股票代碼：2514

龍邦國際興業股份有限公司

個體財務報告暨會計師查核報告

民國一一〇年度及一〇九年度

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	8～9
(四)重大會計政策之彙總說明	9～20
(五)重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源	21
(六)重要會計項目之說明	21～44
(七)關係人交易	44～48
(八)質押之資產	48
(九)重大或有負債及未認列之合約承諾	48
(十)重大之災害損失	48
(十一)重大之期後事項	48
(十二)其　　他	49
(十三)附註揭露事項	
1.重大交易事項相關資訊	50～53
2.轉投資事業相關資訊	53～54
3.大陸投資資訊	54
4.主要股東資訊	55
(十四)部門資訊	55
九、重要會計項目明細表	56～60

安侯建業聯合會計師事務所
KPMG
台北市110615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 110615, Taiwan (R.O.C.)
電 話 Tel + 886 2 8101 6666
傳 真 Fax + 886 2 8101 6667
網 址 Web home.kpmg/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一一〇年及一〇九年十二月三十一日之資產負債表，暨民國一一〇年及一〇九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一一〇年及一〇九年十二月三十一日之財務狀況，暨民國一一〇年及一〇九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。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一一〇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、取得關聯企業之查核

有關取得關聯企業認定之會計政策請詳個體財務報告附註四(八)投資關聯企業；相關揭露請詳個體財務報告附註六(五)採用權益法之投資。

KPMG, a Taiwan partnership and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee.

關鍵查核事項之說明：

龍邦國際興業股份有限公司期末持有泰山企業股份有限公司(以下簡稱泰山公司)25.81%之有表決權股份，並於民國一一〇年十二月取得泰山公司董事席次，因此判斷對其具有重大影響力，而由透過損益按公允價值衡量之金融資產轉為採用權益法之投資，因該取得交易金額重大，因此判斷該科目將對財務報表有重大影響。

因應之查核程序：

針對上述股權投資之取得、評價及入帳等執行查核程序包括：取得公司之投資評估及董事會決策過程合規性，抽核轉列為採用權益法之投資前之股權投資相關證明文件，並核對帳載紀錄正確性；評估管理階層期末是否依照國際會計準則第28號予以適當評價；發函詢證證券公司，就回函結果與所列內容核對；並檢視是否已於個體財務報告做適當揭露。

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，管理階層之責任亦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(含審計委員會)負有監督財務報導流程之責任。

會計師查核個體財務報告之責任

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。

KPMG

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一一〇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：張淑瑩

吳美萍

證券主管機關核准簽證文號：金管證六字第0940100754號
台財證六字第0930103866號

民國一一一年三月二十八日

龍邦國際興業股份有限公司

資產負債表

民國一一〇年及一〇九年十二月三十一日

單位：新台幣千元

	資　　產	110.12.31 金　額	%	109.12.31(調整後) 金　額	%
	流動資產：				
1100	現金及約當現金(附註六(一))	$ 212,057	2	976,771	7
1110	透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動(附註六(二)及八)	60,015	-	3,981,640	30
1150	應收票據淨額(附註六(十五)及七)	42	-	45	-
1170	應收帳款淨額(附註六(十五)及七)	284	-	-	-
1200	其他應收款(附註六(十八)、七及十三)	351,601	3	-	-
1320	存貨(建設業適用)(附註六(四)、七及八)	1,751,263	14	1,851,108	14
1479	其他流動資產－其他(附註七)	6,200	-	5,429	-
		2,381,462	19	6,814,993	51
	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(三))	265,580	2	398,746	3
1550	採用權益法之投資(附註六(五)、七及八)	8,675,122	67	4,984,484	37
1600	不動產、廠房及設備	14,297	-	18,828	-
1760	投資性不動產淨額(附註六(六)、七及八)	1,553,300	12	702,581	5
1780	無形資產	-	-	135	-
1755	使用權資產(附註七)	27,048	-	1,322	-
1840	遞延所得稅資產(附註六(十二))	6,442	-	6,490	-
1980	其他金融資產－非流動(附註八)	-	-	567,733	4
1990	其他非流動資產－其他(附註七)	7,892	-	1,073	-
		10,549,681	81	6,681,392	49
	資產總計	**$ 12,931,143**	**100**	**13,496,385**	**100**

龍邦國際興業股份有限公司

資產負債表(續)

民國一一〇年及一〇九年十二月三十一日

單位：新台幣千元

	負債及權益	110.12.31 金額	%	109.12.31(調整後) 金額	%
	流動負債：				
2100	短期借款(附註六(七))	$ 1,489,060	12	1,448,000	11
2110	應付短期票券(附註六(八))	499,816	4	99,948	1
2280	租賃負債－流動(附註七)	6,995	-	1,343	-
2200	其他應付款(附註六(十六))	80,893	1	76,767	1
2230	本期所得稅負債(附註六(十二))	35,565	-	45,045	-
2300	其他流動負債(附註六(十五)及七)	56,415	-	21,095	-
2322	一年或一營業週期內到期長期借款(附註六(九))	12,000	-	-	-
		2,180,744	17	1,692,198	13
	非流動負債：				
2530	應付公司債(附註六(十))	-	-	2,469,730	18
2540	長期借款(附註六(九))	549,500	4	-	-
2580	租賃負債－非流動(附註七)	20,205	-	-	-
2645	存入保證金(附註七)	15,702	-	5,465	-
		585,407	4	2,475,195	18
	負債合計	2,766,151	21	4,167,393	31
	權　益(附註六(三)及(十三))：				
3100	股本	3,947,293	31	3,947,293	29
3200	資本公積	174,472	1	146,633	1
3300	保留盈餘	6,831,919	53	5,875,475	44
3400	其他權益	(174,359)	(1)	(26,076)	-
3500	庫藏股票	(614,333)	(5)	(614,333)	(5)
	權益總計	10,164,992	79	9,328,992	69
	負債及權益總計	$ 12,931,143	100	13,496,385	100

(請詳閱後附個體財務報告附註)

董事長：劉偉龍　　經理人：劉偉龍　　會計主管：李淑惠

龍邦國際興業股份有限公司

綜合損益表

民國一一〇年及一〇九年一月一日至十二月三十一日

單位:新台幣千元

		110年度		109年度(調整後)	
		金　額	%	金　額	%
4000	營業收入(附註六(十一)、(十五)及七)	$ 68,042	100	20,513	100
5000	營業成本(附註六(四))	16,769	25	11,128	54
	營業毛利	51,273	75	9,385	46
	營業費用(附註六(十六)及七)：				
6100	推銷費用	16,968	25	17,495	85
6200	管理費用	110,979	163	102,150	498
		127,947	188	119,645	583
6500	其他收益及費損淨額(附註六(六))	13,593	20	-	-
	營業淨損	(63,081)	(93)	(110,260)	(537)
	營業外收入及支出(附註六(十七)及七)：				
7100	利息收入	1,946	3	32,411	158
7010	其他收入	208,491	306	175,784	857
7020	其他利益及損失(附註六(十))	308,289	453	640,462	3,122
7050	財務成本	(67,744)	(100)	(80,507)	(392)
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(五)及十三)	535,380	787	454,275	2,215
7380	預期信用減損利益(附註六(十八))	-	-	8,267	40
		986,362	1,449	1,230,692	6,000
	稅前淨利	923,281	1,356	1,120,432	5,463
7950	減：所得稅費用(附註六(十二))	36,897	54	19,795	96
	本期淨利	886,384	1,302	1,100,637	5,367
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	(65,873)	(97)	28,014	137
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	(11,813)	(17)	1,903	9
8349	減：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	(77,686)	(114)	29,917	146
8360	後續可能重分類至損益之項目				
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	(541)	(1)	(215)	(1)
8399	與可能重分類之項目相關之所得稅(附註六(十二))	4	-	(24)	-
	後續可能重分類至損益之項目合計	(537)	(1)	(239)	(1)
8300	本期其他綜合損益	(78,223)	(115)	29,678	145
	本期綜合損益總額	$ 808,161	1,187	1,130,315	5,512
	每股盈餘(元)(附註六(十四))				
9750	基本每股盈餘	$	2.45		3.05
9850	稀釋每股盈餘	$	2.45		3.05

(請詳閱後附個體財務報告附註)

董事長：劉偉龍　　經理人：劉偉龍　　會計主管：李淑惠

龍邦國際興業股份有限公司

權益變動表

民國一一〇年及一〇九年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

	股本		保留盈餘				其他權益項目				
	普通股股本	資本公積	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額	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	合計	庫藏股票	權益總計
民國一〇九年一月一日餘額	$ 4,047,293	130,417	471,151	-	4,414,355	4,885,506	14,712	(85,507)	(70,795)	(681,835)	8,310,586
追溯適用新準則之調整數	-	-	-	-	-	-	-	-	-	67,502	67,502
民國一〇九年一月一日調整後餘額	4,047,293	130,417	471,151	-	4,414,355	4,885,506	14,712	(85,507)	(70,795)	(614,333)	8,378,088
本期淨利	-	-	-	-	1,100,637	1,100,637	-	-	-	-	1,100,637
本期其他綜合損益	-	-	-	-	(41)	(41)	(239)	29,958	29,719	-	29,678
本期綜合損益總額	-	-	-	-	1,100,596	1,100,596	(239)	29,958	29,719	-	1,130,315
盈餘指撥及分配：											
提列法定盈餘公積	-	-	86,525	-	(86,525)	-	-	-	-	-	-
庫藏股買回	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(129,788)	(129,788)
庫藏股註銷	(100,000)	(398)	-	-	(29,390)	(29,390)	-	-	-	129,788	-
實際取得或處分子公司股權價格與帳面價值差額	-	16,614	-	-	(66,237)	(66,237)	-	-	-	-	(49,623)
處分透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具	-	-	-	-	(15,000)	(15,000)	-	15,000	15,000	-	-
民國一〇九年十二月三十一日餘額	3,947,293	146,633	557,676	-	5,317,799	5,875,475	14,473	(40,549)	(26,076)	(614,333)	9,328,992
本期淨利	-	-	-	-	886,384	886,384	-	-	-	-	886,384
本期其他綜合損益	-	-	-	-	-	-	(537)	(77,686)	(78,223)	-	(78,223)
本期綜合損益總額	-	-	-	-	886,384	886,384	(537)	(77,686)	(78,223)	-	808,161
盈餘指撥及分配：											
提列法定盈餘公積	-	-	98,997	-	(98,997)	-	-	-	-	-	-
提列特別盈餘公積	-	-	-	182,577	(182,577)	-	-	-	-	-	-
普通股現金股利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
實際取得或處分子公司股權價格與帳面價值差額	-	27,839	-	-	-	-	-	-	-	-	27,839
處分透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具	-	-	-	-	70,060	70,060	-	(70,060)	(70,060)	-	-
民國一一〇年十二月三十一日餘額	**$ 3,947,293**	**174,472**	**656,673**	**182,577**	**5,992,669**	**6,831,919**	**13,936**	**(188,295)**	**(174,359)**	**(614,333)**	**10,164,992**

