



股票代碼：5534

# 長虹建設股份有限公司 公開說明書

## (一一四年度現金增資發行新股暨國內第四次無擔保轉換公司債)

- 一、公司名稱：長虹建設股份有限公司
- 二、刊印目的：一一四年度現金增資發行新股暨國內第四次無擔保轉換公司債
- 三、本次現金增資發行新股：
  - (一)新股來源：現金增資發行新股。
  - (二)新股種類：記名式普通股，每股面額新臺幣壹拾元整。
  - (三)發行股數：25,000千股。
  - (四)發行金額：新臺幣250,000千元整。
  - (五)發行條件：
    - 1.現金增資發行新股25,000千股，每股面額新臺幣10元，總面額計新臺幣250,000千元整，每股以新臺幣60元溢價發行，共可募集資金總額為新臺幣1,500,000千元。
    - 2.本次現金增資發行新股擬以公開申購方式辦理，其中依公司法第267條規定保留15%，計3,750千股供本公司員工認購，另依證券交易法第28條之1規定提撥10%，計2,500千股採公開申購方式對外公開發售，其餘75%，計18,750千股，由原股東按認股基準日股東名簿所載之持股比率認購。原股東認購不足一股之畸零股得由股東自停止過戶日前五日起至停止過戶日前一日止，逕向本公司股務代理機構辦理拼湊成整股認購，原股東及員工放棄認購之股分或拼湊不足一股之畸零股，授權董事長洽特定人按發行價格認購之。
    - 3.本次現金增資發行新股之權利義務與原已發行之普通股股份相同。
  - (六)公開承銷比例：本次現金增資發行新股總數10%對外公開發售。
  - (七)承銷及配售方式：以公開申購配售方式辦理公開承銷，並由證券承銷商餘額包銷。
- 四、本次發行轉換公司債概要
  - (一)發行種類：國內第四次無擔保轉換公司債。
  - (二)發行金額：發行總面額為新臺幣壹拾伍億元整，每張面額新臺幣壹拾萬元，依票面金額101%發行。
  - (三)債券利率：票面利率0%。
  - (四)發行條件：發行期間五年，自發行之日起滿三個月之翌日至到期日止，可轉換為本公司普通股股票。
  - (五)公開承銷比例：全數委由承銷商對外公開發售，公開承銷比例100%。
  - (六)承銷及配售方式：採詢價圈購方式全數對外公開發售。
  - (七)發行及轉換辦法：請參閱本公開說明書附件二。
- 五、本次資金運用計劃之用途及預計可能產生效益之概要：請參閱本公開說明書第43頁。
- 六、本次發行之相關費用
  - (一)承銷費用：承銷手續費為新臺幣500萬元。
  - (二)其他費用：包括會計師、律師等其他費用約新臺幣15萬元。
- 七、有價證券之生效，不得藉以作為證實申報事項或保證證券價值之宣傳。
- 八、本公開說明書之內容如有虛偽或隱匿之情事者，應由發行人及其負責人與其他曾在公開說明書上簽名或蓋章者依法負責。
- 九、投資人投資前應至金融監督管理委員會指定之資訊申報網站詳閱本公開說明書之內容，並應注意公司之風險事項，請參閱本公開說明書第1頁。
- 十、本公司普通股股票面額為新臺幣壹拾元整。
- 十一、投資人應了解轉換公司債之轉換標的證券停止過戶將使轉換公司債無法行使轉換，且當有多個停止轉換原因發生，將導致轉換公司債長期無法轉換，甚至債券到期前均不能行使轉換之情事。另依公司法第228條之1規定，公司得每季辦理盈餘分派或虧損撥補，亦可能導致轉換公司債停止轉換期間大幅增長，而大幅縮減投資人可行使轉換期間。另投資人於轉換標的公司之股東常會或股東臨時會停止過戶期間請求轉換者，將無法出席當次股東會。
- 十二、查詢本公開說明書之網址：
  - (一)公開資訊觀測站：<https://mops.twse.com.tw>
  - (二)本公司網址：<http://www.chonghong.com.tw>

長虹建設股份有限公司 編製  
中華民國 115 年 3 月 3 日 刊印



一、本次發行前實收資本之來源：

單位：新台幣元；%

| 實收資本之來源           | 金 額           | 占實收資本額比率(%) |
|-------------------|---------------|-------------|
| 設 立 股 本           | 5,000,000     | 0.17        |
| 現 金 增 資           | 795,000,000   | 27.38       |
| 盈 餘 轉 增 資         | 1,462,430,990 | 50.37       |
| 轉 換 公 司 債 換 發 新 股 | 640,828,610   | 22.08       |
| 合 計               | 2,903,259,600 | 100.00      |

二、公開說明書之分送計畫：

- (一)陳列處所：除依規定函送主管機關外，另陳列於本公司以供查閱。  
(二)分送方式：依主管機關相關法令規定辦理。  
(三)索取方式：請上網至公開資訊觀測站(<http://mops.twse.com.tw>)查詢及下載。

三、證券承銷商之名稱、地址、網址及電話：

名稱：群益金鼎證券股份有限公司 網址：<https://www.capital.com.tw>  
地址：台北市松山區民生東路三段 156 號 11 樓 電話：(02)8789-8888

四、公司債保證機構之名稱、地址、網址及電話：不適用。

五、公司債受託機構之名稱、地址、網址及電話：

名稱：臺灣土地銀行股份有限公司 網址：<https://www.landbank.com.tw/>  
地址：臺北市中正區館前路 46 號 電話：(02)2348-3936

六、股票或公司債簽證機構之名稱、地址、網址及電話：不適用。

七、辦理股票過戶機構之名稱、地址、網址及電話：

名稱：群益金鼎證券股份有限公司 網址：<https://www.capital.com.tw>  
地址：台北市敦化南路二段 97 號 B2 電話：(02)2703-5000

八、信用評等機構之名稱、地址、網址及電話：不適用。

九、公司債簽證會計師及律師姓名、事務所名稱、地址、網址及電話：不適用。

十、最近年度財務報告簽證會計師姓名、事務所名稱、地址、網址及電話：

會計師姓名：莊鈞維、于紀隆會計師 網址：<http://www.kpmg.com.tw>  
事務所名稱：安侯建業聯合會計師事務所 電話：(02)8101-6666  
地址：台北市信義區信義路五段 7 號 68 樓

十一、複核律師姓名、事務所名稱、地址、網址及電話：

律師姓名：邱士芳律師 網址：[www.derkai.com.tw](http://www.derkai.com.tw)  
事務所名稱：德凱法律事務所 電話：(02)2718-6238  
地址：台北市松山區南京東路四段 75 號 9 樓

十二、發言人、代理發言人姓名、職稱、聯絡電話及電子郵件信箱：

發言人姓名：陳茂慶 代理發言人姓名：聶淑雯  
職稱：財務長 職稱：財務部協理  
電話：(02)2396-3280 電話：(02)2396-3280  
電子郵件信箱：[amos@chonghong.com.tw](mailto:amos@chonghong.com.tw) 電子郵件信箱：[amy@chonghong.com.tw](mailto:amy@chonghong.com.tw)

十三、公司網址：<http://www.chonghong.com.tw>

## 長虹建設股份有限公司公開說明書摘要

|                                           |                                                                                              |                                                                              |                                        |                     |                 |
|-------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|---------------------|-----------------|
| 實收資本額：新台幣 2,903,260 千元                    |                                                                                              | 公司地址：台北市北平東路 30 號 11 樓                                                       |                                        | 電話：(02)2396-3280    |                 |
| 設立日期：64 年 12 月 4 日                        |                                                                                              |                                                                              | 網址：http://www.chonghong.com.tw         |                     |                 |
| 上市日期：93 年 5 月 24 日                        |                                                                                              | 上櫃日期：91 年 3 月 26 日                                                           |                                        | 公開發行日期：86 年 7 月 3 日 |                 |
| 管理股票日期：不適用                                |                                                                                              |                                                                              |                                        |                     |                 |
| 負責人：董 事 長：李文造<br>總 經 理：李耀中                |                                                                                              | 發 言 人：陳茂慶 財務長<br>代理發言人：聶淑雯 財務部協理                                             |                                        |                     |                 |
| 股票過戶機構：群益金鼎股份有限公司股務代理部                    |                                                                                              | 電話：(02)2703-5000 網址：https://www.capital.com.tw<br>地址：台北市敦化南路二段 97 號 B2       |                                        |                     |                 |
| 股票承銷機構：群益金鼎證券股份有限公司                       |                                                                                              | 電話：(02)8789-8888 網址：https://www.capital.com.tw<br>地址：台北市松山區民生東路三段 156 號 11 樓 |                                        |                     |                 |
| 最近年度簽證會計師：安侯建業聯合會計師事務所<br>莊鈞維、于紀隆會計師      |                                                                                              | 電話：(02)8101-6666 網址：http://www.kpmg.com.tw<br>地址：台北市信義區信義路五段 7 號 68 樓        |                                        |                     |                 |
| 複核律師：德凱法律事務所 邱士芳律師                        |                                                                                              | 電話：02-2718-6238 網址：www.derkai.com.tw<br>地址：台北市松山區南京東路四段 75 號 9 樓             |                                        |                     |                 |
| 信用評等機構：不適用                                |                                                                                              | 電話：不適用 網址：不適用<br>地址：不適用                                                      |                                        |                     |                 |
| 評等<br>標的                                  | 發行公司：不適用。 無 <input checked="" type="checkbox"/> ； 有 <input type="checkbox"/> ，評等日期： 評等等級：    |                                                                              |                                        |                     |                 |
|                                           | 本次發行公司債：不適用。 無 <input checked="" type="checkbox"/> ； 有 <input type="checkbox"/> ，評等日期： 評等等級： |                                                                              |                                        |                     |                 |
| 董事選任日期：114 年 6 月 26 日，任期：3 年              |                                                                                              |                                                                              | 監察人選任日期：不適用(本公司設置審計委員會)                |                     |                 |
| 全體董事持股比例：10.01%（114 年 12 月 31 日）          |                                                                                              |                                                                              | 全體監察人持股比率：不適用(本公司設置審計委員會)              |                     |                 |
| 董事、監察人及持股超過 10%股東及其持股比例：（114 年 12 月 31 日） |                                                                                              |                                                                              |                                        |                     |                 |
| 職 稱                                       | 姓 名                                                                                          | 持股比例                                                                         | 職 稱                                    | 姓 名                 | 持股比例            |
| 董事長                                       | 聯虹投資股份有限公司<br>代表人：李文造                                                                        | 9.17%                                                                        | 董事                                     | 郭正佳                 | —               |
| 董事                                        | 虹頂開發股份有限公司<br>代表人：李耀中                                                                        | 0.03%                                                                        | 獨立董事                                   | 蔡福仁                 | —               |
| 董事                                        | 辰耀投資股份有限公司<br>代表人：李耀民                                                                        | 0.04%                                                                        | 獨立董事                                   | 王玠琛                 | —               |
| 董事                                        | 蔡珣晨                                                                                          | 0.77%                                                                        | 獨立董事                                   | 張彥姝                 | —               |
| 董事                                        | 吳和惠                                                                                          | —                                                                            | 獨立董事                                   | 劉博綸                 | —               |
| 大股東                                       | 僑虹投資股份有限公司                                                                                   | 13.00%                                                                       | —                                      | —                   | —               |
| 工廠地址：無                                    |                                                                                              |                                                                              |                                        | 電話：無                |                 |
| 主要產品：興建商業大樓、國民住宅及工業廠房出租出售                 |                                                                                              |                                                                              | 市場結構(113 年度)：<br>內銷 100% 外銷 0%         |                     | 參閱本文之頁次<br>24 頁 |
| 風 險 事 項                                   | 請參閱本公開說明書公司概況之風險事項                                                                           |                                                                              |                                        |                     | 參閱本文之頁次<br>1 頁  |
|                                           | 去(113)年度<br>營業收入：12,070,767 千元<br>稅前淨利： 3,388,372 千元 每股盈餘：7.85 元                             |                                                                              |                                        |                     | 參閱本文之頁次<br>65 頁 |
| 本次募集發行有價證券種類及金額                           |                                                                                              | 請參閱本公開說明書封面                                                                  |                                        |                     |                 |
| 發 行 條 件                                   |                                                                                              | 請參閱本公開說明書封面                                                                  |                                        |                     |                 |
| 募集資金用途及預計產生效益概述請參閱本公開說明書參、發行計畫及執行情形       |                                                                                              |                                                                              |                                        |                     |                 |
| 本次公開說明書刊印日期：115 年 3 月 3 日                 |                                                                                              |                                                                              | 刊印目的：辦理一一四年度現金增資發行新股暨國內第四次<br>無擔保轉換公司債 |                     |                 |
| 其他重要事項之扼要說明及參閱本文之頁次：請參閱本公開說明書目錄           |                                                                                              |                                                                              |                                        |                     |                 |

# 公開說明書目錄

頁次

|                                                                                  |    |
|----------------------------------------------------------------------------------|----|
| 壹、公司概況                                                                           | 1  |
| 一、公司簡介                                                                           | 1  |
| (一)設立日期                                                                          | 1  |
| (二)總公司、分公司及工廠之地址及電話                                                              | 1  |
| (三)公司沿革                                                                          | 1  |
| 二、風險事項                                                                           | 1  |
| (一)風險因素                                                                          | 1  |
| (二)訴訟或非訴訟事件                                                                      | 2  |
| (三)公司董事、監察人、經理人及持股比例超過百分之十之大股東最近二年度及截至公開說明書刊印日止，如有發生財務週轉困難或喪失債信情事，應列明其對公司財務狀況之影響 | 4  |
| (四)其他重要事項                                                                        | 4  |
| 三、公司組織                                                                           | 5  |
| (一)組織系統                                                                          | 5  |
| (二)關係企業圖                                                                         | 6  |
| (三)總經理、副總經理、協理、各部門與分支機構主管                                                        | 7  |
| (四)董事及監察人                                                                        | 8  |
| (五)發起人                                                                           | 12 |
| (六)最近年度支付董事、監察人、總經理及副總經理之酬金                                                      | 13 |
| 四、資本及股份                                                                          | 16 |
| (一)股份種類                                                                          | 16 |
| (二)股本形成經過                                                                        | 16 |
| (三)最近股權分散情形                                                                      | 18 |
| (四)最近二年度每股市價、淨值、盈餘、股利及相關資料                                                       | 21 |
| (五)公司股利政策及執行狀況                                                                   | 21 |
| (六)本年度擬議之無償配股對公司營業績效及每股盈餘之影響                                                     | 22 |
| (七)員工、董事及監察人酬勞                                                                   | 22 |
| (八)公司買回本公司股份情形                                                                   | 23 |
| 五、公司債(含海外公司債)辦理情形                                                                | 23 |
| 六、特別股辦理情形                                                                        | 23 |
| 七、參與發行海外存託憑證之辦理情形                                                                | 23 |
| 八、員工認購股權憑證辦理情形                                                                   | 23 |
| 九、限制員工權利新股辦理情形                                                                   | 23 |
| 十、併購辦理情形                                                                         | 23 |
| 十一、受讓他公司股份發行新股辦理情形                                                               | 23 |
| 貳、營運概況                                                                           | 24 |
| 一、公司之經營                                                                          | 24 |
| (一)業務內容                                                                          | 24 |
| (二)市場及產銷概況                                                                       | 29 |



|                                                                                                                        |           |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| (三)最近二年度從業員工人數.....                                                                                                    | 37        |
| (四)環保支出資訊.....                                                                                                         | 38        |
| (五)勞資關係.....                                                                                                           | 39        |
| (六)資通安全管理.....                                                                                                         | 39        |
| 二、不動產、廠房及設備及其他不動產.....                                                                                                 | 40        |
| (一)自有資產.....                                                                                                           | 40        |
| (二)使用權資產.....                                                                                                          | 40        |
| (三)各生產工廠現況及最近二年度設備產能利用率.....                                                                                           | 40        |
| 三、轉投資事業.....                                                                                                           | 41        |
| (一)轉投資事業概況.....                                                                                                        | 41        |
| (二)綜合持股比例.....                                                                                                         | 41        |
| (三)上市或上櫃公司最近二年度及截至公開說明書刊印日止，子公司持有或處分本公司股票情形及其設定質權之情形，並列明資金來源及其對公司財務績效及財務狀況之影響.....                                     | 41        |
| (四)最近二年度及截至公開說明書刊印日止，發生公司法第一百八十五條情事或有以部分營業、研發成果移轉子公司者，應揭露放棄子公司現金增資認購情形，認購相對人之名稱、及其與公司、董事、監察人及持股比例超過百分之十股東之關係及認購股數..... | 41        |
| 四、重要契約.....                                                                                                            | 42        |
| <b>參、發行計劃及執行情形.....</b>                                                                                                | <b>43</b> |
| 一、前次現金增資、併購或受讓他公司股份發行新股或發行公司債資金運用計劃分析應記載事項.....                                                                        | 43        |
| 二、本次現金增資、發行公司債、發行員工認股權憑證或限制員工權利新股計畫應記載事項.....                                                                          | 43        |
| 三、本次受讓他公司股份發行新股應記載事項.....                                                                                              | 62        |
| 四、本次併購發行新股應記載事項.....                                                                                                   | 62        |
| <b>肆、財務概況.....</b>                                                                                                     | <b>63</b> |
| 一、最近五年度簡明財務資料.....                                                                                                     | 63        |
| (一)簡明資產負債表及綜合損益表.....                                                                                                  | 63        |
| (二)影響上述簡明財務報表作一致性比較之重要事項如會計變動、公司合併或營業部門停工等及其發生對當年度財務報表之影響.....                                                         | 66        |
| (三)最近五年度簽證會計師姓名及查核意見.....                                                                                              | 66        |
| (四)財務分析.....                                                                                                           | 71        |
| (五)會計項目重大變動說明.....                                                                                                     | 73        |
| 二、財務報表應記載事項.....                                                                                                       | 73        |
| (一)發行人申報募集發行有價證券時之最近二年度財務報告及會計師查核報告，並應加列最近一季依法公告申報之財務報告.....                                                           | 73        |
| (二)最近二年度發行人經會計師查核簽證之年度個體財務報告，但不包括重要會計項目明細表.....                                                                        | 73        |
| (三)發行公司申報募集發行有價證券後，截至公開說明書刊印日前，如有最近期經會計師查核簽證或核閱之財務報告及個體財務報告，應併予揭露.....                                                 | 73        |

|                                                                                                      |           |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 三、財務概況其他重要事項應記載事項.....                                                                               | 73        |
| (一)公司及其關係企業最近二年度及截至公開說明書刊印日止，如有發生財務週轉困難情事，應列明其對公司財務狀況影響.....                                         | 73        |
| (二)最近二年度及截至公司說明書刊印日止，有發生公司法第一百八十五條情事者，應揭露之相關資訊.....                                                  | 73        |
| (三)期後事項.....                                                                                         | 73        |
| (四)其他.....                                                                                           | 73        |
| 四、財務狀況及經營結果檢討分析應記載事項.....                                                                            | 73        |
| (一)財務狀況.....                                                                                         | 73        |
| (二)財務績效.....                                                                                         | 74        |
| (三)現金流量.....                                                                                         | 74        |
| (四)最近年度重大資本支出對財務業務之影響.....                                                                           | 75        |
| (五)最近年度轉投資政策、其獲利或虧損之主要原因、改善計劃及未來一年投資計劃.....                                                          | 75        |
| (六)其他重要事項.....                                                                                       | 75        |
| <b>伍、特別記載事項.....</b>                                                                                 | <b>76</b> |
| 一、內部控制制度執行狀況.....                                                                                    | 76        |
| 二、委託經金融監督管理委員會核准或認可之信用評等機構進行評等者，應揭露該信用評等機構所出具之評等報告.....                                              | 76        |
| 三、證券承銷商評估總結意見.....                                                                                   | 76        |
| 四、律師法律意見書.....                                                                                       | 76        |
| 五、由發行人填寫並經會計師複核之案件檢查表彙總意見.....                                                                       | 76        |
| 六、前次募集與發行有價證券於申報生效(申請核准)時經金融監督管理委員會通知應自行改進事項之改進情形.....                                               | 76        |
| 七、本次募集與發行有價證券於申報生效時經金融監督管理委員會通知應補充揭露之事項.....                                                         | 76        |
| 八、公司初次上市、上櫃或前次及最近三年度申報(請)募集與發行有價證券時，於公開說明書中揭露之聲明書或承諾事項及其目前執行情形.....                                  | 76        |
| 九、最近年度及截至公開說明書刊印日止董事或監察人對董事會通過重要決議有不同意見且有紀錄或書面聲明者，其主要內容.....                                         | 77        |
| 十、最近年度及截至公開說明書刊印日止公司及其內部人員依法被處罰、公司對其內部人員違反內部控制制度規定之處罰、主要缺失及改善情形.....                                 | 77        |
| 十一、證券承銷商、發行人及其董事、監察人、總經理、財務或會計主管以及與本次申報募集發行有價證券案件有關之經理人等人出具不得退還或收取承銷相關費用之聲明書.....                    | 77        |
| 十二、發行人辦理現金增資或募集具股權性質之公司債，並採詢價圈購對外公開承銷之案件，證券承銷商及發行人等出具不得配售予關係人及內部人等對象之聲明書.....                        | 77        |
| 十三、發行人視所營事業性質，委請在技術、業務、財務等各方面具備專業知識及豐富經驗之專家，就發行人目前營運狀況及本次發行有價證券後之未來發展，進行比較分析並出具意見者，應揭露該等專家之評估意見..... | 77        |

|                        |           |
|------------------------|-----------|
| 十四、其他必要補充說明事項.....     | 77        |
| 十五、上市上櫃公司公司治理運作情形..... | 77        |
| <b>陸、重要決議.....</b>     | <b>87</b> |

#### 附錄：

|                                         |
|-----------------------------------------|
| 附件一、現金增資發行新股承銷價格計算書                     |
| 附件二、國內第四次無擔保轉換公司債發行及轉換辦法                |
| 附件三、國內第四次無擔保轉換公司債發行及轉換辦法價格計算書           |
| 附件四、內部控制制度聲明書                           |
| 附件五、證券承銷商評估總結意見                         |
| 附件六、律師法律意見書                             |
| 附件七、證券承銷商、發行公司及其相關人等出具不得退還或收取承銷相關費用之聲明書 |
| 附件八、承銷商及發行人等出具不得配售予關係人及內部人等對象之聲明書       |
| 附件九、承銷商對出具不實聲明事項之圈購人收取違約金之承諾書           |
| 附件十、本次發行有關之決議文                          |
| 附件十一、公司章程與新舊條文對照表                       |
| 附件十二、盈餘分配表                              |
| 附件十三、112 年度合併財務報告暨會計師查核報告               |
| 附件十四、113 年度合併財務報告暨會計師查核報告               |
| 附件十五、114 年度第三季合併財務報告暨會計師核閱報告            |
| 附件十六、112 年度個體財務報告暨會計師查核報告               |
| 附件十七、113 年度個體財務報告暨會計師查核報告               |

## 壹、公司概况

### 一、公司簡介

#### (一)設立日期：

中華民國 64 年 12 月 4 日

#### (二)總公司、分公司及工廠之地址及電話：

總公司地址：台北市北平東路 30 號 11 樓      電話：(02)2396-3280

分公司及工廠：無。

#### (三)公司沿革：

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

### 二、風險事項

#### (一)風險因素：

1.利率、匯率變動、通貨膨脹情形對公司損益之影響及未來因應措施。

##### (1)利率變動對公司損益之影響及未來因應措施

本集團 113 年度之利息費用(含利息資本化)396,690 千元，占當年度營業收入淨額 12,070,767 千元為 3.29%，尚無重大影響，另本集團定期評估銀行借款利率，隨時掌握利率變動，並與銀行密切聯繫以取得較優惠之借款利率，於適當時機和銀行議定承作利率，以降低資金成本。

## (2)匯率變動對公司損益之影響及未來因應措施

本集團並未從事外匯交易，且上下游廠商皆屬內銷產業，故匯率變動對本集團並無重大影響。

## (3)通貨膨脹情形對公司損益之影響及未來因應措施

通貨膨脹會導致投入之興建成本提高，然民眾基於購屋保值心理影響，房屋市場需求不會影響，本集團積極與客戶及供應商保持良好互動關係，並因應物價波動而適時調整產品售價及原物料庫存量，降低通貨膨脹之影響。

## 2.從事高風險、高槓桿投資、資金貸與他人、背書保證及衍生性商品交易之政策、獲利或虧損之主要原因及未來因應措施。

本集團最近年度並未從事高風險、高槓桿投資。而本集團以依主管機關相關法令與規定，訂定「資金貸與他人作業程序」、「背書保證作業程序」等作業辦法，並經股東會決議通過，作為本集團從事相關行為之遵循依據。此外，本集團訂有「取得或處分資產處理程序」，規範衍生性商品交易之風險管理制度。以上皆對本公司損益並無重大不利之影響。

## 3.未來研發計畫及預計投入之研發費用：無。

## 4.國內外重要政策及法律變動對公司財務業務之影響及因應措施：

最近年度政府為壓抑房市，紛紛推出相關打房政策，此政策造成目前房地產成交量造成些許之影響，而未來房地產之景氣，仍視政府後續推出之政策及利率水準而定。另因應主管機關對公司治理、公司法等的修訂，本集團業已配合辦理，對財務業務尚無重大影響。

## 5.科技改變及產業變化對公司財務業務之影響及因應措施：

本集團密切注意所處產業相關科技改變(包括資通安全風險)情形，掌握市場脈動並評估對公司營運所帶來之影響，最近年度及截至公開說明書印日止，科技改變及產業變化，對公司業務及營運無重大不利影響。

## 6.企業形象改變對企業危機管理之影響及因應措施：無。

## 7.進行併購之預期效益及可能風險及因應措施：無。

## 8.擴充廠房之預期效益及可能風險因應措施：無。

## 9.進貨或銷貨集中所面臨之風險因應措施：

本集團對營建工程採委託營造廠商興建，故進貨主要係以土地取得及工程發包予營造廠等，且土地採購大多非向同一人購買，因此尚無進貨過度集中情形；銷貨對象為一般社會大眾，亦無銷貨集中情形。

## 10.董事、監察人或持股超過百分之十之大股東，股權之大量移轉或更換對公司之影響、風險及因應措施：無。

## 11.經營權之改變對公司之影響、風險及因應措施：無。

## 12.其他重要風險及因應措施：無。

## (二)訴訟或非訟事件

## 1.公司最近二年度及截至公開說明書刊印日止已判決確定或目前尚在繫屬中之訴訟、非訟或行政爭訟事件，其結果可能對股東權益或證券價格有重大影響者，應揭露其系爭

事實、標的金額、訴訟開始日期、主要涉訟當事人及目前處理情形：

(1)長虹公司

張君等 2 人於 103 年與本公司簽訂預售屋合約，因張君等 2 人未依合約按期繳款，經長虹公司催告仍未繳納後解除契約，並沒入價金 15%(分別為 5,190 千元及 5,175 千元)作為違約金，張君等 2 人嗣提起請求返還價金之訴，經 110 年 12 月 3 日台灣新北地方法院認基於契約自由及私法自治原則，且上開違約金約定未逾內政部所頒佈「預售屋買賣定型化契約應記載及不得記載事項」第 24 條第 4 項標準上限（最高不得超過依房地總價款百分之 15 計算之金額），判決長虹公司無需返還違約金；嗣張君等 2 人提起上訴，經 111 年 10 月 18 日台灣高等法院認被上訴人得沒收之違約金，以系爭房屋總價金 15%計算確屬過高，應酌減為 12%為適當，判決本公司應給付張君等 2 人各 1,038 千元及 1,035 千元，及自 109 年 7 月 25 日起至清償日止，按年利率 5%計算之利息；該案嗣經 112 年 5 月 30 日最高法院以上訴人張君等 2 人未表明原審判決所違背之法令及其具體內容，認其上訴為不合法而駁回，該案件業以確定。

(2)子公司－宏林營造

宏林營造係長虹公司臺北市內湖區潭美段科技辦公大樓新建工程之統包承造人，承霖水電工程有限公司(簡稱承霖公司)則為該新建工程之水電、消防、監控配管及設備工程(以下簡稱系爭工程)之承攬人，王君係人力派遣公司禾芊有限公司(簡稱禾芊公司)所聘僱之員工，並受禾芊公司派遣至承霖公司所承攬之系爭工程現場擔任臨時工。王君於 109 年工地施工架從事冷氣排水管打石作業時，因施工架未設有安全上下設備，致爬施工架時，不慎摔落至地面而受傷，王君嗣向臺灣臺北地方法院提起訴訟，請求被告禾芊公司、承霖公司、宏林營造連帶給付醫療費用補償、工資補償及侵權行為損害賠償(包含看護費用、勞動能力減損及精神慰撫金)等合計 1,454 千元，及自民事勞動調解聲請狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息 5%計算之利息。案經臺灣臺北地方法院於 113 年 9 月 30 日判決禾芊公司、承霖公司及宏林營造應連帶給付王君 839 千元，及年息 5%計算之法定遲延利息。該案後續因原告及被告雙方均未提起上訴而告確定，該筆賠償費用由宏林營造全部給付。

(3)子公司－虹欣建設

虹欣建設與李君於 97 年簽訂合建契約，約定李君於合建案完成後得分配房屋 A 棟 3 樓 A3 戶，因該案規劃之初 A 棟 3 樓 A3 戶並無規劃露臺，嗣都更審議過程中，都更審查委員就該合建案提出商業空間比例需增加，故該合建案配合主管機關要求變更設計規畫，將 A 棟 2 樓改為商業使用，導致調整後之 A 棟 3 樓 A3 戶變更為含有露臺之產品，進而造成虹欣建設與李君間就此變更所生之露臺找補款項 7,010 千元產生爭議，李君並於 114 年 6 月向士林地方法院提起返還權狀之訴。嗣虹欣建設已委請律師進行該案之答辯，並以雙方合約約定臺北地方法院為第一審管轄法院為由，提請士林地方法院將該案移轉至臺北地方法院審理，該案目前繫屬於臺北地方法院審理中。因該案所爭訟之金額甚微，對本集團尚無重大影響。

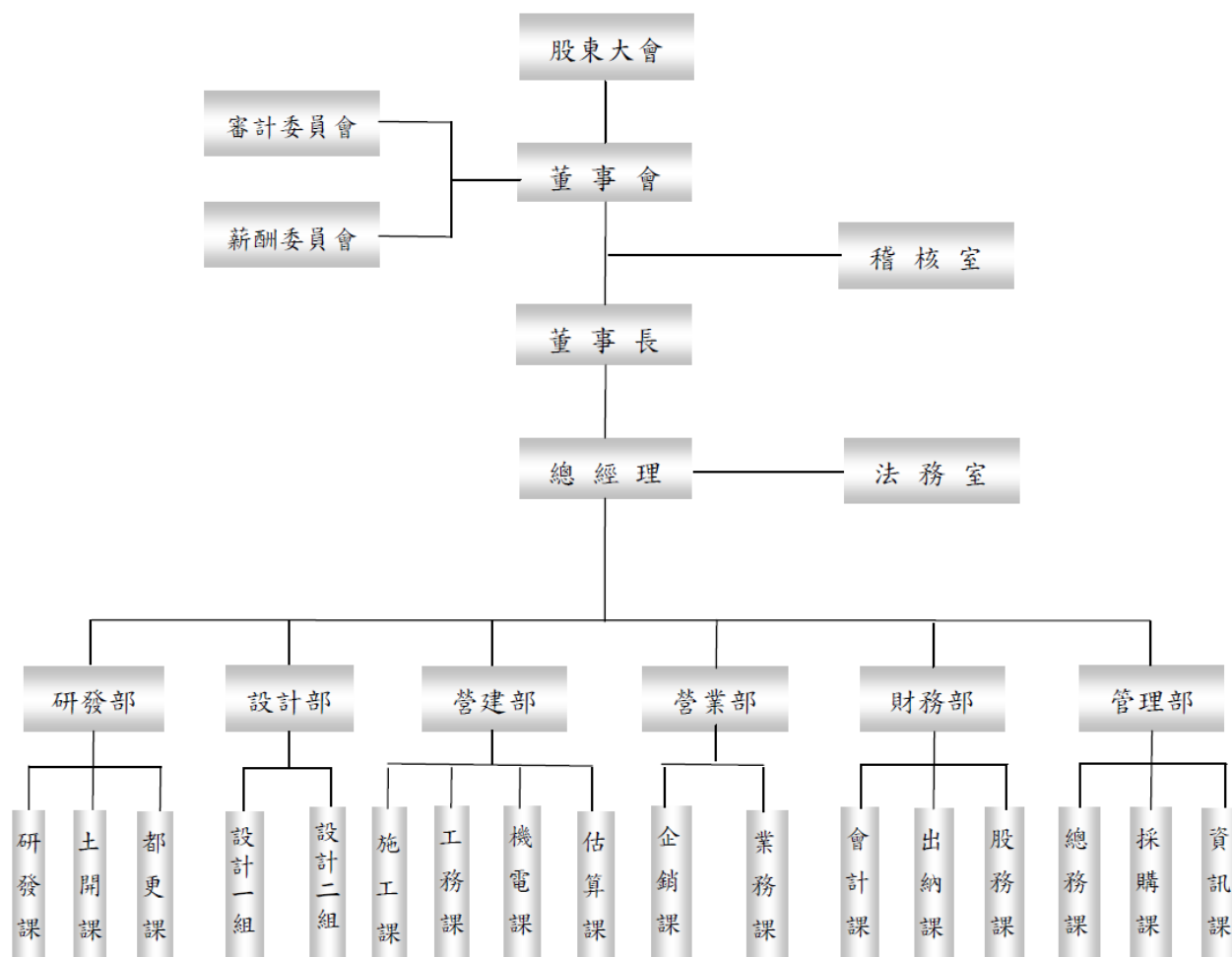
- 2.公司董事、監察人、總經理、實質負責人、持股比例超過百分之十之大股東及從屬公司，最近二年度及截至公開說明書刊印日止已判決確定或目前尚在繫屬中之訴訟、非訟或行政爭訟事件，其結果可能對公司股東權益或證券價格有重大影響者：無。
- 3.公司董事、監察人、經理人及持股比例超過百分之十之大股東，最近二年度及截至公開說明書刊印日止，發生證券交易法第一百五十七條規定情事及公司目前辦理情形：無。
- (三)公司董事、監察人、經理人及持股比例超過百分之十之大股東最近二年度及截至公開說明書刊印日止，如有發生財務週轉困難或喪失債信情事，應列明其對公司財務狀況之影響：無。
- (四)其他重要事項：無。



### 三、公司組織

#### (一)組織系統

##### 1.組織結構

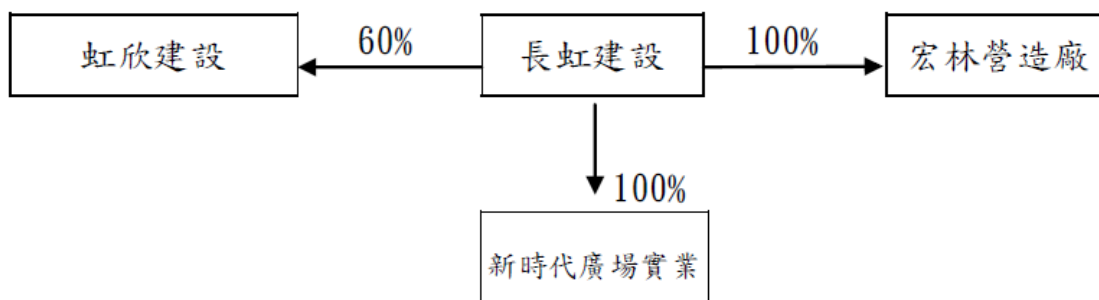


##### 2.各主要部門所營業務

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

(二)關係企業圖

1.關係企業圖(114年9月30日)



2.與關係企業間之關係、相互持股比例、股份及實際投資金額

114年9月30日 單位：新臺幣千元；仟股

| 企業名稱         | 與本公司之關係 | 本公司持有關係企業股份 |             |         | 關係企業持有本公司股份 |      |        |
|--------------|---------|-------------|-------------|---------|-------------|------|--------|
|              |         | 股數          | 持股比例<br>(%) | 實際投資金額  | 股數          | 持股比例 | 實際投資金額 |
| 宏林營造廠(股)公司   | 本公司之子公司 | 36,000      | 100.00      | 230,632 | -           | -    | -      |
| 虹欣建設(股)公司    | 本公司之子公司 | 1,200       | 60.00       | 252,000 | -           | -    | -      |
| 新時代廣場實業(股)公司 | 本公司之子公司 | 10          | 100.00      | 100     | -           | -    | -      |

(三)總經理、副總經理、協理、各部門及分支機構主管資料

114 年 12 月 31 日

| 職 稱                    | 國 籍 | 姓 名 | 性 別 | 就 任 日期    | 持 有 股 份   |       | 配 偶 、 未 成 年 子 女 持 有 股 份 |       | 利 用 他 人 名 義 持 有 股 份 |     | 主 要 學(經)歷                                                                  | 目 前 兼 任 其 他 公 司 之 職 務                                                                       | 具配偶或二親等以內關係人<br>之 經 理 人 |     |     | 經 理 人 取 得 工 認 股 權 憑 證 情 形 | 備 註 |
|------------------------|-----|-----|-----|-----------|-----------|-------|-------------------------|-------|---------------------|-----|----------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|-----|-----|---------------------------|-----|
|                        |     |     |     |           | 股 數       | 比 例   | 股 數                     | 比 例   | 股 數                 | 比 例 |                                                                            |                                                                                             | 職 稱                     | 姓 名 | 關 係 |                           |     |
| 總 經 理                  | 台灣  | 李耀中 | 男   | 98.01.01  | 5,912,406 | 2.04% | 3,165,729               | 1.09% | —                   | —   | 台灣大學土木工程系<br>美國柏克萊大學營建管理學碩士<br>美國柏克萊大學結構工程學碩士<br>美國普度大學營建管理學博士<br>土木技師考試及格 | 聯虹投資(股)董事<br>新時代廣場實業(股)董事長(法人代表)<br>虹頂開發(股)監察人                                              | 副總經理                    | 李耀民 | 兄弟  | —                         | 註   |
| 副 總 經 理                | 台灣  | 李耀民 | 男   | 107.08.09 | 3,080,587 | 1.06% | 2,231,829               | 0.77% | —                   | —   | 成功大學都市計劃系                                                                  | 聯虹建設(股)董事長<br>忠泰樂群建設(股)董事<br>忠泰聯合開發(股)董事<br>長耀建設(股)法人董事代表人<br>虹欣建設(股)董事長(法人代表)<br>僑虹投資(股)董事 | 總經理                     | 李耀中 | 兄弟  | —                         | —   |
| 營 建 部<br>資深副總經理        | 台灣  | 曾文龍 | 男   | 102.02.05 | —         | —     | —                       | —     | —                   | —   | 東南工專土木工程科<br>宏林營造廠工務部協理                                                    | —                                                                                           | —                       | —   | —   | —                         | —   |
| 營 業 部<br>資深副總經理        | 台灣  | 黃國興 | 男   | 102.02.05 | 5,415     | —     | —                       | —     | —                   | —   | 高雄工專土木工程科<br>宏林營造廠工務部經理                                                    | —                                                                                           | —                       | —   | —   | —                         | —   |
| 財 務 長<br>發言人<br>公司治理主管 | 台灣  | 陳茂慶 | 男   | 88.06.01  | —         | —     | —                       | —     | —                   | —   | 淡江大學會計系<br>資誠聯合會計師事務所審計部副理                                                 | 忠泰樂群建設(股)監察人                                                                                | —                       | —   | —   | —                         | —   |
| 稽 核 長                  | 台灣  | 蔡為珍 | 女   | 99.02.22  | 15,095    | 0.01% | 5,622                   | —     | —                   | —   | 輔仁大學會計系<br>本公司會計主任、稽核室副理<br>會計師考試及格                                        | —                                                                                           | —                       | —   | —   | —                         | —   |
| 管理部副總                  | 台灣  | 吳金澤 | 男   | 102.02.05 | —         | —     | —                       | —     | —                   | —   | 中國工商專科學校建築工程科<br>宏林營造廠採購課主任                                                | —                                                                                           | —                       | —   | —   | —                         | —   |
| 設計部副總                  | 台灣  | 王榮山 | 男   | 103.03.03 | 1,102     | —     | —                       | —     | —                   | —   | 成功大學建築系<br>國泰人壽不動產部副理                                                      | 宏林營造廠(股)董事長兼總經理                                                                             | —                       | —   | —   | —                         | —   |
| 總 經 理 室<br>特 別 助 理     | 台灣  | 賴昭浩 | 男   | 110.07.01 | 3,715     | —     | —                       | —     | —                   | —   | 中興大學地政系<br>遠雄建設開發部經理<br>長虹建設研發部協理                                          | —                                                                                           | —                       | —   | —   | —                         | —   |

註:本公司總經理與董事長互為一親等親屬，係為密切與各董事充分溝通公司營運狀況及未來經營方針與計畫，落實公司治理之運作，提升經營效率與決策執行力。本公司業已設立4席獨立董事，且過半數董事未兼任員工或經理人，符合公司治理之規範要求。

#### (四)董事及監察人資料

##### 1.董事及監察人之姓名、學經歷、持有股份及性質 (本公司已設置審計委員會，故無監察人)

| 114年12月31日；單位：股 |        |                |            |        |    |        |            |       |            |       |              |       |            |    |                                                                                         |                                                                                                                    |                             |     |       |      |
|-----------------|--------|----------------|------------|--------|----|--------|------------|-------|------------|-------|--------------|-------|------------|----|-----------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|-----|-------|------|
| 職稱              | 國籍或註冊地 | 姓名             | 性別<br>(註1) | 選任日期   | 任期 | 初次選任日期 | 選任時持有股份    |       | 現在持有股份     |       | 配偶、未成年子女持有股份 |       | 利用他人名義持有股份 |    | 主要經（學）歷                                                                                 | 目前兼任本公司或<br>其他公司之職務                                                                                                | 具配偶或二親等以內關係之<br>其他主管、董事或監察人 |     |       | 備註   |
|                 |        |                |            |        |    |        | 股數         | 比例    | 股數         | 比例    | 股數           | 比例    | 股數         | 比例 |                                                                                         |                                                                                                                    | 職稱                          | 姓名  | 關係    |      |
| 董事長             | 台灣     | 聯虹投資(股)代表人：李文造 | 男B         | 114.06 | 三年 | 64.12  | 26,616,071 | 9.17% | 26,616,071 | 9.17% | —            | —     | —          | —  | 成功大學土木工程系<br>本公司創辦人<br>宏林營造廠(股)董事長                                                      | 本公司董事長<br>僑虹投資(股)董事<br>聯虹投資(股)監察人<br>虹欣建設(股)法人董事代表人                                                                | 董事長                         | 李耀中 | 父子    | (註2) |
|                 |        |                |            |        |    |        |            |       | 1,080,893  | 0.37% | 2,025,641    | 0.70% | —          | —  |                                                                                         |                                                                                                                    | 總經理                         | 李耀民 | 父子    |      |
| 董事              | 台灣     | 虹頂開發(股)代表人：李耀中 | 男A         | 114.06 | 三年 | 112.06 | 100,000    | 0.03% | 100,000    | 0.03% | —            | —     | —          | —  | 台灣大學土木工程系<br>美國柏克萊大學營建管理學碩士<br>美國柏克萊大學結構工程學碩士<br>美國普度大學營建管理學博士<br>台灣土木技師<br>宏林營造廠(股)總經理 | 本公司總經理<br>聯虹投資(股)董事<br>新時代廣場實業(股)法人董事代表人<br>虹頂開發(股)監察人                                                             | 董事長                         | 李文造 | 父子    | (註2) |
|                 |        |                |            |        |    |        |            |       | 5,912,406  | 2.04% | 3,165,729    | 1.09% | —          | —  |                                                                                         |                                                                                                                    | 董事                          | 李耀民 | 兄弟    |      |
| 董事              | 台灣     | 辰耀投資(股)代表人：李耀民 | 男A         | 114.06 | 三年 | 112.06 | 112,000    | 0.04% | 112,000    | 0.04% | —            | —     | —          | —  | 成功大學都市計劃系                                                                               | 本公司副總經理<br>聯虹建設(股)董事長<br>僑虹投資(股)董事<br>忠泰樂群建設(股)董事<br>忠泰聯合開發(股)董事<br>長耀建設(股)法人董事代表人<br>虹欣建設(股)法人董事代表人<br>辰耀投資(股)董事長 | 董事長                         | 李文造 | 父子    | —    |
|                 |        |                |            |        |    |        |            |       | 3,080,587  | 1.06% | 2,231,829    | 0.77% | —          | —  |                                                                                         |                                                                                                                    | 總經理                         | 李耀中 | 兄弟    |      |
| 董事              | 台灣     | 郭正佳            | 女A         | 114.06 | 三年 | 114.06 | —          | —     | —          | —     | —            | —     | —          | —  | 台灣大學土木工程系<br>台灣大學應用力學研究所工程碩士                                                            | 華碩電腦(股)設計部門散熱設計研發工程師<br>鴻海精密工業(股)光通訊事業部製造工程師<br>廣達電腦(股)筆記型電腦事業部業務資深經理                                              | —                           | —   | —     | —    |
| 董事              | 台灣     | 吳和惠            | 女B         | 114.06 | 三年 | 111.06 | —          | —     | —          | —     | —            | —     | —          | —  | 密西根州私立聖母大學教育碩士<br>台北市古亭女子國中、建成國中、介壽國中、華江高中校長<br>台北市教育會理事、監事                             | 無                                                                                                                  | —                           | —   | —     | —    |
| 董事              | 台灣     | 蔡珮晨            | 女A         | 114.06 | 三年 | 109.06 | 2,231,829  | 0.77% | 2,231,829  | 0.77% | 3,080,587    | 1.06% | —          | —  | 台灣大學會計系<br>台灣會計師<br>安侯建業聯合會計師事務所主任<br>富邦證券股份有限公司經紀部<br>宏林營造廠(股)稽核主管<br>本公司監察人           | 聯虹建設(股)監察人<br>恆越會計師事務所主持會計師                                                                                        | 董事長                         | 李耀民 | 配偶    | —    |
|                 |        |                |            |        |    |        |            |       |            |       |              |       |            |    |                                                                                         |                                                                                                                    | 董事長                         | 李文造 | 一親等姻親 |      |
| 獨立董事            | 台灣     | 王玠琛            | 男B         | 114.06 | 三年 | 111.06 | —          | —     | —          | —     | —            | —     | —          | —  | 政治大學公共行政研究所結業<br>財政部台北國稅局副局長                                                            | 本公司審計委員會及薪酬委員會召集委員                                                                                                 | 董事長                         | 李耀中 | 二親等姻親 | —    |
|                 |        |                |            |        |    |        |            |       |            |       |              |       |            |    |                                                                                         |                                                                                                                    | 總經理                         | 李耀中 | 二親等姻親 |      |
| 獨立董事            | 台灣     | 蔡福仁            | 男B         | 114.06 | 三年 | 112.06 | —          | —     | —          | —     | —            | —     | —          | —  | 成功大學電機系                                                                                 | 中國鋼鐵(股)建廠工程師<br>美商凱飛公司總經理<br>東和紡織(股)法人董事代表人<br>伊索有限公司董事長<br>本公司審計委員會及薪酬委員會委員                                       | —                           | —   | —     | —    |
| 獨立董事            | 台灣     | 張彥妹            | 女A         | 114.06 | 三年 | 114.06 | —          | —     | —          | —     | —            | —     | —          | —  | 台灣大學土木工程系<br>台灣大學EMBA財金組                                                                | 佳世達科技(股)投資處資深處長<br>達利管理顧問(股)總經理<br>達利投資(股)公司總經理<br>凱寧顧問(股)董事長<br>中央研究院生醫轉譯中心投資顧問<br>泰福生技公司獨立董事                     | —                           | —   | —     | —    |

| 職 稱  | 國籍或<br>註冊地 | 姓 名   | 性 別<br>年 齡<br>(註 1) | 選 任<br>日 期 | 任 期 | 初 次 選 任<br>日 期 | 選 任 時 持 有 股 份 |     | 現 在 持 有 股 份 |     | 配 偶、未 成 年 子 女<br>持 有 股 份 |     | 利 用 他 人 名 義<br>持 有 股 份 |     | 主 要 經 ( 學 ) 歷 | 目 前 兼 任 本 公 司 或<br>其 他 公 司 之 職 務       | 具 配 偶 或 二 親 等 以 內 關 係 之<br>其 他 主 管、董 事 或 監 察 人 |     |     | 備 註 |
|------|------------|-------|---------------------|------------|-----|----------------|---------------|-----|-------------|-----|--------------------------|-----|------------------------|-----|---------------|----------------------------------------|------------------------------------------------|-----|-----|-----|
|      |            |       |                     |            |     |                | 股 數           | 比 例 | 股 數         | 比 例 | 股 數                      | 比 例 | 股 數                    | 比 例 |               |                                        | 職 稱                                            | 姓 名 | 關 係 |     |
| 獨立董事 | 台 灣        | 劉 博 綸 | 男<br>B              | 114.06     | 三年  | 114.06         | —             | —   | —           | —   | —                        | —   | —                      | —   | 中央大學土木工程研究所碩士 | 禾欣建設(有)董事長<br>森華工程(股)總經理<br>森華工程(股)監察人 | —                                              | —   | —   | —   |

註 1：A-表 60 歲(不含)以下；B-表 60 歲以上。

註 2：本公司總經理與董事長互為一親等親屬，係為密切與各董事充分溝通公司營運狀況及未來經營方針與計畫，落實公司治理之運作，提升經營效率與決策執行力。本公司業已設立 4 席獨立董事，且過半數董事未兼任員工或經理人，符合公司治理之規範要求。

## 2.法人股東之主要股東

114 年 12 月 31 日

| 法人股東名稱     | 法人股東之主要股東                                                                                                                              |
|------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 聯虹投資股份有限公司 | 喆宸投資(股)公司(19%)、虹頂投資(股)公司(19%)、虹觀投資(股)公司(19%)、多鑫投資(股)公司(19%)、飛凡投資(股)公司(18%)、李耀中(1.325%)、李虹瑩(1.081%)、李虹霖(1.081%)、李虹萱(1.081%)、李虹潔(1.081%) |
| 虹頂開發股份有限公司 | 周雯菁(49%)、李耀中(51%)                                                                                                                      |
| 辰耀投資股份有限公司 | 李如華(96.67%)、李耀民(3.33%)                                                                                                                 |

## 3.法人股東之主要股東為法人者其主要股東：

114 年 12 月 31 日

| 法人股東名稱    | 法人股東之主要股東                                                                  |
|-----------|----------------------------------------------------------------------------|
| 喆宸投資(股)公司 | 周雯菁(45%)、李耀中(45%)、郭秀麗(5%)、李虹瑩(1.25%)、李虹霖(1.25%)、李虹萱(1.25%)、李虹潔(1.25%)      |
| 虹頂投資(股)公司 | 周雯菁(95%)、郭秀麗(3.74%)、李虹瑩(0.32%)、李虹霖(0.32%)、李虹萱(0.31%)、李虹潔(0.31%)            |
| 虹觀投資(股)公司 | 蔡珮晨(95%)、李虹儀(2.5%)、李虹寬(2.5%)                                               |
| 多鑫投資(股)公司 | 李耀民(86%)、李文造(6%)、郭秀麗(6%)、蔡珮晨(2%)                                           |
| 飛凡投資(股)公司 | 先銳投資(股)公司(36%)、虹澤投資(股)公司(16%)、詠澤投資(股)公司(16%)、長澤投資(股)公司(16%)、詠量投資(股)公司(16%) |

## 4.董事專業資格及獨立董事獨立性資訊揭露：

| 姓名                       | 條件 | 專業資格與經驗            | 獨立性情形                                                                                                                                                  | 兼任其他<br>公開發行<br>公司獨立<br>董事家數 |
|--------------------------|----|--------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|
| 董事<br>聯虹投資(股)<br>代表人：李文造 |    | 請詳壹、三、(四)「董事基本資料」。 | 未有公司法第 30 條各款情事。                                                                                                                                       | 0                            |
| 董事<br>虹頂開發(股)<br>代表人：李耀中 |    | 請詳壹、三、(四)「董事基本資料」。 |                                                                                                                                                        | 0                            |
| 董事<br>辰耀投資(股)<br>代表人：李耀民 |    | 請詳壹、三、(四)「董事基本資料」。 |                                                                                                                                                        | 0                            |
| 董事<br>郭正佳                |    | 請詳壹、三、(四)「董事基本資料」。 |                                                                                                                                                        | 0                            |
| 董事<br>吳和惠                |    | 請詳壹、三、(四)「董事基本資料」。 |                                                                                                                                                        | 0                            |
| 董事<br>蔡珮晨                |    | 請詳壹、三、(四)「董事基本資料」。 |                                                                                                                                                        | 0                            |
| 獨立董事<br>王玠琛              |    | 請詳壹、三、(四)「董事基本資料」。 | 符合獨立性情形：包括但不限於本人、配偶、二親等以內親屬未擔任本公司或其關係企業之董事、監察人或受僱人；未持有本公司股份；未擔任與本公司有特定關係公司之董事、監察人或受僱人；未擔任最近 2 年提供本公司或其關係企業 商務、法務、財務、會計等服務所取得之報酬金額。<br>未有公司法第 30 條各款情事。 | 2                            |
| 獨立董事<br>蔡福仁              |    | 請詳壹、三、(四)「董事基本資料」。 |                                                                                                                                                        | 0                            |
| 獨立董事<br>張彥妹              |    | 請詳壹、三、(四)「董事基本資料」。 |                                                                                                                                                        | 1                            |
| 獨立董事<br>劉博綸              |    | 請詳壹、三、(四)「董事基本資料」。 |                                                                                                                                                        | 0                            |

## 5.董事會多元化及獨立性

### (1)董事會多元化：

A.依據本公司「公司治理實務守則」第20條，董事會成員組成應考量多元化，除兼任公司經理人之董事不宜逾董事席次三分之一外，並就本身運作、營運型態及發展需求以擬訂適當之多元化方針，宜包括但不限於以下二大面向之標準：

(A)基本條件與價值：性別、年齡、國籍及文化等。

(B)專業知識與技能：專業背景（如法律、會計、產業、財務、行銷或科技）、專業技能及產業經歷等。

B.本公司多元化政策之具體管理目標與達成情形如下：

| 管理目標                      | 達成情形 |
|---------------------------|------|
| 注重董事會成員組成之性別平等，至少包含一位女性董事 | 達成   |
| 兼任公司經理人之董事不宜逾董事席次三分之一     | 達成   |

C.本公司落實董事會成員多元化情形如下：

| 職稱   | 姓名             | 性別 | 兼任公司員工 | 年齡    |       |      | 獨立董事任期年資 |       |      | 營運判斷能力 | 會計及財務分析能力 | 經營管理能力 | 危機處理能力 | 產業知識 | 國際市場觀 | 領導能力 | 決策能力 |
|------|----------------|----|--------|-------|-------|------|----------|-------|------|--------|-----------|--------|--------|------|-------|------|------|
|      |                |    |        | 41-50 | 51-60 | 61以上 | 3年以下     | 3年~9年 | 9年以上 |        |           |        |        |      |       |      |      |
| 董事長  | 聯虹投資(股)代表人：李文造 | 男  | V      |       |       | V    |          |       |      | V      | V         | V      | V      | V    | V     | V    | V    |
| 董事   | 虹頂開發(股)代表人：李耀中 | 男  | V      |       | V     |      |          |       |      | V      | V         | V      | V      | V    | V     | V    | V    |
| 董事   | 辰耀投資(股)代表人：李耀民 | 男  | V      | V     |       |      |          |       |      | V      | V         | V      | V      | V    | V     | V    | V    |
| 董事   | 郭正佳            | 女  |        | V     |       |      | V        |       |      | V      | V         | V      | V      | V    | V     | V    | V    |
| 董事   | 吳和惠            | 女  |        |       |       | V    |          |       |      | V      | V         | V      | V      | V    | V     | V    | V    |
| 董事   | 蔡珮晨            | 女  |        | V     |       |      |          |       |      | V      | V         | V      | V      | V    | V     | V    | V    |
| 獨立董事 | 王玠琛            | 男  |        |       |       | V    | V        |       |      | V      | V         | V      | V      | V    | V     | V    | V    |
| 獨立董事 | 蔡福仁            | 男  |        |       |       | V    | V        |       |      | V      | V         | V      | V      | V    | V     | V    | V    |
| 獨立董事 | 張彥妹            | 女  |        |       | V     |      | V        |       |      | V      | V         | V      | V      | V    | V     | V    | V    |
| 獨立董事 | 劉博綸            | 男  |        |       | V     |      | V        |       |      | V      | V         | V      | V      | V    | V     | V    | V    |

D.女性董事比率為40%。

### (2)董事會獨立性：

本公司董事會人數共10人，其中4人為獨立董事，超過董事會人數三分之一。本公司之董事會指導公司策略、監督管理階層及對公司、股東負責，在公司治理制度之各項作業與安排，董事會皆依照法令、公司章程或股東會決議等，據以行使職權。本公司董事會強調獨立運作及透明化之功能，董事及獨立董事皆屬獨立之個體，獨立行使職權。四席獨立董事亦遵循相關法令規定，搭配審計委員會之職權，審度公司存在或潛在風險之管控等，據以確實監督公司內部控制之有效實施、簽證會計師之選(解)任及獨立性與財務報表之允當編製。

本公司已建立董事會績效評估制度，每年執行一次董事會內部自評及董事成員考核自評；董事會績效評估，評估項目包含(1)對

公司營運之參與程度(2)董事會決策品質(3)董事會組成與結構(4)董事的選任及持續進修及(5)內部控制等五大面向；而董事成員自評考核，則包含(1)公司目標與任務之掌握(2)董事職責認知(3)對公司營運之參與程度(4)內部關係經營與溝通(5)董事之專業及持續進修及(6)內部控制等六大面向。上述之相關考核自評結果於提報董事會後，揭露於本公司官網。

(五)發起人：不適用。



(六)最近年度給付董事、監察人、總經理及副總經理等之酬金：

1.一般董事及獨立董事之酬金(113 年度)

單位：新臺幣千元；%

| 職稱      | 姓名       | 董事酬金  |           |          |           |         |           |           |           | A、B、C及D等四項總額及占稅後純益之比例% |               | 兼任員工領取相關酬金                |       |               |      |             |           |       |   | A、B、C、D、E、F及G等七項總額及占稅後純益之比例% |               | 領取來自子公司以外轉投資事業或母公司酬金 |
|---------|----------|-------|-----------|----------|-----------|---------|-----------|-----------|-----------|------------------------|---------------|---------------------------|-------|---------------|------|-------------|-----------|-------|---|------------------------------|---------------|----------------------|
|         |          | 報酬(A) |           | 退職退休金(B) |           | 董事酬勞(C) |           | 業務執行費用(D) |           |                        |               | 薪 資 、 獎 金 及 特 支 費 等 ( E ) |       | 退 職 退 休 金 (F) |      | 員 工 酬 勞 (G) |           |       |   |                              |               |                      |
|         |          | 本公司   | 財務報告內所有公司 | 本公司      | 財務報告內所有公司 | 本公司     | 財務報告內所有公司 | 本公司       | 財務報告內所有公司 | 本公司                    | 財務報告內所有公司     |                           |       |               |      | 本公司         | 財務報告內所有公司 | 本公司   |   | 財務報告內所有公司                    |               |                      |
|         |          |       |           |          |           |         |           |           |           |                        |               | 現金金額                      | 股票金額  | 現金金額          | 股票金額 |             |           |       |   |                              |               |                      |
| 董 表     | 事聯虹投資(股) | 0     | 0         | 0        | 0         | 3,430   | 3,430     | 0         | 0         | 3,430<br>0.15          | 3,430<br>0.15 | 0                         | 0     | 0             | 0    | 0           | 0         | 0     | 0 | 3,430<br>0.15                | 3,430<br>0.15 | 無                    |
|         | 人董事長：李文造 | 0     | 0         | 0        | 0         | 0       | 0         | 21        | 21        | 21<br>0                | 21<br>0       | 2,758                     | 2,758 | 0             | 0    | 720         | 0         | 720   | 0 | 3,478<br>0.15                | 3,478<br>0.15 | 無                    |
| 董 表     | 事虹頂開發(股) | 0     | 0         | 0        | 0         | 8,000   | 8,000     | 0         | 0         | 8,000<br>0.35          | 8,000<br>0.35 | 0                         | 0     | 0             | 0    | 0           | 0         | 0     | 0 | 8,000<br>0.35                | 8,000<br>0.35 | 無                    |
|         | 人李耀中     | 0     | 0         | 0        | 0         | 0       | 0         | 19        | 19        | 19<br>0                | 19<br>0       | 0                         | 2,650 | 0             | 108  | 1,220       | 0         | 1,220 | 0 | 1,239<br>0.00                | 3,997<br>0.18 | 無                    |
| 董 表     | 事辰耀投資(股) | 0     | 0         | 0        | 0         | 4,000   | 4,000     | 0         | 0         | 4,000<br>1.18          | 4,000<br>1.18 | 0                         | 0     | 0             | 0    | 0           | 0         | 0     | 0 | 4,000<br>1.18                | 4,000<br>1.18 | 無                    |
|         | 人李耀民     | 0     | 0         | 0        | 0         | 0       | 0         | 18        | 18        | 18<br>0                | 18<br>0       | 1,459                     | 1,459 | 90            | 90   | 398         | 0         | 398   | 0 | 1,965<br>0.09                | 1,965<br>0.09 | 無                    |
| 董       | 事郭纘強     | 0     | 0         | 0        | 0         | 350     | 350       | 21        | 21        | 371<br>0.02            | 371<br>0.02   | 0                         | 0     | 0             | 0    | 0           | 0         | 0     | 0 | 371<br>0.02                  | 371<br>0.02   | 無                    |
| 董       | 事吳和惠     | 0     | 0         | 0        | 0         | 350     | 350       | 21        | 21        | 371<br>0.02            | 371<br>0.02   | 0                         | 0     | 0             | 0    | 0           | 0         | 0     | 0 | 371<br>0.02                  | 371<br>0.02   | 無                    |
| 董       | 事蔡珮晨     | 0     | 0         | 0        | 0         | 350     | 350       | 18        | 18        | 368<br>0.02            | 368<br>0.02   | 0                         | 0     | 0             | 0    | 0           | 0         | 0     | 0 | 368<br>0.02                  | 368<br>0.02   | 無                    |
| 獨 立 董 事 | 王玠琛      | 0     | 0         | 0        | 0         | 380     | 380       | 101       | 101       | 481<br>0.02            | 481<br>0.02   | 0                         | 0     | 0             | 0    | 0           | 0         | 0     | 0 | 481<br>0.02                  | 481<br>0.02   | 無                    |
| 獨 立 董 事 | 蔡世祿      | 0     | 0         | 0        | 0         | 380     | 380       | 101       | 101       | 481<br>0.02            | 481<br>0.02   | 0                         | 0     | 0             | 0    | 0           | 0         | 0     | 0 | 481<br>0.02                  | 481<br>0.02   | 無                    |
| 獨 立 董 事 | 游慶銘      | 0     | 0         | 0        | 0         | 380     | 380       | 88        | 88        | 461<br>0.02            | 461<br>0.02   | 0                         | 0     | 0             | 0    | 0           | 0         | 0     | 0 | 461<br>0.02                  | 461<br>0.02   | 無                    |
| 獨 立 董 事 | 蔡福仁      | 0     | 0         | 0        | 0         | 380     | 380       | 101       | 101       | 481<br>0.02            | 481<br>0.02   | 0                         | 0     | 0             | 0    | 0           | 0         | 0     | 0 | 481<br>0.02                  | 481<br>0.02   | 無                    |

1.請敘明獨立董事酬金給付政策、制度、標準與結構，並依所擔負之職責、風險、投入時間等因素敘明與給付酬金數額之關聯性：

本公司獨立董事依公司章程及相關規定辦理，並考量公司營運成果及參酌董事績效自評結果給予合理酬金。

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

註：113 年度實際給付董事退職退休金金額為新台幣 0 元；屬退職退休金費用化之提撥數為新台幣 198 千元。

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

## 2.總經理及副總經理之酬金（個別揭露姓名及酬金方式）(113 年度)

單位：新臺幣千元

| 職稱     | 姓名   | 薪資(A) |           | 退職退休金(B) |           | 獎金及特支費等(C) |      | 員工酬勞金額(D) |   |       |   | A・B・C及D等三項總額及占稅後純益之比例(%) |               | 有無領取來自子公司以外轉投資事業酬金 |
|--------|------|-------|-----------|----------|-----------|------------|------|-----------|---|-------|---|--------------------------|---------------|--------------------|
|        |      |       |           |          |           |            |      |           |   |       |   | 本公司                      | 財務報告內所有公司     |                    |
|        |      | 本公司   | 財務報告內所有公司 | 本公司      | 財務報告內所有公司 | 本公司        |      | 財務報告內所有公司 |   |       |   |                          |               |                    |
| 現金金額   | 股票金額 |       |           |          |           | 現金金額       | 股票金額 |           |   |       |   |                          |               |                    |
| 總經理    | 李耀中  | 0     | 2,650     | 0        | 108       | 0          | 0    | 1,220     | 0 | 1,220 | 0 | 1,220<br>0.05            | 3,978<br>0.17 | 無                  |
| 資深副總經理 | 曾文龍  | 1,686 | 1,686     | 100      | 100       | 0          | 0    | 412       | 0 | 412   | 0 | 2,198<br>0.10            | 2,198<br>0.10 | 無                  |
| 資深副總經理 | 黃國興  | 2,135 | 2,135     | 108      | 108       | 0          | 0    | 1,170     | 0 | 1,170 | 0 | 3,413<br>0.15            | 3,413<br>0.15 | 無                  |
| 副總經理   | 李耀民  | 1,459 | 1,459     | 90       | 90        | 0          | 0    | 398       | 0 | 398   | 0 | 1,947<br>0.09            | 1,947<br>0.09 | 無                  |
| 副總經理   | 王榮山  | 1,560 | 1,560     | 94       | 94        | 0          | 0    | 431       | 0 | 431   | 0 | 2,085<br>0.09            | 2,085<br>0.09 | 無                  |
| 副總經理   | 吳金澤  | 1,392 | 1,392     | 84       | 84        | 0          | 0    | 377       | 0 | 377   | 0 | 1,853<br>0.08            | 1,853<br>0.08 | 無                  |
| 財務長    | 陳茂慶  | 1,744 | 1,744     | 104      | 104       | 0          | 0    | 470       | 0 | 470   | 0 | 2,318<br>0.10            | 2,318<br>0.10 | 無                  |

註：113 年度實際給付總經理及副總經理退職退休金金額為新台幣 0 元；屬退職退休金費用化之提撥數為新台幣 688 千元。

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

## 3.前五位酬金最高主管之酬金(113 年度)

單位：新臺幣千元

| 職稱     | 姓名  | 薪資(A) |           | 退職退休金(B) |           | 獎金及特支費等(C) |           | 員工酬勞金額(D) |      |           |      | A、B、C及D等三項總額及占稅後純益之比例(%) |               | 有無領取來自子公司以外轉投資事業酬金 |
|--------|-----|-------|-----------|----------|-----------|------------|-----------|-----------|------|-----------|------|--------------------------|---------------|--------------------|
|        |     | 本公司   | 財務報告內所有公司 | 本公司      | 財務報告內所有公司 | 本公司        | 財務報告內所有公司 | 本公司       |      | 財務報告內所有公司 |      | 本公司                      | 財務報告內所有公司     |                    |
|        |     |       |           |          |           |            |           | 現金金額      | 股票金額 | 現金金額      | 股票金額 |                          |               |                    |
| 總經理    | 李耀中 | 0     | 2,650     | 0        | 108       | 0          | 0         | 1,220     | 0    | 1,220     | 0    | 1,220<br>0.05            | 3,978<br>0.17 | 無                  |
| 資深副總經理 | 黃國興 | 2,135 | 2,135     | 108      | 108       | 0          | 0         | 1,170     | 0    | 1,170     | 0    | 3,413<br>0.15            | 3,413<br>0.15 | 無                  |
| 財務長    | 陳茂慶 | 1,744 | 1,744     | 104      | 104       | 0          | 0         | 470       | 0    | 470       | 0    | 2,318<br>0.10            | 2,318<br>0.10 | 無                  |
| 資深副總經理 | 曾文龍 | 1,686 | 1,686     | 100      | 100       | 0          | 0         | 412       | 0    | 412       | 0    | 2,198<br>0.10            | 2,198<br>0.10 | 無                  |
| 副總經理   | 王榮山 | 1,560 | 1,560     | 94       | 94        | 0          | 0         | 431       | 0    | 431       | 0    | 2,085<br>0.09            | 2,085<br>0.09 | 無                  |

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

#### 4.分派員工酬勞之經理人姓名及分派情形(113 年度)

單位：新臺幣千元

|             | 職稱      | 姓名    | 股票金額 | 現金金額  | 總計    | 總額占稅後純益之比例(%) |
|-------------|---------|-------|------|-------|-------|---------------|
| 經<br>理<br>人 | 董 事 長   | 李 文 造 | 0    | 6,179 | 6,179 | 0.27          |
|             | 總 經 理   | 李 耀 中 |      |       |       |               |
|             | 資深副總經理  | 黃 國 興 |      |       |       |               |
|             | 資深副總經理  | 曾 文 龍 |      |       |       |               |
|             | 副 總 經 理 | 李 耀 民 |      |       |       |               |
|             | 副 總 經 理 | 王 榮 山 |      |       |       |               |
|             | 副 總 經 理 | 吳 金 澤 |      |       |       |               |
|             | 稽 核 長   | 蔡 為 珍 |      |       |       |               |
|             | 財 務 長   | 陳 茂 慶 |      |       |       |               |
|             | 總經理室特助  | 賴 昭 浩 |      |       |       |               |
|             | 協 理     | 賴 振 昌 |      |       |       |               |

5.分別比較說明本公司及合併報告所有公司於最近二年度給付本公司董事、監察人、總經理及副總經理等之酬金總額占個體或個別財務報告稅後純益比例之分析並說明給付酬金之政策、標準與組合、訂定酬金之程序、與經營績效及未來風險之關聯性。

##### (1)酬金總額占稅後純益之比例

單位：新臺幣千元；%

|           |         | 113 年度 | 112 年度 |
|-----------|---------|--------|--------|
| 本公司       | 酬金總額    | 33,034 | 22,618 |
|           | 占稅後純益比例 | 1.45%  | 1.23%  |
| 財務報告內所有公司 | 酬金總額    | 35,684 | 25,455 |
|           | 占稅後純益比例 | 1.57%  | 1.39%  |

##### (2)給付酬金之政策、標準與組合、訂定酬金之程序及與經營績效之關聯性

本公司公司章程訂定，以當年度稅前淨利扣除員工酬勞及董事酬勞前之餘額提撥員工酬勞不低於 0.2%及董事酬勞不高於 5%。

本公司支付董事及副總經理級以上之經理人酬金，已併同考量個別對公司營運之參與程度與公司未來面臨之營運風險及經營績效之正向關聯性，以謀永續經營與風險控管之平衡，並於實際發放前送呈薪資報酬委員會審議之，且支付金額及其所佔比重均不大，應屬合理。

副總經理級以上之經理人酬金包含薪資、獎金及員工酬勞，其中薪資係依其所擔任之職位、承擔之責任及貢獻度，並參酌同業水準議定之；獎金及員工酬勞則考量此些經理人之個人績效展現，亦依據公司章程、相關人事辦法及核決權限訂定之。

#### 四、資本及股份

##### (一)股份種類

| 股份<br>種類 | 核 定 股 本       |               |               | 備註     |
|----------|---------------|---------------|---------------|--------|
|          | 流通在外股份        | 未發行股份         | 合計            |        |
| 記名式普通股   | 290,325,960 股 | 109,674,040 股 | 400,000,000 股 | 上市公司股票 |

##### (二)股本形成經過

1.最近五年度及截至公開說明書刊印日止，股本變動之情形：本公司最近五年度及截至公開說明書刊印日止未有股本變動之情形。

單位：新臺幣元；股

| 年月     | 每股發行價格<br>(元) | 核 定 股 本     |             | 實 收 股 本     |             | 備 註                   |                  |                 |
|--------|---------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-----------------------|------------------|-----------------|
|        |               | 股 數<br>(仟股) | 金 額<br>(千元) | 股 數<br>(仟股) | 金 額<br>(千元) | 股 本<br>來 源            | 以現金以外財<br>產抵充股款者 | 其 他             |
| 64.12  | 10,000        | 0.5         | 5,000       | 0.5         | 5,000       | 設 立                   | —                | —               |
| 67.12  | 10,000        | 1.5         | 15,000      | 1.5         | 15,000      | 現金增資<br>10,000 千元     | —                | —               |
| 70.12  | 10,000        | 5           | 50,000      | 5           | 50,000      | 現金增資<br>35,000 千元     | —                | —               |
| 86.01  | 10,000        | 10          | 100,000     | 10          | 100,000     | 現金增資<br>50,000 千元     | —                | —               |
| 86.07  | 10            | 30,000      | 300,000     | 30,000      | 300,000     | 現金增資<br>200,000 千元    | —                | 股本分割<br>(註 1&2) |
| 87.08  | 10            | 100,000     | 1,000,000   | 60,000      | 600,000     | 現金增資<br>300,000 千元    | —                | (註 3)           |
| 88.08  | 10            | 100,000     | 1,000,000   | 66,000      | 660,000     | 盈餘轉增資<br>60,000 千元    | —                | (註 4)           |
| 89.08  | 10            | 100,000     | 1,000,000   | 72,600      | 726,000     | 盈餘轉增資<br>66,000 千元    | —                | (註 5)           |
| 90.05  | 10            | 100,000     | 1,000,000   | 79,860      | 798,600     | 盈餘轉增資<br>72,600 千元    | —                | (註 6)           |
| 91.08  | 10            | 100,000     | 1,000,000   | 87,846      | 878,460     | 盈餘轉增資<br>79,860 千元    | —                | (註 7)           |
| 92.09  | 10            | 100,000     | 1,000,000   | 92,238      | 922,383     | 盈餘轉增資<br>43,923 千元    | —                | (註 8)           |
| 93.07  | 10            | 100,000     | 1,000,000   | 100,000     | 1,000,000   | 盈餘轉增資<br>77,617 千元    | —                | (註 9)           |
| 94.09  | 10            | 200,000     | 2,000,000   | 115,450     | 1,154,500   | 盈餘轉增資<br>154,500 千元   | —                | (註 10)          |
| 95.04  | 10            | 200,000     | 2,000,000   | 116,463     | 1,164,629   | 轉換公司債轉換<br>10,129 千元  | —                | (註 11)          |
| 95.07  | 10            | 200,000     | 2,000,000   | 121,313     | 1,213,128   | 轉換公司債轉換<br>48,499 千元  | —                | (註 12)          |
| 95.08  | 10            | 200,000     | 2,000,000   | 144,953     | 1,449,528   | 盈餘轉增資<br>236,400 千元   | —                | (註 13)          |
| 95.10  | 10            | 200,000     | 2,000,000   | 146,136     | 1,461,358   | 轉換公司債轉換<br>11,830 千元  | —                | (註 14)          |
| 96.01  | 10            | 200,000     | 2,000,000   | 146,197     | 1,461,971   | 轉換公司債轉換<br>613 千元     | —                | (註 15)          |
| 96.07  | 10            | 300,000     | 3,000,000   | 161,567     | 1,615,668   | 盈餘轉增資<br>153,697 千元   | —                | (註 16)          |
| 96.10  | 10            | 300,000     | 3,000,000   | 181,567     | 1,815,668   | 現金增資<br>200,000 千元    | —                | (註 17)          |
| 97.01  | 10            | 300,000     | 3,000,000   | 181,573     | 1,815,729   | 轉換公司債轉換<br>60 千元      | —                | (註 18)          |
| 97.09  | 10            | 300,000     | 3,000,000   | 186,124     | 1,861,243   | 盈餘轉增資<br>45,515 千元    | —                | (註 19)          |
| 97.09  | 10            | 300,000     | 3,000,000   | 186,203     | 1,862,027   | 轉換公司債轉換<br>784 千元     | —                | (註 20)          |
| 98.02  | 10            | 300,000     | 3,000,000   | 205,568     | 2,055,679   | 轉換公司債轉換<br>193,652 千元 | —                | (註 21)          |
| 98.04  | 10            | 300,000     | 3,000,000   | 210,551     | 2,105,505   | 轉換公司債轉換<br>49,826 千元  | —                | (註 22)          |
| 98.09  | 10            | 300,000     | 3,000,000   | 221,427     | 2,214,270   | 盈餘轉增資<br>108,765 千元   | —                | (註 23)          |
| 99.01  | 10            | 300,000     | 3,000,000   | 226,319     | 2,263,192   | 轉換公司債轉換<br>48,922 千元  | —                | (註 24)          |
| 99.04  | 10            | 300,000     | 3,000,000   | 236,346     | 2,363,461   | 轉換公司債轉換<br>100,269 千元 | —                | (註 25)          |
| 99.07  | 10            | 300,000     | 3,000,000   | 241,456     | 2,414,560   | 盈餘轉增資<br>51,099 千元    | —                | (註 26)          |
| 100.07 | 10            | 300,000     | 3,000,000   | 244,241     | 2,442,408   | 盈餘轉增資<br>27,848 千元    | —                | (註 27)          |
| 100.10 | 10            | 300,000     | 3,000,000   | 244,614     | 2,446,140   | 轉換公司債轉換<br>3,732 千元   | —                | (註 28)          |
| 101.07 | 10            | 300,000     | 3,000,000   | 247,571     | 2,475,713   | 盈餘轉增資<br>29,573 千元    | —                | (註 29)          |
| 101.10 | 10            | 300,000     | 3,000,000   | 247,976     | 2,479,764   | 轉換公司債轉換<br>4,052 千元   | —                | (註 30)          |
| 102.01 | 10            | 300,000     | 3,000,000   | 248,150     | 2,481,503   | 轉換公司債轉換<br>1,739 千元   | —                | (註 31)          |

| 年月     | 每股發行價格<br>(元) | 核定股本       |            | 實收股本       |            | 備註                   |                  |       |
|--------|---------------|------------|------------|------------|------------|----------------------|------------------|-------|
|        |               | 股數<br>(仟股) | 金額<br>(千元) | 股數<br>(仟股) | 金額<br>(千元) | 股本<br>來源             | 以現金以外財<br>產抵充股款者 | 其 他   |
| 102.04 | 10            | 300,000    | 3,000,000  | 248,800    | 2,488,000  | 轉換公司債轉換<br>6,496千元   | —                | (註32) |
| 102.10 | 10            | 300,000    | 3,000,000  | 248,814    | 2,488,142  | 轉換公司債轉換<br>14千元      | —                | (註33) |
| 103.10 | 10            | 300,000    | 3,000,000  | 261,255    | 2,612,549  | 盈餘轉增資<br>124,407千元   | —                | (註34) |
| 104.09 | 10            | 300,000    | 3,000,000  | 274,318    | 2,743,176  | 盈餘轉增資<br>130,627千元   | —                | (註35) |
| 105.04 | 10            | 300,000    | 3,000,000  | 278,388    | 2,783,878  | 轉換公司債轉換<br>40,702千元  | —                | (註36) |
| 105.07 | 10            | 300,000    | 3,000,000  | 290,326    | 2,903,260  | 轉換公司債轉換<br>119,382千元 | —                | (註37) |

註1.本公司於86年7月，將股票面額由每股10,000元分割為每股面額10元。

註2.奉證期會86.07.03(86)台財證(一)第53263號函核准。

註3.奉證期會87.07.22(87)台財證(一)第62421號函核准。

註4.奉證期會88.07.09(88)台財證(一)第62957號函核准。

註5.奉證期會89.07.07(89)台財證(一)第58809號函核准。

註6.奉證期會90.05.09(90)台財證(一)第124916號函核准。

註7.奉證期會91.07.11(91)台財證(一)第0910138552號函核准。

註8.奉證期會92.07.30(92)台財證(一)第0920134470號函核准。

註9.奉證期局93.07.06證期一字第0930129803號函核准。

註10.奉行政院金融監督管理委員會94.08.09金管證一字第040132216號函核准。

註11.奉經濟部商業司95.04.26經授商字第09501077120號函核准。

註12.奉經濟部商業司95.07.24經授商字第09501153790號函核准。

註13.奉行政院金融監督管理委員會95.08.10金管證一字第0950135462號函核准。

註14.奉經濟部商業司95.10.16經授商字第09501232570號函核准。

註15.奉經濟部商業司96.01.16經授商字第09601011450號函核准。

註16.奉行政院金融監督管理委員會96.07.02金管證一字第0960033531號函核准。

註17.奉行政院金融監督管理委員會96.08.22金管證一字第0960042808號函核准。

註18.奉經濟部商業司97.01.17經授商字第09701013000號函核准。

註19.奉行政院金融監督管理委員會97.07.23金管證一字第0970037387號函核准。

註20.奉經濟部商業司97.09.17經授商字第09701240400號函核准。

註21.奉經濟部商業司98.02.02經授商字第09801011230號函核准。

註22.奉經濟部商業司98.04.16經授商字第09801074450號函核准。

註23.奉行政院金融監督管理委員會98.07.24金管證發字第0980036815號函核准。

註24.奉經濟部商業司99.01.18經授商字第09901010750號函核准。

註25.奉經濟部商業司99.04.20經授商字第09901078850號函核准。

註26.奉行政院金融監督管理委員會99.07.20金管證發字第0990037845號函核准。

註27.奉行政院金融監督管理委員會100.07.05金管證發字第1000030907號函核准。

註28.奉經濟部商業司100.10.21經授商字第10001240420號函核准。

註29.奉行政院金融監督管理委員會101.7.3金管證發字第1010029315號函核准。

註30.奉經濟部商業司101.10.22經授商字第10101219520號函核准。

註31.奉經濟部商業司102.01.18經授商字第10201010190號函核准。

註32.奉經濟部商業司102.04.16經授商字第10201069160號函核准。

註33.奉經濟部商業司103.10.14經授商字第10201211010號函核准。

註34.奉行政院金融監督管理委員會103.8.14金管證發字第1030030982號函核准。

註35.奉行政院金融監督管理委員會104.8.3金管證發字第1040029438號函核准。

註36.奉經濟部商業司105.04.20經授商字第10501076420號函核准。

註37.奉經濟部商業司105.07.19經授商字第10501166890號函核准。

2.最近三年度及截至公開說明書刊印日止私募普通股之辦理情形：無。

3.公司採總括申報方式發行新股者，應揭露預定發行總額、已發行總額及總括申報餘額等相關資訊：本次非以總括申報方式發行新股，故不適用。

(三)最近股權分散情形

1.股東結構

114 年 8 月 30 日；單位：股

| 股東結構<br>數 量 | 政府機構  | 金融機構       | 其他法人        | 個人          | 外國機構及<br>外人 | 合計          |
|-------------|-------|------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| 人數          | 3     | 16         | 197         | 22,602      | 171         | 22,989      |
| 持有股數        | 30    | 13,711,254 | 141,221,231 | 104,326,704 | 31,066,741  | 290,325,960 |
| 持股比例(%)     | 0.00% | 4.72%      | 48.64%      | 35.93%      | 10.70%      | 100.00%     |

2.股權分散情形

每股面額新臺幣壹拾元 114 年 8 月 30 日 單位：人；股；%

| 持股分級              | 股東人數   | 持有股數        | 持股比例%   |
|-------------------|--------|-------------|---------|
| 1~999             | 7,389  | 1,315,330   | 0.45%   |
| 1,000~5,000       | 12,500 | 24,552,251  | 8.46%   |
| 5,001~10,000      | 1,478  | 11,320,684  | 3.90%   |
| 10,001~15,000     | 549    | 6,907,111   | 2.38%   |
| 15,001~20,000     | 275    | 4,980,585   | 1.72%   |
| 20,001~30,000     | 255    | 6,391,729   | 2.20%   |
| 30,001~40,000     | 126    | 4,514,511   | 1.56%   |
| 40,001~50,000     | 86     | 3,944,033   | 1.36%   |
| 50,001~100,000    | 156    | 11,340,790  | 3.91%   |
| 100,001~200,000   | 56     | 7,763,274   | 2.67%   |
| 200,001~400,000   | 33     | 8,950,351   | 3.08%   |
| 400,001~600,000   | 25     | 12,340,857  | 4.25%   |
| 600,001~800,000   | 10     | 7,034,727   | 2.42%   |
| 800,001~1,000,000 | 15     | 13,573,851  | 4.68%   |
| 1,000,001 以上      | 36     | 165,395,876 | 56.96%  |
| 合 計               | 22,989 | 290,325,960 | 100.00% |

3.主要股東名單：列明持股比例達百分之五以上之股東，如不足十名，應揭露至持股比例占前十名之股東名稱、持股數額及比例

114 年 8 月 30 日；單位：股

| 主要股東名稱             | 股 份 | 持 有 股 數    | 持 股 比 例 (%) |
|--------------------|-----|------------|-------------|
| 僑虹投資股份有限公司         |     | 37,739,196 | 13.00%      |
| 聯虹投資股份有限公司         |     | 26,616,071 | 9.17%       |
| 先銳投資股份有限公司         |     | 14,095,659 | 4.86%       |
| 虹頂投資股份有限公司         |     | 12,521,721 | 4.31%       |
| 創見投資股份有限公司         |     | 6,840,872  | 2.36%       |
| 喆宸投資股份有限公司         |     | 6,709,005  | 2.31%       |
| 虹觀投資股份有限公司         |     | 6,442,332  | 2.22%       |
| 瑞士銀行台北分行受李耀中信託財產專戶 |     | 5,000,000  | 1.72%       |
| 台北富邦商業銀行股份有限公司     |     | 3,728,000  | 1.28%       |
| 南山人壽保險股份有限公司       |     | 3,408,000  | 1.17%       |

4.最近二年度及當年度董事、監察人及持股比例超過百分之十之股東放棄現金增資認股之情形

(1)董事、監察人及大股東放棄現金增資認股情形：無

(2)董事、監察人及大股東放棄現金增資洽關係人認購情形：無

5.最近二年度及截至公開說明書刊印日止，董事、監察人、經理人及持股比例超過百分之十之股東股權移轉及股權質押變動情形

(1)董事、監察人、經理人及大股東股權變動及股權質押情形

單位：股

| 職 稱  | 姓 名                  | 112 年度        |               | 113 年度        |               | 114 年截至 12 月 31 日止 |               |
|------|----------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|--------------------|---------------|
|      |                      | 持有股數<br>增(減)數 | 質押股數<br>增(減)數 | 持有股數<br>增(減)數 | 質押股數<br>增(減)數 | 持有股數增<br>(減)數      | 質押股數增<br>(減)數 |
| 董事長  | 聯虹投資(股)公司<br>代表人：李文造 | —             | —             | —             | —             | —                  | (6,500,000)   |
| 董事   | 虹頂開發(股)公司<br>代表人：李耀中 | —             | —             | —             | —             | —                  | —             |
| 董事   | 辰耀投資(股)公司<br>代表人：李耀民 | —             | —             | 60,000        | —             | —                  | —             |
| 董事   | 蔡珮晨                  | —             | —             | —             | —             | —                  | —             |
| 董事   | 吳和惠                  | —             | —             | —             | —             | —                  | —             |
| 董事   | 郭正佳(114.6 新任)        | —             | —             | —             | —             | —                  | —             |
| 董事   | 郭纘強(114.6 卸任)        | —             | —             | —             | —             | —                  | —             |
| 獨立董事 | 蔡福仁                  | —             | —             | —             | —             | —                  | —             |
| 獨立董事 | 王玠琛                  | —             | —             | —             | —             | —                  | —             |
| 獨立董事 | 張彥姝(114.6 新任)        | —             | —             | —             | —             | —                  | —             |

| 職 稱           | 姓 名           | 112 年度        |               | 113 年度        |               | 114 年截至 12 月 31 日止 |               |
|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|--------------------|---------------|
|               |               | 持有股數<br>增(減)數 | 質押股數<br>增(減)數 | 持有股數<br>增(減)數 | 質押股數<br>增(減)數 | 持有股數增<br>(減)數      | 質押股數增<br>(減)數 |
| 獨立董事          | 劉博綸(114.6 新任) | —             | —             | —             | —             | —                  | —             |
| 獨立董事          | 蔡世祿(114.6 卸任) | —             | —             | —             | —             | —                  | —             |
| 獨立董事          | 游慶銘(114.6 卸任) | —             | —             | —             | —             | —                  | —             |
| 總經理           | 李耀中(註)        | —             | —             | —             | —             | 5,000,000          | —             |
| 副總經理          | 黃國興           | —             | —             | —             | —             | —                  | —             |
| 副總經理          | 曾文龍           | —             | —             | —             | —             | —                  | —             |
| 副總經理          | 李耀民           | 300,000       | —             | 100,000       | —             | 500,000            | —             |
| 經理            | 蔡為珍           | —             | —             | —             | —             | —                  | —             |
| 經理            | 賴昭浩           | —             | —             | —             | —             | —                  | —             |
| 經理            | 吳金澤           | —             | —             | —             | —             | —                  | —             |
| 經理            | 王榮山           | —             | —             | —             | —             | —                  | —             |
| 大股東           | 僑虹投資(股)公司     | —             | (4,000,000)   | —             | —             | —                  | —             |
| 財務及會計<br>部門主管 | 陳茂慶           | —             | —             | —             | —             | —                  | —             |

註：係信託解除轉回。

(2)董事、監察人、經理人及大股東股權移轉之相對人為關係人者之資訊：

| 姓 名<br>(註 1) | 股權移轉原因<br>(註 2) | 交易日期      | 交易相對人 | 交易相對人與公司、董事、監察人、經理人及持股比例超過百分之十股東之關係 | 股 數     | 交易價格 |
|--------------|-----------------|-----------|-------|-------------------------------------|---------|------|
| 李耀民          | 受贈              | 112.08.14 | 李文造   | 父子                                  | 300,000 | —    |
| 李耀民          | 受贈              | 113.07.08 | 李文造   | 父子                                  | 100,000 | —    |
| 李耀民          | 受贈              | 114.07.22 | 李文造   | 父子                                  | 100,000 | —    |

註 1：係填列公司董事、監察人、經理人及持股比例超過百分之十股東姓名。

註 2：係填列取得或處分。

(3)董事、監察人、經理人及大股東股權質押之相對人為關係人者之資訊：無。

6.持股比例占前十名之股東，其相互間為關係人或為配偶、二等親以內之親屬關係之資訊

114 年 8 月 30 日；單位：股；%

| 姓名<br>(註 1) | 本人<br>持有股份 |          | 配偶、未成年<br>子女持有股份 |          | 利用他人名義<br>合計持有股份 |          | 前十大股東相互間具有財務會計準則公<br>報第六號關係人之關係者，其名稱及關<br>係 |                 | 備註 |
|-------------|------------|----------|------------------|----------|------------------|----------|---------------------------------------------|-----------------|----|
|             | 股數         | 持股比<br>率 | 股數               | 持股比<br>率 | 股數               | 持股比<br>率 | 名稱                                          | 關係              |    |
| 僑虹投資(股)公司   | 37,739,196 | 13.00%   | —                | —        | —                | —        | 李文造                                         | 本公司董事長為該公司董事    | —  |
| 代表人：郭秀惠     | 220,241    | 0.07%    | —                | —        | —                | —        |                                             |                 |    |
| 聯虹投資(股)公司   | 26,616,071 | 9.17%    | —                | —        | —                | —        | 李耀中                                         | 本公司總經理為該公司董事長   | —  |
| 代表人：李耀中     | 912,406    | 0.31%    | 858,729          | 0.30%    | —                | —        |                                             |                 |    |
| 先銳投資(股)公司   | 14,095,659 | 4.86%    | —                | —        | —                | —        | 蔡珮晨                                         | 本公司董事為該公司監察人    | —  |
| 代表人：李如華     | 2,149,969  | 0.74%    | 571,371          | 0.20%    | —                | —        |                                             |                 |    |
| 虹頂投資(股)公司   | 12,521,721 | 4.31%    | —                | —        | —                | —        | 李耀中                                         | 本公司總經理配偶為該公司董事長 | —  |
| 代表人：周雯菁     | 29,130     | 0.01%    | 1,742,005        | 0.60%    | —                | —        |                                             |                 |    |
| 創見投資(股)公司   | 6,840,872  | 2.36%    | —                | —        | —                | —        | 李耀中                                         | 本公司總經理為該公司董事    | —  |
| 代表人：李如華     | 2,149,969  | 0.74%    | 591,371          | 0.20%    | —                | —        |                                             |                 |    |
| 結宸投資(股)公司   | 6,709,005  | 2.31%    | —                | —        | —                | —        | 李耀中                                         | 本公司總經理為該公司董事    | —  |
| 代表人：周雯菁     | 29,130     | 0.01%    | 1,742,005        | 0.60%    | —                | —        |                                             |                 |    |



| 姓名<br>(註1)                       | 本人<br>持有股份 |          | 配偶、未成年<br>子女持有股份 |          | 利用他人名義<br>合計持有股份 |          | 前十大股東相互間具有財務會計準則公<br>報第六號關係人之關係者，其名稱及關<br>係 |                      | 備註 |
|----------------------------------|------------|----------|------------------|----------|------------------|----------|---------------------------------------------|----------------------|----|
|                                  | 股數         | 持股比<br>率 | 股數               | 持股比<br>率 | 股數               | 持股比<br>率 | 名稱                                          | 關係                   |    |
| 虹觀投資(股)公司<br>代表人：蔡明晨             | 6,442,332  | 2.22%    | —                | —        | —                | —        | 李耀民                                         | 本公司副總經理為該公司董<br>事長配偶 | —  |
|                                  | 2,231,829  | 0.77%    | 4,185,486        | 1.44%    | —                | —        |                                             |                      |    |
| 瑞士銀行(註3)<br>代表人：林慧如 Jenny<br>Lin | 5,000,000  | 1.72%    | —                | —        | —                | —        | 無                                           | 無                    | —  |
|                                  | —          | —        | —                | —        | —                | —        |                                             |                      |    |
| 台北富邦商業銀行<br>代表人：蔡明興              | 3,728,000  | 1.28%    | —                | —        | —                | —        | 無                                           | 無                    | —  |
|                                  | —          | —        | —                | —        | —                | —        |                                             |                      |    |
| 南山人壽保險(股)公司<br>代表人：尹崇堯           | 3,408,000  | 1.17%    | —                | —        | —                | —        | 無                                           | 無                    | —  |
|                                  | —          | —        | —                | —        | —                | —        |                                             |                      |    |

註1：股東姓名應分別列示（法人股東應將法人股東名稱及代表人分別列示）

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

註3：係「瑞士銀行台北分行受李耀中信託財產專戶」。

#### (四)最近二年度每股市價、淨值、盈餘、股利及相關資料

單位：新臺幣元；仟股；%

| 年度       |             |        | 112 年   | 113 年   | 114 年度截至<br>9 月 30 日 |
|----------|-------------|--------|---------|---------|----------------------|
| 每股市價(註1) | 最 高         |        | 82.70   | 150.50  | 111.50               |
|          | 最 低         |        | 71.20   | 75.00   | 74.40                |
|          | 平 均         |        | 76.83   | 101.69  | 88.17                |
| 每股淨值     | 分 配 前       |        | 68.76   | 71.70   | 67.85                |
|          | 分 配 後       |        | 63.26   | 67.89   | 不適用                  |
| 每股盈餘     | 加權平均股數(仟股)  |        | 290,326 | 290,326 | 290,326              |
|          | 每股盈餘        |        | 6.32    | 7.85    | 2.24                 |
| 每股股利     | 現金股利        |        | 5.50    | 5.50    | 不適用                  |
|          | 無償配股        | 盈餘配股   | -       | -       | 不適用                  |
|          |             | 資本公積配股 | -       | -       | 不適用                  |
|          | 累積未付股利      |        | -       | -       | 不適用                  |
| 投資報酬分析   | 本益比(註2)     |        | 12.16   | 12.95   | 不適用                  |
|          | 本利比(註3)     |        | 13.97   | 18.49   | 不適用                  |
|          | 現金股利殖利率(註4) |        | 7.16    | 5.41    | 不適用                  |

