

鑫龍騰開發股份有限公司
及子公司

合併財務報告暨會計師核閱報告
民國111及110年第3季

地址：高雄市鼓山區龍水里明誠四路33號

電話：(07)555-7880

§ 目 錄 §

項	目 頁	財 務 報 告 次 附 註 編 號
一、封 面	1	-
二、目 錄	2	-
三、會計師核閱報告	3	-
四、合併資產負債表	4	-
五、合併綜合損益表	5	-
六、合併權益變動表	6	-
七、合併現金流量表	7~8	-
八、合併財務報告附註		
(一) 公司沿革	9	一
(二) 通過財務報告之日期及程序	9	二
(三) 新發布及修訂準則及解釋之適用	9~10	三
(四) 重大會計政策之彙總說明	10~12	四
(五) 重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源	12	五
(六) 重要會計項目之說明	12~30	六~二四
(七) 關係人交易	30~32	二五
(八) 質抵押之資產	32	二六
(九) 重大或有負債及未認列之合約承諾	-	-
(十) 重大之災害損失	-	-
(十一) 重大之期後事項	-	-
(十二) 具重大影響之外幣資產及負債資訊	32	二七
(十三) 附註揭露事項		
1. 重大交易事項相關資訊	32~33	二八
2. 轉投資事業相關資訊	32~33	二八
3. 大陸投資資訊	33	二八
4. 主要股東資訊	33	二八
(十四) 部門資訊	34~35	二九

會計師核閱報告

鑫龍騰開發股份有限公司 公鑒：

前 言

鑫龍騰開發股份有限公司（鑫龍騰公司）及其子公司民國 111 年及 110 年 9 月 30 日之合併資產負債表，暨民國 111 及 110 年 7 月 1 日至 9 月 30 日與民國 111 及 110 年 1 月 1 日至 9 月 30 日之合併綜合損益表、民國 111 及 110 年 1 月 1 日至 9 月 30 日合併權益變動表、合併現金流量表以及合併財務報表附註（包括重大會計政策彙總），業經本會計師核閱竣事。依證券發行人財務報告編製準則及經金融監督管理委員會認可並發布生效之國際會計準則第 34 號「期中財務報導」編製允當表達之合併財務報表係管理階層之責任，本會計師之責任係依據核閱結果對合併財務報表作成結論。

範 圍

本會計師係依照審計準則公報第六十五號「財務報表之核閱」執行核閱工作。核閱合併財務報表時所執行之程序包括查詢（主要向負責財務與會計事務之人員查詢）、分析性程序及其他核閱程序。核閱工作之範圍明顯小於查核工作之範圍，本會計師可能無法察覺所有可藉由查核工作辨認之重大事項，是以無法表示查核意見。

結 論

依本會計師核閱結果，並未發現上開合併財務報表在所有重大方面有未依照證券發行人財務報告編製準則及經金融監督管理委員會認可並發布生效之國際會計準則第 34 號「期中財務報導」編製，致無法允當表達鑫龍騰公司及其子公司民國 111 年及 110 年 9 月 30 日之合併財務狀況，暨民國 111 及 110 年 7 月 1 日至 9 月 30 日之合併財務績效，以及民國 111 及 110 年 1 月 1 日至 9 月 30 日之合併財務績效及合併現金流量之情事。

勤業眾信聯合會計師事務所
會計師 王 兆 群



王兆群

會計師 郭 麗 園



郭麗園

金融監督管理委員會核准文號
金管證審字第 1090347472 號

證券暨期貨管理委員會核准文號
台財證六字第 0920123784 號

中 華 民 國 111 年 11 月 8 日

民國 111 年 9 月 30 日 及 110 年 12 月 31 日 及 9 月 30 日

單位：新台幣千元

代 碼	資 產	111年9月30日 (經核閱)			110年12月31日(經查核)			110年9月30日 (經核閱)		
		金 額	%		金 額	%		金 額	%	
	流動資產									
1100	現金 (附註六)	\$ 785,971	11		\$ 384,383	8		\$ 228,142	5	
1110	透過損益按公允價值衡量之金融資產 (附註七)	-	-		30	-		-	-	
1220	本期所得稅資產	-	-		-	-		7	-	
1320	存貨 (附註八及二六)	6,060,222	83		3,814,333	76		3,506,317	80	
1476	其他金融資產—流動 (附註九及二五)	206,254	3		630,760	13		559,559	13	
1479	其他流動資產	68,629	1		23,912	1		19,791	-	
1480	取得合約之增額成本 (附註十九)	172,125	2		94,217	2		68,587	1	
11XX	流動資產合計	<u>7,293,201</u>	<u>100</u>		<u>4,947,635</u>	<u>100</u>		<u>4,382,403</u>	<u>99</u>	
	非流動資產									
1600	不動產、廠房及設備 (附註十)	2,173	-		3,040	-		3,301	-	
1755	使用權資產 (附註十一)	12,286	-		13,889	-		14,423	1	
1780	無形資產	324	-		599	-		560	-	
1805	商譽 (附註四)	11,818	-		11,818	-		-	-	
1840	遞延所得稅資產	82	-		82	-		-	-	
1980	其他金融資產—非流動 (附註十及二五)	6,740	-		6,045	-		6,045	-	
15XX	非流動資產合計	<u>33,423</u>	<u>-</u>		<u>35,473</u>	<u>-</u>		<u>24,329</u>	<u>1</u>	
1XXX	資產總計	<u>\$7,326,624</u>	<u>100</u>		<u>\$4,983,108</u>	<u>100</u>		<u>\$4,406,732</u>	<u>100</u>	
	負債及權益									
	流動負債									
2100	短期借款 (附註十二)	\$ 827,960	11		\$ -	-		\$ -	-	
2130	合約負債—流動 (附註十九)	591,901	8		353,715	7		293,244	7	
2170	應付帳款 (附註十四)	166,988	2		113,176	3		80,474	2	
2180	應付帳款—關係人 (附註十四及二四)	44,632	1		67,531	-		20,743	-	
2219	其他應付款 (附註十五)	33,642	-		42,049	1		49,657	1	
2230	本期所得稅負債	3,627	-		46,149	1		42,075	1	
2280	租賃負債—流動 (附註十一)	2,097	-		2,030	-		2,002	-	
2321	一營業週期內到期之應付公司債 (附註十三及二四)	299,498	4		297,241	6		296,494	7	
2322	一營業週期內到期之長期借款 (附註十二)	2,762,538	38		2,331,232	47		1,905,700	43	
2399	其他流動負債	15,074	-		726	-		272	-	
21XX	流動負債合計	<u>4,747,957</u>	<u>64</u>		<u>3,253,849</u>	<u>65</u>		<u>2,690,661</u>	<u>61</u>	
	非流動負債									
2540	長期借款 (附註十二)	325,900	5		-	-		-	-	
2580	租賃負債—非流動 (附註十一)	10,819	-		12,396	-		12,917	-	
25XX	非流動負債合計	<u>336,719</u>	<u>5</u>		<u>12,396</u>	<u>-</u>		<u>12,917</u>	<u>-</u>	
2XXX	負債合計	<u>5,084,676</u>	<u>69</u>		<u>3,266,245</u>	<u>65</u>		<u>2,703,578</u>	<u>61</u>	
	歸屬於本公司業主之權益 (附註十七)									
3100	股本	1,863,099	26		1,202,951	24		1,202,951	27	
3200	資本公積	156,762	2		154,597	3		154,597	4	
	保留盈餘									
3310	法定盈餘公積	50,070	-		28,620	-		28,620	1	
3350	未分配盈餘	172,017	3		330,695	8		316,986	7	
3300	保留盈餘合計	222,087	3		359,315	8		345,606	8	
3XXX	本公司業主之權益總計	<u>2,241,948</u>	<u>31</u>		<u>1,716,863</u>	<u>35</u>		<u>1,703,154</u>	<u>39</u>	
	負債及權益總計	<u>\$7,326,624</u>	<u>100</u>		<u>\$4,983,108</u>	<u>100</u>		<u>\$4,406,732</u>	<u>100</u>	

