



股票代號：3188

可至以下網址查詢本年年報

網址：<http://mops.twse.com.tw/>

<http://www.glt.com.tw/>

# 鑫龍騰開發股份有限公司

## 109年度年報

鑫龍騰開發股份有限公司 編製

民國一一〇年四月二十三日 刊印

一、本公司發言人、代理發言人姓名、職稱、聯絡電話及電子郵件信箱：

	發言人	代理發言人
姓名	陳宗燦	蔡佳倫
職稱	總經理室副總經理	財會處經理
聯絡電話	(07)555-7880	(07)555-7880
電子郵件信箱	service@gltd.com.tw	service@gltd.com.tw

二、總公司、分公司及工廠之地址及電話：

名稱	地 址	電 話
總公司	高雄市鼓山區明誠四路 33 號	電話：(07)555-7880 傳真：(07)555-7882
分公司 及工廠	無	無

三、股票過戶機構之名稱、地址、網址及電話：

名稱：福邦證券股份有限公司股務代理部  
地址：100 台北市中正區忠孝西路一段 6 號 6 樓  
網址：<http://www.gfortune.com.tw>  
電話：(02)2383-6888

四、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：

簽證會計師姓名：王兆群會計師、郭麗園會計師  
事務所名稱：勤業眾信聯合會計師事務所  
地 址：高雄市成功二路 88 號 3 樓  
網 址：<http://www.deloitte.com.tw>  
電 話：(07)530-1888

五、海外有價證券掛牌買賣之交易場所名稱及查詢該海外有價證券資訊之方式：無

六、公司網址：<http://www.gltd.com.tw>

# 目 錄

壹、致股東報告書.....	1
貳、公司簡介.....	4
參、公司治理報告.....	8
一、組織系統.....	8
二、董事、監察人、總經理、副總經理、協理、各部門及分支機構主管資料.....	10
三、最近年度支付董事、監察人、總經理及副總經理之酬金.....	15
四、公司治理運作情形.....	21
五、會計師公費資訊.....	42
六、更換會計師之資訊.....	42
七、公司之董事長、總經理、負責財務或會計事務之經理人，最近一年內曾任職於簽證會計師所屬事務所或其關係企業之情形.....	42
八、最近年度及截至年報刊印日止，董事、監察人、經理人及持股比例超過百分之十之股東股權移轉及股權質押變動情形.....	42
九、持股比例占前十名股東，其相互間為關係人或為配偶、二親等以內之親屬關係之資訊.....	43
十、公司、公司之董事、監察人、經理人及公司直接或間接控制之事業對同一轉投資事業之持股數，並合併計算綜合持股比例.....	44
肆、募資情形.....	45
一、資本及股份.....	45
二、公司債辦理情形.....	50
三、特別股辦理情形.....	52
四、海外存託憑證辦理情形.....	52
五、員工認股權憑證辦理情形.....	52
六、限制員工權利新股辦理情形.....	52
七、併購或受讓他公司股份發行新股辦理情形.....	52
八、資金運用計畫執行情形.....	52
伍、營運概況.....	55
一、業務內容.....	55
二、市場及產銷概況.....	57
三、從業員工最近二年度及截至年報刊印日止從業員工人數、平均服務年資、平均年齡及學歷分布比率.....	62
四、環保支出訊息.....	62
五、勞資關係.....	62
六、重要契約.....	64
陸、財務概況.....	65
一、最近五年度簡明資產負債表及綜合損益表.....	65
二、最近五年度財務分析.....	69
三、最近年度財務報告之監察人審查報告.....	73
四、最近年度財務報告.....	74
五、最近年度經會計師查核簽證之母子公司合併財務報表.....	118

六、公司及其關係企業發生最近年度及截至年報刊日止，如有發生財務週轉困難情事，本公司財務狀況之影響 .....	118
柒、財務狀況及經營績效之檢討分析與風險事項 .....	119
一、財務狀況：最近二年度資產、負債及權益發生重大變動之主要原因及其影響，若影響重大者應說明未來因應計畫 .....	119
二、財務績效：最近二年度營業收入、營業純益及稅前純益重大變動之主要原因及預期銷售數量與其依據，對公司未來財務業務之可能影響及因應計畫 .....	119
三、現金流量：最近年度現金流量變動之分析說明、流動性不足之改善計畫及未來一年現金流動性分析 .....	121
四、最近年度重大資本支出對財務業務之影響 .....	121
五、最近年度轉投資政策、其獲利或虧損之主要原因、改善計畫及未來一年投資計畫 .....	121
六、風險事項 .....	121
七、其他重要事項 .....	122
捌、特別記載事項 .....	123
一、關係企業相關資料 .....	123
二、最近年度及截止至年報刊印日止，私募有價證券辦理情形 .....	123
三、最近年度及截止至年報刊印日止子公司持有或處分本公司股票情形 .....	124
四、其他必要補充說明事項 .....	124
玖、本公司最近年度及截至年報刊印日止，發生證交法第三十六條第三項第二款項規定對股東權益或證券價格有重大影響之事項 .....	124

# 壹、致股東報告書

各位股東女士、先生大家好：

## 一、一〇九年度營業報告

本公司 109 年度營收淨額及稅後淨利分別為新台幣 812,132 仟元及 58,523 仟元，在公司設定明確的績效指標及經營團隊努力下，業績及獲利仍維持一定程度的表現，每股盈餘 0.49 元。

### (一) 一〇九年度營業計畫實施成果

單位：新台幣仟元；%

項目	年度	109 年度	%
營業收入		812,132	100
營業成本		(628,356)	(78)
營業毛利		183,776	22
營業費用		(104,100)	(13)
營業外收入(支出)		(15,711)	(1)
所得稅利益(費用)		(5,442)	(1)
稅後淨利		58,523	7

### (二) 一〇九年度預算執行情形

本公司 109 年度未公開財務預測，故此項不作分析。

### (三) 一〇九年度財務收支及獲利能力分析

項目	年度	109 年度		108 年度	
		金額	%	金額	%
財務 收支	營業收入	812,132	100	1,485,912	100
	營業毛利	183,776	22	289,630	19
	稅前淨利	63,965	8	136,136	9
獲 利 能 力	資產報酬率(%)		1.59		3.55
	股東權益報酬率(%)		3.80		10.41
	純益率(%)		7.21		8.90
	每股盈餘(元)	0.49		1.44	

### (四) 研究發展狀況

本公司從事建設業，無研發相關單位及研發費用產生，故不適用年報應記載事項中，有關公司研究發展狀況。

## 二、一一〇年度營業計畫概要

### (一) 經營方針

1. 本公司營運以穩健為主，持續取得不動產或土地予以開發。
2. 興建不同級別住宅，符合首購族群及換屋族群所需，誠摯為每個家庭築夢。
3. 現已開發高雄及台南地區，將持續拓展其它區域。

### (二) 預期銷售數量

依據公開發行公司公開財務預測資訊處理準則規範，本公司 110 年度毋須編制財務預測，故不予以分析及說明。

### (三) 重要之產銷政策

#### 1. 生產策略

- (1) 尋找合適土地開發，持續發展公司業務。
- (2) 配合市場景氣及土地特性規劃設計，滿足市場需求。
- (3) 嚴格控管施工品質，提升建案質感，減少售後維修。

#### 2. 銷售策略

- (1) 強化已完工個案，快速去化餘屋，加速完銷目標。
- (2) 建立多元行銷通路。
- (3) 加強售後服務，增加產品之附加價值。
- (4) 建立企業品牌認同度，「誠摯為每個家庭築夢」為本公司宗旨。

## 三、公司未來發展策略

### 1. 土地開發及建設

- (1) 充分掌握土地資訊來源，優先選定能為客戶普遍接受之地點進行開發。
- (2) 強化營建產品設計與定位，供應鏈管理及客戶服務。

### 2. 銷售及客戶服務

- (1) 平穩地銷售價格完銷營建商品。
- (2) 增加與潛在客戶溝通聯繫之管道。

## 四、受外部競爭環境之影響、受法規環境之影響及受總體經營環境之影響

### 1. 外部競爭環境

建設開發業競爭者眾多，但市場規模大及商品多樣性，相對利於消費者多方選擇。針對土地所在特性及因應市場需求規劃適合產品銷售成為公司首要課題，另建立品牌形象讓客戶產生認同感亦為公司努力目標。

### 2. 法規環境影響

內政部修正新建築技術規則中的「防音條文」將隔音標準提高，樓地板之間需要加設隔音墊，全新的嘗試跟工序的改變勢必提高建築成本。

因應房市過熱，央行對於建設公司融資限制提高，雖然公司對於土地資金融資需求較高，

但並不影響公司整體營運狀況；另對自然人申請貸款成數依條件下修，對於自備款不足或已擁有多房的消費者而言，造成較大衝擊。

實價登錄新制上路亦使整體房市交易更加透明。

公司方面遵循各項法規規定，提升公司治理及對投資人權益各項保障。

### 3. 總體經營環境

根據內政部統計處最新公布資料顯示，109 年全國買賣移轉棟數為 32.6 萬棟，創下近 7 年以來的新高，交易量在 105 年落底後，已連續 4 年走揚，也反應房市買氣持續復甦，雖然上半年有疫情干擾，但在國內疫情控制得當與降息帶動下，買氣快速回籠，疫情並未扭轉房市復甦的趨勢，不過下半年房市快速回籠，帶動房價上揚，政府也積極以打炒房政策回應，避免一些區域房市出現過熱的狀況。

「誠摯為每個家庭築夢」係本公司奉行的信念，鑫龍騰經營團隊及所有同仁秉持謹慎及積極負責的工作態度，盡全力為全體股東創造最大價值與利益。最後感謝各位董事、監察人、股東與全體同仁對本公司的支持與力挺，並敬祝各位身體健康，萬事如意。

董事長：黃學藤



## 貳、公司簡介

### 一、設立日期

本公司於民國 89 年 11 月 24 日奉准設立。

### 二、公司沿革

年度	項 目
民國 089 年 11 月	公司成立，實收資本額為新台幣 1,000 仟元。為一專業類比(Analog)及混合信號(Mixed-Signal)之 IC 設計、測試及銷售廠商。
民國 089 年 12 月	辦理現金增資 149,000 仟元，實收資本額成為新台幣 150,000 仟元。
民國 090 年 01 月	與美國 Analog Microelectronics, Inc. 簽訂技術授權合約，取得該公司技術 100%獨家使用權。
民國 090 年 03 月	轉投資美國 Analog Microelectronics, Inc. 並取得該公司 100%股權。
民國 090 年 03 月	現金增資 32,110 仟元，實收資本額成為新台幣 182,110 仟元。
民國 090 年 06 月	開始主要營業活動，並產生重要營收，營業項目主要為積體電路產品設計及測試等業務。
民國 090 年 06 月	辦理現金增資 17,890 仟元，實收資本額成為新台幣 200,000 仟元。
民國 090 年 08 月	單月營收超越損益兩平，產生盈餘。
民國 090 年 09 月	為強化生產計劃及管理，增進本公司內部資訊流通及與客戶間之資訊交流效率，簽訂 ERP 之導入合約。
民國 091 年 03 月	成立產品設計處，與美國子公司共享設計資源。
民國 091 年 03 月	辦理現金增資 20,000 仟元，實收資本額達到新台幣 220,000 仟元。
民國 091 年 06 月	辦理公開發行。
民國 091 年 07 月	ERP 系統全面上線啟用。
民國 091 年 09 月	取得 ISO 9001：2000 品質認證系統之認證。
民國 091 年 10 月	開發完成亞洲第一顆具多組輸出及高整合性之 CMOS 低壓差電源管理 IC，應用於 CDMA 及 GSM 行動電話。
民國 092 年 03 月	開發完成亞洲第一套類比晶圓多組同步測試技術並正式啟用，提高 2.5~3 倍晶圓測試產能。
民國 092 年 05 月	建立晶圓點測即時分析系統，大幅增加晶圓點測設備之效率，提供即時工程分析資料。
民國 092 年 06 月	正式於興櫃市場掛牌。
民國 092 年 07 月	民國 091 年盈餘、資本公積及員工紅利轉增資 46,000 仟元，實收資本額達 266,000 仟元。
民國 093 年 02 月	舊辦公室因空間不敷使用，遷移至瑞光路 302 號 2 樓。



年度	項 目
民國 093 年 03 月	股票開始櫃檯買賣。
民國 093 年 07 月	民國 092 年盈餘、資本公積及員工紅利轉增資 56,828 仟元，實收資本額達 322,828 仟元。
民國 093 年 12 月	轉投資 AME(Cayman) Inc. 主要從事轉投資業務。
民國 094 年 07 月	AME(Cayman) Inc. 轉投資成立安茂微電子(杭州)有限公司，主要從事電子產品及零件等之製造與銷售。
民國 094 年 07 月	民國 093 年盈餘及員工紅利轉增資 52,827 仟元，實收資本額達 375,655 仟元。
民國 095 年 01 月	收購暨增資基準日，以發行新股 1,434 仟股收購二家通路商，實收資本額達 390,000 仟元。
民國 095 年 08 月	民國 094 年盈餘及員工紅利轉增資 23,916 仟元，實收資本額達 413,916 仟元。
民國 096 年 01 月	購買、取得並受領鈺碩科技使用於 Legacy and Power 產品業務之特定資產與存貨。
民國 096 年 08 月	民國 095 年盈餘及員工紅利轉增資 36,920 仟元，實收資本額達 450,836 仟元。
民國 097 年 01 月	AME(Cayman) Inc. 轉投資成立芯茂(上海)貿易有限公司，主要從事電子產品及其零件等之批發、進出口及佣金代理。
民國 097 年 08 月	民國 096 年盈餘及員工紅利轉增資 27,750 仟元，實收資本額達 478,586 仟元。
民國 098 年 10 月	取得 ISO 14001：2004 品質認證系統之認證。
民國 099 年 10 月	庫藏股屆期未轉讓註銷股本 8,000 仟元，實收資本額 470,586 仟元。
民國 100 年 10 月	庫藏股屆期未轉讓註銷股本 20,000 仟元，實收資本額 450,586 仟元。
民國 100 年 10 月	榮獲中華民國第 12 屆全國標準化獎。
民國 100 年 10 月	為擴充研發團隊及降低營運成本，進行辦公室搬遷，將營業地址搬遷至文湖街 12 號 8 樓。
民國 101 年 08 月	AME(Cayman) Inc. 轉投資成立安茂(深圳)貿易有限公司，主要從事電子產品及其零件等之批發、進出口及佣金代理。
民國 101 年 12 月	AME(Cayman) Inc. 轉投資之芯茂(上海)貿易有限公司，因營運不佳虧損情況未見改善，結束其營運。
民國 102 年 07 月	榮獲「第十屆上市櫃公司資訊揭露評鑑」A <sup>+</sup> 級。
民國 103 年 01 月	AME(Cayman) Inc. 轉投資之安茂微電子(杭州)有限公司，因營運不佳虧損情況未見改善，結束其營運。
民國 103 年 04 月	民國 100 年員工認股權證執行轉換為普通股民國 103 年第 1 季發行新股 647,000 股，增資後實收資本額 457,056 仟元。
民國 103 年 07 月	榮獲「第十一屆上市櫃公司資訊揭露評鑑」A <sup>+</sup> 級。

年度	項 目
民國 103 年 08 月	民國 100 年員工認股權證執行轉換為普通股民國 103 年第 2 季發行新股 208,000 股，增資後實收資本額 459,136 仟元。
民國 103 年 12 月	民國 100 年員工認股權證執行轉換為普通股民國 103 年第 3 季發行新股 35,000 股，增資後實收資本額 459,486 仟元。
民國 104 年 03 月	民國 100 年員工認股權證執行轉換為普通股民國 103 年第 4 季發行新股 5,000 股，增資後實收資本額 459,536 仟元。
民國 104 年 03 月	榮獲「第十二屆上市櫃公司資訊揭露評鑑」A 級。
民國 104 年 04 月	民國 100 年員工認股權證執行轉換為普通股民國 104 年第 1 季發行新股 172,000 股，增資後實收資本額 461,256 仟元。
民國 104 年 05 月	股東會修訂章程增加營建相關營業項目，公司額定資本額提高為新台幣 1,200,000 仟元。
民國 104 年 05 月	股東會通過辦理私募現金增資發行普通股，上限 60,000 仟股。
民國 104 年 09 月	董事會通過第一次私募現金增資發行普通股 15,000 仟股，增資後實收資本額 611,256 仟元。
民國 104 年 12 月	民國 100 年員工認股權證執行轉換為普通股民國 104 年第 4 季發行新股 19,500 股，增資後實收資本額 611,451 仟元。 董事會決議自關係人購入在建土地及在建工程-大學十七II期。
民國 105 年 03 月	民國 100 年員工認股權證執行轉換為普通股民國 104 年第 4 季發行新股 150,000 股，增資後實收資本額 612,951 仟元。 大學十七II期建案取得使用執照。
民國 105 年 05 月	董事會通過第二次私募現金增資發行普通股 45,000 仟股。
民國 105 年 05 月	註銷安茂(深圳)貿易有限公司。
民國 105 年 05 月	大學十七II期完工開始銷售，陸續貢獻營收及獲利。
民國 105 年 06 月	股東會通過本公司名稱由「安茂微電子股份有限公司」變更為「鑫龍騰開發股份有限公司」。
民國 105 年 06 月	股東會通過修章遷址議案、董事會通過公司遷址至「高雄市三民區博愛一路 300 號 20 樓之 2」。
民國 105 年 07 月	董事會通過本公司更名換票日程，新股票上櫃日期民國 105 年 8 月 29 日。
民國 105 年 07 月	董事會決議自關係人購入在建土地及在建工程-天天微笑。
民國 105 年 09 月	電子事業部門全數結束營運。
民國 105 年 10 月	轉投資 AME(Cayman) Inc.完成清算公告。
民國 106 年 01 月	天天微笑建案完工取得使用執照，陸續貢獻營收及獲利。
民國 106 年 03 月	董事會決議自關係人購入在建土地及在建工程-永華一期。
民國 106 年 05 月	董事會決議辦理發行國內第一次私募無擔保普通公司債。
民國 106 年 11 月	董事會決議投資開發臺南市北區小北段土地。

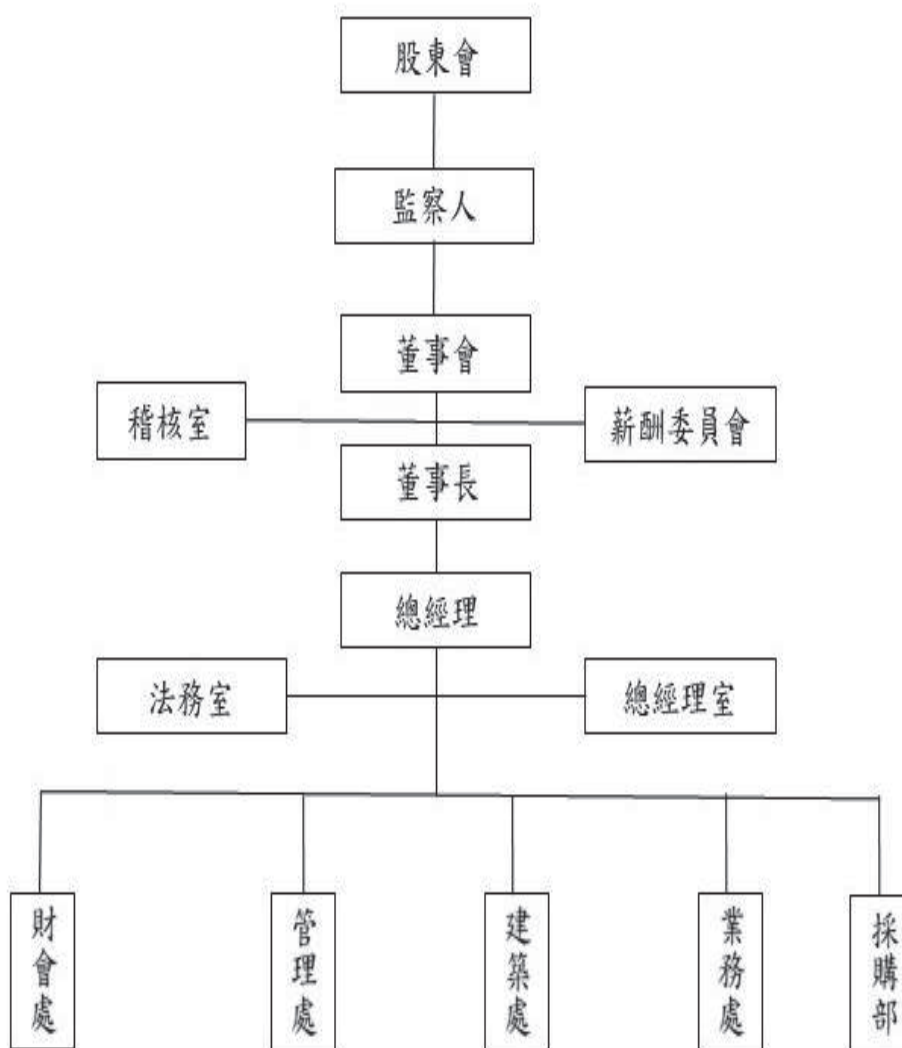
年度	項 目
民國 106 年 12 月	董事會決議自關係人購入在建土地及在建工程-高雄市左營區新華段(鑫巨蛋)。
民國 107 年 01 月	永華一期建案完工取得使用執照，陸續貢獻營收及獲利。
民國 107 年 02 月	董事會決議投資開發高雄市苓雅區五塊厝段土地。
民國 107 年 05 月	股東會決議辦理減資彌補虧損，減資金額 160,000 仟元。
民國 107 年 08 月	董事會決議處分臺南市北區小北段土地。
民國 107 年 09 月	董事會決議自關係人購入高雄市三民區灣中段土地。
民國 107 年 10 月	鑫巨蛋建案完工取得使用執照，陸續貢獻營收及獲利
民國 108 年 5 月	董事會決議投資開發高雄市左營區福山段土地。
民國 108 年 6 月	董事會決議通過本公司遷址至「高雄市鼓山區明誠四路 33 號」。
民國 108 年 9 月	董事會決議辦理一〇八年現金增資發行普通股及發行國內第一次有擔保轉換公司債。
民國 108 年 12 月	現金增資案收足股款 300,000 仟元及完成變更登記，增資後實收資本額 1,202,951 仟元。
民國 108 年 12 月	董事會決議投資開發高雄市鼓山區龍華段土地。
民國 109 年 5 月	鑫苑建案完工取得使用執照，陸續貢獻營收及獲利
民國 110 年 1 月	鑫藝墅建案完工取得使用執照，陸續貢獻營收及獲利

