

# 總太地產開發股份有限公司

Zongtai Real Estate Development CO., LTD.

## 公開說明書

(發行一〇九年度第一次有擔保普通公司債)

- 一、公司名稱：總太地產開發股份有限公司
- 二、本公開說明書編印目的：發行一〇九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：總太地產開發股份有限公司一〇九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貳拾億元整，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 0.62%。
  - (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，並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；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 3~13 頁。
- 五、本次發行之相關費用：
  - (一)承銷費用：新臺幣 2,400 仟元。
  - (二)其他費用(主要包括會計師、律師等費用)：約新臺幣 70 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://ztc.zongtai.com.tw>

總太地產開發股份有限公司 編製

中華民國 一〇九 年 九 月 二十三日 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	占實收資本額比率
設立資本額	10,500,000	0.50%
現金增資	1,119,500,000	53.49%
盈餘及員工分紅轉增資	745,040,320	35.60%
發行轉換公司債	193,509,450	9.24%
現金增資(私募)	471,250,000	22.52%
員工認股權	51,207,000	2.45%
減資	(498,129,690)	(23.80)%
合計	2,092,877,080	100.00%

二、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，另備置於本公司以供查閱。

(二)分送方式及索取方式：親洽本公司索取或透過網路下載(<http://mops.twse.com.tw>)。

三、證券承銷商名稱、地址、網址及電話：

名稱：第一金證券股份有限公司

網址：<http://www.firstsec.com.tw>

地址：台北市長安東路一段 22 號 4 樓

電話：(02)2563-6262

四、公司債保證機構之名稱、地址、網址及電話：

名稱：第一商業銀行股份有限公司

網址：<http://www.firstbank.com.tw>

地址：台北市重慶南路一段 30 號

電話：(02)2348-1111

五、公司債受託機構之名稱、地址、網址及電話：

名稱：臺灣土地銀行股份有限公司

網址：<http://www.landbank.com.tw>

地址：台北市中正區館前路 46 號

電話：(02)2348-3456

六、辦理股票簽證機構之名稱、地址、網址及電話：因採無實體發行，無股票簽證機構。

七、辦理股票過戶機構之名稱、地址、網址及電話：

名稱：統一綜合證券股份有限公司股務代理部

網址：<http://www.pscnet.com.tw>

地址：台北市東興路 8 號 B1

電話：(02)2746-3797

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：顏曉芳會計師

事務所名稱：勤業眾信聯合會計師事務所

地址：台中市西屯區惠中路一段 88 號 22 樓

網址：<http://www.deloitte.com.tw> 電話：(04)3705-9988

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：顏曉芳、蔣淑菁會計師

事務所名稱：勤業眾信聯合會計師事務所

地址：台中市西屯區惠中路一段 88 號 22 樓

網址：<http://www.deloitte.com.tw> 電話：(04)3705-9988

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	陳思翰	柯惠文
職稱	總經理特助	財務長
聯絡電話	(04)2302-6018	(04)2302-6018
電子郵件信箱	kb0467@zontgai.com.tw	kellyko@zontgai.com.tw

十三、公司網址：<http://zte.zongtai.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	
一、本次發行之董事會議事錄	
二、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。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

