

股票代號：2514



龍邦國際興業股份有限公司
LONG BON INTERNATIONAL CO., LTD.

中華民國**106**年度年報

2017 ANNUAL REPORT

年報查詢網址：<http://mops.twse.com.tw>

中華民國一〇七年五月二十五日刊印

一、本公司發言人、代理發言人

發 言 人：唐浩天／財務部協理

電 話：(02)2375-6595

電子郵件信箱：080@longbon.com.tw

代理發言人：廖柏穎／財務處協理

電 話：(02)2375-6595

電子郵件信箱：080@longbon.com.tw

二、總公司、分公司、工廠之地址及電話

總 公 司：臺北市中正區忠孝西路1段50號9樓

電 話：(02)2375-6595

分 公 司：無

工 廠：無

三、股票過戶機構之名稱、地址、網址及電話

名 稱：元大證券股份有限公司股務代理部

地 址：台北市大同區承德路三段210號B1

網 址：www.yuanta.com.tw

電 話：(02)2586-5859

四、最近年度財務報告簽證會計師

姓 名：張淑瑩會計師、吳美萍會計師

事 務 所：安侯建業聯合會計師事務所

地 址：台北市信義路五段7號68樓

網 址：www.kpmg.com.tw

電 話：(02)8101-6666

五、海外有價證券掛牌買賣：無

六、公司網址

www.longbon.com.tw

壹、致股東報告書

一、民國 106 年度營業結果.....	1
二、民國 107 年度營業計劃概要.....	4
三、未來公司發展策略.....	10
四、受到外部競爭環境、法規環境及總體經營環境之影響.....	12

貳、公司簡介

一、設立日期.....	14
二、公司沿革.....	14

參、公司治理報告

一、組織系統.....	16
二、董事、監察人、總經理、副總經理、協理、各部門及分支機構主管資料.....	18
三、最近年度支付董事、監察人、總經理及副總經理之酬金.....	26
四、公司治理運作情形.....	32
五、會計師公費資訊.....	62
六、更換會計師資訊.....	62
七、公司之董事長、總經理、負責財務或會計事務之經理人，最近一年內曾 任職於簽證會計師所屬事務所或其關係企業者.....	62
八、最近年度及截至年報刊印日止，董事、監察人、經理人及持股比例超過 百分之十之股東股權移轉及股權質押變動情形.....	63
九、持股比例占前十名之股東，其相互間為關係人或為配偶、二親等以內之 親屬關係之資訊.....	64
十、公司、公司之董事、監察人、經理人及公司直接或間接控制之事業對同 一轉投資事業之持股數，並合併計算綜合持股比例.....	65

肆、募資情形

一、資本及股份.....	66
二、公司債辦理情形.....	77
三、特別股辦理情形.....	78
四、海外存託憑證辦理情形.....	78
五、員工認股權憑證辦理情形.....	78
六、限制員工權利新股辦理情形.....	78
七、併購(包含合併、收購及分割)辦理情形.....	78
八、資金運用計劃執行情形.....	78

伍、營運概況

一、業務內容.....	80
二、市場及產銷概況.....	85
三、從業人員.....	92
四、環保支出資訊.....	92
五、勞資關係.....	93
六、重要契約.....	96

陸、財務概況

一、最近五年度簡明資產負債表及綜合損益表.....	97
二、最近五年度財務分析.....	102
三、最近年度財務報告之監察人審查報告.....	108
四、最近年度經會計師查核簽證之公司合併財務報表.....	109
五、最近年度經會計師查核簽證之公司個體財務報表.....	172
六、公司及其關係企業最近年度及截止至年報刊印日止，有發生財務週轉困難情事，其對本公司財務狀況之影響.....	231

柒、財務狀況及績效之檢討分析與風險事項

一、財務狀況分析.....	232
二、財務績效.....	233
三、現金流量.....	234
四、最近年度重大資本支出對財務業務之影響.....	234
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.....	235
六、風險事項分析評估.....	235
七、其他重要事項.....	237

捌、特別記載事項

一、關係企業相關資料.....	238
二、最近年度及截至年報刊印日止私募有價證券辦理情形.....	241
三、最近年度及截至年報刊印日止子公司持有或處分本公司股票情形.....	241
四、其他必要補充說明事項.....	241

玖、最近年度及截至年報刊印日止，發生證券交易法第三十六條第三項

第二款所定對股東權益或證券價格有重大影響之事項.....	241
------------------------------	-----

壹、致股東報告書

一、民國 106 年度營業結果

(一)106 年度營業計畫實施成果

本公司為持續提高營運效益、取得穩定獲利來源，為全體股東謀求最大利益，近年來逐步透過轉投資方式，除拓展經營版圖，延伸營建業經營模式，已逐漸布局建立金融控股、專業投資、生命服務、旅館事業等核心業務，並積極進軍大陸地產開發之不動產投資機會，以穩健腳步逐步轉型為產業控股公司多元化方向發展，在全體同仁全力以赴之下，秉持一貫初衷信念持續朝營收來源模式且獲利穩定成長之經營目標邁進。以下謹簡要說明過去事業領域之經營實績與未來展望。

本公司 106 年度之營運狀況，依不動產事業、專業投資、生命服務事業、旅館事業等四個區塊分述如下：

在不動產事業方面，除持續經營持有物業之出租、出售，以創造收益、回收投資外，在大陸不動產事業投資方面，與廈門國貿集團共同合資開發廈門國貿金融中心，全案建設規模約達 25 萬平方公尺，興建綠色標章之高端國際級南北雙塔商業中心與甲級寫字樓。此金融中心位於為海西金融產業的核心區、海峽兩岸經貿往來的快行道，廈漳泉同城化發展的制高點，兩岸金融中心範圍內的企業多以金融、壽險、行政機構、物流、進出口貿易、國企等為主。南北塔樓基座規劃為高級購物中心區，特別引入高品質國內外商品，目標為質優客群，預計 107 年第一季開幕試運營，北塔樓則是以人民幣 14.5 億元整棟出售予中國第一大保險機構『中國人壽保險』，於 106 年第二季末交屋，依持股比例可使龍邦認列此項投資收益。在國內不動產業務方面，除持續在台灣都會重劃區或居住機能完善地區為投資發展評估，陸續取得位於台北市精華區之都市更新土地、台中市區投資建地等，也踏入陰宅不動產市場，主力在轉投資龍寶興業公司，進入深具人文關懷價值的生命服務事業，就購置標的位於南投之國寶天境園區，地屬八卦山系，南來北往交通便利，園區空間廣闊，位置極佳是一塊上乘的風水寶地，進行逐層裝修以及園區整體景觀規畫，提升服務品質其發展將結合集團資源發揮綜效。另在旅館事業方面，龍邦僑園會館原 OT 案於 105 年底到期，在雙方協議後終止續約，已於 106 年第一季前完成資產點交作業，後續將就旅館事業納入不動產投資策略方向之一，針對具有休閒旅遊投資潛力區域進行可行性評估。

在 106 年度本公司營運成果，稅後淨利達 1,209,728 千元，每股盈餘 2.44 元，誠摯感謝各位股東對龍邦的支持與信賴，在全體經營團隊發揮群體效益之下，營運成果備受肯定且持續穩定成長。展望 107 年度，本公司亦將致力於精進公司治理、落實企業社會責任及發揮控股與專業投資業務等最大綜效，秉持穩健經營之原則，不斷日益精進，且積極落實提升績效之方法、尋求降低成本，期使整體業務發揮到極致，實現更多元的業績版圖規模，以不負股東先進之期望。

(二) 財務收支及獲利能力分析

1. 財務收支

個體簡要損益表

單位：新台幣千元

項目	金額
營業收入	1,577,072
營業成本	12,374
營業毛利	1,564,698
營業費用	184,466
其他收益及費損	17,708
營業淨利(損)	1,397,940
營業外收(支)	-57,289
稅前淨利	1,340,651
稅後淨利	1,209,728
每股盈餘(元)	2.44
每股淨值(元)	19.57

合併簡要損益表

單位：新台幣千元

項目	金額
營業收入	1,693,204
營業成本	20,016
營業毛利	1,673,188
營業費用	259,707
其他收益及費損	17,708
營業淨利(損)	1,431,189
營業外收(支)	-75,842
稅前淨利	1,355,347
稅後淨利	1,209,691
淨利歸屬於母公司業主	1,209,728
淨利歸屬於非控制權益	-37

預算執行情形

單位：新台幣千元

項目	106年度實際數	106年度預算數	達成率
	(個體)	(個體)〔註〕	
營業收入	1,577,072	753,632	209.30%
營業成本	12,374	14,721	84.10%
營業毛利	1,564,698	738,911	211.80%
營業費用	184,466	135,383	136.30%
其他收益及費損	17,708	0	0%
營業淨利(損)	1,397,940	603,528	231.60%
營業外收(支)	-57,289	-51,000	112.30%
稅前淨利	1,340,651	552,528	242.60%
稅後淨利	1,209,728	538,389	224.70%
每股盈餘(元)	2.44	1.06	

〔註〕：106年度預算數係本公司內部自行編制。

2.獲利能力

項目 \ 年度		106年度(個體)	106年度(合併)
資產報酬率		9.84%	9.29%
股東權益報酬率		13.28%	13.28%
占實收資本比率	營業淨利(損)	28.32%	29.00%
	稅前純益	27.16%	27.46%
純益率		76.71%	71.44%
當期每股盈餘		2.44	2.44

(三)研究發展狀況

1. 台灣不動產市場

本公司因應不動產市場需求導向，預定投資購置或標得位處台灣都會之重劃區或居住機能完善地區之土地不動產物件，以供開發興建房產銷售之用。

本公司因應多角化經營，結合集團資源，投入陰宅不動產市場，將於全國各地洽尋以陰宅陽宅化綠化園區之標的進行規畫開發或整合。

2. 大陸不動產市場

本公司將以「廈門國貿金融中心開發有限公司」之合資開發經驗，繼續發展大陸不動產開發業務，建立公司核心能力及價值。

二、民國 107 年度營業計劃概要

(一) 107 年度經營方針

茲依本公司之業務部門，包括不動產處之房地產租售開發業務、投資開發房地產業務、財務處股市投資及轉投資業務管理、龍寶興業生命服務業務等，茲將上述部門 107 年經營方針分述如下：

1. 不動產處之業務

(1) 物業出售計劃

預計規劃活化本公司現有不動產出售持有店面及車位物件，預估年度銷售收入為新台幣 6,924 仟元。

(2) 出租計劃

107 年將新增登峰 21 地下商場、大亞車位等出租收入，以滿租計算，預計年度租金收入為新台幣 17,459 仟元，出租收入預算如下表：

107 年不動產出租收入預算表

單位：新台幣千元

資產明細	上半年	下半年	年度合計
心歡宿舍	85	85	170
登峰 21	3,212	3,141	6,353
世貿大樓	4,812	5,003	9,815
世貿後側土地	114	114	228
綠園道土地	-	29	29
大亞車位	261	261	522
西園路案	171	171	342
合計	8,655	8,804	17,459

(3) 國內不動產投資計劃

- 未來因應不動產市場需求導向，預定投資購置或標得位處台灣都會之重劃區、鄰近重大交通建設計畫或居住機能完善地區之土地不動產物件，以供開發興建房產銷售之用。
- 除就自建推案用途購入土地案源外，有關台北市、新北市、台中等精華地區之個案，亦可朝個案投資方式或在雙北市以都更個案投資模式，獲得投資效益。
- 未來因應多角化經營，結合集團資源，擬投入陰宅不動產市場，將於全國各地洽尋以陰宅園林綠化園區之標的進行規畫開發或整合。

(4) 現有不動產投資計劃

- 台北大亞車位拍定案：辦理租賃契約簽訂獲取租金收益。
- 台北西園路都更案：本案預估之總開發期程共約 6.5 年，將就都市更新事業與權變計畫等相關作業事項，以及都更範圍地主進行洽定執行事宜。
- 台中大坑案：除就現況物管協助及督導外，並同時配合規畫方向，依公部門辦理土地使用分區修訂，參加及溝通相關通盤檢討法令修訂審議會議。

(5) 大陸不動產投資案

與廈門國貿控股集團合資開發之「廈門國貿金融中心」建案，整體工程已於 106 年底建設完工，並進行完工各項工程發包預算結算作業，除北塔樓已順利出售外，將於今年度展開南塔樓全棟出租洽定以及商場營運招租洽定等業務，在未出售前，可收取寫字樓及商場穩定之租金收益。另擬針對以福建廈門地區、鄰近週邊城市及可有效掌握當地資源之城市為主力，積極洽尋具開發潛力之適當標的個案。

2. 財務處投資之業務

(1) 107 年預估台股高點 12000 點

- a. 預估 107 年台股企業盈餘成長 8.6%，優於近三年之成長均值 +6.4%。
- b. 電子、金融與傳產三大族群成長 13.7/2.5/1.3%，電子股仍是成長重心。
- c. 預估 107 年台灣各季度經濟成長率為 2.5/2.49/1.9/1.8%，全年成長 2.1%。
- d. 加權指數高點目標估 12000 點，預期指數高點出現在第三季。

(2) 高股息股具優勢

106 年台灣上市櫃公司整體獲利可望創歷史新高，因此 107 年配息金額亦將同創新高，預估殖利率約 3.7%，長期具吸引力，且稅改將提高投資人參與除息意願，故 107 年投資標的以高股息股為主。

(3) 電子產業動能：ACE(AI+手機+車)為未來趨勢

- a. AI 人工智慧-半導體+大數據。
- b. 手機-3D 感測、雙鏡頭、玻璃背蓋、無線充電。
- c. 車-電動車+車用電子。

3. 轉投資事業之業務

- (1) 以具營運、現金流量及獲利穩定等特性之行業為新事業主要開發標的。

- (2) 以符合未來產業發展趨勢及營運展望正向之企業，及轉投資能產生集團綜效者，為新投資選案評估對象。
- (3) 以參與經營會議、董事會、股東會方式，掌控投資事業之營運動態。
- (4) 落實投後管理工作，定期召開經營管理委員會，即時掌握各事業、轉投資公司及投資案之營運狀況，並針對問題進行改善提案。

4. 龍寶興業之生命服務業務

(1) 業務拓展方面

- a. 建立展業業務單位：初步規劃成立三組業務人員，兩組負責彰化地區，一組負責南投地區，積極拜訪禮儀業者，開發案源。
- b. 帶看公司合作：台中地區配合目前市場運作模式，與帶看公司簽約合作，以經濟有效之方式拓展台中區案源。
- c. 加強與「國寶服務」合作：善用有效資源，達到「以殯帶葬、由葬引殯」相輔相成、互惠互惠之目的。

(2) 服務制度建立方面

- a. 建立商績：落實執行最低成交價及特約商、經銷商簽約合作模式，以通報、帶勘、成交及保障承辦葬儀之機制，建立良好商序。
- b. 建立服務標準作業模式：加強人員專業知識、禮儀接待及行銷技巧等各方面之訓練，並建立帶看、導覽、晉塔等各項服務作業之標準作業流程，使客戶感受最周延、完整又溫馨的服務品質。
- c. 促銷專案：配合實際業務需求，在二、三樓現有塔位牌價不調整原則下，逐季推出專案促銷方案，例如 1、2、9、10 層優惠價 5 萬含管理費，以此商品為「敲門磚」，提升禮儀公司配合意願，待客戶至園區參觀，再運用導覽技巧，將客戶導引至新區選購高單價商品；或找尋有意願之行銷團隊擔任總經銷，藉其通路實力及客源人脈，加速提升各項業績

(3) 商品研發創新及設施提升方

- a. 於三樓西側組裝「水月觀心」新塔位商品區，全區塔位選用檜木製作，搭配藝術、禪風、宗教等元素組合之高雅內裝，營造中部地區頂級塔位商品，以成功開發金字塔尖端客戶。

- b. 裝修新辦公區，使客戶能於舒適環境洽辦各項業務，配合良好服務品質，更進一步提升客戶滿意度，以增加客戶回購意願，並建立口碑行銷良好基礎。
- c. 路標及廣告：將原業主設置之路標全面更新，並於南投、彰化、台中三地殯儀館鄰近租用適當地點設置看板廣告，以提升知名度。
- d. 製作制服：統一為同仁量製制服，以建立公司對外良好、專業形象，提升客戶信賴感。

（二）預期銷售數量及其依據

參酌各項業務成長情形及市場規模的拓展，訂定 107 年度各項業務之預算目標如下：

1. 不動產處租售及開發業務：

- (1) 規劃出售持有店面 1 戶及平面停車 3 位，預估銷售收入為 6,924 千元。
- (2) 不動產出租收入預估為 17,459 千元。

以上兩項預算年度營收目標合計 24,383 千元。

2. 投資業務：

預估平均運用資金：新台幣 150,000 仟元。
目標投資報酬率：10%。

3. 轉投資事業之業務

- (1) 上半年發掘與政府產業政策方向相同且具發展前景、獲利潛力佳之事業及投資案標的，或 IPO 前之投資案標的評估。
- (2) 下半年規劃舊有投資案之相關效益追蹤，以汰弱留強之投資策略進行。

4. 龍寶興業生命服務業務

- (1) 按陰宅市場傳統淡旺季(春節及農曆七月為淡季，清明節及年底為旺季)因素，預估 107 年度銷售淨額目標為新台幣 73,660 仟元。
- (2) 殯儀館業務收入主要來源為廳室租用費及委託辦理禮儀(洗、穿、畫、殮等)服務費，以每月承辦 65 件預估，107 年度銷售淨額目標為 19,500 仟元。

(三) 重要之產銷政策

1. 不動產處之業務

(1) 不動產租售業務

- a. 運用不動產租售專業網站，如「591 租屋網」或社區布告欄，登載物業待租售廣告，並做隨時更新管理，以增加詢問曝光度及租售機會。
- b. 透過個案樓管人員、當地房仲公司介紹或提高出租佣金率之方式，以利標的成交。

(2) 國內不動產投資

- a. 將透過主動開發、委由仲介人、地主提供資訊購買或合作、個案投資，以及參與政府機關或其他機關公開標售個案等方式取得土地物件或建物進行開發或營運。
- b. 結合集團企業專業整合能力，未來就投入陽宅與陰宅不動產市場雙頭並進，發揮開發或整合之綜效。

(3) 大陸不動產投資

除責成派駐合資公司之專職人員，積極參與「廈門國貿金融中心」大樓案，確實控管工程品質、成本與進度，以期該案順利完成費用結算作業，並針對北塔樓完成售樓後之交屋報稅作業、南塔樓全棟、商場等，洽定承租人並進行後續租賃相關配合裝修工程之執行；另將擬以廈門地區為中心向外拓展，就新案投資開發部分，掌握當地投資及不動產行情資訊，針對可行性個案進行合資、合作之評估投資。

2. 投資業務

- (1) 以總體經濟循環為主軸，觀察產業景氣變化，掌握投資機會。
- (2) 留意台股大盤指數走勢，適時調整投資部位，以降低風險增加獲利。
- (3) 持續追蹤持股營運變動，落實投後管理，以提升投資效益，減少損失。

3. 轉投資事業業務

- (1) 積極參與上市前法說會及相關產業說明會議，掌握產業動態。
- (2) 對以權益法評估之轉投資事業，以參與投資事業之董事會、股

東會、經營會議等，掌握轉投事業營運動態，並提供經營建議，以落實對投資事業之管理。

(3)定期檢視轉投資事業之營運及財務狀況，以為執行各投資案管理決策之參酌依據。

4. 龍寶興業公司生命服務業務

(1)業務拓展

- a. 因彰化地區無私人經營寶塔，因此以彰化地區為主力拓展市場，南投地區則以平價商品穩固客源。
- b. 台中地區已有數家帶看業者，故擇優合作以達事半功倍之效。
- c. 加強與「國寶服務」合作，充分運用集團資源與優勢。

(2)制度建立

- a. 建立商序，以保障禮儀業者權益，進而建立緊密合作夥伴關係，為業務成長帶來穩定而長期的助力。
- b. 加強各項服務，使客戶感覺物超所質，建立具「忠誠度」的基本客戶群，藉由口碑行銷效應，快速擴大基本客群。

(3)商品提升

- a. 快速導入優質商品，吸引潛在客戶購買，創造更高收益。
- b. 提供各項配套服務，在軟體服務上使客戶更加滿意，使其產生錨定效應。
- c. 持續引進領先市場或市場缺乏之商品，以多項「價美物廉」商品建立市場領導地位，迅速提升知名度。

三、未來公司發展策略

本公司以不動產開發及相關物業租售管理為主要業務，並透過轉投資方式，投資金融、營造、陰宅不動產業務及大陸地產開發等相關事業；未來將透過上述業務之發展，使公司之未來營運達到成長、穩定及獲利之永續經營目標，茲提列相關事業之發展計畫如下：

(一) 不動產事業發展

1. 國內不動產事業之發展

- (1)就已取得之土地個案，進行周邊法定規模範圍土地之整合與協談，達成開發都更土地單元之效益。

- (2)預定投資購置或標得位處台灣都會之重劃區或居住機能完善地區之土地不動產物件，以供開發興建房產銷售之用。
- (3)基隆個案投資合建推動之可行性。
- (4)台北市重點精華區域投資都市更新案，並運用專業顧問群整合取得完整投資街廓，發揮都更高產值利潤。
- (5)未來因應多角化經營，結合集團資源，擬投入陰宅不動產市場，將於全國各地洽尋以陰宅整體綠化園區之標的進行規畫開發或整合。
- (6)龍寶南投塔樓案，配合整體業務營運之推展，採分期分批裝修及景觀工程執行相關作業事項。
- (7)就公部門標售個案之可行性評估與投標，以順利取得不動產推案標的，為集團創造營運收益。

2. 國外不動產事業之發展

- (1)與廈門國貿控股集團合資開發之「廈門國貿金融中心」建案，整體工程建設完工後之出租事項協辦。
- (2)擬針對以福建廈門地區、鄰近週邊城市及可有效掌握當地資源之城市為主力，積極洽尋具開發潛力之適當標的個案。
- (3)本公司將以「廈門國貿金融中心開發有限公司」之合資開發經驗，繼續發展大陸不動產開發業務，建立公司核心能力及價值，不排除與當地透過合資或合作模式進入不動產投資市場。
- (4)就龍邦轉投資龍吉馬公司所持有之土地適當時機處分後並執行相關辦理事項以期獲利了結；未來不排除針對特定國家或地區進行專案投資分析可行性，作為進入之調研依據。

(二) 投資事業發展

107 年投資方向以電子業、半導體、自動化、綠能、蘋果概念股及高殖利率金融股為主：

- 1. iPhoneX 於 106 年銷售雖不如預期，但 107 年第一季預估將有旺季遞延效應，故可投資相關蘋概股。
- 2. 融股基期低、殖利率高，且民營金控 106 年獲利出色，可長期持有。

3. AI 人工智慧及大數據為電子業未來之焦點，台積電為相關概念股之投資首選。
4. 即使量產推遲，Model3 仍為最值得等待的電動車，車用電子及 Tesla 概念股可逢低布局。
5. 一帶一路有望重回中國 107 年政策重點，故基礎建設、運輸物流、光纖網通、核電及綠能產業有機會再度成為焦點。

四、受到外部競爭環境、法規環境及總體經營環境之影響

(一) 外部競爭環境

1. 不動產事業

房地產市場最重要的新聞來自政府對房市態度的轉向。首先是央行總裁宣稱台灣房市已「軟著陸」、交易量回溫、房價持穩；之後金管會隨即宣布調降銀行對房貸放款之計提風險權數，將自用住宅放款自 45% 降到 35%、非自用住宅自 100% 降到 75%，自 106 年底開始實施。兩大金融主管機關連袂釋出房市利多，對營建業者及投資或購屋自住者而言，對市場的走勢預期將逐步由觀望朝向利多。

過去幾年政府持續打房政策，在稅賦考量下，不動產需求減弱房市交易減緩，房市價量齊挫，財務體質不佳的不動產業者，將因融資不易及融資成本墊高，而被迫賣出不動產物件，甚至遭市場淘汰；本公司可趁此機會入市挑選優良且價格合理之不動產物件。

2. 投資事業

投資新創事業標的多，但需有獨到的投資眼光才能發現具有發展潛力的優質投資標的。

3. 生命服務業務

在陰宅市場之中彰投地區殯葬概況，中彰投地區私立骨灰(骸)存放設施，台中地區私立骨灰(骸)存放設施共計 6 處，南投縣有 12 處，彰化則無私立設施，但公塔林立，幾乎各鄉鎮均有設置。南投地區市場概況，「國寶天境」周遭主要競業者分別為：大乘寶塔、皇穹陵、萬丹山及慈心園四家業者。另永豐公塔距「國寶天境」約僅 1.5 公里，近期積極改善各項軟硬體設施，亦形成競爭態勢。

(二) 法規環境

民國 106 年度國內外重要法規環境變動對本公司財務及業務無重大影響。

(三) 總體經營環境

1. 不動產事業

- (1) 政府推動多項政策期望能對於房價有拉升之效果，金融機構受限銀行法，對建築業融資之額度亦逐步調整，建築業融資成本由原先墊高逐步調降，預期不動產交易市場將自衰退期谷底往上修正中。
- (2) 在陰宅市場，中彰投地區民眾的收入直接影響到商品的銷售數字，因應其收入來制定商品的價格，才能符合實際狀況，降低滯銷的風險。以中彰投地區近十年來消費支出數據為參考憑依，可以發現台中地區是三個縣市當中支出數字為最高的，且有逐年增長的趨勢，彰化地區次之，但台中地區私營寶塔有 6 處，因此，宜以彰化為主攻市場，南投地區限於可支配所得偏低，仍以低價商品穩住客源，再以高端精緻產品吸引台中市場的客戶，對於「國寶天境」的銷售是必要的策略。
- (3) 大陸廈門地區因可開發土地越來越少，加上地理位置佳、商業活動日益繁榮，房地價格維持穩定中成長，本公司在廈門興建的高端商辦大樓，依預期以理想價格順利銷售。

2. 投資事業

留意美國經濟與政策對全球股市的影響，並持續關注歐元區及中國二大經濟體，透過持續不斷的評估與風險控管，找尋適合投資的金融商品。

董事長：林國興



經理人：林國興



會計主管：廖柏穎



貳、公司簡介

一、設立日期：民國七十七年一月二十二日

二、公司沿革

民國 77 年	公司成立。由朱炳昱先生邀請殷實人士羅結、曾鼎煌、陳木村、劉文炳、詹益昇、陳木長等人共同發起設立。期初資本額新台幣陸千萬元，主要以興建商業大樓、住宅大樓及透天住宅為主要業務。
民國 81 年	9 月 26 日股票掛牌上市，成為中部地區營建業第一家股票上市公司。
民國 84 年	- 跨出中部地區，於台北縣板橋市推出龍之邦建築個案，為全國性建設公司邁出第一步。 - 獲得 ISO-9002 之品質認證。
民國 86 年	更名為「龍邦開發股份有限公司」。
民國 89 年	參與台灣人壽保險股份有限公司之經營，正式跨足金融保險業。
民國 94 年	為提升股東權益報酬率，辦理現金減資新台幣伍億元整，減資後實收資本額為新台幣伍拾億貳千陸佰捌拾伍萬陸千捌佰元整。
民國 95 年	- 為促進上、下游垂直整合效益，本公司以原持有從事玻璃紗產製之子公司「大強森複合材料股份有限公司」之股份，與上櫃玻璃布製造廠商「德宏工業股份有限公司」(5475)進行換股合作，換股後大強森公司成為德宏工業之子公司，本公司則持有德宏工業 13.97%之股份。 - 與僑委會簽訂「華僑會館委託民間營運契約」，並著手規劃經營。
民國 96 年	華僑會館更名為「龍邦僑園會館」，並正式營運。
民國 97 年	辦理資本公積轉增資，增資後實收資本額為新台幣伍拾貳億柒千柒佰伍拾參萬玖千陸佰肆拾元整。
民國 98 年	更名為「龍邦國際興業股份有限公司」。
民國 99 年	- 出售益鼎創業投資股份有限公司股數及德宏工業全部持股。 - 成立台北分公司經營網購事業，並於內部進行試營運。 - 子公司龍盛投資與保勝投資合併，保勝投資為存續公司。
民國 100 年	民國 100 年 10 月成立「廈門國貿金融中心開發有限公司」，跨足大陸不動產。
民國 101 年	民國 101 年 3 月國內第三次轉換公司債奉金管會申報生效。

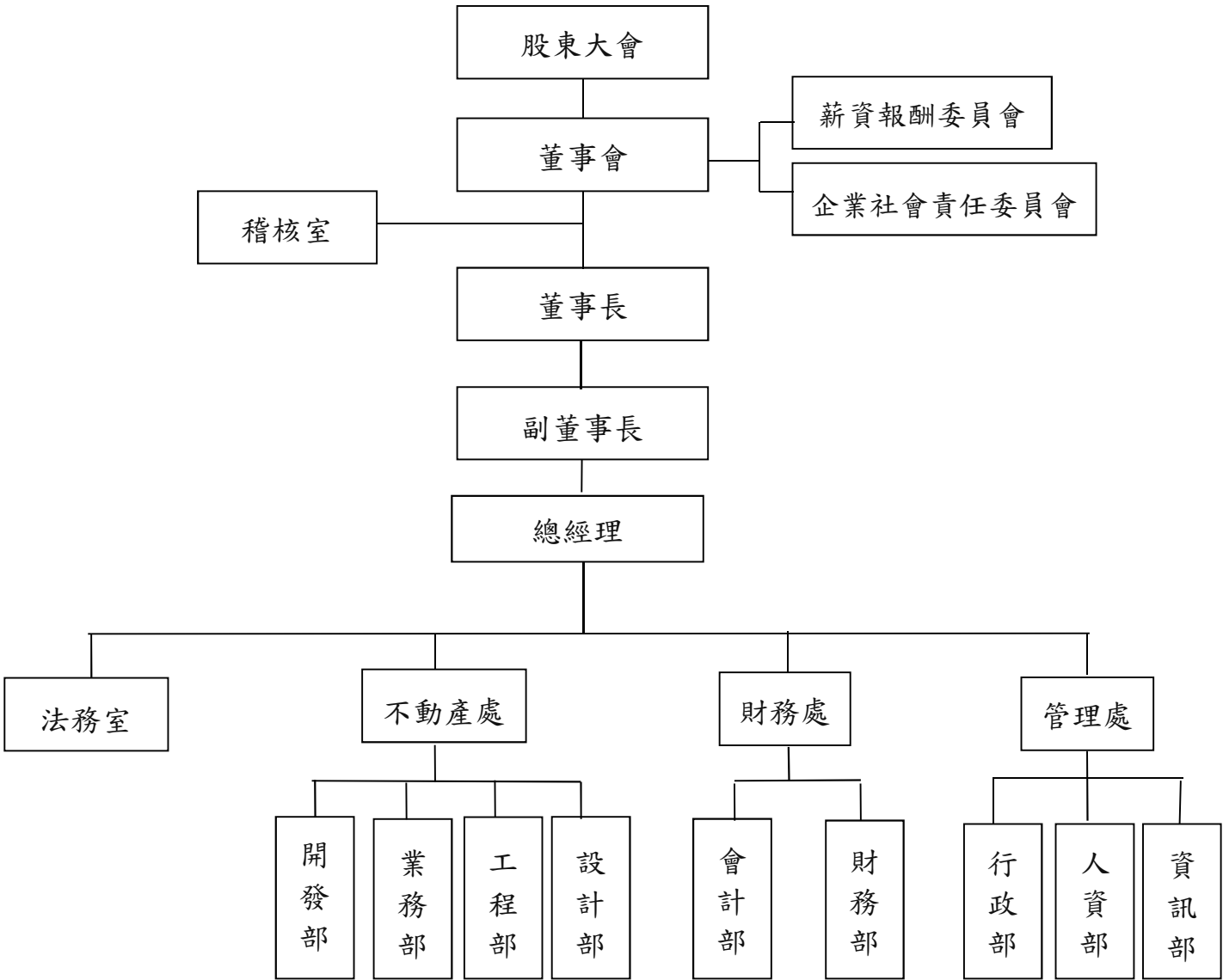
民國 102 年	• 7月成立 100%持股之子公司「龍德健康控股香港有限公司」。
民國 103 年	• 9月成立 100%持股之孫公司「廈門欣龍德置業有限公司」，為跨足大陸婦產醫療照護市場做準備。
民國 104 年	• 7月台中總公司遷移至台北。 • 3月成立 100%持股之孫公司「龍寶興業股份有限公司」。 • 10月成立 100%持股之子公司「龍福興業股份有限公司」。 • 12月成立 100%持股之孫公司「御苑建設股份有限公司」。
民國 105 年	• 3月龍寶興業股份有限公司取得南投極樂淨土園區所有權，首度跨足陰宅事業正式展開生命服務產業。 • 11月廈門國貿金融中心開發有限公司與中國人壽保險股份有限公司廈門市分公司簽定「國貿金融中心北辦公塔樓」買賣合約。 • 11月推動企業社會責任。

本公司最近年度及截至年報刊印日止辦理公司併購、轉投資關係企業、重整之情形、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、經營權之改變、經營方式或業務內容之重大改變及其他足以影響股東權益之重要事項與其對公司之影響：無。

參、公司治理報告

一、組織系統

(一) 組織結構



(二) 各主要部門所營業務

部 門	所 營 業 務
稽 核 室	查核內控制度循環及其他重要制度執行成效、董事長特別指派或各單位提供意見所進行之特別查核事項、對金管會之定期申報。
董 事 長 室	1. 協助董事長規劃公司政策及推展業務，及負責董事長交辦之專案研究分析、企劃或執行，經營資訊之蒐集報告，及董事會議之秘書事務。 2. 建立公司整體形象及良好溝通管道、危機事件協助處理及外在單位之協調支援、客訴問題及糾紛之協調處理。
法 務 室	掌理合約審議、訴訟案件、公司對外函文及法律專業諮詢等之法務工作。
不 動 產 處	不動產開發與管理。
財 務 處	1. 會計部：負責會計帳務處理、管理資訊提供及股務等相關業務。 2. 財務部：負責資金管理。
管 理 處	1. 行政部：負責財產管理及統合全公司總務工作。 2. 資訊部：負責統籌企業資訊系統、協助建立查詢及決策支援系統等相關業務。 3. 人資部：負責人事管理及教育訓練等相關業務。

二、董事、監察人、總經理、副總經理、協理、各部門及分支機構主管資料

(一)董事及監察人

1.董事及監察人資料

107年4月23日

職稱	國籍或 註冊地	姓名	性別	選(就)任 日期	任期	初次選任 日期	選任時持有股份		現在持有股份		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 經歷 (學)		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		
							股數	持股比例	股數	持股比例	股數	持股比例					職稱	姓名	關係
董事長	中華民國	興發投資有限公司	-	105.05.13	三年	102.05.07	60,000	0.01%	60,000	0.01%	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		代表人：林國興	男	105.07.25		105.07.25	-	-	-	-	-	-	-	水立方時尚館 總經理/碩士	註6	-	-	-	-
法人董事	中華民國	興發投資有限公司	-	105.05.13	三年	102.05.07	60,000	0.01%	60,000	0.01%	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		代表人：林尚良	男	105.11.08		105.11.08	-	-	-	-	-	-	-	台灣銀行-台德建 經(股)副總/碩士	註6	-	-	-	-
法人董事	中華民國	碩福投資有限公司	-	105.05.13	三年	102.05.07	200,000	0.04%	200,000	0.04%	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		代表人：張孝明	男	105.10.05 (註1)		105.10.05	-	-	-	-	-	-	-	飛寶企業(股) 顧問/高職	飛寶企業(股) 顧問	-	-	-	-

法人董事	中華民國	碩福投資有限公司	-	105.05.13	三年	102.05.07	200,000	0.04%	200,000	0.04%	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		代表人：湯順甄	女	106.10.31 (註 1)		106.10.31	-	-	-	-	-	-	-	福座開發(股) 營運長特助	福座開發(股) 營運長特助	-	-	-	-
法人董事	中華民國	碩福投資有限公司	-	105.05.13	三年	102.05.07	200,000	0.04%	200,000	0.04%	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		代表人：林桂馨	女	107.02.05		106.08.16	-	-	-	-	-	-	-	福座開發(股) 總經理特助	福座開發(股) 總經理特助	-	-	-	-
法人董事	中華民國	碩福投資有限公司	-	105.05.13	三年	102.05.07	200,000	0.04%	200,000	0.04%	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		代表人：劉煌基	男	105.05.13		105.05.13	-	-	-	-	-	-	-	佐誠律師事務所 主持律師/碩士	註 2	-	-	-	-
法人董事	中華民國	安多利投資股份有限公司	-	106.06.15	三年	106.06.15	47,888,000	9.60%	47,888,000	9.70%	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		代表人：唐浩天	男	106.06.15		106.06.15	-	-	-	-	-	-	-	凱基證券(股)公司 經理/碩士	註 6	-	-	-	-
獨立董事	中華民國	楊貴雄	男	105.05.13	三年	105.05.13	-	-	-	-	-	-	-	台灣高等法院法 院法官/學士	註 3	-	-	-	-
獨立董事	中華民國	寧國輝	男	105.12.01	三年	105.12.01	-	-	-	-	-	-	-	寶得利國際(股)公 司發言人/碩士	註 4	-	-	-	-

監察人	中華民國	瑞助營造(股)公司	-	106.06.15	三年	106.06.15	34,644,626	6.94%	44,644,626	9.05%	-	-	-	-	-	-	-
		代表人：何淑惠	女	106.06.15		106.06.15	-	-	-	-	-	-	良友會計師事務所會計師/學士	註5	-	-	-
監察人	中華民國	彥通投資有限公司	-	105.05.13	三年	105.05.13	130,000	0.03%	130,000	0.03%	-	-	-	-	-	-	-
		代表人：周國端	男	105.10.12 (註1)		105.10.12	-	-	-	-	-	-	泰康人壽執行副總裁兼首席財務官/博士	泰康人壽執行副總裁兼首席財務官	-	-	-
監察人	中華民國	彥通投資有限公司	-	105.05.13	三年	105.05.13	130,000	0.03%	130,000	0.03%	-	-	-	-	-	-	-
		代表人：湯順甄	女	107.02.05		107.02.05	-	-	-	-	-	-	福座開發(股)營運長特助	福座開發(股)營運長特助	-	-	-
監察人	中華民國	沂豐投資(股)公司	-	105.05.13 (註1)	三年	105.05.13	20,021,000	4.04%	44,248,000	8.96%	-	-	-	-	-	-	-
		代表人：王和屏	女	105.06.22 (註1)		105.06.22	-	-	-	-	-	-	王和屏律師事務所/學士	王和屏律師事務所	-	-	-

註1：董事碩福投資有限公司代表人張孝明於106.08.16解任；董事碩福投資有限公司代表人湯順甄於107.02.05解任；監察人彥通投資有限公司代表人周國端於107.02.05辭任；監察人沂豐

投資股份有限公司及其代表人王和屏於106.03.13辭任。

註2：保勝投資股份有限公司董事、廈門欣龍德置業有限公司董事、三一建設股份有限公司監察人、聯合光纖通信股份有限公司董事、美亞銅管股份有限公司獨立董事。

註3：松崗資產管理股份有限公司獨立董事。

註4：寶得利國際股份有限公司發言人、松崗資產管理股份有限公司獨立董事。

註5：良友會計師事務所會計師、保勝投資股份有限公司監察人。

註6：目前兼任其他公司之職務詳本年報第239頁。

2.法人股東之主要股東：

法人股東名稱（註1）	法人股東之主要股東（註2）
碩福投資有限公司	彭美桂(100%)
安多利投資股份有限公司	恆輝不動產開發股份有限公司(21.02%)、國恩行銷事業股份有限公司(20.85%)、力楊開發股份有限公司(19.47%)、恆富開發股份有限公司(19.32%)、基和不動產管理有限公司(18.58%)、東雲股份有限公司(0.64%)、威宇國際投資股份有限公司(0.06%)、元昇創業投資股份有限公司(0.03%)、陳由豪(0.01%)、育英創業投資股份有限公司(0.00%)
瑞助營造股份有限公司	龍邦國際興業(股)公司(39.49%)、明筑投資有限公司(18.34%) 和鼎資產管理(股)公司(10.25%)、松崗資產管理(股)公司(7.75%) 保勝投資(股)公司(4.11%)、恆創實業(股)公司(3.14%) 福座開發(股)公司(2.19%)、張正岳(2.04%)、國寶服務(股)公司(1.24%)、楊鈴鈺(0.99%)
興發投資有限公司	李勁節(100%)
彥通投資有限公司	梁躍輝(12.5%)、李勁節(87.5%)

註1：董事、監察人屬法人股東代表者，應填寫該法人股東名稱。

註2：填寫該法人股東之主要股東名稱(其持股比例占前十名)及其持股比例。

3.主要股東為法人者其主要股東：

法人名稱	法人之主要股東
恆輝不動產開發股份有限公司	李勁節(51%)、劉慶珠(49%)
國恩行銷事業股份有限公司	林芸安(40%)、林應震(27%)、 基和不動產管理有限公司(20%) 周金源(7%)、劉華緯(7%)
力楊開發股份有限公司	福座開發股份有限公司(100%)
恆富開發股份有限公司	福座開發股份有限公司(100%)
基和不動產管理有限公司	馮天祐(50%)、張健華(48%)、 梁躍輝(1%)、白韶輝(1%)
龍邦國際興業(股)公司	請參閱本年報第64頁至第65頁。
明筑投資有限公司	梁躍輝(100%)
和鼎資產管理(股)公司	朱炳昱(43%)、陳秀月(27%)

松崗資產管理(股)公司	喜旺投資(股)有限公司(21.55%)、曹來春(20%)、林郁芬(17%) 鄧永平(15.98%)
保勝投資(股)公司	龍邦國際興業(股)公司(100%)
恆創實業(股)公司	福座開發(股)公司(100%)
福座開發(股)公司	基和不動產管理有限公司(19.88%)、馮天佑(12.62%)、力楊開發(股)有限公司(11.44%)、恆富開發(股)有限公司(8.73)、張孝明(7.46%)、劉慶珠(7.46%)、林郁芬(5.97%)、國寶服務(股)有限公司(0.51%)
國寶服務(股)公司	藍星開發(股)有限公司(31.98%)、瀚宇投資(股)有限公司(26.03%)、福座開發(股)公司(17.90%)、恆富開發(股)有限公司(15.72%)

4.董事及監察人所具專業知識及獨立性之情形：

107 年 4 月 23 日

姓名	條件	是否具有五年以上工作經驗 及下列專業資格			符合獨立性情形（註）										兼任 其他 公開 發行 公司 獨立 董事 家數
		商 務、 法 務、 財 務、 會 計 或 公 務 所 業 務 相 關 之 大 專 講 師	法 官、 檢 察 官、 律 師、 會 計 師 或 其 他 與 公 務 所 業 務 有 關 之 考 核 及 證 書 技 術 人 員	商 務、 法 務、 財 務、 會 計 或 公 務 所 業 務 之 工 作 經 驗	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
董事-興發投資 有限公司 代表人：林國興	-	-	✓	-	-	✓	✓	-	-	✓	✓	✓	-	0	
董事-興發投資 有限公司 代表人：林尚良	-	-	✓	-	-	✓	✓	-	-	✓	✓	✓	-	0	
董事-安多利投 資股份有限公 司 代表人：唐浩天	-	-	✓	-	-	✓	✓	✓	-	✓	✓	✓	-	0	
董事-碩福投資 有限公司 代表人：劉煌基	-	✓	✓	✓	-	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	-	1	
董事-碩福投資 有限公司 代表人：林桂馨	-	-	✓	✓	-	✓	✓	-	✓	✓	✓	✓	-	0	
獨立董事- 楊貴雄	-	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	-	1	
獨立董事- 寧國輝	-	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	-	1	
監察人- 彥通投資有限 公司 代表人：湯順甄	-	-	✓	✓	-	✓	✓	-	✓	✓	✓	✓	-	0	
監察人- 瑞助營造股份 有限公司 代表人：何淑惠	-	✓	✓	✓	-	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	-	0	

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

- (1) 非為公司或其關係企業之受僱人。
- (2) 非公司之關係企業之董事、監察人(但如為公司或其母公司、子公司依本法或當地國法令設置之獨立董事者，不在此限)。
- (3) 非本人及其配偶、未成年子女或以他人名義持有公司已發行股份總額百分之一以上或持股前十名之自然人股東。
- (4) 非前三款所列人員之配偶、二親等以內親屬或三親等以內直系血親親屬。
- (5) 非直接持有公司已發行股份總額百分之五以上法人股東之董事、監察人或受僱人，或持股前五名法人股東之董事、監察人或受僱人。
- (6) 非與公司有財務或業務往來之特定公司或機構之董事（理事）、監察人（監事）、經理人或持股百分之五以上股東。
- (7) 非為公司或關係企業提供商務、法務、財務、會計等服務或諮詢之專業人士、獨資、合夥、公司或機構之企業主、合夥人、董事（理事）、監察人（監事）、經理人及其配偶。但依股票上市或於證券商營業處所買賣公司薪資報酬委員會設置及行使職權辦法第七條履行職權之薪資報酬委員會成員，不在此限。
- (8) 未與其他董事間具有配偶或二親等以內之親屬關係。
- (9) 未有公司法第30條各款情事之一。
- (10) 未有公司法第27條規定以政府、法人或其代表人當選。

(二)總經理、副總經理、協理、各部門及分支機構主管資料：

107 年 4 月 23 日

職稱 (註 1)	國籍	姓名	性別	選(就)任 日期	持有股份		配偶、未成年子女 持有股份		利用他人名義 持有股份		主要經(學)歷 (註 2)	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		
					股數	持 股 率 (%)	股數	持 股 率 (%)	股數	持 股 率 (%)			職稱	姓名	關係
總經理	中華民國	林國興	男	105.10.12	0	0	0	0	0	0	水立方時尚館總經理/碩士	(註 3)	無	無	無
不動產處 副總經理	中華民國	林尚良	男	105.05.03	0	0	0	0	0	0	台灣銀行-台億建經(股)副總/碩士	(註 3)	無	無	無
協理	中華民國	阮介山	男	101.05.03	190	0	0	0	0	0	威盛電子中國區建設總監/學士	廈門國貿金融中心開發 有限公司工程總監	無	無	無
財務處 協理(會計主管)	中華民國	廖柏穎	男	104.12.01	0	0	0	0	0	0	佰鴻工業(股)公司財務管理處 副處長/學士	廈門國貿金融中心開發 有限公司財務總監	無	無	無
財務部 協理	中華民國	唐浩天	男	106.01.05	0	0	0	0	0	0	凱基證券(股)公司經理/碩士	無	無	無	無
稽核 主管	中華民國	王秀桂	女	105.03.22	0	0	0	0	0	0	友合生化科技(股)公司稽核主管/ 學士	無	無	無	無

註 1：應包括總經理、副總經理、協理、各部門及分支機構主管資料，以及凡職位相當於總經理、副總經理或協理者，不論職稱，亦均應予揭露。

註 2：與擔任目前職位相關之經歷，如於前揭期間曾於查核簽證會計師事務所或關係企業任職，應敘明其擔任之職稱及負責之職務。

註 3：目前兼任其他公司之職務詳本年報第 239 頁。

三、最近年度支付董事、監察人、總經理及副總經理之酬金

(一)董事之酬金

106 年 12 月 31 日 單位：新台幣千元

職稱	姓名	董事酬金						A、B、C 及 D 等四項總額占稅後純益(損)之比例		兼任員工領取相關酬金						A、B、C、D、E、F 及 G 等七項總額占稅後純益(損)之比例		有無領取來自子公司以外轉投資事業酬金		
		報酬(A) (註 2)		退職退休金 (B)		董事酬勞(C) (註 3)		業務執行費用 (D)(註 4)		薪資、獎金及特支費等(E)		退職退休金 (F)		員工酬勞(G)(註 6)					本公司	財務報告內所有公司
														本公司		財務報告內所有公司				
董事	興發投資有限公司 代表人：林國興 代表人：林尚良							本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	現金紅利金額	股票紅利金額			4.52%	4.53%	241		
董事	碩福投資有限公司 代表人：劉煌基 代表人：張孝明(註 1) 代表人：湯順甄(註 1)							本公司	財務報告內所有公司											
董事	安多利投資(股)公司 代表人：唐浩天(註 5)	2,100	2,100	0	0	40,290	40,290	325	465	8,154	0	0	3,821	0		4.52%	4.53%	241		
獨立董事	楊貴雄																			
獨立董事	寧國輝																			

註 1：董事碩福投資有限公司代表人張孝明於 106.08.16 解任、董事碩福投資有限公司代表人湯順甄於 106.10.31 就任。

註 2：係指民國 106 年年度支付董事之報酬。

註 3：係指民國 107 年年度分派董事酬勞金額。

註 4：係指民國 106 年年度董事之相關業務執行費用。

註 5：106.06.15 股東常會補選董事，新任董事就任。

註 6：係指民國 107 年年度分派員工酬勞金額。

酬金級距表

給付本公司各個董事 酬金級距	董事姓名			
	前四項酬金總額(A+B+C+D)		前七項酬金總額(A+B+C+D+E+F+G)	
	本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司
低於 2,000,000 元	林國興、劉煌基、林尚良、唐浩天、張孝明、湯順甄、楊貴雄、寧國輝	林國興、劉煌基、林尚良、唐浩天、張孝明、湯順甄、楊貴雄、寧國輝	劉煌基、唐浩天、張孝明、湯順甄、楊貴雄、寧國輝	劉煌基、唐浩天、張孝明、湯順甄、楊貴雄、寧國輝
2,000,000 元 (含) ~ 5,000,000 元 (不含)			林國興、林尚良	林國興、林尚良
5,000,000 元 (含) ~ 10,000,000 元 (不含)	安多利投資股份有限公司	安多利投資股份有限公司	安多利投資股份有限公司	安多利投資股份有限公司
10,000,000 元 (含) ~ 15,000,000 元 (不含)				
15,000,000 元 (含) ~ 30,000,000 元 (不含)	興發投資有限公司、 碩福投資有限公司	興發投資有限公司、 碩福投資有限公司	興發投資有限公司、 碩福投資有限公司	興發投資有限公司、 碩福投資有限公司
30,000,000 元 (含) ~ 50,000,000 元 (不含)				
50,000,000 元 (含) ~ 100,000,000 元 (不含)				
100,000,000 元以上				
總計	共 11 人	共 11 人	共 11 人	共 11 人

(二)監察人之酬金

106年12月31日 單位：新台幣千元

職稱	姓名	監察人酬金						A、B及C等三項總額 占稅後純益(損)之比例		有無領取來自 子公司以外轉 投資事業酬金
		報酬(A)(註2)		酬勞(B)(註3)		業務執行費用(C)				
		本公司	財務報 告內所 有公司	本公司	財務報 告內所 有公司	本公司	財務報 告內所 有公司			
法人監察人	彥通投資有限公司									
	代表人：周國端									
法人監察人	瑞助營造股份有限公司(註4)	0	0	8,844	8,844	50	50	0.74%	0.74%	0
	代表人：何淑惠(註4)									
法人監察人	沂豐投資股份有限公司(註5)									
	代表人：王和屏(註5)									

註1：監察人姓名應分別列示(法人股東應將法人股東名稱及代表人分別列示)，以彙總方式揭露各項給付金額。

註2：係指最近年度監察人之報酬(包括監察人薪資、職務加給、離職金、各種獎金獎勵金等等)。

註3：係填列最近年度經董事會通過分派之監察人酬勞金額。

註4：106.06.15股東常會補選監察人，新任監察人就任。

註5：監察人沂豐投資股份有限公司及其代表人王和屏於106.03.13辭任。

酬金級距表

給付本公司各個監察人酬金級距	監察人姓名	
	前三項酬金總額(A+B+C)	
	本公司	財務報告內所有公司
低於2,000,000元	周國端、王和屏、何淑惠	周國端、王和屏、何淑惠
2,000,000元(含)～5,000,000元(不含)	彥通投資有限公司、 瑞助營造股份有限公司	彥通投資有限公司、 瑞助營造股份有限公司
5,000,000元(含)～10,000,000元(不含)		
10,000,000元(含)～15,000,000元(不含)		
15,000,000元(含)～30,000,000元(不含)		
30,000,000元(含)～50,000,000元(不含)		
50,000,000元(含)～100,000,000元(不含)		
100,000,000元以上		
總計	共5人	共5人

(三)總經理及副總經理之酬金

職稱	姓名	薪資(A) (註1)		退職退休金(B)		獎金及特支費等 (C)(註2)		員工酬勞金額(D)(註3)				A、B、C及D等 四項總額占稅後 純益(損)之比例 (%)		取得員工認股 權憑證數額		取得限制員工 權利新股數		有無領 取自 子公司 以外資 業金
		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	股票 紅利 金額	現金 紅利 金額	財務報告內 所有公司 股票 紅利 金額	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	
總經理	林國興																	
副總經理	林尚良	3,876	3,876	0	0	1,202	1,202	3,021	0	3,021	0	0.67%	0.67%	0	0	0	0	0
副總經理	黃玉葉 (註4)																	

註1：係填列民國106年度曾任職總經理及副總經理之酬金資訊。

註2：係指106年度總經理及副總經理所領取包括薪資、職務加給、退職退休金、離職金、各種獎金、獎勵金、車馬費、特支費、各種津貼、宿舍、配車等實物提供金額。

註3：係填列107年度董事會決議106年度分派員工酬勞金額。

註4：黃玉葉副總經理於106.03.14解任。

酬金級距表

給付本公司各個總經理 及副總經理酬金級距	總經理及副總經理姓名	
	本公司	財務報告內所有公司
低於2,000,000元	黃玉葉	黃玉葉
2,000,000元(含)~5,000,000元(不含)	林國興、林尚良	林國興、林尚良
5,000,000元(含)~10,000,000元(不含)		
10,000,000元(含)~15,000,000元(不含)		
15,000,000元(含)~30,000,000元(不含)		
30,000,000元(含)~50,000,000元(不含)		
50,000,000元(含)~100,000,000元(不含)		
100,000,000元以上		
總計	共3人	共3人

(四)分派員工酬勞之經理人姓名及分派情形

106 年 12 月 31 日 單位：新台幣千元

	職稱	姓名	股票金額	現金金額	總計	總額占稅後純益(損)之比例(%)
經理人	董事長兼總經理	林國興	0	5,201	5,201	0.43%
	副總經理	林尚良				
	協理 (財務/會計主管)	廖柏穎				
	協理	唐浩天				
	協理	阮介山				

註 1：應揭露個別姓名及職稱，但得以彙總方式揭露獲利分派情形。

註 2：係填列最近年度經董事會通過分派經理人之員工酬勞金額（含股票及現金），若無法預估者則按去年實際分派金額比例計算今年擬議分派金額。稅後純益係指最近年度之稅後純益；已採用國際財務報導準則者，稅後純益係指最近年度個體或個別財務報告之稅後純益。

註 3：經理人之適用範圍，依據本會 92 年 3 月 27 日台財證三字第 0920001301 號函令規定，其範圍如下：

- (1) 總經理及相當等級者
- (2) 副總經理及相當等級者
- (3) 協理及相當等級者
- (4) 財務部門主管
- (5) 會計部門主管
- (6) 其他有為公司管理事務及簽名權利之人

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

1. 本公司及合併報表所有公司於最近二年度支付本公司董事、監察人、總經理及副總經理酬金總額占稅後純益比例之分析：

	酬金總額占稅後純益(損)比例			
	本公司		合併報表所有公司	
	105年度	106年度	105年度	106年度
董事	3.61%	3.53%	4.23%	3.54%
監察人	0.48%	0.74%	0.64%	0.74%
總經理及副總經理	2.29%	0.43%	2.29%	0.43%

