

寶徠建設股份有限公司民國一一四年股東常會議事錄



時間：中華民國一一四年六月二十七日(星期五)上午九時整

地點：台北市內湖區堤頂大道一段327號2樓(莉蓮會館-里仁廳)

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86,991,420股(含電子投票股數1,133,896股)，佔本公司已發行股份134,970,455股之64.45%。

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(審計委員會召集人)、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、民國一一三年度營業報告書(請參閱附件)，敬請 洽悉。

二、民國一一三年度審計委員會查核報告書(請參閱附件)，敬請 洽悉。

三、民國一一三年度健全營運計畫執行情形報告(請參閱附件)，敬請 洽悉。

四、民國一一三年度員工酬勞及董事酬勞分派情形報告。

說明：依公司章程第30條規定，本公司年度扣除員工酬勞及董事酬勞前之本期稅前淨利，應提撥不低於4%為員工酬勞，不高於4%為董監事酬勞。依本公司113年度獲利狀況，擬提撥員工酬勞4%計新台幣1,577,310元及董事酬勞0元，並以現金方式發放。

五、民國一一三年私募普通股辦理情形報告。

說明：本公司於民國113年股東常會通過於伍仟萬股之額度內以私募方式辦理發行普通股案，已於民國114年5月2日屆滿一年且並未辦理，尚未執行之數額，將不再繼續辦理。

六、民國一一三年授權與關係人交易案執行情形報告。

說明：本公司於民國 113 年經股東常會決議通過，於一年期間內授權與關係人之交易事項，目前執行情形如下：

(一) 購置營建用地案-已執行

預估之交易對象	性質	個案	授權交易金額	已交易金額
璞園開發股份有限公司	購置營建用地	中運段 (註)	不高於 226,697 仟元	226,690 仟元

(註)為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。

(二) 簽訂營建工程契約及合建契約案-尚未執行

【華亞案】營建工程契約及位於台北市中山區【正義段】合建契約案，目前因尚有契約細節待確認或內容須調整之情形尚未簽約。

肆、承認事項

第一案：董事會提

案由：民國一一三年度營業報告書及財務報表案。

說明：

(一)本公司民國一一三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。

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：82,816,340 權

表決結果	佔表決權總數百分比
贊成權數：82,658,338權 (含電子投票975,894權)	99.80%
反對權數：139,273權 (含電子投票139,273權)	0.16%
無效權數：0 權 (含電子投票0 權)	0.00%
棄權/未投票權數：18,729權 (含電子投票18,729權)	0.02%

第二案：董事會提

案 由：民國一一三年度盈餘分配案。

說 明：

(一) 本公司民國一一三年度盈餘分配表如下：

實徠建設股份有限公司
民國 113 年度盈餘分配表

單位：新台幣元

項目	金額
期初未分配盈餘	(273,302,296)
加：本期稅後淨利	300,955,794
減：提撥法定盈餘公積	(2,765,350)
期末未分配盈餘	24,888,148

董事長：林瑞山



經理人：黃文正



會計主管：黃文正



(二) 考量公司營運規劃及未來資金之運用，擬不分派股利。

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：82,816,340權

表決結果	佔表決權總數百分比
贊成權數：82,292,537權 (含電子投票610,093權)	99.36%
反對權數：155,074權 (含電子投票155,074權)	0.18%
無效權數：0 權 (含電子投票0 權)	0.00%
棄權/未投票權數：368,729權 (含電子投票368,729權)	0.44%

伍、討論事項

第一案：董事會提

案 由：修訂「公司章程」案。

說 明：

(一)為因應金管會發佈有關證券交易法第14條第6項之規定，擬配合修訂公司章程。

(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：82,816,340權

表決結果	佔表決權總數百分比
贊成權數：82,658,260權 (含電子投票975,816權)	99.80%
反對權數：139,346權 (含電子投票139,346權)	0.16%
無效權數：0 權 (含電子投票0 權)	0.00%
棄權/未投票權數：18,734權 (含電子投票18,734權)	0.02%

第二案：董事會提

案 由：修訂「資金貸與及背書保證作業程序」案。

說 明：

(一)為配合公司實際運作，擬修訂「資金貸與及背書保證作業程序」之部分條文。

(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：82,816,340權

表決結果	佔表決權總數百分比
贊成權數：82,658,672權 (含電子投票976,228權)	99.80%
反對權數：138,934權 (含電子投票138,934權)	0.16%
無效權數：0 權 (含電子投票0 權)	0.00%
棄權/未投票權數：18,734權 (含電子投票18,734權)	0.02%

第三案：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於未來一年內，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：

單位：新台幣仟元

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	(註) 3,318,110
璞承營造股份有限公司	力行段案	1,198,360
璞承營造股份有限公司	新洲美段案	1,184,585
璞承營造股份有限公司	中運段案	411,645
璞承營造股份有限公司	永靜案	194,640

(註)原113年股東常會所提金額為1,526,970仟元，今因本案設計調整故修正金額。

(三)本案俟股東會決議通過後，授權董事長依上述說明(二)辦理後續簽約等相關事宜，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：82,816,340權

表決結果	佔表決權總數百分比
贊成權數：82,657,672權 (含電子投票975,228權)	99.80%
反對權數：139,934權 (含電子投票139,934權)	0.16%
無效權數：0 權 (含電子投票0 權)	0.00%
棄權/未投票權數：18,734權 (含電子投票18,734權)	0.02%

第四案：董事會提

案 由：擬授權與關係人簽訂合建契約案。

說 明：

(一)本案原於民國 113 年經股東常會通過，授權董事長與關係人-保瑪開發資產管理股份有限公司簽訂合建契約(如下表)，惟因截至目前為止，雙方議定之合建契約細節尚未底定，故擬將本案繼續展延一年，相關評估資料請參閱附件：

