

鑫龍騰開發股份有限公司

財務報告暨會計師查核報告  
民國109及108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 次 附 註 編 號
一、封 面	1	-
二、目 錄	2	-
三、會計師查核報告	3~6	-
四、資產負債表	7	-
五、綜合損益表	8	-
六、權益變動表	9	-
七、現金流量表	10~11	-
八、財務報告附註		
(一) 公司沿革	12	一
(二) 通過財務報告之日期及程序	12	二
(三) 新發布及修訂準則及解釋之適用	12~14	三
(四) 重大會計政策之彙總說明	14~21	四
(五) 重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源	21~22	五
(六) 重要會計項目之說明	22~42	六~二四
(七) 關係人交易	42~43	二五
(八) 質抵押之資產	43	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	43	二七
(十三) 附註揭露事項		
1. 重大交易事項相關資訊	43~44	二八
2. 轉投資事業相關資訊	43~44	二八
3. 大陸投資資訊	44	二八
4. 主要股東資訊	45	二八
(十四) 部門資訊	45	二九
九、重要會計項目明細表	47~61	-

### 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）民國 109 年及 108 年 12 月 31 日之資產負債表，暨民國 109 及 108 年 1 月 1 日至 12 月 31 日之綜合損益表、權益變動表、現金流量表，以及財務報表附註（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民國 109 年及 108 年 12 月 31 日之財務狀況，暨民國 109 及 108 年 1 月 1 日至 12 月 31 日之財務績效及現金流量。

#### 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，對鑫龍騰公司民國 109 年度財務報表之查核最為重要之事項。該等事項已於查核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。

茲對鑫龍騰公司民國 109 年度財務報表之關鍵查核事項敘明如下：

#### 存貨評價

存貨為鑫龍騰公司之重要資產，民國 109 年 12 月 31 日存貨餘額為新台幣 3,998,599 千元，佔總資產 86%，相關評價方法及重大會計判斷、估計來源請詳附註四及五。

上述存貨金額包含土地、物料、設計支出及各建案相關建造成本，其淨變現價值係參酌各建案近期實際成交價格或建案所在地附近區域市場行情計算，因評估流程涉及重大估計及判斷，是以本會計師關注鑫龍騰公司管理階層對於存貨金額評價之合理性。

本會計師對該等評估所執行的查核程序包括：

- 一、年底存貨擇要盤點觀察，並抽核其累積存貨成本金額之合理性。
- 二、自年底存貨明細表選樣核對鑫龍騰公司存貨評價計算文件中淨變現價值所支持之文件，核算淨變現價值合理性，以評估鑫龍騰公司存貨提列跌價損失之適當性。

#### 收入認列

鑫龍騰公司 109 年度營業收入為新台幣 812,132 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及收款作業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，以評估鑫龍騰公司收入認列的真實性。

#### **管理階層與治理單位對財務報表之責任**

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財務報表，且維持與財務報表編製有關之必要內部控

制，以確保財務報表未存有導因於舞弊或錯誤之重大不實表達。

於編製財務報表時，管理階層之責任亦包括評估鑫龍騰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。

#### **會計師查核財務報表之責任**

本會計師查核財務報表之目的，係對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財務報表使用者注意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不再具有繼續經營之能力。

五、評估財務報表（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。

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，決定對鑫龍騰公司民國 109 年度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

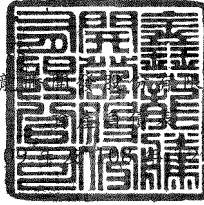
金融監督管理委員會核准文號

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 110 年 3 月 11 日



森源公司

民國 109 年 12 月 31 日

單位：新台幣千元

代 碼	資 產	109年12月31日			108年12月31日		
		金	額	%	金	額	%
	流動資產						
1100	現金 (附註六)	\$ 244,636		5	\$ 656,035		14
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		-	596		-
1220	本期所得稅資產 (附註二一)	-		-	125		-
1320	存貨 (附註四、五、九及二六)	3,998,599		86	3,552,287		78
1476	其他金融資產—流動 (附註十)	45,124		1	-		-
1479	其他流動資產	41,125		1	49,032		1
1480	取得合約之增額成本 (附註四及十九)	10,324		-	729		-
11XX	流動資產合計	<u>4,339,912</u>		<u>93</u>	<u>4,258,834</u>		<u>93</u>
	非流動資產						
1600	不動產、廠房及設備 (附註四及十一)	4,131		-	5,319		-
1755	使用權資產 (附註四及十二)	16,025		-	18,162		-
1780	無形資產 (附註四)	726		-	881		-
1840	遞延所得稅資產 (附註四及二一)	1,125		-	3,130		-
1980	其他金融資產—非流動 (附註十及二六)	285,277		7	306,952		7
15XX	非流動資產合計	<u>307,284</u>		<u>7</u>	<u>334,444</u>		<u>7</u>
1XXX	資產總計	<u>\$4,647,196</u>		<u>100</u>	<u>\$4,593,278</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	\$ 968,892		21
2130	合約負債—流動 (附註四及十九)	139,353		3	33,992		1
2170	應付帳款 (附註十五及二五)	63,389		1	65,137		1
2200	其他應付款 (附註十六)	26,293		1	23,268		1
2230	本期所得稅負債 (附註二一)	2,918		-	2,039		-
2280	租賃負債—流動 (附註四及十二)	1,953		-	1,911		-
2321	一營業週期內到期之應付公司債 (附註十四及二五)	-		-	250,000		5
2322	一營業週期內到期之長期借款 (附註十三)	1,398,500		31	315,000		7
2399	其他流動負債	2,309		-	2,573		-
21XX	流動負債合計	<u>2,292,825</u>		<u>50</u>	<u>1,662,812</u>		<u>36</u>
	非流動負債						
2530	應付公司債 (附註十四)	294,260		6	291,308		6
2540	長期借款 (附註十三)	507,200		11	1,082,700		24
2580	租賃負債—非流動 (附註四及十二)	14,426		-	16,379		-
2645	存入保證金	30		-	-		-
25XX	非流動負債合計	<u>815,916</u>		<u>17</u>	<u>1,390,387</u>		<u>30</u>
2XXX	負債合計	<u>3,108,741</u>		<u>67</u>	<u>3,053,199</u>		<u>66</u>
	權益 (附註十八)						
3100	股本	1,202,951		26	1,202,951		26
3200	資本公積	154,597		4	154,597		4
	保留盈餘						
3310	法定盈餘公積	22,768		-	9,547		-
3350	未分配盈餘	158,139		3	172,984		4
3300	保留盈餘合計	<u>180,907</u>		<u>3</u>	<u>182,531</u>		<u>4</u>
3XXX	權益總計	<u>1,538,455</u>		<u>33</u>	<u>1,540,079</u>		<u>34</u>
	負債及權益總計	<u>\$4,647,196</u>		<u>100</u>	<u>\$4,593,278</u>		<u>100</u>

