

股票代碼：5534

長虹建設股份有限公司及子公司
合併財務報告暨會計師核閱報告

民國一〇七年及一〇六年第二季

公司地址：台北市北平東路30號11樓
電話：(02)23963280

目 錄

項 目	頁 次
一、封 面	1
二、目 錄	2
三、會計師核閱報告書	3
四、合併資產負債表	4
五、合併綜合損益表	5
六、合併權益變動表	6
七、合併現金流量表	7
八、合併財務報告附註	
(一)公司沿革	8
(二)通過財務報告之日期及程序	8
(三)新發布及修訂準則及解釋之適用	8～15
(四)重大會計政策之彙總說明	15～20
(五)重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源	20
(六)重要會計項目之說明	21～36
(七)關係人交易	36～38
(八)質押之資產	38
(九)重大或有負債及未認列之合約承諾	38～39
(十)重大之災害損失	39
(十一)重大之期後事項	39
(十二)其 他	39
(十三)附註揭露事項	
1.重大交易事項相關資訊	40～42
2.轉投資事業相關資訊	42
3.大陸投資資訊	42
(十四)部門資訊	43～44



安侯建業聯合會計師事務所

KPMG

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

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

會計師核閱報告

長虹建設股份有限公司董事會 公鑒：

前言

長虹建設股份有限公司及其子公司民國一〇七年及一〇六年六月三十日之合併資產負債表，與民國一〇七年及一〇六年四月一日至六月三十日及一〇七年及一〇六年一月一日至六月三十日之合併綜合損益表，暨民國一〇七年及一〇六年一月一日至六月三十日之合併權益變動表及合併現金流量表，以及合併財務報告附註(包括重大會計政策彙總)，業經本會計師核閱竣事。依證券發行人財務報告編製準則及金融監督管理委員會認可並發布生效之國際會計準則第三十四號「期中財務報導」編製允當表達之合併財務報告係管理階層之責任，本會計師之責任係依據核閱結果對合併財務報告作成結論。

範圍

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

保留結論之基礎

如合併財務報告附註六(六)所述，長虹建設股份有限公司及其子公司民國一〇七年及一〇六年六月三十日採用權益法之投資分別為713,767千元及506,707千元，暨民國一〇七年及一〇六年四月一日至六月三十日及一〇七年及一〇六年一月一日至六月三十日採用權益法之關聯企業損益之份額分別為2,555千元、192,801千元、44,855千元及374,995千元，係依該等被投資公司同期間未經會計師核閱之財務報告為依據。

保留結論

依本會計師核閱結果，除保留結論之基礎段所述該等被投資公司財務報告倘經會計師核閱，對合併財務報告可能有所調整之影響外，並未發現上開合併財務報告在所有重大方面有未依照證券發行人財務報告編製準則及金融監督管理委員會認可並發布生效之國際會計準則第三十四號「期中財務報導」編製，致無法允當表達長虹建設股份有限公司及其子公司民國一〇七年及一〇六年六月三十日之合併財務狀況，與民國一〇七年及一〇六年四月一日至六月三十日及一〇七年及一〇六年一月一日至六月三十日之合併財務績效暨民國一〇七年及一〇六年一月一日至六月三十日之合併現金流量之情事。

安侯建業聯合會計師事務所

莊鈞維



會計師：

丁紀隆



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

民國一〇七年八月九日

合併資產負債表

一〇六年十二月

一〇六年十二月

資產總計

經理人：李耀中

慶長二年

 $\frac{1}{4}$

妙手回春

陳慶茂

僅經核閱，未依一般公認審計準則查核
長虹建設股份有限公司及子公司

合併綜合損益表

民國一〇七年及一〇六年四月一日至六月三十日及一〇七年及一〇六年一月一日至六月三十日

單位：新台幣千元

	107年4月至6月		106年4月至6月		107年1月至6月		106年1月至6月	
	金額	%	金額	%	金額	%	金額	%
營業收入：								
4300 租賃收入(附註六(十二)(十七)(十八)及七)	\$ 45,470	2	54,287	4	122,446	1	107,099	4
4511 營建收入(附註六(十)(十七)(十八)及七)	1,949,802	98	1,492,562	96	8,930,607	99	2,484,839	96
營業收入淨額	1,995,272	100	1,546,849	100	9,053,053	100	2,591,938	100
營業成本：								
5300 租賃成本	21,123	1	26,080	3	35,141	-	28,703	1
5510 營建成本	1,399,725	70	949,105	62	5,663,037	63	1,425,588	55
營業成本	1,420,848	71	975,185	65	5,698,178	63	1,454,291	56
5910 減：未實現銷貨損益	656	-	(705)	-	504	-	(1,207)	-
營業毛利	573,768	29	572,369	35	3,354,371	37	1,138,854	44
營業費用(附註六(十二)(十三)及七)：								
6100 推銷費用	95,651	5	48,942	3	108,481	1	65,199	3
6200 管理費用	51,393	3	46,622	3	96,007	1	89,078	3
營業費用合計	147,044	8	95,564	6	204,488	2	154,277	6
營業利益	426,724	21	476,805	29	3,149,883	35	984,577	38
營業外收入及支出：								
7100 利息收入(附註六(二十))	882	-	231	-	1,009	-	250	-
7020 其他利益及損失(附註六(二十))	13,257	1	9,892	1	32,181	-	12,626	-
7050 財務成本(附註六(二十))	(377)	-	-	-	(817)	-	(12)	-
7370 採用權益法認列之關聯企業利益之份額 (附註六(六)及七)	2,555	-	192,801	12	44,855	-	374,995	14
稅前淨利	443,041	22	679,729	42	3,227,111	35	1,372,436	52
7950 減：所得稅費用(附註六(十二))	178,603	9	94,985	6	254,142	3	141,462	5
本期淨利	264,438	13	584,744	36	2,972,969	32	1,230,974	47
8300 本期其他綜合損益(稅後淨額)	-	-	-	-	-	-	-	-
本期綜合損益總額	\$ 264,438	13	584,744	36	\$ 2,972,969	32	1,230,974	47
本期淨利歸屬於：								
母公司業主	\$ 264,441	13	584,738	36	2,973,056	32	1,230,889	47
8620 非控制權益	(3)	-	6	-	(87)	-	85	-
	\$ 264,438	13	584,744	36	2,972,969	32	1,230,974	47
綜合損益總額歸屬於：								
母公司業主	\$ 264,441	13	584,738	36	2,973,056	32	1,230,889	47
非控制權益	(3)	-	6	-	(87)	-	85	-
	\$ 264,438	13	584,744	36	2,972,969	32	1,230,974	47
基本每股盈餘(元)								
基本每股盈餘(附註六(十六))	\$ 0.91		2.01		10.24		4.24	
稀釋每股盈餘(附註六(十六))	\$ 0.91		2.01		10.24		4.24	

董事長：李文造



(請詳閱後附合併財務報告附註)
經理人：李耀中



會計主管：陳茂慶



僅經核閱，未依一般公認審計準則查核

長虹建設股份有限公司及子公司

合併權益變動表

民國一〇七年及一〇六年一月一日至六月三十日

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
	普通股	資本公積	法定盈餘公積	未分配盈餘	歸屬於母公司業主權益總計		
民國一〇六年一月一日餘額	\$ 2,903,260	1,373,897	2,451,447	5,642,429	12,371,033	87,803	12,458,836
本期淨利	-	-	-	1,230,889	1,230,889	85	1,230,974
本期其他綜合損益	-	-	-	-	-	-	-
本期綜合損益總額	-	-	-	1,230,889	1,230,889	-	1,230,974
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)	-	(1,741,956)
非控制權益增減	-	-	-	-	-	40,000	40,000
民國一〇六年六月三十日餘額	\$ 2,903,260	1,373,897	2,729,450	4,853,359	11,859,966	127,888	11,987,854
民國一〇七年一月一日餘額	\$ 2,903,260	1,373,897	2,729,450	6,664,615	13,671,222	167,769	13,838,991
追溯適用及追溯重編之影響數	-	-	-	336,192	336,192	-	336,192
期初重編後餘額	2,903,260	1,373,897	2,729,450	7,000,807	14,007,414	167,769	14,175,183
本期淨利	-	-	-	2,973,056	2,973,056	(87)	2,972,969
本期其他綜合損益	-	-	-	-	-	-	-
本期綜合損益總額	-	-	-	2,973,056	2,973,056	(87)	2,972,969
提列法定盈餘公積	-	-	304,215	(304,215)	-	-	-
普通股現金股利	-	-	-	(1,800,021)	(1,800,021)	-	(1,800,021)
民國一〇七年六月三十日餘額	\$ 2,903,260	1,373,897	3,033,665	7,869,627	15,180,449	167,682	15,348,131