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)	地主分配:56.67% 本公司分配:43.33%

(註)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。

(二)本案俟股東會決議通過後，授權董事長依上述說明辦理後續簽約等相關事宜，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：82,816,340權

表決結果	佔表決權總數百分比
贊成權數：82,658,672權 (含電子投票976,228權)	99.80%
反對權數：138,934權 (含電子投票138,934權)	0.16%
無效權數：0 權 (含電子投票0 權)	0.00%
棄權/未投票權數：18,734權 (含電子投票18,734權)	0.02%

陸、選舉事項

董事會提

案 由：增選一席獨立董事案。

說 明：

(一)為配合公司治理及營運需要，擬增選一席獨立董事，並依公司章程第17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，新任獨立董事之任期自民國114年6月27日起至民國115年6月20日止。

(二)獨立董事候選人名單請參閱附件。

(三)敬請 選舉。

選舉結果：

當選名單如下：

身份別	姓名	當選權數
獨立董事	戴家偉	82,133,499

柒、其他議案

董事會提

案 由：解除新任董事之競業限制案。

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競業之限制，獨立董事候選人競業情形明細表請參閱附件。

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：82,816,340權

表決結果	佔表決權總數百分比
贊成權數：82,519,144權 (含電子投票836,700權)	99.64%
反對權數：184,077權 (含電子投票184,077權)	0.22%
無效權數：0 權 (含電子投票0 權)	0.00%
棄權/未投票權數：113,119權 (含電子投票113,119權)	0.13%

捌、臨時動議:無。

玖、散會

本次股東會無股東提問。

(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

民國一一三年度營業報告書

一、民國一一三年度營業結果

(一)民國一一三年度營業成果

本公司民國 113 年度合併營業收入計 625,467 仟元，較上年度合併營業收入 145,516 仟元增加 479,951 仟元；個體營業收入 621,276 仟元，較上年度個體營業收入 139,621 仟元增加 481,655 仟元。

民國 113 年度合併之本期綜合損益總額為 303,827 仟元，合併之本期淨利為 300,956 仟元，每股盈餘為 2.96 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		113 年度	112 年度
財務收支	營業收入淨額	625,467	145,516
	營業毛利	293,398	665
	本期淨利(損)	300,956	(110,116)
獲利能力	資產報酬率(%)	17.39	(6.37)
	股東權益報酬率(%)	30.77	(16.58)
	營業利益佔實收資本比率(%)	19.12	(5.18)
	稅前純益佔實收資本比率(%)	29.64	(10.40)
	純益率(%)	48.12	(75.67)
	每股盈餘(元)	2.96	(1.55)

(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、民國一一四年度營業計畫概要

(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，已於 113 年第四季完工並陸續交屋。

「璞園樸園」案，位於台北市松山區，目前興建中，預計於 114 年第 3 季完工交屋，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劃送審中。

「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 114 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劃送審中。

「中運段」案，位於桃園市中壢區，預計 114 年取得建照並推案。

「林口力行段」案，位於新北市林口區，預計 114 年取得建照並推案。

「北投新洲美段」案，位於台北市北投區，預計 114 年取得建照並推案。

「青埔-寶徠花園」案，一戶店面於 114 年將繼續進行銷售。

「康橋旭」案，位於新北市新店華城地區，3 戶別墅於 114 年將持續進行銷售。

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：林瑞山



經理人：黃文正



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一一三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、營業報告書及盈餘分配案，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一一四年股東常會

審計委員會

召 集 人：黃 國 師



中 華 民 國 一 一 四 年 三 月 五 日

寶徠建設股份有限公司
113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	625,467	674,281	(48,814)	-7.24%	主係松雍部份選屋找補收入將延至114Q1認列所致。
營業成本	332,069	358,191	(26,122)	-7.29%	同上
營業毛利	293,398	316,090	(22,692)	-7.18%	同上
毛利率	46.91%	46.88%	0.03%	0.07%	差異金額小，不予分析
營業費用	92,669	82,136	10,533	12.82%	主係松雍銷售費用及現金增資員工認股酬勞成本估列差異所致。
費用率	14.82%	12.18%	2.63%	21.63%	同上
營業淨利(損)	200,729	233,954	(33,225)	-14.20%	綜上述原因影響所致。
營業利潤率	32.09%	34.70%	-2.60%	-7.51%	綜上述原因影響所致。
營業外收入	134,566	133,884	682	0.51%	差異金額小，不予分析
營業外支出	24,137	13,350	10,787	80.80%	主係認列投資性不動產公允價值調整損失及子公司認列資產減損所致。
稅前淨利(損)	311,158	354,488	(43,330)	-12.22%	綜上述原因影響所致。
所得稅費用	10,202	4,475	5,727	NA	主係估列處分有價證券所得基本稅額差異所致。
稅後淨利(損)	300,956	350,013	(49,057)	-14.02%	綜上述原因影響所致。
淨利率	48.12%	51.91%	-3.79%	-7.31%	綜上述原因影響所致。



安侯建業聯合會計師事務所

KPMG

台北市110615信義路5段7號68樓(台北101大樓)
68F., TAIPEI 101 TOWER, No. 7, Sec. 5,
Xinyi Road, Taipei City 110615, Taiwan (R.O.C.)