(請詳閱後附個體財務報告附註)

董事長：劉偉龍　　經理人：劉偉龍　　會計主管：李淑惠

龍邦國際興業股份有限公司

現金流量表

民國一一〇年及一〇九年一月一日至十二月三十一日

單位:新台幣千元

	110年度	109年度
營業活動之現金流量：		
本期稅前淨利	$ 923,281	1,120,432
調整項目：		
收益費損項目		
折舊費用	15,893	14,954
攤銷費用	135	1,026
預期信用減損迴轉利益	-	(8,267)
透過損益按公允價值衡量金融資產及負債之淨利益	(337,047)	(644,797)
利息費用	67,744	80,507
利息收入	(1,946)	(32,411)
股利收入	(192,049)	(157,460)
採用權益法認列之子公司、關聯企業及合資利益之份額	(535,380)	(454,275)
處分不動產、廠房及設備利益	-	(735)
處分投資性不動產利益	(13,593)	-
已實現銷貨利益	(241)	-
買回應付公司債損失	28,772	-
收益費損項目合計	(967,712)	(1,201,458)
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	779,194	(761,750)
應收票據	3	28
應收帳款	(284)	3
其他應收款	(47)	38,267
存貨	(1,310)	(90,607)
其他流動資產	352	(2,697)
與營業活動相關之資產之淨變動合計	777,908	(816,756)
與營業活動相關之負債之淨變動：		
其他應付款	39,086	13,659
其他流動負債	35,320	62
與營業活動相關之負債之淨變動合計	74,406	13,721
與營業活動相關之資產及負債之淨變動合計	852,314	(803,035)
調整項目合計	(115,398)	(2,004,493)
營運產生之現金流入(流出)	807,883	(884,061)
收取之利息	392	36,169
收取之股利	563,723	254,021
支付之利息	(75,120)	(80,437)
支付之所得稅	(46,329)	(96,328)
營業活動之淨現金流入(流出)	1,250,549	(770,636)

龍邦國際興業股份有限公司

現金流量表(續)

民國一一〇年及一〇九年一月一日至十二月三十一日

單位:新台幣千元

	110年度	109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	(73,000)	(75,218)
處分透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產	104,065	69,552
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產減資退回股款	36,228	-
取得採用權益法之投資	(31,724)	(901,874)
取得不動產、廠房及設備	(143)	(119)
處分不動產、廠房及設備	-	1,644
存出保證金增加	(2,838)	-
取得投資性不動產	(918,558)	(296,067)
處分投資性不動產	178,144	51,593
其他應收款(含關係人)	-	1,080,000
其他應收款-關係人增加	(350,000)	-
其他金融資產—流動	-	190
其他金融資產—非流動	567,733	430
其他非流動資產	(5,104)	(209)
投資活動之淨現金流出	(495,197)	(70,078)
籌資活動之現金流量：		
短期借款增加	41,060	664,000
應付短期票券增加	397,240	99,406
償還公司債	(2,523,458)	-
舉借長期借款	578,000	-
償還長期借款	(16,500)	-
存入保證金增加	10,237	829
租賃本金償還	(6,645)	(5,711)
庫藏股票買回成本	-	(129,788)
籌資活動之淨現金(流出)流入	(1,520,066)	628,736
本期現金及約當現金減少數	(764,714)	(211,978)
期初現金及約當現金餘額	976,771	1,188,749
期末現金及約當現金餘額	$ 212,057	976,771

(請詳閱後附個體財務報告附註)

董事長：劉偉龍　　經理人：劉偉龍　　會計主管：李淑惠

龍邦國際興業股份有限公司

個體財務報告附註

民國一一〇年度及一〇九年度

(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一一一年三月二十八日經董事會通過發布。

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

本公司自民國一一〇年一月一日起開始適用下列新修正之國際財務報導準則，且對個體財務報告未造成重大影響。

- 國際財務報導準則第四號之修正「暫時豁免適用國際財務報導準則第九號之延長」
- 國際財務報導準則第九號、國際會計準則第三十九號、國際財務報導準則第七號、國際財務報導準則第四號及國際財務報導準則第十六號之修正「利率指標變革－第二階段」

本公司自民國一一〇年四月一日起開始適用下列新修正之國際財務報導準則，且對個體財務報告未造成重大影響。

- 國際財務報導準則第十六號之修正「民國一一〇年六月三十日後之新型冠狀病毒肺炎相關租金減讓」

(二)尚未採用金管會認可之國際財務報導準則之影響

本公司評估適用下列自民國一一一年一月一日起生效之新修正之國際財務報導準則，將不致對個體財務報告造成重大影響。

- 國際會計準則第十六號之修正「不動產、廠房及設備—達到預定使用狀態前之價款」
- 國際會計準則第三十七號之修正「虧損性合約—履行合約之成本」
- 國際財務報導準則2018-2020週期之年度改善
- 國際財務報導準則第三號之修正「對觀念架構之引述」

(三)金管會尚未認可之新發布及修訂準則及解釋

國際會計準則理事會已發布及修正但尚未經金管會認可之準則及解釋，對本公司可能攸關者如下：

新發布或修訂準則	主要修訂內容	理事會發布之生效日
國際會計準則第1號之修正「將負債分類為流動或非流動」	修正條文係為提升準則應用之一致性，以協助企業判定不確定清償日之債務或其他負債於資產負債表究竟應分類為流動(於或可能於一年內到期者)或非流動。 修正條文亦闡明企業可能以轉換為權益來清償之債務之分類規定。	2023年1月1日

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。

本公司預期其他尚未認可之新發布及修正準則不致對個體財務報告造成重大影響。

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。除附註三有關會計變動之說明者外，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金融資產。

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。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

外幣交易

外幣交易依交易日之匯率換算為功能性貨幣。於後續每一報導期間結束日(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。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。

換算所產生之外幣兌換差異通常係認列於損益，惟指定為透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具，係認列於其他綜合損益。

(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，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。

(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

應收帳款原始係於產生時認列。所有其他金融資產及金融負債原始係於本公司成為金融工具合約條款之一方時認列。非透過損益按公允價值衡量之金融資產(除不包含重大財務組成部分之應收帳款外)或金融負債原始係按公允價值加計直接可歸屬於該取得或發行之交易成本衡量。不包含重大財務組成部分之應收帳款原始係按交易價格衡量。

1.金融資產

金融資產之購買或出售符合慣例交易者，本公司對以相同方式分類之金融資產，其所有購買及出售一致地採交易日或交割日會計處理。

原始認列時金融資產分類為：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權益工具投資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，始自下一個報導期間之首日起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。

該等資產後續以原始認列金額加減計採有效利息法計算之累積攤銷數，並調整任何備抵損失之攤銷後成本衡量。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。

(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。

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。

屬債務工具投資者後續按公允價值衡量。按有效利息法計算之利息收入、外幣兌換損益及減損損失認列於損益，其餘淨利益或損失係認列為其他綜合損益。於除列時，累計之其他綜合損益金額重分類至損益。

屬權益工具投資者後續按公允價值衡量。股利收入(除非明顯代表部分投資成本之回收)係認列於損益。其餘淨利益或損失係認列為其他綜合損益且不重分類至損益。

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。

該等資產後續按公允價值衡量，其淨利益或損失(包含任何股利及利息收入)係認列為損益。

(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)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。

應收帳款之備抵損失係按存續期間預期信用損失金額衡量。

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。

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。

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。

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。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。

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。對公司戶，本公司係以是否合理預期可回收之基礎個別分析沖銷之時點及金額。本公司預期已沖銷金額將不會重大迴轉。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。

(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之幾乎所有之風險及報酬已移轉予其他企業時，或既未移轉亦未保留所有權之幾乎所有風險及報酬且未保留該金融資產之控制時，始將金融資產除列。

本公司簽訂移轉金融資產之交易，若保留已移轉資產所有權之所有或幾乎所有風險及報酬，則仍持續認列於資產負債表。

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。

(2)權益交易

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。

(3)庫藏股票

再買回本公司已認列之權益工具時，係將所支付之對價(包括可直歸屬成本)認列為權益之減少。再買回之股份係分類為庫藏股票。後續出售或再發行庫藏股票，所收取之金額係認列為權益之增加，並將該交易所產生之剩餘或虧損認列為資本公積或保留盈餘(若資本公積不足沖抵)。

(4)金融負債

金融負債係分類為攤銷後成本衡量。後續採有效利息法按攤銷後成本衡量。利息費用及兌換損益係認列於損益。除列時之任何利益或損失亦係認列於損益。

(5)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。當金融負債條款修改且修改後負債之現金流量有重大差異，則除列原金融負債，並以修改後條款為基礎按公允價值認列新金融負債。

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。

(6)金融資產及負債之互抵

金融資產及金融負債僅於本公司目前有法律上有可執行之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及損失，僅在與投資者對關聯企業之權益無關之範圍內，認列於企業財務報表。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。投資性不動產原始以成本衡量，後續以成本減累計折舊及累計減損衡量，其折舊方法、耐用年限及殘值比照不動產、廠房及設備規定處理。

投資性不動產處分利益或損失(以淨處分價款與該項目之帳面金額間之差額計算)係認列於損益。

投資性不動產之租金收益係於租賃期間按直線法認列於營業收入。給與之租賃誘因係於租賃期間認列為租賃收益之一部分。

(十一)不動產、廠房及設備

1.認列與衡量

不動產、廠房及設備項目係依成本(包括資本化之借款成本)減累計折舊及任何累計減損衡量。

不動產、廠房及設備之重大組成部分耐用年限不同時，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、廠房及設備之處分利益或損失係認列於損益。

2.後續成本

後續支出僅於其未來經濟效益很有可能流入本公司時始予以資本化。

3.折　　舊

折舊係依資產成本減除殘值計算，並採直線法於每一組成部分之估計耐用年限內認列於損益。

土地不予提列折舊。

當期及比較期間之估計耐用年限如下：

(1)房屋及建築	3～55年
(2)其他設備	1～8年

本公司於每一年度報導日檢視折舊方法、耐用年限及殘值，並於必要時適當調整。

(十二)租　　賃

本公司係於合約成立日評估合約是否係屬或包含租賃，若合約轉讓對已辨認資產之使用之控制權一段時間以換得對價，則合約係屬或包含租賃。

1.承租人

本公司為承租人時係於租賃開始日認列使用權資產及租賃負債，使用權資產係以成本為原始衡量，該成本包含租賃負債之原始衡量金額，調整租賃開始日或之前支付之任何租賃給付，並加計所發生之原始直接成本及為拆卸、移除標的資產及復原其所在地點或標的資產之估計成本，同時減除收取之任何租賃誘因。

使用權資產後續於租賃開始日至使用權資產之耐用年限屆滿時或租賃期間屆滿時兩者之較早者以直線法提列折舊。此外，本公司定期評估使用權資產是否發生減損並處理任何已發生之減損損失，並於租賃負債發生再衡量的情況下配合調整使用權資產。