總太地產開發股份有限公司公開說明書摘要

實收資本額：2,092,877,080 元		公司地址：新竹縣竹北福興路 875 號 3 樓		電話：(04)2302-6018	
設立日期：86 年 11 月 10 日			公司網址：http://zte.zongtai.com.tw		
上市日期：92 年 3 月 3 日		上櫃日期：不適用		公開發行日期：89/07/14	
管理股票日期：不適用		負責人：董事長 翁毓鈴 總經理 翁毓鈴			
發言人：陳思翰 職稱：總經理特助		代理發言人：柯惠文 職稱：財務長			
股票過戶機構：統一綜合證券股份有限公司		電話：(02)2746-3797		網址：http://www.pscnet.com.tw	
地址：台北市東興路 8 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	
公司債承銷機構		電話		網址	
地址		第一金證券股份有限公司		(02)2563-6262	
http://www.firstsec.com.tw		台北市長安東路一段 22 號 4 樓		最近年度簽證會計師：勤業眾信聯合會計師事務所	
電話：(04)3705-9988		網址：www.deloitte.com.tw		顏曉芳會計師、蔣淑菁會計師	
地址：台中市西屯區惠中路一段 88 號 22 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 <input type="checkbox"/> ；有 <input type="checkbox"/> ，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 <input type="checkbox"/> ；有 <input type="checkbox"/> ，評等日期：不適用	
評等等級：不適用		董事選任日期：107 年 6 月 8 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：21.89% (109 年 8 月 31 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 10%以上股東及其持股比例：(109 年 8 月 31 日)					
職稱	姓名	持股比例	職稱	姓名	持股比例
董事長	祚榮投資(股)公司	12.79%	董 事	點將家投資(股)公司	6.28%
	代表人：翁毓鈴	0.03%		代表人：陳巍中	0.00%
董 事	吳祚榮	0.88%	獨立董事	曹永仁	0.00%
董 事	吳舜文	0.91%	獨立董事	陳延祚	0.00%
董 事	總太建設開發(股)公司	1.03%	獨立董事	李明海	0.00%
	代表人：張冠中	0.01%			
董 事	總太建設開發(股)公司	1.03%			
	代表人：郭家琦	0.04%			
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			市場結構：內銷 100%		參閱本文之頁次
			外銷 0%		不適用
風 險 事 項			不適用		
去年度(108)			營業收入：3,742,423 仟元		不適用
			稅前純益：507,992 仟元		
			每股稅後盈餘：2.25 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一〇九年度第一次有擔保普通公司債，發行金額為新臺幣貳拾億元整，請參閱本公開說明書封面。			
發 行 條 件		固定年利率 0.62%；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第參章資金用途。			
本次公開說明書刊印日期：109 年 9 月 13 日		刊印目的：發行一〇九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：總大地產開發股份有限公司一〇九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貳拾億元整。
- 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 109 年 9 月 29 日開始發行，至民國 114 年 9 月 29 日到期。
- 六、票面利率：本公司債票面利率為固定年利率 0.62%。
- 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。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。
- 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，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台中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：第一金證券股份有限公司。
- 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。

## 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：新臺幣貳拾億元整。
- 2.資金來源：發行一〇九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 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：總太地產開發股份有限公司。
- 2.債券名稱：總太地產開發股份有限公司一〇九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貳拾億元整，每張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 0.62%。
- 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.償還公司債款之籌集計畫及保管方法：
  - (1)本次公司債存續期間之償債款項資金來源，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：無。
- 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 109 年 6 月 30 日止，本公司額定股本總額為新臺幣伍拾億元整(NT\$5,000,000,000 元)，已發行股份總數為貳億零玖佰貳拾捌萬柒仟柒佰零捌股(209,287,708 股)，每股面額新臺幣壹拾元，實收資本額為新臺幣貳拾億玖仟貳佰捌拾柒萬柒仟零捌拾元整(NT\$2,092,877,080 元)。
- 11.公司現有全部資產減去全部負債後之餘額：截至 109 年 6 月 30 日止，該項餘額為新臺幣肆拾肆億貳仟零肆拾伍萬貳仟元整(NT\$4,420,452 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，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，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：第一商業銀行股份有限公司台中分行。

(2)代收款項銀行地址：台中市西區自由路一段 144 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：銀行保證。

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，曾有違約或延遲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 109 年 9 月 14 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：

本次公司債之計畫發行總額為新台幣 2,000,000 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，相較於來自金融機構短期借款，有助於提升本公司資金來源之穩定性。考量目前國內長、短期利率差仍維持在較低水準，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五年期固定利率，用於償還金融機構借

