

冠德建設股份有限公司
KINDOM CONSTRUCTION CORP.

公開說明書

(發行一〇七年度第一次有擔保普通公司債申報用稿本)

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：冠德建設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臺幣壹拾億元整，每張票面金額為新臺幣壹佰萬元整。

(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 0.88%。

(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、本次資金運用計畫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 6 ~ 12 頁。

五、本次發行之相關費用：

(一)承銷費用：新臺幣 1,400 千元。

(二)其他費用(主要包括會計師、律師等費用)：約新臺幣 200 千元。

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)公開資訊觀測站網址：<http://mops.twse.com.tw>

(二)公司資訊揭露之網址：<http://www.kindom.com.tw>

冠德建設股份有限公司 編製

中華民國 一〇七 年 十 月 二 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：新臺幣元；%

實收資本來源	金 額	占實收資本額之比率
設立股本	1,000,000	0.02
現金增資	1,012,750,000	20.10
盈餘轉增資	2,286,875,971	45.39
資本公積轉增資	1,839,510,739	36.51
公司債轉換	143,873,290	2.86
減資	(246,100,000)	(4.88)
合 計	5,037,910,000	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：合作金庫證券股份有限公司 網址：<http://www.tcfhc-sec.com.tw>
地址：台北市大安區忠孝東路四段 325 號 6 樓 電話：(02) 2731-9987

四、公司債保證機構之名稱、地址、網址及電話：

名稱：合作金庫商業銀行股份有限公司 網址：<http://www.tcb-bank.com.tw>
地址：台北市松山區長安東路二段 225 號 電話：(02) 2173-8888

五、公司債受託機構之名稱、地址、網址及電話：

名稱：日盛國際商業銀行股份有限公司 網址：<http://www.jihsunbank.com.tw>
地址：台北市中山區南京東路二段 85 號 9 樓 電話：(02) 2562-9398

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：中國信託商業銀行代理部 網址：<http://www.ctbcbank.com>
地址：台北市中正區重慶南路一段 83 號 5 樓 電話：(02) 6636-5566

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：簡蒂暖會計師 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五段 7 號 68 樓 網址：<http://home.kpmg.com/tw> 電話：(02) 8101-6666
律師姓名：邱雅文律師 事務所名稱：遠東聯合法律事務所
地址：台北市中正區忠孝東路一段 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：簡蒂暖、張淑瑩會計師 網址：<http://home.kpmg.com/tw>
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

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：張勝安	姓名：何進福
職稱：副總經理	職稱：副總經理
電話：(02) 2378-6789	電話：(02) 2378-6789
電子郵件信箱：VChang@kindom.com.tw	電子郵件信箱：chinfuho@kindom.com.tw

