

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

公開說明書

(發行一〇九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：發行一〇九年度第一次有擔保普通公司債
- 三、發行公司債之種類、金額、利率及發行條件：
 - (一)發行種類：愛山林建設開發股份有限公司一〇九年度第一次有擔保普通公司債(以下簡稱「本公司債」)
 - (二)發行金額：本公司債發行總額為新臺幣參億元整，每張票面金額為新臺幣壹佰萬元整。
 - (三)發行期間及方式：本公司債為三年期，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 0.57%。
 - (六)發行條件：除上述(一)~(五)外，還本方式為自發行日起屆滿三年到期一次還本，並委由合作金庫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、本次資金運用計劃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公司債到期之本金，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 1,512 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：<http://www.isanlin.com>

愛山林建設開發股份有限公司 編製

中華民國 一〇九 年 九 月 十七 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	20,000	1.36%
現金增資	3,174,834	216.56%
資本公積及盈餘轉增資	2,351,166	160.38%
減少資本	(4,080,000)	(278.30)%
合計	1,466,000	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：<http://www.tcfhc-sec.com.tw>
地址：台北市松山區長安東路二段 225 號 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：<http://www.tcb-bank.com.tw>
地址：台北市松山區長安東路二段 225 號 電話：(02)2173-8888

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：<http://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：統一綜合證券股份有限公司股務代理部 網址：<http://www.pscnet.com.tw>
地址：台北市松山區東興路 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：台北市信義路五段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：台北市中正區忠孝東路一段176號4樓 網址：<http://www.felo.com.tw> 電話：(02)2392-8811

十、最近年度財務報告簽證會計師姓名、事務所名稱、地址、網址及電話：

會計師姓名：池世欽、簡蒂暖會計師 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：<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	徐永仁
職稱	總經理	副總經理
聯絡電話	(02)8773-6688	(02)8773-6688
電子郵件信箱	micha@mail.jsl.com.tw	kevin@mail.jsl.com.tw

十三、公司網址：<http://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：1,466,000,000 元		公司地址：台北市忠孝東路四段 166 號 11 樓之 2		電話：(02)8773-6688	
設立日期：75 年 9 月 6 日			網址：www.isanlin.com.tw		
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：徐永仁		職稱：副總經理	
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 網址：http://www.pscnet.com.tw 地址：台北市東興路 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					
合作金庫證券股份有限公司		(02)2752-8000		http://www.tcfhc-sec.com.tw	
台北市松山區長安東路二段 225 號 C 棟 6 樓					
最近年度簽證會計師：安侯建業聯合會計師事務所		電話：(02)8101-6666		網址：http://www.kpmg.com.tw	
池世欽、簡蒂暖會計師		地址：台北市信義路五段 7 號 68 樓			
最近期簽證會計師：安侯建業聯合會計師事務所					
張淑瑩、韓沂璉會計師					
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	
		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 24 日，任期：3 年		監察人選任日期：不適用(由審計委員會取代)			
全體董事持股比例：43.60%（109 年 8 月 31 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 8 月 31 日）					
職 稱	姓 名	持 股 比 例	職 稱	姓 名	持 股 比 例
董事長	祝文字	24.11%	獨立董事	蔡如君	0%
董 事	祝園實業(股)公司 代表人：張境在	19.48%	獨立董事	張志弘	0%
董 事	祝園實業(股)公司 代表人：徐永仁	19.48%	獨立董事	胡湘麒	0%
董 事	逸豐國際開發(股)公司 代表人：許茂諺	0.01%	大股東	祝文字	24.11%
			大股東	祝園實業(股)公司	19.48%
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、不動產租賃業。			市場結構：內銷 100%；外銷 0%		
風險事項:不適用					
去 (1 0 8) 年 度		營業收入：2,221,028 仟元 稅前純益：286,747 仟元 每股盈餘：1.38 元			
本 次 募 集 發 行 有 價 證 券 種 類 及 金 額		本次募集發行種類為一〇九年度第一次有擔保普通公司債，發行金額為新臺幣參億元整，請參閱本公開說明書封面。			
發 行 條 件		固定年利率 0.57%；自發行日起屆滿三年到期一次還本；並委由合作金庫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 106 年度第一次有擔保普通公司債到期之本金，預計可能效益請參閱本公開說明書第參章資金用途。			
本次公開說明書刊印日期：109 年 9 月 14 日			刊印目的：發行一〇九年度第一次有擔保普通公司債		
其他重要事項之扼要說明及參閱本文之頁次:請參閱本公開說明書目錄					

