

**凱基證券股份有限公司等包銷築間餐飲事業股份有限公司
初次上櫃前公開承銷之普通股股票銷售辦法公告 股票代號：7723**

(本案公開申購係以實際承銷價格預扣價款，並適用掛牌後首五日無漲跌幅限制之規定)

(本案投標人需繳交投標保證金，如得標後不履行繳款義務者，除喪失得標資格外，證券承銷商就投標保證金應沒入之)

凱基證券股份有限公司等共同辦理築間餐飲事業股份有限公司(以下簡稱築間公司或該公司)普通股股票初次上櫃承銷案(以下簡稱本次承銷案)公開銷售之總股數為 4,163 仟股對外辦理公開銷售，其中 3,251 仟股以競價拍賣方式為之，業已於 114 年 4 月 21 日完成競價拍賣作業(開標日)，812 仟股則以公開申購配售辦理，另依「證券承銷商辦理初次上市(櫃)案件承銷作業應行注意事項要點」之規定，由築間公司協調其股東提供已發行普通股 100 仟股，供主辦承銷商採公開申購方式進行過額配售，其實際過額配售數量視中籤情形認定，茲將銷售辦法公告於後：

一、承銷商名稱、地址、總承銷數量、證券承銷商採競價拍賣、公開申購配售及過額配售數量：

股數：仟股

承銷商名稱	地址	競價拍賣股數	公開申購股數	過額配售股數	總承銷股數
凱基證券(股)公司	台北市明水路 700 號	3,251	642	100	3,993
宏遠證券(股)公司	台北市信義路四段 236 號 3 樓	-	80	-	80
永豐金證券(股)公司	台北市重慶南路一段 2 號 17 樓	-	30	-	30
華南永昌綜合證券(股)公司	台北市民生東路四段 54 號 5 樓	-	30	-	30
臺灣土地銀行(股)公司	台北市中正區延平南路 81 號	-	30	-	30
合計		3,251	812	100	4,163

二、承銷價格：每股新台幣 45 元整(每股面額新台幣壹拾元整)。

三、本案適用掛牌後首五交易日無漲跌幅限制之規定，投資人應注意交易之風險。

四、初次上櫃承銷案件，主辦承銷商執行過額配售及價格穩定措施之相關資訊及發行公司股東自願送存集保股份佔上櫃掛牌資本額之比例及自願送存集保期間：

(一)依據「中華民國證券商業同業公會承銷商辦理初次上市(櫃)案件承銷作業應行注意事項要點」之規定，主辦證券商已與築間公司簽定「過額配售協議書」，由築間協調其股東提出 100 仟股已發行普通股股票供主辦證券承銷商進行過額配售，主辦承銷商負責規劃及執行穩定價格操作，以穩定承銷價格。

(二)特定股東限制：依據「中華民國證券商業同業公會承銷商辦理初次上市(櫃)案件承銷作業應行注意事項要點」之規定。本次已與築間餐飲事業股份有限公司簽訂「過額配售協議書」，除依規定提出強制集保外，並由築間餐飲事業股份有限公司協調特定股東提出其所持有之已發行普通股股票，於掛牌三個月~1 年內自願送存臺灣集中保管結算所股份有限公司集保並不得賣出，以維持承銷價格穩定。該公司強制集保及自願集保股數合計 26,896,500 股，佔申請上櫃時發行股份總額 45,839,550 股之 58.68%或佔掛牌股數 50,619,550 股之 53.13%。

五、初次上櫃承銷案件，是否因公開申購配售之申購狀況而調整詢價圈購、公開申購配售數量之情事者，應予以揭露：不適用。

六、競價拍賣、公開申購及過額配售之數量限制：

(一)競價拍賣數量：競價拍賣最低每標單位為 1 張(仟股)，每一投標單最高投標數量不超過 416 張(仟股)，每一投標人最高得標數量不得超過 416 張(仟股)，投標數量以 1 張(仟股)之整倍數為投標單位。

(二)公開申購數量：每壹銷售單位為 1 仟股，每人限購 1 單位(若超過壹申購單位，即全數取消申購資格)。

(三)過額配售數量：100 仟股，該過額配售部分，採公開申購方式辦理，並依「證券商承銷或再行銷售有價證券處理辦法」第十七條及第十八條規定訂定承銷價格。

(四)承銷商於辦理配售作業時，應依據「中華民國證券商業同業公會證券商承銷或再行銷售有價證券處理辦法」辦理。

七、公開申購期間、申購手續及申購時應注意事項：

(一)申購期間業已於 114 年 4 月 18 日起至 114 年 4 月 22 日完成；申購處理費、中籤通知郵寄工本費及申購價款(以實際承銷價格為之)繳存往來銀行截止日為 114 年 4 月 22 日；申購處理費、中籤通知郵寄工本費及申購價款(以實際承銷價格為之)扣繳日為 114 年 4 月 23 日(扣繳時點以銀行實際作業為準)。

(二)申購人申購時，需確認申購截止日銀行存款餘額應有申購處理費、認購價款(以實際承銷價格為之)及中籤通知郵寄工本費之合計金額供銀行執行扣款。如有數個有價證券承銷案於同一天截止申購，當申購人投件參與其中一個以上案件時，銀行存款之扣款應以所申購各案有價證券處理費、認購價款及中籤通知郵寄工本費之合計總額為準，否則全數為不合格件。

(三)申購人申購後，往來銀行於扣繳日 114 年 4 月 23 日將辦理申購處理費、認購價款(以實際承銷價格為之)及中籤通知郵寄工本費扣繳事宜(扣繳時點以銀行實際作業為準)。如申購人此時銀行存款不足申購處理費、認購價款(以實際承銷價格為之)及中籤通知郵寄工本費三項總計之金額，將視為不合格件。

