



士林開發股份有限公司

SHIHLIN DEVELOPMENT COMPANY LIMITED

公開說明書

(發行一一〇年度第一次有擔保普通公司債)

- 一、公司名稱：士林開發股份有限公司
- 二、本公開說明書編印目的：發行一一〇年度第一次有擔保普通公司債
- 三、發行公司債之種類、金額、利率、發行條件、公開承銷比例、承銷及配售方式：
 - (一)種類：有擔保普通公司債。
 - (二)金額：新台幣壹拾貳億元整。
 - (三)利率：固定年利率 0.60%。
 - (四)發行條件：
 - 1.名稱：士林開發股份有限公司一一〇年度第一次有擔保普通公司債。
 - 2.發行總額：新台幣壹拾貳億元整。
 - 3.票面金額：新台幣壹佰萬元整。
 - 4.發行期限：五年期。
 - 5.發行價格：依票面金額十足發行。
 - 6.還本方式：本公司債到期乙次還本。
 - 7.計、付息方式：自發行日起依票面利率，每年單利計、付息乙次。本公司債每壹佰萬元票面金額債券付息計算至元為止，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。
 - 8.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。
 - 9.債券形式：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。
 - (五)公開承銷比例：百分之百對外公開承銷。
 - (六)承銷或配售方式：委託證券承銷商採洽商銷售方式對外公開承銷。
 - (七)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：償還債務，鎖住固定資金成本，提升資金調度彈性，請參考本公開說明書第3頁至第9頁。
- 五、本次發行之相關費用
 - (一)承銷費用：新台幣2,240仟元整。
 - (二)其他費用：約新台幣160仟元。
- 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、本公司最近期財務報告呈現有累積虧損新台幣334,055仟元及每股淨值新台幣7.67元低於面額。
- 八、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。
- 九、股票面額：每股面額新台幣10元整。
- 十、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。
- 十一、查詢本公開說明書之網址：公開資訊觀測網址：<https://mops.twse.com.tw>

士林開發股份有限公司編製

中華民國一一一年一月三日刊印

一、本次發行前實收資本額之來源：

資本來源	金額/新台幣元	佔實收資本額比率
設立股本(現金)	6,250,000	0.28%
現金增資	2,206,850,000	97.48%
現金增資(私募)	1,786,665,000	78.92%
盈餘轉增資	437,481,350	19.33%
資本公積轉增資	123,600,000	5.46%
受讓股份	-	-
可轉債轉換	192,944,550	8.52%
減資	(2,490,000,000)	(109.99%)
庫藏股減資變更	-	-
合計	2,263,790,900	100.00%

二、公開說明書之分送計劃：

- (一)陳列處所：依規定函送有關單位外，另放置本公司以供查閱。
(二)分送方式：依主管機關相關法令規定辦理。
(三)索取方式：親洽本公司索取或透過網路下載(<https://mops.twse.com.tw>)。

三、證券承銷商名稱、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：<http://www.entrust.com.tw>
地址：台北市民生東路4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)2371-7111

五、公司債受託機構之名稱、地址、網址及電話：

名稱：台新國際商業銀行股份有限公司 網址：<https://www.taishinbank.com.tw>
地址：台北市仁愛路四段118號 電話：(02)2326-8899

六、股票或公司債簽證機構之名稱、地址、網址及電話：不適用。

七、辦理公司債過戶機構之名稱、地址、網址及電話：

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：台北市承德路三段210號B1樓 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：

簽證會計師：陳宗哲、黃欣婷會計師
事務所名稱：安侯建業聯合會計師事務所 網址：<http://www.kpmg.com.tw>
地址：台北市信義路五段7號68樓 電話：(02)8101-6666

律師姓名：詹亢戎

事務所名稱：詹亢戎律師事務所 網址：無
地址：台北市大安區仁愛路四段416號5樓 電話：(02) 2703-3208

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：

事務所名稱：安侯建業聯合會計師事務所 簽證會計師：陳宗哲、黃欣婷會計師
地址：台北市信義路五段7號68樓 網址：<http://www.kpmg.com.tw>
電話：(02)8101-6666

