(10,949)**	**504,484**	**504,484**

(請詳閱後附合併財務報告附註)

董事長：鍾喜吉　　經理人：林瑞山　　會計主管：黃文正

寶徠建設股份有限公司及子公司

合併現金流量表

民國一一一年及一一〇年一月一日至十二月三十一日

單位:新台幣千元

	111年度	110年度
營業活動之現金流量：		
本期稅前淨損	$ (89,097)	(32,555)
調整項目：		
收益費損項目		
折舊費用	9,703	9,030
攤銷費用	140	179
預期信用減損利益	(409)	-
透過損益按公允價值衡量金融資產及負債之淨損失	6,930	-
利息費用	18,297	15,991
利息收入	(3,707)	(3,202)
股利收入	(294)	-
處分及報廢不動產、廠房及設備損失	-	205
不動產、廠房及設備迴轉利益	-	(11,787)
租賃修改利益	-	(400)
收益費損項目合計	30,660	10,016
與營業活動相關之資產／負債變動數：		
與營業活動相關之資產之淨變動：		
透過損益按公允價值衡量之金融資產	(94,710)	-
應收票據	(278)	(4,491)
應收帳款	57,910	(57,458)
存貨	240,022	55,329
預付款項	(1,400)	14,133
其他金融資產	(30,998)	(20,597)
工程存出保證金	(3,488)	(27,647)
取得合約之增額成本	(21,781)	(10,671)
履行合約成本	(5,830)	304
與營業活動相關之資產之淨變動合計	139,447	(51,098)
與營業活動相關之負債之淨變動：		
合約負債	44,514	30,342
應付票據	461	(4,037)
應付帳款	9,622	(11,091)
其他應付款	(3,573)	2,887
其他流動負債	(11,960)	6,344
其他金融負債－流動	(129)	262
與營業活動相關之負債之淨變動合計	38,935	24,707
與營業活動相關之資產及負債之淨變動合計	178,382	(26,391)
調整項目合計	209,042	(16,375)
營運產生之現金流入(流出)	119,945	(48,930)
收取之利息	3,707	3,202
收取之股利	294	-
支付之利息	(12,678)	(14,302)
支付之所得稅	(5,531)	(1,122)
營業活動之淨現金流入(流出)	105,737	(61,152)

寶徠建設股份有限公司及子公司

合併現金流量表(續)

民國一一一年及一一〇年一月一日至十二月三十一日

單位:新台幣千元

	111年度	110年度
投資活動之現金流量：		
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產減資退回股款	736	4,098
取得不動產、廠房及設備	(4,910)	(205)
存出保證金	(464)	1,671
取得無形資產	(84)	-
取得投資性不動產	(1,417)	-
其他金融資產	3,484	3,147
投資活動之淨現金(流出)流入	(2,655)	8,711
籌資活動之現金流量：		
短期借款減少	(107,271)	(183,631)
應付短期票券減少	-	(27,304)
發行公司債	-	295,000
舉借長期借款	47,000	-
租賃本金償還	(6,565)	(6,292)
其他籌資活動	159	-
籌資活動之淨現金(流出)流入	(66,677)	77,773
匯率變動對現金及約當現金之影響	11	(16)
本期現金及約當現金增加數	36,416	25,316
期初現金及約當現金餘額	58,289	32,973
期末現金及約當現金餘額	$ **94,705**	**58,289**

(請詳閱後附合併財務報告附註)

董事長：鍾喜吉　　經理人：林瑞山　　會計主管：黃文正

可能之應募人名單(民國112年私募普通股)