董事長：李文造

(請詳閱後附合併財務報告附註)

經理人：李耀中

會計主管：陳茂慶

陳茂慶

李文造

僅經核閱，未依一般公認審計準則查核
長虹建設股份有限公司及子公司
合併現金流量表

民國一〇七年及一〇六年一月一日至六月三十日

單位：新台幣千元

	107年1月至6月	106年1月至6月
營業活動之現金流量：		
本期稅前淨利	\$ 3,227,111	1,372,436
調整項目：		
收益費損項目		
折舊費用	499	570
攤銷費用	691	590
透過損益按公允價值衡量金融資產及負債之淨利益	(3)	(1,166)
利息費用	817	12
利息收入	(1,009)	(250)
採用權益法認列之關聯企業利益之份額	(44,855)	(374,995)
未實現銷貨利益(損失)	504	(1,207)
收益費損項目合計	(43,356)	(376,446)
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	(29,705)	9,499
合約資產	(247,708)	-
應收票據	(195,044)	40,455
應收票據－關係人	155,550	94,050
應收帳款	1,854,246	(8,545)
應收帳款－關係人	15,981	26,231
應收建造合約款	-	(83,520)
其他應收款	5,560	7,874
存貨	1,251,686	(963,403)
預付款項	(212,494)	57,747
其他流動資產	(180,048)	(41,119)
其他金融資產	(34,508)	139,343
取得合約之增額成本	19,983	-
合約負債	(1,827,158)	-
應付票據	(24,697)	(6,668)
應付票據－關係人	(9,351)	-
應付帳款	33,070	426,367
應付建造合約款	-	(192,529)
其他應付款	17,776	44,097
預收款項	-	(50,923)
其他流動負債	20,681	(19,946)
調整項目合計	570,464	(897,436)
營運產生之現金流入	3,797,575	475,000
收取之利息	1,009	250
收取之股利	-	1,400,000
支付之利息	(52,068)	77,733
支付之所得稅	(173,871)	(79,762)
營業活動之淨現金流入	3,572,645	1,873,221
投資活動之現金流量：		
取得以成本衡量之金融資產	-	(500)
存出保證金減少	204,119	3,603
其他非流動資產減少(增加)	(740)	15
投資活動之淨現金流入	203,379	3,118
籌資活動之現金流量：		
短期借款增加	1,500,000	400,000
短期借款減少	(4,439,250)	(1,405,318)
應付短期票券減少	(2)	-
償還長期借款	(665,500)	-
存入保證金增加(減少)	(39,005)	23,665
非控制權益變動	-	40,000
籌資活動之淨現金流出	(3,643,757)	(941,653)
本期現金及約當現金增加數	132,267	934,686
期初現金及約當現金餘額	1,019,381	649,625
期末現金及約當現金餘額	\$ 1,151,648	1,584,311

董事長：李文造



(請詳閱後附合併財務報告附註)

經理人：李耀中



~7~

會計主管：陳茂慶



僅經核閱，未依一般公認審計準則查核

長虹建設股份有限公司及子公司

合併財務報告附註

民國一〇七年及一〇六年第二季

(除另有註明者外，所有金額均以新台幣千元為單位)

一、公司沿革

長虹建設股份有限公司(以下稱「本公司」)於民國六十四年十二月奉經濟部核准設立，註冊地址為台北市北平東路三十號11樓。本公司民國一〇七年六月三十日之合併財務報告之組成包括本公司及本公司之子公司(以下併稱「合併公司」)及合併公司對關聯企業與聯合控制個體之權益。合併公司主要營業項目為委託營造廠商建國民住宅、商業大樓出售及出租業務。

二、通過財務報告之日期及程序

本合併財務報告已於民國一〇七年八月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

合併公司自民國一〇七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一〇七年生效之國際財務報導準則編製合併財務報告。相關新發布、修正及修訂之準則及解釋彙列如下：

新發布／修正／修訂準則及解釋	國際會計準則理事會發布之生效日
國際財務報導準則第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及子公司合併財務報告附註(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合併財務報告造成重大變動。造成重大變動者之性質及影響說明如下：

1. 國際財務報導準則第十五號「客戶合約之收入」

該準則取代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」及相關解釋，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。合併公司採累積影響數法適用國際財務報導準則第十五號，因此，以前期間之比較資訊無須重編而係繼續適用國際會計準則第十八號、國際會計準則第十一號及相關解釋，初次適用國際財務報導準則第十五號之累積影響數係調整民國一〇七年一月一日之保留盈餘。

合併公司就已完成合約採用實務權宜作法，意即民國一〇七年一月一日之已完成合約不予重編。

此項會計政策變動之性質及影響說明如下：

(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能可靠衡量、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，須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。合併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予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。

(2) 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，故合併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分，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。合併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，故預期不會對本合併財務報告造成重大影響。

(3) 取得客戶合約之增額成本

合併公司委由代銷公司之銷售佣金及內部銷售部門自行銷售建案等支出，現行係於發生時認列為費用。國際財務報導準則第十五號下，若其符合預期透過房地之銷售可回收取得客戶合約所發生之增額成本，應將其認列為資產，並按與預售屋移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。

長虹建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(4)建造合約

現行合約收入過去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，合併公司評估前述合約修改，預期不會對合併財務報表造成重大影響。

(5)對財務報告之影響

採用國際財務報導準則第十五號對合併公司民國一〇七年第二季合併財務報告之影響說明如下：

合併資產負債表 受影響項目	107.6.30			107.1.1		
	若未適用 IFRS15之 帳面金額	會計政策 變動影響數	適 用 IFRS15之 帳面金額	若未適用 IFRS15之 帳面金額	會計政策 變動影響數	適 用 IFRS15之 帳面金額
合約資產	\$ -	350,581	350,581	-	102,873	102,873
應收建造合約	350,581	(350,581)	-	102,873	(102,873)	-
取得合約之增額成本 —流動	-	316,209	316,209	-	336,192	336,192
資產影響數		<u>\$ 316,209</u>			<u>336,192</u>	
合約負債	\$ -	3,047,145	3,047,145	-	4,874,303	4,874,303
應付建造合約	317,501	(317,501)	-	265,580	(265,580)	-
預收房地款	2,729,644	(2,729,644)	-	4,608,723	(4,608,723)	-
負債影響數		<u>\$ -</u>			<u>-</u>	
保留盈餘	\$ 9,695,268	316,209	10,011,477	6,288,580	336,192	6,624,772
權益影響數		<u>316,209</u>			<u>336,192</u>	

合併綜合損益表 受影響項目	107年4月至6月		
	若未適用 IFRS15之 帳面金額	會計政策 變動影響數	重 編 後 帳面金額
推銷費用	75,668	19,983	95,651
稅前淨利影響數		(19,983)	
本期淨利影響數		(19,983)	
基本每股盈餘(元)	<u>\$ 0.98</u>	<u>(0.07)</u>	<u>0.91</u>
稀釋每股盈餘(元)	<u>\$ 0.98</u>	<u>(0.07)</u>	<u>0.91</u>

長虹建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

合併綜合損益表 受影響項目	107年1月至6月		
	若未適用 IFRS15之 帳面金額	會計政策 變動影響數	適用 IFRS15之 帳面金額
推銷費用	88,498	19,983	108,481
稅前淨利影響數		(19,983)	
本期淨利影響數		(19,983)	
基本每股盈餘(元)	\$ 10.31	(0.07)	10.24
稀釋每股盈餘(元)	\$ 10.31	(0.07)	10.24

合併現金流量表 受影響項目	107年1月至6月		
	若未適用 IFRS15之 帳面金額	會計政策 變動影響數	適用 IFRS15之 帳面金額
營業活動之現金流量：			
本期稅前淨利	\$ 3,247,094	(19,983)	3,227,111
調整項目：			
合約資產	-	(247,708)	(247,708)
應收建造合約	(247,708)	247,708	-
取得合約之增額成本	-	19,983	19,983
合約負債	-	(1,827,158)	(1,827,158)
應付建造合約	51,921	(51,921)	-
預收房地款	(1,879,079)	1,879,079	-
營運產生之現金流入(流出)影響數		-	
營業活動之淨現金流入(流出)影響數		\$ -	