(四)申購人之申購投件一旦被列為不合格件，則將取消申購資格，證券經紀商於公開抽籤日次一營業日上午十點前(114 年 4 月 25 日)，併同未中籤之申購人之退款作業，退還中籤通知郵寄工本費及申購有價證券價款(均不加計利息)，惟申購處理費不予退回。

八、公開申購銷售處理方式及抽籤時間：

(一)相關作業請參考「中華民國證券商業同業公會證券商辦理公開申購配售作業處理程序」及「中華民國證券商業同業公會證券商承銷或再行銷售有價證券處理辦法」。

(二)證交所應於抽籤前，將銀行存款不足無法如期扣繳申購處理費、申購價款(以實際承銷價格為之)、中籤通知郵寄工本費之合計金額及重複申購之資料予以剔除，並應於申購截止日之次一營業日完成上述合格件及不合格件之篩選，重複申購者已扣繳之處理費不予退還，並由承銷商於承銷期間截止後一週內以掛號函件通知申購人。

(三)如申購數量超過銷售數量時，則於 114 年 4 月 24 日上午九時起在臺灣證券交易所電腦抽籤室(台北市信義路五段七號十樓)，以公開方式就合格件辦理電腦抽籤作業抽出中籤人，其方式依「中華民國證券商業同業公會證券商承銷或再行銷售有價證券處理辦法」辦理，並由證交所邀請發行公司代表出席監督。

九、公開申購人經中籤後不能放棄認購及要求退還價款，申購前應審慎評估。

十、通知及(扣)繳交價款日期與方式：

(一)競價拍賣部分：

1. 得標人之得標價款及得標手續費繳存往來銀行截止日為 114 年 4 月 23 日止，得標人應繳足下列款項：

(1)得標價款：得標人應依其得標價款認購之，應繳之得標價款，應扣除已扣繳之投標保證金後為之。

(2)得標手續費：

依「中華民國證券商業同業公會證券商承銷或再行銷售有價證券處理辦法」第十二條規定，承銷商得向得標人收取得標手續費。本次承銷案件得標人每一得標單應繳交得標價款之 5%之得標手續費，並併同得標價款於銀行繳款截止日(114 年 4 月 23 日)前存入往

來銀行。

每一得標單之得標手續費：每股得標價格 × 得標股數 × 5%。

(3)得標人得標價款及得標手續費扣繳日：114年4月24日(依銀行實際之扣款作業為準)。

2.得標人未如期履行繳款義務時，除喪失得標資格外，投標保證金應由主辦承銷商沒入之，並依該得標人得標價款自行認購。

3.如有數個有價證券承銷案於同一天截止繳交得標價款及得標手續費，當投資人投標參與其中一個以上案件，或就同一競價拍賣案件有多筆得標單時，銀行存款之扣款應以已繳保證金較高者優先扣款，如金額相同者，以得標應繳價款及得標手續費合計總額較高者優先扣款，如金額相同者，以投標單輸入時間先後順序扣款。

4.未得標及不合格件保證金退款作業：經紀商業於開標日次日一營業日(114年4月22日)上午十點前，依證交所電腦資料，指示往來銀行將未得標(包括單一投標單部份未得標)及不合格件之保證金不加計利息予以退回，惟投標處理費不予退回。

(二)公開申購部份：申購處理費、中籤通知郵寄工本費及申購價款(以實際承銷價格為之)扣繳日為114年4月23日(扣繳時點以銀行實際作業為準)。

(三)實際承銷價格(公開申購及過額配售價格)訂定之日期為114年4月21日，請於當日上午十時自行上網至臺灣證券交易所網站(<https://www.twse.com.tw>)免費查詢。

(四)如有辦理過額配售時，係採公開申購方式，並依中華民國證券商業同業公會「證券商承銷或再行銷有價證券處理辦法」及「證券商辦理公開申購配售作業處理程序」辦理。

(五)投資人銀行存款不足同時支應投標保證金、投標處理費、得標價款、得標手續費、申購處理費、申購認購價款、中籤通知郵寄工本費及交易市場之交割價款時，應以交割價款為優先，次為得標價款及得標手續費，再為申購處理費、申購認購價款及中籤通知郵寄工本費，最後為投標保證金及投標處理費。

十一、未中籤人或不合格件之退款作業：對於未中籤人之退款作業，將於公開抽籤次日一營業日(114年4月25日)上午十時前，依證交所電腦資料，指示往來銀行，將中籤通知郵寄工本費及認購價款退還未中籤申購人(均不加計利息)，惟申購處理費不予退回。

十二、公開申購之中籤名冊及競價拍賣得標名單之查詢管道：

(一)公開申購：

1.可參加公開抽籤之合格清冊，將併同不合格清冊，於承銷公告所訂公開抽籤日，備置於收件經紀商(限所受申購部分)，臺灣證券交易所股份有限公司、主辦承銷商營業處所，以供申購人查閱。

2.由承銷商於公開抽籤日次日以限時掛號寄發中籤通知書及公開說明書等。

3.申購人可以向原投件證券經紀商查閱中籤資料。

(二)競價拍賣：開標日後，投標人可於「承銷商有價證券競價拍賣系統」或向開戶證券經紀商查詢。

十三、有價證券發放日期、方式與特別注意事項：

(一)築間公司於股款募集完成後，通知集保結算所於114年4月30日將股票直接劃撥至認購人指定之集保帳戶，並於當日上櫃(實際上櫃日期以發行公司及櫃檯買賣中心公告為準)。

(二)認購人帳號有誤或其他原因致無法以劃撥方式交付時，認購人須立即與所承購之承銷商辦理後續相關事宜。

十四、有價證券預定上櫃日期：114年4月30日。(實際上櫃日期以發行公司及櫃檯買賣中心公告為準)。

十五、投資人應詳閱本銷售辦法、公開說明書及相關財務資料，並對本普通股股票之投資風險自行審慎評估，築間公司及各證券承銷商均未對本普通股股票上櫃後價格為任何聲明、保證或干涉，其相關風險及報酬均由投資人自行負擔。如欲知其他財務資料可參閱**公開資訊觀測站查詢**(<https://mops.twse.com.tw>)或發行公司網址：<https://www.jhujian.com.tw>/查詢。