2. 給付酬金之政策、標準與組合：

(1) 董監事之酬金包括車馬費、盈餘分派之董監酬勞金，在車馬費方面，係參考同業水準。

(2) 董事及監察人之酬勞金係為盈餘分派之董監酬勞，經提交董事會特別決議通過後並提股東會報告之，並依本公司章程之規定辦理。

3. 訂定酬金之程序與經營績效及未來風險之關聯性：

本公司董事、監察人及經理人之酬金及員工分紅金額，仍參考同業通常水準支給情形，並考量個人所投入之時間、所負擔之職責、達成個人目標情形、擔任其他職位表現、公司近年給予同等職位者之薪資報酬，暨由公司短期及長期業務目標之達成、公司財務狀況等評估個人表現與公司經營績效及未來風險之關連合理性，由薪資報酬委員會覆核其個別薪資報酬之內容及數額，送交董事會決議。

四、公司治理運作情形

(一) 董事會運作情形資訊

最近(106)年度董事會開會共12次【A】，董事出席情形如下：

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】(註1)	備註
董事長	興發投資 有限公司 代表人：林國興	12	0	100.00%	105.07.25新任
董事	興發投資 有限公司 代表人：林尚良	12	0	100.00%	105.11.08新任
董事	碩福投資 有限公司 代表人：張孝明	7	3	58.33%	106.08.16解任
董事	碩福投資 有限公司 代表人：湯順甄	2	0	16.67%	106.10.31新任
董事	碩福投資 有限公司 代表人：劉煌基	11	1	91.67%	105.05.13新任
董事	安多利投資 有限公司 代表人：唐浩天	4	0	33.33%	106.06.15新任
獨立 董事	楊貴雄	12	0	100.00%	105.05.13新任
獨立 董事	寧國輝	11	0	91.67%	105.12.01新任

註 1：(1) 年度終了日前有董事監察人離職者，應於備註欄註明離職日期，實際出席率(%)則以其在職期間董事會開會次數及其實際出席次數計算之。

(2) 年度終了日前，如有董事監察人改選者，應將新、舊任董事監察人均予以填列，並於備註欄註明該董事監察人為舊任、新任或連任及改選日期。

實際出席率(%)則以其在職期間董事會開會次數及其實際出席次數計算之。

其他應記載事項：

- 一、 證交法第 14 條之 3 所列事項暨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，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。
- 二、 董事對利害關係議案迴避之執行情形，應敘明董事姓名、議案內容、應利益迴避原因以及參與表決情形。
- 三、 當年度及最近年度加強董事會職能之目標（例如設立審計委員會、提昇資訊透明度等）與執行情形評估。

(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：無。【本公司未設置審計委員會】

2.最近(106)年度董事會開會12次（A），監察人列席情形如下：

職稱	姓名	實際列席次數 (B)	實際列席率(%) (註)(B/A)	備註
監察人	彥通投資 有限公司 代表人： 周國瑞	6	50.00%	105.10.12 就任
監察人	沂豐投資 (股)公司 代表人： 王和屏	2	16.67%	106.03.13 辭任
監察人	瑞助營造 (股)公司 代表人： 何淑惠	3	25.00%	106.06.15 股東會補選就任

註：

* 年度終了日前有監察人離職者，應於備註欄註明離職日期，實際列席率(%)則以其在職期間實際列席次數計算之。

* 年度終了日前，有監察人改選者，應將新、舊任監察人均予以填列，並於備註欄註明該監察人為舊任、新任或連任及改選日期。實際列席率(%)則以其在職期間實際列席次數計算之。

其他應記載事項：

一、監察人之組成及職責：

(一) 監察人與公司員工及股東之溝通情形（例如溝通管道、方式等）：本公司監察人可透過董事會、稽核所提供之稽核報告或隨時調閱本公司財務、業務等相關資料得知公司執行情形，並可請求相關部門主管提出報告。本公司員工或股東、利害關係人、大股東皆可透過書信或電子郵件的方式與本公司監察人聯繫。

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

1. 本公司之稽核室定期皆提供監察人公司內部查核之稽核報告，監察人並無反對意見。

2. 透過董事會報告最新的稽核情形，監察人並無反對意見。
3. 監察人並得隨時查閱本公司財務、業務執行狀況，若對本公司相關之作業有疑問，可立即與相關單位主管溝通並進行檢討改進。
4. 監察人若對本公司財務、業務狀況有任何疑問，得隨時與本公司會計師溝通，並指導本公司相關單位進行檢討改進。

二、監察人列席董事會如有陳述意見，應敘明董事會日期、期別、議案內容、董事會決議結果以及公司對監察人陳述意見之處理：本公司監察人無反對意見或保留意見。

(三) 公司治理運作情形及其與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因

評估項目	運作情形			與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因
	是	否	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		本公司依規定訂定相關作業辦法並揭露相關資訊。	與上市上櫃公司治理實務守則規定相符。
二、公司股權結構及股東權益 (1) 公司是否訂定內部作業程序處理股東建議、疑義、糾紛及訴訟事宜，並依程序實施？	V		(1) 本公司於財務處設有專人負責辦理各項股務工作另設置發言人及代理發言人專職處理相關事宜並於官網設置信箱建立溝通管道；並由法務室處理股東相關糾紛及訴訟事宜。	(1) 與上市上櫃公司治理實務守則規定相符
(2) 公司是否掌握實際控制公司之主要股東及主要股東之最終控制者名單？	V		(2) 本公司依股務代理機構提供之股東名冊資訊，瞭解主要股東之狀況。	(2) 與上市上櫃公司治理實務守則規定相符。
(3) 公司是否建立、執行與關係企業間之風險控管及防火牆機制？	V		(3) 本公司訂有資金貸與他人作業程序、背書保證作業程序、取得或處分不動產及設備處理程序、及對子公司監控作業辦法，建立與關係企業間之控管機制及防火牆。	(3) 與上市上櫃公司治理實務守則規定相符。

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	
(4) 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		(4) 與上市上櫃公司治理實務守則規定相符。
三、董事會之組成及職責 (1) 董事會是否就成員組成擬訂多元化方針及落實執行？	V		(1) 與上市上櫃公司治理實務守則規定相符。
(2) 公司除依法設置薪資報酬委員會及審計委員會外，是否自願設置其他各類功能性委員會？	V		(2) 本公司已依公司治理實務守則設置企業社會責任委員會未來將視實際需要設置其他各類功能性委員會。
(3) 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？	V		(3) 與上市上櫃公司治理實務守則規定相符。
(4) 公司是否定期評估簽證會計師獨立性？	V		(4) 與上市上櫃公司治理實務守則規定相符。

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	
			估其獨立性與適任性，並於每年最後一次董事會評量並於隔年第一次董事會報告評估結果。
四、上市上櫃公司是否設置公司治理專(兼)職單位或人員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、依法辦理董事會及股東會之會議相關事宜、辦理公司登記及變更登記、製作董事會及股東會議事錄等)?	V		(1) 本公司已訂定「企業社會責任委員會組織規程」設置公司治理暨誠信經營小組專成立公司治理委員會，專負責推動公司治理相關事務並規範相關工作及職掌。 (2) 本公司企業社會責任委員會每年兩次定期提報董事會公司治理運作及執行情形。
五、公司是否建立與利害關係人溝通管道，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		本公司網頁設置利害關係人專區，並可透過公司網路、電話等方式與利害關係人建立溝通管道。
六、公司是否委任專業股務代辦機構辦理股東會事務?	V		本公司委託「元大證券股份有限公司股務代理部」處理相關事務。
七、資訊公開 (1) 公司是否架設網站，揭露財務業務及公司治理資訊?	V		(1) 公司已架設網站並揭露相關資訊。

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	
(2) 公司是否採行其他資訊揭露之方式(如架設英文網站、指定專人負責公司資訊之蒐集及揭露、落實發言人制度、法人說明會過程放置公司網站等)？	V	(2) 本公司依工作職掌，由專人執行公司資訊之蒐集及揭露，設置發言人及代理發言人落實發言人制度。	
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	(1) 本公司官網上設置營運資訊及重要財務訊息揭露專區，並定期於揭露最新訊息於公開資訊觀測站供投資人參考。 (2) 本公司官網上設置企業社會責任專區定期揭露員工權益、僱員關懷、投資者關係、供應商關係並製作企業社會責任報告書可供參考。 (3) 本公司之董事及監察人相關實際進修情形請參閱表一。 (4) 風險管理政策及風險衡量標準之執行情形揭露於年報「財務狀況及績效之檢討分析與風險事項」。 (5) 客戶政策之執行情形：本公司於官網設置利害關係人專區服務客戶，並由專人處理客訴問題。	與上市上櫃公司治理實務守則規定相符。

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	
			(6) 本公司每年第一季為董事及監察人購買責任保險。	
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。			(1) 董事進修已達法定進修時數。 (2) 本公司於每年第一季完成為全體董事及監察人投保董監責任保險。 (3) 本公司網站是否揭露至少包括章程、公司治理架構等公司治理資訊。 (4) 本公司已訂定制定違反誠信經營之檢舉制度，並揭露於公司網站。 (5) 本公司已揭露105年度企業社會責任報告書。 (6) 本公司二分之一以上董事(至少含一席獨立董事)出席股東常會，並於議事錄揭露出席名單。公司年報揭露股東常會決議事項之執行情形。 優先加強事項： (1) 設置審計委員會。 (2) 董事會成員多元化政策之落實。	與上市上櫃公司治理實務守則規定相符。

表一：董事及監察人進修情形表

職稱	姓名	進修日期	主辦單位	課程名稱	進修時數
董事長	林國興	106/2/24	社團法人中華公司治理協會	董監如何督董企業風險管理及危機管理，強化公司治理	3
		106/4/21		談誠信經營、公司治理與企業社會責任三大守則及實務案例	3
		106/7/5	中華民國公司經營發展協會	公司治理與金融法制	3
		106/8/4	社團法人中華公司治理協會	非財務背景董監如何審查財務報表	3
		106/3/28	社團法人中華公司治理協會	企業經營如何面對國際風險	1
副董事長	劉煌基	106/7/6	中華民國公司經營發展協會	董監事在企業重大弊案之法律風險解析	3
		106/7/25	社團法人中華公司治理協會	董事如何善盡忠實義務及商業法院與國際潮流	1
		106/8/4		非財務背景董監如何審查財務報表	3
		106/9/26		您的總經理在擔心什麼?科技快速改變環境中-董事引領企業因應之道	1
		106/9/29	台灣董事學會	董事會重大決策五-企業成長之併購策略與實務分享	3

獨立董事	楊貴雄	106/07/14	財團法人中華民國證券暨期貨市場發展基金會	106年上市公司及未上市（櫃）公開發行公司內部人股權交易法律遵循宣導說明會	3
		106/09/22	社團法人中華公司治理協會	董事如何善盡義務	3
獨立董事	寧國輝	106/9/13	財團法人中華民國證券暨期貨市場發展基金會	企業併購之發展趨勢與實務案例探討	3
		106/9/29	台灣董事學會	併購策略與實務分享	3
董事	林尚良	106/1/10		企業併購之董監責任-從非合意併購案件談起	3
		106/2/22	社團法人中華公司治理協會	從兆豐銀事件談-企業法令遵循與董事監督義務	3
		106/3/10		查核報告的大改革-董事會應瞭解的關鍵查核事項與因應對策	3
		106/3/16	財團法人台灣金融研訓院	公司治理理論談-危機處理策略與管理研習班	3
		106/7/5		公司治理與金融法制	3
董事	唐浩天	106/7/6	中華民國公司經營發展協會	董監事在企業重大弊案之法律風險解析	3
		106/7/18	中華民國工商協進會	公司併購常見之挑戰與未來趨勢	3
		106/8/1	財團法人中華民國證券暨期貨市場發展基金會	106年上市公司及未上市（櫃）公開發行公司內部人股權交易法律遵循宣導說明會	3

董事	湯順甄	106/11/30	財團法人中華民國證券暨期貨市場發展基金會	董事會秘書制度暨公司法修正之公司治理新制探討	3
		106/12/13	中華民國公司經營發展協會	從財務報表看出公司弊端或營運危機	3
		106/12/19	社團法人中華公司治理協會	從董監事高度看董事會效能評估	3
		106/12/21	財團法人中華民國證券暨期貨市場發展基金會	企業財務危機預警與類型分析	3
監察人	何淑惠	106/07/05	中華民國公司經營發展協會	公司治理與金融法制	3
		106/07/06		董監事在企業重大弊案之法律風險解析	3

註：

職稱	姓名	項目	性別	領導營運決策	經營管理	危機處理	產業知識	國際市場觀	財務會計分析	法律
董事長	林國興		男	V	V	V	V	V	V	
董事	劉煌基		男	V	V	V	V	V		V
董事	林尚良		男	V	V	V	V	V		
董事	林桂馨		女	V	V	V	V		V	
董事	唐浩天		男	V	V	V	V	V	V	V
獨立董事	楊貴雄		男	V		V	V			V
獨立董事	寧國輝		男	V		V	V		V	

(四) 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

身份別 (註1)	姓名	是否具有五年以上工作經驗 及下列專業資格			符合獨立性情形 (註2)								兼任其 他公開 發行公 司薪資 報酬委 員會成 員家數	備註
		商務、法務、 財務、會計或 公司業務所需 相關料系之公 私立大專院校 講師以上	法官、檢察 官、律師、會 計師或其他與 公司業務所需 之國家考試及 格領有證書之 專門職業及技 術人員	具有商務、法 務、財務、會 計或公司業務 所需之工作經 驗	1	2	3	4	5	6	7	8		
其他	楊貴雄		✓		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓		
其他	陳定國	✓			✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓		
其他	宮文祥	✓			✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓		

註1：身分別請填列係為董事、獨立董事或其他。

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

- (1) 非為公司或其關係企業之受僱人。
- (2) 非公司或其關係企業之董事、監察人。但如為公司或其母公司、子公司依本法或當地國法令設置之獨立董事者，不在此限。
- (3) 非本人及其配偶、未成年子女或以他人名義持有公司已發行股份總額百分之一以上或持股前十名之自然人股東。
- (4) 非前三款所列人員之配偶、二親等以內親屬或三親等以內直系血親。
- (5) 非直接持有公司已發行股份總額百分之五以上法人股東之董事、監察人或受僱人或持股前五名法人股東之董事、監察人或受僱人。
- (6) 非與公司有財務或業務往來之特定公司或機構之董事（理事）、監察人（監事）、經理人或持股百分之五以上股東。
- (7) 非為公司或其關係企業提供商務、法務、財務、會計等服務或諮詢之專業人士、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。
- (8) 未有公司法第30條各款情事之一。

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3人。

(2)本屆委員任期：105年6月27日至108年5月12日，最近年度薪資報酬委員會開會5次

(A)委員資格及出席情形如下：

職稱	姓名	實際出席次數(B)	委託出席次數	實際出席率(%) (B / A)(註)	備註
召集人	楊貴雄	5	0	100%	
委員	陳定國	5	0	100%	
委員	宮文祥	5	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

註：

- (1) 年度終了日前有薪資報酬委員會成員離職者，應於備註欄註明離職日期，實際出席率(%)則以其在職期間薪資報酬委員會開會次數及其實際出席次數計算之。
- (2) 年度終了日前，有薪資報酬委員會改選者，應將新、舊任薪資報酬委員會成員均予以填列，並於備註欄註明該成員為舊任、新任或連任及改選日期。實際出席率(%)則以其在職期間薪資報酬委員會開會次數及其實際出席次數計算之。

(五) 履行社會責任情形：

評估項目	運作情形		與上市上櫃公司企業社會責任實務守則差異情形及原因
	是	否	
一、落實公司治理			
(1) 公司是否訂定企業社會責任政策或制度，以及檢討實施成效？	V		(1) 與「上市上櫃公司企業社會責任實務守則」相符。
(2) 公司是否定期舉辦社會責任教育訓練？	V		(2) 與「上市上櫃公司企業社會責任實務守則」相符。
(3) 公司是否設置推動企業社會責任專(兼)職單位，並由董事會授權高階管理階層處理，及向董事會報告處理情形？	V		(3) 與「上市上櫃公司企業社會責任實務守則」相符。
(4) 公司是否訂定合理薪資報酬政策，並將員工績效考核制度與企業社會責任政策結合，及設立明確有效之獎勵與懲戒制度？	V		(4) 與「上市上櫃公司企業社會責任實務守則」相符。
二、發展永續環境			
(1) 公司是否致力於提升各項資源之利用率，並使用對環境負荷衝擊低之再生物料？	V		本公司在台灣地區非屬污染性工業，並無影響環境之空、水、廢、毒、噪等有害環境因子產生。惟仍針對生活與辦公

評估項目	運作情形		與上市上櫃公司企業社會責任實務守則差異情形及原因
	是	否	
(2) 公司是否依其產業特性建立合適之環境管理制度？	V		所產生之環境影響持續進行減量。與「上市上櫃公司企業社會責任實務守則」尚無差異。
(3) 公司是否注意氣候變遷對營運活動之影響，並執行溫室氣體盤查、制定公司節能減碳及溫室氣體減量策略？	V		
三、維護社會公益 (1) 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		
			尚無重大差異

評估項目	運作情形		與上市上櫃公司企業社會責任實務守則差異情形及原因
	是	否	
(2) 公司是否建置員工申訴機制及管道，並妥適處理？	V		(2) 本公司提供員工申訴管道，由管理處人資部負責處理。
(3) 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		(3) 本公司每年提供員工身體健康檢查，並不定期安排健康講座，以守護員工的健康。對於工作環境之安全，會安排相關人員參加專業教育訓練，並取得專業證照。
(4) 公司是否建立員工定期溝通之機制，並以合理方式通知對員工可能造成重大影響之營運變動？	V		(4) 本公司建立各種機制定期與員工溝通，瞭解雙方想法以達勞資雙贏本公司；如遇重大決策事項，都會透過電子郵件之方式，由董事長或總經理於第一時間將相關訊息主動向全體同仁揭露，以利同仁瞭解。
(5) 公司是否為員工建立有效之職涯能力發展培訓計畫？	V		(5) 本公司定期提供員工教育訓練，並提供員工申請外部教育訓練補助。

評估項目	運作情形			與上市上櫃公司企業社會責任實務守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
(6) 公司是否就研發、採購、生產、作業及服務流程等制定相關保護消費者權益政策及申訴程序？	V		(6) 本公司網頁提供消費者意見反應管道，保障消費者權益。	
(7) 對產品與服務之行銷及標示，公司是否遵循相關法規及國際標準則？	V		(7) 本公司所經營之不動產租售業務皆提供客戶有關政府要求之定型化契約以保障消費者權益。	
(8) 公司與供應商來往前，是否評估供應商過去有無影響環境與社會之紀錄？	V		(8) 本公司合作的供應商皆以合法優質為第一考量，並檢視供應商過去相關紀錄，作為合作依據的參考指標。	
(9) 公司與其主要供應商之契約是否包含供應商如涉及違反其企業社會責任政策，且對環境與社會有顯著影響時，得隨時終止或解除契約之條款？	V		(9) 本公司持續要求合作廠商符合相關規定，並加強相關契約條款，以盡社會責任。	
四、加強資訊揭露 (1) 公司是否於其網站及公開資訊觀測站等處揭露具攸關性及可靠性之企業社會責任相關資訊？	V		(1) 公司財務報表皆依主管機關規定公開於股市觀測站，財務報告資訊透明化。	尚無重大差異

評估項目	運作情形		與上市上櫃公司企業社會責任實務守則差異情形及原因
	是	否	
五、公司如依據「上市上櫃公司企業社會責任實務守則」訂有本身之企業社會責任守則者，請敘明其運作與所訂守則之差異情形：			
尚無重大差異。			
六、其他有助於瞭解企業社會責任運作情形之重要資訊：			
(1)環保：本公司非屬高污染之產業，並無環保相關議題。			
(2)社區參與、社會貢獻、社會服務、社會公益、人權、安全衛生與其他社會責任活動：本公司積極參與社會公益活動，並透過參與文教育基金會的各項活動以關懷弱勢團體。			
(3)消費者權益：本公司提供客戶免付費申訴專線以保障消費者應有的權益。			
七、公司企業社會責任報告書如有通過相關驗證機構之查證標準，應加以敘明：無。			

(六) 落實誠信經營情形：

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				
(1) 公司是否於規章及對外文件中明示誠信經營之政策、作法，以及董事會與管理階層積極落實經營政策之承諾？	V		(1) 本公司已訂定「誠信經營守則」，並宣導本公司董事會成員及管理階層於執行業務時皆盡善良管理人之注意義務，以高度審慎之態度行使職權。	尚無重大差異
(2) 公司是否訂定防範不誠信行為方案，並於各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？	V		(2) 本公司已訂定「道德行為準則」，並訂定防範不誠信行為方案、明定作業程序、行為指南、違規之懲戒及申訴制度。	
(3) 公司是否對「上市上櫃公司誠信經營守則」第七條第二項各款或其他營業範圍內具較高不誠信行為風險之營業活動，採行防範措施？	V		(3) 本公司已訂定「誠信經營作業程序及行為指南」，並由公司治理暨誠信經營推動小組監督執行並持續追蹤改善執行情形。	
二、落實誠信經營				
(1) 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？	V		(1) 本公司對外進行商業活動，另由財務處審查往來對象與法務室於簽訂之契約中明訂誠信行為條款，以避免與有不誠信行為紀錄者進行交易。	尚無重大差異
(2) 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，並定期向董事會報告其執行情形？	V		(2) 本公司設置公司治理暨誠信經營推動小組，負責監督內部是否有違反誠信經營之情形，並定期向董事會提出報告。	

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	
(3) 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？	V		(3) 為有效防範可能的利益衝突，以即時採取必要的解決措施，員工有義務向人資部呈報其私人在外之商業活動，以避免潛在之利益衝突，呈報部門主管簽核，並交人資部備查；經理人應提報董事會核議通過後，始得兼職。本公司將依員工所呈報之兼職情形予以審慎評估，以確保兼職是否有利益衝突之情形。本公司於「誠信經營守則」及「誠信經營作業程序及行為指南」制定防止利益衝突政策、提供適當陳述管道。	
(4) 公司是否為落實誠信經營已建立有效的會計制度、內部控制制度，並由內部稽核單位定期查核，或委託會計師執行查核？	V		(4) 為確保誠信經營之落實，本公司建立有效的會計制度及內部控制制度，內部稽核人員定期查核遵行情形。	
(5) 公司是否定期舉辦誠信經營之內、外部之教育訓練？	V		(5) 本公司經理人定期參與外部相關教育訓練課程，內部稽核人員定期查核遵行情形，確保落實誠信經營。	
三、公司檢舉制度之運作情形 (1) 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？	V		(1) 本公司重視道德觀念的宣導，亦鼓勵員工於懷疑或發現有違反法令或公司規章之行為時，向經理人、內部稽核主管、監察人或其他適當人員報告，檢舉案件均會指派專人以密件方式處理。	尚無重大差異

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	
(2) 公司是否訂定受理檢舉事項之調查標準作業程序及相關保密機制？ (3) 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？			(2) 本公司為訂定具體檢舉及獎勵制度，增訂「違反誠信經營守則檢舉辦法」，針對被檢舉對象指派適當之受理專責人員受理檢舉事項之調查標準作業程序及相關保密機制，同時建立檢舉管道，採取保護檢舉人不因檢舉而遭受不當處置之措施。	
四、加強資訊揭露 (1) 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		(1) 本公司已於網站上揭示誠信經營相關資訊情形。 (2) 本公司已於公開觀測站上以完整、允當、及時及正確的方式向主管機關或大眾揭露資訊。	尚無重大差異
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：尚無重大差異。				
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）：無。				

(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：

有關本公司「公司治理實務守則」請至本公司官網查詢。(http://www.longbon.com.tw/)

(八) 其他足以增進對公司治理運作情形之瞭解的重要資訊，得一併揭露：

本公司官網上設有「企業社會責任」連結，內有企業社會責任行為準則，並每年製作更新企業社會責任年度報告，揭露誠信經營守則之推動成效。

(九) 內部控制制度執行狀況

1. 內部控制制度聲明書

龍邦國際興業股份有限公司 內部控制制度聲明書

日期：107年03月22日

本公司民國106年度之內部控制制度，依據自行評估的結果，謹聲明如下：

- 一、本公司確知建立、實施和維護內部控制制度係本公司董事會及經理人之責任，本公司業已建立此一制度。其目的係在對營運之效果及效率(含獲利、績效及保障資產安全等)、報導具可靠性、及時性、透明性及符合相關規範暨相關法令規章之遵循等目標的達成，提供合理的確保。
- 二、內部控制制度有其先天限制，不論設計如何完善，有效之內部控制制度亦僅能對上述三項目標之達成提供合理的確保；而且，由於環境、情況之改變，內部控制制度之有效性可能隨之改變。惟本公司之內部控制制度設有自我監督之機制，缺失一經辨認，本公司即採取更正之行動。
- 三、本公司係依據「公開發行公司建立內部控制制度處理準則」（以下簡稱「處理準則」）規定之內部控制制度有效性之判斷項目，判斷內部控制制度之設計及執行是否有效。該「處理準則」所採用之內部控制制度判斷項目，係為依管理控制之過程，將內部控制制度劃分為五個組成要素：1.控制環境，2.風險評估，3.控制作業，4.資訊與溝通，及5.監督作業。每個組成要素又包括若干項目。前述項目請參見「處理準則」之規定。
- 四、本公司業已採用上述內部控制制度判斷項目，評估內部控制制度之設計及執行的有效性。
- 五、本公司基於前項評估結果，認為本公司於民國106年12月31日的內部控制制度（含對子公司之監督與管理），包括瞭解營運之效果及效率目標達成之程度、報導係屬可靠、及時、透明及符合相關規範暨相關法令規章之遵循有關的內部控制制度等之設計及執行係屬有效，其能合理確保上述目標之達成。
- 六、本聲明書將成為本公司年報及公開說明書之主要內容，並對外公開。上述公開之內容如有虛偽、隱匿等不法情事，將涉及證券交易法第二十條、第三十二條、第一百七十一條及第一百七十四條等之法律責任。
- 七、本聲明書業經本公司民國107年03月22日董事會通過，出席董事陸人中，無人持反對意見，餘均同意本聲明書之內容，併此聲明。

龍邦國際興業股份有限公司

董事長(兼總經理)：



2. 委託會計師專案審查內部控制制度者，應揭露會計師審查報告：無此情事

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

(十一) 最近年度及截至年報刊印日止，股東會及董事會之重要決議：

1. 股東會重要決議及執行情形

時間	會別	議案內容	決議執行情形
106.06.15	股東常會	1. 105 年度營業報告書及財務報表案。	1. 本案照案通過。 2. 相關表冊已依公司法等相關法令規定向主管機關辦理備查及公告申報。
		2. 105 年度盈餘分派案。	1. 本案照案通過。 2. 分配股東現金股利新台幣 99,810,658 元，並已於 106 年 9 月 27 日發放完畢。
		3. 擬以資本公積發放現金案。	1. 本案照案通過。 2. 以資本公積分配股東現金新台幣 74,857,994 元，並已於 106 年 9 月 27 日發放完畢。
		4. 修訂「公司章程」案。	1. 本案照案通過。 2. 已依公司法等相關法令規定向主管機關辦理登記。
		5. 修訂「取得或處分資產處理程序」案。	決議通過並已依修訂後程序執行。
		6. 修訂「背書保證作業程序」案。	決議通過並已依修訂後程序執行。
		7. 修訂「資金貸與他人作業程序」案。	決議通過並已依修訂後程序執行。
		8. 第十二屆董事及監察人補選案。	1. 經投票選舉結果，補選任第十二屆董事 1 人及監察人 1 人。 2. 董事當選名單為安多利投資股份有限公司代表人唐浩天；監察人當選名單為瑞助營造股份有限公司代表人何淑惠。任期自民國 105 年 5 月 13 日至 108 年 5 月 12 日。
		9. 解除董事競業禁止之限制案。	決議通過並解除董事競業禁止之限制。

2. 民國 106 年度截至年報刊印日止董事會重要決議

日期	會別	重要決議
106.01.19	第12屆 第10次 董事會	1.通過本公司 106 年度營運計劃案。 2.通過「龍邦國際興業股份有限公司龍邦僑園會館分公司」廢止案。 3.呈報本公司第三屆第五次薪資報酬委員會決議案。 (一) 通過本公司經理人 105 年年終績效考核建議案。 決議內容： (1) 本案林尚良董事迴避，列席人員除監察人外均迴避。 (2) 本案經主席徵詢全體出席董事，贊成計五票；決議結果照案通過。 (二) 通過本公司經理人 105 年年終獎金建議案。 決議內容： (1) 本案林國興董事長、林尚良董事迴避，列席人員除監察人外均迴避。 (2) 本案經主席指定寧國輝獨立董事為代理主席。經代理主席徵詢其餘出席董事，贊成計四票；決議結果照案通過。
106.03.08	第12屆 第11次 董事會	1. 通過本公司持有上市公司農林(股票代號 2913)預計處分價金超過新台幣五千萬元，出售價格及相關法定程序授權董事長依據市場價格決議。 2. 通過處分本公司持有「中國信託金控股份有限公司」股份乙案，預計出售股份上限不超過 30,000,000 股(約當張數 3 萬張)，出售價格及相關法定程序授權董事長依據市場價格決議。 3. 通過第十一次買回庫藏股訂定股本減資(註銷)基準日。 4. 通過為維護公司信用及股東權益，擬執行第十二次庫藏股之機制。
106.03.14	第12屆 第12次 董事會	1.通過參與投標高雄市政府地政局於民國 106 年 3 月 15 日開標之土地標售案。 2.通過終止與原僑園會館分公司黃玉葉副總經理間之委任關係。
106.03.22	第12屆 第13次 董事會	1.通過陳報「105 年度內部控制制度自行檢查結果」案。 2.通過 105 年度董監事及員工酬勞分派案。 3.通過 105 年度營業報告書及財務報表案。 4.通過以資本公積發放現金股利案。 5.通過 105 年度盈餘分派案。 決議內容： 本案經主席徵詢全體出席董事，贊成每股 0.2 元計六票;決議結果照案通過。 6.通過授權董事長從事衍生性商品交易。 7.本公司擬發行 106 年度第一次有擔保普通公司債案，謹提請 審議。 決議內容：本案經主席徵詢全體出席董事，本案決議撤案。 8.通過修訂「組織規程」案。

		9.修訂「關係人交易辦法」案，敬請 審議。 決議內容： (1) 關係人交易之相關規定擬於本公司「取得或處分資產處理程序」中規定。 (2) 本案經主席徵詢全體出席董事，本案決議撤案。 10.通過修訂「公司章程」案。 11.通過修訂「取得或處分資產處理程序」案。 12.通過第十二屆董事及監察人補選案。 13.通過解除董事競業禁止之限制案。 14.通過定本(106)年股東常會召開事宜。 15.通過為董監事及經理人購買責任保險案。 16.通過公司組織異動案。 17.通過解除本公司經理人兼職限制案。 決議內容： (1) 本案林尚良副總、廖柏穎協理迴避。 (2) 經主席徵詢全體出席董事，決議結果照案通過。 18.通過本公司稽核主管任命案。 決議內容： (1) 本案王秀桂副理迴避。 (2) 本案經主席徵詢全體出席董事，決議結果照案通過。 19.通過本公司發言人及代理發言人異動案。 決議內容： (1) 本案廖柏穎協理、唐浩天協理迴避。 (2) 本案經主席徵詢全體出席董事，決議結果照案通過發言人為財務部唐浩天協理、代理發言人為財務處廖柏穎協理。 20.陳報本公司第三屆第六次薪資報酬委員會決議案。 (一)通過副董事長薪酬案。 決議內容： (1) 除監察人外，副董事長及其餘列席人員均迴避。 (2) 經主席徵詢全體出席董事，決議結果照案通過。 (二)通過本公司 105 年盈餘配發董監事暨員工酬勞總額案。 決議內容： (1) 除監察人外其餘列席人員迴避。 (2) 經主席徵詢全體出席董事，決議結果照案通過。
106.04.17	第12屆 第15次 董事會	1. 通過投資上市公司台新金控(股票代號 2887)、上市公司農林(股票代號 2913)，預計投資金額分別各不超過新台幣二億元。 2. 通過修正(106)年股東常會召集事由案。 3. 陳報第三屆第八次薪資報酬委員會決議案。

		(一)通過本公司 105 年盈餘配發董監酬勞案。 (1) 通過興發投資有限公司配發董事酬勞案。 決議內容： 法人董事代表人林國興董事及林尚良董事迴避。 本案經主席徵詢全體出席董事，無異議照案通過。 (2) 通過碩福投資有限公司配發董事酬勞案。 決議內容： 法人董事代表人劉煌基董事及張孝明董事迴避。 (3) 本案經主席徵詢全體出席董事，無異議照案通過。 通過彥通投資有限公司配發監察人酬勞案。 (二)通過本公司 105 年盈餘配發經理人酬勞案。 決議內容： (1) 林國興董事長兼總經理、林尚良副總經理、廖柏穎協理迴避。 (2) 本案經代理主席劉煌基董事徵詢其餘出席董事，贊成計四票；決議結果照案通過。
106.05.11	第12屆 第16次 董事會	1. 通過擬與金融機構辦理短期融資案。 2. 通過對與本公司有業務往來公司提供背書保證事宜。 3. 通過購買位於台中市北屯區大豐段等八筆土地暨 559 建號與基地上之所有地上物案。 4. 通過修訂「公司章程」案。 5. 通過修訂「取得或處分資產處理程序」案。 6. 通過修訂「背書保證作業程序」案。 7. 通過修訂「資金貸與他人作業程序」案。 8. 通過訂定「誠信經營守則」案。 9. 通過訂定「誠信經營作業程序及行為指南」案。 10. 通過修訂「道德行為準則」案。 11. 通過訂定「獨立董事職責範疇準則」案。 12. 通過廢止「關係人交易處理辦法」案。 13. 通過印鑑章保管人任命案。
106.05.11	第12屆 第17次 董事會 (臨時)	通過擬處分「中國信託金控(股)公司」股份乙案，預計出售股份上限不超過70,000,000股(約當張數7萬張)。
106.06.05	第12屆 第18次 董事會	1. 通過與「合庫票券」辦理短期融資案。 2. 通過投資上市公司台新金控股份，預計投資金額不超過新台幣三億元。 3. 通過本公司參與投標財政部國有財產署北區分署於民國 106 年 6 月 8 日開標之「標號二」土地標售案。

106.06.29	第12屆 第19次 董事會	1. 通過第十二次買回庫藏股訂定股本減資(註銷)基準日。 2. 通過處分「中國信託金控(股)公司」股份乙案，預計出售股份上限不超過 40,000 千股。 3. 通過投資上市公司台新金控股股份，預計投資金額新台幣 2.9 億元。 4. 通過處分持有之永達保險經紀(股)公司股份，處分價金累計超過新台幣 5,000 萬元。 5. 通過依企業併購法之規定與子公司龍福興業股份有限公司進行簡易合併。 6. 通過轉投資公司「龍德健康控股香港有限公司」辦理減資退回股款案。 7. 通過轉投資公司「廈門欣龍德置業有限公司」辦理解散清算案。 8. 通過發行 106 年度第 1 次有擔保普通公司債案。 9. 通過撤銷所有對外背書保證事宜。 10. 通過修訂「內部重大資訊處理作業程序」案。 11. 通過修訂「負債承諾及或有事項管理辦法」案。 12. 通過修訂「公司申請暫停及恢復交易作業程序」案。 13. 通過修訂「財務報表編製流程管理辦法」案。 14. 通過增訂「簽證會計師選任審查辦法」案。 15. 通過修訂「董事會議事規則」案。
106.08.11	第12屆 第20次 董事會	1. 通過出售台中龍邦世貿大樓 35、36 樓及地下層平面車位四位予關係人「瑞助營造股份有限公司」案。 2. 通過訂定現金股息除息基準日案。 3. 通過處分持有之台新金控股股份，預計處分價款累計超過新台幣 5,000 萬元案。 4. 通過處分持有之農林公司股份，預計處分價款累計超過新台幣 5,000 萬元案。 5. 通過與土地銀行辦理短期融資案。 6. 通過增訂「違反誠信經營守則檢舉辦法」案。 7. 通過印鑑章保管人異動案。
106.11.09	第12屆 第21次 董事會	1. 通過 107 年度內部稽核計畫案。 2. 通過與遠東銀行辦理短期融資案。 3. 通過與王道銀行辦理中期融資案。 4. 通過修訂「取得或處分資產處理程序」案。 5. 通過修訂「內部重大資訊處理暨防範內線交易管理作業程序」。 6. 通過增訂「企業社會責任委員會組織規程」案。 7. 通過增訂「董事會績效評估辦法」案。 8. 通過印鑑章保管人職務代理人異動案。
106.12.25	第12屆 第22次 董事會	1. 通過 107 年度營運計劃案。 2. 通過協議價購位於台中市都市計畫（水湳機場原址整體開發區）西屯區文商段 46 地號等一筆土地及配合需要預計購入容積移轉面積等。 3. 通過本公司所有之台北市萬華區莒光段四小段 57-2 地號等八筆土地擬以都市更新模式進行開發興建，並擬擔任本都更案之實施者角色。

		4. 通過與國泰世華銀行辦理短期融資案。 5. 通過處分本公司持有「中國信託金控股份有限公司」股份乙案，預計出售股份金額上限不超過貳億柒仟萬元。 6. 通過簽證會計師之獨立性及適任性評估案。
107.01.25	第12屆 第23次 董事會	1. 通過處分持有之「中國信託金控(股)公司」股份乙案，預計出售股數計30,000,000股本公司從事衍生性商品交易情形報告。 2. 通過修訂「核決權限劃分辦法」案。 3. 通過修訂「內部控制制度自行檢查作業程序」案。 4. 陳報第3屆第10次薪資報酬委員會決議案。 (一)通過本公司經理人106年年終績效考核建議案。 (二)通過本公司經理人106年年終獎金建議案。 決議內容： (1)林國興董事迴避。本本案經代理主席劉煌基董事徵詢全體出席董事，贊成計六票；決議結果照案通過。 (2)劉煌基董事迴避。本案經主席徵詢全體出席董事，贊成計六票；決議結果照案通過。 (3)林尚良董事迴避。本案經主席徵詢全體出席董事，贊成計六票；決議結果照案通過。
107.03.22	第12屆 第24次 董事會	1. 擬投資買賣上市公司大同(股)公司股份案。 2. 106年度董監事及員工酬勞分派案。 3. 106年度營業報告書及財務報表案。 4. 106年度盈餘分派案，謹提請審議。 5. 106年度盈餘轉增資發行新股案。 6. 修訂本公司「組織規程」案。 7. 修訂「股東會議事規則」案。 8. 修訂「取得或處分資產處理程序」案。 9. 解除董事競業禁止之限制案。 決議內容： (1)林國興董事長迴避，並指定劉煌基董事為代理主席；本案經代理主席徵詢其餘全體出席董事，決議結果照案通過。 (2)林尚良董事迴避；本案經主席徵詢其餘全體出席董事，決議結果照案通過。 (3)劉煌基董事迴避；本案經主席徵詢其餘全體出席董事，決議結果照案通過。 (4)林桂馨董事迴避；本案經主席徵詢其餘全體出席董事，決議結果照案通過。 (5)楊貴雄董事解除競業禁止案經主席徵詢其餘全體出席董事，決議結果照案通過。 (6)寧國輝董事迴避；本案經主席徵詢其餘全體出席董事，決議結果照案通過。

	10. 擬定本(107)年股東常會召開事宜。 11. 為董監事及經理人購買責任保險續保案。 12. 陳報「106 年度內部控制制度自行檢查結果」案。 13. 擬解除本公司經理人兼職限制案。 14. 印鑑章保管人、保管代理人異動案。 15. 陳報第 3 屆第 11 次薪資報酬委員會決議案。 決議內容： (一)董監酬勞案 (1) 碩福投資有限公司法人董事代表人劉煌基董事及林桂馨董事迴避，本案經主席徵詢其餘出席董事，決議結果照案通過。 (2) 興發投資有限公司法人董事代表人林國興董事及林尚良董事迴避，本案經主席徵詢其餘出席董事，決議結果照案通過。 (3) 安多利投資股份有限公司法人董事代表人唐浩天董事迴避，本案經主席徵詢其餘出席董事，決議結果照案通過。 (4) 監察人酬勞案：本案經主席徵詢全體出席董事，決議結果照案通過。 (二)經理人酬勞案 決議內容：林國興董事長兼總經理、劉煌基副董事長(駐會董事)及林尚良副總經理迴避，並指定寧國輝獨立董事為代理主席；本案經代理主席徵詢其餘出席董事，決議結果照案通過。
--	--

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

(十三) 最近年度及截至年報刊印日止，與財務報告有關人士(包括董事長、總經理、會計主管及內部稽核主管等)辭職解任情形之彙總：無此情形。

五、會計師公費資訊

(一) 會計師公費資訊級距表

會計師事務所名稱	會計師姓名		查核期間	備註
安侯建業聯合會計師事務所	張淑瑩	吳美萍	106.01.01~106.12.31	

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

- 給付簽證會計師、簽證會計師所屬事務所及其關係企業之非審計公費為審計公費之四分之一以上者，應揭露審計與非審計公費金額及非審計服務內容：

新臺幣千元

會計師事務所名稱	會計師姓名	審計公費	非審計公費					會計師查核期間	備註
			制度設計	工商登記	人力資源	其他	小計		
安侯建業聯合會計師事務所	張淑瑩	2,780	0	265	0	255	520	106.01.01~106.12.31	
	吳美萍								

- 更換會計師事務所且更換年度所支付之審計公費較更換前一年度之審計公費減少者，應揭露更換前後審計公費金額及原因：無此情事。
- 審計公費較前一年度減少達百分之十五以上者，應揭露審計公費減少金額、比例及原因：無此情形。

(二) 所稱審計公費係指公司給付簽證會計師有關財務報告查核、核閱、複核、財務預測核閱及稅務簽證之公費。

六、更換會計師資訊：無此情形。

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

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

(一) 董事、監察人、經理人及大股東股權變動情形

職稱	姓名	106 年度		當年度截至 4 月 23 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
董事長	興發投資有限公司 代表人：林國興	-	-	1,264,000	-
董事	興發投資有限公司 代表人：林尚良	-	-	-	-
董事	碩福投資有限公司 代表人：張孝明 解任日期：106.08.16	-	-	-	-
董事	碩福投資有限公司 代表人：林桂馨 就任日期：107.02.05	-	-	-	-
董事	碩福投資有限公司 代表人：劉煌基	-	-	-	-
董事	安多利投資股份有限公司 代表人：唐浩天 就任日期：106.06.15	-	3,006,000	-	7,200,000
獨立董事	楊貴雄	-	-	-	-
獨立董事	寧國輝	-	-	-	-
監察人	彥通投資有限公司 代表人：周國端 解任日期：107.02.05	-	-	-	-
監察人	彥通投資有限公司 代表人：湯順甄 就任日期：107.02.05	-	-	-	-
監察人	沂豐投資股份有限公司 代表人：王和屏 解任日期：106.03.13	-	-	-	-
監察人	瑞助營造股份有限公司 代表人：何淑惠 就任日期：106.06.15	-	-	-	-
總經理	林國興	-	-	-	-
副總經理	林尚良	-	-	-	-
副總經理	黃玉葉 解任日期：106.03.14	-	-	-	-
協理	阮介山	-	-	-	-
協理(會計主管)	廖柏穎	-	-	-	-
協理	唐浩天	-	-	-	-

(二) 股權移轉之相對人為關係人之資訊：無此情形。

(三) 股權質押之相對人為關係人之資訊：無此情形。

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

姓名（註1）	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。（註3）	
	股數	持股比率	股數	持股比率	股數	持股比率	名稱（或姓名）	關係
福座開發股份有限公司	49,347,000	9.99%	-	-	-	-	瑞助營造股份有限公司	為瑞助營造(股)公司之法人董事
							國寶服務股份有限公司	為福座開發(股)公司之法人監察人
代表人：陳泰成	-	-	-	-	-	-	-	-
安多利投資股份有限公司	47,888,000	9.70%	-	-	-	-	-	-
代表人：李勁節	11,000,000	2.23%	-	-	-	-	-	-
瑞助營造股份有限公司	44,644,626	9.05%	-	-	-	-	福座開發股份有限公司	為瑞助營造(股)公司之法人董事
							國寶服務股份有限公司	為瑞助營造(股)公司之法人監察人
代表人：張正岳	279	0.00%	-	-	-	-	-	-
沂豐投資股份有限公司	44,248,000	8.96%	-	-	-	-	李勁節	為沂豐投資(股)公司之董事
代表人：林芸安	-	-	-	-	-	-	-	-
國寶服務股份有限公司	33,090,000	6.70%	-	-	-	-	福座開發股份有限公司	為福座開發(股)公司之法人監察人
							瑞助營造股份有限公司	為瑞助營造(股)公司之法人監察人
代表人：陳泰成	-	-	-	-	-	-	-	-
台灣人壽保險股份有限公司	26,670,977	5.40%	-	-	-	-	-	-
代表人：黃思國	-	-	-	-	-	-	-	-
圓方投資股份有限公司	21,094,000	4.27%	-	-	-	-	-	-
代表人：許麗鳳	-	-	-	-	-	-	-	-

蔡坤宏	13,480,000	2.73%	-	-	-	-	-	-
羅結	13,309,783	2.70%	-	-	-	-	-	-
李勁節	11,000,000	2.23%	-	-	-	-	沂豐投資股份有限公司	為沂豐投資(股)公司之董事

註1：應將前十名股東全部列示，屬法人股東者應將法人股東名稱及代表人姓名分別列示。

註2：持股比例之計算係指分別以自己名義、配偶、未成年子女或利用他人名義計算持股比率。

註3：將前揭所列示之股東包括法人及自然人，應依發行人財務報告編製準則規定揭露彼此間之關係。

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

綜合持股比例

107年4月23日 單位：仟股；%

轉投資事業 (註)	本公司投資		董事、監察人、經理人及直接或間接控制事業之投資		綜合投資	
	股數	持股比例	股數	持股比例	股數	持股比例
保勝投資股份有限公司	204,025	100.00	-	-	204,025	100.00
龍吉控股(星)私人有限公司	17,979	96.89	-	-	17,979	96.89
瑞助營造股份有限公司	26,475	39.49	2,753	4.11	29,228	43.60
廈門國貿金融中心開發有限公司	-	30.00	-	-	-	30.00
龍德健康控股有限公司	27,178	100.00	-	-	27,178	100.00
廈門欣龍德置業有限公司	-	-	-	100.00	-	100.00
龍寶興業股份有限公司	-	-	60,000	100.00	60,000	100.00

註：係公司採用權益法之投資。

肆、募資情形

一、資本及股份

(一) 股本來源

1.股本來源表

107 年 04 月 23 日

年 月	發行價格	核定股本		實收股本		備 註	
		股數(股)	金額 (元)	股數(股)	金額 (元)	股本來源 (元)	以現金以外之財產抵充股款者 其 他
77.01	10	6,000,000	60,000,000	6,000,000	60,000,000	創立	- 經濟部民國 77 年 1 月 22 日經(77)商字第 2143 號
77.09	10	19,980,000	199,800,000	19,980,000	199,800,000	現金增資	- 經濟部民國 77 年 9 月 9 日經(77)商字第 27405 號
79.05	10	46,000,000	460,000,000	46,000,000	460,000,000	現金增資	- 證期會民國 79 年 3 月 27 日(79)台財證(一)第 572 號函核准
79.08	10	48,997,000	489,970,000	48,997,000	489,970,000	盈餘轉增資	- 證期會民國 79 年 8 月 1 日(79)台財證(一)第 1824 號函核准
80.07	10	53,896,700	538,967,000	53,896,700	538,967,000	盈餘轉增資	- 證期會民國 79 年 7 月 10 日(80)台財證(一)第 1483 號函核准
81.08	10	70,290,000	702,900,000	70,290,000	702,900,000	盈餘轉增資 員工紅利轉增資	- 證期會民國 81 年 6 月 26 日(81)台財證(一)第 1401 號函核准
82.08	35 10 10	180,000,000	1,800,000,000	122,212,500	1,222,125,000	現金增資 盈餘轉增資 員工紅利轉增資	- 證期會民國 82 年 6 月 7 日(82)台財證(一)第 1349 號函核准

年 月	發行價格	核定股本		實收股本		備 註		
		股數(股)	金額 (元)	股數(股)	金額 (元)	股本來源 (元)	以現金以外之財產抵充股款者	其 他
83.08	10 10	180,000,000	1,800,000,000	146,800,000	1,468,000,000	盈餘轉增資 員工紅利轉增資	244,425,000 1,450,000	證期會民國 83 年 5 月 31 日 (83) 台財證(一)第 25726 號函核准
84.08	10 10	195,200,000	1,952,000,000	183,800,000	1,838,000,000	盈餘轉增資 員工紅利轉增資	367,000,000 3,000,000	證期會民國 84 年 6 月 17 日 (84) 台財證(一)第 35592 號函核准
85.08	10	302,360,000	3,023,600,000	202,180,000	2,021,800,000	資本公積轉增資	183,800,000	證期會民國 85 年 7 月 2 日 (85) 台財證(一)第 40898 號函核准
86.08	10 10 10	450,000,000	4,500,000,000	242,776,000	2,427,760,000	資本公積轉增資 盈餘轉增資 員工紅利轉增資	202,180,000 202,180,000 1,600,000	證期會民國 86 年 7 月 16 日 (86) 台財證(一)第 53109 號函核准
86.09	30	450,000,000	4,500,000,000	272,776,000	2,727,760,000	現金增資	300,000,000	-
87.05	10	450,000,000	4,500,000,000	299,779,166	2,997,791,660	可轉換公司債轉換股本	270,031,660	證期會民國 86 年 10 月 24 日 (86) 台財證(一)第 75108 號函核准
87.08	10 10 10 33	520,000,000	5,200,000,000	425,950,766	4,259,507,660	未分配盈餘轉增 員工紅利轉增資 資本公積轉增資 現金增資	681,940,000 7,000,000 272,776,000 300,000,000	證期會民國 87 年 5 月 6 日 (87) 台財證(一)第 36468 號函核准
88.01	10	520,000,000	5,200,000,000	437,264,477	4,372,644,770	可轉換公司債轉換股本	113,137,110	證期會民國 86 年 10 月 24 日 (86) 台財證(一)第 75108 號函核准
88.07	10 10 10	720,000,000	7,200,000,000	525,717,372	5,257,173,720	資本公積轉增資 盈餘轉增資 員工紅利轉增資	437,264,477 437,264,473 10,000,000	證期會民國 88 年 5 月 21 日 (88) 台財證(一)第 47372 號函核准

年 月	發行價格	核定股本		實收股本		備 註		
		股數(股)	金額 (元)	股數(股)	金額 (元)	股本來源 (元)	以現金以外之財產抵充股款者	其 他
88.10	10	720,000,000	7,200,000,000	527,925,164	5,279,251,640	可轉換公司債轉換股本 22,077,920	-	證期會民國 87 年 10 月 30 日 (87) 台財證(一)第 85909 號函核准
89.08	10	720,000,000	7,200,000,000	580,717,680	5,807,176,800	資本公積轉增資 527,925,160	-	證期會民國 89 年 7 月 5 日 (89) 台財證(一)第 58124 號函核准
92.12	10	720,000,000	7,200,000,000	552,685,680	5,526,856,800	庫藏股註銷減資 (280,320,000)	-	證交所民國 93 年 1 月 6 日台證上字第 0930000233 號函核准
94.08	-	720,000,000	7,200,000,000	502,685,680	5,026,856,800	現金減資 (500,000,000)	-	金管會民國 94 年 8 月 24 日金管證一字第 0940127867 號核准
97.10	10	720,000,000	7,200,000,000	527,753,964	5,277,539,640	資本公積轉增資 250,682,840	-	金管會民國 97 年 7 月 22 日金管證一字第 0970036893 號核准
100.03	10	720,000,000	7,200,000,000	526,433,964	5,264,339,640	庫藏股註銷減資 (13,200,000)	-	經濟部民國 100 年 04 月 13 日經授商字第 10001071990 號
100.09	10	720,000,000	7,200,000,000	514,433,964	5,144,339,640	庫藏股註銷減資 (120,000,000)	-	經濟部民國 100 年 09 月 22 日經授商字第 10001219490 號
102.01	10	720,000,000	7,200,000,000	563,214,290	5,632,142,900	可轉換公司債轉換股本 487,803,260	-	金管會民國 101 年 3 月 15 日金管證發字第 1010009989 號函核准
105.05	10	720,000,000	7,200,000,000	556,923,290	5,569,232,900	庫藏股註銷減資 (62,910,000)	-	經濟部民國 105 年 06 月 15 日經授商字第 10501126300 號
105.10	10	720,000,000	7,200,000,000	548,123,290	5,481,232,900	庫藏股註銷減資 (88,000,000)	-	經濟部民國 105 年 10 月 25 日經授商字第 10501252850 號

年 月	發行價格	核定股本		實收股本		備 註		
		股數(股)	金額 (元)	股數(股)	金額 (元)	股本來源 (元)	以現金以外之財產抵充股款者	其 他
105.11	10	720,000,000	7,200,000,000	536,613,290	5,366,132,900	庫藏股註銷減資	(11,510,000)	經濟部民國 105 年 12 月 22 日經授商字第 10501291940 號
105.12	10	720,000,000	7,200,000,000	506,613,290	5,066,132,900	庫藏股註銷減資	(30,000,000)	經濟部民國 106 年 01 月 10 日經授商字第 10601003670 號
106.03	10	720,000,000	7,200,000,000	499,053,290	4,990,532,900	庫藏股註銷減資	(75,600,000)	經濟部民國 106 年 03 月 27 號經授商字第 10601039100 號
106.07	10	720,000,000	7,200,000,000	493,572,290	4,935,722,900	庫藏股註銷減資	(54,810,000)	經濟部民國 106 年 07 月 28 日經授商字第 10601101200 號

註 1：應填列截至年報刊印日止之當年度資料。

註 2：增資部份應加註生效（核准）日期與文號。

註 3：以低價發行股票者，應以顯著方式標示。

註 4：以貨幣債權、技術抵充股款者，應予敘明，並加註抵充之種類及金額。

註 5：屬私募者，應以顯著方式標示。

2. 股份種類

107 年 4 月 23 日

股份種類	核 定 股 本			備 註
	流通在外股份 (上市公司股票)	未發行股份	合計	
普通股	493,572,290	226,427,710	720,000,000	

(二) 股東結構

107 年 4 月 23 日

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	2	170	72	24,405	24,649
持 有 股 數	0	28,624,977	263,098,803	37,868,133	163,980,377	493,572,290
持 股 比 例	0.00%	5.80%	53.31%	7.67%	33.22%	100.00%

(三) 普通股股權分散情形

持 股 分 級	股東人數	持有股數	持股比例
1 至 999	19,006	1,717,732	0.35%
1,000 至 5,000	4,016	8,636,566	1.75%
5,001 至 10,000	747	5,686,617	1.15%
10,001 至 15,000	231	2,844,836	0.58%
15,001 至 20,000	137	2,552,893	0.52%
20,001 至 30,000	149	3,738,405	0.76%
30,001 至 40,000	62	2,226,558	0.45%
40,001 至 50,000	58	2,710,660	0.55%
50,001 至 100,000	95	6,729,617	1.36%
100,001 至 200,000	55	7,815,211	1.58%
200,001 至 400,000	32	8,823,088	1.79%
400,001 至 600,000	14	7,073,956	1.43%
600,001 至 800,000	4	2,830,164	0.57%
800,001 至 1,000,000	5	4,724,000	0.96%
1,000,001 以上	38	425,461,987	86.20%
合 計	24,649	493,572,290	100.00%

(四) 主要股東名單

107 年 4 月 23 日

股份 主要股東名稱	持 有 股 數	持 股 比 例
福座開發股份有限公司	49,347,000	9.99%
安多利投資股份有限公司	47,888,000	9.70%
瑞助營造股份有限公司	44,644,626	9.05%
沂豐投資股份有限公司	44,248,000	8.96%
國寶服務股份有限公司	33,090,000	6.70%
台灣人壽保險股份有限公司	26,670,977	5.40%
圓方投資股份有限公司	21,094,000	4.27%
蔡坤宏	13,480,000	2.73%
羅結	13,309,783	2.70%
李勁節	11,000,000	2.23%

