

鑫龍騰開發股份有限公司
及子公司

合併財務報告暨會計師查核報告
民國110及109年度

地址：高雄市鼓山區龍水里明誠四路33號

電話：(07)555-7880

§ 目 錄 §

項	目 頁	財 務 報 告	附 註 編 號
一、封 面	1		-
二、目 錄	2		-
三、關係企業合併財務報告聲明書	3		-
四、會計師查核報告	4~7		-
五、合併資產負債表	8		-
六、合併綜合損益表	9		-
七、合併權益變動表	10		-
八、合併現金流量表	11~12		-
九、合併財務報告附註			
(一) 公司沿革	13		一
(二) 通過財務報告之日期及程序	13		二
(三) 新發布及修訂準則及解釋之適用	13~15		三
(四) 重大會計政策之彙總說明	15~23		四
(五) 重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源	24		五
(六) 重要會計項目之說明	24~43		六~二四
(七) 關係人交易	43~44		二五
(八) 質抵押之資產	44		二六
(九) 重大或有負債及未認列之合約承諾	-		-
(十) 重大之災害損失	-		-
(十一) 重大之期後事項	-		-
(十二) 具重大影響之外幣資產及負債資訊	44		二七
(十三) 附註揭露事項			
1. 重大交易事項相關資訊	44~45、48		二八
2. 轉投資事業相關資訊	44~45、49		二八
3. 大陸投資資訊	45~46		二八
4. 主要股東資訊	46、50		二八
(十四) 部門資訊	46~47		二九

關係企業合併財務報告聲明書

本公司民國 110 年度（自 110 年 1 月 1 日至 12 月 31 日止）依「關係企業合併營業報告書關係企業合併財務報表及關係報告書編製準則」應納入編製關係企業合併財務報告之公司與依國際財務報導準則第 10 號應納入編製母子公司合併財務報告之公司均相同，且關係企業合併財務報告所應揭露相關資訊於前揭母子公司合併財務報告中均已揭露，爰不再另行編製關係企業合併財務報告。

特此聲明

公司名稱：鑫龍騰開發股份有限公司

負責人：黃 學 藤



中 華 民 國 111 年 3 月 14 日

會計師查核報告

鑫龍騰開發股份有限公司 公鑒：

查核意見

鑫龍騰開發股份有限公司（鑫龍騰公司）及其子公司民國 110 年及 109 年 12 月 31 日之合併資產負債表，暨民國 110 及 109 年 1 月 1 日至 12 月 31 日之合併綜合損益表、合併權益變動表、合併現金流量表，以及合併財務報表附註（包括重大會計政策彙總），業經本會計師查核竣事。

依本會計師之意見，上開合併財務報表在所有重大方面係依照證券發行人財務報告編製準則，暨經金融監督管理委員會認可並發布生效之國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告編製，足以允當表達鑫龍騰公司及其子公司民國 110 年及 109 年 12 月 31 日之合併財務狀況，暨民國 110 及 109 年 1 月 1 日至 12 月 31 日之合併財務績效及合併現金流量。

查核意見之基礎

本會計師係依照會計師查核簽證財務報表規則及一般公認審計準則執行查核工作，本會計師於該等準則下之責任將於會計師查核合併財務報表之責任段進一步說明。本會計師所隸屬事務所受獨立性規範之人員已依會計師職業道德規範，與鑫龍騰公司及其子公司保持超然獨立，並履行該規範之其他責任。本會計師相信已取得足夠及適切之查核證據，以作為表示查核意見之基礎。

關鍵查核事項

關鍵查核事項係指依本會計師之專業判斷，對鑫龍騰公司及其子公司民國 110 年度合併財務報表之查核最為重要之事項。該等事項已於查核合併財務報表整體及形成查核意見之過程中予以因應，本會計師並不對該等事項單獨表示意見。

茲對鑫龍騰公司及其子公司民國 110 年度合併財務報表之關鍵查核事項敘明如下：

收入認列

鑫龍騰公司及其子公司 110 年度合併營業收入為新台幣 1,493,378 千元，相關收入認列之會計政策及會計項目之說明請詳附註四及十九。

鑫龍騰公司及其子公司銷售房地產為主要營業收入來源，營業收入涉及管理階層之經營績效，且收入認列為審計準則公報預設之風險，是以本會計師將鑫龍騰公司及其子公司收入認列之真實性列為關鍵查核事項。

本會計師對該等評估所執行的查核程序包括：

- 一、瞭解並測試銷貨收入流程之主要內部控制的設計及執行有效性。
- 二、選樣核對房屋土地買賣契約書、不動產所有權移轉文件及收款記錄等，並核對銷售資料與總帳明細，以評估鑫龍騰公司及其子公司收入認列的真實性。

其他事項

鑫龍騰公司業已編製民國 110 年之個體財務報告，並經本會計師出具無保留意見之查核報告在案，備供參考。

管理階層與治理單位對合併財務報表之責任

管理階層之責任係依照證券發行人財務報告編製準則，暨經金融監督管理委員會認可並發布生效之國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告編製允當表達之合併財務報表，且維持與合併財務報表編製有關之必要內部控制，以確保合併財務報表未存有導因於舞弊或錯誤之重大不實表達。

於編製合併財務報表時，管理階層之責任亦包括評估鑫龍騰公司及其子公司繼續經營之能力、相關事項之揭露，以及繼續經營會計基礎之採用，除非管理階層意圖清算鑫龍騰公司及其子公司或停止營業，或除清算或停業外別無實際可行之其他方案。

鑫龍騰公司及其子公司之治理單位（含監察人）負有監督財務報導流程之責任。

會計師查核合併財務報表之責任

本會計師查核合併財務報表之目的，係對合併財務報表整體是否存有導因於舞弊或錯誤之重大不實表達取得合理確信，並出具查核報告。合理確信係高度確信，惟依照一般公認審計準則執行之查核工作無法保證必能偵出合併財務報表存有之重大不實表達。不實表達可能導因於舞弊或錯誤，如不實表達之個別金額或彙總數可合理預期將影響合併財務報表使用者所作之經濟決策，則被認為具有重大性。

本會計師依照一般公認審計準則查核時，運用專業判斷並保持專業上之懷疑。本會計師亦執行下列工作：

- 一、辨認並評估合併財務報表導因於舞弊或錯誤之重大不實表達風險，對所評估之風險設計及執行適當之因應對策，並取得足夠及適切之查核證據以作為查核意見之基礎。因舞弊可能涉及共謀、偽造、故意遺漏、不實聲明或踰越內部控制，未偵出導因於舞弊之重大不實表達之風險高於導因於錯誤者。
- 二、對與查核攸關之內部控制取得必要之瞭解，以設計當時情況下適當之查核程序，惟其目的非對鑫龍騰公司及其子公司內部控制之有效性表示意見。
- 三、評估管理階層所採用會計政策之適當性，及其所作會計估計與相關揭露之合理性。
- 四、依據所取得之查核證據，對管理階層採用繼續經營會計基礎之適當性，以及使鑫龍騰公司及其子公司繼續經營之能力可能產生重大疑慮之事件或情況是否存在重大不確定性，作出結論。本會計師若認為該等事件或情況存在重大不確定性，則須於查核報告中提醒合併財務報表使用者注意合併財務報表之相關揭露，或於該等揭露係屬不適當時修正查核意見。本會計師之結論係以截至查核報告日所取得之查核證據為基礎，惟未來事件或情況可能導致鑫龍騰公司及其子公司不再具有繼續經營之能力。
- 五、評估合併財務報表（包括相關附註）之整體表達、結構及內容，以及財務報表是否允當表達相關交易及事件。

六、對於鑫龍騰公司及其子公司內組成個體之財務資訊取得足夠適切之查核證據，以對合併財務報表表示意見。本會計師負責查核案件指導、監督及執行，並負責形成鑫龍騰公司及其子公司查核意見。

本會計師與治理單位溝通之事項，包括所規劃之查核範圍及時間，以及重大查核發現（包括於查核過程中所辨認之內部控制顯著缺失）。

本會計師亦向治理單位提供本會計師所隸屬事務所受獨立性規範之人員已遵循會計師職業道德規範中有關獨立性之聲明，並與治理單位溝通所有可能被認為會影響會計師獨立性之關係及其他事項（包括相關防護措施）。

本會計師從與治理單位溝通之事項中，決定對鑫龍騰公司及其子公司民國 110 年度合併財務報表查核之關鍵查核事項。本會計師於查核報告中敘明該等事項，除非法令不允許公開揭露特定事項，或在極罕見情況下，本會計師決定不於查核報告中溝通特定事項，因可合理預期此溝通所產生之負面影響大於所增進之公眾利益。

