

三發地產股份有限公司  
San Far Property Limited

公開說明書

(發行一〇七年度第一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：發行一〇七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：三發地產股份有限公司一〇七年度第一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壹拾貳億元整，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。
  - (五)票面利率：固定年利率 0.96 %。
  - (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銀行借款依存度，預計可能產生效益請參閱本公開說明書第 6-17 頁。
- 五、本次發行之相關費用：
  - (一)承銷費用：新台幣 1,200 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：
  - (一)公開資訊觀測站網址：<http://mops.twse.com.tw>
  - (二)公司資訊揭露之網址：<http://www.sanfarproperty.com>

三發地產股份有限公司 編製

中華民國一〇七年 月二十七日刊印



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	0.18
現金增資	1,456,260	51.80
盈餘轉增資	352,624	12.54
資本公積轉增資	39,895	1.42
員工紅利轉增資	1,230	0.04
私募增資	444,237	15.80
可轉換公司債轉換股本	566,774	20.16
註銷庫藏股	(54,610)	(1.94)
合計	2,811,410	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：<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：台灣中小企業銀行股份有限公司

網址：<http://www.tbb.com.tw>

地址：台北市塔城街30號

電話：(02)2559-7171

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：陳宗哲會計師

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：楊美玲

事務所名稱：台灣通商法律事務所

地址：台北市中山區中山北路3段58號6樓

網址：<http://www.thylaw.com.tw>

電話：(02)2585-2569

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：陳宗哲、張淑瑩會計師

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	王世蓉	劉潔芝
職稱	會計部協理	總經理室特助
聯絡電話	(02)2570-9988	(02)2570-9988
電子郵件信箱	<a href="mailto:lisa0524@sanfar.com.tw">lisa0524@sanfar.com.tw</a>	<a href="mailto:contact@sanfar.com.tw">contact@sanfar.com.tw</a>

十三、公司網址：<http://www.sanfarproperty.com>

## 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 .....	14
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：2,811,409,980 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.sanfarproperty.com		
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 鍾俊榮			發言人姓名：王世蓉 職稱：會計部協理		
			代理發言人姓名：劉潔芝 職稱：總經理室特助		
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		http://www.entrust.com,tw	
				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			電話：(02)8101-6666 網址：http://www.kpmg.com.tw		
最近年度簽證會計師：陳宗哲、張淑瑩會計師			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：107年05月28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：14.26% (107年11月30日)			全體監察人持股份率：不適用		
董事、監察人及持股超過10%股東及其持股比例：(107年11月30日)					
職稱	姓名	持股比例	職稱	姓名	持股比例
董事長/大股東	城新投資股份有限公司 代表人：鍾俊榮	14.20% 5.51%	獨立董事	黃正男	0.00%
董事/大股東	城新投資股份有限公司 代表人：賴秋吉	14.20% 0.00%	獨立董事	吳錦昌	0.00%
董事	新庭投資有限公司 代表人：施明豪	0.06% 0.00%	獨立董事	許旭輝	0.00%
董事	新庭投資有限公司 代表人：陸康琪	0.06% 0.02%			
廠址：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(106)年度		營業收入：1,652,710仟元、稅前純益：422,411仟元、每股盈餘：1.51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一〇七年度第一次有擔保普通公司債，發行金額為新台幣壹拾貳億元整，請參閱本公開說明書封面			
發行條件		固定年利率0.96%；自發行日起，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：107年12月27日			刊印目的：發行一〇七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：請參閱本公開說明書目錄					

## 貳、發行辦法

- 一、債券名稱：三發地產股份有限公司一〇七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 108 年 01 月 07 日發行，至民國 113 年 01 月 07 日到期。
- 六、票面利率：本公司債票面利率為固定年利率 0.96%。
- 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：本公司債委由臺灣中小企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：本公司債委託臺灣中小企業銀行股份有限公司南京東路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.本計畫所需資金總額：新台幣壹拾貳億元整。
- 2.資金來源：發行一〇七年度第一次有擔保普通公司債。

