



股票代碼：2520

冠德建設股份有限公司

公開說明書

(發行一〇五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)種類：冠德建設股份有限公司一〇五年度第一次有擔保普通公司債(以下簡稱「本公司債」)。

(二)金額：本公司債發行總額為新臺幣壹拾伍億元整，票面金額為新臺幣壹佰萬元整。

(三)票面利率：固定年利率1.05%。

(四)發行條件：請參閱公開說明書第2頁。

(五)公開承銷比例：100%委由證券承銷商對外公開承銷。

(六)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。

(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：

請參閱公開說明書第4頁。

五、本次發行之相關費用：

(一)承銷費用：新臺幣壹佰伍拾萬元整。

(二)其他費用(包含會計師、律師等費用)：新臺幣肆萬伍仟元整。

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，並應注意本公司之風險事項。

九、本公司普通股股票面額：每股新臺幣壹拾元整。

十、查詢本公開說明書之網址：

公開資訊觀測站：<http://mops.twse.com.tw>

冠德建設股份有限公司 編製

中華民國一〇五年五月 五日刊印



一、本次發行前實收資本之來源：

實收資本來源	金額(新臺幣元)	占實收資本額之比率(%)
設立資本	1,000,000	0.02
現金增資	1,012,750,000	20.10
資本公積轉增資	1,839,510,739	36.51
盈餘轉增資	2,286,875,971	45.39
可轉換公司債轉換	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：除依規定函送有關單位外，另備置於本公司以供查閱。

分送及索取方法：請親洽本公司或透過網路下載(<http://mops.twse.com.tw>)。

三、證券承銷商之名稱、地址、網址、電話：

名稱：彰化商業銀行股份有限公司 電話：(02) 2536-2951
地址：臺北市中山北路二段57號5樓 網址：<http://www.chb.com.tw>

四、公司債保證機構之名稱、地址、網址、電話：

名稱：彰化商業銀行股份有限公司大安分行 電話：(02) 2321-3214
地址：臺北市和平東路一段177號 網址：<http://www.chb.com.tw>

五、公司債受託機構之名稱、地址、網址、電話：

名稱：華泰商業銀行股份有限公司信託部 電話：(02) 2752-5252
地址：臺北市敬業四路33號11樓 網址：<http://www.hwataibank.com.tw>

六、公司債簽證機構之名稱、地址、網址、電話：不適用

七、辦理公司債過戶機構之名稱、地址、網址、電話：

名稱：中國信託商業銀行代理部 電話：(02) 6636-5566
地址：臺北市重慶南路一段83號5樓 網址：<https://www.ctbcbank.com>

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：簡蒂暖會計師
事務所名稱：安侯建業聯合會計師事務所 電話：(02) 8101-6666
地址：臺北市信義路五段7號68樓 網址：<http://www.kpmg.com.tw>

簽證律師：趙興偉律師

事務所名稱：興泰聯合法律事務所 電話：(02) 2358-3805
地址：臺北市金華街17號5樓 網址：無

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
會計師姓名：簡蒂暖、張淑瑩會計師 電話：(02) 8101-6666
地址：臺北市信義路五段7號68樓 網址：<http://www.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：

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

十三、公司網址：<http://www.kindom.com.tw>

目 錄

壹、公司基本資料	1
貳、發行辦法	2
參、發行計劃及執行情形.....	3
肆、附件	
一、證券承銷商總結意見.....	13
二、證券承銷商出具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..	14
三、本次發行之董事會議事錄.....	15

註：依「發行人募集與發行有價證券處理準則」第二十條，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、公司基本資料

