股票代碼:9946



- 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:發行一一三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——三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、付息一次。依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 2.08%。
 - (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,鎮定中長期資金成本,強化財務結構,預計可能產生效益請參閱 本公開說明書第 3-13 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:

公開資訊觀測站網址:http://mops.t



中華民國 一一三 年 七 月十一日刊印

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	0.15
現金增資	1,456,260	44.59
盈餘轉增資	1,005,745	30.80
資本公積轉增資	39,895	1.22
員工紅利轉增資	1,230	0.04
私募增資	444,237	13.60
可轉換公司債轉換股本	566,774	17.36
註銷庫藏股	(253,600)	(7.76)
合 計	3,265,541	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:永豐金證券股份有限公司 網址:https://www.sinotrade.com.tw

地址:台北市中正區重慶南路一段 2 號 19 樓 電話: (02)2311-4345

四、公司債保證機構之名稱、地址、網址及電話:

名稱:臺灣中小企業銀行股份有限公司 網址:http://www.tbb.com.tw

地址:台北市大同區塔城街 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:https://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:https://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:韓沂璉會計師 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:邱雅文 事務所名稱:遠東聯合法律事務所

地址:台北市忠孝東路一段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:韓沂璉、黃欣婷會計師 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	蔡文玲	張文侯
職 稱	執行副總經理	特助
聯絡電話	(02)2570-9988	(02) 2570-9988
電子郵件信箱	contact_superviser@sanfar.com.tw	contact_superviser@sanfar.com.tw

<u>目錄</u>

	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	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: 3	5,265,541,500 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.sanf	ar.cor	n.tw		
上市日期:102	年 09 月 17 日 上	_櫃日期:94年03月2	公開發行日	3期:90年	07 月	16日	管理股票日	期:不適用	
負責人: 董事	長 鍾鼎晟		發言人	 . 姓名: 蔡	文玲	職	稱:執行副	川總經理	
總經	理 楊題銓			代理發言)	人姓名: 張	文侯	職	稱:特助	
四两、日本山土 ·	= 1.4% # ng /\ -	79 A 3 00 24 A 40 40 40		電話:(02))2586-5859	網出	止:https	:://www.yua	inta.com.tw
股景 適戶 機構・	尤大證券股份有 	限公司股務代理部		地址:台土	比市大同區方	承德路	三段 21	0 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			
公司债力	承銷機構	電話		糾	署址			地址	<u> </u>
永豐金證券股份	有限公司	(02)2311-4345	htt	ps://www.si	inotrade.com	ı.tw/	台北市中	正區重慶南	路一段2號19樓
最近年度簽證會	計師;安侯建業	聯合會計師事務所	電記	£: (02)810	1-6666	網址:	http://w	ww.kpmg.c	om.tw
最近年度簽證會	計師:韓沂璉、	黄欣婷會計師	地址	L: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 均	也址:>	不適用	網址:7	適用			
信用評等機構:	不適用	電話:不適用 均	也址:2	不適用	網址:7	適用			
評等標的	發行公司:不適				日期:不適				
	本次發行公司債				日期:不適				
	113年05月29日			********	3期:不適用			計委員會制	1)
	例:4.45% (113				芽股比率: 7	下適用	·····		
		東及其持股比例: (11							
職稱	姓	名 持股比例		職稱	姓			名	持股比例
	卓成投資股份有			獨立董事	張玲玲				-%
	代表人:鍾鼎晟	1.819							
	上善實業股份有 代表人:鍾俊榮	限公司 4.049 6.019		獨立董事	許旭輝				-%
	代表人·鋰俊宗 上善實業股份有								
	工台員 来放仍有) 代表人:鍾鼎興	1.599		獨立董事	吳彥鋒				-%
	陸康琪	0.029		大股東	城新投資	服份:	有限公司	1	15.15%
	122/45-77	5102	, •	7 (1,2)(3/4(1/1/2 X	1211	,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,	•	1311270
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,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 (1 1	2) 年度	營業收入:817,169仟	元、		: 88,238 任ヵ	 亡、毎	股盈餘	: 0.27 元	
	行有價證券	本次募集發行種類為-		三年度第一	次有擔保普	通公	 司債,發	行金額為新	近台幣壹拾貳億
種 類 及		元整,請參閱本公開 訂							
	1 hr 1.3	五年期券,票面利率為	為固定	E年利率 2	.08%; 自發	行日z	起屆滿五	年到期一部	 欠還本;擔保方
發 ——————	條 件	式為有擔保普通公司任							
募集資金	全用途及	本次發行有擔保普通公	公司行	责係用於償	還金融機構	借款	,預計可	能產生效益	益請參閱本公開
	效益概述	說明書第參章資金用这	金						
本次公開說明書:		-7月11日	刊印	 目的:發行	·一一三年度	第一	———— 次有擔係	R普通公司(責
		本文之頁次:請參閱本公			· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	····		<u> </u>	
									····

