

股票代碼：5534

長虹建設股份有限公司
個體財務報告暨會計師查核報告
民國一〇七年度及一〇六年度

公司地址：台北市北平東路30號11樓
電話：(02)23963280

目 錄

項 目	頁 次
一、封 面	1
二、目 錄	2
三、會計師查核報告書	3
四、資產負債表	4
五、綜合損益表	5
六、權益變動表	6
七、現金流量表	7
八、個體財務報告附註	
(一)公司沿革	8
(二)通過財務報告之日期及程序	8
(三)新發布及修訂準則及解釋之適用	8～14
(四)重大會計政策之彙總說明	15～28
(五)重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源	28～29
(六)重要會計項目之說明	29～47
(七)關係人交易	47～50
(八)質押之資產	50
(九)重大或有負債及未認列之合約承諾	50
(十)重大之災害損失	50
(十一)重大之期後事項	50
(十二)其 他	51
(十三)附註揭露事項	
1.重大交易事項相關資訊	51～53
2.轉投資事業相關資訊	53
3.大陸投資資訊	53
(十四)部門資訊	53
九、重要會計項目明細表	54～59



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一〇七年及一〇六年十二月三十一日之資產負債表，暨民國一〇七年及一〇六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一〇七年及一〇六年十二月三十一日之財務狀況，暨民國一〇七年及一〇六年一月一日至十二月三十一日之財務績效與現金流量。

查核意見之基礎

本會計師係依照會計師查核簽證財務報表規則及一般公認審計準則執行查核工作。本會計師於該等準則下之責任將於會計師查核個體財務報告之責任段進一步說明。本會計師所隸屬事務所受獨立性規範之人員已依會計師職業道德規範，與長虹建設股份有限公司保持超然獨立，並履行該規範之其他責任。基於本會計師之查核結果及其他會計師之查核報告，本會計師相信已取得足夠及適切之查核證據，以作為表示查核意見之基礎。

其他事項

長虹建設股份有限公司採用權益法之投資中，有關部分被投資公司之財務報告未經本會計師查核，而係由其他會計師查核。因此，本會計師對上開個體財務報告所表示之意見中，有關上述財務報告所列之金額，係依據其他會計師之查核報告。民國一〇七年及一〇六年十二月三十一日認列對上述採用權益法之投資金額分別占資產總額之0.81%及2.32%，民國一〇七年及一〇六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2.93%及17.09%。

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一〇七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(五)、(十七)及(十八)。

關鍵查核事項之說明：

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

因應之查核程序：

本會計師對上述關鍵查核事項之主要查核程序包括：

房地銷售收入：

- 比較收入認列政策與會計準則，以評估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(六)。

關鍵查核事項之說明：

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

因應之查核程序：

本會計師對上述關鍵查核事項之主要查核程序包括：

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

管理階層與治理單位對個體財務報告之責任

管理階層之責任係依照證券發行人財務報告編製準則編製允當表達之個體財務報告，且維持與個體財務報告編製有關之必要內部控制，以確保個體財務報告未存有導因於舞弊或錯誤之重大不實表達。

於編製個體財務報告時，管理階層之責任亦包括評估長虹建設股份有限公司繼續經營之能力、相關事項之揭露，以及繼續經營會計基礎之採用，除非管理階層意圖清算長虹建設股份有限公司或停止營業，或除清算或停業外別無實際可行之其他方案。

長虹建設股份有限公司之治理單位(含審計委員會或監察人)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一〇七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

莊鈞維



會計師：

于紀隆



證券主管機關：金管證審字第1040010193號
核准簽證文號：台財證六字第0920122026號
民國一〇八年三月二十八日



長興建設股份有限公司

資產負債表

民國一〇七年及一〇六年十二月三十一日

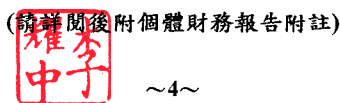
單位：新台幣千元

資 產		107.12.31		106.12.31		負債及權益		107.12.31		106.12.31	
		金 額	%	金 額	%			金 額	%	金 額	%
流動資產：						流動負債：					
1100	現金及約當現金(附註六(一))	\$ 1,215,759	4	595,640	2	2100	短期借款(附註六(十))	\$ 4,587,200	17	6,818,175	24
1110	透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動(附註六(二))	149,863	1	15,675	-	2130	合約負債－流動(附註六(十一)及(十七)、七及九)	3,099,904	11	-	-
1150	應收票據淨額	269,028	1	179,543	1	2150	應付票據	72,676	-	122,884	-
1160	應收票據－關係人淨額(附註七)	116,600	-	-	-	2160	應付票據－關係人(附註七)	724,830	3	234,585	1
1170	應收帳款淨額	246,743	1	2,179,536	8	2170	應付帳款	377,793	1	269,918	1
1200	其他應收款	1,158	-	7,399	-	2180	應付帳款－關係人(附註七)	764,853	3	399,915	1
1320	存貨(附註六(六)(十二)及九)	22,718,393	83	23,351,937	81	2190	應付建造合約款(附註六(五))	-	-	87,524	-
1410	預付款項	194,759	1	29,499	-	2200	其他應付款	214,826	2	170,363	1
1476	其他金融資產－流動(附註六(九))	163,431	1	122,393	-	2230	本期所得稅負債	109,481	-	71,937	-
1479	其他流動資產－其他(附註六(九)、七及九)	930,745	3	821,205	3	2312	預收房地款(附註六(十一)、七及九)	-	-	4,608,723	16
1480	取得合約之增額成本－流動(附註六(九))	259,357	1	-	-	2320	一年或一營業週期內到期長期負債(附註六(十))	53,342	-	-	-
	流動資產合計	26,265,836	96	27,302,827	95	2399	其他流動負債－其他	36,640	-	32,040	-
非流動資產：							流動負債合計	10,041,545	37	12,816,064	44
1517	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產－非流動(附註六(三))	500	-	-	-	非流動負債：					
1544	以成本衡量之金融資產－非流動(附註六(四))	-	-	500	-	2541	銀行長期借款(附註六(十))	826,800	3	2,381,728	9
1550	採用權益法之投資(附註六(七))	818,790	3	1,235,301	4	2645	存入保證金	31,421	-	71,772	-
1600	不動產、廠房及設備(附註六(八))	64,956	-	65,764	-	2670	其他非流動負債－其他	26,042	-	37,302	-
1920	存出保證金(附註九)	142,690	1	372,236	1		非流動負債合計	884,263	3	2,490,802	9
1990	其他非流動資產－其他	5,081	-	1,460	-		負債總計	10,925,808	40	15,306,866	53
	非流動資產合計	1,032,017	4	1,675,261	5	權益：					
						3110	普通股股本(附註六(十五))	2,903,260	11	2,903,260	10
						3200	資本公積(附註六(十五))	1,373,897	5	1,373,897	5
							保留盈餘(附註六(十五))：				
						3310	法定盈餘公積	3,033,665	11	2,729,450	9
						3350	未分配盈餘	9,061,223	33	6,664,615	23
							保留盈餘小計	12,094,888	44	9,394,065	32
							權益總計	16,372,045	60	13,671,222	47
資產總計		\$ 27,297,853	100	28,978,088	100	負債及權益總計		\$ 27,297,853	100	28,978,088	100

董事長：李文造



經理人：李耀中



(請詳閱後附個體財務報告附註)