貳、發行辦法

- 一、債券名稱：愛山林建設開發股份有限公司一〇九年度第一次有擔保普通公司債（以下簡稱「本公司債」）。
- 二、發行總額：本公司債發行總額新臺幣參億元整。
- 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 109 年 9 月 24 日發行，至民國 112 年 9 月 24 日到期。
- 六、票面利率：本公司債票面利率為固定年利率 0.57%。
- 七、還本方式：本公司債為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：本公司債委由合作金庫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：合作金庫證券股份有限公司。
- 十二、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：本公司債委託合作金庫商業銀行股份有限公司三興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：新臺幣參億元整。
- 2.資金來源：發行一〇九年度第一次有擔保普通公司債。

(二)本次發行公司債依公司法第248條規定，揭露有關事項及償還款項之募集計畫與保管方法：

- 1.發行公司名稱：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一〇九年度第一次有擔保普通公司債（以下簡稱「本公司債」）。
- 3.公司債總額及債券每張之面額：本公司債發行總額為新臺幣參億元整，每張票面金額為新臺幣壹佰萬元整。
- 4.公司債之利率：本公司債票面利率為固定年利率0.57%。
- 5.公司債償還期限及方法：本公司債發行期限為三年期，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：償還一〇六年度第一次有擔保普通公司債到期之本金。
- 8.前已募集之公司債，其未償還之數額：
 - (1)106年度第一次有擔保普通公司債新臺幣300,000仟元。
 - (2)107年度第一次有擔保普通公司債新臺幣500,000仟元。截至民國109年8月31日止，共計新臺幣800,000仟元。
- 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6月30日止，額定股本總額為新臺幣參拾億元整(NT\$3,000,000,000元)，已發行股份總數為壹億肆仟陸佰陸拾萬股(146,600,000股)，每股面額新臺幣壹拾元，實收資本額新臺幣壹拾肆億陸仟陸佰萬元整(NT\$1,466,000,000元)，截至民國109年8月31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6月30日止，該項餘額為新臺幣肆拾陸億肆仟玖佰玖拾肆萬貳仟元整(NT\$4,649,942仟元)。
- 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：

(1)代收款項之銀行：合作金庫商業銀行營業部。

(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：本公司債委由合作金庫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8月10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。

本次募集與發行普通公司債300,000仟元，係為償還一〇六年度第一次有擔保普通公司債之本金。本公司於106年9月27日發行一〇六年度第一次有擔保普通公司債，發行期間三年，到期日為109年9月27日。本次募集與發行普通公司債預計於109年9月24日資金到位，應可配合款項交付之時間點，故本次籌資用於償還一〇六年度第一次有擔保普通公司債到期之本金，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，本公司透過發行本公司債所募得資金屬中長期負債，相較於來自銀行貸放之借款，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，用於償還一〇六年度第一次

有擔保普通公司債之本金，將可降低利率波動風險、鎖定中長期資金成本及改善財務結構，進而提升未來資金調度彈性，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：

(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其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
一〇六年度第一次有擔保普通公司債(106年9月發行)	109年9月	300,000
一〇七年度第一次有擔保普通公司債(108年1月發行)	111年1月	500,000
一〇九年度第一次有擔保普通公司債(預計109年9月發行)	112年9月	300,000

B. 償還債務計畫：

一〇六年度第一次有擔保普通公司債存續期間之償債款項來源，將由營業收入項下、銀行借款及發行一〇九年度第一次有擔保普通公司債支應，其餘普通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：