註1：列示各年度普通股最高及最低市價，並按各年度成交值與成交量計算各年度平均市價。

註2：本益比＝當年度每股平均收盤價／每股盈餘。

註3：本利比＝當年度每股平均收盤價／每股現金股利。

註4：現金股利殖利率＝每股現金股利／當年度每股平均收盤價。

#### (五)公司股利政策及執行狀況

##### 1.公司章程所訂之股利政策

本公司年度總決算後，所得盈餘除依法完納一切稅捐外，應先彌補以往年度虧損，次提百分之十為法定盈餘公積，但法定盈餘公積累積已達本公司資本總額時，不在此限。必要時得依法提列或迴轉特別盈餘公積，如尚有盈餘，併同累積未分配盈餘，由董事會擬具分派議案，於股東會決議分配之。

本公司考量平衡穩定之股利政策，將視投資資金需求及對每股盈餘之稀釋程度，適度採股票股利或現金股利方式發放，分派比例不低於當年度稅後盈餘之百分之二十，每年發放之現金股利不低於當年度發放之現金及股票股利合計數的百分之二十，惟每股分配金額未達新台幣〇．一元時，得保留之。

## 2.本年度擬（已）議股利分派之情形

本公司 113 年度盈餘分派案，分派普通股股東現金股利 1,596,792,780 元（每股配發現金股利 5.5 元整），業經 114 年 6 月 26 日股東會通過。

(六)本年度擬議之無償配股對公司營業績效及每股盈餘之影響：無此情事。

(七)員工、董事及監察人酬勞

### 1.本公司章程所載員工、董事及監察人酬勞之成數或範圍：

本公司年度如有獲利，應按稅前利益扣除員工酬勞及董事酬勞前之餘額提撥員工酬勞不低於百分之 0．二及董事酬勞不高於百分之五。但公司尚有累積虧損時，則應先扣除累積虧損之數額後，再就餘額計算提撥。前項員工酬勞數額中應提撥不低於百分之一分派予基層員工。員工酬勞得以股票或現金為之，發給對象得包括符合董事會或其授權之人所訂一定條件之從屬公司員工，其條件授權董事會決定之。員工酬勞及董事酬勞之分派應由董事會以董事三分之二以上之出席及出席董事過半數同意之決議行之，並報告股東會。

### 2.本期估列員工、董事及監察人酬勞金額之估列基礎、以股票分派之員工酬勞之股數計算基礎及實際分派金額若與估列數有差異時之會計處理：

#### (1)員工紅利及董事酬勞金額之估列基礎：

係依據本公司章程所載分配比例並參考去年度分配情形為估列基礎。

#### (2)配發股票紅利之股數計算基礎：

本期配發員工現金紅利，故不適用。

#### (3)實際配發金額若與估列數有差異時之會計處理：

股東會決議實際配發金額與估列金額有差異時，則列為股東會決議年度之損益。

### 3.董事會通過分派酬勞情形：

#### (1)以現金或股票分派之員工酬勞及董事、監察人酬勞金額。若與認列費用年度估列金額有差異，應揭露差異數、原因及處理情形：

A.員工紅利：現金紅利 13,932,633 元。

B.董事酬勞：18,000,000 元。

本公司配發員工紅利及董事酬勞與原董事會通過之擬議配發情形並無差異。

#### (2)以股票分派之員工酬勞金額占本期稅後純益及員工酬勞總額合計數之比例：

本公司配發員工現金紅利，故不適用。

### 4.股東會報告分派酬勞情形及結果：

本公司 113 年度之員工及董事酬勞分配案，已於民國 114 年 6 月 26 日股東常會報告。

5.前一年度員工、董事及監察人酬勞之實際分派情形（包括分派股數、金額及股價）、其與認列員工、董事及監察人酬勞有差異者並應敘明差異數、原因及處理情形：

(1)上年度實際發情形：

A.董事酬勞：18,000,000 元。

B.員工紅利：14,896,885 元。

(2)本公司上年度盈餘實際配發員工紅利及董事酬勞與原董事會通過之擬議配發情形並無差異。

(八)公司買回本公司股份情形：最近三年度截至公開說明書刊印日止無此情形。

五、公司債(含海外公司債)辦理情形：無。

六、特別股辦理情形：無。

七、參與發行海外存託憑證之辦理情形：無。

八、員工認股權憑證辦理情形：無。

九、限制員工權利新股辦理情形：無。

十、併購辦理情形：無。

十一、受讓他公司股份發行新股辦理情形：無。

## 貳、營運概況

### 一、公司之經營

#### (一)業務內容

##### 1.業務範圍

##### (1)所營業務之主要內容

A.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。

B.土地整理開發及規劃。

C.建材及建設機械之買賣與進出口業務。

##### (2)主要產品之營業比重：

本公司及子公司以委託營造廠興建商業大樓、國民住宅及工業廠房之出售、出租業務為主，佐以發展相關業務為輔，市場以內銷為主佔100%，主要產品別營收比重如下：

單位：新臺幣千元；%

| 項 目 \ 年 度 | 112 年度    |        | 113 年度     |        |
|-----------|-----------|--------|------------|--------|
|           | 金額        | %      | 金額         | %      |
| 工程承攬      | 413,887   | 4.22   | 815,061    | 6.75   |
| 土地銷售      | 5,997,614 | 61.21  | 7,098,012  | 58.80  |
| 房屋銷售      | 3,153,735 | 32.19  | 3,903,201  | 32.34  |
| 不動產出租     | 232,900   | 2.38   | 254,493    | 2.11   |
| 合計        | 9,798,136 | 100.00 | 12,070,767 | 100.00 |

##### (3)公司目前之商品（服務）項目：

A.工商業大樓：辦公室、廠辦大樓。

B.住宅大樓：住宅、店面、停車位。

C.其他：辦公室、店面、停車位之出租。

##### (4)計劃開發之新產品與服務

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

##### 2.產業概況

##### (1)產業現況與發展

不動產開發建設業的主要服務涵蓋土地開發、不動產投資興建以及租售業務。根據主計處的統計，近年來台灣的不動產及住宅服務業佔固定資本形成毛額約佔 11~13%左右。這些行業對國民所得的貢獻度高，但其興衰與經濟成長密切相關。景氣的繁榮也能促進廠房擴建，增加民間的投資和消費，進而對不動產市場發展產生積極的影響。

在住宅市場方面，由於新青安政策提前釋放國內住宅市場需求，且政府選擇性信用管制及打炒房政策尚無鬆綁空間，加上美國關稅政策不確定性蔓延，加劇全球資本市場波動，恐將壓抑民眾財富效果，使得房市交易量能萎

縮，致使國內建物買賣移轉登記棟數持續下滑，亦將導致國內新案待售存量逐步增加，造成不動產市場庫存水位上揚，致使不動產開發業者進入庫存調整階段。

在商用不動產市場方面，儘管 AI 技術持續發展，使得部分科技業者持續進行擴產，且部分外國企業計畫在台投資，有助於提升工業不動產需求；但受美國關稅政策影響，恐將導致部分企業放緩投資計畫，且有鑑於國內辦公大樓供給持續增加，恐將造成市場供過於求，造成空置率逐步攀升。

在土地市場方面，儘管受益於科技業者擴產需求，使得土地市場單筆交易金額增加；但受制於國內房市交易量能持續萎縮，造成本產業業者投資意願維持謹慎、保守，且建築成本緩步上升，加上政府預計將於 2026 年開徵碳費，恐將進一步推升建案成本，進而導致本產業廠商購地力道減弱。

整體而言，儘管部分科技業者擴廠及外國企業在台投資，有助於提升工業不動產需求；但受限於國內住宅市場需求疲軟，導致房市交易量能萎縮，恐將造成不動產開發業者進入庫存調整階段，加上美國關稅政策，恐將致使部分企業放緩投資計畫，且受建築、融資成本上升影響，造成本產業廠商投資意願維持謹慎，預計 2025 年下半年我國不動產開發業景氣將呈現衰退態勢。

### 2025 年國內房市各類市場的表現

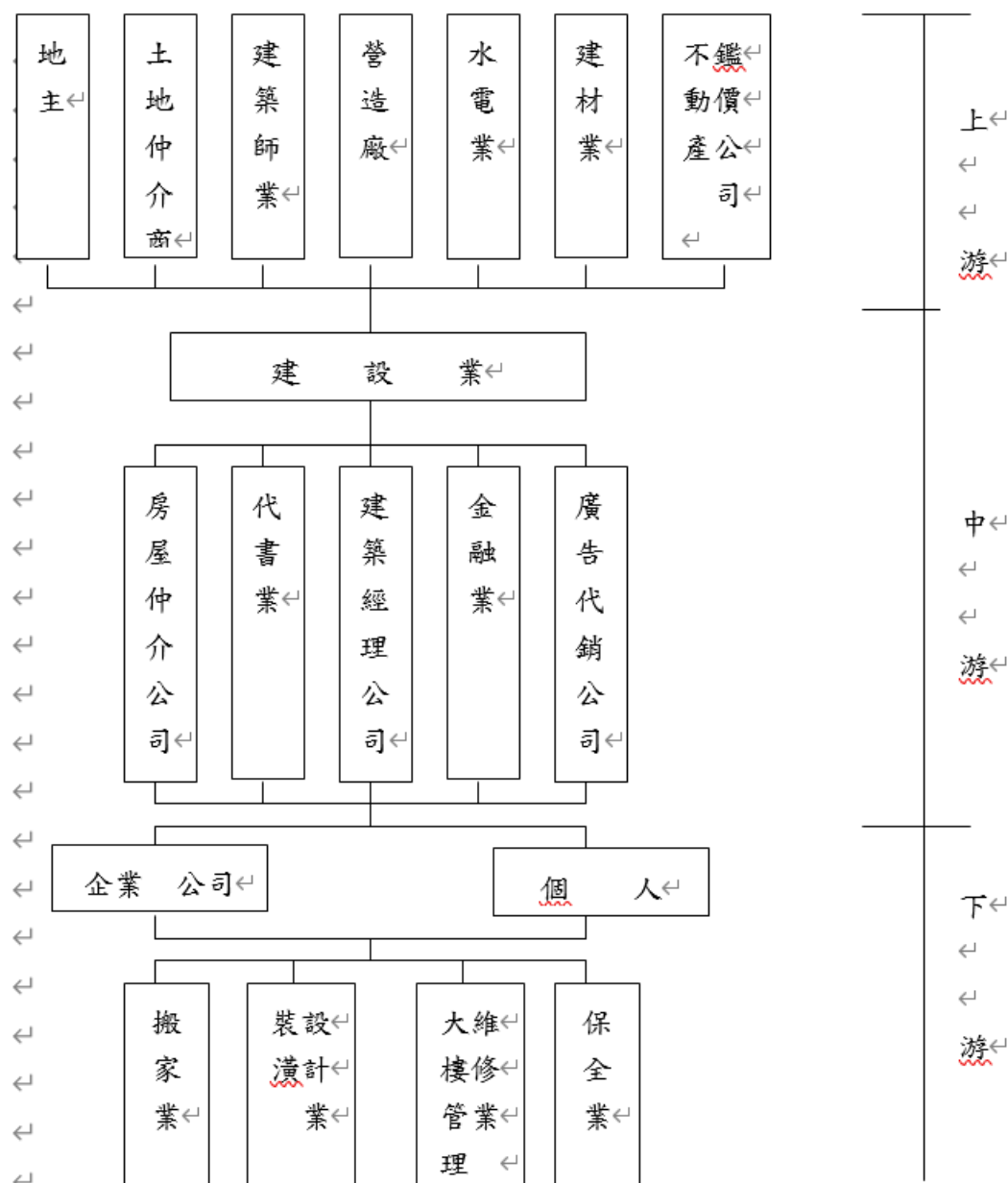
| 市場別                 | 交易態勢         | 影響關鍵因素                                  |
|---------------------|--------------|-----------------------------------------|
| 一般住宅                | 量縮價修正        | 銀行端對房貸控管嚴格、央行第七次選擇性信用管制發酵、國內經濟成長率出現下修局面 |
| 豪宅市場                | 量縮價鬆動        | 政策面依舊緊縮、政經情勢波動大影響高資產人士置產意願              |
| 商用不動產               | 表現均呈現減緩      | --                                      |
| 土地市場                | 交易規模衰退       | 工業地產表現未如預期，且住宅用地因建商縮手而使交易萎縮             |
| 辦公室租賃市場             | 空置率走升、租金增幅下降 | 因新增供給不斷放大，特別是下半年                        |
| 重要店面<br>商圈租賃<br>市場  | 復甦腳步趨緩       | 受限於民間消費、來台觀光人數難以再擴大                     |
| 商用不動<br>產投資買<br>賣市場 | 表現將未如預期      | 傳產與科技業因川普關稅戰動向未明而使投資擴產腳步暫緩，進而導致自用買盤停滯   |

資料來源：台灣經濟研究院產經資料庫。

### (2) 產業上、中、下游之關聯性

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

循環。現將本行業上、中、下游關係圖示如下：



### (3)產品之各種發展趨勢

#### A.政策法令，有助於房市的健全

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

#### B.專業化分工發展

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

### C.建築品牌制度的落實

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

### D.重視產品規劃及開發能力，講究機能的完整性

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

### E.綠建築標章

目前綠建築設計之政策，已訂定包括綠化、基地保水、水資源、日常節能、二氧化碳減量、污水處理、垃圾改善、生物多樣性及室內環境指標等九大評估指標。為落實這項政策，行政院於92年5月7日函令北高兩市及各縣市政府，自92年7月1日開始，總造價達50,000千元的新建公有建築物，應先取得候選綠建築證書，始得申請建照執照，在政府機構推廣下，建物取得綠建築證書在未來勢必成為趨勢。

#### (4)競爭情形

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

### 3.技術及研發概況：

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

#### 4.長、短期業務發展計劃

##### (1)短期計劃

###### A.在推案方面

###### (A)一般住宅

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

###### (B)商業用不動產

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

###### B.在財務管理方面

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

###### C.在土地開發方面

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

###### D.在人力資源方面

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

##### (2)長期計劃

###### A.在業務發展方面

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

###### B.在土地開發方面

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

###### C.在產品規劃方面

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

###### D.在內部管理制度方面

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

###### E在財務管理方面

加強財務運作能力，以穩健的運作方式及財務工具，透過資本市場與



貨幣市場等理財方式，籌措營運所需的長短期資金，以提昇競爭實力。

F.在人力資源方面

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

(二)市場及產銷概況

1.市場分析

(1)主要商品（服務）之銷售（提供）地區

本公司過去皆以大台北地區為推案重心，投資興建商業辦公大樓、廠辦大廈、集合住宅等產品，近幾年陸續往中部地區投資興建集合住宅。

(2)市場占有率

房地產市場屬於在地市場，較其他行業而言，建設公司在整體市場中競爭關係並不明顯，主要競爭行為為相同區位之建案間，而各建案間之商品規劃及客群考量不盡相同，難以區分產品競爭性且不因公司市占率多寡對市場造成太大的影響。

(3)市場未來之供需狀況與成長性

A.市場供給面

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

新北市捷運網及快速道路漸趨完善且平均價格仍低於台北市，吸引眾多換屋、首購及投資的需求，未來將以個案表現為主。

中南部因配合科技產業園區之設立，周遭開發許多重劃區，因居住及投資需求旺盛，住宅大樓價量齊揚。

B.市場需求面

大台北地區房屋大多老舊，換屋需求仍大；中南部受惠於科技產業園區之設立，就業及舊換新的需求造就對住宅大樓之需求量遽增。相信只要審慎選取推案地點、做好市場區隔，還是能有佳績。

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

#### (4)競爭利基

##### A.良好的企業形象

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

##### B.重視產品規劃，滿足客戶之需求

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

##### C.專業的經營團隊，提供良好的客戶服務

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

##### D.良好的營建工程管理

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

##### E.充裕的營運資金

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

##### F.穩健的經營策略

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

##### G.優越之土地開發能力

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

## (5)發展遠景之有利、不利因素與因應對策

### A.有利因素

#### (A)總體經濟仍將維持成長趨勢，有利於民眾的購屋實力與需求

由於國內經濟景氣仍呈現溫和成長的趨勢，因此將有利於民眾的購屋實力與需求。

#### (B)重大公共建設之推動

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

#### (C)推動營運總部之設立

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

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

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

### B.不利因素及因應對策

#### 土地價格續漲、土地取得不易

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

#### 因應措施：

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

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

## 2.主要產品之重要用途及產製過程

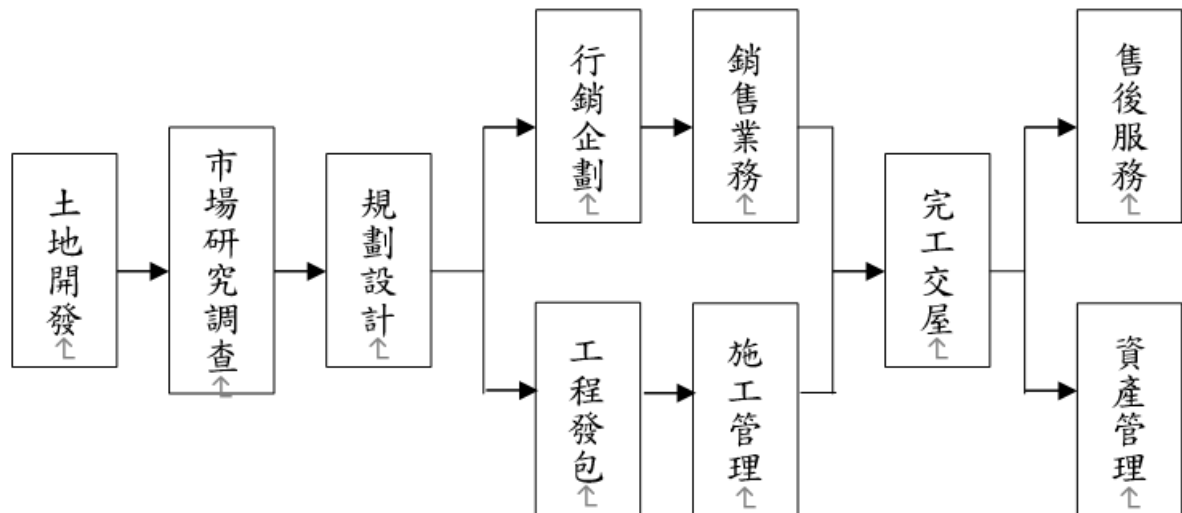
### (1)主要產品之重要用途：

A.住宅大樓：高級住宅大廈、公寓。

B.廠辦大樓：綜合性工業用及辦公大樓。

C.住商混合大樓：住家、店鋪。

## (2)產製過程：



## 3.主要原物料之供應狀況：

### (1)土地

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

### (2)營建工程

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

### (3)材料

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

#### 4.最近二年度主要產品別或部門別毛利率重大變化之說明

##### (1)主要產品最近二年度毛利率變動如下：

單位：新臺幣千元

| 項目       | 111       | 112       | 113        |
|----------|-----------|-----------|------------|
| 營業收入     | 8,704,410 | 9,798,136 | 12,070,767 |
| 營業毛利     | 3,825,859 | 2,944,973 | 4,333,543  |
| 營業毛利率(%) | 43.95     | 30.06     | 35.90      |
| 變動率(%)   |           | (31.60)   | 19.43      |

##### (2)最近二年度主要產品別或部門別毛利率重大變化之說明：毛利率較前一年度變動達百分之二十者，應分析造成價量變化之關鍵因素及對毛利率之影響。

112年度較111年度毛利率變動達20%以上之情事，主因係受全球通膨影響國際原物料市場價格波動，造成國內鋼鐵、水泥、砂石及木材等營建材料之成本持續上漲，加上國內營造產業勞動力缺工，使營建工人之工資亦持續攀升，導致營業毛利率下降所致。

另本公司因產業特性，均屬不同個案無法作數量差異分析，在房屋銷售或租賃上因市場區隔性，產品區位不同，銷售價格亦不相同，且並非每年皆在同一區域推案，故無價格差異比較基礎，無法作價格差異分析。

##### (3)如為建設公司或有營建部門者，應列明申報年度及前一年度營建個案預計認列營業收入及毛利分析，說明個案別毛利率有無異常情事及已完工尚未出售之預計銷售情形：

# A.興建營建個案分析

114 年 11 月 30 日 單位：新台幣千元；%

| 推案名稱及日期   | 座落地點及地號               | 基地面積(M <sup>2</sup> ) | 承包性質 | 興建方式    | 工程進度       |       |          | 興建單位   |             |           | 估計工程總成本   | 預計可售總額(未稅) | 估計個案毛利及毛利率 | 帳上收入認列方法 | 年度  | 已售戶數(銷售率)      | 收入認列  |           | 毛利認列  |         | 收款認列  |           |
|-----------|-----------------------|-----------------------|------|---------|------------|-------|----------|--------|-------------|-----------|-----------|------------|------------|----------|-----|----------------|-------|-----------|-------|---------|-------|-----------|
|           |                       |                       |      |         | 開工日        | 完工日   | 累計工程進度   | 樓層數    | 戶數<br>本公司分得 | 總樓地板面積(坪) |           |            |            |          |     |                | 當年度%  | 年底累(預)計   | 當年度%  | 年底累(預)計 | 當年度%  | 年底累(預)計   |
| 未定        | 新北市新莊區新湖段 73 地號       | 3355.09               | 包工包料 | 共同投資興建  | 114 年 9 月  | 119 年 | 圍籬及綠化    | 25F/B5 | 278 戶       | 35,161.95 | 4,978,010 | 規劃中        | 規劃中        | 全部完工法    | 113 | -              | -     | -         | -     | -       | -     | -         |
|           |                       |                       |      |         |            |       |          |        |             |           |           |            |            |          | 114 | -              | -     | -         | -     | -       | -     | -         |
| 新紡長虹      | 內湖區西湖段 4 小段 220-1 地號  | 2074.43               | 包工包料 | 合建/委託興建 | 114 年 6 月  | 119 年 | 開工       | 20F/B4 | 15 戶        | 5,273.18  | 3,988,350 | 規劃中        | 規劃中        | 全部完工法    | 113 | -              | -     | -         | -     | -       | -     | -         |
|           |                       |                       |      |         |            |       |          |        |             |           |           |            |            |          | 114 | -              | -     | -         | -     | -       | -     | -         |
| 松德長虹      | 信義區永春段二小段 15 地號等 19 筆 | 2045                  | 包工包料 | 合建      | 109 年 7 月  | 114 年 | 交屋中      | 22F/B4 | 40 戶        | 4,967.38  | 1,241,845 | 2,772,391  | 1,530,546  | 全部完工法    | 113 | 39 戶<br>97.5%  | -     | -         | -     | -       | 28.18 | 781,204   |
|           |                       |                       |      |         |            |       |          |        |             |           |           |            |            |          | 114 | 39 戶<br>97.5%  | 44.25 | 1,226,670 | 8.69  | 240,732 | 78.29 | 2,170,392 |
| 長虹擎山      | 桃園市龜山區興安段 1 地號        | 9429.39               | 包工包料 | 自地自建    | 114 年 2 月  | 117 年 | 地下土方開挖   | 24F/B4 | 366 戶       | 16,628.86 | 2,411,185 | 6,610,140  | 4,198,955  | 全部完工法    | 113 | -              | -     | -         | -     | -       | -     | -         |
|           |                       |                       |      |         |            |       |          |        |             |           |           |            |            |          | 114 | 88 戶<br>24.04% | -     | -         | -     | -       | 2.50  | 165,260   |
| 長虹 MVP    | 萬華區福星段四小段 371 地號等 4 筆 | 1516                  | 包工包料 | 合建      | 111 年 09 月 | 115 年 | 16 樓水電配管 | 22F/B6 | 157 戶       | 8,011.75  | 1,602,350 | 2,952,740  | 1,350,390  | 全部完工法    | 113 | -              | -     | -         | -     | -       | -     | -         |
|           |                       |                       |      |         |            |       |          |        |             |           |           |            |            |          | 114 | 91 戶<br>57.3%  | -     | -         | -     | -       | 7.11  | 209,798   |
| 長虹天韻      | 台中市清水區市鎮北段 367 地號     | 4899.56               | 包工包料 | 合建      | 110 年 3 月  | 114 年 | 交屋中      | 15F/B4 | 370 戶       | 16,005    | 1,643,716 | 3,745,048  | 2,101,332  | 全部完工法    | 113 | 338 戶<br>91.3% | -     | -         | -     | -       | 16.61 | 622,194   |
|           |                       |                       |      |         |            |       |          |        |             |           |           |            |            |          | 114 | 338 戶<br>91.3% | 56.33 | 2,109,667 | 47.55 | 999,288 | 40.86 | 1,530,094 |
| 長虹虹創      | 台北市南港區南港段三小段 1 地號     | 8794.00               | 包工包料 | 自地自建    | 111 年 11 月 | 115 年 | 玻璃帷幕安裝中  | 16F/B4 | 80 戶        | 15,332.45 | 1,824,005 | 規劃中        | 規劃中        | 全部完工法    | 113 | -              | -     | -         | -     | -       | -     | -         |
|           |                       |                       |      |         |            |       |          |        |             |           |           |            |            |          | 114 | -              | -     | -         | -     | -       | -     | -         |
| 長虹 ICT 科技 | 台北市北投區軟橋段 50 地號       | 6907.63               | 包工包料 | 自地自建    | 111 年 2 月  | 115 年 | 大底版完成    | 24F/B5 | 39 戶        | 17,510    | 6,104,060 | 規劃中        | 規劃中        | 全部完工法    | 113 | -              | -     | -         | -     | -       | -     | -         |
|           |                       |                       |      |         |            |       |          |        |             |           |           |            |            |          | 114 | -              | -     | -         | -     | -       | -     | -         |

| 推案名稱及日期     | 座落地點及地號                | 基地面積(M <sup>2</sup> ) | 承包性質 | 興建方式 | 工程進度   |        |        | 興建單位       |             |           | 估計工程總成本   | 預計可售總額(未稅) | 估計個案毛利及毛利率 | 帳上收入認列方法 | 年度  | 已售戶數(銷售率)     | 收入認列 |         | 毛利認列 |         | 收款認列  |         |
|-------------|------------------------|-----------------------|------|------|--------|--------|--------|------------|-------------|-----------|-----------|------------|------------|----------|-----|---------------|------|---------|------|---------|-------|---------|
|             |                        |                       |      |      | 開工日    | 完工日    | 累計工程進度 | 樓層數        | 戶數<br>本公司分得 | 總樓地板面積(坪) |           |            |            |          |     |               | 當年度% | 年底累(預)計 | 當年度% | 年底累(預)計 | 當年度%  | 年底累(預)計 |
| 台中清水市鎮(天擎三) | 台中市清水區市鎮北段101地號        | 6400.51               | 包工包料 | 自地自建 | 112年8月 | 123年   | 放樣勘驗   | 24F/B4     | 508戶        | 22,854.7  | 2,742,562 | 規劃中        | 規劃中        | 全部完工法    | 113 | -             | -    | -       | -    | -       | -     | -       |
|             |                        |                       |      |      |        |        |        |            |             |           |           |            |            |          | 114 |               |      |         |      |         |       |         |
| 長虹雲創        | 新北市林口區力行段206地號         | 1935.74               | 包工包料 | 自地自建 | 111年9月 | 114年   | 鷹架拆除   | 29F/B6     | 140戶        | 7,970.8   | 2,407,810 | 4,213,490  | 1,805,680  | 全部完工法    | 113 | 75戶<br>53%    | -    | -       | -    | -       | 4.50  | 189,691 |
|             |                        |                       |      |      |        |        |        |            |             |           |           |            |            |          | 114 | 87戶<br>62%    | -    | -       | -    | -       | 5.37  | 226,120 |
| 長虹天聚        | 新北市林口區力行段281地號         | 5471.71               | 包工包料 | 自地自建 | 112年5月 | 116年   | 10樓RC  | 28F/26F/B6 | 317戶        | 15,846.54 | 2,376,980 | 5,897,801  | 3,520,821  | 全部完工法    | 113 | 232戶<br>73.1% | -    | -       | -    | -       | 10.18 | 600,636 |
|             |                        |                       |      |      |        |        |        |            |             |           |           |            |            |          | 114 | 253戶<br>79.8% | -    | -       | -    | -       | 14.83 | 874,576 |
| 天際(員林)      | 彰化縣員林市員林段519-16地號      | 2011                  | 包工包料 | 自地自建 | 112年3月 | 115年   | 室內裝修作業 | 24F/B5     | 146戶        | 6,928.9   | 873,042   | 1,980,848  | 1,107,806  | 全部完工法    | 113 | 146戶<br>100%  | -    | -       | -    | -       | 12.56 | 248,708 |
|             |                        |                       |      |      |        |        |        |            |             |           |           |            |            |          | 114 | 146戶<br>100%  | -    | -       | -    | -       | 16.70 | 330,775 |
| 長虹TOP31     | 台北市中山區北安段一小段65地號等10筆土地 | 4,150                 | 包工包料 | 合作興建 | 114年7月 | 119年   | 開工     | 31F/B5     | 105戶        | 13,985.48 | 1,888,040 | 3,548,330  | 1,640,040  | 全部完工法    | 113 | -             | -    | -       | -    | -       | 0.26  | 9,280   |
|             |                        |                       |      |      |        |        |        |            |             |           |           |            |            |          | 114 | 45戶<br>42.85% | -    | -       | -    | -       | 6.23  | 220,947 |
| 長虹天籟        | 台中市清水區市鎮北段399地號        | 4306.9                | 包工包料 | 自地自建 | 113年9月 | 117年   | 地下土方開挖 | 15F/B4     | 373戶        | 47,010.1  | 1,706,467 | 4,295,870  | 2,589,403  | 全部完工法    | 113 | 373戶<br>100%  | -    | -       | -    | -       | 9.80  | 420,974 |
|             |                        |                       |      |      |        |        |        |            |             |           |           |            |            |          | 114 | 373戶<br>100%  | -    | -       | -    | -       | 9.80  | 420,974 |
| 彰化員林市民生段    | 彰化縣員林市民生段476地號         | 4873                  | 包工包料 | 自地自建 | 113年6月 | 118年   | 辦理土方聯單 | 15F/B4     | 204戶        | 10,489.7  | 1,321,702 | 規劃中        | 規劃中        | 全部完工法    | 113 | -             | -    | -       | -    | -       | -     | -       |
|             |                        |                       |      |      |        |        |        |            |             |           |           |            |            |          | 114 |               |      |         |      |         |       |         |
| 新時代廣場       | 中山區金泰段79地號             | 5854                  | 包工包料 | 自地自建 | 101年9月 | 104年2月 | 已完工    | 16F/B6     | 50戶         | 10,865    | 3,336,500 | 規劃中        | 規劃中        | 全部完工法    | 113 | 全租賃           | -    | -       | -    | -       | -     | -       |
|             |                        |                       |      |      |        |        |        |            |             |           |           |            |            |          | 114 |               |      |         |      |         |       |         |

B.未興建之已取得土地或規劃完成營建個案表

114 年 11 月 30 日 單位：新台幣千元；%

| 推案名稱及日期 | 座落地點及地號                              | 基地面積(M <sup>2</sup> ) | 承包性質 | 興建方式 | 預計進度 |     | 預計興建單位 |     |        | 估計工程總成本 | 預計可售總額(未稅) | 估計個案毛利及毛利率 | 帳上收入認列方法 | 土地公告現值(元/M <sup>2</sup> ) | 目前用途 |
|---------|--------------------------------------|-----------------------|------|------|------|-----|--------|-----|--------|---------|------------|------------|----------|---------------------------|------|
|         |                                      |                       |      |      | 開工日  | 完工日 | 樓層數    | 戶數  | 總樓地板面積 |         |            |            |          |                           |      |
| 未定      | 北投新洲美 84 地號案                         | 2555.79               | 包工包料 | 合作興建 | 規劃中  | 規劃中 | 規劃中    | 規劃中 | 規劃中    | 規劃中     | 規劃中        | 規劃中        | 全部完工法    | 209,000                   | 規劃中  |
| 未定      | 新北市林口區建林段 270 地號                     | 1806.20               | 包工包料 | 自地自建 | 規劃中  | 規劃中 | 規劃中    | 規劃中 | 規劃中    | 規劃中     | 規劃中        | 規劃中        | 全部完工法    | 215,000                   | 規劃中  |
| 未定      | 桃園區桃合段 6 地號                          | 9929.05               | 包工包料 | 自地自建 | 規劃中  | 規劃中 | 規劃中    | 規劃中 | 規劃中    | 規劃中     | 規劃中        | 規劃中        | 全部完工法    | 79,400                    | 規劃中  |
| 未定      | 新北市土城區大安段 658 地號(A)                  | 14811.86              | 包工包料 | 自地自建 | 規劃中  | 規劃中 | 規劃中    | 規劃中 | 規劃中    | 規劃中     | 規劃中        | 規劃中        | 全部完工法    | 86,107                    | 規劃中  |
| 未定      | 新北市土城區大安段 723 地號(B)                  | 6541.91               | 包工包料 | 自地自建 | 規劃中  | 規劃中 | 規劃中    | 規劃中 | 規劃中    | 規劃中     | 規劃中        | 規劃中        | 全部完工法    | 77,100                    | 規劃中  |
| 未定      | 台北市內湖區康寧段三小段 239-3 地號等 7 筆土地(怡翠園都更案) | 3449                  | 包工包料 | 合建分屋 | 規劃中  | 規劃中 | 規劃中    | 規劃中 | 規劃中    | 規劃中     | 規劃中        | 規劃中        | 全部完工法    | 691,000                   | 規劃中  |
| 未定      | 台北市松山區敦化段一小段 23 地號(國際名園)             | 5627                  | 包工包料 | 合建分屋 | 規劃中  | 規劃中 | 規劃中    | 規劃中 | 規劃中    | 規劃中     | 規劃中        | 規劃中        | 全部完工法    | 637,000                   | 規劃中  |
| 中科大院    | 台中后里區后科段 870 地號等 2 筆                 | 5238.77               | 包工包料 | 自地自建 | 規劃中  | 規劃中 | 規劃中    | 規劃中 | 規劃中    | 規劃中     | 規劃中        | 規劃中        | 全部完工法    | 23,200                    | 規劃中  |



## 5.主要進銷貨客戶名單

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

單位:新臺幣千元；%

| 項目 | 112 年 |           |               |        | 113 年 |           |               |        | 114 年前三季 |           |               |        |
|----|-------|-----------|---------------|--------|-------|-----------|---------------|--------|----------|-----------|---------------|--------|
|    | 名稱    | 金額        | 占全年度進貨淨額比率(%) | 與發行人關係 | 名稱    | 金額        | 占全年度進貨淨額比率(%) | 與發行人關係 | 名稱       | 金額        | 占全年度進貨淨額比率(%) | 與發行人關係 |
| 1  | —     | —         | —             | —      | —     | —         | —             | —      | 黃 O 正    | 2,719,200 | 38.60         | 無      |
|    | 進貨淨額  | 8,949,015 | 100.00        |        | 進貨淨額  | 7,719,168 | 100.00        |        | 進貨淨額     | 7,044,462 | 100.00        |        |

增減變動原因說明：主係114年前三季購入營建用地所致。

(2)列明最近二年度任一年度中曾占銷貨總額百分之十以上之客戶名稱及其銷貨金額與比例，並說明其增減變動原因。

單位:新臺幣千元；%

| 項目 | 112 年 |           |               |        | 113 年 |            |               |        | 114 年前三季 |           |               |        |
|----|-------|-----------|---------------|--------|-------|------------|---------------|--------|----------|-----------|---------------|--------|
|    | 名稱    | 金額        | 占全年度銷貨淨額比率(%) | 與發行人關係 | 名稱    | 金額         | 占全年度銷貨淨額比率(%) | 與發行人關係 | 名稱       | 金額        | 占全年度銷貨淨額比率(%) | 與發行人關係 |
| 1  | 領航家投資 | 3,024,171 | 30.86         | 無      | —     | —          | —             | —      | —        | —         | —             | —      |
|    | 其他    | 6,773,965 | 69.14         |        | 其他    | 12,070,767 | 100.00        |        | 其他       | 3,221,094 | 100.00        |        |
|    | 銷貨淨額  | 9,798,136 | 100.00        |        | 銷貨淨額  | 12,070,767 | 100.00        |        | 銷貨淨額     | 3,221,094 | 100.00        |        |

增減變動原因說明：主係112年度出售商辦大樓所致。

6.最近二年度生產量值：本公司為建設業，故不適用。

7.最近二年度銷售量值：本公司為建設業，故不適用。

(三)最近二年度從業員工人數

單位：人；年；%

| 年度       |      | 112 年度 | 113 年度 | 114 年截至 11 月底止 |
|----------|------|--------|--------|----------------|
| 員工人數     | 主管人員 | 27     | 26     | 27             |
|          | 一般職員 | 109    | 132    | 141            |
|          | 合計   | 136    | 158    | 168            |
| 平均年歲     |      | 44.22  | 43.15  | 43.18          |
| 平均服務年資   |      | 11.64  | 10.42  | 10.37          |
| 學歷分布比率 % | 博士   | 1%     | 1%     | 1%             |
|          | 碩士   | 7%     | 8%     | 8%             |
|          | 大專   | 86%    | 78%    | 71%            |
|          | 高中   | 6%     | 9%     | 13%            |
|          | 高中以下 | 0%     | 4%     | 7%             |

#### (四)環保支出資訊

- 1.依法令規定，應申領污染設施設置許可證或污染排放許可證或應繳納污染防治費用或應設立環保專責單位人員者，其申領、繳納或設立情形：無。
- 2.列示公司有關對防治環境污染主要設備之投資及其用途與可能產生效益：無。
- 3.說明最近二年度及截至公開說明書刊印日止，公司改善環境污染之經過，其有污染糾紛事件者，並應說明其處理經過：無。
- 4.說明最近二年度及截至公開說明書刊印日止，公司因污染環境所遭受之損失（包括賠償及環境保護稽查結果違反環保法規事項，應列明處分日期、處分字號、違反法規條文、違反法規內容、處分內容），並揭露目前及未來可能發生之估計金額與因應措施，如無法合理估計者，應說明其無法合理估計之事實：

| 處分日期     | 處分字號             | 違反法規條文                               | 違反法規內容                                                                     | 處分內容           |
|----------|------------------|--------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|----------------|
| 113.3.14 | 20-113-030018    | 空氣汙染防制法第32條第1項第2款及空氣汙染行為管制執行準則第7條第1款 | 本公司之子公司宏林營造經查獲現場從事營建工程(破碎作業)，惟無適當防制措施(施工區未有效灑水)，致引起塵土飛揚。                   | 處罰鍰新臺幣100,000元 |
| 114.4.16 | 22-114-040080    | 噪音管制法9條第1項第4款                        | 本公司之子公司宏林營造經查獲現場動力機械(打樁機)作業中，於周界量測全頻均能音量未符合噪音管制標準。                         | 處罰鍰新臺幣72,000元  |
| 114.4.17 | 22-114-040085    | 噪音管制法9條第1項第4款                        | 本公司之子公司宏林營造經查獲現場動力機械(打樁機)作業中，於周界量測全頻均能音量未符合噪音管制標準。                         | 處罰鍰新臺幣72,000元  |
| 114.4.18 | 22-114-040088    | 噪音管制法9條第1項第4款                        | 本公司之子公司宏林營造經查獲現場動力機械(打樁機)作業中，於周界量測全頻均能音量未符合噪音管制標準。                         | 處罰鍰新臺幣72,000元  |
| 114.4.25 | 22-114-040109    | 噪音管制法9條第1項第4款                        | 本公司之子公司宏林營造經查獲現場動力機械(打樁機)作業中，於周界量測全頻均能音量未符合噪音管制標準。                         | 處罰鍰新臺幣18,000元  |
| 114.5.14 | 22-114-050122    | 噪音管制法8條第4款                           | 本公司之子公司宏林營造經查獲未經目的事業主管機關核准於晚上7時後使用動力機械從事灌漿作業。                              | 處罰鍰新臺幣6,000元   |
| 114.9.3  | 府環稽字第1140253250號 | 水污染防治法第30條第1項第2款                     | 本公司之子公司宏林營造經查獲於灌漿作業時，黃泥廢水溢滿流至道路側溝，導致黃色含淤沙作業廢水污染同德五街周界溝渠，造成明顯色差，污染水污染管制區水體。 | 處罰鍰新臺幣52,500元  |

上述裁罰案件，本公司之子公司已繳納罰鍰並依據主管機關指示完成改善，其裁罰案件所牽涉之金額尚非重大，對本公司及子公司之財務及業務並無重大

影響。

5.目前污染狀況及其改善對公司盈餘、競爭地位及資本支出之影響及其未來二年度預計之重大環保資本支出：無。

#### (五)勞資關係

1.公司各項員工福利措施、進修、訓練、退休制度與其實施狀況，以及勞資間之協議情形與各項員工權益維護措施情形

(1)員工福利措施、進修及訓練制度：

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

(2)退休制度：

依勞工退休金條例規定，每月提撥不低於勞工工資6%之退休金至勞工個人退休金帳戶，並依退休金條例及本公司人事管理辦法之相關規定辦理退休事宜。

(3)勞資間之協議與各項員工權益維護措施情形：

本公司因勞資雙方關係和諧，無因勞資糾紛而產生之協議情形。

2.最近二年度及截至公開說明書刊印日止，公司因勞資糾紛所遭受之損失（包括勞工檢查結果違反勞動基準法事項，應列明處分日期、處分字號、違反法規條文、違反法規內容、處分內容），並揭露目前及未來可能發生之估計金額與因應措施，如無法合理估計者，應說明無法合理估計之事實：

| 處分日期     | 處分字號                   | 違反法規條文                             | 違反法規內容                                                                                        | 處分內容                |
|----------|------------------------|------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| 112.7.12 | 府勞動字第<br>11260093741 號 | 勞動基準法第 32<br>條第 2 項、第 36<br>條第 2 項 | 本公司之子公司宏林營造經查獲勞工有已逾正常工時連同延長工時 1 日不得超過 12 小時之規定，另有未依規定使勞工每 7 日中至少應有 1 日之例假，且不得使勞工連續工作逾 6 日之情事。 | 處罰鍰新臺幣<br>100,000 元 |

上述裁罰案件，本公司之子公司已繳納罰鍰並依據主管機關指示完成改善，其裁罰案件所牽涉之金額尚非重大，對本公司及子公司之財務及業務並無重大影響。

#### (六)資通安全管理

1.資通安全風險管理架構、資通安全政策、具體管理方案及投入資通安全管理之

## 資源

(1)資通安全風險管理架構：本公司資訊安全之權責單位為管理部所轄之資訊課，依規定設立資訊安全主管和相關人員，負責統籌資訊安全及相關事宜，對本公司資訊資產提供適當的保護措施，防止資訊系統遭受未經授權之存取、使用、洩漏或破壞，以確定其機密性、完整性及可用性。

(2)資通安全政策：

A.目標：確保公司與合作伙伴之資訊資產的機密性、完整性與可用性，防止非法外洩與使用。

B.政策：遵循內部控制規範，進行資訊安全教育訓練，建置完善之備份機制與內外部防禦機制，以達永續經營目的。

(3)具體管理方案：

|           |                                   |
|-----------|-----------------------------------|
| 制定管理制度    | 訂定「資通安全管控辦法」。                     |
| 強化密碼管理    | 採用複雜、長度適當的密碼，並定期更新，禁止共用密碼，確保帳戶安全。 |
| 實施多層次的防火牆 | 建立多層次的防火牆系統，過濾網絡流量，阻止潛在的威脅進入系統。   |
| 持續監控與入侵偵測 | 實施監控系統活動，使用入侵偵測系統，及早發現並應對異常行為。    |
| 定期備份與災難恢復 | 定期備份重要數據，建立災難恢復計劃，防範數據丟失或系統損壞。    |
| 控制訪問權限    | 按照職責原則設定用戶權限，避免未授權人員訪問敏感數據。       |
| 提供安全培訓    | 定期給予員工有關資訊安全的培訓，提高安全意識。           |
| 更新與修補漏洞   | 及時更新軟體和應用程式，修補已知漏洞，增加資訊安全。        |

(4)投入資通安全管理之資源：不定期發送資安宣導與資安事件等相關資訊。

2.列明最近二年度及截至公開說明書刊印日止，因重大資通安全事件所遭受之損失、可能影響及因應措施，如無法合理估計者，應說明其無法合理估計之事實

本公司最近二年度及截至公開說明書刊印日止無重大資安事件發生。

## 二、不動產、廠房及設備、其他不動產或其使用權資產應記載事項

### (一)自有資產

1.列明取得成本達實收資本額百分之二十或新臺幣三億元以上之不動產、廠房及設備名稱、數量、取得日期、取得成本、重估增值及未折減餘額，並揭露其使用及保險情形、設定擔保及權利受限制之其他情事：無。

2.列明閒置不動產及以投資為目的持有期間達五年以上之不動產名稱、面積、座落地點、取得日期、取得成本、重估增值、未折減餘額、公告現值或房屋評定價值、公允價值及預計未來處分或開發計畫：無。

(二)使用權資產：列明金額達實收資本額百分之二十或新臺幣三億元以上之使用權資產租賃標的名稱、數量、租賃期間、出租人名稱、原始帳面金額、未折減餘額，並揭露其保險情形及租約之重要約定事項：無。

(三)各生產工廠現況及最近二年度設備產能利用率：

1.各生產工廠之使用狀況：本公司非製造業，故不適用。

2.最近二年度設備產能利用率：本公司非製造業，故不適用。

### 三、轉投資事業

#### (一)轉投資事業概況

114 年 9 月 30 日；單位：新臺幣千元；仟股

| 轉投資事業<br>(註)  | 主要營業            | 投成資本    | 帳面價值    | 投資股份   |        | 股權淨值    | 市 值 | 會計處理方法 | 最近(113)年度投資報酬 |         | 持有公司<br>股份數額 |
|---------------|-----------------|---------|---------|--------|--------|---------|-----|--------|---------------|---------|--------------|
|               |                 |         |         | 股 數    | 股權比例   |         |     |        | 投資損益          | 分配股利    |              |
| 宏林營造廠股份有限公司   | 土木建築及工程承包       | 230,632 | 535,041 | 36,000 | 100.00 | 535,041 | -   | 權益法    | 44,671        | -       | -            |
| 虹欣建設股份有限公司    | 興建國民住宅及商業大樓出租業務 | 12,000  | 960,793 | 1,200  | 60.00  | 960,793 | -   | 權益法    | 762,026       | 660,000 | -            |
| 忠泰樂群建設股份有限公司  | 興建國民住宅及商業大樓出租業務 | 40,000  | 60,272  | 4,000  | 40.00  | 60,272  | -   | 權益法    | 7,558         | 8,000-  | -            |
| 新時代廣場實業股份有限公司 | 百貨零售業           | 100     | 29      | 10     | 100.00 | 29      | -   | 權益法    | -             | -       | -            |

註：係公司以權益法認列之長期股權投資。

#### (二)綜合持股比例

114 年 9 月 30 日 單位：股；%

| 轉投資事業<br>(註)  | 本公司投資      |        | 董事、監察人、經理人及直接或間接控制事業之投資 |      | 綜合投資       |        |
|---------------|------------|--------|-------------------------|------|------------|--------|
|               | 股 數        | 持股比例   | 股 數                     | 持股比例 | 股 數        | 持股比例   |
| 宏林營造廠股份有限公司   | 36,000,000 | 100.00 | —                       | —    | 36,000,000 | 100.00 |
| 虹欣建設股份有限公司    | 1,200,000  | 60.00  | —                       | —    | 1,200,000  | 60.00  |
| 忠泰樂群建設股份有限公司  | 4,000,000  | 40.00  | —                       | —    | 4,000,000  | 40.00  |
| 新時代廣場實業股份有限公司 | 10,000     | 100.00 | —                       | —    | 10,000     | 100.00 |

註：係公司以權益法認列之長期股權投資。

(三)上市或上櫃公司最近二年度及截至公開說明書刊印日止，子公司持有或處分本公司股票之情形及其設定質權之情形並列明資金來源及其對公司經營結果及財務狀況之影響：無。

(四)最近二年度及截至公開說明書刊印日止，發生公司法第一百八十五條情事或有以部分營業、研發成果移轉子公司者，應揭露放棄子公司現金增資認購情形，認購相對人之名稱、及其與公司、董事、監察人及持股比例超過百分之十股東之關係及認購股數：無。

#### 四、重要契約：

| 契約性質   | 當事人       | 契約起迄時間                            | 主要內容                                       | 限制條款 |
|--------|-----------|-----------------------------------|--------------------------------------------|------|
| 工程承攬合約 | 宏林營造廠(股)  | 109.11.04~開工日起 960 日曆天            | 台中市清水區「長虹天擎二」建築工程；總價約新台幣 10 億元             | 無    |
|        | 宏林營造廠(股)  | 110.03.10~開工日起 1260 日曆天           | 台北市「松德長虹」建築工程；總價約 NT\$7.5 億元               | 無    |
|        | 宏林營造廠(股)  | 110.04.07~開工日起 960 日曆天            | 新北市新店區「央央長虹」建築工程；總價約新台幣 9 億元               | 無    |
|        | 宏林營造廠(股)  | 111.02.25~開工日起 1320 日曆天           | 台北市「長虹 ICT」建築及機電工程；總價約新台幣 20 億元            | 無    |
|        | 宏林營造廠(股)  | 111.09.07~開工日起 1185 日曆天           | 台北市「長虹 MVP」建築工程；總價約新台幣 10.3 億元             | 無    |
|        | 宏林營造廠(股)  | 111.09.08~開工日起 1520 日曆天           | 新北市林口區「長虹雲創」建築工程；總價約新台幣 7.9 億元             | 無    |
|        | 宏林營造廠(股)  | 111.09.08~開工日起 1320 日曆天           | 新北市林口區「長虹天聚」建築工程；總價約新台幣 20 億元              | 無    |
|        | 宏林營造廠(股)  | 111.11.21~開工日起 1080 日曆天           | 台北市「長虹虹創」建築工程；總價約新台幣 18.3 億元               | 無    |
|        | 宏林營造廠(股)  | 112.01.18~開工日起 1440 日曆天           | 台中市清水區「長虹天擎三」建築工程；總價約新台幣 17.7 億元           | 無    |
|        | 宏林營造廠(股)  | 112.03.16~開工日起 1220 日曆天           | 彰化縣員林市「員林一期」建築工程；總價約新台幣 5.65 億元            | 無    |
|        | 宏林營造廠(股)  | 113.01.31~開工日起 1080 日曆天           | 彰化縣員林市「員林二期」建築工程；總價約新台幣 9.1 億元             | 無    |
|        | 宏林營造廠(股)  | 113.02.29~開工日起 1110 日曆天           | 台中市清水區「長虹天籟」建築工程；總價約新台幣 11.8 億元            | 無    |
|        | 宏林營造廠(股)  | 113.07.05~開工日起 1440 日曆天           | 桃園市龜山區「長虹擎山」建築工程；總價約新台幣 16.2 億元            | 無    |
|        | 宏林營造廠(股)  | 113.08.16~開工日起 1500 日曆天           | 新北市新莊區「新知段住宅」建築機電工程；總價約新台幣 16.8 億元         | 無    |
|        | 宏林營造廠(股)  | 113.11.30~開工日起 1680 日曆天           | 台北市中山區「Top31 住宅」建築機電工程；總價約新台幣 20 億元        | 無    |
|        | 宏林營造廠(股)  | 114.02.14~開工日起 1020 日曆天           | 台中市后里區「后科段住宅」建築工程；總價約新台幣 7.2 億元            | 無    |
|        | 宏林營造廠(股)  | 114.03.31~開工日起 1320 日曆天           | 台北市「新紡長虹辦公大樓」建築工程；總價約新台幣 28 億元             | 無    |
| 銷售合約   | 胤荃不動產(有)  | 108.02.27~116.06.30               | 「長虹大鎮」；委託廣告業務銷售企劃工作                        | 無    |
|        | 樸煦廣告(股)   | 108.03.18~取得使用執照後 12 個月           | 「央央長虹」；委託廣告業務銷售企劃工作                        | 無    |
|        | 樸煦廣告(股)   | 108.03.21~取得使用執照後 12 個月           | 「松德長虹」；委託廣告業務銷售企劃工作                        | 無    |
|        | 新聯昌廣告(股)  | 110.03.08~取得使用執照後 12 個月           | 「長虹 PARK32」；委託廣告業務銷售企劃工作                   | 無    |
|        | 樸群廣告(股)   | 取得使用執照後 18 個月                     | 「交響苑」；委託廣告業務銷售企劃工作                         | 無    |
|        | 錦鑫創廣告(有)  | 110.12.31~取得使用執照                  | 「長虹天韻」；委託廣告業務銷售企劃工作                        | 無    |
|        | 新高智廣告(有)  | 111.03.01~111.10.31 得提前或展延        | 「長虹閱莊」；委託廣告業務銷售企劃工作                        | 無    |
|        | 趨勢力廣告(有)  | 112.06.01~取得使用執照                  | 員林「長虹天際」；委託廣告業務銷售企劃工作                      | 無    |
|        | 寰宇動力(有)   | 112.12.04~114.09.30               | 「長虹天聚」；委託廣告業務銷售企劃工作                        | 無    |
|        | 錦鑫創廣告(有)  | 113.01.15~取得使用執照                  | 「長虹天籟」；委託廣告業務銷售企劃工作                        | 無    |
|        | 創意家行銷(股)  | 113.05.03~取得使用執照                  | 「Top31」；委託廣告業務銷售企劃工作                       | 無    |
|        | 樸煦廣告(股)   | 113.07.09~取得使用執照後 3 個月            | 「長虹擎山」；委託廣告業務銷售企劃工作                        | 無    |
|        | 新聯信廣告(股)  | 114.01.13 起 15 個月                 | 「長虹 MVP」；委託廣告業務銷售企劃工作                      | 無    |
| 合建合約   | 劉〇煌等 16 人 | 104.06.27~開工日起 53 個月或建照允許施工期限孰短認定 | 新北市新店區斯警段 33 等地號；合建保證金：NT\$ 133,950,200    | 無    |
|        | 蔡〇凱等 43 人 | 開工日後 1200 工作天取得使用執照               | 台北市信義區永春段二小段 15 等地號；合建保證金：NT\$ 30,734,381  | 無    |
|        | 台北市政府財政局  | 核備開工日後三年內取得使用執照                   | 台北市萬華區福星段四小段 371 等地號；合建保證金：NT\$ 70,000,000 | 無    |
|        | 賴〇益等 3 人  | 112.04.14~開工日起 52 個月或建照允許施工期限孰短認定 | 台北市北投區新洲美段 84 地號；合建保證金：NT\$ 47,150,000     | 無    |
|        | 張〇嘉等 97 人 | 核備開工日起 4 年 5 個月內取得使用執照            | 台北市內湖區康寧段三小段 293-3 等地號；無合建保證金              | 無    |

## 參、發行計畫及執行情形

### 一、前次現金增資、併購、受讓他公司股份發行新股或發行公司債資金運用計畫分析應記載事項

本公司未辦理併購、受讓他公司股份發行新股及私募有價證券等計畫，另本公司前各次募集與發行有價證券計畫之實際完成日距本次有價證券發行計畫申報日均已逾三年，故不適用。

### 二、本次現金增資、發行公司債、發行員工認股權憑證或限制員工權利新股計畫應記載事項

#### (一)資金來源

1.本次計畫所需資金總額：新臺幣 3,015,000 千元。

2.本次計畫資金來源

(1)辦理現金增資發行普通股 25,000 千股，每股面額新臺幣 10 元，每股發行價格為新臺幣 60 元，募集總金額為新臺幣 1,500,000 千元。

(2)發行國內第四次無擔保轉換公司債 15,000 張，每張面額 100 千元，發行總面額為新臺幣 1,500,000 千元，發行期間 5 年，票面利率 0%，依票面金額 101% 發行，募集資金總額為新臺幣 1,515,000 千元。

(3)本次現金增資計畫如每股實際發行價格因市場變動而調整，致募集資金不足時，其差額將減少償還銀行借款；惟若募集資金增加時，增加部分將用於充實營運資金。另本次無擔保轉換公司債實際發行時，如因未足額發行導致募集資金不足時，將以自有資金支應或減少擬償還銀行借款之金額因應。

3.計畫項目、預定資金運用進度：

| 單位：新臺幣千元 |          |           |           |
|----------|----------|-----------|-----------|
| 計畫項目     | 預計完成時間   | 所需資金總額    | 預計資金運用進度  |
|          |          |           | 115 年第一季  |
| 償還銀行借款   | 115 年第一季 | 3,015,000 | 3,015,000 |

4.預計可能產生效益：

本公司本次募集資金擬用於償還銀行借款，若以本次擬償還之銀行借款利率設算，預計 115 年度可節省利息支出為 52,655 千元，而往後每年度可減少之利息支出約 70,206 千元，除可減輕財務負擔、提升償債能力及降低對銀行之依存度外，亦可強化財務結構與降低營運風險，增加資金調度彈性，有利於本公司整體營運發展。

(二)本次發行公司債者，應參照公司法第二百四十八條之規定，揭露有關事項及其償債款項之籌集計畫與保管方法。如有委託經本會核准或認可之信用評等機構評等者，並應揭露該機構名稱、評等日期及公司債信用評等結果。如附有轉換、交換或認股權利者，並應揭露發行及轉換、交換或認股辦法、發行條件對股權可能稀釋情形與對股東權益影響

1.依公司法第二百四十八條之規定應揭露事項

| 公司債種類               | 國內第四次無擔保轉換公司債                                                                                                                         |
|---------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 公司名稱                | 長虹建設股份有限公司                                                                                                                            |
| 公司債總額及債券每張之金額       | 發行總額：新臺幣1,515,000千元<br>每張面額：新臺幣100千元                                                                                                  |
| 公司債之利率              | 票面利率為0%                                                                                                                               |
| 公司債償還方法及期限          | 發行期間五年，除本債券持有人依本辦法第十條轉換為本公司普通股或依本辦法第十九條行使賣回權，或本公司依本辦法第十八條提前贖回，或本公司由證券商營業處所買回註銷者外，本公司於本轉換公司債到期之翌日起十個營業日內，按債券面額將債券持有人所持有之本轉換公司債以現金一次償還。 |
| 償還公司債款之籌集計畫及保管方法    | 1.籌資計畫：本次公司債存續期間之償債款項來源，將由營業活動、融資活動及其他資本市場工具項下支應。<br>2.保管方法：本公司債因未設立償債基金，故無保管方法。                                                      |
| 公司債募得價款之用途及運用計畫     | 詳本公開說明書參、二、(一)之說明。                                                                                                                    |
| 前已募集公司債者，其未償還之數額    | 前已募集之轉換公司債，其未償還之數額合計為0千元。                                                                                                             |
| 公司債發行價格或最低價格        | 每張面額新臺幣100千元整，依票面金額101%發行。                                                                                                            |
| 公司股份總數與已發行股份總數及其金額  | 股份總數：額定資本400,000,000股；每股金額：10元<br>已發行股份總數：290,325,960股<br>已發行股份金額：2,903,259,600元                                                      |
| 公司現有全部資產，減去全部負債後之餘額 | 資產總額：49,858,046千元<br>負債總額：29,887,654千元<br>全部資產減去全部負債餘額：19,970,392千元<br>(114年9月30日經會計師核閱之財務報告)                                         |
| 證券管理機關規定之財務報表       | 請詳本公開說明書肆、二之財務報表                                                                                                                      |
| 公司債權人之受託人名稱及其約定事項   | 1.債權人之受託人名稱：臺灣土地銀行股份有限公司<br>2.約定事項：主係約定本公司本次發行轉換公司債之償債還款義務及違約之清償責任與程序                                                                 |
| 代收款項之銀行或郵局名稱及地址     | 1.代收款項銀行名稱：第一商業銀行新湖分行<br>2.代收款項銀行地址：台北市內湖區行愛路159號                                                                                     |
| 有承銷或代銷機構者，其名稱及約定事項  | 1.承銷機構：群益金鼎證券股份有限公司<br>2.約定事項：主係約定申報生效後之相關對外公開銷售事務之權利及義務                                                                              |
| 有發行擔保者，其種類、名稱及證明文   | 不適用                                                                                                                                   |



| 公司債種類                             | 國內第四次無擔保轉換公司債           |
|-----------------------------------|-------------------------|
| 件                                 |                         |
| 有發行保證人者，其名稱及證明文件                  | 不適用                     |
| 對於前已發行之公司債或其他債務，曾有違約或遲延支付本息之事實或現況 | 無                       |
| 可轉換股份者，其轉換辦法                      | 請參閱本次轉換公司債發行及轉換辦法(附件二)。 |
| 附認股權者，其認購辦法                       | 不適用                     |
| 董事會之議事錄                           | 請參閱本公開說明書「陸、重要決議」       |
| 公司債其他發行事項，或證券管理機關規定之其他事項          | 無                       |

2.委託經證期局核准或核可之信用評等機關評等者，應揭露事項：無。

3.發行及轉換辦法：詳見附件二。

4.附有轉換、交換或認股權利者，並應揭露發行及轉換、交換或認股辦法、發行條件對股權可能稀釋情形與對股東權益影響：

就股權可能稀釋之影響觀之，轉換公司債在債權人未要求執行轉換權利前，對公司並無股權稀釋作用，債權人在可轉換期間內可選擇對其較有利之時間點進行轉換，因此對股權稀釋具有遞延之效果。而就本公司採不同籌資工具融通資金對股權稀釋之影響而言，現金增資對股權稀釋的影響較轉換公司債為大。本公司選擇以轉換公司債方式募集資金，將可有效減少並延緩對股權稀釋之程度，因而對股東之權益尚不致產生重大影響。再就對現有股東權益之影響觀之，雖轉換公司債於轉換前會增加公司負債，但隨著轉換公司債轉換為普通股時，除了將會降低負債外，亦會增加股東權益，進而提高每股淨值，因此就長期而言對現有股東權益較得以保障。

- (三) 本次發行特別股者，應揭露每股面額、發行價格、發行條件對特別股股東權益影響、股權可能稀釋情形、對股東權益影響及公司法第一百五十七條所規定之事項。如附有轉換權利或認股權利者，並應揭露發行及轉換辦法或認股辦法：不適用。
- (四) 上市或上櫃公司發行未上市或未上櫃特別股者，應揭露發行目的、不擬上市或上櫃原因、對現有股東及潛在投資人權益之影響及未來有無申請上市或上櫃之計畫：不適用。
- (五) 股票依財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心證券商營業處所買賣興櫃股票審查準則第五條規定核准在證券商營業處所買賣之公司發行新股者，應說明未來上市（櫃）計畫：不適用。
- (六) 本次發行員工認股權憑證者，應揭露員工認股權憑證發行及認股辦法：不適用。
- (七) 本次發行限制型員工權利新股者，應揭露限制員工權利新股之發行辦法：不適用。
- (八) 說明本次計畫之可行性、必要性及合理性，並應分析各種資金調度來源對公司申報年度及未來一年度每股盈餘稀釋影響。以低於票面金額發行股票者，應說明公司折價發行新股之必要性與合理性、未採用其他籌資方式之原因與其合理性及所沖減資本公積或保留盈餘之數額。

## 1. 本次募集與發行有價證券資金計畫之可行性評估

### (1) 法定程序之可行性

本公司本次辦理現金增資發行新股暨國內第四次無擔保轉換公司債計畫之重要內容業經本公司 114 年 11 月 11 日及 114 年 12 月 16 日董事會決議通過。經查閱本公司本次募集與發行有價證券計畫內容及發行程序，均符合「公司法」、「證券交易法」、「發行人募集與發行有價證券處理準則」及「中華民國證券商業同業公會承銷商會員輔導發行公司募集與發行有價證券自律規則」及其他相關法令之規定；另參酌本公司洽請德凱法律事務所邱士芳律師針對本次募集資金計畫適法性出具之法律意見書，依據律師意見顯示，本次計畫內容已合乎相關法令之規範，故本公司本次計畫於法定程序上應屬適法可行。

### (2) 募集資金完成之可行性

本公司本次辦理現金增資發行新股暨國內第四次無擔保轉換公司債案，其中現金增資發行普通股 25,000 千股，每股面額新臺幣 10 元，每股發行價格為新臺幣 60 元，募集總金額為新臺幣 1,500,000 千元。本次現金增資發行普通股，依公司法第 267 條規定保留發行新股總額 15%計 3,750 千股由員工認購，另依證券交易法第 28 條之 1 規定，提撥本次擬發行股份 10%計 2,500 千股委託證券承銷商採公開申購方式對外公開承銷；其餘 75%計 18,750 千股則由原股東按認股基準日之股東名簿所載持股比例認購。原股東認購不足一股之畸零股，由股東向本公司股務代理機構辦理拼湊，原股東及員工放棄認購之股份或拼湊不足一股之畸零股，擬授權董事長洽特定人認購之。而對外公開承銷部分，則由承銷團採餘額包銷方式，應足以確保本次資金募集之完成，故本次辦理現金增資募集完成應屬可行。

另本公司本次計畫發行國內第四次無擔保轉換公司債為 15,000 張，每張面額為新臺幣 100 千元，合計發行總面額為新臺幣 1,500,000 千元整，發行期間 5 年，票面利率 0%。本次發行採詢價圈購方式辦理公開承銷，依票面金額之 101% 發行，募集總金額為新臺幣 1,515,000 千元。本公司本次發行無擔保轉換公司債之發行條件係參酌資本市場之接受度及公司未來營運狀況而訂定，不僅具備債券價值之保障，亦提供債券持有人未來轉換為普通股以實現資本利得的機會，應可吸引投資人之投資意願，故本次資金募集之過程應可順利完成。此外，本次發行轉換公司債之承銷方式係依「發行人募集與發行有價證券處理準則」第 31 條及「中華民國證券商業同業公會證券商承銷或再行銷售有價證券處理辦法」第 22 條規定，全數採詢價圈購方式對外銷售，並由承銷團餘額包銷，應可確保本次資金募集之完成，故本次發行國內第四次無擔保轉換公司債募集完成應屬可行。

### (3) 資金運用計畫之可行性

本次籌資計畫擬用於償還銀行借款，以降低借款所產生之利息支出，並改善財務結構。經核閱本公司本次預計償還銀行借款之借款合同，該等借款債務確實存在，且合約內容並無不得提前償還或其他特殊限制條款之約定。經考量主管機關案件審核、辦理承銷及資金募集等相關作業時程，俟本次募集資金案完成後，即可依預定資金運用計畫進行償還銀行借款作業，故本次募集資金用

於償還銀行借款計畫，應屬合理可行。

綜上所述，本公司本次募集與發行有價證券計畫，就其法定程序、募集資金完成及資金運用計畫等各方面評估應屬可行。

## 2. 本次募集與發行有價證券資金計畫之必要性評估

### (1) 降低利息費用對獲利之侵蝕，並提高營運競爭力

#### 中央銀行近年升息措施概況

單位：%

| 調整日期      | 調整幅度         | 重貼現率  | 擔保放款融通利率 | 短期融通利率 |
|-----------|--------------|-------|----------|--------|
| 113/03/22 | 調升 1 碼 0.125 | 2.000 | 2.375    | 4.250  |
| 112/03/24 | 調升 1 碼 0.125 | 1.875 | 2.250    | 4.125  |
| 111/12/16 | 調升 1 碼 0.125 | 1.750 | 2.125    | 4.000  |
| 111/09/23 | 調升 1 碼 0.125 | 1.625 | 2.000    | 3.875  |
| 111/06/17 | 調升 1 碼 0.125 | 1.500 | 1.875    | 3.750  |
| 111/03/18 | 調升 2 碼 0.250 | 1.375 | 1.750    | 3.625  |

資料來源：中央銀行

近年全球受烏俄戰爭影響，國際能源及大宗商品價格飆升，加上中國新冠疫情清零政策及持續中的中美貿易戰，使得全球供應鏈更加混亂，進而加劇全球普遍通膨情形；此外，自 114 年 4 月美國公佈進口關稅政策影響，加深市場對通貨膨脹之預期，故美國聯準會持續採取升息政策因應，而我國中央銀行自 111 年 3 月開啟升息循環，亦促使國內金融機構之放款利率持續調增。

單位：新臺幣千元；%

| 項目                           | 111 年度     | 112 年度     | 113 年度     | 114 年<br>截至第 3 季 |
|------------------------------|------------|------------|------------|------------------|
| 營業收入                         | 8,178,828  | 9,384,249  | 8,359,718  | 1,133,091        |
| 短期銀行借款                       | 12,612,940 | 11,999,000 | 14,321,000 | 16,496,600       |
| 應付短期票券                       | 4,157,222  | 3,748,992  | 2,889,552  | 4,308,710        |
| 金融機構融資合計                     | 16,770,162 | 15,747,992 | 17,210,552 | 20,805,310       |
| 金融機構融資利息費用<br>(A)(註)         | 189,535    | 332,812    | 339,936    | 315,808          |
| 營業淨利(B)                      | 3,052,415  | 2,293,808  | 1,730,707  | 449,076          |
| 金融機構借款利息費用<br>占營業淨利比率(A)/(B) | 6.21%      | 14.51%     | 19.64%     | 70.32%           |

註：含利息資本化。

本公司基於長期永續經營與發展，積極投入營建用地之取得及新案之開發，以增加本公司往後年度之營業收入來源，近年來推案地點主要以雙北地區及中部地區為主，目前主要投入之建案計有「長虹天擎三期」、「長虹天際(員林)」，

「長虹天聚」、「長虹虹創科技大樓」、「長虹 ICT 科技大樓」、「長虹 MVP」、「長虹天籟」、「台中后里住宅」、「彰化員林住宅二期」、「新莊區新段住商」、「北投商辦」、「內湖區西湖段科技大樓」、「土城商辦大樓」、「長虹擎山」、「林口建林段住宅」、「桃園住宅」及「Top31」等建案。隨著本公司持續推案及購地需求，在自有資金無法完全支應下，故向金融機構融通資金作為支應，本公司 111~113 年度及 114 年第三季金融機構融資餘額分別為 16,770,162 千元、15,747,992 千元、17,210,552 千元及 20,805,310 千元，金融機構融資餘額呈逐期增加趨勢；另本公司金融機構融資之利息費用分別為 189,535 千元、332,812 千元、339,936 千元及 315,808 千元，金融機構融資之利息費用占營業淨利比率分別為 6.21%、14.51%、19.64%及 70.32%，均呈逐期增加趨勢，顯見本公司利息費用逐期增加，對本公司營業淨利已產生相當程度之侵蝕，財務負擔日趨沉重。是以在利率持續走升之經濟環境下，若本公司持續透過金融機構融資方式支應拓展營運所需資金，其所產生之利息費用對本公司獲利之侵蝕程度將進一步提高，進而增加本公司之營運風險，因此若能取得成本較低之資金，將更有助於提升本公司市場競爭力。

綜上所述，本公司為減輕財務負擔及對獲利侵蝕之影響，透過本次辦理現金增資發行新股暨國內第四次無擔保轉換公司債募集中長期資金，並全數用於償還銀行借款，依擬償還銀行借款利率估算，預估 115 年度可節省利息費用 52,655 千元，往後每年度可節省利息支出約 70,206 千元，將可大幅減輕本公司財務負擔，並減少利息費用對獲利之侵蝕，故本次募集資金計畫用於償還銀行借款，經評估確有其必要性。

(2)改善財務結構、強化償債能力及增加長期競爭力，以降低營運風險

單位：%

| 項目   |      | 111 年度 | 112 年度 | 113 年度 | 114 年第三季 |
|------|------|--------|--------|--------|----------|
| 財務結構 | 負債比率 | 53.54  | 52.27  | 52.20  | 58.31    |
|      | 流動比率 | 181.90 | 186.75 | 183.56 | 167.37   |
|      | 速動比率 | 9.97   | 11.07  | 9.43   | 9.71     |

本公司基於建設行業特性，於經營及拓展營建業務上有著大量的營運資金需求，且在資金週轉不及一般產業快速下，除須保持充裕的資金外，亦須具有靈活的資金調度能力，然隨著土地價格日益攀升、建材及工資成本近年居高不下，使本公司因營業週轉所衍生之資金需求遽增，多仰賴且持續向金融機構融資以支應其所需。如上表所示，本公司 111~113 年度及 114 年第三季各期負債比率分別為 53.54%、52.27%、52.20%及 58.31%，各期流動比率分別為 181.90%、186.75%、183.56%及 167.37%，各期速動比率分別為 9.97%、11.07%、9.43%及 9.71%，可知本公司負債比率長期維持較高水準，且流動比率及速動比率亦呈現下降趨勢，顯示本公司償債能力日益惡化，故為健全財務結構以及維持長期營運穩定發展，規劃其他資金成本較低之長期資金實屬必要，且公司營運資金若過於仰賴金融機構支應，高額之短期借款將縮小公司未來舉債空間，降低整體

資金運用彈性，故本公司本次募集資金用以償還銀行借款，有助提升短期償債能力並降低流動性風險，長期而言更可強化財務結構，有助於提升本公司承受營運風險之能力，進而增加長期競爭力，經評估確有其必要性。

(3)降低金融機構融資之依存度，預留未來資金靈活運用空間

單位：新臺幣千元；%

| 項目                   | 111 年度     | 112 年度     | 113 年度     | 114 年<br>截至第 3 季 |
|----------------------|------------|------------|------------|------------------|
| 短期銀行借款               | 12,612,940 | 11,999,000 | 14,321,000 | 16,496,600       |
| 應付短期票券               | 4,157,222  | 3,748,992  | 2,889,552  | 4,308,710        |
| 金融機構融資合計(A)          | 16,770,162 | 15,747,992 | 17,210,552 | 20,805,310       |
| 流動負債(B)              | 22,663,812 | 21,770,341 | 22,462,530 | 27,481,863       |
| 負債總額(C)              | 22,731,951 | 21,863,432 | 22,543,047 | 27,550,159       |
| 金融機構融資占流動負債比率(A)/(B) | 74.00%     | 72.34%     | 76.62%     | 75.71%           |
| 金融機構融資占負債總額比率(A)/(C) | 73.77%     | 72.03%     | 76.35%     | 75.52%           |

本公司 111~113 年度及 114 年第三季之金融機構融資總額分別為 16,770,162 千元、15,747,992 千元、17,210,552 千元及 20,805,310 千元，金融機構融資總額佔流動負債比率分別為 74.00%、72.34%、76.62%及 75.71%，金融機構融資總額佔負債總額比率分別為 73.77%、72.03%、76.35%及 75.52%，長期處於較高水準，且以短期銀行借款及應付短期票券為主要融資方式，顯示本公司對金融機構融資之依存度甚高。由於本公司所屬建設業為具有資本密集及投資興建時間長之產業特性，使得建設業者自購入營建用地起，歷經建案設計規畫、申請建照、委託代銷公司進行銷售、委託營建廠建造至完工交屋，開發期程短則達二至三年，若屬大型建案則整體開發期程將更長，且消費者購置不動產時，通常僅需準備總價 20%~30%之自備款，其餘款項則待工程完工辦理產權移轉時向銀行申請貸款始完成付款，故建設業者必須先行籌措購地及工程興建期間所需之大部份資金，故在資本密集及施工期間長之特性下，建設業者多仰賴金融機構融資方式籌措所需資金。此外，近年來政府為打擊房市投資客避免資產泡沫，陸續採行選擇性信用管制及緊縮土建融資成數等措施，加上目前多數金融機構不動產放款佔總放款比重趨近銀行法第 72 條之 2 有關「住宅建築及企業建築放款」之限額，造成金融機構對於放款額度核貸更趨保守，對於建設業資金取得造成不利影響。

綜上所述，本公司 114 年第三季之金融機構借款占負債總額比重已達到 75.52%，顯示本公司對金融機構融資依存度處於較高水準，而未來隨著本公司營建事業之建案持續進行開發，陸續動撥土建融資貸款，若未辦理資本市場籌資以償還銀行借款，勢必使得銀行借款金額增加，過度倚重金融機構進行短期融資，徒增企業長久經營之營運及財務風險，故本公司本次辦理現金增資發行

新股暨國內第四次無擔保轉換公司債用以償還銀行借款，不僅可降低對於金融機構依存度，亦可預留未來資金運用之調度空間，避免因景氣惡化或政府執行房地產調控管理措施時，陡然面臨金融機構緊縮銀根或無法取得融資額度之窘境，有助於降低公司營運風險，實有其必要性。

### 3. 本次募集與發行有價證券資金運用計畫、預計進度及預計可能效益之合理性

#### (1) 資金運用計畫及預計進度之合理性

單位：新臺幣千元

| 計畫項目   | 預計完成日期   | 所需資金總額    | 預計資金運用進度  |
|--------|----------|-----------|-----------|
|        |          |           | 115 年     |
|        |          |           | 第一季       |
| 償還銀行借款 | 115 年第一季 | 3,015,000 | 3,015,000 |

本公司本次辦理現金增資發行新股暨國內第四次無擔保轉換公司債案業經本公司 114 年 11 月 11 日及 114 年 12 月 16 日董事會決議通過在案，預計募集總金額為 3,015,000 千元，所募得資金擬全數用於償還銀行借款。經考量主管機關審查期間、公開承銷期間及繳款作業期間等因素，預計於 115 年第一季完成資金募集作業。經核閱本公司本次擬償還之銀行借款之相關資料，其債務確屬存在且無不得提前清償或其他特殊限制條款之約定，故預計於 115 年第一季資金募集完成後隨即可依計畫償還銀行借款，其資金運用計畫及預計進度應屬合理。

#### (2) 預計可能產生效益之合理性

##### A. 降低利息費用對獲利之侵蝕，並提高營運競爭力

本公司本次募集資金總額為新臺幣 3,015,000 千元，全數用於償還銀行借款，其明細如下：

單位：新臺幣千元

| 貸款機構 | 利率<br>(%) | 契約期間<br>(註 1)       | 原動撥時<br>點(年/月) | 原貸款用途 | 原貸款金<br>額 | 擬償還金<br>額 | 減少利息支出         |                |
|------|-----------|---------------------|----------------|-------|-----------|-----------|----------------|----------------|
|      |           |                     |                |       |           |           | 115 年<br>(註 2) | 116 年以<br>後每年度 |
| 東亞銀行 | 2.330     | 114/11/03~115/11/03 | 101/8          | 營運週轉金 | 300,000   | 300,000   | 5,243          | 6,990          |
| 上海銀行 | 2.358     | 114/07/01~115/07/01 | 108/8          | 營運週轉金 | 600,000   | 600,000   | 10,611         | 14,148         |
| 玉山銀行 | 2.320     | 114/07/15~115/07/15 | 109/6          | 營運週轉金 | 3,700,000 | 2,115,000 | 36,801         | 49,068         |
| 合計   |           |                     |                |       | 4,600,000 | 3,015,000 | 52,655         | 70,206         |

註 1：各筆銀行借款均屬營運週轉金性質，皆為到期再續約，所列契約期間為最近期有效之合約期間。

註 2：本次募資預計於 115 年 3 月底募集完成，隨即用以償還銀行借款。

本公司本次募集資金完成後，將按原預定時程償還銀行借款，以節省因營運週轉需求而向銀行辦理借款所產生之利息支出，進而提升本公司之獲利能力。以本公司目前借款之利率設算，預計 115 年可節省利息支出約 52,655 千元，往後每年度預計可節省利息支出約 70,206 千元，顯見本公司

將本次所募資金用於償還銀行借款，對降低利息費用對獲利之侵蝕應有所助益，經評估其預計可能產生效益應屬合理。

B.改善財務結構、強化償債能力及增加長期競爭力，以降低營運風險

單位：%

| 項目 \ 期間 |                     | 籌資前       | 籌資後(註)    |           |
|---------|---------------------|-----------|-----------|-----------|
|         |                     | 114年第三季   | CB全數未轉換   | CB全數轉換    |
| 財務結構    | 負債比率(%)             | 58.31     | 55.10     | 51.93     |
|         | 長期資金占不動產、廠房及設備比率(%) | 32,775.55 | 37,774.88 | 37,774.88 |
| 償債能力    | 流動比率(%)             | 167.37    | 188.00    | 188.00    |
|         | 速動比率(%)             | 9.71      | 10.91     | 10.91     |

註：籌資後預估數係依 114 年第三季之數據，並考量本次募資金額及本公司償還銀行借款後予以設算。

本公司本次募集資金完成後，將按原預定時程償還銀行借款，由財務結構方面觀之，負債比率及長期資金占不動產、廠房及設備比率，在轉換公司債全數未轉換之情形下分別由 58.31%下降至 55.10%及 32,775.55%提升至 37,774.88%，且本次發行之轉換公司債如隨時間推移而全數轉換完畢，則負債比率更可進一步降至 51.93%，屆時財務結構將更臻健全。另就償債能力方面觀之，本次預計募集金額償還銀行借款後，可使本公司之流動比率及速動比率分別由 167.37%及 9.71%提升至 188.00%及 10.91%，將可改善本公司之償債能力，故本次辦理現金增資發行新股暨國內第四次無擔保轉換公司債用以償還銀行借款，其改善財務結構、強化償債能力及增加長期競爭力之預計效益應屬合理。

C.降低對銀行之依存度並保留融資額度，以提高資金調度彈性

本公司本次籌資用以償還銀行借款，不僅降低對金融機構借款之依存度，避免因利率走揚致利息支出增加而侵蝕本公司之獲利，且可預留未來資金運用之調度空間，避免因景氣惡化或政府執行房地產調控管理措施時，面臨銀行緊縮銀根或無法取得融資額度對本公司造成之營運風險，故本公司藉由本次辦理現金增資發行新股暨國內第四次無擔保轉換公司債用以償還銀行借款，以期降低對銀行之依存度並保留融資額度，並提高資金調度彈性，其預計效益應屬合理。

整體而言，本公司本次募集與發行有價證券計畫，對於減少利息支出、改善財務結構、降低財務風險及增加資金調度彈性均具正面助益，故本次募資計畫用以償還銀行借款應具可行性、必要性及合理性。

#### 4.分析比較各資金調度來源對公司申報年度及未來一年度每股盈餘稀釋稀釋之影響

##### (1)各種資金調度來源比較分析

一般上市(櫃)公司較常用之籌資工具，可分為股權相關之籌資工具及與債權有關之籌資工具，前者如現金增資(普通股或特別股)及海外存託憑證，後者如國內外轉換公司債、普通公司債及銀行借款或發行銀行承兌匯票。茲比較各種資金調度來源有利及不利因素如下：

| 項目   | 名稱            | 有利因素                                                                                                                                                                                                                                                                     | 不利因素                                                                                                                                                                                                   |
|------|---------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 債權工具 | 銀行借款或發行銀行承兌匯票 | 1.資金挹注能暫時支應公司資金需求。<br>2.程序簡便，資金額度運用彈性較大。<br>3.資金籌措因不須主管機關審核，故取得資金最迅速。<br>4.若能有效運用財務槓桿，公司可利用較低成本，創造較高利潤。<br>5.利息可產生節稅效果。                                                                                                                                                  | 1.利息負擔較重，負債增加，易侵蝕公司獲利能力。<br>2.財務結構惡化，降低同業競爭能力。<br>3.融通期限一般較短，限制條款較多且嚴格及需提供擔保品。故長期投資及或不動產、廠房及設備購置不宜以銀行短期借款支應。                                                                                           |
|      | 普通公司債         | 1.每股盈餘無被稀釋之虞。<br>2.公司債之債權人對公司無經營權，故對公司經營權掌握不致造成重大影響。<br>3.可取得中、長期穩定資金。<br>4.債息可產生節稅效果。                                                                                                                                                                                   | 1.利息負擔較重，負債增加，易侵蝕公司獲利。<br>2.財務結構惡化，降低同業競爭能力。<br>3.公司債期限屆滿後，公司將面臨龐大資金贖回壓力。<br>4.公司債信評等須達一定等級，或由金融機構進行擔保，否則將不利資金募集。<br>5.相關法令對發行額度之限制。                                                                   |
|      | 轉換公司債         | 1.因其附有「轉換權」，票面利率較長期性借款為低，故其資金募集成本較低。<br>2.轉換公司債之債權人未要求轉換前，對公司無經營權，故對經營權影響較小。<br>3.轉換公司債經債權人請求轉換後，即由負債轉為資本，除可節省利息支出外，亦避免到期還本之龐大資金壓力。<br>4.債權人請求轉換時點不一，將延緩對每股盈餘之稀釋效果。<br>5.轉換公司債轉換價格，一般以較高價格溢價發行，對每股盈餘稀釋程度降低。<br>6.轉換公司債換成普通股之轉換價格，一般皆高於發行轉換公司債時普通股之時價，發行公司相當於以較高價格溢價發行股票。 | 1.轉換公司債未全數轉換前，仍屬債務性質，對財務結構改善有限。<br>2.依目前市場發行之轉換公司債，其轉換與否之主權屬債權人，發行人較難以掌握其資金調度計畫。<br>3.若於得行使賣回權前，投資人未轉換為股票，而以賣回價格要求公司買回，公司需負擔保證收益率之資金成本。<br>4.相關法令對發行額度之限制。<br>5.轉換公司債若到期時無人轉換，或債權人要求贖回時，發行公司將面臨較大資金壓力。 |
|      | 海外可轉換公司債（ECB） | 1.因其附有「轉換權」，票面利率較長期性借款為低，故其資金募集成本較低。                                                                                                                                                                                                                                     | 1.可轉換公司債轉換與否之主權屬債權人，發行公司較無法訂定一套資金調度                                                                                                                                                                    |



| 項目   | 名稱                 | 有利因素                                                                                                                                                                                 | 不利因素                                                                                                                                                  |
|------|--------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|      |                    | 2.轉換公司債換成普通股之轉換價格，一般皆高於發行轉換公司債時普通股之時價，發行公司相當於以較高價格溢價發行股票。<br>3.未轉換前，對經營控制權影響較小。<br>4.轉換債經債權人請求轉換後，即由負債轉變成資本，除可節省利息支出外，亦可避免到期還本之龐大資金壓力。<br>5.藉由海外可轉換公司債之發行，可提升國際化形象及知名度。              | 計畫。<br>2.仍為債權工具，財務結構無法改善。<br>3.若於得行使賣回權前，投資人未轉換為股票，而以賣回價格要求公司買回，公司需負擔保證收益率之資金成本。<br>4.需幫海外投資人繳納中華民國利息所得稅(20%)，將增加資金成本。<br>5.海外募集資金之固定發行成本高，故發行額度不宜過低。 |
| 股權工具 | 海外存託憑證 (GDR 或 ADR) | 1.藉海外市場募集資金動作，拓展公司海外知名度。<br>2.發行價格可能高於發行海外存託憑證時點之普通股價格，相當於以較高價格溢價發行股票，籌募資金較多。<br>3.籌資對象以國外法人為主，可避免增資新股或老股釋出之籌碼過多，對股價產生不利影響。<br>4.可提高自有資本率，改善財務結構。                                    | 1.公司海外知名度高低及其產業成長性將影響資金募集計畫成功與否。<br>2.目前國內法令規定，海外存託憑證雖可轉換為普通股，惟手續繁雜，買賣易受限，致流通性不高。<br>3.固定發行成本較高，為符合規模經濟效益，募集資金不宜過低。<br>4.因股本膨脹，將使每股盈餘稀釋及每股淨值降低。       |
|      | 現金增資發行新股           | 1.提高自有資本比率，強化財務結構，減少利息支出，降低財務風險，提升競爭力。<br>2.為目前投資者接受程度最高之金融商品，資金募集計畫較易順利完成。<br>3.增加自有資金可加強對同業之競爭力，避免營運風險。<br>4.員工依法得優先認購 10%~15%，員工成為公司股東一份子，可提升員工對公司之認同感及向心力。<br>5.無需面臨到期還本之龐大資金壓力。 | 1.獲利水準易因股本膨脹而被立即稀釋，公司經營階層承受壓力高。<br>2.對於股權較不集中公司，其經營權易受威脅。<br>3.原股東有認股資金需求之壓力。<br>4.依會計研究發展基金會二六七號解釋函，於現金增資時保留 10%至 15%供員工認列部份，均必須計算勞務成本，並認列為費用。       |

## (2)各種資金調度來源對發行人當年度每股盈餘稀釋之影響

前述(1)各種籌資方式中，發行海外存託憑證（GDR 或 ADR）及海外轉換公司債（ECB）因涉及國外發行市場作業，相關流程較為繁複，且其固定發行成本較高，又存在著資金匯兌的風險，不符合經濟效益，故不擬列入分析比較項目。普通公司債部分，因籌資效果與銀行借款對每股盈餘稀釋影響之效果相當，惟發行普通公司債需支付發行利率加計保證費用及其他受託費用等利息費用，形成每年固定之利息負擔，且到期亦須清償本金，故不建議採行普通公司債進行籌資。以下就銀行借款、現金增資及發行國內轉換公司債三種籌資方式分析比較對本公司每股盈餘稀釋之影響：

單位：新臺幣千元；千股

| 項目                  | 銀行借款      | 現金增資      | 轉換公司債     |           | 現金增資暨轉換公司債 |           |
|---------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|------------|-----------|
|                     |           |           | 全數轉換      | 全數未轉換     | 全數轉換       | 全數未轉換     |
| 籌資金額                | 3,015,000 | 3,015,000 | 3,015,000 | 3,015,000 | 3,015,000  | 3,015,000 |
| 籌資工具利率(註1)          | 2.30%     | 0%        | 2.4346%   | 2.4346%   | 2.4346%    | 2.4346%   |
| 資金成本(註2)①           | 69,345    | —         | 18,260    | 73,038    | 9,130      | 36,519    |
| 籌資前流通在外普通股股數(註3)    | 290,326   | 290,326   | 290,326   | 290,326   | 290,326    | 290,326   |
| 預計增加流通在外股數(註4)      | —         | 50,250    | 37,500    | —         | 43,750     | 25,000    |
| 籌資後流通在外普通股股數②       | 290,326   | 340,576   | 327,826   | 290,326   | 334,076    | 315,326   |
| 每股稅前盈餘減少數③=①/②      | 0.24      | —         | 0.06      | 0.25      | 0.03       | 0.12      |
| 股權最大稀釋程度(註5)(A)     | —         | 14.75%    | 11.44%    | —         | 13.10%     | 7.93%     |
| 每股盈餘稀釋程度(1-(1/1+A)) | —         | 12.86%    | 10.26%    | —         | 11.58%     | 7.35%     |

註1：在不考慮發行成本下，各種籌資工具之資金成本分別為：現金增資0%、銀行借款2.30%、轉換公司債為2.4346%(以本公司之風險折現率2.4346%設算)。

註2：本次籌資預定於115年3月完成募集資金計畫，惟為有效推算各項財務工具稀釋情形，故假設以完整會計年度進行估算，以減少期末發行對於資金成本與加權平均流通在外股數之干擾，且考量國內轉換公司債凍結期三個月，此期間有設算利息。

(1)銀行借款係以本公司加權平均銀行借款利率2.30%計算(3,015,000千元×2.30%=69,345千元)。

(2)轉換公司債全數轉換之資金成本計算係假設轉換公司債於發行日後屆滿三個月即全數轉換為普通股，並以轉換公司債之面額為設算基準。其資金成本為18,260千元(3,000,000千元×2.4346%×3/12)；轉換公司債全數未轉換之資金成本為73,038千元(3,000,000千元×2.4346%×12/12)。

(3)假設以現金增資發行普通股募集資金1,500,000千元暨轉換公司債發行面額1,500,000千元，若轉換公司債全數轉換，資金成本為9,130千元(1,500,000千元×2.4346%×3/12)；轉換公司債全數未轉換下，資金成本為36,519千元(1,500,000千元×2.4346%×12/12)。

註3：截至115年3月3日止，本公司已發行股份為290,326千股。

註4：預計增加發行股數係現金增資發行普通股價格為60元；轉換公司債轉換價格為80.0元(以參考價格76.13元×溢價率105.08%)

(1)假設籌資金額全數採現金增資方式籌措，將增加股數50,250千股。

(2)假設籌資金額全數採轉換公司債方式籌措，且轉換公司債全數轉換時，將增加股數37,500千股。

(3)假設以現金增資發行普通股募集資金1,500,000千元暨轉換公司債發行面額1,500,000千元，且假設轉換公司債全數轉換，預計增加發行股數為43,750千股(現金增資發行股數(1,500,000千元/60元=25,000千股)+轉換公司債全數轉換(1,500,000/80.0元=18,750千股))；轉換公司債全數未轉換下，增加發行股數為25,000千股(1,500,000千元/60元=25,000千股)。

註5：股權最大稀釋程度=1-(籌資前流通在外普通股股數/籌資後流通在外普通股股數)，並假設原股東未參與認購現金增資普通股或轉換公司債。

### A.對每股盈餘稀釋之影響

如採銀行借款、轉換公司債、現金增資等籌資方式比較，若全數以辦理現

金增資支應本次計畫所需資金，雖有助於改善公司財務結構，然每股盈餘將因股本膨脹而受到稀釋，增加公司經營之壓力。另若全數以舉債方式籌措支應本次計畫所需資金，採銀行借款方式籌資並不會增加股本，但每年需支付 69,345 千元之利息成本，且未來可能因利率逐步調升下，使資金成本變高，勢必將侵蝕獲利能力且無法有效改善財務結構，故不適宜採銀行融資方式籌措資金。而全數採轉換公司債方式籌資，雖不會一次增加較多之股本，每股盈餘被稀釋程度為漸進式，惟全數採轉換公司債方式籌資者，轉換公司債發行票面利率為 0%，但依然必須依照實質利率認列利息費用，對本公司之盈餘仍有降低之效果，且大幅提高本公司負債比率，若股價未達轉換價格，債權人將無誘因行使公司債轉換權，俟公司債到期時仍須面臨到期償還本金之壓力，故經比較各種資金調度來源對公司未來年度每股盈餘之影響性後，基於股本膨脹及資金成本之考量，本公司現階段實不宜單純以全數股權或債權籌資方式募集資金，本次辦理現金增資暨發行國內第四次無擔保轉換公司債支應所需資金，應較適宜。

#### B.對本公司財務負擔之影響

##### (A)利息支出對財務負擔之影響

本公司本次籌資募集金額為現金增資發行新股取得 1,500,000 千元，暨發行轉換公司債募集金額 1,515,000 千元，合計總募集金額 3,015,000 千元，其中轉換公司債依其所訂之發行與轉換辦法觀之，發行期間為五年，票面利率為 0%，倘若在發行期間內無債權人行使轉換權，本公司即得使用較現行借款利率為低之資金成本，故本次發行轉換公司債籌措部分所需資金，將可降低本公司之資金成本，有助於減輕其利息負擔。另外一部分採現金增資方式，雖使每股盈餘稀釋，惟其稀釋程度尚屬有限，在考量財務負擔之影響後，辦理現金增資不致產生利息負擔，並可有效降低負債比率。故本次辦理現金發行新股暨發行轉換公司債實屬本公司現行最佳之籌資方式。

##### (B)到期還款對財務負擔之影響

在還款壓力部分，採銀行借款方式須面臨分期還款或到期還款之壓力，且短期借款之再融資尚需視銀行對公司之承作態度而定。而若採發行轉換公司債方式，投資人將視未來公司營運及股價表現陸續將債券轉換為普通股，轉換後原債權人即成為公司股東，則無到期還款問題。惟若股價表現不佳，則公司仍須面對轉換公司債到期贖回之資金調度壓力，但與銀行借款相較，銀行借款之還款壓力為未來既定事實，而轉換公司債之到期贖回仍須視轉換情況而定。整體而言，發行轉換公司債之到期還款壓力對發行人財務負擔之影響仍應較銀行借款為低。而辦理現金增資發行新股，則無到期還款之財務負擔。