租賃負債係以租賃開始日尚未支付之租賃給付之現值為原始衡量。若租賃隱含利率容易確定，則折現率為該利率，若並非容易確定，則使用本公司之增額借款利率。一般而言，本公司係採用其增額借款利率為折現率。

計入租賃負債衡量之租賃給付包括：

(1)固定給付，包括實質固定給付；

(2)取決於某項指數或費率之變動租賃給付，採用租賃開始日之指數或費率為原始衡量；

(3)預期支付之殘值保證金額；及

(4)於合理確定將行使購買選擇權或租賃終止選擇權時之行使價格或所須支付之罰款。

租賃負債後續係以有效利息法計提利息，並於發生以下情況時再衡量其金額：

(1)用以決定租賃給付之指數或費率變動導致未來租賃給付有變動；

(2)預期支付之殘值保證金額有變動；

(3)標的資產購買選擇權之評估有變動；

(4)對是否行使延長或終止選擇權之估計有所變動，而更改對租賃期間之評估；

(5)租賃標的、範圍或其他條款之修改。

租賃負債因前述用以決定租賃給付之指數或費率變動、殘值保證金額有變動以及購買、延長或終止選擇權之評估變動而再衡量時，係相對應調整使用權資產之帳面金額，並於使用權資產之帳面金額減至零時，將剩餘之再衡量金額認列於損益中。

對於減少租賃範圍之租賃修改，則係減少使用權資產之帳面金額以反映租賃之部分或全面終止，並將其與租賃負債再衡量金額間之差額則認列於損益中。

本公司將使用權資產及租賃負債分別以單行項目表達於資產負債表中。

若協議包含租賃及非租賃組成部分，本公司係以相對單獨價格為基礎將合約中之對價分攤至個別租賃組成部份。惟，於承租土地及建物時，本公司選擇不區分非租賃組成部分而將租賃組成部分及非租賃組成部分視為單一租賃組成部分處理。

若協議包含租賃及非租賃組成部分，本公司使用國際財務報導準則第十五號之規定分攤合約中之對價。

針對短期租賃及低價值標的資產租賃，本公司選擇不認列使用權資產及租賃負債，而係將相關租賃給付依直線基礎於租賃期間內認列為費用。

2.出租人

本公司為出租人之交易，係於租賃成立日將租賃合約依其是否移轉附屬於標的資產所有權之幾乎所有風險與報酬分類，若是則分類為融資租賃，否則分類為營業租賃。於評估時，本公司考量包括租賃期間是否涵蓋標的資產經濟年限之主要部分等相關特定指標。

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

針對營業租賃，本公司採直線基礎將所收取之租賃給付於租賃期間內認列為租金收入。

(十三)無形資產

1.認列及衡量

收購子公司產生之商譽係以成本減累計減損予以衡量。

本公司取得其他有限耐用年限之無形資產，包括電腦軟體等，係以成本減除累計攤銷與累計減損後之金額衡量。

2.後續支出

後續支出僅於可增加相關特定資產之未來經濟效益時始予以資本化。所有其他支出於發生時認列於損益，包括內部發展之商譽及品牌。

3.攤　　銷

除商譽外，攤銷係依資產成本減除估計殘值計算，並自無形資產達可供使用狀態起，採直線法於其估計耐用年限內認列為損益。

當期及比較期間之估計耐用年限如下：

(1)電腦軟體　　1～5年

本公司於每一年度報導日檢視無形資產之攤銷方法、耐用年限及殘值，並於必要時適當調整。

(十四)非金融資產減損

本公司於每一報導日評估是否有跡象顯示非金融資產(除存貨及遞延所得稅資產外)之帳面金額可能有減損。若有任一跡象存在，則估計該資產之可回收金額。商譽係每年定期進行減損測試。

為減損測試之目的，係將現金流入大部分獨立於其他個別資產或資產群組之現金流入之一組資產作為最小可辨認資產群組。企業合併取得之商譽係分攤至預期可自合併綜效受益之各現金產生單位或現金產生單位群組。

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

個別資產或現金產生單位之可回收金額若低於帳面金額，則認列減損損失。

減損損失係立即認列於損益，且係先減少該現金產生單位受攤商譽之帳面金額，次就該單位內其他各資產帳面金額之比例減少各該資產帳面金額。

商譽減損損失不予迴轉。商譽以外之非金融資產則僅在不超過該資產若未於以前年度認列減損損失時所決定之帳面金額(減除折舊或攤銷)之範圍內迴轉。

(十五)收入之認列

1.客戶合約之收入

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。若係預售不動產，通常於簽訂合約至不動產移轉予客戶之期間分期收取款項，若合約包含重大財務組成部分，則於該期間依建案之專案借款利率調整交易價格以反映貨幣時間價值之影響。預收之款項係認列為合約負債，如判斷需調整貨幣時間價值之影響時則認列利息費用及合約負債。累積之合約負債金額，於不動產移轉予客戶時轉列收入。

部分合約包含多個交付項目，例如銷售住宅不動產及裝潢服務，裝潢服務視為一單獨之履約義務，並以單獨售價為基礎分攤交易價格。若無可直接觀察之價格，係以預期成本加利潤估計單獨售價。裝潢服務係於提供勞務完成時點認列收入。

(十六)員工福利

1.確定提撥計畫

確定提撥計畫之提撥義務係於員工提供服務期間內認列為費用。

2.短期員工福利

短期員工福利義務係於服務提供時認列為費用。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。

(十七)所得稅

所得稅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。

當期所得稅包括依據當年度課稅所得(損失)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或應收退稅款之調整。其金額係按報導日之法定稅率或實質性立法之稅率衡量預期將支付或收取款項之最佳估計值。

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、關聯企業及合資權益所產生之暫時性差異，本公司可控制暫時性差異迴轉之時點且很有可能於可預見之未來不會迴轉者；以及

3.商譽原始認列所產生之應課稅暫時性差異。

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；或在變成很有可能有足夠課稅所得之範圍內迴轉原已減少之金額。

遞延所得稅係以預期暫時性差異迴轉時之稅率衡量，採用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。

(十八)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給與員工之股票選擇權。

(十九)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。

(二十)會計變動之理由及影響

本公司依會計研究發展基金會於民國一一〇年第二季新頒佈之解釋令規定，母公司於編製個體財務報表時，應依對子公司之持股比例將子公司所持有之母公司股票認列為庫藏股票。

依國際會計準則第八號「會計政策、會計估計變動及錯誤」規定，將此項會計政策變動予以追溯適用。茲將重編後之比較資訊及該會計政策變動對本公司民國一一〇年度個體財務報告之影響說明如下：

資產負債表

109.1.1	**調整前報導金額**	**會計變動影響數**	**調整後報導金額**
採用權益法之投資	$ 3,727,030	67,502	3,794,532
庫藏股票	(681,835)	67,502	(614,333)

109.12.31	**調整前報導金額**	**會計變動影響數**	**調整後報導金額**
採用權益法之投資	$ 4,916,982	67,502	4,984,484
庫藏股票	(681,835)	67,502	(614,333)

綜合損益表

	110年度	**109年度**		
	報導金額	**調整前報導金額**	**會計變動影響數**	**調整後報導金額**
基本每股盈餘	$ 2.45	3.05	-	3.05
稀釋每股盈餘	2.45	3.05	-	3.05

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。

以下假設及估計之不確定性具有導致資產及負債帳面金額於下個財務年度重大調整之重大風險，且已反映新冠病毒疫情所造成之影響者：無。

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)，並直接向財務主管報告。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不動產開發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）。

各等級間移轉政策

若發生公允價值各等級間之移轉事項或情況，本公司係於報導日認列該移轉。

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(十八)，金融工具

六、重要會計項目之說明

(一)現金及約當現金

	110.12.31	109.12.31
庫存現金	$ 20	20
活期存款	212,037	976,751
	$ 212,057	**976,771**

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(十八)。

(二)透過損益按公允價值衡量之金融資產

	110.12.31	109.12.31
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		
上市(櫃)公司股票	$ -	3,979,393
受益憑證	60,015	2,247
合　　計	**$ 60,015**	**3,981,640**

1.本公司民國一一〇年十二月起對泰山企業股份有限公司具有重大影響力，自透過損益按公允價值衡量之金融資產轉列為採用權益法之投資之情形，請詳附註六(五)。

2.民國一一〇年及一〇九年十二月三十一日，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)透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產

	110.12.31	109.12.31
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		
－高雄銀行(股)公司	$ 2,910	-
國內興櫃公司股票		
－源大環能(股)公司	8,400	6,664
國內非上市(櫃)公司股票		
－翔譽國際建設(股)公司	-	181,689
－全國廣播(股)公司	4,292	4,191
－泛博國際公司(股)公司	2,998	4,255
－佳儀投資公司(股)公司	70,024	70,077
－彩新健康事業公司(股)公司	25,213	19,761
－長泓能源科技公司(股)公司	19,435	26,556
－茂丞科技(股)公司	4,749	10,085
－有龍建設開發(股)公司	127,559	75,468
合　　計	**$ 265,580**	**398,746**

1.本公司持有該等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。

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，於民國一一〇年度及一〇九年度認列之股利收入請詳附註六(十七)。

3.本公司因營運狀況之考量，於民國一一〇年度及一〇九年度間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
110年度			
翔譽國際建設(股)公司	110.11.18	$ 104,065	61,492
109年度			
雲豹能源科技(股)公司	109.06.30	$ 42,500	(7,500)

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(十八)。

5.上述金融資產均未有提供作質押擔保之情形。

(四)存　　貨

	110.12.31	109.12.31
營建用地	$ 1,257,228	1,400,902
在建房地	483,503	438,630
待售房地	14,683	15,727
減：備抵跌價損失	(4,151)	(4,151)
	$ 1,751,263	1,851,108
預期超過十二個月以後回收之存貨	$ 1,751,263	1,850,064

1.本公司民國一一〇年度及一〇九年度備抵存貨跌價損失變動明細如下：

	110年度	109年度
12月31日餘額(即1月1日餘額)	$ 4,151	4,151

2.本公司民國一一〇年度及一〇九年度銷貨成本明細如下：

	110年度	109年度
存貨出售轉列	$ 4,704	-
租賃成本	12,065	11,128
	$ 16,769	11,128

3.民國一一〇年及一〇九年十二月三十一日，本公司存貨提供作質押擔保之情形，請詳附註八。

(五)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：

	110.12.31	109.12.31 (重編後)
子公司：		
保勝投資(股)公司	$ 2,986,589	2,798,689
龍寶興業(股)公司	630,296	615,904
龍吉控股(星)私人有限公司	9,949	10,075
龍福置業(股)公司	698,816	694,835
瑞助營造(股)公司	840,139	864,006
龍德國際開發(股)公司	954	975
關聯企業：		
天譽國際(股)公司	10,677	-
泰山企業(股)公司	3,497,702	-
	$ 8,675,122	**4,984,484**

