龍邦國際興業股份有限公司一一二年股東常會議事錄

開會時間：中華民國 112年6月26日〈星期一〉上午九時整

地　　點：台北市中正區忠孝西路一段50號11樓

出席股數：出席股東及股東代理人所代表股數總計248,100,865股(其中電子投票股數為4,895,880股)佔本公司已發行股份總數(已扣除公司法第179條之無表決權股數36,608,592股)358,120,686股之69.27%。

出席董事：劉偉龍董事長(福座開發(股)公司代表人)、劉煌基董事(國寶服務(股)公司代表人)、湯順甄董事(福座開發(股)公司代表人)、陳允進獨立董事。

列　　席：張淑瑩會計師

主　　席：劉偉龍 董事長　　記　　錄：何宗銘

壹、宣布開會 (報告出席股數)

貳、主席致詞 (略)

參、報告事項

第一案：111年度營業報告。

說　明：111年度營業報告書請參閱附件一。(無股東提問，洽悉)

第二案：111年度審計委員會查核決算表冊報告。(無股東提問，洽悉)

說　明：審計委員會查核報告書請參閱附件二。

第三案：111年度董事及員工酬勞分配情形報告。

說　明：一、本公司111年度董事及員工酬勞，業經112年3月31日董事會決議通過，上述酬勞皆以現金方式發放。

二、本公司111年度扣除董事及員工酬勞前之稅前淨利為新台幣（下同）406,837,895元，提撥3.5%董事酬勞14,239,326元及提撥0.1%為員工酬勞406,838元。

三、有關董事領取之酬金，包括酬金政策、個別酬金內容及數額，請參閱附件三。

股東戶號115938發言：

1.對泰山持續加碼持股的目的為何?

2.這5年營運狀況不錯，就111年營業額稍微下滑，請教主席對公司未來發展的看法?

主席回覆說明如下：

1.對泰山是一長期投資案都是經過董事會充分討論。泰山是一家好公司，對未來營運及相關部分是有長遠計畫，希望逐次實現。

2.過去龍邦幾年的營運都算平穩，主要是因為子公司瑞助營造的部分，整個營運行業的特性在接案結案反應在實際營業收入會有不太一樣的地方。針對瑞助營造在

這1~2年重新調整步伐、重新確認營運市場上的方向後，朝向一個更穩健更有效率營運政策。

肆、承認事項

第一案　(董事會提)

案　由：111年度營業報告書及財務報表案，提請 承認。

說　明：一、本公司111年度財務報表（合併財務報表及個體財務報表）業經安侯建業聯合會計師事務所潘俊名及陳宗哲會計師查核竣事。

二、本公司111年度營業報告書及會計師查核報告暨財務報表，請參閱附件一及附件四。

股東戶號115938發言：

1.損益表的業外損失裡的財務成本1.28億，有哪些項目?

2.應收帳款的減項預期損失有53,200仟元是哪一部分?

主席指定張淑瑩會計師回覆說明如下：

1.財務成本有利息費用、租賃負債利息費用、財務相關手續費等等。

2.主要是子公司瑞助營造在公共工程和機關有履約的爭議，不是收不回來。參酌律師的意見有需先預提的可能，到時候會有爭議減項的損失，這不是被倒帳的問題。

決　議：經表決結果，本案照案通過，表決結果如下：

表決時出席股東表決權數：199,302,665權(含以電子方式行使表決權4,895,880權)。

票決結果(含以電子方式行使表決權)	占出席股東表決權數%
贊成權數：190,397,682權	95.53%
反對權數：115,833權	0.05%
無效權數：0權	0.00%
棄權/未投票權數：8,789,150權	4.42%

第二案　(董事會提)

案　由：111年度盈餘分派案，謹提請 承認。

說　明：一、 民國111年度盈餘分派，擬訂分配如下表。

龍邦國際興業股份有限公司

盈餘分配表

民國111年度

單位：新台幣元

項　　目	金　　額
上年度保留未分配盈餘	5,905,242,223
加：本年度稅後純益	327,472,771
加：本期保留盈餘調整數	4,974,164
減：提列法定盈餘公積	33,244,694

加：特別盈餘公積迴轉	86,515,533
本年度可供分配盈餘	6,290,959,997
本年度保留未分配盈餘	6,290,959,997

董事長：劉偉龍 經理人：劉偉龍 會計主管：李淑惠

二、公司正處於營運擴張階段，目前有二個住宅建案及三個塔墓建案於申請興建程序中，預計營建總成本約100億元，近三年所需營運資金約16億元，因此本年度擬不分派股利。

股東戶號115938發言：
今年不分配股利，保留盈餘累積至將近63億，在議案說明說這3年資金需求16億，建議主席如果有可能的話在營運狀況不錯之下，明年可不可以分配股利。

主席回覆說明如下：
事實上我們也希望能夠好好發展，把整個營運狀況做的更好，然後有更多的能力來發放股利。剛好這幾年是平穩當中求成長，尤其手上有幾個建案像是西園路都更案，到目前為止銀行融資尤其是土建融政策越來越緊縮，所以希望保留一定的自有資金來做西園路都更案的建設。還有幾個土地的相關開發，對龍邦未來的營運重要規劃。三芝慈安園墓園的興建也是需要資金。為了長遠的營運打算，希望能夠保留手上的現金來做這些相關的投資投入。希望在這些重要未來計畫的投入之後，將來產生的盈餘再回饋給股東。

決　議：經表決結果，本案照案通過，表決結果如下：
表決時出席股東表決權數：199,302,665權(含以電子方式行使表決權4,895,880權)。

票決結果(含以電子方式行使表決權)	占出席股東表決權數%
贊成權數：190,483,176權	95.57%
反對權數：125,354權	0.06%
無效權數：0權	0.00%
棄權/未投票權數：8,694,135權	4.37%

伍、選舉事項

第一案　(董事會 提)

案　由：增選一席獨立董事。

說　明：一、本公司因組織規模較小，為達組織效率目前總經理由董事長兼任。依據「臺灣證券交易所股份有限公司上市公司董事會設置及行使職權應遵循事項要點」第四條第二項之規定，若董事長與總經理為同一人須設置四席以上之獨立董事。擬於本年度股東常會增選一席獨立董事，任期為112年6月26日至114年6月28日。

二、依公司法第192條之1及本公司章程規定獨立董事採候選人提名制度，

股東應就候選人名單選任之，獨立董事候選人之學(經)歷及其他相關資料請參閱附件五。

三、提請 選舉。

選舉結果：

身份別	姓　　名	得 票 權 數
獨立董事	王財安	190,434,679權

陸、其他議案

第一案 (董事會 提)

案　由：解除本公司新任董事競業禁止之限制案。

說　明：一、依公司法第二百零九條規定：「董事為自己或他人為屬於公司營業範圍內之行為，應對股東會說明其行為之重要內容，並取得其許可」。

二、本公司董事候選人或有從事競業情形，在無損及本公司利益之前提下，爰依法提請股東會同意解除其競業禁止之限制，提請解除競業禁止限制之項目請參閱附件六。

決　議：本案無股東提問，經表決結果，本案照案通過，表決結果如下：

表決時出席股東表決權數：199,302,665權(含以電子方式行使表決權4,895,880權)。

票決結果(含以電子方式行使表決權)	占出席股東表決權數%
贊成權數：190,464,803權	95.56%
反對權數：92,584權	0.04%
無效權數：0權	0.00%
棄權/未投票權數：8,745,278權	4.40%

陸、臨時動議：無

柒、散 會。(同日上午九時三十二分)

(本次股東常會議事錄僅記載議事經過之要領及其結果，會議進行內容、程序及股東發言仍以會議影音記錄為準。)

