

富旺國際開發股份有限公司  
FULL WANG INTERNATIONAL DEVELOPMENT CO.,LTD.  
公開說明書

(發行一一三年度第三次有擔保普通公司債)

- 一、公司名稱：富旺國際開發股份有限公司
- 二、本公開說明書編印目的：發行一一三年度第三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：富旺國際開發股份有限公司一一三年度第三次有擔保普通公司債（以下稱「本公司債」）
  - (二)發行金額：發行總額為新台幣陸億元整，票面金額為新台幣壹佰萬元整。
  - (三)發行期間及方式：本公司債發行期間為五年期，自民國113年7月11日發行，至民國118年7月11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：固定年利率2.15%。
  - (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，並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；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訂之專業投資人。
- 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108年度第三次有擔保普通公司債到期之本金及支付營建工程款，鎖定中長期資金成本，強化財務結構。預計可能產生效益請參閱本公開說明書第7頁。
- 五、本次發行之相關費用：
  - (一)承銷費用：新台幣 600 仟元。
  - (二)其他費用(包含會計師、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：  
金融監督管理委員會指定之資訊申報網站之網址：<https://mops.twse.com.tw>  
公司網址：<https://www.fwgroup.com.tw/>

富旺國際開發股份有限公司 編製  
中華民國一一三年七月三日刊印



一、本次發行前實收資本額之來源：

實收資本來源	金額（新台幣元）	占實收資本額之比率(%)
設立資本額	1,000,000	0.08
現金增資	1,049,000,000	88.14
盈餘轉增資	335,331,640	28.18
可轉換公司債轉換普通股	64,353,290	5.41
私募普通股	2,200,397,000	184.88
減資(含庫藏股註銷)	(2,459,919,170)	(206.69)
合計	1,190,162,760	100.00

二、簡式公開說明書之分送計畫

(一)陳列處所：依規定函送有關單位外，另備置本公司以供查閱。

(二)分送方式：依相關規定辦理。

(三)索取公開說明書之方式：請上網至公開資訊觀測站(<https://mops.twse.com.tw>)下載檔案。

三、證券承銷商名稱、地址、網址及電話：

名稱：臺銀綜合證券股份有限公司

地址：台北市重慶南路一段 58 號 6 樓

電話：(02)2388-2188

網址：<https://www.twfhcsec.com.tw>

四、公司債保證機構名稱、地址、網址及電話：

名稱：臺灣中小企業銀行股份有限公司

地址：台北市塔城街三十號

電話：(02)25597171

網址：<http://www.tbb.com.tw>

五、公司債受託機構名稱、地址、網址及電話：

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 15 樓

電話：(02)2371-3111

網址：<https://www.hncc.com.tw/>

六、股票或公司債簽證機構之名稱、地址、網址及電話：不適用。

七、辦理股票過戶機構之名稱、地址、網址及電話：

名稱：元富證券股份有限公司股務代理部

網址：<http://www.masterlink.com.tw>

地址：台北市光復北路 11 巷 35 號 B1 樓

電話：(02)2768-6668

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：王玉娟

地址：台中市西屯區市政路 402 號 12 樓

事務所名稱：資誠聯合會計師事務所

網址：<http://www.pwc.tw>

電話：(04)2704-9168

複核律師姓名：邱雅文

地址：臺北市中正區忠孝東路一段 176 號 4 樓

事務所名稱：遠東聯合法律事務所

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：王玉娟、劉美蘭

地址：台中市西屯區市政路 402 號 12 樓

事務所名稱：資誠聯合會計師事務所

網址：<http://www.pwc.tw>

電話：(04)2704-9168

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、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：陳永和

代理發言人：林宗毅

職稱：經理

職稱：總經理

電話：(04)2327-3030

電話：(04)2327-3030

電子郵件信箱：[fw0459@fwgroup.com.tw](mailto:fw0459@fwgroup.com.tw)

電子郵件信箱：[fw0459@fwgroup.com.tw](mailto:fw0459@fwgroup.com.tw)

十三、公司網址：<https://www.fwgroup.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	20

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兩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制內容，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，應載明發行人基本資料、發行辦法及資金用途。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