應募人		與本公司關係	法人前10大股東		
		內部人/關係人	名稱	持股%	與公司關係
1	璞承營造股份有限公司	關係人	璞全廣告(股)公司	100.00%	關係人
2	璞全廣告股份有限公司	內部人	璞盟投資(股)公司	19.96%	關係人
			春福投資(股)公司	12.39%	無
			璞瑞投資(有)公司	11.09%	關係人
			仰哲投資(股)公司	8.42%	無
			璞寬投資(股)公司	11.38%	關係人
			禾眾投資(股)公司	6.12%	無
			樸穎投資(股)公司	10.45%	關係人
			璞觀投資(有)公司	3.71%	無
			景翔投資(有)公司	4.61%	無
			樸青投資(有)公司	2.88%	無
3	璞煦廣告股份有限公司	關係人	璞全廣告(股)公司	100.00%	關係人
4	樸園廣告股份有限公司	關係人	璞全廣告(股)公司	100.00%	關係人
5	璞元建設股份有限公司	關係人	璞全廣告(股)公司	30.40%	關係人
			璞盟投資(股)公司	15.20%	關係人
			璞寬投資(股)公司	15.20%	關係人
			璞嘉投資(有)公司	18.00%	關係人
			璞瑞投資(有)公司	18.00%	關係人
			樸穎投資(股)公司	3.20%	關係人
6	璞昌建設股份有限公司	關係人	璞盟投資(股)公司	18.00%	關係人
			璞寬投資(股)公司	19.00%	關係人
			樸穎投資(股)公司	18.00%	關係人
			仰哲投資(股)公司	17.00%	無
			璞安投資(股)公司	18.00%	關係人
			李昀芸	10.00%	關係人
7	詠馨建設股份有限公司	關係人	樸穎投資(股)公司	19.00%	關係人
			璞盟投資(股)公司	19.00%	關係人
			仰哲投資(股)公司	19.00%	無
			璞瑞投資(有)公司	19.00%	關係人
			璞嘉投資(有)公司	19.00%	關係人
			璞寬投資(股)公司	5.00%	關係人
8	璞盟投資股份有限公司	關係人	李忠恕	80.00%	關係人
			林婉琳	20.00%	關係人
9	璞寬投資股份有限公司	關係人	璞盟投資(股)公司	15.00%	關係人
			李忠恕	80.00%	關係人
			樸穎投資(股)公司	5.00%	關係人
10	樸穎投資股份有限公司	關係人	李忠恕	90.00%	關係人
			袁美惠	10.00%	無

應募人		與本公司關係	法人前10大股東		
		內部人/關係人	名稱	持股%	與公司關係
11	璞安投資股份有限公司	關係人	李忠恕	60.00%	關係人
			李昀芸	40.00%	關係人
12	善律國際股份有限公司	關係人	詠馨建設(股)公司	100.00%	關係人
13	璞瑞投資有限公司	關係人	林瑞山	100.00%	內部人
14	璞嘉投資有限公司	關係人	黃姿敏	100.00%	內部人
15	璞橙投資有限公司	關係人	陳俊良	100.00%	內部人
16	李忠恕	關係人			
17	林瑞山	內部人/關係人			
18	陳俊良	內部人			

寶徠建設股份有限公司

私募必要性與合理性之證券承銷商評估意見書

意見書委任人：寶徠建設股份有限公司

意見書收受者：寶徠建設股份有限公司

意見書指定用途：僅供寶徠建設股份有限公司辦理

民國 112 年私募有價證券使用

報告類型：私募必要性及合理性之證券承銷商評估意見書

評估機構：台中銀證券股份有限公司

中　華　民　國　1　1　2　年　5　月　8　日

寶徠建設股份有限公司(以下簡稱寶徠建設或該公司)預計於 112 年 5 月 11 日董事會決議於總股數不超過 30,000,000 股之額度內辦理私募普通股，本次私募案尚須經 112 年 6 月 21 日股東常會決議通過始得辦理，並授權董事會經股東會決議之日起一年內一次或分二次辦理之。

依該公司 111 年度經會計師查核之財務報表顯示，其待彌補虧損為 513,769 千元、稅後純損為 94,628 千元，故業已符合「公開發行公司辦理私募有價證券應注意事項」第三點之規定：

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

另依「公開發行公司辦理私募有價證券應注意事項」第四點之規定，經參閱該公司 112 年 5 月 11 日之董事會提案，該公司目前發行股數為 100,265,400 股，本次決議辦理於總股數不超過 30,000,000 股之額度內辦理私募普通股，預估若全數發行，占該公司私募後股本為 23.03%，不排除未來將有經營權異動之可能，故應洽請證券承銷商出具辦理私募必要性與合理性之評估意見。

