

華友聯開發股份有限公司
HUA YU LIEN Development Co., Ltd.
公開說明書

(發行一一五年度第一次有擔保普通公司債)

- 一、公司名稱：華友聯開發股份有限公司
- 二、本公開說明書編印目的：發行一一五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：華友聯開發股份有限公司一一五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臺幣壹拾億元整。
 - (三)發行期間及方式：本公司債為五年期，自民國115年5月27日發行，至民國120年5月27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，依票面利率每年單利計付息乙次。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：公司債票面利率為固定年利率 2.0%。
 - (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一一〇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3~12頁。
- 五、本次發行之相關費用：
 - (一)承銷費用：新臺幣 2,050 仟元整。
 - (二)其他費用(包含會計師、律師等費用)：約新臺幣 120 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臺幣壹拾元整。
- 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.huakai.com.tw>

華友聯開發股份有限公司 編製

中華民國一一五年五月廿九日刊印

一、本次發行前實收資本額之來源：

單位：新臺幣元

實收資本來源	金額	占實收資本額比率
設立資本額	4,000,000	0.21%
現金增資	1,773,200,000	91.33%
盈餘轉增資	1,156,472,000	59.57%
員工紅利轉增資	3,000,000	0.16%
資本公積轉增資	1,727,260,000	88.96%
庫藏股減資	(501,400,000)	(25.83)%
轉換公司債轉換普通股	485,177,950	24.99%
減資退還股本	(2,706,192,000)	(139.39)%
實收資本額合計	1,941,517,950	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：臺灣土地銀行股份有限公司

地址：台北市館前路46號

網址：<https://www.landbank.com.tw>

電話：(02)2348-3456

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：群益金鼎證券股份有限公司股務代理部

地址：台北市大安區敦化南路二段97號B2

網址：<https://www.capital.com.tw>

電話：(02)2702-3999

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：陳秀雯會計師

電話：(02)2725-9988

事務所名稱：勤業眾信聯合會計師事務所

網址：<https://www.deloitte.com.tw>

地址：台北市信義區松仁路100號20樓

簽證律師：邱雅文律師

事務所名稱：遠東聯合法律事務所

電話：(02)2392-8811

地址：台北市中正區忠孝東路一段176號4樓

網址：<https://www.felo.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：陳秀雯會計師、王兆群會計師

電話：(02)2725-9988

事務所名稱：勤業眾信聯合會計師事務所

網址：<https://www.deloitte.com.tw>

地址：台北市信義區松仁路100號20樓

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：

職務	發言人	代理發言人
姓名	吳家德	黃雅敏
職稱	執行副總經理	副總經理
聯絡電話	(07)780-1381	(07)780-1381
電子郵件信箱	wublog@huakai.com.tw	yamin@huakai.com.tw

十三、公司網址：<https://www.huakai.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