#### (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一〇七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0.96%。
- 5.公司債償還期限及方法：本公司債發行期限為五年期，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。
- 8.前已募集之公司債，其未償還之數額：新台幣2,000,000,000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)107年09月30日止，額定股本總額為新台幣參拾捌億元整(NT3,800,000,000元)，已發行股份總數為貳億捌仟壹佰壹拾肆萬玖仟玖拾捌股(281,140,998股)，每股面額新台幣壹拾元，實收資本額新台幣貳拾捌億壹仟壹佰肆拾萬玖仟玖佰捌拾元整(NT2,811,409,980元)。
- 11.公司現有全部資產減去全部負債：截至107年09月30日止，該項餘額為新台幣肆拾玖億捌仟柒佰玖拾捌萬壹仟元整(NT4,987,981仟元)  
(資料來源:107年度第三季合併財務報告)。
- 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：

- (1)代收款項之銀行：華南商業銀行股份有限公司民生分行。
- (2)代收款項銀行地址：台北市民生東路四段五十四號。
- 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：本公司債委由臺灣中小企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，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107年08月07日董事會議事錄。
- 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1,200,000仟元，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 權	現金增資 發行新股	<ol style="list-style-type: none"> <li>1.改善財務結構，降低財務風險，提升市場競爭力。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1.每股盈餘易因股本膨脹而被稀釋。</li> <li>2.對於股權較不集中之公司，其經營權易受威脅。</li> <li>3.承銷價與市價若無合理差價，則不易籌集成功。</li> </ol>
	海外存 託憑證	<ol style="list-style-type: none"> <li>1.經由海外市場募集資金，可拓展公司之知名度。</li> <li>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。</li> <li>3.提高自有資本比率，改善財務結構。</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>2.固定發行成本較高，為符合經濟規模，發行額度不宜過低。</li> </ol>
債 權	國內外轉 換公司債	<ol style="list-style-type: none"> <li>1.因其附有「轉換權」，票面利率較長期性借款為低。</li> <li>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。</li> <li>3.稀釋每股盈餘之壓力較低。</li> <li>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。</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1.流通性較普通股低。</li> <li>2.未轉換，仍有贖回之資金壓力。</li> </ol>
	普通 公司債	<ol style="list-style-type: none"> <li>1.對股權沒有稀釋效果。</li> <li>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。</li> <li>3.有效運用財務槓桿，創造較高之利潤。</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1.利息負擔侵蝕公司獲利。</li> <li>2.公司債期限屆滿後，公司即面臨龐大資金贖回壓力。</li> </ol>
	銀行借款 或發行承 兌匯票	<ol style="list-style-type: none"> <li>1.對股權沒有稀釋效果。</li> <li>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。</li> <li>3.有效運用財務槓桿，創造較高之利潤。</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1.利息負擔侵蝕公司獲利。</li> <li>2.財務結構惡化，降低競爭能力。</li> <li>3.或需擔保品。</li> <li>4.到期有還款壓力。</li> </ol>

(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	104年度第一次有擔保普通公司債 (104年12月發行)	109年12月	1,000,000
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

另本次擬發行之107年度第一次有擔保普通公司債，發行總額新台幣1,200,000仟元，票面利率為固定年利率0.96%，到期屆滿時以現金一次償還。

B.償還債務計畫及預計財務負擔減輕情形：

本次募集資金計畫，預計於108年01月募集完成後，全數用於償還金融機構借款，以擬償還之銀行借款利率扣除本公司債之票面利率0.96%設算，預計108年可節省利息支出約新台幣14,698仟元，以後每年預計可節省利息支出約新台幣15,028仟元，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

貸款機構	利率 (%)	契約期間	原貸款用途	原貸款金額	108年度第一季償還金額	108年度減少利息 (註)	以後每年度減少利息 (註)
台灣銀行	2.15%	103/10/8-108/10/8	購地借款	452,440	452,440	5,266	5,384
台灣銀行	2.25%	103/10/8-108/10/8	建築融資	924,350	747,560	9,432	9,644
合計				1,376,790	1,200,000	14,698	15,028

註：假設預計於108年1月8日償還金融機構借款，扣除本公司債票面利率0.96%後，設算可節省之利息差額。

本次發行五年期有擔保普通公司債為固定利率，資金用途為償還金融機構借款，因發行長天期固定利率債券，可降低未來利率上升造成本公司利息費用支出提高之風險，並可減少銀行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。

C.目前營運資金狀況：

本公司至107年11月30日止，帳上現金及約當現金為新台幣584,470仟元，流動資產扣除流動負債之餘額為新台幣6,667,257仟元。(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	
			108年	
			第一季	
償還金融機構借款	108年第一季	1,200,000	1,200,000	
合計		1,200,000	1,200,000	