後附之附註係本合併財務報告之一部分。

董事長：黃學藤



經理人：黃勁嘉



會計主管：蔡佳倫



鑫龍騰開發及子公司

合併財務報表

民國 111 及 110 年 7 月 1 日至 9 月 30 日
以及民國 111 及 110 年 1 月 1 日至 9 月 30 日
(僅經核閱，未依一般公認審計準則查核)

單位：新台幣千元，惟每股盈
餘（虧損）為新台幣元

代 碼		111年7月1日至9月30日		110年7月1日至9月30日		111年1月1日至9月30日		110年1月1日至9月30日	
		金 額	%	金 額	%	金 額	%	金 額	%
4000	營業收入（附註十八）	\$ -	-	\$ 174,919	100	\$ 66,004	100	\$ 1,350,165	100
5000	營業成本（附註十九）	-	-	115,513	66	48,987	74	985,753	73
5900	營業毛利	-	-	59,406	34	17,017	26	364,412	27
	營業費用（附註十九）								
6100	推銷費用	764	-	7,483	4	4,904	7	65,892	5
6200	管理費用	11,727	-	17,108	10	29,488	45	47,954	4
6000	營業費用合計	12,491	-	24,591	14	34,392	52	113,846	9
6900	營業淨利（損）	(12,491)	-	34,815	20	(17,375)	(26)	250,566	18
	營業外收入及支出（附註十 九）								
7100	利息收入	2	-	-	-	187	-	110	-
7010	其他收入	1,330	-	2,288	-	5,254	9	2,789	-
7020	其他利益及損失	(1,101)	-	(841)	-	(2,396)	(4)	(2,215)	-
7050	財務成本	(71)	-	(827)	-	(974)	(2)	(5,204)	-
7000	營業外收入及支出 合計	160	-	620	-	2,071	3	(4,520)	-
7900	稅前淨利（損）	(12,331)	-	35,435	20	(15,304)	(23)	246,046	18
7950	所得稅費用（附註四及二十）	-	-	7,322	4	1,628	3	45,258	3
8500	本期淨利（損）	(\$ 12,331)	-	\$ 28,113	16	(\$ 16,932)	(26)	\$ 200,788	15
8600	本期淨利（損）歸屬於：								
8610	本公司業主	(\$ 12,331)	-	\$ 28,113	-	(\$ 16,932)	-	\$ 200,788	-
	每股盈餘（虧損）（附註二一）								
9750	基 本	(\$ 0.09)	-	\$ 0.22	-	(\$ 0.13)	-	\$ 1.59	-
9850	稀 釋	(\$ 0.09)	-	\$ 0.20	-	(\$ 0.13)	-	\$ 1.42	-

後附之附註係本合併財務報告之一部分。

董事長：黃學藤



經理人：黃勁嘉



會計主管：蔡佳倫



鑫龍騰國際股份有限公司及子公司

民國 111 年 9 月 30 日
(僅經核閱未經股東會決議會計準則查核)

單位：新台幣千元

代碼	歸屬於本公司業主之權益	保 留 盈 餘			合 計	權 益 總 計
		普 通 股 股 本	資 本 公 積	法 定 盈 餘 公 積		
A1	111 年 1 月 1 日 餘 額	\$1,202,951	\$ 154,597	\$ 28,620	\$ 330,695	\$ 1,716,863
	110 年度盈餘分配 (附註十七)					
B1	法定盈餘公積	-	-	21,450	(21,450)	-
B5	現金股利	-	-	-	(60,148)	(60,148)
B9	股票股利	60,148	-	-	(60,148)	-
		60,148	-	21,450	(141,746)	(60,148)
E1	現金增資 (附註十七)	600,000	-	-	-	600,000
N1	股份基礎給付交易 (附註十七)	-	2,165	-	-	2,165
D1	111 年 1 月 1 日至 9 月 30 日 淨 損	-	-	-	(16,932)	(16,932)
Z1	111 年 9 月 30 日 餘 額	\$1,863,099	\$ 156,762	\$ 50,070	\$ 172,017	\$ 2,241,948
A1	110 年 1 月 1 日 餘 額	\$1,202,951	\$ 154,597	\$ 22,768	\$ 158,139	\$ 1,538,455
	109 年度盈餘分配 (附註十七)					
B1	法定盈餘公積	-	-	5,852	(5,852)	-
B5	現金股利	-	-	-	(36,089)	(36,089)
		-	-	5,852	(41,941)	(36,089)
D1	110 年 1 月 1 日至 9 月 30 日 淨 利	-	-	-	200,788	200,788
Z1	110 年 9 月 30 日 餘 額	\$1,202,951	\$ 154,597	\$ 28,620	\$ 316,986	\$ 1,703,154

後附之附註係本合併財務報告之一部分。

董事長：黃學藤



經理人：黃勁嘉



會計主管：蔡佳倫





鑫龍騰開發股份有限公司及子公司

合併現金流量表

民國 111 及 110 年 1 月 1 日至 9 月 30 日

(僅經核閱，未依一般公認審計準則查核)