華友聯開發股份有限公司公開說明書摘要

實收資本額 1,941,517,950 元		公司地址：高雄市鳳山區文龍路 85 號 11 樓		電話：(07)780-1381			
設立日期：民國 56 年 1 月 31 日			網址：https://www.huakai.com.tw				
上市日期：77 年 4 月 11 日		上櫃日期：—		公開發行日期：不適用		管理股票日期：不適用	
負責人：董事長 陸昭廷 總經理 陸昭廷			發 言 人：吳家德 職稱：執行副總經理 代理發言人：黃雅敏 職稱：副總經理				
股票過戶機構：群益金鼎證券股份有限公司			電話：(02)2702-3999		網址：https://www.capital.com.tw		
			地址：台北市大安區敦化南路二段 97 號 B2				
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：https://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：勤業眾信聯合會計師事務所 陳秀雯會計師、王兆群會計師			電話：(02)2725-9988		網址：https://www.deloitte.com.tw		
			地址：台北市信義區松仁路 100 號 20 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：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：114 年 5 月 22 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：14.03% (115 年 4 月 30 日)			全體監察人持股比率：不適用(本公司設置審計委員會)				
董事、監察人及持股超過 10% 股東及其持股比例：(115 年 4 月 30 日)							
職稱	姓名	持股比例	職稱	姓名	持股比例		
董事長	弘眾投資有限公司	14.02%	獨立董事	陳鴻益	0.00%		
	代表人：陸昭廷	3.51%					
董事	弘眾投資有限公司	14.02%	獨立董事	曾文哲	0.00%		
	代表人：劉茂進	0.00%					
董事	弘眾投資有限公司	14.02%	獨立董事	洪吉山	0.00%		
	代表人：簡文拱	0.00%					
董事	陳乃瑋	0.01%	獨立董事	柯博昌	0.00%		
董事	趙培宏	0.00%	持股超過 10 %股東	弘眾投資有限公司	14.02%		
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				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 (114) 年度	營業收入：3,890,912 仟元 稅前純益：1,252,527 仟元 每股稅後盈餘：5.39 元			參閱本文之頁次			
				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 115 年度第一次有擔保普通公司債，發行金額為新臺幣壹拾億元整，每張票面金額為新臺幣壹佰萬元整，請參閱公開說明書封面。					
發行條件		本公司債發行總額為新臺幣壹拾億元整，票面利率為固定年利率 2.0%，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 110 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，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參章資金用途。					
本次公開說明書刊印日期：115 年 5 月 19 日			刊印目的：發行 115 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：華友聯開發股份有限公司一一五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臺幣壹拾億元整。
- 三、票面金額：本公司債之票面金額為新臺幣壹佰萬元整。
- 四、發行價格：本公司債於發行日依票面金額十足發行。
- 五、發行期間：本公司債發行期限為五年期，自民國115年5月27日開始發行，至民國120年5月27日到期。
- 六、票面利率：本公司債票面利率為固定年利率2.0%。
- 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：本公司債委由第一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：本公司債由臺灣土地銀行股份有限公司擔任債權人之受託人，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前鎮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，並寄發債券所有人。
- 十三、承銷方式：委託證券承銷商以洽商銷售方式對外公開承銷。
- 十四、承銷機構：委任第一金證券股份有限公司為主辦承銷商。
- 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>)公告之。
- 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。
- 十七、其他：自次級市場買回之本公司債應即註銷，不得再行賣出。

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：新臺幣壹拾億元整。
2. 資金來源：發行一一五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：華友聯開發股份有限公司
2. 債券名稱：華友聯開發股份有限公司一一五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臺幣壹拾億元整，票面金額為新臺幣壹佰萬元整。
4. 公司債之利率：本公司債票面利率為固定年利率 2.0%。
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 110 年度第一次有擔保普通公司債到期之本金，預計於 115 年 6 月 29 日償還。
8. 前已募集之公司債，其未償還之數額：
 - (1) 110 年度第一次有擔保普通公司債新臺幣 1,000,000 仟元整。
 - (2) 112 年度第一次有擔保普通公司債新臺幣 1,500,000 仟元整。
 - (3) 113 年度國內第三次無擔保轉換公司債新臺幣 600,000 仟元整。
 - (4) 114 年度國內第四次無擔保轉換公司債新臺幣 2,000,000 仟元整。截至民國 115 年 5 月 7 日止，公司債未償還數額共計新臺幣 5,100,000 仟元整。
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 114 年 12 月 8 日止，本公司章程額定股本總額為新臺幣 3,400,000,000 元整，已發行股份總數為 194,151,795 股，每股面額新臺幣 10 元，實收資本額新臺幣 1,941,517,950 元整。（至公開說明書刊印日止無異動）
11. 公司現有全部資產減去全部負債後之餘額：截至 115 年 3 月 31 日止，該項餘額為新臺幣 5,900,824 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約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：

(1)代收款項之銀行：第一商業銀行股份有限公司前鎮分行。

(2)代收款項銀行地址：高雄市前鎮區三多三路 191 號。

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 115 年 5 月 7 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臺幣 1,000,000 仟元，每張面額為新臺幣 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。本公司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，用於償還一一〇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，故所需時間較短。 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. 發行成本相對低廉。 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：

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
110年度第一次有擔保普通公司債	115年6月	1,000,000
112年度第一次有擔保普通公司債	117年9月	1,500,000
113年度國內第三次無擔保轉換公司債	116年8月	600,000
114年度國內第四次無擔保轉換公司債	117年3月	2,000,000
115年度第一次有擔保普通公司債 (115年5月發行)	120年5月	1,000,000