十六、公開說明書之分送、揭露及取閱地點：

(一)有關築間公司之財務及營運情形已詳載於公開說明書，請至辦理股票過戶機構凱基證券股份有限公司股務代理部(台北市重慶南路一段2號5樓)及各承銷商之營業處所索取，或上網至**公開資訊觀測站**(<https://mops.twse.com.tw>)→單一公司→電子文件下載及主、協辦承銷商網站免費查詢，網址如下：凱基證券股份有限公司(<http://www.kgi.com.tw/zh-tw/>)、宏遠證券股份有限公司(<http://www.honsec.com.tw/>)、永豐金證券股份有限公司(<http://www.sinotrade.com.tw/newweb/>)、華南永昌綜合證券股份有限公司(<http://www.entrust.com.tw>)及臺灣土地銀行股份有限公司(<https://stock.landbank.com.tw>)。

(二)競價拍賣開標後，承銷商應將「得標通知書」及「公開說明書」以限時掛號寄予得標投資人；另應於公開申購結束後，將「公開說明書」、「中籤通知書」以限時掛號寄發中籤人。

十七、會計師最近三年度及最近期之查核簽證意見：

年度	會計師事務所	會計師姓名	簽證意見
111年	安侯建業聯合會計師事務所	洪士剛、傅泓文	無保留意見
112年	安侯建業聯合會計師事務所	洪士剛、傅泓文	無保留意見
113年	安侯建業聯合會計師事務所	洪士剛、傅泓文	無保留意見

十八、財務報告如有不實，應由發行公司及簽證會計師依法負責。

十九、特別注意事項：

(一)認購人於認購後、有價證券發放前死亡者，其繼承人領取時，應憑原認購人死亡證明書、繼承人之國民身分證正本(未滿十四歲之未成年人，得以戶口名簿正本及法定代理人國民身分證正本代之)、繼承系統表、戶籍謄本(全戶及分戶)、繼承人印鑑證明(未成年人應加法定代理人印鑑證明)、遺產稅證明書，繼承人中有拋棄繼承者應另附經法院備查之有價證券繼承拋棄同意書及其他有關文件辦理。

(二)申購人有左列各款情事之一者，經紀商不得受託申購，已受理者應予剔除：

1.於委託申購之經紀商未開立交易戶、款項劃撥銀行帳戶或集中保管帳戶者。

2.未與經紀商指定之往來銀行就公開申購相關款項扣繳事宜簽訂委託契約書。

3.未於規定期限內申購者。

4.申購委託書應填寫之各項資料未經填妥或資料不實者。

5.申購委託書未經簽名或蓋章者，惟以電話或網際網路委託者不在此限。

6.申購人款項劃撥銀行帳戶之存款餘額，低於所申購有價證券處理費、認購價款及中籤通知郵寄工本費之合計金額者。

7.利用或冒用他人名義申購者。

(三)本次參與有價證券承銷申購之人，於中籤後發現有違反前述第(一)、(二)項之規定，應取消其認購資格者，其已扣繳認購有價證券款項應予退還；但已扣繳之申購處理費及中籤通知郵寄工本費不予退還。前項經取消認購資格之認購人及經取消認購資格之繼承人，欲要求退還已繳款項時，應憑認購人或其繼承人國民身分證正本(法人為營利事業登記證影本，未滿十四歲之未成年人，得以戶口名簿正本及法定代理人國民身分證正本代之)，洽原投件證券經紀商辦理。

(四)申購人不得冒用或利用他人名義或偽編國民身分證字號參與。證券商經發現有冒用、利用他人名義或偽編國民身分證字號參與有價證券申購者，應取消其參與申購資格，處理費用不予退還；已認購者取消其認購資格；其已繳款項，不予退還。

(五)若於中籤後發現有中籤人未開立或事後註銷交易戶、款項劃撥銀行帳戶或集中保管帳戶情事，致後續作業無法執行者，應取消其中籤資格。

(六)證券交易市場因天然災害或其他原因致集中交易市場休市時，有關投標截止日、開標日、投標處理費、投標保證金、得標手續費、價款之繳存、扣繳、解交、匯款及申購截止日、公開抽籤日、申購處理費、中籤通知郵寄工本費或價款之繳存、扣繳、解交、匯款等作業，

其後續作業一律順延至次一營業日辦理；另如係部份縣(市)停止上班，考量天災係不可抗力之事由，無法歸責證券商，投資人仍應注意相關之風險。如投標保證金及投標處理費扣款日遇部分縣(市)停止上班但集中市場未休市時，投標保證金及投標處理費之扣繳日及其後續之開標日、未得標或不合格件保證金退款日、得標剩餘款項及得標手續費繳存往來銀行截止日及扣繳日、經紀商價款解交日、申購開始日至申購截止日、申購認購價款及處理費、郵寄工本費扣繳日、公開抽籤日、申購認購價款及處理費、郵寄工本費解交日等均順延至次一營業日辦理。

二十、該股票奉准上櫃以後之價格，應由證券市場買賣雙方供需情況決定，承銷商及發行公司不予干涉。

二十一、承銷價格決定方式(如附件一)。

二十二、律師法律意見書要旨：(如附件二)。

二十三、證券承銷商評估報告總結意見(如附件三)。

二十四、金融監督管理委員會或中華民國證券商業同業公會規定應行揭露事項：無。

二十五、其他為保護公益及投資人應補充揭露事項：詳見公開說明書。

【附件一】股票承銷價格計算書

一、承銷總股數說明

(一)承銷前後流通在外股數

築間餐飲事業股份有限公司(以下簡稱該公司)申請上櫃時之實收資本額為新臺幣(以下同)458,395千元，每股面額新臺幣10元整，已發行股數為45,840千股，該公司擬於股票初次申請上櫃案經主管機關審查通過後，辦理現金增資發行新股計4,780千股，作為公開承銷作業用，故預計上櫃掛牌時股數為50,620千股，實收資本額為506,196千元。

