

股票代碼：5534

長虹建設股份有限公司

個體財務報告

民國一〇六年及一〇五年十二月三十一日
(內附會計師查核報告)

公 司 地 址：台北市北平東路30號11樓
電 話：(02)23963280

目 錄

項 目	頁 次
一、封 面	1
二、目 錄	2
三、聲 明 書	3
四、會計師查核報告書	4
五、資產負債表	5
六、綜合損益表	6
七、權益變動表	7
八、現金流量表	8
九、個體財務報告附註	
(一)公司沿革	8
(二)通過財務報告之日期及程序	8
(三)新發布及修訂準則及解釋之適用	8～13
(四)重大會計政策之彙總說明	13～22
(五)重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源	22～23
(六)重要會計項目之說明	23～41
(七)關係人交易	41～43
(八)質押之資產	43
(九)重大或有負債及未認列之合約承諾	43～44
(十)重大之災害損失	44
(十一)重大之期後事項	44
(十二)其 他	44
(十三)附註揭露事項	
1.重大交易事項相關資訊	44～46
2.轉投資事業相關資訊	46
3.大陸投資資訊	46
(十四)部門資訊	46
九、重要會計項目明細表	



安侯建業聯合會計師事務所
KPMG

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

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

會計師查核報告

長虹建設股份有限公司董事會 公鑒：

查核意見

長虹建設股份有限公司民國一〇六年及一〇五年十二月三十一日之資產負債表，暨民國一〇六年及一〇五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一〇六年及一〇五年十二月三十一日之財務狀況，與民國一〇六年及一〇五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規劃並執行查核工作。本會計師於該等準則下之責任將於會計師查核個體財務報告之責任段進一步說明。本會計師所隸屬事務所受獨立性規範之人員已依會計師職業道德規範，與長虹建設股份有限公司保持超然獨立，並履行該規範之其他責任。基於本會計師之查核結果及其他會計師之查核報告，本會計師相信已取得足夠及適切之查核證據，以作為表示查核意見之基礎。

其他事項

長虹建設股份有限公司採用權益法之投資中，有關部分被投資公司之財務報告未經本會計師查核，而係由其他會計師查核。因此，本會計師對上開個體財務報告所表示之意見中，有關上述財務報告所列之金額，係依據其他會計師之查核報告。民國一〇六年及一〇五年十二月三十一日認列對上述採用權益法之投資金額分別占資產總額之2.32%及5.46%，民國一〇六年及一〇五年一月一日至十二月三十一日所認列之採用權益法之關聯企業損益之份額分別占稅前淨利之17.09%及55.43%。

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一〇六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(十三)收入認列；收入認列之會計估計及假設不確定性，請詳個體財務報告附註五；收入相關揭露請詳個體財務報告附註六(三)及(十四)。

關鍵查核事項之說明：

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

因應之查核程序：

本會計師對上述關鍵查核事項之主要查核程序包括：

房地銷售收入：

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

建造合約收入：

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

二、存貨續後衡量

有關存貨續後衡量之會計政策請詳個體財務報告附註四(六)存貨；存貨續後衡量之會計估計及假設不確定性，請詳個體財務報告附註五；存貨相關揭露請詳個體財務報告附註六(四)。

關鍵查核事項之說明：

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

因應之查核程序：

本會計師對上述關鍵查核事項之主要查核程序包括：

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

管理階層與治理單位對個體財務報告之責任

管理階層之責任係依照證券發行人財務報告編製準則編製允當表達之個體財務報告，且維持與個體財務報表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(含監察人)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一〇六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

王清松



會計師：

林恒昇



證券主管機關：(88)台財證(六)第18311號

核准簽證文號：台財證六字第0930105495號

民國一〇七年三月二十九日



長虹建設股份有限公司

資產負債表

民國一〇六年十二月三十一日

單位：新台幣千元

		106.12.31		105.12.31		105.12.31	
		金額	%	金額	%	金額	%
資產							
流動資產：							
1100	現金及約當現金(附註六(一))	\$ 595,640	2	193,026	1	2100	短期借款(附註六(七))
1110	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動(附註六(二))	15,675	-	32,361	-	2150	應付票據
1150	應收票據淨額	179,543	1	90,782	-	2160	應付票據-關係人(附註七)
1170	應收帳款淨額	2,179,536	8	1,862	-	2170	應付帳款
1200	其他應收款	7,399	-	18,357	-	2180	應付帳款-關係人(附註七)
1320	存貨(附註六(四)(十)及九)	23,351,937	81	24,424,810	87	2190	應付建造合約款(附註六(三))
1410	預付款項	29,499	-	22,486	-	2200	其他應付款
1476	其他金融資產-流動(附註六(八))	122,393	-	171,435	1	2230	本期所得稅負債
1479	其他流動資產-其他(附註七及九)	821,205	3	910,758	3	2312	預收房地款(附註六(八)、七及九)
	流動資產合計	27,302,827	95	25,865,877	92	2399	其他流動負債-其他
非流動資產：							
1550	採用權益法之投資(附註六(五))	1,235,301	4	1,954,707	7	流動負債合計	
1544	以成本衡量之金融資產-非流動(附註六(二))	500	-	-	-	非流動負債：	
1600	不動產、廠房及設備(附註六(六))	65,764	-	66,572	-	2541	長期借款(附註六(七))
1920	存出保證金(附註九)	372,236	1	373,191	1	2645	存入保證金
1990	其他非流動資產-其他	1,460	-	1,451	-	2670	其他非流動負債-其他
	非流動資產合計	1,675,261	5	2,395,921	8	非流動負債合計	
						負債總計	
						權益：	
						3110	普通股股本(附註六(十二))
						3200	資本公積(附註六(十二))
						保留盈餘(附註六(十二))：	
						3310	法定盈餘公積
						3350	未分配盈餘
						保留盈餘小計	
						權益總計	
						負債及權益總計	
						\$ 28,978,088	100
						28,261,798	100
						資產總計	
						\$ 28,978,088	100
						28,261,798	100
						負債總計	
						\$ 28,978,088	100
						28,261,798	100
						權益總計	
						\$ 28,978,088	100
						28,261,798	100
						負債及權益總計	
						\$ 28,978,088	100
						28,261,798	100
						負債總計	
						\$ 28,978,088	100
						28,261,798	100
						權益總計	
						\$ 28,978,088	100
						28,261,798	100
						負債及權益總計	
						\$ 28,978,088	100
						28,261,798	100
						負債總計	
						\$ 28,978,088	100
						28,261,798	100
						權益總計	
						\$ 28,978,088	100
						28,261,798	100
						負債及權益總計	
						\$ 28,978,088	100
						28,261,798	100
						負債總計	
						\$ 28,978,088	100
						28,261,798	100
						權益總計	
						\$ 28,978,088	100
						28,261,798	100
						負債及權益總計	
						\$ 28,978,088	100
						28,261,798	100
						負債總計	
						\$ 28,978,088	100
						28,261,798	100
						權益總計	
						\$ 28,978,088	100
						28,261,798	100
						負債及權益總計	
						\$ 28,978,088	100
						28,261,798	100
						負債總計	
						\$ 28,978,088	100
						28,261,798	100
						權益總計	
						\$ 28,978,088	100
						28,261,798	100
						負債及權益總計	
						\$ 28,978,088	100
						28,261,798	100
						負債總計	
						\$ 28,978,088	100
						28,261,798	100
						權益總計	
						\$ 28,978,088	100
						28,261,798	100
						負債及權益總計	
						\$ 28,978,088	100
						28,261,798	100
						負債總計	
						\$ 28,978,088	100
						28,261,798	100
						權益總計	
						\$ 28,978,088	100
						28,261,798	100
						負債及權益總計	
						\$ 28,978,088	100
						28,261,798	100
						負債總計	
						\$ 28,978,088	100
						28,261,798	100
						權益總計	
						\$ 28,978,088	100
						28,261,798	100
						負債及權益總計	
						\$ 28,978,088	100
						28,261,798	100
						負債總計	
						\$ 28,978,088	100
						28,261,798	100
						權益總計	
						\$ 28,978,088	100
						28,261,798	100
						負債及權益總計	
						\$ 28,978,088	100
						28,261,798	100
						負債總計	
						\$ 28,978,088	100
						28,261,798	100
						權益總計	
						\$ 28,97	

長虹建設股份有限公司

綜合損益表

民國一〇六年及一〇五年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

		106年度		105年度	
		金額	%	金額	%
營業收入：					
4300	租賃收入(附註六(十)(十四))	\$ 232,655	4	189,337	4
4511	營建收入(附註六(十四)及七)	6,302,210	96	4,479,383	96
	營業收入淨額	6,534,865	100	4,668,720	100
營業成本：					
5300	租賃成本	62,250	1	52,796	1
5510	營建成本(附註七)	3,605,127	55	3,164,371	68
	營業成本	3,667,377	56	3,217,167	69
5920	加：已實現銷貨損益	(39)	-	(39)	-
	營業毛利	2,867,449	44	1,451,514	31
營業費用(附註六(九)(十)及七)：					
6100	推銷費用	103,185	2	54,307	1
6200	管理費用	121,089	2	120,165	3
		224,274	4	174,472	4
	營業利益	2,643,175	40	1,277,042	27
營業外收入及支出：					
7010	其他收入(附註六(十六))	298	-	851	-
7020	其他利益及損失(附註六(十六))	33,625	1	11,411	-
7050	財務成本(附註六(十六))	(6,453)	-	(3,216)	-
7070	採用權益法認列之子公司、關聯企業損益之份額(附註六(五)七)	586,649	9	1,580,255	34
7900	稅前淨利	3,257,294	50	2,866,343	61
7950	減：所得稅費用(附註六(十一))	215,149	3	86,312	2
	本期淨利(淨損)	3,042,145	47	2,780,031	59
8300	其他綜合損益：				
8310	不重分類至損益之項目				
8360	後續可能重分類至損益之項目				
	後續可能重分類至損益之項目合計	-	-	-	-
8300	本期其他綜合損益(稅後淨額)	-	-	-	-
8500	本期綜合損益總額	\$ 3,042,145	47	2,780,031	59
9750	基本每股盈餘(附註六(十三))	\$ 10.48		9.69	
9850	稀釋每股盈餘(附註六(十三))	\$ 10.47		9.55	

(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

民國一〇六年及一〇五年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

	保留盈餘				權益總額
	普通股 股本	資本公積	法定盈 餘公積	未分配 盈餘	
民國一〇五年一月一日餘額	\$ 2,743,176	1,078,203	2,384,389	3,532,955	9,738,723
本期淨利(損)	-	-	-	2,780,031	2,780,031
本期其他綜合損益	-	-	-	-	-
本期綜合損益總額	-	-	-	2,780,031	2,780,031
盈餘指撥及分配：					
提列法定盈餘公積	-	-	67,058	(67,058)	-
普通股現金股利	-	(219,454)	-	(603,499)	(822,953)
可轉換公司債轉換	160,084	515,148	-	-	675,232
民國一〇五年十二月三十一日餘額	2,903,260	1,373,897	2,451,447	5,642,429	12,371,033
本期淨利(損)	-	-	-	3,042,145	3,042,145
本期其他綜合損益	-	-	-	-	-
本期綜合損益總額	-	-	-	3,042,145	3,042,145
盈餘指撥及分配：					
提列法定盈餘公積	-	-	278,003	(278,003)	-
普通股現金股利	-	-	-	(1,741,956)	(1,741,956)
民國一〇六年十二月三十一日餘額	\$ 2,903,260	1,373,897	2,729,450	6,664,615	13,671,222

