

三發地產股份有限公司
San Far Property Limited

公開說明書

(發行一一〇年度第二次有擔保普通公司債)

- 一、公司名稱：三發地產股份有限公司
- 二、本公開說明書編印目的：發行一一〇年度第二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：三發地產股份有限公司一一〇年度第二次有擔保普通公司債(以下簡稱「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，每張票面金額為新台幣壹佰萬元整。
 - (三)發行期間及方式：本公司債為五年期，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：固定年利率 0.68 %。
 - (六)發行條件：除上述(一)~(五)外，還本方式為自發行日起屆滿五年到期一次還本。擔保方式為有擔保普通公司債；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銷售。
 - (八)承銷及配售方式：採餘額包銷方式，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金融機構借款，可改善財務結構及降低金融機構借款依存度，預計可能產生效益請參閱本公開說明書第 3~12 頁。
- 五、本次發行之相關費用：
 - (一)承銷費用：新台幣 1,000 仟元。
 - (二)其他費用(主要包括會計師、律師等費用)：約新台幣 60 仟元。
- 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：公開資訊觀測站網址：<http://mops.twse.com.tw>

三發地產股份有限公司 編製

中華民國 一 一 年 一 月 三 日 刊 印

一、本次發行前實收資本之來源，包括現金增資、盈餘轉增資、資本公積轉增資及其他來源之金額與各占實收資本額之比率：

單位：新台幣仟元；%

實收資本來源	金額	佔實收資本額比率
設立資本額	5,000	0.15
現金增資	1,456,260	44.59
盈餘轉增資	1,005,745	30.80
資本公積轉增資	39,895	1.22
員工紅利轉增資	1,230	0.04
私募增資	444,237	13.60
可轉換公司債轉換股本	566,774	17.36
註銷庫藏股	(253,600)	(7.76)
合計	3,265,541	100.00

二、公開說明書之分送計劃：

陳列處所：依規定函送有關單位外，另備置本公司以供查閱。

分送及索取方式：親洽本公司索取或透過網路下載(<http://mops.twse.com.tw>)。

三、證券承銷商之名稱、地址、網址及電話：

名稱：華南永昌綜合證券股份有限公司 網址：<https://www.entrust.com.tw/>
地址：台北市松山區民生東路四段 54 號 5 樓 電話：(02)2545-6888

四、公司債保證機構之名稱、地址、網址及電話：

名稱：華南商業銀行股份有限公司 網址：<http://www.hncb.com.tw>
地址：台北市信義區松仁路 123 號 電話：(02)2181-0101

五、公司債受託機構之名稱、地址、網址及電話：

名稱：台灣土地銀行股份有限公司信託部 網址：<http://www.landbank.com.tw>
地址：台北市中正區館前路 46 號 電話：(02)2348-3456

六、股票或公司債簽證機構：因採無實體發行，無股票簽證機構。

七、辦理股票過戶機構：

名稱：元大證券股份有限公司股務代理部 網址：<http://www.yuanta.com.tw>
地址：台北市大同區承德路三段 210 號 B1 電話：(02) 2586-5859

八、信用評等機構之名稱、地址、網址及電話：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：

會計師姓名：韓沂璉會計師 事務所名稱：安侯建業聯合會計師事務所
地址：台北市信義區信義路5段7號68樓 網址：<http://www.kpmg.com.tw> 電話：(02)8101-6666
律師姓名：邱雅文 事務所名稱：遠東聯合法律事務所
地址：台北市忠孝東路一段176號4樓 網址：<http://www.felo.com.tw> 電話：(02)2392-8811

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：

會計師姓名：韓沂璉、黃欣婷會計師 事務所名稱：安侯建業聯合會計師事務所
地址：台北市信義區信義路5段7號68樓 網址：<http://www.kpmg.com.tw> 電話：(02)8101-6666

十一、公司債複核律師姓名、事務所名稱、地址、網址及電話：不適用。

十二、本公司發言人、代理發言人：

	發言人	代理發言人
姓名	蔡文玲	洪俊偉
職稱	董事長室副總經理	業務部副總經理
聯絡電話	(02)2570-9988	(02)2570-9988
電子郵件信箱	contact_supervisor@sanfar.com.tw	contact_supervisor@sanfar.com.tw

十三、公司網址：<http://www.sanfar.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、證券承銷商總結意見	
二、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	
三、本次發行之董事會議事錄	

