

股票代碼：5534



長虹建設股份有限公司

CHONG HONG CONSTRUCTION CO., LTD.

一〇九年度年報

中華民國一一〇年五月一日 刊印

可查詢本年報之網址：<http://mops.twse.com.tw>

發言人：陳茂慶

職稱：財務長

電話：(02) 2396-3280

傳真：(02) 2396-9808

E-mail：fin@chonghong.com.tw

代理發言人：聶淑雯

職稱：財務部協理

電話：(02) 2396-3280

傳真：(02) 2396-9808

E-mail：amy@chonghong.com.tw

總公司、分公司及工廠之地址及電話：

地址：台北市100北平東路30號11樓

電話：(02) 2396-3280

傳真：(02) 2396-9808

股票過戶機構：

名稱：群益金鼎證券股份有限公司 股務代理部

地址：台北市106敦化南路2段97號B2

網址：www.capital.com.tw

電話：(02) 2703-5000

最近年度財務報告簽證會計師：

事務所名稱：安侯建業聯合會計師事務所

會計師姓名：莊鈞維 會計師 于紀隆 會計師

地址：台北市110信義路五段7號88樓

網址：www.kpmg.com.tw

電話：(02) 8101-6666

海外有價證券掛牌買賣之交易場所名稱及查詢該

海外有價證券資訊之方式：

本公司目前無海外掛牌之有價證券

公司網址：www.chonghong.com.tw

目 錄

壹、致股東報告書	1
貳、公司簡介	4
一、設立日期	4
二、公司沿革	4
參、公司治理報告	5
一、組織系統	5
二、董事、監察人、總經理、副總經理、協理、各部門及分支機構 主管資料	6
三、支付董事、監察人、總經理及副總經理之酬金	9
四、公司治理運作情形	12
五、會計師公費資訊	19
六、更換會計師資訊	19
七、公司之董事長、總經理、負責財務或會計事務之經理人，最近一 年內曾任職於簽證會計師所屬事務所或其關係企業者	19
八、董事、監察人、經理人及持股比例超過百分之十之股東股權移轉 及股權質押變動情形	20
九、持股比例占前十大股東間互為財務會計準則公報第六號關係人關 係之資訊	20
十、綜合持股比例	20
肆、募資情形	21
一、公司資本及股份	21
二、公司債辦理情形	25
三、特別股辦理情形	25
四、海外存託憑證辦理情形	25
五、員工認股權憑證辦理情形	25
六、限制員工權利新股辦理情形	25
七、併購或受讓他公司股份發行新股之辦理情形	25
八、資金運用計劃執行情形	25
伍、營運概況	26
一、業務內容	26
二、市場及產銷概況	30
三、從業員工	36
四、環保支出資訊	36
五、勞資關係	36
六、重要契約	37
陸、財務概況	38
一、最近五年度簡明資產負債表及損益表	38
二、最近五年度財務比率分析	41
三、最近年度財務報告之監察人審查報告書	44
四、最近年度合併財務報告	45
五、最近年度個體財務報告	96
六、公司及其關係企業發生財務週轉困難之情事	143
柒、財務狀況及財務績效之檢討分析與風險事項	144
一、財務狀況比較分析	144
二、財務績效比較分析	144
三、現金流量分析	145
四、最近年度重大資本支出對財務業務之影響	145
五、最近年度轉投資政策及獲利或虧損之主要原因與其改善計劃及未 來一年投資計劃	145
六、風險管理	146
七、其他重要事項	146
捌、特別記載事項	147
一、關係企業相關資料	147
二、私募有價證券辦理情形	148
三、最近年度及截至年報刊印日止子公司持有或處分本公司股票情形	148
四、其他必要補充說明事項	148
玖、依證券交易法第三十六條第二項第二款所定對股東權益或證券價格有 重大影響之事項	148

壹、致股東報告書

一、一〇九年度營業結果

本公司民國109年度營收，主要係認列「長虹新世代科技大樓」約37億、「長虹天際」約29億元、「長虹天璽」約6億元、營造工程收入約6億元，其他為「長虹陶都」、「長虹天蔚」、「明日綻」、「長虹天馥」、「長虹天蒼」、「長虹大鎮」等建案收入及租賃收入。

茲將本公司109年度營業概況報告如下：

(一) 一〇九年度營業計畫實施成果：

本公司109年度合併營業收入計新台幣9,197,553仟元，較108年度減少約4%；稅後淨利計新台幣2,619,876仟元，亦較108年度減少約17%；每股盈餘為新台幣9.02元。

(二) 預算執行情形：本公司未公開財務預測。

(三) 財務收支情形(合併財務報表)：

單位：新台幣仟元

項目	109年度
營業收入淨額	9,197,553
稅後淨利	2,619,876
營業活動之淨現金流入(出)	(1,621,621)
投資活動之淨現金流入(出)	41,819
籌資活動之淨現金流入(出)	2,043,117
本期現金及約當現金增加(減少)	463,315
期初現金及約當現金餘額	1,322,299
期末現金及約當現金餘額	1,785,614

(四) 獲利能力分析(合併財務報表)：

項目	109年度	108年度	增減率(%)
資產報酬率(%)	8	11	-27
權益報酬率(%)	15	19	-21
營業利益佔實收資本額比率(%)	86	109	-21
稅前純益佔實收資本額比率(%)	96	118	-19
純益率(%)	28	33	-15
每股盈餘(元)	9.02	10.93	-17

註：資產報酬率(%)={稅後損益+利息費用×(1-稅率)}÷平均資產總額。

權益報酬率=稅後損益÷平均權益淨額。

(五) 研究發展狀況：

1. 市場研究發展方面：研發部須審慎蒐集各項土地、房屋市場資料，並加以研討分析，俾能做好正確產品定位及優越之行銷策略，達成百分之百銷售率目標。都市更新計劃案件及平價住宅亦列為重點開發項目。
2. 建築設計規劃方面：除針對產品之地點、周圍環境之特色及客戶需求作審慎評估外，並引進最新的電腦繪圖系統，使設計電腦化作業持續更新，另與國際知名設計團隊合作，以符合日新月異的市場需求。
3. 營建工程管理方面：研發新工法、蒐集新建材資訊、適宜的管理，以掌握施工進度及成本控制，並與績優營造廠商合作，促進良好的營建品質。
4. 企業電腦化之推展：本公司積極推動電腦化，以提昇作業效率，降低營運成本，如房屋銷售系統、工務管理系統、財務帳務管理系統及人事薪資系統。

二、一一〇年度營業計畫概要

(一) 經營方針

本公司一向秉持「精益求精、永續經營」為經營理念，規劃人性化、精緻化、多元化及高品質的建築產品，不論從規劃設計、營建工程管理皆能注重市場需求、考量結構安全，著重採光、通風及完善的公共設施，以提高建築物的附加價值；用踏實誠懇的心，塑造一個安全堅固的堡壘。

(二) 預期銷售數額及其依據

1. 本公司預計未來可銷售數額列表如下：

單位：新台幣仟元

案名	地址	預估本公司 可售總額	備註
帝璽	台北市建國北路二段	2,000,000	邊建邊售
長虹天擎一期	台中市梧棲區	4,000,000	邊建邊售
長虹新銳科技大樓	台北市民權東路	1,800,000	興建中
長虹交響苑	林口區文化三路	2,500,000	興建中
長虹雲端科技大樓	台北市潭美街	5,000,000	興建中
虹欣建設-忠孝詠吉	台北市後山埤站	3,000,000	興建中
新莊中原段住商案	新莊區思源路	3,500,000	興建中
新莊中原段住宅案	新莊區思源路	800,000	興建中
政大首席	台北市新光路一段	910,000	興建中
行善路商辦大樓	台北市行善路	2,700,000	興建中
央泱長虹	新店區央北二路	3,000,000	興建中
松德長虹	台北市松德路	3,000,000	興建中
長虹天擎二期	台中市清水區	3,000,000	興建中
長虹天擎三期	台中市清水區	3,000,000	申請建照中
彰化員林住宅案	彰化縣員林市	2,200,000	申請建照中
林口力行段住宅案	林口區中山路	6,800,000	申請建照中
南港商辦大樓	台北市重陽路	8,000,000	申請建照中
林口 MVP 企業廣場	林口區文化三路	3,000,000	申請建照中
士林商辦大樓	台北市承德路	5,000,000	申請建照中
土城廠辦大樓	土城區捷運永寧站	20,000,000	申請建照中
康定長虹	台北市康定路	2,400,000	辦理都更中
龜山住商案	龜山區自強南路	8,000,000	辦理重劃中
租金收入	長虹新時代廣場等	220,000	
合 計		93,830,000	

2. 預期銷售數額之依據：

上列「預估本公司可售總額」係以預計各建案本公司可銷售金額為依據，並非本公司110年度預計營業收入。

(三) 重要之產銷政策

1. 土地開發區位的選擇：尋找發展潛力佳、交通便利、增值潛力強，並且做好投資效益評估；確實掌握推案地區消費者之需求型態，設計規劃符合客戶需求之產品；開發可行性高之都市更新計劃案件。
2. 提高轉投資事業之經營績效，有效監督工程品質，控制施工進度，掌握營建成本。
3. 提高建築技術，強化規劃設計能力，注重房屋採光、通風、加上完備的公共設施及造型優美的建築物，提高了附加價值，其增值空間相對提高。
4. 透過公正且符合法令規定的銷售契約，讓購屋者與建設公司雙方建立互信機制，減低事後的糾紛。宣導並遵守政府法律政策，同時針對營業人員加強公平法、消保法等相關法令教育訓練，避免客訴糾紛影響公司形象。

三、未來公司發展策略

因應市場需求及競爭狀況，本公司擬定未來發展策略如下：

(一) 一般住宅

以台北市為發展重心，慎選具有鄰近捷運站、綠地、優良學區及生活機能完善等條件之區域進行開發，開發可行性高之都市更新計劃案件；近兩年亦於中部地區投資興建住宅大樓。以本公司品牌優勢，開發具代表性建案。

(二) 商業用不動產

以台北市具指標性、居交通樞紐或政府機關積極開發之地點為主。就辦公大樓方面，對於使用的需求，將不再僅限於過去傳統的建築物規劃、土木興建施工而已，取而代之的是高技術、高科技商用產品或軟體服務設施的規劃與提供等全方位產品。本公司未來對於具增值潛力之商業用不動產產品可能採取出租方式經營，以獲取最佳投資利益。

四、受到外部競爭環境、法規環境及總體經營環境之影響

(一) 外部競爭環境之影響

由於房地產業具有強烈之地域性，故其產業競爭情形並不同於一般產業有明顯之競爭態勢，多為同一地區內個案間之競爭。近年來因大台北地區優質土地取得日趨困難，建築業者必須提升產品之規劃及開發能力，並強調市場之區隔，以維持獲利並增加競爭力。

(二) 法規環境之影響

政府為穩定房價、照顧中低收入的無房族，未來將積極推動社會住宅等政策。因本公司推案地點均為台北地區優質地點、產品及客層定位明確、公司財務狀況健全，故長期而言，上述政策對財務業務並無重大影響。

(三) 總體經營環境之影響

國內經濟景氣持續疲軟，致使銀行存放款利率下調，因市場資金充沛，缺乏投資管道，保值型資產勢必再受青睞，且因國有地標售政策轉趨保守，都市更新及危老改建時程冗長，土地供給量勢必減少，因此未來大台北地區房地產景氣應仍能呈現穩定成長之態勢。

近年來住宅市場因自住及資產配置需求增加而有溫熱現象，商用不動產則因台商回流而顯熱絡，但仍以交通方便及生活機能便利地區的個案表現為主。整體而言，房地產市場雖有由溫轉熱情形，但供給量並未減少，且政府仍推行多項政策抑制炒房，未來推案要更重視風險及成本控管才能持盈保泰，為公司創造最大利益。

崇 此 順 頌
身體健康 · 萬事如意

董事長 李文造



貳、公司簡介

一、設立日期：中華民國六十四年十二月四日

二、公司沿革：

時間	重大事項
民國64年12月	設址於台北市金門街，資本額新台幣500萬元整。
民國67年10月	『廣運大廈』公開推出，委託國泰集團的國泰信託公司銷售，此為長虹建設第一個投資案。
民國81年	開始積極開發『華山商務大樓』案，該案位於北平東路為一現代化5A智慧型十六層的鋼骨帷幕牆商業辦公大樓。
民國82年	榮獲第四屆優良石材建築工程獎。
民國85年	華山商務大樓榮獲第七屆全國優良石材長城獎、台北市政府消防大樓工程榮獲市政府營造模範獎。
民國86年 4月	華山商務大樓在榮獲第十三屆中華民國超高層辦公大樓建築金獎及最佳建築品質類北區金獎、十大傑出優良建設公司。
民國87年12月	當選第三屆風雲企業獎。
民國90年 5月	轉投資宏林營造廠股份有限公司持股比例達99.9%。
民國91年 3月	本公司於櫃檯買賣市場正式掛牌。
民國93年 5月	本公司於台灣證券交易所正式掛牌。
民國94年12月	本公司與忠泰建設股份有限公司合資設立「忠泰長虹建設股份有限公司」，本公司持股40%，合作開發台北市大安區懷生段一小段區域之土地。
民國97年 4月	本公司與文心建設股份有限公司合資設立「虹欣建設股份有限公司」，本公司持股60%，合作開發台北市南港區玉成段三小段區域之土地。
民國102年5月	本公司與忠泰建設(股)及昶和纖維興業(股)合資設立「忠泰長虹開發股份有限公司」，本公司持股28.57%，合作開發台北市中山區中山段一小段區域之土地。

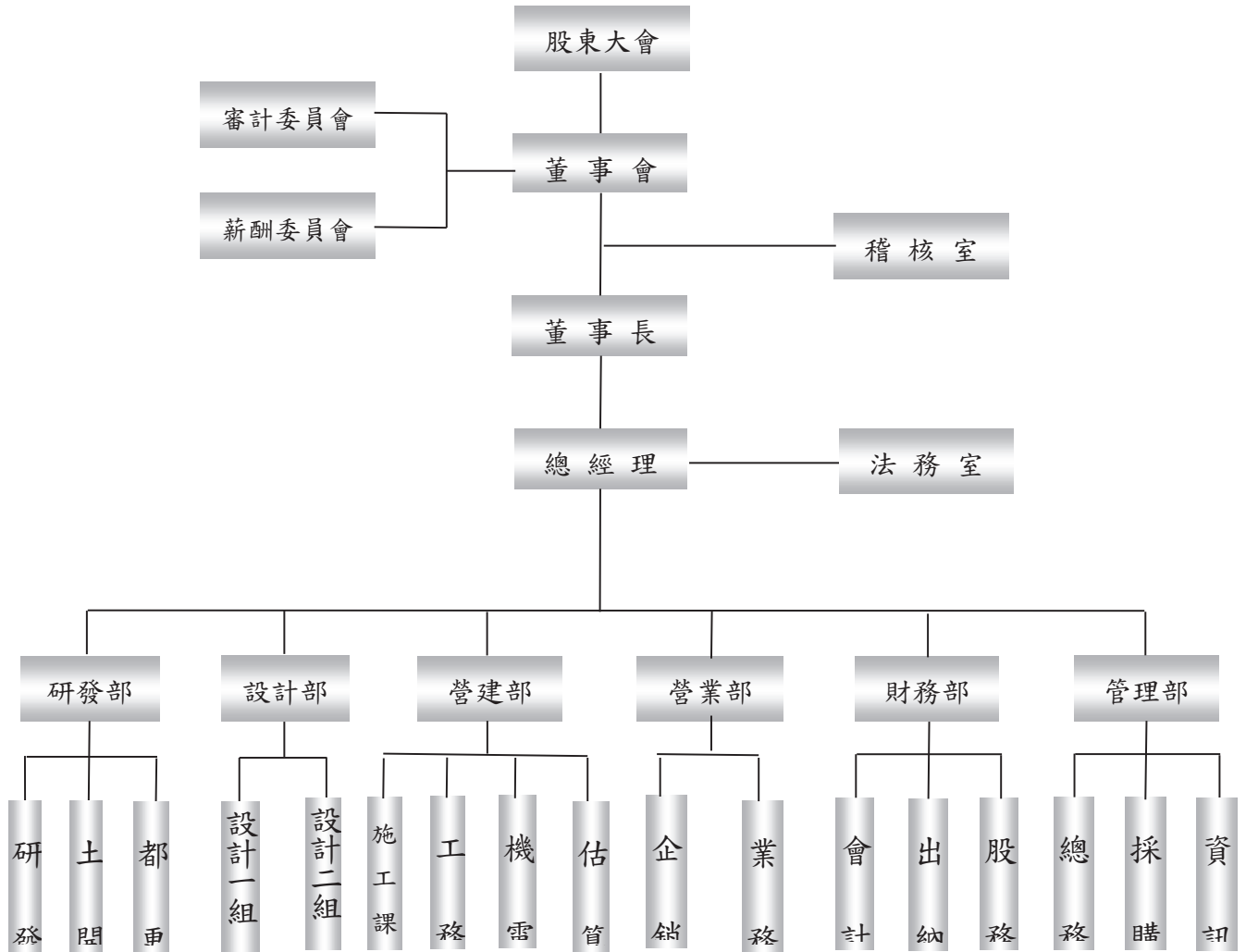
註：有關股本形成經過，請參閱「肆、募資情形」說明。

參、公司治理報告

一、組織系統：

(一) 公司之組織結構

1. 公司組織圖



2. 各主要部門所營業務

部 門	主 要 職 掌
稽 核 室	內部控制作業稽查及改進情形跟催
法 務 室	法律顧問事務及訴訟事務
研 發 部	土地開發及都市更新案評估
設 計 部	產品規劃設計及監督及建造執照與使用執照申請進度之控管
營 建 部	工程施工計劃、採購、發包等事宜
營 業 部	銷售作業及售後服務事宜
財 務 部	帳務管理、資金調度及股務作業
管 理 部	人事、總務、採購及資訊業務

二、董事、監察人、總經理、副總經理、協理、各部門及分支機構主管資料：

(一) 董事及監察人之資料：

1. 基本資料

110年4月30日

職稱	國籍或 註冊地	姓名	選任日期	任期	初次選任日期	遞任時持有股份數	股份比例	現在持有股份數	股份比例	配股、未成 年子女持有 股份數	持有股份比例	利用他人名義 持有股份數	比例	主要 經歷(學) 主	目前 其他 兼職	本公司 之 職務	具配偶或二親等以內關係之 或其他主管、董事或監察人 姓名	關係	備 註
董事長	中華民國	李耀中	108.06	三年	64.12	26,736,071	9.21%	26,616,071	9.17%	-	-	-	-	成功大學土木工程系 本公司創辦人 聯虹投資(股)董事長 宏林營造廠(股)董事長	本公司董事長 聯虹投資(股)董事 聯虹投資(股)監察人 虹欣建設(股)法人代表人	董事長	李耀中	父子	註2
董事	中華民國	李文造	108.06	三年	86.01	26,736,071	9.21%	26,616,071	9.17%	-	-	-	-	台灣大學土木工程系 本公司總經理 聯虹投資(股)董事長 宏林營造廠(股)總經理 美國柏克萊大學結構工程學碩士 美國普度大學營建管理學博士 土木技師	本公司總經理 聯虹投資(股)董事長 宏林營造廠(股)董事 志泰長虹開發(股)董事 新時代廣場實業(股)法人代表人	董事長	李文造	父子	註2
董事	中華民國	郭強	108.06	三年	102.06	151,279	0.05%	151,279	0.05%	-	-	-	-	美國馬里蘭大學土木工程博士 美國奇異電氣(股)專業經理 台科大建築研究所 執業建築師	無	-	-	-	-
董事	中華民國	劉永中	108.06	三年	87.08	-	-	-	-	-	-	-	-	劉永中建築師事務所建築師	無	-	-	-	-
董事	中華民國	李耀民	108.06	三年	108.06	2,270,587	0.78%	2,180,587	0.75%	3,582,776	1.23%	-	-	聯虹建設(股)董事長 聯虹投資(股)董事 志泰長虹開發(股)董事 志泰長虹建設(股)董事 虹欣建設(股)法人代表人	董事長 總經理 董事	李耀中	兄弟	註2	
董事	中華民國	蔡珮晨 (註1)	109.06	三年	109.06	2,207,009	0.76%	2,207,009	0.76%	3,556,354	1.22%	-	-	台灣大學會計系 安侯建業聯合會計師事務所主任 富邦證券股份有限公司經紀部 宏林營造廠(股)稽核主管 本公司監察人	聯虹建設(股)監察人 恆越會計師事務所主持會計師	董事	蔡珮晨	配偶	註2
獨立董事	中華民國	呂天維	108.06	三年	105.06	15,000	-	15,000	-	-	-	-	-	日本產業能率短期大學企管科 財政部台灣省北區國稅局主管	無	-	-	-	-
獨立董事	中華民國	蔡世祿	108.06	三年	105.06	-	-	-	-	-	-	-	-	雷源能源(股)董事長 名間電力(股)總經理 財團法人都市發展與環境教育基金會董事長	無	-	-	-	-
獨立董事	中華民國	游慶鈺	108.06	三年	108.06	11,135	-	11,135	-	1,563	-	-	-	逢甲大學企管系 財政部台北市國稅局主任秘書	無	-	-	-	-

註1：於109年6月11日選任。

註2：因應本公司營運需要；本公司雖無額外增加獨立董事席次，但未有過半數董事兼任員工或經理人。

2. 董事及監察人屬法人股東者，該法人股東之主要股東：

法人股東名稱	法人股東之主要股東
聯虹投資股份有限公司	多鑫投資(股)(19%)、喆宸投資(股)(19%)、虹頂投資(股)(19%)、虹觀投資(股)(19%)、飛凡投資(股)(18%)

3. 董事及監察人屬法人股東者，該法人股東之主要股東屬法人者其主要股東：

法人股東名稱	法人股東之主要股東
多鑫投資(股)公司	李耀民(86%)
喆宸投資(股)公司	周雯菁(45%)、李耀中(45%)
虹頂投資(股)公司	周雯菁(95%)
虹觀投資(股)公司	蔡玥晨(95%)
飛凡投資(股)公司	先銳投資(股)(100%)

4. 董事及監察人所具專業知識及獨立性之情形：

110年4月30日

姓名	條件	是否具有五年以上工作經驗 及下列專業資格		符合獨立性情形(註1)												兼任 其他 發司 董數	其 開公 立家
		商 務、 財 務、 法 律、 會 計 或 公 司 相 關 業 務 所 須 之 專 業 知 識 或 證 書 或 技 術 人 員	法 官、 檢 察 官、 會 計 師 或 其 他 與 公 司 業 務 有 關 之 專 業 知 識 或 證 書 或 技 術 人 員	商 務、 法 律、 法 財 會 計 或 公 務 所 工 作 經 驗	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11		
聯虹投資(股) 代表人：李文造			✓						✓		✓	✓		✓	✓		0
聯虹投資(股) 代表人：李耀中	✓	✓	✓						✓			✓		✓	✓		0
郭 纘 強	✓		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	0
劉 永 中		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	0
李 耀 民			✓						✓		✓	✓		✓	✓		0
蔡 玥 晨		✓	✓	✓	✓				✓		✓	✓		✓	✓		0
獨 立 董 事 呂 天 維		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	0
獨 立 董 事 蔡 世 祿		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	0
獨 立 董 事 游 慶 銘		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	0

註1：各董事、監察人於選任前二年及任職期間符合下述各條件者，於各條件代號下方空格中打"✓"。

- (1)非公司或其關係企業之受僱人。
- (2)非公司或其關係企業之董事、監察人(但如為公司與其母公司、子公司或屬同一母公司之子公司依本法或當地國法令設置之獨立董事相互兼任者，不在此限)。
- (3)非本人及其配偶、未成年子女或以他人名義持有公司已發行股份總數1%以上或持股前十名之自然人股東。
- (4)非(1)所列之經理人或(2)、(3)所列人員之配偶、二親等以內親屬或三親等以內直系血親親屬。
- (5)非直接持有公司已發行股份總數5%以上、持股前五名或依公司法第27條第1項或第2項指派代表人擔任公司董事或監察人之法人股東之董事、監察人或受僱人(但如為公司與其母公司、子公司或屬同一母公司之子公司依本法或當地國法令設置之獨立董事相互兼任者，不在此限)。
- (6)非與公司之董事席次或有表決權之股份超過半數係由同一人控制之他公司董事、監察人或受僱人(但如為公司或其母公司、子公司或屬同一母公司之子公司依本法或當地國法令設置之獨立董事相互兼任者，不在此限)。
- (7)非與公司之董事長、總經理或相當職務者互為同一人或配偶之他公司或機構之董事(理事)、監察人(監事)或受僱人(但如為公司與其母公司、子公司或屬同一母公司之子公司依本法或當地國法令設置之獨立董事相互兼任者，不在此限)。
- (8)非與公司有財務或業務往來之特定公司或機構之董事(理事)、監察人(監事)、經理人或持股5%以上股東(但特定公司或機構如持有公司已發行股份總數20%以上，未超過50%，且為公司與其母公司、子公司或屬同一母公司之子公司依本法或當地國法令設置之獨立董事相互兼任者，不在此限)。
- (9)非為公司或關係企業提供審計或最近二年取得報酬累計金額未逾新臺幣50萬元之商務、法務、財務、會計等相關服務之專業人士、獨資、合夥、公司或機構之企業主、合夥人、董事(理事)、監察人(監事)、經理人及其配偶。但依證券交易法或企業併購法相關法令履行職權之薪資報酬委員會、公開收購審議委員會或併購特別委員會成員，不在此限。
- (10)未與其他董事間具有配偶或二親等以內之親屬關係。
- (11)未有公司法第30條各款情事之一。
- (12)未有公司法第27條規定以政府、法人或其代表人當選。

(二) 總經理、副總經理、協理、各部門及分支機構主管資料

110年4月30日

職稱	國籍	姓名	性別	就任日期	持有股份		配偶、未成年子女持有		利用他人名義持有		主要學(經)歷	目前公司兼任之職務	其他職務	具配偶或二親等以內關係		備註
					股數	比例	股數	比例	股數	比例				職稱	姓名	
總經理	中華民國	李耀中	男	98.01.01	912,406	0.31%	3,468,983	1.19%	—	—	台灣大學土木工程學系 美國柏克萊大學營建管理學碩士 美國柏克萊大學結構工程學碩士 美國普度大學營建管理學博士 土木技師	聯虹投資(股)董事長 宏林營造廠(股)總經理 忠泰長虹開發(股)董事 新時代廣場實業(股)董事長(法人代表)	副總經理	李耀氏	兄弟	註1
副總經理	中華民國	李耀民	男	107.08.09	2,180,587	0.75%	3,582,776	1.23%	—	—	成功大學都市計劃系 本公司副總經理	聯虹建設(股)董事長 僑虹投資(股)董事 忠泰長虹開發(股)董事 忠泰長虹建設(股)董事 虹欣建設(股)董事長(法人代表)	總經理	李耀中	兄弟	—
營建部副總經理	中華民國	曾文龍	男	102.02.05	—	—	—	—	—	—	東南工專土木工程科 宏林營造廠工務部助理	—	—	—	—	—
營業部副總經理	中華民國	黃國興	男	102.02.05	5,415	—	—	—	—	—	高雄工專土木工程科 宏林營造廠工務部經理	—	—	—	—	—
財務發	中華民國	陳茂慶	男	88.06.01	—	—	—	—	—	—	淡江大學會計系 資誠聯合會計師事務所審計部 副理	忠泰長虹建設(股)監察人 忠泰長虹開發(股)監察人 公司治理主管	—	—	—	—
稽核室協理	中華民國	蔡為珍	女	99.02.22	15,095	0.01%	5,622	—	—	—	輔仁大學會計系 本公司會計主任、稽核室副理 會計師考試及格	—	—	—	—	—
管理部協理	中華民國	吳金澤	男	102.02.05	—	—	—	—	—	—	中國工商專科學校建築工程科 宏林營造廠採購課主任	—	—	—	—	—
設計部協理	中華民國	王榮山	男	103.03.03	1,102	—	—	—	—	—	成功大學建築系 國泰人壽不動產部副理	—	—	—	—	—
研發部協理	中華民國	賴振昌	男	102.12.02	—	—	—	—	—	—	政治大學地政系 皇翔建設土地開發部副理	虹欣建設(股)董事(法人代表)兼總經理	—	—	—	—

註1：總經理與董事長互為一親等親屬係因應本公司營運需要；本公司雖無額外增加獨立董事席次，但未有過半數董事兼任員工或經理人。

三、一〇九年度支付董事、監察人、總經理及副總經理之酬金：

(一) 董事(含獨立董事)之酬金

單位：新台幣千元

職稱	姓名	董事酬金				兼任員工領取相關酬金				A、B、C、D、E、F及C等七項總額占稅後純益之比例%					
		報酬(A)(註2)		董事酬勞(C)(註3)		業務執行費用(D)(註4)		A、B、C及D等四項總額占稅後純益之比例%(註8)		薪資、獎金及退職退酬金(F)		員工酬勞(G)(註6)		領取來自子公司以外轉投資事業或母公司酬金(註9)	
		本公司	財務報告內所有公司(註7)	本公司	財務報告內所有公司(註7)	本公司	財務報告內所有公司(註7)	本公司	財務報告內所有公司(註7)	本公司	財務報告內所有公司(註7)	本公司	財務報告內所有公司(註7)	本公司	財務報告內所有公司(註7)
董事	聯虹投資(股)	0	0	2,000	0	0	0.08	0.08	0	0	0	0	0.08	0.08	無
代表人	董事長：李文造	0	0	0	0	33	0	1,768	0	22	485	0	0.09	0.09	無
代表人	李耀中	0	0	0	0	33	0	1,669	0	99	0	0	0.09	0.09	無
董事	李耀民	0	0	300	0	33	0.01	1,131	63	63	314	0	0.07	0.07	無
董事	郭續強	0	0	300	0	30	0.01	0	0	0	0	0	0.01	0.01	無
董事	劉永中	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	無
董事	蔡明晨	0	0	0	0	18	0	0	0	0	0	0	0	0	無
獨立董事	呂天維	0	0	360	0	61	0.02	0	0	0	0	0	0.02	0.02	無
獨立董事	蔡世祿	0	0	360	0	61	0.02	0	0	0	0	0	0.02	0.02	無
獨立董事	游慶銘	0	0	360	0	61	0.02	0	0	0	0	0	0.02	0.02	無

*除上表揭露外，最近年度公司董事為財務報告內所有公司提供服務(如擔任非屬員工之顧問等)領取之酬金：0

註1：109年度實際給付董事退職退休金金額為新台幣184千元；應退職退休金費用化之提撥數為新台幣184千元。

註2：董事姓名應分別列示(法人股東應將法人股東名稱及代表人分別列示)，以彙總方式揭露各項給付金額。

註3：係指最近年度董事酬勞(包括董事薪資、職務加給、退職退休金、離職金、離職金、離職金等)。

註4：係指最近年度董事酬勞(包括車馬費、特支費、宿舍、配車等實物提供等等)。

註5：係指最近年度董事酬勞(包括房屋、汽車及其他交通工具或專屬個人之支出時，應揭露所提供資產之性質及成本、實際或按公平市價計算之租金、油資及其他給付。另如配有司機者，應揭露提供司機之相關業務執行費用(包括車馬費、特支費、宿舍、配車等實物提供等等)。

註6：係指最近年度董事酬勞(包括房屋、汽車及其他交通工具或專屬個人之支出時，應揭露所提供資產之性質及成本、實際或按公平市價計算之租金、油資及其他給付。另如配有司機者，應揭露提供司機之相關業務執行費用(包括車馬費、特支費、宿舍、配車等實物提供等等)。