(二)公開承銷股數來源

該公司本次申請股票上櫃，依據「財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心證券商營業處所買賣有價證券審查準則」第4條規定，採用現金增資發行新股之方式辦理上櫃前之公開承銷作業，並依「財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心對公開發行公司申請股票櫃檯買賣應委託推薦證券商辦理承銷規定」第2條及第6條規定，至少提出擬上櫃股份總額10%以上股份，委託推薦證券商辦理承銷，且發行公司開始為興櫃股票櫃檯買賣未滿二年者，得扣除其前已依法提出供興櫃股票推薦證券商認購之股數，但扣除之股數不得逾提出承銷之股數之30%。

該公司於112年12月21日登錄興櫃買賣，申請上櫃時興櫃買賣未滿二年，故予以扣除其前已依規定提出供興櫃股票推薦證券商認購之股數。依上述規定，該公司擬於股票初次申請上櫃案經審查通過後，辦理現金增資發行新股4,780千股，並依公司法第267條之規定，保留發行股份之15%，計717千股予員工認購，餘4,063千股則依證券交易法第28條規定，業經該公司113年6月17日股東常會通過排除公司法第267條第3項原股東優先認購之權利，全數辦理股票上櫃前公開承銷。該公司本次提出公開承銷股數4,063千股加計依規定提出供興櫃股票推薦證券商認購之1,000千股，合計5,063千股，已達擬上櫃股份總額50,620千股之10%以上，符合前揭規定。

(三)過額配售

依據「財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心證券商營業處所買賣有價證券審查準則」第4條及「中華民國證券商業同業公會承銷商辦理初次上市(櫃)案件承銷作業應行注意事項要點」第2點規定，經113年6月17日董事會決議通過與主辦推薦證券商簽訂「股票初次上櫃穩定承銷價格機制協議書」，協議提出委託主辦推薦證券商辦理公開承銷股數15%額度內，上限計609千股，供主辦推薦證券商辦理過額配售，惟主辦推薦證券商得依市場需求決定過額配售數量。

(四)股權分散標準

該公司截至113年9月19日止，股東人數共計3,206人，其中公司內部人及該等內部人持股逾50%之法人以外之記名股東人數為3,188人，且其所持股份總額合計29,833,250股，占發行股份總額65.07%，已符合「財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心證券商營業處所買賣有價證券審查準則」第3條有關股權分散之標準。

二、具體說明申請公司與推薦證券商共同訂定承銷價格之依據及方式

(一)承銷價格訂定所採用的方法、原則或計算方式及與適用國際慣用之市場法、成本法及收益法之比較

1.承銷價格訂定所採用之方法、原則及計算方式

股票價值評估的方法很多種，各種方法皆有其優缺點，評估之結果亦有所差異，目前市場上常用之股票評價方法包括市場法如本益比法(Price/Earningsratio, P/Eratio)、股價淨值比法(Price/Bookvalueratio, P/Bratio)，主係透過已公開的資訊與整個市場、產業性質相近的同業及被評價公司歷史軌跡比較，作為評量企業的價值，再根據被評價公司本身異於採樣公司之部分作折溢價的調整；成本法則分為以帳面之歷史成本資料作為公司價值評定基礎的淨值法，以及採用未來現金流量作為公司價值評定基礎的收益法，各種評價方法之優點、缺點及適用時機彙總說明如下：

方法	市場法		成本法	收益法
	本益比法	股價淨值比法		
優點	1. 具經濟效益與時效性，為一般投資人投資股票最常用之參考依據。 2. 市場價格資料容易取得。	1. 淨值係長期且穩定之指標。當盈餘為負時之替代評估法。 2. 市場價格資料容易取得。	1. 資料取得容易。 2. 使用財務報表之資料，較客觀公正。	1. 符合學理上對價值的推論，能依不同的關鍵變數的預期來評價公司。 2. 較不受會計原則或會計政策不同影響。 3. 考量企業之成長性及風險。
缺點	1. 盈餘品質易受會計方法之選擇所影響。 2. 企業盈餘為負時不適用。 3. 使用歷史資訊無法反映公司未來績效。	1. 帳面價值受會計方法之選擇所影響。 2. 同產業之不同公司間之本質上仍有相當差異。	1. 資產帳面價值與市場價值差距甚大。 2. 未考量公司經營成效之優劣。	1. 使用程序繁瑣，需估計大量變數，花費成本大且確定性高。 2. 對於投資者，現金流量觀念不易瞭解。 3. 預測期間較長。
適用時機	適合評估風險水準、成長率及股利政策穩定的公司。	適合評估有鉅額資產但股價偏低的公司。	適合用於評估如傳統產業類股或公營事業。	1. 當可取得公司詳確的現金流量與資金成本的預測資訊時。 2. 企業經營穩定，無鉅額資本支出。

該公司主要從事餐飲服務業，提供多樣化火鍋及燒肉等餐飲服務，近年來營運規模逐漸成長，屬獲利穩定且成長型類股之族群，因淨值不足以代表成長性之股票未來的獲利水準，因此在股價評價上較不適用股價淨值比法及成本法。而收益法因預測期間較長，不確定性風險相對較高，亦不能合理評估公司應有之價值。目前證券市場之投資人對於獲利成長型之公司評價多採用每股盈餘作為主要之評價基礎，其最大優點在於簡單易懂，市場投資人認同度高，因此，本推薦證券商擬以本益比法來評估該公司之承銷價格。