貳、發行辦法

一、債券名稱:三發地產股份有限公司——三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 113 年 7 月 18 日發行,至民國 118 年 7 月 18 日到期。

六、票面利率:本公司債票面利率為固定年利率 2.08%。

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:永豐金證券股份有限公司。

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。

多、資金用途

一、本次發行公司債運用計畫分析

- (一)資金來源:
 - 1.目的事業主管機關核准日期及文號:不適用。
 - 2.本計畫所需資金總額:新台幣壹拾貳億元整。
 - 3.資金來源:發行一一三年度第一次有擔保普通公司債。
 - 4.計畫項目及預定運用進度:

單位:新台幣千元

計畫項目	預定完成日期	所需資金總額	預定資金運用進度 113 年度第三季
償還金融機構借款	113 年度 第三季	1,200,000	1,200,000
合計		1,200,000	1,200,000

- (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——三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2.08%。
 - 5.公司債償還期限及方法:本公司債發行期限為五年期,自發行日起屆滿五年到期一次還本。
 - 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,將由本公司自有資金、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,預計於113年度第三季執行完畢。
 - 8.前已募集之公司債,其未償還之數額:截至民國113年3月31日止,公司債未償還餘額為新台幣2,600,000,000元。(截至民國113年7月8日止,公司債未償還餘額為新台幣2,600,000,000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113年7月8日止,額定股本總額為新台幣肆拾伍億元整(NT4,500,000,000元),已發行股份總數為參億貳仟陸佰伍拾伍萬肆仟壹佰伍拾股(326,554,150股),每股面額新台幣壹拾元,實收資本額新台幣參拾貳億陸仟伍佰伍拾肆萬壹仟伍佰元整

(NT3,265,541,500元)。

11.公司現有全部資產減去全部負債後之餘額:截至113年3月31日止,該項餘額 為新台幣陸拾陸億參仟陸佰伍拾陸萬玖仟元整(NT6,636,569仟元)