註7：係指最近年度董事酬勞(包括房屋、汽車及其他交通工具或專屬個人之支出時，應揭露所提供資產之性質及成本、實際或按公平市價計算之租金、油資及其他給付。另如配有司機者，應揭露提供司機之相關業務執行費用(包括車馬費、特支費、宿舍、配車等實物提供等等)。

註8：係指最近年度董事酬勞(包括房屋、汽車及其他交通工具或專屬個人之支出時，應揭露所提供資產之性質及成本、實際或按公平市價計算之租金、油資及其他給付。另如配有司機者，應揭露提供司機之相關業務執行費用(包括車馬費、特支費、宿舍、配車等實物提供等等)。

註9：係指最近年度董事酬勞(包括房屋、汽車及其他交通工具或專屬個人之支出時，應揭露所提供資產之性質及成本、實際或按公平市價計算之租金、油資及其他給付。另如配有司機者，應揭露提供司機之相關業務執行費用(包括車馬費、特支費、宿舍、配車等實物提供等等)。

*本表所揭露酬金內容與所得稅法之所得概念不同，故本表目的係作為資訊揭露之用，不作課稅之用。

註：109年度實際給付董事退職退休金金額為新台幣184千元；應退職退休金費用化之提撥數為新台幣184千元。

註：109年度實際給付董事退職退休金金額為新台幣184千元；應退職退休金費用化之提撥數為新台幣184千元。

註：109年度實際給付董事退職退休金金額為新台幣184千元；應退職退休金費用化之提撥數為新台幣184千元。

註：109年度實際給付董事退職退休金金額為新台幣184千元；應退職退休金費用化之提撥數為新台幣184千元。

註：109年度實際給付董事退職退休金金額為新台幣184千元；應退職退休金費用化之提撥數為新台幣184千元。

(二)監察人之酬金：無。

(三)總經理及副總經理之酬金

單位：新台幣仟元；109年度

職稱	姓名 (註1)	薪資(A) (註2)		退職退休金 (B)		獎金及 特支費等 (C)(註3)		員工酬勞金額(D) (註4)				A、B、C及D等三項總額占稅 後純益之比例(%) (註8)		有無領 取來自 子公司 以外轉 投資事 業酬金 (註9)	
		本 公 司	財務報 告內所 有公司 (註5)	本 公 司	財務報 告內所 有公司 (註5)	本 公 司	財務報 告內所 有公司 (註5)	本公司		財務報告內所有公司 (註5)		本 公 司	財務報告內 所有公司 (註5)		
								現金金額	股票金額	現金金額	股票金額				
總經理	李耀中														
副總經理	李耀民														
副總經理	曾文龍	5,606	7,275	313	411	0	0	958	0	1,443	0	0.26	0.35	無	
副總經理	黃國興														
財務長	陳茂慶														

註：109年度實際給付總經理及副總經理退職退休金金額為新台幣0元；屬退職退休金費用化之提撥數為新台幣411仟元。

酬金級距表

給付本公司各個總經理及副總經理酬金級距	總經理及副總經理姓名	
	本公司(註6)	母公司及所有轉投資事業(註7) E
低於2,000,000元	李耀民、黃國興 曾文龍、陳茂慶	李耀民、黃國興 曾文龍、陳茂慶
2,000,000元(含)~5,000,000元		李耀中
5,000,000元(含)~10,000,000元	—	—
10,000,000元(含)~15,000,000元	—	—
15,000,000元(含)~30,000,000元	—	—
30,000,000元(含)~50,000,000元	—	—
50,000,000元(含)~100,000,000元	—	—
100,000,000元以上	—	—
總計	6,877	9,129

*不論職稱，凡職位相當於總經理、副總經理者，均應予揭露。

註1：總經理及副總經理姓名應分別列示，以彙總方式揭露各項給付金額。

註2：係填列最近年度總經理及副總經理薪資、職務加給、退職退休金、離職金。

註3：係填列最近年度總經理及副總經理各種獎金、獎勵金、車馬費、特支費、各種津貼、宿舍、配車等實物提供及其他報酬金額。如提供房屋、汽車及其他交通工具或專屬個人之支出時，應揭露所提供資產之性質及成本、實際或按公平市價設算之租金、油資及其他給付。另如配有司機者，附註說明公司給付該司機之相關報酬，但不計入酬金。另依IFRS 2「股份基礎給付」認列之薪資費用，包括取得員工認股權憑證、限制員工權利新股及參與現金增資認購股份等，亦應計入酬金。

註4：係填列最近年度經董事會通過分派總經理及副總經理之員工酬勞金額(含股票及現金)。稅後純益係指最近年度之稅後純益；已採用國際財務報導準則者，稅後純益係指最近年度個體或個別財務報告之稅後純益。

註5：應揭露合併報表內所有公司(包括本公司)給付本司總經理及副總經理各項酬金之總額。

註6：本公司給付每位總經理及副總經理各項酬金總額，於所歸屬級距中揭露總經理及副總經理姓名。

註7：應揭露合併報表內所有公司(包括本公司)給付本公司每位總經理及副總經理各項酬金總額，於所歸屬級距中揭露總經理及副總經理姓名。

註8：稅後純益係指最近年度之稅後純益；已採用國際財務報導準則者，稅後純益係指最近年度個體或個別財務報告之稅後純益；已採用國際財務報導準則者，稅後純益係指最近年度個體或個別財務報告之稅後純益。

註9：a. 本欄應明確填列公司總經理及副總經理「有」或「無」領取來自子公司以外轉投資事業相關酬金。

b. 若填列「有」者，得自願性填列所領取酬金金額，並應依公司總經理及副總經理於子公司以外轉投資事業所擔任身分分別所領取之酬金，併入酬金級距表D欄，並將欄位名稱改為「所有轉投資事業」

c. 酬金係指本公司總經理及副總經理擔任子公司以外轉投資事業之董事、監察人或經理人等身分所領取之報酬、酬勞(包括員工、董事及監察人酬勞)及業務執行費用等相關酬金。

*本表所揭露酬金內容與所得稅法之所得概念不同，故本表目的係為資訊揭露之用，不作課稅之用。

本公司109年度實際給付董事、監察人、總經理及副總經理退職退休金金額為新台幣0元；屬退職退休金費用化之提撥數為新台幣433仟元。

(四)前五位酬金最高主管之酬金

單位：新台幣仟元；109年度

職稱	姓名 (註1)	薪資(A) (註2)		退職退休金 (B)		獎金及 特支費等 (C)(註3)		員工酬勞金額(D) (註4)				A、B、C及D等四項總額占稅 後純益之比例(%) (註6)		有無領 取來自 子公司 以外轉 投資事 業酬金 (註7)
		本 公 司	財務報 告內所 有公司 (註5)	本 公 司	財務報 告內所 有公司 (註5)	本 公 司	財務報 告內所 有公司 (註5)	本公司		財務報告內所有公司 (註5)		本 公 司	財務報告內 所有公司 (註5)	
								現金金額	股票金額	現金金額	股票金額			
總經理	李耀中	-	1,670	-	99	-	-	-	-	485	-	-	0.09	無
副總經理	黃國興	1,542	1,542	83	83	-	-	347	-	347	-	0.08	0.08	無
副總經理	曾文龍	1,515	1,515	83	83	-	-	297	-	297	-	0.07	0.07	無
協理	王榮山	1,374	1,374	76	76	-	-	360	-	360	-	0.07	0.07	無
協理	吳金澤	1,156	1,156	63	63	-	-	293	-	293	-	0.06	0.06	無

註1：所稱「前五位酬金最高主管」，該主管係指公司經理人，至有關經理人之認定標準，依據前財政部證券暨期貨管理委員會92年3月27日台財證三字第0920001301號函令規定「經理人」之適用範圍辦理。至於「前五位酬金最高」計算認定原則，係以公司經理人領取來自合併財務報告內所有公司之薪資、退職退休金、獎金及特支費等，以及員工酬勞金額之合計數（亦即A+B+C+D四項總額），並予以排序後之前五位酬金最高者認定之。

註2：係填列最近年度前五位酬金最高主管之薪資、職務加給、離職金。

註3：係填列最近年度前五位酬金最高主管之各種獎金、獎勵金、車馬費、特支費、各種津貼、宿舍、配車等實物提供及其他報酬金額。如提供房屋、汽車及其他交通工具或專屬個人之支出時，應揭露所提供資產之性質及成本、實際或按公平市價設算之租金、油資及其他給付。另如配有司機者，請附註說明公司給付該司機之相關報酬，但不計入酬金。另依IFRS 2「股份基礎給付」認列之薪資費用，包括取得員工認股權憑證、限制員工權利新股及參與現金增資認購股份等，亦應計入酬金。

註4：係填列最近年度經董事會通過分派前五位酬金最高主管之員工酬勞金額（含股票及現金）。

註5：應揭露合併報告內所有公司（包括本公司）給付本公司前五位酬金最高主管之各項酬金總額。

註6：稅後純益係指最近年度個體或個別財務報告之稅後純益。

註7：a. 本欄應明確填列公司前五位酬金最高主管領取來自子公司以外轉投資事業或母公司相關酬金金額（若無者，則請填「無」）。

b. 酬金係指本公司前五位酬金最高主管擔任子公司以外轉投資事業或母公司之董事、監察人或經理人等身分所領取之報酬、酬勞（包括員工、董事及監察人酬勞）及業務執行費用等相關酬金。

* 本表所揭露酬金內容與所得稅法之所得概念不同，故本表目的係作為資訊揭露之用，不作課稅之用。

(五)分派員工酬勞之經理人姓名及分派情形

單位：新台幣仟元；109年度

	職稱 (註1)	姓名 (註1)	股票金額	現金金額	總計	總額占稅後純 益之比例(%)
經 理 人	董事長	李文造	0	3,098	3,098	0.12
	總經理	李耀中				
	副總經理	李耀民				
	稽核室協理	蔡為珍				
	管理部協理	吳金澤				
	營建部 副總經理	曾文龍				
	營業部 副總經理	黃國興				
	研發部協理	賴振昌				
	設計部協理	王榮山				
財務長	陳茂慶					

註1：應揭露個別姓名及職稱，但得以彙總方式揭露獲利分派情形。

註2：係填列最近年度經董事會通過分派經理人之員工酬勞金額（含股票及現金），若無法預估者則按去年實際分派金額比例計算今年擬議分派金額。稅後純益係指最近年度之稅後純益；已採用國際財務報導準則者，稅後純益係指最近年度個體或個別財務報告之稅後純益。

註3：經理人之適用範圍，依據九十二年三月二十七日台財證三字第○九二○○○一三○一號函令規定，其範圍如下：

- (1) 總經理及相當等級者
- (2) 副總經理及相當等級者
- (3) 協理及相當等級者
- (4) 財務部門主管
- (5) 會計部門主管
- (6) 其他有為公司管理事務及簽名權利之人

註4：若董事、總經理及副總經理有領取員工酬勞（含股票及現金）者，應再填列表。

(六) 分別比較說明

1. 本公司及合併報表所有公司於最近二年度支付本公司董事、監察人、總經理及副總經理酬金總額占個體或個別財務報告稅後純益比例之分析：

單位：新台幣仟元

		109年度	108年度
本公司	酬金總額	10,971	10,799
	占稅後純益比例	0.42	0.26%
財務報告內所有公司	酬金總額	13,245	12,922
	占稅後純益比例	0.51	0.31%

2. 給付酬金之政策、標準與組合、訂定酬金之程序及與經營績效之關聯性：

本公司最近二年度支付本公司董事、監察人、總經理及副總經理酬金悉依公司法、本公司章程及相關規定辦理，且支付金額及其所佔比重均不大，應屬合理。

四、公司治理運作情形：

(一) 董事會運作情形資訊：

1. 最近年度董事會開會 11 次 (A)，董事出席情形如下：

職稱	姓名(註1)	實際出(列)席次數 B	委託出席次數	實際出(列)席率(%) 【B/A】 (註2)	備註
董事長	聯虹投資(股) 代表人：李文造	11	-	100	-
董事	聯虹投資(股) 代表人：李耀中	11	-	100	-
董事	劉永中	0	-	0	-
董事	李耀民	11	-	100	-
董事	郭鑽強	10	-	91	-
董事	蔡珮晨(註3)	6	-	86	應出席7次
獨立董事	呂天維	11	-	100	-
獨立董事	蔡世祿	11	-	100	-
獨立董事	游慶銘	11	-	100	-

其他應記載事項：

一、董事會之運作如有下列情形之一者，應敘明董事會日期、期別、議案內容、所有獨立董事意見及公司對獨立董事意見之處理：

(一) 證交法第 14 條之 3 所列事項。

(二) 除前開事項外，其他經獨立董事反對或保留意見且有紀錄或書面聲明之董事會議決事項。

二、董事對利害關係議案迴避之執行情形，應敘明董事姓名、議案內容、應利益迴避原因以及參與表決情形：無此情形。

三、當年度及最近年度加強董事會職能之目標(例如設立審計委員會、提昇資訊透明度等)與執行情形評估：依公司章程及相關法令規定辦理，設立審計委員會，提昇資訊透明度。

註1：董事屬法人者，應揭露法人股東名稱及其代表人姓名。

註2：(1) 年度終了日前有董事離職者，應於備註欄註明離職日期，實際出(列)席率(%)則以其在職期間董事會開會次數及其實際出(列)席次數計算之。

(2) 年度終了日前，如有董事改選者，應將新、舊任董事均予以填列，並於備註欄註明該董事監察人為舊任、新任或連任及改選日期。實際出(列)席率(%)則以其在職期間董事會開會次數及其實際出(列)席次數計算之。

註3：於109年6月11日選任。

2. 董事會評鑑執行情形：

(1) 為落實公司治理並提升本公司董事會功能及運作效率，爰依據本公司「董事會暨功能性委員會績效評估辦法」之規定，辦理本公司109年董事會績效評估。

(2) 經各董事及董事會議事務單位依前揭各衡量項目自評結果平均在優等以上，整體董事會及公司功能性委員會之績效考核均符合考評標準，顯示整體運作情況尚稱完善。

(二) 審計委員會運作情形或監察人參與董事會運作情形：

1. 審計委員會運作情形：

最近年度審計委員會開會 11 次(A)，獨立董事出席情形如下：

職稱	姓名	實際出席次數 (B)	委託出席 次數	實際出席率(%) (B/A)(註)	備註
獨立董事	呂天維	11	-	100	
獨立董事	蔡世祿	11	-	100	
獨立董事	游慶銘	11	-	100	

其他應記載事項：
一、審計委員會之運作如有下列情形之一者，應敘明董事會日期、期別、議案內容、審計委員會決議結果以及公司對審計委員會意見之處理
(一)證券交易法第14條之5所列事項。
(二)除前開事項外，其他未經審計委員會通過，而經全體董事三分之二以上同意之議決事項。
二、獨立董事對利害關係議案迴避之執行情形，應敘明獨立董事姓名、議案內容、應利益迴避原因以及參與表決情形。
三、獨立董事與內部稽核主管及會計師之溝通情形(應包括就公司財務、業務狀況進行溝通之重大事項、方式及結果等)。

註：1. 年度終了日前有獨立董事離職者，應於備註欄註明離職日期，實際出席率(%)則以其在職期間審計委員會開會次數及其實際出席次數計算之。

2. 年度終了日前，有獨立董事改選者，應將新、舊任獨立董事均予以填列，並於備註欄註明該獨立董事為舊任、新任或連任及改選日期。實際出席率(%)則以其在職期間審計委員會開會次數及其實際出席次數計算之。

2. 監察人參與董事會運作情形：不適用。

(三) 公司治理運作情形及其與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因：

評估項目	運作情形(註)		與上市上櫃公司 治理實務守則 差異情形及原因
	是	否	
一、公司是否依據「上市上櫃公司治理實務守則」訂定並揭露公司治理實務守則？	V	本公司尚未訂定及揭露公司治理實務守則。	與上市上櫃公司 治理實務守則 差異情形及原因 研議辦理中。
二、公司股權結構及股東權益 (一) 公司是否訂定內部作業程序處理股東建議、疑義、糾紛及訴訟事宜，並依程序實施？ (二) 公司是否掌握實際控制公司之主要股東及主要股東之最終控制者名單？ (三) 公司建立與關係企業風險控管機制及防火牆之方式 (四) 公司是否訂定內部規範，禁止公司內部人利用市場上未公開資訊買賣有價證券？	V	(一) 設有發言人及服務單位處理相關事宜。 (二) 本公司依股務代理提供之股東名冊掌握之。 (三) 已制定於公司內部控制制度中。 (四) 已制定於公司內部控制制度中。	並無差異。
三、董事會之組成及職責 (一) 董事會是否就組成擬訂多元化方針及落實執行？ (二) 董事會除依法設置薪資報酬委員會及審計委員會外，是否自願設置其他各類功能性委員會？ (三) 公司是否訂定董事會績效評估辦法及其評估方式，每年並定期進行績效評估？ (四) 公司是否定期評估簽證會計師獨立性？	V	(一) 依公司法、公司章程及相關規定辦理。 (二) 除已設置薪資報酬委員會及審計委員會外，尚未設置其他各類功能性委員會。 (三) 已訂定績效評估辦法及其評估方式，每年並定期進行績效評估。 (四) 已定期評估。	將視公司實際運作 情況再依規定 設置其他各類 功能性委員會。 其他並無差異。
四、上市上櫃公司是否設置公司治理專(兼)職單位或人員負責公司治理相關事務(包括但不限於提供董事、監察人執行業務所需資料、製作董事會及股東會議事錄等)？	V	已設置公司治理主管。	並無差異。
五、公司是否建立與利害關係人(包括但不限於股東、員工、客戶及供應商等)溝通管道，及於公司網站設置利害關係人專區，並妥適回應利害關係人所關切之重要企業社會責任問題？	V	本公司已於公司網站設置利害關係人專區、聯絡電話及信箱，並設有發言人處理相關事宜。	並無差異。
六、公司是否委任專業股務機構辦理股東會事務？	V	委任群益金鼎證券股務代理部辦理。	並無差異。
七、資訊公開 (一) 公司是否架設網站、揭露財務業務及公司治理資訊？ (二) 公司是否採行其他資訊揭露之方式(如架設英文網站、指定專人負責公司資訊之蒐集及揭露、落實發言人制度、法人說明會過程放置公司網站等)？ (三) 公司是否於會計年度終了後兩個月內公告並申報年度財務報告，及於規定期限前提早公告並申報第一、二、三季財務報告與各月份營運情形？	V	(一) 公司目前前已架設網站揭露公司簡介及業務資訊，另有關於財務業務及 公司 治理資訊則依法令規定定期於公開資訊觀測站揭露。本公司網 址： www.chonghong.com.tw (二) 本公司設有發言人作為資訊之蒐集及揭露與對外溝通之橋樑。 (三) 悉依規定辦理。	並無差異。 並無差異。
八、公司是否有助於瞭解公司治理運作情形之重要資訊(包括但不限於員工權益、僱 員關懷、投資者關係、供應應商關係、利害關係人之政策之執行情形、客戶政策之執行情形、風險管理政策及風險衡量標準等)？	V	1. 本公司設有職工福利委員會、人事評議委員會並訂有職工福利相關規章 以照顧員工福利、維護員工權利。 2. 本公司設有發言人及公開網站作為與投資者溝通之管道。 3. 本公司與供應商及利害關係人之關係與權利均訂有完善之內部控制制度 規範之。 4. 本公司董事及監察人將視實際狀況自行安排進修課程，本公司亦隨時告 知董事出席及監察人公司治理相關法令更新。 5. 董事會、監察人列席董事聯席會議，且董事對董事會所提出案 涉有利利害關係致損害及公司利益之虞時，不得加入表決。 6. 本公司已為董事及監察人購買責任保險案。 7. 本公司訂有完善之內部控制制度，並定期辦理自行檢查作業，以確保該 制度得以持續有效實施。	並無差異。
九、就臺灣證券交易所股份有限公司治理中心最近年度發布之公司治理評鑑結果說明已改善情形，及就尚未改善者提出優先加強事項與措施； 主要缺失係公司網站有關公司治理項目之網頁內容尚未完備，目前進行規劃建置中。			

註：運作情形不論勾選「是」或「否」，均應於摘要說明欄位敘明。

(四) 公司如有設置薪酬委員會者，應揭露其組成、職責及運作情形：

1. 薪資報酬委員會成員資料

身分別 (註1)	姓名	是否具有五年以上工作經驗 及下列專業資格			符合獨立性情形(註2)								兼任其 他公 發公 司薪 資 報 酬 委 員 家 數	備註	
		商 務、 財 務、 會 計 或 公 司 業 務 所 需 相 關 料 系 之 公 私 立 大 專 院 校 講 師 以 上	法 官、 檢 察 官、 律 師、 會 計 師 或 其 他 與 公 司 業 務 所 需 之 國 家 考 試 及 格 領 有 證 書 之 專 門 職 業 及 技 術 人 員	具 有 商 務、 法 務、 財 務、 會 計 或 公 司 業 務 所 需 之 工 作 經 驗	1	2	3	4	5	6	7	8			
獨立董事	蔡世祿		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	0	
獨立董事	呂天維		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	0	
獨立董事	游慶銘		✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	0	

註1：身分別請填列係為董事、獨立董事或其他。

註2：各成員於選任前二年及任職期間符合下述各條件者，請於各條件代號下方空格中打“✓”。

- (1) 非為公司或其關係企業之受僱人。
- (2) 非公司或其關係企業之董事、監察人。但如為公司或其母公司、子公司依本法或當地國法令設置之獨立董事者，不在此限。
- (3) 非本人及其配偶、未成年子女或以他人名義持有公司已發行股份總額百分之一以上或持股前十名之自然人股東。
- (4) 非前三款所列人員之配偶、二親等以內親屬或三親等以內直系血親。
- (5) 非直接持有公司已發行股份總額百分之五以上法人股東之董事、監察人或受僱人，或持股前五名法人股東之董事、監察人或受僱人。
- (6) 非與公司有財務或業務往來之特定公司或機構之董事(理事)、監察人(監事)、經理人或持股百分之五以上股東。
- (7) 非為公司或其關係企業提供商務、法務、財務、會計等服務或諮詢之專業人士、獨資、合夥、公司或機構之企業主、合夥人、董事(理事)、監察人(監事)、經理人及其配偶。
- (8) 未有公司法第30條各款情事之一。

2. 薪資報酬委員會運作情形資訊

(1) 本公司之薪資報酬委員會委員計三人，均為本公司獨立董事。

(2) 本屆委員任期：108年6月18日至111年6月17日，最近年度薪資報酬委員會開會2次(A)。委員資格及出席情形如下：

職稱	姓名	實際出席 次數(B)	委託出席 次數	實際出席率(%) (B/A) (註)	備註
召集人	蔡世祿	2	0	100	
委員	呂天維	2	0	100	
委員	游慶銘	2	0	100	

其他應記載事項：

- 一、董事會如不採納或修正薪資報酬委員會之建議，應敘明董事會日期、期別、議案內容、董事會決議結果以及公司對薪資報酬委員會意見之處理(如董事會通過之薪資報酬優於薪資報酬委員會之建議，應敘明其差異情形及原因)：無此情事。
- 二、薪資報酬委員會之議決事項，如成員有反對或保留意見且有紀錄或書面聲明者，應敘明薪資報酬委員會日期、期別、議案內容、所有成員意見及對成員意見之處理：無此情事。

註：(1) 年度終了日前有薪資報酬委員會成員離職者，應於備註欄註明離職日期，實際出席率(%)則以其在職期間薪資報酬委員會開會次數及其實際出席次數計算之。

(2) 年度終了日前，有薪資報酬委員會改選者，應將新、舊任薪資報酬委員會成員均予以填列，並於備註欄註明該成員為舊任、新任或連任及改選日期。實際出席率(%)則以其在職期間薪資報酬委員會開會次數及其實際出席次數計算之。

(五) 履行社會責任情形及與上市上櫃公司企業社會責任實務守則差異情形及原因：

評估項目	運作情形(註1)		與上市上櫃公司企業社會責任實務守則差異情形及原因
	是	否	
一、公司是否依重大性原則，進行與公司營運相關之環境、社會及公司治理議題之風險評估，並訂定相關風險管理政策或策略？(註3)		V 本公司尚未訂定相關風險管理政策或策略。	如有法令或實際法令辦理。 如有法令或實際法令辦理。
二、公司是否設置推動企業社會責任專(兼)職單位，並由董事會授權高階管理階層處理，及向董事會報告處理情形？		V 本公司設有部門負責綠色建築與環境保護等員工教育訓練。	如有法令或實際法令辦理。 如有法令或實際法令辦理。
三、環境議題 (一) 公司是否依其產業特性建立合適之環境管理制度？ (二) 公司是否致力於提升各項資源之利用效率，並使用對環境負荷衝擊低之再生物料？ (三) 公司是否評估氣候變遷對企業現在及未來的潛在風險與機會，並採取氣候相關議題之因應措施？ (四) 公司是否統籌過去兩年溫室氣體排放量、用水量及其他廢棄物管理之政策？	V	(一) 本公司各工地均由營造廠商設有主任，負責整理整頓及環境管理。 (二) 本公司致力於紙張之重複利用，並做好垃圾分類。 (三) 本公司尚未做此類評估。 (四) 本公司宣導員工降低用電，車輛待機時熄火，減少溫室氣體排放。	尚無重大差異
四、社會議題 (一) 公司是否依照相關法規及國際人權公約，制定相關之管理政策與程序？ (二) 公司是否訂定及實施合理員工福利措施(包括薪酬、休假及其他福利等)，並將經營績效或成果適當反映於員工薪酬？ (三) 公司是否提供員工安全與健康之工作環境，並對員工定期實施安全與健康教育？ (四) 公司是否為員工建立有效之職涯能力發展培訓計畫？ (五) 公司產品與服務之顧客健康與安全、客戶隱私及銷售及標示，公司對產品與服務相關法規及國際標準，並制定相關保護消費者權益政策及申訴程序？ (六) 公司是否訂定供應商管理政策，要求供應商在環保、職業安全或勞動人權等議題遵循相關規範，及其實施情形？	V	(一) 本公司依勞動法規規定，保障員工之合法權益，並提撥退休金。設有職工福利委員會，透過員工選舉產生之福利委員會運作，辦理各項福利事項。 (二) 訂有「誠信經營程序及行為指南」加以規範。 (三) 本公司有安全衛生技術人員、作業主管或施工安全評估人員，提供安全與健康之工作環境，並定期回訓。 (四) 訂有「員工教育訓練辦法」加以規範。 (五) 本公司透過正確的銷售契約，讓購屋者與建設公司雙方建立互信機制，減低事後糾紛。宣導並遵守政府法律政策，同時針對營業人員加強公平法、消保法等相關法令教育訓練，以維護消費者權益。與客戶間保持良好溝通管道，並設有售後服務專員。 (六) 本公司係屬建築投資業，營造工程委由營造廠商及其他承包商廠商施工建造，皆要求各廠商做好環境保護事宜。 本公司尚未編製企業社會責任報告書。	尚無重大差異
五、公司是否參考國際通用之報告書編製準則或指引，編製企業社會責任報告書等揭露公司非財務資訊之報告書？前揭報告書是否取得第三方驗證單位之確信或保證意見？		V	如有法令或實際法令辦理。 如有法令或實際法令辦理。
六、公司如依據「上市上櫃公司企業社會責任實務守則」定有本身之企業社會責任守則者，請敘明其運作與所定守則之差異情形：無。			
七、其他有助於瞭解企業社會責任運作情形之重要資訊：無。			

註1：運作情形如勾選「是」，請說明所採行之重要政策、策略、措施及執行情形；運作情形如勾選「否」，請解釋原因並說明未來採行相關政策、策略及措施之計畫。

註2：公司已編製企業社會責任報告書者，運作情形得註明查閱企業社會責任報告書方式及索引頁次替代之。

註3：重大性原則係指有關環境、社會及其他利害關係人產生重大影響者。

(六) 公司履行誠信經營情形及採行措施：

項 目	運 作 情 形		與上市櫃公司誠信經營守則差異情形及原因
	是	否	
<p>一、訂定誠信經營政策及方案</p> <p>(一) 公司是否於規章及對外文件中明示誠信經營之政策、作法，以及董事會與管理階層積極落實誠信經營政策之承諾？</p> <p>(二) 公司是否訂定防範不誠信行為方案，並於各方案內明定作業程序、行為指南、違規之懲戒及申訴制度，且落實執行？</p> <p>(三) 公司是否對「上市櫃公司誠信經營守則」第七條第二項各款或其他營業範圍內具較高不誠信行為風險之營業活動，採行防範措施？</p>	V	<p>摘要說明</p> <p>本公司訂有「誠信經營作業程序及行為指南」，對左列項目皆有明確規範，並據以執行。請參閱下列網址： http://mops.twse.com.tw/nas/STR/553420150429PN001.pdf</p>	尚無重大差異
<p>二、落實誠信經營</p> <p>(一) 公司是否評估往來對象之誠信紀錄，並於其與往來交易對象簽訂之契約中明訂誠信行為條款？</p> <p>(二) 公司是否設置隸屬董事會之推動企業誠信經營專(兼)職單位，並定期向董事會報告其執行情形？</p> <p>(三) 公司是否制定防制利益衝突政策、提供適當陳述管道，並落實執行？</p> <p>(四) 公司是否落實防制利益衝突政策、建立有效的會計制度、內部控制制度，並由內部稽核單位定期查核，或委託會計師執行查核？</p> <p>(五) 公司是否定期舉辦誠信經營之內、外部之教育訓練？</p>	V	<p>本公司訂有「誠信經營作業程序及行為指南」，對左列項目皆有明確規範，並據以執行。</p>	尚無重大差異
<p>三、公司檢舉制度之運作情形</p> <p>(一) 公司是否訂定具體檢舉及獎勵制度，並建立便利檢舉管道，及針對被檢舉對象指派適當之受理專責人員？</p> <p>(二) 公司是否訂定受理檢舉事項之調查標準作業程序及相關保密機制？</p> <p>(三) 公司是否採取保護檢舉人不因檢舉而遭受不當處置之措施？</p>	V	<p>本公司訂有「誠信經營作業程序及行為指南」，對左列項目皆有明確規範，並據以執行。</p>	尚無重大差異
<p>四、加強資訊揭露</p> <p>(一) 公司是否於其網站及公開資訊觀測站，揭露其所訂誠信經營守則內容及推動成效？</p>	V	<p>本公司設有網站，並於公開資訊觀測站或年報揭露其誠信經營守則執行情形。</p>	尚無重大差異
<p>五、公司如依據「上市櫃公司誠信經營守則」訂有本身之誠信經營守則者，請敘明其運作與所訂守則之差異情形；尚無重大差異。</p>			
<p>六、其他有助於瞭解公司誠信經營運作情形之重要資訊：(如公司檢討修正其訂定之誠信經營守則等情形)：無。</p>			