本公司本次計畫資金用途為償還銀行借款，募得資金取代銀行融資，有助於增進長期資金之穩定性及強化資金靈活運動調度能力。

E.申報年度及未來一年度現金收支預測表：如下頁所示。

107 年度現金收支預測表

單位：新台幣千元

107 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	469,447	436,738	363,934	366,209	379,477	449,329	480,863	590,284	593,879	574,091	532,911	584,470	469,447
加：非融資性收入 2													
房地款及工程款收現	191,742	46,301	144,952	101,798	182,460	169,757	151,187	107,548	83,560	110,788	183,006	96,912	1,570,011
代銷業務收現及其他收現	-	13,735	-	-	1,400	-	-	-	-	-	-	-	15,135
利息/股利收入	-	-	-	-	42,251	170	12	-	-	-	27	27	42,488
合計	191,742	60,035	144,952	101,798	226,111	169,928	151,198	107,548	83,560	110,788	183,033	96,939	1,627,633
減：非融資性支出 3													
購地付現	-	-	-	-	-	21,291	-	32,609	215,000	-	-	-	268,900
工程款及營建費用	112,276	121,999	123,904	87,132	114,109	109,620	24,346	108,867	76,422	63,110	86,816	100,648	1,129,247
薪資付現	3,168	8,812	3,088	3,104	3,075	3,170	3,274	3,297	3,276	3,219	3,146	3,319	43,948
利息支出	8,750	-	8,556	4,411	4,339	-	8,799	4,392	9,731	9,986	5,758	20,008	84,730
其他營業費用付現(含土增未分配稅)	257	2,029	7,129	3,883	54,736	4,312	5,358	4,788	13,920	6,512	23,860	17,412	144,198
長期投資(金庫)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	11,494	-	11,494
合計	124,451	132,839	142,677	98,530	176,259	138,393	41,777	153,953	318,348	82,827	131,075	141,387	1,682,518
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	1,800,000
所需資金總額 5 = 3 + 4	274,451	282,839	292,677	248,530	326,259	288,393	191,777	303,953	468,348	232,827	281,075	291,387	3,482,518
融資前可供支用現金餘額 6 = 1 + 2 - 5	386,738	213,934	216,209	219,477	279,329	330,863	440,284	393,879	209,091	452,052	434,870	390,021	(1,385,437)
融資淨額 7													
發行公司債	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
借款	(100,000)	-	-	10,000	20,000	-	-	50,000	-	514,610	-	92,440	587,050
償債	-	-	-	-	-	-	-	-	215,000	(710,850)	-	-	(495,850)
備償專戶轉入(出)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	287,374	-	-	287,374
支付股利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(153,382)	-	-	(153,382)
支付董監及員工酬勞	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(6,893)	(400)	-	(7,293)
合計	(100,000)	-	-	10,000	20,000	-	-	50,000	215,000	(69,141)	(400)	92,440	217,899
期末現金餘額 8 = 1 + 2 - 3 + 7	436,738	363,934	366,209	379,477	449,329	480,863	590,284	593,879	574,091	532,911	584,470	632,461	632,461

108 年度現金收支預算測表

單位：新台幣仟元

108 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	632,461	539,861	668,968	801,671	1,073,087	1,074,176	1,159,689	1,101,969	1,058,189	1,004,629	908,386	958,223	632,461
加：非融資性收入 2													
房地款收現	487,000	487,000	487,000	422,000	422,000	432,000	197,000	207,000	202,000	205,000	202,000	207,000	3,957,000
利息收入	-	-	-	-	29,576	200	-	-	-	-	-	500	30,276
合計	487,000	487,000	487,000	422,000	451,576	432,200	197,000	207,000	202,000	205,000	202,000	207,500	3,987,276
減：非融資性支出 3													
工程款及營建費用	130,000	130,000	130,000	130,000	130,000	130,000	130,000	130,000	130,000	130,000	130,000	130,000	1,560,000
薪資付現	3,485	9,693	3,397	3,414	3,383	3,487	3,601	3,626	3,603	3,541	3,461	3,651	48,344
利息支出	6,125	5,000	7,700	3,970	3,905	-	7,919	3,953	8,758	8,987	5,183	32,258	93,757
其他營業費用付現(含土增+未分配稅)	13,200	13,200	13,200	13,200	13,200	13,200	13,200	13,200	13,200	13,200	13,200	13,200	158,395
合計	152,810	157,893	154,297	150,584	150,487	146,687	154,720	150,779	155,561	155,728	151,843	179,108	1,860,496
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	1,800,000
所需資金總額 5=3+4	302,810	307,893	304,297	300,584	300,487	296,687	304,720	300,779	305,561	305,728	301,843	329,108	3,660,496
融資前可供支用現金餘額(短絀) 6=1+2-5	816,651	718,968	851,671	923,087	1,224,176	1,209,689	1,051,969	1,008,189	954,629	903,900	808,543	836,614	959,241
融資淨額 7													
發行公司債	1,200,000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,200,000
借款	(1,376,790)	(200,000)	(200,000)	-	(300,000)	(200,000)	(100,000)	(100,000)	(100,000)	-	-	-	(2,576,790)
備償專戶轉入(出)	(250,000)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(250,000)
支付股利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(140,000)	-	-	(140,000)
支付董監及員工酬勞	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(5,515)	(320)	-	(5,835)
合計	(426,790)	(200,000)	(200,000)	-	(300,000)	(200,000)	(100,000)	(100,000)	(100,000)	(145,515)	(320)	-	(1,772,625)
期末現金餘額 8=1+2-3+7	539,861	668,968	801,671	1,073,087	1,074,176	1,159,689	1,101,969	1,058,189	1,004,629	908,386	958,223	986,616	986,616

