

冠德建設股份有限公司
KINDOM DEVELOPMENT CORP.
公開說明書

(發行一一三年度第一次有擔保普通公司債)

一、公司名稱：冠德建設股份有限公司

二、本公開說明書編印目的：發行一一三年度第一次有擔保普通公司債

三、發行公司債之種類、金額、利率及發行條件：

(一)發行種類：冠德建設股份有限公司一一三年度第一次有擔保普通公司債(以下稱「本公司債」)

(二)發行金額：本公司債發行總額為新台幣壹拾億元整。

(三)發行期間及方式：本公司債為五年期，自民國113年12月11日發行，至民國118年12月11日到期，依票面金額十足發行。

(四)計付息方式：本公司債自發行日起，依票面利率每一年單利計、付息一次。每壹佰萬元債券付息至元為止，元以下四捨五入。本公司債還本付息日如為付款地銀行業停止營業日時，則於停止營業日之次一營業日給付本息，且不另計付利息。如逾還本付息日領取本息者，亦不另計付利息。

(五)票面利率：公司債票面利率為固定年利率 2.06 %。

(六)發行條件：除上述(一)~(五)外，本公司債自發行日起屆滿五年到期一次還本，本公司債委由第一商業銀行股份有限公司依簽訂之委任保證契約及履行公司債保證契約保證。債券形式採無實體發行，請參閱本公開說明書第2頁。

(七)公開承銷比例：100%委由承銷商對外公開承銷。

(八)承銷及配售方式：採包銷方式，並以洽商銷售方式對外公開承銷。

(九)銷售對象：僅限財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心外幣計價國際債券管理規則所定之專業投資人。

四、本次資金運用計劃之用途及預計可能產生效益之概要：本次發行有擔保普通公司債係用於償還一〇八年度第一次有擔保普通公司債到期之本金，預計可能產生效益請參閱本公開說明書第3頁。

五、本次發行之相關費用：

(一)承銷費用：新台幣 1,000 仟元整。

(二)其他費用(包含會計師、律師等費用)：約新台幣 1,200 仟元整。

六、有價證券之生效，不得藉以作為證實申報事項或保證證券價值之宣傳。

七、本公開說明書之內容如有虛偽或隱匿之情事者，應由發行人及其負責人與其他曾在公開說明書上簽名或蓋章者依法負責。

八、投資人投資前應至金融監督管理委員會指定之資訊申報網站詳閱本公開說明書之內容，並應注意公司之風險事項。

九、本公司普通股股票面額為每股新台幣壹拾元整。

十、查詢本公開說明書之網址：

(一)公開資訊觀測站：<https://mops.twse.com.tw>

(二)公司資訊揭露之網址：<https://www.kindom.com.tw>

一、本次發行前實收資本額之來源：

新台幣元；%		
資 本 來 源	金 額	占實收資本額百分比(%)
設 立 資 本	1,000,000	0.02%
現 金 增 資	1,012,750,000	18.27%
資本公積轉增資	1,839,510,739	33.19%
盈 餘 轉 增 資	2,790,666,971	50.36%
公 司 債 轉 換	143,873,290	2.60%
減 資	(246,100,000)	-4.44%
合 計	5,541,701,000	100.00%

二、公開說明書之分送計畫：

陳列處所：依規定函送有關單位外，另備置本公司以供查閱。

分送方式：依主管機關規定辦理。

索取方式：請上網至公開資訊觀測站(<https://mops.twse.com.tw>)下載檔案。

三、證券承銷商之名稱、地址、網址、電話：

名稱：第一金證券股份有限公司

地址：台北市中山區長安東路一段22號10樓

網址：<https://www.firstsec.com.tw>

電話：(02)2563-6262

四、公司債保證機構之名稱、地址、網址、電話：

名稱：第一商業銀行股份有限公司

地址：台北市中正區重慶南路一段30號

網址：<https://www.firstbank.com.tw>

電話：(02)2348-1111

五、公司債受託機構之名稱、地址、網址、電話：

名稱：台新國際商業銀行股份有限公司

地址：台北市中山區中山北路2段44號1樓及B1

網址：<https://www.taishinbank.com.tw>

電話：(02)2326-8899

六、股票或公司債簽證機構之名稱、地址、網址、電話：不適用

七、辦理股票過戶機構之名稱、地址、網址、電話：

名稱：中國信託商業銀行代理部

地址：台北市中正區重慶南路一段 83 號 5 樓

網址：<https://www.ctbcbank.com>

電話：(02)6636-5566

八、信用評等機構之名稱、地址、網址、電話：不適用

九、公司債簽證會計師及律師姓名、事務所名稱、地址、網址及電話：

簽證會計師：韓沂璉會計師

事務所名稱：安侯建業聯合會計師事務所

電話：(02)8101-6666

地址：台北市信義區信義路五段 7 號 68 樓

網址：<https://home.kpmg.com/tw>

簽證律師：蔚中傑律師

事務所名稱：蔚中傑律師事務所

電話：(02) 3322-5516

地址：台北市中正區忠孝東路二段 118 號 6 樓

網址：www.cltlaw.com.tw

十、最近年度財務報告簽證會計師姓名、事務所名稱、地址、網址及電話：

簽證會計師：韓沂璉會計師、曾國揚會計師

事務所名稱：安侯建業聯合會計師事務所

電話：(02)8101-6666

地址：台北市信義區信義路五段 7 號 68 樓

網址：<https://home.kpmg.com/tw>

十一、複核律師姓名、事務所名稱、地址、網址及電話：不適用。

十二、發言人及代理發言人姓名、職稱、聯絡電話及電子郵件信箱：

	發言人	代理發言人
姓 名	張勝安	張淑蓮
職 稱	總經理	資深協理
聯絡電話	(02)2378-6789	(02)2378-6789
電子郵件信箱	vchang@kindom.com.tw	schang@kindom.com.tw