十三、公司網址：<http://www.kindom.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

冠德建設股份有限公司公開說明書摘要

實收資本額：5,037,910,000 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：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	
管理股票日期：不適用					
負責人：董事長 馬志綱 總經理 洪錦欽 馬志綱			發言人姓名：張勝安		職稱：副總經理
			代理發言人姓名：何進福		職稱：副總經理
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		
			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：合作金庫證券股份有限公司			電話：(02) 2731-9987 網址：http://www.tcfhc-sec.com.tw		
			地址：台北市大安區忠孝東路四段 325 號 6 樓		
最近年度簽證會計師：安侯建業聯合會計師事務所 簡蒂暖、張淑瑩會計師			電話：(02) 8101-6666 網址：http://home.kpmg.com/tw		
			地址：台北市信義區信義路五段 7 號 68 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：105 年 6 月 28 日，任期：3 年			監察人選任日期：105 年 6 月 28 日，任期：3 年		
全體董事持股比例：19.12%（107 年 8 月 31 日）			全體監察人持股比率：0.98%（107 年 8 月 31 日）		
董事、監察人及持股超過 10%股東及其持股比例：（107 年 8 月 31 日）					
職 稱	姓 名	持 股 比 例	職 稱	姓 名	持 股 比 例
董 事 長	宇德投資(股)公司	19.12%	董 事	宇德投資(股)公司	19.12%
	代表人：馬志綱	1.86%		代表人：劉美朱	8.89%
董 事	宇德投資(股)公司	19.12%	獨立董事	龔神佑	0.00%
	代表人：缺額待補	-	獨立董事	黃宏進	0.00%
董 事	宇德投資(股)公司	19.12%	監 察 人	陳 鳴	0.50%
	代表人：張勝安	0.00%	監 察 人	馬銘嫻	0.48%
董 事	宇德投資(股)公司	19.12%	持股超過	宇德投資(股)公司	19.12%
	代表人：洪錦欽	0.00%	10%股東		
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、商業大樓之出租或出售業務)、營造(綜合整理營繕工程施工及管理整體性工作)、百貨(經營百貨公司、超級市場業及國際貿易買賣之進出口等業務)				市場結構：內銷 100%；外銷 0%	
風險事項：不適用					
去 (1 0 6) 年 度		合併營業收入：9,932,819 千元 合併稅前純益：730,386 千元 合併每股盈餘：0.70 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，發行金額為新臺幣壹拾億元整，請參閱本公開說明書封面			
發 行 條 件		固定年利率為 0.88%；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金融機構借款依存度，預計可能效益請參閱本公開說明書參、資金用途(第 3 頁)			
本次公開說明書刊印日期：107 年 10 月 2 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：冠德建設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、發行期限：本公司債發行期限為 5 年期，自民國 107 年 10 月 15 日發行，至民國 112 年 10 月 15 日到期。
- 六、票面利率：本公司債票面利率為固定年利率 0.88%。
- 七、還本方式：本公司債自發行日起屆滿 5 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：本公司債委由合作金庫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：合作金庫證券股份有限公司。
- 十二、受託人：本公司債由日盛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。
- 十三、還本付息代理機構：本公司債委託合作金庫商業銀行股份有限公司敦南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>）公告或按照臺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，並洽臺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：新臺幣壹拾億柒仟肆佰萬元整。
2. 資金來源：發行一〇七年度第一次有擔保普通公司債壹拾億元整，其餘柒仟肆佰萬元擬以公司自有資金支應。

(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：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臺幣壹拾億元整，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0.88%。
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：償還金融機構借款。
8. 前已募集之公司債，其未償還之數額：
 - (1) 103年度第一次有擔保普通公司債餘額新臺幣1,000,000千元；
 - (2) 105年度第一次有擔保普通公司債餘額新臺幣1,500,000千元；
 - (3) 106年度第一次有擔保普通公司債餘額新臺幣1,000,000千元；截至民國107年9月30日止，共計新臺幣3,500,000千元。
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6月30日止，額定股本總額為新臺幣陸拾伍億元整(NT\$6,500,000,000)，已發行股份總數為伍億零參佰柒拾玖萬壹仟股(503,791,000股)，每股面額新臺幣壹拾元，實收資本額新臺幣伍拾億零參仟柒佰玖拾壹萬元整(NT\$5,037,910,000)，截至107年10月2日申報日止，實收資本額未有變動。
11. 公司現有全部資產減去全部負債及無形資產後之餘額：依本公司107年6月30日經會計師核閱之合併財務季報告，全部資產減去全部負債及無形資產後之餘額為新臺幣壹佰貳拾陸億零玖佰參拾捌萬陸仟元整(NT\$12,609,386千元)。
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：本公司債由日盛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：
 - (1)代收款項之銀行：合作金庫商業銀行東台北分行。
 - (2)代收款項銀行地址：台北市大安區忠孝東路四段325號。
 15. 承銷或代銷機構名稱及約定事項：
 - (1)承銷機構名稱：合作金庫證券股份有限公司。
 - (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：本公司債委由合作金庫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，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107年9月21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) 本次計畫之可行性、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

本次公司債計畫發行總額為新臺幣1,000,000千元，每張面額為新臺幣1,000千元，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借款或發行短期票券支應。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，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係為固定利率，主要係用於償還金融機構借款，除可降低利率波動風險，財務利息負擔亦可減輕，提高長期資金來源及流動比率，並改善財務結構及降低金融機構借款依存度，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
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年期利率交換合約，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，並列示所編製之申請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：新臺幣千元

