

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

股票代碼：2540

公開說明書

(發行一一四年度第一次無擔保普通公司債)

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：發行一一四年度第一次無擔保普通公司債

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一一四年度第一次無擔保普通公司債(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：本公司債發行期限為三年期，自民國 114 年 10 月 16 日發行，至民國 117 年 10 月 16 日到期，依票面金額十足發行。

(四)還本方式：若本公司未依本辦法執行提前贖回權，本公司債為自發行日起屆滿第三年，到期一次還本。

(五)提前贖回權：本公司得於本公司債發行屆滿每一年起之每次付息日全部提前贖回本公司債，本公司債之債券持有人不得有異議。本公司將於預定贖回日前 30 日公告，按債券面額加計實際持有期間之應付利息贖回本公司債。

(六)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。

(七)票面利率：本公司債票面利率為固定年利率 2.50%。

(八)發行條件：除上述(一)~(七)外，本公司債擔保方式為無擔保普通公司債；債券形式採無實體發行，請參閱本公開說明書第 2 頁。

(九)公開承銷比例：100%委由承銷商對外公開銷售。

(十)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。

(十一)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：本次發行無擔保普通公司債係用於充實營運資金、償還借款，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 ~ 21 頁。

五、本次發行之相關費用：

(一)承銷費用：新臺幣 3,000 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：<https://mopsplus.twse.com.tw/mops/#/web/home>

(二)公司資訊揭露之網址：<https://www.isanlin.com>

愛山林建設開發股份有限公司 編製
中華民國 一一四 年 十 月 八 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	0.30
現金增資	4,164,834	61.71
資本公積及盈餘轉增資	6,644,267	98.44
減資	(4,080,000)	(60.45)
合計	6,749,101	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://mopsplus.twse.com.tw/mops/#/web/home>)。

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：不適用

五、公司債受託機構之名稱、地址、網址及電話：

名稱：臺灣新光商業銀行股份有限公司信託部

網址：<https://www.skbank.com.tw>

地址：臺北市信義區松仁路32號4樓之1

電話：(02) 8758-7288

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：翰辰法律事務所

地址：臺北市信義區松德路6號12樓

網址：<http://www.fsi-law.com.tw>

電話：(02)2345-0016

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	副董事長	總經理
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	
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：6,749,099,750 元		公司地址：臺北市中山區龍江路 128 號 2 樓		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 祝藝		發言人姓名：張境在 代理發言人姓名：祝藝		職稱：副董事長 職稱：總經理	
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 地址：臺北市松山區東興路 8 號地下 1 樓		網址：http://www.pscnet.com.tw	
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 地址：臺北市信義區信義路五段 7 號 68 樓		網址：http://www.kpmg.com.tw	
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：66.85%(114 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：(114 年 9 月 30 日) 66.85%					
職稱	姓名	持股比例	職稱	姓名	持股比例
董事暨大股東	祝園實業股份有限公司	17.33%	董事暨大股東	仰山林廣告有限公司	16.21%
	代表人：祝文字			代表人：祝藝	
董事暨大股東	丰雲廣告有限公司	17.49%	獨立董事	蔡如君	-%
	代表人：張境在		獨立董事	張志弘	-%
	甲山林廣告股份有限公司	15.82%	獨立董事	胡湘麒	-%
董事暨大股東	代表人：張瀛珠		獨立董事	郭育甫	-%
			董事長暨大股東	祝文字	3.48%
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 市場結構：內銷100.00%；外銷0.00%。 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 3) 年 度	營業收入：11,158,269 仟元(房地收入 2,140,856 仟元、工程收入 3,787,050 仟元及勞務提供收入 5,113,410 仟元)；稅前純益：2,599,533 仟元；每股盈餘：3.07 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 114 年度第一次無擔保普通公司債；發行金額為新臺幣參拾億元整，請參閱本公開說明書封面。				
發行條件	固定年利率 2.50%；本公司債發行屆滿每一年起之每次付息日全部提前贖回本公司債，本公司債之債券持有人不得有異議。本公司將於預定贖回日前 30 日公告，按債券面額加計實際持有期間之應付利息贖回本公司債。若本公司未依執行提前贖回權，本公司債為自發行日起屆滿第三年，到期一次還本；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	本次發行無擔保普通公司債係用於充實營運資金、償還借款，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：114 年 10 月 8 日			刊印目的：發行 114 年度第一次無擔保普通公司債		
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114年度第一次無擔保普通公司債(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參拾億元整。
- 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、發行期限：本公司債發行期限為三年期，自民國114年10月16日發行，至民國117年10月16日到期。
- 六、票面利率：本公司債票面利率為固定年利率2.50%。
- 七、還本方式：若本公司未依本辦法執行提前贖回權，本公司債為自發行日起屆滿第三年，到期一次還本。
- 八、提前贖回權：本公司得於本公司債發行屆滿每一年起之每次付息日全部提前贖回本公司債，本公司債之債券持有人不得有異議。本公司將於預定贖回日前30日公告，按債券面額加計實際持有期間之應付利息贖回本公司債。
- 九、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。
- 十、擔保方式：本公司債為無擔保普通公司債。
- 十一、承銷方式：委託證券商以洽商銷售方式對外公開承銷。
- 十二、承銷或代銷機構：永豐金證券股份有限公司。
- 十三、受託人：本公司債由臺灣新光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。
- 十四、還本付息代理機構：本公司債委託臺灣新光商業銀行股份有限公司南東分公司代理還本付息事宜，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://mopsplus.twse.com.tw/mops/#/web/home>)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、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。
- 十七、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：新臺幣參拾億元整。
- 2.資金來源：發行114年度第一次無擔保普通公司債。
- 3.計畫項目、運用進度：