# 參、公司治理報告

## 一、組織系統

### (一)組織結構

#### 鑫龍騰開發股份有限公司 組織架構



## (二)各主要部門所營業務

部門	主要職掌
總經理室	1.訂定公司發展方向、經營策略，並執行公司各部門之協調相關事宜。 2.土地開發方案擬訂，追蹤及執行。 3.投資人關係處理。
稽核室	負責內部稽核業務，評估作業流程及各項制度之健全性及有效性。
管理處	人力資源、教育訓練、庶務採購、總務、法務、電腦系統維護等事項之規定與管理。
財會處	公司財務、會計、稅務、股務、投資管理、預算作業等。
建築處	1.室內、景觀設計、施工圖面及材料確認。 2.工地管理、驗收及品質監督。 3.與建築師聯絡。 4.工程預算管控。
採購部	1.土木工程發包。 2.材料採購及追蹤。 3.機電工程採購及追蹤。 4.供應商管理。
業務處	1.營業計劃、銷售管理、客戶開發、廣告企劃。 2.代銷管理、佣金計算與請款。 3.房屋銷售、合約簽訂、期款收取、客戶管理、售後服務。 4.與代書聯繫與請款。
法務室	契約審核、法令蒐集、法律諮詢、資料蒐集歸檔，撰擬各項協議內容、訴訟書狀及函文及執行各項訴訟案件。

## 二、董事、監察人、總經理、副總經理、協理、各部門及分支機構主管資料

### (一)董事及監察人資料：

#### 1、董事及監察人資料：

110年04月02日

職稱	國籍或註冊地	姓名	性別	選(就)任日期	任期	初次選任日期	選任時持有股份		現在持有股數		配偶、未成年子女現在持有股份		利用他人名義持有股份		主要經(學)歷	目前兼任本公司及其他公司之職務	具配偶或二親等以內關係之其他主管、董事或監察人			備註
							股數	持股比例	股數	持股比例	股數	持股比例	股數	持股比例			職稱	姓名	關係	
董事長	中華民國	黃學謙	男	108.05.29	3年	103.10.17	6,116,227	6.77	6,116,227	5.08	6,038,106	5.02	—	—	正修工專 土木工程科 天玉投資開發 董事長	(註1)	無	無	無	增加獨立董事席次，並有半數董事未兼任員工或經理人
董事	中華民國	陳財發	男	108.05.29	3年	103.10.17	424,738	0.47	430,000	0.36	—	—	—	—	中原大學 土木工程系	(註2)	法人監察人代表人	陳瑞益	父子	增加獨立董事席次，並有半數董事未兼任員工或經理人
法人董事	中華民國	天玉投資開發(股)公司		108.05.29	3年	103.10.17	28,584,867	31.66	30,484,867	25.34	—	—	—	—	無	無	無	無	無	無
法人董事代表	中華民國	陳宗燦	男	108.05.29	3年	103.10.17	—	—	—	—	—	—	—	—	文化大學 經濟系 慶豐銀行 經理	(註3)	無	無	無	無

職稱	國籍或註冊地	姓名	性別	選(就)任日期	任期	初次選任日期	選任時持有股份		現在持有股數		配偶、未成年子女現在持有股份		利用他人名義持有股份		主要經(學)歷	目前兼任本公司及其他公司之職務	具配偶或二親等以內關係之其他主管、董事或監察人			備註
							股數	持股比例	股數	持股比例	股數	持股比例	股數	持股比例			職稱	姓名	關係	
獨立董事	中華民國	陳順天	男	108.05.29	3年	103.10.17	—	—	—	—	—	—	—	—	無	(註4)	無	無	無	無
獨立董事	中華民國	范天賞	男	108.05.29	3年	105.06.23	—	—	—	—	—	—	—	—	無	無	無	無	無	無
監察人	中華民國	瑞益投資(股)公司		108.05.29	3年	103.10.17	7,900,126	8.75	10,400,000	8.65	—	—	—	—	無	無	無	無	無	無
監察人代表人	中華民國	陳瑞益	男	108.05.29	3年	105.06.23	424,738	0.47	430,000	0.36	430,000	0.36	—	—	瑞益投資董事長	無	董事	陳財發	父子	增加獨立董事席次，並有半數董事未兼任員工或經理人
監察人	中華民國	林佳正	男	108.05.29	3年	105.06.23	—	—	—	—	—	—	—	—	璋勁營造(股)公司 工地主任	無	無	無	無	無
監察人	中華民國	張恒	男	108.05.29	3年	105.06.23	—	—	—	—	—	—	—	—	原信地政士事務所 負責人	無	無	無	無	無

註1：龍騰建設(股)公司董事長、天玉投資開發(股)公司董事長。

註2：鑫龍騰開發(股)董事。

註3：本公司副總經理。

註 4：鑫龍騰開發(股)公司薪酬委員會召集人、皇翔建設獨立董事、漢來美食獨立董事、鼎基先進材料獨立董事。  
 註 5：瑞益投資(股)公司董事長。  
 註 6：原信地政士事務所負責人。

2-1、法人股東之主要股東：

110 年 04 月 02 日

法人股東名稱	法人股東之主要股東	持股比例
天玉投資開發股份有限公司	黃學藤	80%
	陳雅琴	19%
	黃勁嘉	1%
瑞益投資股份有限公司	陳財發	20%
	陳財虎	18%
	陳財茂	18%
	陳瑞益	17.8%
	陳高秋錦	16.5%
	陳財源	9.7%



2-2、為表一主要股東為法人者其主要股東：

110年04月02日

法人名稱	法人之主要股東
無	無

3、董事及監察人資料

110年04月02日

姓名	條件	是否具有五年以上工作經驗及下列專業資格			符合獨立性情形(註2)												兼任其他公開發行公司獨立董事家數
		商務、法務、財務、會計或公司業務所須相關科系之公私立大專院校講師以上	法官、檢察官、律師、會計師或其他與公司業務所需之國家考試及格領有證書之專門職業及技術人員	商務、法務、財務、會計或公司業務所須之工作經驗	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	
黃學藤	-	-	✓		✓				✓		✓	✓	✓	✓	✓	✓	無
陳財發	-	-	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	無
天玉投資開發 (代表人：陳宗燦)	-	-	✓	✓	✓				✓	✓	✓	✓	✓	✓			無
陳順天	-	-	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	3
范天賞	-	-	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	無
瑞益投資 (代表人：陳瑞益)	-	-	✓	✓	✓	✓			✓	✓	✓	✓		✓			無
林佳正	-	-	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	無
張 恒	-	-	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	無

註1：本公司於108年05月29日改選董監事。

註2：各董事、監察人於選任前二年及任職期間符合下述各條件者，請於各條件代號下方空格中打“✓”。

- (1)非為公司或其關係企業之受僱人。
- (2)非公司之關係企業之董事、監察人(但如為公司或其母公司、子公司依本法或當地國法令設置之獨立董事者，不在此限)。
- (3)非本人及其配偶、未成年子女或以他人名義持有公司已發行股份總額百分之一以上或持股前十名之自然人股東。
- (4)非(1)所列之經理人或(2)、(3)所列人員之配偶、二親等以內親屬或三親等以內直系血親親屬。
- (5)非直接持有公司已發行股份總數百分之五以上、持股前五名或依公司法第27條第1項或第2項指派代表人擔任公司董事或監察人之法人股東之董事、監察人或受僱人(但如為公司與其母公司、子公司或屬同一母公司之子公司依本法或當地國法令設置之獨立董事相互兼任者，不在此限)。
- (6)非與公司之董事席次或有表決權之股份超過半數係由同一人控制之他公司董事、監察人或受僱人(但如為公司或其母公司、子公司或屬同一母公司之子公司依本法或當地國法令設置之獨立董事相互兼任者，不在此限)。
- (7)非與公司之董事長、總經理或相當職務者互為同一人或配偶之他公司或機構之董事(理事)、監察人(監事)或受僱人(但如為公司與其母公司、子公司或屬同一母公司之子公司依本法或當地國法令設置之獨立董事相互兼任者，不在此限)。
- (8)非與公司有財務或業務往來之特定公司或機構之董事(理事)、監察人(監事)、經理人或持股5%以上股東(但特定公司或機構如持有公司已發行股份總數20%以上，未超過50%，且為公司與其母公司、子公司或屬同一母公司之子公司依本法或當地國法令設置之獨立董事相互兼任者，不在此限)。
- (9)非為公司或關係企業提供審計或最近二年取得報酬累計金額未逾新臺幣50萬元之商務、法務、財務、會計等相關服務之專業人士、獨資、合夥、公司或機構之企業主、合夥人、董事(理事)、監察人(監事)、經理人及其配偶。但依證券交易法或企業併購法相關法令履行職權之薪資報酬委員會、公開收購審議委員會或併購特別委員會成員，不在此限。
- (10)未與其他董事間具有配偶或二親等以內之親屬關係。
- (11)未有公司法第30條各款情事之一。
- (12)未有公司法第27條規定以政府、法人或其代表人當選。

## (二)總經理、副總經理、協理及各部門與分支機構主管

110年04月02日

職稱	國籍	姓名	性別	選(就)任日期	持有股份		配偶、未成年子女持有股份		利用他人名義持有股份		主要經(學)歷	目前兼任其他公司之職務	具配偶或二親等以內關係之人			備註
					股數	持股比例	股數	持股比例	股數	持股比例			職稱	姓名	關係	
總經理	中華民國	黃勁嘉	男	110.01.01	84,947	0.07	-	-	-	-	台灣大學 土木營建工程與管理組碩士	無	董事長	黃學藤	父子	增加獨立董事數次，並有兼任員工或經理人
副總經理	中華民國	陳宗燦	男	104.12.07	-	-	-	-	-	-	文化大學 經濟系 慶豐銀行 經理	無	無	無	無	無
財會處經理	中華民國	蔡佳倫	女	107.03.01	-	-	-	-	-	-	高雄大學 應用經濟學系 冠恆聯合會計師事務所 審計員	無	無	無	無	無

### 三、最近年度支付董事、監察人、總經理及副總經理之酬金

#### (一)最近年度支付一般董事及獨立董事之酬金（彙總配合級距揭露姓名方式）

109 年度；單位：新台幣千元

職稱	姓名	董事酬金				兼任員工領取相關酬金				A、B、C、D、E、F及G等七項總額占稅後純益之比例		有無領取來自子公司以外轉投資事業酬金								
		報酬(A)		退職退休金(B)		董事酬勞(C)		業務執行費用(D)		A、B、C及D等四項總額占稅後純益之比例			薪資、獎金及特支費等(E)		退職退休金(F)		員工酬勞(G)		本公司	財務報告內所有公司
		本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	本公司	現金金額		股票金額	本公司	現金金額	股票金額	本公司	現金金額		
董事長	黃學藤	1,080	1,080	—	—	750	90	90	90	3.28%	3,952	—	196	—	—	10.36%	—	—		
董事	陳財發																			
董事	天玉投資開發(股)公司 代表人： 陳宗燦																			
獨立董事	陳順天	960	960	—	—	499	60	60	60	2.60%	—	—	—	—	—	2.60%	—	—		
獨立董事	范天賞																			

\*除上表揭露外，最近年度公司董事為財務報告內所有公司提供服務(如擔任非屬員工之顧問等)領取之酬金：無。

酬金級距表

給付本公司各個董事酬金級距	董事姓名			
	前四項酬金總額(A+B+C+D)		前七項酬金總額(A+B+C+D+E+F+G)	
	本公司	財務報告內所有公司 H	本公司	財務報告內所有公司 H
低於 1,000,000 元	黃學藤、陳財發、陳宗燦、陳順天、范天賞、天玉投資開發股份有限公司	黃學藤、陳財發、陳宗燦、陳順天、范天賞、天玉投資開發股份有限公司	陳財發、陳宗燦、陳順天、范天賞、天玉投資開發股份有限公司	陳財發、陳宗燦、陳順天、范天賞、天玉投資開發股份有限公司
1,000,000 元 (含) ~ 2,000,000 元 (不含)	無	無	無	無
2,000,000 元 (含) ~ 3,500,000 元 (不含)	無	無	無	無
3,500,000 元 (含) ~ 5,000,000 元 (不含)	無	無	黃學藤	黃學藤
5,000,000 元 (含) ~ 10,000,000 元 (不含)	無	無	無	無
10,000,000 元 (含) ~ 15,000,000 元 (不含)	無	無	無	無
15,000,000 元 (含) ~ 30,000,000 元 (不含)	無	無	無	無
30,000,000 元 (含) ~ 50,000,000 元 (不含)	無	無	無	無
50,000,000 元 (含) ~ 100,000,000 元 (不含)	無	無	無	無
100,000,000 元以上	無	無	無	無
總計	6 人	6 人	6 人	6 人

(二)最近年度支付監察人之酬金(彙總配合級距揭露姓名方式)

109 年度；單位：新台幣仟元

職稱	姓名	監察人酬金						A、B 及 C 等三項總額占稅後純益之比例	有無領取來自子公司以外轉投資事業酬金	
		報酬(A)		酬勞(B)		業務執行費用(C)				
		本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司			
監察人	瑞益投資股份有限公司 代表人： 陳瑞益	—	—	750	750	90	90	1.43%	1.43%	—
監察人	林佳正	—	—	—	—	—	—	—	—	—
監察人	張 恒	—	—	—	—	—	—	—	—	—

酬金級距表

給付本公司各個監察人酬金級距	監察人姓名	
	本公司	前三項酬金總額(A+B+C)
	瑞益投資股份有限公司、 陳瑞益、張恒、林佳正	財務報告內所有公司 D 瑞益投資股份有限公司、陳 瑞益、張恒、林佳正
低於 1,000,000 元		
1,000,000 元 (含) ~ 2,000,000 元 (不含)	無	無
2,000,000 元 (含) ~ 3,500,000 元 (不含)	無	無
3,500,000 元 (含) ~ 5,000,000 元 (不含)	無	無
2,000,000 元 (含) ~ 5,000,000 元 (不含)	無	無
5,000,000 元 (含) ~ 10,000,000 元 (不含)	無	無
10,000,000 元 (含) ~ 15,000,000 元 (不含)	無	無
15,000,000 元 (含) ~ 30,000,000 元 (不含)	無	無
30,000,000 元 (含) ~ 50,000,000 元 (不含)	無	無
50,000,000 元 (含) ~ 100,000,000 元 (不含)	無	無
100,000,000 元以上	無	無
總計	4 人	4 人

(三) 總經理及副總經理之酬金（個別揭露姓名及酬金方式）

109 年度；單位：新台幣仟元

職稱	姓名	薪資(A)		退職退休金(B)		獎金及特支費等等(C)		員工酬勞金額(D)				A、B、C及D等四項總額占稅後純益之比例(%)		有無來自子公司以外轉投資事業酬金
		本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	本公司		財務報告內所有公司		本公司	財務報告內所有公司	
								現金金額	股票金額	現金金額	股票金額			
總經理	黃學藤	2,400	2,400	—	—	800	800	131	—	131	—	5.69%	5.69%	—
副總經理	陳宗燦	552	552	—	—	200	200	65	—	65	—	1.39%	1.39%	—

(四) 分派員工酬勞之經理人姓名及分派情形

109 年度；單位：新台幣仟元

職稱	姓名	股票金額	現金金額	總計	總額占稅後純益之比例(%)
經理人	董事長兼總經理		233	233	0.40%
	副總經理	—			
	財會處經理				

(五) 分別比較說明本公司及財務報告內所有公司於最近二年度支付本公司董事、監察人、總經理及副總經理酬金總額占稅後純益比例之分析並說明給付酬金之政策、標準與組合、訂定酬金之程序、與經營績效及未來風險之關聯性：

1. 本公司最近二年度支付董事、監察人、總經理及副總經理酬金總額占稅後純益比例之分析如下：

單位：新台幣仟元

	109 年度支付董事、監察人、總經理及副總經理酬金總額占稅後純益比例	108 年度支付董事、監察人、總經理及副總經理酬金總額占稅後純益比例	說明
董事			
監察人	14.39%	6.97%	本公司設有薪酬委員會，董事、監察人之薪酬由薪酬委員會提報董事會核定，尚屬合理。
總經理及副總經理			

2.給付酬金之政策、標準與組合、訂定酬金之程序、與經營績效及未來風險之關聯性：

(1)董事及監察人之酬金係依據公司章程之規定支付；

(2)總經理及副總經理之酬金係由本公司薪酬委員會，依據經營團隊之營運績效與目標達成率，並參酌同業給付水準訂定分配原則，經董事會決議後計算及支付，與公司經營之績效有關聯性。

(3)本公司已設置薪酬委員會，負責訂定並定期檢討董監事及經理人之績效評估與薪資報酬之政策、制度、標準與結構。



#### 四、公司治理運作情形

##### (一)董事會運作情形

最近年度董事會開會 6 次(A)，董事監察人出席情形如下：

109 年度

職稱	姓名	實際出(列)席次數 B	委託出席次數	實際出(列)席率 (%)【B/A】	備註
董事長兼總經理	黃學藤	6	0	100%	
董事	陳財發	6	0	100%	
法人董事	天玉投資開發(股)公司 代表人：陳宗燦	6	0	100%	
獨立董事	陳順天	6	0	100%	
獨立董事	范天賞	6	0	100%	
監察人	瑞益投資(股)公司 代表人：陳瑞益	6	0	100%	
監察人	林佳正	6	0	100%	
監察人	張 恒	6	0	100%	

其他應記載事項：

一、董事會之運作如有下列情形之一者，應敘明董事會日期、期別、議案內容、所有獨立董事意見及公司對獨立董事意見之處理：(詳第 39 頁至第 41 頁，董事會之重要決議)

(一)證券交易法第 14 條之 3 所列事項。

(二)除前開事項外，其他經獨立董事反對或保留意見且有紀錄或書面聲明之董事會議決事項。

二、董事對利害關係議案迴避之執行情形，應敘明董事姓名、議案內容、應利益迴避原因以及參與表決情形：

(一)109 年 03 月 10 日第八屆第七次董事會

案由一：本公司 108 年度員工及董監酬勞分派案。

決議：董監事酬勞分派案--出席董事均為本案利害關係人，均依法分別進行利益迴避；另員工酬勞分派案--董事長黃學藤先生及董事陳宗燦先生為本案利害關係人，均依法進行利益迴避。本案經主席徵詢全體出席董事無異議照案通過。

案由二：本公司 109 年度董事、監察人及經理人薪資報酬內容案。

決議：董監事報酬--出席董事均為本案利害關係人，均依法分別進行利益迴避；另經理人薪資報酬案--董事長黃學藤先生及董事陳宗燦先生為本案利害關係人，均依法進行利益迴避。本案經主席徵詢全體出席董事無異議照案通過。

(二)109 年 08 月 12 日第八屆第十次董事會

案由一：本公司 109 年度年中獎金經理人發放金額案。

決議：利害關係人董事長黃學藤先生及董事陳宗燦先生不參與本次表決，經主席徵詢其餘出席董事，無異議照案通過。

(三)109年12月21日第八屆第十二次董事會

案由一：本公司經理人委任案。

決議：利害關係人董事長黃學藤先生及董事陳宗燦先生不參與本次表決，經主席徵詢其餘出席董事，無異議照案通過。

案由二：本公司110年度董事、監察人及經理人薪資報酬內容案。

決議：利害關係人董事長黃學藤先生及董事陳宗燦先生不參與本次表決，經主席徵詢其餘出席董事，無異議照案通過。

三、當年度及最近年度加強董事會職能之目標(例如設立審計委員會、提昇資訊透明度等)與執行情形評估：本公司指定專人負責公司資訊之蒐集及揭露、落實發言人制度及公司網站訊息更新等，且於董事會召開後，即時將重要決議事項公告於本公司網站，持續的提高資訊透明度，以保障投資人權益。

