

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

(發行一一二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：發行一一二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一一二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112年10月12日發行，至民國117年10月12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 1.75 %。
 - (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，本公司債委由華南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金融機構借款，鎖住固定資金成本，提升資金調度彈性。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 1,200 仟元整。
 - (二)其他費用(包含會計師、律師等費用)：約新台幣 1,000 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>

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
負責人：董事長 馬志綱 總經理 張勝安/謝長融	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	管理股票日期：不適用
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
股票承銷機構：不適用	電話：不適用	地址：台北市中正區重慶南路一段 83 號 5 樓
公司債承銷機構：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
最近年度簽證會計師：安侯建業聯合會計師事務所 韓沂捷會計師、曾國揚會計師	電話：(02)8101-6666	網址：https://home.kpmg.com/tw
複核律師：不適用	電話：不適用	地址：台北市信義區信義路 5 段 7 號 68 樓
信用評等機構：不適用	電話：不適用	網址：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% (112 年 8 月 31 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：(112 年 8 月 31 日) 31.08%		
職 稱	姓名	持股比例(%)
董 事 長	宇德投資(股)公司 代表人：馬志綱	19.12% 1.95%
董 事	宇德投資(股)公司 代表人：梁穗昌	19.12%
董 事	宇德投資(股)公司 代表人：張勝安	19.12%
董 事	宇德投資(股)公司 代表人：謝長融	19.12%
董 事	宇德投資(股)公司 代表人：劉美朱	19.12% 11.96%
職 稱	姓名	持股比例(%)
董 事	宇德投資(股)公司 代表人：賀陳旦	19.12%
獨立董事	龔神佑	-
獨立董事	黃宏進	-
獨立董事	林國峰	-
持股超過 10% 股東	宇德投資(股)公司 劉美朱	19.12% 11.96%
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 etc 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
去 (111) 年度	營業收入：21,506,102 仟元 稅前純益：3,839,912 仟元 每股盈餘：4.31 元	參閱本文之頁次
本次募集發行有價證券種類及金額	本次募集發行種類為 112 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 1.75%，發行期限為五年期，委由華南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金融機構借款，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 3 章資金用途。	
本次公開說明書刊印日期：112 年 10 月 2 日	刊印目的：發行一一二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。

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：華南永昌綜合證券股份有限公司

地址：台北市松山區民生東路四段54號5樓

網址：<https://www.entrust.com.tw>

電話：(02)2545-6888

四、公司債保證機構之名稱、地址、網址、電話：

名稱：華南商業銀行股份有限公司

地址：台北市信義區松仁路123號

網址：<https://www.hncb.com.tw>

電話：(02)2371-3111

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.cflaw.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

	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
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。

貳、發行辦法

- 一、債券名稱：冠德建設股份有限公司一一二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112年10月12日發行，至117年10月12日到期。
- 六、票面利率：本公司債票面利率為固定年利率1.75%。
- 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。本公司債委由華南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：本公司債委託華南商業銀行股份有限公司敦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：委任華南永昌綜合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：發行一一二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一一二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 1.75%。
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：償還金融機構借款，預計於 112 年 10 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 112 年 6 月 30 日止，該項餘額為新台幣 21,294,944 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：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：銀行擔保。
- 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 112 年 8 月 11 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，用於償還金融機構借款，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。
	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	1.相較於股權籌資，將形成利息負擔。

項 目		有 利 因 素	不 利 因 素
權		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。	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	
			112年	
			第四季	
償還金融機構借款	112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
107年度第一次有擔保普通公司債 (107年10月發行)	112年10月	1,000,000
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

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112年10月募集完成，所募資金總額新台幣1,000,000仟元，擬全數用於償還金融機構借款，擬以償還之金融機構借款扣除本次發行公司債之票面利率1.75%設算，預計112年10月底前償還借款後，至112年底可節省之利息支出約新台幣1,206仟元，以後每年度預計可節省利息支出約為新台幣5,498仟元，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

