

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**107**年度年報

2018 ANNUAL REPORT

年報查詢網址：<http://mops.twse.com.tw>

中華民國一〇八年五月三十日刊印

一、本公司發言人姓名、職稱、連絡電話及電子郵件信箱

發 言 人：林尚良／不動產處副總經理

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、107 年度營業結果.....	1
二、108 年度營業計劃概要.....	1
三、未來公司發展策略.....	6
四、受到外部競爭環境、法規環境及總體經營環境之影響.....	7

貳、公司簡介

一、設立日期.....	9
二、公司沿革.....	9

參、公司治理報告

一、組織系統.....	11
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.....	13
三、公司治理運作情形.....	25
四、會計師公費資訊.....	56
五、更換會計師資訊.....	56
六、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.....	56
七、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.....	57
八、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.....	58
九、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.....	59

肆、募資情形

一、資本及股份.....	60
二、公司債辦理情形.....	71
三、特別股辦理情形.....	72
四、海外存託憑證辦理情形.....	72
五、員工認股權憑證辦理情形.....	72
六、限制員工權利新股辦理情形.....	72
七、併購(包含合併、收購及分割)辦理情形.....	72
八、資金運用計劃執行情形.....	72

伍、營運概況

一、業務內容	73
二、市場及產銷概況.....	77
三、從業人員	83
四、環保支出資訊	83
五、勞資關係	84
六、重要契約	86

陸、財務概況

一、最近五年度簡明資產負債表及綜合損益表	87
二、最近五年度財務分析	91
三、最近年度財務報告之監察人審查報告	96
四、最近年度合併財務報告暨會計師查核報告	97
五、最近年度個體財務報告暨會計師查核報告	97
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	97

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.....	98
二、財務績效.....	99
三、現金流量之檢討與分析	100
四、最近年度重大資本支出對財務業務之影響.....	100
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.....	101
六、風險事項分析評估.....	101
七、其他重要事項.....	103

捌、特別記載事項

一、關係企業相關資料.....	104
二、最近年度及截至年報刊印日止私募有價證券辦理情形	107
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	107
四、其他必要補充說明事項	107

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	107
-------------------------------	-----

壹、致股東報告書

一、107 年度營業結果

(一) 營業計劃實施成果

回顧 107 年度房地產市場，從上半年房屋移轉棟數的穩定成長，到第 3 季的持平，並在第 4 季歷經國際貿易大戰、股市下挫以及九合一縣市長大選的利空因素干擾而回檔，最後卻在大選結束之後走出一波小回春的行情，主計處統計全年經濟成長率為 2.63%，較前一年度的 2.86% 微幅下修，面對未來房地產市場仍應審慎以對。台灣工業地交易活動將維持熱絡，主要在中美貿易戰促使台商回流、積極找尋土地設廠，本公司掌握彈升契機，已於今年度陸續於內湖、大同區獵地佈局未來。本公司秉持持續提高營運效益、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，已逐漸布局建立營造事業、生命服務、專業投資等核心業務，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。

(二) 預算執行情形：107 年度因未公開財務預測，故無預算執行情形。

(三) 107 年度財務收支及獲利能力分析

107 年度合併營業收入 111,994 千元較 106 年度 43,698 千元成長約 156%；獲利方面，歸屬於母公司淨利為 25,102 千元，稅後每股盈餘為 0.05 元，股東權益報酬率 0.26%。

(四) 研究發展狀況

1. 台灣不動產市場

- a. 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。
- b. 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、108 年度營業計劃概要

展望 108 年度，在中美貿易摩擦的壓力下，製造業轉單效應浮現，將續航目前工業地產熱度。同時因辦公大樓供給近年仍將處短缺狀態，預期都更、空間升級及整合，將持續增溫廠辦及辦公大樓的租賃及購置需求。本公司除積極投入不動產市場有效開發外，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。

(一)108 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、轉投資業務管理及龍寶興業生命服務業務等，茲將上述部門 108 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 14,029 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 16,430 仟元，出租收入預算如下表：

108 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	3,175	3,032	6,207
世貿大樓	3,625	4,840	8,465
世貿後側土地	137	137	274
大亞車位	257	257	514
西園路案	400	400	800
合計	7,679	8,751	16,430

(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、台中市等中部以北精華地區之個案，亦可朝個案投資方式或在雙北市以參與都更或危老個案，投資或購地合建模式，獲得投資效益。
- 未來因應多角化經營，結合集團資源，擬投入陰宅不動產投資或開發市場，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

- a. 台北西園路都更案：本案預估之總開發期程共約 5.5 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。
- b. 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。
- c. 台北大同承德路都更案：將擬依董事會通過要點進行相關契約辦理以及後續執行。

(5) 大陸不動產投資案

a. 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，整體工程已建設完工，並持續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獲利外，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，在未出售建物或股權前，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。

b. 龍吉馬土地投資案

以有效活化資產並達處分效益為前提，已完成土地處分進帳，並持續辦理帳戶結清以及清算辦理海外公司相關事宜。

2. 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。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。
- (2) 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。
- (3) 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。

3. 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、互利互惠之目的。

(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。

(3) 商品研發創新及設施提升方式

- 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 108 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 1 位，預估銷售收入為 14,029 千元。
- (2) 不動產出租收入預估為 16,430 仟元。

以上兩項預算年度營收目標合計 30,459 仟元。

2. 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。

3. 龍寶興業生命服務業務

- (1) 「天境福座」塔牌位銷售方面

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 108 年度銷售收入為新台幣(以下同)88,441 仟元，其中塔位銷售 32,083 仟元、「水月」區銷售 35,910 仟元、牌位銷售 11,550 仟元、服務性收入 8,898 仟元。

- (2) 南投殯儀館

殯儀館業務收入主要來源為廳室出租收入、禮儀(洗、穿、畫、殮等)服務收入及其他收入(殯葬百貨銷售收入)，以每月承辦 72 件預估，108 年度收入目標為 22,050 仟元，其中場館出租收入 12,239 仟元、禮儀服務收入 8,852 仟元、其他收入 959 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. 以上市公司之利基，透過地主主動提供資訊或標的，以獲取購地、合作、合建開發之機會，尋求不動產投資獲利。
- c. 結合集團企業專業整合及經營能力，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，並針對南塔樓全棟、商場等，協助洽定承租人並進行後續租賃相關配合裝修工程之執行或股權交易之洽定；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.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。

3.龍寶興業公司生命服務業務

(1) 塔、牌位商品規劃方面

- a. 塔位商品：2樓塔位目前銷售對象為期貨及遷葬，3樓則供一般銷售，而新組裝之「水月觀心」區則已出清。現階段公司商品樣式及價格太過單一化，選擇性較少，且設計偏老舊，因此預期規劃2樓閒置空間加蓋2類型商品(低價、中價)，如此選擇性較多，可提升留客率。
- b. 牌位商品：牌位商品僅單一類型，如客戶與周邊區域其他寶塔比較，對本公司更加不利，故將於1F客戶休息區小規模組建不同類型之牌位商品。

(2) 業務策略組合

本公司目前商品種類較少，且受前業主不良商譽之影響甚深，故將朝多樣化及具彈性之業務銷售策略進行，現階段推行及預計推行之計畫如下：

- a. 銷售折數提高為 8 折，但推行買三送一策略(放利於業務單位)。
- b. 塔、牌合購銷售專案，針對牌位及管理費進行折扣(優惠消費者)。
- c. 舊權狀解決方案：此問題影響業務拓展甚深，原實施之二折承購方案，在推動時遭遇很大的阻力，家屬均難以接受，四處申訴，因此也接獲縣府關切並來函要求妥善處理；對本公司更不利的是少部分民眾遭有心人士(即因債務關係取得前業主權狀者)利用，至寶塔聚眾抗議或接受媒體採訪，對公司商譽及形象造成難以挽回之損失，兩害相權之下推出管理費調高替代案，此方案應為兼顧公司商譽、客戶權益及業務拓展之三全方案；此外，針對舊權狀之客戶再推出一項 7 折限時專案，擬利用其定著效應來產生重購。
- d. 牌位促銷專案：本公司現有訂價 9 萬之牌位，由於部分區域商品設計低於腰部，多年來售出有限，故擬推短期專案來出清該區域。另訂價 5 萬元之牌位已售罄，將儘速組裝新牌位以免影響銷售。

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或股權交易協談。
- (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。

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

房地產自 103 下半年反轉向下已邁入第四年，然而房價漲多跌少，對大多數消費者來說都很無感。其中房價居高不下背後關鍵的原因，是政府政策態度上不清楚，讓業者有希望，覺得再撐一下，房價暫時不要跌，在這樣的情況下房價就看回不回。房地產市場影響的因素多而複雜，但最重要的因素來自「政府政策」，即政府對房地產市場的態度。現今台灣的房地產市場，交易量不到三十萬棟，相對交投熱絡的時候差了許多，最主要的還是因政府的態度轉趨保守，進而訂定較嚴謹的政策來管制，交易者紛紛退場觀望與保守看待，整個市場漸趨清淡，然而只要政府重新偏向開放做多的態度，房地產市場將重現綻放光彩榮景。

房地產市場在過去一直呈現多頭走勢，「利率政策」扮演相當關鍵的角色，房地產市場在現今低利的環境中維持；反觀美國已啟動升息樞紐，正式升息循環的機率相當高，各國為了因應也難避免升息，若台灣一樣跟進並且成為循環，房貸族的資金成本壓力就會增加，再加上預期心理，對於房地產市場將會有一定的衝擊和影響，所以未來升息的頻率與幅度就相當關鍵，在頻率較緩和、幅度不大之下，才能將衝擊降到最低。

以台灣目前較小的市場規模與經濟體來看，境外流入的資金不是停留在股票市場，就是投入在房地產市場，短期而言，資金要大規模重新回到房地產市場，需要有相當多的利多刺激和改變才有可能，反觀房地產市場相較於股市與本身的房價修正，可說是相對的低基期，就風險的觀念而言，若有資金從高基期的股市移入低基期的房市，對於房地產市場將注入一劑強心針。107 年為縣市長大選年，108 年政府預期會以振興經濟考量釋出利多，強化公共工程，前瞻建設逐漸發酵，對房市的穩定發展也將能有所助益。

2. 生命服務業務

「天境福座」座落於南投市中心，消費市場遍及中彰投地區，而在此區域中私立骨灰(骸)存放設施於台中市共計 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，因此面臨之競爭對手眾多，其中公塔的消費金額較低，最符合一般大眾的消費水準，故較易有群聚效應；然私塔的競爭利基則在於優良的軟體服務及硬體建設，這點是公塔所不及的，綜觀公塔目前僅只達到存放的目的，遑論提供符合殯葬文化的優質服務。因此，只要建立強大的客群，發揮「定著效應」，則可抗拒其他公私立寶塔之競爭。

(二)法規環境

民國 107 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. 不動產業務

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。

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租售或出脫。中國大陸近期房價基本上平盤趨勢，沒有上漲，一個是因為現在中國政府正在和美國打貿易戰。影響實體經濟，一個是中國政府的各種調控。看中國發展這麼多年來，房價一直呈現出來強勁姿勢，急漲之後緩慢穩定，也沒看到跳崖式降價；基本判定 108 年樓市走向分析房價會平穩緩漲，估計降價的可能性不高。

2. 生命服務業務

分析中彰投地區「陰宅市場」，近年來民眾受經濟不景氣及大環境變動不確定性等因素影響，在殯葬消費方面之金額，多趨於保守，而中彰投各地民眾地緣認同性頗強，因此跨區選擇塔位之情況普遍偏低，在此客觀條件限制下，「天境福座」以深耕南投、發展彰化、吸收台中為主要策略，藉由「公塔專案」、「市民專案」等專案商品，增加南投在地民眾的接受度與選擇意願，先求量之增加再求質的提高；擬定「引薦制度」，以最精簡的人力配合地區有實力的業者，開拓彰化市場；另外也陸續規劃各種新商品，持續建設改善各項設施，提升服務品質，藉以吸引高端客戶，再經由時間的累積產生乘數效應，對於「天境福座」的長期發展，必定可產生良好的效應。

董事長：林國興



經理人：林國興



會計主管：林永紳



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

年度	項目
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。

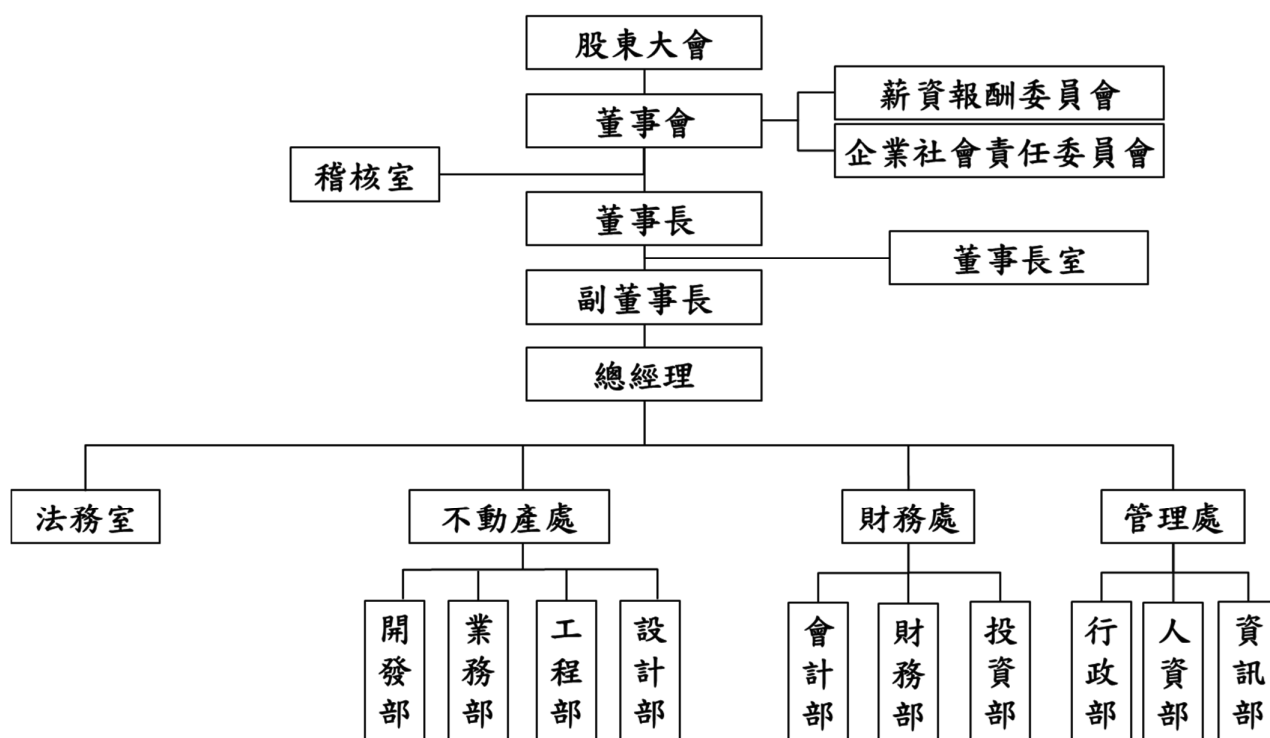
年度	項目
民國 101 年	• 民國 101 年 3 月國內第三次轉換公司債奉金管會申報生效。
民國 102 年	• 7 月成立 100%持股之子公司「龍德健康控股香港有限公司」。
民國 103 年	• 9 月成立 100%持股之孫公司「廈門欣龍德置業有限公司」，為跨足大陸婦產醫療照護市場做準備。
民國 104 年	• 7 月台中總公司遷移至台北。 • 3 月成立 100%持股之孫公司「龍寶興業股份有限公司」。 • 10 月成立 100%持股之子公司「龍福興業股份有限公司」。 • 12 月成立 100%持股之孫公司「御苑建設股份有限公司」。
民國 105 年	• 3 月龍寶興業股份有限公司取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：財務規劃及資金調度管理。 3. 投資部：投資評估及執行投後管理。
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 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

108 年 4 月 29 日

職稱	國籍或 註冊地	姓名	性別	選(就)任 日期	任期	初次選任 日期	選任時持有股份		現在持有股數		配偶、未成年子女 現在持有股份		利用他人名義 持有股數		主要 (學)歷	目前兼任 本公司及其他 公司之職務	具配偶或二親等以內關係之 其他主管、董事或監察人		
							股數	持股比例 (%)	股數	持股比例 (%)	股數	持股比例 (%)	股數	持股比例 (%)			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	1,357,100	0.27	0	0	0	0	—	—	—	—	—
		代表人：林國興	男	105.07.25		105.07.25	0	0	0	0	0	0	0	0	水立方時尚館 總經理/碩士	註 7	—	—	—
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	1,357,100	0.27	0	0	0	0	—	—	—	—	—
		代表人：林尚良	男	105.11.08 (註 1)		105.11.08	0	0	0	0	0	0	0	0	台灣銀行-台僑建 經(股)副總/碩士	註 7	—	—	—
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	1,357,100	0.27	0	0	0	0	—	—	—	—	—
		代表人：何淑惠	女	107.10.11 (註 1)		106.06.15	0	0	0	0	0	0	0	0	良友會計師事務所會計師/學士	註 5	—	—	—
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	1,695,350	0.34	0	0	0	0	—	—	—	—	—
		代表人：湯順凱	女	106.10.31 (註 1)		106.10.31	0	0	0	0	0	0	0	0	福座開發(股)營運 長特助/學士	國寶服務(股)公司 董事長	—	—	—
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	1,695,350	0.34	0	0	0	0	—	—	—	—	—
		代表人：林桂馨	女	107.02.05 (註 1)		106.08.16	0	0	0	0	0	0	0	0	福座開發(股)總經理特助/商專	註 4	—	—	—

職稱	國籍或 註冊地	姓名	性別	選(就)任 日期	任期	初次選任 日期	選任時持有股份		現在持有股數		配偶、未成年子女 現在持有股份		利用他人名義 持有股數		主要 (學)歷	目前兼任 本公司及其他 公司之職務	具配偶或二親等以內關係之 其他主管、董事或監察人		
							股數	持股比例 (%)	股數	持股比例 (%)	股數	持股比例 (%)	股數	持股比例 (%)			職	姓	名關係
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	1,695,350	0.34	0	0	0	0	—	—	—	—	—
		代表人：劉煌基	男	105.05.13		105.05.13	0	0	0	0	0	0	0	0	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	49,085,200	9.70	0	0	0	0	—	—	—	—	—
		代表人：唐浩天	男	106.06.15 (註1)		106.06.15	0	0	0	0	0	0	0	0	凱基證券(股)公司 經理/碩士	—	—	—	—
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	49,085,200	9.70	0	0	0	0	—	—	—	—	—
		代表人：廖柏穎	男	107.06.29 (註1)		107.06.29	0	0	0	0	0	0	0	0	佰鴻工業(股)公司 財務管理處副處 長/學士	—	—	—	—
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	49,085,200	9.70	0	0	0	0	—	—	—	—	—
		代表人：黃偉豪	男	107.09.27 (註1)		107.09.27	0	0	0	0	0	0	0	0	鑫赫國際股份有 限公司總經理	鑫赫國際股份有 限公司總經理	—	—	—
獨立董事	中華民國	楊貴雄	男	105.05.13	三年	105.05.13	0	0	0	0	0	0	0	0	台灣高等法院法 院法官/學士	松崗資產管理(股) 公司獨立董事	—	—	—
獨立董事	中華民國	寧國輝	男	105.12.01	三年	105.12.01	0	0	0	0	0	0	0	0	實得利國際(股)公 司發言人/碩士	註3	—	—	—
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	45,760,741	9.05	0	0	0	0	—	—	—	—	—
		代表人：何淑惠	女	106.06.15 (註1)		106.06.15	0	0	0	0	0	0	0	0	良友會計師事務 所會計師/學士	註5	—	—	—

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 (學) 經歷	目前兼任 本公司及其他 公司之職務	具配偶或二親等以內關係之 其他主管、董事或監察人		
							股 數	持 股 比 率 (%)	股 數	持 股 比 率 (%)	股 數	持 股 比 率 (%)	股 數	持 股 比 率 (%)	股 數			持 股 比 率 (%)	職 稱	姓 名
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	45,760,741	9.05	0	0	0	0	—	—	—	—	—	
		代表人：蔡麗紅	女	107.10.11 (註 1)		107.10.11	0	0	0	0	0	0	0	0	德麗會計師事務所會計師/學士	註 6	—	—	—	
監 察 人	中 華 民 國	彥通投資有限公司	—	105.05.13		105.05.13	130,000	0.03	133,250	0.03	0	0	0	0	—	—	—	—	—	
		代表人：周國端	男	105.10.12 (註 1)	三年	105.10.12	0	0	0	0	0	0	0	0	泰康人壽執行副總裁兼首席財務官/博士	—	—	—	—	
監 察 人	中 華 民 國	彥通投資有限公司	—	105.05.13		105.05.13	130,000	0.03	133,250	0.03	0	0	0	0	—	—	—	—	—	
		代表人：湯順甄	女	107.02.05 (註 1)	三年	107.02.05	0	0	0	0	0	0	0	0	福座開發(股)營運長特助/學士	國寶服務(股)公司董事長	—	—	—	

註 1：興發投資有限公司代表人林尚良於 107.10.11 解任、代表人何淑惠於 107.10.11 就任；董事碩福投資有限公司代表人湯順甄於 107.02.05 解任、代表人林桂馨於 107.02.05 就任；董事安多利投資股份有限公司代表人唐浩天於 107.06.29 解任、代表人廖柏穎於 107.06.29 就任、代表人廖柏穎於 107.09.27 解任、代表人黃偉豪於 107.09.27 就任；監察人瑞助營造股份有限公司代表人何淑惠於 107.10.11 解任、代表人蔡麗紅於 107.10.11 就任；監察人彥通投資有限公司代表人周國端於 107.02.05 解任、代表人湯順甄於 107.02.05 就任。

註 2：保勝投資股份有限公司董事、廈門國貿金融中心開發有限公司監事、三一建設股份有限公司監察人、美亞鋼管股份有限公司獨立董事。

註 3：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監事、三一建設股份有限公司獨立董事。

註 4：國寶集團董事長特別助理、北海保險經紀人股份有限公司董事長、龍寶興業股份有限公司董事、瑞助營造股份有限公司董事。

註 5：良友會計師事務所會計師、保勝投資股份有限公司董事、龍寶興業股份有限公司董事。

註 6：德麗會計師事務所會計師、松崗資產管理股份有限公司監察人、保勝投資股份有限公司監察人、龍寶興業股份有限公司監察人。

註 7：目前兼任其他公司之職務詳本年報第 105 頁。

註 8：董事曾任職於查核簽證會計師事務所或其關係企業者：無。

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%)、恒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(41.87%)、保勝投資(股)公司(18.37%)、明筑投資有限公司(18.34%)、松崗資產管理(股)公司(7.75%)、張正岳(2.04%)、國寶服務(股)公司(1.04%)、楊鈺鈺(0.99%)、瑞助營造股份有限公司職工福利委員會(0.80%)、恆創實業(股)公司(0.75%)、瀚宇投資(股)公司(0.54%)
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%)
恒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 58 頁。
明筑投資有限公司	梁躍輝(100%)
松崗資產管理(股)公司	喜旺投資(股)公司(20.08%)、曹來春(20%)、林郁芬(14.57%)、鄧永平(15.98%)、太普高投資有限公司(3.03%)、玉山綜合證券股份有限公司(1.96%)、陳桂連(1.10%)、黎婉萍(0.88%)、黎婉玲(0.87%)、王偉光(0.76%)
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)公司(11.44%)、藍星開發(股)公司(10.83%)、恒富開發(股)公司(8.73%)、瀚宇投資(股)公司(7.38%)、張孝明(5.07%)、劉慶珠(7.46%)、林郁芬(5.97%)、國寶服務(股)公司(0.51%)
國寶服務(股)公司	藍星開發(股)公司(14.48%)、瀚宇投資(股)公司(0.02%)、福座開發(股)公司(59.02%)、恒富開發(股)公司(15.72%)

4.董事及監察人所具專業知識及獨立性之情形：

108年4月29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、財務、會計或公司業務所須相關科系之公立大專院校講師以上	法官、檢察官、律師、會計師或其他與公司業務所需之國家考試及格領有證書之專門職業及技術人員	商務、財務、會計或公司業務所須之工作經驗	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
興發投資有限公司 代表人：林國興			✓				✓	✓			✓	✓	✓		0
興發投資有限公司 代表人：何淑惠			✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓		0
安多利投資(股)公司 代表人：黃偉豪			✓				✓	✓	✓		✓	✓	✓		0
碩福投資有限公司 代表人：劉煌基			✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓		1
碩福投資有限公司 代表人：林桂馨			✓				✓	✓		✓	✓	✓	✓		0
楊貴雄			✓	✓	✓		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	1
寧國輝			✓	✓	✓		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	1
彥通投資有限公司 代表人：湯順甄			✓			✓	✓	✓		✓	✓	✓	✓		0
瑞助營造(股)公司 代表人：蔡麗紅			✓	✓	✓		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓		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、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：

108 年 4 月 29 日

職稱	國籍	姓名	性別	選(就)任日期	持有股份		配偶、未成年子女持有股份		利用他人名義持有股份		主要經(學)歷 (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	持股比例(%)	股數	持股比例(%)	股數	持股比例(%)			職稱	姓名	關係
總經理	中華民國	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 2)	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 2)	無	無	無
協理	中華民國	阮介山	男	101.05.03	194	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
財務主管	中華民國	許進易	男	107.11.09	0	0	0	0	0	0	佳格食品(股)公司/財務副理 大洋百貨集團控股(股)公司/財務副理	廈門國貿金融中心開發有限公司財務總監	無	無	無
會計主管	中華民國	林永紳	男	107.11.09	0	0	0	0	0	0	台灣新光保全股份有限公司/襄理	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：主要經理人曾任職於查核簽證會計師事務所或其關係企業：無。

註 2：目前兼任其他公司之職務詳本年報第 105 頁。

(三)最近年度支付董事、監察人、總經理及副總經理之酬金

1.董事之酬金

107 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4)		退職退休金(B)		董事酬勞(C) (註5)		業務執行費用(D)(註6)		薪資、獎金及特支費等(E)		退職退休金(F)		員工酬勞(G)(註7)			本公司	財務報告內所有公司
		本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	現金紅利金額	股票紅利金額			
董事	興發投資有限公司	0	0	0	0	1,303	1,303	0	0	0	0	0	0	0	0	5.19	5.19	0
	代表人：林國興	0	0	0	0	0	0	55	70	7,068	7,068	0	167	0	167	0.28	29.10	1,053
	代表人：林尚良(註1)	0	0	0	0	0	0	30	45	3,539	3,539	0	81	0	81	0.18	14.60	726
	代表人：何淑惠(註1)	0	0	0	0	0	0	10	15	0	0	0	0	0	0	0.06	0.06	0
董事	碩福投資有限公司	0	0	0	0	1,302	1,302	0	0	0	0	0	0	0	0	5.19	5.19	0
	代表人：劉煌基	0	0	0	0	0	0	55	70	3,172	3,172	0	102	0	102	0.28	13.32	5
	代表人：湯順甄(註2)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0.00	0
	代表人：林桂馨(註2)	0	0	0	0	0	0	50	50	0	0	0	0	0	0	0.20	0.20	710
董事	安多利投資(股)公司	0	0	0	0	651	651	0	0	0	0	0	0	0	0	2.59	2.59	0
	代表人：唐浩天(註3)	0	0	0	0	0	0	15	15	719	719	0	0	0	0	0.06	2.92	0
	代表人：廖柏穎(註3)	0	0	0	0	0	0	10	35	2,248	2,248	0	0	0	0	0.14	9.10	0
	代表人：黃偉豪(註3)	0	0	0	0	0	0	15	15	0	0	0	0	0	0	0.06	0.06	0
獨立董事	楊貴雄	1,050	1,050	0	0	0	0	50	50	0	0	0	0	0	0	4.38	4.38	0
獨立董事	寧國輝	1,050	1,050	0	0	0	0	50	50	0	0	0	0	0	0	4.38	4.38	0

註 1：興發投資有限公司代表人林尚良於 107.10.11 解任、代表人何淑惠於 107.10.11 就任。

註 2：碩福投資有限公司代表人湯順甄於 107.02.05 解任、代表人林桂馨於 107.02.05 就任。

註 3：安多利投資股份有限公司代表人唐浩天於 107.06.29 解任、代表人廖柏穎於 107.06.29 就任、代表人廖柏穎於 107.09.27 解任、代表人黃偉豪於 107.09.27 就任。

註 4：係指民國 107 年度支付董事之報酬。

註 5：係填列 108 年董事會決議 107 年度分派董事酬勞金額。

註 6：係指民國 107 年度董事之相關業務執行費用。

註 7：係填列 108 年董事會決議 107 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、何淑惠、唐浩天、湯順甄、林桂馨、寧國輝、安多利投資股份有限公司、碩福投資有限公司	林國興、劉煌基、林尚良、何淑惠、唐浩天、湯順甄、林桂馨、寧國輝、安多利投資股份有限公司、碩福投資有限公司	林國興、劉煌基、林尚良、何淑惠、唐浩天、湯順甄、林桂馨、寧國輝、安多利投資股份有限公司、碩福投資有限公司	林國興、劉煌基、林尚良、何淑惠、唐浩天、湯順甄、林桂馨、寧國輝、安多利投資股份有限公司、碩福投資有限公司
2,000,000 元 (含) ~ 5,000,000 元 (不含)	無	無	林國興	林國興
5,000,000 元 (含) ~ 10,000,000 元 (不含)	無	無	無	無
10,000,000 元 (含) ~ 15,000,000 元 (不含)	無	無	無	無
15,000,000 元 (含) ~ 30,000,000 元 (不含)	無	無	無	無
30,000,000 元 (含) ~ 50,000,000 元 (不含)	無	無	無	無
50,000,000 元 (含) ~ 100,000,000 元 (不含)	無	無	無	無
100,000,000 元以上	無	無	無	無
總計	共 14 人	共 14 人	共 14 人	共 14 人

2.監察人之酬金

107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	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(註4) 代表人：湯順甄(註4)	0	0	357	357	0	0	1.42	1.42	0
		0	0	0	0	5	5	0.02	0.02	0
		0	0	0	0	50	50	0.20	0.20	0
法人監察人	瑞助營造股份有限公司 代表人：何淑惠(註5) 代表人：蔡麗紅(註5)	0	0	357	357	0	0	1.42	1.42	0
		0	0	0	0	30	35	0.12	0.14	0
		0	0	0	0	15	20	0.06	0.08	0

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108年董事會決議107年度分派監察人酬勞金額。

註4：彥通投資有限公司代表人周國端於107.02.05解任、代表人湯順甄於107.02.05就任。

註5：瑞助營造股份有限公司代表人何淑惠於107.10.11解任、代表人蔡麗紅於107.10.11就任。

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	彥通投資有限公司、瑞助營造股份有限公司、周國端、湯順甄、何淑惠、蔡麗紅
低於2,000,000元	彥通投資有限公司、瑞助營造股份有限公司、周國端、湯順甄、何淑惠、蔡麗紅	彥通投資有限公司、瑞助營造股份有限公司、周國端、湯順甄、何淑惠、蔡麗紅	彥通投資有限公司、瑞助營造股份有限公司、周國端、湯順甄、何淑惠、蔡麗紅
2,000,000元(含)～5,000,000元(不含)	無	無	無
5,000,000元(含)～10,000,000元(不含)	無	無	無
10,000,000元(含)～15,000,000元(不含)	無	無	無
15,000,000元(含)～30,000,000元(不含)	無	無	無
30,000,000元(含)～50,000,000元(不含)	無	無	無
50,000,000元(含)～100,000,000元(不含)	無	無	無
100,000,000元以上	無	無	無
總計	共6人	共6人	共6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		取得股利新股數		有無領 取自 公司 以外 轉 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	現金 紅利 金額	股票 紅利 金額	財務報告內 所有公司	本公司	財務報 告內所 有公司	本公司	財務報 告內所 有公司	本公司	財務報 告內所 有公司	
總經理	林國興	3,885	3,885	0	0	1,842	1,842	248	0	0	0	23.80	23.80	0	0	0	0	1,778
副總經理	林尚良																	

註1：係填列民國107年度曾任職總經理及副總經理之酬金資訊。

註2：係指107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108年董事會決議107年度分派員工酬勞金額。

酬金級距表

	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	林尚良	林尚良
2,000,000元(含)~5,000,000元(不含)	林國興	林國興
5,000,000元(含)~10,000,000元(不含)	無	無
10,000,000元(含)~15,000,000元(不含)	無	無
15,000,000元(含)~30,000,000元(不含)	無	無
30,000,000元(含)~50,000,000元(不含)	無	無
50,000,000元(含)~100,000,000元(不含)	無	無
100,000,000元以上	無	無
總計	共2人	共2人

3.分派員工酬勞之經理人姓名及分派情形

107 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	460	460	1.83
	副總經理	林尚良				
	協理	阮介山				
	經理(財務主管)	許進易				
	副理(會計主管)	林永紳				

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

(四)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：

年度	本公司		合併報表所有公司	
	106年度	107年度	106年度	107年度
董事	3.53%	22.69%	3.54%	22.99%
監察人	0.74%	3.25%	0.74%	3.29%
總經理及副總經理	0.67%	23.80%	0.67%	23.80%

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。

三、公司治理運作情形

(一) 董事會運作情形資訊

最近（107）年度董事會開會共13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】	備註
董事長	興發投資(股)公司 代表人：林國興	13	0	100.00	105.07.25新任
董事	興發投資(股)公司 代表人：林尚良	7	0	53.85	107.10.11解任
董事	興發投資(股)公司 代表人：何淑惠	5	0	38.46	107.10.11新任
董事	碩福投資有限公司 代表人：劉煌基	13	0	100.00	105.05.13新任
董事	碩福投資有限公司 代表人：林桂馨	12	0	92.31	105.02.05新任
董事	碩福投資有限公司 代表人：湯順甄	1	0	7.69	105.02.05解任
董事	安多利投資(股)公司 代表人：唐浩天	3	0	23.08	107.06.29解任
董事	安多利投資(股)公司 代表人：廖柏穎	2	0	15.38	107.09.27解任
董事	安多利投資(股)公司 代表人：黃偉豪	5	0	38.46	107.09.27新任
獨立 董事	楊貴雄	12	0	92.31	105.05.13新任
獨立 董事	寧國輝	12	0	92.31	105.12.01新任

其他應記載事項：

一、董事會運作如有下列情形者，應敘明董事會日期、期別、議案內容、所有獨立董事意見及公司對獨立董事意見之處理。

(一)證交法第14條之3所列事項：107年度共召開13次董事會議，決議事項內容如年報第50頁至第55頁，全體獨立董事對於證交法第十四條之三所列事項均無異議照案通過。

(二)其他經獨立董事反對或保留意見且有紀錄或書面聲明之董事會議決事項：無。

- 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：無。
- 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：
- (一)為強化董事會治理制度，業依規定訂定本公司董事會議事規範以資遵循，為提升董事會運作資訊透明度，於年報及公司網站揭露董事會重要決議，於 106 年起就董事及重要職員於任期內執行職務依法應負之賠償責任，購買「董事及重要職員責任保險」。
- (二)本公司於 106 年 11 月 9 日第十二屆第二十一一次董事會決議通過設置「企業社會責任委員會」，於每月經營管理會議中研討執行推動相關事務，並每半年向董事會報告相關事務推動情形。該委員會業於 107 年 8 月 10 日第十二屆第二十七次董事會及 107 年 12 月 20 日第十二屆第三十六次董事會分別向董事會報告「企業社會責任及誠信經營履行情形、採行措施及推動成效」。
- (三)本公司將於 108 年設立審計委員會。

(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(107)年度董事會開會13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(%) (B/A)	備註
監察人	彥通投資有限公司 代表人：周國端	1	7.69	107.02.05解任
監察人	彥通投資有限公司 代表人：湯順甄	11	84.62	107.02.05新任
監察人	瑞助營造(股)公司 代表人：何淑惠	5	38.46	107.10.11解任
監察人	瑞助營造(股)公司 代表人：蔡麗紅	3	23.08	107.10.11新任

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、獨立董事與內部稽核主管及會計師之溝通情形：

- (1)每月編製稽核報告影本呈送各獨立董事及監察人查閱。
- (2)每件稽核報告均須追蹤其內控缺失及異常事項改善情形，並按季作成追蹤報告提呈董事會報告。

(3)本公司簽證會計師於每年年底董事會報告相關法令要求之溝通事項，本公司獨立董事與簽證會計師溝通狀況良好。

(4)獨立董事可透過董事會公司治理會議以及稽核單位定期提供之稽核報告，了解公司營運狀況(包括財務業務狀況)及稽核情形，並可透過各種報告及管道(例如：電話、傳真、電子郵件等)與會計師進行良好溝通。