實收資本額：5,037,910仟元		公司地址：臺北市和平東路三段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：不適用		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 馬玉山			發言人：張勝安 副總經理		
總經理 洪錦欽			代理發言人：何進福 副總經理		
公司債過戶機構： 中國信託商業銀行代理部			電話： (02) 6636-5566		網址： https://www.ctbcbank.com
			地址：臺北市重慶南路一段83號5樓		
公司債承銷機構： 彰化商業銀行股份有限公司			電話： (02) 2536-2951		網址：www.chb.com.tw
			地址：臺北市中山北路二段57號5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			電話： (02) 8101-6666		網址： http://www.kpmg.com.tw
			地址：臺北市信義路五段7號68樓		
複核律師：不適用			電話：-		網址：-
			地址：-		
信用評等機構：不適用			電話：-		網址：-
			地址：-		
最近一次經信用評等日期:不適用			評等標的：不適用		評等結果：不適用
董事選任日期：102年6月13日，任期3年			監察人選任日期：102年6月13日，任期3年		
全體董事持股比例：19.12%（105年4月30日）			全體監察人持股比例：0.62%（105年4月30日）		
董事、監察人及持股超過10%股東及其持股比例：（105年4月30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%	監察人	馬志綱	0.62%
	代表人：馬玉山	4.85%			
董事	宇德投資(股)公司	19.12%	監察人	沈政毅	-%
	代表人：曾青松	-%			
董事	宇德投資(股)公司	19.12%	持股超過 10%股東	宇德投資(股)公司	19.12%
	代表人：陳鳴	0.5%			
副董事長	宇德投資(股)公司	19.12%	持股超過 10%股東	劉美朱	10.15%
	代表人：馬紹齡	0.46%			
董事	宇德投資(股)公司	19.12%			
	代表人：洪錦欽	-%			
工廠地址：無。					
主要產品：從事興建國民住宅與商業大樓出租出售、綜合營造及百貨公司為主要業務			市場結構：		內銷100%、外銷0%
去（104）年度		合併營業收入：10,760,103仟元 合併稅前純益：1,049,800仟元 合併每股盈餘（稅後）：1.16元			
本次募集發行有價證券種類金額			請參閱公開說明書封面		
發行條件			請參閱公開說明書第2頁		
募集資金用途及預計產生效益概述			請參閱公開說明書第6~7頁		
本次公開說明書刊印日期：105年5月25日			刊印目的：發行一〇五年度第一次有擔保普通公司債		

貳、發行辦法

- 一、債券名稱：冠德建設股份有限公司一〇五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：新臺幣壹拾伍億元整。
- 三、票面金額：本公司債之票面金額為新臺幣壹佰萬元。
- 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 105 年 6 月 6 日開始發行，至 110 年 6 月 6 日到期)
- 六、票面利率：本公司債採固定年利率 1.05%。
- 七、還本方式：本公司債到期一次還本。
- 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、付息一次。本公司債付息金額以每壹佰萬元為基準計付至元為止，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，順延日數不另計付利息。如逾還本付息日領取本息者，亦不另計付遲延利息。
- 九、擔保方式：本公司債由彰化商業銀行股份有限公司大安分行擔任保證銀行，依委任保證契約及履行保證義務契約保證。
- 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：本公司債由華泰商業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，為債權人取得並實行本公司債提供之擔保權利，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：本公司債委託彰化商業銀行股份有限公司大安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，辦理還本付息款項劃撥作業及依法扣繳稅捐事宜。
- 十三、承銷或代銷機構：彰化商業銀行股份有限公司。
- 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者。