【附件一】

營業報告書

一、111 年度營業結果

(一) 營業實施成果

2022 年台灣房市在九合一選舉、央行持續升息以及高通膨、經濟恐陷入衰退等大境景氣因素下，買賣移轉棟數下滑至 31.8 萬筆，與去年 Q4 同期下降 25.32%，然房屋物件地段、產品定位仍為決定房價漲跌之重要因素。本公司憑藉嚴選精華地段、精雕物件產品特性等，持續提高營運獲利，先馳站穩不動產投資腳步，陸續於萬華、大同區獵地佈局危老重建以及挹注資金整合都市更新型態，同時西園路都更案已順利取得都市更新事業計畫及權利變換計畫准予核定實施，預計 112 年可取得拆照及建照，內湖土地案轉型出售，環河南路案採都市更新及裝修後出租併行兩手策略穩定現金流，朝向陸續併購鄰地開發，為全體股東謀求最大利益；此外，近年來逐步透過轉投資方式，除拓展經營版圖，延伸營建業經營模式，已跨入布局建立營造事業、高爾夫球場經營、生命服務、專業投資等核心業務領域，以穩健腳步逐步轉型為產業控股公司多元化方向發展，在全體同仁全力以赴之下，秉持一貫初衷信念持續朝營收來源模式且獲利穩定成長之經營目標邁進。

(二) 111 年度財務收支及獲利能力分析

111 年度合併營業收入 9,168,794 仟元較 110 年度 11,425,624 仟元，減少約 19.75%；獲利方面，歸屬於母公司淨利為 427,473 仟元，稅後每股盈餘為 1.18 元，股東權益報酬率 2.05%

二、民國 112 年度營業計畫概要

展望 112 年度，台灣新冠肺炎疫情第一季解封，然全球經濟仍面臨嚴峻挑戰，包括：俄烏戰爭、通膨威脅、地緣政治風險、中國經濟走向、美中爭端，加上氣候變遷等不確定因素，主要國際機構均預期今年全球經濟成長率將低於去年，第一季表現較差， 後續將逐漸改善。觀察台灣景氣，若干領先指標已隱約有落底跡象。美國 1 月份 CPI 物價指數年增 6.4%，高於市場預期的月增 0.4%。美國 Fed 聯準會升息壓力加大，為抑制美國國內高漲的通膨，111 年全年已升息十七碼之多，預估在今年 3 月升息 1（25 個基點）的機率為 90.8%，升息 2 碼（50 個基點）的機率為 9.2%；利率在今年年底之前保持在 5%以上的可能性為 45%。預計央行今年 3 月升息半碼或不動，預期利率環境升高與資金緊縮情勢仍持續，112 年全球經貿成長速度較 111 年放緩。不動產仍為華人社會及企業資金主要的避險及保值的投資管道之一，全球各地消費者物價指數 CPI 飆漲、製造業採購經理人指數（PMI）呈現連續多月緊縮、PPI 生產者指數比預期高呈現美元強勢，商品

價格不確定能完全轉嫁給消費者、國際間將持續停滯性通膨，央行打房動作頻頻，然被譽為打房重拳的《平均地權條例》修正草案，在 112/1/10 正式通過立法院三讀，最快在 112 年上半年就會正式上路，包括限制預售屋新成屋換約或轉售、限制私法人購屋等，近二年房市將受影響，但判斷為短空長多趨勢，市場上形成投資客退場、剛性需求自住客戶為主力、市場回歸基本面。國銀不動產放款比率走低，112 年整體不動產市場存在諸多利空因素，全球通膨情勢仍未趨緩，央行連續升息及股市震盪，致使市場瀰漫保守氛圍，應審慎看待。

展望未來，政府除審慎因應國際變局外，將致力強化經濟、社會及各項 基礎建設的韌性，確保經濟成長，並兼顧體質調整，讓台灣經濟發展持續穩健、成長動力源源不絕。隨著整體疫情趨緩，防疫政策解封帶動國內旅遊，內需市場回溫，氣候變遷重視 ESG 課題將成為全年經濟支撐關鍵，而土地市場交易部分，建商在資金運用上會更趨謹慎，購地眼光也會鎖定基地方正、大面積、周邊商圈機能完整、具備開發潛力的標的。本公司將結合政府政策，嚴選針對台中以北區位佳、鄰近捷運站或重大建設、整合完成達高比例之都更案與危老案等進行投資評估，部分由直接購地轉為合建模式，開發種類以住宅、廠辦、辦公大樓為主，並結合銀髮市場商機，將經營版圖延伸至營造事業、生命禮儀服務、陰宅開發、銀髮住宅、休閒產業等多角化經營理念，整合集團資源，創造多贏局面，持續朝營收獲利穩定成長之經營目標邁進。

(一) 112 年度經營方針

茲依本公司之業務部門，包括資產處之房地產租售開發管理業務、投資開發房地產業務、財務處股市投資及轉投資業務管理、瑞助營造、龍寶興業生命服務、東華國際（東華高爾夫球場）、北海（黃金海岸高爾夫球場與殯葬用地）業務等，茲就上述業務 112 年度營運計畫分述如下：

1. 資產處之業務：

(1) 物業出售計劃

預計規劃活化本公司現有不動產，持續出售坐落台北內湖土地、台北承德路預售案（城心曜曜）。

(2) 出租計劃

所有物業以滿租計算，預計年度租金收入約為新台幣 52,642 仟元，出租收入預算如下表：

112 年不動產出租收入預算表

單位：新台幣仟元

資產明細	年度合計
世貿大樓	6,129
綠園道	114
大亞車位	2,914

資產明細	年度合計
大亞 6F	31,000
大亞 9F	5,622
內湖瑞湖街案	1,554
西園路案	200
民權大樓案	5,109
合計	52,642

(3) 國內不動產投資計劃

a. 未來因應不動產市場需求導向，營造成本墊高，預定購地與合建併進投資或標得位處台灣都會之重劃區、鄰近重大交通建設計畫或居住機能完善地區之土地不動產物件，以供開發興建房產銷售之用。

b. 廠辦興建速度趕不上廠商回流用地用廠之需求，在國際局勢不確定環境下可評估新北市及桃園市現有廠辦，抵制通貨膨脹以及創造穩定現金流。

c. 除就自建推案用途購入土地案源外，有關台北市、新北市、台中市等中部以北精華地區之個案，亦可朝個案投資方式或在雙北市以參與能盡速推案之危老個案，採投資或購地、合建模式，獲得投資效益。

d. 未來因應多角化經營，結合集團資源，計畫投入休閒產業圈 - 球場運營，並擬投入陰宅不動產投資或開發市場，將於全國各地洽尋以陰宅園林綠化園區之標的進行規劃開發或整合。

(4) 現有不動產投資計劃

a. 台北萬華西園路都更案：本案預估之總開發期程共約 7 年，已於去年完成都市更新核定作業，今年接續辦理拆除執照、建造執照相關申請作業。

b. 台中大坑案：除有效掌控物管現況外，並配合公部門辦理該台中大坑風景特定區通盤檢討修訂程序，同步進行變更開發許可作業以及朝短期活化策略進行規劃。

c. 台北大同承德路都更案：本案都市更新計畫已核定、開工在案，配合實施者同步進行個案（城心曜曜）預售，並依工程進度以及市場需求等條件，調節銷售價格與期程，確保公司更佳收益。

