

聯上開發股份有限公司
WE & WIN Development Co., Ltd.
公開說明書
(發行一〇九年度第二次有擔保普通公司債)

- 一、公司名稱：聯上開發股份有限公司
- 二、本公開說明書編印目的：發行一〇九年度第二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：聯上開發股份有限公司一〇九年度第二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伍億元整，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。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，亦不另計付遲延利息。
 - (五)票面利率：固定年利率0.62%。
 - (六)發行條件：除上述(一)~(五)外，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，請參閱本公司公開說明書第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：請參閱本公開說明書第3頁。
- 五、本次發行之相關費用：
 - (一)承銷費用：新臺幣1,250仟元。
 - (二)其他費用(包括會計師、律師等費用)：約新臺幣275仟元。
- 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：公開資訊觀測站<http://mops.twse.com.tw>。

本公司網址 <http://www.5v.com.tw>。

聯 上 開 發 股 份 有 限 公 司 編 製

中 華 民 國 一 一 〇 年 一 月 六 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：新臺幣仟元；%

實收資本來源	金額	佔實收資本額比率
設立資本	50,000	1.66%
現金增資	2,360,000	78.52%
盈餘轉增資	1,737,945	57.82%
資本公積轉增資	464,893	15.47%
私募普通股	1,180,000	39.26%
可轉換公司債轉換普通股	406,335	13.52%
減資	(3,193,595)	(106.25)%
合計	3,005,578	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(<https://mops.twse.com.tw>)。

- 三、證券承銷商之名稱、地址、網址及電話：

名稱：統一綜合證券股份有限公司 網址：<http://www.uni-psg.com>

地址：台北市松山區東興路8號2樓 電話：(02) 2747-8266

名稱：華南商業銀行股份有限公司 網址：<http://www.hncb.com.tw>

地址：台北市信義區松仁路123號19樓 電話：(02) 2371-3111

- 四、公司債保證機構之名稱、地址、網址及電話：

名稱：華南商業銀行股份有限公司 網址：<https://www.hncb.com.tw>

地址：台北市松山區八德路四段654號 電話：(02) 2765-2132

- 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：<https://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：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：陳宗哲會計師 事務所名稱：安侯建業聯合會計師事務所

地址：台北市信義路五段7號68樓 網址：<https://www.kpmg.com.tw> 電話：(02) 8101-6666

律師姓名：張睿文 事務所名稱：張睿文律師事務所

地址：台北市基隆路一段10號13樓之1 網址：無 電話：(02) 2760-6088

- 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：

最近年度會計師姓名：陳宗哲、張淑瑩會計師 事務所名稱：安侯建業聯合會計師事務所

地址：台北市信義路五段7號68樓 網址：<https://www.kpmg.com.tw> 電話：(02) 8101-6666

現任會計師姓名：陳宗哲、池世欽會計師 事務所名稱：安侯建業聯合會計師事務所

地址：台北市信義路五段7號68樓 網址：<https://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	李志明	曾金卿
職稱	總經理	副總經理
聯絡電話	(02) 2722-9898	(02) 2722-9898
電子郵件信箱	3616@5v.com.tw	3430@5v.com.tw