後附之附註係本財務報告之一部分。

董事長：黃學藤

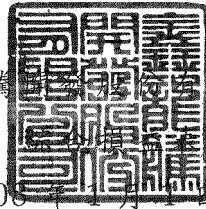


經理人：黃勁嘉



會計主管：蔡佳倫





民國 109 及 108 年 12 月 31 日

單位：新台幣千元，惟每股盈餘為新台幣元

代 碼	109年度		108年度	
	金 額	%	金 額	%
4000	\$ 812,132	100	\$1,485,912	100
5000	<u>628,356</u>	<u>78</u>	<u>1,196,282</u>	<u>81</u>
5900	<u>183,776</u>	<u>22</u>	<u>289,630</u>	<u>19</u>
	營業費用 (附註二十)			
6100	68,983	9	110,196	7
6200	<u>35,117</u>	<u>4</u>	<u>38,717</u>	<u>3</u>
6000	<u>104,100</u>	<u>13</u>	<u>148,913</u>	<u>10</u>
6900	<u>79,676</u>	<u>9</u>	<u>140,717</u>	<u>9</u>
	營業外收入及支出 (附註二十)			
7100	293	-	241	-
7010	5,155	1	17,110	1
7020	( 2,352)	-	( 990)	-
7050	( <u>18,807</u> )	( <u>2</u> )	( <u>20,942</u> )	( <u>1</u> )
7000	( <u>15,711</u> )	( <u>1</u> )	( <u>4,581</u> )	-
7900	63,965	8	136,136	9
7950	<u>5,442</u>	<u>1</u>	<u>3,931</u>	-
8500	<u>\$ 58,523</u>	<u>7</u>	<u>\$ 132,205</u>	<u>9</u>
	每股盈餘 (附註二二)			
9750	<u>\$ 0.49</u>		<u>\$ 1.44</u>	
9850	<u>\$ 0.45</u>		<u>\$ 1.44</u>	

後附之附註係本財務報告之一部分。

董事長：黃學藤



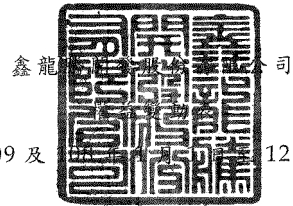
經理人：黃勁嘉



會計主管：蔡佳倫







鑫龍公司

民國 109 年 12 月 31 日

單位：新台幣千元

代碼		普通股本	資本公積	保 法定盈餘公積	留 未分配盈餘	盈 合	餘 計	權 益 總 計
A1	108年1月1日餘額	\$ 902,951	\$ 1,575	\$ -	\$ 95,473	\$ 95,473		\$ 999,999
	107年度盈餘指撥及分配(附註十八)							
B1	法定盈餘公積	-	-	9,547	( 9,547)	-		-
B5	現金股利	-	-	-	( 45,147)	( 45,147)		( 45,147)
		-	-	9,547	( 54,694)	( 45,147)		( 45,147)
C5	發行可轉換公司債認列權益組成部分(附註十四)	-	4,943	-	-	-		4,943
D1	108年度淨利	-	-	-	132,205	132,205		132,205
E1	現金增資(附註十八)	300,000	147,500	-	-	-		447,500
N1	股份基礎給付交易(附註十八)	-	579	-	-	-		579
Z1	108年12月31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

後附之附註係本財務報告之一部分。

董事長：黃學藤

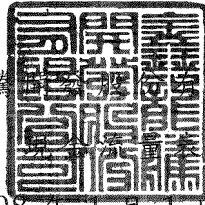


經理人：黃勁嘉



會計主管：蔡佳倫





民國 109 及 108 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣千元

代 碼		109年度	108年度
	營業活動之現金流量		
A10000	本年度稅前淨利	\$ 63,965	\$ 136,136
A20010	收益費損項目		
A20100	折舊費用	3,325	2,284
A20200	攤銷費用	345	305
A20400	透過損益按公允價值衡量之金融 資產及負債淨損失	30	-
A20900	財務成本	18,807	20,942
A21200	利息收入	( 293)	( 241)
A21900	股份基礎給付酬勞成本	-	579
A22500	處分不動產、廠房及設備利益	-	( 151)
A30000	營業資產及負債之淨變動數		
A31130	應收票據	( 4)	-
A31150	應收帳款	496	8,783
A31200	存 貨	( 409,935)	( 306,746)
A31240	其他流動資產	7,907	26,291
A31250	其他金融資產	( 20,637)	( 304,576)
A31270	取得合約之增額成本	( 9,595)	8,796
A32125	合約負債	105,361	( 67,285)
A32150	應付帳款	( 1,748)	( 52,519)
A32180	其他應付款	4,066	( 4,050)
A32230	其他流動負債	( 264)	( 6,162)
A33000	營運產生之現金流出	( 238,174)	( 537,614)
A33100	收取之利息	293	241
A33300	支付之利息	( 53,273)	( 57,658)
A33500	退還(支付)所得稅	( 2,433)	8
AAAA	營業活動之淨現金流出	( 293,587)	( 595,023)
	投資活動之現金流量		
B02700	取得不動產、廠房及設備	-	( 3,395)
B02800	處分不動產、廠房及設備價款	-	2,381
B03700	存出保證金增加	( 2,812)	( 376)
B04500	取得無形資產	( 190)	( 190)
BBBB	投資活動之淨現金流出	( 3,002)	( 1,580)