單位：新台幣千元

代 碼		111 年 1 月 1 日 至 9 月 30 日	110 年 1 月 1 日 至 9 月 30 日
	營業活動之現金流量		
A10000	本期稅前淨利(損)	(\$ 15,304)	\$ 246,046
A20010	收益費損項目		
A20100	折舊費用	2,324	2,432
A20200	攤銷費用	275	286
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	974	5,204
A21200	利息收入	(187)	(110)
A21900	股份基礎給付酬勞成本	2,165	-
A22500	處分不動產、廠房及設備利益	(425)	-
A30000	營業資產及負債之淨變動數		
A31130	應收票據	-	4
A31150	應收帳款	-	100
A31200	存 貨	(2,191,163)	517,151
A31240	其他流動資產	(44,717)	21,334
A31250	其他金融資產	424,506	(234,346)
A31270	取得合約之增額成本	(77,908)	(58,263)
A32125	合約負債	238,186	153,891
A32150	應付帳款	30,913	37,828
A32180	其他應付款	(11,688)	23,603
A32230	其他流動負債	14,348	(2,037)
A33000	營運產生之現金流入(出)	(1,627,671)	713,123
A33100	收取之利息	187	110
A33300	支付之利息	(50,162)	(28,078)
A33500	支付之所得稅	(44,150)	(4,983)
AAAA	營業活動之淨現金流入(出)	(1,721,796)	680,172
	投資活動之現金流量		
B02800	處分不動產、廠房及設備	571	-
B03700	存出保證金增加	(695)	(857)
B04500	取得無形資產	-	(120)
BBBB	投資活動之淨現金流出	(124)	(977)

(接次頁)

(承前頁)

代 碼		111 年 1 月 1 日 至 9 月 30 日	110 年 1 月 1 日 至 9 月 30 日
	籌資活動之現金流量		
C00200	短期借款增加(減少)	\$ 827,960	(\$ 658,110)
C01600	舉借長期借款	757,206	-
C03100	存入保證金減少	-	(30)
C04020	租賃本金償還	(1,510)	(1,460)
C04500	發放現金股利	(60,148)	(36,089)
C04600	現金增資	<u>600,000</u>	<u>-</u>
CCCC	籌資活動之淨現金流入(出)	<u>2,123,508</u>	<u>(695,689)</u>
EEEE	現金淨增加(減少)	401,588	(16,494)
E00100	期初現金餘額	<u>384,383</u>	<u>244,636</u>
E00200	期末現金餘額	<u>\$ 785,971</u>	<u>\$ 228,142</u>

後附之附註係本合併財務報告之一部分。

董事長：黃學藤



經理人：黃勁嘉



會計主管：蔡佳倫



鑫龍騰開發股份有限公司及子公司

合併財務報告附註

民國 111 及 110 年 1 月 1 日至 9 月 30 日

(僅經核閱，未依一般公認審計準則查核)

(除另註明外，金額以新台幣千元為單位)

一、公司沿革

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

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

本合併財務報告係以本公司之功能性貨幣新台幣表達。

二、通過財務報告之日期及程序

本合併財務報告於 111 年 11 月 8 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) 首次適用經金融監督管理委員會(以下稱「金管會」)認可並發布生效之國際財務報導準則(IFRS)、國際會計準則(IAS)、解釋(IFRIC)及解釋公告(SIC)(以下稱「IFRSs」)將不致造成本公司及子公司會計政策之重大變動。

(二) 112 年適用之金管會認可之 IFRSs

<u>新發布 / 修正 / 修訂準則及解釋</u>	<u>國際會計準則理事會 (IASB) 發布之生效日</u>
IAS 1 之修正「會計政策之揭露」	2023 年 1 月 1 日 (註 1)
IAS 8 之修正「會計估計值之定義」	2023 年 1 月 1 日 (註 2)
IAS 12 之修正「與單一交易所產生之資產及負債有關之遞延所得稅」	2023 年 1 月 1 日 (註 3)

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

註 2：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值變動及會計政策變動適用此項修正。

註 3：除於 2022 年 1 月 1 日就租賃及除役義務之暫時性差異認列遞延所得稅外，該修正係適用於 2022 年 1 月 1 日以後所發生之交易。

截至本合併財務報告經董事會通過發布日止，本公司及子公司仍持續評估上述準則、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。

(三) IASB 已發布但尚未經金管會認可並發布生效之 IFRSs

新發布 / 修正 / 修訂準則及解釋	I A S B 發 布 之 生 效 日 (註 1)
IFRS 10 及 IAS 28 之修正「投資者與其關聯企業或合資間之資產出售或投入」	未 定
IFRS 16 之修正「售後租回中之租賃負債」	2024 年 1 月 1 日 (註 2)
IFRS 17「保險合約」	2023 年 1 月 1 日
IFRS 17 之修正	2023 年 1 月 1 日
IFRS 17 之修正「初次適用 IFRS 17 及 IFRS 9 — 比較資訊」	2023 年 1 月 1 日
IAS 1 之修正「負債分類為流動或非流動」	2024 年 1 月 1 日
IAS 1 之修正「具合約條款之非流動負債」	2024 年 1 月 1 日

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：賣方兼承租人應對初次適用 IFRS 16 日後簽訂之售後租回交易追溯適用 IFRS 16 之修正。

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

四、重大會計政策之彙總說明

(一) 遵循聲明

本合併財務報告係依照證券發行人財務報告編製準則及經金管會認可並發布生效之 IAS 34「期中財務報導」編製，本合併財務報告並未包含整份年度合併財務報告所規定之所有 IFRSs 揭露資訊。

(二) 編製基礎

除按公允價值衡量之金融工具外，本合併財務報告係依歷史成本基礎編製。

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

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

(三) 其他重大會計政策說明

除下列說明外，請參閱 110 年度財務報告之重大會計政策彙總說明。

所得稅

所得稅費用係當期所得稅及遞延所得稅之總和。期中期間之所得稅係以年度為基礎進行評估，以預期年度總盈餘所適用之稅率，就期中稅前利益予以計算。

(四) 合併基礎

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

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

本合併財務報告編製主體如下：

投資公司名稱	子公司名稱	業務性質	所持股權百分比（%）			說明
			111年 9月30日	110年 12月31日	110年 9月30日	
本公司	鑫嘉營造股份有限公司 (鑫嘉公司)	房屋建築營造	100	100	-	註

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

五、重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源

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

本合併財務報告所採用之重大會計判斷、估計及假設不確定主要來源與110年度合併財務報告附註五相同。

本公司及子公司將新型冠狀病毒肺炎疫情近期發展及對經濟可能之影響，納入重大會計估計之考量，管理階層將對估計與基本假設持續檢視。若估計之修正僅影響當期，則於修正當期認列；若會計估計之修正同時影響當期及未來期間，則於修正當期及未來期間認列。

六、現金

	111年 9月30日	110年 12月31日	110年 9月30日
庫存現金及週轉金	\$ 54	\$ 54	\$ 54
銀行支票及活期存款	<u>785,917</u>	<u>384,329</u>	<u>228,088</u>
	<u>\$785,971</u>	<u>\$384,383</u>	<u>\$228,142</u>

七、透過損益按公允價值衡量之金融資產

	111年 9月30日	110年 12月31日	110年 9月30日
<u>強制透過損益按公允價值衡量</u>			
衍生工具			
可轉換公司債之贖回權（附註十四）	<u>\$ -</u>	<u>\$ 30</u>	<u>\$ -</u>

