

股票代碼：5534

長虹建設股份有限公司及子公司  
合併財務報告暨會計師核閱報告

民國一〇八年及一〇七年第三季

公司地址：台北市北平東路30號11樓  
電話：(02)23963280

## 目 錄

項 目	頁 次
一、封 面	1
二、目 錄	2
三、會計師核閱報告書	3
四、合併資產負債表	4
五、合併綜合損益表	5
六、合併權益變動表	6
七、合併現金流量表	7
八、合併財務報告附註	
(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	8~11
(四)重大會計政策之彙總說明	11~13
(五)重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源	14
(六)重要會計項目之說明	14~30
(七)關係人交易	31~33
(八)質押之資產	33
(九)重大或有負債及未認列之合約承諾	33~34
(十)重大之災害損失	34
(十一)重大之期後事項	34
(十二)其 他	34
(十三)附註揭露事項	
1.重大交易事項相關資訊	35~36
2.轉投資事業相關資訊	37
3.大陸投資資訊	37
(十四)部門資訊	37~38



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

## 會計師核閱報告

長虹建設股份有限公司董事會 公鑒：

### 前言

長虹建設股份有限公司及其子公司民國一〇八年及一〇七年九月三十日之合併資產負債表，與民國一〇八年及一〇七年七月一日至九月三十日及一〇八年及一〇七年一月一日至九月三十日之合併綜合損益表，暨民國一〇八年及一〇七年一月一日至九月三十日之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)，業經本會計師核閱竣事。依證券發行人財務報告編製準則及金融監督管理委員會認可並發布生效之國際會計準則第三十四號「期中財務報導」編製允當表達之合併財務報告係管理階層之責任，本會計師之責任係依據核閱結果對合併財務報告作成結論。

### 範圍

除保留結論之基礎段所述者外，本會計師係依照審計準則公報第六十五號「財務報表之核閱」執行核閱工作。核閱合併財務報告時所執行之程序包括查詢(主要向負責財務與會計事務之人員查詢)、分析性程序及其他核閱程序。核閱工作之範圍明顯小於查核工作之範圍，因此本會計師可能無法察覺所有可藉由查核工作辨認之重大事項，故無法表示查核意見。

### 保留結論之基礎

如合併財務報告附註六(六)所述，長虹建設股份有限公司及其子公司民國一〇八年及一〇七年九月三十日採用權益法之投資分別為155,101千元及165,196千元，暨民國一〇八年及一〇七年七月一日至九月三十日及一〇八年及一〇七年一月一日至九月三十日採用權益法之關聯企業損益之份額分別為(1,707)千元、23,416千元、67,451千元及68,271千元，係依該等被投資公司同期間未經會計師核閱之財務報告為依據。



### 保留結論

依本會計師核閱結果，除保留結論之基礎段所述該等被投資公司財務報告倘經會計師核閱，對合併財務報告可能有所調整之影響外，並未發現上開合併財務報告在所有重大方面有未依照證券發行人財務報告編製準則及金融監督管理委員會認可並發布生效之國際會計準則第三十四號「期中財務報導」編製，致無法允當表達長虹建設股份有限公司及其子公司民國一〇八年及一〇七年九月三十日之合併財務狀況，與民國一〇八年及一〇七年七月一日至九月三十日及一〇八年及一〇七年一月一日至九月三十日之合併財務績效暨民國一〇八年及一〇七年一月一日至九月三十日之合併現金流量之情事。

安侯建業聯合會計師事務所

莊鈞維



會計師：

于紀隆



證券主管機關：金管證審字第1040010193號  
核准簽證文號：台財證六字第0920122026號  
民國一〇八年十一月八日

民國一〇八年及一〇七年九月三十日經核閱，未依一般公認審計準則查核  
長虹建設股份有限公司及子公司

合併資產負債表

民國一〇八年九月三十日、一〇七年十二月三十一日及九月三十日

單位：新台幣千元

	108.9.30		107.12.31		107.9.30			108.9.30		107.12.31		107.9.30	
	金額	%	金額	%	金額	%		金額	%	金額	%	金額	%
<b>資 產</b>													
<b>流動資產：</b>													
1100 現金及約當現金(附註六(一))	\$ 1,975,736	7	1,685,985	6	2,076,907	7	2100 短期借款(附註六(十)及八)	\$ 5,662,200	19	4,587,200	17	5,462,200	20
1110 透過損益按公允價值衡量之金融資產—流動 (附註六(二))	9,571	-	149,863	1	145,670	-	2111 應付短期票券(附註六(十一))	1,229,515	4	399,190	2	399,377	1
1140 合約資產—流動(附註六(十八)及九)	120,616	-	282,519	1	235,946	1	2150 合約負債—流動(附註六(十八)、七及九)	3,283,741	11	3,467,642	12	3,372,228	12
1150 應收票據淨額(附註六(四)(十八))	79,625	-	284,243	1	448,425	2	2170 應付票據	584,500	2	360,521	1	380,409	1
1160 應收票據—關係人淨額(附註六(四)(十八)及附註七)	182,506	1	116,600	-	209,600	1	2200 應付帳款(附註七)	1,188,672	4	1,247,724	5	1,127,800	4
1170 應收帳款淨額(附註六(四)(十八))	277,874	1	254,807	1	47,728	-	2230 其他應付款	203,602	1	234,896	1	206,439	1
1180 應收帳款—關係人淨額(附註六(四)(十八)及附註七)	40,698	-	202,311	1	57,169	-	2322 本期所得稅負債	105,403	-	112,574	-	144,834	1
1200 其他應收款	11,675	-	6,207	-	5,485	-	2280 一年或一營業週期內到期長期借款(附註六(十)及八)	53,342	-	53,342	-	53,342	-
1320 存貨(建設業適用)(附註六(五)及九)	24,717,413	83	22,738,495	80	22,680,732	81	2399 租賃負債—流動(附註六(十二)及七)	892	-	-	-	-	-
1410 預付款項	204,065	1	268,001	1	264,270	1	其他流動負債—其他	44,545	-	37,709	-	43,797	-
1476 其他金融資產—流動(附註六(八))	169,843	1	169,604	1	138,464	-		<u>12,356,412</u>	<u>41</u>	<u>10,500,798</u>	<u>38</u>	<u>11,190,426</u>	<u>40</u>
1479 其他流動資產—其他(附註六(八)、七及九)	991,350	3	978,444	4	1,019,209	4	<b>非流動負債：</b>						
1480 取得合約之增額成本—流動(附註六(八))	470,804	2	328,791	1	294,192	1	2540 長期借款(附註六(十)及八)	786,794	2	826,800	3	840,136	3
	<u>29,251,776</u>	<u>99</u>	<u>27,465,870</u>	<u>98</u>	<u>27,623,797</u>	<u>98</u>	2580 租賃負債—非流動	16,282	-	-	-	-	-
<b>非流動資產：</b>							2645 存入保證金(附註六(十二)及七)	32,152	-	31,575	-	32,034	-
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))	224,100	1	500	-	500	-	2670 其他非流動負債—其他	19,242	-	24,090	-	29,671	-
1550 採用權益法之投資(附註六(六))	155,101	-	220,933	1	165,196	1		<u>854,470</u>	<u>2</u>	<u>882,465</u>	<u>3</u>	<u>901,841</u>	<u>3</u>
1600 不動產、廠房及設備(附註六(七)及八)	84,314	-	85,062	-	85,312	-	<b>負債總計</b>	<u>13,210,882</u>	<u>43</u>	<u>11,383,263</u>	<u>41</u>	<u>12,092,267</u>	<u>43</u>
1755 使用權資產(附註六(九)及七)	17,072	-	-	-	-	-	<b>歸屬母公司業主之權益：</b>						
1920 存出保證金(附註九)	146,669	-	145,639	1	185,610	1	3110 普通股股本(附註六(十六))	2,903,260	10	2,903,260	10	2,903,260	10
1990 其他非流動資產—其他	5,004	-	4,831	-	1,711	-	3200 資本公積(附註六(十六))	1,373,897	5	1,373,897	5	1,373,897	5
	<u>632,260</u>	<u>1</u>	<u>456,965</u>	<u>2</u>	<u>438,329</u>	<u>2</u>	3310 保留盈餘(附註六(十六))：						
							36XX 法定盈餘公積	3,450,130	12	3,033,665	11	3,033,665	11
<b>資產總計</b>	<u>\$ 29,884,036</u>	<u>100</u>	<u>27,922,835</u>	<u>100</u>	<u>28,062,126</u>	<u>100</u>	未分配盈餘	8,784,200	29	9,061,223	32	8,491,352	30
							保留盈餘小計	12,234,330	41	12,094,888	43	11,525,017	41
							歸屬母公司股東權益小計	16,511,487	56	16,372,045	58	15,802,174	56
							36XX 非控制權益	161,667	1	167,527	1	167,685	1
							<b>權益總計</b>	16,673,154	57	16,539,572	59	15,969,859	57
							<b>負債及權益總計</b>	<u>\$ 29,884,036</u>	<u>100</u>	<u>27,922,835</u>	<u>100</u>	<u>28,062,126</u>	<u>100</u>

董事長：李文造



經理人：李耀中

(請詳閱後附合併財務報告附註)