d. 台北內湖土地案：本案擬朝出售土地模式挹注企業資金。

e. 台北萬華環河南路：將採參與都市更新，持續併購並同步朝整修後與包租代管業者合作，穩定收租創造現金流。

(二) 預期銷售數量及其依據

參酌各項業務成長情形及市場規模的拓展，訂定 112 年度各項業務之預算目標如下：

資產處租售及開發業務：預估不動產總出租收入約為 52,642 仟元。

(三) 重要之產銷政策

1. 資產處之業務

(1) 不動產租售業務

a. 委託優良不動產仲介公司或社區布告欄，登載物業待租售廣告，並做隨時更新管理，以增加詢問曝光度及租售機會。

b. 透過個案樓管人員、當地房仲公司介紹或提高出租佣金率之方式，以利標的成交。

(2) 國內不動產投資

a. 將透過主動開發、委由仲介人、地主提供資訊購買或合作、個案投資，以及參與政府機關或其他機關公開標售個案等方式取得土地物件或建物進行開發或營運。

b. 以上市公司之利基，透過地主主動提供資訊或標的，以獲取購地、合作、合建開發之機會，尋求不動產投資獲利。

c. 結合集團企業專業整合及經營能力，未來就投入陽宅與陰宅不動產市場雙頭並進，發揮開發或整合之綜效。

d. 購入開發型不動產，並考量可在適當租金投報率下，收購各型商用型不動產、或開發非都市土地轉型為產業用地等抑制通膨壓力提高獲利。

三、未來公司發展策略

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

不動產事業發展就已取得之土地個案，進行周邊法定規模範圍土地之整合與協談，達成開發都更土地單元或危老範圍之效益。預定投資購置、合建或標得位處台灣都會之重劃區或居住機能完善地區之土地不動產物件，以供開發興建房產銷售之用。雙北個案投資合建推動之可行性。台北市重點精華區域投資都市更新案與危老案，並運用專業顧問群整合取得完整投資街廓，發揮都更高產值利潤。未來因應多角化經營，結合集團資源，除投入休閒產業球場運營外，擬投入陰宅不動產市場，將於全國各地洽尋以陰宅整體綠化園區之標的進行規畫開發或整合。就公部門標售個案之可行性評估與投標，以順利取得不動產推案標的，為集團創造營運收益。

四、受到總體經濟面、政策法規面及市場供需面之影響與因應

(一) 總體經濟面

111 年原本預期全球經濟可望持續復甦，不過俄、烏兩國在第一季爆發軍事衝突，導致全球能源及原物料價格大漲，中國又在第二季因沿海省市爆發疫情，而採取嚴格封控措施，此舉使得全球供應鏈再受打擊。台灣則自第二季開始，國內疫情確診人數開始增加，且國際經濟受到俄烏戰爭及中國防疫封控措施的影響，美、歐、中的需求都明顯下滑，台灣出口成長趨緩，廠商投資轉為保守，所幸疫情影響已漸淡化，政府相關措施逐步開放，內需消費及相關產業表現轉佳，使得經濟支撐由外銷轉內需，整體表現不致產生太大波動。

展望 112 年台灣經濟，111 年以來主要經濟體為抑制通膨而陸續升息，各國製造業活動已明顯放緩，加上俄烏戰事未解及美中科技戰再起等變數，持續加深全球經濟前景疑慮，故國際主要預測機構皆認為 112 年全球經貿成長速度較 111 年放緩，進一步影響台灣進出口與投資表現，所幸本土疫情衝擊已漸淡化，政府相關防控措施大幅開放，內需消費及相關產業表現轉佳，使得經濟支撐由外銷轉內需，故 112 年台灣經濟表現穩健，經濟成長主要仰賴民間消費支撐，112 全年經濟成長幅度較 111 年為低。根據台經院於 112 年 1 月公布之最新預測，112 年 GDP 成長率為 2.58%，較 111 年更新後 3.45% 減少 0.87 個百分點。

(二) 政策法規面

台經院發布 112 年景氣展望，房市部分，「今年雖然去除選舉干擾，但其他利空因素將持續干擾房市，估計買方將持續保守觀望，賣壓也將逐漸湧現，預期將處於低檔盤整格局。」七大利空包括「貨幣政策趨向緊縮、不動產調控政策、兩岸關係與軍事情勢、台積電設廠效應弱化、股市震盪、疫情風險、賣壓湧現」，估計將持續處於低檔盤整格局。112 年買賣雙方對於房市看法仍多傾向觀望保守，主要是在經濟、金融市場、地緣政治風險、地方選舉、房市政策的不確定因素下，消費者對於房市後市仍無法看清，購屋心態自然轉趨保守觀望，會等待市場較為明朗後才可望進場購屋，顯然短期內房市景氣依舊處於低檔盤整的格局。

整體而言，雖然 112 年我國不動產市場的有利因素包括通膨趨勢使不動產成為國內消費者心中最佳的投資保值標的、都更及危老將持續為政府力推的政策主軸、壽險業者 / 物流 / 批發零售業者將持續投入倉儲物流買賣或租賃市場等。

目前政府各部會對於房市的打炒房政策較無鬆綁空間，基調將以精準、策略調控為主，況且先前業者大舉申請建造的新增供給將湧現，以及業者面臨建材、土地及缺工、綠建築等成本居高不下，而壓縮整體利潤空間，故 112 年我國房地產業景氣將呈現持續減緩的態勢。

(三) 不動產市場供需面

限制預售屋換約的《平均地權條例》立法院已於 1/10 三讀通過部分條文修正草案，之後將由總統公布施行或由行政院另定施行日期。將進入「後打房時代」，對市場的影響力達到最大。未來投資客將面臨新的局勢，建議買房有 3 個求生原則：挑選精華區、低總價產品、以及建商推出低首付及工程期 0 付款等優付方案，在買房前期能投入較少資金，才是上策。外界普遍對 112 年房市景氣不樂觀，尤其認為預售屋不適合投資，擔心一旦買房，在成屋之前不得換約，等於資金要被套牢 3-5 年。應慎選地段、精算投資報酬率。選擇房市方面，首先當房市退燒，只有精華區，生活和交通機能佳，相對有保值抗跌的效果，因此判斷未來資金將回到各縣市的精華區預售屋。第二，建議選擇低總價的產品，如台南市以 2 房加上車位總價 1200 萬以內，負擔相對輕鬆，成屋之後也好轉手。第三，選擇建商有優惠付款方案的產品，包含低首付，大約總價的 6%起，搭配工程期 0 付款，讓買方只需在交屋前再交餘下的 9-14%尾款，以保障交屋前有更多資金做其他運用，避免資金「坐牢」3-5 年的情況，對投資者來說相對有誘因。

111 年台灣股市、房市同步逆轉，從年初熱呼呼到年底冷颼颼。展望 112 年房市還是延續寒冷冬天。四個面向檢視，資金面、景氣面、政策面都不利於房市，民眾買氣下滑，預估房地產成交量萎縮，房價波動則視各區域供需而定。

房屋買賣移轉棟數降溫；根據統計，111 年 12 月六都房屋買賣移轉棟數持續降溫，跟去年同期相比，出現二到三成降幅，已經感受到房市冷冬來臨。其中，新北市買賣移轉棟數年減 40%、高雄市年減 74%、桃園市年減 28%。由於成交棟數持續下滑，111 年全年 31.8 萬棟，比 110 年 34.8 萬棟明顯降低。

房價持續攀升，根據內政部全國住宅價格指數觀察，111 年第三季，全國房價季增率 1.9%，年增率 10.01%。其中，高雄市年增 14.04%、台中市年增 11.65%，是相對成長幅度較大的。從價格指數來看，房價並未出現明顯反轉現象。

房屋貸款餘額創新高，房貸利率上升，截至 111 年 12 月台灣購置住宅貸款餘額達 9.37 兆元，建築貸款餘額 3.09 兆元，都創下歷史新高。不過在央行打房與升息下，銀行不動產放款也日趨謹慎，下半年放款成數縮小、對餘屋量過大的區域放款更為謹慎。由於央行 111 年升息 0.5%，重現貼率來到 1.75%，銀行放款利率也調高。111 年 1 月五大銀行房貸利率為 1.359%，到 12 月時房貸利率為 1.864%，增加了 0.505%。市場預估是此波利率最高點。整體來說，台灣房貸利率上升風險有限，但是 2023 年預估全球經濟景氣惡化，銀行房貸放款會更為謹慎。