八、存 貨

項 目	111 年 9 月 30 日	110 年 12 月 31 日	110 年 9 月 30 日
在建房地	\$ 5,981,722	\$ 3,506,233	\$ 3,257,787
待售房地	-	48,987	144,930
預付土地款	78,500	259,113	103,600
	<u>\$ 6,060,222</u>	<u>\$ 3,814,333</u>	<u>\$ 3,506,317</u>

本公司及子公司取得融資進行建屋推案，其借款成本之資本化資訊請參閱附註十九(一)財務成本。

設定作為借款擔保之存貨金額，請參閱附註二五。

九、其他金融資產—流動及非流動

流 動	111 年 9 月 30 日	110 年 12 月 31 日	110 年 9 月 30 日
受限制銀行存款			
備償專戶(附註十三)	\$ -	\$ 280,153	\$ 280,121
預售房屋價金履約保證	206,254	350,607	279,438
	<u>\$ 206,254</u>	<u>\$ 630,760</u>	<u>\$ 559,559</u>
非 流 動			
存出保證金	<u>\$ 6,740</u>	<u>\$ 6,045</u>	<u>\$ 6,045</u>

十、不動產、廠房及設備

本公司及子公司 111 及 110 年 1 月 1 日至 9 月 30 日之不動產、廠房及設備係運輸設備，除折舊及 111 年 1 月 1 日至 9 月 30 日出售運輸設備外並無重大變動，以直線基礎按 5 年計提折舊。

十一、租賃協議

(一) 使用權資產

	111 年 9 月 30 日	110 年 12 月 31 日	110 年 9 月 30 日
使用權資產帳面金額			
建築物	<u>\$ 12,286</u>	<u>\$ 13,889</u>	<u>\$ 14,423</u>

	111年 7月1日至 9月30日	110年 7月1日至 9月30日	111年 1月1日至 9月30日	110年 1月1日至 9月30日
使用權資產之折舊費用				
建築物	<u>\$ 534</u>	<u>\$ 534</u>	<u>\$1,603</u>	<u>\$1,602</u>

(二) 租賃負債

	111年 9月30日	110年 12月31日	110年 9月30日
租賃負債帳面金額			
流動	<u>\$ 2,097</u>	<u>\$ 2,030</u>	<u>\$ 2,002</u>
非流動	<u>\$10,819</u>	<u>\$12,396</u>	<u>\$12,917</u>

租賃負債之折現率（%）區間如下：

	111年 9月30日	110年 12月31日	110年 9月30日
建築物	2.15	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

	111年 7月1日至 9月30日	110年 7月1日至 9月30日	111年 1月1日至 9月30日	110年 1月1日至 9月30日
短期及低價值租賃費用	<u>\$ 20</u>	<u>\$ 20</u>	<u>\$ 59</u>	<u>\$ 59</u>
租賃之現金流出總額			<u>\$1,791</u>	<u>\$1,773</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。

十二、借 款

(一) 短期借款

	111年 9月30日	110年 12月31日	110年 9月30日
擔保借款	<u>\$827,960</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>

短期借款之利率 111 年 9 月 30 日為 1.88%。

上述借款係由本公司董事長為連帶保證人。

(二) 長期借款

	111 年 9 月 30 日	110 年 12 月 31 日	110 年 9 月 30 日
擔保借款	\$ 3,088,438	\$ 2,331,232	\$ 1,905,700
減：列為一營業週期內到期部分	<u>2,762,538</u>	<u>2,331,232</u>	<u>1,905,700</u>
	<u>\$ 325,900</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>

上開長期借款之主要條件：

	重 大 條 款	111 年 9 月 30 日	110 年 12 月 31 日	110 年 9 月 30 日
浮動利率借款				
銀行擔保借款	將於 113 年 1 月到期償還	\$ 575,500	\$ 575,500	\$ 575,500
銀行擔保借款	將於 113 年 5 月到期償還	508,000	508,000	508,000
銀行擔保借款	將於 113 年 9 月到期償還	507,200	507,200	507,200
銀行擔保借款	將於 113 年 1 月到期償還	315,000	315,000	315,000
銀行擔保借款	將於 113 年 1 月到期償還	427,200	213,600	-
銀行擔保借款	將於 113 年 1 月到期償還	336,168	211,932	-
銀行擔保借款	將於 116 年 3 月到期償還	325,900	-	-
銀行擔保借款	將於 114 年 10 月到期償還	<u>93,470</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
		<u>\$3,088,438</u>	<u>\$2,331,232</u>	<u>\$1,905,700</u>

長期借款之利率 111 年 9 月 30 日暨 110 年 12 月 31 日及 9 月 30 日分別為 1.50%~2.38%、1.50%~2.00%及 1.50%~1.90%。

上述借款除 113 年 1 月到期之長期借款 427,200 千元及 114 年 10 月到期之長期借款 93,470 千元係由本公司董事長及其配偶為連帶保證人外，其餘係由本公司董事長為連帶保證人。

十三、應付公司債

108 年 11 月發行國內第 1 次有擔保轉換公司債，截至 111 年 9 月 30 日暨 110 年 12 月 31 日及 9 月 30 日內容如下：

	111 年 9 月 30 日	110 年 12 月 31 日	110 年 9 月 30 日
(一) 負債組成要素			
1. 公司債			
第 1 次國內有擔保可轉換	\$ 300,000	\$ 300,000	\$ 300,000

(接次頁)

(承前頁)

	111年 9月30日	110年 12月31日	110年 9月30日
減：公司債折價	\$ 502	\$ 2,759	\$ 3,506
列為一營業週期內 到期部分	<u>299,498</u>	<u>297,241</u>	<u>296,494</u>
	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>

第 1 次國內有擔保可轉換公司債有效利率為 1.0132%。

	111年 9月30日	110年 12月31日	110年 9月30日
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>	<u>\$ -</u>

(二) 權益組成要素—認股權			
國內第 1 次有擔保可轉換	<u>\$ 4,943</u>	<u>\$ 4,943</u>	<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，111 年 9 月調降轉換價格為 15.10 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，111 年 9 月 30 日由本公司董事長及董事提供個人資產作為轉換公司債之擔保，110 年 12 月 31 日及 9 月 30 日本公司提供銀行存款作為轉換公司債之擔保（附註九），依合約規定本公司第 2 季及年度合併財務報告之財務比率須符合若干財務比率及標準。

本公司 111 年第 2 季財務報告未達上述財務比率之約定，本公司關係人已增加擔保品。

十四、應付帳款

	111 年 9 月 30 日	110 年 12 月 31 日	110 年 9 月 30 日
應付帳款			
因營業而發生	<u>\$166,988</u>	<u>\$113,176</u>	<u>\$ 80,474</u>
應付帳款－關係人			
因營業而發生	<u>\$ 44,632</u>	<u>\$ 67,531</u>	<u>\$ 20,743</u>