電 話	Tel	+ 886 2 8101 6666
傳 真	Fax	+ 886 2 8101 6667
網 址	Web	kpmg.com/tw

會計師查核報告

寶徠建設股份有限公司董事會 公鑒：

查核意見

寶徠建設股份有限公司民國一一三年及一一二年十二月三十一日之資產負債表，暨民國一一三年及一一二年一月一日至十二月三十一日之綜合損益表、權益變動表及現金流量表，以及個體財務報告附註(包括重大會計政策彙總)，業經本會計師查核竣事。

依本會計師之意見，上開個體財務報告在所有重大方面係依照證券發行人財務報告編製準則編製，足以允當表達寶徠建設股份有限公司民國一一三年及一一二年十二月三十一日之財務狀況，暨民國一一三年及一一二年一月一日至十二月三十一日之財務績效及現金流量。

查核意見之基礎

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

關鍵查核事項

關鍵查核事項係指依本會計師之專業判斷，對寶徠建設股份有限公司民國一一三年度個體財務報告之查核最為重要之事項。該等事項已於查核個體財務報告整體及形成查核意見之過程中予以因應，本會計師並不對該等事項單獨表示意見。本會計師判斷應溝通在查核報告上之關鍵查核事項如下：

一、存貨評價

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

關鍵查核事項之說明：

寶徠建設股份有限公司之存貨為營運之重要資產，其金額占資產總額約35%；存貨評價係依國際會計準則第2號規定處理，由於寶徠建設股份有限公司存貨之淨變現價值係基於管理階層對未來銷售價格及建築成本之估計，且易受政治及經濟環境之影響；若淨變現價值評估不允當，將造成財務報表不實表達。因此，存貨評價之測試為本會計師執行寶徠建設股份有限公司財務報告查核重要的評估事項之一。

因應之查核程序：

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

管理階層與治理單位對個體財務報告之責任

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

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

寶徠建設股份有限公司之治理單位(含審計委員會)負有監督財務報導流程之責任。

會計師查核個體財務報告之責任

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

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

- 1.辨認並評估個體財務報告導因於舞弊或錯誤之重大不實表達風險；對所評估之風險設計及執行適當之因應對策；並取得足夠及適切之查核證據以作為查核意見之基礎。因舞弊可能涉及共謀、偽造、故意遺漏、不實聲明或踰越內部控制，故未偵出導因於舞弊之重大不實表達之風險高於導因於錯誤者。
- 2.對與查核攸關之內部控制取得必要之瞭解，以設計當時情況下適當之查核程序，惟其目的非對寶徠建設股份有限公司內部控制之有效性表示意見。
- 3.評估管理階層所採用會計政策之適當性，及其所作會計估計與相關揭露之合理性。

- 4.依據所取得之查核證據，對管理階層採用繼續經營會計基礎之適當性，以及使寶徠建設股份有限公司繼續經營之能力可能產生重大疑慮之事件或情況是否存在重大不確定性，作出結論。本會計師若認為該等事件或情況存在重大不確定性，則須於查核報告中提醒個體財務報告使用者注意個體財務報告之相關揭露，或於該等揭露係屬不適當時修正查核意見。本會計師之結論係以截至查核報告日所取得之查核證據為基礎。惟未來事件或情況可能導致寶徠建設股份有限公司不再具有繼續經營之能力。
- 5.評估個體財務報告(包括相關附註)之整體表達、結構及內容，以及個體財務報告是否允當表達相關交易及事件。
- 6.對於採用權益法之被投資公司之財務資訊取得足夠及適切之查核證據，以對個體財務報告表示意見。本會計師負責查核案件之指導、監督及執行，並負責形成寶徠建設股份有限公司之查核意見。

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

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

本會計師從與治理單位溝通之事項中，決定對寶徠建設股份有限公司民國一一三年度個體財務報告查核之關鍵查核事項。本會計師於查核報告中敘明該等事項，除非法令不允許公開揭露特定事項，或在極罕見情況下，本會計師決定不於查核報告中溝通特定事項，因可合理預期此溝通所產生之負面影響大於所增進之公眾利益。

安侯建業聯合會計師事務所

潘俊良



會計師：

陳宗哲



證券主管機關：金管證審字第1110333933號

核准簽證文號：金管證審字第1000011652號

民國一一四年三月五日

寶徠建設股份有限公司

資產負債表

民國一十三年十二月三十一日

單位：新台幣千元

資 產	113.12.31		112.12.31	
	金 額	%	金 額	%
流動資產：				
1100 現金及約當現金(附註六(一))	\$ 668,600	32	160,449	11
1150 應收票據淨額(附註六(四)及(十九))	100,868	5	452	-
1170 應收帳款淨額(附註六(四)及(十九))	37,212	2	-	-
1320 存貨(建設業適用)(附註六(五)、七、八及九)	714,906	35	607,350	40
1410 預付款項(附註六(六)、七及九)	205,652	10	30,081	2
1424 留抵稅額	-	-	17,147	1
1476 其他金融資產－流動(附註八)	31,447	2	129,041	9
1478 工程存出保證金(附註七及九)	39,649	2	219,082	14
1480 取得合約之增額成本－流動(附註七)	9,868	-	41,212	3
	1,808,202	88	1,204,814	80
非流動資產：				
1510 透過損益按公允價值衡量之金融資產－非流動 (附註六(二)、(二十二)及八)	424	-	73,343	5
1517 透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產－非流動 (附註六(三)及(二十二))	22,540	1	19,718	1
1550 採用權益法之投資(附註六(七))	25,963	1	30,485	2
1600 不動產、廠房及設備(附註六(八))	2,421	-	3,006	-
1755 使用權資產(附註六(十))	5,200	-	7,458	-
1760 投資性不動產(附註六(九)、七及八)	200,110	10	177,140	12
1780 無形資產	-	-	21	-
1980 其他金融資產－非流動(附註七)	737	-	1,317	-
	257,395	12	312,488	20
資產總計	\$ 2,065,597	100	1,517,302	100