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

三發地產股份有限公司公開說明書摘要

實收資本額：3,265,541,500 元	公司地址：台北市松山區八德路3段30號12樓	電話：(02)2570-9988
設立日期：82年09月20日	網址：http://www.sanfar.com.tw	
上市日期：102年09月17日	上櫃日期：94年03月22日	公開發行日期：90年07月16日 管理股票日期：不適用
負責人：董事長暨總經理 鍾鼎晟	發言人姓名：蔡文玲 職稱：董事長室副總經理	代理發言人姓名：洪俊偉 職稱：業務部副總經理
股票過戶機構：元大證券股份有限公司股務代理部	電話：(02)2586-5859 網址：www.yuanta.com.tw 地址：台北市大同區承德路三段210號B1	
股票承銷機構：不適用	電話：不適用	地址：不適用 網址：不適用
公司債承銷機構	電話	網址 地址
華南永昌綜合證券股份有限公司	(02)2545-6888	https://www.entrust.com.tw/ 台北市民生東路四段54號5樓
最近年度簽證會計師：安侯建業聯合會計師事務所	電話：(02)8101-6666	網址：http://www.kpmg.com.tw
最近年度簽證會計師：韓沂璉、黃欣婷會計師	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	地址：不適用 網址：不適用
信用評等機構：不適用	電話：不適用	地址：不適用 網址：不適用
評等標的	發行公司：不適用	無 <input type="checkbox"/> ；有 <input type="checkbox"/> ，評等日期：不適用 評等等級：不適用
	本次發行公司債：不適用	無 <input type="checkbox"/> ；有 <input type="checkbox"/> ，評等日期：不適用 評等等級：不適用
董事選任日期：110年07月27日，任期：3年	監察人選任日期：不適用(本公司採審計委員會制)	
全體董事持股比例：4.03% (110年11月30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：(110年11月30日)		
職稱	姓名	持股比例
董事長	上善實業股份有限公司 代表人：鍾鼎晟	4.03%
董事	上善實業股份有限公司 代表人：高明賢	4.03%
董事	上善實業股份有限公司 代表人：鍾鼎興	4.03%
董事	黃正男	0.00%
職稱	姓名	持股比例
獨立董事	吳錦昌	0.00%
獨立董事	許旭輝	0.00%
獨立董事	吳彥鋒	0.00%
大股東	城新投資股份有限公司	15.15%
工廠地址：不適用	電話：不適用	
主要產品：住宅及大樓開發租售業，新市鎮、新社區開發業，不動產租賃業	市場結構：內銷100%；外銷0%	
風險事項：不適用		
去(109)年度	營業收入：1,491,772千元、稅前純益：220,752千元、每股盈餘：0.57元	
本次募集發行有價證券種類及金額	本次募集發行種類為一一〇年度第二次有擔保普通公司債，發行金額為新台幣壹拾億元整，請參閱本公開說明書封面	
發行條件	五年期券，票面利率為固定年利率0.68%；自發行日起屆滿五年到期一次還本；擔保方式為有擔保普通公司債；債券型式採無實體發行，請參閱本公開說明書封面	
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金融機構借款，可改善財務結構及降低銀行借款依存度，預計可能效益，請參閱本公開說明書第參章資金用途	
本次公開說明書刊印日期：111年1月3日	刊印目的：發行一一〇年度第二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：請參閱本公開說明書目錄		

貳、發行辦法

三發地產股份有限公司（以下簡稱「本公司」）經呈奉 財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心證櫃債字第 11000143751 號函申報生效發行公司債，訂定發行辦法如下

一、債券名稱：三發地產股份有限公司一一〇年度第二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：本公司債之票面金額為新台幣壹佰萬元整。

四、發行價格：本公司債於發行日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 111 年 1 月 10 日發行，至民國 116 年 1 月 10 日到期。

六、票面利率：本公司債票面利率為固定年利率 0.68%。

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，每年單利計付息乙次。依每壹佰萬元為基準計付息至元為止，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：本公司債委由華南商業銀行股份有限公司依委任保證契約履行公司債保證。

十、承銷方式：委託證券商以洽商銷售方式對外公開承銷。

十一、承銷或代銷機構：華南永昌綜合證券股份有限公司。

十二、受託人：本公司債由臺灣土地銀行股份有限公司信託部為債權人之受託人，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。