會計主管：陳茂慶



長虹建設股份有限公司

綜合損益表

民國一〇七年及一〇六年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

		107年度		106年度	
		金額	%	金額	%
營業收入：					
4300	租賃收入(附註六(十二)、(十七)及(十八))	\$ 235,927	2	232,655	4
4511	營建收入(附註六(十七)、(十八)及七)	11,213,661	98	6,302,210	96
	營業收入淨額	11,449,588	100	6,534,865	100
營業成本：					
5300	租賃成本	50,925	-	62,250	1
5510	營建成本(附註七)	6,860,419	60	3,605,127	55
	營業成本	6,911,344	60	3,667,377	56
5920	加：已實現銷貨損益	(39)	-	(39)	-
	營業毛利	4,538,205	40	2,867,449	44
營業費用(附註六(九)(十二)(十三)及七)：					
6100	推銷費用	221,555	2	103,185	2
6200	管理費用	127,828	1	121,089	2
		349,383	3	224,274	4
	營業利益	4,188,822	37	2,643,175	40
營業外收入及支出：					
7010	其他收入(附註六(二十))	3,965	-	298	-
7020	其他利益及損失(附註六(二十))	73,998	1	33,625	1
7050	財務成本(附註六(二十))	(375)	-	(6,453)	-
7070	採用權益法認列之子公司、關聯企業損益之份額(附註六(七)及七)	164,792	1	586,649	9
7900	稅前淨利	4,431,202	39	3,257,294	50
7950	減：所得稅費用(附註六(十四))	266,550	2	215,149	3
	本期淨利	4,164,652	37	3,042,145	47
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	\$ 4,164,652	37	3,042,145	47
9750	基本每股盈餘(附註六(十六))	\$ 14.34		10.48	
9850	稀釋每股盈餘(附註六(十六))	\$ 14.34		10.47	

董事長：李文造

李文造

(請詳閱後附個體財務報告附註)

經理人：李耀中

李耀中

會計主管：陳茂慶

陳茂慶

長虹建設股份有限公司

權益變動表

民國一〇七年及一〇六年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

	普通股 股本	資本公積	保留盈餘		權益總額
			法定盈 餘公積	未分配 盈餘	
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
本期淨利	-	-	-	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
追溯適用新準則之調整數	-	-	-	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
本期淨利	-	-	-	4,164,652	4,164,652
本期其他綜合損益	-	-	-	-	-
本期綜合損益總額	-	-	-	4,164,652	4,164,652
盈餘指撥及分配：					
提列法定盈餘公積	-	-	304,215	(304,215)	-
普通股現金股利	-	-	-	(1,800,021)	(1,800,021)
民國一〇七年十二月三十一日餘額	\$ 2,903,260	1,373,897	3,033,665	9,061,223	16,372,045

(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

現金流量表

民國一〇七年及一〇六年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

營業活動之現金流量：

本期稅前淨利

	107年度	106年度
\$	4,431,202	3,257,294

調整項目：

收益費損項目

折舊費用

808 808

攤銷費用

1,493 931

透過損益按公允價值衡量金融資產及負債之淨損失(利益)

276 (2,220)

利息費用

375 6,453

利息收入

(3,965) (298)

採用權益法認列之子公司、關聯企業及合資利益之份額

(164,792) (586,649)

未實現銷貨利益

39 39

收益費損項目合計

(165,766) (580,936)

與營業活動相關之資產／負債變動數：

持有供交易之金融資產

- 18,906

透過損益按公允價值衡量之金融資產

(134,464) -

應收票據

(89,485) (88,761)

應收票據－關係人

(116,600) -

應收帳款

1,932,793 (2,177,674)

其他應收款

6,241 10,958

存貨

729,483 1,229,081

預付款項

(165,260) (7,013)

其他流動資產

(109,540) 89,553

其他金融資產

(41,038) 49,042

取得合約之增額成本

76,835 -

合約負債

(1,596,343) -

應付票據

(50,208) (41,395)

應付票據－關係人

490,245 (823,070)

應付帳款

107,875 139,607

應付帳款－關係人

364,938 111,025

應付建造合約款

- (167,029)

其他應付款

46,528 45,767

預收款項

- 829,816

其他流動負債

4,600 (17,643)

調整項目合計

1,290,834 (1,379,766)

營運產生之現金流入

5,722,036 1,877,528

收取之利息

3,965 298

收取之股利

569,972 1,400,000

支付之利息

(98,379) (164,692)

支付之股利

(1,800,021) (1,741,956)

支付之所得稅

(228,974) (168,913)

營業活動之淨現金流入

4,168,599 1,202,265

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)

存出保證金減少

229,546 955

其他非流動資產增加

(5,114) (940)

投資活動之淨現金流入(流出)

224,432 (120,485)

籌資活動之現金流量：

短期借款增加

3,286,000 2,840,000

短期借款減少

(5,516,975) (3,491,900)

償還長期借款

(1,501,586) (68,272)

存入保證金增加

(40,351) 41,006

籌資活動之淨現金流出

(3,772,912) (679,166)

本期現金及約當現金增加數

620,119 402,614

期初現金及約當現金餘額

595,640 193,026

期末現金及約當現金餘額

\$ 1,215,759 595,640

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
民國一〇七年度及一〇六年度
(除另有註明者外，所有金額均以新台幣千元為單位)

一、公司沿革

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

二、通過財務報告之日期及程序

本個體財務報告已於民國一〇八年三月二十八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。本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。

本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。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。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，故預期不會對本個體財務報告造成重大影響。

(3) 取得客戶合約之增額成本

本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個體財務報告附註(續)

(4)建造合約

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。

(5)對財務報告之影響

採用國際財務報導準則第十五號對本公司民國一〇七年度個體財務報告之影響說明如下：

資產負債表 受影響項目	107.12.31			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
取得合約增額成本-流動	\$ -	259,357	259,357	-	336,192	336,192
採用權益法之投資	777,130	41,660	818,790	-	-	-
資產影響數		<u>301,017</u>			<u>336,192</u>	
合約負債	\$ -	3,099,904	3,099,904	-	4,696,247	4,696,247
應付建造合約款	187,587	(187,587)	-	87,524	(87,524)	-
預收房地款	2,912,317	(2,912,317)	-	4,608,723	(4,608,723)	-
保留盈餘	\$ 11,793,871	301,017	12,094,888	9,394,065	336,192	9,730,257
權益影響數		<u>\$ 301,017</u>			<u>336,192</u>	

綜合損益表 受影響項目	107年度		
	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	144,720	76,835	221,555
採用權益法認列之子公司、關聯 企業損益之份額	(123,132)	(41,660)	(164,792)
稅前淨利影響數		(35,175)	
本期淨利影響數		<u>(35,175)</u>	
基本每股盈餘(元)	\$ <u>14.46</u>	<u>(0.12)</u>	<u>14.34</u>
稀釋每股盈餘(元)	\$ <u>14.46</u>	<u>(0.12)</u>	<u>14.34</u>

長虹建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

現金流量表 受影響項目	107年度		
	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	\$ 4,466,377	(35,175)	4,431,202
調整項目：			
採用權益法認列之關聯企業及 合資損失(利益)之份額	-	(41,660)	(41,660)
取得合約增額成本	-	76,835	76,835
合約負債	-	(1,596,343)	(1,596,343)
應付建造合約款	100,063	(100,063)	-
預收房地款	(1,696,406)	<u>1,696,406</u>	-
營業活動之淨現金流入(流出)影 響數		\$ <u>-</u>	

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，本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，先前本公司係將應收帳款之減損列報於管理費用。此外，本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。

本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。本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(五)。

採用國際財務報導準則第九號對本公司之金融負債會計政策無重大影響。

長虹建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

(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(五)。

(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。

(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）：

	IAS39		IFRS9	
	衡量種類	帳面金額	衡量種類	帳面金額
金融資產				
現金及約當現金	放款及應收款	595,640	攤銷後成本	595,640
權益工具投資	以成本衡量(註1)	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(註2)	2,359,079	攤銷後成本	2,359,079
其他應收款	放款及應收款(註2)	7,399	攤銷後成本	7,399

註1：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，本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均無重大影響。