參、發行計畫及執行情形

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：新臺幣壹拾伍億元整。
2. 資金來源：發行一〇五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二百四十八條規定，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一〇五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：新臺幣壹拾伍億元整，每張票面金額為新臺幣壹佰萬元。
4. 公司債之利率：本公司債票面利率為固定年利率 1.05%。
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) 本公司債償還存續期間之償還款項資金來源，將由本公司營業活動產生資金支應。
 - (2) 為確保償還款項來源無虞，本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：償還銀行借款。
8. 前已募集之公司債，其未償還之數額：一〇〇年度第一次、一〇〇年度第二次、一〇〇年度第三次、一〇一年度第一次、一〇二年度第一次、一〇二年度第二次、一〇三年度第一次有擔保普通公司債，合計新臺幣陸拾億元整。
9. 公司債發行之價格：本公司債於發行日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：截至民國(以下同)一〇五年三月三十一日止，已發行股份總數為伍億參佰柒拾玖萬壹仟股，每股面額新臺幣壹拾元，實收資本額為新臺幣伍拾億參仟柒佰玖拾壹萬元整(NT\$5,037,910,000 元)。
11. 公司全部資產減去全部負債之餘額：截至一〇五年三月三十一日止，該項餘額為新臺幣壹佰參拾億玖仟捌佰玖拾參萬陸仟元整(NT\$13,098,936 仟元)。(合併報表)
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：本公司債由華泰商業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，為債權人取得並執行本公司債提供之權利，行使查核監督本公司履行公司債發行事項權責，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訂定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：彰化商業銀行股份有限公司總部分行。
 - (2) 代收款項銀行地址：臺北市中山北路二段 57 號。
 15. 承銷或代銷機構名稱及約定事項：
 - (1) 承銷機構名稱：彰化商業銀行股份有限公司。
 - (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，其種類、名稱及證明文件：本公司債委由彰化商業銀行股份有限公司大安分行擔任保證銀行，依簽訂之委任保證契約及履行保證義務契約保證。
 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：詳附件三。
 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、必要性及合理性評估，並分析比較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. 本次發行公司債之可行性評估
本公司債之發行總額為新臺幣 1,500,000 仟元，每張面額為新臺幣 1,000 仟元，按面額十足發行。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包銷並以洽商銷售方式對外銷售，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短期借款額度支應，本公司透過發行本公司債所募得資金屬中期負債，相對於銀行短期借款，資金運用之穩定性高。目前國內長、短期利率價差維持較低水準，係為發行債券之良好時機，故本次發行公司債實屬必要。
 3. 本次發行公司債之合理性評估
本公司本次募集與發行有擔保普通公司債主要係用於償還銀行借款，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，並可改善財務結構，故本次發行固定利率計價之普通公司債應屬合理。
 4. 分析比較各類資金調度來源對公司申報及未來一年度每股盈餘稀釋影響
 - (1) 各種籌資工具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，大致分為股權及債權之相關籌資工具，前者有現金增資發行新股及海外存託憑證，後者如國內外轉換公司債、普通公司債及銀行借款等。茲就各種資金調度來源比較分析如下：

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價差，則不易籌集成功。
	海外存 託憑證	經由海外市場募集資金，可拓展公司海外知名度。	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. 若未轉換，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. 易致財務結構惡化，降低競爭力。 3. 公司債期限屆滿後，公司即面臨龐大資金贖回壓力。 4. 或需銀行保證。
	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當年度每股盈餘稀釋之影響

本公司本次以發行普通公司債籌集資金，由上述分析可知，對未來一年度每股盈餘並無稀釋效果。

(四)本次發行價格之訂定方式

本公司本次發行普通公司債價格參考櫃買中心公布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。

(五)資金運用概算及可能產生之效益

1. 如為收購其他公司、擴建或新建固定資產者：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及償還計畫：

本公司一〇五年度第一次有擔保普通公司債發行總額為新臺幣壹拾伍億元，票面利率為固定年利率 1.05%，110 年度到期。公司債存續期間之償債款項來源，將由營業活動產生資金支應。

B.債務償還計畫及預計財務負擔減輕情形：

單位：新臺幣仟元

貸款機構	利率 (%)	契約期間 (註 1)	原貸款用途	原貸款金額	105 年度 第二季 償還金額	105 年度 減少利息 (註 2)	以後每年度 減少利息
華南銀行	1.59%	104/09/07- 105/09/07	營運週轉	500,000	500,000	1,575	2,700
元大銀行	1.80%	104/09/07- 106/09/07	營運週轉	350,000	350,000	1,531	2,625
日盛銀行	1.80%	104/08/14- 105/08/13	營運週轉	150,000	150,000	656	1,125
台新銀行	1.99%	105/04/30- 106/04/30	營運週轉	150,000	150,000	823	1,410
兆豐銀行	2.00%	104/07/19- 105/07/18	營運週轉	170,000	170,000	942	1,615
東亞銀行	1.87%	104/07/24- 105/07/24	營運週轉	250,000	180,000	861	1,476
合計				1,570,000	1,500,000	6,388	10,951