十三、公司網址：<https://www.kindom.com.tw>

目 錄

	<u>頁次</u>
壹、公開說明書摘要及發行人基本資料.....	1
貳、發行辦法.....	2
參、資金用途.....	3
肆、附件.....	13
一、本次發行之董事會議事錄	
二、證券承銷商總結意見	
三、證券承銷商出具之承銷手續費之收取不以其他方式或名目補償或退還予發行人或其關係人或前二者所指定之人等聲明書	

註：依「發行人募集與發行有價證券處理準則」第二十條，發行人申報發行普通公司債，如銷售對象僅限櫃買中心國際債券管理規則所定之專業投資人者，所檢具之公開說明書編製內容，應依公司募集發行有價證券公開說明書應行記載事項準則第六條第三項規定辦理。前項公司債之公開說明書應揭露證券承銷商總結意見及證券承銷商出具之承銷手續費之收取不以其他方式或名目補償或退還予發行人或其關係人或前二者所指定之人等聲明書。

壹、公開說明書摘要及發行人基本資料

冠德建設股份有限公司公開說明書摘要

實收資本額 5,541,701,000 元		公司地址：台北市大安區和平東路三段 131 號 2 樓		電話：(02)2378-6789	
設立日期：民國 68 年 11 月 23 日		網址：http://www.kindom.com.tw			
上市日期：82 年 10 月 27 日		上櫃日期：—		公開發行日期：79 年 11 月 29 日	
管理股票日期：不適用					
負責人：董事長 馬志綱 總經理 張勝安		發言人：張勝安		職稱：總經理	
		代理發言人：張淑蓮		職稱：資深協理	
股票過戶機構：中國信託商業銀行代理部		電話：(02)6636-5566		網址：http://www.ctbcbank.com	
		地址：台北市中正區重慶南路一段 83 號 5 樓			
股票承銷機構：不適用		電話：不適用		網址：不適用	
		地址：不適用			
公司債承銷機構：第一金證券股份有限公司		電話：(02)2563-6262		網址：http://www.firstsec.com.tw	
		地址：台北市長安東路一段 22 號 10 樓			
最近年度簽證會計師：安侯建業聯合會計師事務所 韓沂建會計師、曾國揚會計師		電話：(02)8101-6666		網址：https://home.kpmg.com/tw	
		地址：台北市信義區信義路 5 段 7 號 68 樓			
複核律師：不適用		電話：不適用		網址：不適用	
		地址：不適用			
信用評等機構：不適用		電話：不適用		網址：不適用	
		地址：不適用			
評等標的	發行公司：		無■；有□，評等日期：不適用		評等等級：不適用
	本次發行公司債：		無■；有□，評等日期：不適用		評等等級：不適用
董事選任日期：111 年 6 月 29 日，任期：3 年		監察人選任日期：不適用			
全體董事持股比例：19.12%（113 年 10 月 31 日）		全體監察人持股比率：不適用			
董事、監察人及持股超過 10% 股東及其持股比例：（113 年 10 月 31 日）30.96%					
職 稱	姓 名	持 股 比 例 (%)	職 稱	姓 名	持 股 比 例 (%)
董 事 長	宇德投資(股)公司	19.12%	董 事	宇德投資(股)公司	19.12%
	代表人：馬志綱	2.07%		代表人：賀陳旦	0.00%
董 事	宇德投資(股)公司	19.12%	獨 立 董 事	龔神佑	0.00%
	代表人：梁穗昌	0.00%			
董 事	宇德投資(股)公司	19.12%	獨 立 董 事	黃宏進	0.00%
	代表人：張勝安	0.00%			
董 事	宇德投資(股)公司	19.12%	獨 立 董 事	林國峰	0.00%
	代表人：謝長融	0.00%			
董 事	宇德投資(股)公司	19.12%	持 股 超 過 10% 股 東	宇德投資(股)公司	19.12%
	代表人：劉美朱	11.84%		劉美朱	11.84%
工廠地址：無				電話：-	
主要產品：建設(委託營造廠商興建國民住宅及商業大樓出租出售業務) 營造(綜合整理營繕工程施工及管理整體性工作) 百貨(經營百貨公司、超級市場及國際貿易買賣之進出口等業務)				參閱本文之頁次	
市場結構：內銷 100%；外銷 0%				不適用	
風險事項	不適用			參閱本文之頁次	
				不適用	
去 (112) 年度	合併營業收入：19,442,501 仟元			參閱本文之頁次	
	合併稅前純益：3,827,115 仟元				
	合併每股盈餘：4.42 元			不適用	
本次募集發行有價證券種類及金額		本次募集發行種類為 113 年度第一次有擔保普通公司債，發行金額為新台幣壹拾億元整，每張票面金額為新台幣壹佰萬元整，請參閱公開說明書封面。			
發 行 條 件		本公司債發行總額為新台幣壹拾億元整，票面利率為固定年利率 2.06%，發行期限為五年期，委由第一商業銀行股份有限公司依簽訂之委任保證契約及履行公司債保證契約保證。債券形式採無實體發行，相關發行條件請參閱本公開說明書第 2 頁。			
募 集 資 金 用 途 及 預 計 產 生 效 益 概 述		本次發行有擔保普通公司債係用於償還一〇八年度第一次有擔保普通公司債到期之本金，藉此鎖定中長期資金成本，降低利率波動及財務調度風險，並可改善財務結構、提升償債能力及降低金融機構借款依存度，預計可能效益請參閱本公開說明書第三章資金用途。			
本次公開說明書刊印日期：113 年 12 月 3 日		刊印目的：發行一一三年度第一次有擔保普通公司債			
其他重要事項之扼要說明及參閱本文之頁次：請參閱目錄					