公司債名稱		到期年月	到期金額
普通 公司債	103年度第一次有擔保普通公司債 (103年8月發行)	108年8月	1,000,000
	105年度第一次有擔保普通公司債 (105年6月發行)	110年6月	1,500,000
	106年度第一次有擔保普通公司債 (107年1月發行)	112年1月	1,000,000
	107年度第一次有擔保普通公司債 (預計107年10月發行)	112年10月	1,000,000

B. 償還債務計畫及預計財務負擔減輕情形：

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0.88%，自到期屆滿後以現金一次償還。另，本公司債存續期間之償債款項來源，將由營業收入、銀行借款或資本市場、貨幣市場工具籌資支應。

本次募集資金計畫，預計於107年第四季完成資金募集，所募資金總額新臺幣1,000,000千元擬全數用於償還金融機構借款，若以擬償還之各金融機構借款利率扣除本次發行公司債票面利率0.88%設算，預計107年度可節省利息支出約新臺幣1,846千元，往後每年度預計可節省利息支出約新臺幣8,754千元。

單位：新臺幣千元

貸款機構	利率(%)	契約期間(註1)	原貸款用途	原貸款金額	107年度 第四季 預計償還金額	可節省之利息差額	
						107年度 (註2)	以後 每年度
中國信託	1.95%	107.08.10~109.08.10	營運週轉金	350,000	350,000	790	3,745
兆豐銀行	1.72%	107.07.19~108.07.18	營運週轉金	170,000	100,000	177	840
中華票券	1.638%	107.07.26~108.07.25	營運週轉金	554,000	550,000	879	4,169
合 計				1,074,000	1,000,000	1,846	8,754

註1：上述借款屬營運週轉性質，為每年或每期換約，並約定在額度內循環動用，所列契約期間為最近其有效之合約期間。

註2：假設預計於107年10月16日償還金融機構借款，扣除本次發行公司債票面利率0.88%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，可降低未來利率變動之風險，並可降低本公司流動負債，減緩短期償債壓力，減少金融機構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8月31日止，帳上現金及約當現金為新臺幣968,050千元，流動資產扣除流動負債之餘額為新臺幣8,344,939千元。(本公司107年8月底自行結算之個體財務報表)

D. 所需之資金額度及運用情形：

單位：新臺幣千元

計畫項目	預定 完成日期	所需資金 總額	本次擬償還 金額(註)	預定資金運用進度
				107 年度
				第四季
償還金融機構借款	107 年第四季	1,074,000	1,000,000	1,000,000
合 計		1,074,000	1,000,000	1,000,000

註：本次計畫所需資金總額與本次擬償還金額之差額74,000千元，擬以本公司自有資金支應。

本次計畫所需資金擬運用於償還金融機構借款，募得資金將取代金融機構融資，將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：如下二頁所示。