- (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，迨個案完工、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 107 及 108 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 107 及 108 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 107 年度有購置土地 268,900 仟元外，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	106 年度	107 年度(預計)	108 年度(預計)
財務槓桿度(倍)	1.03	1.03	1.03
負債比率(%)	55%	55%	54%

資料來源:106 年度係經會計師查核簽證之個體財務報告；107 及 108 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，將可適度減輕財務負擔，進而強化財務結構，加上所募資金全數用以償還銀行借款，可節省相關銀行借款利息支出，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，自資本市場取得長期資金全數用以償還金融機構借款，雖對負債比率並無影響，惟將提升流動比率及速動比率。

綜上，本次發行公司債用以償還金融機構借款，主要考量係發行中長期公司債可強化財務結構；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公司債，不僅無匯率風險，亦可固定長期資金成本，對本公司長期營運發展具正面助益，故該資金募集計畫實屬合理必要。

(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購地借款及建築融資所需資金，本公司得以進行該建築之後續興建事宜，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	108 年度 第一季 償還金額	108 年度 減少利息 (註)	以後每年度 減少利息 (註)
台灣銀行	2.15%	103/10/8-108/10/8	購地借款	452,440	452,440	5,266	5,384
台灣銀行	2.25%	103/10/8-108/10/8	建築融資	924,350	747,560	9,432	9,644
合 計				1,376,790	1,200,000	14,698	15,028

註：假設預計於 108 年 1 月 8 日償還金融機構借款，扣除本公司債票面利率 0.96%後，設算可節省之利息差額。

本公司本次辦理普通公司債 1,200,000 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購地借款及建築融資所需資金。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時點較無法配合情形下，於建築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)自建案簽約至案件銷售完竣所需之資金總額

a.自購置土地至營建個案銷售完竣所需之資金總額、不足資金之來源、各階段資金投入及工程進度評估之合理性

單位：仟元

資金用途	資金需求	101 年度	102 年度	103 年度	104 年度	105 年度	106 年度	107 年度	資金來源	
									自有資金及銷售房地款	金融機構融資
土地款	696,456	696,107	348	—	—	—	—	—	244,016	452,440
營建工程款	2,111,384	17,037	232	34,819	288,147	79,741	492,009	1,199,399	1,187,034	924,350
建築設計費	20,000	14,886	90	5,795	4,578	4,808	3,285	1,532	20,000	—
利息費用	165,000	6,897	10,246	7,521	25,288	30,950	33,021	51,077	165,000	—
銷售費用	280,000	—	—	—	1,404	19,963	25,907	70,000	280,000	—
其他	7,160	50	1,185	1,185	1,180	1,185	1,180	1,195	7,160	—
合計	3,280,000	734,977	12,101	49,320	320,597	136,647	555,402	1,323,203	1,903,210	1,376,790