2. 國際財務報導準則第九號「金融工具」

國際財務報導準則第九號「金融工具」(以下稱國際財務報導準則第九號或IFRS 9)取代國際會計準則第三十九號「金融工具：認列與衡量」(以下稱國際會計準則第三十九號或IAS 39)，修正金融工具之分類與衡量、減損及避險會計。

由於採用國際財務報導準則第九號，合併公司採用修正後之國際會計準則第一號「財務報表之表達」，該準則規定於綜合損益表將金融資產之減損列報為單行項目，先前合併公司係將應收帳款之減損列報於管理費用。此外，合併公司採用修正後之國際財務報導準則第七號「金融工具：揭露」揭露民國一〇七年資訊，該等規定通常不適用於比較期資訊。

長虹建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

合併公司適用國際財務報導準則第九號導致之會計政策重大變動說明如下：

(1)金融資產及負債之分類

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，國際財務報導準則第九號下金融資產之分類係以持有該金融資產之經營模式及其合約現金流量特性為基礎，並刪除原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。合併公司於國際財務報導準則第九號下金融資產之分類、衡量及相關利益及損失之認列之會計政策說明請詳附註四(四)。

採用國際財務報導準則第九號對合併公司之金融負債會計政策無重大影響。

(2)金融資產之減損

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，新減損模式適用於按攤銷後成本衡量之金融資產、合約資產及透過其他綜合損益按公允價值衡量之債務工具投資，但不適用於權益工具投資。國際財務報導準則第九號下，信用損失之認列時點早於國際會計準則第三十九號下之認列時點，請詳附註四(四)。

(3)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：

- 適用國際財務報導準則第九號所產生之金融資產帳面金額差異數，係認列於民國一〇七年一月一日之保留盈餘及其他權益項目，據此，民國一〇六年表達之資訊通常不會反映國際財務報導準則第九號之規定，因此，與民國一〇七年適用國際財務報導準則第九號所揭露之資訊不具可比性。
- 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。

長虹建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(4)國際財務報導準則第九號初次適用日之金融資產分類

適用國際會計準則第三十九號衡量種類之金融資產轉換至國際財務報導準則第九號衡量種類之金融資產，該金融資產民國一〇七年一月一日之新衡量種類、帳面金額及說明如下（金融負債之衡量種類及帳面金額未改變）：

金融資產	IAS39		IFRS9	
	衡量種類	帳面金額	衡量種類	帳面金額
現金及約當現金	放款及應收款	1,019,381	攤銷後成本	1,019,381
權益工具投資	以成本衡量(註)	500	透過其他綜合損益按公允價值衡量	500
應收款項淨額	放款及應收款	2,591,411	攤銷後成本	2,591,411
其他應收款	放款及應收款	12,354	攤銷後成本	12,354

註：該等權益工具（包括以成本衡量之金融資產）代表合併公司意圖長期持有策略之投資，按照國際財務報導準則第九號之規定，合併公司於初始適用日指定該投資分類為透過其他綜合損益按公允價值衡量，因此，民國一〇七年一月一日該等資產之帳面金額及其他權益項目均無重大影響。

上述會計政策變動未導致財務報告重大調整。

(二)尚未採用金管會認可之國際財務報導準則之影響

依據金管會一〇七年七月十七日金管證審字第1070324857號令，公開發行以上公司應自民國一〇八年起全面採用經金管會認可並於民國一〇八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16號「租賃」	2019年1月1日
國際財務報導解釋第23號「所得稅處理之不確定性」	2019年1月1日
國際財務報導準則第9號之修正「具有負補償之提前還款特性」	2019年1月1日
國際會計準則第19號之修正「計畫修正、縮減或清償」	2019年1月1日
國際會計準則第28號之修正「對關聯企業及合資之長期權益」	2019年1月1日
國際財務報導準則2015-2017週期之年度改善	2019年1月1日

長虹建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(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合併財務報告造成重大變動。造成重大變動者之性質及影響說明如下：

1. 國際財務報導準則第十六號「租賃」

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

新準則針對承租人採用單一會計處理模式將租賃交易認列於資產負債表，並以使用權資產表達其使用標的資產之權利，以租賃負債表達支付租賃給付之義務。此外，該等租賃相關之費用將以折舊及利息取代現行營業租賃下以直線基礎認列租金之方式表達。另對於短期租賃及低價值標的資產租賃提供認列豁免規定。出租人之會計處理則維持與現行準則類似，亦即，出租人仍應將租賃分類為營業租賃或融資租賃。

合併公司預估前述修改對合併財務報告產生潛在影響，惟尚未完成細部評估。而實際適用後對初次適用日財務報表之影響將視未來情況，包括折現率、租賃組合、對行使租賃延長之選擇權之評估及是否採用權宜作法與認列豁免而定。

截至目前為止，合併公司評估適用新準則最重大的影響係針對現行以營業租賃承租辦公處所、工廠廠房及倉儲地點認列使用權資產及租賃負債惟金額尚待進一步評估；而對於現行以融資租賃處理之合約則無重大影響。此外，合併公司預期新準則之適用並不影響其借款合同所約定最大融資槓桿成數之遵循能力。

(1) 判斷合約是否包含租賃

合併公司簽訂一法律形式非屬租賃之合約，該合約依據國際財務報導解釋第四號評估包含一項設備之租賃，於過渡至新準則時，合併公司得選擇：

- 針對所有合約適用新準則規定之租賃定義；或
- 採用實務權宜作法而不重新評估合約是否為或包含租賃。

合併公司預計於過渡時採用實務權宜作法豁免租賃定義之重評估，亦即，合併公司係將民國一〇八年一月一日前所簽訂之所有合約適用現行規定之租賃定義。

(2) 過渡處理

合併公司為承租人之合約，得就所有合約選擇：

- 完全追溯；或
- 修正式追溯及一個或多個實務權宜作法

合併公司預計採用修正式追溯過渡至新準則，因此，採用新準則之累積影響數將認列於民國一〇八年一月一日之開帳保留盈餘，而不重編比較期資訊。

長虹建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

於採用修正式追溯時，現行準則分類為營業租賃之合約得以個別合約為基礎，於過渡時選擇是否採用一個或多個實務權宜作法。合併公司尚在評估採用該等實務權宜作法之潛在影響。

(三)金管會尚未認可之新發布及修訂準則及解釋

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

新發布／修正／修訂準則及解釋	理事會發布 之生效日
國際財務報導準則第10號及國際會計準則第28號之修正「投資者與其關聯企業或合資間之資產出售或投入」	尚待理事會決定
國際財務報導準則第17號「保險合約」	2021年1月1日

上表所列金管會尚未認可之新發布及修訂準則及解釋對合併公司均不攸關。

四、重大會計政策之彙總說明

(一)遵循聲明

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

除下列所述外，本合併財務報告所採用之重大會計政策與民國一〇六年度合併財務報告相同，相關資訊請參閱民國一〇六年度合併財務報告附註四。

(二)合併基礎

1.列入合併財務報告之子公司

投資公司 名稱	子公司名稱	業務 性質	所持股權百分比			說 明
			107.6.30	106.12.31	106.6.30	
本公司	宏林營造廠股份有限公司	營造業、住宅及大樓開發業務	99.91 %	99.91 %	99.91 %	
本公司	虹欣建設股份有限公司	住宅及大樓開發業務	60.00 %	60.00 %	60.00 %	
本公司	新時代廣場實業股份有限公司	百貨零售業	100.00 %	100 %	100.00 %	

長虹建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(三)所得稅

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

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

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

所得稅費用直接認列於權益項目或其他綜合損益項目者，係就相關資產及負債於財務報導目的之帳面金額與其課稅基礎之暫時性差異，以預期實現或清償時之適用稅率予以衡量。

(四)金融工具（民國一〇七年一月一日開始適用）

1.金融資產

合併公司之金融資產分類為：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金融資產、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，始依規定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。

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；後續採有效利率法以攤銷後成本減除減損損失衡量。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。

合併公司在以收取合約現金流量及出售為目的之經營模式下持有部分應收帳款，故透過其他綜合損益按公允價值衡量該等帳款，並將其列報於應收帳款項下。

長虹建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

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。

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；後續按公允價值衡量，除債務工具投資之外幣兌換損益、按有效利息法計算之利息收入及減損損失及權益工具投資之股利收入(除非明顯代表部分投資成本之回收)認列於損益外，其餘帳面金額之變動係認列為其他綜合損益，並累積於權益項下之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。於除列時，屬債務工具投資者，將權益項下之利益或損失累計金額重分類至損益；屬權益工具投資者，則將權益項下之利益或損失累計金額重分類至保留盈餘，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及應收帳款，惟透過損益按公允價值衡量之帳款係列報於應收帳款項下。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。

