

股票代碼：5534

長虹建設股份有限公司
個體財務報告暨會計師查核報告
民國一〇八年度及一〇七年度

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	8~11
(四)重大會計政策之彙總說明	11~23
(五)重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源	24
(六)重要會計項目之說明	24~43
(七)關係人交易	43~46
(八)質押之資產	46
(九)重大或有負債及未認列之合約承諾	46~47
(十)重大之災害損失	47
(十一)重大之期後事項	47
(十二)其 他	47
(十三)附註揭露事項	
1.重大交易事項相關資訊	48~49
2.轉投資事業相關資訊	50
3.大陸投資資訊	50
(十四)部門資訊	50
九、重要會計項目明細表	51~56



安侯建業聯合會計師事務所
KPMG

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

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

會計師查核報告

長虹建設股份有限公司董事會 公鑒：

查核意見

長虹建設股份有限公司民國一〇八年及一〇七年十二月三十一日之資產負債表，暨民國一〇八年及一〇七年一月一日至十二月三十一日之綜合損益表、權益變動表及現金流量表，以及個體財務報告附註(包括重大會計政策彙總)，業經本會計師查核竣事。

依本會計師之意見，基於本會計師之查核結果及其他會計師之查核報告(請參閱其他事項段)，上開個體財務報告在所有重大方面係依照證券發行人財務報告編製準則編製，足以允當表達長虹建設股份有限公司民國一〇八年及一〇七年十二月三十一日之財務狀況，暨民國一〇八年及一〇七年一月一日至十二月三十一日之財務績效與現金流量。

查核意見之基礎

本會計師係依照會計師查核簽證財務報表規則及一般公認審計準則執行查核工作。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，與長虹建設股份有限公司保持超然獨立，並履行該規範之其他責任。基於本會計師之查核結果及其他會計師之查核報告，本會計師相信已取得足夠及適切之查核證據，以作為表示查核意見之基礎。

其他事項

長虹建設股份有限公司採用權益法之投資中，有關部分被投資公司之財務報告未經本會計師查核，而係由其他會計師查核。因此，本會計師對上開個體財務報告所表示之意見中，有關上述財務報告所列之金額，係依據其他會計師之查核報告。民國一〇八年及一〇七年十二月三十一日認列對上述採用權益法之投資金額分別占資產總額之0.94%及0.81%，民國一〇八年及一〇七年一月一日至十二月三十一日所認列之採用權益法之關聯企業損益之份額分別占稅前淨利之5.27%及2.93%。

關鍵查核事項

關鍵查核事項係指依本會計師之專業判斷，對長虹建設股份有限公司民國一〇八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、收入認列

有關收入認列之會計政策請詳個體財務報告附註四(十二)收入認列；收入認列之會計估計及假設不確定性，請詳個體財務報告附註五；收入相關揭露請詳個體財務報告附註六(五)、(十七)及(十八)。

關鍵查核事項之說明：

長虹建設股份有限公司房地銷售收入係以建案已完工達可交屋狀態且已實際交付房地並完成所有權移轉之日期為準並予以認列損益，有可能影響收入時點之認列；建造合約收入係依實際投入成本占預計總成本之比例採完工百分比認列。惟預計總成本係公司管理階層依過去經驗所估列及進行評估，以估計未來尚須投入成本之合理性，因而可能影響完工百分比及工程損益之計算，故列為本會計師之關鍵查核事項。

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：

房地銷售收入：

- 比較收入認列政策與會計準則，以評估合併公司所採用政策之適當性。
- 測試重要組成之收入，檢視銷售合約以確認其交易之真實性並確認收入認列時點是否符合政策與會計準則。

建造合約收入：

- 針對採完工百分比認列之收入及工程損益，評估其是否符合政策及會計準則。
- 考量管理階層依過去經驗估計未來尚須投入成本之合理性。
- 已結案之工程合約，檢視實際收入與合約金額之差異及就實際結案成本，評估及檢視與估計總成本之差異有無重大異常。

二、存貨續後衡量

有關存貨續後衡量之會計政策請詳個體財務報告附註四(六)存貨；存貨續後衡量之會計估計及假設不確定性，請詳個體財務報告附註五；存貨相關揭露請詳個體財務報告附註六(五)。

關鍵查核事項之說明：

長虹建設股份有限公司存貨係以成本與淨變現價值孰低衡量。由於法令規範及市場循環造成市場觀望態度，致不動產成交量呈現量縮趨勢，其相關產品價格可能產生波動，致可能產生存貨成本高於淨變現價值之風險。

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：

- 評估該公司存貨評估政策是否有因景氣循環或其他經濟法令等因素做出適當調整。
- 評估該公司提供之市價資料是否定期或不定期更新已符合經濟現況。
- 本會計師之查核程序，包括與相關管理階層討論市場近況及公司經營策略，並取得相關證明文據以確認評價之正確性。

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長虹建設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長虹建設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。

長虹建設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表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，惟其目的非對長虹建設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，以及使長虹建設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長虹建設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，並負責形成長虹建設股份有限公司查核意見。



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，決定對長虹建設股份有限公司民國一〇八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：
莊鈞維
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
民國一〇九年三月二十三日



長虹建設股份有限公司

資產負債表

民國一〇八年及一〇七年十二月三十一日

單位：新台幣千元

	108.12.31		107.12.31				108.12.31		107.12.31		
	金額	%	金額	%			金額	%	金額	%	
資 產						負債及權益					
流動資產：						流動負債：					
1100	\$ 617,542	2	1,215,759	4	2100	短期借款(附註六(十一))	\$ 5,222,692	18	4,587,200	17	
1110	9,535	-	149,863	1	2110	應付短期票券(附註六(十))	1,049,054	4	-	-	
1150	51,391	-	269,028	1	2130	合約負債—流動(附註六(十八)、七及九)	2,162,302	8	3,099,904	11	
1160	-	-	116,600	-	2150	應付票據	136,761	-	72,676	-	
1170	312,713	1	246,743	1	2160	應付票據—關係人(附註七)	235,483	1	724,830	3	
1181	3,325	-	-	-	2170	應付帳款	471,375	2	377,793	1	
1200	6,269	-	1,158	-	2180	應付帳款—關係人(附註七)	526,146	2	764,853	3	
1320	24,539,912	86	22,718,393	83	2200	其他應付款	151,092	1	214,826	2	
1410	107,604	1	194,759	1	2230	本期所得稅負債	72,471	-	109,481	-	
1476	168,430	1	163,431	1	2280	租賃負債—流動(附註六(十二)及七)	681	-	-	-	
1479	1,010,454	4	930,745	3	2320	一年或一營業週期內到期長期負債(附註六(十一))	53,342	-	53,342	-	
1480	300,697	1	259,357	1	2399	其他流動負債—其他(附註七)	42,497	-	36,640	-	
	<u>27,127,872</u>	<u>96</u>	<u>26,265,836</u>	<u>96</u>		流動負債合計	<u>10,123,896</u>	<u>36</u>	<u>10,041,545</u>	<u>37</u>	
非流動資產：						非流動負債：					
1517	217,779	1	500	-	2540	長期借款(附註六(十一))	773,458	3	826,800	3	
1550	933,532	3	818,790	3	2580	租賃負債—非流動(附註六(十二)及七)	14,356	-	-	-	
1600	64,147	-	64,956	-	2645	存入保證金	32,571	-	31,421	-	
1755	14,921	-	-	-	2670	其他非流動負債—其他	20,789	-	26,042	-	
1920	106,301	-	142,690	1		非流動負債合計	<u>841,174</u>	<u>3</u>	<u>884,263</u>	<u>3</u>	
1990	5,952	-	5,081	-		負債總計	<u>10,965,070</u>	<u>39</u>	<u>10,925,808</u>	<u>40</u>	
	<u>1,342,632</u>	<u>4</u>	<u>1,032,017</u>	<u>4</u>	權益：						
					3110	普通股股本(附註六(十六))	2,903,260	10	2,903,260	11	
					3200	資本公積(附註六(十六))	1,373,897	5	1,373,897	5	
						保留盈餘(附註六(十六))					
					3310	法定盈餘公積	3,450,130	12	3,033,665	11	
					3350	未分配盈餘	9,784,468	34	9,061,223	33	
						保留盈餘小計	13,234,598	46	12,094,888	44	
						其他權益：					
					3420	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(附註六(三))	(6,321)	-	-	-	
						權益總計	<u>17,505,434</u>	<u>61</u>	<u>16,372,045</u>	<u>60</u>	
資產總計	\$ 28,470,504	100	27,297,853	100		負債及權益總計	\$ 28,470,504	100	27,297,853	100	

董事長：李文造



經理人：李耀中

(請詳閱後附個體財務報告附註)