1.子公司之財務資訊請參閱民國一一〇年度合併財務報告。

2.本公司為整合企業集團資源，於民國一一〇年度及一〇九年度取得上列採用權益法之投資，取得情形如下；有關與關係人取得部分請詳附註七說明。

標的名稱	取得或設立日期	取得價款
110年度		
天譽國際(股)公司	110.08	$ 13,500
泰山企業(股)公司	110.12	18,224
		$ 31,724
109年度		
瑞助營造(股)公司	109.05	$ 201,874
龍福置業(股)公司	109.02~109.11	699,000
龍德國際開發(股)公司	109.09	1,000
		$ 901,874

3.本公司於民國一一〇年十二月十六日取得泰山企業股份有限公司(以下簡稱泰山公司)兩席董事席次，故判定本公司對泰山公司具有重大影響力，依再衡量持有泰山公司權益之公允價值3,479,478千元(持股比例25.68%)後，自透過損益按公允價值衡量之金融資產轉列為採用權益法之投資，依公允價值衡量之利益已認列於透過損益按公允價值衡量之金融資產之淨利益(帳列其他利益及損失項下)。續後本公司持續於公開市場買進18,224千元，於民國一一〇年十二月三十一日持股比例為25.81%。

4.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	與合併公司間關係之性質	主要營業場所/公司註冊之國家	所有權權益及表決權之比例 110.12.31	109.12.31
泰山公司	食品、飲料等之加工零售	台灣	25.81 %	註

註：於110.12.16起為具有重大影響力之關聯企業。

對本公司具重大性之關聯企業已上市(櫃)者，其公允價值如下：

	110.12.31
泰山公司	$ 3,523,420

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關聯企業之國際財務報導準則個體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)泰山公司之彙總性財務資訊

	110.12.31
流動資產	$ 4,581,044
非流動資產	6,057,232
流動負債	(2,361,918)
非流動負債	(1,285,231)
淨 資 產	$ 6,991,127
歸屬於非控制權益之淨資產	$ 5,145
歸屬於被投資公司業主之淨資產	$ 6,985,982

	110.12.16 ~110.12.31
營業收入	$ 435,944
繼續營業單位本期淨利	$ 25,951
其他綜合損益	2,133
綜合損益總額	$ 28,084
歸屬於非控制權益之綜合損益總額	$ 9
歸屬於被投資公司業主之綜合損益總額	$ 28,075
期初本公司對關聯企業淨資產所享份額	$ -
本期歸屬於本公司之綜合損益總額	-
本期取得關聯企業淨資產之份額	1,803,082
期末本公司對關聯企業淨資產所享份額	1,803,082
加：商譽	1,694,620
本公司對關聯企業權益之期末帳面金額	$ 3,497,702

上列資產及負債之公允價值係依暫定基礎決定，該等資產及負債尚待完成最終評價。本公司於衡量期間將持續檢視上述事項。若於取得日起一年內取得於取得日已存在之事實與情況相關之新資訊，可辨識出對上述暫定金額之調整或於取得日所存在之任何額外負債準備，則將修改取得關聯企業之會計處理。

5.彙總性財務資訊-個別不重大之關聯企業

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：

	110.12.31	109.12.31
對個別不重大關聯企業之權益之期末彙總帳面金額	$ 10,677	-

	110年度	109年度
歸屬於本公司之份額：		
繼續營業單位本期淨損	$ (2,823)	-
其他綜合損益	-	-
綜合損益總額	$ (2,823)	-

6.擔　　保

民國一一〇年及一〇九年十二月三十一日，本公司之採用權益法之投資提供作質押擔保之情形請詳附註八。

(六)投資性不動產

投資性不動產包含本公司所持有之自有資產出租之辦公大樓。出租之投資性不動產其原始不可取消期間為一至五年，部份租賃合約約定承租人於屆滿時具有延長期間選擇權。

本公司民國一一〇年度及一〇九年度投資性不動產之變動明細如下：

	土　地	房屋及建築	總　計
成本或認定成本：			
民國110年1月1日餘額	$ 577,004	396,781	973,785
增　添	774,033	144,525	918,558
處　分	(110,432)	(185,444)	(295,876)
自存貨轉入	101,110	3,705	104,815
民國110年12月31日餘額	$ 1,341,715	359,567	1,701,282
民國109年1月1日餘額	$ 348,399	371,344	719,743
增　添	247,484	48,583	296,067
處　分	(18,879)	(23,146)	(42,025)
民國109年12月31日餘額	$ 577,004	396,781	973,785

	土　地	房屋及建築	總　計
折舊及減損損失：			
民國110年1月1日餘額	$ 85,491	185,713	271,204
提列折舊	-	8,103	8,103
處　分	(26,665)	(104,660)	(131,325)
民國110年12月31日餘額	**$ 58,826**	**89,156**	**147,982**
民國109年1月1日餘額	$ 85,491	190,499	275,990
提列折舊	-	7,324	7,324
處　分	-	(12,110)	(12,110)
民國109年12月31日餘額	**$ 85,491**	**185,713**	**271,204**
帳面金額：			
民國110年12月31日	**$ 1,282,889**	**270,411**	**1,553,300**
民國109年12月31日	**$ 491,513**	**211,068**	**702,581**
民國109年1月1日	**$ 262,908**	**180,845**	**443,753**
公允價值：			
民國110年12月31日			**$ 1,885,625**
民國109年12月31日			**$ 1,156,843**

1.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。

2.民國一一〇年度本公司處分投資性不動產產生之處分利益13,593千元，列報於「其他利益及損失」項下。

3.投資性不動產公允價值係以鄰近成交價格及獨立評價人員（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。

4.民國一一〇年及一〇九年十二月三十一日，本公司之投資性不動產提供銀行借款作為質押擔保之情形，請詳附註八。

(七)短期借款

本公司短期借款之明細如下：

	110.12.31	109.12.31
擔保銀行借款	**$ 1,489,060**	**1,448,000**
尚未使用額度	**$ 264,000**	**-**
利率區間	**1.35%~1.55%**	**1.35%~1.81%**

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。

(八)應付短期票券

本公司應付短期票券之明細如下：

	110.12.31		
	保證或承兌機構	利率區間	金　額
應付商業本票	上海銀行	1.24%~1.32%	$ 500,000
減：應付短期票券折價			(184)
合　　計			**$ 499,816**

	109.12.31		
	保證或承兌機構	利率區間	金　額
應付商業本票	聯邦銀行	1.32%	$ 100,000
減：應付短期票券折價			(52)
合　　計			**$ 99,948**

本公司以資產設定抵押供上述應付短期票券之擔保情形，請詳附註八。

(九)長期借款

本公司長期借款之明細、條件與條款如下：

	幣別	利率區間	到期年度	金額
擔保銀行借款	新台幣	1.6%~1.9%	113.07	$ 561,500
減：一年內到期部分				(12,000)
合　　計				**$ 549,500**
尚未使用額度				**$ -**

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。

(十)應付公司債

1.本公司發行有擔保普通公司債資訊如下：

	110.12.31	109.12.31
有擔保普通公司債	$ -	2,500,000
應付公司債折價尚未攤銷餘額	-	(30,270)
期末應付公司債餘額	**$ -**	**2,469,730**

2.本公司於民國一〇九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。

3.本公司民國一一〇年度間提前買回有擔保普通公司債2,500張，票面金額共2,500,000千元，並認列提前買回損失28,772千元，帳列其他利益及損失項下。

4.本公司以資產設定抵押供公司債之擔保情形請詳附註八。

(十一)營業租賃

本公司出租其投資性不動產，由於並未移轉付屬於標的資產所有權之幾乎所有風險與報酬，該等租賃合約係分類為營業租賃，請詳附註六(六)投資性不動產。

租賃給付之到期分析以報導日後將收取之未折現租賃給付總額列示如下表：

	110.12.31	109.12.31
低於一年	$ 11,366	13,832
一至二年	5,444	10,604
二至三年	5,442	9,499
三至四年	3,221	9,398
四至五年	-	7,176
五年以上	-	10,547
未折現租賃給付總額	**$ 25,473**	**61,056**

民國一一〇年度及一〇九年度由投資性不動產產生之租金收入與相關之直接營運成本，請詳附註六(四)及(十五)。

(十二)所得稅

1.所得稅費用

本公司民國一一〇年度及一〇九年度所得稅費用明細如下：

	110年度	109年度
當期所得稅費用		
未分配盈餘加徵	$ 35,591	48,631
調整前期之當期所得稅	34	(25,107)
土地增值稅	1,224	606
	36,849	24,130
遞延所得稅費用		
暫時性差異之發生及迴轉	48	(4,335)
所得稅費用	**$ 36,897**	**19,795**

本公司民國一一〇年度及一〇九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：

	110年度	109年度
後續可能重分類至損益之項目：		
採用權益法之關聯企業及合資之其他綜合損益之份額	**$ 4**	**(24)**

本公司民國一一〇年度及一〇九年度之所得稅費用與稅前淨利之關係調節如下：

	110年度	109年度
稅前淨利	$ 923,281	1,120,432
依本公司所在地國內稅率計算之所得稅	$ 184,656	224,086
依權益法認列投資損益所得稅影響數	(107,076)	(90,855)
證券交易損益停徵	(46,167)	(122,515)
股利收入	(29,926)	(19,951)
土地免稅所得	220	(1,569)
土地增值稅	1,224	606
不可扣抵之費用	-	8,122
未分配盈餘加徵	35,591	48,631
未認列暫時性差異之變動	(1,704)	(1,653)
前期所得稅高估	34	(25,107)
其他	45	-
合　　計	**$ 36,897**	**19,795**

2.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：

	110.12.31	109.12.31
可減除暫時性差異	**$ 49,198**	**61,953**

(2)已認列之遞延所得稅資產

遞延所得稅資產之變動如下：

	其　他
遞延所得稅資產：	
民國110年1月1日餘額	$ 6,490
(借記)貸記損益表	(48)
民國110年12月31日餘額	**$ 6,442**
民國109年1月1日餘額	$ 2,155
(借記)貸記損益表	4,335
民國109年12月31日餘額	**$ 6,490**

3.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一〇七年度。

(十三)資本及其他權益

民國一一〇年及一〇九年十二月三十一日，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。實收股本皆為3,947,293千元。所有已發行股份之股款均已收取。

本公司民國一一〇年度及一〇九年度流通在外股數調節表如下：

(以千股表達)

	普通股	
	110年度	**109年度**
1月1日期初餘額	394,729	404,729
庫藏股票註銷	-	(10,000)
12月31日期末餘額	**394,729**	**394,729**

1.資本公積

本公司資本公積餘額內容如下：

	110.12.31	**109.12.31**
轉換公司債溢價	$ 15,731	15,731
庫藏股票交易	11,440	11,440
因長期股權投資而產生者	147,301	119,462
	$ 174,472	**146,633**

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。

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

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

就當年度發生之帳列其他股東權益減項淨額，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。

就子公司在期末因持有母公司股票市價低於帳面價值之差額，依持股比例計算提列相同數額之特別盈餘公積不得分派。嗣後市價如有回升部分，得就該部分金額依持股比例迴轉特別盈餘公積。