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。

(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及其他應收款等)、透過其他綜合損益按公允價值衡量之債務工具投資、透過其他綜合損益按公允價值衡量之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(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。

存續期間預期信用損失係指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及子公司合併財務報告附註(續)

十二個月預期信用損失係指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(或較短期間，若金融工具之預期存續期間短於十二個月時)。

衡量預期信用損失之最長期間為合併公司暴露於信用風險之最長合約期間。

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。

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。

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認列於其他綜合損益(而不減少資產之帳面金額)，備抵損失之提列或迴轉金額係認列於損益中。

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。通常係指合併公司判定債務人之資產或收益來源不能產生足夠之現金流量以償還沖銷之金額，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。

長虹建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(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。

除列單一債務工具投資之整體時，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－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」之金額間之差額係認列為損益，並列報於營業外收入及支出項下。

(五)客戶合約之收入（民國一〇七年一月一日開始適用）

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及商業大樓之承攬業務，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。

(六)客戶合約之成本(民國一〇七年一月一日開始適用)

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。

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。

五、重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源

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

編製合併財務季報告時，管理階層於採用合併公司會計政策時所做之重大判斷以及估計不確定性之主要來源與民國一〇六年度合併財務報告附註五一致。

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

除下列所述外，本合併財務報告重要會計科目之說明與民國一〇六年度合併財務報告尚無重大差異，相關資訊請參閱民國一〇六年度合併財務報告附註六。

(一)現金及約當現金

	107.6.30	106.12.31	106.6.30
庫存現金	\$ 960	550	570
活期存款	894,543	777,353	1,326,580
支票存款	256,145	241,478	257,161
	<u>\$ 1,151,648</u>	<u>1,019,381</u>	<u>1,584,311</u>

(二)透過損益按公允價值衡量之金融資產

	107.6.30	106.12.31	106.6.30
強制透過損益按公允價值衡量之金融資產：			
開放型基金	\$ 45,383		
持有供交易之金融資產：			
開放型基金	-	15,675	24,028
合 計	<u>\$ 45,383</u>	<u>15,675</u>	<u>24,028</u>

1.按公允價值再衡量認列於損益之金額，請詳附註六(二十)。

2.上述金融資產未提供質押擔保。

(三)透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產

	107.6.30
透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具：	
國內未上市公司股票	\$ <u>500</u>

1.透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資

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。民國一〇六年十二月三十一日及六月三十日係列報於以成本衡量之金融資產。

合併公司民國一〇七年第二季未處分策略性投資，於該期間累積利益及損失未在權益內作任何移轉。

2.信用風險及市場風險資訊請詳附註六(廿一)。

3.上述金融資產未提供質押擔保。

長虹建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(四)以成本衡量之金融資產

	106.12.31	106.6.30
未上市公司股票	\$ <u>500</u>	<u>500</u>

上述投資標的於民國一〇七年六月三十日係列報於透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產，請詳附註六(三)。

信用風險及市場風險資訊請詳附註六(廿一)。

上述金融資產未提供質押擔保。

(五)存 貨

截至民國一〇七年六月三十日、一〇六年十二月三十一日及六月三十日，合併公司之存貨提供作質押擔保之情形，請詳附註八。

	107.6.30	106.12.31	106.6.30
待售房地	\$ 7,886,613	9,991,710	12,156,209
在建土地	4,039,893	5,250,130	3,753,754
在建工程	5,153,332	5,397,983	4,128,522
營建用地	4,943,609	2,622,236	4,304,800
預付土地款等	844,467	808,141	808,190
減：備抵跌價損失	(13,411)	(13,411)	(13,411)
	<u>\$ 22,854,504</u>	<u>24,056,789</u>	<u>25,138,064</u>

1.待售房地

工地名稱	107.6.30			106.12.31			106.6.30		
	待售房屋	待售土地	合 計	待售房屋	待售土地	合 計	待售房屋	待售土地	合 計
北平東路	\$ 84,398	166,001	250,399	84,398	166,001	250,399	84,398	166,001	250,399
世紀長虹	50,856	33,013	83,869	65,317	42,786	108,103	185,408	121,615	307,023
新時代	1,863,324	1,473,202	3,336,526	1,863,324	1,473,202	3,336,526	1,863,324	1,473,202	3,336,526
長虹天璽	1,004,015	584,129	1,588,144	1,131,106	656,355	1,787,461	2,051,623	1,154,875	3,206,498
長虹天簪	249,560	255,574	505,134	381,384	408,250	789,634	600,791	681,285	1,282,076
長虹陶都	1,080,613	325,809	1,406,422	-	-	-	-	-	-
長虹新世紀	-	-	-	1,616,705	2,187,105	3,803,810	1,605,695	2,187,105	3,792,800
長虹天蔚	293,061	538,403	831,464	-	-	-	-	-	-
未實現工程損益	(115,345)	-	(115,345)	(84,223)	-	(84,223)	(19,113)	-	(19,113)
合 計	<u>\$ 4,510,482</u>	<u>3,376,132</u>	<u>7,886,613</u>	<u>5,058,011</u>	<u>4,933,699</u>	<u>9,991,710</u>	<u>6,372,126</u>	<u>5,784,083</u>	<u>12,156,209</u>

長虹建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

2.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	107.6.30		
			在建土地	在建工程	合 計
長虹天際	自地自建	107	\$ 1,243,006	2,453,698	3,696,704
長虹天馥	合建分屋	107	4,681	555,321	560,002
內湖潭美	合建分屋	108	1,881	309,176	311,057
交響苑	合建分屋	108	557,233	135,836	693,069
明日綻	合建分屋	109	668,698	7,990	676,688
長虹新世代	自地自建	109	1,495,251	582,785	2,078,036
新莊中原商業	合建分屋	109	15,180	626,629	641,809
長虹建國北路	合建分屋	109	-	3,956	3,956
其他			53,963	477,941	531,904
			<u>\$ 4,039,893</u>	<u>5,153,332</u>	<u>9,193,225</u>

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	2,136,317	3,379,323
長虹陶都	自地自建	107	465,215	1,211,550	1,676,765
長虹天馥	合建分屋	107	4,681	486,485	491,166
長虹天蔚	自地自建	107	761,102	362,814	1,123,916
內湖潭美	合建分屋	108	1,881	188,872	190,753
交響苑	合建分屋	108	557,233	96,362	653,595
長虹新世代	自地自建	109	1,495,251	484,592	1,979,843
明日綻	合建分屋	109	667,798	4,321	672,119
建北案	合建分屋	109	-	2,770	2,770
其他			53,963	423,900	477,863
			<u>\$ 5,250,130</u>	<u>5,397,983</u>	<u>10,648,113</u>

工程名稱	興建模式	預計完工年度	106.6.30		
			在建土地	在建工程	合 計
長虹天際	自地自建	107	\$ 1,243,006	1,819,641	3,062,647
長虹陶都	自地自建	107	465,215	964,626	1,429,841
長虹天馥	合建分屋	107	4,663	398,367	403,030
長虹天蔚	自地自建	107	761,102	299,763	1,060,865
內湖潭美	合建分屋	108	1,881	152,673	154,554
交響苑	合建分屋	108	557,213	87,947	645,160
明日綻	合建分屋	109	666,960	-	666,960
其他			53,714	405,505	459,219
			<u>\$ 3,753,754</u>	<u>4,128,522</u>	<u>7,882,276</u>

長虹建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

3.營建用地明細如下：

	107.6.30	106.12.31	106.6.30
景美溪左岸(政大段)	\$ 74,674	74,620	74,620
新莊中原段	366,370	366,370	325,157
松德案	194,891	194,891	191,388
康定路案	232,634	232,634	232,634
新店中央新村案	1,040,345	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	101,672	89,180	-
內湖區潭美段五小段	943,058	-	-
台中梧棲案	438,734	-	-
文德五小段	618,862	-	-
道路用地	928,422	1,215,915	1,537,281
其他	3,947	3,947	3,947
合 計	<u>\$ 4,943,609</u>	<u>2,622,236</u>	<u>4,304,800</u>

4.民國一〇七年及一〇六年四月一日至六月三十日及一〇七年及一〇六年一月一日至六月三十日營建用地及在建工程於購置建造期間利息資本化之金額分別為22,910千、39,789千元、49,401千元及83,122千元。

5.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928,422千元，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，故合併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.合併公司因購買營建用地，因尚未完成過戶故暫列預付土地款項下，合併公司將該等土地辦妥限制登記以為保全。