2.承銷價格訂定與適用國際慣用之市場法、成本法及現金流量折現法之比較

(1)市場法

該公司主要從事餐飲服務業，提供以火鍋及燒肉為主軸之各式餐飲服務，涵蓋個人火鍋、個人燒肉、和牛鍋物/火烤吃到飽、套餐式火烤兩吃、酸菜魚料理、韓式個人及多人燒肉/餐館/銅盤烤肉、單點消費之多人火鍋、日式居酒屋料理及台式炸物酥炸雞等，採直營及加盟並行之經營模式，主要客戶為一般消費大眾，目前旗下經營「築間幸福鍋物」、「燒肉 SMILE」、「本格和牛燒肉放題」、「有之和牛鍋物放題」、「繪馬別邸」、「築間酸菜魚」、「紫木槿韓國烤肉」、「朴庭韓國烤肉公社」、「築

間麻辣火鍋」、「紫木槿韓餐酒館」、「築間燒肉本命」、「築間台灣鹹酥雞」及「朴庶韓國銅盤烤肉」等共 13 項自行研發餐飲品牌。綜觀目前國內已上市櫃之公司中，考量比較該公司之實收資本額、營運規模、營運模式及產品類型後，茲選取上櫃公司豆府股份有限公司(以下簡稱豆府，股票代號：2752)、瓦城泰統股份有限公司(以下簡稱瓦城，股票代號：2729)及上市公司八方雲集國際股份有限公司(以下簡稱八方雲集，股票代號：2753)等 3 家公司作為採樣同業比較對象。豆府主係提供以韓式為主之現場烹調料理予消費大眾於店內客席或外帶食用，並有發展越式及泰式餐飲，均採直營連鎖之經營模式；瓦城主係提供泰式為主之相關料理供消費者於店內客席或外帶食用，並有發展湘菜料理品牌，均採直營連鎖之經營模式；八方雲集主要係經營中式連鎖餐飲品牌，旗下品牌提供包括各式鍋貼、水餃、湯品、各式飯食、麵食餐點、飲料及簡餐等餐飲服務。

A. 本益比法

單位：倍

期間	項目	同業公司			上櫃	上市
		豆府 (2752)	瓦城 (2729)	八方雲集 (2753)	觀光餐旅類	觀光餐旅類
114 年 1 月		16.77	23.34	17.23	32.12	18.62
114 年 2 月		17.04	23.91	18.62	33.58	18.99
114 年 3 月		16.29	22.87	19.40	35.29	19.04
平均		16.70	23.37	18.42	33.66	18.88

資料來源：臺灣證券交易所及財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心。

依上表所示，採樣公司及上市櫃觀光餐旅類最近三個月(114 年 1 月~114 年 3 月)之平均本益比約在 16.70 倍~33.66 倍，以該公司 113 年度歸屬於母公司業主之稅後淨利 185,936 千元及擬上櫃掛牌股數 50,620 千股計算之追溯調整後每股稅後盈餘 3.67 元為基礎計算，價格區間約為 61.29 元~123.53 元。經考量該公司初次上櫃掛牌之成交量、流通性風險及股市環境等因素，將每股參考價格之區間予以 7 折計算，每股參考股價區間約為 42.90 元~86.47 元。故與該公司議定之承銷價格為每股 45 元，應尚屬合理。

B. 股價淨值比法

茲就上述採樣公司及上市及上櫃觀光餐旅類最近三個月(114 年 1 月~114 年 3 月)之股價淨值比如下：

單位：倍

期間	項目	同業公司			上櫃	上市
		豆府 (2752)	瓦城 (2729)	八方雲集 (2753)	觀光餐旅類	觀光餐旅類
114 年 1 月		5.07	3.16	2.90	2.65	1.67
114 年 2 月		5.15	3.24	3.13	2.69	1.69
114 年 3 月		4.97	3.12	3.27	2.47	1.59
平均		5.06	3.17	3.10	2.60	1.65

資料來源：臺灣證券交易所及財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心。

依上表得知，採樣公司及上市櫃觀光餐旅類最近三個月(114 年 1 月~114 年 3 月)之平均股價淨值比約在 1.65 倍~5.06 倍，以該公司 113 年度經會計師查核簽證之財務報告中歸屬於母公司業主權益之金額 1,087,384 千元，及擬上櫃掛牌股數 50,620 千股計算之每股淨值 21.48 元為計算基礎，其參考價格區間為 35.44 元~108.69 元。由於股價淨值比並未考量公司成長性，且股價淨值比常用於評估鉅額資產但股價偏低的公司或公營事業等，故擬不以此法來計算承銷價格參考區間。

(2) 成本法

成本法近似重置成本的理論，所謂重置成本法，本指企業如要重置或重購相似資產所需花費之數額，以重置成本來估計資產之價值，即是以企業重製或重購相同獲利能力之資產所需花費之成本數額來估計其價值，且必須有相似且合理之資產價格可供參考，另外使用本法的限制有下列四種：

- (A) 無法表達目前真正及外來的經濟貢獻值。
- (B) 忽略技術經濟壽年。
- (C) 技術廢舊及變革對於其所造成的風險無法預測。
- (D) 成本法中對於折舊項目及金額有量化的困難。

由於上述種種限制，故國際上採成本法評估企業價值者並不多見，因此本推薦證券商不擬採用此種方式作為承銷價格訂定之參考依據。

(3) 現金流量折現法

現金流量折現法係依據公司預估之獲利及現金流量，以涵蓋風險的折現率來折算現金流量，同時考量實質現金及貨幣之時間價值來進行估算，惟考量現金流量折現法預測期間長，不僅困難度相對較高且資料未必十分準確，較不能合理評估公司應有之價值，另外投資者不易瞭解現金流量觀念，故不擬採用本法為議定承銷價格參考之依據。