本意見書之內容僅作為寶徠建設 112 年 6 月 21 日股東會決議本次辦理私募有價證券之參考依據，不作為其它用途使用。本意見書內容係參酌寶徠建設所提供該公司 112 年 5 月 11 日董事會提案及該公司之財務資料辦理，對未來該公司因本次私募案計劃變更或其它情事可能導致本意見書內容變動之影響，本意見書均不負任何法律責任，特此聲明。

一、公司簡介

寶徠建設設立於民國 67 年 6 月 30 日，於 78 年 10 月 20 日上市掛牌買賣。主要營業項目為委託營造廠商興建國民住宅及商業大樓出租出售。截至民國 111 年 12 月 31 日止實收資本額為新台幣 1,002,654 千元。該公司最近三年度簡明財務資料如下：

資產負債表

單位：新台幣千元

年度/項目	109 年度	110 年度	111 年度
流動資產	1,235,140	1,310,031	1,112,253
非流動資產	142,631	149,072	236,355
資產總額	1,377,771	1,459,103	1,348,608
流動負債	742,110	555,847	490,206
非流動負債	30,824	306,930	353,918
負債總額	772,934	862,777	844,124
股本	1,002,654	1,002,654	1,002,654
資本公積	110	21,938	22,097
保留盈餘	(378,221)	(411,898)	(509,449)
其他權益	(19,706)	(16,368)	(10,818)
權益總額	604,837	596,326	504,484
每股淨值(元)	6.03	5.95	5.03

資料來源：各年度經會計師查核簽證之合併財務報告

綜合損益表

單位：新台幣千元

年度/項目	109 年度	110 年度	111 年度
營業收入	219,762	185,474	348,843
營業毛利	20,774	31,983	1,949
營業毛利率	9.45%	17.24%	0.56%
營業利益(損失)	(53,074)	(33,902)	(72,923)
營業利益率	(24.15)%	(18.28)%	(20.90)%
營業外收入及支出	(8,701)	1,347	(16,174)
歸屬於母公司業主淨利(損)	(61,775)	(33,677)	(94,628)
每股盈餘(虧損)(元)	(0.62)	(0.34)	(0.94)

資料來源：各年度經會計師查核簽證之合併財務報告

二、承銷商評估意見

寶徠建設擬於 112 年 5 月 11 日召開董事會，預計於總股數不超過 30,000,000 股之額度內辦理私募普通股，所募集資金將用於興建營建個案(包括但不限於購置土地、投入營建工程款)、併購相關產業資金需求(包括但不限於轉投資)、充實營運資金(包括但不限於代銷案件業務資金需求)及改善財務結構(包括但不限於償還銀行借款)。依該公司 112 年 5 月 11 日董事會提案，本次私募案之應募人為該公司之內部人、關係人或符合主管機關所訂條件之特定人。惟截至本意見書出具日止，該公司並無洽定之私募投資人。

有關本證券承銷商對該公司本次辦理私募有價證券之必要性及合理性說明評估如下：

(一)適法性評估

1.「公開發行公司辦理私募有價證券應注意事項」第三點

該公司 111 年度經會計師查核簽證之財務報告顯示之待彌補虧損及稅後淨損分別 513,769 千元及 94,628 千元，故不受「公開發行公司辦理私募有價證券應注意事項」第三點「公開發行公司最近年度為稅後純益且無累積虧損不得辦理私募有價證券」之限制。

2.「公開發行公司辦理私募有價證券應注意事項」第四點第一項第一、二款關於私募價格及理論價格之規定

依「公開發行公司辦理私募有價證券應注意事項」第四點第一項第一款規定，「屬上市、上櫃及興櫃股票公司者，所訂私募普通股每股價格低於參考價格之八成，或特別股、轉換公司債、附認股權特別股、附認股權公司債、員工認股權憑證之發行價格低於理論價格之八成者，應併將獨立專家就訂價之依據及合理性意見載明於開會通知，以作為股東是否同意之參考。」另第四點第一項第二款規定「應募人如為公司內部人或關係人者，所訂私募普通股每股價格不得低於參考價格之八成。」依該公司 112 年 5 月 11 日董事會提案內容，本私募案之發行價格擬不低於參考價格或理論價格之八成，並已列入董事會議案，應符合相關法令之規定。

