

# 寶徠建設股份有限公司民國一一三年股東常會議事錄



時間：中華民國一一三年五月三日(星期五)上午九時整

地點：台北市內湖區新湖一路305號4樓

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65,157,351股(含電子投票股數858,994股)，佔本公司已發行股份100,185,780股之65.03%。

主席：林瑞山董事長



記錄：黃瓊慧



出席董事：林瑞山、蘇立育、廖萬隆、張春桂、鄭元凱

出席獨立董事：黃國師、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、民國一一二年度營業報告書(請參閱附件)，敬請 洽悉。
- 二、民國一一二年度審計委員會查核報告書(請參閱附件)，敬請 洽悉。
- 三、民國一一二年度健全營運計畫執行情形報告(請參閱附件)，敬請 洽悉。
- 四、民國一一二年私募普通股辦理情形報告。

說明：

(一)本公司於民國一一二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，於民國一一三年六月二十日將屆滿一年。

(二)本私募案截至民國一一三年股東常會開會日止尚未執行。

股東戶號 122037 提問：針對近期所謂大都更時代來臨之議題，公司對未來營運上之規畫及因應為何。

林董事長答覆：公司目前現有都更案仍在積極進行，惟因都更案耗時較久，未來公司會積極以尋覓重劃區土地並開發為主。

股東戶號 121615 提問：公司於近年參與公開收購上櫃-福裕公司，目前是否有轉讓或其他之規畫。

林董事長答覆：投資福裕公司部分，目前已呈正報酬，將於評估後，於適當時機釋出，以實現獲利。

#### 肆、承認事項

第一案：董事會提

案由：民國一一二年度營業報告書及財務報表案。

說明：

(一)本公司民國一一二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潘俊名及陳宗哲會計師查核竣事。

(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。

股東戶號 121615 提問：公司民國 112 年度之財務比例不佳及現金餘額似乎偏低，且轉投資之子公司(如：寶徠綠能)亦呈虧損，公司有何處理方案。

林董事長答覆：子公司-寶徠綠能呈現小額虧損，主要係因個案目前仍處於前期開展及規畫階段所致，於個案完成後，其獲利狀況將可獲得改善。

黃財務長補充：因公司目前現有建案尚未完工且部分仍在前期階段，故財務比例會較不佳，未來待建案陸續完工入帳後即可改善；現金餘額部分，公司已於 112 年辦理現金增資並償還部分銀行借款，目前公司資金尚可支應各項營運所需，公司亦會妥善做好財務調度及籌資規畫，股東可以放心。

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：64,467,891 權

表決結果	佔表決權總數百分比
贊成權數：64,058,229權 (含電子投票449,360權)	99.36%
反對權數：1,346權 (含電子投票1,346權)	0.00%
無效權數：0 權 (含電子投票0 權)	0.00%
棄權/未投票權數：408,316權 (含電子投票408,288權)	0.63%

第二案：董事會提

案由：民國一一二年度盈虧撥補案。

說明：

本公司民國一一二年度盈虧撥補表如下：

寶徠建設股份有限公司  
民國112年度盈虧撥補表

單位：新台幣元

項目	金額
111/01/01 未分配盈餘	(416,217,407)
追溯重編之影響數	65,813,065
本期淨損	(110,655,435)
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)
111/12/31 期初未分配盈餘-重編後	(463,982,598)
本期淨損	(110,115,898)
減資彌補虧損	300,796,200
112/12/31 期末未分配盈餘	(273,302,296)

董事長：鍾喜吉



經理人：林瑞山



會計主管：黃文正



決議：本案經投票表決，贊成權數超過法定數額，本案照案通過。

本案經投票表決結果如下：

表決時出席股東表決權數：64,467,891權

表決結果	佔表決權總數百分比
贊成權數：64,032,191權 (含電子投票423,322權)	99.32%
反對權數：27,347權 (含電子投票27,347權)	0.04%
無效權數：0 權 (含電子投票0權)	0.00%
棄權/未投票權數：408,353權 (含電子投票408,325權)	0.63%

#### 伍、討論事項

第一案：董事會提

案由：修訂「公司章程」案。

說明：

(一)為因應董事多元化政策及公司選任董事更有彈性，故擬增加董事席次上限。

(二)修訂前後條文對照表請參閱附件。

決議：本案經投票表決，贊成權數超過法定數額，本案照案通過。  
本案經投票表決結果如下：

表決時出席股東表決權數：64,467,891權

表決結果	佔表決權總數百分比
贊成權數：64,050,033權 (含電子投票441,164權)	99.35%
反對權數：8,122權 (含電子投票8,122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：409,736 權 (含電子投票409,708權)	0.63%

第二案：董事會提

案由：民國一一二年以私募方式辦理發行普通股案，截至民國一一三年股東常會開會日前尚未執行之數額將不再執行。

說明：

(一)本公司於民國一一二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，將於民國一一三年六月二十日屆滿一年，本公司截至目前為止尚未辦理。

(二)考量辦理期限將屆，本私募案截至民國一一三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：64,467,891權

表決結果	佔表決權總數百分比
贊成權數：64,048,665權 (含電子投票439,796權)	99.34%
反對權數：9,907權 (含電子投票9,907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：409,319 權 (含電子投票409,291權)	0.63%

第三案：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 50,000,000 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 50,000,000 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 50,000,000 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)本公司已洽請群益金鼎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 122037 提問：請獨立董事回答有關本案私募之每股定價是否合理。

黃獨董答覆：針對本私募案之定價，公司均會依據法令之規定來辦理（以不低於參考價格之八成為訂定依據）。

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：64,467,891權

表決結果	佔表決權總數百分比
贊成權數：63,991,359權 (含電子投票382,490權)	99.26%
反對權數：67,216權 (含電子投票67,216權)	0.10%
無效權數：0 權 (含電子投票0 權)	0.00%
棄權/未投票權數：409,316權 (含電子投票409,288權)	0.63%

第四案：董事會提

案由：擬授權與關係人交易案。

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)所列與本公司之關係人進行交易。

(二)本公司預估交易之關係人、交易性質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	性質	個案	預計交易金額(含稅)
璞承營造股份有限公司	營建工程契約	華亞案	1,526,970 仟元

預估之交易對象	性質	個案	預計交易金額(含稅)
璞園開發股份有限公司	購置營建用地	中運段 (註1)	不高於 226,697 仟元

(註1)購買桃園市中壢區中運段 187、190 地號營建用地之 1/2 土地持分，並與其共同出資興建本案。

預估之交易對象	性質	個案	預計合建分配條件
保瑪開發資產管理股份有限公司	合建分屋契約	正義段 (註2)	地主分配:56.67% 本公司分配:43.33%

(註2)本案位於台北市中山區正義段一小段，規劃開發範圍基地面積約 403.23 坪，地主約 15 人，其中 706-1 等 5 筆土地(面積約 232.02 坪)係屬關係人-保瑪開發資產管理股份有限公司所有。