十一、複核律師名稱、地址、網址及電話：

律師姓名：詹亢戎 事務所名稱：詹亢戎律師事務所
地址：台北市大安區仁愛路四段416號5樓 網址：無
電話：(02) 2703-3208

十二、發言人、代理發言人姓名、職稱、聯絡電話及電子郵件信箱：

發言人姓名：曾毓文 職稱：會計部協理 電話：(02)2834-8392
電子郵件信箱：samantha@sd.com.tw
代理發言人：林姿帆 職稱：財務部經理 電話：(02)2834-8392
電子郵件信箱：sammi@sd.com.tw

十三、公司網址：<http://www.sldc.com.tw>

目 錄

頁次

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
附錄一、董事會議事錄	
附錄二、證券承銷商總結意見	
附錄三、證券承銷商出具不收取退佣之聲明書	

註：依「發行人募集與發行有價證券處理準則」第二十條規定，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。

壹、公開說明書摘要及發行人基本資料

士林開發股份有限公司公開說明書摘要

實收資本額：2,263,790,900元		公司地址：台北市士林區中山北路六段90號8樓		電話：(02)2834-8392	
設立日期：73年01月23日			網址：http://www.sldc.com.tw		
上市日期：-		上櫃日期：86年01月30日		公開發行日期：81年10月23日	
管理股票日期：不適用		負責人：董事長 許玉山 總經理 林信成		發言人：姓名 曾毓文 職稱會計部協理 代理發言人：姓名 林姿帆 職稱財務部經理	
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 地址：台北市承德路三段210號B1樓		網址：http:// www.yuanta.com.tw	
股票承銷機構：不適用		債券承銷機構：華南永昌綜合證券股份有限公司 電話：(02)2545-6888 網址：http://www.entrust.com.tw/ 地址：台北市民生東路4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 陳宗哲、黃欣婷會計師		電話：(02)8101-6666 地址：台北市信義路五段7號68樓		網址：http://www.kpmg.com.tw	
複核律師：詹元戎		電話：(02) 2703-3208 地址：台北市大安區仁愛路四段416號5樓		網址：無	
信用評等機構：不適用		電話：- 地址：-		網址：-	
評等標的		發行公司：不適用 無□；有□，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□；有□，評等日期：不適用		評等等級：不適用	
董事選任日期：108年6月18日 任期：3年			監察人選任日期：不適用(本公司設置審計委員會)		
全體董事持股比例：7.94% (110年11月30日)			全體監察人持股比例：不適用(本公司設置審計委員會)		
董事及持股超過10%股東及其持股比例：7.94% (110年11月30日)					
職稱	姓名	持股比例	職稱	姓名	持股比例
董事長	順霖投資股份有限公司	0.86%	獨立董事	汪佳坤	0.00%
代表人	許玉山	0.00%			
董事	李昌霖	0.11%	獨立董事	郭佳玟	0.00%
代表人	葉啟昭	0.00%			
董事	協美實業股份有限公司	4.41%			
代表人	李盈助	0.00%			
代表人	國賓投資股份有限公司	2.55%			
代表人					
工廠地址：不適用					
主要產品：住宅及大樓開發租售業、都市更新重建業、不動產買賣租賃業			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：369,550仟元		稅前淨損：(63,330)仟元 每股盈餘(稅後)：0.11元	
本次募集發行有價證券種類及金額		一一〇年度第一次有擔保普通公司債，發行總額為新台幣壹拾貳億元整，詳請參閱本公開說明書封面			
發行條件		固定年利率0.60%，詳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		資金用途：償還金融機構借款 預計可能產生效益：用以償還金融機構借款，除可規避利率上揚風險及降低財務調度風險外，並可提高長期資金來源，強化財務結構。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頁次：請參閱本公開說明書目錄					