註：實際出席(列)席率(%)以其在職期間董事會開會次數及其實際出席(列)席次數計算之。

(二) 董事會評鑑執行情形

評估週期 (註1)	評估期間 (註2)	評估範圍 (註3)	評估方式 (註4)	評估內容 (註5)
每年執行一次	109年1月1日至 109年12月31日	董事會	董事會內部自評	公司營運之參與程度、董事會決策品質、董事會組成與結構、董事之選任及持續進修、內部控制
		個別董事成員	董事成員自評	公司目標與任務之掌握、董事職責認知、對公司營運之參與程度、內部關係經營與溝通、董事之專業及持續進修、內部控制
		功能性委員會	委員會成員自評	公司營運之參與程度、功能性委員會職責認知、功能性委員會決策品質、功能性委員會組成及成員選任

註1：係填列董事會評鑑之執行週期，例如：每年執行一次。

註2：係填列董事會評鑑之涵蓋期間，例如：對董事會109年1月1日至109年12月31日之績效進行評估。

註3：評估之範圍包括董事會、個別董事成員及功能性委員會之績效評估。

註4：評估之方式包括董事會內部自評、董事成員自評、同儕評估、委任外部專業機構

、專家或其他適當方式進行績效評估。

註5：評估內容依評估範圍至少包括下列項目：

- (1) 董事會績效評估：至少包括對公司營運之參與程度、董事會決策品質、董事會組成與結構、董事的選任及持續進修、內部控制等。
- (2) 個別董事成員績效評估：至少包括公司目標與任務之掌握、董事職責認知、對公司營運之參與程度、內部關係經營與溝通、董事之專業及持續進修、內部控制等。
- (3) 功能性委員會績效評估：對公司營運之參與程度、功能性委員會職責認知、功能性委員會決策品質、功能性委員會組成及成員選任、內部控制等。

(二)審計委員會運作情形或監察人參與董事會運作情形

1. 監察人參與董事會運作情形資訊

最近年度董事會開會 6 次(A)，列席情形如下：

109 年度

職稱	姓名	實際出席 次數(B)	委託出席 次數	實際出席率(%) (B/A)	備註
法人 監察人	瑞益投資(股)公司 代表人：陳瑞益	6	0	100%	
監察人	林佳正	6	0	100%	
監察人	張 恒	6	0	100%	

其他應記載事項：

一、監察人之組成及職責：

(一)監察人與公司員工及股東之溝通情形：

除本公司相關業務同仁(如：稽核主管)定期向監察人報告外，監察人如有任何問題，皆可透過電話或 e-mail 等方式直接與員工或股東進行溝通對談。

(二)監察人與內部稽核主管及會計師之溝通情形（例如就公司財務、業務狀況進行溝通之事項、方式及結果等）。

1. 本公司稽核主管與監察人之溝通情形：

(1)每月 e-mail 稽核報告予監察人。

(2)如有需要特別說明事項，會前往監察人辦公室進行報告。

(3)每季召開之董事會，均會事先彙整書面稽核報告予各監察人，並在董事會中報告。

(4)每年與監察人舉辦一次檢討座談會。

2. 本公司會計師與監察人之溝通情形：

監察人若有必要請教會計師有關公司財務與業務狀況時，公司將隨時召集會計師及其相關部門向監察人報告。

二、監察人列席董事會如有陳述意見，應敘明董事會日期、期別、議案內容、董事會決議結果以及公司對監察人陳述意見之處理：無。

註：實際出(列)席率(%)則以其在職期間董事會開會次數及其實際出(列)席次數計算之。

2. 審計委員會運作情形資訊：本公司截至目前為止尚無成立審計委員會。

(三)公司治理運作情形及其與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因：

評估項目	運作情形		與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因
	是	否	
一、公司是否依據「上市上櫃公司治理實務守則」訂定並揭露公司治理實務守則？	V	V	將列入未來規劃。
二、公司股權結構及股東權益			
(一)公司是否訂定內部作業程序處理股東建議、疑義、糾紛及訴訟事宜，並依程序實施？	V		無重大差異。
(二)公司是否掌握實際控制公司之主要股東及主要股東之最終控制者名單？	V		無重大差異。
(三)公司是否建立、執行與關係企業間之風險控管及防火牆機制？	V		無重大差異。
(四)公司是否訂定內部規範，禁止公司內部人利用市場上未公開資訊買賣有價證券？	V		無重大差異。
三、董事會之組成及職責			
(一)董事會是否就成員組成擬訂多元化方針及落實執行？		V	將列入未來規劃。
(二)公司除依法設置薪資報酬委員會及審計委員會外，是否自願設置其他各類功能性委員會？		V	根據公司現況尚無增加其他功能性委員會之需要。 無重大差異。
(三)公司是否訂定董事會績效評估辦法及其評估方式，每年並定期進行績效評估，並將績效評估之結果提報董事會，並運用於個別董事薪資報酬及提名績任之參考？		V	將列入未來規劃。

評估項目	運作情形		與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因
	是	否	
(四)公司是否定期評估簽證會計師獨立性？	V	<p>摘要說明</p> <p>(四)本公司董事會每年一次評估簽證會計師之獨立性。於109年12月21日董事會通過簽證會計師獨立性審查。評估獨立性及適任性如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.截至最近一次簽證作業，未有七年未更換之情事</li> <li>2.與委託人無重大財務利害關係</li> <li>3.與委託人無任何不適當關係</li> <li>4.事務所之相關人員確守誠實、公正及獨立性</li> <li>5.會計師未於二年內曾任職本公司</li> <li>6.會計師名義未經他人使用</li> <li>7.無持有本公司及關聯企業之股權</li> <li>8.未與本公司及關聯企業有借貸往來之情事</li> <li>9.未兼任本公司及關聯企業之情事</li> <li>10.未與本公司及關聯企業有共同投資或分享利潤之情事</li> <li>11.未涉及本公司及關聯企業制訂或管理決策之情事</li> <li>12.未兼營可能尚失獨立性之其他事業</li> <li>13.與本公司管理層無配偶、直系血親或姻親關係</li> <li>14.未收受本公司不當利益</li> <li>15.未經主管機關或會計師公會停止簽證</li> </ol> <p>本公司公司治理兼職單位為財會處。負責股東及董事會、監察人所需之相關事宜。</p>	無重大差異。
四、上市上櫃公司是否配置適任及適當人數之公司治理人員，並指定公司治理主管，負責公司治理相關事務(包括但不限於提供董事、監察人執行業務所需資料、協助董事、監察人遵循法令、依法辦理董事會及股東會之會議相關事宜、製作	V	<p>本公司公司治理兼職單位為財會處。負責股東及董事會、監察人所需之相關事宜。</p>	無重大差異。

評估項目	運作情形		與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因
	是	否	
董事會及股東會議事錄等)?			
五、公司是否建立與利害關係人(包括但不限於股東、員工、客戶及供應商等)溝通管道，及於公司網站設置利害關係人專區，並妥適回應利害關係人所關切之重要企業社會責任議題?	V		本公司設有發言人，並設有稽核人員及股務專責人員，以作為利害關係人之溝通管道，並於公司網站上設有利害關係人專區。
六、公司是否委任專業股務代辦機構辦理股東會事務?	V		本公司委任富邦證券配合公司股務部辦理股東會事務。
七、資訊公開			
(一)公司是否架設網站，揭露財務業務及公司治理資訊?	V		(一)本公司設有網站，網址： <a href="http://www.glttd.com.tw">http://www.glttd.com.tw</a> 隨時揭露相關資訊，並由專人維護更新。
(二)公司是否採行其他資訊揭露之方式(如架設英文網站、指定專人負責公司資訊之蒐集及揭露、落實發言人制度、法人說明會過程放置公司網站等)?	V		(二)本公司已指定專人負責公司資訊之蒐集及揭露工作，並依規定落實發言人制度。
(三)公司是否於會計年度終了後兩個月內公告並申報年度財務報告，及於規定期限前提早公告並申報第一、二、三季財務報告與各月份營運情形?		V	(三)本公司尚未於規定期限提早公告。將列入未來規劃。
八、公司是否有其他有助於瞭解公司治理運作情形之重要資訊(包括但不限於員工權益、僱員關懷、投資者關係、供應商關係、利害關係人之權利、董事及監察人進修之情形、風險管理政策及風險衡量標準之執行情形、客戶政策之執行情	V		(一)員工權益：本公司本著以人為本，視員工為公司之重要資產，對於員工工作環境、眷屬照顧、教育訓練等，訂立相關之管理制度，使員工能在安心、安身的先決條件下，讓員工個人利益與公司利益結合，祈使員工全心為公司貢獻，創造利益。

評估項目	運作情形		與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因
	是	否	
形、公司為董事及監察人購買責任保險之情形等)?		<p>(二) 僱員關懷：本公司重視員工的安全與健康為紓解工作壓力，不定期舉辦活動。</p> <p>(三) 投資者關係與利害關係人之權利：本公司指派人員負責處理投資者建議事宜並落實發言人制度。利害關係人如有需求亦可透過電話或本公司email信箱隨時聯絡本公司，溝通管道暢通，本公司亦將依當時狀況給予適當之處理。</p> <p>(四) 供應商關係：本公司與供應商之間一向維繫著良好的關係，以達共創雙贏的局面。</p> <p>(五) 董事及監察人進修之情形：請詳附表1(第29頁)。</p> <p>(六) 風險管理政策及風險衡量標準之執行情形：本公司配合相關法令執行各項政策的推動，並建立各項標準作業規範，以期降低避免任何可能的風險。</p> <p>(七) 客戶政策之執行情形：本公司設有售後服務人員，客戶可以撥打售服專線，以了解客戶的狀況並協助客戶修繕，提升客戶滿意度。</p> <p>(八) 公司為董事及監察人購買責任保險之情形：本公司已替各董事及監察人購買董監責任保險。</p>	
九、請就臺灣證券交易所股份有限公司公司治理評鑑中心最近年度發布之公司治理評鑑結果說明已改善情形，及就尚未改善者提出優先加強事項與措施。	V	<p>已改善：</p> <p>1. 已訂「董事會自我評鑑或同儕評鑑辦法」。</p> <p>優先加強事項：</p> <p>1. 設立審計委員會。</p>	



附表 1

職稱	姓名	進修日期	主辦單位	課程名稱	進修時數
董事長	黃學藤	109/11/19	台灣投資人關係協會	董事會績效評鑑實務解析	3
		109/08/26	台灣投資人關係協會	2020董監事不可不知的公司治理新規範	3
董事	陳財發	109/11/19	台灣投資人關係協會	董事會績效評鑑實務解析	3
		109/08/26	台灣投資人關係協會	2020董監事不可不知的公司治理新規範	3
法人董事 代表人	陳宗燦	109/11/19	台灣投資人關係協會	董事會績效評鑑實務解析	3
		109/08/26	台灣投資人關係協會	2020董監事不可不知的公司治理新規範	3
獨立董事	陳順天	109/08/06	社團法人中華公司治理協會	公司經營權之競爭行為規範與實務案例解說	3
		109/04/16	社團法人中華公司治理協會	風險評估及管理	3
獨立董事	范天賞	109/08/04	中華民國公司經營發展協會	股東權益面面觀－從經營權爭議談起	3
		109/08/19	證券暨期貨市場發展基金會	『109年度上市櫃公司認識期貨衍生性商品』系列課程	3
法人監察人 代表人	陳瑞益	109/11/19	台灣投資人關係協會	董事會績效評鑑實務解析	3
		109/08/26	台灣投資人關係協會	2020董監事不可不知的公司治理新規範	3
監察人	林佳正	109/11/13	證券櫃檯買賣中心	2020年公司治理與企業誠信董監事宣導會	3
		109/11/06	台灣投資人關係協會	企業永續關鍵：企業專業化與家族專業化	3
監察人	張 恒	109/11/13	證券櫃檯買賣中心	2020年公司治理與企業誠信董監事宣導會	3
		109/08/11	證券櫃檯買賣中心	上櫃興櫃公司內部人股權宣導說明會	3

(四)公司如有設置薪資報酬委員會者，應揭露其組成、職責及運作情形：

1、薪資報酬委員會資料

身份別 (註1)	條件	是否具有五年以上工作經驗及下列專業資格		符合獨立性情形(註2)										兼任其他公司薪資報酬委員會成員數	備註 (註3)	
		商務、財務、會計或公司之相關專院校講師以上	法官、檢察官、律師、會計師或其他與國家考試及專門職業及技術人員	具有商務、財務、會計或公司業務所需之工作經驗	1	2	3	4	5	6	7	8	9			10
獨立董事	陳順天	-	-	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	3	是
獨立董事	范天賞	-	-	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	0	是
其他	古木琴 (註4)	-	✓	-	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	0	

註1：身分別請填列係為董事、獨立董事或其他。

註2：各成員於選任前二年業之關係企業或子公司或屬同一母公司之子公司或持股前百分之十之自然人股東。

(1)非本公司或其所屬之子公司或屬同一母公司之子公司或持股前百分之十之自然人股東。  
 (2)非本公司或其所屬之子公司或屬同一母公司之子公司或持股前百分之十之自然人股東。  
 (3)非本公司或其所屬之子公司或屬同一母公司之子公司或持股前百分之十之自然人股東。  
 (4)非本公司或其所屬之子公司或屬同一母公司之子公司或持股前百分之十之自然人股東。  
 (5)非本公司或其所屬之子公司或屬同一母公司之子公司或持股前百分之十之自然人股東。  
 (6)非本公司或其所屬之子公司或屬同一母公司之子公司或持股前百分之十之自然人股東。  
 (7)非本公司或其所屬之子公司或屬同一母公司之子公司或持股前百分之十之自然人股東。  
 (8)非本公司或其所屬之子公司或屬同一母公司之子公司或持股前百分之十之自然人股東。  
 (9)非本公司或其所屬之子公司或屬同一母公司之子公司或持股前百分之十之自然人股東。

(10)未超過50%，且為公司或屬同一母公司之子公司或持股前百分之十之自然人股東。

註3：若成員身分別係為董事、獨立董事、監察人或受僱人，請於各條件代號下方空格中打“✓”。

註4：若成員身分別係為董事、獨立董事、監察人或受僱人，請於各條件代號下方空格中打“✓”。

註5：若成員身分別係為董事、獨立董事、監察人或受僱人，請於各條件代號下方空格中打“✓”。

註6：若成員身分別係為董事、獨立董事、監察人或受僱人，請於各條件代號下方空格中打“✓”。

註7：若成員身分別係為董事、獨立董事、監察人或受僱人，請於各條件代號下方空格中打“✓”。

註8：若成員身分別係為董事、獨立董事、監察人或受僱人，請於各條件代號下方空格中打“✓”。

註9：若成員身分別係為董事、獨立董事、監察人或受僱人，請於各條件代號下方空格中打“✓”。

註10：若成員身分別係為董事、獨立董事、監察人或受僱人，請於各條件代號下方空格中打“✓”。

註11：若成員身分別係為董事、獨立董事、監察人或受僱人，請於各條件代號下方空格中打“✓”。

註12：若成員身分別係為董事、獨立董事、監察人或受僱人，請於各條件代號下方空格中打“✓”。

註13：若成員身分別係為董事、獨立董事、監察人或受僱人，請於各條件代號下方空格中打“✓”。

註14：若成員身分別係為董事、獨立董事、監察人或受僱人，請於各條件代號下方空格中打“✓”。

註15：若成員身分別係為董事、獨立董事、監察人或受僱人，請於各條件代號下方空格中打“✓”。

註16：若成員身分別係為董事、獨立董事、監察人或受僱人，請於各條件代號下方空格中打“✓”。

註17：若成員身分別係為董事、獨立董事、監察人或受僱人，請於各條件代號下方空格中打“✓”。

註18：若成員身分別係為董事、獨立董事、監察人或受僱人，請於各條件代號下方空格中打“✓”。

註19：若成員身分別係為董事、獨立董事、監察人或受僱人，請於各條件代號下方空格中打“✓”。

註20：若成員身分別係為董事、獨立董事、監察人或受僱人，請於各條件代號下方空格中打“✓”。

註21：若成員身分別係為董事、獨立董事、監察人或受僱人，請於各條件代號下方空格中打“✓”。

註22：若成員身分別係為董事、獨立董事、監察人或受僱人，請於各條件代號下方空格中打“✓”。

註23：若成員身分別係為董事、獨立董事、監察人或受僱人，請於各條件代號下方空格中打“✓”。

註24：若成員身分別係為董事、獨立董事、監察人或受僱人，請於各條件代號下方空格中打“✓”。

註25：若成員身分別係為董事、獨立董事、監察人或受僱人，請於各條件代號下方空格中打“✓”。

註26：若成員身分別係為董事、獨立董事、監察人或受僱人，請於各條件代號下方空格中打“✓”。

註27：若成員身分別係為董事、獨立董事、監察人或受僱人，請於各條件代號下方空格中打“✓”。

註28：若成員身分別係為董事、獨立董事、監察人或受僱人，請於各條件代號下方空格中打“✓”。

註29：若成員身分別係為董事、獨立董事、監察人或受僱人，請於各條件代號下方空格中打“✓”。

註30：若成員身分別係為董事、獨立董事、監察人或受僱人，請於各條件代號下方空格中打“✓”。

註31：若成員身分別係為董事、獨立董事、監察人或受僱人，請於各條件代號下方空格中打“✓”。

註32：若成員身分別係為董事、獨立董事、監察人或受僱人，請於各條件代號下方空格中打“✓”。

註33：若成員身分別係為董事、獨立董事、監察人或受僱人，請於各條件代號下方空格中打“✓”。

註34：若成員身分別係為董事、獨立董事、監察人或受僱人，請於各條件代號下方空格中打“✓”。

註35：若成員身分別係為董事、獨立董事、監察人或受僱人，請於各條件代號下方空格中打“✓”。

註36：若成員身分別係為董事、獨立董事、監察人或受僱人，請於各條件代號下方空格中打“✓”。

註37：若成員身分別係為董事、獨立董事、監察人或受僱人，請於各條件代號下方空格中打“✓”。

註38：若成員身分別係為董事、獨立董事、監察人或受僱人，請於各條件代號下方空格中打“✓”。

註39：若成員身分別係為董事、獨立董事、監察人或受僱人，請於各條件代號下方空格中打“✓”。

註40：若成員身分別係為董事、獨立董事、監察人或受僱人，請於各條件代號下方空格中打“✓”。

2、薪資報酬委員會運作情形資訊

(1)本公司之薪資報酬委員會委員計三人。

(2)本屆委員任期：108年05月29日至111年05月28日，最近年度薪資報酬委員會開會三次(A)，委員資格及出席情形如下：

職稱	姓名	實際出席次數(B)	委託出席次數	實際出席率(%)(B/A)(註)	備註
召集人	陳順天	3	0	100%	108.05.29連任
薪酬委員	范天賞	3	0	100%	108.05.29連任
薪酬委員	古木琴	3	0	100%	108.05.29新任
<p>其他應記載事項：</p> <p>一、董事會如不採納或修正薪資報酬委員會之建議，應敘明董事會日期、期別、議案內容、董事會決議結果以及公司對薪資報酬委員會意見之處理(如董事會通過之薪資報酬優於薪資報酬委員會之建議，應敘明其差異情形及原因)：無。</p> <p>二、薪資報酬委員會之議決事項，如成員有反對或保留意見且有紀錄或書面聲明者，應敘明薪資報酬委員會日期、期別、議案內容、所有成員意見及對成員意見之處理：無。</p> <p>三、最近年度薪酬委員會各次會議討論事由與決議結果，及公司對於成員意見之處理：</p> <p>(一)109年3月10日第四屆第四次薪酬委員會  案由一：本公司108年度員工及董監酬勞分派案。  決議：經出席委員討論通過，提請董事會決議。  公司對於成員意見之處理：董事會決議通過。</p> <p>案由二：擬訂定本公司「董監事及經理人酬金給付辦法」。  決議：經出席委員討論通過，提請董事會決議。  公司對於成員意見之處理：董事會決議通過。</p> <p>案由三：本公司109年度董事、監察人及經理人薪資報酬內容案。  決議：經出席委員討論通過，提請董事會決議。  公司對於成員意見之處理：董事會決議通過。</p> <p>(二)109年8月12日第四屆第五次薪酬委員會  案由一：本公司109年度年中獎金經理人發放金額。  決議：全體出席委員一致推舉獨立董事陳順天先生擔任本屆之召集人及會議主席。</p> <p>(三)109年12月21日第四屆第六次薪酬委員會  案由一：本公司經理人委任案。</p>					

	<p>決議：經出席委員同意照案通過，提請董事會決議。          公司對於成員意見之處理：董事會決議通過。</p> <p>案由二：檢討本公司110年度董事、監察人及經理人薪資報酬內容案。          決議：經出席委員同意照案通過，提請董事會決議。          公司對於成員意見之處理：董事會決議通過。</p>
--	---