(五) 最近二年度每股市價、淨值、盈餘、股利及相關資料

年 度		105 年	106 年	當 年 度 截 至 107 年 3 月 31 日
每股 市價 (註1)	最 高	20.75	16.95	16.40
	最 低	15.30	13.45	13.80
	平 均	17.68	15.35	14.49
每股 淨值 (註2)	分 配 前	16.89	19.57	19.58
	分 配 後	16.54	尚未經股東會 決議通過	尚未經股東會 決議通過
每股	加權平均股數	545,463	495,321	493,572
盈餘	每 股 盈 餘 (註3)	0.72	2.44	-0.04
每股 股利	現 金 股 利	0.20	尚未經股東會 決議通過	尚未經股東會 決議通過
	無 償 盈 餘 配 股	-		
	配 股 資 本 公 積 配 股	0.15		
	累積未付股利 (註4)	-	-	-
投資報 酬分析	本益比 (註5)	24.56	6.29	-
	本利比 (註6)	50.51	尚未經股東會 決議通過	尚未經股東會 決議通過
	現金股利殖利率 (註7)	1.98%	尚未經股東會 決議通過	尚未經股東會 決議通過

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

註 1：列示各年度普通股最高及最低市價，並按各年度成交值與成交量計算各年度平均市價。

註 2：請以年底已發行之股數為準並依據次年度股東會決議分配之情形填列。

註 3：如有因無償配股等情形而須追溯調整者，應列示調整前及調整後之每股盈餘。

註 4：權益證券發行條件如有規定當年度未發放之股利得累積至有盈餘年度發放者，應分別揭露截至當年度止累積未付之股利。

註 5：本益比＝當年度每股平均收盤價／每股盈餘。

註 6：本利比＝當年度每股平均收盤價／每股現金股利。

註 7：現金股利殖利率＝每股現金股利／當年度每股平均收盤價。

註 8：每股淨值、每股盈餘應填列截至年報刊印日止最近一季經會計師查核（核閱）之資料；其餘欄位應填列截至年報刊印日止之當年度資料。

（六）公司股利政策及執行狀況

1. 公司章程所訂之股利政策：本公司年度如有獲利，應提撥不低於百分之一為員工酬勞；及不高於百分之三．五為董監事酬勞。但公司尚有累積虧損時，應預先保留彌補數額。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，但法定盈餘公積已達本公司實收資本額時不在此限；另視公司營運需要及法令規定提列或迴轉特別盈餘公積，如尚有盈餘併同期初未分配盈餘，由董事會擬具盈餘分配案提請股東會決議分派之。
本公司股利政策須考量公司中長期營運成長之資金需求及健全財務結構，並兼顧股東權益，股利之發放原則上採股票及現金並行方式，其中現金股利之比率不低於百分之十，現金股利每股若低於○．五元，得改以股票股利發放。
2. 本次股東會擬議股利分配之情形：
本公司民國 106 年度盈餘分派案，業經民國 107 年 3 月 22 日董事會擬議分派股票股利每股 0.25 元及現金股利每股 0.25 元，尚待提報本次股東常會決議通過。
3. 預期股利政策將有重大變動時，應加以說明：無。

（七）本次股東會擬議之無償配股對公司營業績效及每股盈餘之影響：

本公司因未公開財務預測，故無法揭露淨利及每股盈餘等預測性資訊，故不適用。

（八）員工、董事及監察人酬勞

1. 公司章程所載員工分紅及董事、監察人酬勞之成數或範圍：
本公司年度如有獲利，應提撥不低於百分之一為員工酬勞；及不高於百分之三．五為董監事酬勞。但公司尚有累積虧損時，應預先保留彌補數額。
前項員工酬勞發給股票或現金之對象，得包括符合一定條件之從屬公司員工，其條件及方式由董事會特別決議並提股東會報告。
2. 本期估列員工紅利及董事、監察人酬勞金額之估列基礎、配發股票紅利之股數計算基礎及實際配發金額若與估列數有差異時之會計處理：
本公司以當年度獲利(即稅前利益扣除分派員工及董事酬勞前之利益)扣除累計虧損為基礎，按一定成數估列員工及董事酬勞，並列報為營業成本或營業費用，年度財務報告通過發布日後若金額仍有變動，則依會計估計變動處理，並將該變動之影響數認列為次年度損益。

3. 董事會通過分派酬勞情形：

(1)配發員工現金紅利、股票紅利及董事、監察人酬勞金額：

(A)擬議配發員工酬勞新台幣 14,038,227 元。

(B)擬議配發董監事酬勞新台幣 49,133,795 元。

(2)擬議配發員工股票紅利股數及其占盈餘轉增資之比例：無。

4. 前一年度員工、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：

(1)上年度股東會決議實際配發數：

(A)員工酬勞新台幣 4,219,812 元。

(B)董監酬勞新台幣 14,769,341 元。

(2)實際配發情形與原董事會通過之擬議配發情形相同。

(九) 公司買回本公司股份情形：

公司買回本公司股份情形

買 回 期 次 (註)	第 七 次(期)	第 八 次(期)	第 九 次(期)	第 十 次(期)
董 事 會 決 議 日 期	105 年 4 月 26 日	105 年 6 月 27 日	105 年 8 月 12 日	105 年 11 月 4 日
買 回 目 的	維護公司信用 及股東權益	維護公司信用 及股東權益	維護公司信用 及股東權益	維護公司信用 及股東權益
買 回 期 間	105 年 4 月 27 日 至 105 年 6 月 24 日	105 年 6 月 28 日 至 105 年 8 月 9 日	105 年 8 月 16 日 至 105 年 10 月 14 日	105 年 11 月 7 日 至 105 年 12 月 21 日
買 回 區 間 價 格 (每股/新台幣元)	16 元~25 元	16 元~25 元	14 元~24 元	12 元~25 元
已 買 回 股 份 種 類 及 數 量 (股)	普通股 3,800,000 股	普通股 5,000,000 股	普通股 11,510,000 股	普通股 30,000,000 股
已買回股份金額 (新 台 幣 元)	70,009,350 元	83,611,972 元	194,669,726 元	515,218,762 元
已辦理銷除及轉讓 之 股 份 數 量 (股)	3,800,000 股	5,000,000 股	11,510,000 股	30,000,000 股
累積持有本公司 股 份 數 量 (股)	0 股	0 股	0 股	0 股
累積持有本公司股 份數量占已發行股 份總數比率(%)	0%	0%	0%	0%

買 回 期 次	第 十 一 次 (期)	第 十 二 次 (期)
董 事 會 決 議 日 期	105 年 12 月 22 日	106 年 3 月 8 日
買 回 目 的	維護公司信用及股東權益	維護公司信用及股東權益
買 回 期 間	105 年 12 月 26 日 至 106 年 2 月 20 日	106 年 3 月 10 日 至 106 年 5 月 3 日
買 回 區 間 價 格 (每 股 / 新 台 幣 元)	12 元~25 元	11 元~24 元
已 買 回 股 份 種 類 及 數 量 (股)	普通股 7,560,000 股	普通股 5,481,000 股
已 買 回 股 份 金 額 (新 台 幣 元)	122,149,562 元	89,411,751 元
已 辦 理 銷 除 及 轉 讓 之 股 份 數 量 (股)	7,560,000 股	5,481,000 股
累 積 持 有 本 公 司 股 份 數 量 (股)	0 股	0 股
累 積 持 有 本 公 司 股 份 數 量 占 已 發 行 股 份 總 數 比 率 (%)	0%	0%

二、公司債辦理情形

(一) 公司債資料

公 司 債 種 類	106 年度第一次有擔保普通公司債
發 行 (辦 理) 日 期	民國 106 年 9 月 12 日
面 額	新台幣壹佰萬元
發 行 及 交 易 地 點 (註)	不適用
發 行 價 格	依票面金額十足發行
總 額	總面額新台幣貳拾伍億元整
利 率	票面利率：固定年利率 1.02%
期 限	五年期，到期日：111 年 9 月 12 日
保 證 機 構	合作金庫商業銀行股份有限公司
受 託 人	日盛國際商業銀行股份有限公司
承 銷 機 構	合作金庫證券股份有限公司
簽 證 律 師	邱雅文
簽 證 會 計 師	張淑瑩、吳美萍
償 還 方 法	本公司債自發行日屆滿五年到期一次還本
未 償 還 本 金	新台幣 2,500,000,000 元
贖 回 或 提 前 清 償 之 條 款	無
限 制 條 款	無
信用評等機構名稱、評等日期、公 司 債 評 等 結 果	無
附其他權利	截至年報刊印日止 已轉換(交換或認股) 普通股、海外存託憑 證或其他有價證券 之金額
	發行及轉換(交換或 認股)辦法
發行及轉換、交換或認股辦法、發 行條件對股權可能稀釋情形及對現 有股東權益影響	
交換標的委託保管機構名稱	

註：屬海外公司債者填列。

- (二) 轉換公司債資料：無。
- (三) 交換公司債資料：無。
- (四) 總括申報發行公司債資料：無。
- (五) 附認股權公司債資料：無。

三、特別股辦理情形：無。

四、海外存託憑證辦理情形：無。

五、員工認股權憑證辦理情形：無。

六、限制員工權利新股辦理情形：無。

七、併購(包含合併、收購及分割)辦理情形：無。

八、資金運用計劃執行情形

(一) 計畫內容

截至年報刊印日之前一季止，前各次發行或私募有價證券尚未完成或最近三年內已完成且計畫效益尚未顯現者：無。

(二) 106年度第一次有擔保普通公司債執行情形

1. 計畫內容、計畫項目、預定資金運用及可能產生效益

- (1) 主管機關生效日期及文號：106年9月6日證櫃債字第10600249011號函核准
- (2) 計畫所需資金總：新台幣2,500,000仟元。
- (3) 資金來源：發行公司債新台幣2,500,000仟元，年期五年，票面利率為固定年利率1.02%。
- (4) 計畫項目、預計進度及預計可能產生效益

單位：新台幣仟元

計畫項目	預計完成日期	所需資金總額	預計資金運用進度
			106年
			第三季
償還銀行借款	106年第三季	2,350,000	2,350,000
充實營運資金	106年第三季	150,000	150,000
合計		2,500,000	2,500,000

預計可能產生之效益	償還銀行借款計新台幣 2,350,000 仟元，預計 106 年可節省利息支出約新台幣 5,125 仟元，以後每年預計可節省利息支出約新台幣 18,090 仟元，並可改善財務結構，降低對金融機構之依存度，增加資金調度彈性。 充實營運資金 150,000 仟元，若依本公司平均短期借款利率 1.62%扣除本公司債票面利率 1.02%後設算，預計 106 年度可節省利息支出約新台幣 255 仟元，以後每年預計可節省利息支出約新台幣 900 仟元。
-----------	--

2.執行情形

單位：新台幣仟元

計畫項目	資金總額	執行狀況		106 年截至 第四季累計數	進度超前或落後之 原因及改進計畫
償還銀行借款	2,350,000	動支 金額	預定	2,350,000	本公司分別於第三季及第四季償還銀行借款 1,860,000 仟元及 490,000 仟元，部分資金運用計畫雖延後至第四季執行，惟實際整體效益與原預估相較，尚未有重大差異。
			實際	2,350,000	
		資金 運用 進度	預定	100.00%	
			實際	100.00%	
充實營運資金	150,000	動支 金額	預定	150,000	已依原預訂計畫執行完畢。
			實際	150,000	
		資金 運用 進度	預定	100.00%	
			實際	100.00%	

伍、營運概況

一、業務內容

(一) 業務範圍

1. 公司所營業務之主要內容

- (1)J901020 一般旅館業
- (2)E801010 室內裝潢業
- (3)F111090 建材批發業
- (4)F113010 機械批發業
- (5)F211010 建材零售業
- (6)F213080 機械器具零售業
- (7)H701040 特定專業區開發業
- (8)H701060 新市鎮、新社區開發業
- (9)I102010 投資顧問業
- (10)I103060 管理顧問業
- (11)1503010 景觀、室內設計業
- (12)JD01010 工商徵信服務業
- (13)JE01010 租賃業
- (14)H701010 住宅及大樓開發租售業
- (15)H701020 工業廠房開發租售業
- (16)H703090 不動產買賣業
- (17)H703100 不動產租賃業
- (18)F301010 百貨公司業
- (19)F401010 國際貿易業
- (20)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

本公司之營業收入，主係出售房地與出租商用不動產及車位之租金收入，均為內銷市場，另有股利收入、金融資產/負債出售利益及採權益法認列子公司及關聯企業利益等。

OT 案於 105 年底到期，在雙方協議後終止續約，已於 106 年第一季前完成資產點交作業；在新事業投資事業發展上，積極發掘具發展潛力之新事業投資機會；在轉投資事業方面，於 104.10.15 所持有之台壽保轉換成中信金股份，並由龍邦及保勝新設三家轉投資公司為龍福興業、龍寶興業及御苑建設。茲將本公司目前主要銷貨收入來源之不動產開發業現況及相關之行業營運風險分述如下：

國內不動產開發業隨著經濟起飛、國民所得逐漸地提高，人口的成長，而快速發展，無論是結構安全、產品研發、營建技術、行銷活動及售後服務等，在在都有長足的進步；當今，地球暖化問題嚴重，建築也演進至人本、智慧、綠能、共生之趨勢，對地球環保有莫大的貢獻。在環境方面，自金融海嘯風暴後，經濟衰退，金融市場低迷，政府為刺激景氣，長期維持低利率等寬鬆政策，帶動海外資金回流，助長熱錢擁入保值性高的都會區房地產，廠商也大舉購地進行開發、增加供給，造成市場呈現 90 年代以來最快速且劇烈的波動。高房價與失衡的供需引發民怨，政府祭出奢侈稅、實價課稅等一連串的政策性干擾，加上國際經濟情勢動盪及中國經濟成長下修影響，使得投資型消費者退出市場，自用與長期置產買方也在等待房價修正中觀望；環境的驟變，市場交易萎縮又競爭者眾，廠商面臨嚴峻的考驗，重新審視所處環境與調整競爭策略為其刻不容緩的課題。

另因其長期發展趨勢主要跟總體經濟、家戶成長、區域相對發展、及外資開放程度有關係，以目前台北市、台中市、高雄市的三大都會區而言，台北市平均房價最高，南北房地產供給及需求差異頗大，若未來景氣復甦時，多數的量能仍將集中於台北都會區。因此未來台灣房地產市場仍以台北都會區為主要發展區域，成為兵家必爭之地，台北都會區將扮演火車頭角色，進而帶動房地產業發展。為因應國內不動產市場景氣持續下探，以及房市進入高稅時代的趨勢，106 年國內不動產開發商普遍認為除持續開發新建案並活化持有之商用不動產，外則評估轉投資開發飯店旅館及購物商場等永續經營的休閒不動產具有穩定收益的多角化來經營以因應市場的變化。

2. 產業上、中、下游之關聯性

不動產開發市場與眾多行業均有關聯性，舉凡營造、建材、水電、廣告、金融、代書、裝潢及大樓管理維修等有連帶關連性，房地產上游主要原料為土地和建材，土地的供給來源有私有土地出售、合建釋出、國有土地標售及都市更新程序開發土地；建材主要為砂石、鋼筋、磁磚等產業，房地產下游主要為代銷及仲介商，近

年來仲介業因具有多點店頭通路優勢，致使房地產銷售業務之選擇性更多元化，房地產其上、中、下游產業連鎖效果較其他產業為大，常被視為經濟發展領導性產業，具有領先指標作用，故建築投資業景氣之好壞，將直接或間接影響到當年景氣循環。

3. 產品之發展趨式

北市係為全國政經中心，就業及居住環境俱佳，加上土地供給逐年減少，成為中產及富豪人士置產首選地區，精緻住宅及豪宅之需求尚稱強勁，因此房地產價格易漲難跌。新北市則因交通便利、重劃區逐步開發與副都心生活圈日益成形，吸引不少其他縣市居民移入，帶動房地產市場交易熱度升高。

雙北市房地產市場交易熱度較高的地區，大致可分為豪宅區、捷運沿線區及重劃區等。近一二年來，中小坪數住宅躍升為最熱門產品，需求縮減有限，價格下跌幅度較小；捷運沿線及重劃區住宅仍受自住及投資人士青睞，其中又以捷運站聯合開發的精緻套房最為搶手，重劃區則以二至三房中小坪數一般住宅為主。

此外，以往之興建個案僅以滿足日常生活需求機能為主，隨著國民所得日漸提升，對居住品質也日益重視，未來產品除滿足基本之生活需求外，更講究全面性的生活機能，包括量販店、特色餐飲及商店進駐，警衛安全室的設置及中庭花園、游泳池乃至健身房等休閒設施之配備、網際網路系統社區等，讓住戶能在其住宅內享受到複合式機能的附加價值。

4. 產品競爭情形

由於不動產開發市場規模龐大、地區分布廣，且產品因所在地段、區位不同而有所差異，因此市場競爭型態不同於其他產業，較少為公司與公司間之競爭，而常是同區域內建案與建案間的競爭。

隨著國民所得的提高，購屋者對於外觀設計、內部格局、建材設備及公共設施規劃等要求日趨嚴格，建案產品的規劃及空間的利用已成為購屋者在選擇房屋時的重要考量，而施工品質更是可口碑的關鍵，如何在軟硬體設施上加強養生、科技、環保、休閒、安全及舒適等功能，將是未來的競爭關鍵。此外，由於房地產業競爭日益激烈，客戶滿意度也成為衡量公司競爭力的重要指標，對業者而言，必須隨時注意消費者之需求與市場變化，以採取適當而有效之服務行動及銷售策略。

(三) 技術及研發概況

1. 台灣不動產市場

本公司因應不動產市場需求導向，預定投資購置或標得位處台灣都會之重劃區或居住機能完善地區之土地不動產物件，以供開發興建房屋銷售使用。本公司因應多角化經營，結合集團資源，投入陰宅不動產市場，將於全國各地洽詢以陰宅陽宅化綠化園區之標的進行規劃開發或整合。

2. 大陸不動產市場

本公司將以「廈門國貿金融中心開發有限公司」之合資開發經驗，繼續發展大陸不動產開發業務，建立公司核心能力及價值。

3. 國內不動產投資計劃

未來因應不動產市場需求導向，將透過主動開發、委由仲介人、地主提供資訊購買或合作、個案投資，以及參與政府機關或其他機關公開標售個案等方式取得土地物件或建物進行開發或營運。預定投資購置或標得位處台灣都會之重劃區或居住機能完善地區之土地不動產物件，以供開發興建房產銷售之用。另未來因應多角化經營，運用集團資源，擬投入陰宅不動產市場，將於全國各地洽尋以陰宅陽宅化綠化園區之標的進行規畫開發或整合。結合集團企業專業整合能力，未來就投入陽宅與陰宅不動產市場雙頭並進，發揮開發或整合之綜效。

(四) 長、短期業務發展計畫

1. 短期業務發展計畫：

持續深耕不動產業及旅館業之經營，並逐步往醫療照護產業拓展，本公司將積極評估規劃發展醫療照護相關事業之經營，在人口老齡化的趨勢中尋找發展的契機。

2. 長期業務發展計畫：

本公司未來事業發展策略將以不動產事業、專業投資、生命服務事業、旅館事業等四大主軸，除了協助已投資標提升轉投資收益外，並積極尋找具有投資潛力的產業，確保公司穩定的獲利來源與追求永續經營及創造公司長期價值。

二、市場及產銷概況

(一) 市場分析

1. 主要商品(服務)之銷售(提供)地區

單位：新台幣千元

產品銷售地區	年 度	106年度	105年度
北	部	1,076	47,818
中	部	42,622	40,728
合	計	43,698	88,546

2. 市場佔有率及市場未來之供需狀況與成長性

(1) 市場佔有率

本公司營業收入主要來自金融資產出售、權益法投資收益、股利以及不動產投資租售等，對於不動產投資項目，將仍會取決於政府相關政策導向，以及各都會區重大建設或交通發展，作為公司不動產自行推案之主軸，另再結合投資型態形成雙環並行，預計可維持每年穩定的營業收入。

(2) 市場未來之供需狀況與成長性

①供給面

依據內政部統計資料顯示，106 年台灣地區核發住宅類建照數據戶數為 91,253 戶，較 105 年增加 16.4%；其中台北市戶數 5,778 戶、增加 13.6%，新北市戶數暴增為 15,448 戶、增加 58.1%，另自 106 年 7 月前與 105 年同期相較戶數減少，而自 106 年 8 月起大台北地區尤其以新北市顯著增加核發建照住宅類戶數。推論可能與近期房市不景氣，建商由以往大坪數推案，變更為推出小坪數產品，致整體核發建照戶數反呈增加趨勢。

②需求面

在 106 年度與房市有關的政策法令包括：房屋租賃新制正式實施；立法院三讀通過長期照顧服務法修正案，增訂並調高遺產稅、贈與稅、菸稅的稅收，作為特種基金指定財源，進一步強化長照的服務效能與能量；以及內政部公告兩遮、屋簷不登記坪數，讓不少房地產業者跳腳；立院三讀通過「都市危險及老舊建築物加速重建獎勵條例」；立院三讀通過「平均地權條例部分條文修正案」，將現行每 3 年調整 1 次的地價稅改為

2 年 1 調；政院通過修正都更條例，包括擴大租稅誘因、提供金融協助、增訂爭議處理程序、釘子戶拆除、其他等五大項目等。

據中經院發布的 106 年臺灣非製造業經理人指數(NMI)，非製造業對於未來六個月的景氣，僅營造暨不動產業與住宿餐飲業呈現保守心態(緊縮)，其餘產業則較為樂觀。另據台經中心發布之消費者信心指數(CCI)，國人對於未來半年購買耐久性財貨時機仍保持觀望態度。顯示業界與民眾，對於未來房市仍持保守態度。

從推案產品特性來看，107 年應仍朝向剛性需求之自用產品當道，主要是投資型產品必須具備租金穩定收益，入手價格要低，但目前這波房價修正尚未達到甜蜜點，因此今年度還是以自用撐住大局。次年以購屋民眾而言對價格修正應沒有抱持太大期待，由於 106 年一波破盤價來自於新屋催動，過了這段銷售期，破盤價策略難再延續。

購屋民眾自備款準備普遍不易，因此產品定位仍將以主訴求低總價、低首付為主流；控制總價區間，不得不縮小產品格局，但隨著近年房價回落，相同總價區間已能選擇 3 房格局，且就實際居住面，3 房自然優於 2 房，自住民眾也樂於「升等」，至於 2 房則可吸引年輕自住客層出手。

3. 競爭利基

為中部首家上市櫃公司建商，國內房地產近幾年歷經政府打房，加上整體經濟環境不景氣，市場買氣陷入盤整，建設公司有必要推動轉型、朝多角化發展。結合現有集團資源，同步從不動產投資市場出發。

- (1) 優良的品牌形象與對市場掌握度
- (2) 充裕的營運資金，穩健的財務狀況
- (3) 掌握市場需求，專業的研發規劃
- (4) 保障工程品質以及永久的售後服務

4. 發展遠景之有利、不利因素與因應對策

(1) 有利因素：

- a. 利率仍呈現低檔狀態：由於國際經濟前景仍存有諸多不確定性，國內景氣溫和復甦，尚低於潛在產出成長，全年通膨偏低且預期未來通膨仍溫和，以及實質利率在主要經濟體中尚屬允當下，中央銀行連續六季維持政策利率不變。

- b. 政府積極推動各項重大公共建設，帶動產業發展，再加上土地交易價格節節創新高，預期房價支撐性仍強，刺激房地產市場景氣。

(2) 不利因素：

- a. 投資客退場，自住客觀望進場時機。
- b. 大台北都會區精華土地日益稀少，建商取得土地成本相對提高。
- c. 外在環境變數仍多，包括主要經濟體升息頻率、國內外經濟復甦程度，以及新台幣匯價走勢等，均將持續影響貨幣政策走向、直接影響消費者購屋信心度。

(3) 因應對策：

- a. 不動產投資標的仍主要鎖定以大台北地區精華區域、交通動線便捷、鄰近周邊商業型態等住宅個案為主；其餘市郊外圍地區較具發展潛力區位，亦積極投入審慎評估。
- b. 拓展多元性開發方式，包括透過價購、合建、都市更新、危老條例建案、個案投資、旅館開發營運等模式審慎取得。
- c. 有效運用公司集團資源整合，布局不動產投資、旅遊休閒產業以及陰宅園林化市場開發，提升公司整體營運獲利。

(二) 主要產品之重要用途及產製過程

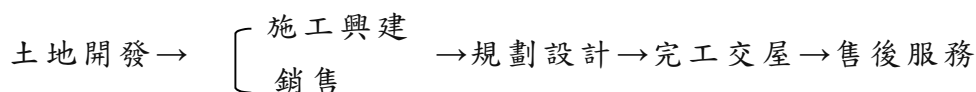
1. 主要產品之重要用途

- (1) 店舖：商業營業處所。
- (2) 辦公大樓：公司行號設立辦公室。
- (3) 住宅類：包括住宅大樓以及透天住宅等。

2. 產製過程

(1) 不動產開發業務：

店舖、商業大樓：



(三) 主要原料之供應狀況

1. 土地方面：本公司除朝投資控股公司發展外，亦就不動產本業持進行開發投資業務，目前待推案之土地分別位於台北及台中地區，未來仍不排除伺機購入土地。
2. 營建工程方面：本公司有轉投資營造公司，故對建材與包作之市場行情及供應狀況能確實掌握。
3. 租賃方面：本公司經營現有不動產之處分出租業務之主要原料為不動產持有屋況等，供應狀況良好。

(四) 最近二年度任一一年度中曾占進(銷)貨總額百分之十以上之客戶名稱及其進(銷)貨金額與比例與其
增減變動原因

(1)最近二年度任一一年度曾占銷貨總額百分之十以上之主要銷貨客戶資料

最近二年度主要銷貨客戶資料

單位：新台幣千元

項目	105 年度				106 年度				107 年度截至前一季止			
	名稱	金額	占全年度銷 貨淨額比率 〔%〕	與發行人之 關係	名稱	金額	占全年度銷貨 淨額比率〔%〕	與發行人之 關係	名稱	金額	占當年度截至前一 季止銷貨淨額比率 〔%〕	與發行人之 關係
1	A 客戶	12,641	14.28	無	無 10% 以上 之客戶				甲客戶	5,334	21.34	無
2	其他	75,905	85.72						其他	19,659	78.66	
	銷貨淨額	88,546	100.00						銷貨淨額	24,993	100.00	

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

註 2：銷貨淨額不包含採權益法長期股權投資損益、有價證券交易損益及股利收入。

變動說明：

本公司 107 年度第一季占銷貨總額 10% 以上之甲客戶係為出售房地交易產生。

(五) 最近二年度銷售量值表

單位：新台幣千元

銷售量值 主要商品	年 度	106 年度				105 年度			
		內銷		外銷		內銷		外銷	
		量 (戶)	值 (千元)	量 (戶)	值 (千元)	量 (戶)	值 (千元)	量 (戶)	值 (千元)
住宅大樓 及車位		-	-	-	-	2	20,906	-	-
車位		1	924	-	-	-	-	-	-
租金		-	17,519	-	-	-	59,137	-	-
土地		-	-	-	-	-	-	-	-
殯葬禮儀		-	25,255			-	3,635	-	-
其他		-	-	-	-	-	4,868	-	-
合計		1	43,698	-	-	2	88,546	-	-

三、從業人員

最近二年度及截至年報刊印日止從業員工資料

107年3月31日

年度		107 年度截至 3 月 31 日止	106 年度	105 年度
員工人數（人）	業 務 人 員	4	4	4
	行 政 管 理 人 員	26	26	32
	合 計	30	30	36
平均年歲（歲）		41.73	41.37	37.32
平均服務年資（年）		2.49	2.54	3.39
學歷 分布 比例	博 士	0	0	0
	碩 士	8	8	9
	大 專	22	22	25
	高 中	0	0	2
	高 中 以 下	0	0	0

四、環保支出資訊

- (一) 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：不適用。本公司係以經營不動產租賃事業為主，並無環境污染情形及嚴重違反之情事，亦無預估環境污染損失。
- (二) 列示公司有關對防治環境污染主要設備之投資及其用途與可能產生效益：不適用。
- (三) 最近二年度及截至年報刊印日止，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。
- (四) 最近二年度及截至年報刊印日止，公司因污染環境所受損失（包括賠償），處分之總額，並揭露其未來因應對策（包括改善措施）及可能之支出（包括未採取因應對策可能發生損失、處分及賠償之估計金額，如無法合理估計者，應說明其無法合理估計之事實）：無。
- (五) 說明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。

五、勞資關係

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

1. 員工福利措施

(1) 本公司職工福利委員會，成立於民國七十九年，辦理之員工福利包括：

d. 春節及生日致贈員工禮金、禮品。

e. 設有急難救助。

f. 結婚、生育及喪葬補助。

g. 補助或舉行旅遊活動。

(2) 員工分紅。

(3) 員工團體保險。

(4) 依職能別專案教育培訓員工。

2. 退休制度與其實施情形

本公司自民國 94 年 7 月 1 日起配合勞工退休金條例(以下簡稱「新制」)之實施，適用原退休辦法之員工如經選擇適用新制後之服務年資或新制施行後到職之員工其服務年資改採確定提撥制，其退休金之給付由本公司按月以不低於每月工資 6% 提繳退休金，儲存於勞工退休金個人專戶，提撥數列為當期費用。

3. 員工進修、教育訓練與其實施情形

本公司提供新進員工職前教育訓練及現有員工在職訓練之機制，並依職能別專案教育培訓員工，藉以提升員工專業素質與公司競爭力。本公司經理人、會計、內部稽核主管參與有關之進修課程如下：

職稱	姓名	進修日期 (106 年)	主辦單位	課程名稱	時數
經理	李○嫻	08/03	中華國土建設人才育成中心	容積獎勵新制與申請實務專班	6
經理	李○嫻	01/16-01/18	證券暨期貨市場發展基金會	企業初任內部稽核人員職前訓練研習班	18
專員	黃○真	02/10	中華公司治理協會	董事會秘書的公司治理觀與董事會運籌觀	3
專員	黃○真	02/20	中華公司治理協會	董事會運作與責任	3
專員	黃○真	07/25	KPMG	GRI 最新版準則解析實務分享會	3
專員	黃○真	09/15	台灣證券交易所	上市公司內部控制業務宣導會	3.5

專員	黃○真	10/20	中華民國公司經營發展協會	董事會運作實務~董事會議程及會議紀錄管理	3
專員	黃○真	03/03-03/17	中華民國內部稽核協會	企業初任內部稽核人員職前訓練研習班	18
經理	李○樹	05/02	台灣金融研訓院	從全球觀點展望衍生性商品前景及風險控管國際研討會	3.5
經理	李○樹	05/05	中華民國內部稽核協會	公司經營權與內部人股權交易之法律遵循	6
經理	李○樹	07/12	證券暨期貨市場發展基金會	企業財務報表舞弊案例探討	3
專員	林○賓	11/13-11/14	高頓財稅學院	稅務管理與籌劃	16
協理	廖○穎	06/02	台灣金融研訓院	關係人交易法律風險研習班	6
協理	廖○穎	10/12-10/13	會計研究發展基金會	會計主管持續進修課程	12
經理	楊○婷	06/02	台灣金融研訓院	關係人交易法律風險研習班	6
經理	楊○婷	08/03	中華國土建設人才育成中心	容積獎勵新制與申請實務專班	6
專員	邱○芬	11/14	會計研究發展基金會	內稽人員閱讀分析「新 IFRS 財報」與「新財務報表查核報告」	6
專員	陳○欣	02/22	台灣金融研訓院	公司治理論壇-法規遵循與董事權責	4
專員	陳○欣	06/02	台灣金融研訓院	關係人交易法律風險研習班	6
專員	陳○欣	06/12	會計研究發展基金會	公司「經營權競爭行為」之法律責任與實務案例解說	3
專員	陳○欣	07/25	KPMG	GRI 最新版準則解析實務分享會	3
專員	陳○欣	10/19	中華民國公司經營發展協會	董事會法規遵循實務及董事監察人之法律責任及個案探討	3
專員	陳○欣	12/05-12/13	台灣金融研訓院	法令遵循人員職前研習班	30
資訊	余○超	02/09	中華數位科技	SPAM SQR 產品操作訓練	8
資訊	陳○斌	09/02-09/10	恆毅資訊	ITILRV3 Foundation 認證課程	28
經理	王○華	09/21-09/22	資策會	BS10012 與個資法建置訓練	16
法務	謝○純	11/23	輔仁大學法學院	海峽兩岸民事訴訟法學術研討會	8
法務	謝○純	12/20	台灣金融研訓院	關係人交易法律風險研習班	6
專員	許○雅	08/01	台北市建築經營管理協會	土地投資開發	3
專員	許○雅	12/07	中華國土建設人才育成中心	都市更新實際個案解析	6
專員	林○玄	08/03	中華國土建設人才育成中心	容積獎勵新制與申請實務專班	6
特助	林○枝	02/24	中華公司治理協會	董監如何監督企業風險管理及危機管理強化公司治理	3
特助	林○枝	04/21	中華公司治理協會	談誠信、公司治理與企業社會責任三大守則及實務案例	3
特助	林○枝	06/08	中華公司治理協會	股東會與股權管理	3
專員	蔡○庭	08/22	KPMG	合併報表編制實務研討	3

專員	蔡○庭	09/22	證券暨期貨市場發展基金會	IFRS 9 金融工具解析	3
專員	蔡○庭	11/28	證券暨期貨市場發展基金會	IFRS 16「租賃」解析	3
稽核	王○桂	04/07	證券暨期貨市場發展基金會	內線交易與企業社會責任	3
稽核	王○桂	06/06	中華民國內部稽核協會	內部稽核過程實務技巧 DIY	6
稽核	王○桂	06/23	中華民國內部稽核協會	子公司稽核實務	6
稽核	王○桂	09/20	台灣證券交易所	上市公司內部控制業務宣導會	3.5
稽核	王○桂	07/14-07/21	中華民國內部稽核協會	內稽人員核心知識技能	12
稽核	王○桂	08/09-08/16	中華民國內部稽核協會	內稽人員核心知識技能	12
稽核	王○桂	09/05-09/19	中華民國內部稽核協會	內稽人員對營運及其他稽核之規劃與執行	24
稽核	王○桂	12/20-12/27	中華民國公司經營發展協會	公司治理暨企業風險管理實務系列課程	9
專員	張○瑢	08/22	KPMG	合併報表編制實務研討	3
專員	張○瑢	09/22	證券暨期貨市場發展基金會	IFRS 9 金融工具解析	3
專員	張○瑢	11/28	證券暨期貨市場發展基金會	IFRS 16「租賃」解析	3

4.勞資間之協議與各項員工權益維護措施情形：無。

5.其他重要協議

本公司為勞基法適用行業，一切運作均以勞基法為遵循基準。由於平時即重視員工各項福利及與員工之雙向溝通，因此勞資關係十分和諧，本公司仍將加強勞資雙方之溝通協調，並盡力做好福利措施，促使勞資關係更加和諧，以期消弭勞資糾紛發生之可能。

6.工作環境與員工人身安全保護措施

編號	目標/標的	方案	現況說明	執行情形
1	落實員工健康管理。	全面實施員工健康檢查。	每年度均實施員工健康檢查活動，並委託醫療院所或健診機構辦理。	民國106年度辦理之員工健康檢查活動。
2	提供舒適安全辦公環境。	確實執行辦公職場管理，並規定辦公全面禁菸。	1.定期公告執行辦公地毯清洗、辦公室消毒、廁所清洗等各項作業。 2.定期實施消防安全檢查，確保辦公環境安全。 3.依「菸害防制法」之三人以上共同之室內辦公場所全面禁止吸菸之規定辦理，成為無菸的工作環境。	民國106年度各項清潔均依年度計畫辦理，或隨時依需要提供清潔修繕服務。 本公司均有明顯禁菸標示，及張貼防止菸害等宣導海報，管理人員亦隨時協助勸阻任何違規行為。
3	建構兩性和諧之工作環境。	依「工作場所性騷擾防治措施申訴及懲戒辦法」訂定規	「性騷擾防治措施申訴及懲處辦法」中宣告提供員工免於性騷擾之工作環境，使其	提供專線電話、傳真及電子信箱等各項申訴方式及管道。

編號	目標/標的	方案	現況說明	執行情形
		則，本公司之「性騷擾防治措施申訴及懲處辦法」。	免受到擅自及不被接受的性侵犯或行為，不論是在肢體或是語言方面。	
4	提供壽險保障以減少後顧之憂。	免費提供員工團體定期保險。	提供同仁及眷屬之公費團體保險，讓同仁有完整的保障。	若員工或眷屬罹患疾病或發生意外事故時，可得到適切理賠，加強醫療照護。

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

1. 最近二年度及截至年報刊印日止公司因勞資糾紛所遭受之損失：無。
2. 未來可能發生勞資糾紛所遭受之損失之估計金額與因應措施：本公司勞資關係和諧，並視員工為公司最為珍貴之資產，對於勞資關係和諧保持不遺餘力，預估未來因勞資糾紛而產生損失之可能性極低。

六、重要契約

107年3月31日

契約性質	當事人	契約起迄日期	主要內容	限制條款
合資合同	廈門國貿控股有限公司、廈門國貿集團(股)公司	100.08.01~迄今	共同合資設立「廈門國貿金融中心開發有限公司」，開發、經營、管理和商業運營廈門市湖里區06-11高林片區仙岳路南側地塊，本公司持股佔30%	依合約內容規定
勞務契約	南投縣政府	107.01.01~109.12.31	龍寶興業(股)公司承攬南投縣立南投殯儀館之經營。	依合約內容規定

陸、財務概況

一、最近五年度簡明資產負債表及綜合損益表

(一)國際財務報導準則

簡明合併資產負債表

單位：新台幣千元

年度 項目		最近五年度財務資料(註)					
		102 年	103 年	104 年	105 年	106 年	107 年第 1 季
流動資產		32,225,985	34,102,082	654,347	11,321,458	10,177,195	7,224,046
不動產、廠房及設備		10,154,180	9,843,589	106,504	42,782	38,973	39,676
無形資產		2,161,232	2,178,769	4,323	3,074	6,195	6,031
其他資產		410,968,024	467,641,489	12,389,912	2,289,853	3,304,126	5,757,767
資產總額		455,509,421	513,765,929	13,155,086	13,657,167	13,526,489	13,027,520
流動負債	分配前	4,973,023	5,801,299	2,400,743	3,053,860	1,318,227	802,289
	分配後	5,198,309	5,970,263	2,512,386	3,228,528	尚未經股東會通過	尚未經股東會通過
非流動負債		436,282,195	491,014,723	2,601,892	2,048,573	2,550,081	2,559,044
負債總額	分配前	441,255,218	496,816,022	5,002,635	5,102,433	3,868,308	3,361,333
	分配後	441,480,504	496,984,986	5,114,278	5,277,101	尚未經股東會通過	尚未經股東會通過
歸屬於母公司業主之權益		6,073,094	6,817,132	8,150,988	8,554,392	9,657,847	9,665,853
股本		5,632,143	5,632,143	5,632,143	5,066,133	4,935,723	4,935,723
資本公積		274,515	309,863	292,494	282,060	204,798	204,798
保留盈餘	分配前	2,571,867	2,853,547	2,921,660	2,790,259	3,819,077	3,997,579
	分配後	2,346,581	2,684,583	2,810,017	2,690,449	尚未經股東會通過	尚未經股東會通過
其他權益		(2,002,832)	(1,580,262)	(643,149)	420,063	698,249	527,753
庫藏股票		(402,599)	(398,159)	(52,160)	(4,123)	-	-
非控制權益		8,181,109	10,132,775	1,463	342	334	334
權益總額	分配前	14,254,203	16,949,907	8,152,451	8,554,734	9,658,181	9,666,187
	分配後	14,028,917	16,780,943	8,040,808	8,380,066	尚未經股東會通過	尚未經股東會通過

註：上述財務報表皆經會計師查核簽證或核閱。

簡明合併綜合損益表

單位：新台幣千元

年 度 項 目	最近五年度財務資料(註 1)					
	102 年	103 年 (註 3)	104 年 (註 3)	105 年	106 年	107 年 第 1 季
營 業 收 入	77,329,169	225,526	889,590	742,271	1,693,204	24,993
營 業 毛 利 (註 2)	N/A	N/A	N/A	666,769	1,673,188	14,808
營 業 損 益	939,042	(128,556)	551,796	467,998	1,431,189	(20,670)
營業外收入及支出	-	-	-	(65,381)	(75,842)	(1,073)
稅 前 淨 利	939,042	(128,556)	551,796	402,617	1,355,347	(21,743)
繼 續 營 業 單 位 本 期 淨 利	939,042	1,642,160	(230,721)	392,234	1,209,691	(21,743)
停 業 部 門 損 失	-	-	-	-	-	-
本 期 淨 利 (損)	550,124	1,642,160	(230,721)	392,234	1,209,691	(21,743)
本期其他綜合損益 (稅 後 淨 額)	(5,495,759)	1,075,558	(770,387)	1,066,080	275,862	87,521
本期綜合損益總額	(4,945,635)	2,717,718	(1,001,108)	1,458,314	1,485,553	65,778
淨 利 歸 屬 於 母 公 司 業 主	258,340	501,915	240,146	392,609	1,209,728	(21,743)
淨 利 歸 屬 於 非 控 制 權 益	291,784	1,140,245	(470,867)	(375)	(37)	-
綜合損益總額歸屬於 母 公 司 業 主	(1,781,601)	929,536	1,174,190	1,458,452	1,485,561	65,778
綜合損益總額歸屬於 非 控 制 權 益	(3,164,034)	1,788,182	(2,175,298)	(138)	(8)	-
每 股 盈 餘	0.50	0.97	0.45	0.72	2.44	(0.04)

註1：上述財務報表皆經會計師查核簽證或核閱。

註2：本公司102年至104年依IFRS之性質別編製合併綜合損益表，無該資料可供揭露。

註3：本公司因持有之轉投資事業台壽保股份參與台壽保與中信金控股份轉換案，於民國104年10月15日成為
中信金控百分之百子公司，故台壽保股份公司自民國104年10月15日起不再列入合併主體。

簡明資產負債表

單位：新台幣千元

年 度 項 目		最 近 五 年 度 財 務 資 料(註)				
		102 年	103 年	104 年	105 年	106 年
流 動 資 產		1,000,681	695,490	6,862,073	6,791,073	7,699,470
不 動 產 、 廠 房 及 設 備		108,310	89,606	77,044	27,172	25,717
無 形 資 產		3,326	4,152	4,270	3,033	4,444
其 他 資 產		8,634,602	9,701,399	4,936,763	5,220,923	5,757,595
資 產 總 額		9,746,919	10,490,647	11,880,151	12,042,201	13,487,226
流 動 負 債	分 配 前	569,801	603,681	1,166,348	1,439,236	1,279,291
	分 配 後	795,087	772,645	1,277,991	1,613,904	尚未經股東會通過
非 流 動 負 債		3,104,024	3,069,834	2,562,815	2,048,573	2,550,088
負 債 總 額	分 配 前	3,673,825	3,673,515	3,729,163	3,487,809	3,829,379
	分 配 後	3,899,111	3,842,479	3,840,806	3,662,477	尚未經股東會通過
歸 屬 於 母 公 司 業 主 之 權 益		6,073,094	6,817,132	8,150,988	8,554,392	9,657,847
股 本		5,632,143	5,632,143	5,632,143	5,066,133	4,935,723
資 本 公 積		274,515	309,863	292,494	282,060	204,798
保 留 盈 餘	分 配 前	2,571,867	2,853,547	2,921,660	2,790,259	3,819,077
	分 配 後	2,346,581	2,684,583	2,810,017	2,690,449	尚未經股東會通過
其 他 權 益		(2,002,832)	(1,580,262)	(643,149)	420,063	698,249
庫 藏 股 票		(402,599)	(398,159)	(52,160)	(4,123)	-
非 控 制 權 益		-	-	-	-	-
權 益 總 額	分 配 前	6,073,094	6,817,132	8,150,988	8,554,392	9,657,847
	分 配 後	5,847,808	6,648,168	8,039,345	8,379,724	尚未經股東會通過

註：上述財務報表皆經會計師查核簽證或核閱。

簡明綜合損益表

單位：新台幣千元

年 度 項 目	最近五年度財務資料				
	102 年	103 年	104 年	105 年	106 年
營 業 收 入	105,008	82,010	73,138	671,259	1,577,072
營 業 毛 利 (損)	31,561	23,483	18,042	598,092	1,564,698
營 業 損 益	(99,011)	(161,816)	(126,642)	448,032	1,397,940
營 業 外 收 入 及 支 出	475,261	663,721	397,664	(45,310)	(57,289)
稅 前 淨 利	376,250	501,905	240,146	402,992	1,340,651
繼 續 營 業 單 位 本 期 淨 利	258,340	501,915	240,146	392,609	1,209,728
停 業 部 門 損 失	-	-	-	-	-
本 期 淨 利 (損)	258,340	501,915	240,146	392,609	1,209,728
本 期 其 他 綜 合 損 益 (稅 後 淨 額)	(2,039,941)	427,621	934,044	1,065,843	275,833
本 期 綜 合 損 益 總 額	(1,781,601)	929,536	1,174,190	1,458,452	1,485,561
淨 利 歸 屬 於 母 公 司 業 主	258,340	501,915	240,146	392,609	1,209,728
淨 利 歸 屬 於 非 控 制 權 益	-	-	-	-	-
綜 合 損 益 總 額 歸 屬 於 母 公 司 業 主	(1,781,601)	929,536	1,174,190	1,458,452	1,485,561
綜 合 損 益 總 額 歸 屬 於 非 控 制 權 益	-	-	-	-	-
每 股 盈 餘	0.50	0.97	0.45	0.72	2.44

(二) 最近五年度簽證會計師姓名及查核意見：

年 度	簽 證 會 計 師 姓 名	查 核 意 見
102	郭士華會計師、張字信會計師	修 正 式 無 保 留 意 見
103	郭士華會計師、張字信會計師	修 正 式 無 保 留 意 見
104	張淑瑩會計師、吳美萍會計師	標 準 式 無 保 留 意 見
105	張淑瑩會計師、吳美萍會計師	標 準 式 無 保 留 意 見
106	張淑瑩會計師、吳美萍會計師	標 準 式 無 保 留 意 見

二、最近五年度財務分析

合併財務分析

分析項目 \ 年 度		最近五年度財務分析					
		102年	103年	104年	105年	106年	107年 第一季
財務 結構	負債占資產比率%	96.87	96.70	38.03	37.36	28.59	25.80
	長期資金占不動產、廠房及設備比率%	4,436.96	5,160.36	10,060.90	24,783.71	31,324.06	30,811.81
償債 能力	流動比率%	648.02	587.84	431.89	370.73	772.03	900.42
	速動比率%	647.03	587.26	425.27	345.85	482.36	735.81
	利息保障倍數(次)	3.96	(0.71)	8.37	5.53	22.15	(0.27)
經營 能力 (註2)	應收款項週轉率(次)	N/A	N/A	N/A	21.37	29.75	3.58
	平均收現日數	N/A	N/A	N/A	17.08	12.26	101.95
	存貨週轉率(次)	N/A	N/A	N/A	0.17	0.02	0.03
	應付款項週轉率(次)	N/A	N/A	N/A	5.70	0.99	4.06
	平均銷貨日數	N/A	N/A	N/A	2,198.06	18,250.00	12,166.66
	不動產、廠房及設備週轉率(次)	N/A	N/A	N/A	9.94	41.42	2.54
	總資產週轉率(次)	N/A	N/A	N/A	0.06	0.12	0.007
獲利 能力	資產報酬率(%)	0.16	0.36	(0.06)	3.48	9.29	(0.22)
	權益報酬率(%)	3.34	10.53	(1.84)	4.70	13.28	(0.90)
	稅前純益占實收資本額比率(%)	16.67	35.55	9.80	7.95	27.46	(1.76)
	純益(損)率(%) (註2)	N/A	N/A	N/A	52.84	71.44	(86.99)
	每股盈餘(元)	0.5	0.97	0.45	0.72	2.44	(0.04)
現金 流量	現金流量比率(%)	803.55	803.64	973.79	(10.80)	(33.57)	69.21
	現金流量允當比率(%)	2,178.65	1,181.57	2,693.30	2,619.81	2,229.80	1,938.92
	現金再投資比率%	91.03	89.83	226.92	(4.29)	(5.24)	4.71
槓桿 度	營運槓桿度(註2)	N/A	N/A	N/A	1.23	1.02	0.74
	財務槓桿度	1.23	1.08	1.14	1.23	1.05	0.55

註1：上開年度財務報表皆經會計師查核簽證或核閱。

註2：本公司102~104年度列入合併財務報表之子公司主要為台灣人壽保險股份有限公司，因金融保險行業特性，不適用該財務分析。

註3：本公司因持有之轉投資事業台壽保股份參與台壽保與中信金控股份轉換案，於民國104年10月15日成為中信金控百分之百子公司，故台壽保股份公司自民國104年10月15日起不再列入合併主體。

註4：本表末端列示財務比率之計算公式。

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）

一、財務結構：

1. 負債占資產比率下降：主係106年度短期借款較同期減少所致。
2. 長期資金占不動產、廠房及設備比率增加：主係106年度權益增加及長期負債增加所致。

二、償債能力：

1. 流動比率及速動比率增加：主係106年度短期借款減少所致。
2. 利息保障倍數增加：主係106年度稅前淨利增加所致。

三、經營能力

1. 應收款項週轉率(次)增加：主係106年度營業收入增加所致。
2. 平均收現日數減少：主係應收款項週轉率(次)增加所致。
3. 存貨週轉率(次)減少：主係106年度取得營建用地所致。
4. 應付款項週轉率(次)減少：主係106年度營業成本減少所致。
5. 平均銷貨日數減少：主係存貨週轉率(次)增加所致。
6. 不動產、廠房及設備週轉率（次）增加：主係106年度營業收入增加所致。
7. 總資產週轉率(次)增加：主係106年度營業收入增加所致。

四、獲利能力：

1. 資產報酬率及權益報酬率增加：主係106年度稅後淨利增加所致。
2. 稅前純益占實收資本額比率增加：主係106年度稅前淨利增加所致。
3. 純益(損)率增加：主係106年度稅後淨利增加所致。
4. 每股盈餘：主係106年度稅後淨利增加所致。

五、現金流量：

1. 現金流量比率減少：主係106年度營業活動之淨現金流出增加所致。
2. 現金再投資比率減少：主係106年度營業活動之淨現金流出增加及流動負債減少所致。

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＝（股東權益淨額＋長期負債）／不動產、廠房及設備淨額。

2.償債能力

(1) 流動比率＝流動資產／流動負債。

(2) 速動比率＝（流動資產－存貨－預付費用）／流動負債。

(3) 利息保障倍數＝所得稅及利息費用前純益／本期利息支出。

3.經營能力

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

個體財務分析

分析項目 \ 年度		最近五年度財務分析				
		102年	103年	104年	105年	106年
財務結構	負債占資產比率%	37.69	35.02	31.39	28.96	28.39
	長期資金占不動產、廠房及設備比率%	8,473.01	11,033.82	13,906.08	39,021.66	47,470.29
償債能力	流動比率%	175.62	115.21	588.34	471.85	601.85
	速動比率%	169.17	109.66	585.62	452.44	539.65
	利息保障倍數(次)	7.68	9.28	5.45	7.66	24.57
經營能力	應收款項週轉率(次)	9.73	7.80	49.57	19.33	49.32
	平均收現日數	37.52	46.79	7.36	18.88	7.40
	存貨週轉率(次)	1.92	1.67	1.69	3.05	0.02
	應付款項週轉率(次)	10.23	9.88	14.04	22.47	1.22
	平均銷貨日數	190.07	218.92	215.83	119.82	18,250.00
	不動產、廠房及設備週轉率(次)	0.89	0.83	6.33	12.88	59.63
	總資產週轉率(次)	0.01	0.01	0.05	0.06	0.12
獲利能力	資產報酬率(%)	2.91	5.46	2.60	3.70	9.84
	權益報酬率(%)	3.67	7.79	3.21	4.70	13.28
	稅前純益占實收資本額比率(%)	6.68	8.91	4.81	7.95	27.16
	純益(損)率(%)	246.02	612.02	45.50	58.49	76.71
	每股盈餘(元)	0.5	0.97	0.45	0.72	2.44
現金流量	現金流量比率%	(21.14)	(43.35)	(15.67)	(31.40)	(11.15)
	現金流量允當比率(%)	43.00	(107.43)	(43.74)	(107.17)	(43.93)
	現金再投資比率%	(2.71)	(5.11)	(3.39)	(5.49)	(2.70)
槓桿度	營運槓桿度	0.72	0.83	1.25	1.19	1.00
	財務槓桿度	0.64	0.73	1.23	1.16	1.04

註1：上開年度財務報表皆經會計師查核簽證。

註2：本表末端列示財務比率之計算公式。

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）

一、財務結構：

1. 長期資金占不動產、廠房及設備比率增加：主係106年度權益增加及長期負債增加所致。

二、償債能債：

1. 流動比率及速動比率增加：主係106年度短期借款減少所致。
2. 利息保障倍數增加：主係106年度稅前淨利增加所致。

三、經營能力

1. 應收款項週轉率(次)增加：主係106年度營業收入增加所致。
2. 平均收現日數減少：主係應收款項週轉率(次)增加所致。
3. 存貨週轉率(次)減少：主係106年度取得營建用地所致。
4. 應付款項週轉率(次)減少：主係106年度營業成本減少所致。
5. 平均銷貨日數減少：主係存貨週轉率(次)增加所致。
6. 不動產、廠房及設備週轉率（次）增加：主係106年度營業收入增加所致。
7. 總資產週轉率(次)增加：主係106年度營業收入增加所致。

四、獲利能利：

1. 資產報酬率及權益報酬率增加：主係106年度稅後淨利增加所致。
2. 稅前純益占實收資本額比率增加：主係106年度稅前淨利增加所致。
3. 純益(損)率增加：主係106年度稅後淨利增加所致。
4. 每股盈餘：主係106年度稅後淨利增加所致。

五、現金流量：

1. 現金流量比率增加：主係106年度營業活動之淨現金流出增加所致。
2. 現金流量允當比率增加：主係因最近5年度存貨增加所致。
3. 現金再投資比率增加：主係106年度營業活動之淨現金流出增加所致。

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.償債能力

(1) 流動比率＝流動資產／流動負債。

(2) 速動比率＝（流動資產－存貨－預付費用）／流動負債。

(3) 利息保障倍數＝所得稅及利息費用前純益／本期利息支出。

3.經營能力

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

監察人查核報告書

董事會造送本公司一〇六年度營業報告書、財務報表（含合併財務報告及個體財務報告）及盈餘分派表等，其中財務報表業經安侯建業聯合會計師事務所張淑瑩會計師及吳美萍會計師查核完竣，並出具財務報告。上述書表經本監察人查核，認為尚無不合，爰依照公司法第二一九條之規定，謹具報告書，敬請 鑒核。

此致

龍邦國際興業股份有限公司一〇七年股東常會

監察人：湯順甄



何淑惠



中 華 民 國 107 年 3 月 22 日



安侯建業聯合會計師事務所
KPMG

台北市11049信義路5段7號68樓(台北101大樓)
68F., TAIPEI 101 TOWER, No. 7, Sec. 5,
Xinyi Road, Taipei City 11049, Taiwan (R.O.C.)

