



股票代碼：3188

鑫龍騰開發股份有限公司
Golden Long Teng Development Co., Ltd.
公開說明書

(國內第二次無擔保轉換公司債暨國內第三次無擔保轉換公司債案申報用稿本)

- 一、公司名稱：鑫龍騰開發股份有限公司
二、本公司開說明書編印目的：國內第二次無擔保轉換公司債暨國內第三次無擔保轉換公司債
三、本次發行轉換公司債概要：

(一)國內第二次無擔保轉換公司債

- 1.發行種類：國內第二次無擔保轉換公司債。
- 2.發行金額：每張面額新台幣壹拾萬元整，發行總張數上限為 6,000 張，發行總面額上限為新台幣陸億元整，依票面金額之 100% 發行。
- 3.發行利率：0%。
- 4.發行條件：發行期間為三年，自發行日後屆滿三個月之翌日起至到期日止，可轉換為本公司之普通股票。
- 5.公開承銷比例：100% 委由承銷商對外公開承銷。
- 6.承銷及配售方式：採詢價圈購方式全數辦理對外公開承銷。
- 7.發行及轉換辦法：請參閱本公司開說明書附件一。

(二)國內第三次無擔保轉換公司債

- 1.發行種類：國內第三次無擔保轉換公司債。
- 2.發行金額：每張面額新台幣壹拾萬元整，發行總張數為 2,000 張，發行總面額為新台幣貳億元整，本轉換公司債採競價拍賣方式辦理公開承銷，底標暫定以不低於票面金額之 100% 為限，每張實際發行價格依競價拍賣結果而定。
- 3.發行利率：0%。
- 4.發行條件：發行期間為三年，自發行日後屆滿三個月之翌日起至到期日止，可轉換為本公司之普通股票。
- 5.公開承銷比例：100% 委由承銷商對外公開承銷。
- 6.承銷及配售方式：採競價拍賣方式全數辦理對外公開承銷。
- 7.發行及轉換辦法：請參閱本公司開說明書附件二。

四、本次資金運用計畫之用途及預計可能產生效益之概要：請參閱本公司開說明書第 58 頁。

五、本次發行之相關費用如下：

- (一)承銷費用：新台幣伍佰萬元整。
- (二)其他費用：會計師公費、律師公費及印刷費等，約新台幣貳拾萬元整。

六、有價證券之生效，不得藉以作為證實申報事項或保證證券價值之宣傳。

七、本公司開說明書之內容如有虛偽或隱匿之情事者，應由發行人及其負責人與其他曾在公開說明書上簽名或蓋章者依法負責。

八、投資人投資前應至金融監督管理委員會指定之資訊申報網站詳閱本公司開說明書之內容，並應注意本公司之風險事項，請參閱本公司開說明書第 4 頁

九、本公司普通股股票面額為每股新台幣壹拾元。

十、查詢本公司開說明書之網址：[公開資訊觀測站 <http://mops.twse.com.tw>](http://mops.twse.com.tw)
本公司網址 <http://www.gltltd.com.tw>

十一、投資人應了解轉換公司債之轉換標的證券停止過戶將使轉換公司債無法行使轉換，且當有多個停止轉換原因發生，將導致轉換公司債長期無法轉換，甚至債券到期前均不能行使轉換之情事。
另公司法第228條之1已放寬公司得每季辦理盈餘分派或虧損撥補，將可能導致轉換公司債停止轉換期間大幅增長，而大幅縮減投資人可行使轉換期間。

鑫龍騰開發股份有限公司 編製



中華民國 114 年 5 月 8 日刊印

一、本次發行前實收資本額之來源：

單位：新台幣元；%

資本來源	金額	占實收資本額比例
設立資本	1,000,000	0.05%
現金增資	1,119,000,000	60.06%
私募現金增資	600,000,000	32.20%
盈餘轉增資	269,088,960	14.44%
資本公積轉增資	35,300,000	1.90%
員工認股權認購轉增資	12,365,000	0.66%
依企業併購法規定進行股份轉換發行新股	14,344,800	0.77%
減資彌補虧損	(160,000,000)	(8.58)%
庫藏股減資	(28,000,000)	(1.50)%
合計	1,863,098,760	100.00%

二、公開說明書之分送計畫：

- (一)陳列處所：依規定方式分送主管機關外，另放置於本公司以供查閱。
- (二)分送方式：依證券交易法第三十一條規定辦理。
- (三)索取方式：請親洽以上陳列處所或上網至公開資訊觀測站（<https://mops.twse.com.tw>）下載媒體檔案。

三、證券承銷商名稱、地址、網址及電話：

名稱：凱基證券股份有限公司 網址：<https://www.kgi.com.tw>
地址：台北市中山區明水路 700 號 電話：(02)2181-8888

四、公司債保證機構之名稱、地址、網址及電話：不適用。

五、公司債受託機構之名稱、地址、網址及電話：

名稱：臺灣土地銀行股份有限公司 網址：<https://www.landbank.com.tw/>
地址：台北市中正區懷寧街 53 號 4 樓 電話：(02)2348-3456

六、股票或公司債簽證機構之名稱、地址、網址及電話：不適用。

七、辦理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服務代理部 網址：<http://www.gfortune.com.tw>
地址：台北市中正區忠孝西路一段 6 號 6 樓 電話：(02)2371-1658

八、信用評等機構之名稱、地址、網址及電話：不適用。

九、公司債簽證會計師及律師姓名、事務所名稱、地址、網址及電話：不適用。

十、最近年度財務報告簽證會計師姓名、事務所名稱、地址、網址及電話：

最近年度會計師：劉裕祥會計師、王兆群會計師
事務所名稱：勤業眾信聯合會計師事務所 網址：<http://www.deloitte.com.tw>
地址：高雄市成功二路 88 號 3 樓 電話：(07)530-1888

十一、複核律師姓名、事務所名稱、地址、網址及電話：

律師姓名：張婉婷 網址：<http://www.anzonlaw.com>
事務所名稱：安眾律師事務所 電話：(02)2396-2156
地址：台北市中山區南京東路三段 65 號 7 樓 702 室

十二、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：陳宗燦
職稱：副總經理
連絡電話：(07)555-7880
E-Mail：service@gltd.com.tw
代理發言人：蔡佳倫
職稱：財會處經理
連絡電話：(07)555-7880
E-Mail：service@gltd.com.tw

十三、公司網址：<http://www.gltd.com.tw>

鑫龍騰開發股份有限公司公開說明書摘要

實收資本額：1,863,098,760 元	公司地址：高雄市鼓山區明誠四路 33 號	電話：(07)555-7880							
設立日期：89 年 11 月 24 日		網址： http://www.glt.com.tw							
上市日期：無	上櫃日期：93 年 3 月 17 日	公開發行日期：91 年 6 月 10 日 管理股票日期：無							
負責人：董事長 黃學藤 總經理 黃勁嘉	發言人：陳宗燦 職稱：副總經理	代理發言人：蔡佳倫 職稱：財會處經理							
股票過戶機構： 福邦證券股份有限公司股務代理部		電話：(02)2371-1658 網址： http://www.gfortune.com.tw 地址：台北市中正區忠孝西路一段 6 號 6 樓							
股票承銷機構：凱基證券股份有限公司		電話：(02)2181-8888 網址： https://www.kgi.com.tw 地址：台北市中山區明水路 700 號							
最近年度簽證會計師：劉裕祥、王兆群會計師 事務所名稱：勤業眾信聯合會計師事務所		電話：(07)530-1888 網址： http://www.deloitte.com.tw 地址：高雄市成功二路 88 號 3 樓							
複核律師：張婉婷律師 事務所名稱：安眾律師事務所		電話：(02)2396-2156 網址： http://www.anzonlaw.com 地址：台北市中山區南京東路三段 65 號 7 樓 702 室							
信用評等機構：不適用 電話：不適用		網址：不適用 地址：不適用							
評等標的	發行公司：—	無 <input type="checkbox"/> ；有 <input type="checkbox"/> ，評等日期：— 評等等級：—							
	本次發行公司債：—	無 <input type="checkbox"/> ；有 <input type="checkbox"/> ，評等日期：— 評等等級：—							
董事選任日期：111 年 6 月 1 日，任期：3 年		監察人選任日期：不適用(本公司設置審計委員會)							
全體董事持股比例：28.85%(114 年 2 月 28 日)		全體監察人持股比例：不適用(本公司設置審計委員會)							
董事、監察人及持股超過 10% 股東及其持股比例：(114 年 2 月 28 日)									
職稱	姓名	持股比例	職稱	姓名	持股比例				
董事長	黃學藤	3.50%	獨立董事	陳順天	—				
董事	天玉投資開發股份有限公司 代表人：黃勁嘉	19.22%	獨立董事	范天賞	—				
			獨立董事	張銘峰	—				
董事	張志豪	5.64%	獨立董事	賴福將	—				
董事	陳財發	0.46%	持股超過 10% 股東	天玉投資開發股份有限公司	19.22%				
董事	陳宗燦	0.03%							
工廠地址：請參閱本公司公開說明書第 1 頁			電話：請參閱本公司公開說明書第 1 頁						
主要產品：委託營造廠商興建大樓與住宅之出租出售			參閱本文之頁次						
市場結構(113 年度)：內銷 100.00% 外銷 0.00 %			第 34 頁						
風險事項	請參閱本公司公開說明書公司概況之風險事項		第 4 頁						
去 (113) 年度	營業收入：1,504,851 仟元 稅前純益：533,171 仟元		第 83 頁						
每股盈餘：2.21 元									
本次募集發行有價證券種類及金額			請參閱本公司公開說明書封面						
發行條件			請參閱本公司公開說明書封面						
募集資金用途及預計產生效益概述			請參閱本公司公開說明書第 58 頁						
本次公開說明書刊印日期：114 年 5 月 8 日			刊印目的：國內第二次無擔保轉換公司債暨國內第三次無擔保轉換公司債案申報用稿本。						
其他重要事項之扼要說明及參閱本文之頁次：請參閱本公司公開說明書目錄									

鑫龍騰開發股份有限公司
公開說明書目錄

壹、公司概況.....	1
一、公司簡介.....	1
(一)設立日期.....	1
(二)總公司、分公司及工廠之地址及電話	1
(三)公司沿革.....	1
二、風險事項.....	4
(一)風險因素.....	4
(二)訴訟或非訟事件	7
(三)公司董事、監察人、經理人及持股比例超過百分之十之大股東最近二年度及截至 至公開說明書刊印日止，如有發生財務週轉困難或喪失債信情事，應列明其對 公司財務狀況之影響	7
(四)其他重要事項	7
三、公司組織.....	8
(一)組織系統.....	8
(二)關係企業圖	9
(三)總經理、副總經理、協理及各部門與分支機構主管	10
(四)董事及監察人	11
(五)發起人.....	14
(六)最近年度給付董事、監察人、總經理及副總經理等之酬金	15
四、資本及股份.....	18
(一)股份種類.....	18
(二)股本形成經過	18
(三)最近股權分散情形	20
(四)最近二年度每股市價、淨值、盈餘、股利及相關資料.....	23
(五)公司股利政策及執行狀況	23
(六)本年度擬議之無償配股對公司營業績效及每股盈餘之影響	23
(七)員工及董事酬勞	24
(八)公司買回本公司股份情形	24
五、公司債(含海外公司債)辦理情形	24
六、特別股辦理情形.....	25
七、參與發行海外存託憑證辦理情形.....	25
八、員工認股權憑證辦理情形.....	25
九、限制員工權利新股辦理情形	25
十、併購辦理情形	25
十一、受讓他公司股份發行新股尚在進行中者，應揭露事項.....	25
貳、營運概況.....	26
一、公司之經營	26

(一)業務內容	26
(二)市場及產銷概況.....	34
(三)最近二年度從業員工人數	43
(四)環保支出資訊	43
(五)勞資關係.....	43
(六)資通安全管理	46
二、不動產、廠房及設備、其他不動產或其使用權資產.....	46
(一)自有資產.....	46
(二)使用權資產(金額達實收資本額百分之二十或新臺幣三億元以上).....	46
(三)各生產工廠現況及最近二年度設備產能利用率	46
三、轉投資事業.....	46
(一)轉投資事業概況.....	46
(二)綜合持股比例	47
(三)上市或上櫃公司最近二年度及截至公開說明書刊印日止，子公司持有或處分本公司股票情形及其設定質權之情形，並列明資金來源及其對公司財務績效及財務狀況之影響	47
(四)最近二年度及截至公開說明書刊印日止，發生公司法第一百八十五條情事或有以部分營業、研發成果移轉子公司者，應揭露放棄子公司現金增資認購情形，認購相對人之名稱及其與公司、董事、監察人及持股比例超過百分之十股東之關係及認購股數	47
四、重要契約.....	47
參、發行計畫及執行情形.....	48
一、前次現金增資、併購或受讓他公司股份發行新股或發行公司債資金運用計畫分析應記載事項	48
二、本次現金增資、發行公司債、發行員工認股權憑證或限制員工權利新股計畫應記載事項	58
三、本次受讓他公司股份發行新股應記載事項	80
四、本次併購發行新股應記載事項	80
肆、財務概況.....	81
一、最近五年度簡明財務資料.....	81
(一)簡明資產負債表及綜合損益表	81
(二)影響上述簡明財務報表作一致性比較之重要事項如會計變動、公司合併或營業部門停工等及其發生對當年度財務報告之影響	83
(三)最近五年度簽證會計師之姓名及查核意見	84
(四)財務分析	84
(五)會計項目重大變動說明	87
二、財務報告應記載事項	88
(一)發行人申報募集發行有價證券時之最近二年度財務報告及會計師查核報告，並應加列最近一季依法公告申報之財務報告	88
(二)最近二年度發行人經會計師查核簽證之年度個體財務報告	88

(三)發行人申報募集發行有價證券後，截至公開說明書刊印日前，如有最近期經會 計師查核簽證或核閱之財務報告及個體財務報告，應併予揭露.....	88
三、財務概況其他重要事項.....	88
(一)公司及其關係企業最近二年度及截至公開說明書刊印日止，如有發生財務週轉 困難情事，應列明其對公司財務狀況之影響	88
(二)最近二年度及截至公開說明書刊印日止，有發生公司法第一百八十五條情事者， 應揭露資訊	88
(三)期後事項	88
(四)其他.....	88
四、財務狀況及經營結果檢討分析.....	88
(一)財務狀況	88
(二)財務績效	89
(三)現金流量	90
(四)最近年度重大資本支出對財務業務之影響	90
(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	91
(六)其他重要事項	91
伍、特別記載事項.....	92
一、內部控制制度執行狀況.....	92
(一)最近三年度會計師提出之內部控制改進建議及內部稽核發現重大缺失之改善情 形	92
(二)內部控制聲明書	92
(三)委託會計師專案審查內部控制制度者，應列明其原因、會計師審查意見、公司改 善措施及缺失事項改善情形	92
二、委託經金融監督管理委員會核准或認可之信用評等機構進行評等者，應揭露該 信用評等機構所出具之評等報告	92
三、證券承銷商評估總結意見.....	92
四、律師法律意見書	92
五、由發行人填寫並經會計師複核之案件檢查表彙總意見.....	92
六、前次募集與發行有價證券於申報生效(申請核准)時經金融監督管理委員會通知 應自行改進事項之改進情形.....	92
七、本次募集與發行有價證券於申報生效時經金融監督管理委員會通知應補充揭露 之事項	92
八、公司初次上市、上櫃或前次及最近三年度申報(請)募集與發行有價證券時，於公 開說明書中揭露之聲明書或承諾事項及其目前執行情形.....	92
九、最近年度及截至公開說明書刊印日止，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	92
十、最近年度及截至公開說明書刊印日止，公司及其內部人員依法被處罰，或公司 對其內部人員違反內部控制制度規定之處罰，其處罰結果可能對股東權益或證 券價格有重大影響者，應列明其處罰內容、主要缺失與改善情形.....	92

十一、證券承銷商、發行人及其董事、監察人、總經理、財務或會計主管以及與本次申報募集發行有價證券案件有關之經理人等人出具不得退還或收取承銷相關費用之聲明書.....	92
十二、發行人辦理現金增資或募集具股權性質之公司債，並採詢價圈購對外公開承銷之案件，證券承銷商及發行人等出具不得配售予關係人及內部人等對象之聲明書	92
十三、發行人視所營事業性質，委請在技術、業務、財務等各方面具備專業知識及豐富經驗之專家，就發行人目前營運狀況及本次發行有價證券後之未來發展，進行比較分析並出具意見者，應揭露該等專家之評估意見.....	93
十四、其他必要補充說明事項.....	93
十五、上市上櫃公司應就公司治理運作情形應記載事項.....	98
陸、重要決議.....	116
一、重要決議.....	116
(一)與本次發行有關之決議文	116
柒、附件	
一、國內第二次無擔保轉換公司債發行及轉換辦法	
二、國內第三次無擔保轉換公司債發行及轉換辦法	
三、國內第二次無擔保轉換公司債發行及轉換價格計算書	
四、國內第三次無擔保轉換公司債發行及轉換價格計算書	
五、112 年度合併財務報告暨會計師查核報告	
六、113 年度合併財務報告暨會計師查核報告	
七、112 年度個體財務報告暨會計師查核報告	
八、113 年度個體財務報告暨會計師查核報告	
九、無退還承銷相關費用聲明書	
十、證券承銷商及發行人等出具不得配售予關係人及內部人等對象之聲明書	
十一、不得受理競拍對象之聲明書	
十二、承銷商應出具不實聲明事項之圈購人收取違約金之承諾書	

壹、公司概況

一、公司簡介

(一)設立日期：89 年 11 月 24 日

(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	(07)555-7880
分公司及工廠	無	無

(三)公司沿革

年度	項 目
民國 89 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(Aalog)及混合信號(Mixed-Signal)之 IC 設計、測試及銷售廠商。
民國 89 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 90 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 90 年 03 月	轉投資美國 Analog Microelectronics, Inc.並取得該公司 100%股權。
民國 90 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 90 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 90 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 90 年 08 月	單月營收超越損益兩平，產生盈餘。
民國 90 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 91 年 03 月	成立產品設計處，與美國子公司共享設計資源。
民國 91 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 91 年 06 月	辦理公開發行。
民國 91 年 07 月	ERP 系統全面上線啟用。
民國 91 年 09 月	取得 ISO 9001 : 2000 品質認證系統之認證。
民國 91 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 92 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 92 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 92 年 06 月	正式於興櫃市場掛牌。
民國 92 年 07 月	民國 91 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。

年度	項 目
民國 93 年 02 月	舊辦公室因空間不敷使用，遷移至瑞光路 302 號 2 樓。
民國 93 年 03 月	股票開始櫃檯買賣。
民國 93 年 07 月	民國 92 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 93 年 12 月	轉投資 AME(Cayman) Inc. 主要從事轉投資業務。
民國 94 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 94 年 07 月	民國 93 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 95 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 95 年 08 月	民國 94 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 96 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 96 年 08 月	民國 95 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 97 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 97 年 08 月	民國 96 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 98 年 10 月	取得 ISO 14001：2004 品質認證系統之認證。
民國 99 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 ⁺ 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 ⁺ 級。
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。

年度	項 目
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。
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。

年度	項 目
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 05 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 06 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 09 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 05 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 01 月	鑫藝墅建案完工取得使用執照，陸續貢獻營收及獲利
民國 110 年 09 月	董事會決議投資開發高雄市左營區段土地。
民國 110 年 10 月	購入子公司鑫嘉營造股權。
民國 110 年 12 月	投標取得高雄市岡山區信義段土地。
民國 111 年 06 月	董事會決議辦理一一一年現金增資發行普通股。
民國 111 年 08 月	取得高雄市楠梓區清豐段土地及其地上建物。
民國 111 年 09 月	中正 O8 建案完工取得使用執照，陸續貢獻營收及獲利。
民國 111 年 09 月	民國 110 年盈餘轉增資 60,148 仟元，實收資本額達 1,263,099 仟元。
民國 111 年 09 月	現金增資案收足股款 600,000 仟元及完成變更登記，增資後實收資本額 1,863,099 仟元。
民國 112 年 07 月	鑫天地二期建案完工取得使用執照，陸續貢獻營收及獲利。
民國 112 年 11 月	取得高雄市仁武區後港東段土地。
民國 112 年 12 月	投標取得高雄市仁武區福清段土地。
民國 113 年 05 月	取得高雄市鳳山區北門段土地。
民國 114 年 01 月	取得高雄市三民區大順段土地。

二、風險事項

(一)風險因素

1.最近年度及截至公開說明書刊印日止，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)利率變動對公司損益之影響及未來因應措施

本公司及子公司於 112 年度及 113 年度之利息收入分別為 2,291 仟元及 4,069 仟元，佔年度營業收入淨額之比率分別為 0.11% 及 0.27%，金額尚屬微小。另本公司及子公司於 112 年度及 113 年度之利息費用(含利息資本化)分別為

99,404 仟元及 104,553 仟元，佔年度營業收入淨額之比率分別為 4.86% 及 6.95%，對本公司損益之影響亦屬有限。

近年來利率有逐漸攀升之趨勢，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)匯率變動對公司損益之影響及未來因應措施

本公司及子公司主要從事委託營造廠商興建大樓與住宅之出售業務，取得土地、營建工程發包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)通貨膨脹對公司損益之影響及未來因應措施

本公司之產品為房屋，非消費性產品，故無重大影響。

2.最近年度及截至公開說明書刊印日止，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

本公司及子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。

3.未來研發計畫及預計投入之研發費用

本公司及子公司主要從事委託營造廠商興建大樓與住宅之銷售業務，並未從事營建工程，故無產品研發計畫及預計投入之研發費用。

4.最近年度及截至公開說明書刊印日止，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

本公司及子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。

5.最近年度及截至公開說明書刊印日止，科技改變(包括資通安全風險)及產業變化對公司財務業務之影響及因應措施

本公司及子公司主要從事委託營造廠商興建大樓與住宅之出租出售業務，科技改變對於房地產產業較無明顯關聯。惟因應產業變化，本公司總經理室具備專業市場敏銳度，經由多方獲取產業資訊，積極找尋開發潛力之土地投資開發，故科技改變及產業變化對本公司財務業務應無重大不利之影響。

另本公司及子公司為落實資訊安全管理，採取下列措施控管，確保資訊系統運作安全：

- (1) 設置網路防火牆。
- (2) 設置及更新防毒軟體。
- (3) 電子郵件管理。

(4)資料夾存取權限控制及備份。

6.最近年度及截至公開說明書刊印日止，企業形象改變對企業危機管理之影響及因應措施

本公司及子公司持續追求企業永續經營及成長，重視企業形象與風險控管，故最近年度及截至公開說明書刊印日止，並無企業形象改變而有需執行企業危機管理之情事。

7.最近年度及截至公開說明書刊印日止，進行併購之預期效益、可能風險及因應措施

本公司及子公司截至目前並無併購之計畫。

8.最近年度及截至公開說明書刊印日止，擴充廠房之預期效益、可能風險及因應措施

本公司及子公司係屬營建業，無建置生產廠房及擴充需求，故不適用。

9.最近年度及截至公開說明書刊印日止，進貨或銷貨集中所面臨之風險及因應措施

(1)進貨集中

本公司及子公司之進貨主係為土地購買及營建工程發包，因土地具有不增性、不移性及不可替代性之特徵，營建用地之取得，將視本公司未來建案之規劃，且土地取得對象分散，故無所謂進貨集中或供貨短缺或中斷之情形；而營建工程發包方面，本公司之營建工程皆委由營造廠商外包，且以建案發展為考量，選擇合適之營建廠商，另為有效控制工程品質及工程進度，工程合約中訂定相關規範，並與營造廠商間維持良好合作關係，故營造廠商之來源應無匱乏之虞，尚無進貨集中之風險。

(2)銷貨集中

本公司及子公司主要營業收入來源為建案房屋出售，其銷售對象皆以自然人及法人客戶為主，112 年度及 113 年度皆銷售予單一自然人，並未對特定對象銷售，故無銷售集中風險。

10.最近年度及截至公開說明書刊印日止，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：無此情形。

11.最近年度及截至公開說明書刊印日止，經營權之改變對公司之影響、風險及因應措施：無此情形。

12.其他重要風險及因應措施

依「境內企業境外發行證券和上市管理試行辦法」第十五條規定，發行人同時符合下列兩項情形，認定為境內企業間接境外發行上市，且遵循實質重於形式的原則，應向大陸證監會進行項目備案。

- (1)境內企業最近一個會計年度的營業收入、利潤總額、總資產或者淨資產，任一指標占發行人同期經審計合併財務報表相關資料的比例超過 50%。
- (2)經營活動的主要環節在境內開展或者主要場所位於境內，或者負責經營管理的高級管理人員多數為中國公民或者經常居住地位於境內。

茲說明及評估如下：

本公司及子公司並未有位於中國境內之企業，且本公司及子公司之主要營運據點及進銷貨客戶係位於國內，且主要經營團隊均為中華民國籍，未符合「境內企業境外發行證券和上市管理試行辦法」之標準。

綜上所述，本公司募集與發行國內第二次無擔保轉換公司債暨國內第三次無擔保轉換公司債案，無須向大陸證監會進行項目備案，對本公司尚無重大影響。

(二)訴訟或非訟事件

1. 公司最近二年度及截至公開說明書刊印日止已判決確定或目前尚在繫屬中之訴訟、非訟或行政爭訟事件，其結果可能對股東權益或證券價格有重大影響者，其系爭事實、標的金額、訴訟開始日期、主要涉訟當事人及目前處理情形：無。
2. 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，最近二年度及截至公開說明書刊印日止已判決確定或目前尚在繫屬中之訴訟、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，其系爭事實、標的金額、訴訟開始日期、主要涉訟當事人及目前處理情形：無。
3. 公司董事、監察人、經理人及持股比例超過百分之十之大股東，最近二年度及截至公開說明書刊印日止發生證券交易法第一百五十七條規定情事及公司目前辦理情形：無。

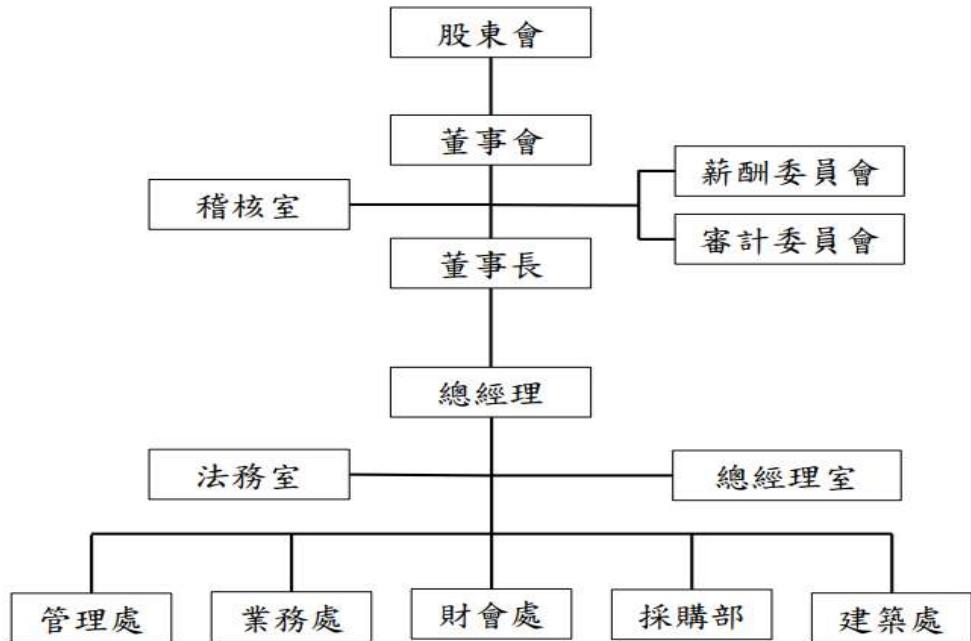
(三)公司董事、監察人、經理人及持股比例超過百分之十之大股東最近二年度及截至公開說明書刊印日止，如有發生財務週轉困難或喪失債信情事，應列明其對公司財務狀況之影響：無。

(四)其他重要事項：無。

三、公司組織

(一)組織系統

1. 組織結構



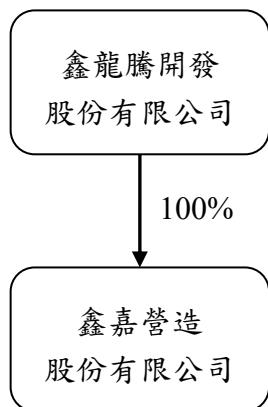
2. 各主要部門所營業務

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)關係企業圖

1. 關係企業組織圖

113 年 12 月 31 日



2. 各關係企業間之關係、相互持股比例、股份及實際投資金額

113 年 12 月 31 日 單位：新台幣仟元；股

投資公司	關係企業名稱	持有股數	持有 比例 (%)	實際投資 金額	被投資公 司持有本 公司股權
鑫龍騰開發股份有限公司	鑫嘉營造股份有限公司	5,250,000	100.00	63,160	—

(三)總經理、副總經理、協理及各部門與分支機構主管

114年2月28日 單位：股；%

職稱	國籍	姓名	性別	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經理人			經理人取得員工認股權憑證情形	備註
					股數	持股比率	股數	持股比率	股數	持股比率			職稱	姓名	關係		
總經理	中華民國	黃勁嘉	男	110.01.01	170,970	0.09	—	—	—	—	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	無	註
副總經理	中華民國	陳宗燦	男	104.12.07	50,000	0.03	502,000	0.27	—	—	文化大學 經濟系 慶豐銀行 經理	無	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	無

註：總經理或相當職務者（最高經理人）與董事長為同一人、互為配偶或一親等親屬時，應揭露其原因、合理性、必要性及因應措施；本公司董事長與總經理為父子，為落實公司治理，本公司增加獨立董事席次，且有半數董事未兼任員工或經理人。

(四)董事及監察人

1.姓名、性別、年齡、國籍或註冊地、經(學)歷、持有股份及性質

114年2月28日 單位：股；%

職稱	國籍或註冊地	姓名	性別/年齡	選任日期	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 比率	股數	持股 比率	股數	持股 比率	股數	持股 比率			職 稱	姓 名	關 係	
董事長	中華民國	黃學藤	男 /61~70 歲	111.06.01	3 年	103.10.17	4,616,227	3.84	6,523,876	3.50	6,462,625	3.47	13,252,240	7.11	正修工專 土木工程科 天玉投資開發(股)公司 董事長	註 1	法人董事代表人	黃勁嘉	父子	註 8
董事	中華民國	陳財發	男 /41~50 歲	111.06.01	3 年	103.10.17	430,000	0.36	852,000	0.46	—	—	—	—	中原大學 土木工程系 龍騰建設(股)公司執行 長特助	註 2	無	無	無	無
董事	中華民國	陳宗燦	男 /61~70 歲	111.06.01	3 年	103.10.17	—	—	50,000	0.03	502,000	0.27	—	—	文化大學 經濟系 慶豐商業銀行 經理	註 3	無	無	無	無
董事	中華民國	張志豪	男 /41~50 歲	111.06.01	3 年	111.06.01	9,952,000	8.27	10,500,000	5.64	—	—	—	—	逢甲大學 經營管理學 院高階管理組 碩士 恆厚興業(股)公司董事 長	註 4	無	無	無	無
法人董事	中華民國	天玉投資開發(股)公司	—	111.06.01	3 年	103.10.17	30,484,867	25.34	35,809,889	19.22	—	—	—	—	—	無	無	無	無	無
法人董事代表	中華民國	黃勁嘉	男 /31~40 歲	111.06.01	3 年	111.06.01	—	—	170,970	0.09	—	—	—	—	台灣大學 土木營建工 程與管理組碩士 鑫龍騰開發(股)公司總 經理	註 5	董事長	黃學藤	父子	註 8

職稱	國籍或註冊地	姓名	性別/年齡	選任日期	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	持股比率	股數	持股比率	股數	持股比率	股數	持股比率			職稱	姓名	關係	
獨立董事	中華民國	陳順天	男/81~90歲	111.06.01	3年	103.10.17	—	—	—	—	—	—	—	—	杜魯門大學(原東北密斯里大學)工業教育研究所 華友聯開發(股)公司董事兼總經理 土地銀行(股)公司副總經理 大眾商銀(股)公司副總經理	註 6	無	無	無	無
獨立董事	中華民國	范天賞	男/61~70歲	111.06.01	3年	105.06.23	—	—	—	—	—	—	—	—	輔仁大學 經濟系 財政部金融局 財政部財政人員訓練所 臺灣土地銀行董事會主任秘書	無	無	無	無	無
獨立董事	中華民國	賴福將	男/71~80歲	111.06.01	3年	111.06.01	—	—	—	—	—	—	—	—	逢甲大學 國際貿易系 台灣土地銀行分行經理	無	無	無	無	無
獨立董事	中華民國	張銘鋒	男/61~70歲	111.06.01	3年	111.06.01	—	—	—	—	—	—	—	—	中央大學 光電科學研究所 高雄科技大學機械工程系副教授	註 7	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：瑞益投資(股)公司董事長。

註 3：本公司副總經理。

註 4：恆厚興業(股)公司董事長。

註 5：本公司總經理。

註 6：鑫龍騰開發(股)公司審計及薪酬委員會召集人、皇翔建設(股)公司獨立董事、鼎基先進材料(股)公司獨立董事。

註 7：鼎基先進材料(股)公司獨立董事。

註 8：總經理或相當職務者（最高經理人）與董事長為同一人、互為配偶或一親等親屬時，應揭露其原因、合理性、必要性及因應措施：本公司董事長與總經理為父子，為落實公司治理，本公司增加獨立董事席次，且有半數董事未兼任員工或經理人。

2. 法人股東之主要股東：

114年2月28日

法 人 股 東 名 稱	法 人 股 東 之 主 要 股 東
天玉投資開發(股)公司	黃學藤(80%)、陳雅琴(19%)、黃勁嘉(1%)

3. 法人股東之主要股東為法人者其主要股東：無

4. 董事所具專業知識及董事會多元化政策

(1) 董事專業資格及獨立董事獨立性資訊揭露：

姓名 姓名	條件 專業資格與經驗	獨立性情形	兼任其他 公開發行 公司獨立 董事家數
黃學藤	具備商務及公司業務所須之工作經驗，目前擔任本公司董事長。	不適用	0
陳財發	具備商務及公司業務所須之工作經驗，曾任龍騰建設(股)公司執行長特助，目前擔任瑞益投資(股)公司董事長。	不適用	0
陳宗燦	具備商務及公司業務所須之工作經驗，曾任慶豐商業銀行經理，目前擔任本公司副總經理。	不適用	0
張志豪	具備商務及公司業務所須之工作經驗，目前擔任恆厚興業(股)公司董事長。	不適用	0
天玉投資開發 (股)公司 (代表人：黃勁嘉)	具備商務及公司業務所須之工作經驗，目前擔任本公司總經理。	不適用	0
陳順天	具備商務、法務、財務、會計或公司業務所須之工作經驗，且無公司法第30條各款情事。曾任華友聯開發(股)公司董事兼總經理、土地銀行(股)公司副總經理及大眾商銀(股)公司副總經理。	1. 非公司法第二十七條規定之政府、法人或其代表人當選。 2. 選任前二年及任職期間無下列情事之一： (1)公司或其關係企業之受僱人。 (2)公司或其關係企業之董事、監察人。 (3)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數1%以上或持股前十名之自然人股東。 (4)(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)直接持有公司已發行股份總數5%以上、持股前五名或依公司法第二十七條指派代表人擔任公司董事之法人股東之董事、監察人或受僱人。	2
范天賞	具備商務、法務、財務、會計或公司業務所須之工作經驗，且無公司法第30條各款情事。曾任財政部金融局、財政部財政人員訓練所及臺灣土地銀行董事會主任秘書。	(5)直接持有公司已發行股份總數5%以上、持股前五名或依公司法第二十七條指派代表人擔任公司董事之法人股東之董事、監察人或受僱人。	0

姓名	條件	專業資格與經驗	獨立性情形	兼任其他 公開發行 公司獨立 董事家數
賴福將		具備商務、法務、財務、會計或公司業務所須之工作經驗，且無公司法第30條各款情事。曾任台灣土地銀行分行經理。	(6)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。 (7)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。 (8)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。	0
張銘峰		具備商務、法務、財務、會計或公司業務所須之工作經驗，且無公司法第30條各款情事。曾任高雄科技大學機械工程系副教授。	(9)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台幣五十萬元之商務、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。但擔任本公司薪酬委員會成員者，不在此限。	1

(2)董事會多元化及獨立性：

①董事會多元化：

本公司董事及監察人候選人之提名係遵照公司章程之規定採用候選人提名制，審查候選人是否符合本公司運作、營運型態及發展需求之多元化方針，包含且不限於候選人之性別、年齡、國籍、文化及專業知識技能。

本公司第九屆董事會成員九人，年齡分佈於 31~90 歲，就專業知識與技能方面，本公司董事會成員兼具財務或會計、法務、經營管理及產業知識等多面向為目標，目前董事會之組成已具備所需之各項專業資格

②董事會獨立性：

本公司現任董事會含 4 位獨立董事，占董事比為 44%。另本公司全體董事會成員間無證券交易法第 26 條之 3 規定第 3 項及第 4 項規定情事。

(五)發起人：不適用。

(六)最近年度給付董事、監察人、總經理及副總經理等之酬金

1.一般董事及獨立董事之酬金

113年12月31日 單位：新台幣仟元；%

職稱	姓名	董事酬金						A、B、C及D等四項總額及占稅後純益之比例	兼任員工領取相關酬金						A、B、C、D、E、F及G等七項總額及占稅後純益之比例		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)			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	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					
董事長	黃學藤	480	480	—	—	6,000	6,000	60	60	6,540 1.59%	6,540 1.59%	4,334	4,334	—	—	1,123	—	11,997 2.91%	11,997 2.91%	—		
董事	張志豪	480	480	—	—	1,100	1,100	60	60	1,640 0.40%	1,640 0.40%	—	—	—	—	—	—	1,640 0.40%	1,640 0.40%	—		
董事	陳宗燦	480	480	—	—	600	600	60	60	1,140 0.28%	1,140 0.28%	1,754	1,754	—	—	200	—	200	—	3,094 0.75%	3,094 0.75%	—
董事	陳財發	480	480	—	—	1,100	1,100	60	60	1,640 0.40%	1,640 0.40%	—	—	—	—	—	—	—	—	1,640 0.40%	1,640 0.40%	—
董事	天玉投資開發(股)公司	480	480	—	—	6,573	6,573	—	—	7,053 1.71%	7,053 1.71%	—	—	—	—	—	—	—	7,053 1.71%	7,053 1.71%	—	
	代表人：黃勁嘉	—	—	—	—	—	—	60	60	60 0.01%	60 0.01%	3,084	3,084	—	—	700	—	700	—	3,844 0.93%	3,844 0.93%	—
獨立董事	陳順天	480	480	—	—	250	250	60	60	790 0.19%	790 0.19%	—	—	—	—	—	—	—	790 0.19%	790 0.19%	—	
獨立董事	范天賞	480	480	—	—	250	250	60	60	790 0.19%	790 0.19%	—	—	—	—	—	—	—	790 0.19%	790 0.19%	—	

職稱	姓名	董事酬金							A、B、C及 D等四項總額 及占稅後純益 之比例	兼任員工領取相關酬金							A、B、C、 D、E、F及G 等七項總額及 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)		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	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	本公司	財務報告內所有公司	
獨立董事	張銘峰	480	480	—	—	250	250	60	60	790 0.19%	790 0.19%	—	—	—	—	—	—	—	—	790 0.19%	790 0.19%	—
獨立董事	賴福將	480	480	—	—	250	250	60	60	790 0.19%	790 0.19%	—	—	—	—	—	—	—	—	790 0.19%	790 0.19%	—

1.請敘明獨立董事酬金給付政策、制度、標準與結構，並依所擔負之職責、風險、投入時間等因素敘明與給付酬金數額之關聯性：本公司獨立董事係領取車馬費及固定報酬，另董事酬勞係考量公司整體營運績效，依其對公司營運參與程度及貢獻價值並參酌同業水準，由薪資報酬委員會審議，並經董事會決議通過。

2.除上表揭露外，最近年度公司董事提供服務(如擔任母公司/財務報告內所有公司/轉投資事業非屬員工之顧問等)領取之酬金：無。

2.監察人之酬金

本公司已於 111 年 6 月 1 日起成立審計委員會取代監察人，故不適用。

3.總經理及副總經理之酬金

113 年 12 月 31 日 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(C)		員工酬勞金額(D)				A、B、C 及 D 等四 項總額及占稅後純益 之比例 (%)		有無 領取 來自 子公 司以 外轉 投資 事業 酬金	
		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	黃勁嘉	1,764	1,764	—	—	1,320	1,320	700	—	700	—	3,784 0.92%	3,784 0.92%	—	
副總經理	陳宗燦	1,524	1,524	—	—	230	230	200	—	200	—	1,954 0.47%	1,954 0.47%	—	

前五位酬金最高主管之酬金

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(C)		員工酬勞金額(D)				A、B、C及D等四項總額及占稅後純益之比例(%)	領取來自子公司以外轉投資事業或母公司酬金		
		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					
								現金金額	股票金額	現金金額	股票金額				
總經理	黃勁嘉	1,764	1,764	—	—	1,320	1,320	700	—	700	—	3,784 0.92%	3,784 0.92%		
副總經理	陳宗燦	1,524	1,524	—	—	230	230	200	—	200	—	1,954 0.47%	1,954 0.47%		
財會處經理	蔡佳倫	839	839	—	—	539	539	200	—	200	—	1,578 0.38%	1,578 0.38%		

4. 分派員工酬勞之經理人姓名及分派情形

113年12月31日 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	總經理	黃勁嘉	—	1,100	1,100	0.27%
	副總經理	陳宗燦				
	財會處經理	蔡佳倫				

5. 分別比較說明本公司及合併報告所有公司於最近二年度給付本公司董事、監察人、總經理及副總經理等之酬金總額占個體或個別財務報告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) 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及占個體或個別財務報告稅後純益比例

單位：新台幣仟元

職稱	本公司				合併報表所有公司			
	112年		113年度		112年		113年度	
	總額	占稅後純益比例	總額	占稅後純益比例	總額	占稅後純益比例	總額	占稅後純益比例
董事	20,170	5.27%	21,233	5.15%	20,170	5.27%	21,233	5.15%
總經理及副總經理	5,762	1.51%	5,738	1.39%	5,762	1.51%	5,738	1.39%

(2)本公司給付酬金之政策、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本公司已依照主管機關規定成立薪資報酬委員會，董事酬金係依據本公司訂定之「董事會績效評估辦法」，並依法由薪資報酬委員會參考同業通常水準支給情形，考量個人表現、公司經營績效及未來風險之關聯合理性後，將其建議提交董事會討論通過。

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與經營績效及未來風險之關聯性：本公司已設置薪酬委員會，其負責訂定並定期檢討董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、資本及股份

(一)股份種類

114年2月28日 單位：股

股份種類	核定股本			備註
	流通在外股份	未發行股份	合計	
記名式普通股	186,309,876	113,690,124	300,000,000	上櫃公司

(二)股本形成經過

1.股本形成

114年2月28日；單位：股；新台幣仟元

年月	發行價格 (元)	核定股本		實收股本		備註		
		股數	金額	股數	金額	股本來源	以現金以外之財產抵充股款者	其他
89/11	10	400,000	4,000	100,000	1,000	設立1,000仟元	無	註1
90/01	10	25,000,000	250,000	15,000,000	150,000	現金增資149,000仟元	無	註2
90/03	25	25,000,000	250,000	18,211,000	182,110	現金增資32,110仟元	無	註3
90/08	25	25,000,000	250,000	20,000,000	200,000	現金增資17,890仟元	無	註4
91/04	35	25,000,000	250,000	22,000,000	220,000	現金增資20,000仟元	無	註5
92/08	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
93/08	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
94/08	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
95/02	10	39,000,000	390,000	39,000,000	390,000	收購發行新股14,345仟元	無	註9
95/08	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
96/08	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

年月	發行價格 (元)	核定股本		實收股本		備註		
		股數	金額	股數	金額	股本來源	以現金以外之財產抵充股款者	其他
97/08	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
99/10	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6,470仟元	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2,080仟元	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350仟元	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50仟元	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1,720仟元	無	註19
104/10	10	120,000,000	1,200,000	61,125,620	611,256	私募現金增資150,000仟元	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195仟元	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1,500仟元	無	註22
105/06	10	120,000,000	1,200,000	106,295,120	1,062,951	私募現金增資450,000仟元	無	註23
107/07	10	120,000,000	1,200,000	90,295,120	902,951	減資彌補虧損160,000仟元	無	註24
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
111/09	10	300,000,000	3,000,000	126,309,876	1,263,099	盈餘轉增資60,148仟元	無	註26
111/10	10	300,000,000	3,000,000	186,309,876	1,863,099	現金增資600,000仟元	無	註27

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。

註 26：111.09.19 經授商字第 11101178310 號函核准。

註 27：111.10.07 經授商字第 11101190330 號函核准。

2.最近三年度及截至公開說明書刊印日止私募普通股辦理情形：不適用。

3.公司採總括申報方式發行新股者，應揭露預定發行總額、已發行總額及總括申報餘額等相關資訊：不適用。

(三)最近股權分散情形

1.股東結構

113 年 4 月 5 日；單位：人；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	1	33	20	5,687	5,741
持 有 股 數	0	50,690	81,396,184	4,504,889	100,358,113	186,309,876
持 股 比 例	0.00%	0.03%	43.69%	2.41%	53.87%	100.00%

2.股權分散情形

113 年 4 月 5 日；單位：人；股

持股分級	股東人數	持有股數	持股比例
1 至 999	2,601	347,647	0.19%
1,000 至 5,000	2,170	4,610,504	2.48%
5,001 至 10,000	360	2,792,255	1.50%
10,001 至 15,000	143	1,805,963	0.97%
15,001 至 20,000	80	1,456,653	0.78%
20,001 至 30,000	89	2,192,943	1.18%
30,001 至 40,000	47	1,638,244	0.88%
40,001 至 50,000	34	1,591,693	0.85%
50,001 至 100,000	98	6,982,024	3.75%
100,001 至 200,000	45	6,438,731	3.46%
200,001 至 400,000	26	7,337,969	3.94%
400,001 至 600,000	19	9,414,043	5.05%
600,001 至 800,000	2	1,365,000	0.73%
800,001 至 1,000,000	4	3,468,000	1.86%
1,000,001 以上	23	134,868,207	72.38%
合 計	5,741	186,309,876	100.00%

3.主要股東名單

113 年 4 月 5 日；單位：股

主要股東名稱	持有股數	持股比例
天玉投資開發股份有限公司	35,809,889	19.22%

主要股東名稱	持有股數	持股比例
石琳投資開發股份有限公司	14,147,914	7.59%
瑞益投資股份有限公司	11,320,000	6.08%
張志豪	10,500,000	5.64%
鑫華投資股份有限公司	6,676,120	3.58%
鑫玉投資股份有限公司	6,576,120	3.53%
黃學藤	6,523,876	3.50%
陳雅琴	6,462,625	3.47%
陳麗如	4,436,676	2.38%
林鴻章	4,344,803	2.33%

4.最近二年度及當年度董事、監察人及持股比例超過百分之十之股東放棄現金增資認股之情形：最近二年度及當年度並無辦理現金增資，故不適用。

5.最近二年度及截至公開說明書刊印日止，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

(1)董事、經理人及大股東股權變動及股權質押情形

單位：股

職稱	姓名	112年度		113年度		114年度截至 公開說明書刊印日止	
		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	持有股數 增(減)數	質押股數 增(減)數
董事長	黃學藤	—	—	—	—	—	—
董事暨 10% 大股東	天玉投資開發 (股)公司 代表人：黃勁嘉	—	—	—	—	—	—
董事	張志豪	—	—	—	—	—	—
董事	陳財發	—	—	—	—	—	—
董事	陳宗燦	—	—	—	—	—	—
獨立董事	陳順天	—	—	—	—	—	—
獨立董事	范天賞	—	—	—	—	—	—
獨立董事	張銘峰	—	—	—	—	—	—
獨立董事	賴福將	—	—	—	—	—	—
總經理	黃勁嘉	—	—	—	—	—	—
副總經理	陳宗燦	—	—	—	—	—	—
財會主管	蔡佳倫	—	—	—	—	—	—

(2)董事、經理人及持股比例超過百分之十之股東股權移轉之相對人為關係人之資訊：
無此情形。

(3)董事、經理人及持股比例超過百分之十之股東股權質押之相對人為關係人之資訊：
無此情形。

6. 持股比例占前十名之股東，相互間具為關係人或為配偶、二親等以內之親屬關係之
資訊

113年4月5日；單位：股

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)公司	35,809,889	19.22%	—	—	—	—	無	無
天玉投資開發(股)公司 代表人：黃勁嘉	170,970	0.09%	—	—	—	—	黃學藤 陳雅琴	二親等 二親等
石琳投資開發(股)公司	14,147,914	7.59%	—	—	—	—	無	無
石琳投資開發(股)公司 代表人：陳雅琴	6,462,625	3.47%	6,523,876	3.50%	13,252,240	7.11%	黃學藤 黃勁嘉	配偶 二親等
瑞益投資(股)公司	11,320,000	6.08%	—	—	—	—	無	無
瑞益投資(股)公司 代表人：陳瑞益	451,500	0.24%	451,500	0.24%	—	—	無	無
張志豪	10,500,000	5.64%	—	—	—	—	無	無
鑫華投資(股)公司	6,676,120	3.58%	—	—	—	—	無	無
鑫華投資(股)公司 代表人：黃學藤	6,523,876	3.50%	6,462,625	3.47%	13,252,240	7.11%	陳雅琴 黃勁嘉	配偶 二親等
鑫玉投資(股)公司	6,576,120	3.53%	—	—	—	—	無	無
鑫玉投資(股)公司 代表人：陳雅琴	6,462,625	3.47%	6,523,876	3.50%	13,252,240	7.11%	黃學藤 黃勁嘉	配偶 二親等
黃學藤	6,523,876	3.50%	6,462,625	3.47%	13,252,240	7.11%	陳雅琴 黃勁嘉	配偶 二親等
陳雅琴	6,462,625	3.47%	6,523,876	3.50%	13,252,240	7.11%	黃學藤 黃勁嘉	配偶 二親等
陳麗如	4,436,676	2.38%	4,344,803	2.33%	—	—	林鴻章	配偶
林鴻章	4,344,803	2.33%	4,436,676	2.38%	—	—	陳麗如	配偶

(四)最近二年度每股市價、淨值、盈餘、股利及相關資料

單位：新台幣元；仟股

項目	年度		112 年	113 年	114 年度截至 2 月 28 日
每股市價	最 高		16.75	57.80	32.35
	最 低		12.00	16.30	25.70
	平 均		14.59	30.50	28.84
每股淨值	分 配 前		14.35	14.96	—
	分 配 後		12.75	13.16	—
每股盈餘	加 權 平 均 股 數		186,310	186,310	—
	每 股 盈 餘	調 整 前	2.05	2.21	—
		調 整 後	2.05	2.21	—
每股股利	現 金 股 利		1.60	1.80	—
	無 償 配 股	盈 餘 配 股	—	—	—
		資 本 公 積 配 股	—	—	—
投資報酬 分 析	累 積 未 付 股 利		—	—	—
	本 益 比(註 1)		7.12	13.80	—
	本 利 比(註 2)		9.12	16.94	—
	現 金 股 利 殖 利 率(%) (註 3)		0.11	0.06	—

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。

(五)公司股利政策及執行狀況

1.公司股利政策：

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。本公司分派之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 %。

2.本年度擬議股利分配情形：

本公司113年度盈餘分配案業經114年3月11日董事會決議，每股配發現金股利1.8元，總計新台幣335,357,777元，上述分配案擬提報114年5月股東常會報告。

(六)本年度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。

(七)員工及董事酬勞

1.公司章程所載員工及董事酬勞之成數或範圍

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。

2.本期估列員工及董事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事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及酬勞之比例與金額為基礎，分別按稅後淨利(已扣除員工及董及酬勞之金額)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酬勞金額。若與認列費用年度估列金額有差異，應揭露差異數、原因及處理情形：

本公司113年度員工酬勞及董事酬勞分派案，業經114年3月11日董事會決議通過，分派員工酬勞新台幣5,457,556元及董事酬勞新台幣16,372,663元，與認列費用年度金額無差異。

(2)擬議配發員工股票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：本次無配發員工股票酬勞，故不適用。

4.股東會報告分派酬勞情形及結果：

本公司董事會於114年3月11日決議通過之113年度員工酬勞及董事酬勞分派案，決議分派員工酬勞計新台幣5,457,556元及董事酬勞新台幣16,372,663元，全數以現金為之，決議分派之員工酬勞及董事酬勞與認列年度費用估列金額並無差異；本公司擬於114年5月股東常會報告分派酬勞情形及結果。

5.前一年度(113年度)員工、董事及監察人酬勞之實際分派情形（包括分派股數、金額及股價）、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：

本公司前一年度(113年度)以現金分派員工酬勞新台幣5,073,245元及董事酬勞新台幣15,219,730元，實際配發情形與原112年度財務報告認列之員工及董事酬勞，並無差異。

(八)公司買回本公司股份情形：無此情形。

五、公司債(含海外公司債)辦理情形：無此情形。

六、特別股辦理情形：無此情形。

七、參與發行海外存託憑證辦理情形：無此情形。

八、員工認股權憑證辦理情形：無此情形。

九、限制員工權利新股辦理情形：無此情形。

十、併購辦理情形：無此情形。

十一、受讓他公司股份發行新股尚在進行中者，應揭露事項：無此情形。

貳、營運概況

一、公司之經營

(一)業務內容

1. 業務範圍

(1)所營業務之主要內容

- A. E801010 室內裝潢業
- B. F111090 建材批發業
- C. F211010 建材零售業
- D. H701010 住宅及大樓開發租售業
- E. H701020 工業廠房開發租售業
- F. H701040 特定專業區開發業
- G. H701050 投資興建公共建設業
- H. H701060 新市鎮、新社區開發業
- I. H703100 不動產租賃業
- J. I401010 一般廣告服務業
- K. I501010 產品設計業
- L. I503010 景觀、室內設計業
- M. H703090 不動產買賣業
- N. ZZ99999 除許可業務外，得經營法令非禁止或限制之業務

(2)營業比重

單位：新台幣仟元

項目	年度		112 年度		113 年度	
			營收淨額	營收比重(%)	營收淨額	營收比重(%)
營建產品			2,047,441	100.00	1,504,851	100.00

(3)公司目前之商品(服務)項目：住宅大樓、店鋪及地下室停車場。

(4)公司計畫開發之新商品(服務)：致力推出舒適及優質之住宅。

2. 產業概況

(1)產業之現況與發展

房地產產業涵蓋範圍甚廣，相關產業有鋼筋、水泥、建材、裝潢、金融及廣告代銷等，建設業中扮演協調整合之角色，新建案之投入開發將帶動整個產業鏈發展，而建築業在生產過程中需要大量的財力、人力及物力，且須經過較長的時間才能將建物興建完成，故被視為「火車頭產業」。而近年來，台灣住宅投資占固定資本形成約在 9~11% 間，對國民所得貢獻比重高，故不動產產業的興衰、健全與經濟成長息息相關。而景氣之蓬勃發展亦能帶動廠房擴張、增加民間投資與消費，對於房地產發展亦能有提升效果，房地產之景氣受到不同變數之影響，除經濟景氣狀況、物價變動、貨幣供給額變動與與中長期貸款利

率等經濟指標外，尚有需多非經濟的因素存在，其可能潛在影響之相關因素包括政策面、經濟面、社會面與房地產市場本身等。

由於房地產本身具有許多異於一般商品特性，加以房地產市場發展具動態性，其供給與需求除決定於房地產市場本身條件外，尚受到總體經濟與金融市場之高度影響，以下茲就國內外經濟景氣概況、營建業景氣、建物買賣移轉棟數及不動產價量指數分述如下：

①經濟景氣概況

A.國外經濟景氣概況

隨著全球供應鏈回穩，通膨逐漸回落，家庭實質購買力提升，支撐消費需求，惟預測美國經貿政策轉變將不利全球貿易發展，以及不確定性升高等，主要機構預測 2025 年全球經濟平穩成長。

2024-2025年全球經濟成長率預測值

單位：%



資料來源：1.OECD, *OECD Economic Outlook*, Dec. 4, 2024.

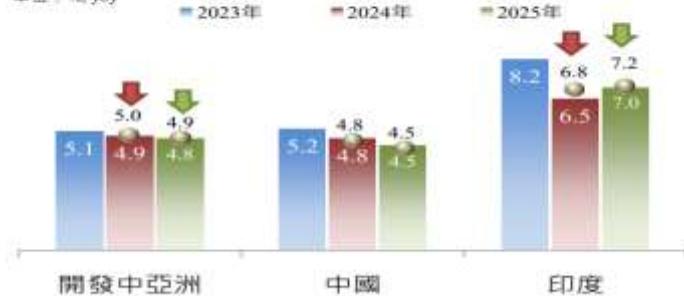
2. EIU, *Global outlook summary*, Dec. 11, 2024.

3. S&P Global, *World Overviews*, Dec. 17, 2024.

亞洲開發銀行(ADB)2024 年 12 月指出，2024 與 2025 年開發中亞洲國家經濟成長率分別下修 0.1 個百分點至 4.9%與 4.8%，主因中國內需疲弱、印度工業產出不振，以及美國政策變動風險。由於中國內需不振與能源相關價格下滑，開發中亞洲整體通膨較 2023 年趨緩，惟未來仍須關注地緣政治風險、美國政策不確定性等影響。

新興經濟體成長率預測值

單位：%，yoY



資料來源：Asian Development Bank, *Asian Development Outlook*, Dec. 11, 2024。

B. 國內經濟景氣概況

2024 年由於美國成長表現超乎預期，主要國際機構上修全球經濟成長率。台灣除外貿受惠於 AI 等需求強勁，表現亮麗之外，內需也因股市維持高檔，財富效果持續挹注民間消費成長外，投資也因庫存去化已近尾聲，企業投資意願回升，推升經濟成長。中經院預測 2024 年臺灣經濟成長率約 3.96%。

且美國新任川普總統之政見諸多改革，主要國際機構對於 2025 年全球及主要國家之經濟成長預測值多有所修正，且機構間因對於政策期程與幅度看法不同，而有明顯差異。面對全球政經環境之不確定氛圍，中經院預測 2025 年台灣經濟成長率約 3.03%。



C. 建營業景氣概況

在營造業方面，因政府相關部門之各項大部分工程已順利在 2024 年底進行動工，皆挹注本產業成長動能，故 12 月整體營造業景氣呈現好轉。展望未來，隨著廠商朝向綠能建設，加上 AI 終端應用需求持續增溫，促使高科技業者持續推進建廠計畫，有利於國內從事機電統包工程業者的營運表現，故預估未來半年整體營造業景氣相對樂觀。

其次不動產業方面，於 2022 年後，受到全球通膨壓力逐漸升溫影響，各國政府陸續祭出貨幣緊縮政策，使得市場游資規模縮減，加上央行升息及各部會打炒房政策延續，造成民眾投資態度轉為觀望，而廠商在資金調度上更趨於謹慎，況且營建成本處於高檔導致房價不易鬆動，故 2022 年房市市場呈現價穩量縮的格局。2023 年房市則呈現上半年冷、下半年溫的情況，前期係因政府通過平均地權條例修正案和央行祭出第五頗選擇性信用管制，對房市景氣造成進一步衝擊，所幸後期受惠於新青年成家貸款政策上路催生自用購屋需求，故全年房市市場為價漲、量微縮之局面；至於商用不動產方面，雖然部分先期危老重建之商辦大樓完工有助於舒緩商辦供不應求情況，但高利率環境削弱壽險業者商辦投資意願及製造業者暫緩擴廠步調，導致整體商用不動產交易表現仍屬持平。

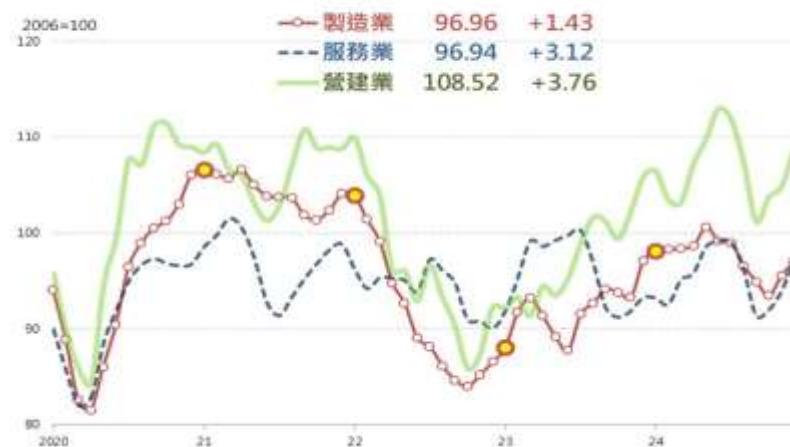
另 2024 年上半年，因為台灣經濟基本面良好，加上通膨預期、低利環境、新青年安心成家貸款方案助攻，使自用、長期置產需求回籠，房市蓬

勃，全台房價續漲。但房貸緊縮的議題於 2024 年第 3 季開始發酵，接著台灣央行在 9 月祭出第 7 波選擇性信用管制，加上國房稅 2.0 上路，抑制房東、投資客買房，導致 2024 下半年不動產交易量能下滑；不過受益於國內總體經濟情勢好轉、國內科技業廠商積極擴產，使得企業對於商用不動產需求明顯提升，加上新青安政策，帶動國內自住購屋需求大幅上揚；故 2024 年國內房市景氣呈現擴張態勢。

2024 年 12 月六都建物買賣移轉件數月增率為 8.2%，主要是由於時序接近年底，資產布局和因應農曆新年的購屋買盤釋出，以及年底前交屋潮的挹注，加上 2024 年第三季以來的房貸排隊潮，在第四季陸續消化，使年底貸款撥付完成交屋登記的案件增加也是原因之一。展望未來半年，面對政策打壓一波波、資金遭到管控、房價基期墊高等大環境因素，將使得國內房市呈現趨緩，但為有序降溫而非崩盤式下跌。

將上述營建業對景氣看法調查綜合分析，營建業 2024 年 12 月營業氣候測驗點為 108.52 點，較 11 月之 104.76 點上揚 3.76 點，呈現連續第三個月上揚的態勢。

營業氣候測驗點(2024年12月)

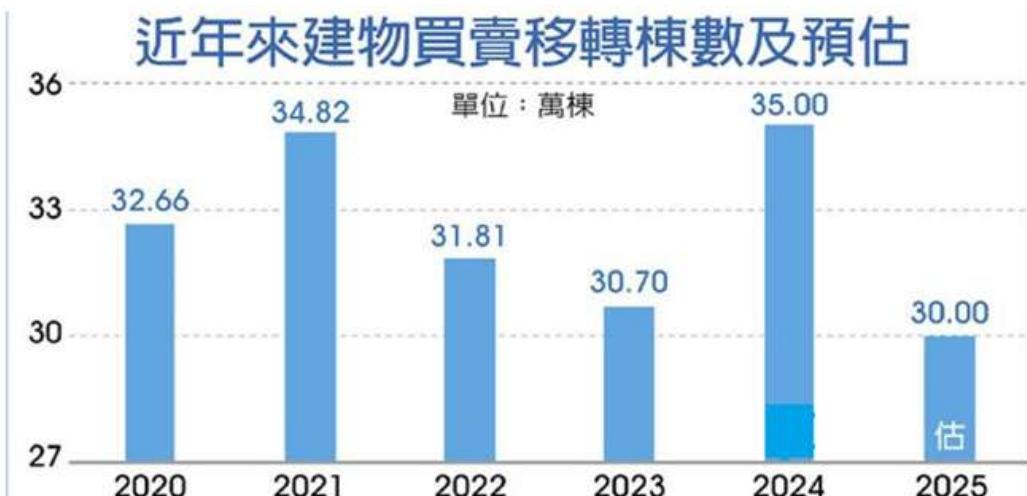


資料來源：台灣經濟研究院；2024/12

②建物買賣移轉棟數

依據內政部統計資料，自 2018 年起建物買賣移轉棟數持續成長，主係受惠於部分建案促銷活動增加及特定區域讓利案，相對提升買方看屋意願，加上台北市價格鬆動、新北重劃區中古屋價格走向修正讓利推動買氣所致。2021 年國內建物買賣移轉棟數成長到 34.8 萬棟，其中部分都會區量增幅度已收斂，反映政府打炒房政策已逐步收到成效，投機買盤逐漸退出市場，此情況將更利於自住、置產等剛性需求的買方。2022 年衰退到 31.8 萬棟，主係因六都市長選舉、中央銀行調升利率、交屋後待售量及新建餘屋量賣壓等，惟利率仍處於歷史低檔、不動產具抗通膨特性以及台商資金持續回流下，即使房市修正，還是會有一定的基本面支撐。2023 年儘管全年移轉較 2022 年衰退 3%，下半年

卻年增 14%，房市先冷後溫，2023 年 12 月全台建物買賣移轉棟數更爆出售量，達 3 萬 1,169 棟，月增 3.7%，年增 15.7%，為 2022 年 4 月以來最好表現，交易量創 21 個月以來新高，2023 年底台股上漲，而景氣燈號再亮黃藍燈，國內景氣逐步復甦中，民眾消費、購屋信心回溫，加上 2023 年底購屋旺季，自住、長期置產需求不減，同時在新青年安心成家優惠貸款方案的帶動下，不少有意購屋的民眾加速進場，此外，還有部分縣市年底交屋潮挹注，讓全台交易量回升，下半年呈現年、月雙增走勢。2024 年建物買賣移轉總數達到 350,509 棟與 2023 年度比較年增率達 14.2%，創下 11 年來新高紀錄，上半年受新青安優惠房貸政策添柴火，房市持續熱絡，下半年受到「銀行房貸緊縮」和「第七波選擇性信用管制」的影響，使全台房市急速冷卻，雖 2024 年建物買賣移轉總數達到頂峰，展望 2025 年，若「銀行房貸緊縮」和「第七波選擇性信用管制」持續影響，民眾的購屋能力難以提升，房市要重現 2024 上半年的榮景頗有難度。



資料來源：內政部

③不動產價量指數

國內房地產市場歷年多次興衰起伏，2013 年房屋價量處於高檔，2015 年政府提出打房政策與「房地合一」稅改後，以及奢侈稅退場後可能出現的賣壓，房屋價量持續呈現低迷觀望氣氛，房價指數才趨緩反轉向下。2016 年後房屋價量延續修正趨勢，市場僅剩剛性之自住型買盤支撐，多數潛在買方仍在觀望，另一方面建商購地與推案意願保守，雙方對於價格認知存在相當差距，導致整體行情持續價跌量縮。2017~2018 年間價量結構已出現回溫跡象，處於量微增、價平穩之盤整階段。

2019 年以後全國推案量持穩，北部地區成交量仍為前波段 2013~2014 年高檔之低檔，但有逐漸回穩量增之情形，而中南部地區之價量則已超過 2014 年上波高點，呈現南熱北穩態勢。2021 年國內房市在經濟表現佳、資金寬鬆及低利環境多重力道支撐下，疫後加上全球性通貨膨脹效應，導致房市交易表現熱絡。2022 年成交價、議價率、推案戶數及推案金額皆維持穩定，銷售率及成交戶數皆大幅減少，全球經濟下行風險上升，央行大幅下修全年經濟成長

率並調升利率，以抑制通膨預期心理。景氣趨緩、股市震盪，使房市交易明顯減緩，加上平均地權條例修法三讀通過，進一步有效抑制投資炒作行為、健全房市交易秩序。

2023 年在平均地權條例及總統大選等影響下，全國推案量年減一成多；交易量則受惠於景氣復甦出口表現回穩、台股大漲等因素而回升，房市表現偏熱。2024 年上半年在科技產業帶動投資議題持續發酵、新青安房貸政策、股市站穩 2 萬點創造財富效果及通膨預期下，房市價量齊揚、成交量創歷史新高，房市持續熱絡。央行雖升準、加碼信用管制，惟在低利、AI 產業、資金回流、股市表現等利多因素下，影響有限，第三季台灣央行上調全年經濟成長率為 3.82%，維持政策利率不變，但再度調高存款準備率一碼，同時祭出第七波不動產信用管制且力度加大至全國通用，以抑制房市投機與囤房行為，在信用管制措施趨緊，加上房價短期內漲幅已高，潛在買盤追價意願降低，致買氣趨緩、交易量減少，惟全年房市仍呈現價量俱漲、市場表現熱絡。



資料來源：國泰房地產指數 2024 年第四季

(2) 產業上、中、下游之關聯性

本公司及子公司隸屬建材營造產業鏈之中游，建材營造產業是指從事住宅、商辦、工廠或公共工程等建築物體設計、施工或統包之上下游關聯產業。上游包括地主、建材原料提供、基礎工程、結構工程、機電工程及相關施工工程設計等；而中游則為營造、建設及工程承攬，建設業者通常先取得土地後再進行設計發包及施工，營造業者則負責承攬廠辦、住宅或公共工程之統包工程；下游則為購屋之消費者為主，另外購屋後尚衍生出裝潢、物業管理等相關行業。



資料來源：產業價值鏈資訊平台

(3) 產品之各種發展趨勢

① 土地開發多元化

土地開發所需投入之資金龐大且回收時間長，使土地所有人與投資者對於開發抱持謹慎態度。為降低土地取得難度及所遭遇阻力，土地開發朝多元發展。除了常見的土地買斷、地主合作興建及與同異業結盟得聯合開發模式，尚有參與政府部門公共建設 BOT 模式、國有非公用土地的設定地上權、都市更新計畫等。而在資金籌措方面，土地信託、不動產證券化也成為新選項。越趨多元的土地開發模式，影響建設業參與程度、效益與限制。

② 節能綠建築成為主流

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。根據聯合國環境規劃署指出，建築物所消耗之能源占總體的 40%，碳排放量的占比亦在 33% 以上，故以在生態 (Ecology)、節能 (Energy Saving)、減廢 (Waste Reduction) 及健康 (Health) 為目標的綠建築逐漸成為趨勢。近年政府持續推動綠建築政策，同時建立綠建築標章制度，針對符合綠化、節省能源、二氧化碳與廢棄物減量等標準之建築給予認證。為推廣綠建築觀念，除公部門造價 5 仟萬以上的公共工程皆須符合綠建築標準外，私有新建物亦給予容積獎勵之誘因，包括 2010~2015 年「智慧綠建築推動方案」、2016~2020 年「永續智慧城市-智慧綠建築與社區推動方案」，以提升節能效率、室內環境品質，降低環境衝擊。另行政院核定 2025~2026 年「淨零建築轉型發展推動計畫」，以提升節能效率、環境品質，降低能源消耗。在政策面支持下，截至 2023 年底累積核發標章已達 12,484 件，其中 2023 年計核發 1,150 件，為歷年最高，且截至 2024 年 6 月底止，已達 13,060 件，估計每年可節省用電約 28.58 億度，節省用水約 1 億 4,185 萬噸，減少 CO₂ 排放量約 159.22 萬噸，節省水電費約達 114.23 億元。此外，在環保意識逐漸抬頭下，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。

③ 智慧建築興起

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，透過科技融入建物，提供居住者健康照顧、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，越來越多建設業者投入研發興建行列。

(4) 競爭情形

本公司及子公司主要從事不動產建設業，主要委託營造廠商興建大樓與住宅之出租出售業務，主要商品包含住宅大樓、地下室停車場、店舖及透天住宅。綜觀目前國內已上市、上櫃之公司中，考量公司規模、營運模式及應用領域等因素，選擇上市公司隆大營建事業(股)公司(以下簡稱隆大)、上櫃公司新潤興業(股)公司(以下簡稱新潤)及上市公司欣巴巴事業(股)公司(以下簡稱欣巴巴)為採樣同業。隆大主要業務為經營建築與土木工程之綜合營造業務，同時並經營住宅及大樓之開發租售等業務；新潤主要業務為從事住宅及大樓開發租售業、不動產買賣業、不動產租賃業；欣巴巴主要業務為委託營造廠商興建商業大樓及國民住宅出租、出售業務室內裝潢設計施工承包業務，故選擇隆大、新潤及欣巴巴為採樣公司，茲分別將其資本額及營業收入列示比較如下：

鑫龍騰與採樣同業之規模、營業項目及實收資本額比較表

單位：新台幣仟元

公司名稱	主要營業項目	113 年度 實收資本額	113 年度 營業收入
鑫龍騰 (3188)	委託營造廠商興建大樓及集合式住宅出租、出售。	1,863,099	1,504,851
隆大 (5519)	經營建築與土木工程之綜合營造業務，同時並經營住宅及大樓之開發租售等業務	2,191,972	6,251,438
新潤 (6186)	委託營造廠商興建大樓、住宅及不動產賣賣業務為主。	1,724,846	9,115,286
欣巴巴 (9906)	委託營造廠商興建商業大樓及國民住宅出租、出售業務室內裝潢設計施工承包業務	903,764	4,374,612

資料來源：公開資訊觀測站

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。

3. 技術及研發概況

本公司為建設公司，主要從事不動產投資開發之業務，因建築法規規定，建築物之承造須由依法登記開業之營造廠商為限，故本公司營建生產活動皆委由外部之合格營造廠承攬，本身並不從事營造工程。因此，目前本公司規劃由總經理室負責預測房市景氣、評估分析土地、設計規劃等業務，並未成立專門對生產技術及產品功能進行研發之部門，亦無重要專利等事項。綜合上述，由於本公司所屬

行業特性等因素，有關技術研發及專利權部分將不致對本公司營運產生重大風險。

4.長、短期業務發展計畫

(1)短期計畫

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)長期計畫

長期業務發展，慎選高雄市及臺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

1.市場分析

(1)公司主要商品(服務)之銷售(提供)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

房地產依照區域、產品類型、消費者需求偏好等因素劃分成不同次市場，各建商依照自身評估規劃與優勢，選擇適合之市場。由於房地產屬於在地市場，故相較於其他行業，建設公司在整體市場中相互競爭情形並不明顯，主要競爭行為集中在位於相同區位內的建案間，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，且不因公司市占率多寡而對市場造成太大影響。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。