款，因發行長天期固定利率債券，將可降低未來利率上升造成本公司利息費用增加之風險、鎖定中長期資金成本、以及降低本公司流動負債，減緩短期償債壓力，進而提升未來資金調度彈性及改善財務結構，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)各種籌資工作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.係為資本市場較為普遍之金融商品，一般投資人接受程度高。</li> <li>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。</li> <li>4.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.因對外公開銷售使股權分散，對於股權較不集中之公司，其經營權易受威脅。</li> <li>3.承銷價與市場價若無合理價差，則不易籌集成功。</li> </ol>
	海外存託憑證	<ol style="list-style-type: none"> <li>1.經由海外市場籌集資金，可拓展公司之知名度。</li> <li>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。</li> <li>3.提高自有資本比率，改善財務結構。</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>2.固定發行成本較高，為符合經濟規模，發行額度不宜過低。</li> </ol>
債權	國內外轉換公司債	<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.未轉換前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> <li>5.轉換公司債之債權人未要求轉換前對公司無經營權，對經營權之影響較小。</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1.流通性較普通股低。</li> <li>2.可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，公司仍有贖回之資金壓力。</li> </ol>



項目	有利因素	不利因素
普通公司債	1. 對每股盈餘沒有稀釋之顧慮。 2. 債權人對公司不具管理權，對公司經營權掌握，不會有重大影響。 3. 可取得中、長期穩定之資金。	1. 利息負擔侵蝕公司獲利。 2. 公司債期限屆滿後，公司即面臨龐大本金贖回壓力。
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. 金額較大時，常需提供擔保品設定予金融機構。 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：

基於上述各項籌資方式分析，本公司以發行普通公司債籌集資金，除可掌握長期資金來源，亦可避免每股盈餘稀釋，有助於未來業務競爭力之提昇，降低營運風險。由於本公司本次發行普通公司債係用以償還金融機構借款，且目前利率處於相對低檔，利息負擔不大，對每股盈餘尚無重大影響。

- 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布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.公司債務逐年到期金額：無。

B.償還債務計畫：

本公司債擬發行總額為新臺幣貳拾億元整，票面利率為固定利率0.62%，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、貨幣市場工作籌資支應。

C.預計財務負擔減輕情形：

本次募集資金計畫，預計於109年第三季完成資金募集，所募資金總額新臺幣2,000,000千元，擬全數用於償還金融機構借款，以擬償還之金融機構借款利率扣除本公司債票面利率0.62%後設算，預計109年可節省利息支出約新臺幣6,505千元，往後每年預計可節省利息支出約新臺幣27,294千元，足以改善財務結構，降低對金融機構之依存度，增加資金調度彈性。

單位：新臺幣仟元

貸款機構	利率(%)	契約期間	原貸款用途	原貸款金額	109年度第四季預計償還金額	可節省之利息差額	
						109年度(註1)	往後每年(註2)
土地銀行	1.90	106.2.16~111.2.16	土地融資	929,660	870,320	2,655	11,140
土地銀行	2.05	107.4.24~112.4.24	建築融資	1,129,680	1,129,680	3,850	16,154
合計				2,059,340	2,000,000	6,505	27,294

註1：假設於109年10月初償還借款，扣除本公司債票面利率0.62%，以估算可減少之利息支出。

註2：係扣除本公司債票面利率0.62%後，估算可減少之利息支出。

D.目前營運資金狀況：

截至109年8月31日止，本公司帳上現金及約當現金為新臺幣423,836千元，流動資產扣除流動負債之餘額為新臺幣3,594,955千元。  
(本公司個體自結數)

E.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
			109年度
			第四季
償還金融機構借款	109年第四季	2,000,000	2,000,000
合計		2,000,000	2,000,000