(六)採用權益法之投資

1.合併公司於報導日採用權益法之投資列示如下：

關聯企業	107.6.30	106.12.31	106.6.30
	<u>\$ 713,767</u>	<u>672,619</u>	<u>506,707</u>

2.關聯企業

對合併公司具重大性之關聯企業，其相關資訊如下：

關聯企業 名 稱	與合併公司間 關係之性質	主要營業 場所/公司 註冊之國家	所有權權益及表決權之比例		
			107.6.30	106.12.31	106.6.30
忠泰長虹建設 股份有限公司	主要為合併公 司住宅及大樓 開發業務	台灣	40.00 %	40.00 %	40.00 %

長虹建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(1)忠泰長虹建設股份有限公司之彙總性財務資訊

	107.6.30	106.12.31	106.6.30	
流動資產	\$ 2,271,099	2,365,042	3,051,614	
非流動資產	43,155	43,155	14,810	
流動負債	(629,232)	(832,269)	(1,919,015)	
非流動負債	(662)	(2,860)	(6,260)	
淨 資 產	\$ 1,684,360	1,573,068	1,141,149	
歸屬於非控制權益之淨資產	\$ 673,744	629,280	456,460	
歸屬於被投資公司業主之淨資產	\$ 1,010,616	943,922	684,689	
	107年4月至6月	106年4月至6月	107年1月至6月	106年1月至6月
營業收入	\$ 119,545	1,248,652	366,937	2,052,051
繼續營業單位本期				
淨利	\$ 8,154	479,783	111,159	917,879
停業單位稅後(損)益	-	-	-	-
其他綜合損益	-	-	-	-
綜合損益總額	\$ 8,154	479,783	111,159	917,879
歸屬於非控制權益	\$ 3,262	191,914	44,464	367,152
之綜合損益總額				
歸屬於被投資公司				
業主之綜合損益				
總額	\$ 4,892	287,869	66,695	550,727
	107年1月至6月	106年1月至6月		
期初合併公司對關聯企業淨資產所享份額	\$ 629,280	1,489,308		
本期歸屬於合併公司之綜合損益總額	44,464	367,152		
本期自關聯企業所收取之股利	-	(1,400,000)		
期末合併公司對關聯企業淨資產所享份額	\$ 673,744	456,460		

長虹建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

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

	107.6.30	106.12.31	106.6.30	
對個別不重大關聯企業之權益之期末 彙總帳面金額	\$ <u>40,023</u>	<u>43,339</u>	<u>50,247</u>	
	107年4月至6月	106年4月至6月	107年1月至6月	106年1月至6月
屬於合併公司之份額：				
繼續經營單位本期 淨損	\$ (2,200)	(2,013)	(3,316)	(2,371)
其他綜合損益	-	-	-	-
綜合損益總額	\$ <u>(2,200)</u>	<u>(2,013)</u>	<u>(3,316)</u>	<u>(2,371)</u>

4.擔 保

截至民國一〇七年六月三十日、一〇六年十二月三十一日及六月三十日採用權益法之投資均未有提供作質押擔保之情形。

5.合併公司民國一〇七年及一〇六年一月一日至六月三十日採權益法認列之投資係依該等被投資公司同期間未經會計師核閱之財務報告為依據。

(七)不動產、廠房及設備

帳面價值：	土 地	房屋及建築	其他設備	總 計
民國107年1月1日	\$ <u>58,877</u>	<u>26,439</u>	<u>744</u>	<u>86,060</u>
民國107年6月30日	\$ <u>58,877</u>	<u>26,035</u>	<u>649</u>	<u>85,561</u>
民國106年1月1日	\$ <u>58,877</u>	<u>27,247</u>	<u>1,076</u>	<u>87,200</u>
民國106年6月30日	\$ <u>58,877</u>	<u>26,843</u>	<u>910</u>	<u>86,630</u>

合併公司不動產、廠房及設備於民國一〇七年及一〇六年一月一日至六月三十日均無重大增添、處分、減損之提列或迴轉之情形，其他相關資訊請參閱民國一〇六年度合併財務報告

截至民國一〇七年及一〇六年一月一日至六月三十日已作為長期借款及融資額度擔保之明細，請詳附註八。

長虹建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(八)長短期借款

	107.6.30	106.12.31	106.6.30
無擔保銀行借款	\$ 2,256,000	2,945,000	1,490,000
擔保銀行借款	3,339,153	6,254,903	7,454,757
合 計	<u>\$ 5,595,153</u>	<u>9,199,903</u>	<u>8,944,757</u>
流 動	\$ 3,979,880	6,818,175	6,494,757
非流動	1,615,273	2,381,728	2,450,000
合 計	<u>\$ 5,595,153</u>	<u>9,199,903</u>	<u>8,944,757</u>
尚未使用額度	<u>\$ 2,575,000</u>	<u>3,625,000</u>	<u>4,173,000</u>
利率區間	<u>1.17%~2.72%</u>	<u>1.17%~1.90%</u>	<u>1.25%~2.72%</u>

1.借款之發行及償還

合併公司於民國一〇七年及一〇六年一月一日至六月三十日間新增借款金額分別為1,500,000千元及400,000千元，償還借款之金額分別為5,104,750千元及1,405,318千元。

2.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。

(九)應付短期票券

	107.6.30	106.12.31	106.6.30
應付商業本票	\$ 200,000	200,000	-
應付商業本票折價	(501)	(499)	-
合 計	<u>\$ 199,499</u>	<u>199,501</u>	<u>-</u>

合併公司應付短期票券於民國一〇七年及一〇六年一月一日至六月三十日間均無重大發行、再買回或償還之情形。

(十)建造合約

合併公司民國一〇六年一月一日至六月三十日依完工百分比法認列建造合約之收入明細如下：

	106年4月至6月	106年1月至6月
當期認列為收入合約收入金額	<u>\$ 305,877</u>	<u>658,164</u>

長虹建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

	106.12.31	106.6.30
累計已發生成本(含與未來活動有關之合約成本)	\$ 3,005,995	2,610,536
加：累計已認列工程總(損)益	836,019	764,262
累計已發生成本及已認列利潤(減除已認列損失)	3,842,014	3,374,798
減：累計工程進度請款金額	4,004,721	3,817,559
因合約工作列報為資產之應收客戶帳款總額	\$ 102,873	100,843
因合約工作列報為負債之應付客戶帳款總額	\$ 265,580	543,604
建造合約之工程保留款	\$ 2,356	2,315

民國一〇七年六月三十日合約餘額之揭露請詳附註六(十七)。

民國一〇七年一月一日至六月三十日之收入金額請詳附註六(十七)。

(十一)合約負債／預收房地款

	107.6.30 (帳列合約負債流動)	106.12.31 (帳列預收房地款)	106.6.30 (帳列預收房地款)
長虹天璽	\$ 1,225,358	1,113,502	2,081,042
長虹天際	1,132,209	1,100,354	1,087,406
世紀長虹	-	8,808	7,455
長虹天簷	44,785	129,628	345,279
長虹陶都	207,618	220,468	142,953
長虹天蔚	35,601	81,238	63,849
明日綻	67,163	56,239	-
長虹新世紀	-	1,898,486	-
建北帝璽	16,910	-	-
	\$ 2,729,644	4,608,723	3,727,984

1. 上列預收房地款中部分預收款項已存入信託專戶中，截至民國一〇七年六月三十日、一〇六年十二月三十一日及六月三十日止該帳戶餘額分別為161,059千元、120,383及30,083千元，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。

3. 民國一〇七年六月三十日合併公司合約負債金額請詳附註六(十七)。

(十二)營業租賃

合併公司於民國一〇七年及一〇六年一月一日至六月三十日間，無重大新增之營業租賃合約，相關資訊請參閱一〇六年度合併財務報告。

長虹建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(十三)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。

合併公司民國一〇七年及一〇六年四月一日至六月三十日及一〇七年及一〇六年一月一日至六月三十日間確定提撥退休金辦法下之退休金費用分別為1,208千元、1,062千元、2,074千元及1,913千元，已提撥至勞工保險局。

