

龍邦國際興業股份有限公司

個體財務報告

民國一〇六年及一〇五年十二月三十一日  
(內附會計師查核報告)

公 司 地 址：台北市中正區忠孝西路一段50號9樓  
電 話：(02)2375-6595

# 目 錄

項 目	頁 次
一、封 面	1
二、目 錄	2
三、會計師查核報告書	3
四、資產負債表	4
五、綜合損益表	5
六、權益變動表	6
七、現金流量表	7
八、個體財務報告附註	
(一)公司沿革	8
(二)通過財務報告之日期及程序	8
(三)新發布及修訂準則及解釋之適用	8～13
(四)重大會計政策之彙總說明	13～24
(五)重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源	24～25
(六)重要會計項目之說明	25～51
(七)關係人交易	51～54
(八)質押之資產	54
(九)重大或有負債及未認列之合約承諾	55
(十)重大之災害損失	55
(十一)重大之期後事項	55
(十二)其 他	55
(十三)附註揭露事項	
1.重大交易事項相關資訊	55～57
2.轉投資事業相關資訊	57
3.大陸投資資訊	58
(十四)部門資訊	58
九、重要會計項目明細表	59～64



**安侯建業聯合會計師事務所**  
**KPMG**

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

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

## 會計師查核報告

龍邦國際興業股份有限公司董事會 公鑒：

### 查核意見

龍邦國際興業股份有限公司民國一〇六年及一〇五年十二月三十一日之資產負債表，暨民國一〇六年及一〇五年一月一日至十二月三十一日之綜合損益表、權益變動表及現金流量表，以及個體財務報告附註(包括重大會計政策彙總)，業經本會計師查核竣事。

依本會計師之意見，上開個體財務報告在所有重大方面係依照證券發行人財務報告編製準則編製，足以允當表達龍邦國際興業股份有限公司民國一〇六年及一〇五年十二月三十一日之財務狀況，暨民國一〇六年及一〇五年一月一日至十二月三十一日之財務績效與現金流量。

### 查核意見之基礎

本會計師係依照會計師查核簽證財務報表規則及一般公認審計準則規劃並執行查核工作。本會計師於該等準則下之責任將於會計師查核個體財務報告之責任段進一步說明。本會計師所隸屬事務所受獨立性規範之人員已依會計師職業道德規範，與龍邦國際興業股份有限公司保持超然獨立，並履行該規範之其他責任。本會計師相信已取得足夠及適切之查核證據，以作為表示查核意見之基礎。

### 關鍵查核事項

關鍵查核事項係指依本會計師之專業判斷，對龍邦國際興業股份有限公司民國一〇六年度個體財務報告之查核最為重要之事項。該等事項已於查核個體財務報告整體及形成查核意見之過程中予以因應，本會計師並不對該等事項單獨表示意見。本會計師判斷應溝通在查核報告上之關鍵查核事項如下：

#### 一、金融資產之評價

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

#### 關鍵查核事項之說明：

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

#### 因應之查核程序：

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

#### 管理階層與治理單位對個體財務報告之責任

管理階層之責任係依照證券發行人財務報告編製準則編製允當表達之個體財務報告，且維持與個體財務報告編製有關之必要內部控制，以確保個體財務報告未存有導因於舞弊或錯誤之重大不實表達。

於編製個體財務報告時，管理階層之責任包括評估龍邦國際興業股份有限公司繼續經營之能力、相關事項之揭露，以及繼續經營會計基礎之採用，除非管理階層意圖清算龍邦國際興業股份有限公司或停止營業，或除清算或停業外別無實際可行之其他方案。

龍邦國際興業股份有限公司之治理單位(含監察人)負有監督財務報導流程之責任。

#### 會計師查核個體財務報告之責任

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

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

- 1.辨認並評估個體財務報告導因於舞弊或錯誤之重大不實表達風險；對所評估之風險設計及執行適當之因應對策；並取得足夠及適切之查核證據以作為查核意見之基礎。因舞弊可能涉及共謀、偽造、故意遺漏、不實聲明或踰越內部控制，故未偵出導因於舞弊之重大不實表達之風險高於導因於錯誤者。

- 2.對與查核攸關之內部控制取得必要之瞭解，以設計當時情況下適當之查核程序，惟其目的非對龍邦國際興業股份有限公司內部控制之有效性表示意見。
- 3.評估管理階層所採用會計政策之適當性，及其所作會計估計與相關揭露之合理性。
- 4.依據所取得之查核證據，對管理階層採用繼續經營會計基礎之適當性，以及使龍邦國際興業股份有限公司繼續經營之能力可能產生重大疑慮之事件或情況是否存在重大不確定性，作出結論。本會計師若認為該等事件或情況存在重大不確定性，則須於查核報告中提醒個體財務報告使用者注意個體財務報告之相關揭露，或於該等揭露係屬不適當時修正查核意見。本會計師之結論係以截至查核報告日所取得之查核證據為基礎。惟未來事件或情況可能導致龍邦國際興業股份有限公司不再具有繼續經營之能力。
- 5.評估個體財務報告(包括相關附註)之整體表達、結構及內容，以及個體財務報告是否允當表達相關交易及事件。
- 6.對於採用權益法之被投資公司之財務資訊取得足夠及適切之查核證據，以對個體財務報告表示意見。本會計師負責查核案件之指導、監督及執行，並負責形成龍邦國際興業股份有限公司之查核意見。

本會計師與治理單位溝通之事項，包括所規劃之查核範圍及時間，以及重大查核發現(包括於查核過程中所辨認之內部控制顯著缺失)。

本會計師亦向治理單位提供本會計師所隸屬事務所受獨立性規範之人員已遵循會計師職業道德規範中有關獨立性之聲明，並與治理單位溝通所有可能被認為會影響會計師獨立性之關係及其他事項(包括相關防護措施)。

本會計師從與治理單位溝通之事項中，決定對龍邦國際興業股份有限公司民國一〇六年度個體財務報告查核之關鍵查核事項。本會計師於查核報告中敘明該等事項，除非法令不允許公開揭露特定事項，或在極罕見情況下，本會計師決定不於查核報告中溝通特定事項，因可合理預期此溝通所產生之負面影響大於所增進之公眾利益。