註：本公司民國一〇六年及一〇五年一月一日至十二月三十一日董監酬勞均為2,500千元、員工酬勞分別為11,400千元及12,500千元，已分別於各該期間之綜合損益表中扣除。



董事長：李文造

(請詳閱後附個體財務報告附註)

經理人：李耀中



~6~

會計主管：陳茂慶





長虹建設股份有限公司

現金流量表

民國一〇六年及一〇五年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

	106年度	105年度
營業活動之現金流量：		
本期稅前淨利	\$ 3,257,294	2,866,343
調整項目：		
收益費損項目		
折舊費用	808	809
攤銷費用	931	3,260
透過損益按公允價值衡量金融資產及負債之淨(利益)損失	(2,220)	766
利息費用	6,453	3,216
利息收入	(298)	(851)
採用權益法認列之子公司、關聯企業及合資利益之份額	(586,649)	(1,580,255)
已實現銷貨損益	39	39
收益費損項目合計	(580,936)	(1,573,016)
與營業活動相關之資產及負債變動數：		
與營業活動相關之資產之淨變動：		
透過損益按公允價值衡量金融資產及負債	18,906	(6,602)
應收票據	(88,761)	72,907
應收帳款	(2,177,674)	4,646
其他應收款	10,958	(10,487)
存貨	1,229,081	112,807
預付款項	(7,013)	(7,938)
其他流動資產	89,553	(188,985)
其他金融資產	49,042	(98,942)
與營業活動相關之資產之淨變動合計	(875,908)	(122,594)
應付票據	(41,395)	58,690
應付票據-關係人	(823,070)	863,428
應付帳款	139,607	(19,872)
應付帳款-關係人	111,025	(344,944)
應付建造合約款	(167,029)	(516,210)
其他應付款項	45,767	(15,227)
預收款項	829,816	65,395
其他流動負債	(17,643)	29,130
與營業活動相關之負債之淨變動合計	77,078	120,390
與營業活動相關之資產及負債之淨變動合計	(798,830)	(2,204)
調整項目合計	(1,379,766)	(1,575,220)
營運產生之現金流入	1,877,528	1,291,123
收取之利息	298	851
收取之股利	1,400,000	-
支付之利息	(164,692)	(159,939)
支付之股利	(1,741,956)	(822,953)
支付所得稅	(168,913)	(123,573)
營業活動之淨現金流入	1,202,265	185,509
投資活動之現金流量：		
取得以成本衡量之金融資產	(500)	-
取得採用權益法之投資	(120,000)	(72,000)
採用權益法之被投資公司減資退回股款	-	9,900
存出保證金減少	955	105,266
其他非流動資產增加	(940)	(1,378)
投資活動之淨現金流入(出)	(120,485)	41,788
籌資活動之現金流量：		
短期借款增加	2,840,000	910,000
短期借款減少	(3,491,900)	(4,976,945)
償還公司債	-	(6,200)
舉借長期借款	-	2,450,000
償還長期借款	(68,272)	-
存入保證金增加	41,006	21
存入保證金減少	-	(1,731)
籌資活動之淨現金流出	(679,166)	(1,624,855)
本期現金及約當現金增加(減少)數	402,614	(1,397,558)
期初現金及約當現金餘額	193,026	1,590,584
期末現金及約當現金餘額	\$ 595,640	193,026

董事長：李文造



(請詳閱後附個體財務報告附註)

經理人：李耀中



~7~

會計主管：陳茂慶



長虹建設股份有限公司
個體財務報告附註
民國一〇六年及一〇五年十二月三十一日
(除另有註明者外，所有金額均以新台幣千元為單位)

一、公司沿革

長虹建設股份有限公司(以下稱「本公司」)於民國六十四年十二月奉經濟部核准設立，註冊地址為台北市北平東路三十號11樓。本公司主要營業項目為委託營造廠商建國民住宅、商業大樓出售及出租業務。

二、通過財務報告之日期及程序

本個體財務報告已於民國一〇七年三月二十九日經董事會通過發佈。

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

本公司自民國一〇六年起全面採用經金融監督管理委員會(以下簡稱金管會)認可並於民國一〇六年生效之國際財務報導準則編製個體財務報告，相關新發布、修正及修訂之準則及解釋彙列如下：

新發布／修正／修訂準則及解釋	國際會計準則理事會發布之生效日
國際財務報導準則第10號、國際財務報導準則第12號及國際會計準則第28號之修正「投資個體：適用合併報表例外規定」	2016年1月1日
國際財務報導準則第11號之修正「取得聯合營運權益之會計處理」	2016年1月1日
國際財務報導準則第14號「管制遞延帳戶」	2016年1月1日
國際會計準則第1號之修正「揭露倡議」	2016年1月1日
國際會計準則第16號及國際會計準則第38號之修正「可接受之折舊及攤銷方法之闡釋」	2016年1月1日
國際會計準則第16號及國際會計準則第41號之修正「農業：生產性植物」	2016年1月1日
國際會計準則第19號之修正「確定福利計畫：員工提撥」	2014年7月1日
國際會計準則第27號之修正「單獨財務報表之權益法」	2016年1月1日
國際會計準則第36號之修正「非金融資產可回收金額之揭露」	2014年1月1日
國際會計準則第39號之修正「衍生工具之約務更替與避險會計之持續適用」	2014年1月1日
2010-2012及2011-2013週期之年度改善	2014年7月1日
2012-2014年國際財務報導準則年度改善	2016年1月1日
國際財務報導解釋第21號「公課」	2014年1月1日

長虹建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

除下列項目外，適用上述新認可之國際財務報導準則將不致對個體財務報告造成重大變動。造成重大變動者之性質及影響說明如下：

1. 國際會計準則第三十六號之修正「非金融資產可回收金額之揭露」

該準則新增當個別資產或現金產生單位已於當期認列或迴轉減損損失，且可回收金額係基於公允價值減處分成本者，應揭露其公允價值等級及關鍵評價假設(第二或第三等級)之規定。本公司已依該準則增加相關揭露。

2. 國際財務報導解釋第二十一號「公課」

政府依法所課徵之款項，若係適用國際會計準則第三十七號「負債準備、或有負債及或有資產」，現行準則對其應認列為負債之時點未提供明確指引，依新解釋之指引，產生公課支付負債之義務事項為法規明定之啟動公課支付之活動。本公司已依該解釋之規定重新檢視因持有不動產而須支付當地稅捐稽徵機關所課徵地價稅及房屋稅之負債估列時點。

(二) 尚未採用金管會認可之國際財務報導準則之影響

依據金管會民國一〇六年七月十四日金管證審字第1060025773號令，公開發行以上公司應自民國一〇七年起全面採用經金管會認可並於民國一〇七年生效之國際財務報導準則。相關新發布、修正及修訂之準則及解釋彙列如下：

新發布／修正／修訂準則及解釋	國際會計準則 理事會發布 之生效日
國際財務報導準則第2號之修正「股份基礎給付交易之分類及衡量」	2018年1月1日
國際財務報導準則第4號之修正「於國際財務報導準則第4號『保險合約』下國際財務報導準則第9號『金融工具』之適用」	2018年1月1日
國際財務報導準則第9號「金融工具」	2018年1月1日
國際財務報導準則第15號「客戶合約之收入」	2018年1月1日
國際會計準則第7號之修正「揭露倡議」	2017年1月1日
國際會計準則第12號之修正「未實現損失之遞延所得稅資產之認列」	2017年1月1日
國際會計準則第40號之修正「投資性不動產之轉列」	2018年1月1日
國際財務報導準則2014-2016週期之年度改善：	
國際財務報導準則第12號之修正	2017年1月1日
國際財務報導準則第1號之修正及國際會計準則第28號之修正	2018年1月1日
國際財務報導解釋第22號「外幣交易與預收(付)對價」	2018年1月1日

長虹建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

除下列項目外，適用上述新認可之國際財務報導準則將不致對個體財務報告造成重大變動。造成重大變動者之性質及影響說明如下：

1. 國際財務報導準則第九號「金融工具」

該準則將取代國際會計準則第三十九號「金融工具：認列與衡量」，修正金融工具之分類與衡量、減損及避險會計。

(1) 金融資產之分類及衡量

該準則包含金融資產之新分類及衡量方法，其反映管理該金融資產之經營模式及現金流量特性。該準則主要將金融資產分類為按攤銷後成本衡量、透過其他綜合損益按公允價值衡量及透過損益按公允價值衡量三類，並刪除現行準則下持有至到期日、放款及應收款及備供出售金融資產之分類。依該準則，混合合約包含之主契約若屬該準則範圍內之金融資產，則不拆分嵌入之衍生工具，而係評估整體混合金融工具之分類。另國際會計準則第三十九號對於不具活絡市場報價且公允價值因而無法可靠衡量之無報價權益工具投資（及此類工具之衍生工具）之衡量規定具有一項例外，此類金融工具係按成本衡量；國際財務報導準則第九號刪除該項例外，規定所有權益工具（及其衍生工具）應按公允價值衡量。

本公司評估認為若適用新分類規定，將不會對應收帳款、債務工具投資及以公允價值為基礎管理之權益工具投資之會計處理造成重大影響。本公司於民國一〇六年十二月三十一日分類成本衡量之金融資產帳面金額500千元，係採長期持有之策略，於初始採用國際財務報導準則第九號時，本公司將其分類為透過其他綜合損益按公允價值衡量，因此，後續公允價值之利益及損失全數列報於其他綜合損益，不會將減損損失認列於損益，亦不會將處分該金融資產之利益及損失重分類至損益。本公司預估上述改變不致對民國一〇七年一月一日有重大影響。

(2) 金融資產及合約資產之減損

該準則以前瞻性之預期信用損失模式取代現行國際會計準則第三十九號已發生減損損失模式，預期信用損失係以機率加權為基礎決定，經濟因素改變如何影響該損失需要相當的判斷。

預期信用損失模式適用於按攤銷後成本衡量、透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產(除權益工具投資外)及合約資產。

國際財務報導準則第九號下，係依下列基礎衡量金融資產之減損損失：

- 十二個月預期信用損失：金融工具於報導日後十二個月內可能違約事項所產生之預期信用損失；及
- 存續期間預期信用損失：金融工具預期存續期間所有可能違約事項產生之預期信用損失。

