

愛山林建設開發股份有限公司
JSL CONSTRUCTION & DEVELOPMENT CO., LTD.
公開說明書

(發行 113 年度第一次有擔保普通公司債)

- 一、公司名稱：愛山林建設開發股份有限公司
- 二、本公開說明書編印目的：發行 113 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：愛山林建設開發股份有限公司 113 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：本公司債發行期限為三年期，自民國 113 年 7 月 29 日發行，至民國 116 年 7 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：固定年利率 2.10%。
 - (六)發行條件：除上述(一)~(五)外，還本方式為本公司債自發行日起屆滿三年到期一次還本，並委由板信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 110 年度第一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 3~12 頁。
- 五、本次發行之相關費用：
 - (一)承銷費用：新臺幣 500 仟元。
 - (二)其他費用(主要包括會計師、律師等費用)：約新臺幣 40 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：<https://www.jslandm.com>

愛山林建設開發股份有限公司 編製
中華民國 一 一 三 年 七 月 十 九 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	占實收資本額比率
設立資本	20,000	0.48%
現金增資	3,664,834	87.97%
合併增資	2,497,766	59.95%
資本公積轉增資	370,709	8.90%
盈餘轉增資	1,692,758	40.63%
減資	(4,080,000)	(97.93)%
合計	4,166,067	100.00%

二、公開說明書之分送計劃：

陳列處所：依規定函送有關單位外，另備置本公司以供查閱。

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

三、證券承銷商之名稱、地址、網址及電話：

名稱：永豐金證券股份有限公司

網址：<https://www.sinotrade.com.tw>

地址：臺北市中正區重慶路一段2號19樓

電話：(02) 2311-4345

四、公司債保證機構之名稱、地址、網址及電話：

名稱：板信商業銀行股份有限公司

網址：<https://www.bop.com.tw/>

地址：新北市板橋區縣民大道二段68號

電話：(02) 2272-6866

五、公司債受託機構之名稱、地址、網址及電話：

名稱：瑞興商業銀行股份有限公司

網址：<https://www.taipeistarbank.com.tw/>

地址：臺北市重慶南路一段66之1號2樓

電話：(02) 7729-3900

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：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：臺北市松山區東興路8號地下1樓

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：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：臺北市信義區信義路五段7號68樓

網址：<http://www.kpmg.com.tw>

電話：(02)8101-6666

律師姓名：邱雅文

事務所名稱：遠東聯合法律事務所

地址：臺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：池世欽、黃欣婷會計師

事務所名稱：安侯建業聯合會計師事務所

地址：臺北市信義區信義路五段7號68樓

網址：<http://www.kpmg.com.tw>

電話：(02)8101-6666

十一、公司債複核律師姓名、事務所名稱、地址、網址及電話：不適用。

十二、本公司發言人、代理發言人：

	發言人	代理發言人
姓名	張境在	祝藝
職稱	總經理	特助
聯絡電話	(02)8773-6688	(02)8773-6688
電子郵件信箱	micha@mail.jsl.com.tw	Robert@mail.jsl.com.tw