本公司於民國一一〇年八月二十日股東會決議提列特別盈餘公積182,577千元。

(3)盈餘分配

本公司於民國一一〇年八月二十日及一〇九年六月十八日經股東會決議不予分配一〇九年度及一〇八年度之盈餘。

3.庫藏股

(1)本公司依會計研究發展基金會於民國一一〇年第二季新頒佈之解釋令規定，母公司於編製個體財務報表時，應依對子公司之持股比例將子公司所持有之母公司股票認列為庫藏股票。因此本公司依國際會計準則第八號「會計政策、會計估計變動及錯誤」規定，將此項會計政策變動予以追溯適用。

(2)於民國一一〇年及一〇九年十二月三十一日本公司轉投資之子公司瑞助營造(股)公司持有本公司之庫藏股情形如下：

	110.12.31	109.12.31 (調整後)
子公司持有本公司股份(千股)	36,609	36,609
取得成本	$ 689,461	689,461
股票市價	$ 647,972	525,333
庫藏股票金額	$ 614,333	614,333

(3)本公司於民國一〇九年度依證券交易法第28條之2規定，為維護本公司信用及股東權益所必需而買回之庫藏股共計10,000千股，買回成本129,788千元。經金融監督管理委員會於民國一〇九年五月二十五日金管證交字第1090344919號函申報買回公司股份執行情形核備在案，本公司於民國一〇九年六月十九日經董事會決議註銷庫藏股10,000千股，並訂定註銷基準日為民國一〇九年六月十九日，認列減少普通股股本100,000千元、資本公積398千元及未分配盈餘29,390千元。

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	合　計
民國110年1月1日餘額	$ 14,473	(40,549)	(26,076)
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	(537)	-	(537)
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-本公司	-	(65,873)	(65,873)
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-子公司	-	(11,813)	(11,813)
處分透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具-本公司	-	(61,492)	(61,492)
處分透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具-子公司	-	(8,568)	(8,568)
民國110年12月31日餘額	**$ 13,936**	**(188,295)**	**(174,359)**
民國109年1月1日餘額	$ 14,712	(85,507)	(70,795)
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	(239)	-	(239)
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-本公司	-	28,014	28,014
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-子公司	-	1,944	1,944
處分透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具-本公司	-	7,500	7,500
處分透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具-子公司	-	7,500	7,500
民國109年12月31日餘額	**$ 14,473**	**(40,549)**	**(26,076)**

(十四)每股盈餘

1.基本每股盈餘

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

	110年度	109年度
歸屬於本公司之本期淨利	**$ 886,384**	**1,100,637**

(2)普通股加權平均流通在外股數

	110年度	109年度（調整後）
普通股加權平均流通在外股數	394,729	404,729
庫藏股之影響	(32,985)	(40,690)
普通股加權平均流通在外股數	**361,744**	**364,039**
每股盈餘(元)	**$ 2.45**	**3.05**

2.稀釋每股盈餘

本公司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)

	110年度	109年度
歸屬於本公司普通股權益持有人之淨利(稀釋)	$ 886,384	1,100,637

(2)普通股加權平均流通在外股數(稀釋)

	110年度	109年度 (調整後)
普通股加權平均流通在外股數(基本)	361,744	364,039
員工分紅	705	991
普通股加權平均流通在外股數(稀釋)	362,449	365,030
稀釋每股盈餘(元)	$ 2.45	3.05

(十五)客戶合約之收入

1.收入之細分

	110年度	109年度
主要地區市場：		
台灣	$ 68,042	20,513
主要商品：		
租賃收入	$ 36,695	20,513
房地出售收入	31,347	-
	$ 68,042	20,513

民國一一〇年度及一〇九年度本公司出租投資性不動產之租賃收入係適用國際財務報導準則第十六號之規定。

2.合約餘額

	110.12.31	109.12.31	109.1.1
應收票據及帳款	$ 326	45	76
減：備抵損失	-	-	-
	$ 326	45	76
合約負債-預收房地款 (帳列其他流動負債)	$ 37,486	-	-
預期超過十二個月以後清償金額	$ 37,486	-	-

(十六)員工及董事酬勞

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。

本公司民國一一〇年度及一〇九年度員工酬勞提列金額分別為9,394千元及11,563千元，董事酬勞提列金額分別為32,881千元及40,471千元，係以本公司各該段期間之稅前淨利扣除員工及董事酬勞前之金額乘上本公司章程所訂之員工酬勞及董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之普通股收盤價計算。

本公司民國一〇九年度及一〇八年度員工酬勞提列金額分別為11,563千元及10,919千元，董事酬勞提列金額分別為40,471千元及38,216千元，民國一〇九年度及一〇八年度實際分派員工酬勞分別為11,725千元及10,958千元，與財務報告估列金額差異分別為低估162千元及39千元，民國一〇九年度及一〇八年度實際分派董事酬勞分別為41,036千元及38,352千元，與財務報告估列金額差異分別為低估565千元及136千元，前述差異數視為會計估計變動處理，並將該差異分別認列為民國一一〇年度及一〇九年度之損益，相關資訊可至公開資訊觀測站查詢。

(十七)營業外收入及支出

1.利息收入

本公司民國一一〇年度及一〇九年度之利息收入明細如下：

	110年度	109年度
銀行存款利息	$ 381	879
資金貸與利息收入	1,554	31,532
其他利息收入	11	-
利息收入合計	**$ 1,946**	**32,411**

2.其他收入

本公司民國一一〇年度及一〇九年度之其他收入明細如下：

	110年度	109年度
股利收入	$ 192,049	157,460
違約金收入(註)	-	12,645
董監酬勞	13,393	4,350
其他收入	3,049	1,329
其他收入合計	**$ 208,491**	**175,784**

註：本公司與非關係人簽訂土地共同開發案，因預期無法於契約約定日期完成土地移轉作業，故雙方合意終止契約，並依約給付本公司違約金。

3.其他利益及損失

本公司民國一一〇年度及一〇九年度之其他利益及損失明細如下：

	110年度	109年度
處分不動產、廠房及設備利益	$ -	735
外幣兌換損失	(227)	(714)
透過損益按公允價值衡量之金融資產之淨利益	337,047	644,797
買回應付公司債損失	(28,772)	-
其他利益及損失	241	(4,356)
其他利益及損失淨額	**$ 308,289**	**640,462**

4.財務成本

本公司民國一一〇年度及一〇九年度之財務成本明細如下：

	110年度	109年度
利息費用	$ 42,838	45,428
租賃負債利息費用	345	70
財務相關手續費	24,561	35,009
財務成本淨額	**$ 67,744**	**80,507**

(十八)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

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主係應收租金，收款情形良好，無信用風險之虞。

其他按攤銷後成本衡量之金融資產包括其他應收款。除資金貸與款項依個別信用風險評估情形要求提供擔保外，餘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))。

民國一〇九年度之備抵損失變動如下：

	其他應收款
民國109年1月1日餘額	$ 8,267
減損損失迴轉	(8,267)
民國109年12月31日餘額	$ -

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
110年12月31日						
非衍生金融負債						
固定利率工具	$ 499,816	500,444	500,444	-	-	-
浮動利率工具	2,050,560	2,079,396	1,381,885	217,437	480,074	-
無附息負債	96,595	96,595	80,893	-	-	15,702
租賃負債	27,200	28,617	7,353	7,353	13,911	-
	$ 2,674,171	**2,705,052**	**1,970,575**	**224,790**	**493,985**	**15,702**
109年12月31日						
非衍生金融負債						
固定利率工具	$ 2,569,678	2,651,130	125,630	2,525,500	-	-
浮動利率工具	1,448,000	1,479,034	777,236	418,085	283,713	-
無附息負債	82,232	82,232	76,767	-	-	5,465
租賃負債	1,343	1,346	1,346	-	-	-
	$ 4,101,253	**4,213,742**	**980,979**	**2,943,585**	**283,713**	**5,465**

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：本公司無重大外幣匯率風險。

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，本公司民國一一〇年度及一〇九年度之淨利將減少或增加7,354千元及1,885千元，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：

	110年度		109年度	
報導日證券價格	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%	$ 1,328	300	1,994	19,908
下跌0.5%	$ (1,328)	(300)	(1,994)	(19,908)

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透過其他綜合損益按公允價值衡量之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租賃負債，依規定無須揭露公允價值資訊)列示如下：

	110.12.31				
		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					
強制透過損益按公允價值衡量之非衍生金融資產	$ 60,015	60,015	-	-	60,015
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產					
國內上市(櫃)股票	$ 2,910	2,910	-	-	2,910
按公允價值衡量之無公開報價權益工具	262,670	-	8,400	254,270	262,670
	$ 265,580	2,910	8,400	254,270	265,580

	109.12.31				
		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					
強制透過損益按公允價值衡量之非衍生金融資產	$ 3,981,640	3,981,640	-	-	3,981,640

	109.12.31				
		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					
按公允價值衡量之無公開報價權益工具	$ 398,746	-	6,664	392,082	398,746

(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及金融負債

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。

本公司持有之金融工具如屬活絡市場者，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，包括以報導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。

(4)第一等級與第二等級間之移轉：無。

(5)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110年1月1日	$ 392,082
總利益或損失	
認列於其他綜合損益	(67,519)
購買	70,000
處分	(104,065)
現金減資	(36,228)
民國110年12月31日	**$ 254,270**
民國109年1月1日	$ 327,262
總利益或損失	
認列於其他綜合損益	32,102
購買	75,218
處分	(42,500)
民國109年12月31日	**$ 392,082**

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)」。其中與民國一一〇年及一〇九年十二月三十一日仍持有之資產相關者如下：

	110年度	109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)」）	$ 43,878	21,163

(6)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	・價值倍數(110.12.31及109.12.31分別為0.59~5.29及0.4~8.4) ・缺乏市場流通性折價(110.12.31及109.12.31均為31.50%~32.28%)	・倍數愈高，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(110.12.31及109.12.31均為32.28%) ・控制權折價(110.12.31及109.12.31分別為10.47%及6.45%)	・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

(7)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110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%	2,380	(2,376)
無活絡市場之權益工具投資	控制權折價	1%	1,500	(1,474)
民國109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%	781	(770)
無活絡市場之權益工具投資	控制權折價	1%	1,706	(1,675)

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。

(十九)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。

本公司之審計委員會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審計委員會扮演監督角色。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審計委員會。

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。本公司持續監督信用暴險以及交易對方之信用評等，必要時將持有擔保品或其他信用增強以規避金融資產之信用風險。

(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直接及間接持有表決權之股份超過百分之五十之公司。於民國一一〇年及一〇九年十二月三十一日，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約條款之遵循。

