

皇普建設股份有限公司
私募必要性及合理性意見書

意見書委任人：皇普建設股份有限公司

意見書收受者：皇普建設股份有限公司

意見書指定用途：僅供皇普建設股份有限公司

辦理民國一〇七年度

私募現金增資發行普通股使用

報告類型：必要性及合理性意見書



評估機構：福邦證券股份有限公司

中華民國一〇七年七月十七日

皇普建設股份有限公司
一〇七年度私募現金增資發行普通股
必要性與合理性之評估意見

一、前言

皇普建設股份有限公司(以下稱「皇普建設」或「該公司」)為經營規劃預計取得台中市營建用土地、集集營建工程款及營業所需資金，擬依「證券交易法」第43條之6規定，辦理107年度私募現金增資發行普通股(以下稱「本私募案」)。該公司於107年7月18日召開董事會決議通過辦理本私募案，依據該次董事會之提案資料，私募額度以不超過95,000仟股為上限，並預計於107年9月5日臨時股東會通過，自股東會決議日起一年內分兩次辦理，私募價格以不低於參考價格之八成為訂定私募價格之依據，符合發行市場慣例。

依據「公開發行人辦理私募有價證券應注意事項」之規定，董事會決議辦理本募前一年內經營權發生重大變動或辦理私募引進策略性投資人後，將造成經營權發生重大變動者，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。李勳公開資訊觀測站，皇普建設於106年10月25日公告該公司全面改選董監，有經營權發生重大變動之情事，而該公司召開董事會決議辦理本募為107年7月18日，經營權變動日起尚未屆滿一年，故委請本承銷商就該公司辦理私募之必要性及合理性出具評估意見。

二、承銷商評估意見

(一)適法性評估

該公司106年度經會計師查核簽證之財務報表顯示期末帳上待彌補虧損為118,037仟元，故不受「公開發行人辦理私募有價證券應注意事項」第3條規定之公開發行人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；檢視該公司107年7月18日董事會提案資料，本次私募增資普通股之每股發行價格以不低於參考價格之八成為訂定私募價格之依據，符合發行市場慣例，本私募案應募人亦擬以符合「證券交易法」第43條之6及金融監督管理委員會91年6月13日(91)台財證一字第0910003455號令規定之特定人為限，符合「公開發行人辦理私募有價證券應注意事項」規定。

(二)皇普建設財務狀況

該公司最近二年度之合併簡明資產負債表及損益表列示如下：

合併簡明資產負債表 (單位：新台幣仟元) 106年度 105年度

合併簡明損益表 (單位：新台幣仟元) 106年度 105年度

營業淨(損)利 (31,779) (14,630)

資料來源：該公司經會計師查核簽證之財務報表。

(三)本次辦理私募之必要性及合理性評估

1. 必要性之評估

根據公開資訊觀測站資料，該公司於106年7月14日接獲和集投資有限公司、能達投資控股股份有限公司、遠安投資股份有限公司及葉清宗等人公開收購普通股股份之通知，於106年10月25日召開臨時股東會全面改選董監及監察人，該公司透過公開收購方式引進新團隊入主，新團隊於建設業中曾已深耕多年，憑藉其數十年專業及專業實績，規劃未來3-5年陸續推出新建築，因該公司已多年無推案計畫，新經營團隊於106年10月正式入主後，106年底開始已有多個建築案進行布局及規劃購地，期能落實全台灣北中南不限開發之經營策略。