十三、還本付息代理機構：本公司債委託華南商業銀行股份有限公司中崙分行代理還本付息事宜，並依台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。

十四、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>）公告或按照台灣集中保管結算所股份有限公司規定辦理。

十五、債券形式：本公司債採無實體發行，並洽台灣集中保管結算所股份有限公司登錄。

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、本次發行公司債運用計畫分析

(一) 資金來源：

1. 目的事業主管機關核准日期及文號：不適用。
2. 本計畫所需資金總額：新台幣壹拾億元整。
3. 資金來源：發行一一〇年度第二次有擔保普通公司債。
4. 計畫項目及預定運用進度：

單位：新台幣仟元

計畫項目	預定完成日期	所需資金總額	預定資金運用進度
			111年度第一季
償還金融機構借款	111年第一季	1,000,000	1,000,000
合計		1,000,000	1,000,000

(二) 本次發行公司債依公司法第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：三發地產股份有限公司
2. 債券名稱：三發地產股份有限公司一一〇年度第二次有擔保普通公司債（以下簡稱「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，每張票面金額為壹佰萬元整。
4. 公司債之利率：本公司債票面利率為固定年利率0.68%。
5. 公司債償還期限及方法：本公司債發行期限為五年期，自發行日起屆滿五年到期一次還本。
6. 償還公司債款之籌集計畫及保管方法：
 - (1) 本次公司債償債存續期間之償債款項資金來源，將由本公司自有資金、營業收入、銀行借款，或資本市場、貨幣市場工具籌資支應。
 - (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：償還金融機構借款，預計於111年度第1季執行完畢。
8. 前已募集之公司債，其未償還之數額：截至民國110年9月30日止，公司債未償還餘額為新台幣2,200,000,000元。（截至民國110年12月28日止，公司債未償還餘額為新台幣2,800,000,000元。）
9. 公司債發行之價格：按票面金額十足發行。
10. 公司股份總數、已發行股份總數及已實收之金額：截至民國(下同)110年11月30日止，額定股本總額為新台幣肆拾伍億元整(NT\$4,500,000,000元)，已發行股份總數為參億貳仟陸佰伍拾伍萬肆仟壹佰伍拾股(326,554,150股)，每股面額新台幣壹拾元，實收資本額新台幣參拾貳億陸仟伍佰伍拾肆萬壹仟伍佰元整(NT\$3,265,541,500元)。

- 11.公司現有全部資產減去全部負債後之餘額：截至110年9月30日止，該項餘額為新台幣陸拾肆億伍仟零柒拾陸萬捌仟元整(NT\$6,450,768仟元)。
 - 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：本公司債由臺灣土地銀行股份有限公司信託部為債權人之受託人，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。
 - 14.代收款項之銀行或郵局名稱及地址：不適用。
 - 15.承銷或代銷機構名稱及約定事項：
 - (1)承銷機構名稱：華南永昌綜合證券股份有限公司。
 - (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：銀行保證。
 - 17.有發行保證人者，其名稱及證明文件：本公司債委由華南商業股份有限公司依委任保證契約履行公司債保證。
 - 18.對於前已發行之公司債，曾有違約或遲延支付本息之事實或現況：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：詳附件之110年12月8日董事會會議議事錄。
 - 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，及各種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商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銀行額度支應。本公司透過發行本公司債所募得資金屬中長期負債，相對於銀行短期借款，資金運用之穩定性較高。目前國內長、短期利率價差仍維持在較低的水準，係為發行債券的良好時機，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用於償還金融機構借款，除可保留資金運用靈活度、降低利率波動風險，並提升長期資金來源以改善財務結構及降低對金融機構借款之依存度，增加資金調度彈性外，因本次發行之有擔保普通公司債係