寶徠建設股份有限公司

資產負債表(續)

民國一十三年及一十二年十二月三十一日

單位：新台幣千元

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

董事長：林瑞山



(請詳 後附個體財務報告附註)

經理人：黃文正



會計主管：黃文正



寶徠建設股份有限公司

綜合損益表

民國一一三年及一一二一年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

		113年度		112年度	
		金額	%	金額	%
4000	營業收入(附註六(十九))	\$ 621,276	100	139,621	100
5000	營業成本(附註六(五)及七)	326,988	53	137,635	99
	營業毛利	294,288	47	1,986	1
6000	營業費用(附註六(十五)、(十七)、(二十)及七)：				
6100	推銷費用	42,279	7	11,493	8
6200	管理費用	47,612	8	42,648	31
		89,891	15	54,141	39
	營業淨利(損)	204,397	32	(52,155)	
	營業外收入及支出(附註六(十五)、(二十一)、七及九)：				
7100	利息收入	6,645	1	5,928	4
7010	其他收入	5,315	1	21,026	15
7020	其他利益及損失	117,123	19	(60,328)	(43)
7050	財務成本	(15,475)	(2)	(18,917)	(14)
7070	採用權益法認列之子公司、關聯企業及合資損益之份額 (附註十三)	(6,847)		296	-
			(1)		
	營業外收入及支出合計	106,761	18	(51,995)	(38)
7900	稅前淨利(損)	311,158	50	(104,150)	(76)
7950	減：所得稅費用(附註六(十六))	10,202	2	5,966	4
8200	本期淨利(損)	300,956	48	(110,116)	(80)
8300	其他綜合損益(附註六(十七))：				
8310	不重分類至損益之項目				
8316	透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資未 實現評價損益	2,822	-	-	-
8349	減：與不重分類之項目相關之所得稅	-	-	-	-
	不重分類至損益之項目合計	2,822	-	-	-
8360	後續可能重分類至損益之項目				
8380	採用權益法認列之子公司、關聯企業及合資之其他綜合 損益之份額-可能重分類至損益之項目	49	-	(119)	-
8399	減：與可能重分類之項目相關之所得稅	-	-	-	-
	後續可能重分類至損益之項目合計	49	-	(119)	-
8300	本期其他綜合損益	2,871	-	(119)	-
	本期綜合損益總額	\$ 303,827	48	(110,235)	(80)
	每股盈餘(虧損)(附註六(十八))				
9750	基本每股盈餘(虧損)(元)	\$ 2.96		(1.55)	
9850	稀釋每股盈餘(虧損)(元)	\$ 2.72		(1.55)	

(請詳閱後附個體財務報告附註)

董事長：林瑞山



經理人：黃文正



會計主管：黃文正



實業建設股份有限公司



民國一十三年及一十一年十二月三十一日

單位：新台幣千元

民國一十二年一月一日餘額
 本期淨損
 本期其他綜合損益
 本期綜合損益總額
 現金增資
 減資彌補虧損
 民國一十二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
 可轉換公司債轉換
 員工認股權
 民國一十三年十二月三十一日餘額

股 本	其他權益項目				
	保留盈餘		國外營運機構財務報表換算之兌換差額		
	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
普通股					
股本	1,002,654	22,097	4,320	(463,984)	131
	-	-	-	(110,116)	-
	-	-	-	-	(119)
	-	-	-	(110,116)	(119)
300,000	-	-	-	-	-
(300,796)	-	-	-	300,796	-
1,001,858	52,097	4,320	(273,304)	12	12
-	-	-	300,956	-	-
-	-	-	-	2,822	49
-	-	-	300,956	2,822	49
47,847	52,153	-	-	-	-
-	4,103	-	-	-	-
1,049,705	108,353	4,320	27,652	61	61
				(8,127)	(8,127)
					1,181,964

(請詳閱後附會計師查核報告附註)



經理人：黃文正

會計主管：黃文正



董事長：林瑞山

寶徠建設股份有限公司

現金流量表

民國一一三年及一一二一年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

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

寶徠建設股份有限公司

現金流量表(續)

民國一一三年及一一二一年一月一日至十二月三十一日

單位:新台幣千元

	113年度	112年度
投資活動之現金流量：		
取得採用權益法之投資	(2,276)	(3,108)
採用權益法之被投資公司減資退回股款	-	30,000
取得不動產、廠房及設備	(518)	-
存出保證金	580	300
取得投資性不動產	(26,275)	(14,685)
其他金融資產	3,913	(1,507)
投資活動之淨現金(流出)流入	(24,576)	11,000
籌資活動之現金流量：		
短期借款	240,980	(225,782)
應付短期票券	253,961	-
償還公司債	(200,000)	-
償還長期借款	(45,000)	(2,000)
租賃本金償還	(2,727)	(3,105)
現金增資	-	330,000
籌資活動之淨現金流入	247,214	99,113
本期現金及約當現金增加數	508,151	107,301
期初現金及約當現金餘額	160,449	53,148
期末現金及約當現金餘額	\$ 668,600	160,449

董事長：林瑞山



(請詳閱後附個體財務報告附註)

經理人：黃文正



會計主管：黃文正





安侯建業聯合會計師事務所
KPMG

台北市110615信義路5段7號68樓(台北101大樓)
68F., TAIPEI 101 TOWER, No. 7, Sec. 5,
Xinyi Road, Taipei City 110615, Taiwan (R.O.C.)