綜上所述，本公司本次辦理現金增資暨發行國內第四次無擔保轉換公司債之計畫，對其財務負擔之影響應尚屬有限。

### C.股權之可能稀釋情形及對現有股東權益之影響

#### (A)對股權稀釋之影響

本次籌資計畫採現金增資發行新股 25,000 千股及發行轉公司債總面額 1,500,000 千元，由於轉換公司債屬負債性質之籌資方式，於債權人未要求轉換前對公司股權並無稀釋影響，且債權人於轉換期間會選擇對其較有利之時點行使轉換，因此，對股權稀釋具有遞延效果，不致對公司經營權及每股盈餘產生立即衝擊。若以本次現金增資擬發行股數 25,000 千股，另加計轉換公司債全數轉換為普通股 18,750 千股，則總計增加 43,750 千股，其對原股東股權之最大稀釋比率計算如下：

$$\begin{aligned} &= 1 - \frac{\text{已發行並流通在外之普通股股數}}{\text{目前流通在外股數} + \text{現金增資新增之股數} + \text{無擔保轉換公司債轉換股數}} \\ &= 1 - \frac{290,326 \text{ 千股}}{290,326 \text{ 千股} + 18,750 \text{ 千股} + 25,000 \text{ 千股}} \\ &= 1 - 86.90\% \\ &= 13.10\% \end{aligned}$$

由上述計算結果顯示，本公司本次辦理現金增資發行新股暨無擔保轉換公司債，對原股東股權之最大可能稀釋效果為 13.10%。稀釋效果應可接受，加上在債權人未要求轉換前對公司股權並無稀釋之情形，對股權稀釋具有遞延效果，因此長期而言對現有股東權益影響不大。

#### (B)對股東權益之影響

對股東權益而言，發行轉換公司債於轉換前將略為增加公司負債，但隨著轉換公司債轉換為普通股時，除可降低負債外，亦將增加股東權益，進而提高每股淨值，且由上列之稀釋比率觀之，對股權稀釋程度尚屬有限，長期而言對現有股東之權益影響不大，而辦理現金增資發行新股可提高自有資本率，對股東權益較為有利，於綜合考量財務結構、資金之調度及所暴露之財務風險後，以現金增資搭配轉換公司債之方式籌資，對本公司而言，誠屬最佳之資金調度方式。

- 5.以低於票面金額發行股票者，應說明公司折價發行新股之必要性與合理性、未採用其他籌資方式之原因及其合理性暨所沖減資本公積或保留盈餘之數額：不適用。

#### (九)說明本次發行價格、轉換價格、交換價格或認股價格之訂定方式：

請參閱本公開說明書附件一及附件三。

#### (十)資金運用概算及可能產生之效益

- 1.如為收購其他公司、擴建或新設固定資產者，應說明本次計畫完成後，預計可能增加之產銷量、值、成本結構、獲利能力之變動情形、產品品質之改善情形及其他可能產生之效益：不適用。

2.如為轉投資其他公司，應列明事項：不適用。

3.如為充實營運資金、償還債務者，應列明下列事項：

(1)公司債務逐年到期金額、償還計畫及預計財務負擔減輕情形、目前營運資金狀況、所需之資金額度及預計運用情形，並列示所編製之申報年度及未來一年度各月份之現金收支預測表

A.公司債務逐年到期金額、償還計畫及預計財務負擔減輕情形：

單位：新臺幣千元

| 項目 \ 期間                       | 114 年 1 月至 11 月<br>(實際數) | 114 年 12 月至<br>115 年 3 月(預估數) |
|-------------------------------|--------------------------|-------------------------------|
| 期初現金餘額                        | 703,592                  | 1,498,523                     |
| 加：非融資性收入                      | 4,585,666                | 3,889,855                     |
| 減：非融資性支出                      | 6,924,338                | 1,896,564                     |
| 減：最低營運週轉金金額                   | 300,000                  | 300,000                       |
| 加(減)：新增(償還)借款                 | 3,133,603                | (6,115,000)                   |
| 現金餘額(短絀)                      | 1,198,523                | (2,923,186)                   |
| 因應方式：辦理現金增資發行新股暨國內第四次無擔保轉換公司債 | —                        | 3,015,000                     |

由上表可知，如未辦理現金增資發行新股暨國內第四次無擔保轉換公司債，則本公司 114 年 12 月至 115 年 3 月期間，以 114 年 12 月初現金餘額 1,498,523 千元，加計非融資性收入 3,889,855 千元，扣除非融資性支出 1,896,564 千元，並考量每月最低現金餘額 300,000 千元，及預計融資淨額 (6,115,000)千元後，將產生資金短絀 2,923,186 千元；若資金缺口均以增加銀行借款方式支應，將提高營運及財務風險，並侵蝕獲利能力。為避免因過度舉債造成公司利息負擔，並降低對銀行依存度、增加資金調度彈性及提升競爭力，本公司本次擬透過辦理現金增資發行新股暨轉換公司債募集資金 3,015,000 千元，預計募集資金將於 115 年 3 月到位，應可適時補足其資金缺口，其發行時點及原因實具必要性及合理性。

B.目前營運資金狀況：

詳見本公司編制之 114 及 115 年度各月份之現金收支預測表。

C.所需之資金額度及預計運用情形：

請參閱本公開說明書「參、二、(一)」之說明。

D.並列示所編製之申報年度及未來一年度各月份之現金收支預測表如下：

114年度現金收支預測表(114年1月~11月為實際數)

單位：新臺幣千元

| 項 目                            | 1 月       | 2 月       | 3 月       | 4 月       | 5 月       | 6 月      | 7 月       | 8 月      | 9 月         | 10 月      | 11 月      | 12 月        | 合 計         |
|--------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|----------|-----------|----------|-------------|-----------|-----------|-------------|-------------|
| 上期結存(1)                        | 703,592   | 632,042   | 464,693   | 240,722   | 585,782   | 325,144  | 297,796   | 410,587  | 531,547     | 886,211   | 541,593   | 1,498,523   | 703,592     |
| 加:非融資性收入(2)                    |           |           |           |           |           |          |           |          |             |           |           |             |             |
| 房地款收入                          | -         | -         | 9,069     | -         | -         | 31,636   | 83,613    | 226,127  | 590,426     | 508,538   | 1,921,974 | 1,500,000   | 4,871,383   |
| 租金收入                           | 21,755    | 22,370    | 22,496    | 22,168    | 22,549    | 22,084   | 22,205    | 22,183   | 14,412      | 22,036    | 21,940    | 22,250      | 258,448     |
| 利息收入                           | 16        | 15        | 15        | 12        | 12        | 2,876    | 12        | 11       | 8           | -         | 8         | 10          | 2,995       |
| 其他收入                           | 209       | 126       | 530       | 997       | 93        | 38       | 141       | 1,788    | 615         | 211       | 2,352     | 200         | 7,300       |
| 股利收入                           | -         | -         | -         | 480,000   | -         | 180,000  | -         | 8,000    | -           | -         | 60,000    | -           | 728,000     |
| 子公司減資返還股款                      | -         | 240,000   | -         | -         | -         | -        | -         | -        | -           | -         | -         | -           | 240,000     |
| 收入合計(2)                        | 21,980    | 262,511   | 32,110    | 503,177   | 22,654    | 236,634  | 105,971   | 258,109  | 605,461     | 530,785   | 2,006,274 | 1,522,460   | 6,108,126   |
| 減:非融資性支出(3)                    |           |           |           |           |           |          |           |          |             |           |           |             |             |
| 支付工程/土地款                       | 1,195,864 | 542,938   | 54,507    | 613,114   | 82,128    | 257,969  | 81,612    | 330,650  | 169,933     | 710,221   | 115,823   | 300,000     | 4,454,759   |
| 租賃成本                           | 1,777     | 1,798     | 1,849     | 1,935     | 20,374    | 1,219    | 1,841     | 1,087    | 2,940       | 1,851     | 26,492    | 1,300       | 64,463      |
| 代銷費用                           | 4,077     | 1,752     | 63,035    | 8,725     | 30,962    | 3,255    | 54,845    | 8,295    | 13,725      | 12,540    | 86,352    | 37,500      | 325,063     |
| 營業費用                           | 9,475     | 8,834     | 8,671     | 10,033    | 7,108     | 9,384    | 10,014    | 9,312    | 10,136      | 11,260    | 82,522    | 13,500      | 190,249     |
| 利息支出                           | 32,315    | 34,182    | 34,996    | 35,287    | 35,697    | 35,132   | 35,975    | 36,381   | 35,846      | 38,440    | 37,064    | 35,000      | 426,315     |
| 所得稅                            | 23,690    | 23,690    | 23,690    | 23,690    | 23,690    | 23,690   | 25,560    | 18,091   | 18,091      | 18,091    | 18,091    | 18,091      | 258,155     |
| 現金股利                           | -         | -         | -         | -         | -         | -        | -         | -        | 1,596,793   | -         | -         | -           | 1,596,793   |
| 董事酬勞及員工紅利                      | 13,932    | -         | -         | -         | -         | -        | -         | -        | -           | -         | -         | 18,000      | 31,932      |
| 支出合計(3)                        | 1,281,130 | 613,194   | 186,748   | 692,784   | 199,959   | 330,649  | 209,847   | 403,816  | 1,847,464   | 792,403   | 366,344   | 423,391     | 7,347,729   |
| 最低要求現金餘額(4)                    | 300,000   | 300,000   | 300,000   | 300,000   | 300,000   | 300,000  | 300,000   | 300,000  | 300,000     | 300,000   | 300,000   | 300,000     | 300,000     |
| 所需資金總額(5)=(3)+(4)              | 1,581,130 | 913,194   | 486,748   | 992,784   | 499,959   | 630,649  | 509,847   | 703,816  | 2,147,464   | 1,092,403 | 666,344   | 723,391     | 7,647,729   |
| 融資前可供支用現金餘額(短絀)(6)=(1)+(2)-(5) | (855,558) | (18,641)  | 10,055    | (248,885) | 108,477   | (68,871) | (106,080) | (35,120) | (1,010,456) | 324,593   | 1,881,523 | 2,297,592   | (836,011)   |
| 融資或投資活動(7)                     |           |           |           |           |           |          |           |          |             |           |           |             |             |
| 銀行借款                           | 1,187,600 | 350,000   | 824,000   | 618,000   | 300,000   | 150,000  | 300,000   | 350,000  | 2,114,000   | 900,000   | -         | -           | 7,093,600   |
| 償還貸款                           | -         | (166,666) | (893,333) | (83,333)  | (383,333) | (83,333) | (83,333)  | (83,333) | (517,333)   | (983,000) | (683,000) | (1,000,000) | (4,959,997) |
| 融資合計(7)                        | 1,187,600 | 183,334   | (69,333)  | 534,667   | (83,333)  | 66,667   | 216,667   | 266,667  | 1,596,667   | (83,000)  | (683,000) | (1,000,000) | 2,133,603   |
| 期末現金餘額(8)=(1)+(2)-(3)+(7)      | 632,042   | 464,693   | 240,722   | 585,782   | 325,144   | 297,796  | 410,587   | 531,547  | 886,211     | 541,593   | 1,498,523 | 1,597,592   | 1,597,592   |

註1：其他收入主要係客戶解約、違約金之收入及建案代管期間之管理費收入。

115年度現金收支預測表

單位：新臺幣千元

| 項 目                            | 1 月         | 2 月         | 3 月         | 4 月     | 5 月       | 6 月       | 7 月     | 8 月     | 9 月         | 10 月    | 11 月      | 12 月    | 合 計         |
|--------------------------------|-------------|-------------|-------------|---------|-----------|-----------|---------|---------|-------------|---------|-----------|---------|-------------|
| 上期結存(1)                        | 1,597,592   | 833,666     | 154,240     | 391,814 | 537,888   | 412,262   | 374,057 | 540,852 | 807,647     | 868,649 | 936,444   | 479,239 | 1,597,592   |
| 加:非融資性收入(2)                    |             |             |             |         |           |           |         |         |             |         |           |         |             |
| 房地款收入                          | 700,000     | 800,000     | 800,000     | 700,000 | 800,000   | 800,000   | 600,000 | 600,000 | 400,000     | 400,000 | 400,000   | 400,000 | 7,400,000   |
| 租金收入                           | 22,250      | 22,250      | 22,250      | 22,250  | 22,250    | 22,250    | 22,250  | 22,250  | 22,250      | 22,250  | 22,250    | 22,250  | 267,000     |
| 利息收入                           | 15          | 15          | 15          | 15      | 15        | 15        | 15      | 15      | 15          | 15      | 15        | 15      | 180         |
| 其他收入                           | 200         | 200         | 200         | 200     | 200       | 200       | 200     | 200     | 200         | 200     | 200       | 200     | 2,400       |
| 收入合計(2)                        | 722,465     | 822,465     | 822,465     | 722,465 | 822,465   | 822,465   | 622,465 | 622,465 | 422,465     | 422,465 | 422,465   | 422,465 | 7,669,580   |
| 減:非融資性支出(3)                    |             |             |             |         |           |           |         |         |             |         |           |         |             |
| 支付工程/土地款                       | 300,000     | 400,000     | 500,000     | 500,000 | 500,000   | 400,000   | 400,000 | 300,000 | 300,000     | 300,000 | 300,000   | 300,000 | 4,500,000   |
| 租賃成本                           | 1,800       | 1,800       | 1,800       | 1,800   | 21,000    | 1,800     | 1,800   | 1,800   | 1,800       | 1,800   | 26,800    | 1,800   | 65,800      |
| 代銷費用                           | 17,500      | 20,000      | 20,000      | 17,500  | 20,000    | 20,000    | 15,000  | 15,000  | 10,000      | 10,000  | 10,000    | 10,000  | 185,000     |
| 營業費用                           | 16,000      | 16,000      | 16,000      | 16,000  | 16,000    | 16,000    | 16,000  | 16,000  | 16,000      | 16,000  | 16,000    | 16,000  | 192,000     |
| 利息支出                           | 33,000      | 31,000      | 29,000      | 23,000  | 23,000    | 21,000    | 21,000  | 21,000  | 25,000      | 25,000  | 25,000    | 24,000  | 301,000     |
| 所得稅                            | 18,091      | 18,091      | 18,091      | 18,091  | 368,091   | 1,870     | 1,870   | 1,870   | 1,870       | 1,870   | 1,870     | 1,870   | 453,545     |
| 現金股利                           | -           | -           | -           | -       | -         | -         | -       | -       | 1,596,793   | -       | -         | -       | 1,596,793   |
| 董事酬勞及員工紅利                      | -           | 15,000      | -           | -       | -         | -         | -       | -       | -           | -       | -         | 18,000  | 33,000      |
| 支出合計(3)                        | 386,391     | 501,891     | 584,891     | 576,391 | 948,091   | 460,670   | 455,670 | 355,670 | 1,951,463   | 354,670 | 379,670   | 371,670 | 7,327,138   |
| 最低要求現金餘額(4)                    | 300,000     | 300,000     | 300,000     | 300,000 | 300,000   | 300,000   | 300,000 | 300,000 | 300,000     | 300,000 | 300,000   | 300,000 | 300,000     |
| 所需資金總額(5)=(3)+(4)              | 686,391     | 801,891     | 884,891     | 876,391 | 1,248,091 | 760,670   | 755,670 | 655,670 | 2,251,463   | 654,670 | 679,670   | 671,670 | 7,627,138   |
| 融資前可供支用現金餘額(短絀)(6)=(1)+(2)-(5) | 1,633,666   | 854,240     | 91,814      | 237,888 | 112,262   | 474,057   | 240,852 | 507,647 | (1,021,351) | 636,444 | 679,239   | 230,034 | 1,640,034   |
| 融資或投資活動(7)                     |             |             |             |         |           |           |         |         |             |         |           |         |             |
| 銀行借款                           | -           | -           | -           | -       | -         | -         | -       | -       | 1,590,000   | -       | -         | -       | 1,590,000   |
| 償還貸款                           | (1,100,000) | (1,000,000) | (3,015,000) | -       | -         | (400,000) | -       | -       | -           | -       | (500,000) | -       | (6,015,000) |
| 現金增資                           | -           | -           | 1,500,000   | -       | -         | -         | -       | -       | -           | -       | -         | -       | 1,500,000   |
| 發行公司債                          | -           | -           | 1,515,000   | -       | -         | -         | -       | -       | -           | -       | -         | -       | 1,515,000   |
| 融資合計(7)                        | (1,100,000) | (1,000,000) | -           | -       | -         | (400,000) | -       | -       | 1,590,000   | -       | (500,000) | -       | (1,410,000) |
| 期末現金餘額                         | 833,666     | 154,240     | 391,814     | 537,888 | 412,262   | 374,057   | 540,852 | 807,647 | 868,649     | 936,444 | 479,239   | 530,034 | 530,034     |

註1：其他收入主要係客戶解約、違約金之收入及建案代管期間之管理費收入。

- (2)就公司申報年度及預計未來一年度應收帳款收款與應付帳款付款政策、資本支出計畫、財務槓桿及負債比率(或自有資產與風險性資產比率)，說明償債或充實營運資金之原因

A.應收帳款收款政策及應付帳款付款政策

在收款政策方面，本公司各建案大都採預售方式，消費者簽訂不動產預售屋契約時先收取一部份訂金及簽約金，開工興建期間，依契約規定向客戶收取各期房地款，迨個案完工產權完成移交，客戶付清尾款或向金融機構辦理貸款撥款後，本公司方能收回全部房地款，因此，個案之完工月份及辦理產權完成移交則會有房地款收現金額較高情形。所以，個案之完工時點、銷售率及總銷售金額將直接影響銀行撥入款項之時點及金額高低。以建設業而言，銷售房屋無論係成屋或預售個案之訂金、簽約金、自備款，抑或預售屋之工程期款，一般客戶多以現金匯款或開立即期票據之方式支付，經評估本公司所編製之 114 年及 115 年度現金收支預測表，所採之應收帳款收款政策係根據個案完工時程及預估銀行核貸時間編製而成，故其編製基礎尚屬合理。

在付款政策方面，本公司在付款政策依支付土地款或工程款而有所區別，土地款則依土地買賣合約中所約定之付款日期開立即期支票、銀行本票或支付現金；工程款之支付則依實際工程進度而定。本公司於編製 114 及 115 年度現金收支預測表之應付帳款付現天數，即參酌其付款政策與實際經營情形編製而成，故其編製基礎尚屬合理。

B.資本支出計畫

本公司除因應土地開發所購買之營建用地外，其營造工程係發包予合格之營造廠商承攬，本身並不從事營建業務，而 114~115 年度並未有重大資本支出及長期投資計畫，故其編製基礎應屬合理。

C.財務槓桿及負債比率

單位：新臺幣千元

| 項目 \ 期間                  | 籌資前       |          | 籌資後(註 2)    |            |
|--------------------------|-----------|----------|-------------|------------|
|                          | 113 年度    | 114 年第三季 | CB<br>全數未轉換 | CB<br>全數轉換 |
| 營業淨利(損)(A)               | 1,730,707 | 449,076  | (註 3)       | (註 3)      |
| 利息費用 (B) (註 1)           | 340,820   | 315,940  | (註 3)       | (註 3)      |
| 財務槓桿度(倍) = (A) / (A - B) | 1.25      | 3.37     | (註 3)       | (註 3)      |
| 負債比率(%)                  | 52.20     | 58.31    | 55.10       | 51.93      |

註 1：含利息資本化。

註 2：係以本公司 114 年第三季之自結個體財務報表為基礎，並考量本次募資計畫後估列。

註 3：因本公司並未編製財務預測資料，故不予計算。

財務槓桿度係衡量公司舉債經營之財務風險，評估利息費用之變動對於營業利益之影響程度，若公司未舉債經營，則其財務槓桿度為 1，而該指數為正，顯示舉債經營仍屬有利，惟若財務結構不良，則易發生資金週轉困難而陷入財務危機，該項指標數值愈高則表示公司所承擔之財務風險愈大。由於本公司本



次募資計畫所募得之資金擬用於償還銀行借款，除可節省利息支出，亦可提高資金流動性及週轉性，更可降低營運風險及改善財務結構，因此計畫執行後將對本公司財務槓桿度之改善應具正面效益。

就負債比率而言，由於轉換公司債於債權人未行使轉換權之前屬負債性質，且具有債權轉換成股權之特性，因此若投資人陸續執行轉換權利後，對本公司而言即由負債轉變成資本，除可避免到期還本之龐大資金壓力外，亦可提升公司資金調度彈性及財務結構之穩定性。未來隨轉換公司債之債權人陸續轉換為普通股後，如以轉換公司債全數轉換下，預計募資後負債比率將降至 51.93%，對本公司長期之負債比率而言，將可持續有效改善。

- (3)增資計畫如用於償債，應說明原借款用途及其效益達成情形。若原借款係用以購買營建用地、支付營建工程款或承攬工程，應就預計自購置該營建用地至營建個案銷售完竣或承攬工程完竣所需之資金總額、不足資金之來源及各階段資金投入及工程進度，說明原借款原因，並就認列損益之時點、金額說明預計可能產生效益及其達成情形：

單位:新臺幣千元

| 貸款機構 | 利率<br>(%) | 契約期間<br>(註 1)       | 原動撥時<br>點(年/月) | 原貸款用途 | 原貸款金<br>額 | 擬償還金<br>額 | 減少利息支出         |                |
|------|-----------|---------------------|----------------|-------|-----------|-----------|----------------|----------------|
|      |           |                     |                |       |           |           | 115 年<br>(註 2) | 116 年以<br>後每年度 |
| 東亞銀行 | 2.330     | 114/11/03~115/11/03 | 101/8          | 營運週轉金 | 300,000   | 300,000   | 5,243          | 6,990          |
| 上海銀行 | 2.358     | 114/07/01~115/07/01 | 108/8          | 營運週轉金 | 600,000   | 600,000   | 10,611         | 14,148         |
| 玉山銀行 | 2.320     | 114/07/15~115/07/15 | 109/6          | 營運週轉金 | 3,700,000 | 2,115,000 | 36,801         | 49,068         |
| 合計   |           |                     |                |       | 4,600,000 | 3,015,000 | 52,655         | 70,206         |

註 1：各筆銀行借款均屬營運週轉金性質，皆為到期再續約，所列契約期間為最近期有效之合約期間。

註 2：本次募資預計於 115 年 3 月底募集完成，隨即用以償還銀行借款。

#### A.原借款用途之必要性、合理性

本公司本次計畫其原借款用途係用於營運資金需求，本公司係建設業，由於所屬行業之特性，主係仰賴房地之銷售，基於公司長期永續發展經營，若未持續投入新建案，恐影響本公司未來發展及獲利表現，再加上房地產開發投資金額龐大，工程施工期間較長，自購入土地、委外興建至完工出售所需時間動輒 3~5 年，資金週轉率不及一般產業快速的情形下，業者本身除需擁有充裕的資金外，擁有靈活的資金調度能力，支應公司營運上之財務需求，為營建工程案是否能順利完工不可或缺的重要因素之一。而應收帳款除採預售制可於簽訂預售契約後隨工程進度收取部分價款外，若為銷售成屋則須待完工後才能向客戶或金融機構收取房屋價款，故資金投入到收取價款週期較長，且土融及建融皆未達營建個案全案所需資金總額，再加上建融隨營建個案工程進度撥款，不足之部分尚須仰賴週轉金融資或自備款支應，因此本公司日常營運多仰賴金融機構借款，故本公司以借款支應營運相關款項及管銷費用等支出，確有其必要性及合理性。

## B.原借款之效益

單位：新臺幣千元

| 項目 \ 年度 | 101 年度    | 102 年度    |
|---------|-----------|-----------|
| 營業收入    | 5,374,301 | 8,176,548 |
| 營業毛利    | 2,764,108 | 5,538,361 |
| 營業利益    | 2,147,648 | 5,357,753 |

單位：新臺幣千元

| 項目 \ 年度 | 108 年度    | 109 年度    | 110 年度    | 111 年度    | 112 年度    |
|---------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 營業收入    | 8,793,221 | 8,583,158 | 4,405,518 | 8,178,828 | 9,384,249 |
| 營業毛利    | 3,574,706 | 2,912,679 | 1,761,277 | 3,499,939 | 2,847,825 |
| 營業利益    | 3,094,101 | 2,503,597 | 1,503,696 | 3,052,415 | 2,293,808 |

本公司本次預計償還之銀行借款為 3,015,000 千元，其原借款用途皆為支應日常營運週轉所需之資金，其中東亞銀行之原借款動撥時點為 101 年 8 月，觀察本公司 101、102 年度之營業收入及營業利益分別為 5,374,301 千元、8,176,548 千元及 2,147,648 千元、5,357,753 千元，本公司 102 年度之營業收入及營業利益分別較 101 年度成長 52.14%及 149.47%，故其原借款效益應已顯現。

另上海銀行及玉山銀行之原借款動撥時點分別為 108 年 8 月及 109 年 6 月，觀察本公司 108~112 年度之營業收入分別為 8,793,221 千元、8,583,158 千元、4,405,518 千元、8,178,828 千元及 9,384,249 千元，因該公司所屬營建業之產業特性，自購入土地、委外興建至完工出售所需時間動輒 3~5 年，各年度營業收入之變動主要受當年度是否有建案完工交屋或餘屋持續出售而影響，而本公司 108~112 年度營業收入及營業利益尚呈穩健成長趨勢，故原借款效益應已顯現。

- (4)現金收支預測表中，未來如有重大資本支出及長期股權投資合計之金額達本次募資金額百分之六十者，應敘明其必要性、預計資金來源及效益：

經檢視本公司114及115年度各月份現金收支預測表，本公司自114年12月起至115年12月現金收支預測表中並無資本支出及長期股權投資之規劃，故不適用本項評估。

- 4.如為購買營建用地或支付營建工程款者，應詳列預計自購買土地至營建個案銷售完竣所需之資金總額，不足資金之來源及各階段資金投入及工程進度，並就認列損益之時點、金額說明預計可能產生效益：不適用。
- 5.如為購買未完工工程並承受賣方未履行契約者，應列明買方轉讓理由，受讓價格決定依據及受讓過程契約相對人權利義務之影響：不適用。

三、本次受讓他公司股份發行新股應記載事項：不適用

四、本次併購發新應記載事項：不適用

#### 肆、財務概況

##### 一、最近五年度簡明財務資料

##### (一)簡明資產負債表及綜合損益表

##### 1.合併簡明資產負債表-採用國際財務報導準則

單位：新臺幣千元

| 項 目         | 年 度   | 最 近 五 年 度 財 務 資 料 |            |            |            |            | 114 年截至<br>9 月 30 日<br>財務資料 |
|-------------|-------|-------------------|------------|------------|------------|------------|-----------------------------|
|             |       | 109 年度            | 110 年度     | 111 年度     | 112 年度     | 113 年度     |                             |
| 流 動 資 產     |       | 33,408,016        | 41,055,701 | 46,096,319 | 45,139,623 | 46,179,806 | 49,487,241                  |
| 不動產、廠房及設備   |       | 83,066            | 82,163     | 81,355     | 80,470     | 79,663     | 79,057                      |
| 無 形 資 產     |       | —                 | —          | —          | —          | —          | —                           |
| 其 他 資 產     |       | 72,781            | 208,060    | 331,026    | 414,094    | 393,979    | 291,748                     |
| 資 產 總 額     |       | 34,079,058        | 41,729,059 | 46,508,700 | 45,634,187 | 46,653,448 | 49,858,046                  |
| 流 動 負 債     | 分 配 前 | 15,592,153        | 23,409,492 | 26,554,264 | 25,416,023 | 25,262,714 | 29,813,707                  |
|             | 分 配 後 | 17,043,783        | 24,689,707 | 28,151,057 | 27,012,816 | 26,859,507 | (註 1)                       |
| 非 流 動 負 債   |       | 57,667            | 50,470     | 63,911     | 88,505     | 84,306     | 73,947                      |
| 負 債 總 額     | 分 配 前 | 15,649,820        | 23,459,962 | 26,618,175 | 25,504,528 | 25,347,020 | 29,887,654                  |
|             | 分 配 後 | 17,101,450        | 24,740,177 | 28,214,968 | 27,101,321 | 26,943,813 | (註 1)                       |
| 歸屬於母公司業主之權益 |       | 18,261,973        | 18,101,866 | 19,723,272 | 19,962,515 | 20,643,528 | 19,697,981                  |
| 股本          |       | 2,903,260         | 2,903,260  | 2,903,260  | 2,903,260  | 2,903,260  | 2,903,260                   |
| 資本公積        |       | 1,373,897         | 1,373,897  | 1,373,897  | 1,373,897  | 1,373,897  | 1,373,897                   |
| 保留盈餘        | 分 配 前 | 14,025,263        | 13,853,847 | 15,446,615 | 15,685,858 | 16,366,871 | 15,421,324                  |
|             | 分 配 後 | 12,573,633        | 12,573,632 | 13,849,822 | 14,089,065 | 14,770,078 | (註 1)                       |
| 其他權益        |       | (40,447)          | (29,138)   | (500)      | (500)      | (500)      | (500)                       |
| 庫藏股票        |       | —                 | —          | —          | —          | —          | —                           |
| 非 控 制 權 益   |       | 167,265           | 167,231    | 167,253    | 167,144    | 662,900    | 272,411                     |
| 權益總額        | 分 配 前 | 18,429,238        | 18,269,097 | 19,890,525 | 20,129,659 | 21,306,428 | 19,970,392                  |
|             | 分 配 後 | 16,977,608        | 16,988,882 | 18,293,732 | 18,532,866 | 19,709,635 | (註 1)                       |

資料來源：經會計師查核簽證或核閱之合併財務報告。

註 1：尚未經股東會決議。

2.個體簡明資產負債表-採用國際財務報導準則

單位：新臺幣千元

| 項 目 \ 年 度 | 最 近 五 年 度 財 務 資 料 |            |            |            |            |
|-----------|-------------------|------------|------------|------------|------------|
|           | 109 年度            | 110 年度     | 111 年度     | 112 年度     | 113 年度     |
| 流 動 資 產   | 30,153,788        | 37,803,919 | 41,224,355 | 40,657,063 | 41,232,529 |
| 不動產、廠房及設備 | 63,339            | 62,625     | 62,007     | 61,389     | 60,771     |
| 無 形 資 產   | —                 | —          | —          | —          | —          |
| 其 他 資 產   | 1,238,729         | 1,234,733  | 1,168,861  | 1,107,495  | 1,893,275  |
| 資 產 總 額   | 31,455,856        | 39,101,277 | 42,455,223 | 41,825,947 | 43,186,575 |
| 流 動 負 債   | 分 配 前             | 13,132,410 | 20,944,550 | 22,663,812 | 21,770,341 |
|           | 分 配 後             | 14,584,040 | 22,224,765 | 24,260,604 | 13,367,133 |
| 非 流 動 負 債 | 61,473            | 54,861     | 68,139     | 93,091     | 80,517     |
| 負 債 總 額   | 分 配 前             | 13,193,883 | 20,999,411 | 22,731,951 | 21,863,432 |
|           | 分 配 後             | 14,645,513 | 22,279,626 | 24,328,743 | 23,460,224 |
| 股 本       | 2,903,260         | 2,903,260  | 2,903,260  | 2,903,260  | 2,903,260  |
| 資 本 公 積   | 1,373,897         | 1,373,897  | 1,373,897  | 1,373,897  | 1,373,897  |
| 保 留 盈 餘   | 分 配 前             | 14,025,263 | 13,853,847 | 15,446,615 | 15,685,858 |
|           | 分 配 後             | 12,573,633 | 12,573,633 | 13,849,823 | 14,089,066 |
| 其 他 權 益   | (40,447)          | (29,138)   | (500)      | (500)      | (500)      |
| 庫 藏 股 票   | —                 | —          | —          | —          | —          |
| 權 益 總 額   | 分 配 前             | 18,261,973 | 18,101,866 | 19,723,272 | 19,962,515 |
|           | 分 配 後             | 16,810,343 | 16,821,651 | 18,126,480 | 18,365,723 |

資料來源：經會計師查核簽證之個體財務報告。

### 3.合併簡明綜合損益表-採用國際財務報導準則

單位：除每股盈餘為元外，餘為新臺幣千元

| 項 目                | 年 度 | 最近五年度財務資料 |           |           |           |            | 114 年截至<br>9 月 30 日 |
|--------------------|-----|-----------|-----------|-----------|-----------|------------|---------------------|
|                    |     | 109 年度    | 110 年度    | 111 年度    | 112 年度    | 113 年度     |                     |
| 營業收入               |     | 9,197,553 | 4,849,441 | 8,704,410 | 9,798,136 | 12,070,767 | 3,221,094           |
| 營業毛利               |     | 2,976,384 | 1,845,446 | 3,825,859 | 2,944,973 | 4,333,543  | 1,450,881           |
| 營業損益               |     | 2,504,834 | 1,518,013 | 3,294,764 | 2,289,501 | 3,405,053  | 1,164,226           |
| 營業外收入及支出           |     | 282,592   | 97,325    | 173,914   | 63,926    | (16,681)   | (7,072)             |
| 稅前淨利               |     | 2,787,426 | 1,615,338 | 3,468,678 | 2,353,427 | 3,388,372  | 1,157,154           |
| 繼續營業單位<br>本期淨利     |     | 2,619,876 | 1,280,180 | 2,852,365 | 1,835,927 | 2,773,562  | 860,757             |
| 停業單位損失             |     | —         | —         | —         | —         | —          | —                   |
| 本期淨利               |     | 2,619,876 | 1,280,180 | 2,852,365 | 1,835,927 | 2,773,562  | 860,757             |
| 本期其他綜合損益<br>(稅後淨額) |     | (34,126)  | 11,309    | 49,278    | —         | —          | —                   |
| 本期綜合損益總額           |     | 2,585,750 | 1,291,489 | 2,901,643 | 1,835,927 | 2,773,562  | 860,757             |
| 淨利歸屬於<br>母公司業主     |     | 2,619,719 | 1,280,214 | 2,852,343 | 1,836,036 | 2,277,806  | 651,246             |
| 淨利歸屬於<br>非控制權益     |     | 157       | (34)      | 22        | (109)     | 495,756    | 209,511             |
| 綜合損益總額歸屬<br>於母公司業主 |     | 2,585,593 | 1,291,523 | 2,901,621 | 1,836,036 | 2,277,806  | 651,246             |
| 綜合損益總額歸屬<br>於非控制權益 |     | 157       | (34)      | 22        | (109)     | 495,756    | 209,511             |
| 每股盈餘               |     | 9.02      | 4.41      | 9.82      | 6.32      | 7.85       | 2.24                |

資料來源：經會計師查核簽證或核閱之合併財務報告。

### 4.個體簡明綜合損益表-採用國際財務報導準則

單位：除每股盈餘為元外，餘為新臺幣千元

| 項 目                | 年 度 | 最近五年度財務資料 |           |           |           |           |
|--------------------|-----|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
|                    |     | 109 年度    | 110 年度    | 111 年度    | 112 年度    | 113 年度    |
| 營業收入               |     | 8,583,158 | 4,405,518 | 8,178,828 | 9,384,249 | 8,359,718 |
| 營業毛利               |     | 2,912,679 | 1,761,277 | 3,499,939 | 2,847,825 | 2,440,912 |
| 營業損益               |     | 2,503,597 | 1,503,696 | 3,052,415 | 2,293,808 | 1,730,707 |
| 營業外收入及支出           |     | 269,164   | 76,081    | 382,166   | 29,805    | 835,510   |
| 稅前淨利               |     | 2,772,761 | 1,579,777 | 3,434,581 | 2,353,613 | 2,566,217 |
| 繼續營業單位<br>本期淨利     |     | 2,619,719 | 1,280,214 | 2,852,343 | 1,836,036 | 2,277,806 |
| 停業單位損失             |     | —         | —         | —         | —         | —         |
| 本期淨利               |     | 2,619,719 | 1,280,214 | 2,852,343 | 1,836,036 | 2,277,806 |
| 本期其他綜合損益<br>(稅後淨額) |     | (34,126)  | 11,309    | 49,278    | —         | —         |
| 本期綜合損益總額           |     | 2,585,593 | 1,291,523 | 2,901,621 | 1,836,036 | 2,277,806 |
| 每股盈餘               |     | 9.02      | 4.41      | 9.82      | 6.32      | 7.85      |

資料來源：經會計師查核簽證之個體財務報告。

(二)影響上述簡明財務報表一致性比較之重要事項如會計變動、公司合併或營業部門停工等 及其發生對當年度財務報表之影響：

1.會計原則變動：無。

2.公司合併或營業部門停工等及其發生對當年度財務報表之影響：無。

(三)最近五年度簽證會計師姓名及查核意見

1.最近五年度簽證會計師姓名及查核意見：

| 年度       | 會計師事務所       | 會計師姓名   | 查核意見                            |
|----------|--------------|---------|---------------------------------|
| 109      | 安侯建業聯合會計師事務所 | 莊鈞維、于紀隆 | 無保留意見加其他事項段                     |
| 110      | 安侯建業聯合會計師事務所 | 莊鈞維、于紀隆 | 無保留意見加其他事項段                     |
| 111      | 安侯建業聯合會計師事務所 | 莊鈞維、于紀隆 | 無保留意見加其他事項段                     |
| 112      | 安侯建業聯合會計師事務所 | 莊鈞維、于紀隆 | 無保留意見加其他事項段                     |
| 113      | 安侯建業聯合會計師事務所 | 莊鈞維、于紀隆 | 無保留意見加其他事項段                     |
| 114 年第三季 | 安侯建業聯合會計師事務所 | 許明芳、傅泓文 | 保留意見(非重要子公司或採用權益法之投資未經會計師查核或核閱) |

2.最近五年度如有更換會計師之情事者，應列示公司、前任及繼任會計師對更換原因之說明：  
配合安侯建業聯合會計師事務所會計師業務調整之需要。

(四)財務分析：

1.財務分析-國際財務報導準則(合併)

| 分析項目 \ 年 度 |                     | 最近五年度財務分析(註1) |           |           |           |           | 114 年截至<br>9 月 30 日 |
|------------|---------------------|---------------|-----------|-----------|-----------|-----------|---------------------|
|            |                     | 109 年度        | 110 年度    | 111 年度    | 112 年度    | 113 年度    |                     |
| 財務結構 %     | 負債占資產比率             | 45.92         | 56.22     | 57.23     | 55.89     | 54.33     | 59.95               |
|            | 長期資金占不動產、廠房及設備比率    | 22,186.26     | 22,031.65 | 24,527.61 | 25,125.10 | 26,851.53 | 25,354.29           |
| 償債能力 %     | 流動比率                | 214.26        | 175.38    | 173.59    | 177.60    | 182.80    | 165.99              |
|            | 速動比率                | 28.18         | 16.18     | 13.17     | 14.07     | 18.98     | 15.70               |
|            | 利息保障倍數              | 28.21         | 11.14     | 15.92     | 6.20      | 8.71      | 3.51                |
| 經營能力       | 應收款項週轉率(次)          | 25.66         | 24.82     | 41.89     | 36.65     | 20.59     | 5.54                |
|            | 平均收現日數              | 14            | 15        | 9         | 10        | 18        | 66                  |
|            | 存貨週轉率(次)            | 0.23          | 0.09      | 0.12      | 0.16      | 0.19      | 0.06                |
|            | 應付款項週轉率(次)          | 3.49          | 2.06      | 2.97      | 3.99      | 4.33      | 4.33                |
|            | 平均銷貨日數              | 1,587         | 3,999     | 3,042     | 2,281     | 1,921     | 6,083               |
|            | 不動產、廠房及設備週轉率(次)     | 110.06        | 58.70     | 106.46    | 121.09    | 150.76    | 54.12               |
|            | 總資產週轉率(次)           | 0.29          | 0.13      | 0.20      | 0.21      | 0.26      | 0.09                |
| 獲利能力       | 資產報酬率(%)            | 6.75          | 3.43      | 6.48      | 4.02      | 6.09      | 2.42                |
|            | 權益報酬率(%)            | 14.51         | 6.98      | 14.95     | 9.18      | 13.39     | 5.56                |
|            | 稅前純益占實收資本比率(%) (註6) | 96.01         | 55.64     | 119.48    | 81.06     | 116.71    | 53.14               |

| 分析項目     | 年 度         | 最近五年度財務分析(註1) |       |       |       |       | 114年截至<br>9月30日 |
|----------|-------------|---------------|-------|-------|-------|-------|-----------------|
|          |             | 109年度         | 110年度 | 111年度 | 112年度 | 113年度 |                 |
|          | 純益率(%)      | 28.48         | 26.40 | 32.77 | 18.74 | 22.98 | 26.72           |
|          | 每股盈餘(元)     | 9.02          | 4.41  | 9.82  | 6.32  | 7.85  | 2.24            |
| 現金<br>流量 | 現金流量比率(%)   | 註2            | 註2    | 註2    | 11.27 | 6.12  | 註2              |
|          | 現金流量允當比率(%) | 42.56         | 8.16  | 25.72 | 15.16 | 18.42 | 17.72           |
|          | 現金再投資比率(%)  | 註2            | 註2    | 註2    | 6.27  | 註2    | 註2              |
| 槓桿<br>度  | 營運槓桿度       | 1.08          | 1.17  | 1.08  | 1.13  | 1.11  | 1.17            |
|          | 財務槓桿度       | 1.00          | 1.02  | 1.00  | 1.01  | 1.01  | 1.02            |

請說明最近二年度各項財務比率變動原因。(若增減變動未達 20% 者可免分析)

- 速動比率：主因係營運持續成長，使帳列現金及約當現金、應收帳款及預售房地之信託專戶款等餘額同步增加所致。
- 應收款項週轉率及平均收現天數：主因係子公司虹欣建設「忠孝詠吉」建案於 113 年 12 月開始銷售，使 113 年度應收款項總額平均餘額較 112 年度大幅增加所致。
- 不動產、廠房及設備週轉率：主因係建案陸續交屋使營業收入持續成長所致。
- 資產報酬率及權益報酬率：主因係「長虹天擎」及「央決長虹」建案，以及子公司虹欣建設之「忠孝詠吉」建案陸續交屋使營業收入增加，且受惠於「忠孝詠吉」建案之營業毛利率較高使營業利益增加，從而本期稅後淨利增加所致。
- 稅前純益占實收資本比率：主因係 113 年度「長虹天擎」及「央決長虹」建案，以及子公司虹欣建設之「忠孝詠吉」建案陸續交屋使營業收入增加，且受惠於「忠孝詠吉」建案之營業毛利率較高，使 113 年度營業毛利較 112 年度大幅增加，進而使 113 年度營業利益及稅前純益均較 112 年度大幅增加所致。
- 純益率及每股盈餘：主因係 113 年度「長虹天擎」及「央決長虹」建案，以及子公司虹欣建設之「忠孝詠吉」建案陸續交屋使營業收入增加，且受惠於「忠孝詠吉」建案之營業毛利率較高，使 113 年度稅後淨利較 112 年度大幅增加所致。
- 現金流量允當比率：主因係隨著陸續交屋認列收入，其在建土地及在建工程存貨陸續轉出至待售房地，使最近五年度存貨增加數減少所致。

註1：財務資料均經會計師查核簽證或核閱。

註2：因營業活動現金流量為負值，故不予列示相關比率。

註3：財務比率之計算公式，列式如下：

#### 1.財務結構

(1)負債占資產比率＝負債總額／資產總額。

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

#### 2.償債能力

(1)流動比率＝流動資產／流動負債。

(2)速動比率＝（流動資產－存貨－預付費用）／流動負債。

(3)利息保障倍數＝所得稅及利息費用前純益／本期利息支出。

#### 3.經營能力

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

(2)平均收現日數＝365／應收款項週轉率。

(3)存貨週轉率＝銷貨成本／平均存貨額。

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

(5)平均銷貨日數＝365／存貨週轉率。

(6)不動產、廠房及設備週轉率＝銷貨淨額／平均不動產、廠房及設備淨額。

(7)總資產週轉率＝銷貨淨額／平均資產總額。

#### 4.獲利能力

(1)資產報酬率＝〔稅後損益＋利息費用×（1－稅率）〕／平均資產總額。

(2)權益報酬率＝稅後損益／平均權益總額。

(3)純益率＝稅後損益／銷貨淨額。

(4)每股盈餘＝（歸屬於母公司業主之損益－特別股股利）／加權平均已發行股數。（註3）

5.現金流量

(1)現金流量比率＝營業活動淨現金流量／流動負債。

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

(3)現金再投資比率＝（營業活動淨現金流量－現金股利）／（不動產、廠房及設備毛額＋長期投資＋其他非流動資產＋營運資金）。（註4）

6.槓桿度：

(1)營運槓桿度＝（營業收入淨額－變動營業成本及費用）／營業利益（註5）。

(2)財務槓桿度＝營業利益／（營業利益－利息費用）。



## 2.財務分析-國際財務報導準則(個體)

| 分析項目   |                  | 最近五年度財務分析 |           |           |           |           |
|--------|------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
|        |                  | 109 年度    | 110 年度    | 111 年度    | 112 年度    | 113 年度    |
| 財務結構 % | 負債占資產比率          | 41.94     | 53.71     | 53.54     | 52.05     | 52.20     |
|        | 長期資金占不動產、廠房及設備比率 | 28,832.11 | 28,905.18 | 31,808.14 | 32,518.07 | 34,101.87 |
| 償債能力 % | 流動比率             | 229.61    | 180.50    | 181.88    | 186.75    | 183.56    |
|        | 速動比率             | 25.60     | 14.26     | 9.97      | 11.07     | 9.43      |
|        | 利息保障倍數           | 29.33     | 11.74     | 18.24     | 7.03      | 7.53      |
| 經營能力   | 應收款項週轉率（次）       | 40.91     | 51.13     | 118.90    | 304.85    | 311.87    |
|        | 平均收現日數           | 9         | 7         | 3         | 1         | 1         |
|        | 存貨週轉率（次）         | 0.22      | 0.09      | 0.13      | 0.17      | 0.31      |
|        | 應付款項週轉率（次）       | 5.20      | 2.27      | 3.45      | 4.87      | 3.65      |
|        | 平均銷貨日數           | 1,659     | 4,055     | 2,874     | 2,154     | 1,191     |
|        | 不動產、廠房及設備週轉率（次）  | 134.65    | 69.95     | 131.25    | 152.10    | 136.87    |
|        | 總資產週轉率（次）        | 0.29      | 0.12      | 0.20      | 0.22      | 0.20      |
| 獲利能力   | 資產報酬率（%）         | 8.74      | 3.67      | 7.00      | 4.36      | 5.36      |
|        | 權益報酬率（%）         | 14.65     | 7.04      | 15.08     | 9.25      | 11.22     |
|        | 稅前純益占實收資本比率（%）   | 95.51     | 54.41     | 118.30    | 81.07     | 88.39     |
|        | 純益率（%）           | 30.52     | 29.06     | 34.87     | 15.97     | 27.25     |
|        | 每股盈餘（元）          | 9.02      | 4.41      | 9.82      | 6.32      | 7.85      |
| 現金流量   | 現金流量比率（%）        | 註 2       | 註 2       | 註 2       | 14.84     | 註 2       |
|        | 現金流量允當比率（%）      | 61.57     | 18.24     | 7.66      | 註 2       | 註 2       |
|        | 現金再投資比率（%）       | 2.65      | 註 2       | 註 2       | 7.81      | 註 2       |
| 槓桿度    | 營運槓桿度            | 1.05      | 1.09      | 1.06      | 1.08      | 1.16      |
|        | 財務槓桿度            | 1.00      | 1.01      | 1.00      | 1.00      | 1.00      |

請說明最近二年度各項財務比率變動原因：（若增減變動未達 20%者可免分析）

- 1.存貨週轉率及平均銷貨日數：主因係認列「長虹天擎」及「央決長虹」之建案銷售成本較 112 年度認列之「長虹 park32」、「長虹豐匯」及「長虹閱莊」等建案銷售成本增加，加上 113 年度平均存貨淨額較 112 年度平均存貨淨額減少所致。
- 2.應付款項週轉率：主因係營業成本較 112 年度減少所致。
- 3.資產報酬率及權益報酬率：主因係「長虹天擎」及「央決長虹」建案陸續交屋使營業收入增加所致。
- 4.純益率及每股盈餘：主因係「長虹天擎」及「央決長虹」建案陸續交屋使營業收入增加所致。

註 1：財務資料均經會計師查核簽證。

註 2：因營業活動現金流量為負值，故不予列示相關比率。

註 3：財務比率列示之計算公式如下：

## 1.財務結構

(1)負債占資產比率＝負債總額／資產總額。

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

## 2.償債能力

- (1)流動比率＝流動資產／流動負債。
- (2)速動比率＝（流動資產－存貨－預付費用）／流動負債。
- (3)利息保障倍數＝所得稅及利息費用前純益／本期利息支出。

## 3.經營能力

- (1)應收款項(包括應收帳款與因營業而產生之應收票據)週轉率＝銷貨淨額／各期平均應收款項(包括應收帳款與因營業而產生之應收票據)餘額。
- (2)平均收現日數＝365／應收款項週轉率。
- (3)存貨週轉率＝銷貨成本／平均存貨額。
- (4)應付款項(包括應付帳款與因營業而產生之應付票據)週轉率＝銷貨成本／各期平均應付款項(包括應付帳款與因營業而產生之應付票據)餘額。
- (5)平均銷貨日數＝365／存貨週轉率。
- (6)不動產、廠房及設備週轉率＝銷貨淨額／平均不動產、廠房及設備淨額。
- (7)總資產週轉率＝銷貨淨額／平均資產總額。

## 4.獲利能力

- (1)資產報酬率＝〔稅後損益＋利息費用×（1－稅率）〕／平均資產總額。
- (2)權益報酬率＝稅後損益／平均權益總額。
- (3)純益率＝稅後損益／銷貨淨額。
- (4)每股盈餘＝（歸屬於母公司業主之損益－特別股股利）／加權平均已發行股數。（註3）

## 5.現金流量

- (1)現金流量比率＝營業活動淨現金流量／流動負債。
- (2)淨現金流量允當比率＝最近五年度營業活動淨現金流量／最近五年度（資本支出＋存貨增加額＋現金股利）。
- (3)現金再投資比率＝（營業活動淨現金流量－現金股利）／（不動產、廠房及設備毛額＋長期投資＋其他非流動資產＋營運資金）。（註4）

## 6.槓桿度：

- (1)營運槓桿度＝（營業收入淨額－變動營業成本及費用）／營業利益（註5）。
- (2)財務槓桿度＝營業利益／（營業利益－利息費用）。

### (五)會計項目重大變動說明

最近二年度資產負債表及綜合損益表之會計項目，若金額變動達 10%以上且金額達當年度資產總額 1%以上者，應詳予分析其變動原因：

#### 1.合併財報

單位：新臺幣千元

| 項目              | 112 年度    |            | 113 年度     |            | 差 異       |              | 說 明                                              |
|-----------------|-----------|------------|------------|------------|-----------|--------------|--------------------------------------------------|
|                 | 金額        | %<br>(註 1) | 金額         | %<br>(註 1) | 金額        | %<br>(註 2)   |                                                  |
| 應收帳款淨額          | 23,870    | 0.05       | 577,271    | 1.24       | 553,401   | 2,318.40     | 主係子公司虹欣建設「忠孝詠吉」建案於 113 年 12 月開始銷售，同步使應收款項總額增加所致。 |
| 應付短期票券          | 4,896,462 | 10.73      | 4,186,460  | 8.97       | (710,002) | (14.50)      | 主係增加短期借款以支應營運所需所致。                               |
| 合約負債 - 流動       | 4,227,639 | 9.26       | 3,724,509  | 7.98       | (503,130) | (11.90)      | 主係「長虹天擎」、「央決長虹」及「忠孝詠吉」完工交屋而沖減預收房地款所致。            |
| 非控制權益           | 167,144   | 0.37       | 662,900    | 1.42       | 495,756   | 296.60       | 主係子公司虹欣建設因建案完工交屋而增加獲利所致。                         |
| 營建收入            | 9,565,236 | 97.62      | 11,816,274 | 97.89      | 2,251,038 | 23.53        | 主係建案「長虹天擎」、「央決長虹」及「忠孝詠吉」完工交屋所致。                  |
| 營建成本            | 6,791,715 | 69.32      | 7,660,264  | 63.46      | 868,549   | 12.79        | 主係持續受通膨及國內營造產業勞動力缺工影響，使得建造成本增加。                  |
| 營業毛利            | 2,944,973 | 30.06      | 4,333,543  | 35.90      | 1,388,570 | 47.15        | 主係子公司虹欣建設認列「忠孝詠吉」建案之營業毛利較高所致。                    |
| 營業利益            | 2,289,501 | 23.37      | 3,405,053  | 28.21      | 1,115,552 | 48.72        | 主係「長虹天擎」、「央決長虹」及「忠孝詠吉」完工交屋，致營業利益增加。              |
| 稅前淨利            | 2,353,427 | 24.02      | 3,388,372  | 28.07      | 1,034,945 | 43.98        | 主係「長虹天擎」、「央決長虹」及「忠孝詠吉」完工交屋，致稅前淨利增加。              |
| 本期淨利            | 1,835,927 | 18.74      | 2,773,562  | 22.98      | 937,635   | 51.07        | 主係「長虹天擎」、「央決長虹」及「忠孝詠吉」完工交屋，致本期淨利增加。              |
| 本期綜合損益總額        | 1,835,927 | 18.74      | 2,773,562  | 22.98      | 937,635   | 51.07        | 主係「長虹天擎」、「央決長虹」及「忠孝詠吉」完工交屋，致本期綜合損益總額增加。          |
| 非控制權益<br>(淨利／損) | (109)     | —          | 495,756    | 4.11       | 495,865   | (454,922.02) | 主係子公司虹欣建設因建案「忠孝詠吉」完工交屋致獲利增加。                     |
| 非控制權益<br>(綜合損益) | (109)     | —          | 495,756    | 4.11       | 495,865   | (454,922.02) | 主係子公司虹欣建設因「忠孝詠吉」建案完工交屋開始認列獲利所致。                  |

註 1：% 指該項目於各相關報表之同型比率。

註 2：% 指以前一年為 100% 所計算出之變動比率。

## 2.個體財報

單位：新臺幣千元

| 項目 \ 年度                  | 112 年度     |            | 113 年度     |            | 差 異         |            | 說 明                            |
|--------------------------|------------|------------|------------|------------|-------------|------------|--------------------------------|
|                          | 金額         | %<br>(註 1) | 金額         | %<br>(註 1) | 金額          | %<br>(註 2) |                                |
| 現金及約當現金                  | 1,365,763  | 3.27       | 703,592    | 1.63       | (662,171)   | (48.48)    | 主係取得營建用地所致。                    |
| 採用權益法之投資                 | 764,212    | 1.83       | 1,568,699  | 3.63       | 804,487     | 105.27     | 主係子公司建案完工交屋，獲利增加所致。            |
| 短期借款                     | 11,999,000 | 28.69      | 14,321,000 | 33.16      | 2,322,000   | 19.35      | 主係營運資金需求增加銀行借款所致。              |
| 應付短期票券                   | 3,748,992  | 8.96       | 2,889,552  | 6.69       | (859,440)   | (22.92)    | 主係增加短期借款以支應營運所需所致。             |
| 本期所得稅負債                  | 1,119,639  | 2.68       | 395,853    | 0.92       | (723,786)   | (64.64)    | 主係因暫繳稅款而沖銷所得稅負債，112 年度則無此情事所致。 |
| 營建收入                     | 9,151,349  | 97.52      | 8,105,225  | 96.96      | (1,046,124) | (11.43)    | 主係建案收入減少所致。                    |
| 營業利益                     | 2,293,808  | 24.44      | 1,730,707  | 20.70      | (563,101)   | (24.55)    | 主係營建收入減少所致。                    |
| 採用權益法認列之子公司、關聯企業及合資損益之份額 | (142,968)  | (1.52)     | 814,395    | 9.74       | 957,363     | (669.63)   | 主係子公司獲利增加所致。                   |
| 本期淨利                     | 1,836,036  | 19.57      | 2,277,806  | 27.25      | 441,770     | 24.06      | 主係子公司獲利增加所致。                   |
| 本期綜合損益總額                 | 1,836,036  | 19.57      | 2,277,806  | 27.25      | 441,770     | 24.06      | 主係子公司獲利增加所致。                   |

註 1：% 指該項目於各相關報表之同型比率。

註 2：% 指以前一年為 100% 所計算出之變動比率。

## 二、財務報告

(一)發行人申報募集發行有價證券時之最近二年度財務報告及會計師查核報告，並應加列最近一季依法公告申報之財務報告：

1. 112 年度合併財務報告及會計師查核報告：請參閱公開說明書附件十三。
2. 113 年度合併財務報告及會計師查核報告：請參閱公開說明書附件十四。
3. 114 年第三季合併財務報告及會計師核閱報告：請參閱公開說明書附件十五。

(二)最近二年度發行人經會計師查核簽證之年度個體財務報告。但不包括重要會計項目明細表：

1. 112 年度個體財務報告及會計師查核報告：請參閱公開說明書附件十六。
2. 113 年度個體財務報告及會計師查核報告：請參閱公開說明書附件十七。

(三)發行人申報募集發行有價證券後，截至公開說明書刊印日前，如有最近期經會計師查核簽證或核閱之財務報告及個體財務報告，應併予揭露：無。

## 三、財務概況其他重要事項應記載事項

(一)公司及其關係企業最近二年度及截至公開說明書刊印日止，如有發生財務週轉困難情事，應列明其對公司財務狀況之影響：無。

(二)最近二年度及截至公開說明書刊印日止，有發生公司法第一百八十五條情事者，應揭露資訊：無。

(三)期後事項：無。

(四)其他：無。

## 四、財務狀況及經營結果檢討分析應記載事項

### (一)財務狀況

#### 1.最近二年度資產、負債及權益發生重大變動之主要原因及其影響

單位：新臺幣千元；%

| 項 目 \ 年 度                                     | 112 年度     | 113 年度     | 差異        |        |
|-----------------------------------------------|------------|------------|-----------|--------|
|                                               |            |            | 金額        | %      |
| 流動資產                                          | 45,139,623 | 46,179,806 | 1,040,183 | 2.30   |
| 非流動資產                                         | 494,564    | 473,642    | (20,922)  | (4.23) |
| 資產總額                                          | 45,634,187 | 46,653,448 | 1,019,261 | 2.23   |
| 流動負債                                          | 25,416,023 | 25,262,714 | (153,309) | (0.60) |
| 非流動負債                                         | 88,505     | 84,306     | (4,199)   | (4.74) |
| 負債總額                                          | 25,504,528 | 25,347,020 | (157,508) | (0.62) |
| 股 本                                           | 2,903,260  | 2,903,260  | —         | —      |
| 資本公積                                          | 1,373,897  | 1,373,897  | —         | —      |
| 保留盈餘                                          | 15,685,858 | 16,366,871 | 681,013   | 4.34   |
| 其他權益                                          | (500)      | (500)      | —         | —      |
| 非控制權益                                         | 167,144    | 662,900    | 495,756   | 296.60 |
| 股東權益總額                                        | 20,129,659 | 21,306,428 | 1,176,769 | 5.85   |
| 增減比例變動分析說明(前後期變動達百分之二十以上，且變動金額達新臺幣一千萬元者)：     |            |            |           |        |
| 1.本期非控制權益較上期增加，主要係因本期虹欣建設(股)認列「忠孝詠吉」過戶交屋收入所致。 |            |            |           |        |

2.影響重大者應說明未來因應計畫：對公司財務、業務並無重大影響。

## (二)財務績效

### 1.財務績效比較分析表

單位：新臺幣千元；%

| 項 目 \ 年 度                                          | 112 年度    | 113 年度     | 差異        |          |
|----------------------------------------------------|-----------|------------|-----------|----------|
|                                                    |           |            | 金額        | %        |
| 營業收入                                               | 9,798,136 | 12,070,767 | 2,272,631 | 23.19    |
| 營業成本                                               | 6,853,163 | 7,737,224  | 884,061   | 12.90    |
| 營業毛利                                               | 2,944,973 | 4,333,543  | 1,388,570 | 47.15    |
| 營業費用                                               | 655,472   | 928,490    | 273,018   | 41.65    |
| 營業利益                                               | 2,289,501 | 3,405,053  | 1,115,552 | 48.72    |
| 營業外收入及支出                                           | 63,926    | (16,681)   | (80,607)  | (126.09) |
| 稅前利益                                               | 2,353,427 | 3,388,372  | 1,034,945 | 43.98    |
| 所得稅費用                                              | 517,500   | 614,810    | 97,310    | 18.80    |
| 本期淨利                                               | 1,835,927 | 2,773,562  | 937,635   | 51.07    |
| 增減比例變動分析說明(前後期變動達百分之二十以上，且變動金額達新臺幣一千萬元者)：          |           |            |           |          |
| 營業外收入及支出：                                          |           |            |           |          |
| 1. 營業收入、營業毛利、營業費用、營業利益、稅前利益、本期淨利：本期因過戶交屋之建案金額增加所致。 |           |            |           |          |
| 2. 營業外收入及支出：主係 112 年有工程溢估款項轉列其他收入所致。               |           |            |           |          |

### 2.預期銷售數量及其依據，對公司未來財務業務之可能影響及因應計劃：

本公司未公開未來財務預測，故不擬揭露預期銷售數量。

## (三)現金流量

最近年度現金流量變動之分析說明、流動性不足之改善計畫及未來一年現金流動性分析。

### 1.最近年度現金流量變動之分析說明：

單位：新臺幣千元；%

| 項 目 \ 年 度                       | 112 年度      | 113 年度      | 增減金額        | 增(減)比例%  |
|---------------------------------|-------------|-------------|-------------|----------|
|                                 |             |             |             |          |
| 營業活動淨現金流量                       | 2,865,017   | 1,545,862   | (1,319,155) | (46.04)  |
| 投資活動淨現金流量                       | (87,054)    | 23,371      | 110,425     | (126.85) |
| 籌資活動淨現金流量                       | (2,395,363) | (1,249,356) | 1,146,007   | (47.84)  |
| 增減比例變動分析說明：                     |             |             |             |          |
| 1.營業活動之現金流量變動：主要係因本期購地較上期減少所致。  |             |             |             |          |
| 2.投資活動之現金流量變動：主要係因本期存出保證金減少所致。  |             |             |             |          |
| 3.籌資活動之現金流量變動：主要係因本期償還銀行借款減少所致。 |             |             |             |          |

### 2. 流動性不足之改善計畫：本公司並無流動性不足而影響營業活動之情形。

### 3.未來一年(114 年度)現金流動性分析(個體)：

單位：新臺幣千元

| 期<br>初<br>現 金 餘 額<br>(1)                                     | 預計全年來自<br>營業活動淨現<br>金 流 量 ( 2 ) | 預計全年來自投<br>資及籌資活動現<br>金 流 量 ( 3 ) | 預計現金剩餘<br>( 不 足 ) 數 額<br>(1)+(2)+(3) | 預 計 現 金 不 足 額<br>之 補 救 措 施 |      |
|--------------------------------------------------------------|---------------------------------|-----------------------------------|--------------------------------------|----------------------------|------|
|                                                              |                                 |                                   |                                      | 投資計畫                       | 理財計畫 |
| 703,592                                                      | (1,239,603)                     | 2,133,603                         | 1,597,592                            | —                          | —    |
| 1.未來一年度現金流量變動情形分析：                                           |                                 |                                   |                                      |                            |      |
| (1)營業活動：全年來自營業活動淨現金流出約為 1,239,603 千元，主要係支付工程款所致。             |                                 |                                   |                                      |                            |      |
| (2)投資及融資活動：本公司預計來自投資及融資活動產生之淨現金流入為 2,133,603 千元，主因係增加銀行借款所致。 |                                 |                                   |                                      |                            |      |
| 2.預計現金不足額之補救措施及流動性分析：不適用。                                    |                                 |                                   |                                      |                            |      |

(四)最近年度重大資本支出對財務業務之影響：無。

(五)最近年度轉投資政策、其獲利或虧損之主要原因、改善計畫及未來一年投資計畫：

#### 1.轉投資政策

本公司轉投資政策皆著眼於長期策略性目的，並致力於透過多元化整合方式提供精緻服務，創造競爭優勢，成為佈局領域最完整的專業地產服務業者。

#### 2.最近年度轉投資事業獲利或虧損之主要原因及改善計畫

單位：新臺幣千元

| 轉投資公司        | 113年度認列<br>之投資(損)益 | 主要營業項目          | 獲利或虧損<br>之主要原因 | 改善計畫 |
|--------------|--------------------|-----------------|----------------|------|
| 宏林營造廠(股)公司   | 44,671             | 土木建築工程承攬業務      | 承包工程收益         | 無    |
| 虹欣建設(股)公司    | 762,026            | 興建國民住宅及商業大樓出租業務 | 個案完工結案交屋收益     | 無    |
| 忠泰樂群建設(股)公司  | 7,558              | 興建國民住宅及商業大樓出租業務 | 個案完工結案交屋收益     | 無    |
| 新時代廣場實業(股)公司 | —                  | 百貨零售業           | —              | 無    |

3.未來一年投資計畫：無。

(六)其他重要事項：無。

## 伍、特別記載事項

### 一、內部控制制度執行狀況

(一)最近三年度會計師提出之內部控制改進建議及內部稽核發現重大缺失之改善情形

1.最近三年度會計師提出之內部控制制度改進建議及目前之改善情形：無。

| 年度  | 會計師內控建議 | 改善情形 |
|-----|---------|------|
| 111 | 無       | 無    |
| 112 | 無       | 無    |
| 113 | 無       | 無    |

2.最近三年度內部稽核發現重大缺失及目前之改善情形：無重大缺失。

(二)內部控制聲明書：請參閱本公開說明書附件四。

(三)委託會計師專案審查內部控制者，應列明其原因、會計師審查意見、公司改善措施及缺失事項改善情形：不適用。

二、委託經本會核准或認可之信用評等機構進行評等者，應揭露該信用評等機構所出具之評等報告：不適用。

三、證券承銷商評估總結意見：請參閱本公開說明書附件五。

四、律師法律意見書：請參閱本公開說明書附件六。

五、由發行人填寫並經會計師複核之案件檢查表彙總意見：不適用。

六、前次募集與發行有價證券於申報生效（申請核准）時經本會通知應自行改進事項之改進情形：無。

七、本次募集與發行有價證券於申報生效時經本會通知應補充揭露之事項：

請說明近期美國關稅政策及匯率(台幣升值)對公司營運之影響（請依公司產品銷售地區分別說明，包括短中長期影響），以及公司採行之因應策略。【公司、承銷商】

#### 【公司說明】

美國總統川普自 114 年 4 月起透過關稅政策擬縮減貿易逆差及保護美國製造業之就業機會，造成全球經濟體系面臨極大的不確定性，雖抑制市場投資意願，惟國內房市主要受政府信用管制政策及銀行端持續貸款限縮之影響，造成國內房市現況依舊處於寒冬，呈現量縮、價格盤整及產品定位重整的狀態。而台幣升值的部分，主要衝擊外銷行業與壽險業獲利，本公司並未於國外設立營運機構，且無外銷之營業收入，故台幣升值對本公司影響尚屬有限。

#### 【承銷商說明】

該集團主要營業項目為委託營造廠商興建國民住宅及商業大樓出租出售業務，產業屬內需型產業，其銷售及採購交易均於國內產生，並無外銷及外購之情事；此外，該集團未有轉投資國外事業或從事外匯交易，故該集團營運表現主要取決於總體經濟表現、政府對房市之管控措施及其長期推案狀況而定，美國關稅政策及新臺幣匯率變動(台幣升值)對該集團應不致產生重大營運風險。

八、公司初次上市、上櫃或前次及最近三年度申報(請)募集與發行有價證券時，於公開說明書中揭露之聲明書或承諾事項及其目前執行情形：無。



九、最近年度及截至公開說明書刊印日止，董事或監察人對董事會通過重要決議有不同意見且有記錄或書面聲明者，其主要內容：無。

十、最近年度及截至公開說明書刊印日止，公司及其內部人員依法被處罰，或公司對其內部人員違反內部控制制度規定之處罰，其處罰結果可能對股東權益或證券價格有重大影響者，應列明其處罰內容、主要缺失與改善情形：無。

十一、證券承銷商、發行人及其董事、監察人、總經理、財務或會計主管以及與本次申報募集發行有價證券案件有關之經理人等人出具不得退還或收取承銷相關費用之聲明書：請參閱本公開說明書附件七。

十二、發行人辦理現金增資或募集具股權性質之公司債，並採詢價圈購對外公開承銷之案件，證券承銷商及發行人等出具不得配售予關係人及內部人等對象之聲明書：請參閱本公司公開說明附件八。

十三、發行人視所營事業性質，委請在技術、業務、財務等各方面具備專業知識及豐富經驗之專家，就發行人目前營運狀況及本次發行有價證券後之未來發展，進行比較分析並出具意見者，應揭露該等專家之評估意見：無。

十四、其他必要補充說明事項：承銷商出具「承銷商應對出具不實聲明事項之圈購人收取違約金」之承諾書，請參閱本公開說明書附件九。

十五、上市上櫃公司公司治理運作情形

(一)董事會運作情形：開會次數、每位董事出席率、當年度及最近年度加強董事會職能之目標與執行情形評估，以及其他應記載事項等資訊。

1.董事會運作情形資訊

(1)最近年度(113 年)董事會開會 7 次 (A)，董事監察人出席情形如下：

| 職稱   | 姓名                 | 實際出(列)席次數<br>B | 委託出席次數 | 實際出(列)席率(%)<br>【B/A】(註) | 備註 |
|------|--------------------|----------------|--------|-------------------------|----|
| 董事長  | 聯虹投資(股)<br>代表人：李文造 | 7              | -      | 100                     | -  |
| 董事   | 虹頂開發(股)<br>代表人：李耀中 | 6              | -      | 86                      | -  |
| 董事   | 辰耀投資(股)<br>代表人：李耀民 | 6              | -      | 86                      | -  |
| 董事   | 吳和惠                | 7              | -      | 100                     | -  |
| 董事   | 郭纘強                | 7              | -      | 100                     | -  |
| 董事   | 蔡珮晨                | 6              | -      | 86                      | -  |
| 獨立董事 | 王玠琛                | 7              | -      | 100                     | -  |
| 獨立董事 | 蔡世祿                | 7              | -      | 100                     | -  |
| 獨立董事 | 游慶銘                | 5              | -      | 71                      | -  |
| 獨立董事 | 蔡福仁                | 7              | -      | 100                     | -  |

註：實際出(列)席率(%)係以其在職期間董事會開會次數及其實際出(列)席次數計算之。

2.董事會其他應記載事項

(1)證券交易法第 14 條之 3 所列事項暨其他經獨立董事反對或保留意見且有紀錄或書面聲明之董事會議決事項：

| 時間        | 議案                                                                          | 所有獨立董事<br>意見及公司對<br>獨立董事意見<br>之處理 |
|-----------|-----------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|
| 113.01.18 | 1.112 年度員工酬勞及董事酬勞分配。<br>2.與子公司簽訂集合住宅大樓新建工程承攬契約案。<br>3.續為子公司發行商業本票融資辦理背書保證案。 | 所有獨立董事<br>未有其他意見<br>並同意通過         |
| 113.05.08 | 1.修訂「董事會議事規範」案。<br>2.調整本公司薪資報酬委員會對 112 年度董事酬勞建議案。                           |                                   |

|           |                                                                                                                                                                    |  |
|-----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| 113.06.12 | 1.授權董事長與洽購新北市林口區土地案。<br>2.與子公司簽訂集合住宅大樓新建工程承攬契約案。                                                                                                                   |  |
| 113.07.16 | 1.授權董事長與洽購桃園市桃園區土地案。<br>2.與子公司簽訂集合住宅大樓新建工程承攬契約案。                                                                                                                   |  |
| 113.08.13 | 1.113 年度第 2 季合併財務報告。<br>2.授權董事長參與標購新北市林口區土地案。                                                                                                                      |  |
| 113.11.11 | 1.與子公司簽訂集合住宅大樓新建工程承攬契約案。<br>2.續為子公司發行商業本票融資辦理背書保證案。<br>3.修訂本公司「公司治理實務守則」及「審計委員會組織規程」案。<br>4.訂定本公司「永續資訊管理作業程序與規範」案。<br>5.修訂本公司「內部控制制度」案。<br>6.擬訂本公司『114 年度內部稽核計畫』案。 |  |

(2)其他經獨立董事反對或保留意見且有紀錄或書面聲明之董事會議決事項：  
無此情形。

(3)董事對利害關係議案迴避之執行情形：

| 時間        | 議案                | 應利益迴避原因              | 議案決議情形                       |
|-----------|-------------------|----------------------|------------------------------|
| 113.01.18 | 112 年度員工酬勞及董事酬勞分配 | 該案討論內容與李耀中董事、李耀民董事相關 | 除有自身利害關係之董事迴避外，其餘出席董事無異議照案通過 |

(4)董事會評鑑執行情形：

- A.為落實公司治理並提升本公司董事會功能及運作效率，爰依據本公司「董事會暨功能性委員會績效評估辦法」之規定，辦理本公司113年董事會績效評估。
- B.經各董事及董事會議事務單位依前揭各衡量項目自評結果平均在優等以上，整體董事會及公司功能性委員會之績效考核均符合考評標準，顯示整體運作情況尚稱完善。

| 評估週期    | 每年執行一次                                                                                                                   |                                                            |                                                           |
|---------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|
| 評估期間    | 113年1月1日至113年12月31日                                                                                                      |                                                            |                                                           |
| 評估範圍    | 董事會                                                                                                                      | 個別董事成員                                                     | 功能性委員會                                                    |
| 評估方式    | 內部自評                                                                                                                     | 個別董事成員自評                                                   | 內部自評                                                      |
| 評估內容    | 包括對公司營運之參與程度、提升董事會決策品質、董事會組成與結構、董事之選任及持續進修、內部控制等。                                                                        | 包括公司目標與任務之掌握、董事職責認知、對公司營運之參與程度、內部關係經營與溝通、董事之專業及持續進修、內部控制等。 | 包括對公司營運之參與程度、功能性委員會職責認知、提升功能性委員會決策品質、功能性委員會組成及成員選任、內部控制等。 |
| 評估標準    | 評估項目之計分方式分為5個評分等級（5極優/非常同意；4優/同意；3中等/普通；2差/不同意；1極差/非常不同意），評估結果依總得分區分為「優於標準」（90(含)~100分）、「符合標準」（80(含)~90分）及「尚待加強」（80分以下）。 |                                                            |                                                           |
| 評估結果    | 優於標準                                                                                                                     | 優於標準                                                       | 優於標準                                                      |
| 提報董事會日期 | 114年3月12日                                                                                                                |                                                            |                                                           |

(5)加強董事會職能之目標

- A.本公司官網設有「公司治理」專區，內容包括公司治理架構、董事會、功能性委員會運作之情形以及重要公司規章等，股東可透過該專區瞭解本公司董事會運作情形。
- B.本公司為強化董事會結構與運作，本公司獨立董事席次已達董事席次 40%。另依據「公開發行公司董事會議事辦法」訂定本公司「董事會議事規範」以資遵循，並於公開資訊觀測站提供董事會董事出席情形。
- C.設立薪資報酬委員會及審計委員會：本公司已依規定成立薪資報酬委員會及審

計委員會，以加強董事會執行其職責。

D.加強公司治理：本公司董事會通過訂定「誠信經營守則」、「誠信經營作業程序及行為指南」及「公司治理實務守則」，並持續依法規及公司實務運作進行條文更新修訂。另業經董事會通過設置公司治理主管。

E.重視永續發展議題：已設立永續發展委員會，為專責永續發展之治理單位，藉以制訂永續發展政策或相關管理方針。

F.本公司已為全體董事投保責任險，詳細資料皆公告於公開資訊觀測站。

(二)審計委員會運作情形或監察人參與董事會運作情形：開會次數、每位獨立董事或監察人出（列）席率，以及其他應記載事項等資訊。

1.審計委員會運作情形：

最近年度(113 年度)審計委員會開會 7 次(A)，獨立董事出席情形如下：

| 職稱   | 姓名  | 實際出席次數<br>(B) | 委託出席次數 | (%)<br>(B/A)(註) | 備註 |
|------|-----|---------------|--------|-----------------|----|
| 獨立董事 | 王玠琛 | 7             | -      | 100             | -  |
| 獨立董事 | 蔡世祿 | 7             | -      | 100             | -  |
| 獨立董事 | 游慶銘 | 5             | -      | 71              | -  |
| 獨立董事 | 蔡福仁 | 7             | -      | 100             | -  |

其他應記載事項：

一、審計委員會之運作如有下列情形之一者，應敘明審計委員會召開日期、期別、議案內容、獨立董事反對意見、保留意見或重大建議項目內容、審計委員會決議結果以及公司對審計委員會意見之處理：

(一)證券交易法第 14 條之 5 所列事項。

| 時間        | 議案                                                                                                     | 決議結果暨公司對獨立董事反對、保留意見或重大建議之處理 |
|-----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| 113.01.18 | 1.112 年度員工酬勞及董事酬勞分配。<br>2.與子公司簽訂集合住宅大樓新建工程承攬契約案。<br>3.續為子公司發行商業本票融資辦理背書保證案。                            | 所有獨立董事未有其他意見並同意通過           |
| 113.03.12 | 1.112 年度個體、合併財務報表。                                                                                     |                             |
| 113.05.08 | 1.113 年度第 1 季合併財務報告。<br>2.修訂「董事會議事規範」案。<br>3.調整本公司薪資報酬委員會對 112 年度董事酬勞建議案。                              |                             |
| 113.06.12 | 1.授權董事長與洽購新北市林口區土地案。<br>2.與子公司簽訂集合住宅大樓新建工程承攬契約案。                                                       |                             |
| 113.07.16 | 1.授權董事長與洽購桃園市桃園區土地案。<br>2.與子公司簽訂集合住宅大樓新建工程承攬契約案。                                                       |                             |
| 113.08.13 | 1.113 年度第 2 季合併財務報告。<br>2.授權董事長參與標購新北市林口區土地案。                                                          |                             |
| 113.11.11 | 1.113 年度第 3 季合併財務報告。<br>2.擬訂本公司『114 年度內部稽核計畫』案。<br>3.與子公司簽訂集合住宅大樓新建工程承攬契約案。<br>4.續為子公司發行商業本票融資辦理背書保證案。 |                             |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                  |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|--|
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 5.修訂本公司「公司治理實務守則」及「審計委員會組織規程」案。<br>6.訂定本公司「永續資訊管理作業程序與規範」案。<br>7.修訂本公司「內部控制制度」案。 |  |
| <p>(二)除前開事項外，其他未經審計委員會通過，而經全體董事三分之二以上同意之議決事項：無此情事。</p> <p>二、獨立董事對利害關係議案迴避之執行情形，應敘明獨立董事姓名、議案內容、應利益迴避原因以及參與表決情形：無此情形。</p> <p>三、獨立董事與內部稽核主管及會計師之溝通情形（應包括就公司財務、業務狀況進行溝通之重大事項、方式及結果等）：</p> <p>（一）本公司內部稽核主管於每次審計委員會與審計委員會委員溝通稽核結果及應改善事項之執行情形；必要時雙方並就內部控制風險的衡量、稽核項目之擬定及因應查核發現之相關改善建議進行討論。本公司審計委員會與內部稽核主管溝通狀況良好。</p> <p>（二）本公司簽證會計師於每季的審計委員會會議中報告當季財務報表查核或審閱結果以及其他相關法令要求之溝通事項，並就財報關鍵查核事項、查核範圍及方法及近期法規變動進行討論。本公司審計委員會與簽證會計師溝通狀況良好。</p> |                                                                                  |  |

### (三)公司治理運作情形及其與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因

| 評估項目                                                                                                                                                                                                                | 運作情形(註1) |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因               |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|
|                                                                                                                                                                                                                     | 是        | 否<br>摘要說明                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                    |
| 一、公司是否依據「上市上櫃公司治理實務守則」訂定並揭露公司治理實務守則？                                                                                                                                                                                | V        | 本公司已依據「上市上櫃公司治理實務守則」訂定公司治理實務守則，並揭露於公司官網及公開資訊觀測站。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 並無差異。                              |
| 二、公司股權結構及股東權益<br>(一)公司是否訂定內部作業程序處理股東建議、疑義、糾紛及訴訟事宜，並依程序實施？<br>(二)公司是否掌握實際控制公司之主要股東及主要股東之最終控制者名單？<br>(三)公司建立與關係企業風險控管機制及防火牆之方式<br>(四)公司是否訂定內部規範，禁止公司內部人利用市場上未公開資訊買賣有價證券？                                              | V        | (一)本公司已訂定「股東會議事規則」，並設有發言人及股務單位處理相關事宜。<br>(二)本公司依證交法第25條規定，對內部人所持股權變動情形，按月於公開資訊觀測站申報，以了解公司之主要股東及主要股東之最終控制者名單之股權異動情形。<br>(三)透過「關係人相互間財務業務相關作業規範」、內部控制及內部稽核制度等制定相關管理辦法及作業系統，做有效的風險控管。<br>(四)本公司已訂定「道德行為準則」、「防範內線交易管理作業程序」及「內部重大資訊處理管理作業」，禁止員工從事內線交易。                                                                                                                                    | 並無差異。                              |
| 三、董事會之組成及職責<br>(一)董事會是否就成員組成擬訂多元化政策、具體管理目標及落實執行？<br>(二)公司除依法設置薪資報酬委員會及審計委員會外，是否自願設置其他各類功能性委員會？<br>(三)公司是否訂定董事會績效評估辦法及其評估方式，每年並定期進行績效評估？<br>(四)公司是否定期評估簽證會計師獨立性？                                                     | V        | (一)本公司「公司治理實務守則」已制定多元化政策、具體管理目標並落實執行。請詳壹、三、(四)、5之說明。<br>(二)將視公司實際運作情況再依規定設置其他各類功能性委員會。<br>(三)已訂定績效評估辦法及其評估方式，每年並定期進行績效評估。請詳伍、十五、(一)之說明。<br>(四)已定期評估簽證會計師獨立性。(註1)                                                                                                                                                                                                                     | 將視公司實際運作情況再依規定設置其他各類功能性委員會。其他並無差異。 |
| 四、上市上櫃公司是否設置公司治理專(兼)職單位或人員負責公司治理相關事務(包括但不限於提供董事、監察人執行業務所需資料、依法辦理董事會及股東會之會議相關事宜、辦理公司登記及變更登記、製作董事會及股東會議事錄等)？                                                                                                          | V        | 已依照本公司「道德行為準則」設置公司治理主管負責公司治理相關事務。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 並無差異。                              |
| 五、公司是否建立與利害關係人(包括但不限於股東、員工、客戶及供應商等)溝通管道，及於公司網站設置利害關係人專區，並妥適回應利害關係人所關切之重要企業社會責任議題？                                                                                                                                   | V        | 本公司已於公司網站設置利害關係人專區、聯絡電話及信箱，並設有發言人處理相關事宜。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 並無差異。                              |
| 六、公司是否委任專業股務代辦機構辦理股東會事務？                                                                                                                                                                                            | V        | 委任群益金鼎證券股務代理部辦理。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 並無差異。                              |
| 七、資訊公開<br>(一)公司是否架設網站，揭露財務業務及公司治理資訊？<br>(二)公司是否採行其他資訊揭露之方式(如架設英文網站、指定專人負責公司資訊之蒐集及揭露、落實發言人制度、法人說明會過程放置公司網站等)？<br>(三)公司是否於會計年度終了後兩個月內公告並申報年度財務報告，及於規定期限前提早公告並申報第一、二、三季財務報告與各月份營運情形？                                   | V        | (一)公司目前已架設網站揭露公司簡介及業務資訊，另有關財務業務及公司治理資訊則依法令規定定期於公開資訊觀測站揭露。本公司網址：www.chonghong.com.tw<br>(二)本公司設有發言人作為資訊之蒐集及揭露與對外溝通之橋樑。<br>(三)悉依規定辦理。                                                                                                                                                                                                                                                  | 並無差異。                              |
| 八、公司是否有其他有助於瞭解公司治理運作情形之重要資訊(包括但不限於員工權益、僱員關懷、投資者關係、供應商關係、利害關係人之權利、董事及監察人進修之情形、風險管理政策及風險衡量標準之執行情形、客戶政策之執行情形、公司為董事及監察人購買責任保險之情形等)？                                                                                     | V        | 1.本公司設有職工福利委員會、人事評議委員會並訂有職工福利相關規章以照顧員工福利、維護員工權利。<br>2.本公司設有發言人及公開網站作為與投資者溝通之管道。<br>3.本公司與供應商及利害關係人之關係與權利均訂有完善之內部控制制度規範之。<br>4.本公司董事將視實際狀況自行安排進修課程，本公司亦隨時告知董事公司治理相關法令更新。<br>5.董事出席列席董事會情形。除特殊狀況，原則上董事皆會出席董事會，且董事對董事會所列議案如涉有利害關係致損害及公司利益之虞時，不得加入表決。<br>6.本公司已為董事購買責任保險案。<br>7.本公司訂有完善之內部控制制度，並定期辦理自行檢查作業，以確保該制度得以持續有效實施。<br>8.本公司訂有「永續發展實務守則」，並落實公司治理、發展永續環境、維護社會公益、加強企業社會責任資訊揭露等持續推動。 | 並無差異。                              |
| 九、就臺灣證券交易所股份有限公司公司治理中心最近年度發布之公司治理評鑑結果說明已改善情形，及就尚未改善者提出優先加強事項與措施：<br>(一)公司官方網頁已新增ESG專區及利害關係人章節，並強化資訊揭露了完整性以供一般員工、投資人、供應商及利害關係人查閱相關資訊。<br>(二)公司於董事會下設立「永續發展委員會」，適時聽取委員會的報告，範圍包含發展策略、ESG推動規劃、年度計劃推行成果等，在需要時敦促經營團隊進行調整。 |          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                    |

註1：依本公司『公司治理實務守則』第二十九條之規定，本公司業於114年3月12日完成評估聘任會計師之獨立性及適任性，評估說明如下：

- 1.本公司聘任之簽證會計師無連續七年未更換會計師或其受有處分或有損及專業性或獨立性之情事。
- 2.本公司參照中華民國會計師職業道德規範公報制定之評估項目審酌本公司聘任之簽證會計師之獨立性及適任性。
- 3.安侯建業聯合會計師事務所莊鈞維會計師及于紀隆會計師已出具未有違反獨立性聲明函。
- 4.依照會計師獨立性評估表予以評估，未有違反獨立性之情形。
- 5.依評估結果，本公司聘任之會計師符合獨立性及適任性。

(四)公司如有設置薪酬委員會者或提名委員會者，應揭露其組成及運作情形：

#### 1.薪資報酬委員會成員資料

114年9月30日

| 身分別  | 姓名  | 條件 | 專業資格與經驗(註2)                                              | 獨立性情形(註3)                                                               | 兼任其他公開發行公司薪資報酬委員會成員家數 |
|------|-----|----|----------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| 召集人  | 王玠琛 |    | 1.均具有五年以上商務、法務、財務或營建業務所須之工作經驗。<br>2.請參閱壹、三、(四)董事之資料相關內容。 | 本人、配偶、二親等以內親屬均非公司或其關係企業之董事、監察人、受僱人，且最近二年均未自本公司或其關係企業取得商務、法務、財務、會計等服務報酬。 | 2                     |
| 獨立董事 | 蔡福仁 |    |                                                          |                                                                         | 無                     |
| 獨立董事 | 張彥姝 |    |                                                          |                                                                         | 1                     |
| 獨立董事 | 劉博綸 |    |                                                          |                                                                         | 無                     |

#### 2.薪資報酬委員會運作情形資訊

(1)本公司之薪資報酬委員會委員計四人。

(2)本屆委員任期：114年6月26日至117年6月25日，最近年度(113年)薪資報酬委員會開會2次(A)，委員資格及出席情形如下：

| 職稱  | 姓名  | 實際出席次數(B) | 委託出席次數 | 實際出席率(%) (B/A)(註) | 備註        |
|-----|-----|-----------|--------|-------------------|-----------|
| 召集人 | 王玠琛 | 2         | 0      | 100               |           |
| 委員  | 蔡福仁 | 2         | 0      | 100               |           |
| 委員  | 蔡世祿 | 2         | 0      | 100               | 114.06 卸任 |
| 委員  | 游慶銘 | 2         | 0      | 100               | 114.06 卸任 |

其他應記載事項：

一、董事會如不採納或修正薪資報酬委員會之建議，應敘明董事會日期、期別、議案內容、董事會決議結果以及公司對薪資報酬委員會意見之處理(如董事會通過之薪資報酬優於薪資報酬委員會之建議，應敘明其差異情形及原因)：無。

二、薪資報酬委員會之議決事項，如成員有反對或保留意見且有紀錄或書面聲明者，應敘明薪資報酬委員會日期、期別、議案內容、所有成員意見及對成員意見之處理：無。

三、最年度薪資報酬委員會開會議案與決議結果司對於成員意見之處理情形：

| 日期                  | 議案內容                                                                                           | 決議結果         | 公司對其意見之處理            |
|---------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|----------------------|
| 113年1月18日<br>第5屆第4次 | 1.擬訂112年度本公司之董事酬勞案。<br>2.擬訂112年度本公司之經理人績效獎金案。<br>3.擬訂113年度本公司「之經理人薪資報酬，擬授權董事長在平均調幅3~5%內作薪資調整案。 | 所有委員無異議照案通過。 | 提董事會經全體出席董事，無異議照案通過。 |
| 113年5月8日<br>第5屆第5次  | 本公司112年度董事酬勞調整案。                                                                               | 所有委員無異議照案通過。 | 提董事會經全體出席董事，無異議照案通過。 |

#### 3.提名委員會成員資料及運作情形資訊：無。

(五)推動永續發展執行情形及與上市上櫃公司永續發展實務守則差異情形及原因

| 推動項目                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 執行情形 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 與上市上櫃公司永續發展實務守則差異情形及原因 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 是    | 否                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                        |
| 一、公司是否建立推動永續發展之治理架構，且設置推動永續發展專（兼）職單位，並由董事會授權高階管理階層處理，及董事會督導情形？                                                                                                                                                                                                                                                        | V    | (一)本公司「永續發展實務守則」於111年3月25日經董事會決議通過後實施，訂定明確之企業社會責任政策。<br>(二)本公司已跨部門成立永續專案小組，負責永續發展政策、制度或相關管理方針及具體推動計畫之提出及執行，並定期向董事會報告檢視執行成效及永續報告書編撰等相關事務，確保永續發展策略充份落實於公司日常營運中。                                                                                                                                                                                                                                                        | 尚無重大差異                 |
| 二、公司是否依重大性原則，進行與公司營運相關之環境、社會及公司治理議題之風險評估，並訂定相關風險管理政策或策略？                                                                                                                                                                                                                                                              | V    | 本公司已對相關議題進行評估，並揭露於113年度永續報告書第14~23頁。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 尚無重大差異                 |
| 三、環境議題<br>(一)公司是否依其產業特性建立合適之環境管理制度？<br>(二)公司是否致力於提升各項能源使用效率及使用對環境負荷衝擊低之再生物料？<br>(三)公司是否評估氣候變遷對企業現在及未來的潛在風險與機會，並採取氣候相關議題之因應措施？<br>(四)公司是否統計過去兩年溫室氣體排放量、用水量及廢棄物總重量，並制定節能減碳、溫室氣體減量、減少用水或其他廢棄物管理之政策？                                                                                                                      | V    | (一)本公司各工地均由營造廠商設有主任，負責整理整頓及環境管理。<br>(二)本公司致力於紙張之重複利用，並做好垃圾分類。<br>(三)本公司已對相關議題進行評估，並揭露於113年度永續報告書第52~55頁。<br>(四)本公司已對相關議題進行評估，並揭露於113年度永續報告書第55~58頁。                                                                                                                                                                                                                                                                  | 尚無重大差異                 |
| 四、社會議題<br>(一)公司是否依照相關法規及國際人權公約，制定相關之管理政策與程序？<br>(二)公司是否訂定及實施合理員工福利措施（包括薪酬、休假及其他福利等），並將經營績效或成果適當反映於員工薪酬？<br>(三)公司是否提供員工安全與健康之工作環境，並對員工定期實施安全與健康教育？<br>(四)公司是否為員工建立有效之職涯能力發展培訓計畫？<br>(五)針對產品與服務之顧客健康與安全、客戶隱私、行銷及標示等議題，公司是否遵循相關法規及國際準則，並制定相關保護消費者或客戶權益政策及申訴程序？<br>(六)公司是否訂定供應商管理政策，要求供應商在環保、職業安全衛生或勞動人權等議題遵循相關規範，及其實施情形？ | V    | 本公司已對相關議題進行評估，並揭露於113年度永續報告書第64~71頁。<br>(一)本公司依勞動法規規定，保障員工之合法權益，並提撥退休金。設有職工福利委員會，透過員工選舉產生之福利委員會運作，辦理各項福利事項。<br>(二)訂有「誠信經營作業程序及行為指南」加以規範。<br>(三)本公司有安衛技術人員、作業主管或施工安全評估人員，提供安全與健康之工作環境，並定期回訓。本公司近兩年度並無發生火災及職災情事。<br>(四)訂有「員工教育訓練辦法」加以規範。<br>(五)本公司透過公正的銷售契約，讓購屋者與建設公司雙方建立互信機制，減低事後的糾紛。宣導並遵守政府法律政策，同時針對營業人員加強公平法、消保法等相關法令教育訓練，以維護消費者權益。與客戶間保持良好溝通管道，並設有售後服務專門人員。<br>(六)本公司係屬建築投資業，營繕工程委由營造廠商及其他承包廠商施工建造，皆要求各廠商做好環境保護事宜。 | 尚無重大差異                 |
| 五、公司是否參考國際通用之報告書編製準則或指引，編製永續報告書等揭露公司非財務資訊之報告書？前揭報告書是否取得第三方驗證單位之確信或保證意見？                                                                                                                                                                                                                                               | V    | 本公司已出具113年度永續報告書，並於公司網頁充分揭露，惟尚未取得第三方驗證單位之確信或保證意見。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 尚無重大差異                 |
| 六、公司如依據「上市上櫃公司永續發展執行實務守則」定有本身之永續發展守則者，請敘明其運作與所定守則之差異情形：無。                                                                                                                                                                                                                                                             |      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                        |
| 七、其他有助於瞭解推動永續發展情形之重要資訊：<br>本公司常年贊助「長虹教育基金會」，積極推動社會公益及社會關懷，並揭露於113度永續報告書第74~83頁。                                                                                                                                                                                                                                       |      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                        |

(六) 氣候相關資訊

| 項目                                                                                                         | 執行情形                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1.敘明董事會與管理階層對於氣候相關風險與機會之監督及治理。                                                                             | 1.董事會負責監督氣候變化管理的最高機構。定期舉行會議，審查公司的經營成果、討論重大策略問題以及關鍵事件，涵蓋經濟、環境和社會影響，以及相關的風險和機會。<br>每年由總經理代表向董事會呈報與氣候相關之經營成效，定期檢視ESG 影響、績效及策略目標。<br>於永續發展委員會成立後，將由委員會進行風險辨識，定期呈報至董事會，由董事會及高階管理階層檢視風險控管執行成效，提供決策與指導。<br>永續發展委員會再依據董事會之討論結果擬定政策與改善目標，交付各執行單位進行作業調整，依專案需求不定期向董事會報告進度。<br>稽核室制定一項稽核計畫。該計畫旨在審查公司管理層對於營運風險的控制情況，同時評估內部控制系統的設計和實施效果，並將稽核結果通過報告的形式提交給審計委員會和董事會。 |
| 2.敘明所辨識之氣候風險與機會如何影響企業之業務、策略及財務(短期、中期、長期)。                                                                  | 2.請詳113年度永續報告書第54頁「氣候相關風險與機會的影響及因應方案」。                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 3.敘明極端氣候事件及轉型行動對財務之影響。                                                                                     | 3.極端氣候事件目前對本公司未有重大財務衝擊，而本公司亦未有因應氣候變遷而進行之大規模轉型行動。                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 4.敘明氣候風險之辨識、評估及管理流程如何整合於整體風險管理制度。                                                                          | 4.各部門依其屬性鑑別氣候相關風險，並評估該風險發生的可能性及衝擊度，並向總經理報告。<br>總經理依據各部門的報告，排序出重大氣候風險。<br>總經理與各相關部門研擬因應方案、評估未來可採行之管理措施，並與財務部溝通，量化所需資源以計算財務成本。<br>短期風險：以營運方面影響為主，由管理部加以控管。<br>中長期風險：影響投資決策及公司業務配置，由董事會考量後進行整體規劃。<br>永續發展委員會成立後，氣候相關風險將列為永續發展委員會不定期討論的報告議題之一。                                                                                                           |
| 5.若使用情境分析評估面對氣候變遷風險之韌性，應說明所使用之情境、參數、假設、分析因子及主要財務影響。                                                        | 5.本公司尚未使用情境分析作評估，本項不適用。未來將配合法令規定予以執行。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 6.若有因應管理氣候相關風險之轉型計畫，說明該計畫內容，及用於辨識及管理實體風險及轉型風險之指標與目標。                                                       | 6.本公司尚未訂立因應管理氣候相關風險轉型計畫，本項不適用。未來將配合法令規定予以執行。                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 7.若使用內部碳定價作為規劃工具，應說明價格制定基礎。                                                                                | 7.本公司未有內部碳定價，本項不適用。未來將配合法令規定予以執行。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 8.若有設定氣候相關目標，應說明所涵蓋之活動、溫室氣體排放範疇、規劃期程，每年達成進度等資訊；若使用碳抵換或再生能源憑證(RECs)以達成相關目標，應說明所抵換之減碳額度來源及數量或再生能源憑證(RECs)數量。 | 8.本公司尚未設定氣候相關目標、使用碳抵換或再生能源憑證(RECs)以達成相關目標，本項不適用。未來將配合法令規定予以執行。                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 9.溫室氣體盤查及確信情形與減量目標、策略及具體行動計畫。                                                                              | 9.本公司目前溫室氣體盤查為自我揭露，不須進行查證或確信。未來將配合法令規定予以執行。                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |



(七)履行誠信經營情形及與上市上櫃公司誠信經營守則差異情形及原因

| 項 目                                                                                                                                                                                                                                                                       | 運 作 情 形 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 與上市上櫃公司誠信經營守則差異情形及原因 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|
|                                                                                                                                                                                                                                                                           | 是       | 否<br>摘要說明                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                      |
| <p>一、訂定誠信經營政策及方案</p> <p>(一) 公司是否於規章及對外文件中明示誠信經營之政策、作法，以及董事會與管理階層積極落實經營政策之承諾？</p> <p>(二) 公司是否訂定防範不誠信行為方案，並於各方案內明定作業程序、行為指南、違規之懲戒及申訴制度，且落實執行？</p> <p>(三) 公司是否對「上市上櫃公司誠信經營守則」第七條第二項各款或其他營業範圍內具較高不誠信行為風險之營業活動，採行防範措施？</p>                                                     | V       | <p>(一)本公司「誠信經營守則」業經董事會核定後實施。</p> <p>(二)本公司「誠信經營作業程序及行為指南」業經董事會核定後實施。</p> <p>(三)本公司由公司治理單位辦理誠信政策宣導訓練及監督，並鼓勵內部及外部人員檢舉不誠信行為或不當行為，誠信經營亦納入績效考核與人力資源政策。</p>                                                                                                                                                                         | 尚無重大差異               |
| <p>二、落實誠信經營</p> <p>(一) 公司是否評估往來對象之誠信紀錄，並於其與往來交易對象簽訂之契約中明訂誠信行為條款？</p> <p>(二) 公司是否設置隸屬董事會之推動企業誠信經營專(兼)職單位，並定期向董事會報告其執行情形？</p> <p>(三) 公司是否制定防止利益衝突政策、提供適當陳述管道，並落實執行？</p> <p>(四) 公司是否為落實誠信經營已建立有效的會計制度、內部控制制度，並由內部稽核單位定期查核，或委託會計師執行查核？</p> <p>(五) 公司是否定期舉辦誠信經營之內、外部之教育訓練？</p> | V       | <p>(一)本公司往來對象均經適當評鑑，與往來對象簽訂契約中亦明訂誠信行為條款。</p> <p>(二)將規劃企業誠信經營專責單位設置之時程，並取得董事會同意後設置；在設置前，由公司治理主管兼任，並至少一年一次向董事會報告其誠信經營政策與防範不誠信行為方案及監督執行情形。</p> <p>(三)悉依本公司「誠信經營守則」、「誠信經營作業程序及行為指南」辦理。</p> <p>(四)本公司業已建立完善有效之會計制度及內部控制制度，內部稽核並依定期計劃及不定期專案進行各項作業活動之稽核作業。會計師依據年度查核計劃，進行內控循環之抽測查核。</p> <p>(五)本公司於定期召開之全員會議中，向全體同仁說明及宣導公司經營策略及政策。</p> | 尚無重大差異               |
| <p>三、公司檢舉制度之運作情形</p> <p>(一) 公司是否訂定具體檢舉及獎勵制度，並建立便利檢舉管道，及針對被檢舉對象指派適當之受理專責人員？</p> <p>(二) 公司是否訂定受理檢舉事項之調查標準作業程序及相關保密機制？</p> <p>(三) 公司是否採取保護檢舉人不因檢舉而遭受不當處置之措施？</p>                                                                                                             | V       | <p>(一)本公司已訂定「誠信經營作業程序及行為指南」，並明定檢舉、獎勵制度及申訴管道，對於被檢舉之對象，將依其職務、職位、職能等相關因素進行考量指派適當之受理專責人員。</p> <p>(二)本公司已訂定「誠信經營作業程序及行為指南」，並明定對檢舉人身分及檢舉內容保密。</p> <p>(三)本公司已訂定「誠信經營作業程序及行為指南」，並明定保護檢舉人不因檢舉而遭受不當處置之措施。</p>                                                                                                                           | 尚無重大差異               |
| <p>四、加強資訊揭露</p> <p>(一) 公司是否於其網站及公開資訊觀測站，揭露其所訂誠信經營守則內容及推動成效？</p>                                                                                                                                                                                                           | V       | 本公司設有網站，並於公開資訊觀測站或年報揭露其誠信經營守則執行情形。                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 尚無重大差異               |
| 五、公司如依據「上市上櫃公司誠信經營守則」訂有本身之誠信經營守則者，請敘明其運作與所訂守則之差異情形：尚無重大差異。                                                                                                                                                                                                                |         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                      |
| <p>六、其他有助於瞭解公司誠信經營運作情形之重要資訊：(如公司檢討修正其訂定之誠信經營守則等情形)：</p> <p>本公司隨時注意國內、外誠信經營相關規範之發展，據以檢討改進公司訂定之誠信經營政策及推動之措施，以提昇公司誠信經營之落實成效。</p>                                                                                                                                             |         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                      |

(八)公司如有訂定公司治理守則及相關規章者，應揭露其查詢方式：

本公司均依主管機關之規定於公開資訊觀測站中充份揭露本公司之公司治理情形。請參閱本公司網址：  
<https://chonghong.com.tw/corporate-governance>。

(九)最近年度及截至公開說明書刊印日止，公司董事長、總經理、會計主管、財務主管、內部稽核主管、公司治理主管及研發主管等辭職解任情形之彙總：無。

(十) 其他足以增進對公司治理運作情形瞭解之重要資訊，得一併揭露：無。

## 陸、重要決議

一、重要決議事項，以及本次發行有關之決議文(含章程新舊條文對照表及盈餘分配表)

(一)本次發行有關之決議文：請參閱本公開說明書附件十。

(二)公司章程新舊條文對照表：請參閱本公開說明書附件十一。

(三)盈餘分配表：請參閱本公開說明書附件十二。

## 附件一

### 現金增資發行新股承銷價格計算書

長虹建設股份有限公司  
114 年度現金增資發行新股承銷價格計算書

一、說明

- (一)長虹建設股份有限公司(以下簡稱該公司)截至目前為止實收資本額為新臺幣 2,903,259,600 元，每股面額新臺幣 10 元，已發行普通股計 290,325,960 股。該公司業經 114 年 11 月 11 日及 114 年 12 月 16 日董事會決議辦理現金增資發行新股 25,000,000 股，每股面額新臺幣 10 元整，增資後實收資本額為新臺幣 3,153,259,600 元。
- (二)前述現金增資部分，本次除依公司法第 267 條之規定保留發行新股總額之 15%計 3,750 千股由員工認購，並依證券交易法第 28 條之 1 規定，提撥發行新股總額之 10%計 2,500 千股採公開申購方式對外公開承銷。其餘發行新股總額之 75%計 18,750 千股由原股東按增資認股基準日股東名簿記載之股東持股比例認購，其認購不足一股之畸零股，由股東自停止過戶日前五日起至停止過戶日前一日止至該公司股票代理機構辦理拼湊一整股認購。原股東及員工放棄認購之股份或拼湊不足一股之畸零股部分，由董事長洽特定人按發行價格認購之。
- (三)本次現金增資發行新股其權利義務與原有發行之普通股股份相同。
- (四)本次現金增資採公開申購方式辦理，原股東、員工、證券承銷商自行認購部分及本次對外公開承銷之申購人，均採用同一價格認購。

二、該公司最近三年度及最近期之財務狀況

(一)最近三年度每股稅後盈餘(純損)及每股股利

單位：新臺幣元

| 年度 \ 項目  | 每股稅後盈餘<br>(純損) | 股利分派 |      |      |     |
|----------|----------------|------|------|------|-----|
|          |                | 現金股利 | 無償配股 |      | 合計  |
|          |                |      | 盈餘配股 | 資本公積 |     |
| 111 年度   | 9.82           | 5.5  | —    | —    | 5.5 |
| 112 年度   | 6.32           | 5.5  | —    | —    | 5.5 |
| 113 年度   | 7.85           | 5.5  | —    | —    | 5.5 |
| 114 年第三季 | 2.24           | —    | —    | —    | —   |

資料來源：該公司各期經會計師查核簽證或核閱之合併財務報告及公開資訊觀測站。

(二)最近期經會計師查核簽證之股東權益、流通在外股數及每股淨值

| 說 明                          | 金額/股數         |
|------------------------------|---------------|
| 截至 114 年 9 月 30 日歸屬於母公司業主之權益 | 19,697,981 千元 |
| 114 年 9 月 30 日流通在外股數         | 290,326 千股    |
| 114 年 9 月 30 日每股帳面淨值         | 67.85 元       |

資料來源：該公司 114 年第三季經會計師核閱之合併財務報告。

(三)最近三年度之財務資料

1.簡明資產負債表

單位：新臺幣千元

| 項目          | 年度  | 最近三年度及最近期財務資料 |            |            |              |
|-------------|-----|---------------|------------|------------|--------------|
|             |     | 111 年度        | 112 年度     | 113 年度     | 114 年<br>第三季 |
| 流動資產        |     | 46,096,319    | 45,139,623 | 46,179,806 | 49,487,241   |
| 不動產、廠房及設備   |     | 81,355        | 80,470     | 79,663     | 79,057       |
| 無形資產        |     | —             | —          | —          | —            |
| 其他資產        |     | 331,026       | 414,094    | 393,979    | 291,748      |
| 資產總額        |     | 46,508,700    | 45,634,187 | 46,653,448 | 49,858,046   |
| 流動負債        | 分配前 | 26,554,264    | 25,416,023 | 25,262,714 | 29,813,707   |
|             | 分配後 | 28,151,057    | 27,012,816 | 26,859,507 | 不適用          |
| 非流動負債       |     | 63,911        | 88,505     | 84,306     | 73,947       |
| 負債總額        | 分配前 | 26,618,175    | 25,504,528 | 25,347,020 | 29,887,654   |
|             | 分配後 | 28,214,968    | 27,101,321 | 26,943,813 | 不適用          |
| 歸屬於母公司業主之權益 |     | 19,723,272    | 19,962,515 | 20,643,528 | 19,697,981   |
| 股本          |     | 2,903,260     | 2,903,260  | 2,903,260  | 2,903,260    |
| 資本公積        |     | 1,373,897     | 1,373,897  | 1,373,897  | 1,373,897    |
| 保留盈餘        | 分配前 | 15,446,615    | 15,685,858 | 16,366,871 | 15,421,324   |
|             | 分配後 | 13,849,822    | 14,089,065 | 14,770,078 | 不適用          |
| 其他權益        |     | (500)         | (500)      | (500)      | (500)        |
| 庫藏股票        |     | —             | —          | —          | —            |
| 非控制權益       |     | 167,253       | 167,144    | 662,900    | 272,411      |
| 權益總額        | 分配前 | 19,890,525    | 20,129,659 | 21,306,428 | 19,970,392   |
|             | 分配後 | 18,293,732    | 18,532,866 | 19,709,635 | 不適用          |

資料來源：該公司各期經會計師查核簽證或核閱之合併財務報告。

## 2.簡明損益表

單位：新臺幣千元；每股盈餘為新臺幣元

| 項目 \ 年度            | 最近三年度及最近期財務資料 |           |            |              |
|--------------------|---------------|-----------|------------|--------------|
|                    | 111 年度        | 112 年度    | 113 年度     | 114 年<br>第三季 |
| 營業收入               | 8,704,410     | 9,798,136 | 12,070,767 | 3,221,094    |
| 營業毛利               | 3,825,859     | 2,944,973 | 4,333,543  | 1,450,881    |
| 營業利益               | 3,294,764     | 2,289,501 | 3,405,053  | 1,164,226    |
| 營業外收入(支出)          | 173,914       | 63,926    | (16,681)   | (7,072)      |
| 稅前淨利               | 3,468,678     | 2,353,427 | 3,388,372  | 1,157,154    |
| 繼續營業單位<br>本期淨利     | 2,852,365     | 1,835,927 | 2,773,562  | 860,757      |
| 停業單位損失             | —             | —         | —          | —            |
| 本期淨利(損)            | 2,852,365     | 1,835,927 | 2,773,562  | 860,757      |
| 本期其他綜合損益<br>(稅後淨額) | 49,278        | —         | —          | —            |
| 本期綜合損益總額           | 2,901,643     | 1,835,927 | 2,773,562  | 860,757      |
| 淨利歸屬於母公司業主         | 2,852,343     | 1,836,036 | 2,277,806  | 651,246      |
| 淨利歸屬於非控制權益         | 22            | (109)     | 495,756    | 209,511      |
| 綜合損益總額<br>歸屬於母公司業主 | 2,901,621     | 1,836,036 | 2,277,806  | 651,246      |
| 綜合損益總額<br>歸屬於非控制權益 | 22            | (109)     | 495,756    | 209,511      |
| 每股盈餘               | 9.82          | 6.32      | 7.85       | 2.24         |

資料來源：該公司各期經會計師查核簽證或核閱之合併財務報告。

### (四) 最近三年度簽證會計師姓名及查核意見

| 年度       | 會計師事務所名稱     | 會計師姓名   | 查核意見                              |
|----------|--------------|---------|-----------------------------------|
| 111 年度   | 安侯建業聯合會計師事務所 | 莊鈞維、于紀隆 | 無保留意見<br>(強調事項或其他事項)              |
| 112 年度   | 安侯建業聯合會計師事務所 | 莊鈞維、于紀隆 | 無保留意見<br>(強調事項或其他事項)              |
| 113 年度   | 安侯建業聯合會計師事務所 | 莊鈞維、于紀隆 | 無保留意見<br>(強調事項或其他事項)              |
| 114 年第三季 | 安侯建業聯合會計師事務所 | 許明芳、傅泓文 | 保留結論/意見-非重要子公司或採用權益法之投資未經會計師查核或核閱 |

### 三、承銷參考價格之計算及說明

#### (一)承銷價格計算之參考因素

- 1.該公司本次現金增資發行新股案業經 114 年 11 月 11 日及 114 年 12 月 16 日董事會決議通過，並決議本次現金增資之實際發行價格須因應市場情形之變動，依「承銷商會員輔導發行公司募集與發行有價證券自律規則」第六條第一項規定調整，且其相關條件亦授權董事長視實際發行時客觀環境作必要調整。
- 2.該公司本次現金增資發行新股 25,000 千股，依公司法第 267 條規定保留發行新股總額 15%計 3,750 千股由公司員工承購，並依證券交易法第 28 條之 1 規定提撥發行新股總額 10%計 2,500 千股採公開申購方式對外公開承銷，其餘 75%計 18,750 千股由原股東按認股基準日股東名簿記載之股東持股比例認購，其認購不足一股之畸零股，由股東自停止過戶日前五日起至停止過戶日前一日止至該公司股務代理機構辦理拼湊一整股認購。原股東及員工放棄認購或拼湊不足一股之畸零股部份，擬授權董事長洽特定人按發行價格認購之。
- 3.本次現金增資發行新股，發行後其權利義務與已發行之原有普通股股份相同。

#### (二)價格計算之說明

- 1.該公司以 115 年 1 月 29 日為基準日往前計算，取該公司普通股前一、三及五個營業日收盤價扣除無償配股除權（或減資除權）及除息後之簡單算術平均數，分別為 77.30 元、78.50 元及 79.22 元，擇前一個營業日之平均收盤價 77.30 元，作為本次現金增資發行新股之參考價格。
- 2.考量此次增資募集之時機與市場股價變化等因素後，經該公司與承銷商共同議定本次現金增資發行價格為每股 60 元整，經核算占上述參考價格 77.30 元之 77.62%，已高於上述參考價格之七成，承銷價格之訂定符合「承銷商會員輔導發行公司募集與發行有價證券自律規則」第六條之規定，尚屬合理。



發行公司：長虹建設股份有限公司



代表人：李文造



中 華 民 國 115 年 1 月 29 日

(僅限於長虹建設股份有限公司一一四年度現金增資承銷價格計算書使用)

主辦承銷商：群益金鼎證券股份有限公司



代 表 人：周 秀 真



中 華 民 國 115 年 1 月 29 日

(僅限於長虹建設股份有限公司一一四年度現金增資承銷價格計算書使用)

## 附件二

# 國內第四次無擔保轉換公司債 發行及轉換辦法

**長虹建設股份有限公司**  
**國內第四次無擔保轉換公司債發行及轉換辦法**



**一、債券名稱**

長虹建設股份有限公司(以下簡稱「本公司」)國內第四次無擔保轉換公司債(以下簡稱「本轉換公司債」)。

**二、發行日期**

民國(以下同) 115 年 3 月 11 日 (以下簡稱「發行日」)。

**三、發行總額、每張面額及發行價格**

本轉換公司債每張面額為新臺幣壹拾萬元整，發行總張數為 15,000 張，發行總面額為新臺幣壹拾伍億元整，依票面金額之 101%發行。

**四、發行期間**

發行期間為五年，自 115 年 3 月 11 日開始發行，至 120 年 3 月 11 日到期(以下簡稱「到期日」)。

**五、債券票面利率**

票面年利率 0%。

**六、還本日期及方式**

除本轉換公司債之持有人(以下簡稱「債券持有人」)依本辦法第十條轉換為本公司普通股或依本辦法第十九條行使賣回權，或本公司依本辦法第十八條提前贖回，或本公司由證券商營業處所買回註銷者外，本公司於本轉換公司債到期之翌日起十個營業日內，按債券面額將債券持有人所持有之本轉換公司債以現金一次償還，前述日期如遇臺北市證券集中交易市場停止營業之日，將順延至次一營業日。

**七、擔保情形**

本轉換公司債為無擔保債券，惟如本轉未實現銷貨利益換公司債發行後，本公司另發行或私募其他有擔保轉換公司債或有擔保附認股權公司債時，本轉換公司債亦將比照該有擔保轉換公司債或有擔保附認股權公司債，設定同等級之債權或同順位之擔保物權。

**八、轉換標的**

本公司普通股，本公司將以發行新股方式履行轉換義務，換發之新股以帳簿劃撥交付，不印製實體方式為之。

**九、轉換期間**

債券持有人自本轉換公司債發行日後屆滿三個月之翌日(115 年 6 月 12 日)起，至到期日(120 年 3 月 11 日)止，除(一)自本公司無償配股停止過戶日、現金股息停止過戶日或現金增資認股停止過戶日前十五個營業日起，至權利分派基準日止之期間，(二)辦理減資之減資基準日起至減資換發股票開始交易日前一日止、(三)辦理股票變更面額之停止轉換起始日至新股換發股票開始交易日前一日止、(四)其他本公司普通股依法暫停過戶期間外，得隨時透過原交易券商轉知臺灣證券集中保管結算所股份有限公司(以下簡稱「集保公司」)向本公司之股份代理機構請求依本辦法第十條、第十一條、第十三條及十五條之規定將本轉換公司債轉換為本公司普通股。

前項(四)其他本公司普通股依法暫停過戶期間，不包括股東常會及股東臨時會之停止過戶期間。

第一項股票變更面額之停止轉換起始日係指本公司向經濟部申請變更登記之前一個營業日，本公司將於該起始日前四個營業日公告停止轉換期間。

#### 十、請求轉換程序

- (一)債券持有人至原交易券商填具「轉換公司債帳簿劃撥轉換/贖回/賣回申請書」(註明轉換)，由原交易券商向集保公司提出申請，集保公司於接受申請後，以電子化方式通知本公司股務代理機構，於送達時即生轉換之效力，且不得申請撤銷，並於送達後五個營業日內完成轉換手續，直接將本公司普通股股票撥入原債券持有人之集保帳戶。
- (二)華僑及外國人將持有本轉換公司債轉換為本公司普通股時，一律統由集保公司採取帳簿劃撥方式辦理配發。

#### 十一、轉換價格及其調整

- (一)本轉換公司債轉換價格訂定基準日為 115 年 3 月 3 日，以基準日前一個營業日、前三個營業日及前五個營業日本公司普通股收盤價之簡單算術平均數擇一為基準價格，再以基準價格乘以 105.08%之轉換溢價率，為本轉換公司債之轉換價格(計算至新臺幣角為止，分以下四捨五入)。基準日前如遇有除權或除息者，其經採樣用以計算轉換價格之收盤價，應先設算為除權或除息後價格；轉換價格於決定後至實際發行日前，如遇有除權或除息者，應依本條第(二)款或第(三)款之轉換價格調整公式調整之。依上述方式，轉換價格為每股 80.0 元。
- (二)本轉換公司債發行後，除本公司所發行(或私募)具有普通股轉換權或認股權之各種有價證券而換發普通股股份或因員工酬勞發行新股者外，遇有本公司已發行(或私募)之普通股股份增加(包含但不限於以募集發行或以私募方式辦理現金增資、盈餘轉增資、資本公積轉增資、公司合併或受讓他公司股份發行新股、股票分割及現金增資參與發行海外存託憑證等)，本公司應依下列公式調整本轉換公司債之轉換價格(計算至新臺幣角為止，分以下四捨五入，向下調整，向上則不予調整)，並函請財團法人中華民國證券櫃檯買賣中心(以下簡稱「櫃檯買賣中心」)公告，於新股發行除權基準日(註 1)調整之，如係因股票面額變更致已發行普通股股份增加，於新股換發基準日調整之(有實際繳款作業則於股款繳足日調整之)。

$$\text{調整後轉換價格} = \frac{\text{調整前轉換價格} \times \frac{\text{已發行股數(註2)}}{\text{已發行股數(註2)} + \left( \frac{\text{每股繳款額(註3)} \times \text{新股發行或私募股數} \right)} + \left( \frac{\text{每股繳款額(註3)} \times \text{新股發行或私募股數}}{\text{每股時價(註4)}} \right)}{\text{已發行股數(註2)} + \text{新發行或私募股數}}$$

註 1：如係辦理現金增資發行新股或現金增資參與發行海外存託憑證，因無除權基準日，則於股款繳足日調整。如為股票分割則於分割基準日調整。如為合併或受讓增資則於合併或受讓基準日調整。如係以私募辦理現金增資，或增加之股份係私募有價證券，則於私募有價證券交付日調整。如於現金增資發行新股之除權基準日後變更新股發行價格，則依更新後之新股發行價與每股時價(以董事會決定之更新後新股發行價格訂定基準日作為更新後每股時價訂定基準日)重新按照前開公式調整之，如經設算調整後之轉換價格低於原除權基準日前已公告調整之轉換價格，則函請櫃檯買賣中心重新公告調整之。

註 2：已發行股數係指普通股已發行股份總數(包括募集發行與私募股份)減除本公司買回惟尚未註銷或轉讓之庫藏股股數。

註 3：每股繳款額如係屬無償配股或股票分割，則其繳款額為零。若係屬合併增資發行新股者，則其每股繳款額為合併基準日前依消滅公司最近期經會計師簽證或核閱之財務報表計算之每股淨值乘以換股比例。如係受讓他公司股份發行新股，則每股繳款額為受讓之他公司最近期經會計師簽證或核閱之財務報表計算之每股淨值乘以換股比例。

註 4：每股時價之訂定，應以除權基準日、訂價基準日、股票合併或股票分割基準日或私募有價證券交付日之前一、三、五個營業日擇一計算之普通股收盤價之簡單算術平均數為準。

股票面額變更時：

$$\text{調整後轉換價格} = \frac{\text{調整前轉換價格} \times \text{股票面額變更前已發行普通股股數}}{\text{股票面額變更後已發行普通股股數}}$$

(三)本轉換公司債發行後，如遇本公司配發普通股現金股利時，應於除息基準日按下列公式調整轉換價格(計算至新臺幣角為止，分以下四捨五入，向下調整，向上則不予調整)，並應函請櫃檯買賣中心公告調整後之轉換價格。本項轉換價格調降之規定，不適用於除息基準日(不含)前已提出請求轉換者。其調整公式如下：

$$\text{調降後轉換價格} = \text{調降前轉換價格} \times (1 - \text{發放普通股現金股利占每股時價(註)之比率})$$

註：每股時價以現金股息停止過戶除息公告日之前一、三、五個營業日本公司普通股收盤價之簡單算術平均數擇一為準。

(四)本轉換公司債發行後，遇有本公司以低於每股時價(註1)之轉換或認股價格再發行(或私募)具有普通股轉換權或認股權之各種有價證券時，本公司應依下列公式調整本轉換公司債之轉換價格(計算至新臺幣角為止，分以下四捨五入，向下調整，向上則不予調整)，並函請櫃檯買賣中心公告，於前述有價證券或認股權發行之日或私募有價證券交付日調整之：

$$\text{調整後轉換價格} = \frac{\text{調整前轉換價格} \times \left( \frac{\text{已發行股數 (註2)}}{\text{已發行股數 (註2)}} + \left( \frac{\text{新發行(或私募)有價證券或認股權之轉換或認股價格}}{\text{新發行(或私募)有價證券或認股權可轉換或認購之股數}} \right) \times \left( \frac{\text{新發行(或私募)有價證券或認股權可轉換或認購之股數}}{\text{新發行(或私募)有價證券或認股權可轉換或認購之股數}} \right) \right)}{\text{已發行股數 (註2) + 新發行(或私募)有價證券或認股權可轉換或認購之股數}}$$

註1：每股時價為再發行(或私募)具有普通股轉換權或認股權之各種有價證券之訂價基準日之前一、三、五個營業日本公司普通股收盤價之簡單算術平均數擇一。

註2：已發行股數係指普通股已募集發行與私募股份減除本公司買回惟尚未註銷或轉讓之庫藏股股數。再發行(或私募)具有普通股轉換權或認股權之各種有價證券如係以庫藏股支應，則調整公式中之已發行股數應減除新發行(或私募)有價證券可轉換或認購之股數。

(五)本轉換公司債發行後，如遇本公司非因庫藏股註銷之減資致普通股股份減少時，應依下列公式計算調整後轉換價格(計算至新臺幣角為止，分以下四捨五入)，並函請櫃檯買賣中心公告，於減資基準日調整之，如係因股票面額變更致普通股股份減少，於新股換發基準日調整之：

減資彌補虧損時：

$$\text{調整後轉換價格} = \frac{\text{調整前轉換價格} \times \text{減資前已發行普通股股數(註)}}{\text{減資後已發行普通股股數}}$$

現金減資時：

$$\text{調整後轉換價格} = \left[ \text{調整前轉換價格} \times (1 - \frac{\text{每股退還現金金額}}{\text{占換發新股票前最後交易日收盤價之比率}}) \right] \times \frac{\text{減資前已發行普通股股數 (註)}}{\text{減資後已發行普通股股數}}$$

股票面額變更時：

$$\text{調整後轉換價格} = \frac{\text{調整前轉換價格} \times \text{股票面額變更前已發行普通股股數}}{\text{股票面額變更後已發行普通股股數}}$$

註：已發行股數係指普通股已發行股份總數包括發行與私募股份，並減除本公司買回惟尚未註銷或轉讓之庫藏股股數。

## 十二、本轉換公司債之上櫃及終止上櫃

本轉換公司債於發行日之前向櫃檯買賣中心申請上櫃買賣，至全數轉換為普通股股份或全數由本公司買回或償還時終止上櫃，以上事項均由本公司洽櫃檯買賣中心同意後公告之。

## 十三、轉換後新股之上市

本轉換公司債經轉換後換發之普通股自交付日起於臺灣證券交易所上市買賣，上述事項由本公司洽臺灣證券交易所同意後公告之。本公司普通股採無實體發行，轉換後之普通股以無實體方式自交付日起於臺灣證券交易所上市買賣。

## 十四、股本變更登記作業

本公司應於每季結束後十五日內，將前一季因本轉換公司債行使轉換所交付之股票數額予以公告，且每季至少應向公司登記之主管機關申請資本額變更登記一次。

## 十五、換股時不足壹股股份金額之處理

轉換為本公司普通股時，若有不足壹股之股份金額，除折抵集保劃撥費用外，本公司將以現金償付之(計算至新臺幣元為止，角以下四捨五入)。

## 十六、轉換年度現金股利及股票股利之歸屬

### (一)現金股利

- 1.本轉換公司債持有人於當年度一月一日起至當年度本公司向臺灣證券交易所洽辦現金股息停止過戶日前十五個營業日(不含)以前請求轉換者，得參與當年度股東會決議發放之前一年度現金股利。
- 2.當年度本公司向臺灣證券交易所洽辦現金股息停止過戶日前十五個營業日(含)起至現金股息除息基準日(含)止，停止本轉換公司債轉換。
- 3.本轉換公司債持有人於當年度現金股息除息基準日翌日起至當年度十二月三十一日(含)以前請求轉換者，不得享有當年度股東會決議發放之前一年度現金股利，但得參與次年度股東會決議發放之當年度現金股利。

### (二)股票股利

- 1.本轉換公司債持有人於當年度一月一日起至當年度本公司向臺灣證券交易所洽辦無償配股停止過戶日前十五個營業日(不含)以前請求轉換者，得參與當年度股東會決議發放之前一年度股票股利。
- 2.當年度本公司向臺灣證券交易所洽辦無償配股停止過戶日前十五個營業日(含)起至無償配股除權基準日(含)止，停止本轉換公司債轉換。
- 3.本轉換公司債持有人於當年度無償配股除權基準日翌日起至當年度十二月三十一日(含)以前請求轉換者，不得享有當年度股東會決議發放之前一年度股票股利，但得參與次年度股東會決議發放之當年度股票股利。

## 十七、轉換後之權利義務

轉換後換發之新股，其權利義務與本公司已發行普通股股份相同。

## 十八、本公司對本轉換公司債之贖回權

- (一)本轉換公司債自發行滿三個月之翌日(115年6月12日)起至到期日前四十日(120年1月30日)止，若本公司普通股收盤價格連續三十個營業日超過當時轉換價格達百分之三十(含)者，本公司得於其後三十個營業日內，以掛號寄發一份三十日期滿之「債券收回通知書」(前述期間自本公司發信之日起算，並以該期間屆滿日為債券收回基準日，且前述期間不得為第九條之停止轉換期間)予債券持有人(以「債券收回通知書」寄發日前第五個營業日債券持有人名冊所載者為準，對於其後因買賣或其他原因始取得本轉換公司債之投資人，則以公告方式為之)，贖回價格訂為本轉換公司債面額，以現金收回其全部債券，且函請櫃檯買賣中心公告。本公司執行收回請求，應於債券收回基準日後十個營業日內，按債券面額以現金贖回全部流通在外之本轉換公司債。
- (二)本轉換公司債自發行滿三個月之翌日(115年6月12日)起至到期日前四十日(120年1月30日)止，若本轉換公司債流通在外餘額低於原發行總面額之10%時，本公司得於其後任何時間，以掛號寄發一份三十日期滿之「債券收回通知書」(前述期間自本公司發信之日起算，並以該期間屆滿日為債券收回基準日，且前述期間不得為第九條之停止轉換期間)予債券持有人(以「債券收回通知書」寄發日前第五個營業日債券人名冊所載者為準，對於其後因買賣或其他原因始取得本轉換公司債之投資人，則以公告方式為之)，贖回價格訂為本轉換公司債面額，以現金收回其全部債券，且函請櫃檯買賣中心公告。本公司執行收回請求，應於債券收回基準日後十個營業日內，按債券面額以現金收回其流通在外之本轉換公司債。
- (三)若債權人於「債券收回通知書」所載債券收回基準日前，未以書面回覆本公司股務代理機構(於送達時即生效力，採郵寄者以郵戳日為憑)者，本公司於債券收回基準日後十個營業日內，將其所持有之本轉換公司債依債券面額以現金收回。
- (四)若本公司執行收回請求，債券持有人請求轉換之最後期限為本轉換公司債終止櫃檯買賣日後第二個營業日。

## 十九、債券持有人之賣回權

本債券以發行後屆滿三年之日(118年3月11日)為本債券持有人提前賣回本債券之賣回基準日。本公司應於賣回基準日之四十日(118年1月30日)前，以掛號寄發一份「賣回權行使通知書」予債券持有人(以「賣回權行使通知書」寄發日前第五個營業日債券持有人名冊所載者為準，對於其後因買賣或其他原因始取得本債券之債券持有人，則以公告方式為之)，並函請櫃檯買賣中心公告本債券持有人賣回權之行使，本債券持有人得於賣回基準日之前四十日內以書面通知本公司股務代理機構(於送達時即生效力，採郵寄者以郵戳為憑，且不得申請撤銷)，要求本公司以債券面額將其所持有之本債券以現金贖回。本公司受理賣回請求，應於賣回基準日後五個營業日內以現金贖回本債券。前述日期如遇臺北市證券集中交易市場停止營業之日，將順延至次一營業日。

二十、所有本公司收回(包括由證券商營業處所買回)、償還或已轉換之本轉換公司債將被註銷，不得再賣出或發行，其所附轉換權併同消滅。

二十一、本轉換公司債及所換發之普通股均為記名式，其過戶、異動登記、設質、遺失等均依「公開發行股票公司股務處理準則」及公司法相關規定辦理，另稅賦事宜依當時稅法之規定辦理。

二十二、本轉換公司債由臺灣土地銀行股份有限公司為債券持有人之受託人，代表債券持有人之利益行使查核及監督本公司履行本轉換公司債發行事項之權責。凡持有本轉換公司債之債券持有人，不論係於發行時認購或中途買受，對於本公司與受託人之間



所定受託契約規定、受託人之權利義務及本發行及轉換辦法均予承認，並授與受託人有關受託事項之全權代理，此項授權並不得中途撤銷，至於受託契約內容，債券持有人得在營業時間內隨時至本公司或受託人營業處所查閱。

二十三、本轉換公司債委由本公司股務代理機構辦理還本付息及轉換事宜。

二十四、本轉換公司債之發行依證券交易法第八條規定採帳簿劃撥方式交付，不印製實體債券。

二十五、本轉換公司債發行及轉換辦法如有未盡事宜之處，悉依相關法令規定辦理之。

## 附件三

### 國內第四次無擔保轉換公司債 發行及轉換價格計算書

長虹建設股份有限公司  
國內第四次無擔保轉換公司債發行及轉換價格計算書

一、說明

長虹建設股份有限公司(以下簡稱該公司)業經 114 年 11 月 11 日之董事會決議通過，辦理發行國內第四次無擔保轉換公司債 15,000 張，每張面額新臺幣壹拾萬元整，發行總面額為新臺幣壹拾伍億元整，依票面金額 101%發行，募集總金額為新臺幣 1,515,000 千元整。

二、該公司最近三年度及最近期之財務狀況

(一)最近三年度每股稅後純益(純損)及每股股利

單位：新臺幣元

| 年度 \ 項目  | 每股稅後純益<br>(純損) | 股利分派 |      |      |     |
|----------|----------------|------|------|------|-----|
|          |                | 現金股利 | 股票股利 |      | 合計  |
|          |                |      | 盈餘   | 資本公積 |     |
| 111 年度   | 9.82           | 5.5  | —    | —    | 5.5 |
| 112 年度   | 6.32           | 5.5  | —    | —    | 5.5 |
| 113 年度   | 7.85           | 5.5  | —    | —    | 5.5 |
| 114 年第三季 | 2.24           | —    | —    | —    | —   |

資料來源：該公司各期經會計師查核簽證或核閱之合併財務報告及公開資訊觀測站。

(二)最近期會計師查核簽證之股東權益、流通在外股數及每股淨值

| 說 明                          | 金額/股數         |
|------------------------------|---------------|
| 截至 114 年 9 月 30 日歸屬於母公司業主之權益 | 19,697,981 千元 |
| 114 年 9 月 30 日流通在外股數         | 290,326 千股    |
| 114 年 9 月 30 日每股帳面淨值         | 67.85 元       |

資料來源：該公司 114 年第三季經會計師核閱之合併財務報告。

## (三)最近三年度及最近期財務資料

## 1.簡明資產負債表

單位：新臺幣千元

| 項目          | 年度  | 最近三年度及最近期財務資料 |            |            |              |
|-------------|-----|---------------|------------|------------|--------------|
|             |     | 111 年度        | 112 年度     | 113 年度     | 114 年<br>第三季 |
| 流動資產        |     | 46,096,319    | 45,139,623 | 46,179,806 | 49,487,241   |
| 不動產、廠房及設備   |     | 81,355        | 80,470     | 79,663     | 79,057       |
| 無形資產        |     | —             | —          | —          | —            |
| 其他資產        |     | 331,026       | 414,094    | 393,979    | 291,748      |
| 資產總額        |     | 46,508,700    | 45,634,187 | 46,653,448 | 49,858,046   |
| 流動負債        | 分配前 | 26,554,264    | 25,416,023 | 25,262,714 | 29,813,707   |
|             | 分配後 | 28,151,057    | 27,012,816 | 26,859,507 | 不適用          |
| 非流動負債       |     | 63,911        | 88,505     | 84,306     | 73,947       |
| 負債總額        | 分配前 | 26,618,175    | 25,504,528 | 25,347,020 | 29,887,654   |
|             | 分配後 | 28,214,968    | 27,101,321 | 26,943,813 | 不適用          |
| 歸屬於母公司業主之權益 |     | 19,723,272    | 19,962,515 | 20,643,528 | 19,697,981   |
| 股本          |     | 2,903,260     | 2,903,260  | 2,903,260  | 2,903,260    |
| 資本公積        |     | 1,373,897     | 1,373,897  | 1,373,897  | 1,373,897    |
| 保留盈餘        | 分配前 | 15,446,615    | 15,685,858 | 16,366,871 | 15,421,324   |
|             | 分配後 | 13,849,822    | 14,089,065 | 14,770,078 | 不適用          |
| 其他權益        |     | (500)         | (500)      | (500)      | (500)        |
| 庫藏股票        |     | —             | —          | —          | —            |
| 非控制權益       |     | 167,253       | 167,144    | 662,900    | 272,411      |
| 權益總額        | 分配前 | 19,890,525    | 20,129,659 | 21,306,428 | 19,970,392   |
|             | 分配後 | 18,293,732    | 18,532,866 | 19,709,635 | 不適用          |

資料來源：該公司各年度經會計師查核簽證或核閱之合併財務報告。

## 2.簡明損益表

單位：新臺幣千元；每股盈餘為新臺幣元

| 項目 \ 年度            | 最近三年度及最近期財務資料 |           |            |              |
|--------------------|---------------|-----------|------------|--------------|
|                    | 111 年度        | 112 年度    | 113 年度     | 114 年<br>第三季 |
| 營業收入               | 8,704,410     | 9,798,136 | 12,070,767 | 3,221,094    |
| 營業毛利               | 3,825,859     | 2,944,973 | 4,333,543  | 1,450,881    |
| 營業利益               | 3,294,764     | 2,289,501 | 3,405,053  | 1,164,226    |
| 營業外收入(支出)          | 173,914       | 63,926    | (16,681)   | (7,072)      |
| 稅前淨利               | 3,468,678     | 2,353,427 | 3,388,372  | 1,157,154    |
| 繼續營業單位<br>本期淨利     | 2,852,365     | 1,835,927 | 2,773,562  | 860,757      |
| 停業單位損失             | —             | —         | —          | —            |
| 本期淨利(損)            | 2,852,365     | 1,835,927 | 2,773,562  | 860,757      |
| 本期其他綜合損益<br>(稅後淨額) | 49,278        | —         | —          | —            |
| 本期綜合損益總額           | 2,901,643     | 1,835,927 | 2,773,562  | 860,757      |
| 淨利歸屬於母公司業主         | 2,852,343     | 1,836,036 | 2,277,806  | 651,246      |
| 淨利歸屬於非控制權益         | 22            | (109)     | 495,756    | 209,511      |
| 綜合損益總額<br>歸屬於母公司業主 | 2,901,621     | 1,836,036 | 2,277,806  | 651,246      |
| 綜合損益總額<br>歸屬於非控制權益 | 22            | (109)     | 495,756    | 209,511      |
| 每股盈餘               | 9.82          | 6.32      | 7.85       | 2.24         |

資料來源：該公司各年度經會計師查核簽證或核閱之合併財務報告。

### 三、發行價格之訂定方式及合理性評估

該公司本次發行國內第四次無擔保轉換公司債 15,000 張，每張面額新臺幣壹拾萬元整，發行期間為五年，票面利率 0%，合計發行總面額為新臺幣壹拾伍億元整，發行時轉換價格之訂定，係參考國內轉換公司債之計算方式，並視國內證券市場轉換公司債交易及發行概況，暨該公司未來營運發展等因素訂定之，其計算方式及訂定原則如下：

#### (一)轉換價格之訂定原則、方式及合理性

##### 1.轉換價格訂定之法規根據(訂定原則)

依中華民國證券商業同業公會承銷商會員輔導發行公司募集與發行有價證券自律規則(以下簡稱「券商自律規則」)第 17 條規定，發行公司發行轉換公司債，其用以計算轉換價格之基準價格，應以定價基準日前 1 個營業日、3 個營業日與 5 個營業日擇一計算之普通股收盤價之簡單算術平均數為準，且轉換價格之訂定應高於基準價格，作為本次轉換公司債之轉換價格。

亦即轉換價格=【MA1, MA3, MA5】擇一為基準價格 × 轉換溢價率，

MA1 為基準日前 1 個營業日該公司普通股收盤價之簡單算術平均數

MA3 為基準日前 3 個營業日該公司普通股收盤價之簡單算術平均數

MA5 為基準日前 5 個營業日該公司普通股收盤價之簡單算術平均數

##### 2.轉換價格訂定方式

(1)採用基準日前1個營業日、3個營業日與5個營業日擇一計算之普通股收盤價簡單算術平均數為計算標準，主要為適切反映目前交易市場狀況，貼近時價發行，並與國際接軌，有助於訂定一比較公平之基準價格。

(2)取上述三者普通股收盤價簡單算術平均數擇一者為基準價格，並可避免投資人權益受股票市場價格波動之影響，且能充分反映市場狀況。

(3)依據券商自律規則第17條規定，轉換價格應高於基準價格，並參考國內證券市場轉換公司債之發行與交易概況，以及發行公司近年來之經營績效、獲利能力與未來營運展望，本次國內第四次無擔保轉換公司債之轉換溢價比率為105.08%。

##### 3.轉換價格訂定合理性說明

###### (1)從總體經濟及所屬產業趨勢分析

###### ①總體經濟

2025 年台灣經濟表現亮眼，前三季成長率分別達 5.45%、8.01%與 7.64%，成長動能以貿易與投資為主，前三季輸出、資本形成及民間消費概估年增 28.55%、6.90%與 0.91%。主要原因在於美國關稅與中國內捲效應抑制傳產出口與汽車銷售，但美國人工智慧(AI)投資熱潮帶動台灣設備投資與商品出口，使科技產業成為主要成長引擎。

展望未來，全球經濟雖在 2025 年上半年展現韌性，但自下半年起已轉向溫和放緩。上半年成長主要受貿易提前布局與庫存調整等暫時性因素帶動，並非基本面改善。隨相關效應消退，經濟數據轉弱、勞動市場降溫，加上關稅推升美國物

價壓力，國際機構普遍預期 2026 年全球成長將較 2025 年趨緩，貿易減速尤為明顯。

美國關稅衝擊持續發酵，全球經貿動能將進一步放緩。不過，AI 快速發展帶動全球投資熱潮，也為台灣帶來助益，惟受高基期影響，民間投資與淨出口貢獻將較上年減弱。內需方面，隨上市櫃公司獲利成長，2026 年薪資與股利發放可望提升，加上政府推動多項刺激措施，消費市場可望逐步回溫。整體而言，考量基期偏高，2026 年經濟成長動能預料將較 2025 年放緩。根據台經院於 2025 年 11 月公布之最新預測，2026 年 GDP 成長率為 2.60%，較 2025 年更新後 5.94%減少 3.34 個百分點。

## ②所屬產業趨勢

不動產開發建設業的主要服務涵蓋土地開發、不動產投資興建以及租售業務。根據主計處的統計，近年來台灣的不動產及住宅服務業佔固定資本形成毛額約佔 11~13%左右。這些行業對國民所得的貢獻度高，但其興衰與經濟成長密切相關。景氣的繁榮也能促進廠房擴建，增加民間的投資和消費，進而對不動產市場發展產生積極的影響。

在住宅市場方面，由於新青安政策提前釋放國內住宅市場需求，且政府選擇性信用管制及打炒房政策尚無鬆綁空間，加上美國關稅政策不確定性蔓延，加劇全球資本市場波動，恐將壓抑民眾財富效果，使得房市交易量能萎縮，致使國內建物買賣移轉登記棟數持續下滑，亦將導致國內新案待售存量逐步增加，造成不動產市場庫存水位上揚，致使不動產開發業者進入庫存調整階段。

在商用不動產市場方面，儘管 AI 技術持續發展，使得部分科技業者持續進行擴產，且部分外國企業計畫在台投資，有助於提升工業不動產需求；但受美國關稅政策影響，恐將導致部分企業放緩投資計畫，且有鑑於國內辦公大樓供給持續增加，恐將造成市場供過於求，造成空置率逐步攀升。

在土地市場方面，儘管受益於科技業者擴產需求，使得土地市場單筆交易金額增加；但受制於國內房市交易量能持續萎縮，造成本產業業者投資意願維持謹慎、保守，且建築成本緩步上升，加上政府預計將於 2026 年開徵破費，恐將進一步推升建案成本，進而導致本產業廠商購地力道減弱。

整體而言，儘管部分科技業者擴廠及外國企業在台投資，有助於提升工業不動產需求；但受限於國內住宅市場需求疲軟，導致房市交易量能萎縮，恐將造成不動產開發業者進入庫存調整階段，加上美國關稅政策，恐將致使部分企業放緩投資計畫，且受建築、融資成本上升影響，造成本產業廠商投資意願維持謹慎，預計 2025 年下半年我國不動產開發業景氣將呈現衰退態勢。

## (2)從公司結構及經營績效分析

### ①財務結構

該公司及其子公司111~113年底及114年第三季之權益占資產比率分別為42.77%、44.11%、45.67%及40.05%，負債占資產比率則分別為57.23%、55.89%、54.33%及59.95%。112年底權益占資產比率及負債占資產比率分別較111年底上升及下降，主因係該集團112年度持續獲利使本期淨利增加，並陸續償還短期銀行借款及商業本票所致；113年底權益占資產比率及負債占資產比率分別較112年底上升及下降，主因係113年度該公司之「長虹天擎」及「央決長虹」建案，以及子公司虹欣建設之「忠孝詠吉」建案陸續交屋使營業收入增加，且受惠於「忠孝詠吉」建案之營業毛利率較高，使該集團本期淨利及非控制權益增加所致；114年第三季底之權益占資產比率及負債占資產比率分別較113年底下降及上升，主因係該集團114年前三季因營運資金需求而增加短期銀行借款及發行商業本票，及發放現金股利使保留盈餘減少所致。

該公司及其子公司111~113年底及114年第三季底長期資金占不動產、廠房及設備比率分別為24,527.61%、25,125.10%、26,851.53%及25,354.29%。111~113年底長期資金占不動產、廠房及設備比率呈逐年上升趨勢，主因係該集團本業持續獲利使權益總額增加所致；114年第三季底長期資金占不動產、廠房及設備比率較113年底下降，主因係該集團發放現金股利使權益總額減少所致。

整體而言，該公司及其子公司111~113年度及114年前三季之財務結構尚無重大異常之情事。

### ②經營績效

該公司及其子公司111~113年度及114年前三季營業收入淨額分別8,704,410千元、9,798,136千元、12,070,767千元及3,221,094千元，各期營業收入金額主係隨建案工程進度而變動。112年度營業收入較111年度增加1,093,726千元，增加幅度為12.57%，主因係該公司之「長虹閣莊」、「長虹park32」、「長虹豐匯」及「政大首席」建案陸續交屋認列營業收入所致。113年度營業收入較112年度增加2,272,631千元，增加幅度為23.19%，主因係該公司之「長虹天擎」及「央決長虹」建案，以及子公司虹欣建設之「忠孝詠吉」建案陸續交屋認列營業收入所致。114年前三季營業收入較113年同期減少1,979,166千元，減少幅度為38.06%，主因係該公司僅新增建案「長虹天韻」於114年第二季完工開始交屋，該個案認列營業收入主要集中於下半年；及交屋中建案之客戶受中央銀行第七波信用管制措施影響，造成潛在買方觀望，及部分客戶銀行貸款之核貸時程遞延至115年上半年所致。

該公司及其子公司111~113年度及114年前三季之營業利益分別為3,294,764千元、2,289,501千元、3,405,053千元及1,164,226千元，各期營業利益率分別為37.85%、23.37%、28.21%及36.14%。如前述說明，由於該公司及其子公司隨各年度有無建案完工認列收入及建案規模大小等因素影響營業收入，建案所處區域地



段、產品訴求及市場定位等影響營業毛利，營業費用乃受當期廣告費及代銷公司服務費認列多寡所影響，其營業利益之變化主係隨上列因素而波動，該公司及其子公司 112 年度營業利益較 111 年度減少 1,005,263 千元，減少幅度為 30.51%，主因係受全球通膨影響國際原物料市場價格波動，造成國內鋼鐵、水泥、砂石及木材等營建材料之成本持續上漲，加上國內營造產業勞動力缺工，使營建工人之工資亦持續攀升所致；113 年度營業利益較 112 年度增加 1,115,552 千元，增加幅度為 48.72%，主因係 113 年度該公司之「長虹天擎」及「央決長虹」建案，以及子公司虹欣建設之「忠孝詠吉」建案陸續交屋使營業收入增加，且受惠於「忠孝詠吉」建案之營業毛利率較高，使該公司及其子公司 113 年度營業毛利較 112 年度大幅增加所致；114 年前三季營業利益較 113 年同期增加 95,628 千元，增加幅度為 8.95%，主因係該公司雖因 114 年前三季營業收入較 113 年大幅減少而使營業毛利相應減少，然在該公司及其子公司推銷費用管控得宜下，使 114 年前三季營業費用較 113 年同期減少 146,977 千元，減少幅度達 54.95%所致。

該公司及其子公司 111~113 年度及 114 年前三季本期淨利分別為 2,852,365 千元、1,835,927 千元、2,773,562 千元及 860,757 千元。112 年度本期淨利較 111 年度減少 1,016,438 千元，減少幅度為 35.63%，主因係 112 年度因該公司之「長虹閣莊」、「長虹 park32」、「長虹豐匯」及「政大首席」建案陸續交屋認列，營業收入較 111 年度成長 1,093,726 千元，然受全球通膨影響國際原物料市場價格波動，造成國內鋼鐵、水泥、砂石及木材等營建材料之成本持續上漲，加上國內營造產業勞動力缺工，使營建工人之工資亦持續攀升，及 112 年度所認列之「長虹閣莊」及「長虹 park32」建案位於新北市新莊區，受建案地段及產品定位等因素影響毛利率較低，遂使該公司及其子公司之營業毛利下降，再加上 112 年度之營業外收入未有收取補償金之情事，致 112 年度本期淨利較 111 年度為低；113 年度本期淨利較 112 年度增加 937,635 千元，增加幅度 51.07%，主因係 113 年度該公司之「長虹天擎」及「央決長虹」建案，以及子公司虹欣建設之「忠孝詠吉」建案陸續交屋使營業收入增加，且受惠於「忠孝詠吉」建案之營業毛利率較高，使該公司及其子公司 113 年度營業毛利較 112 年度大幅增加 1,388,570 千元所致。114 年前三季本期淨利較 113 年前三季增加 71,141 千元，增加幅度 9.01%，主因係該公司雖因 114 年前三季營業收入較 113 年大幅減少而使營業毛利相應減少，然在該公司及其子公司推銷費用管控得宜下，使 114 年前三季營業利益仍較 113 年同期增加 95,628 千元；加上 113 年前三季子公司宏林營造因補列過去年度建案「交響苑」及「長虹雲端」之工程款項而產生其他損失，惟 114 年前三季並無此情事，從而 114 年前三季營業外收入及支出較 113 年同期增加 60,279 千元所致。

整體而言，該公司及其子公司 111~113 年度及 114 年前三季之經營績效尚無重大異常之情事。

### (3)從擔保情形及其他發行條件分析

#### ①擔保情形

該公司本次發行國內第四次無擔保轉換公司債(以下簡稱「本債券」)，委由臺

灣土地銀行信託部為債券持有人之受託人，代表債券持有人之利益行使查核及監督該公司履行本債券發行事項之權責。凡持有本債券之債券持有人不論係於發行時認購或中途買受，對於該公司與受託人之間所定受託契約規定、受託人之權利義務及該發行及轉換辦法均予同意，並授與受託人有關受託事項之全權代理，此項授權並不得中途撤銷，至於受託契約內容，債券持有人得在營業時間內隨時至該公司或受託人營業處所查閱。故本債券持有人之債權應可確保。

## ②其他發行條件

### A.票面利率

該公司本次發行國內第四次無擔保轉換公司債，其票面利率訂為 0%，主要參考目前市場之發行條件及國內股票市場之變化。此外，就轉換公司債之特性而言，本次條款設計上是以股權證券為主，因此投資人持有本轉換公司債之最終目的乃在於轉換利益，發行公司亦希望投資人在未來公司盈餘成長、股價上升時，將轉換公司債轉換為普通股，如此可降低公司為因應投資人贖回而產生的資金壓力。假若投資人無轉換之機會，發行公司亦已提供賣回權及到期贖回權利。因此，票面利率實非投資人關切的重點，故本轉換公司債票面利率之設計應屬合理。

### B.發行年限

經參酌近年國內上市及上櫃公司發行轉換公司債之發行條件，其發行年限多為三~五年，經參考前述市場發行條件，並考量該公司本身之財務規劃及投資人之資金成本後，發行年限訂為五年，應屬合理。

### C.轉換期間

債券持有人得於本轉換公司債發行後屆滿三個月之翌日起，至到期日止，除 1.普通股依法暫停過戶期間(不包括股東常會及股東臨時會之停止過戶期間)、2.該公司無償配股停止過戶日、現金股息停止過戶日或現金增資認股停止過戶日前十五個營業日起，至權利分派基準日止之期間、3.辦理減資之減資基準日起至減資換發股票開始交易日前一日止、4.辦理股票變更面額之停止轉換起始日至新股換發股票開始交易日前一日止之外，得隨時透過交易券商轉知台灣集中保管結算所股份有限公司(以下簡稱「集保公司」)向該公司之股務代理機構請求將所持有之本轉換公司債轉換為該公司普通股股票。

本次無擔保轉換公司債之轉換期間符合「發行人募集與發行有價證券處理準則」第三十二條及「中華民國證券商同業公會承銷商會員輔導發行公司募集與發行有價證券自律規則」第四條之三之規定，且轉換期間已涵蓋發行年限之絕大部份，債券持有人執行轉換權利甚具便利性，將可增加市場接受度，故本次無擔保轉換公司債轉換期間之設計應屬合理。

### D.轉換價格重設

轉換價格之調整方式除了本次無擔保轉換公司債發行及轉換辦法第十一條有關轉換價格調整(反稀釋條款)外，並無其他轉換價格重設或特別重設規定，對原股東亦無不利影響。

### E.賣回權

該公司本次無擔保轉換公司債發行及轉換辦法第十九條有關債券持有人之賣回權規定如下：

本債券以發行後屆滿三年之日（118年3月11日）為本債券持有人提前賣回本債券之賣回基準日。該公司應於賣回基準日之四十日（118年1月30日）前，以掛號寄發一份「賣回權行使通知書」予債券持有人（以「賣回權行使通知書」寄發日前第五個營業日債券持有人名冊所載者為準，對於其後因買賣或其他原因始取得本債券之債券持有人，則以公告方式為之），並函請櫃檯買賣中心公告本債券持有人賣回權之行使，本債券持有人得於賣回基準日之前四十日內以書面通知該公司股務代理機構（於送達時即生效力，採郵寄者以郵戳為憑，且不得申請撤銷），要求本公司以債券面額將其所持有之本債券以現金贖回。該公司受理賣回請求，應於賣回基準日加五個營業日前以現金贖回本債券。前述日期如遇證券集中交易市場停止營業之日，將順延至次一營業日。

由於上述賣回權之規定係提供債券投資人以債券面額之金額收回之機會，對債券投資人具有保本之誘因。對於發行公司而言，此設計較銀行借款之借款利率為低，對原股東亦無不利之影響，故此項賣回權規定對原股東及投資人權益均已適度考量而予以保障，應屬合理。

#### F.公司贖回權

依該公司本次無擔保轉換公司債之發行及轉換辦法第十八條有關公司贖回權之規定如下：

- a. 本轉換公司債自發行滿三個月之翌日（115年6月12日）起至到期日前四十日（120年1月30日）止，若該公司普通股收盤價格連續三十個營業日超過當時轉換價格達百分之三十（含）者，該公司得於其後三十個營業日內，以掛號寄發一份三十日期滿之「債券收回通知書」（前述期間自該公司發信之日起算，並以該期間屆滿日為債券收回基準日，且前述期間不得為第九條之停止轉換期間）予債券持有人（以「債券收回通知書」寄發日前第五個營業日債券持有人名冊所載者為準，對於其後因買賣或其他原因始取得本轉換公司債之投資人，則以公告方式為之），贖回價格訂為本轉換公司債面額，以現金收回其全部債券，且函請櫃檯買賣中心公告。該公司執行收回請求，應於債券收回基準日後十個營業日內，按債券面額以現金贖回全部流通在外之本轉換公司債。
- b. 本轉換公司債自發行滿三個月之翌日（115年6月12日）起至到期日前四十日（120年1月30日）止，若本轉換公司債流通在外餘額低於原發行總面額之10%時，該公司得於其後任何時間，以掛號寄發一份三十日期滿之「債券收回通知書」（前述期間自該公司發信之日起算，並以該期間屆滿日為債券收回基準日，且前述期間不得為第九條之停止轉換期間）予債券持有人（以「債券收回通知書」寄發日前第五個營業日債券人名冊所載者為準，對於其後因買賣或其他原因始取得本轉換公司債之投資人，則以公告方式為之），贖回價格訂為本轉換公司債面額，以現金收回其全部債券，且函請櫃檯買賣中心公告。該公司執行收回請求，應於債券收回基準日後十個營業日內，按債券面額以現金收回其流通在外

之本轉換公司債。

- c.若債權人於「債券收回通知書」所載債券收回基準日前，未以書面回覆該公司股務代理機構（於送達時即生效力，採郵寄者以郵戳日為憑）者，該公司於債券收回基準日後十個營業日內，將其所持有之本轉換公司債依債券面額以現金收回。
- d.若該公司執行收回請求，債券持有人請求轉換之最後期限為本轉換公司債終止櫃檯買賣日後第二個營業日。

上述贖回條款之設計，符合「券商自律規則」第十六條之規定，其用意係在投資人若將公司債轉換成普通股獲利至少 30% 以上時，該公司有權利以約定之價格收回全部債券，可鼓勵投資人行使轉換權利，並減少發行公司處理債券業務作業；另一行使收回權之目的係為使發行公司可收回少量在外流通之轉換公司債餘額，亦得以減少發行公司處理債券業務作業。另在收回權行使程序上，已訂定相關流程以通知書及公告方式通知債券持有人，以保障債券持有人之權利，並明訂若債券持有人未作書面回覆之處理方式。綜合言之，本項收回條款之設計已兼顧法令規定及發行公司與債券持有人雙方之權益，應屬合理。

#### G.其他決定發行價格之因素

該公司以各參數帶入理論模型所計算出之價格作為此次轉換公司債之理論價值，再以臺灣銀行一年期定期存款利率 1.7% 估算流動性貼水，於扣除流動性貼水後之九成為 92,593 元，惟此價格僅屬參考值。

本案係採詢價圈購方式訂價，故有關發行價格之訂定，除參考本轉換公司債理論價值外，將再視未來圈購結果，在反應投資人意願並維護該公司現有股東之權益前提下，由發行公司與承銷商共同議定之。

綜上，經評估該公司銷售市場之總體經濟、其所屬產業趨勢、過去經營績效及未來營運展望，並參考目前國內轉換公司債發行條件訂定方式、國內證券市場轉換公司債發行及交易概況，暨公司營運狀況、所屬產業趨勢及未來營運發展，將該公司本次辦理發行國內第四次無擔保轉換公司債之轉換溢價比率為 105.08%，應屬合理。

## (二)發行價格之訂定模型

### 1.發行條件主要條款

#### (1)發行期間

發行期間五年，自 115 年 3 月 11 日開始發行，至 120 年 3 月 11 日到期。

#### (2)債券票面利率

票面年利率 0%。

#### (3)還本日期及方式

除本債券持有人依本辦法第十條轉換為該公司普通股，或依本辦法第十九條行使賣回權，或該公司依本辦法第十八條提前贖回，或該公司由證券商營業處所買回註銷者外，該公司於本債券到期後十個營業日內依債券面額將債券持有人所持有之

本債券以現金一次償還。

#### (4)擔保情形

本債券為無擔保債券，惟如本債券發行後，該公司另發行或私募其他有擔保轉換公司債或有擔保附認股權公司債時，本債券亦將比照該有擔保轉換公司債或有擔保附認股權公司債，設定同等級之債權或同順位之擔保物權。

#### (5)轉換標的

該公司普通股，該公司將以發行新股方式履行轉換義務。換發之新股以帳簿劃撥交付，不印製實體方式為之。

#### (6)轉換期間

債券持有人自本轉換公司債發行日後屆滿三個月之翌日(115 年 6 月 12 日)起，至到期日(120 年 3 月 11 日)止，除(一)自該公司無償配股停止過戶日、現金股息停止過戶日或現金增資認股停止過戶日前十五個營業日起，至權利分派基準日止之期間，(二)辦理減資之減資基準日起至減資換發股票開始交易日前一日止、(三)辦理股票變更面額之停止轉換(認購)起始日至新股換發股票開始交易日前一日止、(四)其他該公司普通股依法暫停過戶期間外(不包括股東常會及股東臨時會之停止過戶期間)，得隨時透過原交易券商轉知臺灣證券集中保管結算所股份有限公司(以下簡稱「集保公司」)向該公司之股份代理機構請求依本辦法第十條、第十一條、第十三條及十五條之規定將本轉換公司債轉換為該公司普通股。

前項變更面額之停止轉換起始日係指向經濟部申請變更登記之前一個營業日。該公司並應於該起始日前四個營業日公告停止轉換期間。

### 2.理論模型概述

轉換公司債兼具股權及利率兩項商品特性，目前國內轉換公司債在發行條件設計中，包含多項選擇權，造成轉換公司債訂價過程相對困難，傳統 Black-Scholes 選擇權評價模型並無法評定轉換公司債之價值。因此，本承銷商利用其他數值方式求算其價值，本轉換債券理論價格所採用之數值方法，其評價理論基礎為 Cox, Ross 與 Rubinstein(1979)所提出之二元樹模型，以股價之二元展開，並考量包含投資人轉換、賣回權，發行公司買回權，重設條款等條件，與標的股價之市場風險、利率風險及信用風險。上述模型係為兼顧公司資金募集成本與保障投資人之權益而演繹。

### 3.理論價值之分解

依發行條款設計，可將轉換公司債之理論價值分解成下列五項：

- (1)純債券價值
- (2)轉換權價值
- (3)賣回權價值
- (4)買回權價值
- (5)重設權價值

在二元樹模型評價過程中，於展開之各期各節點上可得對應的基本變數值(Underlying Variable Values)，再依據上述各發行條款的有效期間及觸發條件，可計算

得到轉換公司債理論價值，與上述五種價值之數值。

#### 4. 建立評價模型之路徑展開

##### (1) 評價模型之假設基礎

在推演二元樹評價模型時，Cox, Ross 與 Rubinstein(1979)採用下列假設條件：

- A. 資本市場是競爭性的市場(Competitive Market)
- B. 在資本市場內，諸如交易費用及稅率均不存在。投資者可任意借與貸放資金而不受限制。任一投資者或市場交易都無能力控制價格，也就是，他們接受市場所決定的價格(Price Takers)。
- C. 投資者可無限制地賣空或放空任何資產(諸如股票)。
- D. 無風險借貸利率存在，固定不變且相等。備有條件 b、c 及 d 的資本市場，稱之為完全市場(Perfect Market)。
- E. 履約股票在選擇權到期日或之前，無股息的分發。
- F. 投資者是有理性的，他們尋求最高的利潤。因此，他們偏好高利潤(Preferring More Wealth to Less)。

##### (2) 評價模型之路徑展開

以二元樹模型評價歐式買權契約，在推論二元樹評價模型時，須要下列符號：

$\Delta$  代表所應購買或放空的履約股股數；

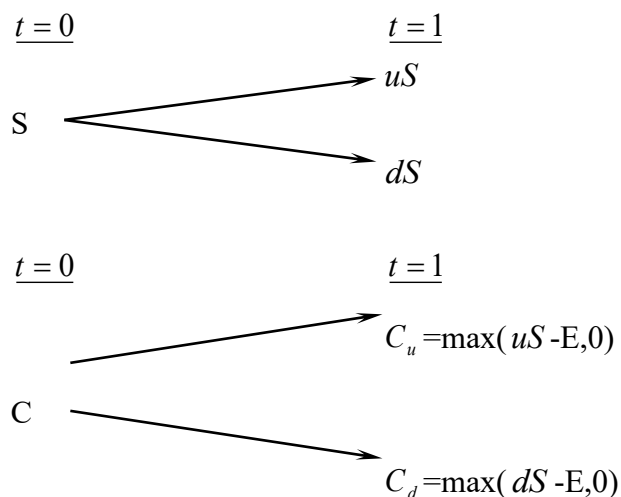
B 代表以無風險股利籌借或貸發的資金金額；

$(u-1)$  代表履約股價上升的百分比( $u>1$ )， $q$  代表股價上升的機率；

$(d-1)$  代表履約股價下降的百分比( $d<1$ )， $(1-q)$  代表股價下降的機率。

##### A. 單一期的評價

由  $t=0$  至  $t=1$ ，履約股價可能上升 $(u-1)$ 百分比或下降 $(d-1)$ 百分比。在  $t=1$  時，股價可由下圖代表：



此處，

$E$  代表買權的履約價

$C_u$  代表，在  $t=1$  時，當股價上升 $(u-1)$ 百分比的買權價格；

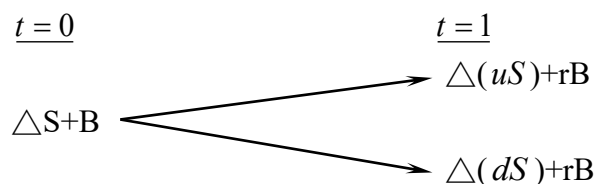
$C_d$  代表，在  $t=1$  時，當股價下降 $(d-1)$ 百分比的買權價格；

$uS$  代表，在  $t=1$  時，當股價上升( $u-1$ )時的價格；

$dS$  代表，在  $t=1$  時，當股價上升( $d-1$ )時的價格。

目的是要評價在  $t=1$  時該買權契約的合理價格。評價的方法是複製一個避險組合，使其在  $t=1$  時的資金結構(Payoff Structure)與該買權在  $t=1$  時的資金完全相同。該避險組合的成分包括履約股股數( $\Delta$ )及籌借或貸發某些資金( $B$ )。所以進行第二步，以求出  $\Delta$  及  $B$ 。

在  $t=0$  至  $t=1$  時，因股價上升( $u-1$ )或下降( $d-1$ )，以致避險組合的價值也發生變動。其價值變動可由下圖表示：



此處， $r=(1+i)$ ,  $i$ =無風險利率

因要建立複製(避險)組合，使其在  $t=1$  時的資金結構與買權的資金結構相同。故根據上面  $t=1$  時的圖表，可建立下列兩方程式：

$$C_u = \Delta uS + rB \quad (a)$$

$$C_d = \Delta dS + rB \quad (b)$$

解答上面二項方程式得到：

$$\Delta = \frac{C_u - C_d}{S(u - d)} \quad (c)$$

$$B = \frac{uC_d - dC_u}{(u - d)r} \quad (d)$$

公式(c)及(d)代表在  $t=0$  時複製(避險)組合所應包含的履約股數及籌借或貸發資金的金額。

因在  $t=1$  時複製組合與買權的資金結構完全相同(由公式(a)及(b)所表示)，兩者的現值( $t=0$ )也應相同。也就是，

$$C = \Delta S + B \quad (e)$$

將公式(c)及(d)的  $\Delta$  及  $B$  代入公式(e)，獲得買權契約在  $t=0$  時的價格如下：

$$C = \frac{1}{r} \left[ \frac{(r-d)}{u-d} \cdot C_u + \frac{(u-r)}{u-d} \cdot C_d \right] \quad (f)$$

$$= \frac{1}{r} [pC_u + (1-p)C_d] \quad (f')$$

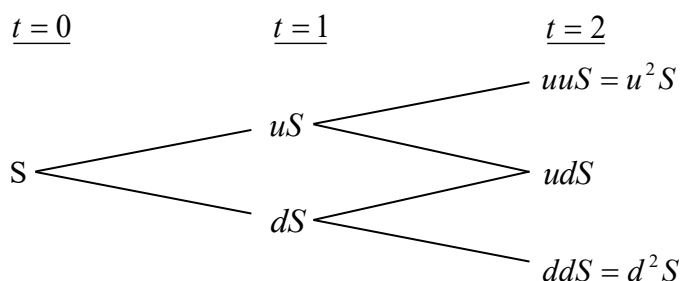
此處， $p=(r-d)/(u-d)$ ,  $1-p=(u-r)/(u-d)$

公式(f)或(f')可說是歐式買權的單一期評價模型(A Single Period Pricing Model)。買權價格是由其未來的價格( $C_u$ 及 $C_d$ )、股價的未來變動百分比( $u$ 及 $d$ )、履約價格( $X$ )與利率( $r$ )所決定。也可說，在  $t=0$  時，買權價格是其期望價值  $[pC_u + (1-p)C_d]$  的現值。

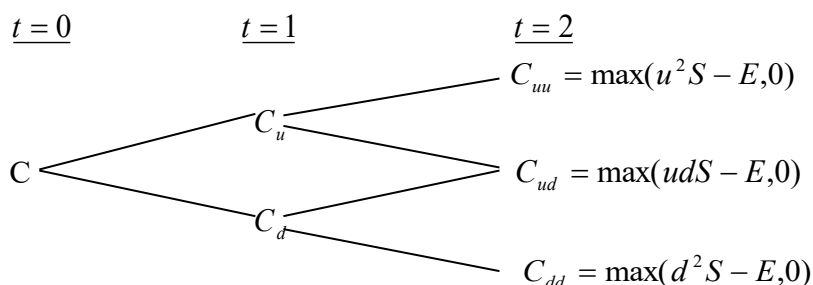
因此買權的價格是，在風險中立環境下，買權未來折現價值的期望值，這並不是說，買權的期望報酬率等於無風險利率。在均衡下，持有買權一個時期等於有套利組合一個時期，因此，買權的期望報酬率應等於套利組合的期望報酬率。若買權受到市場的錯誤評價(Mispriced)，則其期望報酬率與風險將會與套利組合的期望報酬率及風險不同，這會引起投資者的套利活動。

## B. 兩個時期的評價

上面單一期的評價程式可重複應用於推演兩個時期的買權評價模型(Two-Period Option Pricing Model)。為推演兩個時期的評價模型，假設股價由  $t=1$  至  $t=2$  的變動百分比仍由( $u-1$ )及( $d-1$ )所代表。也就是，股價變動的隨機過程不變或穩定(the Stationary Stochastic Process of the Stock Price)。在兩個時期的架構下，履約股價的變動可由下圖表示之：



因股價的變動，買權價格也隨之變動。買權在  $t=2$  的價格可由下圖表示：



下一步驟，我們將  $t=1$  至  $t=2$  看做一個時期。而後，運用公式(f')，我們可求得在  $t=1$  時買權契約的兩種可能價格  $C_u$  及  $C_d$ ，如下：

由  $t=1$  至  $t=2$ ，股價由  $uS$  上升至  $u^2S$  或下降至  $udS$  的情況下，買權在  $t=1$  時的



價格應為：

$$C_u = \frac{1}{r} [pC_{uu} + (1-p)C_{ud}] \quad (g)$$

類似的，有  $t=1$  至  $t=2$ ，股價由  $dS$  上升至  $udS$  或下降至  $d^2S$  的情況下，買權在  $t=1$  時的價格為：

$$C_d = \frac{1}{r} [pC_{du} + (1-p)C_{dd}] \quad (h)$$

應注意的是，在第二期初時，套利組合(或稱避險組合)的成份必須重新調整才能使套利組合維持無風險，以及套利組合的期望報酬等於買權的期望報酬。利用公式(a)、(b)、(c)及(d)，在第二期初應調整的股數與借款金額如下：

在  $t=1$  時，當股價是  $uS$  時，

$$C_{uu} = \Delta(uuS) + rB$$

$$C_{ud} = \Delta(udS) + rB$$

解出上面兩公式的  $\Delta$  及  $B$  而得，

$$\Delta = \frac{C_{uu} - C_{ud}}{(u-d)S}, B = \frac{uC_{ud} - dC_{uu}}{(u-d)r}$$

與單一期(或第一期)的原理相同，根據上面公式調整後的套利組合與買權在  $t=2$  的期望報酬率都是相同。因此可決定買權在  $t=1$  的價格，正如公式(g)與(h)所示。決定買權在  $t=1$  的價格( $C_u$  與  $C_d$ )後，我們可進一步決定買權在  $t=0$  的價格，如下。

因在  $t=0$  時買權的現值是其其在  $t=1$  時期望值的現值。由公式(g)及(h)，買權在  $t=0$  的現值應為：

$$c = \frac{1}{r} [pC_u + (1-p)C_d] \quad (i)$$

將公式(g)及(h)代入公式(i)，即得買權的現值如下：

$$c = \frac{1}{r^2} [p^2 C_{uu} + 2p(1-p)C_{du} + (1-p)^2 C_{dd}] \quad (j)$$

$$= \frac{1}{r^2} [p^2 \max(u^2 S - X, 0) + 2p(1-p) \max(udS - X, 0) + (1-p)^2 \max(d^2 S - X, 0)] \quad (j^1)$$

而後可運用統計上的二項分配函數(Binomial Distribution Function)重新改寫公式(j<sup>1</sup>)如下：

$$c = \frac{1}{r^2} \left[ \binom{2}{2} p^2 \max(u^2 d^0 S - X, 0) \right]$$

$$\begin{aligned}
& + \binom{2}{1} p(1-p) \max(u^1 d^{2-1} S - X, 0) \\
& + \binom{2}{0} (1-p)^2 \max(d^2 u S - X, 0) ] \quad (k)
\end{aligned}$$

此處， $\binom{n}{j} = \frac{n!}{j!(n-j)!}$ ,  $\binom{2}{0} = 1$ ,  $\binom{2}{1} = 2$ ,  $\binom{2}{2} = 1$ 。

再以簡化(k)，買權的現值可表示為

$$c = \frac{1}{r^2} \left[ \sum_{j=0}^2 \binom{2}{j} p^j (1-p)^{2-j} \bullet \max(u^j d^{2-j} S - X, 0) \right] \quad (l)$$

或者，

$$c = \frac{1}{r^2} \left[ \sum_{j=0}^2 \frac{2!}{j!(2-j)!} p^j (1-p)^{2-j} \bullet \max(u^j d^{2-j} S - X, 0) \right] \quad (l^1)$$

##### 5. 理論模型之推導模型

公式(l)或(l<sup>1</sup>)代表若買權的到期限為兩個時期時，其現值可由二項式程式來決定(或評價)。若將之延伸到 n 個時期(n ≥ 2)，則買權的現值可由公式(m)所決定(即將公式(l<sup>1</sup>)內的 2 改為 n)

$$c = \frac{1}{r^n} \left[ \sum_{j=0}^n \frac{n!}{j!(n-j)!} p^j (1-p)^{n-j} \bullet \max(u^j d^{n-j} S - X, 0) \right] \quad (m)$$

但在公式(m)中，若  $u^j d^{n-j} S < X$ ，則  $\max(u^j d^{n-j} S - X, 0) = 0$ 。若  $u^j d^{n-j} S > X$ ，則

$$\max(u^j d^{n-j} S - X, 0) = u^j d^{n-j} S - X > 0。$$

故可將所有的零項消除，而只保留正項。在公式(m)中，假設 k 是一個最小的整數能使。也就是，

$$k > \frac{\ln(X / S d^n)}{\ln(u / d)} \quad (n)$$

所以由公式(n)我們就可找出公式(m)中的所有的正項，去除零項後的公式(m)成為：

$$\begin{aligned}
c &= \frac{1}{r^n} \left[ \sum_{j=k}^n \frac{n!}{j!(n-j)!} p^j (1-p)^{n-j} \bullet (u^j d^{n-j} S - X) \right] \\
&= \frac{1}{r^n} \left[ \sum_{j=k}^n \frac{n!}{j!(n-j)!} p^j (1-p)^{n-j} \bullet u^j d^{n-j} S \right] - \left[ \sum_{j=k}^n \frac{n!}{j!(n-j)!} p^j (1-p)^{n-j} X \right]
\end{aligned}$$

$$= S \sum_{j=k}^n \frac{n!}{j!(n-j)!} p'^j (1-p')^{n-j} \bullet u^j d^{n-j} S - \frac{X}{r^n} \sum_{j=k}^n \frac{n!}{j!(n-j)!} p^j (1-p)^{n-j} \quad (o)$$

$$\text{此處， } p' = \frac{pu}{r}, 1-p' = \frac{(1-p)d}{r} \quad (p)$$

公式(o)就是二項式買權評價模型，其簡化公式如下：

$$c = S \bullet B(n, k, p') - \frac{X}{r^n} B(n, k, p) \quad (q)$$

此處，

$$B(n, k, p') = \sum_{j=k}^n \frac{n!}{j!(n-j)!} p'^j (1-p')^{n-j}, n > k \quad (r)$$

$$B(n, k, p) = \sum_{j=k}^n \frac{n!}{j!(n-j)!} p^j (1-p)^{n-j} \quad (s)$$

註：  $n < k, c = 0$  。

### (三)理論價值之計價

#### 1、計算參數說明

| 參數項目  | 數值      | 說明                                                                                                                                           |
|-------|---------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 評價日期  | 115/3/2 |                                                                                                                                              |
| 基準價格  | 76.13 元 | 按發行轉換辦法，以民國 115/3/3 為轉換價格訂定基準日，取基準日(不含)前三個營業日本公司普通股收盤價平均值為基準價格 76.13 元                                                                       |
| 轉換價格  | 80.0 元  | 按發行轉換辦法，基準價格乘以訂定轉換溢價率 105.08%為計算依據(計算至新台幣角為止，分以下四捨五入)，訂定轉換價格為每股 80.0 元。                                                                      |
| 發行期間  | 5 年     | 取可轉債發行期間為 5 年。                                                                                                                               |
| 股價波動度 | 30.20%  | 樣本期間-(114/3/3-115/3/2)，樣本數-243<br>1. 採 115/3/2 起前一年為樣本期間。<br>2. 以日還原股價，計算樣本期間之日自然對數報酬率。<br>3. 以日報酬率標準差，乘上根號 243，可得股價波動度。                     |
| 無風險利率 | 1.3375% | 取證券櫃檯買賣中心，公債殖利率曲線圖於 115/2/26，5 年及 10 年期公債殖利率報價，分別為 115 央債甲 1(剩餘年限約為 4.876 年)及 115 央債甲 3(剩餘年限約為 9.955 年)之 1.3356%及 1.4150%，以插補法計算可轉債存續期 5 年殖利 |

| 參數項目   | 數值       | 說明                                                                                   |
|--------|----------|--------------------------------------------------------------------------------------|
|        |          | 率為 1.3375%，為無風險利率數值。                                                                 |
| 風險折現率  | 2.4346%  | 評估風險折現率時，可嘗試採用發行公司借款利率評估法、同業公司借款利率評估法等方式。本次擬採用同業公司借款利率評估法，評估數值為 2.4346%，做為風險折現率之參數值。 |
| 信用風險貼水 | 109.71BP | 以風險折現率減無風險利率可得信用風險貼水。                                                                |
| 切割期數   | 1825 期   | 將可轉債剩餘年限分割為 1825 期。                                                                  |
| 賣回收益率  | 0%       | 按發行轉換辦法，以債券面額加計 0%之年收益率將其所持有之本債券以現金賣回。                                               |
| 到期收益率  | 0%       | 按發行轉換辦法，債券到期時依債券面額加計 0%之年收益率將本債券全數償還。                                                |

## 2、理論價值計算結果

### (1)純債券價值

純債券價值為各期應付本息之折現後之現值(Present Value)，本轉換公司債之票面利率為 0%，故其純債券價值等於 5 年後本金之折現值，計算本債券純債券價值所使用之風險折現利率，係以參考公司之借款利率為依據估算而得。本模型所採用之折現利率為 2.4346% (具體估算方式參考上表)，以計算本轉換公司債之純債券價值如下： $100,000/(1+2.4346\%)^5=88,670$ 。

### (2)轉換權

轉換權之計算方式為將買回、賣回與重設權條件自模型中抽離，推演求得不具買回、賣回與重設權之轉換公司債價值 103,850 元，將其扣除純債券價值 88,670 元，得轉換權價值 15,180 元。

### (3)賣回權

賣回權之計算方式為先計算出具賣回權條件之轉換公司債價值，再將賣回權條件自模型中抽離，推演求得不具賣回權之轉換公司債價值，兩者之差異 880 元即為賣回權的價值。

### (4)買回權

買回權之計算方式為先計算出具買回權條件之轉換公司債價值，再將買回權條件自模型中抽離，推演求得不具買回權之轉換公司債價值，兩者之差異(100)元即為買回權的價值。

### (5)重設權

本轉換公司債並無重設條款之設計，故無重設權價值。

(6)茲將各權利價值占理論價值的百分比表列如下：

| 權利    | 價值(元)   | 百分比例    |
|-------|---------|---------|
| 純債券價值 | 88,670  | 84.75%  |
| 轉換權價值 | 15,180  | 14.51%  |
| 賣回權價值 | 880     | 0.84%   |
| 買回權價值 | (100)   | (0.10)% |
| 重設權價值 | —       | —       |
| 總理論價值 | 104,630 | 100%    |

#### (四)發行價格訂定之合理性評估

本轉換公司債之理論價格為 104,630 元，以 115 年 3 月 2 日臺灣銀行一年期定期存款利率 1.7% 估算流動性貼水，於扣除流動性貼水後為 102,881 元。經參酌該公司近年來經營績效、獲利能力、產業狀況及未來發展潛力，且為確保轉換公司債得順利對外募集，於考量國內轉換公司債市場市況，及不損害發行公司股東權益下，該公司與本承銷商共同議定本債券每張發行價格為 101,000 元，尚不低於理論價格扣除流動性貼水後之九成（即  $102,881 \times 0.9 = 92,593$  元），符合「中華民國證券商業同業公會承銷商會員輔導發行公司募集與發行有價證券自律規則」之規定，其發行價格應屬合理。

發行公司：長虹建設股份有限公司



代表人：李文造



中 華 民 國      115      年      3      月      3      日

(僅限於長虹建設股份有限公司國內第四次無擔保轉換公司債轉換價格計算書使用)

主辦承銷商：群益金鼎證券股份有限公司



代 表 人：周 秀 真



中 華 民 國      115      年      3      月      3      日

(僅限於長虹建設股份有限公司國內第四次無擔保轉換公司債轉換價格計算書使用)

## 附件四

### 內部控制制度聲明書



長虹建設股份有限公司  
內部控制制度聲明書

日期：114年03月12日

本公司民國113年度之內部控制制度，依據自行評估的結果，謹聲明如下：

- 一、本公司確知建立、實施和維護內部控制制度係本公司董事會及經理人之責任，本公司業已建立此一制度。其目的係在對營運之效果及效率(含獲利、績效及保障資產安全等)、報導具可靠性、及時性、透明性及符合相關規範暨相關法令規章之遵循等目標的達成，提供合理的確保。
- 二、內部控制制度有其先天限制，不論設計如何完善，有效之內部控制制度亦僅能對上述三項目標之達成提供合理的確保；而且，由於環境、情況之改變，內部控制制度之有效性可能隨之改變。惟本公司之內部控制制度設有自我監督之機制，缺失一經辨認，本公司即採取更正之行動。
- 三、本公司係依據「公開發行公司建立內部控制制度處理準則」(以下簡稱「處理準則」)規定之內部控制制度有效性之判斷項目，判斷內部控制制度之設計及執行是否有效。該「處理準則」所採用之內部控制制度判斷項目，係為依管理控制之過程，將內部控制制度劃分為五個組成要素：1.控制環境，2.風險評估，3.控制作業，4.資訊與溝通，及5.監督作業。每個組成要素又包括若干項目。前述項目請參見「處理準則」之規定。
- 四、本公司業已採用上述內部控制制度判斷項目，評估內部控制制度之設計及執行的有效性。
- 五、本公司基於前項評估結果，認為本公司於民國113年12月31日的內部控制制度(含對子公司之監督與管理)，包括瞭解營運之效果及效率目標達成之程度、報導係屬可靠、及時、透明及符合相關規範暨相關法令規章之遵循有關的內部控制制度等之設計及執行係屬有效，其能合理確保上述目標之達成。
- 六、本聲明書將成為本公司年報及公開說明書之主要內容，並對外公開。上述公開之內容如有虛偽、隱匿等不法情事，將涉及證券交易法第二十條、第三十二條、第一百七十一條及第一百七十四條等之法律責任。
- 七、本聲明書業經本公司民國114年03月12日董事會通過，出席董事10人中，有0人持反對意見，餘均同意本聲明書之內容，併此聲明。

長虹建設股份有限公司

董事長：李文造

總經理：李耀中



## 附件五

### 證券承銷商評估總結意見

## 承銷商總結意見

長虹建設股份有限公司(以下簡稱「該公司」或「長虹公司」)本次為辦理 114 年度現金增資發行普通股 25,000 千股，每股面額新臺幣 10 元，發行總金額為新臺幣 250,000 千元整，暨發行國內第四次無擔保轉換公司債，發行總張數上限為 15,000 張，每張面額新臺幣壹拾萬元整，發行總面額上限為新臺幣 1,500,000 千元整，依法向金融監督管理委員會提出申報。業經本承銷商採用必要之輔導及評估程序，包括實地了解該公司之營運狀況，與公司董事、經理人、及其他相關人員面談或舉行會議，蒐集、整理、查證及比較分析相關資料等，予以審慎評估。特依金融監督管理委員會「發行人募集與發行有價證券處理準則」及中華民國證券商業同業公會「發行人募集與發行有價證券承銷商評估報告應行記載事項要點」及「證券承銷商受託辦理發行人募集與發行有價證券承銷商評估報告之評估查核程序」規定，出具本承銷商總結意見。

依本承銷商之意見，該公司本次募集與發行有價證券符合「發行人募集與發行有價證券處理準則」及相關法令之規定，暨其計畫具可行性及必要性，其資金用途、進度及預計可能產生效益亦具合理性。

群益金鼎證券股份有限公司



代 表 人：周 秀 真



承銷部門主管：邱 璨 曦



中 華 民 國 114 年 12 月 26 日

## 附件六

### 律師法律意見書

## 律師法律意見書

長虹建設股份有限公司本次募集與發行普通股 25,000,000 股，每股面額新台幣 10 元，依面額計本次發行總面額新台幣 250,000 仟元整；暨募集與發行國內第四次無擔保轉換公司債，發行總張數上限 15,000 張，每張面額 10 萬元整，發行總面額上限為新臺幣 1,500,000 仟元整，向金融監督管理委員會提出申報。經本律師採取必要審核程序，包括實地瞭解，與公司董事、經理人及相關人員面談或舉行會議，蒐集、整理、查證公司議事錄、重要契約及其他相關文件、資料，並參酌相關專家之意見等。特依「發行人募集與發行有價證券處理準則」規定，出具本律師法律意見書。

依本律師意見，長虹建設股份有限公司本次向金融監督管理委員會提出之法律事項檢查表所載事項，並未發現有違反法令致影響有價證券募集與發行之情事。

此致

長虹建設股份有限公司

德凱法律事務所

邱士芳律師（簽名或蓋章）

中華民國 114 年 12 月 26 日



## 附件七

**證券承銷商、發行公司及其相關人等出具  
不得退還或收取承銷相關費用之聲明書**

## 聲明書

本公司、本公司之總經理、財務或會計主管以及與本公司申報募集與發行114年度現金增資發行新股暨國內第四次無擔保轉換公司債乙案有關之經理人，絕無直接或間接要求、行求、期約、交付賄賂及收受賄賂之行為，且無收取或要求證券承銷商以任何方式或名目補償或退還承銷相關費用予本公司及上開所列人員或其關係人或其指定之人等，絕無虛偽或隱匿之情事，如有上開情事者，涉及違反證券交易法第二十條、第二十條之一及第三十二條等規定，應負證券交易法第一百七十一條、第一百七十四條及其他相關法律責任。

聲 明 人

發行公司：長虹建設股份有限公司



負責人：李文造



中 華 民 國      114      年      12      月      26      日



## 聲明書

本公司為長虹建設股份有限公司(以下簡稱長虹公司)之法人董事，於長虹公司申報募集與發行 114 年度現金增資發行新股暨國內第四次無擔保轉換公司債乙案，絕無直接或間接要求、行求、期約、交付賄賂及收受賄賂之行為，且無收取或要求證券承銷商以任何方式或名目補償或退還承銷相關費用予長虹公司及其董事、總經理、財務或會計主管以及與長虹公司申報募集與發行 114 年度現金增資發行新股暨國內第四次無擔保轉換公司債乙案有關之經理人或其關係人或其指定之人等，絕無虛偽或隱匿之情事，如有上開情事者，涉及違反證券交易法第二十條、第二十條之一及第三十二條等規定，應負證券交易法第一百七十一條、第一百七十四條及其他相關法律責任。

聲明人

法人董事：聯虹投資股份有限公司



負責人：周雯菁

中 華 民 國 114 年 12 月 26 日



## 聲明書

本人為長虹建設股份有限公司(以下簡稱長虹公司)之董事長，於長虹公司申報募集與發行 114 年度現金增資發行新股暨國內第四次無擔保轉換公司債乙案，絕無直接或間接要求、行求、期約、交付賄賂及收受賄賂之行為，且無收取或要求證券承銷商以任何方式或名目補償或退還承銷相關費用予長虹公司及其董事、總經理、財務或會計主管以及與長虹公司申報募集與發行 114 年度現金增資發行新股暨國內第四次無擔保轉換公司債乙案有關之經理人或其關係人或其指定之人等，絕無虛偽或隱匿之情事，如有上開情事者，涉及違反證券交易法第二十條、第二十條之一及第三十二條等規定，應負證券交易法第一百七十一條、第一百七十四條及其他相關法律責任。

聲明人

董事長：李文造



## 聲明書

本公司為長虹建設股份有限公司(以下簡稱長虹公司)之法人董事，於長虹公司申報募集與發行 114 年度現金增資發行新股暨國內第四次無擔保轉換公司債乙案，絕無直接或間接要求、行求、期約、交付賄賂及收受賄賂之行為，且無收取或要求證券承銷商以任何方式或名目補償或退還承銷相關費用予長虹公司及其董事、總經理、財務或會計主管以及與長虹公司申報募集與發行 114 年度現金增資發行新股暨國內第四次無擔保轉換公司債乙案有關之經理人或其關係人或其指定之人等，絕無虛偽或隱匿之情事，如有上開情事者，涉及違反證券交易法第二十條、第二十條之一及第三十二條等規定，應負證券交易法第一百七十一條、第一百七十四條及其他相關法律責任。

聲明人

法人董事：虹頂開發股份有限公司



負責人：周雯菁

中 華 民 國 114 年 12 月 26 日

## 聲明書

本人為長虹建設股份有限公司(以下簡稱長虹公司)之董事兼總經理，於長虹公司申報募集與發行 114 年度現金增資發行新股暨國內第四次無擔保轉換公司債乙案，絕無直接或間接要求、行求、期約、交付賄賂及收受賄賂之行為，且無收取或要求證券承銷商以任何方式或名目補償或退還承銷相關費用予長虹公司及其董事、總經理、財務或會計主管以及與長虹公司申報募集與發行 114 年度現金增資發行新股暨國內第四次無擔保轉換公司債乙案有關之經理人或其關係人或其指定之人等，絕無虛偽或隱匿之情事，如有上開情事者，涉及違反證券交易法第二十條、第二十條之一及第三十二條等規定，應負證券交易法第一百七十一條、第一百七十四條及其他相關法律責任。

聲明人

董事兼總經理：李耀中



中 華 民 國 114 年 12 月 26 日

## 聲明書

本公司為長虹建設股份有限公司(以下簡稱長虹公司)之法人董事，於長虹公司申報募集與發行 114 年度現金增資發行新股暨國內第四次無擔保轉換公司債乙案，絕無直接或間接要求、行求、期約、交付賄賂及收受賄賂之行為，且無收取或要求證券承銷商以任何方式或名目補償或退還承銷相關費用予長虹公司及其董事、總經理、財務或會計主管以及與長虹公司申報募集與發行 114 年度現金增資發行新股暨國內第四次無擔保轉換公司債乙案有關之經理人或其關係人或其指定之人等，絕無虛偽或隱匿之情事，如有上開情事者，涉及違反證券交易法第二十條、第二十條之一及第三十二條等規定，應負證券交易法第一百七十一條、第一百七十四條及其他相關法律責任。

聲明人

法人董事：辰耀投資股份有限公司



負責人：李耀民



中 華 民 國      114      年      12      月      26      日

## 聲明書

本人為長虹建設股份有限公司(以下簡稱長虹公司)之董事兼副總經理，於長虹公司申報募集與發行 114 年度現金增資發行新股暨國內第四次無擔保轉換公司債乙案，絕無直接或間接要求、行求、期約、交付賄賂及收受賄賂之行為，且無收取或要求證券承銷商以任何方式或名目補償或退還承銷相關費用予長虹公司及其董事、總經理、財務或會計主管以及與長虹公司申報募集與發行 114 年度現金增資發行新股暨國內第四次無擔保轉換公司債乙案有關之經理人或其關係人或其指定之人等，絕無虛偽或隱匿之情事，如有上開情事者，涉及違反證券交易法第二十條、第二十條之一及第三十二條等規定，應負證券交易法第一百七十一條、第一百七十四條及其他相關法律責任。

聲明人

董事兼副總經理：李耀民



## 聲明書

本人為長虹建設股份有限公司(以下簡稱長虹公司)之董事，於長虹公司申報募集與發行 114 年度現金增資發行新股暨國內第四次無擔保轉換公司債乙案，絕無直接或間接要求、行求、期約、交付賄賂及收受賄賂之行為，且無收取或要求證券承銷商以任何方式或名目補償或退還承銷相關費用予長虹公司及其董事、總經理、財務或會計主管以及與長虹公司申報募集與發行 114 年度現金增資發行新股暨國內第四次無擔保轉換公司債乙案有關之經理人或其關係人或其指定之人等，絕無虛偽或隱匿之情事，如有上開情事者，涉及違反證券交易法第二十條、第二十條之一及第三十二條等規定，應負證券交易法第一百七十一條、第一百七十四條及其他相關法律責任。