為固定利率，在利率走揚趨勢下，利息費用亦可適度減輕，故本次發行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
股	現金增資發行新股	1.改善財務結構，降低財務風險，提升市場競爭力。 2.係為資本市場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 10%~15%，可提升員工之認同感及向心力。	1.每股盈餘易因股本膨脹而被稀釋。 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.經由海外市場募集資金，可拓展公司之知名度。 2.籌資對象以國外法人為主，避免國內籌碼膨脹太多，對股價產生不利影響。 3.提高自有資本比率，改善財務結構。	1.公司海外知名度及其產業成長性影響資金募集計畫成功與否。 2.固定發行成本較高，為符合經濟規模，發行額度不宜過低。
債	國內外轉換公司債	1.因其附有「轉換權」，票面利率較長期性借款為低。 2.轉換公司債換成普通股之轉換價格，一般皆高於發行轉換公司債時普通股之時價，發行公司相當於以較高價格溢價發行股票。 3.稀釋每股盈餘之壓力較低。 4.轉換債經債權人請求轉換後，即由負債轉變成資本，除可節省利息支出外，亦可避免到期還本之龐大資金壓力。	1.流通性較普通股低。 2.未轉換，仍有贖回之資金壓力。
	普通公司債	1.對股權沒有稀釋效果。 2.債權人對公司不具管理權，對公司經營權掌握，不會造成重大影響。 3.有效運用財務槓桿，創造較高之利潤。	1.利息負擔侵蝕公司獲利。 2.公司債期限屆滿後，公司即面臨龐大資金贖回壓力。
	銀行借款或發行承兌匯票	1.對股權沒有稀釋效果。 2.債權人對公司不具管理權，對公司經營權掌握，不會造成重大影響。 3.有效運用財務槓桿，創造較高之利潤。	1.利息負擔侵蝕公司獲利。 2.財務結構惡化，降低競爭能力。 3.或需擔保品。 4.到期有還款壓力。

(2)各種資金調度來源對本公司每股盈餘稀釋之影響

本公司此次係以發行普通公司債籌集資金，由上述分析可知，僅發行普通公司債與銀行借款並無每股盈餘稀釋影響。

- 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

本次發行公司債價格參考櫃買中心公佈之殖利率曲線與同期利率交換合約，並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：

- 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)轉投資事業最近二年度之稅後淨利、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.公司債逐年到期金額：

單位：新台幣仟元

種類	公司債名稱	到期年月	到期金額
普通公司債	106年度第一次有擔保普通公司債 (106年09月發行)	111年09月	1,000,000
普通公司債	107年度第一次有擔保普通公司債 (108年01月發行)	113年01月	1,200,000
普通公司債	110年度第一次有擔保普通公司債 (110年12月發行)	115年12月	600,000

另本次擬發行之110年度第二次有擔保普通公司債，發行總額新台幣1,000,000仟元，票面利率為固定年利率0.68%，自發行日起到期屆滿五年到期時以現金一次償還。另本公司債存續期間之償債款項來源，將由本公司自有資金、營業收入、銀行借款，或資本市場、貨幣市場工具籌資支應。

B.償還債務計劃及預計財務負擔減輕情形：

本次募集資金計畫，預計於111年1月完成資金募集，所募資金總額新台幣1,000,000仟元，擬用於償還金融機構借款。本公司預計於111年1月償還，以擬償還之金融機構借款利率扣除本公司債之票面利率0.68%設算，預計111年度可節省利息支出約新台幣11,194仟元，以後每年度預計可節省利息支出約新台幣11,542仟元。

單位：新台幣仟元

貸款機構	利率(%)	契約期間	原貸款用途	原貸款金額	111年度 第一季	可節省之利息差額(註)	
					償還金額	111年度	以後每年度
王道銀行	0.9416%	110/6/22~111/6/22	營運週轉金	160,000	160,000	406	419
王道銀行	1.9987%	110/6/22~111/6/22	營運週轉金	240,000	240,000	3,070	3,165
全國農金	2.000%	110/6/30~112/6/30	營運週轉金	730,380	410,282	5,253	5,416
兆豐票券	1.938%	110/9/28~111/9/27	營運週轉金	140,000	140,000	1,708	1,761
陽信銀行	2.25%	110/7/6~111/7/6	營運週轉金	144,800	49,718	757	781
合 計				1,415,180	1,000,000	11,194	11,542

註1：假設預計於111年1月11日償還金融機構借款，扣除本公司債票面利率0.68%後，設算可節省之利息差額。

C.目前營運資金狀況：

本公司至110年11月30日止，帳上現金及約當現金為新台幣1,937,206仟元，流動資產扣除流動負債之餘額為新台幣6,495,813仟元。(本公司個體自結報告)

D.所需之資金額度及運用情形：

單位：新台幣仟元

計畫項目	預定完成日期	所需資金總額	預定資金運用進度
			111年 第一季
償還金融機構借款	111年第一季	1,000,000	1,000,000
合計		1,000,000	1,000,000