貳、發行辦法

士林開發股份有限公司(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 11000143741 號函申報生效發行公司債，訂定發行辦法如下：

- 一、債券名稱：士林開發股份有限公司一一〇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壹拾貳億元整。
- 三、票面金額：本公司債票面金額為新台幣壹佰萬元整。
- 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 111 年 1 月 12 日發行，至 116 年 1 月 12 日到期。
- 六、票面利率：本公司債之票面利率為 0.60%。
- 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，且不另計付利息。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、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：本公司債委託華南商業銀行股份有限公司士林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，且由還本付息代理機構製作扣繳憑單，寄發予債券所有人。
- 十三、承銷機構：委託承銷商對外公開承銷，並委任華南永昌綜合證券股份有限公司為主辦承銷商。
- 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 (<https://mops.twse.com.tw>)公告之。
- 十五、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、發行公司債資金運用計畫分析

(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.計畫所需資金總額：新台幣壹拾貳億元整。
- 3.資金來源：發行一一〇年度第一次有擔保普通公司債總額為新台幣壹拾貳億元整。
- 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年第一季
償還金融機構借款	111年第一季	1,200,000	1,200,000

(二)本次發行公司債依公司法第二百四十八條規定，應揭露事項

- 1.發行公司名稱：士林開發股份有限公司。
- 2.債券名稱：士林開發股份有限公司一一〇年度第一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壹拾貳億元整，每張債券面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 0.60%。
- 5.公司債償還方法及期限：本公司債發行期限為五年期；自 111 年 1 月 12 日發行，至 116 年 1 月 12 日到期。

本公司債自發行日起依票面利率，每年單利計、付息乙次。本公司債付息金額以每張債券面額計算至新台幣元為止，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。

- 6.償還公司債款之籌集計畫及保管方法：本次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工具項下支應，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，本公司並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，並預計於 111 年第一季完成。
- 8.前已募集之公司債者，其未償還之數額：截至 110 年 12 月 28 日止，未償還之公司債餘額共計新台幣 1,600,000 仟元整。
- 9.公司債發行價格或最低價格：於發行日依票面金額十足發行。
- 10.公司股份總數與已發行股份總數及其金額：截至 110 年 11 月 30 日止，本公司章程額定股本總額為新台幣 3,000,000,000 元整，分為 300,000,000 股，每股面額新台幣 10 元整，已發行股份總數為 226,379,090 股，實收資本額為新台幣 2,263,790,900 元整。
- 11.公司全部資產減除全部負債後之餘額：截至 110 年 9 月 30 日止，該餘額為新台幣 1,811,900 仟元。

- 12.證券主管機關規定之財務報表：不適用。
- 13.公司債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，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.有承銷或代銷機構者，其名稱及約定事項：華南永昌綜合證券股份有限公司為主辦承銷商，依簽訂之承銷契約辦理相關事宜。
- 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銀行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或其他債務，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：本公司110年12月23日董事會，詳見附錄一。
- 22.公司債其他發行事項，或證券主管機關規定之其他事項：無。
- 23.公司債之簽證機構及約定事項：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。
- 24.還本付息代理機構名稱：華南商業銀行股份有限公司士林分行。

(三)本次計劃之可行性、必要性及合理性，並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.可行性：本次公司債發行總額為新台幣壹拾貳億元，係採委託證券承銷商對外公開承銷，並以洽商銷售方式，洽特定專業投資人認購，以確保本次資金募集之完成，故本次計劃應屬可行。
- 2.必要性：本公司營運資金需求多以銀行短期額度支應。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.合理性：本次發行有擔保普通公司債為固定利率，將可降低利率波動風險、鎖定中長期營運資金成本及提升資金運用之穩定性，故本公司以發行普通公司債償還金融機構借款應屬合理。
- 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)分析各種資金調度來源

