



力麗觀光開發股份有限公司



一〇九年第一次股東臨時會議事錄

時間：中華民國109年11月6日（星期五）上午9時整

地點：台北市和平東路一段115號地下二樓

本公司已發行股份總數：14,099,940股

出席股東股份總數：7,434,807股

出席股數占全部已發行股數：52.72%

董監列席：蔡宗易董事長、郭淑珍董事、陳萬發獨立董事、
劉文良監察人，共4人。

功能性委員會列席：陳萬發獨立董事，共1人。

主席：蔡宗易董事長



記錄：林玉梅



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、討論事項

第一案

董事會提

案由：擬辦理私募現金增資發行普通股案，提請公決。

說明：

- 一、為改善財務結構、充實營運資金及其他因應本公司未來發展之資金需求，並掌握資金募集之時效性及便利性，擬視市場狀況及公司資金需求，以私募方式辦理國內現金增資發行普通股（下稱私募普通股），並得於一年內得分一次或二次辦理私募事宜。

（一）私募總股數：擬不超過20,000仟股，自股東會決議

之日起一年內得分一次或二次辦理。

(二) 每股面額：新台幣10元。

(三) 私募總金額：視發行價格暨實際發行股數而定。

二、依據證券交易法第四十三條之六規定，辦理私募說明事項如下：

(一) 私募價格訂定之依據及合理性：

本次私募普通股價格之訂定，應不低於本公司定價日前下列二基準計算價格較高者之八成：

1. 本公司普通股於定價日前1、3、5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除息，並加回減資反除權後之股價。
2. 定價日前30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除息，並加回減資反除權後之股價。實際定價日擬提請股東會授權董事會視當時市場狀況、客觀條件及符合前述法令規定下訂定之。若本次私募普通股依前述訂價方式致以低於面額發行時，預期將造成公司帳面累積虧損增加，將視公司未來營運狀況彌補之。上述訂價方式均依主管機關之法令規範，並將配合當時市場狀況，且不低於參考價格之八成，尚不致影響股東權益，故其訂價方式應屬合理。

(二) 特定人選擇方式：

1. 選擇方式與目的：授權董事會以能達成對公司未來之營運可以產生直接或間接助益目的者為首要考量，並以符合主管機關及證券交易法第四十三條之六規定之各項特定人中選定之，同時並應符合「公開發行公司辦理私募有價證券應注意事項」之規定。本公司洽談引進策略性投資人入股，希望藉由其專業與經驗，以提升公司價值與獲利為

目的，確保公司長遠營運發展，經公司評估確定其必要性。考量潛在應募意願、發行作業時程及資金募集之時效，以確實能在時程內完成私募，改善財務結構、充實營運資金及其他因應本公司未來發展之資金需求。目前應募人尚在洽詢中，並未洽定。然為提高本公司私募有價證券之可行性，本次私募普通股應募人擬包括內部人及依證券發行人財務報告編製準則規定認定之關係人。

2. 擬應募之內部人及關係人名單：

序號	姓名	身 份	關 係
1	力麒建設股份有限公司	持有股份超過10%之股東。 本公司董事（郭淑珍）與該公司董事長為同一人。	內部人
2	力麗酒店股份有限公司	本公司董事（郭濟綱、郭濟安）與該公司董事長為一親等關係。 本公司監察人（楊豪軒）與該公司董事為同一人。	實質關係人

以上擬應募人如屬法人應揭露事項：

擬應募法人之名稱	該法人前十名之股東	持股比率	與公司關係
力麒建設股份有限公司	慶益開發股份有限公司	8.37%	實質關係人
	力麗企業股份有限公司	6.97%	本公司董事（郭淑珍、郭濟安）與該公司董事為同一人
	力鵬企業股份有限公司	6.87%	本公司董事（郭淑珍、郭濟綱）與該公司董事為同一人
	弘祥投資股份有限公司	4.00%	本公司法人董事
	鴻毅投資股份有限公司	2.14%	非關係人
	順煜投資股份有限公司	1.75%	該公司為本公司法人董事（力麒建設）之法人董事
	花旗（台灣）商業銀行受託保管挪威中央銀行投資專戶	1.67%	非關係人
	力瑋國際開發股份有限公司	1.55%	本公司董事（郭淑珍）與該公司董事長為同一人
	大虹投資股份有限公司	1.52%	非關係人
	新特國際股份有限公司	1.43%	非關係人
力麗酒店股份有限公司	力麒建設股份有限公司	42.23%	持有股份超過10%之股東／ 本公司董事（郭淑珍）與該公司董事長為同一人
	楊三農	10.16%	非關係人
	伍豐科技股份有限公司	9.25%	非關係人

擬應募法人之名稱	該法人前十名之股東	持股比率	與公司關係
力麗酒店股份有限公司	山林紡企業股份有限公司	9.09%	本公司法人監察人
	科技島管理顧問股份有限公司	9.09%	本公司董事(郭濟安)與該公司董事長為同一人
	尚豐股份有限公司	5.42%	非關係人
	力鶴投資股份有限公司	3.98%	本公司董事(郭淑珍)與該公司董事長為同一人
	巨網企業股份有限公司	3.91%	本公司董事(郭濟綱)與該公司董事長為同一人
	慶益開發股份有限公司	3.49%	實質關係人
	力強實業股份有限公司	2.61%	本公司監察人(楊豪軒)與該公司董事長為同一人

(三) 辦理私募之必要理由：

1. 不採用公開募集之理由：本公司衡量目前籌資市場狀況掌握不易，為確保籌集資金之時效性及可行性，並有效降低資金成本，擬採私募方式辦理現金增資發行普通股。另透過授權董事會視市場狀況且配合本公司實際需求辦理私募，將可提高公司籌資之機動性及效率。
2. 辦理私募之資金用途及預計達成效益：