(十四)所得稅

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

合併公司民國一〇七年及一〇六年一月一日至六月三十日之所得稅費用明細如下：

- 合併公司之民國一〇七年及一〇六年四月一日至六月三十日及一〇七年及一〇六年一月一日至六月三十日所得稅費用明細如下：

	<u>107年4月至6月</u>	<u>106年4月至6月</u>	<u>107年1月至6月</u>	<u>106年1月至6月</u>
當期所得稅(利益)費用				
當期產生(利益)	\$ 37,909	(8,481)	45,708	5,932
土地增值稅	24,722	20,219	92,499	52,285
未分配盈餘加徵	96,889	79,079	96,889	79,079
調整前期之當期所得稅	19,010	4,169	19,010	4,169
遞延所得稅費用	73	(1)	36	(3)
所得稅費用	<u>\$ 178,603</u>	<u>94,985</u>	<u>254,142</u>	<u>141,462</u>

本公司營利事業所得稅結算申報已奉稽徵機關核定至民國一〇五年度。

(十五)資本及其他權益

除下列所述外，合併公司於民國一〇七年及一〇六年一月一日至六月三十日間資本及其他權益無重大變動，相關資訊請參閱民國一〇六年度合併財務報告。

1. 資本公積

本公司資本公積餘額內容如下：

	<u>107.6.30</u>	<u>106.12.31</u>	<u>106.6.30</u>
發行股票溢價	\$ 498,413	498,413	498,413
可轉換公司債轉換溢價	874,543	874,543	874,543
可轉換公司債之認股權失效	941	941	941
	<u>\$ 1,373,897</u>	<u>1,373,897</u>	<u>1,373,897</u>

長虹建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

2. 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。

3. 盈餘分配

本公司分別於民國一〇七年六月二十七日及一〇六年六月二十日經股東常會決議民國一〇六年及一〇五年度盈餘分配案，有關分派予業主之股利如下：

	106年度		105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	\$ 6.20	1,800,021	6.00	1,741,956

(十六) 每股盈餘

合併公司基本每股盈餘及稀釋每股盈餘之計算如下：

	107年4月至6月	106年4月至6月	107年1月至6月	106年1月至6月
基本每股盈餘				
歸屬於本公司之本期				
淨利	\$ 264,441	584,738	2,973,056	1,230,889
普通股加權平均流通				
在外股數	290,326	290,326	290,326	290,326
	\$ 0.91	2.01	10.24	4.24
稀釋每股盈餘				
歸屬於本公司之本期				
淨利	\$ 264,441	584,738	2,973,056	1,230,889
歸屬於本公司普通股				
權益持有人之淨利				
(調整稀釋性潛在				
普通股影響數後)	\$ 264,441	584,738	2,973,056	1,230,889
普通股加權平均流通				
在外股數	290,326	290,326	290,326	290,326
員工股票酬勞之影響	41	83	107	165
普通股加權平均流通在外				
股數(調整稀釋性潛在				
普通股影響數後)	290,367	290,409	290,433	290,491
	\$ 0.91	2.01	10.24	4.24

長虹建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(十七)客戶合約之收入

1.收入之細分

		107年4月至6月		
		建設部門	營造部門	合 計
主要地區市場：				
臺 灣	\$	1,766,057	229,215	1,995,272
	\$	<u>1,766,057</u>	<u>229,215</u>	<u>1,995,272</u>
主要產品/服務線：				
工程承攬	\$	135,874	229,215	365,089
土地銷售		1,019,131	-	1,019,131
房屋銷售		565,582	-	565,582
不動產出租		45,470	-	45,470
	\$	<u>1,766,057</u>	<u>229,215</u>	<u>1,995,272</u>
		107年1月至6月		
		建設部門	營造部門	合 計
主要地區市場：				
臺 灣	\$	8,722,310	330,743	9,053,053
	\$	<u>8,722,310</u>	<u>330,743</u>	<u>9,053,053</u>
主要產品/服務線：				
工程承攬	\$	235,044	330,743	565,787
土地銷售		5,816,636	-	5,816,636
房屋銷售		2,548,184	-	2,548,184
不動產出租		122,446	-	122,446
	\$	<u>8,722,310</u>	<u>330,743</u>	<u>9,053,053</u>

民國一〇六年一月一日至六月三十日之收入金額請詳附註六(十八)。

2.合約餘額

	107.6.30	107.1.1
應收帳款	\$ 384,891	2,255,118
應收票據	375,787	336,293
合 計	<u>\$ 760,678</u>	<u>2,591,411</u>
合約資產－工程承攬	<u>\$ 350,581</u>	<u>102,873</u>
合約負債－工程承攬	\$ 317,501	265,580
合約負債－銷售房地	2,729,644	4,608,723
合 計	<u>\$ 3,047,145</u>	<u>4,874,303</u>

長虹建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(十八)收入

合併公司民國一〇六年一月一日至六月三十日之收入明細如下：

	106年4月至6月	106年1月至6月
土地收入	\$ 829,567	1,293,691
房屋收入	357,118	532,984
工程合約收入	305,877	658,164
租金收入	54,287	107,099
	<u>\$ 1,546,849</u>	<u>2,591,938</u>

工程合約收入請詳附註六(十)。

(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。

本公司民國一〇七年及一〇六年四月一日至六月三十日及一〇七年及一〇六年一月一日至六月三十日員工酬勞估列金額分別為1,500千元、2,850千元、3,900千元及5,700千元，董事及監察人酬勞估列金額分別為625千元、625千元、1,250千元及1,250千元，係以本公司各該段期間之稅前淨利扣除員工及董事、監察人酬勞前之金額乘上本公司章程所訂之員工酬勞及董事及監察人酬勞分派成數為估計基礎，並列報為該段時間之營業成本或營業費用，若次年度實際分派金額與估列數有差異時，則依會計估計變動處理，並將該差異認列為次年度損益。

本公司民國一〇六年度及一〇五年度員工酬勞提列金額分別為11,395千元及12,500千元，董事、監察人酬勞提列金額皆為2,500千元，分別與董事會決議金額和實際分派情形並無差異，相關資訊可至公開資訊觀測站查詢。

(二十)營業外收入及支出

1.其他收入

合併公司民國一〇七年及一〇六年四月一日至六月三十日及一〇七年及一〇六年一月一日至六月三十日其他收入明細如下：

	107年4月至6月	106年4月至6月	107年1月至6月	106年1月至6月
利息收入				
銀行存款	<u>\$ 882</u>	<u>231</u>	<u>1,009</u>	<u>250</u>

長虹建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

2.其他利益及損失

合併公司民國一〇七年及一〇六年四月一日至六月三十日及一〇七年及一〇六年一月一日至六月三十日其他利益及損失明細如下：

	107年4月至6月	106年4月至6月	107年1月至6月	106年1月至6月
透過損益按公允價值衡				
量之金融資產淨利				
益	\$ 92	1,046	3	1,166
其 他	13,165	8,846	32,178	11,460
	<u>\$ 13,257</u>	<u>9,892</u>	<u>32,181</u>	<u>12,626</u>

3.財務成本

合併公司民國一〇七年及一〇六年四月一日至六月三十日及一〇七年及一〇六年一月一日至六月三十日財務成本明細如下：

	107年4月至6月	106年4月至6月	107年1月至6月	106年1月至6月
利息費用				
銀行借款	\$ 23,287	39,789	50,218	83,134
減：資本化利息	(22,910)	(39,789)	(49,401)	(83,122)
	<u>\$ 377</u>	<u>-</u>	<u>817</u>	<u>12</u>

(廿一)金融工具

除下列所述之外，合併公司因金融工具而暴露於信用風險、流動性風險及市場風險之情形無重大變動，相關資訊請參閱民國一〇六年度合併財務報告附註六(十八)

1.公允價值

(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金融負債、避險之衍生金融資產及負債及備供出售金融資產係以重複性為基礎按公允價值衡量。各種類金融資產及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：

	107.6.30				
	帳面金額	公允價值			合 計
		第一級	第二級	第三級	
透過損益按公允價值衡量之金融資產					
強制透過損益按公允價值衡量之非衍生金融資產	\$ 45,383	45,383	-	-	45,383
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產	500	500	-	-	500
小 計	45,883	45,883	-	-	45,883