聲明人

董事：蔡珮晨



中 華 民 國      114      年      12      月      26      日



## 聲明書

本人為長虹建設股份有限公司(以下簡稱長虹公司)之董事，於長虹公司申報募集與發行 114 年度現金增資發行新股暨國內第四次無擔保轉換公司債乙案，絕無直接或間接要求、行求、期約、交付賄賂及收受賄賂之行為，且無收取或要求證券承銷商以任何方式或名目補償或退還承銷相關費用予長虹公司及其董事、總經理、財務或會計主管以及與長虹公司申報募集與發行 114 年度現金增資發行新股暨國內第四次無擔保轉換公司債乙案有關之經理人或其關係人或其指定之人等，絕無虛偽或隱匿之情事，如有上開情事者，涉及違反證券交易法第二十條、第二十條之一及第三十二條等規定，應負證券交易法第一百七十一條、第一百七十四條及其他相關法律責任。

聲明人

董事：吳和惠



中 華 民 國      114      年      12      月      26      日

## 聲明書

本人為長虹建設股份有限公司(以下簡稱長虹公司)之董事，於長虹公司申報募集與發行 114 年度現金增資發行新股暨國內第四次無擔保轉換公司債乙案，絕無直接或間接要求、行求、期約、交付賄賂及收受賄賂之行為，且無收取或要求證券承銷商以任何方式或名目補償或退還承銷相關費用予長虹公司及其董事、總經理、財務或會計主管以及與長虹公司申報募集與發行 114 年度現金增資發行新股暨國內第四次無擔保轉換公司債乙案有關之經理人或其關係人或其指定之人等，絕無虛偽或隱匿之情事，如有上開情事者，涉及違反證券交易法第二十條、第二十條之一及第三十二條等規定，應負證券交易法第一百七十一條、第一百七十四條及其他相關法律責任。

聲明人

董事：郭正佳





## 聲明書

本人為長虹建設股份有限公司(以下簡稱長虹公司)之獨立董事，於長虹公司申報募集與發行 114 年度現金增資發行新股暨國內第四次無擔保轉換公司債乙案，絕無直接或間接要求、行求、期約、交付賄賂及收受賄賂之行為，且無收取或要求證券承銷商以任何方式或名目補償或退還承銷相關費用予長虹公司及其董事、總經理、財務或會計主管以及與長虹公司申報募集與發行 114 年度現金增資發行新股暨國內第四次無擔保轉換公司債乙案有關之經理人或其關係人或其指定之人等，絕無虛偽或隱匿之情事，如有上開情事者，涉及違反證券交易法第二十條、第二十條之一及第三十二條等規定，應負證券交易法第一百七十一條、第一百七十四條及其他相關法律責任。

聲明人

獨立董事：蔡福仁



中 華 民 國      114      年      12      月      26      日

## 聲明書

本人為長虹建設股份有限公司(以下簡稱長虹公司)之獨立董事，於長虹公司申報募集與發行 114 年度現金增資發行新股暨國內第四次無擔保轉換公司債乙案，絕無直接或間接要求、行求、期約、交付賄賂及收受賄賂之行為，且無收取或要求證券承銷商以任何方式或名目補償或退還承銷相關費用予長虹公司及其董事、總經理、財務或會計主管以及與長虹公司申報募集與發行 114 年度現金增資發行新股暨國內第四次無擔保轉換公司債乙案有關之經理人或其關係人或其指定之人等，絕無虛偽或隱匿之情事，如有上開情事者，涉及違反證券交易法第二十條、第二十條之一及第三十二條等規定，應負證券交易法第一百七十一條、第一百七十四條及其他相關法律責任。

聲明人

獨立董事：王玠琛



中 華 民 國      114      年      12      月      26      日

## 聲明書

本人為長虹建設股份有限公司(以下簡稱長虹公司)之獨立董事，於長虹公司申報募集與發行 114 年度現金增資發行新股暨國內第四次無擔保轉換公司債乙案，絕無直接或間接要求、行求、期約、交付賄賂及收受賄賂之行為，且無收取或要求證券承銷商以任何方式或名目補償或退還承銷相關費用予長虹公司及其董事、總經理、財務或會計主管以及與長虹公司申報募集與發行 114 年度現金增資發行新股暨國內第四次無擔保轉換公司債乙案有關之經理人或其關係人或其指定之人等，絕無虛偽或隱匿之情事，如有上開情事者，涉及違反證券交易法第二十條、第二十條之一及第三十二條等規定，應負證券交易法第一百七十一條、第一百七十四條及其他相關法律責任。

聲明人

獨立董事：張彥姝



中 華 民 國 114 年 12 月 26 日

## 聲明書

本人為長虹建設股份有限公司(以下簡稱長虹公司)之獨立董事，於長虹公司申報募集與發行 114 年度現金增資發行新股暨國內第四次無擔保轉換公司債乙案，絕無直接或間接要求、行求、期約、交付賄賂及收受賄賂之行為，且無收取或要求證券承銷商以任何方式或名目補償或退還承銷相關費用予長虹公司及其董事、總經理、財務或會計主管以及與長虹公司申報募集與發行 114 年度現金增資發行新股暨國內第四次無擔保轉換公司債乙案有關之經理人或其關係人或其指定之人等，絕無虛偽或隱匿之情事，如有上開情事者，涉及違反證券交易法第二十條、第二十條之一及第三十二條等規定，應負證券交易法第一百七十一條、第一百七十四條及其他相關法律責任。

聲明人

獨立董事：劉博綸



中 華 民 國      114      年      12      月      26      日

## 聲明書

本人為長虹建設股份有限公司(以下簡稱長虹公司)之副總經理，於長虹公司申報募集與發行 114 年度現金增資發行新股暨國內第四次無擔保轉換公司債乙案，絕無直接或間接要求、行求、期約、交付賄賂及收受賄賂之行為，且無收取或要求證券承銷商以任何方式或名目補償或退還承銷相關費用予長虹公司及其董事、總經理、財務或會計主管以及與長虹公司申報募集與發行 114 年度現金增資發行新股暨國內第四次無擔保轉換公司債乙案有關之經理人或其關係人或其指定之人等，絕無虛偽或隱匿之情事，如有上開情事者，涉及違反證券交易法第二十條、第二十條之一及第三十二條等規定，應負證券交易法第一百七十一條、第一百七十四條及其他相關法律責任。

聲明人

副總經理：黃國興



中 華 民 國      114      年      12      月      26      日

## 聲明書

本人為長虹建設股份有限公司(以下簡稱長虹公司)之副總經理，於長虹公司申報募集與發行 114 年度現金增資發行新股暨國內第四次無擔保轉換公司債乙案，絕無直接或間接要求、行求、期約、交付賄賂及收受賄賂之行為，且無收取或要求證券承銷商以任何方式或名目補償或退還承銷相關費用予長虹公司及其董事、總經理、財務或會計主管以及與長虹公司申報募集與發行 114 年度現金增資發行新股暨國內第四次無擔保轉換公司債乙案有關之經理人或其關係人或其指定之人等，絕無虛偽或隱匿之情事，如有上開情事者，涉及違反證券交易法第二十條、第二十條之一及第三十二條等規定，應負證券交易法第一百七十一條、第一百七十四條及其他相關法律責任。

聲明人

副總經理：曾文龍



中 華 民 國      114      年      12      月      26      日



## 聲明書

本人為長虹建設股份有限公司(以下簡稱長虹公司)之財務及會計主管，於長虹公司申報募集與發行 114 年度現金增資發行新股暨國內第四次無擔保轉換公司債乙案，絕無直接或間接要求、行求、期約、交付賄賂及收受賄賂之行為，且無收取或要求證券承銷商以任何方式或名目補償或退還承銷相關費用予長虹公司及其董事、總經理、財務或會計主管以及與長虹公司申報募集與發行 114 年度現金增資發行新股暨國內第四次無擔保轉換公司債乙案有關之經理人或其關係人或其指定之人等，絕無虛偽或隱匿之情事，如有上開情事者，涉及違反證券交易法第二十條、第二十條之一及第三十二條等規定，應負證券交易法第一百七十一條、第一百七十四條及其他相關法律責任。

聲明人

財務及會計主管：陳茂慶



中 華 民 國      114      年      12      月      26      日

## 聲明書

本人為長虹建設股份有限公司(以下簡稱長虹公司)之經理人，於長虹公司申報募集與發行 114 年度現金增資發行新股暨國內第四次無擔保轉換公司債乙案，絕無直接或間接要求、行求、期約、交付賄賂及收受賄賂之行為，且無收取或要求證券承銷商以任何方式或名目補償或退還承銷相關費用予長虹公司及其董事、總經理、財務或會計主管以及與長虹公司申報募集與發行 114 年度現金增資發行新股暨國內第四次無擔保轉換公司債乙案有關之經理人或其關係人或其指定之人等，絕無虛偽或隱匿之情事，如有上開情事者，涉及違反證券交易法第二十條、第二十條之一及第三十二條等規定，應負證券交易法第一百七十一條、第一百七十四條及其他相關法律責任。

聲明人

經理人：蔡為珍

賴昭浩

吳金澤

王榮山



## 聲明書

本人為長虹建設股份有限公司(以下簡稱長虹公司)之財務部協理，於長虹公司申報募集與發行 114 年度現金增資發行新股暨國內第四次無擔保轉換公司債乙案，絕無直接或間接要求、行求、期約、交付賄賂及收受賄賂之行為，且無收取或要求證券承銷商以任何方式或名目補償或退還承銷相關費用予長虹公司及其董事、總經理、財務或會計主管以及與長虹公司申報募集與發行 114 年度現金增資發行新股暨國內第四次無擔保轉換公司債乙案有關之經理人或其關係人或其指定之人等，絕無虛偽或隱匿之情事，如有上開情事者，涉及違反證券交易法第二十條、第二十條之一及第三十二條等規定，應負證券交易法第一百七十一條、第一百七十四條及其他相關法律責任。

聲明人

財務部協理：聶淑雯



中 華 民 國      114      年      12      月      26      日

## 聲 明 書

本公司受長虹建設股份有限公司委託，擔任長虹建設股份有限公司募集與發行 114 年度現金增資發行新股暨國內第四次無擔保轉換公司債乙案之證券承銷商，茲聲明將善盡注意下列事項，絕無虛偽或隱匿之情事：

- 一、長虹建設股份有限公司本次募集與發行有價證券價格之訂定及相關作業程序，應遵守「中華民國證券商業同業公會承銷商會員輔導發行公司募集與發行有價證券自律規則」及「中華民國證券商業同業公會證券商承銷或再行銷售有價證券處理辦法」等相關規定。
- 二、本公司絕無直接或間接要求、行求、期約、交付賄賂及收受賄賂之行為，且承銷相關費用之收取，不以其他方式或名目補償或退還予發行人或其關係人或前二者所指定之人等。
- 三、如有上開情事者，涉及違反證券交易法第二十條及第三十二條等規定，除依中華民國證券商業同業公會訂定之相關規定處理，並應負證券交易法第五十六條、第六十六條、第一百七十一條、第一百七十四條及其他相關法律責任。

此致

金融監督管理委員會

聲明人

證券承銷商：群益金鼎證券股份有限公司

代 表 人：周 秀 真



中 華 民 國      114      年      12      月      26      日

## 聲明書

本公司受長虹建設股份有限公司（下稱「長虹公司」）委託，擔任長虹公司募集與發行一一四年度現金增資發行新股案之證券承銷商，茲聲明將善盡注意下列事項，絕無虛偽或隱匿之情事：

- 一、長虹公司本次募集與發行有價證券價格之訂定及相關作業程序，應遵守「中華民國證券商業同業公會承銷商會員輔導發行公司募集與發行有價證券自律規則」及「中華民國證券商業同業公會證券商承銷或再行銷售有價證券處理辦法」等相關規定。
- 二、本公司絕無直接或間接要求、行求、期約、交付賄賂及收受賄賂之行為，且承銷相關費用之收取，不以其他方式或名目補償或退還予發行人或其關係人或前二者所指定之人等。
- 三、如有上開情事者，涉及違反證券交易法第二十條及第三十二條等規定，除依中華民國證券商業同業公會訂定之相關規定處理，並應負證券交易法第五十六條、第六十六條、第一百七十一條、第一百七十四條及其他相關法律責任。

證券承銷商：臺灣土地銀行股份有限公司

代 表 人：董 事 長 何英明

代 理 人：證券部經理 林士棋



## 聲明書

本公司受長虹建設股份有限公司（下稱「長虹公司」）委託，擔任長虹公司募集與發行一一四年度現金增資發行新股案之證券承銷商，茲聲明將善盡注意下列事項，絕無虛偽或隱匿之情事：

- 一、長虹公司本次募集與發行有價證券價格之訂定及相關作業程序，應遵守「中華民國證券商業同業公會承銷商會員輔導發行公司募集與發行有價證券自律規則」及「中華民國證券商業同業公會證券商承銷或再行銷售有價證券處理辦法」等相關規定。
- 二、本公司絕無直接或間接要求、行求、期約、交付賄賂及收受賄賂之行為，且承銷相關費用之收取，不以其他方式或名目補償或退還予發行人或其關係人或前二者所指定之人等。
- 三、如有上開情事者，涉及違反證券交易法第二十條及第三十二條等規定，除依中華民國證券商業同業公會訂定之相關規定處理，並應負證券交易法第五十六條、第六十六條、第一百七十一條、第一百七十四條及其他相關法律責任。

證券承銷商：華南永昌綜合證券股份有限公司

代 表 人：黃進明



中 華 民 國      115      年      3      月      5      日



## 聲明書

本公司受長虹建設股份有限公司（下稱「長虹公司」）委託，擔任長虹公司募集與發行一一四年度現金增資發行新股案之證券承銷商，茲聲明將善盡注意下列事項，絕無虛偽或隱匿之情事：

- 一、長虹公司本次募集與發行有價證券價格之訂定及相關作業程序，應遵守「中華民國證券商業同業公會承銷商會員輔導發行公司募集與發行有價證券自律規則」及「中華民國證券商業同業公會證券商承銷或再行銷售有價證券處理辦法」等相關規定。
- 二、本公司絕無直接或間接要求、行求、期約、交付賄賂及收受賄賂之行為，且承銷相關費用之收取，不以其他方式或名目補償或退還予發行人或其關係人或前二者所指定之人等。
- 三、如有上開情事者，涉及違反證券交易法第二十條及第三十二條等規定，除依中華民國證券商業同業公會訂定之相關規定處理，並應負證券交易法第五十六條、第六十六條、第一百七十一條、第一百七十四條及其他相關法律責任。

證券承銷商：臺銀綜合證券股份有限公司

代 表 人：李樹森



中 華 民 國      115      年      3      月      5      日

## 附件八

承銷商及發行人等出具不得配售予  
關係人及內部人等對象之聲明書

## 聲 明 書

本公司為辦理募集與發行國內第四次無擔保轉換公司債案件(以下簡稱本案件)向金融監督管理委員會申報，茲聲明本案件之詢價圈購配售對象不得為下列各款之人：

- 一、承銷商之母公司及子公司、承銷商本身所屬金融控股公司及該金融控股公司其他子公司；惟承銷商之證券投資信託子公司或同屬金融控股公司之證券投資信託公司募集之證券投資信託基金則不在此限。
- 二、承銷商之母公司及子公司、承銷商本身所屬金融控股公司及該金融控股公司其他子公司之董事、監察人、經理人及其配偶及子女。
- 三、與發行公司、承銷商具實質關係者。
- 四、發行公司簽證會計師、其事務所之其他會計師及其配偶。
- 五、就該承銷案件出具法律意見書之律師及其配偶。
- 六、發行公司採權益法評價之被投資公司。
- 七、對發行公司之投資採權益法評價之投資者。
- 八、公司之董事長或總經理與發行公司之董事長或總經理為同一人，或具有配偶或二親等關係者。
- 九、受發行公司捐贈之金額達其實收基金總額三分之一以上之財團法人。
- 十、發行公司之董事、監察人、總經理、副總經理、協理及直屬總經理之部門主管。
- 十一、發行公司之董事、監察人、總經理之配偶。
- 十二、發行公司之董事、監察人、總經理之二親等親屬。
- 十三、承銷團之董事、監察人、受僱人及其配偶、二親等親屬。
- 十四、前各款之人利用他人名義參與應募者（指具證券交易法施行細則第二條規定要件等之實質關係人）。

特此聲明

此致

金融監督管理委員會

聲明人：長虹建設股份有限公司



代表人：李文造



中 華 民 國 114 年 12 月 26 日

## 聲 明 書

本公司為辦理長虹建設股份有限公司國內第四次無擔保轉換公司債之承銷案件(以下簡稱本承銷案)，茲聲明本承銷案受理詢價團購之對象，如有下列各款之人參與詢價購，應拒絕之，且本公司應取得團購人出具符合銷售對象規定之聲明書：

- 一、承銷商之母公司及子公司、承銷商本身所屬金融控股公司及該金融控股公司其他子公司；惟承銷商之證券投資信託子公司或同屬金融控股公司之證券投資信託公司募集之證券投資信託基金則不在此限。
- 二、承銷商之母公司及子公司、承銷商本身所屬金融控股公司及該金融控股公司其他子公司之董事、監察人、經理人及其配偶及子女。
- 三、與發行公司、承銷商具實質關係者。
- 四、發行公司簽證會計師、其事務所之其他會計師及其配偶。
- 五、就該承銷案件出具法律意見書之律師及其配偶。
- 六、發行公司採權益法評價之被投資公司。
- 七、對發行公司之投資採權益法評價之投資者。
- 八、公司之董事長或總經理與發行公司之董事長或總經理為同一人，或具有配偶或二親等關係者。
- 九、受發行公司捐贈之金額達其實收基金總額三分之一以上之財團法人。
- 十、發行公司之董事、監察人、總經理、副總經理、協理及直屬總經理之部門主管。
- 十一、發行公司之董事、監察人、總經理之配偶。
- 十二、發行公司之董事、監察人、總經理之二親等親屬。
- 十三、承銷團之董事、監察人、受僱人及其配偶、二親等親屬。
- 十四、前各款之人利用他人名義參與應募者（指具證券交易法施行細則第二條規定要件等之實質關係人）。

特此聲明

此致

金融監督管理委員會

聲明人：群益金鼎證券股份有限公司



代表人：周秀真



中 華 民 國 114 年 12 月 26 日



## 附件九

承銷商對出具不實聲明事項之  
圈購人收取違約金之承諾書

## 承 諾 書

為落實承銷商詢價圈購之檢核暨強化詢價圈購人或洽商銷售對象誠實聲明之責，以維護募資案件之品質，本承銷商群益金鼎證券股份有限公司辦理長虹建設股份有限公司國內第四次無擔保轉換公司債案件，採詢價圈購辦理承銷時，承諾本承銷商將對出具不實聲明事項之圈購人收取違約金。

特此聲明

此致

金融監督管理委員會

聲明人：群益金鼎證券股份有限公司



代表人：周秀真



中 華 民 國 114 年 12 月 26 日

## 附件十

本次發行有關之決議文

長虹建設股份有限公司  
第十九屆第四次董事會議事錄(節錄)

一、時間：中華民國 114 年 11 月 11 日 (星期二) 14:00

二、地點：本公司會議室

三、出席董事：李文造(聯虹代表人)、李耀中(虹頂代表人)、李耀民(辰耀代表人)、蔡珮晨、  
吳和惠、郭正佳

獨立董事：王玠琛、蔡福仁、張彥姝、劉博綸

請假：無

四、主席：李文造

記錄：陳茂慶

五、列席：稽核室—蔡為珍

六、報告事項：(略)

七、承認事項：(略)

八、討論事項：

(一)上次會議保留之討論事項：無。

(二)本次會議預定討論事項：(節錄)

提案一

案 由：本公司擬辦理一一四年度現金增資發行新股暨國內第四次無擔保轉換公司債案，提請討論。

說 明：(一)本公司為償還銀行借款，擬辦理一一四年度現金增資發行新股暨國內第四次無擔保轉換公司債。

(二)本次發行計畫及條件：

1. 一一四年度現金增資發行新股：

(1)本次擬辦理現金增資發行普通股 17,000 千股，每股面額新台幣 10 元，總面額新台幣 170,000 千元。

(2)本次現金增資發行普通股之每股發行價格係依「中華民國證券商業同業公會承銷商會員輔導發行公司募集與發行有證券自律規則」(以下簡稱「承銷商自律規則」)第六條規定辦理。為因應市場變化，擬授權董事長在符合前述法令規定下，於向金融監督管理委員會(以下簡稱金管會)申報案件及除權交易日前五個營業日，不得低於其前一、三、五個營業日擇一計算之普通股收盤價簡單算術平均數扣除無償配股除權(或減資除權)及除息後平均股價之七成範圍內訂定之。本次向金管會申報辦理現金增資發行普通股案件時之暫定每股發行價格，擬授權董事長於每股新台幣 50 元至 90 元之價格區間內參酌發行市場狀況訂定之。實際發行價格俟呈報主管機關申報生效後，授權董事長參酌發行時市場狀況並依承銷商自律規則第六條規定及其他相關法令規定，於上開每股價格區間內與主辦承銷商依共同議定之。

(3)本次現金增資依公司法第 267 條規定，保留發行新股之 10%，供本公司員工承購，並依證券交易法第 28 條之 1 規定，提撥發行新股之 10%，採公開申購方式對外承銷，其餘 80%由原股東按增資認股基準日股東名簿記載之持股比例認購，認購不足一股之畸零股，由股東自停止過戶日起五日內，逕向本公司股務辦事處辦理拼湊成整股認購。原股東及員工放棄認購或拼湊不足一股之畸零股，擬授權董事長洽特定人按發行價格認購之。

- (4)本次現金增資發行新股將向臺灣證券交易所辦理上市掛牌，本次現金增資發行新股之權利義務，與原已發行之普通股相同。
- (5)本次現金增資計畫之重要內容、發行程序及相關事項，包括但不限於議定發行價格、發行股數、募集金額、計畫所需資金總額、資金來源、計畫項目、預定運用進度、預計可能產生效益、增資認股基準日、繳款期間、增資基準日、簽署並交付一切有關本次現金增資之相關契約或文件及其他相關事宜，擬授權董事長全權處理。未來如遇法令變更、依主管機關之指示、基於營運評估、因市場狀況需要或因應客觀環境變更，而有修正之必要時，亦擬於法令許可範圍內授權董事長全權處理之。

## 2. 國內第四次無擔保轉換公司債

- (1)本次擬發行國內第四次無擔保轉換公司債，每張面額新台幣 10 萬元整，發行張數上限為 20,000 張，發行總面額上限為新台幣 2,000,000 千元，發行期間五年，票面利率 0%，依票面金額之 100~101%發行，並於限額內授權董事長視實際需要調整之。
- (2)有關本次辦理轉換公司債之暫定發行及轉換辦法，請參閱附件，實際發行及轉換辦法待呈報金融監督管理委員會申報生效後，擬授權董事長視當時金融市場狀況與主辦承銷商共同議定。
- (3)本次辦理國內轉換公司債將採詢價圈購方式全數對外公開承銷，並依證券交易法第 8 條及發行人募集與發行有價證券處理準則第 10 條規定不印製實體債券，採帳簿劃撥方式交付，故本次辦理轉換公司債於主管機關申報生效發行後，擬請授權董事長另訂發行日，並向中華民國證券櫃檯買賣中心申請櫃檯買賣。
- (4)因資本市場籌資環境變化快速，為掌握訂定發行條件及實際發行作業之時效，本次發行國內第四次無擔保轉換公司債籌資計畫之重要內容，包括但不限於發行額度、發行價格、發行金額、發行條件、承銷方式、發行及轉換辦法之訂定，以及計畫所需資金總額、資金來源、計畫項目、資金運用進度、預計可能產生效益及其他相關事宜，如經主管機關指示，相關法令規則修正，或因應客觀環境需修訂或修正時，擬授權董事長全權處理之。
- (三)有關本次計畫所需資金總額、資金來源、資金運用計畫項目、資金運用進度及預計可能產生效益，請參閱附件。
- (四)為配合本次辦理一一四年度現金增資發行新股暨國內第四次無擔保轉換公司債作業，擬授權董事長代表本公司簽署一切有關辦理一一四年度現金增資發行新股暨國內第四次無擔保轉換公司債所需之契約及文件，並代表本公司辦理相關發行事宜。
- (五)本次辦理一一四年度現金增資發行新股暨國內第四次無擔保轉換公司債如有未盡事宜，擬請授權董事長全權處理。
- (六)本案經本公司審計委員會決議通過在案，提請董事會決議。

決 議：本案經蔡珮晨董事提議，為讓股東能按持股比例多認購股票，建議在本案總募資額度內調整為現金增資發行普通股 25,000 千股及發行無擔保轉換公司債張數上限為 15,000 張（總面額上限為新台幣 1,500,000 千元），並經主席徵詢全體出席之董事及獨立董事，無異議照案通過。

九、臨時動議：無。

十、散會。



一、時間：中華民國 114 年 12 月 16 日 (星期二) 10:30

二、地點：本公司會議室

三、出席董事：李文造(聯虹代表人)、李耀中(虹頂代表人)、李耀民(辰耀代表人)、蔡珮晨、  
吳和惠、郭正佳

獨立董事：王玠琛、蔡福仁、張彥姝、劉博綸

請假：無

四、主席：李文造

記錄：陳茂慶

五、列席：稽核室－蔡為珍

六、報告事項：(略)

七、承認事項：(略)

八、討論事項：

(一)上次會議保留之討論事項：無。

(二)本次會議預定討論事項：(節錄)

提 案

案 由：本公司擬調整 114 年度現金增資發行新股員工認購及公開申購比率案，提請 討論。

說 明：(一)本公司為償還銀行借款，擬辦理一一四年度現金增資發行新股，原經 114 年 11 月 11 日董事會決議通過，保留發行新股之 10%，供本公司員工承購，並提撥發行新股之 10%，採公開申購方式對外承銷，其餘 80%由原股東按增資認股基準日股東名簿記載之持股比例認購。

(二)經董事長多方考量，為增加員工對公司的認同感與向心力並能多分享公司獲利分配，擬建議調整員工承購比率為 15%，並提撥發行新股之 10%，採公開申購方式對外承銷，其餘 75%由原股東按增資認股基準日股東名簿記載之持股比例認購。

(三)本案經審計委員會審查通過後提請董事會決議。

(四)提請 議決。

決 議：經主席徵詢全體出席董事，無異議照案通過。

九、臨時動議：無。

十、散會。

## 附件十一

### 公司章程與新舊條文對照表

# 長虹建設股份有限公司章程

## 第一章 總則

- 第一條：本公司依照公司法關於股份有限公司之規定組織定名為長虹建設股份有限公司。
- 第二條：本公司經營之事業如下：
- 一、F111090 建材批發業。
  - 二、F113010 機械批發業。
  - 三、F211010 建材零售業。
  - 四、F213080 機械器具零售業。
  - 五、F401010 國際貿易業。
  - 六、H701010 住宅及大樓開發租售業。
  - 七、H701020 工業廠房開發租售業。
  - 八、H701040 特定專業區開發業。
  - 九、H701050 投資興建公共建設業。
  - 十、H701060 新市鎮、新社區開發業。
  - 十一、H701070 區段徵收及市地重劃代辦業。
  - 十二、H701080 都市更新重建業。
  - 十三、ZZ99999 除許可業務外，得經營法令非禁止或限制之業務。

第二條之一：本公司因業務需要，得對外保證。

第二條之二：本公司轉投資其他事業總額得超過實收股本百分之四十。不受公司法第十三條轉投資總額之限制。

第三條：本公司設於台北市必要時經董事會決議得在國內外設立分公司。

第四條：本公司公告方法，依照公司法第廿八條規定辦理。

## 第二章 股份

第五條：本公司資本額定為新臺幣肆拾億元正，分為肆億股，每股金額新臺幣壹拾元，授權董事會依公司法及其他相關法令分次發行。

第六條：刪除。

第六條之一：刪除。

第七條：本公司發行之記名式股份亦得免印製股票，但應洽證券集中保管事業機構登錄。

第八條：股票之更名過戶，自股東常會開會前六十日內，股東臨時會開會前三十日內或公司決定分派股息及紅利或其他利益之基準日前五日內均停止之。

第八條之一：本公司股東辦理股票轉讓、質權設定、解除、掛失、繼承、贈與及印鑑掛失、變更或地址變更等股務事項，除法令、證券規章另有規定外，悉依主管機關頒佈之【公開發行公司股務處理準則】辦理。

## 第三章 股東會

第九條：股東會分常會及臨時會二種，常會每年召開一次，於每會計年度終了後六個月內由董事會依法召開之，臨時會於必要時依法召集之。

第九條之一：本公司股東會得以視訊會議或其他經中央主管機關公告之方式舉行。採行視訊股東會應符合之條件、作業程序及其他應遵行事項等相關規定，主管機關另有規定者從其規定。

第十條：股東因故不能出席股東會時，得依公司法第一七七條規定出具公司印發之委託書，載明授權範圍，簽名蓋章委託代理人出席，其委託書之使用除公司法另有規定外，悉依主管機關頒佈之【公開發行公司出席股東會使用委託書規則】辦理。

第十條之一：股東會開會時，以董事長為主席，遇董事長缺席時，由董事長指定董事一人代理，未指定時，由董事互推一人代理之。

第十一條：本公司股東除法令另有規定外，每股有一表決權。



第十二條：股東會之決議除公司法另有規定外應有代表已發行股份總數過半數之股東出席，以出席股東表決權過半數之同意行之。本公司股東亦得以電子方式行使表決權，以電子方式行使表決權之股東視為親自出席、其相關事宜悉依法令規定辦理。

第十二條之一：股東會之決議事項，應作成議事錄，由主席簽名或蓋章，並於會後二十日內將議事錄分發各股東。

前項議事錄之分發，得以公告方式為之。

議事錄應記載議事經過之要領及其結果，議事錄應與出席股東之簽名簿及代理出席之委託書，一併依公司法第一八三條規定保存於公司。

#### 第四章 董事、審計委員會及經理人

第十三條：本公司設董事七至十一人，其中董事名額中，獨立董事人數不得少於三人，且不得少於董事席次三分之一，任期三年，由股東會就候選人名單中選任之，連選得連任。本公司全體董事選舉採候選人提名制度，提名方式依公司法第一九二條之一規定辦理。全體董事所持本公司之股份總額悉依主管機關之有關規定辦理。

本公司設置審計委員會，由全體獨立董事組成。有關審計委員會之職責、組織規章、職權行使及其他應遵行事項，悉依證券主管機關及本公司之相關規定辦理。

第十三條之一：董事任期屆滿而不及改選時，延長其執行職務至改選董事就任時為止。

第十四條：董事會由董事組織之，由三分之二以上董事之出席及出席董事過半數之同意互推董事長一人，並得以同一方式互選副董事長一人，依照法令、章程、股東會及董事會之決議執行本公司一切事務。

本公司得設常務董事三人，由董事依法互選之，並由常務董事依法互選一人為董事長及副董事長。本公司常務董事席次中應有獨立董事，其人數不得少於常務董事席次五分之一。

第十五條：董事長請假或因故不能行使職權時，其代理依公司法第二百零八條規定辦理。

第十五條之一：董事會之決議，除公司法另有規定外，須有董事過半數出席，以出席董事過半數之同意行之、董事因故不能出席時，得出具委託書列舉召集事由之授權範圍，委託其他董事代理出席，但以一人受一人之委託為限。另董事會開會時，如以視訊會議為之，其董事以視訊參與會議者，視為親自出席。

第十五條之二：董事會之召集，應載明事由，於七日前通知董事。但有緊急情事時，得隨時召集之。

前項之召集得以書面、傳真或電子郵件等方式通知之。

第十六條：本公司董事之報酬授權董事會依董事對本公司營運參與之程度及貢獻之價值暨同業通常水準議定支給之。

第十六條之一：本公司得為董事購買責任保險，以保障董事因執行職務而可能引發之潛在的法律責任。

第十七條：本公司得設經理人，其委任、解任及報酬依照公司法第廿九條規定辦理。

#### 第五章 會計

第十八條：本公司會計年度採曆年制，自每年一月一日至十二月三十一日止。公司應於會計年度終了，由董事會造具左列各項表冊，於股東常會三十日前送交審計委員會查核並出具報告書，提請股東常會承認：

(一) 營業報告書。

(二) 財務報表。

(三) 盈餘分派或虧損撥補之議案。

第十九條：刪除。

第二十條：本公司年度如有獲利，應按稅前利益扣除員工酬勞及董事酬勞前之餘額提撥員工酬勞不低於百分之0.2及董事酬勞不高於百分之五。但公司尚有累積虧損時，則應先扣除累積虧損之數額後，再就餘額計算提撥。

前項員工酬勞數額中應提撥不低於百分之一分派予基層員工。員工酬勞得以股票或現金為之，發給對象得包括符合董事會或其授權之人所訂一定條件之從屬公司員工，其條件授權董事會決定之。員工酬勞及董事酬勞之分派應由董事會以董事三分之二以上之出席及出席董事過半數同意之決議行之，並報告股東會。

第二十條之一：本公司年度總決算後，所得盈餘除依法完納一切稅捐外，應先彌補以往年度虧損，次提百分之十為法定盈餘公積，但法定盈餘公積累積已達本公司資本總額時，不在此限。必要時得依法提列或迴轉特別盈餘公積，如尚有盈餘，併同累積未分配盈餘，由董事會擬具分派議案，於股東會決議分配之。

本公司考量平衡穩定之股利政策，將視投資資金需求及對每股盈餘之稀釋程度，適度採股票股利或現金股利方式發放，分派比例不低於當年度稅後盈餘之百分之二十，每年發放之現金股利不低於當年度發放之現金及股票股利合計數的百分之二十，惟每股分配金額未達新台幣0.1元時，得保留之。

#### 第六章 附則

第廿一條：本章程未定事項悉依公司法及其他有關法令之規定辦理，並經股東會通過後施行，修正時亦同。

第廿一條之一：本公司組織規程及各項辦事細則以董事會決議另定之。

第廿二條：本章程訂立於民國六十四年十月二十一日

第一次修正於民國六十六年七月五日

第二次修正於民國六十七年八月十六日

第三次修正於民國六十七年十一月五日

第四次修正於民國六十七年十二月四日

第五次修正於民國七十年十二月十五日

第六次修正於民國七十年十二月四日

第七次修正於民國八十一年九月二十七日

第八次修正於民國八十五年九月二十五日

第九次修正於民國八十五年十一月二十五日

第十次修正於民國八十六年三月十九日

第十一次修正於民國八十六年六月十八日

第十二次修正於民國八十七年六月二十二日

第十三次修正於民國九十年四月二十五日

第十四次修正於民國九十一年六月二十六日

第十五次修正於民國九十四年五月六日

第十六次修正於民國九十六年六月十五日

第十七次修正於民國九十七年六月十九日

第十八次修正於民國九十八年六月十九日

第十九次修正於民國九十九年六月二十五日

第二十次修正於民國一〇一年六月六日

第二十一次修正於民國一〇二年六月二十一日

第二十二次修訂於民國一〇三年六月二十五日

第二十三次修訂於民國一〇四年六月二十九日

第二十四次修訂於民國一〇五年六月二十三日

第二十五次修訂於民國一〇六年六月二十日

第二十六次修訂於民國一〇七年六月二十七日

第二十七次修訂於民國一〇八年六月十八日

第二十八次修訂於民國一〇九年六月十一日

第二十九次修訂於民國一一一年六月二十八日

第三十次修訂於民國一一四年六月二十六日

長虹建設股份有限公司

董事長：李文造





長虹建設股份有限公司  
【公司章程修訂前後條文對照表】

| 條文    | 修訂後條文                                                                                                                                                                                                                                                                        | 修訂前條文                                                                                                                                                                                                            | 修正理由           |
|-------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| 第十三條  | 本公司設董事七-十一人，其中董事名額中，獨立董事人數不得少於 <u>三人</u> ，且不得少於董事席次 <u>三分之一</u> ，任期三年，由股東會就候選人名單中選任之，連選得連任。本公司全體董事選舉採候選人提名制度，提名方式依公司法第一九二條之一規定辦理。全體董事所持本公司之股份總額悉依主管機關之有關規定辦理。<br>(以下略)                                                                                                       | 本公司設董事七-十一人，其中董事名額中，獨立董事人數不得少於 <u>二人</u> ，且不得少於董事席次 <u>五分之一</u> ，任期三年，由股東會就候選人名單中選任之，連選得連任。本公司全體董事選舉採候選人提名制度，提名方式依公司法第一九二條之一規定辦理。全體董事所持本公司之股份總額悉依主管機關之有關規定辦理。<br>(以下略)                                           | 為符合法令修訂及公司實係需求 |
| 第二十條  | 本公司年度如有獲利，應按稅前利益扣除員工酬勞及董事酬勞前之餘額提撥員工酬勞不低於百分之 <u>0.2</u> 及董事酬勞不高於百分之 <u>五</u> 。但公司尚有累積虧損時， <u>則應先扣除累積虧損之數額後，再就餘額計算提撥。</u><br><u>前項員工酬勞數額中應提撥不低於百分之一分派予基層員工。</u> 員工酬勞得以股票或現金為之，發給對象得包括符合董事會或其授權之人所訂一定條件之從屬公司員工，其條件授權董事會決定之。員工酬勞及董事酬勞之分派應由董事會以董事三分之二以上之出席及出席董事過半數同意之決議行之，並報告股東會。 | 本公司年度如有獲利，應按稅前利益扣除員工酬勞及董事酬勞前之餘額提撥員工酬勞不低於百分之 <u>0.2</u> 及董事酬勞不高於百分之一。但公司尚有累積虧損時， <u>應預先保留彌補數額。</u> 員工酬勞得以股票或現金為之，發給對象得包括符合董事會或其授權之人所訂一定條件之從屬公司員工，其條件授權董事會決定之。員工酬勞及董事酬勞之分派應由董事會以董事三分之二以上之出席及出席董事過半數同意之決議行之，並報告股東會。 | 為符合法令修訂及公司需求   |
| 第二十二條 | 本章程訂立於民國六十四年十月二十一日<br>第一次修正於民國六十六年七月五日<br>第二次修正於民國六十七年八月十六日<br>(略)<br>第二十七次修訂於民國一〇八年六月十八日<br>第二十八次修訂於民國一〇九年六月十一日<br>第二十九次修訂於民國一一一年六月二十八日<br>第三十次修訂於民國一一四年六月二十六日                                                                                                              | 本章程訂立於民國六十四年十月二十一日<br>第一次修正於民國六十六年七月五日<br>第二次修正於民國六十七年八月十六日<br>(略)<br>第二十七次修訂於民國一〇八年六月十八日<br>第二十八次修訂於民國一〇九年六月十一日<br>第二十九次修訂於民國一一一年六月二十八日                                                                         | 增列修訂日期         |

## 附件十二

### 盈餘分配表



長虹建設股份有限公司

一一三年度盈餘分配表

單位：新台幣元

| 項目             | 金額              | 說明  |
|----------------|-----------------|-----|
| 期初未分配盈餘        | 9,556,807,947   |     |
| 113 年度稅後淨利     | 2,277,805,899   |     |
| 提列法定盈餘公積       | (227,780,590)   | 10% |
| 可供分配盈餘合計       | 11,606,833,256  |     |
| 分配項目           |                 |     |
| 股東現金股利(@5.5 元) | 1,596,792,780   |     |
| 分配項目合計         | (1,596,792,780) |     |
| 本期未分配盈餘餘額      | 10,010,040,476  |     |

董事長：李文造



經理人：李耀中



會計主管：陳茂慶



## 附件十三

### 112年度合併財務報告暨會計師查核報告

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查核報告  
民國一一二年度及一一一年度

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、聲 明 書                  | 3     |
| 四、會計師查核報告書               | 4     |
| 五、合併資產負債表                | 5     |
| 六、合併綜合損益表                | 6     |
| 七、合併權益變動表                | 7     |
| 八、合併現金流量表                | 8     |
| 九、合併財務報告附註               |       |
| (一)公司沿革                  | 9     |
| (二)通過財務報告之日期及程序          | 9     |
| (三)新發布及修訂準則及解釋之適用        | 9～10  |
| (四)重大會計政策之彙總說明           | 10～21 |
| (五)重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源 | 21～22 |
| (六)重要會計項目之說明             | 22～40 |
| (七)關係人交易                 | 40～42 |
| (八)質押之資產                 | 42    |
| (九)重大或有負債及未認列之合約承諾       | 43    |
| (十)重大之災害損失               | 43    |
| (十一)重大之期後事項              | 43    |
| (十二)其 他                  | 43    |
| (十三)附註揭露事項               |       |
| 1.重大交易事項相關資訊             | 44～46 |
| 2.轉投資事業相關資訊              | 46    |
| 3.大陸投資資訊                 | 46    |
| 4.主要股東資訊                 | 46    |
| (十四)部門資訊                 | 47    |



## 聲 明 書

本公司民國一一二年度(自一一二年一月一日至一一二年十二月三十一日止)依「關係企業合併營業報告書關係企業合併財務報表及關係報告書編製準則」應納入編製關係企業合併財務報表之公司與依金融監督管理委員會認可之國際財務報導準則第十號應納入編製母子公司合併財務報表之公司均相同，且關係企業合併財務報表所應揭露相關資訊於前揭母子公司合併財務報表中均已揭露，爰不再另行編製關係企業合併財務報表。

特此聲明

公司名稱：長虹建設股份有限公司



董 事 長：李文造



日 期：民國一一三年三月十二日



安侯建業聯合會計師事務所  
KPMG

台北市110615信義路5段7號58樓(台北101大樓)  
68F., TAIPEI 101 TOWER, No. 7, Sec. 5,  
Xinyi Road, Taipei City 110615, Taiwan (R.O.C.)

|        |                   |
|--------|-------------------|
| 電話 Tel | + 886 2 8101 6666 |
| 傳真 Fax | + 886 2 8101 6667 |
| 網址 Web | 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及其子公司(合併公司)民國一一二年及一一一年十二月三十一日之合併資產負債表，暨民國一一二年及一一一年一月一日至十二月三十一日之合併綜合損益表、合併權益變動表及合併現金流量表，以及合併財務報告附註(包括重大會計政策彙總)，業經本會計師查核竣事。

依本會計師之意見，基於本會計師之查核結果及其他會計師之查核報告(請參閱其他事項段)上開合併財務報告在所有重大方面係依照證券發行人財務報告編製準則暨經金融監督管理委員會認可並發布生效之國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告編製，足以允當表達長虹建設股份有限公司及其子公司民國一一二年及一一一年十二月三十一日之合併財務狀況，與民國一一二年及一一一年一月一日至十二月三十一日之合併財務績效與合併現金流量。

### 查核意見之基礎

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

### 其他事項

合併公司採用權益法之投資中，部分被投資公司之財務報告未經本會計師查核，而係由其他會計師查核。因此，本會計師對上開合併財務報告所表示之意見中，有關上述財務報告所列之金額，係依據其他會計師之查核報告。民國一一二年及一一一年十二月三十一日認列對上述採用權益法之投資金額分別占合併資產總額之0.14%及0.13%，民國一一二年及一一一年一月一日至十二月三十一日所認列之採用權益法之關聯企業損益之份額分別占合併稅前淨利之0.03%及0.01%。

長虹建設股份有限公司已編製民國一一二年度及一一一年度之個體財務報告，並經本會計師出具無保留意見之查核報告在案，備供參考。

## 關鍵查核事項

關鍵查核事項係指依本會計師之專業判斷，對長虹建設股份有限公司及其子公司民國一一二年度合併財務報告之查核最為重要之事項。該等事項已於查核合併財務報告整體及形成查核意見之過程中予以因應，本會計師並不對該等事項單獨表示意見。本會計師判斷應溝通在查核報告上之關鍵查核事項如下：

### 一、收入認列

有關收入認列之會計政策請詳合併財務報告附註四(十二)收入認列；收入認列之會計估計及假設不確定性，請詳合併財務報告附註五；收入相關揭露，請詳合併財務報告附註六(十七)。

關鍵查核事項之說明：

長虹建設股份有限公司及其子公司主要營業收入來源來自於房地銷售，其銷售客戶眾多且分散，且收入相關之控制多仰賴人工執行，故收入認列之測試為本會計師執行長虹建設股份有限公司財務報告查核重要的評估事項之一。建造合約收入係依實際投入成本占預估總成本之比例採完工百分比認列。惟預計總成本係合併公司管理階層依過去經驗所估列及進行評估，以估計未來尚須投入成本之合理性，因而可能影響完工百分比及工程損益之計算，故列為本會計師之關鍵查核事項。

因應之查核程序：

本會計師對上述關鍵查核事項之主要查核程序包括：

房地銷售收入：

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

建造合約收入：

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

### 二、存貨續後衡量

有關存貨續後衡量之會計政策請詳合併財務報告附註四(七)存貨；存貨續後衡量之會計估計及假設不確定性，請詳合併財務報告附註五；存貨相關揭露請詳合併財務報告附註六(四)。

關鍵查核事項之說明：

長虹建設股份有限公司及其子公司存貨係以成本與淨變現價值孰低衡量。由於法令規範及景氣循環，影響不動產市場之成交量及售價，其相關產品毛利可能受到影響，致存貨成本高於淨變現價值之風險。

因應之查核程序：

本會計師對上述關鍵查核事項之主要查核程序包括：

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

#### **管理階層與治理單位對合併財務報告之責任**

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

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

長虹建設股份有限公司及其子公司之治理單位(含審計委員會)負有監督財務報導流程之責任。

#### **會計師查核合併財務報告之責任**

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

本會計師依照審計準則查核時，運用專業判斷及專業懷疑。本會計師亦執行下列工作：

- 1.辨認並評估合併財務報告導因於舞弊或錯誤之重大不實表達風險；對所評估之風險設計及執行適當之因應對策；並取得足夠及適切之查核證據以作為查核意見之基礎。因舞弊可能涉及共謀、偽造、故意遺漏、不實聲明或踰越內部控制，故未偵出導因於舞弊之重大不實表達之風險高於導因於錯誤者。
- 2.對與查核攸關之內部控制取得必要之瞭解，以設計當時情況下適當之查核程序，惟其目的非對長虹建設股份有限公司及其子公司內部控制之有效性表示意見。
- 3.評估管理階層所採用會計政策之適當性，及其所作會計估計與相關揭露之合理性。
- 4.依據所取得之查核證據，對管理階層採用繼續經營會計基礎之適當性，以及使合併公司繼續經營之能力可能產生重大疑慮之事件或情況是否存在重大不確定性，作出結論。本會計師若認為該等事件或情況存在重大不確定性，則須於查核報告中提醒合併財務報告使用者注意合併財務報告之相關揭露，或於該等揭露係屬不適當時修正查核意見。本會計師之結論係以截至查核報告日所取得之查核證據為基礎。惟未來事件或情況可能導致合併公司不再具有繼續經營之能力。

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

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

本會計師與治理單位溝通之事項，包括所規劃之查核範圍及時間，以及重大查核發現(包括於查核過程中所辨認之內部控制顯著缺失)。

本會計師亦向治理單位提供本會計師所隸屬事務所受獨立性規範之人員已遵循會計師職業道德規範中有關獨立性之聲明，並與治理單位溝通所有可能被認為會影響會計師獨立性之關係及其他事項(包括相關防護措施)。

本會計師從與治理單位溝通之事項中，決定對長虹建設股份有限公司及其子公司民國一一二年度合併財務報告查核之關鍵查核事項。本會計師於查核報告中敘明該等事項，除非法令不允許公開揭露特定事項，或在極罕見情況下，本會計師決定不於查核報告中溝通特定事項，因可合理預期此溝通所產生之負面影響大於所增進之公眾利益。

安侯建業聯合會計師事務所

會計師：

莊鈞維  
于紀隆



證券主管機關：金管證審字第1040010193號  
核准簽證文號：台財證六字第0920122026號  
民國 一 一 三 年 三 月 十 二 日



## 長虹建設股份有限公司及子公司

## 合併資產負債表

民國一十二年及一十一年十二月三十一日

單位：新台幣千元

|        |                                  | 112.12.31 |            | 111.12.31 |            |     |             | 112.12.31                         |    | 111.12.31  |     |            |     |
|--------|----------------------------------|-----------|------------|-----------|------------|-----|-------------|-----------------------------------|----|------------|-----|------------|-----|
|        |                                  | 金 額       | %          | 金 額       | %          |     |             | 金 額                               | %  | 金 額        | %   |            |     |
| 資 產    |                                  |           |            |           |            |     |             |                                   |    |            |     |            |     |
| 流動資產：  |                                  |           |            |           |            |     |             |                                   |    |            |     |            |     |
| 1100   | 現金及約當現金(附註六(一))                  | \$        | 1,734,627  | 4         | 1,352,027  | 3   | 2100        | 短期借款(附註六(十)及八)                    | \$ | 13,259,000 | 29  | 13,672,940 | 31  |
| 1140   | 合約資產－流動(附註六(十七)及九)               |           | 292,710    | 1         | 256,092    | 1   | 2111        | 應付短期票券(附註六(九)及八)                  |    | 4,896,462  | 11  | 5,305,485  | 11  |
| 1150   | 應收票據淨額(附註六(三)(十七))               |           | 14,216     | -         | 4,770      | -   | 2130        | 合約負債－流動(附註六(十七)及九)                |    | 4,227,639  | 9   | 4,585,885  | 10  |
| 1160   | 應收票據－關係人淨額(附註六(三)(十七)及附註七)       |           | 121,225    | -         | 175,625    | -   | 2150        | 應付票據                              |    | 607,431    | 2   | 666,723    | 1   |
| 1170   | 應收帳款淨額(附註六(三)(十七))               |           | 23,870     | -         | 22,279     | -   | 2160        | 應付票據－關係人(附註七)                     |    | 208        | -   | 3,676      | -   |
| 1180   | 應收帳款－關係人淨額(附註六(三)(十七)及附註七)       |           | 141,874    | -         | 30,762     | -   | 2170        | 應付帳款                              |    | 947,233    | 2   | 1,195,827  | 3   |
| 1200   | 其他應收款                            |           | 40,721     | -         | 2,090      | -   | 2180        | 應付帳款－關係人(附註七)                     |    | 2,515      | -   | 11,757     | -   |
| 1210   | 其他應收款－關係人(附註七)                   |           | 16,576     | -         | -          | -   | 2200        | 其他應付款(附註七)                        |    | 171,734    | 1   | 203,830    | -   |
| 1320   | 存貨(建設業適用)(附註六(四)、七、八及九)          |           | 41,363,858 | 91        | 42,388,092 | 91  | 2230        | 本期所得稅負債                           |    | 1,133,754  | 2   | 826,782    | 2   |
| 1410   | 預付款項                             |           | 200,991    | 1         | 209,763    | -   | 2280        | 租賃負債－流動(附註六(十一)及七)                |    | 1,403      | -   | 1,824      | -   |
| 1476   | 其他金融資產－流動(附註六(八)(十七))            |           | 110,011    | -         | 174,500    | -   | 2399        | 其他流動負債－其他                         |    | 168,644    | -   | 79,535     | -   |
| 1479   | 其他流動資產－其他(附註六(八)及九)              |           | 90,325     | -         | 351,089    | 1   |             | 流動負債合計                            |    | 25,416,023 | 56  | 26,554,264 | 58  |
| 1480   | 取得合約之增額成本－流動(附註六(八))             |           | 988,619    | 2         | 1,129,230  | 3   |             | 非流動負債：                            |    |            |     |            |     |
|        | 流動資產合計                           |           | 45,139,623 | 99        | 46,096,319 | 99  | 2580        | 租賃負債－非流動(附註六(十一)及七)               |    | 13,017     | -   | 14,383     | -   |
| 非流動資產： |                                  |           |            |           |            |     | 2645        | 存入保證金                             |    | 75,295     | -   | 49,327     | -   |
| 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(二)) |           | -          | -         | -          | -   | 2670        | 其他非流動負債－其他                        |    | 193        | -   | 201        | -   |
| 1550   | 採用權益法之投資(附註六(五))                 |           | 62,430     | -         | 62,009     | -   |             | 非流動負債合計                           |    | 88,505     | -   | 63,911     | -   |
| 1600   | 不動產、廠房及設備(附註六(六)及八)              |           | 80,470     | -         | 81,355     | -   |             | 負債總計                              |    | 25,504,528 | 56  | 26,618,175 | 58  |
| 1755   | 使用權資產(附註六(七)及七)                  |           | 14,244     | -         | 16,108     | -   | 歸屬母公司業主之權益： |                                   |    |            |     |            |     |
| 1920   | 存出保證金(附註九)                       |           | 267,589    | 1         | 177,769    | 1   | 3110        | 普通股股本(附註六(十五))                    |    | 2,903,260  | 6   | 2,903,260  | 6   |
| 1990   | 其他非流動資產－其他                       |           | 69,831     | -         | 75,140     | -   | 3200        | 資本公積(附註六(十五))                     |    | 1,373,897  | 3   | 1,373,897  | 3   |
|        | 非流動資產合計                          |           | 494,564    | 1         | 412,381    | 1   |             | 保留盈餘(附註六(十五))                     |    |            |     |            |     |
|        |                                  |           |            |           |            |     | 3310        | 法定盈餘公積                            |    | 4,348,154  | 10  | 4,062,920  | 9   |
|        |                                  |           |            |           |            |     | 3320        | 特別盈餘公積                            |    | 500        | -   | 29,138     | -   |
|        |                                  |           |            |           |            |     | 3350        | 未分配盈餘                             |    | 11,337,204 | 25  | 11,354,557 | 24  |
|        |                                  |           |            |           |            |     |             | 保留盈餘小計                            |    | 15,685,858 | 35  | 15,446,615 | 33  |
|        |                                  |           |            |           |            |     |             | 其他權益                              |    |            |     |            |     |
|        |                                  |           |            |           |            |     | 3420        | 透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產未實現損益(附註六(二)) |    | (500)      | -   | (500)      | -   |
|        |                                  |           |            |           |            |     |             | 歸屬母公司股東權益小計                       |    | 19,962,515 | 44  | 19,723,272 | 42  |
|        |                                  |           |            |           |            |     | 36XX        | 非控制權益                             |    | 167,144    | -   | 167,253    | -   |
|        |                                  |           |            |           |            |     |             | 權益總計                              |    | 20,129,659 | 44  | 19,890,525 | 42  |
| 資產總計   |                                  | \$        | 45,634,187 | 100       | 46,508,700 | 100 | 負債及權益總計     |                                   | \$ | 45,634,187 | 100 | 46,508,700 | 100 |

(請詳閱後附合併財務報告附註)

董事長：李文造

經理人：李耀中

會計主管：陳茂慶

長虹建設股份有限公司及子公司

合併綜合損益表

民國一十二年及一十一年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

|                         |                               | 112年度        |     | 111年度     |     |
|-------------------------|-------------------------------|--------------|-----|-----------|-----|
|                         |                               | 金額           | %   | 金額        | %   |
| 營業收入：                   |                               |              |     |           |     |
| 4300                    | 租賃收入(附註六(十二)(十七)及七)           | \$ 232,900   | 2   | 209,830   | 2   |
| 4511                    | 營建收入(附註六(十七)及七)               | 9,565,236    | 98  | 8,494,580 | 98  |
|                         | 營業收入淨額                        | 9,798,136    | 100 | 8,704,410 | 100 |
| 營業成本：                   |                               |              |     |           |     |
| 5300                    | 租賃成本                          | 61,448       | 1   | 59,787    | 1   |
| 5510                    | 營建成本                          | 6,791,715    | 69  | 4,818,764 | 56  |
|                         | 營業成本                          | 6,853,163    | 70  | 4,878,551 | 57  |
|                         | 營業毛利                          | 2,944,973    | 30  | 3,825,859 | 43  |
| 營業費用(附註六(八)(十三)(十八)及七)： |                               |              |     |           |     |
| 6100                    | 推銷費用                          | 367,406      | 4   | 257,525   | 3   |
| 6200                    | 管理費用                          | 288,066      | 3   | 273,570   | 3   |
|                         | 營業費用合計                        | 655,472      | 7   | 531,095   | 6   |
|                         | 營業利益                          | 2,289,501    | 23  | 3,294,764 | 37  |
| 營業外收入及支出：               |                               |              |     |           |     |
| 7020                    | 其他利益及損失(附註六(十九))              | 76,640       | 1   | 184,475   | 2   |
| 7050                    | 財務成本(附註六(十一)(十九)及七)           | (18,754)     | -   | (11,513)  | -   |
| 7370                    | 採用權益法認列之關聯企業利益(損失)之份額(附註六(五)) | 741          | -   | (428)     | -   |
| 7100                    | 利息收入(附註六(十九))                 | 5,299        | -   | 1,380     | -   |
|                         | 營業外收入及支出合計                    | 63,926       | 1   | 173,914   | 2   |
|                         | 稅前淨利                          | 2,353,427    | 24  | 3,468,678 | 39  |
| 7950                    | 減：所得稅費用(附註六(十四))              | 517,500      | 5   | 616,313   | 7   |
|                         | 本期淨利                          | 1,835,927    | 19  | 2,852,365 | 32  |
| 8300                    | 其他綜合損益：                       |              |     |           |     |
| 8310                    | 不重分類至損益之項目                    |              |     |           |     |
| 8316                    | 透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資未實現評價損益 | -            | -   | 49,278    | 1   |
| 8349                    | 減：與不重分類之項目相關之所得稅              | -            | -   | -         | -   |
|                         |                               | -            | -   | 49,278    | 1   |
| 8300                    | 本期其他綜合損益                      | -            | -   | 49,278    | 1   |
|                         | 本期綜合損益總額                      | \$ 1,835,927 | 19  | 2,901,643 | 33  |
| 本期淨利歸屬於：                |                               |              |     |           |     |
|                         | 母公司業主                         | \$ 1,836,036 | 19  | 2,852,343 | 32  |
| 8620                    | 非控制權益                         | (109)        | -   | 22        | -   |
|                         |                               | \$ 1,835,927 | 19  | 2,852,365 | 32  |
| 綜合損益總額歸屬於：              |                               |              |     |           |     |
|                         | 母公司業主                         | \$ 1,836,036 | 19  | 2,901,621 | 33  |
|                         | 非控制權益                         | (109)        | -   | 22        | -   |
|                         |                               | \$ 1,835,927 | 19  | 2,901,643 | 33  |
| 基本每股盈餘(元)               |                               |              |     |           |     |
|                         | 基本每股盈餘(附註六(十六))               | \$ 6.32      |     | 9.82      |     |
|                         | 稀釋每股盈餘(附註六(十六))               | \$ 6.32      |     | 9.82      |     |

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



~6~

會計主管：陳茂慶



長虹建設股份有限公司及子公司

合併權益變動表

民國一二年及一一年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

|                        | 歸屬於母公司業主之權益  |           |            |            |             | 透過其他綜合<br>損益按公允價<br>值衡量之權益<br>工具投資損失 | 歸屬於母公司<br>業主權益總計 | 非控制<br>權 益 | 權益總額        |
|------------------------|--------------|-----------|------------|------------|-------------|--------------------------------------|------------------|------------|-------------|
|                        | 普通股<br>股 本   | 資本公積      | 法定盈<br>餘公積 | 特別盈<br>餘公積 | 未分配<br>盈 餘  |                                      |                  |            |             |
| 民國一一年一月一日期初餘額          | \$ 2,903,260 | 1,373,897 | 4,062,920  | 40,447     | 9,750,480   | (29,138)                             | 18,101,866       | 167,231    | 18,269,097  |
| 本期淨利                   | -            | -         | -          | -          | 2,852,343   | -                                    | 2,852,343        | -          | 2,852,343   |
| 本期其他綜合損益               | -            | -         | -          | -          | -           | 49,278                               | 49,278           | 22         | 49,300      |
| 本期綜合損益總額               | -            | -         | -          | -          | 2,852,343   | 49,278                               | 2,901,621        | 22         | 2,901,643   |
| 盈餘指撥及分配：               |              |           |            |            |             |                                      |                  |            |             |
| 迴轉特別盈餘公積               | -            | -         | -          | (11,309)   | 11,309      | -                                    | -                | -          | -           |
| 普通股現金股利                | -            | -         | -          | -          | (1,280,215) | -                                    | (1,280,215)      | -          | (1,280,215) |
| 處分透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具 | -            | -         | -          | -          | 20,640      | (20,640)                             | -                | -          | -           |
| 民國一一年十二月三十一日餘額         | 2,903,260    | 1,373,897 | 4,062,920  | 29,138     | 11,354,557  | (500)                                | 19,723,272       | 167,253    | 19,890,525  |
| 本期淨利(損)                | -            | -         | -          | -          | 1,836,036   | -                                    | 1,836,036        | (109)      | 1,835,927   |
| 本期其他綜合損益               | -            | -         | -          | -          | -           | -                                    | -                | -          | -           |
| 本期綜合損益總額               | -            | -         | -          | -          | 1,836,036   | -                                    | 1,836,036        | (109)      | 1,835,927   |
| 盈餘指撥及分配：               |              |           |            |            |             |                                      |                  |            |             |
| 提列法定盈餘公積               | -            | -         | 285,234    | -          | (285,234)   | -                                    | -                | -          | -           |
| 提列特別盈餘公積               | -            | -         | -          | (28,638)   | 28,638      | -                                    | -                | -          | -           |
| 普通股現金股利                | -            | -         | -          | -          | (1,596,793) | -                                    | (1,596,793)      | -          | (1,596,793) |
| 民國一二年十二月三十一日餘額         | \$ 2,903,260 | 1,373,897 | 4,348,154  | 500        | 11,337,204  | (500)                                | 19,962,515       | 167,144    | 20,129,659  |

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





長虹建設股份有限公司及子公司

合併現金流量表

民國一十二年及一十一年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

|                         | 112年度              | 111年度              |
|-------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>營業活動之現金流量：</b>       |                    |                    |
| 本期稅前淨利                  | \$ 2,353,427       | 3,468,678          |
| <b>調整項目：</b>            |                    |                    |
| 收益費損項目                  |                    |                    |
| 折舊費用                    | 2,470              | 2,190              |
| 攤銷費用                    | 2,605              | 2,372              |
| 利息費用                    | 18,754             | 11,513             |
| 利息收入                    | (5,299)            | (1,380)            |
| 採用權益法認列之關聯企業(利益)損失之份額   | (741)              | 428                |
| 處分不動產、廠房及設備損失           | 15                 | -                  |
| 其他項目                    | (10)               | (312)              |
| 收益費損項目合計                | 17,794             | 14,811             |
| 與營業活動相關之資產／負債變動數：       |                    |                    |
| 合約資產                    | (36,618)           | (65,733)           |
| 應收票據                    | (9,446)            | 53,796             |
| 應收票據－關係人                | 54,400             | (128,038)          |
| 應收帳款                    | (1,591)            | 45,486             |
| 應收帳款－關係人                | (111,112)          | (22,560)           |
| 其他應收款                   | (38,631)           | (158)              |
| 其他應收款－關係人               | (16,576)           | -                  |
| 存貨                      | 1,384,691          | (5,116,728)        |
| 預付款項                    | 8,772              | (5,844)            |
| 其他流動資產                  | 260,764            | 179,946            |
| 其他金融資產                  | 64,489             | 129,759            |
| 取得合約之增額成本               | 140,611            | (161,893)          |
| 合約負債                    | (358,246)          | 283,221            |
| 應付票據                    | (59,292)           | 291,293            |
| 應付票據－關係人                | (3,468)            | 3,676              |
| 應付帳款                    | (248,594)          | 168,418            |
| 應付帳款－關係人                | (9,242)            | 11,757             |
| 其他應付款                   | (28,823)           | (9,924)            |
| 其他流動負債                  | 89,109             | 43,813             |
| 調整項目合計                  | 1,098,991          | (4,284,902)        |
| 營運產生之現金流入(流出)           | 3,452,418          | (816,224)          |
| 收取之利息                   | 5,299              | 1,380              |
| 收取之股利                   | 320                | 75,739             |
| 支付之利息                   | (382,484)          | (218,578)          |
| 支付之所得稅                  | (210,536)          | (95,756)           |
| <b>營業活動之淨現金流入(流出)</b>   | <b>2,865,017</b>   | <b>(1,053,439)</b> |
| <b>投資活動之現金流量：</b>       |                    |                    |
| 處分透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產  | -                  | 244,240            |
| 處分不動產、廠房及設備             | 62                 | -                  |
| 存出保證金增加                 | (89,820)           | (40,404)           |
| 採用權益法之被投資公司減資退回股款       | -                  | 49,997             |
| 其他非流動資產減少(增加)           | 2,704              | (20,591)           |
| <b>投資活動之淨現金流入(流出)</b>   | <b>(87,054)</b>    | <b>233,242</b>     |
| <b>籌資活動之現金流量：</b>       |                    |                    |
| 短期借款增加                  | 4,794,000          | 5,180,000          |
| 短期借款減少                  | (5,207,940)        | (3,828,688)        |
| 應付短期票券增加                | (409,023)          | 479,759            |
| 存入保證金增加                 | 25,968             | 12,209             |
| 租賃負債本金償還                | (1,575)            | (1,284)            |
| 發放現金股利                  | (1,596,793)        | (1,280,215)        |
| <b>籌資活動之淨現金流入(流出)流入</b> | <b>(2,395,363)</b> | <b>561,781</b>     |
| 本期現金及約當現金增加(減少)數        | 382,600            | (258,416)          |
| 期初現金及約當現金餘額             | 1,352,027          | 1,610,443          |
| 期末現金及約當現金餘額             | \$ 1,734,627       | 1,352,027          |

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

~8~



會計主管：陳茂慶



**長虹建設股份有限公司及子公司**  
**合併財務報告附註**  
**民國一一二年度及一一一年度**  
(除另有註明者外，所有金額均以新台幣千元為單位)

**一、公司沿革**

長虹建設股份有限公司(以下稱「本公司」)於民國六十四年十二月奉經濟部核准設立，註冊地址為台北市北平東路三十號11樓。本公司民國一一二年十二月三十一日之合併財務報告之組成包括本公司及本公司之子公司(以下併稱「合併公司」)及合併公司對關聯企業與聯合控制個體之權益。合併公司主要營業項目為委託營造廠商建國民住宅、商業大樓出售及出租業務。

**二、通過財務報告之日期及程序**

本合併財務報告已於民國一一三年三月十二日經董事會通過發布。

**三、新發布及修訂準則及解釋之適用**

(一)已採用金融監督管理委員會(以下簡稱金管會)認可之新發布及修訂後準則及解釋之影響

合併公司自民國一一二年一月一日起開始適用下列新修正之國際財務報導準則，且對合併財務報告未造成重大影響。

- 國際會計準則第一號之修正「會計政策之揭露」
- 國際會計準則第八號之修正「會計估計值之定義」
- 國際會計準則第十二號之修正「與單一交易所產生之資產及負債有關之遞延所得稅」

合併公司自民國一一二年五月二十三日起開始適用下列新修正之國際財務報導準則，且對合併財務報告未造成重大影響。

- 國際會計準則第十二號之修正「國際租稅變革-支柱二規則範本」

(二)尚未採用金管會認可之國際財務報導準則之影響

合併公司評估適用下列自民國一一三年一月一日起生效之新修正之國際財務報導準則，將不致對合併財務報告造成重大影響。

- 國際會計準則第一號之修正「負債分類為流動或非流動」
- 國際會計準則第一號之修正「具合約條款之非流動負債」
- 國際會計準則第七號及國際財務報導準則第七號之修正「供應商融資安排」
- 國際財務報導準則第十六號之修正「售後租回中之租賃負債」

(三)金管會尚未認可之新發布及修訂準則及解釋

合併公司預期下列尚未認可之新發布及修正準則不致對合併財務報告造成重大影響。

- 國際財務報導準則第十號及國際會計準則第二十八號之修正「投資者與其關聯企業或合資間之資產出售或投入」

## 長虹建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

- 國際財務報導準則第十七號「保險合約」及國際財務報導準則第十七號之修正
- 國際會計準則第二十一號之修正「缺乏可兌換性」

### 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佈生效之國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告(以下簡稱「金管會認可之國際財務報導準則會計準則」)所編製。

#### (二)編製基礎

##### 1.衡量基礎

除下列資產負債表之重要項目外，本合併財務報告係依歷史成本為基礎編製。

- (1)依公允價值衡量之透過損益按公允價值衡量之金融資產；
- (2)依公允價值衡量之透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產。

##### 2.功能性貨幣及表達貨幣

合併公司每一個體均係以各營運所處主要經濟環境之貨幣為其功能性貨幣。本合併財務報告係以本公司之功能性貨幣，新台幣表達。所有以新台幣表達之財務資訊均以新台幣千元為單位。

#### (三)合併基礎

##### 1.合併財務報告編製原則

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

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

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

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

##### 2.列入合併財務報告之子公司

| 投資公司名稱 | 子公司名稱         | 業務性質          | 所持股權百分比   |           |
|--------|---------------|---------------|-----------|-----------|
|        |               |               | 112.12.31 | 111.12.31 |
| 本公司    | 宏林營造廠股份有限公司   | 營造業、住宅及大樓開發業務 | 100.00 %  | 100.00 %  |
| 本公司    | 虹欣建設股份有限公司    | 住宅及大樓開發業務     | 60.00 %   | 60.00 %   |
| 本公司    | 新時代廣場實業股份有限公司 | 百貨零售業         | 100.00 %  | 100.00 %  |

## 長虹建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

### (四)資產與負債區分流動與非流動之分類標準

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

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

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

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

### (五)現金及約當現金

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

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

### (六)金融工具

應收帳款及所發行之債務證券原始係於產生時認列。所有其他金融資產及金融負債原始係於合併公司成為金融工具合約條款之一方時認列。非透過損益按公允價值衡量之金融資產(除不包含重大財務組成部分之應收帳款外)或金融負債原始係按公允價值加計直接可歸屬於該取得或發行之交易成本衡量。不包含重大財務組成部分之應收帳款原始係按交易價格衡量。

#### 1.金融資產

金融資產之購買或出售符合慣例交易者，合併公司對以相同方式分類之金融資產，其所有購買及出售一致地採交易日會計處理。

## 長虹建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

原始認列時金融資產分類為：按攤銷後成本衡量之金融資產、透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資或透過損益按公允價值衡量之金融資產。合併公司僅於改變管理金融資產之經營模式時，始自下一個報導期間之首日起重分類所有受影響之金融資產。

### (1)按攤銷後成本衡量之金融資產

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

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

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

### (2)透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產

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

屬權益工具投資者後續按公允價值衡量。股利收入(除非明顯代表部分投資成本之回收)係認列於損益。其餘淨利益或損失係認列為其他綜合損益且不重分類至損益。

權益投資之股利收入於合併公司有權利收取股利之日認列(通常係除息日)。

### (3)透過損益按公允價值衡量之金融資產

非屬上述按攤銷後成本衡量或透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產，係透過損益按公允價值衡量，包括衍生性金融資產。合併公司意圖立即或近期內出售應收帳款係透過損益按公允價值衡量，惟包含於應收帳款項下。合併公司於原始認列時，為消除或重大減少會計配比不當，得不可撤銷地將符合按攤銷後成本衡量或透過其他綜合損益按公允價值衡量條件之金融資產，指定為透過損益按公允價值衡量之金融資產。

該等資產後續按公允價值衡量，其淨利益或損失(包含任何股利及利息收入)係認列為損益。

### (4)經營模式評估

合併公司係以組合層級評估持有金融資產之經營模式之目的，此係最能反映經營管理方式及提供資料予管理階層之方式，考量資訊包括：

## 長虹建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

- 所述之投資組合政策及目標，及該等政策之運作。包括管理階層之策略是否係著重於賺得合約現金流量、維持特定利息收益率組合、使金融資產之存續期間與相關負債或預期現金流出之存續期間相配合或藉由出售金融資產實現現金流量。

依上述經營目的，移轉金融資產予第三方之交易若不符合除列條件，則非屬上述所指之出售，此與合併公司繼續認列該資產之目的之一致。

### (5)金融資產減損

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

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

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

應收帳款及合約資產之備抵損失係按存續期間預期信用損失金額衡量。

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

若合約款項逾期超過三十天，合併公司假設金融資產之信用風險已顯著增加。

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

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

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

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

## 長虹建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

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

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

當合併公司對回收金融資產整體或部分無法合理預期時，係直接減少其金融資產總帳面金額。對公司戶，合併公司係以是否合理預期可回收之基礎個別分析沖銷之時點及金額。合併公司預期已沖銷金額將不會重大迴轉。然而，已沖銷之金融資產仍可強制執行，以符合合併公司回收逾期金額之程序。

### (6)金融資產之除列

合併公司僅於對來自該資產現金流量之合約權利終止，或已移轉金融資產且該資產所有權之幾乎所有風險及報酬已移轉予其他企業，或既未移轉亦未保留所有權之幾乎所有風險及報酬且未保留該金融資產之控制時，始將金融資產除列。

合併公司簽訂移轉金融資產之交易，若保留已移轉資產所有權之所有或幾乎所有風險及報酬，則仍持續認列於資產負債表。

## 2.金融負債及權益工具

### (1)負債或權益之分類

合併公司發行之債務及權益工具係依據合約協議之實質與金融負債及權益工具之定義分類為金融負債或權益。

### (2)權益交易

權益工具係指表彰合併公司於資產減除其所有負債後剩餘權益之任何合約。合併公司發行之權益工具係以取得之價款扣除直接發行成本後之金額認列。

### (3)金融負債

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

其他金融負債後續採有效利息法按攤銷後成本衡量。利息費用及兌換損益係認列於損益。除列時之任何利益或損失亦係認列於損益。

## 長虹建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

### (4)金融負債之除列

合併公司係於合約義務已履行、取消或到期時，除列金融負債。當金融負債條款修改且修改後負債之現金流量有重大差異，則除列原金融負債，並以修改後條款為基礎按公允價值認列新金融負債。

除列金融負債時，其帳面金額與所支付或應支付對價總額(包含任何所移轉之非現金資產或承擔之負債)間之差額認列為損益。

### (5)金融資產及負債之互抵

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

### (七)存 貨

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

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

### (八)投資關聯企業

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

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

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

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



## 長虹建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

### (九)不動產、廠房及設備

#### 1.認列與衡量

不動產、廠房及設備項目係依成本(包括資本化之借款成本)減累計折舊及任何累計減損衡量。

不動產、廠房及設備之重大組成部分耐用年限不同時，則視為不動產、廠房及設備之單獨項目(主要組成部分)處理。

不動產、廠房及設備之處分利益或損失係認列於損益。

#### 2.後續成本

後續支出僅於其未來經濟效益很有可能流入合併公司時始予以資本化。

#### 3.折 舊

折舊係依資產成本減除殘值計算，並採直線法於每一組成部分之估計耐用年限內認列於損益。

土地不予提列折舊。

當期及比較期間之估計耐用年限如下：

(1)房屋及建築 54年

(2)其他設備 5~8年

合併公司於每一報導日檢視折舊方法、耐用年限及殘值，並於必要時適當調整。

### (十)租 賃

合併公司係於合約成立日評估合約是否係屬或包含租賃，若合約轉讓對已辨認資產之使用之控制權一段時間以換得對價，則合約係屬或包含租賃。

#### 1.承租人

合併公司於租賃開始日認列使用權資產及租賃負債，使用權資產係以成本為原始衡量，該成本包含租賃負債之原始衡量金額，調整租賃開始日或之前支付之任何租賃給付，並加計所發生之原始直接成本及為拆卸、移除標的資產及復原其所在地點或標的資產之估計成本，同時減除收取之任何租賃誘因。

使用權資產後續於租賃開始日至使用權資產之耐用年限屆滿時或租賃期間屆滿時兩者之較早者以直線法提列折舊。此外，合併公司定期評估使用權資產是否發生減損並處理任何已發生之減損損失，並於租賃負債發生再衡量的情況下配合調整使用權資產。

租賃負債係以租賃開始日尚未支付之租賃給付之現值為原始衡量。若租賃隱含利率容易確定，則折現率為該利率，若並非容易確定，則使用合併公司之增額借款利率。一般而言，合併公司係採用其增額借款利率為折現率。

## 長虹建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

計入租賃負債衡量之租賃給付包括：

- (1)固定給付，包括實質固定給付；
- (2)取決於某項指數或費率之變動租賃給付，採用租賃開始日之指數或費率為原始衡量；
- (3)預期支付之殘值保證金額；及
- (4)於合理確定將行使購買選擇權或租賃終止選擇權時之行使價格或所須支付之罰款。

租賃負債後續係以有效利息法計提利息，並於發生以下情況時再衡量其金額：

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

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

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

合併公司將不符合投資性不動產定義之使用權資產及租賃負債分別以單行項目表達於資產負債表中。

針對短期租賃及低價值標的資產租賃，合併公司選擇不認列使用權資產及租賃負債，而係將相關租賃給付依直線基礎於租賃期間內認列為費用。

### 2. 出租人

合併公司為出租人之交易，係於租賃成立日將租賃合約依其是否移轉附屬於標的資產所有權之幾乎所有風險與報酬分類，若是則分類為融資租賃，否則分類為營業租賃。於評估時，合併公司考量包括租賃期間是否涵蓋標的資產經濟年限之主要部分等相關特定指標。

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

若協議包含租賃及非租賃組成部分，合併公司使用國際財務報導準則第十五號之規定分攤合約中之對價。

針對營業租賃，合併公司採直線基礎將所收取之租賃給付於租賃期間內認列為租金收入。

## 長虹建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

### (十一)非金融資產減損

合併公司於每一報導日評估是否有跡象顯示非金融資產(除存貨、合約資產及遞延所得稅資產外)之帳面金額可能有減損。若有任一跡象存在，則估計該資產之可回收金額。商譽係每年定期進行減損測試。

為減損測試之目的，係將現金流入大部分獨立於其他個別資產或資產群組之現金流入之一組資產作為最小可辨認資產群組。企業合併取得之商譽係分攤至預期可自合併綜效受益之各現金產生單位或現金產生單位群組。

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

個別資產或現金產生單位之可回收金額若低於帳面金額，則認列減損損失。

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

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

### (十二)收入之認列

#### 1.客戶合約之收入

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

##### (1)土地開發及房地銷售

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

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

## 長虹建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

### (2)工程合約

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

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

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

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

### (3)財務組成部分

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

## 2.客戶合約之成本

### (1)取得合約之增額成本

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

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

### (2)履行合約之成本

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

## 長虹建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

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

### (十三)員工福利

#### 1.確定提撥計畫

確定提撥計畫之提撥義務係於員工提供服務期間內認列為費用。預付提撥數將導致退還現金或減少未來支付之範圍內，認列為一項資產。

#### 2.短期員工福利

短期員工福利義務係於服務提供時認列為費用。若係因員工過去提供服務而使合併公司負有現時之法定或推定支付義務，且該義務能可靠估計時，將該金額認列為負債。

### (十四)所得稅

所得稅包括當期及遞延所得稅。除與企業合併、直接認列於權益或其他綜合損益之項目相關者外，當期所得稅及遞延所得稅應認列於損益。

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

當期所得稅包括依據當年度課稅所得(損失)計算之預計應付所得稅或應收退稅款，及任何對以前年度應付所得稅或應收退稅款之調整。其金額係反映所得稅相關不確定性後，按報導日之法定稅率或實質性立法之稅率衡量預期將支付或收取款項之最佳估計值。

遞延所得稅係就資產及負債於報導日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(i)不影響會計利潤及課稅所得(損失)且(ii)並未產生相等之應課稅及可減除暫時性差異者；
- 2.因投資子公司、關聯企業及合資權益所產生之暫時性差異，合併公司可控制暫時性差異迴轉之時點且很有可能於可預見之未來不會迴轉者；以及
- 3.商譽原始認列所產生之應課稅暫時性差異。

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

遞延所得稅係以預期暫時性差異迴轉時之稅率衡量，採用報導日之法定稅率或實質性立法稅率為基礎。

## 長虹建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

合併公司僅於同時符合下列條件時，始將遞延所得稅資產及遞延所得稅負債互抵：

- 1.有法定執行權將當期所得稅資產及當期所得稅負債互抵；且
- 2.遞延所得稅資產及遞延所得稅負債與下列由同一稅捐機關課徵所得稅之納稅主體之一有關：

(1)同一納稅主體；或

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

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。

### (十五)每股盈餘

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

### (十六)部門資訊

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

## 五、重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源

管理階層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

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

## 長虹建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

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

### (二)存貨之評價

由於存貨須以成本與淨變現價值孰低評價，淨變現價值係依目前市場銷售狀況評估，市場實際銷售情況之改變可能重大影響該估計結果。存貨續後衡量估列情形請詳附註六(四)。

### (三)收入認列

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

## 六、重要會計項目之說明

### (一)現金及約當現金

|                   | 112.12.31           | 111.12.31        |
|-------------------|---------------------|------------------|
| 庫存現金              | \$ 1,030            | 950              |
| 活期存款              | 1,672,106           | 1,226,494        |
| 支票存款              | 61,491              | 124,583          |
| 合併現金流量表所列之現金及約當現金 | <u>\$ 1,734,627</u> | <u>1,352,027</u> |

### (二)透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產

|                       | 112.12.31   | 111.12.31 |
|-----------------------|-------------|-----------|
| 透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具： |             |           |
| 國內非上市公司股票             | <u>\$ -</u> | <u>-</u>  |

#### 1.透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資

合併公司持有該等權益工具投資為長期策略性投資且非為交易目的所持有，故已指定為透過其他綜合損益按公允價值衡量。

合併公司於民國一一一年三月間出售指定透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產，處分時之公允價值為244,240千元，累積處分利益計20,640千元，故已將前述累積處分利益自其他權益移轉至保留盈餘。

#### 2.上述金融資產未提供質押擔保之情形。

### (三)應收票據及應收帳款

|            | 112.12.31         | 111.12.31      |
|------------|-------------------|----------------|
| 應收票據(含關係人) | \$ 135,441        | 180,395        |
| 應收帳款(含關係人) | 165,744           | 53,041         |
|            | <u>\$ 301,185</u> | <u>233,436</u> |

## 長虹建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

合併公司針對所有應收票據及應收帳款採用簡化作法估計預期信用損失，亦即使用存續期間預期信用損失衡量，為此衡量目的，該等應收票據及應收帳款係按代表客戶依據合約條款支付所有到期金額能力之共同信用風險特性予以分組，並已納入前瞻性之資訊，包括總體經濟及相關產業資訊。合併公司應收票據及應收帳款之預期信用損失分析如下：

|     | 112.12.31         |                 |                  |
|-----|-------------------|-----------------|------------------|
|     | 應收票據及應收<br>帳款帳面金額 | 加權平均預期<br>信用損失率 | 備抵存續期間<br>預期信用損失 |
| 未逾期 | \$ <u>301,185</u> | -               | -                |

|     | 111.12.31         |                 |                  |
|-----|-------------------|-----------------|------------------|
|     | 應收票據及應收<br>帳款帳面金額 | 加權平均預期<br>信用損失率 | 備抵存續期間<br>預期信用損失 |
| 未逾期 | \$ <u>233,436</u> | -               | -                |

合併公司於民國一一二一年十二月三十一日並無提列呆帳損失及沖減迴轉之情形。

### (四)存 貨

|          | 112.12.31            | 111.12.31         |
|----------|----------------------|-------------------|
| 待售房地     | \$ 3,883,002         | 4,138,945         |
| 在建土地     | 11,061,955           | 12,426,552        |
| 在建工程     | 12,206,059           | 11,619,707        |
| 營建用地     | 14,148,021           | 12,651,832        |
| 預付土地款    | 77,279               | 1,565,514         |
| 預付房屋款    | 13,855               | 11,855            |
| 減：備抵跌價損失 | (26,313)             | (26,313)          |
|          | <u>\$ 41,363,858</u> | <u>42,388,092</u> |

- 1.民國一一二年度及一一一年度營建用地及在建工程於購置建造期間利息資本化之金額分別為360,457千元及207,067千元。
- 2.合併公司為提高建物坪效，購入供容積移轉用之道路用地計516,410千元，列於營建用地項下，其中部分道路用地因受法規限制無法辦理過戶，故合併公司與部分出讓人將土地信託以為保全。
- 3.合併公司因購買營建用地，因尚未完成過戶故暫列預付土地款項下，合併公司將該等土地辦妥限制登記以為保全。
- 4.民國一一二一年十二月三十一日，合併公司之存貨提供作質押擔保之情形，請詳附註八。



## 長虹建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

### (五)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 | <u>112.12.31</u> | <u>111.12.31</u> |
|------|------------------|------------------|
|      | \$ <u>62,430</u> | <u>62,009</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<br>名 稱  | 與本公司間<br>關係之性質          | 主要營業<br>場所/公司<br>註冊之國家 | 所有權權益及表決權<br>之比例 |                  |
|--------------|-------------------------|------------------------|------------------|------------------|
|              |                         |                        | <u>112.12.31</u> | <u>111.12.31</u> |
| 忠泰長虹建設股份有限公司 | 主要為本公司<br>住宅及大樓開<br>發業務 | 台灣                     | 40.00 %          | 40.00 %          |
| 忠泰長虹開發股份有限公司 | 主要為本公司<br>住宅及大樓開<br>發業務 | 台灣                     | 28.57 %          | 28.57 %          |

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

#### (1)忠泰長虹建設股份有限公司之彙總性財務資訊

|            | <u>112.12.31</u>  | <u>111.12.31</u> |
|------------|-------------------|------------------|
| 流動資產       | \$ 179,338        | 180,132          |
| 非流動資產      | 1                 | 10               |
| 流動負債       | (44,184)          | (45,618)         |
| 淨 資 產      | \$ <u>135,155</u> | <u>134,524</u>   |
|            | <u>112年度</u>      | <u>111年度</u>     |
| 營業收入       | \$ -              | -                |
| 繼續營業單位本期淨利 | \$ 1,431          | 752              |
| 停業單位稅後(損)益 | -                 | -                |
| 其他綜合損益     | -                 | -                |
| 綜合損益總額     | \$ <u>1,431</u>   | <u>752</u>       |

長虹建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

|                    | 112年度            | 111年度         |
|--------------------|------------------|---------------|
| 期初合併公司對聯企業淨資產所享份額  | \$ 53,810        | 111,509       |
| 本期歸屬於合併公司之綜合損益總額   | 572              | 301           |
| 本期自關聯企業所收取之股利      | (320)            | (58,000)      |
| 期末合併公司對關聯企業淨資產所享份額 | <u>\$ 54,062</u> | <u>53,810</u> |

(2)忠泰長虹開發股份有限公司之彙總性財務資訊

|       | 112.12.31        | 111.12.31     |
|-------|------------------|---------------|
| 流動資產  | \$ 33,966        | 34,399        |
| 流動負債  | -                | (1,023)       |
| 非流動負債 | (4,676)          | (4,676)       |
| 淨資產   | <u>\$ 29,290</u> | <u>28,700</u> |

|               | 112年度         | 111年度          |
|---------------|---------------|----------------|
| 營業收入          | \$ -          | -              |
| 繼續營業單位本期淨利(損) | 591           | (2,550)        |
| 停業單位稅後(損)益    | -             | -              |
| 其他綜合損益        | -             | -              |
| 綜合損益總額        | <u>\$ 591</u> | <u>(2,550)</u> |

|                    | 112年度           | 111年度        |
|--------------------|-----------------|--------------|
| 期初合併公司對關聯企業淨資產所享份額 | \$ 8,199        | 76,664       |
| 本期歸屬於合併公司之綜合損益總額   | 169             | (729)        |
| 本期關聯企業減資退回股款       | -               | (49,997)     |
| 本期自關聯企業所收取之股利      | -               | (17,739)     |
| 期末合併公司對關聯企業淨資產所享份額 | <u>\$ 8,368</u> | <u>8,199</u> |

3.擔保

截至民國一一二年一一一年十二月三十一日，合併公司之採用權益法之投資均未有提供作質押擔保之情形。

長虹建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(六)不動產、廠房及設備

合併公司民國一一二年度及一一一年度不動產、廠房及設備之成本及折舊變動明細如下：

|                | 土 地              | 房屋及建築         | 其他設備         | 總 計            |
|----------------|------------------|---------------|--------------|----------------|
| 成 本：           |                  |               |              |                |
| 民國112年1月1日餘額   | \$ 58,877        | 43,620        | 2,778        | 105,275        |
| 處 分            | -                | -             | (889)        | (889)          |
| 民國112年12月31日餘額 | <u>\$ 58,877</u> | <u>43,620</u> | <u>1,889</u> | <u>104,386</u> |
| 民國111年1月1日餘額   | \$ 58,877        | 43,620        | 2,778        | 105,275        |
| 民國111年12月31日餘額 | <u>\$ 58,877</u> | <u>43,620</u> | <u>2,778</u> | <u>105,275</u> |
| 折 舊：           |                  |               |              |                |
| 民國112年1月1日餘額   | \$ -             | 21,219        | 2,701        | 23,920         |
| 本年度折舊          | -                | 808           | -            | 808            |
| 處 分            | -                | -             | (812)        | (812)          |
| 民國112年12月31日餘額 | <u>\$ -</u>      | <u>22,027</u> | <u>1,889</u> | <u>23,916</u>  |
| 民國111年1月1日餘額   | \$ -             | 20,411        | 2,701        | 23,112         |
| 本年度折舊          | -                | 808           | -            | 808            |
| 民國111年12月31日餘額 | <u>\$ -</u>      | <u>21,219</u> | <u>2,701</u> | <u>23,920</u>  |
| 帳面價值：          |                  |               |              |                |
| 民國112年12月31日   | <u>\$ 58,877</u> | <u>21,593</u> | <u>-</u>     | <u>80,470</u>  |
| 民國111年12月31日   | <u>\$ 58,877</u> | <u>22,401</u> | <u>77</u>    | <u>81,355</u>  |
| 民國111年1月1日     | <u>\$ 58,877</u> | <u>23,209</u> | <u>77</u>    | <u>82,163</u>  |

民國一一二年一一一年十二月三十一日已作為長期借款及融資額度擔保之明細，請詳附註八。

(七)使用權資產

合併公司承租房屋及建築之成本及折舊，其變動明細如下：

|                | 房屋及建築            | 運輸設備         | 合 計           |
|----------------|------------------|--------------|---------------|
| 使用權資產成本：       |                  |              |               |
| 民國112年1月1日期初餘額 | \$ 17,532        | 2,374        | 19,906        |
| 增 添            | 481              | -            | 481           |
| 減 少            | -                | (1,024)      | (1,024)       |
| 民國112年12月31日餘額 | <u>\$ 18,013</u> | <u>1,350</u> | <u>19,363</u> |
| 民國111年1月1日期初餘額 | \$ 16,190        | -            | 16,190        |
| 增 添            | -                | 2,374        | 2,374         |
| 重 衡 量          | 1,342            | -            | 1,342         |
| 民國111年12月31日餘額 | <u>\$ 17,532</u> | <u>2,374</u> | <u>19,906</u> |

長虹建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

|                | 房屋及建築            | 運輸設備         | 合 計           |
|----------------|------------------|--------------|---------------|
| 使用權資產之累計折舊：    |                  |              |               |
| 民國112年1月1日期初餘額 | \$ 3,522         | 276          | 3,798         |
| 本期折舊           | 1,106            | 556          | 1,662         |
| 減 少            | -                | (341)        | (341)         |
| 民國112年12月31日餘額 | <u>\$ 4,628</u>  | <u>491</u>   | <u>5,119</u>  |
| 民國111年1月1日期初餘額 | \$ 2,416         | -            | 2,416         |
| 本期折舊           | 1,106            | 276          | 1,382         |
| 民國111年12月31日餘額 | <u>\$ 3,522</u>  | <u>276</u>   | <u>3,798</u>  |
| 帳面價值：          |                  |              |               |
| 民國112年12月31日   | <u>\$ 13,385</u> | <u>859</u>   | <u>14,244</u> |
| 民國111年1月1日     | <u>\$ 13,774</u> | <u>-</u>     | <u>13,774</u> |
| 民國111年12月31日   | <u>\$ 14,010</u> | <u>2,098</u> | <u>16,108</u> |

(八)其他資產及其他流動資產

合併公司其他資產及其他流動資產之明細如下：

|              | 112.12.31           | 111.12.31        |
|--------------|---------------------|------------------|
| 其他金融資產－流動    | \$ 110,011          | 174,500          |
| 其他流動資產－其他    | 90,325              | 351,089          |
| 取得合約之增額成本－流動 | 988,619             | 1,129,230        |
|              | <u>\$ 1,188,955</u> | <u>1,654,819</u> |

1.其他金融資產

主係預售房地之信託專戶。

2.其他流動資產－其他

主係合建保證金等。

3.取得合約增額成本－流動

合併公司預期可回收為取得房地買賣合約所支付予代銷公司之佣金支出，故將其認列為資產。於認列銷售房地之收入時予以攤銷，民國一一二年度及一一一年度分別認列347,533千元及232,143千元之攤銷費用。

(九)應付短期票券

合併公司應付短期票券之明細如下：

|          | 112.12.31           | 111.12.31        |
|----------|---------------------|------------------|
| 應付商業本票   | \$ 4,910,000        | 5,315,000        |
| 應付商業本票折價 | (13,538)            | (9,515)          |
| 合 計      | <u>\$ 4,896,462</u> | <u>5,305,485</u> |

合併公司以資產設定抵押供應付短期票券之擔保情形請詳附註八。

長虹建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(十)短期借款

合併公司短期借款之明細如下：

| 112.12.31 |     |             |         |                      |
|-----------|-----|-------------|---------|----------------------|
|           | 幣別  | 利率區間        | 到期年度    | 金額                   |
| 擔保銀行借款    | 新台幣 | 1.90%~2.55% | 113-117 | \$ 9,719,000         |
| 無擔保銀行借款   | 新台幣 | 1.98%~2.50% | 112-114 | 3,540,000            |
| 合 計       |     |             |         | <u>\$ 13,259,000</u> |
| 流 動       |     |             |         | \$ 13,259,000        |
| 非 流 動     |     |             |         | -                    |
| 合 計       |     |             |         | <u>\$ 13,259,000</u> |
| 尚未使用額度    |     |             |         | <u>\$ 10,304,340</u> |

| 111.12.31 |     |             |         |                      |
|-----------|-----|-------------|---------|----------------------|
|           | 幣別  | 利率區間        | 到期年度    | 金額                   |
| 擔保銀行借款    | 新台幣 | 1.65%~2.2%  | 112-117 | \$ 8,702,940         |
| 無擔保銀行借款   | 新台幣 | 1.61%~2.25% | 111-114 | 4,970,000            |
| 合 計       |     |             |         | <u>\$ 13,672,940</u> |
| 流 動       |     |             |         | \$ 13,672,940        |
| 非 流 動     |     |             |         | -                    |
| 合 計       |     |             |         | <u>\$ 13,672,940</u> |
| 尚未使用額度    |     |             |         | <u>\$ 4,573,060</u>  |

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。

(十一)租賃負債

合併公司租賃負債之帳面金額如下：

|     | 112.12.31        | 111.12.31     |
|-----|------------------|---------------|
| 流動  | <u>\$ 1,403</u>  | <u>1,824</u>  |
| 非流動 | <u>\$ 13,017</u> | <u>14,383</u> |

到期分析請詳附註六(二十)金融工具。

租賃認列於損益之金額如下：

|           | 112年度         | 111年度      |
|-----------|---------------|------------|
| 租賃負債之利息費用 | <u>\$ 208</u> | <u>211</u> |

租賃認列於現金流量表之金額如下：

|           | 112年度           | 111年度        |
|-----------|-----------------|--------------|
| 租賃之現金流出總額 | <u>\$ 1,783</u> | <u>1,495</u> |

## 長虹建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

### (十二)營業租賃

#### 1.出租人租賃

合併公司出租其不動產，由於並未移轉附屬於標的資產所有權之幾乎所有風險與報酬，該等租賃合約係分類為營業租賃。

民國一一二年十二月三十一日租賃給付之到期分析以報導日後將收取之未折現租賃給付總額列示如下表：

|           | 112.12.31           | 111.12.31      |
|-----------|---------------------|----------------|
| 低於一年      | \$ 274,457          | 211,756        |
| 一至五年      | 775,710             | 421,075        |
| 五年以上      | 375,170             | 229,970        |
| 未折現租賃給付總額 | <u>\$ 1,425,337</u> | <u>862,801</u> |