電	話 Tel	+ 886 2 8101 6666
傳	真 Fax	+ 886 2 8101 6667
網	址 Web	kpmg.com/tw

會計師查核報告

寶徠建設股份有限公司董事會 公鑒：

查核意見

寶徠建設股份有限公司及其子公司(寶徠集團)民國一一三年及一一二年十二月三十一日之合併資產負債表，暨民國一一三年及一一二年一月一日至十二月三十一日之合併綜合損益表、合併權益變動表及合併現金流量表，以及合併財務報告附註(包括重大會計政策彙總)，業經本會計師查核竣事。

依本會計師之意見，上開合併財務報告在所有重大方面係依照證券發行人財務報告編製準則暨經金融監督管理委員會認可並發布生效之國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告編製，足以允當表達寶徠集團民國一一三年及一一二年十二月三十一日之合併財務狀況，暨民國一一三年及一一二年一月一日至十二月三十一日之合併財務績效及合併現金流量。

查核意見之基礎

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

關鍵查核事項

關鍵查核事項係指依本會計師之專業判斷，對寶徠集團民國一一三年度合併財務報告之查核最為重要之事項。該等事項已於查核合併財務報告整體及形成查核意見之過程中予以因應，本會計師並不對該等事項單獨表示意見。本會計師判斷應溝通在查核報告上之關鍵查核事項如下：

一、存貨評價

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

寶徠集團之存貨為營運之重要資產，其金額占資產總額約35%；存貨評價係依國際會計準則第2號規定處理，由於寶徠集團存貨之淨變現價值係基於管理階層對未來銷售價格及建築成本之估計，且易受政治及經濟環境之影響；若淨變現價值評估不允當，將造成財務報表不實表達。因此，存貨評價之測試為本會計師執行寶徠集團合併財務報告查核重要的評估事項之一。

因應之查核程序：

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

其他事項

寶徠建設股份有限公司已編製民國一一三年度及一一二年度之個體財務報告，並經本會計師出具無保留意見之查核報告在案，備供參考。

管理階層與治理單位對合併財務報告之責任

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

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

寶徠集團之治理單位(含審計委員會)負有監督財務報導流程之責任。

會計師查核合併財務報告之責任

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

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

- 1.辨認並評估合併財務報告導因於舞弊或錯誤之重大不實表達風險；對所評估之風險設計及執行適當之因應對策；並取得足夠及適切之查核證據以作為查核意見之基礎。因舞弊可能涉及共謀、偽造、故意遺漏、不實聲明或踰越內部控制，故未偵出導因於舞弊之重大不實表達之風險高於導因於錯誤者。
- 2.對與查核攸關之內部控制取得必要之瞭解，以設計當時情況下適當之查核程序，惟其目的非對寶徠集團內部控制之有效性表示意見。
- 3.評估管理階層所採用會計政策之適當性，及其所作會計估計與相關揭露之合理性。

- 4.依據所取得之查核證據，對管理階層採用繼續經營會計基礎之適當性，以及使寶徠集團繼續經營之能力可能產生重大疑慮之事件或情況是否存在重大不確定性，作出結論。本會計師若認為該等事件或情況存在重大不確定性，則須於查核報告中提醒合併財務報告使用者注意合併財務報告之相關揭露，或於該等揭露係屬不適當時修正查核意見。本會計師之結論係以截至查核報告日所取得之查核證據為基礎。惟未來事件或情況可能導致寶徠集團不再具有繼續經營之能力。
- 5.評估合併財務報告(包括相關附註)之整體表達、結構及內容，以及合併財務報告是否允當表達相關交易及事件。
- 6.對於集團內組成個體之財務資訊取得足夠及適切之查核證據，以對合併財務報告表示意見。本會計師負責集團查核案件之指導、監督及執行，並負責形成集團之查核意見。

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

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

本會計師從與治理單位溝通之事項中，決定對寶徠集團民國一一三年度合併財務報告查核之關鍵查核事項。本會計師於查核報告中敘明該等事項，除非法令不允許公開揭露特定事項，或在極罕見情況下，本會計師決定不於查核報告中溝通特定事項，因可合理預期此溝通所產生之負面影響大於所增進之公眾利益。

安侯建業聯合會計師事務所

潘俊夕

會計師：

陳宗哲



證券主管機關：金管證審字第1110333933號

核准簽證文號：金管證審字第1000011652號

民國一一四年三月五日

寶徠建設股份有限公司及子公司

合併資產負債表

民國一十三年及一十二年十二月三十一日

單位：新台幣千元

資 產	113.12.31		112.12.31	
	金 額	%	金 額	%
流動資產：				
1100 現金及約當現金(附註六(一))	\$ 682,956	33	175,674	11
1150 應收票據淨額(附註六(四)及(十八))	100,868	5	452	-
1170 應收帳款淨額(附註六(四)及(十八))	37,304	2	38	-
1320 存貨(建設業適用)(附註六(五)、七、八及九)	714,906	35	607,350	39
1410 預付款項(附註六(六)及七)	207,279	10	31,348	2
1424 留抵稅額	3,589	-	20,767	1
1476 其他金融資產—流動(附註八)	31,464	2	129,171	8
1478 工程存出保證金(附註七及九)	39,649	2	219,082	15
1480 取得合約之增額成本—流動(附註七)	9,868	-	41,212	3
1482 履行合約成本—流動	8,500	-	8,500	1
	<u>1,836,383</u>	<u>89</u>	<u>1,233,594</u>	<u>80</u>
非流動資產：				
1510 透過損益按公允價值衡量之金融資產—非流動(附註六(二)、(二十一)及八)	424	-	73,343	5
1517 透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產—非流動(附註六(三)及(二十一))	22,540	1	19,718	1
1600 不動產、廠房及設備(附註六(七))	3,826	-	10,357	1
1755 使用權資產(附註六(九))	5,200	-	21,621	1
1760 投資性不動產(附註六(八)及八)	200,110	10	177,140	12
1780 無形資產	-	-	21	-
1980 其他金融資產—非流動(附註七)	1,004	-	1,938	-
	<u>233,104</u>	<u>11</u>	<u>304,138</u>	<u>20</u>
資產總計	\$ 2,069,487	100	1,537,732	100