(3)市場未來供需狀況與成長性

①供給面

土地開發的生命週期可分為四個階段：投資、生產、交易及使用，建設業者評估分析市場動向，選擇開發地點，並投入資金購買土地原料，而後進行規劃設計。然而，依照本國建築法規定，新建、增建、改建及修建建築物，應申請建造執照後始能投入生產；核發建築證照6~9個月內須申報開工，且最後建造完成後之使用或變更使用，尚須領取使用執照，整體興建過程視建案規模大小不一約莫3~4年，故從土地市場的交易量到建造執照核發數可視為未來房地產景氣發展領先指標，搭配開工數更能反映建商對於未來的看法。而在交易階段，建商推案狀況反映當下的房屋市場供給，故以下就土地交易量、建造執照核發數及全國推案量分析市場供給面變化情形與成長性：

A.土地交易量

土地係房地產開發之必要生產資源，土地交易量將直接影響建商後續市場推案量，而依據商仲戴德梁行公布統計數據，2024年土地交易量為新台幣2,632億元，相較2023年僅1,129億元的谷底交易量超越1.3倍，不僅是2022年央行升息以來之年度新高，亦為史上第四高，僅次於央行升息前於2019-

2021年創下年均量突破3,000億元的黃金三年，也輕易越過了2,294億元的五年均線。戴德梁行分析，過了2021年的購地高峰期後，2022年起歷經央行升息降溫房市的影響，連續兩年的土地交易量都處在價穩量縮的低谷期。但隨著建商搭上新青安政策的便車順勢激起購屋熱潮，及國內經濟景氣帶動市場資金投入房市的效應，建商重啟住商類土地存貨需求是很能理解的營運佈局，而最大罩門就是央行的限貸令。

儘管土地的限貸令壓抑了建商的購地能力與動力，但地價表現卻毫無下跌跡象。2025年的公告土地現值已發佈，呈現六都齊漲之局面，六都中平均漲幅最低是臺中市的3.69%，平均漲幅最高則是高達6.34%的桃園市，全台多數行政區亦呈現上漲的格局。

展望2025年，戴德梁行預測工業土地在台灣AI科技產業傲視全球的優勢帶動下，全年需求仍將穩定成長，住商類土地則仍處在限貸令的陰影下，預估上半年政策並無鬆綁跡象，連帶預售推案將急凍，建商將暫停土地進貨，對於地方政府之容積移轉政策即將轉為繳納容積代金的地區，預期將產生先搶建照、暫停開工，必要時展延建照的保守策略。以歷年土地平均交易量約新台幣2,000億元的十年均線而言，戴德梁行估計，2025全年的土地交易量將萎縮為新台幣1,800億元，建物買賣移轉棟數亦將受銀行融資政策影響而大幅縮減，預估將由2024年的34.5萬棟縮減至28萬棟左右。

B.建造執照發數

據內政部最新資料，2024年全國住宅類核發建築物使用執照約達13萬8,180宅，創下自1996年以來最高紀錄。2020年以來建商大舉推案，並陸續於2024年完工，全國進入歷年罕見交屋潮，全國住宅類核發使照總樓地板面積則達584.9萬坪，亦是自2007年以來最高。

觀察住宅類核發使照數據，自2023年下半年起至2024年底，扣除工作日較少之2月份，連續17月單月住宅使照宅數都達破萬住宅規模，又以桃園市、台中市居多。

龐大交屋潮亦與近年房市走勢相符，上一波多頭房市起漲點，即是以2020年為開端，國內各地建商紛紛搶進推案，其中以重劃區議題著稱的台中市、桃園市，吸引建商插旗，成為這波推案潮、交屋潮的主要區域。

住宅類核發建照、使照歷年宅數(單位:宅)

時間	建照	使照
2015年	106,752	99,421
2016年	79,490	97,620
2017年	91,981	88,636
2018年	121,689	98,953
2019年	148,566	92,284
2020年	160,039	98,260
2021年	170,465	104,872
2022年	180,674	112,088
2023年	146,118	118,287
2024年	156,791	138,180

資料來源：內政部統計資料及住商機構彙整

C.全國推案量

全國建商推案量統計部分，根據2024年第四季國泰房地產指數季報指出，該季新推個案數共246件，推案戶數計21,996戶，總推案金額為4,698億元，較上季下降、較去年同季上升，受第七波房市信用管制的衝擊，觀察月交易量，9月起明顯呈現逐月下滑，但到12月又出現神龍擺尾。另若以地區劃分，2024年第四季全國推案金額相較上一季小幅減少，台南小幅增加，新北、新竹及台中維持穩定，台北、桃園及高雄中幅減少，其中台北推案金額減少五成多較多；而就銷售率觀之，2024年第四季全國銷售率相較上一季大幅減少，各地區銷售率均呈中大幅減少，其中台南銷售率水準值18.69%最高。

【各地區推案狀況(2024 年第四季)】

	個案數	推案金額 (億元)	推案戶數 (戶)	銷售率 (%)	大廈推案率 (%)	預售推案率 (%)	主力坪數* (坪)	主力總價* (萬元)	主力單價* (萬元/坪)
全國 (Taiwan)	246	4,698	21,996	11	83	57	33	2,153	63
	(0.4%)	(-17.3%)	(-12.3%)	(-7.79)	(-4.42)	(-8.40)	(-5.0%)	(-9.4%)	(-6.0%)
	《22.4%》	《18.0%》	《5.8%》	《-4.04》	《3.73》	《-1.30》	《-1.2%》	《17.6%》	《13.1%》
台北市 (Taipei City)	27	786	1,765	11	100	70	35	4,871	137
	(-18.2%)	(-52.7%)	(-53.2%)	(-5.19)	(0.00)	(-5.39)	(-19.8%)	(-4.9%)	(14.9%)
	《-12.9%》	《7.0%》	《16.6%》	《2.33》	《0.00》	《-3.82》	《8.3%》	《1.4%》	《-2.3%》
新北市 (New Taipei City)	47	1,027	5,723	8	94	45	28	1,792	61
	(14.6%)	(9.4%)	(30.2%)	(-8.91)	(-6.38)	(-16.29)	(-5.0%)	(-19.9%)	(-16.6%)
	《23.7%》	《24.6%》	《23.3%》	《-8.47》	《-1.12》	《-2.69》	《-4.0%》	《6.4%》	《3.8%》
桃園市 (Taoyuan)	29	528	2,920	10	86	72	32	1,722	53
	(-17.1%)	(-20.9%)	(-30.3%)	(-7.49)	(-5.22)	(-1.87)	(9.9%)	(11.8%)	(-0.2%)
	《11.5%》	《15.1%》	《-12.3%》	《-3.09》	《9.28》	《3.18》	《8.0%》	《36.9%》	《24.1%》
新竹縣市 (Hsinchu)	22	245	933	13	91	86	38	2,781	71
	(-8.3%)	(25.3%)	(16.0%)	(-8.97)	(7.58)	(7.20)	(3.9%)	(13.1%)	(6.1%)
	《83.3%》	《30.0%》	《28.0%》	《1.34》	《24.24》	《19.70》	《-1.6%》	《17.8%》	《15.9%》
台中市 (Taichung City)	47	1,180	4,518	10	87	81	38	2,624	63
	(-11.3%)	(7.1%)	(-17.9%)	(-5.48)	(4.22)	(-2.17)	(9.3%)	(33.3%)	(13.3%)
	《14.6%》	《4.9%》	《-25.0%》	《-2.82》	《6.75》	《-2.08》	《5.5%》	《48.4%》	《29.6%》
臺南市 (Tainan City)	48	334	2,386	19	58	35	30	1,216	40
	(54.8%)	(24.9%)	(27.8%)	(-2.36)	(-12.63)	(-16.20)	(-3.9%)	(-11.5%)	(-7.2%)
	《60.0%》	《245.5%》	《194.2%》	《-3.99》	《5.00》	《5.42》	《1.6%》	《23.9%》	《20.6%》
高雄市 (Kaohsiung City)	26	599	3,751	14	77	19	34	1,567	46
	(-7.1%)	(-29.5%)	(-17.4%)	(-14.22)	(-5.22)	(1.37)	(-9.9%)	(-15.3%)	(-6.5%)
	《13.0%》	《7.9%》	《0.0%》	《-7.94》	《7.36》	《-11.20》	《-7.8%》	《7.4%》	《14.6%》

資料來源：國泰房地產指數季報 2024 第四季

註：()內為較上季變動率；《 》內為較去年同季變動率。

整體而言，供給面的土地投入、建築執照與推案量都呈現上升格局，而推案金額雖因央行的限貸令較上一季下跌，但仍較去年同期上升，市場表現熱絡。2024年全年房市呈現價量俱漲、延續2024年走勢，2025年房市預期雖短期走向價穩量縮，但由於買氣急速減弱，長期房市走向仍待觀察。

②需求面

房地產需求長期受人口數量、家庭結構與房地產偏好影響，短期則與經濟景氣、貨幣政策與貸款金融條件改變息息相關。房地產主要目的為居住使用，家戶即為住宅的基本單位，故家戶的變化反映未來需求的增減。而房地產因成交金額大，大部分資金多仰賴金融機構資金借貸，房貸利率的變動牽引購屋者的負擔能力，進而影響需求意願。另購屋者心理面亦是重要因素，購屋決策往往取決於對房市發展的預測，若看好未來房市，將促使消費者提前釋放需求；反之，若看壞市場，即延後消費，降低購屋需求。故以下就戶數與人口數、購屋負擔及住宅需求意願探討市場需求面之變化：

A. 戶數與人口數

近年來台灣生育率持續下降，少子化問題漸趨嚴重，依內政部統計處之統計資料可知，113年底全國總戶數為9,487仟戶，以全國人口數約23,400仟人來看，每戶人口約2.47人，顯示因應社會型態改變，小家庭、單身、頂客族等小規模形式家庭組成逐漸成為主流，每戶人口數減少，家庭戶數相對增加，同時意味著房屋潛在需求不減反增，而離巢族亦是房市另一個隱形市場。

【台灣戶數與人口數】

年度	戶數(戶)	年戶數增加率(%)	人口數(人)	年人口增加率(%)	戶量(人/戶)
106年底	8,649,000	1.02	23,571,227	0.13	2.73
107年底	8,734,477	0.99	23,588,932	0.08	2.70
108年底	8,832,745	1.13	23,603,121	0.06	2.67
109年底	8,933,814	1.14	23,561,236	(0.18)	2.64
110年底	9,006,580	0.81	23,375,314	(0.79)	2.60
111年底	9,089,450	0.92	23,264,640	(0.47)	2.56
112年底	9,240,823	1.67	23,420,442	0.67	2.53
113年底	9,487,480	2.67	23,400,220	(0.09)	2.47

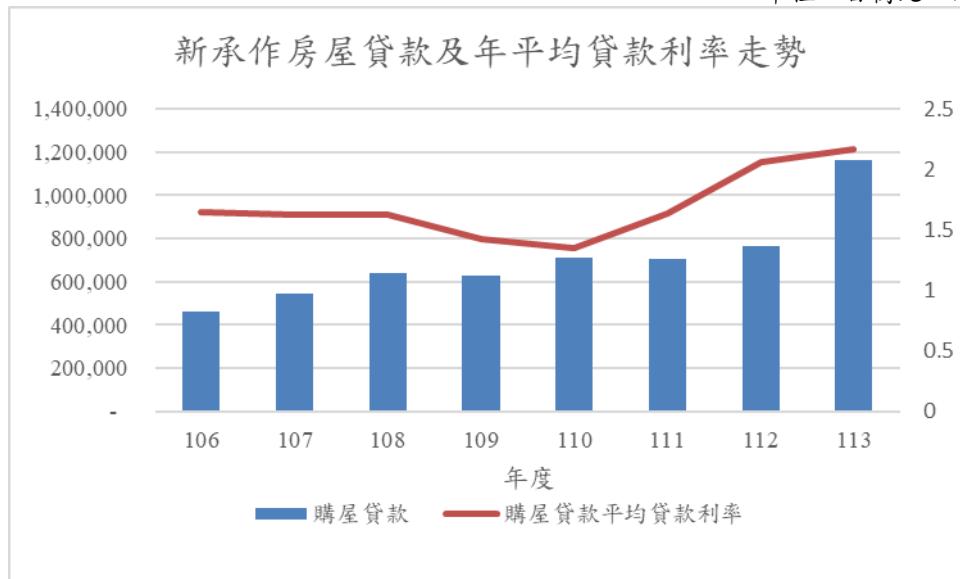
資料來源：內政部統計處

B. 購屋負擔

房價自政府106年度時再度延長2年青年安心成家方案，並將房屋貸款額度從500萬元提高至800萬元，給予最低1.44%的利率與30年的還款年限，多重優惠增加不少購屋需求，雖111年3月央行調升借款利率1碼，然利率仍位於歷史低點。由央行統計數據來看，110年度五大銀行(台銀、合庫銀、土銀、華銀及一銀)新承作房屋貸款放款金額達7,088億元，較109年度增加12.60%，而111年度共計7,072億元，較110年度減少16億元，衰退幅度0.23%，全球經濟下行風險上升，央行大幅下修全年經濟成長率並調升利率，新增購屋貸款金額下降，112年度共計7,666億元，較111年增加59億元，成長幅度8.40%，為新青安貸款112年8月上路，剛性需求推升，吸引首購族進場，都以自用型貸款為主，113年度五大銀行新承作房貸利率再創16年來新高2.17%。央行表示，政府健全房市措施逐步發酵，及銀行控管房市集中度風險，逐步調升房貸放款利率，使整體利率衝高。至於新承作房貸金額再站上仟億元，主要是新曆年和農曆年交接之際，有一波交屋潮所致。去年全年的房屋

移轉棟數達 35 萬棟，創 11 年來新高。

單位：百萬元；%



資料來源：央行；凱基證券整理

(4) 競爭利基

① 掌握工程品質、進度及成本

本公司透過建案推案前審慎評估，分析預測資金需求，與銀行保持良好信用往來，以控制合理成本。同時，選擇擁有專業技術水準及施工設備優良之營造商合作，確實執行施工控管程序，嚴格掌握工程品質、進度及成本，滿足消費者對工期與品質之要求與信賴感。

② 專業團隊重視產品規劃

本公司與業界經歷豐富的建築師、代銷公司合作組成專業團隊，共同設計規劃符合消費者需求之建案，在嚴謹品質管理下提供合適之產品，滿足購屋者對家的想像與渴望。同時，本公司熟悉區域市場，適時因應地區、年齡族群與喜好型態等因素而調整產品方向與定位，以符合市場需求。

(5) 發展遠景之有利、不利因素與因應對策

① 有利因素

- A. 公司資金充沛仍是房地產長期致勝的關鍵，公司財務穩健，無論從市場上募資或銀行融資，皆可確保營運資金來源無虞。
- B. 政府積極推動重大公共建設促進地方整體發展，全台進入大都更時代，都更及危老將持續為 2025 年政府力推的政策主軸，對房地產市場產生正面助益。
- C. 大南方半導體業的崛起將持續牽動區域房市的發展動態，有鑑於南科三期串聯半導體產業聚落，從嘉義、台南、高雄、屏東，從北往南串聯包括嘉義園區、臺南園區、高雄園區、橋頭園區、楠梓產業園區、仁武產業園區等，皆將帶動上述區域住宅、商用不動產市場的發展潛力。

②不利因素及因應對策

A. 精華土地取得不易且建築成本上漲，不利房市發展。

因應對策：

蒐集資訊取得優質土地，加強施工品質，增加房屋價值。

B. 打房政策影響貸款成數及貸款利率上漲，非自住客投資意願降低。

因應對策：

規劃多樣性商品，滿足各消費族群需求。

C. 人口老化營建人員出現斷層，出現缺工危機。

因應對策：

加強營建業產學合作，系統化規劃藍領培育，在技職體系內，系統化地規劃相關現場建築工事如灌水泥、打樁、綁鐵等相關人才培育。

D. 碳有價時代來臨，為不動產開發商建材與營運成本帶來壓力，其中水泥、鋼鐵皆是建造房屋所需的重要原物料，未來受到碳費開徵或是此兩行業朝向綠色產品開發，皆會使得產品報價及設計的成本更高。

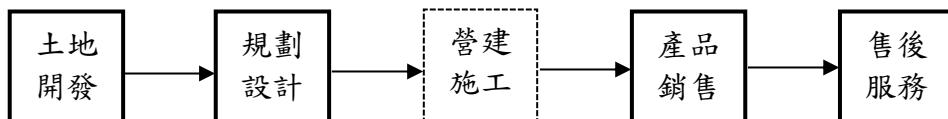
因應對策：

使用低碳建材，並提升能源效率與再生能源應用，如使用節能施工設備或太陽能儲能技術，再者，施工流程優化也可以降低碳排放，且積極取得綠建築認證，提前規劃低碳轉型政策。

2. 主要產品之重要用途及產製過程

(1) 主要產品之重要用途：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，接為本公司產製範疇。



3. 主要原料之供應狀況

本公司主要材料之供應皆為業界主要廠商，供料無虞。

4. 最近二年度主要產品別或部門別毛利率重大變化之說明

單位：新台幣仟元

年度	營業收入	營業毛利	毛利率	毛利率變動率
112 年度	2,047,441	686,590	33.53%	—
113 年度	1,504,851	718,976	47.78%	42.50%

本公司及子公司113年度毛利率相較前一年度之變動達百分之二十，由於建設業因每年所推出之房屋興建個案大小不一，且因各建案所處之區段地點及房屋產品訴求特性不同，以致個案之銷售價格及毛利率因而有所差異，故據此產業之特性，實難以在同一基礎上進行比較各建案之營業收入或毛利率變動情形，因此開發建設事業並不適合就毛利率變動達20%以上者進行價量分析。

(2)申報年度及前一年度營建個案分析表

興建營建個案分析表

114年3月21日；單位：新台幣仟元

推案名稱及日期	座落地點及地號	基地面積(坪)	承包性質	興建方式	工程進度			興建單位			估計工程總成本	預計可售總額(未稅)	估計個案毛利及毛利率	帳上收入認列方法	年度	已售戶數(銷售率)	收入認列		毛利認列		收款認列	
					開工日	完工日	累計工程進度	樓層數	戶數	總樓地板面積(坪)							當年度%	年底累(預)計	當年度%	年底累(預)計	當年度%	年底累(預)計(含稅)
鑫悅 112.06	高雄市左營區福山段493地號	446.67	包工包料	自地委建	109.04	114.04	98%	地下6層 地上24層	202戶	7,594.05	1,666,780	2,222,373	555,593 25.00%	全部完工法	113	135	0	0	0	0	0	0
															114	135	0	2,277,762	0	1,104,941	0	2,277,762
鑫巨蛋2 110.03	高雄市鼓山區龍華段八小段2222地號	493.38	包工包料	自地委建	110.04	114.12	85%	地下6層 地上29層	234戶	8,304.42	1,841,717	2,607,697	765,980 29.37%	全部完工法	113	216	0	0	0	0	0	0
															114	216	0	0	0	0	0	0
鑫天際 113.06	高雄市左營區福山段467地號	517.48	包工包料	自地委建	112.02	117.03	13%	地下6層 地上32層	185戶	9,764.77	3,365,070	4,849,619	1,484,549 30.61%	全部完工法	113	73	0	0	0	0	0	0
															114	74	0	0	0	0	0	0
鑫首席 113.11	高雄市岡山區信義段30地號	895.17	包工包料	自地委建	111.12	115.12	53%	地下3層 地上23層	139戶	6,607.66	2,205,250	2,717,190	511,940 18.84%	全部完工法	113	14	0	0	0	0	0	0
															114	21	0	0	0	0	0	0
天大六 尚未推案	高雄市楠梓區清豐段380地號	699.02	包工包料	自地委建	113.07	117.12	3%	地下6層 地上26層	306戶	10,432.84	3,444,850	4,324,419	879,569 20.34%	全部完工法	113	0	0	0	0	0	0	0
															114	0	0	0	0	0	0	0
後港東段 尚未推案	高雄市仁武區後港東段35地號	457.3	包工包料	自地委建	113.07	114.12	60%	透天17戶	-	1,355	413,300	525,143	111,843 21.30%	全部完工法	113	0	0	0	0	0	0	0
															114	0	0	0	0	0	0	0

未興建之已取得土地或規劃完成營建個案表

114年3月21日；單位：新台幣仟元

推案名稱及 日期	座落地點及地號	基地面積	承包 性質	興建 方式	預計進度		預計興建單位			估計工程 總成本	預計可售總 額(未稅)	估計個案毛 利及毛利率	帳上收入 認列方法	土地公告 現值 (元/平分公尺)	目前 用途
					開工日	完工日	樓層數	戶數	總樓地板 面積(坪)						
福清段 規劃中	高雄市仁武區福清段 37 地號	1,452.05	尚未 發包	自地 委建	規劃中	規劃中	規劃中	規劃中	規劃中	規劃中	規劃中	規劃中	規劃中	32,000	規劃中
北門段 規劃中	高雄市鳳山區北門段 120、 121、121-2、122、123 地號	5,080.37	尚未 發包	自地 委建	規劃中	規劃中	規劃中	規劃中	規劃中	規劃中	規劃中	規劃中	規劃中	70,044	規劃中

5. 主要進銷貨客戶名單

(1) 最近二年度任一年度中曾占進貨總額百分之十以上之供應商名稱及其進貨金額與比例，並說明其增減變動原因

單位：新台幣仟元；%

項目	112 年度				113 年度			
	名稱	金額	占全年度 進貨淨額 比率(%)	與發行 人之關係	名稱	金額	占全年度 進貨淨額 比率(%)	與發行 人之關係
1	天玉營造	451,720	34.37%	關係人	華琴企業	448,424	24.48%	無
	其他	862,665	65.63%	—	其他	1,383,235	75.52%	—
	進貨淨額	1,314,385	100.00%	—	進貨淨額	1,831,659	100.00%	—

增減變動原因：

①主係委託天玉營造承作「鑫天地 II」建案，該建案於 112 年度完工所致。

②本公司 113 年度向華琴企業取得高雄市鳳山區北門段土地及其地上建物所致。

(2) 最近二年度任一年度中曾占銷貨總額百分之十以上之客戶名稱及其銷貨金額與比例，並說明其增減變動原因：無。

6. 最近二年度生產量值：

單位：仟件、戶、新台幣仟元

主要商品	年 度	112 年度			113 年度		
		產能	產量	產值	產能	產量	產值
住宅大樓(註 2)		註 1	362	2,159,285	註 1	0	0

註 1：本公司乃委託營造廠興建，故無產能議題。

註 2：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

變動分析：113 年度無完工過戶之新案，故 113 年度產量及產值較 112 年度減少。

7. 最近二年度銷售量值

單位：戶；新台幣仟元

主要商品	年 度	112 年度				113 年度			
		內銷		外銷		內銷		外銷	
		量	值	量	值	量	值	量	值
住宅大樓(註)		221	2,047,441	—	—	125	1,504,851	—	—

註：住宅大樓銷售量值係以銷售戶數為統計依據。

變動分析：興建中建案仍持續預售，未有新推建案完工過戶貢獻營收，致 113 年度銷售量及銷售值較去年同期減少。

(三)最近二年度從業員工人數

單位：人；歲；年

年 度		112 年度	113 年度	114 年度截至 公開說明書刊印日止
員 工 人 數	直 接 人 員	0	0	0
	間 接 人 員	26	28	30
	合 計	26	28	30
平 均 年 歲		41.71	42.24	42.15
平 均 服 務 年 資		4.28	4.85	4.68
學 歷 分 布 率	博 士	0.00%	0.00%	0.00%
	碩 士	3.85%	3.57%	3.33%
	大 專	96.15%	96.43%	93.34%
	高 中	0.00%	0.00%	3.33%
	高 中 以 下	0.00%	0.00%	0.00%

(四)環保支出資訊

- 1.依法令規定，應申領污染設施設置許可證或污染排放許可證或應繳納污染防治費用或應設立環保專責單位人員者，其申領、繳納或設立情形之說明：無。
- 2.列示公司有關防治環境污染主要設備之投資及其用途與可能產生效益：無。
- 3.最近二年度及截至公開說明書刊印日止，公司改善環境污染之經過；其有污染糾紛事件者，並應說明其處理經過：無此情事。
- 4.最近二年度及截至公開說明書刊印日止，公司因污染環境所遭受之損失(包括賠償及環境保護稽查結果違反環保法規事項，應列明處分日期、處分字號、違反法規條文、違反法規內容、處分內容)，並揭露目前及未來可能發生之估計金額與因應措施，如無法合理估計者，應說明其無法合理估計之事實：本公司個案興建係委由營造公司承攬，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、汙水及廢棄物，依法規相關規定辦理。
- 5.目前污染狀況及其改善對公司盈餘、競爭地位及資本支出之影響及其未來二年度預計之重大環保資本支出：無此情事。

(五)勞資關係

- 1.公司各項員工福利措施、進修、訓練、退休制度與其實施狀況以及勞資間之協議與各項員工權益維護措施：

(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/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)公司進修及訓練

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50仟元整。

①新進人員訓練：

A.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。

B.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	113/08/13	社團法人中華民國內部稽核協會	銷售及收款循環以及法令規章遵循事項之內部稽核要領	6
	113/09/20	社團法人中華民國內部稽核協會	企業執行[ESG]與[內稽內控整合]應用與範例	6
內部稽核人員	113/12/17	社團法人中華民國內部稽核協會	內稽人員的新挑戰--永續資訊揭露和管理政策及相關稽核要點之解析	6
	113/12/19	社團法人中華民國內部稽核協會	企業執行[ESG]與[內稽內控整合]應用與範例	6

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
財會處經理 蔡佳倫	113/08/26~ 113/08/27	發行人證券商證券交易所會計主管持續進修班	12
公司治理主管 蔡佳倫	113/09/03	財務報表的閱讀分析與應用	6
	113/10/22	風險導向內部稽核方法與實務	6

(3)退休制度與其實施狀況

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。

(4)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。

(5)各項員工權益維護措施情形

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。

- 2.最近二年度及截至公開說明書列印日止，公司因勞資糾紛所遭受之損失(包括勞工檢查結果違反勞動基準法事項，應列明處分日期、處分字號、違反法規條文、違反法規內容、處分內容)，並揭露目前及未來可能發生之估計金額與因應措施，如無法合理估計，應說明無法合理估計之事實：

本公司及子公司最近二年度及截至公開說明書列印日止，並無因違反勞動基準法而遭主管機關裁罰，惟有因勞動檢查結果違反職工安全法之情事，本公司均已依限繳納罰鍰，明細如下：

處分日期	處分字號	違反法規條文暨內容	處分內容	因應措施
112/08/15	高市勞檢字第 11271498500 號	鑫嘉營造股份有限公司 該工程高度 2 公尺以上之施工構台邊緣場所作業，勞工有遭受墜落危險之虞者，未於該處設置護欄、護蓋或安全網等防護措施，而有違反職業安全衛生法第 6 條第 1 項第五款之情事。	罰鍰新台幣 100 仟元 整。	1.繳納罰鍰 2.針對施工承包商已重新進行教育訓練日後禁止拆除護欄作業，立即將原有之欄杆護欄立即回復，並要求承商更換原有機具防止機具碰撞欄杆護欄造成損壞。
113/08/16	高市勞檢字第 11371491500 號	鑫嘉營造股份有限公司 該工程 4 樓遮斷層以上外牆施工架，未在適當之垂直、水平距離處與構造物妥實連接，其間隔在垂直方向以不超過 5.5 公尺，水平方向以不超過 7.5 公尺為限，而有違反職業安全衛生法第 6 條第 1 項第五款之情事。	罰鍰新台幣 100 仟元 整。	1.繳納罰鍰 2.針對原設計施工架固定壁拉桿之間格及強度重新檢討，並增加壁拉鋼筋及壁拉桿數量加強固定施工架，防止施工架發生倒塌之情式。
113/10/15	高市勞檢字第 11371874300 號	鑫嘉營造股份有限公司 對於地下 6 樓頂板高度 3.5 公尺之車道模板作業開口部分，勞工有遭受墜落危險之虞，未於該處設置護欄、護蓋或安全網等防護設備，而有違反職業安全衛生法第 6 條第 1 項第五款之情事。	罰鍰新台幣 100 仟元 整。	1.繳納罰鍰 2.於原有模板作業區域設置固定式臨時護欄，並要求勞工於地面使用施工架及合梯完成作業，無法於地面完成則使用背負式安全帶全程勾掛安全繩進行作業。
114/01/13	高市勞檢字第 11470077600 號	鑫龍騰開發股份有限公司 本公司對於承攬人於地下 1 樓作業使用之臨時用電設備，未依規定確實「巡視」；亦未採取積極具體之「連繫與調整」作為要求承攬人，應依職業安全衛生設施規則第 243 條第 3 款規定，設置適合規格，具有高敏感度、高速型，能確實動作之防止感電用漏電斷路器，而有違反職業安全衛生法第 27 條第 1 項第 2、3 規定之情事。	罰鍰新台幣 100 仟元	1.繳納罰鍰 2.於機具進場前，相關承包商應確實安裝漏電斷路器，由營造廠人員確認是否確實安裝，並完成漏電檢驗後才可進場施工，後由營造廠人員定期巡視場域機具是否有確實使用漏電斷路器。

如上表所示，本公司因勞動檢查結果違反職工安全法而遭主管機關裁罰之情事均已改善完畢，且所繳交罰鍰占本公司營業收入或股東權益比重甚微，故對公司之財務業務尚無重大影響。

(六)資通安全管理

1. 資通安全風險管理架構、資通安全政策、具體管理方案及投入資通安全管理之資源等

(1) 資通安全風險管理架構

本公司雖尚未成立資通安全管理部門，惟已強化資訊安全管理，確保所屬資訊之機密性及完整性，並不定期進行資訊安全檢查

(2) 資訊安全政策

- ①不定期辦理資訊安全及個人資料保護教育訓練及宣導作業。
- ②重要資訊系統或設備已建置適當備份、備援或監控機制並定期演練，以維持其可用性。
- ③個人電腦均安裝防毒軟體且定期更新病毒碼之更新，並禁止使用未經授權的軟體。

(3) 具體管理方案及投入資通安全管理之資源

- ①網路及電腦系統安全管理。
- ②設置文件管理系統，重要資料皆上傳於系統中，並設定存取權限。
- ③設置防火牆，每日自動備份，並定期維護網路設備及伺服器。

2. 最近二年度及截至公開說明書刊印日止，因重大資通安全事件所遭受之損失、可能影響及因應措施，如無法合理估計者，應說明其無法合理估計之事實：無此情形。

二、不動產、廠房及設備、其他不動產或其使用權資產

(一)自有資產

1. 取得成本達實收資本額百分之二十或新臺幣三億元以上之不動產、廠房及設備：無。

2. 開置不動產及以投資為目的持有期間達五年以上之不動產：無。

(二)使用權資產(金額達實收資本額百分之二十或新臺幣三億元以上)：無。

(三)各生產工廠現況及最近二年度設備產能利用率：本公司非製造業，故不適用。

三、轉投資事業

(一)轉投資事業概況

113年12月31日；單位：新台幣仟元、股

轉投資事業	主要營業	投資成本	帳面價值	投資股份		股權淨值	市價	會計處理方法	最近年度投資報酬		持有公司股份數額
				股數	股權比例				投資損益	分配股利	
鑫嘉營造股份有限公司	房屋建築營造	63,160	(13,054)	5,250,000	100.00%	93,823	—	權益法	(21,372)	—	—

(二)綜合持股比例

113年12月31日；單位：股

轉 投 資 事 業	本 公 司 投 資		董事、監察人、經理人及 直接或間接控制事業之 資 投		綜 合 投 資	
	股 數	持 股 比 例	股 數	持 股 比 例	股 數	持 股 比 例
鑫嘉營造股份有限公司	5,250,000	100.00%	—	—	5,250,000	100.00%

(三)上市或上櫃公司最近二年度及截至公開說明書刊印日止，子公司持有或處分本公司股票情形及其設定質權之情形，並列明資金來源及其對公司財務績效及財務狀況之影響：無此情形。

(四)最近二年度及截至公開說明書刊印日止，發生公司法第一百八十五條情事或有以部分營業、研發成果移轉子公司者，應揭露放棄子公司現金增資認購情形，認購相對人之名稱及其與公司、董事、監察人及持股比例超過百分之十股東之關係及認購股數：無此情形。

四、重要契約

契約性質	當事人	契約起訖日期	主要內容	限制條款
授信合約	土地銀行	108/09~115/10	土地融資(鑫高鐵II)	無
授信合約	土地銀行	109/10~114/10	建築融資(鑫高鐵II)	無
授信合約	新光銀行	109/05~116/03	土地融資(鑫巨蛋II)	無
授信合約	新光銀行	110/01~116/03	建築融資(鑫巨蛋II)	無
授信合約	華南銀行	110/12~118/06	土地融資(鑫高鐵V)	無
授信合約	新光銀行	111/12~116/12	土地融資(天大六)	無
授信合約	華南銀行	112/04~118/06	建築融資(鑫高鐵V)	無
授信合約	華南銀行	113/09~116/06	土地融資(信義段)	無
授信合約	華南銀行	113/09~116/06	建築融資(信義段)	無
授信合約	華南銀行	113/09~116/06	土地融資(信義段)	無
授信合約	華南銀行	113/02~116/06	土地融資(後港東段)	無
授信合約	華南銀行	114/01~116/06	建築融資(後港東段)	無
授信合約	華南銀行	113/03~114/09	土地融資(福清段)	無
授信合約	華南銀行	113/07~115/07	土地融資(北門段)	無

參、發行計畫及執行情形

一、前次現金增資、併購或受讓他公司股份發行新股或發行公司債資金運用計畫分析應記載事項：

本公司截至申報日止並無併購或受讓他公司股份發行新股之情事，而前各次募集與發行有價證券及私募有價證券計畫實際完成日距申報時未逾三年者係 108 年度現金增資發行新股暨國內第一次有擔保轉換公司債案及 111 年度現金增資發行新股案，茲就其計畫內容及執行情形說明如下：

(一)108 年度現金增資發行新股暨國內第一次有擔保轉換公司債案

1.計畫內容(修正前)

(1)主管機關核准日期及文號：金融監督管理委員會 108 年 10 月 30 日金管證發字第 1080333844 號及 10803338441 號。

(2)計畫所需資金總額：新台幣 750,000 仟元。

(3)資金來源：

A.現金增資發行普通股 30,000 仟股，每股面額新台幣 10 元，每股發行價格新台幣 15 元，募集資金總額為新台幣 450,000 仟元。

B.發行國內第一次有擔保轉換公司債 3,000 張，依票面金額十足發行，發行期間為三年，票面利率為 0%，募集金額為新台幣 300,000 仟元。

(4)計畫項目及預計進度

單位：新台幣仟元

計劃 項目	預定完 成日期	所需資金 總額	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 之營建工程款	110 年 第四季	750,000	97,715	63,848	29,148	131,860	124,920	129,084	145,740	27,685

(5)預計可能產生之效益

本公司本次辦理現金增資發行新股暨國內第一次有擔保轉換公司債，募集資金為新台幣 750,000 仟元，所募集資金全數於 108 年第四季募集完成，並於 109 年~110 年間陸續投入高雄鑫天地 II 建案之營建工程款。

高雄鑫天地 II 建案座落於高雄市三民區灣中段 63 地號，業於 108 年 7 月 12 日取得建造執照(高市工建築字第 01155-01 號)，將依計畫於 109 年第一季正式動工興建，預計於 111 年第四季完工交屋，並依全部完工法認列營建收入，係以委託代銷公司採預售方式進行銷售，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 仟元及營業利益 628,922 仟元，對本公司整體營運發展應有正面之助益。

2.計畫修正之原因、資金計畫、執行進度及效益

(1)資金運用計畫項目修正之原因

本公司 108 年現金增資發行新股暨發行國內第一次有擔保轉換公司債，總募集金額為新台幣 750,000 仟元，原預計自 109 年第一季起投入高雄鑫天地 II 建案之營建工程款，然因考量資金運用效益及其他建案之進度規劃，經內部評估且由董事長核准後，本公司於 109 年 4 月調整募集資金之運用，將所募資金中之部分款項 104,000 仟元進行計畫修正，將其中 64,000 仟元於 109 年第二季支付高雄市鼓山區龍華段之土地款，另 40,000 仟元於 109 年第二季償還鑫市政-領袖特區建案之部分銀行借款，其餘 646,000 仟元仍用於支應高雄鑫天地 II 建案之營建工程款，因高雄鑫天地 II 建案之總計畫金額不變，110 年第三季後原預計以本次募集資金支應之營建工程款，改以銀行借款支應。惟高雄鑫天地 II 之營建工程款、購買高雄市鼓山區龍華段之土地款及償還銀行借款計畫金額分別減少及增加 104,000 仟元，原募集計畫個別項目調整金額合計數占所募集資金總額 750,000 仟元之 13.87%，尚未達到「發行人募集與發行有價證券處理準則」第九條第一項第九款所定達募集資金總額之 20%以上應辦理計畫變更之情事。

(2)修正後本次籌資計畫項目及資金運用進度

單位：新台幣仟元

計畫 項目	預定完 成日期	所需資金 總額	預定資金運用進度						
			109 年度				110 年度		
			第一季	第二季	第三季	第四季	第一季	第二季	第三季
高雄鑫天地 II 之營 建工程款	110 年 第三季	646,000	97,715	63,848	29,148	131,860	124,920	129,084	69,425
償還銀行借款	109 年 第二季	40,000	-	40,000	-	-	-	-	-
高雄市鼓山區龍華 段土地款	109 年 第二季	64,000	-	64,000	-	-	-	-	-
合計		750,000	97,715	167,848	29,148	131,860	124,920	129,084	69,425

(3)修正後計畫之預計效益

A.支應高雄鑫天地 II 之營建工程款

109 年 4 月計畫修正後，原預計於 110 年第三季及第四季以本次募集資金支應之營建工程款，改以銀行借款支應，故不影響原預計效益，請詳「參、一、(一)、1.、(5)」之說明。

B.償還銀行借款

a.減輕利息負擔

109 年 4 月修正計畫後，將本次募集資金中之 40,000 仟元用於償還銀行借款，該銀行借款主係用於 108 年度完工之「鑫市政-領袖特區」建案，其借款利率為 1.94%，預計於 109 年第二季償還後，109 年下半年及

後續年度分別節省之利息支出為 388 仟元及 776 仟元，可減輕利息負擔並提升獲利能力。

單位：%；新台幣仟元

貸款機構	利率	契約期間		原貸款用途	原貸款 金額	擬償還 金額	減少利息支出	
		起	訖				109 年度	以後年度
新光銀行	1.94%	108/06/25	109/06/25	餘屋貸款	765,435	40,000	388	776
合計					765,435	40,000	388	776

b. 強化財務結構、提升償債能力

項目		109 年第一季底 (還款前)	109 年第二季底 (還款後)
財務結構(%)	負債比率	67.27%	66.98%
	長期資金占不動產、廠房及設備比率	57,322.08%	57,322.08%
償債能力(%)	流動比率	252.39%	256.14%
	速動比率	38.57%	37.07%

本公司償還銀行借款後，可提升財務結構及償債能力，強化中長期競爭力。

C. 支應高雄市鼓山區龍華段土地款

109 年 4 月計畫修正後，將本次募集資金中之 64,000 仟元用於支應高雄市龍華段土地款。該土地購置計畫係經 108 年 12 月 27 日董事會通過，用於「鑫巨蛋 II」建案，原本預計興建地上 25 層及地下 6 層之集合住宅式大樓，預計於 113 年 12 月完工。購入土地後，進行地上建物之鑑定，並經高雄市政府工務局判定符合「都市危險及老舊建築物加速重建條例」，而予以容積獎勵，增加該建案之容積率，故而修正興建計畫，改為興建地上 29 層及地下 6 層之集合住宅式大樓，規劃總戶數為 234 戶，並於 109 年 11 月取得建照。隨著該建案興建樓層增加，施工時間隨之延長，修正為預計 114 年 12 月完工，該建案所需資金總額為 2,020,397 仟元，除本次籌資計畫中之 64,000 仟元用於支付土地款外，其餘 1,956,397 仟元係以該公司自有資金及銀行融資作為款項支應來源。該建案已於 110 年第一季委託代銷公司以預售方式銷售，並於 110 年第二季動工，預計完工後依全部完工法認列營建收入，估計銷售完竣後，可貢獻營業收入 2,607,697 仟元及營業利益 587,300 仟元，對本公司整體營運發展應有正面之助益。

3. 計畫修正後資金支用情形及計畫執行狀況

單位：新台幣仟元

計畫項目	執行情形			進度超前或落後之原因及改進計畫
高雄鑫天地 II 之營建工程款	支用金額	預 定	646,000	本公司修正後預計資金運用進度於 110 年第三季執行完畢，然因該建案原預計於 109 年第一季正式動工興建，因 109 年 1 月下旬農曆春節後受到新冠肺炎疫情持續蔓延影響，為避免因進行施工所聚集之工人，造成工人群聚感染

計畫項目	執行情形			進度超前或落後之原因及改進計畫
執行進度(%)	實際	646,000	而形成防疫缺口等因素，故延後本案開工時間至 109 年第二季，加上台商回台投資計畫增加帶動營建需求增加，承攬價格大幅上漲且缺工致營造廠及下游承包商招工不易；另施工過程，因周邊住戶反應施工時間太晚及噪音問題等，亦影響整體興建進度。又因疫情日益嚴峻，中央流行疫情指揮中心於 110 年 5 月 19 日宣布進入三級警戒，為符合相關規定，本公司進行人員調度；另因 110 年第三季 7 月下旬至 8 月上旬受大規模降雨影響工程進度，綜上因素，使整體興建進度較預計進度落後，致修正後資金運用進度延至 112 年第一季執行完畢，經評估尚無重大異常之情事。	
	預定	100.00	100.00	
	實際	100.00	100.00	
償還銀行借款	支用金額	預定	40,000	本計畫項目已依修正後資金運用進度於 109 年第二季執行完畢，經評估尚無重大異常之情事。
	支用金額	實際	40,000	
	執行進度(%)	預定	100.00	
	執行進度(%)	實際	100.00	
高雄市鼓山區龍華段土地款	支用金額	預定	64,000	本計畫項目已依修正後資金運用進度於 109 年第二季執行完畢，經評估尚無重大異常之情事。
	支用金額	實際	64,000	
	執行進度(%)	預定	100.00	
	執行進度(%)	實際	100.00	
合計	支用金額	預定	750,000	
	支用金額	實際	750,000	
	執行進度(%)	預定	100.00	
	執行進度(%)	實際	100.00	

4.修正後計畫之效益評估

(1)高雄鑫天地 II 之營建工程款

單位：新台幣仟元

建案	高雄鑫天地 II	
土地取得日期	107 年 11 月	
開工日期	109 年 4 月	
完工日期	112 年 7 月	
推案日期	108 年 12 月	
開始交屋日	112 年 10 月	
推案方式	預售	
基地地號	高雄市三民區灣中段 63 地號	
基地面積	804.94 坪	
興建方式	自地委建	
承包性質	包工包料	
設計樓層	地上 18 層/地下 5 層	
收入認列方式	全部完工法	
銷售情形	預計數	實際數 (截至 114 年 2 月底)
戶數	住宅 358 戶/店面 4 戶	已售 住宅 321 戶/店面 0 戶

建案	高雄鑫天地 II	
車位	359 個	已售 318 個
總銷售面積	13,023.62 坪	已售 11,347.37 坪
營業收入	3,026,333	3,250,423
營業成本	2,204,363	1,881,367
營業毛利	821,970	1,369,056
管銷費用	193,048	162,521
營業利益	628,922	1,206,535

本公司「高雄鑫天地 II」建案係採預售方式於 108 年 12 月開始推案銷售，建案工程於 109 年 4 月開工，112 年 7 月完工，並於 112 年 10 月開始交屋，截至 114 年 2 月底止，已銷售住宅 321 戶、店面 0 戶及車位 318 個，銷售達成率為分別為 89.66%、0.00% 及 88.58%。

「高雄鑫天地 II」建案預估全案可認列之營業收入、營業毛利及營業利益分別為 3,026,333 仟元、821,970 仟元及 628,922 仟元，截至 114 年 2 月底實際認列之營業收入、營業毛利及營業利益分別為 3,250,423 仟元、1,369,056 仟元及 1,206,535 仟元，達成率分別為 107.40%、166.56% 及 191.84%，由於 110 年台積電宣布高雄設廠，加上科技產業園區布局，吸引人口遷入，帶動高雄房價節節上升，使達成情形高於預期，經評估前次募集資金用於支付「高雄鑫天地 II」建案營建工程款之效益，達成情形應屬良好。

(2) 償還銀行借款

A. 減輕利息負擔

單位：新台幣仟元

年度	109 年第一季 (籌資前)	109 年第二季 (籌資後)	利息支出變動 金額
銀行借款利息支出	11,943	11,743	(200)

109 年 4 月修正計畫後，將本次募集資金中之 40,000 仟元用於償還 108 年度完工之「鑫市政-領袖特區」建案之銀行借款，由上表可知，本公司 109 年第二季個體之利息支出為 11,743 仟元，較 109 年第一季籌資前減少 11,943 仟元，顯示該次籌資用於償還銀行借款之效益已顯現。

B. 強化財務結構、提升償債能力

單位：新台幣仟元

項目	109 第一季底 (還款前)	109 第二季底 (還款後)
基本財務資料	流動資產	4,209,842
	資產總額	4,546,687
	流動負債	1,667,972
	負債總額	3,058,612
	銀行借款利息支出	11,943
		11,743

項目		109 第一季底 (還款前)	109 第二季底 (還款後)
財務結構	負債比率(%)	67.27%	58.86% (註)
	長期資金占不動產、廠房及設備比率(%)	57,322.08%	61,155.60% (註)
償債能力	流動比率(%)	252.39%	306.74%
	速動比率(%)	38.57%	26.90%

註：排除鼓山區龍華段土地之購地貸款

本公司已於 109 年第二季償還銀行借款，惟 109 年 5 月為取得高雄市鼓山區龍華段土地以投入「鑫巨蛋 II」建案，向新光商銀申請購地貸款，金額為 508,000 仟元，「鑫巨蛋 II」建案座落於高雄市鼓山區明倫路及文信路口，建築規模為地下 6 層及地上 29 層，坪數約為 24~40 坪，該案共 234 戶，全案為 29 層的超高電梯大樓，視野景觀佳可遠眺凹子底森林公園，鄰近漢神巨蛋及捷運巨蛋站，商圈則有巨蛋及瑞豐夜市商圈，周圍有龍華國小及明華國中等教育設施，為生活機能完善及大眾交通便捷之居住環境；因該筆購地貸款致 109 年第二季底銀行借款總額較第一季底增加，然購地貸款發生係本公司按推案時程之合理規劃，故先予排除以檢視計畫還款後公司之財務結構狀況，負債占資產比率由 109 年第一季底 67.27% 下降至 109 年第二季底 58.86%，長期資金占不動產、廠房及設備比率由 109 年第一季底 57,322.08% 上升至 109 年第二季底 61,155.60%，流動比率由 109 年第一季底 252.39% 上升至 109 年第二季底 306.74%，速動比率由 109 年第一季底 38.57% 下降至第二季底 26.90%，主係持續投入在建房地之興建，使帳上存貨增加、速動資產減少所致。

整體而言，償還銀行借款後之財務結構及償債能力，除速動比率外，均較償還銀行借款前提升，顯示其償還銀行借款之效益應已顯現。

C.原借款用途之效益評估

該銀行借款主係用於支應「鑫市政-領袖特區」建案之營建工程款，該建案座落於臺南市安平區永華路，建築規模為地下 4 層及地上 29 層之集合住宅式大樓，規劃總戶數共 110 戶，該建案業於 108 年度完工，並於 110 年度全數銷售完畢，該建案總共貢獻營業收入 1,653,949 仟元及營業利益 319,316 仟元，對本公司整體營運發展有正面之助益。

(3)高雄市鼓山區龍華段土地款

單位：新台幣仟元

建案	鑫巨蛋 II
土地取得日期	109 年 4 月
開工日期	110 年 4 月
完工日期	114 年 12 月
推案日期	110 年 3 月

開始交屋日	115 年 3 月	
推案方式	預售	
基地地號	高雄市鼓山區龍華段八小段 2222 地號	
基地面積	493.38 坪	
興建方式	自地委建	
承包性質	包工包料	
設計樓層	地上 29 層/地下 6 層	
收入認列方式	全部完工法	
銷售情形	預計	實際 (截至 114 年 2 月底)
戶數	住宅 229 戶/店面 5 戶	已預售 住宅 213 戶/店面 3 戶
車位	210 個	已預售 193 個
總銷售面積	8,719.92 坪	已預售 7,837.44 坪
營業收入	2,607,697	
營業成本	1,841,717	
營業毛利	765,980	尚未交屋，故尚未認列損益
管銷費用	156,462	
營業利益	609,518	

高雄鼓山區「鑫巨蛋 II」建案已於 110 年 3 月委託代銷公司以預售方式銷售，並於 110 年 4 月動工，預計 114 年 12 月完工，預計於 115 年 3 月起陸續交屋。截至 114 年 2 月底止，「鑫巨蛋 II」已預售住宅 213 戶、店面 3 戶及車位 193 個，銷售達成率為分別為 93.01%、60.00% 及 91.90%。

「鑫巨蛋 II」建案預估全案可認列之營業收入、營業毛利及營業利益分別為 2,607,697 仟元、765,980 仟元及 609,518 仟元，銷售總價係依據產品定位及市場行情訂定。「鑫巨蛋 II」建案位於鼓山區發展成熟的漢神商圈，鄰近巨蛋、凹子底、美術館等高級地段中心，能享有發展成熟的生活機能、休憩環境。截至 114 年 2 月底止「鑫巨蛋 II」建案，除店面之預售達成率為六成外，住宅及車位之預售達成率均達九成以上，顯示該建案銷售情形良好，且截至 114 年 2 月底，已預售之住宅每坪售價及車位每個售價，均較預計售價高，隨著後續完工交屋後，可挹注營業收入及營業利益，對本公司整體營運發展應有正面之助益。

(二) 111 年度現金增資發行新股案

1. 計畫內容

- (1) 主管機關核准日期及文號：金融監督管理委員會 111 年 7 月 13 日金管證發字第 1110348171 號。

(2)計畫所需資金總額：新台幣 720,000 仟元。

(3)資金來源：

A.現金增資發行普通股 60,000 仟股，每股面額新台幣 10 元，每股發行價格新台幣 10 元，募集資金總額為新台幣 600,000 仟元。

B.餘 120,000 仟元係以自有資金支應。

(4)計畫項目及預計進度

單位：新台幣仟元

計畫項目	預定完成日期	所需資金總額	預定資金運用進度		
			111 年度		112 年度
			第三季	第四季	第一季
償還銀行借款	112 年第一季	651,168	—	455,000	196,168
支應營建工程款	111 年第三季	68,832	68,832	—	—
合計		720,000	68,832	455,000	196,168

(5)預計可能產生之效益

A.償還銀行借款

本公司擬將本次募集資金運用計畫總額中之 651,168 仟元，用以償還本公司於高雄市苓雅區之建案「中正 O8」之銀行借款，除可降低利息支出，亦能調整長短期資金結構，改善以短支長情形及增加資金調度彈性，降低營運風險。本公司依擬償還銀行借款之借款利率設算，111 及 112 年度預計可節省利息支出分別為 659 仟元及 10,770 仟元，113 年度之後每年可節省利息支出 11,341 仟元。

單位：新台幣仟元

貸款機構	利率	契約期間		原貸款用途	原貸款 金額	擬償還 金額	減少利息支出		
		起	迄				111 年度	112 年度	以後年度
新光銀行	1.69	107/6/19	113/1/6	中正 O8 土地融資	315,000	315,000	320	5,077	5,324
新光銀行	1.79	107/6/19	113/1/6	中正 O8 建築融資	336,168	336,168	339	5,693	6,017
合計					651,168	651,168	659	10,770	11,341

註：111 年第四季償還土建融借款各 227,500 仟元，112 年第一季則將剩餘借款全數清償。

B.支應營建工程款

本公司本次募集資金運用計畫總額中 68,832 仟元，用於支付高雄市苓雅區「中正 O8」建案之部分營建工程款。「中正 O8」之建築成本包括土地款及營建工程款，建案成本合計 1,037,599 仟元，本公司已於 111 年上半年度以銀行借款 651,168 仟元及自有資金 299,494 仟元支付該案建設成本，仍有營建工程款 86,937 仟元(建案成本 1,037,599 仟元-銀行借款 651,168 仟元-自有資金 299,494 仟元)尚未支付。另 86,937 仟元，其中 68,832 仟元將以本次現金增資發行新股所募集之款項支應，其餘 18,105 仟元則以自有資金支應。「中正 O8」建案預計於 111 年第四季取得使用執照後交屋，並依全部完工法認列營建收入，預估將為本公司分別貢獻營業收入 1,285,106 仟元及營業利益 157,281 仟元，對本公司整體營運發展應有正面之助益。

2. 資金支用情形及計畫執行狀況

單位：新台幣仟元

計畫項目	執行情形			進度超前或落後之原因及改進計畫
償還銀行 借款	支用金額	預 定	651,168	本公司原預計資金運用進度於 112 年第一季執行完畢，然因中正 O8 建案交屋進度較預計超前，有大筆預售屋之交屋款(房屋總價 80%)現金流入，故為節省利息支出，提前於 111 年第四季將銀行借款全數償還完畢，經評估尚無重大異常之情事。
		實 際	651,168	
	執行進度(%)	預 定	100.00	
		實 際	100.00	
支應營建 工程款	支用金額	預 定	68,832	本公司原預計資金運用進度於 111 年第三季執行完畢，然因中正 O8 建案部分供應商請款時，未備齊請款文件而進行補件，以致資金支用進度延至 111 年第四季執行完畢，經評估尚無重大異常之情事。
		實 際	68,832	
	執行進度(%)	預 定	100.00	
		實 際	100.00	
合計	支用金額	預 定	720,000	
		實 際	720,000	
	執行進度(%)	預 定	100.00	
		實 際	100.00	

3. 效益評估

(1) 債還銀行借款

A. 減輕利息負擔

單位：新台幣仟元

年度	111 年第三季 (籌資前)	111 年第四季 (籌資後)	利息支出變動 金額
銀行借款利息支出	19,809	20,005	196

本公司因「中正 O8」建案交屋進度較預計超前，故為節省利息支出，提前於 111 年第四季將新光銀行借款全數償還完畢，由上表可知，本公司 111 年第四季個體之利息支出為 20,005 仟元，反較 111 年第三季籌資前增加 196 仟元，係因 111 年 12 月取得高雄市楠梓區清豐段土地以投入「天大六」建案，向新光商銀申請購地貸款，金額為 414,800 仟元。惟本公司於 111 年第四季已將「中正 O8」建案銀行借款全數償還完畢，依其借款利率設算，111 年還款後及以後年度分別節省利息支出 1,979 仟元及 11,341 仟元，已有效減輕利息負擔，顯示償還銀行借款之效益已顯現。

B. 強化財務結構、提升償債能力

單位：新台幣仟元

項目	111 年第三季底 (還款前)	111 年底 (還款後)
基本財務資料	流動資產	7,222,533
	資產總額	7,305,571
	流動負債	4,726,903
	負債總額	5,063,622
	銀行借款利息支出	19,809
		20,005

項目		111 年第三季底 (還款前)	111 年底 (還款後)
財務結構	負債比率(%)	69.31%	65.26%
	長期資金占不動產、廠房及設備比率(%)	118,668.57%	158,911.44%
償債能力	流動比率(%)	152.80%	182.42%
	速動比率(%)	23.37%	15.51%

本公司已於 111 年第四季將銀行借款全數償還完畢，由上表觀之，負債占資產比率由 111 年第三季底 69.31% 下降至 111 年底 65.26%，長期資金占不動產、廠房及設備比率由 111 年第三季底 118,668.57% 上升至 111 年底 158,911.44%，流動比率由 111 年第三季底 152.80% 上升至 111 年底 182.42%，速動比率由 111 年第三季底 23.37% 下降至 111 年底 15.51%，主係因持續投入在建房地之興建，使帳上存貨增加、速動資產減少所致。

整體而言，償還銀行借款後之財務結構及償債能力，除速動比率外，均較償還銀行借款前提升，顯示其償還銀行借款之效益應已顯現。

C.原借款用途之效益評估

該銀行借款之原借款用途係用於支應「中正 O8」建案之土地款及營建工程款融資，其效益達成情形如下：

建案	中正 O8	
土地取得日期	107 年 6 月	
開工日期	107 年 11 月	
完工日期	111 年 9 月	
推案日期	108 年 12 月	
開始交屋日	111 年 11 月	
推案方式	預售	
基地地號	高雄市苓雅區五塊厝段 2085 地號	
基地面積	370 坪	
興建方式	自地委建	
承包性質	包工包料	
設計樓層	地上 18 層/地下 5 層	
收入認列方式	全部完工法	
銷售情形	預計	實際 (截至 114 年 2 月底)
戶數	住宅 143 戶/店面 2 戶	已售 住宅 143 戶/店面 0 戶
車位	113 個	已售 111 個
總銷售面積	5,916.68 坪	已售 5,787.31 坪
營業收入	1,285,106	1,460,754

建案	中正 O8	
營業成本	1,037,599	1,098,331
營業毛利	247,507	362,423
管銷費用	90,226	107,221
營業利益	157,281	255,202

本公司「中正 O8」建案係採預售方式於 108 年 12 月開始推案銷售，建案工程於 107 年 11 月開工，111 年 9 月完工，並於 111 年 11 月開始交屋，截至 114 年 2 月底止，已銷售住宅 143 戶、店面 0 戶及車位 111 個，銷售達成率為分別為 100.00%、0.00% 及 98.23%。

「中正 O8」建案預估全案可認列之營業收入、營業毛利及營業利益分別為 1,285,106 仟元、247,507 仟元及 157,281 仟元，截至 114 年 2 月底實際認列之營業收入、營業毛利及營業利益分別為 1,460,754 仟元、362,423 仟元及 255,202 仟元，達成率分別為 113.67%、146.43% 及 162.26%，主係受 110 年台積電宣布高雄設廠，加上科技產業園區布局，吸引人口遷入，帶動高雄房價節節上升，使達成情形高於預期，經評估前次募集資金用於支付「中正 O8」建案土地款及部分營建工程款之效益，達成情形應屬良好。

(2) 支應營建工程款

本公司本次募集資金運用計畫總額中 68,832 仟元，用於支付高雄市苓雅區「中正 O8」建案之部分營建工程款，其效益達成情形，請詳「參、一、(二)、3.、(1)、C」之說明。

二、本次現金增資、發行公司債、發行員工認股權憑證或限制員工權利新股計畫應記載事項：

(一) 資金來源

1. 本次計畫所需資金總金額：新台幣 800,000 仟元。

2. 資金來源：

(1) 發行國內第二次無擔保轉換公司債上限 6,000 張，每張面額新台幣 10 萬元整，發行總面額上限為新台幣 600,000 仟元，發行期間三年，票面利率為 0%，本次採詢價圈購方式辦理公開承銷，依票面金額之 100% 發行，預計發行總金額上限為新台幣 600,000 仟元。

(2) 發行國內第三次無擔保轉換公司債 2,000 張，每張面額新台幣 10 萬元整，發行總面額為新台幣 200,000 仟元整，發行期間三年，票面年利率為 0%，本次採競價拍賣方式辦理公開承銷，底標暫定以不低於票面金額之 100% 為限，實際總發行金額依競價拍賣結果而定。

(3) 本次無擔保轉換公司債實際發行時如未足額發行，導致募集資金不足時，本公司將以自有資金或銀行借款支應；若實際募集金額增加時，則作為償還銀行借款之用。

3.計畫項目及預計進度

單位：新台幣仟元

計畫項目	預計完成時間	所需資金總額	預計資金運用進度	
			114 年度	
			第二季	第三季
償還銀行借款	114 年第三季	800,000	288,000	512,000
合計		800,000	288,000	512,000

4.預計可能產生效益

本次募集資金800,000仟元將全數用於償還銀行借款，除可節省利息支出外，並降低對金融機構之依存度，強化公司財務結構及提升償債能力，若以本次擬償債之借款利率設算，預計114年可以節省利息支出10,050仟元，往後每年可以節省利息支出22,500仟元。

(二)本次發行公司債者，應參照公司法第二百四十八條之規定，揭露有關事項及其償債款項之籌集計畫與保管方法。如有委託經證期局核准或認可之信用評等機構評等者，並應揭露該機構名稱、評等日期及公司債信用評等結果。如附有轉換、交換或認股權利者，並應揭露發行及轉換、交換或認股辦法、發行條件對股權可能稀釋情形與對股東權益影響：

1.依公司法第二百四十八條之規定應揭露事項及其償債款項之籌集計畫與保管方法

項目	國內第二次無擔保轉換公司債	國內第三次無擔保轉換公司債
公司名稱	鑫龍騰開發股份有限公司	鑫龍騰開發股份有限公司
公司債總額及債券每張之金額	本轉換公司債每張面額為新台幣壹拾萬元整，發行總張數上限為陸仟張，發行總面額上限為新台幣陸億元整，依票面金額之 100%發行。	本轉換公司債每張面額為新台幣壹拾萬元整，發行總張數為貳仟張，發行總面額為新台幣貳億元整，採競價拍賣方式辦理公開承銷，底標暫定以不低於票面金額之 100%為限，實際總發行金額依競價拍賣結果而定。
公司債之利率	票面利率為 0%	票面利率為 0%
公司債償還方法及期限	1.期限：三年 2.償還方法：除本轉換公司債之持有人依發行及轉換辦法第十條轉換為本公司普通股，或本公司依本辦法第十八條提前贖回，或本公司由證券商營業處所買回註銷者，或依本辦法第十九條行使賣回權外，本公司於本轉換公司債到期時依債券面額以現金一次償還。款項將於到期日後10個營業日(含第10個營業日)內支付。	1.期限：三年 2.償還方法：除本轉換公司債之持有人依發行及轉換辦法第十條轉換為本公司普通股，或本公司依本辦法第十八條提前贖回，或本公司由證券商營業處所買回註銷者，或依本辦法第十九條行使賣回權外，本公司於本轉換公司債到期時依債券面額以現金一次償還。款項將於到期日後 10 個營業日(含第 10 個營業日)內支付。
償還公司債款之籌集計畫及保管方法	1.籌資計畫：本公司債存續期間之償債款項來源，將由本公司營業活動及融資活動項下支應。為確保償債款項來源無虞，本公司債存續期間所擬支應款項來源，除備供提撥標的之公司債支付本息外，所為運用標的將注意評估其風險及必要性。 2.保管方法：本公司債因未設立償債基金，故無保管方法。	

項目	國內第二次無擔保轉換公司債	國內第三次無擔保轉換公司債
公司債募得價款之用途及運用計畫	詳本公司公開說明書參、二、(一)之說明。	
前已募集公司債者，其未償還數額	無	
公司債發行價格或最低價格	每張面額新台幣 100 仟元整，依票面金額之 100% 發行。	每張面額新台幣 100 仟元整，採競價拍賣方式辦理公開承銷，底標暫定以不低於票面金額之 100% 為限，實際總發行金額依競價拍賣結果而定。
公司股份總數與已發行股份總數及其金額	1. 股份總數：額定股本 300,000,000 股，每股金額：10 元 2. 已發行股份總數：186,309,876 股 3. 已發行股份金額：1,863,098,760 元	
公司現有全部資產，減去全部負債後之餘額	資產總額：8,743,158 仟元。 負債總額：5,955,828 仟元。 全部資產減去全部負債後之餘額：2,787,330 仟元。 (113 年 12 月 31 日經會計師查核簽證之合併財務報告)	
證券主管機關規定之財務報表	請詳本公司公開說明書肆、二之財務報表	
公司債權人之受託人名稱及其約定事項	1. 債權人之受託人名稱：臺灣土地銀行股份有限公司 2. 約定事項：主係約定本公司本次發行轉換公司債之償債還款義務及違約之清償責任與程序。	
代收款項之銀行或郵局名稱地址	凱基商業銀行敦北分行 台北市松山區敦化北路 167 號 1 樓	
有承銷或代銷機構者，其名稱及約定事項	凱基證券股份有限公司，主係約定申報生效後之相關對外公開銷售之權利及義務。	
有發行擔保者，其種類、名稱及證明文件	不適用。	不適用。
有發行保證人者，其名稱及證明文件	不適用。	不適用。
對於前已發行之公司債或其他債務，曾有違約或遲延支付本息之事實或現況	無。	無。
可轉換股份者，其轉換辦法	請參閱本次轉換公司債發行及轉換辦法(附件一)。	請參閱本次轉換公司債發行及轉換辦法(附件二)。
附認股權者，其認購辦法	不適用。	不適用。
董事會之議事錄	請參閱本公司公開說明書「陸、重要決議」	
公司債其他發行事項，或證券主管機關規定之其他事項	無。	無。

2.如有委託經金融監督管理委員會核准或認可之信用評等機構評等者，應揭露事項：無。

3.如附有轉換、交換或認股權利者，並應揭露發行及轉換、交換或認股辦法、發行條件對股權可能稀釋情形與對股東權益影響：

(1)發行及轉換辦法：請詳本公司公開說明書之附件一及附件二。

(2)對股權可能稀釋情形與對股東權益影響：

就股權可能稀釋之影響觀之，現金增資發行新股會對股權產生稀釋之情形；轉換公司債在債權人未要求執行轉換權利前，對公司並無股權稀釋作用，債權人在可轉換期間內可選擇對其較有利之時間點進行轉換，因此對股權稀釋具有遞延之效果。而就本公司採不同籌資工具融通資金對股權稀釋之影響而言(係假設原股東並未參與認購現金增資普通股或轉換公司債)，現金增資對股權稀釋的影響較轉換公司債為大。本公司選擇以轉換公司債方式募集資金，將可有效減少並延緩對股權稀釋之程度，因而對股東之權益尚不致產生重大影響。再就對現有股東權益之影響觀之，雖轉換公司債於轉換前會增加公司負債，但隨著轉換公司債轉換為普通股時，除了將會降低負債外，亦會增加股東權益，進而提高每股淨值，因此就長期而言對現有股東權益較得以保障。

(三)本次發行特別股者，應揭露每股面額、發行價格、發行條件對特別股股東權益影響、股權可能稀釋情形、對股東權益影響及公司法第一百五十七條所規定事項：不適用。

(四)上市或上櫃公司發行未上市或未上櫃特別股者，應揭露發行目的、不擬上市或上櫃原因、對現有股東及潛在投資人權益之影響及未來有無申請上市或上櫃之計畫：不適用。

(五)股票依財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心證券商營業處所買賣興櫃股票審查準則第五條規定核准在證券商營業處所買賣之公司發行新股者，應說明未來上市(櫃)計畫：不適用。

(六)本次發行員工認股權憑證者，應揭露員工認股權憑證發行及認股辦法：不適用。

(七)本次發行限制員工權利新股者，應揭露限制員工權利新股之發行辦法：不適用。

(八)本次計畫之可行性、必要性及合理性，並應分析各種資金調度來源對公司申報年度及未來一年度每股盈餘稀釋影響

1.本次募集與發行有價證券資金計畫之可行性評估

(1)適法性之可行性

本公司本次發行國內第二次無擔保轉換公司債暨國內第三次無擔保轉換公司債案，業經 114 年 3 月 11 日董事會決議通過，經查與公司法、證券交易法、發行人募集與發行有價證券處理準則及其他相關法令規定並無不符，且律師對本次計畫業已出具適法意見書，顯示本次計畫應屬適法可行。

(2)募集完成之可行性

本公司本次發行國內第二次無擔保轉換公司債之發行及轉換辦法，係參酌資

本市場接受度及公司未來營運狀況訂定。且本次發行轉換公司債之承銷方式係採承銷團全數包銷並依詢價圈購方式對外銷售，應可確保完成本次資金募集，故本次募集資金計畫應屬可行。

本公司本次辦理募集與發行國內第三次無擔保轉換公司債之發行及轉換辦法，係參酌資本市場接受度及公司未來營運狀況訂定，且本次發行轉換公司債之承銷方式係採競價拍賣，其實際發行價格依「中華民國證券商業同業公會證券商承銷或再行銷售有價證券處理辦法」，依投標價高者優先得標，每一得標人應依其得標價格認購。如本次競價拍賣得標總數量未達競價拍賣數量，依「中華民國證券商業同業公會證券商承銷或再行銷售有價證券處理辦法」第十八條規定，本次承銷商自行認購部分及競價拍賣剩餘部分係依最低承銷價格認購之，應可確保完成本次資金募集，故本次募集資金計畫應屬可行。

(3) 資金運用計畫之可行性

本公司本次發行國內第二次無擔保轉換公司債暨國內第三次無擔保轉換公司債案所募集之資金 800,000 仟元將全數用於償還銀行借款，以減輕利息負擔、改善財務結構，並提升財務融通彈性。經核閱本次預計償還銀行借款之借款合約及融資動撥情形，該等借款確實存在且其合約內容並無不得提前償還或其他特殊限制條款之約定，故待本次募集資金案完成後，即可依預定資金運用計畫進行償還銀行借款作業，故本次籌資用於償還銀行借款計畫，應屬合理可行。

綜上所述，本次發行國內第二次無擔保轉換公司債暨國內第三次無擔保轉換公司債案之計畫就其適法性、資金募集完成及資金運用計畫等各方面均具可行性，故整體而言本公司本次發行國內第二次無擔保轉換公司債暨國內第三次無擔保轉換公司債案之計畫應屬可行。

2. 本次計畫之必要性評估

(1) 節省利息支出，減輕財務負擔，增加資金靈活運用空間

單位：新台幣仟元

項目	年度	111 年度	112 年度	113 年度
營業收入		1,061,576	2,047,441	1,504,851
在建房地		5,716,941	5,007,074	6,965,625
待售房地		339,122	1,152,065	396,438
預付土地款		0	39,311	31,236
營建個案規模		6,056,063	6,198,450	7,393,299
銀行借款餘額		3,680,030	3,317,358	4,809,523
銀行借款利息費用(註)(A)		74,860	99,158	104,353
營業淨利(損)(B)		116,604	513,089	547,027
(A)/(B)%		64.20%	19.33%	19.08%

資料來源：經會計師查核簽證之個體財務報告

註：含利息資本化。

本公司主要從事投資興建住宅大樓及透天住宅之出售業務，目前興建中之個

案有「鑫悅」、「鑫巨蛋 II」、「鑫天際」、「鑫首席」、「天大六」及「後港東段」。由於營建業屬資本密集產業，基於行業特性營建用地之取得及新案建造時均有大量資金需求，待建案完工交屋時，才會有大筆資金流入，因此營建業具有營運週期較長之特性，且在建案完工交屋前容易產生過渡性之資金缺口，在自有資金無法完全支應之情況下，須向金融機構融資作為支應。

由上表觀之，本公司 111~113 年底營建個案規模分別為 6,056,063 仟元、6,198,450 仟元及 7,393,299 仟元，隨營建個案規模逐漸擴大，對於營運資金之需求亦隨之增加，本公司 111~113 年底銀行借款餘額分別為 3,680,030 仟元、3,317,358 仟元及 4,809,523 仟元，111~113 年度銀行借款利息費用分別為 74,860 仟元、99,158 仟元及 104,353 仟元，利息費用亦呈遞增趨勢，可見本公司係以舉借銀行借款支應營運所需資金。銀行借款利息費用占營業淨利之比重分別為 64.20%、19.33% 及 19.08%，顯示利息費用對本公司獲利有一定程度之影響，本公司為健全財務結構及降低利息費用，本次籌資計畫所募資金 800,000 仟元擬全數用於償還銀行借款，依據預計償還之金額及借款利率估算，預計 114 年度約可節省利息支出 10,050 仟元，往後每年可節省利息支出約 22,500 仟元，將可適度減少利息費用以減輕本公司之財務負擔，降低對銀行之依存度以因應產業變化。故本次所募集資金用以償還銀行借款，將可節省利息支出及緩和資金調度壓力，不僅可降低對銀行借款依存度，且可預留未來資金運用之調度空間，以維持公司長期發展之穩定性，亦可降低利息支出對獲利之侵蝕，因此本次募集資金計畫用以償還銀行借款確實有其必要性。

(2)改善財務結構及提升償債能力，降低財務風險及維持長期競爭力

項目	年度	募資前		募資後(預估)
		112 年底	113 年底	114 年底(註)
財務結構	負債比率(%)	61.01	68.10	58.95
償債能力	流動比率(%)	243.78	182.60	219.36
	速動比率(%)	19.00	25.86	31.06

資料來源：各期間經會計師查核簽證之個體財務報告

註：係依 113 年底經會計師查核簽證之個體財務數字推估，並假設國內第二次無擔保轉換公司債暨國內第三次無擔保轉換公司債於 114 年底前全數轉換。

本公司 112 年底及 113 年底之負債比率分別為 61.01% 及 68.10%，流動比率分別為 243.78% 及 182.60%，速動比率分別為 19.00% 及 25.86%，113 年度因購入未來營建用地及持續投入個案之興建，使營建個案規模擴大，資金需求提升，而增加長、短銀行借款支應，使 113 年底現金及銀行借款均較 112 年底增加，以致 113 年底負債比率隨負債總額增加上升至 68.10%，流動比率隨流動負債增加下降為 182.60%，速動比率隨速動資產增加上升至 25.86%。

本公司與採樣同業最近三年度之財務比率一覽表

分析項目		年度 公司別	111 年底	112 年底	113 年底
財務結構	負債比率(%)	鑫龍騰	65.26	61.01	68.10
		隆大	58.00	59.00	58.27
		新潤	82.81	83.86	81.24
		欣巴巴	87.78	83.50	76.30
償債能力	流動比率(%)	鑫龍騰	182.42	243.78	182.60
		隆大	401.79	406.81	494.54
		新潤	129.89	123.96	132.00
		欣巴巴	123.40	127.26	145.89
	速動比率(%)	鑫龍騰	15.51	19.00	25.86
		隆大	70.31	67.20	85.24
		新潤	14.92	18.29	25.21
		欣巴巴	6.10	5.94	20.19