## 富旺國際開發股份有限公司公開說明書摘要

實收資本額：1,190,162,760 元		公司地址：台中市西區大隆路 20 號 4 樓之 5		電話：(04)2327-3030	
設立日期：民國 86 年 4 月 23 日			網址：http://www.fwgroup.com.tw		
上市日期：不適用		上櫃日期：92 年 2 月 26 日		公開發行日期：89 年 7 月 26 日	
管理股票日期：不適用					
負責人：董事長 林正雄 總經理 林宗毅		發言人：陳永和 職稱：經理 代理發言人：林宗毅 職稱：經理			
股票過戶機構：元富證券股份有限公司		電話：(02)2768-6668 網址：http://www.masterlink.com.tw 地址：台北市光復北路 11 巷 35 號 B1 樓			
債券承銷機構：臺銀綜合證券股份有限公司		電話：(02)2388-2188 網址：http://www.twfhsec.com.tw 地址：台北市重慶南路一段 58 號 6 樓			
最近年度簽證會計師：資誠聯合會計師事務所 王玉娟、劉美蘭會計師		電話：(04)2704-9168 網址：http://www.pwc.tw 地址：台中市西屯區市政路 402 號 12 樓			
複核律師：不適用		電話：不適用		地址：不適用 網址：不適用	
信用評等機構：不適用		電話：不適用		地址：不適用 網址：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：111 年 6 月 16 日，任期：3 年			監察人選任日期：不適用(已設置審計委員會替代監察人)		
全體董事持股比例：17.53% (113 年 5 月 30 日)			全體監察人持股比率：不適用		
董事、監察人及持股超過 10% 股東及其持股比例：113 年 5 月 30 日)					
職稱	姓名	持股比例%	職稱	姓名	持股比例%
董事長	林正雄	1.57	獨立董事	李元恕	-
董事	寶鉅投資(股)公司	14.73	獨立董事	張國雄	-
	代表人:林佑任	0.98			
董事	寶鉅投資(股)公司	14.73	大股東	寶鑫投資有限公司	11.12
	代表人:林玉真	-			
董事	林宗毅	0.98	大股東	寶鉅投資有限公司	14.73
董事	張育端	0.13	大股東	昌運建設開發(股)公司	10.44
獨立董事	詹家昌	-	大股東	天衛資產管理(股)公司	10.85
獨立董事	王日春	0.12			
工廠地址：無			電話：無		
主要產品：不動產開發、租賃及買賣、不動產仲介、代銷經紀業、特定專業區、新市鎮及新社區開發業。			市場結構：內銷 100% 外銷 0 %		參閱本文之頁次 - 頁
風險事項：不適用。					參閱本文之頁次 - 頁
去 (112) 年度	營業收入：2,600,430 仟元 稅前純益：229,572 仟元 每股盈餘：2.02 元				- 頁
本次募集發行有價證券種類及金額	本次募集發行種類為 113 年度第三次有擔保普通公司債，發行金額為新台幣陸億元整，請參閱公開說明書封面				
發行條件	固利年利率 2.15%；還本方式為發行屆滿五年到期一次還本，並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；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貳章發行辦法。				
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 108 年度第三次有擔保普通公司債到期之本金及支付營建工程款，鎖定中長期資金成本，強化財務結構，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：113 年 7 月 3 日			刊印目的：發行一一三年第三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：富旺國際開發股份有限公司一一三年度第三次有擔保普通公司債（以下稱「本公司債」）。
- 二、發行總額：本公司債發行總額為新臺幣陸億元整。
- 三、票面金額：新臺幣壹佰萬元整。
- 四、發行價格：本公司債依票面金額十足發行。
- 五、發行期間：5年期，自113年7月11日開始發行，至118年7月11日到期。
- 六、票面利率：本公司債為固定年利率於2.15%。
- 七、還本方式：本公司債為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：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、債券形式：本公司債採無實體方式發行，並洽臺灣集中保管結算所股份有限公司登錄。
- 十一、受託人：本公司債由華南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，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，均予同意承認並授予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：本公司債委託臺灣中小企業銀行股份有限公司竹北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：臺銀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（[https:// mops.twse.com.tw](https://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. 本次計劃所需資金來源：新台幣陸億元整。
2. 資金來源：發行一一三年度第三次有擔保普通公司債。

#### (二) 本次發行公司債者依公司法第二百四十八條之規定，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：富旺國際開發股份有限公司
2. 債券名稱：富旺國際開發股份有限公司行一一三年度第三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陸億元整，票面金額為新台幣壹佰萬元整。
4. 公司債之利率：本公司債之票面利率為固定年利率 2.15%。
5. 公司債償還期限及方法：本公司債為自發行日起屆滿五年，到期一次還本。
6. 償還公司債之籌集計畫及保管方法：
  - (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、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：償還一〇八年度第三次有擔保普通公司債到期之本金及支付營建工程款，預計 113 年度第三季執行完畢。
8. 前已募集公司債者，其未償還之數額：
  - (1) 108 年度第三次有擔保普通公司債：300,000,000 元
  - (2) 112 年度第一次有擔保普通公司債：200,000,000 元
  - (3) 113 年度第一次有擔保普通公司債：300,000,000 元
  - (4) 113 年度第二次有擔保普通公司債：200,000,000 元合計共 1,000,000,000 元(截至 113 年 6 月 28 日)
9. 公司債發行之價格：按票面金額十足發行。

- 10.公司股份總數與已發行股份總數及其金額：截至 113 年 3 月 31 日止，額定股本總額為新臺幣貳拾億元整(NT\$2,000,000,000 元)，已發行股份總數為壹億壹仟玖佰零壹萬陸仟貳佰柒拾陸股(119,016,276 股)，每股面額新臺幣壹拾元整，實收資本額新臺幣壹拾壹億玖仟零壹拾陸萬貳仟柒佰陸拾元整(NT\$1,190,162,760 元)，截至 113 年 5 月 31 日止，實收資本額未有變動。
- 11.公司現有全部資產，減去全部負債後之餘額：截至 113 年 3 月 31 日止，該項餘額為新臺幣壹拾伍億壹仟貳佰柒拾柒萬貳仟元整(NT\$1,512,772 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：本公司債由華南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：不適用。
- 15.承銷或代銷機構名稱及約定事項：臺銀綜合證券股份有限公司為主辦承銷商，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：本公司債委由臺灣中小企業銀行股份有限公司依履行公司債保證契約保證義務契約保證。
- 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 113 年 6 月 12 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

本次公司債計畫發行總額為新臺幣 600,000 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銀行借款支應。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，有助於提升本公司資金來源之穩定性。用以償還 108 年度第三次有擔保普通公司債到期之本金及支付營運工程款，除可降低本公司短期財務調度風險外，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，且若以銀行再融資方式償還金融機構借款，未來利率上揚時將面臨更高利息負擔之不確定性，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，用於償還108 年度第三次有擔保普通公司債到期之本金及支付營運工程款，將可鎖定資金成本，以降低利率波動及財務調度之風險，並有效強化資本與改善財務結構，進而提升未來資金調度彈性，且本次發行公司債之票面利率較目前平均借款利率為低，可減輕財務利息負擔，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次一年度每股盈餘稀釋影響

##### (1)各種資金調度來源比較分析

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
股權 現金增資 發行新股	<ol style="list-style-type: none"> <li>1.可改善財務結構，降低財務風險，提升市場競爭力。</li> <li>2.為目前市場上普遍之金融商品，一般投資者接受程度較高，資金募集計畫較能順利進行。</li> <li>3.增加自有資金可加強對同業之競爭力，避免營運風險。</li> <li>4.員工依法得優先認購 10%~15%，員工成為公司股東一份子，可提高員工對公司之認同感及向心力。</li> <li>5.無需面臨到期還本之龐大資金壓力。</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 每股盈餘易因股本膨脹而被稀釋。</li> <li>2.對於股權較不集中之公司，其經營權易受威脅。</li> <li>3.承銷價與市價若無合理差價，則不易籌集成功。</li> </ol>