B.償還債務計畫：

本次公司債擬發行總額為新臺幣壹拾億元整，票面利率為固定年利率 2.0%，本公司債為自發行日起屆滿五年到期一次還本。另本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：

單位：新臺幣仟元

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	115 年度 減少利息 差額(註)	以後每年度 減少利息 差額(註)
華友聯開發股份有限公司 110 年度第一次有擔保普通公司債	0.58	110/6/29~ 115/6/29	償還金融 機構借款	1,000,000	1,000,000	5,829	11,500

註：假設本公司於公司債到期日將款項交付債券持有人，以目前平均借款利率 3.15%扣除本次發行公司債票面利率 2.0%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 115 年 5 月募集完成，所募資金總額新臺幣 1,000,000 仟元，擬全數用於償還 110 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借款利率 3.15%扣除本次發行公司債之票面利率 2.0%設算，預計 115 年 6 月 29 日償還借款後，至 115 年底可節省之利息支出約新臺幣 5,829 仟元，以後每年度預計可節省利息支出約為新臺幣 11,500 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。

D、目前營運資金狀況：

本公司至 115 年 3 月 31 日止，帳上現金及約當現金為新臺幣 1,935,095 仟元，流動資產扣除流動負債之餘額為新臺幣 8,056,223 仟元。

E、所需之資金額度及運用情形：

單位：新臺幣仟元

計劃項目	預定 完成日期	所需資金總額	預定資金運用進度 115 年 第二季
償還 110 年度第一次有擔保普通公司債到期之本金	115 年第二季	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)115 年度各月份之現金收支預測表

單位：新臺幣仟元

項目/月份	1 月	2 月	3 月	4 月	5 月	6 月	7 月	8 月	9 月	10 月	11 月	12 月	合計
期初現金餘額 1	1,097,963	1,321,735	1,346,800	1,076,056	813,491	1,782,997	777,318	811,282	862,974	828,296	733,390	675,614	1,097,963
加：非融資性收入													
銷售房地收現	7,605	30,578	39,347	54,068	8,940	32,286	82,286	162,286	62,286	432,286	82,286	82,286	1,076,540
租金收入收現	8,332	2,992	3,396	8,281	2,524	2,524	7,824	2,524	2,524	7,824	2,524	2,524	53,793
金融資產處分	7,830	402,251	302,531	405,434	300,000	0	0	0	0	0	0	0	1,418,046
其他收入及利息收入	459	1,076	923	342	500	900	500	500	500	500	500	900	7,600
小計 2	24,226	436,897	346,197	468,125	311,964	35,710	90,610	165,310	65,310	440,610	85,310	85,710	2,555,979
減：非融資性支出													
建築成本	157,895	163,211	140,789	91,220	120,000	120,000	140,000	140,000	140,000	130,000	130,000	140,000	1,613,115
子公司增資款	0	0	0	0	311,300	127,500	0	0	0	0	0	0	438,800
購置營建土地	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
營業費用付現	21,259	39,706	28,261	22,068	93,000	63,403	23,000	23,000	43,000	43,000	35,000	23,000	457,697
預收轉受限制資產	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
發放現金股利	0	0	0	0	0	0	0	980,000	0	0	0	0	980,000
其他支出及利息費用	16,556	17,604	16,874	15,945	27,128	20,800	15,000	15,300	64,550	23,300	19,600	20,000	272,657
小計 3	195,710	220,521	185,924	129,233	551,428	331,703	178,000	1,158,300	247,550	196,300	184,600	183,000	3,762,269
要求最低現金餘額 4	400,000	400,000	400,000	400,000	400,000	400,000	400,000	400,000	400,000	400,000	400,000	400,000	400,000
所需資金總額 5=3+4	595,710	620,521	585,924	529,233	951,428	731,703	578,000	1,558,300	647,550	596,300	584,600	583,000	4,162,269
融資前可支用現金餘額(短絀) 6=1+2-5	526,479	1,138,111	1,107,073	1,014,948	174,027	1,087,004	289,928	(581,708)	280,734	672,606	234,100	178,324	(508,327)
融資淨額													
發行公司債	0	0	0	0	1,000,000	0	0	0	0	300,000	0	0	1,300,000
銀行借款	448,040	107,380	22,000	301,000	208,970	306,000	131,040	1,672,500	157,248	170,470	396,200	119,074	4,039,922
償還公司債	0	0	0	0	0	(1,000,000)	0	(618,132)	0	0	0	0	(1,618,132)
償還銀行還款	(52,784)	(298,691)	(453,017)	(902,457)	0	(15,686)	(9,686)	(9,686)	(9,686)	(809,686)	(354,686)	(9,686)	(2,925,751)
附買回票券	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
小計 7	395,256	(191,311)	(431,017)	(601,457)	1,208,970	(709,686)	121,354	1,044,682	147,562	(339,216)	41,514	109,388	796,039
期末現金餘額 8=1+2-3+7	1,321,735	1,346,800	1,076,056	813,491	1,782,997	777,318	811,282	862,974	828,296	733,390	675,614	687,712	687,712