~4~

會計主管：陳茂慶



長虹建設股份有限公司

綜合損益表

民國一〇八年及一〇七年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

	108年度		107年度	
	金額	%	金額	%
營業收入：				
4300 租賃收入(附註六(十三)(十八))	\$ 217,403	2	235,927	2
4511 營建收入(附註六(十八)及七)	8,575,818	98	11,213,661	98
營業收入淨額	8,793,221	100	11,449,588	100
營業成本：				
5300 租賃成本	46,854	1	50,925	-
5510 營建成本(附註七)	5,171,622	59	6,860,419	60
營業成本	5,218,476	60	6,911,344	60
5920 減：已實現銷貨損失	39	-	39	-
營業毛利	3,574,706	40	4,538,205	40
營業費用(附註六(九)(十三)(十四)及七)：				
6100 推銷費用	351,982	4	221,555	2
6200 管理費用	128,623	1	127,828	1
營業費用合計	480,605	5	349,383	3
營業利益	3,094,101	35	4,188,822	37
營業外收入及支出：				
7010 其他收入(附註六(二十)及七)	12,737	-	3,965	-
7020 其他利益及損失(附註六(二十))	46,357	1	73,998	1
7050 財務成本(附註六(二十))	(568)	-	(375)	-
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(六)及七)	248,025	3	164,792	1
營業外收入及支出合計	306,551	4	242,380	2
7900 繼續營業部門稅前淨利	3,400,652	39	4,431,202	39
7950 減：所得稅費用(附註六(十五))	228,660	3	266,550	2
本期淨利	3,171,992	36	4,164,652	37
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	(6,321)	-	-	-
8349 減：與不重分類之項目相關之所得稅	-	-	-	-
	(6,321)	-	-	-
8360 後續可能重分類至損益之項目				
8399 減：與可能重分類之項目相關之所得稅	-	-	-	-
後續可能重分類至損益之項目合計	-	-	-	-
8300 本期其他綜合損益	(6,321)	-	-	-
8500 本期綜合損益總額	\$ 3,165,671	36	4,164,652	37
9750 基本每股盈餘(附註六(十七))	\$ 10.93		14.34	
9850 稀釋每股盈餘(附註六(十七))	\$ 10.92		14.34	

(請詳閱後附個體財務報告附註)

董事長：李文造



經理人：李耀中



會計主管：陳茂慶



長虹建設股份有限公司

權益變動表

民國一〇八年及一〇七年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

	保留盈餘				透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產未實現利益(損失)	權益總額
	普通股股本	資本公積	法定盈餘公積	未分配盈餘		
民國一〇七年一月一日期初餘額	\$ 2,903,260	1,373,897	2,729,450	6,664,615	-	13,671,222
追溯適用新準則之調整數	-	-	-	336,192	-	336,192
追溯調整共同控制下組織重組之前手權益	-	-	-	-	-	-
期初重編後餘額	2,903,260	1,373,897	2,729,450	7,000,807	-	14,007,414
本期淨利	-	-	-	4,164,652	-	4,164,652
本期其他綜合損益	-	-	-	-	-	-
本期綜合損益總額	-	-	-	4,164,652	-	4,164,652
盈餘指撥及分配：						
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)
民國一〇七年十二月三十一日餘額	2,903,260	1,373,897	3,033,665	9,061,223	-	16,372,045
本期淨利	-	-	-	3,171,992	-	3,171,992
本期其他綜合損益	-	-	-	-	(6,321)	(6,321)
本期綜合損益總額	-	-	-	3,171,992	(6,321)	3,165,671
盈餘指撥及分配：						
提列法定盈餘公積	-	-	416,465	(416,465)	-	-
股現金股利	-	-	-	(2,032,282)	-	(2,032,282)
民國一〇八年十二月三十一日餘額	\$ 2,903,260	1,373,897	3,450,130	9,784,468	(6,321)	17,505,434

(請詳閱後附個體財務報告附註)

董事長：李文造



經理人：李耀中



會計主管：陳茂慶



	108年度	107年度
營業活動之現金流量：		
本期稅前淨利	\$ 3,400,652	4,431,202
調整項目：		
收益費損項目		
折舊費用	1,595	808
攤銷費用	1,661	1,493
透過損益按公允價值衡量金融資產及負債之淨(利益)損失	(1,353)	276
利息費用	568	375
利息收入	(8,437)	(3,965)
股利收入	(4,300)	-
採用權益法認列之子公司、關聯企業及合資利益之份額	(248,025)	(164,792)
已實現銷貨損失	39	39
收益費損項目合計	(258,252)	(165,766)
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	141,681	(134,464)
應收票據	217,637	(89,485)
應收票據－關係人	116,600	(116,600)
應收帳款	(65,970)	1,932,793
應收帳款－關係人	(3,325)	-
其他應收款	(5,111)	6,241
存貨	(1,742,181)	729,483
預付款項	87,155	(165,260)
其他流動資產	924,997	(109,540)
其他金融資產	(4,999)	(41,038)
取得合約之增額成本	(41,340)	76,835
合約負債	(937,602)	(1,596,343)
應付票據	64,085	(50,208)
應付票據－關係人	(489,347)	490,245
應付帳款	93,582	107,875
應付帳款－關係人	(238,707)	364,938
其他應付款	(63,236)	46,528
其他流動負債	5,857	4,600
調整項目合計	(2,198,476)	1,290,834
營運產生之現金流入	1,202,176	5,722,036
收取之利息	8,437	3,965
收取之股利	132,300	569,972
支付之利息	(80,155)	(98,379)
支付之所得稅	(265,679)	(228,974)
營業活動之淨現金流入	997,079	5,968,620
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(增加)減少	(968,317)	229,546
其他非流動資產增加	(2,532)	(5,114)
投資活動之淨現金(流出)流入	(1,194,449)	224,432
籌資活動之現金流量：		
短期借款增加	2,600,000	3,286,000
短期借款減少	(1,964,508)	(5,516,975)
應付短期票券增加	1,049,054	-
償還長期借款	(53,342)	(1,501,586)
存入保證金增加	1,150	(40,351)
租賃本金償還	(919)	-
發放現金股利	(2,032,282)	(1,800,021)
籌資活動之淨現金流出	(400,847)	(5,572,933)
本期現金及約當現金(減少)增加數	(598,217)	620,119
期初現金及約當現金餘額	1,215,759	595,640
期末現金及約當現金餘額	\$ 617,542	1,215,759

董事長：李文造



(請詳閱後附個體財務報告附註)

經理人：李耀中



~7~

會計主管：陳茂慶



長虹建設股份有限公司
個體財務報告附註
民國一〇八年度及一〇七年度
(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

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

本個體財務報告已於民國一〇九年三月二十三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個體財務報告。相關新發布、修正及修訂之準則及解釋彙列如下：

<u>新發布／修正／修訂準則及解釋</u>	<u>國際會計準則理事會發布之生效日</u>
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將不致對個體財務報告造成重大變動。造成重大變動者之性質及影響說明如下：

1.國際財務報導準則第十六號「租賃」

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個體財務報告附註(續)

本公司採修正式追溯法過渡至國際財務報導準則第十六號，將初次適用之累積影響數調整民國一〇八年一月一日之保留盈餘，相關會計政策變動之性質及影響說明如下：

(1)租賃定義

本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(十)

過渡至國際財務報導準則第十六號時，本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

本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。

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，並使用初次適用日本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。本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。本公司適用此方式於前述以外之其他所有租賃。

此外，本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。

長虹建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

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。

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。

B.先前分類為融資租賃之合約

針對先前於國際會計準則第十七號下分類為融資租賃之合約，使用權資產及租賃負債於初次適用日之帳面金額，即為該日前刻依據國際會計準則第十七號所衡量租賃資產及租賃負債之金額。

(3)出租人

除轉租外，本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，本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，本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15,707千元及15,707千元。租賃負債係以本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1.63%。

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：

	<u>108.1.1</u>
107.12.31個體財務報告揭露之營業租賃承諾金額	\$ 2,758
認列豁免：	
短期租賃	(919)
可合理確定將行使之租賃延長或終止之選擇權	<u>16,546</u>
	<u>\$ 18,385</u>
於108.1.1認列之租賃負債金額	<u>\$ 15,707</u>

長虹建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

(二)尚未採用金管會認可之國際財務報導準則之影響

依據金管會民國一〇八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
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

本公司評估適用上述新認可之國際財務報導準則，將不致對個體財務報告造成重大變動。

(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
國際會計準則第1號之修正「將負債分類為流動或非流動」	2022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。

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。除另有說明者外，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衡量金融資產。

長虹建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

2.功能性貨幣及表達貨幣

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

(三)資產與負債區分流動與非流動之分類標準

本公司主要營業項目為興建商業大樓及國民宅其營業週期長於一年，故相關科目採用一個營業週期作為資產負債科目劃分為流動及非流動之標準。其餘科目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。

(四)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。

銀行透支為可立即償還且屬於本公司整體現金管理之一部分者，於現金流量表列為現金及約當現金之組成項目。

(五)金融工具

應收帳款及所發行之債務證券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會計處理。

長虹建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

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或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