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				
			114 年度	115 年度			
			第四季	第一季	第二季	第三季	第四季
償還銀行借款	115 年第三季	2,519,516	576,796	595,480	925,000	422,240	-
充實營運資金	115 年第三季	480,484	150,248	150,247	101,417	78,572	-
合計		3,000,000	727,044	745,727	1,026,417	500,812	-

(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114年度第一次無擔保普通公司債(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2.50%。
- 5.公司債償還期限及方法：若本公司未執行提前贖回權，本公司債為自發行日起屆滿第三年，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。
 - (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：充實營運資金及償還借款，預計於民國(下同)115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 年度第二次有擔保普通公司債新臺幣 600,000 仟元；
 - (2)112 年度第一次有擔保普通公司債新臺幣 189,000 仟元；
 - (3)113 年度第一次有擔保普通公司債新臺幣 500,000 仟元。截至 114 年 9 月 30 日止，未償還公司債之數額共計新臺幣 1,289,000 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114年6月30日止，額定股本總額為新台幣捌拾億元整，每股面額新台幣壹拾元，已發行股份總數為陸億柒仟肆佰玖拾萬玖仟玖佰柒拾伍股。(截至114年9月30日止，額定股本總額為新台幣玖拾玖億元整，每股面額新台幣壹拾元，已發行股份總數為陸億柒仟肆佰玖拾萬玖仟玖佰柒拾伍股)。

11.公司現有全部資產減去全部負債後之餘額：截至114年6月30日止之合併財務報告，該項餘額為新臺幣壹佰陸拾肆億肆仟玖佰伍拾肆萬捌仟元整(NT\$16,449,548仟元)。

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：本公司債由臺灣新光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：不適用，本公司債為無擔保普通公司債。

17.有發行保證人者，其名稱及證明文件：不適用。

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114年9月22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：

本次公司債之計畫發行總額為新臺幣3,000,000仟元，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。用以償還借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，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：

本次發行無擔保普通公司債係為固定利率，用於充實營運資金及償還借款，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、償還借款者：

(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年度第二次有擔保普通公司債(110年11月發行)	115年11月	600,000
112年度第一次有擔保普通公司債(112年9月發行)	115年09月	189,000
113年度第一次有擔保普通公司債(113年7月發行)	118年07月	500,000
114年度第一次無擔保普通公司債(預計114年10月發行)	117年10月	3,000,000

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：

本次發行三年期固定年利率之無擔保普通公司債，預計於114年度第4季完成資金募集，所募資金新臺幣3,000,000仟元，擬用於充實營運資金及償還借款，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。其中償還借款為2,519,516仟元，本公司預計於115年第3季使用完畢。以目前借款利率扣除本次發行公司債票面利率2.5%設算，預計每年度可節省利息支出約新臺幣13,304仟元。

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	114 年度		115 年度						合計		
					第四季		第一季		第二季		第三季		償還金額	減少利息	往後年度減少利息金額 ^(註6)
					償還金額	減少利息	償還金額	減少利息	償還金額	減少利息	償還金額	減少利息			
彰化銀行	3.1250%	114.05.23~114.11.23	代銷週轉金	200,000	200,000	104							200,000	104	1,250
台中商銀	3.1800%	114.08.31~114.12.30	代銷週轉金	100,000	100,000	57							100,000	57	680
台中商銀	3.1800%	114.08.31~115.02.14	代銷週轉金 ^(註1)	100,000	29,032	16							29,032	16	197
台中商銀	3.1800%	114.09.12~115.03.12	代銷週轉金 ^(註2)	42,360	38,049	22							38,049	22	259
臺灣銀行	3.1350%	113.10.30~114.10.30	代銷週轉金 ^(註3)	150,000	134,715	71							134,715	71	855
上海商銀	3.3500%	114.09/18~115.09.09	代銷週轉金	200,000					200,000	425			200,000	425	1,700
王道銀行	3.2537%	114.06.30~115/06/30	營運週轉金 ^(註4)	300,000	75,000	283	225,000	565					300,000	848	2,261
土地銀行	2.8300%	111.05.20~115.04.22	建築融資	370,480			370,480	306					370,480	306	1,223
土地銀行	2.8300%	111.05.20~115.03.09	建築融資 ^(註5)	422,240							422,240	813	422,240	813	1,393
合作金庫	2.8770%	109.06.30~116.03.31	土地融資	377,000					377,000	1,066			377,000	1,066	1,421
合作金庫	3.0930%	114.01.10~116.03.31	建築融資	348,000					348,000	980			348,000	980	2,064
合計				2,610,080	576,796	553	595,480	871	925,000	2,471	422,240	813	2,519,516	4,708	13,304