註：實際出席率(%)以其在職期間薪資報酬委員會開會次數及其實際出席次數計算之。

(五)履行社會責任情形及與上市上櫃公司企業社會責任實務守則差異情形及原因

評估項目	運作情形		與上市上櫃公司企業社會責任實務守則差異情形及原因
	是	否	
摘要說明			
一、公司是否依重大性原則，進行與公司營運相關之環境、社會及公司治理議題之風險評估，並訂定相關風險管理政策或策略？	V	V	本公司尚未訂定風險管理政策。 將列入未來規劃。
二、公司是否設置推動企業社會責任專(兼)職單位，並由董事會授權高階管理階層處理，及向董事會報告處理情形？	V	V	本公司尚未設置推動企業社會責任專(兼)職單位 將列入未來規劃。
三、環境議題 (一)公司是否依其產業特性建立合適之環境管理制度？	V		無重大差異。
(二)公司是否致力於提升各項資源之利用效率，並使用對環境負荷衝擊低之再生物料？	V		無重大差異。
(三)公司是否評估氣候變遷對企業現在及未來的潛在風險與機會，並採取氣候相關議題之因應措施？	V		無重大差異。
(四)公司是否統計過去兩年溫室氣體排放量、用水量及廢棄物總重量，並制定節能減碳、溫室氣體減量、減少用水或其他廢棄物管理之政策？	V	V	將列入未來規劃。
四、社會議題 (一)公司是否依照相關法規及國際人權公約，制定相關之管理政策與程序？	V		無重大差異。
(二)公司是否訂定及實施合理員工福利措施(包括薪酬、休假及其他福利等)，並將經營績效或成果適當反映於員工薪酬？	V		無重大差異。
(三)公司是否提供員工安全與健康之工作環境，並	V		無重大差異。

評估項目	運作情形		與上市上櫃公司企業社會責任實務守則差異情形及原因
	是	否	
<p>對員工定期實施安全與健康教育？</p> <p>(四)公司是否為員工建立有效之職涯能力發展培訓計畫？</p> <p>(五)對產品與服務之顧客健康與安全、客戶隱私、行銷及標示，公司是否遵循相關法規及國際標準，並制定相關保護消費者權益政策及申訴程序？</p> <p>(六)公司是否訂定供應商管理政策，要求供應商在環保、職業安全衛生或勞動人權等議題遵循相關規範，及其實施情形？</p>	V	<p>置相應之安全裝備或設施。</p> <p>(四)本公司尚未完全建立對員工有效之職涯能力發展培訓計畫。</p> <p>(五)本公司產品與服務之行銷及標示，均依照相關法規及國際標準則訂定內部政策及指引，並為維護客戶之權益，特提供消費者申訴管道，設有售後服務單位以滿足客戶的需求。</p> <p>(六)本公司依照供應商管理程序評估供應商過去有無遵循環境與社會之規範；如有違犯之情事，將隨時終止或解除契約，本公司之供應商均遵循其規範。</p>	將列入未來規劃。 無重大差異。 無重大差異。
<p>五、公司是否參考國際通用之報告書編製準則或指引，編製企業社會責任報告書等揭露公司非財務資訊之報告書？前揭報告書是否取得第三方驗證單位之確信或保證意見？</p>	V	<p>本公司尚未編制企業責任報告書。</p>	將列入未來規劃
<p>六、公司如依據「上市上櫃公司企業社會責任實務守則」訂有本身之企業社會責任守則者，請敘明其運作與所訂守則之差異情形： 本公司尚未制訂「上市上櫃公司企業社會責任實務守則」。</p>			將列入未來規劃
<p>七、其他有助於瞭解企業社會責任運作情形之重要資訊：</p> <p>1.環境保護的責任：落實垃圾分類及回收，對可回收之建築廢棄物予以再利用。工地廢棄物全面委由專業、合法的環保公司回收與處理。</p> <p>2.提供平等僱用的機會：僱用員工時採用平等僱用原則，使得婦女、殘障、少數民族等弱勢族群均有受僱的機會。</p> <p>3.慈善活動：適當的關懷弱勢、捐助弱勢、認捐公園清潔或道路養護等。</p>			

(六)落實誠信經營情形及與上市上櫃公司誠信經營守則差異情形及原因

評估項目	運作情形		與上市上櫃公司誠信經營守則差異情形及原因
	是	否	
<p>一、訂定誠信經營政策及方案</p> <p>(一)公司是否制定經董事會通過之誠信經營政策，並於規章及對外文件中明示誠信經營之政策、作法，以及董事會與高階管理階層積極落實經營政策之承諾？</p> <p>(二)公司是否建立不誠信行為風險之評估機制，定期分析及評估營業範圍內具較高不誠信行為風險之營業活動，並據以訂定防範不誠信經營守則」第七條至少涵蓋「上市上櫃公司誠信經營守則」第七條第二項各款行為之防範措施？</p> <p>(三)公司是否於防範不誠信行為方案內明定作業程序、行為指南、違規之懲戒及申訴制度，且落實執行，並定期檢討修正前揭方案？</p>	<p>V</p> <p>V</p> <p>V</p>	<p>摘要說明</p> <p>(一)公司之「經營理念」為：真誠、細緻、嚴謹、勤奮、負責、熱忱，並要求不分階層皆要落實。</p> <p>(二)本公司依工作規則評估不誠信行為風險，並針對營業範圍內具較高不誠信行為風險之營業活動均有訂定規章並定期稽核執行。</p> <p>(三)本公司「工作規則」明定：本公司員工如「偷竊、侵占公有財物或營私舞弊、故意洩漏公司技術營業上秘密」等得不經預告逕予解僱，並舉辦教育訓練與宣導。</p>	<p>無重大差異。</p> <p>無重大差異。</p> <p>無重大差異。</p>
<p>二、落實誠信經營</p> <p>(一)公司是否評估往來對象之誠信紀錄，並於其與往來交易對象簽訂之契約中明訂誠信行為條款？</p> <p>(二)公司是否設置隸屬董事會之推動企業誠信經營專(兼)職單位，並定期(至少一年一次)向董事會報告其執行情形？</p> <p>(三)公司是否制定防止利益衝突政策、提供適當陳述管道，並落實執行？</p> <p>(四)公司是否為落實誠信經營已建立有效的會計制度、內部控制制度，並由內部稽核單位定期查核，或委託會計師執行查核？</p>	<p>V</p> <p>V</p> <p>V</p> <p>V</p>	<p>(一)公司所訂「道德行為準則」中明訂應防止利益衝突本公司與客戶、供應商簽訂契約中，皆明確訂有清廉條款</p> <p>(二)公司尚未設置推動企業誠信經營專(兼)職單位。</p> <p>(三)公司所訂「道德行為準則」中明訂應防止利益衝突。對於違規可向監察人、經理人、內部稽核主管或其他適當人員呈報。</p> <p>(四)本公司參照證交法、公司法、商業會計法、IFRS、解釋等相關法令規定訂立會計制度；參照「公開發行公司建立內部控制制度處理準則」等相關規定訂定內部控制制度落實。內部稽核人員就</p>	<p>無重大差異。</p> <p>將列入未來規劃。</p> <p>無重大差異。</p> <p>無重大差異。</p>

評估項目	運作情形		與上市上櫃公司誠信經營守則差異情形及原因
	是	否	
(五)公司是否定期舉辦誠信經營之內、外部之教育訓練？	V	內部控制制度定期稽查，並向董事會報告。 (五)會定期派員參加外部誠信經營之教育訓練。	無重大差異。
三、公司檢舉制度之運作情形 (一)公司是否訂定具體檢舉及獎勵制度，並建立便利檢舉管道，及針對被檢舉對象指派適當之受理專責人員？ (二)公司是否訂定受理檢舉事項之調查標準作業程序及相關保密機制？ (三)公司是否採取保護檢舉人不因檢舉而遭受不當處置之措施？	V V V V	(一)公司訂有相關辦法並建立檢舉管道，對被檢舉對象會根據職級指派相應人員處理。 (二)公司針對檢舉案件均有相關標準作業程序及保密機制。 (三)本公司設有保護檢舉人不因檢舉而遭受不當處置之處理程序。	無重大差異。 無重大差異。 無重大差異。
四、加強資訊揭露 (一)公司是否於其網站及公開資訊觀測站，揭露其所訂誠信經營守則內容及推動成效？	V	(一)公司尚未在公司網站及公開資訊觀測站，揭露誠信經營守則內容。	將列入未來規劃。
五、公司如依據「上市上櫃公司誠信經營守則」訂有本身之誠信經營守則者，請敘明其運作與所訂守則之差異情形：本公司尚未訂定「誠信經營守則」。			
六、其他有助於瞭解公司誠信經營運作情形之重要資訊(如：公司檢討修正其訂定之誠信經營守則等情形)：公司所訂「道德行為準則」中明確規範：防止利益衝突、避免圖私利機會產生。			



(七)公司如有訂定公司治理守則及相關規章者，應揭露其查詢方式：

1.本公司訂定公司治理之相關規章如下：

- (1)公司股東會議事規則
- (2)公司董事會議事規範
- (3)公司董事及監察人選任程序
- (4)公司關係企業相互間財務業務相關作業規範
- (5)公司訂定道德行為準則
- (6)公司薪資報酬委員會組織規程
- (7)董事會績效評估辦法

2.查詢方式：

公開資訊觀測站：<http://mops.twse.com.tw>\公司治理\訂定公司治理之相關規程規則\市場別：上櫃\公司代號：3188

(八)其他足以增進對公司治理運作情形之瞭解的重要資訊，得一併揭露：

- 1.道德行為準則：為使本公司董事、監察人及經理人之行為符合道德標準，並使利害關係人更加瞭解公司道德行為準則，爰訂定本準則，以資遵循。
- 2.內部重大資訊處理作業程序：為建立本公司良好之內部重大資訊處理及揭露機制，避免資訊不當洩漏，並確保本公司對外界發表資訊之一致性與正確性，特制定本作業程序，並將此作業程序置於公司網站且告知所有董監事、經理人及全體員工，以資遵循。

3.查詢方式：

本公司網站：<http://www.glt.com.tw>\投資人專區\公司治理\公司治理法規

(九)內部控制制度執行狀況

- 1、內部控制聲明書：請詳第38頁。
- 2、委託會計師專案審查內部控制制度者，應揭露會計師審查報告：無。

鑫龍騰開發股份有限公司

內部控制制度聲明書



日期：110年03月11日

本公司民國 109 年度之內部控制制度，依據自行評估的結果，謹聲明如下：

- 一、 本公司確知建立、實施和維護內部控制制度係本公司董事會及經理人之責任，本公司業已建立此一制度。其目的係在對營運之效果及效率（含獲利、績效及保障資產安全等）、報導具可靠性、及時性、透明性及符合相關規範暨相關法令規章之遵循等目標的達成，提供合理的確保。
- 二、 內部控制制度有其先天限制，不論設計如何完善，有效之內部控制制度亦僅能對上述三項目標之達成提供合理的確保；而且，由於環境、情況之改變，內部控制制度之有效性可能隨之改變。惟本公司之內部控制制度設有自我監督之機制，缺失一經辨認，本公司即採取更正之行動。
- 三、 本公司係依據「公開發行公司建立內部控制制度處理準則」（以下簡稱「處理準則」）規定之內部控制制度有效性之判斷項目，判斷內部控制制度之設計及執行是否有效。該「處理準則」所採用之內部控制制度判斷項目，係為依管理控制之過程，將內部控制制度劃分為五個組成要素：1.控制環境，2.風險評估，3.控制作業，4.資訊與溝通，5.監督作業。每個組成要素又包括若干項目。前述項目請參見「處理準則」之規定。
- 四、 本公司業已採用上述內部控制制度判斷項目，評估內部控制制度之設計及執行的有效性。
- 五、 本公司基於前項評估結果，認為本公司於民國 109 年 12 月 31 日的內部控制制度（含對子公司之監督與管理），包括瞭解營運之效果及效率目標達成之程度、報導係屬可靠、及時、透明及符合相關規範暨相關法令規章之遵循有關的內部控制制度等之設計及執行係屬有效，其能合理確保上述目標之達成。
- 六、 本聲明書將成為本公司年報及公開說明書之主要內容，並對外公開。上述公開之內容如有虛偽、隱匿等不法情事，將涉及證券交易法第二十條、第三十二條、第一百七十一條及第一百七十四條等之法律責任。
- 七、 本聲明書業經本公司民國 110 年 3 月 11 日董事會通過，出席董事 5 人中，有 0 人持反對意見，餘均同意本聲明書之內容，併此聲明。

鑫龍騰開發股份有限公司

董事長：黃學藤 簽章



總經理：黃勁嘉 簽章



(十)最近年度及截至年報刊印日止公司及其內部人員依法被處罰、公司對其內部人員違反內部控制制度規定之處罰、主要缺失與改善情形：無。

(十一)最近年度及截至年報刊印日止，股東會及董事會之重要決議：

1. 最近年度及截至年報刊印日止，股東會之重要決議及執行情形：

時間	股東會決議	執行情形
109/05/27 股東常會	1.承認本公司 108 年度營業報告書及財務報表案。	出席股東投票表決贊成，本案照案通過。
	2.本公司 108 年度盈餘分派案。	出席股東投票表決贊成，本案照案通過。民國 108 年度盈餘分派已全數分配完畢，訂定民國 109 年 7 月 18 日為除息基準日，同年 8 月 4 日為現金股利發放日，每股配發現金股利 0.5 元。
	3.本公司「取得或處分資產處理程序」修訂案。	出席股東投票表決贊成，本案照案通過，並已上傳公開資訊觀測站。
	4.本公司「股東會議事規則」修訂案。	出席股東投票表決贊成，本案照案通過，並已上傳公開資訊觀測站。

2. 最近年度及截至年報刊印日止，董事會之重要決議：

時間	主要內容	證交法§14-3所列事項	獨立董事意見及公司對意見處理	董事會之決議結果
109/03/10	討論事項： 1.本公司 108 年度員工及董監酬勞分派案。 2.本公司 108 年度營業報告書及財務報表案。 3.本公司 108 年度盈餘分配案。 4.本公司「取得或處分資產處理程序」修訂案。 5.本公司 108 年度「內部控制制度有效性考核」及「內部控制制度聲明書」案。 6.向金融機構申請融資額度案。 7.福山段土地申請銀行融資額度案。 8.本公司簽證會計師委任案及其報酬案。 9.擬訂定本公司「董監事及經理人酬金給付辦法」。 10.本公司 109 年度董事、監察人及經理人薪資報酬內容案。 11.本公司「股東會議事規則」修訂案。 12.擬召集本公司 109 年股東常會案。	V    V  V    V  V  V	無    無    無    無    無    無	本次會議討論事項，董事對利害關係迴避情形請詳第 21~22 頁，其餘討論事項，出席董事皆無異議照案通過。
109/03/10	討論事項： 1.本公司 108 年度盈餘分派之現金股利發放相關事宜案。		無	本次會議討論事項，出席董事皆無異議照案通過。

時間	主要內容	證交法§14-3 所列事項	獨立董事意見及 公司對意見處理	董事會之 決議結果
109/05/11	討論事項： 1.109 年股東會場地變更案。 2.訂定「董事會自我評鑑或同儕評鑑辦法」。		無 無	本次會議討論事項，出席董事皆無異議照案通過。
109/08/12	討論事項： 1.本公司 109 年度年中獎金經理人發放金額案。 2.更換簽證會計師案。	V V	無 無	本次會議討論事項，董事對利害關係迴避情形請詳第 21~22 頁，其餘討論事項，出席董事皆無異議照案通過。
109/11/10	討論事項： 1.本公司 109 年度財務報告簽證會計師之獨立性評估案。		無	本次會議討論事項，出席董事皆無異議照案通過。
109/12/21	討論事項： 1.本公司 110 年度營運計畫案。 2.本公司 110 年度稽核計畫案。 3.向金融機構申請融資額度案。 4.本公司經理人委任案。 5.本公司 110 年度董事、監察人及經理人薪資報酬內容案。	V V	無 無 無 無	本次會議討論事項，董事對利害關係迴避情形請詳第 21~22 頁，其餘討論事項，出席董事皆無異議照案通過。
110/02/03	討論事項： 1.本公司與關係人簽訂營造契約案。	V	無	本案利害關係人董事長黃學藤先生及董事陳宗燦先生不次參與本表決，經主席徵詢其餘出席董

時間	主要內容	證交法§14-3 所列事項	獨立董事意見及 公司對意見處理	董事會之 決議結果
				事，無異議 照案通過
110/03/11	討論事項： 1.本公司 109 年度員工及董監酬勞分配案。 2.本公司 109 年度營業報告書、財務報表暨盈餘分配案。 3.本公司 109 年度盈餘分配現金股利案。 4.本公司 109 年度「內部控制制度有效性考核」及「內部控制制度聲明書」案。 5.修訂本公司「組織結構」案。 6.修訂本公司「核決權限」案。 7.修訂本公司內部控制制度表單案。 8.本公司「董事會議事規範」修訂案 9.向金融機構申請融資額度案。 10.本公司簽證會計師委任案及其報酬案。 11.擬召集本公司 110 年股東常會案。	V    V   V   V	無   無   無   無   無	本次會議 討論事項， 出席董事 皆無異議 照案通過。

(十二)最近年度及截至年報刊印日止董事或監察人對董事會通過重要決議有不同意見且有紀錄或書面聲明者，其主要內容：無。

(十三)最近年度及截至年報刊印日止，公司董事長、總經理、會計主管、財務主管、內部稽核主管及研發主管等辭職解任情形之彙總：原總經理係由董事長黃學藤兼任，自 110.01.01 黃勁嘉新任總經理。

## 五、會計師公費資訊

會計師公費資訊級距表

會計師事務所名稱	會計師姓名	查核期間	備註
勤業眾信聯合會計師事務所	郭麗園、龔俊吉	109年度	事務所內部輪調，自109年第2季起簽證會計師改為王兆群及郭麗園
勤業眾信聯合會計師事務所	王兆群、郭麗園	109年度	

109年度；金額單位：新臺幣仟元

金額級距		公費項目	審計公費	非審計公費	合計
1	低於2,000 千元		1,500	105	1,605
2	2,000 千元 (含) ~4,000 千元				
3	4,000 千元 (含) ~6,000 千元				
4	6,000 千元 (含) ~8,000 千元				
5	8,000 千元 (含) ~10,000 千元				
6	10,000 千元 (含) 以上				

註：非審計公費含非主管之員工薪資查核、財報裝訂車馬費等。

- (一)給付簽證會計師、簽證會計師所屬事務所及其關係企業之非審計公費為審計公費之四分之一以上者，應揭露審計與非審計公費金額及非審計服務內容：無此情形。
- (二)更換會計師事務所且更換年度所給付之審計公費較更換前一年度之審計公費減少者，應揭露更換前後審計公費金額及原因：無此情形。
- (三)審計公費較前一年度減少達百分之十以上者，應揭露審計公費減少金額、比例及原因：無此情形。

## 六、更換會計師之資訊：事務所內部輪調，自 109 年第 2 季起簽證會計師改為王兆群及郭麗園。

## 七、公司之董事長、總經理、負責財務或會計事務之經理人，最近一年內曾任職於簽證會計師所屬事務所或其關係企業之情形：無。

## 八、最近年度及截至年報刊印日止，董事、監察人、經理人及持股比例超過百分之十之股東股權移轉及股權質押變動情形：

(一)董事、監察人、經理人及大股東(持股 10%以上)股權變動情形

職稱	姓名	109年度		當年度截至04月23日	
		持有股數 增(減)數	質押股數 增(減)數	持有股數 增(減)數	質押股數 增(減)數
董事長	黃學藤	—	—	—	—
董事 大股東	天玉投資 (代表人：陳宗燦)	—	—	—	—
董事	陳財發	—	—	—	—

職 稱	姓 名	109年度		當年度截至04月23日	
		持有股數 增(減)數	質押股數 增(減)數	持有股數 增(減)數	質押股數 增(減)數
獨立董事	陳 順 天	—	—	—	—
獨立董事	范 天 賞	—	—	—	—
監 察 人	瑞 益 投 資 (代表人：陳瑞益)	—	—	—	—
監 察 人	林 佳 正	—	—	—	—
監 察 人	張 恒	—	—	—	—
總 經 理	黃 勁 嘉	—	—	—	—
副 總 經 理	陳 宗 燦	—	—	—	—
財 會 主 管	蔡 佳 倫	—	—	—	—

(二)股權移轉資訊：無。

(三)股權質押資訊：無。

### 九、持股比例占前十名股東，其相互間為關係人或為配偶、二親等以內之親屬關係之資訊：

#### 持股比例占前十名之股東，其相互間之關係資料

110年04月02日

姓名	本人持有股份		配偶、未成年子女持有股份		利用他人名義合計持有股份		前十大股東相互間具有關係人或為配偶、二親等以內之親屬關係者，其名稱或姓名及關係		備註
	股數	持股比率	股數	持股比率	股數	持股比率	姓名	關係	
天玉投資開發股份有限公司	30,484,867	25.34%	—	—	—	—	無	無	
天玉投資開發(股)代表人：陳宗燦	—	—	—	—	—	—	無	無	
石琳投資開發股份有限公司	10,902,641	9.06%	—	—	—	—	無	無	
石琳投資開發(股)代表人：陳雅琴	6,038,106	5.02%	6,116,227	5.08%	—	—	黃學藤	配偶	
瑞益投資(股)	10,400,000	8.65%	—	—	—	—	無	無	
瑞益投資(股)代表人：陳瑞益	430,000	0.36%	—	—	—	—	無	無	
張志豪	10,000,000	8.31%	—	—	—	—	無	無	
黃學藤	6,116,227	5.08%	6,038,106	5.02%	—	—	陳雅琴	配偶	
陳雅琴	6,038,105	5.02%	6,116,227	5.08%	—	—	黃學藤	配偶	
林鴻章	3,251,898	2.70%	3,115,469	2.59%	—	—	陳麗如	配偶	
呂金發	3,232,553	2.69%	—	—	—	—	無	無	
陳麗如	3,115,469	2.59%	3,251,898	2.70%	—	—	林鴻章	配偶	
三洋窯業(股)	1,911,321	1.59%	—	—	—	—	無	無	
三洋窯業(股)代表人：陳聰吉	212,369	0.18%	—	—	—	—	無	無	