項目		有利因素	不利因素
	海外存託憑證(GDR 或 ADR)	<ol style="list-style-type: none"> <li>1.藉海外市場募集資金動作，可拓展公司海外知名度。</li> <li>2.發行價格可能高於發行海外存託憑證時點之普通股價格，相當於以較高價格溢價發行股票，籌募資金較多。</li> <li>3.籌資對象以國外法人為主，可避免增資新股或老股釋出之籌碼過多，對股價產生不利影響。</li> <li>4.提高自有資本率，改善財務結構。</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1.公司海外知名度高低及其產業成長性影響資金募集計畫成功與否頗鉅。</li> <li>2.持有人要求海外存託憑證兌回，須花費作業時間及作業成本，且兌回後之賣出價格不確定。</li> <li>3.固定發行成本較高，為符合經濟規模，募集資金額度不宜過低。</li> <li>4.因股本膨脹，將使每股盈餘稀釋及每股淨值降低。</li> </ol>
債權	普通公司債	<ol style="list-style-type: none"> <li>1.每股盈餘沒有被稀釋之顧慮。</li> <li>2.公司債之債權人對公司沒有管理權，因此對公司經營權掌握，不會有重大影響。</li> <li>3.債息為費用有節稅效果。</li> <li>4.可取得中、長期穩定之資金。</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1.利息負擔大，利息費用易侵蝕公司獲利。</li> <li>2.公司債期限屆滿後，公司即面臨龐大之本金贖回壓力。</li> <li>3.相關法令對發行額度之限制。</li> </ol>
	轉換公司債	<ol style="list-style-type: none"> <li>1.因其附有「轉換權」，票面利率較長期性借款為低。</li> <li>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。</li> <li>3.稀釋每股盈餘之壓力較低。</li> <li>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。</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1.轉換公司債轉換與否之主權屬債權人，發行公司較無法訂定一套資金調度計畫。</li> <li>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。</li> <li>3.若於得行使賣回權前，投資人未轉換為股票，而以賣回價格要求公司買回，公司需負擔保證收益率之資金成本。</li> <li>4.相關法令對發行額度之限制。</li> </ol>
	銀行借款或發行銀行承兌匯票	<ol style="list-style-type: none"> <li>1.資金挹注能暫時解決公司現金需求。</li> <li>2.有效運用財務槓桿，公司可以較少之成本，創造較高之利潤。</li> <li>3.資金籌措因不須主管機關審核，手續較為簡單。</li> <li>4.利息有節稅效果。</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1.利息負擔沈重，利息費用將侵蝕公司獲利。</li> <li>2.財務結構惡化，不利公司經營。</li> <li>3.長期投資或固定資產投資不宜以銀行短期借款支應。</li> <li>4.金額較大時，常須提供大量擔保品設定予金融機構。</li> </ol>

## (2)分析比較各種資金調度來源對發行人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及合理性、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：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債計畫：

單位：新台幣仟元

債券名稱	到期年月	到期金額
108 年度第三次有擔保普通公司債(108 年 7 月發行)	113 年 7 月	300,000
112 年度第一次有擔保普通公司債(112 年 12 月發行)	115 年 12 月	200,000
113 年度第一次有擔保普通公司債(113 年 1 月發行)	116 年 1 月	300,000
113 年度第二次有擔保普通公司債(113 年 5 月發行)	116 年 5 月	200,000
113 年度第三次有擔保普通公司債(預計 113 年 7 月發行)	118 年 7 月	600,000
合計		1,600,000

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：

單位：新台幣仟元

計畫項目/ 貸款機構	利率 (%)	契約期間	原貸款用途	原貸款 金額	113 年第三季 償還金額	可節省之利息(註)	
						113 年度	往後年度
償還 108 年度 第三次有擔保 普通公司債之 本金	1.05	108/7/11~ 113/7/11	償還 105 年度第 三次有擔保普通 公司債	300,000	300,000	2,045	4,314

註：假設本公司於 108 年度第三次有擔保普通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約 3.588%扣除本次發行公司債票面利率 2.15%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113年7月上旬募集完成，所募資金總額新臺幣600,000仟元，擬用於償還108年度第三次有擔保普通公司債到期之本金及支付營建工程款，不足部分將以銀行借款及自有資金支應，藉此鎖定資金成本，降低利率波動及財務調度風險，並可強化財務結構、提升償債能力及降低銀行借款依存度。本次募集部分資金用於償還108年度第三次有擔保普通公司債之本金300,000仟元，以目前

平均借款利率3.588%扣除本次發行公司債票面利率2.15%設算，預計113年度可節省利息支出約新臺幣2,045仟元，往後每年度預計可節省利息支出約新臺幣4,314仟元。

C.目前營運資金狀況：

本公司至 113 年 5 月 31 日止，帳上現金及約當現金為新臺幣 530,019 仟元，流動資產扣除流動負債之餘額為新臺幣 2,515,611 仟元(本公司個體自結數)。

D.所需之資金額度及預計運用情形

單位：新台幣仟元

計畫項目	預定完成日期	所需資金總額	預定資金運用進度			
			113 年度			
			第一季	第二季	第三季	第四季
償還 108 年度第三次有擔保普通公司債到期之本金	113 年第三季	300,000	—	—	300,000	—
支付營建工程款	113 年第三季	300,000	—	—	300,000	—
合計		600,000	—	—	600,000	—