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。本公司意圖立即或近期內出售應收帳款係透過損益按公允價值衡量，惟包含於應收帳款項下。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、按攤銷後成本衡量之金融資產、應收票據及應收帳款、其他應收款、應收融資租賃款、存出保證金及其他金融資產等)、透過其他綜合損益按公允價值衡量之債務工具投資、應收帳款及合約資產之預期信用損失認列備抵損失。

長虹建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

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(例如違約風險發生超過金融工具之預期存續期間)自原始認列後未顯著增加。

應收帳款及合約資產之備抵損失係按存續期間預期信用損失金額衡量。

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六十天，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。

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

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

- 借款人或發行人之重大財務困難；
- 違約，諸如延滯或逾期超過六十天；
- 因與借款人之財務困難相關之經濟或合約理由，本公司給予借款人原本不會考量之讓步；
- 借款人很有可能會聲請破產或進行其他財務重整；或
- 由於財務困難而使該金融資產之活絡市場消失。

按攤銷後成本衡量之金融資產之備抵損失係自資產之帳面金額中扣除。透過其他綜合損益按公允價值衡量債務工具投資之備抵損失係調整損益及認列於其他綜合損益(而不減少資產之帳面金額)。

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。

長虹建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

(5)金融資產之除列

本公司僅於對來自該資產現金流量之合約權利終止，或已移轉金融資產且該資產所有權之幾乎所有之風險及報酬已移轉予其他企業，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)金融負債

金融負債係分類為攤銷後成本或透過損益按公允價值衡量。金融負債若屬持有供交易、衍生工具或於原始認列時指定，則分類為透過損益按公允價值衡量。透過損益按公允價值衡量之金融負債係以公允價值衡量，且相關淨利益及損失，包括任何利息費用，係認列於損益。

其他金融負債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。

(4)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。

(5)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。

長虹建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

(六)存 貨

本公司對於所購入或換入土地，於取得土地所有權前支付之購地價款及應負擔之利息支出予以資本化，列記「預付土地款」，取得所有權後列記「營建用地」；工地開始興建時相關之土地轉列「在建土地」，實際投入之建造成本及可明確歸屬之工程費用按工地別計算，列為「在建工程」，俟工程完工始結轉為「待售房地」。帳列存貨之「營建用地」、「在建土地」、「在建工程」及「待售房地」均以成本與淨變現價值孰低法為評價基礎，惟於期末如有充分證據顯示淨變現價值低於成本時，則提列備抵跌價損失。

正在進行之在建工程(包括土地及興建中工程)達到可用或完工狀態前所支付款項而應負擔之利息支出，均予以資本化，列為存貨成本。

(七)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力但未達控制能力者。本公司對於關聯企業之權益採用權益法處理。在權益法下，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力之日起至喪失重大影響力之日止，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。

本公司與關聯企業間之交易所產生之未實現利益及損失，僅在非關係人投資者對關聯企業之權益範圍中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。

(八)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。

長虹建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

(九)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 54年

(2)其他設備 5~8年

本公司於每一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)租 賃

民國一〇八年一月一日開始適用

1.租賃之判斷

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。為評估合約是否係屬租賃，本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

(2)客戶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)客戶於符合下列情況之一時，在整個使用期間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。

長虹建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

- 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。

2. 承租人

本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，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。

長虹建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

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，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。

3. 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。

若本公司為轉租出租人，則係分別處理主租賃及轉租交易，並以主租賃所產生之使用權資產評估轉租交易之分類。若主租賃為短期租賃並適用認列豁免，則應將其轉租交易分類為營業租賃。

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。

民國一〇八年一月一日以前適用

1. 出租人

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

或有租賃給付於租賃調整確定時，認列為當期收入。

長虹建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

2. 承租人

依租賃條件，當本公司承擔租賃資產所有權之幾乎所有風險與報酬時，分類為融資租賃。原始認列時，該租賃產依公允價值及最低租賃給付現值孰低衡量，續後，則依該資產相關之會計政策處理。

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

或有租賃給付於租賃調整確定時，認列為當期費用。

本公司於一項不具租賃法律形式之安排開始日應評估，若該安排之履行取決於特定資產之使用且移轉該資產之使用權時，該安排即為租賃或包含租賃。於安排開始日或重新評估安排時，則依前述原則判斷該租賃係分類為融資租賃或營業租賃。若一項安排同時包含租賃及其他要素，則本公司將此項安排所要求給付之款項及其他對價，按相對公允價值基礎，區分為屬於租賃部分及其他要素部分。若本公司認為實務上無法可靠區分給付款項時，在融資租賃情況下，依標的資產之公允價值認列資產負債。續後，於實際給付時減少該負債，並按本公司增額借款利率設算該負債之當期財務成本；相反的，在營業租賃情況下，則所有給付均作為租賃支出，並附註揭露無法可靠區分之情形。

(十一) 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、合約資產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。

長虹建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

(十二)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，本公司係於建案完工達可交屋狀態且已實際交付並完成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，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。

(2) 工程合約

本公司從事住宅不動產、商業大樓及公共工程之承攬業務，因資產於建造時即由客戶控制，因此，以迄今已發生工程成本占估計總合約成本之比例。合約包括固定及變動對價。客戶依約定之時程支付固定金額之款項。某些變動對價(例如按逾期日數為基礎計算之罰款及物價調整補貼)，係採用過去累積之經驗以期望值估計；其他變動對價(例如提前完成之獎勵金)，則以最有可能金額估計。考量本公司僅於累計收入高度很有可能不會發生重大迴轉之範圍內認列收入。已認列收入金額若尚未請款，係認列合約資產，對於該對價有無條件之權利時，將合約資產轉列應收帳款。

若無法合理衡量工程合約履約義務之完成程度，合約收入僅於預期可回收成本的範圍內認列。

當本公司預期一項工程合約之義務履行所不可避免之成本超過預期從該合約獲得之經濟效益時，予以認列該虧損性合約之負債準備。

長虹建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

若情況改變，將修正對收入、成本及完成程度之估計，並於管理階層得知情況改變而作修正之期間，將造成之增減變動反映於損益。

(3)財務組成部分

本公司預期所有客戶合約移轉商品或勞務予客戶之時間與客戶為該商品或勞務付款之時間間隔皆不超過一年，因此，本公司不調整交易價格之貨幣時間價值。

2.客戶合約之成本

(1)取得合約之增額成本

本公司若預期可回收其取得客戶合約之增額成本，係將該等成本認列為資產。取得合約之增額成本係為取得客戶合約所發生且若未取得該合約則不會發生之成本。無論合約是否取得均會發生之取得合約成本係於發生時認列為費用，除非該等成本係無論合約是否已取得均明確可向客戶收取。

(2)履行合約之成本

履行客戶合約所發生之成本若非屬其他準則範圍內(國際會計準則第二號「存貨」、國際會計準則第十六號「不動產、廠房及設備」或國際會計準則第三十八號「無形資產」)，本公司僅於該等成本與合約或可明確辨認之預期合約直接相關、會產生或強化未來將被用於滿足(或持續滿足)履約義務之資源，且預期可回收時，始將該等成本認列為資產。

一般及管理成本、用以履行合約但未反映於合約價格之浪費之原料、人工或其他資源成本、與已滿足(或已部分滿足)履約義務相關之成本，以及無法區分究係與未滿足履約義務或已滿足(或已部分滿足)履約義務相關之成本，係於發生時認列為費用。

(十三)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。預付提撥數將導致退還現金或減少未來支付之範圍內，認列為一項資產。

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。

長虹建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

(十四)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，合併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。

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。

對於未使用之課稅損失及未使用所得稅抵減遞轉後期，與可減除暫時性差異，在很有可能未來課稅所得可供使用之範圍內，認列為遞延所得稅資產。並於每一報導日予以重評估，就相關所得稅利益非屬很有可能實現之範圍內予以調減；或在變成很有可能足額課稅所得之範圍內迴轉原已減少之金額。

(十五)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。

(十六)部門資訊

本公司已於合併財務報告皆露部門資訊，因此個體財務報告不揭露部門資訊。

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

管理當局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，且對本財務報告已認列金額有重大影響之資訊如下：

(一)投資性不動產之分類

本公司出租部分土地及房屋，但因並無意圖獲得長期資本增值或賺取租金，故未將此資產認列為投資性不動產，而仍列存貨項下。詳附註六(十三)。

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

(二)存貨之評價

由於存貨須以成本與淨變現價值孰低評價，淨變現價值係依目前市場銷售狀況評估，市場實際銷售情況之改變可能重大影響該估計結果。存貨續後衡量估列情形請詳附註六(五)。

(三)收入認列

本公司建造合約損益之認列係參照合約活動之完成程度分別認列合約收入及合約成本，並以迄今完工已發生合約成本占估計總合約成本之比例衡量完成程度。本公司考量各項工程之性質、預計工期、工程項目、施工流程、工法及預計發包金額等因素估計總合約成本。任何上述估計基礎之變動，可能造成該估計金額之重大調整。