民國一一二年度及一一一年度由不動產產生之租金收入分別為232,900千元及209,830千元。

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

### (十三)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。

合併公司民國一一二年度及一一一年度確定提撥退休金辦法下之退休金費用分別為7,497千元及6,574千元，已提撥至勞工保險局。

### (十四)所得稅

#### 1.所得稅費用

合併公司之所得稅費用明細如下：

|            | 112年度             | 111年度          |
|------------|-------------------|----------------|
| 當期所得稅費用    |                   |                |
| 當期產生       | \$ 457,627        | 605,402        |
| 土地增值稅      | 3,699             | 13,273         |
| 未分配盈餘加徵    | 49,948            | 6,396          |
| 調整前期之當期所得稅 | 6,234             | (8,750)        |
| 遞延所得稅利益    | (8)               | (8)            |
| 所得稅費用      | <u>\$ 517,500</u> | <u>616,313</u> |

## 長虹建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

合併公司民國一一二年度及一一二年度及一一一年度度之所得稅費用與稅前淨利之關係調節如下：

|                   | 112年度               | 111年度            |
|-------------------|---------------------|------------------|
| 稅前淨利              | \$ <u>2,353,427</u> | <u>3,468,678</u> |
| 依本公司所在地國內稅率計算之所得稅 | \$ 470,685          | 693,736          |
| 依稅法調整之所得稅         | 4,931               | (24,639)         |
| 土地免稅所得            | (41,697)            | (63,711)         |
| 土地增值稅             | 3,699               | 13,273           |
| 未分配盈餘加徵           | 49,948              | 6,396            |
| 未認列遞延所得稅資產之當期課稅損失 | 23,709              | 16               |
| 前期高(低)估           | 6,233               | (8,750)          |
| 其他                | (8)                 | (8)              |
| 合 計               | \$ <u>517,500</u>   | <u>616,313</u>   |

### 2.遞延所得稅資產及負債

合併公司未認列為遞延所得稅資產之項目如下：

|      | 112.12.31        | 111.12.31  |
|------|------------------|------------|
| 課稅損失 | \$ <u>24,010</u> | <u>319</u> |

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

截至民國一一二年十二月三十一日止，合併公司尚未認列為遞延所得稅資產之課稅損失，其扣除期限如下：

| 虧 損 年 度 | 尚未扣除之虧損           | 得扣除之最後年度 |
|---------|-------------------|----------|
| 民國一〇三年度 | \$ 323            | 民國一一三年度  |
| 民國一〇四年度 | 96                | 民國一一四年度  |
| 民國一〇五年度 | 169               | 民國一一五年度  |
| 民國一〇六年度 | 147               | 民國一一六年度  |
| 民國一〇七年度 | 684               | 民國一一七年度  |
| 民國一一〇年度 | 86                | 民國一二〇年度  |
| 民國一一一年度 | 118,547           | 民國一二一年度  |
|         | \$ <u>120,052</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一一〇年度。

## 長虹建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

### (十五)資本及其他權益

民國一一二年及一一一年十二月三十一日，本公司額定股本總額均為3,000,000千元，每股面額10元。已發行股份皆為普通股290,326千股。所有已發行股份之股款均已收取。

#### 1.資本公積

本公司資本公積餘額內容如下：

|              | 112.12.31           | 111.12.31        |
|--------------|---------------------|------------------|
| 發行股票溢價       | \$ 498,413          | 498,413          |
| 可轉換公司債轉換溢價   | 874,543             | 874,543          |
| 可轉換公司債之認股權失效 | 941                 | 941              |
|              | <u>\$ 1,373,897</u> | <u>1,373,897</u> |

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

#### 2.保留盈餘

依本公司章程規定，年度總決算後，所得盈餘除依法完納一切稅捐外，應先彌補以往年度虧損，次提百分之十為法定盈餘公積，但法定盈餘公積累積已達本公司資本總額時，不在此限。必要時得依法提列或迴轉特別盈餘公積，如尚有盈餘，併同累積未分配盈餘，由董事會擬具分派議案，就可分配盈餘提撥不低於百分之二十為股東紅利，惟每股分配金額未達新台幣0.1元時，得保留之。其盈餘分派由董事會擬具分派議案，於股東會決議分配之。

本公司考量平衡穩定之股利政策，將視投資資金需求及對每股盈餘之稀釋程度，適度採股票股利或現金股利方式發放，其中現金股利發放額度為不低於百分之二十。

##### (1)法定盈餘公積

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

##### (2)特別盈餘公積

依金管會民國一〇一年四月六日金管證發字第1010012865號令規定，本公司於分派可分配盈餘時，就當年度發生之帳列其他股東權益減項淨額與上段所提列特別盈餘公積餘額之差額，自當期損益與前期未分配盈餘補提列特別盈餘公積；屬前期累積之其他股東權益減項金額，則自前期未分配盈餘補提列特別盈餘公積不得分派。嗣後其他股東權益減項數額有迴轉時，得就迴轉部份分派盈餘。



## 長虹建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

### (3) 盈餘分配

本公司分別於民國一一二年六月二十八日及一一一年六月二十八日經股東常會決議民國一一一年及一一〇年度盈餘分配案，有關分派予業主之股利如下：

|              | 111年度   |           | 110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           | \$ 5.50 | 1,596,793 | 4.40   | 1,280,215 |

### (十六) 每股盈餘

#### 1. 基本每股盈餘

民國一一二年度及一一一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1,836,036千元及2,852,343千元，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

|                   | 112年度        | 111年度     |
|-------------------|--------------|-----------|
| 歸屬於本公司普通股權益持有人之淨利 | \$ 1,836,036 | 2,852,343 |

#### (2) 普通股加權平均流通在外股數

|               | 112年度   | 111年度   |
|---------------|---------|---------|
| 普通股加權平均流通在外股數 | 290,326 | 290,326 |
| 基本每股盈餘        | \$ 6.32 | 9.82    |

#### 1. 稀釋每股盈餘

民國一一二年度及一一一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1,836,036千元及2,852,343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290,519千股及290,485千股為基礎計算之，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)

|                      | 112年度        | 111年度     |
|----------------------|--------------|-----------|
| 歸屬於本公司普通股權益持有人淨利(基本) | \$ 1,836,036 | 2,852,343 |
| 歸屬於本公司普通股權益持有人淨利(稀釋) | \$ 1,836,036 | 2,852,343 |

長虹建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(2)普通股加權平均流通在外股數(稀釋)

|                                   | 112年度   | 111年度   |
|-----------------------------------|---------|---------|
| 普通股加權平均流通在外股數(基本)                 | 290,326 | 290,326 |
| 具稀釋作用之潛在普通股之影響                    |         |         |
| 員工酬勞之影響                           | 193     | 159     |
| 普通股加權平均流通在外股數(調整稀釋性<br>潛在普通股影響數後) | 290,519 | 290,485 |
| 稀釋每股盈餘                            | \$ 6.32 | 9.82    |

(十七)客戶合約之收入

1.收入之細分

|            | 112年度        |         |           |
|------------|--------------|---------|-----------|
|            | 建設部門         | 營造部門    | 合 計       |
| 主要地區市場：    |              |         |           |
| 臺 灣        | \$ 9,384,249 | 413,887 | 9,798,136 |
| 主要產品/服務線：  |              |         |           |
| 工程承攬       | \$ -         | 413,887 | 413,887   |
| 土地銷售       | 5,997,614    | -       | 5,997,614 |
| 房屋銷售       | 3,153,735    | -       | 3,153,735 |
| 不動產出租      | 232,900      | -       | 232,900   |
|            | \$ 9,384,249 | 413,887 | 9,798,136 |
| 收入認列時點：    |              |         |           |
| 於某一時點移轉之商品 | \$ 9,151,349 | -       | 9,151,349 |
| 隨時間逐步移轉之收入 | 232,900      | 413,887 | 646,787   |
|            | \$ 9,384,249 | 413,887 | 9,798,136 |
|            | 111年度        |         |           |
|            | 建設部門         | 營造部門    | 合 計       |
| 主要地區市場：    |              |         |           |
| 臺 灣        | \$ 8,178,828 | 525,582 | 8,704,410 |
| 主要產品/服務線：  |              |         |           |
| 工程承攬       | \$ -         | 525,582 | 525,582   |
| 土地銷售       | 5,201,709    | -       | 5,201,709 |
| 房屋銷售       | 2,767,289    | -       | 2,767,289 |
| 不動產出租      | 209,830      | -       | 209,830   |
|            | \$ 8,178,828 | 525,582 | 8,704,410 |

長虹建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

|            | 111年度               |                |                  |
|------------|---------------------|----------------|------------------|
|            | 建設部門                | 營造部門           | 合 計              |
| 收入認列時點：    |                     |                |                  |
| 於某一時點移轉之商品 | \$ 7,968,998        | -              | 7,968,998        |
| 隨時間逐步移轉之收入 | 209,830             | 525,582        | 735,412          |
|            | <u>\$ 8,178,828</u> | <u>525,582</u> | <u>8,704,410</u> |

2.合約餘額

|           | 112.12.31           | 111.12.31        |
|-----------|---------------------|------------------|
| 應收帳款      | \$ 165,744          | 53,041           |
| 應收票據      | 135,441             | 180,395          |
| 合 計       | <u>\$ 301,185</u>   | <u>233,436</u>   |
| 合約資產-工程承攬 | <u>\$ 292,710</u>   | <u>256,092</u>   |
| 合約負債-工程承攬 | <u>\$ 57,694</u>    | <u>-</u>         |
| 合約負債-銷售房地 | <u>\$ 4,169,945</u> | <u>4,585,885</u> |

應收票據及帳款之揭露請詳附註六(三)。

合約資產及合約負債之變動主係源自合併公司移轉商品或勞務予客戶而滿足履約義務之時點與客戶付款時點之差異，民國一一二年度及一一一年度並無其他重大變動之情形。

合併公司預售房地各案交付信託之預收房地款均已交付各銀行信託專戶內，帳列其他金融資產—流動項下。截至民國一一二年一一一年十二月三十一日止相關信託專戶內容如下：

|      | 112.12.31         | 111.12.31      |
|------|-------------------|----------------|
| 長虹天擎 | \$ 2,483          | 1,791          |
| 政大首席 | -                 | 55,073         |
| 央決長虹 | 89,012            | 2,008          |
| 長虹天韻 | 12,291            | 109,436        |
|      | <u>\$ 103,786</u> | <u>168,308</u> |

(十八)員工及董事、監察人酬勞

依本公司章程規定，年度如有獲利，應按稅前淨利扣除員工酬勞及董事酬勞前之餘額提撥員工酬勞不低於0.2%及董事酬勞不高於1%。但公司尚有累積虧損時，應預先保留彌補數額。員工酬勞得以股票或現金為之，發給對象包括符合董事會或其授權之人所訂一定條件之從屬公司員工，其條件授權董事會決定之。員工酬勞及董事酬勞之分派應由董事會以董事三分之二以上之出席及出席董事過半數同意之決議行之，並報告股東會。

## 長虹建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

本公司民國一一二年度及一一一年度一一二年度及一一一年度員工酬勞估列金額分別為14,897千元及11,413千元，董事及監察人酬勞估列金分別為10,000千元及10,000千元，係以本公司各該段期間之稅前淨利扣除員工及董事、監察人酬勞前之金額乘上本公司章程所訂之員工酬勞及董事及監察人酬勞分派成數為估計基礎，並列報為該段時間之營業成本或營業費用，若次年度實際分派金額與估列數有差異時，則依會計估計變動處理，並將該差異認列為次年度損益，相關資訊可至公開資訊觀測站查詢。

### (十九)營業外收入及支出

#### 1.利息收入

合併公司之利息收入明細如下：

|        | 112年度           | 111年度        |
|--------|-----------------|--------------|
| 銀行存款利息 | \$ <u>5,299</u> | <u>1,380</u> |

#### 2.其他利益及損失

合併公司民國一一二年度及一一一年度之其他利益及損失明細如下：

|       | 112年度            | 111年度          |
|-------|------------------|----------------|
| 補償金收入 | \$ -             | 164,089        |
| 其 他   | <u>76,640</u>    | <u>20,386</u>  |
|       | <u>\$ 76,640</u> | <u>184,475</u> |

#### 3.財務成本

合併公司財務成本明細如下：

|           | 112年度              | 111年度              |
|-----------|--------------------|--------------------|
| 銀行借款      | \$ 378,331         | 217,835            |
| 減：資本化利息   | (360,457)          | (207,067)          |
| 其他財務費用    | <u>880</u>         | <u>745</u>         |
|           | <u>\$ 18,754</u>   | <u>11,513</u>      |
| 利息資本化利率區間 | <u>2.15%~2.65%</u> | <u>1.61%~2.25%</u> |

## 長虹建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

### (二十)金融工具

#### 1.信用風險

##### (1)信用風險最大暴險之金額

金融資產及合約資產之帳面金額代表最大信用暴險金額。

##### (2)信用風險集中情況

合併公司客戶群廣大且並無關聯，故信用風險集中度有限。

#### 2.流動性風險

下表為金融負債之合約到期日，包含估計利息但不包含淨額協議之影響。

|                   | 帳面金額                 | 合 約<br>現金流量       | 6個月<br>以內        | 6-12個月           | 1-2年             | 2-5年             | 超過5年           |
|-------------------|----------------------|-------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|----------------|
| <b>112年12月31日</b> |                      |                   |                  |                  |                  |                  |                |
| 非衍生金融負債           |                      |                   |                  |                  |                  |                  |                |
| 擔保銀行借款            | \$ 9,719,000         | 10,288,591        | 103,592          | 3,129,548        | 2,156,578        | 4,898,873        | -              |
| 無擔保銀行借款           | 3,540,000            | 3,586,133         | 38,323           | 952,992          | 2,594,818        | -                | -              |
| 應付商業本票            | 4,896,462            | 4,910,000         | 4,910,000        | -                | -                | -                | -              |
| 應付票據及帳款           | 1,557,387            | 1,557,387         | 1,557,387        | -                | -                | -                | -              |
| 租賃負債              | 14,420               | 15,787            | 794              | 794              | 1,527            | 3,986            | 8,686          |
|                   | <u>\$ 19,727,269</u> | <u>20,357,898</u> | <u>6,610,096</u> | <u>4,083,334</u> | <u>4,752,923</u> | <u>4,902,859</u> | <u>8,686</u>   |
| <b>111年12月31日</b> |                      |                   |                  |                  |                  |                  |                |
| 非衍生金融負債           |                      |                   |                  |                  |                  |                  |                |
| 擔保銀行借款            | \$ 8,702,940         | 9,114,012         | 2,436,083        | 853,216          | 454,018          | 5,270,177        | 100,518        |
| 無擔保銀行借款           | 4,970,000            | 5,093,017         | 46,822           | 3,145,291        | 835,279          | 1,065,625        | -              |
| 應付商業本票            | 5,305,485            | 5,315,000         | 5,315,000        | -                | -                | -                | -              |
| 應付票據及帳款           | 1,877,983            | 1,877,983         | 1,877,983        | -                | -                | -                | -              |
| 租賃負債              | 16,207               | 17,787            | 900              | 839              | 1,767            | 4,629            | 9,652          |
|                   | <u>\$ 20,872,615</u> | <u>21,417,799</u> | <u>9,676,788</u> | <u>3,999,346</u> | <u>1,291,064</u> | <u>6,340,431</u> | <u>110,170</u> |

合併公司並不預期到期日分析之現金流量發生時點會顯著提早，或實際金額會有顯著不同。

#### 3.利率分析

合併公司之金融資產及金融負債利率暴險於本附註之流動性風險管理中說明。

下列敏感度分析係依衍生及非衍生工具於報導日之利率暴險而決定。對於浮動利率負債，其分析方式係假設報導日流通在外之負債金額於整年度皆流通在外。合併公司內部向主要管理階層報告利率時所使用之變動率為利率增加或減少50基本點，此亦代表管理階層對利率之合理可能變動範圍之評估。

於報導日若利率增加或減少0.5%/50基本點，在所有其他變數維持不變之情況下，合併公司民國一一二年度及一一一年度之淨利將減少或增加78,740千元及83,851千元，主因係合併公司之變動利率借款。

## 長虹建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

### 4.公允價值資訊

#### (1)金融工具之種類及公允價值

合併公司透過損益按公允價值衡量之金融資產及透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產係以重複性為基礎按公允價值衡量。各種類金融資產之帳面金額及公允價值(包括公允價值等級資訊，但非按公允價值衡量金融工具之帳面金額為公允價值之合理近似值者，及於租賃負債，依規定無須揭露公允價值資訊)列示如下：

|                 |               | 112.12.31 |     |     |     |  |
|-----------------|---------------|-----------|-----|-----|-----|--|
|                 |               | 公允價值      |     |     |     |  |
|                 | 帳面金額          | 第一級       | 第二級 | 第三級 | 合 計 |  |
| 按攤銷後成本衡量之金融資產   |               |           |     |     |     |  |
| 現金及約當現金         | \$ 1,734,627  | -         | -   | -   | -   |  |
| 應收票據及應收帳款(含關係人) | 301,185       | -         | -   | -   | -   |  |
| 其他應收款           | 40,721        | -         | -   | -   | -   |  |
| 其他金融資產          | 110,011       | -         | -   | -   | -   |  |
| 小 計             | 2,186,544     | -         | -   | -   | -   |  |
| 合 計             | \$ 2,186,544  | -         | -   | -   | -   |  |
| 按攤銷後成本衡量之金融負債   |               |           |     |     |     |  |
| 銀行借款            | \$ 13,259,000 | -         | -   | -   | -   |  |
| 應付短期票券          | 4,896,462     | -         | -   | -   | -   |  |
| 應付票據及應付帳款       | 1,557,387     | -         | -   | -   | -   |  |
| 其他應付款           | 171,734       | -         | -   | -   | -   |  |
| 租賃負債            | 14,420        | -         | -   | -   | -   |  |
| 小 計             | 19,899,003    | -         | -   | -   | -   |  |
| 合 計             | \$ 19,899,003 | -         | -   | -   | -   |  |
|                 |               | 111.12.31 |     |     |     |  |
|                 |               | 公允價值      |     |     |     |  |
|                 | 帳面金額          | 第一級       | 第二級 | 第三級 | 合 計 |  |
| 按攤銷後成本衡量之金融資產   |               |           |     |     |     |  |
| 現金及約當現金         | \$ 1,352,027  | -         | -   | -   | -   |  |
| 應收票據及應收帳款(含關係人) | 233,436       | -         | -   | -   | -   |  |
| 其他應收款           | 2,090         | -         | -   | -   | -   |  |
| 其他金融資產          | 174,500       | -         | -   | -   | -   |  |
| 小 計             | 1,762,053     | -         | -   | -   | -   |  |
| 合 計             | \$ 1,762,053  | -         | -   | -   | -   |  |

## 長虹建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

|               | 111.12.31     |      |     |     |     |
|---------------|---------------|------|-----|-----|-----|
|               | 帳面金額          | 公允價值 |     |     | 合 計 |
|               |               | 第一級  | 第二級 | 第三級 |     |
| 按攤銷後成本衡量之金融負債 |               |      |     |     |     |
| 銀行借款          | \$ 13,672,940 | -    | -   | -   | -   |
| 應付短期票券        | 5,305,485     | -    | -   | -   | -   |
| 應付票據及應付帳款     | 1,877,983     | -    | -   | -   | -   |
| 其他應付款         | 203,830       | -    | -   | -   | -   |
| 租賃負債          | 16,207        | -    | -   | -   | -   |
| 小 計           | 21,076,445    | -    | -   | -   | -   |
| 合 計           | \$ 21,076,445 | -    | -   | -   | -   |

### (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。

### (廿一)財務風險管理

#### 1.概 要

合併公司因金融工具之使用而暴露於下列風險：

- (1)信用風險
- (2)流動性風險
- (3)市場風險

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

#### 2.風險管理架構

董事會全權負責成立及監督合併公司之風險管理架構。

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

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

## 長虹建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

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

### 3.信用風險

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

#### (1)應收帳款及其他應收款

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

#### (2)投 資

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

#### (3)保 證

本公司政策規定僅能提供財務保證予直接及間接持有表決權之股份超過百分之五十之公司。截至民國一一二年及一一一年十二月三十一日，本公司替子公司提供背書保證，請詳個體報告。

### 4.流動性風險

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

銀行借款對合併公司而言係一項重要流動性來源。民國一一二年及一一一年十二月三十一日，合併公司未動用之短期銀行融資額度分別為10,304,340千元及4,573,060千元。

### 5.市場風險

市場風險係指因市價格變動，如匯率、利率、權益工具價格變動，而影響合併公司之收益或所持有金融工具價值之風險。市場風險管理之目標係管控市場風險之暴險程度在可承受範圍內，並將投資報酬最佳化。

#### (1)匯率風險

本公司主要營業活動皆以新台幣計價銷售及採購，故未有匯率風險。



## 長虹建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

### (2)利率風險

合併公司藉由維持一適當之固定及浮動利率組合，以及使用利率交換合約來管理利率風險，以確保採用最符合成本效益之避險策略。

### (廿二)資本管理

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

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

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

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

|           | 112.12.31     | 111.12.31   |
|-----------|---------------|-------------|
| 負債總額      | \$ 25,504,528 | 26,618,175  |
| 減：現金及約當現金 | (1,734,627)   | (1,352,027) |
| 淨負債       | \$ 23,769,901 | 25,266,148  |
| 權益總額      | \$ 19,962,515 | 19,723,272  |
| 負債資本比率    | 119.07%       | 128.10%     |

### (廿三)非現金交易之投資及籌資活動

本公司於民國一一二年度及一一一年度之非現金交易投資及籌資活動如下：

- 1.以租賃方式取得使用權資產，請詳附註六(七)。
- 2.來自籌資活動之負債之調節如下表：

|      | 112.1.1   | 現金流量    | 非現金之變動<br>取 得 | 112.12.31 |
|------|-----------|---------|---------------|-----------|
| 租賃負債 | \$ 16,207 | (1,575) | (212)         | 14,420    |
|      | 111.1.1   | 現金流量    | 非現金之變動<br>取 得 | 111.12.31 |
| 租賃負債 | \$ 14,087 | (1,284) | 3,404         | 16,207    |

## 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。

## 長虹建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

### (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    |
|-----------------------------|-------------|
| 聯虹建設股份有限公司                  | 合併公司之其他關係人  |
| 長野建設有限公司                    | 合併公司之其他關係人  |
| 飛凡投資股份有限公司                  | 合併公司之其他關係人  |
| 貝拉國際時尚股份有限公司                | 合併公司之其他關係人  |
| 李文造                         | 合併公司之董事長    |
| 郭秀麗                         | 合併公司之其他關係人  |
| 李耀中                         | 合併公司之主要管理人員 |
| 李耀民                         | 合併公司之主要管理人員 |
| 全體董事、監察人、合併公司主要管理階層總經理及副總經理 |             |

### (三)其他關係人交易

#### 1.營業收入及應收關係人款項

(1)合併公司對關聯企業之銷售金額及其未結清餘額如下：

|       | 銷 貨               |                | 應收款項           |                |
|-------|-------------------|----------------|----------------|----------------|
|       | 112年度             | 111年度          | 112.12.31      | 111.12.31      |
| 其他關係人 | \$ <u>372,396</u> | <u>373,211</u> | <u>263,099</u> | <u>266,387</u> |

合併公司對關係人之銷貨價格及收款條件，係依照合約約定。

#### 2.進貨

(1)合併公司向關係人進貨金額如下：

|       | 交易金額            |               |
|-------|-----------------|---------------|
|       | 112年度           | 111年度         |
| 其他關係人 | \$ <u>4,230</u> | <u>19,588</u> |

(2)合併公司應付關係人款項明細如下：

| 帳列項目     | 關係人類別 | 112.12.31       | 111.12.31     |
|----------|-------|-----------------|---------------|
| 應付票據－關係人 | 其他關係人 | \$ 208          | 3,676         |
| 應付帳款－關係人 | 其他關係人 | 2,515           | 11,757        |
|          |       | \$ <u>2,723</u> | <u>15,433</u> |

#### 3.租 賃

合併公司民國一〇八年向李耀中承租合併公司用辦公大樓並參考鄰近地區辦公室租金行情簽訂租賃合約，合約總價值為3,502千元。該筆租賃交易已於民國一〇八年一月一日初次適用國際財務報導準則第十六號時分別認列使用權資產15,707千元及租賃負債15,707千元。於民國一一二年度及一一一年度認列利息支出分別為179千元及195千元，截至民國一一二年一一一年十二月三十一日止租賃負債餘額分別為13,132千元及13,917千元。

## 長虹建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

其他關係人向合併公司承租辦公用大樓並參考鄰近地區辦公室租金行情簽訂兩年期租賃合約，合約總價值為1,545千元，於民國一一二年度及一一一年度租金收入皆為774千元，截至民國一一二年及一一一年十二月三十一日止，該款項業已收訖。

### 4. 背書保證

李文造及郭秀麗於民國一一二年及一一一年十二月三十一日擔任合併公司向金融機構借款之連帶保證人及本票共同發票人或保證人。

李耀民於民國一一二年及一一一年十二月三十一日擔任合併公司向金融機構借款之連帶保證人。

### 5. 其 他

(1)合併公司與郭秀麗簽訂合建分售契約，由郭秀麗提供土地與合併公司興建房屋，雙方約定各自出售其土地與房屋，截至民國一一一年十二月三十一日因而代收款項金額為52,890千元。列於「其他應付款」項下，該款項於民國一一二年間業已付訖。

(2)合併公司於民國一一二年與長野建設有限公司、飛凡投資股份有限公司及聯虹建設股份有限公司協議共同投資興建建案「長虹天聚」，協議約定本公司占該建案之比例為67.08%。並由本公司代收代付工程款，截至民國一一二年十二月三十一日止，產生之「其他應收款-關係人」為16,576千元。

### (四)主要管理階層人員交易

主要管理階層人員報酬包括：

|        | 112年度     | 111年度  |
|--------|-----------|--------|
| 短期員工福利 | \$ 27,375 | 20,939 |

## 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      | 112.12.31     | 111.12.31  |
|-----------|-------------|---------------|------------|
| 營建用地及在建土地 | 短期借款、發行短期票券 | \$ 16,736,286 | 15,570,593 |
| 待售房地      | 短期借款        | 3,577,345     | 3,577,100  |
| 不動產、廠房及設備 | 短期借款        | 47,412        | 47,902     |
|           |             | \$ 20,361,043 | 19,195,595 |

## 長虹建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

### 九、重大或有負債及未認列之合約承諾

- (一)合併公司截至民國一一二年一一一年十二月三十一日止，因預付土地款之合約總價分別為203,149千元及1,669,039千元，累積已付金額為76,445千元及1,564,680千元，列於「存貨」項下。
- (二)合併公司截至民國一一二年一一一年十二月三十一日止，銷售房地合約總價款為分別為20,594,737千元及25,484,951千元，累積已收金額分別為4,166,945千元及4,585,885千元，列於「合約負債」項下。
- (三)合併公司與地主訂立合建分屋契約，由地主提供土地，合併公司則提供資金合建房屋，截至民國一一二年一一一年十二月三十一日，合併公司已付地主合建保證金金額分別為205,815千元及348,845千元，分別列於「其他流動資產」及「存出保證金」項下。
- (四)於民國一一二年一一一年十二月三十一日止，合併公司承包之工程契約總價分別為4,508,468千元及3,435,868千元，已依約請款之金額分別為693,974千元及547,651千元。

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<br>性 質 別 | 112年度       |             |         | 111年度       |             |         |
|----------------|-------------|-------------|---------|-------------|-------------|---------|
|                | 屬於營業<br>成本者 | 屬於營業<br>費用者 | 合 計     | 屬於營業<br>成本者 | 屬於營業<br>費用者 | 合 計     |
| 員工福利費用         |             |             |         |             |             |         |
| 薪資費用           | 79,608      | 94,213      | 173,821 | 72,969      | 82,182      | 155,151 |
| 勞健保費用          | -           | 13,454      | 13,454  | -           | 12,177      | 12,177  |
| 退休金費用          | 1,268       | 6,229       | 7,497   | 1,018       | 5,556       | 6,574   |
| 董事酬金           | -           | 10,193      | 10,193  | -           | 10,252      | 10,252  |
| 其他員工福利費用       | 2,333       | 1,513       | 3,846   | 2,323       | 1,495       | 3,818   |
| 折舊費用           | -           | 2,298       | 2,298   | -           | 2,018       | 2,018   |
| 攤銷費用           | -           | 2,605       | 2,605   | -           | 2,372       | 2,372   |

(註1)民國一一二年及一一一年出租部分不動產之折舊費用皆為172千元，列於營業外收入及支出項下。

## 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

民國一二年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<br>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 |
|----|------------|-----------------|----|-------------|------------|-----------|--------|--------------|-----------------------|------------|--------------|--------------|------------|
| 0  | 本公司        | 宏林營造股份有限公司      | 2  | 10,064,830  | 900,000    | 900,000   | -      | -            | 4.47 %                | 20,129,659 | Y            | N            | N          |
| 0  | 本公司        | 虹欣建設股份有限公司      | 2  | 10,064,830  | 1,284,600  | 1,284,600 | -      | -            | 6.38 %                | 20,129,659 | Y            | N            | N          |
| 1  | 宏林營造股份有限公司 | 本公司             | 4  | 10,064,830  | 800,000    | 800,000   | -      | -            | 3.97 %                | 20,129,659 | N            | Y            | N          |

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

註2：背書保證者與被背書保證對象之關係有下列六種，標示種類即可：

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

#### 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<br>種類及名稱 | 與有價證券<br>發行人之關係 | 帳列科目                 | 期 末 |      |        |      | 期 中<br>最高持股<br>或出資情形 | 備註 |
|-------|---------------|-----------------|----------------------|-----|------|--------|------|----------------------|----|
|       |               |                 |                      | 股 數 | 帳面金額 | 持股比例   | 公允價值 |                      |    |
| 本公司   | 麥波特愛富瑪股份有限公司  | -               | 透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產 | 50  | -    | 5.00 % | -    | -                    | "  |

註1：市價之填寫方法如下：

- (1)有公開市價者，係指資產負債日最末一個交易日之收盤價。但開放型基金，其市價係指資產負債表日該基金淨資產價值。
  - (2)無公開市價者，市價為公司淨值。
- 4.累積買進或賣出同一有價證券之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上者：無。
  - 5.取得不動產之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上者：無。

長虹建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(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<br>之公司 | 財產名稱 | 交易日或事<br>實發生日 | 原取得<br>日 期 | 帳面<br>價值  | 交易<br>金額  | 價款收<br>取情形 | 處分<br>損益  | 交易<br>對象      | 關 係 | 處分<br>目的 | 價格決定之<br>參考依據 | 其他約<br>定事項 |
|-----------|------|---------------|------------|-----------|-----------|------------|-----------|---------------|-----|----------|---------------|------------|
| 本公司       | 待售房地 | 112.09.20     | 係出售存貨，故不適用 | 1,893,642 | 3,024,076 | 已收訖        | 1,130,434 | 領航家投資興業股份有限公司 | N   | 銷售       | 依合約約定         | 無          |

7.與關係人進、銷貨之金額達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上者：

單位：新台幣千元

| 進(銷)貨之公司    | 交易對象<br>名 稱 | 關 係       | 交易情形  |             |                     |          | 交易條件與一般交易<br>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<br>(銷) 貨<br>之比率 | 授信<br>期間 | 單 價                   | 授信期間 | 餘 額         | 佔總應收<br>(付)票據、帳<br>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    | 3,423,281   | 58.43 %             | 依合約約定    | -                     |      | (1,032,792) | (64.12) %               | 註  |
| 宏林營造廠股份有限公司 | 本公司         | 母子公司      | 銷貨    | (3,423,281) | 85.96 %             | 依合約約定    | -                     |      | 1,032,792   | 76.73 %                 | 註  |
| 宏林營造廠股份有限公司 | 虹欣建設股份有限公司  | 本公司之子公司   | 銷貨    | (126,118)   | 3.17 %              | 依合約約定    | -                     |      | 44,141      | 3.28 %                  | 註  |
| 虹欣建設股份有限公司  | 宏林營造廠股份有限公司 | 本公司之子公司   | 進貨    | 126,118     | 51.00 %             | 依合約約定    | -                     |      | (44,141)    | - %                     | 註  |
| 宏林營造廠股份有限公司 | 聯虹建設股份有限公司  | 本公司之其他關係人 | 銷貨    | (263,903)   | 6.63 %              | 依合約約定    | -                     |      | 263,099     | 19.55 %                 |    |

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<br>之 公 司 | 交易對象       | 關 係       | 應收關係人<br>款項餘額    | 週轉率   | 逾期應收關係人款項 |      | 應收關係人款項<br>期後收回金額 | 提列備抵<br>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   | 1,032,792<br>(註) | 81 %  | -         |      | -                 | -            |
| 宏林營造股份有限公司      | 聯虹建設股份有限公司 | 本公司之其他關係人 | 263,099          | 121 % | -         |      | -                 | -            |

註：該交易已於編製合併財務報表業已沖銷。

9.從事衍生工具交易：無。

10.母子公司間業務關係及重要交易往來情形：

| 編號 | 交易人名稱       | 交易往來對象      | 與交易<br>人 之<br>關 係 | 交易往來情形 |           |       |                     |
|----|-------------|-------------|-------------------|--------|-----------|-------|---------------------|
|    |             |             |                   | 科 目    | 金 額       | 交易條件  | 佔合併總營業收入<br>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     | 3,423,281 | 依合約約定 | 34.94 %             |
| 0  | 本公司         | 宏林營造廠股份有限公司 | 1                 | 應付帳款   | 1,032,792 | 依合約約定 | 2.26 %              |
| 0  | 本公司         | 虹欣建設股份有限公司  | 1                 | 其他收入   | 7,872     | 依合約約定 | 0.03 %              |
| 0  | 本公司         | 虹欣建設股份有限公司  | 1                 | 應收帳款   | 508       | 依合約約定 | 0.00 %              |
| 1  | 宏林營造廠股份有限公司 | 本公司         | 2                 | 銷貨     | 3,423,281 | 依合約約定 | 34.94 %             |
| 1  | 宏林營造廠股份有限公司 | 本公司         | 2                 | 應收帳款   | 1,032,792 | 依合約約定 | 2.26 %              |
| 1  | 宏林營造廠股份有限公司 | 虹欣建設股份有限公司  | 3                 | 銷貨     | 126,118   | 依合約約定 | 1.29 %              |
| 1  | 宏林營造廠股份有限公司 | 虹欣建設股份有限公司  | 3                 | 應收帳款   | 44,141    | 依合約約定 | 0.10 %              |
| 2  | 虹欣建設股份有限公司  | 本公司         | 2                 | 進貨     | 7,872     | 依合約約定 | 0.03 %              |
| 2  | 虹欣建設股份有限公司  | 本公司         | 2                 | 應付帳款   | 508       | 依合約約定 | 0.00 %              |

## 長虹建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

| 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 |
| 2  | 虹欣建設股份有限公司 | 宏林營造廠股份有限公司 | 3      | 進貨     | 126,118 | 依合約約定 | 1.29 %          |
| 2  | 虹欣建設股份有限公司 | 宏林營造廠股份有限公司 | 3      | 應付帳款   | 44,141  | 依合約約定 | 0.10 %          |

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)：

民國一一二年度合併公司之轉投資事業資訊如下：

單位：新台幣千元

| 投資公司名稱 | 被投資公司名稱       | 所在地區 | 主要營業項目          | 原始投資金額  |         | 期末持有   |          |         | 期中最高持股或出賣情形 | 被投資公司本期損益 | 本期認列之投資損益 | 備註 |
|--------|---------------|------|-----------------|---------|---------|--------|----------|---------|-------------|-----------|-----------|----|
|        |               |      |                 | 本期期末    | 去年年底    | 股數     | 比率       | 帳面金額    |             |           |           |    |
| 本公司    | 宏林營造廠股份有限公司   | 台北市  | 土木建築及工程承包       | 230,632 | 230,632 | 36,000 | 100.00 % | 489,171 | 230,632     | (118,313) | (135,673) | 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 %  | 212,582 | 252,000     | (273)     | (8,036)   | 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 %  | 54,062  | 40,000      | 1,431     | 573       |    |
| 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 | 7,143   | 7,143   | 714    | 28.57 %  | 8,368   | 7,143       | 591       | 169       |    |
| 本公司    | 新時代廣場實業股份有限公司 | 台北市  | 百貨零售業           | 100     | 100     | 10     | 100.00 % | 29      | 100         | -         | -         | 註  |

註：該交易已於編製合併財務報表業已沖銷。

### (三)大陸投資資訊：

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

### (四)主要股東資訊：

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

## 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：

|                    | 112年度                |                  |                    |                   |
|--------------------|----------------------|------------------|--------------------|-------------------|
|                    | 建設部門                 | 營造部門             | 調 整<br>及銷除         | 合 計               |
| 收 入：               |                      |                  |                    |                   |
| 來自外部客戶收入           | \$ 9,384,249         | 413,887          | -                  | 9,798,136         |
| 部門間收入              | -                    | 2,957,098        | (2,957,098)        | -                 |
| 利息收入               | 4,848                | 451              | -                  | 5,299             |
| 收入總計               | <u>\$ 9,389,097</u>  | <u>3,371,436</u> | <u>(2,957,098)</u> | <u>9,803,435</u>  |
| 利息費用               | <u>\$ 864</u>        | <u>17,890</u>    | <u>-</u>           | <u>18,754</u>     |
| 折舊與攤銷              | <u>\$ 4,343</u>      | <u>560</u>       | <u>-</u>           | <u>4,903</u>      |
| 採用權益法之關聯企業及合資損益之份額 | <u>\$ (142,968)</u>  | <u>-</u>         | <u>143,709</u>     | <u>741</u>        |
| 應報導部門損益            | <u>\$ 2,353,340</u>  | <u>(118,391)</u> | <u>118,478</u>     | <u>2,353,427</u>  |
| 採權益法之投資            | <u>\$ 764,212</u>    | <u>-</u>         | <u>(701,782)</u>   | <u>62,430</u>     |
| 應報導部門資產            | <u>\$ 44,653,310</u> | <u>3,129,368</u> | <u>(2,148,491)</u> | <u>45,634,187</u> |
| 應報導部門負債            | <u>\$ 24,272,906</u> | <u>2,372,349</u> | <u>(1,140,727)</u> | <u>25,504,528</u> |
|                    |                      |                  |                    |                   |
|                    | 111年度                |                  |                    |                   |
|                    | 建設部門                 | 營造部門             | 調 整<br>及銷除         | 合 計               |
| 收 入：               |                      |                  |                    |                   |
| 來自外部客戶收入           | \$ 8,178,828         | 525,582          | -                  | 8,704,410         |
| 部門間收入              | -                    | 2,860,477        | (2,860,477)        | -                 |
| 利息收入               | 1,167                | 213              | -                  | 1,380             |
| 收入總計               | <u>\$ 8,179,995</u>  | <u>3,386,272</u> | <u>(2,860,477)</u> | <u>8,705,790</u>  |
| 利息費用               | <u>\$ 1,588</u>      | <u>9,925</u>     | <u>-</u>           | <u>11,513</u>     |
| 折舊與攤銷              | <u>3,866</u>         | <u>524</u>       | <u>-</u>           | <u>4,390</u>      |
| 採用權益法之關聯企業及合資損益之份額 | <u>195,213</u>       | <u>-</u>         | <u>(195,641)</u>   | <u>(428)</u>      |
| 應報導部門損益            | <u>\$ 3,434,636</u>  | <u>140,144</u>   | <u>(106,102)</u>   | <u>3,468,678</u>  |
| 採權益法之投資            | <u>\$ 907,500</u>    | <u>-</u>         | <u>(845,491)</u>   | <u>62,009</u>     |
| 應報導部門資產            | <u>\$ 45,008,196</u> | <u>3,481,661</u> | <u>(1,981,157)</u> | <u>46,508,700</u> |
| 應報導部門負債            | <u>\$ 24,866,762</u> | <u>2,606,329</u> | <u>(854,916)</u>   | <u>26,618,175</u> |



## 附件十四

### 113 年度合併財務報告暨會計師查核報告

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查核報告  
民國一一三年度及一一二年度

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、聲 明 書                  | 3     |
| 四、會計師查核報告書               | 4     |
| 五、合併資產負債表                | 5     |
| 六、合併綜合損益表                | 6     |
| 七、合併權益變動表                | 7     |
| 八、合併現金流量表                | 8     |
| 九、合併財務報告附註               |       |
| (一)公司沿革                  | 9     |
| (二)通過財務報告之日期及程序          | 9     |
| (三)新發布及修訂準則及解釋之適用        | 9~10  |
| (四)重大會計政策之彙總說明           | 11~22 |
| (五)重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源 | 22    |
| (六)重要會計項目之說明             | 23~41 |
| (七)關係人交易                 | 42~43 |
| (八)質押之資產                 | 43    |
| (九)重大或有負債及未認列之合約承諾       | 44    |
| (十)重大之災害損失               | 44    |
| (十一)重大之期後事項              | 44    |
| (十二)其 他                  | 44    |
| (十三)附註揭露事項               |       |
| 1.重大交易事項相關資訊             | 45~47 |
| 2.轉投資事業相關資訊              | 47    |
| 3.大陸投資資訊                 | 47    |
| 4.主要股東資訊                 | 47    |
| (十四)部門資訊                 | 48    |

## 聲 明 書

本公司民國一一三年度(自一一三年一月一日至一一三年十二月三十一日止)依「關係企業合併營業報告書關係企業合併財務報表及關係報告書編製準則」應納入編製關係企業合併財務報表之公司與依金融監督管理委員會認可之國際財務報導準則第十號應納入編製母子公司合併財務報表之公司均相同，且關係企業合併財務報表所應揭露相關資訊於前揭母子公司合併財務報表中均已揭露，爰不再另行編製關係企業合併財務報表。

特此聲明

公司名稱：長虹建設股份有限公司



董 事 長：李文造



日 期：民國一一四年三月十二日



安侯建業聯合會計師事務所  
KPMG

台北市110615信義路5段7號58樓(台北101大樓)  
68F., TAIPEI 101 TOWER, No. 7, Sec. 5,  
Xinyi Road, Taipei City 110615, Taiwan (R.O.C.)

|        |                   |
|--------|-------------------|
| 電話 Tel | + 886 2 8101 6666 |
| 傳真 Fax | + 886 2 8101 6667 |
| 網址 Web | 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及其子公司(合併公司)民國一一三年及一一二年十二月三十一日之合併資產負債表，暨民國一一三年及一一二年一月一日至十二月三十一日之合併綜合損益表、合併權益變動表及合併現金流量表，以及合併財務報告附註(包括重大會計政策彙總)，業經本會計師查核竣事。

依本會計師之意見，基於本會計師之查核結果及其他會計師之查核報告(請參閱其他事項段)上開合併財務報告在所有重大方面係依照證券發行人財務報告編製準則暨經金融監督管理委員會認可並發布生效之國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告編製，足以允當表達長虹建設股份有限公司及其子公司民國一一三年及一一二年十二月三十一日之合併財務狀況，與民國一一三年及一一二年一月一日至十二月三十一日之合併財務績效與合併現金流量。

### 查核意見之基礎

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

### 其他事項

合併公司採用權益法之投資中，部分被投資公司之財務報告未經本會計師查核，而係由其他會計師查核。因此，本會計師對上開合併財務報告所表示之意見中，有關上述財務報告所列之金額，係依據其他會計師之查核報告。民國一一三年及一一二年十二月三十一日認列對上述採用權益法之投資金額分別占合併資產總額之0.13%及0.14%，民國一一三年及一一二年一月一日至十二月三十一日所認列之採用權益法之關聯企業損益之份額分別占合併稅前淨利之0.00%及0.03%。

長虹建設股份有限公司已編製民國一一三年度及一一二年度之個體財務報告，並經本會計師出具無保留意見之查核報告在案，備供參考。

## 關鍵查核事項

關鍵查核事項係指依本會計師之專業判斷，對長虹建設股份有限公司及其子公司民國一三三年度合併財務報告之查核最為重要之事項。該等事項已於查核合併財務報告整體及形成查核意見之過程中予以因應，本會計師並不對該等事項單獨表示意見。本會計師判斷應溝通在查核報告上之關鍵查核事項如下：

### 一、收入認列

有關收入認列之會計政策請詳合併財務報告附註四(十二)收入認列；收入認列之會計估計及假設不確定性，請詳合併財務報告附註五；收入相關揭露，請詳合併財務報告附註六(十七)。

關鍵查核事項之說明：

長虹建設股份有限公司及其子公司主要營業收入來源來自於房地銷售，其銷售客戶眾多且分散，且收入相關之控制多仰賴人工執行，故收入認列之測試為本會計師執行長虹建設股份有限公司財務報告查核重要的評估事項之一。建造合約收入係依實際投入成本占預估總成本之比例採完工百分比認列。惟預計總成本係合併公司管理階層依過去經驗所估列及進行評估，以估計未來尚須投入成本之合理性，因而可能影響完工百分比及工程損益之計算，故列為本會計師之關鍵查核事項。

因應之查核程序：

本會計師對上述關鍵查核事項之主要查核程序包括：

房地銷售收入：

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

建造合約收入：

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

### 二、存貨續後衡量

有關存貨續後衡量之會計政策請詳合併財務報告附註四(七)存貨；存貨續後衡量之會計估計及假設不確定性，請詳合併財務報告附註五；存貨相關揭露請詳合併財務報告附註六(四)。

關鍵查核事項之說明：

長虹建設股份有限公司及其子公司存貨係以成本與淨變現價值孰低衡量。由於法令規範及景氣循環，影響不動產市場之成交量及售價，其相關產品毛利可能受到影響，致存貨成本高於淨變現價值之風險。

因應之查核程序：

本會計師對上述關鍵查核事項之主要查核程序包括：

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

#### **管理階層與治理單位對合併財務報告之責任**

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

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

長虹建設股份有限公司及其子公司之治理單位(含審計委員會)負有監督財務報導流程之責任。

#### **會計師查核合併財務報告之責任**

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

本會計師依照審計準則查核時，運用專業判斷及專業懷疑。本會計師亦執行下列工作：

- 1.辨認並評估合併財務報告導因於舞弊或錯誤之重大不實表達風險；對所評估之風險設計及執行適當之因應對策；並取得足夠及適切之查核證據以作為查核意見之基礎。因舞弊可能涉及共謀、偽造、故意遺漏、不實聲明或踰越內部控制，故未偵出導因於舞弊之重大不實表達之風險高於導因於錯誤者。
- 2.對與查核攸關之內部控制取得必要之瞭解，以設計當時情況下適當之查核程序，惟其目的非對長虹建設股份有限公司及其子公司內部控制之有效性表示意見。
- 3.評估管理階層所採用會計政策之適當性，及其所作會計估計與相關揭露之合理性。
- 4.依據所取得之查核證據，對管理階層採用繼續經營會計基礎之適當性，以及使合併公司繼續經營之能力可能產生重大疑慮之事件或情況是否存在重大不確定性，作出結論。本會計師若認為該等事件或情況存在重大不確定性，則須於查核報告中提醒合併財務報告使用者注意合併財務報告之相關揭露，或於該等揭露係屬不適當時修正查核意見。本會計師之結論係以截至查核報告日所取得之查核證據為基礎。惟未來事件或情況可能導致合併公司不再具有繼續經營之能力。

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

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

本會計師與治理單位溝通之事項，包括所規劃之查核範圍及時間，以及重大查核發現(包括於查核過程中所辨認之內部控制顯著缺失)。

本會計師亦向治理單位提供本會計師所隸屬事務所受獨立性規範之人員已遵循會計師職業道德規範中有關獨立性之聲明，並與治理單位溝通所有可能被認為會影響會計師獨立性之關係及其他事項(包括相關防護措施)。

本會計師從與治理單位溝通之事項中，決定對長虹建設股份有限公司及其子公司民國一三三年度合併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 一 四 年 三 月 十 二 日



長虹建設股份有限公司及子公司

合併資產負債表

民國一十三年及一十二年十二月三十一日

單位：新台幣千元

| 資 產<br>流動資產： |                                  | 113.12.31 |            | 112.12.31 |            | 負債及權益<br>流動負債： |       | 113.12.31                         |    | 112.12.31  |     |            |     |
|--------------|----------------------------------|-----------|------------|-----------|------------|----------------|-------|-----------------------------------|----|------------|-----|------------|-----|
|              |                                  | 金 額       | %          | 金 額       | %          |                |       | 金 額                               | %  | 金 額        | %   |            |     |
| 1100         | 現金及約當現金(附註六(一))                  | \$        | 2,054,504  | 5         | 1,734,627  | 4              | 2100  | 短期借款(附註六(十)及八)                    | \$ | 14,321,000 | 31  | 13,259,000 | 29  |
| 1140         | 合約資產－流動(附註六(十七)及九)               |           | 345,717    | 1         | 292,710    | 1              | 2111  | 應付短期票券(附註六(九)及八)                  |    | 4,186,460  | 9   | 4,896,462  | 11  |
| 1150         | 應收票據淨額(附註六(三)(十七))               |           | 11,242     | -         | 14,216     | -              | 2130  | 合約負債－流動(附註六(十七)及九)                |    | 3,724,509  | 8   | 4,227,639  | 9   |
| 1160         | 應收票據－關係人淨額(附註六(三)(十七)及附註七)       |           | 157,421    | -         | 121,225    | -              | 2150  | 應付票據                              |    | 864,713    | 2   | 607,431    | 2   |
| 1170         | 應收帳款淨額(附註六(三)(十七))               |           | 577,271    | 1         | 23,870     | -              | 2160  | 應付票據－關係人(附註七)                     |    | 6,030      | -   | 208        | -   |
| 1180         | 應收帳款－關係人淨額(附註六(三)(十七)及附註七)       |           | 125,113    | -         | 141,874    | -              | 2170  | 應付帳款                              |    | 1,130,614  | 3   | 947,233    | 2   |
| 1200         | 其他應收款                            |           | 46,442     | -         | 40,721     | -              | 2180  | 應付帳款－關係人(附註七)                     |    | 12,271     | -   | 2,515      | -   |
| 1210         | 其他應收款－關係人(附註七)                   |           | 1,306      | -         | 16,576     | -              | 2200  | 其他應付款                             |    | 198,185    | -   | 171,734    | 1   |
| 1320         | 存貨(建設業適用)(附註六(四)、七、八及九)          |           | 41,194,469 | 89        | 41,363,858 | 91             | 2230  | 本期所得稅負債                           |    | 713,389    | 2   | 1,133,754  | 2   |
| 1410         | 預付款項                             |           | 189,776    | -         | 200,991    | 1              | 2280  | 租賃負債－流動(附註六(十一)及七)                |    | 1,688      | -   | 1,403      | -   |
| 1476         | 其他金融資產－流動(附註六(八)(十七))            |           | 463,002    | 1         | 110,011    | -              | 2399  | 其他流動負債－其他                         |    | 103,855    | -   | 168,644    | -   |
| 1479         | 其他流動資產－其他(附註六(八)及九)              |           | 24,529     | -         | 90,325     | -              |       | 流動負債合計                            |    | 25,262,714 | 55  | 25,416,023 | 56  |
| 1480         | 取得合約之增額成本－流動(附註六(八))             |           | 989,014    | 2         | 988,619    | 2              |       | 非流動負債：                            |    |            |     |            |     |
|              | 流動資產合計                           |           | 46,179,806 | 99        | 45,139,623 | 99             | 2580  | 租賃負債－非流動(附註六(十一)及七)               |    | 11,931     | -   | 13,017     | -   |
|              | 非流動資產：                           |           |            |           |            | 2645           | 存入保證金 |                                   |    | 72,190     | -   | 75,295     | -   |
| 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(二)) |           | -          | -         | -          | -              | 2670  | 其他非流動負債－其他                        |    | 185        | -   | 193        | -   |
| 1550         | 採用權益法之投資(附註六(五))                 |           | 60,220     | -         | 62,430     | -              |       | 非流動負債合計                           |    | 84,306     | -   | 88,505     | -   |
| 1600         | 不動產、廠房及設備(附註六(六)及八)              |           | 79,663     | -         | 80,470     | -              |       | 負債總計                              |    | 25,347,020 | 55  | 25,504,528 | 56  |
| 1755         | 使用權資產(附註六(七)及七)                  |           | 13,372     | -         | 14,244     | -              |       | 歸屬母公司業主之權益：                       |    |            |     |            |     |
| 1920         | 存出保證金(附註九)                       |           | 257,228    | 1         | 267,589    | 1              | 3110  | 普通股股本(附註六(十五))                    |    | 2,903,260  | 6   | 2,903,260  | 6   |
| 1990         | 其他非流動資產－其他                       |           | 63,159     | -         | 69,831     | -              | 3200  | 資本公積(附註六(十五))                     |    | 1,373,897  | 3   | 1,373,897  | 3   |
|              | 非流動資產合計                          |           | 473,642    | 1         | 494,564    | 1              |       | 保留盈餘(附註六(十五))                     |    |            |     |            |     |
|              |                                  |           |            |           |            |                | 3310  | 法定盈餘公積                            |    | 4,531,758  | 10  | 4,348,154  | 10  |
|              |                                  |           |            |           |            |                | 3320  | 特別盈餘公積                            |    | 500        | -   | 500        | -   |
|              |                                  |           |            |           |            |                | 3350  | 未分配盈餘                             |    | 11,834,613 | 25  | 11,337,204 | 25  |
|              |                                  |           |            |           |            |                |       | 保留盈餘小計                            |    | 16,366,871 | 35  | 15,685,858 | 35  |
|              |                                  |           |            |           |            |                |       | 其他權益                              |    |            |     |            |     |
|              |                                  |           |            |           |            |                | 3420  | 透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產未實現損益(附註六(二)) |    | (500)      | -   | (500)      | -   |
|              |                                  |           |            |           |            |                |       | 歸屬母公司股東權益小計                       |    | 20,643,528 | 44  | 19,962,515 | 44  |
|              |                                  |           |            |           |            |                | 36XX  | 非控制權益                             |    | 662,900    | 1   | 167,144    | -   |
|              |                                  |           |            |           |            |                |       | 權益總計                              |    | 21,306,428 | 45  | 20,129,659 | 44  |
|              | 資產總計                             | \$        | 46,653,448 | 100       | 45,634,187 | 100            |       | 負債及權益總計                           | \$ | 46,653,448 | 100 | 45,634,187 | 100 |

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



~5~

會計主管：陳茂慶



長虹建設股份有限公司及子公司

合併綜合損益表

民國一十三年及一十二年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

|                                |                               | 113年度               |            | 112年度            |            |
|--------------------------------|-------------------------------|---------------------|------------|------------------|------------|
|                                |                               | 金額                  | %          | 金額               | %          |
| <b>營業收入：</b>                   |                               |                     |            |                  |            |
| 4300                           | 租賃收入(附註六(十二)(十七)及七)           | \$ 254,493          | 2          | 232,900          | 2          |
| 4511                           | 營建收入(附註六(十七)及七)               | 11,816,274          | 98         | 9,565,236        | 98         |
|                                | <b>營業收入淨額</b>                 | <u>12,070,767</u>   | <u>100</u> | <u>9,798,136</u> | <u>100</u> |
| <b>營業成本：</b>                   |                               |                     |            |                  |            |
| 5300                           | 租賃成本                          | 76,960              | 1          | 61,448           | 1          |
| 5510                           | 營建成本                          | 7,660,264           | 63         | 6,791,715        | 69         |
|                                | <b>營業成本</b>                   | <u>7,737,224</u>    | <u>64</u>  | <u>6,853,163</u> | <u>70</u>  |
|                                | <b>營業毛利</b>                   | <u>4,333,543</u>    | <u>36</u>  | <u>2,944,973</u> | <u>30</u>  |
| <b>營業費用(附註六(八)(十三)(十八)及七)：</b> |                               |                     |            |                  |            |
| 6100                           | 推銷費用                          | 570,045             | 5          | 367,406          | 4          |
| 6200                           | 管理費用                          | 358,445             | 3          | 288,066          | 3          |
|                                | <b>營業費用合計</b>                 | <u>928,490</u>      | <u>8</u>   | <u>655,472</u>   | <u>7</u>   |
|                                | <b>營業利益</b>                   | <u>3,405,053</u>    | <u>28</u>  | <u>2,289,501</u> | <u>23</u>  |
| <b>營業外收入及支出：</b>               |                               |                     |            |                  |            |
| 7020                           | 其他利益及損失(附註六(十九))              | 8,905               | -          | 76,640           | 1          |
| 7050                           | 財務成本(附註六(十一)(十九)及七)           | (45,792)            | -          | (18,754)         | -          |
| 7370                           | 採用權益法認列之關聯企業利益(損失)之份額(附註六(五)) | 7,697               | -          | 741              | -          |
| 7100                           | 利息收入(附註六(十九))                 | 12,509              | -          | 5,299            | -          |
|                                | <b>營業外收入及支出合計</b>             | <u>(16,681)</u>     | <u>-</u>   | <u>63,926</u>    | <u>1</u>   |
|                                | <b>稅前淨利</b>                   | 3,388,372           | 28         | 2,353,427        | 24         |
| 7950                           | 減：所得稅費用(附註六(十四))              | 614,810             | 5          | 517,500          | 5          |
|                                | <b>本期淨利</b>                   | <u>2,773,562</u>    | <u>23</u>  | <u>1,835,927</u> | <u>19</u>  |
| 8300                           | <b>本期其他綜合損益</b>               | -                   | -          | -                | -          |
|                                | <b>本期綜合損益總額</b>               | <u>\$ 2,773,562</u> | <u>23</u>  | <u>1,835,927</u> | <u>19</u>  |
|                                | <b>本期淨利歸屬於：</b>               |                     |            |                  |            |
|                                | 母公司業主                         | \$ 2,277,806        | 19         | 1,836,036        | 19         |
| 8620                           | 非控制權益                         | 495,756             | 4          | (109)            | -          |
|                                |                               | <u>\$ 2,773,562</u> | <u>23</u>  | <u>1,835,927</u> | <u>19</u>  |
|                                | <b>綜合損益總額歸屬於：</b>             |                     |            |                  |            |
|                                | 母公司業主                         | \$ 2,277,806        | 19         | 1,836,036        | 19         |
|                                | 非控制權益                         | 495,756             | 4          | (109)            | -          |
|                                |                               | <u>\$ 2,773,562</u> | <u>23</u>  | <u>1,835,927</u> | <u>19</u>  |
| <b>基本每股盈餘(元)</b>               |                               |                     |            |                  |            |
|                                | 基本每股盈餘(附註六(十六))               | \$ 7.85             |            | 6.32             |            |
|                                | 稀釋每股盈餘(附註六(十六))               | \$ 7.84             |            | 6.32             |            |

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



長虹建設股份有限公司及子公司

合併權益變動表

民國一一年及一二年一月一日起至十二月三十一日

單位：新台幣千元

|                | 歸屬於母公司業主之權益  |           |            |            |             | 透過其他綜合<br>損益按公允價<br>值衡量之權益<br>工具投資損失 | 歸屬於母公司<br>業主權益總計 | 非控制<br>權益 | 權益總額        |
|----------------|--------------|-----------|------------|------------|-------------|--------------------------------------|------------------|-----------|-------------|
|                | 普通股<br>股本    | 資本公積      | 法定盈<br>餘公積 | 特別盈<br>餘公積 | 未分配<br>盈餘   |                                      |                  |           |             |
| 民國一一年一月一日期初餘額  | \$ 2,903,260 | 1,373,897 | 4,062,920  | 29,138     | 11,354,557  | (500)                                | 19,723,272       | 167,253   | 19,890,525  |
| 本期淨利           | -            | -         | -          | -          | 1,836,036   | -                                    | 1,836,036        | (109)     | 1,835,927   |
| 本期其他綜合損益       | -            | -         | -          | -          | -           | -                                    | -                | -         | -           |
| 本期綜合損益總額       | -            | -         | -          | -          | 1,836,036   | -                                    | 1,836,036        | (109)     | 1,835,927   |
| 盈餘指撥及分配：       |              |           |            |            |             |                                      |                  |           |             |
| 提列法定盈餘公積       | -            | -         | 285,234    | -          | (285,234)   | -                                    | -                | -         | -           |
| 迴轉特別盈餘公積       | -            | -         | -          | (28,638)   | 28,638      | -                                    | -                | -         | -           |
| 普通股現金股利        | -            | -         | -          | -          | (1,596,793) | -                                    | (1,596,793)      | -         | (1,596,793) |
| 民國一二年十二月三十一日餘額 | 2,903,260    | 1,373,897 | 4,348,154  | 500        | 11,337,204  | (500)                                | 19,962,515       | 167,144   | 20,129,659  |
| 本期淨利           | -            | -         | -          | -          | 2,277,806   | -                                    | 2,277,806        | 495,756   | 2,773,562   |
| 本期其他綜合損益       | -            | -         | -          | -          | -           | -                                    | -                | -         | -           |
| 本期綜合損益總額       | -            | -         | -          | -          | 2,277,806   | -                                    | 2,277,806        | 495,756   | 2,773,562   |
| 盈餘指撥及分配：       |              |           |            |            |             |                                      |                  |           |             |
| 提列法定盈餘公積       | -            | -         | 183,604    | -          | (183,604)   | -                                    | -                | -         | -           |
| 普通股現金股利        | -            | -         | -          | -          | (1,596,793) | -                                    | (1,596,793)      | -         | (1,596,793) |
| 民國一三年十二月三十一日餘額 | \$ 2,903,260 | 1,373,897 | 4,531,758  | 500        | 11,834,613  | (500)                                | 20,643,528       | 662,900   | 21,306,428  |

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



長虹建設股份有限公司及子公司

合併現金流量表

民國一十三年及一十二年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

|                       | 113年度               | 112年度              |
|-----------------------|---------------------|--------------------|
| <b>營業活動之現金流量：</b>     |                     |                    |
| 本期稅前淨利                | \$ 3,388,372        | 2,353,427          |
| <b>調整項目：</b>          |                     |                    |
| 收益費損項目                |                     |                    |
| 折舊費用                  | 2,334               | 2,470              |
| 攤銷費用                  | 2,919               | 2,605              |
| 利息費用                  | 45,792              | 18,754             |
| 利息收入                  | (12,509)            | (5,299)            |
| 採用權益法認列之關聯企業利益之份額     | (7,697)             | (741)              |
| 處分不動產、廠房及設備損失         | -                   | 15                 |
| 處分投資利益                | (750)               | -                  |
| 其他項目                  | -                   | (10)               |
| 收益費損項目合計              | 30,089              | 17,794             |
| 與營業活動相關之資產／負債變動數：     |                     |                    |
| 合約資產                  | (53,007)            | (36,618)           |
| 應收票據                  | 2,974               | (9,446)            |
| 應收票據－關係人              | (36,196)            | 54,400             |
| 應收帳款                  | (553,401)           | (1,591)            |
| 應收帳款－關係人              | 16,761              | (111,112)          |
| 其他應收款                 | (5,721)             | (38,631)           |
| 其他應收款－關係人             | 15,270              | (16,576)           |
| 存貨                    | 520,287             | 1,384,691          |
| 預付款項                  | 11,215              | 8,772              |
| 其他流動資產                | 65,796              | 260,764            |
| 其他金融資產                | (352,991)           | 64,489             |
| 取得合約之增額成本             | (395)               | 140,611            |
| 合約負債                  | (503,130)           | (358,246)          |
| 應付票據                  | 257,282             | (59,292)           |
| 應付票據－關係人              | 5,822               | (3,468)            |
| 應付帳款                  | 183,381             | (248,594)          |
| 應付帳款－關係人              | 9,756               | (9,242)            |
| 其他應付款                 | 24,155              | (28,823)           |
| 其他流動負債                | (64,789)            | 89,109             |
| 調整項目合計                | (426,842)           | 1,098,991          |
| 營運產生之現金流入             | 2,961,530           | 3,452,418          |
| 收取之利息                 | 12,509              | 5,299              |
| 收取之股利                 | 1,400               | 320                |
| 支付之利息                 | (394,394)           | (382,484)          |
| 支付之所得稅                | (1,035,183)         | (210,536)          |
| <b>營業活動之淨現金流入</b>     | <b>1,545,862</b>    | <b>2,865,017</b>   |
| <b>投資活動之現金流量：</b>     |                     |                    |
| 處分採用權益法之投資            | 9,257               | -                  |
| 處分不動產、廠房及設備           | -                   | 62                 |
| 存出保證金減少(增加)           | 10,361              | (89,820)           |
| 其他非流動資產減少             | 3,753               | 2,704              |
| <b>投資活動之淨現金流入(流出)</b> | <b>23,371</b>       | <b>(87,054)</b>    |
| <b>籌資活動之現金流量：</b>     |                     |                    |
| 短期借款增加                | 4,832,000           | 4,794,000          |
| 短期借款減少                | (3,770,000)         | (5,207,940)        |
| 應付短期票券增加              | (710,002)           | (409,023)          |
| 存入保證金減少(增加)           | (3,105)             | 25,968             |
| 租賃負債本金償還              | (1,456)             | (1,575)            |
| 發放現金股利                | (1,596,793)         | (1,596,793)        |
| <b>籌資活動之淨現金流入流出</b>   | <b>(1,249,356)</b>  | <b>(2,395,363)</b> |
| <b>本期現金及約當現金增加數</b>   | <b>319,877</b>      | <b>382,600</b>     |
| <b>期初現金及約當現金餘額</b>    | <b>1,734,627</b>    | <b>1,352,027</b>   |
| <b>期末現金及約當現金餘額</b>    | <b>\$ 2,054,504</b> | <b>1,734,627</b>   |

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



~8~

會計主管：陳茂慶



**長虹建設股份有限公司及子公司**  
**合併財務報告附註**  
**民國一一三年度及一一二年度**  
(除另有註明者外，所有金額均以新台幣千元為單位)

**一、公司沿革**

長虹建設股份有限公司(以下稱「本公司」)於民國六十四年十二月奉經濟部核准設立，註冊地址為台北市北平東路三十號11樓。本公司民國一一三年十二月三十一日之合併財務報告之組成包括本公司及本公司之子公司(以下併稱「合併公司」)及合併公司對關聯企業與聯合控制個體之權益。合併公司主要營業項目為委託營造廠商建國民住宅、商業大樓出售及出租業務。

**二、通過財務報告之日期及程序**

本合併財務報告已於民國一一四年三月十二日經董事會通過發布。

**三、新發布及修訂準則及解釋之適用**

(一)已採用金融監督管理委員會認可之新發布及修訂後準則及解釋之影響

合併公司自民國一一三年一月一日起開始適用下列新修正之國際財務報導準則會計準則，且對合併財務報告未造成重大影響。

- 國際會計準則第一號之修正「負債分類為流動或非流動」
- 國際會計準則第一號之修正「具合約條款之非流動負債」
- 國際會計準則第七號及國際財務報導準則第七號之修正「供應商融資安排」
- 國際財務報導準則第十六號之修正「售後租回中之租賃負債」

(二)尚未採用金管會認可之國際財務報導準則會計準則之影響

合併公司評估適用下列自民國一一四年一月一日起生效之新修正之國際財務報導準則會計準則，將不致對合併財務報告造成重大影響。

- 國際會計準則第二十一號之修正「缺乏可兌換性」

(三)金管會尚未認可之新發布及修訂準則及解釋

國際會計準則理事會已發布及修正但尚未經金管會認可之準則及解釋，對合併公司可能攸關者如下：

| 新發布或修訂準則                 | 主要修訂內容                                                                                          | 理事會發布之<br>生效日 |
|--------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| 國際財務報導準則第18號「財務報表之表達與揭露」 | 新準則引入三種類收益及費損、兩項損益表小計及一項關於管理階層績效衡量的單一附註。此等三項修正與強化在財務報表中如何對資訊細分之指引，為使用者提供更佳及更一致的資訊奠定基礎，並將影響所有公司。 | 2027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)

| 新發布或修訂準則                     | 主要修訂內容                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 理事會發布之<br>生效日 |
|------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| 國際財務報導準則第18號<br>「財務報表之表達與揭露」 | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 更具結構化之損益表：根據現行準則，公司使用不同的格式來表達其經營成果，使投資者難以比較不同公司間的財務績效。新準則採用更具結構化的損益表，引入新定義之「營業利益」小計，並規定所有收益及費損，將依公司主要經營活動歸類於三個新的不同種類。</li> <li>• 管理階層績效衡量(MPM)：新準則引入管理階層績效衡量之定義，並要求公司於財務報表之單一附註中，對於每一衡量指標解釋其為何可提供有用之資訊、如何計算及如何將衡量指標與根據國際財務報導準則會計準則所認列的金額進行調節。</li> <li>• 較細分之資訊：新準則包括公司如何於財務報表強化對資訊分組之指引。此包括資訊是否應列入主要財務報表或於附註中進一步細分之指引。</li> </ul> | 2027年1月1日     |

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

合併公司預期下列其他尚未認可之新發布及修正準則不致對合併財務報告造成重大影響。

- 國際財務報導準則第十號及國際會計準則第二十八號之修正「投資者與其關聯企業或合資間之資產出售或投入」
- 國際財務報導準則第十七號「保險合約」及國際財務報導準則第十七號之修正
- 國際財務報導準則第十九號「不具公共課責性之子公司：揭露」
- 國際財務報導準則第九號及國際財務報導準則第七號之修正「金融工具之分類與衡量之修正」
- 國際財務報導準則會計準則之年度改善
- 國際財務報導準則第九號及國際財務報導準則第七號之修正「仰賴大自然電力合約」

## 長虹建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

### 四、重大會計政策之彙總說明

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

#### (一)遵循聲明

本合併財務報告係依照證券發行人財務報告編製準則(以下簡稱「編製準則」)及金融監督管理委員會認可並發佈生效之國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告(以下簡稱「金管會認可之國際財務報導準則會計準則」)所編製。

#### (二)編製基礎

##### 1.衡量基礎

除下列資產負債表之重要項目外，本合併財務報告係依歷史成本為基礎編製。

(1)依公允價值衡量之透過損益按公允價值衡量之金融資產；

(2)依公允價值衡量之透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產。

##### 2.功能性貨幣及表達貨幣

合併公司每一個體均係以各營運所處主要經濟環境之貨幣為其功能性貨幣。本合併財務報告係以本公司之功能性貨幣，新台幣表達。所有以新台幣表達之財務資訊均以新台幣千元為單位。

#### (三)合併基礎

##### 1.合併財務報告編製原則

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

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

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

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

##### 2.列入合併財務報告之子公司

| 投資公司名稱 | 子公司名稱         | 業務性質          | 所持股權百分比   |           |
|--------|---------------|---------------|-----------|-----------|
|        |               |               | 113.12.31 | 112.12.31 |
| 本公司    | 宏林營造廠股份有限公司   | 營造業、住宅及大樓開發業務 | 100.00 %  | 100.00 %  |
| 本公司    | 虹欣建設股份有限公司    | 住宅及大樓開發業務     | 60.00 %   | 60.00 %   |
| 本公司    | 新時代廣場實業股份有限公司 | 百貨零售業         | 100.00 %  | 100.00 %  |

## 長虹建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

### (四)資產與負債區分流動與非流動之分類標準

合併公司對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(如國際會計準則第7號所定義)，除非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限制。

合併公司對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.該負債於報導期間後十二個月內到期清償；或
- 4.於報導期間結束日不具有將該負債之清償遞延至報導期間後至少十二個月之權利。

### (五)現金及約當現金

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

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

### (六)金融工具

應收帳款及所發行之債務證券原始係於產生時認列。所有其他金融資產及金融負債原始係於合併公司成為金融工具合約條款之一方時認列。非透過損益按公允價值衡量之金融資產(除不包含重大財務組成部分之應收帳款外)或金融負債原始係按公允價值加計直接可歸屬於該取得或發行之交易成本衡量。不包含重大財務組成部分之應收帳款原始係按交易價格衡量。

#### 1.金融資產

金融資產之購買或出售符合慣例交易者，合併公司對以相同方式分類之金融資產，其所有購買及出售一致地採交易日會計處理。

原始認列時金融資產分類為：按攤銷後成本衡量之金融資產、透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資或透過損益按公允價值衡量之金融資產。合併公司僅於改變管理金融資產之經營模式時，始自下一個報導期間之首日起重分類所有受影響之金融資產。



## 長虹建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

### (1)按攤銷後成本衡量之金融資產

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

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

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

### (2)透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產

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

屬權益工具投資者後續按公允價值衡量。股利收入(除非明顯代表部分投資成本之回收)係認列於損益。其餘淨利益或損失係認列為其他綜合損益且不重分類至損益。

權益投資之股利收入於合併公司有權利收取股利之日認列(通常係除息日)。

### (3)透過損益按公允價值衡量之金融資產

非屬上述按攤銷後成本衡量或透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產，係透過損益按公允價值衡量，包括衍生性金融資產。合併公司意圖立即或近期內出售應收帳款係透過損益按公允價值衡量，惟包含於應收帳款項下。合併公司於原始認列時，為消除或重大減少會計配比不當，得不可撤銷地將符合按攤銷後成本衡量或透過其他綜合損益按公允價值衡量條件之金融資產，指定為透過損益按公允價值衡量之金融資產。

該等資產後續按公允價值衡量，其淨利益或損失(包含任何股利及利息收入)係認列為損益。

### (4)經營模式評估

合併公司係以組合層級評估持有金融資產之經營模式之目的，此係最能反映經營管理方式及提供資料予管理階層之方式，考量資訊包括：

- 所述之投資組合政策及目標，及該等政策之運作。包括管理階層之策略是否係著重於賺得合約現金流量、維持特定利息收益率組合、使金融資產之存續期間與相關負債或預期現金流出之存續期間相配合或藉由出售金融資產實現現金流量。

依上述經營目的，移轉金融資產予第三方之交易若不符合除列條件，則非屬上述所指之出售，此與合併公司繼續認列該資產之目的之一致。

## 長虹建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

### (5)金融資產減損

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

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

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

應收帳款及合約資產之備抵損失係按存續期間預期信用損失金額衡量。

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

若合約款項逾期超過三十天，合併公司假設金融資產之信用風險已顯著增加。

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

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

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

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

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

## 長虹建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

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

當合併公司對回收金融資產整體或部分無法合理預期時，係直接減少其金融資產總帳面金額。對公司戶，合併公司係以是否合理預期可回收之基礎個別分析沖銷之時點及金額。合併公司預期已沖銷金額將不會重大迴轉。然而，已沖銷之金融資產仍可強制執行，以符合合併公司回收逾期金額之程序。

### (6)金融資產之除列

合併公司僅於對來自該資產現金流量之合約權利終止，或已移轉金融資產且該資產所有權之幾乎所有風險及報酬已移轉予其他企業，或既未移轉亦未保留所有權之幾乎所有風險及報酬且未保留該金融資產之控制時，始將金融資產除列。

合併公司簽訂移轉金融資產之交易，若保留已移轉資產所有權之所有或幾乎所有風險及報酬，則仍持續認列於資產負債表。

## 2.金融負債及權益工具

### (1)負債或權益之分類

合併公司發行之債務及權益工具係依據合約協議之實質與金融負債及權益工具之定義分類為金融負債或權益。

### (2)權益交易

權益工具係指表彰合併公司於資產減除其所有負債後剩餘權益之任何合約。合併公司發行之權益工具係以取得之價款扣除直接發行成本後之金額認列。

### (3)金融負債

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

其他金融負債後續採有效利息法按攤銷後成本衡量。利息費用及兌換損益係認列於損益。除列時之任何利益或損失亦係認列於損益。

### (4)金融負債之除列

合併公司係於合約義務已履行、取消或到期時，除列金融負債。當金融負債條款修改且修改後負債之現金流量有重大差異，則除列原金融負債，並以修改後條款為基礎按公允價值認列新金融負債。

除列金融負債時，其帳面金額與所支付或應支付對價總額(包含任何所移轉之非現金資產或承擔之負債)間之差額認列為損益。

## 長虹建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

### (5)金融資產及負債之互抵

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

### (七)存 貨

合併公司對於所購入或換入土地，於取得土地所有權前支付之購地價款及應負擔之利息支出予以資本化，列記「預付土地款」，取得所有權後列記「營建用地」；土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。

### (八)投資關聯企業

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

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

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

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

### (九)不動產、廠房及設備

#### 1.認列與衡量

不動產、廠房及設備項目係依成本(包括資本化之借款成本)減累計折舊及任何累計減損衡量。

不動產、廠房及設備之重大組成部分耐用年限不同時，則視為不動產、廠房及設備之單獨項目(主要組成部分)處理。

不動產、廠房及設備之處分利益或損失係認列於損益。

## 長虹建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

### 2.後續成本

後續支出僅於其未來經濟效益很有可能流入合併公司時始予以資本化。

### 3.折 舊

折舊係依資產成本減除殘值計算，並採直線法於每一組成部分之估計耐用年限內認列於損益。

土地不予提列折舊。

當期及比較期間之估計耐用年限如下：

- |          |      |
|----------|------|
| (1)房屋及建築 | 54年  |
| (2)其他設備  | 5～8年 |

合併公司於每一報導日檢視折舊方法、耐用年限及殘值，並於必要時適當調整。

### (十)租 賃

合併公司係於合約成立日評估合約是否係屬或包含租賃，若合約轉讓對已辨認資產之使用之控制權一段時間以換得對價，則合約係屬或包含租賃。

#### 1.承租人

合併公司於租賃開始日認列使用權資產及租賃負債，使用權資產係以成本為原始衡量，該成本包含租賃負債之原始衡量金額，調整租賃開始日或之前支付之任何租賃給付，並加計所發生之原始直接成本及為拆卸、移除標的資產及復原其所在地點或標的資產之估計成本，同時減除收取之任何租賃誘因。

使用權資產後續於租賃開始日至使用權資產之耐用年限屆滿時或租賃期間屆滿時兩者之較早者以直線法提列折舊。此外，合併公司定期評估使用權資產是否發生減損並處理任何已發生之減損損失，並於租賃負債發生再衡量的情況下配合調整使用權資產。

租賃負債係以租賃開始日尚未支付之租賃給付之現值為原始衡量。若租賃隱含利率容易確定，則折現率為該利率，若並非容易確定，則使用合併公司之增額借款利率。一般而言，合併公司係採用其增額借款利率為折現率。

計入租賃負債衡量之租賃給付包括：

- (1)固定給付，包括實質固定給付；
- (2)取決於某項指數或費率之變動租賃給付，採用租賃開始日之指數或費率為原始衡量；
- (3)預期支付之殘值保證金額；及
- (4)於合理確定將行使購買選擇權或租賃終止選擇權時之行使價格或所須支付之罰款。

## 長虹建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

租賃負債後續係以有效利息法計提利息，並於發生以下情況時再衡量其金額：

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

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

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

合併公司將不符合投資性不動產定義之使用權資產及租賃負債分別以單行項目表達於資產負債表中。

針對短期租賃及低價值標的資產租賃，合併公司選擇不認列使用權資產及租賃負債，而係將相關租賃給付依直線基礎於租賃期間內認列為費用。

### 2. 出租人

合併公司為出租人之交易，係於租賃成立日將租賃合約依其是否移轉附屬於標的資產所有權之幾乎所有風險與報酬分類，若是則分類為融資租賃，否則分類為營業租賃。於評估時，合併公司考量包括租賃期間是否涵蓋標的資產經濟年限之主要部分等相關特定指標。

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

若協議包含租賃及非租賃組成部分，合併公司使用國際財務報導準則第十五號之規定分攤合約中之對價。

針對營業租賃，合併公司採直線基礎將所收取之租賃給付於租賃期間內認列為租金收入。

### (十一)非金融資產減損

合併公司於每一報導日評估是否有跡象顯示非金融資產(除存貨、合約資產及遞延所得稅資產外)之帳面金額可能有減損。若有任一跡象存在，則估計該資產之可回收金額。商譽係每年定期進行減損測試。

為減損測試之目的，係將現金流入大部分獨立於其他個別資產或資產群組之現金流入之一組資產作為最小可辨認資產群組。企業合併取得之商譽係分攤至預期可自合併綜效受益之各現金產生單位或現金產生單位群組。

## 長虹建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

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

個別資產或現金產生單位之可回收金額若低於帳面金額，則認列減損損失。

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

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

### (十二)收入之認列

#### 1. 客戶合約之收入

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

##### (1) 土地開發及房地銷售

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

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

##### (2) 工程合約

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

## 長虹建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

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

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

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

### (3)財務組成部分

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

## 2.客戶合約之成本

### (1)取得合約之增額成本

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

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

### (2)履行合約之成本

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

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

## (十三)員工福利

### 1.確定提撥計畫

確定提撥計畫之提撥義務係於員工提供服務期間內認列為費用。預付提撥數將導致退還現金或減少未來支付之範圍內，認列為一項資產。

### 2.短期員工福利

短期員工福利義務係於服務提供時認列為費用。若係因員工過去提供服務而使合併公司負有現時之法定或推定支付義務，且該義務能可靠估計時，將該金額認列為負債。



## 長虹建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

### (十四)所得稅

所得稅包括當期及遞延所得稅。除與企業合併、直接認列於權益或其他綜合損益之項目相關者外，當期所得稅及遞延所得稅應認列於損益。

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

當期所得稅包括依據當年度課稅所得(損失)計算之預計應付所得稅或應收退稅款，及任何對以前年度應付所得稅或應收退稅款之調整。其金額係反映所得稅相關不確定性後，按報導日之法定稅率或實質性立法之稅率衡量預期將支付或收取款項之最佳估計值。

遞延所得稅係就資產及負債於報導日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(i)不影響會計利潤及課稅所得(損失)且(ii)並未產生相等之應課稅及可減除暫時性差異者；
- 2.因投資子公司、關聯企業及合資權益所產生之暫時性差異，合併公司可控制暫時性差異迴轉之時點且很有可能於可預見之未來不會迴轉者；以及
- 3.商譽原始認列所產生之應課稅暫時性差異。

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

遞延所得稅係以預期暫時性差異迴轉時之稅率衡量，採用報導日之法定稅率或實質性立法稅率為基礎。

合併公司僅於同時符合下列條件時，始將遞延所得稅資產及遞延所得稅負債互抵：

- 1.有法定執行權將當期所得稅資產及當期所得稅負債互抵；且
- 2.遞延所得稅資產及遞延所得稅負債與下列由同一稅捐機關課徵所得稅之納稅主體之一有關：
  - (1)同一納稅主體；或
  - (2)不同納稅主體，惟各主體意圖在重大金額之遞延所得稅資產預期回收及遞延所得稅負債預期清償之每一未來期間，將當期所得稅負債及資產以淨額基礎清償，或同時實現資產及清償負債。

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。

## 長虹建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

### (十五)每股盈餘

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

### (十六)部門資訊

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

## 五、重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源

管理階層編製本合併財務報告時，必須對未來(包括氣候相關風險及機會)作出判斷及估計，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，其與合併公司之風險管理及氣候相關承諾一致，估值計之變動係於變動期間及受影響之未來期間推延認列。

會計政策涉及重大判斷，且對本財務報告已認列金額有重大影響之資訊如下：

### (一)投資性不動產之分類

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

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

### (二)存貨之評價

由於存貨須以成本與淨變現價值孰低評價，淨變現價值係依目前市場銷售狀況評估，市場實際銷售情況之改變可能重大影響該估計結果。存貨續後衡量估列情形請詳附註六(四)。

### (三)收入認列

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

## 長虹建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

## 六、重要會計項目之說明

(一)現金及約當現金

|                       | <b>113.12.31</b>           | <b>112.12.31</b>        |
|-----------------------|----------------------------|-------------------------|
| 庫存現金                  | \$ 1,390                   | 1,030                   |
| 活期存款                  | 2,032,988                  | 1,672,106               |
| 支票存款                  | <u>20,126</u>              | <u>61,491</u>           |
| 合併現金流量表所列之現金及<br>約當現金 | <b><u>\$ 2,054,504</u></b> | <b><u>1,734,627</u></b> |

(二)透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產

|                       |                  |                  |
|-----------------------|------------------|------------------|
|                       | <b>113.12.31</b> | <b>112.12.31</b> |
| 透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具： |                  |                  |
| 國內非上市公司股票             | \$ -             | -                |

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。

2.上述金融資產未提供質押擔保之情形。

### (三) 應收票據及應收帳款

|            |                   |                  |
|------------|-------------------|------------------|
|            | <b>113.12.31</b>  | <b>112.12.31</b> |
| 應收票據(含關係人) | \$ 168,663        | 135,441          |
| 應收帳款(含關係人) | 702,384           | 165,744          |
|            | <b>\$ 871,047</b> | <b>301,185</b>   |

合併公司針對所有應收票據及應收帳款採用簡化作法估計預期信用損失，亦即使用存續期間預期信用損失衡量，為此衡量目的，該等應收票據及應收帳款係按代表客戶依據合約條款支付所有到期金額能力之共同信用風險特性予以分組，並已納入前瞻性之資訊，包括總體經濟及相關產業資訊。合併公司應收票據及應收帳款之預期信用損失分析如下：

|     |                           |                         |                          |
|-----|---------------------------|-------------------------|--------------------------|
|     |                           | <b>113.12.31</b>        |                          |
|     | <b>應收票據及應收<br/>帳款帳面金額</b> | <b>加權平均預期<br/>信用損失率</b> | <b>備抵存續期間<br/>預期信用損失</b> |
| 未逾期 | <b>\$ 871,047</b>         | -                       | -                        |
|     |                           | <b>112.12.31</b>        |                          |
|     | <b>應收票據及應收<br/>帳款帳面金額</b> | <b>加權平均預期<br/>信用損失率</b> | <b>備抵存續期間<br/>預期信用損失</b> |
| 未逾期 | <b>\$ 301,185</b>         | -                       | -                        |

合併公司於民國一一三年一二月三十一日並無提列呆帳損失及沖減迴轉之情形。

長虹建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(四)存 貨

|          | 113.12.31            | 112.12.31         |
|----------|----------------------|-------------------|
| 待售房地     | \$ 4,833,245         | 3,883,002         |
| 在建土地     | 13,280,224           | 11,061,955        |
| 在建工程     | 10,310,567           | 12,206,059        |
| 營建用地     | 11,148,537           | 14,148,021        |
| 預付土地款    | 1,632,354            | 77,279            |
| 預付房屋款    | 15,855               | 13,855            |
| 減:備抵跌價損失 | (26,313)             | (26,313)          |
|          | <u>\$ 41,194,469</u> | <u>41,363,858</u> |

- 1.民國一一三年度及一一二年度營建用地及在建工程於購置建造期間利息資本化之金額分別為350,898千元及360,457千元。
- 2.截至民國一一三年十二月三十一日止，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568,275千元，列於營建用地項下。
- 3.合併公司因購買營建用地，因尚未完成過戶故暫列預付土地款項下，合併公司將該等土地交易之價金信託以為保全。
- 4.民國一一三年一一二年十二月三十一日，合併公司之存貨提供作質押擔保之情形，請詳附註八。

(五)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 | 113.12.31        | 112.12.31     |
|------|------------------|---------------|
|      | <u>\$ 60,220</u> | <u>62,430</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<br>名 稱  | 與本公司間<br>關係之性質          | 主要營業<br>場所/公司<br>註冊之國家 | 所有權權益及表決權<br>之比例 |           |
|--------------|-------------------------|------------------------|------------------|-----------|
|              |                         |                        | 113.12.31        | 112.12.31 |
| 忠泰長虹建設股份有限公司 | 主要為本公司<br>住宅及大樓開<br>發業務 | 台灣                     | 40.00 %          | 40.00 %   |
| 忠泰長虹開發股份有限公司 | 主要為本公司<br>住宅及大樓開<br>發業務 | 台灣                     | - %              | 28.57 %   |

## 長虹建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

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

### (1)忠泰長虹建設股份有限公司之彙總性財務資訊

|                    | 113.12.31         | 112.12.31      |
|--------------------|-------------------|----------------|
| 流動資產               | \$ 176,488        | 179,338        |
| 非流動資產              | -                 | 1              |
| 流動負債               | (25,939)          | (44,184)       |
| 淨資產                | <u>\$ 150,549</u> | <u>135,155</u> |
|                    | 113年度             | 112年度          |
| 營業收入               | \$ -              | -              |
| 繼續營業單位本期淨利         | \$ 18,896         | 1,431          |
| 停業單位稅後(損)益         | -                 | -              |
| 其他綜合損益             | -                 | -              |
| 綜合損益總額             | <u>\$ 18,896</u>  | <u>1,431</u>   |
|                    | 113年度             | 112年度          |
| 期初合併公司對聯企業淨資產所享份額  | \$ 54,062         | 53,810         |
| 本期歸屬於合併公司之綜合損益總額   | 7,558             | 572            |
| 本期自關聯企業所收取之股利      | (1,400)           | (320)          |
| 期末合併公司對關聯企業淨資產所享份額 | <u>\$ 60,220</u>  | <u>54,062</u>  |

### (2)忠泰長虹開發股份有限公司之彙總性財務資訊

|                    |                      |                      |
|--------------------|----------------------|----------------------|
|                    |                      | <u>112.12.31</u>     |
| 流動資產               | \$                   | 33,966               |
| 非流動負債              |                      | <u>(4,676)</u>       |
| 淨 資 產              | \$                   | <u><u>29,290</u></u> |
|                    |                      |                      |
|                    | <u>113年度</u>         | <u>112年度</u>         |
| 營業收入               | \$ <u><u>-</u></u>   | <u><u>-</u></u>      |
| 繼續營業單位本期淨利         | 486                  | 591                  |
| 停業單位稅後(損)益         | -                    | -                    |
| 其他綜合損益             | <u>-</u>             | <u>-</u>             |
| 綜合損益總額             | \$ <u><u>486</u></u> | <u><u>591</u></u>    |
|                    |                      |                      |
|                    | <u>113年度</u>         | <u>112年度</u>         |
| 期初合併公司對關聯企業淨資產所享份額 | \$ 8,368             | 8,199                |
| 本期歸屬於合併公司之綜合損益總額   | 139                  | 169                  |
| 本期處分關聯企業淨資產所享份額    | <u>(8,507)</u>       | <u>-</u>             |
| 期末合併公司對關聯企業淨資產所享份額 | \$ -                 | <u>8,368</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.擔 保

截至民國一一三年一一二年十二月三十一日，合併公司之採用權益法之投資均未有提供作質押擔保之情形。

4.合併公司對忠泰長虹開發股份有限公司於民國一一三年十二月出售其股權並喪失對其之重大影響力，認列處分利益750千元，相關損益請詳附註六(十九)。

(六)不動產、廠房及設備

合併公司民國一一三年度及一一二年度不動產、廠房及設備之成本及折舊變動明細如下：

|                | 土 地              | 房屋及建築         | 其他設備         | 總 計            |
|----------------|------------------|---------------|--------------|----------------|
| 成 本：           |                  |               |              |                |
| 民國113年1月1日餘額   | \$ 58,877        | 43,620        | 1,889        | 104,386        |
| 民國113年12月31日餘額 | <u>\$ 58,877</u> | <u>43,620</u> | <u>1,889</u> | <u>104,386</u> |
| 民國112年1月1日餘額   | \$ 58,877        | 43,620        | 2,778        | 105,275        |
| 處 分            | -                | -             | (889)        | (889)          |
| 民國112年12月31日餘額 | <u>\$ 58,877</u> | <u>43,620</u> | <u>1,889</u> | <u>104,386</u> |
| 折 舊：           |                  |               |              |                |
| 民國113年1月1日餘額   | \$ -             | 22,027        | 1,889        | 23,916         |
| 本年度折舊          | -                | 807           | -            | 807            |
| 民國113年12月31日餘額 | <u>\$ -</u>      | <u>22,834</u> | <u>1,889</u> | <u>24,723</u>  |
| 民國112年1月1日餘額   | \$ -             | 21,219        | 2,701        | 23,920         |
| 本年度折舊          | -                | 808           | -            | 808            |
| 處 分            | -                | -             | (812)        | (812)          |
| 民國112年12月31日餘額 | <u>\$ -</u>      | <u>22,027</u> | <u>1,889</u> | <u>23,916</u>  |
| 帳面價值：          |                  |               |              |                |
| 民國113年12月31日   | <u>\$ 58,877</u> | <u>20,786</u> | -            | <u>79,663</u>  |
| 民國112年12月31日   | <u>\$ 58,877</u> | <u>21,593</u> | -            | <u>80,470</u>  |
| 民國112年1月1日     | <u>\$ 58,877</u> | <u>22,401</u> | <u>77</u>    | <u>81,355</u>  |

民國一一三年一一二年十二月三十一日已作為長期借款及融資額度擔保之明細，請詳附註八。

(七)使用權資產

合併公司承租房屋及建築之成本及折舊，其變動明細如下：

|                | 房屋及建築            | 運輸設備         | 合 計           |
|----------------|------------------|--------------|---------------|
| 使用權資產成本：       |                  |              |               |
| 民國113年1月1日期初餘額 | \$ 18,013        | 1,350        | 19,363        |
| 增 添            | 655              | -            | 655           |
| 民國113年12月31日餘額 | <u>\$ 18,668</u> | <u>1,350</u> | <u>20,018</u> |

長虹建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

|                | 房屋及建築            | 運輸設備         | 合 計           |
|----------------|------------------|--------------|---------------|
| 民國112年1月1日期初餘額 | \$ 17,532        | 2,374        | 19,906        |
| 增 添            | 481              | -            | 481           |
| 減 少            | -                | (1,024)      | (1,024)       |
| 民國112年12月31日餘額 | <u>\$ 18,013</u> | <u>1,350</u> | <u>19,363</u> |
| 使用權資產之累計折舊：    |                  |              |               |
| 民國113年1月1日期初餘額 | \$ 4,628         | 491          | 5,119         |
| 本期折舊           | 1,159            | 368          | 1,527         |
| 民國113年12月31日餘額 | <u>\$ 5,787</u>  | <u>859</u>   | <u>6,646</u>  |
| 民國112年1月1日期初餘額 | \$ 3,522         | 276          | 3,798         |
| 本期折舊           | 1,106            | 556          | 1,662         |
| 減 少            | -                | (341)        | (341)         |
| 民國112年12月31日餘額 | <u>\$ 4,628</u>  | <u>491</u>   | <u>5,119</u>  |
| 帳面價值：          |                  |              |               |
| 民國113年12月31日   | <u>\$ 12,881</u> | <u>491</u>   | <u>13,372</u> |
| 民國112年1月1日     | <u>\$ 14,010</u> | <u>2,098</u> | <u>16,108</u> |
| 民國112年12月31日   | <u>\$ 13,385</u> | <u>859</u>   | <u>14,244</u> |

(八)其他資產及其他流動資產

合併公司其他資產及其他流動資產之明細如下：

|              | 113.12.31           | 112.12.31        |
|--------------|---------------------|------------------|
| 其他金融資產－流動    | \$ 463,002          | 110,011          |
| 其他流動資產－其他    | 24,529              | 90,325           |
| 取得合約之增額成本－流動 | 989,014             | 988,619          |
|              | <u>\$ 1,476,545</u> | <u>1,188,955</u> |

1.其他金融資產

主係預售房地之信託專戶。

2.其他流動資產－其他

主係合建保證金等。

3.取得合約增額成本－流動

合併公司預期可回收為取得房地買賣合約所支付予代銷公司之佣金支出，故將其認列為資產。於認列銷售房地之收入時予以攤銷，民國一一三年度及一一二年度分別認列539,767千元及347,533千元之攤銷費用。