本次私募普通股用途為購買台中市北區錦村段240-5地號等4筆營建用土地、集集營建工程款及營業所需資金。經取得該公司編制台中錦村案投資報酬分析表，該公司評估台中錦村案共需資金5,942,945千元，其中，土地取得價款為新台幣2,071,946千元，容移成本64,740千元，土地成本共計2,136,686千元，營建成本3,034,105千元，及建築產生相關費用772,154千元；而銷售房地收入估計約有7,721,540千元，故該案預計帶來營業利益1,778,595千元，評估該建築之開發預計能為公司創造經營目標之利潤，對公司未來營運及獲利成長應有相當程度之貢獻。在資金來源方面，依實務上慣例，該土地可向銀行申請融資約八成，其餘二成為自備款；建物申請融資約為六成，容移成本申請融資約七成，初估該公司投入此建築預備自有資金至少約2,400,000千元，故本次皇普建設董事會決議辦理本募普通股以支應台中錦村段建築之土地及營建工程款，確有其必要性。另該公司之新團隊入主後維持積極擴張，依該公司近幾年之營運狀況觀之，該公司業已連續虧損兩年，若持續向金融機構申請融資，除將使公司負債比率持續提高外，恐將不易取得長期借款資金及有利之借款條件，所衍生之借款利息更將增加該公司財務負擔並侵蝕獲利，不利於公司體質之改善。

而若以公開募集方式辦理增資，依公司目前營運狀況並考量與前次辦理現金增資時間較近，外部股東繳款意願不高，恐不易順利於短期內取得所需資金，使資金募集計畫之完成具有不確定性，為使公司募資金方式更具彈性並順利於短期內取得長期所需營運資金，故本次皇普建設董事會決議辦理本募普通股，將可取得較為穩定之長期資金並維持財務彈性，考量資金募集之時效性、發行成本、公司財務及營運狀況等因素，該公司本次擬採行本募方式發行有價證券，應有其必要性。

2. 合理性之評估

對該公司本次辦理之本募案，本承銷商就以下三方面評估其合理性：

(1) 本募案發行程序之合理性

檢視視該公司擬於107年7月18日召開董事會之提案資料，其議案討論內容、發行程序、私募價格訂定及特定人選擇之方式等，尚符合證券交易法及相關法令規定，並無重大異常之情事。

(2) 辦理本募有價證券種類之合理性

該公司本次辦理私募增資發行有價證券之種類為普通股，係市場普遍有價證券發行之種類，投資人接受程度高，故本次辦理本募有價證券之種類應有其合理性。

(3) 本募預計產生之效益合理性

該公司本次擬辦理本募增資發行普通股，資金用途為購買台中市北區錦村段240-5地號等4筆土地、集集營建工程款及營業所需資金，台中錦村段建築預計將創造該公司符合經營目標之利潤，可提升公司營運績效及整體獲利，提升市場競爭力，故本次本募對該公司營運及股東權益應有正面助益，尚屬合理。

3. 應募人之選擇及其可行性與必要性評估

(1) 應募人之選擇

依該公司於107年7月18日董事會之提案資料所載，該公司本次募集之應募人將依符合「證券交易法」第43條之6及金融監督管理委員會91年6月13日(91)台財證一字第0910003455號令之規定，以特定人為限，其相關資格證明擬提請股東會授權董事會審查之，而特定人選擇方式與目的，係考慮應募人對該公司營運已有一定程度瞭解或對該公司長期發展競爭力直接產生效益者，若參與本募應能較順利於短期內挹注該公司營運所需資金，強化公司經營體質及競爭力，並符合證券交易法規定之人中選定，其應募人之選擇方式尚屬適切。

(2) 其可行性及必要性

本次本募案之資金係用以購買台中市北區錦村段240-5地號等4筆土地、集集營建工程款及營業所需資金。該建築銷售房地估計約有7,721,540千元，營建成本及相關費用共5,942,945千元，故該案預計帶來營業利益1,778,595千元，評估該建築之開發預計能為公司創造經營目標之利潤，對公司未來營運及獲利成長應有相當程度之貢獻。另該公司連續二年營運產生虧損，並考量與前次辦理現金增資時間較近，外部股東繳款意願不高，為確保募資金時效性與確定性，該公司本次選擇洽定特定人實有其必要性。且募案資金用以投入台中錦村段建築，可改善公司虧損狀況並強化公司經營體質及競爭力，期能改善財務結構，提升整體股東權益，經取得董事會議記錄附件，參與本募之應募人為該公司內部人及關係人，可確保該公司與應募人間之長期合作關係，綜上所述，本次本募案應募人之洽詢，應有其可行性及必要性。