(B)116 年度各月份之現金收支預測表

單位：新臺幣仟元

項目/月份	1 月	2 月	3 月	4 月	5 月	6 月	7 月	8 月	9 月	10 月	11 月	12 月	合計
期初現金餘額 1	687,712	732,136	736,916	524,201	546,718	502,163	578,354	551,928	587,682	709,736	619,408	663,612	687,712
加：非融資性收入													
銷售房地收現	50,000	50,000	181,667	425,000	495,833	425,000	625,000	512,990	712,990	571,324	500,490	358,824	4,909,118
租金收入收現	7,824	2,524	2,524	7,824	2,524	2,524	7,824	2,524	2,524	7,824	2,524	2,524	51,488
金融資產處分	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
其他收入及利息收入	500	500	500	500	500	900	500	500	500	500	500	900	6,800
小計 2	58,324	53,024	184,691	433,324	498,857	428,424	633,324	516,014	716,014	579,648	503,514	362,248	4,967,406
減：非融資性支出													
建築成本	170,000	110,000	100,000	150,000	130,000	150,000	140,000	180,000	150,000	120,000	160,000	130,000	1,690,000
子公司增資款	0	0	0	0	0	0	642,200	0	0	0	0	0	642,200
購置營建土地	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
營業費用付現	41,000	24,000	27,633	32,500	38,917	32,500	36,500	34,260	93,260	35,426	79,010	31,176	506,182
預收轉受限制資產	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
發放現金股利	0	0	0	0	0	0	0	300,000	0	0	0	0	300,000
其他支出及利息費用	20,200	20,700	21,000	23,000	54,128	21,200	20,800	21,000	66,450	30,300	20,300	20,300	339,378
小計 3	231,200	154,700	148,633	205,500	223,045	203,700	839,500	535,260	309,710	185,726	259,310	181,476	3,477,760
要求最低現金餘額 4	400,000	400,000	400,000	400,000	400,000	400,000	400,000	400,000	400,000	400,000	400,000	400,000	400,000
所需資金總額 5=3+4	631,200	554,700	548,633	605,500	623,045	603,700	1,239,500	935,260	709,710	585,726	659,310	581,476	3,877,760
融資前可支用現金餘額(短絀) 6=1+2-5	114,836	230,460	372,974	352,025	422,530	326,887	(27,822)	132,682	593,986	703,658	463,612	444,384	1,777,358
融資淨額													
發行公司債	0	0	1,000,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1,000,000
銀行借款	217,300	351,456	945,000	261,360	146,300	146,300	179,750	660,000	0	0	0	0	2,907,466
償還公司債	0	0	(2,060,440)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	(2,060,440)
償還銀行還款	0	(245,000)	(133,333)	(466,667)	(466,667)	(294,833)	0	(605,000)	(284,250)	(484,250)	(200,000)	(200,000)	(3,380,000)
附買回票券	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
小計 7	217,300	106,456	(248,773)	(205,307)	(320,367)	(148,533)	179,750	55,000	(284,250)	(484,250)	(200,000)	(200,000)	(1,532,974)
期末現金餘額 8=1+2-3+7	732,136	736,916	524,201	546,718	502,163	578,354	551,928	587,682	709,736	619,408	663,612	644,384	644,384