註2：適用國際會計準則第三十九號時，應收票據、應收帳款及其他應收帳款係分類為放款及應收款，現行則分類為按攤銷後成本衡量之金融資產，於初次適用國際財務報導準則第九號時，未對本公司之保留盈餘產生影響數。

長虹建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

(二)尚未採用金管會認可之國際財務報導準則之影響

依據金管會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「所得稅務處理之不確定性」	2019年1月1日
國際財務報導準則第9號之修正「具有負補償之提前還款特性」	2019年1月1日
國際會計準則第19號之修正「計畫修正、縮減或清償」	2019年1月1日
國際會計準則第28號之修正「對關聯企業及合資之長期權益」	2019年1月1日
國際財務報導準則2015-2017週期之年度改善	2019年1月1日

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

1.國際財務報導準則第十六號「租賃」

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。

(1)判斷合約是否包含租賃

於過渡至新準則時，本公司得選擇：

- 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。

本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，本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

本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

長虹建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

本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。

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。本公司評估將採用以下實務權宜作法：

- 針對具有類似特性之租賃組合採用單一折現率；
- 依其於初次適用日前刻依據IAS37虧損性合約之評估結果，作為對使用權資產減損評估之替代方法；
- 針對租賃期間於初次適用日後12個月內結束之租賃，適用豁免而不認列使用權資產及租賃負債；
- 不將原始直接成本計入初次適用日之使用權資產衡量中；
- 於租賃合約包含租賃延長或終止選擇權下，決定租賃期間時，採用後見之明。

針對本公司為轉租交易之中間出租人之合約，經評估無須進行任何調整。

- (3)截至目前為止，本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，預估上述差異可能使民國一〇八年一月一日使用權資產及租賃負債分別增加15,407千元及15,407千元；而對於現行以融資租賃處理之合約則無重大影響。此外，本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。

(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3號之修正「業務之定義」	2020年1月1日
國際財務報導準則第10號及國際會計準則第28號之修正「投資者與其關聯企業或合資間之資產出售或投入」	尚待理事會決定
國際財務報導準則第17號「保險合約」	2021年1月1日
國際會計準則第1號及國際會計準則第8號之修正「重大性之定義」	2020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本公司均不攸關。

長虹建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

四、重大會計政策之彙總說明

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

(一) 遵循聲明

本個體財務報告係依照「證券發行人財務報告編製準則」編製。

(二) 編製基礎

1. 衡量基礎

除下列資產負債表之重要項目外，本個體財務報告係依歷史成本為基礎編製：

(1) 依公允價值衡量之透過損益按公允價值衡量金融資產。

2. 功能性貨幣及表達貨幣

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

(三) 資產與負債區分流動與非流動之分類標準

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

1. 預期於其正常營業週期中實現該資產，或意圖將其出售或消耗；
2. 主要為交易目的而持有該資產；
3. 預期於報導期間後十二個月內實現該資產；或
4. 該資產為現金或約當現金，但於報導期間後至少十二個月將該資產交換或用以清償負債受到其他限制者除外。

符合下列條件之一之負債列為流動負債，非屬流動負債之所有其他負債則列為非流動負債：

1. 預期將於正常營業週期中清償該負債；
2. 主要為交易目的而持有該負債；
3. 預期將於報導期間後十二個月內到期清償該負債；或
4. 未具無條件將清償期限遞延至報導期間後至少十二個月之權利之負債。負債之條款，可能依交易對方之選擇，以發行權益工具而導致其清償者，並不影響其分類。

長虹建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

(四)現金及約當現金

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

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

(五)金融工具

1.金融資產(民國一〇七年一月一日(含)以後適用)

本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。

本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，將累積之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。

本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。

本公司於原始認列時，可作一不可撤銷之選擇，將非持有供交易之權益工具投資後續公允價值變動列報於其他綜合損益。前述選擇係按逐項工具基礎所作成。

長虹建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

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本公司有權利收取股利之日認列(通常係除息日)。

(3)透過損益按公允價值衡量之金融資產

非屬上述按攤銷後成本衡量或透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產，係透過損益按公允價值衡量，包括衍生性金融資產及應收帳款，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。本公司於原始認列時，為消除或重大減少會計配比不當，得不可撤銷地將符合按攤銷後成本衡量或透過其他綜合損益按公允價值衡量條件之金融資產，指定為透過損益按公允價值衡量之金融資產。

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

本公司針對按攤銷後成本衡量之金融資產(包括現金及約當現金、按攤銷後成本衡量之金融資產、應收票據及應收帳款、其他應收款、應收融資租賃款、存出保證金及其他金融資產等)、透過其他綜合損益按公允價值衡量之債務工具投資、應收帳款及合約資產之預期信用損失認列備抵損失。

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

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

應收帳款及合約資產之備抵損失係按存續期間預期信用損失金額衡量。

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。

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本公司暴露於信用風險之最長合約期間。

長虹建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

於判定自原始認列後信用風險是否已顯著增加時，本公司考量合理且可佐證之資訊(無需過度成本或投入即可取得)，包括質性及量化資訊，及根據本公司之歷史經驗、信用評估及前瞻性資訊所作之分析。

若金融工具之信用風險評等相當於全球所定義之「投資等級」(為標準普爾之投資等級BBB-、穆迪之投資等級Baa3或中華信評之投資等級twA，或高於該等級者)，本公司視為該債務證券之信用風險低。

若合約款項逾期超過三十天，本公司假設金融資產之信用風險已顯著增加。

若合約款項逾期超過六十天，或借款人不太可能履行其信用義務支付全額款項予本公司時，本公司視為該金融資產發生違約。

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

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

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

按攤銷後成本衡量之金融資產之備抵損失係自資產之帳面金額中扣除。透過其他綜合損益按公允價值衡量債務工具投資之備抵損失係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。

當本公司對回收金融資產整體或部分無法合理預期時，係直接減少其金融資產總帳面金額。通常係指本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，以符合本公司回收逾期金額之程序。

(5)金融資產之除列

本公司僅於對來自該資產現金流量之合約權利終止，或已移轉金融資產且該資產所有權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。

長虹建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

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之。

2. 金融資產(民國一〇七年一月一日以前適用)

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。

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。

長虹建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

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。

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。

3.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。

長虹建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

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。

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。

長虹建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

(七)建造合約(民國一〇七年一月一日以前適用)

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(五))，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。

(八)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。

(九)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。

(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。

長虹建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

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「其他收益及損失」。

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。

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。

長虹建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

本公司於一項不具租賃法律形式之安排開始日應評估，若該安排之履行取決於特定資產之使用且移轉該資產之使用權時，該安排即為租賃或包含租賃。於安排開始日或重新評估安排時，則依前述原則判斷該租賃係分類為融資租賃或營業租賃。

若一項安排同時包含租賃及其他要素，則本公司將此項安排所要求給付之款項及其他對價，按相對公允價值基礎，區分為屬於租賃部分及其他要素部分。若本公司認為實務上無法可靠區分給付款項時，在融資租賃情況下，依標的資產之公允價值認列資產負債。續後，於實際給付時減少該負債，並按本公司增額借款利率設算該負債之當期財務成本；相反的，在營業租賃情況下，則所有給付均作為租賃支出，並附註揭露無法可靠區分之情形。

(十二)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。

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。

長虹建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

(十三)收入之認列

1.客戶合約之收入(民國一〇七年一月一日(含)以後適用)

收入係按移轉商品或勞務而預期有權取得之對價衡量。本公司係於對商品或勞務之控制移轉予客戶而滿足履約義務時認列收入。本公司依主要收入項目說明如下：

(1)土地開發及房地銷售

本公司開發及銷售住宅不動產，且經常於興建期間或之前預售不動產。本公司係於對不動產之控制移轉時認列收入。因合約限制，該不動產對本公司通常不具其他用途，然而，將不動產之法定所有權移轉予客戶後，本公司始對迄今已完成履約之款項具有可執行之權利。因此，本公司係於建案完工達可交屋狀態且已實際交付並完成不動產之法定所有權移轉予客戶之時點認列收入。