~4~

會計主管：陳茂慶



僅經核閱 未依一般公認審計準則查核  
長虹建設股份有限公司及子公司

合併綜合損益表

民國一〇八年及一〇七年七月一日至九月三十日及一〇八年及一〇七年一月一日至九月三十日

單位：新台幣千元

	108年7月至9月		107年7月至9月		108年1月至9月		107年1月至9月	
	金額	%	金額	%	金額	%	金額	%
營業收入：								
4300 租賃收入(附註六(十八)及七)	\$ 55,638	3	53,822	3	161,681	3	176,268	2
4511 營建收入(附註六(十八)及七)	<u>1,917,574</u>	<u>97</u>	<u>1,561,838</u>	<u>97</u>	<u>6,256,220</u>	<u>97</u>	<u>10,492,445</u>	<u>98</u>
營業收入淨額	1,973,212	100	1,615,660	100	6,417,901	100	10,668,713	100
營業成本：								
5300 租賃成本	15,717	1	9,441	1	39,259	1	44,582	-
5510 營建成本	<u>1,082,795</u>	<u>55</u>	<u>911,018</u>	<u>56</u>	<u>3,795,970</u>	<u>59</u>	<u>6,574,055</u>	<u>62</u>
營業成本	<u>1,098,512</u>	<u>56</u>	<u>920,459</u>	<u>57</u>	<u>3,835,229</u>	<u>60</u>	<u>6,618,637</u>	<u>62</u>
5910 減：未實現銷貨損益	<u>385</u>	-	<u>(8)</u>	-	<u>443</u>	-	<u>496</u>	-
營業毛利	<u>874,315</u>	<u>44</u>	<u>695,209</u>	<u>43</u>	<u>2,582,229</u>	<u>40</u>	<u>4,049,580</u>	<u>38</u>
營業費用(附註六(八)(十三)(十四)及七)：								
6100 推銷費用	26,238	1	49,837	3	197,493	3	158,318	1
6200 管理費用	<u>50,749</u>	<u>3</u>	<u>46,823</u>	<u>3</u>	<u>126,091</u>	<u>2</u>	<u>142,830</u>	<u>1</u>
營業費用合計	<u>76,987</u>	<u>4</u>	<u>96,660</u>	<u>6</u>	<u>323,584</u>	<u>5</u>	<u>301,148</u>	<u>2</u>
營業利益	<u>797,328</u>	<u>40</u>	<u>598,549</u>	<u>37</u>	<u>2,258,645</u>	<u>35</u>	<u>3,748,432</u>	<u>36</u>
營業外收入及支出：								
7100 利息收入(附註六(二十))	32	-	566	-	2,662	-	1,575	-
7020 其他利益及損失(附註六(二十))	3,955	-	28,265	2	54,611	1	60,446	1
7050 財務成本(附註六(二十)及七)	(1,104)	-	(458)	-	(3,584)	-	(1,275)	-
7370 採用權益法認列之關聯企業及合資利益之份額 (附註六(六)及七)	<u>(1,707)</u>	-	<u>23,416</u>	<u>1</u>	<u>67,451</u>	<u>1</u>	<u>68,271</u>	<u>1</u>
	798,504	40	650,338	40	2,379,785	37	3,877,449	38
7950 減：所得稅費用(附註六(十五))	<u>37,177</u>	<u>2</u>	<u>28,610</u>	<u>2</u>	<u>213,921</u>	<u>3</u>	<u>282,752</u>	<u>3</u>
本期淨利	<u>761,327</u>	<u>38</u>	<u>621,728</u>	<u>38</u>	<u>2,165,864</u>	<u>34</u>	<u>3,594,697</u>	<u>35</u>
8300 本期其他綜合損益	-	-	-	-	-	-	-	-
本期綜合損益總額	<u>\$ 761,327</u>	<u>38</u>	<u>621,728</u>	<u>38</u>	<u>2,165,864</u>	<u>34</u>	<u>3,594,697</u>	<u>35</u>
本期淨利歸屬於：								
母公司業主	\$ 767,202	38	621,725	38	2,171,724	34	3,594,781	35
8620 非控制權益	<u>(5,875)</u>	-	<u>3</u>	-	<u>(5,860)</u>	-	<u>(84)</u>	-
	<u>\$ 761,327</u>	<u>38</u>	<u>621,728</u>	<u>38</u>	<u>2,165,864</u>	<u>34</u>	<u>3,594,697</u>	<u>35</u>
綜合損益總額歸屬於：								
母公司業主	\$ 767,202	38	621,725	38	2,171,724	34	3,594,781	35
非控制權益	<u>(5,875)</u>	-	<u>3</u>	-	<u>(5,860)</u>	-	<u>(84)</u>	-
	<u>\$ 761,327</u>	<u>38</u>	<u>621,728</u>	<u>38</u>	<u>2,165,864</u>	<u>34</u>	<u>3,594,697</u>	<u>35</u>
基本每股盈餘(元)								
基本每股盈餘(附註六(十七))	<u>\$ 2.64</u>		<u>2.14</u>		<u>7.48</u>		<u>12.38</u>	
稀釋每股盈餘(附註六(十七))	<u>\$ 2.64</u>		<u>2.14</u>		<u>7.48</u>		<u>12.38</u>	

董事長：李文造



(請詳閱後附合併財務報告附註)  
經理人：李耀中



會計主管：陳茂慶



僅經核閱，未依一般公認審計準則查核

長虹建設股份有限公司及子公司

合併權益變動表

民國一〇八年及一〇七年一月一日至九月三十日

單位：新台幣千元

	歸屬於母公司業主之權益				歸屬於母 公司業主 權益總計	非控制 權益	權益總額
	普通股 股本	資本公積	保留盈餘 法定盈 餘公積	未分配 盈餘			
民國一〇七年一月一日餘額	\$ 2,903,260	1,373,897	2,729,450	6,664,615	13,671,222	167,769	13,838,991
追溯適用新準則之調整數	-	-	-	336,192	336,192	-	336,192
期初重編後餘額	2,903,260	1,373,897	2,729,450	7,000,807	14,007,414	167,769	14,175,183
本期淨利	-	-	-	3,594,781	3,594,781	-	3,594,781
本期其他綜合損益	-	-	-	-	-	(84)	(84)
本期綜合損益總額	-	-	-	3,594,781	3,594,781	(84)	3,594,697
提列法定盈餘公積	-	-	304,215	(304,215)	-	-	-
普通股現金股利	-	-	-	(1,800,021)	(1,800,021)	-	(1,800,021)
民國一〇七年九月三十日餘額	\$ 2,903,260	1,373,897	3,033,665	8,491,352	15,802,174	167,685	15,969,859
民國一〇八年一月一日餘額	\$ 2,903,260	1,373,897	3,033,665	9,061,223	16,372,045	167,527	16,539,572
本期淨利	-	-	-	2,171,724	2,171,724	-	2,171,724
本期其他綜合損益	-	-	-	-	-	(5,860)	(5,860)
本期綜合損益總額	-	-	-	2,171,724	2,171,724	(5,860)	2,165,864
提列法定盈餘公積	-	-	416,465	(416,465)	-	-	-
普通股現金股利	-	-	-	(2,032,282)	(2,032,282)	-	(2,032,282)
民國一〇八年九月三十日餘額	\$ 2,903,260	1,373,897	3,450,130	8,784,200	16,511,487	161,667	16,673,154

(請詳閱後附合併財務報告附註)

董事長：李文造



經理人：李耀中



會計主管：陳茂慶



僅經核閱，未被一般公認審計準則查核  
長虹建設股份有限公司及子公司  
合併現金流量表

民國一〇八年及一〇七年一月一日至九月三十日

單位：新台幣千元

	108年1月至9月	107年1月至9月
營業活動之現金流量：		
本期稅前淨利	\$ 2,379,785	3,877,449
調整項目：		
收益費損項目		
折舊費用	1,509	748
攤銷費用	1,226	1,158
透過損益按公允價值衡量金融資產及負債之淨利益	(1,390)	(305)
利息費用	3,584	1,275
利息收入	(2,662)	(1,575)
採用權益法認列之關聯企業利益之份額	(67,451)	(68,271)
未實現銷貨利益	443	496
收益費損項目合計	(64,741)	(66,474)
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	141,682	(129,690)
合約資產	161,903	(133,073)
應收票據	204,618	(268,882)
應收票據－關係人	(65,906)	(52,850)
應收帳款	(23,067)	2,139,439
應收帳款－關係人	161,613	10,782
其他應收款	(5,468)	6,869
存貨	(1,920,552)	1,448,169
預付款項	63,936	(167,875)
其他流動資產	969,760	(145,474)
其他金融資產	(239)	(9,903)
取得合約之增額成本	(142,013)	42,000
合約負債	(183,901)	(1,502,075)
應付票據	223,979	(77,127)
應付票據－關係人	-	(9,351)
應付帳款	(59,052)	70,983
其他應付款	(30,796)	15,132
其他流動負債	6,836	10,653
調整項目合計	(561,408)	1,181,253
營運產生之現金流入	1,818,377	5,058,702
收取之利息	2,662	1,575
收取之股利	128,000	569,972
支付之利息	(62,230)	(75,078)
支付之所得稅	(221,100)	(217,298)
營業活動之淨現金流入	1,665,709	5,337,873
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	(223,600)	-
存出保證金減少(增加)	(983,696)	205,179
其他非流動資產增加	(1,399)	(1,265)
投資活動之淨現金(流出)流入	(1,208,695)	203,914
籌資活動之現金流量：		
短期借款增加	2,300,000	3,786,000
短期借款減少	(1,225,000)	(5,141,975)
應付短期票券增加	830,325	199,876
償還長期借款	(40,006)	(1,488,250)
存入保證金增加(減少)	577	(39,891)
租賃負債本金償還	(877)	-
發放現金股利	(2,032,282)	(1,800,021)
籌資活動之淨現金流出	(167,263)	(4,484,261)
本期現金及約當現金增加數	289,751	1,057,526
期初現金及約當現金餘額	1,685,985	1,019,381
期末現金及約當現金餘額	\$ 1,975,736	2,076,907

董事長：李文造



(請詳閱後附合併財務報告附註)