3.「公開發行公司辦理私募有價證券應注意事項」第四點第一項第二款關於應募人之規定

依「公開發行公司辦理私募有價證券應注意事項」第四點第一項第二款規定，應募人如為公司內部人或關係人者，應於董事會中充分討論應募人之名單、選擇方式與目的、應募人與公司之關係，並於股東會召集事由中載明，未符前揭規定者，前揭人員嗣後即不得認購，而應募人如為策略性投資人者，應於董事會中充分討論應募人之選擇方式與目的、必要性及預計效益，並於股東會召集事由中載明。本私募案將於董事會中充分討論相關事項，並將載明於 112 年 6 月 21 日股東常會召集事由中，應無違反相關法令之疑慮。

(二)實徠建設現況

1.獲利情形

實徠建設目前主要之產品及服務項目為不動產建設及買賣，近年公司推案數量少，且較為保守，因而最近三年度營運均處虧損情形。

單位：新台幣千元

年度/項目	109 年度	110 年度	111 年度
營業收入	219,762	185,474	348,843
營業毛利	20,774	31,983	1,949
營業毛利率	9.45%	17.24%	0.56%
營業利益(損失)	(53,074)	(33,902)	(72,923)
營業利益率	(24.15)%	(18.28)%	(20.90)%
營業外收入及支出	(8,701)	1,347	(16,174)
歸屬於母公司業主淨利(損)	(61,775)	(33,677)	(94,628)
每股盈餘(虧損)(元)	(0.62)	(0.34)	(0.94)

資料來源：各年度經會計師查核簽證之合併財務報告

2.重要財務比率

項目 年度	109 年度	110 年度	111 年度
負債佔資產比率(%)	56.10	59.13	62.59
流動比率(%)	166.44	235.68	226.90
速動比率(%)	32.83	69.50	86.52
現金流量比率(%)	(3.11)	(11.00)	21.57
現金流量允當比率(%)	(130.08)	(255.25)	(262.35)
現金再投資比率(%)	(3.53)	(6.71)	12.17

資料來源：公開資訊觀測站

依該公司 111 年度經會計師簽證財務報表顯示，該公司主要負債為銀行借款 362,782 千元及應付公司債 300,000 千元(流通在外公司債餘額)，利率區間為 2.03%~2.94%，近年來因來自營業活動之現金流量為負值，因而現金流量等相關比

率亦多為負值，為改善公司營運，該公司112年度預計辦理之私募案，募集之資金將用於興建營建個案(包括但不限於購置土地、投入營建工程款)、併購相關產業資金需求(包括但不限於轉投資)、充實營運資金(包括但不限於代銷案件業務資金需求)及改善財務結構(包括但不限於償還銀行借款)，期以提升公司獲利、改善財務結構、強化公司競爭力，並對股東權益有正面助益，應屬合理。

(三)本次辦理私募普通股之必要性及合理性評估

1. 必要性評估

寶徠建設因推案數量較少之影響，致109~111年度營運持續虧損，為積極改善營運體質，本次辦理私募資金擬用於興建營建個案(包括但不限於購置土地、投入營建工程款)、併購相關產業資金需求(包括但不限於轉投資)、充實營運資金(包括但不限於代銷案件業務資金需求)及改善財務結構(包括但不限於償還銀行借款)。經評估該公司近三年度之營運情形、負債比率及現金流量情形，仍有改善之空間，故該公司本次辦理私募普通股應可有效改善公司體質、提升股東權益，故本次私募有價證券應有其必要性。

2. 合理性評估

(1)辦理私募有價證券種類之合理性

寶徠建設本次擬於總股數不超過 30,000,000 股之額度內辦理私募普通股，係市場普遍有價證券發行之種類，應屬合理。

本私募案擬由112年5月11日董事會提報112年6月21日股東常會決議通過，由股東會授權董事會，自股東會決議之日起一年內一次或分二次。如該次私募普通股30,000,000股全數發行後之最大稀釋比率為23.03%，本次發行價格以不低於參考價格之八成為限，經評估其定價成數尚符合市場慣例，故對股東權益尚無重大不利之影響。

(2)私募預計產生之效益合理性

寶徠建設本次擬辦理私募普通股總股數不超過 30,000,000 股之額度，係為用於興建營建個案(包括但不限於購置土地、投入營建工程款)、併購相關產業資金需求(包括但不限於轉投資)、充實營運資金(包括但不限於代銷案件業務資金需求)及改善財務結構(包括但不限於償還銀行借款)，並對股東權益有正面助益，其預計產生之效益說明如下：