(七) 公司如有訂定公司治理守則及相關規章者，應揭露其查詢方式：

請參閱網址：http://mops.twse.com.tw/mops/web/t100sb04_1。

(八) 其他足以增進對公司治理運作情形之瞭解的重要資訊，得一併揭露：無。

(九) 內部控制制度執行狀況應揭露下列事項：

1. 內部控制聲明書：

長虹建設股份有限公司
內部控制制度聲明書

日期：110年03月24日

本公司民國109年度之內部控制制度，依據自行評估的結果，謹聲明如下：

- 一、本公司確知建立、實施和維護內部控制制度係本公司董事會及經理人之責任，本公司業已建立此一制度。其目的係在對營運之效果及效率(含獲利、績效及保障資產安全等)、報導具可靠性、及時性、透明性及符合相關規範暨相關法令規章之遵循等目標之達成，提供合理的確保。
- 二、內部控制制度有其先天限制，不論設計如何完善，有效之內部控制制度亦僅能對上述三項目標之達成提供合理的確保；而且，由於環境、情況之改變，內部控制制度之有效性可能隨之改變。惟本公司之內部控制制度設有自我監督之機制，缺失一經辨認，本公司即採取更正之行動。
- 三、本公司係依據「公開發行公司建立內部控制制度處理準則」（以下簡稱「處理準則」）規定之內部控制制度有效性之判斷項目，判斷內部控制制度之設計及執行是否有效。該「處理準則」所採用之內部控制制度判斷項目，係為依管理控制之過程，將內部控制制度劃分為五個組成要素：1. 控制環境，2. 風險評估，3. 控制作業，4. 資訊與溝通，及5. 監督作業。每個組成要素又包括若干項目。前述項目請參見「處理準則」之規定。
- 四、本公司業已採用上述內部控制制度判斷項目，評估內部控制制度之設計及執行的有效性。
- 五、本公司基於前項評估結果，認為本公司於民國109年12月31日的內部控制制度（含對子公司之監督與管理），包括瞭解營運之效果及效率目標達成之程度、報導係屬可靠、及時、透明及符合相關規範暨相關法令規章之遵循有關的內部控制制度等之設計及執行係屬有效，其能合理確保上述目標之達成。
- 六、本聲明書將成為本公司年報及公開說明書之主要內容，並對外公開。上述公開之內容如有虛偽、隱匿等不法情事，將涉及證券交易法第二十條、第三十二條、第一百七十一條及第一百七十四條等之法律責任。
- 七、本聲明書業經本公司民國110年03月24日董事會通過，出席董事8人中，有0人持反對意見，餘均同意本聲明書之內容，併此聲明。

長虹建設股份有限公司

董事長：李文造

總經理：李耀中



2. 委託會計師專案審查內部控制制度者，應揭露會計師審查報告：
本公司未委託會計師專案審查內部控制制度，故不適用。

- (十) 最近年度及截至年報刊印日止公司及其內部人員依法處罰、公司對其內部人員違反內部控制制度規定之處罰、主要缺失及改善情形：無此情形。
- (十一) 最近年度及截至年報刊印日止，股東會及董事會之重要決議：
 1. 股東會之重要決議：請參閱本公司股東會議事錄。
 2. 董事會之重要決議：請參閱公開資訊觀測站之本公司重大訊息說明。
- (十二) 最近年度及截至年報刊印日止董事或監察人對董事會通過重要決議有不同意見且有紀錄或書面聲明者，其主要內容：無此情形。
- (十三) 最近年度及截至年報刊印日止，公司董事長、總經理、會計主管、財務主管、內部稽核主管及研發主管等辭職解任情形之彙總：無。

五、會計師公費資訊：

會計師公費資訊級距表

會計師事務所名稱	會計師姓名	查核期間	備註
安侯建業聯合會計師事務所	莊鈞維 于紀隆	109/01/01 ~ 109/12/31	—

金額單位：新臺幣千元

金額級距		公費項目	審計公費	非審計公費	合計
1	低於2,000千元		—	—	—
2	2,000千元(含)~4,000千元		2,180	8	2,188
3	4,000千元(含)~6,000千元		—	—	—
4	6,000千元(含)~8,000千元		—	—	—
5	8,000千元(含)~10,000千元		—	—	—
6	10,000千元(含)以上		—	—	—

- (一) 給付簽證會計師、簽證會計師所屬事務所及其關係企業之非審計公費占審計公費之比例達四分之一以上者，應揭露審計與非審計公費金額及非審計服務內容：
無此情形。
- (二) 更換會計師事務所且更換年度所支付之審計公費較更換前一年度之審計公費減少者，應揭露審計公費減少金額、比例及原因：
無此情形。
- (三) 審計公費較前一年度減少達百分之十五以上者，應揭露審計公費減少金額、比例及原因：
無此情形。

六、更換會計師資訊：無此情形。

七、公司之董事長、總經理、負責財務或會計事務之經理人，最近一年內曾任職於簽證會計師所屬事務所或其關係企業者，應揭露其姓名、職稱及任職於簽證會計師所屬事務所或其關係企業之期間：無此情形。

八、最近年度及截至年報刊印日止，董事、監察人、經理人及持股比例超過百分之十之股東股權移轉及股權質押變動情形。

(一) 董事、監察人、經理人及大股東股權變動情形

單位：股

職稱姓名		109年度		110年度截至4月30日止	
		持有股數 增(減)數	質押股數 增(減)數	持有股數 增(減)數	質押股數 增(減)數
董事長	聯虹投資股份有限公司	-	-	-	(7,500,000)
董事	李耀民	-	-	-	-
副總經理	劉永中	-	-	-	-
董事	郭強	-	-	-	-
董事	蔡珮晨(註1)	-	-	-	-
獨立董事	呂天維	-	-	-	-
獨立董事	蔡世錄	-	-	-	-
獨立董事	游慶銘	-	-	-	-
總經理	李耀中	4,000,000 (信託返還)	-	(5,000,000) (持股信託)	-
副總經理	曾文龍	-	-	-	-
副總經理	黃國興	-	-	-	-
協理	蔡為珍	-	12,000	-	-
協理	吳金澤	-	-	-	-
協理	王榮山	-	-	-	-
協理	賴振昌	-	-	-	-
財會主管	陳茂慶	-	-	-	-
大股東	僑虹投資股份有限公司	-	-	-	-

註1:於109年6月11日選任。

(二) 董事、監察人、經理人及大股東股權移轉之相對人為關係人者：無。

(三) 董事、監察人、經理人及大股東股權質押之相對人為關係人者：無。

九、持股比例占前十名之股東，其相互間為關係人或為配偶、二親等以內之親屬關係之資訊：

110年4月30日

姓名 (註1)	本人持有股份		配偶、未成年子女持有股份		利用他人名義合計持有股份		前十大股東相互間具有財務會計準則公報第六號關係人之關係者，其名稱及關係		備註
	股數	持股比例	股數	持股比例	股數	持股比例	名稱	關係	
僑虹投資(股)	37,739,196	13.00%	-	-	-	-	李文造	本公司董事長為該公司董事	-
代表人：郭秀惠	92,594	0.03%	607	-	-	-	李耀中	本公司總經理為該公司董事長	-
聯虹投資(股)	26,616,071	9.17%	-	-	-	-	無	無	-
代表人：李耀中	912,406	0.31%	3,468,983	1.19%	-	-	無	無	-
富邦人壽保險(股)	14,445,000	4.98%	-	-	-	-	無	無	-
代表人：蔡明興	-	-	-	-	-	-	無	無	-
先銳投資(股)	14,095,659	4.86%	-	-	-	-	蔡珮晨	本公司董事為該公司監察人	-
代表人：李如華	2,066,969	0.71%	496,371	0.17%	-	-	李耀中	本公司總經理為該公司監察人	-
虹頂投資(股)	12,242,721	4.22%	-	-	-	-	無	無	-
代表人：周雯菁	20,130	0.01%	4,361,259	1.50%	-	-	無	無	-
南山人壽保險(股)	9,576,000	3.30%	-	-	-	-	無	無	-
代表人：陳棠	-	-	-	-	-	-	無	無	-
創見投資(股)	6,840,872	2.36%	-	-	-	-	蔡珮晨	本公司董事為該公司監察人	-
代表人：李如華	2,066,969	0.71%	496,371	0.17%	-	-	李耀中	本公司總經理為該公司監察人	-
詒震投資(股)	6,709,005	2.31%	-	-	-	-	無	無	-
代表人：周雯菁	20,130	0.01%	4,361,259	1.50%	-	-	無	無	-
虹觀投資(股)	6,442,332	2.22%	-	-	-	-	李耀民	本公司董事為該公司監察人	-
代表人：蔡珮晨	2,207,009	0.76%	3,556,354	1.22%	-	-	無	無	-
瑞士銀行(註3)	5,000,000	1.72%	-	-	-	-	無	無	-
代表人：陳允懋	-	-	-	-	-	-	無	無	-

註1：股東姓名應分別列示(法人股東應將法人股東名稱及代表人分別列示)

註2：持股比例之計算係指以自己名義、配偶、未成年子女或利用他人名義持有股份合計數。

註3：係「瑞士銀行台北分行受李耀中信託財產專戶」。

十、公司、公司之董事、監察人、經理人及公司直接或間接控制之事業對同一轉投資事業之持股數，並合併計算綜合持股比例：

綜合持股比例 110年4月30日 單位：股；%

轉投資事業 (註)	本公司投資		董事、監察人、經理人及直接或間接控制事業之投資		綜合投資	
	股數	持股比例	股數	持股比例	股數	持股比例
宏林營造廠(股)	36,000,000	100.00%	-	-	36,000,000	100.00%
虹欣建設(股)	25,200,000	60.00%	-	-	25,200,000	60.00%
忠泰長虹建設(股)	4,000,000	40.00%	-	-	4,000,000	40.00%
忠泰長虹開發(股)	5,714,000	28.57%	-	-	5,714,000	28.57%
新時代廣場實業(股)	10,000	100.00%	-	-	10,000	100.00%

註：係本公司採權益法評價之長期股權投資。

肆、募資情形

一、公司資本及股份

(一) 股本來源

1. 股本形成經過

年月	每股發行價格 (元)	核定股本		實收股本		備註		
		股數 (仟股)	金額 (仟元)	股數 (仟股)	金額 (仟元)	股本 來源	以現金以外財 產抵充股款者	其 他
64.12	10,000	0.5	5,000	0.5	5,000	設 立	—	—
67.12	10,000	1.5	15,000	1.5	15,000	現金增資 10,000仟元	—	—
70.12	10,000	5	50,000	5	50,000	現金增資 35,000仟元	—	—
86.01	10,000	10	100,000	10	100,000	現金增資 50,000仟元	—	—
86.07	10	30,000	300,000	30,000	300,000	現金增資 200,000仟元	—	股本分割 (註1&2)
87.08	10	100,000	1,000,000	60,000	600,000	現金增資 300,000仟元	—	(註3)
88.08	10	100,000	1,000,000	66,000	660,000	盈餘轉增資 60,000仟元	—	(註4)
89.08	10	100,000	1,000,000	72,600	726,000	盈餘轉增資 66,000仟元	—	(註5)
90.05	10	100,000	1,000,000	79,860	798,600	盈餘轉增資 72,600仟元	—	(註6)
91.08	10	100,000	1,000,000	87,846	878,460	盈餘轉增資 79,860仟元	—	(註7)
92.09	10	100,000	1,000,000	92,238	922,383	盈餘轉增資 43,923仟元	—	(註8)
93.07	10	100,000	1,000,000	100,000	1,000,000	盈餘轉增資 77,617仟元	—	(註9)
94.09	10	200,000	2,000,000	115,450	1,154,500	盈餘轉增資 154,500仟元	—	(註10)
95.04	10	200,000	2,000,000	116,463	1,164,629	轉換公司債轉換 10,129仟元	—	(註11)
95.07	10	200,000	2,000,000	121,313	1,213,128	轉換公司債轉換 48,499仟元	—	(註12)
95.08	10	200,000	2,000,000	144,953	1,449,528	盈餘轉增資 236,400仟元	—	(註13)
95.10	10	200,000	2,000,000	146,136	1,461,358	轉換公司債轉換 11,830仟元	—	(註14)
96.01	10	200,000	2,000,000	146,197	1,461,971	轉換公司債轉換 613仟元	—	(註15)
96.07	10	300,000	3,000,000	161,567	1,615,668	盈餘轉增資 153,697仟元	—	(註16)
96.10	10	300,000	3,000,000	181,567	1,815,668	現金增資 200,000仟元	—	(註17)
97.01	10	300,000	3,000,000	181,573	1,815,729	轉換公司債轉換 60仟元	—	(註18)
97.09	10	300,000	3,000,000	186,124	1,861,243	盈餘轉增資 45,515仟元	—	(註19)
97.09	10	300,000	3,000,000	186,203	1,862,027	轉換公司債轉換 784仟元	—	(註20)
98.02	10	300,000	3,000,000	205,568	2,055,679	轉換公司債轉換 193,652仟元	—	(註21)
98.04	10	300,000	3,000,000	210,551	2,105,505	轉換公司債轉換 49,826仟元	—	(註22)
98.09	10	300,000	3,000,000	221,427	2,214,270	盈餘轉增資 108,765仟元	—	(註23)
99.01	10	300,000	3,000,000	226,319	2,263,192	轉換公司債轉換 48,922仟元	—	(註24)
99.04	10	300,000	3,000,000	236,346	2,363,461	轉換公司債轉換 100,269仟元	—	(註25)
99.07	10	300,000	3,000,000	241,456	2,414,560	盈餘轉增資 51,099仟元	—	(註26)
100.07	10	300,000	3,000,000	244,241	2,442,408	盈餘轉增資 27,848仟元	—	(註27)
100.10	10	300,000	3,000,000	244,614	2,446,140	轉換公司債轉換 3,732仟元	—	(註28)
101.07	10	300,000	3,000,000	247,571	2,475,713	盈餘轉增資 29,573仟元	—	(註29)
101.10	10	300,000	3,000,000	247,976	2,479,764	轉換公司債轉換 4,052仟元	—	(註30)
102.01	10	300,000	3,000,000	248,150	2,481,503	轉換公司債轉換 1,739仟元	—	(註31)
102.04	10	300,000	3,000,000	248,800	2,488,000	轉換公司債轉換 6,496仟元	—	(註32)
102.10	10	300,000	3,000,000	248,814	2,488,142	轉換公司債轉換 14仟元	—	(註33)
103.10	10	300,000	3,000,000	261,255	2,612,549	盈餘轉增資 124,407仟元	—	(註34)
104.09	10	300,000	3,000,000	274,318	2,743,176	盈餘轉增資 130,627仟元	—	(註35)
105.04	10	300,000	3,000,000	278,388	2,783,878	轉換公司債轉換 40,702仟元	—	(註36)
105.07	10	300,000	3,000,000	290,326	2,903,260	轉換公司債轉換 119,382仟元	—	(註37)

- 註1. 本公司於86年7月，將股票面額由每股10,000元分割為每股面額10元。
- 註2. 奉證期會86.07.03 (86)台財證(一)第53263號函核准。
- 註3. 奉證期會87.07.22 (87)台財證(一)第62421號函核准。
- 註4. 奉證期會88.07.09 (88)台財證(一)第62957號函核准。
- 註5. 奉證期會89.07.07 (89)台財證(一)第58809號函核准。
- 註6. 奉證期會90.05.09 (90)台財證(一)第124916號函核准。
- 註7. 奉證期會91.07.11 (91)台財證(一)第0910138552號函核准。
- 註8. 奉證期會92.07.30 (92)台財證(一)第0920134470號函核准。
- 註9. 奉證期局93.07.06證期一字第0930129803號函核准。
- 註10. 奉行政院金融監督管理委員會94.08.09金管證一字第040132216號函核准。
- 註11. 奉經濟部商業司95.04.26經授商字第09501077120號函核准。
- 註12. 奉經濟部商業司95.07.24經授商字第09501153790號函核准。
- 註13. 奉行政院金融監督管理委員會95.08.10金管證一字第0950135462號函核准。
- 註14. 奉經濟部商業司95.10.16經授商字第09501232570號函核准。
- 註15. 奉經濟部商業司96.01.16經授商字第09601011450號函核准。
- 註16. 奉行政院金融監督管理委員會96.07.02金管證一字第0960033531號函核准。
- 註17. 奉行政院金融監督管理委員會96.08.22金管證一字第0960042808號函核准。
- 註18. 奉經濟部商業司97.01.17經授商字第09701013000號函核准。
- 註19. 奉行政院金融監督管理委員會97.07.23金管證一字第0970037387號函核准。
- 註20. 奉經濟部商業司97.09.17經授商字第09701240400號函核准。
- 註21. 奉經濟部商業司98.02.02經授商字第09801011230號函核准。
- 註22. 奉經濟部商業司98.04.16經授商字第09801074450號函核准。
- 註23. 奉行政院金融監督管理委員會98.07.24金管證發字第0980036815號函核准。
- 註24. 奉經濟部商業司99.01.18經授商字第09901010750號函核准。
- 註25. 奉經濟部商業司99.04.20經授商字第09901078850號函核准。
- 註26. 奉行政院金融監督管理委員會99.07.20金管證發字第0990037845號函核准。
- 註27. 奉行政院金融監督管理委員會100.07.05金管證發字第1000030907號函核准。
- 註28. 奉經濟部商業司100.10.21經授商字第10001240420號函核准。
- 註29. 奉行政院金融監督管理委員會101.7.3金管證發字第1010029315號函核准。
- 註30. 奉經濟部商業司101.10.22經授商字第10101219520號函核准。
- 註31. 奉經濟部商業司102.01.18經授商字第10201010190號函核准。
- 註32. 奉經濟部商業司102.04.16經授商字第10201069160號函核准。
- 註33. 奉經濟部商業司103.10.14經授商字第10201211010號函核准。
- 註34. 奉行政院金融監督管理委員會103.8.14金管證發字第1030030982號函核准。
- 註35. 奉行政院金融監督管理委員會104.8.3金管證發字第1040029438號函核准。
- 註36. 奉經濟部商業司105.04.20經授商字第10501076420號函核准。
- 註37. 奉經濟部商業司105.07.19經授商字第10501166890號函核准。

2. 股份種類

單位：股；110年4月30日

股份種類	核定股本			未發行股份	合計	備註
	流通在外股份					
記名式普通股	已上市(櫃)	未上市(櫃)	合計			
	290,325,960	—	290,325,960	109,674,040	400,000,000	—

3. 若經核准以總括申報制度募集發行有價證券者，另應揭露核准金額、預定發行及已發行有價證券之相關資訊：無。

(二) 股東結構

110年4月30日

股東結構數量	政府機構	金融機構	其他法人	外國機構或外國人	個人	合計
人數	6	14	156	166	18,124	18,466
持有股數	2,524,008	38,104,305	133,754,377	37,708,297	78,234,973	290,325,960
持股比例	0.86%	13.13%	46.07%	12.99%	26.95%	100.00%

(三) 股權分散情形

每股面額新台幣壹拾元

110年4月30日

持股分級	股東人數	持有股數	持股比例
1—999	5,945	866,885	0.30%
1,000—5,000	10,029	18,805,691	6.48%
5,001—10,000	1,206	9,169,380	3.16%
10,001—15,000	408	5,035,571	1.73%
15,001—20,000	227	4,143,496	1.43%
20,001—30,000	231	5,817,360	2.00%
30,001—40,000	97	3,445,946	1.19%
40,001—50,000	54	2,473,072	0.85%
50,001—100,000	113	8,209,793	2.83%
100,001—200,000	57	8,021,646	2.76%
200,001—400,000	29	8,128,211	2.80%
400,001—600,000	13	6,413,084	2.21%
600,001—800,000	10	6,984,819	2.41%
800,001—1,000,000	10	8,926,437	3.07%
1,000,001以上	37	193,884,569	66.78%
合計	18,466	290,325,960	100.00%

(四) 主要股東名單(持股5%以上或股權比例佔前十名之股東名單)

單位：股 110年4月30日

主要股東名稱	股份	持有股數	持股比例
僑虹投資股份有限公司		37,739,196	13.00%
聯虹投資股份有限公司		26,616,071	9.17%
富邦人壽保險股份有限公司		14,445,000	4.98%
先銳投資股份有限公司		14,095,659	4.86%
虹頂投資有限公司		12,242,721	4.22%
南山人壽保險股份有限公司		9,576,000	3.30%
創見投資股份有限公司		6,840,872	2.36%
喆宸投資股份有限公司		6,709,005	2.31%
虹觀投資股份有限公司		6,442,332	2.22%
瑞士銀行台北分行受李耀中信託財產專戶		5,000,000	1.72%

(五) 最近二年度每股市價、淨值、盈餘、股利及相關資料

單位：新台幣元

項 目		年 度	108年度	109年度	110年度 截至3月31日
每股市價	最 高		92.00	91.80	85.80
	最 低		77.10	61.60	78.40
	平 均		84.81	82.34	82.21
每股淨值	分 配 前		60.30	62.90	(註7)
	分 配 後 (註1)		53.88	(註3)	(註7)
每股盈餘	加權平均股數 (仟股)	追溯調整前	290,326	290,326	(註7)
		追溯調整後	290,326	(註3)	(註7)
	每股盈餘 (註2)	追溯調整前	10.93	9.02	(註7)
		追溯調整後	10.92	(註3)	(註7)
每股股利	現金股利		6.30	(註3)	(註7)
	無償配股	盈餘配股	—	(註3)	(註7)
		資本公積配股	—	(註3)	(註7)
	累積未付股利		—	—	—
投資報酬分析	本 益 比 (註4)		7.76	9.13	(註7)
	本 利 比 (註5)		13.46	(註3)	(註7)
	現金股利殖利率(%) (註6)		7.43	(註3)	(註7)

註1：係依據次年度股東常會決議分配之情形填列。

註2：追溯調整前係按各該年度流通在外加權平均股數計算；追溯調整後係依無償配股比例追溯調整。

註3：109年度盈餘分派案，尚未經股東會決議。

註4：本益比=當年度每股平均收盤價/追溯調整前每股盈餘。

註5：本利比=當年度每股平均收盤價/每股現金股利。

註6：現金股利殖利率=每股現金股利 /當年度每股平均收盤價。

註7：110年第一季財務報表尚未經會計師核閱，尚無盈餘分派事宜。

(六) 公司股利政策及執行狀況

1. 公司章程所訂之股利政策

本公司年度總決算後，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，於股東會決議分配之。

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，分派比例不低於當年度稅後盈餘之百分之二十，每年發放之現金股利不低於當年度發放之現金及股票股利合計數的百分之二十，惟每股分配金額未達新台幣〇·一元時，得保留之。

2. 本次股東會擬議股利分配之情形

本公司109年度稅後盈餘2,619,718,117元，依公司章程第二十條規定，除依法提列法定盈餘公積295,590,077元及提列特別盈餘公積40,447,000外，分派股東現金股利1,451,629,800元（即每股配發5.0元）。如嗣後因股本變動，致影響流通在外股份數量，股東配息率因此發生變動者，授權董事會調整配息率。

(七) 本次股東會擬議之無償配股對公司營業績效及每股盈餘之影響：無此情事。

(八) 員工分紅及董事酬勞：

1. 公司章程所載員工分紅及董事酬勞之成數或範圍：

本公司年度如有獲利，應按稅前利益扣除員工酬勞及董事酬勞前之餘額提撥員工酬勞不低於百分之〇·二及董事酬勞不高於百分之一。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，發給對象得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。

2. 本期估列員工紅利及董事酬勞金額之估列基礎、配發股票紅利之股數計算基礎及實際配發金額若與估列數有差異時之會計處理：

(1) 員工紅利及董事酬勞金額之估列基礎：

係依據本公司章程所載分配比例並參考去年度分配情形為估列基礎。

(2) 配發股票紅利之股數計算基礎：

本期擬配發員工現金紅利，故不適用。

(3) 實際配發金額若與估列數有差異時之會計處理：

依財團法人中華民國會計研究發展基金會(96)基秘字第052號函「員工分紅及董監酬勞會計處理」之規定，股東會決議實際配發金額與估列金額有差異時，則列為股東會決議年度之損益。

3. 董事會通過（股東常會尚未通過）之擬議配發員工分紅等資訊：
- (1) 配發員工現金紅利、股票紅利及董事、監察人酬勞金額：
 - A. 員工紅利：現金紅利8,769,517元。
 - B. 董事、監察人酬勞：6,000,000元。
 - (2) 擬議配發員工股票紅利金額及占本期個體或個別財務報告稅後純益及員工紅利總額合計數之比例：

本期擬配發員工現金紅利，故不適用。
 - (3) 考慮擬議配發員工紅利及董事、監察人酬勞後之設算每股盈餘：

本公司自97年度起對員工分紅及董監酬勞之預期成本，已認列為費用及負債，故擬議配發前後之每股盈餘並無不同。
 - (4) 本分配案業經110年2月2日之薪資報酬委員會審議通過。
4. 前一年度員工分紅及董事、監察人酬勞之實際配發情形（包括配發股數、金額及股價）、其與認列員工分紅及董事、監察人酬勞有差異者並應敘明差異數、原因及處理情形：
- (1) 上年度實際發情形：
 - A. 董監酬勞：3,500,000元。
 - B. 員工紅利：8,558,461元。
 - (2) 本公司上年度盈餘實際配發員工紅利及董監酬勞與原董事會通過之擬議配發情形並無差異。

(九) 公司買回本公司股份情形：無。

- 二、公司債辦理情形：無。
- 三、特別股辦理情形：無。
- 四、海外存託憑證辦理情形：無。
- 五、員工認股權憑證辦理情形：無。
- 六、限制員工權利新股辦理情形：無。
- 七、併購或受讓他公司股份發行新股之辦理情形：無。
- 八、資金運用計畫執行情形：無。

伍、營運概況

一、業務內容

(一) 業務範圍

1. 所營業務主要內容：

- (1) 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。
- (2) 土地整理開發及規劃。
- (3) 建材及建設機械之買賣與進出口業務。

2. 營業比重：

以委託營造廠興建商業大樓、國民住宅及工業廠房之出售、出租業務為主，佐以發展相關業務為輔，前項業務目前佔本公司營業額之100%。

3. 目前主要商品（服務）項目：

- (1) 工商業大樓：辦公室、廠辦大樓。
- (2) 大 樓：住宅、辦公室、店面、停車位。
- (3) 其 他：辦公室、店面、停車位之出租。

4. 計劃開發之新商品（服務）：

除繼續於大台北地區推出住宅及廠辦大樓外，並隨著國人生活品質的提升，積極規劃高級精緻住宅及智慧型廠辦大樓。

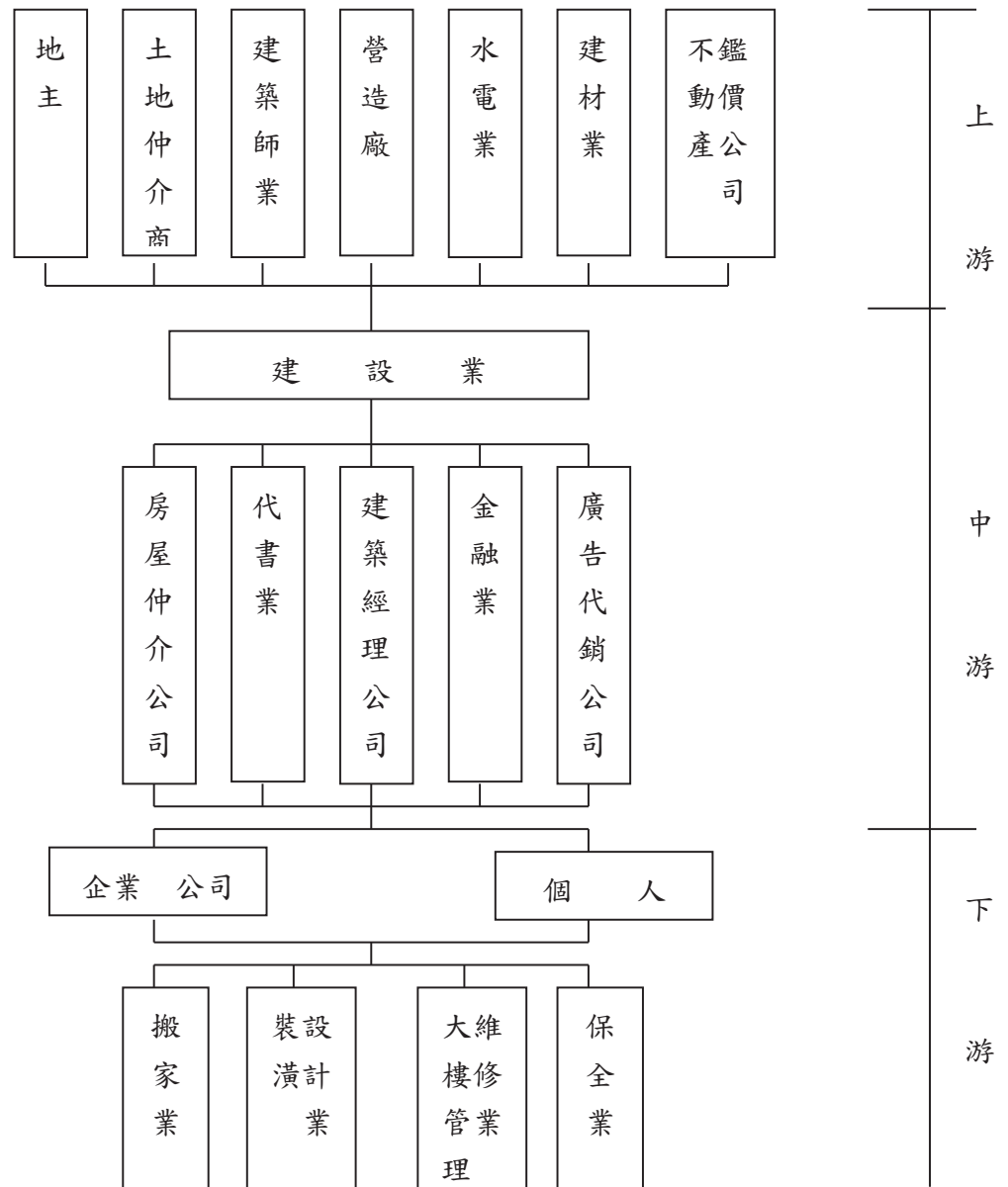
(二) 產業概況

1. 產業現況：

過去幾年，政府採取縮減房地產融資額度、提高貸款利率、調高地價稅、房屋稅及相關契稅並實施奢侈稅等政策抑制房價上漲，造成房地成交速度趨緩且數量遽減，也因此影響到國內經濟成長；有鑑於此，最近中央銀行逐步放鬆相關管制措施，希望能穩定房地產市場，避免對疲弱的經濟造成進一步的傷害。未來的房地產將逐漸回歸正常市場機制，在汰舊換新的自住需求下，大台北地區房地產應該能穩定成長。

2. 產業上、中、下游之關聯性：

建築投資產銷過程中，與眾多行業均有關聯性，舉凡營造、建材、水電、廣告、金融、代書、裝潢及大樓管理維修等有連帶關連性，其上、中、下游產業連鎖效果較其他產業為大，常被視為經濟發展領導性產業，具有領先指標作用。故建築投資業景氣之好壞，將直接或間接影響到當年景氣循環。現將本行業上、中、下游關係圖示如下：



3. 產品之發展趨勢：

(1) 政策法令，有助於房市的健全

政府對住宅之政策發展方向包含有興建社會住宅以解決中低收入戶家庭之居住問題，並順應所得提高所產生之高品質生活需求，創造高水準之居住環境。此外獎勵民間參與都市更新及新社區開發與興建，提供高水準之住宅社區及居住環境，及健全住宅市場機制，促進房價合理化等。

(2) 專業化分工發展

因房地產市場所涉及之法令規章漸增，影響層面漸大，在專業化分工之產業發展趨勢下，有關土地開發、產權移轉、規劃設計、工程建造及房屋銷售等已漸衍生出其專業化服務機構，致未來業者推案，將依個案性質進行專業分工，並藉由多家公司合作，以降低單獨開發之風險，且使個別公司之人力運用得以精簡及具彈性化。