(接次頁)

(承前頁)

代 碼		109年度	108年度
	籌資活動之現金流量		
C00100	短期借款增加	\$ 153,800	\$ 50,000
C00200	短期借款減少	( 464,582)	( 213,380)
C01200	發行公司債	-	295,975
C01300	償還公司債	( 250,000)	-
C01600	舉借長期借款	508,000	1,082,700
C01700	償還長期借款	-	( 841,522)
C03000	收取存入保證金	30	-
C04020	租賃本金償還	( 1,911)	( 940)
C04500	發放現金股利	( 60,147)	( 45,147)
C04600	現金增資	-	447,500
CCCC	籌資活動之淨現金流入(出)	<u>( 114,810)</u>	<u>775,186</u>
EEEE	現金淨增加(減少)	( 411,399)	178,583
E00100	年初現金餘額	<u>656,035</u>	<u>477,452</u>
E00200	年底現金餘額	<u>\$ 244,636</u>	<u>\$ 656,035</u>

後附之附註係本財務報告之一部分。

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

財務報告附註

民國 109 及 108 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

本財務報告於 110 年 3 月 11 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」)

適用修正後金管會認可並發布生效之 IFRSs 將不致造成本公司會計政策之重大變動。

(二) 110 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>
IFRS 4 之修正「適用 IFRS 9 之暫時豁免之展延」	發布日起生效
IFRS 9、IAS 39、IFRS 7、IFRS 4 及 IFRS 16 之修正「利率指標變革—第二階段」	2021 年 1 月 1 日以後開始之年度報導期間生效

(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	IASB 發布之 生效日 (註 1)
「2018~2020 週期之年度改善」	2022 年 1 月 1 日 (註 2)
IFRS 3 之修正「更新對觀念架構之索引」	2022 年 1 月 1 日 (註 3)
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
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 6)
IAS 8 之修正「會計估計之定義」	2023 年 1 月 1 日 (註 7)
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 4)
IAS 37 之修正「虧損性合約－履行合約之成本」	2022 年 1 月 1 日 (註 5)

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：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 3：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 4：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 5：於 2022 年 1 月 1 日尚未履行所有義務之合約適用此項修正。

註 6：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 7：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。

截至本財務報告通過發布日止，本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) 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。

#### (五) 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。

#### (六) 無形資產

係電腦軟體，單獨取得之有限耐用年限無形資產原始以成本衡量，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。

#### (七) 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。

#### (八) 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。

#### (九) 金融工具

金融資產與金融負債於本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、其他金融資產及存出保證金）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) 租賃

本公司於合約成立日評估合約是否係屬（或包含）租賃。

本公司為承租人時，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。

#### (十一) 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。

#### (十二) 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。

#### (十三) 股份基礎給付協議

本公司給與員工之員工認股權係以給與日權益工具之公允價值衡量。員工認股權係按給與日所決定之公允價值及預期既得員工認股權之最佳估計數量，於既得期間內以直線基礎認列費用，並同時調整資本公積－員工認股權。若其於給與日立即既得，係於給與日全數認列費用。

#### (十四) 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>109年12月31日</u>	<u>108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>244,582</u>	<u>655,981</u>
	<u>\$244,636</u>	<u>\$656,035</u>

### 七、透過損益按公允價值衡量之金融資產

	<u>109年12月31日</u>	<u>108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>\$ -</u>	<u>\$ 30</u>

### 八、應收票據及應收帳款

	<u>109年12月31日</u>	<u>108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>\$ 4</u>	<u>\$ -</u>
<u>應收帳款</u>		
按攤銷後成本衡量		
總帳面金額	\$100	\$596
減：備抵損失	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>\$100</u>	<u>\$596</u>

截至資產負債表日止，本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>109 年 12 月 31 日</u>	<u>108 年 12 月 31 日</u>
在建房地	\$3,089,378	\$2,367,166
待售房地	909,221	1,118,264
預付土地款	<u>-</u>	<u>66,857</u>
	<u>\$3,998,599</u>	<u>\$3,552,287</u>

107 年 9 月董事會決議自關係人樹藤建設有限公司取得在建土地，交易金額 740,723 千元，交易金額係參考不動產估價報告書，並於 108 年 1 月完成交易。

本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(三)財務成本。

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>109 年 12 月 31 日</u>	<u>108 年 12 月 31 日</u>
流 動		
受限制銀行存款－預售房屋 價金履約保證	<u>\$ 45,124</u>	<u>\$ -</u>
非 流 動		
受限制銀行存款		
可轉換公司債備償專戶 (附註十四)	280,089	280,010
預售房屋價金履約保證	-	24,566
存出保證金	<u>5,188</u>	<u>2,376</u>
	<u>285,277</u>	<u>306,952</u>
	<u>\$330,401</u>	<u>\$306,952</u>

十一、不動產、廠房及設備

109 年度

<u>成</u>	<u>本</u>	<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>

(接次頁)

(承前頁)

累	計	折	舊	運	輸	設	備
<hr/>							
109年1月1日餘額				\$	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>		
<u>108年度</u>							
<hr/>							
成			本	運	輸	設	備
108年1月1日餘額				\$	7,384		
增	添				3,395		
處	分			(	<u>3,649</u> )		
108年12月31日餘額					<u>7,130</u>		
<hr/>							
累	計	折	舊				
108年1月1日餘額					2,014		
折舊費用					1,216		
處	分			(	<u>1,419</u> )		
108年12月31日餘額					<u>1,811</u>		
108年12月31日淨額				\$	<u>5,319</u>		