資料來源：各公司股東會年報及公開資訊觀站

另就上表可知，本公司 111~113 年底負債比率低於採樣同業新潤及欣巴巴，高於採樣同業隆大；償債能力方面，111~113 年底流動比率高於採樣同業新潤及欣巴巴，低於採樣同業隆大，111~112 年底速動比率高於採樣同業新潤及欣巴巴，低於採樣同業隆大，113 年底則高於採樣同業欣巴巴，低於採樣同業隆大及新潤。考量本公司仍需有穩健的財務結構及償債能力以因應營運規模成長及強化與同業間之競爭力，實有持續改善其財務結構及償債能力之必要性。

綜前所述，可知本公司為支應營運所需之各項資金主要係以銀行借款作為支應，在本次辦理籌資預計於 114 年 5 月完成資金募集後依計畫償還銀行借款，預估籌資後 114 年底本公司之負債比率將降為 58.95%，流動比率及速動比率將提升為 219.36% 及 31.06%。本公司若未辦理本次籌資計畫用以償還銀行借款，則將使財務結構弱化及增加利息支出，並影響公司償債能力，流動性信用風險提高，對未來營運發展將產生不利之影響，而在本次籌資並償還銀行借款後，預計負債比率及財務結構應可獲得改善，將有利於本公司降低財務風險、提升償債能力及維持長期競爭力，故應有其必要性。

(3)財務資金面

本公司本次辦理發行國內第二次無擔保轉換公司債暨國內第三次無擔保轉換公司債案，預計募集資金總額為 800,000 仟元全數用於償還銀行借款，將可適度降低負債比率及健全財務結構。由本公司 114 年度及 115 年度之現金收支預測表觀之，本公司 114 年 3 月至 114 年 7 月非融資性收入總計為 982,644 仟元，若加計 114 年 3 月期初現金餘額 746,128 仟元，扣除非融資性支出 1,623,045 仟元，並考量每月最低現金餘額為 400,000 仟元及預計償還銀行借款 1,063,010 仟元，將出現資金缺口達 1,357,283 仟元。若資金缺口均以增加銀行借款支應，將提高營運風險並侵蝕獲利，故為避免因舉債造成公司利息支出負擔，並降低對銀行依

存度及提升競爭力，本公司本次募集資金計畫用以償還銀行借款，以長期資金支應其資金短缺情形應有其必要性。

3.本次計畫之合理性評估

(1)資金運用計畫及預計進度之合理性

單位：新台幣仟元

計畫項目	預計完成時間	所需資金總額	預計資金運用進度	
			114 年度	
			第二季	第三季
償還銀行借款	114 年第三季	800,000	288,000	512,000
合計		800,000	288,000	512,000

本公司本次發行國內第二次無擔保轉換公司債暨國內第三次無擔保轉換公司債案預計於 114 年 3 月向金融監督管理委員會證券期貨局提出申報，於申報生效後，預計於 114 年 5 月底前可完成資金之募集，並自 114 年第二季起用以償還銀行借款，適時挹注本公司營運資金需求，且本公司擬償還之銀行借款合約中，並無提前還款之限制，故本次償還銀行借款之資金運用計畫及預計進度尚屬合理。

(2)預計可能產生效益之合理性

茲列示本次募資計畫預計償還之銀行借款明細如下：

單位：新台幣仟元

貸款機構	利率	首次動支日期	契約期間	原貸款用途	原貸款金額	擬償還金額	每年可減少利息支出	
							114 年度	往後年度
土地	2.73%	108/09/23	108.09.23~115.09.23	土地融資	507,200	360,000	4,390	9,828
銀行	2.88%	111/07/15	109.10.07~114.10.07	建築融資	505,810	440,000	5,660	12,672
合計					1,013,010	800,000	10,050	22,500

本公司本次募資計畫擬以 800,000 仟元償還銀行借款，其原貸款用途主要係用於營建個案之土地融資及建築融資。經參酌預計償還之銀行借款利率，114 年度及往後年度每年約可節省利息支出分別為 10,050 仟元及 22,500 仟元，可適度減輕本公司財務負擔並可改善本公司之財務結構及提升償債能力。

綜上，經評估本公司本次資金募集計畫應具可行性及必要性，且其資金運用計畫、預計進度及預計可能產生效益尚屬合理。

4.分析各種資金調度來源對公司申報年度及未來一年度每股盈餘稀釋影響

(1)各種資金調度來源比較分析

綜觀上市(櫃)公司主要資金調度來源，大致分為股權及債權之相關籌資工具，前者有現金增資發行新股及海外存託憑證，後者如國內外轉換公司債、普通公司債及銀行借款等。茲就各種資金調度來源比較分析有利及不利因素彙總如下：

項目		有利因素	不利因素
股	現金增資 發行新股	1.改善財務結構，降低財務風險，提升市場競爭力。 2.係為資本市場較為普遍之金融商品，一般投資者接受程度高。 3.員工依法得優先認購 10%~15%，可提升員工之認同感及向心力。	1.每股盈餘易因股本膨脹而被稀釋。 2.對於股權較不集中之公司，其經營權易受威脅。 3.承銷價與市價若無合理差價，則不易籌集成功。
	海外存託憑證	1.經由海外市場募集資金，可拓展公司之知名度。 2.籌資對象以國外法人為主，避免國內籌碼膨脹太多，對股價產生不利影響。 3.提高自有資本比率，改善財務結構。	1.公司海外知名度及其產業成長性影響資金募集計畫成功與否。 2.固定發行成本較高，為符合經濟規模，發行額度不宜過低。
債	國內外轉換公司債	1.因其附有「轉換權」，票面利率較長期性借款為低。 2.轉換公司債換成普通股之轉換價格，一般皆高於發行轉換公司債時普通股之時價，發行公司相當於以較高價格溢價發行股票。 3.稀釋每股盈餘之壓力較低。 4.轉換債經債權人請求轉換後，即由負債轉變成資本，除可節省利息支出外，亦可避免到期還本之龐大資金壓力。	1.流通性較普通股低。 2.未轉換，仍有贖回之資金壓力。
	普通公司債	1.對股權沒有稀釋效果。 2.債權人對公司不具管理權，對公司經營權掌握，不會造成重大影響。 3.有效運用財務槓桿，創造較高之利潤。	1.利息負擔侵蝕公司獲利。 2.易致財務結構惡化，降低競爭力。 3.公司債期限屆滿後，公司即面臨龐大資金贖回壓力。
權	銀行借款或發行承兌匯票	1.對股權沒有稀釋效果。 2.債權人對公司不具管理權，對公司經營權掌握，不會造成重大影響。 3.有效運用財務槓桿，創造較高之利潤。	1.利息負擔侵蝕公司獲利。 2.財務結構惡化，降低競爭能力。 3.或需擔保品。 4.到期有還款壓力。

(2)分析各種資金調度來源對公司當年度每股盈餘稀釋之影響

上市櫃公司常用之資金調度方式有舉債(含銀行借款、發行普通公司債及發行轉換公司債)、發行海外存託憑證及現金增資發行新股等，其中發行海外存託憑證因固定發行成本較高，不符合經濟效益，故暫不予以考慮，另銀行借款與發行普通公司債之效果相同，因此就本次可採取之籌資方式為銀行借款、發行轉換公司債及現金增資發行新股等三種方式。由於本次計畫係用於償還銀行借款，為取得長期穩定之資金以降低對銀行借款之依存度，故不建議採行銀行借款之籌資方式。另外，若本次募集資金係採用發行普通公司債之籌資方式，由於需支付發行利率加計保證費用及其他受託費用等利息費用，形成每年固定之利息負擔，且到期亦須償還，如到期時遇產業景氣反轉，將對公司財務調度造成影響，故採單純負債型之籌資工具，除將增加本公司之負債比率進而導致財務風險增加外，亦將降低獲利能力，並對本公司每年之資金調度造成負擔，有違其穩健經營原則，

亦將影響其銀行授信額度之調度及未來之融資資金成本、獲利能力及財務結構。
故僅就現金增資及發行轉換公司債比較其對籌資後每股盈餘稀釋之影響：

單位：新台幣仟元；股；每股盈餘為元

項目	現金增資	轉換公司債	
		全數轉換	全數未轉換
籌資金額(仟元)(註 1)	800,000	800,000	800,000
稅前淨利(仟元)(註 2)	523,925	523,925	523,925
籌資工具利率(註 3)	0%	0%	0%
資金成本(仟元)(註 4)	0	0	0
籌資前流通在外股數(股)(註 5)	186,309,876	186,309,876	186,309,876
籌資後稅前淨利(A)	523,925	523,925	523,925
籌資後流通在外股數(註 6) (B)	204,976,542	192,399,230	186,309,876
每股稅前盈餘(A)/(B)	2.56	2.72	2.81

註 1：本籌資計畫募集金額為 800,000 仟元。

註 2：113 年度稅前純益係以 113 年度個體稅前純益 523,925 仟元為評估基礎。

註 3：在不考慮發行成本下，各種籌資工具之資金成本分別為：現金增資 0%、轉換公司債為 0%。

註 4：假設 800,000 仟元債款及股款之募足時點均為 114 年 5 月，則 114 年度債款與股款資金成本計算期間均別為 7 個月。

註 5：籌資前流通在外普通股數係為 186,309,876 股。

註 6：預計增發股數係假設現金增資發行價格為每股新台幣 25 元；轉換公司債發行後可轉換期間之轉換價格分為新台幣 33.1 元及 32.1 元計算。

(1)現金增資假設籌資 800,000 仟元，假設發行價格假設為 25 元，則需發行約 32,000,000 股，預計募足股款時點為 114 年 5 月，故 114 年加權平均流通在外股數為 204,976,542 股($186,309,876 + 32,000,000 \times 7/12$)。

(2)假設無擔保轉換公司債於 114 年 5 月完成募集，閉鎖期 3 個月，並於 114 年 9 月底全數轉換為普通股，則流通在外以 3 個月計算，若以每股轉換價格 33.1 元及 32.1 元計算，全部轉換共可轉換 24,357,417 股($600,000$ 仟元/ 33.1 元 + $200,000$ 仟元/ 32.1 元)，故加權平均流通在外股數為 192,399,230 股($186,309,876 + 24,357,417 \times 3/12$)。

①對每股盈餘稀釋效果

如上表設算，假設本次發行國內第二次無擔保轉換公司債暨國內第三次無擔保轉換公司債，於 114 年度轉換公司債全數轉換之情況下，其設算之 114 年每股稅前盈餘為 2.72 元，優於以現金增資方式進行資金募集，且就轉換公司債之特性觀之，因債權人於日後行使轉換權之時點不一，故對本公司獲利稀釋程度不若辦理現金增資之立即顯現，有助於維持平穩之獲利能力，以保障股東長期穩定之報酬率，故考量各工具對每股盈餘之稀釋效果下，本次以轉換公司債方式募集資金之原因應尚屬合理。

②對發行人財務負擔之影響

本公司採取發行無擔保轉換公司債，依本次國內第二次無擔保轉換公司債暨國內第三次無擔保轉換公司債之發行條件觀之，其發行期間三年，票面利率 0%，各年度本公司雖需依國際財務報導準則第 32 號及 39 號規定依本次發行之實質利率計算應攤銷認列之利息費用，惟實質上本公司並未支付此筆利息，故有利於提升公司資金運用之靈活度；另轉換公司債經債權人請求轉換後，即由負債轉變為資本，除可節省利息支出外，亦可避免到期還本之龐大資金壓力，因此，本公司採發行轉換公司債可減少公司財務負擔並降低財務風險，較有利於公司之中長期發展，為公司較佳之資金籌措方式。

③對股權稀釋及股東權益之影響

單位：新台幣仟元；股

項目	現金增資	轉換公司債	
		全數轉換	全數未轉換
募集金額	800,000	800,000	800,000
目前已發行股數(A)	186,309,876	186,309,876	186,309,876
預計增發股數(B)	32,000,000 (800,000 仟元/25.0 元)	24,357,417 (600,000 仟元/33.1 元 +200,000 仟元/32.1 元)	0
籌資後預計已發行股數(A+B)	218,309,876	210,667,293	186,309,876
股權最大稀釋程度(註 3)	14.66%	11.56%	0.00%

註 1：籌資前流通在外普通股數係為 186,309,876 股。

註 2：假設現金增資發行價格為每股新台幣 25 元；假設轉換公司債發行後可轉換期間之轉換價格均為新台幣 33.1 元及 32.1 元。

註 3：股權最大稀釋程度 = 1 - (目前流通在外股數/籌資後預計流通在外股數)，係假設原股東並未參與認購現金增資普通股或轉換公司債。

就股權可能稀釋之影響觀之，現金增資發行新股會對股權產生稀釋之情形；轉換公司債在債權人未要求執行轉換權利前，對公司並無股權稀釋作用，債權人在可轉換期間內可選擇對其較有利之時間點進行轉換，因此對股權稀釋具有遞延之效果。而就本公司採不同籌資工具融通資金對股權稀釋之影響而言（係假設原股東並未參與認購現金增資普通股或轉換公司債），現金增資對股權稀釋的影響較轉換公司債為大。本公司選擇以轉換公司債方式募集資金，將可有效減少並延緩對股權稀釋之程度，因而對股東之權益尚不致產生重大影響。再就對現有股東權益之影響觀之，雖轉換公司債於轉換前會增加公司負債，但隨著轉換公司債轉換為普通股時，除了將會降低負債外，亦會增加股東權益，進而提高每股淨值，因此就長期而言對現有股東權益較得以保障。

5.以低於票面金額發行股票者，應說明公司折價發行新股之必要性與合理性、未採用其他籌資方式之原因與其合理性及所沖減資本公積或保留盈餘之數額：不適用。

(九)本次發行價格、轉換價格、交換價格或認購價格之訂定方式：請詳國內第二次無擔保轉換公司債轉換價格計算書(附件三)及國內第三次無擔保轉換公司債轉換價格計算書(附件四)。

(十)資金運用概算及可能產生之效益

1.收購其他公司、擴建或新建不動產、廠房及設備者，應說明本次計畫完成後，預計可能增加之產銷量、值、成本結構(含總成本及單位成本)、獲利能力之變動情形、產品品質之改善情形及其他可能產生之效益：不適用。

2.轉投資其他公司者，應列明事項：不適用。

3.如為充實營運資金、償還債務者，應列明下列事項：

(1)公司債逐年到期金額、償還計畫及預計財務負擔減輕情形、目前營運資金狀況、所需之資金額度及預計運用情形，並列示所編製之申報年度及未來一年度各月份之現金收支預測表：

A.公司債務逐年到期，償還計畫及預計財務負擔減輕情形：請參閱本公司開說明書壹、五及所編製之114年度及115年度現金收支預測表。

B.目前營運資金狀況，所需之資金額度及預計運用情形

單位：新台幣仟元

項目	114年1~2月 (實際數)	114年3月~ 114年7月 (預估數)
期初現金餘額(A)	930,155	746,128
非融資性收入(B)	209,642	982,644
非融資性支出(C)	412,189	1,641,676
最低要求現金餘額(D)	400,000	400,000
償還銀行借款金額(E)	0	1,063,010
現金餘額(短绌)(A)+(B)-(C)-(D)-(E)	327,608	(1,375,914)
因應方式	銀行借款	18,520
	發行轉換公司債	0
		800,000

由上表可知，本公司 114 年 3 月至 114 年 7 月非融資性收入總計為 982,644 仟元，若加計 114 年 3 月期初現金餘額 746,128 仟元，扣除非融資性支出 1,641,676 仟元，並考量每月最低現金餘額為 400,000 仟元及預計償還銀行借款 1,063,010 仟元，將出現資金缺口達 1,375,914 仟元。若資金缺口均以增加金融機構借款支應，將提高營運風險並侵蝕獲利，故為避免因舉債造成公司利息支出負擔，並降低對銀行依存度及提升競爭力，本公司本次擬辦理發行轉換公司債案募集資金 800,000 仟元，以長期資金支應其資金短绌情形應有其必要性。經評估本次籌資計畫之金額與資金募足時點，與現金收支預測表所列資金需求狀況及資金不足時點，尚無發現重大異常情事。

C.列示所編製之申報年度及未來一年度各月份之現金收支預測表如下：

114 年度現金收支預測表

單位：新台幣仟元

項目	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	合計
期初現金餘額(1)	930,155 (註 1)	766,550	746,128	656,951	334,592	995,528	817,358	469,296	1,223,937	1,672,569	1,719,633	1,606,482	930,155
加：非融資性收入													
房地款收現	88,240	76,102	88,640	78,360	90,000	231,950	491,070	870,830	608,910	143,480	124,820	136,370	3,028,772
預付土地款收回(註 2)	45,300	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	45,300
利息收入	0	0	0	0	0	2,624	0	0	0	0	0	4,477	7,101
非融資性收入合計(2)	133,540	76,102	88,640	78,360	90,000	234,574	491,070	870,830	608,910	143,480	124,820	140,847	3,081,173
減：非融資性支出													
工程款付現	165,762	84,674	118,473	103,939	92,356	82,410	88,709	91,299	81,781	66,845	61,603	57,095	1,094,946
購買營建用地	104,600	0	34,200	563,110	0	0	0	0	0	0	0	0	701,910
銷售費用付現	5,379	12,112	10,390	10,223	10,635	10,511	9,314	9,739	9,321	14,216	11,963	13,436	127,239
薪資及獎金	11,693	1,935	2,500	2,500	2,500	18,000	2,500	2,500	2,500	3,750	2,500	2,500	55,378
利息支出	7,798	12,941	10,654	10,654	12,169	12,073	12,099	10,751	10,405	10,405	10,405	10,114	130,468
支付所得稅	0	0	0	0	59,804	0	0	0	54,571	0	0	0	114,375
配發現金股利	0	0	0	335,358	0	0	0	0	0	0	0	0	335,358
董事酬勞及員工酬勞	0	0	0	18,395	0	0	0	0	0	0	0	0	18,395
各項費用及雜支	1,913	3,382	1,600	1,750	1,600	1,750	1,500	1,900	1,700	1,200	1,500	1,500	21,295
非融資性支出合計(3)	297,145	115,044	177,817	1,045,929	179,064	124,744	114,122	116,189	160,278	96,416	87,971	84,645	2,599,364
要求最低現金餘額(4)	400,000	400,000	400,000	400,000	400,000	400,000	400,000	400,000	400,000	400,000	400,000	400,000	400,000
所需資金總額(5)=(3)+(4)	697,145	515,044	577,817	1,445,929	579,064	524,744	514,122	516,189	560,278	496,416	487,971	484,645	2,999,364
融資前可供支用現金餘額(6)=(1)+(2)-(5)	366,550	327,608	256,951	(710,618)	(154,472)	705,358	794,306	823,937	1,272,569	1,319,633	1,356,482	1,262,684	1,011,964
發行公司債	0	0	0	0	800,000	0	0	0	0	0	0	0	800,000
償還銀行借款	0	0	0	0	(50,000)	(288,000)	(725,010)	0	0	0	(150,000)	0	(1,213,010)
銀行借款	0	18,520	0	645,210	0	0	0	0	0	0	0	0	663,730
融資淨額合計(7)	0	18,520	0	645,210	750,000	(288,000)	(725,010)	0	0	0	(150,000)	0	250,720
期末現金餘額(8)=(1)+(2)-(3)+(7)	766,550	746,128	656,951	334,592	995,528	817,358	469,296	1,223,937	1,672,569	1,719,633	1,606,482	1,662,684	1,662,684

註 1：包括預售房屋價金履約保證。

註 2：因購地合約解除，地主返還已預付之土地款。

115 年度現金收支預測表

單位：新台幣仟元

項目	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	合計
期初現金餘額(1)	1,662,684	1,620,670	1,606,295	1,760,089	1,359,747	1,789,954	2,385,234	2,388,346	2,379,471	2,242,943	2,277,687	2,274,296	1,662,684
加：非融資性收入													
房地款收現	74,210	106,040	709,970	705,740	724,470	709,304	81,500	89,350	71,300	104,520	89,690	80,520	3,546,614
利息收入	0	0	0	0	0	5,823	0	0	0	0	0	8,260	14,083
非融資性收入合計(2)	74,210	106,040	709,970	705,740	724,470	715,127	81,500	89,350	71,300	104,520	89,690	88,780	3,560,697
減：非融資性支出													
工程款付現	91,260	82,328	94,289	82,572	79,638	79,255	57,724	76,766	63,759	48,379	72,057	72,092	900,119
銷售費用付現	7,415	10,973	9,103	9,635	9,138	10,918	8,740	9,135	6,678	9,773	9,100	9,705	110,313
薪資及獎金	2,500	15,000	2,500	2,500	2,500	20,000	2,500	2,500	3,750	2,500	2,500	2,500	61,250
利息支出	10,114	10,114	10,114	9,164	7,924	7,924	7,924	7,924	7,924	7,924	7,924	7,924	102,898
支付所得稅	0	0	0	0	193,463	0	0	0	124,017	0	0	0	317,480
配發現金股利	0	0	0	372,620	0	0	0	0	0	0	0	0	372,620
董事酬勞及員工酬勞	3,435	0	0	39,271	0	0	0	0	0	0	0	0	42,706
各項費用及雜支	1,500	2,000	1,600	1,750	1,600	1,750	1,500	1,900	1,700	1,200	1,500	1,500	19,500
非融資性支出合計(3)	116,224	120,415	117,606	517,512	294,263	119,847	78,388	98,225	207,828	69,776	93,081	93,721	1,926,886
要求最低現金餘額(4)	400,000	400,000	400,000	400,000	400,000	400,000	400,000	400,000	400,000	400,000	400,000	400,000	400,000
所需資金總額(5)=(3)+(4)	516,224	520,415	517,606	917,512	694,263	519,847	478,388	498,225	607,828	469,776	493,081	493,721	2,326,886
融資前可供支用現金餘額(6)=(1)+(2)-(5)	1,220,670	1,206,295	1,798,659	1,548,317	1,389,954	1,985,234	1,988,346	1,979,471	1,842,943	1,877,687	1,874,296	1,869,355	2,896,495
償還銀行借款	0	0	(438,570)	(588,570)	0	0	0	0	0	0	0	0	(1,027,140)
融資淨額合計(7)	0	0	(438,570)	(588,570)	0	0	0	0	0	0	0	0	(1,027,140)
期末現金餘額(8)=(1)+(2)-(3)+(7)	1,620,670	1,606,295	1,760,089	1,359,747	1,789,954	2,385,234	2,388,346	2,379,471	2,242,943	2,277,687	2,274,296	2,269,355	2,269,355

(2)就公司申報年度及預計未來一年度應收帳款收款與應付帳款付款政策、資本支出計畫、財務槓桿及負債比率(或自有資產與風險性資產比率)，說明償債或充實營運資金之原因

①應收帳款收款及應付帳款付款政策：

本公司銷售房屋，其房地款主係由客戶自付少數自備款，其餘大部分係向金融機構貸款，即建設公司與客戶簽訂銷售契約後，公司確認客戶取得銀行核貸，待過戶後銀行依貸款合約將客戶所貸款房地款撥付予建設公司，如為不貸款客戶，即等客戶繳清房地款項後再過戶予客戶，故主要授信條件為即期收款，本公司 112 年度及 113 年度反之應收款項週轉天數分別為 3.83 天及 4.23 天，均與本公司所訂之授信天數約當，且本公司預計 114 年及 115 年對銷售客戶之收款政策變化不大，並考量個案實際與預計銷售情形及預估銀行核貸時間編製而成，故其編製基礎尚屬合理。

在應付帳款政策方面，本公司支付土地款，係依照土地買賣合所約定之條條件及期限付款，支付廠商之工程款則依工程合約進度及個案而定。本公司所編製 114 年度及 115 年度現金收支預測表之應付帳款付現天數，係參酌目前的付款政策與公司實際經營情形為編製基礎，其編製基礎應尚屬合理。

②資本支出計畫及長期投資：

本公司除因應土地開發所購置之營建用地外，其營造工程係發包予營造廠承攬，本公司本身不從事營造業務，故 114 年及 115 年度尚無重大資本支出或長期投資計畫，其編製基礎應屬合理。

③財務槓桿及負債比率：

項目 年度	籌資前		預估募資後(註)	
	112.12.31	113.12.31	114 年度	115 年度
財務槓桿度(倍)	1.01	1.01	1.01	1.01
負債比率(%)	61.01	68.10	58.95	46.68

註：係依 113 年度個體財務報表數推估，並假設 114 年度轉換公司債均全數轉換完畢。

財務槓桿係為衡量公司舉債經營之財務風險指標，評估利息變動對於營業利益之影響程度，財務槓桿度愈高表示利息費用占本公司營業利益比重越大，公司所承擔之財務風險愈大。本公司主係為購置營建用地及新案建造而向銀行進行大量融資借款，然因土地融資及建築融資之借款利息均已資本化，故 112 年度及 113 年度之利息費用甚微，財務槓桿均為 1.01 倍。本次發行國內第二次無擔保轉換公司債暨國內第三次無擔保轉換公司債募集資金係用以償還土地融資及建築融資之銀行借款，預估對募資後之財務槓桿度不會有影響。惟本次募集資金用以償還銀行借款後，將可節省利息支出，降低利息費用對獲利能力之侵蝕，對本公司財務結構具有正面之效益。

就負債比率而言，本公司 112 年底及 113 年底之負債比率分別為 61.01% 及 68.10%，113 年度因購入未來營建用地及持續投入個案之興建，使營建個案規模擴大，資金需求提升，而增加銀行借款支應，以致 113 年底負債比率較 112 年底上升。本公司為維持營運所需資金，故增加銀行借款以供營運週轉使用，如遭遇景氣反轉或經營環境惡劣之情況，則公司將增加財務風險。若再以長、短期借款支應，利息負擔及負債比率較高之財務結構將直接影響公司資金運用之靈活度與穩定性，使財務風險日益升高，因此本次發行國內第二次無擔保轉換公司債暨國內第三次無擔保轉換公司債以籌措中長期穩定資金。轉換公司債於轉換前仍屬負債性質，未來隨公司業績成長與獲利增加，可誘使投資人將持有之公司債轉換為普通股，將可逐漸降低本公司之負債比率，並提升自有資本比率，若本次轉換公司債於 114 年度全數轉換，預估負債比率可降至 58.95%，相較於 113 年底募資前之負債比率 68.10% 已有改善，預計將可改善償債能力，並有效降低財務風險。

(3) 增資計畫如用於償債，應說明原借款用途及其效益達成情形。若原借款係用以購買營建用地、支付營建工程款或承攬工程，應就預計自購置該營建用地至營建個案銷售完竣或承攬工程完竣所需之資金總額、不足資金之來源及各階段資金投入及工程進度，說明原借款原因，並就認列損益之時點、金額說明預計可能產生效益及其達成情形

本公司本次募資計畫擬以 800,000 仟元償還銀行借款，茲列示預計償還之銀行借款明細如下：

單位：新台幣仟元

貸款機構	利率	首次動支日期	契約期間	原貸款用途	原貸款金額	擬償還金額	每年可減少利息支出	
							114 年度	往後年度
土地	2.73%	108/09/23	108.09.23~115.09.23	土地融資	507,200	360,000	4,390	9,828
銀行	2.88%	111/07/15	109.10.07~114.10.07	建築融資	505,810	440,000	5,660	12,672
合計					1,013,010	800,000	10,050	22,500

茲就預計償還之原借款用途之必要性、合理性及其效益說明如下：

A. 原借款用途之必要性及合理性

本次預計償還之銀行借款主要為償還 108 年 9 月及 111 年 7 月向土地銀行動撥土地融資及建築融資之借款，其原借款用途係用於支應「鑫悅」建案之土地款及營建工程款。

本公司所屬產業為建設業，主係從事委託營造廠商興建大樓與住宅之出售業務，經營模式由購地、投入營建工程至完工交屋，每一階段皆須投入大筆資金支應，係屬資本密集產業。而營建個案從土地取得、規劃設計、興建工程、銷售至過戶交屋，期間通常需要 3~5 年，建案完工前，各階段均需先行投入大筆資金，而消費者購置房產之自備款約僅佔總價款之二~三成左右，餘款待完工交屋後並經銀行核貸後始能進行撥付，因此於建案完工交屋前容易產生過渡性之資金缺口，故需仰賴金融機構之土地及建築融資借款始能因應營運資金所需。

本公司本次擬募集與發行國內第二次無擔保轉換公司債暨國內第三次無擔保轉換公司債籌措資金 800,000 仟元，全數用於償還銀行借款，原借款用途係支應本公司高雄市左營區「鑫悅」建案之土地款及營建工程款融資。本公司為永續發展經營，除既有興建中建案，亦須為持續購入建地保留購地資金，且受近年來原物料及人工成本持續上漲影響，興建建案之資金需求亦隨之升高，故本公司向銀行借款以支應「鑫悅」建案之土地款及營建工程款，其原借款用途確有其必要性及合理性。

B.原借款用之效益

該銀行借款之原借款用途係用於支應「鑫悅」建案之土地款及營建工程款融資，下茲就「鑫悅」建案預計自購置該營建用地至營建個案銷售完竣所需之資金總額、不足資金之來源及各階段資金投入及工程進度，說明原借款之必要性及合理性，並就認列損益之時點、金額說明預計可能產生效益其效益達成情形說明如下：

(A) 購置該營建用地至營建個案銷售完竣所需之資金總額及不足資金之來源之評估

單位：新台幣仟元

計畫項目	所需資金總額	預定資金運用進度										116 年度及以後年度	
		113 年度 (含)以前	114 年度				115 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			
土地款	637,325	637,325	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
營建工程款	907,984	842,208	52,930	12,846	0	0	0	0	0	0	0	0	
建築設計費	16,766	14,436	0	2,330	0	0	0	0	0	0	0	0	
利息費用 (資本化)	92,925	76,351	7,103	7,103	2,368	0	0	0	0	0	0	0	
銷售費用	160,711	86,717	3,852	4,333	2,845	4,107	3,852	4,333	2,845	4,108	43,719		
管理費用及其他	32,142	0	0	2,485	19,723	569	770	867	569	822	6,337		
合計	1,847,853	1,657,037	63,885	29,097	24,936	4,676	4,622	5,200	3,414	4,930	50,056		
實際工程進度(%)		92.76%	5.83%	1.41%	-	-	-	-	-	-	-	-	
工程進度累計(%)		92.76%	98.59%	100.00%	-	-	-	-	-	-	-	-	
資金來源	銀行借款(註)	1,013,010	1,013,010	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	自有資金 (含銷售收款)	834,843	644,027	63,885	29,097	24,936	4,676	4,622	5,200	3,414	4,930	50,056	
	合計	1,847,853	1,657,037	63,885	29,097	24,936	4,676	4,622	5,200	3,414	4,930	50,056	

註：本次募集資金 800,000 仟元全數用於償還本建案之銀行借款。

「鑫悅」建案位於高雄市左營區，係地上 24 層、地下 6 層之住宅大樓，自購置土地至建案銷售完竣所需資金總額為 1,847,853 仟元，主要包含購地款(含仲介費及過戶費)637,325 仟元、營建工程款 907,984 仟元、建築設計費 16,766 仟元、利息費用 92,925 仟元、銷售費用 160,711 仟元及管理費用及其他 32,142 仟元。上述該等款項係以截至 113 年底已實際支付金額及各項基本假設合理估列金額而得，其中土地款已全數支付完畢，而營建工程款及建築設計費係依據已簽訂合約金額列計，利息費用係因土地融資及建築融資而產生，係按實際及未來預計之利率估列，另銷售費用、管理費用及其他係依參閱同業慣例及參考本公司過去經驗估列而得。經檢視相關土地買賣合約、營建工程合約、工程設計監造委任契約書及工程進度規劃，其預估所需資金總額編製應屬合理。

在資金來源方面，土地款分別以銀行借款(土地融資) 507,200 仟元及自有資金 130,125 仟元支應。本公司已於 109 年 4 月開工投入興建，並於 112 年 6 月開始推案預售，營建工程款、建築設計費及銷售費用部分，係依據工程進度支付營建工程款及建築設計費，以及依預售屋銷售情形支付銷售費用，截至 113 年底止，已支付營建工程款、建築設計費、利息費用及銷售費用共計 1,019,712 仟元，其中 505,810 仟元係以銀行借款(建築融資)支應，其餘 513,902 仟元係以自有資金支應；預計 114~116 年度分別再投入 122,594 仟元、18,166 仟元及 50,056 仟元，將以自有資金支應建案之資金需求，經評估本公司資金投入時點及金額尚屬合理。

(B)各階段資金投入及工程進度評估

「鑫悅」建案係參酌建築規劃設計、基地地形結構等因素推估各階段所需投入之資金及工程進度。該建案已於 109 年 4 月開工，預計於 114 年 4 月完工，而營建期間之各階段所需投入之資金及預計達成之工程進度，係由本公司估算個案完工所需總工期後，依一般個案之經驗推估各階段之工程進度，再依工程進度，估算所需投入之工程成本及預計付款時點，其預計各階段資金投入及工程進度預估應屬合理。

(C)依損益認列時點、金額評估預計效益之合理性

單位：新台幣仟元

項目	年度 以前	113年度	114年度	115年度	116年度及 以後年度	合計
營業收入	0	2,277,762	290,622	645,828	3,214,212	
營業成本	0	1,172,821	149,641	332,538	1,655,000	
營業毛利	0	1,104,941	140,981	313,290	1,559,212	
預估毛利率	—	48.51%	48.51%	48.51%	48.51%	
銷售費用	0	113,888	14,531	32,292	160,711	
管理費用及其他	0	22,778	2,907	6,457	32,142	
營業利益	0	968,275	123,543	274,541	1,366,359	

本公司係於 108 年 9 月購入位於高雄市左營區福山段之土地，基地面積面積為 446.67 坪，於 109 年 4 月開工，預計 114 年 4 月完工後取得使用執照，「鑫悅」建案係採預售方式於 112 年 6 月開始推案銷售，預計於 114 年 6 月開始交屋，交屋後即可開始認列營建收入，將可挹注本公司營業收入、營業毛利及營業利益分別為 3,214,212 仟元、1,559,212 仟元及 1,366,359 仟元，茲就「鑫悅」建案之預估損益及效益合理性說明如下：

a. 营業收入之合理性評估

「鑫悅」建案基地位於高雄市左營區文川路與重信路口，屬左營高鐵特區，為高雄唯一擁有三鐵共站的生活圈，大眾交通機能便利性高，且鄰近新光三越百貨、GOLBAL MALL 及華夏商圈生活機能便利，又有五個公園環伺為高綠覆率且具文教氣息之住宅區。

「鑫悅」建案總銷售面積 7,594.05 坪，為地上 24 層和地下 6 層之住宅大樓，規劃為住宅 198 戶、店面 4 戶及 172 個車位，其銷售面積及金額如下：

單位：新台幣仟元

項目	戶數/ 車位	總坪數	坪數/ 戶	仟元/ 坪、個(含稅)	銷售總價 (含稅)	銷售總價 (未稅)	已預售總價 (未稅)(註)
住宅	198	5,957.48	30.09	473	2,817,541	2,743,748	1,813,228
店面	4	148.44	37.11	847	125,700	122,408	122,408
車位	172	1,488.13	—	2,125	365,459	348,056	212,476
合計	202/172	7,594.05	—	—	3,308,700	3,214,212	2,148,112

註：已預售總價統計至 114 年 2 月底。

預計銷售總價主要係根據市場調查資料，考量本公司產品定位，分別按照住宅、店面及車位的預計銷售單價估計而來。經參酌 591 房屋交易網資料顯示，鄰近區域與「鑫悅」建案性質相近及規模相似之建案有「高鐵 SONG」、「京城第一樂章 OPUS ONE」及「棋琴 26 重奏」等，經比較上述建案價格行情，每坪售價約在 430~610 仟元不等，故本公司預估住宅每坪單價約 484 仟元，尚屬合理；另周邊地區汽車車位約介於 1,250~2,900 仟元不等，該建案預估每個車位單價約 2,125 仟元尚屬合理。

單位：新台幣仟元

建案 名稱	建商名稱	規劃用途	推案地點	建築樓層	坪數	住宅單價 (含稅)	店面單價 (含稅)	車位單價 (含稅)
鑫悅	鑫龍騰開發	住宅大樓	左營區文川路 vs 重信路口	地上 24 層/ 地下 6 層	27~37	484/坪	847/坪	2,125/個
高鐵 SONG	晟揚建設	住宅大樓	左營區重立路 858 巷 vs 重 文街	地上 15 層/ 地下 4 層	20.83~39.59	430~470/ 坪	無	1,250~ 2,600/個
京城第一樂 章 OPUS ONE	京成建設	住宅大樓	左營區文自路 551 號	地上 15 層/ 地下 3 層	32~41	570~610/ 坪	未揭露	2,450~ 2,750/個
棋琴 26 重奏	棋琴建設	住宅大樓	左營區文川路	地上 15 層/ 地下 4 層	22~41	450~500/ 坪	未揭露	1,430~ 2,900/個

資料來源： 591 房屋交易網

b.營業成本、營業毛利及營業利益之合理性評估

單位：新台幣仟元

資金用途	金額
土地款	637,325
營建工程款	907,984
建築設計費	16,766
利息費用(資本化)	92,925
營業成本	1,655,000
銷售費用	160,711
管理費用及其他	32,142
營業費用	192,853
建案總投入金額	1,847,853

「鑫悅」建案預估全案可認列銷售總金額為 3,214,212 仟元，營業成本為 1,655,000 仟元，營業毛利率為 48.51%，其中營業成本包含土地款(含仲介費及過戶費)、營建工程款、建築設計費及利息費用(資本化)等。上述所列之土地款、營建工程款、建築設計費，係依據已簽訂之土地買賣合約、營建工程合約、工程設計監造委任契約書金額列計，利息費用係因土地融資、建築融資而產生，按實際及未來預計之利率估列。據此本公司預估「鑫悅」建案可認列之營業毛利為 1,559,212 仟元，其營業成本及營業毛利之預估尚屬合理。

「鑫悅」建案之銷售費用估列 160,711 仟元，主係支付代銷公司之銷售人員及行銷廣告之支出，經檢視相關合約，其銷售費用約為總銷售金額之 5%，與同業慣例預估銷售費用占總銷售金額之 3%~6% 約當；管理費用及其他管理費用主係該建案之管理費及水電費，本公司係以歷史經驗占總銷售金額之 1% 估列 32,142 仟元。綜上，本公司可認列之營業毛利扣除營業費用後之營業利益為 1,366,359 仟元尚屬合理。

(D)效益達成情形

單位：新台幣仟元

項目	鑫悅
土地取得日期	108 年 9 月
開工日期	109 年 4 月
完工日期	114 年 4 月
推案日期	112 年 6 月
開始交屋日	114 年 6 月
推案方式	預售
基地地號	高雄市左營區福山段 493 地號
基地面積	446.67 坪

項目	鑫悅	
興建方式	自地委建	
承包性質	包工包料	
設計樓層	地上 24 層/地下 6 層	
收入認列方式	全部完工法	
銷售情形	預計	實際 (截至 114 年 2 月底)
戶數	住宅 198 戶/店面 4 戶	已預售 住宅 130 戶/店面 4 戶
車位	172 個	已預售 104 個
總銷售面積	7,594.05 坪	已預售 5,175.97 坪
營業收入	3,214,212 仟元	尚未交屋，故尚未認列損益
營業成本	1,655,000 仟元	
營業毛利	1,559,212 仟元	
管銷費用	192,853 仟元	
營業利益	1,366,359 仟元	

「鑫悅」建案於 109 年 4 月開工，預計 114 年 4 月完工，預計於 114 年 6 月起陸續交屋。該建案已於 112 年 6 月委託代銷公司以預售方式銷售，截至 114 年 2 月底止，「鑫悅」已預售住宅 130 戶、店面 4 戶及車位 104 個，銷售達成率為分別為 65.66%、100.00% 及 60.47%。

「鑫悅」建案預估全案可認列之營業收入、營業毛利及營業利益分別為 3,214,212 仟元、1,559,212 仟元及 1,366,359 仟元，銷售總價係依據產品定位及市場行情訂立。截至 114 年 2 月底止「鑫悅」建案，除店面全數完銷外，住宅及車位之預售達成率已達六成以上，雖然 113 年央行祭出第七波選擇性信用管制措施，市場擔心可能對房市買氣造成影響，然台灣過去的半導體產業高度集中在北部，不過自 2019 年起在行政院「大南方、大發展」的政策下，半導體產業的發展重心逐漸南移。自台南至高雄的沿海一帶，科技園區分布密集，從最北端的臺南善化台積電 5 奈米廠區、南部科學園區臺南園區，一路往南到路竹科學園區和 2025 年即將完工的橋頭科學園區，再銜接楠梓科技產業園區和仁武產業園區，至最南段的亞灣智慧科技創新園區及大林埔的新材料循環產業園區，各地正好形成一個 S 型廊帶，而該建案所處之左營高鐵特區正好位於此半導體 S 廊道的中心，後續隨著科技園區設廠效應帶動，人口持續移入帶動買氣，該案完銷應可為本公司獲利帶來正面效益。

(4)現金收支預測表中，未來如有重大資本支出及長期股權投資合計之金額達本次募資金額百分之六十者，應敘明其必要性、預計資金來源及效益：

本公司公司本次募集計畫金額為 800,000 仟元，經檢視 114 年度及 115 年度編製之現金收支預測表，本公司 114 年 3 月至 115 年 12 月並無估列重大資本支出及長期投資，故不適用本項評估。

4.購買營建用地、支付營建工程款或承攬工程者，應詳列預計自購買土地至營建個案銷售完竣或承攬工程完竣所需之資金總額、不足資金之來源及各階段資金投入及工程進度，並就認列損益之時點、金額說明預計可能產生效益：不適用。

5.購買未完工程並承受賣方未履行契約者，應列明買方轉讓理由、受讓價格決定依據及受讓過程對契約相對人權利義務之影響：不適用。

三、本次受讓他公司股份發行新股應記載事項：不適用。

四、本次併購發行新股應記載事項：不適用。

肆、財務概況

一、最近五年度簡明財務資料

(一) 簡明資產負債表及綜合損益表

1. 簡明資產負債表—國際財務報導準則(合併)

單位：新台幣仟元

項目	年度	最近五年度財務資料				
		109 年	110 年	111 年	112 年	113 年
流動資產		4,339,912	4,947,635	6,738,924	6,853,562	8,721,649
不動產、廠房及設備		4,131	3,040	1,949	4,345	3,406
無形資產		726	599	282	711	398
其他資產		302,427	31,834	34,162	21,265	17,705
資產總額		4,647,196	4,983,108	6,775,317	6,879,883	8,743,158
流动負債	分配前	2,292,825	3,253,849	3,678,133	2,812,352	4,791,831
	分配後	2,328,914	3,374,144	3,734,026	3,110,448	5,127,189
非流动負債		815,916	12,396	750,988	1,394,504	1,163,997
負債總額	分配前	3,108,741	3,266,245	4,429,121	4,206,856	5,955,828
	分配後	3,144,830	3,386,540	4,485,014	4,504,952	6,291,186
歸屬於母公司之權益		1,538,455	1,716,863	2,346,196	2,673,027	2,787,330
股本	本	1,202,951	1,202,951	1,863,099	1,863,099	1,863,099
資本公积		154,597	154,597	156,762	156,762	156,762
保留盈餘	分配前	180,907	359,315	326,335	653,166	767,469
	分配後	144,818	239,020	270,442	355,070	432,111
其他權益		—	—	—	—	—
庫藏股		—	—	—	—	—
非控制權益		—	—	—	—	—
權益總額	分配前	1,538,455	1,716,863	2,346,196	2,673,027	2,787,330
	分配後	1,502,366	1,596,568	2,290,303	2,374,931	2,451,972

資料來源：經會計師查核簽證之財務報告。

2. 簡明資產負債表—國際財務報導準則(個體)

單位：新台幣仟元

項目	年度	最 近 五 年 度 財 務 資 料				
		109 年	110 年	111 年	112 年	113 年
流動資產		4,339,912	4,926,321	6,670,861	6,798,275	8,716,878
不動產、廠房及設備		4,131	3,040	1,949	4,345	3,406
無形資產		726	599	282	711	398
其他資產		302,427	53,137	80,891	52,856	17,511
資產總額		4,647,196	4,983,097	6,753,983	6,856,187	8,738,193
流動負債	分 配 前	2,292,825	3,253,838	3,656,799	2,788,656	4,773,812
	分 配 後	2,328,914	3,374,133	3,712,692	3,086,752	5,109,170
非流动負債		815,916	12,396	750,988	1,394,504	1,177,051
負債總額	分 配 前	3,108,741	3,266,234	4,407,787	4,183,160	5,950,863
	分 配 後	3,144,830	3,386,529	4,463,680	4,481,256	6,286,221
歸屬於母公司業主之權益		1,538,455	1,716,863	2,346,196	2,673,027	2,787,330
股本		1,202,951	1,202,951	1,863,099	1,863,099	1,863,099
資本公積		154,597	154,597	156,762	156,762	156,762
保留盈餘	分 配 前	180,907	359,315	326,335	653,166	767,469
	分 配 後	144,818	239,020	270,442	355,070	432,111
其他權益		—	—	—	—	—
庫藏股票		—	—	—	—	—
非控制權益		—	—	—	—	—
權益總額	分 配 前	1,538,455	1,716,863	2,346,196	2,673,027	2,787,330
	分 配 後	1,502,366	1,596,568	2,290,303	2,374,931	2,451,972

資料來源：係經會計師查核簽證之財務報告

3. 簡明綜合損益表—國際財務報導準則(合併)

單位：新臺幣仟元(惟每股盈餘為新臺幣元)

項 目	最近五 年 度 財 勿 資 料				
	109 年	110 年	111 年	112 年	113 年
營業收入	812,132	1,493,378	1,061,576	2,047,441	1,504,851
營業毛利	183,776	405,967	231,417	686,590	718,976
營業損益	79,676	270,552	112,383	503,451	533,267
營業外收入及支出	(15,711)	(6,742)	696	(9,812)	(96)
稅前淨利	63,965	263,810	113,079	493,639	533,171
繼續營業單位本期淨利	58,523	214,497	87,316	382,724	412,399
停業單位損失	—	—	—	—	—
本期淨利(損)	58,523	214,497	87,316	382,724	412,399
本期其他綜合損益(稅後淨額)	—	—	—	—	—
本期綜合損益總額	58,523	214,497	87,316	382,724	412,399
淨利歸屬於母公司業主	58,523	214,497	87,316	382,724	412,399
淨利歸屬於非控制權益	—	—	—	—	—
綜合損益總額歸屬於母公司業主	58,523	214,497	87,316	382,724	412,399
綜合損益總額歸屬於非控制權益	—	—	—	—	—
每股盈餘	0.49	1.78	0.61	2.05	2.21

資料來源：經會計師查核簽證之財務報告

4. 簡明綜合損益表—國際財務報導準則(個體)

單位：新台幣仟元(惟每股盈餘為新臺幣元)

項 目	最 近 五 年 度 財 務 資 料				
	109 年	110 年	111 年	112 年	113 年
營業收入	812,132	1,493,378	1,061,576	2,047,441	1,504,851
營業毛利	183,776	405,967	231,417	686,590	718,976
營業損益	79,676	270,591	116,604	513,089	547,027
營業外收入及支出	(15,711)	(6,781)	(4,160)	(26,057)	(23,102)
稅前淨利	63,965	263,810	112,444	487,032	523,925
繼續營業單位本期淨利	58,523	214,497	87,316	382,724	412,399
停業單位損失	—	—	—	—	—
本期淨利(損)	58,523	214,497	87,316	382,724	412,399
本期其他綜合損益(稅後淨額)	—	—	—	—	—
本期綜合損益總額	58,523	214,497	87,316	382,724	412,399
淨利歸屬於母公司業主	58,523	214,497	87,316	382,724	412,399
淨利歸屬於非控制權益	—	—	—	—	—
綜合損益總額歸屬於母公司業主	58,523	214,497	87,316	382,724	412,399
綜合損益總額歸屬於非控制權益	—	—	—	—	—
每股盈餘	0.49	1.78	0.61	2.05	2.21

資料來源：係經會計師查核簽證之財務報告

(二)影響上述簡明財務報表作一致性比較之重要事項如會計變動、公司合併或營業部門停工等及其發生對當年度財務報告之影響：無。

(三)最近五年度簽證會計師之姓名及查核意見

1. 最近五年度簽證會計師及查核意見

年 度	事務所名稱	簽證會計師姓名	查 核 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
110 年	勤業眾信聯合會計師事務所	王兆群、郭麗園	無保留意見
111 年	勤業眾信聯合會計師事務所	王兆群、郭麗園	無保留意見
112 年	勤業眾信聯合會計師事務所	王兆群、劉裕祥	無保留意見
113 年	勤業眾信聯合會計師事務所	劉裕祥、王兆群	無保留意見

2. 最近五年度更換會計師之情事：本公司之簽證會計師異動，皆係安侯建業聯合會計師事務所內部業務調度所致，無重大異常之情事。

(四)財務分析

1. 財務分析——國際財務會計報導準則(合併)

分析項目	年度	最近五年度財務分析				
		109 年	110 年	111 年	112 年	113 年
財務結構	負債占資產比率(%)	66.89	65.55	65.37	61.15	68.12
	長期資金占不動產、廠房及設備比率(%)	56,992.76	56,883.52	158,911.44	93,614.06	116,010.78
償債能力	流動比率(%)	189.28	152.05	183.22	243.70	182.01
	速動比率(%)	13.28	34.10	17.12	19.51	25.58
	利息保障倍數	4.40	44.75	26.85	96.02	88.35
經營能力	應收款項週轉率(次)	2,320.38	28,718.81	254.57	95.43	86.31
	平均收現日數	0.15	0.01	1.43	3.83	4.23
	存貨週轉率(次)	0.17	0.28	0.17	0.22	0.12
	應付款項週轉率(次)	9.78	8.91	3.76	5.42	2.86
	平均銷貨日數	2,147.05	1,303.57	2,147.06	1,659.09	3,041.67
	不動產、廠房及設備週轉率(次)	196.59	491.24	544.68	471.22	441.82
	總資產週轉率(次)	0.17	0.30	0.16	0.30	0.17
獲利能力	資產報酬率(%)	1.59	4.55	1.54	5.67	5.34
	權益報酬率(%)	3.80	13.18	4.30	15.25	15.11
	稅前純益占實收資本額比率(%)(註 7)	5.32	21.93	6.07	26.50	28.62
	純益率(%)	7.21	14.36	8.23	18.69	27.40
	每股盈餘(元)	0.49	1.78	0.61	2.05	2.21
現金流量	現金流量比率(%)	(12.80)	13.01	(46.37)	12.09	(19.24)
	現金流量允當比率(%)	(79.52)	(78.88)	(74.56)	(55.85)	(48.97)
	現金再投資比率(%)	(15.01)	22.34	(56.94)	6.98	(30.85)
槓桿度	營運槓桿度	1.33	1.14	1.36	1.12	1.13
	財務槓桿度	1.31	1.02	1.04	1.01	1.01

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. 長期資金占不動產、廠房及設備比率：主要係認列不動產、廠房及設備之折舊攤提所致。
2. 流動比率：主要係因借款增加所致。
3. 速動比率：主要係現金及預收預售屋價金增加所致。
4. 存貨週轉率及平均銷貨日數：主要係本期持續投入個案興建，未有新建案完工交屋所致。
5. 應付款項週轉率：主要係本期成本較上期減少所致。
6. 總資產週轉率：主要係未有新建案完工交屋，致銷貨淨額下降所致。
7. 純益率：主要係本期毛利較前期佳，故使整體純益率亦增加。
8. 現金流量比率及現金再投資比率：主要係本期持續投入個案興建，致營業活動現金呈淨流出所致。

資料來源：經會計師查核簽證或核閱之財務報告

註：上述各項財務比率之計算公式請詳下表註。

2. 國際財務報導準則(個體)

分析項目		年度	最近五年度財務分析				
			109 年	110 年	111 年	112 年	113 年
財務結構	負債占資產比率(%)	66.89	65.55	65.26	61.01	68.10	
	長期資金占不動產、廠房及設備比率(%)	56,992.76	56,883.52	158,911.44	93,614.06	116,394.04	
償債能力	流動比率(%)	189.28	151.40	182.42	243.78	182.60	
	速動比率(%)	13.28	33.45	15.51	19.00	25.86	
	利息保障倍數	4.40	44.75	26.70	94.75	86.83	
經營能力	應收款項週轉率(次)	2,320.38	28,718.81	254.57	95.43	86.31	
	平均收現日數	0.15	0.01	1.43	3.83	4.23	
	存貨週轉率(次)	0.17	0.28	0.17	0.22	0.12	
	應付款項週轉率(次)	9.78	8.91	3.93	5.80	2.98	
	平均銷貨日數	2,147.05	1,303.57	2,147.06	1,659.09	3,041.67	
	不動產、廠房及設備週轉率(次)	196.59	491.24	544.68	471.22	441.82	
	總資產週轉率(次)	0.17	0.30	0.16	0.30	0.17	
獲利能力	資產報酬率(%)	1.59	4.55	1.55	5.69	5.35	
	權益報酬率(%)	3.80	13.18	4.30	15.25	15.11	
	稅前純益占實收資本額比率%(註 6)	5.32	21.93	6.04	26.14	28.12	
	純益率(%)	7.21	14.36	8.23	18.69	27.40	
	每股盈餘(元)	0.49	1.78	0.61	2.05	2.21	
現金流量	現金流量比率(%)	(12.80)	13.01	(46.95)	13.77	(19.23)	
	現金流量允當比率(%)	(79.52)	(78.88)	(75.67)	(55.39)	(48.24)	
	現金再投資比率(%)	(15.01)	22.34	(56.11)	8.00	(30.75)	
槓桿度	營運槓桿度	1.33	1.14	1.31	1.10	1.10	
	財務槓桿度	1.31	1.02	1.04	1.01	1.01	

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. 長期資金占不動產、廠房及設備比率：主要係認列不動產、廠房及設備之折舊攤提所致。
2. 流動比率：主要係因借款增加所致。
3. 速動比率：主要係現金及預收預售屋價金增加所致。
4. 存貨週轉率及平均銷貨日數：主要係本期持續投入個案興建，未有新建案完工交屋所致。
5. 應付款項週轉率：主要係本期成本較上期減少所致。
6. 總資產週轉率：主要係未有新建案完工交屋，致銷貨淨額下降所致。
7. 純益率：主要係本期毛利較前期佳，故使整體純益率亦增加。
8. 現金流量比率及現金再投資比率：主要係本期持續投入個案興建，致營業活動現金呈淨流出所致。

資料來源：經會計師查核簽證之財務報告

註：上述各項財務比率之計算公式，列示如下：

1. 財務結構

- (1) 負債占資產比率 = 負債總額 / 資產總額。
- (2) 長期資金占不動產、廠房及設備比率 = (權益總額 + 非流動負債) / 不動產、廠房及設備淨額。

2. 債債能力

- (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(包括應收帳款與因營業而產生之應收票據)餘額。
- (2) 平均收現日數 = 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)平均銷貨日數 = 365／存貨週轉率。

(6)不動產、廠房及設備週轉率 = 銷貨淨額／平均不動產、廠房及設備淨額。

(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)權益報酬率 = 稅後損益 / 平均股東權益總額。

(3)純益率 = 稅後損益 / 銷貨淨額。

(4)每股盈餘 = (歸屬於母公司業主之損益 - 特別股股利) / 加權平均已發行股數。

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)淨現金流量允當比率 = 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) / (不動產、廠房及設備毛額 + 長期投資 + 其他非流動資產 + 營運資金)。

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。

(2)財務槓桿度 = 營業利益 / (營業利益 - 利息費用)。

(五)會計項目重大變動說明

最近二年度資產負債表及損益表之會計科目，金額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，其變動原因如下：

1. 國際財務報導準則(合併)

單位：新台幣仟元；%

會計項目	113 年度		112 年度		增減變動		說 明
	金額	%(註 1)	金額	%(註 1)	金額	%(註 2)	
現金	448,215	5.13%	176,823	2.57%	271,392	153.48%	主係持續獲利、預售良好及銀行借款金額增加所致。
存貨	7,402,151	84.66%	6,230,318	90.56%	1,171,833	18.81%	主係受惠於新青安房貸及台積電高雄廠之設廠效應，帶動周邊房市交易熱絡，推案件數增加，在建房地增加所致。
其他金融資產-流動	496,705	5.68%	216,094	3.14%	280,611	129.86%	主係房市持續熱絡，預售銷售情況良好，履約保證金增加所致。
取得合約之增額成本	222,620	2.55%	120,809	1.76%	101,811	84.27%	係房市交易持續熱絡，預售良好，銷售服務費用隨之增加所致。
短期借款	269,080	3.08%	0	0.00%	269,080	100.00%	主係持續購入營建用地及陸續興建個案，資金需求較大，銀行借款增加所致。
合約負債-流動	685,840	7.84%	452,055	6.57%	233,785	51.72%	係房市交易持續熱絡，預售良好，預收房地款收入增加所致。
一營業週期內到期之長期借款	3,382,343	38.69%	1,931,058	28.07%	1,451,285	75.15%	係陸續購入未來將推出建案之土地及持續投入在建房地，向銀行借款增加所致。
長期借款	1,158,100	13.25%	1,386,300	20.15%	(228,200)	(16.46)%	主係轉入一營業週期內到期之長期借款所致。
營業收入	1,504,851	100.00%	2,047,441	100.00%	(542,590)	(26.50)%	因 113 年度無新完工建案，係以過戶鑫天地 II 預售客戶及其餘屋銷售，故營收跟成本均較去年度減少。
營業成本	785,875	52.22%	1,360,851	66.47%	(574,976)	(42.25)%	

資料來源：經會計師查核簽證之合併財務報告

註 1：%指該項目於各相關報表之同型比率。

註 2：%指以前一年為 100% 所計算出之變動比率。

2. 國際財務報導準則(個體)

單位：新台幣仟元；%

會計項目	113 年度		112 年度		增減變動		說 明
	金額	%(註 1)	金額	%(註 1)	金額	%(註 2)	
現金	433,450	4.96%	158,069	2.31%	275,381	174.22%	主係持續獲利、預售良好及銀行借款金額增加所致。
存貨	7,393,299	84.61%	6,198,450	90.41%	1,194,849	19.28%	主係受惠於新青安房貸及台積電高雄廠之設廠效應，帶動周邊房市交易熱絡，推案件數增加，在建房地增加所致。
其他金融資產-流動	496,705	5.68%	216,094	3.15%	280,611	129.86%	主係房市持續熱絡，預售銷售情況良好，履約保證金增加所致。
取得合約之增額成本	222,620	2.55%	120,809	1.76%	101,811	84.27%	係房市交易持續熱絡，預售良好，銷售服務費用隨之增加所致。
短期借款	269,080	3.08%	0	0.00%	269,080	100.00%	主係持續購入營建用地及陸續興建個案，資金需求較大，銀行借款增加所致。
合約負債-流動	685,840	7.85%	452,055	6.59%	233,785	51.72%	係房市交易持續熱絡，預售良好，預收房地款收入增加所致。
一營業週期內到期之長期借款	3,382,343	38.71%	1,931,058	28.17%	1,451,285	100.00%	係陸續購入未來將推出建案之土地及持續投入在建房地，向銀行借款增加所致。
長期借款	1,158,100	13.25%	1,386,300	20.22%	(228,200)	(16.46)%	主係轉入一營業週期內到期之長期借款所致。
營業收入	1,504,851	100.00%	2,047,441	100.00%	(542,590)	(26.50)%	因 113 年度無新完工建案，係以過戶鑫天地 II 預售客戶及其餘屋銷售，故營收跟成本均較去年度減少。
營業成本	785,875	52.22%	1,360,851	66.47%	(574,976)	(42.25)%	

資料來源：經會計師查核簽證之個體財務報告

註 1：%指該項目於各相關報表之同型比率。

註 2：%指以前一年為 100% 所計算出之變動比率。

二、財務報告應記載事項

(一)發行人申報募集發行有價證券時之最近二年度財務報告及會計師查核報告，並應加列最近一季依法公告申報之財務報告

1.112 年度合併財務報告暨會計師查核報告，請參閱附件五。

2.113 年度合併財務報告暨會計師查核報告，請參閱附件六。

(二)最近二年度發行人經會計師查核簽證之年度個體財務報告

1.112 年度個體財務報告及會計師查核報告：請參閱附件七。

2.113 年度個體財務報告及會計師查核報告：請參閱附件八。

(三)發行人申報募集發行有價證券後，截至公開說明書刊印日前，如有最近期經會計師查核簽證或核閱之財務報告及個體財務報告，應併予揭露：無。

三、財務概況其他重要事項

(一)公司及其關係企業最近二年度及截至公開說明書刊印日止，如有發生財務週轉困難情事，應列明其對公司財務狀況之影響：無。

(二)最近二年度及截至公開說明書刊印日止，有發生公司法第一百八十五條情事者，應揭露資訊：無。

(三)期後事項：無。

(四)其他：無。

四、財務狀況及經營結果檢討分析

(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：

單位：新台幣仟元

項目	年 度	113.12.31	112.12.31	差 異	
				金額	%
流動資產		8,721,649	6,853,562	1,868,087	27.26
不動產、廠房及設備		3,406	4,345	(939)	(21.61)
無形資產		398	711	(313)	(44.02)
其他資產		17,705	21,265	(3,560)	(16.74)
資產總額		8,743,158	6,879,883	1,863,275	27.08
流動負債		4,791,831	2,812,352	1,979,479	70.39
非流動負債		1,163,997	1,394,504	(230,507)	(16.53)
負債總額		5,955,828	4,206,856	1,748,972	41.57
股本		1,863,099	1,863,099	0	0.00
資本公積		156,762	156,762	0	0.00
保留盈餘		767,469	653,166	114,303	17.50
其他權益		—	—	—	—

項 目	年 度		差 異	
	113.12.31	112.12.31	金 額	%
非控制權益	—	—	—	—
權益總額	2,787,330	2,673,027	114,303	4.28

最近兩年度增減比例變動分析說明(前後期變動比例達20%以上，且變動金額達新台幣一仟萬元者)：

1. 流動資產增加、資產總額增加：主係受惠於新青安房貸及台積電高雄廠之設廠效應，帶動周邊房市交易熱絡，推案件數增加，獲利增加且預售良好及銀行借款金額，現金、在建房地、履約保證金及銷售服務費用隨之增加所致。
2. 流動負債增加、負債總額增加：主係持續購入營建用地及陸續興建個案，資金需求較大，銀行借款增加所致。
3. 非流動負債減少：主係轉入一營業周期內到期之長期借款所致。

(二)財務績效

1. 財務績效比較分析

單位：新台幣仟元

項 目	年 度		增減金額	變動比例(%)
	113 年度	112 年度		
營業收入淨額	1,504,851	2,047,441	(542,590)	(26.50)
營業成本	785,875	1,360,851	(574,976)	(42.25)
營業毛利	718,976	686,590	32,386	4.72
營業費用	185,709	183,139	2,570	1.40
營業(損)益	533,267	503,451	29,816	5.92
營業外收入及支出	(96)	(9,812)	9,716	(99.02)
繼續營業部門稅前淨利	533,171	493,639	39,532	8.01
本期淨利(損)	412,399	382,724	29,675	7.75
本期其他綜合損益(稅後淨額)	—	—	—	—
本期綜合損益總額	412,399	382,724	29,675	7.75
本期淨利歸屬於母公司業主	412,399	382,724	29,675	7.75
本期淨利歸屬於非控制權益	—	—	—	—
綜合損益歸屬於母公司業主	412,399	382,724	29,675	7.75
綜合損益歸屬於非控制權益	—	—	—	—

最近兩年度增減比例變動分析說明：(前後期變動達20%，且變動金額達新台幣壹仟萬元者)

1. 營業收入及營業成本減少：因113年度無新完工建案，係以過戶鑫天地II預售客戶及其餘屋銷售，故營收跟成本均較去年度減少。

2. 預期銷售數量及其依據，對公司未來財務業務之可能影響及因應計畫：本公司及各子公司未公開未來財務預測，故不擬揭露預期銷售數量。

(三)現金流量

1. 最近年度現金流量變動之分析說明

單位：新台幣仟元

項目 年 度	113 年度	112 年度	增（減）比例 (%)
營業活動之淨現金流(出)入	(921,875)	340,010	(371.13)%
投資活動之淨現金流入(出)	1,423	(4,317)	132.96%
籌資活動之淨現金流入(出)	1,191,844	(420,604)	383.36%

變動原因說明(增減比率達 20%以上者)：

- 1.營業活動淨現金流入減少：主係因主係受惠於新青安房貸及台積電高雄廠之設廠效應，帶動周邊房市交易熱絡，推案件數增加，在建房地及合約負債增加，致營業活動現金流入減少。
- 2.投資活動淨現金流出增加：主係因 112 年底購買不動產而 113 年度無此情事所致。
- 3.籌資活動淨現金流入增加：主係陸續購入未來將推出建案之土地及持續投入在建房地，向銀行借款增加，致籌資活動現金流入增加。

2. 最近年度流動性不足之改善計畫：無此情形。

3. 未來一年(113 年度)現金流動性分析(個體)

單位：新台幣仟元

期初現金餘額(1)	預計全年來自營業活動淨現金流入量(2)	預計全年現金流出量(3)	預計現金剩餘(不足)數額 (1)+(2)-(3)	預計現金不足額之補救措施	
				投資計劃	融資計劃
930,155	3,081,173	(3,812,374)	198,954	無	銀行借款及發行轉換公司債

1.未來一年度現金流量變動情形分析：

- (1)全年現金流入量：主係來自公司營運所產生之現金流入。
- (2)全年現金流出量：主係用於購置營建用地及支付營建工程款等營運支出。

2.預計現金不足額之補救措施及流動性分析：將以銀行借款及發行轉換公司債因應。

(四)最近年度重大資本支出對財務業務之影響：

本公司最近年度並無重大資本支出。

(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

1、最近年度轉投資政策：

本公司著重營造建築本業發展，透過轉投資建築營造公司，整合工程承攬，加強整體競爭力。本公司並不定期指派財務及稽核人員前往子公司了解實際作業情形及營運狀況，並抽查內控作業之執行情形，彙報母公司以落實控管。

2、轉投資獲利或虧損情形及未來一年投資計畫：

單位：新台幣仟元

被投資公司	主要營業項目	113 年度認列 投資損益金額	獲利或虧損 之主要原因	改善計畫	未來一年 投資計畫
鑫嘉營造股份有限公司	房屋建築營造	(21,372)	子公司係以完工百分比法認列收入及成本，係屬獲利；惟配合本公司採全部完工法認列收入及成本，因建案尚未完工，無法認列收入及成本，故產生虧損。	隨建案完工即可認列獲利。	無

(六)其他重要事項：無。

伍、特別記載事項

一、內部控制制度執行狀況

(一)最近三年度會計師提出之內部控制改進建議及內部稽核發現重大缺失之改善情形

1.會計師提出之內部控制改進建議

年度	會計師建議事項	目前改善情形
111	無重大缺失	—
112	無重大缺失	—
113	無重大缺失	—

2.內部稽核發現重大缺失之改善情形：無。

(二)內部控制聲明書：請參閱本公司公開說明書第 117 頁。

(三)委託會計師專案審查內部控制制度者，應列明其原因、會計師審查意見、公司改善措施及缺失事項改善情形：不適用。

二、委託經金融監督管理委員會核准或認可之信用評等機構進行評等者，應揭露該信用評等機構所出具之評等報告：不適用。

三、證券承銷商評估總結意見：請參閱本公司公開說明書第 118 頁。

四、律師法律意見書：請參閱本公司公開說明書第 119 頁。

五、由發行人填寫並經會計師複核之案件檢查表彙總意見：不適用。

六、前次募集與發行有價證券於申報生效(申請核准)時經金融監督管理委員會通知應自行改進事項之改進情形：無此情事。

七、本次募集與發行有價證券於申報生效時經金融監督管理委員會通知應補充揭露之事項：不適用。

八、公司初次上市、上櫃或前次及最近三年度申報(請)募集與發行有價證券時，於公開說明書中揭露之聲明書或承諾事項及其目前執行情形：無此情事。

九、最近年度及截至公開說明書刊印日止，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：無此情形。

十、最近年度及截至公開說明書刊印日止，公司及其內部人員依法被處罰，或公司對其內部人員違反內部控制制度規定之處罰，其處罰結果可能對股東權益或證券價格有重大影響者，應列明其處罰內容、主要缺失與改善情形：無。

十一、證券承銷商、發行人及其董事、監察人、總經理、財務或會計主管以及與本次申報募集發行有價證券案件有關之經理人等人出具不得退還或收取承銷相關費用之聲明書：參閱本公司公開說明書附件九。

十二、發行人辦理現金增資或募集具股權性質之公司債，並採詢價圈購對外公開承銷之案件，證券承銷商及發行人等出具不得配售予關係人及內部人等對象之聲明書：參閱本公司公開說明書附件十。

十三、發行人視所營事業性質，委請在技術、業務、財務等各方面具備專業知識及豐富經驗之專家，就發行人目前營運狀況及本次發行有價證券後之未來發展，進行比較分析並出具意見者，應揭露該等專家之評估意見：不適用。

十四、其他必要補充說明事項：

(一)採競價拍賣方式辦理承銷者，係出具不得受理競拍對象之聲明書，參閱本公司公開說明書附件十一。

(二)承銷商出具「承銷商應對出具不實聲明事項之圈購人收取違約金」之承諾書，請參閱本公司公開說明書附件十二。

(三)本公司申報國內第二次無擔保轉換公司債暨國內第三次無擔保轉換公司債案業經 114 年 4 月 1 日金管證發字第 1140337909 號及第 1140337909-1 號函申報生效，依該核准函要求於公開說明書揭露如下：

1. 本次擬辦理轉換公司債用以償還金融機構借款之原借款用途相關效益之補充說明如下：

本公司係以自有資金購入高雄市左營區福山段 493 地號，於 108 年 9 月 18 日完成土地過戶後，隨後分別於 108 年 9 月及 109 年 10 月向土地銀行辦理土地融資貸款及建築融資貸款如下：

單位：新台幣仟元

貸款機構	利率	首次動支日期	契約期間	原貸款用途	原貸款金額	擬償還金額	每年可減少利息支出	
							114 年度	往後年度
土地銀行	2.73%	108/09/23	108.09.23~115.09.23	土地融資	507,200	360,000	4,390	9,828
	2.88%	111/07/15	109.10.07~114.10.07	建築融資	505,810	440,000	5,660	12,672
合計					1,013,010	800,000	10,050	22,500

本次募集資金 800,000 仟元，擬分別用於償還土地融資貸款 360,000 仟元及建築融資貸款 440,000 仟元。

項目	鑫悅
土地取得日期	108 年 9 月
開工日期	109 年 4 月
完工日期	114 年 4 月
推案日期	112 年 6 月
開始交屋日	114 年 6 月
推案方式	預售
基地地號	高雄市左營區福山段 493 地號
基地面積	446.67 坪
興建方式	自地委建
承包性質	包工包料
設計樓層	地上 24 層/地下 6 層
收入認列方式	全部完工法

項目	鑫悅	
銷售情形	預計	實際 (截至 114 年 2 月底)
戶數	住宅 198 戶/店面 4 戶	已預售 住宅 130 戶/店面 4 戶
車位	172 個	已預售 104 個
總銷售面積	7,594.05 坪	已預售 5,175.97 坪
營業收入	3,214,212 仟元	尚未交屋，故尚未認列損益。
營業成本	1,655,000 仟元	
營業毛利	1,559,212 仟元	
管銷費用	192,853 仟元	
營業利益	1,366,359 仟元	

「鑫悅」建案於 109 年 4 月開工，預計 114 年 4 月完工，預計於 114 年 6 月起陸續交屋。該建案已於 112 年 6 月委託代銷公司以預售方式銷售，截至 114 年 2 月底止，「鑫悅」已預售住宅 130 戶、店面 4 戶及車位 104 個，銷售達成率為分別為 65.66%、100.00% 及 60.47%，已預售之營業收入、營業毛利及營業利益分別為 2,148,112 仟元、1,050,516 仟元及 922,614 仟元。

「鑫悅」建案預估全案可認列之營業收入、營業毛利及營業利益分別為 3,214,212 仟元、1,559,212 仟元及 1,366,359 仟元，銷售總價係依據產品定位及市場行情訂立。截至 114 年 2 月底止「鑫悅」建案，除店面全數完銷外，住宅及車位之預售達成率已達六成以上，雖然 113 年央行祭出第七波選擇性信用管制措施，市場擔心可能對房市買氣造成影響，然台灣過去的半導體產業高度集中在北部，不過自 2019 年起在行政院「大南方、大發展」的政策下，半導體產業的發展重心逐漸南移。自台南至高雄的沿海一帶，科技園區分布密集，從最北端的台南善化台積電 5 奈米廠區、南部科學園區臺南園區，一路往南到路竹科學園區和 2025 年即將完工的橋頭科學園區，再銜接楠梓科技產業園區和仁武產業園區，至最南段的亞灣智慧科技創新園區及大林埔的新材料循環產業園區，各地正好形成一個 S 型廊帶，而該建案所處之左營高鐵特區正好位於此半導體 S 廊道的中心，後續隨著科技園區設廠效應帶動，人口持續移入帶動買氣，故以截至 114 年 2 月底之銷售情形及售價，並參考本公司過往相似個案「鑫市政-領袖特區」建案(110 戶)及「鑫巨蛋」建案(227 戶)已完銷之建案，於完工後約 2~3 年可全數完銷，推估未來各年度之銷售狀況及對營收、獲利之貢獻情形如下：

單位：新台幣仟元

項目	114 年度 (含截至 2 月 底已預售)	115 年度	116 年度	117 年度	118 年度
住宅(戶)	140	18	18	18	4
住宅累積銷售達成率	70.71%	79.80%	88.89%	97.98%	100.00%
車位(個)	114	18	18	18	4

