股票代碼：2537

聯上開發股份有限公司

WE & WIN Development Co., Ltd.

公 開 說 明 書

(發行 115 年度第四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 115 年度第四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 115 年度第四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參億元整，分為甲券及乙券。甲券發行金額為新臺幣壹億元整、乙券發行金額為新臺幣貳億元整，每張票面金額為新臺幣壹佰萬元整。

(三)發行期間及方式：甲券及乙券均為五年期，均自民國 115 年 10 月 29 日發行，至民國 120 年 10 月 29 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：甲券及乙券均為固定年利率 2.55 %。

(六)發行條件：除上述(一)~(五)外，甲券自發行日起屆滿第三年償還發行總額百分之二十，屆滿第四年償還發行總額百分之三十，屆滿第五年償還發行總額百分之五十；乙券自發行日起屆滿五年到期一次還本；甲券及乙券分別委由合作金庫商業銀行股份有限公司及全國農業金庫股份有限公司各自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 110 年度第三次有擔保普通公司債到期之本金，鎖定資金成本，改善財務結構，預計可能產生效益請參閱本公開說明書第 6 ~ 7 頁。

五、本次發行之相關費用：

(一)承銷費用：新臺幣 750 仟元。

(二)其他費用(主要包括會計師、律師等費用)：約新臺幣 39 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://www.5v.com.tw

聯上開發股份有限公司 編製

中華民國 一一五 年 十 月二十日 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
創立資本	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(http://mops.twse.com.tw)。

三、證券承銷商之名稱、地址、網址及電話：

名稱：合作金庫證券股份有限公司　網址：https://www.tcfhc-sec.com.tw

地址：台北市松山區長安東路二段 225 號 C 棟 6 樓　電話：(02)2752-8000

四、公司債保證機構之名稱、地址、網址及電話：

名稱：合作金庫商業銀行股份有限公司　網址：https://www.tcb-bank.com.tw

地址：臺北市松山區長安東路二段 225 號　電話：(02)2173-8888

名稱：全國農業金庫股份有限公司　網址：https://www.agribank.com.tw

地址：台北市中正區館前路 77 號 6-11 樓　電話：(02)2380-5100

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：https://www.landbank.com.tw

地址：臺北市中正區館前路 46 號　電話：(02) 2348-3936

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：台北市大安區敦化南路二段 67 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：黃欣婷　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五段 7 號 68 樓　網址：https://www.kpmg.com.tw　電話：(02)8101-6666

律師姓名：王雅雯　事務所名稱：世紀聯合法律事務所

地址：臺北市中正區新生南路一段 50 號 6 樓 600 室　網址:https://century-law.com.tw　電話：(02) 2395-6858

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：黃欣婷、鄒依芸　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：

項目	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

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..... 12

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

聯上開發股份有限公司公開說明書摘要

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：(02) 2722-9898
設立日期：76 年 8 月 19 日		網址：http://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
負責人：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：https://www.yuanta.com.tw 地址：台北市大安區敦化南路二段 67 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
合作金庫證券股份有限公司	(02) 2752-8000	https://www.tcfhc-sec.com.tw	台北市松山區長安東路二段 225 號 6 樓

最近年度簽證會計師：安侯建業聯合會計師事務所 黃欣婷、鄒依芸會計師	電話：(02)8101-6666　網址：https://www.kpmg.com.tw 地址：台北市信義區信義路五段 7 號 68 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
評等標的　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：115 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%（115 年 9 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：（115 年 9 月 30 日）

職　稱	姓　名	持股比例	職　稱	姓　名	持股比例
董 事 長	聯上投資股份有限公司 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	温尹勵	0.00%
董　　事	聯捷建設有限公司 代表人：李志明	3.04%	獨立董事	向書賢	0.00%
董　　事	聯捷建設有限公司 代表人：曾金卿	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%
風險事項：不適用	