綜觀國內上市(櫃)公司主要資金調度來源，大致分為股權及債權之相關籌資工具，前者如現金增資發行新股及海外存託憑證等，後者有銀行借款、普通公司債及國內外轉換公司債等。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 權	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 權	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。 4.債息可產生節稅效果。	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。 4.利息可產生節稅效果。	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)對公司申報年度及未來一年度每股盈餘稀釋影響

綜合考量每股盈餘、資金成本、公司經營穩健與股權稀釋情形，採取發行普通公司債係用以償還短期浮動利率借款，預計可調整本公司長短期資金結構，強化短期償債能力，並鎖定中長期固定資金成本，且因無股本膨脹壓力，對申報年度及未來一年度並無股權稀釋問題，另目前利率亦處於低點，利息負擔對每股盈餘尚無重大影響。

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)說明本次發行價格之訂定方式

經本公司董事會決議發行普通公司債，並參考財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心公布之殖利率曲線與同期指標公債暨同期利率交換合約，及依據投資人對未來利率趨勢判斷後審慎定價。

(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應列明事項：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(請)年度及未來一年度各月份之現金收支預測表

①公司債務逐年到期金額

本公司目前有108年度第一次普通公司債及109年度第一次普通公司債流通在外，其債務逐年到期金額如下表所示：

單位：新台幣仟元

項目	到期年月	到期金額
108年度第一次普通公司債	113年7月	600,000
109年度第一次普通公司債	115年1月	1,000,000
償還計畫	將由營業收入、銀行借款或資本市場工具項下支應	

②債務償還計畫及預計財務負擔減輕情形

本次募集資金及償還計畫，預計於111年第一季完成，用於償還金融機構借款計新台幣1,200,000仟元。考量目前利率處於相對低檔，透過發行固定利率之普通公司債，相較於銀行短期融資，除可規避利率上揚風險及降低財務調度風險外，並可提高長期資金來源，強化財務結構。

單位：新台幣仟元

貸款機構	契約期間	原借款用途	原借款金額	111年第一季還款金額	利率(%)	111年度節省利息(註)	以後每年度節省利息支出(註)
上海商銀	110/12/07~111/12/26	營運週轉	24,000	24,000	1.610	222	242
合庫票券	110/09/24~111/09/23	營運週轉	50,000	50,000	1.838	567	619
聯邦商銀	110/01/20~111/01/19	營運週轉	50,000	50,000	1.380	358	390
聯邦商銀	110/12/08~111/12/07	營運週轉	100,000	100,000	1.900	1,192	1,300
中華票券	110/03/24~111/03/23	營運週轉	50,000	50,000	1.838	567	619
大中票券	110/01/25~111/01/24	營運週轉	50,000	50,000	1.900	596	650
玉山營業部	109/12/30~111/01/21	營運週轉	15,000	15,000	1.350	103	113
玉山營業部	109/12/30~111/03/04	營運週轉	35,000	35,000	1.450	273	298
兆豐蘭雅	110/01/25~111/02/04	營運週轉	180,000	180,000	1.310	1,172	1,278
彰化天母	110/11/12~111/05/12	營運週轉	50,000	50,000	1.690	500	545
王道商銀	110/09/03~111/09/02	營運週轉	50,000	50,000	1.829	563	615
王道商銀	110/09/03~111/09/02	營運週轉	166,000	166,000	1.776	1,789	1,952
王道商銀	110/12/03~111/05/02	營運週轉	80,000	80,000	1.354	553	603
華南士林	110/03/09~111/03/05	營運週轉	50,000	50,000	1.900	596	650
高雄銀行	110/12/10~111/12/10	營運週轉	100,000	100,000	2.000	1,283	1,400
新光銀行	110/01/22~111/01/21	營運週轉	100,000	100,000	2.000	1,283	1,400
國泰世華	110/12/20~111/12/19	營運週轉	50,000	50,000	1.800	550	600
合計			1,200,000	1,200,000	-	12,167	13,273