(3) 建築品牌制度的落實

在國人生活水準提高下，購屋者對建物外觀設計、內部格局、建材設備及公共設施等居住環境之品質要求逐漸升高，且近年來更因天然災害，促使消費者對於住家之安全更為重視，故建築業者為滿足消費者之需求，在產品規劃上，特別重視安全、舒適性、便利性及售後服務，建立消費者心中的品牌意識。而內政部營建署為提供購屋者選擇優良建築業者，作為購屋之參考依據，乃積極擬定並推動「建築投資業者識別標誌」及「績優建築投資業評選獎勵辦法」；因此，未來建築業者對建築品質之自我要求及品牌之建立愈趨重視，而品質特性及信譽形象則是公司永續經營的基礎。

(4) 重視產品規劃及開發能力，講究機能的完整性

隨著台灣經濟產業結構的改變使得企業及消費者對於房地產的需求不再僅限於居住需求，對於建築規劃設計及居住品質要求亦趨提升，未來對於不動產產品的需求將會更趨多元化，也就是具備科技、機能、養生的功能；就住宅方面，特別強調外觀設計、內部機能、建材材質、停車設備、活動空間以及滿足資訊需求等，隨著電子資訊化時代的來臨，網際網路設備為目前當紅的主要訴求設施；因周休二日所帶動的休閒風氣，將為具備休閒設施的個案帶來加分作用。若住宅能臨近運動場、圖書館、幼稚園、游泳池、公共休閒綠地等設施，更易獲得消費者青睞。就廠辦大樓方面，對於使用的需求，將不再僅限於過去傳統的建築物規劃、土木興建施工而已，取而代之的是高技術、高科技商用產品或軟體服務設施的規劃與提供等。因此，未來建築業者必須提升產品之規劃及開發能力，並強調市場之區隔，以維持並增加競爭力。

(5) 不動產證券化

不動產證券化係一種擴大民眾從事投資、開發與經營不動產形式的變革，藉由其證券化或發行債券的方式，不但業者可取得資金，更能分散銀行風險、減低金融機構呆帳與壞帳等困境。除了將提高不動產的流通性外，更將活絡國內資本市場與促進土地利用效率，以期藉由不動產證券化的作法能促進國內房地產與金融市場之健全發展。經建會提出四大優先適用示範計劃，分別是都市更新地區、自償性高的重大公共工程、高強度使用的公有地及高鐵場站用地開發，作為不動產證券化條例的試金石，以增加投資者的購買意願及投資信心。

(6) 綠建築標章

目前綠建築設計之政策，已訂定包括綠化、基地保水、水資源、日常節能、二氧化碳減量、污水處理、垃圾改善、生物多樣性及室內環境指標等九大評估指標。為落實這項政策，行政院於92年5月7日函令北高兩市及各縣市政府，自92年7月1日開始，總造價達50,000仟元的新建公有建築物，應先取得候選綠建築證書，始得申請建照執照，在政府機構推廣下，建物取得綠建築證書在未來勢必成為趨勢。

4. 產品之競爭情形：

由於房地產業具有強烈之地域性，故其產業競爭情形並不同於一般產業有明顯之競爭態勢，多為同一地區內個案間之競爭。以本公司而言，主要營業項目為委託營造廠興建國民住宅、商業大樓及廠辦大樓之出租或出售，地點集中在大台北地區，近年來跨足中部地區，基於本公司優越的土地開發能力並結合專業的銷售團隊，深具競爭優勢。

(三) 技術及研發概況

本公司依建築法規之規定不得從事營建業務，故營造工程係發包予合格之營造廠商承攬，本身並不從事生產，本公司之研發部所營業務僅為土地開發案評估及產品規劃設計，故並無專責對生產技術及產品功能進行研發之部門。

(四) 長、短期業務發展計劃：

1. 短期計劃

(1) 在推案方面

A. 一般住宅

以台北市為發展重心，慎選具有鄰近捷運站、綠地、優良學區及生活機能完善等條件之區域進行開發，並積極開發都市更新計劃案件。

B. 商業用不動產

以台北市具指標性、居交通樞紐或政府機關積極開發之地點為主。就廠辦大樓方面，對於使用的需求，將不再僅限於過去傳統的建築物規劃、土木興建施工而已，取而代之的是高技術、高科技商用產品或軟體服務設施的規劃與提供等全方位產品。本公司未來對於具增值潛力之商業用不動產產品可能採取出租方式經營，以獲取最佳投資利益。

(2) 在財務管理方面

藉由預算制度、稽核制度及嚴密控制成本及收支並逐步提高自有資金之比率，以健全財務結構，鞏固經營基礎。

(3) 在土地開發方面

土地取得方式以買斷為主、合建為輔。推案計劃短期仍以大台北地區為主。除加強市場調查、慎選土地區域，並以交通便捷及具發展性之地段為優先考量因素。

(4) 在人力資源方面

加強員工教育訓練、提昇員工素質及專業水準、重視員工福利、提供優良工作環境、照顧員工生活，使員工發揮個人潛能專長，亦將提升公司經營績效。

2. 長期計劃

(1) 在業務發展方面

為拓展經營觸角、分散經營風險並確實掌握工程品質、有效控制工程進度，計劃垂直整合上、中、下游業者，如水電業、建材業、裝潢業及房屋仲介公司等，藉由多角化的經營策略以期降低營運成本，確保獲利能力，並可提供消費者更全面之服務。

(2) 在土地開發方面

組織專業人才並成立專案小組，研究分析相關資訊，來建立全國性土地資訊系統，使公司能確實掌握有利的資訊，以利土地之取得及開發計劃，並開發可行性高之都市更新計劃案件。

(3) 在產品規劃方面

產品規劃採彈性因應策略，視市場需求變化及區域之不同，規劃設計出精緻化及人性化的高品質產品，並提供客戶完善售後服務以建立公司良好的品牌形象和信譽，進一步增加客戶對公司之信任來提昇公司未來銷售業績。

(4) 在內部管理制度方面

為因應經營規模日益擴大，唯有強化內部管理制度並致力各項管理制度電腦化，才能使作業流程順暢進而健全內控制度，使公司能在業績成長之情形下，仍能提高工作與經營效率。

(5) 在財務管理方面

加強財務運作能力，以穩健的運作方式及財務工具，透過資本市場與貨幣市場等理財方式，籌措營運所需的長短期資金，以提昇競爭實力。

(6) 在人力資源方面

持續加強人力資源訓練計劃，培訓專業人員並吸引優秀人才的投入，來提昇公司競爭力，以便提供更高水準的服務。

二、市場及產銷概況

(一) 市場分析

1. 主要商品銷售地區：

本公司多年來皆以大台北地區為推案重心，投資興建商業辦公大樓、廠辦大廈、集合住宅等產品，而往後之規劃開發仍以大台北地區為主。

2. 主要競爭對手：

由於房地產業具有強烈之地域性，故產業競爭情形並不同於一般產業有明顯之競爭態勢，多為同一地區內個案間之競爭。以本公司而言，主要營業項目為委託營造廠興建國民住宅、商業大樓及廠辦大樓之出租或出售，地點集中在大台北地區，主要競爭對手為遠雄建設、華固建設、宏普建設及皇翔建設等。

3. 市場佔有率：

由於房地產業具有強烈之地域性，故產業競爭情形並不同於一般產業有明顯之競爭態勢，多為同一地區內個案間之競爭。以本公司而言，主要營業項目為委託營造廠興建國民住宅、商業大樓及廠辦大樓之出租或出售，地點集中在大台北地區，主要競爭對手為遠雄建設、華固建設、宏普建設及皇翔建設等。

近幾年本公司採取保守穩健的經營方式面對不景氣的房地產市場，故未有大量新推建案。

4. 市場未來之供需狀況與成長性：

(1) 市場供給面

因台北市土地供給持續短缺及都市更新案不易開發等因素，近幾年取得使用執照數逐年下降，台北市住宅及商用不動產的供給量短期內應無法有效增加。

新北市雖有部份地區有供過於求的情形，惟因升格直轄市、捷運網及快速道路漸趨完善且平均價格仍低於台北市，吸引眾多換屋、首購及投資的需求，未來將以個案表現為主。

(2) 市場需求面

近幾年受政府打房影響，消費者多數採觀望態度看待房市，以致交易量持續低迷。惟大台北地區房屋大多老舊，換屋需求仍大，相信只要審慎選取推案地點、做好市場區隔，還是能有佳績。

綜上所述，由於國內經濟發展持續樂觀、房屋供給持續減少、國民購買自用住宅需求增加以及購屋者對房屋品質之要求日趨嚴格，相信未來只要將產品做好市場定位、加強建物品質，定能創造銷售佳績。

5. 競爭利基：

(1) 良好的企業形象

本公司自民國六十四年設立以來，迄今已有四十多年歷史，秉持「精益求精、永續經營」之經營理念穩健經營，精心規劃符合消費者需求之產品，並致力於提高施工品質，多年來公司履獲獎項，在業界已建立良好信譽及口碑，深獲客戶信賴與肯定，亦提昇本公司良好形象。

(2) 重視產品規劃，滿足客戶之需求

本公司土地開發以尋找發展潛力佳、交通便利、增值潛力強之地區為首要，並做好投資效益評估、確實掌握推案地區消費者之需求型態，以多樣化之產品定位，來滿足不同客戶之需求，設計規劃符合客戶需求之產品。

(3) 專業的經營團隊，提供良好的客戶服務

本公司係由具有營建業務相關經驗之人員創立而起，而且經營團隊之主要幹部均具豐富之營建業務經驗，並對市場需求有深刻之瞭解。公司在永續經營暨落實服務之理念下，於營業部設有專人為客戶提供完善滿意售後服務，對客戶之問題均予以迅速處理，故其推案均能締造良好銷售佳績。

(4) 良好的營建工程管理

本公司轉投資宏林營造廠其持股比率達100%，透過股權控制及長期合作關係，使本公司在施工的進度、產品品質及營建成本上均能精確掌握控制，在交期及品質上均能符合客戶之要求。

(5) 充裕的營運資金

本公司因所購置土地座落地點絕佳、各推案經過精心規劃設計、公司及負責人信用良好，故於一般傳統產業遭金融機構緊縮銀根或調漲貸款利率之際，本公司尚能取得往來銀行提供較佳貸款額度及利率，尚無資金調度困難或資金成本過高之虞。

(6) 穩健的經營策略

本公司推案以大台北地區為推案重心、審慎評估所推建築型態並經精心規劃設計；待售房地金額佔總資產比率較同業為低，尚無餘屋去化不易及積壓資金成本之壓力。

(7) 優越之土地開發能力

本公司研發部門具有豐富之土地資訊，並建立有一完整之訓練養成制度，故土地開發人員之地政法務知識完整，同時具備良好之溝通協調能力與地段發展潛力之分析能力，所以能在事先洞燭具增值潛力之地段，以便與地主合建開發或購入土地，對於大台北地區優質地段，更能較同業充分掌握土地來源，有效配合營運所需。

6. 發展遠景之有利與不利因素：

(1) 有利因素

A. 總體經濟仍將維持成長趨勢，有利於民眾的購屋實力與需求

由於國內經濟景氣仍呈現溫和成長的趨勢，因此將有利於民眾的購屋實力與需求。

B. 重大公共建設之推動

依據過去經驗顯示，重大公共建設往往能為其周邊的房地產產生實質的助益，其中以交通建設之推動最具有代表性。大台北地區捷運網的日趨便利，以及桃園機場捷運線通車，連帶使該區域未來房市發展深具潛力。

C. 推動營運總部之設立

台灣的土地與勞動成本隨著近年來經濟發展逐漸上揚，但由於台灣經濟環境穩定、並擁有優秀的人力素質、完善的基礎建設與法令規章、良好的企業效能，為輔導企業轉型，並推動企業根留台灣及進行全球化分工佈局策略，行政院已將營運總部計畫列為國發計畫中的重要部分，鼓勵企業將營運決策中心、研發設計、品牌、通路、後勤支援等高附加價值的部分留在台灣，而財政部及經濟部兩部會對於成立營運總部之企業將提供租稅優惠，經濟部目前已核發超過百家以上之公司申請營運總部證明函，因此政府推動企業成立營運總部，吸引廠商在國內投資，以協助廠商繼續在各產業之全球版圖中佔有舉足輕重的地位。

D. 小家庭化趨勢促使國內家庭戶數持續呈現遞增趨勢，此亦有利於我國的房屋需求

隨著家庭戶數的增加，每戶平均人口數則持續減少，顯示國內小家庭化的趨勢日益顯著。而由於家庭戶數為影響國內房屋需求的指標之一，因此在家庭戶數持續增加的趨勢下，亦有利於我國房屋的需求。

(2) 不利因素及因應對策

土地價格續漲、土地取得不易

近幾年來因土地價格節節上漲，且大面積國有土地不再釋出，土地取得不易，勢必增加台北地區推案之難度與風險。

因應措施：

本公司仍維持優質化推案政策，積極評估新北市及桃園市等捷運延線及中部科學園區與工業園區周邊之土地，慎選推案地點滿足個案區域客戶需求，除能維持良好銷售率外，並能降低土地取得不易之影響。

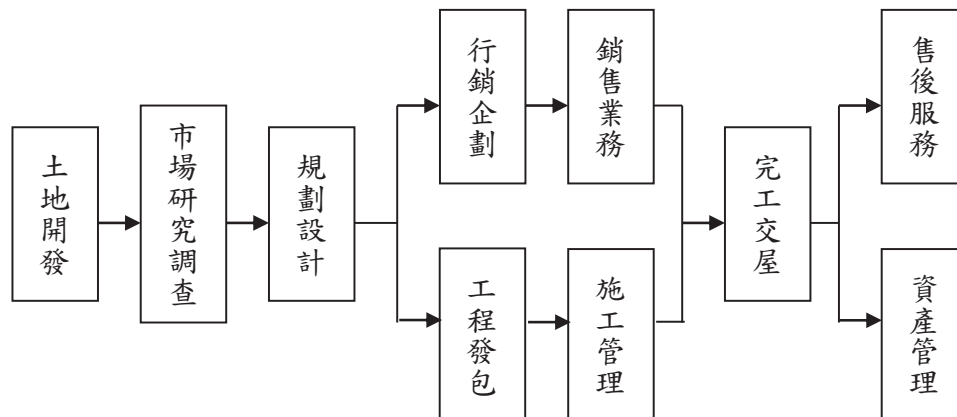
提高對轉投資事業宏林營造廠股份有限公司之經營效率，加強監督工程品質，建立市場良好的品牌形象，增加消費者購置意願及信心。

(二) 主要產品之重要用途及產製過程

1. 主要產品之重要用途：

- (1) 住宅大樓：高級住宅大廈、公寓。
- (2) 廠辦大樓：綜合性工業用及辦公大樓。
- (3) 住商混合大樓：住家、店舖。

2. 產製過程：



(三) 主要原料之供應狀況

1. 土地：

本公司個案興建以自地自建為主，少部份則與地主合建分屋方式，其土地來源除由本公司研發部積極主動尋找適合土地外，亦透過土地仲介人介紹。惟不論何種土地來源，本公司土地開發人員均需進行市場調查及評估，瞭解市場之需求，以作為購地及未來推案之參考；經評估初步決定可行投資後，尚需由總經理召集相關部門研擬個案區域市場行情、產品定位、建材設備、價格策略與企劃方向，營建成本及工期，財務預算等據以決定是否購地自建或與地主合建；並應編製「個案投資分析表」重行分析個案土地、成本、營收及利潤後，會相關部門，呈董事長核定，提報董事會審議通過後，始進行土地購入或合建交易，本公司除與多位土地仲介人維繫良好關係外，另尋求不同管道之土地來源資訊，並投入開發都市更新計劃，故土地取得不虞匱乏。

2. 營建工程：

本公司為了更能掌握施工進度及確保工程品質，自87年度起陸續轉投資宏林營造廠股份有限公司持股達100%，故結構工程大多委由子公司宏林營造廠承攬施工，該公司於民國九十二年甫通過ISO9001認證。部份工程則嚴謹的評估選擇優良廠商，並掌控營建進進度及確保施工品質。目前往來廠商信譽及配合狀況及均佳，對工程進度及品質掌控甚為理想。

3. 材料：

本公司為節省成本和工期配合等考量，材料之採購原皆自行比價採購之方式；為使整體發包作業更靈活運用與掌控，已循序漸進改採包工包料的方式發包，因此工程材料來源供應穩定性極為良好。

(四) 最近二年度任一年度中曾占進(銷)貨總額百分之十以上之客戶名稱及其進(銷)貨金額與比例，並說明其增減變動原因：

1. 最近二年度主要供應商資料：

單位：新台幣仟元

項目	108年				109年				110年度截至前一季止(註3)			
	名稱	金額	占全年度進貨淨額比率(%)	與發行人之關係	名稱	金額	占全年度進貨淨額比率(%)	與發行人之關係	名稱	金額	占當年度截至前一季止進貨淨額比率(%)	與發行人之關係
1	東昌企業	1,899,671	27.44	-	香港商盛至	3,022,042	51.50	-	-	-	-	-
	A君等2人	825,000	11.92	-	宏林營造廠	1,616,002	27.54	註1	-	-	-	-
	B君等39人	732,212	10.58	-	C君等18人	623,716	10.62	-	-	-	-	-
	宏林營造廠	676,987	9.78	註1	-	-	-	-	-	-	-	-
	其他	2,788,427	40.28	註2	其他	606,685	10.34	註2	-	-	-	-
	進貨淨額	6,922,297	100.00		進貨淨額	5,868,445	100.00		進貨淨額	-	-	

註1：宏林營造廠係本公司持股100%之子公司，本公司目前所有建案主要工程均由該公司承包，故各年度交易金額係隨本公司各建案工程進度而變動，並無異常情形。

註2：無占進貨總額百分之十以上之供應商。

註3：本公司110年度第一季財務報表尚未經會計師核閱。

2. 最近二年度主要銷貨客戶資料：

單位：新台幣仟元

項目	108年度(註1)				109年度(註1)				110年度截至前一季止(註3)			
	名稱	金額	占全年度銷貨淨額比率(%)	與發行人之關係	名稱	金額	占全年度銷貨淨額比率(%)	與發行人之關係	名稱	金額	占當年度截至前一季止銷貨淨額比率(%)	與發行人之關係
1	-	-	-	-	萬海航運	3,713,016	43.26	-	-	-	-	-
2	其他	8,793,221	100.00	註2	其他	4,870,142	56.74	註2	-	-	-	-
	銷貨淨額	8,793,221	100.00		銷貨淨額	8,583,158	100.00		銷貨淨額	-	-	

註1：係個體財務報表營業收入。

註2：無占銷貨總額百分之十以上之客戶。

註3：本公司110年度第一季財務報表尚未經會計師核閱。

(五) 最近二年度生產量值：

單位：新台幣仟元；戶；個

個案名稱	109年度			108年度		
	產能	產量(註1)	產值(註2)	產能	產量(註1)	產值(註2)
南港商辦	—	—	19,455	—	—	2,480,066
士林商辦	—	—	4,843	—	—	1,367,902
林口商辦	—	—	3,910	—	—	825,478
長虹天擎三期	—	—	194,082	—	—	440,823
長虹天擎二期	—	—	—	—	—	388,820
交響苑	—	—	281,725	—	—	251,815
中信行政大樓(WTO15期)	—	—	—	—	整棟	187,619
松德長虹	—	—	3,500	—	—	183,333
長虹雲端科技大樓(WTO14期)	—	—	533,459	—	—	161,075
長虹天擎一期	—	—	269,587	—	—	137,694
長虹新世代(WTO13期)	—	整棟	429,024	—	—	104,653
內湖區行善路商辦(WTO16期)	—	—	—	—	—	103,152
帝璽	—	—	228,162	—	—	93,077
新莊中原段住商	—	—	151,480	—	—	10,866
央泐長虹	—	—	33,412	—	—	10,311
長虹新銳科技大樓(WTO17期)	—	—	57,980	—	—	9,494
新莊區中原段住宅大樓	—	—	23,748	—	—	—
土城區廠辦大樓	—	—	3,025,234	—	—	—
政大首席	—	—	46,034	—	—	—
彰化縣員林段住宅	—	—	362,016	—	—	—
其他	—	—	154,039	—	—	119,265
租賃成本	—	—	46,755	—	—	46,854
合計			5,868,445			6,922,297

註1：產量為當年度取得使用執照戶數（含地主保留戶）。

註2：產值依當年度投入土地及工程總成本計算。

(六) 最近二年度銷售量值表：

單位：新台幣仟元；戶；個

個案名稱	109年度			108年度		
	銷量(註1)		銷值(註2)	銷量(註1)		銷值(註2)
	房屋	車位		房屋	車位	
長虹新世代科技大樓	整棟		3,713,016	—	—	0
長虹天際	100	125	2,877,309	137	20	4,126,368
長虹天璽	3	16	609,046	6	36	1,254,014
明日綻	1	—	383,630	10	11	390,067
長虹天蔚	7	10	272,367	9	19	436,692
長虹天馥	10	10	211,196	7	7	304,648
長虹陶都	6	8	128,671	81	133	1,195,026
長虹大鎮	17	透天厝	99,403	—	—	0
長虹天簷	1	3	84,822	137	174	197,406
中信行政大樓(註3)	—	—	0	整棟		580,495
世紀長虹	—	—	0	1	3	91,102
租賃收入	—	—	203,698	—	—	217,403
合計	145	172	8,583,158	388	403	8,793,221

註1：銷量為當年度交屋戶數（不含地主保留戶）。

註2：銷值為當年度個體財務報表實際入帳金額。

註3：銷值為當年度採用完工比例法認列金額。

三、從業員工

最近二年度及截至截至公開說明書刊印日止從業員工人數，平均服務年資、平均年齡及學歷分布比率：

年 度		108年度	109年度	110年截至3月底
員工人數	主管人員	11	12	14
	一般職員	35	36	35
	合 計	46	48	49
平均年歲		44	44.5	45.5
平均服務年資		12.5	12.5	12.5
學歷分配比率 (%)	博士	—	—	—
	碩士	6.5	6.3	8.2
	大學(專)	80.4	83.3	81.6
	高中職	13.0	10.4	10.2
	高中以下	—	—	—

四、環保支出資訊

最近二年度及截至截至公開說明書刊印日止，公司因污染環境所受損失（包括賠償）及處分之總額，並揭露其未來因應對策（包括改善措施）及可能之支出（包括未採取因應對策可能發生損失、處分及賠償之估計金額，如無法合理估計者，應說明其無法合理估計之事實）：

本公司最近二年度及截至截至公開說明書刊印日止，並無因污染環境所受損失及處分之情事。

五、勞資關係

(一) 各項員工福利措施、進修、訓練、退休制度與其實施狀況，以及勞資間之協議與各項員工權益維護措施情形：

1. 員工福利措施、進修及訓練制度：

- (1) 本公司成立職工福利委員會，專司職工福利金之保管、動支及相關職工福利活動。
- (2) 本公司依規定辦理全民健康保險及勞工保險，並辦理各項福利活動。
- (3) 提供製作冬、夏制服予同仁穿著。
- (4) 提供各項教育訓練，提昇員工專業能力。
- (5) 年終獎金(視當年公司營運狀況及員工考績發放)。
- (6) 佳節禮金：端午節、中秋節員工禮金。
- (7) 不定期舉辦員工聚餐及國內外員工旅遊。

2. 退休制度：

本公司訂有職工退休辦法，凡正式員工服務滿一定年資或屆滿一定年齡或身體殘廢不堪勝任職務者，得申請或由公司通知其退休。依該辦法規定，員工退休金之支付，係根據服務年資所獲得之基數及其退休前一個月之薪資計算。其中員工所獲得之基數係前十五年每服務滿一年可獲得二個基數，自第十六年起，每服務滿一年可獲得一個基數計算而得。

「勞工退休金條例」自民國94年7月1日起施行，勞工得選擇繼續適用「勞動基準法」有關之退休金規定，或適用該條例之退休金制度並保留適用該條例前之工作年資。勞工選擇適用「勞工退休金條例」者，本公司自94年7月1日起依員工每月薪資百分之六提撥至其個人退休金專戶。本公司於民國96年度經勞資雙方協議結清具有舊制退休金之年資。

3. 勞資間之協議與各項員工權益維護措施情形：

本公司因勞資雙方關係和諧，無因勞資糾紛而產生之協議情形。

(二) 最近二年度及截至截至公開說明書刊印日止，因勞資糾紛所遭受之損失，並揭露目前及未來可能發生之估計金額與因應措施：

最近二年度及截至截至公開說明書刊印日止本公司無因勞資糾紛遭致損失。因勞資雙方關係和諧，截至目前及預計未來應無產生糾紛而遭受損失之情事。

六、重要契約：

契約性質	當事人	契約起迄時間	主要內容	限制條款
工程承攬合約	宏林營造廠(股)	106.09.13~開工日起930日曆天	台北市「長虹新世代科技大樓」建築工程；合約總價NT\$ 665,000,000	無
	宏林營造廠(股)	106.12.06~開工日起1320日曆天	新北市林口區「交響苑住宅大樓」建築工程；合約總價NT\$ 972,926,548	無
	宏林營造廠(股)	107.12.20~開工日起1550日曆天	台北市「帝璽」建築工程；合約總價NT\$ 1,167,424,600	無
	宏林營造廠(股)	108.02.14~開工日起1680日曆天	新北市新莊區「中原段住商大樓」建築工程；合約總價NT\$ 1,503,573,262	無
	宏林營造廠(股)	108.02.19~開工日起1410日曆天	台中市梧棲區「長虹天擊集合住宅」建築工程；合約總價NT\$ 1,621,009,650	無
	健峰營造(有)	108.03.14~開工日起430日曆天	彰化縣社頭鄉「長虹大鎮住宅」建築及機電工程；合約總價NT\$ 108,400,000	無
	宏林營造廠(股)	108.07.26~開工日起750日曆天	台北市「長虹新銳科技大樓」建築工程；合約總價NT\$ 274,468,801	無
	宏林營造廠(股)	109.01.02~開工日起870日曆天	新北市新莊區「中原段住宅大樓」建築工程；合約總價NT\$ 241,748,300	無
	宏林營造廠(股)	109.05.15~開工日起960日曆天	台北市「政大首席集合住宅」建築工程；合約總價NT\$ 302,098,410	無
	宏林營造廠(股)	109.10.30~開工日起960日曆天	台北市「長虹行善路科技大樓」建築工程；合約總價NT\$ 362,485,600	無
	宏林營造廠(股)	109.11.04~開工日起960日曆天	台中市清水區「長虹天擊二集合住宅」建築工程；合約總價NT\$ 992,311,860	無
	宏林營造廠(股)	110.03.10~開工日起1260日曆天	台北市「松德長虹集合住宅」建築工程；合約總價NT\$ 745,107,000	無
	宏林營造廠(股)	110.04.07~開工日起960日曆天	新北市新店區「央決長虹集合住宅」建築工程；合約總價NT\$898,467,000	無
	銷售合約	創意家行銷(股)	106.11.20~取得使用執照後6個月	「帝璽」；委託廣告業務銷售企劃工作
翰昌廣告事業(股)		106.12.31~109.07.31	「長虹天襲」；委託廣告業務銷售企劃工作	無
錦鑫創廣告(有)		107.10.11~取得使用執照	「長虹天擊」；委託廣告業務銷售企劃工作	無
金磚動力(股)		1047.10.26~取得建照後8個月	「長虹政大首席」；委託廣告業務銷售企劃工作	無
胤荃不動產(有)		108.02.27~110.06.30	「長虹大鎮」；委託廣告業務銷售企劃工作	無
樸煦廣告(股)		108.03.18~取得使用執照後12個月	「央決長虹」；委託廣告業務銷售企劃工作	無
樸煦廣告(股)		108.03.21~取得使用執照後12個月	「松德長虹」；委託廣告業務銷售企劃工作	無
樸煦廣告(股)		109.03.01~109.12.31	「長虹天蔚」；委託廣告業務銷售企劃工作	無
新聯昌廣告(股)		110.03.08~取得使用執照後12個月	「長虹PARK32」；委託廣告業務銷售企劃工作	無
樸群廣告(股)		取得使用執照後18個月	「交響苑」；委託廣告業務銷售企劃工作	無
合建合約	陳O等等10人	100.10.11~開工日起1500天取得使用執照	新北市新莊區中原段346地號；合建保證金：NT\$ 35,750,000	無
	龔O粟	100.06.07~事業計畫核定後1500天取得使照	台北市文山區實踐段二小段553等地號；合建保證金：NT\$ 10,000,000	無
	陳O鳳等2人	101.08.22~開工日起900天取得使用執照	新北市三重區明志段328等地號；合建保證金：NT\$ 150,000,000	無
	陳O雄等14人	102.10.05~112.05.26申請使用執照	新北市新莊區中原段148等地號；合建保證金：NT\$ 421,268,000	無
	豐鑫開發投資(股)	102.10.16~108.09.08完工	台北市內湖區潭美段一小段105地號；合建保證金：NT\$ 400,000,000	無
	宏盛建設(股)	106.09.27~開工日起1250天申請使用執照,申請使用執照後六個月內完工	台北市中山區長春段三小段128-4等地號；合建保證金：無	無
	謝O奇等15人	104.05.29~開工日起三年內取得使用執照	台北市文山區政大段四小段838等地號；合建保證金：NT\$ 67,406,800	無
	劉O煌等16人	104.06.27~開工日起53個月或建照允許施工期限執短認定	新北市新店區斯馨段33等地號；合建保證金：NT\$ 133,950,200	無
	蔡O凱等43人	開工日後1200工作天取得使用執照	台北市信義區永春段二小段15等地號；合建保證金：NT\$ 30,734,381	無
	台北市政府財政局	核備開工日後三年內取得使用執照	台北市萬華區福星段四小段371等地號；合建保證金：NT\$ 70,000,000	無

陸、財務概況

一、最近五年度簡明資產負債表及綜合損益表

(一) 簡明資產負債表

1. 合併資產負債表-國際財務報導準則：

單位：新台幣仟元

項 目	年 度	最近五年度財務資料 (註1)					110.03.31 財務資料 (註4)
		105年	106年	107年	108年	109年	
流動資產		26,510,452	28,897,174	27,465,870	29,653,788	33,408,016	-
不動產、廠房及設備 (註2)		87,200	86,060	85,062	84,064	83,066	-
無形資產		-	-	-	-	-	-
其他資產 (註2)		390,347	392,393	150,470	116,751	72,781	-
資產總額		28,529,926	30,048,746	27,922,835	30,351,573	34,079,058	-
流動負債	分配前	13,527,464	13,721,239	10,500,798	11,840,904	15,592,153	-
	分配後	15,269,420	15,521,260	12,533,080	13,669,958	(註3)	-
非流動負債		2,543,626	2,488,516	882,465	840,597	57,667	-
負債總額	分配前	16,071,090	16,209,755	11,383,263	12,681,501	15,649,820	-
	分配後	17,813,046	18,009,776	13,415,545	14,510,555	(註3)	-
歸屬於母公司業主之權益		12,371,033	13,671,222	16,372,045	17,505,434	18,261,973	-
股 本		2,903,260	2,903,260	2,903,260	2,903,260	2,903,260	-
資本公積	分配前	1,373,897	1,373,897	1,373,897	1,373,897	1,373,897	-
	分配後	1,373,897	1,373,897	1,373,897	1,373,897	(註3)	-
保留盈餘	分配前	8,093,876	9,394,065	12,094,888	13,234,598	14,025,263	-
	分配後	6,351,920	7,594,044	10,062,606	11,405,544	(註3)	-
其他權益		-	-	-	(6,321)	(40,447)	-
庫藏股票		-	-	-	-	-	-
非控制權益		87,803	167,769	167,527	167,638	167,265	-
權益總額	分配前	12,458,836	13,838,991	16,539,572	17,673,072	18,429,238	-
	分配後	10,716,880	12,038,970	14,507,290	15,844,018	(註3)	-