項目	114 年度 (含截至 2 月 底已預售)	115 年度	116 年度	117 年度	118 年度
車位累積銷售達成率	66.28%	76.74%	87.21%	97.67%	100.00%
營業收入	2,277,762	290,622	290,622	290,622	64,584
營業毛利	1,104,941	140,981	140,981	140,981	31,328
營業利益	968,275	123,543	123,543	123,543	27,455

2.114 年現金收支預測表購買高雄市三民區大順段土地之必要性及資金來源等，茲說明如下：

(1) 購買營建用地之必要性

本公司之業務係委託營造廠商興建大樓與住宅以供出售，購買高雄市三民區大順段四筆土地及其地上建物進行開發，用以興建住宅大樓供出售用，係為正常營運所需，有其必要性。

(2) 資金來源

營業成本之土地款 701,910 仟元，本公司全數先以自有資金支付，114 年 1 月及 3 月已分別支付 104,600 仟元及 34,200 仟元，114 年 4 月尚待支付尾款 563,110 仟元。待 114 年 4 月土地完成過戶後，本公司擬向土地銀行申請土地融資貸款 560,200 仟元。另後續相關建造費用(營建工程款、建築設計費及利息費用)共計 1,593,043 仟元，預計優先以自有資金支應。

(3) 預計效益

建案	大順段	
土地取得日期	114 年 4 月	
取得建照	115 年 3 月	
開工日期	115 年 6 月	
完工日期	119 年 6 月	
推案日期	115 年 6 月	
推案方式	預售	
基地地號	高雄市三民區大順段 1071~1074 地號	
基地面積	832.97 坪	
興建方式	自地委建	
設計樓層	地上 18 層/地下 4 層	
收入認列方式	全部完工法	
預計 銷售	戶數	住宅 204 戶/店面 6 戶
	車位	210 個
	總銷售面積	7,300.54 坪
營業收入	3,259,537 仟元	
營業成本	2,294,953 仟元	

建案	大順段
營業毛利	964,584 仟元
管銷費用	195,572 仟元
營業利益	769,012 仟元

針對該土地開發計畫，本公司初步規畫，預計於 114 年 4 月完成土地過戶後，7 月進行地上物之拆除及進行後續開發，預計 115 年 3 月取得建照，115 年 6 月開始動工，同時開始推案銷售，預計 119 年 6 月底完工，119 年 9 月開始交屋，將可挹注本公司營業收入、營業毛利及營業利益分別為 3,259,537 仟元、964,584 仟元及 769,012 仟元，茲就「大順段」建案之預估損益說明如下：

A. 营業收入之預估

「大順段」建案座落三民區九如一路巷弄，鄰近台鐵科工館站及輕軌樹德家商及科工館站，本區屬已成熟發展地區，有學校、銀行、公園、大眾運輸、醫療系統及市場等，生活機能完善且交通便利。

「大順段」建案預計總銷售面積 7,300.54 坪，為地上 18 層和地下 4 層之住宅大樓，規畫為住宅 204 戶、店面 6 戶及 210 個車位，其預計之銷售面積及金額如下：

單位：新台幣仟元

項目	戶數/ 車位	總坪數	仟元/ 坪、個(含稅)	銷售總價 (含稅)	銷售總價 (未稅)
住宅	204	5,879.79	480	2,822,299	2,748,355
店面	6	180	640	115,200	112,182
車位	210	1,240.75	2,000	420,000	399,000
合計	210/210	7,300.54	—	3,357,499	3,259,537

預計銷售總價主要係根據市場調查資料，考量本公司產品定位，分別按照住宅、店面及車位的預計銷售單價估計而來。經參酌 591 房屋交易網資料及鄰近區域之建案廣告，鄰近區域與「大順段」建案性質相近及規模相似之建案有「遠雄峰蘊」、「遠雄琢蘊」及「和築豐光」等，經比較上述建案價格行情，住宅每坪售價約在 420~590 仟元不等，故本公司預估住宅每坪單價約 480 仟元；店面每坪售價約 619~640 仟元，故本公司預估店面每坪單價約 640 仟元；另周邊地區汽車車位約介於 1,550~2,560 仟元不等，本建案預估每個車位單價約 2,000 仟元。

單位：新台幣仟元

建案 名稱	建商名稱	規劃 用途	推案地點	建築樓層	住宅單價 (含稅)	店面單價 (含稅)	車位單價 (含稅)
大順段	鑫龍騰開發	住宅 大樓	三民區九如一 路	地上 18 層/ 地下 4 層	480/坪	640/坪	2,000/個
遠雄峰蘊	遠雄建設	住宅 大樓	三民區九如一 路	地上 27 層/ 地下 4 層	450~550/ 坪	619~640/ 坪	2,000~ 2,500/個

建案 名稱	建商名稱	規劃 用途	推案地點	建築樓層	住宅單價 (含稅)	店面單價 (含稅)	車位單價 (含稅)
遠雄琢蘊	遠雄建設	住宅 大樓	三民區平等路 與延慶街口	地上 30 層/ 地下 3 層	500~590/ 坪	無	2,090~ 2,560/個
和築豐光	和築建設	住宅 大樓	三民區大豐二 路(近大順二路)	地上 29 層/ 地下 5 層	420~480/ 坪	無	1,550~ 1,800/個

資料來源：591 房屋交易網及鄰近區域建案廣告

B.營業成本、營業毛利及營業利益之預估

「大順段」建案預估全案可認列銷售總金額為 3,259,537 仟元，營業成本為 2,294,953 仟元，營業毛利率為 29.59%，其中營業成本包含土地款、營建工程款、建築設計費及利息費用(資本化)等如下表所列。上述土地款係依據已簽訂之不動產買賣契約書估列，營建工程款及建築設計費，係參酌本公司目前在建個案，並考量建材及人工成本上漲，以總樓板面積預估每坪造價 220 仟元(含稅)設算，利息費用係因土地融資而產生，按未來預計之利率估列。據此預估「大順段」建案可認列之營業毛利為 964,584 仟元。

「大順段」建案營業成本

單位：新台幣仟元

計畫項目	所需資金	預定資金運用進度					
		114 年度	115 年度	116 年度	117 年度	118 年度	119 年度
土地款	701,910	701,910	0	0	0	0	0
營建工程款	1,503,513	0	225,527	360,843	390,913	420,984	105,246
建築設計費	22,300	0	20,070	0	0	0	2,230
利息費用 (資本化)(註)	67,230	8,964	13,446	13,446	13,446	13,446	4,482
營業成本	2,294,953	710,874	259,043	374,289	404,359	434,430	111,958

註：係土地融資貸款之利息費用

「大順段」建案之管銷費用估列 195,572 仟元，主係支付代銷公司之銷售費用，係參酌目前與代銷公司之合約，其銷售費用約為總銷售金額之 5%；另估列本建案之管理費及水電費，參酌歷史經驗約占總銷售金額之 1% 估列。綜上，可認列之營業毛利扣除管銷費用後之營業利益為 769,012 仟元。

十五、上市上櫃公司應就公司治理運作情形應記載事項

(一)董事會運作情形

113 年度董事會共開會 5 次 A，董事出列席情形如下：

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	黃學藤	5	0	100%	—
董事	陳財發	5	0	100%	—
董事	陳宗燦	5	0	100%	—
董事	張志豪	5	0	100%	—
董事	天玉投資開發(股)公司 代表人：黃勁嘉	5	0	100%	—
獨立董事	陳順天	5	0	100%	—
獨立董事	范天賞	5	0	100%	—
獨立董事	賴福將	5	0	100%	—
獨立董事	張銘峰	5	0	100%	—

其他應記載事項：

1. 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：

(一)證券交易法第 14 條之 3 所列事項。

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
113/03/11	討論事項：			本次會議討論事項，出席董事皆無異議照案通過。
	1.本公司 112 年度員工及董事酬勞分配案。		無	
	2.本公司 112 年度營業報告書、財務報表暨盈餘分配案。	V	無	
	3.本公司 112 年度盈餘分配現金股利案。		無	
	4.本公司 112 年度「內部控制制度有效性考核」及「內部控制制度聲明書」案。	V	無	
	5.向金融機構申請融資額度案。		無	
113/05/08	6.擬召集本公司 113 年股東常會案。		無	本次會議討論事項，出席董事皆無異議照案通過。
	討論事項：			
	1.本公司簽證會計師委任案及其報酬案。	V	無	
	2.本公司 113 年第一季合併財務報告。	V	無	
	3.向金融機構申請融資額度案。		無	
113/08/05	4.本公司 113 年度董事及經理人薪資報酬內容案。		無	本次會議討論事項，出席董事皆無異議照案通過。
	討論事項：			
	1.本公司 113 年第二季合併財務報告。	V	無	
	2.向金融機構申請融資額度案。		無	
	3.本公司與子公司鑫嘉營造簽訂後港東段營造契約案。	V	無	

	4.本公司 113 年度董事及經理人薪資報酬內容案。		無	
113/11/12	1.本公司 113 年第三季合併財務報告。	V	無	本次會議討論事項，出席董事皆無異議照案通過。
	2.向金融機構申請融資額度案。		無	
	3.本公司與子公司鑫嘉營造簽訂清豐段營造契約案。	V	無	
113/12/23	1.本公司 114 年度營運計劃案。		無	本次會議討論事項，出席董事皆無異議照案通過。
	2.新增「永續發展實務守則」及「永續資訊之管理辦法」。	V	無	
	3.新增內部稽核實施細則中有關之永續資訊之管理作業。	V	無	
	4.本公司 114 年度稽核計畫案。	V	無	
	5.本公司 113 年度財務報告簽證會計師之獨立性及適任性評估案。	V	無	
	6.向金融機構申請融資額度案。		無	
	7.本公司 114 年度董事及經理人薪資報酬內容案。		無	

(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：無。

2. 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)113 年 03 月 11 日第九屆第十二次董事會

案 由：本公司 112 年度員工及董事酬勞分配案。

決 議：董事酬勞分配案--出席董事均為本案利害關係人，均依法分別進行利益迴避；另員工酬勞分配案—董事長黃學藤先生、董事黃勁嘉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)113 年 05 月 08 日第九屆第十三次董事會

案 由：本公司 113 年度董事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、董事黃勁嘉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)113 年 08 月 05 日第九屆第十四次董事會

案 由：本公司 113 年度董事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、董事黃勁嘉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。

(四)113 年 12 月 23 日第九屆第十六次董事會

案 由：本公司 114 年度董事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、董事黃勁嘉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。

3. 董事會自我(或同儕)評鑑之評估週期及期間、評估範圍、方式及評估內容等資訊，並填列董事會評鑑執行情形：

評估週期	評估期間	評估範圍	評估方式	評估內容
每年執行一次	113 年 1 月 1 日至 113 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	
每三年執行一次	112年1月1日至 112年12月31日	董事會 個別董事成員 功能性委員會	外部評估	董事會之成員與結構、董事會之決策品質、董事會之授權、董事會之溝通及訊息傳遞、其他等七大面向	
4.	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。				

(二)審計委員會運作情形或監察人參與董事會運作情形

1.審計委員會運作情形：

最近年度(113)審計委員會開會5次(A)，獨立董事出席率情形如下：

職稱	姓名	實際出席次數 (B)	委託出席次數	實際出席率(%) (B/A)	備註
獨立董事	陳順天	5	0	100%	—
獨立董事	范天賞	5	0	100%	—
獨立董事	賴福將	5	0	100%	—
獨立董事	張銘峰	5	0	100%	—

其他應記載事項：

一、審計委員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、審計委員會決議結果以及公司對審計委員會意見之處理：

(一)證券交易法第14條之5所列事項：

日期/期別	議案內容	審計委員會決議結果	意見處理
113/03/11 第一屆 第十次	1.本公司112年度營業報告書、財務報表暨盈餘分配案。 2.本公司112年度「內部控制制度有效性考核」及「內部控制制度聲明書」案。	全體委員同意照案通過，並提請董事會決議。	無
113/05/08 第一屆 第十一次	1.本公司簽證會計師委任案及其報酬案。 2.本公司113年第一季合併財務報告。	全體委員同意照案通過，並提請董事會決議。	無
113/08/05 第一屆 第十二次	1.本公司113年第二季合併財務報告。 2.本公司與子公司鑫嘉營造簽訂後港東段營造契約案。	全體委員同意照案通過，並提請董事會決議。	無
113/11/12 第一屆 第十三次	1.本公司113年第三季合併財務報告。 2.本公司與子公司鑫嘉營造簽訂清豐段營造契約案。	全體委員同意照案通過，並提請董事會決議。	無
113/12/23 第一屆 第十四次	1.簽證會計師提供非確信服務預先核准辦法。 2.新增「永續發展實務守則」及「永續資訊之管理辦法」。 3.新增內部稽核實施細則中有關之永續資訊之管理作業。 4.本公司114年度稽核計畫案。	全體委員同意照案通過，並提請董事會決議。	無

(二)除前開事項外，其他未經審計委員會通過，而經全體董事三分之二以上同意之議決事項：無。

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

三、獨立董事與內部稽核主管及會計師之溝通情形（應包括就公司財務、業務狀況進行溝通之重大事項、方式及結果等）：

1.內部稽核主管：

- (1)每月e-mail稽核報告予獨立董事。
- (2)如有需要特別說明事項，會與獨立董事約定會議時間報告。
- (3)每季召開之董事會，均會事先彙整書面稽核報告予各獨立董事，並在董事會中報告。
- (4)每年與獨立董事舉辦一次檢討座談會。

2.會計師：獨立董事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獨立董事報告。

2.監察人參與董事會運作情形：本公司設置審計委員會，由全體獨立董事組成替代監察人，故不適用。

(三)公司治理運作情形及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	摘要說明	
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		本公司尚未訂定公司治理實務守則。	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？ (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？ (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？ (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		(一)本公司訂有股務作業管理辦法，依程序處理股東事宜等相關問題。 (二)本公司設有股務人員管理主要股東及主要股東之最終控制者名單。 (三)本公司與關係企業間之人員、資產及財務之管理權責均明確區隔，稽核人員並定期監督執行情形。 (四)公司訂有內部規範，禁止公司內部人利用未公開資訊買賣有價證券。	無重大差異。 無重大差異。 無重大差異。 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政策、具體管理目標及落實執行？ (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？ (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，且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續任之參考？	V		(一)本公司尚未就董事會成員組成擬訂多元化方針。 (二)本公司尚未有其他功能性委員會。 (三)本公司已訂「董事會自我評鑑或同儕評鑑辦法」，每年定期進行績效評估，並提報次年度董事會通過，前述績效評估結果已於113年3月11日董事會通過，並將作為未來個別董事薪資報酬之參考。	將列入未來規劃。 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。

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	摘要說明	
(四)公司是否定期評估簽證會計師獨立性？	V		<p>(四)本公司董事會每年一次評估簽證會計師之獨立性及適任性。於113年12月23日董事會通過簽證會計師獨立性及適任性審查，評估如下：</p> <p>獨立性：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 簽證會計師是否擔任本公司或關係企業之董事、獨立董事或股東？ 2. 簽證會計師是否與本公司互為關係人？與公司負責人或經理人有配偶或二親等以內之親屬關係？有利益分享或資金借貸關係？ 3. 簽證會計師是否在本公司或關係企業支薪？ 4. 簽證會計師是否已連續七年提供本公司審計服務？ 5. 簽證會計師是否確認其所屬聯合會計師事務所已遵循相關獨立性之規範？(提供獨立性聲明) 6. 簽證會計師所屬聯合會計師事務所之共同執業會計師卸任一年內是否未擔任本公司董事、經理人或對審計案件有重大影響之職務？ <p>適任性：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 審計與稅務等服務品質及時效是否符合需求？ 2. 會計師與管理階層及內部稽核主管互動情況是否良好？ 3. 受評年度本公司是否有因財務報告遭主管機關糾正或訴訟情形？ 4. 受評年度會計師事務所規模及聲譽是否有受重大損害情形？ 5. 是否取得簽證會計師事務所提供之審計品質 	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	摘要說明	
			指標(AQI)資料並納入委任(續任)年度簽證會計師之考量？	
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、製作董事會及股東會議事錄等)？	V		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。	無重大差異。
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。	無重大差異。
六、公司是否委任專業股務代辦機構辦理股東會事務？	V		本公司委任福邦證券配合公司股務部辦理股東會事務。	無重大差異。
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？ (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)？ (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	V V V		(一)本公司設有網站，網址： http://www.glt.com.tw 隨時揭露相關資訊，並由專人維護更新。 (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)本公司尚未於規定期限提早公告。	無重大差異。 無重大差異。 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	摘要說明	
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？				
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、客戶政策之執行情形、公司為董事及監察人購買責任保險之情形等)？	V		<p>(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。</p> <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。</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>	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	摘要說明	
九、請就臺灣證券交易所股份有限公司公司治理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		(一)第十屆公司治理評鑑結果落於81%~100%區間 (二)114年優先加強事項與措施： 1.預計於五月底前召開股東常會。 2.落實性別平等政策，114年度董事改選，董事會成員是否至少包含一位不同性別董事。	無重大差異。

附表 1

職稱	姓名	進修日期	主辦單位	課程名稱	進修時數
獨立董事	陳順天	113/11/05	社團法人中華公司治理協會	企業氣候治理與TCFD揭露實務	3
		113/12/24	社團法人中華公司治理協會	提升AI整合性應用信任從風險管理出發	3
獨立董事	張銘峰	113/11/05	社團法人中華公司治理協會	企業氣候治理與TCFD揭露實務	3
		113/12/24	社團法人中華公司治理協會	提升AI整合性應用信任從風險管理出發	3

(四)公司薪酬委員會之組成、職責及運作情形：

1.薪資報酬委員會成員資料

114年2月28日

身份別	條件 姓名	專業資格與經驗	獨立性情形	兼任其他公開發行 公司薪資報酬委員 會成員家數
獨立董事	陳順天			2
獨立董事	范天賞	請詳本公司公開說明書壹、三、(四)、4.董事專業資格及獨立董事獨立性資訊揭露。		0
獨立董事	賴福將			0
獨立董事	張銘峰			1

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4人。

(2)本屆委員任期：111年6月1日至114年5月31日。

(3)最近年度薪資報酬委員會開會4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)	備註
召集人	陳順天	4	0	100%	—
薪酬委員	范天賞	4	0	100%	—
薪酬委員	賴福將	4	0	100%	—
薪酬委員	張銘峰	4	0	100%	—

其他應記載事項：

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。

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。

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：

(一)113年03月11日第五屆第八次薪酬委員會

案由一：本公司112年度員工及董事酬勞分配案。

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。

(二)113年05月08日第五屆第九次薪酬委員會

案由一：本公司113年度董事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。

(三)113年08月05日第五屆第十次薪酬委員會

案由一：本公司113年度董事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。

(四)113年12月23日第五屆第十一次薪酬委員會

案由一：本公司114年度董事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。

(五)推動永續發展執行情形及與上市上櫃公司永續發展實務守則差異情形及原因

推動項目	執行情形			與上市上櫃公司永續發展實務守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
一、公司是否建立推動永續發展之治理架構，且設置推動永續發展專(兼)職單位，並由董事會授權高階管理階層處理，及董事會督導情形？		V	本公司尚未建立推動永續發展之治理架構。	將列入未來規劃。
二、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	本公司尚未訂定風險管理政策及策略	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		本公司工地廢棄物全面委由專業、合法的環保公司回收與處理。	無重大差異。
(二)公司是否致力於提升能源使用效率及使用對環境負荷衝擊低之再生物料？	V		本公司落實垃圾分類及回收，對可回收之建築廢棄物予以再利用。對於回收再生建材或環保建材亦列為供應鏈廠商中。	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，並採取相關之因應措施？	V		本公司制訂節能節流辦法，以降低全球暖化之速度，達到節能及節流之訴求。	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，並制定溫室氣體減量、減少用水或其他廢棄物管理之政策？		V	本公司針對兩年溫室氣體排放量、用水量及廢棄物總重量，並尚未制定相關節能政策。	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		本公司遵循勞動基準法等法令，且秉持國際人權公約等精神執行相關作業，重視勞動人權，落實	無重大差異。

推動項目	執行情形			與上市上櫃公司永續發展實務守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
			人力資源運用政策無性別、種族、年齡、婚姻與家庭狀況等差別待遇，且提供員工完善福利。	
(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		<p>公司成立職工福利委員會負責推動各項職工活動及福利措施，包含喜喪祝賀及慰問金，不定期聚餐及員工旅遊等。</p> <p>公司訂定績效考核辦法，考核員工工作績效表現提供薪資調整、升遷調動及年終獎金之核發參考依據。</p>	無重大差異。
(三)公司是否提供員工安全與健康之工作環境，並對員工定期實施安全與健康教育？	V		<p>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。</p> <p>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。</p> <p>3.員工人身安全保護措施：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</p>	無重大差異。

推動項目	執行情形			與上市上櫃公司永續發展實務守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
			<p>健康檢查。</p> <p>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。</p> <p>另公司本年度無職災事件發生。</p>	
(四)公司是否為員工建立有效之職涯能力發展培訓計畫？	V		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。	將列入未來規劃。
(五)針對產品與服務之顧客健康與安全、客戶隱私、行銷及標示等議題，公司是否遵循相關法規及國際準則，並制定相關保護消費者或客戶權益政策及申訴程序？	V		本公司產品與服務之行銷及標示，均依照相關法規及國際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。	無重大差異。
(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？	V		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。	無重大差異。
五、公司是否參考國際通用之報告書編製準則或指引，編製永續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？	V		本公司尚未編制企業責任報告書。	將列入未來規劃。
六、公司如依據「上市上櫃公司永續發展實務守則」定有本身之永續發展守則者，請敘明其運作與所定守則之差異情形： 本公司尚未制訂「上市上櫃公司永續發展實務守則」。				

推動項目	執行情形			與上市上櫃公司永續發展實務守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
七、其他有助於瞭解推動永續發展執行情形之重要資訊：				
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。				
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。				
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。				

上市上櫃公司氣候相關資訊

項目	執行情形
1. 敘明董事會與管理階層對於氣候相關風險與機會之監督及治理。	1.本公司預計於 2025 年 7 月成立「永續發展推動小組」，召集永續推動小組成員，定期討論各項議題，探討其對組織內、外的潛在影響，包括氣候變遷風險的鑑別、評估及應對氣候衝擊。在匯總各部門的政策和年度績效後，記載於永續報告書中。針對風險可能帶來的危害，提出改善建議和措施，以調整和減緩氣候財務風險，並尋找相應的氣候財務機會。 2.本公司已訂定溫室氣體盤查計畫，定期追蹤溫室氣體盤查執行進度並提報董事會控管。
2. 敘明所辨識之氣候風險與機會如何影響企業之業務、策略及財務(短期、中期、長期)。	對於氣候變遷所造成相關議題將持續密切關注，並對後續之因應措施不定期作出評估及討論。
3. 敘明極端氣候事件及轉型行動對財務之影響。	全球極端氣候將造成環境影響，致原物料短缺、成本上漲等，恐造成本公司營運成本增加風險。
4. 敘明氣候風險之辨識、評估及管理流程如何整合於整體風險管理制度。	目前依「上市櫃公司永續發展路徑圖」之規範，在溫室氣體盤查評估後再擬予設定目標。
5. 若使用情境分析評估面對氣候變遷風險之韌性，應說明所使用之情境、參數、假設、分析因子及主要財務影響。	尚無資料，目前依「上市櫃公司永續發展路徑圖」之規範，進行溫室氣體盤查及外部檢驗年度計劃。

項目	執行情形
6. 若有因應管理氣候相關風險之轉型計畫，說明該計畫內容，及用於辨識及管理實體風險及轉型風險之指標與目標。	尚無資料，目前依「上市櫃公司永續發展路徑圖」之規範，進行溫室氣體盤查及外部檢驗年度計劃。
7. 若使用內部碳定價作為規劃工具，應說明價格制定基礎。	尚無資料，目前依「上市櫃公司永續發展路徑圖」之規範，進行溫室氣體盤查及外部檢驗年度計劃。
8. 若有設定氣候相關目標，應說明所涵蓋之活動、溫室氣體排放範疇、規劃期程，每年達成進度等資訊；若使用碳抵換或再生能源憑證(RECs)以達成相關目標，應說明所抵換之減碳額度來源及數量或再生能源憑證(RECs)數量。	尚無資料，目前依「上市櫃公司永續發展路徑圖」之規範，進行溫室氣體盤查及外部檢驗年度計劃。
9. 溫室氣體盤查及確信情形與減量目標、策略及具體行動計畫。	尚無資料，目前依「上市櫃公司永續發展路徑圖」之規範，進行溫室氣體盤查及外部檢驗年度計劃。

(六)履行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	摘要說明	
一、訂定誠信經營政策及方案 (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？ (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行為方案，且至少涵蓋「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？ (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？	V V V		(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。 (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情。 (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。	無重大差異。 無重大差異。 無重大差異。
二、落實誠信經營 (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？ (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？ (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？ (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，並由內部稽核單位依不誠	V V V V		(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 (二)公司尚未設置推動企業誠信經營專(兼)職單位。 (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。 (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	無重大差異。 將列入未來規劃。 無重大差異。 無重大差異。

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	摘要說明	
信行為風險之評估結果，擬訂相關稽核計畫，並據以查核防範不誠信行為方案之遵循情形，或委託會計師執行查核？ (五)公司是否定期舉辦誠信經營之內、外部之教育訓練？	V		則」等相關規定訂定內部控制制度落實。內部稽核人員就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、調查完成後應採取之後續措施及相關保密機制？ (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	(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對應人員處理。 (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 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
- (8)防範內線交易管理辦法
- (9)審計委員會組織規程

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)最近年度及截至公開說明書刊印日止，公司董事長、總經理、會計主管、財務主管、內部稽核主管、公司治理主管及研發主管等辭職解任情形之彙總：無此情形

(九)其他足以增進對公司治理運作情形瞭解之重要資訊，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

陸、重要決議

一、重要決議：

(一)與本次發行有關之決議文：請參閱本公開說明書第 120~122 頁。

鑫龍騰開發股份有限公司

內部控制制度聲明書

日期：114 年 3 月 11 日

本公司民國 113 年度之內部控制制度，依據自行評估的結果，謹聲明如下：

- (1)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。
- (2)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。
- (3)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。
- (4)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。
- (5)本公司基於前項評估結果，認為本公司於民國 113 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。
- (6)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。
- (7)本聲明書業經本公司民國 114 年 3 月 11 日董事會通過，出席董事 9 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



承銷商總結意見

鑫龍騰開發股份有限公司(以下簡稱鑫龍騰或該公司)本次為辦理國內第二次無擔保轉換公司債發行總張數上限為陸仟張，每張面額新台幣壹拾萬元整，發行總面額上限為新台幣陸億元整；暨國內第三次無擔保轉換公司債發行總張數為貳仟張，每張面額新台幣壹拾萬元整，發行總面額為新台幣貳億元整，依法向金融監督管理委員會提出申報。業經本承銷商採用必要之輔導及評估程序，包括實地了解該公司之營運狀況，與公司董事、經理人、及其他相關人員面談或舉行會議，蒐集、整理、查證及比較分析相關資料等，予以審慎評估。特依金融監督管理委員會「發行人募集與發行有價證券處理準則」及中華民國證券商業同業公會「發行人募集與發行有價證券承銷商評估報告應行記載事項要點」及「證券承銷商受託辦理發行人募集與發行有價證券評估報告之評估查核程序」規定，出具本承銷商總結意見。

依本承銷商之意見，鑫龍騰開發股份有限公司本次募集與發行有價證券符合「發行人募集與發行有價證券處理準則」及相關法令之規定，暨其計畫具可行性及必要性，其資金用途、進度及預計可能產生效益亦具合理性。

凱基證券股份有限公司



代表人：許道義



承銷部門主管：陳權澤



中華民國 114 年 3 月 24 日

律師法律意見書

鑫龍騰開發股份有限公司本次為募集與發行國內第二次無擔保轉換公司債，發行總張數上限為陸仟張，每張面額為新台幣壹拾萬元，發行總面額上限為新台幣陸億元整；國內第三次無擔保轉換公司債，發行總張數為貳仟張，每張面額為新台幣壹拾萬元，發行總面額為新台幣貳億元整，向金融監督管理委員會提出申報。經本律師採取必要審核程序，包括實地瞭解，與公司董事、經理人及相關人員面談或舉行會議，蒐集、整理、查證公司議事錄、重要契約及其他相關文件、資料，並參酌相關專家之意見等。特依「發行人募集與發行有價證券處理準則」規定，出具本律師法律意見書。

依本律師意見，鑫龍騰開發股份有限公司本次向金融監督管理委員會提出之法律事項檢查表所載事項，並未發現有違反法令致影響有價證券募集與發行之情事。

此致

鑫龍騰開發股份有限公司

安眾律師事務所

張婉婷律師



中 華 民 國 1 1 4 年 3 月 2 4 日



鑫龍騰開發股份有限公司 第九屆第十七次董事會議事錄(節錄版)

一、日 期：中華民國 114 年 3 月 11 日 下午 4:00 整

二、地 點：本公司會議室

三、出席董事：黃學藤、天玉投資開發股份有限公司代表人：黃勁嘉、張志豪、陳財發、陳宗燦、陳順天、范天賞、張銘峰、賴福將計九名

缺席董事：無

請假董事：無

四、列席人員：稽核室經理 曾振家 財會處經理 蔡佳倫

五、主 席：黃學藤 董事長

紀錄：蔡佳倫

六、報告事項：略



七、討論事項：

(一)上次會議保留之討論事項：無。

(二)本次會議討論事項：

第一案~第十一案：略

第十二案

案 由：本公司為償還銀行借款，擬發行國內第二次暨第三次無擔保轉換公司債案，提請 討論。

說 明：一、本次發行國內第二次無擔保轉換公司債擬依下列方式辦理：

1. 本轉換公司債每張面額為新台幣壹拾萬元整，發行總張數上限為陸仟張，發行總面額上限為新台幣陸億元整，依票面金額 100% 發行，發行期間三年，票面利率為 0%。本案採詢價圈購方式辦理公開銷售，並委由凱基證券股份有限公司擔任主辦承銷商。
2. 國內第二次無擔保轉換公司債之發行及轉換辦法，請參閱附件十五。
3. 本次發行方式及發行及轉換辦法擬授權董事長視金融市場狀況與主辦承銷商共同議定之，並呈報金融監督管理委員會申報生效後發行之。
4. 本次發行國內第二次無擔保轉換公司債得不印製實體債券，採帳簿劃撥交付，本次轉換公司債於主管機關申報生效發行後，將向中華民國櫃檯買賣中心申請櫃檯買賣。
5. 因資本市場籌資環境變化快速，為掌握訂定發行條件

及實際發行作業之時效，國內第二次無擔保轉換公司債籌資計畫有關之內容，包括但不限發行金額、發行條件、發行及轉換辦法之訂定，以及計畫所需資金總額、資金來源、計畫項目、資金運用進度、預計可能產生效益及其他相關事宜，如經主管機關指示，相關法令規則修正，或因應客觀環境需修訂或修正時，擬授權董事長全權處理之。

6. 為配合前揭國內第二次無擔保轉換公司債籌資計畫之發行作業，擬授權本公司董事長核可並代表本公司簽署一切有關發行之契約文件，並代表本公司辦理相關發行事宜。
7. 本次發行如有未盡事宜，擬請董事會授權董事長全權處理之。

二、本次發行國內第三次無擔保轉換公司債擬依下列方式辦理：

1. 本轉換公司債每張面額為新台幣壹拾萬元整，發行總張數為貳仟張，發行總面額為新台幣貳億元整，每張債券發行面額為新台幣壹拾萬元整，發行期間三年，票面利率為 0%。本案採競價拍賣方式辦理公開銷售，底標暫訂以不低於票面金額之 100%為限，實際發行總金額依競價拍賣結果而定，並委由凱基證券股份有限公司擔任主辦承銷商。
2. 國內第三次無擔保轉換公司債之發行及轉換辦法，請參閱附件十六。
3. 本次發行方式及發行及轉換辦法擬授權董事長視金融市場狀況與主辦承銷商共同議定之，並呈報金融監督管理委員會申報生效後發行之。
4. 本次發行國內第三次無擔保轉換公司債得不印製實體債券，採帳簿劃撥交付，本次轉換公司債於主管機關申報生效發行後，將向中華民國櫃檯買賣中心申請櫃檯買賣。
5. 因資本市場籌資環境變化快速，為掌握訂定發行條件及實際發行作業之時效，國內第三次無擔保轉換公司債籌資計畫有關之內容，包括但不限發行金額、發行條件、發行及轉換辦法之訂定，以及計畫所需資金總額、資金來源、計畫項目、資金運用進度、預計可能產生效益及其他相關事宜，如經主管機關指示，相關法令規則修正，或因應客觀環境需修訂或修正時，擬授權董事長全權處理之。

事長全權處理之。

6. 為配合前揭國內第三次無擔保轉換公司債籌資計畫之發行作業，擬授權本公司董事長核可並代表本公司簽署一切有關發行之契約文件，並代表本公司辦理相關發行事宜。
7. 本次發行如有未盡事宜，擬請董事會授權董事長全權處理之。

三、本次計畫之所需資金總額、資金來源、資金計畫項目、預計資金運用進度及可能產生效益，請參閱附件十七。

四、本案業經審計委員會審查通過，依法提請董事會決議。

決 議：經主席徵詢全體出席董事，同意照案通過。

八、臨時動議：無。

九、散 會。

附件一

鑫龍騰開發股份有限公司

國內第二次無擔保轉換公司債發行及轉換辦法


鑫龍騰開發股份有限公司
國內第二次無擔保轉換公司債發行及轉換辦法

一、債券名稱：

鑫龍騰開發股份有限公司(以下簡稱「本公司」)國內第二次無擔保轉換公司債(以下簡稱「本轉換公司債」)。

二、發行日期：

民國(以下同) 114年〇〇月〇〇日(以下簡稱「發行日」)。

三、發行總額：

本轉換公司債每張面額為新台幣壹拾萬元整，發行總張數上限為陸仟張，發行總面額上限為新台幣陸億元整，依票面金額100%發行。

四、發行期間：

發行期間三年，自114年〇〇月〇〇日發行，至117年〇〇月〇〇日到期(以下簡稱「到期日」)。

五、債券票面利率：

票面年利率為0%。

六、還本日期及方式：

依本辦法第五條規定本轉換公司債之票面年利率為0%，故毋須訂定付息日期及方式。除本轉換公司債之持有人依本辦法第十條轉換為本公司普通股，或本公司依本辦法第十八條提前贖回，或本公司由證券商營業處所買回註銷者，或依本辦法第十九條行使賣回權外，本公司於本轉換公司債到期時依債券面額以現金一次償還。款項將於到期日後10個營業日(含第10個營業日)內支付。

七、擔保情形：

本轉換公司債為無擔保債券，惟如本轉換公司債發行後，本公司另發行或私募其他有擔保轉換公司債或有擔保附認股權公司債時，本轉換公司債亦將比照該有擔保轉換公司債或有擔保附認股權公司債，設定同等級之債權或同順位之擔保物權。

八、轉換標的：

本公司普通股，本公司將以發行新股之方式履行轉換義務。換發之新股以帳簿劃撥交付，不印製實體方式為之。

九、轉換期間：

債券持有人得於本轉換公司債發行日後滿三個月之翌日(114年〇〇月〇〇日)起，至到期日(117年〇〇月〇〇日)止，除(一)普通股依法暫停過戶期間、(二)本公司無償配股停止過戶日、現金股息停止過戶日或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之期間、(三)辦理減資之減資基準日起至減資換發股票開始交易日前一日止、(四)辦理股票變更面額之停止轉換起始日至新股換發股票開始交易日前一日止之外，得隨時透過交易券商轉知台灣集中保管結算所股份有限公司(以下簡稱「集保公司」)向本公司之服務代理機構請求依本辦法規定將所持有之本轉換公司債轉換為本公司普通股股票，並依本辦法第十條、第十

一條、第十三條、第十五條規定辦理。

前項變更面額之停止轉換起始日係指向經濟部申請變更登記之前一個營業日。發行公司並應於該起始日前四個營業日公告停止轉換期間。

十、請求轉換程序：

(一)債券持有人透過集保公司以帳簿劃撥方式辦理轉換。

債券持有人至原交易券商填具「轉換公司債帳簿劃撥轉換／贖回／賣回申請書」(註明轉換)，由交易券商向集保公司提出申請，集保公司於接受申請後，以電子化方式通知本公司股務代理機構，於送達時即生轉換之效力，且不得申請撤銷，並於送達後五個營業日內完成轉換手續，直接將本公司普通股股票撥入該債券持有人之集保帳戶。

(二)華僑及外國人申請將所持有之本轉換公司債轉換為本公司普通股時，一律統由集保公司採取帳簿劃撥方式辦理配發。

十一、轉換價格及其調整：

(一)轉換價格之訂定方式

本轉換公司債轉換價格之訂定，係以 114 年〇〇月〇〇日為轉換價格訂定基準日，取基準日(不含)前一、三、五個營業日擇一計算之本公司普通股收盤價之簡單算術平均數為基準價格，再以基準價格乘以 105.1%~106% 之轉換溢價率，即為本轉換公司債之轉換價格(計算至新台幣角為止，分以下四捨五入)。訂價基準日前如遇有除權或除息者，其經採樣用以計算轉換價格之收盤價，應先設算為除權或除息後價格；轉換價格於決定後至實際發行日前，如遇有除權或除息者，應依本條第(二)項之轉換價格調整公式調整之。依上述方式，轉換價格暫定為每股新台幣 33.1 元。

(二)轉換價格之調整

1. 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)之普通股股份增加時(包含但不限於以募集發行或私募方式辦理之現金增資、盈餘轉增資、資本公積轉增資、公司合併或受讓他人公司股份發行新股、股票分割及現金增資參與發行海外存託憑證等)，本公司應依下列公式調整本轉換公司債之轉換價格(計算至新台幣角為止，分以下四捨五入，向下調整，向上則不予調整)，並洽證券櫃檯買賣中心(以下簡稱「櫃買中心」)公告，於新股發行除權基準日(註 1)調整之，如係因股票面額變更致已發行普通股股份增加，於新股換發基準日調整之，但有實際繳款作業者於股款繳足日調整之：

$$\begin{aligned} \text{調整後轉換價格} &= \text{調整前轉換價格} \times \left[\frac{\text{已發行股數(註 2)} + \frac{\text{每股繳款額(註 3)} \times \text{新股發行或私募股數}}{\text{每股時價(註 4)}}}{\text{已發行股數} + \text{新股發行或私募股數}} \right] \\ &= \text{調整前轉換價格} \times \frac{\text{已發行股數} + \frac{\text{每股繳款額} \times \text{新股發行或私募股數}}{\text{每股時價}}}{\text{已發行股數} + \text{新股發行或私募股數}} \end{aligned}$$

註 1：如為股票分割則為分割基準日；如為合併或受讓增資則於合併或受讓基準日調整；如係採詢價圈購辦理之現金增資或現金增資參與發行海外存託憑證，因無除權基準日，則於股款繳足日調整；如係採私募方式

辦理之現金增資，則於私募有價證券交付日調整。如於現金增資發行新股之除權基準日後變更新股發行價格，則依更新後之新股發行價格重新調整，如經設算調整後之轉換價格低於原除權基準日前已公告調整之轉換價格，則函請櫃買中心重新公告調整之。

註 2：已發行股數係指普通股已發行股份總數(包括募集發行與私募股份)減除本公司買回惟尚未註銷或轉讓之庫藏股股數。

註 3：每股繳款額如係無償配股或股票分割，則其繳款額為零。若係屬合併增資發行新股者，則其每股繳款額為合併基準日前依消滅公司最近期經會計師簽證或核閱之財務報表計算之每股淨值乘以換股比例。如係受讓他公司股份發行新股，則每股繳款額為受讓之他公司最近期經會計師簽證或核閱之財務報表計算之每股淨值乘以換股比例。

註 4：每股時價之訂定，應以除權基準日、訂價基準日、股票合併及分割基準日或私募有價證券交付日前一、三、五個營業日擇一計算之本公司普通股收盤價之簡單算術平均數為準。

股票面額變更時：

調整後之轉換價格 = 調整前轉換價格 (股票面額變更前已發行普通股股數
／股票面額變更後已發行普通股股數)

2.本轉換公司債發行後，如遇本公司發放普通股現金股利時，應於除息基準日調降轉換價格(計算至新台幣角為止，分以下四捨五入，向下調整，向上則不予調整)，並應函請櫃買中心公告調整後之轉換價格。本項轉換價格調降之規定，不適用於除息基準日(不含)前已提出請求轉換者。其調整公式如下：

調降後轉換價格 = 調降前轉換價格 × (1 - 發放普通股現金股利占每股時價(註)
之比率)

註：每股時價以現金股息停止過戶除息公告日之前一、三、五個營業日擇一計算之本公司普通股收盤價之簡單算術平均數為準。

3.本轉換公司債發行後，遇有本公司以低於每股時價(註 1)之轉換或認股價格再發行(或私募)具有普通股轉換權或認股權之各種有價證券，本公司應依下列公式調整本轉換公司債之轉換價格(計算至新台幣角為止，分以下四捨五入，向下調整，向上則不予調整)，並函請櫃買中心公告，於前述有價證券或認股權發行之日或私募有價證券交付日調整之：

$$\text{調整後轉換價格} = \frac{\text{調整前轉換價格} \times \text{已發行股數 (註 2)} + \frac{\text{新發行(或私募)有價證券或認股權之轉換或認股價格}}{\text{已發行股數} + \text{新發行(或私募)有價證券或認股權可轉換或認購之股數}}}{\text{每股時價}}$$

註 1：每股時價為再發行(或私募)具有普通股轉換權或認股權之各種有價證券之訂價基準日前一、三、五個營業日擇一計算之本公司普通股收盤價之簡單算術平均數為準。

註 2：已發行股數係指普通股已募集發行與私募股份，減除本公司買回惟尚未註銷或轉讓之庫藏股股數。再發行(或私募)具有普通股轉換權或認股權之各種有價證券如係以庫藏股支應，則調整公式中之已發行股數應減除新發行(或私募)有價證券可轉換或認購之股數。

4.本轉換公司債發行後，如遇本公司非因庫藏股註銷之減資致普通股股份減少時，應依下列公式計算調整後轉換價格(計算至新台幣角為止，分以下四捨五入)，並函請櫃買中心公告，於減資基準日調整之，如係因股票面額變更致普通股股份減少，於新股換發基準日調整之：

a.減資彌補虧損時：

$$\text{調整後轉換價格} = \text{調整前轉換價格} \times [\text{減資前已發行普通股股數(註)}/\text{減資後已發行普通股股數}]$$

b.現金減資時：

$$\text{調整後之轉換價格} = [\text{調整前轉換價格} \times (1 - \text{每股退還現金金額占換發新股票前最後交易日收盤價之比率})] \times (\text{減資前已發行普通股股數}/\text{減資後已發行普通股股數})$$

c.股票面額變更時：

$$\text{調整後之轉換價格} = \text{調整前轉換價格} (\text{股票面額變更前已發行普通股股數(註)}/\text{股票面額變更後已發行普通股股數})$$

註：已發行股數應包括發行及私募之股數，並減除本公司買回惟尚未註銷或轉讓之庫藏股股數。

十二、本轉換公司債之上櫃及終止上櫃：

本轉換公司債於發行日之前向櫃買中心申請上櫃買賣，至全數轉換為普通股股份或全數由本公司買回或償還時終止上櫃，以上事項均由本公司洽櫃買中心同意後公告之。

十三、轉換後新股之上櫃：

本轉換公司債經轉換為本公司普通股者，所轉換之普通股自交付日起於櫃檯買賣中心上櫃買賣，以上事項均由本公司洽櫃檯買賣中心同意後公告之。

十四、股本變更登記作業：

本公司應於每季結束後十五日內，將前一季因本轉換公司債轉換所交付之股票數額予以公告，每季並應向公司登記之主管機關申請資本額變更登記至少一次。

十五、換股時不足壹股股份金額之處理：

轉換本公司普通股時，若有不足壹股之股份金額，除折抵集保劃撥費用外，本公司將以現金償付(計算至新台幣元為止，角以下四捨五入)。

十六、轉換年度現金股利及股票股利之歸屬：

(一)現金股利

1.本轉換公司債持有人於當年度一月一日起至當年度本公司現金股息停止過戶日前十五個營業日(不含)以前請求轉換者，得參與當年度股東會決議發放之前

一年度現金股利。

- 2.當年度於本公司現金股息停止過戶日前十五個營業日(含)起至現金股息除息基準日(含)止，停止本轉換公司債轉換。
- 3.本轉換公司債持有人於當年度現金股息除息基準日翌日起至十二月三十一日(含)請求轉換者，不得享有當年度股東會決議發放之前一年度現金股利，但得參與次年度股東會決議發放之當年度現金股利。

(二)股票股利

- 1.本轉換公司債持有人於當年度一月一日起至當年度本公司無償配股停止過戶日前十五個營業日(不含)以前請求轉換者，得參與當年度股東會決議發放之前一年度股票股利。
- 2.當年度本公司無償配股停止過戶日前十五個營業日(含)起至無償配股除權基準日(含)止，停止本轉換公司債轉換。
- 3.本轉換公司債持有人於當年度無償配股除權基準日翌日起至當年度十二月三十一日(含)請求轉換者，不得享有當年度股東會決議發放之前一年度股票股利，但得參與次年度股東會決議發放之當年度股票股利。

十七、轉換後之權利義務：

債券持有人於請求轉換生效後所取得普通股股票之權利義務與本公司原已發行之普通股股份相同。

十八、本公司之贖回權

(一)本轉換公司債發行滿三個月後翌日(114 年○○月○○日)起至發行期間屆滿前四十日(117 年○○月○○日)止，若本公司普通股收盤價連續三十個營業日超過當時轉換價格達 30%(含)以上時，本公司得於其後三十個營業日內，以掛號寄發一份三十日期滿之「債券收回通知書」(前述期間自本公司發信之日起算，並以該期間屆滿日為債券收回基準日，且前述期間不得為本轉換公司債之停止轉換期間)予債券持有人(以「債券收回通知書」寄發日前第五個營業日債券持有人名冊所載者為準，對於其後因買賣或其他原因始取得本轉換公司債之債券持有人，則以公告方式為之)，贖回價格訂為本轉換公司債面額，以現金收回其全部債券，並函請櫃檯買賣中心公告。本公司執行收回請求，應於債券收回基準日後五個營業日內按債券面額以現金贖回其流通在外之本轉換公司債。

(二)本轉換公司債發行滿三個月翌日(114 年○○月○○日)起至發行期間屆滿前四十日(117 年○○月○○日)止，若本轉換公司債流通在外餘額低於原發行總面額之 10%時，本公司得於其後任何時間，以掛號寄發一份三十日期滿之「債券收回通知書」(前述期間自本公司發信之日起算，並以該期間屆滿日為債券收回基準日，且前述期間不得為本轉換公司債之停止轉換期間)予債券持有人(以「債券收回通知書」寄發日前第五個營業日債券持有人名冊所載者為準，對於其後因買賣或其他原因始取得本轉換公司債之債券持有人，則以公告方式為之)，贖回價格訂為本轉換公司債面額，以現金收回該債券持有人之本轉換公司債，並函請櫃檯買賣中心公告。本公司執行收回請求，應於債券收回基準日後五個營業日內按債券面額以現金收回該債券持有人之本轉換公司債。

(三)若債券持有人於「債券收回通知書」所載債券收回基準日前，未以書面回覆

本公司股務代理機構（於送達時即生效力，採郵寄者以郵戳日為憑）者，本公司於債券收回基準日後五個營業日內，將其所持有之本轉換公司債依債券面額以現金收回。

(四)若本公司執行收回請求，債券持有人請求轉換之最後期限為本轉換公司債終止櫃檯買賣日後第二個營業日。

十九、債券持有人之賣回權：

本公司應於本轉換公司債發行滿二年(民國 116 年○○月○○日)之日為本轉換公司債持有人提前賣回本轉換公司債之賣回基準日，本公司應於賣回基準日之前四十日(民國 116 年○○ 月○○ 日)，以掛號寄發一份「賣回權行使通知書」給本轉換公司債持有人(以「賣回權行使通知書」寄發日前第五個營業日債券持有人名冊所載者為準，對於其後因買賣或其他原因始取得本轉換公司債券之投資人，則以公告方式為之)，並函請櫃買中心公告本轉換公司債持有人賣回權之行使，本轉換公司債持有人得於賣回基準日之前四十日內以書面通知本公司股務代理機構（於送達時即生效力，採郵寄者以郵戳為憑）要求本公司以債券面額加計利息補償金【為債券面額之 102.01%(賣回實質年收益率為 1%)】將其所持有之本轉換公司債以現金贖回。本公司受理賣回請求，應於賣回基準日後五個營業日內以現金贖回本轉換公司債。前述日期如遇臺北市證券集中交易市場停止營業之日，將順延至次一營業日。

二十、所有本公司收回(包括由證券商營業處所買回)、償還或已轉換之本轉換公司債將被註銷，不得再賣出或發行，其所附轉換權併同消滅。

二十一、本轉換公司債及所換發之普通股均為記名式，其過戶、異動登記、設質、遺失等均依「公開發行股票公司股務處理準則」及公司法相關之規定辦理，另稅賦事宜依當時之稅法規定辦理。

二十二、本轉換公司債由臺灣土地銀行股份有限公司為債券持有人之受託人，以代表債券持有人之利益行使查核及監督本公司履行本轉換公司債發行事項之權責。凡持有本轉換公司債之債券持有人，不論係於發行時認購或中途買受者，對於本公司與其受託人之間所定受託契約規定、受託人之權利義務及本發行及轉換辦法均予同意，並授與受託人有關受託事項之全權代理，此項授權並不得中途撤銷；至於受託契約內容，債券持有人得在營業時間內隨時至本公司或受託人營業處所查詢。

二十三、本轉換公司債委由本公司股務代理機構辦理還本及轉換事宜。

二十四、本轉換公司債之發行依證券交易法第八條規定不印製實體債券。

二十五、本轉換公司債發行及轉換辦法如有未盡事宜之處，悉依相關法令辦理之。

附件二

鑫龍騰開發股份有限公司

國內第三次無擔保轉換公司債發行及轉換辦法



一、債券名稱：

鑫龍騰開發股份有限公司(以下簡稱「本公司」)國內第三次無擔保轉換公司債(以下簡稱「本轉換公司債」)。

二、發行日期：

民國(以下同) 114年〇〇月〇〇日(以下簡稱「發行日」)。

三、發行總額：

本轉換公司債每張面額為新台幣壹拾萬元整，發行總張數為貳仟張，發行總面額為新台幣貳億元整。本轉換公司債採競價拍賣方式辦理公開承銷，底標暫定以不低於票面金額之100%為限，每張實際發行價格依競價拍賣結果而定。

四、發行期間：

發行期間三年，自114年〇〇月〇〇日發行，至117年〇〇月〇〇日到期(以下簡稱「到期日」)。

五、債券票面利率：

票面年利率為0%。

六、還本日期及方式：

依本辦法第五條規定本轉換公司債之票面年利率為0%，故毋須訂定付息日期及方式。除本轉換公司債之持有人依本辦法第十條轉換為本公司普通股，或本公司依本辦法第十八條提前贖回，或本公司由證券商營業處所買回註銷者，或依本辦法第十九條行使賣回權外，本公司於本轉換公司債到期時依債券面額以現金一次償還。款項將於到期日後10個營業日(含第10個營業日)內支付。

七、擔保情形：

本轉換公司債為無擔保債券，惟如本轉換公司債發行後，本公司另發行或私募其他有擔保轉換公司債或有擔保附認股權公司債時，本轉換公司債亦將比照該有擔保轉換公司債或有擔保附認股權公司債，設定同等級之債權或同順位之擔保物權。

八、轉換標的：

本公司普通股，本公司將以發行新股之方式履行轉換義務。換發之新股以帳簿劃撥交付，不印製實體方式為之。

九、轉換期間：

債券持有人得於本轉換公司債發行日後滿三個月之翌日(114年〇〇月〇〇日)起，至到期日(117年〇〇月〇〇日)止，除(一)普通股依法暫停過戶期間、(二)本公司無償配股停止過戶日、現金股息停止過戶日或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之期間、(三)辦理減資之減資基準日起至減資換發股票開始交易日前一日止、(四)辦理股票變更面額之停止轉換起始日至新股換發股票開始交易日前一日止之外，得隨時透過交易券商轉知台灣集中保管結算所股份有限公司(以下簡稱「集保公司」)向本公司之股務代理機構請求依本辦法規

定將所持有之本轉換公司債轉換為本公司普通股股票，並依本辦法第十條、第十一條、第十三條、第十五條規定辦理。

前項變更面額之停止轉換起始日係指向經濟部申請變更登記之前一個營業日。發行公司並應於該起始日前四個營業日公告停止轉換期間。

十、請求轉換程序：

(一)債券持有人透過集保公司以帳簿劃撥方式辦理轉換。

債券持有人至原交易券商填具「轉換公司債帳簿劃撥轉換／贖回／賣回申請書」(註明轉換)，由交易券商向集保公司提出申請，集保公司於接受申請後，以電子化方式通知本公司股務代理機構，於送達時即生轉換之效力，且不得申請撤銷，並於送達後五個營業日內完成轉換手續，直接將本公司普通股股票撥入該債券持有人之集保帳戶。

(二)華僑及外國人申請將所持有之本轉換公司債轉換為本公司普通股時，一律統由集保公司採取帳簿劃撥方式辦理配發。

十一、轉換價格及其調整：

(一)轉換價格之訂定方式

本轉換公司債轉換價格之訂定，係以 114 年〇〇月〇〇日為轉換價格訂定基準日，取基準日(不含)前一、三、五個營業日擇一計算之本公司普通股收盤價之簡單算術平均數為基準價格，再以基準價格乘以 102% 之轉換溢價率，即為本轉換公司債之轉換價格(計算至新台幣角為止，分以下四捨五入)。訂價基準日前如遇有除權或除息者，其經採樣用以計算轉換價格之收盤價，應先設算為除權或除息後價格；轉換價格於決定後至實際發行日前，如遇有除權或除息者，應依本條第(二)項之轉換價格調整公式調整之。依上述方式，轉換價格暫定為每股新台幣 32.1 元。

(二)轉換價格之調整

1. 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)之普通股股份增加時(包含但不限於以募集發行或私募方式辦理之現金增資、盈餘轉增資、資本公積轉增資、公司合併或受讓他人公司股份發行新股、股票分割及現金增資參與發行海外存託憑證等)，本公司應依下列公式調整本轉換公司債之轉換價格(計算至新台幣角為止，分以下四捨五入，向下調整，向上則不予調整)，並洽證券櫃檯買賣中心(以下簡稱「櫃買中心」)公告，於新股發行除權基準日(註 1)調整之，如係因股票面額變更致已發行普通股股份增加，於新股換發基準日調整之，但有實際繳款作業者於股款繳足日調整之：

$$\text{調整後轉換價格} = \text{調整前轉換價格} \times \left[\frac{\text{已發行股數(註 2)} + \frac{\text{每股繳款額(註 3)} \times \text{私募股數}}{\text{每股時價(註 4)}}}{(\text{已發行股數} + \text{新股發行或私募股數})} \right]$$

註 1：如為股票分割則為分割基準日；如為合併或受讓增資則於合併或受讓基準日調整；如係採詢價圈購辦理之現金增資或現金增資參與發行海外

存託憑證，因無除權基準日，則於股款繳足日調整；如係採私募方式辦理之現金增資，則於私募有價證券交付日調整。如於現金增資發行新股之除權基準日後變更新股發行價格，則依更新後之新股發行價格重新調整，如經設算調整後之轉換價格低於原除權基準日前已公告調整之轉換價格，則函請櫃買中心重新公告調整之。

註 2：已發行股數係指普通股已發行股份總數(包括募集發行與私募股份)減除本公司買回惟尚未註銷或轉讓之庫藏股股數。

註 3：每股繳款額如係無償配股或股票分割，則其繳款額為零。若係屬合併增資發行新股者，則其每股繳款額為合併基準日前依消滅公司最近期經會計師簽證或核閱之財務報表計算之每股淨值乘以換股比例。如係受讓他公司股份發行新股，則每股繳款額為受讓之他公司最近期經會計師簽證或核閱之財務報表計算之每股淨值乘以換股比例。

註 4：每股時價之訂定，應以除權基準日、訂價基準日、股票合併及分割基準日或私募有價證券交付日前一、三、五個營業日擇一計算之本公司普通股收盤價之簡單算術平均數為準。

股票面額變更時：

調整後之轉換價格 = 調整前轉換價格 (股票面額變更前已發行普通股股數
／股票面額變更後已發行普通股股數)

2.本轉換公司債發行後，如遇本公司發放普通股現金股利時，應於除息基準日調降轉換價格（計算至新台幣角為止，分以下四捨五入，向下調整，向上則不予調整），並應函請櫃買中心公告調整後之轉換價格。本項轉換價格調降之規定，不適用於除息基準日（不含）前已提出請求轉換者。其調整公式如下：

調降後轉換價格 = 調降前轉換價格 × (1 - 發放普通股現金股利占每股時價(註)
之比率)

註：每股時價以現金股息停止過戶除息公告日之前一、三、五個營業日擇一
計算之本公司普通股收盤價之簡單算術平均數為準。

3.本轉換公司債發行後，遇有本公司以低於每股時價（註 1）之轉換或認股價格再發行(或私募)具有普通股轉換權或認股權之各種有價證券，本公司應依下列公式調整本轉換公司債之轉換價格（計算至新台幣角為止，分以下四捨五入，向下調整，向上則不予調整），並函請櫃買中心公告，於前述有價證券或認股權發行之日或私募有價證券交付日調整之：

$$\text{調整後轉換價格} = \frac{\text{調整前轉換價格} \times \text{已發行股數 (註 2)} + \left[\begin{array}{l} \text{新發行(或私募)有價證券或認股權之轉換或認股價格} \\ \times \text{新發行(或私募)有價證券或認股權可轉換或認購之股數} \end{array} \right]}{\text{已發行股數} + \text{新發行(或私募)有價證券或認股權可轉換或認購之股數}}$$

註 1：每股時價為再發行(或私募)具有普通股轉換權或認股權之各種有價證券之訂價基準日前一、三、五個營業日擇一計算之本公司普通股收盤價之

簡單算術平均數為準。

註 2：已發行股數係指普通股已募集發行與私募股份，減除本公司買回惟尚未註銷或轉讓之庫藏股股數。再發行(或私募)具有普通股轉換權或認股權之各種有價證券如係以庫藏股支應，則調整公式中之已發行股數應減除新發行(或私募)有價證券可轉換或認購之股數。

4.本轉換公司債發行後，如遇本公司非因庫藏股註銷之減資致普通股股份減少時，應依下列公式計算調整後轉換價格(計算至新台幣角為止，分以下四捨五入)，並函請櫃買中心公告，於減資基準日調整之，如係因股票面額變更致普通股股份減少，於新股換發基準日調整之：

a.減資彌補虧損時：

$$\text{調整後轉換價格} = \text{調整前轉換價格} \times [\text{減資前已發行普通股股數(註)}/\text{減資後已發行普通股股數}]$$

b.現金減資時：

$$\text{調整後之轉換價格} = [\text{調整前轉換價格} \times (1 - \text{每股退還現金金額占換發新股票前最後交易日收盤價之比率})] \times (\text{減資前已發行普通股股數} / \text{減資後已發行普通股股數})$$

c.股票面額變更時：

$$\text{調整後之轉換價格} = \text{調整前轉換價格} (\text{股票面額變更前已發行普通股股數(註)}/\text{股票面額變更後已發行普通股股數})$$

註：已發行股數應包括發行及私募之股數，並減除本公司買回惟尚未註銷或轉讓之庫藏股股數。

十二、本轉換公司債之上櫃及終止上櫃：

本轉換公司債於發行日之前向櫃買中心申請上櫃買賣，至全數轉換為普通股股份或全數由本公司買回或償還時終止上櫃，以上事項均由本公司洽櫃買中心同意後公告之。

十三、轉換後新股之上櫃：

本轉換公司債經轉換為本公司普通股者，所轉換之普通股自交付日起於櫃檯買賣中心上櫃買賣，以上事項均由本公司洽櫃檯買賣中心同意後公告之。

十四、股本變更登記作業：

本公司應於每季結束後十五日內，將前一季因本轉換公司債轉換所交付之股票數額予以公告，每季並應向公司登記之主管機關申請資本額變更登記至少一次。

十五、換股時不足壹股股份金額之處理：

轉換本公司普通股時，若有不足壹股之股份金額，除折抵集保劃撥費用外，本公司將以現金償付(計算至新台幣元為止，角以下四捨五入)。

十六、轉換年度現金股利及股票股利之歸屬：

(一)現金股利

1.本轉換公司債持有人於當年度一月一日起至當年度本公司現金股息停止過戶

- 日前十五個營業日(不含)以前請求轉換者，得參與當年度股東會決議發放之前一年度現金股利。
- 2.當年度於本公司現金股息停止過戶日前十五個營業日(含)起至現金股息除息基準日(含)止，停止本轉換公司債轉換。
- 3.本轉換公司債持有人於當年度現金股息除息基準日翌日起至十二月三十一日(含)請求轉換者，不得享有當年度股東會決議發放之前一年度現金股利，但得參與次年度股東會決議發放之當年度現金股利。

(二)股票股利

- 1.本轉換公司債持有人於當年度一月一日起至當年度本公司無償配股停止過戶日前十五個營業日(不含)以前請求轉換者，得參與當年度股東會決議發放之前一年度股票股利。
- 2.當年度本公司無償配股停止過戶日前十五個營業日(含)起至無償配股除權基準日(含)止，停止本轉換公司債轉換。
- 3.本轉換公司債持有人於當年度無償配股除權基準日翌日起至當年度十二月三十一日(含)請求轉換者，不得享有當年度股東會決議發放之前一年度股票股利，但得參與次年度股東會決議發放之當年度股票股利。

十七、轉換後之權利義務：

債券持有人於請求轉換生效後所取得普通股股票之權利義務與本公司原已發行之普通股股份相同。

十八、本公司之贖回權

(一)本轉換公司債發行滿三個月後翌日(114 年○○月○○日)起至發行期間屆滿前四十日(117 年○○月○○日)止，若本公司普通股收盤價連續三十個營業日超過當時轉換價格達 30%(含)以上時，本公司得於其後三十個營業日內，以掛號寄發一份三十日期滿之「債券收回通知書」(前述期間自本公司發信之日起算，並以該期間屆滿日為債券收回基準日，且前述期間不得為本轉換公司債之停止轉換期間)予債券持有人(以「債券收回通知書」寄發日前第五個營業日債券持有人名冊所載者為準，對於其後因買賣或其他原因始取得本轉換公司債之債券持有人，則以公告方式為之)，贖回價格訂為本轉換公司債面額，以現金收回其全部債券，並函請櫃檯買賣中心公告。本公司執行收回請求，應於債券收回基準日後五個營業日內按債券面額以現金贖回其流通在外之本轉換公司債。

(二)本轉換公司債發行滿三個月翌日(114 年○○月○○日)起至發行期間屆滿前四十日(117 年○○月○○日)止，若本轉換公司債流通在外餘額低於原發行總面額之 10%時，本公司得於其後任何時間，以掛號寄發一份三十日期滿之「債券收回通知書」(前述期間自本公司發信之日起算，並以該期間屆滿日為債券收回基準日，且前述期間不得為本轉換公司債之停止轉換期間)予債券持有人(以「債券收回通知書」寄發日前第五個營業日債券持有人名冊所載者為準，對於其後因買賣或其他原因始取得本轉換公司債之債券持有人，則以公告方式為之)，贖回價格訂為本轉換公司債面額，以現金收回該債券持有人之本轉換公司債，並函請櫃檯買賣中心公告。本公司執行收回請求，應於債券收回基準日後五個營業日內按債券面額以現金收回該債券持有人之本轉換公司債。

(三)若債券持有人於「債券收回通知書」所載債券收回基準日前，未以書面回覆本公司股務代理機構（於送達時即生效力，採郵寄者以郵戳日為憑）者，本公司於債券收回基準日後五個營業日內，將其所持有之本轉換公司債依債券面額以現金收回。

(四)若本公司執行收回請求，債券持有人請求轉換之最後期限為本轉換公司債終止櫃檯買賣日後第二個營業日。

十九、債券持有人之賣回權：

本公司應於本轉換公司債發行滿二年(民國 116 年○○月○○日)之日為本轉換公司債持有人提前賣回本轉換公司債之賣回基準日，本公司應於賣回基準日之前四十日(民國 116 年○○月○○日)，以掛號寄發一份「賣回權行使通知書」給本轉換公司債持有人(以「賣回權行使通知書」寄發日前第五個營業日債券持有人名冊所載者為準，對於其後因買賣或其他原因始取得本轉換公司債券之投資人，則以公告方式為之)，並函請櫃買中心公告本轉換公司債持有人賣回權之行使，本轉換公司債持有人得於賣回基準日之前四十日內以書面通知本公司股務代理機構（於送達時即生效力，採郵寄者以郵戳為憑）要求本公司以債券面額加計利息補償金【為債券面額之 102.01%(賣回實質年收益率為 1%)】將其所持有之本轉換公司債以現金贖回。本公司受理賣回請求，應於賣回基準日後五個營業日內以現金贖回本轉換公司債。前述日期如遇臺北市證券集中交易市場停止營業之日，將順延至次一營業日。

二十、所有本公司收回(包括由證券商營業處所買回)、償還或已轉換之本轉換公司債將被註銷，不得再賣出或發行，其所附轉換權併同消滅。

二十一、本轉換公司債及所換發之普通股均為記名式，其過戶、異動登記、設質、遺失等均依「公開發行股票公司股務處理準則」及公司法相關之規定辦理，另稅賦事宜依當時之稅法規定辦理。

二十二、本轉換公司債由臺灣土地銀行股份有限公司為債券持有人之受託人，以代表債券持有人之利益行使查核及監督本公司履行本轉換公司債發行事項之權責。凡持有本轉換公司債之債券持有人，不論係於發行時認購或中途買受者，對於本公司與其受託人之間所定受託契約規定、受託人之權利義務及本發行及轉換辦法均予同意，並授與受託人有關受託事項之全權代理，此項授權並不得中途撤銷；至於受託契約內容，債券持有人得在營業時間內隨時至本公司或受託人營業處所查詢。

二十三、本轉換公司債委由本公司股務代理機構辦理還本及轉換事宜。

二十四、本轉換公司債之發行依證券交易法第八條規定不印製實體債券。

二十五、本轉換公司債發行及轉換辦法如有未盡事宜之處，悉依相關法令辦理之。

附件三

鑫龍騰開發股份有限公司
國內第二次無擔保轉換公司債發行
及轉換價格計算書

鑫龍騰開發股份有限公司
國內第二次無擔保轉換公司債發行及轉換價格計算書

一、說明

鑫龍騰開發股份有限公司(以下簡稱該公司或鑫龍騰)本次發行國內第二次無擔保轉換公司債業經該公司 114 年 3 月 11 日之董事會討論並決議通過，每張面額為新台幣壹拾萬元整，發行總張數上限為陸仟張，發行總面額上限為新台幣陸億元整，發行期間三年，票面利率為 0%，依票面金額之 100% 發行。

二、該公司最近三年度及最近期之財務狀況

(一)最近三年度及最近期每股稅後純益及每股股利如下表：

單位：元

項目 年度	每股稅後 純益	股利分派			合計	
		現金股利	無償配股			
			盈餘配股	資本公積		
111年度	0.61	0.3	—	—	0.3	
112年度	2.05	1.6	—	—	1.6	
113年度	2.21	1.8	—	—	1.8	

資料來源：該公司各期間經會計師查核簽證之財務報告

(二)截至 113 年 12 月 31 日止經會計師核閱之股東權益、流通在外股數及每股淨值：

說明	金額
113 年 12 月 31 日歸屬於母公司業主之權益	2,787,330 仟元
113 年 12 月 31 日流通在外股數	186,310 仟股
113 年 12 月 31 日每股帳面淨值	14.96 (元/股)

資料來源：該公司113年度經會計師查核簽證之財務報告

(三)最近期及最近三個會計年度之財務資料

1.簡明資產負債表

單位：新台幣仟元

項目	年度	最近三年度財務資料		
		111 年度	112 年度	113 年度
流動資產		6,738,924	6,853,562	8,721,649
不動產、廠房及設備		1,949	4,345	3,406
無形資產		282	711	398
其他資產		34,162	21,265	17,705
資產總額		6,775,317	6,879,883	8,743,158
流動負債	分配前	3,678,133	2,812,352	4,791,831
	分配後	3,734,026	3,110,448	5,127,189
非流動負債		750,988	1,394,504	1,163,997
負債總額	分配前	4,429,121	4,206,856	5,955,828
	分配後	4,485,014	4,504,952	6,291,186
歸屬於母公司業主之權益		2,346,196	2,673,027	2,787,330
股本	本	1,863,099	1,863,099	1,863,099
資本公積		156,762	156,762	156,762
保留盈餘	分配前	326,335	653,166	767,469
	分配後	270,442	355,070	432,111
其他權益		—	—	—
庫藏股票		—	—	—
非控制權益		—	—	—
權益總額	分配前	2,346,196	2,673,027	2,787,330
	分配後	2,290,303	2,374,931	2,451,972

資料來源：各年度經會計師查核簽證之財務報告

2. 簡明綜合損益表

單位：新台幣仟元，惟每股盈餘為元

項目	年度	最近三年度財務資料		
		111 年度	112 年度	113 年度
營業收入		1,061,576	2,047,441	1,504,851
營業毛利		231,417	686,590	718,976
營業損益		112,383	503,451	533,267
營業外收入及支出		696	(9,812)	(96)
稅前淨利		113,079	493,639	533,171
繼續營業單位本期淨利		87,316	382,724	412,399
停業單位損失		—	—	—
本期淨利		87,316	382,724	412,399
本期其他綜合損益(稅後淨額)		—	—	—
本期綜合損益總額		87,316	382,724	412,399
淨利歸屬於母公司業主		87,316	382,724	412,399
淨利歸屬於非控制權益		—	—	—
綜合損益歸屬於母公司業主		87,316	382,724	412,399
綜合損益歸屬於非控制權益		—	—	—
每 股 盈 餘		0.61	2.05	2.21

資料來源：各年度經會計師查核簽證之財務報告

三、發行價格之訂定方式及合理性說明

該公司本次發行國內第二次無擔保轉換公司債，每張面額為新台幣壹拾萬元整，票面年利率為0%，發行總張數上限為6,000張，發行總面額上限為新台幣600,000仟元整，發行期間三年。發行時轉換價格之訂定，係參考國內轉換公司債之計算方式，並視國內證券市場轉換公司債交易及發行概況，暨該公司未來營運發展等因素訂定之。其計算方式及訂定原則如下：

(一) 轉換價格之訂定原則、方式及合理性

1. 轉換價格訂定之法規根據

根據「中華民國證券商業同業公會承銷商會員輔導發行公司募集與發行有價證券自律規則」第十七條之規定，發行公司發行轉換公司債，用以計算暫訂轉換價格之基準價格，應以向金管會申報日前一、三、五個營業日擇一計算之普通股收盤價之簡單算術平均數為準，且暫訂轉換價格之訂定應高於基準價格；其實際發行時，用以計算轉換價格之基準價格，應以向券商公會申報承銷契約日前一、三、五個營業日擇一計算之普通股收盤價簡單算術平均數為準，且轉換價格之訂定應高於基準價格。

亦即，轉換價格= $> (MA^1, MA^3, MA^5)$ ，其中，

MA^1 為基準日前1個營業日該公司普通股收盤價之簡單算數平均數。

MA^3 為基準日前3個營業日該公司普通股收盤價之簡單算數平均數。

MA^5 為基準日前5個營業日該公司普通股收盤價之簡單算數平均數。

以上述基準價格乘以轉換溢價比率為本轉換公司債發行之轉換價格。

2. 轉換價格訂定方式

(1) 採用向金管會申報日或向券商公會申報承銷契約日前一、三、五個營業日普通股收盤價之簡單算術平均數，主要係反應目前交易市場狀況，並符合「中華民國證券商業同業公會承銷商會員輔導發行公司募集與發行有價證券自律規則」之規定。

(2) 取上述三者擇一為基準價格，係為了避免投資人權益受股票市場波動之影響，並且能充份反應市場狀況。

(3) 參考目前國內轉換公司債發行概況、發行條件訂定方式、次級市場交易情況暨發行公司近年來之經營績效、獲利能力與未來的營運前景暨保障債券持有人及現有股東權益，將國內第二次無擔保轉換公司債之轉換價格之溢價率暫定為105.1%-106%，其訂定方式應屬合理。

3. 轉換價格訂定合理性說明

(1) 從總體經濟及所屬產業趨勢分析

① 總體經濟

川普上任後頻繁祭出新關稅措施，近期計劃對所有進口商品實施對等關稅，美國相關部門將審查與美國所有貿易夥伴的非互惠貿易關係，並根據各國回應與調查結果調整最後關稅政策。此舉可能提高美國貿易夥伴的關稅，加劇全球經濟不確定性，並影響國際貿易與金融市場。

在國內製造業方面，受惠於 AI 與高效能運算商機持續熱絡，供應鏈移轉帶動資通產品出口，令科技業廠商看好未來半年景氣表現。傳統產業因川普推行新關稅政策，讓全球貿易不確定性升高，故傳產多持平看待未來半年景氣表現。針對 2025 年總體經濟而言，預期 2025 年台灣經濟成長仰賴投資與消費支撐，外需亦重回經濟成長主力，鑑於投資與外需表現優於先前預期，台經院預測 2025 年國內經濟成長率為 3.42%。

在不動產業方面，2025 年 1 月六都建物買賣移轉件數月增率為 -33.7%，除了係因 1 月底適逢春節假期，導致交易天數下降外，又因 2024 年下半年迄今的打房政策壓抑買氣，加上全民等降價的心態發酵所致。展望未來半年，有鑑於新增住宅供給將逐步釋出、部分既有的脫手賣壓出爐，以及買方對於價格下跌仍有期待而遲遲未出手，此均將使得買賣雙方對於價格仍存有認知差距，導致短期內成交量將難有起色。然近期央行指出，第七波信用管制三大目標成效均逐漸顯現，且 3 月 20 日央行理監事會未祭出新一波房市管制措施，讓市場有喘息空間，預估整體市場將維持「量縮價穩」的格局。

②所屬產業趨勢

該公司及其子公司主要從事不動產建設業，主要委託營造廠商興建大樓與住宅之出租出售業務，主要商品包含住宅大樓、地下室停車場、店舖及透天住宅。房地產產業涵蓋範圍甚廣，相關產業有鋼筋、水泥、建材、裝潢、金融及廣告行銷等，建設業中扮演協調整合之角色，新建案之投入開發將帶動整個產業鏈發展，而建築業在生產過程中需要大量的財力、人力及物力，且須經過較長的時間才能將建物興建完成，故被視為「火車頭產業」。而近年來，台灣住宅投資占固定資本形成約在 9~11% 間，對國民所得貢獻比重高，故不動產產業的興衰、健全與經濟成長息息相關。而景氣之蓬勃發展亦能帶動廠房擴張、增加民間投資與消費，對於房地產發展亦能有提升效果，房地產之景氣受到不同變數之影響，除經濟景氣狀況、物價變動、貨幣供給額變動與中長期貸款利率等經濟指標外，尚有需多非經濟的因素存在，其可能潛在影響之相關因素包括政策面、經濟面、社會面與房地產市場本身等。

由於房地產本身具有許多異於一般商品特性，加以房地產市場發展具動態性，其供給與需求除決定於房地產市場本身條件外，尚受到總體經濟與金融市場之高度影響，以下茲就國內外經濟景氣概況、營建業景氣、建物買賣移轉棟數及不動產價量指數分述如下：

A.經濟景氣概況

(1) 國外經濟景氣概況

隨著全球供應鏈回穩，通膨逐漸回落，家庭實質購買力提升，支撐消費需求，惟預測美國經貿政策轉變將不利全球貿易發展，以及不確定性升

高等，主要機構預測 2025 年全球經濟平穩成長。

2024-2025年全球經濟成長率預測值

單位：%



資料來源：1. OECD, *OECD Economic Outlook*, Dec. 4, 2024.