安侯建業聯合會計師事務所

會計師：

張永瑩  
吳美萍



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

## 龍邦國際興業股份有限公司

## 資產負債表

民國一〇六年及一〇五年十二月三十一日

單位：新台幣千元

	106.12.31		105.12.31			106.12.31		105.12.31	
	金額	%	金額	%		金額	%	金額	%
<b>資產</b>					<b>負債及權益</b>				
<b>流動資產：</b>					<b>流動負債：</b>				
1100 現金及約當現金(附註六(一))	\$ 1,737,905	13	103,697	1	2100 短期借款(附註六(九))	\$ 420,000	3	866,000	7
1125 備供出售金融資產-流動(附註六(二)及八)	5,149,969	38	6,324,845	54	2110 應付短期票券(附註六(十))	699,873	5	249,644	2
1110 透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動(附註六(二)及(三))	3,027	-	-	-	2150 應付票據(附註七)	2,210	-	3,252	-
1150 應收票據淨額(附註六(四))	229	-	7,277	-	2170 應付帳款(附註七)	14,800	-	-	-
1160 應收票據-關係人淨額(附註六(四)及七)	4	-	679	-	其他應付款(附註六(十九))	84,833	1	55,699	-
1170 應收帳款淨額(附註六(四))	4,762	-	50,859	-	本期所得稅負債(附註六(十五))	49,718	-	10,134	-
1180 應收帳款-關係人淨額(附註六(四)及七)	86	-	45	-	其他流動負債(附註六(十四)及七)	7,857	-	16,507	-
1200 其他應收款(附註六(四)及七)	224	-	525	-	一年或一營業週期內到期長期借款(附註六(十一))	-	-	238,000	2
1320 存貨-建設業(附註六(五)及七)	793,241	6	274,428	2		1,279,291	9	1,439,236	11
1476 其他金融資產-流動(附註八)	3,732	-	20,534	-	<b>非流動負債：</b>				
1479 其他流動資產-其他(附註七)	6,291	-	8,184	-	應付公司債(附註六(十二))	2,459,215	18	-	-
	7,699,470	57	6,791,073	57	長期借款(附註六(十一))	-	-	2,040,381	17
<b>非流動資產：</b>					遞延所得稅負債(附註六(十五))	87,057	1	2,354	-
1544 以成本衡量之金融資產-非流動(附註六(二))	319,102	2	351,520	3	存入保證金(附註七)	3,816	-	5,838	-
1550 採用權益法之投資(附註六(六)及七)	4,371,166	33	4,342,496	36	<b>負債合計</b>	2,550,088	19	2,048,573	17
1600 不動產、廠房及設備(附註六(七))	25,717	-	27,172	-		3,829,379	28	3,487,809	28
1760 投資性不動產淨額(附註六(八)及八)	457,569	3	493,415	4	<b>權益(附註六(十六))：</b>				
1780 無形資產	4,444	-	3,033	-	股本	4,935,723	37	5,066,133	43
1840 遞延所得稅資產(附註六(十五))	5,132	-	27	-	資本公積	204,798	2	282,060	2
1920 存出保證金(附註七)	954	-	1,172	-	保留盈餘	3,819,077	28	2,790,259	24
1970 其他長期投資(淨額)(附註六(六))	-	-	1,000	-	其他權益	698,249	5	420,063	3
1975 淨確定福利資產-非流動(附註六(十四))	-	-	16,226	-	庫藏股票	-	-	(4,123)	-
1980 其他金融資產-非流動(附註八)	603,672	5	15,067	-	<b>權益總計</b>	9,657,847	72	8,554,392	72
	5,787,756	43	5,251,128	43	<b>負債及權益總計</b>	\$ 13,487,226	100	\$ 12,042,201	100
<b>資產總計</b>	\$ 13,487,226	100	\$ 12,042,201	100					

董事長：林國興

經理人：林國興

(請詳閱後附個體財務報告附註)

~4~

會計主管：廖柏穎

龍邦國際興業股份有限公司

綜合損益表

民國一〇六年及一〇五年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

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

(請詳閱後附個體財務報告附註)

董事長：林國興



經理人：林國興



會計主管：廖柏穎





權益變動表

單位：新台幣千元

	其他權益項目										
	股 本 普 通 股 股 本	資 本 公 積	保 留 盈 餘				國 外 營 運 機 構 財 務 報 表 換 算 之 兌 換 差	備 供 出 售 金 融 商 品 未 實 現 (損) 益	合 計	庫 藏 股 票	權 益 總 計
			法 定 盈 餘 公 積	特 別 盈 餘 公 積	未 分 配 盈 餘	合 計					
民國一〇五年一月一日餘額	\$ 5,632,143	292,494	284,393	1,661,097	976,170	2,921,660	93,161	(736,310)	(643,149)	(52,160)	8,150,988
本期淨利	-	-	-	-	392,609	392,609	-	-	-	-	392,609
本期其他綜合損益	-	-	-	-	2,631	2,631	(67,067)	1,130,279	1,063,212	-	1,065,843
本期綜合損益總額	-	-	-	-	395,240	395,240	(67,067)	1,130,279	1,063,212	-	1,458,452
盈餘指撥及分配：											
提列法定盈餘公積	-	-	24,015	-	(24,015)	-	-	-	-	-	-
迴轉特別盈餘公積	-	-	-	(1,017,948)	1,017,948	-	-	-	-	-	-
普通股現金股利	-	-	-	-	(111,643)	(111,643)	-	-	-	-	(111,643)
庫藏股買回	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(943,405)	(943,405)
庫藏股註銷	(566,010)	(10,434)	-	-	(414,998)	(414,998)	-	-	-	991,442	-
民國一〇五年十二月三十一日餘額	5,066,133	282,060	308,408	643,149	1,838,702	2,790,259	26,094	393,969	420,063	(4,123)	8,554,392
本期淨利	-	-	-	-	1,209,728	1,209,728	-	306,823	278,186	-	1,209,728
本期其他綜合損益	-	-	-	-	(2,353)	(2,353)	(28,637)	306,823	278,186	-	275,833
本期綜合損益總額	-	-	-	-	1,207,375	1,207,375	(28,637)	306,823	278,186	-	1,485,561
盈餘指撥及分配：											
提列法定盈餘公積	-	-	39,260	-	(39,260)	-	-	-	-	-	-
迴轉特別盈餘公積	-	-	-	(643,149)	643,149	-	-	-	-	-	-
普通股現金股利	-	-	-	-	(99,810)	(99,810)	-	-	-	-	(99,810)
其他資本公積變動：											
資本公積配發現金股利	-	(74,858)	-	-	-	-	-	-	-	-	(74,858)
庫藏股買回	-	-	-	-	-	-	-	-	(207,438)	-	(207,438)
庫藏股註銷	(130,410)	(2,404)	-	-	(78,747)	(78,747)	-	-	211,561	-	-
民國一〇六年十二月三十一日餘額	\$ 4,935,723	204,798	347,668	-	3,471,409	3,819,077	(2,543)	700,792	698,249	-	9,657,847

註：本公司民國一〇一五年一月一日至十二月三十一日董監酬勞分別為49,134千元及14,769千元、員工酬勞分別為14,038千元及4,220千元，已分別於各該期間之綜合損益表中扣除。



經理人：林國興

(請詳閱後附個體財務報告附註)

會計主管：廖柏穎





龍邦國際興業股份有限公司

現金流量表

民國一〇六年及一〇五年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

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

龍邦國際興業股份有限公司

現金流量表(續)

民國一〇六年及一〇五年一月一日至十二月三十一日

單位:新台幣千元

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

(請詳閱後附個體財務報告附註)

董事長：



經理人：



會計主管：



# 龍邦國際興業股份有限公司

## 個體財務報告附註

民國一〇六年及一〇五年十二月三十一日

(除另有註明者外，所有金額均以新台幣千元為單位)

### 一、公司沿革

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

### 二、通過財務報告之日期及程序

本個體財務報告已於民國一〇七年三月二十二日經董事會通過發佈。

### 三、新發布及修訂準則及解釋之適用

(一)已採用金融監督管理委員會認可之新發布及修訂後準則及解釋之影響

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

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

龍邦國際興業股份有限公司個體財務報告附註(續)