勤業眾信聯合會計師事務所

會計師 王 兆 群



王兆群

會計師 郭 麗 園



郭麗園

金融監督管理委員會核准文號

金管證審字第 1090347472 號

證券暨期貨管理委員會核准文號

台財證六字第 0920123784 號

中 華 民 國 111 年 3 月 14 日

民國 110 年 12 月 31 日

單位：新台幣千元

代 碼	資 產	110年12月31日			109年12月31日		
		金	額	%	金	額	%
	流動資產						
1100	現金 (附註六)	\$	384,383	8	\$	244,636	5
1110	透過損益按公允價值衡量之金融資產 (附註四及七)		30	-		-	-
1150	應收票據 (附註四及八)		-	-		4	-
1170	應收帳款 (附註四、八及十九)		-	-		100	-
1320	存貨 (附註四、五、九及二六)		3,814,333	76		3,998,599	86
1476	其他金融資產—流動 (附註十)		630,760	13		45,124	1
1479	其他流動資產		23,912	1		41,125	1
1480	取得合約之增額成本 (附註四及十九)		94,217	2		10,324	-
11XX	流動資產合計		<u>4,947,635</u>	<u>100</u>		<u>4,339,912</u>	<u>93</u>
	非流動資產						
1600	不動產、廠房及設備 (附註四及十一)		3,040	-		4,131	-
1755	使用權資產 (附註四及十二)		13,889	-		16,025	-
1780	無形資產 (附註四)		599	-		726	-
1805	商譽 (附註四)		11,818	-		-	-
1840	遞延所得稅資產 (附註四及二一)		82	-		1,125	-
1980	其他金融資產—非流動 (附註十及二六)		6,045	-		285,277	7
15XX	非流動資產合計		<u>35,473</u>	<u>-</u>		<u>307,284</u>	<u>7</u>
1XXX	資產總計		<u>\$4,983,108</u>	<u>100</u>		<u>\$4,647,196</u>	<u>100</u>
	負債及權益						
	流動負債						
2100	短期借款 (附註十三)	\$	-	-	\$	658,110	14
2130	合約負債—流動 (附註四及十九)		353,715	7		139,353	3
2170	應付帳款 (附註十五)		113,176	3		50,906	1
2180	應付帳款—關係人 (附註十五及二五)		67,531	-		12,483	-
2200	其他應付款 (附註十六)		42,049	1		26,293	1
2230	本期所得稅負債 (附註二一)		46,149	1		2,918	-
2280	租賃負債—流動 (附註四及十二)		2,030	-		1,953	-
2321	一營業週期內到期之應付公司債 (附註十四及二五)		297,241	6		-	-
2322	一營業週期內到期之長期借款 (附註十三)		2,331,232	47		1,398,500	31
2399	其他流動負債		726	-		2,309	-
21XX	流動負債合計		<u>3,253,849</u>	<u>65</u>		<u>2,292,825</u>	<u>50</u>
	非流動負債						
2530	應付公司債 (附註十四)		-	-		294,260	6
2540	長期借款 (附註十三)		-	-		507,200	11
2580	租賃負債—非流動 (附註四及十二)		12,396	-		14,426	-
2645	存入保證金		-	-		30	-
25XX	非流動負債合計		<u>12,396</u>	<u>-</u>		<u>815,916</u>	<u>17</u>
2XXX	負債合計		<u>3,266,245</u>	<u>65</u>		<u>3,108,741</u>	<u>67</u>
	歸屬於本公司業主之權益 (附註十八)						
3100	股本		<u>1,202,951</u>	<u>24</u>		<u>1,202,951</u>	<u>26</u>
3200	資本公積		<u>154,597</u>	<u>3</u>		<u>154,597</u>	<u>4</u>
	保留盈餘						
3310	法定盈餘公積		28,620	-		22,768	-
3350	未分配盈餘		330,695	8		158,139	3
3300	保留盈餘合計		<u>359,315</u>	<u>8</u>		<u>180,907</u>	<u>3</u>
3XXX	本公司業主之權益總計		<u>1,716,863</u>	<u>35</u>		<u>1,538,455</u>	<u>33</u>
	負債及權益總計		<u>\$4,983,108</u>	<u>100</u>		<u>\$4,647,196</u>	<u>100</u>

後附之附註係本合併財務報告之一部分。

董事長：黃學藤



經理人：黃勁嘉



會計主管：蔡佳倫




 鑫龍騰開發股份有限公司及子公司
 合併損益表
 民國 110 及 109 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣千元，惟每股盈餘為新台幣元

代 碼		110年度		109年度	
		金 額	%	金 額	%
4000	營業收入 (附註四及十九)	\$1,493,378	100	\$ 812,132	100
5000	營業成本 (附註四及二十)	<u>1,087,411</u>	<u>73</u>	<u>628,356</u>	<u>78</u>
5900	營業毛利	<u>405,967</u>	<u>27</u>	<u>183,776</u>	<u>22</u>
	營業費用 (附註二十)				
6100	推銷費用	74,647	5	68,983	9
6200	管理費用	<u>60,768</u>	<u>4</u>	<u>35,117</u>	<u>4</u>
6000	營業費用合計	<u>135,415</u>	<u>9</u>	<u>104,100</u>	<u>13</u>
6900	營業淨利	<u>270,552</u>	<u>18</u>	<u>79,676</u>	<u>9</u>
	營業外收入及支出 (附註二十)				
7100	利息收入	250	-	293	-
7010	其他收入	3,397	-	5,155	1
7020	其他利益及損失	(4,359)	-	(2,352)	-
7050	財務成本	(<u>6,030</u>)	-	(<u>18,807</u>)	(<u>2</u>)
7000	營業外收入及支出合計	(<u>6,742</u>)	-	(<u>15,711</u>)	(<u>1</u>)
7900	稅前淨利	263,810	18	63,965	8
7950	所得稅費用 (附註四及二一)	<u>49,313</u>	<u>3</u>	<u>5,442</u>	<u>1</u>
8500	本年度淨利	<u>\$ 214,497</u>	<u>15</u>	<u>\$ 58,523</u>	<u>7</u>
8600	本年度淨利歸屬於：				
8610	本公司業主	<u>\$ 214,497</u>		<u>\$ 58,523</u>	
	每股盈餘 (附註二二)				
9750	基 本	<u>\$ 1.78</u>		<u>\$ 0.49</u>	
9850	稀 釋	<u>\$ 1.59</u>		<u>\$ 0.45</u>	

後附之附註係本合併財務報告之一部分。

董事長：黃學藤



經理人：黃勁嘉



會計主管：蔡佳倫



鑫龍騰開發股份有限公司

民國 110 及 109 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣千元

代碼	歸屬於本公司業主之權益	保 留 盈 餘					權 益 總 計
		普 通 股 股 本	資 本 公 積	法 定 盈 餘 公 積	未 分 配 盈 餘	合 計	
A1	109 年 1 月 1 日餘額	\$1,202,951	\$ 154,597	\$ 9,547	\$ 172,984	\$ 182,531	\$1,540,079
	108 年度盈餘指撥及分配 (附註十八)						
B1	法定盈餘公積	-	-	13,221	(13,221)	-	-
B5	現金股利	-	-	-	(60,147)	(60,147)	(60,147)
		-	-	13,221	(73,368)	(60,147)	(60,147)
D1	109 年度淨利	-	-	-	58,523	58,523	58,523
Z1	109 年 12 月 31 日餘額	1,202,951	154,597	22,768	158,139	180,907	1,538,455
	109 年度盈餘指撥及分配 (附註十八)						
B1	法定盈餘公積	-	-	5,852	(5,852)	-	-
B5	現金股利	-	-	-	(36,089)	(36,089)	(36,089)
		-	-	5,852	(41,941)	(36,089)	(36,089)
D1	110 年度淨利	-	-	-	214,497	214,497	214,497
Z1	110 年 12 月 31 日餘額	\$1,202,951	\$ 154,597	\$ 28,620	\$ 330,695	\$ 359,315	\$1,716,863

後附之附註係本合併財務報告之一部分。

董事長：黃學藤



經理人：黃勁嘉



會計主管：蔡佳倫



鑫龍騰開發股份有限公司及子公司

合併現金流量表

民國 110 及 109 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣千元

代 碼		110年度	109年度
	營業活動之現金流量		
A10000	本年度稅前淨利	\$263,810	\$ 63,965
A20010	收益費損項目		
A20100	折舊費用	3,227	3,325
A20200	攤銷費用	386	345
A20400	透過損益按公允價值衡量之金融 資產及負債淨損失	(30)	30
A20900	財務成本	6,030	18,807
A21200	利息收入	(250)	(293)
A30000	營業資產及負債之淨變動數		
A31130	應收票據	4	(4)
A31150	應收帳款	100	496
A31200	存 貨	218,036	(409,935)
A31240	其他流動資產	17,213	7,907
A31250	其他金融資產	(305,547)	(20,637)
A31270	取得合約之增額成本	(83,893)	(9,595)
A32125	合約負債	214,362	105,361
A32150	應付帳款	62,270	(14,231)
A32160	應付帳款－關係人	55,048	12,483
A32180	其他應付款	15,591	4,066
A32230	其他流動負債	(1,583)	(264)
A33000	營運產生之現金流入(出)	464,774	(238,174)
A33100	收取之利息	250	293
A33300	支付之利息	(36,654)	(53,273)
A33500	支付所得稅	(5,039)	(2,433)
AAAA	營業活動之淨現金流入(出)	<u>423,331</u>	<u>(293,587)</u>
	投資活動之現金流量		
B02200	取得子公司之淨現金流出	(11,818)	-
B03700	存出保證金增加	(857)	(2,812)
B04500	取得無形資產	(259)	(190)
BBBB	投資活動之現金流出	<u>(12,934)</u>	<u>(3,002)</u>

(接次頁)

(承前頁)

代 碼		110年度	109年度
	籌資活動之現金流量		
C00100	短期借款增加	\$ -	\$153,800
C00200	短期借款減少	(658,110)	(464,582)
C01300	償還公司債	-	(250,000)
C01600	舉借長期借款	425,532	508,000
C03100	收取(退還)存入保證金	(30)	30
C04020	租賃本金償還	(1,953)	(1,911)
C04500	發放現金股利	(36,089)	(60,147)
CCCC	籌資活動之現金流出	(270,650)	(114,810)
EEEE	現金淨增加(減少)	139,747	(411,399)
E00100	年初現金餘額	<u>244,636</u>	<u>656,035</u>
E00200	年底現金餘額	<u>\$384,383</u>	<u>\$244,636</u>

後附之附註係本合併財務報告之一部分。

董事長：黃學藤



經理人：黃勁嘉



會計主管：蔡佳倫



鑫龍騰開發股份有限公司及子公司

合併財務報告附註

民國 110 及 109 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

(除另註明外，金額以新台幣千元為單位)