經濟景氣風險大，111 年經濟成長率 2.91%，央行預估 112 年為 2.53%、主計處預估 112 年為 2.75%。顯示明年經濟成長率不如今年。截至 111 年 12 月，台灣景氣對策信號為藍燈，分數 12 分，市場擔心 112 年有持續下跌的風險。景氣成長減緩，不利於房市表現。

(四) 結論與因應方案

從房屋買賣移轉棟數降溫、房價持續攀升、房屋貸款餘額創新高、經濟景氣風險大等四大方向檢視，房地產市場下半年成交量略為萎縮，但是價格仍然持穩，銀行利率雖然小幅升高，但是房地產放款餘額仍然持續上升，房貸違約率也在低檔，整體房市仍然健康。不過，面對 112 年有幾個挑戰：

1. 經濟景氣面惡化。全球 112 年經濟成長率下滑，不排除陷入衰退風險。台灣經濟成長率預估低於 3%，此對房地產市場是不利因素。
2. 111 年通膨高漲的壓力，112 年可稍微降溫，但是貨幣緊縮立場持續，台灣央行即使不再升息，但是也沒有降息空間，也不會放寬房地產信用管制。
3. 預售屋銷售率降低，對建商帶來財務壓力，銀行端建築貸款會更為謹慎。
4. 整體房地產貸款餘額高，銀行對於住宅貸款偏向保守，貸款成數縮減，不利於購屋、換屋者。

預期 112 年上半年，以辦公、廠辦、工業三大類型不動產，最被看好，住宅及土地市場受平均地權條例影響較難推進，另以買土地的概念購入老舊旅館，可做都更或危老成為投資開發新型態；廠辦類產品過去是往歸類於工業不動產，但近年來隨著市場需求轉變，由於商辦供給不足，由內科到北士科，甚至新北市捷運沿線幾個行政區，由科技業帶動之下逐步發展出廠辦市場，作為企業研發中心及行政辦公之用，工業類型不動產仍是市場交易金額最大的項目，近 5 年每年交易額幾乎占幾大類商用不動產的榜首，佔比達 45%～47%，而 111 年交易金額高達 702.3 億元，主要市場仍呈現缺貨，猶如汽車仍缺晶片但已放緩，有需求有貨仍須先下手。

展望 112 年房市可能呈現的樣貌是，成交量萎縮，價格看區域而定。蛋黃區價格較有支撐力，蛋白區則看區域供應量而定，若供應量大，議價空間可望加大。長線來看，房價短期內應該不容易再大漲，主要包括擔心地緣政治風險，有錢人資金開始匯出，而全球保護主義，讓企業從積極在台投資轉為對外投資，台灣房市應該會進入一段整理期。整體考量下，本公司將結合政府政策，針對台中以北區位佳、鄰近捷運站或重大建設、整合度高之都更案與危老案等進行投資評估，開發種類以住宅、廠辦、辦公大樓為主，並結合銀髮市場商機，延續 111 年多角化經營理念，整合集團資源，將觸角延伸至休閒產業球場專業運營、陰宅開發及銀髮住宅，為集團創造多贏局面。

董事長：劉偉龍　　經理人：劉偉龍　　會計主管：李淑惠

【附件二】

審計委員會查核報告

董事會造送一一一年度營業報告書、財務報表（含合併財務報告及個體財務報告）及盈餘分派議案，其中財務報表業經安侯建業聯合會計師事務所潘俊名及陳宗哲會計師查核完竣，並出具無保留意見之財務報告。上述書表經本審計委員會查核，認為尚無不合，爰依照公司法第二一九條之規定報告如上，敬請 鑒核。

此致

本公司一一二年股東常會

龍邦國際興業股份有限公司

審計委員會召集人：陳允進

中　華　民　國　112　年　3　月　31　日

【附件三】

一般董事及獨立董事之酬金

單位：新台幣仟元；%

職稱 姓名 (註 1)	董事酬金								A、B、C 及 D 等四項總額及占稅後純益之比例		兼任員工領取相關酬金								A、B、C、D、E、F 及 G 等七項總額及占稅後純益之比例		有無領取來自子公司以外轉投資事業或母公司酬金
	報酬(A)		退職退休金(B)		董事酬勞(C)		業務執行費用(D)				薪資、獎金及特支費等(E) (註 4)		退職退休金(F)		員工酬勞(G)						
															本公司		財務報告內所有公司				
	本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	本公司	財務報告內所有公司	現金紅利金額	股票紅利金額	現金紅利金額	股票紅利金額	本公司	財務報告內所有公司	
福座開發(股)公司					7,120	7,120			7,120 2.17	7,120 2.17									7,120 2.15	7,120 2.15	
代表人：劉偉龍							50	50	50 0.02	50 0.02	8,997	8,997							9,047 2.73	9,047 2.73	
代表人：湯順甄							50	50	50 0.02	50 0.02									50 0.15	50 0.15	
國寶服務(股)公司					7,120	7,120			7,120 2.17	7,120, 2.17									7,120 2.15	7,120 2.15	
代表人：劉煌基							50	50	50 0.02	50 0.02	1,438	1,438							1,488 0.45	1,488 0.45	
代表人：邵明斌							50	50	50 0.02	50 0.02									50 0.15	50 0.15	
楊貴雄	1,150	1,150					50	50	1,200 0.37	1,200 0.37									1,200 0.36	1,200 0.36	
寧國輝 (註 2)	675	675					15	15	705 0.22	705 0.22									705 0.21	705 0.21	
張承中 (註 2)	675	675					15	15	705 0.22	705 0.22									705 0.21	705 0.21	
陳允進 (註 3)	475	475					35	35	510 0.16	510 0.16									510 0.15	510 0.15	
徐珮菱 (註 3)	475	475					30	30	505 0.15	505 0.15									505 0.15	505 0.15	
總計	3,480	3,480	0	0	14,240	14,240	345	345	18,065	18,065	10,435	10,435	0	0	0	0	0	0	28,500	28,500	0

註 1：民國 111 年 6 月 29 日股東常會改選。　註 2：於民國 111 年 6 月 29 日解任。　註 3：於民國 111 年 6 月 29 日就任。　註 4：此費用包含配車費用及油資。

註 5：本公司一般董事及獨立董事酬金給付政策、制度、標準與結構，並依所擔負之職責、風險、投入時間等因素敘明與給付酬金數額之關聯性：1.依本公司公司章程規定，本公司董事(含董事長)之報酬，授權董事會依董事對本公司營運參與之程度及貢獻之價值暨同業通常水準支給議定。2.本公司董事酬金之給付依「董事酬金支給辦法」辦理，其酬金可分為酬勞、報酬及業務執行相關費用(如包括車馬費、駐會辦公及其他協助公司營運所需之各項費用)。公司章程中亦明訂不高於年度獲利之 3.5%為董事酬勞。

【附件四】

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 kpmg.com/tw

會 計 師 查 核 報 告

龍邦國際興業股份有限公司董事會　公鑒：

查核意見

龍邦國際興業股份有限公司及其子公司(龍邦集團)民國一一一年及一一〇年十二月三十一日之合併資產負債表，暨民國一一一年及一一〇年一月一日至十二月三十一日之合併綜合損益表、合併權益變動表及合併現金流量表，以及合併財務報告附註(包括重大會計政策彙總)，業經本會計師查核竣事。

依本會計師之意見，上開合併財務報告在所有重大方面係依照證券發行人財務報告編製準則暨經金融監督管理委員會認可並發布生效之國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告編製，足以允當表達龍邦集團民國一一一年及一一〇年十二月三十一日之合併財務狀況，暨民國一一一年及一一〇年一月一日至十二月三十一日之合併財務績效及合併現金流量。