E.申請年度及未來一年度各月份之現金收支預測表

113 年度現金收支預測表

單位：新台幣仟元

	113.1	113.2	113.3	113.4	113.5	113.6	113.7	113.8	113.9	113.10	113.11	113.12	合計
期初現金餘額 1	602,223	755,465	696,222	382,398	466,897	530,019	419,106	596,163	579,821	459,067	562,751	545,393	602,223
加：非融資性收入 2													
房地款收現	90,670	43,330	105,309	415,447	167,125	96,819	547,372	789,716	380,956	915,900	1,002,090	219,763	4,774,497
有價證券賣出	9,827	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	9,827
租金收入	269	233	259	205	206	350	350	350	350	350	350	350	3,622
利息收入	7	0	59	9	1	60	0	0	0	0	0	30	166
合計	100,773	43,563	105,627	415,661	167,332	97,229	547,722	790,066	381,306	916,250	1,002,440	220,143	4,788,112
減：非融資性支出 3													
購地	38,250	0	0	0	0	0	74,360	303,460	45,150	0	456,000	0	917,220
工程款及營建費用	194,836	175,899	432,690	174,810	336,601	255,706	325,769	383,773	355,069	371,184	479,328	423,843	3,909,508
薪資付現	3,842	7,348	3,603	2,955	3,455	10,012	10,020	10,035	10,022	10,025	10,027	10,025	91,369
其他營業費用付現	26,403	14,998	12,172	13,346	43,267	14,988	14,980	14,965	14,978	14,975	14,973	14,975	215,020
利息支出	12,344	11,608	14,976	18,786	11,221	6,880	6,989	6,795	6,754	6,639	6,831	6,741	116,564
合計	275,675	209,853	463,441	209,897	394,544	287,586	432,118	719,028	431,973	402,823	967,159	455,584	5,249,681
要求最低現金餘額 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
所需資金總額 5=3+4	375,675	309,853	563,441	309,897	494,544	387,586	532,118	819,028	531,973	502,823	1,067,159	555,584	5,349,681
融資前可供支用現金餘額(短絀)6=1+2-5	327,321	489,175	238,408	488,162	139,685	239,662	434,710	567,201	429,154	872,494	498,032	209,952	40,654
融資淨額 7													
發行新股	(4,811)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	(4,811)
發行公司債	300,000	0	0	0	200,000	0	600,000	0	0	0	0	0	1,100,000
償還到期公司債	0	0	(400,000)	0	(300,000)	0	(300,000)	0	0	0	0	0	(1,000,000)
借  款	33,955	108,047	404,525	61,734	914,999	127,853	237,245	425,936	177,535	185,592	598,720	211,922	3,488,063
償  債	(1,000)	(1,000)	(9,403)	(182,999)	(574,665)	(48,409)	(355,792)	(513,316)	(247,622)	(595,335)	(651,359)	(142,846)	(3,323,746)
備償專戶轉入(出)	0	0	48,868	0	50,000	0	(120,000)	0	0	0	0	0	(21,132)
股利收入(支出)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
合計	328,144	107,047	43,990	(121,265)	290,334	79,444	61,453	(87,380)	(70,087)	(409,743)	(52,639)	69,076	238,374
期末現金餘額 8=1+2-3+7	755,465	696,222	382,398	466,897	530,019	419,106	596,163	579,821	459,067	562,751	545,393	379,028	379,028

114 年度現金收支預測表

單位：新台幣仟元

	114.1	114.2	114.3	114.4	114.5	114.6	114.7	114.8	114.9	114.10	114.11	114.12	合計
期初現金餘額 1	379,028	241,836	130,146	94,535	46,526	3,850	47,536	47,334	33,357	28,451	344,147	583,484	379,028
加：非融資性收入 2													
房地款收現	158,672	156,928	156,928	156,928	183,141	327,191	310,837	166,787	166,837	1,235,999	1,235,999	166,837	4,423,084
有價證券賣出	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
租金收入	350	350	350	350	350	350	350	350	350	350	350	350	4,200
利息收入	0	0	0	0	0	60	0	0	0	0	0	30	90
合計	159,022	157,278	157,278	157,278	183,491	327,601	311,187	167,137	167,187	1,236,349	1,236,349	167,217	4,427,374
減：非融資性支出 3													
工程款及營建費用	370,477	317,728	220,226	213,484	204,995	176,879	152,750	131,852	113,841	239,550	335,373	305,889	2,783,043
薪資付現	9,684	10,249	9,991	9,975	10,072	10,012	10,020	10,035	10,022	10,025	10,027	10,025	120,137
不動產、廠房及設備	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
其他營業費用付現	15,316	14,751	15,009	15,025	14,928	14,988	14,980	14,965	14,978	14,975	14,973	14,975	179,863
利息支出	6,640	6,640	6,840	6,942	7,098	6,880	6,989	6,795	6,754	6,639	6,831	6,741	81,789
合計	402,117	349,368	252,066	245,426	237,093	208,759	184,739	163,647	145,595	271,189	367,204	337,630	3,164,832
要求最低現金餘額 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
所需資金總額 5=3+4	502,117	449,368	352,066	345,426	337,093	308,759	284,739	263,647	245,595	371,189	467,204	437,630	3,264,832
融資前可供支用現金餘額(短絀)6=1+2-5	35,933	(50,254)	(64,642)	(93,612)	(107,076)	22,692	73,984	(49,176)	(45,051)	893,611	1,113,292	313,071	1,541,570
融資淨額 7													
發行新股	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
發行公司債	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
償還到期公司債	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
借    款	185,239	158,864	137,641	118,602	102,497	88,440	147,784	65,926	56,920	92,135	111,791	152,944	1,418,783
償    債	(79,336)	(78,464)	(78,464)	(78,464)	(91,571)	(163,596)	(155,418)	(83,393)	(83,418)	(741,599)	(741,599)	(83,418)	(2,458,740)
備償專戶轉入(出)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
股利收入(支出)	0	0	0	0	0	0	(119,016)	0	0	0	0	0	(119,016)
合計	105,903	80,400	59,177	40,138	10,926	(75,156)	(126,650)	(17,467)	(26,498)	(649,464)	(629,808)	69,526	(1,158,973)
期末現金餘額 8=1+2-3+7	241,836	130,146	94,535	46,526	3,850	47,536	47,334	33,357	28,451	344,147	583,484	482,597	482,597