2. EIU, *Global outlook summary*, Dec. 11, 2024.

3. S&P Global, *World Overviews*, Dec. 17, 2024.

亞洲開發銀行(ADB)2024 年 12 月指出，2024 與 2025 年開發中亞洲國家經濟成長率分別下修 0.1 個百分點至 4.9%與 4.8%，主因中國內需疲弱、印度工業產出不振，以及美國政策變動風險。由於中國內需不振與能源相關價格下滑，開發中亞洲整體通膨較 2023 年趨緩，惟未來仍須關注地緣政治風險、美國政策不確定性等影響。

新興經濟體成長率預測值

單位：%，*yoY*



資料來源：Asian Development Bank, *Asian Development Outlook*, Dec. 11, 2024.

(2) 國內經濟景氣概況

2024 年由於美國成長表現超乎預期，主要國際機構上修全球經濟成長率。台灣除外貿受惠於 AI 等需求強勁，表現亮麗之外，內需也因股市維持高檔，財富效果持續挹注民間消費成長外，投資也因庫存去化已近尾聲，企業投資意願回升，推升經濟成長。中經院預測 2024 年台灣經濟成長率約 3.96%。

且美國新任川普總統之政見諸多改革，主要國際機構對於 2025 年全球及主要國家之經濟成長預測值多有所修正，且機構間因對於政策期程與幅度看法不同，而有明顯差異。面對全球政經環境之不確定氛圍，中經院預測 2025 年台灣經濟成長率約 3.03%。



(3)營建業景氣概況

在營造業方面，因政府相關部門之各項大部分工程已順利在 2024 年底進行動工，皆挹注本產業成長動能，故 12 月整體營造業景氣呈現好轉。展望未來，隨著廠商朝向綠能建設，加上 AI 終端應用需求持續增溫，促使高科技業者持續推進建廠計畫，有利於國內從事機電統包工程業者的營運表現，故預估未來半年整體營造業景氣相對樂觀。

其次不動產業方面，於 2022 年後，受到全球通膨壓力逐漸升溫影響，各國政府陸續祭出貨幣緊縮政策，使得市場游資規模縮減，加上央行升息及各部會打炒房政策延續，造成民眾投資態度轉為觀望，而廠商在資金調度上更趨於謹慎，況且營建成本處於高檔導致房價不易鬆動，故 2022 年房市市場呈現價穩量縮的格局。2023 年房市則呈現上半年冷、下半年溫的情況，前期係因政府通過平均地權條例修正案和央行祭出第五頗選擇性信用管制，對房市景氣造成進一步衝擊，所幸後期受惠於新青安房貸政策上路催生自用購屋需求，故全年房市市場為價漲、量微縮之局面；至於商用不動產方面，雖然部分先期危老重建之商辦大樓完工有助於舒緩商辦供不應求情況，但高利率環境削弱壽險業者商辦投資意願及製造業者暫緩擴廠步調，導致整體商用不動產交易表現仍屬持平。

另 2024 年上半年，因為台灣經濟基本面良好，加上通膨預期、低利環境、新青年安心成家貸款方案助攻，使自用、長期置產需求回籠，房市蓬勃，全台房價續漲。但房貸緊縮的議題於 2024 年第 3 季開始發酵，接著台灣央行在 9 月祭出第 7 波選擇性信用管制，加上國房稅 2.0 上路，抑制房東、投資客買房，導致 2024 下半年不動產交易量能下滑；不過受益於國內總體經濟情勢好轉、國內科技業廠商積極擴產，使得企業對於商用不動產需求明顯提升，加上新青安政策，帶動國內自住購屋需求大幅上揚；故 2024 年國內房市景氣呈現擴張態勢。

2024 年 12 月六都建物買賣移轉件數月增率為 8.2%，主要是由於時序

接近年底，資產布局和因應農曆新年的購屋買盤釋出，以及年底前交屋潮的挹注，加上 2024 年第三季以來的房貸排隊潮，在第四季陸續消化，使年底貸款撥付完成交屋登記的案件增加也是原因之一。展望未來半年，面對政策打壓一波波、資金遭到管控、房價基期墊高等大環境因素，將使得國內房市呈現趨緩，但為有序降溫而非崩盤式下跌。

將上述營建業對景氣看法調查綜合分析，營建業 2024 年 12 月營業氣候測驗點為 108.52 點，較 11 月之 104.76 點上揚 3.76 點，呈現連續第三個月上揚的態勢。

營業氣候測驗點(2024年12月)

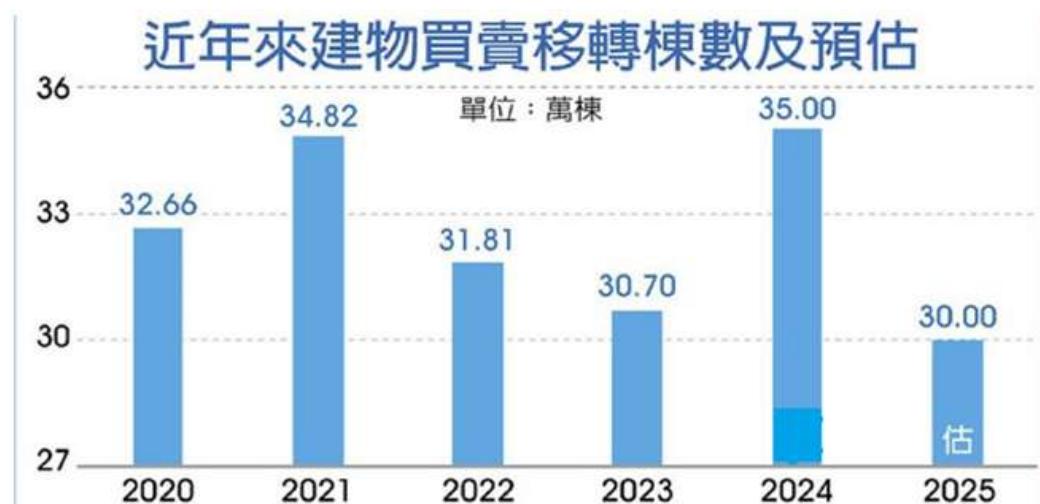


資料來源：台灣經濟研究院；2024/12

B.建物買賣移轉棟數

依據內政部統計資料，自 2018 年起建物買賣移轉棟數持續成長，主係受惠於部分建案促銷活動增加及特定區域讓利案，相對提升買方看屋意願，加上台北市價格鬆動、新北重劃區中古屋價格走向修正讓利推動買氣所致。2021 年國內建物買賣移轉棟數成長到 34.8 萬棟，其中部分都會區量增幅度已收斂，反映政府打炒房政策已逐步收到成效，投機買盤逐漸退出市場，此情況將更利於自住、置產等剛性需求的買方。2022 年衰退到 31.8 萬棟，主係因六都長選舉、中央銀行調升利率、交屋後待售量及新建餘屋量賣壓等，惟利率仍處於歷史低檔、不動產具抗通膨特性以及台商資金持續回流下，即使房市修正，還是會有一定的基本面支撐。2023 年儘管全年移轉較 2022 年衰退 3%，下半年卻年增 14%，房市先冷後溫，2023 年 12 月全台建物買賣移轉棟數更爆出大量，達 3 萬 1,169 棟，月增 3.7%，年增 15.7%，為 2022 年 4 月以來最好表現，交易量創 21 個月以來新高，2023 年底台股上漲，而景氣燈號再亮黃藍燈，國內景氣逐步復甦中，民眾消費、購屋信心回溫，加上 2023 年底購屋旺季，自住、長期置產需求不減，同時在新青年安心成家優惠貸款方案的帶動下，不少有意購屋的民眾加速進場，此外，還有部分縣市年底交屋潮挹注，讓全台交易量回升，下半年呈現年、月雙增走勢。2024 年建物買賣移轉

總數達到 350,509 棟與 2023 年度比較年增率達 14.2%，創下 11 年來新高紀錄，上半年受新青安優惠房貸政策添柴火，房市持續熱絡，下半年受到「銀行房貸緊縮」和「第七波選擇性信用管制」的影響，使全台房市急速冷卻，雖 2024 年建物買賣移轉總數達到頂峰，展望 2025 年，若「銀行房貸緊縮」和「第七波選擇性信用管制」持續影響，民眾的購屋能力難以提升，房市要重現 2024 上半年的榮景頗有難度。



資料來源：內政部

C.不動產價量指數

國內房地產市場歷年多次興衰起伏，2013 年房屋價量處於高檔，2015 年政府提出打房政策與「房地合一」稅改後，以及奢侈稅退場後可能出現的賣壓，房屋價量持續呈現低迷觀望氣氛，房價指數才趨緩反轉向下。2016 年後房屋價量延續修正趨勢，市場僅剩剛性之自住型買盤支撐，多數潛在買方仍在觀望，另一方面建商購地與推案意願保守，雙方對於價格認知存在相當差距，導致整體行情持續價跌量縮。2017~2018 年間價量結構已出現回溫跡象，處於量微增、價平穩之盤整階段。

2019 年以後全國推案量持穩，北部地區成交量仍為前波段 2013~2014 年高檔之低檔，但有逐漸回穩量增之情形，而中南部地區之價量則已超過 2014 年上波高點，呈現南熱北穩態勢。2021 年國內房市在經濟表現佳、資金寬鬆及低利環境多重力道支撐下，疫後加上全球性通貨膨脹效應，導致房市交易表現熱絡。2022 年成交價、議價率、推案戶數及推案金額皆維持穩定，銷售率及成交戶數皆大幅減少，全球經濟下行風險上升，央行大幅下修全年經濟成長率並調升利率，以抑制通膨預期心理。景氣趨緩、股市震盪，使房市交易明顯減緩，加上平均地權條例修法三讀通過，進一步有效抑制投資炒作行為、健全房市交易秩序。

2023 年在平均地權條例及總統大選等影響下，全國推案量年減一成多；交易量則受惠於景氣復甦出口表現回穩、台股大漲等因素而回升，房市表現偏熱。2024 年上半年在科技產業帶動投資議題持續發酵、新青安房貸政策、股市站穩 2 萬點創造財富效果及通膨預期下，房市價量齊揚、成交量創歷史

新高，房市持續熱絡。央行雖升準、加碼信用管制，惟在低利、AI 產業、資金回流、股市表現等利多因素下，影響有限，第三季台灣央行上調全年經濟成長率為 3.82%，維持政策利率不變，但再度調高存款準備率一碼，同時祭出第七波不動產信用管制且力度加大至全國通用，以抑制房市投機與囤房行為，在信用管制措施趨緊，加上房價短期內漲幅已高，潛在買盤追價意願降低，致買氣趨緩、交易量減少，惟全年房市仍呈現價量俱漲、市場表現熱絡。



資料來源：國泰房地產指數 2024 年第四季

(2) 從公司財務結構及經營績效分析

該公司最近三年度財務結構及經營績效分析說明如下：

A. 財務結構

該公司及其子公司最近三年度之權益占資產比率分別為 34.63%、38.85% 及 31.88%，負債占資產比率分別為 65.37%、61.15% 及 68.12%。該公司及其子公司負債占資產比率除 112 年度較其他年度為低，其餘各期尚無重大差異，112 年度主係基地面積較大的鑫天地 II 建案完工，償還相關土地及營建融資，負債總額較去年度減少，致 112 年度負債占資產比率較去年度小幅下降至 61.15%。與採樣同業相較，111~113 年度該公司及其子公司上述兩項比率皆介於同業水準之間，尚無重大異常之情事。

該公司及其子公司最近三年度之長期資金占不動產、廠房及設備比率分別為 158,911.44%、93,614.06% 及 116,010.78%。疫情後，受惠台積電高雄廠設廠及新青安房貸效益，房市熱絡，該公司持續購買土地，112 年度長期借款金額較去年度增加，惟 112 年度購買運輸設備，不動產、廠房及設備由 1,949 仟元增加至 4,345 仟元，增加幅度大於長期資金，致 112 年度長期資金占不動產、廠房及設備比率較去年度減少至 93,614.06%。113 年度長期資金雖較去年度略為減少，惟因提列折舊，不動產、廠房及設備由 4,345 仟元減少至 3,406 仟元，

減少幅度大於長期資金，致長期資金占不動產、廠房及設備比率較去年度增加至 116,010.78%。與採樣同業相較，該公司及其子公司 111~113 年度該比率皆高於同業水準之間，尚無重大異常之情事。

整體而言，該公司及其子公司 111~113 年度之財務結構各項指標之變動情形尚屬合理，尚無重大異常情事。

B.經營績效

該公司最近三年度之經營績效請詳二、該公司最近三年度之財務狀況。

該公司及其子公司 111~113 年度之本期淨利分別為 87,316 仟元、382,724 仟元及 412,399 仟元。該公司為營建業，建案收入認列採全部完工法，獲利主係受建案之完工年度、建案規模及餘屋銷售狀況而消長。111 年度營業收入係認列該年度完工之中正 O8 建案 995,572 仟元及鑫藝墅之餘屋銷售 66,004 仟元；112 年度營業收入係認列該年度完工之鑫天地 II 建案 1,582,260 仟元及中正 O8 之餘屋銷售 465,181 仟元，因鑫天地 II 建案較中正 O8 建案規模大，故 112 年度營業收入較去年度增加，本期淨利、本期綜合損益總額及每股盈餘隨之增加；113 年度營業收入 1,504,851 仟元係認列鑫天地 II 於該年度完成過戶之預售客戶及其餘屋銷售，該年度雖無建案完工，營收較 112 年度減少，惟因近年來房價逐漸攀升，致該個案 113 年度毛利率達 47.78%，故營業毛利較前期增加 32,386 仟元，本期淨利亦較去年度成長。

整體而言，該公司及其子公司最近三個會計年度本期淨利變化並無重大異常情形。

(3)從擔保情形及其他發行條件分析

①擔保情形

該公司本次發行國內第二次無擔保轉換公司債，係委託臺灣土地銀行股份有限公司為債權人之受託人，以代表債券持有人之利益行使查核及監督該公司履行本轉換公司債發行事項之權利。凡本轉換公司債之債券持有人不論係於發行時認購或中途買受，對於該公司與受託人之間所定受託契約規定、受託人之權利義務及本發行及轉換辦法，均予同意並授與受託人有關受託事項之全權代理，此項授權並不得中途撤銷，至於受託契約內容，債券持有人得在營業時間內隨時至該公司或受託人營業處所查詢，故本轉換公司債持有人之債權應可確保。

②其他發行條件：

A.票面利率

該公司此次轉換公司債票面利率為 0%，主要參考目前市場之發行條件及國內股票市場之變化，轉換公司債之發行主要係鼓勵投資人著重未來轉換價值，故對著眼於股票轉換價值之投資人而言，應屬合理。

B.發行年限

本次轉換公司債發行年限訂為三年，係配合該公司財務規劃、考量投資

人之資金成本等，故應屬合理可行。

C.轉換期間

債券持有人自本債券發行日後滿三個月之翌日起至到期日止，除依發行及轉換辦法第九條限制轉換期間外，得隨時透過交易券商轉知台灣集中保管結算所股份有限公司(以下簡稱「集保公司」)向該公司服務代理機構請求依該發行及轉換辦法規定將所持有之本轉換公司債轉換為該公司普通股股票，並依本辦法第十條、第十一條、第十三條、第十五條規定辦理。其轉換期間已涵蓋發行年限之絕大部份，投資人執行轉換權利甚具便利性，其規定應屬合理。

D.轉換價格重設

為保障該公司股東之權益，並降低公平價值變動列入損益之金融負債評價損益對該公司綜合損益表造成之波動影響，該公司本次發行之轉換公司債轉換價格調整機制除因普通股股份變動或配發現金股利之反稀釋調整外，並無設計轉換價格向下重設之條件。本次轉換公司債轉換價格之反稀釋調整，主要係為避免該公司因普通股股份之變動而損害債券投資人之權益，或因公司配發現金股利時，有損害債券投資人之債權情事。另該反稀釋條款訂定之原則，符合「中華民國證券商業同業公會承銷商會員輔導發行公司募集與發行有價證券自律規則」第十八條及第二十五條之規定，故其應屬合理。

E.賣回權

本次發行國內第二次無擔保轉換公司債發行及轉換辦法之第十九條規定，其賣回權利條款如下：

本轉換公司債以發行屆滿二年之日(民國 116 年○○月○○日)為本轉換公司債持有人提前賣回本轉換公司債之賣回基準日，並依下列原則辦理：

該公司應於本轉換公司債發行滿二年(民國 116 年○○月○○日)之日為本轉換公司債持有人提前賣回本轉換公司債之賣回基準日，該公司應於賣回基準日之前四十日(民國 116 年○○月○○日)，以掛號寄發一份「賣回權行使通知書」給本轉換公司債持有人(以「賣回權行使通知書」寄發日前第五個營業日債券持有人名冊所載者為準，對於其後因買賣或其他原因始取得本轉換公司債券之投資人，則以公告方式為之)，並函請櫃買中心公告本轉換公司債持有人賣回權之行使，本轉換公司債持有人得於賣回基準日之前四十日內以書面通知該公司服務代理機構(於送達時即生效力，採郵寄者以郵戳為憑)要求該公司以債券面額加計利息補償金【為債券面額之 102.01%(賣回實質年收益率為 1%)】將其所持有之本轉換公司債以現金贖回。該公司受理賣回請求，應於賣回基準日後五個營業日內以現金贖回本轉換公司債。前述日期如遇臺北市證券集中交易市場停止營業之日，將順延至次一營業日。

依上述規定，若投資人尚未申請轉換，得於該轉換公司債發行滿三年時

將轉換公司債賣回給該公司。目前金融機構一年期定期存款利率約為 1.7%，考量該公司未來之營運前景及過去之債信水準等，本次轉換公司債之實質收益率尚屬合理，對原股東亦無不利影響。

F.公司贖回權

依本次發行國內第二次無擔保轉換公司債發行及轉換辦法之第十八條規定，其收回或贖回條款如下：

- (一)本轉換公司債發行滿三個月後翌日(114 年○○月○○日)起至發行期間屆滿前四十日(117 年○○月○○日)止，若該公司普通股收盤價連續三十個營業日超過當時轉換價格達 30%(含)以上時，該公司得於其後三十個營業日內，以掛號寄發一份三十日期滿之「債券收回通知書」(前述期間自該公司發信之日起算，並以該期間屆滿日為債券收回基準日，且前述期間不得為本轉換公司債之停止轉換期間)予債券持有人(以「債券收回通知書」寄發日前第五個營業日債券持有人名冊所載者為準，對於其後因買賣或其他原因始取得本轉換公司債之債券持有人，則以公告方式為之)，贖回價格訂為本轉換公司債面額，以現金收回其全部債券，並函請櫃檯買賣中心公告。該公司執行收回請求，應於債券收回基準日後五個營業日內按債券面額以現金贖回其流通在外之本轉換公司債。
- (二)本轉換公司債發行滿三個月翌日(114 年○○月○○日)起至發行期間屆滿前四十日(117 年○○月○○日)止，若本轉換公司債流通在外餘額低於原發行總面額之 10% 時，該公司得於其後任何時間，以掛號寄發一份三十日期滿之「債券收回通知書」(前述期間自該公司發信之日起算，並以該期間屆滿日為債券收回基準日，且前述期間不得為本轉換公司債之停止轉換期間)予債券持有人(以「債券收回通知書」寄發日前第五個營業日債券持有人名冊所載者為準，對於其後因買賣或其他原因始取得本轉換公司債之債券持有人，則以公告方式為之)，贖回價格訂為本轉換公司債面額，以現金收回該債券持有人之本轉換公司債，並函請櫃檯買賣中心公告。該公司執行收回請求，應於債券收回基準日後五個營業日內按債券面額以現金收回該債券持有人之本轉換公司債。
- (三)若債券持有人於「債券收回通知書」所載債券收回基準日前，未以書面回覆該公司服務代理機構(於送達時即生效力，採郵寄者以郵戳日為憑)者，該公司於債券收回基準日後五個營業日內，將其所持有之本轉換公司債依債券面額以現金收回。
- (四)若該公司執行收回請求，債券持有人請求轉換之最後期限為本轉換公司債終止櫃檯買賣日後第二個營業日。

上述贖回條款(一)係規範債券持有人如將轉換公司債轉換成普通股獲利至少在 30% 以上時，發行公司有權利以約定之價格收回全部債券，如此一方面可鼓勵投資人行使轉換權利，另一方面則可減少公司處理債券業務作業；(二)之規定主要目的則在使發行公司可藉由贖回少量流通在外債券餘額，

以減少處理債券業務作業；另在贖回權行使程序上，已訂定相關流程以通知書及公告方式通知債券持有人，以保障債券持有人之權益；(三)以更明確說明未以書面回覆之債券持有人之處理方式，避免可能爭議；並明定債券持有人請求轉換之最後期限為終止櫃檯買賣日後第二個營業日，俾使投資人有足夠時間作意思表示，以維護投資人權益。綜合言之，本項贖回條款之規定已兼顧發行公司及債券持有人雙方之權益，應屬合理。

G.其他決定發行價格之因素

該公司以各參數代入理論模型所計算出之價格作為此次國內第二次無擔保轉換公司債之理論價值，再以銀行一年期定存利率 1.7%折現流動性貼水之調整，並以相關法令規定之九折計算之後，該調整後理論價值扣除流動性貼水後之九成約為 93,876 元，惟此價格僅一參考值。

本案係採詢價圈購方式訂價，故未來有關發行價格之訂定，除了參考本轉換公司債之理論價值外，將再視未來圈購結果，在反應投資人意願並維護該公司現有股東之權益下，由發行公司承銷商共同議定之。

(4)其他：無。

綜上，該公司本次無擔保轉換公司債參考該公司過去經營績效及未來營運展望，目前國內轉換公司債發行條件訂定方式，擔保情形及其他發行條件分析，暨參考目前國內轉換公司債發行條件訂定方式、國內證券市場轉換公司債發行及交易概況，將轉換溢價比率暫訂為 105.1%~106%，其轉換價格之訂定應屬合理。

(二)發行價格之訂定模型

1.發行條件主要條款

本次該公司發行國內第二次無擔保轉換公司債，其中與發行價格有關之主要條款說明如下：

①發行期間

發行期間三年，自 114 年○○月○○日開始發行至 117 年○○月○○日到期(以下簡稱「到期日」)。

②債券票面利率

本轉換公司債之票面年利率為 0%。

③還本日期及方式

除本轉換公司債之持有人依本辦法第十條轉換為該公司普通股，或該公司依本辦法第十八條提前贖回，或該公司由證券商營業處所買回註銷者，或依本辦法第十九條行使賣回權外，該公司於本轉換公司債到期時依債券面額以現金一次償還。款項將於到期日後 10 個營業日(含第 10 個營業日)內支付。

④擔保情形

本轉換公司債為無擔保債券，惟如本轉換公司債發行後，該公司另發行或

私募其他有擔保轉換公司債或有擔保附認股權公司債時，本轉換公司債亦將比照該有擔保轉換公司債或有擔保附認股權公司債，設定同等級之債權或同順位之擔保物權。

⑤轉換標的

該公司之普通股，該公司將以發行新股之方式履行轉換義務，換發之普通股新股以帳簿劃撥交付，不印製實體方式為之。

⑥轉換期間

債券持有人得於本轉換公司債發行日後滿三個月之翌日(114年〇〇月〇〇日)起，至到期日(117年〇〇月〇〇日)止，除(一)普通股依法暫停過戶期間、(二)該公司無償配股停止過戶日、現金股息停止過戶日或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之期間、(三)辦理減資之減資基準日起至減資換發股票開始交易日前一日止、(四)辦理股票變更面額之停止轉換起始日至新股換發股票開始交易日前一日止之外，得隨時透過交易券商轉知台灣集中保管結算所股份有限公司(以下簡稱「集保公司」)向該公司之服務代理機構請求依本辦法規定將所持有之本轉換公司債轉換為該公司普通股股票，並依本辦法第十條、第十一條、第十三條、第十五條規定辦理。

前項變更面額之停止轉換起始日係指向經濟部申請變更登記之前一個營業日。發行公司並應於該起始日前四個營業日公告停止轉換期間。

2.理論模型概述

轉換公司債兼具股權及利率兩項商品特性，目前國內轉換公司債在發行條件設計中，包含多項選擇權，造成轉換公司債訂價過程相對困難，傳統 Black-Scholes 選擇權評價模型並無法評定轉換公司債之價值。因此，本承銷商利用其他數值方式求算其價值，本轉換債券理論價格所採用之數值方法，其評價理論基礎為 Cox, Ross 與 Rubinstein(1979)所提出之二元樹模型，以股價之二元展開，並考量包含投資人轉換、賣回權，發行公司買回權，重設條款等條件，與標的股價之市場風險、利率風險及信用風險。上述模型係為兼顧公司資金募集成本與保障投資人之權益而演繹。

3.理論價值之分解

依發行條款設計，可將轉換公司債之理論價值分解成下列五項：

- (1)純債券價值
- (2)轉換權價值
- (3)賣回權價值
- (4)買回權價值
- (5)重設權價值

在二元樹模型評價過程中，於展開之各期各節點上可得對應的基本變數值 (Underlying Variable Values)，再依據上述各發行條款的有效期間及觸發條件，可

計算得到轉換公司債理論價值，與上述五種價值之數值。

4. 建立評價模型之路徑展開

(1) 評價模型之假設基礎

在推演二元樹評價模型時，Cox, Ross 與 Rubinstein(1979)採用下列假設條件：

- a. 資本市場是競爭性的市場(Competitive Market)
- b. 在資本市場內，諸如交易費用及稅率均不存在。投資者可任意借與貸放資金而不受限制。任一投資者或市場交易都無能力控制價格，也就是，他們接受市場所決定的價格(Price Takers)。
- c. 投資者可無限制地賣空或放空任何資產(諸如股票)。
- d. 無風險借貸利率存在，固定不變且相等。備有條件 b、c 及 d 的資本市場，稱之為完全市場(Perfect Market)。
- e. 履約股票在選擇權到期日或之前，無股息的分發。
- f. 投資者是有理性的，他們尋求最高的利潤。因此，他們偏好高利潤(Preferring More Wealth to Less)。

(2) 評價模型之路徑展開

以二元樹模型評價歐式買權契約，在推論二元樹評價模型時，須要下列符號：

Δ 代表所應購買或放空的履約股股數；

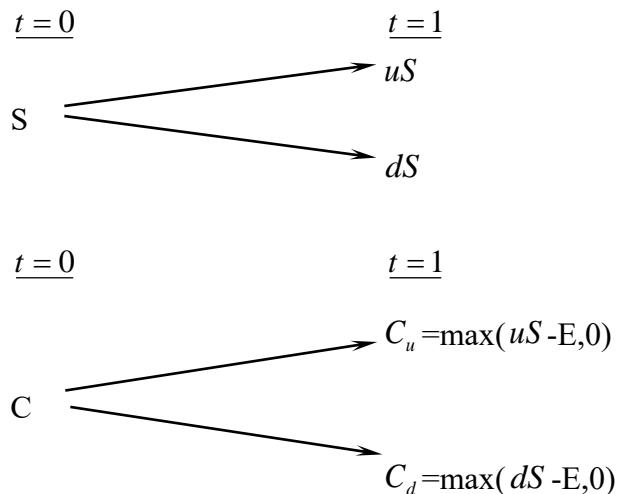
B 代表以無風險股利籌借或貸發的資金金額；

$(u-1)$ 代表履約股價上升的百分比($u > 1$)， q 代表股價上升的機率；

$(d-1)$ 代表履約股價下降的百分比($d < 1$)， $(1-q)$ 代表股價下降的機率。

A. 單一期的評價

由 $t=0$ 至 $t=1$ ，履約股價可能上升($u-1$)百分比或下降($d-1$)百分比。在 $t=1$ 時，股價可由下圖代表：



此處，

E 代表買權的履約價

C_u 代表，在 $t=1$ 時，當股價上升($u-1$)百分比的買權價格；

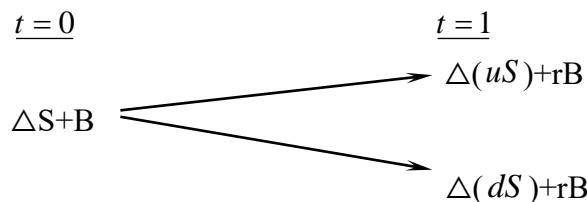
C_d 代表，在 $t=1$ 時，當股價下降($d-1$)百分比的買權價格；

uS 代表，在 $t=1$ 時，當股價上升($u-1$)時的價格；

dS 代表，在 $t=1$ 時，當股價下降($d-1$)時的價格。

目的是要評價在 $t=1$ 時該買權契約的合理價格。評價的方法是複製一個避險組合，使其在 $t=1$ 時的資金結構(Payoff Structure)與該買權在 $t=1$ 時的資金完全相同。該避險組合的成分包括履約股股數(Δ)及籌借或貸發某些資金(B)。所以進行第二步，以求出 Δ 及 B。

在 $t=0$ 至 $t=1$ 時，因股價上升($u-1$)或下降($d-1$)，以致避險組合的價值也發生變動。其價值變動可由下圖表示：



此處， $r=(1+i)$, i =無風險利率

因要建立複製(避險)組合，使其在 $t=1$ 時的資金結構與買權的資金結構相同。故根據上面 $t=1$ 時的圖表，可建立下列兩方程式：

$$C_u = \Delta uS + rB \quad (a)$$

$$C_d = \Delta dS + rB \quad (b)$$

解答上面二項方程式得到：

$$\Delta = \frac{C_u - C_d}{S(u-d)} \quad (c)$$

$$B = \frac{uC_d - dC_u}{(u-d)r} \quad (d)$$

公式(c)及(d)代表在 $t=0$ 時複製(避險)組合所應包含的履約股數及籌借或貸發資金的金額。

因在 $t=1$ 時複製組合與買權的資金結構完全相同(由公式(a)及(b)所表示)，兩者的現值($t=0$)也應相同。也就是，

$$C = \Delta S + B \quad (e)$$

將公式(c)及(d)的 Δ 及 B 代入公式(e)，獲得買權契約在 $t=0$ 時的價格如下：

$$C = \frac{1}{r} \left[\frac{(r-d)}{u-d} \cdot C_u + \frac{(u-r)}{u-d} \cdot C_d \right] \quad (f)$$

$$= \frac{1}{r} [pC_u + (1-p)C_d] \quad (f')$$

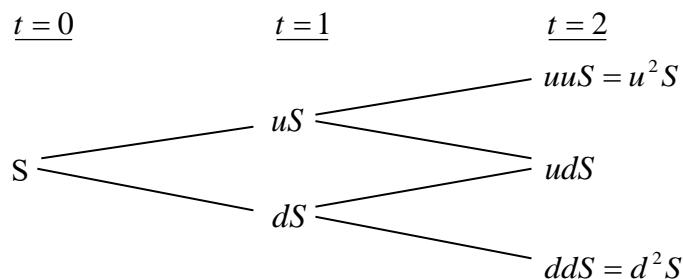
此處， $p=(r-d)/(u-d)$, $1-p=(u-r)/(u-d)$

公式(f)或(f')可說是歐式買權的單一期評價模型(A Single Period Pricing Model)。買權價格是由其未來的價格(C_u 及 C_d)、股價的未來變動百分比(u及d)、履約價格(X)與利率(r)所決定。也可說，在 $t=0$ 時，買權價格是其期望價值 $[pC_u + (1-p)C_d]$ 的現值。

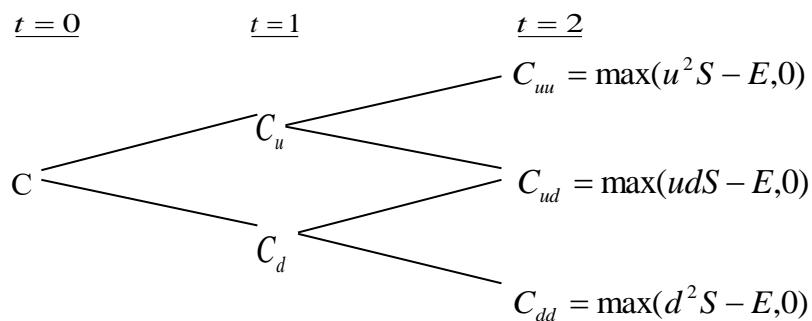
因此買權的價格是，在風險中立環境下，買權未來折現價值的期望值，這並不是說，買權的期望報酬率等於無風險利率。在均衡下，持有買權一個時期等於有套利組合一個時期，因此，買權的期望報酬率應等於套利組合的期望報酬率。若買權受到市場的錯誤評價(Mispriced)，則其期望報酬率與風險將會與套利組合的期望報酬率及風險不同，這會引起投資者的套利活動。

B.兩個時期的評價

上面單一期的評價程式可重複應用於推演兩個時期的買權評價模型(Two-Period Option Pricing Model)。為推演兩個時期的評價模型，假設股價由 $t=1$ 至 $t=2$ 的變動百分比仍由(u-1)及(d-1)所代表。也就是，股價變動的隨機過程不變或穩定(the Stationary Stochastic Process of the Stock Price)。在兩個時期的架構下，履約股價的變動可由下圖表示之：



因股價的變動，買權價格也隨之變動。買權在 $t=2$ 的價格可由下圖表示：



下一步驟，我們將 $t=1$ 至 $t=2$ 看做一個時期。而後，運用公式(f')，我們可求得在 $t=1$ 時買權契約的兩種可能價格 C_u 及 C_d ，如下：

由 $t=1$ 至 $t=2$ ，股價由 uS 上升至 u^2S 或下降至 udS 的情況下，買權在 $t=1$ 時的價格應為：

$$C_u = \frac{1}{r} [pC_{uu} + (1-p)C_{ud}] \quad (g)$$

類似的，有 $t=1$ 至 $t=2$ ，股價由 dS 上升至 udS 或下降至 d^2S 的情況下，買權在 $t=1$ 時的價格為：

$$C_d = \frac{1}{r} [pC_{du} + (1-p)C_{dd}] \quad (h)$$

應注意的是，在第二期初時，套利組合(或稱避險組合)的成份必須重新調整才能使套利組合維持無風險，以及套利組合的期望報酬等於買權的期望報酬。利用公式(a)、(b)、(c)及(d)，在第二期初應調整的股數與借款金額如下：

在 $t=1$ 時，當股價是 uS 時，

$$C_{uu} = \Delta(uuS) + rB$$

$$C_{ud} = \Delta(uds) + rB$$

解出上面兩公式的 Δ 及 B 而得，

$$\Delta = \frac{C_{uu} - C_{ud}}{(u-d)S}, B = \frac{uC_{ud} - dC_{uu}}{(u-d)r}$$

與單一期(或第一期)的原理相同，根據上面公式調整後的套利組合與買權在 $t=2$ 的期望報酬率都是相同。因此可決定買權在 $t=1$ 的價格，正如公式(g)與(h)所示。決定買權在 $t=1$ 的價格(C_u 與 C_d)後，我們可進一步決定買權在 $t=0$ 的價格，如下。

因在 $t=0$ 時買權的現值是其在 $t=1$ 時期望值的現值。由公式(g)及(h)，買權在 $t=0$ 的現值應為：

$$c = \frac{1}{r} [pC_u + (1-p)C_d] \quad (i)$$

將公式(g)及(h)代入公式(i)，即得買權的現值如下：

$$c = \frac{1}{r^2} [p^2 C_u u + 2p(1-p)C_{du} + (1-p)^2 C_{dd}] \quad (j)$$

$$= \frac{1}{r^2} [p^2 \max(u^2 S - X, 0) + 2p(1-p) \max(uds - X, 0)]$$

$$+ (1-p)^2 \max(d^2 S - X, 0)] \quad (j^1)$$

而後可運用統計上的二項分配函數(Binomial Distribution Function)重新改寫公式(j¹)如下：

$$\begin{aligned}
c = & \frac{1}{r^2} \left[\binom{2}{2} p^2 \max(u^2 d^u S - X, 0) \right. \\
& + \binom{2}{1} p(1-p) \max(u^1 d^{2-1} S - X, 0) \\
& \left. + \binom{2}{0} (1-P)^2 \max(d^2 u S - X, 0) \right] \quad (k)
\end{aligned}$$

此處， $\binom{n}{j} = \frac{n!}{j!(n-j)!}$, $\binom{2}{0} = 1$, $\binom{2}{1} = 2$, $\binom{2}{2} = 1$ 。

再以簡化(k)，買權的現值可表示為

$$c = \frac{1}{r^2} \left[\sum_{j=0}^2 \binom{2}{j} p^j (1-p)^{2-j} \bullet \max(u^j d^{2-j} S - X, 0) \right] \quad (l)$$

或者，

$$c = \frac{1}{r^2} \left[\sum_{j=0}^2 \frac{2!}{j!(2-j)!} p^j (1-p)^{2-j} \bullet \max(u^j d^{2-j} S - X, 0) \right] \quad (l^1)$$

5.理論模型之推導模型

公式(l)或(l¹)代表若買權的到期限為兩個時期時，其現值可由二項式程式來決定(或評價)。若將之延伸到 n 個時期($n \geq 2$)，則買權的現值可由公式(m)所決定(即將公式(l¹)內的 2 改為 n)

$$c = \frac{1}{r^n} \left[\sum_{j=0}^n \frac{n!}{j!(n-j)!} p^j (1-p)^{n-j} \bullet \max(u^j d^{n-j} S - X, 0) \right] \quad (m)$$

但在公式(m)中，若 $u^j d^{n-j} S < X$ ，則 $\max(u^j d^{n-j} S - X, 0) = 0$ 。若 $u^j d^{n-j} S > X$ ，則 $\max(u^j d^{n-j} S - X, 0) = u^j d^{n-j} S - X > 0$ 。

故可將所有的零項消除，而只保留正項。在公式(m)中，假設 k 是一個最小的整數能使。也就是，

$$k > \frac{\ln(X / S d^n)}{\ln(u / d)} \quad (n)$$

所以由公式(n)我們就可找出公式(m)中的所有的正項，去除零項後的公式(m)成為：

$$\begin{aligned}
c = & \frac{1}{r^n} \left[\sum_{j=k}^n \frac{n!}{j!(n-j)!} p^j (1-p)^{n-j} \bullet (u^j d^{n-j} S - X) \right] \\
= & \frac{1}{r^n} \left[\sum_{j=k}^n \frac{n!}{j!(n-j)!} p^j (1-p)^{n-j} \bullet u^j d^{n-j} S \right] - \left[\sum_{j=k}^n \frac{n!}{j!(n-j)!} p^j (1-p)^{n-j} X \right]
\end{aligned}$$

$$= S \sum_{j=k}^n \frac{n!}{j!(n-j)!} p^{j'} (1-p')^{n-j} \bullet u^j d^{n-j} S - \frac{X}{r^n} \sum_{j=k}^n \frac{n!}{j!(n-j)!} p^j (1-p)^{n-j} \quad (o)$$

$$\text{此處}, p' = \frac{pu}{r}, 1-p' = \frac{(1-p)d}{r} \quad (p)$$

公式(o)就是二項式買權評價模型，其簡化公式如下：

$$c = S \bullet B(n, k, p') - \frac{X}{r^n} B(n, k, p) \quad (q)$$

此處，

$$B(n, k, p') = \sum_{j=k}^n \frac{n!}{j!(n-j)!} p^{j'} (1-p')^{n-j}, n > k \quad (r)$$

$$B(n, k, p) = \sum_{j=k}^n \frac{n!}{j!(n-j)!} p^j (1-p)^{n-j} \quad (s)$$

註： $n < k, c = 0$ 。

(三) 轉換公司債理論價值之計算

1. 計算參數說明

參數項目	數值	參數說明
基準價格	31.45 元	按發行轉換辦法，以民國 114/3/24 為轉換價格暫定基準日，取基準日(不含)前一個營業日、前三個營業日、前五個營業日之該公司普通股收盤價之簡單算術平均數孰低為基準價格 31.45 元。
轉換價格	33.1 元	按發行轉換辦法，基準價格乘以暫定轉換溢價率 105.1% 為計算依據(計算至新台幣角為止，分以下四捨五入)，暫定轉換價格為每股 33.1 元。
發行期間	3 年	取可轉債發行期間為 3 年。
股價波動度	49.86%	樣本期間-(113/3/22-114/3/21)，樣本數-241 1. 採 114/3/21 起前一年為樣本期間。 2. 以日還原股價，計算樣本期間之日自然對數報酬率。 3. 以日報酬率標準差，乘上根號 241，可得股價波動度。
無風險利率	1.4032%	取證券櫃檯買賣中心，公債殖利率曲線圖於 114/3/20, 2 年及 5 年期公債殖利率報價，分別為 114 央債甲 2(剩餘年限約為 1.843 年)及 114 央債甲 4(剩餘年限約為 4.977 年)之 1.3202% 及 1.5451%，以插補法計算可轉債存續期 3 年殖利率為 1.4032%，為無風險利率數值。
風險折現率	2.5250%	評估風險折現率時，可嘗試採用發行公司借款利率評估法、同業公司借款利率評估法等方式。本次擬採用同業公司借款利率評估法，評估數值為 2.5250%，做為風險折現率之參數值。
信用風險貼水	112.18BP	以風險折現率減無風險利率可得信用風險貼水。

參數項目	數值	參數說明
切割期數	1825 期	將可轉債剩餘年限分割為 1825 期。
賣回收益率	1.00%	按發行轉換辦法，以債券面額加計 1.00%之年收益率將其所持有之本債券以現金賣回。
到期收益率	0%	按發行轉換辦法，債券到期時依債券面額加計 0%之年收益率將本債券全數償還。

2.理論價值計算結果

(1)純債券價值

純債券價值為各期應付本息之折現後之現值(Present Value)，本轉換公司債之票面利率為 0%，故其純債券價值等於 3 年後本金之折現值，計算本債券純債券價值所使用之風險折現利率，係以發行公司之借款利率為依據估算而得。本模型所採用之折現利率為 2.525% (具體估算方式參考上表)，以計算本轉換公司債之純債券價值如下： $100,000/(1+2.525\%)^3=92,800$ 。

(2)轉換權

轉換權之計算方式為將買回、賣回與重設權條件自模型中抽離，推演求得不具買回、賣回與重設權之轉換公司債價值 105,170 元，將其扣除純債券價值 92,800 元，得轉換權價值 12,370 元。

(3)賣回權

賣回權之計算方式為先計算出具賣回權條件之轉換公司債價值，再將賣回權條件自模型中抽離，推演求得不具賣回權之轉換公司債價值，兩者之差異 1,130 元即為賣回權的價值。

(4)買回權

買回權之計算方式為先計算出具買回權條件之轉換公司債價值，再將買回權條件自模型中抽離，推演求得不具買回權之轉換公司債價值，兩者之差異(220)元即為買回權的價值。

(5)重設權

本轉換公司債並無重設條款之設計，故無重設權價值。

(6)各權利價值百分比

權利	價值(元)	百分比例
純債券價值	92,800	87.48%
轉換權價值	12,370	11.66%
賣回權價值	1,130	1.07%
買回權價值	(220)	(0.21)%
重設權價值	0	0.00%
總理論價值	106,080	100%

(四)發行價格訂定之合理性評估

本轉換公司債之理論價格為 106,080 元，以 114 年 3 月 21 日臺灣銀行一年期定期存款利率 1.7% 估算流動性貼水，於扣除流動性貼水後為 104,307 元。經參酌該公司近年來經營績效、獲利能力、產業狀況及未來發展潛力，且為確保轉換公司債得順利對外募集，於考量國內轉換公司債市場市況，及不損害發行公司股東權益下，該公司與本承銷商共同議定本債券每張發行價格為 100,000 元，尚不低於理論價格扣除流動性貼水後之九成(即 $104,307 \times 0.9 = 93,876$ 元)，符合「中華民國證券商業同業公會承銷商會員輔導發行公司募集與發行有價證券自律規則」之規定，其發行價格應屬合理。

四、總結

綜上所述，該公司本次發行國內第二次無擔保轉換公司債，其發行暨轉換條件之設計，無論於轉換價格調整、轉換權之安排、對原股東及債權人之影響及整體市場環境，均備完善之考慮與規劃，其發行條件應屬合理。

此外，就可轉換公司債所採行之評價模型，業已妥善考量本次可轉換公司債所設計之發行條件，且所採用之評價模型，亦已考量該公司股票之市場風險因素、可轉換發行期間之利率趨勢及該公司之特有信用風險貼水等，故整體而言，本次可轉債之不論於發行條件之設計或理論價值之運算，均屬適切合宜。

發行公司：鑫龍騰開發股份有限公司



負責人：黃學藤



中 華 民 國 1 1 4 年 3 月 2 4 日

(本用印頁僅限於鑫龍騰開發股份有限公司國內第二次無擔保轉換公司債案承銷價格計算書使用)

主辦承銷商：凱基證券股份有限公司



代表人：許道義



中華民國 114 年 3 月 24 日

(本用印頁僅限於鑫龍騰開發股份有限公司國內第二次無擔保轉換公司債案承銷價格計算書使用)

附件四

鑫龍騰開發股份有限公司
國內第三次無擔保轉換公司債發行
及轉換價格計算書

鑫龍騰開發股份有限公司
國內第三次無擔保轉換公司債發行及轉換價格計算書

一、說明

鑫龍騰開發股份有限公司(以下簡稱該公司或鑫龍騰)本次發行國內第三次無擔保轉換公司債業經該公司 114 年 3 月 11 日之董事會討論並決議通過，每張面額為新台幣壹拾萬元整，發行總張數為貳仟張，發行總面額為新台幣貳億元整，發行期間三年，票面利率為 0%。本轉換公司債採競價拍賣方式辦理公開銷售，暫定底標以不低於票面金額之 100% 為限，每張實際發行價格依競價拍賣結果而定。

二、該公司最近三年度及最近期之財務狀況

(一)最近三年度及最近期每股稅後純益及每股股利如下表：

單位：元

項目 年度	每股稅後 純益	股利分派			合計	
		現金股利	無償配股			
			盈餘配股	資本公積		
111年度	0.61	0.3	—	—	0.3	
112年度	2.05	1.6	—	—	1.6	
113年度	2.21	1.8	—	—	1.8	

資料來源：該公司各期間經會計師查核簽證之財務報告

(二)截至 113 年 12 月 31 日止經會計師核閱之股東權益、流通在外股數及每股淨值：

說明	金額
113 年 12 月 31 日歸屬於母公司業主之權益	2,787,330 仟元
113 年 12 月 31 日流通在外股數	186,310 仟股
113 年 12 月 31 日每股帳面淨值	14.96 (元/股)

資料來源：該公司113年度經會計師查核簽證之財務報告

(三)最近期及最近三個會計年度之財務資料

1.簡明資產負債表

單位：新台幣仟元

項目	年度	最近三年度財務資料		
		111 年度	112 年度	113 年度
流動資產		6,738,924	6,853,562	8,721,649
不動產、廠房及設備		1,949	4,345	3,406
無形資產		282	711	398
其他資產		34,162	21,265	17,705
資產總額		6,775,317	6,879,883	8,743,158
流動負債	分配前	3,678,133	2,812,352	4,791,831
	分配後	3,734,026	3,110,448	5,127,189
非流動負債		750,988	1,394,504	1,163,997
負債總額	分配前	4,429,121	4,206,856	5,955,828
	分配後	4,485,014	4,504,952	6,291,186
歸屬於母公司業主之權益		2,346,196	2,673,027	2,787,330
股本	本	1,863,099	1,863,099	1,863,099
資本公積		156,762	156,762	156,762
保留盈餘	分配前	326,335	653,166	767,469
	分配後	270,442	355,070	432,111
其他權益		—	—	—
庫藏股票		—	—	—
非控制權益		—	—	—
權益總額	分配前	2,346,196	2,673,027	2,787,330
	分配後	2,290,303	2,374,931	2,451,972

資料來源：各年度經會計師查核簽證之財務報告

2. 簡明綜合損益表

單位：新台幣仟元，惟每股盈餘為元

項目	年度	最近三年度財務資料		
		111 年度	112 年度	113 年度
營業收入		1,061,576	2,047,441	1,504,851
營業毛利		231,417	686,590	718,976
營業損益		112,383	503,451	533,267
營業外收入及支出		696	(9,812)	(96)
稅前淨利		113,079	493,639	533,171
繼續營業單位本期淨利		87,316	382,724	412,399
停業單位損失		—	—	—
本期淨利		87,316	382,724	412,399
本期其他綜合損益(稅後淨額)		—	—	—
本期綜合損益總額		87,316	382,724	412,399
淨利歸屬於母公司業主		87,316	382,724	412,399
淨利歸屬於非控制權益		—	—	—
綜合損益歸屬於母公司業主		87,316	382,724	412,399
綜合損益歸屬於非控制權益		—	—	—
每 股 盈 餘		0.61	2.05	2.21

資料來源：各年度經會計師查核簽證之財務報告

三、發行價格之訂定方式及合理性說明

該公司本次發行國內第三次無擔保轉換公司債，每張面額為新台幣壹拾萬元整，票面年利率為0%，發行總張數為2,000張，發行總面額為新台幣200,000仟元整，發行期間三年。另本轉換公司債採競價拍賣方式辦理公開承銷，底標暫定以不低於票面金額之100%為限，每張實際發行價格依競價拍賣結果而定。發行時轉換價格之訂定，係參考國內轉換公司債，並視國內證券市場轉換公司債交易及發行概況，暨該公司未來營運發展等因素訂定之。其計算方式及訂定原則如下：

(一) 轉換價格之訂定原則、方式及合理性

1. 轉換價格訂定之法規根據

根據「中華民國證券商業同業公會承銷商會員輔導發行公司募集與發行有價證券自律規則」第十七條之規定，發行公司發行轉換公司債，用以計算暫訂轉換價格之基準價格，應以向金管會申報日前一、三、五個營業日擇一計算之普通股收盤價之簡單算術平均數為準，且暫訂轉換價格之訂定應高於基準價格；其實際發行時，用以計算轉換價格之基準價格，應以向券商公會申報競拍約定書日前一、三、五個營業日擇一計算之普通股收盤價簡單算術平均數為準，且轉換價格之訂定應高於基準價格。

亦即，轉換價格= $> (MA^1, MA^3, MA^5)$ ，其中，

MA^1 為基準日前1個營業日該公司普通股收盤價之簡單算數平均數。

MA^3 為基準日前3個營業日該公司普通股收盤價之簡單算數平均數。

MA^5 為基準日前5個營業日該公司普通股收盤價之簡單算數平均數。

以上述基準價格乘以轉換溢價比率為本轉換公司債發行之轉換價格。

2. 轉換價格訂定方式

(1)採用向金管會申報日或向券商公會申報競拍約定書前一、三、五個營業日普通股收盤價之簡單算術平均數，主要係反應目前交易市場狀況，並符合「中華民國證券商業同業公會承銷商會員輔導發行公司募集與發行有價證券自律規則」之規定。

(2)取上述三者擇一為基準價格，係為了避免投資人權益受股票市場波動之影響，並且能充份反應市場狀況。

(3)參考目前國內轉換公司債發行概況、發行條件訂定方式、次級市場交易情況暨發行公司近年來之經營績效、獲利能力與未來的營運前景暨保障債券持有人及現有股東權益，將國內第三次無擔保轉換公司債之轉換價格之溢價率暫定為102%，其訂定方式應屬合理。

3. 轉換價格訂定合理性說明

(1) 從總體經濟及所屬產業趨勢分析

① 總體經濟

川普上任後頻繁祭出新關稅措施，近期計劃對所有進口商品實施對等關稅，美國相關部門將審查與美國所有貿易夥伴的非互惠貿易關係，並根據各國回應與調查結果調整最後關稅政策。此舉可能提高美國貿易夥伴的關稅，加劇全球經濟不確定性，並影響國際貿易與金融市場。

在國內製造業方面，受惠於 AI 與高效能運算商機持續熱絡，供應鏈移轉帶動資通產品出口，令科技業廠商看好未來半年景氣表現。傳統產業因川普推行新關稅政策，讓全球貿易不確定性升高，故傳產多持平看待未來半年景氣表現。針對 2025 年總體經濟而言，預期 2025 年台灣經濟成長仰賴投資與消費支撐，外需亦重回經濟成長主力，鑑於投資與外需表現優於先前預期，台經院預測 2025 年國內經濟成長率為 3.42%。

在不動產業方面，2025 年 1 月六都建物買賣移轉件數月增率為 -33.7%，除了係因 1 月底適逢春節假期，導致交易天數下降外，又因 2024 年下半年迄今的打房政策壓抑買氣，加上全民等降價的心態發酵所致。展望未來半年，有鑑於新增住宅供給將逐步釋出、部分既有的脫手賣壓出爐，以及買方對於價格下跌仍有期待而遲遲未出手，此均將使得買賣雙方對於價格仍存有認知差距，導致短期內成交量將難有起色。然近期央行指出，第七波信用管制三大目標成效均逐漸顯現，且 3 月 20 日央行理監事會未祭出新一波房市管制措施，讓市場有喘息空間，預估整體市場將維持「量縮價穩」的格局。

②所屬產業趨勢

該公司及其子公司主要從事不動產建設業，主要委託營造廠商興建大樓與住宅之出租出售業務，主要商品包含住宅大樓、地下室停車場、店舖及透天住宅。房地產產業涵蓋範圍甚廣，相關產業有鋼筋、水泥、建材、裝潢、金融及廣告行銷等，建設業中扮演協調整合之角色，新建案之投入開發將帶動整個產業鏈發展，而建築業在生產過程中需要大量的財力、人力及物力，且須經過較長的時間才能將建物興建完成，故被視為「火車頭產業」。而近年來，台灣住宅投資占固定資本形成約在 9~11% 間，對國民所得貢獻比重高，故不動產產業的興衰、健全與經濟成長息息相關。而景氣之蓬勃發展亦能帶動廠房擴張、增加民間投資與消費，對於房地產發展亦能有提升效果，房地產之景氣受到不同變數之影響，除經濟景氣狀況、物價變動、貨幣供給額變動與中長期貸款利率等經濟指標外，尚有需多非經濟的因素存在，其可能潛在影響之相關因素包括政策面、經濟面、社會面與房地產市場本身等。

由於房地產本身具有許多異於一般商品特性，加以房地產市場發展具動態性，其供給與需求除決定於房地產市場本身條件外，尚受到總體經濟與金融市場之高度影響，以下茲就國內外經濟景氣概況、營建業景氣、建物買賣移轉棟數及不動產價量指數分述如下：

A.經濟景氣概況

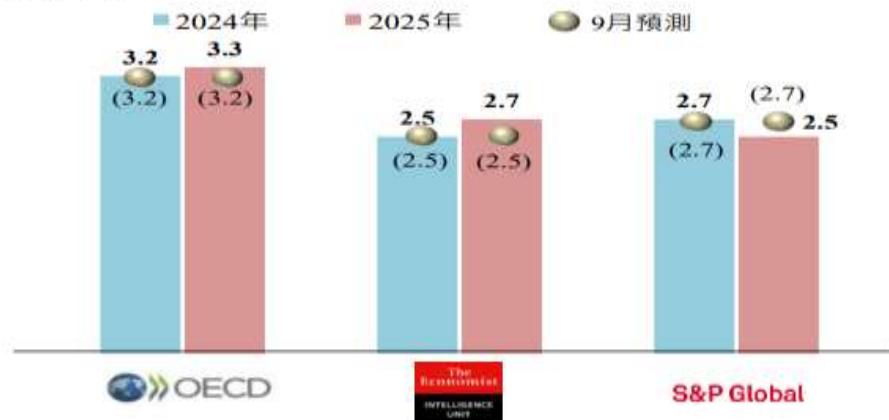
(1) 國外經濟景氣概況

隨著全球供應鏈回穩，通膨逐漸回落，家庭實質購買力提升，支撐消費需求，惟預測美國經貿政策轉變將不利全球貿易發展，以及不確定性升

高等，主要機構預測 2025 年全球經濟平穩成長。

2024-2025年全球經濟成長率預測值

單位：%



資料來源：1. OECD, *OECD Economic Outlook*, Dec. 4, 2024.
2. EIU, *Global outlook summary*, Dec. 11, 2024.
3. S&P Global, *World Overviews*, Dec. 17, 2024.

亞洲開發銀行(ADB)2024年12月指出，2024與2025年開發中亞洲國家經濟成長率分別下修0.1個百分點至4.9%與4.8%，主因中國內需疲弱、印度工業產出不振，以及美國政策變動風險。由於中國內需不振與能源相關價格下滑，開發中亞洲整體通膨較2023年趨緩，惟未來仍須關注地緣政治風險、美國政策不確定性等影響。

新興經濟體成長率預測值

單位：%, yoy



資料來源：Asian Development Bank, *Asian Development Outlook*, Dec. 11, 2024.

(2)國內經濟景氣概況

2024年由於美國成長表現超乎預期，主要國際機構上修全球經濟成長率。台灣除外貿受惠於AI等需求強勁，表現亮麗之外，內需也因股市維持高檔，財富效果持續挹注民間消費成長外，投資也因庫存去化已近尾聲，企業投資意願回升，推升經濟成長。中經院預測2024年台灣經濟成長率約3.96%。

且美國新任川普總統之政見諸多改革，主要國際機構對於 2025 年全球及主要國家之經濟成長預測值多有所修正，且機構間因對於政策期程與幅度看法不同，而有明顯差異。面對全球政經環境之不確定氛圍，中經院預測 2025 年台灣經濟成長率約 3.03%。



(3)營建業景氣概況

在營造業方面，因政府相關部門之各項大部分工程已順利在 2024 年底進行動工，皆挹注本產業成長動能，故 12 月整體營造業景氣呈現好轉。展望未來，隨著廠商朝向綠能建設，加上 AI 終端應用需求持續增溫，促使高科技業者持續推進建廠計畫，有利於國內從事機電統包工程業者的營運表現，故預估未來半年整體營造業景氣相對樂觀。

其次不動產業方面，於 2022 年後，受到全球通膨壓力逐漸升溫影響，各國政府陸續祭出貨幣緊縮政策，使得市場游資規模縮減，加上央行升息及各部會打炒房政策延續，造成民眾投資態度轉為觀望，而廠商在資金調度上更趨於謹慎，況且營建成本處於高檔導致房價不易鬆動，故 2022 年房市市場呈現價穩量縮的格局。2023 年房市則呈現上半年冷、下半年溫的情況，前期係因政府通過平均地權條例修正案和央行祭出第五頗選擇性信用管制，對房市景氣造成進一步衝擊，所幸後期受惠於新青安房貸政策上路催生自用購屋需求，故全年房市市場為價漲、量微縮之局面；至於商用不動產方面，雖然部分先期危老重建之商辦大樓完工有助於舒緩商辦供不應求情況，但高利率環境削弱壽險業者商辦投資意願及製造業者暫緩擴廠步調，導致整體商用不動產交易表現仍屬持平。

另 2024 年上半年，因為台灣經濟基本面良好，加上通膨預期、低利環境、新青年安心成家貸款方案助攻，使自用、長期置產需求回籠，房市蓬勃，全台房價續漲。但房貸緊縮的議題於 2024 年第 3 季開始發酵，接著台灣央行在 9 月祭出第 7 波選擇性信用管制，加上國房稅 2.0 上路，抑制房東、投資客買房，導致 2024 下半年不動產交易量能下滑；不過受益於國內總體經濟情勢好轉、國內科技業廠商積極擴產，使得企業對於商用不動產需求明顯提升，加上新青安政策，帶動國內自住購屋需求大幅上揚；故 2024 年國內房市景氣呈現擴張態勢。

2024 年 12 月六都建物買賣移轉件數月增率為 8.2%，主要是由於時序

接近年底，資產布局和因應農曆新年的購屋買盤釋出，以及年底前交屋潮的挹注，加上 2024 年第三季以來的房貸排隊潮，在第四季陸續消化，使年底貸款撥付完成交屋登記的案件增加也是原因之一。展望未來半年，面對政策打壓一波波、資金遭到管控、房價基期墊高等大環境因素，將使得國內房市呈現趨緩，但為有序降溫而非崩盤式下跌。

將上述營建業對景氣看法調查綜合分析，營建業 2024 年 12 月營業氣候測驗點為 108.52 點，較 11 月之 104.76 點上揚 3.76 點，呈現連續第三個月上揚的態勢。

營業氣候測驗點(2024年12月)

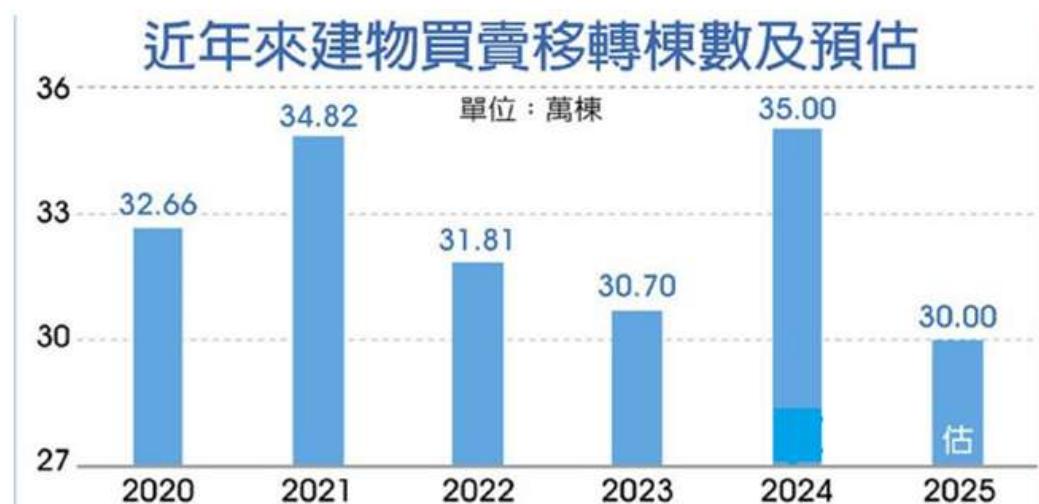


資料來源：台灣經濟研究院；2024/12

B.建物買賣移轉棟數

依據內政部統計資料，自 2018 年起建物買賣移轉棟數持續成長，主係受惠於部分建案促銷活動增加及特定區域讓利案，相對提升買方看屋意願，加上台北市價格鬆動、新北重劃區中古屋價格走向修正讓利推動買氣所致。2021 年國內建物買賣移轉棟數成長到 34.8 萬棟，其中部分都會區量增幅度已收斂，反映政府打炒房政策已逐步收到成效，投機買盤逐漸退出市場，此情況將更利於自住、置產等剛性需求的買方。2022 年衰退到 31.8 萬棟，主係因六都長選舉、中央銀行調升利率、交屋後待售量及新建餘屋量賣壓等，惟利率仍處於歷史低檔、不動產具抗通膨特性以及台商資金持續回流下，即使房市修正，還是會有一定的基本面支撐。2023 年儘管全年移轉較 2022 年衰退 3%，下半年卻年增 14%，房市先冷後溫，2023 年 12 月全台建物買賣移轉棟數更爆出大量，達 3 萬 1,169 棟，月增 3.7%，年增 15.7%，為 2022 年 4 月以來最好表現，交易量創 21 個月以來新高，2023 年底台股上漲，而景氣燈號再亮黃藍燈，國內景氣逐步復甦中，民眾消費、購屋信心回溫，加上 2023 年底購屋旺季，自住、長期置產需求不減，同時在新青年安心成家優惠貸款方案的帶動下，不少有意購屋的民眾加速進場，此外，還有部分縣市年底交屋潮挹注，讓全台交易量回升，下半年呈現年、月雙增走勢。2024 年建物買賣移轉

總數達到 350,509 棟與 2023 年度比較年增率達 14.2%，創下 11 年來新高紀錄，上半年受新青安優惠房貸政策添柴火，房市持續熱絡，下半年受到「銀行房貸緊縮」和「第七波選擇性信用管制」的影響，使全台房市急速冷卻，雖 2024 年建物買賣移轉總數達到頂峰，展望 2025 年，若「銀行房貸緊縮」和「第七波選擇性信用管制」持續影響，民眾的購屋能力難以提升，房市要重現 2024 上半年的榮景頗有難度。



資料來源：內政部

C.不動產價量指數

國內房地產市場歷年多次興衰起伏，2013 年房屋價量處於高檔，2015 年政府提出打房政策與「房地合一」稅改後，以及奢侈稅退場後可能出現的賣壓，房屋價量持續呈現低迷觀望氣氛，房價指數才趨緩反轉向下。2016 年後房屋價量延續修正趨勢，市場僅剩剛性之自住型買盤支撐，多數潛在買方仍在觀望，另一方面建商購地與推案意願保守，雙方對於價格認知存在相當差距，導致整體行情持續價跌量縮。2017~2018 年間價量結構已出現回溫跡象，處於量微增、價平穩之盤整階段。

2019 年以後全國推案量持穩，北部地區成交量仍為前波段 2013~2014 年高檔之低檔，但有逐漸回穩量增之情形，而中南部地區之價量則已超過 2014 年上波高點，呈現南熱北穩態勢。2021 年國內房市在經濟表現佳、資金寬鬆及低利環境多重力道支撐下，疫後加上全球性通貨膨脹效應，導致房市交易表現熱絡。2022 年成交價、議價率、推案戶數及推案金額皆維持穩定，銷售率及成交戶數皆大幅減少，全球經濟下行風險上升，央行大幅下修全年經濟成長率並調升利率，以抑制通膨預期心理。景氣趨緩、股市震盪，使房市交易明顯減緩，加上平均地權條例修法三讀通過，進一步有效抑制投資炒作行為、健全房市交易秩序。

2023 年在平均地權條例及總統大選等影響下，全國推案量年減一成多；交易量則受惠於景氣復甦出口表現回穩、台股大漲等因素而回升，房市表現偏熱。2024 年上半年在科技產業帶動投資議題持續發酵、新青安房貸政策、股市站穩 2 萬點創造財富效果及通膨預期下，房市價量齊揚、成交量創歷史

新高，房市持續熱絡。央行雖升準、加碼信用管制，惟在低利、AI 產業、資金回流、股市表現等利多因素下，影響有限，第三季台灣央行上調全年經濟成長率為 3.82%，維持政策利率不變，但再度調高存款準備率一碼，同時祭出第七波不動產信用管制且力度加大至全國通用，以抑制房市投機與囤房行為，在信用管制措施趨緊，加上房價短期內漲幅已高，潛在買盤追價意願降低，致買氣趨緩、交易量減少，惟全年房市仍呈現價量俱漲、市場表現熱絡。



資料來源：國泰房地產指數 2024 年第四季

(2) 從公司財務結構及經營績效分析

該公司最近三年度財務結構及經營績效分析說明如下：

A. 財務結構

該公司及其子公司最近三年度之權益占資產比率分別為 34.63%、38.85% 及 31.88%，負債占資產比率分別為 65.37%、61.15% 及 68.12%。該公司及其子公司負債占資產比率除 112 年度較其他年度為低，其餘各期尚無重大差異，112 年度主係基地面積較大的鑫天地 II 建案完工，償還相關土地及營建融資，負債總額較去年度減少，致 112 年度負債占資產比率較去年度小幅下降至 61.15%。與採樣同業相較，111~113 年度該公司及其子公司上述兩項比率皆介於同業水準之間，尚無重大異常之情事。

該公司及其子公司最近三年度之長期資金占不動產、廠房及設備比率分別為 158,911.44%、93,614.06% 及 116,010.78%。疫情後，受惠台積電高雄廠設廠及新青安房貸效益，房市熱絡，該公司持續購買土地，112 年度長期借款金額較去年度增加，惟 112 年度購買運輸設備，不動產、廠房及設備由 1,949 仟元增加至 4,345 仟元，增加幅度大於長期資金，致 112 年度長期資金占不動產、廠房及設備比率較去年度減少至 93,614.06%。113 年度長期資金雖較去年度略為減少，惟因提列折舊，不動產、廠房及設備由 4,345 仟元減少至 3,406 仟元，

減少幅度大於長期資金，致長期資金占不動產、廠房及設備比率較去年度增加至 116,010.78%。與採樣同業相較，該公司及其子公司 111~113 年度該比率皆高於同業水準之間，尚無重大異常之情事。

整體而言，該公司及其子公司 111~113 年度之財務結構各項指標之變動情形尚屬合理，尚無重大異常情事。

B.經營績效

該公司最近三年度之經營績效請詳二、該公司最近三年度及最近期之財務狀況。

該公司及其子公司 111~113 年度之本期淨利分別為 87,316 仟元、382,724 仟元及 412,399 仟元。該公司為營建業，建案收入認列採全部完工法，獲利主係受建案之完工年度、建案規模及餘屋銷售狀況而消長。111 年度營業收入係認列該年度完工之中正 O8 建案 995,572 仟元及鑫藝墅之餘屋銷售 66,004 仟元；112 年度營業收入係認列該年度完工之鑫天地 II 建案 1,582,260 仟元及中正 O8 之餘屋銷售 465,181 仟元，因鑫天地 II 建案較中正 O8 建案規模大，故 112 年度營業收入較去年度增加，本期淨利、本期綜合損益總額及每股盈餘隨之增加；113 年度營業收入 1,504,851 仟元係認列鑫天地 II 於該年度完成過戶之預售客戶及其餘屋銷售，該年度雖無建案完工，營收較 112 年度減少，惟因近年來房價逐漸攀升，致該個案 113 年度毛利率達 47.78%，故營業毛利較前期增加 32,386 仟元，本期淨利亦較去年度成長。

整體而言，該公司及其子公司最近三個會計年度之本期淨利變化並無重大異常情形。

(3)從擔保情形及其他發行條件分析

①擔保情形

該公司本次發行國內第三次無擔保轉換公司債，係委託臺灣土地銀行股份有限公司為債權人之受託人，以代表債券持有人之利益行使查核及監督該公司履行本轉換公司債發行事項之權責。凡本轉換公司債之債券持有人不論係於發行時認購或中途買受，對於該公司與受託人之間所定受託契約規定、受託人之權利義務及本發行及轉換辦法，均予同意並授與受託人有關受託事項之全權代理，此項授權並不得中途撤銷，至於受託契約內容，債券持有人得在營業時間內隨時至該公司或受託人營業處所查詢，故本轉換公司債持有人之債權應可確保。

②其他發行條件：

A.票面利率

該公司此次轉換公司債票面利率為 0%，主要參考目前市場之發行條件及國內股票市場之變化，轉換公司債之發行主要係鼓勵投資人著重未來轉換價值，故對著眼於股票轉換價值之投資人而言，應屬合理。

B.發行年限

本次轉換公司債發行年限訂為三年，係配合該公司財務規劃、考量投資人之資金成本等，故應屬合理可行。

C. 轉換期間

債券持有人自本債券發行日後滿三個月之翌日起至到期日止，除依發行及轉換辦法第九條限制轉換期間外，得隨時透過交易券商轉知台灣集中保管結算所股份有限公司(以下簡稱「集保公司」)向該公司股務代理機構請求依該發行及轉換辦法規定將所持有之本轉換公司債轉換為該公司普通股股票，並依本辦法第十條、第十一條、第十三條、第十五條規定辦理。其轉換期間已涵蓋發行年限之絕大部份，投資人執行轉換權利甚具便利性，其規定應屬合理。

D. 轉換價格重設

為保障該公司股東之權益，並降低公平價值變動列入損益之金融負債評價損益對該公司綜合損益表造成之波動影響，該公司本次發行之轉換公司債轉換價格調整機制除因普通股股份變動或配發現金股利之反稀釋調整外，並無設計轉換價格向下重設之條件。本次轉換公司債轉換價格之反稀釋調整，主要係為避免該公司因普通股股份之變動而損害債券投資人之權益，或因公司配發現金股利時，有損害債券投資人之債權情事。另該反稀釋條款訂定之原則，符合「中華民國證券商業同業公會承銷商會員輔導發行公司募集與發行有價證券自律規則」第十八條及第二十五條之規定，故其應屬合理。