經理人：李耀中



~7~

會計主管：陳茂慶





僅經核閱，未依一般公認審計準則查核  
長虹建設股份有限公司及子公司

合併財務報告附註

民國一〇八年及一〇七年第三季

(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

長虹建設股份有限公司(以下稱「本公司」)於民國六十四年十二月奉經濟部核准設立，註冊地址為台北市北平東路三十號11樓。本公司民國一〇八年九月三十日之合併財務報告之組成包括本公司及本公司之子公司(以下併稱「合併公司」)及合併公司對關聯企業與聯合控制個體之權益。合併公司主要營業項目為委託營造廠商建國民住宅、商業大樓出售及出租業務。

二、通過財務報告之日期及程序

本合併財務報告已於民國一〇八年十一月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

合併公司自民國一〇八年起全面採用經金融監督管理委員會(以下簡稱金管會)認可並於民國一〇八年生效之國際財務報導準則編製合併財務報告。相關新發布、修正及修訂之準則及解釋彙列如下：

新發布／修正／修訂準則及解釋	國際會計準則理事會發布之生效日
國際財務報導準則第16號「租賃」	2019年1月1日
國際財務報導解釋第23號「所得稅務處理之不確定性」	2019年1月1日
國際財務報導準則第9號之修正「具有負補償之提前還款特性」	2019年1月1日
國際會計準則第19號之修正「計畫修正、縮減或清償」	2019年1月1日
國際會計準則第28號之修正「對關聯企業及合資之長期權益」	2019年1月1日
國際財務報導準則2015-2017週期之年度改善	2019年1月1日

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

1. 國際財務報導準則第十六號「租賃」

國際財務報導準則第十六號「租賃」(以下簡稱國際財務報導準則第十六號)取代現行國際會計準則第十七號「租賃」(以下簡稱國際會計準則第十七號)、國際財務報導解釋第四號「決定一項安排是否包含租賃」(以下簡稱國際財務報導解釋第四號)、解釋公告第十五號「營業租賃：誘因」及解釋公告第二十七號「評估涉及租賃之法律形式之交易實質」。

## 長虹建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

合併公司採修正式追溯法過渡至國際財務報導準則第十六號，相關會計政策變動之性質及影響說明如下：

### (1)租賃定義

合併公司先前係依據國際財務報導解釋第四號於合約開始日判斷一項協議是否屬或包含租賃。變更會計政策後則係以國際財務報導準則第十六號之租賃定義評估合約是否屬或包含租賃，會計政策詳附註四(三)。

過渡至國際財務報導準則第十六號時，合併公司選擇採用權宜作法豁免評估初次適用日前之交易是否為租賃，亦即，將先前已辨識為租賃之合約直接適用國際財務報導準則第十六號之規定。先前已依據國際會計準則第十七號及國際財務報導解釋第四號辨識非屬租賃之合約則不再重新評估是否為租賃。因此，國際財務報導準則第十六號所規定之租賃定義僅適用於初次適用日及之後所簽訂或變更之合約。

### (2)承租人

合併公司為承租人之交易，先前係依據租賃合約是否已移轉附屬於標的資產所有權之幾乎所有風險與報酬評估其分類。於國際財務報導準則第十六號下，則針對租賃合約於資產負債表上認列使用權資產及租賃負債。

合併公司選擇將承租適用短期租賃之認列豁免，

#### A. 先前於國際會計準則第十七號下分類為營業租賃之合約

過渡時，租賃負債係以剩餘租賃給付現值衡量，並使用初次適用日合併公司增額借款利率折現。使用權資產則以下列金額之一衡量：

- a. 該使用權資產之帳面金額，如同自開始日已適用國際財務報導準則第十六號，但使用初次適用日之承租人增額借款利率折現。合併公司適用此方式於其大型不動產租賃；或
- b. 租賃負債之金額，調整與該租賃有關之所有預付或應付之租賃給付金額。合併公司適用此方式於前述以外之其他所有租賃。

此外，合併公司採用以下權宜作法過渡至國際財務報導準則第十六號：

- a. 針對具有類似特性之租賃組合採用單一折現率。
- b. 依其於初次適用日前刻依據國際會計準則第三十七號「負債準備、或有負債及或有資產」有關虧損性合約之評估結果，作為對使用權資產減損評估之替代方法。
- c. 針對租賃期間於初次適用日後12個月內結束之租賃，適用豁免而不認列使用權資產及租賃負債。
- d. 不將原始直接成本計入初次適用日之使用權資產衡量中。

## 長虹建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

e.於租賃合約包含租賃延長或終止選擇權下，決定租賃期間時，採用後見之明。

### (3)出租人

除轉租外，合併公司無須針對其為出租人之交易於過渡至國際財務報導準則第十六號時進行任何調整，而係自初次適用日起適用國際財務報導準則第十六號處理其出租交易。

於國際財務報導準則第十六號下，應基於使用權資產而非標的資產評估轉租之分類。過渡時，合併公司針對先前適用國際會計準則第十七號下分類為營業租賃之轉租重新評估其分類後，認為該轉租於國際財務報導準則第十六號下應分類為融資租賃。

### (4)對財務報告之影響

過渡至國際財務報導準則第十六號時，合併公司於初次適用日認列使用權資產及租賃負債之金額分別為17,833千元及17,833千元。租賃負債係以合併公司初次適用日之增額借款利率將租賃給付折現，所使用之利率其加權平均數為1.89%。

初次適用日之前一年度揭露之營業租賃承諾金額與初次適用日認列之租賃負債金額調節如下：

	<b>108.01.01</b>
107.12.31合併財務報告揭露之營業租賃承諾金額	\$ 2,976
短期租賃	(1,138)
可合理確定將行使之租賃延長或終止之選擇權	<u>18,592</u>
	<b>\$ 20,430</b>
以108.1.1增額借款利率折現後之金額	
(即於108.1.1認列之租賃負債金額)	<b>\$ 17,833</b>

### (二)尚未採用金管會認可之國際財務報導準則之影響

依據金管會民國一〇八年七月二十九日金管證審字第1080323028號令，公開發行以上公司應自民國一〇九年起全面採用經金管會認可並於民國一〇九年生效之國際財務報導準則。相關新發布、修正及修訂之準則及解釋彙列如下：

新發布／修正／修訂準則及解釋	理事會發布 之生效日
國際財務報導準則第3號之修正「業務之定義」	2020年1月1日
國際會計準則第1號及國際會計準則第8號之修正「重大之定義」	2020年1月1日

合併公司評估適用上述新認可之國際財務報導準則，將不致對合併財務報告造成重大變動。

## 長虹建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

### (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17號「保險合約」	2021年1月1日
國際財務報導準則第9號、國際會計準則第39號及國際財務報導準則第7號之修正「利率指標變革」	2020年1月1日

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

## 四、重大會計政策之彙總說明

### (一)遵循聲明

本合併財務報告係依照證券發行人財務報告編製準則(以下簡稱「編製準則」)及金管會認可並發布生效之國際會計準則第三十四號「期中財務報導」編製。本合併財務報告未包括依照金管會認可並發布生效之國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告(以下簡稱「金管會認可之國際財務報導準則」)所編製之整份年度合併財務報告應揭露之全部必要資訊。

除下列所述外，本合併財務報告所採用之重大會計政策與民國一〇七年度合併財務報告相同，相關資訊請參閱民國一〇七年度合併財務報告附註四。

### (二)合併基礎

#### 1.列入合併財務報告之子公司

投資公司名稱	子公司名稱	業務性質	所持股權百分比			說明
			108.9.30	107.12.31	107.9.30	
本公司	宏林營造廠股份有限公司	營造業、住宅及大樓開發業務	99.91 %	99.91 %	99.91 %	
本公司	虹欣建設股份有限公司	住宅及大樓開發業務	60.00 %	60.00 %	60.00 %	
本公司	新時代廣場實業股份有限公司	百貨零售業	100.00 %	100.00 %	100.00 %	

### (三)租賃(民國一〇八年一月一日開始適用)

#### 1.租賃之判斷

合併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。為評估合約是否係屬租賃，合併公司針對以下項目評估：

- (1)該合約涉及使用一項已辨認資產，該已辨認資產係於合約中被明確指定或藉由於可供使用之時被隱含指定，其實體可區分或可代表實質所有產能。若供應者具有可替換該資產之實質性權利，則該資產並非已辨認資產；且

## 長虹建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

- (2)於整個使用期間具有取得來自使用已辨認資產之幾乎所有經濟效益之權利；且
- (3)於符合下列情況之一時，取得主導已辨認資產之使用之權利：
- 客戶在整個使用期間具有主導已辨認資產之使用方式及使用目的之權利。
  - 有關該資產之使用方式及使用目的之攸關決策係預先決定，且：
    - 客戶在整個使用期間具有操作該資產之權利，且供應者並無改變該等操作指示之權利；或
    - 客戶設計該資產之方式已預先決定其整個使用期間之使用方式及使用目的。
- 於租賃成立日或重評估合約是否包含租賃時，合併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，合併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。

### 2. 承租人

合併公司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，合併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，則使用合併公司之增額借款利率。一般而言，合併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。

## 長虹建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

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。

合併公司將不符合投資性不動產定義之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。

針對短期租賃及低價值標的資產租賃，合併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。

### 3. 出租人

合併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，合併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。

### (四) 所得稅

合併公司係依國際會計準則公報第三十四號「期中財務報導」第B12段規定衡量及揭露期中期間之所得稅費用。

所得稅費用係以期中報導期間之稅前淨利乘以管理階層對於全年度預計有效稅率之最佳估計衡量，並全數認列為當期所得稅費用。

期中期間法定所得稅率變動時，其對遞延所得稅之影響數係一次認列於該稅率變動之期中報導期間。

所得稅費用直接認列於權益項目或其他綜合損益項目者，係就相關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，以預期實現或清償時之適用稅率予以衡量。

## 長虹建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

### 五、重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源

管理階層依編製準則及金管會認可之國際會計準則第三十四號「期中財務報導」編製本合併財務季報告時，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。