經上述計算及考量該公司產業之發展前景、經營績效及獲利穩定情形等因素後，本推薦證券商經評估為能計算合理、客觀及具市場性之承銷價格，決定採以市場法中之本益比法作為該公司上櫃申請之承銷價格計算依據，以及參酌該公司最近一個月之興櫃市場加權平均成交價作為設算承銷價格基礎，應尚屬合理。

(二) 該公司與已上市櫃同業之財務狀況、獲利情形及本益比之比較情形

該公司主要從事餐飲服務業，提供多樣化火鍋及燒肉等餐飲服務。經綜合考量該公司之營業型態、產品屬性及其上下游關聯性等因素後，選取豆府、瓦城及八方雲集為採樣同業。茲就該公司與前開採樣公司之財務狀況、獲利情形及本益比說明如下：

1. 財務狀況

分析項目	公司名稱	年度		
		111 年度	112 年度	113 年度
負債占資產比率(%)	築間	84.10	75.34	77.69
	豆府	43.64	43.47	42.52
	瓦城	50.00	51.03	54.08
	八方雲集	42.57	44.20	43.24
	同業平均	67.10	64.40	註
長期資金占不動產、廠房及設備比率(%)	築間	203.87	191.52	167.02
	豆府	337.79	344.18	309.02
	瓦城	162.53	166.78	114.02
	八方雲集	260.85	192.22	133.47

分析項目	年度			
	公司名稱	111 年度	112 年度	113 年度
	同業平均	115.21	113.64	註

資料來源：各公司經會計師查核簽證之財務報告、各公司股東會年報、公開資訊觀測站資料、公開說明書及凱基證券整理。同業平均資料係財團法人金融聯合徵信中心出版「中華民國台灣地區主要行業財務比率」，行業類別為「餐飲業」。

註：截至目前為止，財團法人金融聯合徵信中心尚未公布該期間之「中華民國台灣地區主要行業財務比率」。

該公司 111~113 年底負債占資產比率分別為 84.10%、75.34%及 77.69%，112 年底負債占資產比率較 111 年底下降，主係 112 年度辦理現金增資及門店持續拓展，現金水位及不動產、廠房及設備均增加，致總資產增加幅度大於總負債增加幅度所致；113 年底負債占資產比率較 112 年底略為增加，主係該公司 113 年第二季配發 112 年下半年度及 113 年第三季配發 113 年上半年度現金股利，使資產總額下降，負債總額相對變動相對不大所致。

與採樣公司及同業平均相較，該公司 111~113 年底之負債比率皆高於採樣公司及同業平均，主係該公司持續展店，除依據 IFRS16 租賃會計之規定，該公司將承租門店同時認列使用權資產及租賃負債外，該公司採購所產生之應付票據及帳款、展店數量增加使相關營運款項所產生之其他應付款較高所致。整體而言，該公司負債占資產比率變化情形經評估應無重大異常情事。

該公司 111~113 年底長期資金占不動產、廠房及設備比率分別為 203.87%、191.52%及 167.02%，各年度比率均超過 100%，顯示其並無以短期資金支應長期資金用途之情事。該公司 112 年底長期資金占不動產、廠房及設備比率較 111 年底下降，主係因 112 年度持續展店，不動產、廠房及設備大幅增加，權益總額及非流動負債增加幅度相對較小，故長期資金占不動產、廠房及設備比率下降；113 年底長期資金占不動產、廠房及設備比率較 112 年度下降，主係該公司 113 年第二季配發 112 年下半年度及 113 年第三季配發 113 年上半年度現金股利，故股東權益總額減少，及不動產、廠房及設備因門店持續拓展而增加所致，尚無重大異常。

與採樣公司及同業平均相較，該公司長期資金占不動產、廠房及設備比率 111~112 年底低於豆府及八方雲集，高於瓦城及同業平均，113 年底僅低於豆府。綜觀該公司各年度長期資金占不動產、廠房及設備比率均高於 100%以上，顯示該公司長期資金充裕，財務結構相對穩定，應無重大異常之情事。

整體而言，該公司 111-113 年底之財務結構尚屬健全，其變化情形應無重大異常情事。

2. 獲利情形

單位：%；元

分析項目	年度			
	公司名稱	111 年度	112 年度	113 年度
權益報酬率(%)	築間	82.26	38.85	14.37
	豆府	27.22	25.57	30.71
	瓦城	5.31	18.33	13.45
	八方雲集	20.17	15.79	16.54
	同業平均	5.30	19.50	註 2
營業利益占實收資本額比率(%)	築間	108.76	110.92	53.99
	豆府	121.66	186.58	182.90
	瓦城	53.73	155.62	112.46
	八方雲集	118.86	100.55	108.27
	同業平均	註 1	註 1	註 1
稅前純益占實收資本額比率(%)	築間	107.42	96.49	41.97
	豆府	126.37	186.44	193.26
	瓦城	47.86	152.96	110.18
	八方雲集	125.63	101.92	113.53
	同業平均	註 1	註 1	註 1
純益率(%)	築間	7.16	6.15	2.96
	豆府	11.02	9.35	11.44
	瓦城	2.43	7.57	5.68
	八方雲集	9.49	7.33	7.36
	同業平均	1.90	6.20	註 1
每股稅後盈餘(元)	築間	8.74	8.61	4.06
	豆府	10.36	14.78	15.66
	瓦城	3.62	12.37	9.01
	八方雲集	10.00	8.35	9.05
	同業平均	註 1	註 1	註 1

資料來源：各公司經會計師查核簽證之財務報告、各公司股東會年報、公開資訊觀測站資料、公開說明書及凱基證券整理。同業平均資料係財團法人金融聯合徵信中心出版「中華民國台灣地區主要行業財務比率」，行業類別為「餐飲業」。