貸款機構	利率 (%)	契約期間	原貸款 用途	原貸款 金額	112年 第四季 償還金額	112年度 減少利息 差額(註2)	以後每年度 減少利息 差額(註2)
台灣企銀	2.45%	112/5/24-113/5/24	營運周轉	280,627	275,000	422	1,925
兆豐銀行	2.20%	112/7/19-113/7/18	營運周轉	80,000	80,000	79	360
兆豐銀行	2.20%	112/7/19-113/7/18	營運周轉	170,000	170,000	168	765
農業金庫	2.207%	111/2/14-113/2/14	營運周轉	363,000	363,000	364	1,659
農業金庫	2.307%	111/2/14-113/2/14	營運周轉	62,000	62,000	76	345
中華票券	2.638%	111/9/27-112/9/26	營運周轉	50,000	50,000	97	444
合 計				1,005,627	1,000,000	1,206	5,498

註1：上列融資合約在契約期間皆可循環動用，到期後可申請展期。

註2：假設於112年10月底前償還金融機構借款並估算至112年底或以後每年度可減少該借款之利息支出。

本次發行五年期固定年利率之有擔保普通公司債預計於112年10月募集完成，所募資金總額新台幣1,000,000仟元，擬全數用於償還金融機構借款，藉此鎖定中長期資金成本，考量未來市場利率走升之風險仍高，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。

D、目前營運資金狀況：

本公司至112年6月30日止，帳上現金及約當現金為新台幣15,120,414仟元，流動資產扣除流動負債之餘額為新台幣16,578,147仟元。

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	
			112年	
			第四季	
償還金融機構借款	112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)112 年度各月份之現金收支預測表

112 年度	單位：新台幣仟元												
	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)	8,563,299	7,381,514	8,743,594	8,409,177	8,010,762	8,410,791	8,125,065	8,182,144	6,255,422	6,206,916	6,019,816	5,785,941	8,563,299
加：非融資性收入													
應收款項及銷貨(含預售)收現	237,999	966,977	125,173	501,848	158,671	216,614	297,628	1,209,798	671,198	813,073	674,478	526,247	6,399,734
受限制存款(含存出保證金)解除	158,000	145,727	49,708	-	638,230	34,465	198,892	8,500	4,500	205,306	13,585	32,666	1,489,639
利息收入	4,731	315	11,192	1,318	8,542	9,760	4,931	5,966	2,944	203	2,957	6,599	59,457
其他收入(含租金收入)	1,327	181	1,005	5,119	881	1,201	860	331,939	1,400	1,400	1,400	1,400	348,112
非融資性收入合計(2)	402,057	1,113,200	187,137	508,286	806,324	262,040	502,340	1,556,203	680,042	1,019,982	692,420	566,912	8,296,942
減：非融資性支出													
應付款項及營建款付現	203,206	271,010	308,536	224,440	271,637	294,109	773,825	3,815,829	618,056	410,845	352,490	458,144	8,002,127
推銷費用	7,219	15,432	17,921	5,908	9,665	11,830	10,420	21,543	21,328	21,541	21,562	21,131	185,501
薪資	35,801	7,593	14,821	-	30,257	8,082	8,294	15,571	8,128	8,291	8,042	8,283	153,162
其他營業費用(含所得稅)	18,816	37,121	22,978	21,592	389,794	22,483	35,323	15,298	14,992	15,292	14,833	15,278	623,800
受限制存款(含存出保證金)存入	4,470	4,570	-	311,381	-	8,398	-	-	2,436	-	20,994	-	352,249
利息支出及保證手續費	31,876	30,471	32,571	29,247	36,431	33,196	34,350	37,348	32,920	63,290	31,866	51,662	445,228
購置固定資產	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
長期股權投資	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
現金股利及董監酬勞	-	-	-	-	-	-	-	969,768	-	-	-	-	969,768
購置固定資產	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
非融資性支出合計(3)	301,388	366,198	396,826	592,569	737,784	378,097	862,212	4,875,357	697,859	519,257	449,788	554,498	10,731,835
要求最低總額(4)	200,000	200,000	200,000	200,000	200,000	200,000	200,000	200,000	200,000	200,000	200,000	200,000	200,000
所須資金總額(5)=(3)+(4)	501,388	566,198	596,826	792,569	937,784	578,097	1,062,212	5,075,357	897,859	719,257	649,788	754,498	10,931,835
融資前可供支用現金(6)=(1)+(2)-(5)	8,463,968	7,928,516	8,333,905	8,124,893	7,879,302	8,094,734	7,565,193	4,662,990	6,037,605	6,507,640	6,062,448	5,598,355	5,928,407
新增銀行借款	300,000	710,000	-	50,000	380,627	922,990	811,000	3,077,633	559,696	850,000	30,498	1,255,000	8,947,444
發行公司債	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,000,000	-	-	1,000,000
償還銀行借款	582,454	94,922	124,729	364,131	49,138	1,092,659	394,049	1,685,201	590,385	1,537,824	507,005	321,859	7,344,355
償還公司債	1,000,000	-	-	-	-	-	-	-	-	1,000,000	-	-	2,000,000
融資淨額合計(7)	(1,282,454)	615,078	(124,729)	(314,131)	331,489	(169,669)	416,951	1,392,432	(30,689)	(687,824)	(476,507)	933,141	603,089
期末現金餘額(8)=(1)+(2)-(3)+(7)	7,381,514	8,743,594	8,409,177	8,010,762	8,410,791	8,125,065	8,182,144	6,255,422	6,206,916	6,019,816	5,785,941	6,731,496	6,731,496