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期有效之合約期間。

註 2：假設預計於 105 年 6 月償還銀行借款，估算節省之利息支出。

本次發行五年期有擔保普通公司債係為固定利率，用於償還短期銀行借款，因發行長天期固定利率資金，可避免未來利率上漲造成本公司利息費用支出提高之風險。此外，將可降低本公司流動負債，減緩短期償債壓力，並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：本公司截至 105 年 3 月 31 日止，帳上現金及約當現金為新臺幣 592,730 仟元，流動資產扣除流動負債之餘額為新臺幣 10,057,990 仟元。(個體報表)

D.所需之資金額度及運用情形：

單位：新臺幣仟元

計畫項目	預定完成日期	所需資金總額	預定資金運用進度			
			105 年度			
			第 一 季	第 二 季	第 三 季	第 四 季
償還借款	105 年度 第二季	1,500,000	—	1,500,000	—	—

E.申報年度及未來一年度現金收支預測表：如第 8~9 頁所示。

【冠德建設股份有限公司 105 年度現金收支預測表】

單位：千元

月份/項目	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)	545,418	468,983	444,709	592,730	942,428	654,212	375,771	609,911	491,163	575,028	592,836	616,453	545,418
加：非融資性收入													
應收款項及銷貨收現	115,087	94,764	477,346	979,531	1,017,340	440,328	868,590	534,575	476,687	385,960	486,257	1,173,076	7,049,541
受限制存款(含存出保證金)		23,494	0	10,624	5,783	152,897	214,230	15,313	191,122	38,037	62,067	164,673	878,238
利息收入	13	6	7	23	28	498	115	107	111	123	109	452	1,592
其他收入(含租金收入)	897	876	1,498	897	897	1,498	897	897	1,498	1,097	1,097	1,698	13,747
非融資性收入合計(2)	115,997	119,140	478,851	991,075	1,024,048	595,221	1,083,832	550,892	669,418	425,217	549,530	1,339,899	7,943,118
減：非融資性支出													
應付款項及營建款付現	117,753	68,612	160,983	604,262	644,418	651,717	506,116	581,298	556,118	2,078,747	533,365	642,522	7,145,911
推銷費用付現	11,222	7,038	46,396	31,163	51,188	46,745	37,394	48,613	34,029	30,626	58,189	52,370	454,973
薪資付現	5,675	22,684	5,656	5,650	5,605	5,670	5,648	6,175	5,493	5,606	5,673	5,648	85,183
其他營業費用付現	8,180	3,549	17,333	9,982	30,591	11,361	14,490	19,070	12,824	18,207	15,619	13,402	174,608
受限制存款(含存出保證金)	38,143	23,609	12,850	49,427	476,066	34,029	126,918	84,527	137,926	38,737	34,798	106,767	1,163,797
利息支出及保證手續費	11,367	19,424	11,827	31,824	45,091	77,040	36,608	57,278	52,280	44,904	42,047	49,686	479,376
現金股利及董監酬勞								519,917					519,917
什項支出(含所得稅)	5,101	847	78,810	678	217,045	79,136	1,530	71,222	1,836	78,344	712	101,848	637,110
非融資性支出合計(3)	197,441	145,763	333,855	732,986	1,470,004	905,697	728,705	1,388,100	800,506	2,295,171	690,404	972,243	10,660,875
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)	297,441	245,763	433,855	832,986	1,570,004	1,005,697	828,705	1,488,100	900,506	2,395,171	790,404	1,072,243	10,760,875
融資前可供支用現金(6)=(1)+(2)-(5)	363,974	342,360	489,705	750,819	396,471	243,736	630,898	(327,296)	260,074	(1,394,927)	351,961	884,108	(2,272,339)
借款	58,877	34,306	130,492	241,705	386,651	195,515	177,141	1,194,963	333,671	2,141,109	266,683	4,893,200	10,054,311
償債	53,868	31,956	127,467	150,096	228,910	1,663,480	298,127	476,504	118,717	253,347	102,191	5,109,257	8,613,921
發行公司債						1,500,000							1,500,000
融資淨額合計(7)	5,009	2,350	3,024	91,609	157,740	32,035	(120,986)	718,459	214,954	1,887,762	164,492	(216,057)	2,940,390
期末餘額(8)=(1)+(2)-(3)+(7)	468,983	444,709	592,730	942,428	654,212	375,771	609,911	491,163	575,028	592,836	616,453	768,051	768,051
每月月底現金餘額	468,983	444,709	592,730	942,428	654,212	375,771	609,911	491,163	575,028	592,836	616,453	768,051	