註 1：財團法人金融聯合徵信中心出版之「中華民國台灣地區主要行業財務比率」未揭露該資訊。

註 2：截至目前為止，財團法人金融聯合徵信中心尚未公布該期間之「中華民國台灣地區主要行業財務比率」。

(1) 權益報酬率

該公司 111~113 年度之權益報酬率分別為 82.26%、38.85%及 14.37%。該公司 112 年度之權益報酬率較 111 年度下降，主係該公司 112 年度辦理現金增資及分店持續拓展，現金水位及不動產、廠房及設備均增加，平均資產總額提升，權益總額亦增加，致報酬率下降；113 年度權益報酬率較 112 年度下降，主係受到舊有門店新品牌轉換，於裝修期間尚無營收貢獻，加上 113 年度新設多個餐飲品牌，營業費用率提升，整體稅後淨利金額下降所致。

與採樣同業及同業平均相較，該公司 111 年度及 112 年度權益報酬率均優於採樣同業及同業平均，113 年度則介於採樣同業，主係受有門店新品牌轉換，於裝修期間尚無營收貢獻，加上 113 年度新設多個餐飲品牌，營業費用率提升，整體稅後淨利金額下降所致。綜上評估，該公司之權益報酬率尚無重大異常之情事。

(2) 營業利益占實收資本額比率及稅前純益占實收資本額比率

該公司 111~113 年度營業利益占實收資本額比率分別為 108.76%、110.92%及 53.99%，稅前純益占實收資本額比率分別為 107.42%、96.49%及 41.97%。112 年度之營業利益占實收資本額比率與 111 年度差異不大，主係營業利益及實收資本額均增加所致；112 年稅前純益占實收資本額比率較 111 年度下降，主係該公司 112 年度辦理現金增資，實收資本額上升，然因業外認列處分及報廢不動產、廠房及設備損失，以及利息費用增加，使稅前淨增加幅度相對不大，致稅前純益占實收資本額比率下降；113 年度營業利益占實收資本額比率及稅前純益占實收資本額比率皆較 112 年度下降，主係 113 年度因部分品牌門店轉換，尚無營收貢獻，且隨公司整體營運規模擴大，營業費用上升，使營業利益及稅前純益皆較 112 年度下降所致。

與採樣同業公司相較，該公司 111 年度營業利益占實收資本額比率高於瓦城，低於豆府及八方雲集；112 年度營業利益

占實收資本額比率高於八方雲集，低於豆府及瓦城。在稅前純益占實收資本額比率方面，111 年度高於瓦城，低於豆府及八方雲集；112 年度因辦理現金增資致資本額上升，在稅前淨利增加幅度相對不大之情形下，使稅前純益占實收資本額比率低於採樣同業；113 年度則低於採樣同業，主係受部分品牌門店轉換，尚無營收貢獻，且隨公司整體營運規模擴大，營業費用上升，使營業利益及稅前純益皆較 112 年度下降所致，並無重大異常之情事。

(3)純益率及每股盈餘

該公司 111~113 年度之純益率分別為 7.16%、6.15%及 2.96%，每股稅後盈餘分別為 8.74 元、8.61 元及 4.06 元，112 年度之純益率及每股盈餘較 111 年度略為下降，主係該公司 112 年度認列處分及報廢不動產、廠房及設備損失較 111 年度增加 30,485 千元，加上因銀行借款增加，使利息費用上升所致；113 年度純益率下降，主係 113 年度因部分品牌門店轉換，營收貢獻較低，且隨公司整體營運規模擴大，營業費用上升所致。該公司 111~113 年度之每股盈餘變動主係受稅前純益影響，其變動尚屬合理，並無重大異常。

與採樣同業公司及同業平均相較，該公司 111 年度純益率與每股盈餘介於採樣同業及同業平均之間；112 年度該公司因認列處分及報廢不動產、廠房及設備損失及利息費用增加，使純益率及每股盈餘下降，純益率低於採樣同業，與同業平均相當，每股盈餘則介於採樣同業間；113 年度則低於採樣同業，主係因部分品牌門店轉換，營收貢獻較低，且隨公司整體營運規模擴大，營業費用上升所致。綜上所述，該公司營運狀況與獲利能力並無重大異常之情事。

整體而言，該公司 111-113 年度之獲利能力尚屬穩健，各項指標變化情形尚屬合理，應無重大異常之情事。

3. 本益比

請參閱前述二、(一)、2.、(1)、A. 本益比法之說明。

(三)所議定之承銷價若參考財務專家意見或鑑價機構之鑑價報告者，應說明該專家意見或鑑價報告內容及結論

本推薦證券商與該公司共同議定股票公開承銷價格，並未委請財務專家出具意見或委託鑑價機構出具鑑價報告，故本項評估尚不適用。

(四)申請公司於興櫃市場掛牌之最近一個月平均股價及成交量資料

該公司係於 112 年 12 月 21 日於興櫃市場掛牌，彙整該公司最近一個月於興櫃市場交易買賣總成交量及加權平均成交價格如下表所示：

月份	成交股數	加權平均成交價(元)
114 年 3 月 6 日~114 年 4 月 18 日	5,270,797	62.12

資料來源：財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心網站。

該公司於 112 年 12 月 21 日登錄興櫃，最近一個月(114 年 3 月 6 日~114 年 4 月 18 日)之平均股價為 62.12 元，總成交量為 5,270,797 股，另每日成交均價介於 54.35-69.93 元，變動比率為 28.67%，尚無價格波動過大之情形。經查詢財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心網站「興櫃一般板公布注意股票資訊」、「興櫃一般板處置股票資訊」及「興櫃交易時間內股價異常波動暫停交易標準之股票查詢」，該公司非為「興櫃股票公布或通知注意交易資訊暨處置作業要點」第 4 條規定公告為「興櫃公布注意股票」，且無「興櫃股票買賣辦法」第 11 條之 1 規定暫停交易(啟動興櫃股票市場冷卻機制)之情事，尚無發現有重大異常之情事。