4. 本次本募後對公司業務、財務及股東權益等之影響

(1) 對公司業務之影響

該公司本次藉由本募普通股募集資金，其募案資金用以購買台中市北區錦村段240-5地號等4筆土地、集集營建工程款及營業所需資金，該土地取得後係用於投入建築計畫並興建，有助於公司未來營運績效提升，挹注獲利，預計將可強化公司財務結構、降低利息支出對整體獲利能力之侵蝕，以提升市場競爭力，故本次辦理本募案對公司之業務營運應有正面助益。

(2) 對公司財務之影響

該公司本次擬辦理本募增資發行普通股總股數以不超過95,000仟股為上限，並以不低於參考價格八成為私募價格訂定之依據，如全數發行後，本次本募募集之資金將作為購買台中市北區錦村段240-5地號等4筆土地及其營建工程款之資金需求，該建築興建完成並銷售後應有效挹注公司營收獲利，並提升公司營運成效及整體競爭力，且能提高公司自有資金比率並強化公司財務結構，綜上，在本次本募資金即時有效挹注下，整體對該公司財務上應有正面效益。

(3) 對公司股東權益之影響

該公司本次擬辦理本募增資發行普通股總股數以不超過95,000千股為上限，並以不低於參考價格之八成為私募價格訂定之依據，如全數發行後，本次本募募集之資金將用於購買台中市北區錦村段240-5地號等4筆土地及其營建工程款之資金需求，預期將為公司創造利潤、挹注整體獲利及提升營運績效，並強化財務結構，降低利息支出對整體獲利能力之侵蝕，以提升市場競爭力，且本募有價證券有三年內不得自由轉讓之限制，可確保公司與應募人間之長期合作關係，故本次本募案對公司之股東權益，應具正面提升之效益。惟該公司於集中交易市場之成交價格偏低，本次本募價格之訂定不排除低於股票面額之可能，如造成公司累積虧損增加對股東權益產生影響，將視未來公司營運及市場狀況，以辦理減資彌補虧損或日後營運之收益，以辦理盈餘或資本公積彌補虧損之方式處理。

5. 評估意見總結

綜上所述，該公司擬辦理本募增資發行普通股，募集資金購買台中市北區錦村段240-5地號等4筆土地、集集營建工程款及營業所需資金，若持續向金融機構申請融資，除將使公司負債比率持續提高外，該公司已連續虧損兩年，恐將不易取得長期借款資金及有利之借款條件，所衍生之借款利息更將增加該公司財務負擔並侵蝕獲利，不利於公司體質之改善；若以公開募集之方式進行增資，亦因該公司最近年度虧損且每股淨值低於面額，考量與前次辦理現金增資時間較近，外部股東繳款意願不高，恐將不易吸引一般投資人之認購意願，而增加募案完成之不確定性，為使公司募資金方式更具彈性並順利於短期內取得營運所需之土地，是以採本募之方式，將可有效率提高資金取得時效、穩定長期合作關係並維持財務彈性，且參與本次本募之應募人主要為內部人及關係人，或對該公司長期發展競爭力直接產生效益者，係考量其對該公司營運有一定程度瞭解，若能參與本募應能較順利於短期內挹注本公司營運所需資金，強化公司經營體質及競爭力，故考量資金募集之時效性、發行成本、公司財務及營運狀況等因素，實有其必要性及合理性；另經本承銷商檢視該公司擬於107年7月18日召開董事會之提案資料，其發行計畫內容、發行程序、私募價格訂定及特定人選擇之方式等，尚符合證券交易法及相關法令規定，並無重大異常之情事。

三、其他聲明

(一)本意見書之內容僅作為皇普建設股份有限公司107年7月18日董事會決議及107年9月5日臨時股東會決議本次辦理本募增資發行普通股之參考依據，不作為其他用途使用。

(二)本意見書內容係參照皇普建設股份有限公司所提供之擬於107年7月18日召開董事會之提案資料及該公司之財務資料暨經由「公開資訊觀測站」之公告資訊等進行評估，對未來該公司因本次本募計畫變更或其他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。