E.申報年度及未來一年度現金收支預測表：如下頁所示。

110 年度現金收支預測表

單位：新台幣仟元

110 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	2,496,225	2,242,611	1,762,256	1,641,741	1,835,962	622,957	1,937,013	2,231,786	1,673,423	2,007,226	2,010,585	1,937,206	2,496,225
加：非融資性收入 2													
房地款及工程款收現	137,972	93,007	110,216	107,973	77,030	110,070	252,464	192,402	158,558	255,208	176,893	108,527	1,780,320
代銷業務收現,其他收現	197	221	209	432	328	328	328	328	328	328	328	328	3,683
利息/股利收入	542	1,499	136	22	7	225	3,820	68	58	42	38	46	6,503
合計	138,711	94,727	110,561	108,427	77,365	110,623	256,612	192,798	158,944	255,578	157,133	108,901	1,770,380
減：非融資性支出 3													
購地付現	319,000	399,000	-	878,000	1,271,000	1,480,965	-	57,572	158,323	-	-	-	4,563,860
工程款及營建費用	41,146	149,836	62,067	67,128	82,392	28,076	91,509	125,210	27,482	81,189	97,126	44,917	895,078
薪資付現	4,107	9,940	4,322	4,438	7,282	4,686	4,444	4,499	5,340	4,546	4,360	4,500	62,464
利息支出	26,058	2,372	4,742	-	7,160	5,736	8,111	8,169	29,206	1,113	14,984	18,645	126,296
其他營業費用付現(含土增+未分配稅)	2,014	1,862	3,099	2,040	8,426	51,484	2,575	1,435	1,560	1,420	40,606	2,327	118,848
長期投資	-	-	4,509	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4,509
合計	392,325	560,010	78,739	951,606	1,376,260	1,570,947	106,639	196,885	221,911	88,268	157,076	70,389	5,771,055
要求最低現金餘額 4	150,000	150,000	150,000	150,000	150,000	150,000	150,000	150,000	150,000	150,000	150,000	150,000	150,000
所需資金總額 5=3+4	542,325	710,010	228,739	1,101,606	1,526,260	1,720,947	256,639	346,885	371,911	238,268	307,076	220,389	5,921,055
融資前可供支用現金餘額 6=1+2-5	2,092,611	1,627,328	1,644,078	648,562	387,067	(987,367)	1,936,986	2,077,699	1,460,456	2,024,536	1,860,642	1,805,592	(1,654,450)
融資淨額 7													
發行公司債	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	600,000	600,000
借款	-	-	-	1,037,400	85,890	2,774,380	144,800	-	631,900	684,800	-	330,000	5,689,170
償債	-	-	-	-	-	-	-	(554,276)	(75,130)	(755,450)	(93,562)	(608,100)	(2,086,518)
備償專戶轉入(出)	-	-	-	-	-	-	-	-	(160,000)	-	-	(120,720)	(280,720)
支付股利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(93,301)	-	-	(93,301)
支付董監及員工酬勞	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(4,475)	(4,475)
購回庫藏股	-	(15,072)	(152,337)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(167,409)
合計	-	(15,072)	(152,337)	1,037,400	85,890	2,774,380	144,800	(554,276)	396,770	(163,951)	(93,562)	196,705	3,656,747
期末現金餘額 8=1+2-3+7	2,242,611	1,762,256	1,641,741	1,835,962	622,957	1,937,013	2,231,786	1,673,423	2,007,226	2,010,585	1,937,206	2,172,423	2,172,423