註：如最近年度簽證會計師與現任簽證會計師不同者，尚應列示刊印時現任簽證會計師姓名、事務所名稱、地址、網址及電話等資訊。

貳、發行辦法

- 一、債券名稱：冠德建設股份有限公司一一三年度第一次有擔保普通公司債（以下簡稱本公司債）。
- 二、發行總額：本公司債發行總額為新台幣壹拾億元整。
- 三、票面金額：本公司債票面金額為新台幣壹佰萬元整壹種。
- 四、發行價格：本公司債依票面金額十足發行。
- 五、發行期限：本公司債發行期限為五年期，自民國113年12月11日發行，至118年12月11日到期。
- 六、票面利率：本公司債票面利率為固定年利率2.06%。
- 七、還本方式：本公司債自發行日起屆滿五年到期一次還本。
- 八、計付息方式：本公司債自發行日起，依票面利率每一年單利計、付息一次。每壹佰萬元債券付息至元為止，元以下四捨五入。本公司債還本付息日如為付款地銀行業停止營業日時，則於停止營業日之次一營業日給付本息，且不另付利息。如逾還本付息日領取本息者，亦不另計付利息。
- 九、擔保方式：銀行保證。本公司債委由第一商業銀行股份有限公司依簽訂之委任保證契約及履行公司債保證契約保證。
- 十、債券形式：本公司債採無實體發行，並洽臺灣集中保管結算所股份有限公司登錄。
- 十一、受託人：本公司債由台新國際商業銀行股份有限公司為債權人之受託人，代表債權人之利益行使查核及監督本公司履行本公司債發行事項之權責，並訂立受託契約。凡持有本公司債之債權人，不論係於發行時認購或中途買受者，對於本公司與受託人間受託契約規定受託人之權利義務及本公司債發行辦法，均予同意承認並授與有關受託事項之全權代理，此項授權並不得中途撤銷，至於受託契約內容，債權人得在規定營業時間內隨時至本公司或受託人營業處所查閱。
- 十二、還本付息代理機構：本公司債委託第一商業銀行股份有限公司安和分行代理還本付息事宜，並依臺灣集中保管結算所股份有限公司提供之債券所有人名冊資料，辦理本息款項劃撥作業，由還本付息代理機構製作扣繳憑單，並寄發予債券所有人。
- 十三、承銷機構：委任第一金證券股份有限公司為主辦承銷商。
- 十四、承銷方式：委託證券商以洽商銷售方式對外公開承銷。
- 十五、通知方式：有關本公司債應通知債權人之事項，除法令另有規定者外，均於公開資訊觀測站（<http://mops.twse.com.tw>）公告或按照臺灣集中保管結算所股份有限公司規定辦理。
- 十六、銷售對象：僅限財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心外幣計價國際債券管理規則所定之專業投資人。

參、資金用途

一、本次發行公司債資金運用計劃分析：

(一)資金來源

- 1.本次計畫所需資金總額：新台幣壹拾億元整。
- 2.資金來源：發行一一三年度第一次有擔保普通公司債。

(二)本次發行公司債者依公司法第 248 條規定，揭露有關事項及償還款項之募集計畫與保管方法：

- 1.發行公司名稱：冠德建設股份有限公司
- 2.債券名稱：冠德建設股份有限公司一一三年度第一次有擔保普通公司債（以下稱「本公司債」）。
- 3.公司債總額及債券每張之面額：本公司債發行總額為新台幣壹拾億元整，票面金額為新台幣壹佰萬元整。
- 4.公司債之利率：本公司債票面利率為固定年利率 2.06%。
- 5.公司債償還期限及方法：本公司債發行期限皆為五年期，到期一次還本。
- 6.償還公司債款之募集計畫及保管方法：
 - (1)本次公司債存續期間之償債款項來源，將由本公司營業收入、銀行借款或資本市場籌資支應。
 - (2)為確保償債款項來源無虞，本次公司債存續期間所擬支應款項來源，除備供提撥標的之公司債支付本息外，所為運用標的將注意評估其風險及必要性。
 - (3)本公司將依規定持續於公開資訊觀測站辦理相關資訊之公開。
- 7.公司債募得價款之用途及運用計畫：償還一〇八年度第一次有擔保普通公司債到期之本金，預計於 113 年 12 月底前償還。
- 8.前已募集之公司債，其未償還之數額：新台幣 3,000,000 仟元整。(截至公開說明書刊印日止)
- 9.公司債發行之價格：依票面金額十足發行。
- 10.公司股份總數、已發行股份總數及已實收之金額：截至公開說明書刊印日止，本公司章程額定股本總額為新台幣 6,500,000,000 元整，已發行股份總數為 554,170,100 股，每股面額新台幣 10 元，實收資本額新台幣 5,541,701,000 元整。
- 11.公司現有全部資產減去全部負債後之餘額：截至 113 年 9 月 30 日止，該項餘額為新台幣 26,878,255 仟元。
- 12.證券管理機關規定之財務報表：不適用。
- 13.公司債權人之受託人名稱及其約定事項：本公司債由台新國際商業銀行股份有限公司為債權人之受託人，以代表債權人之利益行使查核及監督本公司履行本公司債發行事項之權責，並訂立受託契約。凡持有本公司債之債權人，不論係於發行時認購或中途買受者，對於本公司與受託人間受託契約規定受託人之權利義務及本公司債發行辦法，均予同意承認並授與有關受託事項之全權代理，此項授權並不得中途撤銷。
- 14.代收款項之銀行或郵局名稱及地址：無。
- 15.承銷或代銷機構名稱及約定事項：
 - (1)承銷機構名稱：第一金證券股份有限公司。