Telephone 電話 + 886 (2) 8101 6666
Fax 傳真 + 886 (2) 8101 6667
Internet 網址 kpmg.com/tw

會計師查核報告

龍邦國際興業股份有限公司董事會 公鑒：

查核意見

龍邦國際興業股份有限公司及其子公司(龍邦集團)民國一〇六年及一〇五年十二月三十一日之合併資產負債表，暨民國一〇六年及一〇五年一月一日至十二月三十一日之合併綜合損益表、合併權益變動表及合併現金流量表，以及合併財務報告附註(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，上開合併財務報告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，足以允當表達龍邦集團民國一〇六年及一〇五年十二月三十一日之合併財務狀況，暨民國一〇六年及一〇五年一月一日至十二月三十一日之合併財務績效及合併現金流量。

查核意見之基礎

本會計師係依照會計師查核簽證財務報表規則及一般公認審計準則規劃並執行查核工作。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告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，與龍邦集團保持超然獨立，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，對龍邦集團民國一〇六年度合併財務報告之查核最為重要之事項。該等事項已於查核合併財務報告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。本會計師判斷應溝通在查核報告上之關鍵查核事項如下：

一、金融商品之評價

有關金融商品之會計政策請詳合併財務報告附註四(七)金融工具，金融商品之說明請詳合併財務報告附註六(二)金融資產。



安侯建業聯合會計師事務所
KPMG

台北市11049信義路5段7號68樓(台北101大樓)
68F., TAIPEI 101 TOWER, No. 7, Sec. 5,
Xinyi Road, Taipei City 11049, Taiwan (R.O.C.)

Telephone 電話 + 886 (2) 8101 6666
Fax 傳真 + 886 (2) 8101 6667
Internet 網址 kpmg.com/tw

關鍵查核事項之說明：

龍邦集團之帳列金融資產主係依公允價值評價，若屬「無活絡市場公開報價且公允價值無法可靠衡量」之權益投資，則以成本減除減損損失後之金額衡量，並列報於「以成本衡量之金融資產」。由於金融資產之評價結果涉及金融機構融資之財務要求，進而影響管理階層之營運資金管理，且帳列備供出售金融資產及以成本衡量之金融資產金額對於財務報表整體而言尚屬重大，因此，金融資產評估之測試為本會計師執行龍邦集團財務報告查核重要的評估事項。

因應之查核程序：

本會計師對上述關鍵查核事項之主要查核程序包括測試投資循環之相關控制，抽樣核對買進賣出相關證明文件，並對金融商品進銷存庫存表資料與總帳分錄進行核對及調節，取得各金融機構詢證回函及核對客戶提供之集中保管存摺以驗證期末庫存股數，並查詢證券交易所網站於資產負債表日之個股收盤價，以評估受查客戶所評估之期末餘額是否允當。另針對以成本衡量之金融資產，取得管理階層提供之投資標的評估表，抽核用以評估投資標的文件相關資訊，以確認投資標的是否有價值減損。

其他事項

龍邦國際興業股份有限公司已編製民國一〇六年度及一〇五年度之個體財務報告，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告之責任

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告，且維持與合併財務報告編製有關之必要內部控制，以確保合併財務報告未存有導因於舞弊或錯誤之重大不實表達。

於編製合併財務報告時，管理階層之責任包括評估龍邦集團繼續經營之能力、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龍邦集團或停止營業，或除清算或停業外別無實際可行之其他方案。

龍邦集團之治理單位(含監察人)負有監督財務報導流程之責任。

會計師查核合併財務報告之責任

本會計師查核合併財務報告之目的，係對合併財務報告整體是否存有導因於舞弊或錯誤之重大不實表達取得合理確信，並出具查核報告。合理確信係高度確信，惟依照一般公認審計準則執行之查核工作無法保證必能偵出合併財務報告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告使用者所作之經濟決策，則被認為具有重大性。

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

- 1.辨認並評估合併財務報告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，故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。



安侯建業聯合會計師事務所

KPMG

台北市11049信義路5段7號68樓(台北101大樓)
68F., TAIPEI 101 TOWER, No. 7, Sec. 5,
Xinyi Road, Taipei City 11049, Taiwan (R.O.C.)

Telephone 電話 + 886 (2) 8101 6666
Fax 傳真 + 886 (2) 8101 6667
Internet 網址 kpmg.com/tw

- 2.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，惟其目的非對龍邦集團內部控制之有效性表示意見。
- 3.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。
- 4.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，以及使龍邦集團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告使用者注意合併財務報告之相關揭露，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龍邦集團不再具有繼續經營之能力。
- 5.評估合併財務報告(包括相關附註)之整體表達、結構及內容，以及合併財務報告是否允當表達相關交易及事件。
- 6.對於集團內組成個體之財務資訊取得足夠及適切之查核證據，以對合併財務報告表示意見。本會計師負責集團查核案件之指導、監督及執行，並負責形成集團之查核意見。

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，決定對龍邦集團民國一〇六年度合併財務報告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。

安侯建業聯合會計師事務所

張淑雲

會計師：

吳美萍



證券主管機關：金管證六字第0940100754號
核准簽證文號：台財證六字第0930103866號
民國一〇七年三月二十二日

龍邦國際興業股份有限公司及其子公司

合併資產負債表

民國一〇六年及一〇五年十二月三十一日

單位：新台幣千元

		106.12.31		105.12.31	
		金 額	%	金 額	%
資 產					
流動資產：					
1100	現金及約當現金(附註六(一))	\$ 2,602,902	19	305,500	2
1110	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動(附註六(二)及(三))	3,027	-	-	-
1125	備供出售金融資產-流動(附註六(二)及八)	6,162,190	46	9,736,193	72
1150	應收票據淨額(附註六(四)及七)	233	-	7,956	-
1170	應收帳款淨額(附註六(四)及七)	54,726	-	50,904	-
1200	其他應收款(附註六(四)及七)	224	-	415,917	3
1260	本期所得稅資產	53	-	55	-
1320	存貨(附註六(五)及七)	1,317,838	10	754,661	6
1476	其他金融資產-流動(附註八)	3,732	-	29,389	-
1479	其他流動資產-其他(附註七)	32,270	-	20,883	-
流動資產合計		10,177,195	75	11,321,458	83
非流動資產：					
1544	以成本衡量之金融資產-非流動(附註六(二))	400,582	3	446,980	3
1550	採用權益法之投資(附註六(六)及七)	1,832,573	15	1,313,739	10
1600	不動產、廠房及設備(附註六(七)及七)	38,973	-	42,782	-
1760	投資性不動產淨額(附註六(八)、七及八)	457,569	3	493,415	4
1780	其他無形資產(附註七)	6,195	-	3,074	-
1840	遞延所得稅資產(附註六(十五))	5,132	-	27	-
1970	其他長期投資(淨額)	-	-	1,000	-
1975	淨確定福利資產-非流動(附註六(十四))	-	-	16,226	-
1980	其他金融資產—非流動(附註八)	606,940	4	15,067	-
1990	其他非流動資產-其他(附註七)	1,330	-	3,399	-
非流動資產合計		3,349,294	25	2,335,709	17
資產總計		\$ 13,526,489	100	13,657,167	100

龍邦國際興業股份有限公司及其子公司
合併資產負債表(續)
民國一〇六年及一〇五年十二月三十一日

單位：新台幣千元

		106.12.31		105.12.31	
		金 額	%	金 額	%
負債及權益					
流動負債：					
2100	短期借款(附註六(九))	\$ 420,000	3	2,040,000	15
2110	應付短期票券(附註六(十))	699,873	5	649,058	5
2151	應付票據(附註七)	2,210	-	3,252	-
2171	應付帳款(附註七)	14,800	-	20,000	-
2200	其他應付款(附註六(十九))	112,490	1	81,351	1
2230	本期所得稅負債(附註六(十五))	64,203	1	10,134	-
2300	其他流動負債(附註七)	4,651	-	12,065	-
2322	一年或一營業週期內到期長期借款(附註六(十一))	-	-	238,000	2
流動負債合計		<u>1,318,227</u>	<u>10</u>	<u>3,053,860</u>	<u>23</u>
非流動負債：					
2530	應付公司債(附註六(十二))	2,459,215	18	-	-
2540	長期借款(附註六(十一))	-	-	2,040,381	15
2570	遞延所得稅負債(附註六(十五))	87,057	1	2,354	-
2645	存入保證金(附註七)	3,809	-	5,838	-
非流動負債合計		<u>2,550,081</u>	<u>19</u>	<u>2,048,573</u>	<u>15</u>
負債總計		<u>3,868,308</u>	<u>29</u>	<u>5,102,433</u>	<u>38</u>
歸屬母公司業主之權益(附註六(十六))：					
3100	股本	4,935,723	36	5,066,133	37
3200	資本公積	204,798	2	282,060	2
3300	保留盈餘	3,819,077	28	2,790,259	20
3400	其他權益	698,249	5	420,063	3
3500	庫藏股票	-	-	(4,123)	-
歸屬母公司業主之權益小計		<u>9,657,847</u>	<u>71</u>	<u>8,554,392</u>	<u>62</u>
36XX	非控制權益	334	-	342	-
權益總計		<u>9,658,181</u>	<u>71</u>	<u>8,554,734</u>	<u>62</u>
負債及權益總計		<u>\$ 13,526,489</u>	<u>100</u>	<u>13,657,167</u>	<u>100</u>

(請詳閱後附合併財務報告附註)

董事長：林國興



經理人：林國興



會計主管：廖柏穎



龍邦國際興業股份有限公司及其子公司

合併綜合損益表

民國一〇六年及一〇五年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

		106年度		105年度	
		金額	%	金額	%
4000	營業收入(附註六(十三)、(十八)及七)	\$ 1,693,204	100	742,271	100
5000	營業成本	20,016	1	75,502	10
	營業毛利	1,673,188	99	666,769	90
	營業費用(附註六(十三)、(十四)、(十九)及七)：				
6100	推銷費用	23,549	1	37,300	5
6200	管理費用	236,158	14	161,471	22
		259,707	15	198,771	27
	其他收益及費損：				
6500	其他收益及費損淨額(附註六(二十)及七)	17,708	1	-	-
	營業淨利	1,431,189	85	467,998	63
	營業外收入及支出(附註六(廿一))：				
7010	其他收入(附註六(十四)及七)	11,721	1	56,655	8
7020	其他利益及損失	(23,505)	(1)	(33,156)	(4)
7050	財務成本	(64,058)	(4)	(88,880)	(12)
7900	稅前淨利	1,355,347	81	402,617	55
7950	減：所得稅費用(附註六(十五))	145,656	9	10,383	1
	本期淨利	1,209,691	72	392,234	54
8300	其他綜合損益：				
8310	不重分類至損益之項目				
8311	確定福利計畫之再衡量數附註六(十四)	-	-	3,081	-
8320	採用權益法認列之關聯企業及合資之其他綜合損益之份額-不重分類至損益之項目	(2,353)	-	(450)	-
8349	與不重分類之項目相關之所得稅	-	-	-	-
		(2,353)	-	2,631	-
8360	後續可能重分類至損益之項目				
8361	國外營運機構財務報表換算之兌換差額	(26,120)	(2)	(1,452)	-
8362	備供出售金融資產未實現評價損益	322,081	19	1,179,352	158
8370	採用權益法認列關聯企業及合資之其他綜合損益之份額-可能重分類至損益之項目	(18,061)	(1)	(114,451)	(16)
8399	與可能重分類之項目相關之所得稅	315	-	-	-
	後續可能重分類至損益之項目合計	278,215	16	1,063,449	142
8300	本期其他綜合損益	275,862	16	1,066,080	142
	本期綜合損益總額	\$ 1,485,553	88	1,458,314	196
	本期淨利歸屬於：				
	母公司業主	\$ 1,209,728	71	392,609	53
	非控制權益	(37)	-	(375)	-
		\$ 1,209,691	71	392,234	53
	綜合損益總額歸屬於：				
	母公司業主	\$ 1,485,561	88	1,458,452	196
	非控制權益	(8)	-	(138)	-
		\$ 1,485,553	88	1,458,314	196
	每股盈餘(元)(附註六(十七))				
9750	基本每股盈餘	\$ 2.44		0.72	
9850	稀釋每股盈餘	\$ 2.44		0.72	

(請詳閱後附合併財務報告附註)

董事長：林國興



經理人：林國興



會計主管：廖柏穎





龍邦國際興業股份有限公司及其子公司

合併權益變動表

民國一〇六年及一〇五年十二月三十一日

單位:新台幣千元

	歸屬於母公司業主之權益										其他權益項目			歸屬於母 公司業主 權益總計	非控制 權 益	權 益總計
	國外營運機 構財務報表 換算之兌換 差						備供出售金 融商品未實 現 (損) 益			庫 藏股票						
	法 定 盈 餘公積	特 別 盈 餘公積	保 留 盈 餘	未 分 配 盈 餘	合 計	合 計	現 (損) 益	合 計								
股 本	資 本 公 積	法 定 盈 餘公積	特 別 盈 餘公積	保 留 盈 餘	未 分 配 盈 餘	合 計	合 計	現 (損) 益	合 計	庫 藏股票	歸屬於母 公司業主 權益總計	非控制 權 益	權 益總計			
普通 股	資本公積	284,393	1,661,097	976,170	392,609	2,921,660	93,161	-	1,130,279	-	8,150,988	1,463	8,152,451			
\$ 5,632,143	292,494	-	-	-	2,631	(67,067)	1,130,279	-	1,063,212	-	392,609	(375)	392,234			
-	-	-	-	-	395,240	(67,067)	1,130,279	-	1,063,212	-	1,065,843	237	1,066,080			
-	-	-	-	-	(24,015)	(1,017,948)	-	-	-	-	1,458,452	(138)	1,458,314			
-	-	-	-	-	1,017,948	(111,643)	-	-	-	-	-	-	-			
-	-	-	-	-	(111,643)	(414,998)	-	-	-	-	-	-	-			
-	(10,434)	-	-	-	(414,998)	(2,353)	-	-	-	-	-	-	-			
(566,010)	-	-	-	-	-	1,207,375	-	-	-	-	-	(983)	(983)			
-	-	-	-	-	-	1,207,375	-	-	-	-	-	-	-			
5,066,133	282,060	308,408	643,149	1,838,702	2,790,259	26,094	393,969	420,063	8,554,392	342	8,554,734	(37)	8,554,691			
-	-	-	-	1,209,728	1,209,728	(2,353)	306,823	278,186	275,862	-	275,862	29	275,862			
-	-	-	-	-	-	1,207,375	306,823	278,186	1,485,561	-	1,485,561	(8)	1,485,553			
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-			
-	-	39,260	-	-	(39,260)	-	-	-	-	-	-	-	-			
-	-	-	-	-	(99,810)	(99,810)	-	-	(99,810)	-	-	-	-			
-	-	-	-	-	643,149	-	-	-	-	-	-	-	-			
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-			
-	(74,858)	-	-	-	-	-	-	-	(74,858)	-	(74,858)	-	(74,858)			
-	-	-	-	-	-	-	-	-	(207,438)	-	(207,438)	-	(207,438)			
-	-	-	-	-	-	-	-	-	211,561	-	-	-	-			
(130,410)	(2,404)	-	-	-	(78,747)	-	-	-	-	-	-	-	-			
\$ 4,935,723	204,798	347,668	-	-	3,471,409	3,819,077	700,792	698,249	9,657,847	-	9,657,847	334	9,658,181			
民國一〇六年十二月三十一日餘額																



董事長：林國興



經理人：林國興

(請詳閱後附合併財務報告附註)



會計主管：廖柏穎

龍邦國際興業股份有限公司及其子公司

合併現金流量表

民國一〇六年及一〇五年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

	106年度	105年度
營業活動之現金流量：		
本期稅前淨利	\$ 1,355,347	402,617
調整項目：		
收益費損項目		
折舊費用	11,186	37,378
攤銷費用	3,616	2,497
透過損益按公允價值衡量金融資產及負債之淨評價利益	(8,381)	-
利息費用	51,998	88,880
利息收入	(1,509)	(19,364)
股利收入	(363,551)	(556,595)
採用權益法認列之關聯企業及合資利益之份額	(578,543)	(47,978)
處分及報廢不動產、廠房及設備利益(損失)	(195)	8,535
處分投資性不動產利益	(17,708)	-
處分投資利益	(699,031)	(49,152)
收益費損項目合計	(1,602,118)	(535,799)
與營業活動相關之資產／負債變動數：		
透過損益按公允價值衡量之金融資產	6,002	-
應收票據	7,724	(877)
應收帳款	(3,822)	(47,376)
其他應收款	886	2,137
存貨	(563,177)	(599,963)
其他金融資產	4,500	(13,558)
其他流動資產	(11,404)	(10,930)
淨確定福利資產	16,226	(1,442)
應付票據	(1,042)	16
應付帳款	(5,200)	19,975
其他應付款	28,480	(17,065)
其他流動負債	(7,414)	2,552
調整項目合計	(2,130,359)	(1,202,330)
營運產生之現金流出	(775,012)	(799,713)
收取之利息	1,567	19,326
收取之股利	391,386	565,976
支付之利息	(48,858)	(86,719)
支付之所得稅	(11,674)	(28,725)
營業活動之淨現金流出	(442,591)	(329,855)

龍邦國際興業股份有限公司及其子公司

合併現金流量表(續)

民國一〇六年及一〇五年一月一日至十二月三十一日

單位:新台幣千元

	106年度	105年度
投資活動之現金流量：		
取得原始認列時指定為透過損益按公允價值衡量之金融資產	\$ (5,477)	(120,039)
處分原始認列時指定為透過損益按公允價值衡量之金融資產	4,829	120,525
取得備供出售金融資產	(2,305,430)	(935,689)
處分備供出售金融資產價款	6,880,273	2,298,948
取得以成本衡量之金融資產	(70,620)	(179,831)
處分以成本衡量之金融資產	137,890	20,670
取得採用權益法之投資	-	(95,789)
取得不動產、廠房及設備	(1,846)	(6,567)
處分不動產、廠房及設備	1,921	-
其他應收款減少	389,341	200,000
取得無形資產	(6,738)	(812)
取得投資性不動產	(35,235)	(1,133)
處分投資性不動產	92,571	-
其他長期投資減少	400	-
其他金融資產—流動減少	21,022	-
其他金融資產—非流動(增加)減少	(591,873)	(5,671)
其他非流動資產減少	2,055	354
投資活動之淨現金流入	4,513,083	1,294,966
籌資活動之現金流量：		
短期借款增加	1,620,000	2,340,000
短期借款減少	(3,240,000)	(986,000)
應付短期票券增加	50,815	-
應付短期票券減少	-	(519,956)
發行公司債	2,459,215	-
舉借長期借款	-	2,553,108
償還長期借款	(2,278,381)	(3,277,431)
存入保證金(減少)增加	(2,029)	2
發放現金股利	(174,668)	(111,643)
庫藏股票買回成本	(207,438)	(943,405)
取得子公司股權	-	(983)
籌資活動之淨現金流出	(1,772,486)	(946,308)
匯率變動對現金及約當現金之影響	(604)	11,076
本期現金及約當現金增加數	2,297,402	29,879
期初現金及約當現金餘額	305,500	275,621
期末現金及約當現金餘額	\$ 2,602,902	305,500

(請詳閱後附合併財務報告附註)

董事長：林國興



經理人：林國興



會計主管：廖柏穎



龍邦國際興業股份有限公司及其子公司
合併財務報告附註
民國一〇六年及一〇五年十二月三十一日
(除另有註明者外，所有金額均以新台幣千元為單位)

一、公司沿革

龍邦國際興業股份有限公司(以下稱「本公司」)於民國七十七年一月二十二日奉經濟部核准設立，註冊地址為台北市中正區忠孝西路一段50號9樓。本公司原名龍邦建設股份有限公司，自民國八十一年九月起於台灣證券交易所掛牌上市交易，民國八十六年更改公司名稱為龍邦開發股份有限公司，再於民國九十八年變更公司名稱為龍邦國際興業股份有限公司。本公司及本公司之子公司(以下併稱「合併公司」)，主要營業項目為商業大樓出租出售及投資開發，其餘合併個體之主要業務請詳附註四(三)。

二、通過財務報告之日期及程序

本合併財務報告已於民國一〇七年三月二十二日經董事會通過發佈。

三、新發布及修訂準則及解釋之適用

(一)已採用金融監督管理委員會認可之新發布及修訂後準則及解釋之影響

合併公司自民國一〇六年起全面採用經金融監督管理委員會(以下簡稱金管會)認可並於民國一〇六年生效之國際財務報導準則編製合併財務報告，相關新發布、修正及修訂之準則及解釋彙列如下：

新發布／修正／修訂準則及解釋	國際會計準則理事會發布之生效日
國際財務報導準則第10號、國際財務報導準則第12號及國際會計準則第28號之修正「投資個體：適用合併報表例外規定」	2016年1月1日
國際財務報導準則第11號之修正「取得聯合營運權益之會計處理」	2016年1月1日
國際財務報導準則第14號「管制遞延帳戶」	2016年1月1日
國際會計準則第1號之修正「揭露倡議」	2016年1月1日
國際會計準則第16號及國際會計準則第38號之修正「可接受之折舊及攤銷方法之闡釋」	2016年1月1日
國際會計準則第16號及國際會計準則第41號之修正「農業：生產性植物」	2016年1月1日
國際會計準則第19號之修正「確定福利計畫：員工提撥」	2014年7月1日
國際會計準則第27號之修正「單獨財務報表之權益法」	2016年1月1日
國際會計準則第36號之修正「非金融資產可回收金額之揭露」	2014年1月1日
國際會計準則第39號之修正「衍生工具之約務更替與避險會計之持續適用」	2014年1月1日
2010-2012及2011-2013週期之年度改善	2014年7月1日

龍邦國際興業股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

新發布／修正／修訂準則及解釋	國際會計準則 理事會發布 之生效日
2012-2014年國際財務報導年度改善	2016年1月1日
國際財務報導解釋第21號「公課」	2014年1月1日

適用上述新認可之國際財務報導準則對合併財務報告未造成重大變動。

(二)尚未採用金管會認可之國際財務報導準則之影響

依據金管會民國一〇六年七月十四日金管證審字第1060025773號令，公開發行以上公司應自民國一〇七年起全面採用經金管會認可並於民國一〇七年生效之國際財務報導準則。另合併公司依據金管會民國一〇六年十二月十二日發布之問答集，選擇提前於民國一〇七年適用國際財務報導準則第九號之修正「具有負補償之提前還款特性」。相關新發布、修正及修訂之準則及解釋彙列如下：

新發布／修正／修訂準則及解釋	國際會計準則 理事會發布 之生效日
國際財務報導準則第2號之修正「股份基礎給付交易之分類及衡量」	2018年1月1日
國際財務報導準則第4號之修正「於國際財務報導準則第4號『保險合約』下國際財務報導準則第9號『金融工具』之適用」	2018年1月1日
國際財務報導準則第9號「金融工具」	2018年1月1日
國際財務報導準則第9號之修正「具有負補償之提前還款特性」	2019年1月1日
國際財務報導準則第15號「客戶合約之收入」	2018年1月1日
國際會計準則第7號之修正「揭露倡議」	2017年1月1日
國際會計準則第12號之修正「未實現損失之遞延所得稅資產之認列」	2017年1月1日
國際會計準則第40號之修正「投資性不動產之轉列」	2018年1月1日
國際財務報導準則2014-2016週期之年度改善：	
國際財務報導準則第12號之修正	2017年1月1日
國際財務報導準則第1號之修正及國際會計準則第28號之修正	2018年1月1日
國際財務報導解釋第22號「外幣交易與預收(付)對價」	2018年1月1日

除下列項目外，適用上述新認可之國際財務報導準則將不致對合併財務報告造成重大變動。造成重大變動者之性質及影響說明如下：

1.國際財務報導準則第九號「金融工具」

該準則將取代國際會計準則第三十九號「金融工具：認列與衡量」，修正金融工具之分類與衡量、減損及避險會計。

龍邦國際興業股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

(1) 金融資產之分類及衡量

該準則包含金融資產之新分類及衡量方法，其反映管理該金融資產之經營模式及現金流量特性。該準則主要將金融資產分類為按攤銷後成本衡量、透過其他綜合損益按公允價值衡量及透過損益按公允價值衡量三類，並刪除現行準則下持有至到期日、放款及應收款及備供出售金融資產之分類。依該準則，混合合約包含之主契約若屬該準則範圍內之金融資產，則不拆分嵌入之衍生工具，而係評估整體混合金融工具之分類。另國際會計準則第三十九號對於不具活絡市場報價且公允價值因而無法可靠衡量之無報價權益工具投資（及此類工具之衍生工具）之衡量規定具有一項例外，此類金融工具係按成本衡量；國際財務報導準則第九號刪除該項例外，規定所有權益工具（及其衍生工具）應按公允價值衡量。

合併公司於民國一〇六年十二月三十一日分類為備供出售金融資產之權益工具公允價值6,162,190千元及以成本衡量之金融資產帳面金額400,582千元，係採長期持有之策略，於初始採用國際財務報導準則第九號時，合併公司將備供出售金融資產計3,667,750千元及以成本衡量之金融資產計400,582千元，分類為透過其他綜合損益按公允價值衡量，因此後續公允價值之利益及損失全數列報於其他綜合損益，不會將減損損失認列於損益，亦不會將處分該金融資產之利益及損失重分類至損益。另將持有供交易之備供出售金融資產計2,494,440千元，分類為透過損益按公允價值衡量，後續公允價值之利益及損失係認列為損益，合併公司預估上述改變可能使民國一〇七年一月一日其他權益項目及保留盈餘分別減少201,671千元及增加200,245千元，另採權益法投資公司預估上述改變可能影響其他權益項目減少1,500千元。

(2) 金融資產及合約資產之減損

該準則以前瞻性之預期信用損失模式取代現行國際會計準則第三十九號已發生減損損失模式，預期信用損失係以機率加權為基礎決定，經濟因素改變如何影響該損失需要相當的判斷。

預期信用損失模式適用於按攤銷後成本衡量、透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產(除權益工具投資外)及合約資產。

國際財務報導準則第九號下，係依下列基礎衡量金融資產之減損損失：

- 十二個月預期信用損失：金融工具於報導日後十二個月內可能違約事項所產生之預期信用損失；及
- 存續期間預期信用損失：金融工具預期存續期間所有可能違約事項產生之預期信用損失。

龍邦國際興業股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

若金融工具自原始認列後信用風險已顯著增加，則適用存續期間預期信用損失衡量減損；若未顯著增加，則適用十二個月預期信用損失衡量減損。企業若判定金融工具於報導日之信用風險低，得假設該金融資產自原始認列後信用風險未顯著增加，然而，不具重大財務組成部分之應收帳款及合約資產，係按存續期間預期信用損失方法衡量，此外，合併公司亦選擇以此方式衡量具重大財務組成部分之應收帳款和合約資產。

合併公司認為屬國際財務報導準則第九號減損模式範圍內之資產，減損損失可能會增加且變得更加波動，合併公司預估適用國際財務報導準則第九號減損規定，將不會產生重大影響。

(3)揭露

該準則包含大量之新揭露規定，尤其有關避險會計、信用風險及預期信用損失之揭露。合併公司之評估包括從現有內部流程分析資料有差異之處，及規劃對系統及內部控制進行修改以擷取所需資料。

(4)過渡處理

除下列項目外，通常係追溯適用國際財務報導準則第九號：

- 合併公司預計採用分類及衡量（包括減損）改變之豁免，無須重編以前期間之比較資訊。因採用該準則造成金融資產及金融負債帳面金額之差額，通常將調整民國一〇七年一月一日之保留盈餘及其他權益項目。
- 下列事項係以初次適用日存在之事實及情況為基礎評估：
 - 判定金融資產係以何種經營模式持有。
 - 先前指定為透過損益按公允價值衡量之金融資產及金融負債之指定及撤銷。
 - 部分非持有供交易之權益工具投資作透過其他綜合損益按公允價值衡量之指定。

2.國際財務報導準則第十五號「客戶合約之收入」

該準則將取代現行國際會計準則第十八號「收入」及國際會計準則第十一號「建造合約」以及其他收入相關的解釋，以單一分析模型按五個步驟決定企業認列收入之方法、時點及金額。

(1)銷售商品

針對塔蓮位及房地產品之銷售，現行係於商品交付予客戶時認列收入，於該時點客戶已接受該產品，且相關所有權之重大風險及報酬已移轉予客戶。於該時點認列收入，係因該時點收入及成本能可靠衡量、對價很有可能收回，且不再繼續參與對商品之管理。國際財務報導準則第十五號下，將於客戶取得對產品之控制時認列收入。

龍邦國際興業股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

針對塔位管理履約義務之提供，現行會計處理為代收代付，不列入損益計算，國際財務報導第十五號下，管理費係屬合約中塔位維護履約義務之對價，符合隨時間逐步滿足履約義務之規範，惟無法合理衡量其履約義務之完成程度，僅在已發生成本之範圍內認列收入。

合併公司初步評估認為產品所有權重大風險及報酬移轉予客戶之時點與控制移轉之時點類似，故將不會產生重大影響。

3.國際會計準則第七號之修正「揭露倡議」

修正條文規定企業應提供揭露俾使財務報表使用者能評估來自籌資活動之負債之變動，包括來自現金流量之變動及非現金之變動。

合併公司預計提供來自籌資活動之負債之期初與期末餘額間之調節，以符合上述新增規定。

4.國際會計準則第十二號之修正「未實現損失之遞延所得稅資產之認列」

修正條文闡明符合特定條件之情況下，將對未實現損失認列遞延所得稅資產，並釐清「未來課稅所得」之計算方式。

合併公司預估上述修正可能改變遞延所得稅資產之衡量，惟影響金額尚待進一步分析。

惟上述採用新公報之預估影響情形可能因將來環境或狀況改變而變更。

(三)金管會尚未認可之新發布及修訂準則及解釋

下表彙列國際會計準則理事會(以下簡稱理事會)已發布及修訂但尚未經金管會認可之準則及解釋。

新發布／修正／修訂準則及解釋	理事會發布 之生效日
國際財務報導準則第10號及國際會計準則第28號之修正「投資者與其關聯企業或合資間之資產出售或投入」	尚待理事會決定
國際財務報導準則第16號「租賃」	2019年1月1日
國際財務報導準則第17號「保險合約」	2021年1月1日
國際財務報導解釋第23號「具不確定性之所得稅處理」	2019年1月1日
國際會計準則第28號之修正「對關聯企業及合資之長期權益」	2019年1月1日
國際財務報導準則2015-2017週期之年度改善	2019年1月1日
國際會計準則第19號之修正「計畫修正、縮減或清償」	2019年1月1日

龍邦國際興業股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

對合併公司可能攸關者如下：

發布日	新發布或修訂準則	主要修訂內容
2016.1.13	國際財務報導準則第16號「租賃」	新準則將租賃之會計處理修正如下： • 承租人所簽訂符合租賃定義之所有合約均應於資產負債表認列使用權資產及租賃負債。租賃期間內租賃費用則係以使用權資產折舊金額加計租賃負債之利息攤提金額衡量。 • 出租人所簽訂符合租賃定義之合約則應分類為營業租賃及融資租賃，其會計處理與國際會計準則第17號「租賃」類似。
2017.6.7	國際財務報導解釋第23號「具不確定性之所得稅處理」	• 於評估具不確定性之租稅處理對課稅所得(損失)、課稅基礎、未使用課稅損失、未使用投資抵減及稅率之影響時，企業應假設租稅主管機關將依法審查相關金額，並且於審查時已取得所有相關資訊。 • 若企業認為租稅主管機關很有可能接受一項具不確定性之租稅處理，則應以與租稅申報時所使用之處理一致之方式決定課稅所得(損失)、課稅基礎、未使用課稅損失、未使用投資抵減及稅率；反之，若並非很有可能，則企業得以最有可能金額或期望值兩者較適用者，反映每一項具不確定性之租稅處理之影響。

合併公司現正持續評估上述準則及解釋對合併公司財務狀況與經營結果之影響，相關影響待評估完成時予以揭露。

龍邦國際興業股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

四、重大會計政策之彙總說明

本合併財務報告所採用之重大會計政策彙總說明如下。下列會計政策已一致適用於本合併財務報告之所有表達期間。

(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(以下簡稱「編製準則」)及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(以下簡稱「金管會認可之國際財務報導準則」)編製。

(二)編製基礎

1. 衡量基礎

除下列資產負債表之重要項目外，本合併財務報告係依歷史成本為基礎編製：

- (1)依公允價值衡量之透過損益按公允價值衡量金融工具；
- (2)依公允價值衡量之備供出售金融資產；
- (3)淨確定福利資產，係依退休基金資產之公允價值減除確定福利義務之現值衡量。

2. 功能性貨幣及表達貨幣

合併公司每一個體均係以各營運所處主要經濟環境之貨幣為其功能性貨幣。本合併財務報告係以本公司之功能性貨幣，新台幣表達。除另行註明者外，所有以新台幣表達之財務資訊均以新台幣千元為單位。

(三)合併基礎

1. 合併財務報告編製原則

合併財務報告之編製主體包含本公司及本公司之所控制之個體(即子公司)。

自對子公司取得控制力之日起，開始將其財務報告納入合併財務報告，直至喪失控制之日為止。合併公司間之交易、餘額及任何未實現收益與費用，於編製合併財務報告時均已消除。子公司之綜合損益總額係分別歸屬至本公司業主及非控制權益，即使非控制權益因而成為虧損餘額亦然。

子公司之財務報告業已適當調整，俾使其會計政策與合併公司所使用之會計政策一致。

合併公司對子公司所有權權益之變動，未導致喪失對子公司之控制者，係作為與業主間之權益交易處理。非控制權益之調整數與所支付或收取對價公允價值間之差額，係直接認列於權益且歸屬於本公司業主。

龍邦國際興業股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

1. 列入合併財務報告之子公司

列入本合併財務報告之子公司包含：

投資公司名稱	子公司名稱	業務性質	所持股權百分比		說明
			106.12.31	105.12.31	
本公司	保勝投資股份有限公司 (簡稱保勝投資)	對各種生產事業之投資。	100 %	100 %	本公司直接持有普通股超過50%之被投資公司
"	龍吉控股(星)私人有限公司 (簡稱龍吉控股)	土地開發投資。	96.89 %	96.89 %	"
"	龍德健康控股香港有限公司 (簡稱龍德健康)	對各種生產事業之投資	100 %	100 %	"
"	龍福興業(股)公司 (簡稱龍福)(註1)	住宅及大樓開發租售及不動產買賣。	- %	100 %	"
保勝投資	龍寶興業(股)公司 (簡稱龍寶)	殯葬設施經營業。	100 %	100 %	子公司直接持有普通股超過50%之被投資公司
"	御苑建設(股)公司 (簡稱御苑)(註2)	住宅及大樓開發租售及不動產買賣。	- %	100 %	"
龍德健康	廈門欣龍德置業有限公司 (簡稱欣龍德)	房地產開發經營、物業管理、停車場經營管理。	100 %	100 %	"

(註1)本公司為整合企業集團資源，以民國一〇六年八月十日為合併基準日，將龍福興業(股)公司與本公司進行簡易合併，本公司為存續公司並概括承受龍福興業(股)公司之各項資產及負債，因龍福興業(股)公司為本公司100%持有之子公司，此合併業以組織重組處理。

(註2)合併公司為整合企業集團資源，以民國一〇六年八月十日為合併基準日，將御苑建設(股)公司與保勝投資(股)公司進行簡易合併，存續公司為保勝投資(股)公司概括承受御苑建設(股)公司之各項資產及負債，因御苑建設(股)公司為保勝投資(股)公司100%持有之子公司，此合併業以組織重組處理。

2. 未列入合併財務報告之子公司：無。

(四) 外幣

1. 外幣交易

外幣交易依交易日之匯率換算為功能性貨幣。報導期間結束日(以下稱報導日)之外幣貨幣性項目依當日之匯率換算為功能性貨幣，其兌換損益係指期初以功能性貨幣計價之攤銷後成本，調整當期之有效利息及付款後之金額，與依外幣計價之攤銷後成本按報導日匯率換算金額間之差異。

以公允價值衡量之外幣非貨幣性項目依衡量公允價值當日之匯率重新換算為功能性貨幣，以歷史成本衡量之外幣非貨幣性項目則依交易日之匯率換算。

龍邦國際興業股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

除非貨幣性之備供出售權益工具於報導日換算所產生之外幣兌換差異認列於其他綜合損益外，其餘係認列為損益。

2. 國外營運機構

國外營運機構之資產及負債，包括收購時產生之商譽及公允價值調整，係依報導日之匯率換算為功能性貨幣；收益及費損項目係依當期平均匯率換算為功能性貨幣，所產生之兌換差額均認列為其他綜合損益。

當處分國外營運機構致喪失控制、共同控制或重大影響時，與該國外營運機構相關之累計兌換差額係全數重分類為損益。部分處分含有國外營運機構之子公司時，相關累計兌換差額係按比例重新歸屬至非控制權益。部分處分含有國外營運機構之關聯企業或合資之投資時，相關累計兌換差額則按比例重分類至損益。

對國外營運機構之貨幣性應收或應付項目，若尚無清償計畫且不可能於可預見之未來予以清償時，其所產生之外幣兌換損益視為對該國外營運機構淨投資之一部分而認列為其他綜合損益。

(五) 資產與負債區分流動與非流動之分類標準

合併公司營建部門業務有關之資產及負債，係按營業週期3~5年作為劃分流動及非流動之基準，其餘資產及負債科目劃分流動及非流動之標準如下：

符合下列條件之一之資產列為流動資產，非屬流動資產之所有其他資產則列為非流動資產：

1. 預期於其正常營業週期中實現該資產，或意圖將其出售或消耗；
2. 主要為交易目的而持有該資產；
3. 預期於報導期間後十二個月內實現該資產；或
4. 該資產為現金或約當現金，但於報導期間後至少十二個月將該資產交換或用以清償負債受到其他限制者除外。

符合下列條件之一之負債列為流動負債，非屬流動負債之所有其他負債則列為非流動負債：

1. 預期將於正常營業週期中清償該負債；
2. 主要為交易目的而持有該負債；
3. 預期將於報導期間後十二個月內到期清償該負債；或
4. 未具無條件將清償期限遞延至報導期間後至少十二個月之權利之負債。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，並不影響其分類。

(六) 現金及約當現金

現金包括庫存現金及活期存款。約當現金係指可隨時轉換成定額現金且價值變動風險甚小之短期並具高度流動性之投資。定期存款符合前述定義且持有目的係滿足短期現金承諾而非投資或其他目的者，列報於約當現金。

龍邦國際興業股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

(七)金融工具

金融資產與金融負債係於合併公司成為該金融工具合約條款之一方時認列。

1.金融資產

(1)原始認列及續後衡量

合併公司之金融資產分類為：透過損益按公允價值衡量之金融資產、備供出售金融資產及放款及應收款。

(2)透過損益按公允價值衡量之金融資產

此類金融商品包括持有供交易或指定為透過損益按公允價值衡量之金融資產。

持有供交易之金融資產係因其取得或發生之主要目的為短期內出售或再買回。持有供交易金融資產以外之金融資產，合併公司於下列情況之一，於原始認列時指定為透過損益按公允價值衡量：

- a. 消除或重大減少因採用不同基礎衡量資產或負債並認列相關之利益及損失，而產生之衡量或認列不一致。
- b. 金融資產係以公允價值基礎評估績效。
- c. 混合工具含嵌入式衍生工具。

此類金融資產於原始認列時係按公允價值衡量，交易成本於發生時認列為損益；後續評價按公允價值衡量，再衡量產生之利益或損失(包含相關股利收入及利息收入)認列為損益，並列報於營業外收入及支出項下。依交易慣例購買或出售金融資產時，採用交易日會計處理。

(3)備供出售金融資產

此類金融資產係指定為備供出售或非屬其他類別之非衍生金融資產。原始認列時係按公允價值加計直接可歸屬之交易成本衡量；續後評價按公允價值衡量，除減損損失、按有效利率法計算之利息收入、股利收入及貨幣性金融資產外幣兌換損益認列於損益外，其餘帳面金額之變動係認列為其他綜合損益，並累積於權益項下之備供出售金融資產未實現損益。於除列時，將權益項下之利益或損失累計金額重分類至損益，並列報於營業收入或成本項下。依交易慣例購買或出售金融資產時，採用交易日會計處理。

此類金融資產若屬「無活絡市場公開報價且公允價值無法可靠衡量」之權益投資，則以成本減除減損損失後之金額衡量，並列報於「以成本衡量之金融資產」

權益投資之股利收入於合併公司有權利收取股利之日認列(通常係除息日)，並列報於營業收入項下。

龍邦國際興業股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

(4)放款及應收款

放款及應收款係無活絡市場公開報價，且具固定或可決定付款金額之金融資產，包括應收款項、其他應收款及其他金融資產。原始認列時按公允價值加計直接可歸屬之交易成本衡量，續後評價採有效利率法以攤銷後成本減除減損損失衡量，惟短期應收款項之利息認列不具重大性之情況除外。依交易慣例購買或出售金融資產時，採用交易日會計處理。

利息收入係列報於營業外收入及支出項下。

(5)金融資產減損

非透過損益按公允價值衡量之金融資產，於每個報導日評估減損。當有客觀證據顯示，因金融資產原始認列後發生之單一或多項事件，致使該資產之估計未來現金流量受損失者，該金融資產即已發生減損。

金融資產減損之客觀證據包括發行人或債務人之重大財務困難、違約(如利息或本金支付之延滯或不償付)、債務人將進入破產或其他財務重整之可能性大增，及由於財務困難而使該金融資產之活絡市場消失等。此外，備供出售權益投資之公允價值大幅或持久性下跌至低於其成本時，亦屬客觀之減損證據。

針對應收帳款個別評估未有減損後，另再以群組基礎評估減損。應收款組合之客觀減損證據可能包含本公司過去收款經驗、該群組超過平均授信期間之延遲付款增加情況，以及與應收款拖欠有關之全國性或區域性經濟情勢變化。

以攤銷後成本衡量之金融資產，認列之減損損失金額係該資產之帳面金額與估計未來現金流量按該金融資產原始有效利率折現之現值間之差額。

以成本衡量之金融資產，認列之減損損失金額係該資產之帳面金額與估計未來現金流量按該金融資產之相似資產市場報酬率折現之現值間之差額。該減損損失於後續期間不得迴轉。

所有金融資產之減損損失係直接自金融資產之帳面金額中扣除，惟應收帳款係藉由備抵帳戶調降其帳面金額。當判斷應收帳款無法收回時，係沖銷備抵帳戶。原先已沖銷而後續收回之款項則貸記備抵帳戶。備抵帳戶帳面金額之變動認列於損益。

當備供出售金融資產發生減損時，原先已認列於其他綜合損益之累計利益與損失金額將重分類為損益。

當金融資產以攤銷後成本衡量時，若後續期間減損損失金額減少，且該減少客觀地連結至認列減損後發生之事項，則先前認列之減損損失予以迴轉認列於損益，惟該投資於減損迴轉日之帳面金額不得大於若未認列減損情況下應有之攤銷後成本。

龍邦國際興業股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

備供出售權益工具原先認列於損益之減損損失不得迴轉並認列為損益。任何認列減損損失後之公允價值回升金額係認列於其他綜合損益，並累積於其他權益項目之項下。備供出售債務工具之公允價值回升金額若能客觀地連結至減損損失認列於損益後發生之事項，則予以迴轉並認列為損益。

應收帳款之呆帳損失及迴升係列報於管理費用。應收帳款以外金融資產之減損損失及迴升係列報於營業外收入及支出項下。

(6)金融資產之除列

合併公司僅於對來自該資產現金流量之合約權利終止，或已移轉金融資產且該資產所有權幾乎所有之風險及報酬已移轉予其他企業時，始將金融資產除列。

除列單一金融資產之整體時，其帳面金額與已收取或可收取對價總額加計認列於其他綜合損益並累計於「其他權益－備供出售金融資產未實現損益」之金額間之差額係認列為損益，並列報於營業收入或成本項下。

當非除列單一金融資產之整體時，合併公司以移轉日各部分之相對公允價值為基礎，將該金融資產之原帳面金額分攤至因持續參與而持續認列之部分及除列之部分。分攤予除列部分之帳面金額與因除列部分所收取之對價加計已認列於其他綜合損益之任何累計利益或損失中分攤予除列部分之總和間之差額係認列為損益，並列報於營業收入或成本項下。已認列於其他綜合損益之累計利益或損失，係依其相對公允價值分攤予持續認列部分與除列部分。

2.金融負債及權益工具

(1)負債或權益之分類

合併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。

權益工具係指表彰合併公司於資產減除其所有負債後剩餘權益之任何合約。合併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。

與金融負債相關之利息及損失或利益係認列為損益，並列報於營業外收入及支出項下。

金融負債於轉換時重分類為權益，其轉換不產生損益。

(2)其他金融負債

金融負債非屬持有供交易且未指定為透過損益按公允價值衡量者(包括長短期借款、應付帳款、其他應付款及存入保證金)，原始認列時係按公允價值加計直接可歸屬之交易成本衡量；續後評價採有效利率法以攤銷後成本衡量。未資本化為資產成本之利息費用係認列於損益，並列報於營業外收入及支出項下。

(3)金融負債之除列

合併公司係於合約義務已履行、取消或到期時，除列金融負債。

龍邦國際興業股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

除列金融負債時，其帳面金額與所支付或應支付對價總額(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，並列報於營業外收入及支出項下。

(4)金融資產及負債之互抵

金融資產及金融負債僅於本公司有法定權利進行互抵及有意圖以淨額交割或同時變現資產及清償負債時，方予以互抵並以淨額表達於資產負債表。

(八)存 貨

存貨之原始成本為使存貨達到可供銷售或可供建造之狀態及地點所發生之必要支出。在建塔位包括土地及工程成本，俟完工後，按靈骨塔位之塔位容積就永久使用權已移轉客戶部分，轉列當期營業成本，其餘部分轉列待售靈骨塔位。續後，以成本與淨變現價值孰低衡量，當存貨成本高於淨變現價值時，應將成本沖減至淨變現價值，沖減金額應於發生當期認列為銷貨成本。淨變現價值之釐定方法如下：

- 1.營建用地：淨變現價值係為重置成本或估計售價(根據當時市場情況)減去估計銷售費用為計算基礎。
- 2.在建房地：淨變現價值為估計售價(根據當時市場情況)減去至完工尚需投入之成本及銷售費用為計算基礎。
- 3.待售房地及靈骨塔位：淨變現價值為估計售價(根據當時市場情況)減去估計銷售費用為計算基礎。

(九)投資關聯企業

關聯企業係指合併公司對其財務及營運政策具有重大影響，但非控制或聯合控制者。

合併公司對於關聯企業之權益採用權益法處理。權益法下，原始取得時係依成本認列，投資成本包含交易之成本。投資關聯企業之帳面金額包括原始投資時所辨認之商譽，減除任何累計減損損失。

合併財務報告包括自具有重大影響之日起至喪失重大影響之日止，於進行與合併公司會計政策一致性之調整後，合併公司依權益比例認列各該投資關聯企業之損益及其他綜合損益之金額。當關聯企業發生非損益及其他綜合損益之權益變動且不影響合併公司對其之持股比例時，合併公司將歸屬於合併公司可享有關聯企業份額下之權益變動按持股比例認列為資本公積。

合併公司與關聯企業間之交易所產生之未實現利益，已在合併公司對該被投資公司之權益範圍內予以消除。未實現損失之消除方法與未實現利益相同，但僅限於未有減損證據之情況下所產生。

當合併公司依比例應認列關聯企業之損失份額等於或超過其在關聯企業之權益時，即停止認列其損失，而僅於發生法定義務、推定義務或已代該被投資公司支付款項之範圍內，認列額外之損失及相關負債。

龍邦國際興業股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

(十)投資性不動產

投資性不動產係指持有供賺取租金或資產增值或二者兼具，而非供正常營業出售、用於生產、提供商品或勞務或作為行政管理目的之不動產。投資性不動產原始認列時以成本衡量，後續衡量亦按成本模式處理，於原始認列後以可折舊金額計算提列折舊費用，其折舊方法、耐用年限及殘值比照不動產、廠房及設備規定。成本包含可直接歸屬於取得投資性不動產之費用，自建之投資性不動產成本包含原料及直接人工、為使投資性不動產達到可使用狀態之任何可直接歸屬之其他成本及借款資本化成本。

當投資性不動產用途變更而重分類為不動產、廠房及設備時，以變更用途時之帳面金額予以重分類。

(十一)不動產、廠房及設備

1.認列與衡量

不動產、廠房及設備之認列及衡量係採成本模式，依成本減除累計折舊與累計減損後之金額衡量。成本包含可直接歸屬於取得資產之支出。自建資產成本包含原料及直接人工、任何其他使資產達預計用途之可使用狀態的直接可歸屬成本、拆卸與移除該項目及復原所在地點之成本，以及符合要件資產資本化之借款成本。此外，成本亦包含因外幣計價之不動產、廠房及設備採購，屬現金流量避險有效而自權益轉入之部分，為整合相關設備功能而購入之軟體亦資本化為該設備之一部分。

當不動產、廠房及設備包含不同組成部分，且相對於該項目之總成本若屬重大而採用不同之折舊率或折舊方法較為合宜時，則視為不動產、廠房及設備之單獨項目(主要組成部分)處理。

不動產、廠房及設備之處分損益，係由不動產、廠房及設備之帳面金額與處分價款之差額決定，並以淨額認列於損益項下。

2.後續成本

若不動產、廠房及設備項目後續支出所預期產生之未來經濟效益很有可能流入合併公司，且其金額能可靠衡量，則該支出認列為該項目帳面金額之一部分，被重置部分之帳面金額則予以除列。不動產、廠房及設備之日常維修成本於發生時認列為損益。

3.折 舊

折舊係依資產成本減除殘值後按估計耐用年限採直線法計算，並依資產之各別重大組成部分評估，若一組成部分之耐用年限不同於資產之其他部分，則此組成部分應單獨提列折舊。折舊之提列認列為損益。

租賃資產之折舊若可合理確認合併公司將於租賃期間屆滿時取得所有權，則依其耐用年限提列；其餘租賃資產係依租賃期間及其耐用年限兩者較短者提列。

土地無須提列折舊。

龍邦國際興業股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

當期及比較期間之估計耐用年限如下：

(1)房屋及建築物：3~55年

房屋、建築物之重大組成項目及其耐用年限如下：

<u>組成項目</u>	<u>耐用年限</u>
房屋及建築：	
主建物	55年
裝修工程	3~38年

(2)電腦設備：2~6年

(3)其他資產：1~8年

折舊方法、耐用年限及殘值係於每個財務年度結束日加以檢視，若預期值與先前之估計不同時，於必要時適當調整，該變動按會計估計變動規定處理。

4.重分類至投資性不動產

當供自用之不動產變更用途為投資性不動產時，該項不動產應以變更用途時之帳面金額重分類為投資性不動產。

(十二)租賃

1.出租人

融資租賃下所持有之資產，以租賃投資淨額之金額表達為應收租賃款。因協商與安排營業租賃所產生之原始直接成本，包含於租賃投資淨額內。租賃投資淨額係以能反映在各期間有固定報酬率之型態，於租賃期間分攤認列為融資收益。

營業租賃之租賃收益按直線基礎於租賃期間認列為收益。因協商與安排營業租賃所產生之原始直接成本，加計至租賃資產之帳面金額，並按直線基礎於租賃期間認列為費用。為達成租賃安排而提供予承租人之誘因總利益於租賃期間內以直線法認列為租金收入之減少。

或有租賃給付於租賃調整確定時，認列為當期收入。

2.承租人

依租賃條件，當合併公司承擔租賃資產所有權之幾乎所有風險與報酬時，分類為融資租賃。原始認列時，該租賃資產依公允價值及最低租賃給付現值孰低衡量，續後，則依該資產相關之會計政策處理。

融資租賃之最低租賃給付依比例分攤於財務成本及降低尚未支付之負債。財務成本則依負債餘額按固定之期間利率分攤於各租賃期間。

其他租賃係屬營業租賃，該等租賃資產未認列於合併公司之資產負債表。

營業租賃之租金給付(不包括保險及維護等服務成本)依直線基礎於租賃期間認列為費用。由出租人提供為達成租賃安排之誘因總利益於租賃期間內以直線法認列為租金支出之減少。

或有租賃給付於租賃調整確定時，認列為當期費用。

龍邦國際興業股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

(十三)無形資產

1.其他無形資產

合併公司所購入之電腦軟體原始認列時以成本衡量。續後依減除累計攤銷及累計減損損失後之金額作為帳面價值。

攤銷時以原始取得成本為可攤銷金額，並於已達可供使用狀態開始時，於耐用年限期間以直線法攤銷。合併公司所購入之電腦軟體其耐用年限為1~5年。

每年至少於財務年度報導日時檢視電腦軟體之殘值、攤銷期間及攤銷方法，若有變動，視為會計估計變動。

(十四)非金融資產減損

針對存貨、遞延所得稅資產、員工福利產生之資產、以公允價值衡量之投資性不動產以外之非金融資產，合併公司於每一報導日評估是否發生減損，並就有減損跡象之資產估計其可回收金額。若無法估計個別資產之可回收金額，則合併公司估計該項資產所屬現金產生單位之可回收金額以評估減損。

針對商譽、非確定耐用年限無形資產及尚未可供使用之無形資產，無論是否有減損跡象，每年定期進行減損測試。

可回收金額為個別資產或現金產生單位之公允價值減處分成本與其使用價值孰高者。於評估使用價值時，估計未來現金流量係以稅前折現率折算至現值，該折現率應反映現時市場對貨幣時間價值及對該資產或現金產生單位特定風險之評估。

個別資產或現金產生單位之可回收金額若低於帳面金額，則將該個別資產或現金產生單位之帳面金額調整減少至可回收金額，並認列減損損失。減損損失係立即認列於當期損益。

為減損測試之目的，企業合併取得之商譽應分攤至合併公司預期可自合併綜效受益之各現金產生單位(或現金產生單位群組)。若現金產生單位之可回收金額低於其帳面金額，所認列之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。已認列之商譽減損損失，不得於後續期間迴轉。

合併公司於每一報導期間結束日重新評估是否有跡象顯示，商譽以外之非金融資產於以前年度所認列之減損損失可能已不存在或減少。若用以決定可回收金額之估計有任何改變，則迴轉減損損失，以增加個別資產或現金產生單位之帳面金額至其可回收金額，惟不超過若以前年度該個別資產或現金產生單位未認列減損損失之情況下，減除應提列折舊或攤銷後之帳面金額。

龍邦國際興業股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

(十五)庫藏股票

合併公司收回已發行之股票，依買回時所支付之對價(包括可直接歸屬成本)，以稅後淨額認列為「庫藏股票」，作為權益之減項。處分庫藏股票之處分價格高於帳面金額，其差額列為「資本公積－庫藏股票交易」；處分價格低於帳面金額，其差額則沖抵同種類庫藏股票之交易所產生之資本公積，如有不足，則借記保留盈餘。庫藏股票之帳面金額採加權平均並依收回原因分別計算。

庫藏股票註銷時，按股權比例借記「資本公積－股票發行溢價與股本」，其帳面金額如高於面值與股票發行溢價之合計數時，其差額則沖抵同種類庫藏股票所產生之資本公積，如有不足，則沖抵保留盈餘；其帳面金額低於面值與股票發行溢價之合計數者，則貸記同種類庫藏股票交易所產生之資本公積。

子公司持有本公司之股票，視同本公司收回已發行之股票處理。

(十六)收入認列

1.商品(房地及靈骨塔位)銷售

銷售房地及靈骨塔位所產生之收入，係考量退回及商業折扣後，按已收或應收對價之公允價值衡量。收入係俟具說服力之證據存在(通常為已簽訂銷售協議)、所有權之重大風險及報酬已移轉予買方、價款很有可能收回、相關成本與可能之商品退回能可靠估計、不持續參與商品之管理及收入金額能可靠衡量時加以認列。若折扣很有可能發生且金額能可靠衡量時，則於銷售認列時予以認列作為收入之減項。

風險及報酬移轉之時點係視銷售合約個別條款而定。銷售房地收入於房地所有權之重大風險及回報轉移買家時，即相關建築工程完成及房地所有權已移轉或房地已交付買家，且合理確定可收回有關應收款項之時確認；銷售靈骨塔位及蓮位收入則依塔位之永久使用權移轉買家並收足價款時確認。