十五、其他應付款

	111 年 9 月 30 日	110 年 12 月 31 日	110 年 9 月 30 日
應付員工及董監事酬勞	\$10,992	\$10,992	\$10,252
應付廣告費	10,747	20,859	29,708
應付薪資及獎金	3,549	7,535	2,940
應付利息	2,843	1,067	663
應付勞務費	2,454	500	1,324
銷項稅額	1,877	4	3,670
其他	<u>1,180</u>	<u>1,092</u>	<u>1,100</u>
	<u>\$33,642</u>	<u>\$42,049</u>	<u>\$49,657</u>

十六、資產負債之到期分析

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

	12 個月內	12 個月後	合 計
111 年 9 月 30 日			
資 產			
存 貨	\$ 1,060,945	\$ 4,999,277	\$ 6,060,222
其他金融資產—流動	3,550	202,704	206,254
取得合約之增額成本	42,629	129,496	172,125
	<u>\$ 1,107,124</u>	<u>\$ 5,331,477</u>	<u>\$ 6,438,601</u>
百分比 (%)	<u>17</u>	<u>83</u>	<u>100</u>
負 債			
短期借款	\$ -	\$ 827,960	\$ 827,960
合約負債—流動	221,059	370,842	591,901
應付帳款	137,390	29,598	166,988
應付帳款—關係人	44,632	-	44,632
應付公司債	299,498	-	299,498
長期借款	651,168	2,437,270	3,088,438
	<u>\$ 1,353,747</u>	<u>\$ 3,665,670</u>	<u>\$ 5,019,417</u>
百分比 (%)	<u>27</u>	<u>73</u>	<u>100</u>
110 年 12 月 31 日			
資 產			
存 貨	\$ 574,156	\$ 3,240,177	\$ 3,814,333
其他金融資產—流動	357,782	272,978	630,760
取得合約之增額成本	15,977	78,240	94,217
	<u>\$ 947,915</u>	<u>\$ 3,591,395</u>	<u>\$ 4,539,310</u>
百分比 (%)	<u>21</u>	<u>79</u>	<u>100</u>
負 債			
合約負債—流動	\$ 81,950	\$ 271,765	\$ 353,715
應付帳款	110,006	3,170	113,176
應付帳款—關係人	67,531	-	67,531
長期借款	466,082	1,865,150	2,331,232
應付公司債	297,241	-	297,241
	<u>\$ 1,022,810</u>	<u>\$ 2,140,085</u>	<u>\$ 3,162,895</u>

(接次頁)

(承前頁)

	12 個月內	12 個月後	合 計
百分比 (%)	<u>32</u>	<u>68</u>	<u>100</u>
110 年 9 月 30 日			
資 產			
存 貨	\$ 144,930	\$ 3,361,387	\$ 3,506,317
其他金融資產—流動	-	559,559	559,559
取得合約之增額成本	-	68,587	68,587
	<u>\$ 144,930</u>	<u>\$ 3,989,533</u>	<u>\$ 4,134,463</u>
百分比 (%)	<u>4</u>	<u>96</u>	<u>100</u>
負 債			
合約負債—流動	\$ 13,445	\$ 279,799	\$ 293,244
應付帳款 (含關係人)	100,347	870	101,217
應付公司債	-	296,494	296,494
長期借款	-	1,905,700	1,905,700
	<u>\$ 113,792</u>	<u>\$ 2,482,863</u>	<u>\$ 2,596,655</u>
百分比 (%)	<u>4</u>	<u>96</u>	<u>100</u>

十七、權 益

(一) 股 本

普 通 股

	111 年 9 月 30 日	110 年 12 月 31 日	110 年 9 月 30 日
額定股數 (千股)	<u>300,000</u>	<u>300,000</u>	<u>300,000</u>
額定股本	<u>\$ 3,000,000</u>	<u>\$ 3,000,000</u>	<u>\$ 3,000,000</u>
已發行且已收足股款之股數 (千股)	<u>186,310</u>	<u>120,295</u>	<u>120,295</u>
已發行股本	<u>\$ 1,863,099</u>	<u>\$ 1,202,951</u>	<u>\$ 1,202,951</u>

本公司於 111 年 6 月董事會決議現金增資發行新股 60,000 千股，業經金管會證券期貨局於 111 年 7 月核准，並經董事會決議以 111 年 9 月 4 日為增資基準日，其中保留予員工認股部份認列 2,165 千元酬勞成本及資本公積。本公司 111 年 6 月股東會決議盈餘轉增資 60,148 千元，發行新股 6,015 千股，業經主管機關核准辦理。

(二) 資本公積

	111年 9月30日	110年 12月31日	110年 9月30日
得用以彌補虧損、發放 現金或撥充股本(註)			
股票發行溢價	\$150,244	\$148,079	\$148,079
員工認股權失效	1,575	1,575	1,575
不得作為任何用途 可轉換公司債之認股權(附註 十四)	4,943	4,943	4,943
	<u>\$156,762</u>	<u>\$154,597</u>	<u>\$154,597</u>

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

(三) 保留盈餘及股利政策

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

前述之盈餘分派案，由董事會擬具盈餘分配議案提請股東會決議分派之。

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

本公司章程規定，股利政策須視公司目前及未來之投資環境、資金需求、國內外競爭狀況及資本預算等因素，兼顧股東利益、平衡股利及公司長期財務規劃等，每年就可供分配盈餘提撥不低於 10% 分配股東股息紅利，惟累積可供分配盈餘低於實收股本 15% 時，得不予分配；股東紅利之發放，其中股票股利不高於紅利總額之 60%。

本公司 111 及 110 年度盈餘分配案業經董事會決議如下，其中現金股利已由董事會決議分配並分別於 111 年 6 月及 110 年 7 月股東常會報告。本公司 110 及 109 年度之其餘盈餘分配項目業經 111 年 6 月及 110 年 7 月股東常會決議通過。

	盈餘分配案		每股股利 (元)	
	110 年度	109 年度	110 年度	109 年度
法定盈餘公積	\$21,450	\$ 5,852		
現金股利	60,148	36,089	\$ 0.5	\$ 0.3
股票股利	60,148		0.5	

十八、收入

(一) 合約餘額

	111 年 9 月 30 日	110 年 12 月 31 日	110 年 9 月 30 日	110 年 1 月 1 日
應收帳款	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 100
合約負債—流動 預收房地款	\$591,901	\$353,715	\$293,244	\$139,353

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。

來自期初合約負債於當期認列為收入之金額如下：

	111 年 1 月 1 日 至 9 月 30 日	110 年 1 月 1 日 至 9 月 30 日
預收房地款	\$ 3,437	\$94,002

(二) 合約成本相關資產

	111 年 9 月 30 日	110 年 12 月 31 日	110 年 9 月 30 日
取得合約之增額成本	\$172,125	\$ 94,217	\$ 68,587