F.申報年度及未來一年度現金收支預測表：如下頁所示。

109 年度現金收支預測表

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	451,661	593,407	586,769	443,385	333,143	632,083	579,554	475,273	423,836	2,064,924	449,380	311,352	451,661
加：非融資性收入 2													
應收帳款及票據收現	437,033	711,050	282,648	105,171	66,303	101,563	285,418	119,366	32,874	145,868	102,641	463,212	2,853,147
透過損益按公允價值衡量之金融資產	-	-	-	-	257,067	416,075	735,427	280,000	-	-	-	-	1,688,569
其他收入	702	350	101	305	1,665	2,263	2,559	20,586	68	68	68	327	29,062
受限制資產(期初)	482,044	548,999	535,163	541,652	284,739	303,102	295,723	478,063	334,189	434,513	436,158	354,920	5,029,265
合計	919,779	1,260,399	817,912	647,128	609,774	823,003	1,319,127	898,015	367,131	580,449	538,867	818,459	9,600,043
減：非融資性支出 3													
應付帳款及票據付現	190,458	58,450	218,756	164,026	3,636	417,658	225,557	274,637	225,665	239,731	235,795	196,515	2,450,884
土地款(含投標金)	-	-	4,000	766,578	(4,000)	141,351	85,846	610,067	37,500	1,322,604	74,680	-	2,272,048
透過損益按公允價值衡量之金融資產	-	280,000	683,286	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,729,864
薪資及銷管費用	38,576	11,124	14,602	12,727	8,096	20,800	11,660	21,064	22,630	14,500	11,500	11,500	198,779
支付股利及董監酬勞	-	-	-	-	-	-	622,282	7,605	5,735	-	-	-	635,622
受限制資產(期末)	548,999	535,163	541,652	284,739	303,102	295,723	478,063	334,189	434,513	436,158	354,920	398,154	4,945,375
合計	778,033	884,737	1,462,296	1,228,070	310,834	875,532	1,423,408	1,247,562	726,043	2,012,993	676,895	606,169	12,232,572
要求最低現金餘額 4	250,000	250,000	250,000	250,000	250,000	250,000	250,000	250,000	250,000	250,000	250,000	250,000	250,000
所需資金總額 5=3+4	1,028,033	1,134,737	1,712,296	1,478,070	560,834	1,125,532	1,673,408	1,497,562	976,043	2,262,993	926,895	856,169	12,482,572
融資前可支用現金餘額 6=1+2-5	343,407	719,069	(307,615)	(387,557)	382,083	329,554	225,273	(124,274)	(185,076)	382,380	61,352	273,642	(2,430,868)
融資淨額 7													
發行公司債	-	-	-	-	-	-	-	-	2,000,000	-	-	-	2,000,000
借款	-	-	501,000	470,700	-	-	-	298,110	-	1,817,000	-	-	3,086,810
還款	-	(382,300)	-	-	-	-	-	-	-	(2,000,000)	-	-	(2,382,300)
合計	-	(382,300)	501,000	470,700	-	-	-	298,110	2,000,000	(183,000)	-	-	2,704,510
期末現金餘額 8=1+2-3+7	593,407	586,769	443,385	333,143	632,083	579,554	475,273	423,836	2,064,924	449,380	311,352	523,642	523,642