六、重要會計項目之說明

(一)現金及約當現金

	<u>108.12.31</u>	<u>107.12.31</u>
庫存現金	\$ 450	1,480
活期存款	544,395	1,132,764
支票存款	<u>72,697</u>	<u>81,515</u>
現金流量表所列之現金及約當現金	<u>\$ 617,542</u>	<u>1,215,759</u>

本公司金融資產及負債之利率風險及敏感度分析之揭露請詳附註六(二十一)。

長虹建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

(二)透過損益按公允價值衡量之金融資產

	<u>108.12.31</u>	<u>107.12.31</u>
強制透過損益按公允價值衡量之金融資產：		
開放型基金	\$ <u>9,535</u>	<u>149,863</u>

- 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

	<u>108.12.31</u>	<u>107.12.31</u>
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(櫃)公司股票	\$ <u>217,779</u>	<u>500</u>

1.透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資

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。

本公司民國一〇八年度及一〇七年度未處分策略性投資，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(二十一)。
- 3.上述金融資產未提供質押擔保。

(四)應收票據及應收帳款

	<u>108.12.31</u>	<u>107.12.31</u>
應收票據(含關係人)	\$ 51,391	385,628
應收帳款(含關係人)	<u>316,038</u>	<u>246,743</u>
	<u>\$ 367,429</u>	<u>632,371</u>

本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。本公司應收票據及應收帳款之預期信用損失分析如下：

	<u>108.12.31</u>		
	<u>應收票據及應收 帳款帳面金額</u>	<u>加權平均預期 信用損失率</u>	<u>備抵存續期間 預期信用損失</u>
未逾期	\$ <u>367,429</u>	-	<u>-</u>

長虹建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

	107.12.31		
	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>632,371</u>	-	<u>-</u>

本公司於民國一〇八年一月一日至十二月三十一日並無提列呆帳損失及沖減迴轉之情形。

(五)存 貨

	108.12.31	107.12.31
待售房地	\$ 7,246,829	11,336,139
在建土地	3,682,047	2,739,143
在建工程	3,587,729	2,523,127
營建用地	9,267,421	5,300,794
預付土地款	807,971	880,650
預付房屋款	10,000	-
減:備抵跌價損失	<u>(62,085)</u>	<u>(61,460)</u>
	\$ <u>24,539,912</u>	<u>22,718,393</u>

- 1.民國一〇八年及一〇七年十二月三十一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79,338千元及95,939千元。
- 2.本公司為提高建物坪效，購入供容積移轉用之道路用地計1,274,554千元，列於營建用地項下，其中717,960千元道路用地因受法規限制無法辦理過戶，故本公司與部分出讓人將土地信託以為保全。道路地信託予關係人情形請詳附註七。
- 3.本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，本公司將該等土地辦妥限制登記以為保全。

截至民國一〇八年及一〇七年十二月三十一日，本公司之存貨提供作質押擔保之情形，請詳附註八。

(六)採用權益法之投資

本公司於報導日採用權益法之投資列示如下：

	108.12.31	107.12.31
子公司	\$ 666,719	597,857
關聯企業	<u>266,813</u>	<u>220,933</u>
	\$ <u>933,532</u>	<u>818,790</u>

長虹建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

1. 子公司

請參閱民國一〇八年度合併財務報告。

2. 關聯企業

對本公司具重大性之關聯企業，其相關資訊如下：

關聯企業 名稱	與本公司間 關係之性質	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	
			108.12.31	107.12.31
忠泰長虹建設 股份有限公司	主要為本公司 住宅及大樓開 發業務	台灣	40.00 %	40.00 %
忠泰長虹開發 股份有限公司	主要為本公司 住宅及大樓開 發業	台灣	28.57 %	28.57 %

(1) 忠泰長虹建設股份有限公司之彙總性財務資訊

	108.12.31	107.12.31
流動資產	\$ 862,106	1,345,012
非流動資產	42,404	101,949
流動負債	(590,393)	(977,886)
非流動負債	(262)	(262)
淨資產	<u>\$ 313,855</u>	<u>468,813</u>
歸屬於非控制權益之淨資產	<u>\$ 125,542</u>	<u>187,525</u>
歸屬於被投資公司業主之淨資產	<u>\$ 188,313</u>	<u>281,288</u>
	108.12.31	107.12.31
營業收入	<u>\$ 492,260</u>	<u>1,058,268</u>
繼續營業單位本期淨利	\$ 165,042	320,542
停業單位稅後(損)益	-	-
其他綜合損益	-	-
綜合損益總額	<u>\$ 165,042</u>	<u>320,542</u>
歸屬於非控制權益之綜合損益總額	<u>\$ 66,017</u>	<u>128,217</u>
歸屬於被投資公司業主之綜合損益總額	<u>\$ 99,025</u>	<u>192,325</u>
	108.12.31	107.12.31
期初本公司對關聯企業淨資產所享份額	\$ 187,525	629,280
本期歸屬於本公司之綜合損益總額	66,017	128,217
本期自關聯企業所收取之股利	(128,000)	(569,972)
期末本公司對關聯企業淨資產所享份額	<u>\$ 125,542</u>	<u>187,525</u>

長虹建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

(2)忠泰長虹開發股份有限公司之彙總性財務資訊

	<u>108.12.31</u>	<u>107.12.31</u>
流動資產	\$ 1,061,602	1,115,445
非流動資產	18,302	36,221
流動負債	(580,948)	(838,955)
非流動負債	<u>(2,400)</u>	<u>(184,000)</u>
淨資產	<u>\$ 496,556</u>	<u>128,711</u>
歸屬於非控制權益之淨資產	<u>\$ 141,866</u>	<u>36,773</u>
歸屬於被投資公司業主之淨資產	<u>\$ 354,690</u>	<u>91,938</u>
	<u>108.12.31</u>	<u>107.12.31</u>
營業收入	<u>\$ 1,316,500</u>	<u>2,844</u>
繼續營業單位本期淨利(損)	\$ 367,846	(34,758)
停業單位稅後(損)益	-	-
其他綜合損益	<u>-</u>	<u>-</u>
綜合損益總額	<u>\$ 367,846</u>	<u>(34,758)</u>
歸屬於非控制權益之綜合損益總額	<u>\$ 105,094</u>	<u>(9,931)</u>
歸屬於被投資公司業主之綜合損益總額	<u>\$ 262,752</u>	<u>(24,827)</u>
	<u>108.12.31</u>	<u>107.12.31</u>
期初本公司對關聯企業淨資產所享份額	\$ 33,408	43,339
本期歸屬於本公司之綜合損益總額	105,094	(9,931)
減：順流銷貨交易未實現利益沖銷	<u>2,769</u>	<u>-</u>
期末本公司對關聯企業淨資產所享份額	<u>\$ 141,271</u>	<u>33,408</u>

3.本公司並無任何與其他投資者共同承擔關聯企業之或有負債，或對關聯企業之負債負有個別責任而產生之或有負債。

本公司關聯企業將資金移轉予本公司之能力並未受有重大限制。

4.擔保

截至民國一〇八年及一〇七年十二月三十一日，本公司之採用權益法之投資均未有提供作質押擔保之情形。

長虹建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

(七)不動產、廠房及設備

本公司民國一〇八年度及一〇七年度不動產、廠房及設備之成本及折舊及變動明細如下：

	<u>土 地</u>	<u>房屋及 建 築</u>	<u>其他設備</u>	<u>總 計</u>
成本或認定成本：				
民國108年1月1日餘額	\$ 44,686	33,990	1,889	80,565
民國108年12月31日餘額	<u>\$ 44,686</u>	<u>33,990</u>	<u>1,889</u>	<u>80,565</u>
民國107年1月1日餘額	\$ 44,686	33,990	1,889	80,565
民國107年12月31日餘額	<u>\$ 44,686</u>	<u>33,990</u>	<u>1,889</u>	<u>80,565</u>
折舊及減損損失：				
民國108年1月1日餘額	\$ -	14,197	1,412	15,609
本年度折舊	<u>-</u>	<u>618</u>	<u>191</u>	<u>809</u>
民國108年12月31日餘額	<u>\$ -</u>	<u>14,815</u>	<u>1,603</u>	<u>16,418</u>
民國107年1月1日餘額	\$ -	13,579	1,222	14,801
本年度折舊	<u>-</u>	<u>618</u>	<u>190</u>	<u>808</u>
民國107年12月31日餘額	<u>\$ -</u>	<u>14,197</u>	<u>1,412</u>	<u>15,609</u>
帳面價值：				
民國108年12月31日	<u>\$ 44,686</u>	<u>19,175</u>	<u>286</u>	<u>64,147</u>
民國107年12月31日	<u>\$ 44,686</u>	<u>19,793</u>	<u>477</u>	<u>64,956</u>
民國107年1月1日	<u>\$ 44,686</u>	<u>20,411</u>	<u>667</u>	<u>65,764</u>