(2)約定事項：主要係約定申報生效後之相關對外公開承銷之權利及事務。

16.有發行擔保者，其種類、名稱及證明文件：銀行擔保。

17.有發行保證人者，其名稱及證明文件：本公司債委由第一商業銀行股份有限公司依簽訂之委任保證契約及履行公司債保證契約保證。

18.對於前已發行之公司債或其他債務，曾有違約或遲延支付本息之事實及現況：無。

19.可轉換股份者，其轉換辦法：不適用。

20.附認股權者，其認購辦法：不適用。

21.董事會之議事錄：詳本公司 113 年 11 月 08 日董事會會議記錄。

22.公司債其他發行事項，或證券管理機關規定之其他事項：無。

(三)本次計劃之可行性、必要性及合理性，及各程資金調度來源對公司申報年度及未來一年每股盈餘稀釋影響

1.本次發行公司債之可行性評估：

本次公司債之計畫發行總額為新台幣 1,000,000 仟元，每張面額為新台幣 1,000 仟元，按面額發行。本次計畫發行辦法係參酌資本市場接受度及公司未來營運狀況訂定，且本次發行普通公司債之承銷方式係採承銷團全數餘額包銷並以洽商銷售方式對外公開承銷，應可確保完成本次資金募集，故本次募集資金計畫應屬可行。

2.本次發行公司債之必要性評估：

本公司營運資金需求多以金融機構借款或發行短期票券支應。透過發行公司債募得之資金屬中長期負債，相對於金融機構短期借款，資金運用之穩定性較高，且目前國內長、短期利率價差仍維持在較低的水準，此時仍為籌措中長期資金之良好時機，因此規劃發行本次公司債，故本次發行公司債應屬必要。

3.本次發行公司債之合理性評估：

本次發行有擔保普通公司債係為五年期固定利率，用於償還一〇八年度第一次有擔保普通公司債到期之本金，除可提高長期資金來源以降低利率波動風險，並改善財務結構及降低金融機構借款依存度，未來若利率走揚，亦可降低利息支出增加之風險，故本次發行固定利率計價之普通公司債應屬合理。

4.分析各種資金調度來源對公司申報年度及未來一年度每股盈餘稀釋影響：

(1)各種籌資工具籌資成本與有利不利因素比較表

綜觀上市櫃公司主要資金調度來源，大致分為債權及股權之相關籌資工具，前者有銀行借款、普通公司債及國內外轉換公司債等，後者如現金增資發行新股及海外存託憑證。茲就各種資金調度來源比較分析有利及不利因素如下：

項 目		有 利 因 素	不 利 因 素
債	銀行借款	1.資金挹注能暫時支應公司資金需求。 2.資金籌措因不須經主管機關審核，故所需時間較低。 3.若能有效運用財務槓桿，公司可利用較低成本，創造較高利潤。 4.程序簡便，資金額度運用彈性大。	1.利息負擔較重，將侵蝕公司獲利能力。 2.融通期限一般較短，且需提供擔保品，故長期投資或固定資產購置不適宜以銀行短期借款支應。

項 目		有 利 因 素	不 利 因 素
權	普通公司債	1.每股盈餘無被稀釋之虞。 2.公司債之債權人對公司無經營權，故對經營權不致造成影響。 3.可取得中長期穩定之資金。 4.借貸成本相對低廉。 5.債息列為費用，具節稅效果。 6.運用財務槓桿，提高股東權益。	1.相較於股權籌資，將形成利息負擔。 2.將使負債比增加。
	國內外轉換公司債	1.因其附有「轉換權」，票面利率較低，資金成本亦較低。 2.轉換公司債轉換價格，一般以較高價格溢價發行，對每股盈餘稀釋程度降低。 3.轉換公司債經債權人請求轉換後，即由負債轉為資本，故可節省利息支出及避免到期資金贖回壓力，亦可避免股權急劇稀釋。	1.因轉換公司債之轉換權利屬債權人，發行公司較難以掌握其轉換時點。 2.轉換公司債未全數轉換前，仍屬債務性質，對財務結構改善有限。 3.轉換公司債若到期時無人轉換，或債權人要求贖回時，發行公司將面臨較大資金壓力。
股	現金增資發行新股	1.可改善財務結構，提升自有資本比率，降低財務風險。 2.資本市場上較為普遍之金融商品，一般投資者接受程度高。 3.員工依法得優先認購成為股東，可提升員工之認同及向心力。	1.因股本膨脹對每股盈餘有稀釋效果。 2.對於股權較不集中之公司，其經營權易受威脅。 3.承銷價與市價若無合理差價，則不易籌集成功。
	海外存託憑證	1.藉由赴國外募資，可提高國際知名度。 2.發行價格高於或趨近於發行時點之普通股價格，可募集較多資金。 3.籌募對象以國外法人為主，可避免增資新股或老股釋出致籌碼過多，對股價產生不利影響。	1.公司國際知名度及產業前景將影響資金募集計畫成功與否。 2.固定發行成本較高，為符合規模經濟效益，募集資金額度不宜過低。 3.因股本膨脹，對每股盈餘產生稀釋之影響。

(2)各種資金調度來源對本公司每股盈餘稀釋之影響

基於上述各項籌資方式分析，本公司以普通公司債籌集資金，除可掌握長期資金來源，亦可避免每股盈餘過度稀釋影響。

5.以低於票面金額發行股票者，應說明公司折價發行新股之必要性與合理性、未採用其他籌資方式之原因與其合理性及所沖減資本公積或保留盈餘之數額：不適用。

(四)本次發行價格之訂定方式：

經本公司董事會決議，並參考櫃買中心公佈之殖利率曲線與同期利率交換合約，再依據投資人對未來利率判斷後審慎定價。

(五)資金運用概算及可能產生之效益：

單位：新台幣仟元

計劃項目	預定 完成日期	所需資金總額	預定資金運用進度
			113 年
			第四季
償還一〇八年度第一次有擔保普通公司債到期之本金	113 年第四季	1,000,000	1,000,000
合計		1,000,000	1,000,000