十三、公司網址：<https://www.isanlin.com>

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

愛山林建設開發股份有限公司 公開說明書摘要

實收資本額：4,166,066,500 元		公司地址：臺北市大安區忠孝東路四段 166 號 11 樓之 2		電話：(02)8773-6688	
設立日期：75 年 9 月 6 日			網址：https://www.isanlin.com		
上市日期：78 年 12 月 26 日		上櫃日期：不適用		公開發行日期：77 年 9 月 24 日	
				管理股票日期：不適用	
負責人：董事長 祝文字 總經理 張境在			發言人姓名：張境在 職稱：總經理 代理發言人姓名：祝藝 職稱：特助		
股票過戶機構： 統一綜合證券股份有限公司 股務代理部			電話：(02)2746-3797 網址：http://www.pscnet.com.tw 地址：臺北市松山區東興路 8 號地下 1 樓		
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	
永豐金證券股份有限公司		(02)2311-4345		https://www.sinotrade.com.tw	
				臺北市中正區重慶南路一段 2 號 19 樓	
最近年度簽證會計師：安侯建業聯合會計師事務所 池世欽、黃欣婷會計師			電話：(02)8101-6666 網址：http://www.kpmg.com.tw 地址：臺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		
	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：112 年 6 月 30 日，任期：3 年			監察人選任日期：設置審計委員會替代監察人職能		
全體董事持股比例：64.21%(113 年 6 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 6 月 30 日)					
職稱		姓名		持股比例	
董事暨大股東		祝園實業股份有限公司		18.43%	
		代表人：祝文字		董事暨大股東 仰山林廣告有限公司	
				代表人：祝藝	
董事暨大股東		丰雲廣告有限公司		18.12%	
		代表人：張境在		獨立董事 蔡如君	
				獨立董事 張志弘	
董事暨大股東		甲山林廣告股份有限公司		16.36%	
		代表人：張瀛珠		獨立董事 胡湘麒	
				董事長暨大股東 祝文字	
				7.67%	
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、不動產買賣業、不動產代銷 經紀業。				參閱本文之頁次	
				-頁	
風險事項：不適用。				參閱本文之頁次	
				-頁	
去 (1 1 2) 年 度		營業收入：8,102,882 仟元(房地收入 613,899 仟元、工程收入 2,361,207 仟元及勞務提供收入 5,047,865 仟元)；稅前純益：1,981,5010 仟元；每股盈餘：3.91 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 年度第一次有擔保普通公司債；發行金額為新臺幣伍億元整，請參閱本公開說明書封面。			
發 行 條 件		固定年利率 2.10%；本公司債自發行日起屆滿三年到期一次還本，並委由板信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，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 年度第一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：113 年 7 月 19 日			刊印目的：發行 113 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：愛山林建設開發股份有限公司113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伍億元整。
- 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：本公司債發行期限為三年期，自民國113年7月29日發行，至民國116年7月29日到期。
- 六、票面利率：本公司債票面利率為固定年利率2.10%。
- 七、還本方式：本公司債自發行日起屆滿三年到期一次還本。
- 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：本公司債委由板信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、承銷方式：委託證券商以洽商銷售方式對外公開承銷。
- 十一、承銷或代銷機構：永豐金證券股份有限公司。
- 十二、受託人：本公司債由瑞興商業銀行股份有限公司信託部為債權人之受託人，代表債權人之利益行使查核及監督本公司履行本公司債發行事項之權責，並訂立受託契約。凡持有本公司債之債權人，不論係於發行時認購或中途買受者，對於本公司與受託人間受託契約規定受託人之權利義務及本公司債發行辦法，均予同意承認並授與有關受託事項之全權代理，此項授權並不得中途撤銷，至於受託契約內容，債權人得在規定營業時間內隨時至本公司或受託人營業處所查閱。
- 十三、還本付息代理機構：本公司債委託板信商業銀行股份有限公司安東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。

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113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：愛山林建設開發股份有限公司
- 2.債券名稱：愛山林建設開發股份有限公司113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伍億元整，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2.10%。
- 5.公司債償還期限及方法：本公司債發行期限為三年期，自發行日起屆滿三年到期一次還本。
- 6.償還公司債款之募集計畫及保管方法：
 - (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110年度第一次有擔保普通公司債到期之本金，預計於113年第三季執行完畢。
- 8.前已募集之公司債，其未償還之數額：
 - (1)110 年度第一次有擔保普通公司債新臺幣 500,000 仟元；
 - (2)110 年度第二次有擔保普通公司債新臺幣 600,000 仟元；
 - (3)110 年度第三次有擔保普通公司債新臺幣 300,000 仟元；
 - (4)111 年度第一次無擔保普通公司債新臺幣 500,000 仟元。
 - (5)112 年度第一次有擔保普通公司債新臺幣 270,000 仟元。截至民國(下同)113 年 3 月 31 日止，共計新臺幣 2,170,000 仟元。(另截至 113 年 7 月 15 日止，未償還公司債之數額未有變動。)
- 9.公司債發行之價格：按票面金額十足發行。
- 10.公司股份總數、已發行股份總數及已實收之金額：截至113年3月31日止，額定股本總額為新臺幣捌拾億元整(NT\$8,000,000,000元)，已發行股份總數為肆億壹仟陸佰陸拾萬陸仟陸佰伍拾股(416,606,650股)，每股面額新臺幣壹拾元整，實收資本額為新臺幣肆拾壹億陸仟陸佰零陸萬陸仟伍佰元整(NT\$4,166,066,500元)，截至113年7月15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