111 年度現金收支預測表

單位：新台幣仟元

111 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	2,172,423	2,150,160	2,117,897	2,089,287	2,152,043	2,589,700	3,064,322	3,394,265	3,428,426	3,446,799	3,465,775	3,441,142	2,172,423
加：非融資性收入 2													
房地款收現	307,339	268,473	272,411	306,219	606,834	642,366	473,488	383,183	165,681	151,244	136,575	162,440	3,876,253
代銷業務收現,其他收現	328	328	328	328	328	328	328	328	328	328	328	328	3,936
利息/股利收入	45	45	45	45	45	45	12,045	45	45	45	45	45	12,540
合計	307,712	268,846	272,784	306,592	607,207	642,739	485,861	383,556	166,054	151,617	136,948	162,813	3,892,729
減：非融資性支出 3													
工程款及營建費用	160,550	160,550	160,550	100,550	100,550	100,550	100,550	100,550	100,550	100,550	100,550	100,550	1,386,600
薪資付現	10,241	4,500	4,500	4,500	4,500	4,500	4,500	4,500	4,500	4,500	4,500	4,500	59,741
利息支出	32,558	6,500	6,500	6,500	6,500	6,500	6,500	6,500	16,200	6,500	6,500	10,520	117,778
其他營業費用付現(含土增+未分配稅)	26,626	29,559	29,844	32,286	58,000	56,567	44,368	37,845	17,837	21,091	50,031	21,900	425,954
合計	229,975	201,109	201,394	143,836	169,550	168,117	155,918	149,395	139,087	132,641	161,581	137,470	1,990,073
要求最低現金餘額 4	150,000	150,000	150,000	150,000	150,000	150,000	150,000	150,000	150,000	150,000	150,000	150,000	150,000
所需資金總額 5=3+4	379,975	351,109	351,394	293,836	319,550	318,117	305,918	299,395	289,087	282,641	311,581	287,470	2,140,073
融資前可供支用現金餘額(短絀) 6=1+2-5	2,080,034	2,047,771	2,019,161	2,081,917	2,419,574	2,394,196	3,224,139	3,458,300	3,285,267	3,285,949	3,261,316	3,290,679	3,925,079
融資淨額 7													
發行公司債	1,000,000	-	-	-	-	-	-	-	1,000,000	-	-	-	2,000,000
借款	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
償債	(1,100,000)	(100,000)	(100,000)	(100,000)	-	-	-	-	(1,000,000)	-	-	-	(2,400,000)
備償專戶轉入(出)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
支付股利	-	-	-	-	-	-	-	(200,000)	-	-	-	-	(200,000)
支付董監及員工酬勞	-	-	-	-	-	-	-	-	(8,594)	-	-	-	(8,594)
合計	(100,000)	(100,000)	(100,000)	(100,000)	-	-	-	(200,000)	(8,594)	-	-	-	(608,594)
期末現金餘額 8=1+2-3+7	2,150,160	2,117,897	2,089,287	2,152,043	2,589,700	3,064,322	3,394,265	3,428,426	3,446,799	3,465,775	3,441,142	3,466,485	3,466,485

(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.應收帳款收款及應付帳款付款政策

本公司主要收入來源為房地銷售收入，銷售房地部分含預售及成屋；預售房地之部份，與客戶簽訂預售屋契約時先收取一部份訂金、簽約金及開工款，而開工興建期間，依工程進度及合約向客戶收取各期房地款，迄個案完工、產權完成時，客戶付清尾款或向金融機構辦理貸款撥款後，建設公司收回全部房地款，而成屋銷售則採即期及現金方式收取。訂金及簽約金通常以現金或刷卡方式向客戶收取，後續相關款項則大多以現金或開立即期支票方式支付，所以個案完工時點、銷售率及總銷售金額直接影響銀行撥入款項之時點及金額高低。本公司所編製 110 年度及 111 年度現金收支預測表所採之應收帳款收款政策，係根據個案完工時程、預估銀行核貸時間編製而成，故其編製基礎尚屬合理。

本公司付款政策依工程款或土地款為主，工程款之支付依工程契約進度而定，土地款部分依土地買賣合約中所訂付款日期開立即期支票、銀行本票或支付現金，依本公司所編製 110 年度及 111 年度現金收支預測表所採之應付帳款付現天數，係參酌目前的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

本公司所營業務為營建業，故除購置土地外並無其他重大資本支出計畫，其編製基礎應屬合理。

C.財務槓桿及負債比率

項目	109 年度	110 年度(預計)	111 年度(預計)
財務槓桿度(倍)	2.07	2.00	1.67
負債比率(%)	39%	55%	51%

資料來源：109 年度係經會計師查核簽證之個體財務報告；110 及 111 年度係本公司自行推估。

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，將可強化財務結構，加上所募資金全數用以償還金融機構借款，可節省相關利息支出，故對本公司之財務槓桿度應有正面之影響。

另就負債比率而言，本次發行普通公司債與擬償還之金融機構借款，因均屬負債性質，故對負債比率並無影響，惟經由調整負債結構，可適度提升流動比率及速動比率，並減輕對金融機構借款之依存度。