長虹建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

若金融工具自原始認列後信用風險已顯著增加，則適用存續期間預期信用損失衡量減損；若未顯著增加，則適用十二個月預期信用損失衡量減損。企業若判定金融工具於報導日之信用風險低，得假設該金融資產自原始認列後信用風險未顯著增加，然而，不具重大財務組成部分之應收帳款及合約資產，係按存續期間預期信用損失方法衡量，此外，本公司亦選擇以此方式衡量具重大財務組成部分之應收帳款和合約資產。

(3)揭露

該準則包含大量之新揭露規定，尤其有關避險會計、信用風險及預期信用損失之揭露。本公司之評估包括從現有內部流程分析資料有差異之處，及規劃對系統及內部控制進行修改以擷取所需資料。

(4)過渡處理

除下列項目外，通常係追溯適用國際財務報導準則第九號：

- 本公司預計採用分類及衡量（包括減損）改變之豁免，無須重編以前期間之比較資訊。因採用該準則造成金融資產及金融負債帳面金額之差額，通常將調整民國一〇七年一月一日之保留盈餘及其他權益項目。
- 下列事項係以初次適用日存在之事實及情況為基礎評估：
 - 判定金融資產係以何種經營模式持有。
 - 先前指定為透過損益按公允價值衡量之金融資產及金融負債之指定及撤銷。
 - 部分非持有供交易之權益工具投資作透過其他綜合損益按公允價值衡量之指定。

2.國際財務報導準則第十五號「客戶合約之收入」

該準則將取代現行國際會計準則第十八號「收入」及國際會計準則第十一號「建造合約」以及其他收入相關的解釋，以單一分析模型按五個步驟決定企業認列收入之方法、時點及金額。

(1)營建收入

現行銷售房地合約係依商品銷售協議處理，於房地建造完成且交付予客戶時認列收入，因於該時點收入及成本可靠點衡量、對價很有可能收回，且不再繼續參與對商品之管理。國際財務報導準則第十五號下，需評估合約承諾係隨時間逐步滿足履約義務，或於某一時點滿足履約義務。本公司初步評估銷售房地合約仍係於某一時點滿足履約義務，且房地之所有權重大風險及報酬移轉與客戶之時點與控制移轉之時點類似，故將不會產生重大影響。

長虹建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

(2)取得客戶合約之增額成本

本公司建案委託廣告商包銷及內部銷售部門自行銷售建案之獎金等支出，現行符合認列為取得合約成本之支出係予以資本化，於房地出售時認列為費用；不符合條件者，於發生時立即認列為費用。國際財務報導準則第十五號下，若預期可回收取得客戶合約之增額成本，將認列為資產，並按與預售屋以轉予客戶一致之有系統基礎攤銷。因此，符合認列為資產條件之取得客戶合約之增額成本，將隨認列房地收入時轉列費用。

(3)重大財務組成部分－預收房地款

現行準則未規定預收房地款應設算利息，故本公司現行未就預收款項調整對價。國際財務報導準則第十五號下，預收款項亦應評估是否包含重大財務組成部份，以決定是否需調整承諾之對價金額以反映貨幣時間價值之影響。本公司以個別合約為基礎初步評估合約承諾對價與現銷價格存有差異且前述預收房地款包含融資因素，但評估預收房地款對個別合約不具有重大財務組成部分，故預期不會對本財務報告造成重大影響。

(4)建造合約

現行合約收入係於很有可能產生收入且能可靠衡量之範圍內加以認列，包括合約中同意之原始金額，加計與合約相關之任何變更、請求補償及獎勵給付等。於認列求償及變更時，係修正合約完成程度或合約價款，並於每一報導日以累積基礎重評估合約之狀況。國際財務報導準則第十五號下，係於合約之求償及變更已以書面、口頭或依商業實務慣例核准時依合約修改處理。本公司初步評估前述合約修改，預期不會對財務報告造成重大影響。

(5)過渡處理

本公司預計依累積影響數法適用國際財務報導準則第十五號，因此，無須重編以前期間之比較資訊，初次適用該準則之累積影響數將調整民國一〇七年一月一日之保留盈餘。本公司預計就已完成合約採用實務權宜作法，意即初次適用日(民國一〇七年一月一日)之已完成合約將不予重述。

本公司預估上述差異不致對民國一〇七年一月一日有重大影響。

3.國際會計準則第七號之修正「揭露倡議」

修正條文規定企業應提供揭露俾使財務報表使用者能評估來自籌資活動之負債之變動，包括來自現金流量之變動及非現金之變動。

本公司預計提供來自籌資活動之負債之期初與期末餘額間之調節，以符合上述新增規定。

惟上述採用新公報之預估影響情形可能因將來環境或狀況改變而變更。

長虹建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

(三)金管會尚未認可之新發布及修訂準則及解釋

下表彙列國際會計準則理事會(以下簡稱理事會)已發布及修訂但尚未經金管會認可之準則及解釋。

新發布／修正／修訂準則及解釋	理事會發布之生效日
國際財務報導準則第10號及國際會計準則第28號之修正「投資者與其關聯企業或合資間之資產出售或投入」	尚待理事會決定
國際財務報導準則第16號「租賃」	2019年1月1日
國際財務報導準則第17號「保險合約」	2021年1月1日
國際財務報導解釋第23號「具不確定性之所得稅處理」	2019年1月1日
國際財務報導準則第9號之修正「具有負補償之提前還款特性」	2019年1月1日
國際會計準則第28號之修正「對關聯企業及合資之長期權益」	2019年1月1日
國際財務報導準則2015-2017週期之年度改善	2019年1月1日
國際會計準則第19號之修正「計畫修正、縮減或清償」	2019年1月1日

對本公司可能攸關者如下：

發布日	新發布或修訂準則	主要修訂內容
2016.1.13	國際財務報導準則第16號「租賃」	新準則將租賃之會計處理修正如下： - 承租人所簽訂符合租賃定義之所有合約均應於資產負債表認列使用權資產及租賃負債。租賃期間內租賃費用則係以使用權資產折舊金額加計租賃負債之利息攤提金額衡量。 - 出租人所簽訂符合租賃定義之合約則應分類為營業租賃及融資租賃，其會計處理與國際會計準則第17號「租賃」類似。

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

四、重大會計政策之彙總說明

本個體財務報告所採用之重大會計政策彙總說明如下。除另有說明者外，下列會計政策已一致適用於本個體財務報告之所有表達期間。

(一)遵循聲明

本個體財務報告係依照「證券發行人財務報告編製準則」編製。

(二)編製基礎

1.衡量基礎

除下列資產負債表之重要項目外，本個體財務報告係依歷史成本為基礎編製：透過損益按公允價值衡量之金融工具(包括衍生金融工具)。

長虹建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

2.功能性貨幣及表達貨幣

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

(三)資產與負債區分流動與非流動之分類標準

本公司主要營業項目為興建商業大樓及國民宅其營業週期長於一年，故相關科目採用一個營業週期作為資產負債科目劃分為流動及非流動之標準。其餘科目符合下列條件之一之資產列為流動資產，非屬流動資產之所有其他資產則列為非流動資產：

- 1.預期於本公司正常營業週期中實現，或意圖將其出售或消耗者。
- 2.主要為交易目的而持有者。
- 3.預期將於資產負債表日後十二個月內實現者。
- 4.現金或約當現金，但不包括於資產負債表日後逾十二個月用以交換、清償負債或受有其他限制者。

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.預期將於本公司正常營業週期中清償者。
- 2.主要為交易目的而持有者。
- 3.預期將於資產負債表日後十二個月內到期清償者。
- 4.本公司不能無條件將清償期限延期至資產負債表日後至少十二個月者。負債之條款可能依交易對方之選擇，以發行權益工具而導致其清償者，並不影響其分類。

(四)現金及約當現金

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

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

(五)金融工具

金融資產與金融負債係於本公司成為該金融工具合約條款之一方時認列。

1.金融資產

本公司之金融資產分類為：透過損益按公允價值衡量之金融資產、放款及應收款。

(1)透過損益按公允價值衡量之金融資產

此類金融資產係指持有供交易或指定為透過損益按公允價值衡量之金融資產。

長虹建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

持有供交易之金融資產係因其取得或發生之主要目的為短期內出售或再買回。持有供交易金融資產以外之金融資產，本公司於下列情況之一，於原始認列時指定為透過損益按公允價值衡量：

- ①消除或重大減少因採用不同基礎衡量資產或負債並認列相關之利益及損失，而產生之衡量或認列不一致。
- ②金融資產係以公允價值基礎評估績效。
- ③混合工具含嵌入式衍生工具。

此類金融資產於原始認列時係按公允價值衡量，交易成本於發生時認列為損益；後續評價按公允價值衡量，再衡量產生之利益或損失（包含相關股利收入及利息收入）認列為損益，並列報於營業外收入及支出項下。依交易慣例購買或出售金融資產時，採用交易日會計處理。

此類金融資產若屬「無活絡市場公開報價且公允價值無法可靠衡量」之權益投資，則以成本減除減損損失後之金額衡量，並列報於「以成本衡量之金融資產」。

(2)放款及應收款

放款及應收款係無活絡市場公開報價，且具固定或可決定付款金額之金融資產，包括應收款項及其他應收款。原始認列時按公允價值加計直接可歸屬之交易成本衡量，後續評價採有效利率法以攤銷後成本減除減損損失衡量，惟短期應收款項之利息認列不具重大性之情況除外。依交易慣例購買或出售金融資產時，採用交易日會計處理。

(3)金融資產減損

非透過損益按公允價值衡量之金融資產，於每個報導日評估減損。當有客觀證據顯示，因金融資產原始認列後發生之單一或多項事件，致使該資產之估計未來現金流量受損失者，該金融資產即已發生減損。

金融資產減損之客觀證據包括發行人或債務人之重大財務困難、違約（如利息或本金支付之延滯或不償付）、債務人將進入破產或其他財務重整之可能性大增，及由於財務困難而使該金融資產之活絡市場消失等。此外，備供出售權益投資之公允價值大幅或持久性下跌至低於其成本時，亦屬客觀之減損證據。

針對應收帳款個別評估未有減損後，另再以組合基礎評估減損。應收款組合之客觀減損證據可能包含本公司過去收款經驗、該組合超過平均授信期間之延遲付款增加情況，以及與應收款拖欠有關之全國性或區域性經濟情勢變化。

以成本衡量之金融資產，認列之減損損失金額係該資產之帳面金額與估計未來現金流量按該金融資產之相似資產市場報酬率折現之現值間之差額。該減損損失於後續期間不得迴轉。

長虹建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

所有金融資產之減損損失係直接自金融資產之帳面金額中扣除，惟應收帳款係藉由備抵帳戶調降其帳面金額。當判斷應收帳款無法收回時，係沖銷備抵帳戶。原先已沖銷而後續收回之款項則貸記備抵帳戶。備抵帳戶帳面金額之變動認列於損益。