註1：該融資合約在契約期間得以循環動用，其契約期間到期日為113年8月15日，該公司因考量代銷案件進度狀況已辦理延期續借。

註2：該融資合約在契約期間得以循環動用，其契約期間到期日為113年9月13日，該公司因考量代銷案件進度狀況已辦理延期續借。

註3：該融資合約在契約期間得以循環動用，其契約期間到期日為111年11月8日，該公司因考量代銷案件進度狀況已辦理延期續借。

註4：該融資合約條件動撥後6個月得還款25%。

註5：該案件在未取得使用執照時合約到期得辦理延期續借。

註6：往後年度減少利息金額係假設借款到期將續借，故以該借款的利率減本次公司債票面利率2.50%，每一年度可節省之利息費用。

D. 目前營運資金狀況：

本公司截至114年8月31日止，帳上現金及約當現金為新臺幣705,748仟元，流動資產扣除流動負債之餘額為新臺幣14,698,722仟元。(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				
			114 年度	115 年度			
			第四季	第一季	第二季	第三季	第四季
償還銀行借款	115 年第三季	2,519,516	576,796	595,480	925,000	422,240	-
充實營運資金	115 年第三季	480,484	150,248	150,247	101,417	78,572	-
合計		3,000,000	727,044	745,727	1,026,417	500,812	-

F. 申報年度及未來一年度現金收支預測表：如下頁所示。

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)	1,239,218	887,739	923,296	4,059,304	2,953,142	2,181,348	2,965,224	878,573	705,748	1,586,449	2,335,870	1,970,810	1,239,218
加：非融資性收入													
應收帳款及票據收現	438,849	427,458	471,679	447,729	953,071	1,015,494	579,974	251,435	281,575	194,137	151,841	80,000	5,293,242
收取之股利	0	383	63,472	383	104,723	150,383	395	209,096	20,000	36,762	0	0	585,597
處分短期投資	0	0	0	19,993	0	0	0	57,209	0	0	0	0	77,202
保證金收款	0	185	0	25,000	0	0	92,925	18,671	413	0	0	0	137,194
受限制資產轉入	182,767	0	499,131	397,262	2,730	122,634	193,496	188,263	246,995	0	74,719	0	1,907,997
其他(含利息收入)	24,322	32,027	14,466	12,893	7,886	85,690	20,098	12,948	30,000	30,000	30,000	30,000	330,330
非融資性收入合計(2)	645,938	460,053	1,048,748	903,260	1,068,410	1,374,201	886,888	737,622	578,983	260,899	256,560	110,000	8,331,562
減：非融資性支出													0
購置營建用地	703,831	1,201,760	390,000	373,248	90,000	232,400	2,337,290	0	0	0	0	0	5,328,529
支付營建成本	352,510	197,240	937,397	382,727	426,567	514,447	275,563	399,579	651,671	312,948	428,579	596,629	5,475,857
支付代銷成本	201,116	80,567	156,291	162,122	100,149	68,374	161,880	313,670	101,153	122,791	111,628	93,023	1,672,764
薪資獎金付現	280,157	36,266	8,163	7,794	7,723	7,791	7,682	8,584	7,453	68,000	8,000	8,000	455,613
發放董監及員工酬勞	39,545	0	0	0	0	0	12,281	0	0	0	0	0	51,826
利息及財務費用	81,927	135,784	71,011	48,022	61,940	45,893	86,172	77,898	120,677	79,884	79,964	125,044	1,014,216
預付租金	14,048	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	14,048
取得短期投資	0	81,740	0	0	0	0	3,000	0	0	0	0	0	84,740
取得長期投資	0	250,000	300,000	0	501,440	0	0	0	0	940,000	0	0	1,991,440
固定資產	0	0	960	0	0	1,200	0	0	0	0	0	0	2,160
稅費	0	0	0	0	0	338,179	0	0	106,665	0	40,000	0	484,844
營業費用	12,470	12,782	24,903	11,848	11,320	18,687	20,183	6,212	25,000	25,000	50,000	25,000	243,405
支付股利	0	0	0	0	0	0	0	0	0	674,910	0	0	674,910
支付保證金	0	0	0	498,730	0	0	0	728,004	0	166,243	300,000	0	1,692,977
轉至受限制資產	32,218	32,062	3,888	28,935	65,253	6,030	6,584	5,955	20,000	20,000	20,000	20,000	260,925
非融資性支出合計(3)	1,717,822	2,028,201	1,892,613	1,513,426	1,264,392	1,233,001	2,910,635	1,539,902	1,032,619	2,409,776	1,038,171	867,696	19,448,254
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)	2,083,201	2,222,285	2,166,773	1,713,426	1,781,835	1,552,999	3,350,435	1,739,902	1,232,619	2,609,776	1,238,171	1,067,696	22,759,118
融資前可供支用現金餘額 (短絀)(6)=(1)+(2)-(5)	(198,045)	(890,586)	(123,906)	3,249,138	2,717,504	2,120,780	998,246	(123,707)	52,112	(762,428)	1,354,259	1,013,114	9,406,480
融資淨額													
現金增資	0	0	4,150,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4,150,000
發行公司債	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3,000,000	0	0	3,000,000
償還公司債	(300,000)	0	0	0	0	0	(500,000)	0	(40,500)	0	0	0	(840,500)
短期票券	0	284,700	0	(700,000)	(85,000)	(500,000)	(500,000)	533,000	611,400	0	150,000	0	(205,900)
銀行借款	1,208,970	1,549,738	828,949	370,000	1,115,895	2,613,997	1,011,360	1,049,911	757,146	982,780	266,551	1,371,260	13,126,557
銀行還款	(188,565)	(230,733)	(949,076)	(165,996)	(1,606,707)	(1,471,321)	(74,264)	(896,456)	(280,709)	(1,084,482)	0	(448,394)	(7,396,703)
子公司資金貸與	0	0	(50,000)	0	0	0	0	(57,000)	287,000	0	0	0	180,000
融資淨額合計(7)	720,405	1,603,705	3,979,873	(495,996)	(575,812)	642,676	(62,904)	629,455	1,334,337	2,898,298	416,551	922,866	12,013,454
期 末 現 金 餘 額 (8)=(1)+(2)-(3)+(7)	887,739	923,296	4,059,304	2,953,142	2,181,348	2,965,224	878,573	705,748	1,586,449	2,335,870	1,970,810	2,135,980	2,135,980