(5)107年度及截至年報刊日止，歷次溝通情形概要如下：

日期	出席人員	溝通重點
107/03/22	獨立董事 稽核主管 監察人 會計師	1.前次會議執行情形追蹤進度報告。 2.106年度稽核報告追蹤進度執行情形。 3.會計師106年度財務報告及合併財務報告查核結果進行說明，並針對查核發現進行討論。 4.法令新訊介紹。 獨董建議事項：無意見
107/12/20	獨立董事 稽核主管 監察人	1.前次會議執行情形追蹤進度報告。 2.107年度稽核報告追蹤進度執行情形。 3.證交所來文及回文說明。 獨董建議事項： 1.107年度內部控制缺失彙總暨建議事項。 2.其他應與治理單位溝通事項
108/01/28	獨立董事 稽核主管 監察人 會計師	1.前次會議執行情形追蹤進度報告。 2.會計師對公司治理單位溝通並提醒應注意事項。 獨董建議事項：無意見
108/03/27	獨立董事 稽核主管 監察人 會計師	1.前次會議執行情形追蹤進度報告。 2.會計師對公司治理單位溝通並提醒應注意事項。 獨董建議事項：相關注意事項應提報董事會。

(三) 公司治理運作情形及其與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因

評估項目	運作情形		與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因
	是	否	
一、公司是否依據「上市上櫃公司治理實務守則」訂定並揭露公司治理實務守則？	✓		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？	✓		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？	✓		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？	✓		

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？	✓		(4) 本公司訂有「誠信經營作業程序及行為指南」及「內部重大資訊處理暨防範內線交易管理作業程序」訂內部人不得從事內線交易，並將內容揭露於公司網站。
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？	✓		(1) 本公司董事會成員組成中有二名為女性，比率達29%，分別擁有會計師證照、經營管理、土地開發、不動產銷售、財務規劃等專業背景，並依據其專業均能對公司營運管理提出改善建議(註)。本公司具員工身分之董事占比為20%、獨立董事占比為20%、女性董事占比為20%；獨立董事年年資均為3年以下；2位董事年齡在60-69歲、3位在50~59歲、1位在40~49歲、1位在40歲以下。 (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) 本公司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，並將結果均揭露於官網。
(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？	✓		(2) 本公司依規定得於108年設置審計委員會，其餘尚待評估中。
(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？	✓		(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	
			摘要說明 評估對象包含董事會整體運作情形與個別董事成員績效表現。 本公司內部董事會績效評估之衡量項目包括五大面向： 1.對公司營運之參與程度。 2.提升董事會決策品質。 3.董事會與各功能性委員會組成與結構。 4.董事的選任及持續進修。 5.內部控制。 董事成員自我績效評估之衡量項目包括六大面向： 1.公司目標與任務之掌握。 2.董事職責認知。 3.對公司營運之參與程度。 4.內部關係經營與溝通。 5.董事之專業及持續進修。 6.內部控制。 107 年度內部董事會整體績效自我評估結果均為良好。 建議及改善行動：增加新任董事出席率。

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) 公司是否定期評估簽證會計師獨立性？	✓		(4) 本公司每年請簽證會計師出具其獨立性聲明外，另訂定「簽證會計師選任審查辦法」評估其獨立性與適任性，並於每年年底評量並於每年最後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)？	✓		(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，專責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月併同主管會議中召開，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？	✓		本公司網頁設置利害關係人專區，並可透過公司專設網路郵件地址、專線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？	✓		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？	✓		(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)？	✓		(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。 每年依規定召開至少一次法人說明會，並將剪報等相關資料放置公司網站。
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)？	✓		與上市上櫃公司治理實務守則規定相符。 (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。

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並申報揭露於公開資訊觀測站。	

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。

題號	指標	公司改善說明
1.1	公司章程是否規定全體董事/監察人之選舉皆採候選人提名制度，並於有董監事選舉案時，於公開資訊觀測站詳實揭露提名審查標準及作業流程？	目前維持現狀
1.6	公司是否於五月底前召開股東常會？	目前維持現狀
1.9	公司是否於股東常會開會 30 日前同步上傳英文版開會通知？	尚待評估
1.10	公司是否於股東常會開會 21 日前上傳英文版議事手冊及會議補充資料？	尚待評估
1.11	公司是否於股東常會開會 7 日前上傳英文版年報？	尚待評估
1.13	公司於受評年度經股東會決議發放股息者，是否於除息基準日後 30 日內發放完畢？	儘予配合
2.3	公司之董事長及總經理(執行長)是否非為同一人或配偶擔任？	目前維持現狀
2.7	公司是否自願設置多於法令規定之獨立董事席次？【若獨立董事席次達董事席次 1/2 以上，則總分另加 1 分。】	暫無意願
2.9	公司是否於年報詳實揭露獨立董事對於董事會重大議案之意見，及公司對獨立董事意見之處理？	儘予配合
2.10	公司是否設置符合規定之審計委員會？【若屬自願設置者，則總分另加 1 分。】	儘予配合

題號	指標	公司改善說明
2.12	公司是否設置薪資報酬委員會且半數以上成員為獨立董事？	儘予配合
2.14	公司是否設置法定以外之功能性委員會，其人數不少於三人，且半數以上成員為獨立董事，並揭露其組成、職責及運作情形？	暫不設置
2.21	公司是否設置公司治理專職人員，負責公司治理相關事務，並於年報及公司網站說明設置單位之運作及執行情形？	暫不設置
2.23	公司訂定之董事會績效評估辦法或程序是否經董事會通過，明定至少每三年執行外部評估一次，並依其辦法所訂期限執行評估、將執行情形及評估結果揭露於公司網站或年報？	尚待評估
2.30	公司內部稽核人員是否至少一人具有國際內部稽核師、國際電腦稽核師或會計師考試及格證書等證照？	目前維持現狀
3.2	公司是否同步申報英文重大訊息？	目前維持現狀
3.4	公司是否在會計年度結束後兩個月內公布年度財務報告？	目前維持現狀
3.5	公司網站或公開資訊觀測站是否以英文揭露年度財務報告(含財務報表及附註)？	尚待評估
3.6	公司網站或公開資訊觀測站是否以英文揭露期中財務報告(含財務報表及附註)？	尚待評估
3.8	公司是否自願公布四季財務預測報告且相關作業未有經主管機關糾正、證交所或櫃買中心處記缺失之情事？	目前維持現狀
3.12	公司年報是否揭露具體明確的股利政策？	儘予配合
3.15	公司年報是否揭露給付簽證會計師及其所屬會計師事務所關係企業之非審計公費的金額與性質？【若有非審計公費且自願揭露其金額與性質者，則總分另加 1 分。】	儘予配合
3.18	公司是否建置英文公司網站，並包含財務、業務及公司治理相關資訊？	尚待評估
3.20	公司是否受邀(自行)召開至少二次法人說明會，且受評年度首尾兩次法人說明會間隔三個月以上？【若每季至少召開一次或針對每季營運狀況召開法人說明會者，則總分另加 1 分】	尚待評估

題號	指標	公司改善說明
4.1	公司是否設置適當之治理架構，以訂定、檢討企業社會責任政策、制度或相關管理方針，並揭露於年報及公司網站？	儘予配合
4.3	公司是否將企業社會責任之具體推動計畫與實施成效定期揭露於年報及公司網站？	儘予配合
4.4	公司是否參考國際通用之報告書編製指引，編製企業社會責任報告書等揭露公司非財務 4 資訊之報告書？【若屬自願編製者，則總分另加 1 分。】	儘予配合
4.5	公司編製之企業社會責任報告書等揭露公司非財務資訊之報告書，是否取得第三方驗證？	暫無意願
4.7	公司是否依據團體協約法，與工會簽訂團體協約？	目前維持現狀
4.11	公司是否揭露過去兩年二氧化碳或其他溫室氣體年排放量？【若取得外部驗證者，則總分另加 1 分。】	儘予配合
4.12	公司是否制定節能減碳、溫室氣體減量、減少用水或其他廢棄物管理政策？	儘予配合
4.13	公司是否獲得 ISO 14001、ISO50001 或類似之環境或能源管理系統驗證？	暫無意願
4.15	公司網站或年報是否揭露所制訂之誠信經營政策，明訂具體作法與防範不誠信行為方案？	儘予配合
4.17	公司是否制定供應管理政策，要求與供應廠商合作，在環保、安全或衛生等議題遵循相關規範，共同致力提升企業社會責任，並於公司網站或企業社會責任報告書揭露？	儘予配合

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	107/07/20	社團法人中華公司治理協會	企業內控與風險管理-2018 全球十大風險解析	3
		107/04/13	社團法人中華公司治理協會	董監事忠實義務與法律責任：以資產掏空與關係人交易為中心	3
		107/03/02	社團法人中華公司治理協會	科技快速改變環境中，董事引領企業因應之道	3
董事	劉煌基	107/12/11	社團法人中華公司治理協會	從國際大廠看智慧財產保護策略	1
		107/10/04	財團法人台北金融研究發展基金會	重大金融犯罪與公司治理	3
		107/10/04	財團法人台北金融研究發展基金會	數位犯罪之偵防與預防	3
		107/08/21	社團法人中華公司治理協會	董事策略指導功能的有效發揮	1
		107/05/17	社團法人中華公司治理協會	審計委員會運作實務	3
獨立董事	楊貴雄	107/09/19	財團法人中華公司治理協會	第 14 屆公司治理國際論壇	3
		107/07/10	財團法人中華民國證券暨期貨市場發展基金會	內部人股權交易法律遵循宣導說明會	3
獨立董事	寧國輝	107/07/26	財團法人中華民國證券暨期貨市場發展基金會	董事與監察人（含獨立）實務進階研討會	3
		107/05/08	台灣證券交易所公司治理中心	新版公司治理高峰論壇	3
董事	黃偉豪	107/12/26	中華民國會計研究發展基金會	數位經濟時代下之法遵風險實務提議解析	3
		107/11/02	財團法人中華公司治理協會	公司治理之「功能性委員會」設置要義與運作實務	3
		107/11/02	財團法人中華公司治理協會	從董事高度看併購案	3
		107/12/25	社團法人中華公司治理協會	近期公司法修正對公司治理的影響-從爭議案例談起	3
董事	林桂馨	107/12/14	社團法人中華公司治理協會	如何有效發揮董事職能、落實公司治理	3
		107/11/27	社團法人中華公司治理協會	公司治理幕後歸推手-公司秘書運作實務	3
		107/10/23	社團法人中華公司治理協會	上市櫃公司股權規劃與董監改選	3

職稱	姓名	進修日期	主辦單位	課程名稱	進修時數
董事	何淑惠	107/12/21	中華公司治理協會	公司治理的最後一道防線-董監事責任保險	3
		107/12/19	證券暨期貨市場發展基金會	公司治理與董事會運作	3
		107/10/24	證券暨期貨市場發展基金會	「印股票換鈔票」證券詐欺-漫談股票與公司債之發行不法	3
		107/10/23	中華公司治理協會	上市櫃公司股權規劃與董監改選	3
監察人	湯順甄	107/06/12	中華公司治理協會	公司治理與企業社會責任發展趨勢和典範實務	3
		107/06/01	中華公司治理協會	透視財務報表隱藏的關鍵訊息	3
監察人	蔡麗紅	107/10/24	社團法人中華公司治理協會	董監事責任風險研討會	3
		107/09/26	中華民國會計師公會全國聯合會	洗錢防制	3
		107/08/22	中華民國會計師公會全國聯合會	小型企業查核簽證工作底稿編制	6
		107/03/09	中華民國會計師公會全國聯合會	106年度營所稅申報要點及解析	4

註：龍邦興業(股)公司第十二屆董事會成員整體具備之能力

職稱	姓名	項目 性別	1 2 3 4 5 6 7						
			領導 運策	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	✓	✓	✓	✓	✓	✓	
董事	劉煌基	男	✓	✓	✓	✓	✓		✓
董事	何淑惠	女	✓	✓	✓	✓	✓	✓	
董事	林桂馨	女	✓	✓	✓	✓		✓	
董事	黃偉豪	男	✓	✓	✓	✓	✓	✓	
獨立董事	楊貴雄	男	✓		✓	✓			✓
獨立董事	寧國輝	男	✓	✓	✓	✓		✓	

(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 家數	備註
		商務、法務、 財務、會計或 公司業務所 需之公私立 專院校講 師以上	法官、檢察 官、律師、 會計師或其 他與公司業 務相關之國 家考試及格 有證書及技 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		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	0	
其他	陳定國	✓		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	3	
其他	宮文祥	✓			✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	0	

註 1：身分別請填列係為董事、獨立董事或其他。

註 2：各成員於選任前二年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) 公司之薪資報酬委員會委員計 3 人。本公司薪酬委員會以善良管理人之注意，忠實履行下列職權，並將所提建議提交董事會討論：

A、定期檢討薪酬委員會組織規程並提出修正建議。

B、訂定並定期檢討本公司董事及經理人績效評估標準、年度及長期之績效目標，薪資報酬之政策、制度、標準與結構，並於年報中揭露績效評估標準之內容。

C、定期評估本公司董事及經理人之績效目標達成情形，並依據績效評估標準所得之評估結果，訂定其個別薪資報酬之內容及數額。

(2) 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 4 次(A)，委員資格及出席情形如下：

職稱	姓名	實際出席次數(B)	委託出席次數	實際出席率(%) (B/A)(註)	備註
召集人	楊貴雄	4	0	100%	
委員	陳定國	4	0	100%	
委員	宮文祥	4	0	100%	

其他應記載事項：

一、本公司無董事會不採納或修正薪資報酬委員會之建議情事。

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。

(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？	✓		(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？	✓		(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？	✓		(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？	✓		(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效率，並使用對環境負荷衝擊低之再生物料？	✓		本公司在台灣地區非屬污染性工業，並無影響環境之空氣、水、廢、毒、噪等有害環境因子產生。惟仍針對生活與辦公所產生之環境影響持續進行

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？	✓		(2) 本公司訂定環境管理相關規範，其環境管理專責單位為管理處行政部，負責辦公環境及設備管理監督責任，定期派人維護設備正常運作、環境清潔及美觀。
(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？	✓		(3) 本公司力行節能減碳，辦公室午間休息時間熄燈及空調設備溫度設定，以減少能源的浪費與使用。
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？	✓		(1) 本公司遵守相關勞動法規之規範，並無任何被判定為違反勞動法規之勞資爭議或訴訟，並依照國際人權公約之精神，制定人權政策。此外，有關員工任免、薪酬均依照本公司管理辦法辦理，並經由遵守法令規定為員工投保勞工保險及全民健康保險；為員工加保團體保險，並辦理員工健康檢查；確保公司退休制度依循公司員工退休辦法及勞工退休金條例相關規定辦理；設立職工福利委員會辦理各項福利活動等方式，以保障員工權益。
(2) 公司是否建置員工申訴機制及管道，並妥適處理？	✓		(2) 本公司提供員工申訴管道，由管理處人資部負責處理。專設電子信箱讓員工有直接的管
			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	
			道可以反映心聲，確保員工可透過最適當的管道提出相關申訴或改進意見。接獲任何申訴書時，我們會詳細的調查申訴事項，並積極落實改進計畫及保護措施。
(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？	✓		(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？	✓		(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？	✓		(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。
(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？	✓		(6) 本公司網頁提供消費者意見反應管道，保障消費者權益。

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	
(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準則？	✓	(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？	✓	(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？	✓	(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			尚無重大差異
(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？	✓	(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。	
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：	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。	(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，並透過參與文向教育基金會的各項活動以關懷弱勢團體。	(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，並透過參與文向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。	(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。	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				尚無重大差異
(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誠信經營政策之承諾？	✓		(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。	
(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？	✓		(2) 本公司已訂定「道德行為準則」及「誠信經營作業程序及行為指南」，明定防範不誠信行為方案、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？	✓		(3) 本公司針對證交所發布之「上市上櫃公司誠信經營守則」第七條第二項各款或其他本公司營業範圍內具較高不誠信行為風險之營業活動，已規範相關防範措施，並要求相關單位落實執行；同時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				尚無重大差異
(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？	✓		(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。	
(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？	✓		(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，	

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	
			並定期每半年向董事會提出做「履行情形、採行措施及推動成效」報告。
(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？	✓		(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？	✓		(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。此外本公司亦遵循「公司法」及「證券交易法」等相關法令之規範，由會計師負責相關會計表冊之查核簽證。
(5) 公司是否定期舉辦誠信經營之內、外部之教育訓練？	✓		(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。

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	
三、公司檢舉制度之運作情形			尚無重大差異
(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？	✓		本公司訂定之誠信經營相關規範，已明定檢舉制度，其內容包含： (1) 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。
(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？	✓		(2) 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？	✓		(3) 保護檢舉人不因檢舉而遭受不當處置之相關措施。
四、加強資訊揭露			公司治理暨誠信經營小組為本公司受理檢舉單位，107 年度計 0 件檢舉受理案。
(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？	✓		(1) 本公司已於網站揭露誠信經營守則相關內容及推動成效。 (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。
五、公司如依據「上市上櫃公司誠信經營守則」訂有本身之誠信經營守則者，請敘明其運作與所訂守則之差異情形：本公司訂定之「誠信經營守則」，係循證交所發布之「上市上櫃公司誠信經營守則」條文訂定，且運作上亦要求本公司相關單位應落實執行，並將該誠信經營守則之要求內化到日常營運管理當中，因此實際運作與守則並無差異情形。			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」及「企業社會責任守則」請至本公司官網查詢。[\(http://www.longbon.com.tw/\)](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，，並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：108年03月28日

本公司民國107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107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108年03月28日董事會通過，出席董事柒人中，有0人持反對意見，餘均同意本聲明書之內容，併此聲明。

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. 107 年股東常會重要決議事項：

本公司於 107 年度及截至年報刊印日止，共召開一次股東常會。本公司 107 年股東常會於 107 年 6 月 21 日舉行，會中決議通過事項摘要如下：

(1)承認本公司 106 年度營業報告書、財務報表等。

(2)承認本公司 106 年度可供分派盈餘為新台幣 3,350,435,819 元。擬發放現金股利 0.25 元及股票股利 0.25 元。

(3)通過 106 年度盈餘轉增資發行新股案。

(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「股東會議事規則」案。

(7)通過解除本公司董事競業禁止之限制案。

2. 107 年股東常會重要決議事項執行情形：

(1)通過 106 年度營業報告書、財務報表案：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)通過 106 年度盈餘分派議案：依股東會決議每股分配現金股利 0.25 元及股票股利 0.25 元，訂定 107 年 9 月 26 日為除權(息)基準日，於 107 年 10 月 31 日發放。

(3)通過修訂「公司章程」案：自股東會決議後生效。

(4)通過修訂「取得或處分資產處理程序」案：自股東會決議後生效。

(5)通過修訂「股東會議事規則」案：自股東會決議後生效。

(6)通過解除本公司董事於任期內競業禁止之限制案：自股東會決議後生效。

3. 107 年及截至年報刊印日止董事會重要決議事項：

本公司於 107 年度及截至年報刊印日止，共計召開 18 次董事會，會中重要決議事項摘錄如下：

第 12 屆第 23 次董事會：(107 年 1 月 25 日)

1.處分持有之「中國信託金控(股)公司」股份案。

2.修訂「核決權限劃分辦法」案。

3.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。

列席人員、廖柏穎協理及林尚良董事迴避。

(一)本公司經理人 106 年年終績效考核建議案。

決議內容：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。

(二)本公司經理人 106 年年終獎金建議案。

決議內容：

(1) 本案林國興董事長迴避。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。

第 12 屆第 24 次董事會：(107 年 3 月 22 日)

1. 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。

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。

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。

林國興董事長兼總經理、林尚良副總經理迴避。本案經代理主席劉煌基董事徵詢全體出席董事決議結果照案通過。

14. 印鑑章保管人、保管代理人異動案。

15. 通過陳報第 3 屆第 11 次薪資報酬委員會決議案。

(一)106 年盈餘配發董監事酬勞暨員工酬勞總額案：本案經主席徵詢全體出席董事，決議結果照案通過。

(二)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。

(三)經理人酬勞案：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。

第 12 屆第 25 次董事會：(107 年 5 月 11 日)

1. 修訂「公司章程」案。
2. 轉投資公司「龍德健康控股香港有限公司」辦理解散清算案。

第 12 屆第 26 次董事會：(107 年 8 月 10 日)

1. 協議價購位於新北市板橋區永翠段 31 地號等一筆土地案。
2. 投資買賣上市公司大同(股)公司股份。
3. 訂定現金股利暨盈餘轉增資發行新股票增資基準日案。
4. 與合庫票券辦理短期融資案。
5. 對龍寶興業股份有限公司提供背書保證案。
6. 陳報第 3 屆第 12 次薪資報酬委員會決議案。

(一)『薪酬委員會組織規程』修訂案。

決議內容：本案經主席徵詢全體出席董事，決議結果照案通過。

(二)發放本公司經理人擔任轉投資「瑞助營造股份有限公司」法人代表之 106 年度董監事酬勞金建議案。

決議內容：林國興董事長迴避；本案經代理主席劉煌基副董事長徵詢全體出席董事，決議結果照案通過。

(三)發放本公司經理人擔任轉投資「全國廣播股份有限公司」法人代表之 106 年度董監事酬勞金建議案。

決議內容：林尚良董事迴避；本案經主席徵詢全體出席董事，決議結果照案通過。

第 12 屆第 27 次董事會：(107 年 9 月 3 日)

1. 擬參與保勝投資(股)公司現金增資案。
2. 擬投資買賣天剛(股)公司股份。
3. 擬投資買賣泰山(股)公司股份。

第 12 屆第 28 次董事會：(107 年 10 月 5 日)

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。

第 12 屆第 29 次董事會(臨時)：(107 年 10 月 5 日)

投資買賣上市公司大成不銹鋼工業(股)公司及如興(股)公司股份。

第 12 屆第 30 次董事會：(107 年 10 月 23 日)

協議價購位於台北市內湖區文德段五小段 325 地號等一筆土地案。

第 12 屆第 31 次董事會(臨時)：(107 年 10 月 23 日)

投資大成不銹鋼工業(股)公司股份案。

第 12 屆第 32 次董事會(臨時)：(107 年 11 月 5 日)

1. 處分持有之中國信託金融控股股份，預計處分價款累計超過新台幣 1 億元案。
2. 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 1 億元案。

第 12 屆第 33 次董事會(臨時)：(107 年 11 月 9 日)

1. 擬與土地銀行辦理短期融資案。
2. 擬清算轉投資公司龍吉(馬)案。
3. 本公司財務及會計主管任命案。
4. 108 年度內部稽核計畫案。

第 12 屆第 34 次董事會：取消

第 12 屆第 35 次董事會：(107 年 11 月 26 日)

1. 處分持有之中國信託金融控股股份，預計處分價款累計不超過新台幣 13 億元。
2. 投資買賣泰山企業(股)公司股份。
3. 陳報第 3 屆第 13 次薪資報酬委員會決議案。
(一)通過本公司財務主管許進易經理薪酬案。
(二)通過本公司會計主管林永紳副理薪酬案。

第 12 屆第 36 次董事會：(107 年 12 月 20 日)

1. 陳報 108 年度營運計畫案。
2. 擬處分持有之中國信託金融控股股份，預計處分價款累計不超過新台幣 15 億元。
3. 修訂「取得或處分資產處理程序」案。
4. 擬與遠東銀行辦理短期融資案。
5. 擬新增王道銀行中期融資擔保品案。
6. 簽證會計師之獨立性及適任性評估案。
7. 陳報第 3 屆第 14 次薪資報酬委員會決議案。

決議內容：因林國興董事、劉煌基董事分別擔任本公司董事長及副董事長須依法迴避，列席者除監察人外均迴避，並請寧國輝獨立董事代理主席。

(一)本公司 106 年盈餘重新配發經理人酬勞案。

決議內容：本案經主席徵詢其餘出席董事，決議結果照案通過。

第 12 屆第 37 次董事會：(108 年 1 月 28 日)

1. 修訂「取得或處分資產處理程序」案
2. 擬投資買賣泰山企業(股)公司股份
3. 擬與國泰世華銀行辦理短期融資案。
4. 擬與高雄銀行辦理短期融資案。
5. 呈報第三屆第十五次薪資報酬委員會決議案。(撤案)

第 12 屆第 38 次董事會：(108 年 3 月 28 日)

1. 擬與國泰世華銀行辦理中期融資案。
2. 擬與元大銀行辦理短期融資案。
3. 擬與元大證券金融(股)公司辦理短期融資案。
4. 107 年度員工及董監酬勞分配情形報告案。
5. 107 年度營業報告書及財務報表案。
6. 107 年度盈餘分派案。
7. 修訂「公司章程」案。
8. 修訂「取得或處分資產處理程序」案。
9. 修訂「背書保證作業程序」案。
10. 修訂「資金貸與他人作業程序」案。
11. 修訂「董事及監察人選舉辦法」案。
12. 修訂「道德行為準則」案。
13. 第十三屆董事、獨立董事選舉案。
14. 解除新任董事競業禁止之限制案。
15. 提名暨審查獨立董事候選人案。
16. 擬訂本(108)年股東常會召開事宜。
17. 為董監事及經理人購買責任保險續保案。
18. 擬解除本公司經理人兼職限制案。
19. 陳報「107 年度內部控制制度自行檢查結果」案。
20. 陳報第 3 屆第 16 次薪資報酬委員會決議案。

第 12 屆第 39 次董事會(臨時)：(108 年 3 月 28 日)

1. 擬與永豐銀行辦理短期融資案。
2. 擬與合作金庫民生分行辦理定存單借款案。
3. 擬與合作金庫南三重分行辦理定存單借款案。

第 12 屆第 40 次董事會(臨時)：(108 年 4 月 2 日)

擬出售「廈門國貿金融中心開發有限公司」股權案。

第 12 屆第 41 次董事會：(108 年 5 月 14 日)

1. 擬與彰化銀行辦理短期融資案。
2. 擬與聯邦銀行辦理短期融資案。

3. 擬與王道銀行辦理短期融資案。
4. 擬與中華票券辦理短期融資案。
5. 擬與合庫票券辦理短期融資案。
6. 擬與土地銀行辦理短期融資，新增股票質權設定標的案。
7. 修訂「內部重大資訊處理暨防範內線交易管理作業程序」案。
8. 修訂「道德行為準則」案。
9. 修訂「誠信經營守則」案。
10. 修訂「背書保證作業程序」案。
11. 修訂「董事選舉辦法」案。
12. 本公司辦理現金減資案。
13. 修正本(108)年股東常會召開事宜。
14. 增訂「董事會設置及行使職權應遵循事項要點」案。
15. 增訂「處理董事要求之標準作業程序」案。
16. 修訂「董事會議事規則」案。
17. 修訂「公司治理實務守則」案。
18. 修訂「違反誠信經營守則檢舉辦法」案。
19. 修訂「誠信經營作業程序及行為指南」案。
20. 修訂「企業社會責任委員會組織規程」案。
21. 設置審計委員會暨增訂「審計委員會組織規程」案。
22. 修訂「薪資報酬委員會組織規程」案。
23. 修訂「組織規程」案。

(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：財務主管兼會計主管廖柏穎先生於107.10.31 辭職。

四、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	107.01.01~107.12.31	

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		

(二)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：

單位：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	2,620	0	62	0	2	64	107.01.01 ~ 107.12.31	其他徐印鑑證明費用
	吳美萍								

(三)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。

(四)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。

五、更換會計師資訊：無此情形。

六、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。

七、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	107 年度		108 年度截至 4 月 29 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	1,297,100	0	0	0
	代表人：林國興	0	0	0	0
	代表人：林尚良(註 1)	0	0	0	0
	代表人：何淑惠(註 1)	0	0	0	0
董事	碩福投資有限公司	1,495,350	0	0	0
	代表人：湯順甄(註 1)	0	0	0	0
	代表人：林桂馨(註 1)	0	0	0	0
董事	碩福投資有限公司	0	0	0	0
	代表人：劉煌基	0	0	0	0
董事	安多利投資股份有限公司	1,197,200	8,700,000	0	0
	代表人：唐浩天(註 1)	0	0	0	0
	代表人：廖柏穎(註 1)	0	0	0	0
	代表人：黃偉豪(註 1)	0	0	0	0
獨立董事	楊貴雄	0	0	0	0
獨立董事	寧國輝	0	0	0	0
監察人	彥通投資有限公司	3,250	0	0	0
	代表人：周國端(註 2)	0	0	0	0
	代表人：湯順甄(註 2)	0	0	0	0
監察人	瑞助營造股份有限公司	1,116,115	0	0	0
	代表人：何淑惠(註 2)	0	0	0	0
	代表人：蔡麗紅(註 2)	0	0	0	0
總經理	林國興	0	0	0	0
副總經理	林尚良	0	0	0	0
協理	阮介山	4	0	0	0
協理 (財務及會計主管)	廖柏穎	0	0	0	0
協理	唐浩天	0	0	0	0
經理(財務主管)	許進易	0	0	0	0
副理(會計主管)	林永紳	0	0	0	0

註 1：興發投資有限公司代表人林尚良於 107.10.11 解任、代表人何淑惠於 107.10.11 就任；碩福投資有限公司代表人湯順甄於 107.02.05 解任、代表人林桂馨於 107.02.05 就任；安多利投資股份有限公司代表人唐浩天於 107.06.29 解任、代表人廖柏穎於 107.06.29 就任並於 107.09.27 解任、代表人黃偉豪於 107.09.27 就任。

註 2：彥通投資有限公司代表人周國端於 107.02.05 解任、代表人湯順甄於 107.02.05 就任；瑞助營造股份有限公司代表人何淑惠於 107.10.11 解任、代表人蔡麗紅於 107.10.11 就任。

(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。

八、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	50,580,675	9.99	0	0.00	0	0.00	瑞助營造股份有限公司 國寶服務股份有限公司	為瑞助營造(股)公司之法人董事 為福座開發(股)公司之法人監察人
代表人：邵明斌	164,500	0.03	0	0.00	0	0.00	無	無
國寶服務股份有限公司	50,495,100	9.98	0	0.00	0	0.00	福座開發股份有限公司 瑞助營造股份有限公司	為福座開發(股)公司之法人監察人 為瑞助營造(股)公司之法人監察人
代表人：湯順甄	0	0.00	0	0.00	0	0.00	無	無
安多利投資股份有限公司	49,085,200	9.70	0	0.00	0	0.00	無	無
代表人：李勁節	11,275,000	2.23	0	0.00	0	0.00	無	無
瑞助營造股份有限公司	45,760,741	9.05	0	0.00	0	0.00	福座開發股份有限公司 國寶服務股份有限公司	為瑞助營造(股)公司之法人董事 為瑞助營造(股)公司之法人監察人
代表人：張正岳	285	0.00	0	0.00	0	0.00	無	無
沂豐投資股份有限公司	43,177,625	8.53	0	0.00	0	0.00	無	無
代表人：邵明斌	164,500	0.03	0	0.00	0	0.00	福座開發股份有限公司	為福座開發(股)公司之董事
圓方投資股份有限公司	21,621,350	4.27	0	0.00	0	0.00	無	無
代表人：許麗鳳	0	0	0	0.00	0	0.00	無	無
賈文中	14,210,750	2.81	0	0.00	0	0.00	無	無
蔡坤宏	13,817,000	2.73	0	0.00	0	0.00	無	無
羅結	13,642,527	2.70	0	0.00	0	0.00	無	無
李勁節	11,275,000	2.23	0	0.00	0	0.00	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。

九、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

108年4月29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	244,025	100.00%	0	0.00%	244,025	100.00%
龍吉控股(星)私人有限公司	17,979	96.89%	0	0.00%	17,979	96.89%
龍德健康控股香港有限公司	27,178	100.00%	0	0.00%	27,178	100.00%
龍寶興業股份有限公司	0	0.00%	60,000	100.00%	60,000	100.00%
瑞助營造股份有限公司	28,075	41.87%	12,320	18.37%	40,395	60.24%
瑞祐綠能科技股份有限公司	0	0.00%	7,000	100.00%	7,000	100.00%
瑞恩開發股份有限公司	0	0.00%	13,220	52.88%	13,220	52.88%
瑞呈營造股份有限公司	0	0.00%	5,950	100.00%	5,950	100.00%
廈門瑞助建築工程顧問有限公司	0	0.00%	0	86.00%	0	86.00%
家多利行銷股份有限公司	0	0.00%	300	23.08%	300	23.08%
瑞柏綠色創新股份有限公司	0	0.00%	6,000	100.00%	6,000	100.00%
笙吉室內裝修股份有限公司	0	0.00%	600	60.00%	600	60.00%

註：係公司採用權益法之投資。

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 無 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 無 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 無 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 無
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 無 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 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 無 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 無 證期會民國 86 年 10 月 24 日 (86) 台財證(一)第 75108 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
88.07	10					資本公積轉增資	證期會民國 88 年 5 月 21 日 (88) 台財證(一)第 47372 號函核准
	10	720,000,000	7,200,000,000	525,717,372	5,257,173,720	盈餘轉增資	
	10					員工紅利轉增資	
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	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	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	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	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	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	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	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	金管會民國 101 年 3 月 15 日金管 證發字第 1010009989 號函核准

年 月	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
105.05	720,000,000	7,200,000,000	556,923,290	5,569,232,900	庫藏股註銷減資	無	經濟部民國 105 年 06 月 15 日經 授商字第 10501126300 號
105.10	720,000,000	7,200,000,000	548,123,290	5,481,232,900	庫藏股註銷減資	無	經濟部民國 105 年 10 月 25 日 經授商字第 10501252850 號
105.11	720,000,000	7,200,000,000	536,613,290	5,366,132,900	庫藏股註銷減資	無	經濟部民國 105 年 12 月 22 日經 授商字第 10501291940 號
105.12	720,000,000	7,200,000,000	506,613,290	5,066,132,900	庫藏股註銷減資	無	經濟部民國 106 年 01 月 10 日經 授商字第 10601003670 號
106.03	720,000,000	7,200,000,000	499,053,290	4,990,532,900	庫藏股註銷減資	無	經濟部民國 106 年 03 月 27 號經 授商字第 10601039100 號
106.07	720,000,000	7,200,000,000	493,572,290	4,935,722,900	庫藏股註銷減資	無	經濟部民國 106 年 07 月 28 日經授 商字第 10601101200 號
107.08	720,000,000	7,200,000,000	505,911,597	5,059,115,970	盈餘轉增資	無	經金融監督管理委員會於 107 年 8 月 1 日同意在案

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：以低於票面金額發行股票者，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

108年4月29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	505,911,597	214,088,403	720,000,000	

(二)股東結構

108年4月29日

股東結構 數量	政府 機關	金融 機構	其他 法人	個 人	外國機構 及外人	合 計
人 數	0	0	172	24,177	79	24,428
持 有 股 數	0	0	297,384,708	170,245,811	38,281,078	505,911,597
持 股 比 例	0.00%	0.00%	58.78%	33.65%	7.57%	100.00%

(三)普通股股權分散情形

108年4月29日

持股分級	股東人數	持有股數	持股比例
1 至 999	19,902	1,750,166	81.47%
1,000 至 5,000	3,285	6,764,684	13.45%
5,001 至 10,000	593	3,994,325	2.43%
10,001 至 15,000	213	2,464,837	0.87%
15,001 至 20,000	69	1,201,527	0.28%
20,001 至 30,000	98	2,318,966	0.40%
30,001 至 40,000	48	1,645,592	0.20%
40,001 至 50,000	28	1,242,056	0.11%
50,001 至 100,000	75	5,300,869	0.31%
100,001 至 200,000	31	4,538,202	0.13%
200,001 至 400,000	24	6,931,830	0.10%
400,001 至 600,000	10	4,833,469	0.04%
600,001 至 800,000	3	1,893,243	0.01%
800,001 至 1,000,000	7	6,377,750	0.03%
1,000,001 以上	42	454,654,081	0.17%
合 計	24,428	505,911,597	100.00%