107 年度現金收支預測表

單位：新臺幣千元

項目/月份	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)	3,018,655	2,605,382	1,526,712	1,512,164	1,292,460	1,016,900	982,878	884,748	968,050	893,551	1,109,516	1,220,906	3,018,655
加：非融資性收入													
應收款項及銷貨收現	438,288	191,392	579,058	209,446	310,753	319,320	391,153	522,272	548,725	438,980	1,097,450	1,975,411	7,022,248
受限制存款 (含存出保證金)解除	18,508	16,982	20,558	50,568	61,135	77,406	75,061	57,108	66,551	67,685	57,672	29,859	599,093
利息收入	280	132	116	109	17	442	17	17	141	170	153	168	1,762
其他收入(含租金收入)	950	1,120	1,685	986	1,149	1,588	725	725	1,346	725	725	1,346	13,070
非融資性收入合計(2)	458,026	209,626	601,417	261,109	373,054	398,756	466,956	580,122	616,763	507,560	1,156,000	2,006,784	7,636,173
減：非融資性支出													
應付款項及營建款付現	441,695	437,319	476,618	516,993	674,448	478,913	654,598	356,574	408,809	367,928	404,721	364,249	5,582,865
推銷費用	17,463	21,354	15,617	14,387	22,615	17,307	74,899	18,326	21,140	31,711	34,882	38,370	328,071
薪資	6,295	25,808	6,829	6,272	6,295	6,238	6,191	6,266	6,452	6,452	6,452	9,678	99,228
其他營業費用	19,773	2,159	19,465	23,513	19,465	15,711	16,984	4,329	17,796	16,807	80,762	21,750	258,514
受限制存款 (含存出保證金)存入	46,271	2,250	56,489	69,931	65,925	243,700	89,903	73,263	192,941	77,799	50,361	34,949	1,003,782
利息支出及保證手續費	41,703	39,957	40,085	39,825	41,018	42,420	43,229	44,358	48,794	46,354	41,719	43,805	513,267
現金股利及董監酬勞	0	0	0	0	0	0	0	261,361	0	0	0	0	261,361
什項支出(含所得稅)	8,259	5,704	10,209	7,075	5,241	7,414	9,454	6,977	6,820	6,319	6,205	6,456	86,133
非融資性支出合計(3)	581,459	534,551	625,312	677,996	835,007	811,703	895,258	771,454	702,752	553,370	625,102	519,257	8,133,221
要求最低總額(4)	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000
所須資金總額(5)=(3)+(4)	681,459	634,551	725,312	777,996	935,007	911,703	995,258	871,454	802,752	653,370	725,102	619,257	8,233,221
融資前可供支用現金(6)=(1)+(2)-(5)	2,795,222	2,180,457	1,402,817	995,277	730,507	503,953	454,576	593,416	782,061	747,741	1,540,414	2,608,433	2,421,607
新增銀行借款	308,470	15,000	376,590	466,209	439,500	1,624,665	599,355	488,421	1,286,276	518,659	335,739	232,995	6,691,879
發行公司債	1,000,000	0	0	0	0	0	0	0	0	1,000,000	0	0	2,000,000
償還銀行借款	1,598,310	768,745	367,243	269,026	253,107	245,740	269,183	213,787	274,786	1,256,884	755,247	1,246,464	7,518,522
償還公司債	0	0	0	0	0	1,000,000	0	0	1,000,000	0	0	0	2,000,000
融資淨額合計(7)	(289,840)	(753,745)	9,347	197,183	186,393	378,925	330,172	274,634	11,490	261,775	(419,508)	(1,013,469)	(826,643)
期末現金餘額(8)=(1)+(2)-(3)+(7)	2,605,382	1,526,712	1,512,164	1,292,460	1,016,900	982,878	884,748	968,050	893,551	1,109,516	1,220,906	1,694,964	1,694,964