E. 賣回權

本次發行國內第三次無擔保轉換公司債發行及轉換辦法之第十九條規定，其賣回權利條款如下：

本轉換公司債以發行屆滿二年之日(民國 116 年〇〇月〇〇日)為本轉換公司債持有人提前賣回本轉換公司債之賣回基準日，並依下列原則辦理：

該公司應於本轉換公司債發行滿二年(民國 116 年〇〇月〇〇日)之日為本轉換公司債持有人提前賣回本轉換公司債之賣回基準日，該公司應於賣回基準日之前四十日(民國 116 年〇〇月〇〇日)，以掛號寄發一份「賣回權行使通知書」給本轉換公司債持有人(以「賣回權行使通知書」寄發日前第五個營業日債券持有人名冊所載者為準，對於其後因買賣或其他原因始取得本轉換公司債券之投資人，則以公告方式為之)，並函請櫃買中心公告本轉換公司債持有人賣回權之行使，本轉換公司債持有人得於賣回基準日之前四十日內以書面通知該公司股務代理機構(於送達時即生效力，採郵寄者以郵戳為憑)要求該公司以債券面額加計利息補償金【為債券面額之 102.01%(賣回實質年收益率為 1%)】將其所持有之本轉換公司債以現金贖回。該公司受理賣回請求，應於賣回基準日後五個營業日內以現金贖回本轉換公司債。前述日期如遇臺北市證券集中交易市場停止營業之日，將順延至次一營業日。

依上述規定，若投資人尚未申請轉換，得於該轉換公司債發行滿三年時將轉換公司債賣回給該公司。目前金融機構一年期定期存款利率約為 1.7%，考量該公司未來之營運前景及過去之債信水準等，本次轉換公司債之實質收益率尚屬合理，對原股東亦無不利影響。

F.公司贖回權

依本次發行國內第三次無擔保轉換公司債發行及轉換辦法之第十八條規定，其收回或贖回條款如下：

(一)本轉換公司債發行滿三個月後翌日(114 年○○月○○日)起至發行期間屆滿前四十日(117 年○○月○○日)止，若該公司普通股收盤價連續三十個營業日超過當時轉換價格達 30%(含)以上時，該公司得於其後三十個營業日內，以掛號寄發一份三十日期滿之「債券收回通知書」(前述期間自該公司發信之日起算，並以該期間屆滿日為債券收回基準日，且前述期間不得為本轉換公司債之停止轉換期間)予債券持有人(以「債券收回通知書」寄發日前第五個營業日債券持有人名冊所載者為準，對於其後因買賣或其他原因始取得本轉換公司債之債券持有人，則以公告方式為之)，贖回價格訂為本轉換公司債面額，以現金收回其全部債券，並函請櫃檯買賣中心公告。該公司執行收回請求，應於債券收回基準日後五個營業日內按債券面額以現金贖回其流通在外之本轉換公司債。

(二)本轉換公司債發行滿三個月翌日(114 年○○月○○日)起至發行期間屆滿前四十日(117 年○○月○○日)止，若本轉換公司債流通在外餘額低於原發行總面額之 10% 時，該公司得於其後任何時間，以掛號寄發一份三十日期滿之「債券收回通知書」(前述期間自該公司發信之日起算，並以該期間屆滿日為債券收回基準日，且前述期間不得為本轉換公司債之停止轉換期間)予債券持有人(以「債券收回通知書」寄發日前第五個營業日債券持有人名冊所載者為準，對於其後因買賣或其他原因始取得本轉換公司債之債券持有人，則以公告方式為之)，贖回價格訂為本轉換公司債面額，以現金收回該債券持有人之本轉換公司債，並函請櫃檯買賣中心公告。該公司執行收回請求，應於債券收回基準日後五個營業日內按債券面額以現金收回該債券持有人之本轉換公司債。

(三)若債券持有人於「債券收回通知書」所載債券收回基準日前，未以書面回覆該公司股務代理機構(於送達時即生效力，採郵寄者以郵戳日為憑)者，該公司於債券收回基準日後五個營業日內，將其所持有之本轉換公司債依債券面額以現金收回。

(四)若該公司執行收回請求，債券持有人請求轉換之最後期限為本轉換公司債終止櫃檯買賣日後第二個營業日。

上述贖回條款(一)係規範債券持有人如將轉換公司債轉換成普通股獲利至少在 30% 以上時，發行公司有權利以約定之價格收回全部債券，如此一方面可鼓勵投資人行使轉換權利，另一方面則可減少公司處理債券業務作

業；(二)之規定主要目的則在使發行公司可藉由贖回少量流通在外債券餘額，以減少處理債券業務作業；另在贖回權行使程序上，已訂定相關流程以通知書及公告方式通知債券持有人，以保障債券持有人之權益；(三)以更明確說明未以書面回覆之債券持有人之處理方式，避免可能爭議；並明定債券持有人請求轉換之最後期限為終止櫃檯買賣日後第二個營業日，俾使投資人有足夠時間作意思表示，以維護投資人權益。綜合言之，本項贖回條款之規定已兼顧發行公司及債券持有人雙方之權益，應屬合理。

G.其他決定發行價格之因素

該公司以各參數代入理論模型所計算出之價格作為此次國內第三次無擔保轉換公司債之理論價值，再以銀行一年期定存利率 1.7%折現流動性貼水之調整，並以相關法令規定之九折計算之後，該調整後理論價值扣除流動性貼水後之九成約為 94,726 元，惟此價格僅一參考值。

本案係採競價拍賣方式訂價，故未來有關發行價格之訂定，除了參考本轉換公司債之理論價值外，將再視未來競價拍賣結果，在反應投資人意願並維護該公司現有股東之權益下，由發行公司承銷商共同議定之。

(4)其他：無。

綜上，該公司本次無擔保轉換公司債參考該公司過去經營績效及未來營運展望，目前國內轉換公司債發行條件訂定方式，擔保情形及其他發行條件分析，暨參考目前國內轉換公司債發行條件訂定方式、國內證券市場轉換公司債發行及交易概況，將轉換溢價比率暫訂為 102%，其轉換價格之訂定應屬合理。

(二)發行價格之訂定模型

1.發行條件主要條款

本次該公司發行國內第三次無擔保轉換公司債，其中與發行價格有關之主要條款說明如下：

①發行期間

發行期間三年，自民國 114 年○○月○○日開始發行，至民國 117 年○○月○○日到期(以下簡稱「到期日」)。

②債券票面利率

本轉換公司債之票面年利率為 0%。

③還本日期及方式

除本轉換公司債之持有人依本辦法第十條轉換為該公司普通股，或該公司依本辦法第十八條提前贖回，或該公司由證券商營業處所買回註銷者，或依本辦法第十九條行使賣回權外，該公司於本轉換公司債到期時依債券面額以現金一次償還。款項將於到期日後 10 個營業日(含第 10 個營業日)內支付。

④擔保情形

本轉換公司債為無擔保債券，惟如本轉換公司債發行後，該公司另發行或私募其他有擔保轉換公司債或有擔保附認股權公司債時，本轉換公司債亦將比照該有擔保轉換公司債或有擔保附認股權公司債，設定同等級之債權或同順位之擔保物權。

⑤轉換標的

該公司普通股，該公司將以發行新股之方式履行轉換義務，換發之普通股新股以帳簿劃撥交付，不印製實體方式為之。

⑥轉換期間

債券持有人得於本轉換公司債發行日後滿三個月之翌日(114年〇〇月〇〇日)起，至到期日(117年〇〇月〇〇日)止，除(一)普通股依法暫停過戶期間、(二)該公司無償配股停止過戶日、現金股息停止過戶日或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之期間、(三)辦理減資之減資基準日起至減資換發股票開始交易日前一日止、(四)辦理股票變更面額之停止轉換起始日至新股換發股票開始交易日前一日止之外，得隨時透過交易券商轉知台灣集中保管結算所股份有限公司(以下簡稱「集保公司」)向該公司之服務代理機構請求依本辦法規定將所持有之本轉換公司債轉換為該公司普通股股票，並依本辦法第十條、第十一條、第十三條、第十五條規定辦理。

前項變更面額之停止轉換起始日係指向經濟部申請變更登記之前一個營業日。發行公司並應於該起始日前四個營業日公告停止轉換期間。

2.理論模型概述

轉換公司債兼具股權及利率兩項商品特性，目前國內轉換公司債在發行條件設計中，包含多項選擇權，造成轉換公司債訂價過程相對困難，傳統 Black-Scholes 選擇權評價模型並無法評定轉換公司債之價值。因此，本承銷商利用其他數值方式求算其價值，本轉換債券理論價格所採用之數值方法，其評價理論基礎為 Cox, Ross 與 Rubinstein(1979)所提出之二元樹模型，以股價之二元展開，並考量包含投資人轉換、賣回權，發行公司買回權，重設條款等條件，與標的股價之市場風險、利率風險及信用風險。上述模型係為兼顧公司資金募集成本與保障投資人之權益而演繹。

3.理論價值之分解

依發行條款設計，可將轉換公司債之理論價值分解成下列五項：

- (1)純債券價值
- (2)轉換權價值
- (3)賣回權價值
- (4)買回權價值
- (5)重設權價值

在二元樹模型評價過程中，於展開之各期各節點上可得對應的基本變數值

(Underlying Variable Values)，再依據上述各發行條款的有效期間及觸發條件，可計算得到轉換公司債理論價值，與上述五種價值之數值。

4. 建立評價模型之路徑展開

(1) 評價模型之假設基礎

在推演二元樹評價模型時，Cox, Ross 與 Rubinstein(1979)採用下列假設條件：

- a. 資本市場是競爭性的市場(Competitive Market)
- b. 在資本市場內，諸如交易費用及稅率均不存在。投資者可任意借與貸放資金而不受限制。任一投資者或市場交易都無能力控制價格，也就是，他們接受市場所決定的價格(Price Takers)。
- c. 投資者可無限制地賣空或放空任何資產(諸如股票)。
- d. 無風險借貸利率存在，固定不變且相等。備有條件 b、c 及 d 的資本市場，稱之為完全市場(Perfect Market)。
- e. 履約股票在選擇權到期日或之前，無股息的分發。
- f. 投資者是有理性的，他們尋求最高的利潤。因此，他們偏好高利潤(Preferring More Wealth to Less)。

(2) 評價模型之路徑展開

以二元樹模型評價歐式買權契約，在推論二元樹評價模型時，須要下列符號：

△代表所應購買或放空的履約股股數；

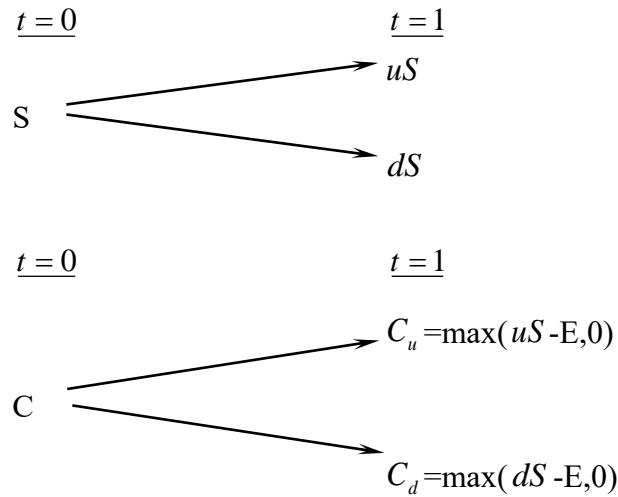
B 代表以無風險股利籌借或貸發的資金金額；

(u-1)代表履約股價上升的百分比($u > 1$)，q 代表股價上升的機率；

(d-1)代表履約股價下降的百分比($d < 1$)， $(1-q)$ 代表股價下降的機率。

A. 單一期的評價

由 $t=0$ 至 $t=1$ ，履約股價可能上升($u-1$)百分比或下降($d-1$)百分比。在 $t=1$ 時，股價可由下圖代表：



此處，

E 代表買權的履約價

C_u 代表，在 $t=1$ 時，當股價上升($u-1$)百分比的買權價格；

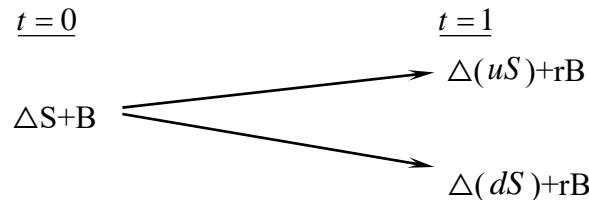
C_d 代表，在 $t=1$ 時，當股價下降($d-1$)百分比的買權價格；

uS 代表，在 $t=1$ 時，當股價上升($u-1$)時的價格；

dS 代表，在 $t=1$ 時，當股價下降($d-1$)時的價格。

目的是要評價在 $t=1$ 時該買權契約的合理價格。評價的方法是複製一個避險組合，使其在 $t=1$ 時的資金結構(Payoff Structure)與該買權在 $t=1$ 時的資金完全相同。該避險組合的成分包括履約股股數(Δ)及籌借或貸發某些資金(B)。所以進行第二步，以求出 Δ 及 B 。

在 $t=0$ 至 $t=1$ 時，因股價上升($u-1$)或下降($d-1$)，以致避險組合的價值也發生變動。其價值變動可由下圖表示：



此處， $r=(1+i)$, i =無風險利率

因要建立複製(避險)組合，使其在 $t=1$ 時的資金結構與買權的資金結構相同。故根據上面 $t=1$ 時的圖表，可建立下列兩方程式：

$$C_u = \Delta uS + rB \quad (a)$$

$$C_d = \Delta dS + rB \quad (b)$$

解答上面二項方程式得到：

$$\Delta = \frac{C_u - C_d}{S(u-d)} \quad (c)$$

$$B = \frac{uC_d - dC_u}{(u-d)r} \quad (d)$$

公式(c)及(d)代表在 $t=0$ 時複製(避險)組合所應包含的履約股數及籌借或貸發資金的金額。

因在 $t=1$ 時複製組合與買權的資金結構完全相同(由公式(a)及(b)所表示)，兩者的現值($t=0$)也應相同。也就是，

$$C = \Delta S + B \quad (e)$$

將公式(c)及(d)的 Δ 及 B 代入公式(e)，獲得買權契約在 $t=0$ 時的價格如下：

$$C = \frac{1}{r} \left[\frac{(r-d)}{u-d} \cdot C_u + \frac{(u-r)}{u-d} \cdot C_d \right] \quad (f)$$

$$= \frac{1}{r} [pC_u + (1-p)C_d] \quad (f')$$

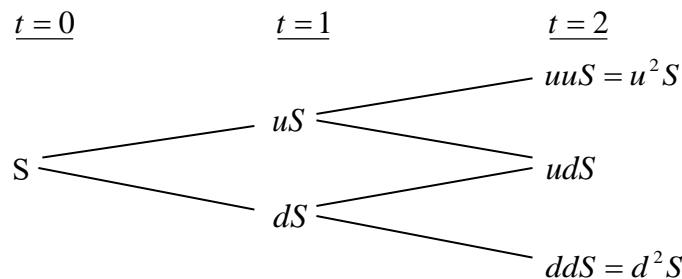
此處， $p=(r-d)/(u-d)$, $1-p=(u-r)/(u-d)$

公式(f)或(f')可說是歐式買權的單一期評價模型(A Single Period Pricing Model)。買權價格是由其未來的價格(C_u 及 C_d)、股價的未來變動百分比(u 及 d)、履約價格(X)與利率(r)所決定。也可說，在 $t=0$ 時，買權價格是其期望價值 [$pC_u + (1-p)C_d$] 的現值。

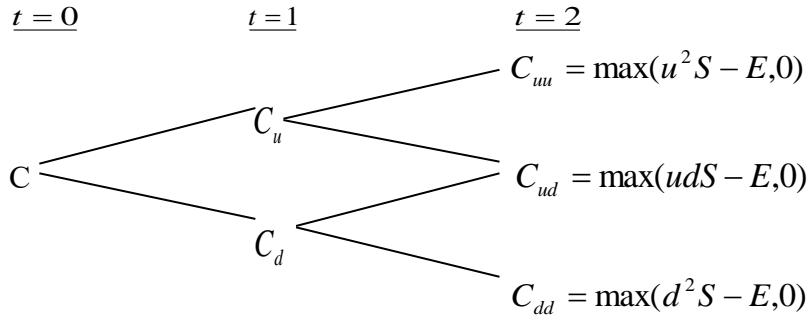
因此買權的價格是，在風險中立環境下，買權未來折現價值的期望值，這並不是說，買權的期望報酬率等於無風險利率。在均衡下，持有買權一個時期等於有套利組合一個時期，因此，買權的期望報酬率應等於套利組合的期望報酬率。若買權受到市場的錯誤評價(Mispriced)，則其期望報酬率與風險將會與套利組合的期望報酬率及風險不同，這會引起投資者的套利活動。

B.兩個時期的評價

上面單一期的評價程式可重複應用於推演兩個時期的買權評價模型(Two-Period Option Pricing Model)。為推演兩個時期的評價模型，假設股價由 $t=1$ 至 $t=2$ 的變動百分比仍由($u-1$)及($d-1$)所代表。也就是，股價變動的隨機過程不變或穩定(the Stationary Stochastic Process of the Stock Price)。在兩個時期的架構下，履約股價的變動可由下圖表示之：



因股價的變動，買權價格也隨之變動。買權在 $t=2$ 的價格可由下圖表示：



下一步驟，我們將 $t=1$ 至 $t=2$ 看做一個時期。而後，運用公式(f)，我們可求得在 $t=1$ 時買權契約的兩種可能價格 C_u 及 C_d ，如下：

由 $t=1$ 至 $t=2$ ，股價由 uS 上升至 u^2S 或下降至 udS 的情況下，買權在 $t=1$ 時的價格應為：

$$C_u = \frac{1}{2} [pC_{uu} + (1-p)C_{ud}] \quad (g)$$

類似的，有 $t=1$ 至 $t=2$ ，股價由 dS 上升至 udS 或下降至 d^2S 的情況下，買權在 $t=1$ 時的價格為：

$$C_d = \frac{1}{2} [pC_{du} + (1-p)C_{dd}] \quad (h)$$

應注意的是，在第二期初時，套利組合(或稱避險組合)的成份必須重新調整才能使套利組合維持無風險，以及套利組合的期望報酬等於買權的期望報酬。利用公式(a)、(b)、(c)及(d)，在第二期初應調整的股數與借款金額如下：

在 $t=1$ 時，當股價是 uS 時，

$$C_{uu} = \Delta(uuS) + rB$$

$$C_{ud} = \Delta(uds) + rB$$

解出上面兩公式的 Δ 及 B 而得，

$$\Delta = \frac{C_{uu} - C_{ud}}{(u-d)S}, B = \frac{uC_{ud} - dC_{uu}}{(u-d)r}$$

與單一期(或第一期)的原理相同，根據上面公式調整後的套利組合與買權在 $t=2$ 的期望報酬率都是相同。因此可決定買權在 $t=1$ 的價格，正如公式(g)與(h)所示。決定買權在 $t=1$ 的價格(C_u 與 C_d)後，我們可進一步決定買權在 $t=0$ 的價格，如下。

因在 $t=0$ 時買權的現值是其在 $t=1$ 時期望值的現值。由公式(g)及(h)，買權在 $t=0$ 的現值應為：

$$c = \frac{1}{r} [pC_u + (1-p)C_d] \quad (i)$$

將公式(g)及(h)代入公式(i)，即得買權的現值如下：

$$c = \frac{1}{r^2} [p^2 C_u u + 2p(1-p)C_{du} + (1-p)^2 C_{dd}] \quad (j)$$

$$= \frac{1}{r^2} [p^2 \max(u^2 S - X, 0) + 2p(1-p) \max(u d S - X, 0)$$

$$+ (1-p)^2 \max(d^2 S - X, 0)] \quad (j^1)$$

而後可運用統計上的二項分配函數(Binomial Distribution Function)重新改寫公式(j¹)如下：

$$\begin{aligned} c &= \frac{1}{r^2} \left[\binom{2}{2} p^2 \max(u^2 d^u S - X, 0) \right. \\ &\quad \left. + \binom{2}{1} p(1-p) \max(u^1 d^{2-1} S - X, 0) \right. \\ &\quad \left. + \binom{2}{0} (1-P)^2 \max(d^2 u S - X, 0) \right] \end{aligned} \quad (k)$$

$$\text{此處 } , \binom{n}{j} = \frac{n!}{j!(n-j)!}, \binom{2}{0} = 1, \binom{2}{1} = 2, \binom{2}{2} = 1 \circ$$

再以簡化(k)，買權的現值可表示為

$$c = \frac{1}{r^2} \left[\sum_{j=0}^2 \binom{2}{j} p^j (1-p)^{2-j} \bullet \max(u^j d^{2-j} S - X, 0) \right] \quad (l)$$

或者，

$$c = \frac{1}{r^2} \left[\sum_{j=0}^2 \frac{2!}{j!(2-j)!} p^j (1-p)^{2-j} \bullet \max(u^j d^{2-j} S - X, 0) \right] \quad (l^1)$$

5.理論模型之推導模型

公式(l)或(l¹)代表若買權的到期限為兩個時期時，其現值可由二項式程式來決定(或評價)。若將之延伸到 n 個時期($n \geq 2$)，則買權的現值可由公式(m)所決定(即將公式(l¹)內的 2 改為 n)

$$c = \frac{1}{r^n} \left[\sum_{j=0}^n \frac{n!}{j!(n-j)!} p^j (1-p)^{n-j} \bullet \max(u^j d^{n-j} S - X, 0) \right] \quad (m)$$

但在公式(m)中，若 $u^j d^{n-j} S < X$ ，則 $\max(u^j d^{n-j} S - X, 0) = 0$ 。若 $u^j d^{n-j} S > X$ ，則 $\max(u^j d^{n-j} S - X, 0) = u^j d^{n-j} S - X > 0$ 。

故可將所有的零項消除，而只保留正項。在公式(m)中，假設 k 是一個最小的整數能使。也就是，

$$k > \frac{\ln(X / Sd^n)}{\ln(u / d)} \quad (\text{n})$$

所以由公式(n)我們就可找出公式(m)中的所有的正項，去除零項後的公式(m)成為：

$$\begin{aligned} c &= \frac{1}{r^n} \left[\sum_{j=k}^n \frac{n!}{j!(n-j)!} p^j (1-p)^{n-j} \bullet (u^j d^{n-j} S - X) \right] \\ &= \frac{1}{r^n} \left[\sum_{j=k}^n \frac{n!}{j!(n-j)!} p^j (1-p)^{n-j} \bullet u^j d^{n-j} S \right] - \left[\sum_{j=k}^n \frac{n!}{j!(n-j)!} p^j (1-p)^{n-j} X \right] \\ &= S \sum_{j=k}^n \frac{n!}{j!(n-j)!} p^j (1-p)^{n-j} \bullet u^j d^{n-j} S - \frac{X}{r^n} \sum_{j=k}^n \frac{n!}{j!(n-j)!} p^j (1-p)^{n-j} \quad (\text{o}) \end{aligned}$$

此處， $p' = \frac{pu}{r}, 1-p' = \frac{(1-p)d}{r}$ (p)

公式(o)就是二項式買權評價模型，其簡化公式如下：

$$c = S \bullet B(n, k, p') - \frac{X}{r^n} B(n, k, p) \quad (\text{q})$$

此處，

$$B(n, k, p') = \sum_{j=k}^n \frac{n!}{j!(n-j)!} p'^j (1-p')^{n-j}, n > k \quad (\text{r})$$

$$B(n, k, p) = \sum_{j=k}^n \frac{n!}{j!(n-j)!} p^j (1-p)^{n-j} \quad (\text{s})$$

註： $n < k, c = 0$ 。

(三)轉換公司債理論價值之計算

1. 計算參數說明

參數項目	數值	參數說明
基準價格	31.45 元	按發行轉換辦法，以民國 114/3/24 為轉換價格暫定基準日，取基準日(不含)前一個營業日、前三個營業日、前五個營業日之該公司普通股收盤價之簡單算術平均數孰低為基準價格 31.45 元。
轉換價格	32.1 元	按發行轉換辦法，基準價格乘以暫定轉換溢價率 102% 為計算依據(計算至新台幣角為止，分以下四捨五入)，暫定轉換價格為每股 32.1 元。
發行期間	3 年	取可轉債發行期間為 3 年。
股價波動度	49.86%	樣本期間-(113/3/22-114/3/21)，樣本數-241 1. 採 114/3/21 起前一年為樣本期間。 2. 以日還原股價，計算樣本期間之日自然對數報酬率。 3. 以日報酬率標準差，乘上根號 241，可得股價波動度。

參數項目	數值	參數說明
無風險利率	1.4032%	取證券櫃檯買賣中心，公債殖利率曲線圖於 114/3/20，2 年及 5 年期公債殖利率報價，分別為 114 央債甲 2(剩餘年限約為 1.843 年)及 114 央債甲 4(剩餘年限約為 4.977 年)之 1.3202% 及 1.5451%，以插補法計算可轉債存續期 3 年殖利率為 1.4032%，為無風險利率數值。
風險折現率	2.5250%	評估風險折現率時，可嘗試採用發行公司借款利率評估法、同業公司借款利率評估法等方式。本次擬採用同業公司借款利率評估法，評估數值為 2.5250%，做為風險折現率之參數值。
信用風險貼水	112.18BP	以風險折現率減無風險利率可得信用風險貼水。
切割期數	1825 期	將可轉債剩餘年限分割為 1825 期。
賣回收益率	1.00%	按發行轉換辦法，以債券面額加計 1.00% 之年收益率將其所持有之本債券以現金賣回。
到期收益率	0%	按發行轉換辦法，債券到期時依債券面額加計 0% 之年收益率將本債券全數償還。

2.理論價值計算結果

(1)純債券價值

純債券價值為各期應付本息之折現後之現值(Present Value)，本轉換公司債之票面利率為 0%，故其純債券價值等於 3 年後本金之折現值，計算本債券純債券價值所使用之風險折現利率，係以參考公司之借款利率為依據估算而得。本模型所採用之折現利率為 2.525% (具體估算方式參考上表)，以計算本轉換公司債之純債券價值如下： $100,000/(1+2.525\%)^3=92,800$ 。

(2)轉換權

轉換權之計算方式為將買回、賣回與重設權條件自模型中抽離，推演求得不具買回、賣回與重設權之轉換公司債價值 106,230 元，將其扣除純債券價值 92,800 元，得轉換權價值 13,430 元。

(3)賣回權

賣回權之計算方式為先計算出具賣回權條件之轉換公司債價值，再將賣回權條件自模型中抽離，推演求得不具賣回權之轉換公司債價值，兩者之差異 1,080 元即為賣回權的價值。

(4)買回權

買回權之計算方式為先計算出具買回權條件之轉換公司債價值，再將買回權條件自模型中抽離，推演求得不具買回權之轉換公司債價值，兩者之差異(270)元即為買回權的價值。

(5)重設權

本轉換公司債並無重設條款之設計，故無重設權價值。

(6)各權利價值百分比

權利	價值(元)	百分比例
純債券價值	92,800	86.69%
轉換權價值	13,430	12.55%
賣回權價值	1,080	1.01%
買回權價值	(270)	(0.25)%
重設權價值	0	0.00%
總理論價值	107,040	100%

(四)發行價格訂定之合理性評估

本轉換公司債之理論價格為 107,040 元，以 114 年 3 月 21 日臺灣銀行一年期定期存款利率 1.7% 估算流動性貼水，於扣除流動性貼水後為 105,251 元。經參酌該公司近年來經營績效、獲利能力、產業狀況及未來發展潛力，且為確保轉換公司債得順利對外募集，於考量國內轉換公司債市場市況，及不損害發行公司股東權益下，該公司與本承銷商共同議定本債券每張發行價格為 100,000 元，尚不低於理論價格扣除流動性貼水後之九成(即 $105,251 \times 0.9 = 94,726$ 元)，符合「中華民國證券商業同業公會承銷商會員輔導發行公司募集與發行有價證券自律規則」之規定，其發行價格應屬合理。

四、總結

綜上所述，該公司本次發行國內第三次無擔保轉換公司債，其發行暨轉換條件之設計，無論於轉換價格調整、轉換權之安排、對原股東及債權人之影響及整體市場環境，均備完善之考慮與規劃，其發行條件應屬合理。

此外，就可轉換公司債所採行之評價模型，業已妥善考量本次可轉換公司債所設計之發行條件，且所採用之評價模型，亦已考量該公司股票之市場風險因素、可轉換發行期間之利率趨勢及該公司之特有信用風險貼水等，故整體而言，本次可轉債之不論於發行條件之設計或理論價值之運算，均屬適切合宜。

發行公司：鑫龍騰開發股份有限公司



負責人：黃學藤



中華民國 114 年 3 月 24 日

(本用印頁僅限於鑫龍騰開發股份有限公司國內第三次無擔保轉換公司債案承銷價格計算書使用)

主辦承銷商：凱基證券股份有限公司



代表人：許道義



中華民國 114 年 3 月 24 日

(本用印頁僅限於鑫龍騰開發股份有限公司國內第三次無擔保轉換公司債案承銷價格計算書使用)

附件五

鑫龍騰開發股份有限公司

112 年度合併財務報告暨會計師查核報告

鑫龍騰開發股份有限公司
及子公司

合併財務報告暨會計師查核報告
民國112及111年度

地址：高雄市鼓山區龍水里明誠四路33號
電話：(07)555-7880

§ 目 錄 §

項	目 頁	次	財 務 報 告
		附	註 編 號
一、封面	1		-
二、目錄	2		-
三、關係企業合併財務報告聲明書	3		-
四、會計師查核報告	4~7		-
五、合併資產負債表	8		-
六、合併綜合損益表	9		-
七、合併權益變動表	10		-
八、合併現金流量表	11~12		-
九、合併財務報告附註			
(一) 公司沿革	13		一
(二) 通過財務報告之日期及程序	13		二
(三) 新發布及修訂準則及解釋之適用	13~14		三
(四) 重大會計政策之彙總說明	14~23		四
(五) 重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源	23		五
(六) 重要會計項目之說明	23~38		六~二三
(七) 關係人交易	38~39		二四
(八) 質抵押之資產	39		二五
(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	39		二六
(十三) 附註揭露事項			
1. 重大交易事項相關資訊	40		二七
2. 轉投資事業相關資訊	40		二七
3. 大陸投資資訊	40		二七
4. 主要股東資訊	40		二七
(十四) 部門資訊	40~42		二八

關係企業合併財務報告聲明書

本公司民國 112 年度（自 112 年 1 月 1 日至 12 月 31 日止）依「關係企業合併營業報告書關係企業合併財務報表及關係報告書編製準則」應納入編製關係企業合併財務報告之公司與依國際財務報導準則第 10 號應納入編製母子公司合併財務報告之公司均相同，且關係企業合併財務報告所應揭露相關資訊於前揭母子公司合併財務報告中均已揭露，爰不再另行編製關係企業合併財務報告。

特此聲明

公司名稱：鑫龍騰開發股份有限公司

負責人：黃學藤



中華民國 113 年 3 月 11 日

會計師查核報告

鑫龍騰開發股份有限公司 公鑒：

查核意見

鑫龍騰開發股份有限公司（鑫龍騰公司）及其子公司民國 112 年及 111 年 12 月 31 日之合併資產負債表，暨民國 112 及 111 年 1 月 1 日至 12 月 31 日之合併綜合損益表、合併權益變動表、合併現金流量表，以及合併財務報表附註（包括重大會計政策彙總），業經本會計師查核竣事。

依本會計師之意見，上開合併財務報表在所有重大方面係依照證券發行人財務報告編製準則，暨經金融監督管理委員會認可並發布生效之國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告編製，足以允當表達鑫龍騰公司及其子公司民國 112 年及 111 年 12 月 31 日之合併財務狀況，暨民國 112 及 111 年 1 月 1 日至 12 月 31 日之合併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受託查核簽證財務報表規則及審計準則執行查核工作，本會計師於該等準則下之責任將於會計師查核合併財務報表之責任段進一步說明。本會計師所隸屬事務所受獨立性規範之人員已依會計師職業道德規範，與鑫龍騰公司及其子公司保持超然獨立，並履行該規範之其他責任。本會計師相信已取得足夠及適切之查核證據，以作為表示查核意見之基礎。

關鍵查核事項

關鍵查核事項係指依本會計師之專業判斷，對鑫龍騰公司及其子公司民國 112 年度合併財務報表之查核最為重要之事項。該等事項已於查核合併財務報表整體及形成查核意見之過程中予以因應，本會計師並不對該等事項單獨表示意見。

茲對鑫龍騰公司及其子公司民國 112 年度合併財務報表之關鍵查核事項敘明如下：

收入認列

鑫龍騰公司及其子公司 112 年度合併營業收入為新台幣 2,047,441 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十八。

鑫龍騰公司及其子公司銷售房地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預設之風險，是以本會計師將鑫龍騰公司及其子公司收入認列之真實性列為關鍵查核事項。

本會計師對該等評估所執行的查核程序包括：

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

其他事項

鑫龍騰公司業已編製民國 112 及 111 年之個體財務報告，並經本會計師出具無保留意見之查核報告在案，備供參考。

管理階層與治理單位對合併財務報表之責任

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

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

鑫龍騰公司及其子公司之治理單位（含審計委員會）負有監督財務報導流程之責任。

會計師查核合併財務報表之責任

本會計師查核合併財務報表之目的，係對合併財務報表整體是否存有導因於舞弊或錯誤之重大不實表達取得合理確信，並出具查核報告。合理確信

係高度確信，惟依照審計準則執行之查核工作無法保證必能偵出合併財務報表存有之重大不實表達。不實表達可能導因於舞弊或錯誤，如不實表達之個別金額或彙總數可合理預期將影響合併財務報表使用者所作之經濟決策，則被認為具有重大性。

本會計師依照審計準則查核時，運用專業判斷及專業懷疑。本會計師亦執行下列工作：

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

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

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

本會計師從與治理單位溝通之事項中，決定對鑫龍騰公司及其子公司民國 112 年度合併財務報表查核之關鍵查核事項。本會計師於查核報告中敘明該等事項，除非法令不允許公開揭露特定事項，或在極罕見情況下，本會計師決定不於查核報告中溝通特定事項，因可合理預期此溝通所產生之负面影响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 劉裕祥

劉裕祥



金融監督管理委員會核准文號
金管證審字第 1090347472 號

金融監督管理委員會核准文號
金管證審字第 1050024633 號

中華民國 113 年 3 月 11 日

鑫龍騰開發股份有限公司及子公司

合併財務報表

民國 112 年及 111 年 12 月 31 日

單位：新台幣千元

代 碼	資	產	112年12月31日		111年12月31日	
			金額	%	金額	%
流動資產						
1100	現金（附註六）	\$ 176,823	3	\$ 261,734	4	
1170	應收帳款（附註四、七及十八）	34,570	-	8,340	-	
1320	存貨（附註四、五、八及二五）	6,230,318	91	6,059,695	90	
1476	其他金融資產—流動（附註九）	216,094	3	219,103	3	
1479	其他流動資產	74,948	1	52,022	1	
1480	取得合約之增額成本（附註四及十八）	120,809	2	138,030	2	
11XX	流動資產合計	<u>6,853,562</u>	<u>100</u>	<u>6,738,924</u>	<u>100</u>	
非流動資產						
1600	不動產、廠房及設備（附註四及十）	4,345	-	1,949	-	
1755	使用權資產（附註四及十一）	9,615	-	11,752	-	
1780	無形資產（附註四）	711	-	282	-	
1805	商譽（附註四）	-	-	11,818	-	
1840	遞延所得稅資產（附註四及二十）	82	-	82	-	
1980	其他金融資產—非流動（附註九）	11,568	--	10,510	--	
15XX	非流動資產合計	<u>26,321</u>	<u>--</u>	<u>36,393</u>	<u>--</u>	
1XXX	資產總計	<u>\$6,879,883</u>	<u>100</u>	<u>\$6,775,317</u>	<u>100</u>	
代 碼	負 債 及 權 益					
流動負債						
2100	短期借款（附註十二及二五）	\$ -	-	\$ 827,960	12	
2130	合約負債—流動（附註四及十八）	452,055	7	409,683	6	
2150	應付票據（附註十三）	7,904	-	-	-	
2170	應付帳款（附註十三）	233,593	3	211,809	3	
2180	應付帳款—關係人（附註十三及二四）	-	-	48,576	1	
2200	其他應付款（附註十四）	66,812	1	37,174	1	
2230	本期所得稅負債（附註二十）	110,075	2	27,683	-	
2280	租賃負債—流動（附註四及十一）	2,154	-	2,109	-	
2322	一營業週期內到期之長期借款（附註十二及二五）	1,931,058	28	2,111,370	31	
2399	其他流動負債	<u>8,701</u>	<u>--</u>	<u>1,769</u>	<u>--</u>	
21XX	流動負債合計	<u>2,812,352</u>	<u>41</u>	<u>3,678,133</u>	<u>54</u>	
非流動負債						
2540	長期借款（附註十二及二五）	1,386,300	20	740,700	11	
2580	租賃負債—非流動（附註四及十一）	8,134	-	10,288	-	
2645	存入保證金	<u>70</u>	<u>--</u>	<u>-</u>	<u>--</u>	
25XX	非流動負債合計	<u>1,394,504</u>	<u>20</u>	<u>750,988</u>	<u>11</u>	
2XXX	負債合計	<u>4,206,856</u>	<u>61</u>	<u>4,429,121</u>	<u>65</u>	
歸屬於本公司業主之權益（附註十七）						
3100	股 本	<u>1,863,099</u>	<u>27</u>	<u>1,863,099</u>	<u>28</u>	
3200	資本公積	<u>156,762</u>	<u>2</u>	<u>156,762</u>	<u>2</u>	
	保留盈餘					
3310	法定盈餘公積	58,801	1	50,070	1	
3350	未分配盈餘	<u>594,365</u>	<u>9</u>	<u>276,265</u>	<u>4</u>	
3300	保留盈餘合計	<u>653,166</u>	<u>10</u>	<u>326,335</u>	<u>5</u>	
3XXX	本公司業主之權益總計	<u>2,673,027</u>	<u>39</u>	<u>2,346,196</u>	<u>35</u>	
負債及權益總計						
		<u>\$6,879,883</u>	<u>100</u>	<u>\$6,775,317</u>	<u>100</u>	

後附之附註係本合併財務報告之一部分。

董事長：黃學藤



經理人：黃勁嘉



會計主管：蔡佳倫



鑫龍騰開發股份有限公司及子公司

合併損益表

民國 112 及 111 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		112年度		111年度	
		金額	%	金額	%
4000	營業收入（附註四及十八）	\$2,047,441	100	\$1,061,576	100
5000	營業成本（附註四）	1,360,851	66	830,159	78
5900	營業毛利	686,590	34	231,417	22
	營業費用（附註十九）				
6100	推銷費用	106,307	5	65,106	6
6200	管理費用	76,832	4	53,928	5
6000	營業費用合計	183,139	9	119,034	11
6900	營業淨利	503,451	25	112,383	11
	營業外收入及支出（附註十九）				
7100	利息收入	2,291	-	988	-
7010	其他收入	6,578	-	5,269	1
7020	其他利益及損失	(13,486)	(1)	(1,186)	-
7050	財務成本	(5,195)	-	(4,375)	(1)
7000	營業外收入及支出合計	(9,812)	(1)	696	-
7900	稅前淨利	493,639	24	113,079	11
7950	所得稅費用（附註四及二十）	110,915	5	25,763	2
8500	本年度淨利	\$ 382,724	19	\$ 87,316	9
8600	本年度淨利歸屬於：				
8610	本公司業主	\$ 382,724		\$ 87,316	
	每股盈餘（附註二一）				
9750	基 本	\$ 2.05		\$ 0.61	
9850	稀 釋	\$ 2.05		\$ 0.56	

後附之附註係本合併財務報告之一部分。

董事長：黃學藤



經理人：黃勁嘉



會計主管：蔡佳倫





鑫龍騰開發股份有限公司及子公司

合併損益表

民國 112 及 111 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣千元

代碼	歸屬	於本	公司			盈餘	之	權益
			普通股股本	資本公積	法定盈餘公積	未分配盈餘	合計	權益總計
A1	111 年 1 月 1 日餘額		\$1,202,951	\$ 154,597	\$ 28,620	\$ 330,695	\$ 359,315	\$ 1,716,863
110 年度盈餘指撥及分配（附註十七）								
B1	法定盈餘公積		-	-	21,450	(21,450)	-	-
B5	現金股利		-	-	-	(60,148)	(60,148)	(60,148)
B9	股票股利		60,148	-	-	(60,148)	(60,148)	-
			<u>60,148</u>	<u>-</u>	<u>21,450</u>	<u>(141,746)</u>	<u>(120,296)</u>	<u>(60,148)</u>
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 年度淨利		-	-	-	87,316	87,316	87,316
Z1	111 年 12 月 31 日餘額		<u>1,863,099</u>	<u>156,762</u>	<u>50,070</u>	<u>276,265</u>	<u>326,335</u>	<u>2,346,196</u>
111 年度盈餘指撥及分配（附註十七）								
B1	法定盈餘公積		-	-	8,731	(8,731)	-	-
B5	現金股利		-	-	-	(55,893)	(55,893)	(55,893)
			<u>-</u>	<u>-</u>	<u>8,731</u>	<u>(64,624)</u>	<u>(55,893)</u>	<u>(55,893)</u>
D1	112 年度淨利		-	-	-	382,724	382,724	382,724
Z1	112 年 12 月 31 日餘額		<u>\$1,863,099</u>	<u>\$ 156,762</u>	<u>\$ 58,801</u>	<u>\$ 594,365</u>	<u>\$ 653,166</u>	<u>\$ 2,673,027</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

合併現金流量表

民國 112 及 111 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣千元

代 碼		112年度	111年度
營業活動之現金流量			
A10000	本年度稅前淨利	\$ 493,639	\$ 113,079
A20010	收益費損項目		
A20100	折舊費用	3,108	3,082
A20200	攤銷費用	190	317
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	5,195	4,375
A21200	利息收入	(2,291)	(988)
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	(727)	(425)
A23700	非金融資產減損損失	11,818	-
A30000	營業資產及負債之淨變動數		
A31150	應收帳款	(26,230)	(8,340)
A31200	存 貨	(76,414)	(2,171,828)
A31240	其他流動資產	(22,926)	(28,110)
A31250	其他金融資產	3,009	411,657
A31270	取得合約之增額成本	17,221	(43,813)
A32125	合約負債	42,372	55,968
A32130	應付票據	7,904	-
A32150	應付帳款	21,784	98,633
A32160	應付帳款—關係人	(48,576)	(18,955)
A32180	其他應付款	28,908	(6,660)
A32230	其他流動負債	<u>6,932</u>	<u>1,043</u>
A33000	營運產生之現金流入（出）	464,916	(1,588,770)
A33100	收取之利息	2,291	988
A33300	支付之利息	(98,674)	(73,365)
A33500	支付所得稅	(28,523)	(44,229)
AAAA	營業活動之淨現金流入（出）	<u>340,010</u>	<u>(1,705,376)</u>
投資活動之現金流量			
B02700	取得不動產、廠房及設備	(4,640)	-
B02800	處分不動產、廠房及設備	2,000	571
B03700	存出保證金增加	(1,058)	(4,465)
B04500	取得無形資產	(619)	-
BBBB	投資活動之淨現金流出	(4,317)	(3,894)

(接次頁)

(承前頁)

代 碼		112年度	111年度
	籌資活動之現金流量		
C00100	短期借款增加	\$ -	\$ 827,960
C01300	償還公司債	-	(300,000)
C01600	舉借長期借款	757,578	1,175,406
C01700	償還長期借款	(1,120,250)	(654,568)
C03000	收取存入保證金	70	-
C04020	租賃本金償還	(2,109)	(2,029)
C04500	發放現金股利	(55,893)	(60,148)
C04600	現金增資	-	600,000
CCCC	籌資活動之現金流入（出）	(420,604)	1,586,621
EEEE	現金淨減少	(84,911)	(122,649)
E00100	年初現金餘額	261,734	384,383
E00200	年底現金餘額	\$ 176,823	\$ 261,734

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 112 及 111 年 1 月 1 日至 12 月 31 日
(除另註明外，金額以新台幣千元為單位)

一、公司沿革

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

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

本合併財務報告係以本公司之功能性貨幣新台幣表達。

二、通過財務報告之日期及程序

本合併財務報告於 113 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「IFRS 會計準則」）將不致造成本公司及子公司會計政策之重大變動。

(二) 113 年適用之金管會認可之 IFRS 會計準則

<u>新發布／修正／修訂準則及解釋</u>	<u>I A S B 發布之 生 效 日 (註 1)</u>
IFRS 16 之修正「售後租回中之租賃負債」	2024 年 1 月 1 日 (註 2)
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
IAS 7 及 IFRS 7 之修正「供應商融資安排」	2024 年 1 月 1 日 (註 3)

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。

註 3：第一次適用本修正時，豁免部分揭露規定。

截至本合併財務報告經董事會通過發布日止，本公司及子公司評估該等準則、解釋之修正將不致對財務狀況與財務績效造成重大影響。

(三) IASB 已發布但尚未經金管會認可並發布生效之 IFRS 會計準則

新發布／修正／修訂準則及解釋 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」	I A S B 發布之 生 效 日 (註 1) 未 定
IFRS 17「保險合約」	2023 年 1 月 1 日
IFRS 17 之修正	2023 年 1 月 1 日
IFRS 17 之修正「初次適用 IFRS 17 及 IFRS 9 —比較資訊」	2023 年 1 月 1 日
IAS 21 之修正「缺乏可兌換性」	2025 年 1 月 1 日 (註 2)

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：適用於 2025 年 1 月 1 日以後開始之年度報導期間。首次適用該修正時，將影響數認列於首次適用日之保留盈餘。當本公司及子公司以非功能性貨幣作為表達貨幣時，將影響數調整首次適用日權益項下之國外營運機構兌換差額。

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 IFRS 編製。

(二) 編製基礎

除按公允價值衡量之金融工具外，本合併財務報告係依歷史成本基礎編製。

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

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

(三) 資產與負債區分流動與非流動之標準

流動資產包括：

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

流動負債包括：

1. 主要為交易目的而持有之負債；
2. 於資產負債表日後 12 個月內到期清償之負債（即使於資產負債表日後至通過發布財務報告前已完成長期性之再融資或重新安排付款協議，亦屬流動負債），以及
3. 不能無條件將清償期限遞延至資產負債表日後至少 12 個月之負債。惟負債之條款可能依交易對方之選擇，以發行權益工具而導致其清償者，並不影響分類。

非屬上述流動資產或流動負債者，係分類為非流動資產或非流動負債。

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

(四) 合併基礎

本合併財務報告係包含本公司及由本公司所控制個體（子公司）之財務報告。

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
			112 年 12 月 31 日	111 年 12 月 31 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：本公司於 110 年以現金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。支付對價與鑫嘉公司淨資產帳面金額之差額產生之商譽 11,818 千元，於 112 年度評估已無未來經濟效益，全數提列減損損失。

(五) 营建工程之會計處理

本公司認列銷售個案營建利益之會計處理如下：

營業收入之認列暨合約負債

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

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

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

存貨及營業成本

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

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

(六) 不動產、廠房及設備

不動產、廠房及設備係以成本認列，後續以成本減除累計折舊後之金額衡量。

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

不動產、廠房及設備除列時，淨處分價款與該資產帳面金額間之差額係認列於損益。

(七) 商譽

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

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

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

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

(八) 無形資產

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

(九) 合約成本相關資產

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

(十) 不動產、廠房及設備、使用權資產及無形資產相關資產之減損

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

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

(十一) 金融工具

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

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

1. 金融資產

金融資產之慣例交易係採交易日會計認列及除列。

(1) 衡量種類

本公司及子公司所持有之金融資產種類為按攤銷後成本衡量之金融資產。

按攤銷後成本衡量之金融資產

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

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

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

除下列兩種情況外，利息收入係以有效利率乘以金融資產總帳面金額計算：

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

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

(2) 金融資產之減損

本公司及子公司於每一資產負債表日按預期信用損失評估按攤銷後成本衡量之金融資產（含應收帳款）之減損損失。

應收帳款按存續期間預期信用損失認列備抵損失。其他金融資產係先評估自原始認列後信用風險是否顯著增加，若未顯著增加，則按 12 個月預期信用損失認列備抵損失，若已顯著增加，則按存續期間預期信用損失認列備抵損失。

預期信用損失係以發生違約之風險作為權重之加權平均信用損失。12 個月預期信用損失係代表金融工具於報導日後 12 個月內可能違約事項所產生之預期信用損失，存續期間預期信用損失則代表金融工具於預期存續期間所有可能違約事項產生之預期信用損失。

本公司及子公司為內部信用風險管理目的，在不考量所持有擔保品之前提下，判定有內部或外部資訊顯示債務人已不可能清償債務時代表金融資產已發生違約。所有金融資產之減損損失係藉由備抵帳戶調降其帳面金額。

(3) 金融資產之除列

本公司及子公司僅於對來自金融資產現金流量之合約權利失效，或已移轉金融資產且該資產所有權之幾乎所有風險及報酬已移轉予其他企業時，始將金融資產除列。

按攤銷後成本衡量之金融資產整體除列時，其帳面金額與所收取對價間之差額係認列於損益。

2. 權益工具

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

本公司及子公司發行之權益工具係以取得之價款扣除直接發行成本後之金額認列。

3. 金融負債

(1) 後續衡量

金融負債係以有效利息法按攤銷後成本衡量。

(2) 金融負債之除列

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

(十二) 租 賃

本公司及子公司於合約成立日評估合約是否係屬（或包含）租賃。

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

使用權資產原始按成本衡量，後續按成本減除累計折舊後之金額衡量。

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

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

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

(十三) 借款成本

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

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

除上述外，所有其他借款成本係於當期認列為損益。

(十四) 員工福利

1. 短期員工福利

短期員工福利相關負債係以換取員工服務而預期支付之非折現金額衡量。

2. 退職後福利

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

(十五) 所得稅

所得稅費用係當期所得稅及遞延所得稅之總和。

1. 當期所得稅

本公司及子公司依中華民國所得稅法規定決定當期所得，據以計算應付所得稅。

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

以前年度應付所得稅之調整，列入當期所得稅。

2. 遷延所得稅

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

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

本公司及子公司於發展重大會計估計值時，管理階層將持續檢視估計與基本假設。

估計及假設不確定性之來源—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

	112年12月31日	111年12月31日
庫存現金及週轉金	\$ 54	\$ 54
銀行支票及活期存款	<u>176,769</u>	<u>261,680</u>
	<u>\$176,823</u>	<u>\$261,734</u>

七、應收帳款

應收帳款	112年12月31日	111年12月31日
按攤銷後成本衡量		
總帳面金額	\$ 34,570	\$ 8,340
減：備抵損失	-	-
	<u>\$ 34,570</u>	<u>\$ 8,340</u>

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

八、存貨

	<u>112年12月31日</u>	<u>111年12月31日</u>
在建房地	\$5,038,942	\$5,720,573
待售房地	1,152,065	339,122
預付土地款	<u>39,311</u>	-
	<u>\$6,230,318</u>	<u>\$6,059,695</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。

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

	<u>112年12月31日</u>	<u>111年12月31日</u>
流動		
受限制銀行存款		
預售房屋價金履約保證	<u>\$216,094</u>	<u>\$219,103</u>
非流動		
存出保證金	<u>\$ 11,568</u>	<u>\$ 10,510</u>

十、不動產、廠房及設備

112年度

	<u>本</u>	<u>運輸設備</u>
成		
112年1月1日餘額		\$ 5,376
增添		4,640
處分		(3,395)
112年12月31日餘額		<u>6,621</u>
累計折舊	<u>3,427</u>	
112年1月1日餘額		971
折舊費用		(2,122)
處分		<u>2,276</u>
112年12月31日餘額		
112年12月31日淨額		<u>\$ 4,345</u>

111 年度

		運 輪 設 備
成	本	
111 年 1 月 1 日 餘額		\$ 7,130
處 分		(<u>1,754</u>)
111 年 12 月 31 日 餘額		<u>5,376</u>
 累 計	折	
111 年 1 月 1 日 餘額		4,090
折舊費用		945
處 分		(<u>1,608</u>)
111 年 12 月 31 日 餘額		<u>3,427</u>
 111 年 12 月 31 日 淨額		<u>\$ 1,949</u>

本公司及子公司之不動產、廠房及設備係以直線基礎按下列耐用年數計提折舊：

運輸設備 5~7 年

十一、租賃協議

(一) 使用權資產

	112 年 12 月 31 日	111 年 12 月 31 日
使用權資產帳面金額		
建 築 物	<u>\$ 9,615</u>	<u>\$ 11,752</u>
 112 年度		
使用權資產之折舊費用		
建 築 物	<u>\$ 2,137</u>	<u>\$ 2,137</u>

除以上所列折舊費用外，本公司及子公司之使用權資產於 112 及 111 年度並未發生重大新增、轉租及減損情形。

(二) 租賃負債

	112 年 12 月 31 日	111 年 12 月 31 日
租賃負債帳面金額		
流 動	<u>\$ 2,154</u>	<u>\$ 2,109</u>
非 流 動	<u>\$ 8,134</u>	<u>\$ 10,288</u>

租賃負債之折現率 (%) 如下：

	112 年 12 月 31 日	111 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

	112 年度	111 年度
短期及低價值租賃費用	<u>\$ 138</u>	<u>\$ 288</u>
租賃之現金流出總額	<u>\$ 2,493</u>	<u>\$ 2,607</u>

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

十二、借款

(一) 短期借款

	112 年 12 月 31 日	111 年 12 月 31 日
擔保借款	<u>\$ —</u>	<u>\$ 827,960</u>

銀行借款之利率於 111 年 12 月 31 日為 1.98%。

(二) 長期借款

	112 年 12 月 31 日	111 年 12 月 31 日
擔保借款—陸續於 118 年 6 月到期	\$ 3,317,358	\$ 2,852,070
減：列為一營業週期內到 期部分	<u>1,931,058</u> <u>\$ 1,386,300</u>	<u>2,111,370</u> <u>\$ 740,700</u>
年利率 (%)	2.27~2.75	1.50~2.50

(三) 來自籌資活動之負債變動

112 年度

	112 年			112 年
	1 月 1 日	現 金 流 量	合 約 展 期	12 月 31 日
短期借款	\$ 827,960	\$ -	(\$ 827,960)	\$ -
長期借款（含一年內到期）	<u>\$ 2,852,070</u>	<u>(\$ 362,672)</u>	<u>\$ 827,960</u>	<u>\$ 3,317,358</u>
	<u><u>\$ 3,680,030</u></u>	<u><u>(\$ 362,672)</u></u>	<u><u>\$ _____</u></u>	<u><u>\$ 3,317,358</u></u>

上述短期及長期借款由本公司董事長或董事長及其配偶為連帶保證人，本公司為長短期借款提供之擔保品，參閱附註二五。

十三、應付票據及帳款（含關係人）

112 年及 111 年 12 月 31 日之應付票據及帳款（含關係人）皆因營業而發生。

十四、其他應付款

	112 年 12 月 31 日	111 年 12 月 31 日
應付廣告費	\$ 21,376	\$ 12,001
應付薪資及獎金	13,314	11,880
應付員工及董事酬勞	20,622	4,689
應付利息	3,582	2,852
其 他	<u>7,918</u>	<u>5,752</u>
	<u><u>\$ 66,812</u></u>	<u><u>\$ 37,174</u></u>

十五、退職後福利計畫

本公司所適用「勞工退休金條例」之退休金制度，係屬政府管理之確定提撥退休計畫，依員工每月薪資 6% 提撥退休金至勞工保險局之個人專戶。

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
112年12月31日			
資產			
應收帳款	\$ 34,570	\$ -	\$ 34,570
存貨	792,098	5,438,220	6,230,318
其他金融資產－流動	92,280	123,814	216,094
取得合約之增額成本	18,828	101,981	120,809
	<u>\$ 937,776</u>	<u>\$ 5,664,015</u>	<u>\$ 6,601,791</u>
百分比 (%)	<u>14</u>	<u>86</u>	<u>100</u>
負債			
合約負債－流動	\$ 136,766	\$ 315,289	\$ 452,055
應付票據	7,904	-	7,904
應付帳款	175,380	58,213	233,593
一營業週期內到期之長期借款	<u>1,182,450</u>	<u>748,608</u>	<u>1,931,058</u>
	<u>\$ 1,502,500</u>	<u>\$ 1,122,110</u>	<u>\$ 2,624,610</u>
百分比 (%)	<u>57</u>	<u>43</u>	<u>100</u>
111年12月31日			
資產			
應收帳款	\$ 8,340	\$ -	\$ 8,340
存貨	1,298,150	4,761,545	6,059,695
其他金融資產－流動	203,165	15,938	219,103
取得合約之增額成本	73,355	64,675	138,030
	<u>\$ 1,583,010</u>	<u>\$ 4,842,158</u>	<u>\$ 6,425,168</u>
百分比 (%)	<u>25</u>	<u>75</u>	<u>100</u>
負債			
短期借款	\$ -	\$ 827,960	\$ 827,960
合約負債－流動	220,192	189,491	409,683
應付帳款	172,753	39,056	211,809
應付帳款－關係人	48,576	-	48,576
一營業週期內到期之長期借款	<u>-</u>	<u>2,111,370</u>	<u>2,111,370</u>
	<u>\$ 441,521</u>	<u>\$ 3,167,877</u>	<u>\$ 3,609,398</u>
百分比 (%)	<u>12</u>	<u>88</u>	<u>100</u>

十七、權益

(一) 股本

普通股

	112年12月31日	111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>
已發行且已收足股款之 股數(千股)	<u>186,310</u>	<u>186,310</u>
已發行股本	<u>\$1,863,099</u>	<u>\$1,863,099</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

	112年12月31日	111年12月31日
得用以彌補虧損、發放 現金或撥充股本(註)		
股票發行溢價	\$155,187	\$155,187
員工認股權失效	<u>1,575</u>	<u>1,575</u>
	<u>\$156,762</u>	<u>\$156,762</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%。

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 112 年及 111 年 6 月股東常會報告。111 及 110 年度之其餘盈餘分配項目業經 112 年 6 月及 111 月 6 月股東常會決議通過。

	盈 餘 分 配 案		每 股 股 利 (元)	
	111 年度	110 年度	111 年度	110 年度
法定盈餘公積	\$ 8,731	\$ 21,450		
現金股利	55,893	60,148	\$ 0.3	\$ 0.5
股票股利	-	60,148	-	0.5

本公司於 113 年 3 月董事會決議 112 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	\$ 38,272	
現金股利	298,096	\$ 1.6

上述現金股利已由董事會決議分配，其餘尚待 113 年 6 月股東常會報告。

十八、收 入

(一) 合約餘額

	112 年 12 月 31 日	111 年 12 月 31 日	111 年 1 月 1 日
應收帳款	<u>\$ 34,570</u>	<u>\$ 8,340</u>	<u>\$ _____</u>
合約負債—流動			
預收房地款	<u>\$452,055</u>	<u>\$409,683</u>	<u>\$353,715</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：

	112 年度	111 年度
預收房地款	<u>\$175,065</u>	<u>\$ 69,671</u>

(二) 合約成本相關資產

	112 年 12 月 31 日	111 年 12 月 31 日
取得合約之增額成本	<u>\$120,809</u>	<u>\$138,030</u>

(三) 客戶合約收入之細分

個 案	名 稱	112 年度
營建收入		
中正 O8		\$ 465,181
鑫天地 2		<u>1,582,260</u>
		<u>\$2,047,441</u>

個 案	名 稱	111 年度
營建收入		
中正 O8		\$ 995,572
仁武草潭		<u>66,004</u>
		<u>\$1,061,576</u>

十九、稅前淨利

(一) 其他利益及損失

	112 年度	111 年度
手續費	(\$ 1,145)	(\$ 994)
減損損失	(11,818)	-
其　　他	(523)	(192)
	<u>(\$ 13,486)</u>	<u>(\$ 1,186)</u>

(二) 財務成本

	112 年度	111 年度
金融機構借款及可轉換 公司債利息	\$ 99,158	\$ 74,860
可轉換公司債折價攤銷 之利息	-	2,759
租賃負債利息	<u>246</u>	<u>290</u>
	<u>99,404</u>	<u>77,909</u>
減：列入符合要件資產成 本（利息資本化）	<u>94,209</u>	<u>73,534</u>
	<u>\$ 5,195</u>	<u>\$ 4,375</u>
利息資本化利率 (%)	1.98~2.75	1.45~2.50

(三) 折舊及攤銷

	112 年度	111 年度
不動產、廠房及設備	\$ 971	\$ 945
使用權資產	2,137	2,137
無形資產	<u>190</u>	<u>317</u>
	<u>\$ 3,298</u>	<u>\$ 3,399</u>
折舊費用依功能別彙總 營業費用	<u>\$ 3,108</u>	<u>\$ 3,082</u>
攤銷費用依功能別彙總 營業費用	<u>\$ 190</u>	<u>\$ 317</u>

(四) 員工福利費用

	112 年度	111 年度
短期員工福利		
薪　　資	\$ 58,496	\$ 36,517
勞健保	2,514	2,032

(接次頁)

(承前頁)

	112 年度	111 年度
其　他	<u>\$ 2,169</u> 63,179	<u>\$ 1,153</u> 39,702
退職後福利		
確定提撥計畫	1,047 <u>\$ 64,226</u>	816 <u>\$ 40,518</u>
依功能別彙總		
營業費用	<u>\$ 64,226</u>	<u>\$ 40,518</u>

(五) 員工酬勞及董事酬勞

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事酬勞。

113 年及 112 年 3 月董事會決議 112 及 111 年度之員工及董事酬勞分別按稅前淨利 1% 及 3% 提撥（皆以現金發放）如下：

	112 年度	111 年度
員工酬勞	\$ 5,074	\$ 1,171
董事酬勞	15,219	3,514

年度合併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。

111 及 110 年度員工及董事酬勞之實際配發金額與合併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

	112 年度	111 年度
當期所得稅		
本期產生者	\$ 109,806	\$ 24,261
未分配盈餘加徵	1,135	3,638
以前年度之調整	(26) <u>\$ 110,915</u>	(2,136) <u>\$ 25,763</u>

會計所得與所得稅費用調節如下：

	112 年度	111 年度
稅前淨利	<u>\$493,639</u>	<u>\$113,079</u>
稅前淨利按法定利率計		
算之所得稅	\$ 98,728	\$ 23,124
土 增 稅	327	126
未分配盈餘加徵	1,135	3,638
以前年度之調整	(26)	(2,136)
稅上不可減除之費損	<u>10,751</u>	<u>1,011</u>
	<u>\$110,915</u>	<u>\$ 25,763</u>

(二) 112 年及 111 年 12 月 31 日之本期所得稅負債皆為應付所得稅。

(三) 遲延所得稅資產與負債

遞延所得稅資產及負債之變動如下：

112 年度

遞 延 所 得 稅 資 產	年 初 餘 額	認 列 於 損 益	年 底 餘 額
	其 他	\$ 82	\$ -

111 年度

遞 延 所 得 稅 資 產	年 初 餘 額	認 列 於 損 益	年 底 餘 額
	其 他	\$ 82	\$ -

(四) 所得稅核定情形

本公司及子公司截至 110 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

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

	112 年度	111 年度
用以計算基本每股盈餘之淨利 具稀釋作用之影響	\$382,724	\$ 87,316
可轉換公司債利息費用	-	2,515
用以計算稀釋每股盈餘之淨利	<u>\$382,724</u>	<u>\$ 89,831</u>

股 數

單位：千股

	112 年度	111 年度
用以計算基本每股盈餘之普通股 加權平均股數	186,310	143,077
具稀釋作用潛在普通股之影響 員工酬勞	326	128
可轉換公司債	—	<u>17,908</u>
用以計算稀釋每股盈餘之普通股 加權平均股數	<u>186,636</u>	<u>161,113</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。

二二、資本風險管理

資本風險管理政策並無重大變動。

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其公允價值。

(二) 金融工具之種類

	112 年 12 月 31 日	111 年 12 月 31 日
<u>金 融 資 產</u> 按攤銷後成本衡量之金 融資產（註 1）	\$ 439,055	\$ 499,687
<u>金 融 負 債</u> 按攤銷後成本衡量（註 2）	3,625,737	3,977,589

註 1： 餘額係包含現金、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、應付票據、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、長期借款
及存入保證金等按攤銷後成本衡量之金融負債。

(三) 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、
應付票據及應付帳款。

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：

	112 年 12 月 31 日	111 年 12 月 31 日
具公允價值利率風險		
金融負債	\$ 10,288	\$ 12,397
具現金流量利率風險		
金融資產	392,863	480,783
金融負債	3,317,358	3,680,030

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 112 及 111 年度之稅前淨利將分別
減少／增加 33,173 千元及 36,800 千元。

2. 信用風險

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

公司及子公司流動資產之交易對象主係信用良好之金融機構，是以信用風險不高。

3. 流動性風險

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

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

(1) 流動性風險

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

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

	1 年 內	1 年 後	合 計
<u>112年12月31日</u>			
應付票據	\$ 7,904	\$ -	\$ 7,904
應付帳款（含關係人）	175,380	58,213	233,593
其他應付款	66,812	-	66,812
長期借款	1,246,394	2,293,211	3,539,605
租賃負債	2,354	8,452	10,806
	<u>\$ 1,498,844</u>	<u>\$ 2,359,876</u>	<u>\$ 3,858,720</u>

租賃負債到期分析之進一步資訊如下：

	短 於 1 年	1 ~ 5 年
租賃負債	<u>\$ 2,354</u>	<u>\$ 8,452</u>

	1 年 內	1 年 後	合 計
<u>111 年 12 月 31 日</u>			
短期借款	\$ 17,718	\$ 827,960	\$ 845,678
應付帳款（含關係人）	221,329	39,056	260,385
其他應付款	37,174	-	37,174
長期借款	1,068,798	1,931,348	3,000,146
租賃負債	<u>2,354</u>	<u>10,806</u>	<u>13,160</u>
	<u>\$ 1,347,373</u>	<u>\$ 2,809,170</u>	<u>\$ 4,156,543</u>

租賃負債到期分析之進一步資訊如下：

租賃負債	短於 1 年	1 ~ 5 年	5 ~ 10 年
	<u>\$ 2,354</u>	<u>\$ 9,594</u>	<u>\$ 1,212</u>

(2) 融資額度

	112 年 12 月 31 日	111 年 12 月 31 日
有擔保銀行借款額度		
已動用金額	\$ 3,317,358	\$ 3,680,030
未動用金額	<u>2,676,672</u>	<u>1,404,230</u>
	<u>\$ 5,994,030</u>	<u>\$ 5,084,260</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

關係人名稱	與本公司及子公司之關係
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（天玉公司）	實質關係人
黃學藤	本公司之董事長
陳雅琴	本公司之董事長配偶
陳財發	本公司之董事

(二) 進貨

關係人名稱	112 年度	111 年度
天玉公司	<u>\$451,720</u>	<u>\$217,180</u>

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

(三) 應付帳款

關係人名稱	112年12月31日	111年12月31日
天玉公司	\$ -	\$ 48,576

(四) 承租協議

請參閱附註十一。

(五) 背書保證

關係人提供之背書保證，請參閱附註十二。

(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：

	112年度	111年度
短期員工福利	\$ 30,717	\$ 14,190
退職後福利	<u>217</u>	<u>190</u>
	<u>\$ 30,934</u>	<u>\$ 14,380</u>

(七) 其他

本公司與天玉公司簽訂若干工程營造契約，契約總價為937,210千元，截至112年12月31日已執行777,415千元。

二五、質抵押之資產

下列資產業經提供為融資借款之擔保品：

	112年12月31日	111年12月31日
存貨		
在建房地	\$ 5,007,074	\$ 5,716,941
待售房地	<u>1,127,664</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 6,134,738</u>	<u>\$ 5,716,941</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：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：附表一。
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：附表二。
11. 被投資公司資訊：附表三。

(三) 大陸投資資訊

本公司無大陸轉投資事業。

(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。（附表四）

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	營造部門	調整及 沖銷	合併
<u>112年1月1日至12月31日</u>				
外部客戶之收入	\$ 2,047,441	\$ -	\$ -	\$ 2,047,441
部門間收入	<u>-</u>	<u>231,494</u>	<u>(231,494)</u>	<u>-</u>
收入合計	<u>\$ 2,047,441</u>	<u>\$ 231,494</u>	<u>(\$ 231,494)</u>	<u>\$ 2,047,441</u>
部門利益	\$ 686,590	\$ 41,525	(\$ 41,525)	\$ 686,590
一般營業費用	(173,501)	(9,638)	-	(183,139)
其他營業外收入及支出	(26,057)	1,108	15,137	(9,812)
稅前淨利	<u>\$ 487,032</u>	<u>\$ 32,995</u>	<u>(\$ 26,388)</u>	<u>\$ 493,639</u>
<u>111年1月1日至12月31日</u>				
外部客戶之收入	\$ 1,061,576	\$ -	\$ -	\$ 1,061,576
部門間收入	<u>-</u>	<u>47,075</u>	<u>(47,075)</u>	<u>-</u>
收入合計	<u>\$ 1,061,576</u>	<u>\$ 47,075</u>	<u>(\$ 47,075)</u>	<u>\$ 1,061,576</u>
部門利益	\$ 231,417	\$ 7,050	(\$ 7,050)	\$ 231,417
一般營業費用	(114,813)	(4,221)	-	(119,034)
其他營業外收入及支出	(4,160)	341	4,515	696
稅前淨利	<u>\$ 112,444</u>	<u>\$ 3,170</u>	<u>(\$ 2,535)</u>	<u>\$ 113,079</u>

(二) 部門總資產與負債

部 門 資 產	112 年 12 月 31 日	111 年 12 月 31 日
建設開發部門	\$ 6,856,187	\$ 6,753,983
營造部門	339,407	118,351
調整及沖銷	(315,711)	(97,017)
合併資產總額	<u>\$ 6,879,883</u>	<u>\$ 6,775,317</u>
部 門 負 債		
建設開發部門	\$ 4,183,160	\$ 4,407,787
營造部門	259,180	64,512
調整及沖銷	(235,484)	(43,179)
合併負債總額	<u>\$ 4,206,856</u>	<u>\$ 4,429,120</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 112 及 111 年度來自外部個別客戶之收入皆未達合併營業收入總額 10% 以上者。

鑫龍騰開發股份有限公司及子公司
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 112 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

附表一

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	佔總應收（付）票據、帳款額之比率 (%)			
本公司 鑫嘉營造股份有限公司	天玉營造股份有限公司 本公司	實質關係人 母公司	進貨 銷貨	\$451,720 (231,494)	34 (100)	估驗後付款 估驗後收款	註 1 註 1	註 1 註 1	\$ - 37,359	- 100	註 2

註 1：因未向非關係人購買／銷售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；收款條件無法比較。

註 2：已於合併報告沖銷。

鑫龍騰開發股份有限公司及子公司
母子公司間業務關係及重要交易往來情形及金額
民國 112 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

附表二

單位：除另予註明者外，為新台幣千元

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 (%)
				項	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	工程收入	\$231,494 (註)		依合約約定	11.31
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	37,359 (註)		依合約按工程實作數量請款	0.54

註：已於合併報告沖銷。

鑫龍騰開發股份有限公司及子公司

被投資公司資訊

民國 112 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

附表三

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 营 業 項 目	原 始 投 資 金 額		年 底 股 數	持 股 比 率 (%)	股 情 形		被 投 資 公 司 本 年 度 (損) 益 之 投 資 (損) 益	本 年 度 認 列	備 註
				本 年	年 底			去 年	年 底	帳 面 金 額		
本公司	鑫嘉營造股份有限公司	台 湾	房屋建築營造	\$ 63,160	\$ 63,160	5,250,000	100	\$ 31,651	\$ 26,388	(\$ 15,137)		

註：本年度認列之投資損益及期末帳面金額於編製合併財務報告時皆已沖銷。

鑫龍騰開發股份有限公司

主要股東資訊

民國 112 年 12 月 31 日

附表四

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	35,809,889	19.22
石琳投資開發股份有限公司	14,147,914	7.59
瑞益投資股份有限公司	11,320,000	6.07
張志豪	10,500,000	5.63

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

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

附件六

鑫龍騰開發股份有限公司

113 年度合併財務報告暨會計師查核報告

鑫龍騰開發股份有限公司
及子公司

合併財務報告暨會計師查核報告
民國113及112年度

地址：高雄市鼓山區龍水里明誠四路33號
電話：(07)555-7880

§ 目 錄 §

項	目 頁	次	財 務 報 告
		附	註 編 號
一、封面	1		-
二、目錄	2		-
三、關係企業合併財務報告聲明書	3		-
四、會計師查核報告	4~7		-
五、合併資產負債表	8		-
六、合併綜合損益表	9		-
七、合併權益變動表	10		-
八、合併現金流量表	11~12		-
九、合併財務報告附註			
(一) 公司沿革	13		一
(二) 通過財務報告之日期及程序	13		二
(三) 新發布及修訂準則及解釋之適用	13~15		三
(四) 重大會計政策之彙總說明	15~23		四
(五) 重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源	23		五
(六) 重要會計項目之說明	24~38		六~二三
(七) 關係人交易	39		二四
(八) 質抵押之資產	40		二五
(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	40		二六
(十三) 附註揭露事項			
1. 重大交易事項相關資訊	40		二七
2. 轉投資事業相關資訊	40		二七
3. 大陸投資資訊	40		二七
4. 主要股東資訊	41		二七
(十四) 部門資訊	41~42		二八

關係企業合併財務報告聲明書

本公司民國 113 年度（自 113 年 1 月 1 日至 12 月 31 日止）依「關係企業合併營業報告書關係企業合併財務報表及關係報告書編製準則」應納入編製關係企業合併財務報告之公司與依國際財務報導準則第 10 號應納入編製母子公司合併財務報告之公司均相同，且關係企業合併財務報告所應揭露相關資訊於前揭母子公司合併財務報告中均已揭露，爰不再另行編製關係企業合併財務報告。