(2)就公司申報年度及預計未來一年度應收帳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

本公司在收款政策方面，建案多於開始推案後，採預售方式銷售，本公司將依契約之規定向客戶收取各期房地款，迨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，本公司始收回全部房地款，而購屋者購置不動產時，通常需準備總價二至三成之自備款，其餘款項則須待建設業者完工並將產權過戶後，銀行始能完成核貸並將貸款撥付予購屋者並再轉付建設業者，故個案完工時點、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。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收帳款收款政策係依據個案實際與預計銷售情形並預估銀行核貸時間編製而成，其編製基礎應尚屬合理。

本公司之付款政策依支付土地款或工程款而有所區分，土地款主要係依照土地買賣合約中所約定付款日期開立即期支票、銀行本票或支付現金；支付廠商之工程款則依工程契約進度及各案而定，約為月結 30~45 天。本公司所編製 113 年度及 114 年度現金收支預測表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製基礎，其編製基礎應尚屬合理。

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 113 及 114 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	112 年度	113 年度 (預計)	114 年度 (預計)
財務槓桿度(倍)	1.08	1.07	1.06
負債比率(%)	86.02	85.60	85.20

資料來源：112 年度係經會計師查核簽證之個體財務報告，113 年度及 114 年度係為預估值。

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。

由於本次發行普通公司債票面利率較本公司目前平均借款利率為低，將可節省相關利息支出以適度減輕財務負擔，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

場取得長期資金用以償還到期之公司債，雖對負債比率並無影響，惟將提升流動比率及速動比率達到強化償債能力之效果。

#### D.償債或充實營運資金之原因

本次採發行公司債償還 108 年度第三次有擔保普通公司債到期之本金及支付營建工程款，主係期藉由鎖定資金成本，以降低利率波動及財務調度之風險，並有效強化資本與財務結構；此外，此時發行以新臺幣計價之公司債，不僅無匯率風險，亦可增加資金來源，降低對銀行融資之依存度，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。

本公司本次發行普通公司債，其籌資目的係為償還108 年度第三次有擔保普通公司債到期之本金及支付營建工程款，其發行108 年度第三次有擔保普通公司債之資金用途及其效益達成情形說明如下：

##### A.原借款用途之必要性及合理性

本公司於 108 年 7 月 11 日發行 108 年度第三次有擔保普通公司債計新臺幣 300,000 仟元，全數用以償還 105 年度第三次有擔保普通公司債到期之本金，由於營建個案開發各階段均需投入大筆資金，加上資金週轉率不及一般產業快速的特性下，多仰賴金融機構之土地及建築融資籌措資金，對於長期資金之取得時有影響，不僅財務風險高且長期發展也受限制，因此為維持公司長期發展之穩定性及降低對金融機構融資之依賴度，實有其必要增加籌資來源，故辦理 108 年度第三次有擔保普通公司債募集資金之必要性應屬合理。

##### B.原借款之效益

本公司於 108 年 7 月償還 105 年度第三次有擔保普通公司債到期之本金計新臺幣 300,000 仟元，經參酌該公司債發行之實際利率，原預計未來每年度可節省利息支出約 3,690 仟元，除改善財務結構外，亦可降低對銀行依存度及增加資金調度彈性；本公司已依原資金運用計畫償還銀行借款，故其預定效益與實際達成情形應無重大差異。

(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；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

本公司本次計畫資金運用總額為新台幣600,000仟元，其中300,000仟元係用於支付「天際W ONE」、「耀時代」及「艾美莊園」等建案之營建工程款，以下就三項建案自投入興建至銷售完竣所需資金總額、不足資金之來源、各階段資金投入、工程進度，以及認列損益時點與金額，評估效益合理性如下：

單位：新台幣仟元

計畫項目	預計完成日期	所需營建工程款資金總額	預計資金運用進度				
			113年				
			第一季	第二季	第三季	第四季	
西屯區/天際 W ONE	營建工程款	114年第四季	1,222,115	—	—	90,000	—
綠園段/耀時代		115年第四季	1,111,069	—	—	150,000	—
振興段/艾美莊園		114年第四季	2,078,085	—	—	60,000	—
合計			4,411,594	—	—	300,000	—

(1)台中市西屯區「天際 W ONE」

A.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

計畫項目	預計完成日期	資金來源	所需資金總額	112年底前已支付金額	預計資金運用進度					
					113年度				114年度	
					第一季	第二季	第三季	第四季		
西屯區/天際 W ONE	土地	自有資金	112,847	112,847	-	-	-	-	-	
		銀行借款	675,000	675,000	-	-	-	-	-	
		小計	787,847	787,847	-	-	-	-	-	
	支付營建工程款	114年第四季	本次籌資	90,000	-	-	-	90,000	-	-
		自有資金	146,028	146,028	-	-	-	-	-	
			銀行借款	543,480	223,673	45,244	31,673	48,578	48,578	145,734
			預售屋履保價金信託	442,607	135,692	12,531	49,064	49,064	49,064	147,192
			小計	1,222,115	505,393	57,775	80,737	187,642	97,642	292,926
		銷售費用及其他費用	自有資金	213,619	182,969	12,711	2,990	2,990	2,990	8,969
			合計	2,223,581	1,476,209	70,486	83,727	190,632	100,632	301,895
累計工程進度(%)				41	76				100	

本公司台中市西屯區「天際W ONE」建案所需投入資金預估為新台幣2,223,581仟元，主要包含土地成本787,847仟元、營建工程款1,222,115仟元及銷售及其他費用213,619仟元。「天際 W ONE」之建案規劃為地上23層、地下5層，共有186戶住家，9戶店面，格局坪數規劃二房(19~27坪)。該地段位於台中市西屯區，正台灣大道及至善路口，周邊學區、公園及賣場均具，生活機能便利，站定台中交流道門戶、鄰近秋紅谷公園第一排的絕佳視野，