註：假設於111年第一季償還金融機構借款，扣除本公司債票面利率0.60%，所估算可減少之利息支出。

③目前營運資金狀況：本公司至110年9月30日止，合併財報之現金及約當現金為新台幣1,737,245仟元。

④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	1,200,000	1,200,000
合計	合計	1,200,000	1,200,000

⑤現金收支預測表：請參閱第10~11頁。

(2)就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。

①應收帳款收款及應付帳款付款政策

本公司主要以委託營造廠興建住宅及大樓以供租售為主，皆以預售方式進行銷售，於客戶簽訂預售屋契約時，先收取一部分訂金及簽約金，開工興建期間，依工程進度向客戶收取各期房地款，待個案完工時，客戶付清尾款或向銀行辦理貸款撥款後，建設公司才會收回全部房地款，故個案完工時點、銷售率及總銷售金額直接影響銀行撥款之時點及金額多寡。一般而言，訂金及簽約金通常都以現金或刷卡的方式向客戶收取，後續相關款項則大多以現金或開立即期支票方式支付。綜上，本公司編製110及111年度現金收支預測表所採之應收帳款收現政策，係依據預估個案完工時程及預估銀行完成核貸時間所編製，其編製基礎應屬合理。

本公司付款政策可分支付土地款或工程款，土地款部份依照土地買賣合約中所約定付款日期開立支票、銀行本票或支付現金；工程款之支付依工程合約預估之建築工程規劃進度而定，並參酌工程投入狀況推估而得，本公司其他建築案已請建築師設計規劃，預計陸續動工，故110及111年度之預計工程支出業已參酌預估工程進度進行編列，其編製基礎應屬合理。綜上，本公司編製110及111年度現金收支預測表所採之應付帳款付款政策，係參酌本公司付款政策與實際經營情形為編製基礎，故其編製基礎亦應屬合理。

②資本支出計畫：無。

③財務槓桿度及負債比率

在財務槓桿度方面，財務槓桿度係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。透過本次發行固定利率之普通公司債，可鎖定中長期營運資金成本，以目前較低之利率水準進而強化財務結構，本次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，故對本公司申報年度及未來一年度之財務槓桿度應有正面之助益。

而在負債比率方面，截至110年9月30日止，本公司負債比率為76.60%，本次發行普通公司債用於償還金融機構借款，因均屬負債性質，對本公司申報年度及未來一年度之負債比率尚無重大影響。

綜上，考量目前中長期公司債發行利率仍處於相對低檔，此時發行普通公司債可固定長期資金成本，對本公司長期營運發展具正面助益，故本次資金募集計畫應有其必要性及合理性。

④償債原因

本次發行公司債用以償還金融機構借款，於利率相對低檔時，發行固定利率之公司債藉以固定長期資金成本，規避利率變動風險，使更符合長期穩健經營之原則，並可取代銀行短期融資，增加籌資管道，減少銀行對公司授信總額度限制所造成資金調度風險。整體而言，本次發行公司債除可減輕未來之利息負擔，並可強化財務結構及償債能力，對本公司長期營運發展具正面助益，故本次資金募集及運用計畫有其合理性及必要性。