(三) 客戶合約收入之細分

111 及 110 年 1 月 1 日至 9 月 30 日本公司及子公司營業收入均為銷售房地個案之營建收入。

十九、稅前淨利（損）

(一) 財務成本

	111年 7月1日至 9月30日	110年 7月1日至 9月30日	111年 1月1日至 9月30日	110年 1月1日至 9月30日
金融機構借款	\$ 19,809	\$ 8,318	\$ 51,716	\$ 27,585
可轉換公司債折價攤銷之 利息	752	745	2,257	2,234
租賃負債利息	<u>72</u>	<u>82</u>	<u>222</u>	<u>254</u>
	20,633	9,145	54,195	30,073
減：列入符合要件資產成 本（利息資本化）	<u>20,562</u>	<u>8,318</u>	<u>53,221</u>	<u>24,869</u>
	<u>\$ 71</u>	<u>\$ 827</u>	<u>\$ 974</u>	<u>\$ 5,204</u>
利息資本化利率（%）	1.50~2.38	1.50~1.90	1.45~2.38	1.50~1.90

(二) 折舊及攤銷

	111年 7月1日至 9月30日	110年 7月1日至 9月30日	111年 1月1日至 9月30日	110年 1月1日至 9月30日
不動產、廠房及設備	\$ 224	\$ 260	\$ 721	\$ 830
使用權資產	534	534	1,603	1,602
無形資產	<u>64</u>	<u>94</u>	<u>275</u>	<u>286</u>
	<u>\$ 822</u>	<u>\$ 888</u>	<u>\$ 2,599</u>	<u>\$ 2,718</u>
折舊費用依功能別彙總 營業費用	<u>\$ 758</u>	<u>\$ 794</u>	<u>\$ 2,324</u>	<u>\$ 2,432</u>
攤銷費用依功能別彙總 營業費用	<u>\$ 64</u>	<u>\$ 94</u>	<u>\$ 275</u>	<u>\$ 286</u>

(三) 員工福利費用

	111年 7月1日至 9月30日	110年 7月1日至 9月30日	111年 1月1日至 9月30日	110年 1月1日至 9月30日
短期員工福利				
薪資	\$ 6,331	\$ 6,877	\$ 16,549	\$ 23,314
勞健保	459	424	1,399	1,273
其他	<u>-</u>	<u>181</u>	<u>128</u>	<u>1,416</u>
	6,790	7,482	18,076	26,003

(接次頁)

(承前頁)

	111年 7月1日至 9月30日	110年 7月1日至 9月30日	111年 1月1日至 9月30日	110年 1月1日至 9月30日
退職後福利				
確定提撥計畫	\$ 211	\$ 181	\$ 582	\$ 531
股份基礎給付				
權益交割	<u>2,165</u>	<u>-</u>	<u>2,165</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 9,166</u>	<u>\$ 7,663</u>	<u>\$ 20,823</u>	<u>\$ 26,534</u>
依功能別彙總				
營業費用	<u>\$ 9,166</u>	<u>\$ 7,663</u>	<u>\$ 20,823</u>	<u>\$ 26,534</u>

(四) 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。

本公司於111及110年7月1日至9月30日與111及110年1月1日至9月30日估列之員工及董監事酬勞如下：

	111年 7月1日至 9月30日	110年 7月1日至 9月30日	111年 1月1日至 9月30日	110年 1月1日至 9月30日
員工酬勞	\$ -	\$ 369	\$ -	\$ 2,563
董監事酬勞	-	1,107	-	7,689

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。

本公司於111年及110年3月經董事會決議分別通過110及109年度員工及董監事酬勞（皆以現金發放）如下：

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

110及109年度員工及董監事酬勞之實際配發金額與110及109年度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。

二十、所得稅

(一) 認列於損益之所得稅

	111年 7月1日至 9月30日	110年 7月1日至 9月30日	111年 1月1日至 9月30日	110年 1月1日至 9月30日
當期所得稅				
本期產生者	\$ -	\$ 6,493	\$ 126	\$ 43,304
未分配盈餘加徵	-	829	3,638	829
以前年度之調整	-	-	(2,136)	-
遞延所得稅				
本期產生者	-	-	-	1,125
	<u>\$ -</u>	<u>\$ 7,322</u>	<u>\$ 1,628</u>	<u>\$ 45,258</u>

(二) 所得稅核定情形

本公司及子公司截至 109 年度之營利事業所得稅申報案件業經稅捐稽徵機關核定。

二一、每股盈餘（虧損）

計算每股盈餘時，無償配股之影響業已追溯調整，該無償配股基準日訂於 111 年 9 月。因追溯調整，110 年 7 月 1 日至 9 月 30 日及 1 月 1 日至 9 月 30 日基本及稀釋每股盈餘變動如下：

	單位：每股元			
	追 溯 調 整 前	追 溯 調 整 後	追 溯 調 整 前	追 溯 調 整 後
	110年 7月1日 至9月30日	110年 1月1日 至9月30日	110年 7月1日 至9月30日	110年 1月1日 至9月30日
基本每股盈餘	<u>\$ 0.23</u>	<u>\$ 1.67</u>	<u>\$ 0.22</u>	<u>\$ 1.59</u>
稀釋每股盈餘	<u>\$ 0.21</u>	<u>\$ 1.48</u>	<u>\$ 0.20</u>	<u>\$ 1.42</u>

用以計算每股盈餘（虧損）之淨利（損）及普通股加權平均股數如下：

歸屬於本公司業主之本期淨利（損）

	111年 7月1日 至9月30日	110年 7月1日 至9月30日	111年 1月1日 至9月30日	110年 1月1日 至9月30日
用以計算基本及稀釋每股盈餘（虧損）之淨利（損）	(\$ 12,331)	\$ 28,113	(\$ 16,932)	\$ 200,788
具稀釋作用之影響				
可轉換公司債利息費用	-	679	-	2,036
用以計算稀釋每股盈餘（虧損）之淨利（損）	<u>(\$ 12,331)</u>	<u>\$ 28,792</u>	<u>(\$ 16,932)</u>	<u>\$ 202,824</u>

股 數

	111年 7月1日 至9月30日	110年 7月1日 至9月30日	111年 1月1日 至9月30日	110年 1月1日 至9月30日
用以計算基本每股盈餘（虧損）之普通股加權平均股數	132,832	126,310	128,508	126,310
具稀釋作用潛在普通股之影響				
員工酬勞	-	137	-	149
可轉換公司債	-	16,502	-	16,502
用以計算稀釋每股盈餘（虧損）之普通股加權平均股數	<u>132,832</u>	<u>142,949</u>	<u>128,508</u>	<u>142,961</u>