一、公司沿革

鑫龍騰開發股份有限公司(以下簡稱「本公司」)設立於 89 年 11 月，105 年 7 月更名為鑫龍騰開發股份有限公司。本公司主要從事不動產租賃及住宅與大樓開發租售等業務。

本公司股票自 93 年 3 月起在財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心上櫃買賣。

本合併財務報告係以本公司之功能性貨幣新台幣表達。

二、通過財務報告之日期及程序

本合併財務報告於 111 年 3 月 14 日經董事會通過後發布。

三、新發布及修訂準則及解釋之適用

(一) 首次適用金融監督管理委員會(以下稱「金管會」)認可並發布生效之國際財務報導準則(IFRS)、國際會計準則(IAS)、解釋(IFRIC)及解釋公告(SIC)(以下稱「IFRSs」)將不致造成本公司及子公司會計政策之重大變動。

(二) 111 年適用之金管會認可之 IFRSs

<u>新發布 / 修正 / 修訂準則及解釋</u>	<u>國際會計準則理事會 (IASB) 發布之生效日</u>
「IFRSs 2018~2020 之年度改善」	2022 年 1 月 1 日 (註 1)
IFRS 3 之修正「對觀念架構之引述」	2022 年 1 月 1 日 (註 2)
IAS 16 之修正「不動產、廠房及設備：達到預定使用狀態前之價款」	2022 年 1 月 1 日 (註 3)
IAS 37 之修正「虧損性合約—履行合約之成本」	2022 年 1 月 1 日 (註 4)

註 1：IFRS 9 之修正適用於 2022 年 1 月 1 日以後開始之年度報導期間所發生之金融負債之交換或條款修改；IAS 41「農業」之修正適用於 2022 年 1 月 1 日以後開始之年度報導

期間之公允價值衡量；IFRS 1「首次採用 IFRSs」之修正係追溯適用於 2022 年 1 月 1 日以後開始之年度報導期間。

註 2：收購日在年度報導期間開始於 2022 年 1 月 1 日以後之企業合併適用此項修正。

註 3：於 2021 年 1 月 1 日以後始達管理階層預期運作方式之必要地點及狀態之廠房、不動產及設備適用此項修正。

註 4：於 2022 年 1 月 1 日尚未履行所有義務之合約適用此項修正。

本公司及子公司評估該等準則、解釋之修正將不致對財務狀況與財務績效造成重大影響。

(三) IASB 已發布但尚未經金管會認可並發布生效之 IFRSs

新發布／修正／修訂準則及解釋	I A S B 發布之 生效日 (註 1)
IFRS 10 及 IAS 28 之修正「投資者與其關聯企業或合資間之資產出售或投入」	未定
IFRS 17「保險合約」	2023 年 1 月 1 日
IFRS 17 之修正	2023 年 1 月 1 日
IFRS 17 之修正「初次適用 IFRS 17 及 IFRS 9—比較資訊」	2023 年 1 月 1 日
IAS 1 之修正「負債分類為流動或非流動」	2023 年 1 月 1 日
IAS 1 之修正「會計政策之揭露」	2023 年 1 月 1 日 (註 2)
IAS 8 之修正「會計估計之定義」	2023 年 1 月 1 日 (註 3)
IAS 12 之修正「與單一交易所產生之資產及負債有關之遞延所得稅」	2023 年 1 月 1 日 (註 4)

註 1：除另註明外，上述新發布／修正／修訂準則或解釋係於各該日期以後開始之年度報導期間生效。

註 2：於 2023 年 1 月 1 日以後開始之年度報導期間推延適用此項修正。

註 3：於 2023 年 1 月 1 日以後開始之年度報導期間所發生之會計估計變動及會計政策變動適用此項修正。

註 4：除於 2022 年 1 月 1 日就租賃及除役義務之暫時性差異認列遞延所得稅外，該修正係適用於 2022 年 1 月 1 日以後所發生之交易。

截至本合併財務報告通過發布日止，本公司及子公司仍持續評估其他準則、解釋之修正對財務狀況與財務績效之影響，相關影響待評估完成時予以揭露。

四、重大會計政策之彙總說明

(一) 遵循聲明

本合併財務報告係依照證券發行人財務報告編製準則及經金管會認可並發布生效之 IFRSs 編製。

(二) 編製基礎

除按公允價值衡量之金融工具外，本合併財務報告係依歷史成本基礎編製。

公允價值衡量依照相關輸入值之可觀察程度及重要性分為第 1 等級至第 3 等級：

1. 第 1 等級輸入值：係指於衡量日可取得之相同資產或負債於活絡市場之報價（未經調整）。
2. 第 2 等級輸入值：係指除第 1 等級之報價外，資產或負債直接（亦即價格）或間接（亦即由價格推導而得）之可觀察輸入值。
3. 第 3 等級輸入值：係指資產或負債之不可觀察之輸入值。

(三) 資產與負債區分流動與非流動之標準

流動資產包括：

1. 主要為交易目的而持有之資產；
2. 預期於資產負債表日後 12 個月內實現之資產；及
3. 現金（但不包括於資產負債表日後逾 12 個月用以交換或清償負債而受到限制者）。

流動負債包括：

1. 主要為交易目的而持有之負債；
2. 於資產負債表日後 12 個月內到期清償之負債（即使於資產負債表日後至通過發布財務報告前已完成長期性之再融資或重新安排付款協議，亦屬流動負債），以及

3. 不能無條件將清償期限遞延至資產負債表日後至少 12 個月之負債。惟負債之條款可能依交易對方之選擇，以發行權益工具而導致其清償者，並不影響分類。

非屬上述流動資產或流動負債者，係分類為非流動資產或非流動負債。

本公司及子公司從事建造工程部分，其營業週期長於一年，是以與營建業務相關之資產及負債，係按正常營業週期作為劃分流動或非流動之標準。

(四) 合併基礎

本合併財務報告係包含本公司及由本公司所控制個體（子公司）之財務報告，合併綜合損益表已納入被收購子公司於當年度自收購日起之營運損益。

子公司之財務報告已予適當調整，以使其會計政策與本公司之會計政策一致。於編製合併財務報告時，各個體間之交易、帳戶餘額、收益及費損已全數予以銷除，子公司之綜合損益總額係歸屬至本公司業主。

本合併財務報告編製主體如下：

投資公司名稱	子公司名稱	業務性質	所持股權百分比(%)		說明
			110年 12月31日	109年 12月31日	
本公司	鑫嘉營造股份有限公司 (嘉公司)	房屋建築營造	100	-	註

註：本公司於 110 年 10 月以現金 33,160 千元向非關係人收購鑫嘉公司 100% 股權，鑫嘉公司主要營運活動為營造工程。收購日之資產為現金 21,342 千元，支付對價與鑫嘉公司淨資產帳面金額之差額為商譽 11,818 千元；合併所支付之對價係包含預期產生之合併綜效，惟該綜效不符合可辨識無形資產之認列條件，因此不單獨認列。

(五) 營建工程之會計處理

本公司認列銷售個案營建利益之會計處理如下：

營業收入之認列暨合約負債

銷售房地個案所收取之房屋款或土地款列入合約負債，於符合下列條件之一時認列營業收入：

1. 房地之所有權已過戶移轉予客戶並辦妥交屋。
2. 資產負債表日前辦妥所有權過戶（或僅辦妥交屋），但於期後期間已實際交屋（或辦妥所有權過戶）。

收入係按已收或應收對價之公允價值衡量，並扣除估計之客戶退貨、折扣及其他類似之折讓。

存貨及營業成本

本公司及子公司興建房屋採自地自建。在建房地係指已發生且未完工之營建工程成本，嗣工程完工後，於所售房地個案符合收入認列要件時，按已售房屋及土地面積計算，轉為當期營業成本。待售之土地及房屋則轉列存貨。

存貨包括待售房地及在建房地，係以成本與淨變現價值孰低計價，比較成本與淨變現價值時存貨係以個別項目為基礎。

(六) 不動產、廠房及設備

不動產、廠房及設備係以成本認列，後續以成本減除累計折舊後之金額衡量。

不動產、廠房及設備於耐用年限內按直線基礎對每一重大部分提列折舊，並且至少於每一年度結束日對估計耐用年限、殘值及折舊方法進行檢視，並推延適用會計估計變動之影響。

不動產、廠房及設備除列時，淨處分價款與該資產帳面金額間之差額係認列於損益。

(七) 商 譽

企業合併所取得之商譽係依收購日所認列之商譽金額作為成本，後續以成本減除累計減損損失後之金額衡量。

為減損測試之目的，商譽分攤至本公司及子公司預期因該合併綜效而受益之各現金產生單位或現金產生單位群組（簡稱「現金產生單位」）。

受攤商譽之現金產生單位每年（及有跡象顯示該單位可能已減損時）藉由包含商譽之該單位帳面金額與其可回收金額之比較，進行該單位之減損測試。若分攤至現金產生單位之商譽係當年度企業合併所取得，則該單位應於當年度結束前進行減損測試。若受攤商譽之現金產生單位之可回收金額低於其帳面金額，減損損失係先減少該現金產生單位受攤商譽之帳面金額，次就該單位內其他各資產帳面金額之比例減少各該資產帳面金額。任何減損損失直接認列為當期損失。商譽減損損失不得於後續期間迴轉。

處分受攤商譽現金產生單位內之某一營運時，與該被處分營運有關之商譽金額係包含於營運之帳面金額以決定處分損益。

(八) 無形資產

係電腦軟體，單獨取得之有限耐用年限無形資產（商譽除外）原始以成本衡量，後續係以成本減除累計攤銷後之金額衡量。無形資產於耐用年限內按直線基礎進行攤銷，並且至少於每一年度結束日對估計耐用年限、殘值及攤銷方法進行檢視，並推延適用會計估計變動之影響。