額為新臺幣壹佰壹拾伍億柒仟捌佰柒拾萬壹仟元整(NT\$11,578,701仟元)。

12.證券主管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：本公司債由瑞興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：永豐金證券股份有限公司。

(2)約定事項：主要係約定申報生效後之相關對外公開承銷之權利及事務。

16.有發行擔保者，其種類、名稱及證明文件：銀行保證。

17.有發行保證人者，其名稱及證明文件：本公司債委由板信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：詳附件三、本次發行之董事會議事錄。

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：

本次公司債之計畫發行總額為新臺幣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借款或發行短期票券支應，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年度第一次有擔保普通公司債到期之本金，將可鎖定資金成本，以降低未來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，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	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	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。

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：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
110年度第一次有擔保普通公司債(110年7月發行)	113年7月	500,000
110年度第二次有擔保普通公司債(110年11月發行)	115年11月	600,000
110年度第三次有擔保普通公司債(111年1月發行)	114年1月	300,000
111年度第一次無擔保普通公司債(111年7月發行)	114年7月	500,000
112年度第一次有擔保普通公司債(112年9月發行)	113年9月	40,500
	114年9月	40,500
	115年9月	189,000
113年度第一次有擔保普通公司債(預計113年7月發行)	116年7月	500,000

B. 償還債務計畫：

上述普通公司債存續期間之償債款項來源，將由自有資金、營業收入、銀行借款或資本市場、貨幣市場工具籌資支應。

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)	
						113 年度	往後年度
愛山林建設開發股份有限公司 110 年度第一次有擔保普通公司債	0.70	110.07.30~113.07.30	支應代銷營運週轉金	500,000	500,000	-	-

註：由於本次係用以償還 110 年度第一次有擔保普通公司債，其票面利率(0.70%)優於本次發行之公司債票面利率(2.10%)，因此並無直接節省利息支出。惟本公司若以銀行借款支應，償還 110 年度第一次有擔保普通公司債，依目前本公司平均借款利率 3.00%扣除本次發行公司債票面利率 2.10%後，設算每年可節省之利息差額 4,500 仟元。

本次發行三年期固定年利率之有擔保普通公司債，所募資金總額新臺幣500,000仟元，擬全數用於償還110年度第一次有擔保普通公司債到期之本金，藉此鎖定資金成本，降低未來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3.00%扣除本次發行公司債票面利率2.1%設算，預計每年度可節省利息支出約新臺幣4,500仟元。

D. 目前營運資金狀況：

本公司截至113年6月30日止，帳上現金及約當現金為新臺幣1,566,277仟元，流動資產扣除流動負債之餘額為新臺幣10,851,788仟元。(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
			113 年度
			第三季
償還 110 年度第一次有擔保普通公司債到期之本金	113 年第三季	500,000	500,000
合計		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。