除下列所述外，編製合併財務報告時，管理階層於採用合併公司會計政策時所作之重大判斷以及估計不確定性之主要來源與民國一〇七年度合併財務報告附註五一致。

### 六、重要會計項目之說明

除下列所述外，本合併財務報告重要會計科目之說明與民國一〇七年度合併財務報告尚無重大差異，相關資訊請參閱民國一〇七年度合併財務報告附註六。

#### (一)現金及約當現金

	<b>108.9.30</b>	<b>107.12.31</b>	<b>107.9.30</b>
庫存現金	\$ 1,950	2,430	1,240
活期存款	1,887,909	1,534,819	1,761,181
支票存款	85,837	148,736	314,486
	<b>\$ 1,975,696</b>	<b>1,685,985</b>	<b>2,076,907</b>

#### (二)透過損益按公允價值衡量之金融資產

	<b>108.9.30</b>	<b>107.12.31</b>	<b>107.9.30</b>
強制透過損益按公允價值衡量之金融資產：			
開放型基金	\$ 9,571	149,863	145,670

1.按公允價值再衡量認列於損益之金額，請詳附註六(二十)。

2.上述金融資產未提供質押擔保。

#### (三)透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產

	<b>108.9.30</b>	<b>107.12.31</b>	<b>107.9.30</b>
透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具：			
國內未上市公司股票	\$ 224,100	500	500

1.透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資

合併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。

合併公司民國一〇八年及一〇七年一月一日至九月三十日未處分策略性投資，於該期間累積利益及損失未在權益內作任何移轉。

2.信用風險及市場風險資訊請詳附註六(廿一)。

3.上述金融資產未提供質押擔保。

長虹建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(四)應收票據及應收帳款

	<u>108.9.30</u>	<u>107.12.31</u>	<u>107.9.30</u>
應收票據	\$ 262,131	400,843	658,025
應收帳款	<u>318,572</u>	<u>457,118</u>	<u>104,897</u>
	<u>\$ 580,703</u>	<u>857,961</u>	<u>762,922</u>

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

		<u>108.9.30</u>		
	應收票據及應收 帳款帳面金額	加權平均預期 信用損失率	備抵存續期間 預期信用損失	
未逾期	\$ <u>580,703</u>	-	<u>-</u>	
		<u>107.12.31</u>		
	應收票據及應收 帳款帳面金額	加權平均預期 信用損失率	備抵存續期間 預期信用損失	
未逾期	\$ <u>857,961</u>	-	<u>-</u>	
		<u>107.9.30</u>		
	應收票據及應收 帳款帳面金額	加權平均預期 信用損失率	備抵存續期間 預期信用損失	
未逾期	\$ <u>762,922</u>	-	<u>-</u>	

(五)存 貨

截至民國一〇八年九月三十日、一〇七年十二月三十一日及九月三十日，合併公司之存貨提供作質押擔保之情形，請詳附註八。

	<u>108.9.30</u>	<u>107.12.31</u>	<u>107.9.30</u>
待售房地	\$ 8,314,451	11,215,955	7,107,778
在建土地	4,374,396	2,823,268	4,040,348
在建工程	3,988,615	2,579,288	5,472,301
營建用地	7,220,939	5,300,794	5,272,656
預付土地款	871,097	880,650	801,060
預付房屋款	10,000	-	-
減：備抵跌價損失	<u>(62,085)</u>	<u>(61,460)</u>	<u>(13,411)</u>
	<u>\$ 24,717,413</u>	<u>22,738,495</u>	<u>22,680,732</u>



長虹建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

- 1.民國一〇八年及一〇七年七月一日至九月三十日及一〇八年及一〇七年一月一日至九月三十日營建用地及在建工程於購置建造期間利息資本化之金額分別為19,731千元、22,711千元、58,366千元及72,112千元。
- 2.合併公司為提高建物坪效，購入供容積移轉用之道路用地計1,270,856千元，列於營建用地項下，其中725,261千元道路用地因受法規限制無法辦理過戶，故合併公司與部分出讓人將土地信託以為保全。道路用地信託予關係人之情形請詳附註七。
- 3.合併公司因購買營建用地，因尚未完成過戶故暫列預付土地款項下，合併公司將該等土地辦妥限制登記以為保全。

(六)採用權益法之投資

- 1.合併公司於報導日採用權益法之投資列示如下：

	<b>108.9.30</b>	<b>107.12.31</b>	<b>107.9.30</b>
關聯企業	\$ <u>155,101</u>	<u>220,933</u>	<u>165,196</u>

- 2.關聯企業

對合併公司具重大性之關聯企業，其相關資訊如下：

關聯企業 名稱	與合併公司間 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		
			108.9.30	107.12.31	107.9.30
忠泰長虹建設 股份有限公司	主要為合併公司 住宅及大樓開發 業務	台灣	40.00 %	40.00 %	40.00 %

- (1)忠泰長虹建設股份有限公司之彙總性財務資訊

	<b>108.9.30</b>	<b>107.12.31</b>	<b>107.9.30</b>
流動資產	\$ 882,444	1,345,012	1,558,610
非流動資產	254,023	101,949	43,155
流動負債	(610,538)	(977,886)	(1,283,478)
非流動負債	<u>(211,481)</u>	<u>(262)</u>	<u>(462)</u>
淨資產	<u>\$ 314,448</u>	<u>468,813</u>	<u>317,825</u>
歸屬於非控制權益之淨資產	<u>\$ 125,779</u>	<u>187,525</u>	<u>127,130</u>
歸屬於被投資公司業主之淨資產	<u>\$ 188,669</u>	<u>281,288</u>	<u>190,695</u>

長虹建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

	108年7月至9月	107年7月至9月	108年1月至9月	107年1月至9月
營業收入	\$ <u>62</u>	<u>192,625</u>	<u>492,129</u>	<u>559,562</u>
繼續營業單位本期淨利	\$ 204	58,394	165,635	169,533
停業單位稅後(損)益	-	-	-	-
其他綜合損益	-	-	-	-
綜合損益總額	\$ <u>204</u>	<u>58,394</u>	<u>165,635</u>	<u>169,533</u>
歸屬於非控制權益之綜合損益總額	\$ <u>81</u>	<u>23,358</u>	<u>66,254</u>	<u>67,822</u>
歸屬於被投資公司業主之綜合損益總額	\$ <u>123</u>	<u>35,036</u>	<u>99,381</u>	<u>101,731</u>

	108年1月至9月	107年1月至9月
期初合併公司對關聯企業淨資產所享份額	\$ 187,525	629,280
本期歸屬於合併公司之綜合損益總額	66,254	67,822
本期自關聯企業所收取之股利	(128,000)	(569,972)
期末合併公司對關聯企業淨資產所享份額	\$ <u>125,779</u>	<u>127,130</u>

3.合併公司採用權益法之關聯企業屬個別不重大者，其彙總財務資訊如下，該等財務資訊係於合併公司之合併財務報表中所包含之金額：

	108.9.30	107.12.31	107.9.30
對個別不重大關聯企業之權益			
之期末彙總帳面金額	\$ <u>29,322</u>	<u>33,408</u>	<u>38,066</u>

	108年7月至9月	107年7月至9月	108年1月至9月	107年1月至9月
屬於合併公司之份額：				
繼續經營單位本期淨損	\$ (1,788)	(1,957)	(4,086)	(5,273)
其他綜合損益	-	-	-	-
綜合損益總額	\$ <u>(1,788)</u>	<u>(1,957)</u>	<u>(4,086)</u>	<u>(5,273)</u>

合併公司關聯企業將資金移轉予合併公司之能力並未受有重大限制。

4.擔保

截至民國一〇八年九月三十日、一〇七年十二月三十一日及九月三十日採用權益法之投資均未有提供作質押擔保之情形。

長虹建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(七)不動產、廠房及設備

	<u>土 地</u>	<u>房屋及建築</u>	<u>其他設備</u>	<u>總 計</u>
帳面價值：				
民國108年1月1日	\$ <u>58,877</u>	<u>25,631</u>	<u>554</u>	<u>85,062</u>
民國108年9月30日	\$ <u>58,877</u>	<u>25,026</u>	<u>411</u>	<u>84,314</u>
民國107年1月1日	\$ <u>58,877</u>	<u>26,439</u>	<u>744</u>	<u>86,060</u>
民國107年9月30日	\$ <u>58,877</u>	<u>25,834</u>	<u>601</u>	<u>85,312</u>

合併公司不動產、廠房及設備於民國一〇八年一月一日至九月三十日均無重大增添、處分、減損之提列或迴轉之情形，其他相關資訊請參閱民國一〇七年度合併財務報告。

截至民國一〇八年一月一日至九月三十日已作為長期借款及融資額度擔保之明細，請詳附註八。

(八)其他流動資產及其他資產

合併公司其他流動資產及其他資產之明細如下：

	<u>108.9.30</u>	<u>107.12.31</u>	<u>107.9.30</u>
其他金融資產－流動	\$ 169,843	169,604	138,464
其他流動資產－其他	991,350	978,444	1,019,209
取得合約增額成本－流動	<u>470,804</u>	<u>328,791</u>	<u>294,192</u>
	<u>\$ 1,631,997</u>	<u>1,476,839</u>	<u>1,451,865</u>

1.其他金融資產

主係預售房地之信託專戶。

2.其他流動資產－其他

主係合建保證金等。

3.取得合約增額成本－流動

合併公司預期可回收為取得房地買賣合約所支付予代銷公司等支出，故將其認列為資產。於認列銷售房地之收入時予以攤銷，民國一〇八年及一〇七年七月一日至九月三十日及一〇八年及一〇七年一月一日至九月三十日分別認列21,577千元、43,258千元、171,676千元及131,743千元之攤銷費用。