(九) 合約成本相關資產

依預售房地包銷合約支付之銷售佣金僅於取得客戶合約時發生，在金額可回收之範圍內認列為取得合約之增額成本，後續按與收入認列一致之方式予以攤銷。

(十) 不動產、廠房及設備、使用權資產及無形資產相關資產之減損

本公司及子公司於每一資產負債表日評估是否有任何跡象顯示不動產、廠房及設備、使用權資產及無形資產可能已減損，若有任一減損跡象存在，則估計該資產之可回收金額。倘無法估計個別資產之可回收金額，本公司及子公司估計該資產所屬現金產生單位之可回收金額。

可回收金額為公允價值減處分成本與其使用價值之較高者。個別資產或現金產生單位之可回收金額若低於其帳面金額時，將該資產或現金產生單位之帳面金額調減至其可回收金額，減損損失係認列於損益。

(十一) 金融工具

金融資產與金融負債於本公司及子公司成為該工具合約條款之一方時認列於資產負債表。

原始認列金融資產與金融負債時，若金融資產或金融負債非屬透過損益按公允價值衡量者，係按公允價值加計直接可歸屬於取得或發行金融資產或金融負債之交易成本衡量。直接可歸屬於取得或發行透過損益按公允價值衡量之金融資產或金融負債之交易成本，則立即認列為損益。

1. 金融資產

金融資產之慣例交易係採交易日會計認列及除列。

(1) 衡量種類

本公司及子公司所持有之金融資產種類為透過損益按公允價值衡量之金融資產及按攤銷後成本衡量之金融資產。

A. 透過損益按公允價值衡量之金融資產

透過損益按公允價值衡量之金融資產為強制透過損益按公允價值衡量之金融資產。強制透過損益按公允價值衡量之金融資產包括未指定透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資，及不符合分類為按攤銷後成本衡量或透過其他綜合損益按公允價值衡量之債務工具投資。

透過損益按公允價值衡量之金融資產係按公允價值衡量，其再衡量產生之利益或損失則係認列於損益。公允價值之決定方式請參閱附註二四。

B. 按攤銷後成本衡量之金融資產

本公司及子公司投資金融資產若同時符合下列兩條件，則分類為按攤銷後成本衡量之金融資產：

- a. 係於某經營模式下持有，該模式之目的係持有金融資產以收取合約現金流量；及
- b. 合約條款產生特定日期之現金流量，該等現金流量完全為支付本金及流通在外本金金額之利息。

按攤銷後成本衡量之金融資產（包括現金、應收票據、應收帳款及其他金融資產）於原始認列後，係以有效利息法決定之總帳面金額減除任何減損損失之攤銷後成本衡量，任何外幣兌換損益則認列於損益。

除下列兩種情況外，利息收入係以有效利率乘以金融資產總帳面金額計算：

- a. 購入或創始之信用減損金融資產，利息收入係以信用調整後有效利率乘以金融資產攤銷後成本計算。
- b. 非屬購入或創始之信用減損，但後續變成信用減損之金融資產，利息收入係以有效利率乘以金融資產攤銷後成本計算。

信用減損金融資產係指發行人或債務人已發生重大財務困難、違約、債務人很有可能聲請破產或其他財務重整或由於財務困難而使金融資產之活絡市場消失。

2. 權益工具

本公司及子公司發行之債務及權益工具係依據合約協議之實質與金融負債及權益工具之定義分類為金融負債或權益。

本公司及子公司發行之權益工具係以取得之價款扣除直接發行成本後之金額認列。

3. 金融負債

(1) 後續衡量

金融負債係以有效利息法按攤銷後成本衡量。

(2) 金融負債之除列

除列金融負債時，其帳面金額與所支付對價（包含任何所移轉之非現金資產或承擔之負債）間之差額認列為損益。

4. 可轉換公司債

本公司及子公司發行之複合金融工具（可轉換公司債）係依據合約協議之實質與金融負債及權益工具之定義，於原始認列時將其組成部分分別分類為金融負債及權益。

原始認列時，負債組成部分之公允價值係以類似之不可轉換工具當時市場利率估算，並於執行轉換或到期日前，以有效利息法計算之攤銷後成本衡量。屬嵌入非權益衍生工具之資產組成部分則以公允價值衡量。

分類為權益之轉換權係等於該複合工具整體公允價值減除經單獨決定之負債組成部分公允價值之剩餘金額，經扣除所得稅影響數後認列為權益，後續不再衡量。於該轉換權被執行時，其相關之負債組成部分及於權益之金額將轉列股本及資本公積－發行溢價。可轉換公司債之轉換權若於到期日仍未被執行，該認列於權益之金額將轉列資本公積－發行溢價。

發行可轉換公司債之相關交易成本，係按分攤總價款之比例分攤至該工具之負債（列入負債帳面金額）及權益組成部分（列入權益）。

5. 衍生工具

衍生工具於簽訂合約時，原始以公允價值認列，後續於資產負債表日按公允價值再衡量，後續衡量產生之利益或損失直接列入損益。當衍生工具之公允價值為正值時，列為金融資產；公允價值為負值時，列為金融負債。

(十二) 租 賃

本公司及子公司於合約成立日評估合約是否係屬（或包含）租賃。

本公司及子公司為承租人時，除適用認列豁免之低價值標的資產租賃及短期租賃之租賃給付係按直線基礎於租賃期間內認列為費用外，其他租賃皆於租賃開始日認列使用權資產及租賃負債。

使用權資產原始按成本衡量，後續按成本減除累計折舊後之金額衡量。

使用權資產採直線基礎自租賃開始日起至耐用年限屆滿時或租賃期間屆滿時兩者之較早者提列折舊。

租賃負債原始按租賃給付之現值衡量。若租賃隱含利率容易確定，租賃給付使用該利率折現。若該利率並非容易確定，則使用承租人增額借款利率。

後續，租賃負債採有效利息法按攤銷後成本基礎衡量，且利息費用係於租賃期間分攤。

(十三) 借款成本

直接可歸屬於取得、建造或生產符合要件之資產之借款成本，係作為該資產成本之一部分，直到該資產達到預定使用或出售狀態之幾乎所有必要活動已完成為止。

特定借款如於符合要件之資本支出發生前進行暫時投資而賺取之投資收入，係自符合資本化條件之借款成本中減除。

除上述外，所有其他借款成本係於當期認列為損益。

(十四) 員工福利

1. 短期員工福利

短期員工福利相關負債係以換取員工服務而預期支付之非折現金額衡量。

2. 退職後福利

確定提撥退休計畫之退休金係於員工提供服務期間將應提撥之退休金數額認列為費用。

(十五) 所得稅

所得稅費用係當期所得稅及遞延所得稅之總和。

1. 當期所得稅

本公司及子公司依中華民國所得稅法規定決定當期所得，據以計算應付所得稅。

依中華民國所得稅法規定計算之未分配盈餘加徵所得稅列於股東會決議年度之所得稅費用。

以前年度應付所得稅之調整，列入當期所得稅。

2. 遞延所得稅

遞延所得稅係依帳載資產及負債帳面金額與計算課稅所得之課稅基礎二者所產生之暫時性差異計算。遞延所得稅負債一般係就所有應課稅暫時性差異予以認列，而遞延所得稅資產則於很有可能具有課稅所得以供可減除暫時性差異、虧損扣抵所產生之所得稅抵減使用時認列。

遞延所得稅資產之帳面金額於每一資產負債表日予以重新檢視，並針對已不再很有可能具有足夠之課稅所得以供其回收所有或部分資產者，調減帳面金額。原未認列為遞延所得稅資產者，亦於每一資產負債表日予以重新檢視，並在未來很有可能產生課稅所得以供其回收所有或部分資產者，調增帳面金額。

遞延所得稅資產及負債係以預期資產實現或負債清償當期之稅率衡量，該稅率係以資產負債表日已立法或已實質性立法之稅率及稅法為基礎。遞延所得稅負債及資產之衡量係反映本公司於資產負債表日預期回收或清償其資產及負債帳面金額之方式所產生之租稅後果。

3. 當期及遞延所得稅

當期及遞延所得稅係認列於損益，惟與認列於其他綜合損益或直接計入權益之項目相關之當期及遞延所得稅係分別認列於其他綜合損益或直接計入權益。

五、重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源

本公司及子公司於採用會計政策時，對於不易自其他來源取得相關資訊者，管理階層必須基於歷史經驗及其他攸關之因素作出相關之判斷、估計及假設。實際結果可能與估計有所不同。

本公司及子公司將新型冠狀病毒肺炎疫情造成之經濟影響納入重大會計估計之考量，管理階層將持續檢視估計與基本假設。若估計之修正僅影響當年度，則於修正當年度認列；若會計估計之修正同時影響當年度及未來期間，則於修正當年度及未來期間認列。

存貨之減損

存貨淨變現價值係正常營業過程中之估計售價減除至完工尚需投入之估計成本後之餘額估計，該等估計係依目前市場狀況及類似產品之歷史銷售經驗評估，市場情況之改變可能重大影響該等估計結果。

六、現金

	<u>110年12月31日</u>	<u>109年12月31日</u>
庫存現金及週轉金	\$ 54	\$ 54
銀行支票及活期存款	<u>384,329</u>	<u>244,582</u>
	<u>\$384,383</u>	<u>\$244,636</u>

七、透過損益按公允價值衡量之金融資產

	<u>110年12月31日</u>	<u>109年12月31日</u>
<u>強制透過損益按公允價值衡量</u>		
<u>衍生工具</u>		
可轉換公司債之贖回權（附註十四）	<u>\$ 30</u>	<u>\$ -</u>