長虹建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(九)應付短期票券

合併公司應付短期票券之明細如下：

| 113.12.31  |         |             |                     |
|------------|---------|-------------|---------------------|
|            | 保證或承兌機構 | 利率區間        | 金 額                 |
| 應付商業本票     | 上海商銀    | 1.75%~2.60% | \$ 650,000          |
| 應付商業本票     | 星展銀行    | 1.84%       | 2,500,000           |
| 應付商業本票     | 兆豐票券    | 2.54%       | 300,000             |
| 應付商業本票     | 中華票券    | 2.38%       | 300,000             |
| 應付商業本票     | 萬通票券    | 2.38%       | 300,000             |
| 應付商業本票     | 國際票券    | 2.37%       | 150,000             |
| 減：應付短期票券折價 |         |             | (13,540)            |
| 合 計        |         |             | <u>\$ 4,186,460</u> |

| 112.12.31  |         |             |                     |
|------------|---------|-------------|---------------------|
|            | 保證或承兌機構 | 利率區間        | 金 額                 |
| 應付商業本票     | 上海商銀    | 1.49%~1.55% | \$ 1,510,000        |
| 應付商業本票     | 星展銀行    | 1.59%       | 2,500,000           |
| 應付商業本票     | 兆豐票券    | 2.20%       | 300,000             |
| 應付商業本票     | 中華票券    | 2.20%       | 300,000             |
| 應付商業本票     | 萬通票券    | 2.25%       | 300,000             |
| 減：應付短期票券折價 |         |             | (13,538)            |
| 合 計        |         |             | <u>\$ 4,896,462</u> |

合併公司以資產設定抵押供應付短期票券之擔保情形請詳附註八。

(十)短期借款

合併公司短期借款之明細如下：

|         | 113.12.31            | 112.12.31          |
|---------|----------------------|--------------------|
| 無擔保銀行借款 | \$ 4,486,000         | 3,540,000          |
| 擔保銀行借款  | 9,835,000            | 9,719,000          |
| 合 計     | <u>\$ 14,321,000</u> | <u>13,259,000</u>  |
| 尚未使用額度  | <u>\$ 6,656,687</u>  | <u>10,304,340</u>  |
| 利率區間    | <u>2.02%~2.68%</u>   | <u>1.90%~2.55%</u> |

1.借款之發行及償還

民國一一三年度及一一二年度新增借款金額分別為4,832,000千元及4,794,000千元，償還借款之金額分別為3,770,000千元及5,207,940千元，利息費用請詳六(十九)。



## 長虹建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

### 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。

#### (十一)租賃負債

合併公司租賃負債之帳面金額如下：

|     | 113.12.31        | 112.12.31     |
|-----|------------------|---------------|
| 流動  | \$ <u>1,688</u>  | <u>1,403</u>  |
| 非流動 | \$ <u>11,931</u> | <u>13,017</u> |

到期分析請詳附註六(二十)金融工具。

租賃認列於損益之金額如下：

|           | 113年度         | 112年度      |
|-----------|---------------|------------|
| 租賃負債之利息費用 | \$ <u>187</u> | <u>208</u> |

租賃認列於現金流量表之金額如下：

|           | 113年度           | 112年度        |
|-----------|-----------------|--------------|
| 租賃之現金流出總額 | \$ <u>1,643</u> | <u>1,783</u> |

#### (十二)營業租賃

##### 1.出租人租賃

合併公司出租其不動產，由於並未移轉附屬於標的資產所有權之幾乎所有風險與報酬，該等租賃合約係分類為營業租賃。

民國一一三年十二月三十一日租賃給付之到期分析以報導日後將收取之未折現租賃給付總額列示如下表：

|           | 113.12.31           | 112.12.31        |
|-----------|---------------------|------------------|
| 低於一年      | \$ 264,160          | 274,457          |
| 一至五年      | 589,419             | 775,710          |
| 五年以上      | <u>239,258</u>      | <u>375,170</u>   |
| 未折現租賃給付總額 | \$ <u>1,092,837</u> | <u>1,425,337</u> |

民國一一三年度及一一二年度由不動產產生之租金收入分別為254,493千元及232,900千元。

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

## 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。

合併公司民國一一三年度及一一二年度確定提撥退休金辦法下之退休金費用分別為7,790千元及7,497千元，已提撥至勞工保險局。

### (十四)所得稅

#### 1.所得稅費用

合併公司之所得稅費用明細如下：

|            | 113年度             | 112年度          |
|------------|-------------------|----------------|
| 當期所得稅費用    |                   |                |
| 當期產生       | \$ 600,131        | 457,627        |
| 土地增值稅      | 16,996            | 3,699          |
| 未分配盈餘加徵    | 4,779             | 49,948         |
| 調整前期之當期所得稅 | (7,088)           | 6,234          |
| 遞延所得稅利益    | (8)               | (8)            |
| 所得稅費用      | <u>\$ 614,810</u> | <u>517,500</u> |

合併公司民國一一三年度及一一二年度之所得稅費用與稅前淨利之關係調節如下：

|                   | 113年度               | 112年度            |
|-------------------|---------------------|------------------|
| 稅前淨利              | <u>\$ 3,388,372</u> | <u>2,353,427</u> |
| 依本公司所在地國內稅率計算之所得稅 | \$ 677,674          | 470,685          |
| 依稅法調整之所得稅         | (18,049)            | 4,931            |
| 土地免稅所得            | (59,494)            | (41,697)         |
| 土地增值稅             | 16,996              | 3,699            |
| 未分配盈餘加徵           | 4,779               | 49,948           |
| 未認列遞延所得稅資產之當期課稅損失 | -                   | 23,709           |
| 前期低(高)估           | (7,088)             | 6,233            |
| 其他                | (8)                 | (8)              |
| 合 計               | <u>\$ 614,810</u>   | <u>517,500</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.遞延所得稅資產及負債

合併公司未認列為遞延所得稅資產之項目如下：

|      | <u>113.12.31</u> | <u>112.12.31</u> |
|------|------------------|------------------|
| 課稅損失 | \$ <u>3,118</u>  | <u>24,010</u>    |

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

截至民國一一三年十二月三十一日止，合併公司尚未認列為遞延所得稅資產之課稅損失，其扣除期限如下：

| <u>虧損年度</u> | <u>尚未扣除之虧損</u> | <u>得扣除之最後年度</u> |
|-------------|----------------|-----------------|
| 民國一一二年度     | \$ 15,589      | 民國一二二年度         |

### 3.所得稅核定情形

本公司營利事業所得稅結算申報已奉稽徵機關核定至民國一一一年度。

### (十五)資本及其他權益

民國一一三年及一二二年十二月三十一日，本公司額定股本總額均為3,000,000千元，每股面額10元。已發行股份皆為普通股290,326千股。所有已發行股份之股款均已收取。

#### 1.資本公積

本公司資本公積餘額內容如下：

|              | <u>113.12.31</u>    | <u>112.12.31</u> |
|--------------|---------------------|------------------|
| 發行股票溢價       | \$ 498,413          | 498,413          |
| 可轉換公司債轉換溢價   | 874,543             | 874,543          |
| 可轉換公司債之認股權失效 | <u>941</u>          | <u>941</u>       |
|              | <u>\$ 1,373,897</u> | <u>1,373,897</u> |

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

## 長虹建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

### 2.保留盈餘

依本公司章程規定，年度總決算後，所得盈餘除依法完納一切稅捐外，應先彌補以往年度虧損，次提百分之十為法定盈餘公積，但法定盈餘公積累積已達本公司資本總額時，不在此限。必要時得依法提列或迴轉特別盈餘公積，如尚有盈餘，併同累積未分配盈餘，由董事會擬具分派議案，就可分配盈餘提撥不低於百分之二十為股東紅利，惟每股分配金額未達新台幣0.1元時，得保留之。其盈餘分派由董事會擬具分派議案，於股東會決議分配之。

本公司考量平衡穩定之股利政策，將視投資資金需求及對每股盈餘之稀釋程度，適度採股票股利或現金股利方式發放，其中現金股利發放額度為不低於百分之二十。

#### (1)法定盈餘公積

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

#### (2)特別盈餘公積

依金管會民國一〇一年四月六日金管證發字第1010012865號令規定，本公司於分派可分配盈餘時，就當年度發生之帳列其他股東權益減項淨額與上段所提列特別盈餘公積餘額之差額，自當期損益與前期未分配盈餘補提列特別盈餘公積；屬前期累積之其他股東權益減項金額，則自前期未分配盈餘補提列特別盈餘公積不得分派。嗣後其他股東權益減項數額有迴轉時，得就迴轉部份分派盈餘。

#### (3)盈餘分配

本公司分別於民國一一三年六月二十七日及一一二年六月二十八日經股東常會決議民國一一二年及一一一年度盈餘分配案，有關分派予業主之股利如下：

|              | 112年度   |           | 111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           | \$ 5.50 | 1,596,793 | 5.50   | 1,596,793 |

**長虹建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)**

(十六)每股盈餘

1.基本每股盈餘

民國一一三年度及一一二年度本公司基本每股盈餘係以歸屬於本公司普通股權益持有人之淨利分別為2,277,806千元及1,836,036千元，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

|                   | 113年度        | 112年度     |
|-------------------|--------------|-----------|
| 歸屬於本公司普通股權益持有人之淨利 | \$ 2,277,806 | 1,836,036 |

(2)普通股加權平均流通在外股數

|               | 113年度   | 112年度   |
|---------------|---------|---------|
| 普通股加權平均流通在外股數 | 290,326 | 290,326 |
| 基本每股盈餘        | \$ 7.85 | 6.32    |

1.稀釋每股盈餘

民國一一三年度及一一二年度稀釋每股盈餘係以歸屬於本公司普通股權益持有人之淨利分別為2,277,806千元及1,836,036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290,511千股及290,519千股為基礎計算之，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)

|                      | 113年度        | 112年度     |
|----------------------|--------------|-----------|
| 歸屬於本公司普通股權益持有人淨利(基本) | \$ 2,277,806 | 1,836,036 |
| 歸屬於本公司普通股權益持有人淨利(稀釋) | \$ 2,277,806 | 1,836,036 |

(2)普通股加權平均流通在外股數(稀釋)

|                                   | 113年度   | 112年度   |
|-----------------------------------|---------|---------|
| 普通股加權平均流通在外股數(基本)                 | 290,326 | 290,326 |
| 具稀釋作用之潛在普通股之影響                    |         |         |
| 員工酬勞之影響                           | 185     | 193     |
| 普通股加權平均流通在外股數(調整稀釋性<br>潛在普通股影響數後) | 290,511 | 290,519 |
| 稀釋每股盈餘                            | \$ 7.84 | 6.32    |

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

|            | 113年度                |                |                   |
|------------|----------------------|----------------|-------------------|
|            | 建設部門                 | 營造部門           | 合 計               |
| 主要地區市場：    |                      |                |                   |
| 臺 灣        | \$ <u>11,255,706</u> | <u>815,061</u> | <u>12,070,767</u> |
| 主要產品/服務線：  |                      |                |                   |
| 工程承攬       | \$ -                 | 815,061        | 815,061           |
| 土地銷售       | 7,098,012            | -              | 7,098,012         |
| 房屋銷售       | 3,903,201            | -              | 3,903,201         |
| 不動產出租      | <u>254,493</u>       | <u>-</u>       | <u>254,493</u>    |
|            | <u>\$ 11,255,706</u> | <u>815,061</u> | <u>12,070,767</u> |
| 收入認列時點：    |                      |                |                   |
| 於某一時點移轉之商品 | \$ 11,001,213        | -              | 11,001,213        |
| 隨時間逐步移轉之收入 | <u>254,493</u>       | <u>815,061</u> | <u>1,069,554</u>  |
|            | <u>\$ 11,255,706</u> | <u>815,061</u> | <u>12,070,767</u> |
|            | 112年度                |                |                   |
|            | 建設部門                 | 營造部門           | 合 計               |
| 主要地區市場：    |                      |                |                   |
| 臺 灣        | \$ <u>9,384,249</u>  | <u>413,887</u> | <u>9,798,136</u>  |
| 主要產品/服務線：  |                      |                |                   |
| 工程承攬       | \$ -                 | 413,887        | 413,887           |
| 土地銷售       | 5,997,614            | -              | 5,997,614         |
| 房屋銷售       | 3,153,735            | -              | 3,153,735         |
| 不動產出租      | <u>232,900</u>       | <u>-</u>       | <u>232,900</u>    |
|            | <u>\$ 9,384,249</u>  | <u>413,887</u> | <u>9,798,136</u>  |

長虹建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

|            | 112年度               |                |                  |
|------------|---------------------|----------------|------------------|
|            | 建設部門                | 營造部門           | 合 計              |
| 收入認列時點：    |                     |                |                  |
| 於某一時點移轉之商品 | \$ 9,151,349        | -              | 9,151,349        |
| 隨時間逐步移轉之收入 | 232,900             | 413,887        | 646,787          |
|            | <u>\$ 9,384,249</u> | <u>413,887</u> | <u>9,798,136</u> |

2.合約餘額

|           | 113.12.31           | 112.12.31           |
|-----------|---------------------|---------------------|
| 應收帳款      | \$ 702,384          | 165,744             |
| 應收票據      | 168,663             | 135,441             |
| 合 計       | <u>\$ 871,047</u>   | <u>301,185</u>      |
| 合約資產-工程承攬 | <u>\$ 345,717</u>   | <u>292,710</u>      |
| 合約負債-工程承攬 | \$ 170,365          | 57,694              |
| 合約負債-銷售房地 | 3,554,144           | 4,169,945           |
| 合 計       | <u>\$ 3,724,509</u> | <u>\$ 4,227,639</u> |

應收票據及帳款之揭露請詳附註六(三)。

合約資產及合約負債之變動主係源自合併公司移轉商品或勞務予客戶而滿足履約義務之時點與客戶付款時點之差異，民國一一三年度及一一二年度並無其他重大變動之情形。

合併公司預售房地各案交付信託之預收房地款均已交付各銀行信託專戶內，帳列其他金融資產一流動項下。截至民國一一三年一一二年十二月三十一日止相關信託專戶內容如下：

|      | 113.12.31         | 112.12.31      |
|------|-------------------|----------------|
| 長虹天擎 | \$ -              | 2,483          |
| 央決長虹 | -                 | 89,012         |
| 長虹天韻 | 11,362            | 12,291         |
| 長虹天籟 | 432,976           | -              |
|      | <u>\$ 444,338</u> | <u>103,786</u> |

(十八)員工及董事、監察人酬勞

依本公司章程規定，年度如有獲利，應按稅前淨利扣除員工酬勞及董事酬勞前之餘額提撥員工酬勞不低於0.2%及董事酬勞不高於1%。但公司尚有累積虧損時，應預先保留彌補數額。員工酬勞得以股票或現金為之，發給對象包括符合董事會或其授權之人所訂一定條件之從屬公司員工，其條件授權董事會決定之。員工酬勞及董事酬勞之分派應由董事會以董事三分之二以上之出席及出席董事過半數同意之決議行之，並報告股東會。

## 長虹建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

本公司民國一一三年度及一一二年度員工酬勞估列金額分別為13,933千元及14,897千元，董事及監察人酬勞估列金分別為18,000千元及10,000千元，係以本公司各該段期間之稅前淨利扣除員工及董事、監察人酬勞前之金額乘上本公司章程所訂之員工酬勞及董事及監察人酬勞分派成數為估計基礎，並列報為該段時間之營業成本或營業費用，若次年度實際分派金額與估列數有差異時，則依會計估計變動處理，並將該差異認列為次年度損益，相關資訊可至公開資訊觀測站查詢。

### (十九)營業外收入及支出

#### 1.利息收入

合併公司之利息收入明細如下：

|        | 113年度            | 112年度        |
|--------|------------------|--------------|
| 銀行存款利息 | \$ <u>12,509</u> | <u>5,299</u> |

#### 2.其他利益及損失

合併公司民國一一三年度及一一二年度之其他利益及損失明細如下：

|     | 113年度           | 112年度         |
|-----|-----------------|---------------|
| 其 他 | \$ <u>8,905</u> | <u>76,640</u> |

#### 3.財務成本

合併公司財務成本明細如下：

|           | 113年度              | 112年度              |
|-----------|--------------------|--------------------|
| 銀行借款      | \$ 395,753         | 378,331            |
| 減：資本化利息   | (350,898)          | (360,457)          |
| 其他財務費用    | 937                | 880                |
|           | \$ <u>45,792</u>   | <u>18,754</u>      |
| 利息資本化利率區間 | <u>2.02%~2.68%</u> | <u>2.15%~2.65%</u> |

### (二十)金融工具

#### 1.信用風險

##### (1)信用風險最大暴險之金額

金融資產及合約資產之帳面金額代表最大信用暴險金額。

##### (2)信用風險集中情況

合併公司客戶群廣大且並無關聯，故信用風險集中度有限。



## 長虹建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

### 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<br>現金流量       | 6個月<br>以內        | 6-12個月           | 1-2年             | 2-5年             | 超過5年             |
|-------------------|----------------------|-------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| <b>113年12月31日</b> |                      |                   |                  |                  |                  |                  |                  |
| 非衍生金融負債           |                      |                   |                  |                  |                  |                  |                  |
| 擔保銀行借款            | \$ 9,835,000         | 10,377,985        | 2,089,613        | 3,109,055        | 133,146          | 3,641,272        | 1,404,899        |
| 無擔保銀行借款           | 4,486,000            | 4,625,002         | 944,888          | 1,265,900        | 1,642,170        | 772,044          | -                |
| 應付商業本票            | 4,186,460            | 4,200,000         | 4,200,000        | -                | -                | -                | -                |
| 應付票據及帳款           | 2,013,628            | 2,013,628         | 2,013,628        | -                | -                | -                | -                |
| 租賃負債              | 13,619               | 14,815            | 962              | 901              | 1,371            | 2,895            | 8,686            |
|                   | <u>\$ 20,534,707</u> | <u>21,231,430</u> | <u>9,249,091</u> | <u>4,375,856</u> | <u>1,776,687</u> | <u>4,416,211</u> | <u>1,413,585</u> |
| <b>112年12月31日</b> |                      |                   |                  |                  |                  |                  |                  |
| 非衍生金融負債           |                      |                   |                  |                  |                  |                  |                  |
| 擔保銀行借款            | \$ 9,719,000         | 10,288,591        | 103,592          | 3,129,548        | 2,156,578        | 4,898,873        | -                |
| 無擔保銀行借款           | 3,540,000            | 3,586,133         | 38,323           | 952,992          | 2,594,818        | -                | -                |
| 應付商業本票            | 4,896,462            | 4,910,000         | 4,910,000        | -                | -                | -                | -                |
| 應付票據及帳款           | 1,557,387            | 1,557,387         | 1,557,387        | -                | -                | -                | -                |
| 租賃負債              | 14,420               | 15,787            | 794              | 794              | 1,527            | 3,986            | 8,686            |
|                   | <u>\$ 19,727,269</u> | <u>20,357,898</u> | <u>6,610,096</u> | <u>4,083,334</u> | <u>4,752,923</u> | <u>4,902,859</u> | <u>8,686</u>     |

合併公司並不預期到期日分析之現金流量發生時點會顯著提早，或實際金額會有顯著不同。

### 3.利率分析

合併公司之金融資產及金融負債利率暴險於本附註之流動性風險管理中說明。

下列敏感度分析係依衍生及非衍生工具於報導日之利率暴險而決定。對於浮動利率負債，其分析方式係假設報導日流通在外之負債金額於整年度皆流通在外。合併公司內部向主要管理階層報告利率時所使用之變動率為利率增加或減少50基本點，此亦代表管理階層對利率之合理可能變動範圍之評估。

於報導日若利率增加或減少0.5%/50基本點，在所有其他變數維持不變之情況下，合併公司民國一一三年度及一一二年度之淨利將減少或增加91,725千元及78,740千元，主因係合併公司之變動利率借款。

## 長虹建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

### 4.公允價值資訊

#### (1)金融工具之種類及公允價值

合併公司透過損益按公允價值衡量之金融資產及透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產係以重複性為基礎按公允價值衡量。各種類金融資產之帳面金額及公允價值(包括公允價值等級資訊，但非按公允價值衡量金融工具之帳面金額為公允價值之合理近似值者，及於租賃負債，依規定無須揭露公允價值資訊)列示如下：

|                 |                      | 113.12.31 |     |     |     |  |
|-----------------|----------------------|-----------|-----|-----|-----|--|
|                 |                      | 公允價值      |     |     |     |  |
|                 | 帳面金額                 | 第一級       | 第二級 | 第三級 | 合 計 |  |
| 按攤銷後成本衡量之金融資產   |                      |           |     |     |     |  |
| 現金及約當現金         | \$ 2,054,504         | -         | -   | -   | -   |  |
| 應收票據及應收帳款(含關係人) | 871,047              | -         | -   | -   | -   |  |
| 其他應收款           | 46,442               | -         | -   | -   | -   |  |
| 其他金融資產          | 463,002              | -         | -   | -   | -   |  |
| 小 計             | <u>\$ 3,434,995</u>  | -         | -   | -   | -   |  |
| 按攤銷後成本衡量之金融負債   |                      |           |     |     |     |  |
| 銀行借款            | \$ 14,321,000        | -         | -   | -   | -   |  |
| 應付短期票券          | 4,186,460            | -         | -   | -   | -   |  |
| 應付票據及應付帳款       | 2,013,628            | -         | -   | -   | -   |  |
| 其他應付款           | 198,185              | -         | -   | -   | -   |  |
| 租賃負債            | 13,619               | -         | -   | -   | -   |  |
| 小 計             | <u>\$ 20,732,892</u> | -         | -   | -   | -   |  |
|                 |                      | 112.12.31 |     |     |     |  |
|                 |                      | 公允價值      |     |     |     |  |
|                 | 帳面金額                 | 第一級       | 第二級 | 第三級 | 合 計 |  |
| 按攤銷後成本衡量之金融資產   |                      |           |     |     |     |  |
| 現金及約當現金         | \$ 1,734,627         | -         | -   | -   | -   |  |
| 應收票據及應收帳款(含關係人) | 301,185              | -         | -   | -   | -   |  |
| 其他應收款           | 40,721               | -         | -   | -   | -   |  |
| 其他金融資產          | 110,011              | -         | -   | -   | -   |  |
| 小 計             | <u>\$ 2,186,544</u>  | -         | -   | -   | -   |  |

## 長虹建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

|               | 112.12.31            |      |     |     |     |
|---------------|----------------------|------|-----|-----|-----|
|               | 帳面金額                 | 公允價值 |     |     | 合 計 |
|               |                      | 第一級  | 第二級 | 第三級 |     |
| 按攤銷後成本衡量之金融負債 |                      |      |     |     |     |
| 銀行借款          | \$ 13,259,000        | -    | -   | -   | -   |
| 應付短期票券        | 4,896,462            | -    | -   | -   | -   |
| 應付票據及應付帳款     | 1,557,387            | -    | -   | -   | -   |
| 其他應付款         | 171,734              | -    | -   | -   | -   |
| 租賃負債          | 14,420               | -    | -   | -   | -   |
| 小 計           | <u>\$ 19,899,003</u> | -    | -   | -   | -   |

### (2)按公允價值衡量金融工具之公允價值評價技術

#### (2.1)非衍生金融工具

金融工具如有活絡市場公開報價時，則以活絡市場之公開報價為公允價值。主要交易所及經判斷為熱門券之中央政府債券櫃台買賣中心公告之市價，皆屬上市（櫃）權益工具及有活絡市場公開報價之債務工具公允價值之基礎。

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。

### (廿一)財務風險管理

#### 1.概 要

合併公司因金融工具之使用而暴露於下列風險：

- (1)信用風險
- (2)流動性風險
- (3)市場風險

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

#### 2.風險管理架構

董事會全權負責成立及監督合併公司之風險管理架構。

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

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

## 長虹建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

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

### 3.信用風險

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

#### (1)應收帳款及其他應收款

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

#### (2)投 資

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

#### (3)保 證

本公司政策規定僅能提供財務保證予直接及間接持有表決權之股份超過百分之五十之公司。截至民國一一三年及一一二年十二月三十一日，本公司替子公司提供背書保證，請詳個體報告。

### 4.流動性風險

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

銀行借款對合併公司而言係一項重要流動性來源。民國一一三年及一一二年十二月三十一日，合併公司未動用之短期銀行融資額度分別為6,656,687千元及10,304,340千元。

### 5.市場風險

市場風險係指因市價格變動，如匯率、利率、權益工具價格變動，而影響合併公司之收益或所持有金融工具價值之風險。市場風險管理之目標係管控市場風險之暴險程度在可承受範圍內，並將投資報酬最佳化。

#### (1)匯率風險

本公司主要營業活動皆以新台幣計價銷售及採購，故未有匯率風險。

## 長虹建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

### (2)利率風險

合併公司藉由維持一適當之固定及浮動利率組合，以及使用利率交換合約來管理利率風險，以確保採用最符合成本效益之避險策略。

### (廿二)資本管理

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

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

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

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

|           | 113.12.31     | 112.12.31   |
|-----------|---------------|-------------|
| 負債總額      | \$ 25,347,020 | 25,504,528  |
| 減：現金及約當現金 | (2,054,504)   | (1,734,627) |
| 淨負債       | \$ 23,292,516 | 23,769,901  |
| 權益總額      | \$ 20,643,528 | 19,962,515  |
| 負債資本比率    | 112.83%       | 119.07%     |

### (廿三)非現金交易之投資及籌資活動

本公司於民國一一三年度及一一二年度之非現金交易投資及籌資活動如下：

- 1.以租賃方式取得使用權資產，請詳附註六(七)。
- 2.來自籌資活動之負債之調節如下表：

|      | 113.1.1   | 現金流量    | 非現金之變動<br>取 得 | 113.12.31 |
|------|-----------|---------|---------------|-----------|
| 租賃負債 | \$ 14,420 | (1,456) | 655           | 13,619    |
|      | 112.1.1   | 現金流量    | 非現金之變動<br>取 得 | 112.12.31 |
| 租賃負債 | \$ 16,207 | (1,575) | (212)         | 14,420    |

## 長虹建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

### 七、關係人交易

#### (一) 母公司與最終控制者

本公司為合併公司及合併公司之子公司之最終控制者。

#### (二) 關係人名稱及關係

於本合併財務報告之涵蓋期間內與合併公司有交易之關係人如下：

| 關係人名稱                       | 與合併公司之關係    |
|-----------------------------|-------------|
| 聯虹建設股份有限公司                  | 合併公司之其他關係人  |
| 長野建設有限公司                    | 合併公司之其他關係人  |
| 飛凡投資股份有限公司                  | 合併公司之其他關係人  |
| 貝拉國際時尚股份有限公司                | 合併公司之其他關係人  |
| 李文造                         | 合併公司之董事長    |
| 郭秀麗                         | 合併公司之其他關係人  |
| 李耀中                         | 合併公司之主要管理人員 |
| 李耀民                         | 合併公司之主要管理人員 |
| 全體董事、監察人、合併公司主要管理階層總經理及副總經理 |             |

#### (三) 其他關係人交易

##### 1. 營業收入及應收關係人款項

(1) 合併公司對關聯企業之銷售金額及其未結清餘額如下：

|       | 銷 貨        |         | 應收款項      |           |
|-------|------------|---------|-----------|-----------|
|       | 113年度      | 112年度   | 113.12.31 | 112.12.31 |
| 其他關係人 | \$ 638,580 | 372,396 | 282,534   | 263,099   |

合併公司對關係人之銷貨價格及收款條件，係依照合約約定。

##### 2. 進貨

(1) 合併公司向關係人進貨金額如下：

|       | 交易金額      |       |
|-------|-----------|-------|
|       | 113年度     | 112年度 |
| 其他關係人 | \$ 23,042 | 4,230 |

(2) 合併公司應付關係人款項明細如下：

| 帳列項目     | 關係人類別 | 113.12.31 | 112.12.31 |
|----------|-------|-----------|-----------|
| 應付票據－關係人 | 其他關係人 | \$ 6,030  | 208       |
| 應付帳款－關係人 | 其他關係人 | 12,271    | 2,515     |
|          |       | \$ 18,301 | 2,723     |

## 長虹建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

### 3.租 賃

合併公司民國一〇八年向李耀中承租合併公司用辦公大樓並參考鄰近地區辦公室租金行情簽訂租賃合約，合約總價值為3,502千元。該筆租賃交易已於民國一〇八年一月一日初次適用國際財務報導準則第十六號時分別認列使用權資產15,707千元及租賃負債15,707千元。於民國一一三年度及一一二年度認列利息支出分別為169千元及179千元，截至民國一一三年及一一二年十二月三十一日止租賃負債餘額分別為12,336千元及13,132千元。

其他關係人向合併公司承租辦公用大樓並參考鄰近地區辦公室租金行情簽訂兩年期租賃合約，合約總價值為1,545千元，於民國一一三年度及一一二年度租金收入皆為774千元，截至民國一一三年及一一二年十二月三十一日止，該款項業已收訖。

### 4.背書保證

李文造及郭秀麗於民國一一三年及一一二年十二月三十一日擔任合併公司向金融機構借款之連帶保證人及本票共同發票人或保證人。

李耀民於民國一一三年及一一二年十二月三十一日擔任合併公司向金融機構借款之連帶保證人。

### 5.其 他

合併公司於民國一一三年及一一二年十二月三十一日因與長野建設有限公司、飛凡投資股份有限公司及聯虹建設股份有限公司共同投資興建建案並由本公司代收代付工程款所產生之「其他應收款-關係人」分別為1,306千元及16,576千元。

### (四)主要管理階層人員交易

主要管理階層人員報酬包括：

|        | 113年度     | 112年度  |
|--------|-----------|--------|
| 短期員工福利 | \$ 30,588 | 27,375 |

## 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      | 113.12.31     | 112.12.31  |
|-----------|-------------|---------------|------------|
| 營建用地及在建土地 | 短期借款、發行短期票券 | \$ 16,745,468 | 16,736,286 |
| 待售房地      | 短期借款        | 3,577,100     | 3,577,345  |
| 不動產、廠房及設備 | 短期借款        | 46,921        | 47,412     |
|           |             | \$ 20,369,489 | 20,361,043 |

## 長虹建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

### 九、重大或有負債及未認列之合約承諾

- (一)合併公司截至民國一一三年一一二年十二月三十一日止，因預付土地款之合約總價分別為2,719,200千元及203,149千元，累積已付金額為1,631,520千元及76,445千元，列於「存貨」項下。
- (二)合併公司截至民國一一三年一一二年十二月三十一日止，銷售房地合約總價款為分別為21,735,378千元及20,594,737千元，累積已收金額分別為3,554,144千元及4,166,945千元，列於「合約負債」項下。
- (三)合併公司與地主訂立合建分屋契約，由地主提供土地，合併公司則提供資金合建房屋，截至民國一一三年一一二年十二月三十一日，合併公司已付地主合建保證金金額分別為136,950千元及205,815千元，分別列於「其他流動資產」及「存出保證金」項下。
- (四)於民國一一三年一一二年十二月三十一日止，合併公司承包之工程契約總價分別為8,877,592千元及4,508,468千元，已依約請款之金額分別為960,152千元及693,974千元。

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<br>性 質 別 | 113年度       |             |         | 112年度       |             |         |
|----------------|-------------|-------------|---------|-------------|-------------|---------|
|                | 屬於營業<br>成本者 | 屬於營業<br>費用者 | 合 計     | 屬於營業<br>成本者 | 屬於營業<br>費用者 | 合 計     |
| 員工福利費用         |             |             |         |             |             |         |
| 薪資費用           | 105,421     | 96,885      | 202,306 | 79,608      | 94,213      | 173,821 |
| 勞健保費用          | -           | 14,097      | 14,097  | -           | 13,454      | 13,454  |
| 退休金費用          | 1,281       | 6,509       | 7,790   | 1,268       | 6,229       | 7,497   |
| 董事酬金           | -           | 22,289      | 22,289  | -           | 10,193      | 10,193  |
| 其他員工福利費用       | 3,150       | 1,738       | 4,888   | 2,333       | 1,513       | 3,846   |
| 折舊費用(註1)       | -           | 2,162       | 2,162   | -           | 2,298       | 2,298   |
| 攤銷費用           | -           | 2,919       | 2,919   | -           | 2,605       | 2,605   |

(註1)民國一一三年及一一二年出租部分不動產之折舊費用皆為172千元，列於營業外收入及支出項下。



## 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

民國一一三年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<br>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 |
|----|------------|-----------------|----|-------------|------------|-----------|--------|--------------|-----------------------|------------|--------------|--------------|------------|
| 0  | 本公司        | 宏林營造股份有限公司      | 2  | 10,321,764  | 900,000    | 900,000   | -      | -            | 4.36 %                | 20,643,528 | Y            | N            | N          |
| 0  | 本公司        | 虹欣建設股份有限公司      | 2  | 10,321,764  | 1,284,600  | 1,284,600 | -      | -            | 6.22 %                | 20,643,528 | Y            | N            | N          |
| 1  | 宏林營造股份有限公司 | 本公司             | 4  | 10,321,764  | 800,000    | 800,000   | -      | -            | 3.88 %                | 20,643,528 | N            | Y            | N          |

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

註2：背書保證者與被背書保證對象之關係有下列六種，標示種類即可：

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

#### 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<br>種類及名稱   | 與有價證券<br>發行人之關係 | 帳列科目                 | 期 末 |      |        |      | 期 中<br>最高持股<br>或出資情形 | 備註 |
|-------|-----------------|-----------------|----------------------|-----|------|--------|------|----------------------|----|
|       |                 |                 |                      | 股 數 | 帳面金額 | 持股比例   | 公允價值 |                      |    |
| 本公司   | 股票-麥波特愛富瑪股份有限公司 | -               | 透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產 | 50  | -    | 5.00 % | -    | -                    | "  |

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 |           |           |        |
| 本公司      | 營建用地  | 113.06.19 | 1,018,980 | 已付訖       | 黃先生等三人 | 無  |                   | 無       |      | -  | 依市場價格議價而定 | 目的：營建使用   |        |
| 本公司      | 預付土地款 | 113.07.19 | 2,719,200 | 1,631,520 | 黃先生    | 無  |                   | 無       |      | -  | 依市場價格議價而定 | 目的：營建使用   |        |

### 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：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        | 宏林營造股份有限公司 | 本公司之子公司   | 進貨    | 2,436,186   | 59.91 %    | 依合約約定 | -                 |      | (1,207,035) | 68.99 %         | 註  |
| 宏林營造股份有限公司 | 本公司        | 母子公司      | 銷貨    | (2,436,186) | 63.01 %    | 依合約約定 | -                 |      | 1,207,035   | 80.22 %         | 註  |
| 宏林營造股份有限公司 | 虹欣建設股份有限公司 | 本公司之子公司   | 銷貨    | (73,569)    | 1.90 %     | 依合約約定 | -                 |      | 39,339      | 2.61 %          | 註  |
| 宏林營造股份有限公司 | 聯虹建設股份有限公司 | 本公司之其他關係人 | 銷貨    | (468,472)   | 12.12 %    | 依合約約定 | -                 |      | 258,799     | 17.20 %         |    |

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   | 1,207,035 (註) | 65 %  | -         |      | 620,757       | -        |
| 宏林營造股份有限公司 | 聯虹建設股份有限公司 | 本公司之其他關係人 | 258,799       | 180 % | -         |      | 110,573       | -        |

註：該交易已於編製合併財務報表業已沖銷。

### 9.從事衍生工具交易：無。

### 10.母子公司間業務關係及重要交易往來情形：

| 編號 | 交易人名稱      | 交易往來對象     | 與交易人關係 | 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        | 宏林營造股份有限公司 | 1      | 進貨     | 2,436,186 | 依合約約定 | 20.18 %         |
| 0  | 本公司        | 宏林營造股份有限公司 | 1      | 應付帳款   | 1,207,035 | 依合約約定 | 2.59 %          |
| 0  | 本公司        | 虹欣建設股份有限公司 | 1      | 其他收入   | 5,098     | 依合約約定 | 0.04 %          |
| 0  | 本公司        | 虹欣建設股份有限公司 | 1      | 應收帳款   | 1,404     | 依合約約定 | 0.00 %          |
| 1  | 宏林營造股份有限公司 | 本公司        | 2      | 銷貨     | 2,436,186 | 依合約約定 | 20.18 %         |
| 1  | 宏林營造股份有限公司 | 本公司        | 2      | 應收帳款   | 1,207,035 | 依合約約定 | 2.59 %          |
| 1  | 宏林營造股份有限公司 | 虹欣建設股份有限公司 | 3      | 銷貨     | 73,569    | 依合約約定 | 0.61 %          |
| 1  | 宏林營造股份有限公司 | 虹欣建設股份有限公司 | 3      | 應收帳款   | 33,339    | 依合約約定 | 0.08 %          |
| 2  | 虹欣建設股份有限公司 | 本公司        | 2      | 進貨     | 5,098     | 依合約約定 | 0.04 %          |

## 長虹建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

| 編號 | 交易人名稱      | 交易往來對象      | 與交易人<br>之<br>關係 | 交易往來情形 |        |       |                     |
|----|------------|-------------|-----------------|--------|--------|-------|---------------------|
|    |            |             |                 | 科目     | 金額     | 交易條件  | 佔合併總營業收入<br>或總資產之比率 |
| 2  | 虹欣建設股份有限公司 | 本公司         | 2               | 應付帳款   | 1,404  | 依合約約定 | 0.00 %              |
| 2  | 虹欣建設股份有限公司 | 宏林營造廠股份有限公司 | 3               | 進貨     | 73,569 | 依合約約定 | 0.61 %              |
| 2  | 虹欣建設股份有限公司 | 宏林營造廠股份有限公司 | 3               | 應付帳款   | 39,339 | 依合約約定 | 0.08 %              |

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)：

民國一一三年度合併公司之轉投資事業資訊如下：

單位：新台幣千元

| 投資公司<br>名稱 | 被投資公司<br>名稱   | 所在地<br>區 | 主要營<br>業項目      | 原始投資金額  |         | 期末持有   |          |         | 期中最高持股<br>或出賣情形 | 被投資公司<br>本期損益 | 本期認列之<br>投資損益 | 備註 |
|------------|---------------|----------|-----------------|---------|---------|--------|----------|---------|-----------------|---------------|---------------|----|
|            |               |          |                 | 本期期末    | 去年年底    | 股數     | 比率       | 帳面金額    |                 |               |               |    |
| 本公司        | 宏林營造廠股份有限公司   | 台北市      | 土木建築及工程承包       | 230,632 | 230,632 | 36,000 | 100.00 % | 533,842 | 230,632         | 104,639       | 44,671        | 註1 |
| 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 %  | 974,609 | 252,000         | 1,239,391     | 762,026       | 註1 |
| 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 %  | 60,220  | 40,000          | 18,896        | 7,558         |    |
| 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 | 註2      | 7,143   | 註2     | 註2       | -       | 7,143           | 486           | 139           | 註2 |
| 本公司        | 新時代廣場實業股份有限公司 | 台北市      | 百貨零售業           | 100     | 100     | 10     | 100.00 % | 29      | 100             | -             | -             |    |

註1：該交易已於編製合併財務報表業已沖銷。

註2：該等被投資與本公司之關係原為關聯企業，自民國一一三年十一月七日起本公司對其喪失重大影響力非屬關聯企業，故不予揭露相關資訊。

### (三)大陸投資資訊：

1.大陸被投資公司名稱、主要營業項目等相關資訊：無。

2.赴大陸地區投資限額：無。

3.與大陸被投資公司間之重大交易事項：無。

### (四)主要股東資訊：

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

## 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：

|                    | 113年度                |                  |                    |                   |
|--------------------|----------------------|------------------|--------------------|-------------------|
|                    | 建設部門                 | 營造部門             | 調整及銷除              | 合計                |
| 收入：                |                      |                  |                    |                   |
| 來自外部客戶收入           | \$ 11,255,706        | 815,061          | -                  | 12,070,767        |
| 部門間收入              | -                    | 3,051,287        | (3,051,287)        | -                 |
| 利息收入               | 11,712               | 797              | -                  | 12,509            |
| 收入總計               | <u>\$ 11,267,418</u> | <u>3,867,145</u> | <u>(3,051,287)</u> | <u>12,083,276</u> |
| 利息費用               | <u>\$ 24,206</u>     | <u>21,586</u>    | <u>-</u>           | <u>45,792</u>     |
| 折舊與攤銷              | <u>\$ 4,600</u>      | <u>481</u>       | <u>-</u>           | <u>5,081</u>      |
| 採用權益法之關聯企業及合資損益之份額 | <u>\$ 814,395</u>    | <u>-</u>         | <u>(806,698)</u>   | <u>7,697</u>      |
| 應報導部門損益            | <u>\$ 4,132,007</u>  | <u>104,638</u>   | <u>(848,273)</u>   | <u>3,388,372</u>  |
| 採權益法之投資            | <u>\$ 1,568,700</u>  | <u>-</u>         | <u>(1,508,480)</u> | <u>60,220</u>     |
| 應報導部門資產            | <u>\$ 45,961,773</u> | <u>3,854,615</u> | <u>(3,162,940)</u> | <u>46,653,448</u> |
| 應報導部門負債            | <u>\$ 23,660,965</u> | <u>2,992,957</u> | <u>(1,306,902)</u> | <u>25,347,020</u> |
|                    |                      |                  |                    |                   |
|                    | 112年度                |                  |                    |                   |
|                    | 建設部門                 | 營造部門             | 調整及銷除              | 合計                |
| 收入：                |                      |                  |                    |                   |
| 來自外部客戶收入           | \$ 9,384,249         | 413,887          | -                  | 9,798,136         |
| 部門間收入              | -                    | 2,957,098        | (2,957,098)        | -                 |
| 利息收入               | 4,848                | 451              | -                  | 5,299             |
| 收入總計               | <u>\$ 9,389,097</u>  | <u>3,371,436</u> | <u>(2,957,098)</u> | <u>9,803,435</u>  |
| 利息費用               | <u>\$ 864</u>        | <u>17,890</u>    | <u>-</u>           | <u>18,754</u>     |
| 折舊與攤銷              | <u>4,343</u>         | <u>560</u>       | <u>-</u>           | <u>4,903</u>      |
| 採用權益法之關聯企業及合資損益之份額 | <u>(142,968)</u>     | <u>-</u>         | <u>143,709</u>     | <u>741</u>        |
| 應報導部門損益            | <u>\$ 2,353,340</u>  | <u>(118,391)</u> | <u>118,478</u>     | <u>2,353,427</u>  |
| 採權益法之投資            | <u>\$ 764,212</u>    | <u>-</u>         | <u>(701,782)</u>   | <u>62,430</u>     |
| 應報導部門資產            | <u>\$ 44,653,310</u> | <u>3,129,368</u> | <u>(2,148,491)</u> | <u>45,634,187</u> |
| 應報導部門負債            | <u>\$ 24,272,906</u> | <u>2,372,349</u> | <u>(1,140,727)</u> | <u>25,504,528</u> |

## 附件十五

### 114年度第三季合併財務報告暨 會計師核閱報告

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  
民國一一四年及一一三年第三季

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        | 8～9   |
| (四)重大會計政策之彙總說明           | 10    |
| (五)重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源 | 10    |
| (六)重要會計項目之說明             | 11～28 |
| (七)關係人交易                 | 28～30 |
| (八)質押之資產                 | 30    |
| (九)重大或有負債及未認列之合約承諾       | 30    |
| (十)重大之災害損失               | 30    |
| (十一)重大之期後事項              | 30    |
| (十二)其 他                  | 31    |
| (十三)附註揭露事項               |       |
| 1.重大交易事項相關資訊             | 32～33 |
| 2.轉投資事業相關資訊              | 33    |
| 3.大陸投資資訊                 | 33    |
| (十四)部門資訊                 | 34～35 |



安侯建業聯合會計師事務所  
KPMG

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

|         |                   |
|---------|-------------------|
| 電 話 Tel | + 886 2 8101 6666 |
| 傳 真 Fax | + 886 2 8101 6667 |
| 網 址 Web | 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一一四年及一一三年九月三十日之合併資產負債表，與民國一一四年及一一三年七月一日至九月三十日及一一四年及一一三年一月一日至九月三十日之合併綜合損益表，暨民國一一四年及一一三年一月一日至九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，本會計師係依照核閱準則2410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(五)所述，長虹建設股份有限公司及其子公司民國一一四年及一一三年九月三十日採用權益法之投資分別為52,420千元及61,390千元，暨民國一一四年及一一三年七月一日至九月三十日及一一四年及一一三年一月一日至九月三十日採用權益法之關聯企業損益之份額分別為(17)千元、(110)千元、200千元及360千元，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一一四年及一一三年九月三十日之合併財務狀況，與民國一一四年及一一三年七月一日至九月三十日及一一四年及一一三年一月一日至九月三十日之合併財務績效暨民國一一四年及一一三年一月一日至九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

會計師：

許明芳



連承文



證券主管機關：金管證審字第1080303300號

核准簽證文號：金管證審字第1090332798號

民國一一四年十一月十一日

長虹建設股份有限公司及子公司

合併資產負債表

民國一十四年九月三十日、一十三年十二月三十一日及九月三十日

單位：新台幣千元

|                                  | 114.9.30 |            | 113.12.31 |            | 113.9.30 |            |     | 114.9.30                       |    | 113.12.31  |     | 113.9.30   |     |            |     |
|----------------------------------|----------|------------|-----------|------------|----------|------------|-----|--------------------------------|----|------------|-----|------------|-----|------------|-----|
|                                  | 金 額      | %          | 金 額       | %          | 金 額      | %          |     | 金 額                            | %  | 金 額        | %   | 金 額        | %   |            |     |
| 資 產                              |          |            |           |            |          |            |     |                                |    |            |     |            |     |            |     |
| 流動資產：                            |          |            |           |            |          |            |     |                                |    |            |     |            |     |            |     |
| 1100 現金及約當現金(附註六(一))             | \$       | 1,961,327  | 4         | 2,054,504  | 5        | 1,459,281  | 3   | 2100 短期借款(附註六(十)及八)            | \$ | 16,496,600 | 33  | 14,321,000 | 31  | 16,103,000 | 33  |
| 1140 合約資產－流動(附註六(十七))            |          | 235,037    | -         | 345,717    | 1        | 341,998    | 1   | 2111 應付短期票券(附註六(九)及八)          |    | 5,706,073  | 11  | 4,186,460  | 9   | 4,190,327  | 9   |
| 1150 應收票據淨額(附註六(三)(十七))          |          | 30,353     | -         | 11,242     | -        | 11,241     | -   | 2130 合約負債－流動(附註六(十七)及九)        |    | 4,878,504  | 10  | 3,724,509  | 8   | 6,376,836  | 13  |
| 1160 應收票據－關係人淨額(附註六(三)(十七)及附註七)  |          | -          | -         | 157,421    | -        | 144,473    | -   | 2150 應付票據                      |    | 644,178    | 1   | 864,713    | 2   | 1,028,717  | 2   |
| 1170 應收帳款淨額(附註六(三)(十七))          |          | 138,770    | -         | 577,271    | 1        | 305,179    | 1   | 2160 應付票據－關係人(附註七)             |    | 9,371      | -   | 6,030      | -   | 12,821     | -   |
| 1180 應收帳款－關係人淨額(附註六(三)(十七)及附註七)  |          | 510,521    | 1         | 125,113    | -        | 27,780     | -   | 2170 應付帳款                      |    | 1,002,051  | 2   | 1,130,614  | 3   | 1,243,475  | 3   |
| 1200 其他應收款                       |          | 27,239     | -         | 46,442     | -        | 29,773     | -   | 2180 應付帳款－關係人(附註七)             |    | 11,308     | -   | 12,271     | -   | 18,243     | -   |
| 1210 其他應收款－關係人(附註七)              |          | 55         | -         | 1,306      | -        | 1,719      | -   | 2200 其他應付款                     |    | 201,630    | -   | 198,185    | -   | 207,291    | -   |
| 1320 存貨(建設業適用)(附註六(四)(十九)、七、八及九) |          | 44,581,492 | 90        | 41,194,469 | 89       | 44,323,444 | 90  | 2230 本期所得稅負債                   |    | 766,767    | 2   | 713,389    | 2   | 400,812    | 1   |
| 1410 預付款項                        |          | 223,703    | -         | 189,776    | -        | 219,744    | -   | 2280 租賃負債－流動(附註六(十一)及七)        |    | 1,599      | -   | 1,688      | -   | 1,419      | -   |
| 1476 其他金融資產－流動(附註六(八)(十七))       |          | 556,634    | 1         | 463,002    | 1        | 458,790    | 1   | 2399 其他流動負債－其他                 |    | 95,626     | -   | 103,855    | -   | 149,628    | -   |
| 1479 其他流動資產－其他(附註六(八)及九)         |          | 116,961    | -         | 24,529     | -        | 53,667     | -   | 流動負債合計                         |    | 29,813,707 | 59  | 25,262,714 | 55  | 29,732,569 | 61  |
| 1480 取得合約之增額成本－流動(附註六(八))        |          | 1,105,149  | 3         | 989,014    | 2        | 1,274,857  | 3   | 非流動負債：                         |    |            |     |            |     |            |     |
| 流動資產合計                           |          | 49,487,241 | 99        | 46,179,806 | 99       | 48,651,946 | 99  | 2580 租賃負債－非流動(附註六(十一)及七)       |    | 11,064     | -   | 11,931     | -   | 11,951     | -   |
| 非流動資產：                           |          |            |           |            |          |            |     | 2645 存入保證金                     |    | 62,703     | -   | 72,190     | -   | 61,256     | -   |
| 1517 透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產－非流動    |          |            |           |            |          |            |     | 2670 其他非流動負債－其他                |    | 180        | -   | 185        | -   | 187        | -   |
| (附註六(二))                         |          | -          | -         | -          | -        | -          | -   | 非流動負債合計                        |    | 73,947     | -   | 84,306     | -   | 73,394     | -   |
| 1550 採用權益法之投資(附註六(五))            |          | 52,420     | -         | 60,220     | -        | 61,390     | -   | 負債總計                           |    | 29,887,654 | 59  | 25,347,020 | 55  | 29,805,963 | 61  |
| 1600 不動產、廠房及設備(附註六(六)及八)         |          | 79,057     | -         | 79,663     | -        | 79,865     | -   | 歸屬母公司業主之權益：                    |    |            |     |            |     |            |     |
| 1755 使用權資產(附註六(七)及七)             |          | 12,373     | -         | 13,372     | -        | 13,140     | -   | 3110 普通股股本                     |    | 2,903,260  | 6   | 2,903,260  | 6   | 2,903,260  | 6   |
| 1920 存出保證金(附註九)                  |          | 168,031    | 1         | 257,228    | 1        | 256,869    | 1   | 3200 資本公積(附註六(十五))             |    | 1,373,897  | 3   | 1,373,897  | 3   | 1,373,897  | 3   |
| 1990 其他非流動資產－其他                  |          | 58,924     | -         | 63,159     | -        | 65,235     | -   | 保留盈餘(附註六(十五))                  |    |            |     |            |     |            |     |
| 非流動資產合計                          |          | 370,805    | 1         | 473,642    | 1        | 476,499    | 1   | 3310 法定盈餘公積                    |    | 4,759,538  | 10  | 4,531,758  | 10  | 4,531,758  | 9   |
|                                  |          |            |           |            |          |            |     | 3320 特別盈餘公積                    |    | 500        | -   | 500        | -   | 500        | -   |
|                                  |          |            |           |            |          |            |     | 3350 未分配盈餘                     |    | 10,661,286 | 21  | 11,834,613 | 25  | 10,346,531 | 21  |
|                                  |          |            |           |            |          |            |     | 保留盈餘小計                         |    | 15,421,324 | 31  | 16,366,871 | 35  | 14,878,789 | 30  |
|                                  |          |            |           |            |          |            |     | 3420 透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產未實現損益 |    | (500)      | -   | (500)      | -   | (500)      | -   |
|                                  |          |            |           |            |          |            |     | 歸屬於母公司業主權益總計                   |    | 19,697,981 | 40  | 20,643,528 | 44  | 19,155,446 | 39  |
|                                  |          |            |           |            |          |            |     | 36XX 非控制權益                     |    | 272,411    | 1   | 662,900    | 1   | 167,036    | -   |
|                                  |          |            |           |            |          |            |     | 權益總計                           |    | 19,970,392 | 41  | 21,306,428 | 45  | 19,322,482 | 39  |
| 資產總計                             | \$       | 49,858,046 | 100       | 46,653,448 | 100      | 49,128,445 | 100 | 負債及權益總計                        | \$ | 49,858,046 | 100 | 46,653,448 | 100 | 49,128,445 | 100 |

董事長：李文造



經理人：李耀中



(請詳閱後附合併財務報告附註)

~4~

會計主管：陳茂慶



長虹建設股份有限公司及子公司

合併綜合損益表

民國一十四年及一十三年七月一日至九月三十日及一十四年及一十三年一月一日至九月三十日

單位：新台幣千元

|                            |                           | 114年7月至9月  |     | 113年7月至9月 |     | 114年1月至9月 |     | 113年1月至9月 |     |
|----------------------------|---------------------------|------------|-----|-----------|-----|-----------|-----|-----------|-----|
|                            |                           | 金額         | %   | 金額        | %   | 金額        | %   | 金額        | %   |
| 營業收入：                      |                           |            |     |           |     |           |     |           |     |
| 4300                       | 租賃收入(附註六(十七)及七)           | \$ 58,799  | 4   | 57,766    | 2   | 192,221   | 6   | 187,719   | 4   |
| 4511                       | 營建收入(附註六(十七)及七)           | 1,432,099  | 96  | 2,438,607 | 98  | 3,028,873 | 94  | 5,012,541 | 96  |
|                            | 營業收入淨額                    | 1,490,898  | 100 | 2,496,373 | 100 | 3,221,094 | 100 | 5,200,260 | 100 |
| 營業成本：(附註六(四)(十三)及十二)       |                           |            |     |           |     |           |     |           |     |
| 5300                       | 租賃成本                      | 5,868      | -   | 6,273     | -   | 34,820    | 1   | 35,688    | 1   |
| 5510                       | 營建成本                      | 855,555    | 58  | 1,884,167 | 75  | 1,735,393 | 54  | 3,662,342 | 71  |
|                            | 營業成本                      | 861,423    | 58  | 1,890,440 | 75  | 1,770,213 | 55  | 3,698,030 | 72  |
|                            | 營業毛利                      | 629,475    | 42  | 605,933   | 25  | 1,450,881 | 45  | 1,502,230 | 28  |
| 營業費用(附註六(八)(十三)(十八)、七及十二)： |                           |            |     |           |     |           |     |           |     |
| 6100                       | 推銷費用                      | 59,222     | 4   | 116,466   | 6   | 118,243   | 4   | 262,466   | 5   |
| 6200                       | 管理費用                      | 56,930     | 4   | 48,999    | 2   | 168,412   | 5   | 171,166   | 3   |
|                            | 營業費用合計                    | 116,152    | 8   | 165,465   | 8   | 286,655   | 9   | 433,632   | 8   |
|                            | 營業利益                      | 513,323    | 34  | 440,468   | 17  | 1,164,226 | 36  | 1,068,598 | 20  |
| 營業外收入及支出：                  |                           |            |     |           |     |           |     |           |     |
| 7020                       | 其他利益及損失(附註六(十九)及十二)       | 14,827     | 1   | (8,597)   | -   | 4,339     | -   | (57,743)  | (1) |
| 7050                       | 財務成本(附註六(十一)(十九)及七)       | (6,588)    | -   | (5,873)   | -   | (18,851)  | -   | (15,716)  | -   |
| 7100                       | 利息收入(附註六(十九))             | 475        | -   | 257       | -   | 7,240     | -   | 5,748     | -   |
| 7370                       | 採用權益法認列之關聯企業利益之份額(附註六(五)) | (17)       | -   | (110)     | -   | 200       | -   | 360       | -   |
|                            | 營業外收入及支出合計                | 8,697      | 1   | (14,323)  | -   | (7,072)   | -   | (67,351)  | (1) |
|                            | 稅前淨利                      | 522,020    | 35  | 426,145   | 17  | 1,157,154 | 36  | 1,001,247 | 19  |
| 7950                       | 減：所得稅費用(附註六(十四))          | 111,425    | 7   | 95,346    | 4   | 296,397   | 9   | 211,631   | 4   |
|                            | 本期淨利                      | 410,595    | 28  | 330,799   | 13  | 860,757   | 27  | 789,616   | 15  |
| 8300                       | 本期其他綜合損益                  | -          | -   | -         | -   | -         | -   | -         | -   |
|                            | 本期綜合損益總額                  | \$ 410,595 | 28  | 330,799   | 13  | 860,757   | 27  | 789,616   | 15  |
| 本期淨利歸屬於：                   |                           |            |     |           |     |           |     |           |     |
| 8610                       | 母公司業主                     | \$ 371,903 | 25  | 331,014   | 13  | 651,246   | 20  | 789,724   | 15  |
| 8620                       | 非控制權益                     | 38,692     | 3   | (215)     | -   | 209,511   | 7   | (108)     | -   |
|                            |                           | \$ 410,595 | 28  | 330,799   | 13  | 860,757   | 27  | 789,616   | 15  |
| 綜合損益總額歸屬於：                 |                           |            |     |           |     |           |     |           |     |
| 8710                       | 母公司業主                     | \$ 371,903 | 25  | 331,014   | 13  | 651,246   | 20  | 789,724   | 15  |
| 8720                       | 非控制權益                     | 38,692     | 3   | (215)     | -   | 209,511   | 7   | (108)     | -   |
|                            |                           | \$ 410,595 | 28  | 330,799   | 13  | 860,757   | 27  | 789,616   | 15  |
| 每股盈餘(單位：新台幣元)(附註六(十六))     |                           |            |     |           |     |           |     |           |     |
| 9750                       | 基本每股盈餘                    | \$ 1.28    |     | 1.14      |     | 2.24      |     | 2.72      |     |
| 9850                       | 稀釋每股盈餘                    | \$ 1.28    |     | 1.14      |     | 2.24      |     | 2.72      |     |

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



長虹建設股份有限公司及子公司

合併權益變動表

民國一十四年及一十三年一月一日至九月三十日

單位：新台幣千元

|                | 歸屬於母公司業主之權益  |           |            |            |             |                                      | 非控制<br>權 益  | 權益總計        |
|----------------|--------------|-----------|------------|------------|-------------|--------------------------------------|-------------|-------------|
|                | 普通股<br>股 本   | 資本公積      | 法定盈<br>餘公積 | 特別盈<br>餘公積 | 未分配<br>盈 餘  | 透過其他綜合<br>損益按公允價<br>值衡量之權益<br>工具投資損失 |             |             |
| 民國一十三年一月一日期初餘額 | \$ 2,903,260 | 1,373,897 | 4,348,154  | 500        | 11,337,204  | (500)                                | 19,962,515  | 20,129,659  |
| 本期淨利           | -            | -         | -          | -          | 789,724     | -                                    | 789,724     | 789,616     |
| 本期其他綜合損益       | -            | -         | -          | -          | -           | -                                    | -           | -           |
| 本期綜合損益總額       | -            | -         | -          | -          | 789,724     | -                                    | 789,724     | 789,616     |
| 盈餘指撥及分配：       |              |           |            |            |             |                                      |             |             |
| 提列法定盈餘公積       | -            | -         | 183,604    | -          | (183,604)   | -                                    | -           | -           |
| 普通股現金股利        | -            | -         | -          | -          | (1,596,793) | -                                    | (1,596,793) | (1,596,793) |
| 民國一十三年九月三十日餘額  | \$ 2,903,260 | 1,373,897 | 4,531,758  | 500        | 10,346,531  | (500)                                | 19,155,446  | 19,322,482  |
| 民國一十四年一月一日期初餘額 | \$ 2,903,260 | 1,373,897 | 4,531,758  | 500        | 11,834,613  | (500)                                | 20,643,528  | 21,306,428  |
| 本期淨利           | -            | -         | -          | -          | 651,246     | -                                    | 651,246     | 860,757     |
| 本期其他綜合損益       | -            | -         | -          | -          | -           | -                                    | -           | -           |
| 本期綜合損益總額       | -            | -         | -          | -          | 651,246     | -                                    | 651,246     | 860,757     |
| 盈餘指撥及分配：       |              |           |            |            |             |                                      |             |             |
| 提列法定盈餘公積       | -            | -         | 227,780    | -          | (227,780)   | -                                    | -           | -           |
| 普通股現金股利        | -            | -         | -          | -          | (1,596,793) | -                                    | (1,596,793) | (1,596,793) |
| 非控制權益增減        | -            | -         | -          | -          | -           | -                                    | (600,000)   | (600,000)   |
| 民國一十四年九月三十日餘額  | \$ 2,903,260 | 1,373,897 | 4,759,538  | 500        | 10,661,286  | (500)                                | 19,697,981  | 19,970,392  |

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



~6~

會計主管：陳茂慶



長虹建設股份有限公司及子公司

合併現金流量表

民國一十四年及一十三年一月一日至九月三十日

單位：新台幣千元

|                   | 114年1月至9月          | 113年1月至9月        |
|-------------------|--------------------|------------------|
| <b>營業活動之現金流量：</b> |                    |                  |
| 本期稅前淨利            | \$ 1,157,154       | 1,001,247        |
| <b>調整項目：</b>      |                    |                  |
| 收益費損項目            |                    |                  |
| 折舊費用              | 2,073              | 1,709            |
| 攤銷費用              | 2,210              | 2,069            |
| 利息費用              | 18,851             | 15,716           |
| 利息收入              | (7,240)            | (5,748)          |
| 採用權益法認列之關聯企業利益之份額 | (200)              | (360)            |
| 收益費損項目合計          | 15,694             | 13,386           |
| 與營業活動相關之資產／負債變動數： |                    |                  |
| 合約資產              | 110,680            | (49,288)         |
| 應收票據              | (19,111)           | 2,975            |
| 應收票據－關係人          | 157,421            | (23,248)         |
| 應收帳款              | 438,501            | (281,309)        |
| 應收帳款－關係人          | (385,408)          | 114,094          |
| 其他應收款             | 19,203             | 10,948           |
| 其他應收款－關係人         | 1,251              | 14,857           |
| 存貨                | (3,071,224)        | (2,689,555)      |
| 預付款項              | (33,927)           | (18,753)         |
| 其他流動資產            | (92,432)           | 36,658           |
| 其他金融資產            | (93,632)           | (348,779)        |
| 取得合約之增額成本         | (116,135)          | (286,238)        |
| 合約負債              | 1,153,995          | 2,149,197        |
| 應付票據              | (220,535)          | 421,286          |
| 應付票據－關係人          | 3,341              | 12,613           |
| 應付帳款              | (128,563)          | 296,242          |
| 應付帳款－關係人          | (963)              | 15,728           |
| 其他應付款             | 3,568              | 33,883           |
| 其他流動負債            | (8,229)            | (19,016)         |
| 調整項目合計            | (2,266,505)        | (594,319)        |
| 營運產生之現金(流出)流入     | (1,109,351)        | 406,928          |
| 收取之利息             | 7,240              | 5,748            |
| 收取之股利             | 8,000              | 1,400            |
| 支付之利息             | (334,773)          | (284,073)        |
| 支付之所得稅            | (243,024)          | (944,579)        |
| <b>營業活動之淨現金流出</b> | <b>(1,671,908)</b> | <b>(814,576)</b> |
| <b>投資活動之現金流量：</b> |                    |                  |
| 存出保證金減少           | 89,197             | 10,720           |
| 其他非流動資產減少         | 2,025              | 2,527            |
| <b>投資活動之淨現金流入</b> | <b>91,222</b>      | <b>13,247</b>    |
| <b>籌資活動之現金流量：</b> |                    |                  |
| 短期借款增加            | 4,245,600          | 5,094,000        |
| 短期借款減少            | (2,070,000)        | (2,250,000)      |
| 應付短期票券增加(減少)      | 1,519,613          | (706,135)        |
| 存入保證金減少           | (9,487)            | (14,039)         |
| 租賃本金償還            | (1,424)            | (1,050)          |
| 發放現金股利            | (1,596,793)        | (1,596,793)      |
| 非控制權益變動           | (600,000)          | -                |
| <b>籌資活動之淨現金流入</b> | <b>1,487,509</b>   | <b>525,983</b>   |
| 本期現金及約當現金減少數      | (93,177)           | (275,346)        |
| 期初現金及約當現金餘額       | 2,054,504          | 1,734,627        |
| 期末現金及約當現金餘額       | \$ 1,961,327       | 1,459,281        |

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



**長虹建設股份有限公司及子公司**  
**合併財務報告附註**  
**民國一一四年及一一三年第三季**  
(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。本公司民國一一四年九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一一四年十一月十一日經董事會通過發布。

**三、新發布及修訂準則及解釋之適用**

(一)已採用金融監督管理委員會認可之新發布及修訂後準則及解釋之影響

合併公司自民國一一四年一月一日起開始適用下列新修正之國際財務報導準則會計準則，且對合併財務報告未造成重大影響。

- 國際會計準則第二十一號之修正「缺乏可兌換性」

(二)尚未採用金管會認可之國際財務報導準則會計準則之影響

合併公司評估適用下列自民國一一五年一月一日起生效之新修正之國際財務報導準則會計準則，將不致對合併財務報告造成重大影響。

- 國際財務報導準則第十七號「保險合約」及國際財務報導準則第十七號之修正
- 國際財務報導準則第九號及國際財務報導準則第七號之修正「金融工具之分類與衡量之修正」
- 國際財務報導準則會計準則之年度改善
- 國際財務報導準則第九號及國際財務報導準則第七號之修正「涉及依賴自然電力之合約」

## 長虹建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

### (三)金管會尚未認可之新發布及修訂準則及解釋

國際會計準則理事會已發布及修正但尚未經金管會認可之準則及解釋，對合併公司可能攸關者如下：

| 新發布或修訂準則                 | 主要修訂內容                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 理事會發布之生效日                                                                                                 |
|--------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 國際財務報導準則第18號「財務報表之表達與揭露」 | <p>新準則引入三種類收益及費損、兩項損益表小計及一項關於管理階層績效衡量的單一附註。此等三項修正與強化在財務報表中如何對資訊細分之指引，為使用者提供更佳及更一致的資訊奠定基礎，並將影響所有公司。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 更具結構化之損益表：根據現行準則，公司使用不同的格式來表達其經營成果，使投資者難以比較不同公司間的財務績效。新準則採用更具結構化的損益表，引入新定義之「營業利益」小計，並規定所有收益及費損，將依公司主要經營活動歸類於三個新的不同種類。</li> <li>• 管理階層績效衡量(MPMs)：新準則引入管理階層績效衡量之定義，並要求公司於財務報表之單一附註中，對於每一衡量指標解釋其為何可提供有用之資訊、如何計算及如何將衡量指標與根據國際財務報導準則會計準則所認列的金額進行調節。</li> <li>• 較細分之資訊：新準則包括公司如何於財務報表強化對資訊分組之指引。此包括資訊是否應列入主要財務報表或於附註中進一步細分之指引。</li> </ul> | <p>2027年1月1日</p> <p>註：金管會於民國114年9月25日發布新聞稿宣布我國將於民國117會計年度接軌國際財務報導準則第18號。如公司有提前適用之需求，亦得於金管會認可後，選擇提前適用。</p> |

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

合併公司預期下列其他尚未認可之新發布及修正準則不致對合併財務報告造成重大影響。

- 國際財務報導準則第十號及國際會計準則第二十八號之修正「投資者與其關聯企業或合資間之資產出售或投入」
- 國際財務報導準則第十九號「不具公共課責性之子公司：揭露」及國際財務報導準則第十九號之修正

## 長虹建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

### 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(以下稱「編製準則」)及金管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金管會認可並發布生效之國際財務報導準則、國際會計準則、解釋及解釋公告(以下稱「金管會認可之國際財務報導準則會計準則」)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一一三年度合併財務報告相同，相關資訊請參閱民國一一三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  |           |          |
|--------|---------------|---------------|----------|-----------|----------|
|        |               |               | 114.9.30 | 113.12.31 | 113.9.30 |
| 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 | 100.00 % | 100.00 %  | 100.00 % |
| 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 % | 100.00 %  | 100.00 % |

#### (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，並全數認列所得稅費用。

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。

### 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，必須對未來(包括氣候相關風險及機會)作出判斷及估計，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。

合併財務報告時，管理階層於採用合併公司會計政策時所作之重大判斷以及估計不確定性之主要來源與民國一一三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一一三年度合併財務報告尚無重大差異，相關資訊請參閱民國一一三年度合併財務報告附註六。

#### (一)現金及約當現金

|                   | 114.9.30            | 113.12.31        | 113.9.30         |
|-------------------|---------------------|------------------|------------------|
| 庫存現金              | \$ 1,340            | 1,390            | 1,440            |
| 活期存款              | 1,511,901           | 2,032,988        | 1,362,046        |
| 支票存款              | 133,086             | 20,126           | 95,795           |
| 定期存款              | 315,000             | -                | -                |
| 合併現金流量表所列之現金及約當現金 | <u>\$ 1,961,327</u> | <u>2,054,504</u> | <u>1,459,281</u> |

#### (二)透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產

|                       | 114.9.30 | 113.12.31 | 113.9.30 |
|-----------------------|----------|-----------|----------|
| 透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具： |          |           |          |
| 國內非上市公司股票             | \$ -     | -         | -        |

##### 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。

##### 2.上述金融資產並無提供質押擔保之情形。

#### (三)應收票據及應收帳款

|            | 114.9.30          | 113.12.31      | 113.9.30       |
|------------|-------------------|----------------|----------------|
| 應收票據(含關係人) | \$ 30,353         | 168,663        | 155,714        |
| 應收帳款(含關係人) | 649,291           | 702,384        | 332,959        |
|            | <u>\$ 679,644</u> | <u>871,047</u> | <u>488,673</u> |

合併公司針對所有應收票據及應收帳款採用簡化作法估計預期信用損失，亦即使用存續期間預期信用損失衡量，為此衡量目的，該等應收票據及應收帳款係按代表客戶依據合約條款支付所有到期金額能力之共同信用風險特性予以分組，並已納入前瞻性之資訊，包括總體經濟及相關產業資訊。合併公司應收票據及應收帳款之預期信用損失分析如下：

|               | 114.9.30    |              |
|---------------|-------------|--------------|
| 應收票據及應收帳款帳面金額 | 加權平均預期信用損失率 | 備抵存續期間預期信用損失 |
| 未逾期           | \$ 679,644  | -            |

長虹建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

|     | 113.12.31         |                 |                  |
|-----|-------------------|-----------------|------------------|
|     | 應收票據及應收<br>帳款帳面金額 | 加權平均預期<br>信用損失率 | 備抵存續期間<br>預期信用損失 |
| 未逾期 | \$ 871,047        | -               | -                |

|     | 113.9.30          |                 |                  |
|-----|-------------------|-----------------|------------------|
|     | 應收票據及應收<br>帳款帳面金額 | 加權平均預期<br>信用損失率 | 備抵存續期間<br>預期信用損失 |
| 未逾期 | \$ 488,673        | -               | -                |

合併公司於民國一一四年九月三十日、一一三年十二月三十一日及九月三十日並無提列呆帳損失及沖減迴轉之情形。

(四)存 貨

|          | 114.9.30             | 113.12.31         | 113.9.30          |
|----------|----------------------|-------------------|-------------------|
| 待售房地     | \$ 5,832,387         | 4,833,245         | 6,550,855         |
| 在建土地     | 15,400,572           | 13,280,224        | 13,696,073        |
| 在建工程     | 11,866,933           | 10,310,567        | 11,290,233        |
| 營建用地     | 11,409,938           | 11,148,537        | 11,164,387        |
| 預付土地款    | 78,120               | 1,632,354         | 1,632,354         |
| 預付房屋款    | 19,855               | 15,855            | 15,855            |
| 減:備抵跌價損失 | (26,313)             | (26,313)          | (26,313)          |
|          | <u>\$ 44,581,492</u> | <u>41,194,469</u> | <u>44,323,444</u> |

- 1.民國一一四年及一一三年七月一日至九月三十日及一一四年及一一三年一月一日至九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108,190千元、96,174千元、315,799千元及270,031千元，其利息資本化利率，請詳附註六(十九)。
- 2.截至民國一一四年九月三十日、一一三年十二月三十一日及九月三十日止，合併公司為提高建物坪效，購入供容積移轉用之道路用地分別為617,239千元、568,275千元及584,842千元，列於營建用地項下。
- 3.合併公司購買營建用地中，部分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交易之價金信託以為保全。
- 4.民國一一四年九月三十日、一一三年十二月三十一日及九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。

## 長虹建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

### (五)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 | <u>114.9.30</u>  | <u>113.12.31</u> | <u>113.9.30</u> |
|------|------------------|------------------|-----------------|
|      | \$ <u>52,420</u> | <u>60,220</u>    | <u>61,390</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<br>名稱                                    | 與本公司間<br>關係之性質          | 主要營業<br>場所/公司<br>註冊之國家 | 所有權權益及表決權之比例    |                  |                 |
|-----------------------------------------------|-------------------------|------------------------|-----------------|------------------|-----------------|
|                                               |                         |                        | <u>114.9.30</u> | <u>113.12.31</u> | <u>113.9.30</u> |
| 忠泰樂群建設<br>股份有限公司<br>(原名:忠泰長<br>虹建設股份有<br>限公司) | 主要為本公司<br>住宅及大樓開<br>發業務 | 台灣                     | 40.00 %         | 40.00 %          | 40.00 %         |
| 忠泰長虹開發<br>股份有限公司                              | 主要為本公司<br>住宅及大樓開<br>發業務 | 台灣                     | - %             | - %              | 28.57 %         |

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

#### (1)忠泰樂群建設股份有限公司之彙總性財務資訊

|      | <u>114.9.30</u>   | <u>113.12.31</u> | <u>113.9.30</u> |
|------|-------------------|------------------|-----------------|
| 流動資產 | \$ 152,393        | 176,488          | 175,704         |
| 流動負債 | (21,344)          | (25,939)         | (43,496)        |
| 淨資產  | \$ <u>131,049</u> | <u>150,549</u>   | <u>132,208</u>  |

|               | <u>114年7月至9月</u> | <u>113年7月至9月</u> | <u>114年1月至9月</u> | <u>113年1月至9月</u> |
|---------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| 營業收入          | \$ -             | -                | -                | -                |
| 繼續營業單位本期淨利(損) | (44)             | (179)            | 499              | 554              |
| 停業單位稅後(損)益    | -                | -                | -                | -                |
| 其他綜合損益        | -                | -                | -                | -                |
| 綜合損益總額        | \$ <u>(44)</u>   | <u>(179)</u>     | <u>499</u>       | <u>554</u>       |

長虹建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

|                    | 114年1月至9月        | 113年1月至9月     |
|--------------------|------------------|---------------|
| 期初合併公司對關聯企業淨資產所享份額 | \$ 60,220        | 54,062        |
| 本期歸屬於合併公司之綜合損益總額   | 200              | 221           |
| 本期自關聯企業所收取之股利      | (8,000)          | (1,400)       |
| 期末合併公司對關聯企業淨資產所享份額 | <u>\$ 52,420</u> | <u>52,883</u> |

(2)忠泰長虹開發股份有限公司之彙總性財務資訊

|       | 113.9.30         |
|-------|------------------|
| 流動資產  | \$ 34,466        |
| 流動負債  | (12)             |
| 非流動負債 | (4,676)          |
| 淨資產   | <u>\$ 29,778</u> |

|            | 113年7月至9月       | 113年1月至9月  |
|------------|-----------------|------------|
| 營業收入       | \$ -            | -          |
| 繼續營業單位本期淨利 | \$ (134)        | 487        |
| 停業單位稅後(損)益 | -               | -          |
| 其他綜合損益     | -               | -          |
| 綜合損益總額     | <u>\$ (134)</u> | <u>487</u> |

|                    | 113年1月至9月       |
|--------------------|-----------------|
| 期初合併公司對關聯企業淨資產所享份額 | \$ 8,368        |
| 本期歸屬於合併公司之綜合損益總額   | 139             |
| 期末合併公司對關聯企業淨資產所享份額 | <u>\$ 8,507</u> |

3.擔保

截至民國一一四年九月三十日、一一三年十二月三十一日及九月三十日，合併公司之採用權益法之投資均未有提供作質押擔保之情形。

4.未經核閱之採用權益法之投資

採用權益法之投資及合併公司對其所享有之損益及其他綜合損益份額，係按未經會計師核閱之財務報告計算。

長虹建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

(六)不動產、廠房及設備

|             | 土 地       | 房屋及建築  | 總 計    |
|-------------|-----------|--------|--------|
| 帳面價值：       |           |        |        |
| 民國114年1月1日  | \$ 58,877 | 20,786 | 79,663 |
| 民國114年9月30日 | \$ 58,877 | 20,180 | 79,057 |
| 民國113年1月1日  | \$ 58,877 | 21,593 | 80,470 |
| 民國113年9月30日 | \$ 58,877 | 20,988 | 79,865 |

合併公司不動產、廠房及設備於民國一一四年及一一三年一月一日至九月三十日間均無大增添、處分、減損之提列或迴轉之情形，本期折舊金額請詳附註十二，其他相關資訊請參閱民國一一三年度合併財務報告附註六(六)。

民國一一四年九月三十日、一一三年十二月三十一日及九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。

(七)使用權資產

合併公司承租房屋及建築之成本及折舊，其變動明細如下：

|             | 房屋及建築     | 其他設備 | 總 計    |
|-------------|-----------|------|--------|
| 帳面價值：       |           |      |        |
| 民國114年1月1日  | \$ 12,881 | 491  | 13,372 |
| 民國114年9月30日 | \$ 12,158 | 215  | 12,373 |
| 民國113年1月1日  | \$ 13,385 | 859  | 14,244 |
| 民國113年9月30日 | \$ 12,557 | 583  | 13,140 |

亦承租房屋及建築所認列之使用權資產於民國一一四年及一一三年一月一日至九月三十日間均無重大增添、減損之提列或迴轉之情形，本期折舊金額請詳附註十二，其他相關資訊請參閱民國一一三年度合併財務報告附註六(七)。

(八)其他流動資產

合併公司其他流動資產之明細如下：

|              | 114.9.30     | 113.12.31 | 113.9.30  |
|--------------|--------------|-----------|-----------|
| 其他金融資產－流動    | \$ 556,634   | 463,002   | 458,790   |
| 其他流動資產－其他    | 116,961      | 24,529    | 53,667    |
| 取得合約之增額成本－流動 | 1,105,149    | 989,014   | 1,274,857 |
|              | \$ 1,778,744 | 1,476,545 | 1,787,314 |

1.其他金融資產

主係預售房地之銀行信託專戶存款餘額。

2.其他流動資產－其他

主係合建保證金等。

## 長虹建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

### 3.取得合約增額成本－流動

合併公司預期可回收為取得房地買賣合約所支付予代銷公司之佣金支出，故將其認列為資產。於認列銷售房地之收入時予以攤銷，民國一一四年及一一三年七月一日至九月三十日及一一四年及一一三年一月一日至九月三十日認列之攤銷費用分別為47,783千元、111,765千元、94,697千元及240,402千元，列於推銷費用項下。

### (九)應付短期票券

合併公司應付短期票券之明細如下：

|          | 114.9.30            | 113.12.31        | 113.9.30         |
|----------|---------------------|------------------|------------------|
| 應付商業本票   | \$ 5,724,000        | 4,200,000        | 4,200,000        |
| 應付商業本票折價 | (17,927)            | (13,540)         | (9,673)          |
|          | <u>\$ 5,706,073</u> | <u>4,186,460</u> | <u>4,190,327</u> |

合併公司以資產設定抵押供應付短期票券之擔保情形請詳附註八。

### (十)短期借款

合併公司短期借款之明細如下：

|         | 114.9.30             | 113.12.31          | 113.9.30           |
|---------|----------------------|--------------------|--------------------|
| 無擔保銀行借款 | \$ 4,006,000         | 4,486,000          | 6,268,000          |
| 擔保銀行借款  | 12,490,600           | 9,835,000          | 9,835,000          |
| 合 計     | <u>\$ 16,496,600</u> | <u>14,321,000</u>  | <u>16,103,000</u>  |
| 尚未使用額度  | <u>\$ 4,564,687</u>  | <u>6,656,687</u>   | <u>5,586,107</u>   |
| 利率區間    | <u>2.02%~2.825%</u>  | <u>2.02%~2.68%</u> | <u>2.02%~2.70%</u> |

#### 1.借款之發行及償還

民國一一四年及一一三年一月一日至九月三十日新增借款金額分別為4,245,600千元及5,094,000千元，償還借款之金額分別為2,070,000千元及2,250,000千元，利息費用請詳六(十九)。

#### 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。

### (十一)租賃負債

合併公司租賃負債之帳面金額如下：

|     | 114.9.30         | 113.12.31     | 113.9.30      |
|-----|------------------|---------------|---------------|
| 流動  | <u>\$ 1,599</u>  | <u>1,688</u>  | <u>1,419</u>  |
| 非流動 | <u>\$ 11,064</u> | <u>11,931</u> | <u>11,951</u> |

到期分析請詳附註六(二十)金融工具。

## 長虹建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

租賃認列於損益之金額如下：

|           | 114年7月至9月    | 113年7月至9月 | 114年1月至9月  | 113年1月至9月  |
|-----------|--------------|-----------|------------|------------|
| 租賃負債之利息費用 | \$ <u>45</u> | <u>45</u> | <u>139</u> | <u>140</u> |

租賃認列於現金流量表之金額如下：

|           | 114年1月至9月       | 113年1月至9月    |
|-----------|-----------------|--------------|
| 租賃之現金流出總額 | \$ <u>1,563</u> | <u>1,190</u> |

### (十二)營業租賃

合併公司於民國一一四年及一一三年一月一日至九月三十日間均無重大新增之營業租賃合約，相關資訊請參閱民國一一三年度合併財務報告附註六(十二)。

### (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。

合併公司民國一一四年及一一三年七月一日至九月三十日及一一四年及一一三年一月一日至九月三十日確定提撥退休金辦法下之退休金費用分別為2,291千元、2,026千元、6,099千元及5,206千元，已提撥至勞工保險局。

### (十四)所得稅

#### 1.所得稅費用

合併公司之所得稅費用明細如下：

|            | 114年7月至9月         | 113年7月至9月     | 114年1月至9月      | 113年1月至9月      |
|------------|-------------------|---------------|----------------|----------------|
| 當期所得稅費用    |                   |               |                |                |
| 當期產生       | \$ 105,389        | 95,348        | 233,334        | 213,946        |
| 土地增值稅      | 947               | -             | 5,909          | -              |
| 未分配盈餘加徵    | 5,232             | -             | 28,570         | 4,779          |
| 調整前期之當期所得稅 |                   |               |                |                |
| 得稅         | (141)             | -             | 28,589         | (7,088)        |
| 遞延所得稅利益    | (2)               | (2)           | (5)            | (6)            |
| 所得稅費用      | \$ <u>111,425</u> | <u>95,346</u> | <u>296,397</u> | <u>211,631</u> |

2.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一一二年度。

## 長虹建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

### (十五)資本及其他權益

除下列所述外，合併公司於民國一一四年及一一三年一月一日至九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一一三年度合併財務報告附註六(十五)。

#### 1.資本公積

本公司資本公積餘額內容如下：

|              | 114.9.30            | 113.12.31        | 113.9.30         |
|--------------|---------------------|------------------|------------------|
| 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> |

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

#### 2.保留盈餘

依本公司章程規定，年度總決算後，所得盈餘除依法完納一切稅捐外，應先彌補以往年度虧損，次提百分之十為法定盈餘公積，但法定盈餘公積累積已達本公司資本總額時，不在此限。必要時得依法提列或迴轉特別盈餘公積，如尚有盈餘，併同累積未分配盈餘，由董事會擬具分派議案，就可分配盈餘提撥不低於百分之二十為股東紅利，惟每股分配金額未達新台幣0.1元時，得保留之。其盈餘分派由董事會擬具分派議案，於股東會決議分配之。

本公司考量平衡穩定之股利政策，將視投資資金需求及對每股盈餘之稀釋程度，適度採股票股利或現金股利方式發放，其中現金股利發放額度為不低於百分之二十。

##### (1)法定盈餘公積

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



## 長虹建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

### (2)特別盈餘公積

依金管會民國一〇一年四月六日金管證發字第1010012865號令規定，本公司於分派可分配盈餘時，就當年度發生之帳列其他股東權益減項淨額與上段所提列特別盈餘公積餘額之差額，自當期損益與前期未分配盈餘補提列特別盈餘公積；屬前期累積之其他股東權益減項金額，則自前期未分配盈餘補提列特別盈餘公積不得分派。嗣後其他股東權益減項數額有迴轉時，得就迴轉部份分派盈餘。

### (3)盈餘分配

本公司分別於民國一一四年六月二十六日及民國一一三年六月二十七日經股東常會決議民國一一三年度及一一二年度盈餘分配案，有關分派予業主之股利如下：

|              | 113年度   |           | 112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           | \$ 5.50 | 1,596,793 | 5.50   | 1,596,793 |

### (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：

|                                   | 114年7月至9月  | 113年7月至9月 | 114年1月至9月 | 113年1月至9月 |
|-----------------------------------|------------|-----------|-----------|-----------|
| 基本每股盈餘                            |            |           |           |           |
| 歸屬於本公司之本期淨利                       | \$ 371,903 | 331,014   | 651,246   | 789,724   |
| 普通股加權平均流通在外股數(千股)                 | 290,326    | 290,326   | 290,326   | 290,326   |
|                                   | \$ 1.28    | 1.14      | 2.24      | 2.72      |
| 稀釋每股盈餘                            |            |           |           |           |
| 歸屬於本公司之本期淨利                       | \$ 371,903 | 331,014   | 651,246   | 789,724   |
| 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) | \$ 371,903 | 331,014   | 651,246   | 789,724   |
| 普通股加權平均流通在外股數(千股)                 | 290,326    | 290,326   | 290,326   | 290,326   |
| 員工酬勞之影響(千股)                       | 136        | 103       | 144       | 116       |
| 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)(千股) | 290,462    | 290,429   | 290,470   | 290,442   |
|                                   | \$ 1.28    | 1.14      | 2.24      | 2.72      |

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

|            |    | 114年7月至9月        |                |                  |
|------------|----|------------------|----------------|------------------|
|            |    | 建設部門             | 營造部門           | 合 計              |
| 主要地區市場：    |    |                  |                |                  |
| 臺 灣        | \$ | <u>1,169,611</u> | <u>321,287</u> | <u>1,490,898</u> |
| 主要產品/服務線：  |    |                  |                |                  |
| 工程承攬       | \$ | -                | 321,287        | 321,287          |
| 土地銷售       |    | 566,834          | -              | 566,834          |
| 房屋銷售       |    | 543,978          | -              | 543,978          |
| 不動產出租      |    | <u>58,799</u>    | <u>-</u>       | <u>58,799</u>    |
|            | \$ | <u>1,169,611</u> | <u>321,287</u> | <u>1,490,898</u> |
| 收入認列時點：    |    |                  |                |                  |
| 於某一時點移轉之商品 | \$ | 1,110,812        | -              | 1,110,812        |
| 隨時間逐步移轉之收入 |    | <u>58,799</u>    | <u>321,287</u> | <u>380,086</u>   |
|            | \$ | <u>1,169,611</u> | <u>321,287</u> | <u>1,490,898</u> |
|            |    | 113年7月至9月        |                |                  |
|            |    | 建設部門             | 營造部門           | 合 計              |
| 主要地區市場：    |    |                  |                |                  |
| 臺 灣        | \$ | <u>2,278,404</u> | <u>217,969</u> | <u>2,496,373</u> |
| 主要產品/服務線：  |    |                  |                |                  |
| 工程承攬       | \$ | -                | 217,969        | 217,969          |
| 土地銷售       |    | 1,366,490        | -              | 1,366,490        |
| 房屋銷售       |    | 854,148          | -              | 854,148          |
| 不動產出租      |    | <u>57,766</u>    | <u>-</u>       | <u>57,766</u>    |
|            | \$ | <u>2,278,404</u> | <u>217,969</u> | <u>2,496,373</u> |
| 收入認列時點：    |    |                  |                |                  |
| 於某一時點移轉之商品 | \$ | 2,220,638        | -              | 2,220,638        |
| 隨時間逐步移轉之收入 |    | <u>57,766</u>    | <u>217,969</u> | <u>275,735</u>   |
|            | \$ | <u>2,278,404</u> | <u>217,969</u> | <u>2,496,373</u> |

長虹建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

| 114年1月至9月  |                     |                |                  |
|------------|---------------------|----------------|------------------|
|            | 建設部門                | 營造部門           | 合 計              |
| 主要地區市場：    |                     |                |                  |
| 臺 灣        | \$ <u>2,438,392</u> | <u>782,702</u> | <u>3,221,094</u> |
| 主要產品/服務線：  |                     |                |                  |
| 工程承攬       | \$ -                | 782,702        | 782,702          |
| 土地銷售       | 1,365,099           | -              | 1,365,099        |
| 房屋銷售       | 881,072             | -              | 881,072          |
| 不動產出租      | <u>192,221</u>      | <u>-</u>       | <u>192,221</u>   |
|            | \$ <u>2,438,392</u> | <u>782,702</u> | <u>3,221,094</u> |
| 收入認列時點：    |                     |                |                  |
| 於某一時點移轉之商品 | \$ 2,246,171        | -              | 2,246,171        |
| 隨時間逐步移轉之收入 | <u>192,221</u>      | <u>782,702</u> | <u>974,923</u>   |
|            | \$ <u>2,438,392</u> | <u>782,702</u> | <u>3,221,094</u> |

| 113年1月至9月  |                     |                |                  |
|------------|---------------------|----------------|------------------|
|            | 建設部門                | 營造部門           | 合 計              |
| 主要地區市場：    |                     |                |                  |
| 臺 灣        | \$ <u>4,622,772</u> | <u>577,488</u> | <u>5,200,260</u> |
| 主要產品/服務線：  |                     |                |                  |
| 工程承攬       | \$ -                | 577,488        | 577,488          |
| 土地銷售       | 2,503,832           | -              | 2,503,832        |
| 房屋銷售       | 1,931,221           | -              | 1,931,221        |
| 不動產出租      | <u>187,719</u>      | <u>-</u>       | <u>187,719</u>   |
|            | \$ <u>4,622,772</u> | <u>577,488</u> | <u>5,200,260</u> |
| 收入認列時點：    |                     |                |                  |
| 於某一時點移轉之商品 | \$ 4,435,053        | -              | 4,435,053        |
| 隨時間逐步移轉之收入 | <u>187,719</u>      | <u>577,488</u> | <u>765,207</u>   |
|            | \$ <u>4,622,772</u> | <u>577,488</u> | <u>5,200,260</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.合約餘額

|           | 114.9.30            | 113.12.31        | 113.9.30         |
|-----------|---------------------|------------------|------------------|
| 應收票據      | \$ 30,353           | 168,663          | 155,714          |
| 應收帳款      | 649,291             | 702,384          | 332,959          |
| 合 計       | <u>\$ 679,644</u>   | <u>871,047</u>   | <u>488,673</u>   |
| 合約資產—工程承攬 | <u>\$ 235,037</u>   | <u>345,717</u>   | <u>341,998</u>   |
| 合約負債—工程承攬 | \$ 257,905          | 170,365          | 124,055          |
| 合約負債—銷售房地 | 4,620,599           | 3,554,144        | 6,252,781        |
| 合 計       | <u>\$ 4,878,504</u> | <u>3,724,509</u> | <u>6,376,836</u> |

應收票據及帳款之揭露請詳附註六(三)。

民國一一四年及一一三年一月一日合約負債期初餘額於民國一一四年及一一三年一月一日至九月三十日認列為收入之金額分別為839,860千元及959,699千元。

合約資產及合約負債之變動主係源自合併公司移轉商品或勞務予客戶而滿足履約義務之時點與客戶付款時點之差異，民國一一四年及一一三年一月一日至九月三十日並無其他重大變動之情形。

合併公司預售房地各案交付信託之預收房地款均已交付各銀行信託專戶內，列於其他金融資產—流動項下。截至民國一一四年九月三十日、一一三年十二月三十一日及九月三十日止相關信託專戶內容如下：

|          | 114.9.30          | 113.12.31      | 113.9.30       |
|----------|-------------------|----------------|----------------|
| 長虹天韻     | \$ -              | 11,362         | 9,752          |
| 長虹天籟     | 328,638           | 432,976        | 430,434        |
| 長虹TOP 31 | 155,177           | -              | -              |
| 長虹MVP    | 72,819            | -              | -              |
|          | <u>\$ 556,634</u> | <u>444,338</u> | <u>440,186</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)員工及董事酬勞

本公司於民國一一四年六月二十六日經股東會決議修改公司章程，依修改後章程規定，年度如有獲利，應按稅前利益扣除員工酬勞及董事酬勞前之餘額提撥員工酬勞不低於0.2%及董事酬勞不高於5%。但公司尚有累積虧損時，則應先扣除累積虧損之數額後，再就餘額計算提撥。前項員工酬勞數額中應提撥不低於百分之一分派予基層員工。員工酬勞得以股票或現金為之，發給對象得包括符合董事會或其授權之人所訂一定條件之從屬公司員工，其條件授權董事會決定之。員工酬勞及董事酬勞之分派應由董事會以董事三分之二以上之出席及出席董事過半數同意之決議行之，並報告股東會。修改前之章程則規定，年度如有獲利，應按稅前利益扣除員工酬勞及董事酬勞前之餘額提撥員工酬勞不低於0.2%及董事酬勞不高於1%。但公司尚有累積虧損時，應預先保留彌補數額。員工酬勞得以股票或現金為之，發給對象得包括符合董事會或其授權之人所訂一定條件之從屬公司員工，其條件授權董事會決定之。員工酬勞及董事酬勞之分派應由董事會以董事三分之二以上之出席及出席董事過半數同意之決議行之，並報告股東會。

本公司民國一一四年及一一三年七月一日至九月三十日及一一四年及一一三年一月一日至九月三十日員工酬勞估列金額分別為3,450千元、3,450千元、10,350千元及10,150千元，董事酬勞估列金額分別為4,500千元、4,500千元、13,500千元及18,900千元，係以本公司各該段期間之稅前淨利扣除員工及董事酬勞前之金額乘上本公司章程所訂之員工酬勞及董事酬勞分派成數為估計基礎，並列報為各該段期間之營業費用，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。

本公司民國一一三年度及一一二年度員工酬勞提列金額分別為13,933千元及14,897千元，董事酬勞提列金額分別為18,000千元及10,000千元，與實際分派情形之差異金額認列為次年度損益，相關資訊可至公開資訊觀測站查詢。

### (十九)營業外收入及支出

#### 1.利息收入

合併公司之利息收入明細如下：

|        | 114年7月至9月     | 113年7月至9月  | 114年1月至9月    | 113年1月至9月    |
|--------|---------------|------------|--------------|--------------|
| 銀行存款利息 | \$ <u>475</u> | <u>257</u> | <u>7,240</u> | <u>5,748</u> |

#### 2.其他利益及損失

合併公司之其他利益及損失明細如下：

|     | 114年7月至9月        | 113年7月至9月      | 114年1月至9月    | 113年1月至9月       |
|-----|------------------|----------------|--------------|-----------------|
| 其 他 | \$ <u>14,827</u> | <u>(8,597)</u> | <u>4,339</u> | <u>(57,743)</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.財務成本

合併公司財務成本明細如下：

|           | <u>114年7月至9月</u>    | <u>113年7月至9月</u>   | <u>114年1月至9月</u>    | <u>113年1月至9月</u>   |
|-----------|---------------------|--------------------|---------------------|--------------------|
| 銀行借款      | \$ 114,733          | 102,002            | 334,511             | 285,607            |
| 減：資本化利息   | (108,190)           | (96,174)           | (315,799)           | (270,031)          |
| 其他財務費用    | 45                  | 45                 | 139                 | 140                |
|           | <u>\$ 6,588</u>     | <u>5,873</u>       | <u>18,851</u>       | <u>15,716</u>      |
| 利息資本化利率區間 | <u>2.02%~2.825%</u> | <u>2.02%~2.55%</u> | <u>2.02%~2.825%</u> | <u>2.02%~2.68%</u> |