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

適用上述新認可之國際財務報導準則對個體財務報告未造成重大變動。

(二)尚未採用金管會認可之國際財務報導準則之影響

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

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

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

1.國際財務報導準則第九號「金融工具」

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

## 龍邦國際興業股份有限公司個體財務報告附註(續)

### (1)金融資產之分類及衡量

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

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

### (2)金融資產及合約資產之減損

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

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

國際財務報導準則第九號下，係依下列基礎衡量金融資產之減損損失：

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

## 龍邦國際興業股份有限公司個體財務報告附註(續)

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

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

### (3)揭露

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

### (4)過渡處理

除下列項目外，通常係追溯適用國際財務報導準則第九號：

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

## 2.國際財務報導準則第十五號「客戶合約之收入」

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

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

## 3.國際會計準則第七號之修正「揭露倡議」

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

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

## 龍邦國際興業股份有限公司個體財務報告附註(續)

### 4. 國際會計準則第十二號之修正「未實現損失之遞延所得稅資產之認列」

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

本公司預估上述修正可能改變遞延所得稅資產之衡量，惟影響金額尚待進一步分析。

惟上述採用新公報之預估影響情形可能因將來環境或狀況改變而變更。

### (三) 金管會尚未認可之新發布及修訂準則及解釋

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

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

對本公司可能攸關者如下：

發布日	新發布或修訂準則	主要修訂內容
2016.1.13	國際財務報導準則第16號「租賃」	<p>新準則將租賃之會計處理修正如下：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>承租人所簽訂符合租賃定義之所有合約均應於資產負債表認列使用權資產及租賃負債。租賃期間內租賃費用則係以使用權資產折舊金額加計租賃負債之利息攤提金額衡量。</li> <li>出租人所簽訂符合租賃定義之合約則應分類為營業租賃及融資租賃，其會計處理與國際會計準則第17號「租賃」類似。</li> </ul>



## 龍邦國際興業股份有限公司個體財務報告附註(續)

發布日	新發布或修訂準則	主要修訂內容
2017.6.7	國際財務報導解釋第23號「具不確定性之所得稅處理」	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 於評估具不確定性之租稅處理對課稅所得(損失)、課稅基礎、未使用課稅損失、未使用投資抵減及稅率之影響時，企業應假設租稅主管機關將依法審查相關金額，並且於審查時已取得所有相關資訊。</li> <li>• 若企業認為租稅主管機關很有可能接受一項具不確定性之租稅處理，則應以與租稅申報時所使用之處理一致之方式決定課稅所得(損失)、課稅基礎、未使用課稅損失、未使用投資抵減及稅率；反之，若並非很有可能，則企業得以最有可能金額或期望值兩者較適用者，反映每一項具不確定性之租稅處理之影響。</li> </ul>

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

#### 四、重大會計政策之彙總說明

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

##### (一)遵循聲明

本個體財務報告係依照「證券發行人財務報告編製準則」編製。

##### (二)編製基礎

###### 1.衡量基礎

除下列資產負債表之重要項目外，本個體財務報告係依歷史成本為基礎編製：

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

###### 2.功能性貨幣及表達貨幣

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

## 龍邦國際興業股份有限公司個體財務報告附註(續)

### (三)外 幣

#### 1.外幣交易

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

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

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

#### 2.國外營運機構

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

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

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

### (四)資產與負債區分流動與非流動之分類標準

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

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

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

## 龍邦國際興業股份有限公司個體財務報告附註(續)

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

- 1.預期將於正常營業週期中清償該負債；
- 2.主要為交易目的而持有該負債；
- 3.預期將於報導期間後十二個月內到期清償該負債；或
- 4.未具無條件將清償期限遞延至報導期間後至少十二個月之權利之負債。負債之條款，可能依交易對方之選擇，以發行權益工具而導致其清償者，並不影響其分類。

### (五)現金及約當現金

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

### (六)金融工具

金融資產與金融負債係於本公司成為該金融工具合約條款之一方時認列。

#### 1.金融資產

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

##### (1)透過損益按公允價值衡量之金融資產

此類金融資產係指持有供交易或指定為透過損益按公允價值衡量之金融資產。

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

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

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

## 龍邦國際興業股份有限公司個體財務報告附註(續)

### (2) 備供出售金融資產

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

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

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

### (3) 放款及應收款

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

利息收入係列報於營業外收入及支出項下。

### (4) 金融資產減損

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

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

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

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

## 龍邦國際興業股份有限公司個體財務報告附註(續)

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

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

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

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

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

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

### (5)金融資產之除列

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

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

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

## 2.金融負債及權益工具

### (1)負債或權益之分類

本公司發行之債務及權益工具係依據合約協議之實質與金融負債及權益工具之定義分類為金融負債或權益。

## 龍邦國際興業股份有限公司個體財務報告附註(續)

權益工具係指表彰本公司於資產減除其所有負債後剩餘權益之任何合約。本公司發行之權益工具係以取得之價款扣除直接發行成本後之金額認列。

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

金融負債於轉換時重分類為權益，其轉換不產生損益。

### (2)其他金融負債

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

### (3)金融負債之除列

本公司係於合約義務已履行、取消或到期時，除列金融負債。

除列金融負債時，其帳面金額與所支付或應支付對價總額(包含任何所移轉之非現金資產或承擔之負債)間之差額認列為損益，並列報於營業外收入及支出項下。

### (4)金融資產及負債之互抵

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

## (七)存 貨

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

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

## (八)投資關聯企業

關聯企業係指本公司對其財務及營運政策具有重大影響，但非控制或聯合控制者。

## 龍邦國際興業股份有限公司個體財務報告附註(續)

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

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

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

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

### (九)投資子公司

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

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

### (十)投資性不動產

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

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



## 龍邦國際興業股份有限公司個體財務報告附註(續)

### (十一)不動產、廠房及設備

#### 1.認列與衡量

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

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

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

#### 2.後續成本

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

#### 3.折 舊

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

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

土地無須提列折舊。

當期及比較期間之估計耐用年限如下：

##### (1)房屋及建築物：38~55年

房屋、建築物之重大組成項目及其耐用年限如下：

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

##### (2)其他資產：1~8年

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

## 龍邦國際興業股份有限公司個體財務報告附註(續)

### 4.重分類至投資性不動產

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

### (十二)租賃

#### 1.出租人

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

或有租賃給付於租賃調整確定時，認列為當期收入。

#### 2.承租人

其他租賃係屬營業租賃，該等租賃資產未認列於本公司之資產負債表。

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

或有租賃給付於租賃調整確定時，認列為當期費用。

### (十三)無形資產

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

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

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

### (十四)非金融資產減損

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

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

## 龍邦國際興業股份有限公司個體財務報告附註(續)

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

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

### (十五)庫藏股票

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

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

子公司持有本公司之股票，視同本公司收回已發行之股票處理。

### (十六)收入認列

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

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

### (十七)員工福利

#### 1.確定提撥計畫

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

## 龍邦國際興業股份有限公司個體財務報告附註(續)

### 2.確定福利計畫

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

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

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

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

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

### 3.短期員工福利

短期員工福利義務係以未折現之基礎衡量，且於提供相關服務時認列為費用。

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

## (十八)所得稅

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

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

## 龍邦國際興業股份有限公司個體財務報告附註(續)

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

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

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

本公司僅於同時符合下列條件時，始將遞延所得稅資產及遞延所得稅負債互抵：

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

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

### (十九)每股盈餘

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

### (二十)部門資訊

本公司已於合併財務報告揭露部門資訊，因此個體財務報告不揭露部門資訊。

## 五、重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源

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

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

## 龍邦國際興業股份有限公司個體財務報告附註(續)

會計政策涉及重大判斷，且對本個體財務報告已認列金額有重大影響之資訊：無。

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

### 六、重要會計項目之說明

#### (一)現金及約當現金

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

本公司金融資產及負債之利率風險及敏感度分析之揭露請詳附註六(廿三)。

#### (二)金融資產

本公司持有之各類金融資產明細如下：

##### 1.透過損益按公允價值衡量之金融資產

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

##### 2.備供出售金融資產

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

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

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

##### 3.以成本衡量之金融資產—非流動

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

##### 4.處分投資損益請詳附註六(十八)。

龍邦國際興業股份有限公司個體財務報告附註(續)