評估人：

福邦證券股份有限公司

代表人：林文



中華民國一〇七年七月十七日

(本意見書僅供皇普建設股份有限公司辦理一〇七年度本募增資發行普通股必要性及合理性意見書使用)

10041

台北市中正區忠孝西路一段6號6樓

42

貼票
請郵

皇普建設股份有限公司 股票代理人
福邦證券股份有限公司 股票代理部

市縣 區鄉鎮 里村 路街 段巷弄號之(樓)
收件人： 誠

委託書使用須知

- 一、股東親自出席者，不得以另一部份股權委託他人代理，委託書與親自出席通知書均簽名或蓋章者，視為親自出席；但委託書由股東交付徵求人或受託代理人者，視為委託出席。
二、委託書之委託人、徵求人及受託代理人，應依公開發行公司出席股東會使用委託書規則及公司法第一七七條規定辦理。
三、應使用本公司印發之委託書用紙，且一股東以出具一委託書，並以委託一人為限。
四、委託出席者請詳填受託代理人或徵求人戶號、姓名、身分證字號、住址，受託代理人如非股東，請於股東戶號欄內填寫身分證字號或統一編號，簽名或蓋章欄內簽名或蓋章即可。
五、股東接受他人徵求委託書前，應請徵求人提供徵求委託書之書面及廣告內容資料，或參考公司彙總公告之徵求人書面及廣告資料，切實瞭解徵求人與擬支持被選舉人之背景資料及徵求人對股東會各項議案之意見。
六、委託書送達公司後，股東欲親自出席股東會或欲以電子方式行使表決權者，至遲應於股東會開會二日前，以書面向公司為撤銷委託之通知；逾期撤銷者，以委託代理人出席行使之表決權為準。
七、委託書最遲應於開會五日前送達本公司服務代理人福邦證券股份有限公司服務代理部。

委託書表格，包含委託人(股東)資訊、委託事項(一、茲委託... 二、本股東未於前項... 三、本股東代理人得... 四、請將出席證... 五、委託書送達公司後... 六、委託書送達公司後... 七、委託書最遲應於開會五日...)

第五聯：委託書 貴股東如委託代理人出席請填妥此聯寄回。

開會通知書

- 一、茲訂於一〇七年九月五日(星期三)上午九時整(受理股東報到時間於會議開始前三十分鐘辦理之)，假桃園市桃園區大興路269號(晶悅國際飯店2F祥瑞廳)，召開一〇七年第一次股東臨時會。會議主要內容：(一)討論事項：辦理本募普通股案。(二)臨時動議。
二、依公司法第165條規定，自107年8月7日至107年9月5日止停止股票過戶。
三、本公司擬辦理本募普通股案，說明詳如附件一。
四、除於公開資訊觀測站公告外，特函奉達，並隨附股東會出席通知書及委託書各乙份，至希 查照撥冗出席， 貴股東如親自出席時，請填具第二聯出席通知書暨第三聯出席簽到卡(無須寄回)，於開會當日攜往會場報到出席。若委託代理人出席時，請填具第五聯委託書後全聯折疊寄回，並請於開會五日前送達本公司服務代理人福邦證券股份有限公司服務代理部，俟經該部於出席簽到卡內加蓋登記章，仍寄交 貴股東或 貴股東代理人收執，以憑出席股東會，如 貴股東或 貴股東代理人於開會前一天仍未收到出席簽到卡，請於開會當天攜帶身分證正本及印鑑至會場辦理出席。
五、本次股東會若有委託書徵求人，本公司依規定擬將委託書徵求書面資料彙總於107年8月20日前上傳財團法人中華民國證券暨期貨市場發展基金會(證基會網址:http://free.sfi.org.tw)。投資人進入該網址後，請點選「查詢委託書公告開會資料由此進入」項目查詢相關資料。
六、本次股東會股東得以電子方式行使表決權，行使期間為：自107年08月21日至107年09月02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】。
七、本次股東會委託書統計驗證機構為福邦證券股份有限公司服務代理部。
八、敬請 查照辦理為荷。

此致 貴股東

皇普建設股份有限公司 董事會 敬啟