(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

①原借款用途之必要性及合理性

本公司本次欲償還之金融機構借款明細如下：

單位：新台幣仟元

貸款機構	契約期間	原借款用途	動支時點	原借款金額	111年第一季 還款金額	利率 (%)
上海商銀	110/12/07~111/12/26	營運週轉	110/12/13	24,000	24,000	1.610
合庫票券	110/09/24~111/09/23	營運週轉	110/11/15	50,000	50,000	1.838
聯邦商銀	110/01/20~111/01/19	營運週轉	110/10/26	50,000	50,000	1.380
聯邦商銀	110/12/08~111/12/07	營運週轉	110/12/15	100,000	100,000	1.900
中華票券	110/03/24~111/03/23	營運週轉	110/11/30	50,000	50,000	1.838
大中票券	110/01/25~111/01/24	營運週轉	110/11/15	50,000	50,000	1.900
玉山營業部	109/12/30~111/01/21	營運週轉	110/10/25	15,000	15,000	1.350
玉山營業部	109/12/30~111/03/04	營運週轉	110/12/07	35,000	35,000	1.450
兆豐蘭雅	110/01/25~111/02/04	營運週轉	110/07/26	180,000	180,000	1.310
彰化天母	110/11/12~111/05/12	營運週轉	110/11/12	50,000	50,000	1.690
王道商銀	110/09/03~111/09/02	營運週轉	110/10/26	50,000	50,000	1.829
王道商銀	110/09/03~111/09/02	營運週轉	110/09/30	166,000	166,000	1.776
王道商銀	110/12/03~111/05/02	營運週轉	110/12/15	80,000	80,000	1.354
華南士林	110/03/09~111/03/05	營運週轉	110/09/23	50,000	50,000	1.900
高雄銀行	110/12/10~111/12/10	營運週轉	110/11/18	100,000	100,000	2.000
新光銀行	110/01/22~111/01/21	營運週轉	110/11/29	100,000	100,000	2.000
國泰世華	110/12/20~111/12/19	營運週轉	110/12/20	50,000	50,000	1.800
合 計				1,200,000	1,200,000	-

本公司本次發行普通公司債，全數用以償還金融機構借款，原借款用途主要係支應本公司日常營運週轉之用。

由於本公司所屬產業係建設行業，主要係仰賴房地之銷售，基於公司長期永續發展，若未持續投入新建案，將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，資金週轉率不如一般產業快速，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暫時性資金需求，致營運資金需求較大，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，確有其必要性及合理性。

②原借款之效益

單位：新台幣仟元；%

項目 \ 季度	110 年第二季	110 年第三季	較上一季成長率
營業收入	70,019	428,687	512.24
當期淨利(損)	(69,461)	(4,339)	(93.75)

資料來源：本公司 110 年度各季經會計師核閱之財務報告。

由於建設業務從購地、籌劃、推案、發包、興建並完成銷售與交屋等各項業務合計一般需耗時3~5年，整體營運週期相對非屬建設產業公司來的長，並不似一般製造業係以一年為一個營運週期，再加上營建行業係採全部完工法認列營業收入，因此營收以及當期淨利之認列深受工程及交屋進度影響，也造就各季度之營收、損益水準可能有較大幅度之變化。本公司本次擬償還之借款其用途為支應日常營運週轉所需，其原始動支期間為110年9月~12月，由上表可知，本公司在陸續動用本次擬償還之銀行借款後，110年第三季之營業收入已較110年第二季大幅成長，可見原借款用以支應營運週轉所需，已顯現其效益。