(四) 主要股東名單

108 年 4 月 29 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	50,580,675	9.99%
國寶服務股份有限公司	50,495,100	9.98%
安多利投資股份有限公司	49,085,200	9.70%
瑞助營造股份有限公司	45,760,741	9.05%
沂豐投資股份有限公司	43,177,625	8.53%
圓方投資股份有限公司	21,621,350	4.27%
賈文中	14,210,750	2.81%
蔡坤宏	13,817,000	2.73%
羅結	13,642,527	2.70%
李勁節	11,275,000	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			106 年	107 年	當 年 度 截 至 108 年 3 月 31 日
項目					
每股市價 (註 1)	最 高		16.95	19.50	18.45
	最 低		13.45	13.35	15.60
	平 均		15.35	14.99	17.41
每股淨值 (註 2)	分 配 前		19.57	18.33	18.50
	分 配 後		18.44	註 8	-
每股盈餘	加權平均股數		507,704	505,911	490,658
	每股盈餘	追溯調整前	2.44	0.05	-0.07
		追溯調整後	2.38	註 8	-
每股股利	現 金 股 利		0.25	註 8	-
	無償配股	盈餘配股	0.25	註 8	-
		資本公積配股	-	-	-
	累積未付股利(註 4)		-	-	-
投資報酬分析	本益比(註 5)		6.29	299.80	-
	本利比(註 6)		61.40	註 8	-
	現金股利殖利率(註 7)		1.63%	註 8	-

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 8：107 年度之盈餘尚待股東會決議。

註 9：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. 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. 執行狀況

本公司民國 107 年度盈餘分派案，業經民國 108 年 3 月 28 日董事會擬議分派現金股利每股 0.25 元，俟股東常會決議通過後，另訂除息基準日。

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. 董事會通過配發 107 年度員工、董事酬勞等資訊：

(1)配發員工現金酬勞及董事酬勞金額：

(A)員工現金酬勞 1,134,606 元。

(B)董事酬勞 3,971,123 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)106 年度員工、董事酬勞之實際配發情形：

(A)員工酬勞新台幣 14,038,227 元。

(B)董監酬勞新台幣 49,133,795 元。

(2)上開員工、董事酬勞之實際配發情形與民國 106 年度財務報表認列數無差異。

(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		不適用
附其他權利	截至年報刊印日止已轉換(交換或認股)普通股、海外存託憑證或其他有價證券之金額	無
	發行及轉換(交換或認股)辦法	無
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		無
交換標的委託保管機構名稱		不適用

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

本公司前次發行有價證券計劃已完成，且無最近三年內已完成而計劃效益尚未顯現之情事。

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，主係投資性不動產之租金收入、出售房地及塔位收入及殯葬服務收入等，均為內銷市場。

產品項目 \ 營收及比重	107年度		106年度	
	營收	營業比重(%)	營收	營業比重(%)
租金收入	18,542	16.56	17,519	40.09
出售房地收入	7,285	6.50	924	2.11
出售塔位收入	57,626	51.45	25,255	57.80
殯葬服務收入	28,541	25.49	0	0.00
營業收入合計	111,994	100.00	43,698	100.00

3. 公司目前商品(服務)項目：

不動產開發：投資開發不動產、出租商用不動產及車位等。

4. 計劃開發之新商品(服務)：

- (1)大陸不動產開發業務。
- (2)國內不動產投資計劃。
- (3)國內陰宅不動產市場開發。

(二)產業概況

1. 產業之現況與發展

- (1)房地產市場此刻正面臨著升息壓力、少子化以及相關稅制壓抑等不利因素籠罩，108年仍舊是延續107年的情況，即「市場賣壓重，買氣削弱」。
- (2)世界經濟情勢趨緩，不利因素增加，現在房市是價格問題，只利自用客、不利投資戶。
- (3)107年台灣地區房地產市場買氣稍有反彈，建物買賣移轉登記棟數277,967棟，較106年增加4.47%，為近五年來二度轉為正成長。其中，台北市及新北市分別為26,832棟及56,653棟，年增加分別為14.44%及8.96%。
- (4)小坪數當道，剛性需求依舊存在，依當前市場趨勢，因為大坪數持有稅偏高，銷售不易，因此，低總價的小坪數住宅，對於自備款較少的首購族來說，自然成為購屋首選。
- (5)經歷房地合一稅、房屋稅提高，房地產進入黑暗期，餘屋的去庫存會是108年市場價格競爭的關鍵因素，政策、稅制、高餘屋量、升息、經濟走向為影響2019年房市的5大變數。
- (6)受到美中貿易戰日趨升溫，行政院於2019年元旦起實施為期3年的「歡迎台商回台投資行動方案」，期望促成大陸台商回台投資，加速台商落地發展；預期中短期內工業用地及工業地產的需求將因台商回流投資而穩健增加。

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、建材和資金供應的金融機構，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；中游以建設公司為主，以及銷售相關行業，包括代銷、建經及仲介商；房地產下游主要為一般購買客戶以及企業體，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，然現階段持有稅劇增，購買數量勢必大幅減少，並且會以自住為優先考量，加上小坪數與新成屋比例增加，建商也會因為持有成本太高而不得不降價求售，另投資客為求解套也不得不跟進。而當前最普遍的促銷方式便是贈送裝潢、停車位，導致實價登錄與實際售價仍有相當差距。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，中美貿易戰短期難分難解，台商更因投資環境惡化而急於回台獵地設廠，現階段由於群聚效應，加上交通、人才等因素，多數企業選擇落腳北部，以北台灣的五股工業區來說，過去多為廠辦，內湖及大直則多為商辦，惟未來應該會有越來越多企業會朝廠辦合一的模式進行投資開發。

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。

本公司近年來獵地以大台北地區、台中等都會區為主力，堅強的經營團隊，結合關係企業甲級營造紮實的工程營建品牌陣容，為本公司最大競爭利基條件；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. 國內不動產投資計劃

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。

未來不動產市場投資，將透過主動開發、委由仲介人、地主提供資訊購買或合作、個案投資等模式，著眼於都市更新或危老個案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。

2. 大陸不動產市場投資計劃

本公司將以「廈門國貿金融中心開發有限公司」之合資合作開發經驗，繼續發展大陸不動產投資可行性開發業務，建立公司核心能力及價值。

(四) 長、短期業務發展計畫

1. 短期業務發展計畫

- (1) 加速開發現有已投資庫存土地資產。
- (2) 閒置土地持有期間適當活化增加收入。
- (3) 取得都會精華區優質土地資源。
- (4) 積極參與可行性高之標案投標。
- (5) 有效掌握市場脈動，視區域特性塑造產品定位差異化。

2. 長期業務發展計畫

- (1) 建立公司品牌價值、貫徹核心競爭力，持續主動積極，已達成永續經營之理念。
- (2) 以客戶導向以及市場導向為主軸，進行產品規劃，提昇附加價值。
- (3) 跨足雙北及台中市精華地區優質土地開發，積極擴大對於市區周邊具開發潛力之區域或區段徵收、重劃區等進行土地儲備開發。
- (4) 建立完善之客戶資訊管理系統，進行分析、回饋，並結合集團資源，以加強客服功能，強化競爭力。
- (5) 發展策略以不動產事業、專業投資、生命服務事業等三大主軸，除了協助已投資標的提升轉投資收益外，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

年 度 產品銷售地區	107年度	106年度
北 部	1,291	1,076
中 部	110,703	42,622
合 計	111,994	43,698

2.市場佔有率及市場未來之供需狀況與成長性

(1)市場占有率

本公司營業收入主要來自不動產投資租售、塔位出售及殯葬服務收入等，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，107 年第一季至第三季台灣地區核發住宅類建照數據戶數為 88,596 戶，較 106 年同期增加 37.9%；其中台北市戶數暴增超過一倍為 8,111 戶，增加 101.3%，新北市戶數暴增為 15,731 戶，亦增加 72.2%，另因內政部數據截至目前尚未發表第四季數據，故無法以全年統計觀察；而自 107 年第一季起大台北地區尤其以台北市顯著逐季下滑核發建照住宅類戶數，新北市則維持各季持平。推論可能與近期房市多筆土地交易以及棄都更改危老個案之推動下，再加上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 107 年度與房市有關的政策法令，首推軍公教年金的改革與實施，其不僅影響已退休之軍公教人員的生計，而且影響各行各業的發展，而房地產則是其中受影響較大的行業之一；從整體商業不動產投資信心指數來看，信心最高的指標是「土地開發」，居次指標分別為「辦公室」、「經濟環境」、「店面」，以及「旅館」，在需求面上，因兩岸關係仍處僵局，而昔年為因應陸客增建的旅館已面臨「供過於求」的困境，並波及遊覽車業者，在國內當前游資多、稅賦高、少子化與高齡化並存、空屋與餘屋去化緩慢，以及美國聯準會（Fed）預期升息等因素下，對台灣商業不動產市場景氣產生重大影響，唯整體商業不動產投資信心正走向穩健復甦之路。

國內房市可能在明年落底，房價將會逐漸調整為合理水準，而由於一般消費者均非專業，對於經濟與金融市場內容亦不甚瞭解，在 107 年做觀察與佈局，藉以找到合理

合宜的宅第。另外，在國內都會區房價偏高的情況下，年輕人購屋不易，加上公教人員的退休俸減少約三成，協助二代購屋逐漸困難，政府應提出更多相關配套方案以資因應。

從推案產品特性來看，108 年應仍朝向剛性需求之自用產品或廠辦當道，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。

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)優良品牌形象與對市場掌握度

(2)充裕營運資金，穩健財務狀況

(3)掌握市場需求，專業研發規劃

(4)保障工程品質以及永久售後服務

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，中央銀行連續十一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、廠辦、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

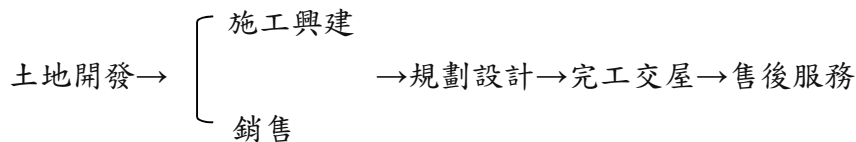
1.主要產品之重要用途

- (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

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：本公司有轉投資甲級營造公司，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)最近二年度占進（銷）貨總額百分之十以上之客戶名稱及其進（銷）貨金額與比例

1.最近二年度主要銷貨客戶資料

單位：新台幣千元

項目	106 年度				107 年度				108 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	無 10% 以上之客戶				甲客戶	17,100	15.27	無	A 客戶	61,888	10.92	無
2					其他	94,894	84.73		其他	505,000	89.08	
					合計	111,994			合計	566,888		

變動說明：

1.107 年度占銷貨淨額 10% 以上之甲客戶係出售塔位產生。

2.108 年第 1 季銷貨淨額 10% 以上之 A 客戶係工程收入產生。

2. 最近二年度主要供應商資料

單位：新台幣千元

項目	106 年度				107 年度				108 年度截至前一季止			
	名稱	金額	占全年度進貨淨額比率〔%〕	與發行人之關係	名稱	金額	占全年度進貨淨額比率〔%〕	與發行人之關係	名稱	金額	占當年度截至前一季止進貨淨額比率〔%〕	與發行人之關係
1	福座開發(股)公司	511,890	90.13	實質關係人	甲客戶	435,064	42.43	無	A 客戶	136,267	20.89	無
2	其他	56,061	9.87	無	乙客戶	287,952	28.08	無	其他	516,123	79.11	
3					丙客戶	187,000	18.24	無				
4					其他	122,374	11.25					
	進貨淨額	567,951	100.00			1,032,390				652,390	100.00	

變動說明：

1. 本公司 106 年度占進貨淨額 10% 以上之供應商，係向福座開發股份有限公司取得營建用地。
2. 本公司 107 年度占進貨淨額大於 10% 以上之供應商，係本公司向非關係人取得營建用地。
3. 本公司 108 年度第 1 季進貨淨額大於 10% 以上之供應商，係本公司向非關係人取得預售房屋。

(五)最近二年度生產量值表：無

(六)最近二年度銷售量值表

單位：新台幣千元

主要商品		107 年度				106 年度			
		內銷		外銷		內銷		外銷	
產 品 名 稱	單位	量	值	量	值	量	值	量	值
店 面	戶	1	5,335	0	0	0	0	0	0
車 位	位	2	1,950	0	0	1	924	0	0
租 金		-	18,542	0	0	-	17,519	0	0
出 售 塔 牌 位	座	938	57,626	0	0	242	17,528	0	0
殯 葬 服 務		-	28,541	0	0	-	7,727	0	0
合 計			111,994	0	0	0	43,698	0	0

三、從業人員

108 年 3 月 31 日

年度		108 年度截至 3 月 31 日止	107 年度	106 年度
員工人數(人)	業 務 人 員	4	4	4
	行 政 管 理 人 員	24	24	32
	合 計	28	28	36
平均年歲(歲)				41.37
平均服務年資(年)		2.81	2.55	2.54
學歷 分布 比例	博 士	0	0	0
	碩 士	8	8	9
	大 專	20	20	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：

- a. 春節及生日致贈員工禮金、禮品。
- b. 設有急難救助。
- c. 結婚、生育及喪葬補助。
- d. 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 (107 年)	主辦單位	課程名稱	時數
經理	李○嫻	08/30-09/01	財團法人中國地政研究所	台北市危老重建推動師專業人員培訓講習班	24
專員	李○宇	08/30-09/01	財團法人中國地政研究所	台北市危老重建推動師專業人員培訓講習班	24
專員	蔡○岳	09/13-09/15	財團法人中國地政研究所	台北市危老重建推動師專業人員培訓講習班	24
專員	黃○真	01/18	元大證券	董事會與功能性委員會運作實務	3
專員	黃○真	02/10	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	12
專員	廖○珍	06/12	財團法人中華工商研究院	一例一休下最新工時、排班、加班費解析與案例解析	7
專員	邱○芬	01/19	元大證券	董事會與功能性委員會運作實務	3
專員	邱○芬	03/02	會計研究發展基金會	合併報表編制實務研討	6
專員	邱○芬	07/26	會計研究發展基金會	數位金融-區塊鏈實務	3

職稱	姓名	進修日期 (107 年)	主辦單位	課程名稱	時數
專員	邱○芬	11/14	SAP Concur	創新智慧財務戰略，驅動企業數字化轉型	3
專員	邱○芬	11/16	財團法人中華工商研究院	問題分析與解決技巧(PSDM)實務班	7
專員	于○	01/11	證券暨期貨市場發展基金會	證券技術分析-台股選股實務篇	3
專員	于○	01/19	證券暨期貨市場發展基金會	股權衍生性商品實務	4
專員	于○	06/08	證券暨期貨市場發展基金會	可轉債投資實務研習班	4
專員	陳○欣	05/25	台北律師公會	金管會新板公司治理藍圖研討系列-公司治理人員議題	6
專員	陳○欣	08/29-08/30	中華國土人才培訓(股)	公司法 A-公司法修正與實務作業專班 公司法 B-公司法修法後之董事會、股東會、股東臨時會、股東權益	9
會計	蔡○庭	10/24	財團法人中華工商研究院	IFRS 如何編制母子公司合併報表暨相關會計處理	7
會計	張○瑤	10/24	財團法人中華工商研究院	IFRS 如何編制母子公司合併報表暨相關會計處理	7
稽核	王○桂	06/21-06/28	中華民國證券商業同業公會	107 年第 4、5 期內稽講習課程	6
稽核	王○桂	07/31-08/27	中華民國內部稽核協會	內稽人員核心知識技能	24
會計	林○紳	08/30	中華國土人才培訓(股)	公司法 B-公司法修法後之董事會、股東會、股東臨時會、股東權益	3
專員	劉○榆	07/13	證券暨期貨市場發展基金會	股權衍生性商品實務	4
專員	劉○榆	08/07	財團法人中華工商研究院	公司職工福委會之設立及會計報稅實務講座	6

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107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107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。

編號	目標/標的	方案	現況說明	執行情形
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」訂定規則，本公司之「性騷擾防治措施申訴及懲戒辦法」。	「性騷擾防治措施申訴及懲戒辦法」中宣告提供員工免於性騷擾之工作環境，使其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。	提供專線電話、傳真及電子信箱等各項申訴方式及管道。
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

108 年 4 月 29 日

契約性質	當事人	契約起迄日期	主要內容	限制條款
股權轉讓協議	廈門國貿集團(股)公司	108.04.02	本公司出售大陸公司廈門國貿金融中心開發有限公司30%股權予廈門國貿集團股份有限公司	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)簡明資產負債表及綜合損益表資料(合併)-國際財務報導準則

簡明資產負債表(合併)

單位：新台幣千元

年 度 項 目		最 近 五 年 度 財 務 資 料(註 1)					
		103 年	104 年	105 年	106 年	107 年	108 年度截至 3 月 31 日財 務資料(註 3)
流動資產		34,102,082	654,347	11,321,458	10,177,195	6,920,772	11,873,249
不動產、廠房及設備		9,843,589	106,504	42,782	38,973	28,976	166,837
無形資產		2,178,769	4,323	3,074	6,195	3,948	116,995
其他資產		467,641,489	12,389,912	2,289,853	3,304,126	5,669,620	5,847,294
資產總額		513,765,929	13,155,086	13,657,167	13,526,489	12,623,316	18,004,375
流動負債	分配前	5,801,299	2,400,743	3,053,860	1,318,227	743,875	5,781,960
	分配後	5,970,263	2,512,386	3,228,528	1,441,620	註 2	註 2
非流動負債		491,014,723	2,601,892	2,048,573	2,550,081	2,605,617	3,152,689
負債總額	分配前	496,816,022	5,002,635	5,102,433	3,868,308	3,349,492	8,934,649
	分配後	496,984,986	5,114,278	5,277,101	3,991,701	註 2	註 2
歸屬於母公司業主之權益		6,817,132	8,150,988	8,554,392	9,657,847	9,273,540	8,514,242
股 本		5,632,143	5,632,143	5,066,133	4,935,723	5,059,116	5,059,116
資本公積		309,863	292,494	282,060	204,798	204,798	218,416
保留盈餘	分配前	2,853,547	2,921,660	2,790,259	3,819,077	3,919,699	4,114,435
	分配後	2,684,583	2,810,017	2,690,449	3,572,291	註 2	註 2
其他權益		(1,580,262)	(643,149)	420,063	698,249	89,927	(104,368)
庫藏股票		(398,159)	(52,160)	(4,123)	-	-	(773,357)
非控制權益		10,132,775	1,463	342	334	284	555,484
權益總額	分配前	16,949,907	8,152,451	8,554,734	9,658,181	9,273,824	9,069,726
	分配後	16,780,943	8,040,808	8,380,066	9,534,788	註 2	註 2

註 1：上述財務報表皆經會計師查核簽證或核閱。

註 2：107 年度盈餘尚待股東會決議。

註 3：本公司民國 108 年 3 月 4 日取得瑞助營造(股)公司之控制能力，故瑞助營造(股)公司自 108 年第 1 季起列入合併財務報告。

簡明綜合損益表(合併)

單位：新台幣千元

項 目 \ 年 度	最 近 五 年 度 財 務 資 料(註 1)					
	103 年 (註 3)	104 年 (註 3)	105 年	106 年	107 年 (註 4)	108 年度截至 3 月 31 日財 務資料(註 6)
營 業 收 入	225,526	889,590	742,271	1,693,204	111,994	566,888
營 業 毛 利 (註 2)	N/A	N/A	666,769	1,673,188	47,439	41,202
營 業 (損) 益	(128,556)	551,796	467,998	1,431,189	(101,614)	2,821
營 業 外 收 入 及 支 出	-	-	(65,381)	(75,842)	216,759	(30,402)
稅 前 淨 利	(128,556)	551,796	402,617	1,355,347	115,145	(27,581)
繼 續 營 業 單 位 本 期 淨 利	1,642,160	(230,721)	392,234	1,209,691	25,097	(30,938)
停 業 部 門 損 失	-	-	-	-	-	-
本 期 淨 利 (損)	1,642,160	(230,721)	392,234	1,209,691	25,097	(30,938)
本 期 其 他 綜 合 損 益 (稅 後 淨 額)	1,075,558	(770,387)	1,066,080	275,862	(79,632)	33,841
本 期 綜 合 損 益 總 額	2,717,718	(1,001,108)	1,458,314	1,485,553	(54,535)	2,903
淨 利 歸 屬 於 母 公 司 業 主	501,915	240,146	392,609	1,209,728	25,102	(34,403)
淨 利 歸 屬 於 非 控 制 權 益	1,140,245	(470,867)	(375)	(37)	(5)	3,465
綜 合 損 益 總 額 歸 屬 於 母 公 司 業 主	929,536	1,174,190	1,458,452	1,485,561	(54,485)	(528)
綜 合 損 益 總 額 歸 屬 於 非 控 制 權 益	1,788,182	(2,175,298)	(138)	(8)	(50)	3,431
每 股 盈 餘 (元) (註 5)	0.97	0.45	0.72	2.38	0.05	(0.07)

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103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。

註4：本公司自107年1月1日起，有關金融資產處分損益、股利收入、採權益法投資損益不再列入營業收入項下，改列於營業外收入/支出項下。

註5：係按盈餘轉增資比例追溯調整後之加權平均股數計算。

註6：本公司民國108年3月4日取得瑞助營造(股)公司之控制能力，故瑞助營造(股)公司自108年第1季起列入合併財務報告。

(二)簡明資產負債表及綜合損益表資料(個體)-國際財務報導準則

簡明資產負債表(個體)

單位：新台幣千元

年 度 項 目		最 近 五 年 度 財 務 資 料(註 1)				
		103 年	104 年	105 年	106 年	107 年
流 動 資 產		695,490	6,862,073	6,791,073	7,699,470	4,418,663
不 動 產 、 廠 房 及 設 備		89,606	77,044	27,172	25,717	23,755
無 形 資 產		4,152	4,270	3,033	4,444	2,801
其 他 資 產		9,701,399	4,936,763	5,220,923	5,757,595	7,781,577
資 產 總 額		10,490,647	11,880,151	12,042,201	13,487,226	12,226,796
流 動 負 債	分配前	603,681	1,166,348	1,439,236	1,279,291	415,736
	分配後	772,645	1,277,991	1,613,904	1,402,684	註2
非 流 動 負 債		3,069,834	2,562,815	2,048,573	2,550,088	2,537,520
負 債 總 額	分配前	3,673,515	3,729,163	3,487,809	3,829,379	2,953,256
	分配後	3,842,479	3,840,806	3,662,477	3,952,772	註2
歸 屬 於 母 公 司 業 主 之 權 益		6,817,132	8,150,988	8,554,392	9,657,847	9,273,540
股 本		5,632,143	5,632,143	5,066,133	4,935,723	5,059,116
資 本 公 積		309,863	292,494	282,060	204,798	204,798
保 留 盈 餘	分配前	2,853,547	2,921,660	2,790,259	3,819,077	3,919,699
	分配後	2,684,583	2,810,017	2,690,449	3,572,291	註2
其 他 權 益		(1,580,262)	(643,149)	420,063	698,249	89,927
庫 藏 股 票		(398,159)	(52,160)	(4,123)	-	-
非 控 制 權 益		-	-	-	-	-
權 益 總 額	分配前	6,817,132	8,150,988	8,554,392	9,657,847	9,273,540
	分配後	6,648,168	8,039,345	8,379,724	9,534,454	註2

註 1：上述財務資料，皆經會計師查核簽證。

註 2：107 年度盈餘尚待股東會決議。

簡明綜合損益表(個體)

單位：新台幣千元

項 目 \ 年 度	最 近 五 年 度 財 務 資 料(註 1)				
	103 年	104 年	105 年	106 年	107 年 (註 2)
營 業 收 入	82,010	73,138	671,259	1,577,072	25,868
營 業 毛 利	23,483	18,042	598,092	1,564,698	10,358
營 業 (損) 益	(161,816)	(126,642)	448,032	1,397,940	(87,714)
營 業 外 收 入 及 支 出	663,721	397,664	(45,310)	(57,289)	196,241
稅 前 淨 利	501,905	240,146	402,992	1,340,651	108,527
繼 續 營 業 單 位 本 期 淨 利	501,915	240,146	392,609	1,209,728	25,102
停 業 部 門 損 失	-	-	-	-	-
本 期 淨 利 (損)	501,915	240,146	392,609	1,209,728	25,102
本 期 其 他 綜 合 損 益 (稅 後 淨 額)	427,621	934,044	1,065,843	275,833	(79,587)
本 期 綜 合 損 益 總 額	929,536	1,174,190	1,458,452	1,485,561	(54,485)
淨 利 歸 屬 於 主 母 公 司 業 主	501,915	240,146	392,609	1,209,728	25,102
淨 利 歸 屬 於 非 控 制 權 益	-	-	-	-	-
綜 合 損 益 總 額 歸 屬 於 母 公 司 業 主	929,536	1,174,190	1,458,452	1,485,561	(54,485)
綜 合 損 益 總 額 歸 屬 於 非 控 制 權 益	-	-	-	-	-
每 股 盈 餘 (元) (註 3)	0.97	0.45	0.72	2.38	0.05

註 1：上述財務資料，皆經會計師查核簽證。

註 2：本公司自 107 年 1 月 1 日起，有關金融資產處分損益、股利收入、採權益法投資損益不再列入營業收入項下，改列於營業外收入/支出項下。

註 3：係按盈餘轉增資比例追溯調整後之加權平均股數計算。

(三)最近五年度簽證會計師姓名及查核意見：

年度	會計師事務所	簽證會計師	查核意見
103	安侯建業聯合會計師事務所	郭士華、張字信	修正式無保留
104	安侯建業聯合會計師事務所	張淑瑩、吳美萍	標準式無保留
105	安侯建業聯合會計師事務所	張淑瑩、吳美萍	標準式無保留
106	安侯建業聯合會計師事務所	張淑瑩、吳美萍	標準式無保留
107	安侯建業聯合會計師事務所	張淑瑩、吳美萍	修正式無保留

二、最近五年度財務分析

(一)合併財務分析-國際財務報導準則

年 度 分 析 項 目		最近五年度財務分析(註1)					
		103年	104年	105年	106年	107年(註5)	108年度截至 3月31日
財務結構	負債占資產比率%	96.70	38.03	37.36	28.59	26.53	49.62
	長期資金占不動產、廠房及設備比率%	5,160.36	10,060.90	24,783.71	31,324.06	40,996.53	6,993.01
償債能力	流動比率%	587.84	431.89	370.73	772.03	930.36	205.34
	速動比率%	587.26	425.27	345.85	672.06	617.45	153.65
	利息保障倍數(次)	(0.71)	8.37	5.53	22.15	2.62	(0.31)
經營能力 (註2)	應收款項週轉率(次)	N/A	N/A	21.37	29.75	449.77	5.04
	平均收現日數	N/A	N/A	17.08	12.26	0.81	72.42
	存貨週轉率(次)	N/A	N/A	0.17	0.02	0.03	0.79
	應付款項週轉率(次)	N/A	N/A	5.70	0.99	6.51	1.80
	平均銷貨日數	N/A	N/A	2,198.06	18,250.00	12,166.66	462.03
	不動產、廠房及設備週轉率(次)	N/A	N/A	9.94	41.42	3.29	23.16
	總資產週轉率(次)	N/A	N/A	0.06	0.12	0.00	0.14
獲利能力	資產報酬率(%)	0.36	(0.06)	3.48	9.29	0.62	(0.37)
	權益報酬率(%)	10.53	(1.84)	4.70	13.28	0.26	(1.54)
	稅前純益占實收資本額比率(%)	35.55	9.80	7.95	27.46	2.27	(2.18)
	純益(損)率(%) (註2)	N/A	N/A	52.84	71.44	22.40	(5.45)
	每股盈餘(元)	0.97	0.45	0.72	2.38	0.05	(0.07)
現金流量	現金流量比率(%)	803.64	973.79	(10.80)	(33.57)	(136.18)	(15.21)
	現金流量允當比率(%)	1,181.57	2,693.30	2,619.81	2,229.80	1,459.26	604.96
	現金再投資比率%	89.83	226.92	(4.29)	(5.24)	(9.93)	(7.65)
槓桿度	營運槓桿度(註2)	N/A	N/A	1.23	1.02	0.69	4.77
	財務槓桿度	1.08	1.14	1.23	1.05	0.58	(0.15)

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 103~104 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：本公司民國 108 年 3 月 4 日取得瑞助營造(股)公司之控制能力，故瑞助營造(股)公司自 108 年第 1 季起列入合併財務報告。

註5：本公司自 107 年 1 月 1 日起，有關金融資產處分損益、股利收入、採權益法投資損益不再列入營業收入項下，改列於營業外收入/支出項下。

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：

長期資金占不動產、廠房及設備比率上升：主係107年度不動產、廠房及設備減少所致。

二、償債能力：

1. 流動比率上升：主係107年度短期借款減少所致。

2. 利息保障倍數下降：主係107年度稅前淨利減少所致。

三、經營能力

1. 應收款項週轉率(次)上升：主係107年度應收款項減少所致。

2. 平均收現日數下降：主係應收款項週轉率(次)增加所致。

3. 存貨週轉率(次)上升：主係107年度銷貨成本增加所致。

4. 應付款項週轉率(次)上升：主係107年度銷貨成本增加所致。

5. 平均銷貨日數下降：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）下降：主係107年度營業收入減少所致。

7. 總資產週轉率(次)下降：主係107年度營業收入減少所致。

四、獲利能力：

1. 資產報酬率及股東權益報酬率下降：主係107年度稅後淨利減少所致。

2. 稅前純益占實收資本額比率下降：主係107年度稅前淨利減少所致。

3. 純益率下降：主係107年度稅後淨利減少所致。

4. 每股盈餘下降：主係107年度稅後淨利減少所致。

五、現金流量：

1. 現金流量比率下降：主係107年度營業活動之淨現金流出增加所致。

2. 現金流量允當比率下降：主係近五年營業活動之淨現金流入減少所致。

3. 現金再投資比率下降：主係107年度營業活動之淨現金流出增加所致。

六、槓桿度

4. 營運槓桿度及財務槓桿度下降：主係因107年度營業虧損所致。

(二)個體財務分析-國際財務報導準則

年 度 分 析 項 目		最近五年度財務分析(註)				
		103年	104年	105年	106年	107年(註2)
財務結構	負債占資產比率%	35.02	31.39	28.96	28.39	24.15
	長期資金占不動產、廠房及設備比率%	11,033.82	13,906.08	39,021.66	47,470.29	49,720.31
償債能力	流動比率%	115.21	588.34	471.85	601.85	1,062.85
	速動比率%	109.66	585.62	452.44	539.65	652.00
	利息保障倍數(次)	9.28	5.45	7.66	24.57	2.59
經營能力	應收款項週轉率(次)	7.80	49.57	19.33	49.32	110.54
	平均收現日數	46.79	7.36	18.88	7.40	3.30
	存貨週轉率(次)	1.67	1.69	3.05	0.02	0.01
	應付款項週轉率(次)	9.88	14.04	22.47	1.22	1.56
	平均銷貨日數	218.92	215.83	119.82	18,250.00	36,500.00
	不動產、廠房及設備週轉率(次)	0.83	6.33	12.88	59.63	1.04
	總資產週轉率(次)	0.01	0.05	0.06	0.12	0.00
獲利能力	資產報酬率(%)	5.46	2.60	3.70	9.84	0.61
	權益報酬率(%)	7.79	3.21	4.70	13.28	0.26
	稅前純益占實收資本額比率(%)	8.91	4.81	7.95	27.16	2.14
	純益(損)率(%)	612.02	45.50	58.49	76.71	97.03
	每股盈餘(元)	0.97	0.45	0.72	2.38	0.05
現金流量	現金流量比率%	(43.35)	(15.67)	(31.40)	(11.15)	(9.93)
	現金流量允當比率(%)	(107.43)	(43.74)	(107.17)	(43.93)	(25.79)
	現金再投資比率%	(5.11)	(3.39)	(5.49)	(2.70)	(1.44)
槓桿度	營運槓桿度	0.83	1.25	1.19	1.00	0.79
	財務槓桿度	0.73	1.23	1.16	1.04	0.56

註1：上開年度財務報表皆經會計師查核簽證。

註2：本公司自107年1月1日起，有關金融資產處分損益、股利收入、採權益法投資損益不再列入營業收入項下，改列於營業外收入/支出項下。

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、償債能力：

1. 流動比率及速動比率上升：主係 107 年度短期借款減少所致。
2. 利息保障倍數下降：主係 107 年度稅前淨利減少所致。

三、經營能力

1. 應收款項週轉率(次)上升：主係 107 年度應收款項減少所致。
2. 平均收現日數減少：主係應收款項週轉率(次)上升所致。
3. 存貨週轉率(次)下降：主係 107 年度取得營建用地所致。
4. 應付款項週轉率(次)上升：主係 107 年度應付款項減少所致。
5. 平均銷貨日數上升：主係存貨週轉率(次)減少所致。
6. 不動產、廠房及設備週轉率(次)下降：主係 107 年度營業收入減少所致。
7. 總資產週轉率(次)下降：主係 107 年度營業收入減少所致。

四、獲利能力：

1. 資產報酬率及股東權益報酬率下降：主係 107 年度稅後淨利減少所致。
2. 稅前純益占實收資本額比率下降：主係 107 年度稅前淨利減少所致。
3. 純益率上升：主係 107 年度營業收入及稅後淨利減少所致。
4. 每股盈餘下降：主係 107 年度稅後淨利減少所致。

五、現金流量：

1. 現金流量允當比率上升：主係近五年存貨增加所致。
2. 現金再投資比率上升：主係 107 年度營業活動之淨現金流出增加所致。

六、槓桿度

1. 營運槓桿度及財務槓桿度下降：主係因 107 年度營業虧損所致。

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 = $365 / \text{存貨週轉率}$ 。

(6) 不動產、廠房及設備週轉率 = $\text{銷貨淨額} / \text{平均不動產、廠房及設備淨額}$ 。

(7) 總資產週轉率 = $\text{銷貨淨額} / \text{平均資產總額}$ 。

4. 獲利能力

(1) 資產報酬率 = $[\text{稅後損益} + \text{利息費用} \times (1 - \text{稅率})] / \text{平均資產總額}$ 。

(2) 權益報酬率 = $\text{稅後損益} / \text{平均權益總額}$ 。

(3) 純益率 = $\text{稅後損益} / \text{銷貨淨額}$ 。

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

5. 現金流量

(1) 現金流量比率 = $\text{營業活動淨現金流量} / \text{流動負債}$ 。

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

(3) 現金再投資比率 = $(\text{營業活動淨現金流量} - \text{現金股利}) / (\text{不動產、廠房及設備毛額} + \text{長期投資} + \text{其他非流動資產} + \text{營運資金})$ 。

6. 槓桿度：

(1) 營運槓桿度 = $(\text{營業收入淨額} - \text{變動營業成本及費用}) / \text{營業利益}$ 。

(2) 財務槓桿度 = $\text{營業利益} / (\text{營業利益} - \text{利息費用})$

三、最近年度財務報告之監察人查核報告書

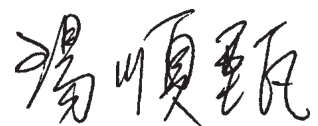
監察人查核報告書

董事會造送本公司一〇七年度營業報告書、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一〇八年股東常會

監察人：湯順甄



監察人：蔡麗紅



中 華 民 國 108 年 3 月 28 日

四、最近年度合併財務報告暨會計師查核報告：請參閱第 108 頁。

五、最近年度個體財務報告暨會計師查核報告：請參閱第 180 頁。

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	107 年	106 年	差 異	
			金額	%
流動資產	6,920,772	10,177,195	(3,256,423)	(32.00)
投資	3,912,031	2,233,155	1,678,876	75.18
其他資產	1,790,513	1,116,139	674,374	60.42
資產總額	12,623,316	13,526,489	(903,173)	(6.68)
流動負債	743,875	1,318,227	(574,352)	(43.57)
非流動負債	2,605,617	2,550,081	55,536	2.18
負債總額	3,349,492	3,868,308	(518,816)	(13.41)
股本	5,059,116	4,935,723	123,393	2.50
資本公積	204,798	204,798	0	0.00
保留盈餘	3,919,699	3,819,077	100,622	2.63
其他權益	89,927	698,249	(608,322)	(87.12)
庫藏股票	-	-	-	-
歸屬於母公司業主權益總額	9,273,540	9,657,847	(384,307)	(3.98)
非控制權益	284	334	(50)	(14.97)
權益總計	9,273,824	9,658,181	(384,357)	(3.98)

(一)最近二年度資產、負債及股東權益發生重大變動(變動達 20%以上)之主要原因

1. 流動資產減少：主係現金及約當現金減少及金融資產-流動減少所致。
2. 投資增加：主係107年度透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產-非流動增加所致。
3. 其他資產增加：主係107年度其他金融資產-非流動增加所致。
4. 流動負債減少：主係107年度短期借款減少所致。
5. 其他權益減少：主係107年度備供出售金融商品未實現利益減少所致。