(五)推薦證券商就其與申請公司所共同議定承銷價格合理性之評估意見

本推薦證券商依一般市場承銷價格訂定方式，參考上市櫃觀光餐旅類股及採樣公司之本益比及該公司最近一個月之興櫃市場平均成交價等方式，以推算合理之承銷價格，作為該公司辦理股票承銷之參考價格訂定依據。再參酌該公司之財務結構、公司規模、經營績效、發行市場環境及所處產業未來發展前景等因素，及考量該公司最近三個月公告自結營業收入呈現持續下滑之情形後，由本推薦證券商與該公司共同議定之。

該公司最近三個月(113 年 12 月至 114 年 2 月)自結營業收入呈現持續下滑趨勢，係因該公司主要營收來源「築間幸福鍋物」及「燒肉 Smile」分別提供個人火鍋及燒肉餐飲服務，火鍋及燒肉餐飲雖皆為國人熱門選擇，惟同時易受餐飲產業競爭激烈所影響，加上主力品牌「築間幸福鍋物」門店數已超過百家，成長幅度有限，致其營收呈現下滑趨勢，該公司雖已於 113 年度陸續開展其他品牌，然其他品牌大多成立時間尚不足一年，該公司仍處於追蹤顧客消費喜好及持續優化菜單階段，致其他品牌營收貢獻尚不高。此外，114 年初農曆春節假期國人赴國外旅遊趨勢提高，114 年 1 月國人出國人次較 113 年同期增加 25.88%，致國內觀光餐旅整體市場下滑，使該公司 114 年 1 月營收較 113 年 12 月減少，另 114 年 2 月因春節連假效應已過，民生消費與外出聚餐需求降溫，多數聚餐型餐館業績轉淡，且 114 年 2 月氣溫偏低加上雨量較多，導致來客數減少，進而影響整體消費量能，致 114 年 2 月營收持續下降。綜上因素，使該公司 113 年 12 月~114 年 2 月營收呈現逐月下之趨勢。另該公司在主力品牌「築間幸福鍋物」及「燒肉 Smile」營業收入下滑，新品牌效益尚未顯現，且門店人事成本、設備及使用權資產(門店租約)之折舊等費用持續發生下，致 114 年 2 月單月自結損益有小幅虧損之情事。

經參考上市櫃觀光餐旅類股及採樣公司之本益比，並經考量該公司之營運成長性及初次上櫃股票流動性風險貼水等因素，該公司股價應介於 42.90 元~86.47 元之間。另參考興櫃市場價格，該公司最近一個月(114 年 3 月 6 日~114 年 4 月 18 日)於興櫃市場之加權平均成交價為 62.12 元，而該公司初次上櫃前現金增資案之對外募資金額採競價拍賣之方式承銷，依「中華民國證券商業同業公會證券商承銷或再行銷售有價證券處理辦法」第 8 條及第 17 條規定，應以申報競價拍賣約定書前興櫃有成交之 30 個營業日其成交均價扣除無償配股除權(或減資除權)及除息後簡單算術平均數之七成為最低承銷價格之上限(以 114 年 4 月 10 日往前推算興櫃有成交之 30 個營業日其成交均價簡單算術平均數為 65.96 元，故七成為 46.17 元)為上限參考，爰訂定最低承銷價格(競價拍賣底價)為 40.18 元，並以不高於最低承銷價格之 1.12 倍為上限，每一得標人應依其得標價格認購；公開申購承銷價格則以各得標單之價格及其數量加權平均所得之價格每股新臺幣 46.44 元為之，惟該均價高於最低承銷價格之 1.12 倍，故承銷價格訂為每股新臺幣 45 元溢價發行，應尚屬合理。

【附件二】律師法律意見書

築間餐飲事業股份有限公司(以下稱該公司)本次為辦理現金增資發行普通股 4,780,000 股，每股面額新臺幣壹拾元，發行總金額為新臺幣 47,800,000 元，向財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心提出申報。經本律師採取必要審核程序，包括實地瞭解，與公司董事、經理人及相關人員面談或舉行會議，蒐集、整理、查證公司議事錄、重要契約及其他相關文件、資料，並參酌相關專家之意見等。特依「發行人募集與發行有價證券處理準則」規定，出具本律師法律意見書。

依本律師意見，該公司本次向財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心提出之法律事項檢查表所載事項，並未發現有違反法令致影響有價證券募集與發行之情事。

翰辰法律事務所 彭義誠律師

【附件三】承銷商評估報告總結意見

築間餐飲事業股份有限公司(以下簡稱「築間公司」或「該公司」)本次為辦理現金增資發行新股普通股 4,780,000 股，每股面額新臺幣 10 元，合計發行總金額新臺幣 47,800,000 元整，依法向財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心提出申報。業經本承銷商採用必要之輔導及評估程序，包括實地了解該公司之營運狀況，與公司董事、經理人及其他相關人員面談或舉行會議，蒐集、整理、查證及比較分析相關資料等，予以審慎評估。特依金融監督管理委員會「發行人募集與發行有價證券處理準則」及中華民國證券商業同業公會「發行人募集與發行有價證券承銷商評估報告應行記載事項要點」及「證券承銷商受託辦理發行人募集與發行有價證券承銷商評估報告之評估查核程序」規定，出具本承銷商總結意見。

依本承銷商之意見，該公司本次募集與發行有價證券符合「發行人募集與發行有價證券處理準則」及相關法令之規定，暨其計畫

具可行性及必要性，其資金用途、進度及預計可能產生效益亦具合理性。

凱基證券股份有限公司 負責人：許道義
部門主管：陳權澤