十、公司、公司之董事、監察人、經理人及公司直接或間接控制之事業對同一轉投資事業之持股數，並合併計算綜合持股比例：無此情形。



## 肆、募資情形

### 一、資本及股份

#### (一)股本來源

##### 1、股票形成經過

110年04月23日

年月	發行價格(元)	核定股本		實收股本		備註		
		股數(股)	金額(仟元)	股數(股)	金額(仟元)	股本來源	以現金以外之財產抵充股款者	其他
089/11	10	400,000	4,000	100,000	1,000	設立1,000仟元	無	註1
090/01	10	25,000,000	250,000	15,000,000	150,000	現金增資149,000仟元	無	註2
090/03	25	25,000,000	250,000	18,211,000	182,110	現金增資32,110仟元	無	註3
090/08	25	25,000,000	250,000	20,000,000	200,000	現金增資17,890仟元	無	註4
091/04	35	25,000,000	250,000	22,000,000	220,000	現金增資20,000仟元	無	註5
092/08	10	30,000,000	300,000	26,600,000	266,000	盈餘轉增資22,000仟元 員工紅利轉增資2,000仟元 資本公積轉增資22,000仟元	無	註6
093/08	10	39,000,000	390,000	32,282,800	322,828	盈餘轉增資39,900仟元 員工紅利轉增資3,628仟元 資本公積轉增資13,300仟元	無	註7
094/08	10	39,000,000	390,000	37,565,520	375,655	盈餘轉增資48,424仟元 員工紅利轉增資4,403仟元	無	註8
095/02	10	39,000,000	390,000	39,000,000	390,000	收購發行新股14,345仟元	無	註9
095/08	10	60,000,000	600,000	41,391,600	413,916	盈餘轉增資21,450仟元 員工紅利轉增資2,466仟元	無	註10
096/08	10	60,000,000	600,000	45,083,630	450,836	盈餘轉增資33,113仟元 員工紅利轉增資3,807仟元	無	註11
097/08	10	60,000,000	600,000	47,858,620	478,586	盈餘轉增資22,542仟元 員工紅利轉增資5,208仟元	無	註12
099/10	10	60,000,000	600,000	47,058,620	470,586	庫藏股屆期未轉讓註銷股本8,000仟元	無	註13
100/10	10	60,000,000	600,000	45,058,620	450,586	庫藏股屆期未轉讓註銷股本20,000仟元	無	註14
103/05	10	60,000,000	600,000	45,705,620	457,056	員工認股權憑證轉換股份6,470千元	無	註15
103/08	10	60,000,000	600,000	45,913,620	459,136	員工認股權憑證轉換股份2,080千元	無	註16
103/12	10	60,000,000	600,000	45,948,620	459,486	員工認股權憑證轉換股份350千元	無	註17
104/03	10	60,000,000	600,000	45,953,620	459,536	員工認股權憑證轉換股份50千元	無	註18
104/04	10	60,000,000	600,000	46,125,620	461,256	員工認股權憑證轉換股份1,720千元	無	註19
104/10	10	120,000,000	1,200,000	61,125,620	611,256	私募現金增資150,000千元	無	註20
105/01	10	120,000,000	1,200,000	61,145,120	611,451	員工認股權憑證轉換股份195千元	無	註21
105/04	10	120,000,000	1,200,000	61,295,120	612,951	員工認股權憑證轉換股份1,500千元	無	註22
105/06	10	120,000,000	1,200,000	106,295,120	1,062,951	私募現金增資450,000千元	無	註23
107/07	10	120,000,000	1,200,000	90,295,120	902,951	減資彌補虧損160,000千元	無	註24

年月	發行價格(元)	核定股本		實收股本		備註		
		股數(股)	金額(仟元)	股數(股)	金額(仟元)	股本來源	以現金以外之財產抵充股款者	其他
108/12	10	300,000,000	3,000,000	120,295,120	1,202,951	現金增資300,000仟元	無	註25

生效(核准)日期與文號：

- 註 1：89.11.24(89)北市建商二字第 89349321 號函核准。  
 註 2：90.01.19 經(90)商字第 09001015780 號函核准。  
 註 3：90.03.30 經(90)商字第 09001110010 號函核准。  
 註 4：90.08.06 經(90)商字第 09001293210 號函核准。  
 註 5：91.04.04 經授商字第 09101117620 號函核准。  
 註 6：92.06.27 經證期會(92)台財證一字第 0920128662 號函核准。  
 註 7：93.06.30 經證期會(93)台財證一字第 0930128911 號函核准。  
 註 8：94.06.30 金管證一字第 0940126260 號函核准。  
 註 9：94.10.21 金管證一字第 0940145586 號函核准。  
 註 10：95.07.03 金管證一字第 0950128031 號函核准。  
 註 11：96.07.09 金管證一字第 0960034891 號函核准。  
 註 12：97.07.09 金管證一字第 0970034410 號函核准。  
 註 13：99.10.27 府產業商字第 09988717810 號函核准。  
 註 14：100.10.21 府產業商字第 10088711610 號函核准。  
 註 15：103.05.16 府產業商字第 10383978500 號函核准。  
 註 16：103.08.20 府產業商字第 10387090500 號函核准。  
 註 17：103.12.12 府產業商字第 10390643110 號函核准。  
 註 18：104.03.26 府產業商字第 10482232500 號函核准。  
 註 19：104.04.24 府產業商字第 10483294300 號函核准。  
 註 20：104.10.05 經授商字第 10401210320 號函核准。  
 註 21：105.01.18 經授商字第 10501010570 號函核准。  
 註 22：105.04.08 經授商字第 10501064850 號函核准。  
 註 23：105.06.20 經授商字第 10501122830 號函核准。  
 註 24：107.07.17 經授商字第 10701085710 號函核准。  
 註 25：108.12.30 經授商字第 10801192400 號函核准。

## 2、股票種類

110 年 04 月 02 日；單位：股

股份種類	核定股本			備註
	流通在外股份(已上市)	未發行股份(股)	合計	
記名普通股	120,295,120	179,704,880	300,000,000	

3、總括申報制度相關資訊：不適用。

## (二)股東結構

110 年 04 月 02 日；單位：股

股東結構 數量	政府 機構	金融 機構	其他 法人	外國機構 及外人	個人	合計
人數	0	0	15	7	3,998	4,020
持有股數	0	0	55,204,333	123,205	64,967,582	120,295,120
持股比例	0.00%	0.00%	45.89%	0.10%	54.01%	100.00%

註：第一上市(櫃)公司及興櫃公司應揭露其陸資持股比例；陸資係指大陸地區人民來臺投資許可辦法第 3 條所規定之大陸地區人民、法人、團體、其他機構或其於第三地區投資之公司。

(三)股權分散情形：

1、普通股

鑫龍騰開發股份有限公司股權分散情形			
			110年4月2日
持股分級	股東人數	持有股數	持股比例
1-999	2,277	363,120	0.30%
1,000-5,000	1,089	2,352,225	1.96%
5,001-10,000	208	1,568,705	1.30%
10,001-15,000	92	1,138,969	0.95%
15,001-20,000	73	1,313,716	1.09%
20,001-30,000	75	1,875,730	1.56%
30,001-40,000	30	1,024,370	0.85%
40,001-50,000	32	1,442,615	1.20%
50,001-100,000	65	4,727,577	3.93%
100,001-200,000	43	6,034,540	5.02%
200,001-400,000	11	2,820,835	2.35%
400,001-600,000	8	3,734,655	3.11%
600,001-800,000	2	1,257,360	1.04%
800,001-1,000,000	3	2,591,621	2.15%
1,000,001以上	12	88,049,082	73.19%
合計	4,020	120,295,120	100.00%

2、特別股：本公司截至目前並未發行特別股。

#### (四)主要股東名單

股權比例達百分之五以上之股東或股權比例占前十名股東名稱、持股數額及比例

主要股東名稱	110年4月2日；單位：股		
	股份	持有股數	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	8.65%
張志豪		10,000,000	8.31%
黃學藤		6,116,227	5.08%
陳雅琴		6,038,106	5.02%
林鴻章		3,251,898	2.70%
呂金發		3,232,553	2.69%
陳麗如		3,115,469	2.59%
三洋窯業股份有限公司		1,911,321	1.59%

#### (五)最近二年度每股市價、淨值、盈餘、股利及相關資料

110年03月31日；單位：新台幣元；仟股

項目	年度		108年度 (109年分配)	109年度 (109年分配)	當年度截至 110年03月31日	
	每股市價	最	高	22.3	18.3	14.60
最		低	15.90	12.15	13.50	
平		均	18.60	14.97	13.91	
每股淨值	分	配	前	12.80	12.79	(註6)
	分	配	後	12.30(註4)	12.49(註5)	(註6)
每股盈餘	加權平均股數		91,857	120,295	120,295	
	每股盈餘(追溯後)		1.44	0.49	(註6)	
每股股利	現金股利		0.5	0.3	—	
	無償配股	盈餘配股	—	—	—	
		資本公積配股	—	—	—	
	累積未付股利		—	—	—	
投資報酬分析	本益比		12.92	30.55	—	
	本利比		37.20	49.9	—	
	現金股利殖利率		0.03	0.02	—	

\*若有以盈餘或資本公積轉增資配股時，並應揭露按發放之股數追溯調整之市價及現金股利資訊。

註1：本益比=當年度每股平均收盤價/每股盈餘。

註2：本利比=當年度每股平均收盤價/每股現金股利。

註3：現金股利殖利率=每股現金股利/當年度每股平均收盤價。

註4：係依據次年度股東會決議分派之情形填列。

註5：民國109年度之分派情形，係依據民國110年3月11日董事會決議。

註6：110年第一季財務報表於年報刊印日止尚委由會計師查核中，故暫不揭露。

(六)公司股利政策及執行狀況

1、公司章程所訂之股利政策：

股息及紅利之分派，以各股東持有股份之比例為準。

本公司年度如有獲利，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，再依前述比例提撥員工酬勞及董監酬勞。

員工酬勞以股票或現金分派發放時，其分配之對象包括符合一定條件之控制及從屬公司員工，前述之一定條件，由董事會決定之。

本公司年度總決算如有盈餘應先提繳稅款，彌補以往虧損，次提百分之十為法定盈餘公積，如法定盈餘公積已達實收資本額，則不在此限。另依證券交易法第 41 條規定，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，由董事會擬具分派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。

本公司分配股利之政策，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，每年就當年度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 %。

股東股利之分派，以決定分派股息及紅利之基準日前五日記載於股東名簿之股東為限。

2、本年度擬議股利分配之情形(110 年 3 月 11 日股東會通過)：

109 年度因稅後淨利，董事會擬議 109 年度分配股利。

鑫龍騰開發股份有限公司			
盈餘分配表			
民國 109 年 度			
			單位：新台幣元
項目	小計	金額	
1. 期初未分配盈餘		99,615,636	
2. 加：民國 109 年度稅後淨利	58,522,610		
3. 減：提撥法定盈餘公積(10%)	(5,852,261)		
4. 民國 109 年度可供分配盈餘		152,285,985	
5. 減：分配項目			
6. 股東紅利—現金(0.3 元/股)	(36,088,536)		
期末未分配盈餘		116,197,449	

註一：股東配息率係依本公司 110 年 3 月 3 日流通在外普通股數 120,295,120 股計算之，嗣後如因本公司股本變動，致影響流通在外股數，股東配息率因此發生變動而須修正時，授權董事長全權處理。

董事長：黃學藤



經理人：黃勁嘉



會計主管：蔡佳倫



3、預期股利政策將有重大變動時，應加以說明：無。

(七)本次股東會擬議之無償配股對公司營業績效及每股盈餘之影響：不適用。

(八)員工、董事及監察人酬勞：

1.公司章程所載員工、董事及監察人酬勞之成數或範圍：

本公司員工、董事及監察人酬勞之成數依章程之規定，請參閱第 49 頁(六)公司股利政策及執行狀況。

2.本期估列員工、董事及監察人酬勞金額之估列基礎、以股票分派之員工酬勞之股數計算基礎及實際分派金額若與估列數有差異時之會計處理：

本公司對於應付員工及董監酬勞之估列係依過去經驗並參酌對當年度稅後淨利之預測及本公司估計可能發放員工及董監酬勞之比例與金額為基礎，分別按稅後淨利(已扣除員工及董監酬勞之金額)於彌補虧損並提撥法定盈餘公積及特別盈餘公積後餘額之 1% 及 3% 計算。於股東會決議日時，若金額仍有變動，則依會計估計變動處理，於股東會決議年度調整入帳。如股東會決議採股票發放員工酬勞，股票股數按決議酬勞之金額除以股票公平價值決定，股票公平價值係指股東會決議日前一日之收盤價，並考量除權除息之影響為計算基礎。

3.董事會通過分派酬勞情形：

(1)以現金或股票分派之員工酬勞及董事、監察人酬勞金額。若與認列費用年度估列金額有差異者，應揭露差異數、原因及處理情形：無。

(2)擬議以股票分派之員工酬勞金額及占本期個體財務報告稅後純益及員工酬勞總額合計數之比例：無。

(3)考慮擬議分派員工酬勞及董事、監察人酬勞後之設算每股盈餘：0.49 元。

4.前一年度員工、董事及監察人酬勞之實際分派情形，其與認列員工、董事及監察人酬勞有差異者並應敘明差異數、原因及處理情形：

本公司 109 年 5 月股東常會決議通過 108 年度員工、董事酬勞分別為新臺幣 1,418 仟元及 4,254 仟元，與 108 年度財務報告認列之員工、董事酬勞，並無差異。

(九)公司買回本公司股份情形：無此情事。

## 二、公司債辦理情形：

公 司 債 種 類	國內第一次私募無擔保普通公司債
發 行 日 期	民國106年05月26日
面 額	新台幣壹佰萬元整
發 行 及 交 易 地 點	不適用
發 行 價 格	依票面金額十足發行
總 額	新台幣貳億伍仟萬元整
利 率	固定年利率3.25%
期 限	期限：三年期 到期日：民國109年05月26日
保 證 機 構	無
受 託 人	無

承	銷	機	構	無	
簽	證	律	師	不適用	
簽	證	會	計	師	不適用
償	還	方	法	發行日起屆滿三年到期一次還本	
未	償	還	本	金	新台幣貳億伍仟萬元整
贖回或提前清償之條款				本公司債自發行日起，滿一年後，本公司可視實際需要提前買回全部或部份之公司債，並以每張票面金額或其倍數強制提前買回，本公司債權人不得有異議。本公司將於本公司債強制買回前10日以書面或其他方式通知債權人買回公司債及買回金額，公司債買回金額係按債券面額計算並加計利息。	
限制條款				無	
信用評等機構名稱、評等日期、公司債評等結果				不適用	
附其他權利	截至年報刊印日止已轉換(交換或認股)普通股、海外存託憑證或其他有價證券之金額			不適用	
	發行及轉換(交換或認股)辦法			不適用	
發行及轉換、交換或認股辦法、發行條件對股權可能稀釋情形及對現有股東權益影響				不適用	
交換標的委託保管機構名稱				不適用	

註：屬私募普通公司債，無需經股東會通過，應填列董事會通過日期與數額。

公	司	債	種	類	國內第一次有擔保轉換公司債	
發	行	日	期		民國108年11月25日	
面	額				新台幣壹拾萬元整	
發	行	及	交	易	地點	不適用
發	行	價	格			依票面金額十足發行
總	額					新台幣 300,000 仟元
利	率					票面年利率 0%
期	限					三年期 到期日：111年11月25日
保	證	機	構			臺灣新光商業銀行股份有限公司
受	託	人				台灣土地銀行股份有限公司
承	銷	機	構			福邦證券股份有限公司
簽	證	律	師			永衡法律事務所 詹元戎律師
簽	證	會	計	師		不適用
償	還	方	法			期限：3年 償還方法：除依轉換辦法轉換之外，為到期時依債券面額之100.75%(到期年收益率為0.25%)以現金一次償還。
未	償	還	本	金		新台幣 300,000 仟元
贖回或提前清償之條款						詳本次轉換公司債發行及轉換辦法。

限制條款		詳本次轉換公司債發行及轉換辦法。
信用評等機構名稱、評等日期、公司債評等結果		不適用
附其他權利	截至年報刊印日止已轉換(交換或認股)普通股、海外存託憑證或其他有價證券之金額	尚未轉換
	發行及轉換(交換或認股)辦法	依本公司所訂「國內第一次有擔保轉換公司債發行及轉換辦法」
發行及轉換、交換或認股辦法、發行條件對股權可能稀釋情形及對現有股東權益影響		發行及轉換、交換或認股辦法、發行條件對股權可能稀釋情形及對現有股東權益影響本公司已發行且流通在外公司債為國內第一次有擔保轉換公司債，截至109年4月30日為止尚未轉換之餘額為300,000仟元，最新轉換價格為18.83元，假設各轉換債之債權人全部依該轉換價格轉換，將可轉換本公司普通股15,932,023股(300,000,000元/18.83元)。以本公司截至目前為止已發行且流通在外股數120,295,120股加計可轉換股數計算，稀釋作用並不大，對股東權益尚不致有重大影響。
交換標的委託保管機構名稱		無

三、特別股辦理情形：無。

四、海外存託憑證辦理情形：無。

五、員工認股權憑證辦理情形：本公司已辦理之員工認股權憑證皆已失效。

六、限制員工權利新股辦理情形：無。

七、併購或受讓他公司股份發行新股辦理情形：無。

八、資金運用計畫執行情形：

本公司茲將108年10月有擔保轉換公司債及現金增資發行普通股案之計畫內容及執行情形說明如下：

(一) 有擔保轉換公司債：

1. 公司債發行核准日期及文號：民國108年10月30日金管證發字第10803338441號
2. 本次計畫所需資金總金額：300,000仟元
3. 資金來源：發行公司債3,000股，每股面額新台幣100,000元，以面額發行，募集總金額為新台幣300,000仟元。



4. 計劃項目及預定進度：

單位:新台幣仟元

計劃項目	預定完成日期	所需資金總額 (註)	預定資金運用進度							
			109 年度				110 年度			
			第一季	第二季	第三季	第四季	第一季	第二季	第三季	第四季
高雄鑫天地 II 案之營建工程款	111 年第四季	750,000	97,715	63,848	29,148	131,860	124,920	129,084	145,740	27,685

註：所需資金總額含發行公司債 300,000 仟元及現金增資 450,000 仟元

5. 預計可能產生效益

本公司本次募集與發行有價證券預計募集，預計於於 109 年第一季投入高雄鑫天地 II 案之營建工程款，該建案依規劃進度將於 109 年 1 月正式動工興建，預計於 111 年第四季完工開始交屋。本公司規劃於 108 年 10 月委託代銷公司進行預售，並估計至 112 年第四季銷售完竣止，共可為本公司分別貢獻營業收入 3,026,333 仟元及營業淨利 628,922 仟元，對本公司整體營運發展應有正面之助益。

6. 執行情形

資金已於 108 年 12 月 13 日收足股款並於 108 年 12 月 30 日完成變更登記。本次藉由取得中長期資金提供公司充裕資金可靈活調度，有助公司經營。效益預計將於個案完工時陸續顯現，故截至 110 年 4 月 23 日止尚未有效益產生。

(二) 現金增資：

1. 現金增資核准日期及文號：民國 108 年 10 月 30 日金管證發字第 1080333844 號
2. 本次計畫所需資金總金額：450,000 仟元。
3. 資金來源：現金增資發行普通股 30,000 股，每股面額新台幣 10 元，以每股新台幣 15 元溢價發行，募集總金額為新台幣 450,000 仟元。
4. 計劃項目及預定進度：

單位:新台幣仟元

計劃項目	預定完成日期	所需資金總額 (註)	預定資金運用進度							
			109 年度				110 年度			
			第一季	第二季	第三季	第四季	第一季	第二季	第三季	第四季
高雄鑫天地 II 案之營建工程款	111 年第四季	750,000	97,715	63,848	29,148	131,860	124,920	129,084	145,740	27,685

註：所需資金總額含發行公司債 300,000 仟元及現金增資 450,000 仟元

5. 預計可能產生效益

本公司本次募集與發行有價證券預計募集，預計於於 109 年第一季投入高雄鑫天地 II 案之營建工程款，該建案依規劃進度將於 109 年 1 月正式動工興建，預計於 111 年第四季完工開始交屋。本公司規劃於 108 年 10 月委託代銷公司進行預售，並估計至 112 年第四季銷售完竣止，共可為本公司分別貢獻營業收入 3,026,333 仟元及營業淨利 628,922 仟元。

元，對本公司整體營運發展應有正面之助益。

6. 執行情形

資金已於 108 年 12 月 13 日收足股款並於 108 年 12 月 30 日完成變更登記。本次藉由取得中長期資金提供公司充裕資金可靈活調度，有助公司經營。效益預計將於個案完工時陸續顯現，故截至 110 年 4 月 23 日止尚未有效益產生。