去（114）年度	營業收入：1,255,647 仟元 稅前純益：78,601 仟元 每股盈餘：0.15 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 115 年度第四次有擔保普通公司債；發行總額為新臺幣參億元整，分為甲券及乙券，甲券發行金額為新臺幣壹億元整，乙券發行金額為新臺幣貳億元整，每張票面金額為新臺幣壹佰萬元整，請參閱本公開說明書封面。
發行條件	甲券及乙券票面利率均為固定年利率 2.55%；甲券自發行日起屆滿第三年償還發行總額百分之二十，屆滿第四年償還發行總額百分之三十，屆滿第五年償還發行總額百分之五十；乙券自發行日起屆滿五年到期一次還本；甲券及乙券分別委由合作金庫商業銀行股份有限公司及全國農業金庫股份有限公司各自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 110 年度第三次有擔保普通公司債到期之本金，鎖定資金成本，改善財務結構，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：115 年 10 月 21 日	刊印目的：發行 115 年度第四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一一五年度第四次有擔保普通公司債（以下簡稱「本公司債」）。

二、發行總額：本公司債發行總額新臺幣參億元整，分為甲券及乙券。甲券發行金額為新臺幣壹億元整、乙券發行金額為新臺幣貳億元整。

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、發行期限：甲券發行期限為五年期，自民國 115 年 10 月 29 日發行，至民國 120 年 10 月 29 日到期；乙券發行期限為五年期，自民國 115 年 10 月 29 日發行，至民國 120 年 10 月 29 日到期。

六、票面利率：甲券票面利率為固定年利率 2.55%、乙券票面利率為固定年利率 2.55%。

七、還本方式：甲券自發行日起屆滿第三年償還發行總額百分之二十，屆滿第四年償還發行總額百分之三十，屆滿第五年償還發行總額百分之五十。
乙券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：甲券及乙券分別委由合作金庫商業銀行股份有限公司及全國農業金庫股份有限公司各自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：合作金庫證券股份有限公司。

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：甲券及乙券皆委託合作金庫商業銀行股份有限公司長春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）公告或按照臺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，並洽臺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。

十七、本公司自次級市場買回之本公司債應即註銷，不得再行賣出。

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：新臺幣參億元整。

2.資金來源：發行 115 年度第四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 115 年度第四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參億元整，分為甲券及乙券，甲券發行金額為新臺幣壹億元整，乙券發行金額為新臺幣貳億元整；每張票面金額為新臺幣壹佰萬元整。

4.公司債之利率：甲券及乙券票面利率均為固定年利率 2.55%。

5.公司債償還期限及方法：甲券及乙券發行期限均為五年期；甲券自發行日起屆滿第三年償還發行總額百分之二十，屆滿第四年償還發行總額百分之三十，屆滿第五年償還發行總額百分之五十；乙券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，將由營業收入、銀行借款或資本市場、貨幣市場工具籌資項下支應。

(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 110 年度第三次有擔保普通公司債到期之本金，預計於 115 年第四季執行完畢。

8.前已募集之公司債，其未償還之數額：

(1) 110 年度第三次有擔保普通公司債餘額新臺幣 400,000 仟元；

(2) 114 年度第一次有擔保普通公司債餘額新臺幣 500,000 仟元；

(3) 114 年度第二次有擔保普通公司債餘額新臺幣 350,000 仟元；

(4) 115 年度第一次有擔保普通公司債餘額新臺幣 250,000 仟元；

(5) 115 年度第二次有擔保普通公司債餘額新臺幣 300,000 仟元；

(6) 115 年度第三次有擔保普通公司債餘額新臺幣 600,000 仟元；

截至民國 115 年 6 月 30 日止，共計新臺幣 2,100,000 仟元。(另截至 115 年 10 月 16 日止，未償還公司債之數額為新臺幣 2,400,000 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 115 年 6 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 115 年 10 月 16 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：截至民國 115 年 6 月 30 日止，該項餘額為新臺幣肆拾伍億伍仟捌佰貳拾伍萬參仟元整（NT$4,558,253 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，以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：