土地融資及建築融資合計 1,376,790 仟元主係用於支應本公司進行之建案所需，該個案所需投入資金總額為 3,280,000 仟元，主係包括購地款 696,456 仟元、營建工程款 2,111,384 仟元、建築設計費用 20,000 仟元、推銷費用 280,000 仟元及其他管銷費用 172,160 仟元。就資金來源部分，主要係以自有資金支付 1,903,210 仟元及向銀行融資 1,376,790 仟元。本案之工期係依據本公司過去建築經驗，參酌建築規劃設計、基地規模、地層結構及施工方法等推估，該個案預計於 107 年 12 月完工，而本案各階段所需投入之資金及工程進度係由本公司估算個案完工所需總工期後，依一般個案之經驗推估各階段之工程進度，再依工程進度，估算所需投入之工程成本及預計付款時點，而各期營建費用及管銷費用則係依預計規畫設計內容、各階段工程可能產生之必要支出及過去經驗估算所需投入資金，因此本公司所預估之各階段資金投入及工程進度應屬合理，另目前各階段之資金投入均按實際工程進度、預計付款時點及個案預計規畫內容計算，尚無重大異常。

b. 效益分析

單位：新台幣仟元

項目	107 年度	108 年度	109 年度	合計
營業收入	700,000	2,500,000	1,800,000	5,000,000
營業成本	420,000	1,500,000	1,080,000	3,000,000
營業毛利	280,000	1,000,000	720,000	2,000,000
管銷費用	39,200	140,000	100,800	280,000
營業利益	240,800	860,000	619,200	1,720,000

該案位於台南市永康區，係為地下 3 層及地上 18 層之大樓住宅，預計 107 年 12 月完工，預計可為本公司增加營業收入 5,000,000 仟元、營業毛利 2,000,000 仟元及營業利益 1,720,000 仟元，本案依銷售狀況預估認列損益之時點及金額詳如上表。因該案座落於永康區，鄰近永康交流道及大橋火車站交通便利快速，周邊環境機能成熟，繁華帶狀商圈以及南紡夢時代、奇美商圈、鹽行商圈、復國商圈、大學商圈等，故該案之預計效益及達成情形尚屬合理。

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一般耗時 2~4 年，整體營運週期相對較長，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，不盡相同，因此各年度推出之建築案比較性不一致，對公司整體損益貢獻程度亦有所差異。

綜上所述，本公司本次發行普通公司債用於償還金融機構借款，不僅可節省利息支出以降低財務負擔，亦可強化財務結構提升償債能力，並降低對金融機構借款之依存度，增加資金靈活運用空間，使本公司在面對未來經濟環境變化及激烈之產業競爭下維持營運競爭力，並創造營收及獲利成長，故本次募資之運用計畫、預計進度及預計可能產生效益應屬合理。

(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一〇七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，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：楊朝榮

承銷部門主管：陳玫好



中 華 民 國 一 〇 七 年 十 二 月 二 十 二 日

## 聲明書

本公司受三發地產股份有限公司（下稱三發地產）委託，擔任三發地產公司募集與發行 107 年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、 三發地產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：楊朝榮



中 華 民 國 一 〇 七 年 十 二 月 二 十 二 日



三發地產股份有限公司  
第十二屆第三次董事會議事錄(節錄)

時間：中華民國107年8月7日(星期二)上午10:43整

地點：台北市松山區八德路三段30號12樓(會議室)

出席董事：城新投資(股)有限公司代表人：鍾俊榮董事長、賴秋吉董事

新庭投資有限公司代表人：陸康琪董事、施明豪董事

獨立董事：吳錦昌獨立董事、黃正男獨立董事、許旭輝獨立董事

列席：會計主管 王世蓉協理 稽核主管 林德芝

應出席董事：7人，實際出席董事：7人，出席率：100%

主席：鍾俊榮 董事長



記錄：林德芝



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：無。

(二)本次會議討論事項：

【依董事會議規則第十五條規定，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】

第一~六案(略)

第七案

案由：本公司擬發行一〇七年度第一次有擔保普通公司債案，提請討論。

說明：一、本公司為償還金融機構借款及(或)支應102年度第1次有擔保普通公司債到期所需資金，以強化財務結構，擬發行一〇七年度第一次有擔保普通公司債，發行總面額以不超過新台幣貳拾億元為原則，發行主要條件如下

(一)債券名稱：三發地產股份有限公司一〇七年度第一次有擔保普通公司債。

(二)發行總額：以不超過新台幣貳拾億元為原則，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、為配合本公司一〇七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：本案經主席徵詢全體出席董事，無異議照案通過。

四、臨時動議：無。

五、散會：同日上午11點04分。

三發地產股份有



董事長：鍾俊榮