長虹建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(九)使用權資產

合併公司承房屋及建築等之成本、折舊，其變動明細如下：

	房屋及建築
使用權資產成本：	
民國108年1月1日餘額	\$ -
追溯適用IFRS16之影響數	17,833
民國108年9月30日餘額	<u>\$ 17,833</u>
使用權資產之折舊及減損損失：	
民國108年1月1日餘額	\$ -
提列折舊	761
民國108年9月30日餘額	<u>\$ 761</u>
帳面價值：	
民國108年1月1日	\$ -
民國108年9月30日	<u><u>17,072</u></u>

(十)長短期借款

合併公司短期借款之明細如下：

	108.9.30	107.12.31	107.9.30
無擔保銀行借款	\$ 4,070,000	2,995,000	3,570,000
擔保銀行借款	2,432,336	2,472,342	2,785,678
合計	<u>\$ 6,502,336</u>	<u>5,467,342</u>	<u>6,355,678</u>
流動	\$ 5,715,542	4,640,542	5,515,542
非流動	786,794	826,800	840,136
合計	<u>\$ 6,502,336</u>	<u>5,467,342</u>	<u>6,355,678</u>
尚未使用額度	<u>\$ 5,126,800</u>	<u>5,376,800</u>	<u>5,127,225</u>
利率區間	<u>1.17%~2.5%</u>	<u>1.17%~1.7%</u>	<u>1.17%~2.5%</u>

1.借款之發行及償還

合併公司於民國一〇八年及一〇七年一月一日至九月三十日間新增借款金額分別為2,300,000千元及3,786,000千元，償還借款之金額分別為1,265,006千元及6,630,225千元。

2.銀行擔保借款之擔保品

合併公司以資產設定抵押供銀行借款之擔保情形，請詳附註八。

長虹建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(十一)應付短期票券

	<u>108.9.30</u>	<u>107.12.31</u>	<u>107.9.30</u>
應付商業本票	\$ 1,231,200	400,000	400,000
應付商業本票折價	<u>(1,685)</u>	<u>(810)</u>	<u>(623)</u>
合 計	<u>\$ 1,229,515</u>	<u>399,190</u>	<u>399,377</u>

合併公司無以資產設定抵押應付短期票券之擔保情形。

(十二)租賃負債

合併公司租賃負債之帳面金額如下：

	<u>108.9.30</u>
流動	\$ <u>892</u>
非流動	\$ <u>16,282</u>

到期分析請詳附註六(廿一)金融工具。

租賃認列於損益之金額如下：

	<u>108年7月至9月</u>	<u>108年1月至9月</u>
租賃負債之利息費用	\$ <u>71</u>	<u>218</u>

租賃認列於現金流量表之金額如下：

	<u>108年1月至9月</u>
租賃之現金流出總額	\$ <u>877</u>

(十三)營業租賃

合併公司於民國一〇八年及一〇七年一月一日至九月三十日間，無重大新增之營業租賃合約，相關資訊請參閱民國一〇七年度合併財務報告。

(十四)員工福利

合併公司之確定提撥計畫係依勞工退休金條例之規定，依勞工每月工資6.00%之提繳率，提撥至勞工保險局之勞工退休金個人專戶。在此計畫下合併公司提撥固定金額至勞工保險局後，即無支付額外金額之法定或推定義務。

合併公司民國一〇八年及一〇七年七月一日至九月三十日及一〇八年及一〇七年一月一日至九月三十日間確定提撥退休金辦法下之退休金費用分別為1,314千元、1,234千元、3,550千元及3,308千元，已提撥至勞工保險局。

## 長虹建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

### (十五)所得稅

合併公司所得稅費用明細如下：

	<u>108年7月至9月</u>	<u>107年7月至9月</u>	<u>108年1月至9月</u>	<u>107年1月至9月</u>
當期所得稅費用				
當期產生	\$ 22,640	1,901	30,897	47,609
土地增值稅	13,962	31,900	79,017	124,398
未分配盈餘加徵	-	-	86,239	96,889
調整前期之當期所得稅	577	-	17,774	-
當期所得稅費用	<u>37,179</u>	<u>33,801</u>	<u>213,927</u>	<u>268,896</u>
遞延所得稅費用	<u>(2)</u>	<u>-</u>	<u>(6)</u>	<u>-</u>
其他	-	(5,191)	-	13,856
所得稅費用	<u>\$ 37,177</u>	<u>28,610</u>	<u>213,921</u>	<u>282,752</u>

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一〇六年度。

### (十六)資本及其他權益

除下列所述外，合併公司於民國一〇八年及一〇七年一月一日至九月三十日間資本及其他權益無重大變動，相關資訊請參閱民國一〇七年度合併財務報告。

#### 1. 資本公積

本公司資本公積餘額內容如下：

	<u>108.9.30</u>	<u>107.12.31</u>	<u>107.9.30</u>
發行股票溢價	\$ 498,413	498,413	498,413
可轉換公司債轉換溢價	874,543	874,543	874,543
可轉換公司債之認股權失效	<u>941</u>	<u>941</u>	<u>941</u>
	<u>\$ 1,373,897</u>	<u>1,373,897</u>	<u>1,373,897</u>

#### 2. 保留盈餘

依本公司章程規定，年度總決算後，所得盈餘除依法完納一切稅捐外，應先彌補以往年度虧損，次提百分之十為法定盈餘公積，但法定盈餘公積累積已達本公司資本總額時，不在此限。必要時得依法提列或迴轉特別盈餘公積，如尚有盈餘，併同累積未分配盈餘，由董事會擬具分派議案，就可分配盈餘提撥不低於百分之二十為股東紅利，惟每股分配金額未達新台幣0.1元時，得保留之。其盈餘分派由董事會擬具分派議案，於股東會決議分配之。

## 長虹建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

本公司考量平衡穩定之股利政策，將視投資資金需求及對每股盈餘之稀釋程度，適度採股票股利或現金股利方式發放，其中現金股利發放額度為不低於百分之二十。

### 3. 盈餘分配

本公司分別於民國一〇八年六月十八日及一〇七年六月二十七日經股東常會決議民國一〇七年及一〇六年度盈餘分配案，有關分派予業主之股利如下：

	107年度		106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	\$ 7.00	2,032,282	6.20	1,800,021

### (十七) 每股盈餘

合併公司基本每股盈餘及稀釋每股盈餘之計算如下：

	108年7月至9月	107年7月至9月	108年1月至9月	107年1月至9月
基本每股盈餘				
歸屬於本公司之本期淨利	\$ 767,202	621,725	2,171,724	3,594,781
普通股加權平均流通在外				
股數	290,326	290,326	290,326	290,326
	\$ 2.64	2.14	7.48	12.38
稀釋每股盈餘				
歸屬於本公司之本期淨利	\$ 767,202	621,725	2,171,724	3,594,781
歸屬於本公司普通股權益				
持有人之淨利(調整稀				
釋性潛在普通股影響數				
後)	\$ 767,202	621,725	2,171,724	3,594,781
普通股加權平均流通在外				
股數	290,326	290,326	290,326	290,326
員工股票酬勞之影響	74	69	105	112
普通股加權平均流通在外				
股數(調整稀釋性潛在				
普通股影響數後)	290,400	290,395	290,431	290,438
	\$ 2.64	2.14	7.48	12.38

長虹建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(十八)客戶合約之收入

1.收入之細分

	108年7月至9月		
	建設部門	營造部門	合計
主要地區市場：			
臺灣	\$ <u>1,766,442</u>	<u>206,771</u>	<u>1,973,213</u>
主要產品/服務線：			
工程承攬	\$ -	206,771	206,771
土地銷售	1,114,538	-	1,114,538
房屋銷售	596,265	-	596,265
不動產出租	<u>55,638</u>	<u>-</u>	<u>55,638</u>
	\$ <u>1,766,441</u>	<u>206,771</u>	<u>1,973,212</u>
收入認列時點：			
於某一時點移轉之商品	\$ 1,710,804	-	1,710,804
隨時間逐步移轉之勞務	<u>55,638</u>	<u>206,771</u>	<u>262,409</u>
	\$ <u>1,766,442</u>	<u>206,771</u>	<u>1,973,213</u>
	107年7月至9月		
	建設部門	營造部門	合計
主要地區市場：			
臺灣	\$ <u>1,475,319</u>	<u>140,341</u>	<u>1,615,660</u>
主要產品/服務線：			
工程承攬	\$ 3,711	140,341	144,052
土地銷售	959,510	-	959,510
房屋銷售	458,276	-	458,276
不動產出租	<u>53,822</u>	<u>-</u>	<u>53,822</u>
	\$ <u>1,475,319</u>	<u>140,341</u>	<u>1,615,660</u>
收入認列時點：			
於某一時點移轉之商品	\$ 1,417,786	-	1,417,786
隨時間逐步移轉之勞務	<u>57,533</u>	<u>140,341</u>	<u>197,874</u>
	\$ <u>1,475,319</u>	<u>140,341</u>	<u>1,615,660</u>



長虹建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

	108年1月至9月		
	建設部門	營造部門	合計
主要地區市場：			
臺灣	\$ <u>5,904,294</u>	<u>513,607</u>	<u>6,417,901</u>
主要產品/服務線：			
工程承攬	\$ 580,496	513,607	1,094,103
土地銷售	3,332,075	-	3,332,075
房屋銷售	1,830,042	-	1,830,042
不動產出租	<u>161,681</u>	<u>-</u>	<u>161,681</u>
	\$ <u>5,904,294</u>	<u>513,607</u>	<u>6,417,901</u>
收入認列時點：			
於某一時點移轉之商品	\$ 5,162,117	-	5,162,117
隨時間逐步移轉之收入	<u>742,177</u>	<u>513,607</u>	<u>1,255,784</u>
	\$ <u>5,904,294</u>	<u>513,607</u>	<u>6,417,901</u>
	107年1月至9月		
	建設部門	營運部門	合計
主要地區市場：			
臺灣	\$ <u>10,197,629</u>	<u>471,084</u>	<u>10,668,713</u>
主要產品/服務線：			
工程承攬	\$ 238,755	471,084	709,839
土地銷售	6,776,146	-	6,776,146
房屋銷售	3,006,460	-	3,006,460
不動產出租	<u>176,268</u>	<u>-</u>	<u>176,268</u>
	\$ <u>10,197,629</u>	<u>471,084</u>	<u>10,668,713</u>
收入認列時點：			
於某一時點移轉之商品	\$ 9,782,606	-	9,782,606
隨時間逐步移轉之勞務	<u>415,023</u>	<u>471,084</u>	<u>886,107</u>
	\$ <u>10,197,629</u>	<u>471,084</u>	<u>10,668,713</u>