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

(三)衍生性金融商品

1.結構型商品

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

2.衍生工具於財務報告上之表達

- (1)本公司因從事轉換公司債資產交易及結構型商品交易，於資產負債表之表達，列示於透過損益按公允價值衡量之金融資產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)本公司因從事衍生性金融商品交易等所產生之損益，請參閱附註六(十八)。

(四)應收票據、應收帳款及其他應收款(含關係人)

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

本公司皆無已逾期但未減損之應收票據、應收帳款及其他應收款(含關係人)金額。



龍邦國際興業股份有限公司個體財務報告附註(續)

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

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

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

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

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

(五)存 貨

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

1.備抵存貨跌價損失

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

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

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

龍邦國際興業股份有限公司個體財務報告附註(續)

(六)採用權益法之投資

本公司於報導日採用權益法之投資列示如下：

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

1. 子公司

請參閱民國一〇六年度合併財務報告。

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

2. 關聯企業

對本公司具重大性之關聯企業，其相關資訊如下：

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

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

龍邦國際興業股份有限公司個體財務報告附註(續)

(1)瑞助營造股份有限公司之彙總性財務資訊

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

(2)廈門國貿金融開發有限公司之彙總性財務資訊

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

龍邦國際興業股份有限公司個體財務報告附註(續)

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

3.擔 保

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

(七)不動產、廠房及設備

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

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

龍邦國際興業股份有限公司個體財務報告附註(續)

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

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

(八)投資性不動產

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

龍邦國際興業股份有限公司個體財務報告附註(續)

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

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

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

處分損益請詳附註六(二十)及七。

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

(九)短期借款

本公司短期借款之明細如下：

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

1.本公司以資產設定抵押供銀行借款之擔保情形請詳附註八。

2.本公司依授信合約應維持各項財務條件經檢視並無違反之情事。

龍邦國際興業股份有限公司個體財務報告附註(續)

(十)應付短期票券

本公司應付短期票券之明細如下：

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

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

本公司以資產設定抵押供應付短期票券之擔保情形請詳附註八。

(十一)長期借款

1.本公司長期借款之明細、條件與條款如下：

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

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

3.銀行借款之擔保品

本公司以資產設定抵押供銀行借款之擔保情形請詳附註八。



龍邦國際興業股份有限公司個體財務報告附註(續)

(十二)應付公司債

1.本公司發行有擔保普通公司債資訊如下：

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

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

2.本公司於民國一〇六年十二月三十一日之國內有擔保普通公司債權利義務如下：

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

本公司以資產設定抵押供公司債之擔保情形請詳附註八。

(十三)營業租賃

1.承租人租賃

不可取消之營業租賃的應付租金付款情形如下：

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

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

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

## 龍邦國際興業股份有限公司個體財務報告附註(續)

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

### 2.出租人租賃

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

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

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

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

## (十四)員工福利

### 1.確定福利計畫

本公司確定福利義務現值與計畫資產公允價值之調節如下：

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

本公司員工福利負債明細如下：

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

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

#### (1)計畫資產組成

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

## 龍邦國際興業股份有限公司個體財務報告附註(續)

本公司已於民國一〇六年一月二十六日與若干員工達成退休協議，且於民國一〇六年三月二十九日取得勞動局申請結清舊制年資之核准函，收回結清台灣銀行勞工退休準備金專戶計17,852千元。前述結清舊制年資使本公司之確定福利義務減少並於綜合損益表認列相對的縮減利益1,622千元，帳列其他收入。勞工退休基金資產運用之資料包括基金收益率以及基金資產配置，請詳勞動部勞動基金運用局網站公布之資訊。

### (2)確定福利義務現值之變動

本公司民國一〇五年度確定福利義務現值變動如下：

	105年度
1月1日確定福利義務	\$ 6,802
當期服務成本及利息	107
本期實際支付數額	(2,178)
淨確定福利負債(資產)再衡量數	
一計畫資產報酬(不含當期利息)	(3,190)
前期服務成本及清償產生之損益	-
12月31日確定福利義務	<u>\$ 1,541</u>

### (3)計畫資產公允價值之變動

本公司民國一〇五年度確定福利計畫資產公允價值之變動如下：

	105年度
1月1日計畫資產之公允價值	\$ 18,505
利息收入	222
淨確定福利負債(資產)再衡量數	
一計畫資產報酬(不含當期利息)	(109)
本期實際支付數額	(2,178)
已提撥至計畫之金額	1,327
12月31日計畫資產之公允價值	<u>\$ 17,767</u>

### (4)認列為損益之費用

本公司民國一〇五年度列報為費用之明細如下：

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

龍邦國際興業股份有限公司個體財務報告附註(續)

(5)認列為其他綜合損益之淨確定福利負債(資產)之再衡量數

本公司累計認列於其他綜合損益之淨確定福利負債(資產)之再衡量數如下：

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

(6)精算假設

本公司於財務報導結束日用以決定確定福利義務現值之重大精算假設如下：

	105.12.31
折現率	1.70 %
未來薪資增加	1.50 %

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

(7)敏感度分析

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

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

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

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

本期編製敏感度分析所使用之方法與假設與前期相同。

2.確定提撥計畫

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

本公司民國一〇六年度及一〇五年度確定提撥退休金辦法下之退休金費用分別為1,787千元及2,234千元，已提撥至勞工保險局。

龍邦國際興業股份有限公司個體財務報告附註(續)

(十五)所得稅

1.所得稅費用

本公司民國一〇六年度及一〇五年度費用明細如下：

	106年度	105年度
當期所得稅費用	\$ 3	10,142
遞延所得稅費用	79,913	241
未分配盈餘加徵10%	49,805	-
土地增值稅	1,202	-
所得稅費用	<u>\$ 130,923</u>	<u>10,383</u>

本公司民國一〇六年度及一〇五年度之所得稅費用與稅前淨利之關係調節如下：

	106年度	105年度
稅前淨利	\$ 1,340,651	402,992
依本公司所在地國內稅率計算之所得稅	\$ 227,910	68,508
依權益法認列投資損益所得稅影響數	(59,805)	(27,351)
證券交易損益停徵	(27,931)	12,113
不可扣抵之費用	-	576
免稅所得	(356)	(42)
股利收入	(49,420)	(54,358)
土地增值稅	1,202	-
未分配盈餘加徵10%	49,805	10,142
未認列暫時性差異之變動	(413)	795
認列前期未認列之課稅損失	(10,072)	-
前期所得稅(高)低估	3	-
合 計	<u>\$ 130,923</u>	<u>10,383</u>