- (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：

在收款政策方面，本公司各建案大都採預售方式，消費者簽訂不動產預售屋契約時先收取一部分訂金及簽約金，開工興建期間，依契約規定向客戶收取各期房地款，迄個案完工產權完成移交，客戶付清尾款或向金融機構辦理貸款撥款後，本公司方能收回全部房地款，因此，個案之完工月份及辦理產權完成移交則會有房地款收現金額較高情形。所以，個案之完工時點、銷售率及總銷售金額將直接影響銀行撥入款項之時點及金額高低。以建設業而言，銷售房屋無論係成屋或預售個案之訂金及簽約金、自備款等通常係以現金方式向客戶收取，預售屋之開工款及工程款客戶則多以現金匯款或開立期票的方式支付。經評估本公司所編製 115 年度及 116 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及預估銀行核貸時間編製而成，故其編製基礎尚屬合理。

在付款政策方面，土地款部分依照土地買賣合約中所約定付款日期支付，工程款之支付依工程合約進度而定，本公司所編製 115 年度及 116 年度現金收支預測表支用情形，及參酌目前本公司付款政策與實際工程進度編製而成，故其編製基礎尚屬合理。

B.資本支出計畫：

本公司除因應土地開發所購買之營建用地外，其營造工程係發包予合格之營造廠商承攬，本身並不從事營建業務，而 115~116 年度並未有重大資本支出及長期投資計畫，故其編製基礎應屬合理。

C.財務槓桿及負債比率：

項目/年度	114 年度	115 年度(預估)	116 年度(預估)
財務槓桿(倍)	1.18	1.82	1.12
負債比率(%)	69.13	72.14	66.75

資料來源：114 年度經會計師查核簽證之個體財務報告；115 年度及 116 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，可強化財務結構，因本次發行普通公司債全數為償還 110 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 110 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，故對於負債比率並無影響，相較於銀行借款，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.償債原因：

本次發行普通公司債用以償還 110 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；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 115 年 5 月完成資金募集，全數用以償還 110 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	115 年度 減少利息 差額(註)	以後每年度 減少利息 差額(註)
華友聯開發股份有限公司 110 年度第一次有擔保普通公司債	0.58	110/6/29~ 115/6/29	償還金融 機構借款	1,000,000	1,000,000	5,829	11,500

註：假設本公司於公司債到期日將款項交付債券持有人，以目前平均借款利率 3.15%扣除本次發行公司債票面利率 2.0%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 115 年 5 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 110 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.原借款用途之效益達成情形分析

本公司於 110 年 6 月 29 日發行 110 年度第一次有擔保普通公司債計新臺幣 1,000,000 仟元，業已於 110 年第二季全數用以償還金融機構借款，依償還之各金融機構借款利率扣除其票面利率 0.58%設算，原預計 110 年度可節省利息支出約新臺幣 5,833 仟元，往後每年度預計可節省利息支出約新臺幣 11,666 仟元，除得以改善財務結構外，亦可降低對銀行依存度及增加資金調度彈性，然本公司業已依原資金運用計畫執行，故其預定效益與實際達成情形尚無重大差異。

- (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：

本公司所編製之 115 年度及 116 年度現金收支預測表中，並無重大資本支出計畫，而 115 年 5~12 月及 116 年度預估之子公司增資款金額分別為

438,800 仟元及 642,200 仟元，佔本次發行公司債募資金額之 108%，若加計未來發行公司債募資金額，佔比為 47%。

A. 必要性

本公司所編製之現金收支預測表中，預計對四家子公司進行增資，其中三家為本公司與台灣三井不動產股份有限公司合資設立，分別為華慶開發股份有限公司、華德開發股份有限公司，與華漢開發股份有限公司，此三家子公司分別與本公司合作開發，高雄市鳳山區華泰段 51 地號、台南市歸仁區武東段 164 地號、與高雄市前鎮區經貿五小段 1-1 地號，此外本公司與達麗建設、海悅國際合資設立子公司一衛武營聯合開發股份有限公司，參與高雄市大眾捷運 O10 站聯合開發案，因營建業具有施工期間長之產業特性，基於產業特性而有大量資金需求，然而金融機構借款之資金成本較高，將面臨利息支出對獲利侵蝕及償債之壓力，因此為維持子公司長期發展之穩定性、減少營運風險及降低對金融機構融資之依存度，實有必要增加籌募低成本之長期資金，故對子公司進行增資有其必要性。