(三)本案俟股東會決議通過後，授權董事長依上述說明(二)簽訂契約及後續相關事宜，並自決議之日起一年內辦理之。

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：64,467,891 權

表決結果	佔表決權總數百分比
贊成權數：64,040,349 權 (含電子投票 431,480 權)	99.33%
反對權數：17,249 權 (含電子投票 17,249 權)	0.02%
無效權數：0 權 (含電子投票 0 權)	0.00%
棄權/未投票權數：410,293 權 (含電子投票 410,265 權)	0.63%

第五案：董事會提

案由：解除董事及法人董事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)考量現任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董事及法人董事代表人競業之限制，競業明細請參閱附件。

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：64,467,891權

表決結果	佔表決權總數百分比
贊成權數：64,015,660權 (含電子投票406,791權)	99.29%
反對權數：41,572權 (含電子投票41,572權)	0.06%
無效權數：0 權 (含電子投票0 權)	0.00%
棄權/未投票權數：410,659權 (含電子投票410,631權)	0.63%

陸、臨時動議:無。

柒、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

## 民國一一二年度營業報告書

### 一、民國一一二年度營業結果

#### (一)民國一一二年度營業成果

本公司民國一一二年度合併營業收入計 145,516 仟元，較上年度合併營業收入 348,843 仟元減少 203,327 仟元；個體營業收入 139,621 仟元，較上年度個體營業收入 317,970 仟元減少 178,349 仟元。

民國一一二年度合併之本期綜合損益總額為虧損 110,235 仟元，合併之本期淨損為 110,116 仟元，每股虧損 1.55 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	112 年度	111 年度 (重編後)
財務收支	營業收入淨額		145,516	348,843
	營業毛利		665	1,949
	本期淨損		(110,116)	(110,655)
獲利能力	資產報酬率(%)		(6.37)	(6.46)
	股東權益報酬率(%)		(16.58)	(18.19)
	營業利益佔實收資本比率(%)		(5.18)	(7.27)
	稅前純益佔實收資本比率(%)		(10.40)	(10.48)
	純益率(%)		(75.67)	(31.72)
	每股盈餘(元)		(1.55)	(1.58)

#### (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，借重富有營建經驗之專業團隊，達成永續經營的企業使命。

### (二)重要產銷政策

「松雍」案，位於台北市信義計畫區，已屆完工期，預計 113 年第三季完工交屋。

「璞園樸園」案，位於台北市松山區，目前興建中，預計 114 年上半年完工交屋，113 年度亦將持續進行銷售。

「永靜公園」都更案，位於台北市中山區，目前都市更新事業計畫送審中。

「華亞科學園區」案，位於桃園市龜山區，目前進行請照作業中，預計 113 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，目前都市更新事業計畫送審中。

「青埔-寶徠花園」案，一戶店面於 113 年度將繼續進行銷售。

「康橋旭」案，位於新北市新店華城地區，113 年度將持續進行銷售。

## 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，本公司將持續評估投入綠色能源產業之可行方案。

(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潘俊名、陳宗哲會計師查核竣事，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一一三年股東常會

審計委員會

召集人：黃國師



中 華 民 國 一 一 三 年 三 月 十 四 日

寶徠建設股份有限公司  
112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	%	原因分析
營業收入	145,516	336,405	-56.74%	主係餘屋銷售戶數未若預期所致。
營業成本	144,851	318,142	-54.47%	同上。
營業毛利	665	18,263	-96.36%	同上。
毛利率	0.46%	5.43%	-91.58%	同上。
營業費用	52,584	53,262	-1.27%	略
費用率	36.14%	15.83%	128.24%	主係餘屋銷售戶數未若預期，營業收入金額變小所致。
營業淨利(損)	( 51,919)	( 34,999)	48.34%	綜上述因素影響所致。
營業利潤率	-35.68%	-10.40%	242.94%	綜上述因素影響所致。
營業外收入	30,531	10,225	198.59%	主係認列康橋旭售服收入及投資性不動產公允價值調整利益所致。
營業外支出	82,762	19,458	325.34%	主係認列金融資產(福裕)評價損失及建案終止開發轉列損失所致。
稅前淨利(損)	( 104,150)	( 44,232)	135.46%	綜上原因影響
所得稅費用	5,966	8,625	-30.83%	主係餘屋銷售戶數較預期減少，相應土增稅亦減少所致。
稅後淨利(損)	( 110,116)	( 52,857)	108.33%	綜上原因影響
淨利率	-75.67%	-15.71%	381.61%	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一一二年及一一一年十二月三十一日及一一一年一月一日之資產負債表，暨民國一一二年及一一一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，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一一二年及一一一年十二月三十一日及一一一年一月一日之財務狀況，暨民國一一二年及一一一年一月一日至十二月三十一日之財務績效及現金流量。

### 查核意見之基礎

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

### 關鍵查核事項

關鍵查核事項係指依本會計師之專業判斷，對寶徠建設股份有限公司民國一一二年度個體財務報告之查核最為重要之事項。該等事項已於查核個體財務報告整體及形成查核意見之過程中予以因應，本會計師並不對該等事項單獨表示意見。本會計師判斷應溝通在查核報告上之關鍵查核事項如下：

#### 一、存貨評價

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

關鍵查核事項之說明：

寶徠建設股份有限公司之存貨為營運之重要資產，其金額占資產總額約40%；存貨評價係依國際會計準則第2號規定處理，由於寶徠建設股份有限公司存貨之淨變現價值係基於管理階層對未來銷售價格及建築成本之估計，且易受政治及經濟環境之影響；若淨變現價值評估不允當，將造成財務報表不實表達。因此，存貨評價之測試為本會計師執行寶徠建設股份有限公司財務報告查核重要的評估事項之一。

因應之查核程序：

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

## 二、投資性不動產

寶徠建設股份有限公司於民國一一二年三月十六日經董事會決議通過自民國一一二年一月一日開始，將投資性不動產之後續衡量由成本模式改為公允價值模式，因而追溯適用該會計政策而調整受影響之項目。

有關投資性不動產之公允價值評價之會計政策請詳個體財務報告附註四(九)投資性不動產及(二十)會計變動之理由及影響；投資性不動產公允價值之會計估計及假設不確定性，請詳個體財務報告附註五；投資性不動產明細請詳個體財務報告附註六(九)投資性不動產。

關鍵查核事項之說明：

寶徠建設股份有限公司之投資性不動產為營運之重要資產，其金額占資產總額之12%；其會計處理係依據國際會計準則第40號規定處理，原始認列時係以成本衡量，後續衡量則採用公允價值模式，將公允價值變動認列為當期損益。由於寶徠建設股份有限公司使用外部不動產估價師報告之建議做為評估投資性不動產公允價值之依據，估價報告所引用之鄰近市場行情，以及執行估價程序所使用由寶徠建設股份有限公司提供該投資性不動產之租金等相關財務資訊，將涉及重大判斷及估計之不確定性，若公允價值變動評估不允當，將造成財務報告有不實表達。因此，投資性不動產之公允價值評價為本會計師執行寶徠建設股份有限公司個體財務報告查核重要的評估事項。