115 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)	2,135,980	2,084,825	1,496,484	1,257,843	546,482	2,292,150	3,683,115	4,335,132	3,747,985	3,196,123	2,398,547	2,310,157	2,135,980
加：非融資性收入													
應收帳款及票據收現	159,600	150,000	883,743	2,523,106	2,517,153	2,433,285	1,815,371	730,632	909,739	637,324	637,324	637,324	14,034,601
收取之股利	0	0	70,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	70,000
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	18,249	0	0	0	18,249	0	0	0	0	0	0	36,498
受限制資產轉入	110,318	55,159	144,202	168,709	140,636	168,709	128,561	128,561	147,920	128,164	374,626	127,422	1,822,987
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)	299,918	253,408	1,127,945	2,721,815	2,687,789	2,650,243	1,973,932	889,193	1,087,659	795,488	1,041,950	794,746	16,324,086
減：非融資性支出													0
購置營建用地	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
支付營建成本	461,557	461,557	528,005	617,554	513,381	617,459	560,475	550,313	630,961	615,423	513,568	693,568	6,763,821
支付代銷成本	102,325	83,441	112,813	118,454	124,377	130,596	137,126	143,982	151,181	158,740	166,677	175,011	1,604,723
薪資獎金付現	8,000	88,000	8,000	8,000	8,000	68,000	8,000	8,000	8,000	68,000	8,000	8,000	296,000
發放董監及員工酬勞	0	24,000	0	0	0	0	6,000	0	0	0	0	0	30,000
利息及財務費用	80,169	80,249	127,329	80,456	80,536	128,617	80,746	80,827	122,908	81,031	81,112	123,193	1,147,173
預付租金	15,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	15,000
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	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
固定資產	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
稅費	0	0	0	0	140,000	0	0	0	110,000	0	40,000	0	290,000
營業費用	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
支付股利	0	0	0	0	0	0	0	0	1,889,748	0	0	0	1,889,748
支付保證金	0	0	0	300,000	0	0	0	728,004	0	0	0	0	1,028,004
轉至受限制資產	20,000	20,000	20,000	20,000	20,000	20,000	20,000	20,000	20,000	20,000	20,000	20,000	240,000
非融資性支出合計(3)	712,051	782,247	821,147	1,169,464	911,294	989,672	837,347	1,556,126	2,957,798	968,194	854,357	1,044,772	13,604,469
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)	912,051	982,247	1,021,147	1,369,464	1,111,294	1,189,672	1,037,347	1,756,126	3,157,798	1,168,194	1,054,357	1,244,772	16,004,469
融資前可供支用現金餘額(短絀)(6)=(1)+(2)-(5)	1,523,847	1,355,986	1,603,282	2,610,194	2,122,977	3,752,721	4,619,700	3,468,199	1,677,846	2,823,417	2,386,140	1,860,131	29,804,438
融資淨額													
現金增資	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
償還公司債	0	0	0	0	0	0	0	0	(189,000)	0	(600,000)	0	(789,000)
短期票券	0	0	150,000	0	0	0	150,000	0	0	0	150,000	0	450,000
銀行借款	390,978	340,978	631,805	292,754	250,645	292,754	226,064	226,064	1,537,277	205,130	204,017	204,017	4,802,483
銀行還款	(30,000)	(400,480)	(1,197,244)	(2,556,466)	(281,472)	(562,360)	(860,632)	(146,278)	(30,000)	(30,000)	(30,000)	(30,000)	(6,154,932)
子公司資金貸與	0	0	(130,000)	0	0	0	0	0	0	(800,000)	0	0	(930,000)
融資淨額合計(7)	360,978	(59,502)	(545,439)	(2,263,712)	(30,827)	(269,606)	(484,568)	79,786	1,318,277	(624,870)	(275,983)	174,017	(2,621,449)
期末現金餘額(8)=(1)+(2)-(3)+(7)	2,084,825	1,496,484	1,257,843	546,482	2,292,150	3,683,115	4,335,132	3,747,985	3,196,123	2,398,547	2,310,157	2,234,148	2,234,148