次數	預計資金用途	預計達成效益
1	充實營運資金及其他因應本公司未來發展之資金需求。	預期可改善公司財務結構，有助公司營運穩定成長，對股東權益有其正面助益。

次數	預計資金用途	預計達成效益
2	充實營運資金及其他因應本公司未來發展之資金需求。	預期可改善公司財務結構，有助公司營運穩定成長，對股東權益有其正面助益。

- 三、本次私募普通股之權利義務：本次私募普通股，其權利義務原則上與本公司已發行之普通股相同。惟依證券交易法規定，私募之普通股於交付日起三年內，除依證券交易法第43條之8規定外，其餘受限不得轉讓。本公司於本次私募普通股於交付日起滿三年後，擬依證券交易法等相關規定向主管機關申請補辦公開發行及上櫃交易。
- 四、本次私募計劃之主要內容，除私募訂價成數外，包括實際定價日、發行股數、發行條件、計劃項目、募集金額、預定進度及預計可能產生之效益等相關事項，暨其他一切有關發行計畫之事項，擬提請股東會同意，於不違反本議案說明之原則及範圍內，授權董事會視市場狀況調整、訂定與辦理，未來如因法令修正、主管機關指示修正或基於營運評估或因客觀環境需要變更時，亦請股東會授權董事會全權處理之。
- 五、本公司私募有價證券議案，依證券交易法第四十三條之六規定，應說明事項請詳公開資訊觀測站（網址：<https://mops.twse.com.tw>），投資人進入該網址後，請點選（投資專區→私募專區→私募資料查詢→輸入公司代號：5364）及本公司網址（<https://www.lealeahotel.com>），請點選（投資人專區→私募資訊）
- 六、茲就財團法人證券投資人及期貨交易人保護中心函詢本次私募普通股案，補充說明如下：
- （一）本次辦理私募之資金用途為充實營運資金等，惟查貴公司最近期（109年度第2季）合併財務報告資產負債表「現金及約當現金」數額，約達最近完整年度（108年度）合併財務報告損益表「營業收入淨

額」之18.46%；且該二期財務報告現金流量表及「營運活動」均呈現金淨流入，請說明辦理私募以充實營運資金之必要性及合理性。

公司說明：

由於本公司長期以來實收股本較低，過往遇到重大投資多以金融機構借款來支應，造成負債比率偏高且流動比率偏低，截至109年6月30日本公司負債比率為87.78%，流動比率為32.32%。

109年上半年度營業活動之淨現金流量雖為流入8,877仟元，但若考量因適用IFRS 16租賃會計而將租賃本金償還（租金支出）分類至籌資活動之淨現金流出23,059仟元後，與營業相關之實際現金流量應為流出14,182仟元。另109年6月30日現金及約當現金96,796仟元，但同時109年上半年度向關係人新增借款19,000仟元、短期借款新增20,504仟元，但同時一年內到期之金融機構借款已達241,335仟元，租賃負債109,348仟元，造成公司資金調度面臨沉重壓力，不易再仰賴金融機構支應公司營運資金，因過度仰賴金融機構將增加營運風險，且COVID-19疫情影響仍未看到終點，政府補助逐步減少，為使公司順利度過此次疫情挑戰及營運上所需資金，辦理本次私募以充實營運資金有其必要性。

(二) 本次私募預計分一次或二次辦理，未敘明各分次之資金用途及預計達成之效益。

公司說明：

辦理各次之私募資金用途及預計資金用途及預計達成效益詳如說明二第（三）項第2點。

(三) 本次擬就普通股以不超過20,000,000股額度內辦理私募，然前揭私募額度將逾 貴公司實收資本額之141.84%，請審慎評估私募之目的、對經營權之影響（應就本次私募股份所占股權比例、應募人特性

、辦理私募之目的等原因綜合考量)及對股東權益之影響。如評估私募後可能造成經營權發生重大變動，應洽請證券承銷商對私募造成經營權移轉之合理性及必要性出具詳細且具體之評估意見(包括經營權移轉後對公司業務、財務、股東權益之影響情形、應募人之選擇與其可行性及必要性、辦理私募預計產生之效益等)，並補行公告相關事宜，及將評估意見載明於股東會開會通知書。

公司說明：

本公司公告現金增資發行普通股20,000仟股之額度內，以私募方式辦理，其所募集之資金係用於營運拓展所需資金，並因衡量目前籌資市場狀況掌握不易，為確保籌集資金之時效性及可行性，並有效降低資金成本，擬採私募方式辦理現金增資發行普通股。載至目前為止，本公司並無在董事會決議辦理私募前一年內有經營權發生重大變動之情事，且辦理私募引進策略性投資人後，本公司將無造成經營權發生重大變動之情事，因此，尚無需委請證券承銷商對私募造成經營權移轉之合理性及必要性出具詳細且具體之評估意見。本公司若有造成經營權發生重大變動之情事，將依相關法令規定及貴中心函示要點揭露充足資訊，並將評估意見載明於股東會開會通知單，俾利股東參照。

七、提請 公決。

決議：本案經表決結果，依董事會所提議案照案通過。

投票表決結果如下：

投票表決結果	佔總表決權數%
贊成權數7,433,089權 (其中以電子投票行使表決權數13,120權)	99.97%
反對權數938權 (其中以電子投票行使表決權數938權)	0.01%
棄權/未投票權數780權 (其中以電子投票棄權權數780權)	0.01%
無效權數0權	0.00%
出席股東表決權數7,434,807權	100.00%

肆、臨時動議：無。

伍、散會：同日上午9時17分主席宣布散會。