108 年度現金收支預測表

單位：新臺幣千元

項目/月份	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)	1,694,964	947,526	991,342	1,339,407	1,491,083	1,525,441	1,682,348	1,688,853	1,557,597	1,424,336	1,704,009	1,304,291	1,694,964
加：非融資性收入													
應收款項及銷貨收現	592,623	740,779	700,052	805,059	627,946	690,741	552,593	524,963	682,452	818,943	655,154	786,185	8,177,490
受限制存款 (含存出保證金)解除	52,278	67,118	64,676	45,043	28,760	33,732	57,185	54,258	53,663	60,576	60,454	35,226	612,969
利息收入	176	194	190	196	194	199	222	218	222	213	211	295	2,530
其他收入(含租金收入)	725	725	1,346	725	725	1,346	725	725	1,346	725	725	1,346	11,184
非融資性收入合計(2)	645,802	808,816	766,264	851,023	657,625	726,018	610,725	580,164	737,683	880,457	716,544	823,052	8,804,173
減：非融資性支出													
應付款項及營建款付現	509,948	560,943	506,801	405,281	545,809	401,228	491,351	643,757	631,132	598,019	484,821	382,339	6,161,429
推銷費用	29,631	34,076	41,303	43,473	30,141	40,754	29,287	29,923	32,075	37,671	27,516	36,951	412,801
薪資	25,180	6,775	7,102	7,173	7,030	7,241	7,023	6,893	6,968	7,038	7,200	7,207	102,830
其他營業費用	23,925	25,122	24,619	23,881	26,269	27,057	28,139	30,953	32,501	42,251	95,122	26,318	406,157
受限制存款 (含存出保證金)存入	114,417	53,378	90,347	38,347	38,346	48,146	78,932	282,790	74,960	126,960	61,960	16,320	1,024,903
利息支出及保證手續費	30,597	33,657	40,544	24,317	43,665	28,086	29,481	38,625	37,868	35,881	29,089	22,940	394,750
現金股利及董監酬勞	0	0	0	0	0	0	0	513,260	0	0	0	0	513,260
什項支出(含所得稅)	8,364	9,547	9,819	10,592	9,273	13,319	12,638	11,729	7,620	8,319	5,205	6,456	112,881
非融資性支出合計(3)	742,062	723,498	720,535	553,064	700,533	565,831	676,851	1,557,930	823,124	856,139	710,913	498,531	9,129,011
要求最低總額(4)	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000
所須資金總額(5)=(3)+(4)	842,062	823,498	820,535	653,064	800,533	665,831	776,851	1,657,930	923,124	956,139	810,913	598,531	9,229,011
融資前可供支用現金(6)=(1)+(2)-(5)	1,498,704	932,844	937,071	1,537,366	1,348,175	1,585,628	1,516,222	611,087	1,372,156	1,348,654	1,609,640	1,528,812	1,270,126
新增銀行借款	880,131	410,597	694,976	294,974	294,973	370,351	607,173	2,175,311	576,614	976,612	476,614	125,537	7,883,863
發行公司債	0	0	0	0	0	0	0	0	1,000,000	0	0	0	1,000,000
償還銀行借款	1,531,309	452,099	392,640	441,257	217,707	373,631	534,542	328,801	1,624,434	721,257	881,963	439,257	7,938,897
償還公司債	0	0	0	0	0	0	0	1,000,000	0	0	0	0	1,000,000
融資淨額合計(7)	(651,178)	(41,502)	302,336	(146,283)	77,266	(3,280)	72,631	846,510	(47,820)	255,355	(405,349)	(313,720)	(55,034)
期末現金餘額(8)=(1)+(2)-(3)+(7)	947,526	991,342	1,339,407	1,491,083	1,525,441	1,682,348	1,688,853	1,557,597	1,424,336	1,704,009	1,304,291	1,315,092	1,315,092

- (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

本公司為建設業，收款來源除成屋銷售外，為紓解客戶資金壓力，大多採預售制，即於客戶簽訂預售屋契約時先收取一部份訂金及簽約金（收取比例約為房地價款之10%~15%間），開工興建期間，依工程進度向客戶收取各期房地款（收取比例為5%~10%間），迄個案完工產權完成移轉登記後，客戶以現金或向金融機構辦理之貸款付清75%~85%之尾款，本公司始收回全部房地款，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。一般來說，客戶大多以現金或刷卡方式支付訂金及簽約金，以現金匯款或開立期票方式支付開工款及工程款，個案完工交屋月份因收回75%~85%之房地款，故現金流入會較高。綜上所述，本公司依據個案推出、施工進度及完工時程，並預估銀行撥貸分戶貸款時間編製收款金額，故編製基礎應屬合理。

本公司付款政策因支付土地款、設計費或工程款而有所不同，土地款部分依照土地買賣合約中所約定付款日期，以即期支票、銀行本票或現金支付；設計費係於申請建照前支付50%現金，其餘50%則依照工程進度於交屋前分期付清；工程款之支付依工程契約進度而定，本公司支付營造廠商條件分為以下狀況：①即期票及90天期票各半、②百分之百90天期票或③百分之百即期票支付。本公司於編製107年度及108年度現金收支預測表之應付帳款付現天數，即依目前付款政策與公司實際經營情形編製，故編製基礎應屬合理。

B. 資本支出計畫

本公司尚無重大資本支出計畫。

C. 財務槓桿及負債比率

項目/年度	106年度	107年度(預計)	108年度(預計)
財務槓桿	1.60	1.40	1.16
負債比率	71.7%	68%	66%

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計畫償還之金融機構借款均屬負債性質，惟經由負債結構之調整，短期借款占負債總額之比率將下降，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。