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	可節省之利息差額(註)	
						109 年度	往後年度
愛山林建設開發股份有限公司 一〇六年度第一次有擔保普通 公司債	0.83%	106.09.27~109.09.27	償還金 融機構 借款及 充實營 運資金	300,000	300,000	1,298	5,040

註:由於發行屆滿三年之到期日當日109年9月27日為例假日，因此於次一營業日109年9月28日償還本公司債本金，以目前平均借款利率2.25%扣除本次發行公司債票面利率0.57%後，設算可節省之利息差額。

本次募集資金計畫，預計於109年第三季完成資金募集，所募資金總額新臺幣300,000仟元，擬全數用於償還一〇六年度第一次有擔保普

通公司債到期之本金，以鎖定中長期資金成本，降低利率波動風險及財務調度之風險，並於該普通公司債發行屆滿三年之到期日當日(109年9月28日)償還，若以本公司目前平均借款利率2.25%扣除本次發行公司債票面利率0.57%設算，預計109年度可節省利息支出約新臺幣1,298仟元，往後每年度預計可節省利息支出約新臺幣5,040仟元。

D. 目前營運資金狀況：

本公司至109年7月31日止，帳上現金及約當現金為新臺幣318,082仟元，流動資產扣除流動負債之餘額為新臺幣4,398,086仟元。(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
			109 年度
			第三季
償還一〇六年度第一次有擔保普通公司債到期之本金	109 年 第三季	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。

109 年度現金收支預測表

單位：新臺幣仟元

客戶名稱	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	205,787	326,261	300,640	547,658	224,359	174,460	125,261	318,082	232,172	318,443	378,908	351,002	205,787
加：非融資性收入 2													
應收帳款及票據收現	332,869	373,277	284,343	233,510	212,069	152,853	299,355	212,844	350,037	394,822	325,746	305,745	3,477,470
其他(含利息收入)	1,516	1,516	1,516	10,102	3,428	4,493	6,296	1,961	1,961	1,961	1,961	1,961	38,672
合計	334,385	374,793	285,859	243,612	215,497	157,346	305,651	214,805	351,998	396,783	327,707	307,706	3,516,142
減：非融資性支出 3													
支付營建成本	10,020	35,153	185,402	389,852	66,583	140,780	311,471	84,012	96,672	59,953	96,671	106,778	1,583,347
支付代銷成本	138,997	55,403	119,410	132,057	114,419	152,420	121,709	92,353	93,277	114,210	97,036	94,210	1,325,501
薪資獎金付現	115,908	9,314	7,612	6,321	7,127	7,487	45,893	8,329	10,100	60,100	10,100	10,100	298,391
發放董監及員工酬勞	6,159	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	6,159
利息及財務費用	13,058	11,350	14,787	8,607	12,673	14,293	11,331	12,879	13,008	13,138	13,269	13,402	151,795
購置不動產及設備	0	0	0	190	32,571	0	0	0	0	0	0	0	32,761
取得長期投資	0	0	0	0	0	7,533	5,817	0	0	0	0	0	13,350
稅費	0	0	0	0	1,068	57,817	0	0	39,006	0	4,875	0	102,766
預付租金	12,778	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	12,778
營業費用	5,054	13,989	6,344	7,573	6,334	6,334	11,850	7,850	7,850	7,850	7,850	7,850	96,728
支付保證金	0	0	0	165,300	2,000	2,000	200	100	0	100	0	200	169,900
轉入受限制資產	0	0	0	0	0	0	6,234	16,476	61,724	0	0	0	84,434
合計	301,974	125,209	333,555	709,900	242,775	388,664	514,505	221,999	321,637	255,351	229,801	232,540	3,877,910
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	401,974	225,209	433,555	809,900	342,775	488,664	614,505	321,999	421,637	355,351	329,801	332,540	3,977,910
融資前可供支用現金餘額 (短絀)6=1+2-5	138,198	475,845	152,944	(18,630)	97,081	(156,858)	(183,593)	210,888	162,533	359,875	376,814	326,168	(255,981)
融資淨額 7													
發行公司債	0	0	0	0	0	0	0	0	300,000	0	0	0	300,000
償還公司債	0	0	0	0	0	0	0	0	(300,000)	0	0	0	(300,000)
短期票券	0	(45,000)	0	0	(244,000)	50,000	60,000	0	0	0	0	0	(179,000)
銀行借款	167,000	130,761	680,000	205,953	244,000	207,500	762,588	0	80,000	50,000	0	0	2,527,802
銀行還款	(73,937)	(355,966)	(385,286)	(62,964)	(22,621)	(75,381)	(415,913)	(58,716)	(24,090)	(130,967)	(125,812)	(83,906)	(1,815,559)
子公司資金貸與	(5,000)	(5,000)	0	0	0	0	(5,000)	(20,000)	0	0	0	0	(35,000)
合計	88,063	(275,205)	294,714	142,989	(22,621)	182,119	401,675	(78,716)	55,910	(80,967)	(125,812)	(83,906)	498,243
期末現金餘額 8=1+2-3+7	326,261	300,640	547,658	224,359	174,460	125,261	318,082	232,172	318,443	378,908	351,002	342,262	342,262