舉辦法會頌經等服務所收取之款項，於服務提供時轉列營業收入。

2.租金收入

租金收益及出租靈骨塔及蓮位於租賃期間按直線法認列收入。

3.股利收入

請詳附註六(十八)說明。

(十七)員工福利

1.確定提撥計畫

確定提撥退休金計畫之提撥義務係於員工提供勞務期間內認列為損益項下之員工福利費用。

龍邦國際興業股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

2.確定福利計畫

非屬確定提撥計畫之退職福利計畫為確定福利計畫。合併公司在確定福利退休金計畫下之淨義務係分別針對各項福利計畫以員工當期或過去服務所賺得之未來福利金額折算為現值計算。任何計畫資產的公允價值均予以減除。折現率係以到期日與合併公司淨義務期限接近，且計價幣別與預期支付福利金相同之高品質公司債或政府公債之市場殖利率於財務報導日之利率為主。

企業淨義務每年由合格精算師以預計單位福利法精算。當計算結果對合併公司有利時，認列資產係以未來得以從該計畫退還之資金或減少未來對該計畫之提撥等方式所可獲得經濟效益現值之總額為限。計算經濟效益現值時應考量任何適用於合併公司任何計畫之最低資金提撥需求。一項效益若能在計畫期間內或計畫負債清償時實現，對合併公司而言，即具有經濟效益。

當計畫內容之福利改善，因員工過去服務使福利增加之部分，相關費用立即認列為損益。

淨確定福利負債(資產)之再衡量數包含(1)精算損益；(2)計畫資產報酬，但不包括包含於淨確定福利負債(資產)淨利息之金額；及(3)資產上限影響數之任何變動，但不包括包含於淨確定福利負債(資產)淨利息之金額。淨確定福利負債(資產)再衡量數認列於其他綜合損益項目下。惟合併公司得選擇將該等已認列於其他綜合損益項目下之金額轉入保留盈餘或其他權益，若採用轉入其他權益者，後續期間不得重分類至損益或轉入保留盈餘，應於未來期間一致採用。合併公司將確定福利計畫之再衡量數認列於保留盈餘。

合併公司於縮減或清償發生時，認列確定福利計畫之縮減或清償損益。縮減或清償損益包括任何計畫資產公允價值之變動及確定福利義務現值之變動。

3.短期員工福利

短期員工福利義務係以未折現之基礎衡量，且於提供相關服務時認列為費用。

有關短期現金紅利或分紅計畫下預期支付之金額，若係因員工過去提供服務而使合併公司負有現時之法定或推定支付義務，且該義務能可靠估計時，將該金額認列為負債。

(十八)所得稅

所得稅費用包括當期及遞延所得稅。除與企業合併、直接認列於權益或其他綜合損益之項目相關者外，當期所得稅及遞延所得稅應認列於損益。

當期所得稅包括當年度課稅所得(損失)按報導日之法定稅率或實質性立法稅率計算之預計應付所得稅或應收退稅款，及任何對以前年度應付所得稅之調整。

龍邦國際興業股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

遞延所得稅係就資產及負債於財務報導目的之帳面金額與其課稅基礎之暫時性差異予以衡量認列。下列情況產生之暫時性差異不予認列遞延所得稅：

- 1.非屬企業合併之交易原始認列之資產或負債，且於交易當時不影響會計利潤及課稅所得（損失）者。
- 2.因投資子公司及合資權益所產生，且很有可能於可預見之未來不會迴轉者。
- 3.商譽之原始認列。

遞延所得稅係以預期資產實現或負債清償當期之稅率衡量，並以報導日之法定稅率或實質性立法稅率為基礎。

合併公司僅於同時符合下列條件時，始將遞延所得稅資產及遞延所得稅負債互抵：

- 1.有法定執行權將當期所得稅資產及當期所得稅負債互抵；且
- 2.遞延所得稅資產及遞延所得稅負債與下列由同一稅捐機關課徵所得稅之納稅主體之一有關；
 - (1)同一納稅主體；或
 - (2)不同納稅主體，惟各主體意圖在重大金額之遞延所得稅資產預期回收及遞延所得稅負債預期清償之每一未來期間，將當期所得稅負債及資產以淨額基礎清償，或同時實現資產及清償負債。

對於未使用之課稅損失及未使用所得稅抵減遞轉後期，與可減除暫時性差異，在很有可能有未來課稅所得可供使用之範圍內，認列為遞延所得稅資產。並於每一報導日予以重評估，就相關所得稅利益非屬很有可能實現之範圍內予以調減。

(十九)每股盈餘

合併公司列示歸屬於本公司普通股權益持有人之基本及稀釋每股盈餘。合併公司基本每股盈餘係以歸屬於本公司普通股權益持有人之損益，除以當期加權平均流通在外普通股股數計算之。稀釋每股盈餘則係將歸屬於本公司普通股權益持有人之損益及加權平均流通在外普通股股數，分別調整所有潛在稀釋普通股之影響後計算之。

(二十)部門資訊

營運部門係合併公司之組成部分，從事可能賺得收入並發生費用(包括與合併公司內其他組成部分間交易相關之收入及費用)之經營活動。所有營運部門之營運結果均定期由合併公司主要營運決策者複核，以制定分配資源予該部門之決策並評量其績效。各營運部門均具單獨之財務資訊。

五、重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源

管理階層依編製準則及金管會認可之國際財務報導準則編製本合併財務報告時，必須作出判斷、估計及假設，其將對會計政策之採用及資產、負債、收益及費用之報導金額有所影響。實際結果可能與估計存有差異。

龍邦國際興業股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

管理階層持續檢視估計及基本假設，會計估計變動於變動期間及受影響之未來期間予以認列。

會計政策涉及重大判斷，且對本合併財務報告已認列金額有重大影響之資訊：無。

對於假設及估計之不確定性中，存有重大風險將於次一年度造成重大調整之相關資訊：無。

六、重要會計項目之說明

(一)現金及約當現金

	106.12.31	105.12.31
現金	\$ 528	275
支票存款	5	473
活期存款	2,581,734	304,752
期貨超額保證金	20,635	-
現金流量表所列之現金及約當現金	<u>\$ 2,602,902</u>	<u>305,500</u>

合併公司金融資產及負債利率風險及敏感度分析請詳附註六(廿三)。

(二)金融資產

合併公司持有之各類金融商品明細如下：

	106.12.31	105.12.31
1.透過損益按公允價值衡量之金融資產：		
指定透過損益按公允價值衡量之金融資產：		
可轉換公司債	\$ <u>3,027</u>	<u>-</u>
2.備供出售金融資產：		
國內上市(櫃)股票	\$ 6,118,555	9,721,073
受益憑證	43,635	15,120
	<u>\$ 6,162,190</u>	<u>9,736,193</u>

如報導日權益證券價格變動(二期分析係採用相同基礎，且假設其他變動因素不變)，對綜合損益項目之影響如下：

	106年度		105年度	
	其他綜合損益 稅後淨額	稅後損益	其他綜合損益 稅後淨額	稅後損益
上漲0.5%	\$ <u>30,593</u>	<u>13</u>	<u>48,681</u>	<u>-</u>
下跌0.5%	\$ <u>(30,593)</u>	<u>(13)</u>	<u>(48,681)</u>	<u>-</u>

3.以成本衡量之金融資產：

	106.12.31	105.12.31
國內非上(市)櫃普通股	\$ <u>400,582</u>	<u>446,980</u>

龍邦國際興業股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

4.處分投資損益請詳附註六(十八)。

5.合併公司所持有之上述以成本衡量之金融資產，於報導日係按成本減除減損衡量，因其公允價值合理估計數之區間重大且無法合理評估各種估計數之機率，致合併公司管理階層認為其公允價值無法可靠衡量。

6.合併公司衍生性金融商品資訊請參見附註六(三)。

7.民國一〇六年十二月三十一日與一〇五年十二月三十一日，合併公司之金融資產已作為長期借款及融資額度擔保之明細，請詳附註八。

(三)衍生性金融商品

1.結構型商品

名目本金或合約金額：合併公司從事結構型商品交易，以將固定收益商品與買權或賣權結合，區分為股權連結型及保本型，於契約成交日向交易相對人收取價金，到期報酬將隨著連結標的物到期之上漲或下跌程度而異，其報酬型態為交易本金加減選擇權到期履約價值，其所連結標的均為受原行政院金融監督管理委員會證券期貨局規範之貨幣及金融市場工具。截至民國一〇六年十二月三十一日，從事組合式商品交易之名目本金零元，從事轉換公司債交易之名目本金3,000千元。

2.衍生工具於財務報告上之表達

(1)合併公司因從事轉換公司債資產交易及結構型商品交易，於資產負債表之表達，列示於透過損益按公允價值衡量之金融資產一流動項下之指定透過損益按公允資產衡量之金融資產，其明細請參閱附註六(二)。

(2)合併公司因從事衍生性金融商品交易等所產生之損益，請參閱附註六(十八)。

(四)應收款項

	106.12.31	105.12.31
應收票據	\$ 233	7,956
應收帳款	86	523
應收出售證券價款	54,805	50,546
其他應收款	224	415,917
減：備抵呆帳	(165)	(165)
	<u>\$ 55,183</u>	<u>474,777</u>

合併公司於民國一〇五年十一月四日經董事會決議通過擬終止廈門專科醫院投資案，並已於民國一〇五年十一月二十八日向廈門市國土資源與房產管理局申請退還已支付之土地存出保證金，並於民國一〇六年三月七日接獲該局同意合併公司退地申請並解除合同之覆函；故於民國一〇五年將原帳列其他非流動資產之長期預付租金一土地使用權389,341千元(美金12,861千元)，重分類至其他應收款，於民國一〇六年十月已收回該款項。

合併公司皆無已逾期但未減損之應收票據、應收帳款及其他應收款金額。

龍邦國際興業股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

合併公司民國一〇六年度及一〇五年度之應收票據、應收帳款及其他應收款備抵呆帳變動如下：

	個別評估 之減損損失
106年12月31日餘額(即1月1日餘額)	\$ <u>165</u>
105年12月31日餘額(即1月1日餘額)	\$ <u>165</u>

(五)存貨

	106.12.31	105.12.31
營建用地	\$ 811,795	299,070
在建房地及塔位	334,044	381,973
待售房地及塔蓮位	176,766	78,693
減：備抵跌價損失	(4,767)	(5,075)
	<u>\$ 1,317,838</u>	<u>754,661</u>

1.備抵存貨跌價損失

	106年度	105年度
1月1日餘額	\$ 5,075	5,691
認列之減損迴升利益	(308)	(616)
12月31餘額	<u>\$ 4,767</u>	<u>5,075</u>

2.子公司以董事長之名義持有南投市新尾嶺段之土地，該土地並設定抵押予子公司。

3.本公司於民國一〇六年五月十一日及一〇五年十一月二十三日經董事會決議，向其他關係人分別取得位於台中市北屯大豐段之房地及台北市西園路之房地分別共計513,000千元及258,070千元供未來開發使用，並分別已於民國一〇六年七月三日及一〇五年十二月七日完成全部過戶程序。請詳附註七(二)。

4.民國一〇六年及一〇五年十二月三十一日止，合併公司存貨均未有提供作質押擔保之情形。

(六)採用權益法之投資

合併公司於報導日採用權益法之投資列示如下：

	106.12.31	105.12.31
關聯企業：		
瑞助營造(股)公司	\$ 521,819	513,236
廈門國貿金融中心開發有限公司	1,310,754	800,503
	<u>\$ 1,832,573</u>	<u>1,313,739</u>

龍邦國際興業股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

1. 關聯企業

對合併公司具重大性之關聯企業，其相關資訊如下：

關聯企業 名 稱	與本公司間 關係之性質	公司註冊之 國 家	所有權權益及表決權之比例	
			106.12.31	105.12.31
瑞助營造(股)公司	營造工程	台灣	43.60 %	43.60 %
廈門國貿金融開發 有限公司	不動產開發、經營和 管理	中國大陸	30.00 %	30.00 %

對合併公司具重大性之關聯企業其彙總性財務資訊如下，該等財務資訊已調整各關聯企業之國際財務報導準則合併財務報表中所包含之金額，以反映合併公司於取得關聯企業股權時所作之公允價值調整及就會計政策差異所作之調整：

(1) 瑞助營造股份有限公司之彙總性財務資訊

	106.12.31	105.12.31
流動資產	\$ 5,126,536	5,111,409
非流動資產	293,925	471,299
流動負債	3,609,740	3,932,923
非流動負債	586,433	475,297
淨 資 產	<u>\$ 1,224,288</u>	<u>1,174,488</u>
歸屬於被投資公司業主之淨資產	<u>\$ 1,224,288</u>	<u>1,178,309</u>
	106年度	105年度
營業收入	<u>\$ 6,927,111</u>	<u>8,286,567</u>
繼續營業單位本期淨利	156,239	155,738
其他綜合損益	(42,583)	(137,340)
綜合損益總額	<u>\$ 113,656</u>	<u>18,398</u>
歸屬於非控制權益之綜合損益總額	<u>\$ -</u>	<u>-</u>
歸屬於被投資公司業主之綜合損益總額	<u>\$ 113,656</u>	<u>22,219</u>
	106年度	105年度
期初合併公司對關聯企業淨資產所享份額	\$ 513,236	416,236
本期歸屬於合併公司之綜合損益總額	47,878	10,212
本期增加投資	-	95,789
本期自關聯企業所收取之股利	(27,835)	(9,381)
期末合併公司對關聯企業淨資產所享份額	533,279	512,856
加：順流銷貨交易已實現銷貨利益沖銷	57	380
減：順流銷貨交易未實現銷貨利益沖銷	(11,517)	-
合併公司對關聯企業權益之期末帳面金額	<u>\$ 521,819</u>	<u>513,236</u>

龍邦國際興業股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

(2)廈門國貿金融開發有限公司之彙總性財務資訊

	106.12.31	105.12.31
流動資產	\$ 1,284,524	10,368,616
非流動資產	5,973,650	6,033
流動負債	735,124	4,554,561
非流動負債	2,153,870	3,151,744
淨資產	<u>\$ 4,369,180</u>	<u>2,668,344</u>
歸屬於被投資公司業主之淨資產	<u>\$ 4,369,180</u>	<u>2,668,344</u>
	106年度	105年度
營業收入	<u>\$ 6,339,229</u>	<u>-</u>
繼續營業單位本期淨利(淨損)	1,707,005	(40,584)
其他綜合損益	(6,169)	(217,800)
綜合損益總額	<u>\$ 1,700,836</u>	<u>(258,384)</u>
歸屬於非控制權益之綜合損益總額	<u>\$ -</u>	<u>-</u>
歸屬於被投資公司業主之綜合損益總額	<u>\$ 1,700,836</u>	<u>(258,384)</u>
	106年度	105年度
期初合併公司對關聯企業淨資產所享份額	\$ 800,503	878,018
本期歸屬於合併公司之綜合損益總額	510,251	(77,515)
期末合併公司對關聯企業淨資產所享份額	1,310,754	800,503
合併公司對關聯企業權益之期末帳面金額	<u>\$ 1,310,754</u>	<u>800,503</u>

2.擔保

民國一〇六年及一〇五年十二月三十一日，合併公司之採用權益法之投資均未有提供作質押擔保之情形。

(七)不動產、廠房及設備

合併公司不動產及設備之成本、折舊及減損損失變動明細如下：

	土 地	房屋及建築	其 他	總 計
成本或認定成本：				
民國106年1月1日餘額	\$ 27,601	15,883	172,371	215,855
增 添	-	-	1,846	1,846
處 分	-	-	(161,552)	(161,552)
匯率變動之影響數	(343)	-	(162)	(505)
民國106年12月31日餘額	<u>\$ 27,258</u>	<u>15,883</u>	<u>12,503</u>	<u>55,644</u>

龍邦國際興業股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

	土 地	房屋及建築	其 他	總 計
民國105年1月1日餘額	\$ 49,379	31,664	177,671	258,714
增 添	-	-	6,567	6,567
處 分	-	-	(11,043)	(11,043)
轉出至投資性不動產	(18,436)	(15,781)	-	(34,217)
匯率變動之影響數	(3,342)	-	(824)	(4,166)
民國105年12月31日餘額	<u>\$ 27,601</u>	<u>15,883</u>	<u>172,371</u>	<u>215,855</u>
折舊及減損損失：				
民國106年1月1日餘額	\$ 3,815	6,702	162,556	173,073
提列折舊	-	238	3,270	3,508
處 分	-	-	(159,826)	(159,826)
匯率變動之影響	-	-	(84)	(84)
民國106年12月31日餘額	<u>\$ 3,815</u>	<u>6,940</u>	<u>5,916</u>	<u>16,671</u>
民國105年1月1日餘額	\$ 3,815	13,060	135,335	152,210
提列折舊	-	436	29,915	30,351
轉出至投資性不動產	-	(6,794)	-	(6,794)
處 分	-	-	(2,508)	(2,508)
匯率變動之影響	-	-	(186)	(186)
民國105年12月31日餘額	<u>\$ 3,815</u>	<u>6,702</u>	<u>162,556</u>	<u>173,073</u>
帳面價值：				
民國106年12月31日	<u>\$ 23,443</u>	<u>8,943</u>	<u>6,587</u>	<u>38,973</u>
民國105年1月1日	<u>\$ 45,564</u>	<u>18,604</u>	<u>42,336</u>	<u>106,504</u>
民國105年12月31日	<u>\$ 23,786</u>	<u>9,181</u>	<u>9,815</u>	<u>42,782</u>

民國一〇六年及一〇五年十二月三十一日，合併公司部分之不動產、廠房及設備提供銀行借款作質押擔保之情形，請詳附註八之說明。

(八)投資性不動產

	土地及改良物	房屋及建築	總 計
成本或認定成本：			
民國106年1月1日餘額	\$ 368,302	400,284	768,586
增 添	19,440	15,795	35,235
處 分	(39,343)	(44,981)	(84,324)
民國106年12月31日餘額	<u>\$ 348,399</u>	<u>371,098</u>	<u>719,497</u>

龍邦國際興業股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

	土地及改良物	房屋及建築	總 計
民國105年1月1日餘額	\$ 349,866	383,370	733,236
增 添	-	1,133	1,133
自不動產、廠房及設備轉入	18,436	15,781	34,217
民國105年12月31日餘額	<u>\$ 368,302</u>	<u>400,284</u>	<u>768,586</u>
折舊及減損損失：			
民國106年1月1日餘額	\$ 85,491	189,680	275,171
提列折舊	-	7,678	7,678
處 分	-	(20,921)	(20,921)
民國106年12月31日餘額	<u>\$ 85,491</u>	<u>176,437</u>	<u>261,928</u>
民國105年1月1日餘額	\$ 85,491	175,859	261,350
提列折舊	-	7,027	7,027
自不動產、廠房及設備轉入	-	6,794	6,794
民國105年12月31日餘額	<u>\$ 85,491</u>	<u>189,680</u>	<u>275,171</u>
帳面金額：			
民國106年12月31日	<u>\$ 262,908</u>	<u>194,661</u>	<u>457,569</u>
民國105年1月1日	<u>\$ 264,375</u>	<u>207,511</u>	<u>471,886</u>
民國105年12月31日	<u>\$ 282,811</u>	<u>210,604</u>	<u>493,415</u>
公允價值：			
民國106年12月31日		\$ <u>632,381</u>	
民國105年12月31日		\$ <u>685,581</u>	

投資性不動產包含數個出租予他人之商用不動產。每一租賃合約均包括原始不可取消之租期約1年至5年，其後續租期則與承租人協商，且未收取或有租金。

投資性不動產之公允價值係以獨立評價人員（具備經認可之相關專業資格，並對所評價之投資性不動產之區位及類型於近期內有相關經驗）之評價為基礎。其公允價值評價技術所使用之輸入值係屬第三等級，該公允價值之評價以市場價值進行。

處分損益請詳附註六(二十)及七。

民國一〇六年及一〇五年十二月三十一日，合併公司部份之投資性不動產提供銀行借款作質押擔保，請詳附註八之說明。

龍邦國際興業股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

(九)短期借款

合併公司短期借款之明細如下：

	106.12.31	105.12.31
擔保銀行借款	\$ 420,000	2,040,000
尚未使用額度	\$ 1,032,750	226,000
利率區間	1.66%~1.82%	1.66%~1.95%

1.合併公司依授信合約應維持各項財務條件，經檢視並無違反之情事。

2.合併公司以資產設定抵押供銀行借款之擔保情形請詳附註八。

(十)應付短期票券

合併公司應付短期票券之明細如下：

106.12.31			
	保證或承兌機構	利率區間	金 額
應付商業本票	遠東銀行	1.388%	\$ 300,000
	王道銀行	1.538%	400,000
			700,000
減：應付短期票券折價			(127)
合 計			\$ 699,873

105.12.31			
	保證或承兌機構	利率區間	金 額
應付商業本票	王道銀行	1.595%	\$ 50,000
	遠東銀行	1.638%	600,000
			650,000
減：應付短期票券折價			(942)
合 計			\$ 649,058

合併公司以資產設定抵押供銀行借款之擔保情形請詳附註八。

(十一)長期借款

合併公司長期借款之明細如下：

105.12.31				
	幣別	利率區間	到期年度	金額
無擔保銀行借款	NTD	1.707%~1.916%	107~110年	\$ 1,828,756
應付商業本票		0.65%~0.72%	110年	450,000
減：一年內到期部分				(238,000)
減：商業本票折價				(375)
合 計				\$ 2,040,381
尚未使用額度				\$ 490,000

龍邦國際興業股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

1.本公司於民國一〇五年七月二十八日與彰化商業銀行等八家聯貸銀行簽約洽借額度新台幣2,350,000千元之聯貸案，借款期間五年。本公司業已於民國一〇六年九月提前償還完畢。

2.銀行借款之擔保品

合併公司以資產設定抵押供銀行借款之擔保情形請詳附註八。

(十二)應付公司債

1.合併公司發行有擔保普通公司債資訊如下：

	106.12.31	105.12.31
有擔保普通公司債	\$ 2,500,000	-
應付公司債折價尚未攤銷餘額	(40,785)	-
期末應付公司債餘額	<u>\$ 2,459,215</u>	<u>-</u>

合併公司為充實營運資金與償還銀行借款，於民國一〇六年六月二十九日經董事會決議通過發行民國一〇六年度第一次有擔保普通公司債，發行總額新台幣為2,500,000千元，發行日期民國一〇六年九月十二日，發行期間為五年。

2.合併公司於民國一〇六年十二月三十一日之國內有擔保普通公司債權利義務如下：

項 目	一〇六年第一次有擔保普通公司債
發行總額	2,500,000千元
發 行 日	106.09.12
票面利率	1.02%
發行期間	106.09.12~111.09.12
保證機構	合作金庫商業銀行股份有限公司
受託機構	日盛國際商業銀行股份有限公司
償還方式	本公司得於本公司債自發行日起屆滿五年到期一次還本。

合併公司以資產設定抵押供公司債之擔保情形請詳附註八。

(十三)營業租賃

1.承租人租賃

不可取消之營業租賃的應付租金付款情形如下：

	106.12.31	105.12.31
一年內	\$ 6,594	9,215
一年至五年	13,334	25,316
	<u>\$ 19,928</u>	<u>34,531</u>

龍邦國際興業股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

合併公司以營業租賃承租數個辦公室、通訊處、電腦設備、交通運輸設備及辦公設備等。租賃期間通常為一至五年。民國一〇六年度及一〇五年度營業租賃列報於損益之費用分別為8,135千元及9,010千元。民國一〇五年度營業租賃列報於營業成本為16,699千元。

2.出租人租賃

合併公司以營業租賃出租其投資性不動產，請詳附註六(八)。不可取消租賃期間之未來應收最低租賃款情形如下：

	106.12.31	105.12.31
一年內	\$ 15,450	16,967
一年至五年	22,284	32,632
五年以上	17,920	20,664
	<u>\$ 55,654</u>	<u>70,263</u>

由投資性不動產產生之租金收入如下：

	106年度	105年度
租金收入	\$ <u>17,519</u>	<u>16,226</u>
相關之營運費用	\$ <u>13,522</u>	<u>7,890</u>

(十四)員工福利

1.確定福利計畫

合併公司確定福利義務現值與計畫資產公允價值之調節如下：

	105.12.31
確定福利義務之現值	\$ 1,541
計畫資產之公允價值	(17,767)
淨確定福利淨負債(資產)	<u>\$ (16,226)</u>

合併公司員工福利負債明細如下：

	106.12.31	105.12.31
帶薪假負債	<u>\$ 1,410</u>	<u>1,410</u>

合併公司之確定福利計畫提撥至台灣銀行之勞工退休準備金專戶。適用勞動基準法之每位員工之退休支付，係依據服務年資所獲得之基數及其退休前六個月之平均薪資計算。

(1)計畫資產組成

合併公司依勞動基準法提撥之退休基金係由勞動部勞動基金運用局(以下簡稱勞動基金局)統籌管理，依「勞工退休基金收支保管及運用辦法」規定，基金之運用，其每年決算分配之最低收益，不得低於依當地銀行二年定期存款利率計算之收益。

龍邦國際興業股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

合併公司已於民國一〇六年一月二十六日與若干員工達成退休協議，且於民國一〇六年三月二十九日取得勞動局申請結清舊制年資之核准函，收回結清台灣銀行勞工退休準備金專戶計17,852千元。前述結清舊制年資使本公司之確定福利義務減少並於綜合損益表認列相對的縮減利益78,747千元，帳列其他收入。勞工退休基金資產運用之資料包括基金收益率以及基金資產配置，請詳勞動部勞動基金運用局網站公布之資訊。

(2)確定福利義務現值之變動

合併公司民國一〇五年度確定福利義務現值變動如下：

	<u>105年度</u>
1月1日確定福利義務	\$ 6,802
當期服務成本及利息	107
本期實際支付數額	(2,178)
淨確定福利負債(資產)再衡量數	
—計畫資產報酬(不含當期利息)	<u>(3,190)</u>
12月31日確定福利義務	<u>\$ 1,541</u>

(3)計畫資產公允價值之變動

合併公司民國一〇五年度確定福利計畫資產公允價值之變動如下：

	<u>105年度</u>
1月1日計畫資產之公允價值	\$ 18,505
利息收入	222
淨確定福利負債(資產)再衡量數	
—計畫資產報酬(不含當期利息)	(109)
本期實際支付數額	(2,178)
已提撥至計畫之金額	<u>1,327</u>
12月31日計畫資產之公允價值	<u>\$ 17,767</u>

(4)認列為損益之費用

合併公司民國一〇五年度認列為損益之費用如下：

	<u>105年度</u>
當期服務成本	\$ 40
淨確定福利負債(資產)之淨利息	<u>(153)</u>
	<u>\$ (113)</u>
管理費用	<u>\$ (113)</u>

龍邦國際興業股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

(5)認列為其他綜合損益之淨確定福利負債(資產)之再衡量數

合併公司累計認列於其他綜合損益之淨確定福利負債(資產)之再衡量數如下：

	<u>105年度</u>
1月1日累積餘額	\$ 385
本期認列	<u>3,081</u>
12月31日累積餘額	<u><u>\$ 3,466</u></u>

(6)精算假設

合併公司於財務報導結束日用以決定確定福利義務現值之重大精算假設如下：

	<u>105.12.31</u>
折現率	1.70 %
未來薪資增加	1.50 %

合併公司預計於民國一〇六年度報導日後之一年內支付予確定福利計畫之提撥金額為零元。

(7)敏感度分析

計算確定福利義務現值時，合併公司必須運用判斷及估計以決定資產負債表日相關精算假設，包含折現率、員工離職率及未來薪資變動等。任何精算假設之變動，均可能重大影響合併公司確定福利義務之金額。

民國一〇五年十二月三十一日當採用之主要精算假設變動對確定福利義務現值之影響如下：

	<u>對確定福利義務之影響</u>	
	<u>增加1%</u>	<u>減少1%</u>
105年12月31日		
折現率(變動1%)	\$ (240)	269
未來薪資增加(變動1%)	289	(229)

上述之敏感度分析係基於其他假設不變的情況下分析單一假設變動之影響。實務上許多假設的變動則可能是連動的。敏感度分析係與計算資產負債表之淨確定福利負債所採用的方法一致。

本期編製敏感度分析所使用之方法與假設與前期相同。

2.確定提撥計畫

合併公司之確定提撥計畫係依勞工退休金條例之規定，依勞工每月工資6%之提繳率，提撥至勞工保險局之勞工退休金個人專戶。在此計畫下合併公司提撥固定金額至勞工保險局後，即無支付額外金額之法定或推定義務。

合併公司民國一〇六年度及一〇五年度確定提撥退休金辦法下之退休金費用分別為2,099千元及2,378千元，已提撥至勞工保險局。

龍邦國際興業股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

(十五)所得稅

1.合併公司之所得稅費用如下：

	106年度	105年度
當期所得稅費用	\$ 3	10,142
遞延所得稅費用	79,913	241
未分配盈餘加徵10%	49,805	-
所得基本稅額	14,733	-
土地增值稅	1,202	-
所得稅費用	<u>\$ 145,656</u>	<u>10,383</u>

2.合併公司認列於其他綜合損益之下的所得稅(費用)利益明細如下：

	106年度	105年度
後續可能重分類至損益之項目：		
國外營運機構財務報表換算之兌換差額	<u>\$ 315</u>	<u>-</u>

3.所得稅費用與稅前淨利乘以所適用所得稅率之金額調節如下：

	106年度	105年度
稅前淨利	<u>\$ 1,355,347</u>	<u>402,617</u>
依本公司所在地國內稅率計算之所得稅	\$ 284,105	68,445
依權益法認列投資損益所得稅影響數	(60,070)	(27,351)
國內證券交易利益停徵	(76,954)	12,113
不可扣抵之費用	-	576
免稅所得	(356)	(42)
股利收入	(55,977)	(54,358)
土地增值稅	1,202	-
未分配盈餘加徵10%稅款	49,805	10,142
基本稅額高於一般所得額之差異	14,733	-
未認列暫時性差異之變動	(229)	795
未認列遞延所得稅資產之當期課稅損失	(9,941)	-
前期所得稅(高)低估	3	-
其 他	<u>(665)</u>	<u>63</u>
所得稅費用	<u>\$ 145,656</u>	<u>10,383</u>

龍邦國際興業股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

4.遞延所得稅資產及負債

(1)未認列之遞延所得稅資產

合併公司未認列為遞延所得稅資產之項目如下：

	106.12.31	105.12.31
可減除暫時性差異	\$ 53,414	53,328
課稅損失	36,663	14,910
	<u>\$ 90,077</u>	<u>68,238</u>

課稅損失係依所得稅法規定，經稅捐稽徵機關核定之前十年度虧損得自當年度之純益扣除，再行核課所得稅。該等項目未認列為遞延所得稅資產，係因本公司於未來並非很有可能有足夠之課稅所得以供該暫時性差異使用。

截至民國一〇六年十二月三十一日止，合併公司尚未認列為遞延所得稅資產之課稅損失，其扣除期限如下：

發生年度	虧損金額	可扣除之最後期限
101	\$ 198,868	111
104	389	114
105	7,682	115
106	8,731	116
	<u>\$ 215,670</u>	

(2)已認列之遞延所得稅資產及負債

民國一〇六年度及一〇五年度遞延所得稅資產及負債之變動如下：

	確定福利計劃	採權益法 認列利益 之份額	合 計
遞延所得稅負債：			
民國106年1月1日餘額	\$ 2,354	-	2,354
借記/(貸記)損益表	(2,354)	87,057	84,703
民國106年12月31日餘額	<u>\$ -</u>	<u>87,057</u>	<u>87,057</u>
民國105年1月1日	\$ 2,109	-	2,109
借記損益表	245	-	245
民國105年12月31日	<u>\$ 2,354</u>	<u>-</u>	<u>2,354</u>
	<u>未實現呆帳損失</u>	<u>其 他</u>	<u>合 計</u>
遞延所得稅資產：			
民國106年1月1日餘額	\$ 27	-	27
貸記損益表	4,790	-	4,790
貸記其他綜合損益	-	315	315
民國106年12月31日餘額	<u>\$ 4,817</u>	<u>-</u>	<u>5,132</u>
民國105年1月1日餘額	\$ 23	-	23
貸記損益表	4	-	4
民國105年12月31日餘額	<u>\$ 27</u>	<u>-</u>	<u>27</u>

龍邦國際興業股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

5.本公司及國內子公司之營利事業所得稅結算申報已奉稽徵機關核定情形如下：

	已核定年度
本公司	104
龍寶興業(股)公司	105
保勝投資(股)公司	104
龍福興業(股)公司	(註)
御苑建設(股)公司	(註)

註：於民國一〇六年度已合併消滅。

6.本公司兩稅合一相關資訊如下：

	106.12.31	105.12.31
累積未分配盈餘	(註)	\$ 1,838,702
可扣抵稅額帳戶餘額	(註)	\$ 331,801

	105年度(預計)	104年度(實際)
對中華民國居住者盈餘分配之稅額扣抵比率	(註)	21.85 %

前述兩稅合一相關資訊係依據財政部民國一〇二年十月十七日台財稅第10204562810號函規定處理之金額。

註：總統府已於民國一〇七年二月七日頒布所得稅法修正案自民國一〇七年一月一日起取消股東可扣抵稅額帳戶之設置、記載、計算及分配。

(十六)資本及其他權益

民國一〇六年及一〇五年十二月三十一日，本公司額定股本總額皆為7,200,000千元，每股面額10元，皆為720,000千股。實收股本分別為4,935,723千元及5,066,133千元。

本公司民國一〇六年度及一〇五年度流通在外股數調節表如下：

	(以千股表達)	
	普	通 股
	106年度	105年度
1月1日期初餘額	506,367	560,679
買回本公司股份	(12,795)	(54,312)
12月31日期末餘額	493,572	506,367

1.資本公積

本公司資本公積餘額內容如下：

	106.12.31	105.12.31
轉換公司債溢價	\$ 16,129	93,391
因長期股權投資而產生者	188,669	188,669
	\$ 204,798	282,060

龍邦國際興業股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

依公司法規定，資本公積需優先填補虧損後，始得以已實現之資本公積轉作資本或發放現金股利。前項所稱之已實現資本公積，包括超過票面金額發行股票所得之溢額及受領贈與之所得。依發行人募集與發行有價證券處理準則規定，得撥充資本之資本公積，每年撥充之合計金額，不得超過實收資本額百分之十。

本公司於民國一〇六年六月十五日經股東會決議以資本公積配發現金股利計74,858千元，並訂定分派基準日為民國一〇六年九月四日。

2.保留盈餘

依本公司章程規定，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，但法定盈餘已達本公司實收資本額時不在此限，另視公司營運需要及法令規定提列或迴轉特別盈餘公積，如尚有盈餘併同期初累計未分配盈餘，由董事會擬具盈餘分配議案提請股東會決議分派之。

本公司股利政策係依據營運規劃、投資計劃、資本預算及內外部環境變化由董事會予以訂定。因合併公司目前處於營運成長階段，須以保留盈餘因應營運成長及投資需求之資金，現階段採取剩餘股利政策，並考量平衡股利，擬具適當之股利分派，其中現金股利不得低於股利總額百分之十為原則。

(1)法定盈餘公積

依公司法規定，公司應就稅後純益提撥百分之十為法定盈餘公積，直至與資本總額相等為止。公司無虧損時，得經股東會決議，以法定盈餘公積發給新股或現金，惟以該項公積超過實收資本額百分之二十五之部分為限。

(2)特別盈餘公積

依金管會民國一〇一年四月六日金管證發字第1010012865號令規定，本公司於分派可分配盈餘時，就當年度發生之帳列其他股東權益減項淨額與上段所提列特別盈餘公積餘額之差額，自當期損益與前期未分配盈餘補提列特別盈餘公積；屬前期累積之其他股東權益減項金額，則自前期未分配盈餘補提列特別盈餘公積不得分派。嗣後其他股東權益減項數額有迴轉時，得就迴轉部份分派盈餘。

(3)盈餘分配

本公司分別於民國一〇六年六月十五日及一〇五年五月十三日經股東常會決議民國一〇五年度及一〇四年度盈餘分配案，有關分派之股利如下：

	105年度		104年度	
	配股率(元)	金額	配股率(元)	金額
分派予普通股業主之股利：				
現金	\$ 0.20	99,810	0.2	111,643

龍邦國際興業股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

3.庫藏股

(1)本公司於民國一〇六年度及一〇五年度之庫藏股變動情形如下：

106年度	收回原因	期初數	本期增加	本期減少	期末數
庫藏股數(千股)	為維護公司信用及股東權益	\$ 246	12,795	13,041	-
金 額	為維護公司信用及股東權益	\$ 4,123	207,438	211,561	-
105年度					
庫藏股數(千股)	為維護公司信用及股東權益	\$ 2,535	54,312	56,601	246
金 額	為維護公司信用及股東權益	\$ 52,160	943,405	991,442	4,123

依證券交易法之規定，公司買回股份之數量比例，不得超過公司已發行股份總數百分之十；收買股份之總金額，不得逾公司保留盈餘加發行股份溢價已實現之資本公積之金額。以民國一〇五年九月三十日為計算基準，本公司可買回本公司股數最高上限為55,692千股，收買股份金額最高上限為2,628,978千元。

本公司持有之庫藏股票依證券交易法規定，於未轉讓前，不得享有股東權利。

(2)本公司分別於民國一〇五年五月十一日、十月七日、十一月二十三日及十二月二十九日經董事會決議註銷庫藏股6,291千股、8,800千股、11,510千股及30,000千股，並訂定註銷基準日分別為民國一〇五年五月十六日、十月十一日、十一月三十日及十二月二十九日，共計認列減少普通股股本566,010千元、庫藏股成本991,442千元、資本公積10,434千元及保留盈餘414,998千元，相關註銷之變更登記程序已分別於民國一〇五年六月十五日、十月二十五日、十二月二十二日及民國一〇六年一月十日完成。

(3)本公司分別於民國一〇六年三月八日及六月二十九日經董事會決議註銷庫藏股7,560千股及5,481千股，並訂定註銷基準日分別為民國一〇六年三月八日及六月二十九日，共計認列減少普通股股本130,410千元、庫藏股成本211,561千元、資本公積2,404千元及保留盈餘78,747千元，相關註銷之變更登記程序分別已於民國一〇六年三月二十七日及七月二十八日完成。

4.其他權益(稅後淨額)

	國外營運機構 財務報表換算 之兌換差額	備供出 售投資	非控制 權 益	合 計
民國106年1月1日	\$ 26,094	393,969	342	420,405
換算國外營運機構淨資產所產生之兌換差額	(26,149)	-	29	(26,120)
採用權益法之關聯企業之換算差額之份額	(2,488)	-	-	(2,488)
備供出售金融資產未實現損益	-	1,000,840	-	1,000,840
處分備供出售金融資產累計損益重分類至損益	-	(678,759)	-	(678,759)
採用權益法之關聯企業之備供出售金融資產未實現損益之份額	-	(15,258)	-	(15,258)
非控制權益本期淨損	-	-	(37)	(37)
民國106年12月31日餘額	\$ (2,543)	700,792	334	698,583

龍邦國際興業股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

	國外營運機構 財務報表換算 之兌換差額	備供出 售投資	非控制 權 益	合 計
民國105年1月1日	\$ 93,161	(736,310)	1,463	(641,686)
換算國外營運機構淨資產所產生之兌換差額	(1,689)	-	237	(1,452)
採用權益法之關聯企業之換算差額之份額	(65,378)	-	-	(65,378)
備供出售金融資產未實現損益	-	1,216,661	-	1,216,661
處分備供出售金融資產累計損益重分類至損益	-	(37,309)	-	(37,309)
採用權益法之關聯企業之備供出售金融資產未 實現損益之份額	-	(49,073)	-	(49,073)
非控制權益本期淨損	-	-	(375)	(375)
非控制權益本期增減	-	-	(983)	(983)
民國105年12月31日餘額	<u>\$ 26,094</u>	<u>393,969</u>	<u>342</u>	<u>420,405</u>

(十七)每股盈餘

1.基本每股盈餘

民國一〇六年度及一〇五年度合併公司基本每股盈餘係以歸屬於本公司普通股權益持有人之淨利及普通股加權平均流通在外股數為基礎計算之，相關計算如下：

(1)歸屬於本公司普通股權益持有人之淨利

	106年度	105年度
歸屬於本公司之本期淨利	<u>\$ 1,209,728</u>	<u>392,609</u>

(2)普通股加權平均流通在外股數

	106年度	105年度
加權平均流通在外普通股	497,663	563,214
庫藏股之影響	(2,342)	(17,751)
普通股加權平均流通在外股數	<u>495,321</u>	<u>545,463</u>
每股盈餘(元)	<u>\$ 2.44</u>	<u>0.72</u>

2.稀釋每股盈餘

民國一〇六年度及一〇五年度稀釋每股盈餘係以歸屬於本公司普通股權益持有人之淨利與調整所有潛在普通股稀釋效果後之普通股加權平均流通在外股數為基礎計算之，相關計算如下：

(1)歸屬於本公司普通股權益持有人之淨利(稀釋)

	106年度	105年度
歸屬於本公司普通股權益持有人之淨利(稀釋)	<u>\$ 1,209,728</u>	<u>392,609</u>

龍邦國際興業股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

(2)普通股加權平均流通在外股數(稀釋)

	106年度	105年度
普通股加權平均流通在外股數(基本)	495,321	545,463
員工分紅	973	288
12月31日普通股加權平均流通在外股數(稀釋)	<u>496,294</u>	<u>545,751</u>
稀釋每股盈餘(元)	<u>\$ 2.44</u>	<u>0.72</u>

(十八)營業收入

合併公司之營業收入明細如下：

	106年度	105年度
銷貨收入	\$ 25,255	3,635
投資性不動產租金收入	17,519	16,226
客房及場租收入	-	42,911
出售房地收入	924	20,906
股利收入	363,551	556,595
金融資產出售淨利益－備供出售金融資產	678,759	37,309
金融資產出售淨損失－採用權益法投資	(600)	-
金融資產出售淨利益－以成本衡量之金融資產	20,872	11,357
透過損益按公允價值衡量之金融資產淨評價利益	8,381	486
採用權益法之關聯企業利益之份額	578,543	47,978
其他	-	4,868
	<u>\$ 1,693,204</u>	<u>742,271</u>

(十九)員工及董事、監察人酬勞

依本公司章程規定，年度如有獲利，應提撥不低於1%為員工酬勞及不高於3.5%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。前項員工酬勞發給股票或現金之對象，包括符合一定條件之從屬公司員工。

本公司民國一〇六年度及一〇五年度員工酬勞提列金額分別為14,038千元及4,220千元，董事及監察人酬勞提列金額分別為49,134千元及14,769千元，係以本公司各該段期間之稅前淨利扣除員工及董監事酬勞前之金額乘上本公司章程所訂之員工酬勞及董監事酬勞分派成數為估計基礎，並列報為民國一〇六年度及一〇五年度之營業費用。相關資訊可至公開資訊觀測站查詢。前述董事會決議分派之員工及董事、監察人酬勞金額與本公司民國一〇六年度及一〇五年度合併財務報告金額並無差異。

龍邦國際興業股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

(二十)其他收益及費損

合併公司民國一〇六年度及一〇五年度其他收益及費損淨額明細如下：

	106年度	105年度
處分投資性不動產利益	\$ <u>17,708</u>	<u>-</u>

(廿一)營業外收入及支出

1.合併公司之其他收入明細如下：

	106年度	105年度
利息收入	\$ 1,509	19,364
董監酬勞	3,652	4,680
違約金收入	-	9,524
其他收入	6,560	23,087
	\$ <u>11,721</u>	<u>56,655</u>

2.合併公司之其他利益及損失明細如下：

	106年度	105年度
處分固定資產利益(損失)	\$ 195	(8,535)
兌換損失	(16,888)	(11,802)
其他支出	(6,812)	(12,819)
	\$ <u>(23,505)</u>	<u>(33,156)</u>

3.合併公司之財務成本明細如下：

	106年度	105年度
銀行借款利息	\$ 51,998	88,880
財務相關手續費	12,060	-
合計	\$ <u>64,058</u>	<u>88,880</u>

(廿二)其他綜合損益組成部分之重分類調整

合併公司之其他綜合損益組成部分之重分類調整明細如下：

	106年度	105年度
備供出售金融資產：		
當期產生之公允價值淨變動數	\$ 1,000,840	1,216,661
公允價值淨變動數重分類至損益	(678,759)	(37,309)
	\$ <u>322,081</u>	<u>1,179,352</u>

龍邦國際興業股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

(廿三)金融工具

1.信用風險

(1)信用風險之暴險

金融資產之帳面金額代表最大信用暴險金額。

(2)信用風險集中情況

合併公司目前以投資為主營業務，係與信用良好之銀行及具投資等級以上之金融機構進行金融工具交易。本公司大多從事類似之商業活動，且具有類似之經濟特質，使其履行合約能力受到經濟或其他狀況之影響亦相類似時，則發生信用風險顯著集中之情況。

2.流動性風險

下表為金融負債之合約到期日，包含估計利息但不包含淨額協議之影響。

	帳面金額	合 約 現金流量	1年以內	1-2年	2-5年	超過5年
106年12月31日						
非衍生金融負債						
浮動利率工具	\$ 420,000	420,630	420,630	-	-	-
固定利率工具	3,159,088	3,319,779	725,500	51,000	2,543,279	-
無付息負債	<u>133,309</u>	<u>133,309</u>	<u>133,309</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 3,712,397</u>	<u>3,873,718</u>	<u>1,279,439</u>	<u>51,000</u>	<u>2,543,279</u>	<u>-</u>
105年12月31日						
非衍生金融負債						
浮動利率工具	\$ 3,868,756	4,127,468	2,449,299	539,528	1,138,641	-
固定利率工具	1,098,683	1,100,000	650,000	-	450,000	-
無付息負債	<u>110,441</u>	<u>110,441</u>	<u>110,441</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 5,077,880</u>	<u>5,337,909</u>	<u>3,209,740</u>	<u>539,528</u>	<u>1,588,641</u>	<u>-</u>

合併公司並不預期到期日分析之現金流量發生時點會顯著提早，或實際金額會有顯著不同。

3.匯率風險

合併公司暴露於重大外幣匯率風險之金融資產及負債如下：

	106.12.31			105.12.31		
	外幣	匯率	台幣	外幣	匯率	台幣
金融資產						
貨幣性項目						
美金	\$ 20,830	29.76	619,901	-	-	-
港幣	3,698	3.807	14,078	-	-	-

龍邦國際興業股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

合併公司之匯率風險主要來自於以外幣計價之現金及約當現金及透過損益按公允價值衡量之金融資產，於換算時產生外幣兌換損益。於民國一〇六年及一〇五年十二月三十一日當新台幣相對於美金及港幣貶值或升值1%，而其他所有因素維持不變之情況下，民國一〇六年度及一〇五年度之稅後淨利將分別增加或減少5,262千元及零元。兩期分析係採用相同基礎。

由於合併公司功能性貨幣種類繁多，故採彙整方式揭露貨幣性項目之兌換損益資訊，民國一〇六年度及一〇五年度外幣兌換損失(含已實現及未實現)分別為(16,888)千元及(11,802)千元。

4.利率分析

合併公司之金融資產及金融負債利率暴險於本附註之流動性風險管理中說明。

下列敏感度分析係依衍生及非衍生工具於報導日之利率暴險而決定。對於浮動利率負債，其分析方式係假設報導日流通在外之負債金額於整年度皆流通在外。合併公司內部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0.5%，此亦代表管理階層對利率之合理可能變動範圍之評估。

若利率增加或減少0.5%，在所有其他變數維持不變之情況下，合併公司民國一〇六年及一〇五年一月一日至十二月三十一日之淨利將分別增加或減少、減少或增加11,505千元及14,791千元，主因係合併公司之變動利率借款及銀行存款。

5.公允價值資訊

(1)評價流程

合併公司之會計政策及揭露包含採用公允價值衡量其金融、非金融資產及負債。合併公司針對公允價值衡量建立相關內部控制制度。其中包括建立投資部門以負責複核所有重大之公允價值衡量(包括第三等級公允價值)，並直接向財務長報告。投資部門定期複核重大不可觀察之輸入值及調整。如果用於衡量公允價值之輸入值是使用外部第三方資訊(例如經紀商或訂價服務機構)，投資部門將評估第三方所提供支持輸入值之證據，以確定該評價及其公允價值等級分類係符合國際財務報導準則之規定。

合併公司在衡量其資產和負債時，盡可能使用市場可觀察之輸入值。公允價值之等級係以評價技術使用之輸入值為依據歸類如下：

- 第一級：相同資產或負債於活絡市場之公開報價（未經調整）。
- 第二級：除包含於第一級之公開報價外，資產或負債之輸入參數係直接（即價格）或間接（即由價格推導而得）可觀察。
- 第三級：資產或負債之輸入參數非基於可觀察之市場資料（非可觀察參數）。

龍邦國際興業股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

(2)金融工具之種類及公允價值

合併公司金融資產及金融負債之帳面金額及公允價值（包括公允價值等級資訊，但非按公允價值衡量金融工具之帳面金額為公允價值之合理近似值者，及於活絡市場無報價且公允價值無法可靠衡量之權益工具投資，依規定無須揭露公允價值資訊）列示如下：

106.12.31					
帳面金額	公允價值				合 計
	第一級	第二級	第三級		
透過損益按公允價值衡量之金融資產					
指定透過損益按公允價值衡量之					
金融資產	\$ 3,027	3,027	-	-	3,027
小 計	<u>\$ 3,027</u>	<u>3,027</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>3,027</u>
備供出售金融資產					
國內外上市(櫃)股票	\$ 6,118,555	6,118,555	-	-	6,118,555
其他	43,635	43,635	-	-	43,635
小 計	<u>\$ 6,162,190</u>	<u>6,162,190</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>6,162,190</u>
105.12.31					
帳面金額	公允價值				合 計
	第一級	第二級	第三級		
備供出售金融資產					
國內外上市(櫃)股票	\$ 9,721,073	9,721,073	-	-	9,721,073
受益憑證	15,120	15,120	-	-	15,120
小 計	<u>\$ 9,736,193</u>	<u>9,736,193</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>9,736,193</u>

(3)非按公允價值衡量金融工具之公允價值評價技術

合併公司估計非按公允價值衡量之工具所使用之方法及假設如下：

(3.1)無活絡市場債務工具投資及按攤銷後成本衡量之金融負債

若有成交或造市者之報價資料者，則以最近成交價格及報價資料作為評估公允價值之基礎。若無市場價值可供參考時，則採用評價方法估計。採用評價方法所使用之估計及假設為現金流量之折現值估計公允價值。

(4)按公允價值衡量金融工具之公允價值評價技術

(4.1)非衍生金融工具

金融工具如有活絡市場公開報價時，則以活絡市場之公開報價為公允價值。主要交易所及經判斷為熱門券之中央政府債券櫃台買賣中心公告之市價，皆屬上市（櫃）權益工具及有活絡市場公開報價之債務工具公允價值之基礎。

龍邦國際興業股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

若能及時且經常自交易所、經紀商、承銷商、產業公會、訂價服務機構或主管機關取得金融工具之公開報價，且該價格代表實際且經常發生之公平市場交易者，則該金融工具有活絡市場公開報價。如上述條件並未達成，則該市場視為不活絡。一般而言，買賣價差甚大、買賣價差顯著增加或交易量甚少，皆為不活絡市場之指標。

(5)民國一〇六年度及一〇五年度並無任何不同等級金融資產移轉情形。

(廿四)財務風險管理

1.概要

合併公司因金融工具之使用而暴露於下列風險：

- (1)信用風險
- (2)流動性風險
- (3)市場風險

本附註表達合併公司上述各項風險之暴險資訊、合併公司衡量及管理風險之目標、政策及程序。進一步量化揭露請詳合併財務報告各該附註。

2.風險管理架構

董事會全權負責成立及監督合併公司之風險管理架構。合併公司之財務管理部門負責發展及控管合併公司之風險管理政策，並定期向董事會報告其運作。

合併公司之風險管理政策之建置係為辨認及分析合併公司所面臨之風險，及設定適當風險限額及控制，並監督風險及風險限額之遵循。風險管理政策及系統係定期覆核以反映市場情況及合併公司運作之變化。合併公司透過訓練、管理準則及作業程序，以發展有紀律且具建設性之控制環境，使所有員工了解其角色及義務。

合併公司之監察人監督管理人員如何監控合併公司風險管理政策及程序之遵循，及覆核合併公司對於所面臨風險之相關風險管理架構之適當性。內部稽核人員協助合併公司監察人扮演監督角色。該等人員進行定期及例外覆核風險管理控制及程序，並將覆核結果報告予監察人。

3.信用風險

信用風險係合併公司因客戶或金融工具之交易對手無法履行合約義務而產生財務損失之風險，主要來自於合併公司應收客戶之帳款及金融資產。

(1)應收帳款及其他應收款

合併公司物業出租業務之客戶為不特定對象，並未顯著集中與單一客戶進行交易，且多為預收期票，故信用風險並無顯著集中之虞。另為降低信用風險，合併公司對於物業出租業務定期持續評估客戶財務狀況，必要時則停止該物業出租予財務狀況有疑慮之客戶。

龍邦國際興業股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

(2)投資及應收證券出售價款

銀行存款、固定收益投資及其他金融工具之信用風險，係由合併公司財務相關部門衡量並監控。由於合併公司之交易對象及履約他方均係信用良好之銀行及具投資等級及以上之金融機構、公司組織及政府機關，無重大之履約疑慮，故無重大之信用風險。

(3)保證

合併公司政策規定僅能提供財務保證予完全擁有之子公司。截至民國一〇六年及一〇五年十二月三十一日，合併公司均無對外提供任何背書保證，合併公司提供背書保證之情形，請詳附註十三。

4.流動性風險

合併公司係透過管理及維持足夠部位之現金及約當現金以支應合併公司營運並減輕現金流量波動之影響。合併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。

銀行借款對合併公司而言係一項重要流動性來源。民國一〇六年及一〇五年十二月三十一日止，合併公司未動用之長短期銀行融資額度分別為1,032,750千元及716,000千元。

5.市場風險

市場風險係指因市場價格變動，如匯率、利率、權益工具價格變動，而影響合併公司之收益或所持有金融工具價值之風險。市場風險管理之目標係管控市場風險之暴險程度在可承受範圍內，並將投資報酬最佳化。

(1)匯率風險

合併公司從事外幣計價之交易，主要以美元為主，相關匯率風險來自金融工具之交易，因而使本公司產生匯率變動之暴險。合併公司於資產負債表日以非功能性貨幣計價之貨幣性資產帳面金額請參閱附註六(廿三)。

(2)利率風險

合併公司之政策係採由管理階層覆核及控管金融負債之最佳利率組合，以控管公司財務上利率波動風險。

(廿五)資本管理

合併公司之資本管理目標係保障繼續經營之能力，以持續提供股東報酬及其他利害關係人利益，並維持最佳資本結構以降低資金成本。

為維持或調整資本結構，合併公司可能調整支付予股東之股利、減資退還股東股款、發行新股或出售資產以清償負債。

合併公司與同業相同，係以負債資本比率為基礎控管資本。該比率係以淨負債除以資本總額計算。淨負債係資產負債表所列示之負債總額減去現金及約當現金。資本總額係權益之全部組成部分（亦即股本、資本公積、保留盈餘及其他權益）加上淨負債。

龍邦國際興業股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

民國一〇六年及一〇五年十二月三十一日之負債資本比率如下：

	106.12.31	105.12.31
負債總額	\$ 3,868,308	5,102,433
減：現金及約當現金	(2,602,902)	(305,500)
淨負債	1,265,406	4,796,933
權益總額	9,658,181	8,554,734
資本總額	\$ 10,923,587	13,351,667
負債資本比率	11.58%	35.93%

截至民國一〇六年十二月三十一日，合併公司負債資本比率減少，主要係因出售備供出售金融資產造成淨負債減少所致，合併公司資本管理之方式並未改變。

七、關係人交易

(一)關係人之名稱及關係

於本合併財務報告之涵蓋期間內與合併公司有交易之關係人如下：

關係人名稱	與合併公司之關係
瑞助營造(股)公司	合併公司之關聯企業
福座開發(股)公司	其他關係人
恒富開發(股)公司	其他關係人
誼宜(股)公司(註1)	其他關係人
國寶服務(股)公司	其他關係人
廈門瑞助建築工程顧問有限公司	合併公司之關聯企業