單位：千股

本公司 111 年 7 月 1 日至 9 月 30 日與 111 年 1 月 1 日至 9 月 30 日為虧損，若計入員工酬勞及可轉換公司債之影響將造成反稀釋作用，故未納入稀釋每股盈餘（虧損）之計算。

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。

二二、資本風險管理

資本風險管理政策並無重大變動，如附註十三所述，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。

二三、金融工具

(一) 公允價值之資訊－非按公允價值衡量之金融工具

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

(二) 公允價值之資訊－以重複性基礎按公允價值衡量之金融工具

1. 公允價值層級

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

2. 第 3 等級公允價值衡量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式估算公允價值，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

	111 年 9 月 30 日	110 年 12 月 31 日	110 年 9 月 30 日
<u>金 融 資 產</u>			
按攤銷後成本衡量之金融資產 (註 1)	\$ 998,965	\$ 1,021,188	\$ 793,746
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)	4,461,158	2,851,229	2,353,068

註 1：餘額係包含現金及其他金融資產（含流動及非流動）等按攤銷後成本衡量之金融資產。

註 2：餘額係包含短期借款、應付帳款（含關係人）、其他應付款、一營業週期內到期之長期借款、一營業週期內到

期之應付公司債及長期借款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

本公司及子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

本公司及子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：

	111年 9月30日	110年 12月31日	110年 9月30日
具公允價值利率風險 金融負債	\$ 312,414	\$ 311,667	\$ 311,413
具現金流量利率風險			
金融資產	992,171	1,015,089	787,647
金融負債	3,916,398	2,331,232	1,905,700

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

若金融負債利率增加／減少1%，在所有其他變數維持不變之情況下，本公司及子公司111年1月1日至9月30日之現金流出將增加／減少29,373千元，110年1月1日至9月30日之現金流出將減少／增加14,293千元。

2. 信用風險

信用風險係指交易對方拖欠合約義務而造成公司財務損失之風險，截至資產負債表日止，本公司及子公司可能因交易對方未履行義務造成財務損失之最大信用風險暴險主要係來自於資產負債表所認列之金融資產帳面金額。本

公司及子公司流動資產之交易對象主係信用良好之金融機構，是以信用風險不高。

3. 流動性風險

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

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

(1) 流動性風險表

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

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

	1 年 以 內 1 年 以 上 合 計		
111 年 9 月 30 日			
短期借款	\$ 16,394	\$ 832,058	\$ 848,452
應付帳款（含關係人）	182,022	29,598	211,620
其他應付款	33,642	-	33,642
應付公司債	302,250	-	302,250
長期借款	707,339	2,506,524	3,213,863
租賃負債	2,354	11,395	13,749
	<u>\$ 1,244,001</u>	<u>\$ 3,379,575</u>	<u>\$ 4,623,576</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>\$2,354</u>	<u>\$9,576</u>	<u>\$1,819</u>

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

租賃負債到期分析之進一步資訊如下：

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

	1 年 以 內	1 年 以 上	合 計
<u>110 年 9 月 30 日</u>			
應付帳款（含關係人）	\$ 100,347	\$ 870	\$ 101,217
其他應付款	49,657	-	49,657
應付公司債	-	302,250	302,250
長期借款	33,266	1,958,852	1,992,118
租賃負債	<u>2,303</u>	<u>13,749</u>	<u>16,052</u>
	<u>\$ 185,573</u>	<u>\$ 2,275,721</u>	<u>\$ 2,461,294</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>\$2,303</u>	<u>\$9,505</u>	<u>\$4,244</u>

(2) 融資額度

	111 年 9 月 30 日	110 年 12 月 31 日	110 年 9 月 30 日
有擔保銀行借款額			
度			
已動用金額	\$ 3,916,398	\$ 2,331,232	\$ 1,905,700
未動用金額	<u>1,474,062</u>	<u>2,668,128</u>	<u>2,265,700</u>
	<u>\$ 5,390,460</u>	<u>\$ 4,999,360</u>	<u>\$ 4,171,400</u>

二四、關係人交易

除已於其他附註所述者外，本公司及子公司與關係人間之重大交易如下：

(一) 關係人名稱及其關係人

<u>關 係 人 名 稱</u>	<u>與本公司及子公司之關係</u>
龍騰建設股份有限公司	實質關係人
天玉營造股份有限公司	實質關係人
黃學藤	本公司之董事長
陳雅琴	本公司董事長之配偶
陳財發	本公司之董事

(二) 進 貨

<u>關 係 人 名 稱</u>	<u>111年</u> <u>7月1日至</u> <u>9月30日</u>	<u>110年</u> <u>7月1日至</u> <u>9月30日</u>	<u>111年</u> <u>1月1日至</u> <u>9月30日</u>	<u>110年</u> <u>1月1日至</u> <u>9月30日</u>
天玉營造股份有限公司	<u>\$ 56,661</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$162,393</u>	<u>\$ -</u>

本公司及子公司向上述關係人進貨，因未向非關係人購買同類產品致交易價格無法比較，付款條件相較一般廠商並無重大差異。進貨金額係包含成為關係人前已簽訂之營造合約，於本期實際執行之金額

(三) 應付帳款

<u>關 係 人 名 稱</u>	<u>111年</u> <u>9月30日</u>	<u>110年</u> <u>12月31日</u>	<u>110年</u> <u>9月30日</u>
天玉營造股份有限公司	<u>\$44,632</u>	<u>\$67,531</u>	<u>\$20,743</u>

(四) 承租協議

請參閱附註十一。

(五) 背書保證及擔保

關係人提供之背書保證及資產擔保，請參閱附註十二及十三。

(六) 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：

	111年 7月1日至 9月30日	110年 7月1日至 9月30日	111年 1月1日至 9月30日	110年 1月1日至 9月30日
短期員工福利	\$ 1,786	\$ 2,160	\$ 5,369	\$10,533
退職後福利	47	47	142	142
	<u>\$ 1,833</u>	<u>\$ 2,207</u>	<u>\$ 5,511</u>	<u>\$10,675</u>

(七) 其他

本公司與天玉營造股份有限公司簽訂若干工程營造契約，契約總價為 937,210 千元，截至 111 年 9 月 30 日已執行 291,063 千元。

二五、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：

	111年 9月30日	110年 12月31日	110年 9月30日
存貨			
在建房地	\$ 5,981,686	\$ 3,505,928	\$ 3,257,742
其他金融資產	-	280,153	280,121
	<u>\$ 5,981,686</u>	<u>\$ 3,786,081</u>	<u>\$ 3,537,863</u>

二六、具重大影響之外幣資產及負債資訊

本公司及子公司尚無具重大影響之外幣資產及負債。

二七、附註揭露事項

(一) 重大交易事項及(二)轉投資事業相關資訊

1. 資金貸與他人：無。
2. 為他人背書保證：無。
3. 期末持有有價證券情形（不包含投資子公司及關聯企業）：無。
4. 累積買進或賣出同一有價證券之金額達新臺幣 3 億元或實收資本額 20% 以上：無。
5. 取得不動產之金額達新臺幣 3 億元或實收資本額 20% 以上：附表一。