B. 預計資金來源

115 與 116 年度預估之子公司增資款，所需資金總額為 1,081,000 仟元，預計資金來源為本公司之保留盈餘，截至 115 年 3 月 31 日保留盈餘為 2,367,085 仟元，並預計本公司之保留盈餘至 115 年 12 月 31 日為 2,654,415 仟元，至 116 年 12 月 31 日為 3,868,335 仟元。

C. 效益

本公司所編製之現金收支預測表中，預計於 115 年 5 月對子公司增資 311,300 仟元、115 年 6 月對子公司增資 127,500 仟元、116 年 7 月對子公司增資 642,200 仟元，以母公司對子公司增資之方式，取代子公司直接向金融機構借款，可節省利息支出，若以目前平均借款利率 3.15% 設算，至 115 年底預計可節省利息支出約為 8,880 仟元，至 116 年底預計可節省利息支出約為 23,937 仟元，並可改善財務結構，降低對銀行之依存度。

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。

第 21 屆第 7 次董事會議事錄(摘錄本)

時 間：中華民國 115 年 5 月 7 日(星期四) 上午 10 時 30 分

地 點：高雄市鳳山區文龍路 85 號 8 樓

出 席：陸炤廷董事長 簡文拱董事 劉茂進董事
趙培宏董事 陳乃瑋董事 曾文哲獨立董事
洪吉山獨立董事 柯博昌獨立董事 陳鴻益獨立董事

列 席：吳家德執行副總 黃瑞玲副總 龔怡菁協理
林宛蓁主任 王湘玲主任

華慶營造工程有限公司謝文川副總

主 席：陸炤廷董事長 紀 錄：龔怡菁

壹、報告事項:(略)

貳、討論事項

第三案 董事長提(配合證券櫃檯買賣中心宣導，補充說明額度效期)

案由：本公司擬計畫發行有擔保普通公司債案，謹提請 核議。

說明：

一、本公司為償還 110 年度第一次有擔保普通公司債及金融機構借款，計畫發行有擔保普通公司債，發行總面額不超過新台幣 13 億元整，得視市場狀況一次或分次發行，額度效期為一年，發行主要條件如下：

(一)、債券名稱：華友聯開發股份有限公司有擔保普通公司債。

(二)、發行總額及面額：發行總額不超過新台幣 13 億元整，得視市場狀況一次或分次發行，額度效期為一年，發行面額新台幣 100 萬元整。

- (三)、發行價格：視市場狀況決定之。
- (四)、發行期間：視市場狀況決定之。
- (五)、票面利率：視市場狀況決定之。
- (六)、計付息方式：授權董事長決定。
- (七)、還本方式：授權董事長決定。
- (八)、保證銀行：授權董事長決定。
- (九)、承銷方式：授權董事長決定。
- (十)、承銷或代銷機構：授權董事長決定。
- (十一)、其它：授權董事長決定。

二、上述發行辦法及條件，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、為配合本公司有擔保普通公司債發行作業，授權董事長代表本公司簽署所有有關發行前述公司債所須之文件，並代表本公司辦理所有相關發行事宜。

四、本次發行如有未盡事宜，擬授權董事長全權處理之。
決議：經主席徵詢全體出席董事無異議後照案通過。

參、臨時動議：無。

肆、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)

華友聯開發股份有限公司本次為發行一一五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，華友聯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

華友聯開發股份有限公司

第一金證券股份有限公司



負責人：陳致全



承銷部門主管：戴振遠



中 華 民 國 一 一 五 年 五 月 十 四 日

聲明書

本公司受華友聯開發股份有限公司（下稱華友聯公司）委託，擔任華友聯公司募集與發行一一五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、華友聯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：115年5月14日

華友聯開發股份有限公司



董事長：陸炤廷