收入係依合約協議之交易價格衡量。若係銷售成屋，大部分情況下，於不動產之法定所有權移轉時可收取對價，少數情況下，依合約協議可遞延支付帳款，但遞延期間不超過十二個月。因此，不調整交易價格以反映重大財務組成部分之影響。若係預售不動產，通常於簽訂合約至不動產移轉予客戶之期間分期收取款項，若合約包含重大財務組成部分，則於該期間依建案之專案借款利率調整交易價格以反映貨幣時間價值之影響。預收之款項係認列為合約負債，調整貨幣時間價值之影響時則認列利息費用及合約負債。累積之合約負債金額，於不動產移轉予客戶時轉列收入。

(2)工程合約

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

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

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

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。

長虹建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

(3)財務組成部分

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

2.收入認列(民國一〇七年一月一日以前適用)

(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。

(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。

3.客戶合約之成本(民國一〇七年一月一日(含)以後適用)

(1)取得合約之增額成本

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

長虹建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

(2)履行合約之成本

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

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

(十四)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。

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

長虹建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

2.遞延所得稅資產及遞延所得稅負債與下列由同一稅捐機關課徵所得稅之納稅主體之一有關；

(1)同一納稅主體；或

(2)不同納稅主體，惟各主體意圖在重大金額之遞延所得稅資產預期回收及遞延所得稅負債預期清償之每一未來期間，將當期所得稅負債及資產以淨額基礎清償，或同時實現資產及清償負債。

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

(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揭露部門資訊，因此個體財務報告不揭露部門資訊。

五、重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源

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

管理當局持續檢視估計及基本假設，會計估計變動於變動期間及受影響之未來期間予以認列。

會計政策涉及重大判斷，且對本財務報告已認列金額有重大影響之資訊如下：

(一)投資性不動產之分類

本公司出租部分土地及房屋，但因並無意圖獲得長期資本增值或賺取租金，故未將此資產認列為投資性不動產，而仍列存貨項下。詳附註六(十二)。

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

(二)存貨之評價

由於存貨須以成本與淨變現價值孰低評價，淨變現價值係依目前市場銷售狀況評估，市場實際銷售情況之改變可能重大影響該估計結果。存貨續後衡量估列情形請詳附註六(六)。

長虹建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

(三)收入認列

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

六、重要會計項目之說明

(一)現金及約當現金

	<u>107.12.31</u>	<u>106.12.31</u>
庫存現金	\$ 1,480	150
活期存款	1,132,764	432,650
支票存款	<u>81,515</u>	<u>162,840</u>
現金流量表所列之現金及約當現金	<u>\$ 1,215,759</u>	<u>595,640</u>

本公司金融資產及負債之利率風險及敏感度分析之揭露請詳附註六(二十一)。

(二)透過損益按公允價值衡量之金融資產

	<u>107.12.31</u>	<u>106.12.31</u>
強制透過損益按公允價值衡量之金融資產：		
開放型基金	\$ 149,863	-
持有供交易之金融資產：		
非衍生金融資產		
開放型基金	<u>-</u>	<u>15,675</u>
合 計	<u>\$ 149,863</u>	<u>15,675</u>

1.按公允價值再衡量認列於損益之金額，請詳附註六(二十)。

2.上述金融資產未提供質押擔保。

(三)透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產

	<u>107.12.31</u>
透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具：	
國內未上市(櫃)公司股票	<u>\$ 500</u>

1.透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資

本公司持有該等權益工具投資為長期策略性投資且非為交易目的所持有，故已指定為透過其他綜合損益按公允價值衡量。民國及一〇六年十二月三十一日係列報於以成本衡量之金融資產。

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

2.信用風險及市場風險資訊請詳附註六(二十二)。

長虹建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

3.上述金融資產未提供質押擔保。

(四)以成本衡量之金融資產

	106.12.31
未上市股票	\$ <u>500</u>

上述投資標的於民國一〇七年十二月三十一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(二十二)。

上述金融資產未提供質押風險。

(五)建造合約

本公司民國一〇六年度依完工比例法認列建造合約之收入明細如下：

	106年度
當期認列為收入之合約收入金額	\$ <u>639,596</u>
累計已發生成本	\$ 1,986,812
加：累計已認列工程總(損)益	<u>755,596</u>
累計已發生成本及已認列利潤(減除已認列損失)	2,742,408
減：累計工程進度請款金額	<u>2,829,932</u>
因合約工作列報為資產之應收客戶帳款總額	\$ <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>

民國一〇七年十二月三十一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十二月三十一日之收入金額請詳附註六(十七)。

(六)存 貨

截至民國一〇七年及一〇六年十二月三十一日，本公司之存貨提供作質押擔保之情形，請詳附註八。

	107.12.31	106.12.31
待售房地	\$ 11,336,139	10,075,933
在建土地	2,739,143	5,196,247
在建工程	2,523,127	4,662,791
營建用地	5,300,794	2,622,236
預付土地款	880,650	808,141
減：備抵跌價損失	<u>(61,460)</u>	<u>(13,411)</u>
	\$ <u>22,718,393</u>	<u>23,351,937</u>

長虹建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

1.待售房地

工地名稱	107.12.31			106.12.31		
	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	35,774	23,088	58,862	65,317	42,786	108,103
北平東路	84,398	166,001	250,399	84,398	166,001	250,399
長虹天璽	639,695	373,851	1,013,546	1,131,106	656,355	1,787,461
長虹天簪	185,484	182,509	367,993	381,384	408,250	789,634
長虹陶都	783,767	231,379	1,015,146	-	-	-
長虹天蔚	234,962	426,141	661,103	-	-	-
長虹天際	2,771,417	1,204,473	3,975,890	-	-	-
長虹天馥	216,756	439,918	656,674	-	-	-
長虹新世紀	-	-	-	1,616,705	2,187,105	3,803,810
合 計	<u>\$ 6,815,577</u>	<u>4,520,562</u>	<u>11,336,139</u>	<u>5,142,234</u>	<u>4,933,699</u>	<u>10,075,933</u>

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	107.12.31		
			在建土地	在建工程	合 計
內湖潭美	合建分屋	108	1,881	705,225	707,106
交響苑	合建分屋	108	557,233	290,000	847,233
明日綻	合建分屋	109	669,598	12,354	681,952
長虹新世代	自地自建	109	1,495,251	621,195	2,116,446
新莊中原商業	合建分屋	109	15,180	630,732	645,912
帝璽	合建分屋	109	-	2,337	2,337
其他			-	261,284	261,284
			<u>\$ 2,739,143</u>	<u>2,523,127</u>	<u>5,262,270</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	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
帝璽	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>

長虹建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

3.營建用地明細如下：

	<u>107.12.31</u>	<u>106.12.31</u>
景美溪左岸(政大段)	\$ 79,274	74,620
新莊中原段	366,385	366,370
松德案	194,891	194,891
康定路案	232,633	232,634
新店中央新村案	1,040,345	433,673
新莊中原商業段	-	11,006
彰化社頭鄉仁雅段	101,882	89,180
內湖區潭美段五小段	943,058	-
文德五小段	623,696	-
台中梧棲案	438,741	-
道路用地	1,275,942	1,215,915
其他	<u>3,947</u>	<u>3,947</u>
合 計	<u>\$ 5,300,794</u>	<u>2,622,236</u>

4.民國一〇七年及一〇六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95,939千元及156,208千元。

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1,275,942千元，列於營建用地項下，其中717,960千元道路用地因受法規限制無法辦理過戶，故本公司與部分出讓人將土地信託以為保全。道路地信託予關係人情形請詳附註七。