查核意見之基礎

本會計師係依照會計師查核簽證財務報表規則及審計準則執行查核工作。本會計師於該等準則下之責任將於會計師查核合併財務報告之責任段進一步說明。本會計師所隸屬事務所受獨立性規範之人員已依會計師職業道德規範，與龍邦集團保持超然獨立，並履行該規範之其他責任。本會計師相信已取得足夠及適切之查核證據，以作為表示查核意見之基礎。

關鍵查核事項

關鍵查核事項係指依本會計師之專業判斷，對龍邦集團民國一一一年度合併財務報告之查核最為重要之事項。該等事項已於查核合併財務報告整體及形成查核意見之過程中予以因應，本會計師並不對該等事項單獨表示意見。本會計師判斷應溝通在查核報告上之關鍵查核事項如下：

一、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合併財務報告附註四(十)投資關聯企業；對被投資公司是否具實質控制所涉及之重大判斷請詳附註五；相關揭露請詳合併財務報告附註六(五)採用權益法之投資。

關鍵查核事項之說明：

龍邦集團期末持有泰山企業股份有限公司(以下簡稱泰山公司)47.99%之有表決權股份，根據國際財務報導準則第10號規範，龍邦集團應藉由評估對該被投資公司是否具控制，以決定是否納入合併個體。因龍邦集團對該被投資公司是否具有控制之判斷，將直接影響其合併報表編製結果，故本會計師決定將其列為關鍵查核事項。

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，包括但不限於取得龍邦集團之投資評估及董事會議事錄，抽核股權投資相關證明文件，並核對帳載紀錄正確性；檢視龍邦集團依據國際財務報導準則第10號評估該被投資公司是否具控制之相關文件，以確認財務報表之表達；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，並檢視是否已於合併財務報告做適當揭露。

二、工程合約損益之認列

有關工程收入認列之會計政策請詳合併財務報告附註四(十八)收入之認列；工程合約收入認列所涉及之假設及估計不確定性因素請詳附註五；合約收入相關揭露請詳合併財務報告附註六(十六)客戶合約之收入。

關鍵查核事項之說明：

龍邦集團主營業務包含來自於與客戶簽訂之工程合約，營業收入有重大比重來自於此類工程合約。由於此類工程合約收入係採完工百分比法依合約期間按合約投入程度認列工程收入，收入認列涉及重大估計判斷，如估計工程總成本、完工程度及變動對價等。

由於交易價格決定應考量變動對價，對價金額可能因折扣、讓價、罰款或其他類似項目而變動，另完工程度係參照每份合約至報導期間結束日已發生之成本，占該合約之估計工程總成本之百分比計算，因前述變動對價及估計總成本涉及會計估計致產生不確定性，且變動對價及估計總成本皆會影響工程收入之認列；因此，工程合約損益之認列為本會計師執行龍邦集團財務報告查核重要的評估事項。

因應之查核程序：

本會計師對上述關鍵查核事項之主要查核程序，包括對工程承攬收入及成本認列時點及正確性有關的內部控制執行有效性測試；抽樣檢視重大合約，並訪談管理階層，以瞭解各合約之特定條款及風險；測試管理階層對估計合約總成本、合約完工程度、合約利潤率及變動對價所執行之評估文件及核決程序；測試工程估驗計價程序，並與總帳進行核對及調節，評估工程承攬收入及成本認列是否符合相關會計準則規定。

其他事項

龍邦國際興業股份有限公司已編製民國一一一年度及一一〇年度之個體財務報告，並經本會計師出具無保留意見之查核報告在案，備供參考。

管理階層與治理單位對合併財務報告之責任

管理階層之責任係依照證券發行人財務報告編製準則暨經金融監督管理委員會認可並發布生效之國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告編製允當表達之合併財務報告，且維持與合併財務報告編製有關之必要內部控制，以確保合併財務報告未存有導因於舞弊或錯誤之重大不實表達。

於編製合併財務報告時，管理階層之責任包括評估龍邦集團繼續經營之能力、相關事項之揭露，以及繼續經營會計基礎之採用，除非管理階層意圖清算龍邦集團或停止營業，或除清算或停業外別無實際可行之其他方案。

龍邦集團之治理單位(含審計委員會)負有監督財務報導流程之責任。

會計師查核合併財務報告之責任

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

本會計師依照審計準則查核時，運用專業判斷及專業懷疑。本會計師亦執行下列工作：

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

2.對與查核攸關之內部控制取得必要之瞭解，以設計當時情況下適當之查核程序，惟其目的非對龍邦集團內部控制之有效性表示意見。

3.評估管理階層所採用會計政策之適當性，及其所作會計估計與相關揭露之合理性。

4.依據所取得之查核證據，對管理階層採用繼續經營會計基礎之適當性，以及使龍邦集團繼續經營之能力可能產生重大疑慮之事件或情況是否存在重大不確定性，作出結論。本會計師若認為該等事件或情況存在重大不確定性，則須於查核報告中提醒合併財務報告使用者注意合併財務報告之相關揭露，或於該等揭露係屬不適當時修正查核意見。本會計師之結論係以截至查核報告日所取得之查核證據為基礎。惟未來事件或情況可能導致龍邦集團不再具有繼續經營之能力。

5.評估合併財務報告(包括相關附註)之整體表達、結構及內容，以及合併財務報告是否允當表達相關交易及事件。

6.對於集團內組成個體之財務資訊取得足夠及適切之查核證據，以對合併財務報告表示意見。本會計師負責集團查核案件之指導、監督及執行，並負責形成集團之查核意見。

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

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

本會計師從與治理單位溝通之事項中，決定對龍邦集團民國一一一年度合併財務報告查核之關鍵查核事項。本會計師於查核報告中敘明該等事項，除非法令不允許公開揭露特定事項，或在極罕見情況下，本會計師決定不於查核報告中溝通特定事項，因可合理預期此溝通所產生之負面影響大於所增進之公眾利益。

安侯建業聯合會計師事務所

會　計　師：

證券主管機關核准簽證文號：金管證審字第1110333933號
金管證審字第1000011652號

民　國　一一二　年　三　月　三十一　日

龍邦國際興業股份有限公司及子公司

合併資產負債表

民國一一一年及一一〇年十二月三十一日

單位：新台幣千元

	資　　產	111.12.31 金　額	111.12.31 %	110.12.31 金　額	110.12.31 %
	流動資產：				
1100	現金及約當現金(附註六(一))	$ 978,931	4	1,293,520	5
1110	透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動(附註八)	27,549	-	228,896	1
1140	合約資產－流動(附註六(十六)及九)	2,649,832	10	3,264,391	13
1150	應收票據淨額(附註六(三)、(十六)及七)	217,394	1	326,143	1
1170	應收帳款淨額(附註六(三)、(十六)、七及九)	592,388	2	935,243	4
1200	其他應收款(附註六(十九)、七及九)	61,058	-	42,649	-
1220	本期所得稅資產	12,214	-	3,142	-
1320	存貨(建設業適用)(附註六(四)、八及九)	3,966,145	15	3,856,076	16
1461	待出售非流動資產	-	-	80,422	-
1476	其他金融資產－流動(附註八)	1,216,801	5	1,469,179	6
1479	其他流動資產－其他(附註七)	164,800	1	235,617	1
1480	取得合約之增額成本－流動	60,840	-	32,662	-
	流動資產合計	9,947,952	38	11,767,940	47
	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(二))	303,080	2	309,369	1
1535	按攤銷後成本衡量之金融資產－非流動(附註十三)	350,400	2	350,626	1
1550	採用權益法之投資(附註六(五)及八)	7,405,956	29	4,363,001	19
1600	不動產、廠房及設備(附註六(六)、七、八及九)	5,633,524	22	5,565,546	24
1755	使用權資產	61,822	-	71,585	-
1760	投資性不動產淨額(附註六(七)、七及八)	1,827,394	7	1,819,103	8
1780	無形資產	85,095	-	86,728	-
1840	遞延所得稅資產(附註六(十三))	95,904	-	93,695	-
1975	淨確定福利資產－非流動	10,863	-	10,863	-
1980	其他金融資產－非流動(附註七)	16,337	-	7,347	-
1990	其他非流動資產－其他(附註七及十三)	113,645	-	39,154	-
	非流動資產合計	15,904,020	62	12,717,017	53
	資產總計	**$ 25,851,972**	**100**	**24,484,957**	**100**