本公司之不動產、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

	109年12月31日	108年12月31日
使用權資產帳面金額		
建築物	<u>\$16,025</u>	<u>\$18,162</u>



	109 年度	108 年度
使用權資產之增添	<u>\$ -</u>	<u>\$ 19,230</u>
使用權資產之折舊費用		
建築物	<u>\$ 2,137</u>	<u>\$ 1,068</u>

除以上所列增添及認列折舊費用外，本公司之使用權資產於 109 及 108 年度並未發生重大轉租及減損情形。

(二) 租賃負債

	109 年 12 月 31 日	108 年 12 月 31 日
租賃負債帳面金額		
流動	<u>\$ 1,953</u>	<u>\$ 1,911</u>
非流動	<u>\$ 14,426</u>	<u>\$ 16,379</u>

租賃負債之折現率（%）如下：

	109 年 12 月 31 日	108 年 12 月 31 日
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

	109 年度	108 年度
短期及低價值租賃費用	<u>\$ 78</u>	<u>\$ 232</u>
租賃之現金流出總額	<u>\$ 2,363</u>	<u>\$ 1,375</u>

本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

	109 年 12 月 31 日	108 年 12 月 31 日
擔保借款	<u>\$ 658,110</u>	<u>\$ 968,892</u>

銀行借款之利率於 109 年及 108 年 12 月 31 日分別為 1.72%  
~2.00% 及 1.94%~2.15%。

(二) 長期借款

	109 年 12 月 31 日	108 年 12 月 31 日
擔保借款	\$1,905,700	\$1,397,700
減：列為一營業週期內到 期部分	<u>1,398,500</u>	<u>315,000</u>
	<u>\$ 507,200</u>	<u>\$1,082,700</u>

上開長期借款之主要條件：

	重 大 條 款	年 利 率 ( % )		109 年 12 月 31 日	108 年 12 月 31 日
		109 年 12 月 31 日	108 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	1.90~2.15	2.15	\$ 575,500	\$ 575,500
銀行擔保借款	將於 113 年 5 月到期償還	1.501~1.66	-	508,000	-
銀行擔保借款	將於 113 年 9 月到期償還	1.85~2.10	2.10	507,200	507,200
銀行擔保借款	將於 110 年 6 月到期償還	1.68~1.90	1.90~1.91	<u>315,000</u>	<u>315,000</u>
				<u>\$1,905,700</u>	<u>\$1,397,700</u>

上述借款除 110 年 11 月到期償還之短期借款由本公司董事長及其  
配偶為連帶保證人外，其餘皆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 106 年 5 月發行國內第 1 次私募無擔保普通公司債，及  
108 年 11 月發行國內第 1 次有擔保可轉換公司債，截至 109 年及 108  
年 12 月 31 日內容如下：

	109 年 12 月 31 日	108 年 12 月 31 日
(一) 負債組成要素		
1. 公司債		
第 1 次國內私募無 擔保普通	\$ -	\$250,000
第 1 次國內有擔保 可轉換	<u>300,000</u>	<u>300,000</u>
	300,000	550,000
減：公司債折價	5,740	8,692
列為一營業週 期內到期部 分	<u>-</u>	<u>250,000</u>
	<u>\$294,260</u>	<u>\$291,308</u>

第 1 次國內有擔保可轉換公司債有效利率為 1.0132%。

	<u>109 年 12 月 31 日</u>	<u>108 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>      -</u>	\$ <u>      30</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，109 年 7 月調降轉換價格為 18.18 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 109 年度財務報告符合上述財務比率之約定。

(四) 國內私募無擔保普通公司債

本公司於 106 年 5 月發行國內第 1 次私募無擔保普通公司債，發行總金額為 250,000 千元，發行期間為 3 年，每屆滿 6 個月單利付息一次，年利率 3.25%，已於 109 年 5 月到期償還。

十五、應付帳款

	<u>109 年 12 月 31 日</u>	<u>108 年 12 月 31 日</u>
應付帳款		
因營業而發生	<u>\$63,389</u>	<u>\$65,137</u>

十六、其他應付款

	<u>109 年 12 月 31 日</u>	<u>108 年 12 月 31 日</u>
應付廣告費	\$12,331	\$ 7,819
應付薪資及獎金	6,264	5,425
應付員工及董監事酬勞	2,665	5,672
應付勞務費	1,500	560
應付利息	902	1,943
其 他	<u>2,631</u>	<u>1,849</u>
	<u>\$26,293</u>	<u>\$23,268</u>

十七、資產負債之到期分析

本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>109 年 12 月 31 日</u>	<u>12 個月內</u>	<u>12 個月後</u>	<u>合 計</u>
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	-	<u>10,324</u>	<u>10,324</u>
	<u>\$ 646,948</u>	<u>\$ 3,407,199</u>	<u>\$ 4,054,147</u>

(接次頁)

(承前頁)

	12 個月內	12 個月後	合 計
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	63,058	331	63,389
長期借款	<u>315,000</u>	<u>1,590,700</u>	<u>1,905,700</u>
	<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>
108 年 12 月 31 日			
資 產			
應收帳款	\$ 596	\$ -	\$ 596
存 貨	622,880	2,929,407	3,552,287
取得合約之增額成本	-	729	729
	<u>\$ 623,476</u>	<u>\$ 2,930,136</u>	<u>\$ 3,553,612</u>
百分比(%)	<u>18</u>	<u>82</u>	<u>100</u>
負 債			
短期借款	\$ 915,392	\$ 53,500	\$ 968,892
合約負債—流動	10,295	23,697	33,992
應付帳款	65,079	58	65,137
長期借款	-	1,397,700	1,397,700
應付公司債	<u>250,000</u>	<u>-</u>	<u>250,000</u>
	<u>\$ 1,240,766</u>	<u>\$ 1,474,955</u>	<u>\$ 2,715,721</u>
百分比(%)	<u>46</u>	<u>54</u>	<u>100</u>

