



附件二

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

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108年5月9日經董事會決議辦理私募普通股上限50,000千股, 本次私募案尚須經108年6月28日股東常會決議通過始得辦理, 並授權董事會經股東會決議之日起一年內分三次辦理之。

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

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

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

本意見書之內容僅作為寶徠建設108年5月9日決議本次辦理私募有價證券之參考依據, 不作為其它用途使用。本意見書內容係參酌寶徠建設所提供該公司108年5月9日董事會提案及該公司之財務資料辦理, 對未來該公司因本次私募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及有關陶製製品及建築材料之加工、製造與買賣業務。截至民國108年3月31日止實收資本額為新台幣802,654千元。該公司最近三年度簡明財務資料如下:

資產負債表

單位: 新台幣仟元

Table with 4 columns: 年度/項目, 105年度, 106年度, 107年度. Rows include 國際財務報導準則, 流動資產, 非流動資產, 資產總額, 流動負債, 非流動負債, 負債總額, 股本, 資本公積, 保留盈餘, 其他權益, 權益總額, 每股淨值(元).

資料來源: 105~107年度經會計師查核簽證之財務報告

綜合損益表

單位: 新台幣仟元

Table with 4 columns: 年度/項目, 105年度, 106年度, 107年度. Rows include 國際財務報導準則, 營業收入, 營業毛利, 營業毛利率, 營業利益(損失), 營業利益率, 營業外收入及支出, 歸屬於母公司業主淨利(損), 每股盈餘(虧損)(元).

資料來源: 105~107年度經會計師查核簽證之財務報告

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

Table with 4 columns: 年度/項目, 105年度, 106年度, 107年度. Rows include 銷售房地收入, 磁磚銷售, 其他, 合計.

資料來源: 105~107年度經會計師查核簽證之財務報告

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

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

二、承銷商評估意見

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

有關本證券承銷商對該公司本次辦理私募有價證券之必要性及合理性說明評估如下:

(一)適法性評估

1. 私募價格之訂定及合理性

經參閱該公司108年5月9日董事會提案, 本次私募價格訂定, 以不低於下列二基準價格計算孰高之八成為訂價原則。(1)定價日前一、三或五個營業日擇一計算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股價。(2)定價日前三十個營業日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股價。

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

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

2. 應募人之選擇

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

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

3. 辦理私募之必要理由

經參閱該公司108年5月9日董事會提案, 該公司業已載明(1)不採公開募集之理由, 考量現金增資募集之時效性及可行性, 為避免影響該公司正常營運, 擬以私募方式辦理現金增資發行普通股, 以期順利募集所需資金, 達到強化財務結構之目的, 故不採用公開募集方式。(2)得私募額度: 擬於伍仟萬股之額度內辦理私募普通股, 私募總金額依實際私募情形授權董事會執行。(3)預計辦理次數: 一年內分三次發行。(4)各分次辦理私募之資金用途及各分次預計達成效益: 本次私募增資用途將用於興建建個案(包括但不限於購置土地、投入營建工程款)、併購相關產業資金需求(包括但不限於轉投資)、充實營運資金(包括但不限於代銷案件業務資金需求)及改善財務結構(包括但不限於償還銀行借款)。預計將可改善財務結構, 強化公司競爭力, 並對股東權益有正面助益。

Table with 3 columns: 次數, 發行額度上限, 預計達成效益. Rows include 第一次, 第二次, 第三次.

(二)寶徠建設現況

1. 獲利情形

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

單位: 新台幣仟元

Table with 4 columns: 年度, 項目, 105年度, 106年度, 107年度. Rows include 營業收入, 營業利益(損失), 營業利益率, 歸屬於母公司業主淨利(損), 每股盈餘(虧損)(元).

資料來源: 105~107年度經會計師查核簽證之財務報告

2. 重要財務比率

Table with 4 columns: 年度, 項目, 105年度, 106年度, 107年度. Rows include 負債佔資產比率(%), 流動比率(%), 速動比率(%), 現金流量比率(%), 現金流量允當比率(%), 現金再投資比率(%).

資料來源: 公開資訊觀測站

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

3. 現金流量情形

單位: 新台幣仟元

Table with 4 columns: 年度, 項目, 105年度, 106年度, 107年度. Rows include 期初現金及約當現金餘額, 營業活動之淨現金流量, 投資活動之淨現金流量, 籌資活動之淨現金流量, 匯率變動對現金及約當現金之影響, 本期現金及約當現金增加(減少)數, 期末現金及約當現金餘額.

資料來源: 105~107年度經會計師查核簽證之財務報告

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

(三)本次辦理私募普通股之必要性及合理性評估

1. 必要性評估

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

2. 合理性評估

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

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

(2)私募預計產生之效益合理性  
寶徠建設本次擬辦理私募普通股上限50,000千股, 係為用於興建建個案(包括但不限於購置土地、投入營建工程款)、併購相關產業資金需求(包括但不限於轉投資)、充實營運資金(包括但不限於代銷案件業務資金需求)及改善財務結構(包括但不限於償還銀行借款), 並對股東權益有正面助益, 其預計產生之效益說明如下:  
如未來全數發行, 以目前平均借款利率2.89%來看, 以暫定發行價格8元計算, 共計募集400,000千元, 預計每年可節省11,560千元之利息支出, 財務比率亦可以獲得立即改善。

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

3. 應募人之選擇與可能性評估

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, 且對該公司已具有一定了解者, 名單暫訂將包含下列對象:

Table with 2 columns: 可能應募人, 與該公司關係. Rows include 璞承營造股份有限公司, 璞全廣告股份有限公司, 璞煦廣告股份有限公司, 璞園廣告股份有限公司, 璞元建設股份有限公司, 璞昌建設股份有限公司, 璞馨建設股份有限公司, 璞盟投資股份有限公司, 璞寬投資股份有限公司, 璞穎投資股份有限公司, 善律國際股份有限公司, 璞瑞投資有限公司, 璞嘉投資有限公司.