(資料來源:113年度第一季合併財務報告)。

- 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:不適用。
- 15.承銷或代銷機構名稱及約定事項:
 - (1)承銷機構名稱:永豐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:詳附件之113年02月20日董事會會議議事錄。
- 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借款額度支應。本公司透過發行本公司債所 募得資金屬中長期負債,相較於來自金融機構短期借款,有助於本公司資金調 度穩定性,進而提升未來資金調度彈性。因此,若能取得成本較低之中長期資 金,將有助於提升本公司市場競爭力,並可將銀行借款額度保留以備隨時支應 各種短期資金需求,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及降低對金融機構借款之依存度,增加資金調度彈性外,因本次發行之有擔保普通公司債係為固定利率,在利率上行的趨勢下,利息費用亦可適度減輕,故本次發行固定利率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
		1.改善財務結構,降低財務風險,	
			釋。
	現金増資	2. 係為資本市場較為普遍之金融商	2.對於股權較不集中之公司,其經
股	發行新股	品,一般投資者接受程度高。	營權易受威脅。
		3.員工依法得優先認購 10%~15%,	3.承銷價與市價若無合理差價,則
		可提升員工之認同感及向心力。	不易籌集成功。
1		1.經由海外市場募集資金,可拓展	1.公司海外知名度及其產業成長性
		公司之知名度。	影響資金募集計畫成功與否。
	海外存	2.籌資對象以國外法人為主,避免	2.固定發行成本較高,為符合經濟
權	一 海 升 升	國內籌碼膨脹太多,對股價產生	規模,發行額度不宜過低。
17年	20,0% BH	不利影響。	
		3.提高自有資本比率,改善財務結	
		構。	
ľ		1.因其附有「轉換權」,票面利率	
		較長期性借款為低。	2.未轉換,仍有贖回之資金壓力。
		2.轉換公司債換成普通股之轉換價	
1		格,一般皆高於發行轉換公司債	
	國內外轉	時普通股之時價,發行公司相當	
	換公司債	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	
債		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.利息負擔侵蝕公司獲利。
		2.債權人對公司不具管理權,對公司在於時間	
145	普通	司經營權掌握,不會造成重大影	加大頁金頭四座刀。
權	公司債	響。	
		3.有效運用財務槓桿,創造較高之 利潤。	
		1.對股權沒有稀釋效果。	1.利息負擔侵蝕公司獲利。
	[1.到版惟及有柵梓奴木。 2.債權人對公司不具管理權,對公	· - · · · · · · · · · · · · · · · · · ·
	銀行借款	2. 俱惟八到公可不共官互惟,到公 司經營權掌握,不會造成重大影	, ,
	或發行承		4.到期有還款壓力。
	兌匯票	3.有效運用財務槓桿,創造較高之	1104791万亿的八王74
		利潤。	
		1 7 11 4	

(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	110 年度第一次有擔保普通公司債 (110 年 12 月發行)	115年12月	600,000
普通公司債	110 年度第二次有擔保普通公司債 (111 年 1 月發行)	116年1月	1,000,000
普通公司債	111年度第一次有擔保普通公司債 (111年9月發行)	116年9月	1,000,000
普通公司債	113 年度第一次有擔保普通公司債 (暫訂 113 年 7 月發行)	118年7月	1,200,000

另本次擬發行之113年度第1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2.08%,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,將由本公司自有資金、營業收入、銀行借款,或資本市場、貨幣市場工具籌資支應。

B.償還債務計劃及預計財務負擔減輕情形:

單位: 仟元

									7	- な・17 ん
			原貸	34		113 年度		年度	113 年月	F 人 +1
貸款機構	利率	契約期間	· 杂	原貸款	第三	季	第四	1季	113 4/2	支百司
X Weight	(%)	7(4,1)(1,1-1	用途	金額	償還	減少	償還	減少	償還	減少
					金額	利息	金額	利息	金額	利息
王道銀行	2.9195	112.06.16~	營運	176,000	176,000	300	_	372	176,000	672
	2.7173	113.07.31	周轉	170,000	170,000	300		3/2	170,000	0/2
王道銀行	2.1267	112.06.16~	營運	137,000	137,000	13	_	16	137,000	29
		113.07.31	周轉	,	,				157,900	
兆豐票券	2.838	113.02.05~	營運	140,000	140,000	215	_	267	140,000	482
台南		114.02.05	周轉					20,	110,000	
兆豐銀行	2.43	112/9/15~11	營運	120,000	120,000	85	_	106	120,000	191
衡陽		3/9/14	周轉	120,000	120,000	0.5		100	120,000	171
兆豐銀行	1.975	113.05.29~	營運	250,000	250,000	_	_	_	250,000	
衡陽	1.773	114.03.18	周轉	230,000	230,000	_	-	-	230,000	
彰化銀行	1.935	113.05.27~	營運	200,000	200,000				200.000	
博爱	1.933	113.07.31	周轉	200,000	200,000	-	-	-	200,000	-
彰化銀行	2.525	112.09.05~	營運	50,000	50,000	15		5.0	50.000	101
博愛	2.323	113.09.05	周轉	30,000	50,000	45	-	56	50,000	101
陽信銀行	2.91	113.02.27~	營運	127.000	127.000	214		266	127.000	400
立文	2.91	114.02.27	周轉	127,000	127,000	214	-	266	127,000	480
	總	計		1,200,000	1,200,000	872		1,083	1,200,000	1,955