因應之查核程序：

- 評估寶徠建設股份有限公司委任負責公允價值衡量之不動產估價師其專業、客觀性與經驗。
- 複核其估價報告所採用重大假設之合理性，核對租賃協議並比較相關市場資訊，以評估未來現金流量、收益及折現率是否依規定辦理。
- 核對估價報告與相關會計紀錄，確認會計處理之正確性。

## 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一一二年度個體財務報告查核之關鍵查核事項。本會計師於查核報告中敘明該等事項，除非法令不允許公開揭露特定事項，或在極罕見情況下，本會計師決定不於查核報告中溝通特定事項，因可合理預期此溝通所產生之負面影響大於所增進之公眾利益。

安侯建業聯合會計師事務所

會計師：

潘俊名

陳宗哲



證券主管機關：金管證審字第1110333933號

核准簽證文號：金管證審字第1000011652號

民國一一三年三月十四日

寶徠建設股份有限公司

資產負債表

民國一十二年及一十一年十二月三十一日及一十一年一月一日

單位：新台幣千元

	112.12.31		111.12.31 (重編後)		111.1.1 (重編後)		
	金額	%	金額	%	金額	%	
<b>資 產</b>							
<b>流動資產：</b>							
1100	現金及約當現金(附註六(一))	\$ 160,449	11	53,148	4	34,481	2
1150	應收票據淨額(附註六(四)及(十八))	452	-	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)	607,350	40	599,528	44	836,516	55
1410	預付款項(附註六(六)、七及九)	30,081	2	67,141	5	61,716	4
1424	留抵稅額	17,147	1	17,595	1	20,996	1
1476	其他金融資產—流動(附註八)	129,041	9	55,424	4	29,063	2
1478	工程存出保證金(附註七及九)	219,082	14	223,305	16	219,817	14
1480	取得合約之增額成本—流動(附註七)	41,212	3	39,244	3	15,472	1
		<u>1,204,814</u>	<u>80</u>	<u>1,061,046</u>	<u>77</u>	<u>1,261,505</u>	<u>82</u>
<b>非流動資產：</b>							
1510	透過損益按公允價值衡量之金融資產—非流動 (附註六(二)、(二十一)及八)	73,343	5	87,780	6	-	-
1517	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產—非流動 (附註六(三)及(二十一))	19,718	1	19,718	1	17,944	2
1550	採用權益法之投資(附註六(七))	30,485	2	57,200	4	53,686	4
1600	不動產、廠房及設備(附註六(八)及七)	3,006	-	4,056	-	196	-
1755	使用權資產(附註六(十))	7,458	-	10,590	1	13,549	1
1760	投資性不動產淨額(附註六(九)及八)	177,140	12	159,840	11	174,450	11
1780	無形資產	21	-	107	-	163	-
1980	其他金融資產—非流動(附註七)	1,317	-	1,617	-	1,154	-
		<u>312,488</u>	<u>20</u>	<u>340,908</u>	<u>23</u>	<u>261,142</u>	<u>18</u>
<b>資產總計</b>		<b>\$ <u>1,517,302</u></b>	<b><u>100</u></b>	<b><u>1,401,954</u></b>	<b><u>100</u></b>	<b><u>1,522,647</u></b>	<b><u>100</u></b>

## 寶徠建設股份有限公司

## 資產負債表(續)

民國一十二年及一十一年十二月三十一日及一十一年一月一日

單位：新台幣千元

	112.12.31		111.12.31 (重編後)		111.1.1 (重編後)		
	金額	%	金額	%	金額	%	
<b>負債及權益</b>							
<b>流動負債：</b>							
2100	短期借款(附註六(十一)及八)	\$ 90,000	6	315,782	23	423,053	28
2130	合約負債—流動(附註六(十八)及九)	226,922	15	90,290	6	48,776	3
2150	應付票據(附註七)	9,507	1	6,561	-	6,100	-
2170	應付帳款(附註七)	24,649	2	43,217	3	32,142	2
2200	其他應付款	7,876	1	9,746	1	7,870	1
2280	租賃負債—流動(附註六(十四)及七)	2,661	-	3,094	-	2,919	-
2321	一年或一營業週期內到期或執行賣回權公 司債(附註(十三))	293,819	19	-	-	-	-
2322	一年或一營業週期內到期長期借款(附註六 (十二)及八)	2,000	-	2,000	-	-	-
2399	其他流動負債—其他(附註九)	10,728	1	13,944	1	26,928	2
		<u>668,162</u>	<u>45</u>	<u>484,634</u>	<u>34</u>	<u>547,788</u>	<u>36</u>
<b>非流動負債：</b>							
2530	應付公司債(附註六(十三))	-	-	284,786	20	276,030	18
2540	長期借款(附註六(十二)及八)	43,000	3	45,000	3	-	-
2570	遞延所得稅負債(附註六(十五))	27,104	2	25,591	2	25,591	2
2580	租賃負債—非流動(附註六(十四)及七)	5,002	-	7,674	1	11,100	1
	<b>負債總計</b>	<u>743,268</u>	<u>50</u>	<u>847,685</u>	<u>60</u>	<u>860,509</u>	<u>57</u>
<b>權益(附註六(十六))：</b>							
3110	普通股股本	1,001,858	66	1,002,654	72	1,002,654	66
3200	資本公積	52,097	3	22,097	2	21,938	1
3310	法定盈餘公積	4,320	-	4,320	-	4,320	-
3350	未分配盈餘(或待彌補虧損)	(273,304)	(18)	(463,984)	(33)	(350,406)	(23)
3400	其他權益	(10,937)	(1)	(10,818)	(1)	(16,368)	(1)
	<b>權益總計</b>	<u>774,034</u>	<u>50</u>	<u>554,269</u>	<u>40</u>	<u>662,138</u>	<u>43</u>
	<b>負債及權益總計</b>	<u>\$ 1,517,302</u>	<u>100</u>	<u>1,401,954</u>	<u>100</u>	<u>1,522,647</u>	<u>100</u>

董事長：鍾喜吉



(請詳閱後附個體財務報告附註)