【冠德建設股份有限公司 106 年度現金收支預測表】

單位：千元

月份/項目	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)	768,051	860,726	826,419	686,165	786,213	746,563	584,779	635,009	502,282	501,592	575,721	526,753	768,051
加：非融資性收入													
應收款項及銷貨收現	994,372	525,034	630,012	735,346	1,001,847	886,845	896,258	1,082,901	931,686	1,083,936	883,433	886,060	10,537,750
受限制存款(含存出保證金)	27,839	85,414	65,043	75,710	37,164	64,187	54,134	59,325	50,627	81,756	85,151	81,699	768,048
利息收入	11	14	15	23	25	472	108	112	111	123	109	448	1,571
其他收入(含租金收入)	1,097	1,097	1,698	1,097	1,097	1,698	1,097	1,097	1,698	1,097	1,097	1,698	15,568
非融資性收入合計(2)	1,023,319	611,579	696,768	812,176	1,040,133	953,202	951,597	1,143,435	984,122	1,166,912	969,790	969,905	11,322,937
減：非融資性支出													
應付款項及營建款付現	493,193	443,874	532,648	356,756	429,779	644,669	569,603	455,682	626,563	548,225	574,647	648,805	6,324,444
推銷費用付現	60,845	40,541	65,844	53,987	52,986	54,557	61,762	68,453	88,202	91,439	81,798	69,808	790,222
薪資付現	5,817	23,304	5,825	5,910	5,903	5,928	5,915	6,103	6,114	6,109	6,123	6,118	89,169
其他營業費用付現	13,085	15,121	12,320	14,321	10,428	18,793	16,334	20,595	15,245	17,386	22,779	19,893	196,299
受限制存款(含存出保證金)	81,304	47,389	41,293	53,022	67,668	53,932	63,284	74,323	77,410	54,840	65,314	52,900	732,678
利息支出及保證手續費	42,136	42,374	42,803	41,975	41,026	70,312	44,799	59,970	59,893	43,211	42,913	42,568	573,980
現金股利及董監酬勞								528,510					528,510
什項支出(含所得稅)	6,502	5,304	99,853	4,332	124,878	38,111	25,776	5,014	4,468	2,501	5,695	5,108	327,542
非融資性支出合計(3)	702,882	617,907	800,587	530,303	732,668	886,301	787,473	1,218,651	877,895	763,710	799,269	845,200	9,562,844
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)	802,882	717,907	900,587	630,303	832,668	986,301	887,473	1,318,651	977,895	863,710	899,269	945,200	9,662,844
融資前可供支用現金	988,489	754,398	622,600	868,038	993,679	713,464	648,903	459,793	508,509	804,793	646,243	551,457	2,428,144
(6)=(1)+(2)-(5)													
借款	98,639	88,775	53,265	35,676	85,956	1,023,134	170,881	91,136	125,313	109,645	172,394	194,642	2,249,454
償債	326,401	116,754	89,700	217,500	433,072	1,251,819	284,775	148,647	232,230	438,717	391,884	253,918	4,185,417
發行公司債													0
融資淨額合計(7)	(227,763)	(27,979)	(36,435)	(181,824)	(347,116)	(228,685)	(113,894)	(57,510)	(106,918)	(329,072)	(219,490)	(59,277)	(1,935,963)
期末餘額(8)=(1)+(2)-(3)+(7)	860,726	826,419	686,165	786,213	746,563	584,779	635,009	502,282	501,592	575,721	526,753	592,181	592,181
每月月底現金餘額	860,726	826,419	686,165	786,213	746,563	584,779	635,009	502,282	501,592	575,721	526,753	592,181	

- (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，說明償債或充實營運資金之原因

A. 應收帳款收款政策及應付帳款付款政策：

本公司屬建設業，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分訂金及簽約金(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)，迨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%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為50%即期票、50%90天期票或100%即期。本公司於編製105年度及106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，故其編製基礎尚屬合理。

B. 資本支出計畫：

無此情形。

C. 財務槓桿及負債比率：

財務槓桿度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，自資本市場取得長期資金，對負債比率並無重大影響，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銀行借款，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