- 十三、公司網址：<http://www.5v.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

實收資本額：3,005,577,950元		公司地址：台北市信義區忠孝東路五段68號36樓		電話：(022)2722-9898	
設立日期：76年8月19日			網址：www.5v.com.tw		
上市日期：85年9月6日		上櫃日期：不適用		公開發行日期：79年8月29日	
管理股票日期：不適用		負責：董事長 蘇永義 總經理 李志明		發言人：姓名 李志明 職稱 總經理	
代理發言人：姓名 曾金卿 職稱 副總經理		股票過戶機構：元大證券股份有限公司股務代理部			
電話：(02)2586-5859		網址：http://www.yuanta.com.tw			
地址：台北市承德路三段210號B1		股票承銷機構：不適用			
電話：—		網址：—			
地址：—		公司債承銷機構：統一綜合證券股份有限公司			
電話：(02)2747-8266		網址：http://www.uni-psg.com			
地址：台北市松山區東興路8號2樓		華南商業銀行股份有限公司			
電話：(02)2371-3111		網址：http://www.hncb.com.tw			
地址：台北市信義區松仁路123號19樓		最近年度簽證會計師：安侯建業聯合會計師事務所			
陳宗哲、張淑瑩		電話：(02)8101-6666			
網址：https://www.kpmg.com.tw		地址：台北市信義路五段7號68樓			
現任簽證會計師：安侯建業聯合會計師事務所		陳宗哲、池世欽			
電話：(02)8101-6666		網址：https://www.kpmg.com.tw			
地址：台北市信義路五段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：—		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：109年6月23日，任期：3年			監察人選任日期：不適用(已成立審計委員會取代監察人)		
全體董事持股比例：22.84% (109年11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：(109年11月30日)					
職稱	姓名	持股比例	職稱	姓名	持股比例
董事長	聯上投資(股)公司代表人：蘇永義	19.80%	獨立董事	莊明煌	0.00%
董事	聯捷建設有限公司代表人：楊淑綿	3.04%	獨立董事	柯尊仁	0.00%
董事	聯捷建設有限公司代表人：李志明	3.04%	獨立董事	溫尹勵	0.00%
董事	聯捷建設有限公司代表人：王貞尤	3.04%	大股東	蘇永義	0.11%
工廠地址：不適用		電話：不適用			
主要產品：住宅及商辦大樓			市場結構：內銷100%；外銷0%		
風 險 事 項		不適用			
去(108)年度		營業收入：788,704仟元 稅前純益：(256,528)仟元 每股盈餘：(0.88)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二次有擔保普通公司債，發行金額為新臺幣伍億元整，請參閱本公司說明書封面			
發 行 條 件		固定年利率0.62%；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第參章資金用途			
本次公開說明書刊印日期：110年1月6日		刊印目的：發行一〇九年度第二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：聯上開發股份有限公司一〇九年度第二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台幣伍億元整。
- 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110年1月13日發行，至115年1月13日到期。
- 六、票面利率：本公司債之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、保證機構：本公司債委由華南商業銀行股份有限公司依履行公司債保證契約保證。
- 九、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，亦不另計付遲延利息。
- 十、債券形式：本公司債為無實體發行，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監督本公司履行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：本公司債委託華南商業銀行股份有限公司松山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：委託承銷商以洽商銷售方式對外公開承銷。
- 十四、承銷機構：統一綜合證券股份有限公司。
- 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(<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、本次發行公司債運用計畫分析

(一)資金來源：

- 1.本計畫所需資金總額：新臺幣伍億元整。
- 2.資金來源：發行一〇九年度第二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：聯上開發股份有限公司
- 2.債券名稱：聯上開發股份有限公司一〇九年度第二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伍億元整，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0.62%。
- 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，預計一一〇年第一季執行。
- 8.前已募集之公司債，其未償還之數額：
 - (1)105年度第一次有擔保普通公司債新臺幣300,000仟元。
 - (2)105年度第二次有擔保普通公司債新臺幣400,000仟元。
 - (3)109年度第一次有擔保普通公司債新臺幣500,000仟元。截至本公開說明書刊印日止，共計新臺幣1,200,000仟元。
- 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109年9月30日止，額定股本總額為新臺幣參拾伍億元整(NT\$3,500,000,000元)，已發行股份總數為參億零伍拾伍萬柒仟柒佰玖拾伍股(300,557,795股)，每股面額新臺幣壹拾元，實收資本額新臺幣參拾億零伍佰伍拾柒萬柒仟玖佰伍拾元整(NT\$3,005,577,950元)，截至本公開說明書刊印日止，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109年9月30日止，該項餘額為新臺幣肆拾億柒仟伍佰玖拾玖萬陸仟元整(NT\$4,075,996仟

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：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：統一綜合證券股份有限公司。

(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：本公司債委由華南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109年12月23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：

本次公司債計劃發行總額為新臺幣500,000仟元，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額度支應，透過發行本公司債所募得資金屬中長期負債，相較於來自銀行貸放之借款，有助於提升本公司資金來源之穩定性。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：

本次發行之有擔保普通公司債為固定利率，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，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
股權	現金增資發行新股	<ol style="list-style-type: none"> 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	<ol style="list-style-type: none"> 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。
債權	國內外轉換公司債	<ol style="list-style-type: none"> 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。
	普通公司債	<ol style="list-style-type: none"> 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。
	銀行借款或發行承兌匯票	<ol style="list-style-type: none"> 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。