(1)代收款項之銀行：合作金庫商業銀行股份有限公司營業部。

(2)代收款項銀行地址：台北市松山區長安東路二段 225 號 1 樓。

15.承銷或代銷機構名稱及約定事項：

(1)承銷機構名稱：合作金庫證券股份有限公司。

(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：甲券及乙券分別委由合作金庫商業銀行股份有限公司及全國農業金庫股份有限公司各自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：詳本公司 115 年 5 月 6 日董事會議事錄(附件三)。

22.公司債其他發行事項，或證券管理機關規定之其他事項：無。

(三)本次計劃之可行性、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 300,000 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，本次透過發行公司債募得資金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。用以償還到期之公司債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到期之公司債，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110年度第三次有擔保普通公司債到期之本金，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。

3. 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	1.改善財務結構，降低財務風險，提升市場競爭力。 2.係為資本市場較為普遍之金融商品，一般投資者接受程度高。 3.員工依法得優先認購 10%~15%，可提升員工之認同感及向心力。	1.每股盈餘易因股本膨脹而被稀釋。 2.對於股權較不集中之公司，其經營權易受威脅。 3.承銷價與市價若無合理差價，則不易籌集成功。
	海外存託憑證	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。	1.公司海外知名度及其產業成長性影響資金募集計畫成功與否。 2.固定發行成本較高，為符合經濟規模，發行額度不宜過低。
債權	國內外轉換公司債	1.因其附有「轉換權」，票面利率較長期性借款為低。 2.轉換公司債換成普通股之轉換價格，一般皆高於發行轉換公司債時普通股之時價，發行公司相當於以較高價格溢價發行股票。 3.稀釋每股盈餘之壓力較低。 4.轉換債經債權人請求轉換後，即由負債轉變成資本，除可節省利息支出外，亦可避免到期還本之龐大資金壓力。	1.流通性較普通股低。 2.未轉換，仍有贖回之資金壓力。
	普通公司債	1.對股權沒有稀釋效果。 2.債權人對公司不具管理權，對公司經營權掌握，不會造成重大影響。 3.有效運用財務槓桿，創造較高之利潤。	1.利息負擔侵蝕公司獲利。 2.公司債期限屆滿後，公司即面臨龐大資金贖回壓力。
	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.或需擔保品。 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

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。

4. 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：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
普通公司債	110 年度第三次有擔保普通公司債（110 年 11 月發行）	115 年 11 月	400,000
	114 年度第一次有擔保普通公司債（114 年 5 月發行）	119 年 5 月	500,000
	114 年度第二次有擔保普通公司債（114 年 11 月發行）	119 年 11 月	350,000
	115 年度第一次有擔保普通公司債(115 年 1 月發行)	120 年 1 月	250,000
	115 年度第二次有擔保普通公司債(115 年 6 月發行)	120 年 6 月	300,000
	115 年度第三次有擔保普通公司債(預計115年10月發行)	120 年 10 月	600,000
	115 年度第四次有擔保普通公司債(預計 115 年 10 月發行)(註)	118 年 10 月	20,000
		119 年 10 月	30,000
		120 年 10 月	250,000

註：甲券自發行日起屆滿第三年償還發行總額百分之二十，屆滿第四年償還發行總額百分之三十，屆滿第五年償還發行總額百分之五十。乙券自發行日起屆滿五年到期一次還本。

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、貨幣市場工具籌資項下支應。

C. 預計財務負擔減輕情形

單位：新臺幣仟元

償還債券名稱	利率(%)	發行期間	原資金用途	原發行金額	償還金額	可節省之利息支出(註 2)	
						115 年度	往後年度
聯上開發股份有限公司 110 年度第三次有擔保普通公司債	甲券及乙券：0.57	110.11.1~115.11. 1	甲券及乙券：償還105年度第二次有擔保普通公司債到期之本金。	甲券：200,000 乙券：200,000	甲券：100,000(註 1) 乙券：200,000	210	1,279