經理人：林瑞山



會計主管：黃文正



## 寶徠建設股份有限公司

## 綜合損益表

民國一十二年及一一二一年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

	112年度		111年度 (重編後)	
	金額	%	金額	%
4000 營業收入(附註六(十八))	\$ 139,621	100	317,970	100
5000 營業成本(附註六(五)及七)	137,635	99	327,783	103
營業毛利(損)	1,986	1	(9,813)	(3)
6000 營業費用(附註六(十四)及七):				
6100 推銷費用	11,493	8	26,585	8
6200 管理費用	42,648	31	40,663	13
	54,141	39	67,248	21
營業淨損	(52,155)	(38)	(77,061)	(24)
營業外收入及支出(附註六(十四)、(二十)、七及九):				
7100 利息收入	5,928	4	3,667	1
7010 其他收入	21,026	15	5,051	2
7020 其他利益及損失	(60,328)	(43)	(22,957)	(7)
7050 財務成本	(18,917)	(14)	(17,221)	(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 (附註十三)	296	-	3,397	1
營業外收入及支出合計	(51,995)	(38)	(28,063)	(8)
7900 稅前淨損	(104,150)	(76)	(105,124)	(32)
7950 減：所得稅費用(附註六(十五))	5,966	4	5,531	2
8200 本期淨損	(110,116)	(80)	(110,655)	(34)
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
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
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	(119)	-	117	-
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	(119)	-	117	-
8300 本期其他綜合損益	(119)	-	2,627	1
本期綜合損益總額	\$ (110,235)	(80)	(108,028)	(33)
每股虧損(附註六(十七))				
9750 基本每股虧損(元)	\$ (1.55)		(1.58)	
9850 稀釋每股虧損(元)	\$ (1.55)		(1.58)	

(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



民國一十二年及一一二一年十二月三十一日

單位：新台幣千元

	資本公積		保留盈餘		其他權益項目		權益總計
	股本	資本公積	法定盈餘	未分配盈餘	國外營運機構財務報表換算之兌換差	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產未實現(損)益	
民國一十二年一月一日餘額	\$ 1,002,654	21,938	4,320	(416,218)	14	(16,382)	596,326
追溯重編之影響數	-	-	-	65,812	-	-	65,812
期初重編後餘額	1,002,654	21,938	4,320	(350,406)	14	(16,382)	662,138
本期淨損	-	-	-	(110,655)	-	-	(110,655)
本期其他綜合損益	-	-	-	-	117	2,510	2,627
本期綜合損益總額	-	-	-	(110,655)	117	2,510	(108,028)
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	-
民國一十二年十二月三十一日重編後餘額	1,002,654	22,097	4,320	(463,984)	131	(10,949)	554,269
本期淨損	-	-	-	(110,116)	-	-	(110,116)
本期其他綜合損益	-	-	-	-	(119)	-	(119)
本期綜合損益總額	-	-	-	(110,116)	(119)	-	(110,235)
現金增資	300,000	30,000	-	-	-	-	330,000
減資彌補虧損	(300,796)	-	-	300,796	-	-	-
民國一十二年十二月三十一日餘額	\$ 1,001,858	52,097	4,320	(273,304)	12	(10,949)	774,034

(請詳閱後附個體財務報告附註)

經理人：林瑞山



會計主管：黃文正



董事長：鍾喜吉



## 寶徠建設股份有限公司

## 現金流量表

民國一十二年及一一一年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

	112年度	111年度 (重編後)
營業活動之現金流量：		
本期稅前淨損	\$ (104,150)	(105,124)
調整項目：		
收益費損項目		
折舊費用	4,182	4,263
攤銷費用	86	140
透過損益按公允價值衡量金融資產及負債之淨損失	14,437	6,930
利息費用	18,917	17,221
利息收入	(5,928)	(3,667)
股利收入	(1,294)	(294)
採用權益法認列之子公司、關聯企業及合資利益之份額	(296)	(3,397)
投資性不動產公允價值調整(利益)損失	(2,615)	16,027
其他損失	48,509	-
收益費損項目合計	75,998	37,223
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	5,038	(5,096)
應收帳款	171	42,879
存貨	(3,602)	240,022
預付款項	(11,001)	(2,024)
其他金融資產	(72,110)	(29,845)
工程存出保證金	4,223	(3,488)
取得合約之增額成本	(1,968)	(23,772)
與營業活動相關之資產之淨變動合計	(79,249)	123,966
與營業活動相關之負債之淨變動：		
合約負債	136,632	41,514
應付票據	2,946	461
應付帳款	(18,568)	11,075
其他應付款	(1,873)	1,979
其他流動負債	(3,216)	(12,984)
與營業活動相關之負債之淨變動合計	115,921	42,045
與營業活動相關之資產及負債之淨變動合計	36,672	166,011
調整項目合計	112,670	203,234
營運產生之現金流入	8,520	98,110
收取之利息	5,928	3,667
收取之股利	1,294	294
支付之利息	(14,101)	(11,602)
支付之所得稅	(4,453)	(5,531)
營業活動之淨現金(流出)流入	(2,812)	84,938

寶徠建設股份有限公司

現金流量表(續)

民國一十二年及一十一年一月一日至十二月三十一日

單位:新台幣千元

	112年度	111年度 (重編後)
<b>投資活動之現金流量：</b>		
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
取得採用權益法之投資	(3,108)	-
採用權益法之被投資公司減資退回股款	30,000	-
取得不動產、廠房及設備	-	(4,910)
存出保證金	300	(463)
取得無形資產	-	(84)
取得投資性不動產	(14,685)	(1,417)
其他金融資產	(1,507)	3,484
<b>投資活動之淨現金流入(流出)</b>	<u>11,000</u>	<u>(2,654)</u>
<b>籌資活動之現金流量：</b>		
短期借款減少	(225,782)	(107,271)
舉借長期借款	-	47,000
償還長期借款	(2,000)	-
租賃本金償還	(3,105)	(3,505)
現金增資	330,000	-
其他籌資活動	-	159
<b>籌資活動之淨現金流入(流出)</b>	<u>99,113</u>	<u>(63,617)</u>
本期現金及約當現金增加數	107,301	18,667
期初現金及約當現金餘額	53,148	34,481
期末現金及約當現金餘額	<u>\$ 160,449</u>	<u>53,148</u>

董事長：鍾喜吉



(請詳閱後附個體財務報告附註)

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)民國一一二年及一一一年十二月三十一日之合併資產負債表，暨民國一一二年及一一一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，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一一二年及一一一年十二月三十一日之合併財務狀況，暨民國一一二年及一一一年一月一日至十二月三十一日之合併財務績效及合併現金流量。

### 查核意見之基礎

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

### 關鍵查核事項

關鍵查核事項係指依本會計師之專業判斷，對寶徠集團民國一一二年度合併財務報告之查核最為重要之事項。該等事項已於查核合併財務報告整體及形成查核意見之過程中予以因應，本會計師並不對該等事項單獨表示意見。本會計師判斷應溝通在查核報告上之關鍵查核事項如下：

#### 一、存貨評價

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

關鍵查核事項之說明：

寶徠集團之存貨為營運之重要資產，其金額占資產總額約39%；存貨評價係依國際會計準則第2號規定處理，由於寶徠集團存貨之淨變現價值係基於管理階層對未來銷售價格及建築成本之估計，且易受政治及經濟環境之影響；若淨變現價值評估不允當，將造成財務報表不實表達。因此，存貨評價之測試為本會計師執行寶徠集團合併財務報告查核重要的評估事項之一。