註1：該公司已於105.4後非屬關係人

(二)與關係人之間之重大交易事項

1.進貨

本公司向關係人購買土地金額如下：

	106年度	105年度
其他關係人—福座開發(股)公司	\$ 511,890	258,070
關聯企業	152	-
	\$ 512,042	258,070

本公司於民國一〇五年十二月向其他關係人購入位於台北市萬華區莒光段四小段57-2、60-3、60-4、60-5、60-6、60-7、60-11、68地號等八筆土地與其上未辦保存登記建物，總價258,070千元，截至民國一〇五年十二月三十一日止，已全部完成過戶手續，土地取得價格係參考大中不動產鑑價事務所之鑑價報告及依公開發行公司取得或處分資產處理準則向關係人取得不動產相關規定辦理，帳列存貨之營建用地。

龍邦國際興業股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

本公司於民國一〇六年五月向其他關係人購入位於台中市北屯區大豐段174、174-1、174-2、175、175-1、175-2、292、292-1地號等八筆土地及559建號之建物一筆與其上未辦保存登記建物、工作物、地上物、溫泉水井、溫泉湯池、溫泉管線及動產等，總價513,000千元(含稅)，取得價格係參考中華徵信不動產估價師聯合事務所之鑑價報告及依公開發行公司取得或處分資產處理準則向關係人取得不動產相關規定辦理，並已於民國一〇六年七月全部完成過戶手續。

2. 租金收入及支出

(1) 合併公司出租辦公室及僑園會館場地予關係人，租金收取情形如下：

	106年度	105年度
關聯企業	\$ 2,897	3,483
其他關係人	-	27
	<u>\$ 2,897</u>	<u>3,510</u>

(2) 合併公司向關係人承租辦公室及交通設備，租金支出情形如下：

	106年度	105年度
其他關係人	\$ 5,229	3,929

3. 應收關係人款項

合併公司應收關係人款項明細如下：

帳列項目	關係人類別	106.12.31	105.12.31
應收票據	關聯企業	\$ 4	679
應收帳款	關聯企業	86	45
其他應收款	關聯企業	-	11
		<u>\$ 90</u>	<u>735</u>

4. 應付關係人款項

合併公司應付關係人款項明細如下：

帳列項目	關係人類別	106.12.31	105.12.31
應付票據	關聯企業	\$ 160	-
應付帳款	其他關係人—福座開發(股)公司	14,800	-
		<u>\$ 14,960</u>	<u>-</u>

龍邦國際興業股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

5.其他

合併公司其他關係人交易明細如下：

帳列項目	關係人類別	106.12.31	105.12.31
預付款項	其他關係人	\$ 457	458
預收款項	關聯企業	-	647
其他流動負債	關聯企業	1,477	1,887
其他流動負債	其他關係人	44	-
存出保證金	其他關係人—恒富開發(股)公司	915	-
存入保證金	關聯企業	44	756

6.其他收益及費損

合併公司與關係人間其他收益與費損之明細如下：

帳列項目	關係人類別	106年度	105年度
董監酬勞	關聯企業	\$ 3,616	1,980
勞務費	關聯企業	1,407	1,798
其他費損	關聯企業	4,266	-
		<u>\$ 9,289</u>	<u>3,778</u>

7.財產交易

- (1)合併公司於民國一〇六年二月向其他關係人購入塔位管理系統，總價1,600千元，截至民國一〇六年十二月三十一日止，已全數付清款項。
- (2)合併公司於民國一〇六年九月出售台中市西區投資性不動產土地及建築物予關聯企業瑞助營造(股)公司，土地總價43,332千元，建築物總價為51,701千元，合計95,033千元(含稅)並認列處分利益29,168千元，分別帳列其他收益及費損17,708千元及採用權益法投資減項11,460千元。截至民國一〇六年十二月三十一日止，已完成過戶手續，並全數收款完畢。土地及建築物之處分價格係參考大中不動產鑑價公司之鑑價報告。

(3)取得金融資產

合併公司向其他關係人取得金融資產明細彙總如下：

關係人類別	帳列項目	105年度		
		交易股數	交易標的	取得價款
其他關係人	採用權益法之投資	2,700,000	瑞助營造(股)公司	<u>\$ 48,600</u>

(三)主要管理人員交易

主要管理人員報酬包括：

	106年度	105年度
短期員工福利	\$ 44,912	23,539
退職後福利	212	319
	<u>\$ 45,124</u>	<u>23,858</u>

龍邦國際興業股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

八、質押之資產

合併公司提供質押擔保之資產帳面價值明細如下：

資產名稱	質押擔保標的	106.12.31	105.12.31
投資性不動產	發行商業本票及銀行借款	\$ 278,430	164,538
備供出售之金融資產(註)	長短期借款、普通公司債及發行商業本票	5,454,701	6,442,950
其他金融資產－流動	銀行借款備償戶	3,732	24,889
其他金融資產－非流動	普通公司債備償戶及定期存款、南投殯儀館履約保證金	606,940	15,067
		<u>\$ 6,343,803</u>	<u>6,647,444</u>

註：民國一〇六年及一〇五年十二月三十一日備供出售之金融資產中分別有471,500千元(23,000千股)及5,542,800千元(218,856千股)。合併公司依與金融機構授信合約約定，已簽署有價證券設質交付帳簿劃撥申請書及承諾書，並簽妥實行質權時應備之相關文件予金融機構。

九、重大或有負債及未認列之合約承諾

(一)民國一〇六年及一〇五年十二月三十一日止，因合併公司發包工程及客戶購屋尾款等而收取之存入保證票據分別為零元及3,650千元。

(二)重大未認列之合約承諾：

合併公司未認列之合約承諾如下：

	106.12.31	105.12.31
發包工程	\$ <u>2,450</u>	<u>21,422</u>

(三)合併公司承攬之重大經營合約如下表：

業主	項目名稱	契約金額	履約期限
南投縣政府	南投縣立南投殯儀館委託經營	權利金共32,680千元共分三年支付	107年1月至109年12月

(四)合併公司於民國一〇五年二月十七日至法務部行政執行署彰化分署拍定取得之南投縣土地及建物，後於民國一〇五年三月二十八日及四月八日收受彰化執行署函欲拍賣中區國稅局所持有該建物之二、三樓及塔位永久使用權；合併公司認為經由拍賣程序買得建物，自然包括建物內塔位之永久使用權，然中區國稅局罔顧以前年度敗訴之判決結果及法院之認定，於相隔數年後以同一執行命令欲透過行政執执行程序，再次執行建物二、三及塔位永久使用權，誠屬不當，故於民國一〇五年四月一日，合併公司為避免彰化分署執行拍賣後難以回復之情事，已聲請停止執行該案件獲法院准許，並提供法院擔保金額358千元，此案於民國一〇六年七月四日經判決確定撤銷行政執执行程序。

龍邦國際興業股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

十、重大之災害損失：無。

十一、重大之期後事項：無。

十二、其 他

員工福利、折舊、折耗及攤銷費用功能別彙總如下：

功 能 別 性 質 別	106年度			105年度		
	屬於營業 成本者	屬於營業 費用者	合 計	屬於營業 成本者	屬於營業 費用者	合 計
員工福利費用						
薪資費用	-	120,923	120,923	-	90,079	90,079
勞健保費用	-	4,001	4,001	-	4,332	4,332
退休金費用	-	2,099	2,099	-	2,265	2,265
其他員工福利費用	-	1,483	1,483	-	1,385	1,385
折舊費用	7,678	3,508	11,186	31,829	5,549	37,378
攤銷費用	-	3,616	3,616	44	2,453	2,497

十三、附註揭露事項

(一)重大交易事項相關資訊

民國一〇六年度合併公司依證券發行人財務報告編製準則之規定，應再揭露之重大交易事項相關資訊如下：

- 1.資金貸與他人：無。
- 2.為他人背書保證：

單位：新台幣千元

編 號	背書保 證者公 司名稱	被背書保證對象 公司名稱	關係	對單一企 業背書保 證限額	本期最高 背書保證 餘 額	期末背 書保證 餘 額	實際動 支金額	以財產擔 保之背書 保證金額	累計背書保證金 額佔最近期財務 報表淨值之比率	背書保 證最高 限 額	屬母公司 對子公司 背書保證	屬子公司 對母公司 背書保證	屬對大陸 地區背書 保 證
1	本公司	龍寶興業 (股)公司	3 (註4)	2,414,462 (註1)	200,000	-	-	-	- %	3,863,139 (註2)	Y	N	N
2	保勝投 資(股) 公司	本公司	4 (註4)	5,152,762 (註3)	2,600,000	2,600,000	-	-	100.92 %	5,152,762 (註3)	N	Y	N

註1：對單一企業背書保證限額以不超過該公司最近期財務報表淨值之25%為限。

註2：對外背書保證總額以不超過該公司最近期財務報表淨值之40%為限。

註3：對持有本公司百分之百股權或本公司持有百分之百股權之子公司之背書保證限額不得超過當期淨值百分之二百。

註4：3.母公司與子公司持有普通股股權合併計算超過百分之五十之被投資公司。

4.對公司直接或經由子公司間接持有普通股股權超過百分之五十之母公司。

龍邦國際興業股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

3.期末持有有價證券情形(不包含投資子公司、關聯企業及合資權益部分)：

單位：千股

持有之公司	有價證券 種類及名稱	與有價證券 發行人之關係	帳 列 科 目	期 末				期中最高持股 或出賣情形	備註
				股 數	帳面金額	持股比率	市價		
龍邦國際興業 (股)公司	股票：								
"	中國信託金融控股(股)公司	—	備供出售金融 資產—流動	198,000	4,059,000	1.00 %	4,059,000	1.81 %	註2
"	台灣農林(股)公司	—	"	8,836	136,516	1.15 %	136,516	1.15 %	"
"	正德海運(股)公司	—	"	4,056	29,000	2.19 %	29,000	2.19 %	"
"	台新金融控股(股)公司	—	"	59,966	830,535	0.56 %	830,535	0.60 %	註2
"	力達控股有限公司	—	"	385	38,423	0.39 %	38,423	0.39 %	"
"	萬潤科技(股)公司	—	"	200	12,860	0.24 %	12,860	0.59 %	"
"	翔譽國際建設(股)公司	—	以成本衡量之 金融資產—非 流動	9,057	78,800	9.06 %	188,264	9.06 %	註1
"	全國廣播(股)公司	—	"	1,009	10,480	12.32 %	7,681	12.32 %	"
"	泛博國際(股)公司	—	"	538	4,822	19.92 %	3,147	19.92 %	"
"	佳儀投資(股)公司	—	"	1,200	60,686	8.00 %	46,949	8.00 %	"
"	彩新健康事業(股)公司	—	"	1,283	13,085	4.75 %	13,055	4.75 %	"
"	未來資產證券投資信託(股)公司	—	"	2,463	29,135	8.21 %	20,518	8.21 %	"
"	長泓能源科技(股)公司	—	"	3,982	59,454	3.24 %	40,152	3.24 %	"
"	源大環能(股)公司	—	"	560	27,440	1.35 %	4,995	1.35 %	"
"	三信商銀(股)公司	—	"	3,200	35,200	0.42 %	28,914	0.42 %	"
"	基金：								
"	國泰00664R反1	—	備供出售金融 資產—流動	1,550	23,173	- %	23,173	- %	
"	元大台灣50單日反向1信基金	—	"	600	7,914	- %	7,914	- %	
"	台新MSCI台灣單日反向1倍基金	—	"	400	7,664	- %	7,664	- %	
"	貝萊德亞洲老虎債券基金A3	—	"	13	4,884	- %	4,884	- %	
保勝投資(股) 公司	台新金融控股(股)公司	—	"	52,000	720,203	0.48 %	720,203	3.14 %	註3
"	台灣農林(股)公司	—	"	11,609	179,366	1.51 %	179,366	5.98 %	
"	力達控股有限公司	—	"	205	20,459	0.21 %	20,459	1.40 %	
"	大同(股)公司	—	"	2,700	51,840	0.12 %	51,840	0.12 %	
"	英屬開曼群島商納諾(股)公司	—	"	71	5,611	0.05 %	5,611	0.09 %	
"	六角國際事業(股)公司	—	"	49	4,082	0.14 %	4,082	0.22 %	
"	正德海運(股)公司	—	"	4,150	29,673	2.24 %	29,673	4.15 %	
"	本間高爾夫有限公司	—	"	30	988	- %	988	- %	
"	源大環能(股)公司	—	以成本衡量之 金融資產—非 流動	940	46,060	2.27 %	8,399	2.27 %	註1
"	三信商銀(股)公司	—	"	3,220	35,420	0.42 %	28,082	0.42 %	"

註1：股票未於公開市場交易且無明確市價者，故依評價報告列示，以供參考。

註2：本公司以持有中信金、台新金及農林之股票，分別計帳面價值為3,936,000千元、747,900千元及78,301千元信託交付或設質予銀行，以供借款用途、發行商業本票及發行普通公司債。

註3：保勝投資(股)公司以持有台新金股票，計帳面價值為692,500千元設質予銀行，以供發行借款用途。

4.累積買進或賣出同一有價證券之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上：

單位：新台幣千元/千股

買、賣 之公司	有價證券 種類及 名 稱	帳列 科目	交易 對象	關係	期 初		買 入		賣 出				期 末	
					股數	金額	股數	金額	股數	售價	帳面 成本	處分 損益	股數	金額
龍邦國際 興業(股) 公司	中國信託金融 控股股份有限 公司	備供出售金融 資產—流動	-	-	353,091	6,232,053	-	440,228 (註1)	155,091	2,981,214	2,613,281	367,933	198,000	4,059,000
"	台新金融控股 股份有限公司	備供出售金融 資產—流動	-	-	-	-	65,176	898,760 (註2)	5,210	71,440	68,225	3,215	59,966	830,535
保勝投資 (股)公司	中國信託金融 控股(股)公司	備供出售金融 資產—流動	-	-	168,097	2,966,918	-	-	168,097	3,148,588	2,966,918 (註3)	315,785	-	-
"	台新金融控股 股份有限公司	備供出售金融 資產—流動	-	-	-	-	59,000	812,009 (註4)	7,000	96,450	91,806	4,644	52,000	720,203

註1：本期買入金額係依公平價值法認列金融資產相關之評價調整數440,228千元。

龍邦國際興業股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

註2：本期買入金額係包含依公平價值法認列金融資產相關之評價調整數39,291千元。

註3：本期賣出金額係包含依公平價值法認列金融資產相關之評價調整數134,115千元。

註4：本期買入金額係包含依公平價值法認列金融資產相關之評價調整數38,214千元。

5.取得不動產之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上：

單位：新台幣千元

取得不動產 之公司	財產 名稱	事實 發生日	交易 金額	價款支 付情形	交易對象	關係	交易對象為關係人者，其前次移轉資料				價格決 定之參 考依據	取得目 的及使 用情形	其他 約定 事項
							所有人	與發行人 之關係	移轉 日期	金 額			
本公司	台中市大 豐段559建 號	106.5.11	513,000	513,000	福座開發(股) 公司	關係人	朱國榮	關係人	104.11.12	500,000	以總取 得成本 加計必 要資金 利息	不動產 投資開 發	-

6.處分不動產之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上：無。

7.與關係人進、銷貨之金額達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上者：

請詳「取得不動產之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上」說明。

8.應收關係人款項達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上：無。

9.從事衍生工具交易：

請詳附註六(二)及(三)。

10.母子公司間業務關係及重要交易往來情形：無。

(二)轉投資事業相關資訊：

民國一〇六年度合併公司之轉投資事業資訊如下(不包含大陸被投資公司)：

單位：新台幣千元/千股

投資公司 名稱	被投資公司 名稱	所在地區	主要營 業項目	原始投資金額		期末持有			期中最高持股 或出資情形	被投資公司 本期損益	本期認列之 投資損益	備註
				本期期末	去年年底	股 數	比 率	帳面金額				
龍邦國際興業 (股)公司	保勝投資(股) 公司	台灣	對各種生產 事業之投資	813,791	921,172	204,025	100.00 %	2,576,381	100.00 %	320,542	320,542	
"	龍吉控股(星) 私人有限公司	新加坡	投資國外房 地產及進出 口貿易	103,692	103,692	17,979	96.89 %	6,600	96.89 %	(1,198)	(1,160)	
"	龍德健康控股 香港有限公司	香港	對各種生產 事業之投資	107,724	478,071	27,178	100.00 %	5,875	100.00 %	(27,742)	(27,742)	
"	瑞助營造(股) 公司	台灣	營造工程	204,654	204,654	26,475	39.49 %	471,556	39.49 %	156,239	60,183	
"	龍福興業(股) 公司	台灣	住宅大樓開 發租售及不 動產買賣	-	1,000	-	- %	-	- %	(26)	(26)	
保勝投資 (股)公司	瑞助營造(股) 公司	台灣	營造工程	47,189	47,189	2,753	4.11 %	50,263	4.11 %	156,239	6,258	
"	龍寶興業(股) 公司	台灣	住宅大樓開 發租售及不 動產買賣	600,000	500,000	60,000	100.00 %	587,949	100.00 %	(4,715)	(4,715)	
"	御苑建設(股) 公司	台灣	住宅大樓開 發租售及不 動產買賣	-	9,983	-	- %	-	- %	15	15	

註：已於合併財務報告沖銷。

龍邦國際興業股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

(三)大陸投資資訊：

1.大陸被投資公司名稱、主要營業項目等相關資訊：

單位：新台幣千元/人民幣千元/美金千元

大陸被投資 公司名稱	主要營業 項目	實收 資本額	投資 方式	本期期初自 台灣匯出累 積投資金額	本期匯出或 收回投資金額		本期期末自 台灣匯出累 積投資金額	被投資公司 本期損益	本公司直接 或間接投資 之持股比例	期中最高 持股或 出賣情形	本期認 列投資 損益	期末投 資帳面 價值	截至本期 止已匯回 投資收益
					匯出	收回							
廈門國貿金融 中心開發有限 公司	不動產開發、 經營和管理	2,787,934 CNY600,000	(註1)	836,380 USD28,465	-	-	836,380 USD28,465	1,707,005	30.00 %	30.00 %	512,101	1,310,754	-
廈門欣龍德置 業有限公司	房地產開發經 營、物業管 理、停車場經 營管理	91,305 CNY21,067	(註2)	454,016 USD15,484	17,794 USD580	-	485,832 USD16,064	(27,100)	100.00 %	100.00 %	(27,100)	1,715 (註3)	-

註1：係與其他股東合資。

註2：透過第三地區投資設立公司再投資大陸公司，第三地區設立之公司係透過龍德健康控股香港有限公司再投資大陸公司，該款項已於民國一〇六年十月三
日收回。

註3：於民國一〇六年十月，已收回投入之資金計389,341千元。

註4：已於合併財務報告沖銷。

2.赴大陸地區投資限額：

本期期末累計自台灣匯出 赴大陸地區投資金額	經濟部投審會核准 投資金額	依經濟部投審會規定 赴大陸地區投資限額
1,322,212 USD44,529	2,345,613 USD78,465	5,794,708

註：本公司認列投資損益係取得由台灣母公司簽證會計師查核簽證並出具之查核報
告認列之。

3.與大陸被投資公司間之重大交易事項：無。

十四、部門資訊

(一)一般性資訊

合併公司之應報導部門係以產業別進行區分。由於產業特質不同，故須分別管
理。

民國一〇六年及一〇五年十二月三十一日合併公司之其他營運部門，包括龍吉、
龍德、龍福、御苑及欣龍德，以上部門均未達應報導部門任何量化門檻。

(二)應報導部門損益、部門資產、部門負債及其衡量基礎與調節之資訊

營運部門報導之金額與營運決策者使用之報告一致。營運部門之會計政策皆與附
註四所述之重要會計政策彙總相同。合併公司營運部門損益係以稅後營業損益衡量，
並作為評估績效之基礎。

龍邦國際興業股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

合併公司營運部門資訊及調節如下：

	106年度				
	不動產處	投資部門	其他部門	調 整 及銷除	合 計
收 入：					
來自外部客戶收入	\$ 18,443	1,649,506	25,255	-	1,693,204
部門間收入	67	286,914	-	(286,981)	-
收入總計	<u>\$ 18,510</u>	<u>1,936,420</u>	<u>25,255</u>	<u>(286,981)</u>	<u>1,693,204</u>
利息收入	\$ 1,066	291	152	-	1,509
利息費用	56,856	7,202	-	-	64,058
折舊與攤銷	12,624	-	2,178	-	14,802
採權益法之關聯企業及 合資損益之份額	-	865,457	-	(286,914)	578,543
所得稅費用	1,202	144,454	-	-	145,656
應報導部門損益	<u>\$ 19,822</u>	<u>1,510,381</u>	<u>(33,656)</u>	<u>(286,856)</u>	<u>1,209,691</u>
105年度					
	不動產處	投資部門	其他部門	調 整 及銷除	合 計
收 入：					
來自外部客戶收入	\$ 80,043	653,725	8,503	-	742,271
部門間收入	62	106,674	-	(106,736)	-
收入總計	<u>\$ 80,105</u>	<u>760,399</u>	<u>8,503</u>	<u>(106,736)</u>	<u>742,271</u>
利息收入	\$ 174	19,081	109	-	19,364
利息費用	60,539	28,341	-	-	88,880
折舊與攤銷	38,270	-	1,605	-	39,875
採權益法之關聯企業及 合資損益之份額	160,883	(6,231)	-	(106,674)	47,978
所得稅費用	10,383	-	-	-	10,383
應報導部門損益	<u>\$ 392,609</u>	<u>168,604</u>	<u>(62,305)</u>	<u>(106,674)</u>	<u>392,234</u>

註：調整及銷除主要皆為編製合併財務報告時，相關合併沖銷分錄之調整。

(三)地區資訊

合併公司之收入皆來自於臺灣地區之客戶；另合併公司之非流動資產（係金融資產、遞延所得稅資產、退休辦法下之資產則皆位於臺灣地區。

龍邦國際興業股份有限公司及其子公司合併財務報告附註(續)

(四)主要客戶資訊

	<u>106年度</u>	<u>105年度</u>
來自投資部門之股利收入－中國信託金融控股(股)公司	\$ 230,849	465,089
來自投資部門之股利收入－翔譽國際(股)公司	52,890	80,048
來自投資部門之處分投資收入－中國信託金融控股(股)公司	<u>683,718</u>	<u>44,713</u>
	<u>\$ 967,457</u>	<u>589,850</u>



安侯建業聯合會計師事務所
KPMG

台北市11049信義路5段7號68樓(台北101大樓)
68F., TAIPEI 101 TOWER, No. 7, Sec. 5,
Xinyi Road, Taipei City 11049, Taiwan (R.O.C.)

Telephone 電話 + 886 (2) 8101 6666
Fax 傳真 + 886 (2) 8101 6667
Internet 網址 kpmg.com/tw

會計師查核報告

龍邦國際興業股份有限公司董事會 公鑒：

查核意見

龍邦國際興業股份有限公司民國一〇六年及一〇五年十二月三十一日之資產負債表，暨民國一〇六年及一〇五年一月一日至十二月三十一日之綜合損益表、權益變動表及現金流量表，以及個體財務報告附註(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，上開個體財務報告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，足以允當表達龍邦國際興業股份有限公司民國一〇六年及一〇五年十二月三十一日之財務狀況，暨民國一〇六年及一〇五年一月一日至十二月三十一日之財務績效與現金流量。

查核意見之基礎

本會計師係依照會計師查核簽證財務報表規則及一般公認審計準則規劃並執行查核工作。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告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，與龍邦國際興業股份有限公司保持超然獨立，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，對龍邦國際興業股份有限公司民國一〇六年度個體財務報告之查核最為重要之事項。該等事項已於查核個體財務報告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。本會計師判斷應溝通在查核報告上之關鍵查核事項如下：

一、金融資產之評價

有關金融商品之會計政策請詳個體財務報告附註四(六)金融工具，金融商品之說明請詳個體財務報告附註六(二)金融資產。



安侯建業聯合會計師事務所
KPMG

台北市11049信義路5段7號68樓(台北101大樓)
68F., TAIPEI 101 TOWER, No. 7, Sec. 5,
Xinyi Road, Taipei City 11049, Taiwan (R.O.C.)

Telephone 電話 + 886 (2) 8101 6666
Fax 傳真 + 886 (2) 8101 6667
Internet 網址 kpmg.com/tw

關鍵查核事項之說明：

龍邦國際興業股份有限公司之帳列金融資產主係依公允價值評價，若屬「無活絡市場公開報價且公允價值無法可靠衡量」之權益投資，則以成本減除減損損失後之金額衡量，並列報於「以成本衡量之金融資產」。由於金融資產之評價結果涉及金融機構融資之財務要求，進而影響管理階層之營運資金管理；且帳列備供出售金融資產及以成本衡量之金融資產金額對於財務報表整體而言尚屬重大，因此，金融資產評估之測試為本會計師執行龍邦國際興業股份有限公司財務報告查核重要的評估事項。

因應之查核程序：

本會計師對上述關鍵查核事項之主要查核程序包括測試投資循環之相關控制，抽樣核對買進賣出相關證明文件，並對金融商品進銷存庫存表資料與總帳分錄進行核對及調節，取得各金融機構詢證回函及核對客戶提供之集中保管存摺以驗證期末庫存股數，並查詢證券交易所網站於資產負債表日之個股收盤價，以評估受查客戶所評估之期末餘額是否允當。另針對以成本衡量之金融資產，取得管理階層提供之投資標的評估表，抽核用以評估投資標的文件相關資訊，以確認投資標的是否有價值減損。

管理階層與治理單位對個體財務報告之責任

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告，且維持與個體財務報告編製有關之必要內部控制，以確保個體財務報告未存有導因於舞弊或錯誤之重大不實表達。

於編製個體財務報告時，管理階層之責任包括評估龍邦國際興業股份有限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龍邦國際興業股份有限公司或停止營業，或除清算或停業外別無實際可行之其他方案。

龍邦國際興業股份有限公司之治理單位(含監察人)負有監督財務報導流程之責任。

會計師查核個體財務報告之責任

本會計師查核個體財務報告之目的，係對個體財務報告整體是否存有導因於舞弊或錯誤之重大不實表達取得合理確信，並出具查核報告。合理確信係高度確信，惟依照一般公認審計準則執行之查核工作無法保證必能偵出個體財務報告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告使用者所作之經濟決策，則被認為具有重大性。

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

- 1.辨認並評估個體財務報告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，故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。



安侯建業聯合會計師事務所

KPMG

台北市11049信義路5段7號68樓(台北101大樓)
68F, TAIPEI 101 TOWER, No. 7, Sec. 5,
Xinyi Road, Taipei City 11049, Taiwan (R.O.C.)

Telephone 電話 + 886 (2) 8101 6666
Fax 傳真 + 886 (2) 8101 6667
Internet 網址 kpmg.com/tw

- 2.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，惟其目的非對龍邦國際興業股份有限公司內部控制之有效性表示意見。
- 3.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。
- 4.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，以及使龍邦國際興業股份有限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告使用者注意個體財務報告之相關揭露，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龍邦國際興業股份有限公司不再具有繼續經營之能力。
- 5.評估個體財務報告(包括相關附註)之整體表達、結構及內容，以及個體財務報告是否允當表達相關交易及事件。
- 6.對於採用權益法之被投資公司之財務資訊取得足夠及適切之查核證據，以對個體財務報告表示意見。本會計師負責查核案件之指導、監督及執行，並負責形成龍邦國際興業股份有限公司之查核意見。

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，決定對龍邦國際興業股份有限公司民國一〇六年度個體財務報告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。

安侯建業聯合會計師事務所

張淑雲

會計師：

吳美萍



證券主管機關：金管證六字第0940100754號
核准簽證文號：台財證六字第0930103866號
民國一〇七年三月二十二日



龍邦國際興業股份有限公司

董事長 林國興

民國一〇六年十二月三十一日

單位：新台幣千元

		106.12.31		105.12.31		106.12.31		105.12.31	
		金額	%	金額	%	金額	%	金額	%
資產									
流動資產：									
1100	現金及約當現金(附註六(一))	\$ 1,737,905	13	103,697	1	\$ 420,000	3	866,000	7
1125	備供出售金融資產-流動(附註六(二)及八)	5,149,969	38	6,324,845	54	699,873	5	249,644	2
1110	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動(附註六(二)及(三))	3,027	-	-	-	2,210	-	3,252	-
1150	應收票據淨額(附註六(四))	229	-	7,277	-	14,800	-	-	-
1160	應收票據-關係人淨額(附註六(四)及七)	4	-	679	-	84,833	1	55,699	-
1170	應收帳款淨額(附註六(四))	4,762	-	50,859	-	49,718	-	10,134	-
1180	應收帳款-關係人淨額(附註六(四)及七)	86	-	-	-	7,857	-	16,507	-
1200	其他應收款(附註六(四)及七)	224	-	45	-	-	-	238,000	2
1320	存貨-建設業(附註六(五)及七)	793,241	6	274,428	2	1,279,291	9	1,439,236	11
1476	其他金融資產-流動(附註八)	3,732	-	20,534	-	2,459,215	18	-	-
1479	其他流動資產-其他(附註七)	6,291	-	8,184	-	-	-	2,040,381	17
非流動資產：									
1544	以成本衡量之金融資產-非流動(附註六(二))	319,102	2	351,520	3	87,057	1	2,354	-
1550	採用權益法之投資(附註六(六)及七)	4,371,166	33	4,342,496	36	3,816	-	5,838	-
1600	不動產、廠房及設備(附註六(七))	25,717	-	27,172	-	2,550,088	19	2,048,573	17
1760	投資性不動產淨額(附註六(八)及八)	457,569	3	493,415	4	3,829,379	28	3,487,809	28
1780	無形資產	4,444	-	3,033	-	-	-	-	-
1840	遞延所得稅資產(附註六(十五))	5,132	-	27	-	4,935,723	37	5,066,133	43
1920	存出保證金(附註七)	954	-	1,172	-	204,798	2	282,060	2
1970	其他長期投資(淨額)(附註六(六))	-	-	1,000	-	3,819,077	28	2,790,259	24
1975	淨確定福利資產-非流動(附註六(十四))	-	-	16,226	-	698,249	5	420,063	3
1980	其他金融資產-非流動(附註八)	603,672	5	15,067	-	-	-	(4,123)	-
資產總計		<u>\$ 13,487,226</u>	<u>100</u>	<u>\$ 12,042,201</u>	<u>100</u>	<u>\$ 13,487,226</u>	<u>100</u>	<u>\$ 12,042,201</u>	<u>100</u>
負債及權益									
負債：									
流動負債：									
短期借款(附註六(九))									
應付短期票款(附註六(十))									
應付票據(附註七)									
應付帳款(附註七)									
其他應付款(附註六(十九))									
本期所得稅負債(附註六(十五))									
其他流動負債(附註六(十四)及七)									
一年或一營業週期內到期長期借款(附註六(十一))									
非流動負債：									
應付公司債(附註六(十二))									
長期借款(附註六(十一))									
遞延所得稅負債(附註六(十五))									
存入保證金(附註七)									
負債合計		<u>3,829,379</u>	<u>28</u>	<u>2,550,088</u>	<u>19</u>	<u>3,829,379</u>	<u>28</u>	<u>3,487,809</u>	<u>28</u>
權益：									
股本									
資本公積									
保留盈餘									
其他權益									
庫藏股票									
權益總計		<u>9,657,847</u>	<u>72</u>	<u>9,492,113</u>	<u>78</u>	<u>9,657,847</u>	<u>72</u>	<u>8,554,392</u>	<u>72</u>
負債及權益總計		<u>\$ 13,487,226</u>	<u>100</u>	<u>\$ 12,042,201</u>	<u>100</u>	<u>\$ 13,487,226</u>	<u>100</u>	<u>\$ 12,042,201</u>	<u>100</u>

(請詳閱後附個體財務報告附註)



經理人：林國興



董事長：林國興



會計主管：廖柏穎

民國一〇六年及一〇五年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

		106年度		105年度	
		金額	%	金額	%
4000	營業收入(附註六(十三)、(十八)及七)	\$ 1,577,072	100	671,259	100
5000	營業成本(附註六(十三))	12,374	1	73,167	11
	營業毛利	1,564,698	99	598,092	89
	營業費用(附註六(十三)、(十四)、(十九)及七)：				
6100	推銷費用	13,522	-	37,299	6
6200	管理費用	170,944	11	112,491	17
		184,466	11	149,790	23
	其他收益及費損：				
6500	其他收益及費損淨額(附註六(二十)及七)	17,708	1	-	-
	其他收益及費損合計	17,708	1	-	-
	營業淨利	1,397,940	89	448,302	66
	營業外收入及支出(附註六(廿一))：				
7010	其他收入(附註六(十四)及七)	15,718	1	27,567	4
7020	其他利益及損失	(16,151)	(1)	(12,338)	(2)
7050	財務成本	(56,856)	(4)	(60,539)	(9)
		(57,289)	(4)	(45,310)	(7)
	稅前淨利	1,340,651	85	402,992	59
7950	所得稅費用(附註六(十五))	130,923	8	10,383	2
	本期淨利	1,209,728	77	392,609	57
8300	其他綜合損益：				
8310	不重分類至損益之項目				
8311	確定福利計畫之再衡量數(附註六(十四))	-	-	3,081	-
8330	採用權益法認列之子公司、關聯企業及合資之其他綜合損益之份額-不重分類至損益之項目	(2,353)	-	(450)	-
8349	與不重分類之項目相關之所得稅	-	-	-	-
		(2,353)	-	2,631	-
8360	後續可能重分類至損益之項目				
8362	備供出售金融資產未實現評價損益	443,766	27	792,703	119
8380	採用權益法認列之子公司、關聯企業及合資之其他綜合損益之份額-可能重分類至損益之項目	(165,895)	(11)	270,509	40
8399	與可能重分類之項目相關之所得稅	315	-	-	-
	後續可能重分類至損益之項目合計	278,186	16	1,063,212	159
8300	本期其他綜合損益	275,833	16	1,065,843	159
	本期綜合損益總額	\$ 1,485,561	93	1,458,452	216
	每股盈餘(元)(附註六(十七))				
9750	基本每股盈餘	\$ 2.44		0.72	
9850	稀釋每股盈餘	\$ 2.44		0.72	

(請詳閱後附個體財務報告附註)

董事長 林國興



經理人：林國興



會計主管：廖柏穎





龍邦國際股份有限公司

權益變動表

民國一〇六年及一〇五年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

	股本 普通股	資本公積	保留盈餘			國外營運機構財務報表換算之兌換差	其他權益項目			
			法定盈餘公積	特別盈餘公積	未分配盈餘		國外營運機構財務報表換算之兌換差	備供出售金融商品未實現(損)益	庫藏股票	權益總計
			餘公積	餘公積	盈餘		額	(736,310)	(52,160)	8,150,988
民國一〇五年一月一日餘額	\$ 5,632,143	292,494	284,393	1,661,097	976,170	-	93,161	-	-	392,609
本期淨利	-	-	-	-	392,609	-	(67,067)	1,130,279	-	1,063,212
本期其他綜合損益	-	-	-	-	2,631	-	(67,067)	1,130,279	-	1,063,212
本期綜合損益總額	-	-	-	-	395,240	-	-	-	-	1,458,452
盈餘指撥及分配：										
提列法定盈餘公積	-	-	24,015	-	(24,015)	-	-	-	-	-
迴轉特別盈餘公積	-	-	-	(1,017,948)	1,017,948	-	-	-	-	-
普通股現金股利	-	-	-	-	(111,643)	(111,643)	-	-	-	(111,643)
庫藏股買回	-	-	-	-	-	-	-	-	(943,405)	(943,405)
庫藏股註銷	(566,010)	(10,434)	-	-	(414,998)	-	-	-	991,442	-
民國一〇五年十二月三十一日餘額	5,066,133	282,060	308,408	643,149	1,838,702	26,094	393,969	(4,123)	8,554,392	1,209,728
本期淨利	-	-	-	-	1,209,728	-	(28,637)	306,823	-	275,833
本期其他綜合損益	-	-	-	-	(2,353)	(2,353)	(28,637)	306,823	-	1,485,561
本期綜合損益總額	-	-	-	-	1,207,375	-	-	-	-	-
盈餘指撥及分配：										
提列法定盈餘公積	-	-	39,260	-	(39,260)	-	-	-	-	-
迴轉特別盈餘公積	-	-	-	(643,149)	643,149	-	-	-	-	-
普通股現金股利	-	-	-	-	(99,810)	(99,810)	-	-	-	(99,810)
其他資本公積變動：	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
資本公積配發現金股利	-	(74,858)	-	-	-	-	-	-	-	(74,858)
庫藏股買回	-	-	-	-	-	-	-	-	(207,438)	(207,438)
庫藏股註銷	(130,410)	(2,404)	-	-	(78,747)	-	-	-	211,561	-
民國一〇六年十二月三十一日餘額	\$ 4,935,723	204,798	347,668	-	3,471,409	3,819,077	700,792	698,249	-	9,657,847

註：本公司民國一〇六年及一〇五年一月一日至十二月三十一日董監酬勞分別為49,134千元及14,769千元、員工酬勞分別為14,038千元及4,220千元，已分別於各該期間之綜合損益表中扣除。

(請詳閱後附個體財務報告附註)



董事長：林國興



經理人：林國興



會計主管：廖柏穎



民國一〇六年及一〇五年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

	106年度	105年度
營業活動之現金流量：		
本期稅前淨利	\$ 1,340,651	402,992
調整項目：		
收益費損項目		
折舊費用	9,960	36,043
攤銷費用	2,664	2,227
利息費用	46,157	60,539
利息收入	(1,066)	(174)
股利收入	(322,598)	(393,836)
採用權益法認列之子公司及關聯企業利益之份額	(863,898)	(160,883)
透過損益按公允價值衡量金融資產及負債之淨利益	(2,757)	-
處分投資性不動產利益	(17,708)	-
處分投資利益	(369,310)	(31,569)
收益費損項目合計	(1,518,556)	(487,653)
與營業活動相關之資產／負債變動數：		
與營業活動相關之資產之淨變動：		
應收票據	7,723	(886)
應收帳款(含關係人)	46,056	(47,376)
其他應收款	313	2,259
存貨	(518,813)	(242,749)
淨確定福利資產	16,226	(1,442)
其他流動資產	1,893	1,269
其他金融資產	4,500	(4,500)
與營業活動相關之資產之淨變動合計	(442,102)	(293,425)
與營業活動相關之負債之淨變動：		
應付票據	(1,042)	16
應付帳款	14,800	(25)
其他應付款	25,562	3,498
其他流動負債	(8,650)	9,364
與營業活動相關之負債之淨變動合計	30,670	12,853
與營業活動相關之資產及負債之淨變動合計	(411,432)	(280,572)
調整項目合計	(1,929,988)	(768,225)
營運產生之現金流出	(589,337)	(365,233)
收取之利息	1,054	183
收取之股利	499,601	403,217
支付之利息	(42,585)	(58,262)
支付之所得稅	(11,426)	(28,671)
營業活動之淨現金流出	(142,693)	(48,766)

龍邦國際興業股份有限公司

現金流量表(續)

民國一〇六年及一〇五年一月一日至十二月三十一日

單位:新台幣千元

	106年度	105年度
投資活動之現金流量：		
取得原始認列時指定為透過損益按公允價值衡量之金融資產 \$	(3,000)	-
處分原始認列時指定為透過損益按公允價值衡量之金融資產	2,730	-
取得備供出售金融資產	(1,344,894)	(429,664)
處分備供出售金融資產價款	3,317,116	1,522,370
取得以成本衡量之金融資產	(35,200)	(84,371)
處分以成本衡量之金融資產	83,949	20,670
取得採用權益法之投資	(15,829)	(62,622)
採用權益法之被投資公司減資退回股款	493,557	290,370
因合併產生之現金流入	789	-
取得不動產、廠房及設備	(827)	(6,567)
取得投資性不動產	(35,235)	(1,133)
處分投資性不動產	92,571	-
存出保證金減少	218	395
取得無形資產	(4,075)	(812)
其他長期投資減少	400	-
其他金融資產—流動	12,302	(5,671)
其他金融資產—非流動	(588,606)	-
投資活動之淨現金流入	1,975,966	1,242,965
籌資活動之現金流量：		
短期借款增加	1,520,000	1,166,000
短期借款減少	(1,966,000)	(400,000)
應付短期票券增加	450,229	-
應付短期票券減少	-	(279,815)
發行公司債	2,459,215	-
舉借長期借款	-	2,553,108
償還長期借款	(2,278,381)	(3,277,431)
存入保證金(減少)增加	(2,022)	2
發放現金股利	(174,668)	(111,643)
庫藏股票買回成本	(207,438)	(943,405)
籌資活動之淨現金流出	(199,065)	(1,293,184)
本期現金及約當現金減少	1,634,208	(98,985)
期初現金及約當現金餘額	103,697	202,682
期末現金及約當現金餘額	\$ 1,737,905	103,697

(請詳閱後附個體財務報告附註)

董事長：



經理人：



會計主管：



龍邦國際興業股份有限公司

個體財務報告附註

民國一〇六年及一〇五年十二月三十一日

(除另有註明者外，所有金額均以新台幣千元為單位)

一、公司沿革

龍邦國際興業股份有限公司(以下稱「本公司」)於民國七十七年一月二十二日奉經濟部核准設立，註冊地址為台北市中正區忠孝西路一段50號9樓。本公司原名龍邦建設股份有限公司，自民國八十一年九月起於台灣證券交易所掛牌上市交易，民國八十六年更改公司名稱為龍邦開發股份有限公司，再於民國九十八年變更公司名稱為龍邦國際興業股份有限公司。主要營業項目為商業大樓出租出售、投資開發及經營旅館。

二、通過財務報告之日期及程序

本個體財務報告已於民國一〇七年三月二十二日經董事會通過發佈。

三、新發布及修訂準則及解釋之適用

(一)已採用金融監督管理委員會認可之新發布及修訂後準則及解釋之影響

本公司自民國一〇六年起全面採用經金融監督管理委員會(以下簡稱金管會)認可並於民國一〇六年生效之國際財務報導準則編製個體財務報告，相關新發布、修正及修訂之準則及解釋彙列如下：

新發布／修正／修訂準則及解釋	國際會計準則理事會發布之生效日
國際財務報導準則第10號、國際財務報導準則第12號及國際會計準則第28號之修正「投資個體：適用合併報表例外規定」	2016年1月1日
國際財務報導準則第11號之修正「取得聯合營運權益之會計處理」	2016年1月1日
國際財務報導準則第14號「管制遞延帳戶」	2016年1月1日
國際會計準則第1號之修正「揭露倡議」	2016年1月1日
國際會計準則第16號及國際會計準則第38號之修正「可接受之折舊及攤銷方法之闡釋」	2016年1月1日
國際會計準則第16號及國際會計準則第41號之修正「農業：生產性植物」	2016年1月1日
國際會計準則第19號之修正「確定福利計畫：員工提撥」	2014年7月1日
國際會計準則第27號之修正「單獨財務報表之權益法」	2016年1月1日
國際會計準則第36號之修正「非金融資產可回收金額之揭露」	2014年1月1日
國際會計準則第39號之修正「衍生工具之約務更替與避險會計之持續適用」	2014年1月1日

龍邦國際興業股份有限公司個體財務報告附註(續)

新發布／修正／修訂準則及解釋	國際會計準則理事會發布之生效日
2010-2012及2011-2013週期之年度改善	2014年7月1日
2012-2014年國際財務報導年度改善	2016年1月1日
國際財務報導解釋第21號「公課」	2014年1月1日

適用上述新認可之國際財務報導準則對個體財務報告未造成重大變動。

(二)尚未採用金管會認可之國際財務報導準則之影響

依據金管會民國一〇六年七月十四日金管證審字第1060025773號令，公開發行以上公司應自民國一〇七年起全面採用經金管會認可並於民國一〇七年生效之國際財務報導準則。另本公司依據金管會民國一〇六年十二月十二日發布之問答集，選擇提前於民國一〇七年適用國際財務報導準則第九號之修正「具有負補償之提前還款特性」。相關新發布、修正及修訂之準則及解釋彙列如下：

新發布／修正／修訂準則及解釋	國際會計準則理事會發布之生效日
國際財務報導準則第2號之修正「股份基礎給付交易之分類及衡量」	2018年1月1日
國際財務報導準則第4號之修正「於國際財務報導準則第4號『保險合約』下國際財務報導準則第9號『金融工具』之適用」	2018年1月1日
國際財務報導準則第9號「金融工具」	2018年1月1日
國際財務報導準則第9號之修正「具有負補償之提前還款特性」	2019年1月1日
國際財務報導準則第15號「客戶合約之收入」	2018年1月1日
國際會計準則第7號之修正「揭露倡議」	2017年1月1日
國際會計準則第12號之修正「未實現損失之遞延所得稅資產之認列」	2017年1月1日
國際會計準則第40號之修正「投資性不動產之轉列」	2018年1月1日
國際財務報導準則2014-2016週期之年度改善：	
國際財務報導準則第12號之修正	2017年1月1日
國際財務報導準則第1號之修正及國際會計準則第28號之修正	2018年1月1日
國際財務報導解釋第22號「外幣交易與預收(付)對價」	2018年1月1日

除下列項目外，適用上述新認可之國際財務報導準則將不致對個體財務報告造成重大變動。造成重大變動者之性質及影響說明如下：

1.國際財務報導準則第九號「金融工具」

該準則將取代國際會計準則第三十九號「金融工具：認列與衡量」，修正金融工具之分類與衡量、減損及避險會計。

龍邦國際興業股份有限公司個體財務報告附註(續)

(1)金融資產之分類及衡量

該準則包含金融資產之新分類及衡量方法，其反映管理該金融資產之經營模式及現金流量特性。該準則主要將金融資產分類為按攤銷後成本衡量、透過其他綜合損益按公允價值衡量及透過損益按公允價值衡量三類，並刪除現行準則下持有至到期日、放款及應收款及備供出售金融資產之分類。依該準則，混合合約包含之主契約若屬該準則範圍內之金融資產，則不拆分嵌入之衍生工具，而係評估整體混合金融工具之分類。另國際會計準則第三十九號對於不具活絡市場報價且公允價值因而無法可靠衡量之無報價權益工具投資（及此類工具之衍生工具）之衡量規定具有一項例外，此類金融工具係按成本衡量；國際財務報導準則第九號刪除該項例外，規定所有權益工具（及其衍生工具）應按公允價值衡量。

本公司於民國一〇六年十二月三十一日分類為備供出售金融資產之權益工具公允價值5,149,969千元及以成本衡量之金融資產帳面金額319,102千元，係採長期持有之策略，於初始採用國際財務報導準則第九號時，本公司將備供出售金融資產計3,113,750千元及以成本衡量之金融資產計319,102千元，分類為透過其他綜合損益按公允價值衡量，因此後續公允價值之利益及損失全數列報於其他綜合損益，不會將減損損失認列於損益，亦不會將處分該金融資產之利益及損失重分類至損益。另將持有供交易之備供出售金融資產計2,036,219千元，分類為透過損益按公允價值衡量，後續公允價值之利益及損失係認列為損益，本公司預估上述改變可能使民國一〇七年一月一日其他權益項目及保留盈餘項目分別減少168,683千元及增加212,256千元，另採權益法投資公司預估上述改變可能影響其他權益項目及保留盈餘項目分別減少34,346千元及減少12,011千元。

(2)金融資產及合約資產之減損

該準則以前瞻性之預期信用損失模式取代現行國際會計準則第三十九號已發生減損損失模式，預期信用損失係以機率加權為基礎決定，經濟因素改變如何影響該損失需要相當的判斷。

預期信用損失模式適用於按攤銷後成本衡量、透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產(除權益工具投資外)及合約資產。

國際財務報導準則第九號下，係依下列基礎衡量金融資產之減損損失：

- 十二個月預期信用損失：金融工具於報導日後十二個月內可能違約事項所產生之預期信用損失；及
- 存續期間預期信用損失：金融工具預期存續期間所有可能違約事項產生之預期信用損失。

龍邦國際興業股份有限公司個體財務報告附註(續)

若金融工具自原始認列後信用風險已顯著增加，則適用存續期間預期信用損失衡量減損；若未顯著增加，則適用十二個月預期信用損失衡量減損。企業若判定金融工具於報導日之信用風險低，得假設該金融資產自原始認列後信用風險未顯著增加，然而，不具重大財務組成部分之應收帳款及合約資產，係按存續期間預期信用損失方法衡量，此外，本公司亦選擇以此方式衡量具重大財務組成部分之應收帳款和合約資產。

本公司認為屬國際財務報導準則第九號減損模式範圍內之資產，減損損失可能會增加且變得更加波動，本公司預估適用國際財務報導準則第九號減損規定，將不會產生重大影響。

(3)揭露

該準則包含大量之新揭露規定，尤其有關避險會計、信用風險及預期信用損失之揭露。本公司之評估包括從現有內部流程分析資料有差異之處，及規劃對系統及內部控制進行修改以擷取所需資料。

(4)過渡處理

除下列項目外，通常係追溯適用國際財務報導準則第九號：

- 本公司預計採用分類及衡量（包括減損）改變之豁免，無須重編以前期間之比較資訊。因採用該準則造成金融資產及金融負債帳面金額之差額，通常將調整民國一〇七年一月一日之保留盈餘及其他權益項目。
- 下列事項係以初次適用日存在之事實及情況為基礎評估：
 - 判定金融資產係以何種經營模式持有。
 - 先前指定為透過損益按公允價值衡量之金融資產及金融負債之指定及撤銷。
 - 部分非持有供交易之權益工具投資作透過其他綜合損益按公允價值衡量之指定。

2.國際財務報導準則第十五號「客戶合約之收入」

該準則將取代現行國際會計準則第十八號「收入」及國際會計準則第十一號「建造合約」以及其他收入相關的解釋，以單一分析模型按五個步驟決定企業認列收入之方法、時點及金額。

本公司初步評估認為產品所有權重大風險及報酬移轉予客戶之時點與控制移轉之時點類似，故將不會產生重大影響。

3.國際會計準則第七號之修正「揭露倡議」

修正條文規定企業應提供揭露俾使財務報表使用者能評估來自籌資活動之負債之變動，包括來自現金流量之變動及非現金之變動。

本公司預計提供來自籌資活動之負債之期初與期末餘額間之調節，以符合上述新增規定。

龍邦國際興業股份有限公司個體財務報告附註(續)

4.國際會計準則第十二號之修正「未實現損失之遞延所得稅資產之認列」

修正條文闡明符合特定條件之情況下，將對未實現損失認列遞延所得稅資產，並釐清「未來課稅所得」之計算方式。

本公司預估上述修正可能改變遞延所得稅資產之衡量，惟影響金額尚待進一步分析。

惟上述採用新公報之預估影響情形可能因將來環境或狀況改變而變更。

(三)金管會尚未認可之新發布及修訂準則及解釋

下表彙列國際會計準則理事會(以下簡稱理事會)已發布及修訂但尚未經金管會認可之準則及解釋。

新發布／修正／修訂準則及解釋	理事會發布之生效日
國際財務報導準則第10號及國際會計準則第28號之修正「投資者與其關聯企業或合資間之資產出售或投入」	尚待理事會決定
國際財務報導準則第16號「租賃」	2019年1月1日
國際財務報導準則第17號「保險合約」	2021年1月1日
國際財務報導解釋第23號「具不確定性之所得稅處理」	2019年1月1日
國際會計準則第28號之修正「對關聯企業及合資之長期權益」	2019年1月1日
國際財務報導準則2015-2017週期之年度改善	2019年1月1日
國際會計準則第19號之修正「計畫修正、縮減或清償」	2019年1月1日

對本公司可能攸關者如下：

發布日	新發布或修訂準則	主要修訂內容
2016.1.13	國際財務報導準則第16號「租賃」	新準則將租賃之會計處理修正如下： - 承租人所簽訂符合租賃定義之所有合約均應於資產負債表認列使用權資產及租賃負債。租賃期間內租賃費用則係以使用權資產折舊金額加計租賃負債之利息攤提金額衡量。 - 出租人所簽訂符合租賃定義之合約則應分類為營業租賃及融資租賃，其會計處理與國際會計準則第17號「租賃」類似。

龍邦國際興業股份有限公司個體財務報告附註(續)

發布日	新發布或修訂準則	主要修訂內容
2017.6.7	國際財務報導解釋第23號「具不確定性之所得稅處理」	- 於評估具不確定性之租稅處理對課稅所得(損失)、課稅基礎、未使用課稅損失、未使用投資抵減及稅率之影響時，企業應假設租稅主管機關將依法審查相關金額，並且於審查時已取得所有相關資訊。 - 若企業認為租稅主管機關很有可能接受一項具不確定性之租稅處理，則應以與租稅申報時所使用之處理一致之方式決定課稅所得(損失)、課稅基礎、未使用課稅損失、未使用投資抵減及稅率；反之，若並非很有可能，則企業得以最有可能金額或期望值兩者較適用者，反映每一項具不確定性之租稅處理之影響。

本公司現正持續評估上述準則及解釋對本公司財務狀況與經營結果之影響，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

本個體財務報告所採用之重大會計政策彙總說明如下。下列會計政策已一致適用於本個體財務報告之所有表達期間。

(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

1. 衡量基礎

除下列資產負債表之重要項目外，本個體財務報告係依歷史成本為基礎編製：

- (1) 依公允價值衡量之透過損益按公允價值衡量金融工具；
- (2) 依公允價值衡量之備供出售金融資產；
- (3) 淨確定福利資產，係依退休基金資產之公允價值減除確定福利義務現值衡量。

2. 功能性貨幣及表達貨幣

本公司係以營運所處主要經濟環境之貨幣為其功能性貨幣。本個體財務報告係以本公司之功能性貨幣，新台幣表達。除另行註明者外，所有以新台幣表達之財務資訊均以新台幣千元為單位。

龍邦國際興業股份有限公司個體財務報告附註(續)

(三)外 幣

1.外幣交易

外幣交易依交易日之匯率換算為功能性貨幣。報導期間結束日(以下稱報導日)之外幣貨幣性項目依當日之匯率換算為功能性貨幣，其兌換損益係指期初以功能性貨幣計價之攤銷後成本，調整當期之有效利息及付款後之金額，與依外幣計價之攤銷後成本按報導日匯率換算金額間之差異。

以公允價值衡量之外幣非貨幣性項目依衡量公允價值當日之匯率重新換算為功能性貨幣，以歷史成本衡量之外幣非貨幣性項目則依交易日之匯率換算。

除非貨幣性之備供出售權益工具、指定為國外營運機構淨投資避險之金融負債或合格之現金流量避險，換算所產生之外幣兌換差異認列於其他綜合損益外，其餘係認列為損益。

2.國外營運機構

國外營運機構之資產及負債，包括收購時產生之商譽及公允價值調整，係依報導日之匯率換算為新台幣；收益及費損項目則依當期平均匯率換算為新台幣，所產生之兌換差額均認列為其他綜合損益。

當處分國外營運機構致喪失控制、共同控制或重大影響時，與該國外營運機構相關之累計兌換差額係全數重分類為損益。部分處分含有國外營運機構之子公司時，相關累計兌換差額係按比例重新歸屬至非控制權益。部分處分含有國外營運機構之關聯企業或合資之投資時，相關累計兌換差額則按比例重分類至損益。

對國外營運機構之貨幣性應收或應付項目，若尚無清償計畫且不可能於可預見之未來予以清償時，其所產生之外幣兌換損益視為對該國外營運機構淨投資之一部分而認列為其他綜合損益。

(四)資產與負債區分流動與非流動之分類標準

本公司主要從事建築及不動產出租等，其營業週期通常長於一年，與營建工程有關之資產及負債，係按營業週期3~5年作為劃分流動及非流動之基準，其餘資產及負債科目劃分流動及非流動之標準如下：