113 年度現金收支預測表

單位：新臺幣仟元

項目	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)	714,331	952,215	946,746	2,320,900	1,935,980	1,293,395	1,566,277	1,083,503	1,893,545	1,581,292	1,225,252	1,376,321	714,331
加：非融資性收入													
應收帳款及票據收現	636,090	508,469	458,425	519,672	574,633	773,984	503,643	1,566,470	931,264	488,770	588,770	588,770	8,138,960
收取之股利	0	0		152,991	0	0	0	5,892	0	0	0	0	158,883
處分短期投資	0	0	2,355	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2,355
保證金收款	112,547	2,720	0	2,000	1,219	0	0	0	0	135	0	0	118,621
受限制資產轉入	30,292	0	59,960	204,715	0	72,418	70,370	92,953	112,558	96,567	56,665	93,354	889,852
其他(含利息收入)	18,799	13,101	48,091	31,440	46,099	31,160	30,000	30,000	30,000	30,000	30,000	30,000	368,690
非融資性收入合計(2)	797,728	524,290	568,831	910,818	621,951	877,562	604,013	1,695,315	1,073,822	615,472	675,435	712,124	9,677,361
減：非融資性支出													
購置營建用地	459,450	100,677	283,430	0	3,118,952	29,561	221,819	64,937	404,971	0	0	550,000	5,233,797
支付營建成本	144,550	141,447	310,063	571,622	301,082	385,644	625,665	633,746	565,628	679,645	351,635	480,728	5,191,455
支付代銷成本	156,167	238,137	197,727	212,720	265,408	183,005	218,311	222,677	227,131	231,674	236,307	241,033	2,630,297
薪資獎金付現	6,429	142,032	47,009	7,108	7,659	83,308	7,000	7,000	7,000	87,000	7,000	7,000	415,545
發放董監及員工酬勞	0	14,880	0	0	0	0	9,886	0	0	0	0	0	24,766
利息及財務費用	44,746	24,763	33,807	36,522	34,208	31,616	49,168	49,168	49,168	49,168	49,168	49,168	500,670
預付租金	14,048	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	14,048
固定資產	0	1,227	0	0	1,414	171,599			146,091			146,090	466,421
取得短期投資			5,446	0	0	0							5,446
取得長期投資	150,000	0	0	0	0	0	0	150,000	0	0	0	0	300,000
稅費	0	0	0	0	325,877	0	0	0	195,220	0	38,000	0	559,097
營業費用	17,797	14,864	19,376	13,814	15,680	20,830	16,000	16,000	16,000	16,000	16,000	16,000	198,361
支付股利	0	0	0	0	0	0	0	0	0	624,909	0	0	624,909
支付保證金	0	0	0	0	300,000	0	0	0	0	0	300,000	0	600,000
轉至受限制資產	2,020	4,415	3,910	110,203	31,075	24,904	20,000	20,000	20,000	20,000	20,000	20,000	296,527
非融資性支出合計(3)	995,207	682,442	900,768	951,989	4,401,355	930,467	1,167,849	1,163,528	1,631,209	1,708,396	1,018,110	1,510,019	17,061,339
要求最低現金餘額(4)	200,000	200,000	200,000	200,000	200,000	200,000	200,000	200,000	200,000	200,000	200,000	200,000	200,000
所需資金總額(5)=(3)+(4)	1,195,207	882,442	1,100,768	1,151,989	4,601,355	1,130,467	1,367,849	1,363,528	1,831,209	1,908,396	1,218,110	1,710,019	17,261,339
融資前可供支用現金餘額 (短絀)(6)=(1)+(2)-(5)	316,852	594,063	414,809	2,079,729	(2,043,424)	1,040,490	802,441	1,415,290	1,136,158	288,368	682,577	378,426	(6,869,647)
融資淨額													
現金增資	0	0	2,000,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2,000,000
發行公司債	0	0	0	0	0	0	500,000	0	0	0	0	0	500,000
償還公司債	(100,000)	0	0	0	0	0	(500,000)	0	(40,500)	0	0	0	(640,500)
短期票券	524,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	150,000	674,000
銀行借款	160,000	340,768	385,233	646,078	3,330,000	686,960	204,490	505,563	751,591	840,152	493,837	338,920	8,683,592
銀行還款	(148,637)	(188,085)	(539,142)	(989,827)	(193,181)	(361,173)	(123,428)	(227,308)	(465,957)	(103,268)	(93)	(138,093)	(3,478,192)
子公司資金貸與	0	0	(140,000)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	(140,000)
融資淨額合計(7)	435,363	152,683	1,706,091	(343,749)	3,136,819	325,787	81,062	278,255	245,134	736,884	493,744	350,827	7,598,900
期末現金餘額(8)=(1)+(2)-(3)+(7)	952,215	946,746	2,320,900	1,935,980	1,293,395	1,566,277	1,083,503	1,893,545	1,581,292	1,225,252	1,376,321	929,253	929,253