貸款機構	利率 (%)	契約期間	原貸款用途	原貸款金額	105 年度 第二季 償還金額	105 年度 減少利息	以後每年度 減少利息
華南銀行	1.59%	104/09/07- 105/09/07	營運週轉	500,000	500,000	1,575	2,700
元大銀行	1.80%	104/09/07- 106/09/07	營運週轉	350,000	350,000	1,531	2,625
日盛銀行	1.80%	104/08/14- 105/08/13	營運週轉	150,000	150,000	656	1,125
台新銀行	1.99%	105/04/30- 106/04/30	營運週轉	150,000	150,000	823	1,410
兆豐銀行	2.00%	104/07/19- 105/07/18	營運週轉	170,000	170,000	942	1,615
東亞銀行	1.87%	104/07/24- 105/07/24	營運週轉	250,000	180,000	861	1,476
合計				1,570,000	1,500,000	6,388	10,951

本公司本次辦理普通公司債，其籌資目的為償還金融機構借款 1,500,000 仟元，原借款用途主要係支應本公司營運週轉資金所需，以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。由於本公司所屬行業之特性，自購地、規劃、推案、委建，乃至於完工交屋平均達三年以上時間，而從購入營建用地、委託建築師進行設計規劃及申請建照、委託代銷公司進行銷售、委託營造廠進行整地及施工至完工交屋前均需大筆資金投入，而消費者在購買不動產時，通常僅需先支付一至三成不等的自備款，惟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，因此在出售房屋現金收現與營建相關支出付現時點較無法配合情形下，於建案完工交屋前容易產生暫時性資金缺口情況，致營運資金需求大。故本公司因營運所需而向金融機構舉借以支應營運所需，確有其必要性及合理性。

B. 原借款用途產生之效益

單位：新臺幣仟元

項目	104年上半年度	104年下半度	增減
合併營業收入	3,287,568	7,472,535	4,184,967
合併營利利益	293,697	1,019,978	726,281
合併淨利	5,316	697,182	691,866

本公司原向金融機構融資之 1,500,000 仟元，主係支應營運週轉資金。其效益除強化營運資金週轉能力及財務結構，以提升市場競爭力，更期提升公司整體獲利能力。

(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。

三、本次受讓他公司股份發行新股情形：不適用。

四、本次併購發行新股情形：不適用。

【附件一】

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一〇五年度第一次有擔保普通公司債，總額為新臺幣壹拾伍億元整，票面金額為新臺幣壹佰萬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

彰化商業銀行股份有限公司

負責人：張明道

承銷部門主管：劉致遠



中 華 民 國 一 〇 五 年 五 月 二 十 五 日

【附件二】

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、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。

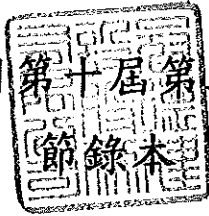
證券承銷商：彰化商業銀行股份有限公司

負責人：張明道

中華民國一〇五年五月



冠德建設股份有限公司



壹、時間：中華民國一〇五年五月十日下午三時整
貳、地點：台北市和平東路三段一三一號十樓本公司會議室
參、主席：馬董事長玉山

肆、出席人員：馬董事長玉山 馬副董事長紹齡
曾董事青松 陳董事鳴(馬董事長玉山代理)
洪董事錦欽
共五位董事出席。

伍、請假及缺席人員：無。

陸、列席人員：馬監察人志綱、沈監察人政毅、吳稽核主管宜玲

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

案由：擬發行國內有擔保普通公司債新臺幣(以下同)15億元整，
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，發行總額 15 億元整。

二、本次主要發行條件擬定如下：

1. 發行總額：15億元整。
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1.05%。

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：本公司債由彰化商業銀行股份有限公司大安分行擔任保證銀行。
10. 承銷或代銷機構：彰化商業銀行股份有限公司。
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。

第二案至第三案：略。

玖、臨時動議：無。

壹拾、其他應記載事項：無。

壹拾壹、散會。

主席：馬玉山



記錄：游玉真



冠德建設股份有限公司

董事長：馬玉山