如未來全數發行，取得穩定長期資金，並降低對銀行融資之依存度減少支出利息成本，使資金運用更具靈活度。

經參閱該公司於112年5月11日董事會提案所列報私募發行條件、資金用途及效益等相關事項，並未發現有重大異常之情事，故該次私募對公司財務及股

東權益可望有其正面助益，故本次私募預計可達節省利息成本並增加公司獲利、提升股東權益之效益應屬合理。

3. 應募人之選擇與可能性評估評估

本次私募案之應募人以符合證券交易法第四十三條之六及金融監督管理委員會 91 年 6 月 13 日(91)台財政一字第 0910003455 號令規定選擇之特定人為考量，目前尚未洽定特定人。

(1)應募人如為內部人或關係人時

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

A.應募人之選擇方式與目的

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

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

資料來源：該公司提供

B.應募人若為法人，其前十名股東名稱及其持股比例、與該公司關係

可能應募人	前十名股東名稱	持股比例	與該公司關係
璞承營造股份有限公司	璞全廣告股份有限公司	100%	關係人
璞全廣告股份有限公司	璞盟投資(股)公司	19.96%	關係人
	春福投資(股)公司	12.39%	無
	璞瑞投資(有)公司	11.09%	關係人
	仰哲投資(股)公司	8.42%	無
	璞寬投資(股)公司	11.38%	關係人
	禾眾投資(股)公司	6.12%	無
	樸穎投資(股)公司	10.45%	關係人
	璞觀投資(有)公司	3.71%	無
	景翔投資(有)公司	4.61%	無
	樸青投資(有)公司	2.88%	無
璞煦廣告股份有限公司	璞全廣告股份有限公司	100%	關係人
樸園廣告股份有限公司	璞全廣告股份有限公司	100%	關係人
璞元建設股份有限公司	璞全廣告(股)公司	30.40%	關係人
	璞盟投資(股)公司	15.20%	關係人
	璞寬投資(股)公司	15.20%	關係人
	璞嘉投資(有)公司	18.00%	關係人
	璞瑞投資(有)公司	18.00%	關係人
	樸穎投資(股)公司	3.20%	關係人
璞昌建設股份有限公司	璞盟投資(股)公司	18.00%	關係人
	璞寬投資(股)公司	19.00%	關係人
	樸穎投資(股)公司	18.00%	關係人
	仰哲投資(股)公司	17.00%	無
	璞安投資(股)公司	18.00%	關係人
	李昀芸	10.00%	關係人
詠馨建設股份有限公司	樸穎投資股份有限公司	19.00%	關係人
	璞盟投資股份有限公司	19.00%	關係人
	仰哲投資股份有限公司	19.00%	無
	璞瑞投資有限公司	19.00%	關係人
	璞嘉投資有限公司	19.00%	關係人
	璞寬投資股份有限公司	5.00%	關係人
璞盟投資股份有限公司	李忠恕	80.00%	關係人
	林婉琳	20.00%	關係人
璞寬投資股份有限公司	璞盟投資股份有限公司	15.00%	關係人
	李忠恕	80.00%	關係人
	樸穎投資股份有限公司	5.00%	關係人
樸穎投資股份有限公司	李忠恕	90.00%	關係人
	袁美惠	10.00%	無
璞安投資股份有限公司	李忠恕	60.00%	關係人
	李昀芸	40.00%	關係人
善律國際股份有限公司	詠馨建設股份有限公司	100%	關係人
璞瑞投資有限公司	林瑞山	100%	內部人
璞嘉投資有限公司	黃姿敏	100%	內部人
璞橙投資有限公司	陳俊良	100%	內部人

資料來源：該公司提供

C.應募人之可行性與必要性

經檢視該公司所揭露上述可能參與應募之內部人或關係人名單，為該公司法人董事或其關係人、或為該公司經營階層，由於該等應募人原即熟悉公司業務，在公司面臨改善營運之際，由上述內部人或關係人參與本次私募有價證券之認購，可藉由提升公司內部人/關係人或經營團隊之持股比率以穩定經營權，並可提供公司營運所需資金、減輕公司資金壓力，故如該公司選擇上述可能參與應募之內部人或關係人應屬可行且必要。