110 年度現金收支預測表

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	523,642	2,642,167	2,793,517	2,608,038	2,369,210	1,975,813	1,767,601	1,059,387	1,023,856	996,493	1,047,170	1,208,025	523,642
加：非融資性收入 2													
應收帳款及票據收現	3,230,999	1,020,813	26,398	24,708	24,340	77,340	22,341	23,589	24,190	75,920	36,314	38,104	4,625,056
透過損益按公允價值衡量之金融資產							200,000	200,000	300,000	300,000	400,000		1,400,000
其他收入	119	139	68	119	226	654	518	19,650	1,013	1,441	1,868	582	26,397
受限制資產(期初)	398,154	534,864	458,970	454,648	449,984	469,824	494,284	490,571	484,647	474,637	500,947	495,648	5,707,178
合計	3,629,272	1,555,816	485,436	479,475	474,550	547,818	717,143	733,810	809,850	851,998	939,129	534,334	11,758,631
減：非融資性支出 3													
應付帳款及票據付現	202,043	225,996	204,767	253,819	269,625	250,246	270,051	273,194	286,935	288,874	271,126	274,983	3,071,659
土地款(含投標金)													0
透過損益按公允價值衡量之金融資產	700,000	700,000											1,400,000
薪資及銷管費用	14,500	19,500	11,500	14,500	128,498	11,500	11,500	11,500	75,641	11,500	11,500	11,500	333,139
支付股利及董監酬勞							653,235						653,235
受限制資產(期末)	534,864	458,970	454,648	449,984	469,824	494,284	490,571	484,647	474,637	500,947	495,648	502,254	5,811,278
合計	1,451,407	1,404,466	670,915	718,303	867,947	756,030	1,425,357	769,341	837,213	801,321	778,274	788,737	11,269,311
要求最低現金餘額 4	300,000	300,000	300,000	300,000	300,000	300,000	300,000	300,000	300,000	300,000	300,000	300,000	300,000
所需資金總額 5=3+4	1,751,407	1,704,466	970,915	1,018,303	1,167,947	1,056,030	1,725,357	1,069,341	1,137,213	1,101,321	1,078,274	1,088,737	11,569,311
融資前可支用現金餘額 6=1+2-5	2,401,507	2,493,517	2,308,038	2,069,210	1,675,813	1,467,601	759,387	723,856	696,493	747,170	908,025	653,622	712,962
融資淨額 7													
發行公司債	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
借款	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
還款	(59,340)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(59,340)
合計	(59,340)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(59,340)
期末現金餘額 8=1+2-3+7	2,642,167	2,793,517	2,608,038	2,369,210	1,975,813	1,767,601	1,059,387	1,023,856	996,493	1,047,170	1,208,025	953,622	953,622

(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：

本公司係以委託營造廠興建住宅、商辦大樓以供出租或出售為主要業務，就營業性質而言，屬於建設行業。因建設業係提供資金及土地委託營造廠興建，完工後再將房地出售或出租給一般大眾或公司行號，故從購入營建用地、委託建築師進行設計規劃、請領建照、委託營造廠進行整地、施工、完工至出售之營業週期通常為三~五年，且於購置營建用地、進行建造、銷售至交屋前，均需投入大筆資金。而承購戶購置不動產時，通常僅需準備房地產總價 10%至 25%之自備款，其餘款項則須待產權過戶，客戶付清尾款或向金融機構辦理貸款撥款後，建設公司方可收回全部房地款，因此建設業者為供平時營運所需，向金融機構借款或發行短期票券之情形相當普遍。

本公司銷售方式分為成屋銷售及預售。成屋銷售即個案完工後，再規劃銷售，客戶簽訂契約時先收取一部分訂金及簽約金，待客戶付清尾款或向金融機構辦理貸款撥款後，本公司再辦理交屋過戶，始收回全部房地款；若為預售，客戶簽訂預售屋買賣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，迨個案完工產權完成移轉，客戶付清尾款或向金融機構辦理貸款撥款後，本公司方收回全部房地款，故無論是成屋銷售或預售，個案完工時點、銷售率及總銷售金額將直接影響房地款項收取之時點及金額高低。本公司編製 109 及 110 年度各月份之現金收支預測表，係依據 109 年 1~8 月之實際營運情形，並考量在建個案工程進度、交屋進度暨未來產業景氣變化趨勢、推案策略、預計銷售狀況等假設因素而予以編製，其編製基礎尚稱合理。

本公司付款政策依支付土地款、工程款有所區分，土地款部分依照土地買賣合約中所約定付款日期，以銀行專案融資並搭配自有資金予以支應；工程款之支付依工程計價進度而定，本公司先保留 5~10%作為工程保留款，其餘工程款 50%為月結即期匯款支付、50%為月結 30~60 天匯款支付。整體而言，本公司編製 109 及 110 年度現金收支預測表之應付款項，係依據目前付款政策與公司實際經營情形而編製，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，而 109~110 年度並未有重大資本支出計畫，故其編製基礎尚屬合理。