2.本公司民國一〇六年度及一〇五年度認列於其他綜合損益之下的所得稅(費用)利益明細如下：

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

龍邦國際興業股份有限公司個體財務報告附註(續)

3.遞延所得稅資產及負債

(1)未認列遞延所得稅資產

本公司未認列為遞延所得稅資產之項目如下：

	106.12.31	105.12.31
可減除暫時性差異	\$ 53,230	53,328
課稅損失	2,838	12,910
	<u>\$ 56,068</u>	<u>66,238</u>

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

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

發生年度	虧損金額	可扣除之最後期限	備註
101	\$ 16,693	111	申報數

(2)已認列之遞延所得稅資產及負債

民國一〇六年度及一〇五年度遞延所得稅資產及負債之變動如下：

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

4.本公司營利事業所得稅結算申報已奉稽徵機關核定至民國一〇四年度。

龍邦國際興業股份有限公司個體財務報告附註(續)

5.本公司兩稅合一相關資訊如下：

	106.12.31	105.12.31
屬民國八十七年度以後之未分配盈餘	(註) \$	<u>1,838,702</u>
可扣抵稅額帳戶餘額	(註) \$	<u>331,801</u>
對中華民國居住者盈餘分配之稅額扣抵比率	106年度(預計) (註)	105年度(實際) <u>21.85 %</u>

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

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

(十六)資本及其他權益

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

本公司民國一〇六年度及一〇五年度流通在外股數調節表如下：

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

1.資本公積

本公司資本公積餘額內容如下：

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

依公司法規定，資本公積需優先填補虧損後，始得按股東原有股份之比例以已實現之資本公積發給新股或現金。前項所稱之已實現資本公積，包括超過票面金額發行股票所得之溢額及受領贈與之所得。依發行人募集與發行有價證券處理準則規定，得撥充資本之資本公積，每年撥充之合計金額，不得超過實收資本額百分之十。

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

## 龍邦國際興業股份有限公司個體財務報告附註(續)

### 2. 保留盈餘

依本公司章程規定，公司年度總決算如有盈餘，應先提繳稅款，彌補以往虧損，次提百分之十為法定盈餘公積，但法定盈餘已達本公司實收資本額時不在此限，另視公司營運需要及法令規定提列或迴轉特別盈餘公積，如尚有盈餘併同期初累計未分配盈餘，由董事會擬具盈餘分配議案提請股東會決議分派之。

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

#### (1) 法定盈餘公積

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

#### (2) 特別盈餘公積

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

#### (3) 盈餘分配

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

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

### 3. 庫藏股

(1) 本公司於民國一〇六年度及一〇五年度庫藏股變動情形如下：

106年度		收回原因	期初數	本期增加	本期減少	期末數
庫藏股數(千股)		為維護公司信用及股東權益	246	12,795	13,041	-
金額		為維護公司信用及股東權益	\$ 4,123	207,438	211,561	-

105年度		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	2,535	54,312	56,601	246
金額		為維護公司信用及股東權益	\$ 52,160	943,405	991,442	4,123



## 龍邦國際興業股份有限公司個體財務報告附註(續)

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

本公司持有之庫藏股票依證券交易法規定，於未轉讓前，不得享有股東權利。

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

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

#### 4.其他權益

	國外營運機構 財務報表換算 之兌換差額	備供出 售投資	合 計
民國106年1月1日	\$ 26,094	393,969	420,063
採用權益法之關聯企業之換算差額之份額	(28,637)	-	(28,637)
備供出售金融資產未實現損益	-	797,345	797,345
處分備供出售金融資產累計損益重分類至損益	-	(353,579)	(353,579)
採用權益法之關聯企業之備供出售金融資產未實現損益之份額	-	(136,943)	(136,943)
民國106年12月31日餘額	<u>\$ (2,543)</u>	<u>700,792</u>	<u>698,249</u>
民國105年1月1日	\$ 93,161	(736,310)	(643,149)
採用權益法之關聯企業之換算差額之份額	(67,067)	-	(67,067)
備供出售金融資產未實現損益	-	812,915	812,915
處分備供出售金融資產累計損益重分類至損益	-	(20,212)	(20,212)
採用權益法之關聯企業之備供出售金融資產未實現損益之份額	-	337,576	337,576
民國105年12月31日餘額	<u>\$ 26,094</u>	<u>393,969</u>	<u>420,063</u>

龍邦國際興業股份有限公司個體財務報告附註(續)

(十七)每股盈餘

1.基本每股盈餘

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

(1)歸屬於本公司普通股權益持有人之淨利

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

(2)普通股加權平均流通在外股數

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

2.稀釋每股盈餘

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

(1)歸屬於本公司普通股權益持有人之淨利(稀釋)

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

(2)普通股加權平均流通在外股數(稀釋)

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

龍邦國際興業股份有限公司個體財務報告附註(續)

(十八)收入

本公司民國一〇六年度及一〇五年度之收入明細如下：

	106年度	105年度
投資性不動產租金收入	\$ 17,585	16,288
客房及場租收入	-	42,911
出售房地收入	924	20,906
股利收入	322,598	393,836
金融資產出售淨利益－備供出售金融資產	353,579	20,212
金融資產出售淨利益－以成本衡量之金融資產	16,331	11,357
金融資產出售淨損失－採權益法之投資	(600)	-
透過損益按公允價值衡量之金融資產淨評價利益	2,757	-
採用權益法之關聯企業利益之份額	863,898	160,883
其他	-	4,866
	<u>\$ 1,577,072</u>	<u>671,259</u>

(十九)員工及董事、監察人酬勞

依本公司章程規定，年度如有獲利，應提撥不低於1%為員工酬勞及不高於3.5%為董監事酬勞。但公司尚有累積虧損時，應預先保留彌補數額。前項員工酬勞發給股票或現金之對象，包括符合一定條件之從屬公司員工。

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

(二十)其他收益及費損淨額

本公司民國一〇六年度及一〇五年度其他收益及費損淨額明細如下：

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

龍邦國際興業股份有限公司個體財務報告附註(續)

(廿一)營業外收入及支出

1.其他收入

本公司民國一〇六年度及一〇五年度之其他收入明細如下：

	106年度	105年度
利息收入—銀行存款	\$ 1,066	174
董監酬勞	9,767	25,131
其他	4,885	2,262
	<u>\$ 15,718</u>	<u>27,567</u>

2.其他利益及損失

本公司民國一〇六年度及一〇五年度之其他利益及(損失)明細如下：

	106年度	105年度
證券手續費及交易稅	\$ -	(5,987)
兌換損失	(14,306)	-
其他	(1,845)	(6,351)
	<u>\$ (16,151)</u>	<u>(12,338)</u>

3.財務成本

本公司民國一〇六年度及一〇五年度之財務成本明細如下：

	106年度	105年度
銀行借款利息費用	\$ 46,157	60,539
財務相關手續費	10,699	-
	<u>\$ 56,856</u>	<u>60,539</u>