截至民國一〇八年及一〇七年十二月三十一日已作為長期借款及融資額度擔保之明細，請詳附註八。

(八)使用權資產

本公司承房屋及建築等之成本及折舊，其變動明細如下：

	<u>房屋及建築</u>
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	<u>15,707</u>
民國108年12月31日餘額	<u>\$ 15,707</u>
使用權資產之折舊：	
民國108年1月1日餘額	\$ -
提列折舊	<u>786</u>
民國108年12月31日餘額	<u>\$ 786</u>
帳面價值：	
民國108年12月31日	<u>\$ 14,921</u>

長虹建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

(九)其他流動資產及其他資產

本公司其他流動資產及其他資產之明細如下：

	<u>108.12.31</u>	<u>107.12.31</u>
其他金融資產－流動	\$ 168,430	163,431
其他流動資產－流動	1,010,454	930,745
取得合約之增額成本－流動	<u>300,697</u>	<u>259,357</u>
	<u>\$ 1,479,581</u>	<u>1,353,533</u>

1.其他流動資產流動－其他

主係合建保證金等。

2.其他金融資產

主係預售房地之信託專戶。

3.取得合約之增額成本－流動

本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，民國一〇八年度及一〇七年度認列317,704千元及187,405千元之推銷費用。

(十)應付短期票券

本公司應付短期票券之明細如下：

	<u>108.12.31</u>		
	<u>保證或承兌機構</u>	<u>利率區間</u>	<u>金額</u>
應付商業本票	上海儲蓄	1.32%~1.46%	\$ 1,050,000
減：應付短期票券折價			<u>(946)</u>
合計			<u>\$ 1,049,054</u>

民國一〇八年度，本公司發行商業本票無未動用融資額度。

(十一)長短期借款

本公司長短期借款之明細、條件與條款如下：

	<u>108.12.31</u>			
	<u>幣別</u>	<u>利率區間</u>	<u>到期年度</u>	<u>金額</u>
擔保銀行借款	新台幣	1.17%~1.91%	109~124	\$ 2,404,492
無擔保銀行借款	新台幣	1.5%~1.7%	109	<u>3,645,000</u>
合計				<u>\$ 6,049,492</u>
流動				\$ 5,276,034
非流動				<u>773,458</u>
合計				<u>\$ 6,049,492</u>
尚未使用額度				<u>\$ 6,616,800</u>

長虹建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

107.12.31				
	幣別	利率區間	到期年度	金額
擔保銀行借款	新台幣	1.17%~1.7%	108~124	\$ 2,472,342
無擔保銀行借款	新台幣	1.5%~1.67%	108	2,995,000
合計				<u>\$ 5,467,342</u>
流動				\$ 4,640,542
非流動				826,800
合計				<u>\$ 5,467,342</u>
尚未使用額度				<u>\$ 5,376,800</u>

1.有關本公司利率、外幣及流動性風險之暴險資訊，請詳附註六(二十一)。

2.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。

(十二)租賃負債

本公司租賃負債之帳面金額如下：

	108.12.31
流動	\$ <u>681</u>
非流動	\$ <u>14,356</u>

到期分析請詳附註六(二十一)金融工具。

租賃認列於損益之金額如下：

	108年度
租賃負債之利息費用	\$ <u>249</u>

租賃認列於現金流量表之金額如下：

	108年度
租賃之現金流出總額	\$ <u>919</u>

(十三)營業租賃

1.承租人租賃

本公司於民國一〇七年十二月三十一日不可取消之營業租賃的應付租金付款情形如下：

	107.12.31
一年內	\$ 919
二年至五年	1,838
	<u>\$ 2,757</u>

民國一〇七年度營業租賃列報於損益之費用均為919千元。

長虹建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

2. 出租人租賃

本公司出租其不動產，由於並未移轉附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。

民國一〇八年十二月三十一日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：

	108.12.31
低於一年	\$ 163,806
一至五年	386,976
五年以上	<u>370,858</u>
未折現租賃給付總額	<u><u>\$ 921,640</u></u>

民國一〇七年十二月三十一日不可取消租賃期間之未來應收最低租賃款情形如下：

	107.12.31
一年內	\$ 205,134
一年至五年	<u>444,359</u>
	<u><u>\$ 649,493</u></u>

民國一〇八年度及一〇七年度由不動產產生之租金收入分別為217,403千元及235,927千元。

本公司出租部分土地及房屋3,586,925千元，但因並無意圖獲得長期資本增值或賺取租金，故未將此資產認列為投資性不動產，而仍列於存貨項下。

(十四) 員工福利

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

本公司民國一〇八年度及一〇七年度確定提撥退休金辦法下之退休金費用分別為2,105千元及1,962千元，已提撥至勞工保險局。

長虹建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

(十五)所得稅

1.本公司之民國一〇八年度及一〇七年度所得稅費用明細如下：

	<u>108年度</u>	<u>107年度</u>
當期所得稅費用		
當期產生	\$ -	23,868
土地增值稅	128,113	148,860
未分配盈餘加徵	85,795	93,791
調整前期之當期所得稅	14,761	-
遞延所得稅費用	(9)	31
繼續營業單位之所得稅費用	<u>\$ 228,660</u>	<u>266,550</u>

本公司民國一〇八年度及一〇七年度之所得稅費用(利益)與稅前淨利之關係調節如下：

	<u>108年度</u>	<u>107年度</u>
稅前淨利	\$ <u>3,400,652</u>	<u>4,431,202</u>
依本公司所在地國內稅率計算之所得稅	680,131	886,240
依稅法調整之所得稅額	(74,102)	(272,731)
土地免稅所得	(625,190)	(601,768)
土地增值稅	128,113	148,860
未分配盈餘加徵	85,795	93,791
未認列遞延所得稅資產之當期課稅損失	19,161	-
前期低(高)估	14,761	-
其他	(9)	12,158
合 計	<u>\$ 228,660</u>	<u>266,550</u>

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：

	<u>108.12.31</u>	<u>107.12.31</u>
課稅損失	<u>\$ 19,161</u>	<u>-</u>

3.所得稅核定情形

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。

長虹建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

(十六)資本及其他權益

民國一〇八年及一〇七年十二月三十一日，本公司額定股本總額均為3,000,000千元，每股面額10元。已發行股份皆為普通股290,326千股。所有已發行股份之股款均已收取。

本公司民國一〇八年度及一〇七年度流通在外股數調節表如下：

(以千股表達)

	普 通 股	
	108年度	107年度
12月31日期末餘額(即期初餘額)	<u>290,326</u>	<u>290,326</u>

1.資本公積

本公司資本公積餘額內容如下：

	108.12.31	107.12.31
發行股票溢價	\$ 498,413	498,413
可轉換公司債轉換溢價	874,543	874,543
公司債認股權失效	<u>941</u>	<u>941</u>
	<u>\$ 1,373,897</u>	<u>1,373,897</u>

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

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。

(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。

長虹建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

(2)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度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	<u>2,032,282</u>	6.20	<u>1,800,021</u>

(十七)每股盈餘

1.基本每股盈餘

民國一〇八年度及一〇七年度本公司基本每股盈餘係以歸屬於本公司普通股權益持有人之淨利分別為3,171,992千元及4,164,652千元，及普通股加權平均流通在外股數皆為290,326千股為基礎計算之，相關計算如下：

(1)歸屬於本公司普通股權益持有人之淨利

	108年度	107年度
歸屬於本公司普通股權益持有人之淨利	\$ <u>3,171,992</u>	<u>4,164,652</u>

(2)普通股加權平均流通在外股數

	108年度	107年度
1月1日流通在外普通股	<u>290,326</u>	<u>290,326</u>
12月31日普通股加權平均流通在外股數	<u>290,326</u>	<u>290,326</u>

2.稀釋每股盈餘

民國一〇八年及一〇七年度稀釋每股盈餘係以歸屬於本公司普通股權益持有人之淨利分別為3,171,992千元及4,164,652千元，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分別為290,455千股及290,446千股為基礎計算之，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)

	108年度	107年度
歸屬於本公司普通股權益持有人淨利(基本)	\$ <u>3,171,992</u>	<u>4,164,652</u>
歸屬於本公司普通股權益持有人淨利(稀釋)	\$ <u>3,171,992</u>	<u>4,164,652</u>

(2)普通股加權平均流通在外股數(稀釋)

	108年度	107年度
普通股加權平均流通在外股數(基本)	<u>290,326</u>	<u>290,326</u>
員工酬勞之影響	<u>129</u>	<u>120</u>
12月31日餘額普通股加權平均流通在外股數(稀釋)	<u>290,455</u>	<u>290,446</u>