C.財務槓桿及負債比率：

項目	108 年度	109 年度(預估)	110 年度(預估)
財務槓桿	1.00	1.00	1.01
負債比率	64.63%	60.61%	58.86%

資料來源：108 年度係經會計師查核簽證之個體財務報告；109 及 110 年度係本公司自行推估。

財務槓桿方面，本次發行固定利率之普通公司債用以償還浮動利率之金融機構借款，可鎖定中長期資金成本，預估可降低未來因利率上揚增加之利息負擔；另就負債比率而言，本次發行普通公司債預計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，短期金融機構借款占負債總額之比率將下降，適度減輕對金融機構之依存度，並可提高短期償債能力。

D.償債原因：

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：新臺幣仟元

貸款機構	利率 (%)	契約期間	原貸款用途	原貸款金額	109 年度第四季預計償還金額	可節省之利息差額	
						109 年度(註 1)	往後每年(註 2)
土地銀行	1.90	106.2.16~111.2.16	土地融資	929,660	870,320	2,655	11,140
土地銀行	2.05	107.4.24~112.4.24	建築融資	1,129,680	1,129,680	3,850	16,154
合計				2,059,340	2,000,000	6,505	27,294

註 1：假設於 109 年 10 月初償還借款，扣除本公司債票面利率 0.62%，以估算可減少之利息支出。

註 2：係扣除本公司債票面利率 0.62%後，估算可減少之利息支出。

本公司本次發行 109 年度第一次有擔保普通公司債 2,000,000 仟元全數用以償還金融機構借款，滋償還向土地銀行舉借之「總太 2020」土地融資及建築融資。由於本公司所屬產業係建設行業，主要係仰賴房地之銷售，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暫時性資金需求，致營運資金需求較大。故本公司因營運所需而向金融機構舉借土地融資及建築融資以支應營運所需，確有其必要性及合理性。

B.原借款用途產生之效益：

(A)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：

「總太 2020」案

單位：新臺幣仟元

資金用途	資金需求	108 年度以前	109 年度	110 年度	資金來源	
					自有資金及銷售房地款	金融機構融資
土地款	1,133,752	1,133,752	-	-	204,092	929,660
營建工程款	2,537,923	1,301,616	908,514	327,793	1,408,243	1,129,680
利息費用	105,112	56,448	33,065	15,599	105,112	-
銷售費用	210,540	164,757	30,888	14,895	210,540	-
其他	61,931	23,724	14,094	24,113	61,931	-
合計	4,049,258	2,680,297	986,561	382,400	1,989,918	2,059,340

「總太 2020」案所需投入資金總額為 4,049,258 仟元，主係包含購地款 1,133,752 仟元、營建工程款 2,537,923 仟元、利息費用 105,112 仟元、銷售費用 210,540 仟元及其他 61,931 仟元。就資金來源部分，主係以自有資金及銷售房地款 1,989,918 仟元，及向土地銀行融資 2,059,340 仟元(土地融資 929,660 仟元及建築融資 1,129,680 仟元)支應。「總太 2020」案各階段之資金投入均按實際工程進度、及個案預計規畫內容計算，尚無重大異常之情事。

(B)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：

「總太 2020」案

單位：新臺幣仟元

項目	110 年度(估)	合計
營業收入	5,997,686	5,997,686
營業成本	3,827,749	3,827,749
營業毛利	2,169,937	2,169,937
管銷費用	200,515	200,515
營業利益	1,969,422	1,969,422

「總太 2020」案位於台中市北屯區環太東路新桃花源橋旁，為地上 15 樓地下 3 層共計 937 戶 1,009 車位之住宅大樓，全案預計可為本公司挹注營業收入 5,997,686 仟元、營業毛利 2,169,937 仟元及營業利益 1,969,422 仟元。由於本產品規劃為目前銷售主流 2~3 房之中小坪數產品，目標客群鎖定在首購族為主，符合目前市場剛性需求，住家部分已完銷，故該案之效益達成情形應屬合理可期。