(廿二)其他綜合損益組成部分之重分類調整

本公司民國一〇六年度及一〇五年度之其他綜合損益組成部分之重分類調整明細如下：

	106年度	105年度
備供出售金融資產：		
當年度產生之公允價值淨變動數	\$ 797,345	812,915
公允價值淨變動數重分類至損益	(353,579)	(20,212)
	<u>\$ 443,766</u>	<u>792,703</u>

龍邦國際興業股份有限公司個體財務報告附註(續)

(廿三)金融工具

1.信用風險

(1)信用風險之暴險

金融資產之帳面金額代表最大信用暴險金額。

(2)信用風險集中情況

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

2.流動性風險

下表為金融負債之合約到期日，包含估計利息但不包含淨額協議之影響。

	帳面金額	合 約 現金流量	一年以內	1-2年	2-5年	超過5年
<b>106年12月31日</b>						
非衍生金融負債						
浮動利率工具	\$ 420,000	420,630	420,630	-	-	-
固定利率工具	3,159,088	3,319,779	725,500	51,000	2,543,279	-
無附息負債	<u>105,659</u>	<u>105,659</u>	<u>105,659</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u><b>\$ 3,684,747</b></u>	<u><b>3,846,068</b></u>	<u><b>1,251,789</b></u>	<u><b>51,000</b></u>	<u><b>2,543,279</b></u>	<u><b>-</b></u>
<b>105年12月31日</b>						
非衍生金融負債						
浮動利率工具	\$ 2,694,756	2,951,178	1,273,009	539,528	1,138,641	-
固定利率工具	699,269	700,000	250,000	-	450,000	-
無附息負債	<u>64,789</u>	<u>64,789</u>	<u>64,789</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u><b>\$ 3,458,814</b></u>	<u><b>3,715,967</b></u>	<u><b>1,587,798</b></u>	<u><b>539,528</b></u>	<u><b>1,588,641</b></u>	<u><b>-</b></u>

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

3.匯率風險

(1)匯率風險之暴險

本公司暴露於重大外幣匯率風險之金融資產及負債如下：

	106.12.31			105.12.31		
	外幣	匯率	台幣	外幣	匯率	台幣
金融資產						
貨幣性項目						
美金	\$ 18,818	29.76	560,021	-	-	-

## 龍邦國際興業股份有限公司個體財務報告附註(續)

### (2) 敏感性分析

本公司之匯率風險主要來自於以外幣計價之現金及約當現金等，於換算時產生外幣兌換損益。於民國一〇六年及一〇五年十二月三十一日當新台幣相對於美金貶值或升值1%，而其他所有因素維持不變之情況下，民國一〇六年及一〇五年度之稅後淨利將分別增加或減少4,648千元及零元。兩期分析係採用相同基礎。

### (3) 貨幣性項目之兌換損益

民國一〇六年度及一〇五年度外幣兌換損益(含已實現及未實現)分別為損失14,306千元及零元。

## 4. 利率分析

本公司之金融資產及金融負債利率暴險於本附註之流動性風險管理中說明。

下列敏感度分析係依衍生及非衍生工具於報導日之利率暴險而決定。對於浮動利率負債，其分析方式係假設報導日流通在外之負債金額於整年度皆流通在外。本公司內部向主要管理階層報告利率時所使用之變動率為利率增加或減少0.5%，此亦代表管理階層對利率之合理可能變動範圍之評估。

若利率增加或減少0.5%，在所有其他變數維持不變之情況下，本公司民國一〇六年度及一〇五年度之淨利將增加或減少5,469千元及減少或增加10,756千元，主因係本公司之變動利率借款及銀行存款。

## 5. 公允價值資訊

### (1) 評價流程

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

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

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

龍邦國際興業股份有限公司個體財務報告附註(續)

(2)金融工具之種類及公允價值

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

106.12.31					
帳面金額	公允價值			合 計	
	第一級	第二級	第三級		
透過損益按公允價值衡量之金融資產					
指定透過損益按公允價值衡量之金融資產	\$ 3,027	3,027	-	-	3,027
小 計	\$ 3,027	3,027	-	-	3,027
備供出售金融資產					
國內外上市(櫃)股票	5,106,334	5,106,334	-	-	5,106,334
受益憑證	43,635	43,635	-	-	43,635
小 計	\$ 5,149,969	5,149,969	-	-	5,149,969
105.12.31					
帳面金額	公允價值			合 計	
	第一級	第二級	第三級		
備供出售金融資產					
國內外上市(櫃)股票	\$ 6,309,725	6,309,725	-	-	6,309,725
受益憑證	15,120	15,120	-	-	15,120
小 計	\$ 6,324,845	6,324,845	-	-	6,324,845

(3)非按公允價值衡量金融工具之公允價值評價技術

本公司估計非按公允價值衡量之工具所使用之方法及假設如下：

(3.1)無活絡市場債務工具投資及按攤銷後成本衡量之金融負債

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

(4)按公允價值衡量金融工具之公允價值評價技術

(4.1)非衍生金融工具

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

## 龍邦國際興業股份有限公司個體財務報告附註(續)

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

(5)民國一〇六年度及一〇五年度並無任何不同等級金融資產移轉情形。

### (廿四)財務風險管理

#### 1.概要

本公司因金融工具之使用而暴露於下列風險：

- (1)信用風險
- (2)流動性風險
- (3)市場風險

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

#### 2.風險管理架構

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

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

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

#### 3.信用風險

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

##### (1)應收帳款及其他應收款

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



## 龍邦國際興業股份有限公司個體財務報告附註(續)

### (2)投資及應收證券買賣價款

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

### (3)保 證

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

### 4.流動性風險

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

銀行借款對本公司而言係一項重要流動性來源。民國一〇六年及一〇五年十二月三十一日止，本公司未動用之長短期銀行融資額度分別為548,000千元及490,000千元。

### 5.市場風險

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

#### (1)匯率風險

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

#### (2)利率風險

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

### (廿五)資本管理

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

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

## 龍邦國際興業股份有限公司個體財務報告附註(續)

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

民國一〇六年及一〇五年十二月三十一日之負債資本比率如下：

	<u>106.12.31</u>	<u>105.12.31</u>
負債總額	\$ 3,829,379	3,487,809
減：現金及約當現金	<u>(1,737,905)</u>	<u>(103,697)</u>
淨負債	2,091,474	3,384,112
權益總額	<u>9,657,847</u>	<u>8,554,392</u>
調整後資本	<u>\$ 11,749,321</u>	<u>11,938,504</u>
負債資本比率	<u>17.80%</u>	<u>28.35%</u>

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

### 七、關係人交易

#### (一) 母公司與最終控制者

本公司為本公司及本公司子公司之最終控制者。

#### (二) 關係人之名稱及關係

於本個體財務報告之涵蓋期間內與本公司有交易之關係人及本公司之子公司如下：

關係人名稱	與本公司之關係
瑞助營造(股)公司	本公司之關聯企業
福座開發(股)公司	其他關係人
恒富開發(股)公司	其他關係人
誼宜(股)公司(註1)	其他關係人
保勝投資(股)公司	本公司之子公司
龍吉控股(星)私人有限公司	本公司之子公司
龍福興業(股)公司(註2)	本公司之子公司
龍寶興業(股)公司	本公司之子公司
龍德健康控股香港有限公司	本公司之子公司
廈門欣龍德置業有限公司	本公司之子公司
御苑建設(股)公司(註3)	本公司之子公司