當金融資產以攤銷後成本衡量時，若後續期間減損損失金額減少，且該減少客觀地連結至認列減損後發生之事項，則先前認列之減損損失予以迴轉認列於損益，惟該投資於減損迴轉日之帳面金額不得大於若未認列減損情況下應有之攤銷後成本。

(4)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幾乎所有之風險及報酬已移轉予其他企業時，始將金融資產除列。

除列單一金融資產之整體時，其帳面金額與已收取或可收取對價總額加計認列於其他綜合損益並累計於「其他權益－備供出售金融資產未實現損益」之金額間之差額係認列為損益，並列報於營業外收入項下。

當非除列單一金融資產之整體時，本公司以移轉日各部分之相對公允價值為基礎，將該金融資產之原帳面金額分攤至因持續參與而持續認列之部分及除列之部分。分攤予除列部分之帳面金額與因除列部分所收取之對價加計已認列於其他綜合損益之任何累計利益或損失中分攤予除列部分之總和間之差額係認列為損益。已認列於其他綜合損益之累計利益或損失，係依其相對公允價值分攤予持續認列部分與除列部分。

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。

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。

本公司所發行之複合金融工具係持有人擁有選擇權可轉換為股本之轉換公司債，其發行股份之數量並不會隨其公允價值變動而有所不同。

複合金融工具負債組成部分，其原始認列金額係以不包括權益轉換權之類似負債之公允價值衡量。權益組成部分之原始認列金額則以整體複合金融工具公允價值與負債組成部分公允價值二者間之差額衡量。任何直接可歸屬之交易成本依原始負債及權益之帳面金額比例，分攤至負債及權益組成部分。

原始認列後，複合金融工具之負債組成部分係採有效利率法以攤銷後成本衡量。複合金融工具之權益組成部分，原始認列後無須重新衡量。

與金融負債相關之利息及損失或利益係認列為損益。

長虹建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

金融負債於轉換時重分類為權益，其轉換不產生損益。

(2)其他金融負債

金融負債非屬持有供交易且未指定為透過損益按公允價值衡量者(包括長短期借款、應付帳款及其他應付款)，原始認列時係按公允價值加計直接可歸屬之交易成本衡量；後續評價採有效利率法以攤銷後成本衡量。未資本化為資產成本之利息費用列報於營業外收入及支出項下之財務成本。

(3)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。

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。

(4)金融資產及負債之互抵

金融資產及金融負債僅於本公司有法定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)建造合約

建造合約指截至報導日止按已執行之合約工作，預期可向客戶收取惟尚未開立帳單之總金額。依成本加計截至報導日止已認列之利潤(請詳附註六(三))，減除已按進度開立之帳單及已認列之損失後之金額衡量。成本包含所有與特定專案直接相關之支出，及依正常產能為基礎分攤因合約活動產生之固定與變動製造費用。

若已投入成本加計應認列利潤超過工程進度請款，建造合約於資產負債表係表達為應收建造合約款。若工程進度請款大於已發生成本加計應認列利潤，則該差異於資產負債表表達為應付建造合約款。

長虹建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

(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)投資關聯企業

關聯企業係指本公司對其財務及營運政策具有重大影響力但未達控制能力者。本公司對於關聯企業之權益採用權益法處理。在權益法下，原始取得時係依成本認列，投資成本包含交易之成本。投資關聯企業之帳面金額包括原始投資時所辨認之商譽，減除任何累計減損損失。

個體財務報告包括自具有重大影響力之日起至喪失重大影響力之日止，於進行與本公司會計政策一致性之調整後，本公司依權益比例認列各該投資關聯企業之損益及其他綜合損益之金額。

本公司與關聯企業間之交易所產生之未實現利益，已在本公司對該被投資公司之權益範圍內予以消除。未實現損失之消除方法與未實現利益相同，但僅限於未有減損證據之情況下所產生。

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。

(十)不動產、廠房及設備

1.認列與衡量

不動產、廠房及設備之認列及衡量係採成本模式，依成本減除累計折舊與累計減損後之金額衡量。成本包含可直接歸屬於取得資產之支出。

當不動產、廠房及設備包含不同組成部分，且相對於該項目之總成本若屬重大而採用不同之折舊率或折舊方法較為合宜時，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、廠房及設備之處分損益，係由不動產、廠房及設備之帳面金額與處分價款之差額決定，並以淨額認列於損益項下之「其他收益及費損」。

2.後續成本

若不動產、廠房及設備項目後續支出所預期產生之未來經濟效益很有可能流入本公司，且其金額能可靠衡量，則該支出認列為該項目帳面金額之一部分，被重置部分之帳面金額則予以除列。不動產、廠房及設備之日常維修成本於發生時認列為損益。

長虹建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

3.折 舊

折舊係依資產成本減除殘值後按估計耐用年限採直線法計算，並依資產之各別重大組成部分評估，若一組成部分之耐用年限不同於資產之其他部分，則此組成部分應單獨提列折舊。折舊之提列認列為損益。

土地無須提列折舊。

當期及比較期間之估計耐用年限如下：

- (1)出租資產－房屋及建築 54年
- (2)房屋及建築 54年
- (3)其他設備 5～8年

本公司至少於每一年度報導日檢視折舊方法，若預期值與先前之估計不同時，於必要時適當調整，該變動按會計估計變動規定處理。

(十一)租 賃

1.出租人

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

或有租賃給付於租賃調整確定時，認列為當期收入。

2.承租人

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

或有租賃給付於租賃調整確定時，認列為當期費用。

本公司於一項不具租賃法律形式之安排開始日決定該安排是否為租賃或包含租賃，若該安排之履行係仰賴特定資產時，該特定資產即為租賃主體。若該安排移轉了使用特定資產之控制權予本公司時，則該安排即屬移轉資產使用權。

於安排開始日或重新評估該安排時，則依規定判斷該租賃係分類為融資租賃或資本租賃。本公司將此項安排要求給付之款項及其他對價，按相對公允價值基礎，區分為屬於租賃部分及其他要素部分。若本公司認為實務上無法可靠區分給付款項時，在融資租賃情況下，依標的資產之公允價值認列資產及負債。續後，於實際給付時減少該負債，並按本公司增額借款利率設算該負債之當期財務成本。在營業租賃下，所有給付均作為租賃支出，並附註揭露此一情形。

長虹建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

(十二)非金融資產減損

針對存貨產生之資產、遞延所得稅資產、員工福利產生之資產及分類為待出售之非流動資產以外之非金融資產，本公司於每一報導期間結束日評估是否發生減損，並就有減損跡象之資產估計其可回收金額。若無法估計個別資產之可回收金額，則本公司估計該項資產所屬現金產生單位之可回收金額以評估減損。

可回收金額為個別資產或現金產生單位之公允價值減出售成本與其使用價值孰高者。個別資產或現金產生單位之可回收金額若低於帳面金額，則將該個別資產或現金產生單位之帳面金額調整減少至可回收金額，並認列減損損失。減損損失係立即認列於當期損益。

本公司於每一報導期間結束日重新評估是否有跡象顯示，商譽以外之非金融資產於以前年度所認列之減損損失可能已不存在或減少。若用以決定可回收金額之估計有任何改變，則迴轉減損損失，以增加個別資產或現金產生單位之帳面金額至其可回收金額，惟不超過若以前年度該個別資產或現金產生單位未認列減損損失之情況下，減除應提列折舊或攤銷後之帳面金額。

商譽、非確定耐用年限無形資產及尚未可供使用之無形資產，每年定期進行減損測試，並就可回收金額低於帳面金額之部分，認列減損損失。

為減損測試之目的，企業本取得之商譽應分攤至本公司預期可自本綜效受益之各現金產生單位(或現金產生單位群組)。若現金產生單位之可回收金額低於其帳面金額，減損損失係先就已分攤至該現金產生單位之商譽，減少其帳面金額，次就該單位內各資產之帳面金額等比例分攤至各資產。已認列之商譽減損損失，不得於後續期間迴轉。

(十三)收入認列

1.房地收益

正常活動中銷售商品所產生之收入，係考量退回、商業折扣及數量折扣後，按已收或應收對價之公允價值衡量。收入係俟具說服力之證據存在(通常為已簽訂銷售協議)、所有權之重大風險及報酬已移轉予買方、價款很有可能收回、相關成本與可能之商品退回能可靠估計、不持續參與商品之管理及收入金額能可靠衡量時加以認列。若折扣很有可能發生且金額能可靠衡量時，則於銷售認列時予以認列作為收入之減項。

風險及報酬移轉之時點係視完工交屋損益歸屬年度之認定，原則上係完成交屋或產權完成移轉登記(以較遲的時點為準)，即戶地所有權之重大風險及報酬已轉移予買方時確認，予以認列損益。

長虹建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

2.工程合約

合約收入係於很有可能產生收入且能可靠衡量之範圍內加以認列，包括合約簽訂之原始金額，加計與合約相關之任何變更、請求補償及獎勵給付等。當工程合約之結果能可靠估計時，與該工程合約有關之合約收入及合約成本應於資產負債表日參照合約活動之完成程度分別認列為收入及費用。若發生與合約之未來活動相關之合約成本，該類合約成本在可回收範圍內認列為資產。

依合約之性質，完成程度乃依據迄今完工已發生合約成本占估計總合約成本之比例計算之。若工程合約之結果無法可靠估計，合約收入僅於預期可回收成本的範圍內認列，預期合約損失則立即認列於損益。

3.租金收入

不動產產生之租金收益於租賃期間按直線法認列，所給與之租賃誘因視為全部租賃收益之一部分，於租賃期間內以直線法認列為租金收入之減少。

(十四)員工福利

1.確定提撥計畫

確定提撥退休金計畫之提撥義務係於員工提供勞務期間內認列為損益項下之員工福利費用。

2.短期員工福利

短期員工福利義務係以未折現之基礎衡量，且於提供相關服務時認列為費用。

有關短期現金紅利或分紅計畫下預期支付之金額，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。

(十五)所得稅

所得稅費用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。

當期所得稅包括當年度課稅所得（損失）按報導日之法定稅率或實質性立法稅率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的調整。

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.因投資子公司及合資權益所產生，且很有可能於可預見之未來不會迴轉者。
- 3.商譽之原始認列。

遞延所得稅係以預期資產實現或負債清償當期之稅率衡量，並以報導日之法定稅率或實質性立法稅率為基礎。

長虹建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

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，在很有可能有未來課稅所得可供使用之範圍內，認列為遞延所得稅資產。並於每一報導日予以重評估，就相關所得稅利益非屬很有可能實現之範圍內予以調減。

(十六)每股盈餘

本公司列示歸屬於本公司普通股權益持有人之基本及稀釋每股盈餘。本公司基本每股盈餘係以歸屬於本公司普通股權益持有人之損益，除以當期加權平均流通在外普通股股數計算之。稀釋每股盈餘則係將歸屬於本公司普通股權益持有人之損益及加權平均流通在外普通股股數，分別調整所有潛在稀釋普通股之影響後計算之。本公司之潛在稀釋普通股包括可轉換公司債。