(二)最近二年度財務狀況變動影響：無重大影響。

(三)未來因應計劃：不適用。

二、財務績效(合併報表)

單位：新台幣千元

項目 \ 年度	107 年度	106 年度	增(減)金額	變動比例%
營業收入淨額	111,994	43,698	68,296	156.29
營業成本	64,555	20,016	44,539	222.52
營業毛利(損)	47,439	23,682	23,757	100.32
營業費用	149,053	259,707	(110,654)	(42.61)
營業淨利	(101,614)	(218,317)	116,703	(53.46)
營業外收(支)	216,759	1,573,664	(1,356,905)	(86.23)
稅前淨利	115,145	1,355,347	(1,240,202)	(91.50)
所得稅費用(利益)	90,048	145,656	(55,608)	(38.18)
本期淨利	25,097	1,209,691	(1,184,594)	(97.93)
其他綜合損益(稅後淨額)	(79,632)	275,862	(355,494)	(128.87)
本期綜合損益總額	(54,535)	1,485,553	(1,540,088)	(103.67)
淨利歸屬於				
母公司業主	25,102	1,209,728	(1,184,626)	(97.92)
非控制權益	(5)	(37)	32	(86.49)
綜合損益總額歸屬於				
母公司業主	(54,485)	1,485,561	(1,540,046)	(103.67)
非控制權益	(50)	(8)	(42)	525.00

(一)最近二年度營業收入、營業純益及稅前純益重大變動(變動達 20%以上)之主要原因：

1. 營業收入淨額增加：主係出售塔位收入增加所致。
2. 營業成本增加：主係塔位收入成長，塔位成本相對增加所致。
3. 營業毛利增加：主係營業收入增加所致。
4. 營業費用減少：主係107年度提列員工及董監酬勞減少所致。
5. 營業淨利增加：主係營業毛利增加、營業費用減少所致。
6. 營業外收(支)減少：主係107年度股利收入及金融資產出售利益減少所致。
7. 稅前淨利減少：主係107年度營業外收入減少所致。
8. 所得稅費用減少：主係未分配盈餘加徵稅減少所致。
9. 本期淨利減少：主係107年度營業外收入減少所致。
10. 其他綜合損益減少：主係備供出售金融資產未實現評價利益減少所致。
11. 本期綜合損益總額減少：主係本期淨利減少所致。

(二)最近二年度財務狀況變動影響：無重大影響。

(三)未來因應計劃：不適用。

三、現金流量之檢討與分析

(一)現金流量變動情形分析

期初現金及 約當現金餘額 (1)	全年來自營業 活動淨現金流量 (2)	全年現金 流出量 (3)	現金剩餘 (不足) 數額 (1)+(2)-(3)	現金不足額 之補救措施	
				投資計劃	理財計劃
2,602,902	(1,013,021)	(616,331)	973,550	無	無

1.營業活動之現金流出 1,013,021 仟元：主係存貨增加所致。

2.投資活動之淨現金流入 146,674 仟元：主係處分金融資產所致。

3.籌資活動之現金流出 763,189 仟元：主係償還短期借款、應付短期票券及發放現金股利所致。

(二)流動性不足之改善計畫：本年度無現金不足額情形。

(三)未來一年(108 年)現金流動性分析：

單位：新台幣千元

期初現金及 約當現金餘額 (1)	全年來自營業 活動淨現金流量 (2)	全年現金 流出量 (3)	現金剩餘 (不足) 數額 (1)+(2)-(3)	現金不足額 之補救措施	
				投資計劃	理財計劃
973,366	(202,364)	603,784	1,374,786	無	無

1. 現金流量情形分析：

本公司108年度有來自於出售長期投資之現金流入及轉投資公司之現金股利，預計未來一年無現金不足之問題。

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 107 年度重大資本支出：本公司民國 107 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 107 年度獲配中信金現金股利約 169,560 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、不動產業務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 107 年度認列轉投資之投資收益淨額 23,504 仟元，主要來自轉投資公司瑞助營造股份有限公司及龍寶興業股份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業務、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 107 年度利率小幅調升，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 107 年度及 106 年度之淨利將增加或減少 10,990 千元及 11,505 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 107 年及 106 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 107 年度及 106 年度之稅後淨利將分別增加或減少 4,864 千元及 5,262 千元。

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，107 年度及截至年報刊印日止，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，107 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 107 年底及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 107 年度及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，107 年度及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：

最近一年度及截至年報刊印日止並未進行任何併購計畫。

(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：

資安風險及因應措施

本公司訂有資訊軟體作業系統及資訊安全災害復原處理機制規範針對本公司資訊服務系統之電腦主機、資料庫系統、應用軟體系統及個人電腦、營運資訊、個人隱私資訊等資訊資產之控管，建立合乎資訊安全管理系統(ISMS)之原則，確保達到資訊的機密性、完整性與可用性三個目標，並推動強化資訊安全管理，建立安全及可信賴之電子資訊運作環境，確保本公司之資訊系統以及營運資料遭遇資訊安全事故時，可迅速通報並採取相關緊急應變機制，於最短時間內回復正常營運，以確保公司業務之永續運作。

本公司定期透過「開機宣導平台」、教育員工了解資訊安全觀念。「利用郵件來源驗證機制」，降低遭受釣魚郵件風險。

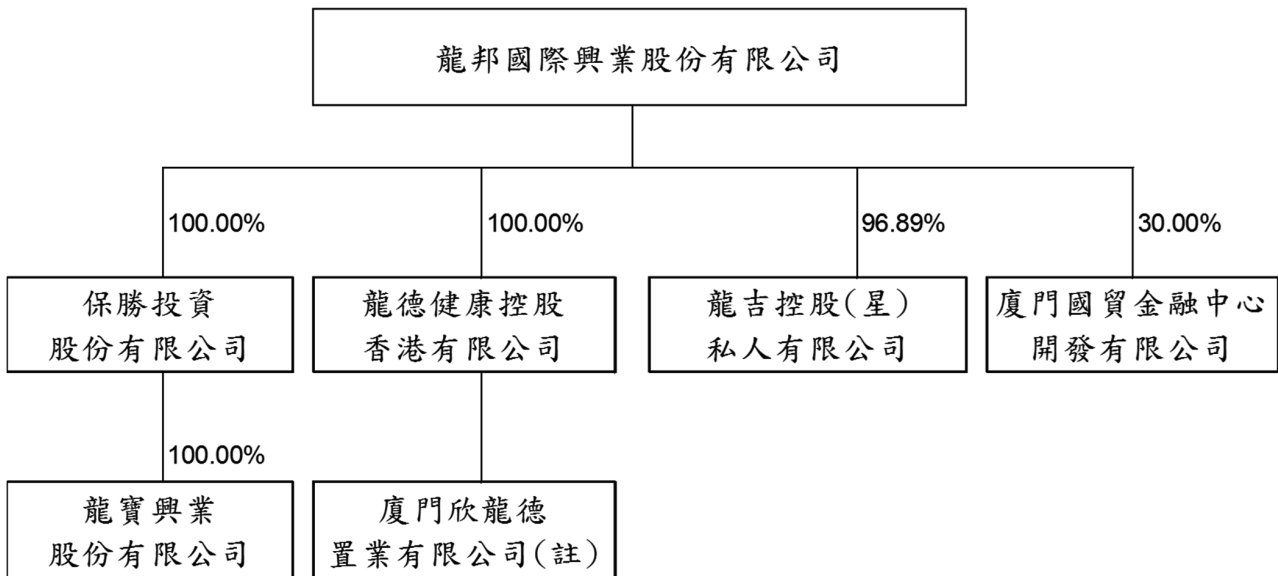
七、其他重要事項：無。

捌、特別記載事項

一、關係企業相關資料

(一) 關係企業組織圖

107 年 12 月 31 日



註：廈門欣龍德於 107 年 3 月 20 日完成清算程序。

(二) 關係企業基本資料

107 年 12 月 31 日

企業名稱	設立日期	地址	實收資本額 (新台幣仟元)	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	2,040,249	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 5,567 仟元	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 27,178 仟元	一般投資業務
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 仟元	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	住宅大樓開發租 售及不動產買賣

(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

107 年 12 月 31 日

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	林國興	244,024,850	100.00%
	法人董事：龍邦國際興業	劉煌基	244,024,850	100.00%
	法人董事：龍邦國際興業	何淑惠	244,024,850	100.00%
	法人監察人：龍邦國際興業	蔡麗紅	244,024,850	100.00%
龍吉控股(星)私人有限公司	法人董事：龍邦國際興業	林國興	星幣 5,393,616	96.89%
	法人董事：龍邦國際興業	林尚良	星幣 5,393,616	96.89%
	董事	Goh Soo Chao	0	0.00%
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	林國興	NA	30.00%
	法人董事：龍邦國際興業	林尚良		30.00%
	法人董事：廈門國貿控股	鄭家輝		19.00%
	法人董事：廈門國貿集團	王曉峰		51.00%
	法人董事：廈門國貿集團	黃福興		51.00%
	法人董事：廈門國貿集團	吳韻璇		51.00%
	法人董事：廈門國貿集團	周蘭秀		51.00%
	法人監事：廈門國貿控股	吳曉強		19.00%
	法人監事：龍邦國際興業	劉煌基		30.00%
龍寶興業股份有限公司	法人董事：保勝投資	陳紀彝	60,000,000	100.00%
	法人董事：保勝投資	林桂馨	60,000,000	100.00%
	法人董事：保勝投資	何淑惠	60,000,000	100.00%
	法人監察人：保勝投資	蔡麗紅	60,000,000	100.00%

(六) 關係企業營業概況

107 年 12 月 31 日

單位：新台幣仟元

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	2,440,249	2,932,075	326,292	2,605,783	55,178	10,540	(5,308)	(0.02)
龍吉控股(星)私人有限公司	星幣 5,567	星幣 795	星幣 389	星幣 406	星幣 0	星幣 (8)	星幣 (8)	星幣 (0.01)
龍德健康控股香港有限公司	港幣 27,178	美元 202	美元 8	美元 194	美元 0	美元 (9)	美元 (106)	NA
廈門國貿金融中心開發有限公司	人民幣 600,000	人民幣 1,430,945	人民幣 523,373	人民幣 907,572	人民幣 31,898	人民幣 (39,449)	人民幣 (48,017)	NA
龍寶興業股份有限公司	600,000	668,638	76,697	591,941	86,167	4,546	3,991	0.07

(七)關係企業合併財務報表及關係報告書：

龍邦國際興業股份有限公司

聲明書

本公司民國107年(自民國107年1月1日至107年12月31日止)依「關係企業合併營業報告書關係企業合併財務報表及關係報告書編製準則」應納入編製關係企業合併財務報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



中華民國 108 年 3 月 28 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。



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)民國一〇七年及一〇六年十二月三十一日之合併資產負債表，暨民國一〇七年及一〇六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，基於本會計師之查核結果及其他會計師之查核報告(請參閱其他事項段)，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一〇七年及一〇六年十二月三十一日之合併財務狀況，暨民國一〇七年及一〇六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。基於本會計師之查核結果及其他會計師之查核報告，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，對龍邦集團民國一〇七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、金融資產之取得、處分及評價

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)及(四)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：

龍邦集團帳列「透過損益按公允價值衡量之金融資產」及「透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產」之金額占資產總額之36%，對於財務報表整體而言尚屬重大。另，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，若屬非上市(櫃)公司之權益投資，則以評價技術或參考交易對手報價取得，並列報於「透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產」。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。因此，金融資產之取得、處分及期末評價評估之測試為本會計師執行龍邦集團合併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針對取得、處分、評價及入帳等之相關控制，並針對本期取得及處分金融資產之交易抽樣並核對買進及賣出等相關證明文件，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帳載金額是否允當。有關處分金融資產之資金流向，本會計師核對相關銀行之存摺及對帳單並評估其資金流向之合理性。另，針對透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產，取得管理階層提供之投資標的外部專家出具之金融資產公允價值評估報告；本事務所內部專家就金融資產公允價值評估報告及相關資料內容，檢視其評估之方法論之合理性，以確認投資標的期末公允價值之適當性。此外，對於非上市櫃採透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產，本會計師於期末執行股票盤點及取得詢證回函以確認其存在性。

二、新增取得關聯企業之投資價格及合理性

有關投資關聯企業之會計政策請詳合併財務報告附註四(九)投資關聯企業，投資關聯企業之說明請詳合併財務報告附註六(十)採用權益法之投資。

關鍵查核事項之說明：

龍邦集團帳列「採用權益法之投資」之金額佔資產總額之17%，對於財務報表整體而言尚屬重大。另本期龍邦集團以339,000千元分別購入及參與現金增資取得鑫禧國際股份有限公司股份，計11,300千股。因此，取得關聯企業之投資價格之合理性及期末評價評估之測試為本會計師執行龍邦集團合併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事項之主要查核程序包括實地訪談鑫禧國際股份有限公司相關人員並瞭解其主要營運模式、核對購買合約、金流及交易對象是否相同且檢視交易對象是否為關係人。另，取得鑫禧國際股份公司近期現金增資價格及期後成交價格並據以分析評估取得價格之合理性。

強調事項

如合併財務報告附註三(一)所述，龍邦集團於民國一〇七年一月一日首次適用國際財務報導準則第九號「金融工具」，並選擇不予重編比較期間。本會計師未因此修正查核意見。



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

其他事項

列入龍邦集團採用權益法之投資中，有關鑫禧國際股份有限公司之財務報告未經本會計師查核，而係由其他會計師查核。因此，本會計師對上開合併財務報告所表示之意見中，有關鑫禧國際股份有限公司財務報告所列之金額，係依據其他會計師之查核報告。民國一〇七年十二月三十一日認列對鑫禧國際股份有限公司採用權益法之投資金額占合併資產總額之0.74%，民國一〇七年一月一日至十二月三十一日所認列之採用權益法關聯企業之份額占合併稅前淨利之6.03%。

龍邦國際興業股份有限公司已編製民國一〇七年度及一〇六年度之個體財務報告，並經本會計師出具無保留意見加強調段落或其他事項段落之查核報告在案，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。
- 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。



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

- 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一〇七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

張淑瑩



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

民國一〇八年三月二十八日

龍邦國際興業股份有限公司及子公司

合併資產負債表

民國一〇七年及一〇六年十二月三十一日

單位：新台幣千元

資 產	107.12.31			106.12.31		
	金 額	%		金 額	%	
流動資產：						
1100 現金及約當現金(附註六(一))	\$ 973,550	8		2,602,902	19	
1110 透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動(附註六(二)、(三)及八)	2,738,407	21		3,027	-	
1120 透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產－流動(附註六(四)及八)	87,870	1		-	-	
1125 備供出售金融資產－流動(附註六(五)及八)	-	-		6,162,190	46	
1150 應收票據淨額(附註六(七)及七)	262	-		68	-	
1170 應收帳款淨額(附註六(七)及七)	82	-		86	-	
1200 其他應收款(附註六(八))	213,505	2		55,029	-	
1260 本期所得稅資產	-	-		53	-	
1320 存貨(附註六(九)及七)	2,327,672	19		1,317,838	10	
1476 其他金融資產－流動(附註八)	561,046	4		3,732	-	
1479 其他流動資產－其他(附註七)	18,378	-		32,270	-	
流動資產合計	6,920,772	55		10,177,195	75	
非流動資產：						
1517 透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產－非流動(附註六(四)及八)	1,816,685	14		-	-	
1544 以成本衡量之金融資產－非流動(附註六(六))	-	-		400,582	3	
1550 採用權益法之投資(附註六(十)及七)	2,095,346	17		1,832,573	15	
1600 不動產、廠房及設備(附註六(十一))	28,976	-		38,973	-	
1760 投資性不動產淨額(附註六(十二)及八)	450,578	4		457,569	3	
1780 無形資產(附註七)	3,948	-		6,195	-	
1840 遞延所得稅資產(附註六(十九))	8,084	-		5,132	-	
1980 其他金融資產－非流動(附註八)	1,273,397	10		606,940	4	
1990 其他非流動資產－其他(附註七)	25,530	-		1,330	-	
非流動資產合計	5,702,544	45		3,349,294	25	
資產總計	\$ 12,623,316	100		13,526,489	100	

龍邦國際興業股份有限公司及子公司
合併資產負債表(續)
民國一〇七年及一〇六年十二月三十一日

單位：新台幣千元

		107.12.31		106.12.31	
		金 額	%	金 額	%
負債及權益					
流動負債：					
2100	短期借款(附註六(十三))	\$ -	-	420,000	3
2110	應付短期票券(附註六(十四))	419,911	3	699,873	5
2130	合約負債—流動(附註六(廿二))	167	-	-	-
2151	應付票據(附註七)	-	-	2,210	-
2171	應付帳款(附註七)	2,800	-	14,800	-
2200	其他應付款(附註六(二)及(廿四))	208,690	2	112,490	1
2230	本期所得稅負債(附註六(十九))	102,227	1	64,203	1
2250	負債準備—流動	4,172	-	-	-
2300	其他流動負債(附註七)	5,908	-	4,651	-
流動負債合計		743,875	6	1,318,227	10
非流動負債：					
2527	合約負債—非流動(附註六(廿二))	8,075	-	-	-
2530	應付公司債(附註六(十六))	2,462,630	20	2,459,215	18
2540	長期借款(附註六(十五))	60,000	-	-	-
2570	遞延所得稅負債(附註六(十九))	70,937	-	87,057	1
2645	存入保證金(附註七)	3,975	-	3,809	-
非流動負債合計		2,605,617	20	2,550,081	19
負債總計		3,349,492	26	3,868,308	29
歸屬母公司業主之權益(附註六(二十))：					
3100	股本	5,059,116	40	4,935,723	36
3200	資本公積	204,798	2	204,798	2
3300	保留盈餘	3,919,699	31	3,819,077	28
3400	其他權益	89,927	1	698,249	5
歸屬母公司業主之權益小計		9,273,540	74	9,657,847	71
36XX	非控制權益	284	-	334	-
權益總計		9,273,824	74	9,658,181	71
負債及權益總計		\$ 12,623,316	100	13,526,489	100

(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：林永紳



龍邦國際興業股份有限公司及子公司

合併綜合損益表

民國一〇七年及一〇六年一月一日至十二月三十一日

單位:新台幣千元

		107年度		106年度	
		金額	%	金額	%
4000	營業收入(附註六(十七)、(廿二)、(廿三)及七)	\$ 111,994	100	43,698	100
5000	營業成本(附註六(九))	64,555	58	20,016	46
	營業毛利	47,439	42	23,682	54
	營業費用(附註六(十七)、(十八)、(廿四)及七):				
6100	推銷費用	35,573	32	23,549	54
6200	管理費用	113,480	101	236,158	540
		149,053	133	259,707	594
	其他收益及費損:				
6500	其他收益及費損淨額(附註六(廿五)及七)	-	-	17,708	41
	營業淨損	(101,614)	(91)	(218,317)	(499)
	營業外收入及支出(附註六(十八)、(廿六)及七):				
7010	其他收入	278,859	249	375,272	859
7020	其他利益及損失	16,699	15	683,908	1,565
7050	財務成本	(70,769)	(63)	(64,058)	(148)
7060	採用權益法認列之關聯企業及合資損益之份額(附註六(十))	23,504	21	578,542	1,324
7055	預期信用減損損失(附註六(八)及(廿八))	(31,534)	(28)	-	-
		216,759	194	1,573,664	3,600
7900	稅前淨利	115,145	103	1,355,347	3,101
7950	減:所得稅費用(附註六(十九))	90,048	80	145,656	333
	本期淨利	25,097	23	1,209,691	2,768
8300	其他綜合損益:				
8310	不重分類至損益之項目				
8316	透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資未實現評價損益	(97,362)	(88)	-	-
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	37,906	34	(2,353)	(5)
8349	與不重分類之項目相關之所得稅	-	-	-	-
	不重分類至損益之項目合計	(59,456)	(54)	(2,353)	(5)
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	1,820	2	(26,120)	(60)
8362	備供出售金融資產未實現評價損益	-	-	322,081	737
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	(27,542)	(25)	(18,061)	(41)
8399	與可能重分類之項目相關之所得稅	5,546	5	315	1
	後續可能重分類至損益之項目合計	(20,176)	(18)	278,215	637
8300	本期其他綜合損益	(79,632)	(72)	275,862	632
	本期綜合損益總額	\$ (54,535)	(49)	1,485,553	3,400
	本期淨利歸屬於:				
	母公司業主	25,102	22	1,209,728	2,768
	非控制權益	(5)	-	(37)	-
		\$ 25,097	22	1,209,691	2,768
	綜合損益總額歸屬於:				
	母公司業主	\$ (54,485)	(49)	1,485,561	3,400
	非控制權益	(50)	-	(8)	-
		\$ (54,535)	(49)	1,485,553	3,400
	每股盈餘(元)(附註六(廿一))				
9750	基本每股盈餘	\$ 0.05		2.38	
9850	稀釋每股盈餘	\$ 0.05		2.38	

(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: 林永紳



龍邦國際興業股份有限公司及子公司

合併現金流量表

民國一〇七年及一〇六年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

	107年度	106年度
營業活動之現金流量：		
本期稅前淨利	\$ 115,145	1,355,347
調整項目：		
收益費損項目		
折舊費用	10,708	11,186
攤銷費用	13,979	3,616
預期信用減損損失	31,369	-
透過損益按公允價值衡量金融資產及負債之淨損失(利益)	8,463	(8,381)
利息費用	70,769	64,058
利息收入	(9,030)	(1,509)
股利收入	(251,645)	(363,551)
採用權益法認列之關聯企業及合資利益之份額	(23,504)	(578,542)
處分及報廢不動產、廠房及設備利益	(5,451)	(195)
處分投資性不動產利益	-	(17,708)
處分投資損失(利益)	3,043	(699,031)
負債準備	4,172	-
收益費損項目合計	(147,127)	(1,590,057)
與營業活動相關之資產／負債變動數：		
強制透過損益按公允價值衡量之金融資產	(18,613)	6,002
應收票據	(194)	7,724
應收帳款	169	(3,822)
其他應收款	(31,744)	886
存貨	(1,009,843)	(563,177)
其他金融資產	-	4,500
其他流動資產	13,871	(11,405)
淨確定福利資產－非流動	-	16,226
合約負債增加	8,242	-
應付票據	(2,210)	(1,042)
應付帳款	(12,000)	(5,200)
其他應付款	(86,439)	28,480
其他流動負債	6,130	(7,414)
調整項目合計	(1,279,758)	(2,118,299)
營運產生之現金流出	(1,164,613)	(762,952)
收取之利息	9,030	1,567
收取之股利	275,027	391,386
支付之利息	(66,915)	(60,918)
支付之所得稅	(65,550)	(11,674)
營業活動之淨現金流出	(1,013,021)	(442,591)

龍邦國際興業股份有限公司及子公司

合併現金流量表(續)

民國一〇七年及一〇六年一月一日至十二月三十一日

單位:新台幣千元

	107年度	106年度
投資活動之現金流量：		
取得透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產	(199,900)	(5,477)
處分透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產	1,996,525	4,829
取得備供出售金融資產	-	(2,305,430)
處分備供出售金融資產價款	-	6,880,273
取得以成本衡量之金融資產	-	(70,620)
處分以成本衡量之金融資產	-	137,890
取得採用權益法之投資	(402,000)	-
取得不動產、廠房及設備	(6,186)	(1,846)
處分不動產、廠房及設備	18,002	1,921
其他應收款減少	-	389,341
取得無形資產	(817)	(6,738)
取得投資性不動產	(85)	(35,235)
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(增加)減少	(557,344)	21,022
其他金融資產—非流動增加	(666,427)	(591,873)
其他非流動資產(增加)減少	(35,094)	2,055
投資活動之淨現金流入	146,674	4,513,083
籌資活動之現金流量：		
短期借款增加	300,000	1,620,000
短期借款減少	(720,000)	(3,240,000)
應付短期票券增加	-	50,815
應付短期票券減少	(279,962)	-
發行公司債	-	2,459,215
舉借長期借款	60,000	-
償還長期借款	-	(2,278,381)
存入保證金增加(減少)	166	(2,029)
發放現金股利	(123,393)	(174,668)
庫藏股票買回成本	-	(207,438)
籌資活動之淨現金流出	(763,189)	(1,772,486)
匯率變動對現金及約當現金之影響	184	(604)
本期現金及約當現金(減少)增加數	(1,629,352)	2,297,402
期初現金及約當現金餘額	2,602,902	305,500
期末現金及約當現金餘額	\$ 973,550	2,602,902

(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：林永紳



龍邦國際興業股份有限公司及子公司
合併財務報告附註
民國一〇七年度及一〇六年度
(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一〇八年三月二十八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

合併公司自民國一〇七年起全面採用經金融監督管理委員會(以下簡稱金管會)認可並於民國一〇七年生效之國際財務報導準則編製合併財務報告。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

龍邦國際興業股份有限公司及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
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十五號「客戶合約之收入」

該準則取代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」及相關解釋，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。合併公司採累積影響數法適用國際財務報導準則第十五號，因此，以前期間之比較資訊無須重編而係繼續適用國際會計準則第十八號、國際會計準則第十一號及相關解釋，初次適用國際財務報導準則第十五號之累積影響數係調整民國一〇七年一月一日之保留盈餘。

合併公司就已完成合約採用實務權宜作法，意即民國一〇七年一月一日之已完成合約不予重編。

此項會計政策變動之性質及影響說明如下：

(1) 出售房地收入

現行銷售房地合約係依商品銷售協議處理，於房地建造完成且交付客戶時認列收入，因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。風險及報酬移轉之時點係視完工交屋損益歸屬年度之認定，原則上係完成交屋或產權完成移轉登記，即房地所有權之重大風險及報酬已移轉予買方時確認，予以認列損益。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，須評估合約承諾係隨時間逐步滿足履約義務，或於某一時點滿足履約義務。合併公司初步評估銷售房地合約仍係於某一時點滿足履約義務，且房地之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。

(2) 銷售商品

合併公司銷售靈骨塔位及牌位，係於對該商品之控制移轉時認列收入，因合約限制，該商品對合併公司通常不具其他用途，因此，合併公司係於完銷後，就永久使用權已移轉客戶之時點認列收入。

龍邦國際興業股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(3)提供勞務

塔位管理履約義務之提供，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，因此合併公司係隨時間逐步滿足履約義務時認列收入。

殯葬勞務之提供係於相關勞務提供完成時認列收入。

(4)合約資產及合約負債

當合約之其中一方已履約，合併公司應視公司履約與客戶付款間之關係，於資產負債表將該合約列報為合約資產或合約負債。合併公司將任何對價之無條件權利單獨列報為應收款，另將已自客戶收取對價而移轉商品之義務列報為合約負債。故國際財務報導準則第十五號所規定於合併財務報告之表達及揭露方式與現行不同。

2.國際財務報導準則第九號「金融工具」

國際財務報導準則第九號「金融工具」(以下稱國際財務報導準則第九號或IFRS 9)取代國際會計準則第三十九號「金融工具：認列與衡量」(以下稱國際會計準則第三十九號或IAS 39)，修正金融工具之分類與衡量、減損及避險會計。

由於採用國際財務報導準則第九號，合併公司採用修正後之國際會計準則第一號「財務報表之表達」，該準則規定於綜合損益表將金融資產之減損列報為單行項目，先前合併公司係將應收帳款之減損列報於管理費用。此外，合併公司採用修正後之國際財務報導準則第七號「金融工具：揭露」揭露民國一〇七年資訊，該等規定通常不適用於比較期資訊。

合併公司適用國際財務報導準則第九號導致之會計政策重大變動說明如下：

(1)金融資產及負債之分類

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，國際財務報導準則第九號下金融資產之分類係以持有該金融資產之經營模式及其合約現金流量特性為基礎，並刪除原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。合併公司於國際財務報導準則第九號下金融資產之分類、衡量及相關利益及損失之認列之會計政策說明請詳附註四(七)。

採用國際財務報導準則第九號對合併公司之金融負債會計政策無重大影響。

(2)金融資產之減損

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，新減損模式適用於按攤銷後成本衡量之金融資產、合約資產及透過其他綜合損益按公允價值衡量之債務工具投資，但不適用於權益工具投資。國際財務報導準則第九號下，信用損失之認列時點早於國際會計準則第三十九號下之認列時點，請詳附註四(七)。

龍邦國際興業股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(3)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：

- 適用國際財務報導準則第九號所產生之金融資產帳面金額差異數，係認列於民國一〇七年一月一日之保留盈餘及其他權益項目，據此，民國一〇六年表達之資訊通常不會反映國際財務報導準則第九號之規定，因此，與民國一〇七年適用國際財務報導準則第九號所揭露之資訊不具可比性。
- 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。
- 若債務證券投資於國際財務報導準則第九號初始適用日之信用風險低，則合併公司假定該資產自原始認列日信用風險未顯著增加。

(4)國際財務報導準則第九號初次適用日之金融資產分類

適用國際會計準則第三十九號衡量種類之金融資產轉換至國際財務報導準則第九號衡量種類之金融資產，該金融資產民國一〇七年一月一日之新衡量總類、帳面金額及說明如下(金融負債之衡量種類及帳面金額未改變)：

	IAS39		IFRS9	
	衡量種類	帳面金額	衡量種類	帳面金額
金融資產				
現金及約當現金	放款及應收款	2,602,902	攤銷後成本	2,602,902
債務工具投資	持有供交易	3,027	強制透過損益按公允價值衡量	3,027
債務工具投資	備供出售金融資產(註1)	43,635	強制透過損益按公允價值衡量	43,635
權益工具投資	備供出售金融資產(註1)	2,450,805	強制透過損益按公允價值衡量	2,450,805
	備供出售金融資產(註2)	3,667,750	透過其他綜合損益按公允價值衡量	3,667,750
	以成本法衡量之金融資產(註2)	400,582	透過其他綜合損益按公允價值衡量	343,865
應收款項淨額	放款及應收款(註3)	55,183	攤銷後成本	55,183
其他金融資產	放款及應收款	610,672	攤銷後成本	610,672

龍邦國際興業股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

註1：適用國際會計準則第三十九號時，該等債務及權益工具被指定為備供出售之金融資產，因為合併公司係以公允價值為基礎進行監督管理，該金融資產已按國際財務報導準則第九號之規定分類為透過損益按公允價值衡量。民國一〇七年一月一日該等資產之其他權益項目及保留盈餘分別減少200,245千元及增加200,245千元。

註2：該等權益工具（包括以成本衡量之金融資產）代表合併公司意圖長期持有策略之投資，按照國際財務報導準則第九號之規定，合併公司於初始適用日指定該投資分類為透過其他綜合損益按公允價值衡量，因此，民國一〇七年一月一日該等資產之帳面金額減少56,717千元，且其他權益項目減少56,717千元。

註3：適用國際會計準則第三十九號時，應收票據、應收帳款及其他應收帳款係分類為放款及應收款，現行則分類為按攤銷後成本衡量之金融資產，於初次適用國際財務報導準則第九號時，依準則之規定調整。

民國一〇七年一月一日金融資產帳面金額自國際會計準則第三十九號之調節至國際財務報導準則第九號之調節表如下：

	106.12.31 IAS 39 帳面金額	重分類	再衡量	107.1.1 IFRS 9 帳面金額	107.1.1 保留盈餘 調整數	107.1.1 其他權益 調整數
透過損益按公允價值衡量之金融資產						
透過損益按公允價值衡量IAS 39期初數	\$ 3,027	-	-		-	-
加項—債務工具投資：						
自備供出售轉入	-	43,635	-		8,599	(8,599)
加項—權益工具投資：						
自備供出售轉入	-	2,450,805	-		191,646	(191,646)
合計	<u>\$ 3,027</u>	<u>2,494,440</u>	<u>-</u>	<u>2,497,467</u>	<u>200,245</u>	<u>(200,245)</u>
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產						
備供出售(包括以成本衡量)IAS 39期初數	\$ 6,562,772	-	-		-	-
備供出售重分類至透過其他綜合損益按公允價值衡量(註1)	-	-	(56,717)		-	(57,772)
減項—權益工具投資：						
重分類至透過損益按公允價值衡量—基於分類條件規定之重分類	-	(2,494,440)	-		-	-
合計	<u>\$ 6,562,772</u>	<u>(2,494,440)</u>	<u>(56,717)</u>	<u>4,011,615</u>	<u>-</u>	<u>(57,772)</u>
按攤銷後成本衡量之金融資產						
現金及約當現金、應收款項及其他金融資產IAS39 期初數	\$ 3,268,757	-	-		-	-
合計	<u>\$ 3,268,757</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>3,268,757</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

註1：透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產之民國一〇七年一月一日其他權益調整數係含認列採用權益法之投資因適用國際財務報導準則第九號之調整數1,055千元。

龍邦國際興業股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(二)尚未採用金管會認可之國際財務報導準則之影響

依據金管會民國一〇七年七月十七日金管證審字第1070324857號令，公開發行以上公司應自民國一〇八年起全面採用經金管會認可並於民國一〇八年生效之國際財務報導準則。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16號「租賃」	2019年1月1日
國際財務報導解釋第23號「所得稅處理之不確定性」	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
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

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十六號「租賃」

該準則將取代現行國際會計準則第十七號「租賃」、國際財務報導解釋第四號「決定一項安排是否包含租賃」、解釋公告第十五號「營業租賃：誘因」及解釋公告第二十七號「評估涉及租賃之法律形式之交易實質」。

新準則針對承租人採用單一會計處理模式將租賃交易認列於資產負債表，並以使用權資產表達其使用標的資產之權利，以租賃負債表達支付租賃給付之義務。此外，該等租賃相關之費用將以折舊及利息取代現行營業租賃下以直線基礎認列租金之方式表達。另對於短期租賃及低價值標的資產租賃提供認列豁免規定。出租人之會計處理則維持與現行準則類似，亦即，出租人仍應將租賃分類為營業租賃或融資租賃。

(1)判斷合約是否包含租賃

於過渡至新準則時，合併公司得選擇：

- 針對所有合約適用新準則規定之租賃定義；或
- 採用實務權宜作法而不重新評估合約是否為或包含租賃。

合併公司預計於過渡時採用實務權宜作法豁免租賃定義之重評估，亦即，合併公司係將民國一〇八年一月一日前所簽訂之所有合約適用現行規定之租賃定義。

(2)過渡處理

合併公司為承租人之合約，得就所有合約選擇：

- 完全追溯；或
- 修正式追溯及一個或多個實務權宜作法

龍邦國際興業股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

合併公司預計採用修正式追溯過渡至新準則，因此，採用新準則之累積影響數將認列於民國一〇八年一月一日之開帳保留盈餘，而不重編比較期資訊。

於採用修正式追溯時，現行準則分類為營業租賃之合約得以個別合約為基礎，於過渡時選擇是否採用一個或多個實務權宜作法。合併公司評估將採用以下實務權宜作法：

- 針對具有類似特性之租賃組合採用單一折現率；
- 依其於初次適用日前刻依據IAS37虧損性合約之評估結果，作為對使用權資產減損評估之替代方法；
- 針對租賃期間於初次適用日後12個月內結束之租賃，適用豁免而不認列使用權資產及租賃負債；
- 不將原始直接成本計入初次適用日之使用權資產衡量中；
- 於租賃合約包含租賃延長或終止選擇權下，決定租賃期間時，採用後見之明。

(3)截至目前為止，合併公司評估適用新準則最重大的影響係針對現行以營業租賃承租辦公處所認列使用權資產及租賃負債，預估上述差異可能使民國一〇八年一月一日使用權資產及租賃負債增加34,055千元；而對於現行以融資租賃處理之合約則無重大影響。此外，合併公司預期新準則之適用並不影響其借款合同所約定最大融資槓桿成數之遵循能力。

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3號之修正「業務之定義」	2020年1月1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17號「保險合約」	2021年1月1日
國際會計準則第1號及國際會計準則第8號之修正「重大性之定義」	2020年1月1日

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
2018.10.31	國際會計準則第1號及國際會計準則第8號之修正「重大性之定義」	闡明重大性之定義，及如何應用於現有準則中提及重大性之指引。另改善與重大性定義相關之解釋，亦確保所有準則之重大性定義皆一致。

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。除附註三及四(七)及(十七)有關會計變動之說明者外，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)依公允價值衡量之透過其他綜合損益按公允價值(備供出售)金融資產；

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)。

當本公司暴露於來自對被投資個體之參與之變動報酬或對該等變動報酬享有權利，且透過對被投資個體之權力有能力影響該等報酬時，本公司控制該個體。

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損，業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子公司合併財務報告附註(續)