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

(七)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>107.12.31</u>	<u>106.12.31</u>
子公司	\$ 597,857	562,682
關聯企業	<u>220,933</u>	<u>672,619</u>
	<u>\$ 818,790</u>	<u>1,235,301</u>

1.子公司

請參閱民國一〇七年度合併財務報告。

長虹建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

2. 關聯企業

對本公司具重大性之關聯企業，其相關資訊如下：

關聯企業 名稱	與本公司間 關係之性質	主要營業 場所/公司 註冊之國家 台灣	所有權權益及表決權之比例	
			107.12.31	106.12.31
忠泰長虹建設 股份有限公司	主要為本公司 住宅及大樓開 發業務		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

	107.12.31	106.12.31
流動資產	\$ 1,345,012	2,365,176
非流動資產	101,949	43,155
流動負債	(977,886)	(832,269)
非流動負債	(262)	(2,860)
淨資產	\$ 468,813	1,573,202
歸屬於非控制權益之淨資產	\$ 187,525	629,280
歸屬於被投資公司業主之淨資產	\$ 281,288	943,922
	107.12.31	106.12.31
營業收入	\$ 1,058,268	3,007,879
繼續營業單位本期淨利	\$ 320,542	1,349,931
停業單位稅後(損)益	-	-
其他綜合損益	-	-
綜合損益總額	\$ 320,542	1,349,931
歸屬於非控制權益之綜合損益總額	\$ 128,217	539,972
歸屬於被投資公司業主之綜合損益總額	\$ 192,325	809,959
期初本公司對關聯企業淨資產所享份額	\$ 629,280	1,489,308
本期歸屬於本公司之綜合損益總額	128,217	539,972
本期自關聯企業所收取之股利	(569,972)	(1,400,000)
期末本公司對關聯企業淨資產所享份額	\$ 187,525	629,280

長虹建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

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：

	107.12.31	106.12.31
對個別不重大關聯企業之權益之期末彙總帳面金額	\$ <u>33,408</u>	<u>43,339</u>
	107年度	106年度
屬於本公司之份額：		
繼續經營單位本期淨損	\$ (9,931)	(9,280)
停業單位稅後損益	-	-
其他綜合損益	-	-
綜合損益總額	\$ <u>(9,931)</u>	<u>(9,280)</u>

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

截至民國一〇七年及一〇六年十二月三十一日，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。

(八) 不動產、廠房及設備

本公司民國一〇七年度及一〇六年度不動產、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107年1月1日餘額	\$ 44,686	33,990	1,889	80,565
民國107年12月31日餘額	\$ <u>44,686</u>	<u>33,990</u>	<u>1,889</u>	<u>80,565</u>
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>
折舊及減損損失：				
民國107年1月1日餘額	\$ -	13,579	1,222	14,801
本年度折舊	-	618	190	808
民國107年12月31日餘額	\$ <u>-</u>	<u>14,197</u>	<u>1,412</u>	<u>15,609</u>
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>
帳面價值：				
民國107年12月31日	\$ <u>44,686</u>	<u>19,793</u>	<u>477</u>	<u>64,956</u>
民國106年12月31日	\$ <u>44,686</u>	<u>20,411</u>	<u>667</u>	<u>65,764</u>
民國106年1月1日	\$ <u>44,686</u>	<u>21,029</u>	<u>857</u>	<u>66,572</u>

長虹建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

截至民國一〇七年及一〇六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。

(九)其他流動資產及其他資產

本公司其他流動資產及其他資產之明細如下：

	107.12.31	106.12.31
其他金融資產－流動	\$ 163,431	122,393
其他流動資產－流動	930,745	821,205
取得合約之增額成本－流動	259,357	-
	<u>\$ 1,353,533</u>	<u>943,598</u>

1.其他流動資產流動－其他

主係合建保證金等。

2.其他金融資產

主係預售房地之信託專戶。

3.取得合約之增額成本－流動

本公司預期可回收為取得房地買賣合約所支付予代銷公司等支出，故將其認列為資產，於認列銷售房地之收入時予以攤銷，民國一〇七年度認列187,405千元之推銷費用。

(十)長短期借款

本公司長短期借款之明細、條件與條款如下：

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

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)

1.有關本公司利率、外幣及流動性風險之暴險資訊，請詳附註六(二十一)。

2.本公司以資產設定抵押供銀行借款之擔保情形請詳附註八。

(十一)預收房地款

	107.12.31 (帳列合約負債流動)	106.12.31 (帳列預收房地款)
長虹天璽	\$ 754,648	1,113,502
長虹天際	1,553,620	1,100,354
世紀長虹	53,555	8,808
長虹天簃	32,516	129,628
長虹天蔚	105,113	81,238
長虹陶都	141,163	220,468
明日綻	106,146	56,239
長虹新世紀	-	1,898,486
長虹天馥	105,936	-
帝璽	59,370	-
其他	250	-
	<u>\$ 2,912,317</u>	<u>4,608,723</u>

1.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。

2.民國一〇七年十二月三十一日本公司合約負債金額請詳附註六(十七)。

(十二)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：

	107.12.31	106.12.31
一年內	\$ 919	919
二年至五年	1,838	-
	<u>\$ 2,757</u>	<u>919</u>

民國一〇七年度及一〇六年度營業租賃列報於損益之費用均為919千元。

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。

長虹建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

2. 出租人租賃

本公司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>107.12.31</u>	<u>106.12.31</u>
一年內	\$ 205,134	353,605
二年至五年	<u>444,359</u>	<u>1,056,612</u>
	<u>\$ 649,493</u>	<u>1,410,217</u>

民國一〇七年度及一〇六年度由不動產產生之租金收入分別為235,927千元及232,655千元。

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。

(十三) 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。

本公司民國一〇七年度及一〇六年度確定提撥退休金辦法下之退休金費用分別為1,962千元及1,798千元，已提撥至勞工保險局。

(十四) 所得稅

總統府於民國一〇七年二月七日頒布所得稅法修正案將營利事業所得稅率自民國一〇七年度起由17%調高至20%。

1. 本公司之民國一〇七年度及一〇六年度所得稅費用明細如下：

	<u>107年度</u>	<u>106年度</u>
當期所得稅費用		
當期產生	\$ 11,741	(3,533)
土地增值稅	148,860	142,684
未分配盈餘加徵百分之十所得稅費用	93,791	76,007
依所得稅法調整數	<u>12,127</u>	<u>(9)</u>
遞延所得稅費用	<u>31</u>	<u>-</u>
繼續營業單位之所得稅費用	<u>\$ 266,550</u>	<u>215,149</u>

長虹建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

本公司民國一〇七年度及一〇六年度之所得稅費用(利益)與稅前淨利之關係調節如下：

	107年度	106年度
稅前淨利	\$ <u>4,431,202</u>	<u>3,257,294</u>
依本公司所在地國內稅率計算之所得稅	886,240	553,740
依稅法調整之所得稅額	(272,731)	(377,077)
土地免稅所得	(601,768)	(504,672)
土地增值稅	148,860	142,684
未分配盈餘加徵百分之十所得稅費用	93,791	76,007
未認列遞延所得稅資產之當期課稅損失	-	328,002
其他	12,158	(3,535)
合 計	\$ <u>266,550</u>	<u>215,149</u>

2. 遞延所得稅資產及負債

(1) 未認列遞延所得稅資產

	107.12.31	106.12.31
課稅損失	\$ <u>-</u>	<u>328,002</u>

3. 所得稅核定情形

本公司營利事業所得稅結算申報已奉稽徵機關核定至民國一〇五年度。

(十五) 資本及其他權益

民國一〇七年及一〇六年十二月三十一日，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。

本公司民國一〇七年度及一〇六年度流通在外股數調節表如下：

(以千股表達)