因應之查核程序：

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

## 二、投資性不動產

寶徠集團於民國一一二年三月十六日經董事會決議通過自民國一一二年一月一日開始，將投資性不動產之後續衡量由成本模式改為公允價值模式，因而追溯適用該會計政策而調整受影響之項目。

有關投資性不動產之公允價值評價之會計政策請詳合併財務報告附註四(九)投資性不動產及(二十)會計變動之理由及影響；投資性不動產公允價值之會計估計及假設不確定性，請詳合併財務報告附註五；投資性不動產明細請詳合併財務報告附註六(八)投資性不動產。

關鍵查核事項之說明：

寶徠集團之投資性不動產為營運之重要資產，其金額占資產總額約12%；其會計處理係依據國際會計準則第40號規定處理，原始認列時係以成本衡量，後續衡量則採用公允價值模式，將公允價值變動認列為當期損益。由於寶徠集團使用外部不動產估價師報告之建議做為評估投資性不動產公允價值之依據，估價報告所引用之鄰近市場行情，以及執行估價程序所使用由寶徠集團提供該投資性不動產之租金等相關財務資訊，將涉及重大判斷及估計之不確定性，若公允價值變動評估不允當，將造成財務報告有不實表達。因此，投資性不動產之公允價值評價為本會計師執行寶徠集團合併財務報告查核重要的評估事項之一。

因應之查核程序：

- 評估寶徠集團委任負責公允價值衡量之不動產估價師其專業、客觀性與經驗。
- 複核其估價報告所採用重大假設之合理性，核對租賃協議並比較相關市場資訊，以評估未來現金流量、收益及折現率是否依規定辦理。
- 核對估價報告與相關會計紀錄，確認會計處理之正確性。

## 其他事項

寶徠建設股份有限公司已編製民國一一二年度及一一一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一一二年度合併財務報告查核之關鍵查核事項。本會計師於查核報告中敘明該等事項，除非法令不允許公開揭露特定事項，或在極罕見情況下，本會計師決定不於查核報告中溝通特定事項，因可合理預期此溝通所產生之負面影響大於所增進之公眾利益。

安侯建業聯合會計師事務所

會計師：

潘俊名

陳宗哲



證券主管機關：金管證審字第1110333933號  
核准簽證文號：金管證審字第1000011652號  
民國一一三年三月十四日

## 寶徠建設股份有限公司及子公司

## 合併資產負債表

民國一十二年及一十一年十二月三十一日及一十一年一月一日

單位：新台幣千元

資 產	112.12.31		111.12.31 (重編後)		111.1.1 (重編後)	
	金 額	%	金 額	%	金 額	%
<b>流動資產：</b>						
1100 現金及約當現金(附註六(一))	\$ 175,674	11	94,705	7	58,289	4
1150 應收票據淨額(附註六(四)及(十七))	452	-	6,038	-	5,760	-
1170 應收帳款淨額(附註六(四)及(十七))	38	-	656	-	58,156	4
1320 存貨(建設業適用)(附註六(五)、七、八及九)	607,350	39	599,528	42	836,516	54
1410 預付款項(附註六(六)、七及九)	31,348	2	67,141	5	61,716	4
1424 留抵稅額	20,767	1	21,445	2	25,470	2
1476 其他金融資產—流動(附註八)	129,171	8	56,798	4	29,281	2
1478 工程存出保證金(附註七及九)	219,082	15	223,305	16	219,817	14
1480 取得合約之增額成本—流動(附註七)	41,212	3	33,850	2	12,069	1
1482 履行合約成本—流動	8,500	1	8,787	1	2,957	-
	<u>1,233,594</u>	<u>80</u>	<u>1,112,253</u>	<u>79</u>	<u>1,310,031</u>	<u>85</u>
<b>非流動資產：</b>						
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)	73,343	5	87,780	6	-	-
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	19,718	1	17,944	1
1600 不動產、廠房及設備(附註六(七)及七)	10,357	1	13,417	1	11,266	1
1755 使用權資產(附註六(九))	21,621	1	28,625	2	34,877	2
1760 投資性不動產(附註六(八)及八)	177,140	12	159,840	11	174,450	11
1780 無形資產	21	-	107	-	163	-
1980 其他金融資產—非流動(附註七)	1,938	-	2,244	-	1,775	-
	<u>304,138</u>	<u>20</u>	<u>311,731</u>	<u>21</u>	<u>240,475</u>	<u>15</u>
<b>資產總計</b>	<b>\$ <u>1,537,732</u></b>	<b><u>100</u></b>	<b><u>1,423,984</u></b>	<b><u>100</u></b>	<b><u>1,550,506</u></b>	<b><u>100</u></b>

## 寶徠建設股份有限公司及子公司

## 合併資產負債表(續)

民國一十二年及一十一年十二月三十一日及一十一年一月一日

單位：新台幣千元

	112.12.31		111.12.31 (重編後)		111.1.1 (重編後)	
	金額	%	金額	%	金額	%
<b>負債及權益</b>						
<b>流動負債：</b>						
2100 短期借款(附註六(十)及八)	\$ 90,000	6	315,782	23	423,053	28
2130 合約負債—流動(附註六(十七)及九)	233,922	15	97,290	7	52,776	3
2150 應付票據(附註七)	9,507	1	6,561	-	6,100	-
2170 應付帳款(附註七)	19,091	1	35,433	2	25,801	2
2200 其他應付款	8,947	1	10,250	1	13,923	1
2280 租賃負債—流動(附註六(十三)及七)	6,038	-	6,728	-	5,957	-
2305 其他金融負債—流動	613	-	711	-	829	-
2321 一年或一營業週期內到期或執行賣回權公司債(附註六(十二))	293,819	20	-	-	-	-
2322 一年或一營業週期內到期長期借款(附註六(十一)及八)	2,000	-	2,000	-	-	-
2399 其他流動負債—其他(附註九)	12,246	1	15,451	1	27,408	2
	<u>676,183</u>	<u>45</u>	<u>490,206</u>	<u>34</u>	<u>555,847</u>	<u>36</u>
<b>非流動負債：</b>						
2530 應付公司債(附註六(十二))	-	-	284,786	21	276,030	18
2540 長期借款(附註六(十一)及八)	43,000	3	45,000	3	-	-
2570 遞延所得稅負債(附註六(十四))	27,104	2	25,591	2	25,591	2
2580 租賃負債—非流動(附註六(十三)及七)	17,411	1	24,132	2	30,900	2
	<u>87,515</u>	<u>6</u>	<u>379,509</u>	<u>28</u>	<u>332,521</u>	<u>22</u>
<b>負債總計</b>	<u>763,698</u>	<u>51</u>	<u>869,715</u>	<u>62</u>	<u>888,368</u>	<u>58</u>
<b>歸屬於母公司業主之權益(附註六(三)及(十五))：</b>						
3110 普通股股本	1,001,858	65	1,002,654	70	1,002,654	65
3200 資本公積	52,097	3	22,097	2	21,938	1
3310 法定盈餘公積	4,320	-	4,320	-	4,320	-
3350 未分配盈餘(或待彌補虧損)	(273,304)	(18)	(463,984)	(33)	(350,406)	(23)
3400 其他權益	(10,937)	(1)	(10,818)	(1)	(16,368)	(1)
<b>權益總計</b>	<u>774,034</u>	<u>49</u>	<u>554,269</u>	<u>38</u>	<u>662,138</u>	<u>42</u>
<b>負債及權益總計</b>	<u>\$ 1,537,732</u>	<u>100</u>	<u>1,423,984</u>	<u>100</u>	<u>1,550,506</u>	<u>100</u>