長虹建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

2.合約餘額

	<u>108.9.30</u>	<u>107.12.31</u>	<u>107.9.30</u>
應收帳款	\$ 318,572	457,118	104,897
應收票據	262,131	400,843	658,025
合 計	<u>\$ 580,703</u>	<u>857,961</u>	<u>762,922</u>
合約資產-工程承攬	<u>\$ 120,616</u>	<u>282,519</u>	<u>235,946</u>
合約負債-工程承攬	\$ 350,102	206,148	334,977
合約負債-銷售房地	2,933,639	3,261,494	3,037,251
合 計	<u>\$ 3,283,741</u>	<u>3,467,642</u>	<u>3,372,228</u>

應收票據及帳款之揭露請詳附註六(四)。

合約資產及合約負債之變動主係源自合併公司移轉商品或勞務予客戶而滿足履約義務之時點與客戶付款時點之差異，民國一〇八年一月一日至九月三十日並無其他重大變動之情形。

合併公司預售房地各案交付信託之預收房地款均已交付各銀行信託專戶內，帳列其他金融資產—流動項下。截至民國一〇八年九月三十日止相關信託專戶內容如下：

	<u>108.9.30</u>	<u>107.12.31</u>	<u>107.9.30</u>
明日綻	\$ -	108,449	94,154
帝璽	83,682	54,982	44,310
長虹大鎮	4,188	-	-
長虹天擎	42,534	-	-
政大首席	39,439	-	-
	<u>\$ 169,843</u>	<u>163,431</u>	<u>138,464</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，應按稅前淨利扣除員工酬勞及董事酬勞前之餘額提撥員工酬勞不低於0.2%及董事酬勞不高於1%。但公司尚有累積虧損時，應預先保留彌補數額。員工酬勞得以股票或現金為之，發給對象包括符合董事會或其授權之人所訂一定條件之從屬公司員工，其條件授權董事會決定之。員工酬勞及董事酬勞之分派應由董事會以董事三分之二以上之出席及出席董事過半數同意之決議行之，並報告股東會。

## 長虹建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

本公司民國一〇八年及一〇七年七月一日至九月三十日及一〇八年及一〇七年一月一日至九月三十日員工酬勞估列金額分別為1,950千元、1,500千元、5,850千元及5,400千元，董事及監察人酬勞估列金額分別為870千元、625千元、2,620千元及1,875千元，係以本公司各該段期間之稅前淨利扣除員工及董事、監察人酬勞前之金額乘上本公司章程所訂之員工酬勞及董事及監察人酬勞分派成數為估計基礎，並列報為該段時間之營業成本或營業費用，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。

本公司民國一〇七年度及一〇六年度員工酬勞提列金額分別為6,800千元及11,400千元，董事、監察人酬勞提列金額分別為3,500及2,500千元，分別與董事會決議金額和實際分派情形之差異金額認列當年度損益，相關資訊可至公開資訊觀測站查詢。

### (二十)營業外收入及支出

#### 1.其他收入

合併公司之其他收入明細如下：

	108年7月至9月	107年7月至9月	108年1月至9月	107年1月至9月
利息收入				
銀行存款利息	\$ <u>32</u>	<u>566</u>	<u>2,662</u>	<u>1,575</u>

#### 2.其他利益及損失

合併公司之其他利益及損失明細如下：

	108年7月至9月	107年7月至9月	108年1月至9月	107年1月至9月
透過損益按公允價值衡	\$ (70)	302	1,390	305
量之金融資產利益				
(損失)				
其 他	<u>4,025</u>	<u>27,963</u>	<u>53,221</u>	<u>60,141</u>
	\$ <u><u>3,955</u></u>	<u><u>28,265</u></u>	<u><u>54,611</u></u>	<u><u>60,446</u></u>

#### 3.財務成本

合併公司財務成本明細如下：

	108年7月至9月	107年7月至9月	108年1月至9月	107年1月至9月
利息費用				
銀行借款	\$ 20,764	23,169	61,732	73,387
減：資本化利息	(19,731)	(22,711)	(58,366)	(72,112)
其他財務費用	<u>71</u>	<u>-</u>	<u>218</u>	<u>-</u>
	\$ <u><u>1,104</u></u>	<u><u>458</u></u>	<u><u>3,584</u></u>	<u><u>1,275</u></u>

長虹建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(廿一)金融工具

除下列所述之外，合併公司因金融工具而暴露於信用風險、流動性風險及市場風險之情形無重大變動，相關資訊請參閱民國一〇七年度合併財務報告附註六(二十二)

1.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	6個月 以內	6-12個月	1-2年	2-5年	超過5年
<b>108年9月30日</b>							
非衍生金融負債							
擔保銀行借款	\$ 4,070,000	2,700,142	19,147	540,990	30,617	1,125,144	984,243
無擔保銀行借款	2,432,336	4,157,947	401,880	1,928,414	1,827,654	-	-
應付商業本票	1,229,515	1,231,200	1,231,200	-	-	-	-
應付票據及帳款	1,773,172	1,773,172	1,773,172	-	-	-	-
融資租賃負債	17,174	19,845	585	585	943	3,098	14,635
	<u>\$ 9,522,197</u>	<u>9,882,306</u>	<u>3,425,984</u>	<u>2,469,989</u>	<u>1,859,214</u>	<u>1,128,242</u>	<u>998,878</u>
<b>107年12月31日</b>							
非衍生金融負債							
擔保銀行借款	\$ 2,472,342	2,892,826	244,697	19,259	1,005,509	93,577	1,529,784
無擔保銀行借款	2,995,000	3,044,993	393,374	1,639,547	1,012,072	-	-
應付商業本票	399,190	400,000	400,000	-	-	-	-
應付票據及帳款	1,608,245	1,608,245	1,608,245	-	-	-	-
	<u>\$ 7,474,777</u>	<u>7,946,064</u>	<u>2,646,316</u>	<u>1,658,806</u>	<u>6,723,491</u>	<u>93,577</u>	<u>1,529,784</u>
<b>107年9月30日</b>							
非衍生金融負債							
擔保銀行借款	\$ 2,785,678	2,937,768	1,313,231	633,534	497,952	18,960	474,091
無擔保銀行借款	3,570,000	3,576,257	3,060,562	501,472	14,223	-	-
應付商業本票	399,377	400,000	400,000	-	-	-	-
應付票據及帳款	1,508,209	1,508,209	1,508,209	-	-	-	-
	<u>\$ 8,263,264</u>	<u>8,422,234</u>	<u>6,282,002</u>	<u>1,135,006</u>	<u>512,175</u>	<u>18,960</u>	<u>474,091</u>

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

長虹建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

2.公允價值資訊

(1)金融工具之種類及公允價值

合併公司透過損益按公允價值衡量之金融資產及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，及於租賃負債，依規定無須揭露公允價值資訊)列示如下：

	108.9.30				
	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					
透過損益按公允價值衡量之非衍生金融資產	\$ 9,571	9,571	-	-	9,571
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產	224,100	-	-	223,600	223,600
小計	<u>233,671</u>	<u>9,571</u>	<u>-</u>	<u>223,600</u>	<u>233,171</u>
按攤銷後成本衡量之金融資產					
現金及約當現金	1,975,736	-	-	-	-
應收票據及應收帳款(含關係人)	580,703	-	-	-	-
其他應收款	11,675	-	-	-	-
其他金融資產	169,843	-	-	-	-
小計	<u>2,737,957</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
合計	<u>\$ 2,971,628</u>	<u>9,571</u>	<u>-</u>	<u>223,600</u>	<u>233,171</u>
按攤銷後成本衡量之金融負債					
銀行借款	\$ 6,502,336	-	-	-	-
應付短期票券	1,229,515	-	-	-	-
應付票據及應付帳款	1,773,172	-	-	-	-
其他應付款	203,602	-	-	-	-
小計	<u>9,708,625</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
合計	<u>\$ 9,708,625</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

長虹建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

		<b>107.12.31</b>				
		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						
透過損益按公允價值衡量之非衍生金融資產	\$	149,863	149,863	-	-	149,863
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產		500	-	-	-	-
小計		<u>150,363</u>	<u>149,863</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>149,863</u>
按攤銷後成本衡量之金融資產						
現金及約當現金		1,685,985	-	-	-	-
應收票據及應收帳款(含關係人)		857,961	-	-	-	-
其他應收款		6,207	-	-	-	-
其他金融資產		169,604	-	-	-	-
小計		<u>2,719,757</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
合計	\$	<u><b>2,870,120</b></u>	<u><b>149,863</b></u>	<u><b>-</b></u>	<u><b>-</b></u>	<u><b>149,863</b></u>
按攤銷後成本衡量之金融負債						
銀行借款	\$	5,467,342	-	-	-	-
應付短期票券		399,190	-	-	-	-
應付票據及應付帳款(含關係人)		1,608,245	-	-	-	-
其他應付款		234,896	-	-	-	-
小計		<u>7,709,673</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
合計	\$	<u><b>7,709,673</b></u>	<u><b>-</b></u>	<u><b>-</b></u>	<u><b>-</b></u>	<u><b>-</b></u>
		<b>107.9.30</b>				
		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	\$	145,670	145,670	-	-	145,670
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產		500	-	-	-	-
小計		<u>146,170</u>	<u>145,670</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>145,670</u>
按攤銷後成本衡量之金融資產						
現金及約當現金		2,076,907	-	-	-	-
應收票據及應收帳款(含關係人)		762,922	-	-	-	-
其他應收款		5,485	-	-	-	-
其他金融資產		138,464	-	-	-	-
小計		<u>2,983,778</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
合計	\$	<u><b>3,129,948</b></u>	<u><b>145,670</b></u>	<u><b>-</b></u>	<u><b>-</b></u>	<u><b>145,670</b></u>