1.如為收購其他公司、擴建或新建不動產、廠房及設備者：不適用。

2.如為轉投資其他公司者：

(1)轉投資事業最近三年度之稅後淨利、轉投資之目的、資金計畫用途及其所營事業與公司業務之關聯性、預計投資損益情形及對公司經營之影響：不適用。

(2)如轉投資特許事業者應敘明特許事業主管機關核准或許可情形及核准或許可之附帶事項是否有影響本次募集與發行有價證券：不適用。

3.如為充實營運資金、償還債務者：

(1)公司債務逐年到期金額、償還計畫及預計財務負擔減輕情形、目前營運資金狀況、所需之資金額度及預計運用情形，並列示所編製之申報年度及未來一年度各月份之現金收支預測表：

A.公司債務逐年到期金額：

單位：新臺幣仟元

公司債名稱	到期年月	到期金額
108年度第一次有擔保普通公司債 (108年12月發行)	113年12月	1,000,000
109年度第一次有擔保普通公司債 (109年10月發行)	114年10月	1,000,000
112年度第一次有擔保普通公司債 (112年10月發行)	117年10月	1,000,000
113年度第一次有擔保普通公司債 (113年12月發行)	118年12月	1,000,000

B.償還債務計畫：

上述公司債存續期間之償債款項來源，將由營業收入、銀行借款或資本市場、貨幣市場工具籌資支應。

C.預計財務負擔減輕情形：

本次發行五年期固定年利率之有擔保普通公司債預計於 113 年 12 月募集完成，所募資金總額新台幣 1,000,000 仟元，擬全數用於償還一〇八年度第一次有擔保普通公司債到期之本金，若以本公司目前平均擔保借款利率 2.45%扣除本次發行公司債之票面利率 2.06%設算，預計 113 年 12 月底前償還借款後，至 113 年底可節省之利息支出約新台幣 203 仟元，以後每年度預計可節省利息支出約為新台幣 3,900 仟元，此次發行普通公司債除了可減少利息支出費用，並可改善財務結構，降低對銀行之依存度，增加資金調度彈性。

單位：新台幣仟元

償還債券名稱	利率 (%)	發行期間	原資金 用途	原發行 金額	償還金額	113 年度 減少利息 差額(註)	以後每年度 減少利息 差額(註)
冠德建設股份有限公司 108 年度第一次有擔保普通公司債	0.8	108/12/12- 113/12/12	償還金融機構借款	1,000,000	1,000,000	203	3,900

註：假設本公司於公司債到期日將款項交付債券持有人，以目前平均擔保借款利率 2.45%扣除本次發行公司債票面利率 2.06%後，設算可節省之利息差額。

D、目前營運資金狀況：

本公司至 113 年 9 月 30 日止，帳上現金及約當現金為新台幣 17,381,230 仟元，流動資產扣除流動負債之餘額為新台幣 21,817,609 仟元。

E、所需之資金額度及運用情形：

單位：新台幣仟元

計劃項目	預定 完成日期	所需資金總額	預定資金運用進度
			113 年
			第四季
償還一〇八年度第一次有擔保普通公司債到期之本金	113 年第四季	1,000,000	1,000,000
合計		1,000,000	1,000,000

F、申報年度與未來一年度各月份之現金收支預測表：如下頁所示

(A)113 年度各月份之現金收支預測表

單位：新台幣仟元

113 年度	一月份	二月份	三月份	四月份	五月份	六月份	七月份	八月份	九月份	十月份	十一月份	十二月份	合計
期初現金餘額(1)	6,708,614	6,653,849	6,052,222	6,144,850	6,217,162	7,946,091	8,756,615	8,811,281	9,203,061	9,895,441	11,665,820	11,154,153	6,708,614
加：非融資性收入													
應收款項及銷售(含預售)收現	598,729	555,723	870,766	1,620,683	3,258,203	2,384,425	1,666,359	1,248,004	1,246,254	2,280,064	564,860	362,220	16,656,290
受限制存款(含存出保證金)解除	21,237	5,967	30,069	166,354	33,791	8,566	175,790	53,587	105				495,466
利息收入	4,520	4,028	4,221	5,027	4,080	10,382	5,389	2,358	4,677	6,265	6,071	10,278	67,296
其他收入(含租金收入)	937	2,333	6,730	8,819	2,737	3,096	10,090	347,422	7,906	2,757	1,512	1,512	395,851
非融資性收入合計(2)	625,423	568,051	911,786	1,800,883	3,298,811	2,406,469	1,857,628	1,651,371	1,258,942	2,289,086	572,443	374,010	17,614,903
減：非融資性支出													
應付款項及營建款付現	515,051	534,241	540,828	444,137	896,361	213,916	1,012,444	318,119	551,287	314,654	530,035	1,102,280	6,973,353
推銷費用	24,747	10,849	10,226	41,415	24,966	33,106	8,413	20,002	7,069	15,673	26,804	26,804	250,074
薪資及其他營業費用(含所得稅)	68,875	176,386	60,785	107,501	438,363	73,524	123,883	158,112	218,206	101,456	55,289	56,005	1,638,385
受限制存款(含存出保證金)存入													
利息支出及保證手續費	30,238	28,649	29,042	29,140	28,119	24,986	25,281	23,802	23,990	26,650	25,884	33,936	329,717
購置固定資產	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
長期股權投資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
現金股利及董監酬勞	-	-	-	-	-	-	-	995,706	-	-	-	-	995,706
購置固定資產	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
非融資性支出合計(3)	638,911	750,125	640,881	622,193	1,387,809	345,532	1,170,021	1,515,741	800,552	458,433	638,012	1,219,025	10,187,235
要求最低總額(4)	300,000	300,000	300,000	300,000	300,000	300,000	300,000	300,000	300,000	300,000	300,000	300,000	
所須資金總額(5)=(3)+(4)	938,911	1,050,125	940,881	922,193	1,687,809	645,532	1,470,021	1,815,741	1,100,552	758,433	938,012	1,519,025	
融資前可供支用現金(6)=(1)+(2)-(5)	6,395,126	6,171,775	6,023,127	7,023,540	7,828,164	9,707,028	9,144,222	8,646,911	9,361,451	11,426,094	11,300,250	10,009,139	
新增銀行借款	561,000	628,270	1,203,755	778,107	250,000	250,000	603,000	1,725,827	621,592	151,677	0	160,000	6,933,228
發行公司債												1,000,000	1,000,000
償還銀行借款	(602,277)	(1,047,823)	(1,382,032)	(1,884,485)	(432,073)	(1,500,413)	(1,235,941)	(1,469,677)	(387,602)	(211,951)	(446,097)	(487,912)	(11,088,283)
償還公司債												(1,000,000)	(1,000,000)
融資淨額合計(7)	(41,277)	(419,553)	(178,277)	(1,106,378)	(182,073)	(1,250,413)	(632,941)	256,150	233,990	(60,274)	(446,097)	(327,912)	(4,155,055)
期末現金餘額(8)=(1)+(2)-(3)+(7)	6,653,849	6,052,222	6,144,850	6,217,162	7,946,091	8,756,615	8,811,281	9,203,061	9,895,441	11,665,820	11,154,153	9,981,227	9,981,227