(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.公司債務逐年到期金額：

單位：新臺幣仟元

公司債名稱	到期年月	到期金額
105年度第一次有擔保普通公司債(105年6月發行)	110年06月	300,000
105年度第二次有擔保普通公司債(105年11月發行)	110年11月	400,000
109年度第一次有擔保普通公司債(109年11月發行)	114年11月	500,000

B.償還債務計畫：

本公司債擬發行總額為新臺幣伍億元整，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、貨幣市場工具籌資支應。

C.預計財務負擔減輕情形：

本次募集資金計畫，預計於110年第一季完成資金募集，所募資金總額新臺幣500,000仟元，擬全數用於償還金融機構借款，以擬償還之金融機構借款扣除本公司債票面利率0.62%後設算，預計110年可節省利息支出約新臺幣6,291仟元，往後每年預計可節省利

息支出約新臺幣6,863仟元，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

借款機構	利率(%)	契約期間	原貸款用途	原貸款金額	可節省之利息差額	
					110年度 (註1)	往後年度 (註2)
遠雄人壽	1.98%	109.12.24~110.12.24	營運週轉	188,000	2,344	2,557
土地銀行	2.00%	107.01.04~112.01.04	建築融資	312,000	3,947	4,306
合計	-	-	-	500,000	6,291	6,863

註1：假設於110年1月份償還借款，節省利息以11個月份計算，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：

本公司至109年9月30日止，帳上現金及約當現金為新臺幣240,451仟元，流動資產扣除流動負債之餘額為新臺幣4,207,839仟元。

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
			110年度
			第一季
償還金融機構借款	110年第一季	500,000	500,000

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

109年度	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	420,313	171,416	236,363	453,685	227,482	296,031	534,722	233,727	215,335	240,451	359,234	714,857	420,313
加：非融資性收入2													
營業收入收現	110,041	18,874	183,408	542,297	365,124	63,961	60,263	26,478	12,802	7,938	9,815	2,273	1,403,274
貨幣型基金贖回		110,062				510,295		120,062					740,419
受限制存款(其他金融資產)			77,591				40,583	37,485	5,366	8,000	80,422	22,584	272,031
存出保證金		24,000					27,240			105			51,345
其他收入(含利息收入)	57	21	38,480	36,532	44,614	2,822	19,313	4,702	389	120	338	1,486	148,874
合計	110,098	152,957	299,479	578,829	409,738	577,078	147,399	188,727	18,557	16,163	90,575	26,343	2,615,943
減：非融資性支出3													
應付款項(含應付費用)付現	20,938	9,157	32,545	28,950	9,974	36,678	109,145	30,968	22,891	6,882	43,626	40,746	392,500
營建工程費用	107,784		235,215	103,263		217,970	89,188	117,278	112,910	6,374	185,624	65,512	1,241,118
購地支出		201,459		209,210			1,882,886	141,457	22,746	67,053	29,400	95,631	2,649,842
薪資付現	7,873	1,697	1,794	1,875	2,092	2,033	1,926	2,037	2,013	2,084	2,030	2,497	29,951
利息支出	5,240	4,140	6,403	5,537	4,629	12,731	4,949	7,269	7,411	7,487	8,178	7,559	81,533
購買貨幣型基金	110,000			250,000	210,000	50,000	120,000						740,000
受限制存款(其他金融資產)	160	220		43,670	48,800	17,751	18,300	9,610	42,470	3,500	183,350	50,000	417,831
其他支出、税金等		35,627		24,407	28,094	1,224					21,744	2,078	113,174
合計	251,995	252,300	275,957	666,912	303,589	338,387	2,226,394	308,619	210,441	93,380	473,952	264,023	5,665,949
要求最低現金餘額4	150,000	150,000	150,000	150,000	150,000	150,000	150,000	150,000	150,000	150,000	150,000	150,000	1,800,000
所需資金總額5=3+4	401,995	402,300	425,957	816,912	453,589	488,387	2,376,394	458,619	360,441	243,380	623,952	414,023	7,465,949
融資前可供支用現金餘額(短絀)6=1+2-5	128,416	(77,927)	109,885	215,516	183,631	384,722	(1,697,273)	(36,165)	(126,549)	13,234	(174,143)	327,177	(749,476)
融資淨額7													
加：發行新股或公司債											500,000		500,000
加：借款		250,000	437,000				1,778,000	101,500	217,000	196,000	239,000	483,000	3,701,500
減：償債	(107,000)	(85,710)	(243,200)	(138,120)	(37,600)							(500,000)	(1,111,630)
合計	(107,000)	164,290	193,800	(138,120)	(37,600)		1,778,000	101,500	217,000	196,000	739,000	(17,000)	3,089,870
期末現金餘額8=1+2-3+7	171,416	236,363	453,685	227,482	296,031	534,722	233,727	215,335	240,451	359,234	714,857	460,177	460,177