十八、權 益

(一) 股 本

普 通 股

	109 年 12 月 31 日	108 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>109年12月31日</u>	<u>108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>

本公司104年5月25日股東會決議，為充實營運資金及配合未來發展新業務之資金需求、強化財務結構、提升營運成效及整體競爭力，通過私募發行普通股60,000千股，並於股東會決議之日起1年內分兩次辦理，第一次私募15,000千股，第二次私募45,000千股，共計60,000千股。而該私募股票補辦公開發行，已於108年9月正式掛牌上櫃買賣。

本公司108年9月經董事會決議通過辦理現金增資發行普通股30,000千股，每股面額10元，總額為300,000千元，按每股新台幣15元溢價發行，增資後實收股本為1,202,951千元，現金增資溢價發行部分扣除相關發行成本2,500千元後列入資本公積－股票發行溢價。

上述現金增資依公司法規定保留發行新股總額之10%由員工認購，依IFRS 2「股份基礎給付」規定，於給與日認列薪資費用579千元暨同額資本公積－員工認股權，業已於執行日轉列資本公積－其他項下。

(二) 資本公積

	<u>109年12月31日</u>	<u>108年12月31日</u>
<u>得用以彌補虧損、發放 現金或撥充股本(註)</u>		
股票發行溢價	\$147,500	\$147,500
<u>僅得用以彌補虧損 其他</u>		
員工認股權失效	1,575	1,575
員工認股權執行	579	579

(接次頁)

(承前頁)

	<u>109年12月31日</u>	<u>108年12月31日</u>
不得作為任何用途 可轉換公司債之認股權 (附註十四)	\$ 4,943 <u>\$154,597</u>	\$ 4,943 <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 108 年度盈餘分配案業經董事會決議，並於 109 年 5 月股東常會報告，而 107 年度盈餘分配案係經 108 年 5 月股東常會決議通過，108 及 107 年度盈餘分配案如下：



	盈餘分配案		每股股利(元)	
	108年度	107年度	108年度	107年度
法定盈餘公積	\$13,221	\$ 9,547		
現金股利	60,147	45,147	\$ 0.5	\$ 0.5

本公司於110年3月董事會決議109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	\$ 5,852	
現金股利	36,089	\$ 0.3

上述現金股利已由董事會決議分配，其餘尚待110年5月召開之股東常會決議。

## 十九、收入

### (一) 合約餘額

	109年 12月31日	108年 12月31日	108年 1月1日
應收帳款	<u>\$ 100</u>	<u>\$ 596</u>	<u>\$ 9,379</u>
合約負債—流動 預收房地款	<u>\$139,353</u>	<u>\$ 33,992</u>	<u>\$101,277</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：

	109年度	108年度
預收房地款	<u>\$ 10,295</u>	<u>\$101,277</u>

### (二) 合約成本相關資產

	109年12月31日	108年12月31日
取得合約之增額成本	<u>\$10,324</u>	<u>\$ 729</u>

(三) 客戶合約收入之細分

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>
個	案	名	稱	108 年度
營建收入				
			鑫巨蛋	\$1,249,126
			天天微笑	131,703
			永華一期	<u>105,083</u>
				<u>\$1,485,912</u>

二十、稅前淨利

(一) 其他收入

	109 年度	108 年度
違約金收入	\$ -	\$ 9,524
其他	<u>5,155</u>	<u>7,586</u>
	<u>\$ 5,155</u>	<u>\$ 17,110</u>

(二) 其他利益及損失

	109 年度	108 年度
處分不動產、廠房及設備 利益	\$ -	\$ 151
其他	<u>( 2,352)</u>	<u>( 1,141)</u>
	<u>(\$ 2,352)</u>	<u>(\$ 990)</u>

(三) 財務成本

	109 年度	108 年度
金融機構借款及私募公 司債利息	\$51,858	\$52,834
可轉換公司債折價攤銷 之利息	2,952	246
租賃負債利息	<u>374</u>	<u>203</u>
	<u>55,184</u>	<u>53,283</u>

(接次頁)

(承前頁)

	109 年度	108 年度
減：列入符合要件資產成本（利息資本化）	<u>\$ 36,377</u> <u>\$ 18,807</u>	<u>\$ 32,341</u> <u>\$ 20,942</u>
利息資本化利率（%）	1.50~3.25	1.90~3.25

(四) 折舊及攤銷

	109 年度	108 年度
不動產、廠房及設備	\$ 1,188	\$ 1,216
使用權資產	2,137	1,068
無形資產	<u>345</u>	<u>305</u>
	<u>\$ 3,670</u>	<u>\$ 2,589</u>
折舊費用依功能別彙總		
營業費用	<u>\$ 3,325</u>	<u>\$ 2,284</u>
攤銷費用依功能別彙總		
營業費用	\$ 285	\$ 253
營業成本	<u>60</u>	<u>52</u>
	<u>\$ 345</u>	<u>\$ 305</u>

(五) 員工福利費用

	109 年度	108 年度
短期員工福利		
薪資	\$ 22,318	\$ 25,005
勞健保	1,260	1,260
其他	<u>895</u>	<u>1,576</u>
	24,473	27,841
退職後福利		
確定提撥計畫	<u>611</u>	<u>583</u>
	<u>\$ 25,084</u>	<u>\$ 28,424</u>
依功能別彙總		
營業成本／在建工程	\$ 1,463	\$ 2,382
營業費用	<u>23,621</u>	<u>26,042</u>
	<u>\$ 25,084</u>	<u>\$ 28,424</u>

#### (六) 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。

110 年及 109 年 3 月分別經董事會決議 109 及 108 年度之員工及董監事酬勞（皆以現金發放）如下：

	<u>109 年度</u>	<u>108 年度</u>
員工酬勞	\$ 666	\$ 1,418
董監事酬勞	1,999	4,254

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。

108 及 107 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>109 年度</u>	<u>108 年度</u>
當期所得稅		
本期產生者	\$ 495	\$ -
未分配盈餘加徵	2,942	2,039
遞延所得稅		
本年度產生者	<u>2,005</u>	<u>1,892</u>
	<u>\$ 5,442</u>	<u>\$ 3,931</u>