註1：財務資料業經會計師查核簽證。

註2：最近五年度均未辦理資產重估價。

註3：109年度盈餘分配案尚未經股東常會決議通過。

註4：110年度第一季財務報表尚未經會計師核閱。

2. 個體資產負債表-國際財務報導準則：

單位：新台幣仟元

項 目	年 度	最近五年度財務資料 (註1)					110.03.31 財務資料 (註2)
		105年	106年	107年	108年	109年	
流動資產		25,865,877	27,302,827	26,265,836	27,127,872	30,153,788	-
不動產、廠房及設備(註3)		66,572	65,764	64,956	64,147	63,339	-
無形資產		-	-	-	-	-	-
其他資產(註3)		374,642	373,696	147,771	112,253	68,121	-
資產總額		28,261,798	28,978,088	27,297,853	28,470,504	31,455,856	-
流動負債	分配前	13,346,671	12,816,064	10,041,545	10,123,896	13,132,410	-
	分配後	15,088,627	14,616,085	12,073,827	11,952,950	(註4)	-
非流動負債		2,544,094	2,490,802	884,263	841,174	61,473	-
負債總額	分配前	15,890,765	15,306,866	10,925,808	10,965,070	13,193,883	-
	分配後	17,632,721	17,106,887	12,958,090	12,794,124	(註4)	-
歸屬於母公司業主之權益		12,371,033	13,671,222	16,372,045	17,505,434	18,261,973	-
股 本		2,903,260	2,903,260	2,903,260	2,903,260	2,903,260	-
資本公積	分配前	1,373,897	1,373,897	1,373,897	1,373,897	1,373,897	-
	分配後	1,373,897	1,373,897	1,373,897	1,373,897	(註4)	-
保留盈餘	分配前	8,093,876	9,394,065	12,094,888	13,234,598	14,025,263	-
	分配後	6,351,920	7,594,044	10,062,606	11,405,544	(註4)	-
其他權益		-	-	-	(6,321)	(40,447)	-
庫藏股票		-	-	-	-	-	-
非控制權益		-	-	-	-	-	-
權益總額	分配前	12,371,033	13,671,222	16,372,045	17,505,434	18,261,973	-
	分配後	10,629,077	11,871,201	14,339,763	15,676,680	(註4)	-

註1：財務資料業經會計師查核簽證。

註2：110年度第一季並未編製個體財務報表。

註3：最近五年度均未辦理資產重估價。

註4：109年度盈餘分配案尚未經股東常會決議通過。

(二) 簡明綜合損益表

1. 合併綜合損益表-國際財務報導準則：

單位：新台幣仟元

項 目	年 度	最 近 五 年 度 財 務 資 料 (註1)					110年度截至 3月31日財務 資料(註2)
		105年	106年	107年	108年	109年	
營業收入		5,298,462	6,972,979	12,106,364	9,617,999	9,197,553	-
營業毛利		1,497,504	2,951,118	4,638,581	3,707,086	2,976,384	-
營業損益		1,266,230	2,668,521	4,211,242	3,163,333	2,504,834	-
營業外收入及支出		1,610,063	600,571	228,157	257,715	282,592	-
稅前淨利(損)		2,876,293	3,269,092	4,439,399	3,421,048	2,787,426	-
繼續營業單位本期淨利(損)		2,779,954	3,042,111	4,164,410	3,172,103	2,619,876	-
停業單位損失		-	-	-	-	-	-
本期淨利(損)		2,779,954	3,042,111	4,164,410	3,172,103	2,619,876	-
本期其他綜合損益		-	-	-	(6,321)	(34,126)	-
本期綜合損益總額		2,779,954	3,042,111	4,164,410	(6,321)	(34,126)	-
淨利歸屬於母公司業主		2,780,031	3,042,145	4,164,652	3,171,992	2,619,719	-
淨利歸屬於非控制權益		(77)	(34)	(242)	111	157	-
綜合損益總額歸屬於母公司業主		2,780,031	3,042,145	4,164,652	3,165,671	2,585,593	-
綜合損益總額歸屬於非控制權益		(77)	(34)	(242)	111	157	-
每股盈餘		9.69	10.48	14.34	10.93	9.02	-

註1：上列年度財務資料均經會計師查核簽證。

註2：110年度第一季財務報表尚未經會計師核閱。

2. 個體綜合損益表-國際財務報導準則：

單位：新台幣仟元

項 目	年 度	最 近 五 年 度 財 務 資 料 (註1)					110年度截至 3月31日財務資 料(註2)
		105年	106年	107年	108年	109年	
營業收入		4,668,720	6,534,865	11,449,588	8,793,221	8,583,158	-
營業毛利		1,451,514	2,867,449	6,911,344	3,574,706	2,912,679	-
營業損益		1,277,042	2,643,175	4,188,822	3,094,101	2,503,597	-
營業外收入及支出		1,589,301	614,119	242,380	306,551	269,164	-
稅前淨利		2,866,343	3,257,294	4,431,202	3,400,652	2,772,761	-
繼續營業單位本期淨利		2,780,031	3,042,145	4,164,652	3,171,992	2,619,719	-
停業單位損失		-	-	-	-	-	-
本期淨利(損)		2,780,031	3,042,145	4,164,652	3,171,992	2,619,719	-
本期其他綜合損益		-	-	-	(6,321)	(34,126)	-
本期綜合損益總額		2,780,031	3,042,145	4,164,652	3,165,671	2,585,593	-
淨利歸屬於母公司業主		2,780,031	3,042,145	4,164,652	3,165,671	2,585,593	-
淨利歸屬於非控制權益		-	-	-	-	-	-
綜合損益總額歸屬於母公司業主		2,780,031	3,042,145	4,164,652	3,165,671	2,585,593	-
綜合損益總額歸屬於非控制權益		-	-	-	-	-	-
每股盈餘		9.69	10.48	14.34	10.93	9.02	-

註1：上列年度財務資料均經會計師查核簽證。

註2：110年度第一季並未編製個體財務報表。

(三) 最近五年度查核簽證會計師及其意見：

年度	會計師事務所	會計師姓名	查核意見
105	安侯建業聯合會計師事務所	王清松、林恒昇	修正式無保留意見(註1)
106	安侯建業聯合會計師事務所	王清松、林恒昇	修正式無保留意見(註1)
107	安侯建業聯合會計師事務所	莊鈞維、于紀隆	修正式無保留意見(註1)
108	安侯建業聯合會計師事務所	莊鈞維、于紀隆	修正式無保留意見(註1)
109	安侯建業聯合會計師事務所	莊鈞維、于紀隆	修正式無保留意見(註1)

註1：係因採用其他會計師查核報告。

二、重要財務比率分析

(一)最近五年度財務分析：

1. 財務分析-國際財務報導準則-合併：

分析項目 (註4)		最近五年度財務分析 (註1)					110年截至 03月31日 (註3)
		105年	106年	107年	108年	109年	
財務 結構 (%)	負債占資產比率	56.33	45.66	40.77	41.78	45.92	-
	長期資金占不動產、廠房及設備比率	17097.29	18848.15	19444.14	21943.44	22186.26	-
償債 能力 (%)	流動比率	195.95	210.60	261.56	250.44	214.26	-
	速動比率	16.09	34.57	42.47	30.93	28.18	-
	利息保障倍數(註2)	18.00	20.12	44.26	40.33	28.21	-
經營 能力	應收款項週轉率(次)	14.45	4.52	7.02	14.08	25.66	-
	平均收現日數	25	81	52	26	14	-
	存貨週轉率(次)	0.16	0.17	0.32	0.24	0.23	-
	應付款項週轉率(次)	1.82	2.12	4.77	3.13	3.49	-
	平均銷貨日數	2281	2191	1141	1521	1587	-
	不動產、廠房及設備週轉率(次)	60.37	80.49	141.49	113.74	110.06	-
	總資產週轉率(次)	0.19	0.24	0.42	0.33	0.29	-
獲利 能力	資產報酬率(%)	9.78	10.41	14.37	10.88	6.75	-
	權益報酬率(%)	25.00	23.14	27.42	18.51	14.51	-
	稅前純益占實收資本比率(%)	99.07	104.78	143.44	117.83	96.01	-
	純益率(%)	52.47	43.63	34.40	32.92	28.48	-
	每股盈餘(元)	9.69	10.48	14.34	10.93	9.02	-
現金 流量	現金流量比率(%)	-1.69	5.85	55.27	10.81	-10.40	-
	現金流量允當比率(%)	-18.93	-25.86	85.81	86.54	42.56	-
	現金再投資比率(%)	-7.20	-5.89	23.47	-4.07	-1.12	-
槓桿度	營運槓桿度	1.14	4.08	1.05	1.06	1.08	-
	財務槓桿度	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	-

最近二年度增減比例變動達20%以上之分析說明：

109年度上列各項財務比率增減比例較108年度減少達20%以上者，主要係因109年度認列營收之建案平均毛利率較上期為低，以致淨利減少所致。

註1：係採用國際財務報導準則之最近五年度財務資料，均經會計師查核簽證。

註2：含利息資本化金額。

註3：110年度第一季財務報表尚未經會計師核閱。

2. 財務分析-國際財務報導準則-個體：

分析項目 (註4)		最近五年度財務分析 (註1)					110年截至 03月31日 (註3)
		105年	106年	107年	108年	109年	
財務結構 (%)	負債占資產比率	56.23	52.82	40.02	38.51	41.94	-
	長期資金占不動產、廠房及設備比率	22404.50	24575.79	25204.82	28495.32	28832.11	-
償債能力 (%)	流動比率	193.80	213.04	261.57	267.96	229.61	-
	速動比率	10.63	30.60	33.89	24.50	25.60	-
	利息保障倍數(註2)	17.94	19.82	45.05	42.43	29.33	-
經營能力	應收款項週轉率 (次)	32.30	5.28	7.65	17.59	40.91	-
	平均收現日數	11	69	48	21	9	-
	存貨週轉率 (次)	0.13	0.15	0.30	0.22	0.22	-
	應付款項週轉率 (次)	1.72	2.44	4.52	3.15	7.88	-
	平均銷貨日數	2768	2433	1217	1659	1659	-
	不動產、廠房及設備週轉率 (次)	69.71	98.76	175.18	136.22	134.65	-
	總資產週轉率 (次)	0.17	0.23	0.41	0.32	0.29	-
獲利能力	資產報酬率 (%)	9.90	10.65	14.80	11.38	8.74	-
	權益報酬率 (%)	25.15	23.36	27.72	18.73	14.65	-
	稅前純益占實收資本比率 (%)	98.73	112.19	152.63	117.13	95.51	-
	純益率 (%)	59.55	46.55	36.37	36.07	30.52	-
	每股盈餘 (元)	9.69	10.48	14.34	10.93	9.02	-
現金流量	現金流量比率 (%)	1.39	9.38	41.51	9.85	-6.20	-
	現金流量允當比率 (%)	-16.35	-20.85	75.91	104.15	61.57	-
	現金再投資比率 (%)	-4.27	-3.34	13.73	-5.97	2.65	-
槓桿度	營運槓桿度	1.09	1.05	1.03	1.04	1.05	-
	財務槓桿度	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	-

最近二年度增減比例變動達20%以上之分析說明：
109年度上列各項財務比率增減比例較108年度減少達20%以上者，主要係因109年度認列營收之建案平均毛利率較上期為低，以致淨利減少所致。

註1：係採用國際財務報導準則之最近五年度財務資料，均經會計師查核簽證。

註2：含利息資本化金額。

註3：110年度第一季並未編製個體財務報表。

註4：分析項目之計算公式如下：

1. 財務結構

(1) 負債占資產比率 = 負債總額 / 資產總額。

(2) 長期資金占不動產、廠房及設備比率 = (權益總額 + 非流動負債) / 不動產、廠房及設備淨額。

2. 償債能力

(1) 流動比率 = 流動資產 / 流動負債。

(2) 速動比率 = (流動資產 - 存貨 - 預付費用) / 流動負債。

(3) 利息保障倍數 = 所得稅及利息費用前純益 / 本期利息支出。

3. 經營能力

(1) 應收款項(包括應收帳款與因營業而產生之應收票據)週轉率 = 銷貨淨額 / 各期平均應收款項(包括應收帳款與因營業而產生之應收票據)餘額。

(2) 平均收現日數 = 365 / 應收款項週轉率。

(3) 存貨週轉率 = 銷貨成本 / 平均存貨額。

(4) 應付款項(包括應付帳款與因營業而產生之應付票據)週轉率 = 銷貨成本 / 各期平均應付款項(包括應付帳款與因營業而產生之應付票據)餘額。

(5) 平均銷貨日數 = 365 / 存貨週轉率。

(6) 不動產、廠房及設備週轉率 = 銷貨淨額 / 平均不動產、廠房及設備淨額。

(7) 總資產週轉率 = 銷貨淨額 / 平均資產總額。

4. 獲利能力

(1) 資產報酬率 = [稅後損益 + 利息費用 × (1 - 稅率)] / 平均資產總額。

(2) 權益報酬率 = 稅後損益 / 平均權益總額。

(3) 純益率 = 稅後損益 / 銷貨淨額。

(4) 每股盈餘 = (歸屬於母公司業主之損益 - 特別股股利) / 加權平均已發行股數。

5. 現金流量

(1) 現金流量比率 = 營業活動淨現金流量 / 流動負債。

(2) 淨現金流量允當比率 = 最近五年度營業活動淨現金流量 / 最近五年度(資本支出 + 存貨增加額 + 現金股利)。

(3) 現金再投資比率 = (營業活動淨現金流量 - 現金股利) / (不動產、廠房及設備毛額 + 長期投資 + 其他非流動資產 + 營運資金)。

6. 槓桿度：

(1) 營運槓桿度 = (營業收入淨額 - 變動營業成本及費用) / 營業利益。

(2) 財務槓桿度 = 營業利益 / (營業利益 - 利息費用)。

三、最近年度財務報告之審計委員會審查報告書

長虹建設股份有限公司

審計委員會審查報告

茲 准

董事會造送本公司一〇九年度資產負債表、綜合損益表、權益變動表、現金流量表、合併財務報表、盈餘分配案及營業報告書，經本審計委員會審查，認為並無不符，爰依證券交易法第十四條之四及公司法第二一九條規定，報請 鑒察。

此 致

本公司一一〇年股東常會

長虹建設股份有限公司

審計委員召集人：呂天維



中 華 民 國 一 一 〇 年 三 月 二 十 四 日

四、最近年度合併財務報告

聲 明 書

本公司民國一〇九年度(自一〇九年一月一日至一〇九年十二月三十一日止)依「關係企業合併營業報告書關係企業合併財務報表及關係報告書編製準則」應納入編製關係企業合併財務報表之公司與依金融監督管理委員會認可之國際財務報導準則第十號應納入編製母子公司合併財務報表之公司均相同，且關係企業合併財務報表所應揭露相關資訊於前揭母子公司合併財務報表中均已揭露，爰不再另行編製關係企業合併財務報表。

特此聲明

公司名稱：長虹建設股份有限公司



董 事 長：李文造



日 期：民國一〇九年三月二十四日



安侯建業聯合會計師事務所

KPMG

台北市110615信義路5段7號68樓(台北101大樓)
68F., TAIPEI 101 TOWER, No. 7, Sec. 5,
Xinyi Road, Taipei City 110615, Taiwan (R.O.C.)

Telephone 電話 + 886 2 8101 6666
Fax 傳真 + 886 2 8101 6667
Internet 網址 home.kpmg/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及其子公司(合併公司)民國一〇九年及一〇八年十二月三十一日之合併資產負債表，暨民國一〇九年及一〇八年一月一日至十二月三十一日之合併綜合損益表、合併權益變動表及合併現金流量表，以及合併財務報告附註(包括重大會計政策彙總)，業經本會計師查核竣事。

依本會計師之意見，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)上開合併財務報告在所有重大方面係依照證券發行人財務報告編製準則暨經金融監督管理委員會認可並發布生效之國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告編製，足以允當表達長虹建設股份有限公司及其子公司民國一〇九年及一〇八年十二月三十一日之合併財務狀況，與民國一〇九年及一〇八年一月一日至十二月三十一日之合併財務績效與合併現金流量。

查核意見之基礎

本會計師係依照會計師查核簽證財務報表規則及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合併財務報告之責任段進一步說明。本會計師所隸屬事務所受獨立性規範之人員已依會計師職業道德規範，與長虹建設股份有限公司及其子公司保持超然獨立，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

合併公司採用權益法之投資中，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，本會計師對上開合併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。民國一〇九年及一〇八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合併資產總額之0.93%及0.88%，民國一〇九年及一〇八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合併稅前淨利之7.29%及5.24%。

長虹建設股份有限公司已編製民國一〇九年度及一〇八年度之個體財務報告，並經本會計師出具無保留意見之查核報告在案，備供參考。

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及其子公司民國一〇九年度合併財務報告之查核最為重要之事項。該等事項已於查核合併財務報告整體及形成查核意見之過程中予以因應，本會計師並不對該等事項單獨表示意見。本會計師判斷應溝通在查核報告上之關鍵查核事項如下：

一、收入認列

有關收入認列之會計政策請詳合併財務報告附註四(十二)收入認列；收入認列之會計估計及假設不確定性，請詳合併財務報告附註五；收入相關揭露，請詳合併財務報告附註六(十八)。

關鍵查核事項之說明：

長虹建設股份有限公司及其子公司主要營業收入來源來自於房地銷售，其銷售客戶眾多且分散，且收入相關之控制多仰賴人工執行，故收入認列之測試為本會計師執行長虹建設股份有限公司財務報告查核重要的評估事項之一。建造合約收入係依實際投入成本占預估總成本之比例採完工百分比認列。惟預計總成本係合併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合併財務報告附註四(七)存貨；存貨續後衡量之會計估計及假設不確定性，請詳合併財務報告附註五；存貨相關揭露請詳合併財務報告附註六(五)。

關鍵查核事項之說明：

長虹建設股份有限公司及其子公司存貨係以成本與淨變現價值孰低衡量。由於法令規範及景氣循環，影響不動產市場之成交量及售價，其相關產品毛利可能受到影響，致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合併財務報告之責任

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

於編製合併財務報告時，管理階層之責任亦包括評估長虹建設股份有限公司及其子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及其子公司或停止營業，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及其子公司之治理單位(含審計委員會)負有監督財務報導流程之責任。

會計師查核合併財務報告之責任

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

本會計師依照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. 辨認並評估合併財務報告導因於舞弊或錯誤之重大不實表達風險；對所評估之風險設計及執行適當之因應對策；並取得足夠及適切之查核證據以作為查核意見之基礎。因舞弊可能涉及共謀、偽造、故意遺漏、不實聲明或踰越內部控制，故未偵出導因於舞弊之重大不實表達之風險高於導因於錯誤者。
2. 對與查核攸關之內部控制取得必要之瞭解，以設計當時情況下適當之查核程序，惟其目的非對長虹建設股份有限公司及其子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，以及使合併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合併財務報告使用者注意合併財務報告之相關揭露，或於該等揭露係屬不適當時修正查核意見。本會計師之結論係以截至查核報告日所取得之查核證據為基礎。惟未來事件或情況可能導致合併公司不再具有繼續經營之能力。

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

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



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及其子公司民國一〇九年度合併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
民國一一〇年三月二十四日

單位：新台幣千元

長虹建設股份有限公司及子公司

民國一〇九年八月三十一日

	109.12.31		108.12.31	
	金額	%	金額	%
資產				
流動資產：				
1100 現金及約當現金(附註六(一))	\$ 1,785,614	5	1,322,299	4
1110 透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動				
(附註六(二))	10,070	-	9,535	-
1140 合約資產－流動(附註六(十八)及九)	188,674	1	97,947	-
1150 應收票據淨額(附註六(四)(十八))	47,554	-	60,141	-
1160 應收票據－關係人淨額(附註六(四)(十八)及附註七)	57,105	-	51,402	-
1170 應收帳款淨額(附註六(四)(十八))	40,557	-	333,841	1
1180 應收帳款－關係人淨額(附註六(四)(十八)及附註七)	63,366	-	62,952	-
1200 其他應收款	8,280	-	9,614	-
1320 存貨(建設業適用)(附註六(五)、七、八及九)	28,773,931	85	25,775,376	85
1410 預付款項	240,777	1	215,943	1
1476 其他金融資產－流動(附註六(九)(十八))	288,724	1	174,608	1
1479 其他流動資產－其他(附註六(九)、七及九)	1,132,043	3	1,062,470	4
1480 取得合約之增額成本－流動(附註六(九)及七)	771,321	2	477,660	2
	33,408,016	98	29,653,788	98
非流動資產：				
1517 透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產－非流動(附註六(三))	183,653	1	217,779	1
1550 採用權益法之投資(附註六(六))	317,230	1	266,813	1
1600 不動產、廠房及設備(附註六(七)及八)	83,066	-	84,064	-
1755 使用權資產(附註六(八))	14,312	-	15,378	-
1920 存出保證金(附註九)	67,301	-	110,926	-
1990 其他非流動資產－其他	5,480	-	5,825	-
	671,042	2	700,785	2
	34,079,058	100	30,354,573	100
負債及權益				
流動負債：				
2100 短期借款(附註六(十一)及八)	2100		2100	
2111 應付短期票券(附註六(十)及八)	2111		2111	
合約負債－流動(附註六(十八)及九)	2130		2130	
應付票據	2150		2150	
應付帳款(附註七)	2170		2170	
其他應付款	2200		2200	
本期所得稅負債	2230		2230	
一年或一營業週期內到期長期借款(附註六(十一)及八)	2322		2322	
租賃負債－流動(附註六(十二)及七)	2280		2280	
其他流動負債－其他(附註七)	2399		2399	
	28,773,931	85	25,775,376	85
	240,777	1	215,943	1
	288,724	1	174,608	1
	1,132,043	3	1,062,470	4
	771,321	2	477,660	2
	33,408,016	98	29,653,788	98
非流動負債：				
長期借款(附註六(十一)及八)	2540		2540	
租賃負債－非流動(附註六(十二)及七)	2580		2580	
存出保證金	2645		2645	
其他非流動負債－其他	2670		2670	
	183,653	1	217,779	1
	317,230	1	266,813	1
	83,066	-	84,064	-
	14,312	-	15,378	-
	67,301	-	110,926	-
	5,480	-	5,825	-
	671,042	2	700,785	2
	34,079,058	100	30,354,573	100
權益總計				
	3,767,330	11	3,450,130	11
	10,257,933	30	9,784,468	32
	14,025,263	41	13,234,598	43
	(40,447)	-	(6,321)	-
	18,261,973	54	17,505,434	58
	167,265	-	167,638	1
	18,429,238	54	17,673,072	59
	\$ 34,079,058	100	\$ 30,354,573	100

(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



長虹建設股份有限公司及子公司

合併綜合損益表

民國一〇九年及一〇八年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

	109年度		108年度	
	金額	%	金額	%
營業收入：				
4300 租賃收入(附註六(十三)(十八)及七)	\$ 203,698	2	217,403	2
4511 營建收入(附註六(十八)及七)	8,993,855	98	9,400,596	98
營業收入淨額	<u>9,197,553</u>	<u>100</u>	<u>9,617,999</u>	<u>100</u>
營業成本：				
5300 租賃成本	47,872	1	46,854	-
5510 營建成本	6,176,398	67	5,863,006	61
營業成本	<u>6,224,270</u>	<u>68</u>	<u>5,909,860</u>	<u>61</u>
5910 減：未實現銷貨損益	(3,101)	-	1,053	-
營業毛利	<u>2,976,384</u>	<u>32</u>	<u>3,707,086</u>	<u>39</u>
營業費用(附註六(九)(十四)(十九)及七)：				
6100 推銷費用	277,708	3	351,999	4
6200 管理費用	193,842	2	191,754	2
營業費用合計	<u>471,550</u>	<u>5</u>	<u>543,753</u>	<u>6</u>
營業利益	<u>2,504,834</u>	<u>27</u>	<u>3,163,333</u>	<u>33</u>
營業外收入及支出：				
7100 利息收入(附註六(二十))	4,340	-	8,968	-
7020 其他利益及損失(附註六(二十))	74,049	1	70,402	1
7050 財務成本(附註六(十二)(二十)及七)	(5,312)	-	(5,118)	-
7010 其他收入(附註六(二十))	6,450	-	4,300	-
7370 採用權益法認列之關聯企業利益之份額(附註六(六)及七)	203,065	2	179,163	2
營業外收入及支出合計	<u>282,592</u>	<u>3</u>	<u>257,715</u>	<u>3</u>
稅前淨利	<u>2,787,426</u>	<u>30</u>	<u>3,421,048</u>	<u>36</u>
7950 減：所得稅費用(附註六(十五))	167,550	2	248,945	3
本期淨利	<u>2,619,876</u>	<u>28</u>	<u>3,172,103</u>	<u>33</u>
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	(34,126)	-	(6,321)	-
8349 減：與不重分類之項目相關之所得稅	-	-	-	-
	<u>(34,126)</u>	<u>-</u>	<u>(6,321)</u>	<u>-</u>
8300 本期其他綜合損益	(34,126)	-	(6,321)	-
本期綜合損益總額	<u>2,585,750</u>	<u>28</u>	<u>3,165,782</u>	<u>33</u>
本期淨利歸屬於：				
8620 母公司業主	2,619,719	28	3,171,992	33
非控制權益	157	-	111	-
	<u>2,619,876</u>	<u>28</u>	<u>3,172,103</u>	<u>33</u>
綜合損益總額歸屬於：				
母公司業主	2,585,593	28	3,165,671	33
非控制權益	157	-	111	-
	<u>\$ 2,585,750</u>	<u>28</u>	<u>\$ 3,165,782</u>	<u>33</u>
基本每股盈餘(元)				
基本每股盈餘(附註六(十七))	\$ 9.02		\$ 10.93	
稀釋每股盈餘(附註六(十七))	\$ 9.02		\$ 10.92	

(請詳閱後附合併財務報告附註)

董事長：李文造

李文造

經理人：李耀中

李耀中

會計主管：陳茂慶

陳茂慶

長虹建設股份有限公司及子公司

合併資產變動表

民國一〇九年及一〇八年一月一日起至十二月三十一日

單位：新台幣千元

	歸屬於母公司業主之權益					非控制權益	權益總額
	資本公積	法定盈餘公積	未分配盈餘	透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資損失	歸屬於母公司業主權益總計		
普通股	2,903,260	-	-	-	-	167,527	16,539,572
本期淨利	1,373,897	3,033,665	9,061,223	-	-	111	3,172,103
本期其他綜合損益	-	-	3,171,992	-	-	-	(6,321)
本期綜合損益總額	-	-	-	(6,321)	-	-	3,165,782
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)
民國一〇八年十二月三十一日餘額	2,903,260	3,450,130	9,784,468	(6,321)	17,505,434	167,638	17,673,072
本期淨利	-	-	2,619,719	-	2,619,719	157	2,619,876
本期其他綜合損益	-	-	-	(34,126)	(34,126)	-	(34,126)
本期綜合損益總額	-	-	-	(34,126)	(34,126)	157	2,585,750
提列法定盈餘公積	-	317,200	(317,200)	-	-	-	-
普通股現金股利	-	-	(1,829,054)	-	(1,829,054)	-	(1,829,054)
非控制權益增減	-	-	-	-	-	(530)	(530)
民國一〇九年十二月三十一日餘額	2,903,260	3,767,330	10,257,933	(40,447)	18,261,973	167,265	18,429,238

民國一〇八年一月一日期初餘額

本期淨利
 本期其他綜合損益
 本期綜合損益總額
 提列法定盈餘公積
 普通股現金股利
 民國一〇八年十二月三十一日餘額
 本期淨利
 本期其他綜合損益
 本期綜合損益總額
 提列法定盈餘公積
 普通股現金股利
 非控制權益增減
 民國一〇九年十二月三十一日餘額

(請詳閱後附合併財務報告附註)

李耀中

經理人：李耀中

陳茂慶

會計主管：陳茂慶

李文造

董事長：李文造

長虹建設股份有限公司及子公司

合併現金流量表

民國一〇九年及一〇八年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

	109年度	108年度
營業活動之現金流量：		
本期稅前淨利	\$ 2,787,426	3,421,048
調整項目：		
收益費損項目		
折舊費用	2,041	2,028
攤銷費用	2,151	1,740
透過損益按公允價值衡量金融資產及負債之淨利益	(535)	(1,353)
利息費用	5,312	5,118
利息收入	(4,340)	(8,968)
股利收入	(6,450)	(4,300)
採用權益法認列之關聯企業利益之份額	(203,065)	(179,163)
未實現銷貨利益	3,101	39
收益費損項目合計	(201,785)	(184,859)
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
合約資產	(90,727)	184,572
應收票據	12,587	224,102
應收票據－關係人	(5,703)	65,198
應收帳款	293,284	(79,034)
應收帳款－關係人	(414)	139,359
其他應收款	1,334	(3,407)
存貨	(2,904,950)	(2,957,543)
預付款項	(24,834)	52,058
其他流動資產	(69,573)	966,047
其他金融資產	(114,116)	(5,004)
取得合約之增額成本	(293,661)	(148,869)
合約負債	(542,483)	(413,266)
應付票據	79,021	238,228
應付帳款	(315,896)	(91,957)
其他應付款	(52,742)	(61,441)
其他流動負債	(35,977)	6,368
調整項目合計	(4,266,635)	(1,927,767)
營運產生之現金(流出)流入	(1,479,209)	1,493,281
收取之利息	4,340	8,968
收取之股利	150,703	132,300
支付之利息	(98,996)	(84,671)
支付之所得稅	(198,459)	(270,207)
營業活動之淨現金(流出)流入	(1,621,621)	1,279,671
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	-	(1,015,360)
存出保證金減少	43,625	-
其他非流動資產增加	(1,806)	(2,734)
投資活動之淨現金流入(流出)	41,819	(1,241,694)
籌資活動之現金流量：		
短期借款增加	7,600,000	2,600,000
短期借款減少	(3,953,032)	(1,964,508)
應付短期票券增加	1,050,548	1,048,503
償還長期借款	(826,800)	(53,342)
存入保證金增加	2,930	1,150
租賃負債本金償還	(945)	(1,184)
發放現金股利	(1,829,054)	(2,032,282)
非控制權益變動	(530)	-
籌資活動之淨現金流入(流出)	2,043,117	(401,663)
本期現金及約當現金增加(減少)數	463,315	(363,686)
期初現金及約當現金餘額	1,322,299	1,685,985
期末現金及約當現金餘額	\$ 1,785,614	\$ 1,322,299

(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



長虹建設股份有限公司及子公司
合併財務報告附註
民國一〇九年度及一〇八年度
(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。本公司民國一〇九年十二月三十一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一一〇年三月二十四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

合併公司自民國一〇九年一月一日起開始適用下列新修正之國際財務報導準則，且對合併財務報告未造成重大影響。

- 國際財務報導準則第三號之修正「業務之定義」
- 國際財務報導準則第九號、國際會計準則第三十九號及國際財務報導準則第七號之修正「利率指標變革」
- 國際會計準則第一號及國際會計準則第八號之修正「重大之定義」
- 國際財務報導準則第十六號之修正「新型冠狀病毒肺炎相關租金減讓」

(二)尚未採用金管會認可之國際財務報導準則之影響

合併公司評估適用下列自民國一一〇年一月一日起生效之新修正之國際財務報導準則，將不致對合併財務報告造成重大影響。

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

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

合併公司預期下列尚未認可之新發布及修正準則不致對合併財務報告造成重大影響。

- 國際財務報導準則第十號及國際會計準則第二十八號之修正「投資者與其關聯企業或合資間之資產出售或投入」
- 國際財務報導準則第十七號「保險合約」及國際財務報導準則第十七號之修正
- 國際會計準則第一號之修正「將負債分類為流動或非流動」
- 國際會計準則第十六號之修正「不動產、廠房及設備—達到預定使用狀態前之價款」
- 國際會計準則第三十七號之修正「虧損性合約—履行合約之成本」
- 國際財務報導準則2018-2020週期之年度改善
- 國際財務報導準則第三號之修正「對觀念架構之引述」
- 國際會計準則第一號之修正「會計政策之揭露」
- 國際會計準則第八號之修正「會計估計之定義」