(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，故不適用。

4.如為購買營建用地、支付營建工程款或承攬工程者：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。

士林開發股份有限公司(110)年度各月份之現金收支預測表

單位：新台幣仟元

項目 \ 月份	一月	二月	三月	四月	五月	六月	七月	八月	九月	十月	十一月	十二月	合計
期初現金餘額(1)	559,720	1,252,661	785,402	576,694	536,052	360,966	239,815	397,914	716,196	1,515,017	1,126,667	1,465,732	559,720
加：非融資性收入(2)													
應收票據/帳款收現	201	59,987	490	9,645	14,705	29,128	150,056	834	176,784	24,268	65,167	20,000	551,264
轉投資\股息收入	0	0	8,055	0	0	0	0	53,961	1,200	0	0	0	63,216
營業外收入	45	33	30	31	35	116	27	25	27	25	45	31	470
合計	245	60,019	8,575	9,676	14,740	29,244	150,084	54,819	178,012	24,293	65,212	20,031	614,950
減：非融資性支出(3)													
應付票據/帳款付現	385,184	113,373	840,481	37,700	145,670	23,437	72,439	107,013	264,414	228,320	62,930	136,913	2,417,874
各項費用付現	13,928	13,043	7,129	6,163	8,184	6,064	10,819	7,327	8,212	8,095	5,649	9,125	103,737
利息費用付現-借款	920	706	1,306	2,042	1,977	2,251	1,807	2,111	2,374	2,528	3,417	4,512	25,951
利息費用付現-公司債	0	0	0	0	0	0	4,800	0	0	0	0	0	4,800
支付工程保證金	460	0	5,908	4,414	33,994	14,480	2,119	87	6,701	0	0	22,541	90,705
預售款轉入信託專戶	0	0	0	0	0	4,162	0	0	118,490	23,700	30,430	19,892	196,674
投資	0	0	0	0	0	0	0	0	0	150,000	0	0	150,000
現金股利、董監事酬勞及員工紅利	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
合計	400,491	127,123	854,825	50,319	189,825	50,396	91,984	116,538	400,191	412,643	102,426	192,984	2,989,742
要求最低現金餘額(4)	40,500	40,500	40,500	40,500	40,500	40,500	40,500	40,500	40,500	40,500	40,500	40,500	40,500
所需資金總額(5)=(3)+(4)	440,991	167,623	895,325	90,819	230,325	90,896	132,484	157,038	440,691	453,143	142,926	233,484	3,030,242
融資前可用現金餘額(短絀)(6)=(1)+(2)-(5)	118,974	1,145,058	(101,348)	495,552	320,466	299,315	257,414	295,696	453,517	1,086,167	1,048,953	1,252,279	(1,855,572)
融資淨額(7)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
發行新股	0	0	0	0	0	0	0	0	855,000	0	0	0	855,000
發行公司債	1,000,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1,000,000
公司債備償存款	(154,650)	0	480	0	0	0	0	0	0	0	0	0	(154,170)
借款	547,837	249,844	687,062	0	50,000	0	100,000	380,000	166,000	0	376,278	265,000	2,822,021
償債	(300,000)	(650,000)	(50,000)	0	(50,000)	(100,000)	0	0	0	0	0	0	(1,150,001)
合計	1,093,187	(400,156)	637,542	0	0	(100,000)	100,000	380,000	1,021,000	0	376,278	265,000	3,372,851
期末現金餘額(8)=(1)+(2)-(3)+(7)	1,252,661	785,402	576,694	536,052	360,966	239,815	397,914	716,196	1,515,017	1,126,667	1,465,732	1,557,779	1,557,779

士林開發股份有限公司(111)年度各月份之現金收支預測表

單位：新台幣仟元

項目 \ 月份	一月	二月	三月	四月	五月	六月	七月	八月	九月	十月	十一月	十二月	合計
期初現金餘額(1)	1,557,779	1,449,816	1,388,330	1,139,687	1,048,476	870,184	840,287	808,230	740,587	960,341	1,001,882	1,052,707	1,557,779
加：非融資性收入(2)													
應收票據/帳款收現	0	19,250	22,881	22,881	42,131	38,264	38,696	225,725	183,594	15,815	19,250	31,198	659,685
轉投資\股息收入	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
營業外收入	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	360
合計	30	19,280	22,911	22,911	42,161	38,294	38,726	225,755	183,624	15,845	19,280	31,228	660,045
減：非融資性支出(3)													
應付票據/帳款付現	67,103	70,759	239,582	83,116	487,026	136,749	152,535	327,642	52,762	63,179	59,644	400,575	2,140,672
各項費用付現	32,728	8,043	7,129	6,163	8,184	6,064	10,819	7,327	8,212	8,095	5,649	9,127	117,539
利息費用付現-借款	1,963	1,963	1,963	1,963	2,363	2,496	2,629	2,763	2,896	3,029	3,163	3,429	30,619
利息費用付現-公司債	6,200						4,800						11,000
支付工程保證金	0	0	0	0	0	0	0	55,667	0	0	0	(26,657)	29,010
預收款轉入信託專戶	0	0	22,881	22,881	22,881	22,881	0	0	0	0	0	0	91,524
其他金融資產-非流動	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
投資	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
現金股利、董監事酬勞及員工紅利	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
合計	107,993	80,765	271,555	114,122	520,453	168,191	170,783	393,398	63,870	74,303	68,455	386,474	2,420,363
要求最低現金餘額(4)	40,500	40,500	40,500	40,500	40,500	40,500	40,500	40,500	40,500	40,500	40,500	40,500	40,500
所需資金總額(5)=(3)+(4)	148,493	121,265	312,055	154,622	560,953	208,691	211,283	433,898	104,370	114,803	108,955	426,974	2,460,863
融資前可用現金餘額(短絀)(6)=(1)+(2)-(5)	1,409,316	1,347,830	1,099,187	1,007,976	529,684	699,787	667,730	600,087	819,841	861,382	912,207	656,961	(243,039)
融資淨額(7)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
發行新股													0
發行公司債	1,200,000												1,200,000
借款					300,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	1,000,000
償債	(1,200,000)												(1,200,000)
合計	0	0	0	0	300,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	1,000,000
期末現金餘額(8)=(1)+(2)-(3)+(7)	1,449,816	1,388,330	1,139,687	1,048,476	870,184	840,287	808,230	740,587	960,341	1,001,882	1,052,707	797,461	797,461