(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114及115年度現金收支預測表所採之應收帳款收款政策，係依據114年1~8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115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，114年實際及預計資本支出計畫主係取得長期股權投資，分別列示如下：

(A)本公司於114年3月及5月分別認購郡都建設開發(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丁種特別股30,000仟股及戊種特別股16,144仟股，每股新臺幣10元，對其認購金額分別為300,000仟元及161,440仟元。

(B)本公司為增進營業效率，擴大子公司營造廠祝旺開發之產能，於114年5月對其增資340,000仟元。

(C)本公司於114年1月及9月分別得標「台電CR-1都市更新案」及「新北環狀線十四張站暨南機廠捷運開發案」，該等標案於得標後需成立專案公司承攬開發案，本公司已於114年2月與共同投資方合資設立「台電CR-1都市更新案」專案公司，原始資本額為500,000仟元，本公司於114年2月出資250,000仟元；另114年9月經董事會決議通過與共同投資方按出資比率合資設立「新北環狀線十四張站暨南機廠捷運開發案」，本公司預計出資940,000仟元，該專案

公司預計於114年10月初設立。

C.財務槓桿及負債比率

項目	113 年度	114 年度(預計)	115 年度(預計)
財務槓桿度(倍)	1.25	1.72	1.08
負債比率(%)	73.01	71.24%	68.59%

資料來源：113 年度係經會計師查核簽證之個別財務報告；114 及 115 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，惟114年度受央行授信政策影響，本公司營收獲利較上年度大幅減少，故預期財務槓桿度增加，待115年度建案陸續交屋後，得挹注獲利，將可有效降低財務槓桿。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

(A)償還借款

本公司預計將以本次募得資金中之 2,519,516 仟元予以償還借款，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。以目前借款利率扣除本次發行公司債票面利率 2.5%設算，預計每年度可節省利息支出約新臺幣 13,304 仟元。

(B)充實營運資金

本公司預計將以本次募得資金中之 480,484 仟元予以充實營運資金，作為支應「新竹帝寶」7-2 區建案所產生之營建工程款，預計於 114 年第 4 季、115 年第 1 季、第 2 季及第 3 季投入。若依新竹帝寶專案借款利率 3.6082%扣除本次發行公司債票面利率 2.5%估算，未來每年度約可節省利息支出 5,325 仟元。前述建案預計 115 年度完工取得使用執照，若全數交屋後可分別為本公司貢獻營業收入 2,404,655 仟元及營業利益 1,152,404 仟元，對公司整體營運發展應有正面助益。茲分別就「新竹帝寶」建案第 7-2 區之預估損益及效益合理性說明如下：

建案基本資料

建案		新竹帝寶 7-2 區	
營建執照取得時間		113 年 07 月 22 日	
基地位置		新竹縣寶山鄉環城西路	
基地面積(坪)		3,110.87	
總樓地板面積(坪)		8,683.03	
興建方式		共同興建	
推案年度		113 年	
推案方式		預售	
開工日		113 年 12 月	
預計完工日(取得使用執照)		115 年第四季	
商品型態		華廈	別墅
預計興建樓層數		地上 7 層	地上 2 層
		地下 2 層	
預計興建項目	住家總數	137 戶	11 戶
	店面總數	—	—
	車位總數	220 個	
預計銷售金額	全案	3,795,090	1,014,220
(註 1~註 2)	愛山林	1,897,545	507,110
預計平均單價	房屋/坪	551/坪	539/坪
	車位/個	1,619/個	

預估獲利狀況及合理性評估

項目		新竹帝寶 7-2 區					
		華廈		別墅		合計	
		金額	百分比	金額	百分比	金額	百分比
營業收入		1,897,545	78.91%	507,110	21.09%	2,404,655	100.00%
營業成本	土地成本	144,047	5.99%	37,392	1.55%	181,439	7.55%
	營建工程	516,379	21.47%	134,042	5.57%	650,421	27.05%
	建築設計費	16,545	0.69%	4,295	0.18%	20,839	0.87%
	其他費用	84,650	3.52%	21,974	0.91%	106,624	4.43%
	小計	761,621	31.67%	197,702	8.22%	959,323	39.89%
營業毛利		1,135,924	47.24%	309,408	12.87%	1,445,332	60.11%
營業費用	銷售費用	113,853	4.73%	30,427	1.27%	144,279	6.00%
	管理費用	48,372	2.01%	11,684	0.49%	60,056	2.50%
	稅費	70,335	2.92%	18,258	0.76%	88,593	3.68%
	小計	232,560	9.67%	60,368	2.51%	292,928	12.18%
營業利益		903,364	37.57%	249,040	10.36%	1,152,404	47.92%