八、應收票據及應收帳款

	<u>110年12月31日</u>	<u>109年12月31日</u>
<u>應收票據</u>		
按攤銷後成本衡量		
總帳面金額	\$ -	\$ 4
減：備抵損失	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>\$ -</u>	<u>\$ 4</u>

（接次頁）

(承前頁)

	<u>110年12月31日</u>	<u>109年12月31日</u>
應收帳款		
按攤銷後成本衡量		
總帳面金額	\$ -	\$100
減：備抵損失	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>\$ -</u>	<u>\$100</u>

截至資產負債表日止，本公司及子公司之應收票據及應收帳款均無逾期之情事，經評估毋須提列備抵損失。

九、存貨

	<u>110年12月31日</u>	<u>109年12月31日</u>
在建房地	\$3,506,233	\$3,089,378
待售房地	48,987	909,221
預付土地款	<u>259,113</u>	<u>-</u>
	<u>\$3,814,333</u>	<u>\$3,998,599</u>

本公司及子公司取得融資進行建屋推案，其借款成本之資本化資訊請參閱附註二十。

設定作為借款擔保之存貨金額，請參閱附註二六。

十、其他金融資產－流動及非流動

	<u>110年12月31日</u>	<u>109年12月31日</u>
流動		
受限制銀行存款		
備償戶（附註十四）	\$280,153	\$ -
預售房屋價金履約保證	<u>350,607</u>	<u>45,124</u>
	<u>\$630,760</u>	<u>\$ 45,124</u>
非流動		
受限制銀行存款		
備償戶（附註十四）	\$ -	\$280,089
存出保證金	<u>6,045</u>	<u>5,188</u>
	<u>\$ 6,045</u>	<u>\$285,277</u>

十一、不動產、廠房及設備

110 年度

成	本	<u>運 輸 設 備</u>
<u>110 年 1 月 1 日 及 12 月 31 日 餘 額</u>		<u>\$ 7,130</u>
累 計	折 舊	
<u>110 年 1 月 1 日 餘 額</u>		2,999
折舊費用		<u>1,091</u>
110 年 12 月 31 日 餘 額		<u>4,090</u>
110 年 12 月 31 日 淨 額		<u>\$ 3,040</u>

109 年度

成	本	<u>運 輸 設 備</u>
<u>109 年 1 月 1 日 及 12 月 31 日 餘 額</u>		<u>\$ 7,130</u>
累 計	折 舊	
<u>109 年 1 月 1 日 餘 額</u>		1,811
折舊費用		<u>1,188</u>
109 年 12 月 31 日 餘 額		<u>2,999</u>
109 年 12 月 31 日 淨 額		<u>\$ 4,131</u>

本公司及子公司之不動產、廠房及設備係以直線基礎按下列耐用年數計提折舊：

運輸設備 5 年

十二、租賃協議

(一) 使用權資產

	<u>110 年 12 月 31 日</u>	<u>109 年 12 月 31 日</u>
使用權資產帳面金額		
建築物	<u>\$ 13,889</u>	<u>\$ 16,025</u>
使用權資產之折舊費用		
建築物	<u>\$ 2,136</u>	<u>\$ 2,137</u>

除以上所列折舊費用外，本公司及子公司之使用權資產於 110 及 109 年度並未發生重大轉租及減損情形。

(二) 租賃負債

	<u>110 年 12 月 31 日</u>	<u>109 年 12 月 31 日</u>
租賃負債帳面金額		
流 動	<u>\$ 2,030</u>	<u>\$ 1,953</u>
非 流 動	<u>\$12,396</u>	<u>\$14,426</u>

租賃負債之折現率（%）如下：

	<u>110 年 12 月 31 日</u>	<u>109 年 12 月 31 日</u>
建 築 物	2.15	2.15

(三) 重要承租活動及條款

本公司 108 年 7 月向關係人龍騰建設股份有限公司承租建築物做為辦公室使用，租賃期間為 9 年，租金係參酌一般行情按月支付。

(四) 其他租賃資訊

	<u>110 年度</u>	<u>109 年度</u>
短期及低價值租賃費用	<u>\$ 78</u>	<u>\$ 78</u>
租賃之現金流出總額	<u>\$ 2,364</u>	<u>\$ 2,363</u>

本公司及子公司選擇對符合短期租賃及符合低價值資產租賃適用認列之豁免，不對該等租賃認列相關使用權資產及租賃負債。

十三、借 款

(一) 短期借款

	<u>110 年 12 月 31 日</u>	<u>109 年 12 月 31 日</u>
擔保借款	<u>\$ -</u>	<u>\$658,110</u>

銀行借款之利率於 109 年 12 月 31 日為 1.71%~2.00%。

(二) 長期借款

	110年12月31日	109年12月31日
擔保借款	\$2,331,232	\$1,905,700
減：列為一營業週期內到期部分	<u>2,331,232</u>	<u>1,398,500</u>
	<u>\$ -</u>	<u>\$ 507,200</u>

上開長期借款之主要條件：

	重 大 條 款	年 利 率 (%)		110年 12月31日	109年 12月31日
		110年 12月31日	109年 12月31日		
浮動利率借款					
銀行擔保借款	將於113年1月到期償還	1.90	1.90~2.15	\$ 575,500	\$ 575,500
銀行擔保借款	將於113年5月到期償還	1.50	1.501~1.66	508,000	508,000
銀行擔保借款	將於113年9月到期償還	1.85	1.85~2.10	507,200	507,200
銀行擔保借款	將於113年1月到期償還	1.68~1.69	1.68~1.90	315,000	315,000
銀行擔保借款	將於113年1月到期償還	2.00	-	213,600	-
銀行擔保借款	將於113年1月到期償還	1.79	-	<u>211,932</u>	<u>-</u>
				<u>\$ 2,331,232</u>	<u>\$ 1,905,700</u>

上述借款除113年1月到期之長期借款由本公司董事長及其配偶為連帶保證人外，其餘係由本公司董事長為連帶保證人。

十四、應付公司債

本公司於108年11月發行國內第1次私募有擔保普通公司債，截至110年及109年12月31日內容如下：

	110年12月31日	109年12月31日
(一) 負債組成要素		
1. 公司債		
第1次國內有擔保可轉換	\$300,000	\$300,000
減：公司債折價	2,759	5,740
列為一營業週期內到期部分	<u>297,241</u>	<u>-</u>
	<u>\$ -</u>	<u>\$294,260</u>

第1次國內有擔保可轉換公司債有效利率為1.0132%。

	<u>110 年 12 月 31 日</u>	<u>109 年 12 月 31 日</u>
2. 透過損益按公允價值衡量之金融資產 國內第 1 次有擔保可轉換公司債贖回權	\$ <u>30</u>	\$ <u>-</u>
(二) 權益組成要素－認股權 國內第 1 次有擔保可轉換	\$ <u>4,943</u>	\$ <u>4,943</u>

(三) 上述國內第 1 次有擔保可轉換公司債發行條件彙總如下：

1. 發行日期：108 年 11 月 25 日。
2. 發行總額：300,000 千元（發行成本 4,025 千元）。
3. 面 額：100 千元／張。
4. 發行價格：依面額十足發行。
5. 發行期間：3 年，111 年 11 月 25 日到期。
6. 票面利率：0%。
7. 還本日期及方式

除債券持有人行使轉換權或本公司提前贖回，或本公司買回註銷者外，到期時按債券面額加計利息補償金（面額之 100.75%，實質收益率 0.25%）以現金一次償還。

8. 轉換期間

債券持有人得於本轉換公司債發行日後滿 3 個月之翌日起至到期日止，除依法暫停過戶期間及本公司向財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心洽辦無償配股停止過戶日、現金股息停止過戶日與現金增資認股停止過戶日前十五個營業日起至權利分派基準日止、自本公司辦理減資之減資基準日起至減資換發股票開始交易日前 1 日止，得依發行及轉換辦法辦理轉換為本公司普通股。

9. 轉換價格及其調整

(1) 發行時轉換價格訂為 18.83 元。轉換價格詳下列第 2 點及稀釋條款調整之說明，110 年 8 月調降轉換價格為 17.81 元。

(2) 轉換價格之調整

本轉換公司債發行後，除本公司所發行（或私募）具有普通股轉換權或認股權之各種有價證券換發普通股股份或因員工酬勞發行新股者外，遇有本公司已發行（或私募）普通股股份增加時，轉換價格依發行及轉換辦法調整。

本轉換公司債發行後，如遇本公司發放普通股現金股利時，應按所占每股時價之比率於除息基準日依發行及轉換辦法調降轉換價格。

本轉換公司債發行後，遇有本公司以低於每股時價之轉換或認股價格再發行（包括再私募）具有普通股轉換權或認股權之各種有價證券時，轉換價格依發行及轉換辦法調整。

本轉換公司債發行後，遇有本公司非因庫藏股註銷之減資致普通股股份減少時，轉換價格依發行及轉換辦法調整。

10. 本公司對本債券之贖回權

(1) 本轉換公司債發行滿 3 個月之翌日起至發行期間屆滿前 40 日止，若本公司普通股股票之收盤價格連續 30 個營業日超過當時轉換價格達 30%（含）以上時，得通知債券持有人以現金收回其全部債券，贖回價格為本債券面額。

(2) 本債券發行滿 3 個月之翌日起至發行期間屆滿前 40 日止，本債券流通在外餘額低於發行總額之 10% 時，得於該期間屆滿時，以現金收回其全部債券，贖回價格為本債券面額。

上述可轉換公司債餘額係由新光商業銀行擔任保證銀行，本公司提供銀行存款作為轉換公司債之擔保（附註十），依合約規定本公司半年報及年報之財務比率須符合若干財務比率及標準。

本公司 110 年度財務報告符合上述財務比率之約定。

十五、應付帳款

	<u>110 年 12 月 31 日</u>	<u>109 年 12 月 31 日</u>
應付帳款		
因營業而發生	<u>\$113,176</u>	<u>\$ 50,906</u>
應付帳款－關係人		
因營業而發生	<u>\$ 67,531</u>	<u>\$ 12,483</u>