2.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
			107.12.31	106.12.31	
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)(註1)	對各種生產事業之投資	100%	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
龍德健康	廈門欣龍德置業有限公司 (簡稱欣龍德)(註2)	房地產開發經營、物業管 理、停車場經營管理。	- %	100%	"

註1：目前辦理清算中。

註2：本公司於民國一〇六年六月二十九日經董事會決議通過辦理廈門欣龍德置業有限公司解散清算，並於民國一〇七年三月二十日取得廈門市場監督管理局准予註銷登記通知書。

3.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。

除非貨幣性之透過其他綜合損益按公允價值(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。

龍邦國際興業股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

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。

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。

(七)金融工具

1.金融資產(民國一〇七年一月一日(含)以後適用)

合併公司之金融資產分類為：按攤銷後成本衡量之金融資產、透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產及透過損益按公允價值衡量之金融資產。

合併公司僅於改變管理金融資產之經營模式時，始依規定重分類所有受影響之金融資產。

龍邦國際興業股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(1)按攤銷後成本衡量之金融資產

金融資產同時符合下列條件，且未指定為透過損益按公允價值衡量時，係按攤銷後成本衡量：

- 係在以收取合約現金流量為目的之經營模式下持有該金融資產。
- 該金融資產之合約條款產生特定日期之現金流量，完全為支付本金及流通在外本金金額之利息。

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；後續採有效利率法以攤銷後成本衡量，該攤銷後成本已減除減損損失。利息收入、外幣兌換損益及減損損失係認列於損益。除列時，將利益或損失列入損益。依交易慣例購買或出售金融資產時，採用交易日會計處理。

(2)透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產

債務工具投資同時符合下列條件，且未指定為透過損益按公允價值衡量時，係透過其他綜合損益按公允價值衡量：

- 係在以收取合約現金流量及出售為目的之經營模式下持有該金融資產。
- 該金融資產之合約條款產生特定日期之現金流量，完全為支付本金及流通在外本金金額之利息。

合併公司於原始認列時，可作一不可撤銷之選擇，將非持有供交易之權益工具投資後續公允價值變動列報於其他綜合損益。前述選擇係按逐項工具基礎所作成。

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；後續按公允價值衡量，除債務工具投資之外幣兌換損益、按有效利息法計算之利息收入及減損損失及權益工具投資之股利收入(除非明顯代表部分投資成本之回收)認列於損益外，其餘帳面金額之變動係認為其他綜合損益，並累積於權益項下之透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產未實現損益。於除列時，屬債務工具投資者，將權益項下之利益或損失累計金額重分類至損益；屬權益工具投資者，則將權益項下之利益或損失累計金額重分類至保留盈餘，不重分類至損益。依交易慣例購買或出售金融資產時，採用交易日會計處理。

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)。

(3)透過損益按公允價值衡量之金融資產

非屬上述按攤銷後成本衡量或透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產，係透過損益按公允價值衡量，包括衍生性金融資產。合併公司於原始認列時，為消除或重大減少會計配比不當，得不可撤銷地將符合按攤銷後成本衡量或透過其他綜合損益按公允價值衡量條件之金融資產，指定為透過損益按公允價值衡量之金融資產。

龍邦國際興業股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

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。依交易慣例購買或出售金融資產時，採用交易日會計處理。

(4)金融資產減損

合併公司針對按攤銷後成本衡量之金融資產(包括現金及約當現金、應收票據及應收帳款、其他應收款、存出保證金及其他金融資產等)、透過其他綜合損益按公允價值衡量之債務工具投資、透過其他綜合損益按公允價值衡量之應收帳款及合約資產之預期信用損失認列備抵損失。

下列金融資產係按十二個月預期信用損失金額衡量備抵損失，其餘係按存續期間預期信用損失金額衡量：

- 判定債務證券於報導日之信用風險低；及
- 其他債務證券及銀行存款之信用風險(即金融工具之預期存續期間發生違約之風險)自原始認列後未顯著增加。

應收帳款及合約資產之備抵損失係按存續期間預期信用損失金額衡量。

存續期間預期信用損失係指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。

十二個月預期信用損失係指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(或較短期間，若金融工具之預期存續期間短於十二個月時)。

衡量預期信用損失之最長期間為合併公司暴露於信用風險之最長合約期間。

於判定自原始認列後信用風險是否已顯著增加時，合併公司考量合理且可佐證之資訊(無需過度成本或投入即可取得)，包括質性及量化資訊，及根據合併公司之歷史經驗、信用評估及前瞻性資訊所作之分析。

若金融工具之信用風險評等相當於全球所定義之「投資等級」(為標準普爾之投資等級BBB-、穆迪之投資等級Baa3或中華信評之投資等級twA，或高於該等級者)，合併公司視為該債務證券之信用風險低。

若合約款項逾期超過三十天，合併公司假設金融資產之信用風險已顯著增加。

若合約款項逾期超過九十天，或借款人不太可能履行其信用義務支付全額款項予合併公司時，合併公司視為該金融資產發生違約。

預期信用損失為金融工具預期存續期間信用損失之機率加權估計值。信用損失係按所有現金短收之現值衡量，亦即合併公司依據合約可收取之現金流量與合併公司預期收取之現金流量之差額。預期信用損失係按金融資產之有效利率折現。

龍邦國際興業股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

於每一報導日合併公司評估按攤銷後成本衡量金融資產及透過其他綜合損益按公允價值衡量之債務證券是否有信用減損。對金融資產之估計未來現金流量具有不利影響之一項或多項事項已發生時，該金融資產已信用減損。金融資產已信用減損之證據包括有關下列事項之可觀察資料：

- 借款人或發行人之重大財務困難；
- 違約，諸如延滯或逾期超過九十天；
- 因與借款人之財務困難相關之經濟或合約理由，合併公司給予借款人原本不會考量之讓步；
- 借款人很有可能會聲請破產或進行其他財務重整；或
- 由於財務困難而使該金融資產之活絡市場消失。

按攤銷後成本衡量之金融資產之備抵損失係自資產之帳面金額中扣除。透過其他綜合損益按公允價值衡量債務工具投資之備抵損失係認列於其他綜合損益（而不減少資產之帳面金額），備抵損失之提列或迴轉金額係認列於損益中。

當合併公司對回收金融資產整體或部分無法合理預期時，係直接減少其金融資產總帳面金額。通常係指合併公司判定債務人之資產或收益來源不能產生足夠之現金流量以償還沖銷之金額，然而，已沖銷之金融資產仍可強制執行，以符合合併公司回收逾期金額之程序。

(5)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。

除列單一債務工具投資之整體時，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－透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產未實現(損)益」之金額間之差額係認列為損益。

當非除列單一債務工具投資之整體時，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。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.金融資產(民國一〇七年一月一日以前適用)

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。

(1)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。

龍邦國際興業股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

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。

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。

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」。

(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。

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。

(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。

龍邦國際興業股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

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。

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

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。

龍邦國際興業股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

3.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。

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合併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；另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。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。前述存貨續後，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。

龍邦國際興業股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(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。

(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。

龍邦國際興業股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

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。

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：

組成項目	耐用年限
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。

龍邦國際興業股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(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

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

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、遞延所得稅資產及員工福利產生之資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。

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。

合併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。

龍邦國際興業股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

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

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)負債準備

負債準備之認列係因過去事件而負有現時義務，使合併公司未來很有可能需要流出具經濟效益之資源以清償該義務，且該義務之金額能可靠估計。負債準備係以反映目前市場對貨幣時間價值及負債特定風險評估之稅前折現率予以折現，折現之攤銷則認列為利息費用。

- 1.依殯葬管理條例第36條規定，私立或以公共造產設置之公墓、骨灰(骸)存放設施經營者，應將管理費以外之其他費用，提撥百分之二，交由直轄市、縣(市)主管機關，成立殯葬設施經營管理基金。於前述專戶尚未成立前所應提撥之管理基金列報於負債準備項下。
- 2.其他：合併公司於經營承受之骨灰(骸)存放設施時，因前手經營糾紛造成本公司承受後，因過去事項而負有現時義務所認列之負債準備。

(十七)收入之認列

- 1.客戶合約之收入(民國一〇七年一月一日(含)以後適用)

收入係按移轉商品或勞務而預期有權取得之對價衡量。合併公司係於對商品或勞務之控制移轉予客戶而滿足履約義務時認列收入。合併公司依主要收入項目說明如下：

(1)土地開發及房地銷售

合併公司開發及銷售住宅不動產，且經常於興建期間或之前預售不動產。合併公司係於對不動產之控制移轉時認列收入。因合約限制，該不動產對合併公司通常不具其他用途，然而，將不動產之法定所有權移轉予客戶後，合併公司始對迄今已完成履約之款項具有可執行之權利。因此，合併公司係於不動產之法定所有權移轉予客戶之時點認列收入。

龍邦國際興業股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

收入係依合約協議之交易價格衡量。若係銷售成屋，大部分情況下，於不動產之法定所有權移轉時可收取對價，少數情況下，依合約協議可遞延支付帳款，但遞延期間不超過十二個月。因此，不調整交易價格以反映重大財務組成部分之影響。

(2)投資興建靈骨塔位及牌位出售

合併公司投資興建及銷售靈骨塔位及牌位。合併公司係於對該商品之控制移轉時認列收入，因合約限制，該商品對合併公司通常不具其他用途，因此，合併公司係於完工後，就永久使用權已移轉客戶之時點認列收入。

(3)提供殯葬服務

塔位管理履約義務之提供，管理收入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，因此合併公司係隨時間逐步滿足履約義務時認列收入。

殯葬勞務之提供係於相關勞務提供完成時認列收入。

2.收入認列(民國一〇七年一月一日以前適用)

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。

(1)商品(房地及靈骨塔位牌位)銷售

銷售納骨塔位及牌位所產生之收入，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。銷售納骨塔位及牌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。

龍邦國際興業股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(十八)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。

2.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。

(十九)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。

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。

龍邦國際興業股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

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。

(二十)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。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。

(廿一)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。

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。

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。其中包括建立評價小組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)，評價小組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。評價小組也向本公司之董事會報告重大評價之議題。投資性不動產則由合併公司財會部門依金管會公告之評價方法及參數假設定期評價或委由外部估價師鑑價。

龍邦國際興業股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

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）。

衡量公允價值所採用假設之進一步資訊

衡量公允價值所採用假設之相關資訊請詳下列附註：

(一)附註六(廿八)，金融工具

六、重要會計項目之說明

(一)現金及約當現金

	107.12.31	106.12.31
現金	\$ 438	528
支票存款	5	5
活期存款	973,107	2,581,734
期貨超額保證金	-	20,635
合併現金流量表所列之現金及約當現金	<u>\$ 973,550</u>	<u>2,602,902</u>

合併公司金融資產及負債利率風險及敏感度分析之揭露請詳附註六(廿八)。

(二)透過損益按公允價值衡量之金融資產

	107.12.31	106.12.31
指定為透過損益按公允價值衡量之金融資產：		
可轉換公司債	\$ -	3,027
強制透過損益按公允價值衡量之金融資產：		
非衍生金融資產		
普通公司債	36,251	-
上市(櫃)公司股票	2,702,156	-
合計	<u>\$ 2,738,407</u>	<u>3,027</u>

1.民國一〇七年十二月三十一日，合併公司因購入權益證券產生之應付證券價款計175,985千元。

2.民國一〇七年及一〇六年十二月三十一日，合併公司之透過損益按公允價值衡量之金融資產作質押擔保之情形，請詳附註八。

龍邦國際興業股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(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價值衡量之金融資產，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(廿六)。

(四)透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產

	107.12.31
透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具一流動：	
國內上市(櫃)公司股票－中國信託金融控股(股)公司	\$ 87,870
透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具一非流動：	
國內上市(櫃)公司股票－中國信託金融控股(股)公司	\$ 1,373,600
國內非上市(櫃)公司股票－翔譽國際建設(股)公司	134,857
國內非上市(櫃)公司股票－全國廣播(股)公司	6,716
國內非上市(櫃)公司股票－泛博國際公司(股)公司	5,331
國內非上市(櫃)公司股票－佳儀投資公司(股)公司	51,552
國內非上市(櫃)公司股票－彩新健康事業公司(股)公司	16,057
國內非上市(櫃)公司股票－長泓能源科技公司(股)公司	33,467
國內興櫃公司股票－源大環能(股)公司	26,700
國內非上市(櫃)公司股票－雲豹能源科技(股)公司	55,606
國內非上市(櫃)公司股票－茂丞科技(股)公司	45,722
國內非上市(櫃)公司股票－三信商業銀行(股)公司	51,038
國內非上市(櫃)公司股票－林口育樂事業(股)公司	16,039
小計	1,816,685
合計	\$ 1,904,555

1.合併公司持有部分權益工具投資為長期策略性投資且非為交易目的所持有，故已指定為透過其他綜合損益按公允價值衡量。民國一〇六年十二月三十一日係列報於備供出售之金融資產及以成本衡量之金融資產。

龍邦國際興業股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

2.合併公司於民國一〇七年度新增取得透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具金額計199,900千元。因上列指定為透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資，於民國一〇七年度認列之股利收入，請詳附註六(廿六)。

3.合併公司因營運狀況之考量，於民國一〇七年度間分次陸續出售上列指定為透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資，出售情形如下：

股票名稱	出售日期	公允價值	累積處分損益
未來資產證券投資(股)公司	107.12.13	\$ 27,086	(2,048)
台新金融控股(股)公司	107.11.07~107.11.23	932,434	77,960
中國信託金融控股(股)公司	107.11.16~107.11.28	1,250,076	194,310
合計		<u>\$ 2,209,596</u>	<u>270,222</u>

合併公司已將上述累積處分利益自其他權益移轉至保留盈餘。

4.信用風險及市場風險資訊請詳附註六(廿八)。

5.上述金融資產作為銀行借款及融資額度擔保之明細，請詳附註八。

(五)備供出售金融資產

	<u>106.12.31</u>
國內上市(櫃)公司股票	\$ 6,118,555
受益憑證－開放型基金	43,635
合計	<u>\$ 6,162,190</u>

1.合併公司所持有上述部分備供出售金融資產為長期策略性投資且非為交易目的所持有，於民國一〇七年十二月三十一日係列報於透過其他綜合損益按公允價值衡量，請詳附註六(四)。

2.其餘投資標的為交易目的所持有，於民國一〇七年十二月三十一日係列報於強制透過損益按公允價值衡量，請詳附註六(二)。

3.信用風險及市場風險資訊請詳附註六(廿八)。

4.上述金融資產作為銀行借款及融資額度擔保之明細，請詳附註八。

(六)以成本衡量之金融資產

	<u>106.12.31</u>
國內非上市(櫃)普通股	<u>\$ 400,582</u>

1.合併公司所持有之上述以成本衡量之金融資產，於民國一〇六年十二月三十一日係按成本減除減損衡量，於民國一〇七年十二月三十一日該等資產係分類為透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產，請詳附註六(四)。

2.信用風險及市場風險資訊請詳附註六(廿八)。

3.上述金融資產未有作為銀行借款及融資額度擔保。

龍邦國際興業股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(七)應收票據及應收帳款

	107.12.31	106.12.31
應收票據—因營業而發生	\$ 259	229
應收票據—關係人—因營業而發生	3	4
應收帳款—按攤銷後成本衡量	36	-
應收帳款—關係人	46	86
減：備抵損失	-	(165)
合 計	<u>\$ 344</u>	<u>154</u>

合併公司民國一〇七年十二月三十一日針對所有應收票據及應收帳款採用簡化作法估計預期信用損失，亦即使用存續期間預期信用損失衡量，為此衡量目的，該等應收票據及應收帳款係按代表客戶依據合約條款支付所有到期金額能力之共同信用風險特性予以分組，並已納入前瞻性之資訊。合併公司民國一〇七年十二月三十一日應收票據及應收帳款之預期信用損失分析如下：

	應收款項 帳面金額	加權平均預期 信用損失率	備抵存續期間 預期信用損失
未逾期	<u>\$ 344</u>	0%	<u>-</u>

民國一〇六年十二月三十一日係採用已發生信用損失模式考量應收帳款及應收票據之備抵呆帳。合併公司民國一〇六年十二月三十一日無已逾期但未減損之應收帳款及應收票據。

合併公司民國一〇七年度及一〇六年度之應收票據及應收帳款備抵損失帳變動如下：

	107年度	106年度 個別評估 之減損損失
期初餘額(依IAS39)	\$ 165	165
初次適用IFRS 9之調整	-	-
期初餘額(依IFRS 9)	165	-
減損損失迴轉	(165)	-
期末餘額	<u>\$ -</u>	<u>165</u>

(八)其他應收款

	107.12.31	106.12.31
應收出售證券價款	\$ 213,071	54,805
其他應收款—解約款	31,534	-
其 他	434	224
減：備抵損失	(31,534)	-
	<u>\$ 213,505</u>	<u>55,029</u>

龍邦國際興業股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

1. 合併公司民國一〇六年十二月三十一日無已逾期之其他應收款。
2. 合併公司於民國一〇七年一月與非關係人簽訂購買A.T.Holding Ltd.股票買賣契約，合約價款99,000千元並已全數支付。惟後於民國一〇七年十二月十九日因情事變更，該公司原預計申請上市地點與合併公司簽訂契約時之意願相違背，故雙方合意解約，並於民國一〇七年十二月三十一日前收回67,466千元，餘31,534千元將分別於民國一〇八年十二月二十日及一〇九年六月二十日前收回(帳列其他應收款項下)。於民國一〇七年十二月合併公司基於穩健保守原則先行全數提列預期信用減損損失。

(九)存貨

	107.12.31	106.12.31
營建用地	\$ 1,737,450	818,483
在建房地及塔位	331,485	327,356
待售房地及塔牌位	160,507	176,766
預付房地款	102,381	-
減：備抵跌價損失	(4,151)	(4,767)
	<u>\$ 2,327,672</u>	<u>1,317,838</u>

1. 備抵存貨跌價損失

	107年度	106年度
1月1日餘額	\$ 4,767	5,075
認列之減損迴升利益	(616)	(308)
12月31餘額	<u>\$ 4,151</u>	<u>4,767</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經董事會決議，向其他關係人取得位於台中市北屯區大豐段之房地共計513,000千元供未來開發使用，並已於民國一〇六年七月完成全部過戶程序，請詳附註七(二)。
4. 民國一〇七年及一〇六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。

(十)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：

	107.12.31	106.12.31
關聯企業：		
瑞助營造(股)公司	\$ 545,641	521,819
廈門國貿金融中心開發有限公司	1,217,054	1,310,754
鑫禧國際(股)公司	332,651	-
	<u>\$ 2,095,346</u>	<u>1,832,573</u>

龍邦國際興業股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

- 1.合併公司於民國一〇七年六月及七月以339,000千元分別以購入及參與現金增資取得鑫禧國際(股)公司49.12%之股份，共計11,300千股，後於民國一〇八年一月二十二日，以每股33元出售2,000千股予非關係人。
- 2.合併公司於民國一〇七年六月六日以63,000千元新增取得瑞助營造(股)公司5.22%之股份，共3,500千股。
- 3.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	
			107.12.31	106.12.31
瑞助營造(股)公司	營造工程	台灣	48.81%	43.60%
廈門國貿金融中心 開發有限公司	不動產開發、經營和 管理	中國大陸	30.00%	30.00%
鑫禧國際(股)公司	精品代理及零售通路 開發	台灣	49.12%	- %

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

	107.12.31	106.12.31
流動資產	\$ 4,492,500	5,126,536
非流動資產	1,415,464	293,925
流動負債	4,358,991	3,609,740
非流動負債	453,659	586,433
淨 資 產	<u>\$ 1,095,314</u>	<u>1,224,288</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>\$ 1,095,314</u>	<u>1,224,288</u>
	107年度	106年度
營業收入	<u>\$ 8,025,815</u>	<u>6,927,111</u>
繼續營業單位本期淨利	\$ 150,943	156,239
其他綜合損益	119,639	(42,583)
綜合損益總額	<u>\$ 270,582</u>	<u>113,656</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>\$ 270,582</u>	<u>113,656</u>

龍邦國際興業股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

	107年度	106年度
期初合併公司對關聯企業淨資產所享份額	\$ 521,819	513,236
適用IFRS準則之調整	(149,714)	-
本期歸屬於合併公司之綜合損益總額	133,575	47,878
本期自關聯企業所收取之股利	(23,382)	(27,835)
本期合併公司取得關聯企業淨資產之份額	40,564	-
期末合併公司對關聯企業淨資產所享份額	522,862	533,279
加：順流銷貨交易已實現銷貨利益沖銷	343	57
減：順流銷貨交易未實現銷貨利益沖銷	-	(11,517)
加：商譽	22,436	-
合併公司對關聯企業權益之期末帳面金額	<u>\$ 545,641</u>	<u>521,819</u>

註：係於民國一〇七年一月一日依持股比例認列採用權益法之投資瑞助營造股份有限公司因適用國際財務報導準則第九號及第十五號之調減數149,714千元。

(2)廈門國貿金融中心開發有限公司之彙總性財務資訊

	107.12.31	106.12.31
流動資產	\$ 358,376	1,284,524
非流動資產	6,037,949	5,973,650
流動負債	502,307	735,124
非流動負債	1,837,170	2,153,870
淨資產	<u>\$ 4,056,848</u>	<u>4,369,180</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>\$ 4,056,848</u>	<u>4,369,180</u>
	107年度	106年度
營業收入	<u>\$ 145,456</u>	<u>6,339,229</u>
繼續營業單位本期淨利(損)	\$ (220,828)	1,707,005
其他綜合損益	(91,504)	(6,169)
綜合損益總額	<u>\$ (312,332)</u>	<u>1,700,836</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>\$ (312,332)</u>	<u>1,700,836</u>
期初合併公司對關聯企業淨資產所享份額	\$ 1,310,754	800,503
本期歸屬於合併公司之綜合損益總額	(93,700)	510,251
期末合併公司對關聯企業淨資產所享份額	1,217,054	1,310,754
合併公司對關聯企業權益之期末帳面金額	<u>\$ 1,217,054</u>	<u>1,310,754</u>

龍邦國際興業股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(3) 鑫禧國際股份有限公司之彙總性財務資訊

	107.12.31
流動資產	\$ 167,900
非流動資產	161,826
流動負債	65,705
非流動負債	2,339
淨 資 產	<u>\$ 261,682</u>
歸屬於非控制權益之淨資產	<u>\$ -</u>
歸屬於被投資公司業主之淨資產	<u>\$ 261,682</u>
	107年度
營業收入	<u>\$ 83,422</u>
繼續營業單位本期淨利	\$ 15,941
其他綜合損益	-
綜合損益總額	<u>\$ 15,941</u>
歸屬於非控制權益之綜合損益總額	<u>\$ -</u>
歸屬於被投資公司業主之綜合損益總額	<u>\$ 15,941</u>
期初合併公司對關聯企業淨資產所享份額	\$ -
本期歸屬於合併公司之綜合損益總額	(6,349)
本期合併公司取得關聯企業淨資產之份額	134,887
期末合併公司對關聯企業淨資產所享份額	128,538
加：商譽	204,113
合併公司對關聯企業權益之期末帳面金額	<u>\$ 332,651</u>

4. 擔 保

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。

(十一) 不動產、廠房及設備

合併公司民國一〇七年度及一〇六年度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107年1月1日餘額	\$ 27,258	15,883	12,503	55,644
增 添	-	100	6,086	6,186
處 分	(16,366)	-	-	(16,366)
民國107年12月31日餘額	<u>\$ 10,892</u>	<u>15,983</u>	<u>18,589</u>	<u>45,464</u>

龍邦國際興業股份有限公司及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	(343)	-	(162)	(505)
民國106年12月31日餘額	\$ 27,258	15,883	12,503	55,644
折舊及減損損失：				
民國107年1月1日餘額	\$ 3,815	6,940	5,916	16,671
本年度折舊	-	298	3,334	3,632
處 分	(3,815)	-	-	(3,815)
民國107年12月31日餘額	\$ -	7,238	9,250	16,488
民國106年1月1日餘額	\$ 3,815	6,702	162,556	173,073
本年度折舊	-	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	\$ 3,815	6,940	5,916	16,671
帳面價值：				
民國107年12月31日	\$ 10,892	8,745	9,339	28,976
民國106年1月1日	\$ 23,786	9,181	9,815	42,782
民國106年12月31日	\$ 23,443	8,943	6,587	38,973

民國一〇七年及一〇六年十二月三十一日，合併公司之不動產、廠房及設備均未有提供銀行借款作為質押擔保之情形。

(十二)投資性不動產

合併公司民國一〇七年度及一〇六年度投資性不動產之變動明細如下：

	土地及改良物	房屋及建築	總 計
成本或認定成本：			
民國107年1月1日餘額	\$ 348,399	371,098	719,497
增 添	-	85	85
民國107年12月31日餘額	\$ 348,399	371,183	719,582
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	\$ 348,399	371,098	719,497

龍邦國際興業股份有限公司及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
折舊及減損損失：			
民國107年1月1日餘額	\$ 85,491	176,437	261,928
本年度折舊	-	7,076	7,076
民國107年12月31日餘額	<u>\$ 85,491</u>	<u>183,513</u>	<u>269,004</u>
民國106年1月1日餘額	\$ 85,491	189,680	275,171
本年度折舊	-	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>
帳面金額：			
民國107年12月31日	<u>\$ 262,908</u>	<u>187,670</u>	<u>450,578</u>
民國106年1月1日	<u>\$ 282,811</u>	<u>210,604</u>	<u>493,415</u>
民國106年12月31日	<u>\$ 262,908</u>	<u>194,661</u>	<u>457,569</u>
公允價值：			
民國107年12月31日		<u>\$ 721,116</u>	
民國106年12月31日		<u>\$ 684,731</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(廿五)及七。

民國一〇七年及一〇六年十二月三十一日，合併公司部份之投資性不動產提供銀行借款作為質押擔保，請詳附註八。

(十三)短期借款

合併公司短期借款之明細如下：

	107.12.31	106.12.31
擔保銀行借款	<u>\$ -</u>	<u>420,000</u>
尚未使用額度	<u>\$ 387,775</u>	<u>1,032,750</u>
利率區間	<u>1.75%~1.82%</u>	<u>1.66%~1.82%</u>

1.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。

2.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。

龍邦國際興業股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(十四)應付短期票券

合併公司應付短期票券之明細如下：

107.12.31			
	保證或承兌機構	利率區間	金 額
應付商業本票	遠東銀行	1.728%	\$ 220,000
	王道銀行	1.728%	200,000
			420,000
減：應付短期票券折價			(89)
合 計			<u>\$ 419,911</u>

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			<u>\$ 699,873</u>

合併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。

(十五)長期借款

合併公司長期借款之明細如下：

107.12.31				
	幣別	利率區間	到期日	金額
擔保銀行借款	NTD	1.75%~1.76%	110年10月	\$ 60,000
減：一年內到期部分				-
合 計				<u>\$ 60,000</u>
尚未使用額度				<u>\$ -</u>

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。

(十六)應付公司債

1.合併公司發行有擔保普通公司債資訊如下：

	107.12.31	106.12.31
有擔保普通公司債	\$ 2,500,000	2,500,000
應付公司債折價尚未攤銷餘額	(37,370)	(40,785)
期末應付公司債餘額	<u>\$ 2,462,630</u>	<u>2,459,215</u>

龍邦國際興業股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

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.合併公司於民國一〇七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。

(十七)營業租賃

1.承租人租賃

不可取消營業租賃之未來最低租賃給付總額：

	107.12.31	106.12.31
一年內	\$ 6,629	6,594
一年至五年	6,769	13,334
	<u>\$ 13,398</u>	<u>19,928</u>

合併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。民國一〇七年度及一〇六年度營業租賃列報於損益之費用分別為7,673千元及8,135千元。

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(十二)。不可取消租賃期間之未來應收最低租賃款情形如下：

	107.12.31	106.12.31
一年內	\$ 10,474	15,450
一年至五年	19,655	22,284
五年以上	14,080	17,920
	<u>\$ 44,209</u>	<u>55,654</u>

由投資性不動產產生之租金收入如下：

	107年度	106年度
租金收入	<u>\$ 18,542</u>	<u>17,519</u>
相關之營運費用	<u>\$ 14,430</u>	<u>13,522</u>

龍邦國際興業股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(十八)員工福利

1.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。

合併公司民國一〇七年度及一〇六年度確定提撥退休金辦法下之退休金費用分別為1,754千元及2,099千元，已提撥至勞工保險局。

(十九)所得稅

總統府於民國一〇七年二月七日頒布所得稅法修正案將營利事業所得稅率自民國一〇七年度起由17%調高至20%。

1.合併公司之所得稅費用如下：

	107年度	106年度
當期所得稅費用		
當期產生	\$ 102,962	65,740
調整前期之當期所得稅	612	3
	<u>103,574</u>	<u>65,743</u>
遞延所得稅費用		
暫時性差異之發生及迴轉	(27,983)	79,913
所得稅稅率變動	14,457	-
	<u>(13,526)</u>	<u>79,913</u>
所得稅費用	<u><u>\$ 90,048</u></u>	<u><u>145,656</u></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：

	107年度	106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><u>\$ 5,546</u></u>	<u><u>315</u></u>

龍邦國際興業股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

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：

	107年度	106年度
稅前淨利	\$ 115,145	1,355,347
依本公司所在地國內稅率計算之所得稅	\$ 22,766	284,105
所得稅稅率變動影響數	14,457	-
依權益法認列投資損益所得稅影響數	(4,462)	(60,070)
國內證券交易利益停徵	(10,473)	(76,954)
出售土地免稅損失(所得)	458	(356)
股利收入	(48,351)	(55,977)
土地增值稅	-	1,202
未分配盈餘加徵10%稅款	83,962	49,805
所得稅基本稅額	19,000	14,733
未認列暫時性差異之變動	11,793	(229)
前期所得稅低估	612	3
認列前期未認列之課稅損失	(4,108)	(9,941)
其 他	4,394	(665)
所得稅費用	<u>\$ 90,048</u>	<u>145,656</u>

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：

	107.12.31	106.12.31
可減除暫時性差異	\$ 65,106	53,414
課稅損失	43,906	36,663
	<u>\$ 109,012</u>	<u>90,077</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。

截至民國一〇七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	\$ 207,091	111
105	3,857	115
106	8,584	116
	<u>\$ 219,532</u>	

龍邦國際興業股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(2)未認列遞延所得稅負債

	107.12.31	106.12.31
未認列為遞延所得稅負債之金額		
—管理費收入財稅差	<u>\$ 826</u>	<u>871</u>

(3)已認列之遞延所得稅資產及負債

民國一〇七年度及一〇六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	其 他	合 計
遞延所得稅負債：				
民國107年1月1日餘額	\$ -	87,057	-	87,057
借記/(貸記)損益表	-	(17,057)	937	(16,120)
民國107年12月31日餘額	<u>\$ -</u>	<u>70,000</u>	<u>937</u>	<u>70,937</u>
民國106年1月1日	\$ 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	<u>\$ -</u>	<u>87,057</u>	<u>-</u>	<u>87,057</u>
遞延所得稅資產：				
民國107年1月1日餘額	\$	4,817	315	5,132
(借記)/貸記損益表		(4,817)	2,223	(2,594)
(借記)/貸記其他綜合損益	-		5,546	5,546
民國107年12月31日餘額	<u>\$ -</u>	<u>8,084</u>	<u>8,084</u>	<u>8,084</u>
民國106年1月1日餘額	\$	27	-	27
(借記)/貸記損益表		4,790	-	4,790
(借記)/貸記其他綜合損益	-		315	315
民國106年12月31日餘額	<u>\$</u>	<u>4,817</u>	<u>315</u>	<u>5,132</u>

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	105
龍寶興業(股)公司	106
保勝投資(股)公司	105

龍邦國際興業股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(二十)資本及其他權益

民國一〇七年及一〇六年十二月三十一日，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5,059,116千元及4,935,723千元。

本公司於民國一〇七年六月二十一日經股東會決議，以未分配盈餘123,393千元轉增資發行新股12,339千股，此項增資業經主管機關核准且辦理完竣相關法定登記程序在案，並訂定分派基準日為民國一〇七年九月二十六日。

本公司民國一〇七年度及一〇六年度流通在外股數調節表如下：

(以千股表達)

	普 通 股	
	107年度	106年度
1月1日期初餘額	493,572	506,367
買回本公司股份	-	(12,795)
盈餘轉增資	12,339	-
12月31日期末餘額	505,911	493,572

1. 資本公積

本公司資本公積餘額內容如下：

	107.12.31	106.12.31
轉換公司債溢價	\$ 16,129	16,129
因長期股權投資而產生者	188,669	188,669
	\$ 204,798	204,798

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。

龍邦國際興業股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

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

本公司分別於民國一〇七年六月二十一日及一〇六年六月十五日經股東常會決議民國一〇六年度及一〇五年度盈餘分配案，有關分派之股利如下：

	106年度		105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	\$ 0.25	123,393	0.20	99,810
股票	0.25	123,393	-	-
合計		<u>\$ 246,786</u>		<u>99,810</u>

3.庫藏股

(1)本公司於民國一〇六年七月已將庫藏股全數註銷完畢，另，民國一〇六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	-

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。

龍邦國際興業股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(2)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1,622千元，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	透過其他 綜合損益 按公允衡量 之金融資產 未實現損益	備供出 售投資	非控制權益	合 計
民國107年1月1日餘額	\$ (2,543)	-	700,792	334	698,583
追溯適用新準則之調整數	-	442,775	(700,792)	-	(258,017)
民國107年1月1日重編後餘額	(2,543)	442,775	-	334	440,566
換算國外營運機構淨資產所產生之兌換差額	1,865	-	-	(45)	1,820
採用權益法之關聯企業之換算差額之份額	(21,996)	-	-	-	(21,996)
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產未實現損益	-	(97,362)	-	-	(97,362)
處分透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具	-	(270,222)	-	-	(270,222)
採用權益法之關聯企業之透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產未實現損益之份額	-	37,410	-	-	37,410
非控制權益淨損	-	-	-	(5)	(5)
民國107年12月31日餘額	<u>\$ (22,674)</u>	<u>112,601</u>	<u>-</u>	<u>284</u>	<u>90,211</u>
民國106年1月1日餘額	\$ 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	<u>\$ (2,543)</u>	<u>-</u>	<u>700,792</u>	<u>334</u>	<u>698,583</u>

(廿一)每股盈餘

1.基本每股盈餘

民國一〇七年度及一〇六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

	107年度	106年度
歸屬於本公司之本期淨利	<u>\$ 25,102</u>	<u>1,209,728</u>

龍邦國際興業股份有限公司及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

	107年度	106年度
普通股加權平均流通在外股數	505,911	510,105
庫藏股之影響	-	(2,401)
普通股加權平均流通在外股數	<u>505,911</u>	<u>507,704</u>
每股盈餘(元)	<u>\$ 0.05</u>	<u>2.38</u>

2.稀釋每股盈餘

民國一〇七年度及一〇六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)

	107年度	106年度
歸屬於本公司普通股權益持有人之淨利(稀釋)	<u>\$ 25,102</u>	<u>1,209,728</u>

(2)普通股加權平均流通在外股數(稀釋)

	107年度	106年度
普通股加權平均流通在外股數(基本)	505,911	507,704
員工分紅	275	997
12月31日普通股加權平均流通在外股數(稀釋)	<u>506,186</u>	<u>508,701</u>
稀釋每股盈餘(元)	<u>\$ 0.05</u>	<u>2.38</u>

(廿二)客戶合約之收入

1.收入之細分

	107年度		
	不動產處	殯葬事業處	合計
主要地區市場：			
臺灣	<u>\$ 25,827</u>	<u>86,167</u>	<u>111,994</u>
主要商品：			
租金收入(註)	\$ 18,542	-	18,542
出售房地收入	7,285	-	7,285
出售塔位收入	-	57,626	57,626
殯葬服務收入	-	28,541	28,541
	<u>\$ 25,827</u>	<u>86,167</u>	<u>111,994</u>

註：合併公司出租投資性不動產之租金收入係適用國際會計準則公報第十七號之規定。

民國一〇六年度之收入金額請詳附註六(廿三)。

龍邦國際興業股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

2.合約餘額

	107.12.31	107.1.1
合約負債—流動—預收管理費收入	\$ 167	-
合約負債—非流動—預收管理費收入	8,075	-
	<u>\$ 8,242</u>	<u>-</u>