(B)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)	6,731,496	4,643,370	5,613,582	6,577,594	6,918,827	6,318,813	4,969,651	5,215,570	5,040,686	4,828,883	5,211,708	4,950,895	6,731,496
加：非融資性收入													
應收款項及銷貨(含預售)收現	1,678,819	1,480,694	1,381,087	729,558	545,351	683,844	807,489	1,239,518	661,351	1,010,033	780,101	1,209,380	12,207,225
受限制存款(含存出保證金)解除	2,666	21,030	2,666	2,666	10,166	2,666	2,666	128,201	2,666	2,666	2,666	32,030	212,756
利息收入	2,524	2,957	4,999	2,524	2,957	6,599	2,524	2,957	4,999	2,524	2,957	6,599	45,117
其他收入(含租金、股利收入)	1,400	1,400	1,400	1,400	1,400	1,400	1,400	301,400	1,400	1,400	1,400	1,400	316,800
非融資性收入合計(2)	1,685,408	1,506,081	1,390,152	736,148	559,874	694,509	814,079	1,672,076	670,416	1,016,623	787,124	1,249,409	12,781,897
減：非融資性支出													
應付款項及營建款付現	418,653	466,740	421,074	475,233	475,233	574,161	530,955	530,955	530,955	530,955	530,955	530,955	6,016,822
推銷費用	31,346	25,077	23,572	25,929	25,670	46,206	55,448	38,813	23,288	16,302	16,302	48,200	376,153
薪資	49,895	10,884	9,796	9,306	29,585	9,681	9,487	25,246	9,734	9,247	9,617	21,257	203,737
其他營業費用(含所得稅)	11,585	11,353	11,580	11,464	482,471	11,176	10,729	10,193	233,371	10,188	57,087	18,744	879,941
受限制存款(含存出保證金)存入													
利息支出及保證手續費	28,156	28,169	28,317	28,655	28,398	25,414	25,553	24,717	24,586	63,810	23,690	31,525	360,990
購置固定資產													
長期股權投資													
現金股利及董監酬勞													
購置固定資產						831,255							831,255
非融資性支出合計(3)	539,635	542,224	494,340	550,587	1,041,357	666,638	632,171	1,461,179	821,934	630,502	637,650	650,681	8,668,897
要求最低總額(4)	200,000	200,000	200,000	200,000	200,000	200,000	200,000	200,000	200,000	200,000	200,000	200,000	200,000
所須資金總額(5)=(3)+(4)	739,635	742,224	694,340	750,587	1,241,357	866,638	832,171	1,661,179	1,021,934	830,502	837,650	850,681	11,068,897
融資前可供支用現金(6)=(1)+(2)-(5)	7,677,270	5,407,227	6,309,394	6,563,155	6,237,344	6,146,683	4,951,559	5,226,467	4,689,168	5,015,003	5,161,181	5,349,624	68,734,076
新增銀行借款	254,837	83,644	98,269	265,741	102,749	174,148	265,291	1,107,284	60,995	389,770	60,994	1,157,101	4,020,823
發行公司債													
償還銀行借款	3,488,737	77,289	30,069	110,069	221,280	1,551,180	201,280	1,493,066	121,280	393,066	471,280	1,233,482	9,392,077
償還公司債												1,000,000	1,000,000
融資淨額合計(7)	(3,233,900)	6,355	68,200	155,672	(118,531)	(1,377,032)	64,011	(385,782)	(60,285)	(3,296)	(410,286)	(1,076,381)	(6,371,254)
期末現金餘額(8)=(1)+(2)-(3)+(7)	4,643,370	5,613,582	6,577,594	6,918,827	6,318,813	4,969,651	5,215,570	5,040,686	4,828,883	5,211,708	4,950,895	4,473,243	4,473,243