一次擁有七期二大百貨精華圈、十二期特區以及未來水滄智慧城重大建設。茲針對「天際 W ONE」建案之基本資料詳列如下：

建案名稱	台中市西屯區/天際 W ONE
基地面積(坪)	516.52
總樓地板面積(坪)	6142.32
推案年月/推案方式	2020.11/委託代銷銷售
開工日	2020.12
預計完工日	2025.12
預計興建樓層數	23F/B5
預計興建戶數/車位	店面 9 戶/住家 186 戶/153 車
預計格局規劃/坪數	住家 19-27 坪，店面 33-120 坪
預計銷售金額	約 24.3 億元

就資金來源部分，購置土地成本787,847仟元係以自有資金112,847仟元及銀行融資675,000仟元來支應；「天際 W ONE」建案於109年第四季開工後即投入工程成本，工程款則依工程進度陸續支付工程款，預計114年第四季完工，在自有資金不足之情況下，使「天際 W ONE」營建工程款總金額1,222,115仟元之部分，需分別以本次部分募資款90,000仟元、自有資金146,028仟元、銀行借款543,480仟元及預售屋履保價金信託442,607仟元支應，而截至112年度已投入營建工程款共計505,393仟元，預計113年將投入423,796仟元，其中以本次部分募資款90,000仟元，另其餘所需之其他費用333,796仟元則以銀行借款及預售屋履保價金信託支應，114年將再投入營建工程款292,926仟元，係以銀行借款及預售屋履保價金信託支應；銷售費用及其他費用總計213,619仟元，則以本公司自有資金支應，經評估本公司資金投入時點及金額應尚屬合理。

綜上所述，本公司「天際W ONE」建案之資金需求總額係包括土地成本、營建工程款及銷售及其他費用，其編列應屬合理。而就資金來源部分，由於考量公司自有資金不足，且為降低銀行借款融資壓力並節省利息支出，資金主要係以本次部分募資款支應應屬合理。

#### B.就各階段資金投入及工程進度評估

「天際W ONE」建案於109年第四季開工，且預計於114年第四季完工，施工期約5年。本建案營建期間之各階段所需投入之資金及預計達成之工程進度，係參酌其建築規劃之設計、基地規模及地形結構及工程施工方法計算總完工所需之工期後，再依據過去建案經驗推估各階段工程進度，並依所推估之工程進度估算所需投入之資金。至於「天際 W ONE」建案營建費用係依據以往經驗、預計規畫設計內容及各工程階段可能產生之必要支出估列。因此本公司「天際 W ONE」建案預計之各階段資金投入及工程進度預估應屬合理。

C.依認列損益之時點與金額評估預計效益之合理性

個案名稱	年度 (預計認列 收入年度)	個案收入	個案成本	個案毛利	管銷及利 息費用	個案利益
天際 W ONE	114 年度	2,227,490	1,844,362	383,128	196,019	187,109
	115 年度	200,000	165,600	34,400	17,600	16,800
	合計	2,427,490	2,009,962	417,528	213,619	203,909

本公司「天際W ONE」建案預計興建地上23層、地下5層之住宅大樓，係自109年11月採預售方式開始銷售，於109年第四季開工，預計將於114年第四季完工，截至113年5月31日，已簽約銷售戶數為168戶，實際銷售金額1,754,040仟元，已達預計銷售金額78.75%，惟營建收入係採全部完工法認列，故預計於114年第四季開始交屋後，依各房屋過戶時點認列營收及個案損益。本公司銷售總價係依據產品定位、市場行情及本公司過往之銷售經驗估列，預計該個案可為本公司增加營業毛利417,528仟元及個案利益203,909仟元，該個案之效益及其達成情形應屬合理可行，經評估應尚無重大異常情事。

(2) 新竹縣湖口鄉綠園段「耀時代」

A.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

計畫項目	預計 完成 日期	資金來源	所需資金 總額	112 年底 前已支付 金額	預計資金運用進度					
					113 年度				114 年度	115 年度
					第一季	第二季	第三季	第四季		
綠園段/ 耀時代	土地	自有資金	71,201	71,201	-	-	-	-	-	-
		銀行借款	86,610	86,610	-	-	-	-	-	-
		小計	157,811	157,811						
	支付營 建工程 款	本次籌資	150,000	-	-	-	150,000	-	-	-
		自有資金	9,253	8,646	607	-	-	-	-	-
		銀行借款	442,045	-	-	44,205	-	44,205	176,819	176,816
		預售屋履保 價金信託	509,771	-	-	50,977	-	50,977	203,908	203,909
		小計	1,111,069	8,646	607	95,182	150,000	95,182	380,727	380,725
		銷售費 用及其他 費用	自有資金	149,600	31,270	6,035	11,229	11,229	11,229	44,918
合計			1,418,480	197,727	6,642	106,411	161,229	106,411	425,645	414,415
累計工程進度(%)				1			31		66	100

本公司新竹縣湖口鄉綠園段「耀時代」建案所需投入資金預估為新台幣1,418,480仟元，主要包含土地成本157,811仟元、營建工程款1,111,069仟元及銷售及其他費用149,600仟元。「耀時代」之建案規劃為地上11層、地下2層之集合純住宅，共有184戶住家，格局坪數規劃一~三房(19~33坪)。該地段位於新竹縣湖口鄉綠園段，車程約7分鐘即可抵達學區新湖國小，距新

湖國中約10分鐘車程，車程約9分鐘可至仁慈醫院；生活採買方面，車程約8分鐘可達超市賣場，距湖口傳統市場約9分鐘車程，車程約10分鐘可達湖口鄉公所；交通方面，步行約8分鐘車程可至北湖車站，亦有國道一號可利用，交通往來便利。茲針對「耀時代」建案之基本資料詳列如下：

建案名稱	新竹縣湖口鄉綠園段/耀時代
基地面積(坪)	1415.72
總樓地板面積(坪)	5818.25
推案年月/推案方式	2024.01/委託代銷銷售
開工日	2024.01
預計完工日	2026.12
預計興建樓層數	11F/B2
預計興建戶數/車位	184 戶純住家
預計格局規劃/坪數	19-33 坪(2 房、2+1 房、3 房)
預計銷售金額	17 億元