銷售收入品項明細

項目	新竹帝寶 7-2 區		
	銷售	單價	總銷售價格 (愛山林 50%)
	單位數		
華廈	3122.995 坪	550.58/坪	1,719,455
別墅	941.27 坪	538.75/坪	507,110
車位	110 個	1,619/個	178,090
	合計		2,404,655

註：以上銷售單位數皆為愛山林依投資比率可分配之數量

本公司「新竹帝寶」7-2 區之華廈可銷售住宅坪數約 3122.995 坪，別墅坪數約 941.27 坪，車位 110 個，以住宅平均每坪 550.58 仟元、別墅每坪 538.75 仟元及每個車位以平均 1,619 仟元計算，建案合計收入為 2,404,655 仟元，預計於 115 年第 4 季取得使用執照，採全部完工法認列營建收入，故交屋方可認列營建收入。

(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。

本公司本次資金運用計畫，預計以 2,519,516 仟元償還銀行借款，茲以列示預計償還銀行借款明細如下：

貸款機構	利率(%)	契約期間	首次動撥時點	原貸款用途	原貸款金額	還款金額	減少利息支出(註)
彰化銀行	3.13%	114.05.23~114.11.23	114.05.23	週轉金	200,000	200,000	1,250
台中商銀	3.18%	114.08.31~114.12.30	114.08.03	週轉金	100,000	100,000	680
台中商銀	3.18%	114.08.31~115.02.14	114.08.31	週轉金	100,000	29,032	197
台中商銀	3.18%	114.09.12~115.03.12	114.09.12	週轉金	42,360	38,049	259
臺灣銀行	3.14%	113.10.30~114.10.30	113.10.30	週轉金	150,000	134,715	855
上海商銀	3.35%	114.09.18~115.09.09	114.09.01	週轉金	200,000	200,000	1,700
王道銀行	3.25%	114.06.30~115.06.30	114.06.30	週轉金	300,000	300,000	2,261
土地銀行	2.83%	111.05.20~115.04.22	111.05.02	采蝶建築融資	370,480	370,480	1,223
土地銀行	2.83%	111.05.20~115.03.09	111.05.20	帝景 2 建築融資	422,240	422,240	1,393
合作金庫	2.88%	109.06.30~116.03.31	119.06.03	帝景 6 土地融資	377,000	377,000	1,421
合作金庫	3.09%	114.01.10~116.03.31	114.01.10	帝景 6 建築融資	348,000	348,000	2,064
合計					2,610,080	2,519,516	13,304

註：往後年度減少利息金額係假設借款到期將續借，故以該借款的利率減本次公司債票面利率 2.50%，每一年度可節省之利息費用。

A.原借款用途之必要性及合理性

原借款用途係因應本公司營運週轉所需之資金及建設案所需之土地建築融資。其用途及其合理性分述如下：

(A)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之資金，強化公司營運資金週轉能力，實有其必要性及合理性。

(B)土地建築融資

由於產業特性，建設業必須持續投入購買土地及在建房地之興建，方能長久經營，又因建築業具有資本密集、施工期間長及資金週轉率不及一般產業快速之產業特性，在自有資金無法全數支應營運所需下，透過金融機構舉借土地及建築融資為一重要籌資管道。本次擬償還之金融機構借款係向土地銀行及合作金庫舉借，為支應「采蝶」、「帝景2號」及「帝景6號」建案所需之建築融資，故其原借款之用途應有其必要性及合理性。

B.原借款用途之效益達成情形分析

(A)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。

(B)土地建築融資

本公司本次公司債用以償還土地銀行及合作金庫之款項係用於土地建築融資，就各營建個案之說明如下：

建案名稱	采蝶	帝景 2 號	帝景 6 號
營建執照取得時間	109.05.14	109.04.20	111.10.05
基地位置	新市北板橋區民生路三段	新市北板橋區大漢街口	新市北板橋區華江一路、華江三路
基地面積(坪)	1,428.19 坪	1,400.23 坪	1,005.02 坪
總樓地板面積(坪)	10,362.00 坪	8,720.22 坪	7,728.56 坪
興建方式	合建分屋	合建分屋	合建分屋
推案年度	109 年	109 年	112 年
推案方式	預售	預售	預售
開工日	109 年 05 月	109 年 03 月	112 年 03 月
預計完工年度	115 年第一季	115 年第二季	115 年第二季
營業收入	922,430 仟元	1,478,630 仟元	2,392,240 仟元
營業成本	739,344 仟元	1,066,202 仟元	1,382,786 仟元
營業毛利	183,086 仟元	412,428 仟元	1,009,454 仟元
營業費用	26,646 仟元	50,568 仟元	106,574 仟元
營業利益	156,440 仟元	36,1860 仟元	902,880 仟元
收入認列方式	全部完工法	全部完工法	全部完工法

截至114年8月31日銷售情形

項目	銷售情形	采蝶	帝景 2 號	帝景 6 號
住家(戶)	已銷售	41	41	73
	可銷售	41	45	76
	銷售率	100.00%	91.11%	96.05%
車位(個)	已銷售	49	43	78
	可銷售	49	47	93
	銷售率	100.00%	91.49%	83.87%
店面(戶)	已銷售	無	無	無
	可銷售	無	無	無
	銷售率	—	—	—