(2)應募人如為策略性投資人時

A.應募人之選擇方式與目的

該公司本次決議可能藉私募計畫引進策略性投資人，一方面可協助取得長期穩定之資金，一方面可協助該公司拓展營運範圍、進行多角化經營等有效提昇股東權益之策略。故引進之策略性投資人將以可幫助該公司強化競爭優勢或創造股東權益為優先考量，惟該公司尚未洽定本次私募之策略性投資人。

B.應募人之可行性及必要性

該公司為提高公司獲利能力、強化財務結構及維持公司永續經營，擬積極尋找策略性投資人，期藉其本身經驗、技術、知識或通路等，改善公司整體營運體質。因此本次私募應募人以對該公司未來業務發展有所助益之策略性投資人為考量，應屬必要及合理，惟目前尚未洽訂策略性投資人。

4.經營權移轉後對公司業務、財務及股東權益等之影響

寶徠建設目前已發行股本為 100,265 千股，預估於本次私募普通股 30,000 千股全數發行後，占全數已發行及轉換後股本之 23.03%，未來寶徠建設若有發生董事席次或經營權發生變動情事，將依相關規定辦理資訊揭露，以確保股東權益。

茲就寶徠建設若董事席次異動達經營權移轉時，對該公司業務、財務及股東權益等之影響說明如下：

(1)對公司業務之影響

該公司本次私募係計畫由該公司內部人/關係人或對公司營運有直接正面助益之符合主管機關所定條件之特定人參與應募，而本次私募資金主要係為用於興建營建個案(包括但不限於購置土地、投入營建工程款)、併購相關產業資金需求(包括但不限於轉投資)、充實營運資金(包括但不限於代銷案件業務資金需求)及改善財務結構(包括但不限於償還銀行借款)，應有助於公司改善營運並進而提升股東權益，故對該公司在業務營運上具正面之效益。

(2)對公司財務之影響

該公司本次辦理私募有價證券在總數不超過 30,000,000 股額度內，辦理私募普通股，每股面額 10 元，本次私募有價證券除有助於該公司取得長期穩定之資金外，亦可降低負債比率，有效強化財務結構，對財務上尚無重大不利之影響。

(3)對公司股東權益之影響

本次私募計畫除有助於該公司取得長期穩定資金外，亦可藉以引進策略性投資人，提升該公司獲利及股東權益，依本次私募普通股之訂價原則，其發行價格之訂定，以不低於參考價格(理論價格)之八成為訂價原則，故本次私募案價格之訂定尚符合「公開發行公司辦理私募有價證券應注意事項」之規定，對股東權益應不致產生重大不利之影響。

由於該公司目前帳上仍有累積虧損，每股淨值低於面額，另顧及市場瞬息變化因素影響，致本次私募普通股發行價格之訂定未來有低於股票面額之可能性，私募價格低於股票面額之差額，將造成累積虧損增加。未來將視公司營運及市場狀況，以減資、盈餘、資本公積彌補虧損或其他法定方式逐步沖抵或其他法定方式處理，故本次私募案對公司股東權益尚無重大不利之影響。

經評估，實徠建設經考量公司未來長遠發展及符合籌資之法令限制等各項因素綜合考量下，本次辦理私募普通股除可取得長期穩定之資金，並具體改善財務結構，對股東權益應有正面助益，復考量該公司獲利狀況及以公開募集方式籌集資金之不確定性及時效性後，該公司擬以私募方式辦理有價證券實有其必要性及合理性。