(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：

本公司主要業務範圍包含建設營運部門、營造營運部門、百貨營運部門，建設營運部門以興建高級住商大樓、辦公大樓及商場建築為主，分佈於台北市、新北市、桃園市及台中市等主要都會地區；營造營運部門目前以承攬台灣本島地區之住宅建設工程、土木橋樑工程、醫院廠房工程為主要業務；百貨營運部門擁有八座購物中心，營業總面積將達 6.8 萬坪。而本公司收款政策與建設營運部門的建案銷售方式相關，本公司建案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後，迄案件完工產權完成時，客戶支付尾款或向金融機構辦理貸款撥款後，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 112 年及 113 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 112 年及 113 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 112 至 113 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	111 年度(實際)	112 年度(預計)	113 年度(預計)
財務槓桿(倍) (營業利益/營業利益-利息費用)	1.11	1.11	1.15
負債比率(% (總負債/總資產)	52.63%	50.2%	45.43%

資料來源：111 年度經會計師查核簽證之個體財務報告；112~113 年度公司自行推估

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

債全數為償還金融機構借款，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金融機構借款，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，並減輕對金融機構借款之依存度。

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金融機構借款，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 112 年 10 月完成資金募集，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周轉，原借款用途明細詳如下表：

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	112 年第四季償還金額	112 年度減少利息差額(註 2)	以後每年度減少利息差額(註 2)
台灣企銀	2.45%	112/5/24-113/5/24	營運周轉	280,627	275,000	422	1,925
兆豐銀行	2.20%	112/7/19-113/7/18	營運周轉	80,000	80,000	79	360
兆豐銀行	2.20%	112/7/19-113/7/18	營運周轉	170,000	170,000	168	765
農業金庫	2.207%	111/2/14-113/2/14	營運周轉	363,000	363,000	364	1,659
農業金庫	2.307%	111/2/14-113/2/14	營運周轉	62,000	62,000	76	345
中華票券	2.638%	111/9/27-112/9/26	營運周轉	50,000	50,000	97	444
合 計				1,005,627	1,000,000	1,206	5,498

註 1：上列融資合約在契約期間皆可循環動用，到期後可申請展期。

註 2：假設於 112 年 10 月底前償還金融機構借款並估算至 112 年底或以後每年度可減少該借款之利息支出。

本次發行五年期固定年利率之有擔保普通公司債預計於 112 年 10 月募集完成，所募資金總額新台幣 1,000,000 仟元，擬全數用於償還金融機構借款，藉此鎖定中長期資金成本，考量未來市場利率走升之風險仍高，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

原借款用途為日常營運資金周轉，本公司於應收入帳前主係透過金融機構借款取得日常營運所需資金，以支應各項營業活動支出，故原借款用

途有其必要性及合理性。

(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十三次董事會議事錄
節錄本

壹、時間：中華民國一一二年八月十一日(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：范姜稽核主管伯真

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：

第一案至第五案：略

第六案

案由：擬發行國內有擔保普通公司債新台幣(以下同)10億元整，謹
提請 核議。(財務處提)

說明：

一、為償還銀行短期借款，以節省利息費用及強化財務結構，
擬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：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：由華南商業銀行股份有限公司敦和分公司擔任保證銀行。
- 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，並委任華南永昌綜合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一一二年度第一次有擔保普通公司債，每張面額為壹佰萬元整壹種，發行總額為新台幣壹拾億元整，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，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

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：陳玟好



中 華 民 國 一 一 二 年 九 月 二 十 六 日

聲明書

本公司受冠德建設股份有限公司(下稱冠德建設)委託，擔任冠德建設股份有限公司 112 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：112 年 9 月 26 日



聲明書

本公司受冠德建設股份有限公司(下稱冠德建設)委託，擔任冠德建設股份有限公司 112 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：112 年 10 月 2 日



聲明書

本公司受冠德建設股份有限公司(下稱冠德建設)委託，擔任冠德建設股份有限公司 112 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：元大證券股份有限公司



負責人：陳修偉



日期：112 年 10 月 2 日

冠德建設股份有限公司



董事長：馬志綱