就資金來源部分，購置土地成本157,811仟元係以自有資金71,201仟元及銀行融資86,610仟元來支應；「耀時代」建案於113年第一季開工後即投入工程成本，工程款則依工程進度陸續支付工程款，預計115年第四季完工，在自有資金不足之情況下，使「耀時代」營建工程款總金額1,111,069仟元之部分，需分別以本次部分募資款150,000仟元、自有資金9,253仟元、銀行借款442,045仟元及預售屋履保價金信託509,771仟元支應，而截至112年度已投入營建工程款共計8,646仟元，預計113年將再投入340,971仟元，其中以本次部分募資款150,000仟元，自有資金607仟元，另其餘所需之其他費用190,364仟元則以銀行借款及預售屋履保價金信託支應，114年度及115年度分別再投入380,727仟元及380,725仟元，係以銀行借款及預售屋履保價金信託支應；銷售費用及其他費用總計149,600仟元，則以本公司自有資金支應，經評估本公司資金投入時點及金額應尚屬合理。

綜上所述，本公司「耀時代」建案之資金需求總額係包括土地成本、營建工程款及銷售及其他費用，其編列應屬合理。而就資金來源部分，由於考量公司自有資金不足，且為降低銀行借款融資壓力並節省利息支出，資金主要係以本次部分募資款支應應屬合理。

#### B.就各階段資金投入及工程進度評估

綠園段「耀時代」建案於113年第一季開工，且預計於115年第四季完工，施工期約3年。本建案營建期間之各階段所需投入之資金及預計達成之工程進度，係參酌其建築規劃之設計、基地規模及地形結構及工程施工方法計算總完工所需之工期後，再依據過去建案經驗推估各階段工程進度，並依所推估之工程進度估算所需投入之資金。至於綠園段「耀時代」案營建費用係依據以往經驗、預計規畫設計內容及各工程階段可能產生之必要支出估列。因此本公司綠園段「耀時代」案預計之各階段資金投入及工程

進度預估應屬合理。

C. 依認列損益之時點與金額評估預計效益之合理性

個案名稱	年度 (預計認列 收入年度)	個案收入	個案成本	個案毛利	管銷及利 息費用	個案利益
耀時代	115 年度	1,141,460	851,986	289,474	100,448	189,026
	116 年度	558,540	416,894	141,646	49,152	92,494
	合計	1,700,000	1,268,880	431,120	149,600	281,520

本公司綠園段「耀時代」建案預計興建地上11層、地下2層之純住宅大樓，係自113年1月採預售方式開始銷售，於113年第一季開工，預計將於115年第四季完工，截至113年5月31日，已簽約銷售戶數為20戶，實際銷售金額162,830仟元，達預計銷售金額9.58%，惟營建收入係採全部完工法認列，故預計於115年第四季開始交屋後，依各房屋過戶時點認列營收及個案損益，本公司銷售總價係依據產品定位、市場行情及本公司過往之銷售經驗估列，預計該個案可為本公司增加營業毛利431,120仟元及個案利益281,520仟元，該個案之效益及其達成情形應屬合理可行，經評估應尚無重大異常情事。

(3) 彰化縣鹿港鎮振興段/「艾美莊園」

A. 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

計畫項目	預計 完成 日期	資金來源	所需資金 總額	112 年底 前已支付 金額	預計資金運用進度						
					113 年度				114 年度	115 年度	
					第一季	第二季	第三季	第四季			
振興 段/ 艾美 莊園	土地	自有資金	115,128	115,128	-	-	-	-	-	-	
		銀行借款	322,500	322,500	-	-	-	-	-	-	
		小計	437,628	437,628	-	-	-	-	-	-	
	支付營 建工程 款	本次籌資	60,000	-	-	-	60,000	-	-	-	
		自有資金	258,690	94,118	164,572	-	-	-	-	-	
		銀行借款	907,005	106,400	127,680	112,154	-	112,154	448,617	-	
		預售屋履保 價金信託	852,390	-	-	142,065	-	142,065	568,260	-	
		小計	2,078,085	200,518	292,252	254,219	60,000	254,219	1,016,877	-	
		銷售費 用及其 他費用	自有資金	304,180	68,285	42,790	19,311	19,311	19,311	77,243	57,929
			合計	2,819,893	706,431	335,042	273,530	79,311	273,530	1,094,120	57,929
累計工程進度(%)				10	51				100	-	

本公司彰化縣鹿港鎮振興段「艾美莊園」建案所需投入資金預估為新台幣2,819,893仟元，主要包含土地成本437,628仟元、營建工程款2,078,085仟元及銷售及其他費用304,180仟元。「艾美莊園」之建案規劃為地上9層、地下2層，共5棟，有354戶住家及10戶店面，格局坪數規劃19~55坪。該地

段位於彰化縣鹿港鎮振興段，為鹿港首見近2,700坪世紀造鎮建案，車程約3~4分鐘可達學區新興國小，車程約10分鐘可至鹿港國中；車程約7分鐘可至鹿港鎮體育場；生活採買方面，車程約3分鐘可達傳統市場，車程約4分鐘可至超市賣場，車程約9分鐘可至鹿港老街；交通方面，有國道1號及台61線快速道路可利用，交通往來便利。茲針對「艾美莊園」建案之基本資料詳列如下：

建案名稱	彰化縣鹿港鎮振興段/艾美莊園
基地面積(坪)	2653.61
總樓地板面積(坪)	12420.9
推案年月/推案方式	2023.05/委託代銷銷售
開工日	2023.07
預計完工日	2025.12
預計興建樓層數	9F/B2
預計興建戶數/車位	住家 354 戶、店面 10 戶
預計格局規劃/坪數	19-55 坪
預計銷售金額	約 34.6 億元