110 年度現金收支預測表

單位：新臺幣仟元

客戶名稱	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	342,262	254,879	32,424	35,728	139,008	165,613	269,639	222,471	261,549	243,091	252,975	191,454	342,262
加：非融資性收入 2													
應收帳款及票據收現	220,086	315,242	251,388	246,216	345,104	345,104	271,319	281,319	301,319	229,674	231,971	234,290	3,273,032
其他(含利息收入)	1,961	1,961	1,961	1,961	1,961	1,961	1,961	1,962	1,963	1,964	1,965	1,966	23,547
合計	222,047	317,203	253,349	248,177	347,065	347,065	273,280	283,281	303,282	231,638	233,936	236,256	3,296,579
減：非融資性支出 3													
支付營建成本	71,693	457,742	85,592	64,151	55,092	96,044	97,004	97,074	99,953	139,943	130,123	120,952	1,515,363
支付代銷成本	81,466	88,802	97,682	114,837	134,320	126,806	123,113	125,575	108,087	94,963	127,462	110,011	1,333,124
薪資獎金付現	10,100	130,100	10,100	10,100	10,100	10,100	10,100	10,101	10,102	10,103	10,104	10,105	241,215
發放董監及員工酬勞	0	7,480	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	7,480
利息及財務費用	13,536	13,671	13,808	13,946	14,085	14,226	14,368	14,512	14,657	14,804	14,952	15,102	171,667
購置不動產及設備	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
稅費	0	0	0	0	65,000	0	0	0	47,000	0	4,875	0	116,875
預付租金	12,777	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	12,777
營業費用	7,850	7,850	7,850	7,850	7,850	7,850	7,850	7,850	7,850	7,850	7,850	7,850	94,200
支付保證金	0	0	1,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1,000
轉入受限制資產	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
合計	197,422	705,645	216,032	210,884	286,447	255,026	252,435	255,112	287,649	267,663	295,366	264,020	3,493,701
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	297,422	805,645	316,032	310,884	386,447	355,026	352,435	355,112	387,649	367,663	395,366	364,020	3,593,701
融資前可供支用現金餘額 (短絀)6=1+2-5	266,887	(233,563)	(30,259)	(26,979)	99,626	157,652	190,484	150,640	177,182	107,066	91,545	63,690	45,140
融資淨額 7													
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	0	0	0	0	0
短期票券	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
銀行借款	0	200,000	0	100,000	0	80,000	0	0	0	80,000	0	40,000	500,000
銀行還款	(112,008)	(34,013)	(34,013)	(34,013)	(34,013)	(68,013)	(68,013)	(34,091)	(34,091)	(34,091)	(91)	(91)	(486,541)
子公司資金貸與	0	0	0	0	0	0	0	45,000	0	0	0	0	45,000
合計	(112,008)	165,987	(34,013)	65,987	(34,013)	11,987	(68,013)	10,909	(34,091)	45,909	(91)	39,909	58,459
期末現金餘額 8=1+2-3+7	254,879	32,424	35,728	139,008	165,613	269,639	222,471	261,549	243,091	252,975	191,454	203,599	203,599