(十七)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(九)。

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：

(一)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(四)。

長虹建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

(二)收入認列

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

六、重要會計項目之說明

(一)現金及約當現金

	106.12.31	105.12.31
庫存現金	\$ 150	100
活期存款	432,650	132,179
支票存款	<u>162,840</u>	<u>60,747</u>
現金流量表所列之現金及約當現金	<u><u>\$ 595,640</u></u>	<u><u>193,026</u></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(十七)。

(二)金融資產

明細如下：

	106.12.31	105.12.31
透過損益按公允價值衡量		
持有供交易	\$ 15,675	32,361
以成本衡量金融資產	<u>500</u>	<u>-</u>
合 計	<u><u>\$ 16,175</u></u>	<u><u>32,361</u></u>
流 動	\$ 15,675	32,361
非 流 動	<u>500</u>	<u>-</u>
合 計	<u><u>\$ 16,175</u></u>	<u><u>32,361</u></u>

如報導日權益證券價格變動(兩期分析係採用相同基礎，且假設其他變動因素不變)，對綜合損益項目之影響如下：

報 導 日 證 券 價 格	106年度		105年度	
	其他綜合損 益稅後金額	稅後損益	其他綜合損 益稅後金額	稅後損益
上漲3%	\$ -	<u>470</u>	-	<u>971</u>
下跌3%	\$ -	<u>(470)</u>	-	<u>(971)</u>

本公司已於附註六(十七)揭露與金融工具相關之信用風險。

截至民國一〇六年及一〇五年十二月三十一日，本公司之金融資產均未有提供作質押擔保之情形。

長虹建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

(三)建造合約

本公司係依完工百分比法認列在建合約之合約收入，並按迄今已完成工作所發生之合約成本佔估計合約總成本之比例決定合約之完成程度，當估計總合約成本很有可能超過總合約收入時，立即將預期損失認列為費用。

	106年度	105年度
當期認列為收入之合約收入金額	\$ <u>639,596</u>	<u>1,149,927</u>
累計已發生成本	\$ 1,986,812	1,744,160
加：累計已認列工程總(損)益	<u>755,596</u>	<u>560,619</u>
累計已發生成本及已認列利潤(減除已認列損失)	2,742,408	2,304,779
減：累計工程進度請款金額	<u>2,829,932</u>	<u>2,559,332</u>
因合約工作列報為資產之應收客戶帳款總額	\$ <u>-</u>	<u>-</u>
因合約工作列報為負債之應付客戶帳款總額	\$ <u>87,524</u>	<u>254,553</u>

(四)存 貨

截至民國一〇六年及一〇五年十二月三十一日，本公司之存貨提供作質押擔保之情形，請詳附註八。

	106.12.31	105.12.31
待售房地	\$ 10,075,933	4,216,916
在建土地	5,196,247	7,354,099
在建工程	4,662,791	7,102,880
營建用地	2,622,236	4,968,676
預付土地款	808,141	795,650
減：備抵跌價損失	<u>(13,411)</u>	<u>(13,411)</u>
	\$ <u>23,351,937</u>	<u>24,424,810</u>

1.待售房地

	106.12.31			105.12.31		
工地名稱	待售房屋	待售土地	合 計	待售房屋	待售土地	合 計
新時代	1,863,324	1,473,202	3,336,526	1,863,324	1,473,202	3,336,526
世紀長虹	65,317	42,786	108,103	378,198	251,793	629,991
北平東路	84,398	166,001	250,399	84,398	166,001	250,399
長虹天璽	1,131,106	656,355	1,787,461	-	-	-
長虹天簃	381,384	408,250	789,634	-	-	-
長虹新世紀	1,616,705	2,187,105	3,803,810	-	-	-
合 計	\$ <u>5,142,234</u>	<u>4,933,699</u>	<u>10,075,933</u>	<u>2,325,920</u>	<u>1,890,996</u>	<u>4,216,916</u>

長虹建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

2. 在建土地及在建工程

其明細如下：

工程名稱	興建模式	預計完工年度	106.12.31		
			在建土地	在建工程	合 計
長虹天際	自地自建	107	1,243,006	1,890,505	3,133,511
長虹陶都	自地自建	107	465,215	1,169,667	1,634,882
長虹天馥	合建分屋	107	4,681	362,929	367,610
長虹天蔚	自地自建	107	761,102	353,734	1,114,836
內湖潭美	合建分屋	108	1,881	216,911	218,792
交響苑	合建分屋	108	557,233	94,176	651,409
明日綻	合建分屋	109	667,798	4,321	672,119
長虹新世代	自地自建	109	1,495,251	395,127	1,890,378
建北案	合建分屋	109	-	1,359	1,359
其他			80	174,062	174,142
			<u>\$ 5,196,247</u>	<u>4,662,791</u>	<u>9,859,038</u>

工程名稱	興建模式	預計完工年度	105.12.31		
			在建土地	在建工程	合 計
長虹天璽	自地自建	106	1,321,953	1,956,849	3,278,802
長虹天際	自地自建	107	1,243,006	1,546,236	2,789,242
長虹新世紀	自地自建	106	2,187,105	1,381,855	3,568,960
長虹陶都	自地自建	107	465,215	741,966	1,207,181
長虹天馥	合建分屋	107	4,663	237,746	242,409
長虹天蔚	自地自建	107	761,102	274,560	1,035,662
長虹天薈	自地自建	106	811,881	518,783	1,330,664
內湖潭美	合建分屋	108	1,881	210,890	212,771
交響苑	合建分屋	108	557,213	79,421	636,634
其他			80	154,574	154,654
			<u>\$ 7,354,099</u>	<u>7,102,880</u>	<u>14,456,979</u>

3. 營建用地明細如下：

	106.12.31	105.12.31
景美溪左岸(政大段)	\$ 74,620	74,620
新莊中原段	366,370	327,298
松德案	194,891	191,521
中山北路	-	666,060
康定路案	232,634	232,634
新店中央新村案	433,673	433,673
內湖舊宗路案	-	1,495,250
新莊中原商業段	11,006	10,850
彰化社頭鄉仁雅段	89,180	-
道路用地	1,215,915	1,532,823
其他	3,947	3,947
合 計	<u>\$ 2,622,236</u>	<u>4,968,676</u>

長虹建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

- 4.民國一〇六年及一〇五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156,208千元及158,573千元。
- 5.本公司為提高建物坪效，購入供容積移轉用之道路用地計1,215,915千元，列於營建用地項下，其中155,717千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與關係人以為保全，相關說明請詳附註七。
- 6.本公司因購買營建用地，因尚未完成過戶故暫列預付土底款項下，本公司將該等土地辦妥限制登記以為保全。

(五)採用權益法之投資

本公司於報導日採用權益法之投資列示如下：

	<u>106.12.31</u>	<u>105.12.31</u>
子公司	\$ 562,682	412,780
關聯企業	672,619	1,541,927
	<u>\$ 1,235,301</u>	<u>1,954,707</u>

1.子公司

請參閱民國一〇六年度合併財務報告。

2.關聯企業

對本公司具重大性之關聯企業，其相關資訊如下：

關聯企業 名稱	與本公司間 關係之性質	主要營業 場所/公司 註冊之國家	所有權權益及表決權之比例	
			<u>106.12.31</u>	<u>105.12.31</u>
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 %

(1)忠泰長虹建設股份有限公司之彙總性財務資訊

	<u>106.12.31</u>	<u>105.12.31</u>
流動資產	\$ 2,365,176	7,240,191
非流動資產	43,155	88
流動負債	(832,269)	(3,512,748)
非流動負債	(2,860)	(4,260)
淨資產	<u>\$ 1,573,202</u>	<u>3,723,271</u>
歸屬於非控制權益之淨資產	<u>\$ 629,280</u>	<u>1,489,308</u>
歸屬於被投資公司業主之淨資產	<u>\$ 943,922</u>	<u>2,233,963</u>

長虹建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

	106.12.31	105.12.31
營業收入	\$ 3,007,879	8,484,541
繼續營業單位本期淨利(淨損)	\$ 1,349,931	3,746,736
停業單位稅後(損)益	-	-
其他綜合損益	-	-
綜合損益總額	\$ 1,349,931	3,746,736
歸屬於非控制權益之綜合損益總額	\$ 539,972	1,498,695
歸屬於被投資公司業主之綜合損益總額	\$ 809,959	2,248,041
期初本公司對關聯企業淨資產所享份額	\$ 1,489,308	(9,387)
本期歸屬於本公司之綜合損益總額	539,972	1,498,695
本期自關聯企業所收取之股利	(1,400,000)	-
期末本公司對關聯企業淨資產所享份額	\$ 629,280	1,489,308

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

	106.12.31	105.12.31
對個別不重大關聯企業之權益之期末彙總帳面金額	\$ 43,339	52,619
	106年度	105年度
屬於本公司之份額：		
繼續經營單位本期淨損	\$ (9,280)	(201)
停業單位稅後損益	-	-
其他綜合損益	-	-
綜合損益總額	\$ (9,280)	(201)

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

本公司關聯企業將資金移轉予本公司之能力並未受有重大限制。

4.擔 保

截至民國一〇六年及一〇五年十二月三十一日，本公司之採用權益法之投資均未有提供作質押擔保之情形。

長虹建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

(六)不動產、廠房及設備

本公司民國一〇六年度及一〇五年度不動產、廠房及設備之成本、折舊及減損損失變動明細如下：

	土 地	房屋及 建 築	其他設備	總 計
成本或認定成本：				
民國106年1月1日餘額	\$ 44,686	33,990	1,889	80,565
民國106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105年1月1日餘額	\$ 44,686	33,990	1,889	80,565
民國105年12月31日餘額	\$ <u>44,686</u>	<u>33,990</u>	<u>1,889</u>	<u>80,565</u>
折舊及減損損失：				
民國106年1月1日餘額	\$ -	12,961	1,032	13,993
本年度折舊	-	618	190	808
民國106年12月31日餘額	\$ <u>-</u>	<u>13,579</u>	<u>1,222</u>	<u>14,801</u>
民國105年1月1日餘額	\$ -	12,343	841	13,184
本年度折舊	-	618	191	809
民國105年12月31日餘額	\$ <u>-</u>	<u>12,961</u>	<u>1,032</u>	<u>13,993</u>
帳面價值：				
民國106年12月31日	\$ <u>44,686</u>	<u>20,411</u>	<u>667</u>	<u>65,764</u>
民國105年12月31日	\$ <u>44,686</u>	<u>21,029</u>	<u>857</u>	<u>66,572</u>
民國105年1月1日	\$ <u>44,686</u>	<u>21,647</u>	<u>1,048</u>	<u>67,381</u>