龍邦國際興業股份有限公司及子公司

合併資產負債表(續)

民國一一一年及一一〇年十二月三十一日

單位：新台幣千元

	負債及權益	111.12.31 金額	111.12.31 %	110.12.31 金額	110.12.31 %
	流動負債：				
2100	短期借款(附註六(八))	$ 4,466,606	18	4,071,856	18
2110	應付短期票券(附註六(九))	599,374	2	981,576	4
2130	合約負債－流動(附註六(十六))	853,728	3	581,226	2
2151	應付票據(附註七)	901,745	3	1,336,210	5
2171	應付帳款(附註七)	2,046,982	8	2,243,145	10
2200	其他應付款(附註六(五)、(十七)及七)	365,845	2	422,542	2
2230	本期所得稅負債	103,825	-	61,779	-
2250	負債準備－流動	41,466	-	25,750	-
2280	租賃負債－流動(附註七)	20,368	-	19,684	-
2322	一年或一營業週期內到期長期借款(附註六(十))	982,713	4	240,775	1
2399	其他流動負債	36,646	-	36,615	-
	流動負債合計	10,419,298	40	10,021,158	42
	非流動負債：				
2527	合約負債－非流動(附註六(十六))	90,028	-	67,241	-
2540	長期借款(附註六(十))	1,844,387	7	1,339,354	5
2550	負債準備－非流動	117,383	-	116,088	-
2570	遞延所得稅負債(附註六(十三))	483,197	2	496,585	2
2580	租賃負債－非流動(附註七)	41,469	-	52,488	-
2645	存入保證金(附註六(十九))	2,169,264	8	2,121,462	10
	非流動負債合計	4,745,728	17	4,193,218	17
	負債總計	15,165,026	57	14,214,376	59
	歸屬母公司業主之權益(附註六(十四))：				
3100	股本	3,947,293	16	3,947,293	16
3200	資本公積	179,497	1	174,472	1
3300	保留盈餘	7,164,366	28	6,831,919	28
3400	其他權益	(87,844)	-	(174,359)	(1)
3500	庫藏股票	(614,333)	(2)	(614,333)	(3)
	歸屬母公司業主之權益小計	10,588,979	43	10,164,992	41
36XX	非控制權益	97,967	-	105,589	-
	權益總計	10,686,946	43	10,270,581	41
	負債及權益總計	**$ 25,851,972**	**100**	**24,484,957**	**100**

(請詳閱後附合併財務報告附註)

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及子公司

合併綜合損益表

民國一一一年及一一〇年一月一日至十二月三十一日

單位:新台幣千元

		111年度 金額	111年度 %	110年度 金額	110年度 %
4000	**營業收入(附註六(十二)、(十六)、七及九)**	$ 9,168,794	100	11,425,624	100
5000	**營業成本(附註六(四)及七)**	8,562,681	93	10,615,684	93
	營業毛利	606,113	7	809,940	7
	營業費用 (附註六(十七)及七):				
6100	推銷費用	71,595	1	82,773	1
6200	管理費用	278,880	3	414,189	3
6450	預期信用減損損失(附註六(三))	-	-	370	-
		350,475	4	497,332	4
6500	**其他收益及費損淨額(附註六(七))**	-	-	13,593	-
	營業淨利	255,638	3	326,201	3
	營業外收入及支出(附註六(十八)及七):				
7100	利息收入	23,195	-	7,932	-
7010	其他收入	54,704	1	254,607	2
7020	其他利益及損失(附註六(十一))	(2,081)	-	577,126	5
7050	財務成本	(128,456)	(2)	(138,466)	(1)
7060	採用權益法認列之關聯企業及合資損益之份額(附註六(五))	262,501	3	(3,890)	-
7055	預期信用減損利益(附註六(十九))	316	-	-	-
		210,179	2	697,309	6
7900	**稅前淨利**	465,817	5	1,023,510	9
7950	**減:所得稅費用(附註六(十三))**	134,168	1	113,098	1
	本期淨利	331,649	4	910,412	8
8300	**其他綜合損益(附註六(十四)):**				
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	23,973	-	(78,197)	(1)
8320	採用權益法認列之關聯企業及合資之其他綜合損益之份額－不重分類至損益之項目	55,024	1	-	-
8349	與不重分類之項目相關之所得稅	-	-	-	-
	不重分類至損益之項目合計	78,997	1	(78,197)	(1)
8360	**後續可能重分類至損益之項目**				
8361	國外營運機構財務報表換算之兌換差額	2,624	-	(562)	-
8370	採用權益法認列之關聯企業及合資之其他綜合損益之份額－可能重分類至損益之項目	10,259	-	-	-
8399	與可能重分類之項目相關之所得稅(附註六(十三))	(9)	-	4	-
	後續可能重分類至損益之項目合計	12,874	-	(558)	-
8300	**本期其他綜合損益**	91,871	1	(78,755)	(1)
	本期綜合損益總額	**$ 423,520**	**5**	**831,657**	**7**
	本期淨利歸屬於:				
	母公司業主	$ 327,473	4	886,384	8
	非控制權益	4,176	-	24,028	-
		$ 331,649	**4**	**910,412**	**8**
	綜合損益總額歸屬於:				
	母公司業主	418,962	5	808,161	7
	非控制權益	4,558	-	23,496	-
		$ 423,520	**5**	**831,657**	**7**
	每股盈餘(元)(附註六(十五))				
9750	**基本每股盈餘**	**$ 0.91**		**2.45**	
9850	**稀釋每股盈餘**	**$ 0.90**		**2.45**	

(請詳閱後附合併財務報告附註)

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及子公司

合併權益變動表

民國一一一年及一一〇年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

	歸屬於母公司業主之權益												
	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	歸屬於母公司業主權益總計	非控制權益	權益總計
民國一一〇年一月一日餘額	$ 3,947,293	146,633	557,676	-	5,317,799	5,875,475	14,473	(40,549)	(26,076)	(614,333)	9,328,992	204,978	9,533,970
本期淨利	-	-	-	-	886,384	886,384	-	-	-	-	886,384	24,028	910,412
本期其他綜合損益	-	-	-	-	-	-	(537)	(77,686)	(78,223)	-	(78,223)	(532)	(78,755)
本期綜合損益總額	-	-	-	-	886,384	886,384	(537)	(77,686)	(78,223)	-	808,161	23,496	831,657
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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(25,987)	(25,987)
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	(97,839)	(70,000)
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)	-	-	941	941
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	105,589	10,270,581
本期淨利	-	-	-	-	327,473	327,473	-	-	-	-	327,473	4,176	331,649
本期其他綜合損益	-	-	-	-	15,973	15,973	12,786	62,730	75,516	-	91,489	382	91,871
本期綜合損益總額	-	-	-	-	343,446	343,446	12,786	62,730	75,516	-	418,962	4,558	423,520
盈餘指撥及分配：													
提列法定盈餘公積	-	-	95,645	-	(95,645)	-	-	-	-	-	-	-	-
迴轉特別盈餘公積	-	-	-	(8,218)	8,218	-	-	-	-	-	-	-	-
普通股現金股利	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(12,180)	(12,180)
採用權益法認列之關聯企業及合資之變動數	-	5,025	-	-	(10,999)	(10,999)	-	10,999	10,999	-	5,025	-	5,025
民國一一一年十二月三十一日餘額	**$ 3,947,293**	**179,497**	**752,318**	**174,359**	**6,237,689**	**7,164,366**	**26,722**	**(114,566)**	**(87,844)**	**(614,333)**	**10,588,979**	**97,967**	**10,686,946**