寶徠建設股份有限公司及子公司

合併資產負債表(續)

民國一十三年十二月三十一日

單位：新台幣千元

		113.12.31		112.12.31	
		金 額	%	金 額	%
負債及權益					
流動負債：					
2100	短期借款(附註六(十一)及八)	\$ 330,980	16	90,000	6
2110	應付短期票券(附註六(十)及八)	256,206	13	-	-
2130	合約負債—流動(附註六(十八)及九)	100,019	5	233,922	15
2150	應付票據(附註七)	540	-	9,507	1
2170	應付帳款(附註七)	104,396	5	19,091	1
2200	其他應付款(附註六(十九)及七)	44,538	3	8,947	1
2230	本期所得稅負債(附註(十五))	10,029	-	-	-
2280	租賃負債—流動(附註六(十四)及七)	2,913	-	6,038	-
2305	其他金融負債—流動	153	-	613	-
2321	一年或一營業週期內到期或執行賣回權公司債(附註六(十三)及八)	-	-	293,819	20
2322	一年或一營業週期內到期長期借款(附註六(十二)及八)	-	-	2,000	-
2399	其他流動負債—其他	8,292	-	12,246	1
		858,066	42	676,183	45
非流動負債：					
2540	長期借款(附註六(十二)及八)	-	-	43,000	3
2570	遞延所得稅負債(附註六(十五))	26,993	1	27,104	2
2580	租賃負債—非流動(附註六(十四)及七)	2,464	-	17,411	1
		29,457	1	87,515	6
負債總計		887,523	43	763,698	51
歸屬於母公司業主之權益(附註六(十六))：					
3100	股本	1,049,705	51	1,001,858	65
3200	資本公積	108,353	5	52,097	3
3310	法定盈餘公積	4,320	-	4,320	-
3350	未分配盈餘(待彌補虧損)	27,652	1	(273,304)	(18)
3400	其他權益	(8,066)	-	(10,937)	(1)
權益總計		1,181,964	57	774,034	49
負債及權益總計		\$ 2,069,487	100	1,537,732	100

董事長：林瑞山



(請詳 後附合併財務報告附註)

經理人：黃文正



會計主管：黃文正



寶徠建設股份有限公司及子公司

合併綜合損益表

民國一一三年及一一二一年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

		113年度		112年度	
		金額	%	金額	%
4000	營業收入(附註六(十八))	\$ 625,467	100	145,516	100
5000	營業成本(附註六(五)及七)	332,069	53	144,851	100
	營業毛利	293,398	47	665	-
6000	營業費用(附註六(十四)、(十六)、(十九)及七)：				
6100	推銷費用	42,435	7	6,722	5
6200	管理費用	50,234	8	45,862	32
		92,669	15	52,584	37
6900	營業損益	200,729	32	(51,919)	
	營業外收入及支出(附註六(七)、(十四)、(二十)、七及九)：				
7100	利息收入	6,728	1	6,040	5
7010	其他收入	5,469	1	21,821	15
7020	其他利益及損失	114,198	18	(60,276)	(41)
7050	財務成本	(15,966)	(2)	(19,816)	(14)
	營業外收入及支出合計	110,429	18	(52,231)	(35)
7900	稅前淨利(損)	311,158	50	(104,150)	(72)
7950	減：所得稅費用(附註六(十五))	10,202	2	5,966	4
8200	本期淨利(損)	300,956	48	(110,116)	(76)
8300	其他綜合損益(附註六(十六))：				
8310	不重分類至損益之項目				
8316	透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資未實現評價損益	2,822	1	-	-
8349	減：與不重分類之項目相關之所得稅	-	-	-	-
	不重分類至損益之項目合計	2,822	1	-	-
8360	後續可能重分類至損益之項目				
8361	國外營運機構財務報表換算之兌換差額	49	-	(119)	-
8399	減：與可能重分類之項目相關之所得稅	-	-	-	-
	後續可能重分類至損益之項目合計	49	-	(119)	-
8300	本期其他綜合損益	2,871	1	(119)	-
	本期綜合損益總額	\$ 303,827	49	(110,235)	(76)
	淨利(損)歸屬於：				
8610	母公司業主	\$ 300,956	48	(110,116)	(76)
	綜合損益總額歸屬於：				
8710	母公司業主	\$ 303,827	49	(110,235)	(76)
	每股盈餘(虧損)(附註六(十七))				
9750	基本每股盈餘(虧損)(元)	\$ 2.96		(1.55)	
9850	稀釋每股盈餘(虧損)(元)	\$ 2.72		(1.55)	

(請詳閱後附合併財務報告附註)

董事長：林瑞山

經理人：黃文正

會計主管：黃文正

寶來建設股份有限公司及子公司

合併損益表

民國一一三年及一一二一年十二月三十一日

單位：新台幣千元

歸屬於母公司業主之權益

股 本		其他權益項目					權益總計
		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	歸屬於母 公司業主 權益總計			
普通股	資本公積	法定盈 餘公積	保留盈餘	未分配 盈 餘			
股 本	資 本 公 積	法 定 盈 餘 公 積	保 留 盈 餘	未 分 配 盈 餘	國外營運機 構財務報表 換算之兌換 差	透過其他綜合損 益按公允價值衡 量之金融資產 未實現(損)益	
\$ 1,002,654	22,097	4,320	(463,984)	131	(10,949)	554,269	
-	-	-	(110,116)	-	-	(110,116)	
-	-	-	-	(119)	-	(119)	
-	-	-	(110,116)	(119)	-	(110,235)	
300,000	30,000	-	-	-	-	330,000	
(300,796)	-	-	300,796	-	-	-	
1,001,858	52,097	4,320	(273,304)	12	(10,949)	774,034	
-	-	-	300,956	-	-	300,956	
-	-	-	-	49	2,822	2,871	
-	-	-	300,956	49	2,822	303,827	
47,847	52,153	-	-	-	-	100,000	
-	4,103	-	-	-	-	4,103	
\$ 1,049,705	108,353	4,320	27,652	61	(8,127)	1,181,964	