(廿三)營業收入

合併公司之營業收入明細如下：

	106年度
銷貨收入	\$ 25,255
投資性不動產租金收入	17,519
出售房地收入	924
	<u>\$ 43,698</u>

民國一〇七年度之收入金額請詳附註六(廿二)。

(廿四)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。

本公司民國一〇七年度及一〇六年度員工酬勞提列金額分別為1,096千元及14,038千元，董事及監察人酬勞提列金額分別為3,838千元及49,134千元，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，並列報為該段期間之營業費用。若次年度實際分派金額與估列數有差異時，則依會計估計變動處理，並將該差異認列為次年度損益。如董事會決議採股票發放員工酬勞，股票酬勞之股數計算基礎係依據董事會決議前一日計算。

本公司民國一〇六年度員工酬勞及董事、監察人酬勞提列金額，與實際分派情形並無差異，相關資訊可至公開資訊觀測站查詢。

(廿五)其他收益及費損

合併公司民國一〇七年度及一〇六年度其他收益及費損淨額明細如下：

	107年度	106年度
處分投資性不動產利益	\$ -	17,708

龍邦國際興業股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(廿六)營業外收入及支出

1.合併公司之其他收入明細如下：

	107年度	106年度
利息收入	\$ 9,030	1,509
股利收入—透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產	202,688	-
股利收入—透過損益按公允價值衡量之金融資產	48,957	-
股利收入—以成本衡量	-	55,895
股利收入—備供出售金融資產	-	307,656
董監酬勞收入	15,617	3,652
其他收入	2,567	6,560
	\$ 278,859	375,272

2.合併公司之其他利益及損失明細如下：

	107年度	106年度
外幣兌換(損)益	\$ 24,697	(16,888)
金融資產出售淨利益—備供出售金融資產	-	678,759
金融資產出售淨利益—以成本衡量之金融資產	-	20,872
金融資產出售淨損失—採權益法投資	-	(600)
透過損益按公允價值衡量之金融資產及負債之淨(損)益	(8,463)	8,381
處分不動產、廠房及設備利益	5,451	195
清算子公司投資損失	(3,043)	-
其他	(1,943)	(6,811)
	\$ 16,699	683,908

3.合併公司之財務成本明細如下：

	107年度	106年度
利息費用	\$ 35,450	51,998
財務相關手續費	35,319	12,060
	\$ 70,769	64,058

(廿七)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
備供出售金融資產：	
當期產生之公允價值淨變動數	\$ 1,000,840
公允價值淨變動數重分類至損益	(678,759)
	\$ 322,081

龍邦國際興業股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(廿八)金融工具

1.信用風險

(1)信用風險最大暴險之金額

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。合併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。

另，合併公司殯葬部門有廣大客戶群，且大多以收現為主，故應收帳款之信用風險並無顯著集中之虞。而為降低信用風險，合併公司亦定期持續評估客戶財務狀況，惟通常不要求提供擔保品。

(3)應收款項及債務證券之信用風險

應收票據及應收帳款之信用風險暴險資訊請詳附註六(七)。

其他按攤銷後成本衡量之金融資產包括其他應收款民國一〇六年十二月三十一日無備抵減損提列情形。

上開均為信用風險低之金融資產，因此按十二個月預期信用損失金額衡量該期間之備抵損失(合併公司如何判定信用風險低之說明請詳附註四(七))。

民國一〇七年度之備抵損失變動如下：

	其他應收款
期初餘額(依IAS39)	\$ -
初次適用IFRS 9之調整	-
期初餘額(依IFRS 9)	-
認列之減損損失	31,534
期末餘額	<u>\$ 31,534</u>

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。

	合 約					
	帳面金額	現金流量	1年以內	1-2年	2-5年	超過5年
107年12月31日						
非衍生金融負債						
浮動利率工具	\$ 60,000	63,971	1,052	1,052	61,867	-
固定利率工具	2,882,541	3,021,911	445,411	25,500	2,551,000	-
無附息負債	215,465	215,465	215,465	-	-	-
	<u>\$ 3,158,006</u>	<u>3,301,347</u>	<u>661,928</u>	<u>26,552</u>	<u>2,612,867</u>	<u>-</u>

龍邦國際興業股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

	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	-
無附息負債	133,309	133,309	133,309	-	-	-
	\$ 3,712,397	3,873,718	1,279,439	51,000	2,543,279	-

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

(1)匯率風險之暴險

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：

	107.12.31			106.12.31		
	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	\$ 19,792	30.72	608,010	20,830	29.76	619,901
港幣	-	-	-	3,698	3.807	14,078

(2)敏感性分析

合併公司貨幣性項目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。於民國一〇七年及一〇六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，民國一〇七年度及一〇六年度之稅後淨利將增加或減少4,864千元及5,262千元。兩期分析係採用相同基礎。

(3)貨幣性項目之兌換損益

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，民國一〇七年度及一〇六年度外幣兌換損益(含已實現及未實現)分別為利益24,697千元及損失16,888千元。

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。

龍邦國際興業股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

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，合併公司民國一〇七年度及一〇六年度之淨利將增加或減少10,990千元及11,505千元，主因係合併公司之變動利率借款及銀行存款。

5.其他價格風險

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：

報導日證券價格	107年度		106年度	
	其他綜合損		其他綜合損	
	益稅後金額	稅後損益	益稅後金額	稅後損益
上漲0.5%	\$ 7,307	13,511	30,593	-
下跌0.5%	\$ (7,307)	(13,511)	(30,593)	-

6.公允價值資訊

(1)金融工具之種類及公允價值

合併公司透過損益按公允價值衡量之金融資產及負債及透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產(備供出售金融資產)係以重複性為基礎按公允價值衡量。各種類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：

	107.12.31				
	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					
強制透過損益按公允價值衡量之非衍生金融資產	\$ 2,738,407	2,738,407	-	-	2,738,407
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產					
國內外上市(櫃)股票	\$ 1,461,470	1,461,470	-	-	1,461,470
按公允價值衡量之無公開報價權益工具	443,085	-	26,700	416,385	443,085
小計	\$ 1,904,555	1,461,470	26,700	416,385	1,904,555

龍邦國際興業股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

		106.12.31			
		公允價值			合 計
帳面金額	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衍生金融資產	\$ 3,027	3,027	-	-	3,027
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	\$ 6,162,190	6,162,190	-	-	6,162,190

(2)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：

(2.1)按攤銷後成本衡量之金融資產(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。

(3)按公允價值衡量金融工具之公允價值評價技術

(3.1)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。

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。

合併公司持有之金融工具如屬無活絡市場者，其公允價值依類別及屬性列示如下：

- 上市之可贖回公司債、上市(櫃)公司股票、匯票及公司債等係具標準條款與條件並於活絡市場交易之金融資產及金融負債，其公允價值係分別參照市場報價決定。

龍邦國際興業股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

除上述有活絡市場之金融工具外，其餘金融工具之公允價值係以評價技術或參考交易對手報價取得。透過評價技術所取得之公允價值可參照其他實質上條件及特性相似之金融工具之現時公允價值、現金流量折現法或以其他評價技術，包括以合併資產負債表日可取得之市場資訊運用模型計算而得(例如櫃買中心參考殖利率曲線、Reuters商業本票利率平均報價)。

合併公司持有之金融工具如屬無活絡市場者，其公允價值依類別及屬性列示如下：

- 無公開報價之權益工具：係使用市場可比公司法估算公允價值，其主要假設係以被投資者之估計稅前息前折舊攤銷前盈餘及可比上市(櫃)公司市場報價所推導之盈餘乘數為基礎衡量。該估計數已調整該權益證券缺乏市場流通性之折價影響。

(3.2) 衍生金融工具

係根據廣為市場使用者所接受之評價模型評價，例如折現法及選擇權定價模型。遠期外匯合約通常係根據目前之遠期匯率評價。結構式利率衍生金融工具係依適當之選擇權定價模型(例如Black-Scholes模型)或其他評價方法，例如蒙地卡羅模擬(Monte Carlo simulation)。

(4) 第三等級之變動明細表

	透過其他綜合損益 按公允價值衡量 無公開報價之權益工具
民國107年1月1日	\$ 343,865
總利益或損失	
認列於其他綜合損益	(73,594)
購買	199,900
處分	(27,086)
自第三等級轉出	(26,700)
民國107年12月31日	<u>\$ 416,385</u>

上述總利益或損失，係列報於「透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產未實現評價利益(損失)」。其中與民國一〇七年十二月三十一日仍持有之資產相關者如下：

	107年度
總利益或損失	
認列於其他綜合損益(列報於「透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產未實現評價利益(損失)」)	\$ (72,080)

龍邦國際興業股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(5)重大不可觀察輸入值（第三等級）之公允價值衡量之量化資訊

合併公司公允價值衡量歸類為第三等級主要有透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產－權益證券投資。

合併公司多數公允價值歸類為第三等級僅具單一重大不可觀察輸入值，僅無活絡市場之權益工具投資具有複數重大不可觀察輸入值。無活絡市場之權益工具投資之重大不可觀察輸入值因彼此獨立，故不存在相互關聯性。

重大不可觀察輸入值之量化資訊列表如下：

項目	評價技術	重大不可觀察輸入值	重大不可觀察輸入值與公允價值關係
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產－無活絡市場之權益工具投資	可類比上市上櫃公司法及資產法	• 本益比乘數(107.12.31為4.17~17.13) • 缺乏市場流通性折價(107.12.31為25.27%~32.28%)	• 乘數愈高，公允價值愈高 • 缺乏市場流通性折價愈高，公允價值愈低
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產－無活絡市場之權益工具投資	資產法	• 缺乏市場流通性折價(107.12.31為13.64%~32.28%) • 控制權折價(107.12.31為11.58%~13.64%)	• 缺乏市場流通性折價愈高，公允價值愈低 • 控制權折價愈高，公允價值愈低

(6)對第三等級之公允價值衡量，公允價值對合理可能替代假設之敏感度分析

合併公司對金融工具之公允價值衡量係屬合理，惟若使用不同之評價模型或評價參數可能導致評價之結果不同。針對分類為第三等級之金融工具，若評價參數變動，則對本期損益或其他綜合損益之影響如下：

民國107年12月31日	輸入值	向上或下變動	公允價值變動反應於其他綜合損益	
			有利變動	不利變動
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產				
無活絡市場之權益工具投資	流通性折價	1%	2,653	(2,625)
無活絡市場之權益工具投資	控制權折價	1%	1,986	(1,950)

合併公司有利及不利變動係指公允價值之波動，而公允價值係根據不同程度之不可觀察之投入參數，以評價技術計算而得。若金融工具之公允價值受一個以上輸入值之所影響，上表僅反應單一輸入值變動所產生之影響，並不將輸入值間之相關性及變異性納入考慮。

龍邦國際興業股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(廿九)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

合併公司採行之政策規定與客戶進行信用交易前，需經信用確認程序，而為降低信用風險，持續評估應收帳款及其他應收款回收情形。由於合併公司有廣大客戶群，故應收款項之信用風險並無顯著集中之虞。

(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。

龍邦國際興業股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(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。截至民國一〇七年及一〇六年十二月三十一日，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。民國一〇七年及一〇六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387,775千元及1,032,750千元。

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功能性貨幣計價之貨幣性資產帳面金額請參閱附註六(廿八)。

(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。

(三十)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子公司合併財務報告附註(續)

民國一〇七年及一〇六年十二月三十一日之負債資本比率如下：

	107.12.31	106.12.31
負債總額	\$ 3,349,492	3,868,308
減：現金及約當現金	(973,550)	(2,602,902)
淨負債	2,375,942	1,265,406
權益總額	9,273,824	9,658,181
調整後資本	<u>\$ 11,649,766</u>	<u>10,923,587</u>
負債資本比率	<u>20.39%</u>	<u>11.58%</u>

截至民國一〇七年十二月三十一日，合併公司負債資本比率增加，主要係因購入營建用地及金融資產造成現金及約當現金減少所致，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
國寶服務(股)公司	其他關係人
恆創實業(股)公司	其他關係人

(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：

	107年度	106年度
其他關係人—福座開發(股)公司	\$ -	511,890
關聯企業	-	152
	<u>\$ -</u>	<u>512,042</u>

合併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、泉水井、泉湯池、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。

龍邦國際興業股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

2.租金收入及支出

(1)合併公司出租辦公室予關係人，租金收取情形如下：

	107年度	106年度
關聯企業—瑞助營造(股)公司	\$ 723	2,897

(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：

	107年度	106年度
其他關係人—恒富開發(股)公司	\$ 5,229	5,229

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	107.12.31	106.12.31
應收票據	關聯企業—瑞助營造(股)公司	\$ 3	4
應收帳款	關聯企業—瑞助營造(股)公司	46	86
		\$ 49	90

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	107.12.31	106.12.31
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	2,800	14,800
		\$ 2,800	14,960

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	107.12.31	106.12.31
預付款項	其他關係人	\$ 458	457
其他流動負債	關聯企業—瑞助營造(股)公司	-	1,477
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	915
存入保證金	關聯企業—瑞助營造(股)公司	45	44

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	107年度	106年度
董監酬勞	關聯企業—瑞助營造(股)公司	\$ 3,426	3,616
勞務費	關聯企業—瑞助營造(股)公司	-	1,407
其他費損	關聯企業—瑞助營造(股)公司	-	4,266
		\$ 3,426	9,289

龍邦國際興業股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

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，已全數付清該款項。

(2) 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	107年度		
		交易股數	交易標的	取得價款
其他關係人－福座開發(股)	採用權益法之投資	1,200,000	瑞助營造(股)公司	\$ 21,600
其他關係人－恆創實業(股)	採用權益法之投資	1,600,000	瑞助營造(股)公司	28,800
其他關係人－國寶服務(股)	採用權益法之投資	700,000	瑞助營造(股)公司	12,600
				<u>\$ 63,000</u>

(3) 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。

(三) 主要管理人員交易

主要管理人員報酬包括：

	107年度	106年度
短期員工福利	\$ 10,176	44,912
退職後福利	206	212
	<u>\$ 10,382</u>	<u>45,124</u>

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	107.12.31	106.12.31
投資性不動產	發行商業本票及銀行借款	\$ -	278,430
透過損益按公允價值衡量之金融資產	長短期借款及發行商業本票	947,910	-
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產(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	1,373,600	5,454,701
其他金融資產－流動	銀行借款備償戶	561,046	3,732
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	1,273,367	606,940
		<u>\$ 4,155,923</u>	<u>6,343,803</u>

註：民國一〇六年度備供出售之金融資產中有471,500千元(23,000千股)，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。

龍邦國際興業股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

九、重大或有負債及未認列之合約承諾

(一)合併公司於民國一〇六年六月三十日，與他公司簽訂塔、牌位永久使用買賣契約書，已簽訂合約總價為114,160千元，已收取價款為5,080千元，此合約已於民國一〇六年八月終止。

(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：

已簽約之合約	107.12.31	106.12.31
塔位永久使用買賣	\$ 219,023	-
發包工程	-	2,450
購置房地	140,410	-

(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。

(五)合併公司於民國一〇七年十二月三十一日因興建房地銷售所簽訂之合建契約書情形如下：

合建方式	工程名稱
合建分屋	承德路案及西園路案

十、重大之災害損失：無。

十一、重大之期後事項：無。

龍邦國際興業股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

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	107年度			106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	6,764	35,189	41,953	601	120,322	120,923
勞健保費用	483	3,106	3,589	-	4,001	4,001
退休金費用	241	1,513	1,754	-	2,099	2,099
其他員工福利費用	375	1,050	1,425	-	1,483	1,483
折舊費用	7,710	2,998	10,708	7,678	3,508	11,186
攤銷費用	10,893	3,086	13,979	-	3,616	3,616

十三、附註揭露事項

(一)重大交易事項相關資訊

民國一〇七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
0	本公司	龍寶興業 (股)公司	2 (註3)	3,709,416 (註1)	100,000	100,000	-	-	1.08%	3,709,416 (註1)	Y	N	N
1	保勝投 資(股) 公司	龍寶興業 (股)公司	2 (註3)	5,211,566	300,000	300,000	60,000	60,000	11.51%	5,211,566	Y	N	N
1	保勝投 資(股) 公司	本公司	3 (註3)	5,211,566 (註2)	2,600,000	2,600,000	300,000	300,000	99.78%	5,211,566 (註2)	N	Y	N

註1：本公司背書保證限額：本公司對外背書保證之總額不得超過當期淨值百分之四十，其中對單一企業之背書保證限額，除本公司直接及間接持有普通股股權超過百分之九十之子公司不得超過當期淨值百分之四十外，其餘不得超過當期淨值百分之二十五。

註2：保勝投資(股)公司背書保證限額：對單一企業背書保證限額，除本公司直接及間接持有普通股股數超過百分之九十之子公司，不得超過當期淨值百分之四十外，其餘不得超過當期淨值百分之二十五。但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公司之背書保證限額不得超過當期淨值百分之二百。

註3：背書保證者與被背書保證對象之關係有下列7種，標示種類即可：

- (1)有業務往來之公司。
- (2)公司直接及間接持有表決權之股份超過百分之五十之公司。
- (3)直接及間接對公司持有表決權之股份超過百分之五十之公司。
- (4)公司直接及間接持有表決權股份達百分之九十以上之公司間。

龍邦國際興業股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(5)基於承攬工程需要之同業間或共同起造人間依合約規定互保之公司。

(6)因共同投資關係由全體出資股東依其持股比率對其背書保證之公司。

(7)同業間依消費者保護法規範從事預售屋銷售合約之履約保證連帶擔保。

註4：前述交易於編制合併財務報告業已沖銷。

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 或出資情形	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：								
"	大成不銹鋼工業(股)公司	—	透過損益按公 允價值衡量之 金融資產—流 動	8,741	367,559	0.71%	367,559	0.71%	
"	如興(股)公司	—	"	6,175	88,920	0.68%	88,920	0.68%	
"	榮成紙業(股)公司	—	"	4,504	64,182	0.40%	64,182	0.40%	
"	天剛資訊(股)公司	—	"	3,622	199,210	7.30%	199,210	7.30%	
"	泰山企業(股)公司	—	"	44,752	850,288	8.95%	850,288	8.95%	註2
"	正道工業(股)公司	—	"	3,880	84,972	3.17%	84,972	3.17%	
"	萬潤科技(股)公司	—	"	198	8,415	0.24%	8,415	0.24%	
"	普通公司債：								
"	AT&T美國公債	—	"	2,000	6,300	- %	6,300		
保勝投資(股) 公司	股票：								
"	大成不銹鋼工業(股)公司	—	"	3,922	164,920	0.32%	164,920	0.32%	
"	榮成紙業(股)公司	—	"	6,173	87,965	0.53%	87,965	0.53%	
"	正道工業(股)公司	—	"	2,722	59,612	2.22%	59,612	2.22%	
"	天剛資訊(股)公司	—	"	3,843	211,365	7.75%	211,365	7.75%	
"	泰山企業(股)公司	—	"	27,092	514,748	5.42%	514,748	5.42%	註3
"	普通公司債：								
"	PKFOUN債券(美元)	—	"	-	29,951	- %	29,951	- %	
龍邦國際興業 (股)公司	股票：								
"	中國信託金融控股(股)公司	—	透過其他綜合 損益按公允價 值衡量之金融 資產—流動	4,350	87,870	0.02%	87,870	0.02%	
"	中國信託金融控股(股)公司	—	透過其他綜合 損益按公允價 值衡量之金融 資產—非流動	68,000	1,373,600	0.34%	1,373,600	0.34%	註2
"	雲豹能源科技(股)公司	—	"	2,500	27,803	3.43%	27,803	3.43%	註1
"	翔譽國際建設(股)公司	—	"	9,057	134,857	9.06%	134,857	9.06%	"
"	全國廣播(股)公司	—	"	1,009	6,716	12.32%	6,716	12.32%	"
"	泛博國際(股)公司	—	"	538	5,331	19.92%	5,331	19.92%	"
"	茂丞科技(股)公司	—	"	600	22,861	2.28%	22,861	2.28%	"
"	佳儀投資(股)公司	—	"	1,200	51,552	8.00%	51,552	8.00%	"
"	彩新健康事業(股)公司	—	"	1,283	16,057	4.75%	16,057	4.75%	"
"	長泓能源科技(股)公司	—	"	3,982	33,467	3.24%	33,467	3.24%	"
"	源大環能(股)公司	—	"	560	9,968	1.35%	9,968	1.35%	註4
"	三信商銀(股)公司	—	"	3,392	25,519	0.42%	25,519	0.42%	註1
保勝投資(股) 公司	雲豹能源科技(股)公司	—	"	2,500	27,803	3.43%	27,803	3.43%	"
"	茂丞科技(股)公司	—	"	600	22,861	2.28%	22,861	2.28%	"
"	林口育樂事業(股)公司	—	"	-	16,039	- %	16,039	- %	"
"	源大環能(股)公司	—	"	940	16,732	2.27%	16,732	2.27%	註4
"	三信商銀(股)公司	—	"	3,413	25,519	0.42%	25,519	0.42%	註1

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：合併公司以持有中信金及部分泰山之股票，分別計帳面價值為1,373,600千元、553,964千元設質予銀行，以供借款用途及發行普通公司債。

註3：保勝投資(股)公司以持有泰山股票，計帳面價值為393,946千元設質予銀行，以供發行商業本票。

註4：係興櫃股票以其107.12.28市價列示。

龍邦國際興業股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

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	大成不銹鋼工業(股)公司	透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動	-	-	-	-	10,930	453,774(註)	2,189	98,100	86,215	11,885	8,741	367,559
"	台新金融控股(股)公司	透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動	-	-	34,966	461,375	3,293	28,612(註)	38,259	531,423	489,987	41,436	-	-
"	中國信託金融控股股份有限公司	透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動	-	-	63,000	1,291,500	-	(229,716)(註)	63,000	1,317,943	1,061,784	256,159	-	-
"	大同股份有限公司	透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動	-	-	-	-	14,249	327,177(註)	14,249	398,479	327,117	71,362	-	-
"	泰山企業股份有限公司	透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動	-	-	-	-	44,752	850,288(註)	-	-	-	-	44,752	850,288
"	中國信託金融控股股份有限公司	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產－流動及非流動	-	-	135,000	2,275,252	-	241,984(註)	62,650	1,250,076	1,055,766	194,310	72,350	1,461,470
"	台新金融控股(股)公司	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產－非流動	-	-	25,000	329,870	1,101	-	26,101	359,656	329,870	29,786	-	-
保勝投資(股)公司	大同股份有限公司	透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動	-	-	2,700	51,840	11,888	267,240(註)	14,588	376,124	319,080	57,044	-	-
"	大成不銹鋼工業(股)公司	透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動	-	-	-	-	6,531	279,602(註)	2,609	137,454	114,682	22,772	3,922	164,920
"	泰山企業股份有限公司	透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動	-	-	-	-	27,092	514,748(註)	-	-	-	-	27,092	514,748
"	台新金融控股股份有限公司	透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動	-	-	12,000	157,384	5,043	64,699(註)	17,043	237,344	222,083	15,261	-	-
"	台新金融控股股份有限公司	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產－流動	-	-	40,000	524,605	1,774	- (註)	41,774	572,779	524,605	48,174	-	-

註：本期買入金額係包含依公允價值法認列金融資產相關之評價調整數。

龍邦國際興業股份有限公司及子公司合併財務報告附註(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	台北市內 湖區文德 段325地號 土地	107.10.23	435,064	435,064	天剛資訊(股) 公司	無	不適用	不適用	不適用	不適用	繼價報 告	不動產 投資開 發	-
本公司	台北市大 同區雙連 段三小段 土地及建 物	107.10.05	475,000	475,000	富代投資(股) 公司及葉國一	無	不適用	不適用	不適用	不適用	繼價報 告	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：無。

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：無。

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：

民國一〇七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	1,213,791	813,791	244,025	100.00%	2,605,783	100.00%	(5,308)	(5,308)	註
"	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%	8,834	96.89%	3,640	3,645	"
"	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	107,724	27,178	100.00%	5,968	100.00%	(3,184)	(3,184)	"
"	瑞助營造(股) 公司	台灣	營造工程	233,454	204,654	28,075	41.87%	457,944	41.87%	150,943	67,717	關聯 企業
"	鑫赫國際(股) 公司	台灣	精品代理 及零售通 路開發	49,500	-	1,650	7.17%	48,573	7.17%	15,941	703	"
保勝投資 (股)公司	瑞助營造(股) 公司	台灣	營造工程	81,389	47,189	4,653	6.94%	87,697	6.94%	150,943	17,217	"
"	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%	591,941	100.00%	3,992	3,992	註
"	鑫赫國際(股) 公司	台灣	精品代理 及零售通 路開發	289,500	-	9,650	41.95%	284,078	41.95%	15,941	4,115	關聯 企業

註：上述交易於合併財務報告時業已沖銷。

龍邦國際興業股份有限公司及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	期中最高持股或出資情形	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
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)	874,444 USD28,465	-	874,444 USD28,465	(220,827)	30.00%	30.00%	(66,248)	1,217,054	-
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	-	(註2)	493,486 USD16,054	-	493,486 USD16,064	593	-%	-%	593	-	-

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，並已於民國一〇七年三月二十日完成清算程序，並將款項匯回予龍德健康控股香港有限公司。

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
1,367,930 USD44,529	2,410,445 USD78,465	5,564,124

註：合併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

(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。

民國一〇七年及一〇六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：

107年度					
	不動產部門	投資部門	殯葬部門	調 整 及銷除	合 計
收 入：					
來自外部客戶收入	\$ 25,827	-	86,167	-	111,994
部門間收入	41	-	-	(41)	-
收入總計	\$ 25,868	-	86,167	(41)	111,994
利息收入	\$ 6,299	2,581	150	-	9,030
利息費用	6,795	63,271	703	-	70,769
折舊與攤銷	11,827	-	12,861	-	24,688
採權益法之關聯企業及合資 損益之份額	-	22,649	-	855	23,504
應報導部門損益	\$ (119)	110,417	3,992	855	115,145
106年度					
	不動產部門	投資部門	殯葬部門	調 整 及銷除	合 計
收 入：					
來自外部客戶收入	\$ 18,443	-	25,255	-	43,698
部門間收入	67	-	-	(67)	-
收入總計	\$ 18,510	-	25,255	(67)	43,698
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	-	865,456	-	(286,914)	578,542
應報導部門損益	\$ 21,024	1,654,835	(33,656)	(286,856)	1,355,347

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。

(四)主要客戶資訊

	107年度
來自殯葬部門之甲客戶	\$ 17,955

註：民國一〇六年度未有達營業收入10%以上之主要客戶。



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一〇七年及一〇六年十二月三十一日之資產負債表，暨民國一〇七年及一〇六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，基於本會計師之查核結果及其他會計師之查核報告(請參閱其他事項段)，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一〇七年及一〇六年十二月三十一日之財務狀況，暨民國一〇七年及一〇六年一月一日至十二月三十一日之財務績效及現金流量。

查核意見之基礎

本會計師係依照會計師查核簽證財務報表規則及一般公認審計準則執行查核工作。本會計師於該等準則下之責任將於會計師查核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。基於本會計師之查核結果及其他會計師之查核報告，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一〇七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、金融資產之取得、處分及評價

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)及(四)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帳列「透過損益按公允價值衡量之金融資產」及「透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產」之金額占資產總額之28%，對於財務報表整體而言尚屬重大。另，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，若屬非上市(櫃)公司之權益投資，則以評價技術或參考交易對手報價取得，並列報於「透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產」。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。因此，金融資產之取得、處分及期末評價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針對取得、處分、評價及入帳等之相關控制，並針對本期取得及處分金融資產之交易採抽樣核對買進及賣出等相關證明文件，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帳載金額是否允當。有關處分金融資產之資金流向，本會計師核對相關銀行之存摺及對帳單並評估其資金流向之合理性。另，針對採透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產，取得管理階層提供之投資標的外部專家出具之金融資產公允價值評估報告；本事務所內部專家就金融資產公允價值評估報告及相關資料內容，檢視其評估方法論之合理性，以確認投資標的期末公允價值之適當性。此外，對於非上市櫃採透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產，本會計師於期末執行股票盤點及取得詢證回函以確認其存在性。

強調事項

如個體財務報告附註三(一)所述，龍邦國際興業股份有限公司於民國一〇七年一月一日首次適用國際財務報導準則第九號「金融工具」，並選擇不予重編比較期間。本會計師未因此修正查核意見。

其他事項

列入龍邦國際興業股份有限公司採用權益法之投資中，有關鑫禧國際股份有限公司之財務報告未經本會計師查核，而係由其他會計師查核。因此，本會計師對上開個體財務報告所表示之意見中，有關鑫禧國際股份有限公司財務報告所列之金額，係依據其他會計師之查核報告。民國一〇七年十二月三十一日認列對鑫禧國際股份有限公司採用權益法之投資金額占資產總額之0.77%，民國一〇七年一月一日至十二月三十一日所認列之採用權益法關聯企業之份額占稅前淨利之6.39%。

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。



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

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。
- 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)。



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

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一〇七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

會計師：

張淑雲



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
民國一〇八年三月二十八日



龍邦國際興業股份有限公司

資產負債表

民國一〇七年十二月三十一日

單位：新台幣千元

	107.12.31			106.12.31		
	金	額	%	金	額	%
資產						
流動資產：						
1100 現金及約當現金(附註六(一))	\$	635,970	5	1,737,905	13	
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)及八)		1,669,846	13	3,027	-	
1120 透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產－流動(附註六(四))		87,870	1	-	-	
1125 備供出售金融資產－流動(附註六(五)及八)		-	-	5,149,969	38	
1150 應收票據淨額(附註六(七)及七)		262	-	68	-	
1170 應收帳款淨額(附註六(七)及七)		52	-	86	-	
1200 其他應收款(附註六(八))		213,114	2	5,151	-	
1320 存貨－建設業(附註六(九)及七)		1,708,026	14	793,241	6	
1476 其他金融資產－流動(附註八)		101,011	1	3,732	-	
1479 其他流動資產－其他(附註七)		2,512	-	6,291	-	
		4,418,663	36	7,699,470	57	
非流動資產：						
1517 透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產－非流動(附註六(四)及八)		1,707,731	14	-	-	
1544 以成本衡量之金融資產－非流動(附註六(六))		-	-	319,102	2	
1550 採用權益法之投資(附註六(十)及七)		4,344,156	36	4,371,166	33	
1600 不動產、廠房及設備(附註六(十一))		23,755	-	25,717	-	
1760 投資性不動產淨額(附註六(十二)及八)		450,578	4	457,569	3	
1780 無形資產		2,801	-	4,444	-	
1840 遞延所得稅資產(附註六(十八))		8,084	-	5,132	-	
1920 存出保證金(附註七)		929	-	954	-	
1980 其他金融資產－非流動(附註八)		1,270,099	10	603,672	5	
		7,808,133	64	5,787,756	43	
資產總計	\$	12,226,796	100	13,487,226	100	
負債及權益總計	\$	12,226,796	100	13,487,226	100	
負債：						
短期借款(附註六(十三))	\$	-	-	420,000	3	
應付短期票券(附註六(十四))		99,974	1	699,873	5	
應付票據(附註七)		-	-	2,210	-	
應付帳款(附註七)		2,800	-	14,800	-	
其他應付款(附註六(二)及(廿三))		194,805	1	84,833	1	
本期所得稅負債(附註六(十八))		96,371	1	49,718	-	
其他流動負債(附註七)		21,786	-	7,857	-	
		415,736	3	1,279,291	9	
非流動負債：						
應付公司債(附註六(十五))		2,462,630	21	2,459,215	18	
遞延所得稅負債(附註六(十八))		70,937	-	87,057	1	
存入保證金(附註七)		3,953	-	3,816	-	
		2,537,520	21	2,550,088	19	
負債合計		2,953,256	24	3,829,379	28	
權益：						
股本		5,059,116	41	4,935,723	37	
資本公積		204,798	2	204,798	2	
保留盈餘		3,919,699	32	3,819,077	28	
其他權益		89,927	1	698,249	5	
權益總計		9,273,540	76	9,657,847	72	



董事長：林國興

經理人：林國興



會計主管：林永帥



(請詳閱後附個體財務報告附註)

龍邦國際興業股份有限公司

綜合損益表

民國一〇七年及一〇六年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

		107年度		106年度	
		金額	%	金額	%
4000	營業收入(附註六(十六)、(廿一)、(廿二)及七)	\$ 25,868	100	18,509	100
5000	營業成本(附註六(十六))	15,510	60	12,374	67
	營業毛利	10,358	40	6,135	33
	營業費用(附註六(十六)、(十七)、(廿三)及七)：				
6100	推銷費用	13,423	52	13,522	73
6200	管理費用	84,649	327	170,944	924
		98,072	379	184,466	997
	其他收益及費損：				
6500	其他收益及費損淨額(附註六(廿四)及七)	-	-	17,708	96
	其他收益及費損合計	-	-	17,708	96
	營業淨利	(87,714)	(339)	(160,623)	(868)
	營業外收入及支出(附註六(廿五))：				
7010	其他收入(附註六(十七)及七)	245,265	948	338,316	1,828
7020	其他利益及損失	37,370	145	355,916	1,923
7050	財務成本	(67,953)	(263)	(56,856)	(307)
7070	採用權益法認列之子公司、關聯企業及合資損益之份額(附註六(十)及十三)	(2,674)	(10)	863,898	4,667
7380	預期信用減損損失(附註六(八))	(15,767)	(61)	-	-
		196,241	759	1,501,274	8,111
	稅前淨利	108,527	420	1,340,651	7,243
7950	所得稅費用(附註六(十八))	83,425	322	130,923	707
	本期淨利	25,102	98	1,209,728	6,536
8300	其他綜合損益：				
8310	不重分類至損益之項目				
8316	透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資未實現評價損益	(88,173)	(341)	-	-
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	28,717	111	(2,353)	(13)
8349	與不重分類之項目相關之所得稅	-	-	-	-
	不重分類至損益之項目合計	(59,456)	(230)	(2,353)	(13)
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	2,398
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)	(896)
8381	子公司、關聯企業及合資之國外營運機構財務報表換算之兌換差額	(25,677)	(99)	-	-
8399	與可能重分類之項目相關之所得稅	5,546	21	315	2
	後續可能重分類至損益之項目合計	(20,131)	(78)	278,186	1,504
8300	本期其他綜合損益	(79,587)	(308)	275,833	1,491
	本期綜合損益總額	\$ (54,485)	(210)	1,485,561	8,027
	每股盈餘(元)(附註六(二十))				
9750	基本每股盈餘	\$	0.05		2.38
9850	稀釋每股盈餘	\$	0.05		2.38

(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：林永紳





龍邦集團農業股份有限公司

民國一〇七年及一〇六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	保留盈餘				其他權益項目			
		法定盈餘公積	特別盈餘公積	未分配盈餘	合計	國外營運機構財務報表換算之兌換差	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產未實現損益	備供出售金融商品未實現損益	合計
		餘公積	餘公積	盈餘	合計	額	實現(損)益	(損) 益	計
民國一〇六年一月一日餘額	\$ 5,066,133	308,408	643,149	1,838,702	2,790,259	26,094	-	393,969	420,063
本期淨利	-	-	-	1,209,728	1,209,728	-	-	-	-
本期其他綜合損益	-	-	-	(2,353)	(2,353)	(28,637)	-	306,823	278,186
本期綜合損益總額	-	-	-	1,207,375	1,207,375	(28,637)	-	306,823	278,186
盈餘指撥及分配：									
提列法定盈餘公積	-	39,260	-	(39,260)	-	-	-	-	-
特別盈餘公積迴轉	-	-	(643,149)	643,149	-	-	-	-	-
普通股現金股利	-	-	-	(99,810)	(99,810)	-	-	-	-
其他資本公積變動：									
資本公積配發現金股利	-	-	-	-	-	-	-	-	-
庫藏股買回	-	-	-	-	-	-	-	-	-
庫藏股註銷	(130,410)	-	-	(78,747)	(78,747)	-	-	-	-
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	(2,543)	-	700,792	698,249
追溯適用新準則之調整數	-	-	-	51,588	51,588	-	442,775	(700,792)	(258,017)
民國一〇七年一月一日重編後餘額	4,935,723	204,798	347,668	3,522,997	3,870,665	(2,543)	442,775	-	440,232
本期淨利	-	-	-	25,102	25,102	-	-	-	-
本期其他綜合損益	-	-	-	496	496	(20,131)	(59,952)	-	(80,083)
本期綜合損益總額	-	-	-	25,598	25,598	(20,131)	(59,952)	-	(80,083)
盈餘指撥及分配：									
提列法定盈餘公積	-	120,973	-	(120,973)	-	-	-	-	-
普通股現金股利	-	-	-	(123,393)	(123,393)	-	-	-	-
普通股股票股利	123,393	-	-	(123,393)	(123,393)	-	-	-	-
處分透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具	-	-	-	270,222	270,222	-	(270,222)	-	(270,222)
民國一〇七年十二月三十一日餘額	\$ 5,059,116	204,798	468,641	3,451,058	3,919,699	(22,674)	112,601	-	89,927
									9,273,540