(請詳閱後附合併財務報告附註)

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及子公司

合併現金流量表

民國一一一年及一一〇年一月一日至十二月三十一日

單位:新台幣千元

	111年度	110年度
營業活動之現金流量：		
本期稅前淨利	$ 465,817	1,023,510
調整項目：		
收益費損項目		
折舊費用	63,519	56,096
攤銷費用	7,394	10,210
預期信用(迴轉利益)減損損失	(316)	370
透過損益按公允價值衡量金融資產及負債之淨利益	(3,876)	(590,136)
利息費用	128,456	138,466
利息收入	(23,195)	(7,932)
採用權益法認列之關聯企業及合資(利益)損失之份額	(262,501)	3,890
股利收入	(7,842)	(238,441)
處分及報廢不動產、廠房及設備(利益)損失	(324)	1,260
處分投資性不動產利益	-	(13,593)
處分待出售非流動資產損失	6,790	-
處分投資利益	-	(10,838)
買回應付公司債損失	-	28,772
租賃修改利益	(25)	(57)
收益費損項目合計	(91,920)	(621,933)
與營業活動相關之資產／負債變動數：		
透過損益按公允價值衡量之金融資產	205,223	1,225,696
合約資產	614,568	(429,297)
應收票據	108,749	(12,984)
應收帳款	342,890	(510,586)
其他應收款	32,536	16,677
存貨	(96,487)	(50,151)
其他金融資產	278,597	(103,718)
取得合約之增額成本	(28,178)	-
其他流動資產	71,919	(8,834)
合約負債	295,274	(17,166)
應付票據	(434,465)	144,629
應付帳款	(196,163)	(130,540)
其他應付款	(80,899)	71,336
負債準備	17,011	(12,721)
其他流動負債	31	(14,097)
調整項目合計	1,038,686	(453,689)
營運產生之現金流入	1,504,503	569,821
收取之利息	23,771	4,116
收取之股利	190,276	238,441
支付之利息	(141,222)	(154,879)
支付之所得稅	(116,800)	(142,593)
營業活動之淨現金流入	1,460,528	514,906

龍邦國際興業股份有限公司及子公司

合併現金流量表(續)

民國一一一年及一一〇年一月一日至十二月三十一日

單位:新台幣千元

	111年度	110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	-	(84,190)
處分透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產	-	141,031
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	30,262	36,228
取得按攤銷後成本衡量之金融資產	(154,881)	(270,002)
處分按攤銷後成本衡量之金融資產	155,107	-
取得採用權益法之投資	(2,871,518)	(31,724)
採用權益法之投資清算退還股款	953	-
處分待出售非流動資產價款	73,632	-
取得不動產、廠房及設備	(106,454)	(121,662)
處分不動產、廠房及設備	1,895	4,618
取得投資性不動產	(16,189)	(688,276)
其他應收款增加	(50,000)	-
取得無形資產	(3,910)	(7,500)
處分投資性不動產	-	178,144
其他金融資產-流動	(26,219)	(209,153)
其他金融資產-非流動	(8,990)	572,627
其他非流動資產	(75,180)	28,189
投資活動之淨現金流出	(3,051,492)	(451,670)
籌資活動之現金流量：		
短期借款增加	394,750	193,674
應付短期票券(減少)增加	(382,202)	389,200
償還公司債	-	(2,523,458)
舉借長期借款	2,238,000	1,786,360
償還長期借款	(991,029)	(537,650)
存入保證金增加	47,802	127,381
租賃本金償還	(20,421)	(20,656)
子公司發放現金股利	(12,180)	(25,987)
取得子公司股權	-	(70,000)
籌資活動之淨現金流入(流出)	1,274,720	(681,136)
匯率變動對現金及約當現金之影響	1,655	(125)
本期現金及約當現金減少數	(314,589)	(618,025)
期初現金及約當現金餘額	1,293,520	1,911,545
期末現金及約當現金餘額	$ **978,931**	**1,293,520**

(請詳閱後附合併財務報告附註)

董事長：劉偉龍　　經理人：劉偉龍　　會計主管：李淑惠

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 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一一一年及一一〇年十二月三十一日之資產負債表，暨民國一一一年及一一〇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一一一年及一一〇年十二月三十一日之財務狀況，暨民國一一一年及一一〇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一一一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、採用權益法之投資

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；對被投資公司是否具實質控制之判斷所涉及之重大判斷請詳附註五；相關揭露請詳個體財務報告附註六(四)採用權益法之投資。

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)36.33%之有表決權股份，根據國際財務報導準則第10號規範，龍邦國際興業股份有限公司應藉由評估對該被投資公司是否具控制，以決定為子公司或關聯企業。因龍邦國際興業股份有限公司對該被投資公司是否具有控制之判斷，將直接影響採用權益法之投資會計處理，故本會計師決定將其列為關鍵查核事項。

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，包括但不限於取得龍邦國際興業股份有限公司之投資評估及董事會議事錄，抽核股權投資相關證明文件，並核對帳載紀錄正確性；檢視龍邦國際興業股份有限公司依據國際財務報導準則第10號評估該被投資公司是否具控制之相關文件，以確認財務報表之表達；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。

本會計師依照審計準則查核時，運用專業判斷及專業懷疑。本會計師亦執行下列工作：

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一一一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：

證券主管機關：金管證審字第1110333933號
核准簽證文號：金管證審字第1000011652號
民　國　一一二　年　三　月　三十一　日

龍邦國際興業股份有限公司

資產負債表

民國一一一年及一一〇年十二月三十一日

單位：新台幣千元

	資　　產	111.12.31 金　額	111.12.31 %	110.12.31 金　額	110.12.31 %
	流動資產：				
1100	現金及約當現金(附註六(一))	$ 95,058	1	175,934	1
1110	透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動	-	-	60,015	-
1150	應收票據淨額(附註六(十三))	-	-	42	-
1170	應收帳款淨額(附註六(十三)及七)	-	-	284	-
1200	其他應收款(附註六(十六)、七及十三)	105,298	1	351,601	3
1320	存貨(建設業適用)(附註六(三)、七及八)	1,770,182	12	1,751,263	14
1476	其他金融資產－流動(附註七及八)	63,802	-	36,123	-
1479	其他流動資產－其他(附註七)	6,388	-	6,200	-
1480	取得合約之增額成本－流動	21,407	-	-	-
		2,062,135	14	2,381,462	18
	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(二))	263,734	2	265,580	2
1550	採用權益法之投資(附註六(四)及八)	10,457,609	72	8,675,122	68
1600	不動產、廠房及設備(附註七)	17,848	-	14,297	-
1760	投資性不動產淨額(附註六(五)、七及八)	1,562,009	11	1,553,300	12
1755	使用權資產(附註七)	21,453	-	27,048	-
1840	遞延所得稅資產(附註六(十))	6,394	-	6,442	-
1990	其他非流動資產－其他(附註七)	86,899	1	7,892	-
		12,415,946	86	10,549,681	82
	資產總計	**$ 14,478,081**	**100**	**12,931,143**	**100**

龍邦國際興業股份有限公司

資產負債表(續)