110 年度現金收支預測表

單位：新臺幣仟元

110年度	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	460,177	265,009	261,701	374,393	505,525	602,277	748,292	926,884	328,186	349,039	372,600	429,079	460,177
加：非融資性收入2													
營業收入收現				407,990	407,990	407,990	258,390						1,482,360
受限制存款(其他金融資產)	50,270					35,960							86,230
其他收入(含利息、租金等)	12	12	12	12	12	45	12	12	12	12	12	60	225
合計	50,282	12	12	408,002	408,002	443,995	258,402	12	12	12	12	60	1,568,815
減：非融資性支出3													
應付款項(含應付費用)付現	1,940	10,990	2,230	2,100	2,100	2,100	2,100	2,100	2,100	2,100	2,100	2,100	34,060
營建工程相關費用	98,000	82,340	74,080	50,500	61,730	61,730	61,730	61,730	62,690	62,690	62,690	62,690	802,600
購地支出	283,130	110,550			210,000	210,000		1,680,000	82,910				2,576,590
薪資付現	2,100	8,100	2,100	2,100	2,100	2,100	2,100	2,100	2,100	2,100	2,100	2,100	31,200
利息支出	7,350	7,840	7,910	7,970	7,780	15,050	7,780	7,780	9,136	9,561	23,143	9,916	121,216
受限制存款(其他金融資產)	175,000				24,540								199,540
其他支出、税金等	5,930				3,000	7,000					3,500	10,000	29,430
支付董事酬勞及員工酬勞							6,100						6,100
發放現金股利									120,223				120,223
合計	573,450	219,820	86,320	62,670	311,250	297,980	79,810	1,753,710	279,159	76,451	93,533	86,806	3,920,959
要求最低現金餘額4	150,000	150,000	150,000	150,000	150,000	150,000	150,000	150,000	150,000	150,000	150,000	150,000	1,800,000
所需資金總額5=3+4	723,450	369,820	236,320	212,670	461,250	447,980	229,810	1,903,710	429,159	226,451	243,533	236,806	5,720,959
融資前可供支用現金餘額(短絀) 6=1+2-5	(212,991)	(104,799)	25,393	569,725	452,277	598,292	776,884	(976,884)	(100,961)	122,600	129,079	192,333	1,471,018
融資淨額7													
加：發行新股或公司債	500,000					300,000					400,000		1,200,000
加；借款	328,000	216,500	199,000					1,155,000	300,000	100,000	150,000		2,448,500
減：償債	(500,000)			(214,200)		(300,000)					(400,000)		(1,414,200)
合計	328,000	216,500	199,000	(214,200)				1,155,000	300,000	100,000	150,000		2,234,300
期末現金餘額8=1+2-3+7	265,009	261,701	374,393	505,525	602,277	748,292	926,884	328,186	349,039	372,600	429,079	342,333	342,333

(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

本公司為建築投資業，銷售方式分為先建後售及預售。先建後售之客戶自備款約房地款20%~30%，餘70%~80%由客戶向銀行貸款；預售制即客戶簽訂預售屋契約時先收取一部份訂金及簽約金(收取比例約為房地款之8%~15%)，開工興建期間，依工程進度向客戶收取各期房地款(收取比例約為5%~22%之間)，迨個案完工產權完成時，客戶付清交屋尾款1%~5%及向金融機構辦理70%~80%貸款撥款後，建設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。其中訂金及簽約金通常以現金或刷卡方式向客戶收取，而開工款、工程款及交屋款，客戶多以現金匯款或開立期票的方式支付，個案完工月份因收回70%~80%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及完工時程，並預估銀行核貸時間編製收款金額，故編製基礎應屬合理。