	普 通 股
	107年度 106年度
1月1日期初餘額	<u>290,326 290,326</u>
12月31日期末餘額	<u>290,326 290,326</u>

1. 資本公積

本公司資本公積餘額內容如下：

	107.12.31	106.12.31
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>

長虹建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

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

2. 保留盈餘

依本公司章程規定，年度總決算如有盈餘，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。

(1) 法定盈餘公積

依公司法規定，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度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	<u>1,800,021</u>	6.00	<u>1,741,956</u>

(十六) 每股盈餘

1. 基本每股盈餘

民國一〇七年度及一〇六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4,164,652千元及3,042,145千元，及普通股加權平均流通在外股數皆為290,326千股為基礎計算之，相關計算如下：

(1) 歸屬於本公司普通股權益持有人之淨利

	107年度	106年度
歸屬於本公司普通股權益持有人之淨利	<u>\$ 4,164,652</u>	<u>3,042,145</u>

(2) 普通股加權平均流通在外股數

	107年度	106年度
1月1日流通在外普通股	<u>290,326</u>	<u>290,326</u>
12月31日普通股加權平均流通在外股數	<u>290,326</u>	<u>290,326</u>

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

民國一〇七年度及一〇六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4,164,652千元及3,042,145千元，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290,446千股及290,516千股為基礎計算之，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)

	107年度	106年度
歸屬於本公司普通股權益持有人淨利(基本)	\$ 4,164,652	3,042,145
歸屬於本公司普通股權益持有人淨利(稀釋)	<u>\$ 4,164,652</u>	<u>3,042,145</u>

(2)普通股加權平均流通在外股數(稀釋)

	107年度	106年度
普通股加權平均流通在外股數(基本)	290,326	290,326
員工酬勞之影響	120	190
12月31日餘額普通股加權平均流通在外股數(稀釋)	<u>290,446</u>	<u>290,516</u>

(十七)客戶合約之收入

1.收入之細分

	107年度 建設部門
主要地區市場：	
臺灣	<u>\$ 11,449,588</u>
主要產品/服務線：	
工程承攬	\$ 249,241
土地銷售	7,580,531
房屋銷售	3,383,889
不動產出租	235,927
收入認列時點	<u>\$ 11,449,588</u>
收入認列時點：	
於某一時點移轉之商品及勞務	\$ 10,964,420
隨時間逐步移轉之收入	485,168
合計	<u>\$ 11,449,588</u>

民國一〇六年度之收入金額請詳附註六(十八)。

長虹建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

2.合約餘額

	107.12.31	107.1.1
應收帳款	\$ 246,743	2,179,536
應收票據	385,628	179,543
合 計	<u>\$ 632,371</u>	<u>2,359,079</u>
合約負債—工程承攬	\$ 187,587	87,524
合約負債—銷售房地	2,912,317	4,608,723
合 計	<u>\$ 3,099,904</u>	<u>4,696,247</u>

(十八)收入

本公司民國一〇六年度之收入明細如下：

	106年度
土地收入	\$ 4,002,993
房屋收入	1,659,621
工程合約收入	639,596
租金收入	232,655
	<u>\$ 6,534,865</u>

工程合約收入請詳附註六(十七)。

(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度及一〇六年度員工酬勞估列金額分別為6,800千元及11,400千元，董事及監察人酬勞估列金額分別為3,500千元及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，並列報為民國一〇七年度及一〇六年度之營業成本或營業費用，相關資訊可至公開資訊觀測站查詢。

(二十)營業外收入及支出

1.其他收入

本公司民國一〇七年度及一〇六年度其他收入明細如下：

	107年度	106年度
利息收入		
銀行存款	\$ 1,634	298
其 他	2,331	-
	<u>\$ 3,965</u>	<u>298</u>

長虹建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

2.其他利益及損失

本公司民國一〇七年度及一〇六年度其他利益及損失明細如下：

	107年度	106年度
透過損益按公允價值衡量之金融資產淨(損)益	\$ (276)	2,220
其 他	74,274	31,405
	<u>\$ 73,998</u>	<u>33,625</u>

3.財務成本

本公司民國一〇七年度及一〇六年度財務成本明細如下：

	107年度	106年度
利息費用		
銀行借款	\$ 95,941	162,187
減：資本化利息	(95,939)	(156,208)
其 他(押租息)	373	474
	<u>\$ 375</u>	<u>6,453</u>
利息資本化利率區間	<u>1.56%~1.68%</u>	<u>0.08%~2.23%</u>

(二十一)金融工具

1.信用風險

(1)信用風險之暴險

金融資產及合約資產之帳面金額代表最大信用暴險金額。

(2)信用風險集中情況

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
107年12月31日							
非衍生金融負債							
擔保銀行借款	\$ 2,472,342	2,892,826	244,697	19,259	1,005,509	93,577	1,529,784
無擔保銀行借款	2,995,000	3,044,993	393,374	1,639,547	1,012,072	-	-
應付票據及帳款	1,940,152	1,940,152	1,940,152	-	-	-	-
	<u>\$ 7,407,494</u>	<u>7,877,971</u>	<u>2,578,223</u>	<u>1,658,806</u>	<u>2,017,581</u>	<u>93,577</u>	<u>1,529,784</u>
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	1,027,301	1,027,301	1,027,301	-	-	-	-
	<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>

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。

長虹建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

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，本公司民國一〇七年度及一〇六年度之淨利將減少或增加36,668千元及48,000千元，主因係本公司之變動利率借款。

4.公允價值

(1)金融工具之種類及公允價值

本公司透過損益按公允價值衡量之金融資產及透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產係以重複性為基礎按公允價值衡量。各種類金融資產之帳面金額及公允價值(包括公允價值等級資訊，但非按公允價值衡量金融工具之帳面金額為公允價值之合理近似值者，及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：

		107.12.31			
		公允價值			
	帳面金額	第一級	第二級	第三級	合 計
透過損益按公允價值衡量之金融資產					
透過損益衡量之非衍生金融資產	\$ 149,863	149,863	-	-	149,863
透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產	500	-	-	-	-
小 計	150,363	149,863	-	-	149,863
按攤銷後成本衡量之金融資產					
現金及約當現金	1,215,759	-	-	-	-
應收票據及應收帳款	632,371	-	-	-	-
其他應收款	1,158	-	-	-	-
其他金融資產	163,431	-	-	-	-
小 計	2,012,719	-	-	-	-
合 計	\$ 2,163,082	149,863	-	-	149,863
按攤銷後成本衡量之金融負債					
銀行借款	\$ 5,467,342	-	-	-	-
應付票據及應付帳款(含關係人)	1,940,152	-	-	-	-
其他應付款	214,826	-	-	-	-
合 計	\$ 7,622,320	-	-	-	-

長虹建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

		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	-	-	-	-	

(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。

長虹建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

(二十二)財務風險管理

1.概要

本公司因金融工具之使用而暴露於下列風險：

- (1)信用風險
- (2)流動性風險
- (3)市場風險

本附註表達本公司上述各項風險之暴險資訊、本公司衡量及管理風險之目標、政策及程序。進一步量化揭露請詳個體財務報告各該附註。

2.風險管理架構

董事會全權負責成立及監督本公司之風險管理架構。

本公司之風險管理政策之建置係為辨認及分析本公司所面臨之風險，及設定適當風險限額及控制，並監督風險及風險限額之遵循。風險管理政策及系統係定期覆核以反映市場情況及本公司運作之變化。本公司透過訓練、管理準則及作業程序，以發展有紀律且具建設性之控制環境，使所有員工了解其角色及義務。

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。截至民國一〇七年及一〇六年十二月三十一日，本公司替子公司提供背書保證，請詳附註七。