長虹建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

		107.6.30			
		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	1,151,648	-	-	-	-
應收票據及應收帳款(含關係人)	760,678	-	-	-	-
其他應收款	6,794	-	-	-	-
其他金融資產	163,069	-	-	-	-
小計	2,082,189	-	-	-	-
合計	<u>\$ 2,128,072</u>	<u>45,883</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>45,883</u>
按攤銷後成本衡量之金融負債					
銀行借款	\$ 5,595,153	-	-	-	-
應付商業本票	199,499	-	-	-	-
應付票據及應付帳款	1,522,726	-	-	-	-
其他應付款	208,924	-	-	-	-
小計	7,526,302	-	-	-	-
合計	<u>\$ 7,526,302</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
		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
以成本衡量之金融資產	500	500	-	-	500
小計	16,175	16,175	-	-	16,175
放款及應收款					
現金及約當現金	1,019,381	-	-	-	-
應收票據及應收帳款(含關係人)	2,591,411	-	-	-	-
其他應收款	12,354	-	-	-	-
小計	3,623,146	-	-	-	-
合計	<u>\$ 3,639,321</u>	<u>16,175</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>16,175</u>
按攤銷後成本衡量之金融負債					
銀行借款	\$ 9,199,903	-	-	-	-
應付商業本票	199,501	-	-	-	-
應付票據及應付帳款(含關係人)	1,523,704	-	-	-	-
其他應付款(含關係人)	192,998	-	-	-	-
小計	11,116,106	-	-	-	-
合計	<u>\$ 11,116,106</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

長虹建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

106.6.30					
	帳面金額	公允價值			合 計
		第一級	第二級	第三級	
透過損益按公允價值衡量之金融資產					
持有供交易之非衍生金融資產	\$ 24,028	24,028	-	-	24,028
以成本衡量之金融資產	500	-	-	-	-
小 計	24,528	24,028	-	-	24,028
放款及應收款					
現金及約當現金	1,584,311	-	-	-	-
應收票據及應收帳款	64,226	-	-	-	-
應收票據及應收帳款-關係人	158,869	-	-	-	-
其他應收款	12,661	-	-	-	-
其他金融資產-流動	32,092	-	-	-	-
小 計	1,852,159	-	-	-	-
合 計	\$ 1,876,687	24,028	-	-	24,028
按攤銷後成本衡量之金融負債					
銀行借款	\$ 8,944,757	-	-	-	-
應付票據及應付帳款	1,688,152	-	-	-	-
其他應付款	204,954	-	-	-	-
小 計	10,837,863	-	-	-	-
合 計	\$ 10,837,863	-	-	-	-

(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及子公司合併財務報告附註(續)

(廿二)財務風險管理

合併公司財務風險管理目標及政策與民國一〇六年度合併財務報告附註六(十九)所揭露者無重大變動。

(廿三)資本管理

合併公司資本管理目標、政策及程序與民國一〇六年度合併財務報告所揭露者一致；另作為資本管理之項目彙總量化資料與民國一〇六年度合併財務報告所揭露者亦無重大變動。相關資訊請參閱民國一〇六年度合併財務報告附註六(二十)。

(廿四)非現金交易之投資及籌資活動

本公司於民國一〇七年及一〇六年一月一日至六月三十日未有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

本公司為合併公司及合併公司之子公司之最終控制者。

(二)關係人名稱及關係

於本合併財務報告之涵蓋期間內與合併公司有交易之關係人如下：

關係人名稱	與合併公司之關係
聯虹投資股份有限公司	合併公司之關聯企業
忠泰長虹建設股份有限公司	合併公司之關聯企業
忠泰長虹開發股份有限公司	合併公司之關聯企業
聯虹建設股份有限公司	其董事長為本公司之董事
長野建設股份有限公司	其董事長為本公司主要管理人員一親等關係
郭秀麗	子公司之董事長
李耀中	合併公司之主要管理人員
李耀民	合併公司之董事
全體董事、監察人、合併公司主要管理階層總經理及副總經理	

(三)其他關係人交易

1.銷貨關係人

(1)合併公司對關聯企業之銷售金額及其未結清餘額如下：

	銷 貨				應收關係人款項		
	107年4月至6月	106年4月至6月	107年1月至6月	106年1月至6月	107.6.30	106.12.31	106.6.30
關聯企業 \$	172,597	92,565	228,810	194,297	53,170	224,701	158,869

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。

長虹建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

- (2)截至民國一〇七年六月三十日、一〇六年十二月三十一日及一〇六年六月三十日止，合併公司與主要管理階層、公司員工及其他關係人已簽定之銷售房地之合約價款分別為450,000千元、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外，其餘與一般相當，收款條件依合約約定收款。其中部分交易已收價款分別為133,269千元、133,269千元及283,395千元，列於預收房地款項下。
- (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。民國一〇七年及一〇六年四月一日至六月三十日及一〇七年及一〇六年一月一日至六月三十日，前述土地因建案完工銷售，合併公司因而認列「採權益法認列之關聯企業利益之分額」分別為1,492千元、2,900千元、3,707千元及10,214千元，截至民國一〇七年及一〇六年六月三十日止，合併公司因前述交易之未實現利益分別為28,723千元及48,268千元。

2.向關係人購買商品

- (1)合併公司委由關係企業代銷房地計價之金額及其未結清餘額如下：

	推銷費用				應付關係人款項		
	107年4月至6月	106年4月至6月	107年1月至6月	106年1月至6月	107.6.30	106.12.31	106.6.30
關聯企業 \$	-	-	1,211	-	-	7,505	-

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

另聯虹投資開立票據100,000千元予合併公司，委由合併公司清償前述土地抵押借款，截至民國一〇六年六月三十日止，業已收訖。

3.租 賃

合併公司民國一〇七年及一〇六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，合約總價值均為2,407千元。民國一〇七年及一〇六年四月一日至六月三十日及一〇七年及一〇六年一月一日至六月三十日租金費用分別為230千元、230千元、460千元及460千元，截至民國一〇七年及一〇六年六月三十日止，業已付訖該款項。

關聯企業承租合併公司用辦公大樓並參考鄰近地區辦公室租金行情簽訂兩年期租賃合約，合約總價值為1,545千元，截至民國一〇七年及一〇六年四月一日至六月三十日及一〇七年及一〇六年一月一日至六月三十日租金收入分別為193千元、200千元、386千元及400千元，截至一〇七年及一〇六年六月三十日止，該款項業已收訖。

長虹建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

4.背書保證

李文造及郭秀麗於民國一〇七年及一〇六年六月三十日擔任合併公司向金融機構借款之連帶保證人及本票共同發票人或保證人。

5.其 他

- (1)合併公司截至民國一〇七年六月三十日、一〇六年十二月三十一日及一〇六年六月三十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、124,826千元及149,826千元，列於「其他流動資產－其他」科目項下。
- (2)合併公司截至民國一〇七年六月三十日、一〇六年十二月三十一日及一〇六年六月三十日止，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。
- (3)合併公司因南港玉城段與其他關係人簽訂合建分屋契約，民國一〇六年度因而產生拆遷補償金37,000千元，列於「存貨」項下，截至民國一〇七年六月三十日止，該款項12,346千元尚未付訖，列於「應付票據」項下。

(二)主要管理階層人員交易

主要管理階層人員報酬包括：

	107年4月至6月	106年4月至6月	107年1月至6月	106年1月至6月
短期員工福利	\$ 2,793	1,973	5,229	3,944

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	107.6.30	106.12.31	106.6.30
營建用地及在建土地	短期借款	\$ 3,844,878	6,353,874	6,352,524
待售房地	短期借款	3,577,100	3,577,100	3,577,100
不動產、廠房及設備	短期借款	50,111	50,356	50,601
		<u>\$ 7,472,089</u>	<u>9,981,330</u>	<u>9,980,225</u>

九、重大或有負債及未認列之合約承諾

- (一)合併公司截至民國一〇七年六月三十日、一〇六年十二月三十一日及一〇六年六月三十日止，因預付土地款之合約總價分別為1,791,476千元、1,535,492千元及1,710,679千元，累積已付金額為828,025千元、762,492千元及791,748千元，列於「存貨」科目項下。
- (二)合併公司截至民國一〇七年六月三十日、一〇六年十二月三十一日及一〇六年六月三十日止，銷售房地合約總價款分別為8,770,183千元、10,167,188千元及13,961,999千元，累積已收金額分別為2,729,644千元、4,608,723千元及3,727,984千元。

長虹建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(三)合併公司與地主訂立合建分屋契約，由地主提供土地，本公司則提供資金合建房屋，截至民國一〇七年六月三十日、一〇六年十二月三十一日及一〇六年六月三十日，本公司已付地主合建保證金金額分別為1,168,058千元、988,963千元及1,034,043千元，分別列於「其他流動資產」及「存出保證金」科目項下。

(四)於民國一〇七年六月三十日、一〇六年十二月三十一日及一〇六年六月三十日止，合併公司承包之工程契約總價分別為6,958,299千元、6,958,299千元及6,414,367千元，已依約請款之金額分別為4,379,664千元、4,004,421千元及3,817,559千元。