(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：林永紳

龍邦國際興業股份有限公司

現金流量表

民國一〇七年及一〇六年一月一日至十二月三十一日

單位:新台幣千元

	107年度	106年度
營業活動之現金流量：		
本期稅前淨利	\$ 108,527	1,340,651
調整項目：		
收益費損項目		
折舊費用	9,344	9,960
攤銷費用	2,482	2,664
預期信用減損損失	15,602	-
透過損益按公允價值衡量金融資產及負債之淨利益	(19,777)	(2,757)
利息費用	67,953	56,856
利息收入	(6,299)	(1,066)
股利收入	(221,790)	(322,598)
採用權益法認列之子公司、關聯企業及合資損失(利益)之份額	2,674	(863,898)
處分投資性不動產利益	-	(17,708)
處分投資利益	-	(369,310)
收益費損項目合計	(149,811)	(1,507,857)
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：		
透過損益按公允價值衡量之金融資產	570,089	-
應收票據	(29)	7,723
應收帳款	34	46,056
其他應收款	(15,585)	313
存貨	(914,785)	(518,813)
其他金融資產	-	4,500
其他流動資產	3,779	1,893
淨確定福利資產－非流動	-	16,226
與營業活動相關之資產之淨變動合計	(356,497)	(442,102)
與營業活動相關之負債之淨變動：		
應付票據	(2,210)	(1,042)
應付帳款	(12,000)	14,800
其他應付款	(66,143)	25,562
其他流動負債	13,929	(8,650)
與營業活動相關之負債之淨變動合計	(66,424)	30,670
與營業活動相關之資產及負債之淨變動合計	(422,921)	(411,432)
調整項目合計	(572,732)	(1,919,289)
營運產生之現金流出	(464,205)	(578,638)
收取之利息	6,299	1,054
收取之股利	531,296	499,601
支付之利息	(64,408)	(53,284)
支付之所得稅	(50,298)	(11,426)
營業活動之淨現金流出	(41,316)	(142,693)

龍邦國際興業股份有限公司

現金流量表(續)

民國一〇七年及一〇六年一月一日至十二月三十一日

單位:新台幣千元

	107年度	106年度
投資活動之現金流量：		
取得透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產	(98,000)	-
處分透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產	1,423,747	-
取得透過損益按公允價值衡量之金融資產	-	(3,000)
處分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)
處分備供出售金融資產價款	-	3,317,116
取得以成本衡量之金融資產	-	(35,200)
處分以成本衡量之金融資產	-	83,949
取得採用權益法之投資	(478,300)	(15,829)
採用權益法之被投資公司減資退回股款	-	493,557
取得不動產、廠房及設備	(306)	(827)
取得投資性不動產	(85)	(35,235)
處分投資性不動產	-	92,571
存出保證金減少	25	218
取得無形資產	(839)	(4,075)
因合併產生之現金流入	-	789
其他長期投資減少	-	400
其他金融資產—流動	(97,279)	12,302
其他金融資產—非流動	(666,427)	(588,606)
投資活動之淨現金流入	82,536	1,975,966
籌資活動之現金流量：		
短期借款增加	300,000	1,520,000
短期借款減少	(720,000)	(1,966,000)
應付短期票券增加	-	450,229
應付短期票券減少	(599,899)	-
發行公司債	-	2,459,215
償還長期借款	-	(2,278,381)
存入保證金增加(減少)	137	(2,022)
發放現金股利	(123,393)	(174,668)
庫藏股票買回成本	-	(207,438)
籌資活動之淨現金流出	(1,143,155)	(199,065)
本期現金及約當現金(減少)增加數	(1,101,935)	1,634,208
期初現金及約當現金餘額	1,737,905	103,697
期末現金及約當現金餘額	\$ 635,970	1,737,905

(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：林永紳



龍邦國際興業股份有限公司
個體財務報告附註
民國一〇七年度及一〇六年度
(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及投資開發。

二、通過財務報告之日期及程序

本個體財務報告已於民國一〇八年三月二十八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

本公司自民國一〇七年起全面採用經金融監督管理委員會(以下簡稱金管會)認可並於民國一〇七年生效之國際財務報導準則編製個體財務報告。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

龍邦國際興業股份有限公司個體財務報告附註(續)

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十五號「客戶合約之收入」

該準則取代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」及相關解釋，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。本公司採累積影響數法適用國際財務報導準則第十五號，因此，以前期間之比較資訊無須重編而係繼續適用國際會計準則第十八號、國際會計準則第十一號及相關解釋，初次適用國際財務報導準則第十五號之累積影響數係調整民國一〇七年一月一日之保留盈餘。

本公司就已完成合約採用實務權宜作法，意即民國一〇七年一月一日之已完成合約不予重編。

此項會計政策變動之性質及影響說明如下：

(1) 出售房地收入

現行銷售房地合約係依商品銷售協議處理，於房地建造完成且交付客戶時認列收入，因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。風險及報酬移轉之時點係視完工交屋損益歸屬年度之認定，原則上係完成交屋或產權完成移轉登記，即房地所有權之重大風險及報酬已移轉予買方時確認，予以認列損益。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，須評估合約承諾係隨時間逐步滿足履約義務，或於某一時點滿足履約義務。本公司初步評估銷售房地合約仍係於某一時點滿足履約義務，且房地之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。

2. 國際財務報導準則第九號「金融工具」

國際財務報導準則第九號「金融工具」(以下稱國際財務報導準則第九號或IFRS 9)取代國際會計準則第三十九號「金融工具：認列與衡量」(以下稱國際會計準則第三十九號或IAS 39)，修正金融工具之分類與衡量、減損及避險會計。

由於採用國際財務報導準則第九號，本公司採用修正後之國際會計準則第一號「財務報表之表達」，該準則規定於綜合損益表將金融資產之減損列報為單行項目，先前本公司係將應收帳款之減損列報於管理費用。此外，本公司採用修正後之國際財務報導準則第七號「金融工具：揭露」揭露民國一〇七年資訊，該等規定通常不適用於比較期資訊。

龍邦國際興業股份有限公司個體財務報告附註(續)

本公司適用國際財務報導準則第九號導致之會計政策重大變動說明如下：

(1)金融資產及負債之分類

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，國際財務報導準則第九號下金融資產之分類係以持有該金融資產之經營模式及其合約現金流量特性為基礎，並刪除原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。本公司於國際財務報導準則第九號下金融資產之分類、衡量及相關利益及損失之認列之會計政策說明請詳附註四(六)。

採用國際財務報導準則第九號對本公司之金融負債會計政策無重大影響。

(2)金融資產之減損

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，新減損模式適用於按攤銷後成本衡量之金融資產、合約資產及透過其他綜合損益按公允價值衡量之債務工具投資，但不適用於權益工具投資。國際財務報導準則第九號下，信用損失之認列時點早於國際會計準則第三十九號下之認列時點，請詳附註四(六)。

(3)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：

- 適用國際財務報導準則第九號所產生之金融資產帳面金額差異數，係認列於民國一〇七年一月一日之保留盈餘及其他權益項目，據此，民國一〇六年表達之資訊通常不會反映國際財務報導準則第九號之規定，因此，與民國一〇七年適用國際財務報導準則第九號所揭露之資訊不具可比性。
- 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。
- 若債務證券投資於國際財務報導準則第九號初始適用日之信用風險低，則本公司假定該資產自原始認列日信用風險未顯著增加。

龍邦國際興業股份有限公司個體財務報告附註(續)

(4)國際財務報導準則第九號初次適用日之金融資產分類

適用國際會計準則第三十九號衡量種類之金融資產轉換至國際財務報導準則第九號衡量種類之金融資產，該金融資產民國一〇七年一月一日之新衡量總類、帳面金額及說明如下(金融負債之衡量種類及帳面金額未改變)：

	IAS39		IFRS9	
	衡量種類	帳面金額	衡量種類	帳面金額
金融資產				
現金及約當現金	放款及應收款	1,737,905	攤銷後成本	1,737,905
債務工具投資	持有供交易	3,027	強制透過損益按公允價值衡量	3,027
債務工具投資	備供出售金融資產(註1)	43,635	強制透過損益按公允價值衡量	43,635
權益工具投資	備供出售金融資產(註1)	1,992,584	強制透過損益按公允價值衡量	1,992,584
	備供出售金融資產(註2)	3,113,750	透過其他綜合損益按公允價值衡量	3,113,750
	以成本法衡量之金融資產(註2)	319,102	透過其他綜合損益按公允價值衡量	308,843
應收款項淨額	放款及應收款(註3)	5,305	攤銷後成本	5,305
其他金融資產	放款及應收款	608,358	攤銷後成本	608,358

註1：適用國際會計準則第三十九號時，該等債務及權益工具被指定為備供出售之金融資產，因為本公司係以公允價值為基礎進行監督管理，該金融資產已按國際財務報導準則第九號之規定分類為透過損益按公允價值衡量。民國一〇七年一月一日該等資產之其他權益項目及保留盈餘分別減少212,256千元及增加212,256千元。

註2：該等權益工具(包括以成本衡量之金融資產)代表本公司意圖長期持有策略之投資，按照國際財務報導準則第九號之規定，本公司於初始適用日指定該投資分類為透過其他綜合損益按公允價值衡量，因此，民國一〇七年一月一日該等資產之帳面金額減少10,259千元，且其他權益項目減少10,259千元。

註3：適用國際會計準則第三十九號時，應收票據、應收帳款及其他應收帳款係分類為放款及應收款，現行則分類為按攤銷後成本衡量之金融資產，於初次適用國際財務報導準則第九號時，依準則之規定調整。

龍邦國際興業股份有限公司個體財務報告附註(續)

民國一〇七年一月一日金融資產帳面金額自國際會計準則第三十九號之調節至國際財務報導準則第九號之調節表如下：

	106.12.31 IAS 39 帳面金額	重分類	再衡量	107.1.1 IFRS 9 帳面金額	107.1.1 保留盈餘 調整數	107.1.1 其他權益 調整數
透過損益按公允價值衡量之金融資產						
透過損益按公允價值衡量IAS 39期初數	\$ 3,027	-	-	-	-	-
加項—債務工具投資：						
自備供出售轉入(註1)	-	43,635	-	-	8,599	(8,599)
加項—權益工具投資：						
自備供出售轉入	-	1,992,584	-	-	191,646	(191,646)
合 計	<u>\$ 3,027</u>	<u>2,036,219</u>	<u>-</u>	<u>2,039,246</u>	<u>200,245</u>	<u>(200,245)</u>
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產						
備供出售(包括以成本衡量)IAS 39期初數	\$ 5,469,071	-	-	-	-	-
備供出售重分類至透過其他綜合損益按公允價值衡量(註2)	-	-	(10,259)	-	-	(57,772)
減項—權益工具投資：						
重分類至透過損益按公允價值衡量—基於分類條件規定之重分類	-	(2,036,219)	-	-	-	-
合 計	<u>\$ 5,469,071</u>	<u>(2,036,219)</u>	<u>(10,259)</u>	<u>3,422,593</u>	<u>-</u>	<u>(57,772)</u>
按攤銷後成本衡量之金融資產						
現金及約當現金、應收款項及其他金融資產IAS39 期初數	\$ 2,351,568	-	-	-	-	-
合 計	<u>\$ 2,351,568</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>2,351,568</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

註1：透過損益按公允價值衡量之金融資產之民國一〇七年一月一日其他權益及保留盈餘調整數係含認列採用權益法之投資因適用國際財務報導準則第九號之調整數(12,011)千元。

註2：透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產之民國一〇七年一月一日其他權益調整數係含認列採用權益法之投資因適用國際財務報導準則第九號之調整數47,513千元。

(二)尚未採用金管會認可之國際財務報導準則之影響

依據金管會民國一〇七年七月十七日金管證審字第1070324857號令，公開發行以上公司應自民國一〇八年起全面採用經金管會認可並於民國一〇八年生效之國際財務報導準則。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16號「租賃」	2019年1月1日
國際財務報導解釋第23號「所得稅務處理之不確定性」	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
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

龍邦國際興業股份有限公司個體財務報告附註(續)

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十六號「租賃」

該準則將取代現行國際會計準則第十七號「租賃」、國際財務報導解釋第四號「決定一項安排是否包含租賃」、解釋公告第十五號「營業租賃：誘因」及解釋公告第二十七號「評估涉及租賃之法律形式之交易實質」。

新準則針對承租人採用單一會計處理模式將租賃交易認列於資產負債表，並以使用權資產表達其使用標的資產之權利，以租賃負債表達支付租賃給付之義務。此外，該等租賃相關之費用將以折舊及利息取代現行營業租賃下以直線基礎認列租金之方式表達。另對於短期租賃及低價值標的資產租賃提供認列豁免規定。出租人之會計處理則維持與現行準則類似，亦即，出租人仍應將租賃分類為營業租賃或融資租賃。

(1)判斷合約是否包含租賃

於過渡至新準則時，本公司得選擇：

- 針對所有合約適用新準則規定之租賃定義；或
- 採用實務權宜作法而不重新評估合約是否為或包含租賃。

本公司預計於過渡時採用實務權宜作法豁免租賃定義之重評估，亦即，本公司係將民國一〇八年一月一日前所簽訂之所有合約適用現行規定之租賃定義。

(2)過渡處理

本公司為承租人之合約，得就所有合約選擇：

- 完全追溯；或
- 修正式追溯及一個或多個實務權宜作法

本公司預計採用修正式追溯過渡至新準則，因此，採用新準則之累積影響數將認列於民國一〇八年一月一日之開帳保留盈餘，而不重編比較期資訊。

於採用修正式追溯時，現行準則分類為營業租賃之合約得以個別合約為基礎，於過渡時選擇是否採用一個或多個實務權宜作法。本公司評估將採用以下實務權宜作法：

- 針對具有類似特性之租賃組合採用單一折現率；
- 依其於初次適用日前刻依據IAS37虧損性合約之評估結果，作為對使用權資產減損評估之替代方法；
- 針對租賃期間於初次適用日後12個月內結束之租賃，適用豁免而不認列使用權資產及租賃負債；
- 不將原始直接成本計入初次適用日之使用權資產衡量中；
- 於租賃合約包含租賃延長或終止選擇權下，決定租賃期間時，採用後見之明。

龍邦國際興業股份有限公司個體財務報告附註(續)

(3)截至目前為止，本公司評估適用新準則最重大的影響係針對現行以營業租賃承租辦公處所認列使用權資產及租賃負債，預估上述差異可能使民國一〇八年一月一日使用權資產及租賃負債均增加12,661千元；而對於現行以融資租賃處理之合約則無重大影響。此外，本公司預期新準則之適用並不影響其借款合同所約定最大融資槓桿成數之遵循能力。

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3號之修正「業務之定義」	2020年1月1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17號「保險合約」	2021年1月1日
國際會計準則第1號及國際會計準則第8號之修正「重大性之定義」	2020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
2018.10.31	國際會計準則第1號及國際會計準則第8號之修正「重大性之定義」	闡明重大性之定義，及如何應用於現有準則中提及重大性之指引。另改善與重大性定義相關之解釋，亦確保所有準則之重大性定義皆一致。

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。除附註三及四(六)及(十六)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資產；
- (2)依公允價值衡量之透過其他綜合損益按公允價值(備供出售)金融資產；

龍邦國際興業股份有限公司個體財務報告附註(續)

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。

(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。

除非貨幣性之透過其他綜合損益按公允價值(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。

龍邦國際興業股份有限公司個體財務報告附註(續)

- 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。

(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

1.金融資產(民國一〇七年一月一日(含)以後適用)

本公司之金融資產分類為：按攤銷後成本衡量之金融資產、透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產及透過損益按公允價值衡量之金融資產。

本公司僅於改變管理金融資產之經營模式時，始依規定重分類所有受影響之金融資產。

(1)按攤銷後成本衡量之金融資產

金融資產同時符合下列條件，且未指定為透過損益按公允價值衡量時，係按攤銷後成本衡量：

- 係在以收取合約現金流量為目的之經營模式下持有該金融資產。
- 該金融資產之合約條款產生特定日期之現金流量，完全為支付本金及流通在外本金金額之利息。

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；後續採有效利率法以攤銷後成本衡量，該攤銷後成本已減除減損損失。利息收入、外幣兌換損益及減損損失係認列於損益。除列時，將利益或損失列入損益。依交易慣例購買或出售金融資產時，採用交易日會計處理。

(2)透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產

債務工具投資同時符合下列條件，且未指定為透過損益按公允價值衡量時，係透過其他綜合損益按公允價值衡量：

- 係在以收取合約現金流量及出售為目的之經營模式下持有該金融資產。

龍邦國際興業股份有限公司個體財務報告附註(續)

- 該金融資產之合約條款產生特定日期之現金流量，完全為支付本金及流通在外本金金額之利息。

本公司於原始認列時，可作一不可撤銷之選擇，將非持有供交易之權益工具投資後續公允價值變動列報於其他綜合損益。前述選擇係按逐項工具基礎所作成。

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；後續按公允價值衡量，除債務工具投資之外幣兌換損益、按有效利息法計算之利息收入及減損損失及權益工具投資之股利收入(除非明顯代表部分投資成本之回收)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透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產未實現損益。於除列時，屬債務工具投資者，將權益項下之利益或損失累計金額重分類至損益；屬權益工具投資者，則將權益項下之利益或損失累計金額重分類至保留盈餘，不重分類至損益。依交易慣例購買或出售金融資產時，採用交易日會計處理。

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)。

(3)透過損益按公允價值衡量之金融資產

非屬上述按攤銷後成本衡量或透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產，係透過損益按公允價值衡量，包括衍生性金融資產。本公司於原始認列時，為消除或重大減少會計配比不當，得不可撤銷地將符合按攤銷後成本衡量或透過其他綜合損益按公允價值衡量條件之金融資產，指定為透過損益按公允價值衡量之金融資產。

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。依交易慣例購買或出售金融資產時，採用交易日會計處理。

(4)金融資產減損

本公司針對按攤銷後成本衡量之金融資產(包括現金及約當現金、應收票據及應收帳款、其他應收款、存出保證金及其他金融資產等)、透過其他綜合損益按公允價值衡量之債務工具投資、透過其他綜合損益按公允價值衡量之應收帳款及合約資產之預期信用損失認列備抵損失。

下列金融資產係按十二個月預期信用損失金額衡量備抵損失，其餘係按存續期間預期信用損失金額衡量：

- 判定債務證券於報導日之信用風險低；及
- 其他債務證券及銀行存款之信用風險(即金融工具之預期存續期間發生違約之風險)自原始認列後未顯著增加。

應收帳款及合約資產之備抵損失係按存續期間預期信用損失金額衡量。

龍邦國際興業股份有限公司個體財務報告附註(續)

存續期間預期信用損失係指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。

十二個月預期信用損失係指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(或較短期間，若金融工具之預期存續期間短於十二個月時)。

衡量預期信用損失之最長期間為本公司暴露於信用風險之最長合約期間。

於判定自原始認列後信用風險是否已顯著增加時，本公司考量合理且可佐證之資訊(無需過度成本或投入即可取得)，包括質性及量化資訊，及根據本公司之歷史經驗、信用評估及前瞻性資訊所作之分析。

若金融工具之信用風險評等相當於全球所定義之「投資等級」(為標準普爾之投資等級BBB-、穆迪之投資等級Baa3或中華信評之投資等級twA，或高於該等級者)，本公司視為該債務證券之信用風險低。

若合約款項逾期超過三十天，本公司假設金融資產之信用風險已顯著增加。

若合約款項逾期超過九十天，或借款人不太可能履行其信用義務支付全額款項予本公司時，本公司視為該金融資產發生違約。

預期信用損失為金融工具預期存續期間信用損失之機率加權估計值。信用損失係按所有現金短收之現值衡量，亦即本公司依據合約可收取之現金流量與本公司預期收取之現金流量之差額。預期信用損失係按金融資產之有效利率折現。

於每一報導日本公司評估按攤銷後成本衡量金融資產及透過其他綜合損益按公允價值衡量之債務證券是否有信用減損。對金融資產之估計未來現金流量具有不利影響之一項或多項事項已發生時，該金融資產已信用減損。金融資產已信用減損之證據包括有關下列事項之可觀察資料：

- 借款人或發行人之重大財務困難；
- 違約，諸如延滯或逾期超過九十天；
- 因與借款人之財務困難相關之經濟或合約理由，本公司給予借款人原本不會考量之讓步；
- 借款人很有可能會聲請破產或進行其他財務重整；或
- 由於財務困難而使該金融資產之活絡市場消失。

按攤銷後成本衡量之金融資產之備抵損失係自資產之帳面金額中扣除。透過其他綜合損益按公允價值衡量債務工具投資之備抵損失係認列於其他綜合損益(而不減少資產之帳面金額)，備抵損失之提列或迴轉金額係認列於損益中。

當本公司對回收金融資產整體或部分無法合理預期時，係直接減少其金融資產總帳面金額。通常係指本公司判定債務人之資產或收益來源不能產生足夠之現金流量以償還沖銷之金額，然而，已沖銷之金融資產仍可強制執行，以符合本公司回收逾期金額之程序。

龍邦國際興業股份有限公司個體財務報告附註(續)

(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。

除列單一債務工具投資之整體時，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－透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產未實現(損)益」之金額間之差額係認列為損益。

當非除列單一債務工具投資之整體時，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。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.金融資產(民國一〇七年一月一日以前適用)

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。

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。

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」。

(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。

龍邦國際興業股份有限公司個體財務報告附註(續)

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)，並列報於營業外收入及支出項下。

(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。

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個體財務報告附註(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。

(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，並列報於營業外收入及支出項下。

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。

3.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。

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。

龍邦國際興業股份有限公司個體財務報告附註(續)

(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。

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。

龍邦國際興業股份有限公司個體財務報告附註(續)

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，以變更新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」。

龍邦國際興業股份有限公司個體財務報告附註(續)

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：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)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

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。

龍邦國際興業股份有限公司個體財務報告附註(續)

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。

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。

龍邦國際興業股份有限公司個體財務報告附註(續)

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)收入之認列

1.客戶合約之收入(民國一〇七年一月一日(含)以後適用)

收入係按移轉商品或勞務而預期有權取得之對價衡量。本公司係於對商品或勞務之控制移轉予客戶而滿足履約義務時認列收入。本公司依主要收入項目說明如下：

(1)土地開發及房地銷售

本公司開發及銷售住宅不動產，且經常於興建期間或之前預售不動產。本公司係於對不動產之控制移轉時認列收入。因合約限制，該不動產對本公司通常不具其他用途，然而，將不動產之法定所有權移轉予客戶後，本公司始對迄今已完成履約之款項具有可執行之權利。因此，本公司係於不動產之法定所有權移轉予客戶之時點認列收入。

收入係依合約協議之交易價格衡量。若係銷售成屋，大部分情況下，於不動產之法定所有權移轉時可收取對價，少數情況下，依合約協議可遞延支付帳款，但遞延期間不超過十二個月。因此，不調整交易價格以反映重大財務組成部分之影響。

2.收入認列(民國一〇七年一月一日以前適用)

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.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。

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。

龍邦國際興業股份有限公司個體財務報告附註(續)

(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。

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。

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。其中包括建立評價小組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)，評價小組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。評價小組也向本公司之董事會報告重大評價之議題。投資性不動產則由本公司財會部門依金管會公告之評價方法及參數假設定期評價或委由外部估價師鑑價。

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）。

衡量公允價值所採用假設之相關資訊請詳下列附註：

(一)附註六(廿七)，金融工具

龍邦國際興業股份有限公司個體財務報告附註(續)

六、重要會計項目之說明

(一)現金及約當現金

	107.12.31	106.12.31
庫存現金	\$ 20	17
支票存款	5	5
活期存款	635,945	1,737,883
	<u>\$ 635,970</u>	<u>1,737,905</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(廿七)。

(二)透過損益按公允價值衡量之金融資產

	107.12.31	106.12.31
指定為透過損益按公允價值衡量之金融資產：		
可轉換公司債	\$ -	3,027
強制透過損益按公允價值衡量之金融資產：		
非衍生金融資產		
普通公司債	6,300	
上市(櫃)公司股票	1,663,546	-
合 計	<u>\$ 1,669,846</u>	<u>3,027</u>

1.於民國一〇七年十二月三十一日，本公司因購入權益證券產生之應付證券價款計175,985千元。

2.民國一〇七年及一〇六年十二月三十一日，本公司之透過損益按公允價值衡量之金融資產作質押擔保之情形，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)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(廿五)。

龍邦國際興業股份有限公司個體財務報告附註(續)

(四)透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產

	107.12.31
透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具－流動：	
國內上市(櫃)公司股票－中國信託金融控股(股)公司	<u>\$ 87,870</u>
透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具－非流動：	
國內上市(櫃)公司股票－中國信託金融控股(股)公司	\$ 1,373,600
國內非上市(櫃)公司股票－翔譽國際建設(股)公司	134,857
國內非上市(櫃)公司股票－全國廣播(股)公司	6,716
國內非上市(櫃)公司股票－泛博國際公司(股)公司	5,331
國內非上市(櫃)公司股票－佳儀投資公司(股)公司	51,552
國內非上市(櫃)公司股票－彩新健康事業公司(股)公司	16,057
國內非上市(櫃)公司股票－長泓能源科技公司(股)公司	33,467
國內興櫃公司股票－源大環能(股)公司	9,968
國內非上市(櫃)公司股票－雲豹能源科技(股)公司	27,803
國內非上市(櫃)公司股票－茂丞科技(股)公司	22,861
國內非上市(櫃)公司股票－三信商業銀行(股)公司	<u>25,519</u>
小計	<u>1,707,731</u>
合計	<u>\$ 1,795,601</u>

- 1.本公司持有部分權益工具投資非為交易目的所持有，故已指定為透過其他綜合損益按公允價值衡量。民國一〇六年十二月三十一日係列報於備供出售之金融資產及以成本衡量之金融資產。
- 2.本公司因上列指定為透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資，於民國一〇七年度認列之股利收入請詳附註六(廿五)。
- 3.本公司因營運狀況之考量，於民國一〇七年度間分次陸續出售上列指定為透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資，出售情形如下：

股票名稱	出售日期	公允價值	累積處分損益
未來資產證券投資(股)公司	107.12.13	\$ 27,086	(2,048)
台新金融控股(股)公司	107.11.07~107.11.13	359,656	29,786
中國信託金融控股(股)公司	107.11.16~107.11.28	<u>1,250,076</u>	<u>194,310</u>
合計		<u>\$ 1,636,818</u>	<u>222,048</u>

本公司已將上述累積處分利益自其他權益移轉至保留盈餘。

- 4.信用風險及市場風險資訊請詳附註六(廿七)。
- 5.上述金融資產作為銀行借款及融資額度擔保之明細，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)

(五)備供出售金融資產

	<u>106.12.31</u>
國內上市(櫃)公司股票	\$ 5,106,334
受益憑證－開放型基金	<u>43,635</u>
合 計	<u><u>\$ 5,149,969</u></u>

- 1.本公司所持有上述部分備供出售金融資產為長期策略性投資且非為交易目的所持有，於民國一〇七年十二月三十一日係列報於透過其他綜合損益按公允價值衡量，請詳附註六(四)。
- 2.其餘投資標的為交易目的所持有，於民國一〇七年十二月三十一日係列報於強制透過損益按公允價值衡量，請詳附註六(二)。
- 3.信用風險及市場風險資訊請詳附註六(廿七)。
- 4.上述金融資產作為銀行借款及融資額度擔保之明細，請詳附註八。

(六)以成本衡量之金融資產

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

- 1.本公司所持有之上述以成本衡量之金融資產，於民國一〇六年十二月三十一日係按成本減除減損衡量，於民國一〇七年十二月三十一日該等資產係分類為透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產，請詳附註六(四)。
- 2.信用風險及市場風險資訊請詳附註六(廿七)。
- 3.上述金融資產未有作為銀行借款及融資額度擔保。

(七)應收票據及應收帳款

	<u>107.12.31</u>	<u>106.12.31</u>
應收票據－因營業而發生	\$ 259	229
應收票據－關係人－因營業而發生	3	4
應收帳款－按攤銷後成本衡量	6	-
應收帳款－關係人	46	86
減：備抵損失	-	(165)
合 計	<u><u>\$ 314</u></u>	<u><u>154</u></u>

龍邦國際興業股份有限公司個體財務報告附註(續)

本公司民國一〇七年十二月三十一日針對所有應收票據及應收帳款採用簡化作法估計預期信用損失，亦即使用存續期間預期信用損失衡量，為此衡量目的，該等應收票據及應收帳款係按代表客戶依據合約條款支付所有到期金額能力之共同信用風險特性予以分組，並已納入前瞻性之資訊。本公司民國一〇七年十二月三十一日應收票據及應收帳款之預期信用損失分析如下：

	應收款項 帳面金額	加權平均預期 信用損失率	備抵存續期間 預期信用損失
未逾期	<u>\$ 314</u>	0%	<u>-</u>

民國一〇六年十二月三十一日係採用已發生信用損失模式考量應收帳款及應收票據之備抵呆帳。本公司民國一〇六年十二月三十一日無已逾期但未減損之應收帳款及應收票據。

本公司民國一〇七年度及一〇六年度之應收票據及應收帳款備抵損失帳變動如下：

	107年度	106年度 個別評估 之減損損失
期初餘額(依IAS39)	\$ 165	165
初次適用IFRS 9之調整	-	
期初餘額(依IFRS 9)	165	
減損損失迴轉	(165)	-
期末餘額	<u>\$ -</u>	<u>165</u>

(八)其他應收款

	107.12.31	106.12.31
應收出售證券價款	\$ 213,071	4,927
其他應收款-解約款	15,767	224
其 他	43	-
減：備抵損失	(15,767)	-
	<u>\$ 213,114</u>	<u>5,151</u>

- 1.本公司民國一〇六年十二月三十一日無已逾期之其他應收款。
- 2.本公司於民國一〇七年一月與非關係人簽訂購買A.T.Holding Ltd.股票買賣契約，合約價款49,500千元並已全數支付。惟後於民國一〇七年十二月十九日因情事變更，該公司原預計申請上市地點與本公司簽訂契約時之意願相違背，故雙方合意解約；並於民國一〇七年十二月三十一日前收回33,733千元，餘15,767千元將分別於民國一〇八年十二月二十日及一〇九年六月二十日前收回(帳列其他應收款項下)。於民國一〇七年十二月合併公司基於穩健保守原則先行全數提列預期信用減損損失。

龍邦國際興業股份有限公司個體財務報告附註(續)

(九)存 貨

	107.12.31	106.12.31
營建用地	\$ 1,696,450	777,483
待售房地	15,727	20,525
減：備抵跌價損失	(4,151)	(4,767)
	<u>\$ 1,708,026</u>	<u>793,241</u>

1.備抵存貨跌價損失

	107年度	106年度
1月1日餘額	\$ 4,767	5,075
認列之減損迴升利益	(616)	(308)
12月31日餘額	<u>\$ 4,151</u>	<u>4,767</u>

2.本公司於民國一〇六年五月十一日經董事會決議，向其他關係人取得位於台中市北屯大豐段之房地計513,000千元供未來開發使用，並已於民國一〇六年七月三日完成全部過戶程序，請詳附註七(三)。

3.截至民國一〇七年及一〇六年十二月三十一日，本公司存貨均未有提供作質押擔保之情形。

(十)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：

	107.12.31	106.12.31
子公司：		
保勝投資(股)公司	\$ 2,605,783	2,576,381
龍吉控股(星)私人有限公司	8,834	6,600
龍德健康控股香港有限公司	5,968	5,875
關聯企業：		
瑞助營造(股)公司	457,944	471,556
廈門國貿金融中心開發有限公司	1,217,054	1,310,754
鑫禧國際(股)公司	48,573	-
	<u>\$ 4,344,156</u>	<u>4,371,166</u>

1.子公司

請參閱民國一〇七年度合併財務報告。

(1)保勝投資(股)公司於民國一〇五年十二月二十九日決議辦理現金減資退回股款107,382千元，並於民國一〇六年一月十六日為減資基準日。

(2)保勝投資(股)公司於民國一〇七年九月三日決議辦理現金增資400,000千元，並於民國一〇七年九月十三日為增資基準日。

龍邦國際興業股份有限公司個體財務報告附註(續)

(3)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。

(4)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	
			107.12.31	106.12.31
瑞助營造(股)公司	營造工程	台灣	41.87%	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：

(1)瑞助營造股份有限公司之彙總性財務資訊

	107.12.31	106.12.31
流動資產	\$ 4,492,500	5,126,536
非流動資產	1,415,464	293,925
流動負債	4,358,991	3,609,740
非流動負債	453,659	586,433
淨 資 產	<u>\$ 1,095,314</u>	<u>1,224,288</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>\$ 1,095,314</u>	<u>1,224,288</u>
	107年度	106年度
營業收入	<u>\$ 8,025,815</u>	<u>6,927,111</u>
繼續營業單位本期淨利	\$ 150,943	156,239
其他綜合損益	119,639	(42,583)
綜合損益總額	<u>\$ 270,582</u>	<u>113,656</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>\$ 270,582</u>	<u>113,656</u>

龍邦國際興業股份有限公司個體財務報告附註(續)

	107年度	106年度
期初本公司對關聯企業淨資產所享份額	\$ 471,556	464,860
適用IFRS準則之調整(註)	(135,601)	-
本期歸屬於本公司之綜合損益總額	114,026	43,370
本期自關聯企業所收取之股利	(21,180)	(25,214)
本期本公司取得關聯企業淨資產之份額	18,046	-
期末本公司對關聯企業淨資產所享份額	446,847	483,016
加：順流銷貨交易已實現銷貨利益沖銷	343	57
減：順流銷貨交易未實現銷貨利益沖銷	-	(11,517)
加：商譽	10,754	-
本公司對關聯企業權益之期末帳面金額	<u>\$ 457,944</u>	<u>471,556</u>

註：係於民國一〇七年一月一日依持股比例認列採用權益法之投資瑞助營造股份有限公司因適用國際財務報導準則第九號及第十五號之調減數135,601千元。

(2)廈門國貿金融開發有限公司之彙總性財務資訊

	107.12.31	106.12.31
流動資產	\$ 358,376	1,284,524
非流動資產	6,037,949	5,973,650
流動負債	502,307	735,124
非流動負債	1,837,170	2,153,870
淨 資 產	<u>\$ 4,056,848</u>	<u>4,369,180</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>\$ 4,056,848</u>	<u>4,369,180</u>

	107年度	106年度
營業收入	<u>\$ 145,456</u>	<u>6,339,229</u>
繼續營業單位本期(淨損)淨利	\$ (220,828)	1,707,005
其他綜合損益	(91,504)	(6,169)
綜合損益總額	<u>\$ (312,332)</u>	<u>1,700,836</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>\$ (312,332)</u>	<u>1,700,836</u>
期初本公司對關聯企業淨資產所享份額	\$ 1,310,754	800,503
本期歸屬於本公司之綜合損益總額	(93,700)	510,251
期末本公司對關聯企業淨資產所享份額	1,217,054	1,310,754
本公司對關聯企業權益之期末帳面金額	<u>\$ 1,217,054</u>	<u>1,310,754</u>

龍邦國際興業股份有限公司個體財務報告附註(續)

3.本公司採用權益法之關聯企業屬個別不重大者，其彙總財務資訊如下，該等財務資訊係於本公司之個體財務報告中所包含之金額：

	107.12.31
個別不重大關聯企業之權益之期末彙總帳面金額	\$ <u>48,573</u>

	107年度
歸屬於本公司之份額：	
繼續營業單位本期淨利	\$ <u>703</u>

4.擔 保

截至民國一〇七年及一〇六年十二月三十一日，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。

(十一)不動產、廠房及設備

本公司民國一〇七年度及一〇六年度不動產、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107年1月1日餘額	\$ 10,892	15,883	6,446	5,038	38,259
增 添	-	100	130	76	306
民國107年12月31日餘額	\$ <u>10,892</u>	<u>15,983</u>	<u>6,576</u>	<u>5,114</u>	<u>38,565</u>
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>
折舊及減損損失：					
民國107年1月1日餘額	\$ -	6,940	1,916	3,686	12,542
提列折舊	-	298	1,318	652	2,268
民國107年12月31日餘額	\$ <u>-</u>	<u>7,238</u>	<u>3,234</u>	<u>4,338</u>	<u>14,810</u>
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>
帳面價值：					
民國107年12月31日	\$ <u>10,892</u>	<u>8,745</u>	<u>3,342</u>	<u>776</u>	<u>23,755</u>
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106年1月1日	\$ <u>10,892</u>	<u>9,182</u>	<u>5,706</u>	<u>1,392</u>	<u>27,172</u>