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

Table with 4 columns: 可能應募人, 前十名股東名稱, 持股比例, 與該公司關係. Rows include 璞承營造股份有限公司, 璞全廣告股份有限公司, 璞盟投資股份有限公司, 璞寬投資股份有限公司, 璞元建設股份有限公司, 璞昌建設股份有限公司, 璞馨建設股份有限公司, 璞盟投資股份有限公司, 璞寬投資股份有限公司, 璞穎投資股份有限公司, 善律國際股份有限公司, 璞瑞投資有限公司, 璞嘉投資有限公司.

資料來源: 該公司提供

C. 應募人之可行性與必要性

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

寶徠建設股份有限公司一〇八年股東常會開會通知書

- 一、茲訂於一〇八年六月二十八日(星期五)上午九時整, 假台北市內湖區新湖一路218號1樓(初心園-1樓展演廳), 召開一〇八年股東常會。本會議定股東開始報到時間為上午八時三十分前, 報到處地點同開會地點。議事內容: (一)報告事項: 1. 民國107年度營業報告書。2. 民國107年度監察人查核報告書。3. 民國107年私募普通股辦理情形報告。(二)承認事項: 1. 民國107年度營業報告書及財務報表案。2. 民國107年度虧損撥補案。(三)討論事項: 1. 修訂「公司章程」案。2. 修訂「取得或處分資產處理程序」案。3. 修訂「資金貸與及背書保證作業程序」案。4. 107年擬以私募方式辦理發行普通股案, 截至108年股東常會開會日前尚未執行之數額將不再執行。5. 擬辦理現金增資私募普通股案。(四)選舉事項: 補選監察人一席案。(五)臨時動議。二、本次股東會召集事由若有依公司法第172條規定應列舉之議案主要內容說明, 請至公開資訊觀測站(網址: http://mops.twse.com.tw/), 點選基本資料-電子書-年報及股東會相關資料\公司代號或簡稱、年度「股東會各項議案參考資料」或「議事手冊及會議補充資料」查詢。三、有關以募方式辦理現金增資發行新股案之相關事宜說明, 請參閱第四聯及第五聯。四、依公司法第一六五條規定, 自一〇八年四月三十日起至一〇八年六月二十八日止停止股票過戶轉讓登記。五、除公告外, 特函奉達, 並隨函檢附股東會出席簽到卡及委託書各一份, 至希 查照撥冗出席。 貴股東如親自出席時, 請填具第二聯出席簽到卡並加蓋印鑑或簽名後, 於開會當日直接至會場辦理報到, 免再寄回。若委託代理人出席時, 請填具第二聯委託書並加蓋印鑑或簽名後, 於開會五日前送達本公司服務代理人群益金鼎證券股份有限公司服務代理部, 俟經服務代理人填製出席簽到卡寄交 貴股東代理人收執, 以憑出席股東會。六、如有股東徵求委託書, 本公司將於108年5月28日前製作徵求人徵求資料彙總表冊揭露於證券暨期貨市場發展基金會網站, 投資人如欲查詢, 可直接輸入網址: http://free.sfi.org.tw至「委託書免費查詢系統」, 輸入查詢條件即可。七、本次股東會委託書統計驗證機構為群益金鼎證券股份有限公司服務代理部。八、本次股東會股東得以電子方式行使表決權, 行使期間為: 自108年5月29日至108年6月25日止, 請逕登入臺灣集中保管結算所股份有限公司「股東e票通」網頁, 依相關說明投票【網址: www.stockvote.com.tw】。

此 致

貴股東

4. 經營權轉移後對公司業務、財務及股東權益等之影響

寶徠建設目前已發行股本為80,265仟股, 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38.38% (50,000千股/130,265千股), 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經營權轉移時, 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其正面之效益。

(2)對公司財務之影響

該公司本次私募案係預計辦理發行50,000張普通股, 如以暫定發行價格8元/股計算, 預計募集400,000千元, 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, 依107年12月31日經會計師簽證之財務報表顯示其負債比率為58.80%, 預計募集完資金, 其負債比率將下降至46.05%, 期可具體改善公司負債比率, 故該公司本次私募有價證券, 對財務上尚無重大不利之影響。

(3)對公司股東權益之影響

本次私募普通股, 依定價原則以不低於參考價格之八折發行, 以目前暫定發行價格8元計算, 全數發行後, 每股淨值將由107年12月31日之7.42元略為提升至7.64元, 且因該有價證券有三年之閉鎖期間, 暨該次私募資金之運用富有明確效益顯現後, 方可向主管機關申請補辦公開發行, 故對股東權益尚無重大不利之影響。

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以及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107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数以上相同者, 其計算方式係包括該等人員之配偶、子女及其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对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对方之人事、財務或業務經營, 致有其獨立性之情事者。

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: 108年5月8日



寶徠建設股份有限公司董事會 敬啟