(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。



總太地產開發股份有限公司  
第十一屆第16次董事會(節錄)



時間：中華民國 109 年 9 月 14 日(星期一) 上午十一時二十六分  
地點：臺中市西區民權路 239 號 3 樓  
出席董事：翁毓羚、吳舜文、吳祚榮、張冠中、陳巍中、曹永仁、李明海  
列席人員：柯惠文(財務主管)、黃愛嬪(稽核主管)  
主席：翁毓羚

紀錄：傅怡靜



壹、報告事項(略)

貳、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：

案由二：本公司擬分次發行一〇九年度第一次有擔保普通公司債案，敬請討論決議。

- 說明：1. 本公司為償還金融機構借款及改善財務結構，擬分次發行本公司一〇九年度第一次有擔保普通公司債，發行總金額上限為新台幣(以下同)2,000,000 仟元整，主要之發行條件如下，餘詳附件二之發行辦法：
- (1)債券名稱：總太地產開發股份有限公司一〇九年度第一次有擔保普通公司債(以下簡稱本公司債)。
  - (2)發行總額：本公司債發行總額為 2,000,000 仟元整。
  - (3)票面金額：本公司債之票面金額為 1,000 仟元整。
  - (4)發行價格：本公司債於發行日依票面金額十足發行。
  - (5)發行期間：五年期。
  - (6)票面利率：本公司債票面利率為固定年利率 0.62%。
  - (7)還本方式：本公司債自發行日起屆滿五年到期一次還本。
  - (8)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。
  - (9)保證機構：第一商業銀行股份有限公司。
  - (10)承銷方式：委託證券商以洽商銷售方式對外公開承銷。
  - (11)承銷機構：第一金證券股份有限公司。
  - (12)受託機構：臺灣土地銀行股份有限公司。
2. 上述發行條件如有變更，連同其他發行事宜、相關機構之選擇等，提請董事會授權董事長依市場狀況決行之。本公司債之發行採無實體發行，並洽臺灣集中保管結算所股份有限公司登錄；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。
  3. 為配合本公司債之發行作業，授權董事長代表本公司簽署一切有關發行本公司債所需之契約及文件，並代表本公司全權處理一切發行事宜。
  4. 本公司債之發行如有其他未盡事宜，授權董事長全權處理之。
  5. 本案業經第一屆第 12 次審計委員會審議通過，依法提請董事會核議。

決議：本案經全體出席董事無異議通過。

參、臨時動議

肆、散會

## 發行辦法

- 一、債券名稱：總太地產開發股份有限公司一〇九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貳拾億元整。
- 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 109 年 9 月 29 日開始發行，至民國 114 年 9 月 29 日到期。
- 六、票面利率：本公司債票面利率為固定年利率 0.62%。
- 七、還本方式：本公司債自發行日起居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。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。
- 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，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台中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：第一金證券股份有限公司。
- 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。



## 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)

總太地產開發股份有限公司本次為發行一〇九年度第一次有擔保普通公司債 2,000 張，每張面額新台幣 1,000,000 元，發行總金額新台幣 2,000,000,000 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，總太地產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。

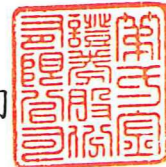
此致

總太地產開發股份有限公司

第一金證券股份有限公司

負責人：葉光章

承銷部門主管：蕭玉娟



中 華 民 國 一 〇 九 年 九 月 十 八 日

## 聲 明 書

本公司受總太地產開發股份有限公司（下稱總太公司）委託，擔任總太公司募集與發行一〇九年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、總太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：葉光章



日期：中華民國一〇九年九月十八日

總太地產開發股份有限公司



董事長：翁毓玲