四、重大會計政策之彙總說明

本合併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合併財務報告之所有表達期間。

(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」)及金融監督管理委員會認可並發佈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。

(二)編製基礎

1. 衡量基礎

除下列資產負債表之重要項目外，本合併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之金融資產；
- (2)依公允價值衡量之透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產。

2. 功能性貨幣及表達貨幣

合併公司每一個體均係以各營運所處主要經濟環境之貨幣為其功能性貨幣。本合併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)合併基礎

1. 合併財務報告編製原則

合併財務報告之編製主體包含本公司及由本公司所控制之個體(即子公司)。當本公司暴露於來自對被投資個體之參與之變動報酬或對該等變動報酬享有權利，且透過對被投資個體之權力有能力影響該等報酬時，本公司控制該個體。

長虹建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

自對子公司取得控制之日起，開始將其財務報告納入合併財務報告，直至喪失控制之日為止。合併公司間之交易、餘額及任何未實現收益與費損，業於編製合併財務報告時已全數消除。子公司之綜合損益總額係分別歸屬至本公司業主及非控制權益，即使非控制權益因而成為虧損餘額亦然。

子公司之財務報告業已適當調整，俾使其會計政策與合併公司所使用之會計政策一致。

合併公司對子公司所有權權益之變動，未導致喪失對子公司之控制者，係作為與業主間之權益交易處理。非控制權益之調整數與所支付或收取對價公允價值間之差額，係直接認列於權益且歸屬於本公司業主。

2. 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
			109.12.31	108.12.31	
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	100.00%	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%	
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%	

(四) 資產與負債區分流動與非流動之分類標準

合併公司主要營業項目為承攬土木工程及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。

長虹建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(五)現金及約當現金

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

銀行透支為可立即償還且屬於合併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。

(六)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合併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，合併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。

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。合併公司僅於改變管理金融資產之經營模式時，始自下一個報導期間之首日起重分類所有受影響之金融資產。

(1)按攤銷後成本衡量之金融資產

金融資產同時符合下列條件，且未指定為透過損益按公允價值衡量時，係按攤銷後成本衡量：

- 係在以收取合約現金流量為目的之經營模式下持有該金融資產。
- 該金融資產之合約條款產生特定日期之現金流量，完全為支付本金及流通在外本金金額之利息。

該等資產後續以原始認列金額加減計採有效利息法計算之累積攤銷數，並調整任何備抵損失之攤銷後成本衡量。利息收入、外幣兌換損益及減損損失係認列於損益。除列時，將利益或損失列入損益。

(2)透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產

債務工具投資同時符合下列條件，且未指定為透過損益按公允價值衡量時，係透過其他綜合損益按公允價值衡量：

- 係在以收取合約現金流量及出售為目的之經營模式下持有該金融資產。
- 該金融資產之合約條款產生特定日期之現金流量，完全為支付本金及流通在外本金金額之利息。

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合併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。合併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。合併公司於原始認列時，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

合併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及合約資產之預期信用損失認列備抵損失。

下列金融資產係按十二個月預期信用損失金額衡量備抵損失，其餘係按存續期間預期信用損失金額衡量：

- 判定債務證券於報導日之信用風險低；及
- 其他債務證券及銀行存款之信用風險(即金融工具之預期存續期間發生違約之風險)自原始認列後未顯著增加。

應收帳款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，合併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，及根據合併公司之歷史經驗、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，合併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合併公司時，合併公司視為該金融資產發生違約。

長虹建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

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)，合併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，亦即合併公司依據合約可收取之現金流量與合併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。

於每一報導日合併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，合併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)。

當合併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，合併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。合併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，以符合合併公司回收逾期金額之程序。

(5) 金融資產之除列

合併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。

合併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。

長虹建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

2.金融負債及權益工具

(1)負債或權益之分類

合併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

權益工具係指表彰合併公司於資產減除其所有負債後剩餘權益之任何合約。合併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

合併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合併公司目前有法律上有可執行之權利進行互抵及有意圖以淨額交割或同時變現資產及清償負債時，方予以互抵並以淨額表達於資產負債表。

(七)存 貨

合併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。

長虹建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(八)投資關聯企業

關聯企業係指合併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。合併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。

合併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，於進行與合併公司會計政策一致性之調整後，合併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。

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

(九)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合併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 |

合併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。

長虹建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(十)租 賃

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
- (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；或
 - 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。

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。

2. 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。

若合併公司為轉租出租人，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，合併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，合併公司採直線基礎將所收取之租賃給付於租賃期間內認列為租金收入。

(十一) 非金融資產減損

合併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。

長虹建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

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

個別資產或現金產生單位之可回收金額若低於帳面金額，則認列減損損失。

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

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

(十二)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。合併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。合併公司依主要收入項目說明如下：

(1) 土地開發及房地銷售

合併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。合併公司係於對不動產之控制移轉時認列收入。因合約限制，該不動產對合併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，合併公司始對迄今已完成履約之款項具有可執行之權利。因此，合併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

合併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為基礎隨時間逐步認列收入。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。考量合併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。

長虹建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

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。

當合併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。

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

合併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，合併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

合併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。

合併公司採用準則之實務權宜作法，若取得合約之增額成本認列為資產且該資產之攤銷期間為一年以內，係於該增額成本發生時將其認列為費用。

(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」)，合併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合併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及子公司合併財務報告附註(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。

合併公司判斷與所得稅相關之利息或罰款(包括不確定之稅務處理)不符合所得稅之定義，因此係適用國際會計準則第三十七號之會計處理。

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。其金額係反映所得稅相關不確定性後，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。

合併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。

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)每股盈餘

合併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。合併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

營運部門係合併公司之組成部分，從事可能賺得收入並發生費用(包括與合併公司內其他組成部分間交易相關之收入及費用)之經營活動。所有營運部門之營運結果均定期由合併公司主要營運決策者複核，以制定分配資源予該部門之決策並評量其績效。各營運部門均具單獨之財務資訊。

五、重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源

管理階層依編製準則及金管會認可之國際財務報導準則編製本合併財務報告時，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

合併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)。

以下假設及估計之不確定性具有導致資產及負債帳金額於下財個財務年度重大調整之重大風險，且已反映新冠病毒疫情所造成之影響，其相關資訊明細如下：

(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

合併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。

長虹建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

六、重要會計項目之說明

(一)現金及約當現金

	<u>109.12.31</u>	<u>108.12.31</u>
庫存現金	\$ 910	1,400
活期存款	1,708,308	1,238,549
支票存款	76,396	82,350
合併現金流量表所列之現金及約當現金	<u>\$ 1,785,614</u>	<u>1,322,299</u>

合併公司金融資產及負債之利率風險及敏感度分析之揭露請詳附註六(廿一)。

(二)透過損益按公允價值衡量之金融資產

	<u>109.12.31</u>	<u>108.12.31</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>\$ 10,070</u>	<u>9,535</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.民國一〇九年及一〇八年透過損益按公允價值衡量之金融資產未提供質押擔保之情形。

(三)透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產

	<u>109.12.31</u>	<u>108.12.31</u>
透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具：		
國內非上市公司股票	<u>\$ 183,653</u>	<u>217,779</u>

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。

合併公司民國一〇九年度及一〇八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(廿一)。

3.上述金融資產未提供質押擔保之情形。

(四)應收票據及應收帳款

	<u>109.12.31</u>	<u>108.12.31</u>
應收票據(含關係人)	\$ 104,659	111,543
應收帳款(含關係人)	103,923	396,793
	<u>\$ 208,582</u>	<u>508,336</u>

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，包括總體經濟及相關產業資訊。合併公司應收票據及應收帳款之預期信用損失分析如下：

		109.12.31		
		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	\$ 208,582	-	-
		108.12.31		
		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	\$ 508,336	-	-

合併公司於民國一〇九年一月一日至並無提列呆帳損失及沖減迴轉之情形。

(五) 存貨

		109.12.31	108.12.31
	待售房地	\$ 4,491,067	7,193,343
	在建土地	3,981,348	3,783,187
	在建工程	7,577,686	4,775,539
	營建用地	10,952,385	9,267,421
	預付土地款	1,822,624	807,971
	預付房屋款	10,000	10,000
	減：備抵跌價損失	(61,179)	(62,085)
		\$ 28,773,931	25,775,376

1. 民國一〇九年度及一〇八年度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93,605千元及79,338千元。
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257,039千元，列於營建用地項下，其中25,806千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。

民國一〇九年及一〇八年十二月三十一日，合併公司之存貨提供作質押擔保之情形，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)

(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：

	109.12.31	108.12.31
關聯企業	\$ 317,230	266,813

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	
			109.12.31	108.12.31
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 發業務	台灣	28.57%	28.57%

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

(1)忠泰長虹建設股份有限公司之彙總性財務資訊

	109.12.31	108.12.31
流動資產	\$ 643,739	862,106
非流動資產	344,374	42,404
流動負債	(240,217)	(590,393)
非流動負債	(302,409)	(262)
淨 資 產	\$ 445,487	313,855
	109年度	108年度
營業收入	\$ 887,904	492,260
繼續營業單位本期淨利(損)	301,632	165,042
停業單位稅後(損)益	-	-
其他綜合損益	-	-
綜合損益總額	\$ 301,632	165,042

長虹建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

	109年度	108年度
期初合併公司對關聯企業淨資產所享份額	\$ 125,542	187,525
本期歸屬於合併公司之綜合損益總額	120,653	66,017
本期自關聯企業所收取之股利	<u>(68,000)</u>	<u>(128,000)</u>
期末合併公司對關聯企業淨資產所享份額	<u>\$ 178,195</u>	<u>125,542</u>

(2)忠泰長虹開發股份有限公司之彙總性財務資訊

	109.12.31	108.12.31
流動資產	\$ 627,472	1,061,602
非流動資產	97,019	18,302
流動負債	(140,470)	(580,948)
非流動負債	<u>(97,219)</u>	<u>(2,400)</u>
淨資產	<u>\$ 486,802</u>	<u>496,556</u>

	109年度	108年度
營業收入	<u>\$ 921,017</u>	<u>1,316,500</u>
繼續營業單位本期淨利(損)	257,146	(367,846)
停業單位稅後(損)益	-	-
其他綜合損益	-	-
綜合損益總額	<u>\$ 257,146</u>	<u>(367,846)</u>

	109年度	108年度
期初合併公司對關聯企業淨資產所享份額	\$ 141,271	33,408
本期歸屬於合併公司之綜合損益總額	73,466	105,094
本期自關聯企業所收取之股利	(76,253)	-
加：順流銷貨交易已實現銷貨利益沖銷	551	2,769
期末合併公司對關聯企業淨資產所享份額	<u>\$ 139,035</u>	<u>141,271</u>

3.擔保

民國一〇九年及一〇八年十二月三十一日，合併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及子公司合併財務報告附註(續)

(七)不動產、廠房及設備

合併公司民國一〇九年度及一〇八年度不動產、廠房及設備之成本及折舊變動明細如下：

	土 地	房屋及建築	其他設備	總 計
成本或認定成本：				
民國109年1月1日餘額	\$ 58,877	43,620	2,778	105,275
民國109年12月31日餘額	<u>\$ 58,877</u>	<u>43,620</u>	<u>2,778</u>	<u>105,275</u>
民國108年1月1日餘額	\$ 58,877	43,620	2,778	105,275
民國108年12月31日餘額	<u>\$ 58,877</u>	<u>43,620</u>	<u>2,778</u>	<u>105,275</u>
折 舊：				
民國109年1月1日餘額	\$ -	18,796	2,415	21,211
本年度折舊	-	808	190	998
民國109年12月31日餘額	<u>\$ -</u>	<u>19,604</u>	<u>2,605</u>	<u>22,209</u>
民國108年1月1日餘額	\$ -	17,989	2,224	20,213
本年度折舊	-	807	191	998
民國108年12月31日餘額	<u>\$ -</u>	<u>18,796</u>	<u>2,415</u>	<u>21,211</u>
帳面價值：				
民國109年12月31日	<u>\$ 58,877</u>	<u>24,016</u>	<u>173</u>	<u>83,066</u>
民國108年12月31日	<u>\$ 58,877</u>	<u>24,824</u>	<u>363</u>	<u>84,064</u>
民國108年1月1日	<u>\$ 58,877</u>	<u>25,631</u>	<u>554</u>	<u>85,062</u>

民國一〇九年及一〇八年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

合併公司承租房屋及建築之成本及折舊，其變動明細如下：

	房屋及建築
使用權資產成本：	
民國109年1月1日期初餘額	\$ 16,245
減 少	<u>(70)</u>
民國109年12月31日餘額	<u>\$ 16,175</u>
民國108年1月1日期初餘額	\$ -
追溯適用IFRS16之影響數	<u>17,833</u>
增 添	468
減 少	<u>(2,056)</u>
民國108年12月31日餘額	<u>\$ 16,245</u>

長虹建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

	<u>房屋及建築</u>
使用權資產之累計折舊：	
民國109年1月1日期初餘額	\$ 867
本期折舊	1,043
其他減少	<u>(47)</u>
民國109年12月31日餘額	<u>\$ 1,863</u>
民國108年1月1日期初餘額	\$ -
本期折舊	1,030
其他減少	<u>(163)</u>
民國108年12月31日餘額	<u>\$ 867</u>
帳面價值：	
民國109年12月31日	<u>\$ 14,312</u>
民國108年12月31日	<u>\$ 15,378</u>
民國108年1月1日	<u>\$ -</u>

(九)其他資產及其他流動資產

合併公司其他資產及其他流動資產之明細如下：

	<u>109.12.31</u>	<u>108.12.31</u>
其他金融資產－流動	\$ 288,724	174,608
其他流動資產－其他	1,132,043	1,062,470
取得合約增額成本－流動	<u>771,321</u>	<u>477,660</u>
	<u>\$ 2,192,088</u>	<u>1,714,738</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之佣金支出，故將其認列為資產。於認列銷售房地之收入時予以攤銷，民國一〇九年及一〇八年一月一日至分別認列256,948千元及317,704千元之攤銷費用。

長虹建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(十)應付短期票券

合併公司應付短期票券之明細如下：

109.12.31			
	保證或承兌機構	利率區間	金額
應付商業本票	上海儲蓄	1.15%~1.45%	\$ 1,550,000
減：應付短期票券折價			(333)
合 計			<u>\$ 1,549,667</u>
108.12.31			
	保證或承兌機構	利率區間	金額
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			(946)
合 計			<u>\$ 1,049,054</u>

合併公司以資產設定抵押供應付短期票券之擔保情形請詳附註八。

(十一)長短期借款

合併公司短期借款之明細如下：

109.12.31				
	幣別	利率區間	到期年度	金額
擔保銀行借款	新台幣	0.9%~1.33%	110-111	\$ 5,619,660
無擔保銀行借款	新台幣	1.2%~1.35%	110	3,250,000
合 計				<u>\$ 8,869,660</u>
流 動				\$ 8,869,000
非 流 動				-
合 計				<u>\$ 8,869,000</u>
尚未使用額度				<u>\$ 3,800,800</u>
108.12.31				
	幣別	利率區間	到期年度	金額
擔保銀行借款	新台幣	1.17~1.91%	109~124	\$ 2,404,492
無擔保銀行借款	新台幣	1.5%~1.7%	109	3,645,000
合 計				<u>\$ 6,049,492</u>
流 動				\$ 5,276,034
非 流 動				773,458
合 計				<u>\$ 6,049,492</u>
尚未使用額度				<u>\$ 6,616,800</u>

1.銀行借款之擔保品

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)

(十二)租賃負債

合併公司租賃負債之帳面金額如下：

	109.12.31	108.12.31
流動	\$ 875	945
非流動	13,663	14,562

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：

	109年度	108年度
租賃負債之利息費用	\$ 243	283

租賃認列於現金流量表之金額如下：

	109年度	108年度
租賃之現金流出總額	\$ 1,188	1,184

(十三)營業租賃

1.出租人租賃

合併公司出租其不動產，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。

民國一〇九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：

	109.12.31	108.12.31
低於一年	\$ 143,569	163,806
一至五年	396,328	386,976
五年以上	3,771	370,858
未折現租賃給付總額	\$ 543,668	921,640

合併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，而仍列於存貨項下。

(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。

合併公司民國一〇九年度及一〇八年度間確定提撥退休金辦法下之退休金費用分別為5,310千元及5,127千元，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

1.所得稅費用

合併公司之民國一〇八年所得稅費用明細如下：

	<u>109年度</u>	<u>108年度</u>
當期所得稅費用		
當期產生	14,152	34,603
土地增值稅	85,020	128,113
未分配盈餘加徵	54,152	86,238
調整前期之當期所得稅	14,234	-
遞延所得稅費用	(8)	(9)
所得稅費用	<u>167,550</u>	<u>248,945</u>

合併公司民國一〇八年之所得稅費用與稅前淨利之關係調節如下：

	<u>109年度</u>	<u>108年度</u>
稅前淨利	<u>\$ 2,787,426</u>	<u>3,421,048</u>
依本公司所在地國內稅率計算之所得稅	\$ 557,485	696,944
依稅法調整之所得稅	(91,011)	(74,066)
土地免稅所得	(492,695)	(625,190)
土地增值稅	85,020	128,113
未分配盈餘加徵	54,152	86,238
未認列遞延所得稅資產之當期課稅損失	40,378	19,161
前期低(高)估	14,234	17,776
其他	(13)	(31)
合 計	<u>\$ 167,550</u>	<u>248,945</u>

2.遞延所得稅資產及負債

合併公司未認列為遞延所得稅資產之項目如下：

	<u>109.12.31</u>	<u>108.12.31</u>
課稅損失	<u>\$ 40,384</u>	<u>19,506</u>

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

長虹建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

截至民國一〇九年十二月三十一日止，合併公司尚未認列為遞延所得稅資產之課稅損失，其扣除期限如下：

虧損年度	尚未扣除之虧損	得扣除之最後年度
民國一〇〇年度	\$ 51	民國一一〇年度
民國一〇一年度	77	民國一一一年度
民國一〇二年度	91	民國一一二年度
民國一〇三年度	323	民國一一三年度
民國一〇四年度	96	民國一一四年度
民國一〇五年度	169	民國一一五年度
民國一〇六年度	147	民國一一六年度
民國一〇七年度	684	民國一一七年度
民國一〇八年度	19,161	民國一一八年度
民國一〇九年度	181,122	民國一一九年度
	<u>\$ 201,921</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。

(十六) 資本及其他權益

民國一〇九年及一〇八年十二月三十一日，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。

本公司民國一〇九年度及一〇八年度流通在外股數調節表如下：

(以千股表達)

	109年度	108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：

	109.12.31	108.12.31
發行股票溢價	\$ 498,413	498,413
可轉換公司債轉換溢價	874,543	874,543
可轉換公司債之認股權失效	941	941
	<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。

長虹建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

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。

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。

(1)法定盈餘公積

公司無虧損時，得經股東會決議，以法定盈餘公積發給新股或現金，惟以該項公積超過實收資本額百分之二十五之部分為限。

(2)盈餘分配

本公司分別於民國一〇九年六月十一日及一〇八年六月十八日經股東常會決議民國一〇八年及一〇七年度盈餘分配案，有關分派予業主之股利如下：

	108年度		107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	\$ 6.30	1,829,054	7.00	2,032,282

(十七)每股盈餘

1.基本每股盈餘

民國一〇九年度及一〇八年度合併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2,619,719千元及3,171,992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：

	109年度	108年度
歸屬於本公司普通股權益持有人之淨利	\$ 2,619,719	3,171,992

(1)普通股加權平均流通在外股數

	109年度	108年度
普通股加權平均流通在外股數	290,326	290,326
基本每股盈餘	\$ 9.02	10.93

長虹建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

2.稀釋每股盈餘

民國一〇八年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2,619,719千元及3,171,992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290,464千股及290,445千股為基礎計算之，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)

	109年度	108年度
歸屬於本公司普通股權益持有人淨利(基本)	\$ 2,619,719	3,171,992
歸屬於本公司普通股權益持有人淨利(稀釋)	<u>\$ 2,619,719</u>	<u>3,171,992</u>

(2)普通股加權平均流通在外股數(稀釋)

	109年度	108年度
普通股加權平均流通在外股數(基本)	290,326	290,326
具稀釋作用之潛在普通股之影響		
員工酬勞之影響	138	129
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)	<u>290,464</u>	<u>290,455</u>
稀釋每股盈餘	<u>\$ 9.02</u>	<u>10.92</u>

(十八)客戶合約之收入

1.收入之細分

	109年度		
	建設部門	營造部門	合 計
主要地區市場：			
臺 灣	\$ 8,583,158	614,395	9,197,553
主要產品/服務線：			
工程承攬	\$ -	614,395	614,395
土地銷售	5,661,557	-	5,661,557
房屋銷售	2,717,903	-	2,717,903
不動產出租	203,698	-	203,698
	<u>\$ 8,583,158</u>	<u>614,395</u>	<u>9,197,553</u>
收入認列時點：			
於某一時點移轉之商品	\$ 8,379,460	-	8,379,460
隨時間逐步移轉之收入	203,698	614,395	818,093
	<u>\$ 8,583,158</u>	<u>614,395</u>	<u>9,197,553</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年度		
	建設部門	營運部門	合計
主要地區市場：			
臺灣	\$ 8,793,221	824,778	9,617,999
主要產品/服務線：			
工程承攬	\$ 580,496	824,778	1,405,274
土地銷售	5,119,586	-	5,119,586
房屋銷售	2,875,736	-	2,875,736
不動產出租	217,403	-	217,403
	<u>\$ 8,793,221</u>	<u>824,778</u>	<u>9,617,999</u>
收入認列時點：			
於某一時點移轉之商品	\$ 7,995,322	-	7,995,322
隨時間逐步移轉之勞務	797,899	824,778	1,622,677
	<u>\$ 8,793,221</u>	<u>824,778</u>	<u>9,617,999</u>

2. 合約餘額

	109.12.31	108.12.31	108.1.1
應收帳款	\$ 103,923	396,793	457,118
應收票據	104,659	111,543	400,843
合計	<u>\$ 208,582</u>	<u>508,336</u>	<u>857,961</u>
合約資產-工程承攬	<u>\$ 188,674</u>	<u>97,947</u>	<u>282,519</u>
合約負債-工程承攬	\$ 4,147	127,630	206,148
合約負債-銷售房地	2,507,746	2,926,746	3,261,494
合計	<u>\$ 2,511,893</u>	<u>3,054,376</u>	<u>3,467,642</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，民國一〇九年度及一〇八年度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。截至民國一〇九年及一〇八年止相關信託專戶內容如下：

長虹建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

	<u>109.12.31</u>	<u>108.12.31</u>
帝璽	\$ 23,693	38,581
長虹大鎮	-	15,335
長虹天擎	6,869	18,971
政大首席	54,455	59,543
央泐長虹	197,526	-
	<u>\$ 282,543</u>	<u>132,430</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。

本公司民國一〇九年及一〇八年員工酬勞估列金額分別為8,660千元及8,650千元，董事及監察人酬勞估列金額分別為6,000千元及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，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.利息收入

合併公司民國一〇九年度及一〇八年度之利息收入明細如下：

	<u>109年度</u>	<u>108年度</u>
銀行存款利息	\$ 753	1,932
其他利息收入	3,587	7,036
	<u>\$ 4,340</u>	<u>8,968</u>

2.其他收入

合併公司民國一〇九年度及一〇八年度之其他收入明細如下：

	<u>109年度</u>	<u>108年度</u>
股利收入	\$ 6,450	4,300

長虹建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

3.其他利益及損失

合併公司民國一〇九年度及一〇八年度之其他利益及損失明細如下：

	109年度	108年度
透過損益按公允價值衡量之金融資產利益(損失)	\$ 535	1,353
其他	73,514	69,049
	\$ 74,049	70,402

4.財務成本

合併公司財務成本明細如下：

	109年度	108年度
銀行借款	\$ 98,430	83,854
減：資本化利息	(93,605)	(79,338)
其他財務費用	487	602
	\$ 5,312	5,118
利息資本化利率區間	0.9%~1.35%	1.52%~1.66%

(廿一)金融工具

1.信用風險

(1)信用風險之暴險

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

合併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。

	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
109年12月31日							
非衍生金融負債							
擔保銀行借款	\$ 5,619,660	5,664,846	3,393,238	1,368,374	903,234	-	-
無擔保銀行借款	3,250,000	3,282,548	89,983	3,192,565	-	-	-
應付商業本票	2,498,241	2,500,000	2,500,000	-	-	-	-
應付票據及帳款	1,517,641	1,517,641	1,517,641	-	-	-	-
租賃負債	14,538	16,729	582	521	919	3,677	11,030
無擔保銀行借款	-	-	-	-	-	-	-
	\$ 12,900,080	12,981,764	7,501,444	4,561,460	904,153	3,677	11,030

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12月31日	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
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	4,711,763	1,396,816	1,494,341	1,820,606	-	-
應付商業本票	1,447,693	1,450,000	1,450,000	-	-	-	-
應付票據及帳款	1,754,516	1,754,516	1,754,516	-	-	-	-
租賃負債	15,507	17,942	594	594	1,127	2,758	12,869
	\$ 9,267,208	10,592,909	5,144,447	1,510,145	1,851,905	1,108,257	978,155

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。

3.利率分析

合併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。合併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。

於報導日若利率增加或減少0.5%/50基本點，在所有其他變數維持不變之情況下，合併公司民國一〇九年度及一〇八年度之淨利將減少或增加56,840千元及33,409千元，主因係合併公司之變動利率借款。

4.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：

	109.12.31				
	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					
透過損益按公允價值衡量之非衍生金融資產	\$ 10,070	10,070	-	-	10,070
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產	183,653	-	-	183,653	183,653
小 計	193,723	10,070	-	183,653	193,723

長虹建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

		109.12.31			
		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資產					
現金及約當現金	1,785,614	-	-	-	-
應收票據及應收帳款(含關係人)	208,582	-	-	-	-
其他應收款	8,280	-	-	-	-
其他金融資產	288,724	-	-	-	-
小計	2,291,200	-	-	-	-
合計	\$ 2,484,923	10,070	-	183,653	193,723
按攤銷後成本衡量之金融負債					
銀行借款	\$ 8,869,660	-	-	-	-
應付短期票券	2,498,241	-	-	-	-
應付票據及應付帳款	1,517,641	-	-	-	-
其他應付款	120,137	-	-	-	-
小計	13,005,679	-	-	-	-
合計	\$ 13,005,679	-	-	-	-
		108.12.31			
		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					
透過損益按公允價值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	1,322,299	-	-	-	-
應收票據及應收帳款(含關係人)	508,336	-	-	-	-
其他應收款	9,614	-	-	-	-
其他金融資產	174,608	-	-	-	-
小計	2,014,857	-	-	-	-
合計	\$ 2,242,171	9,535	-	217,779	227,314
按攤銷後成本衡量之金融負債					
銀行借款	\$ 6,049,492	-	-	-	-
應付短期票券	1,447,693	-	-	-	-
應付票據及應付帳款(含關係人)	1,754,516	-	-	-	-
其他應付款	172,957	-	-	-	-
小計	9,424,658	-	-	-	-
合計	\$ 9,424,658	-	-	-	-

長虹建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(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。

(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

合併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。

合併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	可類比上市櫃公司法	<ul style="list-style-type: none"> • 本益比乘數(109.12.31及108.12.31分別為0.788及0.81) • 缺乏市場流通性折價(109.12.31及108.12.31分別為25.94%及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

合併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

本附註表達合併公司上述各項風險之暴險資訊、合併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合併財務報告各該附註。

長虹建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

2. 風險管理架構

董事會全權負責成立及監督合併公司之風險管理架構。

董事會已成立風險管理委員會，以負責發展及控管合併公司之風險管理政策，並定期向董事會報告其運作。

合併公司之風險管理政策之建置係為辨認及分析合併公司所面臨之風險，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合併公司運作之變化。合併公司透過訓練、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。

合併公司之審計委員會監督管理階層如何監控合併公司風險管理政策及程序之遵循，及覆核合併公司對於所面臨風險之相關風險管理架構之適當性。內部稽核人員協助合併公司審計委員會扮演監督角色。該等人員進行定期及例外覆核風險管理控制及程序，並將覆核結果報告予董事會。

3. 信用風險

信用風險係合併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，主要來自於合併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

合併公司因行業特性，出售房地採先行預收房地款，待款項收訖房地之產權才移轉予買方，故應收帳款之信用風險不大，合併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，係由合併公司財務部門衡量並監控。由於合併公司之交易對象及履約他方均係信用良好之銀行及具投資等級及以上之金融機構、公司組織及政府機關，無重大之履約疑慮，故無重大之信用風險。

(3) 保證

本公司政策規定僅能提供財務保證予直接及間接持有表決權之股份超過百分之五十之公司。截至民國一〇九年及一〇八年十二月三十一日，本公司替子公司提供背書保證，請詳個體報告。

4. 流動性風險

合併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合併公司營運並減輕現金流量波動之影響。合併公司管理階層監督銀行融資額度使用狀況並確保借款合約條款之遵循。

長虹建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

銀行借款對合併公司而言係一項重要流動性來源。民國一〇九年及一〇八年十二月三十一日，合併公司未動用之短期銀行融資額度分別為3,800,800千元及6,616,800千元。

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，而影響合併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

合併公司藉由維持一適當之固定及浮動利率組合，以及使用利率交換合約來管理利率風險。合併公司定期評估避險活動，使其與利率觀點及既定之風險偏好一致，以確保採用最符合成本效益之避險策略。

(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。資本包含合併公司之股本、資本公積、保留盈餘及非控制權益。董事會控管資本報酬率，同時控管普通股股利水準。

合併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，合併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。

合併公司與同業相同，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。

	<u>109.12.31</u>	<u>108.12.31</u>
負債總額	\$ 15,649,820	12,681,501
減：現金及約當現金	<u>(1,785,614)</u>	<u>(1,322,299)</u>
淨負債	<u>\$ 13,864,206</u>	<u>11,359,202</u>
權益總額	<u>\$ 18,261,973</u>	<u>17,505,434</u>
負債資本比率	<u>75.92%</u>	<u>64.89%</u>

(廿四)非現金交易之投資及籌資活動

合併公司於民國一〇九年及一〇八年之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
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
聯虹投資股份有限公司	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
財團法人長虹教育基金會	合併公司之董事長
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. 營業收入及應收關係人款項

(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		應收款項	
	109年度	108年度	109.12.31	108.12.31
本公司主要管理階層	\$ -	487,833	-	-
關聯企業	262,235	458,897	120,471	114,354
	\$ 262,235	946,730	120,471	114,354

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) 截至民國一〇八年十二月三十一日止，合併公司與主要管理階層已簽定之銷售房地之合約價款為494,807千元，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，已依約請款金額為487,833千元，該款項業已收訖，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元
- (3) 合併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。民國一〇九年度及一〇八年度，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8,395千元及5,283千元。

長虹建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

2. 進貨及應付關係人款項

(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：

	本期計價金額		應付款項	
	109年度	108年度	109.12.31	108.12.31
關聯企業	\$ 2,496	4,624	-	1,936

2. 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。於民國一〇九年及一〇八年一月一日至認列利息支出分別為239千元及250千元，截至民國一〇九年及一〇八年止租賃負債餘額分別為14,356千元及15,084千元。