本公司「采蝶」、「帝景2號」及「帝景6號」建案皆位於新北市板橋區，截至114年8月底之銷售情況，「采蝶」之住家總數41戶及車位49個皆已完銷；「帝景2號」之住家總數45戶僅剩4戶，住家銷售率已達91.11%，車位47個僅剩4個，車位銷售率達91.49%；「帝景6號」之住家總數76戶僅剩3戶，住家銷售率已達96.05%，車位93個僅剩15個，車位銷售率達83.87%。采蝶案預計於115年第1季取得使照，「帝景2號」及「帝景6號」則預計於115年第2季取得使照。

以上案件均預計於115年交屋認列營收及獲利，顯示其原借款用途效益已合理顯現。

C.購買土地至營建個案銷售完竣所需之資金總額

單位：仟元

資金狀況	累積至 113 年度	114 年度	115 年度 (預計完工年度)	合計
采蝶				
土地成本	7,600	0	0	7,600
建築成本	583,241	111,538	36,965	731,744
相關銷管費用	14,353	1,573	10,720	26,646
資金需求合計	605,194	113,112	47,685	765,990
自有資金	295,474	52,352	47,685	395,510
銀行融資	309,720	60,760	(370,480)	-
本次募資款	-	-	370,480	370,480
資金來源合計	605,194	113,112	47,685	765,990

單位：仟元

資金狀況	累積至 113 年度	114 年度	115 年度 (預計完工年度)	合計
帝景 2 號				
土地成本	27,030	0	0	27,030
建築成本	577,762	258,348	203,063	1,039,172
相關銷管費用	39,794	2,741	8,033	50,568
資金需求合計	644,586	261,089	211,095	1,116,770
自有資金	331,596	151,839	211,095	694,530
銀行融資	312,990	109,250	(422,240)	-
本次募資款	-	-	422,240	422,240
資金來源合計	644,586	261,089	211,095	1,116,770

單位：仟元

資金狀況	累積至 113 年度	114 年度	115 年度 (預計完工年度)	合計
帝景 6 號				
土地成本	652,451	0	0	652,451
建築成本	175,319	357,139	197,877	730,335
相關銷管費用	77,235	7,134	22,205	106,574
資金需求合計	905,005	364,273	220,082	1,489,360
自有資金	421,285	122,993	220,082	764,360
銀行融資-土地	377,000	-	(370,000)	-
銀行融資-建築	106,720	241,280	(348,000)	-
本次募資款	-	-	725,000	725,000
資金來源合計	905,005	364,273	220,082	1,489,360

D.不足資金之來源

在資金來源方面，各建案隨工程進度投入興建計畫，並將依據工程進度陸續支付土地成本、建築成本及相關銷管費用等，各建案皆經過專業之資金配置設算，開發初期以自有資金投入，隨著開發之進行再配合銀行借款支應所需，其餘不足資金則以自有資金支應，茲將建案開工日、預計完工日及資金來源占比統整如下：

建案名稱	開工日	預計完工日 (取得使用執照)	自有資金	銀行融資
采蝶	109/05	115Q1	52%	48%
帝景 2 號	109/03	115Q2	62%	38%
帝景 6 號	112/03	115Q2	51%	49%

註：本次發行公司債之資金用途即有部份係用以償還銀行借款，其中用以「采蝶」、「帝景 2 號」及「帝景 6 號」之專案融資金融分別為 370,480 仟元、422,240 仟元及 725,000 仟元，分別佔該等建案之資金比例為 48%、38%及 49%。

E.各階段資金投入及工程進度

各階段資金投入係由本公司依據類似案件及過去經驗之狀況，參酌各階段所需投入之資金及工程進度，依照本公司估算個案完工所需總工期後，依一般個案之經驗推估各階段之工程進度，再依工程進度估算所需投入之工程成本及預計付款時點。

F.認列損益之時點、金額說明預計可能產生效益

有關「采蝶」、「帝景2號」及「帝景6號」建案所挹注之營業收、營業成本及毛利、營業費用及營業利益認列時點、金額說明預計可能產生效益請參閱本公開說明書「參、一、(五)、3、(3)、B、(B)」之說明。

- (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114及115年度現金收支預測表中，114年1~8月為實際數，114年9~12月及115年度為預估數，本公司未來(114年9~12月及115年度)重大資本支出及長期股權投資計畫說明如下：

A.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114年8月止業已完成全案，總計投資1,000,000仟元，並按該案出資比率約定分配該案利潤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係以自有資金支應。

B.祝旺開發普通股

(A)必要性及預計效益

祝旺開發係本公司百分之百持有之營造廠，本公司為增進營業效率，擴大子公司營造廠祝旺開發之產能，於114年5月對其增資340,000仟元，增資後預期未來將可承接更多工程案，提升獲利及加快母公司建設案之工程進度，有其必要性。