另檢視該公司所擬具之董事會議事資料，其於發行程序、議案討論內容、私募價格訂定之依據、特定人之選擇方式等皆符合證券交易法及相關法令規定，尚無重大異常之情事。

獨立性聲明書

一、本公司受託就寶徠建設股份有限公司民國112年辦理私募發行有價證券案，提出必要性與合理性之證券承銷商評估意見書，本評估意見書均維持超然獨立之精神。

二、本公司為執行上項業務特聲明並無下列情事：

(一)任何一方與其母公司、母公司之全部子公司及其子公司管理之創業投資事業，合計持有對方股份總額百分之十以上者。

(二)任何一方與其子公司派任於對方之董事，超過對方董事總席次半數者。

(三)任何一方董事長或總經理與對方之董事長或總經理為同一人，或具有配偶、二親等以內親屬關係者。

(四)任何一方股份總額百分之二十以上之股份為相同之股東持有者。

(五)任何一方董事或監察人與對方之董事或監察人半數以上相同者。其計算方式係包括該等人員之配偶、子女及具二親等以內之親屬關係者在內。

(六)任何一方與其關係人總計持有他方已發行股份總額百分之五十以上者。

(七)雙方依相關法令規定，應申請結合者或申報後未經公平交易委員會禁止結合者。

(八)其他法令規定或事實證明任何一方直接或間接控制他方之人事、財務或業務經營，致有失其獨立性之情事者。

三、為提出私募發行有價證券案之必要性與合理性，本人提出之專家評估意見，均維持超然獨立之精神。

聲明人：台中銀證券股份有限公司

代表人：葉秀惠

日期： 112 年 5 月 8 日

未來一年擬發包予關係人營建工程契約評估表

依公開發行公司取得或處分資產處理準則第 15 條第 1 項規定，應行評估事項如下：

一、取得或處分資產之目的、必要性及預計效益：

1.取得或處分資產之目的必要性：

為營建個案興建需求，擬進行營建工程契約發包。

2.預計效益：

有效控制工程進度並如期完工、進行銷售並獲取利潤。

二、選定關係人為交易對象之原因。

本次預估之交易對象璞承營造股份有限公司，為璞園建築團隊旗下營造廠，承攬建案營造工程經驗豐富、施工品質及工期管控優良。前亦承攬本公司松雍及璞園樸園建案。

本公司華亞案個案發包，擬邀請璞承營造股份有限公司參與投標或報價。於踐行本公司營建工程契約發包相關內控程序後，若該公司條件為最優，本公司將與其簽訂營建工程契約。

三、向關係人取得不動產或其使用權資產，依第十六條及第十七條規定評估預定交易條件合理性之相關資料。

不適用

四、關係人原取得日期及價格、交易對象及其與公司和關係人之關係等事項。

本案為營建工程契約發包，故不適用。

五、預計訂約月份開始之未來一年各月份現金收支預測表，並評估交易之必要性及資金運用之合理性。

1.本公司未來一年度現金收支預測表，如附表

2.交易之必要性及資金用運用之合理性評估：

係本公司建案營建工程契約發包，確有其必要性。合約工程款項將依工程進度及預算付款，資金之運用應屬合理。

六、依前條規定取得之專業估價者出具之估價報告，或會計師意見。

不適用。

七、本次交易之限制條件及其他重要約定事項。

不適用。

寶徠建設股份有限公司
未來一年度現金收支預測表

單位：新台幣千元

項目\月份	112/5	112/6	112/7	112/8	112/9	112/10	112/11	112/12	113/1	113/2	113/3	113/4
上期現金餘額	152,879	114,179	131,758	128,054	123,041	149,212	202,510	258,295	283,296	277,344	283,155	276,110
加：收入	21,340	25,300	5,323	15,778	34,351	65,317	64,342	31,389	2,671	15,334	2,384	2,622
減：支出	60,040	7,721	9,027	20,791	8,180	12,019	8,557	6,388	8,623	9,523	9,429	8,773
本期現金餘額	114,179	131,758	128,054	123,041	149,212	202,510	258,295	283,296	277,344	283,155	276,110	269,959