符合下列條件之一之資產列為流動資產，非屬流動資產之所有其他資產則列為非流動資產：

- 1.預期於其正常營業週期中實現該資產，或意圖將其出售或消耗。
- 2.主要為交易目的而持有該資產。
- 3.預期於報導期間後十二個月內實現該資產；或
- 4.該資產為現金或約當現金，但於報導期間後至少十二個月將該資產交換或用以清償負債受到其他限制者除外。

龍邦國際興業股份有限公司個體財務報告附註(續)

符合下列條件之一之負債列為流動負債，非屬流動負債之所有其他負債則列為非流動負債：

- 1.預期將於正常營業週期中清償該負債；
- 2.主要為交易目的而持有該負債；
- 3.預期將於報導期間後十二個月內到期清償該負債；或
- 4.未具無條件將清償期限遞延至報導期間後至少十二個月之權利之負債。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，並不影響其分類。

(五)現金及約當現金

現金包括庫存現金及活期存款。約當現金係指可隨時轉換成定額現金且價值變動風險甚小之短期並具高度流動性之投資。定期存款符合前述定義且持有目的係滿足短期現金承諾而非投資或其他目的者，列報於約當現金。

(六)金融工具

金融資產與金融負債係於本公司成為該金融工具合約條款之一方時認列。

1.金融資產

本公司之金融資產分類為透過損益按公允價值衡量之金融資產、備供出售金融資產及放款及應收款。

(1)透過損益按公允價值衡量之金融資產

此類金融資產係指持有供交易或指定為透過損益按公允價值衡量之金融資產。

持有供交易之金融資產係因其取得或發生之主要目的為短期內出售或再買回。持有供交易金融資產以外之金融資產，本公司於下列情況之一，於原始認列時指定為透過損益按公允價值衡量：

- a.消除或重大減少因採用不同基礎衡量資產或負債並認列相關之利益及損失，而產生之衡量或認列不一致。
- b.金融資產係以公允價值基礎評估績效。
- c.混合工具含嵌入式衍生工具。

此類金融資產於原始認列時係按公允價值衡量，交易成本於發生時認列為損益；後續評價按公允價值衡量，再衡量產生之利益或損失(包含相關股利收入及利息收入)認列為損益，並列報於營業外收入及支出項下。依交易慣例購買或出售金融資產時，採用交易日會計處理。

龍邦國際興業股份有限公司個體財務報告附註(續)

(2) 備供出售金融資產

此類金融資產係指定為備供出售或非屬其他類別之非衍生金融資產。原始認列時係按公允價值加計直接可歸屬之交易成本衡量；續後評價按公允價值衡量，除減損損失、按有效利率法計算之利息收入、股利收入及貨幣性金融資產外幣兌換損益認列於損益外，其餘帳面金額之變動係認列為其他綜合損益，並累積於權益項下之備供出售金融資產未實現損益。於除列時，將權益項下之利益或損失累計金額重分類至損益，並列報於營業收入或成本項下。依交易慣例購買或出售金融資產時，採用交易日會計處理。

此類金融資產若屬「無活絡市場公開報價且公允價值無法可靠衡量」之權益投資，則以成本減除減損損失後之金額衡量，並列報於「以成本衡量之金融資產」。

權益投資之股利收入於本公司有權利收取股利之日認列(通常係除息日)，並列報於營業收入項下。

(3) 放款及應收款

放款及應收款係無活絡市場公開報價，且具固定或可決定付款金額之金融資產，包括應收款項、其他應收款及其他金融資產。原始認列時按公允價值加計直接可歸屬之交易成本衡量，續後評價採有效利率法以攤銷後成本減除減損損失衡量，惟短期應收款項之利息認列不具重大性之情況除外。依交易慣例購買或出售金融資產時，採用交易日會計處理。

利息收入係列報於營業外收入及支出項下。

(4) 金融資產減損

非透過損益按公允價值衡量之金融資產，於每個報導日評估減損。當有客觀證據顯示，因金融資產原始認列後發生之單一或多項事件，致使該資產之估計未來現金流量受損失者，該金融資產即已發生減損。

金融資產減損之客觀證據包括發行人或債務人之重大財務困難、違約(如利息或本金支付之延滯或不償付)、債務人將進入破產或其他財務重整之可能性大增，及由於財務困難而使該金融資產之活絡市場消失等。此外，備供出售權益投資之公允價值大幅或持久性下跌至低於其成本時，亦屬客觀之減損證據。

針對應收帳款個別評估未有減損後，另再以群組基礎評估減損。應收款組合之客觀減損證據可能包含本公司過去收款經驗、該群組超過平均授信期間之延遲付款增加情況，以及與應收款拖欠有關之全國性或區域性經濟情勢變化。

以攤銷後成本衡量之金融資產，認列之減損損失金額係該資產之帳面金額與估計未來現金流量按該金融資產原始有效利率折現之現值間之差額。

龍邦國際興業股份有限公司個體財務報告附註(續)

以成本衡量之金融資產，認列之減損損失金額係該資產之帳面金額與估計未來現金流量按該金融資產之相似資產市場報酬率折現之現值間之差額。該減損損失於後續期間不得迴轉。

所有金融資產之減損損失係直接自金融資產之帳面金額中扣除，惟應收帳款係藉由備抵帳戶調降其帳面金額。當判斷應收帳款無法收回時，係沖銷備抵帳戶。原先已沖銷而後續收回之款項則貸記備抵帳戶。備抵帳戶帳面金額之變動認列於損益。

當備供出售金融資產發生減損時，原先已認列於其他綜合損益之累計利益與損失金額將重分類為損益。

當金融資產以攤銷後成本衡量時，若後續期間減損損失金額減少，且該減少客觀地連結至認列減損後發生之事項，則先前認列之減損損失予以迴轉認列於損益，惟該投資於減損迴轉日之帳面金額不得大於若未認列減損情況下應有之攤銷後成本。

備供出售權益工具原先認列於損益之減損損失不得迴轉並認列為損益。任何認列減損損失後之公允價值回升金額係認列於其他綜合損益，並累積於其他權益項目之項下。備供出售債務工具之公允價值回升金額若能客觀地連結至減損損失認列於損益後發生之事項，則予以迴轉並認列為損益。

應收帳款之呆帳損失及迴升係列報於管理費用。應收帳款以外金融資產之減損損失及迴升係列報於營業外收入及支出項下。

(5)金融資產之除列

本公司僅於對來自該資產現金流量之合約權利終止，或已移轉金融資產且該資產所有權幾乎所有之風險及報酬已移轉予其他企業時，始將金融資產除列。

除列單一金融資產之整體時，其帳面金額與已收取或可收取對價總額加計認列於其他綜合損益並累計於「其他權益－備供出售金融資產未實現損益」之金額間之差額係認列為損益，並列報於營業收入或成本項下。

當非除列單一金融資產之整體時，本公司以移轉日各部分之相對公允價值為基礎，將該金融資產之原帳面金額分攤至因持續參與而持續認列之部分及除列之部分。分攤予除列部分之帳面金額與因除列部分所收取之對價加計已認列於其他綜合損益之任何累計利益或損失中分攤予除列部分之總和間之差額係認列為損益，並列報於營業收入或成本項下。已認列於其他綜合損益之累計利益或損失，係依其相對公允價值分攤予持續認列部分與除列部分。

2.金融負債及權益工具

(1)負債或權益之分類

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。

龍邦國際興業股份有限公司個體財務報告附註(續)

權益工具係指表彰本公司於資產減除其所有負債後剩餘權益之任何合約。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。

與金融負債相關之利息及損失或利益係認列為損益，並列報於營業外收入及支出項下。

金融負債於轉換時重分類為權益，其轉換不產生損益。

(2)其他金融負債

金融負債非屬持有供交易且未指定為透過損益按公允價值衡量者(包括長短期借款、應付帳款、其他應付款及存入保證金)，原始認列時係按公允價值加計直接可歸屬之交易成本衡量；續後評價採有效利率法以攤銷後成本衡量。未資本化為資產成本之利息費用係認列於損益，並列報於營業外收入及支出項下。

(3)金融負債之除列

本公司係於合約義務已履行、取消或到期時，除列金融負債。

除列金融負債時，其帳面金額與所支付或應支付對價總額(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，並列報於營業外收入及支出項下。

(4)金融資產及負債之互抵

金融資產及金融負債僅於本公司有法定權利進行互抵及有意圖以淨額交割或同時變現資產及清償負債時，方予以互抵並以淨額表達於資產負債表。

(七)存 貨

存貨之原始成本為使存貨達到可供銷售或可供建造之狀態及地點所發生之必要支出。房地之開發成本包括開發期間產生之建造成本、土地成本、借款成本及專案費用。於竣工時，在建房地結轉至待售房地，依銷售比例佔房地開發成本結轉營業成本。續後，以成本與淨變現價值孰低衡量，當存貨成本高於淨變現價值時，應將成本沖減至淨變現價值，沖減金額應於發生當期認列為銷貨成本。淨變現價值之釐定方法如下：

- 1.營建用地：淨變現價值係為重置成本或估計售價(根據當時市場情況)減去估計銷售費用為計算基礎。
- 2.在建房地：淨變現價值為估計售價(根據當時市場情況)減去至完工尚需投入之成本及銷售費用為計算基礎。
- 3.待售房地：淨變現價值為估計售價(根據當時市場情況)減去估計銷售費用為計算基礎。

(八)投資關聯企業

關聯企業係指本公司對其財務及營運政策具有重大影響，但非控制或聯合控制者。

龍邦國際興業股份有限公司個體財務報告附註(續)

本公司對於關聯企業之權益採用權益法處理。權益法下，原始取得時係依成本認列，投資成本包含交易之成本。投資關聯企業之帳面金額包括原始投資時所辨認之商譽，減除任何累計減損損失。

個體財務報告包括自具有重大影響之日起至喪失重大影響之日止，於進行與本公司會計政策一致性之調整後，本公司依權益比例認列各該投資關聯企業之損益及其他綜合損益之金額。當關聯企業發生非損益及其他綜合損益之權益變動且不影響本公司對其之持股比例時，本公司歸屬於本公司可享有關聯企業份額下之權益變動按持股比例認列為資本公積。

本公司與關聯企業間之交易所產生之未實現利益，已在本公司對該被投資公司之權益範圍內予以消除。未實現損失之消除方法與未實現利益相同，但僅限於未有減損證據之情況下所產生。

當本公司依比例應認列關聯企業之損失份額等於或超過其在關聯企業之權益時，即停止認列其損失，而僅於發生法定義務、推定義務或已代該被投資公司支付款項之範圍內，認列額外之損失及相關負債。

(九)投資子公司

於編製個體財務報告時，本公司對具控制力之被投資公司係採權益法評價。在權益法下，個體財務報告當期損益及其他綜合損益與合併基礎編製之財務報告中當期損益及其他綜合損益歸屬於母公司業主之分攤數相同，且個體財務報告業主權益與合併基礎編製之財務報告中歸屬於母公司業主之權益相同。

本公司對子公司所有權權益之變動，未導致喪失控制者，作為與業主間之權益交易處理。

(十)投資性不動產

投資性不動產係指持有供賺取租金或資產增值或二者兼具，而非供正常營業出售、用於生產、提供商品或勞務或作為行政管理目的之不動產。投資性不動產原始認列時以成本衡量，後續衡量亦按成本模式處理，於原始認列後以可折舊金額計算提列折舊費用，其折舊方法、耐用年限及殘值比照不動產、廠房及設備規定。成本包含可直接歸屬於取得投資性不動產之費用，自建之投資性不動產成本包含原料及直接人工、為使投資性不動產達到可使用狀態之任何可直接歸屬之其他成本及借款資本化成本。

當投資性不動產用途變更而重分類為不動產、廠房及設備時，以變更用途時之帳面金額予以重分類。

龍邦國際興業股份有限公司個體財務報告附註(續)

(十一)不動產、廠房及設備

1.認列與衡量

不動產及設備之認列及衡量係採成本模式，依成本減除累計折舊與累計減損後之金額衡量。成本包含可直接歸屬於取得資產之支出。自建資產成本包含原料及直接人工、任何其他使資產達預計用途之可使用狀態的直接可歸屬成本、拆卸與移除該項目及復原所在地點之成本，以及符合要件資產資本化之借款成本。此外，成本亦包含因外幣計價之不動產、廠房及設備採購，屬現金流量避險有效而自權益轉入之部分。為整合相關設備功能而購入之軟體亦資本化為該設備之一部分。

當不動產、廠房及設備包含不同組成部分，且相對於該項目之總成本若屬重大而採用不同之折舊率或折舊方法較為合宜時，則視為不動產、廠房及設備之單獨項目(主要組成部分)處理。

不動產、廠房及設備之處分損益，係由不動產、廠房及設備之帳面金額與處分價款之差額決定，並以淨額認列於損益項下之「其他利益及損失」。

2.後續成本

若不動產、廠房及設備項目後續支出所預期產生之未來經濟效益很有可能流入本公司，且其金額能可靠衡量，則該支出認列為該項目帳面金額之一部分，被重置部分之帳面金額則予以除列。不動產、廠房及設備之日常維修成本於發生時認列為損益。

3.折 舊

折舊係依資產成本減除殘值後按估計耐用年限採直線法計算，並依資產之個別重大組成部分評估，若一組成部分之耐用年限不同於資產之其他部分，則此組成部分應單獨提列折舊。折舊之提列認列為損益。

租賃資產之折舊若可合理確認本公司將於租賃期間屆滿時取得所有權，則依其耐用年限提列；其餘租賃資產係依租賃期間及其耐用年限兩者較短者提列。

土地無須提列折舊。

當期及比較期間之估計耐用年限如下：

(1)房屋及建築物：38~55年

房屋、建築物之重大組成項目及其耐用年限如下：

<u>組成項目</u>	<u>耐用年限</u>
房屋及建築：	
主建物	55年
裝修工程	3~38年

(2)其他資產：1~8年

折舊方法、耐用年限及殘值係於每個財務年度結束日加以檢視，若預期值與先前之估計不同時，於必要時適當調整，該變動按會計估計變動規定處理。

龍邦國際興業股份有限公司個體財務報告附註(續)

4.重分類至投資性不動產

當供自用之不動產變更用途為投資性不動產時，該項不動產應以變更用途時之帳面金額重分類為投資性不動產。

(十二)租賃

1.出租人

營業租賃之租賃收益按直線基礎於租賃期間認列為收益。因協商與安排租賃所產生之原始直接成本，加計至租賃資產之帳面金額，並按直線基礎於租賃期間認列為費用。為達成租賃安排而提供予承租人之誘因總利益於租賃期間內以直線法認列為租金收入之減少。

或有租賃給付於租賃調整確定時，認列為當期收入。

2.承租人

其他租賃係屬營業租賃，該等租賃資產未認列於本公司之資產負債表。

營業租賃之租金給付(不包括保險及維護等服務成本)依直線基礎於租賃期間認列為費用。由出租人提供為達成租賃安排之誘因總利益於租賃期間內以直線法認列為租金支出之減少。

或有租賃給付於租賃調整確定時，認列為當期費用。

(十三)無形資產

本公司所購入之電腦軟體原始認列時以成本衡量。續後依減除累計攤銷及累計減損損失後之金額作為帳面價值。

攤銷時以原始取得成本為可攤銷金額，並於已達可供使用狀態開始時，於耐用年限期間以直線法攤銷。本公司所購入之電腦軟體其耐用年限為1~5年。

每年至少於財務年度報導日時檢視電腦軟體之殘值、攤銷期間及攤銷方法，若有變動，視為會計估計變動。

(十四)非金融資產減損

針對存貨、遞延所得稅資產及員工福利產生之資產以外之非金融資產，本公司於每一報導日評估是否發生減損，並就有減損跡象之資產估計其可回收金額。若無法估計個別資產之可回收金額，則本公司估計該項資產所屬現金產生單位之可回收金額以評估減損。

可回收金額為個別資產或現金產生單位之公允價值減出售成本與其使用價值孰高者。個別資產或現金產生單位之可回收金額若低於帳面金額，則將該個別資產或現金產生單位之帳面金額調整減少至可回收金額，並認列減損損失。減損損失係立即認列於當期損益。

龍邦國際興業股份有限公司個體財務報告附註(續)

本公司於每一報導日重新評估是否有跡象顯示，商譽以外之非金融資產於以前年度所認列之減損損失可能已不存在或減少。若用以決定可回收金額之估計有任何改變，則迴轉減損損失，以增加個別資產或現金產生單位之帳面金額至其可回收金額，惟不超過若以前年度該個別資產或現金產生單位未認列減損損失之情況下，減除應提列折舊或攤銷後之帳面金額。

商譽及非確定耐用年限無形資產，每年定期進行減損測試，並就可回收金額低於帳面金額之部分，認列減損損失。

(十五)庫藏股票

本公司收回已發行之股票，依買回時所支付之對價(包括可直接歸屬成本)，以稅後淨額認列為「庫藏股票」，作為權益之減項。處分庫藏股票之處分價格高於帳面金額，其差額列為「資本公積－庫藏股票交易」；處分價格低於帳面金額，其差額則沖抵同種類庫藏股票之交易所產生之資本公積，如有不足，則借記保留盈餘。庫藏股票之帳面金額採加權平均並依收回原因分別計算。

庫藏股票註銷時，按股權比例借記「資本公積－股票發行溢價與股本」，其帳面金額如高於面值與股票發行溢價之合計數時，其差額則沖抵同種類庫藏股票所產生之資本公積，如有不足，則沖抵保留盈餘；其帳面金額低於面值與股票發行溢價之合計數者，則貸記同種類庫藏股票交易所產生之資本公積。

子公司持有本公司之股票，視同本公司收回已發行之股票處理。

(十六)收入認列

正常活動中銷售商品所產生之收入，係考量退回、商業折扣及數量折扣後，按已收或應收對價之公允價值衡量。收入係俟具說服力之證據存在(通常為已簽訂銷售協議)、所有權之重大風險及報酬已移轉予買方、價款很有可能收回、相關成本與可能之商品退回能可靠估計、不持續參與商品之管理及收入金額能可靠衡量時加以認列。若折扣很有可能發生且金額能可靠衡量時，則於銷售認列時予以認列作為收入之減項。

銷貨收入係於商品交付且風險及報酬移轉時認列；住房及場租收入則於服務提供完成時認列收入。

(十七)員工福利

1.確定提撥計畫

確定提撥退休金計畫之提撥義務係於員工提供勞務期間內認列為損益項下之員工福利費用。

龍邦國際興業股份有限公司個體財務報告附註(續)

2.確定福利計畫

非屬確定提撥計畫之退職福利計畫為確定福利計畫。本公司在確定福利退休金計畫下之淨義務係分別針對各項福利計畫以員工當期或過去服務所賺得之未來福利金額折算為現值計算。任何未認列之前期服務成本及各項計畫資產的公允價值均予以減除。折現率係以到期日與本公司淨義務期限接近，且計價幣別與預期支付福利金相同之高品質公司債或政府公債之市場殖利率於財務報導日之利率為主。

企業淨義務每年由合格精算師以預計單位福利法精算。當計算結果對本公司有利時，認列資產係以任何未認列之前期服務成本，及未來得以從該計畫退還之資金或減少未來對該計畫之提撥等方式所可獲得經濟效益現值之總額為限。計算經濟效益現值時應考量任何適用於本公司任何計畫之最低資金提撥需求。一項效益若能在計畫期間內或計畫負債清償時實現，對本公司而言，即具有經濟效益。

當計畫內容之福利改善，因員工過去服務使福利增加之部分，相關費用立即認列為損益。

淨確定福利負債(資產)之再衡量數包含(1)精算損益；(2)計畫資產報酬，但不包括包含於淨確定福利負債(資產)淨利息之金額；及(3)資產上限影響數之任何變動，但不包括包含於淨確定福利負債(資產)淨利息之金額。淨確定福利負債(資產)再衡量數認列於其他綜合損益項目下。惟本公司得選擇將該等已認列於其他綜合損益項目下之金額轉入保留盈餘或其他權益，若採用轉入其他權益者，後續期間不得重分類至損益或轉入保留盈餘，應於未來期間一致採用。本公司將確定福利計畫之再衡量數認列於保留盈餘。

本公司於縮減或清償發生時，認列確定福利計畫之縮減或清償損益。縮減或清償損益包括任何計畫資產公允價值之變動、確定福利義務現值之變動。

3.短期員工福利

短期員工福利義務係以未折現之基礎衡量，且於提供相關服務時認列為費用。

有關短期現金紅利或分紅計畫下預期支付之金額，若係因員工過去提供服務而使本公司負有現時之法定或推定支付義務，且該義務能可靠估計時，將該金額認列為負債。

(十八)所得稅

所得稅費用包括當期及遞延所得稅。除與企業合併、直接認列於權益或其他綜合損益之項目相關者外，當期所得稅及遞延所得稅應認列於損益。

當期所得稅包括當年度課稅所得(損失)按報導日之法定稅率或實質性立法稅率計算之預計應付所得稅或應收退稅款，及任何對以前年度應付所得稅的調整。

龍邦國際興業股份有限公司個體財務報告附註(續)

遞延所得稅係就資產及負債於財務報導目的之帳面金額與其課稅基礎之暫時性差異予以衡量認列。下列情況產生之暫時性差異不予認列遞延所得稅：

- 1.非屬企業合併之交易原始認列之資產或負債，且於交易當時不影響會計利潤及課稅所得（損失）者。
- 2.因投資子公司及合資權益所產生，且很有可能於可預見之未來不會迴轉者。
- 3.商譽之原始認列。

遞延所得稅係以預期資產實現或負債清償當期之稅率衡量，並以報導日之法定稅率或實質性立法稅率為基礎。

本公司僅於同時符合下列條件時，始將遞延所得稅資產及遞延所得稅負債互抵：

- 1.有法定執行權將當期所得稅資產及當期所得稅負債互抵；且
- 2.遞延所得稅資產及遞延所得稅負債與下列由同一稅捐機關課徵所得稅之納稅主體之一有關；
 - (1)同一納稅主體；或
 - (2)不同納稅主體，惟各主體意圖在重大金額之遞延所得稅資產預期回收及遞延所得稅負債預期清償之每一未來期間，將當期所得稅負債及資產以淨額基礎清償，或同時實現資產及清償負債。

對於未使用之課稅損失及未使用所得稅抵減遞轉後期，與可減除暫時性差異，在很有可能有未來課稅所得可供使用之範圍內，認列為遞延所得稅資產。並於每一報導日予以重評估，就相關所得稅利益非屬很有可能實現之範圍內予以調減。

(十九)每股盈餘

本公司列示歸屬於本公司普通股權益持有人之基本及稀釋每股盈餘。本公司基本每股盈餘係以歸屬於本公司普通股權益持有人之損益，除以當期加權平均流通在外普通股股數計算之。稀釋每股盈餘則係將歸屬於本公司普通股權益持有人之損益及加權平均流通在外普通股股數，分別調整所有潛在稀釋普通股之影響後計算之。本公司之潛在稀釋普通股包括可轉換公司債及給與員工之股票選擇權。

(二十)部門資訊

本公司已於合併財務報告揭露部門資訊，因此個體財務報告不揭露部門資訊。

五、重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源

管理階層依「證券發行人財務報告編製準則」編製本個體財務報告時，必須作出判斷、估計及假設，其將對會計政策之採用及資產、負債、收益及費用之報導金額有所影響。實際結果可能與估計存有差異。

管理階層持續檢視估計及基本假設，會計估計變動於變動期間及受影響之未來期間予以認列。

龍邦國際興業股份有限公司個體財務報告附註(續)

會計政策涉及重大判斷，且對本個體財務報告已認列金額有重大影響之資訊：無。

對於假設及估計之不確定性中，存有重大風險將於次一年度造成重大調整之相關資訊：無。

六、重要會計項目之說明

(一)現金及約當現金

	<u>106.12.31</u>	<u>105.12.31</u>
庫存現金	\$ 17	177
支票存款	5	473
活期存款	<u>1,737,883</u>	<u>103,047</u>
	<u>\$ 1,737,905</u>	<u>103,697</u>

本公司金融資產及負債之利率風險及敏感度分析之揭露請詳附註六(廿三)。

(二)金融資產

本公司持有之各類金融資產明細如下：

1.透過損益按公允價值衡量之金融資產

	<u>106.12.31</u>	<u>105.12.31</u>
指定透過損益按公允價值衡量之金融資產		
可轉換公司債	<u>\$ 3,027</u>	<u>-</u>

2.備供出售金融資產

	<u>106.12.31</u>	<u>105.12.31</u>
國內上市(櫃)公司股票	\$ 5,106,334	6,309,725
受益憑證—開放型基金	<u>43,635</u>	<u>15,120</u>
	<u>\$ 5,149,969</u>	<u>6,324,845</u>

如報導日權益證券價格變動(兩期分析係採用相同基礎，且假設其他變動因素不變)，對綜合損益項目之影響如下：

報 導 日	<u>其他綜合損益稅後金額</u>	
<u>證券價格</u>	<u>106年度</u>	<u>105年度</u>
<u>上漲0.5%</u>	<u>\$ 25,532</u>	<u>31,624</u>
<u>下跌0.5%</u>	<u>\$ (25,532)</u>	<u>(31,624)</u>

3.以成本衡量之金融資產—非流動

	<u>106.12.31</u>	<u>105.12.31</u>
國內非上市(櫃)普通股	<u>\$ 319,102</u>	<u>351,520</u>

4.處分投資損益請詳附註六(十八)。

龍邦國際興業股份有限公司個體財務報告附註(續)

5. 本公司所持有之上述以成本衡量之金融資產，於報導日係按成本減除減損衡量，因其公允價值合理估計數之區間重大且無法合理評估各種估計數之機率，致本公司管理階層認為其公允價值無法可靠衡量。
6. 本公司衍生性金融商品資訊請詳附註六(三)。
7. 截至民國一〇六年及一〇五年十二月三十一日，本公司之金融資產已作為長短期借款及融資額度擔保之明細，請詳附註八。

(三) 衍生性金融商品

1. 結構型商品

名目本金或合約金額：本公司從事結構型商品交易，以將固定收益商品與買權或賣權結合，區分為股權連結型及保本型，於契約成交日向交易相對人收取價金，到期報酬將隨著連結標的物到期之上漲或下跌程度而異，其報酬型態為交易本金加減選擇權到期履約價值，其所連結標的均為受原行政院金融監督管理委員會證券期貨局規範之貨幣及金融市場工具。截至民國一〇六年十二月三十一日，從事組合式商品交易之名目本金零元，從事轉換公司債交易之名目本金3,000千元。

2. 衍生工具於財務報告上之表達

(1) 本公司因從事轉換公司債資產交易及結構型商品交易，於資產負債表之表達，列示於透過損益按公允價值衡量之金融資產—流動項下之指定透過損益按公允價值衡量之金融資產，其明細請參閱附註六(二)。

(2) 本公司因從事衍生性金融商品交易等所產生之損益，請參閱附註六(十八)。

(四) 應收票據、應收帳款及其他應收款(含關係人)

	<u>106.12.31</u>	<u>105.12.31</u>
應收票據—因營業而發生	\$ 229	7,277
應收票據—關係人—因營業而發生	4	679
減：備抵呆帳	-	-
合 計	<u>\$ 233</u>	<u>7,956</u>
應收帳款	\$ -	478
應收帳款—關係人	86	45
應收出售證券價款	4,927	50,546
減：備抵呆帳	(165)	(165)
合 計	<u>\$ 4,848</u>	<u>50,904</u>
其他應收款	<u>\$ 224</u>	<u>525</u>

本公司皆無已逾期但未減損之應收票據、應收帳款及其他應收款(含關係人)金額。

龍邦國際興業股份有限公司個體財務報告附註(續)

本公司民國一〇六年度及一〇五年度之應收票據、應收帳款及其他應收款(含關係人)備抵呆帳變動表如下：

	個別評估 之減損損失
106年12月31日餘額(即1月1日餘額)	\$ <u>165</u>
105年12月31日餘額(即1月1日餘額)	\$ <u>165</u>

本公司對於逾期之應收帳款及應收票據，其備抵呆帳減損損失係參考交易對方過去拖欠紀錄估計無法回收之金額，予以計提備抵減損損失。

備抵呆帳其中以個別評估所認列之減損為應收帳款帳面金額與預期清算回收金額現值之差額。本公司對該等餘額並未持有任何擔保品。

截至民國一〇六年及一〇五年十二月三十一日止，本公司應收票據及帳款均未貼現或提供作為擔保品。

(五)存 貨

	106.12.31	105.12.31
營建用地	\$ 770,795	258,070
在建房地	6,688	-
待售房地	20,525	21,433
減：備抵跌價損失	(4,767)	(5,075)
	<u>\$ 793,241</u>	<u>274,428</u>

1.備抵存貨跌價損失

	106年度	105年度
1月1日餘額	\$ 5,075	5,691
認列之減損迴升利益	(308)	(616)
12月31日餘額	<u>\$ 4,767</u>	<u>5,075</u>

2.本公司於民國一〇六年五月十一日及一〇五年十一月二十三日經董事會決議，向其他關係人分別取得位於台中市北屯大豐段之房地及台北市西園路之房地分別共計513,000千元及258,070千元供未來開發使用，並分別已於民國一〇六年七月三日及民國一〇五年十二月七日完成全部過戶程序，請詳附註七(三)。

3.截至民國一〇六年及一〇五年十二月三十一日，本公司存貨均未有提供作質押擔保之情形。

龍邦國際興業股份有限公司個體財務報告附註(續)

(六)採用權益法之投資

本公司於報導日採用權益法之投資列示如下：

	106.12.31	105.12.31
子公司：		
保勝投資(股)公司	\$ 2,576,381	2,638,444
龍吉控股(星)私人有限公司	6,600	6,829
龍德健康控股香港有限公司	5,875	431,046
龍福興業(股)公司	-	814
關聯企業：		
瑞助營造(股)公司	471,556	464,860
廈門國貿金融中心開發有限公司	1,310,754	800,503
	<u>\$ 4,371,166</u>	<u>4,342,496</u>

1.子公司

請參閱民國一〇六年度合併財務報告。

- (1)保勝投資(股)公司分別於民國一〇五年十二月二十九日及一〇五年六月十三日決議辦理現金減資退回股款107,382千元及290,370千元，並於民國一〇六年一月十六日及一〇五年六月十四日為減資基準日。
- (2)龍德健康控股香港有限公司於民國一〇六年八月十一日決議辦理現金減資退回股款386,175千元，並於民國一〇六年九月二十日為減資基準日。
- (3)本公司為整合企業集團資源，以民國一〇六年八月十日為合併基準日，將龍福興業(股)公司與本公司進行簡易合併，本公司為存續公司概括承受龍福興業(股)公司之各項資產及負債，因龍福興業(股)公司為本公司100%持有之子公司，此合併業以組織重組處理。

2.關聯企業

對本公司具重大性之關聯企業，其相關資訊如下：

關聯企業 名稱	與本公司間 關係之性質	公司註冊之 國家	所有權權益 及表決權之比例	
			106.12.31	105.12.31
瑞助營造(股)公司	營造工程	台灣	39.49 %	39.49 %
廈門國貿金融 開發有限公司	不動產開發、經營和管理	中國大陸	30.00 %	30.00 %

對本公司具重大性之關聯企業其彙總性財務資訊如下，該等財務資訊已調整各關聯企業之國際財務報導準則合併財務報表中所包含之金額，以反映本公司於取得關聯企業股權時所作之公允價值調整及就會計政策差異所作之調整：

龍邦國際興業股份有限公司個體財務報告附註(續)

(1)瑞助營造股份有限公司之彙總性財務資訊

	106.12.31	105.12.31
流動資產	\$ 5,126,536	5,111,409
非流動資產	293,925	471,299
流動負債	3,609,740	3,932,923
非流動負債	586,433	475,297
淨資產	<u>\$ 1,224,288</u>	<u>1,174,488</u>
歸屬於非控制權益之淨資產	<u>\$ -</u>	<u>-</u>
歸屬於被投資公司業主之淨資產	<u>\$ 1,224,288</u>	<u>1,178,309</u>
	106年度	105年度
營業收入	<u>\$ 6,927,111</u>	<u>8,286,567</u>
繼續營業單位本期淨利	\$ 156,239	155,738
其他綜合損益	(42,583)	(137,340)
綜合損益總額	<u>\$ 113,656</u>	<u>18,398</u>
歸屬於非控制權益之綜合損益總額	<u>\$ -</u>	<u>-</u>
歸屬於被投資公司業主之綜合損益總額	<u>\$ 113,656</u>	<u>22,219</u>
	106年度	105年度
期初本公司對關聯企業淨資產所享份額	\$ 464,860	416,236
本期歸屬於本公司之綜合損益總額	43,370	9,025
本期增加投資	-	48,600
本期自關聯企業所收取之股利	(25,214)	(9,381)
期末本公司對關聯企業淨資產所享份額	483,016	464,480
加：順流銷貨交易已實現銷貨利益沖銷	57	380
減：順流銷貨交易未實現銷貨利益沖銷	(11,517)	-
本公司對關聯企業權益之期末帳面金額	<u>\$ 471,556</u>	<u>464,860</u>

(2)廈門國貿金融開發有限公司之彙總性財務資訊

	106.12.31	105.12.31
流動資產	\$ 1,284,524	10,368,616
非流動資產	5,973,650	6,033
流動負債	735,124	4,554,561
非流動負債	2,153,870	3,151,744
淨資產	<u>\$ 4,369,180</u>	<u>2,668,344</u>
歸屬於非控制權益之淨資產	<u>\$ -</u>	<u>-</u>
歸屬於被投資公司業主之淨資產	<u>\$ 4,369,180</u>	<u>2,668,344</u>

龍邦國際興業股份有限公司個體財務報告附註(續)

	106年度	105年度
營業收入	\$ <u>6,339,229</u>	<u>-</u>
繼續營業單位本期淨利(淨損)	\$ 1,707,005	(40,584)
其他綜合損益	(6,169)	(217,800)
綜合損益總額	\$ <u>1,700,836</u>	<u>(258,384)</u>
歸屬於非控制權益之綜合損益總額	\$ -	-
歸屬於被投資公司業主之綜合損益總額	\$ <u>1,700,836</u>	<u>(258,384)</u>
	106年度	105年度
期初本公司對關聯企業淨資產所享份額	\$ 800,503	878,018
本期歸屬於本公司之綜合損益總額	510,251	(77,515)
期末本公司對關聯企業淨資產所享份額	1,310,754	800,503
減：順流銷貨交易未實現銷貨利益沖銷	-	-
加：商譽	-	-
本公司對關聯企業權益之期末帳面金額	\$ <u>1,310,754</u>	<u>800,503</u>

3.擔 保

截至民國一〇六年及一〇五年十二月三十一日，本公司之採用權益法之投資均未有提供作質押擔保之情形。

(七)不動產、廠房及設備

本公司民國一〇六年度及一〇五年度不動產、廠房及設備之成本、折舊及減損損失變動明細如下：

	土 地	房屋及建築	租賃改良	其 他	總 計
成本或認定成本：					
民國106年1月1日餘額	\$ 10,892	15,883	162,557	4,317	193,649
增 添	-	-	106	721	827
處 分	-	-	(156,217)	-	(156,217)
民國106年12月31日餘額	\$ <u>10,892</u>	<u>15,883</u>	<u>6,446</u>	<u>5,038</u>	<u>38,259</u>
民國105年1月1日餘額	\$ 29,328	31,664	158,289	4,526	223,807
增 添	-	-	5,005	1,562	6,567
處 分	-	-	(2,299)	(209)	(2,508)
轉出至投資性不動產	(18,436)	(15,781)	1,562	(1,562)	(34,217)
民國105年12月31日餘額	\$ <u>10,892</u>	<u>15,883</u>	<u>162,557</u>	<u>4,317</u>	<u>193,649</u>

龍邦國際興業股份有限公司個體財務報告附註(續)

	土 地	房屋及建築	租賃改良	其 他	總 計
折舊及減損損失：					
民國106年1月1日餘額	\$ -	6,701	156,851	2,925	166,477
提列折舊	-	239	1,282	761	2,282
處 分	-	-	(156,217)	-	(156,217)
民國106年12月31日餘額	<u>\$ -</u>	<u>6,940</u>	<u>1,916</u>	<u>3,686</u>	<u>12,542</u>
民國105年1月1日餘額	\$ -	13,059	131,538	2,166	146,763
提列折舊	-	436	27,612	968	29,016
處 分	-	-	(2,299)	(209)	(2,508)
轉出至投資性不動產	-	(6,794)	-	-	(6,794)
民國105年12月31日餘額	<u>\$ -</u>	<u>6,701</u>	<u>156,851</u>	<u>2,925</u>	<u>166,477</u>
帳面價值：					
民國106年12月31日	<u>\$ 10,892</u>	<u>8,943</u>	<u>4,530</u>	<u>1,352</u>	<u>25,717</u>
民國105年12月31日	<u>\$ 10,892</u>	<u>9,182</u>	<u>5,706</u>	<u>1,392</u>	<u>27,172</u>
民國105年1月1日	<u>\$ 29,328</u>	<u>18,605</u>	<u>26,751</u>	<u>2,360</u>	<u>77,044</u>

截至民國一〇六年及一〇五年十二月三十一日，本公司部份之不動產、廠房及設備提供銀行借款作為質押擔保，請詳附註八。

(八)投資性不動產

	土 地	房屋及建築	總 計
成本或認定成本：			
民國106年1月1日餘額	\$ 368,302	400,284	768,586
增 添	19,440	15,795	35,235
處 分	(39,343)	(44,981)	(84,324)
民國106年12月31日餘額	<u>\$ 348,399</u>	<u>371,098</u>	<u>719,497</u>
民國105年1月1日餘額	\$ 349,866	383,370	733,236
增 添	-	1,133	1,133
自不動產、廠房及設備轉入	18,436	15,781	34,217
民國105年12月31日餘額	<u>\$ 368,302</u>	<u>400,284</u>	<u>768,586</u>
折舊及減損損失：			
民國106年1月1日餘額	\$ 85,491	189,680	275,171
提列折舊	-	7,678	7,678
處 分	-	(20,921)	(20,921)
民國106年12月31日餘額	<u>\$ 85,491</u>	<u>176,437</u>	<u>261,928</u>

龍邦國際興業股份有限公司個體財務報告附註(續)

	土 地	房屋及建築	總 計
民國105年1月1日餘額	\$ 85,491	175,859	261,350
提列折舊	-	7,027	7,027
自不動產、廠房及設備轉入	-	6,794	6,794
民國105年12月31日餘額	<u>\$ 85,491</u>	<u>189,680</u>	<u>275,171</u>
帳面金額：			
民國106年12月31日	<u>\$ 262,908</u>	<u>194,661</u>	<u>457,569</u>
民國105年12月31日	<u>\$ 282,811</u>	<u>210,604</u>	<u>493,415</u>
公允價值：			
民國106年12月31日		\$ <u>632,381</u>	
民國105年12月31日		\$ <u>685,581</u>	

投資性不動產包含數個出租予他人之商用不動產。每一租賃合約均包括原始不可取消之租期約1年至5年，其後續租期則與承租人協商，且未收取或有租金。

投資性不動產公允價值係以獨立評價人員（具備經認可之相關專業資格，並對所評價之投資性不動產之區位及類型於近期內有相關經驗）之評價為基礎。其公允價值評價技術所使用之輸入值係屬第三等級，該公允價值之評價以市場價值進行。

處分損益請詳附註六(二十)及七。

截至民國一〇六年及一〇五年十二月三十一日，本公司部份之投資性不動產提供銀行借款作為質押擔保，請詳附註八。

(九)短期借款

本公司短期借款之明細如下：

	106.12.31	105.12.31
擔保銀行借款	<u>\$ 420,000</u>	<u>866,000</u>
尚未使用額度	<u>\$ 548,000</u>	<u>-</u>
利率區間	<u>1.75%~1.82%</u>	<u>1.75%~1.88%</u>

1.本公司以資產設定抵押供銀行借款之擔保情形請詳附註八。

2.本公司依授信合約應維持各項財務條件經檢視並無違反之情事。

龍邦國際興業股份有限公司個體財務報告附註(續)

(十)應付短期票券

本公司應付短期票券之明細如下：

106.12.31			
	保證或承兌機構	利率區間	金 額
應付商業本票	王道銀行	1.538%	\$ 400,000
	遠東銀行	1.388%	300,000
			700,000
減：應付短期票券折價			(127)
合 計			<u>\$ 699,873</u>

105.12.31			
	保證或承兌機構	利率區間	金 額
應付商業本票	王道銀行	1.595%	\$ 50,000
	遠東銀行	1.638%	200,000
			250,000
減：應付短期票券折價			(356)
合 計			<u>\$ 249,644</u>

本公司以資產設定抵押供應付短期票券之擔保情形請詳附註八。

(十一)長期借款

1.本公司長期借款之明細、條件與條款如下：

105.12.31				
	幣別	利率區間	到期年度	金額
無擔保銀行借款	NTD	1.707%~1.916%	107~110年	\$ 1,828,756
應付商業本票		0.65%~0.72%	110年	450,000
減：一年內到期部分				(238,000)
減：商業本票折價				(375)
合 計				<u>\$ 2,040,381</u>
尚未使用額度				<u>\$ 490,000</u>

2.本公司於民國一〇五年七月二十八日與彰化商業銀行等八家聯貸銀行簽約洽借額度新台幣2,350,000千元之聯貸案，借款期間五年。本公司業已於民國一〇六年九月提前償還完畢。

3.銀行借款之擔保品

本公司以資產設定抵押供銀行借款之擔保情形請詳附註八。

龍邦國際興業股份有限公司個體財務報告附註(續)

(十二)應付公司債

1.本公司發行有擔保普通公司債資訊如下：

	106.12.31	105.12.31
有擔保普通公司債	\$ 2,500,000	-
應付公司債折價尚未攤銷餘額	(40,785)	-
期末應付公司債餘額	<u>\$ 2,459,215</u>	<u>-</u>

本公司為充實營運資金與償還銀行借款，於民國一〇六年六月二十九日經董事會決議通過發行民國一〇六年度第一次有擔保普通公司債，發行總額新台幣為2,500,000千元，發行日期民國一〇六年九月十二日，發行期間為五年。

2.本公司於民國一〇六年十二月三十一日之國內有擔保普通公司債權利義務如下：

項 目	一〇六年第一次有擔保普通公司債
發行總額	2,500,000千元
發 行 日	106.09.12
票面利率	1.02%
發行期間	106.09.12~111.09.12
保證機構	合作金庫商業銀行股份有限公司
受託機構	日盛國際商業銀行股份有限公司
償還方式	本公司得於本公司債自發行日起屆滿五年到期一次還本。

本公司以資產設定抵押供公司債之擔保情形請詳附註八。

(十三)營業租賃

1.承租人租賃

不可取消之營業租賃的應付租金付款情形如下：

	106.12.31	105.12.31
一年內	\$ 6,594	6,859
一年至五年	13,334	23,353
	<u>\$ 19,928</u>	<u>30,212</u>

本公司以營業租賃承租辦公室、停車位及交通運輸設備等。租賃期間通常為一至五年。民國一〇六年度及一〇五年度營業租賃列報於損益之費用分別為7,248千元及8,687千元。

本公司以營業租賃承租僑園會館經營權。租賃期間為十年，並於租期屆滿有優先續租權。每年租金係依前一年度之租金再按行政院主計處發布之消費者物價指數變動情形逐年調整之。已於民國一〇五年十二月到期不再續租。

龍邦國際興業股份有限公司個體財務報告附註(續)

由於僑園會館之土地、建築物、工作物、基地上之附屬設施及其他營運資產之所有權並未移轉、支付予該僑園會館之所有權人的租金定期調增至市場租金，及本公司未承擔僑園會館之剩餘價值，經判定僑園會館幾乎所有的風險及報酬均由所有權人承擔。依此，本公司認定該租賃係屬營業租賃。民國一〇五年度營業租賃列報於營業成本為16,699千元。

2.出租人租賃

本公司以營業租賃出租其投資性不動產，請詳附註六(八)。不可取消租賃期間之未來應收最低租賃款情形如下：

	106.12.31	105.12.31
一年內	\$ 15,450	16,907
一年至五年	22,284	32,632
五年以上	17,920	20,664
	<u>\$ 55,654</u>	<u>70,203</u>

本公司以營業租賃出租投資性不動產，其由投資性不動產產生之租金收入與相關之直接營運費用如下：

	106年度	105年度
投資性不動產之租金收入	\$ 17,585	16,288
相關之直接營運費用	<u>\$ 13,522</u>	<u>7,890</u>

(十四)員工福利

1.確定福利計畫

本公司確定福利義務現值與計畫資產公允價值之調節如下：

	105.12.31
確定福利義務之現值	\$ 1,541
計畫資產之公允價值	(17,767)
淨確定福利淨負債(資產)	<u>\$ (16,226)</u>

本公司員工福利負債明細如下：

	106.12.31	105.12.31
帶薪假負債	<u>\$ 1,410</u>	<u>1,410</u>

本公司之確定福利計畫提撥至台灣銀行之勞工退休準備金專戶。適用勞動基準法之每位員工之退休支付，係依據服務年資所獲得之基數及其退休前六個月之平均薪資計算。

(1)計畫資產組成

本公司依勞動基準法提撥之退休基金係由勞動部勞動基金運用局(以下簡稱勞動基金局)統籌管理，依「勞工退休基金收支保管及運用辦法」規定，基金之運用，其每年決算分配之最低收益，不得低於依當地銀行二年定期存款利率計算之收益。

龍邦國際興業股份有限公司個體財務報告附註(續)

本公司已於民國一〇六年一月二十六日與若干員工達成退休協議，且於民國一〇六年三月二十九日取得勞動局申請結清舊制年資之核准函，收回結清台灣銀行勞工退休準備金專戶計17,852千元。前述結清舊制年資使本公司之確定福利義務減少並於綜合損益表認列相對的縮減利益1,622千元，帳列其他收入。勞工退休基金資產運用之資料包括基金收益率以及基金資產配置，請詳勞動部勞動基金運用局網站公布之資訊。

(2)確定福利義務現值之變動

本公司民國一〇五年度確定福利義務現值變動如下：

	<u>105年度</u>
1月1日確定福利義務	\$ 6,802
當期服務成本及利息	107
本期實際支付數額	(2,178)
淨確定福利負債(資產)再衡量數	
—計畫資產報酬(不含當期利息)	(3,190)
前期服務成本及清償產生之損益	<u>-</u>
12月31日確定福利義務	<u>\$ 1,541</u>

(3)計畫資產公允價值之變動

本公司民國一〇五年度確定福利計畫資產公允價值之變動如下：

	<u>105年度</u>
1月1日計畫資產之公允價值	\$ 18,505
利息收入	222
淨確定福利負債(資產)再衡量數	
—計畫資產報酬(不含當期利息)	(109)
本期實際支付數額	(2,178)
已提撥至計畫之金額	<u>1,327</u>
12月31日計畫資產之公允價值	<u>\$ 17,767</u>

(4)認列為損益之費用

本公司民國一〇五年度列報為費用之明細如下：

	<u>105年度</u>
當期服務成本	\$ 40
淨確定福利負債(資產)之淨利息	<u>(153)</u>
	<u>\$ (113)</u>
管理費用	<u>\$ (113)</u>

龍邦國際興業股份有限公司個體財務報告附註(續)

(5)認列為其他綜合損益之淨確定福利負債(資產)之再衡量數

本公司累計認列於其他綜合損益之淨確定福利負債(資產)之再衡量數如下：

	<u>105年度</u>
1月1日累積餘額	\$ 385
本期認列	<u>3,081</u>
12月31日累積餘額	<u>\$ 3,466</u>

(6)精算假設

本公司於財務報導結束日用以決定確定福利義務現值之重大精算假設如下：

	<u>105.12.31</u>
折現率	1.70 %
未來薪資增加	1.50 %

本公司預計於民國一〇六年度報導日後之一年內支付予確定福利計畫之提撥金額為零元。

(7)敏感度分析

計算確定福利義務現值時，本公司必須運用判斷及估計以決定資產負債表日相關精算假設，包含折現率、員工離職率及未來薪資變動等。任何精算假設之變動，均可能重大影響本公司確定福利義務之金額。

民國一〇五年十二月三十一日當採用之主要精算假設變動對確定福利義務現值之影響如下：

	<u>對確定福利義務之影響</u>	
	<u>增加1%</u>	<u>減少1%</u>
105年12月31日		
折現率(變動1%)	(240)	269
未來薪資增加(變動1%)	289	(229)

上述之敏感度分析係基於其他假設不變的情況下分析單一假設變動之影響。實務上許多假設的變動則可能是連動的。敏感度分析係與計算資產負債表之淨確定福利負債所採用的方法一致。

本期編製敏感度分析所使用之方法與假設與前期相同。

2.確定提撥計畫

本公司之確定提撥計畫係依勞工退休金條例之規定，依勞工每月工資6%之提繳率，提撥至勞工保險局之勞工退休金個人專戶。在此計畫下本公司提撥固定金額至勞工保險局後，即無支付額外金額之法定或推定義務。

本公司民國一〇六年度及一〇五年度確定提撥退休金辦法下之退休金費用分別為1,787千元及2,234千元，已提撥至勞工保險局。

龍邦國際興業股份有限公司個體財務報告附註(續)

(十五)所得稅

1.所得稅費用

本公司民國一〇六年度及一〇五年度費用明細如下：

	106年度	105年度
當期所得稅費用	\$ 3	10,142
遞延所得稅費用	79,913	241
未分配盈餘加徵10%	49,805	-
土地增值稅	1,202	-
所得稅費用	<u>\$ 130,923</u>	<u>10,383</u>

本公司民國一〇六年度及一〇五年度之所得稅費用與稅前淨利之關係調節如下：

	106年度	105年度
稅前淨利	\$ 1,340,651	402,992
依本公司所在地國內稅率計算之所得稅	\$ 227,910	68,508
依權益法認列投資損益所得稅影響數	(59,805)	(27,351)
證券交易損益停徵	(27,931)	12,113
不可扣抵之費用	-	576
免稅所得	(356)	(42)
股利收入	(49,420)	(54,358)
土地增值稅	1,202	-
未分配盈餘加徵10%	49,805	10,142
未認列暫時性差異之變動	(413)	795
認列前期未認列之課稅損失	(10,072)	-
前期所得稅(高)低估	3	-
合計	<u>\$ 130,923</u>	<u>10,383</u>

2.本公司民國一〇六年度及一〇五年度認列於其他綜合損益之下的所得稅(費用)利益明細如下：

	106年度	105年度
後續可能重分類至損益之項目：		
國外營運機構財務報表換算之兌換差額	<u>\$ 315</u>	<u>-</u>

龍邦國際興業股份有限公司個體財務報告附註(續)

3.遞延所得稅資產及負債

(1)未認列遞延所得稅資產

本公司未認列為遞延所得稅資產之項目如下：

	106.12.31	105.12.31
可減除暫時性差異	\$ 53,230	53,328
課稅損失	2,838	12,910
	<u>\$ 56,068</u>	<u>66,238</u>

課稅損失係依所得稅法規定，經稅捐稽徵機關核定之前十年度虧損得自當年度之純益扣除，再行核課所得稅。該等項目未認列為遞延所得稅資產，係因本公司於未來並非很有可能有足夠之課稅所得以供該暫時性差異使用。

截至民國一〇六年十二月三十一日止，本公司尚未認列為遞延所得稅資產之課稅損失，其扣除期限如下：

發生年度	虧損金額	可扣除之最後期限	備註
101	\$ 16,693	111	申報數

(2)已認列之遞延所得稅資產及負債

民國一〇六年度及一〇五年度遞延所得稅資產及負債之變動如下：

	確定 福利計劃	採用權益法認 列利益之份額	合 計
遞延所得稅負債：			
民國106年1月1日餘額	\$ 2,354	-	2,354
借記/(貸記)損益表	(2,354)	87,057	84,703
民國106年12月31日餘額	<u>\$ -</u>	<u>87,057</u>	<u>87,057</u>
民國105年1月1日餘額	\$ 2,109	-	2,109
借記損益表	245	-	245
民國105年12月31日餘額	<u>\$ 2,354</u>	<u>-</u>	<u>2,354</u>
	未實現呆帳損失	其 他	合 計
遞延所得稅資產：			
民國106年1月1日餘額	\$ 27	-	27
貸記損益表	4,790	-	4,790
貸記其他綜合損益	-	315	315
民國106年12月31日餘額	<u>\$ 4,817</u>	<u>315</u>	<u>5,132</u>
民國105年1月1日餘額	\$ 23	-	23
貸記損益表	4	-	4
民國105年12月31日餘額	<u>\$ 27</u>	<u>-</u>	<u>27</u>

4.本公司營利事業所得稅結算申報已奉稽徵機關核定至民國一〇四年度。

龍邦國際興業股份有限公司個體財務報告附註(續)

5.本公司兩稅合一相關資訊如下：

	106.12.31	105.12.31
屬民國八十七年度以後之未分配盈餘	(註)	\$ 1,838,702
可扣抵稅額帳戶餘額	(註)	\$ 331,801
對中華民國居住者盈餘分配之稅額扣抵比率	106年度(預計) (註)	105年度(實際) 21.85 %

前述兩稅合一相關資訊係依據財政部民國一〇二年十月十七日台財稅第10204562810號函規定處理之金額。

註：總統府已於民國一〇七年二月七日頒布所得稅法修正案自民國一〇七年一月一日起取消股東可扣抵稅額帳戶之設置、記載、計算及分配。

(十六)資本及其他權益

民國一〇六年及一〇五年十二月三十一日，本公司額定股本總額皆為7,200,000千元，每股面額10元，皆為720,000千股。實收股本分別為4,935,723千元及5,066,133千元。

本公司民國一〇六年度及一〇五年度流通在外股數調節表如下：

	(以千股表達)	
	普 通 股	
	106年度	105年度
1月1日期初餘額	506,367	560,679
買回本公司股份	(12,795)	(54,312)
12月31日期末餘額	493,572	506,367

1.資本公積

本公司資本公積餘額內容如下：

	106.12.31	105.12.31
轉換公司債溢價	\$ 16,129	93,391
因長期股權投資而產生者	188,669	188,669
	\$ 204,798	282,060

依公司法規定，資本公積需優先填補虧損後，始得按股東原有股份之比例以已實現之資本公積發給新股或現金。前項所稱之已實現資本公積，包括超過票面金額發行股票所得之溢額及受領贈與之所得。依發行人募集與發行有價證券處理準則規定，得撥充資本之資本公積，每年撥充之合計金額，不得超過實收資本額百分之十。

本公司於民國一〇六年六月十五日經股東會決議以資本公積配發現金股利計74,858千元，並訂定分派基準日為民國一〇六年九月四日。

龍邦國際興業股份有限公司個體財務報告附註(續)

2. 保留盈餘

依本公司章程規定，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，但法定盈餘已達本公司實收資本額時不在此限，另視公司營運需要及法令規定提列或迴轉特別盈餘公積，如尚有盈餘併同期初累計未分配盈餘，由董事會擬具盈餘分配議案提請股東會決議分派之。

本公司股利政策係依據營運規劃、投資計劃、資本預算及內外部環境變化由董事會予以訂定。因本公司目前處於營運成長階段，須以保留盈餘因應營運成長及投資需求之資金，現階段採取剩餘股利政策，並考量平衡股利，擬具適當之股利分派，其中現金股利不得低於股利總額百分之十為原則。

(1) 法定盈餘公積

依公司法規定，公司應就稅後純益提撥百分之十為法定盈餘公積，直至與資本總額相等為止。公司無虧損時，得經股東會決議，以法定盈餘公積發給新股或現金，惟以該項公積超過實收資本額百分之二十五之部分為限。

(2) 特別盈餘公積

依金管會民國一〇一年四月六日金管證發字第1010012865號令規定，本公司於分派可分配盈餘時，就當年度發生之帳列其他股東權益減項淨額與上段所提列特別盈餘公積餘額之差額，自當期損益與前期未分配盈餘補提列特別盈餘公積；屬前期累積之其他股東權益減項金額，則自前期未分配盈餘補提列特別盈餘公積不得分派。嗣後其他股東權益減項數額有迴轉時，得就迴轉部份分派盈餘。