特此聲明

公司名稱：鑫龍騰開發股份有限公司

負責人：黃學藤



中華民國 114 年 3 月 11 日

會計師查核報告

鑫龍騰開發股份有限公司 公鑒：

查核意見

鑫龍騰開發股份有限公司（鑫龍騰公司）及其子公司民國 113 年及 112 年 12 月 31 日之合併資產負債表，暨民國 113 及 112 年 1 月 1 日至 12 月 31 日之合併綜合損益表、合併權益變動表、合併現金流量表，以及合併財務報表附註（包括重大會計政策彙總），業經本會計師查核竣事。

依本會計師之意見，上開合併財務報表在所有重大方面係依照證券發行人財務報告編製準則，暨經金融監督管理委員會認可並發布生效之國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告編製，足以允當表達鑫龍騰公司及其子公司民國 113 年及 112 年 12 月 31 日之合併財務狀況，暨民國 113 及 112 年 1 月 1 日至 12 月 31 日之合併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受託查核簽證財務報表規則及審計準則執行查核工作，本會計師於該等準則下之責任將於會計師查核合併財務報表之責任段進一步說明。本會計師所隸屬事務所受獨立性規範之人員已依會計師職業道德規範，與鑫龍騰公司及其子公司保持超然獨立，並履行該規範之其他責任。本會計師相信已取得足夠及適切之查核證據，以作為表示查核意見之基礎。

關鍵查核事項

關鍵查核事項係指依本會計師之專業判斷，對鑫龍騰公司及其子公司民國 113 年度合併財務報表之查核最為重要之事項。該等事項已於查核合併財務報表整體及形成查核意見之過程中予以因應，本會計師並不對該等事項單獨表示意見。

茲對鑫龍騰公司及其子公司民國 113 年度合併財務報表之關鍵查核事項敘明如下：

收入認列

鑫龍騰公司及其子公司 113 年度合併營業收入為新台幣 1,504,851 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十八。

鑫龍騰公司及其子公司銷售房地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預設之風險，是以本會計師將鑫龍騰公司及其子公司收入認列之真實性列為關鍵查核事項。

本會計師對該等評估所執行的查核程序包括：

- 一、瞭解並測試銷貨收入流程之主要內部控制的設計及執行有效性。
- 二、自銷售房地收入明細帳中，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，以確認鑫龍騰公司及其子公司收入認列之真實性。

其他事項

鑫龍騰公司業已編製民國 113 及 112 年之個體財務報告，並經本會計師出具無保留意見之查核報告在案，備供參考。

管理階層與治理單位對合併財務報表之責任

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

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

鑫龍騰公司及其子公司之治理單位（含審計委員會）負有監督財務報導流程之責任。

會計師查核合併財務報表之責任

本會計師查核合併財務報表之目的，係對合併財務報表整體是否存有導因於舞弊或錯誤之重大不實表達取得合理確信，並出具查核報告。合理確信

係高度確信，惟依照審計準則執行之查核工作無法保證必能偵出合併財務報表存有之重大不實表達。不實表達可能導因於舞弊或錯誤，如不實表達之個別金額或彙總數可合理預期將影響合併財務報表使用者所作之經濟決策，則被認為具有重大性。

本會計師依照審計準則查核時，運用專業判斷及專業懷疑。本會計師亦執行下列工作：

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

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

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

本會計師從與治理單位溝通之事項中，決定對鑫龍騰公司及其子公司民國 113 年度合併財務報表查核之關鍵查核事項。本會計師於查核報告中敘明該等事項，除非法令不允許公開揭露特定事項，或在極罕見情況下，本會計師決定不於查核報告中溝通特定事項，因可合理預期此溝通所產生之负面影响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 劉 裕 祥



會計師 王 兆 群



劉裕祥

王兆群

金融監督管理委員會核准文號

金管證審字第 1050024633 號

金融監督管理委員會核准文號

金管證審字第 1090347472 號

中 華 民 國 114 年 3 月 11 日

鑫龍騰開發股份有限公司及子公司

合併資產負債表

民國 113 年度 12 月 31 日

單位：新台幣千元

代 碼	資 產	產	113年12月31日		112年12月31日	
			金額	%	金額	%
1100	現金（附註六）	\$ 448,215	5	\$ 176,823	3	
1170	應收帳款（附註四、七及十八）	300	-	34,570	-	
1200	其他應收款（附註八）	45,338	-	-	-	
1320	存貨（附註四、五、八及二五）	7,402,151	85	6,230,318	91	
1476	其他金融資產一流動（附註九）	496,705	6	216,094	3	
1479	其他流動資產	106,320	1	74,948	1	
1480	取得合約之增額成本（附註四及十八）	222,620	3	120,809	2	
11XX	流動資產合計	<u>8,721,649</u>	<u>100</u>	<u>6,853,562</u>	<u>100</u>	
非流動資產						
1600	不動產、廠房及設備（附註四及十）	3,406	-	4,345	-	
1755	使用權資產（附註四及十一）	7,478	-	9,615	-	
1780	無形資產（附註四）	398	-	711	-	
1840	遞延所得稅資產（附註四及二十）	82	-	82	-	
1980	其他金融資產—非流動（附註九）	10,145	-	11,568	-	
15XX	非流動資產合計	<u>21,509</u>	<u>-</u>	<u>26,321</u>	<u>-</u>	
1XXX	資產總計	<u>\$8,743,158</u>	<u>100</u>	<u>\$6,879,883</u>	<u>100</u>	
代 碼	負 債 及 權 益					
流動負債						
2100	短期借款（附註十二及二五）	\$ 269,080	3	\$ -	-	
2130	合約負債—流動（附註四及十八）	685,840	8	452,055	7	
2150	應付票據（附註十三）	1,166	-	7,904	-	
2170	應付帳款（附註十三）	306,691	4	233,593	3	
2200	其他應付款（附註十四）	70,581	1	66,812	1	
2230	本期所得稅負債	65,729	-	110,075	2	
2280	租賃負債—流動（附註四及十一）	2,236	-	2,154	-	
2322	一營業週期內到期之長期借款（附註十二及二五）	3,382,343	39	1,931,058	28	
2399	其他流動負債	8,165	-	8,701	-	
21XX	流動負債合計	<u>4,791,831</u>	<u>55</u>	<u>2,812,352</u>	<u>41</u>	
非流動負債						
2540	長期借款（附註十二及二五）	1,158,100	13	1,386,300	20	
2580	租賃負債—非流動（附註四及十一）	5,897	-	8,134	-	
2645	存入保證金	-	-	70	-	
25XX	非流動負債合計	<u>1,163,997</u>	<u>13</u>	<u>1,394,504</u>	<u>20</u>	
2XXX	負債合計	<u>5,955,828</u>	<u>68</u>	<u>4,206,856</u>	<u>61</u>	
歸屬於本公司業主之權益（附註十七）						
3100	普通股股本	1,863,099	21	1,863,099	27	
3200	資本公積	156,762	2	156,762	2	
	保留盈餘					
3310	法定盈餘公積	97,073	1	58,801	1	
3350	未分配盈餘	670,396	8	594,365	9	
3300	保留盈餘合計	<u>767,469</u>	<u>9</u>	<u>653,166</u>	<u>10</u>	
3XXX	本公司業主之權益總計	<u>2,787,330</u>	<u>32</u>	<u>2,673,027</u>	<u>39</u>	
負債及權益總計						
		<u>\$8,743,158</u>	<u>100</u>	<u>\$6,879,883</u>	<u>100</u>	

後附之附註係本合併財務報告之一部分。

董事長：黃學藤



經理人：黃勁嘉



會計主管：蔡佳倫



鑫龍騰開發股份有限公司及子公司

合併綜合損益表

民國 113 及 112 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		113年度		112年度	
		金額	%	金額	%
4000	營業收入（附註四及十八）	\$1,504,851	100	\$2,047,441	100
5000	營業成本（附註四）	785,875	52	1,360,851	66
5900	營業毛利	718,976	48	686,590	34
	營業費用（附註十九）				
6100	推銷費用	94,323	7	106,307	5
6200	管理費用	91,386	6	76,832	4
6000	營業費用合計	185,709	13	183,139	9
6900	營業淨利	533,267	35	503,451	25
	營業外收入及支出（附註十九）				
7100	利息收入	4,069	-	2,291	-
7010	其他收入	6,784	-	6,578	-
7020	其他利益及損失	(4,845)	-	(13,486)	(1)
7050	財務成本	(6,104)	-	(5,195)	-
7000	營業外收入及支出合計	(96)	-	(9,812)	(1)
7900	稅前淨利	533,171	35	493,639	24
7950	所得稅費用（附註四及二十）	120,772	8	110,915	5
8500	本年度淨利	\$ 412,399	27	\$ 382,724	19
8600	本年度淨利歸屬於：				
8610	本公司業主	\$ 412,399		\$ 382,724	
	每股盈餘（附註二一）				
9750	基 本	\$ 2.21		\$ 2.05	
9850	稀 釋	\$ 2.21		\$ 2.05	

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





鑫龍騰開營製作有限公司及子公司

合併損益變動表

民國 113 及 112 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣千元

代碼	歸屬	於本	公司	盈餘	主之		權益
					普通股股本	資本公積	
A1	112 年 1 月 1 日餘額	\$1,863,099	\$ 156,762	\$ 50,070	\$ 276,265	\$ 326,335	\$2,346,196
111 年度盈餘指撥及分配（附註十七）							
B1	法定盈餘公積	-	-	8,731	(8,731)	-	-
B5	現金股利	-	-	-	(55,893)	(55,893)	(55,893)
		-	-	8,731	(64,624)	(55,893)	(55,893)
D1	112 年度淨利	-	-	-	382,724	382,724	382,724
Z1	112 年 12 月 31 日餘額	<u>1,863,099</u>	<u>156,762</u>	<u>58,801</u>	<u>594,365</u>	<u>653,166</u>	<u>2,673,027</u>
112 年度盈餘指撥及分配（附註十七）							
B1	法定盈餘公積	-	-	38,272	(38,272)	-	-
B5	現金股利	-	-	-	(298,096)	(298,096)	(298,096)
		-	-	38,272	(336,368)	(298,096)	(298,096)
D1	113 年度淨利	-	-	-	412,399	412,399	412,399
Z1	113 年 12 月 31 日餘額	<u>\$1,863,099</u>	<u>\$ 156,762</u>	<u>\$ 97,073</u>	<u>\$ 670,396</u>	<u>\$ 767,469</u>	<u>\$2,787,330</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





 鑑龍騰開發股份有限公司及子公司
 合併現金流量表

民國 113 及 112 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣千元

代 碼		113年度	112年度
營業活動之現金流量			
A10000	本年度稅前淨利	\$ 533,171	\$ 493,639
A20010	收益費損項目		
A20100	折舊費用	3,076	3,108
A20200	攤銷費用	313	190
A20900	財務成本	6,104	5,195
A21200	利息收入	(4,069)	(2,291)
A22500	處分不動產、廠房及設備利益	-	(727)
A23700	非金融資產減損損失	-	11,818
A30000	營業資產及負債之淨變動數		
A31150	應收帳款	34,270	(26,230)
A31180	其他應收款	(45,338)	-
A31200	存 貨	(1,073,384)	(76,414)
A31240	其他流動資產	(31,372)	(22,926)
A31250	其他金融資產	(280,611)	3,009
A31270	取得合約之增額成本	(101,811)	17,221
A32125	合約負債	233,785	42,372
A32130	應付票據	(6,738)	7,904
A32150	應付帳款	73,098	21,784
A32160	應付帳款—關係人	-	(48,576)
A32180	其他應付款	5,370	28,908
A32230	其他流動負債	(536)	6,932
A33000	營運產生之現金流入（出）	(654,672)	464,916
A33100	收取之利息	4,069	2,291
A33300	支付之利息	(106,154)	(98,674)
A33500	支付所得稅	(165,118)	(28,523)
AAAA	營業活動之淨現金流入（出）	<u>(921,875)</u>	<u>340,010</u>
投資活動之現金流量			
B02700	取得不動產、廠房及設備	-	(4,640)
B02800	處分不動產、廠房及設備	-	2,000
B03700	存出保證金增加	-	(1,058)
B03800	存出保證金減少	1,423	-
B04500	取得無形資產	<u>-</u>	(619)
BBBB	投資活動之淨現金流入（出）	<u>1,423</u>	(4,317)
(接次頁)			

(承前頁)

代 碼		113年度	112年度
	籌資活動之現金流量		
C00100	短期借款增加	\$ 464,080	\$ -
C00200	短期借款減少	(195,000)	-
C01600	舉借長期借款	1,912,205	757,578
C01700	償還長期借款	(689,120)	(1,120,250)
C03000	存入保證金增加	-	70
C03100	存入保證金減少	(70)	-
C04020	租賃本金償還	(2,155)	(2,109)
C04500	發放現金股利	(298,096)	(55,893)
CCCC	籌資活動之現金流入（出）	<u>1,191,844</u>	<u>(420,604)</u>
EEEE	現金淨增加（減少）	271,392	(84,911)
E00100	年初現金餘額	<u>176,823</u>	<u>261,734</u>
E00200	年底現金餘額	<u>\$ 448,215</u>	<u>\$ 176,823</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 113 及 112 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

(除另註明外，金額以新台幣千元為單位)

一、公司沿革

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

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

本合併財務報告係以本公司之功能性貨幣新台幣表達。

二、通過財務報告之日期及程序

本合併財務報告於 114 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) 初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「IFRS 會計準則」），將不致造成本公司及子公司會計政策之重大變動。

(二) 114 年適用之金管會認可之 IFRS 會計準則

新發布／修正／修訂準則及解釋	IASB 發布之生效日
IAS 21 之修正「缺乏可兌換性」	2025 年 1 月 1 日（註 1）
IFRS 9 及 IFRS 7 之修正「金融工具之分類與衡量之修正」有關金融資產分類之應用指引修正內容	2026 年 1 月 1 日（註 2）

註 1：適用於 2025 年 1 月 1 日以後開始之年度報導期間。初次適用該修正時，不得重編比較期間，而應將影響數認列於初次適用日之保留盈餘或權益項下之國外營運機構兌換差額（依適當者）以及相關受影響之資產及負債。

註 2：適用於 2026 年 1 月 1 日以後開始之年度報導期間，企業亦得選擇於 2025 年 1 月 1 日提前適用。初次適用該修正時，應追溯適用但無須重編比較期間，並將初次適用之影響數認列於初次適用日。惟若企業不使用後見之明即能重編時，得選擇重編比較期間。

截至本合併財務報告經董事會通過發布日止，本公司及子公司評估上述準則、解釋之修正將不致對財務狀況與財務績效造成重大影響。

(三) IASB 已發布但尚未經金管會認可並發布生效之 IFRS 會計準則

新發布／修正／修訂準則及解釋	IASB 發布之生效日(註)
「IFRS 會計準則之年度改善—第 11 冊」	2026 年 1 月 1 日
IFRS 9 及 IFRS 7 之修正「金融工具之分類與衡量之修正」有關金融負債除列之應用指引修正內容	2026 年 1 月 1 日
IFRS 9 及 IFRS 7 之修正「涉及自然依賴型電力之合約」	2026 年 1 月 1 日
IFRS 10 及 IAS 28 之修正「投資者與其關聯企業或合資間之資產出售或投入」	未 定
IFRS 17「保險合約」	2023 年 1 月 1 日
IFRS 17 之修正	2023 年 1 月 1 日
IFRS 17 之修正「初次適用 IFRS 17 及 IFRS 9 — 比較資訊」	2023 年 1 月 1 日
IFRS 18「財務報表中之表達與揭露」	2027 年 1 月 1 日
IFRS 19「不具公共課責性之子公司：揭露」	2027 年 1 月 1 日

註：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。

IFRS 18「財務報表中之表達與揭露」

IFRS 18 將取代 IAS 1「財務報表之表達」，該準則主要變動包括：

- 損益表應將收益及費損項目分為營業、投資、籌資、所得稅及停業單位種類。
- 損益表應列報營業損益、籌資前稅前損益以及損益之小計及總計。

- 提供指引以強化彙總及細分規定：本公司及子公司須辨認個別交易或其他事項所產生之資產、負債、權益、收益、費損及現金流量，並以共同特性為基礎進行分類與彙總，俾使主要財務報表列報之各單行項目至少具有一項類似特性。具有非類似特性之項目於主要財務報表及附註中應予細分。本公司及子公司僅於無法找出較具資訊性之標示時，始將該等項目標示為「其他」。
- 增加管理階層定義之績效衡量之揭露：本公司及子公司於進行財務報表外之公開溝通，以及向財務報表使用者溝通對本公司及子公司整體財務績效某一層面之管理階層觀點時，應於財務報表單一附註揭露管理階層定義之績效衡量相關資訊，包括該衡量之描述、如何計算、其與 IFRS 會計準則明定之小計或總計之調節以及相關調節項目之所得稅與非控制權益影響等。

除上述影響外，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各號準則、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 IFRS 編製。

(二) 編製基礎

除按公允價值衡量之金融工具外，本合併財務報告係依歷史成本基礎編製。

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

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

察輸入值。

3. 第3等級輸入值：係指資產或負債之不可觀察之輸入值。

(三) 資產與負債區分流動與非流動之標準

流動資產包括：

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

流動負債包括：

1. 主要為交易目的而持有之負債；
2. 於資產負債表日後12個月內到期清償之負債（即使於資產負債表日後至通過發布財務報告前已完成長期性之再融資或重新安排付款協議，亦屬流動負債），以及
3. 於資產負債表日不具有實質權利可將清償期限遞延至資產負債表日後至少12個月之負債。

非屬上述流動資產或流動負債者，係分類為非流動資產或非流動負債。

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

(四) 合併基礎

本合併財務報告係包含本公司及由本公司所控制個體（子公司）之財務報告。

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
			113 年	112 年	
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：本公司於 110 年以現金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。支付對價與鑫嘉公司淨資產帳面金額之差額產生之商譽 11,818 千元，於 112 年度評估已無未來經濟效益，全數提列減損損失。

(五) 建工程之會計處理

本公司及子公司認列銷售個案營建利益之會計處理如下：

營業收入之認列暨合約負債

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

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

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

存貨及營業成本

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

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

(六) 不動產、廠房及設備

不動產、廠房及設備係以成本認列，後續以成本減除累計折舊後之金額衡量。

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

不動產、廠房及設備除列時，淨處分價款與該資產帳面金額間之差額係認列於損益。

(七) 無形資產

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

(八) 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。

(九) 不動產、廠房及設備、使用權資產、無形資產及合約成本相關資產之減損

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

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

因客戶合約所認列之存貨、不動產、廠房及設備及無形資產先依存貨減損規定及上述規定認列減損，次依合約成本相關資產之帳面金額超過提供相關商品或勞務預期可收取之對價剩餘金額扣除直接相關成本後之金額認列為減損損失，續將合約

成本相關資產之帳面金額計入所屬現金產生單位，以進行現金產生單位之減損評估。

當減損損失於後續迴轉時，該資產、現金產生單位或合約成本相關資產之帳面金額調增至修訂後之可回收金額，惟增加後之帳面金額以不超過該資產、現金產生單位或合約成本相關資產若未於以前年度認列減損損失時所決定之帳面金額（減除攤銷或折舊）。減損損失之迴轉係認列於損益。

(十) 金融工具

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

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

1. 金融資產

金融資產之慣例交易係採交易日會計認列及除列。

(1) 衡量種類

本公司及子公司所持有之金融資產種類為按攤銷後成本衡量之金融資產。

按攤銷後成本衡量之金融資產

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

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

按攤銷後成本衡量之金融資產（包括現金、應收帳款、其他應收款及其他金融資產）於原始認列後，係以有效利息法決定之總帳面金額減除任何減損損失

之攤銷後成本衡量，任何外幣兌換損益則認列於損益。

除下列兩種情況外，利息收入係以有效利率乘以金融資產總帳面金額計算：

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

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

(2) 金融資產之減損

本公司及子公司於每一資產負債表日按預期信用損失評估按攤銷後成本衡量之金融資產（含應收帳款）之減損損失。

應收帳款按存續期間預期信用損失認列備抵損失。其他金融資產係先評估自原始認列後信用風險是否顯著增加，若未顯著增加，則按 12 個月預期信用損失認列備抵損失，若已顯著增加，則按存續期間預期信用損失認列備抵損失。

預期信用損失係以發生違約之風險作為權重之加權平均信用損失。12 個月預期信用損失係代表金融工具於報導日後 12 個月內可能違約事項所產生之預期信用損失，存續期間預期信用損失則代表金融工具於預期存續期間所有可能違約事項產生之預期信用損失。

本公司及子公司為內部信用風險管理目的，在不考量所持有擔保品之前提下，判定有內部或外部資訊顯示債務人已不可能清償債務時代表金融資產已發生違約。所有金融資產之減損損失係藉由備抵帳戶調降

其帳面金額。

(3) 金融資產之除列

本公司及子公司僅於對來自金融資產現金流量之合約權利失效，或已移轉金融資產且該資產所有權之幾乎所有風險及報酬已移轉予其他企業時，始將金融資產除列。

按攤銷後成本衡量之金融資產整體除列時，其帳面金額與所收取對價間之差額係認列於損益。

2. 權益工具

本公司及子公司發行之權益工具係以取得之價款扣除直接發行成本後之金額認列。

3. 金融負債

(1) 後續衡量

金融負債係以有效利息法按攤銷後成本衡量。

(2) 金融負債之除列

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

(十一) 租 賃

本公司及子公司於合約成立日評估合約是否係屬（或包含）租賃。

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

使用權資產原始按成本衡量，後續按成本減除累計折舊後之金額衡量。

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

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

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

(十二) 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。

(十三) 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

本公司及子公司依中華民國所得稅法規定決定當期所得，據以計算應付所得稅。

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

以前年度應付所得稅之調整，列入當期所得稅。

2. 遷延所得稅

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

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

本公司及子公司於發展重大會計估計值時，管理階層將持續檢視估計與基本假設。

估計及假設不確定性之來源—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

	113年12月31日	112年12月31日
庫存現金及週轉金	\$ 54	\$ 54
銀行支票及活期存款	<u>448,161</u>	<u>176,769</u>
	<u>\$448,215</u>	<u>\$176,823</u>

七、應收帳款

本公司及子公司應收帳款主係應收房地款。

本公司及子公司之應收房地款係依合約規定收款，113年及112年12月31日之應收帳款均無逾期及提列備抵損失之情事。

八、存貨

	113年12月31日	112年12月31日
在建房地	\$6,974,477	\$5,038,942
待售房地	396,438	1,152,065
預付土地款	<u>31,236</u>	<u>39,311</u>
	<u>\$7,402,151</u>	<u>\$6,230,318</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。

設定作為借款擔保之存貨金額，請參閱附註二五。

本公司及子公司於113年5月、7月及9月取得土地，合約總價款為489,593千元，已預付土地款76,536千元，尚未履約價款為413,057千元，惟未於113年9月30日前完成臨近其他土地之簽約，依合約規定，視同解除合約，地主須返還前述已預付土地款45,300千元（已轉列其他應收款項下），後續於114年1月完成臨近其他土地之簽約，並與原地主重簽合約，合約總價共701,910千元。

九、其他金融資產一流動及非流動

	113年12月31日	112年12月31日
流動		
受限制銀行存款		
預售房屋價金履約保證	<u>\$496,705</u>	<u>\$216,094</u>
非流動		
存出保證金	<u>\$ 10,145</u>	<u>\$ 11,568</u>

十、不動產、廠房及設備

113 年度

		<u>運 輪 設 備</u>
成	本	
113 年 1 月 1 日及 12 月 31 日餘額		<u>\$ 6,621</u>
累 計	折 舊	
113 年 1 月 1 日餘額		\$ 2,276
折舊費用		939
113 年 12 月 31 日餘額		<u>3,215</u>
113 年 12 月 31 日淨額		<u>\$ 3,406</u>
<u>112 年度</u>		
		<u>運 輪 設 備</u>
成	本	
112 年 1 月 1 日餘額		\$ 5,376
增 添		4,640
處 分		<u>(3,395)</u>
112 年 12 月 31 日餘額		<u>6,621</u>
累 計	折 舊	
112 年 1 月 1 日餘額		3,427
折舊費用		971
處 分		<u>(2,122)</u>
112 年 12 月 31 日餘額		<u>2,276</u>
112 年 12 月 31 日淨額		<u>\$ 4,345</u>

本公司及子公司之不動產、廠房及設備係以直線基礎按下列耐用年數計提折舊：

運輸設備 5~7 年

十一、租賃協議

(一) 使用權資產

	<u>113 年 12 月 31 日</u>	<u>112 年 12 月 31 日</u>
使用權資產帳面金額		
建 築 物	<u>\$ 7,478</u>	<u>\$ 9,615</u>

	113 年度	112 年度
使用權資產之折舊費用		
建築物	<u>\$ 2,137</u>	<u>\$ 2,137</u>

除以上所列折舊費用外，本公司及子公司之使用權資產於 113 及 112 年度並未發生重大新增、轉租及減損情形。

(二) 租賃負債

	113 年 12 月 31 日	112 年 12 月 31 日
租賃負債帳面金額		
流動	<u>\$ 2,236</u>	<u>\$ 2,154</u>
非流動	<u>\$ 5,897</u>	<u>\$ 8,134</u>

租賃負債之折現率 (%) 如下：

	113 年 12 月 31 日	112 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

	113 年度	112 年度
短期及低價值租賃費用	<u>\$ 565</u>	<u>\$ 138</u>
租賃之現金流出總額	<u>\$ 2,920</u>	<u>\$ 2,493</u>

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

十二、借 款

(一) 短期借款

	113 年 12 月 31 日	112 年 12 月 31 日
信用借款	<u>\$ 195,000</u>	<u>\$ -</u>
擔保借款	<u>74,080</u>	<u>\$ -</u>
	<u><u>\$ 269,080</u></u>	<u><u>\$ -</u></u>

(接次頁)

(承前頁)

	<u>113 年 12 月 31 日</u>	<u>112 年 12 月 31 日</u>
利率區間 (%)		
信用借款	2.33	-
擔保借款	2.77	-

(二) 長期借款

	<u>113 年 12 月 31 日</u>	<u>112 年 12 月 31 日</u>
擔保借款—陸續於 118 年 6 月到期	\$4,540,443	\$3,317,358
減：列為一營業週期內到 期部分	<u>3,382,343</u> <u>\$1,158,100</u>	<u>1,931,058</u> <u>\$1,386,300</u>
年利率 (%)	2.39~3.02	2.27~2.75

(三) 來自籌資活動之負債變動

113 年度

	113 年		113 年
	1 月 1 日	現 金 流 量	合 約 展 期
短期借款	\$ -	\$ 269,080	\$ -
長期借款（含一 營業週期內到 期）	<u>3,317,358</u> <u>\$ 3,317,358</u>	<u>1,223,085</u> <u>\$ 1,492,165</u>	<u>-</u> <u>\$ 4,540,443</u> <u>\$ 4,809,523</u>

分類為流動負債之一營業週期內到期之長期借款 507,200 千元原約定清償日為 113 年 9 月，管理階層已於 113 年 9 月完成展期 2 年。

112 年度

	112 年		112 年
	1 月 1 日	現 金 流 量	合 約 展 期
短期借款	\$ 827,960	\$ -	(\$ 827,960)
長期借款（含一 營業週期內到 期）	<u>2,852,070</u> <u>\$ 3,680,030</u>	<u>(362,672)</u> <u>(\$ 362,672)</u>	<u>827,960</u> <u>\$ -</u> <u>3,317,358</u> <u>\$ 3,317,358</u>

上述短期及長期借款由本公司董事長或董事長及其配偶為連帶保證人，本公司為長短期借款提供之擔保品，參閱附註二五。

十三、應付票據及帳款

113年及112年12月31日之應付票據及帳款皆因營業而發生。

十四、其他應付款

	113年12月31日	112年12月31日
應付員工及董事酬勞	\$ 22,297	\$ 20,622
應付廣告費	14,365	21,376
應付薪資及獎金	14,292	13,314
應付管理費	7,850	3,760
應付利息	5,183	3,582
其 他	<u>6,594</u>	<u>4,158</u>
	<u>\$ 70,581</u>	<u>\$ 66,812</u>

十五、退職後福利計畫

本公司及子公司所適用「勞工退休金條例」之退休金制度，係屬政府管理之確定提撥退休計畫，依員工每月薪資 6% 提撥退休金至勞工保險局之個人專戶。

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
113年12月31日			
資 產			
應收帳款	\$ 300	\$ -	\$ 300
存 貨	1,447,466	5,954,685	7,402,151
其他金融資產－流動	215,592	281,113	496,705
取得合約之增額成本	<u>86,717</u>	<u>135,903</u>	<u>222,620</u>
	<u>\$ 1,750,075</u>	<u>\$ 6,371,701</u>	<u>\$ 8,121,776</u>
百分比 (%)	22	78	100

(接次頁)

(承前頁)

	12個月內	12個月後	合計
負 債			
短期借款	\$ 269,080	\$ -	\$ 269,080
合約負債—流動	218,674	467,166	685,840
應付票據	1,166	-	1,166
應付帳款	243,966	62,725	306,691
一營業週期內到期之長期借款	<u>566,580</u>	<u>2,815,763</u>	<u>3,382,343</u>
	<u>\$ 1,299,466</u>	<u>\$ 3,345,654</u>	<u>\$ 4,645,120</u>
百分比 (%)	<u>28</u>	<u>72</u>	<u>100</u>
112年12月31日			
資 產			
應收帳款	\$ 34,570	\$ -	\$ 34,570
存 貨	792,098	5,438,220	6,230,318
其他金融資產—流動	92,280	123,814	216,094
取得合約之增額成本	<u>18,828</u>	<u>101,981</u>	<u>120,809</u>
	<u>\$ 937,776</u>	<u>\$ 5,664,015</u>	<u>\$ 6,601,791</u>
百分比 (%)	<u>14</u>	<u>86</u>	<u>100</u>
負 債			
合約負債—流動	\$ 136,766	\$ 315,289	\$ 452,055
應付票據	7,904	-	7,904
應付帳款	175,380	58,213	233,593
一營業週期內到期之長期借款	<u>1,182,450</u>	<u>748,608</u>	<u>1,931,058</u>
	<u>\$ 1,502,500</u>	<u>\$ 1,122,110</u>	<u>\$ 2,624,610</u>
百分比 (%)	<u>57</u>	<u>43</u>	<u>100</u>

十七、權益

(一) 普通股股本

	113年12月31日	112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>
已發行且已收足股款之 股數(千股)	<u>186,310</u>	<u>186,310</u>
已發行股本	<u>\$1,863,099</u>	<u>\$1,863,099</u>

(二) 資本公積

	113 年 12 月 31 日	112 年 12 月 31 日
得用以彌補虧損、發放 現金或撥充股本（註）		
股票發行溢價	\$155,187	\$155,187
員工認股權失效	<u>1,575</u>	<u>1,575</u>
	<u>\$156,762</u>	<u>\$156,762</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%。

本公司 112 及 111 年度盈餘分配案業經董事會決議如下：

	盈 餘 分 配 案		每 股 股 利 (元)	
	112 年度	111 年度	112 年度	111 年度
法定盈餘公積	\$ 38,272	\$ 8,731		
現金股利	298,096	55,893	\$ 1.6	\$ 0.3

上述現金股利已由董事會決議分配，並分別於 113 年 6 月及 112 年 6 月之股東常會報告。

本公司於 114 年 3 月董事會決議 113 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	\$ 41,240	
現金股利	335,358	\$ 1.8

上述現金股利已由董事會決議分配，尚待 114 年 5 月股東常會報告。

十八、收 入

(一) 合約餘額

	113 年	112 年	112 年
	12 月 31 日	12 月 31 日	1 月 1 日
應收帳款	\$ 300	\$ 34,570	\$ 8,340
合約負債—流動			
預收房地款	\$ 685,840	\$ 452,055	\$ 409,683

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：

	113 年度	112 年度
	\$136,766	\$175,065
預收房地款		

(二) 合約成本相關資產

	113 年 12 月 31 日	112 年 12 月 31 日
	\$222,620	\$120,809
取得合約之增額成本		

(三) 客戶合約收入之細分

個 案	名 稱	113 年度
營建收入		
鑫天地 2		\$ 1,504,851

個案名稱	112 年度
營建收入	
中正 O8	\$ 465,181
鑫天地 2	<u>1,582,260</u>
	<u>\$2,047,441</u>

十九、稅前淨利

(一) 其他利益及損失

	113 年度	112 年度
手續費	(\$ 3,458)	(\$ 1,145)
減損損失	-	(11,818)
其 他	(<u>1,387</u>)	(<u>523</u>)
	<u>(\$ 4,845)</u>	<u>(\$13,486)</u>

(二) 財務成本

	113 年度	112 年度
金融機構借款	\$104,353	\$ 99,158
租賃負債利息	<u>200</u>	<u>246</u>
	104,553	99,404
減：列入符合要件資產成本（利息資本化）	<u>98,449</u>	<u>94,209</u>
	<u>\$ 6,104</u>	<u>\$ 5,195</u>
利息資本化利率 (%)	2.27~3.06	1.98~2.75

(三) 折舊及攤銷

	113 年度	112 年度
不動產、廠房及設備	\$ 939	\$ 971
使用權資產	2,137	2,137
無形資產	<u>313</u>	<u>190</u>
	<u>\$ 3,389</u>	<u>\$ 3,298</u>
折舊費用依功能別彙總 營業費用	<u>\$ 3,076</u>	<u>\$ 3,108</u>
攤銷費用依功能別彙總 營業費用	<u>\$ 313</u>	<u>\$ 190</u>

(四) 員工福利費用

	113 年度	112 年度
短期員工福利		
薪 資	\$ 60,706	\$ 58,496
勞 健 保	2,954	2,514
其 他	<u>1,662</u>	<u>2,169</u>
	65,322	63,179
退職後福利		
確定提撥計畫	1,200	1,047
	<u>\$ 66,522</u>	<u>\$ 64,226</u>
依功能別彙總		
營業費用	<u>\$ 66,522</u>	<u>\$ 64,226</u>

(五) 員工酬勞及董事酬勞

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事酬勞。

114 年及 113 年 3 月董事會決議 113 及 112 年度之員工及董事酬勞分別按稅前淨利 1% 及 3% 提撥（皆以現金發放）如下：

	113 年度	112 年度
員工酬勞	\$ 5,458	\$ 5,074
董事酬勞	16,372	15,219

年度合併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。

112 及 111 年度員工及董事酬勞之實際配發金額與合併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

	113 年度	112 年度
當期所得稅		
本期產生者	\$118,388	\$109,479
土增稅	395	327
未分配盈餘加徵	2,318	1,135
以前年度之調整	(329)	(26)
	<u>\$120,772</u>	<u>\$110,915</u>

會計所得與所得稅費用調節如下：

	113 年度	112 年度
稅前淨利	<u>\$533,171</u>	<u>\$493,639</u>
稅前淨利按法定利率計		
算之所得稅	\$106,634	\$ 98,728
土增稅	395	327
未分配盈餘加徵	2,318	1,135
以前年度之調整	(329)	(26)
稅上不可減除之費損	<u>11,754</u>	<u>10,751</u>
	<u>\$120,772</u>	<u>\$110,915</u>

(二) 113 年及 112 年 12 月 31 日之本期所得稅負債皆為應付所得稅。

(三) 遲延所得稅資產與負債

遞延所得稅資產及負債之變動如下：

113 年度

遞延所得稅資產	年初餘額	認列於損益	年底餘額
其 他	<u>\$ 82</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 82</u>

112 年度

遞延所得稅資產	年初餘額	認列於損益	年底餘額
其 他	<u>\$ 82</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 82</u>

(四) 所得稅核定情形

本公司及子公司截至 111 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

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

	113 年度	112 年度
用以計算稀釋每股盈餘之淨利	<u>\$412,399</u>	<u>\$382,724</u>

股　　數

單位：千股

	113 年度	112 年度
用以計算基本每股盈餘之普通股 加權平均股數	186,310	186,310
具稀釋作用潛在普通股之影響 員工酬勞	<u>239</u>	<u>326</u>
用以計算稀釋每股盈餘之普通股 加權平均股數	<u>186,549</u>	<u>186,636</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。

二二、資本風險管理

資本風險管理政策並無重大變動。

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其公允價值。

(二) 金融工具之種類

	113 年 12 月 31 日	112 年 12 月 31 日
金 融 資 產		
按攤銷後成本衡量之金融資產 (註 1)	\$ 1,000,703	\$ 439,055
金 融 負 債		
按攤銷後成本衡量(註 2)	5,187,961	3,625,737

註 1： 餘額係包含現金、應收帳款、其他應收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、應付票據、應付帳款、其他應付款、一營業週期內到期之長期借款、長期借款及存入保證金等按攤銷後成本衡量之金融負債。

(三) 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、應付票據及應付帳款。

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：

	113 年 12 月 31 日	112 年 12 月 31 日
具公允價值利率風險		
金融負債	\$ 8,133	\$ 10,288
具現金流量利率風險		
金融資產	944,856	392,823
金融負債	4,809,523	3,317,358

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 113 及 112 年度之稅前淨利將分別減少／增加 48,095 千元及 33,174 千元。

2. 信用風險

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

3. 流動性風險

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

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

(1) 流動性風險

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

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

	1年內	1年後	合計
<u>113年12月31日</u>			
短期借款	\$ 270,481	\$ -	\$ 270,481
應付票據	1,166	-	1,166
應付帳款	243,966	62,725	306,691
其他應付款	70,581	-	70,581
長期借款	684,851	4,167,106	4,851,957
租賃負債	<u>2,390</u>	<u>6,062</u>	<u>8,452</u>
	<u>\$ 1,273,435</u>	<u>\$ 4,235,893</u>	<u>\$ 5,509,328</u>

租賃負債到期分析之進一步資訊如下：

	短於1年	1~5年
租賃負債	<u>\$ 2,390</u>	<u>\$ 6,062</u>

	1年內	1年後	合計
<u>112年12月31日</u>			
應付票據	\$ 7,904	\$ -	\$ 7,904
應付帳款（含關係人）	175,380	58,213	233,593
其他應付款	66,812	-	66,812
長期借款	1,246,394	2,293,211	3,539,605
租賃負債	<u>2,354</u>	<u>8,452</u>	<u>10,806</u>
	<u>\$ 1,498,844</u>	<u>\$ 2,359,876</u>	<u>\$ 3,858,720</u>

租賃負債到期分析之進一步資訊如下：

	短於1年	1~5年
租賃負債	<u>\$ 2,354</u>	<u>\$ 8,452</u>

(2) 融資額度

	113年12月31日	112年12月31日
<u>有擔保銀行借款額度</u>		
已動用金額	\$ 4,614,523	\$ 3,317,358
未動用金額	<u>2,225,797</u>	<u>2,676,672</u>
	<u>\$ 6,840,320</u>	<u>\$ 5,994,030</u>

無擔保銀行借款額度

已動用金額	\$ 195,000	\$ -
未動用金額	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 195,000</u>	<u>\$ -</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

關係人名稱	與本公司及子公司之關係
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（天玉公司）	實質關係人
黃學藤	本公司之董事長
陳雅琴	本公司之董事長配偶

(二) 進 貨

關係人名稱	113 年度	112 年度
天玉公司	\$ _____ -	\$451,720

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

(三) 承租協議

請參閱附註十一。

(四) 背書保證

關係人提供之背書保證，請參閱附註十二。

(五) 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：

	113 年度	112 年度
短期員工福利	\$ 32,489	\$ 30,717
退職後福利	261	217
	<u>\$ 32,750</u>	<u>\$ 30,934</u>

(六) 其 他

本公司與天玉公司簽訂若干工程營造契約，契約總價為 937,210 千元，截至 113 年 12 月 31 日已執行 777,415 千元。

二五、質抵押之資產

下列資產業經提供為融資借款之擔保品：

	<u>113年12月31日</u>	<u>112年12月31日</u>
存 貨		
在建房地	\$6,965,625	\$5,007,074
待售房地	-	1,127,664
	<u>\$6,965,625</u>	<u>\$6,134,738</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：本公司無大陸轉投資事業。

(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	營造部門	調整及 沖銷	合併
<u>113年1月1日至12月31日</u>				
外部客戶之收入	\$ 1,504,851	\$ -	\$ -	\$ 1,504,851
部門間收入	-	319,189	(319,189)	-
收入合計	<u>\$ 1,504,851</u>	<u>\$ 319,189</u>	<u>(\$ 319,189)</u>	<u>\$ 1,504,851</u>
部門利益	\$ 718,976	\$ 58,301	(\$ 58,301)	\$ 718,976
一般營業費用	(171,949)	(13,760)	-	(185,709)
其他營業外收入及支出	(23,102)	1,634	21,372	(96)
稅前淨利	<u>\$ 523,925</u>	<u>\$ 46,175</u>	<u>(\$ 36,929)</u>	<u>\$ 533,171</u>
<u>112年1月1日至12月31日</u>				
外部客戶之收入	\$ 2,047,441	\$ -	\$ -	\$ 2,047,441
部門間收入	-	231,494	(231,494)	-
收入合計	<u>\$ 2,047,441</u>	<u>\$ 231,494</u>	<u>(\$ 231,494)</u>	<u>\$ 2,047,441</u>
部門利益	\$ 686,590	\$ 41,525	(\$ 41,525)	\$ 686,590
一般營業費用	(173,501)	(9,638)	-	(183,139)
其他營業外收入及支出	(26,057)	1,108	15,137	(9,812)
稅前淨利	<u>\$ 487,032</u>	<u>\$ 32,995</u>	<u>(\$ 26,388)</u>	<u>\$ 493,639</u>

(二) 部門總資產與負債

	113 年 12 月 31 日	112 年 12 月 31 日
<u>部 門 資 產</u>		
建設開發部門	\$8,738,193	\$6,856,187
營造部門	226,587	339,407
調整及沖銷	(221,622)	(315,711)
合併資產總額	<u>\$8,743,158</u>	<u>\$6,879,883</u>
<u>部 門 負 債</u>		
建設開發部門	\$5,950,863	\$4,183,160
營造部門	132,764	259,180
調整及沖銷	(127,799)	(235,484)
合併負債總額	<u>\$5,955,828</u>	<u>\$4,206,856</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 113 及 112 年度來自外部個別客戶之收入皆未達合併營業收入總額 10% 以上者。

鑫龍騰開發股份有限公司及子公司
取得不動產之金額達新台幣 3 億元或實收資本額 20% 以上
民國 113 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

附表一

單位：新台幣千元
(除另註明外)

取得不動產之公司	財產名稱	事實發生日	交易金額	債款支付情形	交易對象	關係人	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	高雄市鳳山區北門段土地及其地上建物	113.04.30	\$534,924	已全數支付	華琴企業(股)公司及自然人	無	-	-	\$ -		議價，參考不動產估價報告書	取得目的：開發興建以供出售 使用情形：已完成移轉登記	-

鑫龍騰開發股份有限公司及子公司
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 113 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

附表二

單位：新台幣千元

(除另註明外)

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）貨之額比率 (%)	授信期間單	價	授信期間	餘	佔總應收（付）票據、帳款額之比率 (%)			
鑫嘉營造股份有限公司	本公司	母公司	工程收入	(\$319,189)	(100)	估驗後收款	註 1	註 1	\$ 91,412	100	註 2	

註 1：因未向非關係人銷售同類及其他產品致交易價格及收款條件無法比較。

註 2：已於合併財務報告沖銷。

鑫龍騰開發股份有限公司及子公司
母子公司間業務關係及重要交易往來情形及金額
民國 113 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

附表三

單位：除另予註明者外，為新台幣千元

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 (%)
				項	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	工程收入	\$319,189 (註)		依合約約定	21.21
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	91,412 (註)		依合約按工程實作數量請款	1.05

註：已於合併財務報告沖銷。

鑫龍騰開發股份有限公司及子公司

被投資公司資訊

民國 113 年 1 月 1 日至 12 月 31 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 营 業 項 目	原 始 投 資 金 額		年 底 股 數	持 股 比 率 (%)	股 情 形		被 投 資 公 司 本 年 度 (損) 益 之 投 資 (損) 益	本 年 度 認 列	備 註
				本 年	年 底			去 年	年 底	帳 面 金 額		
本公司	鑫嘉營造股份有限公司	台 湾	房屋建築營造	\$ 63,160	\$ 63,160	5,250,000	100		(\$ 13,054)	\$ 36,929	(\$ 21,372)	

註：本年度認列之投資損益及期末帳面金額於編製合併財務報告時皆已沖銷。

鑫龍騰開發股份有限公司

主要股東資訊

民國 113 年 12 月 31 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	35,809,889	19.22
石琳投資開發股份有限公司	14,147,914	7.59
瑞益投資股份有限公司	11,320,000	6.07
張志豪	10,500,000	5.63

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

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

附件七

鑫龍騰開發股份有限公司

112 年度個體財務報告暨會計師查核報告

鑫龍騰開發股份有限公司

個體財務報告暨會計師查核報告
民國112及111年度

地址：高雄市鼓山區龍水里明誠四路33號
電話：(07)555-7880

§ 目 錄 §

項	目 頁	次	財	務	報	告
		附	註	編	號	
一、封面	1					-
二、目錄	2					-
三、會計師查核報告	3~6					-
四、個體資產負債表	7					-
五、個體綜合損益表	8					-
六、個體權益變動表	9					-
七、個體現金流量表	10~11					-
八、個體財務報告附註						
(一) 公司沿革	12					一
(二) 通過財務報告之日期及程序	12					二
(三) 新發布及修訂準則及解釋之適用	12~13					三
(四) 重大會計政策之彙總說明	13~21					四
(五) 重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源	21					五
(六) 重要會計項目之說明	21~36					六~二四
(七) 關係人交易	36~38					二五
(八) 質抵押之資產	38					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	38					二七
(十三) 附註揭露事項						
1. 重大交易事項相關資訊	38~39					二八
2. 轉投資事業相關資訊	38~39					二八
3. 大陸投資資訊	39					二八
4. 主要股東資訊	39					二八
(十四) 部門資訊	39					二九
九、重要會計項目明細表	43~56					-

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 112 年及 111 年 12 月 31 日之個體資產負債表，暨民國 112 及 111 年 1 月 1 日至 12 月 31 日之個體綜合損益表、個體權益變動表、個體現金流量表，以及個體財務報表附註（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，上開個體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編製，足以允當表達鑫龍騰公司民國 112 年及 111 年 12 月 31 日之個體財務狀況，暨民國 112 及 111 年 1 月 1 日至 12 月 31 日之個體財務績效及個體現金流量。

查核意見之基礎

本會計師係依照會計師受託查核簽證財務報表規則及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個體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 112 年度個體財務報表之查核最為重要之事項。該等事項已於查核個體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 112 年度個體財務報表之關鍵查核事項敘明如下：

收入認列

鑫龍騰公司 112 年度營業收入為新台幣 2,047,441 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個體財務報表之責任

管理階層之責任係依照證券發行人財務報告編製準則編製允當表達之個體財務報表，且維持與個體財務報表編製有關之必要內部控制，以確保個體財務報表未存有導因於舞弊或錯誤之重大不實表達。

於編製個體財務報表時，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（含審計委員會）負有監督財務報導流程之責任。

會計師查核個體財務報表之責任

本會計師查核個體財務報表之目的，係對個體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，惟依照審計準則執行之查核工作無法保證必能偵出個體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個體財務報表使用者所作之經濟決策，則被認為具有重大性。

本會計師依照審計準則查核時，運用專業判斷及專業懷疑。本會計師亦執行下列工作：

- 一、辨認並評估個體財務報表導因於舞弊或錯誤之重大不實表達風險，對所評估之風險設計及執行適當之因應對策，並取得足夠及適切之查核證據以作為查核意見之基礎。因舞弊可能涉及共謀、偽造、故意遺漏、不實聲明或踰越內部控制，未偵出導因於舞弊之重大不實表達之風險高於導因於錯誤者。
- 二、對與查核攸關之內部控制取得必要之瞭解，以設計當時情況下適當之查核程序，惟其目的非對鑫龍騰公司內部控制之有效性表示意見。
- 三、評估管理階層所採用會計政策之適當性，及其所作會計估計與相關揭露之合理性。
- 四、依據所取得之查核證據，對管理階層採用繼續經營會計基礎之適當性，以及使鑫龍騰公司繼續經營之能力可能產生重大疑慮之事件或情況是否存在重大不確定性，作出結論。本會計師若認為該等事件或情況存在重大不確定性，則須於查核報告中提醒個體財務報表使用者注意個體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、評估個體財務報表（包括相關附註）之整體表達、結構及內容，以及財務報表是否允當表達相關交易及事件。
- 六、對於鑫龍騰公司內組成個體之財務資訊取得足夠適切之查核證據，以對個體財務報表表示意見。本會計師負責查核案件指導、監督及執行，並負責形成鑫龍騰公司查核意見。

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

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

本會計師從與治理單位溝通之事項中，決定對鑫龍騰公司民國 112 年度個體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 劉裕祥

劉裕祥



金融監督管理委員會核准文號
金管證審字第 1090347472 號

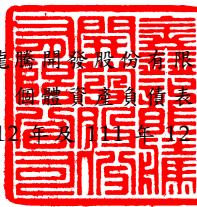
金融監督管理委員會核准文號
金管證審字第 1050024633 號

中華民國 113 年 3 月 11 日

鑫龍騰開發股份有限公司

個體資產負債表

民國 112 年及 111 年 12 月 31 日



單位：新台幣千元

代 碼	資	產	112年12月31日		111年12月31日	
			金	額	%	金
	流動資產					
1100	現金（附註六）		\$ 158,069	2		\$ 199,107
1170	應收帳款（附註四、七及十九）		34,570	1		8,340
1320	存貨（附註四、五、八及二六）		6,198,450	90		6,056,063
1476	其他金融資產—流動（附註九）		216,094	3		219,103
1479	其他流動資產		70,283	1		50,218
1480	取得合約之增額成本（附註四及十九）		<u>120,809</u>	<u>2</u>		<u>138,030</u>
11XX	流動資產合計		<u>6,798,275</u>	<u>99</u>		<u>6,670,861</u>
	非流動資產					
1550	採用權益法之投資（附註四及十）		31,651	1		58,606
1600	不動產、廠房及設備（附註四及十一）		4,345	-		1,949
1755	使用權資產（附註四及十二）		9,615	-		11,752
1780	無形資產（附註四）		711	-		282
1840	遞延所得稅資產（附註四及二一）		82	-		82
1980	其他金融資產—非流動（附註九）		<u>11,508</u>	<u>-</u>		<u>10,451</u>
15XX	非流動資產合計		<u>57,912</u>	<u>1</u>		<u>83,122</u>
1XXX	資產總計		<u>\$6,856,187</u>	<u>100</u>		<u>\$6,753,983</u>
	代 碼	負 債 及 權 益				
	流動負債					
2100	短期借款（附註十三及二六）		\$ -	-		\$ 827,960
2130	合約負債—流動（附註四及十七）		452,055	6		409,683
2150	應付票據（附註十四）		7,904	-		-
2170	應付帳款（附註十四）		182,084	3		186,554
2180	應付帳款—關係人（附註十四及二五）		37,359	1		55,362
2200	其他應付款（附註十五）		63,705	1		35,051
2230	本期所得稅負債（附註二一）		103,801	2		27,056
2280	租賃負債—流動（附註四及十二）		2,154	-		2,109
2322	一營業週期內到期之長期借款（附註十三及二六）		1,931,058	28		2,111,370
2399	其他流動負債		<u>8,536</u>	<u>-</u>		<u>1,654</u>
21XX	流動負債合計		<u>2,788,656</u>	<u>41</u>		<u>3,656,799</u>
	非流動負債					
2540	長期借款（附註十三及二六）		1,386,300	20		740,700
2580	租賃負債—非流動（附註四及十二）		8,134	-		10,288
2645	存入保證金		<u>70</u>	<u>-</u>		<u>-</u>
25XX	非流動負債合計		<u>1,394,504</u>	<u>20</u>		<u>750,988</u>
2XXX	負債合計		<u>4,183,160</u>	<u>61</u>		<u>4,407,787</u>
	權益（附註十八）					
3100	股 本		<u>1,863,099</u>	<u>27</u>		<u>1,863,099</u>
3200	資本公積		<u>156,762</u>	<u>2</u>		<u>156,762</u>
	保留盈餘					
3310	法定盈餘公積		58,801	1		50,070
3350	未分配盈餘		<u>594,365</u>	<u>9</u>		<u>276,265</u>
3300	保留盈餘合計		<u>653,166</u>	<u>10</u>		<u>326,335</u>
3XXX	權益總計		<u>2,673,027</u>	<u>39</u>		<u>2,346,196</u>
	負債及權益總計		<u>\$6,856,187</u>	<u>100</u>		<u>\$6,753,983</u>

後附之附註係本個體財務報告之一部分。

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

個體綜合損益表

民國 112 及 111 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	項目	112年度		111年度	
		金額	%	金額	%
4000	營業收入（附註四及十九）	\$2,047,441	100	\$1,061,576	100
5000	營業成本（附註四）	1,360,851	66	830,159	78
5900	營業毛利	686,590	34	231,417	22
	營業費用（附註二十）				
6100	推銷費用	106,307	5	65,106	6
6200	管理費用	67,194	4	49,707	5
6000	營業費用合計	173,501	9	114,813	11
6900	營業淨利	513,089	25	116,604	11
	營業外收入及支出（附註二十）				
7100	利息收入	2,113	-	910	-
7010	其他收入	5,125	-	4,814	1
7020	其他利益及損失	(12,963)	-	(994)	-
7050	財務成本	(5,195)	-	(4,375)	(1)
7070	採用權益法認列之子公司損失之份額	(15,137)	(1)	(4,515)	-
7000	營業外收入及支出合計	(26,057)	(1)	(4,160)	-
7900	稅前淨利	487,032	24	112,444	11
7950	所得稅費用（附註四及二一）	104,308	5	25,128	2
8500	本年度淨利	\$ 382,724	19	\$ 87,316	9
	每股盈餘（附註二二）				
9750	基本	\$ 2.05		\$ 0.61	
9850	稀釋	\$ 2.05		\$ 0.56	

後附之附註係本個體財務報告之一部分。

董事長：黃學藤



經理人：黃勁嘉



會計主管：蔡佳倫





鑫龍國際有限公司

個體財務報表

民國 112 及 111 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣千元

代碼	111 年 1 月 1 日餘額	普通股股本 \$1,202,951	資本公積 \$ 154,597	保留盈餘			權益總計 \$ 1,716,863
				法定盈餘公積 \$ 28,620	未分配盈餘 \$ 330,695	合計 \$ 359,315	
110 年度盈餘指撥及分配（附註十八）							
B1	法定盈餘公積	-	-	21,450	(21,450)	-	-
B5	現金股利	-	-	-	(60,148)	(60,148)	(60,148)
B9	股票股利	60,148	-	-	(60,148)	(60,148)	-
		<u>60,148</u>	<u>-</u>	<u>21,450</u>	<u>(141,746)</u>	<u>(120,296)</u>	<u>(60,148)</u>
E1	現金增資（附註十八）	<u>600,000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>600,000</u>
N1	股份基礎給付交易（附註十八）	<u>-</u>	<u>2,165</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>2,165</u>
D1	111 年度淨利	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>87,316</u>	<u>87,316</u>	<u>87,316</u>
Z1	111 年 12 月 31 日餘額	<u>1,863,099</u>	<u>156,762</u>	<u>50,070</u>	<u>276,265</u>	<u>326,335</u>	<u>2,346,196</u>
111 年度盈餘指撥及分配（附註十八）							
B1	法定盈餘公積	-	-	8,731	(8,731)	-	-
B5	現金股利	-	-	-	(55,893)	(55,893)	(55,893)
		<u>-</u>	<u>-</u>	<u>8,731</u>	<u>(64,624)</u>	<u>(55,893)</u>	<u>(55,893)</u>
D1	112 年度淨利	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>382,724</u>	<u>382,724</u>	<u>382,724</u>
Z1	112 年 12 月 31 日餘額	<u>\$1,863,099</u>	<u>\$ 156,762</u>	<u>\$ 58,801</u>	<u>\$ 594,365</u>	<u>\$ 653,166</u>	<u>\$2,673,027</u>

後附之附註係本個體財務報告之一部分。

董事長：黃學藤



經理人：黃勁嘉



會計主管：蔡佳倫





民國 112 及 111 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣千元

代 碼		112年度	111年度
營業活動之現金流量			
A10000	本年度稅前淨利	\$ 487,032	\$ 112,444
A20010	收益費損項目		
A20100	折舊費用	3,108	3,082
A20200	攤銷費用	190	317
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	5,195	4,375
A21200	利息收入	(2,113)	(910)
A21900	股份基礎給付酬勞成本	-	2,165
A22300	採權益法認列子公司之投資損失	15,137	4,515
A22500	處分不動產、廠房及設備利益	(727)	(425)
A23700	非金融資產減損損失	11,818	-
A30000	營業資產及負債之淨變動數		
A31150	應收帳款	(26,230)	(8,340)
A31200	存 貨	(48,178)	(2,168,196)
A31240	其他流動資產	(20,065)	(26,306)
A31250	其他金融資產	3,009	411,657
A31270	取得合約之增額成本	17,221	(43,813)
A32125	合約負債	42,372	55,968
A32130	應付票據	7,904	-
A32150	應付帳款	(4,470)	73,378
A32160	應付帳款—關係人	(18,003)	(12,169)
A32180	其他應付款	27,924	(8,772)
A32230	其他流動負債	<u>6,882</u>	<u>928</u>
A33000	營運產生之現金流入（出）	508,006	(1,600,072)
A33100	收取之利息	2,113	910
A33300	支付之利息	(98,674)	(73,365)
A33500	支付所得稅	(<u>27,563</u>)	(<u>44,221</u>)
AAAA	營業活動之淨現金流入（出）	<u>383,882</u>	<u>(1,716,748)</u>
投資活動之現金流量			
B01800	取得採用權益法之投資	-	(30,000)
B02700	取得不動產、廠房及設備	(4,640)	-
B02800	處分不動產、廠房及設備	2,000	571

(接次頁)

(承前頁)

代 碼		112年度	111年度
B03700	存出保證金增加	(\$ 1,057)	(\$ 4,406)
B04500	取得無形資產	(619)	-
BBBB	投資活動之淨現金流出	(4,316)	(33,835)
籌資活動之現金流量			
C00100	短期借款增加	-	827,960
C01300	償還公司債	-	(300,000)
C01600	舉借長期借款	757,578	1,175,406
C01700	償還長期借款	(1,120,250)	(654,568)
C03000	收取存入保證金	70	-
C04020	租賃本金償還	(2,109)	(2,029)
C04500	發放現金股利	(55,893)	(60,148)
C04600	現金增資	-	600,000
CCCC	籌資活動之淨現金流入（出）	(420,604)	<u>1,586,621</u>
EEEE	現金淨減少	(41,038)	(163,962)
E00100	年初現金餘額	<u>199,107</u>	<u>363,069</u>
E00200	年底現金餘額	<u>\$ 158,069</u>	<u>\$ 199,107</u>

後附之附註係本個體財務報告之一部分。

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
個體財務報告附註
民國 112 及 111 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。

本個體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

本個體財務報告於 113 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「IFRS 會計準則」）將不致造成本公司會計政策之重大變動。

(二) 113 年適用之金管會認可之 IFRS 會計準則

新發布／修正／修訂準則及解釋	國際會計準則理事會（IASB）發布之生效日
IFRS 16 之修正「售後租回中之租賃負債」	2024 年 1 月 1 日（註 2）
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
IAS 7 及 IFRS 7 之修正「供應商融資安排」	2024 年 1 月 1 日（註 3）

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。

註 3：第一次適用本修正時，豁免部分揭露規定。

截至本個體財務報告經董事會通過發布日止，本公司評估其他準則、解釋之修正將不致對財務狀況與財務績效造成重大之影響。

(三) IASB 已發布但尚未經金管會認可並發布生效之 IFRS 會計準則

新發布／修正／修訂準則及解釋 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」	I A S B 發布之 生 效 日 (註 1) 未 定
IFRS 17「保險合約」	2023 年 1 月 1 日
IFRS 17 之修正	2023 年 1 月 1 日
IFRS 17 之修正「初次適用 IFRS 17 及 IFRS 9 — 比較資訊」	2023 年 1 月 1 日
IAS 21 之修正「缺乏可兌換性」	2025 年 1 月 1 日 (註 2)

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：適用於 2025 年 1 月 1 日以後開始之年度報導期間。首次適用該修正時，將影響數認列於首次適用日之保留盈餘。當本公司以非功能性貨幣作為表達貨幣時，將影響數調整首次適用日權益項下之國外營運機構兌換差額。

截至本個體財務報告經董事會通過發布日止，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

本個體財務報告係依照證券發行人財務報告編製準則編製。

(二) 編製基礎

除按公允價值衡量之金融工具外，本個體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、在建房地及預付土地款，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) 投資子公司

本公司採用權益法處理對子公司之投資。

子公司係指本公司具有控制之個體。

權益法下，投資原始依成本認列，取得日後帳面金額係隨本公司所享有之子公司損益及其他綜合損益份額與利潤分配而增減。此外，針對本公司可享有子公司其他權益之變動係按持股比例認列。

當本公司對子公司之損失份額等於或超過其在該子公司之權益（包括權益法下子公司之帳面金額及實質上屬於本公司對該子公司淨投資組成部分之其他長期權益）時，係繼續按持股比例認列損失。

取得成本超過本公司於取得日所享有構成業務之子公司可辨認資產及負債淨公允價值份額之數額列為商譽，該商譽係包含於該投資之帳面金額且不得攤銷。

本公司評估減損時，係以財務報告整體考量現金產生單位並比較其可回收金額與帳面金額。嗣後若資產可回收金額增加時，將減損損失之迴轉認列為利益，惟資產於減損損失迴轉後

之帳面金額，不得超過該項資產在未認列減損損失之情況下，減除應提列攤銷後之帳面金額。歸屬於商譽之減損損失不得於後續期間迴轉。

(六) 不動產、廠房及設備

不動產、廠房及設備係以成本認列，後續以成本減除累計折舊後之金額衡量。

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

不動產、廠房及設備除列時，淨處分價款與該資產帳面金額間之差額係認列於損益。

(七) 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值變動之影響。

(八) 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。

(九) 不動產、廠房及設備、使用權資產及無形資產相關資產之減損

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

可回收金額為公允價值減處分成本與其使用價值之較高者。個別資產或現金產生單位之可回收金額若低於其帳面金額

時，將該資產或現金產生單位之帳面金額調減至其可回收金額，減損損失係認列於損益。

(十) 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按攤銷後成本衡量之金融資產。

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

除下列兩種情況外，利息收入係以有效利率乘以金融資產總帳面金額計算：

- A. 購入或創始之信用減損金融資產，利息收入係以信用調整後有效利率乘以金融資產攤銷後成本計算。

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

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

(2) 金融資產之減損

本公司於每一資產負債表日按預期信用損失評估按攤銷後成本衡量之金融資產（含應收帳款）之減損損失。

應收帳款按存續期間預期信用損失認列備抵損失。其他金融資產係先評估自原始認列後信用風險是否顯著增加，若未顯著增加，則按 12 個月預期信用損失認列備抵損失，若已顯著增加，則按存續期間預期信用損失認列備抵損失。

預期信用損失係以發生違約之風險作為權重之加權平均信用損失。12 個月預期信用損失係代表金融工具於報導日後 12 個月內可能違約事項所產生之預期信用損失，存續期間預期信用損失則代表金融工具於預期存續期間所有可能違約事項產生之預期信用損失。

本公司為內部信用風險管理目的，在不考量所持有擔保品之前提下，判定有內部或外部資訊顯示債務人已不可能清償債務，代表金融資產已發生違約。所有金融資產之減損損失係藉由備抵帳戶調降其帳面金額。

(3) 金融資產之除列

本公司僅於對來自金融資產現金流量之合約權利失效，或已移轉金融資產且該資產所有權之幾乎所有風險及報酬已移轉予其他企業時，始將金融資產除列。

按攤銷後成本衡量之金融資產整體除列時，其帳面金額與所收取對價間之差額係認列於損益。

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。

(十一) 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。

(十二) 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。

(十三) 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. 遷延所得稅

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。

本公司於發展重大會計估計值時，管理階層將持續檢視估計與基本假設。

估計及假設不確定性之主要來源－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

	112年12月31日	111年12月31日
庫存現金及週轉金	\$ 54	\$ 54
銀行支票及活期存款	<u>158,015</u>	<u>199,053</u>
	<u>\$158,069</u>	<u>\$199,107</u>

七、應收帳款

應 收 帳 款	112 年 12 月 31 日		111 年 12 月 31 日	
	按攤銷後成本衡量			
總帳面金額	\$ 34,570		\$ 8,340	
減：備抵損失	<u>-</u>		<u>-</u>	
	<u>\$ 34,570</u>		<u>\$ 8,340</u>	

截至資產負債表日止，本公司之應收帳款無逾期之情事，經評估毋須提列備抵損失。

八、存 貨

	112 年 12 月 31 日	111 年 12 月 31 日
在建房地	\$ 5,007,074	\$ 5,716,941
待售房地	1,152,065	339,122
預付土地款	<u>39,311</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 6,198,450</u>	<u>\$ 6,056,063</u>

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。

設定作為借款擔保之存貨金額，請參閱附註二六。

九、其他金融資產—流動及非流動

流 動	112 年 12 月 31 日		111 年 12 月 31 日	
	受限制銀行存款			
預售房屋價金履約保證	<u>\$ 216,094</u>		<u>\$ 219,103</u>	
非 流 動				
存出保證金	<u>\$ 11,508</u>		<u>\$ 10,451</u>	

十、採用權益法投資

投資子公司

	112 年 12 月 31 日		111 年 12 月 31 日	
	持股 金 额	比 例 (%)	持 股 金 额	比 例 (%)
鑫嘉營造股份有限公司	<u>\$ 31,651</u>	<u>100</u>	<u>\$ 58,606</u>	<u>100</u>

112 及 111 年度採用權益法認列之子公司損益之份額，係依據子公司同期間經會計師查核之財務報表認列。

本公司於 110 年度向非關係人收購鑫嘉 100% 股權支付對價與鑫嘉公司淨資產帳面金額之差額產生之商譽 11,818 千元，於 112 年度評估已無未來經濟效益，全數提列減損損失。

十一、不動產、廠房及設備

112 年度

		運輸設備
成	本	
112 年 1 月 1 日餘額		\$ 5,376
增 添		4,640
處 分		(3,395)
112 年 12 月 31 日餘額		<u>6,621</u>
累 計	折 舊	
112 年 1 月 1 日餘額		3,427
折舊費用		971
處 分		(2,122)
112 年 12 月 31 日餘額		<u>2,276</u>
112 年 12 月 31 日淨額		<u>\$ 4,345</u>

111 年度

		運輸設備
成	本	
111 年 1 月 1 日餘額		\$ 7,130
處 分		(1,754)
111 年 1 月 1 日餘額		<u>5,376</u>
累 計	折 舊	
111 年 1 月 1 日餘額		4,090
折舊費用		945
處 分		(1,608)
111 年 12 月 31 日餘額		<u>3,427</u>
111 年 12 月 31 日淨額		<u>\$ 1,949</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

5~7 年

十二、租賃協議

(一) 使用權資產

	112 年 12 月 31 日	111 年 12 月 31 日
使用權資產帳面金額		
建築物	<u>\$ 9,615</u>	<u>\$ 11,752</u>
	112 年度	111 年度
使用權資產之折舊費用		
建築物	<u>\$ 2,137</u>	<u>\$ 2,137</u>

除以上所列折舊費用外，本公司之使用權資產於 112 及 111 年度並未發生重大新增、轉租及減損情形。

(二) 租賃負債

	112 年 12 月 31 日	111 年 12 月 31 日
租賃負債帳面金額		
流動	<u>\$ 2,154</u>	<u>\$ 2,109</u>
非流動	<u>\$ 8,134</u>	<u>\$ 10,288</u>

租賃負債之折現率 (%) 如下：

	112 年 12 月 31 日	111 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

	112 年度	111 年度
短期及低價值租賃費用	<u>\$ 138</u>	<u>\$ 78</u>
租賃之現金流出總額	<u>\$ 2,493</u>	<u>\$ 2,397</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

	<u>112年12月31日</u>	<u>111年12月31日</u>
擔保借款	\$ _____ -	<u>\$827,960</u>

銀行借款之利率於 111 年 12 月 31 日為 1.98%。

(二) 長期借款

	<u>112年12月31日</u>	<u>111年12月31日</u>
擔保借款—陸續於 118 年 6 月到期	\$3,317,358	\$2,852,070
減：列為一營業週期內到 期部分	<u>1,931,058</u> <u>\$1,386,300</u>	<u>2,111,370</u> <u>\$ 740,700</u>
年利率 (%)	2.27~2.75	1.50~2.50

(三) 來自籌資活動之負債變動

112年度

	112年 1月1日	現金流量	合約展期	112年 12月31日
短期借款	\$ 827,960	\$ -	(\$ 827,960)	\$ -
長期借款（含一 年內到期）	<u>2,852,070</u> <u>\$ 3,680,030</u>	<u>(362,672)</u> <u>(\$ 362,672)</u>	<u>827,960</u> <u>\$ _____ -</u>	<u>3,317,358</u> <u>\$ 3,317,358</u>

上述短期及長期借款由本公司董事長或董事長及其配偶為連帶保證人，本公司為長短期借款提供之擔保品，參閱附註二六。

十四、應付票據及帳款（含關係人）

112 年及 111 年 12 月 31 日之應付票據及帳款（含關係人）皆因營業而發生。

十五、其他應付款

	<u>112年12月31日</u>	<u>111年12月31日</u>
應付廣告費	\$ 21,376	\$ 12,001
應付薪資及獎金	10,928	10,176
應付員工及董事酬勞	20,293	4,685
應付利息	3,582	2,852
(接次頁)		

(承前頁)

	112 年 12 月 31 日	111 年 12 月 31 日
其　　他	<u>\$ 7,526</u>	<u>\$ 5,337</u>
	<u>\$ 63,705</u>	<u>\$ 35,051</u>

十六、退職後福利計劃

本公司所適用「勞工退休金條例」之退休金制度，係屬政府管理之確定提撥退休計畫，依員工每月薪資 6% 提撥退休金至勞工保險局之個人專戶。

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：

	12 個月內	12 個月後	合計
<u>112 年 12 月 31 日</u>			
資　　產			
應收帳款	\$ 34,570	\$ -	\$ 34,570
存　　貨	792,098	5,406,352	6,198,450
其他金融資產－流動	92,280	123,814	216,094
取得合約之增額成本	<u>18,828</u>	<u>101,981</u>	<u>120,809</u>
	<u>\$ 937,776</u>	<u>\$ 5,632,147</u>	<u>\$ 6,569,923</u>
百分比 (%)	<u>14</u>	<u>86</u>	<u>100</u>
負　　債			
合約負債－流動	\$ 136,766	\$ 315,289	\$ 452,055
應付票據	7,904	-	7,904
應付帳款	145,977	36,107	182,084
應付帳款－關係人	37,359	-	37,359
一營業週期內到期之長期借款	<u>1,182,450</u>	<u>748,608</u>	<u>1,931,058</u>
	<u>\$ 1,510,456</u>	<u>\$ 1,100,004</u>	<u>\$ 2,610,460</u>
百分比 (%)	<u>58</u>	<u>42</u>	<u>100</u>
<u>111 年 12 月 31 日</u>			
資　　產			
應收帳款	\$ 8,340	\$ -	\$ 8,340
存　　貨	1,298,150	4,757,913	6,056,063

(接次頁)

(承前頁)

	12個月內	12個月後	合計
其他金融資產－流動 取得合約之增額成本	\$ 203,165 73,355 <u>\$ 1,583,010</u>	\$ 15,938 64,675 <u>\$ 4,838,526</u>	\$ 219,103 138,030 <u>\$ 6,421,536</u>

百分比 (%)	<u>25</u>	<u>75</u>	<u>100</u>
---------	-----------	-----------	------------

負 債

短期借款	\$ -	\$ 827,960	\$ 827,960
合約負債－流動	220,192	189,491	409,683
應付帳款	159,376	27,178	186,554
應付帳款－關係人	55,362	-	55,362
一營業週期內到期之長期借款	-	<u>2,111,370</u>	<u>2,111,370</u>
	<u>\$ 434,930</u>	<u>\$ 3,155,999</u>	<u>\$ 3,590,929</u>

百分比 (%)	<u>12</u>	<u>88</u>	<u>100</u>
---------	-----------	-----------	------------

十八、權益

(一) 股本

普通股

	112年12月31日	111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>
已發行且已收足股款之 股數(千股)	<u>186,310</u>	<u>186,310</u>
已發行股本	<u>\$1,863,099</u>	<u>\$1,863,099</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

	112 年 12 月 31 日	111 年 12 月 31 日
得用以彌補虧損、發放 現金或撥充股本（註）		
股票發行溢價	\$155,187	\$155,187
員工認股權失效	<u>1,575</u>	<u>1,575</u>
	<u>\$156,762</u>	<u>\$156,762</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%。

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 112 年 6 月及 111 年 6 月股東常會報告。本公司 111 及 110 年度之其餘盈餘分配項目業經 112 年 6 月及 111 年 6 月股東常會決議通過。

	盈 餘 分 配 案		每 股 股 利 (元)	
	111 年 度	110 年 度	111 年 度	110 年 度
法定盈餘公積	\$ 8,731	\$ 21,450		
現金股利	55,893	60,148	\$ 0.3	\$ 0.5
股票股利	-	60,148	-	0.5

本公司於 113 年 3 月董事會決議 112 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	\$ 38,272	
現金股利	298,096	\$ 1.6

上述現金股利已由董事會決議分配，其餘尚待 113 年 6 月股東常會報告。

十九、收入

(一) 合約餘額

	112 年	111 年	111 年
	12 月 31 日	12 月 31 日	1 月 1 日
應收帳款	<u>\$ 34,570</u>	<u>\$ 8,340</u>	<u>\$ _____</u>
合約負債—流動			
預收房地款	<u>\$ 452,055</u>	<u>\$ 409,683</u>	<u>\$ 353,715</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：