就資金來源部分，購置土地成本437,628仟元係以自有資金115,128仟元及銀行融資322,500仟元來支應；「艾美莊園」建案於112年第二季開工後即投入工程成本，工程款則依工程進度陸續支付工程款，預計114年第四季完工，在自有資金不足之情況下，使「艾美莊園」營建工程款總金額2,078,085仟元之部分，需分別以本次部分募資款60,000仟元、自有資金258,690仟元、銀行借款907,005仟元及預售屋履保價金信託852,390仟元支應，而截至112年度已投入營建工程款共計200,518仟元，預計113年將再投入860,690仟元，其中以本次部分募資款60,000仟元，自有資金164,572仟元，另其餘所需之其他費用636,118仟元則以銀行借款及預售屋履保價金信託支應，114預計再投入1,016,877仟元，係以銀行借款及預售屋履保價金信託支應；銷售費用及其他費用總計304,180仟元，則以本公司自有資金支應，經評估本公司資金投入時點及金額應尚屬合理。

綜上所述，本公司「艾美莊園」建案之資金需求總額係包括土地成本、營建工程款及銷售及其他費用，其編列應屬合理。而就資金來源部分，由於考量公司自有資金不足，且為降低銀行借款融資壓力並節省利息支出，資金主要係以本次部分募資款支應應屬合理。

#### B.就各階段資金投入及工程進度評估

鹿港鎮振興段「艾美莊園」建案於112年第三季開工，且預計於114年第四季完工，施工期約2年。本建案營建期間之各階段所需投入之資金及預計達成之工程進度，係參酌其建築規劃之設計、基地規模及地形結構及工程施工方法計算總完工所需之工期後，再依據過去建案經驗推估各階段工程進度，並依所推估之工程進度估算所需投入之資金。至於振興段「艾美

莊園」建案營建費用係依據以往經驗、預計規畫設計內容及各工程階段可能產生之必要支出估列。因此本公司振興段「艾美莊園」建案預計之各階段資金投入及工程進度預估應屬合理。

C. 依認列損益之時點與金額評估預計效益之合理性

個案名稱	年度 (預計認列 收入年度)	個案收入	個案成本	個案毛利	管銷及利 息費用	個案利益
艾美莊園	114 年度	1,555,470	1,132,071	423,399	136,881	286,518
	115 年度	1,382,640	1,006,285	376,355	121,672	254,683
	116 年度	518,490	377,357	141,133	45,627	95,506
	合計	3,456,600	2,515,713	940,887	304,180	636,707

本公司振興段「艾美莊園」建案預計興建地上9層、地下5層共5棟之住宅大樓，係自112年5月採預售方式開始銷售，於112年第三季開工，預計將於114年第四季完工，截至 113年5月31日，已簽約銷售戶數為143戶，實際銷售金額1,317,750仟元，達預計銷售金額38.12%，惟營建收入係採全部完工法認列，故預計於 114年第四季開始交屋後，依各房屋過戶時點認列營收及個案損益，本公司銷售總價係依據產品定位、市場行情及本公司過往之銷售經驗估列，預計該個案可為本公司增加營業毛利940,887仟元及個案利益636,707仟元，該個案之效益及其達成情形應屬合理可行，經評估應尚無重大異常情事。

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)

富旺國際開發股份有限公司本次為發行一一三年度第三次有擔保普通公司債，以每張面額新台幣 1,000,000 元，發行總金額新台幣 600,000,000 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，富旺國際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

富旺國際開發股份有限公司

臺銀綜合證券股份有限公司 (蓋章)

負責人：許慈美 (簽名或蓋章)

承銷部門主管：李宗祥 (簽名或蓋章)

中華民國 113 年 6 月 28 日

## 聲明書

本公司受富旺國際開發股份有限公司（下稱富旺公司）委託，擔任富旺公司募集與發行一一三年度第三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、富旺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：臺銀綜合證券股份有限公司

負責人：許慈美

日期：113.6.28





## 富旺國際開發股份有限公司第 16 屆第十七次

### 董事會議事錄(節錄版)

- 一、時間：民國 113 年 6 月 12 日(星期三)上午九時三十分  
二、地點：台中市西區大隆路 20 號 4 樓之 5 (本公司會議室)  
三、出席董事：林正雄、王日春(委託李元恕代理出席)、詹家昌、張國雄(委託詹家昌代理出席)、李元恕、張育端、林宗毅、寶鉅投資股份有限公司代表人：林祐任、寶鉅投資股份有限公司代表人：林玉真，共 9 人。

列席人員：會計主管 黃秀華、公司治理主管 李玉豐

四、主席：林正雄

紀錄：陳永和

五、主席宣佈開會。

六、報告事項：(略)

七、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：(略)

第二案：

案由：因業務需要，擬發行 113 年度第三次有擔保普通公司債案，提請 討論。

說明：

一、本公司為償還一〇八年度第三次有擔保普通公司債到期之本金及支付營建工程款，擬發行 113 年度第三次有擔保普通公司債，發行總面額新台幣陸億元整，主要發行條件如下：

1、債券名稱：富旺國際開發股份有限公司 113 年度第三次有擔保普通公司債。

2、發行總額：新臺幣陸億元整。

3、票面金額：新臺幣壹佰萬元整，依面額十足發行。

4、發行期間：五年期。

5、票面利率：2.15%。

6、還本方式：自發行日起屆滿五年到期一次還本。

7、計付息方式：每年依發行在外餘額按票面利率單利計付息乙次。

8、保證銀行：臺灣中小企業銀行股份有限公司。

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：臺銀綜合證券股份有限公司。

11、公司債受託人：華南商業銀行股份有限公司。

12、還本付息代理機構：臺灣中小企業銀行股份有限公司竹北分行。

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 年度第三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。


決議：本案經主席徵詢出席董事同意，照案通過。

第三案：(以下略)

八、臨時動議：無。

九、散會：上午九時五十分。

主席：林正雄 

紀錄：陳永和 



富旺國際開發股份有限公司



董事長：林正雄