114 年度現金收支預測表

單位：新臺幣仟元

項目	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)	929,253	277,622	206,378	3,131,992	3,397,359	3,179,482	2,780,755	2,438,211	2,772,259	1,908,380	1,623,562	1,046,090	929,253
加：非融資性收入													
應收帳款及票據收現	338,770	338,770	897,443	1,735,452	1,176,779	415,186	1,068,454	1,674,002	1,020,734	300,000	300,000	532,441	9,798,031
收取之股利	0	0	0	0	160,000	0	0	0	0	0	0	0	160,000
處分短期投資	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
保證金收款	0	0	0	0	0	0	27,600	0	0	3,100	0	0	30,700
受限制資產轉入	55,776	86,564	71,638	23,036	66,764	55,235	29,705	27,667	14,802	24,280	21,107	22,386	498,960
其他(含利息收入)	30,000	30,000	30,000	30,000	30,000	30,000	30,000	30,000	30,000	30,000	30,000	30,000	360,000
非融資性收入合計(2)	424,546	455,334	999,081	1,788,488	1,433,543	500,421	1,155,759	1,731,669	1,065,536	357,380	351,107	584,827	10,847,691
減：非融資性支出													
購置營建用地	0	0	250,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	250,000
支付營建成本	897,376	520,440	734,691	700,884	398,425	567,801	523,146	707,285	479,248	381,861	395,934	402,589	6,709,680
支付代銷成本	221,777	226,213	230,737	235,352	240,059	244,860	249,757	254,752	259,847	265,044	270,345	275,752	2,974,495
薪資獎金付現	7,000	7,000	7,000	7,000	7,000	7,000	7,000	7,000	7,000	7,000	7,000	7,000	84,000
發放董監及員工酬勞	39,555	0	0	0	0	0	14,829	0	0	0	0	0	54,384
利息及財務費用	50,000	50,000	50,000	50,000	50,000	50,000	50,000	50,000	50,000	50,000	50,000	50,000	600,000
預付租金	14,048	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	14,048
固定資產	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
取得短期投資	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
取得長期投資	150,000	0	0	0	0	0	100,000	0	0	0	0	0	250,000
稅費	0	0	0	0	304,780	0	0	0	250,000	0	40,000	0	594,780
營業費用	17,000	17,000	17,000	17,000	17,000	17,000	17,000	17,000	17,000	17,000	17,000	17,000	204,000
支付股利	0	0	0	0	0	0	0	0	937,365	0	0	0	937,365
支付保證金	0	0	0	0	300,000	0	0	0	0	0	350,000	0	650,000
轉至受限制資產	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
非融資性支出合計(3)	1,396,756	820,653	1,289,428	1,010,236	1,317,264	886,661	961,732	1,036,037	2,000,460	720,905	1,130,279	752,341	13,322,752
要求最低現金餘額(4)	200,000	200,000	200,000	200,000	200,000	200,000	200,000	200,000	200,000	200,000	200,000	200,000	200,000
所需資金總額(5)=(3)+(4)	1,596,756	1,020,653	1,489,428	1,210,236	1,517,264	1,086,661	1,161,732	1,236,037	2,200,460	920,905	1,330,279	952,341	13,522,752
融資前可供支用現金餘額 (短絀)(6)=(1)+(2)-(5)	(242,957)	(287,697)	(283,969)	3,710,244	3,313,638	2,593,242	2,774,782	2,933,843	1,637,335	1,344,855	644,390	678,576	(1,745,808)
融資淨額													
現金增資	0	0	4,000,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4,000,000
發行公司債	300,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	300,000
償還公司債	(300,000)	0	0	0	0	0	(500,000)	0	0	0	0	0	(800,000)
短期票券	0	0	(327,700)	(800,000)	(480,000)	0	0	0	0	0	0	0	(1,607,700)
銀行借款	337,672	294,168	482,203	292,208	229,258	210,927	306,844	261,831	314,460	262,123	201,795	210,874	3,404,363
銀行還款	(17,093)	(93)	(538,542)	(5,093)	(83,414)	(223,414)	(343,415)	(623,415)	(243,415)	(183,416)	(95)	(203,095)	(2,464,500)
子公司資金貸與	0	0	(400,000)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	(400,000)
融資淨額合計(7)	320,579	294,075	3,215,961	(512,885)	(334,156)	(12,487)	(536,571)	(361,584)	71,045	78,707	201,700	7,779	2,432,163
期末現金餘額(8)=(1)+(2)-(3)+(7)	277,622	206,378	3,131,992	3,397,359	3,179,482	2,780,755	2,438,211	2,772,259	1,908,380	1,623,562	1,046,090	886,355	886,355