十六、其他應付款

	<u>110 年 12 月 31 日</u>	<u>109 年 12 月 31 日</u>
應付廣告費	\$ 20,859	\$ 12,331
應付員工及董監事酬勞	10,992	2,665
應付薪資及獎金	7,535	6,264
應付勞務費	500	1,500
應付利息	1,067	902
其他	<u>1,096</u>	<u>2,631</u>
	<u>\$42,049</u>	<u>\$26,293</u>

十七、資產負債之到期分析

本公司及子公司與營建業務相關之資產及負債，係按營業週期作為劃分流動或非流動之標準，相關帳列金額依預期於資產負債表日後 12 個月內及超過 12 個月後將回收或償付之金額，列示如下：

<u>110 年 12 月 31 日</u>	<u>12 個月內</u>	<u>12 個月後</u>	<u>合 計</u>
資 產			
存 貨	\$ 574,156	\$ 3,240,177	\$ 3,814,333
其他金融資產－流動	357,782	272,978	630,760
取得合約之增額成本	<u>15,977</u>	<u>78,240</u>	<u>94,217</u>
	<u>\$ 947,915</u>	<u>\$ 3,591,395</u>	<u>\$ 4,539,310</u>
百分比 (%)	<u>21</u>	<u>79</u>	<u>100</u>

（接次頁）

(承前頁)

	12個月內	12個月後	合計
負債			
合約負債—流動	\$ 81,950	\$ 271,765	\$ 353,715
應付帳款	110,006	3,170	113,176
應付帳款—關係人	67,531	-	67,531
長期借款	466,082	1,865,150	2,331,232
應付公司債	297,241	-	297,241
	<u>\$ 1,022,810</u>	<u>\$ 2,140,085</u>	<u>\$ 3,162,895</u>
百分比(%)	<u>32</u>	<u>68</u>	<u>100</u>
109年12月31日			
資產			
應收帳款	\$ 100	\$ -	\$ 100
存貨	646,848	3,351,751	3,998,599
其他金融資產—流動	-	45,124	45,124
取得合約之增額成本	-	10,324	10,324
	<u>\$ 646,948</u>	<u>\$ 3,407,199</u>	<u>\$ 4,054,147</u>
百分比(%)	<u>16</u>	<u>84</u>	<u>100</u>
負債			
短期借款	\$ 658,110	\$ -	\$ 658,110
合約負債—流動	94,102	45,251	139,353
應付帳款	50,575	331	50,906
應付帳款—關係人	12,483	-	12,483
長期借款	315,000	1,590,700	1,905,700
	<u>\$ 1,130,270</u>	<u>\$ 1,636,282</u>	<u>\$ 2,766,552</u>
百分比(%)	<u>41</u>	<u>59</u>	<u>100</u>

十八、權益

(一) 股本

普通股

	110年12月31日	109年12月31日
額定股數(千股)	<u>300,000</u>	<u>300,000</u>
額定股本	<u>\$3,000,000</u>	<u>\$3,000,000</u>

(接次頁)

(承前頁)

	<u>110年12月31日</u>	<u>109年12月31日</u>
已發行且已收足股款之 股數(千股)	<u>120,295</u>	<u>120,295</u>
已發行股本	<u>\$1,202,951</u>	<u>\$1,202,951</u>

(二) 資本公積

	<u>110年12月31日</u>	<u>109年12月31日</u>
得用以彌補虧損、發放 現金或撥充股本(註)		
股票發行溢價	\$148,079	\$148,079
員工認股權失效	1,575	1,575
<u>不得作為任何用途</u> <u>可轉換公司債之認股權</u> (附註十四)	<u>4,943</u> <u>\$154,597</u>	<u>4,943</u> <u>\$154,597</u>

註：此類資本公積得用以彌補虧損，亦得於公司無虧損時，用以發放現金或撥充股本，惟撥充股本時每年以實收股本之一定比率為限。

(三) 保留盈餘及股利政策

本公司盈餘分派政策規定，年度總決算如有盈餘應先提繳稅款，彌補以往虧損，次提 10% 為法定盈餘公積，如法定盈餘公積已達實收資本額，則不在此限。另依法令規定提撥特別盈餘公積，如尚有盈餘加計以前年度累積未分配盈餘，得視營運需要保留適當額度後派付股東紅利。

前述之盈餘分派案，由董事會擬具盈餘分配議案提請股東會決議分派之。

本公司分派股息及紅利或法定盈餘公積及資本公積之全部或一部如以發放現金之方式為之，授權董事會以三分之二以上董事之出席，及出席董事過半數同意後為之，並報告股東會。

本公司章程規定，股利政策須視公司目前及未來之投資環境、資金需求、國內外競爭狀況及資本預算等因素，兼顧股東

利益、平衡股利及公司長期財務規劃等，每年就可供分配盈餘提撥不低於 10% 分配股東股息紅利，惟累積可供分配盈餘低於實收股本 15% 時，得不予分配；股東紅利之發放，其中股票股利不高於紅利總額之 60%。

本公司 109 年度盈餘分配案業經董事會決議，並於 110 年 7 月股東常會報告，而 108 年度盈餘分配案係經 109 年 5 月股東常會決議通過，109 及 108 年度盈餘分配案如下：

	盈餘分配案		每股股利 (元)	
	109 年度	108 年度	109 年度	108 年度
法定盈餘公積	\$ 5,852	\$ 13,221		
現金股利	36,089	60,147	\$ 0.3	\$ 0.5

本公司於 111 年 3 月董事會決議 110 年度盈餘分配案如下：

	盈餘分配案	每股股利 (元)
法定盈餘公積	\$ 21,450	
股票股利	60,148	\$ 0.5
現金股利	60,148	0.5

上述現金股利已由董事會決議分配，其餘尚待 111 年 6 月股東常會決議。

十九、收入

(一) 合約餘額

	110 年 12 月 31 日	109 年 12 月 31 日	109 年 1 月 1 日
應收帳款	<u>\$ -</u>	<u>\$ 100</u>	<u>\$ 596</u>
合約負債—流動 預收房地款	<u>\$ 353,715</u>	<u>\$ 139,353</u>	<u>\$ 33,992</u>

合約負債之變動主要係來自滿足履約義務之時點與客戶付款時點之差異。

來自年初合約負債當年度認列為收入之金額如下：

	110 年度	109 年度
預收房地款	<u>\$ 94,002</u>	<u>\$ 10,295</u>

(二) 合約成本相關資產

	110年12月31日	109年12月31日
取得合約之增額成本	<u>\$94,217</u>	<u>\$10,324</u>

(三) 客戶合約收入之細分

個案名稱	110年度
營建收入	
永華一期	\$ 926,793
鑫鎮二期	289,494
仁武草潭	241,764
鑫巨蛋	<u>35,327</u>
	<u>\$1,493,378</u>

個案名稱	109年度
營建收入	
永華一期	\$350,736
鑫巨蛋	230,140
鑫鎮二期	210,936
天天微笑	<u>20,320</u>
	<u>\$812,132</u>

二十、稅前淨利

(一) 財務成本

	110年度	109年度
金融機構借款及私募公司債利息	\$ 36,486	\$ 51,858
可轉換公司債折價攤銷之利息	2,981	2,952
租賃負債利息	<u>333</u>	<u>374</u>
	39,800	55,184
減：列入符合要件資產成本（利息資本化）	<u>33,770</u>	<u>36,377</u>
	<u>\$ 6,030</u>	<u>\$18,807</u>
利息資本化利率（%）	1.50~2.00	1.50~3.25

(二) 其他利益及損失

	110 年度	109 年度
手續費	(\$ 4,078)	(\$ 2,305)
其他	(281)	(47)
	<u>(\$ 4,359)</u>	<u>(\$ 2,352)</u>

(三) 折舊及攤銷

	110 年度	109 年度
不動產、廠房及設備	\$ 1,091	\$ 1,188
使用權資產	2,136	2,137
無形資產	386	345
	<u>\$ 3,613</u>	<u>\$ 3,670</u>
折舊費用依功能別彙總		
營業費用	<u>\$ 3,227</u>	<u>\$ 3,325</u>
攤銷費用依功能別彙總		
營業費用	\$ 386	\$ 285
營業成本	-	60
	<u>\$ 386</u>	<u>\$ 345</u>

(四) 員工福利費用

	110 年度	109 年度
短期員工福利		
薪資	\$ 33,023	\$ 22,318
勞健保	1,683	1,260
其他	1,609	895
	36,315	24,473
退職後福利		
確定提撥計畫	708	611
	<u>\$ 37,023</u>	<u>\$ 25,084</u>
依功能別彙總		
營業成本／在建工程	\$ -	\$ 1,463
營業費用	37,023	23,621
	<u>\$ 37,023</u>	<u>\$ 25,084</u>

(五) 員工酬勞及董監事酬勞

本公司章程規定，年度如有獲利，應提撥不低於 1% 為員工酬勞，及不高於 3% 為董監事酬勞，但公司尚有累積虧損時，應預先保留彌補數額，再依前項比例提撥員工及董監事酬勞。

111 年及 110 年 3 月董事會決議 110 及 109 年度之員工及董監事酬勞分別按稅前淨利 1% 及 3% 提撥（皆以現金發放）如下：

	<u>110 年度</u>	<u>109 年度</u>
員工酬勞	\$ 2,748	\$ 666
董監事酬勞	8,244	1,999

年度財務報告通過發布日後若金額仍有變動，則依會計估計變動處理，於次一年度調整入帳。

109 及 108 年度員工及董監事酬勞之實際配發金額與財務報告認列之金額並無差異。

有關本公司董事會決議之員工及董監事酬勞資訊，請至台灣證券交易所「公開資訊觀測站」查詢。

二一、所得稅

(一) 認列於損益之所得稅

	<u>110 年度</u>	<u>109 年度</u>
當期所得稅		
本期產生者	\$ 47,441	\$ 495
未分配盈餘加徵	829	2,942
遞延所得稅		
本年度產生者	<u>1,043</u>	<u>2,005</u>
	<u>\$ 49,313</u>	<u>\$ 5,442</u>