長虹建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

(十八)客戶合約之收入

1.收入之細分

	<u>108年度</u>	<u>107年度</u>
主要地區市場：		
臺灣	\$ <u>8,793,221</u>	<u>11,449,588</u>
主要產品/服務線：		
工程承攬	\$ 580,496	249,241
土地銷售	5,119,586	7,580,531
房屋銷售	2,857,736	3,383,889
不動產出租	<u>217,403</u>	<u>235,927</u>
合計	\$ <u>8,775,221</u>	<u>11,449,588</u>
收入認列時點：		
於某一時點移轉之商品	\$ 7,995,322	10,964,420
隨時間逐步移轉之勞務	<u>797,899</u>	<u>485,168</u>
	\$ <u>8,793,221</u>	<u>11,449,588</u>

2.合約餘額

	<u>108.12.31</u>	<u>107.12.31</u>	<u>107.1.1</u>
應收帳款	\$ 316,038	246,743	2,179,536
應收票據	<u>51,391</u>	<u>385,628</u>	<u>179,543</u>
合計	\$ <u>367,429</u>	<u>632,371</u>	<u>2,359,079</u>
合約負債－工程承攬	\$ -	187,587	87,524
合約負債－銷售房地	<u>2,162,302</u>	<u>2,912,317</u>	<u>4,608,723</u>
合計	\$ <u>2,162,302</u>	<u>3,099,904</u>	<u>4,696,247</u>

應收帳款及其減損之揭露請詳附註六(四)。

合約資產及合約負債之變動主要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，民國一〇八年及一〇七年一月一日至十二月三十一日並無其他重大變動之情形。

長虹建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

本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。截至民國一〇八年十二月三十一日止相關信託專戶內容如下：

	108.12.31	107.12.31
明日綻	\$ -	108,449
帝璽	38,581	54,982
長虹大鎮	15,335	-
長虹天擎	18,971	-
政大首席	59,543	-
	\$ 132,430	163,431

(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。

本公司民國一〇八年度及一〇七年度員工酬勞估列金額分別為8,650千元及6,800千元，董事及監察人酬勞估列金額皆為3,500千元，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，並列報為民國一〇八年度及一〇七年度之營業成本或營業費用，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

本公司民國一〇八年度及一〇七年度其他收入明細如下：

	108年度	107年度
利息收入		
銀行存款	\$ 1,401	1,634
其他	7,036	2,331
股利收入	4,300	-
	\$ 12,737	3,965

長虹建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

2.其他利益及損失

本公司民國一〇八年度及一〇七年度其他利益及損失明細如下：

	<u>108年度</u>	<u>107年度</u>
透過損益按公允價值衡量之金融資產淨(損)益	\$ 1,353	(276)
其他	45,004	74,274
	<u>\$ 46,357</u>	<u>73,998</u>

3.財務成本

本公司民國一〇八年度及一〇七年度財務成本明細如下：

	<u>108年度</u>	<u>107年度</u>
利息費用		
銀行借款	\$ 79,338	95,941
減：資本化利息	(79,338)	(95,939)
其他	568	373
	<u>\$ 568</u>	<u>375</u>
利息資本化利率區間	<u>1.52%~1.66%</u>	<u>1.56%~1.68%</u>

(廿一)金融工具

1.信用風險

(1)信用風險最大暴險之金額

金融資產及合約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

本公司客戶群廣大且並無關聯，故信用風險集中度有限。

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。

	<u>帳面金額</u>	<u>合約 現金流量</u>	<u>6個月 以內</u>	<u>6-12個月</u>	<u>1-2年</u>	<u>2-5年</u>	<u>超過5年</u>
108年12月31日							
非衍生金融負債							
擔保銀行借款	\$ 2,404,492	2,658,688	542,521	15,210	30,172	1,105,499	965,286
無擔保銀行借款	3,645,000	3,711,763	396,816	1,494,341	1,820,626	-	-
應付商業本票	1,049,054	1,050,000	1,049,054	-	-	-	-
應付票據及帳款	1,369,765	1,369,765	1,369,765	-	-	-	-
租賃負債	15,037	17,465	460	460	919	2,758	12,869
	<u>\$ 8,483,348</u>	<u>8,807,681</u>	<u>3,358,616</u>	<u>1,510,011</u>	<u>1,851,717</u>	<u>1,108,257</u>	<u>978,155</u>
107年12月31日							
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	-	-
應付票據及帳款	1,940,152	1,940,152	1,940,152	-	-	-	-
	<u>\$ 7,407,494</u>	<u>7,877,971</u>	<u>2,578,223</u>	<u>1,658,806</u>	<u>2,017,581</u>	<u>93,577</u>	<u>1,529,784</u>

長虹建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

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.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50基本點，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%/50基本點，在所有其他變數維持不變之情況下，本公司民國一〇八年度及一〇七年度之淨利將減少或增加31,415千元及36,668千元，主因係本公司之變動利率借款。

4.公允價值

(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：

	108.12.31				
	帳面金額	公允價值			合計
		第一級	第二級	第三級	
透過損益按公允價值衡量之金融資產					
透過損益衡量之非衍生金融資產	\$ 9,535	9,535	-	-	9,535
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產	217,779	-	-	217,779	217,779
小計	227,314	9,535	-	217,779	227,314
按攤銷後成本衡量之金融資產					
現金及約當現金	617,542	-	-	-	-
應收票據及應收帳款	367,429	-	-	-	-
其他應收款	6,269	-	-	-	-
其他金融資產	168,430	-	-	-	-
小計	1,159,670	-	-	-	-
合計	<u>\$ 1,386,984</u>	<u>9,535</u>	<u>-</u>	<u>217,779</u>	<u>227,314</u>

長虹建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

		108.12.31			
		公允價值			
帳面金額	第一級	第二級	第三級	合計	
按攤銷後成本衡量之金融負債					
銀行借款	\$ 6,049,492	-	-	-	-
應付商業本票	1,049,054	-	-	-	-
應付票據及應付帳款 (含關係人)	1,369,765	-	-	-	-
其他應付款	151,092	-	-	-	-
租賃負債	15,037	-	-	-	-
合計	<u>\$ 8,634,440</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
		107.12.31			
		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					
透過損益衡量之非衍生金融資產	\$ 149,863	149,863	-	-	149,863
透過其他損益衡量之非衍生金融資產	500	-	-	-	-
小計	<u>150,363</u>	<u>149,863</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>149,863</u>
放款及應收款					
現金及約當現金	1,215,759	-	-	-	-
應收票據及應收帳款	632,371	-	-	-	-
其他應收款	1,158	-	-	-	-
應收金融資產	163,431	-	-	-	-
小計	<u>2,012,719</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
合計	<u>\$ 2,163,082</u>	<u>149,863</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>149,863</u>
按攤銷後成本衡量之金融負債					
銀行借款	\$ 5,467,342	-	-	-	-
應付票據及應付帳款 (含關係人)	1,940,152	-	-	-	-
其他應付款	214,826	-	-	-	-
合計	<u>\$ 7,622,320</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

(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。

長虹建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

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

(3)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損益按公允價值衡量之金融資產－權益證券投資、衍生金融工具及備供出售金融資產－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	<ul style="list-style-type: none"> 本益比乘數 (108.12.31為0.81) 缺乏市場流通性折價(108.12.31為11.82%) 	<ul style="list-style-type: none"> 乘數愈高，公允價值愈高 缺乏市場流通性折價愈高，公允價值愈低

(廿二)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。

長虹建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

本公司之監察人監督管理階層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公司監察人扮演監督角色。該等人員進行定期及例外覆核風險管理控制及程序，並將覆核結果報告予審計委員會。

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證券投資。

(1)應收帳款及其他應收款

本公司因行業特性，出售房地產採先行預收房地產款，待款項收訖房地產之產權才移轉予買方，故應收帳款之信用風險不大，本公司尚無須承擔重大之信用集中風險。

(2)投 資

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

(3)保 證

本公司政策規定僅能提供財務保證予完全擁有之子公司。截至民國一〇八年及一〇七年十二月三十一日，本公司替子公司提供背書保證，請詳附註七。

4.流動性風險

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

銀行借款對本公司而言係一項重要流動性來源。民國一〇八年及一〇七年十二月三十一日，本公司未動用之短期銀行融資額度分別為6,616,800千元及5,376,800千元。

5.市場風險

市場風險係指因市價格變動，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

本公司主要營業活動皆以新台幣計價銷售及採購，故未有匯率風險。

(2)利率風險

本公司藉由維持一適當之固定及浮動利率組合來管理利率風險，以確保採用最符合成本效益之避險策略。

長虹建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

(廿三)資本管理

董事會之政策係維持健全之資本基礎，以維繫投資人、債權人及市場之信心以及支持未來營運之發展，資本包含本公司之股本、資本公積、保留盈餘。董事會控管資本報酬率，同時控管普通股股利水準。

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。

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

	108.12.31	107.12.31
負債總額	\$ 10,965,070	10,925,808
減：現金及約當現金	(617,542)	(1,215,759)
淨負債	\$ 10,347,528	9,710,049
權益總額	\$ 17,505,434	16,372,045
負債資本比率	59.11 %	59.31 %