(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.應收帳款收款與應付帳款付款政策

本公司主要之收入來源為代銷個案，在銷售時與客戶簽訂正式買賣合約書並繳足簽約金(或符合合約規定之條件)後，由本公司按合約規定時間備齊合約及相關文件向業主請款，業主於次月核算完畢後通知本公司開立發票，交付發票完成請款手續，其平均收款期間約為60~90天。另營建事業之部份，與客戶簽訂預售買賣契約書時先依約收取訂金、簽約金及開工款，並於開工興建期間內，依工程進度向客戶收取工程期款，迄個案完工產權完成後，客戶付清尾款或向金融機構辦理貸款撥款。一般而言，訂金及簽約通常以現金、即期支票或刷卡方式向客戶收取，後續相關款項則大多以現金或開立即期支票方式支付。本公司編製113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113年1~6月之實際營運情形，並根據預估未來代銷案銷售狀況、個案完工時程以及預估銀行核貸時間等編製而成，故其編製基礎尚屬合理。

本公司代銷成本主要係應付媒體之廣告費用及銷售中心之工程款等，通常為付現或開立60天內期票付款，另有關營建用地款係依照土地買賣合約中所約定付款日期支付，而營建工程款之支付係依工程契約進度而定。本公司編製113及114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

本公司資本支出計畫係依未來經營策略及營運發展而定，113年2月、5月、6月及9~12月實際及預計取得固定資產金額共計466,421仟元，主係為維持公司正常營運而購置辦公設備及自用之龍江路辦公室裝潢支出；本公司於113年1月認購郡都建設開發(股)公司以「高雄市橋頭區後壁田段30地號」案基於共同投資開發目的發行之三種特別股15,000仟股，每股新臺幣10元，對其認購金額150,000仟元，另依橋頭區後壁田段案後續資金需求，本公司預計於113年8月、114年1月及7月分別認購特別股150,000千元、150,000千元及100,000千元。編製應屬合理。

C.財務槓桿及負債比率

項目	112 年度	113 年度(預計)	114 年度(預計)
財務槓桿度(倍)	1.23	1.17	1.07
負債比率(%)	74.84	70.91%	60.56%

資料來源：112 年度係經會計師查核簽證之個別財務報告；113 及 114 年度係本公司自行推估。

財務槓桿指數係為衡量公司舉債經營之財務風險，用以評估利息費用之變動對於營業利益之影響程度，該項指標數值愈高表示公司所承擔之財務風險愈大，若公司未舉債經營，則其財務槓桿度為1，數值越大財務風險越高，而本指數若為正數，顯示舉債經營仍屬有利。