(B)114 年度各月份之現金收支預測表

單位：新台幣仟元

114 年度	一月份	二月份	三月份	四月份	五月份	六月份	七月份	八月份	九月份	十月份	十一月份	十二月份	合計
期初現金餘額(1)	9,981,227	9,548,972	9,412,552	9,201,039	7,238,550	6,221,205	7,373,045	7,413,642	6,412,568	5,733,721	5,676,873	5,294,607	9,981,227
加：非融資性收入													
應收款項及銷貨(含預售)收現	112,136	249,610	207,029	433,839	905,037	1,721,140	693,575	476,908	522,778	963,213	597,397	484,386	7,367,046
受限制存款(含存出保證金)解除	4,298	9,745	2,786	2,786	8,036	2,786	2,786	109,286	2,786	104,495	2,786	32,786	285,360
利息收入	5,620	5,673	5,626	3,348	2,650	8,250	3,068	2,049	1,972	1,712	1,590	6,479	48,039
其他收入(含租金、股利收入)	1,512	1,512	1,512	1,512	1,512	1,512	1,512	1,512	1,512	1,512	1,512	1,512	18,144
非融資性收入合計(2)	123,566	266,541	216,952	441,484	917,235	1,733,688	700,941	589,755	529,048	1,070,932	603,284	525,163	7,718,588
減：非融資性支出													-
應付款項及營建款付現	466,762	420,086	428,487	4,083,323	445,798	454,714	463,808	473,085	482,546	410,164	389,656	397,449	8,915,878
推銷費用	11,420	11,420	11,420	22,840	22,840	22,840	22,840	22,840	22,840	22,840	22,840	22,840	239,824
薪資及其他營業費用(含所得稅)	100,000	50,000	50,000	50,000	850,000	50,000	50,000	50,000	400,000	50,000	50,000	50,000	1,800,000
受限制存款(含存出保證金)存入													-
利息支出及保證手續費	26,120	26,460	26,555	30,566	29,246	29,189	28,976	29,185	28,568	50,834	26,114	46,956	378,770
購置固定資產													-
長期股權投資													-
現金股利及董監酬勞								1,108,340					1,108,340
購置固定資產													-
非融資性支出合計(3)	604,302	507,966	516,462	4,186,729	1,347,884	556,744	565,625	1,683,450	933,955	533,839	488,610	517,245	12,442,811
要求最低總額(4)	300,000	300,000	300,000	300,000	500,000	500,000	500,000	500,000	500,000	500,000	500,000	500,000	5,200,000
所須資金總額(5)=(3)+(4)	904,302	807,966	816,462	4,486,729	1,847,884	1,056,744	1,065,625	2,183,450	1,433,955	1,033,839	988,610	1,017,245	17,642,811
融資前可供支用現金(6)=(1)+(2)-(5)	9,200,490	9,007,547	8,813,041	5,155,794	6,307,900	6,898,149	7,008,360	5,819,947	5,507,661	5,770,814	5,291,547	4,802,524	79,583,776
新增銀行借款	190,000	409,962	266,155	2,006,788	274,155	224,155	1,425,000	1,332,340	253,000	213,000	180,000	180,000	6,954,555
發行公司債										1,000,000			1,000,000
償還銀行借款	(141,518)	(304,957)	(178,157)	(224,032)	(860,850)	(249,260)	(1,519,719)	(1,239,719)	(526,941)	(806,941)	(676,941)	(72,587)	(6,801,621)
償還公司債										(1,000,000)			(1,000,000)
融資淨額合計(7)	48,482	105,005	87,998	1,782,756	(586,695)	(25,105)	(94,719)	92,621	(273,941)	(593,941)	(496,941)	107,413	152,934
期末現金餘額(8)=(1)+(2)-(3)+(7)	9,548,972	9,412,552	9,201,039	7,238,550	6,221,205	7,373,045	7,413,642	6,412,568	5,733,721	5,676,873	5,294,607	5,409,938	5,409,938

- (2)就公司申報年度及預計未來一年度應收帳款收款與應付帳款付款政策、資本支出計畫、財務槓桿及負債比率（或自有資產與風險性資產比率），說明償債或充實營運資金之原因：