(B)預計資金來源

增資祝旺開發係以自有資金支應。

A. 投標案設立之專案公司

(A)必要性及預計效益

本公司為擴大營運規模增加獲利，參與投標「台電CR-1都市更新案」及「新北環狀線十四張站暨南機廠捷運開發案」，並於114年1月及9月分別得標，該等標案於得標後需成立專案公司承攬開發案，本公司依共同投資方之出資比例投資設立專案公司，「台電CR-1都市更新案」及「新北環狀線十四張站暨南機廠捷運開發案」分別出資250,000仟元及940,000仟元，此係依投標規定執行，有其必要性。

(B)預計資金來源

設立專案公司將以自有資金支應。

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：

(1)購買土地至營建個案銷售完竣所需之資金總額

資金狀況	累積至 113 年度	114 年度	115 年度 (預計完工年度)	合計
「新竹帝寶」7-2 區				
土地成本	181,439	0	0	181,439
建築成本	49,833	155,294	572,757	777,884
相關銷管費用	89,796	11,925	191,208	292,928
資金需求合計	321,068	167,219	763,965	1,252,251
自有資金	196,718	5,047	124,264	326,029
銀行融資	124,350	0	309,464	433,814
本次募資款	0	150,247	330,237	480,484
資金來源合計	321,068	155,294	763,965	1,240,327

(2)不足資金之來源

資金來源方面，本公司建案隨工程進度投入興建計畫，並依據工程進度陸續支付土地成本、建築成本及相關銷管費用等。本建案資金配置經設算後，開發初期以自有資金投入，後續預計以銀行借款並配合本次募集資金部分用於支應所需支出，其餘不足資金則以自有資金支應，茲將建案開工日、預計完工日及資金來源占比統整如下：

開工日	預計完工日 (取得使用執照)	建案名稱	自有資金 (%)	銀行融資 (%)	本次募資款 (%)
113 年 12 月	115 年第四季	「新竹帝寶」7-2 區	26%	35%	39%

(3)各階段資金投入及工程進度

各階段資金投入係由本公司依據類似案件及過去經驗之狀況，參酌各階段所需投入之資金及工程進度，依照本公司估算個案完工所需總工期後，依一般個案之經驗推估各階段之工程進度，再依工程進度估算所需投入之工程成本及預計付款時點。

(4)認列損益之時點、金額說明預計可能產生效益

有關「新竹帝寶」7-2 區建案所挹注之營業收、營業成本及毛利、營業費用及營業利益認列時點、金額說明預計可能產生效益請參閱本公開說明書「參、一、(五)、3、(2)、D、(B)」之說明。

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114年度第1次無擔保普通公司債3,000張，以面額新臺幣壹佰萬元發行，發行總額為新臺幣30億元整，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 114 年 10 月 1 日



聲明書

本公司受愛山林建設開發股份有限公司(下稱愛山林公司)委託，擔任愛山林建設開發股份有限公司募集與發行一一四年度第一次無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 114 年 10 月 / 日

愛山林建設開發股份有限公司
第十五屆第二十九次董事會議事錄(節錄版)

- 一、開會時間：中華民國（下同）114 年 09 月 22 日(星期一)上午 11 點整
- 二、開會地點：台北市中山區興安街 60 號
- 三、出席董事：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、董事仰山林廣告有限公司代表人-祝藝、董事丰雲廣告有限公司代表人-張境在、獨立董事胡湘麒、獨立董事張志弘、獨立董事蔡如君、獨立董事郭育甫等 8 人。
- 四、請假及缺席董事：無。
- 五、列席人員：財務部副總經理-王阿鄭、財務長-楊美津、稽核主管- 陳韋芸、公司治理主管-林佩君
- 六、主 席：祝文字董事長  記錄：林佩君 
- 七、開會時間：截至上午 11 點整，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：無。
- (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：
- 第二案
- 案 由：本公司擬發行 114 年度第一次無擔保普通公司債案，提請 討論。
- 說 明：一、本公司為充實營運資金、支應工程款及償還借款，擬發行 114 年度第一次無擔保普通公司債，發行總面額新臺幣參拾億元整，發行主要條件如下：
- 1、發行總額：新臺幣參拾億元整。
 - 2、票面金額：新臺幣壹佰萬元整，依面額十足發行。
 - 3、發行期間：三年期。
 - 4、票面利率：本公司債票面利率為固定年利率 2.5%。
 - 5、還本方式：若本公司未依本辦法執行提前贖回權，本公司債為自發行日起屆滿第三年，到期一次還本。
 - 6、提前贖回權：本公司得於本公司債發行每屆滿一年起之每次付息日全部提前贖回本公司債，本公司債之債券持有人不得有異議。本公司將於預定贖回日前 30 日公告，按債券面額加計實際持有期間之應付利息贖回本公司債。
 - 7、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。

8、承銷方式： 委託證券商以洽商銷售方式對外公開承銷。

9、承銷或代銷機構：永豐金證券股份有限公司。

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 114 年度第一次無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、本案業經審計委員會同意通過，提請董事會討論。

決 議：本案經主席徵詢全體出席董事，無異議，照案通過。

六、臨時動議：無。

七、散會

愛山林建設開發股份有限公司



董事長：祝文字