截至民國一〇七年及一〇六年十二月三十一日，本公司之不動產、廠房及設備均未有提供銀行借款作為質押擔保之情形。

龍邦國際興業股份有限公司個體財務報告附註(續)

(十二)投資性不動產

	土 地	房屋及建築	總 計
成本或認定成本：			
民國107年1月1日餘額	\$ 348,399	371,098	719,497
增 添	-	85	85
民國107年12月31日餘額	<u>\$ 348,399</u>	<u>371,183</u>	<u>719,582</u>
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>
折舊及減損損失：			
民國107年1月1日餘額	\$ 85,491	176,437	261,928
提列折舊	-	7,076	7,076
民國107年12月31日餘額	<u>\$ 85,491</u>	<u>183,513</u>	<u>269,004</u>
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>
帳面金額：			
民國107年12月31日	<u>\$ 262,908</u>	<u>187,670</u>	<u>450,578</u>
民國107年1月1日	<u>\$ 282,811</u>	<u>210,604</u>	<u>493,415</u>
民國107年12月31日	<u>\$ 262,908</u>	<u>194,661</u>	<u>457,569</u>
公允價值：			
民國107年12月31日		\$ <u>721,116</u>	
民國106年12月31日		\$ <u>684,731</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(廿四)及七。

截至民國一〇七年及一〇六年十二月三十一日，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。

龍邦國際興業股份有限公司個體財務報告附註(續)

(十三)短期借款

本公司短期借款之明細如下：

	107.12.31	106.12.31
擔保銀行借款	\$ -	420,000
尚未使用額度	\$ 387,775	548,000
利率區間	1.75%~1.82%	1.75%~1.82%

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。

(十四)應付短期票券

本公司應付短期票券之明細如下：

107.12.31			
	保證或承兌機構	利率區間	金 額
應付商業本票	王道銀行	1.728%	\$ 100,000
減：應付短期票券折價			(26)
合 計			\$ 99,974

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			\$ 699,873

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。

(十五)應付公司債

1.本公司發行有擔保普通公司債資訊如下：

	107.12.31	106.12.31
有擔保普通公司債	\$ 2,500,000	2,500,000
應付公司債折價尚未攤銷餘額	(37,370)	(40,785)
期末應付公司債餘額	\$ 2,462,630	2,459,215

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。

龍邦國際興業股份有限公司個體財務報告附註(續)

2.本公司於民國一〇七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。

(十六)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：

	107.12.31	106.12.31
一年內	\$ 6,565	6,594
一年至五年	6,769	13,334
	<u>\$ 13,334</u>	<u>19,928</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。民國一〇七年度及一〇六年度營業租賃列報於損益之費用分別為6,690千元及7,248千元。

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(十二)。不可取消租賃期間之未來應收最低租賃款情形如下：

	107.12.31	106.12.31
一年內	\$ 10,474	15,450
一年至五年	19,655	22,284
五年以上	14,080	17,920
	<u>\$ 44,209</u>	<u>55,654</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：

	107年度	106年度
投資性不動產之租金收入	<u>\$ 18,583</u>	<u>17,585</u>
相關之直接營運費用	<u>\$ 14,430</u>	<u>13,522</u>

龍邦國際興業股份有限公司個體財務報告附註(續)

(十七)員工福利

1.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。

本公司民國一〇七年度及一〇六年度確定提撥退休金辦法下之退休金費用分別為1,328千元及1,787千元，已提撥至勞工保險局。

(十八)所得稅

總統府於民國一〇七年二月七日頒布所得稅法修正案將營利事業所得稅率自民國一〇七年度起由17%調高至20%。

1.所得稅費用

本公司民國一〇七年度及一〇六年度所得稅費用明細如下：

	107年度	106年度
當期所得稅費用		
當期產生	\$ 96,962	51,007
調整前期之當期所得稅	(11)	3
	<u>96,951</u>	<u>51,010</u>
遞延所得稅費用		
暫時性差異之發生及迴轉	(27,983)	79,913
所得稅稅率變動	14,457	-
	<u>(13,526)</u>	<u>79,913</u>
所得稅費用	<u>\$ 83,425</u>	<u>130,923</u>

龍邦國際興業股份有限公司個體財務報告附註(續)

本公司民國一〇七年度及一〇六年度之所得稅費用與稅前淨利之關係調節如下：

	107年度	106年度
稅前淨利	\$ 108,527	1,340,651
依本公司所在地國內稅率計算之所得稅	\$ 21,705	227,910
所得稅稅率變動影響數	14,457	-
依權益法認列投資損益所得稅影響數	535	(59,805)
證券交易損益停徵	(16,121)	(27,931)
出售土地免稅損失(所得)	458	(356)
股利收入	(42,380)	(49,420)
土地增值稅	-	1,202
費用剔除數	1,024	-
已實現減資損失	(1,939)	-
所得稅基本稅額	13,000	-
未分配盈餘加徵10%	83,962	49,805
未認列暫時性差異之變動	11,932	(413)
認列前期未認列之課稅損失	(3,197)	(10,072)
前期所得稅(高)低估	(11)	3
合 計	<u>\$ 83,425</u>	<u>130,923</u>

2. 本公司民國一〇七年度及一〇六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：

	107年度	106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>\$ 5,546</u>	<u>315</u>

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：

	107.12.31	106.12.31
可減除暫時性差異	\$ 65,106	53,230
課稅損失	4,719	2,838
	<u>\$ 69,825</u>	<u>56,068</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具有足夠之課稅所得以供該暫時性差異使用。

龍邦國際興業股份有限公司個體財務報告附註(續)

截至民國一〇七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	\$ <u>23,596</u>	111	核定數

(2)已認列之遞延所得稅資產及負債

民國一〇七年度及一〇六年度遞延所得稅資產及負債之變動如下：

	採用權益法認			
	確定福利計劃	列利益之份額	其他	合計
遞延所得稅負債：				
民國107年1月1日餘額	\$ -	87,057	-	87,057
借記/(貸記)損益表	-	(17,057)	937	(16,120)
民國107年12月31日餘額	<u>\$ -</u>	<u>70,000</u>	<u>937</u>	<u>70,937</u>
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>-</u>	<u>87,057</u>
遞延所得稅資產：				
	未實現呆帳損失	其他	合計	
民國107年1月1日餘額	\$ 4,817	315	5,132	
(借記)/貸記損益表	(4,817)	2,223	(2,594)	
(借記)/貸記其他綜合損益	-	5,546	5,546	
民國107年12月31日餘額	<u>\$ -</u>	<u>8,084</u>	<u>8,084</u>	
民國106年1月1日餘額	\$ 27	-	27	
(借記)/貸記損益表	4,790	-	4,790	
(借記)/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>	

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一〇五年度。

(十九)資本及其他權益

民國一〇七年及一〇六年十二月三十一日，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5,059,116千元及4,935,723千元。

本公司於民國一〇七年六月二十一日經股東會決議，以未分配盈餘123,393千元轉增資發行新股12,339千股，此項增資業經主管機關核准且辦理完竣相關法定登記程序在案，並訂定分派基準日為民國一〇七年九月二十六日。

龍邦國際興業股份有限公司個體財務報告附註(續)

本公司民國一〇七年度及一〇六年度流通在外股數調節表如下：

(以千股表達)

	普 通 股	
	107年度	106年度
1月1日期初餘額	493,572	506,367
買回本公司股份	-	(12,795)
盈餘轉增資	12,339	-
12月31日期末餘額	505,911	493,572

1. 資本公積

本公司資本公積餘額內容如下：

	107.12.31	106.12.31
轉換公司債溢價	\$ 16,129	16,129
因長期股權投資而產生者	188,669	188,669
	\$ 204,798	204,798

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。

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。

龍邦國際興業股份有限公司個體財務報告附註(續)

(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

本公司分別於民國一〇七年六月二十一日及民國一〇六年六月十五日經股東常會決議民國一〇六年度及一〇五年度盈餘分配案，有關分派之股利如下：

	106年度		105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	\$ 0.25	123,393	0.20	99,810
股票	0.25	123,393	-	-
合計		<u>\$ 246,786</u>		<u>99,810</u>

3. 庫藏股

(1) 本公司於民國一〇六年七月已將庫藏股全數註銷完畢，另民國一〇六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	<u>246</u>	<u>12,795</u>	<u>13,041</u>	<u>-</u>
金額	為維護公司信用及股東權益	<u>\$ 4,123</u>	<u>207,438</u>	<u>211,561</u>	<u>-</u>

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。

龍邦國際興業股份有限公司個體財務報告附註(續)

4.其他權益

	國外營運機構 財務報表換算 之兌換差額	透過其他綜合 損益按公允衡量 之金融資產 未實現損益	備供出 售投資	合 計
民國107年1月1日餘額	\$ (2,543)	-	700,792	698,249
追溯適用新準則之調整數	-	442,775	(700,792)	(258,017)
民國107年1月1日重編後餘額	(2,543)	442,775	-	440,232
子公司及關聯企業之國外營運機構財務報表 換算之兌換差額	(20,131)	-	-	(20,131)
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資 產未實現損益	-	(88,173)	-	(88,173)
處分透過其他綜合損益按公允價值衡量之權 益工具	-	(222,048)	-	(222,048)
子公司及關聯企業透過其他綜合損益按公允 價值衡量之權益工具投資未實現評價損益	-	28,221	-	28,221
子公司及關聯企業處分透過其他綜合損益按 公允價值衡量之權益工具	-	(48,174)	-	(48,174)
民國107年12月31日餘額	<u>\$ (22,674)</u>	<u>112,601</u>	<u>-</u>	<u>89,927</u>
民國106年1月1日餘額	\$ 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>-</u>	<u>700,792</u>	<u>698,249</u>

(二十)每股盈餘

1.基本每股盈餘

民國一〇七年度及一〇六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

	107年度	106年度
歸屬於本公司之本期淨利	<u>\$ 25,102</u>	<u>1,209,728</u>

(2)普通股加權平均流通在外股數

	107年度	106年度
普通股加權平均流通在外股數	<u>505,911</u>	<u>510,105</u>
庫藏股之影響	<u>-</u>	<u>(2,401)</u>
普通股加權平均流通在外股數	<u>505,911</u>	<u>507,704</u>
每股盈餘(元)	<u>\$ 0.05</u>	<u>2.38</u>

龍邦國際興業股份有限公司個體財務報告附註(續)

2.稀釋每股盈餘

民國一〇七年度及一〇六年度稀釋每股盈餘係以歸屬於本公司普通股權益持有人的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)

	107年度	106年度
歸屬於本公司普通股權益持有人之淨利(稀釋)	<u>\$ 25,102</u>	<u>1,209,728</u>

(2)普通股加權平均流通在外股數(稀釋)

	107年度	106年度
普通股加權平均流通在外股數(基本)	505,911	507,704
員工分紅	275	997
12月31日普通股加權平均流通在外股數(稀釋)	<u>506,186</u>	<u>508,701</u>
稀釋每股盈餘(元)	<u>\$ 0.05</u>	<u>2.38</u>

(廿一)客戶合約之收入

1.收入之細分

	107年度
主要地區市場：	
台灣	<u>\$ 25,868</u>
主要商品：	
租金收入(註)	\$ 18,583
出售房地收入	7,285
	<u>\$ 25,868</u>

註：本公司出租投資性不動產之租金收入係適用國際會計準則公報第十七號之規定。

民國一〇六年度之收入金額請詳附註六(廿二)。

(廿二)收入

本公司民國一〇六年度之收入明細如下：

	106年度
投資性不動產租金收入	\$ 17,585
出售房地收入	924
	<u>\$ 18,509</u>

(廿三)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。

龍邦國際興業股份有限公司個體財務報告附註(續)

本公司民國一〇七年度及一〇六年度員工酬勞提列金額分別為1,096千元及14,038千元，董事及監察人酬勞提列金額分別為3,838千元及49,134千元，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，並列報為該段期間之營業費用。若次年度實際分派金額與估列數有差異時，則依會計估計變動處理，並將該差異認列為次年度損益。如董事會決議採股票發放員工酬勞，股票酬勞之股數計算基礎係依據董事會決議前一日計算。

本公司民國一〇六年度員工酬勞及董事、監察人酬勞提列金額與實際分派情形並無差異，相關資訊可至公開資訊觀測站查詢。

(廿四)其他收益及費損淨額

本公司民國一〇七年度及一〇六年度其他收益及費損淨額明細如下：

	107年度	106年度
處分投資性不動產利益	\$ -	17,708

(廿五)營業外收入及支出

1.其他收入

本公司民國一〇七年度及一〇六年度之其他收入明細如下：

	107年度	106年度
利息收入	\$ 6,299	1,066
股利收入-透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產	180,207	-
股利收入-透過損益按公允價值衡量之金融資產	41,583	-
股利收入-以成本衡量之金融資產	-	55,478
股利收入-備供出售金融資產	-	267,120
董監酬勞	15,617	9,767
其他	1,559	4,885
	<u>\$ 245,265</u>	<u>338,316</u>

2.其他利益及損失

本公司民國一〇七年度及一〇六年度之其他利益及(損失)明細如下：

	107年度	106年度
透過損益按公允價值衡量之金融資產之淨(損)益	\$ 19,777	2,757
兌換利(損)	19,494	(14,306)
金融資產出售淨利益-備供出售金融資產	-	353,579
金融資產出售淨利益-以成本衡量之金融資產	-	16,331
金融資產出售淨損失-採權益法之投資	-	(600)
其他	(1,901)	(1,845)
	<u>\$ 37,370</u>	<u>355,916</u>

龍邦國際興業股份有限公司個體財務報告附註(續)

3.財務成本

本公司民國一〇七年度及一〇六年度之財務成本明細如下：

	107年度	106年度
利息費用	\$ 32,943	46,157
財務相關手續費	35,010	10,699
	<u>\$ 67,953</u>	<u>56,856</u>

(廿六)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之其他綜合損益組成部分之重分類調整明細如下：

	106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
公允價值淨變動數重分類至損益	(353,579)
	<u>\$ 443,766</u>

(廿七)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。

(3)應收款項及債務證券之信用風險

應收票據及應收帳款之信用風險暴險資訊請詳附註六(七)。

其他按攤銷後成本衡量之金融資產包括其他應收款民國一〇六年十二月三十一日無備抵減損提列情形。

上開均為信用風險低之金融資產，因此按十二個月預期信用損失金額衡量該期間之備抵損失(本公司如何判定信用風險低之說明請詳附註四(六))。

民國一〇七年度之備抵損失變動如下：

	其他應收款
期初餘額(依IAS39)	\$ -
初次適用IFRS 9之調整	-
期初餘額(依IFRS 9)	-
認列之減損損失	15,767
期末餘額	<u>\$ 15,767</u>

龍邦國際興業股份有限公司個體財務報告附註(續)

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
107年12月31日						
非衍生金融負債						
固定利率工具	2,562,604	2,701,974	125,474	25,500	2,551,000	-
無附息負債	201,558	201,558	201,558	-	-	-
	\$ 2,764,162	2,903,532	327,032	25,500	2,551,000	-
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	105,659	105,659	105,659	-	-	-
	\$ 3,684,747	3,846,068	1,251,789	51,000	2,543,279	-

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：

	107.12.31			106.12.31		
	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	\$ 19,760	30.72	607,027	18,818	29.76	560,021

(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。於民國一〇七年及一〇六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，民國一〇七年及一〇六年度之稅後淨利將分別增加或減少4,856千元及4,648千元。兩期分析係採用相同基礎。

(3)貨幣性項目之兌換損益

民國一〇七年度及一〇六年度外幣兌換損益(含已實現及未實現)分別為利益19,494千元及損失14,306千元。

龍邦國際興業股份有限公司個體財務報告附註(續)

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，本公司民國一〇七年度及一〇六年度之淨利將增加或減少8,028千元及5,469千元，主因係本公司之變動利率借款及銀行存款。

5.其他價格風險

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：

報導日證券價格	107年度		106年度	
	其他綜合損 益稅後金額	稅後損益	其他綜合損 益稅後金額	稅後損益
上漲0.5%	\$ 7,307	8,318	25,532	-
下跌0.5%	\$ (7,307)	(8,318)	(25,532)	-

6.公允價值資訊

(1)金融工具之種類及公允價值

本公司透過損益按公允價值衡量之金融資產及負債及透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產(備供出售金融資產)係以重複性為基礎按公允價值衡量。各種類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：

	107.12.31				
	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					
強制透過損益按公允價值 衡量之非衍生金融資產	\$ 1,669,846	1,669,846	-	-	1,669,846

龍邦國際興業股份有限公司個體財務報告附註(續)

		107.12.31				
		公允價值				
	帳面金額	第一級	第二級	第三級	合計	
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產						
國內外上市(櫃)股票	\$ 1,461,470	1,461,470	-	-	1,461,470	
按公允價值衡量之無公開報價權益工具						
小計	\$ 1,795,601	1,461,470	9,968	324,163	1,795,601	
		106.12.31				
		公允價值				
	帳面金額	第一級	第二級	第三級	合計	
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	
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	

(2)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：

(2.1)按攤銷後成本衡量之金融資產(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。

(3)按公允價值衡量金融工具之公允價值評價技術

(3.1)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。

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。

龍邦國際興業股份有限公司個體財務報告附註(續)

本公司持有之金融工具如屬無活絡市場者，其公允價值依類別及屬性列示如下：

- 上市之可贖回公司債、上市（櫃）公司股票、匯票及公司債等係具標準條款與條件並於活絡市場交易之金融資產及金融負債，其公允價值係分別參照市場報價決定。

除上述有活絡市場之金融工具外，其餘金融工具之公允價值係以評價技術或參考交易對手報價取得。透過評價技術所取得之公允價值可參照其他實質上條件及特性相似之金融工具之現時公允價值、現金流量折現法或以其他評價技術，包括以合併資產負債表日可取得之市場資訊運用模型計算而得（例如櫃買中心參考殖利率曲線、Reuters商業本票利率平均報價）。

本公司持有之金融工具如屬無活絡市場者，其公允價值依類別及屬性列示如下：

- 無公開報價之權益工具：係使用市場可比公司法估算公允價值，其主要假設係以被投資者之估計稅前息前折舊攤銷前盈餘及可比上市（櫃）公司市場報價所推導之盈餘乘數為基礎衡量。該估計數已調整該權益證券缺乏市場流通性之折價影響。

(3.2) 衍生金融工具

係根據廣為市場使用者所接受之評價模型評價，例如折現法及選擇權定價模型。遠期外匯合約通常係根據目前之遠期匯率評價。結構式利率衍生金融工具係依適當之選擇權定價模型（例如Black-Scholes模型）或其他評價方法，例如蒙地卡羅模擬(Monte Carlo simulation)。

(4) 第三等級之變動明細表

	透過其他綜合損益 按公允價值衡量 無公開報價之權益工具
民國107年1月1日	\$ 308,843
總利益或損失	
認列於其他綜合損益	(45,626)
購買	98,000
處分	(27,086)
自第三等級轉出	(9,968)
民國107年12月31日	<u>\$ 324,163</u>

龍邦國際興業股份有限公司個體財務報告附註(續)

上述總利益或損失，係列報於「透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產未實現評價利益(損失)」，其中與民國一〇七年十二月三十一日仍持有之資產相關者如下：

	107年度
總利益或損失	
認列於其他綜合損益（列報於「透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產未實現評價利益(損失)」）	\$ (44,112)

(5)重大不可觀察輸入值（第三等級）之公允價值衡量之量化資訊

本公司公允價值衡量歸類為第三等級主要有透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產－權益證券投資。

本公司多數公允價值歸類為第三等級僅具單一重大不可觀察輸入值，僅無活絡市場之權益工具投資具有複數重大不可觀察輸入值。無活絡市場之權益工具投資之重大不可觀察輸入值因彼此獨立，故不存在相互關聯性。

重大不可觀察輸入值之量化資訊列表如下：

項目	評價技術	重大不可觀察輸入值	重大不可觀察輸入值與公允價值關係
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產－無活絡市場之權益工具投資	可類比上市上櫃公司法及資產法	- 本益比乘數(107.12.31為4.17~17.13) - 缺乏市場流通性折價(107.12.31為25.27%~32.28%)	- 乘數愈高，公允價值愈高 - 缺乏市場流通性折價愈高，公允價值愈低
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產－無活絡市場之權益工具投資	資產法	- 缺乏市場流通性折價(107.12.31為32.28%) - 控制權折價(107.12.31為11.58%)	- 缺乏市場流通性折價愈高，公允價值愈低 - 控制權折價愈高，公允價值愈低

(6)對第三等級之公允價值衡量，公允價值對合理可能替代假設之敏感度分析

本公司對金融工具之公允價值衡量係屬合理，惟若使用不同之評價模型或評價參數可能導致評價之結果不同。針對分類為第三等級之金融工具，若評價參數變動，則對本期損益或其他綜合損益之影響如下：

	輸入值	向上或下變動	公允價值變動反應於其他綜合損益	
			有利變動	不利變動
民國107年12月31日				
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產				
無活絡市場之權益工具投資	流通性折價	1%	1,748	(1,726)
無活絡市場之權益工具投資	控制權折價	1%	1,228	(1,206)

龍邦國際興業股份有限公司個體財務報告附註(續)

本公司有利及不利變動係指公允價值之波動，而公允價值係根據不同程度之不可觀察之投入參數，以評價技術計算而得。若金融工具之公允價值受一個以上輸入值之所影響，上表僅反應單一輸入值變動所產生之影響，並不將輸入值間之相關性及變異性納入考慮。

(廿八)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

本公司採行之政策規定與客戶進行信用交易前，需經信用確認程序，而為降低信用風險，持續評估應收帳款及其他應收款回收情形。由於本公司有廣大客戶群，故應收款項之信用風險並無顯著集中之虞。

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。截至民國一〇七年及一〇六年十二月三十一日，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。民國一〇七年及一〇六年十二月三十一日止，本公司未動用之短期銀行融資額度分別為387,775千元及548,000千元。

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(廿七)。

(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。

(廿九)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。

民國一〇七年及一〇六年十二月三十一日之負債資本比率如下：

	107.12.31	106.12.31
負債總額	\$ 2,953,256	3,829,379
減：現金及約當現金	(635,970)	(1,737,905)
淨負債	2,317,286	2,091,474
權益總額	9,273,540	9,657,847
調整後資本	<u>\$ 11,590,826</u>	<u>11,749,321</u>
負債資本比率	<u>19.99%</u>	<u>17.80%</u>

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本公司之子公司及其他與本公司有交易之關係人如下：

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
恒創實業(股)公司	其他關係人
恒富開發(股)公司	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1)	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(註3)	本公司之子公司
御苑建設(股)公司(註2)	本公司之子公司

註1：該公司已於106.08.10合併消滅。

註2：該公司已於106.08.10合併消滅。

註3：該公司已於107.03.20清算註銷登記。

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：

	107年度	106年度
其他關係人—福座開發(股)公司	\$ -	511,890
關聯企業	-	152
	<u>\$ -</u>	<u>512,042</u>

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)本公司出租辦公室予關係人，租金收取情形如下：

	107年度	106年度
關聯企業	\$ 723	2,897
子公司	41	67
	<u>\$ 764</u>	<u>2,964</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：

	107年度	106年度
其他關係人	<u>\$ 5,229</u>	<u>5,229</u>

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	107.12.31	106.12.31
應收票據	關聯企業	\$ 3	4
應收帳款	關聯企業	46	86
		<u>\$ 49</u>	<u>90</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	107.12.31	106.12.31
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	2,800	14,800
		<u>\$ 2,800</u>	<u>14,960</u>

龍邦國際興業股份有限公司個體財務報告附註(續)

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	107.12.31	106.12.31
預付款項	其他關係人	\$ 458	457
預收款項	子公司	10	10
其他流動負債	關聯企業	-	1,521
其他流動負債	子公司—龍吉控股(星)私人有限公司	17,810	2,144
存出保證金	其他關係人—恒富開發(股)公司	915	915
存入保證金	子公司	7	7
存入保證金	關聯企業	45	44

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	107年度	106年度
董監酬勞	子公司	\$ 12,160	6,115
	關聯企業	3,426	3,616
勞務費	關聯企業	-	1,407
		<u>\$ 15,586</u>	<u>11,138</u>

7.財產交易

(1)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	107.12.31		
		交易股數	交易標的	取得價款
其他關係人—恒創實業(股)	採用權益法之投資	1,600,000	瑞助營造(股)公司	<u>\$ 28,800</u>

(2)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。

8.其他

本公司之子公司—保勝投資(股)公司於民國一〇七年十二月三十一日度提供其銀行存款備償戶300,000千元作為本公司發行普通公司債之擔保品。

龍邦國際興業股份有限公司個體財務報告附註(續)

9.主要管理人員交易

主要管理人員報酬包括：

	107年度	106年度
短期員工福利	\$ 10,176	44,912
退職後福利	206	212
	<u>\$ 10,382</u>	<u>45,124</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	107.12.31	106.12.31
投資性不動產	發行商業本票及銀行借款	\$ -	278,430
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產-非流動	長短期借款、普通公司債及發行商業本票	1,373,600	4,762,201
(備供出售金融資產(註))			
透過損益按公允價值衡量之金融資產	銀行借款	553,964	-
其他金融資產-流動	銀行借款備償戶	101,011	3,732
其他金融資產-非流動	普通公司債備償戶及質押定期存單	1,270,099	603,672
		<u>\$ 3,298,674</u>	<u>5,648,035</u>

註：民國一〇六年度備供出售金融資產中有471,500千元(23,000千股)。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。

九、重大或有負債及未認列之合約承諾

本公司於民國一〇七年十二月三十一日因興建房地銷售所簽訂之合建契約書情形如下：

合 建 方 式	工 程 名 稱
合建分屋	承德路案及西園路案

十、重大之災害損失：無。

十一、重大之期後事項：無。

龍邦國際興業股份有限公司個體財務報告附註(續)

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	107年度			106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	-	27,596	27,596	-	49,126	49,126
勞健保費用	-	2,701	2,701	-	3,161	3,161
退休金費用	-	1,328	1,328	-	1,787	1,787
董事酬金	-	3,838	3,838	-	49,134	49,134
其他員工福利費用	-	864	864	-	1,085	1,085
折舊費用	7,076	2,268	9,344	7,678	2,282	9,960
攤銷費用	-	2,482	2,482	-	2,664	2,664

本公司民國一〇七年度及一〇六年度員工人數均為35人，其中未兼任員工之董事5人。

十三、附註揭露事項

(一)重大交易事項相關資訊

民國一〇七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
0	本公司	龍寶興業 (股)公司 2 (註3)	3,709,416 (註1)	100,000	100,000	-	-	1.08%	3,709,416 (註1)	Y	N	N
1	保勝投 資(股) 公司	龍寶興業 (股)公司 2 (註3)	5,211,566	300,000	300,000	60,000	60,000	11.51%	5,211,566	Y	N	N
1	保勝投 資(股) 公司	本公司 3 (註3)	5,211,566 (註2)	2,600,000	2,600,000	300,000	300,000	99.78%	5,211,566 (註2)	N	Y	N

註1：本公司背書保證限額：本公司對外背書保證之總額不得超過當期淨值百分之四十，其中對單一企業之背書保證限額，除本公司直接及間接持有普通股股權超過百分之九十之子公司不得超過當期淨值百分之四十外，其餘不得超過當期淨值百分之二十五。

註2：保勝投資(股)公司背書保證限額：對單一企業背書保證限額，除本公司直接及間接持有普通股股數超過百分之九十之子公司，不得超過當期淨值百分之四十外，其餘不得超過當期淨值百分之二十五。但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公司之背書保證限額不得超過當期淨值百分之二百。

龍邦國際興業股份有限公司個體財務報告附註(續)

註3：背書保證者與被背書保證對象之關係有下列7種，標示種類即可：

- (1)有業務往來之公司。
- (2)公司直接及間接持有表決權之股份超過百分之五十之公司。
- (3)直接及間接對公司持有表決權之股份超過百分之五十之公司。
- (4)公司直接及間接持有表決權股份達百分之九十以上之公司間。
- (5)基於承攬工程需要之同業間或共同起造人間依合約規定互保之公司。
- (6)因共同投資關係由全體出資股東依其持股比率對其背書保證之公司。
- (7)同業間依消費者保護法規範從事預售屋銷售合約之履約保證連帶擔保。

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：							
"	大成不銹鋼工業(股)公司	—	透過損益按公允 價值衡量之金融 資產—流動	8,741	367,559	0.71%	367,559	
"	如興(股)公司	—	"	6,175	88,920	0.68%	88,920	
"	榮成紙業(股)公司	—	"	4,504	64,182	0.40%	64,182	
"	天剛資訊(股)公司	—	"	3,622	199,210	7.30%	199,210	
"	泰山企業(股)公司	—	"	44,752	850,288	8.95%	850,288	註2
"	正道工業(股)公司	—	"	3,880	84,972	3.17%	84,972	
"	萬潤科技(股)公司	—	"	198	8,415	0.24%	8,415	
"	普通公司債：							
"	AT&T美國公債	—	"	2,000	6,300	- %	6,300	
保勝投資(股)公司	股票：							
"	大成不銹鋼工業(股)公司	—	"	3,922	164,920	0.32%	164,920	
"	榮成紙業(股)公司	—	"	6,173	87,965	0.53%	87,965	
"	正道工業(股)公司	—	"	2,722	59,612	2.22%	59,612	
"	天剛資訊(股)公司	—	"	3,843	211,365	7.75%	211,365	
"	泰山企業(股)公司	—	"	27,092	514,748	5.42%	514,748	註3
"	普通公司債：							
"	PKFOUN債券(美元)	—	"	-	29,951	- %	29,951	
龍邦國際興業 (股)公司	股票：							
"	中國信託金融控股(股)公司	—	透過其他綜合損 益按公允價值衡 量之金融資產— 流動	4,350	87,870	0.02%	87,870	
"	中國信託金融控股(股)公司	—	透過其他綜合損 益按公允價值衡 量之金融資產— 非流動	68,000	1,373,600	0.34%	1,373,600	註2
"	雲豹能源科技(股)公司	—	"	2,500	27,803	3.43%	27,803	註1
"	翔譽國際建設(股)公司	—	"	9,057	134,857	9.06%	134,857	"
"	全國廣播(股)公司	—	"	1,009	6,716	12.32%	6,716	"
"	泛博國際(股)公司	—	"	538	5,331	19.92%	5,331	"
"	茂丞科技(股)公司	—	"	600	22,861	2.28%	22,861	"
"	佳儀投資(股)公司	—	"	1,200	51,552	8.00%	51,552	"
"	彩新健康事業(股)公司	—	"	1,283	16,057	4.75%	16,057	"
"	長泓能源科技(股)公司	—	"	3,982	33,467	3.24%	33,467	"
"	源大環能(股)公司	—	"	560	9,968	1.35%	9,968	註4
"	三信商銀(股)公司	—	"	3,392	25,519	0.42%	25,519	註1
保勝投資(股)公司	雲豹能源科技(股)公司	—	"	2,500	27,803	3.43%	27,803	"
"	茂丞科技(股)公司	—	"	600	22,861	2.28%	22,861	"
"	林口育樂事業(股)公司	—	"	-	16,039	- %	16,039	"
"	源大環能(股)公司	—	"	940	16,732	2.27%	16,732	註4
"	三信商銀(股)公司	—	"	3,413	25,519	0.42%	25,519	註1

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及部分泰山之股票，分別計帳面價值為1,373,600千元、553,964千元信託交付或設質予銀行，以供借款用途及發行普通公司債。

龍邦國際興業股份有限公司個體財務報告附註(續)

註3：保勝投資(股)公司以持有泰山股票，計帳面價值為393,946千元設質予銀行，以供發行商業本票。

註4：係興櫃股票以其107.12.28市價列示。

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	大成不銹鋼工 業(股)公司	透過損益按公 允價值衡量之 金融資產一流 動	-	-	-	-	10,930	453,774 (註)	2,189	98,100	86,215	11,885	8,741	367,559
"	台新金融控股 (股)公司	透過損益按公 允價值衡量之 金融資產一流 動	-	-	34,966	461,375	3,293	28,612 (註)	38,259	531,423	489,987	41,436	-	-
"	中國信託金融 控股股份有限 公司	透過損益按公 允價值衡量之 金融資產一流 動	-	-	63,000	1,291,500	-	(229,716) (註)	63,000	1,317,943	1,061,784	256,159	-	-
"	大同股份有限 公司	透過損益按公 允價值衡量之 金融資產一流 動	-	-	-	-	14,249	327,177 (註)	14,249	398,479	327,117	71,362	-	-
"	泰山企業股份 有限公司	透過損益按公 允價值衡量之 金融資產一流 動	-	-	-	-	44,752	850,288 (註)	-	-	-	-	44,752	850,288
"	中國信託金融 控股股份有限 公司	透過其他綜合 損益按公允價 值衡量之金融 資產一流動及 非流動	-	-	135,000	2,275,252	-	241,984 (註)	62,650	1,250,076	1,055,766	194,310	72,350	1,461,470
"	台新金融控股 (股)公司	透過其他綜合 損益按公允價 值衡量之金融 資產一非流動	-	-	25,000	329,870	1,101	-	26,101	359,656	329,870	29,786	-	-
保勝投資 (股)公司	大同股份有限 公司	透過損益按公 允價值衡量之 金融資產一流 動	-	-	2,700	51,840	11,888	267,240 (註)	14,588	376,124	319,080	57,044	-	-
"	大成不銹鋼工 業(股)公司	透過損益按公 允價值衡量之 金融資產一流 動	-	-	-	-	6,531	279,602 (註)	2,609	137,454	114,682	22,772	3,922	164,920
"	泰山企業股份 有限公司	透過損益按公 允價值衡量之 金融資產一流 動	-	-	-	-	27,092	514,748 (註)	-	-	-	-	27,092	514,748
"	台新金融控股 股份有限公司	透過損益按公 允價值衡量之 金融資產一流 動	-	-	12,000	157,384	5,043	64,699 (註)	17,043	237,344	222,083	15,261	-	-
"	台新金融控股 股份有限公司	透過其他綜合 損益按公允價 值衡量之金融 資產一流動	-	-	40,000	524,605	1,774	- (註)	41,774	572,779	524,605	48,174	-	-

註：本期買入金額係包含依公允價值法認列金融資產相關之評價調整數。

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	台北市內 湖區文德 段325地號 土地	107.10.23	435,064	435,064	天剛資訊(股) 公司	無	不適用	不適用	不適用	不適用	鑑價報 告	不動產 投資開 發	-
本公司	台北市大 同區雙連 段三小段 土地及建 物	107.10.05	475,000	475,000	富代投資(股) 公司及葉國一	無	不適用	不適用	不適用	不適用	鑑價報 告	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：無。

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：無。

(二)轉投資事業相關資訊：

民國一〇七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	1,213,791	813,791	244,025	100.00%	2,605,783	(5,308)	(5,308)	
"	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%	8,834	3,640	3,645	
"	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	107,724	27,178	100.00%	5,968	(3,184)	(3,184)	
"	瑞助營造(股) 公司	台灣	營造工程	233,454	204,654	28,075	41.87%	457,944	150,943	67,717	關聯企 業
"	鑫赫國際(股) 公司	台灣	精品代理及 零售通路開 發	49,500	-	1,650	7.17%	48,573	15,941	703	關聯企 業
保勝投資 (股)公司	瑞助營造(股) 公司	台灣	營造工程	81,389	47,189	4,653	6.94%	87,697	150,943	17,217	關聯企 業
"	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%	591,941	3,992	3,992	
"	鑫赫國際(股) 公司	台灣	精品代理及 零售通路開 發	289,500	-	9,650	41.95%	284,078	15,941	4,115	關聯企 業

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)	874,445 USD28,465	-	-	874,445 USD28,465	(220,828)	30.00%	(66,247)	1,217,054	-
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	-	(註2)	493,485 USD16,054	-	-	493,485 USD16,064	593	-%	593	-	-

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，並已於民國一〇七年三月二十日完成清算程序，並將款項匯回予龍德健康控股香港有限公司。

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
1,367,930 USD44,529	2,410,445 USD78,465	5,564,124

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

請詳民國一〇七年度合併財務報告。

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>