截至民國一〇六年及一〇五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。

(七)長短期借款

本公司長短期借款之明細、條件與條款如下：

106.12.31				
	幣別	利率區間	到期年度	金 額
擔保銀行借款	新台幣	1.17%~1.9%	107~124	\$ 6,254,903
無擔保銀行借款	新台幣	1.5%~1.8%	107	2,945,000
合 計				\$ <u>9,199,903</u>
流 動				\$ 6,818,175
非 流 動				2,381,728
合 計				\$ <u>9,199,903</u>
尚未使用額度				\$ <u>3,625,000</u>

長虹建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

105.12.31			
	幣別	利率區間	到期年度
擔保銀行借款	新台幣	1.17~2.1%	106~124
無擔保銀行借款	新台幣	1.5~1.77%	107
合 計			\$ 7,410,075
流 動			\$ 2,510,000
非 流 動			\$ 9,920,075
合 計			\$ 7,470,075
尚未使用額度			\$ 2,450,000
			\$ 9,920,075
			\$ 4,583,000

1.有關本公司利率、外幣及流動性風險之暴險資訊，請詳附註六(十七)。

2.本公司以資產設定抵押供銀行借款之擔保情形請詳附註八。

(八)預收房地款

	106.12.31	105.12.31
長虹天璽	\$ 1,113,502	2,300,294
長虹天際	1,100,354	979,510
世紀長虹	8,808	23,830
長虹天蒼	129,628	346,607
長虹天蔚	81,238	43,584
長虹陶都	220,468	85,082
明日綻	56,239	-
長虹新世紀	1,898,486	-
	\$ 4,608,723	3,778,907

1.上列預收房地款中部分預收款項已存入信託專戶中，截至民國一〇六年及一〇五年十二月三十一日止該帳戶餘額分別為120,383千元及169,426千元，列於「其他金融資產－流動」科目項下。

2.上列預收房地款係各銷售待售房地及預售房地而收取之款項。

(九)營業租賃

1.承租人租賃

不可取消之營業租賃的應付租金付款情形如下：

	106.12.31	105.12.31
一年內	\$ 919	919
二年至五年	-	-
	\$ 919	919

民國一〇六年度及一〇五年度營業租賃列報於損益之費用均為919千元。

長虹建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

不動產的租賃係併同於土地與建物之租賃簽訂。由於土地所有權並未移轉、支付予該建物之地主的租金定期調增至市場租金，及本公司未承擔該建物之剩餘價值，經判定該建物幾乎所有的風險及報酬均由地主承擔。依此，本公司認定該租賃係營業租賃。

2. 出租人租賃

本公司以營業租賃出租其不動產。不可取消租賃期間之未來應收最低租賃款情形如下：

	<u>106.12.31</u>	<u>105.12.31</u>
一年內	\$ 353,605	187,890
二年至五年	<u>1,056,612</u>	<u>549,429</u>
	<u>\$ 1,410,217</u>	<u>737,319</u>

民國一〇六年度及一〇五年度由不動產產生之租金收入分別為232,655千元及189,337千元。

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

(十) 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。

本公司民國一〇六年度及一〇五年度確定提撥退休金辦法下之退休金費用分別為1,798千元及1,709千元，已提撥至勞工保險局。

(十一) 所得稅

1. 本公司之民國一〇六年度及一〇五年度所得稅費用明細如下：

	<u>106年度</u>	<u>105年度</u>
當期所得稅費用		
當期產生	\$ (3,533)	22,545
土地增值稅	142,684	60,864
未分配盈餘加徵百分之十所得稅費用	76,007	3
依所得稅法調整數	<u>(9)</u>	<u>2,900</u>
繼續營業單位之所得稅費用	<u>\$ 215,149</u>	<u>86,312</u>

長虹建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

本公司民國一〇六年度及一〇五年度之所得稅費用(利益)與稅前淨利之關係調節如下：

	106年度	105年度
稅前淨利	\$ <u>3,257,294</u>	<u>2,866,343</u>
依本公司所在地國內稅率計算之所得稅	553,740	487,278
依稅法調整之所得稅額	(377,077)	(178,121)
土地免稅所得	(504,672)	(266,388)
土地增值稅	142,684	60,864
未分配盈餘加徵百分之十所得稅費用	76,007	3
未認列遞延所得稅資產之當期課稅損失	328,002	-
其他	(3,535)	(17,324)
合 計	\$ <u>215,149</u>	<u>86,312</u>

2. 遞延所得稅資產及負債

(1) 未認列遞延所得稅資產

	106.12.31	105.12.31
課稅損失	\$ <u>328,002</u>	<u>-</u>

虧 損 年 度	尚未扣除之虧損	得扣除之最後年度
民國一〇六年度	1,927,422	民國一一六年度

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一〇四年度。

4. 兩稅合一相關資訊

本公司兩稅合一相關資訊如下：

	106.12.31	105.12.31
屬民國八十六年度以前之未分配盈餘	(註)	187,731
屬民國八十七年度以後之未分配盈餘	(註)	5,454,698
	(註)	<u>5,642,429</u>
可扣抵稅額帳戶餘額	(註)	<u>302,618</u>
對中華民國居住者盈餘分配之稅額扣抵比率	106年度(預計) (註)	105年度(實際) <u>1.41 %</u>

註：總統府已於民國一〇七年二月七日頒布所得稅法修正案自民國一〇七年一月一日起取消股東可扣抵稅額帳戶之設置、記載、計算及分配。

長虹建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

(十二)資本及其他權益

民國一〇六年及一〇五年十二月三十一日，本公司額定股本總額均為3,000,000千元，每股面額10元，均為300,000千股。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。

本公司民國一〇六年度及一〇五年度流通在外股數調節表如下：

(以千股表達)

	普 通 股	
	106年度	105年度
1月1日期初餘額	290,326	274,318
轉換公司債轉換	-	16,008
12月31日期末餘額	<u>290,326</u>	<u>290,326</u>

1. 普通股之發行

本公司截至民國一〇五年因可轉換公司債持有人行使轉權而發行新股16,008千股，以面額發行，總金額為160,084千元，業已辦妥法定登記程序。

2. 資本公積

本公司資本公積餘額內容如下：

	106.12.31	105.12.31
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
	<u>\$ 1,373,897</u>	<u>1,373,897</u>

依民國一〇一年一月修正之公司法規定，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。

3. 保留盈餘

依本公司章程規定，年度總決算如有盈餘，應先提繳稅款，彌補以往年度虧損，次提百分之十法定盈餘公積，但法定盈餘公積已達本公司實收資本額時不在此限；另視公司營運需要及法令規定提列特別盈餘公積，如尚有盈餘併同期初未分配盈餘，由董事會擬具盈餘分配案提請股東會決議分派之。

長虹建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

(1)法定盈餘公積

依民國一〇一年一月修正之公司法規定，公司應就稅後純益提撥百分之十為法定盈餘公積，直至與資本總額相等為止。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

本公司分別於民國一〇六年六月二十日及一〇五年六月二十九日經股東常會決議民國一〇五年度及一〇四年度盈餘分配案，有關分派予業主之股利如下：

	105年度		104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	\$ 6.00	1,741,956	3.00	822,953
合計		<u>\$ 1,741,956</u>		<u>822,953</u>

(十三)每股盈餘

1.基本每股盈餘

民國一〇六年度及一〇五年度本公司基本每股盈餘係以歸屬於本公司普通股權益持有人之淨利分別為3,042,145千元及2,780,031千元，及普通股加權平均流通在外股數分別為290,326千股及286,818千股為基礎計算之，相關計算如下：

(1)歸屬於本公司普通股權益持有人之淨利

	106年度	105年度
歸屬於本公司普通股權益持有人之淨利	<u>\$ 3,042,145</u>	<u>2,780,031</u>

(2)普通股加權平均流通在外股數

	106年度	105年度
1月1日流通在外普通股	290,326	274,318
可轉換公司債轉換之影響	-	12,500
12月31日普通股加權平均流通在外股數	<u>290,326</u>	<u>286,818</u>

長虹建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

2.稀釋每股盈餘

民國一〇六年度及一〇五年度稀釋每股盈餘係以歸屬於本公司普通股權益持有
人之淨利分別為3,042,145千元及2,784,646千元，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290,516千股及291,508千股為基礎計算之，
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)

	106年度	105年度
歸屬於本公司普通股權益持有人淨利(基本)	\$ 3,042,145	2,780,031
可轉換公司債之稅後利息費用	-	4,615
歸屬於本公司普通股權益持有人淨利(稀釋)	<u>\$ 3,042,145</u>	<u>2,784,646</u>

(2)普通股加權平均流通在外股數(稀釋)

	106年度	105年度
普通股加權平均流通在外股數(基本)	\$ 290,326	286,818
可轉換公司債轉換之影響	-	4,371
員工酬勞之影響	190	319
12月31日餘額普通股加權平均流通在外股數 (稀釋)	<u>\$ 290,516</u>	<u>291,508</u>

(十四)收入

本公司民國一〇六年度及一〇五年度之收入明細如下：

	106年度	105年度
土地收入	\$ 4,002,993	3,066,321
房屋收入	1,659,621	263,135
工程合約收入	639,596	1,149,927
租金收入	232,655	189,337
	<u>\$ 6,534,865</u>	<u>4,668,720</u>

長虹建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

(十五)員工及董事、監察人酬勞

依本公司章程規定，年度如有獲利，應提撥不低於0.2%為員工酬勞及不高於1%為董監事酬勞。但公司尚有累積虧損時，應預先保留彌補數額。前項員工酬勞發給股票或現金之對象，包括符合一定條件之從屬公司員工。

本公司民國一〇六年度及一〇五年度員工酬勞估列金額分別為11,400千元及12,500千元，董事及監察人酬勞估列金額皆為2,500千元，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，並列報為民國一〇六年度及一〇五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。

(十六)營業外收入及支出

1.其他收入

本公司民國一〇六年度及一〇五年度其他收入明細如下：

	<u>106年度</u>	<u>105年度</u>
利息收入		
銀行存款	\$ <u>298</u>	<u>851</u>

2.其他利益及損失

本公司民國一〇六年度及一〇五年度其他利益及損失明細如下：

	<u>106年度</u>	<u>105年度</u>
透過損益按公允價值衡量之金融資產淨(損)益	\$ 2,220	(766)
其 他	<u>31,405</u>	<u>12,177</u>
	\$ <u><u>33,625</u></u>	<u><u>11,411</u></u>

3.財務成本

本公司民國一〇六年度及一〇五年度財務成本明細如下：

	<u>106年度</u>	<u>105年度</u>
利息費用		
銀行借款	\$ 162,187	156,869
應付可轉換公司債折價攤銷	-	4,594
公司債利息補償金	-	21
減：資本化利息	(156,208)	(158,573)
其 他(押租息)	<u>474</u>	<u>305</u>
	\$ <u><u>6,453</u></u>	<u><u>3,216</u></u>
利息資本化利率區間	<u><u>0.08%~2.23%</u></u>	<u><u>1.66%~2.09%</u></u>