註1：該公司已於105.04後非屬關係人。

註2：該公司已於106.08.10合併消滅。

註3：該公司已於106.08.10合併消滅。

## 龍邦國際興業股份有限公司個體財務報告附註(續)

### (三)與關係人之間之重大交易事項

#### 1.進貨

本公司向關係人進貨金額如下：

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

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

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

#### 2.租金收入及支出

(1)本公司出租辦公室及僑園會館場地予關係人，租金收取情形如下：

	106年度	105年度
關聯企業	\$ 2,897	3,483
其他關係人	-	27
子公司	67	61
	<u>\$ 2,964</u>	<u>3,571</u>

(2)本公司向關係人承租辦公室及交通設備，租金支出情形如下：

	106年度	105年度
其他關係人	\$ 5,229	3,929

龍邦國際興業股份有限公司個體財務報告附註(續)

3.應收關係人款項

本公司應收關係人款項明細如下：

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

4.應付關係人款項

本公司應付關係人款項明細如下：

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

5.其他

本公司其他關係人交易明細如下：

帳列項目	關係人類別	106.12.31	105.12.31
預付款項	其他關係人	\$ 457	458
預收款項	子公司	10	-
預收款項	關聯企業	-	647
其他流動負債	關聯企業	1,521	1,887
其他流動負債	子公司	2,144	2,699
存出保證金	其他關係人—恒富開發(股)公司	915	-
存入保證金	子公司	7	11
存入保證金	關聯企業	44	756

6.其他收益及費損

本公司與關係人間其他收益與費損之明細如下：

帳列項目	關係人類別	106年度	105年度
董監酬勞	子公司	\$ 6,115	20,451
	關聯企業	3,616	1,980
勞務費	關聯企業	1,407	1,798
		<u>\$ 11,138</u>	<u>24,229</u>

龍邦國際興業股份有限公司個體財務報告附註(續)

7.財產交易

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

(2)取得金融資產

本公司向其他關係人取得金融資產明細彙總如下：

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

8.主要管理人員交易

主要管理人員報酬包括：

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

八、質押之資產

本公司提供質押擔保之資產帳面價值明細如下：

資產名稱	質押擔保標的	106.12.31	105.12.31
投資性不動產	發行商業本票及銀行借款	\$ 278,430	164,538
備供出售金融資產(註)	長短期借款、普通公司債及發行商業本票	4,762,201	4,105,250
其他金融資產-流動	銀行借款備償戶	3,732	16,034
其他金融資產-非流動	普通公司債備償戶及質押定期存單	603,672	15,067
		<u>\$ 5,648,035</u>	<u>4,300,889</u>

註：民國一〇六年度及一〇五年度備供出售金融資產中分別有471,500千元(23,000千股)及3,565,300千元(202,000千股)。本公司依與金融機構授信合約約定，已簽署有價證券設質交付帳簿劃撥申請書，並簽妥實行質權時應備之相關文件予金融機構。

龍邦國際興業股份有限公司個體財務報告附註(續)

九、重大或有負債及未認列之合約承諾

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

十、重大之災害損失：無。

十一、重大之期後事項：無。

十二、其 他

員工福利、折舊、折耗及攤銷費用功能別彙總如下：

功 能 別 性 質 別	106年度			105年度		
	屬於營業 成本者	屬於營業 費用者	合 計	屬於營業 成本者	屬於營業 費用者	合 計
員工福利費用						
薪資費用	-	98,260	98,260	-	69,729	69,729
勞健保費用	-	3,161	3,161	-	3,779	3,779
退休金費用	-	1,787	1,787	-	2,121	2,121
其他員工福利費用	-	1,085	1,085	-	1,232	1,232
折舊費用	7,678	2,282	9,960	31,829	4,214	36,043
攤銷費用	-	2,664	2,664	44	2,183	2,227

本公司民國一〇六年度及一〇五年度員工人數分別為30人及55人。

十三、附註揭露事項

(一)重大交易事項相關資訊

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

1. 資金貸與他人：無。
2. 為他人背書保證：

單位：新台幣千元

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

註1：對單一企業背書保證限額以不超過該公司最近期財務報表淨值之25%為限。

註2：對外背書保證總額以不超過該公司最近期財務報表淨值之40%為限。

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

註4：3. 母公司與子公司持有普通股股權合併計算超過百分之五十之被投資公司。

4. 對公司直接或經由子公司間接持有普通股股權超過百分之五十之母公司。

龍邦國際興業股份有限公司個體財務報告附註(續)

3.期末持有有價證券情形(不包含投資子公司、關聯企業及合資權益部分)：

單位：千股

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

註1：股票未於公開市場交易且無明確市價者，故依評價報告列示，以供參考。

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

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

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

單位：新台幣千元/千股

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

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

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

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

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

龍邦國際興業股份有限公司個體財務報告附註(續)

5.取得不動產之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上：

單位：新台幣千元

取得不動產之公司	財產名稱	事實發生日	交易金額	價款支付情形	交易對象	關係	交易對象為關係人者，其前次移轉資料				價格決定之參考依據	取得目的及使用情况	其他約定事項
							所有人	與發行人之關係	移轉日期	金額			
本公司	台中市大豐段559建號	106.5.11	513,000	513,000	福座開發(股)公司	關係人	朱國榮	關係人	104.11.12	500,000	以總取得成本加計必要資金利息	不動產投資開發	-

6.處分不動產之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上：無。

7.與關係人進、銷貨之金額達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上者：

請詳「取得不動產之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上」說明。

8.應收關係人款項達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上：無。

9.從事衍生工具交易：

請詳附註六(二)及(三)。

(二)轉投資事業相關資訊：

民國一〇六年度本公司之轉投資事業資訊如下(不包含大陸被投資公司)：

單位：新台幣千元/千股

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



龍邦國際興業股份有限公司個體財務報告附註(續)

(三)大陸投資資訊：

1.大陸被投資公司名稱、主要營業項目等相關資訊：

單位：新台幣千元/人民幣千元/美金千元

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

註1：係與其他股東合資。

註2：透過第三地區投資設立公司再投資大陸公司，第三地區設立之公司係透過龍德健康控股香港有限公司再投資大陸公司，該款項已於民國一〇六年十月三日收回。

註3：於民國一〇六年十月，已收回投入之資金計389,341千元。

2.赴大陸地區投資限額：

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

註：本公司認列投資損益係取得由台灣母公司簽證會計師查核簽證財務報告認列之。

3.與大陸被投資公司間之重大交易事項：無。

十四、部門資訊

請詳民國一〇六年度合併財務報告。

龍邦國際興業股份有限公司  
備供出售金融資產－流動明細表

民國一〇六年十二月三十一日

單位：新台幣千元

普 通 股	股數(股)	取得成本	公 平 價 值	
			單價(元)	總 額
中國信託金融控股(股)公司	198,000,000	\$ 3,337,037	20.50	4,059,000
台灣農林(股)公司	8,836,000	146,158	15.45	136,516
正德海運(股)公司	4,056,000	46,968	7.15	29,000
台新金融控股(股)公司	59,966,414	791,244	13.85	830,535
力達控股有限公司	385,000	40,868	99.80	38,423
萬潤科技(股)公司	200,000	14,576	64.30	12,860
		<u>4,376,851</u>		<u>5,106,334</u>
<u>受 益 憑 證</u>				
國泰台灣加權反1	1,550,000 單位	27,699	14.95	23,173
元大台灣50單日反向1倍基金	600,000 單位	11,508	13.19	7,914
台新MSCI台灣單日反向1倍基金	400,000 單位	8,000	19.16	7,664
貝萊德亞洲老虎債券基金A3	12,752 單位	5,026	383.01	4,884
		<u>52,233</u>		<u>43,635</u>
		<u>\$ 4,429,084</u>		<u>5,149,969</u>