會計所得與所得稅費用之調節如下：

	<u>109 年度</u>	<u>108 年度</u>
稅前淨利	<u>\$ 63,965</u>	<u>\$136,136</u>
稅前淨利按法定稅率計算之所得稅	\$ 12,793	\$ 27,227
稅上可減除之暫時性差異及不可減除之費損	360	65
抵用以前年度未認列之虧損扣抵	<u>( 7,711 )</u>	<u>( 23,361 )</u>
	<u>\$ 5,442</u>	<u>\$ 3,931</u>

(二) 本期所得稅資產與負債

	<u>109年12月31日</u>	<u>108年12月31日</u>
本期所得稅資產		
應收退稅款	\$ <u>      -</u>	\$ <u>  125</u>
本期所得稅負債		
應付所得稅	\$ <u>2,918</u>	\$ <u>2,039</u>

(三) 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：

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>

108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	\$4,958	(\$1,881)	\$3,077
其 他	<u>  64</u>	<u>(  11)</u>	<u>  53</u>
	<u>\$5,022</u>	<u>(\$1,892)</u>	<u>\$3,130</u>

(四) 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>109年12月31日</u>	<u>108年12月31日</u>
虧損扣抵		
115年度到期	\$ <u>30,791</u>	\$ <u>86,710</u>

(五) 未使用之虧損扣抵

截至109年12月31日止，虧損扣抵相關資訊如下：

<u>尚 未 扣 抵 餘 額</u>	<u>最 後 扣 抵 年 度</u>
\$ <u>36,224</u>	115

#### (六) 所得稅核定情形

本公司截至 107 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>109 年度</u>	<u>108 年度</u>
用以計算基本每股盈餘之淨利	\$ 58,523	\$132,205
具稀釋作用之影響		
可轉換公司債利息費用	<u>2,690</u>	<u>-</u>
用以計算稀釋每股盈餘之淨利	<u>\$ 61,213</u>	<u>\$132,205</u>

##### 股    數

	<u>109 年度</u>	<u>108 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	91,857
具稀釋作用潛在普通股之影響		
員工酬勞	64	90
可轉換公司債	<u>16,502</u>	<u>-</u>
用以計算稀釋每股盈餘之普通股		
加權平均股數	<u>136,861</u>	<u>91,947</u>

單位：千股

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

108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型估算公允價值，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

	<u>109年12月31日</u>	<u>108年12月31日</u>
<u>金 融 資 產</u>		
按攤銷後成本衡量之金融資產(註1)	\$ 575,141	\$ 963,583
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)	2,947,782	2,996,305

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、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：

	109年12月31日	108年12月31日
具公允價值利率風險		
金融負債	\$ 310,639	\$ 559,598
具現金流量利率風險		
金融資產	569,795	960,557
金融負債	2,563,810	2,366,592

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 109 及 108 年度之稅前淨利將分別減少／增加 25,638 千元及 23,666 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		
109年12月31日			
短期借款	\$ 662,911	\$ -	\$ 662,911
應付帳款	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：

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

	1 年 內 1 年 後 合 計		
108年12月31日			
短期借款	\$ 925,485	\$ 54,554	\$ 980,039
應付帳款	65,079	58	65,137

(接次頁)

(承前頁)

	1	年	內	1	年	後	合	計
其他應付款	\$	23,268	\$	-	\$	23,268		
應付公司債		253,385		302,250		555,635		
長期借款		29,041		1,478,801		1,507,842		
租賃負債		<u>2,286</u>		<u>17,766</u>		<u>20,052</u>		
		<u>\$1,298,544</u>		<u>\$1,853,429</u>		<u>\$3,151,973</u>		

租賃負債到期分析之進一步資訊如下：

租賃負債	短於 1 年	1 ~ 5 年	5 ~ 10 年
	<u>\$2,286</u>	<u>\$9,314</u>	<u>\$8,452</u>

## (2) 融資額度

	109 年 12 月 31 日	108 年 12 月 31 日
有擔保銀行借款額 度		
已動用金額	\$2,563,810	\$2,366,592
未動用金額	<u>525</u>	<u>77,474</u>
	<u>\$2,564,335</u>	<u>\$2,444,066</u>

## 二五、關係人交易

除已於其他附註所述者外，本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

關 係 人 名 稱	與 本 公 司 之 關 係
龍騰建設股份有限公司	實質關係人
樹藤建設有限公司	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	董事長之配偶
陳財發	本公司之董事

### (二) 應付帳款

關 係 人 名 稱	109 年 12 月 31 日	108 年 12 月 31 日
天玉營造股份有限公司	<u>\$12,483</u>	<u>\$ -</u>

### (三) 購置在建房地

請參閱附註九。

#### (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 及 108 年度利息費用分別為 2,739 千元及 6,825 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>109 年度</u>	<u>108 年度</u>
短期員工福利	\$ 6,594	\$ 8,571
退職後福利	<u>77</u>	<u>44</u>
	<u>\$ 6,671</u>	<u>\$ 8,615</u>

#### 二六、質抵押之資產

下列資產業經提供為融資借款及可轉換公司債之擔保品：

	<u>109 年 12 月 31 日</u>	<u>108 年 12 月 31 日</u>
存 貨		
在建房地	\$2,518,531	\$2,034,681
待售房地	888,394	903,773
其他金融資產－非流動	<u>280,089</u>	<u>280,010</u>
	<u>\$3,687,014</u>	<u>\$3,218,464</u>

#### 二七、具重大影響之外幣資產及負債資訊

本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：無。
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：無。

(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)

#### 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。

本公司之主要營運決策者視本公司整體為單一應報導部門，以公司整體資訊作資源分配及績效評量，是以有關營運部門之收入與營運結果、資產與負債、折舊及攤銷，請參閱本財務報告內容。