十、重大之災害損失：無。

十一、重大之期後事項：無。

十二、其 他

員工福利、折舊、折耗及攤銷費用功能別彙總如下：

功 能 別 性 質 別	107年4月至6月			106年4月至6月		
	屬於營業 成本者	屬於營業 費用者	合 計	屬於營業 成本者	屬於營業 費用者	合 計
員工福利費用						
薪資費用	10,660	13,008	23,668	10,633	15,352	25,985
勞健保費用	-	2,011	2,011	-	1,331	1,331
退休金費用	231	977	1,208	173	889	1,062
董事酬金	-	643	643	-	664	664
其他員工福利費用	292	255	547	323	262	585
折舊費用	-	171	171	-	242	242
攤銷費用	-	374	374	-	312	312

功 能 別 性 質 別	107年1月至6月			106年1月至6月		
	屬於營業 成本者	屬於營業 費用者	合 計	屬於營業 成本者	屬於營業 費用者	合 計
員工福利費用						
薪資費用	20,888	28,574	49,462	20,531	29,557	50,088
勞健保費用	-	3,817	3,817	-	3,102	3,102
退休金費用	416	1,658	2,074	357	1,556	1,913
董事酬金	-	1,854	1,854	-	1,457	1,457
其他員工福利費用	577	513	1,090	629	514	1,143
折舊費用	-	413	413	-	484	484
攤銷費用	-	691	691	-	590	590

(註1)民國一〇七年第二季及一〇六年第二季出租部分不動產之折舊費用皆為86千元，帳列於營業外收入及支出項下。

長虹建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

十三、附註揭露事項

(一)重大交易事項相關資訊

民國一〇七年度合併公司依證券發行人財務報告編製準則之規定，應再揭露之重大交易事項相關資訊如下：

1. 資金貸與他人：無。
2. 為他人背書保證：

單位：新台幣千元

編號	背書保證者公司名稱	被背書保證對象		對單一企業背書保證限額	本期最高背書保證餘額	期末背書保證餘額	實際動支金額	以財產擔保之背書保證金額	累計背書保證金額佔最近期財務報表淨值之比率	背書保證最高限額	屬母公司對子公司背書保證	屬子公司對母公司背書保證	屬對大陸地區背書保證
		公司名稱	關係										
1	本公司	宏林營造股份有限公司	2	7,590,225	400,000	400,000	-	-	2.63 %	15,180,449	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	1,922	- %	1,922	註1
"	富蘭克林華美全球高收益債券基金	-	"	431	4,567	- %	4,567	"
"	安聯收益成長多重資產基金	-	"	503	5,095	- %	5,095	"
"	永豐全球多元基金	-	"	200	1,982	- %	1,982	"
"	華頓平安貨幣基金	-	"	2,607	30,013	- %	30,013	"
"	元大新東協平衡基金	-	"	200	1,804	- %	1,804	"
"	麥波特愛富瑪股份有限公司	-	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產	50	500	- %	500	"

註1：市價之填寫方法如下：

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

4. 累積買進或賣出同一有價證券之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上者：無。

長虹建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

5.取得不動產之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上者：

單位：新台幣千元

取得不動產 之公司	財產 名稱	事 實 發生日	交易 金額	價款支 付情形	交易 對象	關 係	交易對象為關係人者，其前次移轉資料				價格決 定之參 考依據	取得目 的及使 用情形	其他 約定事 項
							所有人	與發行人 之 關係	移 轉 日 期	金 額			
長虹建設	營建用地	107.01.10	438,400	全數付清	聯虹投資	是	上福全球科 技股份有限 公司	無	106.8.23	431,792	依市場價格議 價而定	目的：營建 使用使用情 形：規劃中	
長虹建設	營建用地	107.02.22	935,800	已付935,438	張小姐等十 一人	無				-	"	"	
長虹建設	營建用地	107.03.21	618,503	全數付清	陳先生等十 人	無				-	"	"	
長虹建設	營建用地	107.01.19	606,672	全數付清	新北市府	無				-	依據標售底價 並參考市場行 情	"	

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	已收訖	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	1,245,630	35.42 %	次月結90天	-		(919,852)	67.01 %	註
宏林營造廠股 份有限公司	本公司	母子公司	銷貨	1,245,630	93.50 %	次月結90天	-		919,852	91.89 %	註
本公司	聯虹投資股份 有限公司	關聯企業	進貨	438,400	12.47 %	依合約約定	-		-	- %	

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	919,852 (註)	200.00 %	-		623,764	-

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。

長虹建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

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	1,245,630	依合約約定	13.76 %
0	本公司	宏林營造廠股份有限公司	1	應付帳款	919,852	依合約約定	3.28 %
1	宏林營造廠股份有限公司	本公司	2	銷貨	1,245,630	依合約約定	13.76 %
1	宏林營造廠股份有限公司	本公司	2	應收帳款	919,852	依合約約定	3.28 %

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。

(二) 轉投資事業相關資訊(不包含大陸被投資公司)：

民國一〇七年一月一日至六月三十日合併公司之轉投資事業資訊如下：

單位：新台幣千元

投資公司名稱	被投資公司名稱	所在地區	主要營業項目	原始投資金額		期末持有			被投資公司本期損益	本期認列之投資損益	備註
				本期期末	去年年底	股數	比率	帳面金額			
本公司	宏林營造廠股份有限公司	台北市	土木建築及工程承包	230,102	230,102	35,967	99.91 %	327,242	22,595	22,575	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 %	251,072	(255)	(153)	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 %	673,744	111,159	44,464	
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 %	40,023	(12,360)	(3,316)	
本公司	新時代廣場實業股份有限公司	台北市	百貨零售業	10,000	10,000	10	100.00 %	42	-	-	註

註：該交易已於編製合併財務報表業已沖銷。

(三) 大陸投資資訊：無。

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、部門資訊

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

(一)建設部門：

委託營造廠商興建商業大樓、國民住宅及工業廠房出租出售業務。

(二)營造部門：

土木建築工程業務承攬。

合併公司營運部門資訊及調節如下：

107年4月至6月				
	建設部門	營造部門	調整 及銷除	合 計
收 入：				
來自外部客戶收入	\$ 1,766,057	229,215	-	1,995,272
部門間收入	-	319,652	(319,652)	-
收入總計	<u>\$ 1,766,057</u>	<u>548,867</u>	<u>(319,652)</u>	<u>1,995,272</u>
應報導部門損益	<u>\$ 431,714</u>	<u>6,513</u>	<u>4,814</u>	<u>443,041</u>
106年4月至6月				
	建設部門	營造部門	調整 及銷除	合 計
收 入：				
來自外部客戶收入	\$ 1,445,125	101,724	-	1,546,849
部門間收入	-	388,921	(388,921)	-
收入總計	<u>\$ 1,445,125</u>	<u>490,645</u>	<u>(388,921)</u>	<u>1,546,849</u>
應報導部門損益	<u>\$ 685,839</u>	<u>(49,895)</u>	<u>43,785</u>	<u>679,729</u>
107年1月至6月				
	建設部門	營造部門	調整 及銷除	合 計
收 入：				
來自外部客戶收入	\$ 8,722,310	330,743	-	9,053,053
部門間收入	-	773,627	(773,627)	-
收入總計	<u>\$ 8,722,310</u>	<u>1,104,370</u>	<u>(773,627)</u>	<u>9,053,053</u>
應報導部門損益	<u>\$ 3,208,812</u>	<u>40,726</u>	<u>(22,427)</u>	<u>3,227,111</u>

長虹建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

		106年1月至6月			
		建設部門	營造部門	調 整 及銷除	合 計
收 入：					
來自外部客戶收入	\$	2,384,651	207,287	-	2,591,938
部門間收入		-	1,205,054	(1,205,054)	-
收入總計	\$	<u>2,384,651</u>	<u>1,412,341</u>	<u>(1,205,054)</u>	<u>2,591,938</u>
應報導部門損益	\$	<u>1,364,015</u>	<u>34,886</u>	<u>(26,465)</u>	<u>1,372,436</u>
				調 整 及銷除	合 計
應報導部門資產		建設部門	營造部門		
107年6月30日	\$	<u>27,795,619</u>	<u>2,113,560</u>	<u>(1,909,490)</u>	<u>27,999,689</u>
106年12月31日	\$	<u>29,415,670</u>	<u>2,044,531</u>	<u>(1,411,455)</u>	<u>30,048,746</u>
106年6月30日	\$	<u>28,839,222</u>	<u>2,049,445</u>	<u>(1,818,744)</u>	<u>29,069,923</u>