長虹建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

	107.9.30				
	帳面金額	公允價值			合計
		第一級	第二級	第三級	
按攤銷後成本衡量之金融負債					
銀行借款	\$ 6,355,678	-	-	-	-
應付短期票券	399,377	-	-	-	-
應付票據及應付帳款	1,508,209	-	-	-	-
其他應付款	206,439	-	-	-	-
小計	8,469,703	-	-	-	-
合計	\$ 8,469,703	-	-	-	-

(2)按公允價值衡量金融工具之公允價值評價技術

(2.1)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。

(廿二)財務風險管理

合併公司財務風險管理目標及政策與民國一〇七年度合併財務報告附註六(二十三)所揭露者無重大變動。

(廿三)資本管理

合併公司資本管理目標、政策及程序與民國一〇七年度合併財務報告所揭露者一致；另作為資本管理之項目彙總量化資料與民國一〇七年度合併財務報告所揭露者亦無重大變動。相關資訊請參閱民國一〇七年度合併財務報告附註六(二十四)。

(廿四)非現金交易之投資及籌資活動

本公司於民國一〇八年及一〇七年一月一日至九月三十日未有非現金交易投資及籌資活動。

## 長虹建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

### 七、關係人交易

#### (一) 母公司與最終控制者

本公司為合併公司及合併公司之子公司之最終控制者。

#### (二) 關係人名稱及關係

於本合併財務報告之涵蓋期間內與合併公司有交易之關係人如下：

關係人名稱	與合併公司之關係
聯虹投資股份有限公司	合併公司之關聯企業
忠泰長虹建設股份有限公司	合併公司之關聯企業
忠泰長虹開發股份有限公司	合併公司之關聯企業
聯虹建設股份有限公司	合併公司之關聯企業
長野建設股份有限公司	合併公司之關聯企業
郭秀麗	合併公司之其他關係人
李耀中	合併公司之主要管理人員
李耀民	合併公司之董事
全體董事、監察人、合併公司主要管理階層總經理及副總經理	

#### (三) 其他關係人交易

##### 1. 銷貨關係人

(1) 合併公司對關聯企業之銷售金額及其未結清餘額如下：

	銷 貨				應收關係人款項		
	108年7月至9月	107年7月至9月	108年1月至9月	107年1月至9月	108.9.30	107.12.31	107.9.30
其他關係人 \$	-	-	311,300	-	-	116,600	-
關聯企業	101,116	61,895	260,792	290,705	223,204	202,311	266,769
\$	101,116	61,895	572,092	290,705	223,204	318,911	266,769

合併公司對關係人之銷貨價格及收款條件，係依照合約約定。

(2) 截至民國一〇八年九月三十日、一〇七年十二月三十一日及九月三十日止，合併公司與主要管理階層、公司員工及其他關係人已簽定之銷售房地之合約價款分別為212,450千元、456,627千元及450,000千元及，交易價格屬公司員工者依公司管理辦法執行外，其餘與一般相當，收款條件依合約約定收款。其中部分交易已收價款分別為176,531千元、254,830千元及248,202千元，列於合約負債項下。



## 長虹建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(3)合併公司相繼於於民國九十六年四月及民國九十九年十一月銷售台北市大安區懷生段一小段數筆土地予關聯企業，此交易所產生未實現損益為148,781千元。民國一〇八年及一〇七年七月一日至九月三十日及一〇八年及一〇七年一月一日至九月三十日，前述土地因建案完工銷售，合併公司因而認列「採權益法認列之關聯企業利益之份額」分別為0千元、2,015千元、5,283千元及及5,722千元，截止民國一〇八年及一〇七年九月三十日止，合併公司因前述交易之未實現利益分別為15,815千元及26,708千元。

### 2.向關係人購買商品

(1)合併公司委由關係企業代銷房地計價之金額及其未結清餘額如下：

關聯企業	推銷費用				應付關係人款項		
	108年7月至9月	107年7月至9月	108年1月至9月	107年1月至9月	108.9.30	107.12.31	107.9.30
	\$ 4,624	2,785	4,624	3,996	4,120	2,788	4,104

(2)合併公司於民國一〇七年一月間，與聯虹投資簽訂土地買賣合約，合約價款438,400千元，並於民國一〇七年三月間完成過戶及價款支付。

另聯虹投資開立票據100,000千元予合併公司，委由合併公司清償前述土地抵押借款，截至民國一〇七年十二月三十一日止，業已收訖。

### 3.租 賃

合併公司民國一〇八年向李耀中承租合併公司用辦公大樓並參考鄰近地區辦公室租金行情簽訂租賃合約，合約總價值為3,749千元。民國一〇七年七月一日至九月三十日及一〇七年一月一日至九月三十日租金支出分別為247千元及707千元，截至民國一〇七年十二月三十一日及九月三十日止，業已付訖該款項。該筆租賃交易已於民國一〇八年一月一日初次適用國際財務報導準則第十六號時分別認列使用權資產15,777千元及租賃負債15,777千元。於民國一〇八年七月一日至九月三十日及一〇八年一月一日至九月三十日認列利息支出分別為62千元及188千元，截至民國一〇八年九月三十日止租賃負債餘額為15,258千元。

關聯企業承租合併公司用辦公大樓並參考鄰近地區辦公室租金行情簽訂兩年期租賃合約，合約總價值為1,545千元，截至民國一〇八年及一〇七年七月一日至九月三十日及一〇八年一月一日至九月三十日租金收入分別為193千元、193千元、579千元及579千元，截至民國一〇八年及一〇七年九月三十日止，該款項業已收訖。

### 4.背書保證

李文造及郭秀麗於民國一〇八年及一〇七年九月三十日擔任合併公司向金融機構借款之連帶保證人及本票共同發票人或保證人。

## 長虹建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

### 5. 其他

- (1) 合併公司截至民國一〇八年九月三十日、一〇七年十二月三十一日及一〇七年九月三十日止因與李耀民及關聯企業簽定合建契約而支付合建保證金金額分別為74,826千元、74,826千元及99,826千元，列於「其他流動資產－其他」項下。
- (2) 合併公司截至民國一〇八年九月三十日、一〇七年十二月三十一日及一〇七年九月三十日止，供容積移轉之道路用地合約價款皆為148,634千元，並信託李耀民。
- (3) 截至民國一〇八年九月三十日、一〇七年十二月三十一日及一〇七年九月三十日止，合併公司因南港玉城段與其他關係人簽訂地上物讓售契約書而支付金額皆為37,000千元，列於「存貨」項下，該款項截至民國一〇八年九月三十日、一〇七年十二月三十一日及一〇七年九月三十日止，分別0千元、0千元及1,846千元尚未付訖，列於「應付票據」項下。
- (4) 合併公司與郭秀麗簽訂合建分售契約，由郭秀麗提供土地與合併公司興建房屋，雙方約定各自出售其土地與房屋，截至民國一〇八年九月三十日因而代收款項金額為1,972千元，列於其他流動負債項下。

### (二) 主要管理階層人員交易

主要管理階層人員報酬包括：

	108年7月至9月	107年7月至9月	108年1月至9月	107年1月至9月
短期員工福利	\$ 2,772	2,739	8,306	7,968

## 八、質押之資產

合併公司提供質押擔保之資產帳面價值明細如下：

資產名稱	質押擔保標的	108.9.30	107.12.31	107.9.30
營建用地及在建土地	短期借款、發行短期票券	\$ 2,733,162	1,933,992	2,738,257
待售房地	短期借款	3,577,100	3,577,100	3,577,100
不動產、廠房及設備	短期借款	49,497	49,865	49,988
		\$ 6,359,759	5,560,957	6,365,345

## 九、重大或有負債及未認列之合約承諾

- (一) 合併公司截至民國一〇八年九月三十日、一〇七年十二月三十一日及一〇七年九月三十日止，因預付土地款之合約總價分別為1,766,231千元、1,807,839千元、1,687,072千元及，累積已付金額為854,655千元、864,208千元、784,618千元，列於「存貨」項下。
- (二) 合併公司截至民國一〇八年九月三十日、一〇七年十二月三十一日及一〇七年九月三十日止，銷售房地合約總價款為分別為11,454,173千元、9,548,189千元、8,893,730千元及，累積已收金額分別為2,933,639千元、3,261,494千元及3,037,251千元。

長虹建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(三)合併公司與地主訂立合建分屋契約，由地主提供土地，本公司則提供資金合建房屋，截至民國一〇八年九月三十日、一〇七年十二月三十一日及一〇七年九月三十日，本公司已付地主合建保證金金額分別為1,104,805千元、1,067,671千元及1,117,671千元，分別列於「其他流動資產」及「存出保證金」項下。

(四)於民國一〇八年九月三十日、一〇七年十二月三十一日及一〇七年九月三十日止，合併公司承包之工程契約總價分別為2,972,781千元、7,643,425千元及6,958,299千元，已依約請款之金額分別為1,373,559千元、4,497,610千元及4,811,281千元。

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	108年7月至9月			107年7月至9月		
	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	9,951	15,156	25,107	9,468	14,230	23,698
勞健保費用	-	2,240	2,240	-	2,102	2,102
退休金費用	223	1,091	1,314	234	1,000	1,234
董事酬金	-	888	888	-	640	640
其他員工福利費用	367	354	721	257	259	516
折舊費用	-	460	460	-	206	206
攤銷費用	-	463	463	-	467	467