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。民國一〇七年及一〇六年十二月三十一日，本公司未動用之短期銀行融資額度分別為5,376,800千元及3,625,000千元。

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。

(二十三)資本管理

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

本公司之資本管理目標係保障繼續經營之能力，以持續提供股東報酬及其他利害關係人利益，並維持最佳資本結構以降低資金成本。

為維持或調整資本結構，本公司可能調整支付予股東之股利、減資退還股東股款、發行新股或出售資產以清償負債。

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

	107.12.31	106.12.31
負債總額	\$ 10,925,808	15,306,866
減：現金及約當現金	(1,215,759)	(595,640)
淨負債	\$ 9,710,049	14,711,226
權益總額	\$ 16,372,045	13,671,222
負債資本比率	59.31 %	107.61 %

長虹建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

(二十四)非現金交易之投資及籌資活動

本公司於民國一〇七年度及一〇六年度無非現金交易投資及籌資活動。

七、關係人交易

(一)母公司與最終控制者

本公司為本公司及本公司之子公司之最終控制者。

(二)關係人名稱及關係

於本個體財務報告之涵蓋期間內與本公司有交易之關係人如下：

關係人名稱	與本公司之關係
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

	107年度	106年度
其他關係人	\$ -	485,503

截至民國一〇七年及一〇六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456,627千元及450,000千元，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。其中部分交易已依約請款金額分別為254,830千元及133,269千元，列於合約負債及預收房地款項下，截至民國一〇七年十二月三十一日止，上述款項116,600千元尚未收訖，列於應收票據—關係人項下。

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。民國一〇七年度及一〇六年度，前述土地因建案完工銷售，本公司因而認列「採權益法認列之關聯企業利益之份額」分別為11,331千元及26,055千元。

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，如下：

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

工地別	項目	訂定年度	完工年度	合約總價	已付金額
					106.12.31
長虹天際	新建工程	102	107	\$ 1,900,000	1,273,000
長虹陶都	新建工程	102	107	979,048	587,429
長虹天馥	新建工程	102	107	409,524	212,818
長虹天蔚	新建工程	103	107	211,429	167,029
內湖潭美	新建工程	104	108	2,582,857	180,800
內湖安康	新建工程	104	108	1,161,904	790,095
交響苑	新建工程	105	108	926,597	2,131
長虹新世代	新建工程	106	109	633,333	-
帝璽	新建工程	106	109	1,111,833	-
				<u>\$ 9,916,525</u>	<u>3,213,302</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	
	107年度	106年度
子公司-宏林公司	<u>\$ 2,038,206</u>	<u>1,056,638</u>

長虹建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

3.向關係人購買進貨

(1)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	
	107年度	106年度	107.12.31	106.12.31
關聯企業	\$ 3,996	10,796	2,788	7,505

(2)本公司於民國一〇七年一月間，與聯虹投資簽訂土地買賣合約，合約價款438,400千元，並於民國一〇七年二月間完成過戶及價款支付。

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

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	107.12.31	106.12.31
應付票據	子公司-宏林公司	\$ 723,515	227,080
應付帳款	子公司-宏林公司	763,380	399,915
應付票據	關聯企業	1,315	7,505
應付帳款	關聯企業	1,473	-
		<u>\$ 1,489,683</u>	<u>634,500</u>

5.租 賃

本公司民國一〇七年度及一〇六年度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分別簽訂四年及兩年九個月租賃合約，合約總價值分別為3,502千元及2,407千元。民國一〇七年度及一〇六年度租金費用均為919千元，截至民國一〇七年及一〇六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一〇七年及一〇六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。

宏林公司於民國一〇六年替本公司部分預售案銷售提供履約保證。

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

7.其 他

(1)本公司截至民國一〇七年及一〇六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74,826千元及124,826千元，列於「其他流動資產－其他」科目項下。

(2)本公司截至民國一〇七年及一〇六年十二月三十一日止，供容積移轉之道路用地合約價款分別為148,634千元及155,717千元，並信託李耀民。

長虹建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

(四)主要管理人員交易

主要管理人員報酬包括：

	107年度	106年度
短期員工福利	\$ 9,906	7,152

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	107.12.31	106.12.31
營建用地及在建土地	短期借款	\$ 1,933,992	6,353,874
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	49,865	50,356
		\$ 5,560,957	9,981,330

九、重大或有負債及未認列之合約承諾

- (一)本公司截至民國一〇七年及一〇六年十二月三十一日止，預付土地款之合約總價分別為1,807,839千元及1,535,492千元，累積已付金額分別為864,208千元及762,492千元，列於「存貨」科目項下。
- (二)本公司截至民國一〇七年及一〇六年十二月三十一日銷售房地合約總價款分別為7,360,736千元及10,167,188千元，累計已收金額分別為2,912,317千元及4,608,723千元，列於「合約負債」及「預收房地款」項下。
- (三)本公司截至民國一〇七年及一〇六年十二月三十一日止，營建工程之合約總價分別為9,748,498千元及10,333,211千元，累積已付金額為2,068,832千元及3,213,302千元。
- (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，截至民國一〇七年及一〇六年十二月三十一日，本公司已付地主合建保證金金額分別為1,027,374千元及974,453千元，分別列於「其他流動資產—其他」及「存出保證金」科目項下。
- (五)於民國一〇七年十二月三十一日及一〇六年十二月三十一日，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3,100,532及2,829,932千元。

十、重大之災害損失：無。

十一、重大之期後事項：無。

長虹建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

十二、其 他

員工福利、折舊、折耗及攤銷費用功能別彙總如下：

功 能 別 性 質 別	107年度			106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	15,885	32,757	48,642	12,784	33,457	46,241
勞健保費用	-	3,638	3,638	-	3,294	3,294
退休金費用	872	1,090	1,962	737	1,061	1,798
董事酬金	-	4,158	4,158	-	2,796	2,796
其他員工福利費用	400	568	968	340	568	908
折舊費用	-	808	808	-	808	808
攤銷費用	-	1,493	1,493	-	931	931

本公司民國一〇七年度及一〇六年度平均員工人數分別為49人及50人，其中未兼任員工之董事分別為5人及6人。

十三、附註揭露事項

(一)重大交易事項相關資訊

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

- 1.資金貸與他人：無。
- 2.為他人背書保證：

單位：新台幣千元

編號	背書保證者公司名稱	被背書保證對象 公司名稱 關係	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
1	本公司	宏林營造股份有限公司 2	8,186,023	600,000	600,000	-	-	3.66 %	16,372,045	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。

長虹建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

3. 期末持有有價證券情形(不包含投資子公司、關聯企業及合資權益部分)：

單位：新台幣千元

持有之公司	有價證券 種類及名稱	與有價證券 發行人之關係	帳列科目	期 末				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	1,941	- %	1,941	註1
"	富蘭克林華美全球高收益債券基金	-	"	431	4,432	- %	4,432	"
"	元大新東協平衡基金	-	"	200	1,744	- %	1,744	"
"	永豐全球多元基金	-	"	200	1,810	- %	1,810	"
"	華頓平安貨幣基金	-	"	8,679	100,129	- %	100,129	"
"	新光吉星貨幣基金	-	"	1,943	30,056	- %	30,056	"
"	富蘭克林華美特別股收益基金	-	"	497	4,856	- %	4,856	"
"	路博邁收益成長多重資產基金	-	"	500	4,895	- %	4,895	"
"	麥波特愛富瑪股份有限公司	-	透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產-非流動	50	500	- %	-	"