## 伍、營運概況

### 一、業務內容

#### (一)業務範圍

##### 1.公司所營業務之主要內容

- (1)E801010 室內裝潢業。
- (2)F111090 建材批發業。
- (3)F211010 建材零售業。
- (4)H701010 住宅及大樓開發租售業。
- (5)H701020 工業廠房開發租售業。
- (6)H701040 特定專業區開發業。
- (7)H701050 投資興建公共建設業。
- (8)H701060 新市鎮、新社區開發業。
- (9)H703100 不動產租賃業。
- (10)I401010 一般廣告服務業。
- (11)I501010 產品設計業。
- (12)I503010 景觀、室內設計業。
- (13)ZZ99999 除許可業務外，得經營法令非禁止或限制之業務。

##### 2.主要產品及營業比重

單位：新台幣仟元；%

年度	108 年度		109 年度	
	銷售金額	營業比重	銷售金額	營業比重
營建產品	1,485,912	100%	812,132	100%

3.公司目前之商品項目：住宅大樓-住宅、店舖及地下室停車場。

4.計畫開發之新商品服務：致力推出舒適及優質之住宅。

#### (二)產業概況

##### 1.產業之現況與發展

「房地產是火車頭產業」--不動產建設及開發業除本身景氣波動反映本身產業的興衰外，亦相對影響其他相關產業，如：鋼筋、水泥、建材、裝潢、金融及廣告代銷等。整體大環境包含經濟情況是否復甦、國民所得的提高與否、銀行存借款利率的浮動、社會環境是否安穩、政治面無巨大異動等，均會影響建設公司的推案量及消費者購屋的意願。另房地產的稅制改變影響房屋需求者對房地產商品的需求改變，也改變房市銷售的結構，使房市的房產類別、單價、總價、坪數等都產生影響，能促使不動產交易市場發展更加健全。就整體而言，房市發展易受政府房市相關政策及整體景氣影響。

今年度因疫情影響無法出國及台商資金回流等因素，使大量金流流向股市及房市，

國內房貸利率持續維持較低利率水準，亦使不動產成為經濟因素變動下避險最佳選擇。

全台六都會區 2021 年 1-3 月建物買賣移轉棟數年增率

六都會區	2021 年	2020 年	年增率
台北市	7,825	6,741	16.1%
新北市	15,233	13,261	14.9%
桃園市	11,318	9,692	16.8%
台中市	12,630	10,444	20.9%
台南市	5,525	5,212	6.0%
高雄市	9,626	8,014	20.1%
合計	62,157	53,364	16.5%

資料來源：各市政府地政局；永慶房產集團研究發展中心彙整

資料來源：各市政府地政局

## 2. 產業上、中、下游之關聯性

建築業關聯性產業甚多，在整個產業鏈中位於居中位置，帶動上中下游產業發展之效應，負責協調整合各相關行業及服務客戶。

上游	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 土地：政府機構、民間企業或個人。</li> <li>2. 各類建材原料業</li> </ol>
中游	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 建設公司：居中負責協調整合各相關行業及服務客戶。</li> <li>2. 規劃設計：建築師、結構、土木及水電等專業技師。</li> <li>3. 營造廠</li> <li>4. 金融機構</li> <li>5. 代書業</li> <li>6. 裝潢業</li> </ol>
下游	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 客戶</li> <li>2. 物管業</li> <li>3. 大樓裝修</li> <li>4. 代銷業</li> </ol>

## 3. 產品之各種發展趨勢

隨著不動產交易相關法令漸趨周全，以及土地資源有限，優質土地取得日漸困難，未來土地開發將朝多元化方式進行，如地上權設定、參與都市更新計劃政策、土地信託、委建等，提升土地價值。

另隨著經濟產業結構的改變，消費者對於房地產的需求不再侷限於居住的需求，對於居住品質的要求、個案產品的規劃及空間的利用設計已成為消費者選屋時的重要考量，而且施工品質更是建立長久口碑的關鍵，故建設公司品牌形象及客戶滿意度係衡量公司競爭力的重要指標。

## 4. 產品之競爭情形

本公司規劃之房地產銷售，係以新建成屋及預售方式銷售，產品係依個案所處區域市場規劃設計，除了吸引原居住民眾有換屋需求時優先考量，另因個案交通方便且生活機能健全等誘因，吸引更多消費者購買本公司建案。各建設公司推案區域大多不同，即使為相同推案地區，商品規劃及客群考量不同，推出商品各有自己公司特色，故難區分產品之競爭性。

### (三)技術及研發概況

- 1.本公司屬住宅及大樓開發租售業，房屋興建均委由專業營造廠商承攬興建，本公司慎選技術水準及施工設備優良之承包商發包興建，並確實執行施工控管程序，嚴格控制施工品質、成本及進度，並確保工地安全。

### (四)長、短期業務發展計畫

#### 1.短期發展計畫

以投資興建高雄及台南精華地區個案為主，加強預售屋銷售管理，積極銷售完工個案降低餘屋管理成本。

#### 2.長期發展計畫

長期業務發展，慎選高雄市及台南市生活機能完善區域進行土地開發及興建，強化施工品質及加強售後服務，建立品牌形象及培養顧客忠誠度，使公司得以持續穩健經營成長。

## 二、市場及產銷概況

### (一)市場分析

#### 1.主要商品之銷售地區

本公司營業項目以不動產開發為主，主要於南部地區推案。

#### 2.市場占有率：

房地產係以房屋過戶為認列收入依據，本公司109年度營收雖較前年度下降，主係因本公司待售成屋量較少，除成屋以外，本公司目前興建安場中多採預售屋銷售，待完工交屋年度將為公司注入豐沛營收。本公司109年全體建材營造業上市、櫃計近80家公司中，109年度營業收入排名為第62名，營收比0.1916%，如下表所示：

公司 代號	公司名稱	109年	109年	占全%	108年	108年	占全%
		排名	營收		排名	營收	
2520	冠德	1	27,345,405	6.4513%	6	15,326,899	4.1124%
5522	遠雄	2	26,845,946	6.3335%	3	20,672,958	5.5468%
2542	興富發	3	24,463,018	5.7713%	1	23,798,201	6.3853%
3703	欣陸	4	21,688,649	5.1168%	2	22,665,087	6.0813%
2504	國產	5	18,877,800	4.4536%	5	19,005,069	5.0993%
2535	達欣工	6	15,108,083	3.5643%	12	10,760,977	2.8873%
2597	潤弘	7	14,468,066	3.4133%	9	11,637,322	3.1224%
2505	國揚	8	14,277,915	3.3684%	46	1,923,024	0.5160%
2546	根基	9	14,130,629	3.3337%	11	11,462,442	3.0755%
2501	國建	10	13,973,611	3.2966%	10	11,623,928	3.1188%
2515	中工	11	13,470,962	3.1781%	7	12,590,753	3.3782%

2923	鼎固-KY	12	13,419,916	3.1660%	25	5,737,206	1.5394%
2511	太子	13	11,963,426	2.8224%	8	12,199,437	3.2732%
2548	華固	14	11,338,494	2.6750%	4	19,819,800	5.3179%
5534	長虹	15	9,197,553	2.1699%	13	9,617,999	2.5806%
2524	京城	16	8,667,849	2.0449%	23	5,990,199	1.6072%
1808	潤隆	17	7,656,236	1.8063%	32	4,198,656	1.1265%
5521	工信	18	7,159,730	1.6891%	31	4,282,904	1.1492%
2547	日勝生	19	6,772,332	1.5977%	21	6,325,345	1.6972%
5515	建國	20	6,762,818	1.5955%	20	6,331,757	1.6989%
5512	力麒	21	6,468,941	1.5261%	14	7,827,344	2.1002%
2545	皇翔	22	6,456,420	1.5232%	34	3,192,577	0.8566%
2543	皇昌	23	6,406,216	1.5113%	27	5,620,826	1.5081%
2516	新建	24	6,303,705	1.4872%	17	7,319,137	1.9638%
5531	鄉林	25	5,915,557	1.3956%	15	7,803,579	2.0938%
5213	亞昕	26	5,584,964	1.3176%	40	2,280,301	0.6118%
5511	德昌	27	5,392,850	1.2723%	28	5,519,529	1.4810%
5546	永固-KY	28	5,373,642	1.2677%	22	6,122,936	1.6429%
3052	峯典	29	5,217,591	1.2309%	26	5,623,832	1.5089%
2540	愛山林	30	4,778,150	1.1273%	41	2,221,028	0.5959%
3056	總太	31	4,684,643	1.1052%	33	3,742,423	1.0041%
2539	櫻花建	32	4,616,492	1.0891%	16	7,431,114	1.9939%
2536	宏普	33	3,977,450	0.9384%	35	2,885,896	0.7743%
5533	皇鼎	34	3,834,898	0.9047%	48	1,631,542	0.4378%
2527	宏璟	35	3,471,930	0.8191%	19	6,418,024	1.7220%
5519	隆大	36	3,409,980	0.8045%	30	4,394,621	1.1791%
6212	理銘	37	3,307,886	0.7804%	64	688,559	0.1847%
3266	昇陽	38	3,216,269	0.7588%	45	1,969,081	0.5283%
6219	富旺	39	3,191,189	0.7529%	49	1,622,810	0.4354%
5508	永信建	40	3,085,608	0.7280%	39	2,338,894	0.6276%
2506	太設	41	2,949,552	0.6959%	59	834,419	0.2239%
6186	新潤	42	2,855,814	0.6737%	36	2,790,647	0.7488%
2534	宏盛	43	2,771,905	0.6539%	24	5,911,680	1.5862%
5206	坤悅	44	2,734,885	0.6452%	42	2,215,211	0.5944%
5520	力泰	45	2,691,803	0.6350%	43	2,106,749	0.5653%
1442	名軒	46	2,231,333	0.5264%	63	695,811	0.1867%
6177	達麗	47	2,103,343	0.4962%	18	6,627,484	1.7782%
3489	森寶	48	1,755,247	0.4141%	58	902,560	0.2422%
4907	富宇	49	1,645,303	0.3882%	51	1,510,271	0.4052%
1436	華友聯	50	1,631,881	0.3850%	44	2,074,771	0.5567%
5516	雙喜	51	1,543,224	0.3641%	54	1,014,215	0.2721%

9946	三發地產	52	1,491,772	0.3519%	29	5,079,135	1.3628%
2537	聯上發	53	1,476,336	0.3483%	60	788,704	0.2116%
2509	全坤建	54	1,338,077	0.3157%	47	1,730,553	0.4643%
1316	上曜	55	1,236,441	0.2917%	62	722,740	0.1939%
6171	亞銳士	56	1,224,272	0.2888%	70	169,559	0.0455%
2528	皇普	57	1,174,984	0.2772%	75	1,361	0.0004%
2596	綠意	58	1,080,295	0.2549%	66	331,820	0.0890%
5543	桓鼎-KY	59	1,010,442	0.2384%	55	995,002	0.2670%
5525	順天	60	1,000,376	0.2360%	38	2,588,275	0.6945%
8424	惠普	61	823,858	0.1944%	57	939,992	0.2522%
<b>3188</b>	<b>鑫龍騰</b>	62	812,132	0.1916%	52	1,485,912	0.3987%
5514	三豐	63	666,812	0.1573%	53	1,302,273	0.3494%
5523	豐謙	64	660,371	0.1558%	67	231,624	0.0621%
2538	基泰	65	506,739	0.1195%	69	173,826	0.0466%
5324	士開	66	369,550	0.0872%	61	762,602	0.2046%
2841	台開	67	334,804	0.0790%	65	393,930	0.1057%
5529	志嘉	68	284,743	0.0672%	50	1,531,165	0.4108%
6264	富喬	69	253,704	0.0599%	68	187,399	0.0503%
4113	聯上	70	219,993	0.0519%	56	977,986	0.2624%
1805	寶徠	71	219,762	0.0518%	71	127,168	0.0341%
9906	欣巴巴	72	167,828	0.0396%	73	16,875	0.0045%
4416	三圓	73	135,753	0.0320%	72	89,138	0.0239%
1438	裕豐	74	98,432	0.0232%	76	11	0.0000%
2530	華建	75	87,377	0.0206%	74	10,170	0.0027%
5455	昇益	76	1,978	0.0005%	37	2,756,542	0.7396%

資料來源：公開訊觀測站

註：資料依各公司營收大小排序。

### 3.市場未來之供需狀況與成長性

根據內政部不動產資訊平台資料顯示：

- (1)109年第4季全國住宅價格季指數為108.17，較上季上漲1.20%，較去年同季上漲3.87%。高雄市住宅價格季指數為107.58，較上季上漲1.29%，較去年同季上漲3.15%。綜合來看，全國及六都住宅價格季指數在近期均呈現上升的走勢。
- (2)依據中央銀行所統計的五大銀行（台銀、合庫銀、土銀、華銀及一銀）新承做放款金額與利率資料顯示，109年第4季的購屋貸款利率平均為1.36%，持續的低利率水平有助於購屋需求的推升。此外，臺灣人口家戶總數也較上季上升0.29%。因此，就利率以及房價需求面的角度來看，仍維持在平穩的狀態。
- (3)109年第4季建物所有權買賣移轉登記棟數為94,578 棟，持續增加。而第4季住宅類建造執照合計為41,442宅，核發建築物使用執照件數總計為5,743件，與上季相比均減少，惟上季成長幅度較大，基期較高，整體仍維持在平穩的狀態。整體而言，建物交易量持續增加、供給量減少。

全球氣候變遷加劇，「節能減碳」與「永續發展」成為極受關注的議題。且在環保與

健康意識逐漸抬頭下，民眾開始追求舒適安全居住環境，對於房屋建築和裝修材料的使用，傾向選擇低毒性、低危害風險之綠建材，顯見節能綠建築已成為主流。另隨著生活水平的進步，人們對於住宅的需求從基本的遮風避雨，提升至舒適、便利、安全的生活感受。智慧住宅成為發展趨勢，透過科技融入建築物，提供居住者健康照護、安全監控、智慧家電及家庭娛樂等服務，同時伴隨著物聯網的發展，建築能自動偵測外界環境變化，並分析內容預測需求，採取適當反應，達到便利舒適的生活。目前智慧住宅尚未廣泛普及，多用於豪宅及高級住宅的客製需求，然隨著未來人口老年化加速，對於智慧住宅需求將持續成長。

綜合上述，節能綠建築及智慧宅勢必為建設市場的新興物件，可納入公司未來發展新建築的指標。

#### 4. 競爭利基

- (1) 經營團隊超過20年豐富產業經驗。
- (2) 營運資金充裕，債信良好。
- (3) 完善客戶服務。
- (4) 高效率執行力。

#### 5. 發展遠景之有利、不利因素與因應對策

##### (1) 有利因素

- ① 房貸利率大幅下修，增加消費者購屋意願。
- ② 政府積極推動重大公共建設促進地方整體發展，對房地產市場產生正面助益。

##### (2) 不利因素

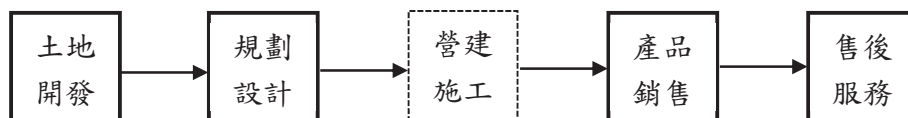
- ① 精華土地取得不易且建築成本上漲，不利房市發展。
- ② 金融機構審查嚴格，客戶貸款不易。
- ③ 人口老化營建人員出現斷層，出現缺工危機

##### (3) 因應對策

- ① 蒐集資訊取得優質土地，加強施工品質，增加房屋價值。
- ② 規劃多樣性商品，滿足各消費族群需求。
- ③ 加速餘屋銷售，降低持有成本。

#### (二) 主要產品之重要用途及產製過程

1. 主要產品之用途：透天住宅、住宅大樓之住家、店面、停車位。
2. 主要產品之產製過程：除營建施工外，皆為本公司產製範圍。



#### (三) 主要原料之供應狀況

本公司採包工不包料方式進行開發，主要材料之供應皆為業界主要廠商，供料無虞。

#### (四) 最近二年度任一年度中曾占進(銷)貨總額百分之十以上之客戶名稱及其進(銷)貨金額與比例：



## 1.重要進貨廠商資料

### 最近二年度主要供應商資料

單位：新台幣仟元；%

年度	108年				109年				110年度截至前一季止(註2)			
項目	名稱 (註1)	金額	占全年度進貨淨額比率(%)	與發行人之關係	名稱 (註1)	金額	占全年度進貨淨額比率(%)	與發行人之關係	名稱 (註1)	金額	占當年度截至前一季止進貨淨額比率(%)	與發行人之關係
1	樹藤建設	740,723	44.67	實質關係人	C 供應商	318,000	30.21	無	萬大禾鋼鐵	25,915	34.10	無
2	A 供應商	284,032	17.13	無	D 供應商	318,000	30.21	無	天玉營造	16,573	21.80	實質關係人
3	B 供應商	264,378	15.95	無	天玉營造	290,872	27.63	實質關係人	亞東混凝土	10,747	14.14	無
4	其他	368,915	22.25	無	其他	125,788	11.95	無	天誠混凝土	8,979	11.81	無
5									其他	13,793	18.15	無
	進貨淨額	1,658,048	100.00		進貨淨額	1,052,660	100.00		進貨淨額	76,007	100.00	

註1：列明最近二年度進貨總額百分之十以上之客戶名稱及其進貨金額與比例，但因契約約定不得揭露客戶名稱或交易對象為個人且非關係人者，得以代號為之。

註2：110/3/31 公司自結數。

## 2.重要銷貨客戶資料

### 最近二年度主要銷貨資料

單位：新台幣仟元；%

年度	108年				109年				110年度截至前一季止(註2)			
項目	名稱 (註1)	金額	占全年度銷貨淨額比率(%)	與發行人之關係	名稱 (註1)	金額	占全年度銷貨淨額比率(%)	與發行人之關係	名稱 (註1)	金額	占當年度截至前一季止銷貨淨額比率(%)	與發行人之關係
1	其他	1,485,912	100.00	無	其他	812,132	100.00	無	其他	520,428	100.00	無
	銷貨淨額	1,485,912	100.00		銷貨淨額	812,132	100.00		銷貨淨額	520,428	100.00	

註1：列明最近二年度銷貨總額百分之十以上之客戶名稱及其銷貨金額與比例，但因契約約定不得揭露客戶名稱或交易對象為個人且非關係人者，得以代號為之。

註2：110/3/31 公司自結數。

## 3.增減變動原因

### (1)進貨廠商變動原因：

進貨金額較高為營建用地取得，營建用地交易對象為不特定人或公司，並無固定進貨對象。

另因公司產業特性營業週期較長，且每塊土地開發難易度及進度皆不同，故易使進貨淨額波動較大。

### (2)銷貨客戶變動原因：

公司主要係銷售房屋予一般大眾，無特定銷售對象。

(五)最近二年度生產量值

單位：仟件、戶；新台幣仟元

生產量值 主要商品	年度	108年			109年		
		產能	產量	產值	產能	產量	產值
住宅大樓(註二)	註一	—(註二)	—(註三)	—	註一	41	403,135
合計	—	—	—	—	—	41	403,135

註一：本公司乃委託營造廠興建，故無產能議題。

註二：住宅大樓產量係以完工建案之戶數統計；產值係以完工建案之總成本統計。

註三：本年度無當年度完工之建案。

(六)最近二年度銷售量值

單位：戶；新台幣仟元

銷售量值 主要商品	年度	108年度				109年度			
		內銷		外銷		內銷		外銷	
		量	值	量	值	量	值	量	值
住宅大樓(註一)		194	1,485,912	—	—	66	812,132	—	—
合計			1,485,912	—	—		812,132	—	—

註一：住宅大樓銷售量值係以銷售戶數為統計依據。

三、從業員工最近二年度及截至年報刊印日止從業員工人數、平均服務年資、平均年齡及學歷分布比率

年 度		108年	109年	110/04/23止
員工人數	直接人工	0	0	0
	間接人工	18	18	20
	合計	18	18	20
平均年歲		40.72	41.59	37.67
平均服務年資		2.54	3.6	2.9
學歷分布比率	博士	0	0	0
	碩士	0	0	1
	大學	18	18	19
	高中	0	0	0
	高中以下	0	0	0

四、環保支出訊息

(一)最近年度及截至年報刊印日止，因污染環境所受損失(包括賠償)及處分之總額：無。

(二)污染環境之因應對策：本公司個案興建係委由營造公司包工不包料承攬，其施工過程由營造公司及承包公司負責環境之維護，本公司對承包廠商監督其空氣、噪音、汗水及廢棄物，依法規相關規定辦理。

五、勞資關係

(一)公司各項員工福利措施、進修、訓練、退休制度與其實施情形，以及勞資間之協議情形與各項員工權益維護措施情形：

1.員工福利措施

本公司為增進員工福祉，於91年11月05日成立職工福利委員會，登記字號為高市勞

組字第0916400010號，該會訂有組織章程，負責推動各項職工活動及福利措施，以加強員工之向心力。

- (1) 全員參加勞保及全民健康保險。
- (2) 慶弔慰問、員工結婚、生育、住院、死亡(含員工直系親屬)時，公司分別發放祝賀金或慰問金。
- (3) 不定期舉辦員工旅遊。