D.償債或充實營運資金之原因

本次發行公司債係用以償還金融機構借款，募得資金取代金融機構融資，有助於增進長期資金穩定性及強化資金靈活運動調度能力，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。此外，考量目前中長期公司債發行利率仍處低檔，此時發行以新台幣計價之固定利率公司債，不僅無匯率風險，且可固定長期資金成本、降低未來利率上升造成本公司利息費用支出提高之風險，對本公司長期營運發展具正面助益。

- (3)增資計畫如用於償債者，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，應就預計自購買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

本公司本次欲償還之借款明細均與金融機構訂有融資契約，其原借款用途主要係以現有公司持有之餘屋向金融機構辦理抵押擔保借款用以支付營運周轉所需資金，故其借款用途尚屬合理，且實有其必要性，明細詳如下表：

單位：新台幣仟元

貸款機構	利率(%)	契約期間	原貸款用途	原貸款金額	111年度 第一季	可節省之利息差額(註)	
					償還金額	111年度	以後每年度
王道銀行	0.9416%	110/6/22~111/6/22	營運週轉金	160,000	160,000	406	419
王道銀行	1.9987%	110/6/22-111/6/22	營運週轉金	240,000	240,000	3,070	3,165
全國農金	2.000%	110/6/30~112/6/30	營運週轉金	730,380	410,282	5,253	5,416
兆豐票券	1.938%	110/9/28~111/9/27	營運週轉金	140,000	140,000	1,708	1,761
陽信銀行	2.25%	110/7/6~111/7/6	營運週轉金	144,800	49,718	757	781
合 計				1,415,180	1,000,000	11,058	11,402

註1：假設預計於111年1月11日償還金融機構借款，扣除本公司債票面利率0.68%後，設算可節省之利息差額。

本公司本次辦理普通公司債 1,000,000 仟元，係全數用以償還金融機構借款，原借款用途係支應本公司營運週轉所需資金。由於本公司所屬產業係建築業，主係仰賴房地之銷售，基於公司長期永續發展，若未持續投入新建案，恐影響本公司未來發展及營收獲利表現，再加上房地產開發投資金額龐大，工程施工期間較長，資金週轉率不及一般產業快速，且預收房地款限制為專款專用，實際可動用自有資金往往受限，在出售房屋收現與營建相關支出付出時點較無法配合情形下，於建案完工交屋前易產生資金缺口。故本公司因營運所需而向金融機構舉借以支應日常營運所需之資金，強化公司營運資金週轉能力，確有其必要性及合理性。

B.原借款用途之效益

(A)償還金融機構借款營運週轉金

本公司本次預計償還之金融機構借款中計有 1,000,000 仟元之原借款用途係為支應日常營運週轉所需，其主要效益為強化營運資金周轉能力及財務結構，藉以提升市場競爭力，並增進公司營運獲利。

由於建設業從購地、籌畫、推案、發包及興建並完成銷售交屋，一般需耗時 3~5 年，所需之營運週期較長，不似一般製造業以一年為一營運週期，而各年度認列營業收入隨推案策略、規模及市場接受度等因素而略有差異，因此各年度推出之案件比較性不一致，對公司整體損益貢獻程度亦有所差別。然因建設業營業週期較長，需倚賴向金融機構舉借以支應日常營運所需之資金，其效益為本公司因適時的借款，使公司、員工、建案正常營運。整體而言，原金融機構借款產生之效益尚屬合理。

(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：無此情形。

- 4.如為購買營建用地、支付營建工程款或承攬工程者，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，應列明買方轉讓理由、受讓價格決定依據及受讓過程對契約相對人權利義務之影響：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。

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)

三發地產股份有限公司本次為發行一一〇年度第二次有擔保普通公司債 1,000 張，每張面額新台幣 1,000,000 元，發行總金額新台幣 1,000,000,000 元並委託本承銷商對外公開銷售，向財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心提出申報，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，三發地產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

三發地產股份有限公司

華南永昌綜合證券股份有限公司

負責人：黃進明

承銷部門主管：陳玫好



中華民國一一〇年十二月二十七日

聲明書

本公司受三發地產股份有限公司（下稱三發公司）委託，擔任三發公司募集與發行一一〇年度第二次有擔保普通公司債案乙案之證券承銷商，茲聲明將善盡注意下列事項，絕無虛偽或隱匿之情事：