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到期之公司債，因均屬負債性質，故對負債比率並無影響，惟本次係以長期資金支應，免於動用短期借款額度，可避免流動比率及速動比率下降的風險，達到強化財務結構之效果。

D.償債或充實營運資金之原因

本次採發行公司債償還110年度發行之第一次有擔保普通公司債到期之本金，主係藉由鎖定資金成本，以降低未來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，其籌資目的為償還110年度第一次有擔保普通公司債到期之本金，發行110年度第一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.發行 110 年度第一次有擔保普通公司債之資金用途

本公司於110年7月30日發行110年度第一次有擔保普通公司債計新臺幣500,000仟元，全數用以支應代銷營運週轉金。由於本公司所屬產業為不動產代銷業及營建業，其中代銷業之特性為接案前期需投入大量資金用於接待中心之規畫興建、設備購置及廣告製作與媒體撥放，且前期銷售期間仍需持續投入廣告成本、水電費用與支付銷售人員薪資獎金，而收入則須依照銷售量逐月向業主請款，因此接案至銷售期間容易產生資金缺口。故辦理募集110年度第一次有擔保普通公司債作為支應代銷營運週轉金，除可產生代銷收入挹注公司營收及獲利，對公司未來營運亦有助益，實有其必要性及合理性。

B.發行 110 年度第一次有擔保普通公司債之效益分析

本公司發行110年度第一次有擔保普通公司債募集資金總額新臺幣

500,000仟元，已依原定計畫於110年度第三季全數用於支應代銷營運週轉金。由於代銷業之特性於收、付款時間有落差之缺口，其間營運所需之資金將呈現不足，故需事先籌措資金，以因應營運規模成長所增加之營運週轉金需求，所募得資金將取代向銀行融資，除可取得長期穩定資金，提升財務運用調度能力及健全財務結構外，並可降低對銀行之依存度，提高公司營運競爭力，有助公司未來中長期發展。本公司已依原資金運用計畫執行，故其預定效益與實際達成情形尚無重大差異。

(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：本公司編製113及114年度現金收支預測表中，113年1~6月為實際數，113年7~12月及114年度為預估數，本公司未來(113年7~12月及114年度)重大資本支出及長期股權投資計畫說明如下：

A. 龍江路辦公室裝修工程

(A)必要性及預計效益

本公司位於龍江路中油地上權興建之辦公大樓，已於113年5月取得使用執照，將作為營運總部並將部分樓層出租，目前正進行裝修工程，裝潢工程合約總價為463,780千元，預計裝潢後可增進集團運作效率，並符合承租對象需求，創造長期租賃收益。此係為集團長期穩定發展之必要支出，有其必要性。

(B)預計資金來源

龍江路辦公室裝修工程將以自有資金及銀行借款支應。

B. 郡都建設特別股

(A)必要性及預計效益

郡都建設於110年度取得財團法人台灣糖業協會位於高雄市橋頭區後壁田段30地號土地之合作興建房屋案，本公司以取得郡都建設特別股方式投資該案，截至113年6月止業已投資538,560千元，並按該案出資比率約定分配該案利潤，113年下半年度及114年預計將依該案資金需求持續認購特別股，此係為公司營利之投資支出，有其必要性。

(B)預計資金來源

郡都建設特別股投資案將以自有資金支應。

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)

愛山林建設開發股份有限公司本次為發行113年度第1次有擔保普通公司債500張，以面額新臺幣壹佰萬元發行，發行總額為新臺幣5億元整，並委託本承銷商對外公開銷售，向財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心提出申報，業依規定填報案件檢查表，並經本承銷商採取必要程序予以複核，特依「證券商管理規則」及「發行人募集與發行有價證券處理準則」規定，出具本承銷商總結意見。