(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

民國一十二年及一十一年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

	112年度		111年度 (重編後)	
	金額	%	金額	%
4000 營業收入(附註六(十七))	\$ 145,516	100	348,843	100
5000 營業成本(附註六(五)及七)	144,851	100	346,894	99
營業毛利	665	-	1,949	1
6000 營業費用(附註六(十三)及七)：				
6100 推銷費用	6,722	5	31,633	9
6200 管理費用	45,862	32	43,648	13
6450 預期信用減損利益(附註六(四))	-	-	(409)	-
	52,584	37	74,872	22
6900 營業損失	(51,919)	(37)	(72,923)	(21)
營業外收入及支出(附註六(十三)、(十九)、七及九)：				
7100 利息收入	6,040	5	3,707	1
7010 其他收入	21,821	15	5,346	2
7020 其他利益及損失	(60,276)	(41)	(22,957)	(7)
7050 財務成本	(19,816)	(14)	(18,297)	(5)
營業外收入及支出合計	(52,231)	(35)	(32,201)	(9)
7900 稅前淨損	(104,150)	(72)	(105,124)	(30)
7950 減：所得稅費用(附註六(十四))	5,966	4	5,531	2
8200 本期淨損	(110,116)	(76)	(110,655)	(32)
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
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
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	(119)	-	117	-
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	(119)	-	117	-
8300 本期其他綜合損益	(119)	-	2,627	1
本期綜合損益總額	\$ (110,235)	(76)	(108,028)	(31)
淨損歸屬於：				
8610 母公司業主	\$ (110,116)	(76)	(110,655)	(32)
綜合損益總額歸屬於：				
8710 母公司業主	\$ (110,235)	(76)	(108,028)	(31)
每股虧損(附註六(十六))				
9750 基本每股虧損(元)	\$ (1.55)		(1.58)	
9850 稀釋每股虧損(元)	\$ (1.55)		(1.58)	

(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

民國一十二年及一一二一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

	保留盈餘		其他權益項目		歸屬於母 公司業主 權益總計	權益總計
	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	透過其他 綜合損 益按公 允價值 量之金 融資產 實現(損) 益		
股本						
普通股						
股本	1,002,654				596,326	596,326
資本公積	21,938	4,320	14	(16,382)	65,812	65,812
資本公積	-	-	-	-	662,138	662,138
資本公積	21,938	4,320	14	(16,382)	(110,655)	(110,655)
資本公積	-	-	-	-	2,627	2,627
資本公積	-	-	117	2,510	(108,028)	(108,028)
資本公積	-	-	117	2,510	159	159
資本公積	-	-	-	-	-	-
資本公積	-	-	-	2,923	-	-
資本公積	22,097	4,320	131	(10,949)	554,269	554,269
資本公積	-	-	-	-	(110,116)	(110,116)
資本公積	-	-	(119)	-	(119)	(119)
資本公積	-	-	(119)	-	(110,235)	(110,235)
資本公積	30,000	-	-	-	330,000	330,000
資本公積	(300,796)	-	-	-	-	-
資本公積	52,097	4,320	12	(10,949)	774,034	774,034
資本公積	-	-	-	-	-	-
資本公積	1,001,858	(273,304)	-	-	774,034	774,034

民國一十一年一月一日餘額

追溯重編之影響數

期初重編後餘額

本期淨損

本期其他綜合損益

本期綜合損益總額

其他資本公積變動數

處分透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具

民國一十一年十二月三十一日重編後餘額

本期淨損

本期其他綜合損益

本期綜合損益總額

現金增資

減資彌補虧損

民國一十二年十二月三十一日餘額



董事長：鍾喜吉

(請詳閱後附合併財務報告附註)



經理人：林瑞山

會計主管：黃文正



## 寶徠建設股份有限公司及子公司

## 合併現金流量表

民國一十二年及一十一年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

	112年度	111年度 (重編後)
營業活動之現金流量：		
本期稅前淨損	\$ (104,150)	(105,124)
調整項目：		
收益費損項目		
折舊費用	9,611	9,703
攤銷費用	86	140
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	14,437	6,930
利息費用	19,816	18,297
利息收入	(6,040)	(3,707)
股利收入	(1,294)	(294)
投資性不動產公允價值調整(利益)損失	(2,615)	16,027
其他損失	48,509	-
收益費損項目合計	82,510	46,687
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	5,586	(278)
應收帳款	618	57,910
存貨	(3,602)	240,022
預付款項	(12,038)	(1,400)
工程存出保證金	4,223	(3,488)
其他金融資產	(70,869)	(30,998)
取得合約之增額成本	(7,362)	(21,781)
履行合約成本	287	(5,830)
與營業活動相關之資產之淨變動合計	(83,157)	139,447
與營業活動相關之負債之淨變動：		
合約負債	136,632	44,514
應付票據	2,946	461
應付帳款	(16,330)	9,622
其他應付款	(1,297)	(3,573)
其他流動負債	(3,203)	(11,960)
其他金融負債	(86)	(129)
與營業活動相關之負債之淨變動合計	118,662	38,935
與營業活動相關之資產及負債之淨變動合計	35,505	178,382
調整項目合計	118,015	225,069
營運產生之現金流入	13,865	119,945
收取之利息	6,040	3,707
收取之股利	1,294	294
支付之利息	(15,000)	(12,678)
支付之所得稅	(4,453)	(5,531)
營業活動之淨現金流入	1,746	105,737

## 寶徠建設股份有限公司及子公司

## 合併現金流量表(續)

民國一十二年及一十一年一月一日至十二月三十一日

單位:新台幣千元

	112年度	111年度 (重編後)
<b>投資活動之現金流量：</b>		
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
取得不動產、廠房及設備	-	(4,910)
存出保證金	299	(464)
取得無形資產	-	(84)
取得投資性不動產	(14,685)	(1,417)
其他金融資產	(1,507)	3,484
<b>投資活動之淨現金流出</b>	<b>(15,893)</b>	<b>(2,655)</b>
<b>籌資活動之現金流量：</b>		
短期借款減少	(225,782)	(107,271)
舉借長期借款	-	47,000
償還長期借款	(2,000)	-
租賃本金償還	(7,079)	(6,565)
現金增資	330,000	-
其他籌資活動	-	159
<b>籌資活動之淨現金流入(流出)</b>	<b>95,139</b>	<b>(66,677)</b>
匯率變動對現金及約當現金之影響	(23)	11
本期現金及約當現金增加數	80,969	36,416
期初現金及約當現金餘額	94,705	58,289
期末現金及約當現金餘額	<b>\$ 175,674</b>	<b>94,705</b>