民國一一二一年一月一日餘額

本期淨損

本期其他綜合損益

本期綜合損益總額

現金增資

減資彌補虧損

民國一一二一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

可轉換公司債轉換

員工認股權

民國一一三年十二月三十一日餘額

(請詳閱後附會計師報告附註)

經理人：黃文正

會計主管：黃文正

董事長：林瑞山



寶徠建設股份有限公司及子公司

合併現金流量表

民國一一三年及一一二一年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

	113年度	112年度
營業活動之現金流量：		
本期稅前淨利(損)	\$ 311,158	(104,150)
調整項目：		
收益費損項目		
折舊費用	8,082	9,611
攤銷費用	21	86
透過損益按公允價值衡量金融資產及負債之淨(利益)損失	(120,421)	14,437
利息費用	15,966	19,816
利息收入	(6,728)	(6,040)
股利收入	(245)	(1,294)
股份基礎給付酬勞成本	4,103	-
非金融資產減損損失	4,229	-
投資性不動產公允價值調整損失(利益)	3,305	(2,615)
租賃修改利益	(1,919)	-
其他損失	-	48,509
收益費損項目合計	(93,607)	82,510
與營業活動相關之資產／負債變動數：		
與營業活動相關之資產之淨變動：		
透過損益按公允價值衡量之金融資產	193,340	-
應收票據	(100,416)	5,586
應收帳款	(37,264)	618
存貨	(105,109)	(3,602)
預付款項	(158,753)	(12,038)
其他金融資產	93,796	(70,869)
工程存出保證金	179,433	4,223
取得合約之增額成本	31,344	(7,362)
履行合約成本	-	287
與營業活動相關之資產之淨變動合計	96,371	(83,157)
與營業活動相關之負債之淨變動：		
合約負債	(133,903)	136,632
應付票據	(8,967)	2,946
應付帳款	85,278	(16,330)
其他應付款	35,185	(1,297)
其他流動負債	(3,956)	(3,203)
其他金融負債	(471)	(86)
與營業活動相關之負債之淨變動合計	(26,834)	118,662
與營業活動相關之資產及負債之淨變動合計	69,537	35,505
調整項目合計	(24,070)	118,015
營運產生之現金流入	287,088	13,865
收取之利息	6,728	6,040
收取之股利	245	1,294
支付之利息	(9,600)	(15,000)
支付之所得稅	(284)	(4,453)
營業活動之淨現金流入	284,177	1,746

寶徠建設股份有限公司及子公司

合併現金流量表(續)

民國一一三年及一一二一年一月一日至十二月三十一日

單位:新台幣千元

	113年度	112年度
投資活動之現金流量：		
取得不動產、廠房及設備	(519)	-
存出保證金	-	299
取得投資性不動產	(26,275)	(14,685)
其他金融資產	4,854	(1,507)
投資活動之淨現金流出	(21,940)	(15,893)
籌資活動之現金流量：		
短期借款	240,980	(225,782)
應付短期票券	253,961	-
償還公司債	(200,000)	-
償還長期借款	(45,000)	(2,000)
租賃本金償還	(4,870)	(7,079)
現金增資	-	330,000
籌資活動之淨現金流入	245,071	95,139
匯率變動對現金及約當現金之影響	(26)	(23)
本期現金及約當現金增加數增加數	507,282	80,969
期初現金及約當現金餘額	175,674	94,705
期末現金及約當現金餘額	\$ 682,956	175,674

董事長：林瑞山



(請詳閱後附合併財務報告附註)

經理人：黃文正



會計主管：黃文正



寶徠建設股份有限公司

「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
第三十條： 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或股票方式分配股東股息紅利之金額。 本公司年度扣除員工酬勞及董事酬勞前之本期稅前淨利，應提撥不低於4%為員工酬勞(此員工酬勞數額應提撥不低於5%分派予基層員工)，不高於4%為董監事酬勞。但公司尚有累積虧損(包括調整未分配盈餘金額)時，應預先保留彌補數額。分派員工酬勞之對象包括符合一定條件之控制或從屬公司員工，其條件授權董事會決定之。 (以下略)	第三十條： 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或股票方式分配股東股息紅利之金額。 本公司年度扣除員工酬勞及董事酬勞前之本期稅前淨利，應提撥不低於4%為員工酬勞，不高於4%為董監事酬勞。但公司尚有累積虧損(包括調整未分配盈餘金額)時，應預先保留彌補數額。分派員工酬勞之對象包括符合一定條件之控制或從屬公司員工，其條件授權董事會決定之。 (以下略)	配合法令修訂
第三十三條： 本章程訂立於民國六十七年五月二日…(略)，第四十次修訂於民國一一三年五月三日，<u>第四十一次修訂於民國一十四年六月二十七日</u>。自股東會通過後實行，修訂時亦同。	第三十三條： 本章程訂立於民國六十七年五月二日…(略)，第四十次修訂於民國一一三年五月三日。自股東會通過後實行，修訂時亦同。	增列修訂次數及日期。