註:114年度起,預計每年可減少利息費用為4,300仟元。

本次募集資金計畫,預計於113年7月完成資金募集,所募資金總額新台幣1,200,000仟元,票面利率為2.08%,擬全數用於償還金融機構借款,藉此鎖定中長期資金成本、強化財務結構、降低未來利率上揚造成本公司利息費用支出提高之風險。本次計劃用於債還之金融機構借款,其加權平均利率成本為2.3922%,高於本次發行公司債之票面利率2.08%,預計本年度第三季及第四季分別可減少利息872仟元及1,083仟元,合計113年度可減少利息費用達1,955仟元,另未來每年預計可減少利息費用達4,300仟元。由此顯示,本次發行公司債對公司財務負擔減輕具有明確之效益。

C.目前營運資金狀況:

本公司至113年3月31日止,帳上現金及約當現金為新台幣1,175,368 仟元,流動資產扣除流動負債之餘額為新台幣7,988,223仟元。(本公司第一季合併報告)

D.所需之資金額度及運用情形:

單位:新台幣仟元

			預定資金運用進度
計畫項目	預定完成日期	所需資金總額	113 年
			第三季
償還金融機構借款	欠 113 年第三季	1,200,000	1,200,000
合	計	1,200,000	1,200,000

- (2)用於充實營運資金者,預計產生效益之具體說明:不適用。
- (3)申報年度及未來一年度現金收支預測表:如下頁所示。

113 年度現金收支預測表

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(預估)	七月份(預估)	八月份(預估)	九月份(預估)	十月份(預估)	十一月份(預估)	十二月份(預估)	合計
期初現金餘額1	1,744,980	678,546	894,812	1,047,914	1,190,180	1,874,825	1,859,421	2,176,363	2,064,064	2,036,626	2,003,167	2,143,334	1,744,980
加:非融資性收入2													
房地款及工程款收現	28,236	114,143	284,181	440,670	235,431	107,212	140,311	103,959	100,138	90,719	90,068	80,856	1,815,924
利息收入	762	141	139	144	151	144	144	146	146	145	145	146	2,353
租金收入	805	795	892	927	932	915	915	915	915	915	915	915	10,756
子公司現金股利				19,673									19,673
승計	29,803	115,079	285,212	461,414	236,514	108,271	141,370	105,020	101,199	91,779	91,128	81,917	1,848,706
滅:非融資性支出3													
工程款及營建費用	97,798	123,816	92,708	24,448	22,660	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	1,061,430
薪資付現	3,719	9,818	3,696	3,738	6,666	3,718	3,718	3,718	7,394	3,718	3,718	3,718	57,339
利息支出(含利息資本化)	46,858	14,421	14,598	14,542	15,539	14,893	14,991	15,141	15,008	15,047	15,066	15,040	211,145
投資支出													-
其他營業費用付現(含土增+未分配盈餘)	2,444	17,758	1,108	9,420	5,284	5,064	5,719	6,872	6,235	6,473	32,178	6,455	105,010
合計	150,819	165,813	112,110	52,148	50,149	123,675	124,428	125,731	128,637	125,238	150,962	125,213	1,434,924
要求最低現金餘額4	1,500,000	1,500,000	1,500,000	1,500,000	1,500,000	1,500,000	1,500,000	1,500,000	1,500,000	1,500,000	1,500,000	1,500,000	18,000,000
所需資金總額5=3+4	1,650,819	1,665,813	1,612,110	1,552,148	1,550,149	1,623,675	1,624,428	1,625,731	1,628,637	1,625,238	1,650,962	1,625,213	19,434,924
融資前可供支用現金餘額(短絀) 6=1+2-5	123,964	(872,188)	(432,086)	(42,820)	(123,455)	359,421	376,363	655,652	536,626	503,167	443,334	600,037	(15,841,237)
融資淨額7													
發行公司債							1,200,000						1,200,000
融資		267,000			1,132,730								1,399,730
融資/公司債擔保轉備償款					(587,000)								(587,000)
償債	(1,200,000)		(20,000)	(267,000)			(1,200,000)						(2,687,000)
購入新建案土地款					(47,450)								(47,450)
支付股利								(228,588)				-	(228,588)
融資/公司債擔保備償款轉回銀行存款	254,582						300,000	137,000			200,000	-	891,582
合計	(945,418)	267,000	(20,000)	(267,000)	498,280	-	300,000	(91,588)	-		200,000	-	(58,726)
期末現金餘額8=1+2-3+7	678,546	894,812	1,047,914	1,190,180	1,874,825	1,859,421	2,176,363	2,064,064	2,036,626	2,003,167	2,143,334	2,100,037	2,100,037