A.應收帳款及應付帳款政策：

本公司主要地區市場為臺灣，主要業務內容包含建設業務、營造業務與百貨業務建設，各部門之應收帳款分別如下：建設營運部門以房地銷售收入與工程合約收入為主，業務內容包含興建住宅大樓、商辦大樓與商場，營造營運部門以工程合約收入為主，業務內容為承攬外部工程，包含交通建設與廠房工程，百貨營運部門以專櫃淨額收入為主，擁有八座購物中心，營業總面積達 6.8 萬坪。而本公司收款政策與建設營運部門的銷售方式相關，本公司的銷售方式除了成屋銷售外，也會採取預售制度以紓解客戶資金壓力，一般而言成屋銷售之買賣價金會於二至三個月內收款完成，而預售房地部分，與客戶簽訂預售屋契約時先收取一部分訂金與簽約金，開工興建期間，依工程進度與契約之約定向客戶收取各期房地款，迄案件完工產權完成時，客戶以現金或向金融機構辦理之貸款付清尾款後，本公司才能收回全部房地款，故個案完成時點、銷售率及總銷售金額將直接影響銀行撥款之金額與時間點。本公司所編制 113 年及 114 年度各月份現金收支預測表之應收款項收現情形係依據個案推出時間、施工進度、實際與預計銷售狀況，並預估銀行核貸時間編製而成，其編製基礎尚屬合理。

本公司付款政策因支付土地款、設計費或工程款有所區別，土地款係依照土地買賣合約中所約定之付款日期以開立即期支票、銀行本票或現金支付；設計費係於申請建照前支付 50%現金，剩餘 50%則依照工程進度於取得使照後分期以即期支票、銀行本票或現金支付；工程款之支付依工程契約進度而定。本公司於編制 113 年及 114 年度各月份現金收支預測表之應付款項付款天數，即參酌目前付款政策與公司實際經營情形為編制基礎，故其編製基礎尚屬合理。

B.資本支出計畫：

本公司 113 至 114 年度無重大資本支出計畫。

C.財務槓桿及負債比率：

項目/年度	112 年度(實際)	113 年度(預計)	114 年度(預計)
財務槓桿(倍) (營業利益/營業 利益-利息費用)	1.09	1.02	1.21
負債比率(%) (總負債/總資產)	51.47%	43.44%	51.07%

資料來源：112 年度經會計師查核簽證之個體財務報告；113~114 公司自行推估

財務槓桿指數係為衡量公司舉債經營之財務風險，用以評估利息費用之變動對於營業利益之影響程度，該項指標數值愈高表示公司所承擔之財務風險愈大，若公司未舉債經營，則其財務槓桿度為 1，數值越大財務風險越高，而本指數若為正數，顯示舉債經營仍屬有利。透過本次發行普通公司債自資本市場取得長期資金，可強化財務結構，因本次發行普通公司

債全數為償還一〇八年度第一次有擔保普通公司債到期之本金，對財務成本之影響小，故本公司之財務槓桿度無重大之變化。

另就負債比率而言，發行普通公司債與擬償還之一〇八年度第一次有擔保普通公司債到期之本金，因均屬負債性質，故對於負債比率將無影響，惟經由調整負債結構，可適度提升流動比率及速動比率，達到強化償債能力之效果。

D. 償債或充實營運資金原因：

本次發行普通公司債用以償還一〇八年度第一次有擔保普通公司債到期之本金，主要係考量發行中長期公司債可強化財務結構並提升償債能力；此時發行以新臺幣計價之公司債，不僅無匯率風險，亦可鎖定長期資金成本，對本公司長期營運發展具正面助益，故該資金募集計畫實屬合理必要。

- (3) 增資計畫如用於償債，應說明原借款用途及其效益達成情形。若原借款係用以購買營建用地、支付營建工程款或承攬工程，應就預計自購置該營建用地至營建個案銷售完竣或承攬工程完竣所需之資金總額、不足資金之來源及各階段資金投入及工程進度，說明原借款原因，並就認列損益之時點、金額說明預計可能產生效益及其達成情形：

A. 原借款用途之必要性及合理性

本公司本次發行普通公司債募集資金 1,000,000 仟元，擬於 113 年 12 月完成資金募集，全數用以償還一〇八年度第一次有擔保普通公司債到期之本金，原借款用途主要係償還金融機構借款，原借款用途明細詳如下表：

單位：新台幣仟元

償還債券名稱	利率(%)	發行期間	原資金用途	原發行金額	償還金額	113 年度減少利息差額(註)	以後每年度減少利息差額(註)
冠德建設股份有限公司 108 年度第一次有擔保普通公司債	0.8	108/12/12-113/12/12	償還金融機構借款	1,000,000	1,000,000	203	3,900

註：假設本公司於公司債到期日將款項交付債券持有人，以目前平均擔保借款利率 2.45% 扣除本次發行公司債票面利率 2.06% 後，設算可節省之利息差額。

本次發行五年期固定年利率之有擔保普通公司債預計於 113 年 12 月募集完成，所募資金總額新台幣 1,000,000 仟元，擬全數用於償還一〇八年度第一次有擔保普通公司債到期之本金，藉此鎖定中長期資金成本，考量未來經濟環境難以預測，市場利率大幅震盪風險仍高，於此時發行普通公司債可降低利率波動及財務調度風險，並可改善財務結構、提升償債能力及降低金融機構借款依存度。

B 原借款用途產生之效益

本公司發行一〇八年度第一次有擔保普通公司債，預計可降低未來利率變動之風險，並可降低本公司流動負債，減緩短期償債壓力，減少金融

機構借款動用額度以保留資金運用靈活度，以增加本公司經營之應變能力及降低企業經營之財務風險，另依償還之各金融機構借款利率扣除其票面利率 0.8% 設算，原預計 108 年度可節省利息支出約新臺幣 481 千元，往後每年度預計可節省利息支出約新臺幣 9,255 千元，本公司已於 108 年第四季依資金計畫運用進度償還金融機構借款，故預定效益與實際達成情形應無重大差異。

(4)現金收支預測表中，未來如有重大資本支出及長期股權投資合計之金額達本次募資金額百分之六十者，應敘明其必要性、預計資金來源及效益：不適用。

4.如為購買營建用地或支付營建工程款者，應詳列預計自購買土地至營建個案銷售完竣或承攬工程完竣所需之資金總額、不足資金之來源及各階段資金投入及工程進度，並就認列損益之時點、金額說明預計可能產生效益：不適用。