長虹建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

(十七)金融工具

1.信用風險

(1)信用風險之暴險

金融資產之帳面金額代表最大信用暴險金額。

(2)信用風險集中情況

本公司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
106年12月31日							
非衍生金融負債							
擔保銀行借款	\$ 6,254,903	7,041,381	1,627,464	701,793	1,441,880	90,002	3,180,242
無擔保銀行借款	2,945,000	2,977,109	192,826	2,784,283	-	-	-
應付票據及帳款	<u>1,027,301</u>	<u>1,027,301</u>	<u>1,027,301</u>	-	-	-	-
	<u>\$ 10,227,204</u>	<u>11,045,791</u>	<u>2,847,591</u>	<u>3,486,076</u>	<u>1,441,880</u>	<u>90,002</u>	<u>3,180,242</u>
105年12月31日							
非衍生金融負債							
擔保銀行借款	\$ 7,410,075	8,377,802	1,034,818	2,588,192	165,578	1,494,723	3,094,491
無擔保銀行借款	2,510,000	2,554,273	389,387	853,464	1,311,422	-	-
應付票據及帳款	<u>1,641,135</u>	<u>1,641,135</u>	<u>1,641,135</u>	-	-	-	-
	<u>\$ 11,561,210</u>	<u>12,573,210</u>	<u>3,065,340</u>	<u>3,441,656</u>	<u>1,477,000</u>	<u>1,494,723</u>	<u>3,094,491</u>

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，本公司民國一〇六年度及一〇五年度之淨利將減少或增加48,000千元及53,643千元，主因係本公司之變動利率借款。

長虹建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

4.公允價值

(1)金融工具之種類及公允價值

本公司金融資產及金融負債之帳面金額及公允價值(包括公允價值等級資訊，但非按公允價值衡量金融工具之帳面金額為公允價值之合理近似值者，及於活絡市場無報價且公允價值無法可靠衡量之權益工具投資，依規定無須揭露公允價值資訊)列示如下：

		106.12.31			
		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					
持有供交易之非衍生金融資產	\$ 15,675	15,675	-	-	15,675
小 計	15,675	15,675	-	-	15,675
放款及應收款					
現金及約當現金	595,640	-	-	-	-
應收票據及應收帳款	2,359,079	-	-	-	-
其他應收款	7,399	-	-	-	-
小 計	2,962,118	-	-	-	-
合 計	\$ 2,977,793	15,675	-	-	15,675
按攤銷後成本衡量之金融負債					
銀行借款	\$ 9,199,903	-	-	-	-
應付票據及應付帳款(含關係人)	1,027,302	-	-	-	-
其他應付款	170,363	-	-	-	-
合 計	\$ 10,397,568	-	-	-	-

長虹建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

		105.12.31			
		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					
持有供交易之非衍生金融資產	\$ 32,361	32,361	-	-	32,361
小計	32,361	32,361	-	-	32,361
放款及應收款					
現金及約當現金	193,026	-	-	-	-
應收票據及應收帳款	92,644	-	-	-	-
其他應收款	18,357	-	-	-	-
小計	304,027	-	-	-	-
合計	\$ 336,388	32,361	-	-	32,361
按攤銷後成本衡量之金融負債					
銀行借款	\$ 9,920,075	-	-	-	-
應付票據及應付帳款(含關係人)	1,641,135	-	-	-	-
其他應付款	126,627	-	-	-	-
合計	\$ 11,687,837	-	-	-	-

(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。

(2.2)衍生金融工具

係根據廣為市場使用者所接受之評價模型評價，例如折現法及選擇權定價模型。遠期外匯合約通常係根據目前之遠期匯率評價。結構式利率衍生金融工具係依適當之選擇權定價模型或其他評價方法。

長虹建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

(十八)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露資訊、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。

本公司之監察人監督管理階層如何監控本公司風險管理政策及程序之遵循，及覆核本公司對於所面臨風險之相關風險管理架構之適當性。內部稽核人員協助本公司監察人扮演監督角色。該等人員進行定期及例外覆核風險管理控制及程序，並將覆核結果報告予董事會。

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

本公司政策規定僅能提供財務保證予完全擁有之子公司。截至民國一〇六年及一〇五年十二月三十一日，本公司均無提供任何背書保證。

長虹建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

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。民國一〇六年及一〇五年十二月三十一日，本公司未動用之短期銀行融資額度分別為3,625,000千元及4,583,000千元。

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露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。

(十九)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。

	106.12.31	105.12.31
負債總額	\$ 15,306,866	15,890,765
減：現金及約當現金	(595,640)	(193,026)
淨負債	\$ 14,711,226	15,697,739
權益總額	\$ 13,671,222	12,371,033
負債資本比率	107.61 %	126.89 %

長虹建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

(二十)非現金交易之投資及籌資活動

本公司於民國一〇六年度及一〇五年度之非現金交易投資及籌資活動如下：

1. 可轉換公司債轉為普通股，請詳附註六(十二)。

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
聯虹投資股份有限公司	本公司之關聯企業
忠泰長虹建設股份有限公司	本公司之關聯企業
忠泰長虹開發股份有限公司	本公司之關聯企業
聯虹建設股份有限公司	本公司之關聯企業
郭秀麗	子公司之董事長
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	

(三)與關係人間之重大交易事項

1. 營業收入

	106年度	105年度
其他關係人	\$ 485,503	-

截至民國一〇六年及一〇五年十二月三十一日止，本公司與主要管理階層、公司員工及其他關係人已簽定之銷售房地之合約價款分別為450,000千元及940,630千元，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。其中部分交易已收價款分別為133,269千元及283,395千元，列於預收房地款項下。

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。民國一〇六年度及一〇五年度，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分額」分別為26,055千元及90,298千元。

長虹建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

2.進貨，未完工程之工程合約如下：

(1)本公司發包予宏林公司之工程，截至民國一〇六年及一〇五年十二月三十一日止

工地別	項目	訂定年度	完工年度	合約總價	已付金額	
					106.12.31	105.12.31
長虹天璽	新建工程	101	106	\$ 1,501,905	-	1,156,467
長虹天簃	新建工程	103	106	461,905	-	286,381
新世紀	新建工程	103	106	703,810	-	513,781
長虹天際	新建工程	102	107	1,900,000	1,273,000	798,000
長虹陶都	新建工程	102	107	979,048	587,429	411,038
長虹天馥	新建工程	102	107	409,524	212,818	122,857
長虹天蔚	新建工程	103	107	211,429	167,029	124,743
內湖潭美	新建工程	104	108	2,582,857	180,800	-
內湖安康	新建工程	104	107	1,161,904	790,095	429,905
交響苑	新建工程	105	108	1,343,283	2,131	2,131
長虹新世代	新建工程	106	109	633,333	-	-
建北案	新建工程	106	109	1,111,833	-	-
				<u>\$ 13,000,831</u>	<u>3,213,302</u>	<u>3,845,303</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	
	106年度	105年度
子公司-宏林公司	<u>\$ 1,056,638</u>	<u>2,019,569</u>

3.向關係人購買進貨

本公司委由關係企業代銷房地計價之金額及其未結清餘額如下：

	推銷費用		應付關係人款項	
	106年度	105年度	106.12.31	105.12.31
關聯企業	<u>\$ 10,796</u>	<u>-</u>	<u>7,505</u>	<u>-</u>

4.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	106.12.31	105.12.31
應付票據	子公司-宏林公司	\$ 227,080	1,057,655
應付帳款	子公司-宏林公司	399,915	288,890
應付票據	關聯企業	7,505	-
其他應付款項	關聯企業	-	61
		<u>\$ 634,500</u>	<u>1,346,606</u>

長虹建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

5.租 賃

本公司民國一〇六年及一〇五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兩年九個月租賃合約，合約總價值為2,407千元。民國一〇六年度及一〇五年度租金費用均為919千元，截至民國一〇六年及一〇五年十二月三十一日止，業已付訖該款項。

6.背書保證

李文造及郭秀麗於民國一〇六年及一〇五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。

宏林公司於民國一〇五年替本公司部分預售案銷售提供履約保證。

民國一〇六年本公司替宏林公司發行商業本票200,000千元，提供背書保證。

7.其 他

(1)本公司截至民國一〇六年及一〇五年十二月三十一日止因與李耀民及郭秀麗簽定合建契約而支付合建保證金金額分別為124,826千元及149,826千元，列於「其他流動資產－其他」科目項下。

(3)本公司截至民國一〇六年及一〇五年十二月三十一日止，供容積移轉之道路用地合約價款皆為155,717千元，並信託李耀民。

(四)主要管理人員交易

主要管理人員報酬包括：

	106年度	105年度
短期員工福利	\$ 7,152	8,493

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	106.12.31	105.12.31
營建用地及在建土地	短期借款及履約保證	\$ 6,353,874	7,674,477
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	50,356	50,847
		\$ 9,981,330	11,302,424

九、重大或有負債及未認列之合約承諾

(一)本公司截至民國一〇六年及一〇五年十二月三十一日止，預付土地款之合約總價分別為1,535,492千元及1,669,038千元，累積已付金額分別為762,492千元及779,208千元，列於「存貨」科目項下。

(二)本公司截至民國一〇六年及一〇五年十二月三十一日銷售房地合約總價款分別為10,167,188千元及15,092,539千元，累計已收金額分別為4,608,723千元及3,778,907千元，列於「預收房地款」科目項下。

長虹建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

(三)本公司截至民國一〇六年及一〇五年十二月三十一日止，營建工程之合約總價分別10,333,211千元及11,255,665千元，累積已付金額為3,213,302千元及3,845,303千元。

(四)本公司與地主訂立合建分屋契約，由地主提供土地，本公司則提供資金合建房屋，截至民國一〇六年及一〇五年十二月三十一日，本公司已付地主合建保證金金額分別為974,453千元及1,025,493千元，分別列於「其他流動資產—其他」及「存出保證金」科目項下。

(五)本公司截至民國一〇五年十二月三十一日由銀行向預售客戶提供履約保證金額度均為2,299,000千元，本公司為履約保證擔保所提供之不動產，請詳附註八說明。

(六)於民國一〇六年十二月三十一日及一〇五年十二月三十一日，本公司承包之工程契約總價均為3,313,947，已依約請款之金額分別為2,829,932及2,559,332千元。

十、重大之災害損失：無。

十一、重大之期後事項

本公司於民國一〇七年一月十日與聯虹建設股份有限公司簽訂土地購買合約，此交易合約價款438,400千元。

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	106年度			105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	12,784	33,457	46,241	11,808	32,916	44,724
勞健保費用	-	3,294	3,294	-	3,088	3,088
退休金費用	737	1,061	1,798	655	1,054	1,709
其他員工福利費用	340	568	908	308	563	871
折舊費用	-	808	808	-	809	809
攤銷費用	-	931	931	-	3,260	3,260

本公司民國一〇六年度及一〇五年度平均員工人數分別為50人及47人。

十三、附註揭露事項

(一)重大交易事項相關資訊

民國一〇六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。

長虹建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

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	6,229,418	200,000	200,000	-	-	1.46 %	6,229,418	Y	N	N