董事長：鍾喜吉



(請詳閱後附合併財務報告附註)

經理人：林瑞山



會計主管：黃文正



# 寶徠建設股份有限公司

## 「公司章程」修訂前後條文對照表

修訂後條文	修訂前條文	修訂原因
<p>第十七條： 本公司設董事七至<u>十一</u>人，採候選人提名制度，由股東會就候選人名單中選任之，提名方式依公司法第一百九十二條之一規定辦理，任期三年，連選得連任。董事任期屆滿而不及改選時，得延長執行職務至改選後新董事就任為止。</p> <p>(以下略)</p>	<p>第十七條： 本公司設董事七至九人，採候選人提名制度，由股東會就候選人名單中選任之，提名方式依公司法第一百九十二條之一規定辦理，任期三年，連選得連任。董事任期屆滿而不及改選時，得延長執行職務至改選後新董事就任為止。</p> <p>(以下略)</p>	為因應董事多元化政策及公司選任董事更有彈性，故增加董事席次上限。
<p>第三十三條： 本章程訂立於民國六十七年五月二日…(略)，第三十九次修訂於民國一一一年六月三十日，<u>第四十次修訂於民國一一三年五月三日</u>。自股東會通過後實行，修訂時亦同。</p>	<p>第三十三條： 本章程訂立於民國六十七年五月二日…(略)，第三十九次修訂於民國一一一年六月三十日。自股東會通過後實行，修訂時亦同。</p>	增列修訂次數及日期。

可能之應募人名單(民國113年私募普通股)

應募人		與本公司關係 內部人/關係人	法人前10大股東		
			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%	內部人
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%	內部人
4	樸園廣告股份有限公司	關係人	璞全廣告(股)公司	100.00%	內部人
5	璞元建設股份有限公司	關係人	璞全廣告(股)公司	30.40%	內部人
			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
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

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
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			
18	陳俊良	內部人			
19	中榮資產管理股份有限公司	內部人	萬鑫保股份有限公司	100.00%	關係人
20	春鑫建設股份有限公司	關係人	萬鑫保股份有限公司	100.00%	關係人
21	廖萬隆	內部人			
22	張春桂	內部人			
23	廖佳玲	關係人			
24	廖春盛	關係人			
25	廖俞鑫	關係人			
26	周淳郁	關係人			

# 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 113 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：群益金鼎證券股份有限公司



中 華 民 國 1 1 3 年 3 月 13 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 113 年 3 月 14 日董事會決議於總股數不超過 50,000,000 股之額度內辦理私募普通股，本次私募案尚須經 113 年 5 月 3 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 112 年度自結擬提報董事會通過之財務報表顯示，其待彌補虧損為 273,304 千元、稅後純損為 110,116 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 113 年 3 月 14 日之董事會提案，該公司目前發行股數為 100,185,780 股，本次決議辦理於總股數不超過 50,000,000 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 33.29%，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 113 年 5 月 3 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 113 年 3 月 14 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 112 年 12 月 31 日止實收資本額為新台幣 1,001,857,800 千元。該公司最近二年度及最近期簡明財務資料如下：

### 資產負債表

單位：新台幣千元

年度/項目	110 年度	111 年度	112 年第三季
流動資產	1,310,031	1,112,253	1,130,571
非流動資產	149,072	236,355	293,313
資產總額	1,459,103	1,348,608	1,423,884
流動負債	555,847	490,206	828,084
非流動負債	306,930	353,918	87,899
負債總額	862,777	844,124	915,983
股本	1,002,654	1,002,654	701,858
資本公積	21,938	22,097	22,097
保留盈餘	(411,898)	(509,449)	(205,269)
其他權益	(16,368)	(10,818)	(10,785)
權益總額	596,326	504,484	507,901
每股淨值(元)	5.95	5.03	7.24

資料來源：各年度經會計師查核簽證或核閱之合併財務報告

## 綜合損益表

單位：新台幣千元

年度/項目	110 年度	111 年度	112 年第三季
營業收入	185,474	348,843	144,028
營業毛利	31,983	1,949	986
營業毛利率	17.24%	0.56%	0.68%
營業利益(損失)	(33,902)	(72,923)	(37,992)
營業利益率	(18.28)%	(20.90)%	(26.38)%
營業外收入及支出	1,347	(16,174)	(3,956)
歸屬於母公司業主淨利(損)	(33,677)	(94,628)	(46,401)
每股盈餘(虧損)(元)	(0.34)	(0.94)	(0.66)

資料來源：各年度經會計師查核簽證或核閱之合併財務報告

## 二、承銷商評估意見

寶徠建設擬於 113 年 3 月 14 日召開董事會，預計於總股數不超過 50,000,000 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 113 年 3 月 14 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 112 年度自結擬提報董事會通過之財務報表顯示之待彌補虧損及稅後淨損分別 273,304 千元及 110,116 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 113 年 3 月 14 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113年5月3日股東常會召集事由中，應無違反相關法令之疑慮。

(二)寶徠建設現況

1.獲利情形

寶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	110 年度	111 年度	112 年第三季
營業收入	185,474	348,843	144,028
營業毛利	31,983	1,949	986
營業毛利率	17.24%	0.56%	0.68%
營業利益(損失)	(33,902)	(72,923)	(37,992)
營業利益率	(18.28)%	(20.90)%	(26.38)%
營業外收入及支出	1,347	(16,174)	(3,956)
歸屬於母公司業主淨利(損)	(33,677)	(94,628)	(46,401)
每股盈餘(虧損)(元)	(0.34)	(0.94)	(0.66)

資料來源：各年度經會計師查核簽證或核閱之合併財務報告

2.重要財務比率

項目	110 年度	111 年度	112 年度第三季
年度			
負債佔資產比率(%)	59.13	62.59	64.33
流動比率(%)	235.68	226.90	136.53
速動比率(%)	69.50	86.52	60.45
現金流量比率(%)	(11.00)	21.57	7.94
現金流量允當比率(%)	(255.25)	(262.35)	319.33
現金再投資比率(%)	(6.71)	12.17	10.81

資料來源：110及111年度為公開資訊觀測站；112第三季為自行計算

依該公司112年第三季經會計師核閱之財務報表顯示，該公司主要負債為銀行借款365,292千元及應付公司債300,000千元(流通在外公司債餘額)，利率區間為2.19%~3.08%，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 113 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 109~112 年間營運持續虧損，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 50,000,000 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 113 年 3 月 14 日董事會提報 113 年 5 月 3 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 50,000,000 股全數發行後之最大稀釋比率為 33.29%，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 50,000,000 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 113 年 3 月 14 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