註1：市價之填寫方法如下：

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

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

5. 取得不動產之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上者：

單位：新台幣千元

取得不動產 之公司	財產 名稱	事 實 發生日	交易 金額	價款支 付情形	交易 對象	關係	交易對象為關係人者，其前次移轉資料				價格決 定之參 考依據	取得目 的及使 用情形	其他 約定 事項
							所有人	與發行人 之關係	移 轉 日 期	金 額			
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	依據金管會 公開發行公 司取得或處 分資產處理 準則及本公 司取得或處 分資產處理 程序關係人 交易相關規 定計算，並 參考鑑價報 告	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				-	依市場價格 議價而定	"	
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	"	

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	價款收訖情形	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	宏林營造股份有限公司	本公司之子公司	進貨	2,038,206	39 %	次月結90天	-		(1,486,895)	76.64 %	
本公司	聯虹投資股份有限公司	關聯企業	進貨	438,400	8 %	依合約約定	-		-	- %	

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	提列備抵呆帳金額
					金額	處理方式		
李耀民	本公司	本公司之董事	116,600	- %	-		116,600	-

9.從事衍生工具交易：無。

(二)轉投資事業相關資訊：

民國一〇七年度本公司之轉投資事業資訊如下(不包含大陸被投資公司)：

單位：新台幣千元

投資公司名稱	被投資公司名稱	所在地區	主要營業項目	原始投資金額		期末持有			被投資公司本期損益	本期認列之投資損益	備註
				本期期末	去年年底	股數	比率	帳面金額			
本公司	宏林營造股份有限公司	台北市	土木建築及工程承包	230,102	230,102	35,967	99.91 %	347,012	9,735	35,598	
本公司	虹欣建設股份有限公司	台北市	興建國民住宅及商業大樓出租業務	252,000	252,000	25,200	60.00 %	250,816	(684)	(410)	
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 %	187,525	320,542	139,548	
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 %	33,408	(34,758)	(9,931)	
本公司	新時代廣場實業股份有限公司	台北市	百貨零售業	100	100	10	100.00 %	29	(13)	(13)	

(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

請詳民國一〇七年度合併財務報表。

長虹建設股份有限公司

現金及約當現金明細表

民國一〇七年十二月三十一日

單位：新台幣千元

項 目	摘 要	金 額
現 金	零用金及庫存現金	\$ 1,480
銀行存款	活期存款	1,132,764
	支票存款	81,515
	小 計	1,214,279
合 計		\$ <u>1,215,759</u>

透過損益按公允價值衡量之金融資產－流動明細表

證券名稱	股數 (千股)	總額	取得成本	市 價	
				單位(元)	總 價
新光全球債券基金A	200	\$ 1,941	2,000	9.71	1,941
富蘭克林華美全球高收益債基金	431	4,432	5,000	10.29	4,432
元大新東協平衡基金	200	1,744	2,000	8.72	1,744
永豐全球多元基金	200	1,810	2,000	9.05	1,810
華頓平安貨幣基金	8,679	100,129	100,000	11.54	100,129
新光吉星貨幣基金	1,943	30,056	30,000	15.47	30,056
富蘭克林華美特別股收益基金	497	4,856	5,000	9.78	4,856
路博邁收益成長多重資產基金	500	4,895	5,030	9.79	4,895
合 計		\$ <u>149,863</u>	<u>151,030</u>		<u>149,863</u>

長虹建設股份有限公司
存貨明細表
民國一〇七年十二月三十一日

請詳附註六(六)說明。

其他流動資產明細表

項 目	金 額
其他流動資產：	
合建保證金	\$ 924,278
其 他	<u>6,467</u>
合 計	<u>\$ 930,745</u>

採用權益法之投資變動明細表

民國一〇七年一月一日至十二月三十一日

被投資事業名稱	期初餘額		本期增加		本期減少		依權益法認列之投資(損)益		期末餘額		每股市價(元)	淨值	評價基礎	提供質押或擔保
	股數	金額	股數	金額	股數	金額	股數	金額	持股比例%	金額				
採權益法評價：														
宏林營造股份有限公司	35,967	\$ 311,414	-	-	-	-	35,598	35,967	99.91	347,012	-	519,410	權益法	無
虹欣建設股份有限公司	25,200	251,226	-	-	-	-	(410)	25,200	60.00	250,816	-	250,816	權益法	無
忠泰長虹建設股份有限公司	4,000	629,280	-	-	-	569,972	128,217	4,000	-	187,525	-	187,525	權益法	無
忠泰長虹開發股份有限公司	5,714	43,339	-	-	-	-	(9,931)	5,714	28.57	33,408	-	36,773	權益法	無
新時代廣場實業股份有限公司	10	42	-	-	-	-	(13)	10	100.00	29	-	29	權益法	無
合計		\$ 1,235,301		-		569,972	153,461			818,790				

長虹建設股份有限公司

短期借款明細表

民國一〇七年十二月三十一日

單位：新台幣千元

性 質	金 額	期 間	利 率	融資額度	提供擔保或 抵押情形
擔保借款	\$ 400,000	106.02.21-124.06.18	1.58%	550,000	營建用地及在建土地
"	967,200	107.09.21-111.09.20	1.70%	1,100,000	"
"	100,000	107.03.27-108.03.27	1.70%	300,000	"
"	125,000	107.04.26-108.04.26	1.17%	125,000	不動產、廠房及設備
信用借款	70,000	107.02.02-108.02.02	1.50%	70,000	李文造及郭秀麗
"	600,000	107.09.25-108.09.25	1.62%	600,000	"
"	800,000	107.09.18-108.09.18	1.62%	800,000	"
"	225,000	107.09.25-108.09.25	1.67%	600,000	李文造
"	500,000	107.09.18-109.09.18	1.62%	500,000	"
"	300,000	107.05.30-108.05.30	1.65%	500,000	"
"	500,000	107.09.18-109.09.17	1.65%	500,000	"
合 計	\$ <u>4,587,200</u>				

長虹建設股份有限公司

應付票據明細表

民國一〇七年十二月三十一日

單位：新台幣千元

項 目	金 額
宗亞資訊工業股份有限公司	\$ 9,315
寶廚股份有限公司	8,028
百總工程股份有限公司	7,216
台松電器販賣股份有限公司	6,954
泓洲水電工程有限公司	4,928
承霖水電工程有限公司	4,474
台灣日立江森自控空調設備販賣股份有限公司	4,320
唐屋科技開發有限公司	4,000
其他(金額未達5%以上者)	<u>23,441</u>
合 計	<u>\$ 72,676</u>

長虹建設股份有限公司

營業成本明細表

民國一〇七年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

項 目	數 量	金 額	備 註
土地成本		\$ 3,414,621	
房屋成本		3,397,749	
租賃成本		50,925	
存貨跌價損失		48,049	
		<u>\$ 6,911,344</u>	

營業費用明細表

項 目	推銷費用	管理費用	合 計
薪資支出	\$ 6,162	30,072	36,234
廣 告 費	187,405	393	187,798
交 際 費	317	8,779	9,096
捐 贈	-	7,644	7,644
稅 捐	12,114	35,561	47,675
職工福利	-	6,685	6,685
其他費用	15,557	38,694	54,251
合 計	<u>\$ 221,555</u>	<u>127,828</u>	<u>349,383</u>

台北市會計師公會會員印鑑證明書

北市財證字第

1081379 號

會員姓名：
(1) 莊鈞維
(2) 于紀隆

事務所名稱：安侯建業聯合會計師事務所

事務所地址：台北市信義路五段七號六十八樓

事務所電話：(02)81016666

事務所統一編號：04016004

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

委託人統一編號：04633597

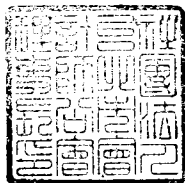
印鑑證明書用途：辦理 長虹建設股份有限公司

一〇七年度（自民國一〇七年一月一日起至

一〇七年十二月三十一日）財務報表之查核簽證。

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

理事長：



核對人：



中華民國

108

年

月

18

日

裝

訂

線