功 能 別 性 質 別	108年1月至9月			107年1月至9月		
	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	37,075	45,087	82,162	30,356	42,804	73,160
勞健保費用	-	6,192	6,192	-	5,919	5,919
退休金費用	656	2,894	3,550	650	2,658	3,308
董事酬金	-	2,794	2,794	-	2,494	2,494
其他員工福利費用	1,254	1,022	2,276	834	772	1,606
折舊費用	-	1,380	1,380	-	619	619
攤銷費用	-	1,226	1,226	-	1,158	1,158

(註1)民國一〇八年第三季及一〇七年第三季出租部分不動產之折舊費用皆為129千元，列於營業外收入及支出項下。

長虹建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

十三、附註揭露事項

(一)重大交易事項相關資訊

民國一〇八年度合併公司依證券發行人財務報告編製準則之規定，應再揭露之重大交易事項相關資訊如下：

1. 資金貸與他人：無。
2. 為他人背書保證：

單位：新台幣千元

編號	背書保證者公司名稱	被背書保證對象		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										
1	本公司	宏林營造廠股份有限公司	2	8,255,744	700,000	700,000	-	-	4.24%	16,511,487	Y	N	N

註1：係依本公司訂定之「背書保證辦法」中規定本公司背書保證總額不超過本公司最近期淨值百分之一百，對單一企業保證限額則以不超過淨值百分之五十為限。

註2：背書保證者與被背書保證對象之關係有下列六種，標示種類即可：

- (1) 有業務關係之公司。
- (2) 直接持有普通股股權超過百分之五十之子公司。
- (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) 對於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。
- (5) 基於承攬工程需要之同業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。

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：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				備 註
				股 數	帳面金額	持股比例	公允價值	
本公司	富蘭克林華美全球高收益債基金	-	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	431	4,870	- %	4,870	註1
"	元大新東協平衡基金	-	"	200	1,828	- %	1,828	"
"	永豐全球多元基金	-	"	200	1,880	- %	1,880	"
"	國泰泰享退目標日期組合基金	-	"	100	993	- %	993	"
"	麥波特愛富瑪股份有限公司	-	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產	50	500	- %	500	"
"	嘉泥建設開發股份有限公司	-	"	4,300	223,600	- %	223,600	"

註1：市價之填寫方法如下：

- (1) 有公開市價者，係指資產負債日最末一個交易日之收盤價。但開放型基金，其市價係指資產負債表日該基金淨資產價值。
- (2) 無公開市價者，市價為公司淨值。

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者：無。

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者：

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			
長虹建設股份有限公司	營建用地	108.03.29	385,350	全數付清	林先生	無				-	依市場價格議價而定		

長虹建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

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			
長虹建設股份有限公司	預付土地款	108.05.08	1,899,671	已付1,709,703	東昌企業股份有限公司賴先生等四十人	無				-	依鑑價報告及市場價格議價而定		
長虹建設股份有限公司	預付土地款	108.05.28	789,073	已付78,907	高可企業股份有限公司	無				-	依市場價格議價而定		
長虹建設股份有限公司	預付土地款	108.06.10	536,768	全數付清	高可企業股份有限公司	無				-	依市場價格議價而定		

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者：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：

單位：新台幣千元

進(銷)貨之公司	交易對象名稱	關係	交易情形				交易條件與一般交易不同之情形及原因		應收(付)票據、帳款		備註
			進(銷)貨金額	佔總進(銷)貨之比率	授信期間	單價	授信期間	餘額	佔總應收(付)票據、帳款之比率		
本公司	宏林營造廠股份有限公司	本公司之子公司	進貨	549,747	80.74 %	次月結90天	-		(1,035,645)	61.66 %	註
宏林營造廠股份有限公司	本公司	母子公司	銷貨	549,747	37.00 %	次月結90天	-		1,035,645	78.23 %	註
李耀中	本公司	本公司之主要管理人員	銷貨	146,992	2.49 %	依合約逐期收款	-		-	- %	
李耀民	本公司	本公司董事	銷貨	164,308	2.78 %	依合約逐期收款	-		-	- %	
聯虹建設	宏林營造廠股份有限公司	本公司之子公司	銷貨	114,372	7.01 %	依合約逐期收款	-		191,230	14.44 %	

註：該交易已於編製合併財務報表業已沖銷。

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者：

單位：新台幣千元

帳列應收款項之公司	交易對象	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		
宏林營造股份有限公司	本公司	本公司之子公司	1,035,645 (註)	114 %	-		-	-
宏林營造股份有限公司	聯虹建設股份有限公司	關聯企業	191,230	83 %	-		-	-

註：該交易已於編製合併財務報表業已沖銷。

9.從事衍生工具交易：無。

10.母子公司間業務關係及重要交易往來情形：

編號	交易人名稱	交易往來對象	與交易人之關係	交易往來情形			佔合併總營業收入或總資產之比率
				科目	金額	交易條件	
0	本公司	宏林營造廠股份有限公司	1	進貨	549,747	依合約約定	8.57 %
0	本公司	宏林營造廠股份有限公司	1	應付帳款	1,035,645	依合約約定	3.47 %
1	宏林營造廠股份有限公司	本公司	2	銷貨	549,747	依合約約定	8.57 %
1	宏林營造廠股份有限公司	本公司	2	應收帳款	1,035,645	依合約約定	3.47 %

註一、編號之填寫方式如下：

1.0代表母公司。

2.子公司依公司別由阿拉伯數字1開始依序編號。

註二、與交易人之關係種類標示如下：

1.母公司對子公司。

2.子公司對母公司。

3.子公司對子公司。

長虹建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(二)轉投資事業相關資訊(不包含大陸被投資公司)：

民國一〇八年一月一日至九月三十日合併公司之轉投資事業資訊如下：

單位：新台幣千元

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	宏林營造廠股份有限公司	台北市	土木工程承包	230,102	230,102	35,967	99.91 %	320,929	11,047	(26,084)	註
本公司	虹欣建設股份有限公司	台北市	興建國民住宅及商業大樓出租業務	252,000	252,000	25,200	60.00 %	250,825	165,635	10	註
本公司	忠泰長虹建設股份有限公司	台北市	興建國民住宅及商業大樓出租業務	40,000	40,000	4,000	40.00 %	125,779	16	71,538	
本公司	忠泰長虹開發股份有限公司	台北市	興建國民住宅及商業大樓出租業務	57,140	57,140	5,714	28.57 %	29,322	(14,304)	(4,087)	
本公司	新時代廣場實業股份有限公司	台北市	百貨零售業	100	100	10	100.00 %	29	-	-	註

註：該交易已於編製合併財務報表業已沖銷。

(三)大陸投資資訊：無。

十四、部門資訊

合併公司有兩個應報導部門，如下所述，該等部門為合併公司的策略經營單位。每個策略經營單位提供不同的產品與服務，且因其所需之技術及行銷策略不同而分開管理。合併公司主要營運決策者至少每季覆核每個策略經營單位的內部管理報告。合併公司每個應報導部門之營運彙述如下：

(一)建設部門：

委託營造廠商興建商業大樓、國民住宅及工業廠房出租出售業務。

(二)營造部門：

土木工程業務承攬。

合併公司營運部門資訊及調節如下：

	108年7月至9月			
	建設部門	營造部門	調整 及銷除	合計
收 入：				
來自外部客戶收入	\$ 1,766,441	206,771	-	1,973,212
部門間收入	-	363,024	(363,024)	-
收入總計	\$ 1,766,441	569,795	(363,024)	1,973,212
應報導部門損益	\$ 801,704	10,433	(13,633)	798,504

長虹建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

107年7月至9月				
	建設部門	營造部門	調 整 及銷除	合 計
收 入：				
來自外部客戶收入	\$ 1,475,319	140,341	-	1,615,660
部門間收入	-	407,381	(407,381)	-
收入總計	<u>\$ 1,475,319</u>	<u>547,722</u>	<u>(407,381)</u>	<u>1,615,660</u>
應報導部門損益	<u>\$ 650,904</u>	<u>22,881</u>	<u>(23,447)</u>	<u>650,338</u>
108年1月至9月				
	建設部門	營造部門	調 整 及銷除	合 計
收 入：				
來自外部客戶收入	\$ 5,904,294	513,607	-	6,417,901
部門間收入	-	1,118,638	(1,118,638)	-
收入總計	<u>\$ 5,904,294</u>	<u>1,632,245</u>	<u>(1,118,638)</u>	<u>6,417,901</u>
應報導部門損益	<u>\$ 2,378,540</u>	<u>18,168</u>	<u>(16,923)</u>	<u>2,379,785</u>
107年1月至9月				
	建設部門	營造部門	調 整 及銷除	合 計
收 入：				
來自外部客戶收入	\$ 10,197,629	471,084	-	10,668,713
部門間收入	-	1,181,008	(1,181,008)	-
收入總計	<u>\$ 10,197,629</u>	<u>1,652,092</u>	<u>(1,181,008)</u>	<u>10,668,713</u>
應報導部門損益	<u>\$ 3,859,716</u>	<u>63,607</u>	<u>(45,874)</u>	<u>3,877,449</u>
應報導部門資產				
	建設部門	營造部門	調 整 及銷除	合 計
108年09月30日	<u>\$ 29,136,179</u>	<u>2,665,268</u>	<u>(1,917,411)</u>	<u>29,884,036</u>
107年12月31日	<u>\$ 28,121,257</u>	<u>2,296,380</u>	<u>(2,494,802)</u>	<u>27,922,835</u>
107年09月30日	<u>\$ 27,816,535</u>	<u>2,439,940</u>	<u>(2,194,349)</u>	<u>28,062,126</u>