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
陳俊良	內部人
中榮資產管理股份有限公司	內部人
春鑫建設股份有限公司	關係人
廖萬隆	內部人
張春桂	內部人
廖佳玲	關係人
廖春盛	關係人
廖俞鑫	關係人
周淳郁	關係人

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%	內部人
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%	內部人
樸園廣告股份有限公司	璞全廣告股份有限公司	100%	內部人
璞元建設股份有限公司	璞全廣告(股)公司	30.40%	內部人
	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
中榮資產管理股份有限公司	萬鑫保股份有限公司	100%	關係人
春鑫建設股份有限公司	萬鑫保股份有限公司	100%	關係人

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 100,186 千股，預估於本次私募普通股 50,000 千股全數發行後，占全數已發行及轉換後股本之 33.29%，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 50,000,000 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，寶徠建設經考量公司未來長遠發展及符合籌資之法令限制等各項因素綜合考量下，本次辦理私募普通股除可取得長期穩定之資金，並具體改善財務結構，對股東權益應有正面助益，復考量該公司獲利狀況及以公開募集方式籌集資金之不確定性及時效性後，該公司擬以私募方式辦理有價證券實有其必要性及合理性。

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

## 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113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：群益金鼎證券股份有限公司



代表人：周秀真



日期：113年3月13日

## 擬與關係人簽訂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：

有效控制工程品質及進度，並進行銷售，獲取利潤。

二、選定關係人為交易對象之原因：

本次預計之交易對象「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」建案興建工程。

本公司華亞案發包，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：

本案為營建工程契約發包，故不適用。

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：

係本公司營建個案工程發包，確有其必要性；契約工程款項將依預算及工程進度付款，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。

## 擬向關係人取得不動產評估表

擬向關係人取得不動產標的：桃園市中壢區中運段 187 及 190 地號土地(1/2 持分)。

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，臚列應行評估事項如下：

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及必要性：

為增加營建個案，獲取開發利潤，擬向關係人購入營建用地供開發之用，確有其必要性。

2. 預計效益：

取得營建用地後，進行建案規劃、興建及銷售，以獲取開發利潤。

二、選定關係人為交易對象之原因：

取得營建用地後擬與關係人璞園開發股份有限公司共同投資興建該建案。

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：

1. 依第十六條規定洽請會計師就本次交易出具「向關係人取得不動產價格合理性意見書」。

2. 第十七條規定不適用。

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：

本次交易標的係關係人於 112 年 7 月 26 日向桃園市政府標購取得，得標金額 445,767 千元(其 1/2 持分約為 222,884 千元)，其交易對象非為本公司和關係人-璞園開發股份有限公司之關係人。

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：

本公司為增加營建個案，獲取開發利潤，向關係人購入營建用地供開發之用，確有其必要性；本公司投入該案可取得合理開發利潤，且將於股東會決議後簽訂契約並依約支付購地款項，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：

依規定已取得專業估價者出具之估價報告。

七、本次交易之限制條件及其他重要約定事項：

不適用。

## 擬與關係人簽訂合建契約評估表

擬與關係人簽訂合建契約標的：台北市中山區正義段一小段 706-1 地號等五筆土地，合計面積約 232.02 坪。

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，臚列應行評估事項如下：

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及必要性：

為增加營建個案，獲取開發利潤，擬與關係人簽訂合建契約，確有其必要性。

2. 預計效益：

簽訂合建契約後，進行建案規劃、興建及銷售，以獲取開發利潤。

二、選定關係人為交易對象之原因：

關係人保瑪開發資產管理股份有限公司為該開發個案地主。

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：

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：

本公司為增加營建個案，獲取開發利潤，與關係人簽訂合建契約，確有其必要性；本公司投入該案可取得合理開發利潤，且將於股東會決議後簽訂合建契約並依約支付相關款項，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：

依規定已取得專業估價者出具之估價報告。

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	113/3	113/4	113/5	113/6	113/7	113/8	113/9	113/10	113/11	113/12	114/1	114/2
上期現金餘額	128,998	82,313	99,259	11,616	95,757	593,076	629,774	323,989	367,231	359,861	354,198	323,447
加：收入	50	18,852	7,050	93,612	513,772	45,769	50	50,000	50	100	550	45,000
減：支出	46,735	1,906	94,693	9,471	16,453	9,071	305,835	6,758	7,420	5,763	31,301	32,772
本期現金餘額	82,313	99,259	11,616	95,757	593,076	629,774	323,989	367,231	359,861	354,198	323,447	335,675

## 董事及法人董事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: 廖萬隆	春利建設股份有限公司董事長
		春保貿易股份有限公司董事長
		春榮資產企業股份有限公司監察人
		春森農業科技股份有限公司監察人
		保瑪開發資產管理股份有限公司監察人
董 事	中榮資產管理(股)公司, 代表人: 張春桂	春鑫建設股份有限公司董事長
		春榮資產企業股份有限公司董事長
董 事	璞全廣告(股)公司, 代表人: 李忠恕	詳次頁
董 事	璞全廣告(股)公司, 代表人: 林瑞山	
董 事	璞全廣告(股)公司, 代表人: 蘇立育	
獨立董事	黃國師	暄達醫學科技股份有限公司獨立董事

法人董事及其代表人擬解除競業限制明細-璞全廣告股份有限公司

公司名稱		兼任職務					
		董事			監察人		
		林瑞山	李忠恕	蘇立育	林瑞山	李忠恕	蘇立育
1	璞寶營造股份有限公司		V				
2	璞全廣告股份有限公司	V	★				V
3	樸群廣告股份有限公司	V	★				V
4	璞煦廣告股份有限公司		★				
5	樸園廣告股份有限公司		★				
6	璞厚廣告股份有限公司	V	★				V
7	樸新廣告股份有限公司	V	★				V
8	璞園開發股份有限公司		★		V		
9	璞石建設股份有限公司	V	★				
10	璞元建設股份有限公司	★	V				
11	璞昌建設股份有限公司		★				
12	詠馨建設股份有限公司	★					
13	璞園設計股份有限公司	★					
14	田中建築股份有限公司					V	
15	樸群投資股份有限公司		★				
16	璞盟投資股份有限公司		★		V		
17	璞寬投資股份有限公司		★		V		
18	樸穎投資股份有限公司		★				
19	璞毅開發股份有限公司	V	★				
20	璞億建設股份有限公司	V	★				
21	璞耘股份有限公司	★					
22	樸毅室內裝修有限公司	★					
23	樸吉廣告股份有限公司		★				V
24	璞園房屋仲介股份有限公司		★				
25	築觀建築股份有限公司		V		V		
26	善律國際股份有限公司		★				
27	璞安投資股份有限公司		★				
28	璞奕廣告股份有限公司	V	★				V
29	璞園育樂股份有限公司		★				
30	璞瑞投資有限公司	★					
31	如心建設股份有限公司					V	
32	東大成建設股份有限公司					V	
33	志強國際企業股份有限公司		V				
34	年美投資股份有限公司		★				

★:董事長 / V:董事或監察人