114 年度現金收支預測表

單位:新台幣仟元

114年度(預估)	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	2,100,037	2,064,374	1,985,623	2,526,992	2,722,820	2,942,408	2,733,329	3,230,923	2,263,811	2,016,918	1,849,322	1,938,995	2,100,037
加:非融資性收入2			, ,						, ,	, , ,	, , , , , , , , , , , , , , , , , , , ,		
房地款及工程款收現	195,328	173,625	217,032	303,844	347,250	368,954	325,547	303,844	282,141	260,438	238,735	217,032	3,233,769
利息收入	146	146	146	146	146	146	146	146	146	146	146	146	1,747
租金收入	915	915	915	915	915	915	915	915	915	915	915	915	10,980
子公司現金股利				20,000				-	-	•	-	-	20,000
合計	196,389	174,686	218,092	324,905	348,311	370,014	326,608	304,905	283,202	261,498	239,795	218,092	3,266,497
滅:非融資性支出3													
工程款及營建費用	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	1,200,000
薪資付現	10,000	4,000	4,000	4,000	4,000	4,000	4,000	4,000	8,000	4,000	4,000	4,000	58,000
利息支出(含利息資本化)	15,051	15,052	15,048	16,050	16,383	16,827	16,420	16,544	16,597	16,520	16,554	16,557	193,604
投資支出													
其他營業費用付現(含土增+未分配盈餘)	7,356	7,385	7,275	9,027	8,339	8,666	8,593	8,533	8,598	8,575	29,568	8,278	120,193
合하	132,407	126,437	126,323	129,077	128,722	129,494	129,014	129,077	133,195	129,095	150,122	128,835	1,571,797
要求最低現金餘額4	1,500,000	1,500,000	1,500,000	1,500,000	1,500,000	1,500,000	1,500,000	1,500,000	1,500,000	1,500,000	1,500,000	1,500,000	18,000,000
所需資金總額5=3+4	1,632,407	1,626,437	1,626,323	1,629,077	1,628,722	1,629,494	1,629,014	1,629,077	1,633,195	1,629,095	1,650,122	1,628,835	19,571,797
融資前可供支用現金餘額(短絀) 6=1+2-5	664,019	612,623	577,392	1,222,820	1,442,408	1,682,929	1,430,923	1,906,751	913,818	649,322	438,995	528,252	(14,205,263)
融資淨額7													
發行公司債													-
融資			449,600				300,000						749,600
融資/公司債擔保轉備償款													-
償債		(127,000)				(449,600)			(396,900)	(300,000)			(1,273,500)
購入新建案土地款	(99,645)												(99,645)
支付股利								(1,142,940)					(1,142,940)
숨함	(99,645)	(127,000)	449,600	-	-	(449,600)	300,000	(1,142,940)	(396,900)	(300,000)	-	-	(1,766,485)
期末現金餘額8=1+2-3+7	2,064,374	1,985,623	2,526,992	2,722,820	2,942,408	2,733,329	3,230,923	2,263,811	2,016,918	1,849,322	1,938,995	2,028,252	2,028,252

(4)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, 迄個案完工、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 113 年度及 114 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 113 年度及 114 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,故除購置土地外並無其他重大資本支出計劃,其編製基礎應屬合理。