- 一、三發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



中 華 民 國 一 一 〇 年 十 二 月 二 十 七 日

聲明書

本公司受三發地產股份有限公司（下稱三發公司）委託，擔任三發公司募集與發行一一〇年度第二次有擔保普通公司債案乙案之證券承銷商，茲聲明將善盡注意下列事項，絕無虛偽或隱匿之情事：

- 一、三發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：華南商業銀行股份有限公司

負責人：張雲鵬



中 華 民 國 一 一 〇 年 十 二 月 二 十 七 日

聲明書

本公司受三發地產股份有限公司（下稱三發公司）委託，擔任三發公司募集與發行一一〇年度第二次有擔保普通公司債案乙案之證券承銷商，茲聲明將善盡注意下列事項，絕無虛偽或隱匿之情事：

- 一、三發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：宏遠證券股份有限公司



負責人：姜克勤



中 華 民 國 一 一 〇 年 十 二 月 二 十 七 日



San Far

三發地產股份有限公司

第十三屆第六次董事會議事錄(節錄)

時間：中華民國110年12月8日（星期三）上午11：15

地點：台北市松山區八德路三段30號12樓（會議室）

出席董事：上善實業股份有限公司代表人董事：鍾鼎晟董事長、高明賢副董事長、鍾鼎興董事
董事：黃正男董事

獨立董事：吳錦昌獨立董事、許旭輝獨立董事、吳彥鋒獨立董事

缺席董事：無。

應出席董事人數：7人，實際出席董事人數：7人，缺席董事人數：0人，出席率：100%

列席：林佳縉（會計主管）、陳緯驊（稽核主管）、李偉強(治理主管)

主席：鍾鼎晟董事長



記錄：李偉強



開會程序：

一、主席致詞：(略)

二、報告事項：(略)

三、討論事項：

（一）上次會議保留之討論事項：(略)

（二）本次會議討論事項：

【依董事會議事規則第十五條規定，董事對於會議事項，與其自身或其代表之法人有利害關係者，不得加入討論與表決，且討論與表決時應予迴避，並不得代理其他董事行使表決權】

第一案

案由：本公司發行一一〇年度第一次有擔保普通公司債發行總額調整案，提請討論。

說明：

一、本公司為償還金融機構借款以強化財務結構，原於110年5月7日第十二屆第二十三次董事會決議發行一一〇年度第一次有擔保普通公司債，發行總額：不超過新台幣壹拾伍億元，調整發行總額為新台幣壹拾陸億元。發行主要條件如下：

（一）債券名稱：三發地產股份有限公司一一〇年度第一次有擔保普通公司債。

(二)調整發行總額：新台幣壹拾陸億元，視發行市場狀況得一次或分次發行。

(三)票面金額：新台幣壹佰萬元整，依面額十足發行。

(四)發行期間：五年期。

(五)票面利率：訂價時授權董事長依市場狀況決定。

(六)付息方式：每年依發行在外餘額按票面利率單利計付息乙次。

(七)還本方式：本公司債到期一次還本。

(八)保證銀行：授權董事長全權處理之。

(九)承銷方式：委託證券商以洽商銷售方式對外公開承銷。

(十)承銷或代銷機構：授權董事長全權處理之。

(十一)受託機構：授權董事長全權處理之。

(十二)代理還本付息機構：授權董事長全權處理之。

二、上述發行條件如有變更，連同其他發行事宜、相關機構之選擇，授權董事長依市場狀況決行之，本次發行普通公司債依證券交易法第八條規定得不印製實體債券，並於呈報主管機關申報生效後，向財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心申請為櫃檯買賣。

三、為配合本公司一一〇年度第一次有擔保普通公司債發行作業，擬授權董事長代表本公司簽署一切有關發行前述公司債所需之契約及文件，並代表本公司辦理一切相關發行事宜。

四、本次發行如有未盡事宜，擬授權董事長全權處理之。

五、本案已提審計委員會審議通過，依法提請董事會核議。

六、提請 決議。

決 議：

表決結果：本案經主席徵詢出席董事，全體無異議鼓掌照案通過。

其他案：均略

四、臨時動議：略

五、散 會：

散會時間：同日上午 11 點 27 分。

三發地產股份有限公司



董事長：鍾鼎晟