註1：到期本金為200,000仟元，其中100,000仟元係以本次公司債所募資金償還，餘100,000仟元則以自有資金支應。

註2：假設本公司於110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，以本次公司債所募資金300,000仟元及目前平均借款利率2.9763%扣除本次發行公司債票面利率2.55%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115年10月下旬募集完成，所募資金總額新臺幣300,000仟元，擬全數用於償還110年度第三次有擔保普通公司債到期之本金，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。以目前平均借款利率2.9763%扣除本次發行公司債票面利率2.55%設算，預計115年度可節省利息支出約新臺幣210仟元，往後每年度預計可節省利息支出約新臺幣1,279仟元。

D. 目前營運資金狀況

本公司截至 115 年 9 月 30 日止，帳上現金及約當現金為新臺幣 467,373 仟元，流動資產扣除流動負債之餘額為新臺幣 6,429,669 仟元。（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
			115 年度第四季
償還 110 年度第三次有擔保普通公司債到期之本金	115 年第四季	300,000	300,000
合計		300,000	300,000

F. 申報年度及未來一年度現金收支預測表：如下頁所示。

115 年度現金收支預測表

單位：新臺幣仟元

115 年度	1 月份	2 月份	3 月份	4 月份	5 月份	6 月份	7 月份	8 月份	9 月份	10 月份	11 月份	12 月份	合計
期初現金餘額 1	**292,706**	**725,524**	**740,286**	**679,610**	**649,723**	**754,544**	**750,344**	**780,851**	**615,811**	**467,373**	**396,023**	**121,293**	**292,706**
加：非融資性收入 2													
營業收入收現	490,570	154,800	248,820	59,220	74,930	165,710	38,300	5,590	0	150	0	131,530	**1,369,620**
受限制存款(其他金融資產)	81,120	115,050	29,330	60,000	106,300	100,280	102,420	26,120	25,400	13,000	20,000	46,970	**725,990**
存出保證金	0	0	0	0	0	0	0	0	0	105,000	140,000	172,990	**417,990**
其他收入(含利息收入)	47,680	520	1,670	2,610	620	2,330	1,250	910	9,960	590	600	1,500	**70,240**
合計	**619,370**	**270,370**	**279,820**	**121,830**	**181,850**	**268,320**	**141,970**	**32,620**	**35,360**	**118,740**	**160,600**	**352,990**	**2,583,840**
減：非融資性支出 3													
營建工程費用	18,640	215,860	310,540	136,930	0	334,450	181,620	167,260	180,570	214,240	234,360	231,430	**2,225,900**
購地支出	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	**0**
薪資付現	2,545	11,007	2,702	2,580	2,515	2,771	3,471	2,991	2,733	3,255	2,800	2,800	**42,170**
管銷費用	3,095	26,683	3,478	18,470	31,615	16,479	21,139	21,939	11,077	12,785	15,300	13,080	**195,140**
利息支出	22,680	14,790	27,830	20,910	18,040	24,470	22,280	23,270	22,850	25,000	25,000	25,000	**272,120**
受限制存款(其他金融資產)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	315,000	0	0	**315,000**
其他支出、稅金等	30,052	29,448	35,946	30,937	44,749	63,410	24,563	15,130	31,538	78,260	33,000	38,960	**455,993**
合計	**77,012**	**297,788**	**380,496**	**209,827**	**96,919**	**441,580**	**253,073**	**230,590**	**248,768**	**648,540**	**310,460**	**311,270**	**3,506,323**
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	177,012	397,788	480,496	309,827	196,919	541,580	353,073	330,590	348,768	748,540	410,460	411,270	**3,606,323**
融資前可供支用現金餘額(短絀)6=1+2-5	735,064	598,106	539,610	491,613	634,654	481,284	539,241	482,881	302,403	(162,427)	146,163	63,013	(729,777)
融資淨額 7													
加：發行公司債	250,000	0	0	0	0	300,000	0	0	0	900,000	0	0	**1,450,000**
加：借款	284,690	49,130	53,970	63,310	53,980	224,290	146,850	91,060	77,270	196,000	306,700	218,970	**1,766,220**
減：償債	144,230	6,950	13,970	5,200	34,090	55,230	5,240	58,130	12,300	337,550	31,570	143,260	**847,720**
減：公司債到期	500,000	0	0	0	0	300,000	0	0	0	300,000	400,000	0	**1,500,000**
融資淨額合計	**(109,540)**	**42,180**	**40,000**	**58,110**	**19,890**	**169,060**	**141,610**	**32,930**	**64,970**	**458,450**	**(124,870)**	**75,710**	**868,500**
期末現金餘額 8=1+2-3+7	**725,524**	**740,286**	**679,610**	**649,723**	**754,544**	**750,344**	**780,851**	**615,811**	**467,373**	**396,023**	**121,293**	**238,723**	**238,723**