寶徠建設股份有限公司
董事(含獨立董事)候選人名單

職稱類別	姓名	主要學歷	主要經歷	現職	持有股數
董事	年美投資(股)公司 代表人：鍾喜吉	中國文化學院 -勞工關係系	• 中華航空公司 -地勤服務處處長 -駐大陸地區首席代表	• 本公司董事長 • 子公司-寶徠綠能科技(股)公司、寶徠房地產(股)公司、寶徠觀光發展有限公司-負責人 • 翠緻投資有限公司-負責人	4,122,000
董事	中榮資產管理(股)公司 代表人：張春桂	美國東西大學-企業管理碩士	• 春保森拉天時-總經理 • 夔悅飯店集團-總經理	• 春榮資產企業(股)公司-董事長 • 春保森拉天時-總經理 • 夔悅飯店集團-總經理	1,241,000
董事	中榮資產管理(股)公司 代表人：廖俞鑫	華威大學 -經濟學學士 牛津大學 -商業研究碩士	• 春保森拉天時-執行董事 • 英國曼城英旺房地產創辦人	• 本公司董事 • 英國曼城英旺房地產 CEO • 保瑪開發資產管理(股)公司-董事長 • 春保森拉天時-執行董事	1,241,000
董事	璞全廣告(股)公司 代表人：林瑞山	中國科技大學	• 璞元建設(股)公司總經理	• 本公司總經理/董事 • 詠馨建設(股)公司、璞元建設(股)公司-董事長	9,067,200
董事	璞全廣告(股)公司 代表人：陳俊良	國立政治大學 -企管碩士	• 聯合報營業部主管 • 英文台北時報 Taipei Times-總經理 • 自由時報總經理	• 本公司董事 • 璞橙地產開發有限公司、璞橙投資有限公司-負責人	9,067,200
董事	璞全廣告(股)公司 代表人：蘇立育	國立臺北大學 -財稅系	• 璞園開發、璞石建設、璞元建設-財務部協理	• 本公司董事 • 璞園開發、璞石建設、璞元建設-財務部協理	9,067,200
獨立董事	黃國師	國立臺灣大學 -會計碩士	• 正風聯合會計師事務所-合夥會計師	• 本公司獨立董事 • 輔信科技(股)公司、正達國際光電(股)公司、富育榮綱(股)公司獨立董事 • 康儲聯合會計師事務所-合夥會計師	0
獨立董事	李佩昌	國立臺北大學 -法學碩士	• 社團法人臺灣信託協會理事	• 本公司獨立董事 • 六合法律事務所-主持合夥律師	0
獨立董事	郭雨新	南加州大學 -電機碩士	• 大億光能(股)公司-執行董事 • 小智研發(股)公司-執行董事	• 本公司獨立董事 • 秩宇(股)公司-董事長 • 視宇(股)公司-董事長 • 擎宇整合行銷(股)公司-董事長	0

112年新任董事及其代表人擬解除競業限制明細

職 稱	姓 名	兼任之職務
董　　事	年美投資(股)公司,代表人:鍾喜吉	寶徠綠能科技股份有限公司負責人
		寶徠房地產股份有限公司負責人
		寶徠觀光發展有限公司負責人
		翠緻投資有限公司負責人
董　　事	璞全廣告(股)公司,代表人:林瑞山	詳次頁
董　　事	璞全廣告(股)公司,代表人:陳俊良	
董　　事	璞全廣告(股)公司,代表人:蘇立育	
獨 立 董 事	黃國師	正達國際光電(股)公司獨立董事
		輔信科技(股)公司獨立董事
		富育榮綱(股)公司獨立董事
		康儲國際股份有限公司董事長
獨 立 董 事	郭雨新	秩宇(股)公司董事長
		視宇(股)公司董事長
		擎宇整合行銷(股)公司董事長

112年新任董事及其代表人擬解除競業限制明細~

兼任公司名稱		兼任職務					
		董事			監察人		
		林瑞山	陳俊良	蘇立育	林瑞山	陳俊良	蘇立育
1	璞全廣告股份有限公司	V					V
2	樸群廣告股份有限公司	V					V
3	璞厚廣告股份有限公司	V					V
4	璞園開發股份有限公司				V		
5	璞石建設股份有限公司	V					
6	璞元建設股份有限公司	★					
7	詠馨建設股份有限公司	★					
8	璞園設計股份有限公司	★					
9	璞盟投資股份有限公司				V		
10	璞寬投資股份有限公司				V		
11	璞毅開發股份有限公司	V				V	
12	璞億建設股份有限公司	V					
13	璞耘股份有限公司	★					
14	樸毅室內裝修有限公司	★					
15	築觀建築股份有限公司				V		
16	璞瑞投資有限公司	★					
17	璞橙投資有限公司		★				
18	璞橙地產開發有限公司		★				
19	樸新廣告股份有限公司	V					V
20	璞吉廣告股份有限公司						V
21	樸奕廣告股份有限公司	V					V

★:董事長 / V:董事或監察人