(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度及一〇七年度無非現金交易投資及籌資活動。

七、關係人交易

(一)母公司與最終控制者

本公司為本公司及本公司之子公司之最終控制者。

(二)關係人名稱及關係

於本個體財務報告之涵蓋期間內與本公司有交易之關係人如下：

關係人名稱	與本公司之關係
宏林營造廠股份有限公司	本公司之子公司
虹欣建設股份有限公司	本公司之子公司
聯虹投資股份有限公司	本公司之關聯企業
忠泰長虹建設股份有限公司	本公司之關聯企業
忠泰長虹開發股份有限公司	本公司之關聯企業
聯虹建設股份有限公司	本公司之關聯企業
財團法人長虹教育基金會	其董事長為本公司之董事長
郭秀麗	子公司之其他關係人
李耀中	本公司之主要管理人員
李耀民	本公司之董事
全體董事、監察人、本公司主要管理階層總經理及副總經理	

長虹建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

(三)與關係人間之重大交易事項

1.營業收入

	<u>108年度</u>	<u>107年度</u>
本公司之主要管理階層	\$ <u>487,833</u>	<u>-</u>

截至民國一〇八年及一〇七年十二月三十一日止，本公司與主要管理階層已簽定之銷售房地之合約價款分別為494,807千元及456,627千元，交易價格屬公司員工者依公司管理辦法執行，其餘與一般相當，收款條件依合約約定收款，已依約請款金額分別為487,833千元及254,830千元，並於民國一〇八年度完成交屋及過戶認列於銷貨收入487,833千元，該款項業已收訖。

本公司相繼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。民國一〇八年度及一〇七年度，前述土地因建案完工銷售，本公司因而認列「採權益法認列之關聯企業利益之份額」分別為5,283千元及11,331千元。

2.進貨

(1)本公司發包予宏林公司之未完工程，如下：

<u>工地別</u>	<u>項目</u>	<u>訂定年度</u>	<u>完工年度</u>	<u>合約總價</u>	<u>累積計價金額</u> <u>108.12.31</u>
長虹雲端科技	新建工程	104	109	\$ 2,582,857	723,200
交響苑	新建工程	105	109	926,597	409,834
長虹新世代	新建工程	106	109	633,333	259,667
帝璽	新建工程	106	109	1,111,833	88,947
新莊中原段(商業)	新建工程	107	109	1,431,974	-
長虹天擎	新建工程	108	111	1,543,819	108,067
新莊中原段(住宅)	新建工程	108	111	230,237	-
長虹新銳科技	新建工程	108	111	261,399	-
政大首席	新建工程	108	111	287,713	-
				<u>\$ 9,009,762</u>	<u>1,589,715</u>

<u>工地別</u>	<u>項目</u>	<u>訂定年度</u>	<u>完工年度</u>	<u>合約總價</u>	<u>累積計價金額</u> <u>107.12.31</u>
長虹雲端科技	新建工程	104	109	\$ 2,582,857	645,714
內湖安康	新建工程	104	108	1,161,904	976,000
交響苑	新建工程	105	109	926,597	187,451
長虹新世代	新建工程	106	109	633,333	259,667
帝璽	新建工程	106	109	1,111,833	-
新莊中原段(商業)	新建工程	107	109	1,431,974	-
				<u>\$ 7,848,498</u>	<u>2,068,832</u>

長虹建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

上述大樓工程之工程合約總價係採雙方議價，並依議價後訂立之合約按工程施進度請款，本公司發包予關係人之未實現損益業於認列投資損益時沖銷。

(2)本公司發包工程予關係人本期計價金額如下：

	交易金額	
	108年度	107年度
子公司-宏林公司	\$ 676,987	2,038,206

(3)本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：

	推銷費用		應付關係人款項	
	108年度	107年度	108.12.31	107.12.31
關聯企業	\$ 4,624	3,996	1,936	2,788

(4)本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，並於民國一〇七年二月間完成過戶及價款支付。

另聯虹投資開立票據100,000千元予本公司，委由本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. 應付關係人款項

本公司應付關係人款項明細如下：

帳列項目	關係人類別	108.12.31	107.12.31
應付票據	子公司-宏林公司	\$ 235,483	723,515
應付帳款	子公司-宏林公司	524,210	763,380
應付票據	關聯企業	-	1,315
應付帳款	關聯企業	1,936	1,473
		\$ 761,629	1,489,683

4. 租 賃

本公司民國一〇七年向李耀中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租賃合約，合約總價為3,502千元。民國一〇七年租金費用為919千元。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15,707千元及租賃負債15,707千元。於民國一〇八年度認列利息支出249千元，截至民國一〇八年十二月三十一日止租賃負債餘額為15,037千元。

5. 背書保證

李文造及郭秀麗於民國一〇八年及一〇七年十二月三十一日擔任本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。

宏林公司於民國一〇八年度及一〇七年度替本公司部分預售案銷售提供履約保證。

長虹建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

民國一〇八年度及一〇七年度本公司替宏林公司發行商業本票400,000千元及600,000千元，提供背書保證。

6.其他

- (1)本公司截至民國一〇八年及一〇七年十二月三十一日止因與關聯企業簽定合建契約而支付合建保證金金額皆為74,826千元，列於「其他流動資產－其他」科目項下。
- (2)本公司截至民國一〇八年及一〇七年十二月三十一日止，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)本公司民國一〇八年度捐贈予其他關係人5,163千元，以作為基金會推展會務之用。
- (4)本公司與郭秀麗簽訂合建分售契約，由郭秀麗提供土地與本公司興建房屋，雙方約定各自出售土地與房屋，截至民國一〇八年十二月三十一日因而代收款項金額19千元，列於其他流動負債項下。
- (5)本公司於民國一〇七年十一月間，與子公司協議向玉成段收取工程造價3%專案管理收入，於民國一〇八年度產生之專案管理收入3,166千元，截至一〇八年十二月三十一日該款項尚未收訖，列於應收帳款－關係人項下。

(四)主要管理人員交易

主要管理人員報酬包括：

	<u>108年度</u>	<u>107年度</u>
短期員工福利	\$ <u>9,966</u>	<u>9,906</u>

八、質押之資產

本公司提供質押擔保之資產帳面價值明細如下：

資產名稱	質押擔保標的	<u>108.12.31</u>	<u>107.12.31</u>
營建用地及在建土地	短期借款	\$ 3,278,795	1,933,992
待售房地	短期借款	3,577,100	3,577,100
不動產、廠房及設備	短期借款	<u>49,375</u>	<u>49,865</u>
		\$ <u>6,905,270</u>	<u>5,560,957</u>

九、重大或有負債及未認列之合約承諾

- (一)本公司截至民國一〇八年及一〇七年十二月三十一日止，預付土地款之合約總價分別為1,721,151千元及1,807,839千元，累積已付金額分別為791,529千元及864,208千元，列於「存貨」科目項下。

長虹建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

- (二)本公司截至民國一〇八年及一〇七年年十二月三十一日銷售房地合約總價款分別為7,875,766千元及7,360,736千元，累計已收金額分別為2,162,302千元及2,912,317千元，列於「合約負債」項下。
- (三)本公司截至民國一〇八年及一〇七年十二月三十一日止，營建工程之合約總價分別9,009,762千元及7,848,498千元，累積已付金額為1,589,715千元及2,068,832千元。
- (四)本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，截至民國一〇八年及一〇七年十二月三十一日，本公司已付地主合建保證金金額分別為1,083,435千元及1,027,374千元，分別列於「其他流動資產—其他」及「存出保證金」科目項下。
- (五)於民國一〇七年十二月三十一日，本公司承包之工程契約總價為3,313,947，已依約請款之金額為3,100,532千元。

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年度			107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	16,265	32,120	48,385	15,885	32,757	48,642
勞健保費用	-	3,715	3,715	-	3,638	3,638
退休金費用	887	1,218	2,105	872	1,090	1,962
董事酬金	-	3,749	3,749	-	4,158	4,158
其他員工福利費用	526	752	1,278	400	568	968
折舊費用	-	1,595	1,595	-	808	808
攤銷費用	-	1,661	1,661	-	1,493	1,493

本公司民國一〇八年度及一〇七年度員工人數及員工福利費用額外資訊如下：

	108年度	107年度
員工人數	<u>46</u>	<u>46</u>
未兼任員工之董事人數	<u>2</u>	<u>2</u>
平均員工福利費用	\$ <u>1,261</u>	\$ <u>1,255</u>
平均員工薪資費用	\$ <u>1,100</u>	\$ <u>1,106</u>
平均員工薪資費用調整情形	<u>(0.54)%</u>	