(3) 盈餘分配

本公司分別於民國一〇六年六月十五日及民國一〇五年五月十三日經股東常會決議民國一〇五年度及民國一〇四年度盈餘分配案，有關分派之股利如下：

	105年度		104年度	
	配股率(元)	金額	配股率(元)	金額
分派予普通股業主之股利：				
現金	\$ 0.2	99,810	0.2	111,643

3. 庫藏股

(1) 本公司於民國一〇六年度及一〇五年度庫藏股變動情形如下：

106年度		收回原因	期初數	本期增加	本期減少	期末數
庫藏股數(千股)		為維護公司信用及股東權益	246	12,795	13,041	-
金額		為維護公司信用及股東權益	\$ 4,123	207,438	211,561	-
105年度						
庫藏股數(千股)		為維護公司信用及股東權益	2,535	54,312	56,601	246
金額		為維護公司信用及股東權益	\$ 52,160	943,405	991,442	4,123

龍邦國際興業股份有限公司個體財務報告附註(續)

依證券交易法之規定，公司買回股份之數量比例，不得超過公司已發行股份總數百分之十；收買股份之總金額，不得逾公司保留盈餘加發行股份溢價已實現之資本公積之金額。以民國一〇五年九月三十日為計算基準，本公司可買回本公司股數最高上限為55,692千股，收買股份金額最高上限為2,628,978千元。

本公司持有之庫藏股票依證券交易法規定，於未轉讓前，不得享有股東權利。

- (2)本公司分別於民國一〇五年五月十一日、十月七日、十一月二十三日及十二月二十九日經董事會決議註銷庫藏股6,291千股、8,800千股、11,510千股及30,000千股，並訂定註銷基準日分別為民國一〇五年五月十六日、十月十一日、十一月三十日及十二月二十九日，共計認列減少普通股股本566,010千元、庫藏股成本991,442千元、資本公積10,434千元及保留盈餘414,998千元，相關註銷之變更登記程序已分別於民國一〇五年六月十五日、十月二十五日、十二月二十二日及民國一〇六年一月十日完成。
- (3)本公司分別於民國一〇六年三月八日及六月二十九日經董事會決議註銷庫藏股7,560千股及5,481千股，並訂定註銷基準日分別為民國一〇六年三月八日及六月二十九日，共計認列減少普通股股本130,410千元、庫藏股成本211,561千元、資本公積2,404千元及保留盈餘78,747千元，相關註銷之變更登記程序分別已於民國一〇六年三月二十七日及七月二十八日完成。

4.其他權益

	國外營運機構 財務報表換算 之兌換差額	備供出 售投資	合 計
民國106年1月1日	\$ 26,094	393,969	420,063
採用權益法之關聯企業之換算差額之份額	(28,637)	-	(28,637)
備供出售金融資產未實現損益	-	797,345	797,345
處分備供出售金融資產累計損益重分類至損益	-	(353,579)	(353,579)
採用權益法之關聯企業之備供出售金融資產未實現損益之份額	-	(136,943)	(136,943)
民國106年12月31日餘額	<u>\$ (2,543)</u>	<u>700,792</u>	<u>698,249</u>
民國105年1月1日	\$ 93,161	(736,310)	(643,149)
採用權益法之關聯企業之換算差額之份額	(67,067)	-	(67,067)
備供出售金融資產未實現損益	-	812,915	812,915
處分備供出售金融資產累計損益重分類至損益	-	(20,212)	(20,212)
採用權益法之關聯企業之備供出售金融資產未實現損益之份額	-	337,576	337,576
民國105年12月31日餘額	<u>\$ 26,094</u>	<u>393,969</u>	<u>420,063</u>

龍邦國際興業股份有限公司個體財務報告附註(續)

(十七)每股盈餘

1.基本每股盈餘

民國一〇六年度及一〇五年度本公司基本每股盈餘係以歸屬於本公司普通股權益持有人之淨利及普通股加權平均流通在外股數為基礎計算之，相關計算如下：

(1)歸屬於本公司普通股權益持有人之淨利

	106年度	105年度
歸屬於本公司之本期淨利	\$ <u>1,209,728</u>	<u>392,609</u>

(2)普通股加權平均流通在外股數

	106年度	105年度
普通股加權平均流通在外股數	497,663	563,214
庫藏股之影響	(2,342)	(17,751)
普通股加權平均流通在外股數	<u>495,321</u>	<u>545,463</u>
每股盈餘(元)	\$ <u>2.44</u>	<u>0.72</u>

2.稀釋每股盈餘

民國一〇六年度及一〇五年度稀釋每股盈餘係以歸屬於本公司普通股權益持有人之淨利與調整所有潛在普通股稀釋效果後之普通股加權平均流通在外股數為基礎計算之，相關計算如下：

(1)歸屬於本公司普通股權益持有人之淨利(稀釋)

	106年度	105年度
歸屬於本公司普通股權益持有人之淨利(稀釋)	\$ <u>1,209,728</u>	<u>392,609</u>

(2)普通股加權平均流通在外股數(稀釋)

	106年度	105年度
普通股加權平均流通在外股數(基本)	495,321	545,463
員工分紅	973	288
12月31日普通股加權平均流通在外股數(稀釋)	<u>496,294</u>	<u>545,751</u>
稀釋每股盈餘(元)	\$ <u>2.44</u>	<u>0.72</u>

龍邦國際興業股份有限公司個體財務報告附註(續)

(十八)收入

本公司民國一〇六年度及一〇五年度之收入明細如下：

	106年度	105年度
投資性不動產租金收入	\$ 17,585	16,288
客房及場租收入	-	42,911
出售房地收入	924	20,906
股利收入	322,598	393,836
金融資產出售淨利益－備供出售金融資產	353,579	20,212
金融資產出售淨利益－以成本衡量之金融資產	16,331	11,357
金融資產出售淨損失－採權益法之投資	(600)	-
透過損益按公允價值衡量之金融資產淨評價利益	2,757	-
採用權益法之關聯企業利益之份額	863,898	160,883
其他	-	4,866
	<u>\$ 1,577,072</u>	<u>671,259</u>

(十九)員工及董事、監察人酬勞

依本公司章程規定，年度如有獲利，應提撥不低於1%為員工酬勞及不高於3.5%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。前項員工酬勞發給股票或現金之對象，包括符合一定條件之從屬公司員工。

本公司民國一〇六年度及一〇五年度員工酬勞估列金額分別為14,038千元及4,220千元，董事及監察人酬勞估列金額分別為49,134千元及14,769千元，係以本公司各該段期間之稅前淨利扣除員工及董監事酬勞前之金額乘上本公司章程所訂之員工酬勞及董監事酬勞分派成數為估計基礎，並列報為民國一〇六年度及一〇五年度之營業費用。相關資訊可至公開資訊觀測站查詢。前述董事會決議分派之員工及董事、監察人酬勞金額與本公司民國一〇六年度及一〇五年度個體財務報告金額並無差異。

(二十)其他收益及費損淨額

本公司民國一〇六年度及一〇五年度其他收益及費損淨額明細如下：

	106年度	105年度
處分投資性不動產利益	<u>\$ 17,708</u>	<u>-</u>

龍邦國際興業股份有限公司個體財務報告附註(續)

(廿一)營業外收入及支出

1.其他收入

本公司民國一〇六年度及一〇五年度之其他收入明細如下：

	106年度	105年度
利息收入－銀行存款	\$ 1,066	174
董監酬勞	9,767	25,131
其他	4,885	2,262
	<u>\$ 15,718</u>	<u>27,567</u>

2.其他利益及損失

本公司民國一〇六年度及一〇五年度之其他利益及(損失)明細如下：

	106年度	105年度
證券手續費及交易稅	\$ -	(5,987)
兌換損失	(14,306)	-
其他	(1,845)	(6,351)
	<u>\$ (16,151)</u>	<u>(12,338)</u>

3.財務成本

本公司民國一〇六年度及一〇五年度之財務成本明細如下：

	106年度	105年度
銀行借款利息費用	\$ 46,157	60,539
財務相關手續費	10,699	-
	<u>\$ 56,856</u>	<u>60,539</u>

(廿二)其他綜合損益組成部分之重分類調整

本公司民國一〇六年度及一〇五年度之其他綜合損益組成部分之重分類調整明細如下：

	106年度	105年度
備供出售金融資產：		
當年度產生之公允價值淨變動數	\$ 797,345	812,915
公允價值淨變動數重分類至損益	(353,579)	(20,212)
	<u>\$ 443,766</u>	<u>792,703</u>

龍邦國際興業股份有限公司個體財務報告附註(續)

(廿三)金融工具

1.信用風險

(1)信用風險之暴險

金融資產之帳面金額代表最大信用暴險金額。

(2)信用風險集中情況

本公司目前以投資為主營業務，係與信用良好之銀行及具投資等級以上之金融機構進行金融工具交易。本公司大多從事類似之商業活動，且具有類似之經濟特質，使其履行合約能力受到經濟或其他狀況之影響亦相類似時，則發生信用風險顯著集中之情況。

2.流動性風險

下表為金融負債之合約到期日，包含估計利息但不包含淨額協議之影響。

	帳面金額	合 約 現金流量	一年以內	1-2年	2-5年	超過5年
106年12月31日						
非衍生金融負債						
浮動利率工具	\$ 420,000	420,630	420,630	-	-	-
固定利率工具	3,159,088	3,319,779	725,500	51,000	2,543,279	-
無附息負債	<u>105,659</u>	<u>105,659</u>	<u>105,659</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 3,684,747</u>	<u>3,846,068</u>	<u>1,251,789</u>	<u>51,000</u>	<u>2,543,279</u>	<u>-</u>
105年12月31日						
非衍生金融負債						
浮動利率工具	\$ 2,694,756	2,951,178	1,273,009	539,528	1,138,641	-
固定利率工具	699,269	700,000	250,000	-	450,000	-
無附息負債	<u>64,789</u>	<u>64,789</u>	<u>64,789</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 3,458,814</u>	<u>3,715,967</u>	<u>1,587,798</u>	<u>539,528</u>	<u>1,588,641</u>	<u>-</u>

本公司並不預期到期日分析之現金流量發生時點會顯著提早，或實際金額會有顯著不同。

3.匯率風險

(1)匯率風險之暴險

本公司暴露於重大外幣匯率風險之金融資產及負債如下：

	106.12.31			105.12.31		
	外幣	匯率	台幣	外幣	匯率	台幣
<u>金融資產</u>						
<u>貨幣性項目</u>						
美金	\$ 18,818	29.76	560,021	-	-	-

龍邦國際興業股份有限公司個體財務報告附註(續)

(2) 敏感性分析

本公司之匯率風險主要來自於以外幣計價之現金及約當現金等，於換算時產生外幣兌換損益。於民國一〇六年及一〇五年十二月三十一日當新台幣相對於美金貶值或升值1%，而其他所有因素維持不變之情況下，民國一〇六年及一〇五年度之稅後淨利將分別增加或減少4,648千元及零元。兩期分析係採用相同基礎。

(3) 貨幣性項目之兌換損益

民國一〇六年度及一〇五年度外幣兌換損益(含已實現及未實現)分別為損失14,306千元及零元。

4. 利率分析

本公司之金融資產及金融負債利率暴險於本附註之流動性風險管理中說明。

下列敏感度分析係依衍生及非衍生工具於報導日之利率暴險而決定。對於浮動利率負債，其分析方式係假設報導日流通在外之負債金額於整年度皆流通在外。本公司內部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0.5%，此亦代表管理階層對利率之合理可能變動範圍之評估。

若利率增加或減少0.5%，在所有其他變數維持不變之情況下，本公司民國一〇六年度及一〇五年度之淨利將增加或減少5,469千元及減少或增加10,756千元，主因係本公司之變動利率借款及銀行存款。

5. 公允價值資訊

(1) 評價流程

本公司之會計政策及揭露包含採用公允價值衡量其金融、非金融資產及負債。本公司針對公允價值衡量建立相關內部控制制度。其中包括建立投資部門以負責複核所有重大之公允價值衡量(包括第三等級公允價值)，並直接向財務長報告。評價小組定期複核重大不可觀察之輸入值及調整。如果用於衡量公允價值之輸入值是使用外部第三方資訊(例如經紀商或訂價服務機構)，投資部門將評估第三方所提供支持輸入值之證據，以確定該評價及其公允價值等級分類係符合國際財務報導準則之規定。

本公司在衡量其資產和負債時，盡可能使用市場可觀察之輸入值。公允價值之等級係以評價技術使用之輸入值為依據歸類如下：

- 第一級：相同資產或負債於活絡市場之公開報價(未經調整)。
- 第二級：除包含於第一級之公開報價外，資產或負債之輸入參數係直接(即價格)或間接(即由價格推導而得)可觀察。
- 第三級：資產或負債之輸入參數非基於可觀察之市場資料(非可觀察參數)。

龍邦國際興業股份有限公司個體財務報告附註(續)

(2)金融工具之種類及公允價值

本公司金融資產及金融負債之帳面金額及公允價值（包括公允價值等級資訊，但非按公允價值衡量金融工具之帳面金額為公允價值之合理近似值者，及於活絡市場無報價且公允價值無法可靠衡量之權益工具投資，依規定無須揭露公允價值資訊）列示如下：

106.12.31					
	帳面金額	公允價值			合 計
		第一級	第二級	第三級	
透過損益按公允價值衡量之金融資產					
指定透過損益按公允價值衡量之金融資產	\$ 3,027	3,027	-	-	3,027
小 計	\$ 3,027	3,027	-	-	3,027
備供出售金融資產					
國內外上市(櫃)股票	5,106,334	5,106,334	-	-	5,106,334
受益憑證	43,635	43,635	-	-	43,635
小 計	\$ 5,149,969	5,149,969	-	-	5,149,969
105.12.31					
	帳面金額	公允價值			合 計
		第一級	第二級	第三級	
備供出售金融資產					
國內外上市(櫃)股票	\$ 6,309,725	6,309,725	-	-	6,309,725
受益憑證	15,120	15,120	-	-	15,120
小 計	\$ 6,324,845	6,324,845	-	-	6,324,845

(3)非按公允價值衡量金融工具之公允價值評價技術

本公司估計非按公允價值衡量之工具所使用之方法及假設如下：

(3.1)無活絡市場債務工具投資及按攤銷後成本衡量之金融負債

若有成交或造市者之報價資料者，則以最近成交價格及報價資料作為評估公允價值之基礎。若無市場價值可供參考時，則採用評價方法估計。採用評價方法所使用之估計及假設為現金流量之折現值估計公允價值。

(4)按公允價值衡量金融工具之公允價值評價技術

(4.1)非衍生金融工具

金融工具如有活絡市場公開報價時，則以活絡市場之公開報價為公允價值。主要交易所及經判斷為熱門券之中央政府債券櫃台買賣中心公告之市價，皆屬上市（櫃）權益工具及有活絡市場公開報價之債務工具公允價值之基礎。

龍邦國際興業股份有限公司個體財務報告附註(續)

若能及時且經常自交易所、經紀商、承銷商、產業公會、訂價服務機構或主管機關取得金融工具之公開報價，且該價格代表實際且經常發生之公平市場交易者，則該金融工具有活絡市場公開報價。如上述條件並未達成，則該市場視為不活絡。一般而言，買賣價差甚大、買賣價差顯著增加或交易量甚少，皆為不活絡市場之指標。

(5)民國一〇六年度及一〇五年度並無任何不同等級金融資產移轉情形。

(廿四)財務風險管理

1. 概要

本公司因金融工具之使用而暴露於下列風險：

- (1)信用風險
- (2)流動性風險
- (3)市場風險

本附註表達本公司上述各項風險之暴險資訊、本公司衡量及管理風險之目標、政策及程序。進一步量化揭露請詳個體財務報告各該附註。

2. 風險管理架構

董事會全權負責成立及監督本公司之風險管理架構。本公司之財務管理部門負責發展及控管本公司之風險管理政策，並定期向董事會報告其運作。

本公司之風險管理政策之建置係為辨認及分析本公司所面臨之風險，及設定適當風險限額及控制，並監督風險及風險限額之遵循。風險管理政策及系統係定期覆核以反映市場情況及本公司運作之變化。本公司透過訓練、管理準則及作業程序，以發展有紀律且具建設性之控制環境，使所有員工了解其角色及義務。

本公司之監察人監督管理人員如何監控本公司風險管理政策及程序之遵循，及覆核本公司對於所面臨風險之相關風險管理架構之適當性。內部稽核人員協助本公司監察人扮演監督角色。該等人員進行定期及例外覆核風險管理控制及程序，並將覆核結果報告予監察人。

3. 信用風險

信用風險係本公司因客戶或金融工具之交易對手無法履行合約義務而產生財務損失之風險，主要來自於本公司應收客戶之帳款及金融資產。

(1) 應收帳款及其他應收款

本公司物業出租業務之客戶為不特定對象，並未顯著集中與單一客戶進行交易，且多為預收期票，故信用風險並無顯著集中之虞。另為降低信用風險，本公司對於物業出租業務定期持續評估客戶財務狀況，必要時則停止該物業出租予財務狀況有疑慮之客戶。

龍邦國際興業股份有限公司個體財務報告附註(續)

(2)投資及應收證券買賣價款

銀行存款、固定收益投資及其他金融工具之信用風險，係由本公司財務相關部門衡量並監控。由於本公司之交易對象及履約他方均係信用良好之銀行及具投資等級及以上之金融機構、公司組織及政府機關，無重大之履約疑慮，故無重大之信用風險。

(3)保 證

本公司政策規定僅能提供財務保證予完全擁有之子公司。截至民國一〇六年及一〇五年十二月三十一日，本公司均無對外提供任何背書保證，本公司提供背書保證之情形，請詳附註十三。

4.流動性風險

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

銀行借款對本公司而言係一項重要流動性來源。民國一〇六年及一〇五年十二月三十一日止，本公司未動用之長短期銀行融資額度分別為548,000千元及490,000千元。

5.市場風險

市場風險係指因市場價格變動，如匯率、利率、權益工具價格變動，而影響本公司之收益或所持有金融工具價值之風險。市場風險管理之目標係管控市場風險之暴險程度在可承受範圍內，並將投資報酬最佳化。

(1)匯率風險

本公司從事外幣計價之交易，主要以美元為主，相關匯率風險來自金融工具之交易，因而使本公司產生匯率變動之暴險。本公司於資產負債表日以非功能性貨幣計價之貨幣性資產帳面金額請參閱附註六(廿三)。

(2)利率風險

本公司之政策係採由管理階層覆核及控管金融負債之最佳利率組合，以控管公司財務上利率波動風險。

(廿五)資本管理

本公司之資本管理目標係保障繼續經營之能力，以持續提供股東報酬及其他利害關係人利益，並維持最佳資本結構以降低資金成本。

為維持或調整資本結構，本公司可能調整支付予股東之股利、減資退還股東股款、發行新股或出售資產以清償負債。

龍邦國際興業股份有限公司個體財務報告附註(續)

本公司與同業相同，係以負債資本比率為基礎控管資本。該比率係以淨負債除以資本總額計算。淨負債係資產負債表所列示之負債總額減去現金及約當現金。資本總額係權益之全部組成部分（亦即股本、資本公積、保留盈餘及其他權益）加上淨負債。

民國一〇六年及一〇五年十二月三十一日之負債資本比率如下：

	<u>106.12.31</u>	<u>105.12.31</u>
負債總額	\$ 3,829,379	3,487,809
減：現金及約當現金	<u>(1,737,905)</u>	<u>(103,697)</u>
淨負債	2,091,474	3,384,112
權益總額	<u>9,657,847</u>	<u>8,554,392</u>
調整後資本	<u>\$ 11,749,321</u>	<u>11,938,504</u>
負債資本比率	<u>17.80%</u>	<u>28.35%</u>

截至民國一〇六年十二月三十一日，本公司負債資本比率減少，主要係因出售備供出售金融資產造成淨負債減少，本公司資本管理之方式並未改變。

七、關係人交易

(一) 母公司與最終控制者

本公司為本公司及本公司子公司之最終控制者。

(二) 關係人之名稱及關係

於本個體財務報告之涵蓋期間內與本公司有交易之關係人及本公司之子公司如下：

關係人名稱	與本公司之關係
瑞助營造(股)公司	本公司之關聯企業
福座開發(股)公司	其他關係人
恒富開發(股)公司	其他關係人
誼宜(股)公司(註1)	其他關係人
保勝投資(股)公司	本公司之子公司
龍吉控股(星)私人有限公司	本公司之子公司
龍福興業(股)公司(註2)	本公司之子公司
龍寶興業(股)公司	本公司之子公司
龍德健康控股香港有限公司	本公司之子公司
廈門欣龍德置業有限公司	本公司之子公司
御苑建設(股)公司(註3)	本公司之子公司

註1：該公司已於105.04後非屬關係人。

註2：該公司已於106.08.10合併消滅。

註3：該公司已於106.08.10合併消滅。

龍邦國際興業股份有限公司個體財務報告附註(續)

(三)與關係人之間之重大交易事項

1.進貨

本公司向關係人進貨金額如下：

	106年度	105年度
其他關係人—福座開發(股)公司	\$ 511,890	258,070
關聯企業	152	-
	<u>\$ 512,042</u>	<u>258,070</u>

本公司於民國一〇五年十二月向其他關係人購入位於台北市萬華區莒光段四小段57-2、60-3、60-4、60-5、60-6、60-7、60-11、68地號等八筆土地與其上未辦保存登記建物，總價258,070千元，截至民國一〇五年十二月三十一日止，已全部完成過戶手續，土地取得價格係參考大中不動產鑑價事務所之鑑價報告及依公開發行公司取得或處分資產處理準則向關係人取得不動產相關規定辦理，帳列存貨之營建用地。

本公司於民國一〇六年五月向其他關係人購入位於台中市北屯區大豐段174、174-1、174-2、175、175-1、175-2、292、292-1地號等八筆土地及559建號之建物一筆與其上未辦保存登記建物、工作物、地上物、溫泉水井、溫泉湯池、溫泉管線及動產等，總價513,000千元(含稅)，取得價格係參考中華徵信不動產估價師聯合事務所之鑑價報告及依公開發行公司取得或處分資產處理準則向關係人取得不動產相關規定辦理，並已於民國一〇六年七月全部完成過戶手續。

2.租金收入及支出

(1)本公司出租辦公室及僑園會館場地予關係人，租金收取情形如下：

	106年度	105年度
關聯企業	\$ 2,897	3,483
其他關係人	-	27
子公司	67	61
	<u>\$ 2,964</u>	<u>3,571</u>

(2)本公司向關係人承租辦公室及交通設備，租金支出情形如下：

	106年度	105年度
其他關係人	\$ 5,229	3,929

龍邦國際興業股份有限公司個體財務報告附註(續)

3.應收關係人款項

本公司應收關係人款項明細如下：

帳列項目	關係人類別	106.12.31	105.12.31
應收票據	關聯企業	\$ 4	679
應收帳款	關聯企業	86	45
其他應收款	關聯企業	-	11
		<u>\$ 90</u>	<u>735</u>

4.應付關係人款項

本公司應付關係人款項明細如下：

帳列項目	關係人類別	106.12.31	105.12.31
應付票據	關聯企業	\$ 160	-
應付帳款	其他關係人—福座開發(股)公司	14,800	-
		<u>\$ 14,960</u>	<u>-</u>

5.其他

本公司其他關係人交易明細如下：

帳列項目	關係人類別	106.12.31	105.12.31
預付款項	其他關係人	\$ 457	458
預收款項	子公司	10	-
預收款項	關聯企業	-	647
其他流動負債	關聯企業	1,521	1,887
其他流動負債	子公司	2,144	2,699
存出保證金	其他關係人—恒富開發(股)公司	915	-
存入保證金	子公司	7	11
存入保證金	關聯企業	44	756

6.其他收益及費損

本公司與關係人間其他收益與費損之明細如下：

帳列項目	關係人類別	106年度	105年度
董監酬勞	子公司	\$ 6,115	20,451
	關聯企業	3,616	1,980
勞務費	關聯企業	1,407	1,798
		<u>\$ 11,138</u>	<u>24,229</u>

龍邦國際興業股份有限公司個體財務報告附註(續)

7.財產交易

(1)本公司於民國一〇六年九月出售台中市西區投資性不動產土地及建築物予關聯企業瑞助營造(股)公司，土地總價43,332千元，建築物總價為51,701千元，合計95,033千元(含稅)並認列處分利益29,168千元，分別帳列其他收益及費損17,708千元及採用權益法投資減項11,460千元。截至民國一〇六年十二月三十一日止，已完成過戶手續，並全數收款完畢。土地及建築物之處分價格係參考大中不動產鑑價公司之鑑價報告。

(2)取得金融資產

本公司向其他關係人取得金融資產明細彙總如下：

關係人類別	帳列項目	105年度		
		交易股數	交易標的	取得價款
其他關係人	採用權益法之投資	2,700,000	瑞助營造(股)公司	\$ 48,600

8.主要管理人員交易

主要管理人員報酬包括：

	106年度	105年度
短期員工福利	\$ 44,912	23,539
退職後福利	212	319
	<u>\$ 45,124</u>	<u>23,858</u>

八、質押之資產

本公司提供質押擔保之資產帳面價值明細如下：

資產名稱	質押擔保標的	106.12.31	105.12.31
投資性不動產	發行商業本票及銀行借款	\$ 278,430	164,538
備供出售金融資產(註)	長短期借款、普通公司債及發行商業本票	4,762,201	4,105,250
其他金融資產-流動	銀行借款備償戶	3,732	16,034
其他金融資產-非流動	普通公司債備償戶及質押定期存單	603,672	15,067
		<u>\$ 5,648,035</u>	<u>4,300,889</u>

註：民國一〇六年度及一〇五年度備供出售金融資產中分別有471,500千元(23,000千股)及3,565,300千元(202,000千股)。本公司依與金融機構授信合約約定，已簽署有價證券設質交付帳簿劃撥申請書，並簽妥實行質權時應備之相關文件予金融機構。

龍邦國際興業股份有限公司個體財務報告附註(續)

九、重大或有負債及未認列之合約承諾

民國一〇六年及一〇五年十二月三十一日止，因本公司發包工程及客戶購屋尾款等而收取之存入保證票據分別為零元及3,650千元。

十、重大之災害損失：無。

十一、重大之期後事項：無。

十二、其 他

員工福利、折舊、折耗及攤銷費用功能別彙總如下：

功 能 別 性 質 別	106年度			105年度		
	屬於營業 成本者	屬於營業 費用者	合 計	屬於營業 成本者	屬於營業 費用者	合 計
員工福利費用						
薪資費用	-	98,260	98,260	-	69,729	69,729
勞健保費用	-	3,161	3,161	-	3,779	3,779
退休金費用	-	1,787	1,787	-	2,121	2,121
其他員工福利費用	-	1,085	1,085	-	1,232	1,232
折舊費用	7,678	2,282	9,960	31,829	4,214	36,043
攤銷費用	-	2,664	2,664	44	2,183	2,227

本公司民國一〇六年度及一〇五年度員工人數分別為30人及55人。

十三、附註揭露事項

(一)重大交易事項相關資訊

民國一〇六年度本公司依證券發行人財務報告編製準則之規定，應再揭露之重大交易事項相關資訊如下：

- 1.資金貸與他人：無。
- 2.為他人背書保證：

單位：新台幣千元

編 號	背書保 證者公 司名稱	被背書保證對象 公司名稱	關係	對單一企 業背書保 證限額	本期最高 背書保證 餘額	期末背 書保證 餘額	實際動 支金額	以財產擔 保之背書 保證金額	累計背書保證金 額佔最近期財務 報表淨值之比率	背書保 證最高 限額	屬母公司 對子公司 背書保證	屬子公司 對母公司 背書保證	屬對大陸 地區背書 保證
1	本公司	龍寶興業 (股)公司	3 (註4)	2,414,462 (註1)	200,000	-	-	-	- %	3,863,139 (註2)	Y	N	N
2	保勝投 資(股) 公司	本公司	4 (註4)	5,152,762 (註3)	2,600,000	2,600,000	-	-	100.92 %	5,152,762 (註3)	N	Y	N

註1：對單一企業背書保證限額以不超過該公司最近期財務報表淨值之25%為限。

註2：對外背書保證總額以不超過該公司最近期財務報表淨值之40%為限。

註3：對持有本公司百分之百股權或本公司持有百分之百股權之子公司之背書保證限額不得超過當期淨值百分之二百。

註4：3.母公司與子公司持有普通股股權合併計算超過百分之五十之被投資公司。

4.對公司直接或經由子公司間接持有普通股股權超過百分之五十之母公司。

龍邦國際興業股份有限公司個體財務報告附註(續)

3.期末持有有價證券情形(不包含投資子公司、關聯企業及合資權益部分)：

單位：千股

持有之公司	有價證券 種類及名稱	與有價證券 發行人之關係	帳 列 科 目	期 末				備註
				股 數	帳面金額	持股比率	市價	
龍邦國際興業(股)公司	股票：							
"	中國信託金融控股(股)公司	—	備供出售金融資產—流動	198,000	4,059,000	1.00 %	4,059,000	註2
"	台灣農林(股)公司	—	"	8,836	136,516	1.15 %	136,516	"
"	正德海運(股)公司	—	"	4,056	29,000	2.19 %	29,000	"
"	台新金融控股(股)公司	—	"	59,966	830,535	0.56 %	830,535	註2
"	力達控股有限公司	—	"	385	38,423	0.39 %	38,423	"
"	萬潤科技(股)公司	—	"	200	12,860	0.24 %	12,860	"
"	翔譽國際建設(股)公司	—	以成本衡量之金融資產—非流動	9,057	78,800	9.06 %	188,264	註1
"	全國廣播(股)公司	—	"	1,009	10,480	12.32 %	7,681	"
"	泛博國際(股)公司	—	"	538	4,822	19.92 %	3,147	"
"	佳儀投資(股)公司	—	"	1,200	60,686	8.00 %	46,949	"
"	彩新健康事業(股)公司	—	"	1,283	13,085	4.75 %	13,055	"
"	未來資產證券投資信託(股)公司	—	"	2,463	29,135	8.21 %	20,518	"
"	長泓能源科技(股)公司	—	"	3,982	59,454	3.24 %	40,152	"
"	源大環能(股)公司	—	"	560	27,440	1.35 %	4,995	"
"	三信商銀(股)公司	—	"	3,200	35,200	0.42 %	28,914	"
"	基金：							
"	國泰00664R反1	—	備供出售金融資產—流動	1,550	23,173	- %	23,173	
"	元大台灣50單日反向1信基金	—	"	600	7,914	- %	7,914	
"	台新MSCI台灣單日反向1倍基金	—	"	400	7,664	- %	7,664	
"	貝萊德亞洲老虎債券基金A3	—	"	13	4,884	- %	4,884	
保勝投資(股)公司	台新金融控股(股)公司	—	"	52,000	720,203	0.48 %	720,203	註3
"	台灣農林(股)公司	—	"	11,609	179,366	1.51 %	179,366	
"	力達控股有限公司	—	"	205	20,459	0.21 %	20,459	
"	大同(股)公司	—	"	2,700	51,840	0.12 %	51,840	
"	英屬開曼群島商納諾(股)公司	—	"	71	5,611	0.05 %	5,611	
"	六角國際事業(股)公司	—	"	49	4,082	0.14 %	4,082	
"	正德海運(股)公司	—	"	4,150	29,673	2.24 %	29,673	
"	本間高爾夫有限公司	—	"	30	988	- %	988	
"	源大環能(股)公司	—	以成本衡量之金融資產—非流動	940	46,060	2.27 %	8,399	註1
"	三信商銀(股)公司	—	"	3,220	35,420	0.42 %	28,082	"

註1：股票未於公開市場交易且無明確市價者，故依評價報告列示，以供參考。

註2：本公司以持有中信金、台新金及農林之股票，分別計帳面價值為3,936,000千元、747,900千元及78,301千元信託交付或設質予銀行，以供借款用途、發行商業本票及發行普通公司債。

註3：保勝投資(股)公司以持有台新金股票，計帳面價值為692,500千元設質予銀行，以供發行借款用途。

4.累積買進或賣出同一有價證券之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上：

單位：新台幣千元/千股

買、賣 之公司	有價證券 種類及 名稱	帳列 科目	交易 對象	關係	期 初		買 入		賣 出				期 末	
					股數	金額	股數	金額	股數	售價	帳面 成本	處分 損益	股數	金額
龍邦國際興業(股)公司	中國信託金融控股股份有限公司	備供出售金融資產—流動	-	-	353,091	6,232,053	-	440,228 (註1)	155,091	2,981,214	2,613,281	367,933	198,000	4,059,000
"	台新金融控股股份有限公司	備供出售金融資產—流動	-	-	-	-	65,176	898,760 (註2)	5,210	71,440	68,225	3,215	59,966	830,535
保勝投資(股)公司	中國信託金融控股(股)公司	備供出售金融資產—流動	-	-	168,097	2,966,918	-	-	168,097	3,148,588	2,966,918 (註3)	315,785	-	-
"	台新金融控股股份有限公司	備供出售金融資產—流動	-	-	-	-	59,000	812,009 (註4)	7,000	96,450	91,806	4,644	52,000	720,203

註1：本期買入金額係依公平價值法認列金融資產相關之評價調整數440,228千元。

註2：本期買入金額係包含依公平價值法認列金融資產相關之評價調整數39,291千元。

註3：本期賣出金額係包含依公平價值法認列金融資產相關之評價調整數134,115千元。

註4：本期買入金額係包含依公平價值法認列金融資產相關之評價調整數38,214千元。

龍邦國際興業股份有限公司個體財務報告附註(續)

5.取得不動產之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上：

單位：新台幣千元

取得不動產 之公司	財產 名稱	事 實 發生日	交易 金額	價款支 付情形	交易對象	關係	交易對象為關係人者，其前次移轉資料				價格決 定之參 考依據	取得目 的及使用 情形	其他 約定事 項
							所有人	與發行人 之關係	移 轉 日 期	金 額			
本公司	台中市大 豐段559建 號	106.5.11	513,000	513,000	福產開發(股) 公司	關係人	朱國榮	關係人	104.11.12	500,000	以總取 得成本 加計必 要資金 利息	不動產 投資開 發	-

6.處分不動產之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上：無。

7.與關係人進、銷貨之金額達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上者：

請詳「取得不動產之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上」說明。

8.應收關係人款項達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上：無。

9.從事衍生工具交易：

請詳附註六(二)及(三)。

(二)轉投資事業相關資訊：

民國一〇六年度本公司之轉投資事業資訊如下(不包含大陸被投資公司)：

單位：新台幣千元/千股

投資公司 名 稱	被投資公司 名 稱	所在地區	主要營 業項目	原始投資金額		期末持有			被投資公司 本期損益	本期認列之 投資損益	備註
				本期期末	去年年底	股 數	比 率	帳面金額			
龍邦國際興業 (股)公司	保勝投資(股)公 司	台灣	對各種生產 事業之投資	813,791	921,172	204,025	100.00 %	2,576,381	320,542	320,542	
"	龍吉控股(星)私 人有限公司	新加坡	投資國外房 地產及進出 口貿易	103,692	103,692	17,979	96.89 %	6,600	(1,198)	(1,160)	
"	龍德健康控股香 港有限公司	香港	對各種生產 事業之投資	107,724	478,071	27,178	100.00 %	5,875	(27,742)	(27,742)	
"	瑞助營造(股)公 司	台灣	營造工程	204,654	204,654	26,475	39.49 %	471,556	156,239	60,183	
"	龍福興業(股)公 司	台灣	住宅大樓開 發租售及不 動產買賣	-	1,000	-	- %	-	(26)	(26)	
保勝投資 (股)公司	瑞助營造(股)公 司	台灣	營造工程	47,189	47,189	2,753	4.11 %	50,263	156,239	6,258	
"	龍寶興業(股)公 司	台灣	住宅大樓開 發租售及不 動產買賣	600,000	500,000	60,000	100.00 %	587,949	(4,715)	(4,715)	
"	御苑建設(股)公 司	台灣	住宅大樓開 發租售及不 動產買賣	-	9,983	-	- %	-	15	15	

龍邦國際興業股份有限公司個體財務報告附註(續)

(三)大陸投資資訊：

1.大陸被投資公司名稱、主要營業項目等相關資訊：

單位：新台幣千元/人民幣千元/美金千元

大陸被投資 公司名稱	主要營業 項目	實收 資本額	投資 方式	本期期初自 台灣匯出累 積投資金額	本期匯出或 收回投資金額		本期期末自 台灣匯出累 積投資金額	被投資公司 本期損益	本公司直接 或間接投資 之持股比例	本期認 列投資 損益	期末投 資帳面 價值	截至本期 止已匯回 投資收益
廈門國貿金融 中心開發有限 公司	不動產開發、 經營和管理	2,787,934 CNY600,000	(註1)	836,380 USD28,465	-	-	836,380 USD28,465	1,707,005	30.00 %	512,101	1,310,754	-
廈門欣龍德置 業有限公司	房地產開發經 營、物業管 理、停車場經 營管理	91,305 CNY21,067	(註2)	454,016 USD15,484	17,794 USD580	-	485,832 USD16,064	(27,100)	100.00%	(27,100)	1,715 (註3)	-

註1：係與其他股東合資。

註2：透過第三地區投資設立公司再投資大陸公司，第三地區設立之公司係透過龍德健康控股香港有限公司再投資大陸公司，該款項已於民國一〇六年十月三日收回。

註3：於民國一〇六年十月，已收回投入之資金計389,341千元。

2.赴大陸地區投資限額：

本期期末累計自台灣匯出 赴大陸地區投資金額	經濟部投審會核准 投資金額	依經濟部投審會規定 赴大陸地區投資限額
1,322,212 USD44,529	2,345,613 USD78,465	5,794,708

註：本公司認列投資損益係取得由台灣母公司簽證會計師查核簽證財務報告認列之。

3.與大陸被投資公司間之重大交易事項：無。

十四、部門資訊

請詳民國一〇六年度合併財務報告。

六、公司及其關係企業最近年度及截止至年報刊印日止，有發生財務週轉困難情事，其對本公司財務狀況之影響：無

柒、財務狀況及績效之檢討分析與風險事項

一、財務狀況分析(合併報表)

單位：新台幣仟元

項目 \ 年度	106 年	105 年	差 異	
			金額	%
流動資產	10,177,195	11,321,458	(1,144,263)	(10.11%)
投資	2,233,155	1,760,719	472,436	26.83%
不動產、廠房及設備	38,973	42,782	(3,809)	(8.90%)
其他資產	1,077,166	532,208	544,958	102.40%
資產總額	13,526,489	13,657,167	(130,678)	(0.96%)
流動負債	1,318,227	3,053,860	(1,735,633)	(56.83%)
非流動負債	2,550,081	2,048,573	501,508	24.48%
負債總額	3,868,308	5,102,433	(1,234,125)	(24.19%)
股本	4,935,723	5,066,133	(130,410)	(2.57%)
資本公積	204,798	282,060	(77,262)	(27.39%)
保留盈餘	3,819,077	2,790,259	1,028,818	36.87%
其他權益	698,249	420,063	278,186	66.22%
庫藏股票	0	(4,123)	4,123	(100.00%)
歸屬於母公司業主權益總額	9,657,847	8,554,392	1,103,455	12.90%
非控制權益	334	342	(8)	(2.34%)
權益總計	9,658,181	8,554,734	1,103,447	12.90%

重大變動項目說明：

1. 投資增加：主係106年度認列採用權益法之被投資公司利益增加所致。
2. 其他資產增加：主係106年度其他金融資產-非流動增加所致。
3. 流動負債減少：主係106年度短期借款減少所致。
4. 非流動負債增加：主係106年度發行公司債所致。
5. 資本公積減少：主係106年度以資本公積配發現金股利所致。
6. 保留盈餘增加：主係106年度稅後淨利增加所致。
7. 其他權益增加：主係106年度備供出售金融商品未實現(損)益增加。
8. 庫藏股票減少：係因買回庫藏股皆已完成註銷所致。

二、財務績效(合併報表)

單位：新台幣千元

項目 \ 年度	106 年度	105 年度	增(減)金額	變動比例%
營業收入淨額	1,693,204	742,271	950,933	128.11
營業成本	20,016	75,502	(55,486)	(73.49)
營業毛利(損)	1,673,188	666,769	1,006,419	150.94
營業費用	259,707	198,771	60,936	30.66
營業淨利	1,431,189	467,998	963,191	205.81
營業外收(支)	(75,842)	(65,381)	(10,461)	16.00
稅前淨利	1,355,347	402,617	952,730	236.63
所得稅費用(利益)	145,656	10,383	135,273	1302.83
本期淨利	1,209,691	392,234	817,457	208.41
其他綜合損益(稅後淨額)	275,862	1,066,080	(790,218)	(74.12)
本期綜合損益總額	1,485,553	1,458,314	27,239	1.87
淨利歸屬於				
母公司業主	1,209,728	392,609	817,119	208.13
非控制權益	(37)	(375)	338	(90.13)
綜合損益總額歸屬於				
母公司業主	1,485,561	1,458,452	27,109	1.86
非控制權益	(8)	(138)	130	(94.20)

重大變動項目說明：

1. 營業收入淨額增加：主係金融資產處分淨利益及依權益法認列投資收益增加所致。
2. 營業成本減少：主係105年度僑園會館結束營業所致。
3. 營業毛利增加：主係營業收入增加所致。
4. 營業費用增加：主係106年度提列員工及董監酬勞增加所致。
5. 營業淨利增加：主係營業收入增加所致。
6. 稅前淨利增加：主係營業收入增加所致。
7. 所得稅費用增加：主係估列大陸採權益法之被投資公司投資收益所致。
8. 本期淨利增加：主係營業收入增加所致。
9. 其他綜合損益減少：主係備供出售金融資產未實現評價損益減少所致。

三、現金流量

(一)最近二年度現金流量變動之分析說明：

項 目 \ 年 度	106 度	105 度	增(減)比例%
現金流量比率%	(33.57)	(10.80)	(210.83)
現金流量允當比率%	2,229.80	2,619.81	(14.89)
現金再投資比率%	(5.24)	(4.29)	(22.14)

增減比例變動分析說明：

1. 現金流量比率減少：係因106年度營業活動之淨現金流出增加所致。
2. 現金再投資比率減少：主係106年度營業活動之淨現金流出增加及配發現金股利增加所致。

(二)流動性不足之改善計畫：無。

(三)未來一年(107 年)現金流動性分析：

單位：新台幣千元

期初現金餘額 (民國106年12月31日)	全年來自營業活動淨現金流入量 (民國107年)	全年因投資及籌資活動淨現金流出量(民國107年)	現金剩餘數額 (民國107年12月31日)	現金不足額之補救措施	
				投資計劃	理財計劃
1,737,905	317,990	283,159	1,772,736	-	-

1.現金流量情形分析：

- (1) 營業活動：營業活動淨現金流入主係因處分交易目的之有價證券所致。
- (2) 投資及籌資活動：投資及籌資活動現金流出主要係因償還短期借款及短期票券所致。

2.預計現金不足額之補救措施及流動性分析：無。

四、最近年度重大資本支出對財務業務之影響

(一) 民國 106 年度重大資本支出：

本公司民國 106 年度並無重大資本支出。

(二) 對財務業務之影響：無。

五、最近年度轉投資政策、其獲利或虧損之主要原因、改善計畫及未來一年投資計畫

(一)轉投資政策：

在轉投資事業方面，本公司於 104 年度透過轉投資公司合併換股取得中國信託金控股份有限公司（以下簡稱中信金）之現股，每年可參與中信金之穩定配股配息，相對可挹注龍邦集團豐厚之現金流，並能活化集團資產創造更豐厚的穩定收益，本公司於 106 年度獲配中信金現金股利約 230,849 千元。

本公司未來事業發展策略將以不動產開發及相關物業管理為主要業務，並透過轉投資方式投資金融、營造建設、陰宅不動產業務及大陸地產開發等相關事業。在金融、不動產事業之經營已累積豐富之經驗及能力，且績效良好。鑑於生物科技發展趨勢、新政府之產業政策對長期照顧之重視及醫療照護的需求逐漸增加，本公司亦積極評估切入此產業模式，業務雖待開展，然所屬產業之成長潛力及前景樂觀，預期可為本公司在生物科技產業取得一席之地。未來將透過前述業務之發展，使公司之未來營運達到成長、穩定及獲利之永續經營目標。

(二)轉投資獲利分析：

本公司 106 年度認列轉投資之投資收益淨額 863,898 仟元，主要來自轉投資保勝投資股份有限公司、瑞助營造股份有限公司及廈門國貿金融中心開發有限公司之經營獲利。

(三)轉投資改善計畫及未來一年投資計畫：

積極輔導及協助轉投資事業改進經營績效，未來發展策略將以不動產事業、生命服務事業及投資事業之經營為三大主軸。

六、風險事項分析評估

(一) 利率、匯率變動、通貨膨脹情形對公司損益之影響及未來因應措施：

1. 利率風險：

本公司利率風險主要來自銀行借款利率調升，而增加利息支出。而 106 年度利率微幅調降，對於利息支出影響不大。本公司將持續評估各項負債部位與融資政策，有效降低利率上升風險。

若利率增加或減少 0.5%，在所有其他變數維持不變之情況下，本公司民國 106 年度及 105 年度之淨利將增加或減少 5,469 千元及 10,756 千元，主因係本公司之變動利率借款及銀行存款。

2. 匯率風險：

本公司之匯率風險主要來自於外幣計價之美金及約當現金等，於換算時產生外幣兌換損益。於民國 106 年及 105 年 12 月 31 日當新台幣相對於美金貶值或升值 1%，在其他所有因素維持不變之情況下，本公司民國 106 年度及 105 年度之淨利將分別增加或減少 4,648 千元及零元。

3. 通貨膨脹：

通貨膨脹之變動對本公司損益無重大影響。本公司將持續檢視通貨膨脹之影響，並對成本及費用進行適當的控管。

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

1. 本公司針對資金貸與他人、背書保證及衍生性商品交易之政策訂定「資金貸與他人作業程序」、「背書保證作業程序」、「取得或處分資產處理程序」之內部控制程序。
2. 本公司基於穩健保守之經營原則，106 年度及 107 年截至年報刊印日止，尚無從事高風險、高槓桿之投資。
3. 本公司及合併財務報表內個體法人為他人背書保證，悉依各相關公司之「背書保證作業程序」辦理。本公司及合併財務報表內個體法人提供背書保證對象均為營運良好之子公司，因此風險極低。
4. 本公司及合併財務報表內個體法人資金貸與他人係依照各相關公司之「資金貸與他人作業程序」規定辦理，106 年底及截至年報刊印日止，本公司並無資金貸與他人之情形。
5. 本公司 106 年底及 107 年截至年報刊印日止所從事之衍生性商品交易，係根據本公司「取得或處分資產處理程序」中「從事衍生性金融商品交易」章節審慎執行，本公司將密切觀察各項衍生性商品交易之風險部位，以求保障公司之最大權益。

(三) 未來研發計畫及預計投入之研發費用：

本公司 106 年度及民國 107 年截至年報刊印日止並無產品研發計畫，也無預計投入的研發費用。

(四) 國內外重要政策及法律變動對公司財務業務之影響及因應措施：

本公司密切注意國內外政經情勢發展及法律變動，並隨時提出因應對策，106 年度及 107 年截至年報刊印日止國內外重要政策及法律變動對本公司財務業務無重大影響。

(五)科技改變及產業變化對公司財務業務之影響及因應措施：

本公司持續發展不動產業務、旅館業務、及投資業務，發揮集團的最大綜效，為未來創造更好的業績。

(六)企業形象改變對企業危機管理之影響及因應措施：

本公司企業形象一向良好，亦積極參與慈善活動，並無重大企業形象改變造成企業危機之情事。

(七)進行併購之預期效益、可能風險及因應措施：

最近一年度及民國 107 年截至年報刊印日止並未進行任何併購計劃。

(八)擴充廠房之預期效益、可能風險及因應措施：

本公司最近一年度及民國 107 年截至年報刊印日止，並未有擴充廠房之計畫。

(九)進貨或銷貨集中所面臨之風險及因應措施：

本公司進貨及銷貨對象極為分散，無銷貨進貨集中之風險。

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

(十一)經營權之改變對公司之影響、風險及因應措施：無。

(十二)訴訟或非訟事件：

1. 本公司最近年度暨截至年報刊印日止已判決確定或尚在繫屬中之重大訴訟、非訟或行政爭訟事件：無。
2. 本公司董事、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年度暨截至年報刊印日止已判決確定或尚在繫屬中之重大訴訟、非訟或行政爭訟事件：無。

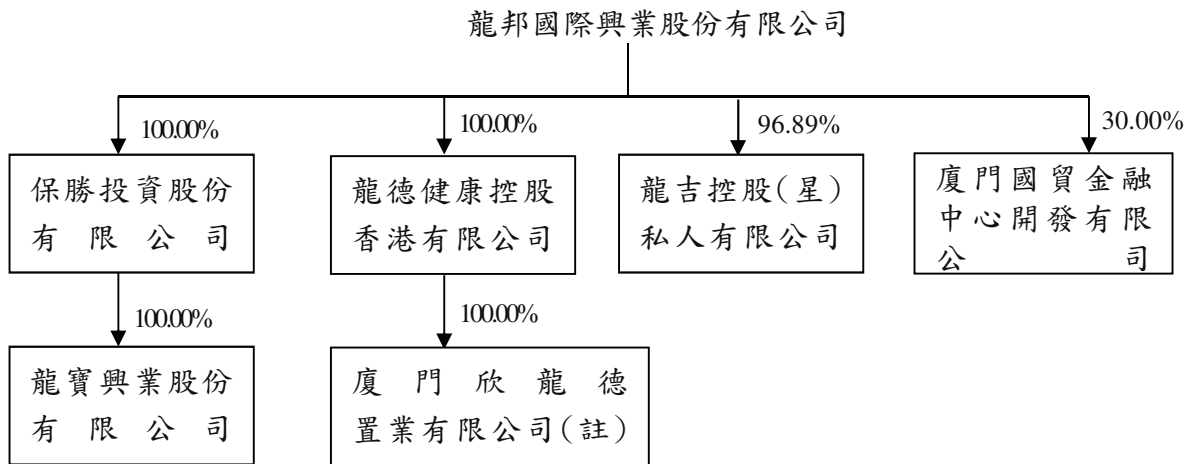
(十三)其他重要風險及因應措施：無。

七、其他重要事項：無。

捌、特別記載事項

一、關係企業相關資料

(一)關係企業組織圖



註：廈門欣龍德於 107 年 4 月完成解散清算程序。

(二)關係企業基本資料

企業名稱	設立日期	地 址	實收資本額 (新台幣元)	主要營業或 生產項目
保勝投資股份有限公司	87.05.28	台北市中正區忠孝西路一段50號9樓	2,040,248,500	一般投資業務
龍吉控股(星)私人有限公司	84.12.13	336 SMITH STREET #06-308 NEW BRIDGE CENTER SINGAPORE 50336	星幣 5,566,866	投資國外房地產及進出口貿易
龍德健康控股香港有限公司	102.07.24	香港九龍尖沙咀廣東道30號新港中心第一座5字樓511室	港幣 27,177,670	一般投資業務
廈門欣龍德置業有限公司	103.09.03	廈門市湖里區雲頂中路2777號市政大廈群樓4樓E10單元	人民幣 21,067,059	房地產開發經營、物業管理、停車場經營管理
廈門國貿金融中心開發有限公司	100.10.13	廈門市湖里區仙岳路4688號國貿金融中心A塔20樓	人民幣 600,000,000	不動產開發、經營及管理
龍寶興業股份有限公司	104.09.14	台北市中正區忠孝西路一段50號9樓	600,000,000	不動產開發、經營及管理

(三)推定為有控制與從屬關係者，其相同股東資料：無。

(四)整體關係企業經營業務所涵蓋之行業：

本公司及其關係企業所經營之業務包括不動產開發及相關物業管理、轉投資金融、營造、及大陸地產開發等相關事業。

(五)各關係企業董事、監察人及總經理資料

企 業 名 稱	職 稱	姓 名 或 代 表 人	持 有 股 份	
			股 數	持 股 比 例
保 勝 投 資 股 份 有 限 公 司	法人董事：龍邦國際興業 法人董事：龍邦國際興業 法人董事：龍邦國際興業 法人董事：龍邦國際興業 法人監察人：龍邦國際興業	林國興 劉煌基 林尚良 廖柏穎 何淑惠	204,024,850 " " " "	100.00% " " " "
龍 吉 控 股 (星) 私 人 有 限 公 司	法人董事：龍邦國際興業 法人董事：龍邦國際興業 董事	林國興 林尚良 Goh Soo Chao	星幣 5,393,616 " 0	96.89% " 0
龍 德 健 康 控 股 香 港 有 限 公 司	法人董事：龍邦國際興業	林國興	港幣 27,177,670	100.00%
廈 門 國 貿 金 融 中 心 開 發 有 限 公 司	法人董事：龍邦國際興業 法人董事：龍邦國際興業 法人董事：廈門國貿控股 法人董事：廈門國貿集團 法人董事：廈門國貿集團 法人董事：廈門國貿集團 法人董事：廈門國貿集團 法人監察：廈門國貿控股 法人監察：龍邦國際興業	林國興 林尚良 鄭家輝 曾挺毅 陳金銘 吳韻璇 王曉琴 吳曉強 劉煌基	NA	30.00% " 19.00% 51.00% " " " 19.00% 30.00%
龍 寶 興 業 股 份 有 限 公 司	法人董事：保勝投資 法人董事：保勝投資 法人董事：保勝投資 法人監察人：保勝投資	林國興 林尚良 廖柏穎 何淑惠	60,000,000 " " "	100.00% " " "

(六) 關係企業營業概況

106 年 12 月 31 日

單位：新台幣仟元(除特別註明者外)

企 業 名 稱	資 本 額	資 產 總 額	負 債 總 額	淨 值	營 業 收 入	營 業 損 益	本 期 損 益	每 股 盈 餘 (元)
保勝投資股份有限公司	2,040,249	2,603,787	27,405	2,576,382	377,516	342,912	320,542	1.57
龍吉控股(星)私人有限公司	星幣 5,567	星幣 821	星幣 338	星幣 483	星幣 0	星幣 (54)	星幣 (54)	星幣 (0.09)
龍德健康控股香港有限公司	港幣 27,178	美元 212	美元 15	美元 197	美元 0	美元 (25)	美元 (917)	NA
廈門欣龍德置業有限公司	人民幣 21,067	人民幣 375	人民幣 0	人民幣 375	人民幣 0	人民幣 (5,019)	人民幣 (6,009)	NA
廈門國貿金融中心開發有限公司	人民幣 600,000	人民幣 1,588,222	人民幣 632,165	人民幣 956,057	人民幣 1,405,594	人民幣 517,858	人民幣 378,493	NA
龍寶興業股份有限公司	600,000	592,558	4,609	587,949	25,257	(5,081)	(4,715)	(0.08)

(七)關係企業合併財務報表及關係報告書：

聲 明 書

本公司民國一〇六年(自民國一〇六年一月一日至一〇六年十二月三十一日止)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表之公司與依金融監督管理委員會認可之國際會計準則第十號應納入編製母子公司合併財務報表之公司均相同，且關係企業合併財務報表所應揭露相關資訊於前揭母子公司合併財務報表中均已揭露，爰不再另行編製關係企業合併財務報表。

特此聲明

公司名稱：龍邦國際興業股份有限公司

董 事 長：林國興

日 期：民國一〇七年三月二十二日



二、最近年度及截至年報刊印日止私募有價證券辦理情形：無。

三、最近年度及截至年報刊印日止子公司持有或處分本公司股票情形：無。

四、其他必要補充說明事項：無。

玖、最近年度及截至年報刊印日止，發生證券交易法第三十六條第三項第二款所定對股東權益或證券價格有重大影響之事項：無。

龍邦國際興業股份有限公司

董事長：林 國 興

龍邦國際興業股份有限公司

100台北市中正區忠孝西路一段50號9樓

Tel : 02-2375-6595

Fax : 02-2375-6326

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