本公司付款政策依支付土地款或工程款有所區分，土地款部份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；工程款之支付依工程契約進度而定，本公司先保留10%作為保留款，剩餘款項則以當月即期票及次月/二個月期票支付。整體而言，本公司編製109年度及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

本公司截至109年11月底止，除零星購置電腦相關設備外，預估109年12月起至110年底並無資本支出計畫。

C.財務槓桿及負債比率

項目	108 年度	109 年度(預計)	110 年度(預計)
財務槓桿度(倍)	0.86	1.08	1.12
負債比率(%)	56.34	66.31	64.37

資料來源：108 年度經會計師查核簽證之個別財務報告；109 年度及 110 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，自資本市場取得中長期資金，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於償還金融機構借款，且本次預計發行之普通公司債票面利率較擬償還之金融機構借款為低，對財務槓桿度而言應有正面效益。

就負債比率而言，本次發行之普通公司債計劃運用於償還金融機構借款之本金，因均屬於負債性質，故對於109年度及110年度負債比率將無顯著重大之影響。

綜上，為維持資金流動性及財務彈性，及考量目前中長期公司債發行利率仍處低檔，本次發行公司債以償還金融機構借款，除可降低利息費用，亦可適度減輕對金融機構的依存度，期可健全財務結構及強化公司資金運用之靈活性及穩定性，進而提高公司競爭力。

D. 償債原因

本次發行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

借款機構	利率(%)	契約期間	原貸款用途	原貸款金額	可節省之利息差額	
					110年度 (註1)	往後年度 (註2)
遠雄人壽	1.98%	109.12.24~110.12.24	營運週轉	188,000	2,344	2,557
土地銀行	2.00%	107.01.04~112.01.04	建築融資	312,000	3,947	4,306
合計	-	-	-	500,000	6,291	6,863

註1：假設於110年1月份償還借款，節省利息以11個月份計算，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。

本公司本次發行普通公司債，全數用以償還金融機構借款，原借款用途係支應本公司日常營運週轉金及個案建築融資所需資金。

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缺口，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以支應日常營運所需，確有其必要性及合理性。

B.原借款用途效益分析

(A)向金融機構申請營運週轉借款

建設業務從購地、籌劃、推案、發包、興建並完成銷售與交屋一般耗時 3~5 年，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。其中，本公司原向金融機構融資之188,000 仟元，主係支應營運週轉所需，其效益係強化公司營運資金週轉能力，提升市場整體競爭力，本公司雖108年度獲利狀況較107年度衰退，主要係本公司108年度認列資金貸與都會生活開發股份有限公司預期信用損失50,000仟元及認列都會生活開發股份有限公司之投資損失等182,562仟元，惟本公司109年前三季營業收入、營業利益及稅前淨利均已較108年度同期大幅成長，顯見本公司在因應營運規模擴大之際，以金融機構借款支應其營運週轉金所產生之效益應已合理顯現。

單位：新台幣仟元

項目	107年度	108年度	108年前三季	109年前三季
營業收入	1,900,407	788,704	749,560	1,475,992
營業利益	82,392	(97,413)	(73,701)	238,957
稅前純益	45,024	(256,528)	(88,630)	225,110

資料來源：經會計師查核簽證或核閱之個別財務報告。

(B)向銀行申請建築融資

預計自購置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、各階段資金投入及工程進度，說明原借款原因：

「聯上匯翠案」

單位：新台幣仟元

資金用途	總資金需求	105~108年度	109年度(預估)	110年度(預估)	111年度(預估)	資金來源	
						自有資金及銷售房地款	銀行融資
土地款	74,508	74,508	—	—	—	40,308	34,200
營建工程款	1,341,803	684,745	557,897	99,161	—	696,803	645,000
利息費用	22,483	5,690	13,747	3,046	—	22,483	—
銷售費用	95,213	76,003	210	9,500	9,500	95,213	—
其他費用	5,113	2,521	253	2,339	—	5,113	—
合計	1,539,120	843,467	572,107	114,046	9,500	859,920	679,200