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

註2：背書保證者與被背書保證對象之關係有下列六種，標示種類即可：

- (1)有業務關係之公司。
- (2)直接持有普通股股權超過百分之五十之子公司。
- (3)母公司與子公司持有普通股股權合併計算超過百分之五十之被投資公司。
- (4)對於直接或經由子公司間接持有普通股股權超過百分之五十之母公司。
- (5)基於承攬工程需要之同業間依合約規定互保之公司。
- (6)因共同投資關係由各出資股東依其持股比例對其背書保證之公司。

3. 期末持有有價證券情形(不包含投資子公司、關聯企業及合資權益部分)：

單位：新台幣千元

持有之公司	有價證券種類及名稱	與有價證券發行人之關係	帳列科目	期 末				備 註
				股 數	帳面金額	持股比率	公允價值	
本公司	新光全球債券基金A	-	透過損益按公允價值衡量之金融資產-流動	200	1,931	- %	1,931	註1
"	富蘭克林華美全球高收益債券基金	-	"	431	4,646	- %	4,646	"
"	摩根新興雙利平衡基金	-	"	500	5,134	- %	5,134	"
"	元大新東協平衡基金	-	"	200	1,950	- %	1,950	"
"	康和多空成長期貨信託基金	-	"	183	2,014	- %	2,014	"
"	麥波特愛富瑪股份有限公司	-	以成本衡量之金融資產-非流動	50	500	- %	500	"

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：無。

長虹建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

6.處分不動產之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上者：

單位：新台幣千元

處分公司	財產名稱	交易日或事實發生日	原取得日期	帳面價值	交易金額	價款收取情形	處分損益	交易對象	關係	處分目的	價格決定之參考依據	其他約定事項
本公司	長虹新世紀	106.12.28	102.12.30	3,803,810	6,114,286	未收取	2,310,476	中華郵政股份有限公司	N	銷售	市場價格	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	1,056,638	52 %	次月結90天	-		(626,995)	61.05 %	

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：無。

(二)轉投資事業相關資訊：

民國一〇六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	230,102	230,102	35,967	99.91 %	311,414	34,430	29,990	
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	132,000	25,200	60.00 %	251,226	(147)	(88)	
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 %	629,280	1,349,931	566,027	
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 %	43,339	(32,480)	(9,280)	
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 %	42	-	-	

(三)大陸投資資訊：

1.轉投資大陸地區之事業相關資訊：無。

2.轉投資大陸地區限額：無。

3.重大交易事項：無。

十四、部門資訊

請詳民國一〇六年度合併財務報表。

長虹建設股份有限公司

現金及約當現金明細表

民國一〇六年十二月三十一日

單位：新台幣千元

項 目	摘 要	金 額
現 金	零用金及庫存現金	\$ 150
銀行存款	活期存款	432,650
	支票存款	162,840
	小 計	595,490
合 計		<u>\$ 595,640</u>

透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動明細表

證券名稱	股數	總額	取得成本	市 價 單位(元)	總 價
新光全球債券基金A	200	\$ 1,931	2,000	9.65	1,931
富蘭克林華美全球高收益債基金	431	4,646	5,000	10.79	4,646
摩根新興雙利平衡基金	500	5,134	5,053	10.27	5,134
元大新東協平衡基金	200	1,950	2,000	9.75	1,950
康和多空成長期貨信託基金	183	2,014	2,000	11.03	2,014
合 計		<u>\$ 15,675</u>	<u>16,053</u>		<u>15,675</u>

長虹建設股份有限公司

存貨明細表

民國一〇六年十二月三十一日

單位：新台幣千元

項 目	金 額	
	小 計	合 計
待售房地		10,075,933
在建土地	\$ 5,196,247	
在建工程	4,662,791	9,859,038
營建用地		2,622,236
預付土地款等		808,141
合 計		23,365,348
減：備抵存貨跌價損失		13,411
淨 額		<u>\$ 23,351,937</u>

在建房地變動明細表

項 目	期初餘額	本期增加		營建用地 轉 入	本期減少		期末餘額	提供擔保 或抵押金額 詳附註八
		工程成本	利息資本化		完工結轉/其他			
長虹天璽	3,278,802	363,102	-	-	(3,641,904)	-	-	
長虹天際	2,789,242	310,013	34,256	-	-	3,133,511		"
長虹新世紀	3,568,960	209,894	24,956	-	(3,803,810)	-		"
長虹陶都	1,207,181	405,357	22,344	-	-	1,634,882		"
長虹天馥	242,409	119,692	5,509	-	-	367,610		"
長虹天蔚	1,035,662	61,418	17,756	-	-	1,114,836		"
長虹天薈	1,330,664	189,464	4,131	-	(1,524,259)	-		"
內湖潭美	212,771	2,267	3,754	-	-	218,792		"
交響苑	636,634	3,567	11,208	-	-	651,409		"
明日綻	-	1,996	4,063	666,060	-	672,119		"
長虹新世代	-	380,453	14,675	1,495,250	-	1,890,378		"
大安段等工地	154,654	20,847	-	-	-	175,501		"
合 計	<u>\$14,456,979</u>	<u>2,068,070</u>	<u>142,652</u>	<u>2,161,310</u>	<u>(8,969,973)</u>	<u>9,859,038</u>		

長虹建設股份有限公司

其他流動資產明細表

民國一〇六年十二月三十一日

單位：新台幣千元

項 目	金 額
其他流動資產：	
留抵稅額	\$ 214,132
合建保證金	603,010
其 他	<u>4,063</u>
合 計	<u>\$ 821,205</u>

長虹建設股份有限公司

採用權益法之投資變動明細表

民國一〇六年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

被投資事業名稱	期初餘額		本期增加		本期減少		依權益法認列之投資(損)益		期末餘額		淨值	評價基礎	提供質押或擔保
	股數	金額	股數	金額	股數	金額	金額	金額	股數	持股比例%			
宏林營造股份有限公司	35,967	\$ 281,424	-	-	-	-	29,990	35,967	99.91	311,414	-	權益法	無
虹欣建設股份有限公司	13,200	131,314	12,000	120,000	-	-	(88)	25,200	60.00	251,226	-	權益法	無
志泰長虹建設股份有限公司	4,000	1,489,308	-	-	-	1,400,000	539,972	4,000	40.00	629,280	-	權益法	無
志泰長虹開發股份有限公司	5,714	52,619	-	-	-	-	(9,280)	5,714	28.57	43,339	-	權益法	無
新時代廣場實業股份有限公司	10	42	-	-	-	-	-	10	100.00	42	-	權益法	無
合計		\$ 1,954,707		120,000		1,400,000	586,649			1,235,301			

長虹建設股份有限公司

長短期借款明細表

民國一〇六年十二月三十一日

單位：新台幣千元

性 質	金 額	期 間	利 率	融資額度	提供擔保或 抵押情形
擔保借款	\$ 666,800	106.07.01-107.07.11	1.70%	1,877,000	營建用地及在建土地
"	800,000	106.02.21-107.02.21	1.70%	1,100,000	"
"	100,000	106.03.21-107.03.21	1.90%	400,000	"
"	550,000	106.03.21-107.03.21	1.70%	550,000	不動產、廠房及設備
"	125,000	106.03.21-107.03.21	1.17%	125,000	"
"	350,000	104.08.12-108.08.12	1.79%	350,000	"
"	1,031,375	104.09.01-108.09.01	1.70%	1,150,000	"
"	2,381,728	104.06.18-124.06.18	1.70%	2,450,000	"
"	250,000	104.09.09-111.09.09	1.78%	1,000,000	"
信用借款	70,000	106.01.11-106.12.30	1.50%	70,000	李文造及郭秀麗
"	360,000	106.09.26-107.09.26	1.62%	360,000	"
"	600,000	106.09.25-107.09.25	1.62%	600,000	"
"	150,000	106.09.26-107.09.26	1.72%	200,000	李文造
"	600,000	106.09.25-107.09.25	1.67%	600,000	"
"	300,000	106.07.06-107.07.06	1.80%	300,000	"
"	100,000	106.09.30-107.09.30	1.70%	100,000	"
"	225,000	105.07.28-107.07.28	1.58%	300,000	"
"	540,000	106.09.25-107.09.25	1.70%	540,000	"
合 計	\$ <u>9,199,903</u>				

長虹建設股份有限公司

應付票據明細表

民國一〇六年十二月三十一日

單位：新台幣千元

項 目	金 額
唐屋科技股份有限公司	\$ 17,744
百總工程股份有限公司	22,414
宗亞資訊工業有限公司	10,529
和成欣業股份有限公司	10,754
其他(金額未達5%以上者)	61,443
合 計	<u>\$ 122,884</u>

應付帳款明細表

項 目	金 額
唐屋科技股份有限公司	\$ 3,360
東騰水電工程有限公司	3,859
宗亞資訊工業股份有限公司	3,035
和成欣業股份有限公司	3,974
其他(金額未達5%以上者)	255,690
合 計	<u>\$ 269,918</u>

長虹建設股份有限公司

營業成本明細表

民國一〇六年一月一日至十二月三十一日

項 目	金 額
期初在建工程	\$ 14,456,979
期初營建用地	4,968,676
加：在建工程本期投入成本	2,210,722
減：期末在建工程	9,859,202
期末在建土地	150,849
期末營建用地	2,622,236
加：期初待售房地	4,216,916
本期依完比法計算應認列成本	444,620
營建用地出售	5,495
其他	9,939
減：期末待售房地	<u>10,075,933</u>
營建成本	3,605,127
租賃成本	<u>62,250</u>
	<u><u>\$ 3,667,377</u></u>

營業費用明細表

項 目	推銷費用	管理費用	合 計
薪資支出	\$ 5,873	27,716	33,589
廣 告 費	54,684	1,469	56,153
交 際 費	331	9,948	10,279
稅 捐	26,048	45,951	71,999
佣金支出	6,177	-	6,177
其他費用	<u>10,072</u>	<u>36,005</u>	<u>46,077</u>
合 計	<u><u>\$ 103,185</u></u>	<u><u>121,089</u></u>	<u><u>224,274</u></u>

台北市會計師公會會員印鑑證明書

北市財證字第

1071160

號

會員姓名：
(1) 王清松
(2) 林恒昇

事務所名稱：安侯建業聯合會計師事務所

事務所地址：台北市信義路五段七號六十八樓

事務所電話：(02)81016666

事務所統一編號：04016004

會員證書字號：
(1) 北市會證字第一九七〇號
(2) 北市會證字第一九九二號

委託人統一編號：04633597

印鑑證明書用途：辦理 長虹建設股份有限公司

一〇六年度（自民國一〇六年一月一日起至

一〇六年十二月三十一日）財務報表之查核簽證。

簽名式（一）	王清松	存會印鑑（一）	
簽名式（二）	林恒昇	存會印鑑（二）	

理事長：



中華民國

月 25 日

裝

訂

線