## 2. 員工進修與訓練

本公司為使員工提升專業技術與職能素質，除辦理內部專業教育訓練外，得參加各種講習班及訓練班，最近年度員工教育訓練支出費用為新台幣33仟元整。

### (1) 新進人員訓練：

- ① 共通性訓練：對新進人員進行工作環境介紹、公司簡介及新進人員須知，並至主管指定之部門見習。
- ② 專業訓練：為提升員工專業技能，對新進人員工作上之專業性訓練，由部門主管安排必要性之課程。

(2) 在職訓練：為加強員工專業性知識之取得，當事人得依據「年度教育訓練計劃表」提出教育訓練之申請。

3. 與財務資訊透明有關人員，均依相關規定參加外部機構舉辦之研習，所獲得之認證如下：

職稱	上課日期	主辦單位	課程名稱	時數
內部稽核主管	109/09/30	社團法人中華民國內部稽核協會	誠信經營守則與 ISO 37001 建置實務概論	6
	109/10/27	社團法人中華民國內部稽核協會	年度營運計劃與預算編製之稽核實務研討	6
內部稽核人員	109/12/1-3	社團法人中華民國內部稽核協會	企業初任內部稽核人員職前訓練研習班	18

## 4. 經理人參與公司治理有關進修與訓練

職稱	上課日期	課程名稱	時數
董事長 黃學藤	109/08/26	2020 董監事不可不知的公司治理新規範	3
	109/11/19	董事會績效評鑑實務解析	3
副總經理 陳宗燦	109/08/26	2020 董監事不可不知的公司治理新規範	3
	109/11/19	董事會績效評鑑實務解析	3

## 5. 退休制度

本公司員工皆實施勞退新制，依勞工退休金條例規定提撥6%至勞保局勞工個人退休金專戶。

## 6. 勞資間之協議情形

本公司適用勞基法，一切運作皆以勞基法為遵循基準。

## 7. 員工權益維護措施

本公司設有職工福利委員會，公司透過職工福利委員會讓員工了解公司之營運狀

況，員工亦經由福委會表達心聲，相互間皆能獲得充分之了解與溝通。

(二)最近年度及截至年報刊印日止，因勞資糾紛所遭受之損失，並揭露目前及未來可能發生之估計金額與因應措施

本公司向來重視員工福利，且勞資關係亦十分融洽，並未發生任何勞資糾紛，未來仍將秉持照顧勞工之一貫原則，使勞資關係更加穩固和諧。

(三)工作環境與員工人身安全保護措施

1.安全舒適的辦公環境：

辦公室禁止吸菸政策、中央空調系統、充足的照明設備，舒適合宜的視覺及聽覺工作空間，設置緊急逃生路線及出口，備有消防設施、定期消毒清潔工作環境及進行水質檢測，電梯、電力和火警安全設備均定期一個月保養一次、飲水機定期二個月保養一次及冷氣設備定期一年保養一次。

2.門禁安全：

於辦公室設有嚴密門禁保全，員工需要使用識別證辨識後進入辦公室，以保護員工辦公安全。

設有 24 小時嚴密監視系統，與保全公司簽約，維護辦公室安全。

3.員工人生安全保護措施：

依勞工安全衛生法辦理勞工安全衛生工作，防止職業傷害發生，本公司近年來並無員工失能傷害之情形發生。

使用之物料或清潔劑均使用無害物質，確保環境安全與人員健康，依法令規定，定期安排員工健康檢查。

4.其他有關員工人身安全之保護措施則悉依勞動相關法規及公司內部各項福利保障措施辦理。

(四)員工行為倫理守則

為維持勞資關係之信賴、和諧，員工應履行下列誠實義務：

1.對本公司業務、客戶情形及其商業秘密應保持高度機密，不得洩漏。

2.務須養成廉潔之操守，注意維護公司之聲譽，不得利用職務上之關係，要求客戶或廠商招待、餽贈或接受佣金、酬金及其他不當利益。

3.不得吸食毒品、賭博財物及其他違法或妨害本公司聲譽之行為。

## 六、重要契約

契約性質	當事人	契約起迄日期	主要內容	限制條款
授信合約	新光銀行	107/06~110/06	餘屋融資(永華一期)	無
授信合約	新光銀行	107/06~113/01	土地及建築融資(中正 08)	無
授信合約	土地銀行	107/11~110/11	土地融資(鑫鎮 II)(已結清)	無
授信合約	土地銀行	108/01~113/01	土地融資(鑫天地 II)	無
授信合約	土地銀行	108/08~111/08	建築融資(鑫鎮 II)(已結清)	無
授信合約	土地銀行	108/09~113/09	土地融資(鑫高鐵 II)	無
授信合約	土地銀行	109/02~114/02	土地融資(鑫天地 II)	無
授信合約	新光銀行	109/05~113/05	土地融資(鑫巨蛋 II)	無

## 陸、財務概況

### 一、最近五年度簡明資產負債表及綜合損益表

#### (一)最近五年度簡明資產負債表及綜合損益表

##### 1.簡明資產負債表

##### (1)國際財務報導準則－合併財務報表

單位：新台幣仟元

年 度 項 目		最 近 五 年 度 財 務 資 料				
		105 年	106 年	107 年	108 年	109 年
流 動 資 產		1,387,069	1,885,915	3,785,012	4,258,834	4,339,912
不 動 產、廠 房 及 設 備		1,559	4,511	5,370	5,319	4,131
無 形 資 產		1,391	1,289	996	881	726
其 他 資 產		29,392	15,859	7,022	328,244	302,427
資 產 總 額		1,419,411	1,907,574	3,798,400	4,593,278	4,647,196
流 動 負 債	分 配 前	617,993	1,039,699	2,798,401	1,662,812	2,292,825
	分 配 後	617,993	1,039,699	2,843,548	1,722,959	2,328,914
非 流 動 負 債		—	—	—	1,390,387	815,916
負 債 總 額	分 配 前	617,993	1,039,699	2,798,401	3,053,199	3,108,741
	分 配 後	617,993	1,039,699	2,843,548	3,113,346	3,144,830
歸 屬 於 母 公 司 業 主 之 權 益		801,418	867,875	999,999	1,540,079	1,538,455
股 本		1,062,951	1,062,951	902,951	1,202,951	1,202,951
資 本 公 積		1,575	1,575	1,575	154,597	154,597
保 盈 留 餘	分 配 前	(263,108)	(196,651)	95,473	182,531	180,907
	分 配 後	(263,108)	(196,651)	50,326	122,384	144,818
其 他 權 益		—	—	—	—	—
庫 藏 股 票		—	—	—	—	—
非 控 制 權 益		—	—	—	—	—
權 益 總 額	分 配 前	801,418	867,875	999,999	1,540,079	1,538,455
	分 配 後	801,418	867,875	954,852	1,479,932	1,502,366

註 1：105~109 年度之財務資料經會計師查核簽證。

## (2)國際財務報導準則一個體財務報表

單位：新台幣仟元

年 度 項 目		最 近 五 年 度 財 務 資 料				
		105 年	106 年	107 年	108 年	109 年
流 動 資 產		1,387,069	1,885,915	3,785,012	4,258,834	4,339,912
不 動 產、廠 房 及 設 備		1,559	4,511	5,370	5,319	4,131
無 形 資 產		1,391	1,289	996	881	726
其 他 資 產		29,392	15,859	7,022	328,244	302,427
資 產 總 額		1,419,411	1,907,574	3,798,400	4,593,278	4,647,196
流 動 負 債	分 配 前	617,993	1,039,699	2,798,401	1,662,812	2,292,825
	分 配 後	617,993	1,039,699	2,843,548	1,722,959	2,328,914
非 流 動 負 債		—	—	—	1,390,387	815,916
負 債 總 額	分 配 前	617,993	1,039,699	2,798,401	3,053,199	3,108,741
	分 配 後	617,993	1,039,699	2,843,548	3,113,346	3,144,830
歸 屬 於 母 公 司 業 主 之 權 益		801,418	867,875	999,999	1,540,079	1,538,455
股 本		1,062,951	1,062,951	902,951	1,202,951	1,202,951
資 本 公 積		1,575	1,575	1,575	154,597	154,597
保 留 盈 餘	分 配 前	(263,108)	(196,651)	95,473	182,531	180,907
	分 配 後	(263,108)	(196,651)	50,326	122,384	144,818
其 他 權 益		—	—	—	—	—
庫 藏 股 票		—	—	—	—	—
非 控 制 權 益		—	—	—	—	—
權 益 總 額	分 配 前	801,418	867,875	999,999	1,540,079	1,538,455
	分 配 後	801,418	867,875	954,852	1,476,932	1,502,366

註 1：105~109 年度之財務資料經會計師查核簽證。

## 2.簡明綜合損益表

### (1)國際財務報導準則－合併財務報表

單位：新台幣仟元

年 度  項 目	最 近 五 年 度 財 務 資 料				
	105 年	106 年	107 年	108 年	109 年
營 業 收 入	98,024	945,874	1,815,172	1,485,912	812,132
營 業 毛 利	7,178	196,600	255,946	289,630	183,776
營 業 損 益	(32,862)	89,420	159,048	140,717	79,676
營業外收入及支出	(5,386)	(10,552)	(16,087)	(4,581)	(15,711)
稅 前 淨 利	(38,248)	78,868	142,961	136,136	63,965
繼 續 營 業 單 位 本 期 淨 利	(37,137)	66,457	132,124	132,205	58,523
停 業 單 位 損 失	(5,851)	—	—	—	—
本 期 淨 利 ( 損 )	(42,988)	66,457	132,124	132,205	58,523
本 期 其 他 綜 合 損 益 ( 稅 後 淨 額 )	3,977	—	—	—	—
本 期 綜 合 損 益 總 額	(39,011)	66,457	132,124	132,205	58,523
淨 利 歸 屬 於 母 公 司 業 主	(42,988)	66,457	132,124	132,205	58,523
淨 利 歸 屬 於 非 控 制 權 益	—	—	—	—	—
綜 合 損 益 總 額 歸 屬 於 母 公 司 業 主	(39,011)	66,457	132,124	132,205	58,523
綜 合 損 益 總 額 歸 屬 於 非 控 制 權 益	—	—	—	—	—
每 股 盈 餘	(0.48)	0.74	1.46	1.44	0.49

註 1：105~109 年度之財務資料經會計師查核簽證。

## (2)國際財務報導準則一個體財務報表

單位：新台幣仟元

項 目 \ 年 度	最 近 五 年 度 財 務 資 料				
	105 年	106 年	107 年	108 年	109 年
營 業 收 入	98,024	945,874	1,815,172	1,485,912	812,132
營 業 毛 利	7,178	196,600	255,946	289,630	183,776
營 業 損 益	(32,862)	89,420	159,048	140,717	79,676
營業外收入及支出	(5,386)	(10,552)	(16,087)	(4,581)	(15,711)
稅 前 淨 利	(38,248)	78,868	142,961	136,136	63,965
繼 續 營 業 單 位 本 期 淨 利	(37,137)	66,457	132,124	132,205	58,523
停 業 單 位 損 失	(5,851)	—	—	—	—
本 期 淨 利 ( 損 )	(42,988)	66,457	132,124	132,205	58,523
本 期 其 他 綜 合 損 益 ( 稅 後 淨 額 )	3,977	—	—	—	—
本 期 綜 合 損 益 總 額	(39,011)	66,457	132,124	132,205	58,523
淨 利 歸 屬 於 主 母 公 司 業 主	(42,988)	66,457	132,124	132,205	58,523
淨 利 歸 屬 於 非 控 制 權 益	—	—	—	—	—
綜 合 損 益 總 額 歸 屬 於 母 公 司 業 主	(39,011)	66,457	132,124	132,205	58,523
綜 合 損 益 總 額 歸 屬 於 非 控 制 權 益	—	—	—	—	—
每 股 盈 餘	(0.48)	0.74	1.46	1.44	0.49

註 1：105~109 年度之財務資料經會計師查核簽證。

## (二)最近五年度簽證會計師姓名及其查核意見

簽證年度	會計師事務所名稱	會計師姓名	查核意見
105 年	勤業眾信聯合會計師事務所	郭麗園、龔俊吉	無保留意見
106 年	勤業眾信聯合會計師事務所	郭麗園、龔俊吉	無保留意見
107 年	勤業眾信聯合會計師事務所	郭麗園、龔俊吉	無保留意見
108 年	勤業眾信聯合會計師事務所	郭麗園、龔俊吉	無保留意見
109 年	勤業眾信聯合會計師事務所	王兆群、郭麗園	無保留意見



## 二、最近五年度財務分析

### 1.財務分析-採用國際財務報導準則-合併財務報表

分析項目		最近五年度財務分析					
		105年	106年	107年	108年	109年	
財務結構 (%)	負債占資產比率	43.54	54.50	73.67	66.47	66.89	
	長期資金占不動產、廠房及設備比率	51,405.90	19,239.08	18,621.96	55,094.30	56,992.76	
償債能力 (%)	流動比率	224.45	181.39	135.26	256.12	189.28	
	速動比率	54.97	23.15	18.39	40.24	13.28	
	利息保障倍數	(1,061.44)	7.94	7.65	7.50	4.40	
經營能力	應收款項週轉率(次)	4.18	1,273.90	338.53	297.93	2,320.38	
	平均收現日數	87	0.287	1.07	1.22	0.15	
	存貨週轉率(次)	0.18	0.57	0.65	0.35	0.17	
	應付款項週轉率(次)	2.2	10.67	16.01	13.09	9.78	
	平均銷貨日數	2,028	640.35	561.53	1,042.85	2,147.05	
	不動產、廠房及設備週轉率(次)	62.88	209.68	338.02	279.36	196.59	
	總資產週轉率(次)	0.07	0.50	0.48	0.32	0.17	
獲利能力	資產報酬率(%)	(4.66)	4.56	5.23	3.55	1.59	
	權益報酬率(%)	(7.21)	7.96	14.15	10.41	3.80	
	占實收資本比率(%)	營業利益	(3.09)	8.41	17.61	11.70	6.62
		稅前純益	(3.60)	7.42	15.83	11.32	5.32
	純益率(%)	(43.85)	7.03	7.28	8.90	7.21	
每股盈餘(元)	(0.48)	0.63	1.46	1.44	0.49		
現金流量	現金流量比率(%)	(80.05)	(53.50)	(46.80)	(35.78)	(12.80)	
	現金流量允當比率(%)	(50.25)	(65.75)	(73.74)	(82.16)	(79.52)	
	現金再投資比率(%)	(61.82)	(64.12)	(130.82)	(21.83)	(15.01)	
槓桿度	營運槓桿度	0.36	1.24	1.16	1.20	1.33	
	財務槓桿度	1	1.15	1.16	1.17	1.31	

請說明最近二年度各項財務比率變動原因：(若增減變動未達 20%者可免分析)

- 1.流動比率減少：存貨金額增加幅度較流動負債(主係一年內到期之長期借款)增加幅度小，以致比率下降。
- 2.速動比率減少：存貨金額增加幅度較流動負債(主係一年內到期之長期借款)增加幅度小，以致比率下降。
- 3.利息保障倍數減少：主係因本期淨利減少所致。
- 4.應收款項週轉率(次)增加：主係因本期應收款較去年減少所致。
- 5.平均收現日減少：主係因本期應收款較去年減少所致。
- 6.存貨週轉率(次)減少：主係因本期銷貨收入較上期減少，故存貨去化小於存貨增加所致。
- 7.應付款項週轉率(次)減少：主係因本期銷貨收入較上期減少，故銷貨成本亦下降所致。
- 8.平均銷貨日數增加：主係因本期銷貨收入較上期減少，故銷貨成本亦下降所致。
- 9.不動產、廠房及設備週轉率(次)減少：主係因本期銷貨收入減少所致。
- 10.總資產週轉率減少：主係因本期銷貨收入減少所致。
- 11.資產報酬率減少：主係因本期淨利減少所致。
- 12.權益報酬率減少：主係因本期淨利減少所致。

13. 占實收資本比率減少(營業利益)：主係因本期淨利減少所致。
14. 占實收資本比率減少(稅前純益)：主係因本期淨利減少所致。
15. 每股盈餘(元)減少：主係因本期淨利減少所致。
16. 現金流量比率減少：主係因本期銷貨收入減少所致。
17. 現金再投資比率減少：主係因購買土地及持續投入在建工程，存貨增加以致比率上升。

註1：本公司105~109年度財務報告係經會計師查核簽證。

註2：上表計算公式如下：

1、財務結構：

(1) 負債占資產比率 = 負債總額 / 資產總額。

(2) 長期資金占固定資產比率 = (股東權益淨額 + 長期負債) / 固定資產淨額。

2、償債能力：

(1) 流動比率 = 流動資產 / 流動負債。

(2) 速動比率 = (流動資產 - 存貨 - 預付費用) / 流動負債。

(3) 利息保障倍數 = 所得稅及利息費用前純益 / 本期利息支出。

3、經營能力：

(1) 應收款項(包括應收帳款與因營業而產生之應收票據)週轉率 = 銷貨淨額 / 各期平均應收款項(包括應收帳款與營業而產生之應收票據)餘額。

(2) 平均收現日 = 365 / 應收款項週轉率。

(3) 存貨週轉率 = 銷貨成本 / 平均存貨額。

(4) 應付款項(包括應付帳款與因營業而產生之應付票據)週轉率 = 銷貨成本 / 各期平均應付款項(包括應付帳款與因營業而產生之應付票據)餘額。

(5) 平均售貨日數 = 365 / 存貨週轉率。

(6) 固定資產週轉率 = 銷貨淨額 / 平均固定資產淨額。

(7) 總資產週轉率 = 銷貨淨額 / 平均資產總額。

4、獲利能力：

(1) 資產報酬率 = [稅後損益 + 利息費用 × (1 - 稅率)] / 平均資產總額。

(2) 股東純益報酬率 = 稅後損益 / 平均股東權益淨額。

(3) 純益率 = 稅後損益 / 銷貨淨額。

(4) 每股盈餘 = (稅後淨利 - 特別股股利) / 加權平均已發行股數。(註3)

5、現金流量：

(1) 現金流量比率 = 營業活動淨現金流量 / 流動負債。

(2) 現金流量允當比率 = 最近五年度營業活動淨現金流量 / 最近五年度(資本支出 + 存貨增加額 + 現金股利)。

(3) 現金再投資比率 = (營業活動淨現金流量 - 現金股利) / (固定資產毛額 + 長期投資 + 其他資產 + 營運資金)。(註4)

6、槓桿度：

(1) 營運槓桿度 = (營業收入淨額 - 變動營業成本及費用) / 營業利益。(註5)

(2) 財務槓桿度 = 營業利益 / (營業利益 - 利息費用)。

註3：前項每股盈餘之計算公式，在衡量時應特別注意下列事項：

1、以加權平均普通股股數為準，而非以年底已發行股數為基礎。

2、凡有現金增資或庫藏股交易者，應考慮其流通期間，計算加權平均股數。

3、凡有盈餘轉增資或資本公積轉增資者，在計算以往年度及半年度之每股盈餘時，應按增資比例追溯調整，無庸考慮該增資之發行期間。

4、若特別股為不可轉換之累積特別股，其當年度股利(不論是否發放)應自稅後淨利減除或增加稅後淨損。特別股若為非累積性質，在有稅後淨利之情況，特別股股利應自稅後淨利減除；如為虧損，則不必調整。

註4：現金流量分析在衡量時應特別注意下列事項：

1、營業活動淨現金流量係指現金流量表中營業活動淨現金流入數。

2、資本支出係指每年資本投資之現金流出數。

3、存貨增加數僅在期末餘額大於期初餘額時方予計入，若年底存貨減少，則以零計算。

4、現金股利包括普通股及特別股之現金股利。

5、固定資產毛額係指扣除累計折舊前的固定資產總額。

註5：發行人應將各項營業成本及營業費用依性質區分為固定及變動，如有涉及估計或主觀判斷，應注意其合理性並維持一致。

2.財務分析-採用國際財務報導準則-個體財務報表

分析項目		最近五年度財務分析					
		105年	106年	107年	108年	109年	
財務結構 (%)	負債占資產比率	43.54	54.50	73.67	66.47	66.89	
	長期資金占不動產、廠房及設備比率	51,405.90	19,239.08	18,621.96	55,094.30	56,992.76	
償債能力 (%)	流動比率	224.45	181.39	135.26	256.12	189.28	
	速動比率	54.97	23.15	18.39	40.24	13.28	
	利息保障倍數	(1,061.44)	7.94	7.65	7.50	4.40	
經營能力	應收款項週轉率(次)	4.18	1,273.90	338.53	297.93	2,320.38	
	平均收現日數	87	0.287	1.07	1.22	0.15	
	存貨週轉率(次)	0.18	0.57	0.65	0.35	0.17	
	應付款項週轉率(次)	2.2	10.67	16.01	13.09	9.78	
	平均銷貨日數	2,028	640.35	561.53	1,042.85	2,147.05	
	不動產、廠房及設備週轉率(次)	62.88	209.68	338.02	279.36	196.59	
	總資產週轉率(次)	0.07	0.50	0.48	0.32	0.17	
獲利能力	資產報酬率(%)	(4.66)	4.56	5.23	3.55	1.59	
	權益報酬率(%)	(7.21)	7.96	14.15	10.41	3.80	
	占實收資本比率(%)	營業利益	(3.09)	8.41	17.61	11.70	6.62
		稅前純益	(3.60)	7.42	15.83	11.32	5.32
	純益率(%)	(43.85)	7.03	7.28	8.90	7.21	
	每股盈餘(元)	(0.48)	0.63	1.46	1.44	0.49	
現金流量	現金流量比率(%)	(80.05)	(53.50)	(46.80)	(35.78)	(12.80)	
	現金流量允當比率(%)	(50.25)	(65.75)	(73.74)	(82.16)	(79.52)	
	現金再投資比率(%)	(61.82)	(64.12)	(130.82)	(21.83)	(15.01)	
槓桿度	營運槓桿度	0.36	1.24	1.16	1.20	1.33	
	財務槓桿度	1	1.15	1.16	1.17	1.31	