116 年度現金收支預測表

單位：新臺幣仟元

116 年度	1 月份	2 月份	3 月份	4 月份	5 月份	6 月份	7 月份	8 月份	9 月份	10 月份	11 月份	12 月份	合計
期初現金餘額 1	**238,723**	**123,643**	**143,343**	**212,053**	**231,953**	**251,933**	**320,023**	**683,643**	**563,013**	**343,473**	**256,393**	**157,113**	**238,723**
加：非融資性收入 2													
營業收入收現	28,000	0	0	567,260	562,440	804,280	804,280	55,000	55,000	55,000	55,000	0	**2,986,260**
受限制存款(其他金融資產)	46,970	35,490	35,490	20,000	20,000	20,000	20,000	0	0	77,790	0	0	**275,740**
存出保證金	0	0	0	0	8,130	0	0	0	0	0	0	0	**8,130**
其他收入(含利息收入)	600	600	600	600	600	1,500	600	600	600	600	600	1,500	**9,000**
合計	**75,570**	**36,090**	**36,090**	**587,860**	**591,170**	**825,780**	**824,880**	**55,600**	**55,600**	**133,390**	**55,600**	**1,500**	**3,279,130**
減：非融資性支出 3													
營建工程費用	265,480	246,440	240,000	240,000	240,000	240,000	240,000	240,000	240,000	240,000	240,000	240,000	**2,911,920**
購地支出	0	114,450	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	**114,450**
薪資付現	12,600	2,700	2,700	2,700	2,700	2,700	9,700	2,700	2,700	2,700	2,700	2,700	**49,300**
管銷費用	31,270	13,160	7,300	7,300	10,140	9,860	15,300	7,300	11,580	11,580	11,580	11,580	**147,950**
利息支出	25,000	25,000	25,000	25,000	25,000	25,000	25,000	25,000	25,000	25,000	25,000	25,000	**300,000**
受限制存款(其他金融資產)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	**0**
其他支出、稅金等	19,860	10,000	10,000	144,590	97,720	41,100	10,000	10,000	35,000	60,970	31,860	15,100	**486,200**
合計	**354,210**	**411,750**	**285,000**	**419,590**	**375,560**	**318,660**	**300,000**	**285,000**	**314,280**	**340,250**	**311,140**	**294,380**	**4,009,820**
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	454,210	511,750	385,000	519,590	475,560	418,660	400,000	385,000	414,280	440,250	411,140	394,380	**4,109,820**
融資前可供支用現金餘額(短絀)6=1+2-5	(139,917)	(352,017)	(205,567)	280,323	347,563	659,053	744,903	354,243	204,333	36,613	(99,147)	(235,767)	(591,967)
融資淨額 7													
加：發行公司債	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	**0**
加：借款	171,310	404,890	342,410	247,630	205,330	140,330	135,330	140,330	75,330	130,330	175,330	390,330	**2,558,880**
減：償債	7,750	9,530	24,790	396,000	400,960	579,360	296,590	31,560	36,190	10,550	19,070	57,750	**1,870,100**
減：公司債到期	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	**0**
融資淨額合計	**163,560**	**395,360**	**317,620**	**(148,370)**	**(195,630)**	**(439,030)**	**(161,260)**	**108,770**	**39,140**	**119,780**	**156,260**	**332,580**	**688,780**
期末現金餘額 8=1+2-3+7	**123,643**	**143,343**	**212,053**	**231,953**	**251,933**	**320,023**	**683,643**	**563,013**	**343,473**	**256,393**	**157,113**	**196,813**	**196,813**