寶徠建設股份有限公司

「資金貸與及背書保證作業程序」

修訂前後條文對照表

修 訂 後 條 文	修 訂 前 條 文	說 明
第八條：本公司之對外背書及保證對象如下： 一、有業務往來之公司。 二、公司直接及間接持有表決權之股份超過百分之五十之公司。 三、<u>直接及間接對公司持有表決權之股份超過百分之五十之公司。</u> 本公司直接及間接持有表決權股份達百分之九十以上之公司間，得為背書保證，且其金額不得超過本公司淨值之百分之十。但本公司直接及間接持有表決權股份百分之百之公司間背書保證，不在此限。 <u>本公司基於承攬工程需要之同業間或共同起造人間依合約規定互保，或因共同投資關係由全體出資股東依其持股比率對被投資公司背書保證，或同業間依消費者保護法規範從事預售屋銷售合約之履約保證連帶擔保者，不受前二項規定之限制，得為背書保證。</u> <u>本作業程序所稱出資，係指本公司直接出資或透過持有表決權股份百分之百之公司出資。</u>	第八條：本公司之對外背書及保證對象如下： 一、<u>本公司</u>有業務往來之公司。 二、本公司直接或間接持有表決權之股份超過百分之五十之公司。 三、本公司基於共同投資興建或合建關係，共同起造人間依合約規定互保，或承攬工程需要之同業間依合約規定互保，或同業間依消費者保護法規範從事預售屋銷售合約之履約保證連帶擔保者，不受本條規定之限制，得為背書保證。 本公司直接及間接持有表決權股份百分之九十以上之公司間，得為背書保證，惟背書保證前，應提報本公司董事會決議後始得辦理，且金額不得超過本公司淨值之百分之十。但本公司直接及間接持有表決權股份百分之百之公司間背書保證，不在此限。	配合公司實際運作及相關法令修訂。
第十條之一：本公司基於共同投資興建或合建關係，共同起造人間依合約規定互保，<u>或因共同投資關係由全體出資股東依其持股比率對被投資公司背書保證，或承攬工程需要之同業間依合約規定互保，或同業間依消費者保護法規範從事預售屋銷售合約之履約保證連帶擔保者，背書保證總額不得超過當期淨值百分之六百，對單一企業背書保證總額不得超過當期淨值百分之四百，</u>不受前條規定之限制。	第十條之一：本公司基於共同投資興建或合建關係，共同起造人間依合約規定互保，或承攬工程需要之同業間依合約規定互保，或同業間依消費者保護法規範從事預售屋銷售合約之履約保證連帶擔保者，背書保證總額不得超過當期淨值百分之二百，對單一企業背書保證總額不得超過當期淨值百分之一百，不受前條規定之限制。	配合公司實際運作及相關法令修訂。

未來一年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、營建個案標的：龜山華亞段

二、預計工程契約金額：3,318,110 千元(含稅)

三、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，並進行銷售或營運，獲取利潤。

四、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。

本公司龜山華亞段案發包，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。

五、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。

六、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。

七、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。

八、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。

九、本次交易之限制條件及其他重要約定事項：

不適用。

未來一年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、營建個案標的：林口力行段

二、預計工程契約金額：1,198,360 千元(含稅)

三、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。

四、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。

本公司林口力行段案發包，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。

五、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。

六、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。

七、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。

八、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。

九、本次交易之限制條件及其他重要約定事項：

不適用。

未來一年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、營建個案標的：北市新洲美段

二、預計工程契約金額：1,184,585 千元(含稅)

三、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。

四、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。

本公司北市新洲美段案發包，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。

五、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。

六、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。

七、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。

八、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。

九、本次交易之限制條件及其他重要約定事項：

不適用。

未來一年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、營建個案標的：中壠中運段

二、預計工程契約金額：411,645 千元(含稅)

三、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。

四、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。

本公司中壠中運段案發包，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。

五、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。

六、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。

七、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。

八、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。

九、本次交易之限制條件及其他重要約定事項：

不適用。

未來一年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、營建個案標的：永靜案

二、預計工程契約金額：194,640 千元(含稅)

三、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。

四、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。

本公司永靜案發包，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。

五、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。

六、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。

七、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。

八、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。

九、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：

前已依規定取得之專業估價者出具之估價報告，續後將於簽約前取得更新估價報告。

七、本次交易之限制條件及其他重要約定事項：

不適用。

【附表】

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	114/4	114/5	114/6	114/7	114/8	114/9	114/10	114/11	114/12	115/1	115/2	115/3
上期現金餘額	607,134	599,251	589,444	581,595	611,077	655,064	907,027	907,161	920,649	1,157,089	1,018,389	888,904
加：收入	2,045	75	175	52,131	52,122	275,114	9,855	22,169	245,487	120	-	-
減：支出	9,928	9,882	8,024	22,649	8,135	23,151	9,721	8,681	9,047	138,820	129,485	129,504
本期現金餘額	599,251	589,444	581,595	611,077	655,064	907,027	907,161	920,649	1,157,089	1,018,389	888,904	759,400

寶徠建設股份有限公司

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
獨立董事	戴家偉	私立輔仁大學企業管理學系	永豐金證券(股)公司-總經理辦公室副總經理	擔任獨立董事之公司： • 矽統科技(股)公司 • 胡連精密(股)公司 • 全家國際餐飲(股)公司 擔任董事之公司： • 享鮮餐廳(股)公司	0

寶徠建設股份有限公司

獨立董事候選人競業情形明細表

職 稱	姓 名	兼任之職務
獨 立 董 事	戴家偉	矽統科技(股)公司獨立董事
		胡連精密(股)公司獨立董事
		全家國際餐飲(股)公司獨立董事
		享鮮餐廳(股)公司董事