關聯企業向合併公司承租辦公用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，截至民國一〇九年及一〇八年租金收入皆為774千元，截至民國一〇九年及一〇八年十二月三十一日止，該款項業已收訖。

3. 背書保證

李文造及郭秀麗於民國一〇九年及一〇八年十二月三十一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。

4. 其 他

(1) 合併公司截至民國一〇九年及一〇八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」項下。

(2) 合併公司截至民國一〇九年及一〇八年十二月三十一日止，供容積移轉之道路用地合約價款分別為247千元及148,634千元，並信託李耀民。

(3) 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，截至民國一〇八年十二月三十一日因而代收款項金額為19千元。列於「其他流動負債」項下。

(4) 合併公司於民國一〇九年度及一〇八年度捐贈予其他關係人為5,000千元及10,163千元，作為基金會推廣會務之用。

(四) 主要管理階層人員交易

主要管理階層人員報酬包括：

	109年度	108年度
短期員工福利	\$ 16,688	13,865

長虹建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

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	109.12.31	108.12.31
營建用地及在建土地	短期借款、發行短期票券	\$ 7,273,076	3,278,795
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	48,884	49,375
		\$ 10,899,060	6,905,270

九、重大或有負債及未認列之合約承諾

- (一)合併公司截至民國一〇九年及一〇八年十二月三十一日止，因預付土地款之合約總價分別為8,895,966千元及1,721,151千元，累積已付金額為5,995,953千元及79,152千元，列於「存貨」項下。
- (二)合併公司截至民國一〇九年及一〇八年十二月三十一日止，銷售房地合約總價款為分別為16,790,499千元及11,717,544千元，累積已收金額分別為2,507,746千元及2,926,746千元，列於「合約負債」項下。
- (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，截至民國一〇九年及一〇八年十二月三十一日，本公司已付地主合建保證金金額分別993,707千元及1,128,803千元，分別列於「其他流動資產」及「存出保證金」項下。
- (四)於民國一〇九年及一〇八年十二月三十一日止，合併公司承包之工程契約總價分別為2,635,483千元及2,603,184千元，已依約請款之金額分別為1,592,676千元及1,192,492千元。

十、重大之災害損失：無。

十一、重大之期後事項：無。

長虹建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

十二、其他

員工福利、折舊、折耗及攤銷費用功能別彙總如下：

性質別	109年度			108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	51,826	64,221	116,047	53,248	63,999	117,247
勞健保費用	-	9,250	9,250	-	9,137	9,137
退休金費用	939	4,371	5,310	887	4,240	5,127
董事酬金	-	6,312	6,312	-	3,749	3,749
其他員工福利費用	1,801	1,406	3,207	1,728	1,368	3,096
折舊費用	-	1,869	1,869	-	1,856	1,856
攤銷費用	-	2,151	2,151	-	1,740	1,740

(註1)民國一〇九年及一〇八年度出租部分不動產之折舊費用皆為172千元，列於營業外收入及支出項下。

十三、附註揭露事項

(一)重大交易事項相關資訊

民國一〇九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										
0	本公司	宏林營造廠股份有限公司	2	9,130,987	800,000	800,000	-	-	4.38%	18,261,973	Y	N	N
0	本公司	虹欣建設股份有限公司	2	9,130,987	1,284,600	1,284,600	-	-	7.03%	18,261,973	Y	N	N
1	宏林營造廠股份有限公司	本公司	4	9,130,987	800,000	800,000	-	-	4.38%	18,261,973	N	Y	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。

長虹建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

3. 期末持有有價證券情形(不包含投資子公司、關聯企業及合資權益部分)：

單位：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				期 中最高持股或出資情形	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	4,967	- %	4,967	-	註1
"	元大新東協平衡基金	-	"	200	1,670	- %	1,670	-	"
"	永豐全球多元基金	-	"	200	2,235	- %	2,235	-	"
"	國泰泰享退目標日期組合基金	-	"	100	1,198	- %	1,198	-	"
"	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	-	5.00 %	-	-	"
"	嘉泥建設開發股份有限公司	-	"	4,300	183,653	6.00 %	183,653	-	"

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	預付土地款	109.05.19	352,830	已付	蔡先生等九人	無		無		-	依市場價格議價而定	目的：營建	
本公司	預付土地款	109.06.17	533,000	已付	簡先生等兩人	無		無		-	依市場價格議價而定	目的：營建	
本公司	預付土地款及營建用地	109.07.13	6,139,000	已付	香港商盛至有限公司、香港商查德威有限公司及周先生	無		無		-	參考鑑價報	目的：營建	
本公司	預付土地款	109.08.13	630,337	已付	張先生等六人	無		無		-	參考鑑價報	目的：營建	

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	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	交易	關係	處分	價格決定之	其他約
之公司							損益	對象		目的	參考依據	定事項
本公司	在建房地	109.05.06	105.03.09	1,526,985	2,228,880	已收訖	701,895	萬海航運股份有限公司	N	銷售	依合約約定	無
本公司	在建房地	109.09.28	105.03.09	1,151,162	1,538,000	已收訖	386,838	萬海航運股份有限公司	N	銷售	依合約約定	無

長虹建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

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	1,642,766	78.19%	次月結90天	-		(327,212)	40.44%	註
宏林營造廠股份有限公司	本公司	母子公司	銷貨	(1,642,776)	55.15%	次月結90天	-		327,212	32.37%	註
宏林營造廠股份有限公司	虹欣建設股份有限公司	本公司之子公司	銷貨	178,667	6.00%	次月結90天	-		22,579	2.23%	註
虹欣建設股份有限公司	宏林營造廠股份有限公司	本公司之關聯企業	進貨	(178,667)	47.56%	次月結90天	-		(22,579)	51.07%	註
宏林營造廠股份有限公司	聯虹建設股份有限公司	本公司之關聯企業	銷貨	(235,828)	7.92%	次月結90天	-		94,379	9.31%	

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	327,212 (註)	104%	-		-	-

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			
				科目	金額	交易條件	佔合併總營業收入或總資產之比率
0	本公司	宏林營造廠股份有限公司	1	進貨	1,642,766	依合約約定	17.86%
0	本公司	宏林營造廠股份有限公司	1	應付帳款	327,212	依合約約定	0.96%
0	本公司	虹欣建設股份有限公司	1	其他收入	7,657	依合約約定	0.08%
1	宏林營造廠股份有限公司	本公司	2	銷貨	1,642,766	依合約約定	17.86%
1	宏林營造廠股份有限公司	本公司	2	應收帳款	327,212	依合約約定	0.96%
1	宏林營造廠股份有限公司	虹欣建設股份有限公司	3	銷貨	178,667	依合約約定	1.94%
1	宏林營造廠股份有限公司	虹欣建設股份有限公司	3	應收帳款	22,579	依合約約定	0.07%
2	虹欣建設股份有限公司	本公司	2	進貨	7,657	依合約約定	0.08%
2	虹欣建設股份有限公司	宏林營造廠股份有限公司	3	進貨	178,667	依合約約定	1.94%
2	虹欣建設股份有限公司	宏林營造廠股份有限公司	3	應付帳款	22,579	依合約約定	0.07%

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)：

民國一〇九年度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			期中最高持股或出資情形	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	土木建築及工程承包	230,632	230,102	36,000	100.00%	415,484	230,102	56,136	(4,020)	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%	240,076	252,000	29	(7,640)	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%	178,195	40,000	301,632	129,048	
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%	139,035	57,140	257,146	74,017	
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	100	-	-	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：

- 1.大陸被投資公司名稱、主要營業項目等相關資訊：無。
- 2.赴大陸地區投資限額：無。
- 3.與大陸被投資公司間之重大交易事項：無。

(四)主要股東資訊：

主要股東名稱	股份	持有股數	持股比例
僑虹投資股份有限公司		37,739,196	12.99%
聯虹投資股份有限公司		26,616,071	9.16%

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。

長虹建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(二)營造部門：

土木建築工程業務承攬。

合併公司營運部門資訊及調節如下：

	109年度			
	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	\$ 8,583,158	614,395	-	9,197,553
部門間收入	-	2,364,580	(2,364,580)	-
利息收入	4,271	69	-	4,340
收入總計	<u>\$ 8,587,429</u>	<u>2,979,044</u>	<u>(2,364,580)</u>	<u>9,201,893</u>
利息費用	\$ 482	4,830	-	5,312
折舊與攤銷	3,668	352	-	4,020
採用權益法之關聯企業及合資損益之 份額	203,065	-	-	203,065
應報導部門損益	<u>\$ 2,772,789</u>	<u>70,644</u>	<u>(56,007)</u>	<u>2,787,426</u>
採權益法之投資	\$ 972,819	-	(655,588)	317,231
應報導部門資產	<u>\$ 32,689,766</u>	<u>2,708,710</u>	<u>(1,319,418)</u>	<u>34,079,058</u>
應報導部門負債	<u>\$ 14,009,601</u>	<u>2,069,016</u>	<u>(428,797)</u>	<u>15,649,820</u>
	108年度			
	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	\$ 8,793,221	824,778	-	9,617,999
部門間收入	-	1,637,349	(1,637,349)	-
利息收入	8,794	174	-	8,968
收入總計	<u>\$ 8,802,015</u>	<u>2,462,301</u>	<u>(1,637,349)</u>	<u>9,626,967</u>
利息費用	\$ 569	4,549	-	5,118
折舊與攤銷	3,278	318	-	3,596
採用權益法之關聯企業及合資損益之 份額	248,025	-	(68,862)	179,163
應報導部門損益	<u>\$ 3,400,763</u>	<u>83,960</u>	<u>(63,675)</u>	<u>3,421,048</u>
採權益法之投資	\$ 933,532	-	(666,719)	266,813
應報導部門資產	<u>\$ 29,656,877</u>	<u>2,353,229</u>	<u>(1,655,533)</u>	<u>30,354,573</u>
應報導部門負債	<u>\$ 11,733,280</u>	<u>1,769,671</u>	<u>(821,450)</u>	<u>12,681,501</u>

五、最近年度個體財務報告



安侯建業聯合會計師事務所

KPMG

台北市110615信義路5段7號68樓(台北101大樓)
68F., TAIPEI 101 TOWER, No. 7, Sec. 5,
Xinyi Road, Taipei City 110615, Taiwan (R.O.C.)

Telephone 電話 + 886 2 8101 6666

Fax 傳真 + 886 2 8101 6667

Internet 網址 home.kpmg/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一〇九年及一〇八年十二月三十一日之資產負債表，暨民國一〇九年及一〇八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一〇九年及一〇八年十二月三十一日之財務狀況，暨民國一〇九年及一〇八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

列入長虹建設股份有限公司採用權益法之投資中，有關部份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，有關部份公司財務報告所列之金額，係依據其他會計師之查核報告。民國一〇九年及一〇八年十二月三十一日認列對部份公司採用權益法之投資金額分別占資產總額之1.01%及0.94%，民國一〇九年及一〇八年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7.32%及5.27%。

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一〇九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；收入相關揭露請詳個體財務報告附註六(十八)。

關鍵查核事項之說明：

長虹建設股份有限公司主要營業收入來源來自於房地銷售，其銷售客戶眾多且分散，且收入相關之控制多仰賴人工執行，故收入認列之測試為本會計師執行長虹建設股份有限公司財務報告查核重要的評估事項之一。

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。

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。由於法令規範及景氣循環，影響不動產市場之成交量及售價，其相關產品毛利可能受到影響，致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一〇九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
民國一〇九年三月二十四日

單位：新台幣千元

民國一〇九年十二月三十一日



	109.12.31		108.12.31	
	金額	%	金額	%
資產				
流動資產：				
1100 現金及約當現金(附註六(一))	\$ 1,338,486	4	617,542	2
1110 透過損益按公允價值衡量之金融資產—流動(附註六(二))	10,070	-	9,535	-
1150 應收票據淨額(附註六(四)(十八))	12,552	-	51,391	-
1170 應收帳款淨額(附註六(四)(十八))	39,146	-	312,713	1
1181 應收帳款—關係人(附註六(四)(十八)及附註七)	508	-	3,325	-
1200 其他應收款	4,020	-	6,269	-
1320 存貨(建設業適用)(附註六(五)(十三)、七、八及九)	26,690,445	85	24,539,912	86
1410 預付款項	101,124	-	107,604	1
1476 其他金融資產—流動(附註六(九)及(十八))	282,543	1	168,430	1
1479 其他流動資產—其他(附註六(九)、七及九)	1,080,536	4	1,010,454	4
1480 取得合約之增額成本—流動(附註六(九)及七)	594,358	2	300,697	1
流動資產合計	30,153,788	96	27,127,872	96
非流動資產：				
1517 透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產—非流動(附註六(三))	183,653	1	217,779	1
1550 採用權益法之投資(附註六(六))	972,819	3	933,532	3
1600 不動產、廠房及設備(附註六(七)及八)	63,339	-	64,147	-
1755 使用權資產(附註六(八)及七)	14,136	-	14,921	-
1920 存出保證金(附註九)	62,504	-	106,301	-
1990 其他非流動資產—其他	5,617	-	5,952	-
非流動資產合計	1,302,068	4	1,342,632	4
負債及權益				
流動負債：				
短期借款(附註六(十一)及八)	2100		2100	
應付短期票券(附註六(十)及八)	2110		2110	
合約負債—流動(附註六(十八)、七及九)	2130		2130	
應付票據	2150		2150	
應付票據—關係人(附註七)	2160		2160	
應付帳款	2170		2170	
應付帳款—關係人(附註七)	2180		2180	
其他應付款	2200		2200	
本期所得稅負債	2230		2230	
租賃負債—流動(附註六(十二)及七)	2280		2280	
一年或一營業週期內到期長期負債(附註六(十一)及八)	2320		2320	
其他流動負債—其他(附註七)	2399		2399	
流動負債合計	13,132,410	42	10,123,896	36
非流動負債：				
長期借款(附註六(十一)及八)	2540		2540	
租賃負債—非流動(附註六(十二)及七)	2580		2580	
存入保證金	2645		2645	
其他非流動負債—其他	2670		2670	
非流動負債合計	13,193,883	42	10,965,070	39
權益：				
普通股股本(附註六(十六))	3110		3110	
資本公積(附註六(十六))	3200		3200	
保留盈餘(附註六(十六))	3310		3310	
法定盈餘公積	3350		3350	
未分配盈餘				
保留盈餘小計				
其他權益：				
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))	3420		(40,447)	
權益總計				
負債及權益總計	\$ 31,455,856	100	28,470,504	100

(請詳閱後附個體財務報告附註)



會計主管：陳茂慶

經理人：李耀中

董事長：李文造

長虹建設股份有限公司

綜合損益表

民國一〇九年及一〇八年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

	109年度		108年度	
	金額	%	金額	%
營業收入：				
4300 租賃收入(附註六(十三)(十八))	\$ 203,698	2	217,403	2
4511 營建收入(附註六(十八)及七)	8,379,460	98	8,575,818	98
營業收入淨額	8,583,158	100	8,793,221	100
營業成本：				
5300 租賃成本	47,872	1	46,854	1
5510 營建成本(附註七)	5,622,568	66	5,171,622	59
營業成本	5,670,440	67	5,218,476	60
5920 減：已實現銷貨損失	39	-	39	-
營業毛利	2,912,679	33	3,574,706	40
營業費用(附註六(九)(十四)及七)：				
6100 推銷費用	277,753	3	351,982	4
6200 管理費用	131,329	2	128,623	1
營業費用合計	409,082	5	480,605	5
營業利益	2,503,597	28	3,094,101	35
營業外收入及支出：				
7020 其他利益及損失(附註六(二十))	67,668	1	46,357	1
7050 財務成本(附註六(二十))	(481)	-	(568)	-
7010 其他收入(附註六(二十)及七)	6,450	-	4,300	-
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)	191,405	2	248,025	3
7100 利息收入(附註六(二十))	4,122	-	8,437	-
營業外收入及支出合計	269,164	3	306,551	4
7900 繼續營業部門稅前淨利	2,772,761	31	3,400,652	39
7950 減：所得稅費用(附註六(十五))	153,042	2	228,660	3
本期淨利	2,619,719	29	3,171,992	36
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	(34,126)	-	(6,321)	-
8349 減：與不重分類之項目相關之所得稅	-	-	-	-
	(34,126)	-	(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	(34,126)	-	(6,321)	-
8500 本期綜合損益總額	\$ 2,585,593	29	3,165,671	36
9750 基本每股盈餘(附註六(十七))	\$ 9.02		10.93	
9850 稀釋每股盈餘(附註六(十七))	\$ 9.02		10.92	

(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

民國一〇九年及一〇八年一月一日起至十二月三十一日

單位：新台幣千元

普通股	資本公積		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
	股本	資本公積	法定盈餘公積	未分配盈餘		
\$ 2,903,260	1,373,897	3,033,665	9,061,223		-	16,372,045
-	-	-	3,171,992		-	3,171,992
-	-	-	-		(6,321)	(6,321)
-	-	-	3,171,992		(6,321)	3,165,671
-	-	416,465	(416,465)		-	-
-	-	(2,032,282)			-	(2,032,282)
2,903,260	1,373,897	3,450,130	9,784,468		(6,321)	17,505,434
-	-	-	2,619,719		-	2,619,719
-	-	-	-		(34,126)	(34,126)
-	-	-	2,619,719		(34,126)	2,585,593
-	-	317,200	(317,200)		-	-
-	-	(1,829,054)			-	(1,829,054)
\$ 2,903,260	1,373,897	3,767,330	10,257,933		(40,447)	18,261,973

民國一〇八年一月一日期初餘額

本期淨利

本期其他綜合損益

本期綜合損益總額

盈餘指撥及分配：

提列法定盈餘公積

普通股現金股利

民國一〇八年十二月三十一日餘額

本期淨利

本期其他綜合損益

本期綜合損益總額

盈餘指撥及分配：

提列法定盈餘公積

普通股現金股利

民國一〇九年十二月三十一日餘額

(請詳閱後附個體財務報告附註)

李文造

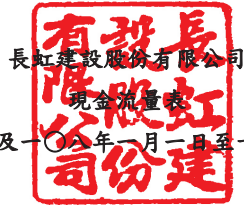
董事長：李文造

李耀中

經理人：李耀中

陳茂慶

會計主管：陳茂慶



長虹建設股份有限公司
現金流量表
民國一〇九年及一〇八年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

	109年度	108年度
營業活動之現金流量：		
本期稅前淨利	\$ 2,772,761	3,400,652
調整項目：		
收益費損項目		
折舊費用	1,593	1,595
攤銷費用	2,051	1,661
透過損益按公允價值衡量金融資產及負債之淨利益	(535)	(1,353)
利息費用	481	568
利息收入	(4,122)	(8,437)
股利收入	(6,450)	(4,300)
採用權益法認列之子公司及關聯企業利益之份額	(191,405)	(248,025)
已實現銷貨損失	39	39
收益費損項目合計	(198,348)	(258,252)
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
應收票據	38,839	217,637
應收票據—關係人	-	116,600
應收帳款	273,567	(65,970)
應收帳款—關係人	2,817	(3,325)
其他應收款	2,249	(5,111)
存貨	(2,056,928)	(1,742,181)
預付款項	6,480	87,155
其他流動資產	(70,082)	924,997
其他金融資產	(114,113)	(4,999)
取得合約之增額成本	(293,661)	(41,340)
合約負債	(425,943)	(937,602)
應付票據	32,484	64,085
應付票據—關係人	(234,214)	(489,347)
應付帳款	(162,279)	93,582
應付帳款—關係人	(196,589)	(238,707)
其他應付款	(47,397)	(63,236)
其他流動負債	(30,131)	5,857
調整項目合計	(3,473,249)	(2,198,476)
營運產生之現金流出	(700,488)	1,202,176
收取之利息	4,122	8,437
收取之股利	150,703	132,300
支付之利息	(94,557)	(80,155)
支付之所得稅	(174,246)	(265,679)
營業活動之淨現金(流出)流入	(814,466)	997,079
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)
取得採用權益法之投資	(530)	-
存出保證金(增加)減少	43,797	(968,317)
其他非流動資產增加	(1,716)	(2,532)
投資活動之淨現金流入(流出)	41,551	(1,194,449)
籌資活動之現金流量：		
短期借款增加	7,600,000	2,600,000
短期借款減少	(3,953,032)	(1,964,508)
應付短期票券增加	500,613	1,049,054
償還長期借款	(826,800)	(53,342)
存入保證金增加	2,813	1,150
租賃本金償還	(681)	(919)
發放現金股利	(1,829,054)	(2,032,282)
籌資活動之淨現金流入(流出)	1,493,859	(400,847)
本期現金及約當現金增加(減少)數	720,944	(598,217)
期初現金及約當現金餘額	617,542	1,215,759
期末現金及約當現金餘額	\$ 1,338,486	617,542

(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
個體財務報告附註
民國一〇九年度及一〇八年度
(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一一〇年三月二十四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

本公司自民國一〇九年一月一日起開始適用下列新修正之國際財務報導準則，且對個體財務報告未造成重大影響。

- 國際財務報導準則第三號之修正「業務之定義」
- 國際財務報導準則第九號、國際會計準則第三十九號及國際財務報導準則第七號之修正「利率指標變革」
- 國際會計準則第一號及國際會計準則第八號之修正「重大之定義」
- 國際財務報導準則第十六號之修正「新型冠狀病毒肺炎相關租金減讓」

(二)尚未採用金管會認可之國際財務報導準則之影響

本公司評估適用下列自民國一一〇年一月一日起生效之新修正之國際財務報導準則，將不致對個體財務報告造成重大影響。

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

(三)金管會尚未認可之新發布及修訂準則及解釋

本公司預期下列尚未認可之新發布及修正準則不致對個體財務報告造成重大影響。

- 國際財務報導準則第十號及國際會計準則第二十八號之修正「投資者與其關聯企業或合資間之資產出售或投入」
- 國際財務報導準則第十七號「保險合約」及國際財務報導準則第十七號之修正
- 國際會計準則第一號之修正「將負債分類為流動或非流動」
- 國際會計準則第十六號之修正「不動產、廠房及設備－達到預定使用狀態前之價款」

長虹建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

- 國際會計準則第三十七號之修正「虧損性合約－履行合約之成本」
- 國際財務報導準則2018-2020週期之年度改善
- 國際財務報導準則第三號之修正「對觀念架構之引述」
- 國際會計準則第一號之修正「會計政策之揭露」
- 國際會計準則第八號之修正「會計估計之定義」

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。

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。

長虹建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

(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。

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。

長虹建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

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。

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。

長虹建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

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。

(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。

長虹建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

(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。

(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。

長虹建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

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。

(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。

長虹建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

(十)租 賃

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。
 - 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；

長虹建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

- (3)預期支付之殘值保證金額；及
- (4)於合理確定將行使購買選擇權或租賃終止選擇權時之行使價格或所須支付之罰款。

租賃負債後續係以有效利息法計提利息，並於發生以下情況時再衡量其金額：

- (1)用以決定租賃給付之指數或費率變動導致未來租賃給付有變動；
- (2)預期支付之殘值保證金額有變動；
- (3)標的資產購買選擇權之評估有變動；
- (4)對是否行使延長或終止選擇權之估計有所變動，而更改對租賃期間之評估；
- (5)租賃標的、範圍或其他條款之修改。

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

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

本公司將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。

長虹建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

(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。

(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。

長虹建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

(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。

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。

長虹建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

(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。

(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。

長虹建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

(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。

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)。

六、重要會計項目之說明

(一)現金及約當現金

	<u>109.12.31</u>	<u>108.12.31</u>
庫存現金	\$ 310	450
活期存款	1,283,363	544,395
支票存款	54,813	72,697
現金流量表所列之現金及約當現金	<u>\$ 1,338,486</u>	<u>617,542</u>

本公司金融資產及負債之利率風險及敏感度分析之揭露請詳附註六(廿一)。

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

	109.12.31	108.12.31
強制透過損益按公允價值衡量之金融資產：		
開放型基金	\$ 10,070	9,535

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.民國一〇九年及一〇八年十二月三十一日透過損益按公允價值衡量之金融資產，未提供質押擔保之情形。

(三)透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產

	109.12.31	108.12.31
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	\$ 183,653	217,779

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。

本公司民國一〇九年度及一〇八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(廿一)。

3.上述金融資產未提供質押擔保之情形。

(四)應收票據及應收帳款

	109.12.31	108.12.31
應收票據(含關係人)	\$ 12,552	51,391
應收帳款(含關係人)	39,654	316,038
	<u>\$ 52,206</u>	<u>367,429</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：

	109.12.31	
	應收票據及應收 帳款帳面金額	加權平均預期 信用損失率
未逾期	\$ 52,206	-
		備抵存續期間 預期信用損失
		-

長虹建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

	108.12.31		
	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	\$ 367,429	-	-

本公司於民國一〇九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

	109.12.31	108.12.31
待售房地	\$ 4,529,767	7,246,829
在建土地	3,880,208	3,682,047
在建工程	5,556,640	3,587,729
營建用地	10,952,385	9,267,421
預付土地款	1,822,624	807,971
預付房屋款	10,000	10,000
減:備抵跌價損失	(61,179)	(62,085)
	<u>\$ 26,690,445</u>	<u>24,539,912</u>

- 1.民國一〇九年及一〇八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93,605千元及79,338千元。
- 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257,039千元，列於營建用地項下，其中25,806千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。

截至民國一〇九年及一〇八年十二月三十一日，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：

	109.12.31	108.12.31
子公司	\$ 655,589	666,719
關聯企業	317,230	266,813
	<u>\$ 972,819</u>	<u>933,532</u>

1.子公司

請參閱民國一〇九年度合併財務報告。

長虹建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

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	
			109.12.31	108.12.31
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%

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

(1) 忠泰長虹建設股份有限公司之彙總性財務資訊

	109.12.31	108.12.31
流動資產	\$ 643,739	862,106
非流動資產	344,374	42,404
流動負債	(240,217)	(590,393)
非流動負債	(302,409)	(262)
淨資產	<u>\$ 445,487</u>	<u>313,855</u>
	109.12.31	108.12.31
營業收入	<u>\$ 887,094</u>	<u>492,260</u>
繼續營業單位本期淨利	\$ 301,632	165,042
停業單位稅後(損)益	-	-
其他綜合損益	-	-
綜合損益總額	<u>\$ 301,632</u>	<u>165,042</u>
	109.12.31	108.12.31
期初本公司對關聯企業淨資產所享份額	\$ 125,542	187,525
本期歸屬於本公司之綜合損益總額	120,653	66,017
本期自關聯企業所收取之股利	(68,000)	(128,000)
期末本公司對關聯企業淨資產所享份額	<u>\$ 178,195</u>	<u>125,542</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

	109.12.31	108.12.31
流動資產	\$ 627,472	1,061,602
非流動資產	97,019	18,302
流動負債	(140,470)	(580,948)
非流動負債	(97,219)	(2,400)
淨資產	<u>\$ 486,802</u>	<u>496,556</u>
	109.12.31	108.12.31
營業收入	<u>\$ 921,017</u>	<u>1,316,500</u>
繼續營業單位本期淨利(損)	\$ 257,146	367,846
停業單位稅後(損)益	-	-
其他綜合損益	-	-
綜合損益總額	<u>\$ 257,146</u>	<u>367,846</u>
	109.12.31	108.12.31
期初本公司對關聯企業淨資產所享份額	\$ 141,271	33,408
本期歸屬於本公司之綜合損益總額	73,466	105,094
加：順流銷貨交易已實現利益沖銷	551	2,769
本期自關聯企業所收取之股利	(76,253)	-
期末本公司對關聯企業淨資產所享份額	<u>\$ 139,035</u>	<u>141,271</u>

3.擔保

截至民國一〇九年及一〇八年十二月三十一日，本公司之採用權益法之投資均未有提供作質押擔保之情形。

(七)不動產、廠房及設備

本公司民國一〇九年度及一〇八年度不動產、廠房及設備之成本及折舊及變動明細如下：

	土 地	房 屋 及 建 築	其 他 設 備	總 計
成本或認定成本：				
民國109年1月1日餘額	\$ 44,686	33,990	1,889	80,565
民國109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>

長虹建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

	土 地	房屋及 建 築	其他設備	總 計
折舊及減損損失：				
民國109年1月1日餘額	\$ -	14,815	1,603	16,418
本年度折舊	-	617	191	808
民國109年12月31日餘額	<u>\$ -</u>	<u>15,432</u>	<u>1,794</u>	<u>17,226</u>
民國108年1月1日餘額	\$ -	14,197	1,412	15,609
本年度折舊	-	618	191	809
民國108年12月31日餘額	<u>\$ -</u>	<u>14,815</u>	<u>1,603</u>	<u>16,418</u>
帳面價值：				
民國109年12月31日	<u>\$ 44,686</u>	<u>18,558</u>	<u>95</u>	<u>63,339</u>
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108年1月1日	<u>\$ 44,686</u>	<u>19,793</u>	<u>477</u>	<u>64,956</u>

截至民國一〇九年及一〇八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

本公司承租房屋及建築等之成本及折舊，其變動明細如下：

	房屋及建築
使用權資產成本：	
民國109年1月1日期初餘額	\$ 15,707
民國109年12月31日餘額	<u>\$ 15,707</u>
民國108年1月1日期初餘額	\$ -
追溯適用IFRS16之影響數	15,707
民國108年12月31日餘額	<u>\$ 15,707</u>
使用權資產之折舊：	
民國109年1月1日期初餘額	\$ 786
提列折舊	785
民國109年12月31日餘額	<u>\$ 1,571</u>
民國108年1月1日期初餘額	\$ -
提列折舊	786
民國108年12月31日餘額	<u>\$ 786</u>
帳面價值：	
民國109年12月31日	<u>\$ 14,136</u>
民國108年12月31日	<u>\$ 14,921</u>
民國108年1月1日	<u>\$ -</u>

截至民國一〇九年及一〇八年十二月三十一日未作為長期借款及融資額度擔保。

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>109.12.31</u>	<u>108.12.31</u>
其他金融資產－流動	\$ 282,543	168,430
其他流動資產－流動	1,080,536	1,010,454
取得合約之增額成本－流動	594,358	300,697
	<u>\$ 1,957,437</u>	<u>1,479,581</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，民國一〇九年度及一〇八年度認列256,948千元及317,704千元之推銷費用。

(十)應付短期票券

本公司應付短期票券之明細如下：

	<u>109.12.31</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	1.15%~1.45%	\$ 1,550,000
減：應付短期票券折價			(333)
合 計			<u>\$ 1,549,667</u>
	<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			(946)
合 計			<u>\$ 1,049,054</u>

本公司以資產設定抵押供應付短期票券之擔保情形請詳附註八

長虹建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

(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：

109.12.31				
	幣別	利率區間	到期年度	金額
擔保銀行借款	新台幣	0.9%~1.33%	110~111	\$ 5,619,660
無擔保銀行借款	新台幣	1.2%~1.35%	110	3,250,000
合計				<u>\$ 8,869,660</u>
流動				\$ 8,869,660
非流動				-
合計				<u>\$ 8,869,660</u>
尚未使用額度				<u>\$ 3,800,800</u>

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

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：

	109.12.31	108.12.31
流動	<u>\$ 692</u>	<u>681</u>
非流動	<u>\$ 13,664</u>	<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：

	109年度	108年度
租賃負債之利息費用	<u>\$ 238</u>	<u>249</u>

租賃認列於現金流量表之金額如下：

	109年度	108年度
租賃之現金流出總額	<u>\$ 919</u>	<u>919</u>

長虹建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

(十三)營業租賃

1.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。

民國一〇九年及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：

	<u>109.12.31</u>	<u>108.12.31</u>
低於一年	\$ 143,569	163,806
一至五年	396,328	386,976
五年以上	3,771	370,858
未折現租賃給付總額	<u>\$ 543,668</u>	<u>921,640</u>