(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。本公司所編製109及110年度現金收支預測表所採之應收帳款收款政策，係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。另有關營建工程款之支付係依工程契約進度而定。本公司編製109及110年度現金收支預測表所採之應付帳款付現天數，係參酌目前的付款政策與公司實際經營情形為編製基礎，故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主要係考量公司營運發展所需，增加長期投資與購置不動產及設備之支出計畫後所擬定，其中109年1~7月係以實際發生金額為依據，並據以推估109年8~12月及110年度之預估計畫金額。

(A)長短期投資

本公司109年1~7月實際發生之長期投資金額為13,350仟元，本公司考量集團整體營運規劃及多角化經營，於109年6月投資新設持股100%之愛山林國際開發(股)公司及愛山林食藝創作(股)公司，投資金額各為3,000仟元，以提供銷售案場餐點及庶務相關服務；另本公司為提升整體房屋興建規劃及工程管理之效率，於109年7月取得專業營造廠商祝旺開發(股)公司100%股權，並於6月及7月分別支付1,533仟元及5,817仟元價款，投資金額合計為7,350仟元。

(B)不動產、廠房及設備

本公司109年1~7月實際購置固定資產金額為32,761仟元，其中109年5月支出為32,571仟元，係支付108年度代銷房展中心之裝潢費用(帳列租賃改良)，該支出主係因應未來銷售計劃所需。

C.財務槓桿及負債比率

項目	108.12.31	109.12.31(預計)	110.12.31(預計)
財務槓桿度(倍)	1.58	1.36	1.34
負債比率(%)	65.45%	64.53%	64.46%

資料來源：108 年度經會計師查核簽證之個體財務報告；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。

本次發行之普通公司債計畫運用於償還到期公司債，因均屬於負債性質，故對於負債比率將無顯著重大影響。而本次發行之普通公司債票面利率預計將比擬償還之今年度到期的公司債為低，對財務槓桿度而言應有正面效益。本次發行公司債償還一年內到期的公司債，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

本次採發行公司債支應償還一〇六年度第一次有擔保普通公司債之本金，主係期藉由鎖定中長期資金成本，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；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，亦可鎖定長期資金成本、降低利率波動風險，對本公司長期營運發展具正面助益。

- (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，其籌資目的係為償還一〇六年度第一次有擔保普通公司債到期之本金，其發行一〇六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. 發行一〇六年度第一次有擔保普通公司債資金用途之必要性及合理性

本公司於 106 年 9 月 27 日發行一〇六年度第一次有擔保普通公司債計新臺幣 300,000 仟元，用以償還金融機構借款及充實營運資金，其中償還金融機構借款計新台幣 160,000 仟元，其原借款用途皆係支應公司日常營運週轉金所需。由於營建個案開發各階段均需投入大筆資金，加上資金週轉率不及一般產業快速的特性下，多仰賴金融機構之土地及建築融資籌措資金，對於長期資金之取得時有影響，不僅財

務風險高且長期發展也受限制，因此為維持公司長期發展之穩定性及降低對金融機構融資之依賴度，故發行一〇六年度第一次有擔保普通公司債以取得營運資金，確有其必要性及合理性。

B. 發行一〇六年度第一次有擔保普通公司債之效益分析

單位：新臺幣仟元

項目	106 年度	107 年度
營業收入	635,605	1,708,798
營業利益	89,089	335,048
稅前純益	66,393	238,197

資料來源：經會計師查核簽證之個體財務報告

本公司一〇六年度第一次有擔保普通公司債經 106 年 9 月 27 日募足債款新臺幣 300,000 仟元後，已於 106 年第三季依原計畫項目全數用以償還金融機構借款及充實營運資金，且償還金融機構借款係支應公司日常營運週轉資金所需，除可強化公司營運資金週轉能力，更期提升市場整體競爭力及公司獲利。