依本承銷商之意見，愛山林建設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

愛山林建設開發股份有限公司

永豐金證券股份有限公司

負責人：朱士廷

承銷部門主管：蔡東良

中華民國 113 年 7 月 19 日



聲明書

本公司受愛山林建設開發股份（下稱愛山林公司）委託，擔任愛山林建設開發股份募集與發行一一三年度第一次有擔保普通公司債乙案之證券承銷商，茲聲明將善盡注意下列事項，絕無虛偽或隱匿之情事：

- 一、愛山林公司本次募集與發行有價證券價格之訂定及相關作業程序，應遵守「中華民國證券商業同業公會承銷商會員輔導發行公司募集與發行有價證券自律規則」及「中華民國證券商業同業公會證券商承銷或再行銷售有價證券處理辦法」等相關規定。
- 二、本公司絕無直接或間接要求、行求、期約、交付賄賂及收受賄賂之行為，且承銷相關費用之收取，不以其他方式或名目補償或退還予發行人或其關係人或前二者所指定之人等。
- 三、如有上開情事者，涉及違反證券交易法第二十條及第三十二條等規定，除依中華民國證券商業同業公會訂定之相關規定處理，並應負證券交易法第五十六條、第六十六條、第一百七十一條、第一百七十四條及其他相關法律責任。

證券承銷商：永豐金證券股份有限公司



負責人：朱士廷



日期：中華民國 113 年 7 月 19 日

愛山林建設開發股份有限公司

第十五屆第十一次董事會議事錄(節錄版)

- 一、開會時間：中華民國(下同)113年06月28日(星期五)上午11點30分
- 二、開會地點：台北市中山區龍江路128號7樓(會議室)
- 三、出席：董事祝園實業股份有限公司代表人-祝文字、董事甲山林廣告股份有限公司代表人-張瀛珠、董事丰雲廣告有限公司代表人-張境在、董事仰山林廣告有限公司代表人-祝藝、獨立董事胡湘麒、獨立董事張志弘、獨立董事蔡如君等7人。
- 四、請假及缺席董事：無。
- 五、列席人員：財務長-楊美津、副總-王阿鄭、稽核主管-林佩君、經理-李玉娟
- 六、主席：祝文字  記錄：林佩君 
- 七、開會時間：截至上午11點30分整，出席董事已達法令規定二分之一以上，經主席依法宣布開會。

八、報告事項：

- (一)上次會議紀錄及執行情形：略。
- (二)內部稽核業務報告：略。
- (三)重要財務業務報告：無。
- (四)其他重要報告事項：無。

九、承認及討論事項：

上次會議保留事項：無。

本次會議討論事項：

第一案

案由：本公司擬發行113年度第一次有擔保普通公司債案，提請討論。

說明：一、本公司為償還110年度第一次有擔保普通公司債到期之本金，擬發行113年度第一次有擔保普通公司債，發行總面額新臺幣伍億元整，發行主要條件如下：

- 1、債券名稱：愛山林建設開發股份有限公司113年度第一次有擔保普通公司債。
 - 2、發行總額：新臺幣伍億元整。
 - 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：三年期。
 - 5、票面利率：固定年利率2.1%。
 - 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：到期一次還本。
 - 8、保證銀行：板信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、承銷或代銷機構：永豐金證券股份有限公司。
 - 11、公司債受託人：瑞興商業銀行股份有限公司信託部。
- 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年度第一次有擔保普通公司債發行作業，擬授權董事長代表本公司簽署一切有關發行前述公司債所需之契約及文件，並代表本公司辦理一切相關發行事宜。

四、本次發行如有未盡事宜，擬授權董事長全權處理之。

五、本案經審計委員會通過，提請董事會討論。

六、敬請 審議。

決 議：本案經主席徵詢全體出席董事，無異議，照案通過。

十、臨時動議：無。

十一、散會

愛山林建設開發股份有限公司



董事長：祝文字