會計所得與所得稅費用調節如下：

	<u>110 年度</u>	<u>109 年度</u>
稅前淨利	<u>\$ 263,810</u>	<u>\$ 63,965</u>
稅前淨利按法定利率計算之所得稅	\$ 52,762	\$ 12,793
土徵稅	2,108	495
未分配盈餘加徵	829	2,942

(接次頁)

(承前頁)

	<u>110 年度</u>	<u>109 年度</u>
稅上可減除之暫時性差異及不可減除之費損	\$ 1,434	(\$ 3,077)
虧損扣抵	<u>(7,820)</u>	<u>(7,711)</u>
	<u>\$ 49,313</u>	<u>\$ 5,442</u>

(二) 遞延所得稅資產與負債

遞延所得稅資產及負債之變動如下：

110 年度

	<u>年 初 餘 額</u>	<u>認 列 於 損 益</u>	<u>年 底 餘 額</u>
<u>遞 延 所 得 稅 資 產</u>			
虧損扣抵	\$ 1,072	(\$ 1,072)	\$ -
其 他	<u>53</u>	<u>29</u>	<u>82</u>
	<u>\$ 1,125</u>	<u>(\$ 1,043)</u>	<u>\$ 82</u>

109 年度

	<u>年 初 餘 額</u>	<u>認 列 於 損 益</u>	<u>年 底 餘 額</u>
<u>遞 延 所 得 稅 資 產</u>			
虧損扣抵	\$ 3,077	(\$ 2,005)	\$ 1,072
其 他	<u>53</u>	<u>-</u>	<u>53</u>
	<u>\$ 3,130</u>	<u>(\$ 2,005)</u>	<u>\$ 1,125</u>

(三) 未於資產負債表中認列遞延所得稅資產之未使用虧損扣抵金額

	<u>110 年 12 月 31 日</u>	<u>109 年 12 月 31 日</u>
虧損扣抵		
115 年度到期	<u>\$ -</u>	<u>\$ 33,740</u>

(四) 所得稅核定情形

本公司及子公司截至 108 年度之營利事業所得稅申報案件業經稅捐稽徵機關核定。

二二、每股盈餘

用以計算每股盈餘之淨利及普通股加權平均股數如下：

本年度淨利

	<u>110 年度</u>	<u>109 年度</u>
用以計算基本每股盈餘之淨利	\$214,497	\$ 58,523
具稀釋作用之影響		
可轉換公司債利息費用	<u>2,717</u>	<u>2,690</u>
用以計算稀釋每股盈餘之淨利	<u>\$217,214</u>	<u>\$ 61,213</u>

股 數

單位：千股

	<u>110 年度</u>	<u>109 年度</u>
用以計算基本每股盈餘之普通股		
加權平均股數	120,295	120,295
具稀釋作用潛在普通股之影響		
員工酬勞	163	64
可轉換公司債	<u>16,502</u>	<u>16,502</u>
用以計算稀釋每股盈餘之普通股		
加權平均股數	<u>136,960</u>	<u>136,861</u>

若本公司得選擇以股票或現金發放員工酬勞，則計算稀釋每股盈餘時，假設員工酬勞將採發放股票方式，並於該潛在普通股具有稀釋作用時計入加權平均流通在外股數，以計算稀釋每股盈餘，於次年度決議員工酬勞發放股數前計算稀釋每股盈餘時，亦繼續考量該等潛在普通股之稀釋作用。

二三、資本風險管理

資本風險管理政策並無重大變動，如附註十四所述，本公司及子公司須遵守銀行授信額度核定通知書之財務比率限制，此外無外部資本規定。

二四、金融工具

(一) 公允價值之資訊－非按公允價值衡量之金融工具

本公司及子公司管理階層認為非按公允價值衡量之金融資產及金融負債之帳面金額趨近其公允價值。

(二) 公允價值之資訊－以重複性基礎按公允價值衡量之金融工具

1. 公允價值層級

	第 3 等 級	
	110 年 12 月 31 日	109 年 12 月 31 日
透過損益按公允價值衡 量之金融資產 可轉換公司債贖回 權	\$ 30	\$ -

2. 第 3 等級公允價值衡之評價技術及輸入值

衍生工具－可轉換公司債贖回權係採用選擇權定價模
估算公允價值，採用之重大不可觀察輸入值為股價波動
度，當股價波動度增加，該等衍生工具公允價值將會增加。

(三) 金融工具之種類

	110 年 12 月 31 日	109 年 12 月 31 日
<u>金 融 資 產</u> 按攤銷後成本衡量之金 融資產(註1)	\$1,021,188	\$ 575,141
透過損益按公允價值衡 量	30	-
<u>金 融 負 債</u> 以攤銷後成本衡量(註2)	2,851,229	2,947,782

註 1：餘額係包含現金、應收票據、應收帳款及其他金融資產
等按攤銷後成本衡量之金融資產。

註 2：餘額係包含短期借款、應付帳款(含關係人)、其他應
付款、一營業週期內到期之長期借款、一營業週期內到
期之應付公司債、應付公司債、長期借款及存入保證金
等以攤銷後成本衡量之金融負債。

(四) 財務風險管理目的與政策

本公司主要金融工具包括銀行存款、銀行借款、租賃負債、
應付公司債及應付帳款。

1. 利率風險

本公司於資產負債表日受利率暴險之金融資產及負債帳面金額如下：

	110年12月31日	109年12月31日
具公允價值利率風險		
金融負債	\$ 311,667	\$ 310,639
具現金流量利率風險		
金融資產	1,015,089	569,795
金融負債	2,331,243	2,563,810

下列敏感度分析係依非衍生工具於資產負債表日之利率暴險而決定。對於浮動利率負債其分析方式係假設資產負債表日流通在外之負債金額於報導期間皆流通在外。本公司及子公司向主要管理階層報告利率時所使用之變動率為利率增加或減少1%，此亦代表管理階層對利率之合理可能變動範圍之評估。

若金融負債利率增加／減少1%，在所有其他變數維持不變之情況下，本公司110及109年度之稅前淨利將分別減少／增加23,312千元及25,638千元。

2. 信用風險

信用風險係指交易對方拖欠合約義務而造成集團財務損失之風險，截至資產負債表日止，本公司及子公司可能因交易對方未履行義務造成財務損失之最大信用風險暴險主要係來自於資產負債表所認列之金融資產帳面金額。本公司及子公司流動資產之交易對象主係信用良好之金融機構，是以信用風險不高。

3. 流動性風險

本公司及子公司係透過管理及維持足夠部位之現金以支應公司營運並減輕現金流量波動之影響。本公司及子公司管理階層監督銀行融資額度使用狀況並確保借款合同條款之遵循。

銀行借款對本公司及子公司而言係為一項重要流動性來源。截至資產負債表日止，本公司及子公司未動用之融資額度，參閱下列(2)融資額度之說明。

(1) 流動性風險

非衍生金融負債剩餘合約到期分析係依本公司及子公司最早可能被要求還款之日期，按金融負債未折現現金流量（包含本金及估計利息）編製。因此，本公司及子公司可被要求立即還款之銀行借款，係列於下表最早之期間內，不考慮銀行立即執行該權利之機率；其他非衍生金融負債到期分析係依照約定之還款日編製。

以浮動利率支付之利息現金流量，其未折現之利息金額係依據資產負債表日殖利率曲線推導而得。

	1	年	內	1	年	後	合	計
110年12月31日								
應付帳款（含關係人）	\$	177,537		\$	3,170		\$	180,707
其他應付款		42,049			-			42,049
應付公司債		302,250			-			302,250
長期借款		506,689			1,923,346			2,430,035
租賃負債		<u>2,320</u>			<u>13,160</u>			<u>15,480</u>
		<u>\$ 1,030,845</u>			<u>\$ 1,939,676</u>			<u>\$ 2,970,521</u>

租賃負債到期分析之進一步資訊如下：

	短於 1 年	1 ~ 5 年	5 ~ 10 年
租賃負債	<u>\$ 2,320</u>	<u>\$ 9,523</u>	<u>\$ 3,637</u>

	1	年	內	1	年	後	合	計
109年12月31日								
短期借款	\$	662,911		\$	-		\$	662,911
應付帳款（含關係人）		63,058			331			63,389
其他應付款		26,293			-			26,293
應付公司債		-			302,250			302,250
長期借款		345,591			1,657,711			2,003,302
租賃負債		<u>2,286</u>			<u>15,480</u>			<u>17,766</u>
		<u>\$ 1,100,139</u>			<u>\$ 1,975,772</u>			<u>\$ 3,075,911</u>

租賃負債到期分析之進一步資訊如下：

	<u>短於 1 年</u>	<u>1 ~ 5 年</u>	<u>5 ~ 10 年</u>
租賃負債	<u>\$ 2,286</u>	<u>\$ 9,418</u>	<u>\$ 6,062</u>

(2) 融資額度

	<u>110 年 12 月 31 日</u>	<u>109 年 12 月 31 日</u>
有擔保銀行借款額 度		
已動用金額	\$ 2,331,232	\$ 2,563,810
未動用金額	<u>2,668,128</u>	<u>1,594,325</u>
	<u>\$ 4,999,360</u>	<u>\$ 4,158,135</u>