士林開發股份有限公司

第十七屆第十六次董事會議事錄(節錄)

- 一、時間：中華民國 110 年 12 月 23 日(星期四)上午十一時三十分
二、地點：本公司會議室
三、出席董事：許玉山、李昌霖、葉啟昭、李盈助
獨立董事：汪佳坤、郭佳玟、沈景茂
其他列席：曾毓文(會計部協理)、郭穎彥(財務部協理)、陳麗瓊(總稽核)
實際出席董事計 7 人；委託出席董事計 0 人；請假董事計 0 人

四、主席：許玉山

紀錄：林姿帆



報告事項:(略)

承認及討論事項：

- 【一】上次會議保留之討論事項：無。
【二】本次會議承認及討論事項：

第一案

案由：本公司擬發行一一〇年度第一次有擔保普通公司債案，提請討論。

說明：一、本公司為償還借款改善財務結構，擬發行一一〇年度第一次有擔保普通公司債，發行總面額新台幣壹拾貳億元整，發行主要條件如下(請參閱)：

- (一)債券名稱：士林開發股份有限公司一一〇年度第一次有擔保普通公司債。
(二)發行總額：新台幣壹拾貳億元整。
(三)發行期間：五年期。
(四)票面利率：票面利率為固定年利率 0.60%。
(五)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。
(六)還本方式：到期一次還本。
(七)擔保銀行：華南商業銀行股份有限公司。

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、本案業經第一屆第十五次審計委員會同意通過，提請討論。
決議：經主席徵詢全體出席董事無異議照案通過。

臨時動議：無。

散會

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)

士林開發股份有限公司本次為發行一一〇年度第一次有擔保普通公司債 1,200 張，每張面額新台幣 1,000,000 元，發行總金額新台幣 1,200,000,000 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，士林開發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

士林開發股份有限公司

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：陳玟妤



中華民國一一〇年十二月二十七日

附錄三、證券承銷商出具不收取退佣之聲明書

本公司受士林開發股份有限公司（下稱士林開發公司）委託，擔任士林開發公司募集與發行一一〇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、士林開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

日期：110年12月27日

附錄三、證券承銷商出具不收取退佣之聲明書

本公司受士林開發股份有限公司（下稱士林開發公司）委託，擔任士林開發公司募集與發行一一〇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、士林開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 

日期：110年12月27日

附錄三、證券承銷商出具不收取退佣之聲明書

本公司受士林開發股份有限公司（下稱士林開發公司）委託，擔任士林開發公司募集與發行一一〇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、士林開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：第一金證券股份有限公司

負責人：陳致全



日期：110年12月27日

士林開發股份有限公司



董事長：許玉山