請說明最近二年度各項財務比率變動原因：(若增減變動未達20%者可免分析)

- 1.流動比率減少：存貨金額增加幅度較流動負債(主係一年內到期之長期借款)增加幅度小，以致比率下降。
- 2.速動比率減少：存貨金額增加幅度較流動負債(主係一年內到期之長期借款)增加幅度小，以致比率下降。
- 3.利息保障倍數減少：主係因本期淨利減少所致。
- 4.應收款項週轉率(次)增加：主係因本期應收款較去年減少所致。
- 5.平均收現日減少：主係因本期應收款較去年減少所致。
- 6.存貨週轉率(次)減少：主係因本期銷貨收入較上期減少，故存貨去化小於存貨增加所致。
- 7.應付款項週轉率(次)減少：主係因本期銷貨收入較上期減少，故銷貨成本亦下降所致。
- 8.平均銷貨日數增加：主係因本期銷貨收入較上期減少，故銷貨成本亦下降所致。
- 9.不動產、廠房及設備週轉率(次)減少：主係因本期銷貨收入減少所致。
- 10.總資產週轉率減少：主係因本期銷貨收入減少所致。
- 11.資產報酬率減少：主係因本期淨利減少所致。
- 12.權益報酬率減少：主係因本期淨利減少所致。
- 13.占實收資本比率減少(營業利益)：主係因本期淨利減少所致。

15.每股盈餘(元)減少：主係因本期淨利減少所致。

16.現金流量比率減少：主係因本期銷貨收入減少所致。

17.現金再投資比率減少：主係因購買土地及持續投入在建工程，存貨增加以致比率上升。

註1：本公司105~109年度財務報告係經會計師查核簽證。

註2：上表計算公式如下：

1、財務結構：

(1)負債占資產比率=負債總額/資產總額。

(2)長期資金占固定資產比率=(股東權益淨額+長期負債)/固定資產淨額。

2、償債能力：

(1)流動比率=流動資產/流動負債。

(2)速動比率=(流動資產-存貨-預付費用)/流動負債。

(3)利息保障倍數=所得稅及利息費用前純益/本期利息支出。

3、經營能力：

(1)應收款項(包括應收帳款與因營業而產生之應收票據)週轉率=銷貨淨額/各期平均應收款項(包括應收帳款與營業而產生之應收票據)餘額。

(2)平均收現日=365/應收款項週轉率。

(3)存貨週轉率=銷貨成本/平均存貨額。

(4)應付款項(包括應付帳款與因營業而產生之應付票據)週轉率=銷貨成本/各期平均應付款項(包括應付帳款與因營業而產生之應付票據)餘額。

(5)平均售貨日數=365/存貨週轉率。

(6)固定資產週轉率=銷貨淨額/平均固定資產淨額。

(7)總資產週轉率=銷貨淨額/平均資產總額。

4、獲利能力：

(1)資產報酬率=[稅後損益+利息費用×(1-稅率)]/平均資產總額。

(2)股東純益報酬率=稅後損益/平均股東權益淨額。

(3)純益率=稅後損益/銷貨淨額。

(4)每股盈餘=(稅後淨利-特別股股利)/加權平均已發行股數。(註3)

5、現金流量：

(1)現金流量比率=營業活動淨現金流量/流動負債。

(2)現金流量允當比率=最近五年度營業活動淨現金流量/最近五年度(資本支出+存貨增加額+現金股利)。

(3)現金再投資比率=(營業活動淨現金流量-現金股利)/(固定資產毛額+長期投資+其他資產+營運資金)。(註4)

6、槓桿度：

(1)營運槓桿度=(營業收入淨額-變動營業成本及費用)/營業利益。(註5)

(2)財務槓桿度=營業利益/(營業利益-利息費用)。

註3：前項每股盈餘之計算公式，在衡量時應特別注意下列事項：

1、以加權平均普通股股數為準，而非以年底已發行股數為基礎。

2、凡有現金增資或庫藏股交易者，應考慮其流通期間，計算加權平均股數。

3、凡有盈餘轉增資或資本公積轉增資者，在計算以往年度及半年度之每股盈餘時，應按增資比例追溯調整，無庸考慮該增資之發行期間。

4、若特別股為不可轉換之累積特別股，其當年度股利(不論是否發放)應自稅後淨利減除或增加稅後淨損。特別股若為非累積性質，在有稅後淨利之情況，特別股股利應自稅後淨利減除；如為虧損，則不必調整。

註4：現金流量分析在衡量時應特別注意下列事項：

1、營業活動淨現金流量係指現金流量表中營業活動淨現金流入數。

2、資本支出係指每年資本投資之現金流出數。

3、存貨增加數僅在期末餘額大於期初餘額時方予計入，若年底存貨減少，則以零計算。

4、現金股利包括普通股及特別股之現金股利。

5、固定資產毛額係指扣除累計折舊前的固定資產總額。

註5：發行人應將各項營業成本及營業費用依性質區分為固定及變動，如有涉及估計或主觀判斷，應注意其合理性並維持一致。

### 三、最近年度財務報告之監察人審查報告

#### 鑫龍騰開發股份有限公司

#### 監察人查核報告書

董事會造送本公司一〇九年度營業報告書、財務報表及盈餘分配表，其中財務報表業經勤業眾信聯合會計師事務所查核完竣，並出具無保留意見之查核報告書。

上述營業報告書、財務報表及盈餘分配表經監察人等查核完竣，認為尚無不合，爰依公司法第二百一十九條規定繕具報告書，敬請 鑒察。

此致

鑫龍騰開發股份有限公司一一〇年股東常會

鑫龍騰開發股份有限公司

監察人：瑞益投資股份有限公司



代表人：陳瑞益



監察人：張恆



監察人：林佳正



中 華 民 國 一 一 〇 年 三 月 十 一 日

## 四、最近年度財務報告

### 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、不實聲明或逾越內部控制，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

鑫龍騰國際股份有限公司

資產負債表

民國 109 年及 108 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：黃學蔭



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 109 及 108 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		109年度		108年度	
		金 額	%	金 額	%
4000	營業收入 (附註四及十九)	\$ 812,132	100	\$1,485,912	100
5000	營業成本 (附註四及二十)	<u>628,356</u>	<u>78</u>	<u>1,196,282</u>	<u>81</u>
5900	營業毛利	<u>183,776</u>	<u>22</u>	<u>289,630</u>	<u>19</u>
	營業費用 (附註二十)				
6100	推銷費用	68,983	9	110,196	7
6200	管理費用	<u>35,117</u>	<u>4</u>	<u>38,717</u>	<u>3</u>
6000	營業費用合計	<u>104,100</u>	<u>13</u>	<u>148,913</u>	<u>10</u>
6900	營業淨利	<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	利息收入	293	-	241	-
7010	其他收入	5,155	1	17,110	1
7020	其他利益及損失	( 2,352)	-	( 990)	-
7050	財務成本	( <u>18,807</u> )	( <u>2</u> )	( <u>20,942</u> )	( <u>1</u> )
7000	營業外收入及支出合計	( <u>15,711</u> )	<u>(1)</u>	( <u>4,581</u> )	<u>-</u>
7900	稅前淨利	63,965	8	136,136	9
7950	所得稅費用 (附註四及二一)	<u>5,442</u>	<u>1</u>	<u>3,931</u>	<u>-</u>
8500	本年度淨利	<u>\$ 58,523</u>	<u>7</u>	<u>\$ 132,205</u>	<u>9</u>
	每股盈餘 (附註二二)				
9750	基 本	<u>\$ 0.49</u>		<u>\$ 1.44</u>	
9850	稀 釋	<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





鑫華國際股份有限公司

總公司 台北市

民國 109 年 12 月 31 日

單位：新台幣千元

代碼	說明	保		留		盈		餘		
		普通	資本	積	公積	未	分	合	計	總
		股	本	積	積	配	配	計	計	計
		額	資	積	公	盈	盈	盈	盈	盈
		(\$)	額	積	積	餘	餘	餘	餘	餘
A1	108 年 1 月 1 日餘額	\$ 902,951	\$ 1,575	-	-	\$ -	\$ 95,473	\$ 95,473	\$ 95,473	\$ 999,999
B1	107 年度盈餘指撥及分配 (附註十八)	-	-	9,547	-	( 9,547)	-	-	-	-
B5	法定盈餘公積	-	-	-	-	( 45,147)	( 45,147)	( 45,147)	( 45,147)	( 45,147)
	現金股利	-	-	9,547	-	( 54,694)	( 54,694)	( 54,694)	( 54,694)	( 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	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	182,531	182,531	1,540,079
B1	108 年度盈餘指撥及分配 (附註十八)	-	-	13,221	-	( 13,221)	-	-	-	-
B5	法定盈餘公積	-	-	-	-	( 60,147)	( 60,147)	( 60,147)	( 60,147)	( 60,147)
	現金股利	-	-	13,221	-	( 73,368)	( 73,368)	( 73,368)	( 73,368)	( 60,147)
D1	109 年度淨利	-	-	-	-	-	58,523	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	\$ 180,907	\$ 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

鑫龍騰開發股份有限公司

現金流量表

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)	( 114,810)	775,186
EEEE	現金淨增加(減少)	( 411,399)	178,583
E00100	年初現金餘額	656,035	477,452
E00200	年底現金餘額	\$ 244,636	\$ 656,035

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

新發布 / 修正 / 修訂準則及解釋	國際會計準則理事會
IFRS 4 之修正「適用 IFRS 9 之暫時豁免之展延」	(IASB) 發布之生效日
IFRS 9、IAS 39、IFRS 7、IFRS 4 及 IFRS 16	發布日起生效
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	I A S B 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，若有任何一減損跡象存在，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	\$ 45,124	\$ -
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>
109 年 1 月 1 日及 12 月 31 日餘額		\$ 7,130

(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

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

	<u>109 年 12 月 31 日</u>	<u>108 年 12 月 31 日</u>
(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>
得用以彌補虧損、發放 現金或撥充股本(註)		
股票發行溢價	\$147,500	\$147,500
僅得用以彌補虧損 其他		
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	108年	108年
	12月31日	12月31日	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

單位：千股

	<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>

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

	<u>第 3 等 級</u>
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	<u>\$ 30</u>

#### 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

	<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：

	<u>109年12月31日</u>	<u>108年12月31日</u>
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		2,286			15,480			17,766
		<u>\$ 1,100,138</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：

	短於 1 年	1 ~ 5 年	5 ~ 10 年
租賃負債	<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。

五、最近年度經會計師查核簽證之母子公司合併財務報表：無。

六、公司及其關係企業發生最近年度及截至年報刊日止，如有發生財務週轉困難情事，本公司財務狀況之影響：無。

## 柒、財務狀況及經營績效之檢討分析與風險事項

一、財務狀況：最近二年度資產、負債及權益發生重大變動之主要原因及其影響，若影響重大者應說明未來因應計畫。

財務狀況比較分析表

項目	年度	109 年度	108 年度	差異	
				金額	%
流動資產		4,339,912	4,258,834	81,078	1.90%
不動產、廠房及設備		4,131	5,319	(1,188)	-22.34%
無形資產		726	881	(155)	-17.59%
資產總額		4,647,196	4,593,278	53,918	1.17%
流動負債		2,292,825	1,662,812	630,013	37.89%
長期負債		815,916	1,390,387	(574,471)	-41.32%
負債總額		3,108,741	3,053,199	55,542	1.82%
普通股股本		1,202,951	1,202,951	0	0.00%
資本公積		154,597	154,597	0	0.00%
保留盈餘		180,907	182,531	(1,624)	-0.89%
權益總額		1,538,455	1,540,079	(1,624)	-0.11%

變動達百分之十以上，且金額達當年度資產總額百分之一者，其變動說明如下：

1. 流動負債增加：主要係因銀行借款依到期日重新分類為流動負債所致。
2. 長期負債減少：主要係因銀行借款依到期日重新分類為流動負債所致。

二、財務績效：最近二年度營業收入、營業純益及稅前純益重大變動之主要原因及預期銷售數量與其依據，對公司未來財務業務之可能影響及因應計畫

財務績效比較分析表

項目	年度	109 年度	108 年度	差異	
				金額	%
營業收入		812,132	1,485,912	(673,780)	-45.34%
營業成本		628,356	1,196,282	(567,926)	-47.47%
營業毛利		183,776	289,630	(105,854)	-36.55%
營業費用		104,100	148,913	(44,813)	-30.09%
營業淨利		79,676	140,717	(61,041)	-43.38%
營業外收入及支出		(15,711)	(4,581)	(11,130)	242.96%
稅前淨利		63,965	136,136	(72,171)	-53.01%
所得稅費用		5,442	3,931	1,511	38.44%
本年度淨利		58,523	132,205	(73,682)	-55.73%

- 1.變動達百分之十以上，且金額達當年度資產總額百分之一者，其變動說明如下：
  - (1)營業收入減少：主係因本期可銷售房地較去年大幅減少所致。
  - (2)營業成本減少：主要係營收減少，以致營業成本同步減少。
  - (3)營業毛利減少：主要係營收減少，以致營業毛利同步減少。
  - (4)營業淨利減少：主要係營收減少，以致營業淨利同步減少。
  - (5)稅前淨利減少：主要係營收減少，以致稅前淨利同步減少。
  - (6)本年度淨利減少：主要係營收減少，以致本年度淨利同步減少。
- 2.預期銷售數量與其依據：因 109 年度未公開財務預測，故不適用。
- 3.對公司未來財務業務之可能影響及因應計畫：控制成本，加快銷售。

### 三、現金流量：最近年度現金流量變動之分析說明、流動性不足之改善計畫及未來一年現金流動性分析

#### (一)最近年度現金流動性分析

單位：新台幣仟元

期初現金 餘額	全年來自營 業活動淨現 金流量	全年來自投 資活動淨現 金流量	全年來自籌 資活動淨現 金流量	現金剩餘 (不足)數額	現金不足額之補救措施	
					投資計畫	理財計畫
656,035	(293,587)	(3,002)	(114,810)	244,636	—	—
1.現金流量變動情形分析： (1)營業活動：主要係購置土地及興建在建工程以致現金流出增加所致。 (2)投資活動：主要係支付存出保證金以致現金流出增加所致。 (3)籌資活動：主要係償還私募公司債所致。						

(二)預計現金不足額之補救措施及流動性分析：無。

#### (三)未來一年現金流動性分析

單位：新台幣仟元

期初現金 餘額	全年來自營 業活動淨現 金流量	全年來自投 資活動淨現 金流量	全年來自籌 資活動淨現 金流量	現金剩餘 (不足)數額	現金不足額之補救措施	
					投資計畫	理財計畫
244,636	568,461	—	(508,190)	304,907	—	—
1.現金流量變動情形分析： (1)營業活動：主要係售屋收入及在建工程款支出。 (2)投資活動：無。 (3)融資活動：主要係償還銀行借款所致。						

四、最近年度重大資本支出對財務業務之影響：無。

五、最近年度轉投資政策、其獲利或虧損之主要原因、改善計畫及未來一年投資計畫：無。

### 六、風險事項

(一)利率、匯率變動、通貨膨脹情形對公司損益之影響及未來因應措施

#### 1.利率

##### (1)對損益之影響

本公司於 108 年度及 109 年度之利息收入分別為 241 仟元及 293 仟元，佔年度營業收入淨額之比率分別為 0.02%及 0.04%，金額尚屬微小。

另本公司於 108 年度及 109 年度之利息費用分別為 20,942 仟元及 18,807 仟元，佔年度營業收入淨額之比率分別為 1.41%及 2.32%，對本公司損益之影響亦屬有限。

##### (2)未來因應措施

近年來利率有逐漸攀升之趨勢，但仍維持低檔，本公司除與銀行間保持良好關

係，隨時掌握利率變化及爭取優惠利率外，另將持續精進經營效率，以改善財務結構，降低營運成本。

## 2. 匯率

本公司主要業務為出售建物，取得土地及銷售以國內市場為主，主要貨幣皆以新台幣為主，故匯率變動對本公司損益影響甚小。

## 3. 通貨膨脹

本公司之產品為房屋，非消費性產品，故無重大影響。

(二)從事高風險、高槓桿投資、資金貸與他人、背書保證及衍生性商品交易之政策、獲利或虧損之主要原因及未來因應措施

本公司未從事高風險及高槓桿投資，亦無資金貸與他人、為他人背書保證或從事衍生性商品交易之情形；本公司並訂有資金貸與他人作業程序及背書保證作業程序、取得或處分資產處理程序，俾供日後發生相關交易有所遵循。

(三)未來研發計畫及預計投入之研發費用：本公司從事投資興建住宅業務等相關業務範圍，並無產品研發計畫，故未設置研發部門，亦無提列研發費用。建設公司不若科技產業及製造業需有新產品之設計及研發，故本公司尚無相關之研發費用及具體成果。

(四)國內外重要政策及法律變動對公司財務業務之影響及因應措施

本公司對於近來國內外重要政策及法律變動，均已依相關政令及法令變動，徵詢相關法務及會計師等專業單位之意見，並採取適當措施因應，以達符合法令要求，故對本公司之財務業務未產生重大影響。

(五)科技改變及產業變化對公司財務業務之影響及因應措施：無。

(六)企業形象改變對企業危機管理之影響及因應措施：無。

(七)進行併購之預期效益、可能風險及因應措施：無。

(八)擴充廠房之預期效益、可能風險及因應措施：無。

(九)進貨或銷貨集中所面臨之風險及因應措施：無。

(十)董事、監察人或持股超過百分之十之大股東，股權之大量移轉或更換對公司之影響、風險及因應措施：無。

(十一)經營權之改變對公司之影響、風險及因應措施：無。

(十二)訴訟或非訟事件，應列明公司及公司董事、監察人、總經理、實質負責人、持股比例超過百分之十之大股東及從屬公司已判決確定或目前尚在繫屬中之重大訴訟、非訟或行政爭訟事件，其結果可能對公司股東權益或證券價格有重大影響者，應揭露其系爭事實、標的金額、訴訟開始日期、主要涉訟當事人及截至年報刊印日止之處理情形：無。

(十三)其他重要風險及因應措施：無。

(十四)風險管理之組織架構：

1. 稽核室：負責內部稽核業務，評估作業流程及各項制度之健全性及有效性。

2. 總經理室：負責訂定公司發展方向、經營策略，並執行公司各部門之協調相關事宜。

**七、其他重要事項：無。**

## 捌、特別記載事項

一、關係企業相關資料：無。

二、最近年度及截止至年報刊印日止，私募有價證券辦理情形：

標的證券種類	106 年度國內第一次私募無擔保普通公司債			
董事會決議日期	民國 106 年 05 月 11 日	股款或價款繳納完成日期	民國 106 年 05 月 23 日	
交付日期	民國 106 年 05 月 26 日	到期日期	民國 109 年 05 月 26 日	
私募總額	新台幣 250,000,000 元			
價格訂定依據及合理性	發行普通公司債，未牽涉股權異動，按票面金額十足發行。			
應募人之選擇方式	符合證券交易法第四十三條之六及「公開發行公司辦理私募有價證券應注意事項」等相關函令規定之特定人為限。			
辦理私募之必要理由	考量募集之時效性、便利性及可行性，擬以私募普通公司債向特定人募集以達到迅速挹注所需資金。			
私募之計畫項目	為因應本公司支付營建工程款及充實營運資金之資金需求。			
私募對象	私募對象	認購金額(元)	與公司之關係	參與公司經營情形
	黃學藤	100,000,000	本公司董事長	有
	陳財發	110,000,000	本公司董事	無
	林鴻章	15,000,000	無	無
	陳麗如	15,000,000	無	無
	三洋窯業(股)	10,000,000	無	無
實際認購(或發行)價格	不適用。			
實際認購(或發行)價格與參考價格差異	不適用。			
辦理私募對股東權益影響(如：造成累積虧損增加...)	不適用。			
私募資金運用情形及計畫執行進度	截至目前為止已全數執行完畢。			
私募效益顯現情形	1.充實營運資金。 2.資金之運用可健全財務結構，提升營運效能，對股東權益將有正面助益。			

三、最近年度及截止至年報刊印日止子公司持有或處分本公司股票情形：  
無。

四、其他必要補充說明事項：無。

玖、本公司最近年度及截至年報刊印日止，發生證  
交法第三十六條第三項第二款項規定對股東權  
益或證券價格有重大影響之事項：原總經理係  
由董事長黃學藤兼任，自 110.01.01 黃勁嘉新任  
總經理。



鑫龍騰開發股份有限公司



董事長：黃學藤





鑫龍騰開發股份有限公司  
[www.glt.com.tw](http://www.glt.com.tw)