銀行借款對本公司而言係一項重要流動性來源。民國一一〇年及一〇九年十二月三十一日止，本公司未動用之銀行融資額度分別為264,000千元及零元。

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：本公司無重大外幣匯率風險。

(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。

(二十)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。

本公司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。

民國一一〇年度本公司之資本管理策略與民國一〇九年度一致。民國一一〇年及一〇九年十二月三十一日之負債資本比率如下：

	110.12.31	109.12.31
負債總額	$ 2,766,151	4,167,393
減：現金及約當現金	(212,057)	(976,771)
淨負債	2,554,094	3,190,622
權益總額	10,164,992	9,328,992
調整後資本	**$ 12,719,086**	**12,519,614**
負債資本比率	**20.08%**	**25.48%**

本公司民國一一〇年十二月三十一日之負債資本比率下降，主要係因提前買回應付公司債所致，本公司資本管理之方式並未改變。

(廿一)非現金交易之投資及籌資活動

本公司於民國一一〇年度及一〇九年度之非現金交易投資及籌資活動如下：

1.提前買回應付公司債，請詳附註六(十)。

2.來自籌資活動之負債之調節如下表：

	110.1.1	現金流量	非現金之變動－其他	110.12.31
短期借款	$ 1,448,000	41,060	-	1,489,060
應付短期票券	99,948	397,240	(註1) 2,628	499,816
長期借款	-	561,500	-	561,500
存入保證金	5,465	10,237	-	15,702
應付公司債	2,469,730	(2,523,458)	(註2) 53,728	-
租賃負債	1,343	(6,645)	(註3) 32,502	27,200
來自籌資活動之負債總額	**$ 4,024,486**	**(1,520,066)**	**88,858**	**2,593,278**

註1：係應付短期票券之折價攤銷。

註2：係應付公司債之折價攤銷24,956千元及提前買回損失28,772千元。

註3：本期新增32,502千元。

本公司於民國一〇九年十二月三十一日無來自重大非現金交易之投資及籌資活動。

七、關係人交易

(一)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
保勝投資(股)公司(以下簡稱保勝投資)	本公司之子公司
龍吉控股(星)私人有限公司(以下簡稱龍吉控股)	本公司之子公司
龍寶興業(股)公司(以下簡稱龍寶興業)	本公司之子公司
龍德國際開發(股)公司(以下簡稱龍德國際)	本公司之子公司
龍福置業(股)公司(以下簡稱龍福置業)	本公司之子公司
三芝慈安園有限公司(以下簡稱慈安園)	本公司之子公司
龍暉開發(股)公司(以下簡稱龍暉開發)	本公司之子公司
東華國際高爾夫育樂開發(股)公司(以下簡稱東華國際)	本公司之子公司
黃金海岸高爾夫(股)公司(以下簡稱黃金海岸)	本公司之子公司
瑞助營造(股)公司(以下簡稱瑞助營造)	本公司之子公司
瑞祐綠能科技(股)公司(以下簡稱瑞祐綠能)	本公司之子公司

關係人名稱	與本公司之關係
瑞恩開發(股)公司(以下簡稱瑞恩開發)	本公司之子公司
瑞呈營造(股)公司(以下簡稱瑞呈營造)	本公司之子公司
廈門瑞助建築工程顧問有限公司(以下簡稱廈門瑞助)	本公司之子公司
瑞柏綠色創新(股)公司(以下簡稱瑞柏)	本公司之子公司
笙吉室內裝修(股)公司(以下簡稱笙吉)	本公司之子公司
瑞營建設(股)公司(以下簡稱瑞營建設)	本公司之關聯企業
瑞昭工程有限公司(以下簡稱瑞昭工程)	本公司之關聯企業
天譽國際(股)公司(以下簡稱天譽國際)	本公司之關聯企業
福座開發(股)公司(以下簡稱福座開發)	本公司之法人董事
國寶服務(股)公司(以下簡稱國寶服務)	本公司之法人董事
恒富開發(股)公司(以下簡稱恒富開發)	實質關係人
恆創實業(股)公司(以下簡稱恆創實業)	實質關係人
瀚宇投資(股)公司(以下簡稱瀚宇投資)	實質關係人
有龍建設開發(股)公司(以下簡稱有龍建設)	實質關係人
明筑投資有限公司(以下簡稱明筑投資)	實質關係人
松崗數位文創(股)公司(以下簡稱松崗數位)	實質關係人
喜旺投資(股)公司(以下簡稱喜旺投資)	實質關係人
安多利投資(股)公司(以下簡稱安多利投資)	實質關係人
財團法人國寶高爾夫體育運動發展基金會(以下稱國寶基金會)	該公司董事為本公司之董事

(二)與關係人之間之重大交易事項

1.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：

	110年度	109年度
關聯企業	$ -	11
子公司	1,498	1,676
	$ 1,498	**1,687**

(2)本公司民國一〇五年三月向其他關係人－恆富開發(股)公司承租總公司用辦公大樓並參考鄰近地區辦公室租金行情簽訂五年期租賃合約，原合約於民國一一〇年三月到期，本公司參考近期行情後重新簽訂五年期租賃合約，合約總價值為27,453千元。於民國一一〇年度及一〇九年度分別認列利息支出296千元及68千元，截至民國一一〇年及一〇九年十二月三十一日止租賃負債餘額分別為23,913千元及1,343千元。

2.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	110.12.31	109.12.31
應收票據	子公司	$ -	3
應收帳款	子公司	281	-
		$ 281	**3**

3.融資租賃

本公司於民國一一〇年十月出租部分室內裝修物予關聯企業－天譽國際，出租期間涵蓋該裝修物之整個經濟耐用年限，因此將其分類為融資租賃。報導日後將收取之應收租賃給付現值5,104千元，分別帳列其他流動資產1,123千元及其他非流動資產3,981千元。

4.對關係人放款

本公司資金貸與關係人實際動支情形如下：

帳列項目	關係人類別	110.12.31	109.12.31
其他應收款	子公司－瑞助營造	**$ 350,000**	**-**

本公司資金貸與子公司係依撥款當年度本公司向金融機構短期借款之平均利率計息，且為無擔保放款，民國一一〇年度及一〇九年度資金貸與子公司而認列之利息分別為1,554千元及9,782千元，帳列利息收入，截至民國一一〇年及一〇九年十二月三十一日止，未收款餘額分別為1,554千元及零元。

5.向關係人借款

本公司向子公司－保勝投資借款，係依該子公司撥款當年度向金融機構短期借款之平均利率計息，且為無擔保借款，本公司於民國一一〇年度因向子公司借款而支付之利息為358千元，帳列財務成本；上述借款截至民國一一〇年十二月三十一日止，餘額為零元。

6.其他

本公司與其他關係人其他交易明細如下：

帳列項目	關係人類別	110.12.31	109.12.31
預付款項	其他關係人	$ 1,525	471
預收款項	子公司	55	41
其他流動負債	子公司－龍吉控股	17,296	17,296
存出保證金	其他關係人－恒富開發	1,017	915
存入保證金	子公司	195	189

7.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	110年度	109年度
董監酬勞(帳列其他收入)	子公司	$ 13,343	4,325

8.財產交易

(1)取得不動產

關係人類別	交易標的	事實發生日	交易金額	前次轉移日期	價款決定之參考	帳列項目
110年度						
其他關係人－國寶服務	台北市中正區公園段土地及建物	110.05.12	$ 921,121	100.04.28	鑑價報告	投資性不動產
109年度						
其他關係人－喜旺投資	台北市萬華區莒光段土地	109.03.06	$ 32,000	107.05.09	會計師價格合理意見書	存貨
其他關係人－福座開發	台北市中山區公園段之土地及建物	109.03.06	$ 86,275	100.09.08	鑑價報告	投資性不動產
其他關係人－安多利投資	台北市中山區榮星段土地及建物	109.05.14	$ 208,366	94.07.27	鑑價報告	投資性不動產

(2)出售不動產

本公司出售投資性不動產予關係人明細彙總如下：

	110年度		109年度	
	處分價款	處分利益	處分價款	處分損益
子公司－瑞助營造	$ -	-	51,593	21,678

註：屬未實現利益帳列對採權益法投資之減項。

(3)取得金融資產

	109年度		
關係人類別	交易股數	交易標的	取得價款
子公司－保勝投資	12,319,762	瑞助營造(股)公司	$ 201,874

本公司向子公司取得股權之價格係分別參考取得有價證券價格合理意見書及經雙方議定後之價格訂定之。

9.本公司於民國一一〇年十一月因興建墓地銷售與其他關係人－福座開發及天譽國際簽訂霞灣陵園案之合建契約書，並由本公司負責辦理本案之規劃、設計、施工與監造等事宜。因業務住來需求，本公司授予其他關係人－天譽國際50,000千元之資金貸與額度，於民國一一〇年十二月三十一日動用金額為零元。

10.主要管理人員交易

主要管理人員報酬包括：

	110年度	109年度
短期員工福利	$ 14,370	11,464
退職後福利	225	216
	$ 14,595	**11,680**

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	110.12.31	109.12.31
透過損益按公允價值衡量之金融資產	銀行借款、發行商業本票及普通公司債	$ -	3,352,432
採用權益法之投資	銀行借款、發行商業本票	2,834,357	-
存貨	銀行借款、發行商業本票	951,508	1,015,487
投資性不動產	銀行借款	1,524,976	359,288
其他金融資產－非流動	普通公司債	-	567,733
		$ 5,310,841	**5,294,940**

九、重大或有負債及未認列之合約承諾

(一)重大未認列之合約承諾：

1.本公司未認列之合約承諾如下：

	110.12.31	109.12.31
塔位興建工程	$ 28,492	-
銷售房地	303,973	-

2.本公司於民國一一〇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
都市更新計劃	承德路案及西園路案
合建分售	霞灣陵園案

十、重大之災害損失：無。

十一、重大之期後事項：無。

十二、其　　他

(一)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	110年度			109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	-	38,964	38,964	-	37,008	37,008
勞健保費用	-	2,471	2,471	-	1,978	1,978
退休金費用	-	1,176	1,176	-	1,159	1,159
董事酬金	-	36,866	36,866	-	44,027	44,027
其他員工福利費用	-	1,130	1,130	-	692	692
折舊費用	8,103	7,790	15,893	7,324	7,630	14,954
攤銷費用	-	135	135	-	1,026	1,026

(二)本公司民國一一〇年度及一〇九年度員工人數及員工福利費用額外資訊如下：

	110年度	109年度
員工人數	28	27
未兼任員工之董事人數	3	4
平均員工福利費用	$ 1,750	1,776
平均員工薪資費用	$ 1,559	1,609
平均員工薪資費用調整情形	(3.11)%	
監察人酬金	$ -	-

(三)本公司薪資報酬政策(包括董事、經理人及員工)資訊如下：

1.本公司董事薪資報酬政策係董事執行本公司職務時，不論公司盈虧，公司得支付給報酬，其報酬授權董事會比照同業水準及相關法令規辦理，另董事酬勞規定請詳附註六(十六)。