鑫龍騰開發股份有限公司

主要股東資訊

民國 109 年 12 月 31 日

附 表

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	9,959,000	8.27
黃 學 藤	6,116,227	5.08
陳 雅 琴	6,038,106	5.01

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。

## §重要會計項目明細表目錄§

項	目	編 號 / 索 引
資產、負債及權益項目明細表		
現金明細表		明細表一
存貨明細表		明細表二
其他金融資產明細表		附註十
在建房地變動明細表		明細表三
其他流動資產明細表		明細表四
使用權資產成本及累計折舊變動明細表		明細表五
短期借款明細表		明細表六
應付帳款明細表		明細表七
其他應付款明細表		附註十六
租賃負債明細表		明細表八
長期借款明細表		明細表九
損益項目明細表		
營業收入明細表		明細表十
營業成本明細表		明細表十一
營業費用明細表		明細表十二
員工福利、折舊及攤銷費用功能彙總表		明細表十三
其他收入明細表		附註二十
其他利益及損失明細表		附註二十
財務成本明細表		附註二十

鑫龍騰開發股份有限公司

現金明細表

民國 109 年 12 月 31 日

明細表一

單位：新台幣千元

項	目	摘	要	金	額
現	金				
	庫存現金及週轉金			\$	54
	銀行存款				
	支票存款				10
	新台幣活期存款				<u>244,572</u>
					<u>\$244,636</u>



鑫龍騰開發股份有限公司

存貨明細表

民國 109 年 12 月 31 日

明細表二

單位：新台幣千元

銷 售 個 案 名 稱	金 額	
	成 本	市 價
在建房地		
鑫天地 II	\$ 908,167	\$ 937,641
鑫高鐵 II	700,392	711,346
鑫巨蛋 II	682,602	726,285
中正 O8	600,460	731,635
仁武草潭	197,757	214,784
待售房地		
永華一期	656,297	847,799
鑫鎮 II	234,173	257,129
鑫 巨 蛋	<u>18,751</u>	<u>35,001</u>
	<u>\$3,998,599</u>	<u>\$4,461,620</u>

鑫龍騰開發股份有限公司

在建房地變動明細表

民國 109 年度

明細表三

單位：新台幣千元

案 別	年 初 餘 額	本 年 度 增 加			本 年 度 減 少 完 工 轉 出	年 底 餘 額 (明細表二)
		工 程 成 本	土 地 款	資 本 化 利 息		
中正 O8	\$ 509,416	\$ 84,759	\$ -	\$ 6,285	\$ -	\$ 600,460
鑫鎮 II	326,492	74,528	-	2,115	403,135	-
鑫天地 II	778,391	117,449	-	12,327	-	908,167
仁武草潭	102,307	95,282	-	168	-	197,757
鑫高鐵 II	650,560	39,252	-	10,580	-	700,392
鑫巨蛋 II	-	19,223	658,477	4,902	-	682,602
	<u>\$2,367,166</u>	<u>\$ 430,493</u>	<u>\$ 658,477</u>	<u>\$ 36,377</u>	<u>\$ 403,135</u>	<u>\$3,089,378</u>

鑫龍騰開發股份有限公司

其他流動資產明細表

民國 109 年 12 月 31 日

明細表四

單位：新台幣千元

項	目	金	額
留抵稅額		\$35,953	
代付款		4,353	
其他(註)		<u>819</u>	
		<u>\$41,125</u>	

註：各項餘額皆未超過本項目餘額之 5%。

鑫龍騰開發股份有限公司  
 使用權資產成本及累計折舊變動明細表  
 民國 109 年度

明細表五

單位：新台幣千元

項	目	年初餘額	本年度增加	本年度減少	年底餘額	備	註
成	本						
	建築物	\$19,230	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	\$19,230		-
	累計折舊						
	建築物	<u>1,068</u>	<u>\$ 2,137</u>	<u>\$ -</u>	<u>3,205</u>		-
		<u>\$18,162</u>			<u>\$16,025</u>		

鑫龍騰開發股份有限公司

短期借款明細表

民國 109 年 12 月 31 日

明細表六

單位：新台幣千元

借款種類及債權人	借款期間	年利率(%)	餘額	融資額度	提供抵押或擔保情形
擔保借款					
新光銀行	109.06.29~110.06.29	1.72	\$594,640	\$ 595,165	參閱附註十三及二六
土地銀行	107.11.16~110.11.16	1.90	41,990	41,990	參閱附註十三及二六
土地銀行	109.06.29~111.08.23	2.00	21,480	21,480	參閱附註十三及二六
			<u>\$658,110</u>		

鑫龍騰開發股份有限公司

應付帳款明細表

民國 109 年 12 月 31 日

明細表七

單位：新台幣千元

供 應 商 名 稱	金 額
非關係人	
萬大禾鋼鐵股份有限公司	\$ 13,217
天誠混凝土實業股份有限公司	8,566
萬寶隆空間設計開發有限公司	7,125
多能工程企業股份有限公司	3,510
其他（註）	<u>18,488</u>
	50,906
關係人	
天玉營造股份有限公司	<u>12,483</u>
	<u>\$ 63,389</u>

註：各項餘額皆未超過本項目餘額之 5%。

鑫龍騰開發股份有限公司

租賃負債明細表

民國 109 年 12 月 31 日

明細表八

單位：新台幣千元

項	目	摘要	租賃期間	折現率(%)	年底餘額	備註
建築物	辦公室		108.07.01~ 117.06.30	2.15	\$16,379	-
減：列為流動部分					( <u>1,953</u> )	
					<u>\$14,426</u>	