5.如為購買未完工程並承受賣方未履行契約者：不適用。

二、本次受讓他公司股份發行新股應記載事項：不適用。

三、本次併購發行新股應記載事項：不適用。

冠德建設股份有限公司第十三屆第二十一次董事會議事錄

節錄本

壹、時間：中華民國一一三年十一月八日(星期五)下午三時三十分

貳、地點：台北市和平東路三段一三一號 B1 會議室

參、主席：馬董事長志綱

肆、出席人員：馬董事長志綱 劉董事美朱(馬董事長志綱代理)

賀陳董事旦 梁董事穗昌

張董事勝安 謝董事長融

黃獨立董事宏進 龔獨立董事神佑

林獨立董事國峰

共九位董事出席。

伍、請假及缺席人員：無。

陸、列席人員：略

柒、報告事項：略

捌、討論事項：

(一)上次會議保留之討論事項：無。

(二)本次會議預定討論事項：

第一案～第八案 略

第九案

案由：擬發行國內有擔保普通公司債，總額度上限新台幣(以下同)10億元整，謹提請 核議。(財務處提)

說明：

一、為償還108年度第1次有擔保普通公司債到期之本金，擬於113年度發行國內有擔保普通公司債。

二、本次主要發行條件擬定如下：

1.發行總額：上限10億元整。

2.發行方式：一次或分次發行。

3.票面金額：100萬元整。

4.發行期間：5年期。

5.發行價格：依票面金額十足發行。

6.票面利率：採固定利率發行並授權董事長依市場狀況決定。

7.還本方式：到期一次還本。

8.計付息方式：自發行日起依票面利率，每年單利計、付息乙次。

9.擔保方式：由第一商業銀行股份有限公司擔任保證銀行。

10.承銷或代銷機構：委託證券商以洽商銷售方式對外公開承銷，並委任第一金證券股份有限公司為主辦承銷商。

11.銷售對象：僅限財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心外幣計價國際債券管理規則所定之專業投資人。

三、本案經董事會決議通過後，實際發行金額及發行條件等事宜，如因客觀因素而需變更、補充、或有未盡事宜等，授權董事長全權處理之。

四、與本案有關契約及法律文件之簽訂、修改、變更或增補等事宜，授權董事長代表公司議定及簽署。

五、本公司債俟呈報主管機關或其委託之機構申報生效後，將向財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心申請為櫃檯買賣。

六、謹提請 核議。

決議：經主席徵詢全體出席董事無異議照案通過。

玖、臨時動議：無。

壹拾、散會。

主席：馬志綱



紀錄：李月梅



覆核：張竹君



承銷商總結意見

(發行普通公司債委託證券承銷商對外公開銷售且銷售對象僅限專業投資人者適用)

冠德建設股份有限公司本次為發行一一三年度第一次有擔保普通公司債 1,000 張，每張面額新臺幣 1,000,000 元，發行總金額新臺幣 1,000,000,000 元，並委託本承銷商對外公開銷售，向金融監督管理委員會提出申報，業依規定填報案件檢查表，並經本承銷商採取必要程序予以複核，特依「證券商管理規則」及「發行人募集與發行有價證券處理準則」規定，出具本承銷商總結意見。

依本承銷商之意見，冠德建設股份有限公司本次募集與發行普通公司債委託證券承銷商對外公開銷售符合「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。

此致

冠德建設股份有限公司

第一金證券股份有限公司



負責人：陳致全



承銷部門主管：羅森和



中 華 民 國 一 一 三 年 十 一 月 二 十 八 日

聲明書

本公司受冠德建設股份有限公司（下稱冠德建設公司）委託，擔任冠德建設公司募集與發行一一三年度第一次有擔保普通公司債乙案之證券承銷商，茲聲明將善盡注意下列事項，絕無虛偽或隱匿之情事：

- 一、冠德建設公司本次募集與發行有價證券價格之訂定及相關作業程序，應遵守「中華民國證券商業同業公會承銷商會員輔導發行公司募集與發行有價證券自律規則」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」等相關規定。
- 二、本公司絕無直接或間接要求、行求、期約、交付賄賂及收受賄賂之行為，且承銷相關費用之收取，不以其他方式或名目補償或退還予發行人或其關係人或前二者所指定之人等。
- 三、如有上開情事者，涉及違反證券交易法第二十條及第三十二條等規定，除依中華民國證券商業同業公會訂定之相關規定處理，並應負證券交易法第五十六條、第六十六條、第一百七十一條、第一百七十四條及其他相關法律責任。

證券承銷商：第一金證券股份有限公司

負責人：陳致全

日期：一一三年十一月二十八日



聲明書

本公司受冠德建設股份有限公司（下稱冠德建設公司）委託，擔任冠德建設公司募集與發行一一三年度第一次有擔保普通公司債乙案之證券承銷商，茲聲明將善盡注意下列事項，絕無虛偽或隱匿之情事：

- 一、冠德建設公司本次募集與發行有價證券價格之訂定及相關作業程序，應遵守「中華民國證券商業同業公會承銷商會員輔導發行公司募集與發行有價證券自律規則」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」等相關規定。
- 二、本公司絕無直接或間接要求、行求、期約、交付賄賂及收受賄賂之行為，且承銷相關費用之收取，不以其他方式或名目補償或退還予發行人或其關係人或前二者所指定之人等。
- 三、如有上開情事者，涉及違反證券交易法第二十條及第三十二條等規定，除依中華民國證券商業同業公會訂定之相關規定處理，並應負證券交易法第五十六條、第六十六條、第一百七十一條、第一百七十四條及其他相關法律責任。

證券承銷商：華南永昌綜合證券股份有限公司

負責人：黃進明



日期：113年12月3日

冠德建設股份有限公司



董事長：馬志綱