2.本公司員工薪資報酬政策係每半年定期參照考績表執行考評做為核發薪資、獎金、年度調薪或晉升之依據，另員工酬勞規定請詳附註六(十六)。

十三、附註揭露事項

(一)重大交易事項相關資訊

民國一一〇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：

單位：新台幣千元

編號	貸出資金之公司	貸與對象	往來科目	是否為關係人	本期最高金額	期末餘額	實際動支金額	利率區間	資金貸與性質	業務往來金額	有短期融通資金必要之原因	提列備抵損失金額	擔保品		對個別對象資金貸與限額	資金貸與總限額
													名稱	價值		
0	本公司	天譽國際(股)公司	－	是	50,000	50,000	-	2.0%	1 (註3)	50,104	營運週轉	-	本票	50,000	1,016,499 (註1)	4,065,996 (註1)
0	本公司	瑞助營造(股)公司	其他應收款-其他	是	700,000	700,000	350,000	2.0%	2 (註3)	-	營運週轉	-	本票	550,000	1,016,499 (註1)	4,065,996 (註1)
1	瑞助營造(股)公司	笙吉室內裝修(股)公司	－	是	30,000	30,000	-	2.50%	2 (註3)	-	營運週轉	-	無	-	154,439 (註2)	617,756 (註2)
1	瑞助營造(股)公司	瑞呈營造(股)公司	－	是	30,000	30,000	-	2.50%	2 (註3)	-	營運週轉	-	無	-	154,439 (註2)	617,756 (註2)
1	瑞助營造(股)公司	瑞柏綠色創新(股)公司	－	是	30,000	30,000	-	2.50%	2 (註3)	-	營運週轉	-	無	-	154,439 (註2)	617,756 (註2)
1	瑞助營造(股)公司	瑞祐綠能科技(股)公司	－	是	30,000	30,000	-	2.50%	2 (註3)	-	營運週轉	-	無	-	154,439 (註2)	617,756 (註2)
1	瑞助營造(股)公司	瑞恩開發(股)公司	－	是	136,000	-	-	2%~2.25%	2 (註3)	-	營運週轉	-	無	-	154,439 (註2)	617,756 (註2)
2	龍暉開發(股)公司	黃金海岸高爾夫(股)公司	－	是	45,000	-	-	2%	2 (註3)	-	短期融通	-	無	-	62,196 (註2)	248,784 (註2)
3	瑞呈營造(股)公司	迅雷企業有限公司	其他應收款-其他	否	5,500	5,500	4,913	4%	1 (註3)	5,812	營運週轉	-	壓送車設備	5,500	5,971 (註2)	23,884 (註2)
4	保勝投資(股)公司	本公司	－	是	200,000	180,000	-	1.98%	2 (註3)	-	短期融通	-	無	-	295,514 (註2)	1,182,056 (註2)
4	保勝投資(股)公司	瑞助營造(股)公司	其他應收款-其他	是	200,000	200,000	200,000	2%	2 (註3)	-	短期融通	-	本票	200,000	295,514 (註2)	1,182,056 (註2)

註1：本公司資金貸與總額以不超過最近期財務報表淨值百分之四十，對個別對象之資金貸與以不超過最近期財務報表淨值百分之十為限。

註2：該公司資金貸與總額以不超過最近期財務報表淨值百分之四十，對個別對象之資金貸與以不超過最近期財務報表淨值百分之十為限。

註3：資金貸與性質之說明如下：

1.有業務往來者。

2.有短期融通資金之必要者。

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		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
		公司名稱	關係										
0	本公司	保勝投資(股)公司	2 (註6)	6,098,995 (註1)	1,100,000	1,100,000	580,000	-	10.82 %	12,197,990 (註1)	Y	N	N
0	本公司	瑞恩開發(股)公司	2 (註6)	6,098,995 (註1)	725,000	725,000	-	-	7.13 %	12,197,990 (註1)	Y	N	N
0	本公司	黃金海岸高爾夫(股)公司	2 (註6)	6,098,995 (註1)	448,000	448,000	-	-	4.41 %	12,197,990 (註1)	Y	N	N
0	本公司	瑞助營造(股)公司	2 (註6)	6,098,995 (註1)	5,600,000	5,600,000	1,863,217	-	55.09 %	12,197,990 (註1)	Y	N	N
1	保勝投資(股)公司	本公司	3 (註6)	5,910,273 (註2)	2,600,000	-	-	-	- %	5,910,273 (註2)	N	Y	N
2	瑞助營造(股)公司	瑞呈營造(股)公司	2 (註6)	4,633,160 (註3)	494,630	33,330	25,000	-	2.16 %	7,721,934 (註3)	Y	N	N
2	瑞助營造(股)公司	瑞祐綠能科技(股)公司	2 (註6)	4,633,160 (註3)	1,948	-	-	-	- %	7,721,934 (註3)	Y	N	N
2	瑞助營造(股)公司	瑞恩開發(股)公司	2 (註6)	4,633,160 (註3)	725,000	725,000	560,536	-	46.94 %	7,721,934 (註3)	Y	N	N
3	瑞祐綠能科技(股)公司	瑞助營造(股)公司	3 (註6)	2,000,000 (註4)	24,557	24,557	-	-	117.81 %	3,000,000 (註4)	N	Y	N
4	瑞呈營造(股)公司	瑞助營造(股)公司	3 (註6)	5,950,000 (註5)	4,425,050	3,053,000	-	-	5,113.30 %	8,925,000 (註5)	N	Y	N

註1：本公司對外背書保證之總額不得超過當期淨值百分之一百二十，對單一企業之背書保證限額，不得超過當期淨值百分之六十。

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：瑞助營造(股)公司背書保證限額：對外營建工程保證之總額度以不超過實收資本額15倍為限，對單一企業營建工程保證之額度不得超過實收資本額7.5倍。其餘背書保證之總額不得超過當期淨值5倍，對單一企業保證之額度不得超過當期淨值3倍。

註4：瑞祐綠能科技(股)公司背書保證限額：對外營建工程保證之總額度以不超過實收資本額150倍為限，對單一企業營建工程保證之額度不得超過實收資本額100倍。

註5：瑞呈營造(股)公司背書保證限額：對外營建工程保證之總額度以不超過實收資本額150倍為限，對單一企業營建工程保證之額度不得超過實收資本額100倍。

註6：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)有業務關係之公司。

(2)公司直接或間接持有表決權之股份超過百分之五十之公司。

(3)直接或間接對公司持有表決權之股份超過百分之五十之公司。

(4)公司直接或間接持有表決權之股份達百分之九十之公司間。

(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)因共同投資關係由各出資股東依其持股比例對其背書保證之公司。

(7)同業間依消費者保護法規範從事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：股數千股/新台幣千元

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 股數	期末 帳面金額	期末 持股比率	期末 市價	備註
	基金:							
本公司	台新1699貨幣市場基金	—	透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動	2,925	40,013	- %	40,013	
〃	日盛貨幣市場基金	—	〃	1,334	20,002	- %	20,002	
	基金：							
龍寶興業(股)公司	台新1699貨幣市場基金	—	〃	1,462	20,002	- %	20,002	
龍福置業(股)公司	台新1699貨幣市場基金	—	〃	2,925	40,005	- %	40,005	
三芝慈安園有限公司	台新1699貨幣市場基金	—	〃	731	10,001	- %	10,001	
東華國際高爾夫(股)公司	台新1699貨幣市場基金	—	〃	3,656	50,000	- %	50,000	
〃	日盛貨幣市場基金	—	〃	2,669	40,000	- %	40,000	
瑞助營造(股)公司	元大寶來亞太政府公債指數基金	—	〃	500	4,327	- %	4,327	設質
〃	一銀景順2023到期優質新興債券	—	〃	16	4,546	- %	4,546	〃
	股票:							
本公司	全國廣播(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	1,009	4,292	12.32 %	4,292	註1
〃	泛博國際(股)公司	—	〃	538	2,998	19.92 %	2,998	〃
〃	茂丞科技(股)公司	—	〃	600	4,749	2.15 %	4,749	〃
〃	佳儀投資(股)公司	—	〃	1,200	70,024	8.00 %	70,024	〃
〃	彩新健康事業(股)公司	—	〃	1,283	25,213	4.75 %	25,213	〃
〃	長泓能源科技(股)公司	—	〃	3,185	19,435	3.24 %	19,435	〃
〃	有龍建設(股)公司	實質關係人	〃	4,487	127,559	17.26 %	127,559	〃
〃	源大環能(股)公司	—	〃	560	8,400	1.18 %	8,400	註3
〃	高雄銀行(股)公司特別股	—	〃	120	2,910	0.30 %	2,910	
保勝投資(股)公司	茂丞科技(股)公司	—	〃	600	4,749	2.15 %	4,749	註1
〃	林口育樂事業(股)公司	—	〃	-	1,127	- %	1,127	〃
〃	源大環能(股)公司	—	〃	940	14,100	2.27 %	14,100	註3
瑞助營造(股)公司	龍邦國際興業(股)公司	最終母公司	〃	36,609	647,972	9.27 %	647,972	註2
〃	佳儀投資(股)公司	—	〃	300	17,506	2.00 %	17,506	註1
瑞助營造(股)公司	彩新健康事業(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	321	6,307	1.19 %	6,307	〃
〃	唐璽建設(股)公司特別股	—	按攤銷後成本衡量之金融資產－非流動	3,000	79,980	100.00 %	79,980	
黃金海岸高爾夫(股)公司	馬上發國際企業(股)公司特別股	—	〃	42	624	0.01 %	624	
保勝投資(股)公司	板信銀行次順位金融債券	—	〃	-	160,000	- %	160,000	
龍寶興業(股)公司	板信銀行次順位金融債券	—	〃	-	70,014	- %	70,014	
龍暉開發(股)公司	板信銀行次順位金融債券	—	〃	-	40,008	- %	40,008	

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：部分35,680千股依與金融機構授信合約約定，已簽妥實行質權時應備之相關文件予金融機構。

註3：係興櫃股票以其110.12.31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/股數千股

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
本公司	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	非關係人	-	15,722	492,113	1,795	188,342 (註)	17,517	973,307	680,455	292,852	-	-
保勝投資(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	非關係人	－	9,541	298,621	-	100,830 (註)	9,541	568,953	399,451	169,502	-	-

註：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。

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	土地及建物	110.05.12	921,121	921,121	國寶服務(股)公司	關係人	新采國際開發(股)公司	非關係人	100.4.28	-	鑑價報告	供未來營運所需	－

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：

單位：新台幣千元

帳列應收款項之公司	交易對象名稱	關係	應收關係人款項餘額	週轉率	逾期應收關係人款項		應收關係人款項期後收回金額	提列備抵損失金額
					金額	處理方式		
本公司	瑞助營造(股)公司	子公司	351,553	註1	-	－	-	-
保勝投資(股)公司	瑞助營造(股)公司	關聯企業	200,318	註1	-		-	-