民國一〇九年度及一〇八年度由不動產產生之租金收入分別為203,698千元及217,403千元。

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。

本公司民國一〇九年度及一〇八年度確定提撥退休金辦法下之退休金費用分別為2,121千元及2,105千元，已提撥至勞工保險局。

(十五)所得稅

1.本公司之民國一〇九年度及一〇八年度所得稅費用明細如下：

	<u>108年度</u>	<u>108年度</u>
當期所得稅費用		
當期產生	\$ -	-
土地增值稅	85,020	128,113
未分配盈餘加徵	51,287	85,795
調整前期之當期所得稅	16,743	14,761
遞延所得稅利益	(8)	(9)
繼續營業單位之所得稅費用	<u>\$ 153,042</u>	<u>228,660</u>

長虹建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

本公司民國一〇九年度及一〇八年度之所得稅費用(利益)與稅前淨利之關係調節如下：

	109年度	108年度
稅前淨利	\$ 2,772,761	3,400,652
依本公司所在地國內稅率計算之所得稅	554,552	680,131
依稅法調整之所得稅額	(102,235)	(74,102)
土地免稅所得	(492,695)	(625,190)
土地增值稅	85,020	128,113
未分配盈餘加徵	51,287	85,795
未認列遞延所得稅資產之當期課稅損失	40,378	19,161
前期低(高)估	16,743	14,761
其他	(8)	(9)
合 計	\$ 153,042	228,660

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：

	109.12.31	108.12.31
課稅損失	\$ 40,378	19,161

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。

(十六)資本及其他權益

民國一〇九年及一〇八年十二月三十一日，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。

本公司民國一〇九年度及一〇八年度流通在外股數調節表如下：

	(以千股表達)	
	普 通 股	
	109年度	108年度
12月31日期末餘額(即期初餘額)	290,326	290,326

長虹建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

1. 資本公積

本公司資本公積餘額內容如下：

	109.12.31	108.12.31
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	941	941
	\$ 1,373,897	1,373,897

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。

(2) 盈餘分配

本公司分別於民國一〇九年六月十一日及一〇八年六月十八日經股東常會決議民國一〇八年度及一〇七年度盈餘分配案，有關分派予業主之股利如下：

	108年度		107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	\$ 6.30	1,829,054	7.00	2,032,282

長虹建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

(十七)每股盈餘

1.基本每股盈餘

民國一〇九年度及一〇八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2,619,719千元及3,171,992千元，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

	109年度	108年度
歸屬於本公司普通股權益持有人之淨利	<u>\$ 2,619,719</u>	<u>3,171,992</u>

(2)普通股加權平均流通在外股數

	109年度	108年度
普通股加權平均流通在外股數	<u>290,326</u>	<u>290,326</u>
基本每股盈餘	<u>\$ 9.02</u>	<u>10.93</u>

2.稀釋每股盈餘

民國一〇九年及一〇八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2,619,719千元及3,171,992千元，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290,464千股及290,455千股為基礎計算之，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)

	109年度	108年度
歸屬於本公司普通股權益持有人淨利(基本)	<u>\$ 2,619,719</u>	<u>3,171,992</u>
歸屬於本公司普通股權益持有人淨利(稀釋)	<u>\$ 2,619,719</u>	<u>3,171,992</u>

(2)普通股加權平均流通在外股數(稀釋)

	109年度	108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>
具稀釋作用之潛在普通股之影響		
員工酬勞之影響	<u>138</u>	<u>129</u>
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)	<u>290,464</u>	<u>290,455</u>
稀釋每股盈餘	<u>\$ 9.02</u>	<u>10.92</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

	109年度	108年度
主要地區市場：		
臺 灣	\$ 8,583,158	8,793,221
主要產品/服務線：		
工程承攬	\$ -	580,496
土地銷售	5,661,557	5,119,586
房屋銷售	2,717,903	2,875,736
不動產出租	203,698	217,403
合 計	<u>\$ 8,583,158</u>	<u>8,793,221</u>
收入認列時點：		
於某一時點移轉之商品	\$ 8,379,460	7,995,322
隨時間逐步移轉之勞務	203,698	797,899
	<u>\$ 8,583,158</u>	<u>8,793,221</u>

2.合約餘額

	109.12.31	108.12.31	108.1.1
應收帳款	\$ 39,654	316,038	246,743
應收票據	12,552	51,391	385,628
合 計	<u>\$ 52,206</u>	<u>367,429</u>	<u>632,371</u>
合約負債－工程承攬	\$ -	-	187,587
合約負債－銷售房地	1,736,359	2,162,302	2,912,317
合 計	<u>\$ 1,736,359</u>	<u>2,162,302</u>	<u>3,099,904</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，民國一〇九年及一〇八年一月一日至十二月三十一日並無其他重大變動之情形。

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。截至民國一〇九年十二月三十一日止相關信託專戶內容如下：

長虹建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

	<u>109.12.31</u>	<u>108.12.31</u>
帝璽	\$ 23,693	38,581
長虹大鎮	-	15,335
長虹天擎	6,869	18,971
政大首席	54,455	59,543
央決長虹	197,526	-
	<u>\$ 282,543</u>	<u>132,430</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。

本公司民國一〇九年度及一〇八年度員工酬勞估列金額分別為8,660千元及8,650千元，民國一〇九年度及一〇八年度董事及監察人酬勞估列金額分別為6,000千元及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，並列報為民國一〇九年度及一〇八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.利息收入

本公司民國一〇九年度及一〇八年度利息收入明細如下：

	<u>109年度</u>	<u>108年度</u>
銀行存款利息	\$ 535	1,401
其他利息收入	3,587	7,036
	<u>\$ 4,122</u>	<u>8,437</u>

2.其他收入

本公司民國一〇九年度及一〇八年度其他收入明細如下：

	<u>109年度</u>	<u>108年度</u>
股利收入	\$ 6,450	4,300

長虹建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

3.其他利益及損失

本公司民國一〇九年度及一〇八年度其他利益及損失明細如下：

	109年度	108年度
透過損益按公允價值衡量之金融資產淨(損)益	535	1,353
其 他	67,133	45,004
	67,668	46,357

4.財務成本

本公司民國一〇九年度及一〇八年度財務成本明細如下：

	109年度	108年度
利息費用		
銀行借款	93,605	79,338
減：資本化利息	(93,605)	(79,338)
其 他	481	568
	\$ 481	568
利息資本化利率區間	0.9%~1.35%	1.52%~1.66%

(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。

	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
109年12月31日							
非衍生金融負債							
擔保銀行借款	\$ 5,619,660	5,664,846	3,393,238	1,368,374	903,234	-	-
無擔保銀行借款	3,250,000	3,282,548	89,983	3,192,565	-	-	-
應付商業本票	1,549,667	1,550,000	1,550,000	-	-	-	-
應付票據及帳款	809,167	809,167	809,167	-	-	-	-
租賃負債	14,356	16,546	460	460	919	3,677	11,030
	\$ 11,242,850	11,323,107	5,842,848	4,561,399	904,153	3,677	11,030
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	1,050,000	-	-	-	-
應付票據及帳款	1,369,765	1,369,765	1,369,765	-	-	-	-
租賃負債	15,037	17,466	460	460	919	2,758	12,869
	\$ 8,483,348	8,807,682	3,359,562	1,510,011	1,851,717	1,108,257	978,155

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，本公司民國一〇九年度及一〇八年度之淨利將減少或增加35,493千元及31,415千元，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：

109.12.31					
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	\$ 10,070	10,070	-	-	10,070
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產	183,653	-	-	183,653	183,653
小計	193,723	10,070	-	183,653	193,723
按攤銷後成本衡量之金融資產					
現金及約當現金	1,338,486	-	-	-	-
應收票據及應收帳款	52,206	-	-	-	-
其他應收款	4,020	-	-	-	-
其他金融資產	282,543	-	-	-	-
小計	1,677,255	-	-	-	-
合計	\$ 1,870,978	10,070	-	183,653	193,723

長虹建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

		109.12.31			
		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	\$ 8,669,660	-	-	-	-
應付商業本票	1,549,667	-	-	-	-
應付票據及應付帳款 (含關係人)	809,167	-	-	-	-
其他應付款	103,224	-	-	-	-
租賃負債	14,356	-	-	-	-
合計	\$ 11,146,074	-	-	-	-
		108.12.31			
		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	\$ 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
放款及應收款					
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	-	-	-	-
應收金融資產	168,430	-	-	-	-
小計	1,159,670	-	-	-	-
合計	\$ 1,386,984	9,535	-	217,779	227,314
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	\$ 8,634,440	-	-	-	-

(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	可類比上市櫃公司法	<ul style="list-style-type: none"> • 本益比乘數(109.12.31及108.12.31分別為0.788及0.81) • 缺乏市場流通性折價(109.12.31及108.12.31分別為25.94%及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)

本公司之審計委員會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審計委員會扮演監督角色。該等人員進行定期及例外覆核風險管理控制及程序，並將覆核結果報告予審計委員會。

3.信用風險

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

(1)應收帳款及其他應收款

本公司因行業特性，出售房地採先行預收房地款，待款項收訖房地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

本公司政策規定能提供財務保證予直接及間接持有表決權之股份超過百分之五十之公司。截至民國一〇九年及一〇八年十二月三十一日，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。民國一〇九年及一〇八年十二月三十一日，本公司未動用之短期銀行融資額度分別為3,800,800千元及6,616,800千元。

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。

	109.12.31	108.12.31
負債總額	\$ 13,193,883	10,965,070
減：現金及約當現金	(1,338,486)	(617,542)
淨負債	\$ 11,855,397	10,347,528
權益總額	\$ 18,261,973	17,505,434
負債資本比率	64.92%	59.11%

(廿四)非現金交易之投資及籌資活動

本公司於民國一〇九年度及一〇八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
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
聯虹投資股份有限公司	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

	109年度	108年度
本公司之主要管理階層	<u>\$ -</u>	<u>487,833</u>

於民國一〇八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為494,807千元，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，已依約請款金額為487,833千元，該款項業已收訖，並於民國一〇八年度完成交屋及過戶認列於列銷貨收入487,833千元。

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。民國一〇九年度及一〇八年度，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8,395千元及5,283千元。

2.進貨

(1)本公司發包予宏林公司之未完工程，如下：

工地別	項目	訂定年度	完工年度	合約總價	累積計價金額
					109.12.31
長虹雲端科技	新建工程	104	110	\$ 2,582,857	1,033,143
交響苑	新建工程	105	110	926,597	687,813
帝璽	新建工程	106	111	1,111,833	289,077
新莊中原段(商業)	新建工程	107	112	1,431,974	143,197
松德長虹	新建工程	107	110	709,625	-
長虹天擎	新建工程	108	111	1,543,819	339,640
新莊中原段(住宅)	新建工程	108	110	230,237	18,419
長虹新銳科技	新建工程	108	110	261,399	41,824
政大首席	新建工程	108	111	287,713	46,034
央泐長虹	新建工程	108	111	855,683	-
長虹匯豐科技大樓	新建工程	109	112	345,224	-
長虹天擎(二)	新建工程	109	112	945,059	-
				<u>\$ 11,232,020</u>	<u>2,599,147</u>

長虹建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

工地別	項目	訂定年度	完工年度	合約總價	累積計價金額
					108.12.31
長虹雲端科技	新建工程	104	110	\$ 2,582,857	723,200
交響苑	新建工程	105	110	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	111	1,111,833	88,947
新莊中原段(商業)	新建工程	107	112	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	110	230,237	-
長虹新銳科技	新建工程	108	110	261,399	-
政大首席	新建工程	108	111	287,713	-
				<u>\$ 9,009,762</u>	<u>1,589,715</u>

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	
	109年度	108年度
子公司-宏林公司	<u>\$ 1,642,766</u>	<u>676,987</u>

(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：

	本期計價金額		應付關係人款項	
	109年度	108年度	109.12.31	108.12.31
關聯企業	<u>\$ 2,496</u>	<u>4,624</u>	<u>-</u>	<u>1,936</u>

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	109.12.31	108.12.31
應付票據	子公司-宏林公司	\$ 555	235,483
應付帳款	子公司-宏林公司	326,657	524,210
應付票據	關聯企業	714	-
應付帳款	關聯企業	2,900	1,936
		<u>\$ 330,826</u>	<u>761,629</u>

長虹建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

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。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。於民國一〇九年及一〇八年一月一日至十二月三十一日認列利息支出分別為238千元及249千元，截至民國一〇九年及一〇八年十二月三十一日止，租賃負債餘額分別為14,356千元及15,037千元。

5. 背書保證

李文造及郭秀麗於民國一〇九年及一〇八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。

宏林公司於民國一〇九年度及一〇八年度替本公司部分預售案銷售提供履約保證。

民國一〇九年度及一〇八年度本公司替宏林公司發行商業本票700,000千元及400,000千元，提供背書保證。

民國一〇九年度本公司替虹欣公司向銀行申辦建築融資額度2,141,000千元，依持股比例提供背書保證。

6. 其 他

- (1)本公司截至民國一〇九年及一〇八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)本公司截至民國一〇九年及一〇八年十二月三十一日止，供容積移轉之道路用地合約價款分別為247千元及148,634千元，並信託李耀民。
- (3)本公司民國一〇九年度及一〇八年度捐贈予其他關係人分別為5,000千元及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，由郭秀麗提供土地予本公司興建房屋，雙方約定各自出售土地與房屋，於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，於民國一〇九年度及一〇八年度產生之專案管理收入分別為7,657千元及3,166千元，截至一〇九年及一〇八年十二月三十一日產生之應收款項分別為508千元及3,325千元，列於應收帳款－關係人項下。

長虹建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

(四)主要管理人員交易

主要管理人員報酬包括：

	109年度	108年度
短期員工福利	<u>\$ 11,804</u>	<u>9,966</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	109.12.31	108.12.31
營建用地及在建土地	短期借款、發行短期票券	\$ 7,273,076	3,278,795
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	48,884	49,375
		<u>\$ 10,899,060</u>	<u>6,905,270</u>

九、重大或有負債及未認列之合約承諾

(一)本公司截至民國一〇九年及一〇八年十二月三十一日止，預付土地款之合約總價分別為8,895,966千元及1,721,151千元，累積已付金額分別為5,995,953千元及791,529千元，列於「存貨」科目項下。

(二)本公司截至民國一〇九年及一〇八年十二月三十一日銷售房地合約總價款分別為12,877,222千元及7,875,766千元，累計已收金額分別為1,736,359千元及2,162,302千元，列於「合約負債」項下。

(三)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，截至民國一〇九年及一〇八年十二月三十一日，本公司已付地主合建保證金金額分別為993,707千元及1,083,435千元，分別列於「其他流動資產—其他」及「存出保證金」科目項下。

十、重大之災害損失：無。

十一、重大之期後事項：無。

長虹建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

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	109年度			108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	17,731	32,687	50,418	16,265	32,120	48,385
勞健保費用	-	3,824	3,824	-	3,715	3,715
退休金費用	939	1,182	2,121	887	1,218	2,105
董事酬金	-	6,312	6,312	-	3,749	3,749
其他員工福利費用	589	759	1,348	526	752	1,278
折舊費用	-	1,593	1,593	-	1,595	1,595
攤銷費用	-	2,051	2,051	-	1,661	1,661

本公司民國一〇九年度及一〇八年度員工人數及員工福利費用額外資訊如下：

	109年度	108年度
員工人數	<u>48</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>\$ 1,255</u>	<u>1,261</u>
平均員工薪資費用	<u>\$ 1,096</u>	<u>1,100</u>
平均員工薪資費用調整情形	<u>(0.36)%</u>	
監察人酬金	<u>\$ -</u>	<u>-</u>

- 1.本公司董事(含獨立董事)領取之酬金，包括車馬費及董事酬勞，其中：董事酬勞，則係依據本公司之公司章程第十九條規定辦理，本公司年度如有獲利(所謂獲利係指稅前利益扣除分派員工酬勞及董事酬勞前之利益)，應提撥不低於0.2%為員工酬勞及不高於1%為董事酬勞。但公司尚有累積虧損時，應預先保留彌補數額。
- 2.本公司及財務報告內所有公司支付總經理、副總經理之酬金，包括：薪資、獎金及員工酬勞等，係以「薪資報酬委員會組織規程」作業評核之依循，除參考同業通常水準支給情形，並考量個人所投入之時間、所擔負之職責、達成個人目標情形、擔任其他職位表現、公司近年給予同等職位者之薪資報酬，暨由公司短期及長期業務目標之達成、公司財務狀況等評估個人表現與公司經營績效及未來風險之關連合理性，經理人個別薪資報酬上限已依實際營運之預算達成績效檢討訂定，且經薪資報酬委員會審核及董事會決議通過後執行。
- 3.本公司員工領取之薪酬，包括薪資、獎金及員工酬勞等，其中經常性給與的薪資係參考外部同業支給情形及內部個人績效考核，透過調薪、升遷等激勵作用核給合理薪資水準，藉以吸引外部人才及發掘內部優質人才。非經常性給與的獎金及員工酬勞則是透過公司經營結果提撥，輔以個人表現貢獻度發放之，讓公司營運結果與員工個人薪酬正向相關，共創雙贏，進而達到人員留任效果及組織長期發展的目的。

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

民國一〇九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	9,130,987	800,000	800,000	-	-	4.38%	18,261,973	Y	N	N
2	本公司	虹欣建設股份有限公司	2	9,130,987	1,284,600	1,284,600	-	-	7.03%	18,261,973	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	431	4,967	- %	4,967	註1
"	元大新東協平衡基金	-	"	200	1,670	- %	1,670	"
"	永豐全球多元基金	-	"	200	2,235	- %	2,235	"
"	國泰泰享退系列2029目標日期組合基金	-	"	100	1,198	- %	1,198	"
"	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	-	5.00 %	-	"
"	嘉泥建設開發股份有限公司	-	"	4,300	183,653	6.00 %	183,653	"

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。

長虹建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

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	預付土地 款	109.05.19	352,830	全數付清	蔡先生等 九人	無		無		-	依市場價 格議價	建使用	
"	預付土地 款	109.06.17	533,000	已付 92,982	簡先生等 兩人	無				-	依市場價 格議價		
"	預付土地 款及營建 用地	109.07.13	6,139,000	已付 4,590,006	香港商盛 至有限公司、香港商 查德威有 限公司及 周先生	無		"		-	參考鑑價 報告	及	
"	預付土地 款	109.08.13	630,337	已付628,508	張先生等 六人	無		"		-	參考鑑價 報告	及	

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 之公司	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	長虹新世代	109.05.06	105.03.09	1,526,985	2,228,880	已收訖	701,895	萬海航運 股份有限 公司	N	銷售	依合約約定	無
本公司	長虹新世代	109.09.28	105.03.09	1,151,162	1,538,000	已收訖	386,838	萬海航運 股份有限 公司	N	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	估總進 (銷)貨 之比率	授信 期間	單價	授信期間	餘額	估總應收 (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	1,642,766	25.91%	次月結90天	-		(327,212)	40.44%	

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：

民國一〇九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	宏林營造廠股份 有限公司	台北市	土木建築及 工程承包	230,632	230,102	36,000	100.00%	415,484	56,136	(4,020)	
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%	240,076	29	(7,640)	
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%	178,195	301,632	129,048	
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%	139,035	257,146	74,017	
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。

(四)主要股東資訊：

主要股東名稱	股份	持有股數	持股比例
僑虹投資股份有限公司		37,739,196	12.99%
聯虹投資股份有限公司		26,616,071	9.16%

十四、部門資訊

請詳民國一〇九年度合併財務報表。

六、公司及其關係企業發生財務週轉困難之情事：無。

柒、財務狀況及財務績效之檢討分析與風險管理

一、財務狀況比較分析表

最近二年度資產負債及股東權益發生重大動原因及其影響，影響重大者應說明未來因應計畫

單位：新台幣千元

項目	年度	109年度	108年度	差異	
				金額	%
流動資產		33,408,016	29,653,788	3,754,228	12.66%
非流動資產		671,042	700,785	(29,743)	-4.24%
資產總計		34,079,058	30,354,573	3,724,485	12.27%
流動負債		15,592,153	11,840,904	3,751,249	31.68%
非流動負債		57,667	840,597	(782,930)	-93.14%
負債總計		15,649,820	12,681,501	2,968,319	23.41%
股本		2,903,260	2,903,260	0	0.00%
資本公積		1,373,897	1,373,897	0	0.00%
保留盈餘		14,025,263	13,234,598	790,665	5.97%
其他權益		(40,447)	(6,321)	(34,126)	539.88%
歸屬母公司股東權益小計		18,261,973	17,505,434	756,539	4.32%
非控制權益		167,265	167,638	(373)	-0.22%
權益總計		18,429,238	17,673,072	756,166	4.28%

發生重大變動之主要原因：

1. 本期資產與負債均較上期增加，主要係因本期增購鉅額土地存貨同時增加銀行貸款所致。

二、財務績效比較分析表

1. 最近二年度營收、營業純益及稅前純益重大變動之主要原因：

單位：新台幣千元

項目	年度	109年度	108年度	增減金額	變動比例 %
營業成本	6,224,270	5,909,860	314,410	5.32%	
營業毛利	2,973,283	3,708,139	(734,856)	-19.82%	
減：未實現銷貨損益	(3,101)	1,053	(4,154)	-394.49%	
已實現營業毛利	2,976,384	3,707,086	(730,702)	-19.71%	
營業費用	471,550	543,753	(72,203)	-13.28%	
營業利益	2,504,834	3,163,333	(658,499)	-20.82%	
營業外收入及支出	282,592	257,715	24,877	-9.65%	
本期稅前純益	2,787,426	3,421,048	(633,622)	-18.52%	
減：所得稅費用	167,550	248,945	(81,395)	-32.70%	
本期綜合損益總額	2,619,876	3,172,103	(552,227)	-17.41%	

發生重大變動之主要原因：

1. 兩期差異主要係109年度認列營收之建案平均毛利率較上期為低所致。

2. 預期銷售數量及其依據，對公司財務業務可能影響及因應計畫：

本公司未公開110年之財務預測，故不擬揭露預期銷售數量。

三、現金流量分析表

(一)最近年度現金流量變動之分析說明：

單位：新台幣千元

年 度 項 目	109年度	108年度	增減金額	變動比例 %
營業活動淨現金流量	(1,621,621)	1,279,671	(2,901,292)	-226.72%
投資活動淨現金流量	41,819	(1,241,694)	1,283,513	-103.37%
籌資活動淨現金流量	2,043,117	(401,663)	2,444,780	608.66%
發生重大變動之主要原因：				
1. 營業活動之現金流量：係因本期積極購地所致。				
2. 投資活動之現金流量：係因上期收回部份合建保證金所致。				
3. 籌資活動之現金流量：係因本期增購鉅額土地存貨同時增加銀行貸款所致。				

(二)流動性不足之改善計畫：

本公司銷售房地產收入穩定成長，且尚可動用之銀行融資額度充足，故無此情形。

(三)未來一年現金流動性分析：

單位：新台幣仟元

期 初 現 金 餘 額 (1)	預計全年來自 營業活動淨現 金流入量(2)	預計全年現 金流出量 (3)	預計現金剩餘 (不足)數額 (1)+(2)-(3)	預計現金不足額 之補救措施	
				投資計畫	理財計畫
1,785,614	10,000,000	9,000,000	2,785,614	-	-
1. 未來一年現金流量情形分析：					
(1)全年淨現金流入量：主要係預計未來一年可收取交屋款、預售房地款及租金收入等。					
(2)全年淨現金流出量：主要係預計未來一年將支付土地款、營建工程款、代銷廣告費用、營業費用及現金股利等。					
2. 預計現金不足額之補救措施及流動性分析：本公司預計未來一年現金並無不足額情形。					

四、最近年度重大資本支出對財務業務之影響：無。

五、最近年度轉投資政策及獲利或虧損之主要原因與其改善計劃及未來一年投資計劃：

本公司最近年度並無轉投資金額超過實收資本額百分之五者。

六、風險管理

(一) 最近年度利率、匯率變動、通貨膨脹情形對公司損益之影響及未來因應措施：

1. 利率變化：

本公司109年度平均貸款利率並無重大變動，對本公司損益並無重大影響。

2. 匯率變動：

本公司並未從事外匯交易，且上下游廠商皆屬內銷產業，故匯率變動對本公司並無影響。

3. 通貨膨脹：

本公司主要係於國內投資興建廠辦及住宅產品，且國內通貨膨脹指數尚屬穩定，故通貨膨脹對本公司之影響並無重大影響。

(二) 最近年度從事高風險、高槓桿投資、資金貸與他人、背書保證及衍生性商品交易之政策、獲利或虧損之主要原因及未來因應措施：

本公司最近年度並無從事高風險、高槓桿投資、資金貸與他人、為子公司以外之他人背書保證及衍生性商品交易等行為，如未來要進行，將依經股東會通過之「資金貸與他人及背書保證辦法」及「取得或處分資產處理程序」進行。

(三) 未來研發計畫及預計投入之研發費用：無。

(四) 最近年度國內外重要政策及法律變動對公司財務業務之影響及因應措施：

政府為打擊國內炒房風氣，採用限制豪宅貸款成數、推動社會住宅及課徵「房地合一稅」等政策，希望能平穩房價。因本公司推案地點均為台北地區優質地點、產品及客層定位明確、公司財務狀況健全，故長期而言，上述政策對財務業務並無重大影響。

(五) 最近年度科技改變對公司財務業務之影響及因應措施：

本公司為因應網際網路之發展，對於新建個案均予精心設計規劃以符合客戶之需求。

(六) 最近年度企業形象改變對企業危機管理之影響及因應措施：無。

(七) 進行併購之預期效益及可能風險：無。

(八) 擴充廠房之預期效益及可能風險：無。

(九) 進貨或銷貨集中所面臨之風險：

本公司投資興建個案之營造工程主要係委託本公司持股100%之子公司承包，對本公司並無風險。

(十) 董事、監察人或持股超過百分之十之大股東，股權之大量移轉或更換對公司之影響及風險：無。

(十一) 經營權之改變對公司之影響及風險：無。

(十二) 訴訟或非訟事件，應列明公司及公司董事、監察人、總經理、實質負責人、持股比例超過百分之十之大股東及從屬公司已判決確定或尚在繫屬中之重大訴訟、非訟或行政爭訟事件，其結果可能對股東權益或證券價格有重大影響者，應揭露其系爭事實、標的金額、訴訟開始日期、主要涉訟當事人及截至年報刊印日止之處理情形：

無重大訴訟或非訟事件其結果可能對股東權益或證券價格有重大影響者。

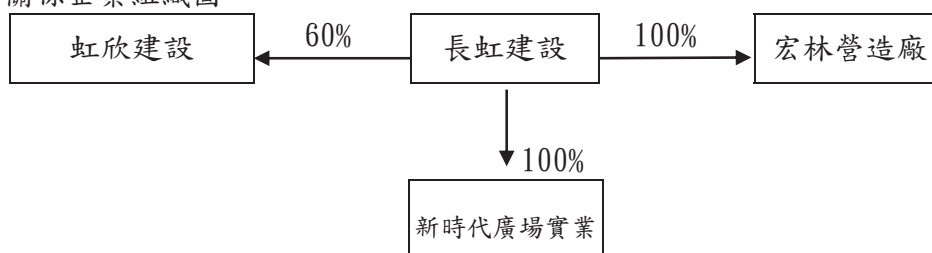
(十三) 其他重要風險及因應措施：無。

七、其他重要事項：無。

捌、特別記載事項

一、關係企業相關資料

(一) 關係企業組織圖：



(二) 關係企業基本資料：

109年12月31日 單位：新台幣仟元

企業名稱	設立日期	地 址	實 收 資本額	主要營業項目或生產項目
控制公司： 長虹建設（股）	64.12.04	台北市北平東路 三十號十一樓	2,903,260	委託營造廠商興建國民住宅及商 業大樓出租出售業務
從屬公司： 宏林營造廠（股）	62.04.19	台北市北平東路 三十號十一樓之一	360,000	土木建築工程承攬業務
從屬公司： 虹欣建設（股）	97.05.23	台北市北平東路 三十號十一樓之三	420,000	委託營造廠商興建國民住宅及商 業大樓出租出售業務
從屬公司： 新時代廣場實業（股）	103.08.20	台北市北平東路 三十號十一樓之二	100	不動產出租出售業務

(三) 推定為有控制與從屬關係者其相同股東資料：無。

(四) 整體關係企業經營業務所涵蓋之行業：

- 營建業及不動產出租出售業務。
- 長虹建設股份有限公司之建築工程大部份委由宏林營造廠股份有限公司興建。

(五) 關係企業董事、監察人及總經理資料：

110年04月30日；單位：新台幣仟元；股

企業名稱	職 稱	姓名或代表人	持有股份	
			股數	持股比例
控制公司： 長虹建設 股份有限公司	董事長	聯虹投資（股） 代表人：李文造	26,616,071 513,893	9.17% 0.18%
	董事	聯虹投資（股） 代表人：李耀中	26,616,071 1,912,406	9.17% 0.66%
	董事	李耀民	2,180,587	0.75%
	董事	劉永中	-	-
	董事	郭鑽強	151,279	0.05%
	董事	蔡玥晨	-	%
	獨立董事	呂天維	15,000	-
	獨立董事	蔡世祿	-	-
	獨立董事	游慶銘	11,135	-
	總經理	李耀中	1,912,406	0.66%
從屬公司： 宏林營造廠 股份有限公司	董事長	長虹建設（股） 代表人：吳和惠	36,000,000 -	100.00% -

企業名稱	職稱	姓名或代表人	持有股份	
			股數	持股比例
從屬公司： 虹欣建設 股份有限公司	董事長	長虹建設（股） 代表人：李耀民	25,200,000	60%
	董事	長虹建設（股） 代表人：李文造	-	-
	董事	長虹建設（股） 代表人：賴振昌	25,200,000	60%
	董事	正基建設（股） 代表人：葉曉甄	-	-
	董事	正基建設（股） 代表人：李綠青	12,600,000	30%
	監察人	梁石安	-	-
	監察人	張志定	-	-
	從屬公司： 新時代廣場實業 股份有限公司	董事長	長虹建設（股） 代表人：李耀中	10,000

(六) 關係企業營運概況：

109年12月31日；單位：新台幣仟元

企業名稱	資本額	資產總額	負債總額	淨值	營業收入	營業損益	本期綜合損益總額	每股盈餘
長虹建設股份有限公司	2,903,260	31,455,856	13,193,883	18,261,973	8,583,158	2,503,597	2,585,593	9.02 (元)
宏林營造廠股份有限公司	360,000	2,708,710	2,069,016	639,694	2,978,975	61,426	56,136	1.56 (元)
虹欣建設股份有限公司	420,000	1,233,869	815,705	418,164	-	(178)	28	-
新時代廣場實業股份有限公司	100	41	12	29	-	-	23	2.3 (元)

(七) 關係企業報告書：請詳母子公司合併財務報告第45~95頁。

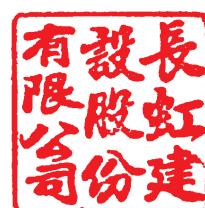
二、最近年度及截至年報刊印日止，私募有價證券辦理情形：無。

三、最近年度及截至年報刊印日止子公司持有或處分本公司股票情形：無。

四、其他必要補充說明事項：無。

玖、最近年度及截至年報刊印日止，依證券交易法第三十六條第二項第二款所定對股東權益或證券價格有重大影響之事項：無。

長虹建設股份有限公司



董事長：李文造