6. 處分不動產之金額達新臺幣 3 億元或實收資本額 20% 以上：無。
7. 與關係人進、銷貨之金額達新臺幣 1 億元或實收資本額 20% 以上：附表二。
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：附表三。
11. 被投資公司資訊：附表四。

(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。(附表五)

二八、部門資訊

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

本公司及子公司之應報導部門如下：

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

(一) 部門收入與營運結果

本公司及子公司之收入與營運結果依應報導部門分析如下：

	建設開發 部 門	營 造 部 門	調 整 及 沖 銷	合 併
<u>111年1月1日至9月30日</u>				
外部客戶之收入	\$ 66,004	\$ -	\$ -	\$ 66,004
部門間收入	-	22,562	(22,562)	-
收入合計	<u>\$ 66,004</u>	<u>\$ 22,562</u>	<u>(\$ 22,562)</u>	<u>\$ 66,004</u>
部門利益	\$ 17,017	\$ -	\$ -	\$ 17,017
一般營業費用	(32,733)	(1,659)	-	(34,392)
其他營業外收入及支出	412	31	1,628	2,071
稅前淨損	<u>(\$ 15,304)</u>	<u>(\$ 1,628)</u>	<u>\$ 1,628</u>	<u>(\$ 15,304)</u>
<u>110年1月1日至9月30日</u>				
外部客戶之收入	\$1,350,165	\$ -	\$ -	\$1,350,165
部門間收入	-	-	-	-
收入合計	<u>\$1,350,165</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$1,350,165</u>
部門利益	\$ 364,412	\$ -	\$ -	\$ 364,412
一般營業費用	(113,846)	-	-	(113,846)
其他營業外收入及支出	(4,520)	-	-	(4,520)
稅前淨利	<u>\$ 246,046</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 246,046</u>

(二) 部門總資產與負債

部 門 資 產	111年 9月30日	110年 12月31日	110年 9月30日
建設開發部門	\$ 7,305,571	\$ 4,983,097	\$ 4,406,732
營造部門	97,323	21,314	-
調整及沖銷	(76,270)	(21,303)	-
合併資產總額	<u>\$ 7,326,624</u>	<u>\$ 4,983,108</u>	<u>\$ 4,406,732</u>

(接次頁)

(承前頁)

部 門 負 債	111 年 9 月 30 日	110 年 12 月 31 日	110 年 9 月 30 日
建設開發部門	\$ 5,063,622	\$ 3,266,234	\$ 2,703,578
營造部門	47,649	11	-
調整及沖銷	(26,595)	-	-
合併負債總額	<u>\$ 5,084,676</u>	<u>\$ 3,266,245</u>	<u>\$ 2,703,578</u>

(三) 主要產品之收入

本公司及子公司之主要產品收入參閱附註十八。

(四) 地區別資訊

本公司及子公司營運地區為台灣。

本公司及子公司來自外部客戶之收入及非流動資產所在地區皆為台灣。

(五) 主要客戶資訊

本公司及子公司 111 及 110 年 1 月 1 日至 9 月 30 日來自外部個別客戶之收入皆未達合併營業收入總額 10% 以上者。

鑫龍騰開發股份有限公司

取得不動產之金額達新臺幣 3 億元或實收資本額 20% 以上

民國 111 年 1 月 1 日至 9 月 30 日

附表一

單位：新台幣千元

取得不動產之公司	財產名稱	事實發生日	交易金額	價款支付情形	交易對象	關係	交易對象為關係人者，其前次移轉資料			價格決定之參考依據	取得目的及使用情形	其他約定事項	
							與發行人 所有人之關係	移轉日期	金額				
本公司	高雄市楠梓區清豐段 0380、0381 土地及其地上建物	111.08.11 (註)	\$522,750	已付第一及二期款	自然人	無	-	-	-	\$ -	議價，參考不動產估價師報告	興建房屋以供出售	-

註：係簽約日。

鑫龍騰開發股份有限公司

與關係人進、銷貨之金額達新台幣1億元或實收資本額20%以上

民國111年1月1日至9月30日

附表二

單位：新台幣千元

(除另註明外)

進(銷)貨之公司	交易對象名稱	關係	交易情形				交易金額與一般交易不同之情形及原因		應收(付)票據、帳款		備註
			進(銷)貨金額	佔總進(銷)貨之比率(%)	授信期間	單價	授信期間	餘額	佔總應收(付)票據、帳款之比率(%)		
本公司	天玉營造股份有限公司	實質關係人	進貨	\$162,393	7	註1	註1	註1	(\$ 44,632)	(21)	

註：因未向非關係人購買同類產品致交易價格無法比較，付款條件相較一般廠商並無重大差異。

鑫龍騰開發股份有限公司及子公司
 母子公司間之業務關係及重要交易往來情形及金額
 民國 111 年 1 月 1 日至 9 月 30 日

附表三

單位：新台幣千元
 (除另註明外)

編 號	交 易 人 名 稱	交 易 往 來 對 象	與 交 易 人 之 關 係	交 易 往 來 情 形			佔 合 併 總 營 收 或 總 資 產 之 比 率
				科 目	金 額	交 易 條 件	
1	鑫嘉營造股份有限公司	本 公 司	子 公 司 對 母 公 司	應收帳款	\$ 1,870	依合約規定	0.03
1	鑫嘉營造股份有限公司	本 公 司	子 公 司 對 母 公 司	工程收入	22,562	依合約規定	34.18
1	鑫嘉營造股份有限公司	本 公 司	子 公 司 對 母 公 司	合約負債	24,726	依合約規定	0.34

註：於編製合併財務報告時皆已沖銷。

鑫龍騰開發股份有限公司及子公司
被投資公司資訊
民國 111 年 1 月 1 日至 9 月 30 日

附表四

單位：新台幣千元
(除另註明外)

投資公司名稱	被投資公司名稱	所在地區	主要營業項目	原始投資金額		期末持股情形		被投資公司帳面金額	本期認列之投資(損)益	本期認列之投資(損)益	備註
				本期	期末	股數	比率(%)				
本公司	鑫嘉營造股份有限公司	台灣	房屋建築營造	\$ 63,160	\$ 33,160	5,250,000	100	\$ 61,492	(\$ 1,628)	(\$ 1,628)	註

註：本期認列之投資損益及期末帳面金額於編製合併財務報告時已沖銷。

鑫龍騰開發股份有限公司

主要股東資訊

民國 111 年 9 月 30 日

附表五

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	34,285,646	19.01
石琳投資開發股份有限公司	13,602,782	7.54
瑞益投資股份有限公司	10,800,000	5.99
張志豪	10,000,000	5.54

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。