龍邦國際興業股份有限公司

以成本衡量之金融資產－非流動變動明細表

民國一〇六年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

名 稱	期初餘額		本期增加		本期減少		期末餘額		提供擔保或質押情形
	股數	金 額	股數	金 額	股數	金 額	股數	持 股 比 例 %	
翔譽國際建設(股)公司	9,057	\$ 78,800	-	-	-	-	9,057	9.06	無
全國廣播(股)公司	1,009	10,480	-	-	-	-	1,009	12.32	"
泛博國際(股)公司	538	4,822	-	-	-	-	538	19.92	"
台康生技(股)公司(註2)	804	18,218	-	-	804	18,218	-	-	"
佳儀投資(股)公司	1,200	60,686	-	-	-	-	1,200	8.00	"
彩新健康事業(股)公司	1,283	13,085	-	-	-	-	1,283	4.75	"
未來資產證券投資信託(股)公司	2,463	29,135	-	-	-	-	2,463	8.21	"
長泓能源科技(股)公司	3,982	59,454	-	-	-	-	3,982	3.24	"
源大環能(股)公司	560	27,440	-	-	-	-	560	1.35	"
永達保險經紀人(股)公司(註2)	1,300	49,400	-	-	1,300	49,400	-	-	"
三信商業銀行(股)公司(註1)	-	-	3,200	35,200	-	-	3,200	0.41	"
		<u>\$ 351,520</u>		<u>35,200</u>		<u>67,618</u>			
									<u>319,102</u>

龍邦國際興業股份有限公司

採權益法之長期股權投資變動明細表

民國一〇六年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元/千股

名 稱	期初餘額		本期增加		本期減少		期末餘額		市價或股權淨值		提供擔保 或質押情形
	股數	金 額	股數	金 額	股數	金 額	持 股 比 例	金 額	單 價	總 額	
保勝投資(股)公司	214,763	2,638,444	-	320,542	10,738	382,605	204,025	2,576,381	12.63	2,576,381	無
龍吉控股(星)私人有限公司	17,979	6,829	-	932	-	1,161	17,979	6,600	0.37	6,600	"
龍德健康控股香港有限公司	121,462	431,046	4,030	15,829	98,314	441,000	27,178	5,875	0.22	5,875	"
龍福興業(股)公司	100	814	-	-	100	814	-	-	-	-	"
瑞助營造(股)公司	25,214	464,860	1,261	60,183	-	53,487	26,475	471,556	18.24	483,016	"
廈門國貿金融中心開發有限公司	-	800,503	-	512,101	-	1,850	-	1,310,754	-	1,310,754	"
		<u>\$ 4,342,496</u>		<u>909,587</u>		<u>880,917</u>		<u>4,371,166</u>			

說明：本期增加：係包括本期購入投資15,829千元、權益法認列投資收益892,826千元及累積換算調整數增加932千元。

本期減少：係包括現金股利177,003千元、權益法認列投資損失28,928千元、累積換算調整數29,884千元、備供出售金融資產未實現損益136,943千元、子公司減資退回股款493,557千元、退休金精算損益2,353千元、未實現出售投資性不動產損益11,460千元及因合併產生之現金流入789千元。

龍邦國際興業股份有限公司

短期借款明細表

民國一〇六年十二月三十一日

單位：新台幣千元

債權人	性質	期末餘額	契約期限	利率區間	額 度	抵押或擔保
王道銀行	擔保借款	\$ 120,000	106.05.10~107.05.09	1.7526%	500,000	投資性不動產、備 供出售金融資產
土地銀行	擔保借款	300,000	106.08.23~107.08.22	1.82%	-	備供出售金融資產
合計		<u>\$ 420,000</u>			<u>500,000</u>	

應付短期票券明細表

相關資訊請詳附註六(十)。

應付公司債明細表

相關資訊請詳附註六(十二)。

龍邦國際興業股份有限公司

營業收入明細表

民國一〇六年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

項 目	摘 要	金 額
租賃收入	龍邦世貿大樓及登峰21店面地下停車位	\$ 17,585
出售土地收入	登峰21	399
出售房屋收入	登峰21	525
股利收入	中國信託金融控股(股)公司	230,849
	其他	91,749
		322,598
金融資產出售淨利益	中國信託金融控股(股)公司	367,933
	其他	1,377
		369,310
採用權益法之投資淨利益	子公司	291,613
	關聯企業	572,285
		863,898
透過損益按公允價值衡量之金融資產淨評價利益		2,757
營業收入總額		1,577,072
減：退回及折讓		-
營業收入淨額		\$ 1,577,072

龍邦國際興業股份有限公司

營業成本明細表

民國一〇六年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

項 目	摘 要	金 額
租賃成本	投資性不動產折舊及房屋稅	\$ 11,774
出售土地成本	登峰21	331
出售房屋成本	登峰21	577
		12,682
減：存貨跌價回升利益		308
營業成本淨額		\$ 12,374

營業費用明細表

項 目	推銷費用	管理費用	合 計
薪資及獎金	\$ 7,782	90,478	98,260
稅捐	1,387	130	1,517
勞務費	714	14,476	15,190
財務費	-	17,814	17,814
證交稅	-	10,129	10,129
其他費用(註)	3,639	37,917	41,556
	\$ 13,522	170,944	184,466

註：金額未超過本科目餘額百分之五以上者，不予單獨列示。

營業外收入及支出明細表

相關資訊請參閱附註六(廿一)。

# 台北市會計師公會會員印鑑證明書

北市財證字第

1071480

號

會員姓名：(1) 張淑瑩  
(2) 吳美萍

事務所名稱：安侯建業聯合會計師事務所

事務所地址：台北市信義路五段七號六十八樓

事務所電話：(02)81016666

事務所統一編號：04016004



會員證書字號：(1) 北市會證字第二一九一號  
(2) 北市會證字第二二四八號

委託人統一編號：22817273

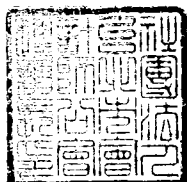
印鑑證明書用途：辦理 龍邦國際興業股份有限公司

一〇六年度（自民國一〇六年一月一日起至

一〇六年十二月三十一日）財務報表之查核簽證。

簽名式(一)	張淑瑩	存會印鑑(一)	
簽名式(二)	吳美萍	存會印鑑(二)	

理事長：



核對人：



中華民國

01

年

月

21

日

裝

訂

線