民國一一一年及一一〇年十二月三十一日

單位：新台幣千元

		111.12.31		110.12.31	
	負債及權益	金　額	%	金　額	%
	流動負債：				
2100	短期借款(附註六(六))	$ 2,239,000	16	1,489,060	12
2110	應付短期票券(附註六(七))	499,374	4	499,816	4
2130	合約負債－流動(附註六(十三))	68,377	-	37,486	-
2280	租賃負債－流動(附註七)	7,729	-	6,995	-
2200	其他應付款(附註六(十四)及七)	417,852	3	80,893	1
2230	本期所得稅負債	56,227	-	35,565	-
2300	其他流動負債(附註七)	20,597	-	18,929	-
2322	一年或一營業週期內到期長期借款(附註六(八))	70,425	-	12,000	-
		3,379,581	23	2,180,744	17
	非流動負債：				
2540	長期借款(附註六(八))	476,000	4	549,500	4
2580	租賃負債－非流動(附註七)	13,992	-	20,205	-
2645	存入保證金(附註七)	19,529	-	15,702	-
		509,521	4	585,407	4
	負債合計	3,889,102	27	2,766,151	21
	權　益(附註六(二)及(十一))：				
3100	股本	3,947,293	28	3,947,293	31
3200	資本公積	179,497	1	174,472	1
3300	保留盈餘	7,164,366	49	6,831,919	53
3400	其他權益	(87,844)	(1)	(174,359)	(1)
3500	庫藏股票	(614,333)	(4)	(614,333)	(5)
	權益總計	10,588,979	73	10,164,992	79
	負債及權益總計	$ 14,478,081	100	12,931,143	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

民國一一一年及一一〇年一月一日至十二月三十一日

單位:新台幣千元

		111年度 金額	111年度 %	110年度 金額	110年度 %
4000	**營業收入**(附註六(九)、(十三)及七)	$ 66,646	100	68,042	100
5000	**營業成本**(附註六(三))	23,428	35	16,769	25
	營業毛利	43,218	65	51,273	75
	營業費用(附註六(十四)及七)：				
6100	推銷費用	16,185	24	16,968	25
6200	管理費用	76,950	115	110,979	163
		93,135	139	127,947	188
6500	**其他收益及費損淨額**(附註六(五))	-	-	13,593	20
	營業淨損	(49,917)	(74)	(63,081)	(93)
	營業外收入及支出(附註六(十五)及七)：				
7100	利息收入	3,313	5	1,946	3
7010	其他收入	81,848	123	208,491	306
7020	其他利益及損失	(5,927)	(9)	308,289	453
7050	財務成本	(48,576)	(73)	(67,744)	(100)
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(四)及十三)	407,851	612	535,380	787
		438,509	658	986,362	1,449
	稅前淨利	388,592	584	923,281	1,356
7950	**減：所得稅費用**(附註六(十))	61,119	92	36,897	54
	本期淨利	327,473	492	886,384	1,302
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	28,416	43	(65,873)	(97)
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	50,287	75	(11,813)	(17)
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	78,703	118	(77,686)	(114)
8360	**後續可能重分類至損益之項目**				
8361	國外營運機構財務報表換算之兌換差額	2,493	4	-	-
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	10,302	15	(541)	(1)
8399	與可能重分類之項目相關之所得稅(附註六(十))	(9)	-	4	-
	後續可能重分類至損益之項目合計	12,786	19	(537)	(1)
8300	**本期其他綜合損益**	91,489	137	(78,223)	(115)
	本期綜合損益總額	**$ 418,962**	**629**	**808,161**	**1,187**
	每股盈餘(元)(附註六(十二))				
9750	**基本每股盈餘**	**$ 0.91**		**2.45**	
9850	**稀釋每股盈餘**	**$ 0.90**		**2.45**	

(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

民國一一一年及一一〇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
民國一一〇年一月一日餘額	$ 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)	-	-	-	-	-	-
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
本期淨利	-	-	-	-	327,473	327,473	-	-	-	-	327,473
本期其他綜合損益	-	-	-	-	15,973	15,973	12,786	62,730	75,516	-	91,489
本期綜合損益總額	-	-	-	-	343,446	343,446	12,786	62,730	75,516	-	418,962
盈餘指撥及分配：											
提列法定盈餘公積	-	-	95,645	-	(95,645)	-	-	-	-	-	-
迴轉特別盈餘公積	-	-	-	(8,218)	8,218	-	-	-	-	-	-
採用權益法認列之關聯企業及合資之變動數	-	5,025	-	-	(10,999)	(10,999)	-	10,999	10,999	-	5,025
民國一一一年十二月三十一日餘額	**$ 3,947,293**	**179,497**	**752,318**	**174,359**	**6,237,689**	**7,164,366**	**26,722**	**(114,566)**	**(87,844)**	**(614,333)**	**10,588,979**

(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

民國一一一年及一一〇年一月一日至十二月三十一日

單位:新台幣千元

	111年度	110年度
營業活動之現金流量：		
本期稅前淨利	$ 388,592	923,281
調整項目：		
收益費損項目		
折舊費用	15,820	15,893
攤銷費用	-	135
透過損益按公允價值衡量金融資產及負債之淨利益	(4)	(337,047)
利息費用	48,576	67,744
利息收入	(3,313)	(1,946)
股利收入	(6,440)	(192,049)
採用權益法認列之子公司、關聯企業及合資利益之份額	(407,851)	(535,380)
處分投資性不動產利益	-	(13,593)
已實現銷貨利益	(241)	(241)
買回應付公司債損失	-	28,772
收益費損項目合計	(353,453)	(967,712)
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	60,019	779,194
應收票據	42	3
應收帳款	284	(284)
其他應收款	(54,999)	(47)
存貨	(18,919)	(1,310)
其他流動資產	(188)	352
取得合約之增額成本	(21,407)	-
其他金融資產-流動	(27,679)	(36,123)
與營業活動相關之資產之淨變動合計	(62,847)	741,785
與營業活動相關之負債之淨變動：		
合約負債	30,891	36,775
其他應付款	(31,322)	39,086
其他流動負債	1,668	(1,455)
與營業活動相關之負債之淨變動合計	1,237	74,406
與營業活動相關之資產及負債之淨變動合計	(61,610)	816,191
調整項目合計	(415,063)	(151,521)
營運產生之現金(流出)流入	(26,471)	771,760
收取之利息	4,615	392
收取之股利	567,583	563,723
支付之利息	(48,509)	(75,120)
支付之所得稅	(40,407)	(46,329)
營業活動之淨現金流入	456,811	1,214,426

龍邦國際興業股份有限公司

現金流量表(續)

民國一一一年及一一〇年一月一日至十二月三十一日

單位:新台幣千元

	111年度	110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)
處分透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產	-	104,065
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	30,262	36,228
取得採用權益法之投資	(1,844,226)	(31,724)
取得不動產、廠房及設備	(4,418)	(143)
存出保證金增加	(705)	(2,838)
取得投資性不動產	(16,189)	(918,558)
處分投資性不動產	-	178,144
其他應收款-關係人減少(增加)	300,000	(350,000)
其他金融資產—非流動	-	567,733
其他非流動資產	(78,302)	(5,104)
投資活動之淨現金流出	(1,613,578)	(495,197)
籌資活動之現金流量：		
短期借款增加	749,940	41,060
應付短期票券(減少)增加	(442)	397,240
償還公司債	-	(2,523,458)
舉借長期借款	-	578,000
償還長期借款	(15,075)	(16,500)
其他應付款增加	345,000	-
存入保證金增加	3,827	10,237
租賃本金償還	(7,359)	(6,645)
籌資活動之淨現金流入(流出)	1,075,891	(1,520,066)
本期現金及約當現金減少數	(80,876)	(800,837)
期初現金及約當現金餘額	175,934	976,771
期末現金及約當現金餘額	$ **95,058**	**175,934**

(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

【附件五】

獨立董事候選人名單

職　　稱	姓　名	學　(經)　歷	現　　職	持有股數
獨立董事	王財安	台灣科技大學工業管理系 捷波資訊(股)公司總經理 捷波資訊(股)公司業務副總 捷波資訊(股)公司業務協理	佳緯電子科技(股)公司董事長 典悅生醫(股)公司董事長	0

【附件六】

解除董事候選人競業禁止明細表

職稱	姓名	兼任其他公司之重要職務
獨立董事	王財安	佳緯電子科技(股)公司董事長 典悅生醫(股)公司董事長