長虹建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

十三、附註揭露事項

(一)重大交易事項相關資訊

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

1. 資金貸與他人：無。
2. 為他人背書保證：

單位：新台幣千元

編號	背書保證者公司名稱	被背書保證對象		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	宏林營造股份有限公司	2	8,752,717	700,000	700,000	-	-	4.00 %	17,505,434	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	持股比率	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	4,858	- %	4,858	註1
"	元大新東協平衡基金	-	"	200	1,810	- %	1,810	"
"	永豐全球多元基金	-	"	200	1,837	- %	1,837	"
"	國泰泰享退系列2029目標日期組合基金	-	"	100	1,030	- %	1,030	"
"	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-非流動	50	500	- %	500	"
"	嘉泥建設開發股份有限公司	-	"	4,300	217,279	- %	217,279	"

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。

長虹建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

5.取得不動產之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上者：

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	營建用地	108.03.29	385,350	全數付清	林先生	無		無		-	依市場價格議價而定	目的：營建使用使用情形：規劃中	
"	營建用地	108.05.08	1,899,671	全數付清	東昌企業股份有限公司	無		"		-	依鑑價價格及市場價格議價而定	"	
"	營建用地	108.05.28	789,073	全數付清	賴先生等四十人	無		"		-	依市場價格議價而定	"	
"	營建用地	108.06.10	535,768	全數付清	高可企業股份有限公司	無		"		-	"	"	
"	營建用地	108.11.06	313,458	全數付清	張先生	無		"		-	"	"	
"	營建用地	108.10.05	544,820	全數付清	林先生等十九人	無		"		-	依鑑價價格及市場價格議價而定	"	
"	營建用地	108.11.12	825,000	全數付清	陳先生等兩人	無		"		-	"	"	

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：

單位：新台幣千元

處分公司	財產名稱	交易日或事實發生日	原取得日期	帳面價值	交易金額	價款收取情形	處分損益	交易對象	關係	處分目的	價格決定之參考依據	其他約定事項
本公司	待售房地	101.12.20	100.01.26	149,607	316,897	已收訖	167,290	李耀中	Y	銷售	依合約約定	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	676,988	10.48%	次月結90天	-		(759,693)	55.46%	
本公司	李耀中	本公司之主要管理人員	銷貨	(316,897)	3.60%	依合約逐期收款	-		-	-%	
本公司	李耀民	本公司之董事	銷貨	(170,936)	1.94%	依合約逐期收款	-		-	-%	

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：無。

9.從事衍生工具交易：

長虹建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

(二)轉投資事業相關資訊：

民國一〇八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

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	宏林營造股份有限公司	台北市	土木建築及 工程承包	230,102	230,102	35,967	99.91 %	418,974	63,675	71,962	
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 %	247,716	110	(3,100)	
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 %	125,542	165,042	66,017	
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 %	141,271	367,846	107,863	
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	-	-	

(三)大陸投資資訊：

- 1.轉投資大陸地區之事業相關資訊：無。
- 2.轉投資大陸地區限額：無。
- 3.重大交易事項：無。

十四、部門資訊

請詳民國一〇八年度合併財務報表。

長虹建設股份有限公司

現金及約當現金明細表

民國一〇八年十二月三十一日

單位：新台幣千元

項 目	摘 要	金 額
現 金	零用金及庫存現金	\$ 450
銀行存款	活期存款	544,395
	支票存款	72,697
合 計		<u>\$ 617,542</u>

透過損益按公允價值衡量之金融資產—流動明細表

證券名稱	股數 (千股)	總額	取得成本	市 價	
				單位(元)	總 價
富蘭克林華美全球高收益債基金	\$ 431	\$ 4,858	5,000	11.28	4,858
元大新東協平衡基金	200	1,810	2,000	9.05	1,810
永豐全球多元基金	200	1,837	2,000	9.19	1,837
國泰泰享退系列2029目標日期組 合基金	100	1,030	1,000	10.30	1,030
合 計		<u>\$ 9,535</u>	<u>10,000</u>		<u>9,535</u>

長虹建設股份有限公司

存貨明細表

民國一〇八年十二月三十一日

單位：新台幣千元

項 目	金 額	
	小計	合計
待售房地		7,246,829
在建土地	\$ 3,682,047	
在建工程	<u>3,587,729</u>	7,269,776
營建用地		9,267,421
預付土地款		807,971
預付房屋款		<u>10,000</u>
合 計		24,601,997
減：備抵存貨跌價損失		<u>62,085</u>
淨 額		<u>\$ 24,539,912</u>

其他非流動資產明細表

項 目	摘 要	金 額
其他流動資產：		
合建保證金		\$ 1,004,706
其 他		<u>5,748</u>
		<u>\$ 1,010,454</u>

長虹建設股份有限公司
採用權益法之投資變動明細表

民國一〇八年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

被投資事業名稱	期初餘額		本期增加		本期減少		依權益法認列之投資(損)益		期末餘額		每股市價(元)	淨值	評價基礎	提供質押或擔保
	股數	金額	股數	金額	股數	金額	股數	持股比例%	金額					
宏林營造股份有限公司	35,967	\$ 347,012	-	-	-	-	71,962	35,967	99.91	418,974	-	583,027	權益法	無
虹欣建設股份有限公司	25,200	250,816	-	-	-	-	(3,100)	25,200	60.00	247,716	-	250,881	權益法	無
忠泰長虹建設股份有限公司	4,000	187,525	-	-	-	128,000	66,017	4,000	-	125,542	-	125,542	權益法	無
忠泰長虹開發股份有限公司	5,714	33,408	-	-	-	-	107,863	5,714	28.57	141,271	-	141,866	權益法	無
新時代廣場實業股份有限公司	10	29	-	-	-	-	-	10	100.00	29	-	29	權益法	無
合計		\$ 818,790				128,000	242,742			933,532				

長虹建設股份有限公司

短期借款明細表

民國一〇八年十二月三十一日

單位：新台幣千元

性 質	金 額	期 間	利 率	融 資 額 度	提供擔保或 抵押情形
擔保借款	\$ 400,000	108.04.30-109.04.30	1.58%	550,000	營建用地及在建土地
"	952,692	107.09.21-111.09.20	1.70%	1,100,000	"
"	100,000	107.03.27-112.03.27	1.70%	300,000	"
"	125,000	108.04.30-109.04.30	1.17%	125,000	不動產、廠房及設備
信用借款	70,000	108.03.15-109.03.15	1.50%	70,000	李文造及郭秀麗
"	300,000	108.12.09-109.12.09	1.70%	300,000	"
"	800,000	107.09.18-108.09.18	1.60%	800,000	"
"	1,200,000	108.09.26-110.09.26	1.55%	1,200,000	"
"	200,000	107.09.26-108.09.26	1.56%	200,000	李文造
"	375,000	107.09.18-109.09.18	1.62%	500,000	"
"	600,000	108.09.18-109.09.17	1.55%	600,000	"
"	100,000	107.09.18-109.09.17	1.65%	500,000	"
合 計	<u>\$ 5,222,692</u>				

長虹建設股份有限公司

應付票據明細表

民國一〇八年十二月三十一日

單位：新台幣千元

項 目	金 額
翰洋開發股份有限公司	\$ 7,057
曾永信建築師事務所	7,830
台灣日立江森自控空調設備販賣股份有限公司	8,455
錦鑫創廣告有限公司	11,120
泓洲水電工程有限公司	12,380
承霖水電工程有限公司	20,884
張先生	28,940
其他(金額未達5%以上者)	<u>40,095</u>
合 計	<u>\$ 136,761</u>

長虹建設股份有限公司

營業成本明細表

民國一〇八年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

項 目	數 量	金 額	備 註
土地成本		\$ 1,982,759	
房屋成本		3,188,238	
租賃成本		46,854	
存貨跌價損失		3,025	
存貨回升利益		(2,400)	
		<u>\$ 5,218,476</u>	

營業費用明細表

項 目	推銷費用	管理費用	合 計
薪資支出	\$ 5,677	29,526	35,203
廣告費	317,704	48	317,752
交際費	262	10,214	10,476
捐 贈	158	10,852	11,010
稅 捐	12,592	30,808	43,400
職工福利	-	5,041	5,041
其他費用	15,589	42,134	57,723
合 計	<u>\$ 351,982</u>	<u>128,623</u>	<u>480,605</u>

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

號

1091361

會員姓名：(1) 莊鈞維
(2) 于紀隆

事務所名稱：安侯建業聯合會計師事務所

事務所地址：台北市信義路五段七號六十八樓

事務所電話：(02)81016666

事務所統一編號：04016004



會員證書字號：(1) 北市會證字第三八二四號
(2) 北市會證字第二三九三號

委託人統一編號：04633597

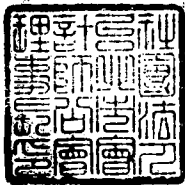
印鑑證明書用途：辦理 長虹建設股份有限公司

一〇八年度（自民國一〇八年一月一日起至

一〇八年十二月三十一日）財務報表之查核簽證。

簽名式(一)	莊鈞維	存會印鑑(一)	
簽名式(二)	于紀隆	存會印鑑(二)	

理事長：



核對人：



中華民國

月 12 日

裝

訂

線