鑫龍騰開發股份有限公司

長期借款明細表

民國 109 年 12 月 31 日

明細表九

單位：新台幣千元

借 款 種 類 及 債 權 人	借 款 期 間	年 利 率 ( % )	金 額			計 融 資 額 度	提 供 抵 押 或 擔 保 情 形
			一 個 營 業 週 期 內 到 期	一 個 營 業 週 期 後 到 期	合		
擔保借款							
土地銀行	108.01.23~113.01.23	1.90~2.15	\$ 575,500	\$ -	\$ 575,500	\$ 575,500	詳附註十三及二六
土地銀行	108.09.23~113.09.23	1.85~2.10	-	507,200	507,200	507,200	詳附註十三及二六
新光銀行	107.06.21~110.06.21	1.68~1.90	315,000	-	315,000	315,000	詳附註十三及二六
新光銀行	109.05.28~113.05.28	1.501~1.66	508,000	-	508,000	508,000	詳附註十三及二六
			<u>\$1,398,500</u>	<u>\$ 507,200</u>	<u>\$1,905,700</u>		



鑫龍騰開發股份有限公司

營業收入明細表

民國 109 年度

明細表十

單位：新台幣千元

個	案	名	稱	金	額
銷貨收入					
			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>	

鑫龍騰開發股份有限公司

營業成本明細表

民國 109 年度

明細表十一

單位：新台幣千元

	<u>金</u>	<u>額</u>
營建成本		
直接材料	\$1,052,660	
直接人工	279	
製造費用	<u>72,408</u>	
製造成本	1,125,347	
加：年初在建房地	2,367,166	
減：年底在建房地	( 3,089,378 )	
製成品成本	403,135	
加：年初待售房地	1,118,264	
其他	16,178	
減：年底待售房地	( 909,221 )	
	<u>\$ 628,356</u>	

鑫龍騰開發股份有限公司

營業費用明細表

民國 109 年度

明細表十二

單位：新台幣千元

項 目	推 銷 費 用	管 理 費 用	合 計
廣 告 費	\$ 50,411	\$ -	\$ 50,411
薪 資	2,725	19,163	21,888
稅 捐	10,238	40	10,278
修 繕 費	61	2,550	2,611
折 舊	330	2,995	3,325
勞 務 費	21	1,901	1,922
其他（註）	<u>5,197</u>	<u>8,468</u>	<u>13,665</u>
	<u>\$ 68,983</u>	<u>\$ 35,117</u>	<u>\$104,100</u>

註：各項金額皆未超過本項目總額之 5%。

鑫龍騰開發股份有限公司  
員工福利、折舊及攤銷費用功能彙總表  
民國 109 及 108 年度

明細表十三

單位：新台幣千元

	109 年度			108 年度		
	營業成本	營業費用	合計	營業成本	營業費用	合計
員工福利費用						
薪資	\$ 1,270	\$19,799	\$21,069	\$ 2,132	\$18,645	\$20,777
勞健保	119	1,141	1,260	153	1,107	1,260
退休金	65	546	611	85	498	583
董事酬金	-	1,249	1,249	-	4,228	4,228
其他員工福利	9	886	895	12	1,564	1,576
	<u>\$ 1,463</u>	<u>\$23,621</u>	<u>\$25,084</u>	<u>\$ 2,382</u>	<u>\$26,042</u>	<u>\$28,424</u>
折舊費用	\$ -	\$ 3,325	\$ 3,325	\$ -	\$ 2,284	\$ 2,284
攤銷費用	60	285	345	52	253	305

註 1：109 及 108 年度本公司平均員工人數均為 21 人，其中未兼任員工之董事人數皆為 3 人。

註 2：1. 本年度平均員工福利費用 1,324 千元（『本年度員工福利費用合計數－董事酬金合計數』／『本年度員工人數－未兼任員工之董事人數』）。前一年度平均員工福利費用 1,344 千元（『前一年度員工福利費用合計數－董事酬金合計數』／『前一年度員工人數－未兼任員工之董事人數』）。

2. 本年度平均員工薪資費用 1,171 千元（本年度薪資費用合計數／『本年度員工人數－未兼任員工之董事人數』）。

前一年度平均員工薪資費用 1,154 千元（前一年度薪資費用合計數／『前一年度員工人數－未兼任員工之董事人數』）。

3. 平均員工薪資費用調整變動情形 1.47%（『本年度平均員工薪資費用－前一年度平均員工薪資費用』／前一年度平均員工薪資費用）。

4. 本年度監察人酬金 840 千元，前一年度監察人酬金 530 千元。

（接次頁）

(承前頁)

5. 本公司薪資報酬政策

(1) 董監事薪資報酬政策

依本公司章程及薪資報酬委員會組織規程規定辦理，經薪資報酬委員會建議，並提董事會決議。

(2) 經理人薪資報酬政策

本公司經理人給付酬金標準，係參酌公司整體營運績效及對公司營運貢獻度給予合理報酬，經薪酬委員會審核及董事會通過後為之。

(3) 員工薪資報酬政策

薪給採職務責任給與制度，參照薪資市況、公司財務狀況、組織結構，訂定員工薪給標準；而獎金與員工酬勞，視整體營運績效，反映於員工薪資報酬上。有關酬金發放與經營績效之相關性，本公司已充分考量營運目標、財務狀況、其專業能力及職責，並綜合分析未來經營風險。另外，公司將隨時視經營狀況及相關法令適時檢討酬金制度。

社團法人高雄市會計師公會會員印鑑證明書

高市公證字第 034 號

(1) 王兆群

會員姓名：

(2) 郭麗園

事務所名稱：勤業眾信聯合會計師事務所

事務所地址：高雄市成功二路88號3樓

事務所電話：5301888

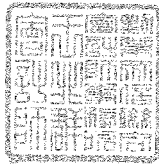

事務所統一編號：94998251

會員證書字號：(1)高市會證字第1059號

委託人統一編號：12667444

(2)高市會證字第386號

印鑑證明書用途：辦理鑫龍騰開發股份有限公司109年度（自民國109年1月1日至109年12月31日止）財務報表之查核簽證。

簽名式 (一)	王兆群	存會印鑑 (一)	
簽名式 (二)	郭麗園	存會印鑑 (二)	

理事長：



核對人：



中華民國

110

年

月

6

日