註1：主係其他應收款，故不適用於週轉天數之計算。

9.從事衍生工具交易：無。

(二)轉投資事業相關資訊：

民國一一〇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/股數千股

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			
本公司	保勝投資(股)公司	台灣	對各種生產事業之投資	1,213,791	1,213,791	244,025	100.00 %	2,986,589	297,795	297,795	
〃	龍寶興業(股)公司	台灣	殯葬設施經營	604,250	604,250	60,000	100.00 %	630,296	27,485	27,485	
〃	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 %	9,949	408	395	
〃	瑞助營造(股)公司	台灣	經營土木及建築工程等	1,105,992	1,105,992	73,928	90.10 %	840,139	230,914	208,568	
〃	龍福置業(股)公司	台灣	殯葬設施經營	700,000	700,000	70,000	100.00 %	698,816	3,981	3,981	
〃	龍德國際開發(股)公司	台灣	對各種生產事業之投資	1,000	1,000	100	100.00 %	954	(21)	(21)	
〃	天譽國際(股)公司	台灣	殯葬設施之銷售	13,500	-	1,350	45.00 %	10,677	(6,723)	(2,823)	關聯企業
〃	泰山企業(股)公司	台灣	食品、飲料等之加工零售	2,671,109	-	129,063	25.81 %	3,497,702	591,827	－	關聯企業部份設質

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			
保勝投資(股)公司	龍暉開發(股)公司	台灣	對各種生產事業之投資	560,000	560,000	56,000	100.00 %	621,955	18,486	得免揭露	
〃	東華國際高爾夫育樂(股)公司(原名：寶暉開發(股)公司)	台灣	運動設施經營業	30,000	30,000	3,000	100.00 %	28,037	(2,092)	〃	
〃	泰山企業(股)公司	台灣	食品、飲料等之加工零售	590,403	-	31,434	6.29 %	851,861	591,827	〃	關聯企業設質
龍福置業(股)公司	三芝慈安園有限公司	台灣	殯葬設施經營	19	19	-	100.00 %	4,742	4,783	〃	
龍暉開發(股)公司	黃金海岸高爾夫(股)公司(原名：北海育樂(股)公司)	台灣	運動設施經營業	514,510	444,510	8,947	99.41 %	578,336	15,625	〃	
瑞助營造(股)公司	瑞呈營造(股)公司	台灣	經營土木及建築工程等	40,500	40,500	5,950	100.00 %	70,207	3,466	〃	
〃	瑞祐綠能科技(股)公司	台灣	經營土木及建築工程	18,563	68,563	2,000	100.00 %	20,844	(2,657)	〃	
〃	瑞恩開發(股)公司	台灣	不動產投資及開發	427,722	307,722	37,000	100.00 %	321,110	(11,752)	〃	
〃	瑞昭工程有限公司	台灣	經營土木及建築工程	990	990	99	19.80 %	1,008	(276)	〃	關聯企業
〃	瑞營建設(股)公司	台灣	不動產投資及開發	3,900	3,900	390	39.00 %	1,753	(2,595)	〃	〃
瑞祐綠能科技(股)公司	笙吉室內裝修(股)公司	台灣	室內裝修	20,000	20,000	2,000	100.00 %	21,319	(4,274)	〃	
〃	瑞柏綠色創新(股)公司	台灣	經營環境保護相關工程	2,000	2,000	200	100.00 %	227	(29)	〃	

(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/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
					匯出	收回						
廈門瑞助建築工程顧問有限公司	建築工程顧問	35,984 USD1,300	(註1)	32,109 USD1,160	-	-	32,109 USD1,160	(4,956)	89.23 %	(4,423) (註2)	577	-

註1：係直接投資。

註2：本期投資損益之認列係採用經由台灣母公司簽證會計師查核基礎認列之。

2.赴大陸地區投資限額：

公司名稱	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
瑞助營造(股)公司	32,109 (USD 1,160)	32,109 (USD 1,160)	926,632 (註1)

註1：限額計算：該子公司股權淨值x60%=NTD1,544,387千元x60%=NTD926,632千元。

3.與大陸被投資公司間之重大交易事項：無。

(四)主要股東資訊：

單位：股

主要股東名稱 股份	持有股數	持股比例
國寶服務股份有限公司	69,899,080	17.70 %
福座開發股份有限公司	58,364,520	14.78 %
安多利投資股份有限公司	37,933,600	9.61 %
瑞助營造股份有限公司	36,608,592	9.27 %
沂豐投資股份有限公司	34,542,100	8.75 %
有龍建設開發股份有限公司	20,080,840	5.08 %

註：本表主要股東資訊係由集保公司以每季底最後一個營業日，計算股東持有公司已完成無實體登錄交付(含庫藏股)之普通股及特別股合計達百分之五以上資料。至於公司財務報告所記載股本與公司實際已完成無實體登錄交付股數，可能因編製計算基礎不同或有差異。

十四、部門資訊

請詳民國一一〇年度合併財務報告。

龍邦國際興業股份有限公司

存貨明細表

民國一一〇年十二月三十一日　　單位：新台幣千元

項　目	摘　要	金額 成本	金額 淨變現價值	說明	淨變現價值之決定方式
營建用地	西園路案	$ 305,720	344,814		市場法
	北屯大豐案	512,878	716,829	商業本票	〃
	內湖瑞湖街案	438,630	516,634	銀行借款	〃
	小計	1,257,228	1,578,277		
在建房地	承德路案	475,249	479,379		〃
	霞灣陵園案	6,014	-		
	其他	2,240	-		
	小計	483,503	479,379		
待售房地	登峰21	12,671	18,509		〃
	黎明天下	2,012	-		〃
	減：備抵存貨跌價損失	(4,151)	-		〃
	小計	10,532	18,509		
合計		**$ 1,751,263**	**2,076,165**		

龍邦國際興業股份有限公司

採用權益法之投資變動明細表

民國一一〇年一月一日至十二月三十一日　　單位：新台幣千元/股權千股

名稱	期初餘額(重編後)		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	股數	持股比例	金額	單價	總額	
保勝投資(股)公司	244,025	$ 2,798,689	-	325,634	-	137,734	244,025	100.00	2,986,589	12.24	2,986,589	無
龍吉控股(星)私人有限公司	17,979	10,075	-	395	-	521	17,979	96.89	9,949	0.56	9,949	〃
天譽國際(股)公司	-	-	1,350	13,500	-	2,823	1,350	45.00	10,677	7.91	10,677	〃
泰山企業(股)公司	-	-	129,063	3,497,702	-	-	129,063	25.81	3,497,702	27.30	3,523,420	104,586千股設質
龍福置業(股)公司	70,000	694,835	-	3,981	-	-	70,000	100.00	698,816	9.98	698,816	無
龍寶興業(股)公司	60,000	615,904	-	27,485	-	13,093	60,000	100.00	630,296	10.51	630,296	〃
瑞助營造(股)公司	73,928	864,006	-	212,717	-	236,584	73,928	90.10	840,139	18.82	1,391,325	〃
龍德國際開發(股)公司	100	975	-	-	-	21	100	100.00	954	9.54	954	〃
		$ 4,984,484		**4,081,414**		**390,776**			**8,675,122**			

本期採權益法之長期股權投資增減明細如下：

被投資公司名稱	依權益法認列投資(損)益	本期新增	發放現金股利	國外營運機構財務報告換算之兌換差額	金融資產評價損益(註1)	資本公積調整數	已實現銷貨毛利	合計
保勝投資(股)公司	$ 297,795	-	(122,013)	-	(15,721)	27,839	-	187,900
龍吉控股(星)私人有限公司	395	-	-	(521)	-	-	-	(126)
天譽國際(股)公司	(2,823)	13,500	-	-	-	-	-	10,677
泰山企業(股)公司	-	(註2)3,497,702	-	-	-	-	-	3,497,702
龍福置業(股)公司	3,981	-	-	-	-	-	-	3,981
龍寶興業(股)公司	27,485	-	(13,093)	-	-	-	-	14,392
瑞助營造(股)公司	208,568	-	(236,568)	(16)	3,908	-	241	(23,867)
龍德國際開發(股)公司	(21)	-	-	-	-	-	-	(21)
淨額	**$ 535,380**	**3,511,202**	**(371,674)**	**(537)**	**(11,813)**	**27,839**	**241**	**3,690,638**

註1：係透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產。

註2：係自透過損益按公允價值衡量之金融資產轉入3,479,478千元及本期購入18,224千元。

龍邦國際興業股份有限公司

投資性不動產變動明細表

民國一一〇年一月一日至十二月三十一日　　單位：新台幣千元

相關資訊請參閱附註六(六)。

短期借款明細表

民國一一〇年十二月三十一日

借款種類	貸款機構	期末餘額	契約期限	利率區間	融資額度	抵押或擔保	備註
擔保銀行借款	元大證金	$ 135,000	108.12.31~111.08.01	1.55%	250,000	採用權益法之投資	
〃	彰化銀行	150,000	110.07.04~111.03.31	1.35%	150,000	〃	
〃	遠東銀行	200,000	110.03.26~111.03.26	1.38%	500,000	〃	
〃	板信銀行	500,000	110.10.22~111.10.22	1.38%	500,000	〃	
〃	中小企銀	90,000	110.11.29~111.11.29	1.50%	90,000	投資性不動產	
〃	第一銀行	150,000	110.05.13~111.01.22	1.45%	150,000	〃	
〃	永豐銀行	-	110.10.22~111.10.31	1.40%	149,000	〃	
〃	國泰銀行	264,060	108.04.11~111.04.11	1.42%	326,000	存貨	
	合計	**$ 1,489,060**			**2,115,000**		

龍邦國際興業股份有限公司

營業收入明細表

民國一一〇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	龍邦世貿大樓及大亞百貨等投資性不動產	$ 36,695
房地出售收入	龍邦心歡、登峰21店面等存貨	31,347
減：退回及折讓		-
營業收入淨額		**$ 68,042**

營業成本明細表

項　　目	摘　　要	金　額
租賃成本	投資性不動產折舊及房屋稅	$ 12,065
房地出售成本	存貨成本	4,704
營業成本淨額		**$ 16,769**

龍邦國際興業股份有限公司

營業費用明細表

民國一一〇年一月一日至十二月三十一日　　單位：新台幣千元

項　　目	推銷費用	管理費用	合　　計
薪資、獎金及退休金	$ 6,325	70,681	77,006
稅捐	4,017	3,497	7,514
勞務費	1,904	7,827	9,731
折舊	235	7,555	7,790
其他費用(註)	4,487	21,419	25,906
	$ 16,968	**110,979**	**127,947**

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(十七)。

社團法人台北市會計師公會會員印鑑證明書

北市財證字第　　1110888　　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：　台北市信義區信義路五段7號68樓　　事務所統一編號：　04016004

事務所電話：　(02)81016666　　委託人統一編號：　22817273

會員書字號：
(1) 北市會證字第 2191 號
(2) 北市會證字第 2248 號

印鑑證明書用途：　辦理　龍邦國際興業股份有限公司

110　年度（自民國　110　年　01　月　01　日　　至　110　年　12　月　31　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　111　年　02　月　16　日