(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)，迄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，如工程契約有約定工程保留款時，一般由本公司先保留 5%~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 115 年度及 116 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，本身並不從事營建業務，而 115~116 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	114 年度	115 年度(預估)	116 年度(預估)
財務槓桿度(倍)	2.37	2.21	1.13
負債比率	76.06%	76.60%	74.84%

資料來源：114 年度經會計師查核簽證之個體財務報告；115 年度及 116 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

本市場取得資金用以償還金融機構借款及到期之公司債，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.償債原因

本次採發行公司債償還110年度發行之第三次有擔保普通公司債到期之本金，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。

本公司本次發行之普通公司債所募資金，擬全數用於償還 110 年度第三次有擔保普通公司債到期之本金，110 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.原借款用途及必要性

本公司於 110 年 11 月 1 日發行 110 年度第三次有擔保普通公司債計新臺幣 400,000 仟元，全數用於償還 105 年度第二次有擔保普通公司債到期之本金，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，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。

B.效益達成情形

本公司 110 年度第三次有擔保普通公司債募集資金總額新臺幣 400,000 仟元，資金用途係用於償還 105 年第二次有擔保普通公司債到期之本金，以公司申請時原平均借款利率 1.64%扣除該公司債發行之票面利率 0.57%設算，預計 110 年度可節省利息支出約新臺幣 692 仟元，往後每年度預計可節省利息支出約新臺幣 4,280 仟元，其效益應達成情形尚屬合理顯現。

(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 115 年度第四次有擔保普通公司債 300 張，每張面額新臺幣 1,000,000 元，發行總金額新臺幣 300,000,000 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

合作金庫證券股份有限公司

代表人：吳 瑞 元

承銷部門主管：曾 郁 芬

中 華 民 國 一 一 五 年 十 月 十六 日

聲明書

本公司受聯上開發股份有限公司（下稱聯上發公司）委託，擔任聯上發公司募集與發行115年度第四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：合作金庫證券股份有限公司

代　表　人：吳瑞元

中　華　民　國　一一五　年　十　月　十六　日

聯上開發股份有限公司第14屆第19次董事會議事錄(節錄本)

時間：115年5月6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。

主席：蘇永義 董事長。

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、行政部協理 邱鍵麟。

壹、主席宣佈開會。

貳、確認115年3月11日董事會議決事項：略。

參、報告事項：略。

肆、討論事項：

第（七）案　　行政部提

案由：本公司擬發行國內有擔保普通公司債，提請 決議。

說明：

一、本公司為支應國內有擔保普通公司債到期之本金或償還金融機構借款或充實營運資金，擬發行國內有擔保普通公司債。

二、相關發行條件如下：

1、**債券名稱**：聯上開發股份有限公司國內有擔保普通公司債。

2、**是否採總括申報發行公司債(是/否)**：否。

3、**發行總額**：以不超過新臺幣壹拾參億元，得視市場狀況授權董事長於一年內一次或分次發行。

4、**票面金額**：新臺幣壹佰萬元整。

5、**發行價格**：依票面金額十足發行。

6、**發行期間**：發行期間不超過五年，授權董事長決定。

7、**發行利率**：依定價時市場狀況訂定，並授權董事長決定。

8、**承銷方式**：委託證券商以洽商銷售方式對外公開承銷。

9、**保證銀行**：授權董事長決定。

10、**公司債受託人**：授權董事長決定。

11、**承銷或代銷機構**：授權董事長決定。

12、**代理還本付息機構**：授權董事長決定。

13、**其他應敘明事項:**依有關法令規定辦理，並報奉主管機核准後另行公告。

三、上述發行條件如有變更或其他未盡事宜，擬授權董事長全權處理之。

四、本公司債依證券交易法第八條規定得不印製實體債券，並俟呈報主管機關或其委託之機構申報生效後，將向財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心申請為櫃檯買賣。

決議：經主席徵詢全體出席董事同意照案通過。

伍、臨時動議：無。

陸、散會(下午 3 點 24 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