	112 年度	111 年度
	<u>\$175,065</u>	<u>\$ 69,671</u>
預收房地款		

(二) 合約成本相關資產

	112 年 12 月 31 日	111 年 12 月 31 日
	<u>\$120,809</u>	<u>\$138,030</u>
取得合約之增額成本		

(三) 客戶合約收入之細分

個 案	名 稱	112 年度
營建收入		
中正 O8		\$ 465,181
鑫天地 2		<u>1,582,260</u>
		<u>\$2,047,441</u>

個案名稱	111 年度
營建收入	
中正 O8	\$ 995,572
仁武草潭	<u>66,004</u>
	<u><u>\$1,061,576</u></u>

二十、稅前淨利

(一) 其他利益及損失

	112 年度	111 年度
手續費	(\$ 1,145)	(\$ 994)
減損損失（附註十）	<u>(11,818)</u>	<u>-</u>
	<u><u>(\$12,963)</u></u>	<u><u>(\$ 994)</u></u>

(二) 財務成本

	112 年度	111 年度
金融機構借款及可轉換 公司債利息	\$ 99,158	\$ 74,860
可轉換公司債折價攤銷 之利息	-	2,759
租賃負債利息	<u>246</u>	<u>290</u>
	<u>99,404</u>	<u>77,909</u>
減：列入符合要件資產成 本（利息資本化）	<u>94,209</u>	<u>73,534</u>
	<u><u>\$ 5,195</u></u>	<u><u>\$ 4,375</u></u>
利息資本化利率 (%)	1.98~2.75	1.45~2.50

(三) 折舊及攤銷

	112 年度	111 年度
不動產、廠房及設備	\$ 971	\$ 945
使用權資產	2,137	2,137
無形資產	<u>190</u>	<u>317</u>
	<u><u>\$ 3,298</u></u>	<u><u>\$ 3,399</u></u>

折舊費用依功能別彙總
營業費用

\$ 3,108 \$ 3,082

攤銷費用依功能別彙總
營業費用

\$ 190 \$ 317

(四) 員工福利費用

	112 年度	111 年度
短期員工福利		
薪 資	\$ 50,568	\$ 32,644
勞 健 保	1,943	1,818
其 他	<u>2,150</u>	<u>1,153</u>
	54,661	35,615
退職後福利		
確定提撥計畫	833	748
	<u>\$ 55,494</u>	<u>\$ 36,363</u>
依功能別彙總		
營業費用	<u>\$ 55,494</u>	<u>\$ 36,363</u>

(五) 員工酬勞及董事酬勞

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事酬勞。

113 年及 112 年 3 月董事會決議 112 及 111 年度之員工及董事酬勞分別按稅前淨利 1% 及 3% 提撥（皆以現金發放）如下：

	112 年度	111 年度
員工酬勞	\$ 5,074	\$ 1,171
董事酬勞	15,219	3,514

年度個體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。

111 及 110 年度員工及董事酬勞之實際配發金額與個體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

	112 年度	111 年度
當期所得稅		
本期產生者	\$103,199	\$ 23,626

(接次頁)

(承前頁)

	112 年度	111 年度
未分配盈餘加徵	\$ 1,135	\$ 3,638
以前年度之調整	(26)	(2,136)
	<u>\$104,308</u>	<u>\$ 25,128</u>

會計所得與所得稅費用調節如下：

	112 年度	111 年度
稅前淨利	<u>\$487,032</u>	<u>\$112,444</u>
稅前淨利按法定利率計算之所得稅	\$ 97,406	\$ 22,489
土 增 稅	327	126
未分配盈稅加徵	1,135	3,638
以前年度之調整	(26)	(2,136)
稅上不可減除之費損	<u>5,466</u>	<u>1,011</u>
	<u>\$104,308</u>	<u>\$ 25,128</u>

(二) 112 年及 111 年 12 月 31 日之本期所得稅負債皆為應付所得稅。

(三) 遲延所得稅資產與負債

遞延所得稅資產及負債之變動如下：

112 年度

遞 延 所 得 稅 資 產	年 初 餘 額	認 列 於 損 益	年 底 餘 額
	其 他	\$ 82	\$ -

111 年度

遞 延 所 得 稅 資 產	年 初 餘 額	認 列 於 損 益	年 底 餘 額
	其 他	\$ 82	\$ -

(四) 所得稅核定情形

本公司截至 110 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

	112 年度	111 年度
用以計算基本每股盈餘之淨利	\$382,724	\$ 87,316
具稀釋作用之影響	<u>-</u>	<u>2,515</u>
用以計算稀釋每股盈餘之淨利	<u>\$382,724</u>	<u>\$ 89,831</u>

股 數

單位：千股

	112 年度	111 年度
用以計算基本每股盈餘之普通股 加權平均股數	186,310	143,077
具稀釋作用潛在普通股之影響		
員工酬勞	326	128
可轉換公司債	<u>-</u>	<u>17,908</u>
用以計算稀釋每股盈餘之普通股 加權平均股數	<u>186,636</u>	<u>161,113</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。

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) 金融工具之種類

	112 年 12 月 31 日	111 年 12 月 31 日
金 融 資 產		
按攤銷後成本衡量之金融資產（註 1）	\$ 420,241	\$ 437,001
金 融 負 債		
按攤銷後成本衡量(註 2)	3,608,480	3,956,997

註 1： 餘額係包含現金、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、應付票據、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、長期借款及存入保證金等按攤銷後成本衡量之金融負債。

(三) 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、應付票據及應付帳款。

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：

	112 年 12 月 31 日	111 年 12 月 31 日
具公允價值利率風險		
金融負債	\$ 10,288	\$ 12,397
具現金流量利率風險		
金融資產	374,109	418,156
金融負債	3,317,358	3,680,030

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 112 及 111 年度之稅前淨利將分別減少／增加 33,173 千元及 36,800 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約條款之遵循。

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
<u>112 年 12 月 31 日</u>			
應付票據	\$ 7,904	\$ -	\$ 7,904
應付帳款（含關係人）	183,336	36,107	219,443
其他應付款	63,705	-	63,705

(接次頁)

(承前頁)

	1年內	1年後	合計
長期借款	\$ 1,246,394	\$ 2,293,211	\$ 3,539,605
租賃負債	2,354	8,452	10,806
	<u>\$ 1,503,693</u>	<u>\$ 2,337,770</u>	<u>\$ 3,841,463</u>

租賃負債到期分析之進一步資訊如下：

	短於1年	1~5年
租賃負債	<u>\$ 2,354</u>	<u>\$ 8,452</u>

	1年內	1年後	合計
<u>111年12月31日</u>			
短期借款	\$ 17,718	\$ 827,960	\$ 845,678
應付帳款（含關係人）	214,738	27,178	241,916
其他應付款	35,051	-	35,051
長期借款	1,068,798	1,931,348	3,000,146
租賃負債	2,354	10,806	13,160
	<u>\$ 1,338,659</u>	<u>\$ 2,797,292</u>	<u>\$ 4,135,951</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>\$ 9,594</u>	<u>\$ 1,212</u>

(2) 融資額度

	112年12月31日	111年12月31日
有擔保銀行借款額度		
已動用金額	\$ 3,317,358	\$ 3,680,030
未動用金額	<u>2,676,672</u>	<u>1,404,230</u>
	<u>\$ 5,994,030</u>	<u>\$ 5,084,260</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
天玉營造股份有限公司(天玉公司)	實質關係人
鑫嘉營造股份有限公司(鑫嘉公司)	子公司
黃學藤	本公司之董事長
陳雅琴	本公司之董事長配偶
陳財發	本公司之董事

(二) 進貨

關係人名稱	112 年度	111 年度
天玉公司	\$451,720	\$217,180
鑫嘉公司	<u>161,733</u>	<u>36,393</u>
	<u>\$613,453</u>	<u>\$253,573</u>

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

(三) 應付帳款

關係人名稱	112 年 12 月 31 日	111 年 12 月 31 日
天玉公司	\$ -	\$ 48,576
鑫嘉公司	<u>37,359</u>	<u>6,786</u>
	<u>\$37,359</u>	<u>\$55,362</u>

(四) 承租協議

請參閱附註十二。

(五) 背書保證

關係人提供之背書保證，請參閱附註十三。

(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：

	112 年度	111 年度
短期員工福利	\$ 28,308	\$ 13,972
退職後福利	<u>217</u>	<u>190</u>
	<u>\$ 28,525</u>	<u>\$ 14,162</u>

(七) 其他

本公司與天玉公司簽訂若干工程營造契約，契約總價為 937,210 千元，截至 112 年 12 月 31 日已執行 777,415 千元。

本公司與鑫嘉公司簽訂若干工程營造契約，契約總價為 964,075 千元，截至 112 年 12 月 31 日已執行 267,438 千元。

二六、質抵押之資產

下列資產業經提供為融資借款之擔保品：

	<u>112 年 12 月 31 日</u>	<u>111 年 12 月 31 日</u>
存 貨		
在建房地	\$5,007,074	\$5,716,941
待售房地	<u>1,127,664</u>	-
	<u>\$6,134,738</u>	<u>\$5,716,941</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：附表一。
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. 被投資公司資訊：附表二。

(三) 大陸投資資訊：本公司無大陸轉投資事業。

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

二九、部門資訊

個體報告得免編製部門資訊。

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 112 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

附表一

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）貨之額比率 (%)	授信期間單	價	授信期間餘	佔總應收（付）票據、帳款額之比率 (%)			
本公司 鑫嘉營造股份有限公司	天玉營造股份有限公司 本公司	實質關係人 母公司	進貨 銷貨	\$451,720 (231,494)	34 (100)	估驗後付款 估驗後收款	註 註	註 註	\$ - 37,359	- 100	

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

被投資公司資訊

民國 112 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

附表二

單位：新台幣千元

(除另註明外)

投 資 公 司 名 稱	被 投 資 公 司 名 稱	所 在 地 區	主 要 营 業 項 目	原 始 投 資 金 額			年 底 持 股 情 形	被 投 資 公 司 本 年 度 認 列	本 年 度 認 列	
				本 年	年 底	去 年				
本公司	鑫嘉營造股份有限公司	台 湾	房屋建築營造	\$ 63,160	\$ 63,160		5,250,000 100	\$ 31,651	\$ 26,388 (\$ 15,137)	備 註

註：本年度認列之投資損益包括逆流交易之未實現利益。

鑫龍騰開發股份有限公司

主要股東資訊

民國 112 年 12 月 31 日

附表三

主 要 股 東 名 稱	股 份	
	持 有 股 數 (股)	持 股 比 例 (%)
天玉投資開發股份有限公司	35,809,889	19.22
石琳投資開發股份有限公司	14,147,914	7.59
瑞益投資股份有限公司	11,320,000	6.07
張志豪	10,500,000	5.63

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。本公司個體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。

附件八

鑫龍騰開發股份有限公司

113 年度個體財務報告暨會計師查核報告

鑫龍騰開發股份有限公司

個體財務報告暨會計師查核報告
民國113及112年度

地址：高雄市鼓山區龍水里明誠四路33號
電話：(07)555-7880

§ 目 錄 §

項	目 頁	次	財	務	報	告
			附	註	編	號
一、封面	1					-
二、目錄	2					-
三、會計師查核報告	3~6					-
四、個體資產負債表	7					-
五、個體綜合損益表	8					-
六、個體權益變動表	9					-
七、個體現金流量表	10~11					-
八、個體財務報告附註						
(一) 公司沿革	12					一
(二) 通過財務報告之日期及程序	12					二
(三) 新發布及修訂準則及解釋之適用	12~14					三
(四) 重大會計政策之彙總說明	14~22					四
(五) 重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源	22~23					五
(六) 重要會計項目之說明	23~38					六~二四
(七) 關係人交易	38~39					二五
(八) 質抵押之資產	39					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	39					二七
(十三) 附註揭露事項						
1. 重大交易事項相關資訊	40					二八
2. 轉投資事業相關資訊	40					二八
3. 大陸投資資訊	40					二八
4. 主要股東資訊	40					二八
(十四) 部門資訊	40					二九
九、重要會計項目明細表	45~59					-

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 113 年及 112 年 12 月 31 日之個體資產負債表，暨民國 113 及 112 年 1 月 1 日至 12 月 31 日之個體綜合損益表、個體權益變動表、個體現金流量表，以及個體財務報表附註（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，上開個體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編製，足以允當表達鑫龍騰公司民國 113 年及 112 年 12 月 31 日之個體財務狀況，暨民國 113 及 112 年 1 月 1 日至 12 月 31 日之個體財務績效及個體現金流量。

查核意見之基礎

本會計師係依照會計師受託查核簽證財務報表規則及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個體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 113 年度個體財務報表之查核最為重要之事項。該等事項已於查核個體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 113 年度個體財務報表之關鍵查核事項敘明如下：

收入認列

鑫龍騰公司 113 年度營業收入為新台幣 1,504,851 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流程之主要內部控制的設計及執行有效性。
- 二、自銷售房地收入明細帳中，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，以確認鑫龍騰公司收入認列之真實性。

管理階層與治理單位對個體財務報表之責任

管理階層之責任係依照證券發行人財務報告編製準則編製允當表達之個體財務報表，且維持與個體財務報表編製有關之必要內部控制，以確保個體財務報表未存有導因於舞弊或錯誤之重大不實表達。

於編製個體財務報表時，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（含審計委員會）負有監督財務報導流程之責任。

會計師查核個體財務報表之責任

本會計師查核個體財務報表之目的，係對個體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，惟依照審計準則執行之查核工作無法保證必能偵出個體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個體財務報表使用者所作之經濟決策，則被認為具有重大性。

本會計師依照審計準則查核時，運用專業判斷及專業懷疑。本會計師亦執行下列工作：

- 一、辨認並評估個體財務報表導因於舞弊或錯誤之重大不實表達風險，對所評估之風險設計及執行適當之因應對策，並取得足夠及適切之查核證據以作為查核意見之基礎。因舞弊可能涉及共謀、偽造、故意遺漏、不實聲明或踰越內部控制，未偵出導因於舞弊之重大不實表達之風險高於導因於錯誤者。
- 二、對與查核攸關之內部控制取得必要之瞭解，以設計當時情況下適當之查核程序，惟其目的非對鑫龍騰公司內部控制之有效性表示意見。
- 三、評估管理階層所採用會計政策之適當性，及其所作會計估計與相關揭露之合理性。
- 四、依據所取得之查核證據，對管理階層採用繼續經營會計基礎之適當性，以及使鑫龍騰公司繼續經營之能力可能產生重大疑慮之事件或情況是否存在重大不確定性，作出結論。本會計師若認為該等事件或情況存在重大不確定性，則須於查核報告中提醒個體財務報表使用者注意個體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、評估個體財務報表（包括相關附註）之整體表達、結構及內容，以及財務報表是否允當表達相關交易及事件。
- 六、對於鑫龍騰公司內組成個體之財務資訊取得足夠適切之查核證據，以對個體財務報表表示意見。本會計師負責查核案件指導、監督及執行，並負責形成鑫龍騰公司查核意見。

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

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

本會計師從與治理單位溝通之事項中，決定對鑫龍騰公司民國 113 年度個體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 劉 裕 祥



會計師 王 兆 群



劉裕祥

王兆群

金融監督管理委員會核准文號
金管證審字第 1050024633 號

金融監督管理委員會核准文號
金管證審字第 1090347472 號

中 華 民 國 114 年 3 月 11 日

鑫龍勝研紙業有限公司
個體資產自備去
民國 113 年及 112 年 12 月 31 日



單位：新台幣千元

代 碼	資 產	產	113年12月31日		112年12月31日	
			金額	%	金額	%
流動資產						
1100	現金（附註六）		\$ 433,450	5	\$ 158,069	2
1170	應收帳款（附註四、七及十九）		300	-	34,570	1
1200	其他應收款（附註八）		45,300	-	-	-
1210	其他應收款—關係人（附註二五）		23,333	-	-	-
1320	存貨（附註四、五、八及二六）		7,393,299	85	6,198,450	90
1476	其他金融資產—流動（附註九）		496,705	6	216,094	3
1479	其他流動資產		101,871	1	70,283	1
1480	取得合約之增額成本（附註四及十九）		<u>222,620</u>	<u>3</u>	<u>120,809</u>	<u>2</u>
11XX	流動資產合計		<u>8,716,878</u>	<u>100</u>	<u>6,798,275</u>	<u>99</u>
非流動資產						
1550	採用權益法之投資（附註四及十）		-	-	31,651	1
1600	不動產、廠房及設備（附註四及十一）		3,406	-	4,345	-
1755	使用權資產（附註四及十二）		7,478	-	9,615	-
1780	無形資產（附註四）		398	-	711	-
1840	遞延所得稅資產（附註四及二一）		82	-	82	-
1980	其他金融資產—非流動（附註九）		<u>9,951</u>	<u>-</u>	<u>11,508</u>	<u>-</u>
15XX	非流動資產合計		<u>21,315</u>	<u>-</u>	<u>57,912</u>	<u>1</u>
1XXX	資產總計		<u>\$8,738,193</u>	<u>100</u>	<u>\$6,856,187</u>	<u>100</u>
代 碼	負 債 及 權 益					
流動負債						
2100	短期借款（附註十三及二六）		\$ 269,080	3	\$ -	-
2130	合約負債—流動（附註四及十九）		685,840	8	452,055	6
2150	應付票據（附註十四）		1,166	-	7,904	-
2170	應付帳款（附註十四）		207,801	2	182,084	3
2180	應付帳款—關係人（附註十四及二五）		91,412	1	37,359	1
2200	其他應付款（附註十五）		66,209	1	63,705	1
2230	本期所得稅負債		59,805	1	103,801	2
2280	租賃負債—流動（附註四及十二）		2,236	-	2,154	-
2322	一營業週期內到期之長期借款（附註十三及二六）		3,382,343	39	1,931,058	28
2399	其他流動負債		<u>7,920</u>	<u>-</u>	<u>8,536</u>	<u>-</u>
21XX	流動負債合計		<u>4,773,812</u>	<u>55</u>	<u>2,788,656</u>	<u>41</u>
非流動負債						
2540	長期借款（附註十三及二六）		1,158,100	13	1,386,300	20
2580	租賃負債—非流動（附註四及十二）		5,897	-	8,134	-
2645	存入保證金		-	-	70	-
2650	採用權益法之投資貸餘（附註四及十）		<u>13,054</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
25XX	非流動負債合計		<u>1,177,051</u>	<u>13</u>	<u>1,394,504</u>	<u>20</u>
2XXX	負債合計		<u>5,950,863</u>	<u>68</u>	<u>4,183,160</u>	<u>61</u>
權益（附註十八）						
3100	普通股股本		<u>1,863,099</u>	<u>21</u>	<u>1,863,099</u>	<u>27</u>
3200	資本公積		<u>156,762</u>	<u>2</u>	<u>156,762</u>	<u>2</u>
	保留盈餘					
3310	法定盈餘公積		97,073	1	58,801	1
3350	未分配盈餘		<u>670,396</u>	<u>8</u>	<u>594,365</u>	<u>9</u>
3300	保留盈餘合計		<u>767,469</u>	<u>9</u>	<u>653,166</u>	<u>10</u>
3XXX	權益總計		<u>2,787,330</u>	<u>32</u>	<u>2,673,027</u>	<u>39</u>
負債及權益總計						
			<u>\$8,738,193</u>	<u>100</u>	<u>\$6,856,187</u>	<u>100</u>

後附之附註係本個體財務報告之一部分。

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
個體綜合損益表

民國 113 及 112 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		113年度		112年度	
		金額	%	金額	%
4000	營業收入（附註四及十九）	\$1,504,851	100	\$2,047,441	100
5000	營業成本（附註四及二五）	785,875	52	1,360,851	66
5900	營業毛利	718,976	48	686,590	34
	營業費用（附註二十）				
6100	推銷費用	94,323	6	106,307	5
6200	管理費用	77,626	5	67,194	4
6000	營業費用合計	171,949	11	173,501	9
6900	營業淨利	547,027	37	513,089	25
	營業外收入及支出（附註二十）				
7100	利息收入	3,877	-	2,113	-
7010	其他收入	3,945	-	5,125	-
7020	其他利益及損失	(3,448)	-	(12,963)	-
7050	財務成本	(6,104)	-	(5,195)	-
7070	採用權益法認列之子公司損失之份額	(21,372)	(2)	(15,137)	(1)
7000	營業外收入及支出合計	(23,102)	(2)	(26,057)	(1)
7900	稅前淨利	523,925	35	487,032	24
7950	所得稅費用（附註四及二一）	111,526	8	104,308	5
8500	本年度淨利	\$ 412,399	27	\$ 382,724	19
	每股盈餘（附註二二）				
9750	基 本	\$ 2.21		\$ 2.05	
9850	稀 釋	\$ 2.21		\$ 2.05	

後附之附註係本個體財務報告之一部分。

董事長：黃學藤

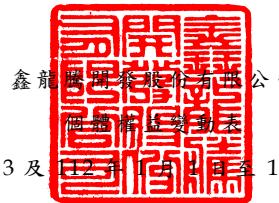


經理人：黃勁嘉



會計主管：蔡佳倫





鑫龍膠帶股份有限公司

個體財務報告表

民國 113 及 112 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣千元

代碼	普通股股本	資本公積	保留盈餘			權益總計
			法定盈餘公積	未分配盈餘	合計	
A1	112 年 1 月 1 日餘額	\$1,863,099	\$ 156,762	\$ 50,070	\$ 276,265	\$ 326,335
111 年度盈餘指撥及分配（附註十八）						
B1	法定盈餘公積	-	-	8,731	(8,731)	-
B5	現金股利	-	-	-	(55,893)	(55,893)
		-	-	8,731	(64,624)	(55,893)
D1	112 年度淨利	-	-	-	382,724	382,724
Z1	112 年 12 月 31 日餘額	1,863,099	156,762	58,801	594,365	653,166
112 年度盈餘指撥及分配（附註十八）						
B1	法定盈餘公積	-	-	38,272	(38,272)	-
B5	現金股利	-	-	-	(298,096)	(298,096)
		-	-	38,272	(336,368)	(298,096)
D1	113 年度淨利	-	-	-	412,399	412,399
Z1	113 年 12 月 31 日餘額	\$1,863,099	\$ 156,762	\$ 97,073	\$ 670,396	\$ 767,469
						\$2,787,330

後附之附註係本個體財務報告之一部分。

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

個體現金流量表

民國 113 及 112 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

單位：新台幣千元

代 碼		113年度	112年度
營業活動之現金流量			
A10000	本年度稅前淨利	\$ 523,925	\$ 487,032
A20010	收益費損項目		
A20100	折舊費用	3,076	3,108
A20200	攤銷費用	313	190
A20900	財務成本	6,104	5,195
A21200	利息收入	(3,877)	(2,113)
A22300	採用權益法認列之子公司損失之份額	21,372	15,137
A22500	處分不動產、廠房及設備利益	-	(727)
A23700	非金融資產減損損失	-	11,818
A30000	營業資產及負債之淨變動數		
A31150	應收帳款	34,270	(26,230)
A31180	其他應收款	(45,300)	-
A31200	存 貨	(1,096,400)	(48,178)
A31240	其他流動資產	(31,588)	(20,065)
A31250	其他金融資產	(280,611)	3,009
A31270	取得合約之增額成本	(101,811)	17,221
A32125	合約負債	233,785	42,372
A32130	應付票據	(6,738)	7,904
A32150	應付帳款	25,717	(4,470)
A32160	應付帳款—關係人	54,053	(18,003)
A32180	其他應付款	4,105	27,924
A32230	其他流動負債	(616)	6,882
A33000	營運產生之現金流入（出）	(660,221)	508,006
A33100	收取之利息	3,877	2,113
A33300	支付之利息	(106,154)	(98,674)
A33500	支付所得稅	(155,522)	(27,563)
AAAAA	營業活動之淨現金流入（出）	(918,020)	383,882
投資活動之現金流量			
B02700	取得不動產、廠房及設備	-	(4,640)
B02800	處分不動產、廠房及設備	-	2,000
B03700	存出保證金增加	-	(1,057)
B03800	存出保證金減少	1,557	-
B04500	取得無形資產	-	(619)
BBBB	投資活動之淨現金流入（出）	1,557	(4,316)

(接次頁)

(承前頁)

代 碼		113年度	112年度
	籌資活動之現金流量		
C00100	短期借款增加	\$ 464,080	\$ -
C00200	短期借款減少	(195,000)	-
C01600	舉借長期借款	1,912,205	757,578
C01700	償還長期借款	(689,120)	(1,120,250)
C03000	存入保證金增加	-	70
C03100	存入保證金減少	(70)	-
C04020	租賃本金償還	(2,155)	(2,109)
C04500	發放現金股利	(298,096)	(55,893)
CCCC	籌資活動之淨現金流入（出）	<u>1,191,844</u>	<u>(420,604)</u>
EEEE	現金淨增加（減少）	275,381	(41,038)
E00100	年初現金餘額	<u>158,069</u>	<u>199,107</u>
E00200	年底現金餘額	<u>\$ 433,450</u>	<u>\$ 158,069</u>

後附之附註係本個體財務報告之一部分。

董事長：黃學藤



經理人：黃勁嘉

- 11 -

會計主管：蔡佳倫



鑫龍騰開發股份有限公司
個體財務報告附註
民國 113 及 112 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。

本個體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

本個體財務報告於 114 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) 初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「IFRS 會計準則」），將不致造成本公司會計政策之重大變動。

(二) 114 年適用之金管會認可之 IFRS 會計準則

新發布／修正／修訂準則及解釋	IASB 發布之生效日
IAS 21 之修正「缺乏可兌換性」	2025 年 1 月 1 日（註 1）
IFRS 9 及 IFRS 7 之修正「金融工具之分類與衡量之修正」有關金融資產分類之應用指引修正內容	2026 年 1 月 1 日（註 2）

註 1：適用於 2025 年 1 月 1 日以後開始之年度報導期間。初次適用該修正時，不得重編比較期間，而應將影響數認列於初次適用日之保留盈餘或權益項下之國外營運機構兌換差額（依適當者）以及相關受影響之資產及負債。

註 2：適用於 2026 年 1 月 1 日以後開始之年度報導期間，企業亦得選擇於 2025 年 1 月 1 日提前適用。初次適用該修正時，應追溯適用但無須重編比較期間，並將初次適用之影響數認列於初次適用日。惟若企業不使用後見之明即能重編時，得選擇重編比較期間。

截至本個體財務報告經董事會通過發布日止，本公司評估上述準則、解釋之修正將不致對財務狀況與財務績效造成重大之影響。

(三) IASB 已發布但尚未經金管會認可並發布生效之 IFRS 會計準則

新發布／修正／修訂準則及解釋	IASB 發布之生效日(註)
「IFRS 會計準則之年度改善—第 11 冊」	2026 年 1 月 1 日
IFRS 9 及 IFRS 7 之修正「金融工具之分類與衡量之修正」有關金融負債除列之應用指引修正內容	2026 年 1 月 1 日
IFRS 9 及 IFRS 7 之修正「涉及自然依賴型電力之合約」	2026 年 1 月 1 日
IFRS 10 及 IAS 28 之修正「投資者與其關聯企業或合資間之資產出售或投入」	未 定
IFRS 17「保險合約」	2023 年 1 月 1 日
IFRS 17 之修正	2023 年 1 月 1 日
IFRS 17 之修正「初次適用 IFRS 17 及 IFRS 9 — 比較資訊」	2023 年 1 月 1 日
IFRS 18「財務報表中之表達與揭露」	2027 年 1 月 1 日
IFRS 19「不具公共課責性之子公司：揭露」	2027 年 1 月 1 日

註：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。

IFRS 18「財務報表中之表達與揭露」

IFRS 18 將取代 IAS 1「財務報表之表達」，該準則主要變動包括：

- 損益表應將收益及費損項目分為營業、投資、籌資、所得稅及停業單位種類。
- 損益表應列報營業損益、籌資前稅前損益以及損益之小計及總計。

- 提供指引以強化彙總及細分規定：本公司須辨認個別交易或其他事項所產生之資產、負債、權益、收益、費損及現金流量，並以共同特性為基礎進行分類與彙總，俾使主要財務報表列報之各單行項目至少具有一項類似特性。具有非類似特性之項目於主要財務報表及附註中應予細分。本公司僅於無法找出較具資訊性之標示時，始將該等項目標示為「其他」。
- 增加管理階層定義之績效衡量之揭露：本公司於進行財務報表外之公開溝通，以及向財務報表使用者溝通對本公司整體財務績效某一層面之管理階層觀點時，應於財務報表單一附註揭露管理階層定義之績效衡量相關資訊，包括該衡量之描述、如何計算、其與 IFRS 會計準則明定之小計或總計之調節以及相關調節項目之所得稅與非控制權益影響等。

除上述影響外，截至本個體財務報告經董事會通過發布日止，本公司仍持續評估各號準則、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

本個體財務報告係依照證券發行人財務報告編製準則編製。

(二) 編製基礎

除按公允價值衡量之金融工具外，本個體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. 於資產負債表日不具有實質權利可將清償期限遞延至資產負債表日後至少12個月之負債。

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) 建造工程之會計處理

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、在建房地及預付土地款，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) 投資子公司

本公司採用權益法處理對子公司之投資。

子公司係指本公司具有控制之個體。

權益法下，投資原始依成本認列，取得日後帳面金額係隨本公司所享有之子公司損益及其他綜合損益份額與利潤分配而增減。此外，針對本公司可享有子公司其他權益之變動係按持股比例認列。

當本公司對子公司之損失份額等於或超過其在該子公司之權益（包括權益法下子公司之帳面金額及實質上屬於本公司對該子公司淨投資組成部分之其他長期權益）時，係繼續按持股比例認列損失。

取得成本超過本公司於取得日所享有構成業務之子公司可辨認資產及負債淨公允價值份額之數額列為商譽，該商譽係包含於該投資之帳面金額且不得攤銷。

本公司評估減損時，係以財務報告整體考量現金產生單位並比較其可回收金額與帳面金額。嗣後若資產可回收金額增加時，將減損損失之迴轉認列為利益，惟資產於減損損失迴轉後之帳面金額，不得超過該項資產在未認列減損損失之情況下，減除應提列攤銷後之帳面金額。歸屬於商譽之減損損失不得於後續期間迴轉。

本公司與子公司之順逆流交易未實現損益於個體財務報告予以銷除，本公司與子公司之逆流及側流交易所產生之損益，

僅在與本公司對子公司權益無關之範圍內，認列於個體財務報告。

(六) 不動產、廠房及設備

不動產、廠房及設備係以成本認列，後續以成本減除累計折舊後之金額衡量。

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

不動產、廠房及設備除列時，淨處分價款與該資產帳面金額間之差額係認列於損益。

(七) 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值變動之影響。

(八) 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。

(九) 不動產、廠房及設備、使用權資產、無形資產及合約成本相關資產之減損

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

可回收金額為公允價值減處分成本與其使用價值之較高者。個別資產或現金產生單位之可回收金額若低於其帳面金額

時，將該資產或現金產生單位之帳面金額調減至其可回收金額，減損損失係認列於損益。

因客戶合約所認列之存貨、不動產、廠房及設備及無形資產先依存貨減損規定及上述規定認列減損，次依合約成本相關資產之帳面金額超過提供相關商品或勞務預期可收取之對價剩餘金額扣除直接相關成本後之金額認列為減損損失，續將合約成本相關資產之帳面金額計入所屬現金產生單位，以進行現金產生單位之減損評估。

當減損損失於後續迴轉時，該資產、現金產生單位或合約成本相關資產之帳面金額調增至修訂後之可回收金額，惟增加後之帳面金額以不超過該資產、現金產生單位或合約成本相關資產若未於以前年度認列減損損失時所決定之帳面金額（減除攤銷或折舊）。減損損失之迴轉係認列於損益。

(十) 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按攤銷後成本衡量之金融資產。

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

除下列兩種情況外，利息收入係以有效利率乘以金融資產總帳面金額計算：

A. 購入或創始之信用減損金融資產，利息收入係以信用調整後有效利率乘以金融資產攤銷後成本計算。

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

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

(2) 金融資產之減損

本公司於每一資產負債表日按預期信用損失評估按攤銷後成本衡量之金融資產（含應收帳款）之減損損失。

應收帳款按存續期間預期信用損失認列備抵損失。其他金融資產係先評估自原始認列後信用風險是否顯著增加，若未顯著增加，則按 12 個月預期信用損失認列備抵損失，若已顯著增加，則按存續期間預期信用損失認列備抵損失。

預期信用損失係以發生違約之風險作為權重之加權平均信用損失。12 個月預期信用損失係代表金融工

具於報導日後 12 個月內可能違約事項所產生之預期信用損失，存續期間預期信用損失則代表金融工具於預期存續期間所有可能違約事項產生之預期信用損失。

本公司為內部信用風險管理目的，在不考量所持有擔保品之前提下，判定有內部或外部資訊顯示債務人已不可能清償債務，代表金融資產已發生違約。所有金融資產之減損損失係藉由備抵帳戶調降其帳面金額。

(3) 金融資產之除列

本公司僅於對來自金融資產現金流量之合約權利失效，或已移轉金融資產且該資產所有權之幾乎所有風險及報酬已移轉予其他企業時，始將金融資產除列。

按攤銷後成本衡量之金融資產整體除列時，其帳面金額與所收取對價間之差額係認列於損益。

2. 權益工具

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。

(十一) 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。

(十二) 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。

(十三) 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. 遲延所得稅

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。

本公司於發展重大會計估計值時，管理階層將持續檢視估計與基本假設。

估計及假設不確定性之主要來源－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

	113 年 12 月 31 日	112 年 12 月 31 日
庫存現金及週轉金	\$ 54	\$ 54
銀行支票及活期存款	<u>433,396</u>	<u>158,015</u>
	<u>\$433,450</u>	<u>\$158,069</u>

七、應收帳款

本公司應收帳款主係應收房地款。

本公司之應收房地款係依合約規定收款，113 年及 112 年 12 月 31 日之應收帳款均無逾期及提列備抵損失之情事。

八、存貨

	113 年 12 月 31 日	112 年 12 月 31 日
在建房地	\$6,965,625	\$5,007,074
待售房地	396,438	1,152,065
預付土地款	<u>31,236</u>	<u>39,311</u>
	<u>\$7,393,299</u>	<u>\$6,198,450</u>

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。

設定作為借款擔保之存貨金額，請參閱附註二六。

本公司於 113 年 5 月、7 月及 9 月取得土地，合約總價款為 489,593 千元，已預付土地款 76,536 千元，尚未履約價款為 413,057 千元，惟未於 113 年 9 月 30 日前完成臨近其他土地之簽約，依合約規定，視同解除合約，地主須返還前述已預付土地款 45,300 千元（已轉列其他應收款項下），後續於 114 年 1 月完成臨近其他土地之簽約，並與原地主重簽合約，合約總價款共計 701,910 千元。

九、其他金融資產—流動及非流動

	113 年 12 月 31 日	112 年 12 月 31 日
流動		
受限制銀行存款		
預售房屋價金履約保證	<u>\$496,705</u>	<u>\$216,094</u>
非流動		
存出保證金	<u>\$ 9,951</u>	<u>\$ 11,508</u>

十、採用權益法之投資（含採用權益法之投資貸餘）

投資子公司

	113 年 12 月 31 日		112 年 12 月 31 日	
	持股 金額	持股 比例 (%)	持股 金額	持股 比例 (%)
鑫嘉營造股份有限公司	(\$13,054)	100	\$31,651	100

113 及 112 年度採用權益法認列之子公司損益之份額，係依據子公司同期間經會計師查核之財務報表認列。

本公司 113 年度採用權益法認列之子公司之損失份額已超過該子公司之權益，依規定將其權益沖減至零後，針對相關法定義務及推定義務認列額外之損失，並轉列採用權益法之投資貸餘。

本公司於 110 年度向非關係人收購鑫嘉 100% 股權支付對價與鑫嘉公司淨資產帳面金額之差額產生之商譽 11,818 千元，於 112 年度評估已無未來經濟效益，全數提列減損損失。

十一、不動產、廠房及設備

113 年度

	運輸設備
成	本
113 年 1 月 1 日及 12 月 31 日餘額	<u>\$ 6,621</u>
累計折舊	折舊
113 年 1 月 1 日餘額	2,276
折舊費用	939
113 年 12 月 31 日餘額	<u>3,215</u>
113 年 12 月 31 日淨額	<u>\$ 3,406</u>

112 年度

		運 輸 設 備
成	本	
112 年 1 月 1 日 餘額		\$ 5,376
增 添		4,640
處 分		(3,395)
112 年 12 月 31 日 餘額		<u>6,621</u>
<hr/>		
累 計	折 舊	
112 年 1 月 1 日 餘額		3,427
折舊費用		971
處 分		(2,122)
112 年 12 月 31 日 餘額		<u>2,276</u>
<hr/>		
112 年 12 月 31 日 淨額		\$ 4,345

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 5~7 年

十二、租賃協議

(一) 使用權資產

	<u>113 年 12 月 31 日</u>	<u>112 年 12 月 31 日</u>
使用權資產帳面金額		
建築物	<u>\$ 7,478</u>	<u>\$ 9,615</u>
	<u>113 年度</u>	<u>112 年度</u>
使用權資產之折舊費用		
建築物	<u>\$ 2,137</u>	<u>\$ 2,137</u>

除以上所列折舊費用外，本公司之使用權資產於 113 及 112 年度並未發生重大新增、轉租及減損情形。

(二) 租賃負債

	<u>113 年 12 月 31 日</u>	<u>112 年 12 月 31 日</u>
租賃負債帳面金額		
流動	<u>\$ 2,236</u>	<u>\$ 2,154</u>
非流動	<u>\$ 5,897</u>	<u>\$ 8,134</u>

租賃負債之折現率 (%) 如下：

	113 年 12 月 31 日	112 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

	113 年度	112 年度
短期及低價值租賃費用	<u>\$ 205</u>	<u>\$ 138</u>
租賃之現金流出總額	<u>\$ 2,560</u>	<u>\$ 2,493</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

	113 年 12 月 31 日	112 年 12 月 31 日
信用借款	\$195,000	\$ -
擔保借款	<u>74,080</u>	<u>-</u>
	<u>\$269,080</u>	<u>\$ -</u>

利率區間 (%)

信用借款	2.33	-
擔保借款	2.77	-

(二) 長期借款

	113 年 12 月 31 日	112 年 12 月 31 日
擔保借款—陸續於 118 年 6 月到期	\$4,540,443	\$3,317,358
減：列為一營業週期內到 期部分	<u>3,382,343</u>	<u>1,931,058</u>
	<u>\$1,158,100</u>	<u>\$1,386,300</u>
年利率 (%)	2.39~3.02	2.27~2.75

(三) 來自籌資活動之負債變動

113 年度

	113 年		113 年
	1 月 1 日	現 金 流 量	合 約 展 期
	\$	\$	\$
短期借款	-	\$ 269,080	\$ -
長期借款（含一 營業週期內到 期）	<u>3,317,358</u>	<u>1,223,085</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 3,317,358</u>	<u>\$ 1,492,165</u>	<u>\$ -</u>
			<u>\$ 4,809,523</u>

分類為流動負債之一營業週期內到期之長期借款 507,200 千元原約定清償日為 113 年 9 月，管理階層已於 113 年 9 月完成展期 2 年。

112 年度

	112 年		112 年
	1 月 1 日	現 金 流 量	合 約 展 期
	\$	\$	\$
短期借款	\$ 827,960	\$ -	(\$ 827,960)
長期借款（含一 營業週期內到 期）	<u>2,852,070</u>	<u>(362,672)</u>	<u>827,960</u>
	<u>\$ 3,680,030</u>	<u>(\$ 362,672)</u>	<u>\$ -</u>
			<u>\$ 3,317,358</u>

上述短期及長期借款由本公司董事長或董事長及其配偶為連帶保證人，本公司為長短期借款提供之擔保品，參閱附註二六。

十四、應付票據及帳款（含關係人）

113 年及 112 年 12 月 31 日之應付票據及帳款（含關係人）皆因營業而發生。

十五、其他應付款

	113 年 12 月 31 日	112 年 12 月 31 日
應付員工及董事酬勞	\$ 21,830	\$ 20,293
應付廣告費	14,365	21,376
應付薪資及獎金	10,765	10,928
應付管理費	7,850	3,760
應付利息	5,183	3,582
其 他	<u>6,216</u>	<u>3,766</u>
	<u>\$ 66,209</u>	<u>\$ 63,705</u>

十六、退職後福利計劃

本公司所適用「勞工退休金條例」之退休金制度，係屬政府管理之確定提撥退休計畫，依員工每月薪資 6% 提撥退休金至勞工保險局之個人專戶。

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：

	12 個月內	12 個月後	合計
113 年 12 月 31 日			
資產			
應收帳款	\$ 300	\$ -	\$ 300
存貨	1,447,466	5,945,833	7,393,299
其他金融資產－流動	215,592	281,113	496,705
取得合約之增額成本	86,717	135,903	222,620
	<u>\$ 1,750,075</u>	<u>\$ 6,362,849</u>	<u>\$ 8,112,924</u>
百分比 (%)	<u>22</u>	<u>78</u>	<u>100</u>
負債			
短期借款	\$ 269,080	\$ -	\$ 269,080
合約負債－流動	218,674	467,166	685,840
應付票據	1,166	-	1,166
應付帳款	182,818	24,983	207,801
應付帳款－關係人	91,412	-	91,412
一營業週期內到期之長期借款	566,580	2,815,763	3,382,343
	<u>\$ 1,329,730</u>	<u>\$ 3,307,912</u>	<u>\$ 4,637,642</u>
百分比 (%)	<u>29</u>	<u>71</u>	<u>100</u>
112 年 12 月 31 日			
資產			
應收帳款	\$ 34,570	\$ -	\$ 34,570
存貨	792,098	5,406,352	6,198,450
其他金融資產－流動	92,280	123,814	216,094
取得合約之增額成本	18,828	101,981	120,809
	<u>\$ 937,776</u>	<u>\$ 5,632,147</u>	<u>\$ 6,569,923</u>
百分比 (%)	<u>14</u>	<u>86</u>	<u>100</u>

(接次頁)

(承前頁)

	12個月內	12個月後	合計
負債			
合約負債—流動	\$ 136,766	\$ 315,289	\$ 452,055
應付票據	7,904	-	7,904
應付帳款	145,977	36,107	182,084
應付帳款—關係人	37,359	-	37,359
一營業週期內到期之長期借款	<u>1,182,450</u>	<u>748,608</u>	<u>1,931,058</u>
	<u>\$ 1,510,456</u>	<u>\$ 1,100,004</u>	<u>\$ 2,610,460</u>
百分比 (%)	<u>58</u>	<u>42</u>	<u>100</u>

十八、權益

(一) 普通股股本

	113年12月31日	112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>
已發行且已收足股款之 股數(千股)	<u>186,310</u>	<u>186,310</u>
已發行股本	<u>\$1,863,099</u>	<u>\$1,863,099</u>

(二) 資本公積

	113年12月31日	112年12月31日
得用以彌補虧損、發放 現金或撥充股本(註)		
股票發行溢價	\$155,187	\$155,187
員工認股權失效	<u>1,575</u>	<u>1,575</u>
	<u>\$156,762</u>	<u>\$156,762</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%。

本公司 112 及 111 年度盈餘分配案業經董事會決議如下：

	盈 餘 分 配 案		每 股 股 利 (元)	
	112 年度	111 年度	112 年度	111 年度
法定盈餘公積	\$ 38,272	\$ 8,731		
現金股利	298,096	55,893	\$ 1.6	\$ 0.3

上述現金股利已由董事會決議分配，並分別於 113 年 6 月及 112 年 6 月之股東常會報告。

本公司於 114 年 3 月董事會決議 113 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	\$ 41,240	
現金股利	335,358	\$ 1.8

上述現金股利已由董事會決議分配，尚待 114 年 5 月股東常會報告。

十九、收入

(一) 合約餘額

	113 年 12 月 31 日	112 年 12 月 31 日	112 年 1 月 1 日
應收帳款	<u>\$ 300</u>	<u>\$ 34,570</u>	<u>\$ 8,340</u>
合約負債—流動			
預收房地款	<u>\$685,840</u>	<u>\$452,055</u>	<u>\$409,683</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：

	113 年度	112 年度
預收房地款	<u>\$136,766</u>	<u>\$175,065</u>

(二) 合約成本相關資產

	113 年 12 月 31 日	112 年 12 月 31 日
取得合約之增額成本	<u>\$222,620</u>	<u>\$120,809</u>

(三) 客戶合約收入之細分

個案名稱	113 年度
營建收入	
鑫天地 2	<u>\$1,504,851</u>
個案名稱	112 年度
營建收入	
中正 O8	<u>\$ 465,181</u>
鑫天地 2	<u>1,582,260</u>
	<u><u>\$2,047,441</u></u>

二十、稅前淨利

(一) 其他利益及損失

	113 年度	112 年度
手續費	(\$ 3,448)	(\$ 1,145)
減損損失（附註十）	<u>-</u>	<u>(11,818)</u>
	<u>(\$ 3,448)</u>	<u>(\$ 12,963)</u>

(二) 財務成本

	113 年度	112 年度
金融機構借款	\$104,353	\$ 99,158
租賃負債利息	<u>200</u>	<u>246</u>
	104,553	99,404
減：列入符合要件資產成本（利息資本化）	<u>98,449</u>	<u>94,209</u>
	<u>\$ 6,104</u>	<u>\$ 5,195</u>
利息資本化利率 (%)	2.27~3.06	1.98~2.75

(三) 折舊及攤銷

	113 年度	112 年度
不動產、廠房及設備	\$ 939	\$ 971
使用權資產	2,137	2,137
無形資產	<u>313</u>	<u>190</u>
	<u>\$ 3,389</u>	<u>\$ 3,298</u>
折舊費用依功能別彙總		
營業費用	<u>\$ 3,076</u>	<u>\$ 3,108</u>
攤銷費用依功能別彙總		
營業費用	<u>\$ 313</u>	<u>\$ 190</u>

(四) 員工福利費用

	113 年度	112 年度
短期員工福利		
薪 資	\$ 50,084	\$ 50,568
勞 健 保	2,199	1,943
其 他	<u>1,627</u>	<u>2,150</u>
	53,910	54,661
退職後福利		
確定提撥計畫	<u>902</u>	<u>833</u>
	<u>\$ 54,812</u>	<u>\$ 55,494</u>
依功能別彙總		
營業費用	<u>\$ 54,812</u>	<u>\$ 55,494</u>

(五) 員工酬勞及董事酬勞

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事酬勞。

114 年及 113 年 3 月董事會決議 113 及 112 年度之員工及董事酬勞分別按稅前淨利 1% 及 3% 提撥（皆以現金發放）如下：

	113 年度	112 年度
員工酬勞	\$ 5,458	\$ 5,074
董事酬勞	16,372	15,219

年度個體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。

112 及 111 年度員工及董事酬勞之實際配發金額與個體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

	113 年度	112 年度
當期所得稅		
本期產生者	\$109,142	\$102,872
土增稅	395	327
未分配盈餘加徵	2,318	1,135
以前年度之調整	(329)	(26)
	<u>\$111,526</u>	<u>\$104,308</u>

會計所得與所得稅費用調節如下：

	113 年度	112 年度
稅前淨利	<u>\$523,925</u>	<u>\$487,032</u>
稅前淨利按法定利率計算之所得稅	\$104,785	\$ 97,406
土增稅	395	327
未分配盈稅加徵	2,318	1,135
以前年度之調整	(329)	(26)
稅上不可減除之費損	4,357	5,466
	<u>\$111,526</u>	<u>\$104,308</u>

(二) 113 年及 112 年 12 月 31 日之本期所得稅負債皆為應付所得稅。

(三) 遲延所得稅資產與負債

遞延所得稅資產及負債之變動如下：

113 年度

遞 延 所 得 稅 資 產	年 初 餘 額	認 列 於 損 益	年 底 餘 額
	\$ 82	\$ -	\$ 82
其 他			

112 年度

遞 延 所 得 稅 資 產	年 初 餘 額	認 列 於 損 益	年 底 餘 額
	\$ 82	\$ -	\$ 82
其 他			

(四) 所得稅核定情形

本公司截至 111 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

用以計算稀釋每股盈餘之淨利	113 年度	112 年度
	\$412,399	\$382,724

股 數

單位：千股

用以計算基本每股盈餘之普通股 加權平均股數	113 年度	112 年度
	186,310	186,310
具稀釋作用潛在普通股之影響 員工酬勞	239	326
用以計算稀釋每股盈餘之普通股 加權平均股數	<u>186,549</u>	<u>186,636</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。

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) 金融工具之種類

	<u>113年12月31日</u>	<u>112年12月31日</u>
金融資產 按攤銷後成本衡量之金融資產（註1）	\$ 985,706	\$ 420,241
金融負債 按攤銷後成本衡量（註2）	5,176,111	3,608,480

註1：餘額係包含現金、應收帳款、其他應收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、應付票據、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、長期借款及存入保證金等按攤銷後成本衡量之金融負債。

(三) 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、應付票據及應付帳款。

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>113年12月31日</u>	<u>112年12月31日</u>
具公允價值利率風險 金融負債	\$ 8,133	\$ 10,288

(接次頁)

(承前頁)

	113 年 12 月 31 日	112 年 12 月 31 日
具現金流量利率風險		
金融資產	\$ 930,091	\$ 374,069
金融負債	4,809,523	3,317,358

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 113 及 112 年度之稅前淨利將分別減少／增加 48,095 千元及 33,173 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約條款之遵循。

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
113年12月31日			
短期借款	\$ 270,481	\$ -	\$ 270,481
應付票據	1,166	-	1,166
應付帳款（含關係人）	274,230	24,983	299,213
其他應付款	66,209	-	66,209
長期借款	684,851	4,167,106	4,851,957
租賃負債	2,390	6,062	8,452
	<u>\$ 1,299,327</u>	<u>\$ 4,198,151</u>	<u>\$ 5,497,478</u>

租賃負債到期分析之進一步資訊如下：

	短於1年	1~5年
租賃負債	<u>\$ 2,390</u>	<u>\$ 6,062</u>

	1年內	1年後	合計
112年12月31日			
應付票據	\$ 7,904	\$ -	\$ 7,904
應付帳款（含關係人）	183,336	36,107	219,443
其他應付款	63,705	-	63,705
長期借款	1,246,394	2,293,211	3,539,605
租賃負債	2,354	8,452	10,806
	<u>\$ 1,503,693</u>	<u>\$ 2,337,770</u>	<u>\$ 3,841,463</u>

租賃負債到期分析之進一步資訊如下：

	短於1年	1~5年
租賃負債	<u>\$ 2,354</u>	<u>\$ 8,452</u>

(2) 融資額度

	113 年 12 月 31 日	112 年 12 月 31 日
有擔保銀行借款額 度		
已動用金額	\$ 4,614,523	\$ 3,317,358
未動用金額	<u>2,225,797</u>	<u>2,676,672</u>
	<u>\$ 6,840,320</u>	<u>\$ 5,994,030</u>
無擔保銀行借款額 度		
已動用金額	\$ 195,000	\$ -
未動用金額	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 195,000</u>	<u>\$ -</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
天玉營造股份有限公司（天玉公司）	實質關係人
鑫嘉營造股份有限公司（鑫嘉公司）	子公司
黃學藤	本公司之董事長
陳雅琴	本公司之董事長配偶

(二) 進貨

關係人名稱	113 年度	112 年度
天玉公司	\$ -	\$ 451,720
鑫嘉公司	<u>283,904</u>	<u>161,733</u>
	<u>\$283,904</u>	<u>\$613,453</u>

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

(三) 應付帳款

關係人名稱	113 年 12 月 31 日	112 年 12 月 31 日
鑫嘉公司	<u>\$ 91,412</u>	<u>\$ 37,359</u>

(四) 其他應收款—關係人

關係人名稱	113年12月31日	112年12月31日
鑫嘉公司	\$23,333	\$_____ -

係本公司應收取之現金股利。

(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：

	113年度	112年度
短期員工福利	\$29,489	\$28,308
退職後福利	261	217
	<u>\$29,750</u>	<u>\$28,525</u>

(八) 其他

本公司與天玉公司簽訂若干工程營造契約，契約總價為937,210千元，截至113年12月31日已執行777,415千元。

本公司與鑫嘉公司簽訂若干工程營造契約，契約總價為1,620,975千元，截至113年12月31日已執行565,538千元。

二六、質抵押之資產

下列資產業經提供為融資借款之擔保品：

	113年12月31日	112年12月31日
存貨		
在建房地	\$6,965,625	\$5,007,074
待售房地	-	1,127,664
	<u>\$6,965,625</u>	<u>\$6,134,738</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：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. 被投資公司資訊：附表三。

(三) 大陸投資資訊：本公司無大陸轉投資事業。

(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。（附表四）

二九、部門資訊

個體報告得免編製部門資訊。

鑫龍騰開發股份有限公司及子公司
取得不動產之金額達新臺幣 3 億元或實收資本額 20% 以上
民國 113 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

附表一

單位：新台幣千元

(除另註明外)

取得不動產之公司	財產名稱	事實發生日	交易金額	債款支付情形	交易對象	關係人之關係	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	移轉日期	金額			
本公司	高雄市鳳山區北門段土地及其地上建物	113.04.30	\$534,924	已全數支付	華琴企業(股)公司及自然人	無	-	-	\$ -	議價，參考不動產估價報告書	取得目的：開發興建以供出售 使用情形：已完成移轉登記	

鑫龍騰開發股份有限公司及子公司
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 113 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

附表二

單位：新台幣千元

(除另註明外)

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）貨之額比率 (%)	授信期間單	價	授信期間餘	佔總應收（付）票據、帳款額之比率 (%)			
鑫嘉營造股份有限公司	本公司	母公司	工程收入	(\$319,189)	(100)	估驗後收款	註	註	\$ 91,412	100	

註：因未向非關係人銷售同類及其他產品致交易價格及收款件無法比較。

鑫龍騰開發股份有限公司及子公司

被投資公司資訊

民國 113 年 1 月 1 日至 12 月 31 日

附表三

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 营 業 項 目	原 始 投 資 金 額		年 底 股 數	持 股 比 率 (%)	股 情 形		被 投 資 公 司 本 年 度 (損) 益 之 投 資 (損) 益	本 年 度 認 列	備 註
				本 年	年 底			去 年	年 底	帳 面 金 額		
本公司	鑫嘉營造股份有限公司	台 湾	房屋建築營造	\$ 63,160	\$ 63,160	5,250,000	100		(\$ 13,054)	\$ 36,929	(\$ 21,372)	

註：本年度認列之投資損益包括逆流交易之未實現利益。

鑫龍騰開發股份有限公司

主要股東資訊

民國 113 年 12 月 31 日

附表四

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	35,809,889	19.22
石琳投資開發股份有限公司	14,147,914	7.59
瑞益投資股份有限公司	11,320,000	6.07
張志豪	10,500,000	5.63

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。本公司個體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。

附件九

鑫龍騰開發股份有限公司
無退還承銷相關費用聲明書

聲明書

本公司受鑫龍騰開發股份有限公司(下稱鑫龍騰)委託，擔任鑫龍騰募集與發行國內第二次無擔保轉換公司債暨國內第三次無擔保轉換公司債案之證券承銷商，茲聲明將善盡注意下列事項，絕無虛偽或隱匿之情事：

- 一、 鑫龍騰本次募集與發行有價證券價格之訂定及相關作業程序，應遵守「中華民國證券商業同業公會承銷商會員輔導發行公司募集與發行有價證券自律規則」及「中華民國證券商業同業公會證券商承銷或再行銷售有價證券處理辦法」等相關規定。
- 二、 本公司絕無直接或間接要求、行求、期約、交付賄賂及收受賄賂之行為，且承銷相關費用之收取，不以其他方式或名目補償或退還予發行人或其關係人或前二者所指定之人等。
- 三、 如有上開情事者，涉及違反證券交易法第二十條及第三十二條等規定，除依中華民國證券商業同業公會訂定之相關規定處理，並應負證券交易法第五十六條、第六十六條、第一百七十一條、第一百七十四條及其他相關法律責任。

證券承銷商：凱基證券股份有限公司

代表人：許道義



聲明書

本公司、本公司之董事、總經理、財務或會計主管以及與本公司申報募集與發行國內第二次無擔保轉換公司債暨國內第三次無擔保轉換公司債案有關之經理人，絕無直接或間接要求、行求、期約、交付賄賂及收受賄賂之行為，且無收取或要求證券承銷商以任何方式或名目補償或退還承銷相關費用予本公司及上開所列人員或其關係人或其指定之人等，絕無虛偽或隱匿之情事，如有上開情事者，涉及違反證券交易法第二十條、第二十條之一及第三十二條等規定，應負證券交易法第一百七十一條、第一百七十四條及其他相關法律責任。

聲明人：鑫龍騰開發股份有限公司



負責人：黃學藤



聲明書

本人係鑫龍騰開發股份有限公司(以下簡稱「該公司」)之董事長，
於該公司申報募集與發行國內第二次無擔保轉換公司債暨國內第三次
無擔保轉換公司債案，絕無直接或間接要求、行求、期約、交付賄賂及
收受賄賂之行為，且無收取或要求證券承銷商以任何方式或名目補償或
退還承銷相關費用予該公司及該公司之董事、總經理、財務或會計主管
以及與該公司申報募集與發行國內第二次無擔保轉換公司債暨國內第
三次無擔保轉換公司債案有關之經理人或其關係人或其指定之人等，絕
無虛偽或隱匿之情事，如有上開情事者，涉及違反證券交易法第二十
條、第二十條之一及第三十二條等規定，應負證券交易法第一百七十一
條、第一百七十四條及其他相關法律責任。

聲明人

董事長：黃學藤



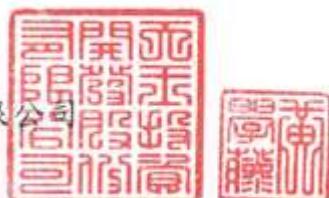
中 華 民 國 1 1 4 年 3 月 2 4 日

聲明書

本公司係鑫龍騰開發股份有限公司(以下簡稱「該公司」)之法人董事，於該公司申報募集與發行國內第二次無擔保轉換公司債暨國內第三次無擔保轉換公司債案，絕無直接或間接要求、行求、期約、交付賄賂及收受賄賂之行為，且無收取或要求證券承銷商以任何方式或名目補償或退還承銷相關費用予該公司及該公司之董事、總經理、財務或會計主管以及與該公司申報募集與發行國內第二次無擔保轉換公司債暨國內第三次無擔保轉換公司債案有關之經理人或其關係人或其指定之人等，絕無虛偽或隱匿之情事，如有上開情事者，涉及違反證券交易法第二十條、第二十條之一及第三十二條等規定，應負證券交易法第一百七十一條、第一百七十四條及其他相關法律責任。

聲明人

法人董事：天玉投資開發股份有限公司



法人董事負責人：黃學麟

中 華 民 國 1 1 4 年 3 月 2 4 日

聲明書

本人係鑫龍騰開發股份有限公司(以下簡稱「該公司」)之法人董事代表人暨總經理，於該公司申報募集與發行國內第二次無擔保轉換公司債暨國內第三次無擔保轉換公司債案，絕無直接或間接要求、行求、期約、交付賄賂及收受賄賂之行為，且無收取或要求證券承銷商以任何方式或名目補償或退還承銷相關費用予該公司及該公司之董事、總經理、財務或會計主管以及與該公司申報募集與發行國內第二次無擔保轉換公司債暨國內第三次無擔保轉換公司債案有關之經理人或其關係人或其指定之人等，絕無虛偽或隱匿之情事，如有上開情事者，涉及違反證券交易法第二十條、第二十條之一及第三十二條等規定，應負證券交易法第一百七十一條、第一百七十四條及其他相關法律責任。

聲明人

法人董事：天玉投資開發股份有限公司

法人董事代表人暨總經理：黃勁嘉



中 華 民 國 1 1 4 年 3 月 2 4 日

聲明書

本人係鑫龍騰開發股份有限公司(以下簡稱「該公司」)之董事，於該公司申報募集與發行國內第二次無擔保轉換公司債暨國內第三次無擔保轉換公司債案，絕無直接或間接要求、行求、期約、交付賄賂及收受賄賂之行為，且無收取或要求證券承銷商以任何方式或名目補償或退還承銷相關費用予該公司及該公司之董事、總經理、財務或會計主管以及與該公司申報募集與發行國內第二次無擔保轉換公司債暨國內第三次無擔保轉換公司債案有關之經理人或其關係人或其指定之人等，絕無虛偽或隱匿之情事，如有上開情事者，涉及違反證券交易法第二十條、第二十條之一及第三十二條等規定，應負證券交易法第一百七十一條、第一百七十四條及其他相關法律責任。

聲明人

董事：張志豪



中 華 民 國 1 1 4 年 3 月 2 4 日

聲明書

本人係鑫龍騰開發股份有限公司(以下簡稱「該公司」)之董事，於該公司申報募集與發行國內第二次無擔保轉換公司債暨國內第三次無擔保轉換公司債案，絕無直接或間接要求、行求、期約、交付賄賂及收受賄賂之行為，且無收取或要求證券承銷商以任何方式或名目補償或退還承銷相關費用予該公司及該公司之董事、總經理、財務或會計主管以及與該公司申報募集與發行國內第二次無擔保轉換公司債暨國內第三次無擔保轉換公司債案有關之經理人或其關係人或其指定之人等，絕無虛偽或隱匿之情事，如有上開情事者，涉及違反證券交易法第二十條、第二十條之一及第三十二條等規定，應負證券交易法第一百七十一條、第一百七十四條及其他相關法律責任。

聲明人

董事：陳財發



中 華 民 國 1 1 4 年 3 月 2 4 日

聲明書

本人係鑫龍騰開發股份有限公司(以下簡稱「該公司」)之董事暨副總經理，於該公司申報募集與發行國內第二次無擔保轉換公司債暨國內第三次無擔保轉換公司債案，絕無直接或間接要求、行求、期約、交付賄賂及收受賄賂之行為，且無收取或要求證券承銷商以任何方式或名目補償或退還承銷相關費用予該公司及該公司之董事、總經理、財務或會計主管以及與該公司申報募集與發行國內第二次無擔保轉換公司債暨國內第三次無擔保轉換公司債案有關之經理人或其關係人或其指定之人等，絕無虛偽或隱匿之情事，如有上開情事者，涉及違反證券交易法第二十條、第二十條之一及第三十二條等規定，應負證券交易法第一百七十一條、第一百七十四條及其他相關法律責任。

聲明人

董事暨副總經理：陳宗燦



中 華 民 國 1 1 4 年 3 月 2 4 日

聲明書

本人係鑫龍騰開發股份有限公司(以下簡稱「該公司」)之獨立董事，
於該公司申報募集與發行國內第二次無擔保轉換公司債暨國內第三次
無擔保轉換公司債案，絕無直接或間接要求、行求、期約、交付賄賂及
收受賄賂之行為，且無收取或要求證券承銷商以任何方式或名目補償或
退還承銷相關費用予該公司及該公司之董事、總經理、財務或會計主管
以及與該公司申報募集與發行國內第二次無擔保轉換公司債暨國內第
三次無擔保轉換公司債案有關之經理人或其關係人或其指定之人等，絕
無虛偽或隱匿之情事，如有上開情事者，涉及違反證券交易法第二十
條、第二十條之一及第三十二條等規定，應負證券交易法第一百七十一
條、第一百七十四條及其他相關法律責任。

聲明人

獨立董事：陳順天



中 華 民 國 1 1 4 年 3 月 2 4 日

聲明書

本人係鑫龍騰開發股份有限公司(以下簡稱「該公司」)之獨立董事，
於該公司申報募集與發行國內第二次無擔保轉換公司債暨國內第三次
無擔保轉換公司債案，絕無直接或間接要求、行求、期約、交付賄賂及
收受賄賂之行為，且無收取或要求證券承銷商以任何方式或名目補償或
退還承銷相關費用予該公司及該公司之董事、總經理、財務或會計主管
以及與該公司申報募集與發行國內第二次無擔保轉換公司債暨國內第
三次無擔保轉換公司債案有關之經理人或其關係人或其指定之人等，絕
無虛偽或隱匿之情事，如有上開情事者，涉及違反證券交易法第二十
條、第二十條之一及第三十二條等規定，應負證券交易法第一百七十一
條、第一百七十四條及其他相關法律責任。

聲明人

獨立董事：范天賞



中 華 民 國 1 1 4 年 3 月 2 4 日

聲明書

本人係鑫龍騰開發股份有限公司(以下簡稱「該公司」)之獨立董事，
於該公司申報募集與發行國內第二次無擔保轉換公司債暨國內第三次
無擔保轉換公司債案，絕無直接或間接要求、行求、期約、交付賄賂及
收受賄賂之行為，且無收取或要求證券承銷商以任何方式或名目補償或
退還承銷相關費用予該公司及該公司之董事、總經理、財務或會計主管
以及與該公司申報募集與發行國內第二次無擔保轉換公司債暨國內第
三次無擔保轉換公司債案有關之經理人或其關係人或其指定之人等，絕
無虛偽或隱匿之情事，如有上開情事者，涉及違反證券交易法第二十
條、第二十條之一及第三十二條等規定，應負證券交易法第一百七十一
條、第一百七十四條及其他相關法律責任。

聲明人

獨立董事：張銘峰



中 華 民 國 一 一 四 年 三 月 二 四 日

聲明書

本人係鑫龍騰開發股份有限公司(以下簡稱「該公司」)之獨立董事，
於該公司申報募集與發行國內第二次無擔保轉換公司債暨國內第三次
無擔保轉換公司債案，絕無直接或間接要求、行求、期約、交付賄賂及
收受賄賂之行為，且無收取或要求證券承銷商以任何方式或名目補償或
退還承銷相關費用予該公司及該公司之董事、總經理、財務或會計主管
以及與該公司申報募集與發行國內第二次無擔保轉換公司債暨國內第
三次無擔保轉換公司債案有關之經理人或其關係人或其指定之人等，絕
無虛偽或隱匿之情事，如有上開情事者，涉及違反證券交易法第二十
條、第二十條之一及第三十二條等規定，應負證券交易法第一百七十一
條、第一百七十四條及其他相關法律責任。

聲明人

獨立董事：賴福將



中 華 民 國 1 1 4 年 3 月 2 4 日

聲明書

本人係鑫龍騰開發股份有限公司(以下簡稱「該公司」)之財務暨會計部門主管，於該公司申報募集與發行國內第二次無擔保轉換公司債暨國內第三次無擔保轉換公司債案，絕無直接或間接要求、行求、期約、交付賄賂及收受賄賂之行為，且無收取或要求證券承銷商以任何方式或名目補償或退還承銷相關費用予該公司及該公司之董事、總經理、財務或會計主管以及與該公司申報募集與發行國內第二次無擔保轉換公司債暨國內第三次無擔保轉換公司債案有關之經理人或其關係人或其指定之人等，絕無虛偽或隱匿之情事，如有上開情事者，涉及違反證券交易法第二十條、第二十條之一及第三十二條等規定，應負證券交易法第一百七十一條、第一百七十四條及其他相關法律責任。

聲明人

財務暨會計部門主管：蔡佳倫



中 華 民 國 1 1 4 年 3 月 2 4 日

附件十

鑫龍騰開發股份有限公司

證券承銷商及發行人等出具不得配售予關係人
及內部人等對象之聲明書

聲 明 書

本公司因辦理鑫龍騰開發股份有限公司(以下稱「發行公司」)國內第二次無擔保轉換公司債案件(以下稱本案件)，茲聲明本承銷案受理詢價圈購之對象，如有下列各款之人參與詢價圈購，應拒絕之，本公司並應取得圈購人出具之符合銷售對象規定之聲明書：

- 一、發行公司採權益法評價之被投資公司。
- 二、對發行公司之投資採權益法評價之投資者。
- 三、公司之董事長或總經理與發行公司之董事長或總經理為同一人，或具有配偶或二親等關係者。
- 四、受發行公司捐贈之金額達其實收基金總額三分之一以上之財團法人。
- 五、發行公司之董事、監察人、總經理、副總經理、協理及直屬總經理之部門主管。
- 六、發行公司之董事、監察人、總經理之配偶。
- 七、發行公司之董事、監察人、總經理之二親等親屬。
- 八、承銷團之董事、監察人、受僱人及其配偶、二親等親屬。
- 九、承銷商之母公司及子公司、承銷商本身所屬金融控股公司及該金融控股公司其他子公司；惟承銷商之證券投資信託子公司或同屬金融控股公司之證券投資信託公司募集之證券投資信託基金則不在此限。
- 十、承銷商之母公司及子公司、承銷商本身所屬金融控股公司及該金融控股公司其他子公司之董事、監察人、經理人及其配偶及子女。
- 十一、與發行公司、承銷商具實質關係者。
- 十二、發行公司簽證會計師、其事務所之其他會計師及其配偶。
- 十三、就該承銷案件出具法律意見書之律師及其配偶。
- 十四、前各款之人利用他人名義參與應募者(指具證券交易法施行細則第二條規定要件等之實質關係人)。

特此聲明

此致

金融監督管理委員會

聲明人：凱基證券股份有限公司

代表人：許道義



民 國 1 1 4 年 3 月 2 4 日

聲 明 書

茲為本公司辦理國內第二次無擔保轉換公司債案件（以下稱本案件）向金融監督管理委員會申報，特立本聲明書如下：

茲聲明本公司本案件之詢價圈購配售對象不得為下列之人：

- 一、本公司採權益法評價之被投資公司。
- 二、對本公司之投資採權益法評價之投資者。
- 三、公司之董事長或總經理與本公司之董事長或總經理為同一人，或具有配偶或二親等關係者。
- 四、受本公司捐贈之金額達其實收基金總額三分之一以上之財團法人。
- 五、本公司之董事、監察人、總經理、副總經理、協理及直屬總經理之部門主管。
- 六、本公司之董事、監察人、總經理之配偶。
- 七、本公司之董事、監察人、總經理之二親等親屬。
- 八、本案件承銷團之董事、監察人、受僱人及其配偶、二親等親屬。
- 九、本案件承銷商之母公司及子公司、承銷商本身所屬金融控股公司及該金融控股公司其他子公司；惟承銷商之證券投資信託子公司或同屬金融控股公司之證券投資信託公司募集之證券投資信託基金則不在此限。
- 十、本案件承銷商之母公司及子公司、承銷商本身所屬金融控股公司及該金融控股公司其他子公司之董事、監察人、經理人及其配偶及子女。
- 十一、與本公司、本案件承銷商具實質關係者。
- 十二、本公司簽證會計師、其事務所之其他會計師及其配偶。
- 十三、就本案件出具法律意見書之律師及其配偶。
- 十四、前各款之人利用他人名義參與應募者（指具證券交易法施行細則第二條規定要件等之實質關係人）。

特此聲明

此致

金融監督管理委員會

聲明人：鑫龍騰開發股份有限公司

負責人：黃學藤



中 華 民 國 1 1 4 年 3 月 2 4 日

附件十一

鑫龍騰開發股份有限公司
不得受理競拍對象之聲明書

聲 明 書

本公司因辦理鑫龍騰開發股份有限公司(以下稱「發行公司」)國內第三次無擔保轉換公司債案件(以下稱本案件)，茲聲明本案件受理競價拍賣之對象，如有下列各款之人參與競價拍賣，應拒絕之，本公司並應取得應募人出具之符合投標對象資格之聲明書：

- 一、發行公司採權益法評價之被投資公司。
- 二、對發行公司之投資採權益法評價之投資者。
- 三、公司之董事長或總經理與發行公司之董事長或總經理為同一人，或具有配偶關係者。
- 四、受發行公司捐贈之金額達其實收基金總額三分之一以上之財團法人。
- 五、發行公司之董事、監察人、總經理、副總經理、協理及直屬總經理之部門主管。
- 六、發行公司之董事、監察人、總經理之配偶。
- 七、承銷團之董事、監察人、受僱人及其配偶。
- 八、承銷團各證券商。
- 九、擔任興櫃股票公司辦理增資發行新股為初次上市(櫃)公開銷售時之推薦證券商。
- 十、前各款之人利用他人名義參與應募者(指具證券交易法施行細則第二條規定要件等之實質關係人)。

特此聲明

此致

金融監督管理委員會

聲明人：凱基證券股份有限公司

代表人：許道義



民 國 1 1 4 年 3 月 2 4 日

聲 明 書

茲為本公司辦理國內第三次無擔保轉換公司債案件(以下簡稱本案件)向金融監督管理委員會申報，特立本聲明書如下：

茲聲明本公司本案件將不受理下列競價拍賣投標對象之投標單：

- 一、本公司採權益法評價之被投資公司。
- 二、對本公司之投資採權益法評價之投資者。
- 三、公司之董事長或總經理與本公司之董事長或總經理為同一人，或具有配偶關係者。
- 四、受本公司捐贈之金額達其實收基金總額三分之一以上之財團法人。
- 五、本公司之董事、監察人、總經理、副總經理、協理及直屬總經理之部門主管。
- 六、本公司之董事、監察人、總經理之配偶。
- 七、承銷團之董事、監察人、受僱人及其配偶。
- 八、承銷團各證券商。
- 九、擔任興櫃股票公司辦理增資發行新股為初次上市（櫃）公開銷售時之推薦證券商。
- 十、前各款之人利用他人名義參與應募者(指具證券交易法施行細則第二條規定要件等之實質關係人)。

特此聲明

此致

金融監督管理委員會

聲明人：鑫龍騰開發股份有限公司

負責人：黃學藤



中 華 民 國 1 1 4 年 3 月 2 4 日

附件十二

鑫龍騰開發股份有限公司
承銷商應出具不實聲明事項之圈購人
收取違約金之承諾書

承 諾 書

本公司因辦理鑫龍騰開發股份有限公司國內第二次無擔保轉換公司債案件，茲承諾採詢價圈購方式辦理承銷作業時，如有圈購人出具不實聲明事項，本公司將對出具不實聲明事項之圈購人收取違約金。

此致

金融監督管理委員會

立書人：凱基證券股份有限公司

代表人：許道義



中 華 民 國 1 1 4 年 3 月 2 4 日

鑫龍騰開發股份有限公司



董事長：黃學藤