「聯上匯翠案」所需投入資金總額預計為1,539,120仟元，包括購地款74,508仟元、營建工程款1,341,803仟元、利息費用22,483仟元、銷售費用95,213仟元及其他費用5,113仟元。就資金來源部分，本案各階段之資金投入均按實際工程進度、預計付款時點及個案預計規畫內容計算，尚無重大異常之情事。

單位：新台幣仟元

項目	110年度(預估)	111年度(預估)	合計
營業收入	2,004,765	187,286	2,192,051
營業成本	1,315,865	122,929	1,438,794
營業毛利	688,900	64,357	753,257
管銷費用	91,754	8,572	100,326
營業利益	597,146	55,785	652,931

「聯上匯翠案」位於新北市板橋江翠北側重劃區，鄰近板南線捷運江子翠站/新埔站、環狀線捷運新埔民生站，開車可直上64快速道路接國道一號，交通便利，且鄰近板橋舊市區，周邊生活機能良好。本案興建地上19樓地下3樓之住商大樓，預計110年第1季取得使用執照，預計可為公司增加營業收入2,192,051仟元、營業毛利753,257仟元及營業利益652,931仟元，本案依銷售狀況預估認列損益之時點及金額詳如上表，截至109年11月止，本案銷售率達84%，尚未完成銷售之戶別，預計於110年~111年全數完成銷售，故本案之預計效益及達成情形尚屬合理。

(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)

聯上開發股份有限公司本次為發行一〇九年度第二次有擔保普通公司債 500 張，每張新台幣 1,000,000 元，發行總金額新台幣 500,000,000 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，聯上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

聯上開發股份有限公司

統一綜合證券股份有限公司

負責人：林寬成

承銷部門主管：魏志旭



中 華 民 國 一 〇 九 年 十 二 月 三 十 日

聲明書

本公司受聯上開發股份有限公司（下稱聯上公司）委託，擔任聯上公司募集與發行一〇九年度第二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、聯上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：統一綜合證券股份有限公司

負責人：林寬成



中 華 民 國 一 〇 九 年 十 二 月 三 十 日

聲明書

本公司受聯上開發股份有限公司（下稱聯上公司）委託，擔任聯上公司募集與發行一〇九年度第二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、聯上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：華南商業銀行股份有限公司

負責人：張雲鵬

中華民國

110

年

月

6

日

聯上開發股份有限公司第十三屆第四次董事會議事錄(節錄本)



時間：109年12月23日(星期三)下午2點30分。

地點：本公司大會議室。

出席董事計7席：蘇永義、楊淑綿、李志明、王貞尤、柯尊仁、莊明煌、溫尹勵。

列席人員：總經理 李志明、行政部副總經理 曾金卿、稽核室主管 張麗金、行政部經理 邱鍵麟。
壹、主席宣佈開會。

貳、確認109年11月10日董事會議決事項：略。

參、報告事項：略。

肆、討論事項：

第(六)案

行政部提

案由：本公司擬發行一〇九年度第二次有擔保普通公司債案，提請 決議。

說明：

- 一、 本公司為償還金融機構借款，擬發行一〇九年度第二次有擔保普通公司債，發行總面額新台幣伍億元整，發行主要條件如下：
 1. 債券名稱：聯上開發股份有限公司一〇九年度第二次有擔保普通公司債。
 2. 發行總額：新台幣伍億元整。
 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：固定年利率 0.62%。
 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：本公司債自發行日起屆滿五年到期一次還本。
 8. 保證銀行：華南商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. 承銷機構：統一綜合證券股份有限公司。
- 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定之，任何與本次發行有關事宜，如遇有法令變更、經主管機關要求修正、或因客觀因素而須變更或補充、或有其他未盡事宜等，亦授權董事長全權處理之。
- 三、 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。
- 四、 為配合本公司一〇九年度第二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。

決議：經主席徵詢全體出席董事同意照案通過。

伍、臨時動議：略。

陸、散會(下午2點52分)。

主席：蘇永義

記錄：邱鍵麟



聯上開發股份有限公司



董事長：蘇永義