C.財務槓桿及負債比率

項目	112 年度	113 年度(預計)	114 年度(預計)
財務槓桿度(倍)	-1.3	1.5	1.1
流動比率(%)	217%	245%	217%
負債比率(%)	59%	54%	52%

資料來源:112 年度係經會計師查核簽證之個體財務報告;113 及 114 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擬償還之金融機構借款, 因均屬負債性質,故對負債比率並無影響,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之原因

本次發行公司債係償還金融機構借款,將可鎖定中長期資金成本、 降低利率波動風險、強化財務結構,降低對金融機構之依存度,並將銀 行借款額度保留以備隨時支應各種短期資金需求,強化資金運用調度能 力,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,對公司 長期營運發展具正面助益。

(5)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。

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新臺幣 1,200,000 仟元,擬於 113 年 7 月資金募集完成後,用於償還金融機構借款。原借款用途係因應本公司營運週轉所需之資金。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出時點較無法配合情形下,於建案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

建設業從購地、籌畫、推案、發包及興建並完成銷售交屋,一般需耗時 3~5 年,所需之營運週期較長,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略有差異,因此各年度推出之案件比較性不一致,對公司整體損益貢獻程度亦有所差別。然因營建業營業週期較長,需倚賴向金融機構舉借以支應日常營運所需之資金,其效益為本公司因適時的借款,使公司、員工、建案正常營運。整體而言,原金融機構借款產生之效益尚屬合理。

- (6)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

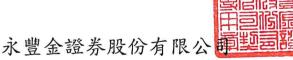
(發行普通公司債委託證券承銷商對外公開銷售且**銷售對象僅限專業投資** 人者適用)

三發地產股份有限公司本次為發行113年度第1次有擔保普通公司債1,200張,以面額新臺幣壹佰萬元發行,發行總額為新臺幣12億元整,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,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



負責人:朱士廷

承銷部門主管:蔡東良

中華民國113年7月8日



聲明書

本公司受三發地產股份有限公司(下稱三發公司)委託,擔任三 發公司募集與發行一一三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、三發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:永豐金證券股份有限公

負責人:朱士廷

日 期:中華民國113年7月8日



三發地產股份有限公司

第十三屆第25%董事會議事錄一節錄

(113年度第11次董事會)

時 間:中華民國113年02月20日(星期二)上午11:00

地 點:台北市松山區八德路三段30號12樓會議室

出席董事:上善實業股份有限公司代表人董事:鍾鼎晟董事、高明賢董事、鍾鼎興董事,

黃正男董事、吳錦昌獨立董事、許旭輝獨立董事、吳彥鋒獨立董事

請假董事:無 缺席董事:無

列席人員:安侯建業聯合會計師事務所韓沂璉會計師、會計主管蔡文玲、稽核主管林金好

主 席:鍾鼎晟董事長

記 錄:勢

縣縣

開會程序:

壹、主席致詞:略

貳、報告事項:略

參、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:第一案~第十二案(略)

第十三案

案 由:本公司擬發行113年度第1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強化財務結構,擬發行113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壹拾伍億元為原則,發 行主要條件如下:

 - 2. 發行總額:以不超過新台幣壹拾伍億元為原則,視發行市場狀況得 一次或分次發行。
 - 3. 票面金額:新台幣壹佰萬元整,依面額十足發行。

- 4. 發行期間:五年期。
- 5. 票面利率:訂價時授權董事長依市場狀況決定。
- 6. 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。
- 7. 還本方式:本公司債到期一次還本。
- 8. 保證銀行:授權董事長全權處理之。
- 9. 承銷方式:委託證券商以洽商銷售方式對外公開承銷。
- 10. 承銷或代銷機構:授權董事長全權處理之。
- 11. 受託機構:授權董事長全權處理之。
- 12. 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113年度第1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) 本案經審計委員會審議通過,提請董事會決議。
- (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。

肆、臨時動議:無。

伍、散 會:經主席徵詢全體出席董事,無異議同意散會。

(時間:同日上午11時35分)

三發地產股份有限公

董事長:鍾鼎晟

熙鐘