綜上，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；此外，目前中長期公司債發行利率仍處低檔，此時發行以新臺幣計價之公司債，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

單位：新臺幣千元

貸款機構	利率(%)	契約期間(註1)	原貸款用途	原貸款金額	107年度 第四季 預計償還金額	可節省之利息差額	
						107年度 (註2)	以後 每年度
中國信託	1.95%	107.08.10~109.08.10	營運週轉金	350,000	350,000	790	3,745
兆豐銀行	1.72%	107.07.19~108.07.18	營運週轉金	170,000	100,000	177	840
中華票券	1.638%	107.07.26~108.07.25	營運週轉金	554,000	550,000	879	4,169
合 計				1,074,000	1,000,000	1,846	8,754

註1：上述借款屬營運週轉性質，為每年或每期換約，並約定在額度內循環動用，所列契約期間為最近其有效之合約期間。

註2：假設預計於107年10月16日償還金融機構借款，扣除本次發行公司債票面利率0.88%後，設算可節省之利息差額。

本次發行普通公司債1,000,000千元，係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金所需，可強化公司營運資金週轉能力與財務結構，進而提升公司獲利。

由於本公司所屬產業係建設業，主係仰賴房地屋之銷售，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，在出售房地款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短暫性資金缺口情況。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.原借款用途產生之效益

單位：新臺幣千元

項目	106 年 1-6 月	107 年 1-6 月	增(減)
營業收入	4,568,695	4,105,925	(462,770)
營業利益	445,902	116,618	(329,284)
稅前淨利	410,218	(43,136)	(453,354)

資料來源：本公司經會計師核閱之 107 年第二季合併財務報告

本公司本次預計償還之金融機構借款主係支應日常營運週轉資金所需，主要效益為強化公司營運資金週轉能力及財務結構，藉以提升市場整體競爭力，並增進公司營運獲利。

由於建設業從購地、籌劃、推案、發包、興建並完成銷售與交屋一般耗時3年以上，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。本公司107年1~6月營業收入、營業利益及稅前淨利均較106年同期下降，主係因本期僅認列成屋銷售所致。

惟本公司信義區指標型豪宅建案「冠德信義」及「冠德微山丘」、「冠德蜎水映」等新落成建案均將於今年下半年陸續開賣，預計將可對下半年營運有明顯助益；在預售案部份，「冠德大境」都更案，預計將於第四季開始陸續完工入帳，在前述多項建案挹注下，預計下半年營收將隨完工銷售狀況而逐漸成長，然因營業週期較長為所屬行業特性，故需向金融機構融資借款以支應日常營運所需資金，整體而言，原借款用途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)

冠德建設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 1,000 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

合作金庫證券股份有限公司



負責人：胡 富 雄



承銷部門主管：曾 郁 芬



中 華 民 國 一 〇 七 年 十 月 二 日

聲 明 書

本公司受冠德建設股份有限公司（下稱冠德公司）委託，擔任冠德公司募集與發行一〇七年度第一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、冠德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：合作金庫證券股份有限公司



負責人：胡富雄



中 華 民 國 一 〇 七 年 十 月 二 日

冠德建設股份有限公司第十一屆第十六次董事會議事錄
節錄本

- 壹、時間：中華民國一〇七年九月二十一日下午三時整
貳、地點：台北市和平東路三段一三一號八樓本公司會議室
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
洪董事錦欽 張董事勝安
龔獨立董事神佑 黃獨立董事宏進
共六位董事出席。

伍、請假及缺席人員：無。

陸、列席人員：侯稽核主管榮俊。

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：略。

第二案

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、為償還金融機構借款，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：採固定年利率0.88%。

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：本公司債由合作金庫商業銀行股份有限公司敦南分行擔任保證銀行。

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，並委任合作金庫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、其他應記載事項：無。

壹拾壹、散會。

主席：馬志綱

記錄：范中潔



冠德建設股份有限公司



董事長：馬志綱