本公司 107 年度除因受惠整體房市交易回溫，再加上銀行貸放利率維持低利水準，消費者購屋信心提升，致本公司代銷業務銷售量增加外，亦隨著下半年度合建營建個案完工結案及銷售，增加營建收入之挹注，使得 107 年度營業收入較 106 年度大幅增加 1,073,193 仟元，成長 168.85%，營業毛利率亦由 106 年度之 33.43% 上升至 35.29%，致 107 年度營業利益及稅前純益皆較 106 年度成長，顯見本公司向金融機構舉借以及發行一〇六年度第一次有擔保普通公司債以支應日常營運所需之資金的效益確已合理顯現。

(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)

愛山林建設開發股份有限公司本次為發行一〇九年度第一次有擔保普通公司債 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，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。

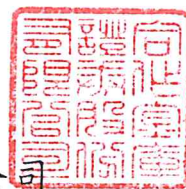
此致

愛山林建設開發股份有限公司

合作金庫證券股份有限公司

負責人：李新仁

承銷部門主管：曾郁芬



中 華 民 國 一〇九 年 九 月 十 四 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，擔任愛山林公司募集與發行一〇九年度第一次有擔保普通公司債案之證券承銷商，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：合作金庫證券股份有限公司



負責人：李新仁



中 華 民 國 一 〇 九 年 九 月 十 四 日

愛山林建設開發股份有限公司

第十四屆第二次董事會議事錄(節錄版)

- 一、開會時間：中華民國（下同）109年08月10日（星期一）下午4點整
- 二、開會地點：台北市大安區忠孝東路4段166號11樓之2（會議室）
- 三、出席董事：祝文字（委託張境在董事）、祝園實業股份有限公司代表人-張境在、逸豐國際股份有限公司代表人-許茂諺等3人
- 獨立董事：胡湘麒、張志弘、蔡如君等3人
- 四、請假及缺席董事：董事祝園實業股份有限公司代表人-徐永仁等1人。
- 五、列席人員：財務長蔡思琪、經理李玉娟、稽核主管陳韋芸
- 六、主席：張境在（祝文字董事長指定張境在董事為代理主席） 記錄：林佩君
- 七、開會時間：截至下午4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：略

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：

第七案

案由：本公司擬發行一〇九年度第一次有擔保普通公司債案，提請討論。

說明：一、本公司為支應本公司一〇六年度第一次有擔保普通公司債到期本金，擬發行一〇九年度第一次有擔保普通公司債，發行總面額新臺幣參億元整，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一〇九年度第一次有擔保普通公司債。
- 2、發行總額：新台幣參億元整。
- 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：本公司債票面利率為固定年利率0.57%。
- 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三年到期一次還本。
- 8、保證銀行：合作金庫商業銀行股份有限公司三興分行。
- 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：合作金庫證券股份有限公司。
- 11、公司債受託人：日盛國際商業銀行股份有限公司。

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、為配合本公司一〇九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：本案經主席徵詢出席董事，無異議，照案通過。

第八案

案 由：本公司委任薪資報酬委員會委員案，提請 討論。

- 說 明：一、依據本公司「薪資報酬委員會組織規程」規定擬委任三位薪資報酬委員，任期自董事會通過後開始生效至112年6月23日，與本屆董事任期截止日相同，若董事任期提前/延後解任時，同本屆之董事任期。
- 二、擬委請胡湘麒先生、蔡如君小姐、張志弘先生等三位獨立董事擔任本公司第四屆薪資報酬委員會委員，其資格條件審核，請參閱附件十。
- 三、擬請董事會通過後即刻生效，並擬請委員互推一人擔任委員會召集人暨主席，其資格條件應符合法令規範並依本公司「薪資報酬委員會組織規程」執行。
- 四、敬請 審議。

決 議：本案經主席徵詢出席董事同意聘任三位獨立董事擔任本公司第四屆之薪酬委員，並由委員互推張志弘先生擔任本屆薪酬委員會之召集人暨主席，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：祝文宇