二五、關係人交易

除已於其他附註所述者外，本公司及子公司與關係人間之重大交易如下：

(一) 關係人名稱及其關係人

<u>關 係 人 名 稱</u>	<u>與本公司及子公司之關係</u>
龍騰建設股份有限公司	實質關係人
天玉營造股份有限公司	自 109 年 12 月起為實質關係人
黃學藤	本公司之董事長
陳雅琴	本公司之董事長配偶
陳財發	本公司之董事

(二) 進 貨

<u>關 係 人 名 稱</u>	<u>110 年度</u>	<u>109 年度</u>
天玉營造股份有限公司	<u>\$ 40,426</u>	<u>\$ -</u>

本公司及子公司向上述關係人進貨，因未向非關係人購買同類產品致交易價格無法比較，付款條件相較一般廠商並無重大差異。

(三) 應付帳款

<u>關 係 人 名 稱</u>	<u>110 年 12 月 31 日</u>	<u>109 年 12 月 31 日</u>
天玉營造股份有限公司	<u>\$ 67,531</u>	<u>\$ 12,483</u>

(四) 私募公司債

本公司於 106 年 5 月發行第一次私募國內無擔保普通公司債，由本公司董事長認購 100,000 千元及由本公司董事認購 110,000 千元，已於 109 年 5 月到期償還。

109 年度之利息費用為 2,739 千元。

(五) 承租協議

請參閱附註十二。

(六) 背書保證

關係人提供之背書保證，請參閱附註十三。

(七) 主要管理階層薪酬

對董事及其他主要管理階層之薪酬總額如下：

	<u>110 年度</u>	<u>109 年度</u>
短期員工福利	\$ 14,167	\$ 6,594
退職後福利	<u>189</u>	<u>77</u>
	<u>\$ 14,356</u>	<u>\$ 6,671</u>

(八) 其他

本公司於 110 年度與天玉營造股份有限公司簽訂若干工程營造契約，契約總價為 628,215 千元，目前已執行 40,426 千元。

二六、質抵押之資產

下列資產業經提供為融資借款及發行可轉換公司債之擔保品：

	<u>110 年 12 月 31 日</u>	<u>109 年 12 月 31 日</u>
存 貨		
在建房地	\$3,505,928	\$2,518,531
待售房地	-	888,394
其他金融資產	<u>280,153</u>	<u>280,089</u>
	<u>\$3,786,081</u>	<u>\$3,687,014</u>

二七、具重大影響之外幣資產及負債資訊

本公司及子公司無具重大影響之外幣資產及負債。

二八、附註揭露事項

(一) 重大交易事項及(二)轉投資事業相關資訊

1. 資金貸與他人：無。

2. 為他人背書保證：無。
3. 期末持有有價證券情形（不包含投資子公司及關聯企業）：無。
4. 累積買進或賣出同一有價證券之金額達新臺幣 3 億元或實收資本額 20% 以上：無。
5. 取得不動產之金額達新臺幣 3 億元或實收資本額 20% 以上：附表一。
6. 處分不動產之金額達新臺幣 3 億元或實收資本額 20% 以上：無。
7. 與關係人進、銷貨之金額達新臺幣 1 億元或實收資本額 20% 以上：無。
8. 應收關係人款項達新臺幣 1 億元或實收資本額 20% 以上：無。
9. 從事衍生工具交易：無。
10. 母子公司間及各子公司間之業務關係及重要交易往來情形及金額：無。
11. 被投資公司資訊：附表二。

(三) 大陸投資資訊

1. 大陸被投資公司名稱、主要營業項目、實收資本額、投資方式、資金匯出入情形、持股比例、投資損益、期末投資帳面金額、已匯回投資損益及赴大陸地區投資限額：無。
2. 與大陸被投資公司直接或間接經由第三地區所發生下列之重大交易事項，及其價格、付款條件、未實現損益：
 - (1) 進貨金額及百分比與相關應付款項之期末餘額及百分比：無。
 - (2) 銷貨金額及百分比與相關應收款項之期末餘額及百分比：無。
 - (3) 財產交易金額及其所產生之損益數額：無。
 - (4) 票據背書保證或提供擔保品之期末餘額及其目的：無。

(5) 資金融通之最高餘額、期末餘額、利率區間及當期利息總額：無。

(6) 其他對當期損益或財務狀況有重大影響之交易事項，如勞務之提供或收受等：無。

(四) 主要股東資訊：股權比例達 5% 以上之股東名稱、持股數額及比例。(附表三)

二九、部門資訊

提供給主要營運決策者用以分配資源及評量部門績效之資訊，著重於每一交付或提供之產品或勞務之種類。

本公司及子公司之應報導部門如下：

- 建設開發部門－主要從事不動產租賃及住宅與大樓開發租售等業務。
- 營造部門－主要從事房屋建築營造業務。

(一) 部門收入與營運結果

本公司及子公司之收入與營運結果依應報導部門分析如下：

	建設開發 部	門	營造部門	合併
<u>110 年度</u>				
外部客戶之收入	\$ 1,493,378		\$ -	\$ 1,493,378
部門間收入	<u>-</u>		<u>-</u>	<u>-</u>
收入合計	<u>\$ 1,493,378</u>		<u>\$ -</u>	<u>\$ 1,493,378</u>
部門利益	<u>\$ 405,967</u>		<u>\$ -</u>	\$ 405,967
一般營業費用				(135,415)
其他營業外收入及支出				(6,742)
稅前淨利				<u>\$ 263,810</u>
<u>109 年度</u>				
外部客戶之收入	\$ 812,132		\$ -	\$ 812,132
部門間收入	<u>-</u>		<u>-</u>	<u>-</u>
收入合計	<u>\$ 812,132</u>		<u>\$ -</u>	<u>\$ 812,132</u>

(接次頁)

(承前頁)

	建設開發 部	門	營造部門	合	併
部門利益	<u>\$ 183,776</u>		<u>\$ -</u>	\$	183,776
一般營業費用				(104,100)
其他營業外收入及支出				(15,711)
稅前淨利				<u>\$</u>	<u>63,965</u>

(二) 部門總資產與負債

	110年12月31日	109年12月31日
<u>部</u>		
<u>門</u>		
<u>資</u>		
<u>產</u>		
建設開發部門	\$4,983,097	\$4,647,196
營造部門	21,314	-
調整及沖銷	(21,303)	-
合併資產總額	<u>\$4,983,108</u>	<u>\$4,647,196</u>
<u>部</u>		
<u>門</u>		
<u>負</u>		
<u>債</u>		
建設開發部門	\$3,266,234	\$3,108,741
營造部門	11	-
調整及沖銷	-	-
合併負債總額	<u>\$3,266,245</u>	<u>\$3,108,741</u>

(三) 主要產品之收入

本公司及子公司之主要產品收入參閱附註十九。

(四) 地區別資訊

本公司及子公司營運地區為台灣。

本公司及子公司來自外部客戶之收入及非流動資產所在地區皆為台灣。

(五) 主要客戶資訊

本公司及子公司 110 及 109 年度來自外部個別客戶之收入皆未達合併營業收入總額 10% 以上者。

鑫龍騰開發股份有限公司及子公司
 取得不動產之金額達新臺幣 3 億元或實收資本額 20% 以上
 民國 110 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

附表一

單位：新台幣千元

取得不動產之公司	財產名稱	事實發生日	交易金額	價款支付情形	交易對象	關係	交易對象為關係人者，其前次移轉資料				價格決定之參考依據	取得目的及使用情形	其他約定事項
							所有權人	與發行人之關係	移轉日期	金額			
本公司	高雄市左營區福山段 467 地號	110.09.08 (註 1)	\$ 1,036,960	已付第三期款	自然人	無	-	-	-	\$ -	議價，參考不動產估價師報告	興建房屋以供出售	-
本公司	高雄市岡山區信義段 30 地號	110.12.15 (註 2)	651,890	投標金 49,716 千元抵繳價款	高雄市政府地政局	無	-	-	-	-	交易決定方式：公開招標	興建房屋以供出售	

註 1：係董事會決議日及簽約日。

註 2：高雄市政府地政局投標日。

鑫龍騰開發股份有限公司及子公司

被投資公司資訊

民國 110 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

附表二

單位：新台幣千元

(除另註明外)

投資公司名稱	被投資公司名稱	所在地區	主要營業項目	原始投資金額		年底持股情形			被投資公司本年度(損)益	本年度認列之投資(損)益	列備註
				本年年底	去年年底	股數	比率(%)	帳面金額			
本公司	鑫嘉營造股份有限公司	台灣	房屋建築營造	\$ 33,160	\$ -	2,250,000	100	\$ 33,121	(\$ 1,000)	(\$ 39)	註

註：本年度認列之投資損益及期末帳面金額於編製合併財務報告時皆已沖銷。

鑫龍騰開發股份有限公司

主要股東資訊

民國 110 年 12 月 31 日

附表三

主 要 股 東 名 稱	股 份	
	持有股數 (股)	持股比例 (%)
天玉投資開發股份有限公司	30,484,867	25.34
石琳投資開發股份有限公司	10,902,641	9.06
瑞益投資股份有限公司	10,400,000	8.64
張志豪	9,950,000	8.27

註 1：本表主要股東資訊係由集保公司以每季底最後一個營業日，計算股東持有公司已完成無實體登錄交付之普通股合計達百分之五以上資料。本公司合併財務報表所記載股本與公司實際已完成無實體登錄交付股數，可能因編製計算基礎不同或有差異。

註 2：上開資料如屬股東將持股交付信託，係以受託人開立信託專戶之委託人個別分戶揭示。至於股東依據證券交易法令辦理持股超過百分之十之內部人股權申報，其持股包括本人持股加計其交付信託且對信託財產具有運用決定權股份等，有關內部人股權申報資料請參閱公開資訊觀測站。