### (二十)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一一三年度合併財務報告附註六(二十)。

#### (1)信用風險最大暴險之金額

金融資產及合約資產之帳面金額代表最大信用暴險金額。

#### (2)信用風險集中情況

合併公司客戶群廣大且並無關聯，故信用風險集中度有限。

#### 1.流動性風險

下表為金融負債之合約到期日，包含估計利息但不包含淨額協議之影響。

|                   | <u>帳面金額</u>          | <u>合 約<br/>現金流量</u> | <u>6個月<br/>以內</u> | <u>6-12個月</u>    | <u>1-2年</u>      | <u>2-5年</u>      | <u>超過5年</u>      |
|-------------------|----------------------|---------------------|-------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| <b>114年9月30日</b>  |                      |                     |                   |                  |                  |                  |                  |
| 非衍生金融負債           |                      |                     |                   |                  |                  |                  |                  |
| 擔保銀行借款            | \$ 12,490,600        | 13,127,533          | 145,926           | 5,882,565        | 2,559,899        | 4,539,143        | -                |
| 無擔保銀行借款           | 4,006,000            | 4,134,676           | 342,532           | 1,397,726        | 2,394,418        | -                | -                |
| 應付商業本票            | 5,706,073            | 5,724,000           | 5,724,000         | -                | -                | -                | -                |
| 應付票據及帳款           | 1,666,908            | 1,666,908           | 1,666,908         | -                | -                | -                | -                |
| 其他應付款             | 201,630              | 201,630             | 201,630           | -                | -                | -                | -                |
| 租賃負債              | 12,663               | 13,732              | 959               | 802              | 1,113            | 2,895            | 7,963            |
| 存入保證金             | 62,703               | 62,703              | 22,655            | 7,213            | 26,196           | 2,049            | 4,590            |
|                   | <u>\$ 24,146,577</u> | <u>24,931,182</u>   | <u>8,104,610</u>  | <u>7,288,306</u> | <u>4,981,626</u> | <u>4,544,087</u> | <u>12,553</u>    |
| <b>113年12月31日</b> |                      |                     |                   |                  |                  |                  |                  |
| 非衍生金融負債           |                      |                     |                   |                  |                  |                  |                  |
| 擔保銀行借款            | \$ 9,835,000         | 10,377,985          | 2,089,613         | 3,109,055        | 133,146          | 3,641,272        | 1,404,899        |
| 無擔保銀行借款           | 4,486,000            | 4,625,002           | 944,888           | 1,265,900        | 1,642,170        | 772,044          | -                |
| 應付商業本票            | 4,186,460            | 4,200,000           | 4,200,000         | -                | -                | -                | -                |
| 應付票據及帳款           | 2,013,628            | 2,013,628           | 2,013,628         | -                | -                | -                | -                |
| 其他應付款             | 198,185              | 198,185             | 198,185           | -                | -                | -                | -                |
| 租賃負債              | 13,619               | 14,815              | 962               | 901              | 1,371            | 2,895            | 8,686            |
| 存入保證金             | 72,190               | 72,190              | 24,840            | 5,097            | 10,113           | 27,640           | 4,500            |
|                   | <u>\$ 20,805,082</u> | <u>21,501,805</u>   | <u>9,472,116</u>  | <u>4,380,953</u> | <u>1,786,800</u> | <u>4,443,851</u> | <u>1,418,085</u> |

## 長虹建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

| 113年9月30日 | <u>帳面金額</u>          | <u>合 約<br/>現金流量</u> | <u>6個月<br/>以內</u> | <u>6-12個月</u>    | <u>1-2年</u>      | <u>2-5年</u>      | <u>超過5年</u>      |
|-----------|----------------------|---------------------|-------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| 非衍生金融負債   |                      |                     |                   |                  |                  |                  |                  |
| 擔保銀行借款    | \$ 9,835,000         | 10,353,899          | 112,719           | 5,051,720        | 114,443          | 3,661,613        | 1,413,404        |
| 無擔保銀行借款   | 6,268,000            | 6,459,737           | 2,810,841         | 1,220,279        | 1,651,485        | 777,132          | -                |
| 應付商業本票    | 4,190,327            | 4,200,000           | 4,200,000         | -                | -                | -                | -                |
| 應付票據及帳款   | 2,303,256            | 2,303,255           | 2,303,255         | -                | -                | -                | -                |
| 其他應付款     | 207,291              | 207,291             | 207,291           | -                | -                | -                | -                |
| 租賃負債      | 13,370               | 14,596              | 794               | 794              | 1,185            | 2,895            | 8,928            |
| 存入保證金     | 61,256               | 61,256              | 16,946            | 12,429           | 935              | 26,446           | 4,500            |
|           | <u>\$ 22,878,500</u> | <u>23,600,034</u>   | <u>9,651,846</u>  | <u>6,285,222</u> | <u>1,768,048</u> | <u>4,468,086</u> | <u>1,426,832</u> |

合併公司並不預期到期日分析之現金流量發生時點會顯著提早，或實際金額會有顯著不同。

### 2. 公允價值資訊

#### (1) 金融工具之種類及公允價值

合併公司透過損益按公允價值衡量之金融資產及透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產係以重複性為基礎按公允價值衡量。各種類金融資產之帳面金額及公允價值(包括公允價值等級資訊，但非按公允價值衡量金融工具之帳面金額為公允價值之合理近似值者，及於租賃負債，依規定無須揭露公允價值資訊)列示如下：

|                 |                     | 114.9.30    |            |            |            |
|-----------------|---------------------|-------------|------------|------------|------------|
|                 |                     | <u>公允價值</u> |            |            |            |
|                 | <u>帳面金額</u>         | <u>第一級</u>  | <u>第二級</u> | <u>第三級</u> | <u>合 計</u> |
| 按攤銷後成本衡量之金融資產   |                     |             |            |            |            |
| 現金及約當現金         | \$ 1,961,327        |             |            |            |            |
| 應收票據及應收帳款(含關係人) | 679,644             |             |            |            |            |
| 其他應收款           | 27,239              |             |            |            |            |
| 其他金融資產          | 556,634             |             |            |            |            |
| 存出保證金           | 168,031             |             |            |            |            |
| 小 計             | <u>\$ 3,392,875</u> |             |            |            |            |

長虹建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

|                 |                      | 114.9.30  |     |     |    |
|-----------------|----------------------|-----------|-----|-----|----|
|                 |                      | 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負債   |                      |           |     |     |    |
| 銀行借款            | \$ 16,496,600        |           |     |     |    |
| 應付短期票券          | 5,706,073            |           |     |     |    |
| 應付票據及應付帳款       | 1,666,908            |           |     |     |    |
| 其他應付款           | 201,630              |           |     |     |    |
| 租賃負債            | 12,663               |           |     |     |    |
| 存入保證金           | 62,703               |           |     |     |    |
| 小計              | <u>\$ 24,146,577</u> |           |     |     |    |
|                 |                      | 113.12.31 |     |     |    |
|                 |                      | 公允價值      |     |     |    |
|                 | 帳面金額                 | 第一級       | 第二級 | 第三級 | 合計 |
| 按攤銷後成本衡量之金融資產   |                      |           |     |     |    |
| 現金及約當現金         | \$ 2,054,504         |           |     |     |    |
| 應收票據及應收帳款(含關係人) | 871,047              |           |     |     |    |
| 其他應收款           | 46,442               |           |     |     |    |
| 其他金融資產          | 463,002              |           |     |     |    |
| 存出保證金           | 257,228              |           |     |     |    |
| 小計              | <u>\$ 3,692,223</u>  |           |     |     |    |
| 按攤銷後成本衡量之金融負債   |                      |           |     |     |    |
| 銀行借款            | \$ 14,321,000        |           |     |     |    |
| 應付短期票券          | 4,186,460            |           |     |     |    |
| 應付票據及應付帳款       | 2,013,628            |           |     |     |    |
| 其他應付款           | 198,185              |           |     |     |    |
| 租賃負債            | 13,619               |           |     |     |    |
| 存入保證金           | 72,190               |           |     |     |    |
| 小計              | <u>\$ 20,805,082</u> |           |     |     |    |



長虹建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

|                 |    | 113.9.30          |     |     |     |     |
|-----------------|----|-------------------|-----|-----|-----|-----|
|                 |    | 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         | \$ | 1,459,281         |     |     |     |     |
| 應收票據及應收帳款(含關係人) |    | 488,673           |     |     |     |     |
| 其他應收款           |    | 29,773            |     |     |     |     |
| 其他金融資產          |    | 458,790           |     |     |     |     |
| 存出保證金           |    | 256,869           |     |     |     |     |
| 小 計             | \$ | <u>2,693,386</u>  |     |     |     |     |
| 按攤銷後成本衡量之金融負債   |    |                   |     |     |     |     |
| 銀行借款            | \$ | 16,103,000        |     |     |     |     |
| 應付短期票券          |    | 4,190,327         |     |     |     |     |
| 應付票據及應付帳款       |    | 2,303,256         |     |     |     |     |
| 其他應付款           |    | 207,291           |     |     |     |     |
| 租賃負債            |    | 13,370            |     |     |     |     |
| 存入保證金           |    | 61,256            |     |     |     |     |
| 小 計             | \$ | <u>22,878,500</u> |     |     |     |     |

(2)按公允價值衡量金融工具之公允價值評價技術

(2.1)非衍生金融工具

金融工具如有活絡市場公開報價時，則以活絡市場之公開報價為公允價值。主要交易所及經判斷為熱門券之中央政府債券櫃台買賣中心公告之市價，皆屬上市（櫃）權益工具及有活絡市場公開報價之債務工具公允價值之基礎。

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。

(廿一)財務風險管理

合併公司財務風險管理目標及政策與民國一一三年度合併財務報告附註六(廿一)所揭露者無重大變動。

(廿二)資本管理

合併公司資本管理目標、政策及程序與民國一一三年度合併財務報告所揭露者一致；另作為資本管理之項目之彙總量化資料與民國一一三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一一三年度合併財務報告附註六(廿二)。

## 長虹建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

### (廿三)非現金交易之投資及籌資活動

本公司於民國一一四年及一一三年一月一日至九月三十日之非現金交易投資及籌資活動如下：

- 1.以租賃方式取得使用權資產，請詳附註六(七)。
- 2.來自籌資活動之負債之調節如下表：

|             | 114.1.1              | 現金流量             | 非現金之變動<br>取得 | 114.9.30          |
|-------------|----------------------|------------------|--------------|-------------------|
| 短期借款        | \$ 14,321,000        | 2,175,600        | -            | 16,496,600        |
| 應付短期票券      | 4,186,460            | 1,519,613        | -            | 5,706,073         |
| 租賃負債        | 13,619               | (1,424)          | 468          | 12,663            |
| 存入保證金       | 72,190               | (9,487)          | -            | 62,703            |
| 來自籌資活動之負債總額 | \$ <u>18,593,269</u> | <u>3,684,302</u> | <u>468</u>   | <u>22,278,039</u> |

|             | 113.1.1              | 現金流量             | 非現金之變動<br>取得 | 113.9.30          |
|-------------|----------------------|------------------|--------------|-------------------|
| 短期借款        | \$ 13,259,000        | 2,844,000        | -            | 16,103,000        |
| 應付短期票券      | 4,896,462            | (706,135)        | -            | 4,190,327         |
| 租賃負債        | 14,420               | (1,050)          | -            | 13,370            |
| 存入保證金       | 75,295               | (14,039)         | -            | 61,256            |
| 來自籌資活動之負債總額 | \$ <u>18,245,177</u> | <u>2,122,776</u> | <u>-</u>     | <u>20,367,953</u> |

## 七、關係人交易

### (一)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    |
|-------------------------|-------------|
| 聯虹建設股份有限公司              | 合併公司之其他關係人  |
| 長野建設有限公司                | 合併公司之其他關係人  |
| 飛凡投資股份有限公司              | 合併公司之其他關係人  |
| 財團法人長虹教育基金會             | 合併公司之其他關係人  |
| 貝拉國際時尚股份有限公司            | 合併公司之其他關係人  |
| 李文造                     | 合併公司之董事長    |
| 郭秀麗                     | 合併公司之其他關係人  |
| 李耀中                     | 合併公司之主要管理人員 |
| 李耀民                     | 合併公司之主要管理人員 |
| 全體董事、合併公司主要管理階層總經理及副總經理 |             |

## 長虹建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

### (二)其他關係人交易

#### 1.營業收入及應收關係人款項

(1)合併公司對關聯企業之銷售金額及其未結清餘額如下：

|       | 銷 貨        |           |           |           | 應收款項     |           |          |
|-------|------------|-----------|-----------|-----------|----------|-----------|----------|
|       | 114年7月至9月  | 113年7月至9月 | 114年1月至9月 | 113年1月至9月 | 114.9.30 | 113.12.31 | 113.9.30 |
| 其他關係人 | \$ 275,632 | 168,993   | 633,850   | 446,486   | 510,521  | 282,534   | 172,253  |

合併公司對關係人之銷貨價格及收款條件，係依照合約約定。

#### 2.進貨

(1)合併公司向關係人進貨金額如下：

|       | 交易金額      |           |           |           | 應付款項     |           |          |
|-------|-----------|-----------|-----------|-----------|----------|-----------|----------|
|       | 114年7月至9月 | 113年7月至9月 | 114年1月至9月 | 113年1月至9月 | 114.9.30 | 113.12.31 | 113.9.30 |
| 其他關係人 | \$ 2,285  | 5,241     | 8,064     | 5,278     | 20,679   | 18,301    | 31,064   |

#### 3.租 賃

合併公司民國一〇八年向李耀中承租合併公司用辦公大樓並參考鄰近地區辦公室租金行情簽訂租賃合約，合約總價值為3,502千元。該筆租賃交易已於民國一〇八年一月一日初次適用國際財務報導準則第十六號時分別認列使用權資產15,707千元及租賃負債15,707千元。於民國一一四年及一一三年七月一日至九月三十日及一一四年及一一三年一月一日至九月三十日認列利息支出分別為40千元、42千元、120千元及128千元，截至民國一一四年九月三十日、一一三年十二月三十一日及九月三十日止租賃負債餘額分別為11,731千元、12,336千元及12,536千元。

其他關係人向合併公司承租辦公用大樓並參考鄰近地區辦公室租金行情簽訂兩年期租賃合約，合約總價值為1,545千元，於民國一一四年及一一三年七月一日至九月三十日及一一四年及一一三年一月一日至九月三十日租金收入皆為193千元、193千元、579千元及579千元，截至民國一一四年及一一三年九月三十日止，該款項業已收訖。

#### 4.背書保證

李文造及郭秀麗於民國一一四年九月三十日、一一三年十二月三十一日及九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。

李耀民於民國一一三年九月三十日擔任合併公司向金融機構借款之連帶保證人，前述借款已於民國一一三年十二月償還。

#### 5.其 他

(1)合併公司於民國一一四年九月三十日、一一三年十二月三十一日及九月三十日因與長野建設有限公司、飛凡投資股份有限公司及聯虹建設股份有限公司共同投資興建建案並由本公司代收代付工程款所產生之「其他應收款－關係人」分別為55千元、1,306千元及1,719千元。

(2)合併公司於民國一一三年一月一日至九月三十日，捐贈予其他關係人為20,000千元，作為支持其推廣符合設立宗旨之相關公益性之教育事務。

## 長虹建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

### (三)主要管理階層人員交易

主要管理階層人員報酬包括：

|        | 114年7月至9月 | 113年7月至9月 | 114年1月至9月 | 113年1月至9月 |
|--------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 短期員工福利 | \$ 7,834  | 7,741     | 23,856    | 22,823    |

### 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      | 114.9.30      | 113.12.31  | 113.9.30   |
|-----------|-------------|---------------|------------|------------|
| 營建用地及在建土地 | 短期借款、發行短期票券 | \$ 19,467,387 | 16,745,468 | 16,745,468 |
| 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        | 46,553        | 46,921     | 47,044     |
|           |             | \$ 23,091,040 | 20,369,489 | 20,369,612 |

### 九、重大或有負債及未認列之合約承諾

- (一)合併公司截至民國一一四年九月三十日、一一三年十二月三十一日及九月三十日止，因預付土地款之合約總價分別為86,949千元、2,719,200千元及2,719,200千元，累積已付金額為78,120千元、1,631,520千元及1,631,520千元，列於「存貨」項下。
- (二)合併公司截至民國一一四年九月三十日、一一三年十二月三十一日及九月三十日止，銷售房地合約總價款分別為26,681,038千元、21,735,378千元及27,963,925千元，累積已收金額分別為4,620,599千元、3,554,144千元及6,252,781千元，列於「合約負債」項下。
- (三)合併公司與地主訂立合建分屋契約，由地主提供土地，合併公司則提供資金合建房屋，截至民國一一四年九月三十日、一一三年十二月三十一日及九月三十日止，合併公司已付地主合建保證金金額分別為128,825千元、136,950千元及150,285千元，分別列於「其他流動資產」及「存出保證金」項下。
- (四)截至民國一一四年九月三十日、一一三年十二月三十一日及九月三十日止，合併公司承包之工程契約總價分別為8,345,090千元、8,877,592千元、6,305,275千元，已依約請款之金額分別為1,951,232千元、960,152千元、1,288,536千元。

十、重大之災害損失：無。

十一、重大之期後事項：無。

長虹建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

十二、其 他

(一)員工福利、折舊、折耗及攤銷費用功能別彙總如下：

| 功 能 別<br>性 質 別 | 114年7月至9月   |             |        | 113年7月至9月   |             |        |
|----------------|-------------|-------------|--------|-------------|-------------|--------|
|                | 屬於營業<br>成本者 | 屬於營業<br>費用者 | 合 計    | 屬於營業<br>成本者 | 屬於營業<br>費用者 | 合 計    |
| 員工福利費用         |             |             |        |             |             |        |
| 薪資費用           | 23,037      | 25,569      | 48,606 | 24,602      | 22,172      | 46,774 |
| 勞健保費用          | -           | 3,863       | 3,863  | -           | 3,241       | 3,241  |
| 退休金費用          | 359         | 1,932       | 2,291  | 294         | 1,732       | 2,026  |
| 董事酬金           | -           | 4,567       | 4,567  | -           | 4,583       | 4,583  |
| 其他員工福利費用       | 814         | 528         | 1,342  | 817         | 483         | 1,300  |
| 折舊費用           | -           | 667         | 667    | -           | 655         | 655    |
| 攤銷費用           | -           | 811         | 811    | -           | 732         | 732    |

| 功 能 別<br>性 質 別 | 114年1月至9月   |             |         | 113年1月至9月   |             |         |
|----------------|-------------|-------------|---------|-------------|-------------|---------|
|                | 屬於營業<br>成本者 | 屬於營業<br>費用者 | 合 計     | 屬於營業<br>成本者 | 屬於營業<br>費用者 | 合 計     |
| 員工福利費用         |             |             |         |             |             |         |
| 薪資費用           | 70,041      | 77,455      | 147,496 | 69,107      | 65,738      | 134,845 |
| 勞健保費用          | -           | 11,255      | 11,255  | -           | 9,418       | 9,418   |
| 退休金費用          | 967         | 5,132       | 6,099   | 861         | 4,345       | 5,206   |
| 董事酬金           | -           | 13,756      | 13,756  | -           | 19,145      | 19,145  |
| 其他員工福利費用       | 2,427       | 1,575       | 4,002   | 2,289       | 1,251       | 3,540   |
| 折舊費用(註1)       | -           | 1,944       | 1,944   | -           | 1,709       | 1,709   |
| 攤銷費用           | -           | 2,210       | 2,210   | -           | 2,069       | 2,069   |

(註1)民國一一四年及一一三年一月一日至九月三十日出租部分不動產之折舊費用皆為129千元，列於營業外收入及支出項下。

(二)營運之季節性

合併公司之營運不受季節性因素影響。

## 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

民國一一四年一月一日至九月三十日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：

| 編號 | 背書保證者公司名稱 | 被背書保證對象<br>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 |
|----|-----------|-----------------|----|-------------|------------|----------|--------|--------------|-----------------------|------------|--------------|--------------|------------|
| 0  | 本公司       | 宏林營造廠股份有限公司     | 2  | 9,848,990   | 900,000    | 900,000  | -      | -            | 4.57 %                | 19,697,981 | 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.期末持有之重大有價證券(不包含投資子公司、關聯企業及合資權益部分)：

單位：股

| 持有之公司 | 有價證券種類及名稱       | 與有價證券發行人之關係 | 帳列科目                 | 期 末 |      |        |      | 備註 |
|-------|-----------------|-------------|----------------------|-----|------|--------|------|----|
|       |                 |             |                      | 股 數 | 帳面金額 | 持股比例   | 公允價值 |    |
| 本公司   | 股票-麥波特愛富瑪股份有限公司 | -           | 透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產 | 50  | -    | 5.00 % | -    | -  |

4.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：

| 進(銷)貨之公司    | 交易對象<br>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    | 2,317,396   | 42.42 %    | 依合約約定 | -                 |      | (1,180,562) | 74.32 %         | 註  |
| 宏林營造廠股份有限公司 | 本公司         | 母子公司      | 銷貨    | (2,317,396) | 80.50 %    | 依合約約定 | -                 |      | 1,180,562   | 65.66 %         | 註  |
| 宏林營造廠股份有限公司 | 聯虹建設股份有限公司  | 本公司之其他關係人 | 銷貨    | (476,028)   | 16.54 %    | 依合約約定 | -                 |      | 321,921     | 17.91 %         | -  |

註：該交易已於編製合併財務報告時業已沖銷。

## 長虹建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

### 5.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：

| 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   | 1,180,562<br>(註) | 2.58 | -         |      | 227,176       | -        |
| 宏林營造股份有限公司 | 聯虹建設股份有限公司 | 本公司之其他關係人 | 321,921          | 2.19 | -         |      | 11,872        | -        |

註：該交易已於編製合併財務報表業已沖銷。

### 6.母子公司間業務關係及重大交易往來情形：

| 編號 | 交易人名稱      | 交易往來對象     | 與交易人之關係 | 交易往來情形 |           |       |                 |
|----|------------|------------|---------|--------|-----------|-------|-----------------|
|    |            |            |         | 科目     | 金額        | 交易條件  | 佔合併總營業收入或總資產之比率 |
| 0  | 本公司        | 宏林營造股份有限公司 | 1       | 進貨     | 2,317,396 | 依合約約定 | 71.94 %         |
| 0  | 本公司        | 宏林營造股份有限公司 | 1       | 應付帳款   | 1,180,562 | 依合約約定 | 2.37 %          |
| 1  | 宏林營造股份有限公司 | 本公司        | 2       | 銷貨     | 2,317,396 | 依合約約定 | 71.94 %         |
| 1  | 宏林營造股份有限公司 | 本公司        | 2       | 應收帳款   | 1,180,562 | 依合約約定 | 2.37 %          |
| 1  | 宏林營造股份有限公司 | 虹欣建設股份有限公司 | 3       | 應收帳款   | 39,339    | 依合約約定 | 0.08 %          |
| 2  | 虹欣建設股份有限公司 | 宏林營造股份有限公司 | 3       | 應付帳款   | 39,339    | 依合約約定 | 0.08 %          |

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)：

民國一一四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：千股

| 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       | 230,632 | 230,632 | 36,000 | 100.00 % | 504,517 | 14,961    | (29,325)  | 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 | 12,000  | 252,000 | 1,200  | 60.00 %  | 404,623 | 523,779   | 330,015   | 註  |
| 本公司    | 忠泰樂群建設股份有限公司  | 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 %  | 52,420  | 499       | 200       | -  |
| 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      | -         | -         | 註  |

註：該交易已於編製合併財務報告業已沖銷。

### (三)大陸投資資訊：

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

長虹建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

十四、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：

| 114年7月至9月 |                     |                  |                    |                  |
|-----------|---------------------|------------------|--------------------|------------------|
|           | 建設部門                | 營造部門             | 調 整<br>及銷除         | 合 計              |
| 收 入：      |                     |                  |                    |                  |
| 來自外部客戶收入  | \$ 1,169,611        | 321,287          | -                  | 1,490,898        |
| 部門間收入     | -                   | 580,910          | (580,910)          | -                |
| 收入總計      | <u>\$ 1,169,611</u> | <u>902,197</u>   | <u>(580,910)</u>   | <u>1,490,898</u> |
| 應報導部門損益   | <u>\$ 573,015</u>   | <u>17,569</u>    | <u>(68,564)</u>    | <u>522,020</u>   |
| 113年7月至9月 |                     |                  |                    |                  |
|           | 建設部門                | 營造部門             | 調 整<br>及銷除         | 合 計              |
| 收 入：      |                     |                  |                    |                  |
| 來自外部客戶收入  | \$ 2,278,404        | 217,969          | -                  | 2,496,373        |
| 部門間收入     | -                   | 869,662          | (869,662)          | -                |
| 收入總計      | <u>\$ 2,278,404</u> | <u>1,087,631</u> | <u>(869,662)</u>   | <u>2,496,373</u> |
| 應報導部門損益   | <u>\$ 425,823</u>   | <u>(11,376)</u>  | <u>11,698</u>      | <u>426,145</u>   |
| 114年1月至9月 |                     |                  |                    |                  |
|           | 建設部門                | 營造部門             | 調 整<br>及銷除         | 合 計              |
| 收 入：      |                     |                  |                    |                  |
| 來自外部客戶收入  | \$ 2,438,392        | 782,702          | -                  | 3,221,094        |
| 部門間收入     | -                   | 2,096,001        | (2,096,001)        | -                |
| 收入總計      | <u>\$ 2,438,392</u> | <u>2,878,703</u> | <u>(2,096,001)</u> | <u>3,221,094</u> |
| 應報導部門損益   | <u>\$ 1,464,378</u> | <u>22,004</u>    | <u>(329,228)</u>   | <u>1,157,154</u> |



長虹建設股份有限公司及子公司合併財務報告附註(續)

| 113年1月至9月  |                      |                  |                    |                   |
|------------|----------------------|------------------|--------------------|-------------------|
|            | 建設部門                 | 營造部門             | 調 整<br>及銷除         | 合 計               |
| 收 入：       |                      |                  |                    |                   |
| 來自外部客戶收入   | \$ 4,622,772         | 577,488          | -                  | 5,200,260         |
| 部門間收入      | -                    | 2,284,266        | (2,284,266)        | -                 |
| 收入總計       | <u>\$ 4,622,772</u>  | <u>2,861,754</u> | <u>(2,284,266)</u> | <u>5,200,260</u>  |
| 應報導部門損益    | <u>\$ 1,001,085</u>  | <u>40,532</u>    | <u>(40,370)</u>    | <u>1,001,247</u>  |
|            |                      |                  |                    |                   |
|            | 建設部門                 | 營造部門             | 調 整<br>及銷除         | 合 計               |
| 應報導部門資產    |                      |                  |                    |                   |
| 114年9月30日  | <u>\$ 48,586,779</u> | <u>4,047,864</u> | <u>(2,776,597)</u> | <u>49,858,046</u> |
| 113年12月31日 | <u>\$ 45,961,773</u> | <u>3,854,615</u> | <u>(3,162,940)</u> | <u>46,653,448</u> |
| 113年9月30日  | <u>\$ 47,885,651</u> | <u>3,759,022</u> | <u>(2,516,228)</u> | <u>49,128,445</u> |

## 附件十六

### 112年度個體財務報告暨會計師查核報告

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  
民國一一二年度及一一一年度

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     |
| (四)重大會計政策之彙總說明           | 9～19  |
| (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             | 20～37 |
| (七)關係人交易                 | 37～39 |
| (八)質押之資產                 | 39    |
| (九)重大或有負債及未認列之合約承諾       | 39～40 |
| (十)重大之災害損失               | 40    |
| (十一)重大之期後事項              | 40    |
| (十二)其 他                  | 40～41 |
| (十三)附註揭露事項               |       |
| 1.重大交易事項相關資訊             | 41～42 |
| 2.轉投資事業相關資訊              | 43    |
| 3.大陸投資資訊                 | 43    |
| 4.主要股東資訊                 | 43    |
| (十四)部門資訊                 | 43    |
| 九、重要會計項目明細表              | 46～52 |



安侯建業聯合會計師事務所  
KPMG

台北市110615信義路5段7號58樓(台北101大樓)  
68F., TAIPEI 101 TOWER, No. 7, Sec. 5,  
Xinyi Road, Taipei City 110615, Taiwan (R.O.C.)

|        |                   |
|--------|-------------------|
| 電話 Tel | + 886 2 8101 6666 |
| 傳真 Fax | + 886 2 8101 6667 |
| 網址 Web | 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一一二年及一一一年十二月三十一日之資產負債表，暨民國一一二年及一一一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一一二年及一一一年十二月三十一日之財務狀況，暨民國一一二年及一一一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受託查核簽證財務報表規則及審計準則執行查核工作。本會計師於該等準則下之責任將於會計師查核個體財務報告之責任段進一步說明。本會計師所隸屬事務所受獨立性規範之人員已依會計師職業道德規範，與長虹建設股份有限公司保持超然獨立，並履行該規範之其他責任。基於本會計師之查核結果及其他會計師之查核報告，本會計師相信已取得足夠及適切之查核證據，以作為表示查核意見之基礎。

### 其他事項

列入長虹建設股份有限公司採用權益法之投資中，有關部份公司之財務報告未經本會計師查核，而係由其他會計師查核。因此，本會計師對上開個體財務報告所表示之意見中，有關部份公司財務報告所列之金額，係依據其他會計師之查核報告。民國一一二年及一一一年十二月三十一日認列對部份公司採用權益法之投資金額分別占資產總額之0.15%及0.15%，民國一一二年及一一一年十二月三十一日所認列之採用權益法之關聯企業損益之份額分別占稅前淨利之0.09%及(0.01)%。

## 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一一二年度個體財務報告之查核最為重要之事項。該等事項已於查核個體財務報告整體及形成查核意見之過程中予以因應，本會計師並不對該等事項單獨表示意見。本會計師判斷應溝通在查核報告上之關鍵查核事項如下：

### 一、收入認列

有關收入認列之會計政策請詳個體財務報告附註四(十二)收入認列；收入相關揭露請詳個體財務報告附註六(十七)。

關鍵查核事項之說明：

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

因應之查核程序：

本會計師對上述關鍵查核事項之主要查核程序包括：

房地銷售收入：

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

### 二、存貨續後衡量

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

關鍵查核事項之說明：

長虹建設股份有限公司存貨係以成本與淨變現價值孰低衡量。由於法令規範及景氣循環，影響不動產市場之成交量及售價，其相關產品毛利可能受到影響，致存貨成本高於淨變現價值之風險。

因應之查核程序：

本會計師對上述關鍵查核事項之主要查核程序包括：

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

## 管理階層與治理單位對個體財務報告之責任

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

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

長虹建設股份有限公司之治理單位(含審計委員會)負有監督財務報導流程之責任。

## 會計師查核個體財務報告之責任

本會計師查核個體財務報告之目的，係對個體財務報告整體是否存在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。

本會計師依照審計準則查核時，運用專業判斷及專業懷疑。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一一二年度個體財務報告查核之關鍵查核事項。本會計師於查核報告中敘明該等事項，除非法令不允許公開揭露特定事項，或在極罕見情況下，本會計師決定不於查核報告中溝通特定事項，因可合理預期此溝通所產生之負面影響大於所增進之公眾利益。

安侯建業聯合會計師事務所

會計師：

莊鈞維  
于紀隆



證券主管機關：金管證審字第1040010193號  
核准簽證文號：台財證六字第0920122026號  
民國一一三年三月十二日



長虹建設股份有限公司

資產負債表

民國一十二年及一十一年十二月三十一日

單位：新台幣千元

|        |                                  | 112.12.31 |            | 111.12.31 |            |     |         | 112.12.31                         |    | 111.12.31  |     |            |     |
|--------|----------------------------------|-----------|------------|-----------|------------|-----|---------|-----------------------------------|----|------------|-----|------------|-----|
|        |                                  | 金         | 額          | %         | 金          | 額   | %       |                                   |    | 金          | 額   | %          | %   |
| 資 產    |                                  |           |            |           |            |     |         |                                   |    |            |     |            |     |
| 流動資產：  |                                  |           |            |           |            |     |         |                                   |    |            |     |            |     |
| 1100   | 現金及約當現金(附註六(一))                  | \$        | 1,365,763  | 3         | 815,468    | 2   | 2100    | 短期借款(附註六(十)及八)                    | \$ | 11,999,000 | 29  | 12,612,940 | 30  |
| 1150   | 應收票據淨額(附註六(三)(十七))               |           | 14,216     | -         | 4,770      | -   | 2110    | 應付短期票券(附註六(九)及八)                  |    | 3,748,992  | 9   | 4,157,222  | 10  |
| 1170   | 應收帳款淨額(附註六(三)(十七))               |           | 23,783     | -         | 17,781     | -   | 2130    | 合約負債－流動(附註六(十七)及九)                |    | 3,110,502  | 7   | 3,643,697  | 9   |
| 1181   | 應收帳款－關係人(附註六(三)(十七)及附註七)         |           | 508        | -         | 508        | -   | 2150    | 應付票據                              |    | 173,763    | -   | 188,008    | -   |
| 1200   | 其他應收款                            |           | 40,143     | -         | 1,551      | -   | 2160    | 應付票據－關係人(附註七)                     |    | 18,651     | -   | 94,656     | -   |
| 1210   | 其他應收款－關係人(附註七)                   |           | 16,576     | -         | -          | -   | 2170    | 應付帳款                              |    | 284,038    | 1   | 299,507    | 1   |
| 1320   | 存貨(建設業適用)(附註六(四)(十二)、七、八及九)      |           | 38,206,058 | 92        | 38,934,911 | 92  | 2180    | 應付帳款－關係人(附註七)                     |    | 1,016,798  | 3   | 606,896    | 1   |
| 1410   | 預付款項                             |           | 41,842     | -         | 30,723     | -   | 2200    | 其他應付款(附註七)                        |    | 183,109    | -   | 171,998    | -   |
| 1476   | 其他金融資產－流動(附註六(八)及(十七))           |           | 103,786    | -         | 168,308    | -   | 2230    | 本期所得稅負債                           |    | 1,119,639  | 3   | 809,184    | 2   |
| 1479   | 其他流動資產－其他(附註六(八)及九)              |           | 33,033     | -         | 298,368    | 1   | 2280    | 租賃負債－流動(附註六(十一)及七)                |    | 1,165      | -   | 1,149      | -   |
| 1480   | 取得合約之增額成本－流動(附註六(八))             |           | 811,355    | 2         | 951,967    | 2   | 2399    | 其他流動負債－其他                         |    | 114,684    | -   | 78,555     | -   |
|        | 流動資產合計                           |           | 40,657,063 | 97        | 41,224,355 | 97  |         | 流動負債合計                            |    | 21,770,341 | 52  | 22,663,812 | 53  |
| 非流動資產： |                                  |           |            |           |            |     |         |                                   |    |            |     |            |     |
| 1517   | 透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產－非流動(附註六(二)) |           | -          | -         | -          | -   | 2580    | 租賃負債－非流動(附註六(十一)及七)               |    | 12,834     | -   | 13,999     | -   |
| 1550   | 採用權益法之投資(附註六(五))                 |           | 764,212    | 2         | 907,500    | 2   | 2645    | 存入保證金                             |    | 75,159     | -   | 49,073     | -   |
| 1600   | 不動產、廠房及設備(附註六(六)及八)              |           | 61,389     | -         | 62,007     | -   | 2670    | 其他非流動負債－其他                        |    | 5,098      | -   | 5,067      | -   |
| 1755   | 使用權資產(附註六(七)及七)                  |           | 13,824     | -         | 15,056     | -   |         | 非流動負債合計                           |    | 93,091     | -   | 68,139     | -   |
| 1920   | 存出保證金(附註九)                       |           | 259,673    | 1         | 171,127    | 1   |         | 負債總計                              |    | 21,863,432 | 52  | 22,731,951 | 53  |
| 1990   | 其他非流動資產－其他                       |           | 69,786     | -         | 75,178     | -   |         | 權益：                               |    |            |     |            |     |
|        | 非流動資產合計                          |           | 1,168,884  | 3         | 1,230,868  | 3   | 3110    | 普通股股本(附註六(十五))                    |    | 2,903,260  | 7   | 2,903,260  | 7   |
|        |                                  |           |            |           |            |     | 3200    | 資本公積(附註六(十五))                     |    | 1,373,897  | 3   | 1,373,897  | 3   |
|        |                                  |           |            |           |            |     |         | 保留盈餘(附註六(十五))                     |    |            |     |            |     |
|        |                                  |           |            |           |            |     | 3310    | 法定盈餘公積                            |    | 4,348,154  | 11  | 4,062,920  | 10  |
|        |                                  |           |            |           |            |     | 3320    | 特別盈餘公積                            |    | 500        | -   | 29,138     | -   |
|        |                                  |           |            |           |            |     | 3350    | 未分配盈餘                             |    | 11,337,204 | 27  | 11,354,557 | 27  |
|        |                                  |           |            |           |            |     |         | 保留盈餘小計                            |    | 15,685,858 | 38  | 15,446,615 | 37  |
|        |                                  |           |            |           |            |     |         | 其他權益：                             |    |            |     |            |     |
|        |                                  |           |            |           |            |     | 3420    | 透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產未實現損益(附註六(二)) |    | (500)      | -   | (500)      | -   |
|        |                                  |           |            |           |            |     |         | 權益總計                              |    | 19,962,515 | 48  | 19,723,272 | 47  |
| 資產總計   |                                  | \$        | 41,825,947 | 100       | 42,455,223 | 100 | 負債及權益總計 |                                   | \$ | 41,825,947 | 100 | 42,455,223 | 100 |

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



~4~

會計主管：陳茂慶



長虹建設股份有限公司

綜合損益表

民國一十二年及一十一年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

|                         |                                    | 112年度        |     | 111年度     |     |
|-------------------------|------------------------------------|--------------|-----|-----------|-----|
|                         |                                    | 金額           | %   | 金額        | %   |
| 營業收入：                   |                                    |              |     |           |     |
| 4300                    | 租賃收入(附註六(十二)(十七))                  | \$ 232,900   | 2   | 209,830   | 3   |
| 4511                    | 營建收入(附註六(十七))                      | 9,151,349    | 98  | 7,968,998 | 97  |
|                         | 營業收入淨額                             | 9,384,249    | 100 | 8,178,828 | 100 |
| 營業成本：                   |                                    |              |     |           |     |
| 5300                    | 租賃成本                               | 61,448       | 1   | 59,787    | 1   |
| 5510                    | 營建成本(附註七)                          | 6,474,937    | 69  | 4,619,063 | 56  |
|                         | 營業成本                               | 6,536,385    | 70  | 4,678,850 | 57  |
| 5920                    | 減：已實現銷貨損失                          | 39           | -   | 39        | -   |
|                         | 營業毛利                               | 2,847,825    | 30  | 3,499,939 | 43  |
| 營業費用(附註六(八)(十三)(十八)及七)： |                                    |              |     |           |     |
| 6100                    | 推銷費用                               | 367,451      | 4   | 257,570   | 3   |
| 6200                    | 管理費用                               | 186,566      | 2   | 189,954   | 2   |
|                         | 營業費用合計                             | 554,017      | 6   | 447,524   | 5   |
|                         | 營業利益                               | 2,293,808    | 24  | 3,052,415 | 38  |
| 營業外收入及支出：               |                                    |              |     |           |     |
| 7020                    | 其他利益及損失(附註六(十九)及七)                 | 199,111      | 2   | 187,503   | 2   |
| 7050                    | 財務成本(附註六(十一)(十九)及七)                | (863)        | -   | (1,588)   | -   |
| 7070                    | 採用權益法認列之子公司、關聯企業及合資損益之份額(附註六(五)及七) | (142,968)    | (2) | 195,213   | 2   |
| 7100                    | 利息收入(附註六(十九))                      | 4,525        | -   | 1,038     | -   |
|                         | 營業外收入及支出合計                         | 59,805       | -   | 382,166   | 4   |
| 7900                    | 繼續營業部門稅前淨利                         | 2,353,613    | 24  | 3,434,581 | 42  |
| 7950                    | 減：所得稅費用(附註六(十四))                   | 517,577      | 6   | 582,238   | 7   |
|                         | 本期淨利                               | 1,836,036    | 18  | 2,852,343 | 35  |
| 其他綜合損益：                 |                                    |              |     |           |     |
| 8310                    | 不重分類至損益之項目                         |              |     |           |     |
| 8316                    | 透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資未實現評價損益      | -            | -   | 49,278    | 1   |
| 8349                    | 減：與不重分類之項目相關之所得稅                   | -            | -   | -         | -   |
|                         |                                    | -            | -   | 49,278    | 1   |
| 8300                    | 本期其他綜合損益                           | -            | -   | 49,278    | 1   |
| 8500                    | 本期綜合損益總額                           | \$ 1,836,036 | 18  | 2,901,621 | 36  |
| 9750                    | 基本每股盈餘(附註六(十六))                    | \$ 6.32      |     | 9.82      |     |
| 9850                    | 稀釋每股盈餘(附註六(十六))                    | \$ 6.32      |     | 9.82      |     |

(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



~5~

會計主管：陳茂慶



長虹建設股份有限公司

權益變動表

民國一十二年及一十一年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

|                            | 普通股<br>股本    | 資本公積      | 法定盈<br>餘公積 | 保留盈餘<br>特別盈<br>餘公積 | 未分配<br>盈餘   | 透過其他綜合損<br>益按公允價值衡<br>量之金融資產未<br>實現利益(損失) | 權益總額        |
|----------------------------|--------------|-----------|------------|--------------------|-------------|-------------------------------------------|-------------|
| 民國一十一年一月一日期初餘額             | \$ 2,903,260 | 1,373,897 | 4,062,920  | 40,447             | 9,750,480   | (29,138)                                  | 18,101,866  |
| 本期淨利                       | -            | -         | -          | -                  | 2,852,343   | -                                         | 2,852,343   |
| 本期其他綜合損益                   | -            | -         | -          | -                  | -           | 49,278                                    | 49,278      |
| 本期綜合損益總額                   | -            | -         | -          | -                  | 2,852,343   | 49,278                                    | 2,901,621   |
| 盈餘指撥及分配：                   |              |           |            |                    |             |                                           |             |
| 提列特別盈餘公積                   | -            | -         | -          | (11,309)           | 11,309      | -                                         | -           |
| 普通股現金股利                    | -            | -         | -          | -                  | (1,280,215) | -                                         | (1,280,215) |
| 處分透過其他綜合損益按公允價值衡<br>量之權益工具 | -            | -         | -          | -                  | 20,640      | (20,640)                                  | -           |
| 民國一十二年十二月三十一日餘額            | 2,903,260    | 1,373,897 | 4,062,920  | 29,138             | 11,354,557  | (500)                                     | 19,723,272  |
| 本期淨利                       | -            | -         | -          | -                  | 1,836,036   | -                                         | 1,836,036   |
| 本期其他綜合損益                   | -            | -         | -          | -                  | -           | -                                         | -           |
| 本期綜合損益總額                   | -            | -         | -          | -                  | 1,836,036   | -                                         | 1,836,036   |
| 盈餘指撥及分配：                   |              |           |            |                    |             |                                           |             |
| 提列法定盈餘公積                   | -            | -         | 285,234    | -                  | (285,234)   | -                                         | -           |
| 提列特別盈餘公積                   | -            | -         | -          | (28,638)           | 28,638      | -                                         | -           |
| 普通股現金股利                    | -            | -         | -          | -                  | (1,596,793) | -                                         | (1,596,793) |
| 民國一十二年十二月三十一日餘額            | \$ 2,903,260 | 1,373,897 | 4,348,154  | 500                | 11,337,204  | (500)                                     | 19,962,515  |

(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



民國一十二年及一十一年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

|                           | 112年度               | 111年度            |
|---------------------------|---------------------|------------------|
| <b>營業活動之現金流量：</b>         |                     |                  |
| 本期稅前淨利                    | \$ 2,353,613        | 3,434,581        |
| <b>調整項目：</b>              |                     |                  |
| 收益費損項目                    |                     |                  |
| 折舊費用                      | 1,850               | 1,605            |
| 攤銷費用                      | 2,491               | 2,261            |
| 利息費用                      | 863                 | 1,588            |
| 利息收入                      | (4,525)             | (1,038)          |
| 採用權益法認列之子公司及關聯企業損失(利益)之份額 | 142,968             | (195,213)        |
| 已實現銷貨損失                   | 39                  | 39               |
| 其他項目                      | -                   | (312)            |
| 收益費損項目合計                  | 143,686             | (191,070)        |
| 與營業活動相關之資產/負債變動數：         |                     |                  |
| 應收票據                      | (9,446)             | 53,796           |
| 應收帳款                      | (6,002)             | 37,102           |
| 應收帳款－關係人                  | -                   | 554              |
| 其他應收款                     | (38,893)            | 24               |
| 其他應收款－關係人                 | (16,275)            | -                |
| 存貨                        | 1,061,665           | (4,002,206)      |
| 預付款項                      | (11,119)            | 42,628           |
| 其他流動資產                    | 265,335             | 183,627          |
| 其他金融資產                    | 64,522              | 129,769          |
| 取得合約之增額成本                 | 140,612             | (161,594)        |
| 合約負債                      | (533,195)           | 222,547          |
| 應付票據                      | (14,245)            | 49,365           |
| 應付票據－關係人                  | (76,005)            | 65,109           |
| 應付帳款                      | (15,469)            | (25,720)         |
| 應付帳款－關係人                  | 409,902             | (423,297)        |
| 其他應付款                     | 12,496              | (17,858)         |
| 其他流動負債                    | 36,129              | 43,871           |
| 調整項目合計                    | 1,413,698           | (3,993,353)      |
| 營運產生之現金流入(流出)             | 3,767,311           | (558,772)        |
| 收取之利息                     | 4,525               | 1,038            |
| 收取之股利                     | -                   | 75,739           |
| 支付之利息                     | (335,060)           | (188,354)        |
| 支付之所得稅                    | (207,130)           | (50,690)         |
| <b>營業活動之淨現金流入(流出)</b>     | <b>3,229,646</b>    | <b>(721,039)</b> |
| <b>投資活動之現金流量：</b>         |                     |                  |
| 處分透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產    | -                   | 244,240          |
| 採用權益法之被投資公司股利             | 320                 | -                |
| 存出保證金增加                   | (88,546)            | (39,689)         |
| 採用權益法之投資減資退回股款            | -                   | 49,997           |
| 其他非流動資產增加                 | 2,901               | (20,480)         |
| <b>投資活動之淨現金流入(流出)</b>     | <b>(85,325)</b>     | <b>234,068</b>   |
| <b>籌資活動之現金流量：</b>         |                     |                  |
| 短期借款增加                    | 4,594,000           | 4,720,000        |
| 短期借款減少                    | (5,207,940)         | (3,828,688)      |
| 應付短期票券增加(減少)              | (408,230)           | 380,021          |
| 存入保證金增加                   | 26,086              | 12,208           |
| 租賃本金償還                    | (1,149)             | (896)            |
| 發放現金股利                    | (1,596,793)         | (1,280,215)      |
| <b>籌資活動之淨現金流入(流出)</b>     | <b>(2,594,026)</b>  | <b>2,430</b>     |
| 本期現金及約當現金增加(減少)數          | 550,295             | (484,541)        |
| 期初現金及約當現金餘額               | 815,468             | 1,300,009        |
| 期末現金及約當現金餘額               | \$ <b>1,365,763</b> | <b>815,468</b>   |

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**  
**民國一一二年度及一一一年度**  
(除另有註明者外，所有金額均以新台幣千元為單位)

**一、公司沿革**

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

**二、通過財務報告之日期及程序**

本個體財務報告已於民國一一三年三月十二日經董事會通過發布。

**三、新發布及修訂準則及解釋之適用**

**(一)已採用金融監督管理委員會認可之新發布及修訂後準則及解釋之影響**

本公司自民國一一二年一月一日起開始適用下列新修正之國際財務報導準則，且對個體財務報告未造成重大影響。

- 國際會計準則第一號之修正「會計政策之揭露」
- 國際會計準則第八號之修正「會計估計值之定義」
- 國際會計準則第十二號之修正「與單一交易所產生之資產及負債有關之遞延所得稅」

本公司自民國一一二年五月二十三日起開始適用下列新修正之國際財務報導準則，且對個體財務報告未造成重大影響。

- 國際會計準則第十二號之修正「國際租稅變革-支柱二規則範本」

**(二)尚未採用金管會認可之國際財務報導準則之影響**

本公司評估適用下列自民國一一三年一月一日起生效之新修正之國際財務報導準則，將不致對個體財務報告造成重大影響。

- 國際會計準則第一號之修正「負債分類為流動或非流動」
- 國際會計準則第一號之修正「具合約條款之非流動負債」
- 國際會計準則第七號及國際財務報導準則第七號之修正「供應商融資安排」
- 國際財務報導準則第十六號之修正「售後租回中之租賃負債」

**(三)金管會尚未認可之新發布及修訂準則及解釋**

本公司預期下列尚未認可之新發布及修正準則不致對個體財務報告造成重大影響。

- 國際財務報導準則第十號及國際會計準則第二十八號之修正「投資者與其關聯企業或合資間之資產出售或投入」
- 國際財務報導準則第十七號「保險合約」及國際財務報導準則第十七號之修正
- 國際會計準則第二十一號之修正「缺乏可兌換性」

## 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)依公允價值衡量之透過其他綜合損益按公允價值衡量金融資產。

##### 2.功能性貨幣及表達貨幣

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

#### (三)資產與負債區分流動與非流動之分類標準

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

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

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

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

#### (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。

## 長虹建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

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

### (五)金融工具

應收帳款及所發行之債務證券原始係於產生時認列。所有其他金融資產及金融負債原始係於本公司成為金融工具合約條款之一方時認列。非透過損益按公允價值衡量之金融資產(除不包含重大財務組成部分之應收帳款外)或金融負債原始係按公允價值加計直接可歸屬於該取得或發行之交易成本衡量。不包含重大財務組成部分之應收帳款原始係按交易價格衡量。

#### 1.金融資產

金融資產之購買或出售符合慣例交易者，本公司對以相同方式分類之金融資產，其所有購買及出售一致地採交易日會計處理。

原始認列時金融資產分類為：按攤銷後成本衡量之金融資產、透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資或透過損益按公允價值衡量之金融資產。本公司僅於改變管理金融資產之經營模式時，始自下一個報導期間之首日起重分類所有受影響之金融資產。

##### (1)按攤銷後成本衡量之金融資產

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

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

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

##### (2)透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產

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

屬權益工具投資者後續按公允價值衡量。股利收入(除非明顯代表部分投資成本之回收)係認列於損益。其餘淨利益或損失係認列為其他綜合損益且不重分類至損益。

權益投資之股利收入於本公司有權利收取股利之日認列(通常係除息日)。

## 長虹建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

### (3)透過損益按公允價值衡量之金融資產

非屬上述按攤銷後成本衡量或透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產，係透過損益按公允價值衡量，包括衍生性金融資產。本公司意圖立即或近期內出售應收帳款係透過損益按公允價值衡量，惟包含於應收帳款項下。本公司於原始認列時，為消除或重大減少會計配比不當，得不可撤銷地將符合按攤銷後成本衡量或透過其他綜合損益按公允價值衡量條件之金融資產，指定為透過損益按公允價值衡量之金融資產。

該等資產後續按公允價值衡量，其淨利益或損失(包含任何股利及利息收入)係認列為損益。

### (4)經營模式評估

本公司係以組合層級評估持有金融資產之經營模式之目的，此係最能反映經營管理方式及提供資料予管理階層之方式，考量資訊包括：

- 所述之投資組合政策及目標，及該等政策之運作。包括管理階層之策略是否係著重於賺得合約現金流量、維持特定利息收益率組合、使金融資產之存續期間與相關負債或預期現金流出之存續期間相配合或藉由出售金融資產實現現金流量。

依上述經營目的，移轉金融資產予第三方之交易若不符合除列條件，則非屬上述所指之出售，此與本公司繼續認列該資產之目的一致。

### (5)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(即金融工具之預期存續期間發生)自原始認列後未顯著增加。

應收帳款及合約資產之備抵損失係按存續期間預期信用損失金額衡量。

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

若合約款項逾期超過三十天，本公司假設金融資產之信用風險已顯著增加。

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



## 長虹建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

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

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

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

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

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

當本公司對回收金融資產整體或部分無法合理預期時，係直接減少其金融資產總帳面金額。對公司戶，本公司係以是否合理預期可回收之基礎個別分析沖銷之時點及金額。本公司預期已沖銷金額將不會重大迴轉。然而，已沖銷之金融資產仍可強制執行，以符合本公司回收逾期金額之程序。

### (6)金融資產之除列

本公司僅於對來自該資產現金流量之合約權利終止，或已移轉金融資產且該資產所有權之幾乎所有之風險及報酬已移轉予其他企業，或既未移轉亦未保留所有權之幾乎所有風險及報酬且未保留該金融資產之控制時，始將金融資產除列。

本公司簽訂移轉金融資產之交易，若保留已移轉資產所有權之所有或幾乎所有風險及報酬，則仍持續認列於資產負債表。

## 2.金融負債及權益工具

### (1)負債或權益之分類

本公司發行之債務及權益工具係依據合約協議之實質與金融負債及權益工具之定義分類為金融負債或權益。

## 長虹建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

### (2)權益交易

權益工具係指表彰本公司於資產減除其所有負債後剩餘權益之任何合約。本公司發行之權益工具係以取得之價款扣除直接發行成本後之金額認列。

### (3)金融負債

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

其他金融負債後續採有效利息法按攤銷後成本衡量。利息費用及兌換損益係認列於損益。除列時之任何利益或損失亦係認列於損益。

### (4)金融負債之除列

本公司係於合約義務已履行、取消或到期時，除列金融負債。當金融負債條款修改且修改後負債之現金流量有重大差異，則除列原金融負債，並以修改後條款為基礎按公允價值認列新金融負債。

除列金融負債時，其帳面金額與所支付或應支付對價總額(包含任何所移轉之非現金資產或承擔之負債)間之差額認列為損益。

### (5)金融資產及負債之互抵

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

### (六)存 貨

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

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

### (七)投資關聯企業

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

## 長虹建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

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

本公司與關聯企業間之交易所產生之未實現利益及損失，僅在非關係人投資者對關聯企業之權益範圍中認列於企業財務報表。當本公司依比例應認列關聯企業之損失份額等於或超過其在關聯企業之權益時，即停止認列其損失，而僅於發生法定義務、推定義務或已代該被投資公司支付款項之範圍內，認列額外之損失及相關負債。

### (八)投資子公司

於編製個體財務報告時，本公司對具控制力之被投資公司係採權益法評價。在權益法下，個體財務報告當期損益及其他綜合損益與合併基礎編製之財務報告中當期損益及其他綜合損益歸屬於母公司業主之分攤數相同，且個體財務報告業主權益與合併基礎編製之財務報告中歸屬於母公司業主之權益相同。

本公司對子公司所有權權益之變動，未導致喪失控制者，作為與業主間之權益交易處理。

### (九)不動產、廠房及設備

#### 1.認列與衡量

不動產、廠房及設備項目係依成本(包括資本化之借款成本)減累計折舊及任何累計減損衡量。

不動產、廠房及設備之重大組成部分耐用年限不同時，則視為不動產、廠房及設備之單獨項目(主要組成部分)處理。

不動產、廠房及設備之處分利益或損失係認列於損益。

#### 2.後續成本

後續支出僅於其未來經濟效益很有可能流入本公司時始予以資本化。

#### 3.折 舊

折舊係依資產成本減除殘值計算，並採直線法於每一組成部分之估計耐用年限內認列於損益。

土地不予提列折舊。

當期及比較期間之估計耐用年限如下：

(1)房屋及建築 54年

(2)其他設備 5~8年

本公司於每一報導日檢視折舊方法、耐用年限及殘值，並於必要時適當調整。

## 長虹建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

### (十)租 賃

本公司係於合約成立日評估合約是否係屬或包含租賃，若合約轉讓對已辨認資產之使用之控制權一段時間以換得對價，則合約係屬或包含租賃。

#### 1.承租人

本公司於租賃開始日認列使用權資產及租賃負債，使用權資產係以成本為原始衡量，該成本包含租賃負債之原始衡量金額，調整租賃開始日或之前支付之任何租賃給付，並加計所發生之原始直接成本及為拆卸、移除標的資產及復原其所在地點或標的資產之估計成本，同時減除收取之任何租賃誘因。

使用權資產後續於租賃開始日至使用權資產之耐用年限屆滿時或租賃期間屆滿時兩者之較早者以直線法提列折舊。此外，本公司定期評估使用權資產是否發生減損並處理任何已發生之減損損失，並於租賃負債發生再衡量的情況下配合調整使用權資產。

租賃負債係以租賃開始日尚未支付之租賃給付之現值為原始衡量。若租賃隱含利率容易確定，則折現率為該利率，若並非容易確定，則使用本公司之增額借款利率。一般而言，本公司係採用其增額借款利率為折現率。

計入租賃負債衡量之租賃給付包括：

- (1)固定給付，包括實質固定給付；
- (2)取決於某項指數或費率之變動租賃給付，採用租賃開始日之指數或費率為原始衡量；
- (3)預期支付之殘值保證金額；及
- (4)於合理確定將行使購買選擇權或租賃終止選擇權時之行使價格或所須支付之罰款。

租賃負債後續係以有效利息法計提利息，並於發生以下情況時再衡量其金額：

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

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

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

## 長虹建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

本公司將不符合投資性不動產定義之使用權資產及租賃負債分別以單行項目表達於資產負債表中。

針對短期租賃及低價值標的資產租賃，本公司選擇不認列使用權資產及租賃負債，而係將相關租賃給付依直線基礎於租賃期間內認列為費用。

### 2. 出租人

本公司為出租人之交易，係於租賃成立日將租賃合約依其是否移轉附屬於標的資產所有權之幾乎所有風險與報酬分類，若是則分類為融資租賃，否則分類為營業租賃。於評估時，本公司考量包括租賃期間是否涵蓋標的資產經濟年限之主要部分等相關特定指標。

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

若協議包含租賃及非租賃組成部分，本公司使用國際財務報導準則第十五號之規定分攤合約中之對價。

針對營業租賃，本公司採直線基礎將所收取之租賃給付於租賃期間內認列為租金收入。

### (十一) 非金融資產減損

本公司於每一報導日評估是否有跡象顯示非金融資產(除存貨、合約資產及遞延所得稅資產外)之帳面金額可能有減損。若有任一跡象存在，則估計該資產之可回收金額。商譽係每年定期進行減損測試。

為減損測試之目的，係將現金流入大部分獨立於其他個別資產或資產群組之現金流入之一組資產作為最小可辨認資產群組。企業合併取得之商譽係分攤至預期可自合併綜效受益之各現金產生單位或現金產生單位群組。

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

個別資產或現金產生單位之可回收金額若低於帳面金額，則認列減損損失。

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

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

## 長虹建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

### (十二)收入之認列

#### 1.客戶合約之收入

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

##### (1)土地開發及房地銷售

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

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

##### (2)工程合約

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

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

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

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.客戶合約之成本

#### (1)取得合約之增額成本

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

#### (2)履行合約之成本

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

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

### (十三)員工福利

#### 1.確定提撥計畫

確定提撥計畫之提撥義務係於員工提供服務期間內認列為費用。預付提撥數將導致退還現金或減少未來支付之範圍內，認列為一項資產。

#### 2.短期員工福利

短期員工福利義務係於服務提供時認列為費用。若係因員工過去提供服務而使本公司負有現時之法定或推定支付義務，且該義務能可靠估計時，將該金額認列為負債。

### (十四)所得稅

所得稅包括當期及遞延所得稅。除與企業合併、直接認列於權益或其他綜合損益之項目相關者外，當期所得稅及遞延所得稅應認列於損益。

當期所得稅包括依據當年度課稅所得(損失)計算之預計應付所得稅或應收退稅款，及任何對以前年度應付所得稅或應收退稅款之調整。其金額係按報導日之法定稅率或實質性立法之稅率衡量預期將支付或收取款項之最佳估計值。

## 長虹建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

遞延所得稅係就資產及負債於報導日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(i)不影響會計利潤及課稅所得(損失)且(ii)並未產生相等之應課稅及可減除暫時性差異者；
- 2.因投資子公司、關聯企業及合資權益所產生之暫時性差異，合併公司可控制暫時性差異迴轉之時點且很有可能於可預見之未來不會迴轉者；以及
- 3.商譽原始認列所產生之應課稅暫時性差異。

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

遞延所得稅係以預期暫時性差異迴轉時之稅率衡量，採用報導日之法定稅率或實質性立法稅率為基礎。

本公司僅於同時符合下列條件時，始將遞延所得稅資產及遞延所得稅負債互抵：

- 1.有法定執行權將當期所得稅資產及當期所得稅負債互抵；且
- 2.遞延所得稅資產及遞延所得稅負債與下列由同一稅捐機關課徵所得稅之納稅主體之一有關：
  - (1)同一納稅主體；或
  - (2)不同納稅主體，惟各主體意圖在重大金額之遞延所得稅資產預期回收及遞延所得稅負債預期清償之每一未來期間，將當期所得稅負債及資產以淨額基礎清償，或同時實現資產及清償負債。

### (十五)每股盈餘

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

### (十六)部門資訊

本公司已於合併財務報告皆露部門資訊，因此個體財務報告不揭露部門資訊。



## 長虹建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

### 五、重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源

管理階層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(四)。

### 六、重要會計項目之說明

#### (一)現金及約當現金

|                 | 112.12.31           | 111.12.31      |
|-----------------|---------------------|----------------|
| 庫存現金            | \$ 365              | 240            |
| 活期存款            | 1,327,345           | 746,512        |
| 支票存款            | 38,053              | 68,716         |
| 現金流量表所列之現金及約當現金 | <u>\$ 1,365,763</u> | <u>815,468</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)。

#### (二)透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產

|                       | 112.12.31   | 111.12.31 |
|-----------------------|-------------|-----------|
| 透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具： |             |           |
| 國內未上市(櫃)公司股票          | <u>\$ -</u> | <u>-</u>  |

##### 1.透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資

本公司持有該等權益工具投資為長期策略性投資且非為交易目的所持有，故已指定為透過其他綜合損益按公允價值衡量。

本公司於民國一十一年三月間出售指定透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產，處分時之公允價值為244,240千元，累積處分利益計20,640千元，故已將前述累積處分利益自其他權益移轉至保留盈餘。

##### 2.上述金融資產未提供質押擔保之情形。

長虹建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

(三)應收票據及應收帳款

|            | 112.12.31        | 111.12.31     |
|------------|------------------|---------------|
| 應收票據(含關係人) | \$ 14,216        | 4,770         |
| 應收帳款(含關係人) | 24,291           | 18,289        |
|            | <u>\$ 38,507</u> | <u>23,059</u> |

本公司針對所有應收票據及應收帳款採用簡化作法估計預期信用損失，亦即使用存續期間預期信用損失衡量，為此衡量目的，該等應收票據及應收帳款係按代表客戶依據合約條款支付所有到期金額能力之共同信用風險特性予以分組，並已納入前瞻性之資訊。本公司應收票據及應收帳款之預期信用損失分析如下：

|     | 112.12.31         |                 |
|-----|-------------------|-----------------|
|     | 應收票據及應收<br>帳款帳面金額 | 加權平均預期<br>信用損失率 |
| 未逾期 | \$ 38,507         | -               |
|     | <u>\$ 38,507</u>  | <u>-</u>        |
|     | 111.12.31         |                 |
|     | 應收票據及應收<br>帳款帳面金額 | 加權平均預期<br>信用損失率 |
| 未逾期 | \$ 23,059         | -               |
|     | <u>\$ 23,059</u>  | <u>-</u>        |

本公司於民國一一二年一月一日至十二月三十一日並無提列呆帳損失及沖減迴轉之情形。

(四)存 貨

|          | 112.12.31            | 111.12.31         |
|----------|----------------------|-------------------|
| 待售房地     | \$ 3,920,078         | 4,180,562         |
| 在建土地     | 10,748,174           | 12,137,301        |
| 在建工程     | 9,324,965            | 8,414,160         |
| 營建用地     | 14,148,020           | 12,651,832        |
| 預付土地款    | 77,279               | 1,565,514         |
| 預付房屋款    | 13,855               | 11,855            |
| 減:備抵跌價損失 | (26,313)             | (26,313)          |
|          | <u>\$ 38,206,058</u> | <u>38,934,911</u> |

- 1.民國一一二年及一一一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332,812千元及188,677千元。
- 2.本公司為提高建物坪效，購入供容積移轉用之道路用地計516,410千元，列於營建用地項下，其中部分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。

長虹建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

- 3.本公司因購買營建用地，因尚未完成過戶故暫列預付土地款項下，本公司將該等土地辦妥限制登記以為保全。
- 4.截至民國一一二年及一一一年十二月三十一日，本公司之存貨提供作質押擔保之情形，請詳附註八

(五)採用權益法之投資

本公司於報導日採用權益法之投資列示如下：

|      | 112.12.31         | 111.12.31      |
|------|-------------------|----------------|
| 子公司  | \$ 701,782        | 845,491        |
| 關聯企業 | 62,430            | 62,009         |
|      | <u>\$ 764,212</u> | <u>907,500</u> |

1.子公司

請參閱民國一一二年度合併財務報告。

2.關聯企業

對本公司具重大性之關聯企業，其相關資訊如下：

| 關聯企業<br>名稱       | 與本公司間<br>關係之性質          | 主要營業<br>場所/公司<br>註冊之國家 | 所有權權益及表決權之比例 |           |
|------------------|-------------------------|------------------------|--------------|-----------|
|                  |                         |                        | 112.12.31    | 111.12.31 |
| 忠泰長虹建設<br>股份有限公司 | 主要為本公司<br>住宅及大樓開<br>發業務 | 台灣                     | 40.00 %      | 40.00 %   |
| 忠泰長虹開發<br>股份有限公司 | 主要為本公司<br>住宅及大樓開<br>發業  | 台灣                     | 28.57 %      | 28.57 %   |

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

(1)忠泰長虹建設股份有限公司之彙總性財務資訊

|       | 112.12.31         | 111.12.31      |
|-------|-------------------|----------------|
| 流動資產  | \$ 179,338        | 180,132        |
| 非流動資產 | 1                 | 10             |
| 流動負債  | (44,184)          | (45,618)       |
| 淨資產   | <u>\$ 135,155</u> | <u>134,524</u> |

長虹建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

|            | 112.12.31 | 111.12.31 |
|------------|-----------|-----------|
| 營業收入       | \$ -      | -         |
| 繼續營業單位本期淨利 | \$ 1,431  | 752       |
| 停業單位稅後(損)益 | -         | -         |
| 其他綜合損益     | -         | -         |
| 綜合損益總額     | \$ 1,431  | 752       |

|                   | 112.12.31 | 111.12.31 |
|-------------------|-----------|-----------|
| 期初本公司對關聯企業淨資產所享份額 | \$ 53,810 | 111,509   |
| 本期歸屬於本公司之綜合損益總額   | 572       | 301       |
| 本期自關聯企業所收取之股利     | (320)     | (58,000)  |
| 期末本公司對關聯企業淨資產所享份額 | \$ 54,062 | 53,810    |

(2)忠泰長虹開發股份有限公司之彙總性財務資訊

|       | 112.12.31 | 111.12.31 |
|-------|-----------|-----------|
| 流動資產  | \$ 33,966 | 34,399    |
| 流動負債  | -         | (1,023)   |
| 非流動負債 | (4,676)   | (4,676)   |
| 淨資產   | \$ 29,290 | 28,700    |

|            | 112.12.31 | 111.12.31 |
|------------|-----------|-----------|
| 營業收入       | \$ -      | -         |
| 繼續營業單位本期淨利 | \$ 591    | (2,550)   |
| 停業單位稅後(損)益 | -         | -         |
| 其他綜合損益     | -         | -         |
| 綜合損益總額     | \$ 591    | (2,550)   |

|                   | 112.12.31 | 111.12.31 |
|-------------------|-----------|-----------|
| 期初本公司對關聯企業淨資產所享份額 | \$ 8,199  | 76,664    |
| 本期歸屬於本公司之綜合損益總額   | 169       | (729)     |
| 加：順流銷貨交易已實現利益沖銷   | -         | -         |
| 本期關聯企業減資退回股款      | -         | (49,997)  |
| 本期自關聯企業所收取之股利     | -         | (17,739)  |
| 期末本公司對關聯企業淨資產所享份額 | \$ 8,368  | 8,199     |

3.擔保

截至民國一十二年及一十一年十二月三十一日，本公司之採用權益法之投資均未有提供作質押擔保之情形。

長虹建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

(六)不動產、廠房及設備

本公司民國一一二年度及一一一年度不動產、廠房及設備之成本及折舊及變動明細如下：

|                | 土 地              | 房屋及<br>建 築    | 其他設備         | 總 計           |
|----------------|------------------|---------------|--------------|---------------|
| 成本或認定成本：       |                  |               |              |               |
| 民國112年1月1日餘額   | \$ 44,686        | 33,990        | 1,889        | 80,565        |
| 民國112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111年1月1日餘額   | \$ 44,686        | 33,990        | 1,889        | 80,565        |
| 民國111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112年1月1日餘額   | \$ -             | 16,669        | 1,889        | 18,558        |
| 本年度折舊          | <u>-</u>         | <u>618</u>    | <u>-</u>     | <u>618</u>    |
| 民國112年12月31日餘額 | <u>\$ -</u>      | <u>17,287</u> | <u>1,889</u> | <u>19,176</u> |
| 民國111年1月1日餘額   | \$ -             | 16,051        | 1,889        | 17,940        |
| 本年度折舊          | <u>-</u>         | <u>618</u>    | <u>-</u>     | <u>618</u>    |
| 民國111年12月31日餘額 | <u>\$ -</u>      | <u>16,669</u> | <u>1,889</u> | <u>18,558</u> |
| 帳面價值：          |                  |               |              |               |
| 民國112年12月31日   | <u>\$ 44,686</u> | <u>16,703</u> | <u>-</u>     | <u>61,389</u> |
| 民國111年12月31日   | <u>\$ 44,686</u> | <u>17,321</u> | <u>-</u>     | <u>62,007</u> |
| 民國111年1月1日     | <u>\$ 44,686</u> | <u>17,939</u> | <u>-</u>     | <u>62,625</u> |

民國一一二年及一一一年十二月三十一日已作為短期借款及融資額度擔保之明細，請詳附註八。

(七)使用權資產

本公司承租房屋及建築等之成本及折舊，其變動明細如下：

|                | 房屋及建築            | 運輸設備         | 總 計           |
|----------------|------------------|--------------|---------------|
| 使用權資產成本：       |                  |              |               |
| 民國112年1月1日期初餘額 | \$ 17,049        | 1,350        | 18,399        |
| 民國112年12月31日餘額 | <u>\$ 17,049</u> | <u>1,350</u> | <u>18,399</u> |
| 民國111年1月1日期初餘額 | \$ 15,707        | -            | 15,707        |
| 本期增添           | -                | 1,350        | 1,350         |
| 重衡量            | <u>1,342</u>     | <u>-</u>     | <u>1,342</u>  |
| 民國111年12月31日餘額 | <u>\$ 17,049</u> | <u>1,350</u> | <u>18,399</u> |

長虹建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

|                | 房屋及建築            | 運輸設備         | 總 計           |
|----------------|------------------|--------------|---------------|
| 使用權資產之折舊：      |                  |              |               |
| 民國112年1月1日期初餘額 | \$ 3,220         | 123          | 3,343         |
| 提列折舊           | 864              | 368          | 1,232         |
| 民國112年12月31日餘額 | <u>\$ 4,084</u>  | <u>491</u>   | <u>4,575</u>  |
| 民國111年1月1日期初餘額 | \$ 2,356         | -            | 2,356         |
| 提列折舊           | 864              | 123          | 987           |
| 民國111年12月31日餘額 | <u>\$ 3,220</u>  | <u>123</u>   | <u>3,343</u>  |
| 帳面價值：          |                  |              |               |
| 民國112年12月31日   | <u>\$ 12,965</u> | <u>859</u>   | <u>13,824</u> |
| 民國111年12月31日   | <u>\$ 13,829</u> | <u>1,227</u> | <u>15,056</u> |
| 民國111年1月1日     | <u>\$ 13,351</u> | <u>-</u>     | <u>13,351</u> |

(八)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：

|              | 112.12.31         | 111.12.31        |
|--------------|-------------------|------------------|
| 其他金融資產—流動    | \$ 103,786        | 168,308          |
| 其他流動資產—流動    | 33,033            | 298,368          |
| 取得合約之增額成本—流動 | 811,355           | 951,967          |
|              | <u>\$ 948,174</u> | <u>1,418,643</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，民國一一二年度及一一一年度認列334,647千元及232,143千元之推銷費用。

(九)應付短期票券

本公司應付短期票券之明細如下：

|          | 112.12.31           | 111.12.31        |
|----------|---------------------|------------------|
| 應付商業本票   | \$ 3,760,000        | 4,165,000        |
| 應付商業本票折價 | (11,008)            | (7,778)          |
| 合 計      | <u>\$ 3,748,992</u> | <u>4,157,222</u> |

本公司以資產設定抵押供應付短期票券之擔保情形請詳附註八

長虹建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

(十)短期借款

本公司長短期借款之明細、條件與條款如下：

| 112.12.31 |     |             |               |
|-----------|-----|-------------|---------------|
|           | 幣別  | 利率區間        | 到期年度          |
| 擔保銀行借款    | 新台幣 | 1.9%~2.55%  | 113~117       |
| 無擔保銀行借款   | 新台幣 | 1.975%~2.4% | 113~114       |
| 合 計       |     |             | \$ 11,999,000 |
| 流 動       |     |             | \$ 11,999,000 |
| 非 流 動     |     |             | -             |
| 合 計       |     |             | \$ 11,999,000 |
| 尚未使用額度    |     |             | \$ 9,423,340  |

| 111.12.31 |     |              |               |
|-----------|-----|--------------|---------------|
|           | 幣別  | 利率區間         | 到期年度          |
| 擔保銀行借款    | 新台幣 | 1.65%~2.2%   | 112~117       |
| 無擔保銀行借款   | 新台幣 | 1.61%~2.025% | 112~113       |
| 合 計       |     |              | \$ 12,612,940 |
| 流 動       |     |              | \$ 12,612,940 |
| 非 流 動     |     |              | -             |
| 合 計       |     |              | \$ 12,612,940 |
| 尚未使用額度    |     |              | \$ 3,492,060  |

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)租賃負債

本公司租賃負債之帳面金額如下：

|     | 112.12.31 | 111.12.31 |
|-----|-----------|-----------|
| 流動  | \$ 1,165  | \$ 1,149  |
| 非流動 | \$ 12,834 | \$ 13,999 |

到期分析請詳附註六(二十)金融工具。

租賃認列於損益之金額如下：

|           | 112年度  | 111年度  |
|-----------|--------|--------|
| 租賃負債之利息費用 | \$ 193 | \$ 195 |

租賃認列於現金流量表之金額如下：

|           | 112年度    | 111年度    |
|-----------|----------|----------|
| 租賃之現金流出總額 | \$ 1,324 | \$ 1,091 |

## 長虹建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

### (十二)營業租賃

#### 1.出租人租賃

本公司出租其不動產，由於並未移轉附屬於標的資產所有權之幾乎所有風險與報酬，該等租賃合約係分類為營業租賃。

民國一一二年度及一一一年十二月三十一日租賃給付之到期分析以報導日後將收取之未折現租賃給付總額列示如下表：

|           | <u>112.12.31</u>           | <u>111.12.31</u>      |
|-----------|----------------------------|-----------------------|
| 低於一年      | \$ 266,009                 | 211,756               |
| 一至五年      | 670,410                    | 421,075               |
| 五年以上      | <u>199,421</u>             | <u>229,970</u>        |
| 未折現租賃給付總額 | <u><u>\$ 1,135,840</u></u> | <u><u>862,801</u></u> |

民國一一二年度及一一一年度由不動產產生之租金收入分別為232,900千元及209,830千元。

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

### (十三)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。

本公司民國一一二年度及一一一年度確定提撥退休金辦法下之退休金費用分別為2,881千元及2,464千元，已提撥至勞工保險局。

### (十四)所得稅

#### 1.本公司之民國一一二年度及一一一年度所得稅費用明細如下：

|              | <u>112年度</u>             | <u>111年度</u>          |
|--------------|--------------------------|-----------------------|
| 當期所得稅費用      |                          |                       |
| 當期產生         | \$ 457,627               | 577,158               |
| 土地增值稅        | 3,699                    | 13,273                |
| 未分配盈餘加徵      | 49,948                   | 565                   |
| 調整前期之當期所得稅   | 6,311                    | (8,750)               |
| 遞延所得稅利益      | <u>(8)</u>               | <u>(8)</u>            |
| 繼續營業單位之所得稅費用 | <u><u>\$ 517,577</u></u> | <u><u>582,238</u></u> |



## 長虹建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

本公司民國一一二年度及一一一年度之所得稅費用(利益)與稅前淨利之關係調節如下：

|                   | 112年度               | 111年度            |
|-------------------|---------------------|------------------|
| 稅前淨利              | \$ <u>2,353,613</u> | <u>3,434,581</u> |
| 依本公司所在地國內稅率計算之所得稅 | 470,723             | 686,916          |
| 依稅法調整之所得稅額        | 28,601              | (46,047)         |
| 土地免稅所得            | (41,697)            | (63,711)         |
| 土地增值稅             | 3,699               | 13,273           |
| 未分配盈餘加徵           | 49,948              | 565              |
| 前期低估              | 6,311               | (8,750)          |
| 其他                | (8)                 | (8)              |
| 合 計               | \$ <u>517,577</u>   | <u>582,238</u>   |

### 2. 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一一〇年度。

### (十五) 資本及其他權益

民國一一二年及一一一年十二月三十一日，本公司額定股本總額均為3,000,000千元，每股面額10元。已發行股份皆為普通股290,326千股。所有已發行股份之股款均已收取。

本公司民國一一二年度及一一一年度流通在外股數調節表如下：

(以千股表達)

|                   | 普 通 股                         |
|-------------------|-------------------------------|
|                   | 112年度      111年度              |
| 12月31日期末餘額(即期初餘額) | <u>290,326</u> <u>290,326</u> |

### 1. 資本公積

本公司資本公積餘額內容如下：

|            | 112.12.31           | 111.12.31        |
|------------|---------------------|------------------|
| 發行股票溢價     | \$ 498,413          | 498,413          |
| 可轉換公司債轉換溢價 | 874,543             | 874,543          |
| 公司債認股權失效   | 941                 | 941              |
|            | \$ <u>1,373,897</u> | <u>1,373,897</u> |

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

## 長虹建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

### 2.保留盈餘

依本公司章程規定，年度總決算後，所得盈餘除依法完納一切稅捐外，應先彌補以往年度虧損，次提百分之十為法定盈餘公積，但法定盈餘公積累積已達本公司資本總額時，不在此限。必要時得依法提列或迴轉特別盈餘公積，如尚有盈餘，併同累積未分配盈餘，由董事會擬具分派議案，就可分配盈餘提撥不低於百分之二十為股東紅利，惟每股分配金額未達新台幣0.1元時，得保留之。其盈餘分派由董事會擬具分派議案，於股東會決議分配之。

#### (1)法定盈餘公積

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

#### (2)特別盈餘公積

依金管會民國一〇一年四月六日金管證發字第1010012865號令規定，本公司於分派可分配盈餘時，就當年度發生之帳列其他股東權益減項淨額與上段所提列特別盈餘公積餘額之差額，自當期損益與前期未分配盈餘補提列特別盈餘公積；屬前期累積之其他股東權益減項金額，則自前期未分配盈餘補提列特別盈餘公積不得分派。嗣後其他股東權益減項數額有迴轉時，得就迴轉部份分派盈餘。

#### (3)盈餘分配

本公司分別於民國一一二年六月二十八日及一一一年八月二十五日經股東常會決議民國一一〇年度及一〇九年度盈餘分配案，有關分派予業主之股利如下：

|              | 111年度   |           | 110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           | \$ 5.50 | 1,596,793 | 4.40   | 1,280,215 |

### (十六)每股盈餘

#### 1.基本每股盈餘

民國一一二年度及一一一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1,836,036千元及2,852,343千元，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

|                   | 112年度        | 111年度     |
|-------------------|--------------|-----------|
| 歸屬於本公司普通股權益持有人之淨利 | \$ 1,836,036 | 2,852,343 |

#### (2)普通股加權平均流通在外股數

|               | 112年度   | 111年度   |
|---------------|---------|---------|
| 普通股加權平均流通在外股數 | 290,326 | 290,326 |
| 基本每股盈餘        | \$ 6.32 | 9.82    |

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

民國一一二年及一一一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1,836,036千元及2,852,343千元，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290,519千股及290,485千股為基礎計算之，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)

|                      | 112年度               | 111年度            |
|----------------------|---------------------|------------------|
| 歸屬於本公司普通股權益持有人淨利(基本) | \$ 1,836,036        | 2,852,343        |
| 歸屬於本公司普通股權益持有人淨利(稀釋) | <u>\$ 1,836,036</u> | <u>2,852,343</u> |

(2)普通股加權平均流通在外股數(稀釋)

|                                   | 112年度          | 111年度          |
|-----------------------------------|----------------|----------------|
| 普通股加權平均流通在外股數(基本)                 | 290,326        | 290,326        |
| 具稀釋作用之潛在普通股之影響                    |                |                |
| 員工酬勞之影響                           | 193            | 159            |
| 普通股加權平均流通在外股數(調整稀釋性<br>潛在普通股影響數後) | <u>290,519</u> | <u>290,485</u> |
| 稀釋每股盈餘                            | <u>\$ 6.32</u> | <u>9.82</u>    |

(十七)客戶合約之收入

1.收入之細分

|            | 112年度               | 111年度            |
|------------|---------------------|------------------|
| 主要地區市場：    |                     |                  |
| 臺灣         | <u>\$ 9,384,249</u> | <u>8,178,828</u> |
| 主要產品/服務線：  |                     |                  |
| 土地銷售       | \$ 5,997,614        | 5,201,709        |
| 房屋銷售       | 3,153,735           | 2,767,289        |
| 不動產出租      | 232,900             | 209,830          |
| 合計         | <u>\$ 9,384,249</u> | <u>8,178,828</u> |
| 收入認列時點：    |                     |                  |
| 於某一時點移轉之商品 | \$ 9,151,349        | 7,968,998        |
| 隨時間逐步移轉之收入 | 232,900             | 209,830          |
|            | <u>\$ 9,384,249</u> | <u>8,178,828</u> |

長虹建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

2.合約餘額

|           | 112.12.31           | 111.12.31        | 111.1.1          |
|-----------|---------------------|------------------|------------------|
| 應收帳款      | \$ 24,291           | 18,289           | 55,945           |
| 應收票據      | 14,216              | 4,770            | 58,566           |
| 合 計       | <u>\$ 38,507</u>    | <u>23,059</u>    | <u>114,511</u>   |
| 合約負債－銷售房地 | \$ 3,110,502        | 3,643,697        | 3,421,150        |
| 合 計       | <u>\$ 3,110,502</u> | <u>3,643,697</u> | <u>3,421,150</u> |

應收帳款及其減損之揭露請詳附註六(三)。

合約資產及合約負債之變動主要係源自本公司移轉商品或勞務予客戶而滿足履約義務之時點與客戶付款時點之差異，民國一一二年及一一一年一月一日至十二月三十一日並無其他重大變動之情形。

本公司預售房地各案交付信託之預收房地款均已交付各銀行信託專戶內，帳列其他金融資產－流動項下。截至民國一一二年及一一一年十二月三十一日止相關信託專戶內容如下：

|      | 112.12.31         | 111.12.31      |
|------|-------------------|----------------|
| 長虹天擎 | \$ 2,483          | 1,791          |
| 政大首席 | -                 | 55,073         |
| 央決長虹 | 89,012            | 2,008          |
| 長虹天韻 | 12,291            | 109,436        |
|      | <u>\$ 103,786</u> | <u>168,308</u> |

(十八)員工及董事、監察人酬勞

依本公司章程規定，年度如有獲利，應按稅前淨利扣除員工酬勞及董事酬勞前之餘額提撥員工酬勞不低於0.2%及董事酬勞不高於1%。但公司尚有累積虧損時，應預先保留彌補數額。員工酬勞得以股票或現金為之，發給對象包括符合董事會或其授權之人所訂一定條件之從屬公司員工，其條件授權董事會決定之。員工酬勞及董事酬勞之分派應由董事會以董事三分之二以上之出席及出席董事過半數同意之決議行之，並報告股東會。

本公司民國一一二年度及一一一年度員工酬勞估列金額分別為14,897千元及11,413千元，民國一一二年度及一一一年度董事及監察人酬勞估列金額分別為10,000千元及10,000千元，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，並列報為民國一一二年度及一一一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。

## 長虹建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

### (十九)營業外收入及支出

#### 1.利息收入

本公司民國一一二年度及一一一年度利息收入明細如下：

|        | <u>112年度</u>    | <u>111年度</u> |
|--------|-----------------|--------------|
| 銀行存款利息 | \$ <u>4,525</u> | <u>1,038</u> |

#### 2.其他利益及損失

本公司民國一一二年度及一一一年度其他利益及損失明細如下：

|       | <u>112年度</u>      | <u>111年度</u>   |
|-------|-------------------|----------------|
| 補償金收入 | \$ -              | 164,089        |
| 其 他   | <u>199,111</u>    | <u>23,414</u>  |
|       | \$ <u>199,111</u> | <u>187,503</u> |

#### 3.財務成本

本公司民國一一二年度及一一一年度財務成本明細如下：

|           | <u>112年度</u>       | <u>111年度</u>      |
|-----------|--------------------|-------------------|
| 利息費用      |                    |                   |
| 銀行借款      | \$ 332,812         | 189,535           |
| 減：資本化利息   | (332,812)          | (188,677)         |
| 其 他       | <u>863</u>         | <u>730</u>        |
|           | \$ <u>863</u>      | <u>1,588</u>      |
| 利息資本化利率區間 | <u>2.15%~2.65%</u> | <u>1.61%~2.2%</u> |

### (二十)金融工具

#### 1.信用風險

##### (1)信用風險最大暴險之金額

金融資產及合約資產之帳面金額代表最大信用暴險金額。

##### (2)信用風險集中情況

本公司客戶群廣大且並無關聯，故信用風險集中度有限。

## 長虹建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

### 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<br>現金流量       | 6個月<br>以內        | 6-12個月           | 1-2年             | 2-5年             | 超過5年           |
|-------------------|----------------------|-------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|----------------|
| <b>112年12月31日</b> |                      |                   |                  |                  |                  |                  |                |
| 非衍生金融負債           |                      |                   |                  |                  |                  |                  |                |
| 擔保銀行借款            | \$ 9,719,000         | 10,288,591        | 103,592          | 3,129,548        | 2,156,578        | 4,898,873        | -              |
| 無擔保銀行借款           | 2,280,000            | 2,292,008         | 22,573           | 937,242          | 1,332,193        | -                | -              |
| 應付商業本票            | 3,748,992            | 3,760,000         | 3,760,000        | -                | -                | -                | -              |
| 應付票據及帳款           | 1,493,250            | 1,493,250         | 1,493,250        | -                | -                | -                | -              |
| 租賃負債              | 13,999               | 15,356            | 671              | 671              | 1,342            | 3,986            | 8,686          |
|                   | <u>\$ 17,255,241</u> | <u>17,849,205</u> | <u>5,380,086</u> | <u>4,067,461</u> | <u>3,490,113</u> | <u>4,902,859</u> | <u>8,686</u>   |
| <b>111年12月31日</b> |                      |                   |                  |                  |                  |                  |                |
| 非衍生金融負債           |                      |                   |                  |                  |                  |                  |                |
| 擔保銀行借款            | \$ 8,702,940         | 9,114,012         | 2,436,083        | 853,216          | 454,018          | 5,270,177        | 100,518        |
| 無擔保銀行借款           | 3,910,000            | 3,979,692         | 34,897           | 3,133,366        | 811,429          | -                | -              |
| 應付商業本票            | 4,157,222            | 4,165,000         | 4,165,000        | -                | -                | -                | -              |
| 應付票據及帳款           | 1,189,067            | 1,189,067         | 1,189,067        | -                | -                | -                | -              |
| 租賃負債              | 15,148               | 16,700            | 671              | 671              | 1,342            | 4,364            | 9,652          |
|                   | <u>\$ 17,974,377</u> | <u>18,464,471</u> | <u>7,825,718</u> | <u>3,987,253</u> | <u>1,266,789</u> | <u>5,274,541</u> | <u>110,170</u> |

本公司並不預期到期日分析之現金流量發生時點會顯著提早，或實際金額會有顯著不同。

### 3.利率分析

本公司之金融資產及金融負債利率暴險於本附註之流動性風險管理中說明。

下列敏感度分析係依衍生及非衍生工具於報導日之利率暴險而決定。對於浮動利率負債，其分析方式係假設報導日流通在外之負債金額於整年度皆流通在外。本公司內部向主要管理階層報告利率時所使用之變動率為利率增加或減少50基本點，此亦代表管理階層對利率之合理可能變動範圍之評估。

若利率增加或減少0.5%/50基本點，在所有其他變數維持不變之情況下，本公司民國一一二年度及一一一年度之淨利將減少或增加78,740千元及83,851千元，主因係本公司之變動利率借款。

### 4.公允價值

#### (1)金融工具之種類及公允價值

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

長虹建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

|                     |               | 112.12.31 |     |     |     |
|---------------------|---------------|-----------|-----|-----|-----|
|                     |               | 公允價值      |     |     |     |
|                     | 帳面金額          | 第一級       | 第二級 | 第三級 | 合 計 |
| 按攤銷後成本衡量之金融資產       |               |           |     |     |     |
| 現金及約當現金             | \$ 1,365,763  | -         | -   | -   | -   |
| 應收票據及應收帳款           | 38,507        | -         | -   | -   | -   |
| 其他應收款(含關係人)         | 56,719        | -         | -   | -   | -   |
| 其他金融資產              | 103,786       | -         | -   | -   | -   |
| 小 計                 | 1,564,775     | -         | -   | -   | -   |
| 合 計                 | \$ 1,564,775  | -         | -   | -   | -   |
| 按攤銷後成本衡量之金融負債       |               |           |     |     |     |
| 銀行借款                | \$ 11,999,000 | -         | -   | -   | -   |
| 應付商業本票              | 3,748,992     | -         | -   | -   | -   |
| 應付票據及應付帳款<br>(含關係人) | 1,493,250     | -         | -   | -   | -   |
| 其他應付款               | 183,109       | -         | -   | -   | -   |
| 租賃負債                | 13,999        | -         | -   | -   | -   |
| 合 計                 | \$ 17,438,350 | -         | -   | -   | -   |
|                     |               | 111.12.31 |     |     |     |
|                     |               | 公允價值      |     |     |     |
|                     | 帳面金額          | 第一級       | 第二級 | 第三級 | 合 計 |
| 按攤銷後成本衡量之金融資產       |               |           |     |     |     |
| 現金及約當現金             | \$ 815,468    | -         | -   | -   | -   |
| 應收票據及應收帳款           | 23,059        | -         | -   | -   | -   |
| 其他應收款               | 1,551         | -         | -   | -   | -   |
| 應收金融資產              | 168,308       | -         | -   | -   | -   |
| 小 計                 | 1,008,386     | -         | -   | -   | -   |
| 合 計                 | \$ 1,008,386  | -         | -   | -   | -   |
| 按攤銷後成本衡量之金融負債       |               |           |     |     |     |
| 銀行借款                | \$ 12,612,940 | -         | -   | -   | -   |
| 應付商業本票              | 4,157,222     | -         | -   | -   | -   |
| 應付票據及應付帳款<br>(含關係人) | 1,189,067     | -         | -   | -   | -   |
| 其他應付款               | 171,998       | -         | -   | -   | -   |
| 租賃負債                | 15,148        | -         | -   | -   | -   |
| 合 計                 | \$ 18,146,375 | -         | -   | -   | -   |

## 長虹建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

### (2)按公允價值衡量金融工具之公允價值評價技術

#### (2.1)非衍生金融工具

金融工具如有活絡市場公開報價時，則以活絡市場之公開報價為公允價值。主要交易所及經判斷為熱門券之中央政府債券櫃台買賣中心公告之市價，皆屬上市（櫃）權益工具及有活絡市場公開報價之債務工具公允價值之基礎。

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

### (廿一)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。

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

#### 3.信用風險

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



## 長虹建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

### (1)應收帳款及其他應收款

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

### (2)投 資

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

### (3)保 證

本公司政策規定能提供財務保證予直接及間接持有表決權之股份超過百分之五十之公司。截至民國一一二年及一一一年十二月三十一日，本公司替子公司提供背書保證，請詳附註七。

## 4.流動性風險

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

銀行借款對本公司而言係一項重要流動性來源。民國一一二年及一一一年十二月三十一日，本公司未動用之短期銀行融資額度分別為9,423,340千元及3,492,060千元。

## 5.市場風險

市場風險係指因市價格變動，如匯率、利率、權益工具價格變動，而影響本公司之收益或所持有金融工具價值之風險。市場風險管理之目標係管控市場風險之暴險程度在可承受範圍內，並將投資報酬最佳化。

### (1)匯率風險

本公司主要營業活動皆以新台幣計價銷售及採購，故未有匯率風險。

### (2)利率風險

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

## (廿二)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。

## 長虹建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

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。

|           | 112.12.31     | 111.12.31  |
|-----------|---------------|------------|
| 負債總額      | \$ 21,863,432 | 22,731,951 |
| 減：現金及約當現金 | (1,365,763)   | (815,468)  |
| 淨負債       | \$ 20,497,669 | 21,916,483 |
| 權益總額      | \$ 19,962,515 | 19,723,272 |
| 負債資本比率    | 102.68 %      | 111.12 %   |

### (廿三)非現金交易之投資及籌資活動

本公司於民國一一二年度及一一一年度非現金交易投資及籌資活動如下：

|      | 112.1.1   | 現金流量    | 非現金之變動<br>取得 | 112.12.31 |
|------|-----------|---------|--------------|-----------|
| 租賃負債 | \$ 15,148 | (1,149) | -            | 13,999    |

|      | 111.1.1   | 現金流量  | 非現金之變動<br>取得 | 111.12.31 |
|------|-----------|-------|--------------|-----------|
| 租賃負債 | \$ 13,664 | (896) | 2,380        | 15,148    |

## 七、關係人交易

### (一)母公司與最終控制者

本公司為本公司及本公司之子公司之最終控制者。

### (二)關係人名稱及關係

於本個體財務報告之涵蓋期間內與本公司有交易之關係人如下：

| 關係人名稱                      | 與本公司之關係    |
|----------------------------|------------|
| 宏林營造廠股份有限公司                | 本公司之子公司    |
| 虹欣建設股份有限公司                 | 本公司之子公司    |
| 長野建設有限公司                   | 本公司之其他關係人  |
| 飛凡投資股份有限公司                 | 本公司之其他關係人  |
| 聯虹建設股份有限公司                 | 本公司之其他關係人  |
| 貝拉國際時尚股份有限公司               | 本公司之其他關係人  |
| 李文造                        | 本公司之董事長    |
| 郭秀麗                        | 子公司之其他關係人  |
| 李耀中                        | 本公司之主要管理人員 |
| 全體董事、監察人、本公司主要管理階層總經理及副總經理 |            |

長虹建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

(三)與關係人間之重大交易事項

1.進貨

(1)本公司向關係人進貨金額如下：

| <u>112年度</u> | <u>合約總價(未稅)</u>      | <u>進貨(本期計價)</u>  | <u>累積計價金額</u>    |
|--------------|----------------------|------------------|------------------|
| 子公司－宏林營造     | \$ <u>16,207,735</u> | <u>3,423,281</u> | <u>5,811,240</u> |

| <u>111年度</u> |                      |                  |                  |
|--------------|----------------------|------------------|------------------|
| 子公司－宏林營造     | \$ <u>15,217,230</u> | <u>2,244,621</u> | <u>3,385,916</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)本公司向關係人進貨金額如下：

|       | <u>交易金額</u>     |               |
|-------|-----------------|---------------|
|       | <u>112年度</u>    | <u>111年度</u>  |
| 其他關係人 | \$ <u>3,595</u> | <u>13,714</u> |

2.應付關係人款項

本公司應付關係人款項明細如下：

| <u>帳列項目</u> | <u>關係人類別</u> | <u>112.12.31</u>    | <u>111.12.31</u> |
|-------------|--------------|---------------------|------------------|
| 應付票據－關係人    | 子公司－宏林公司     | \$ 18,442           | 91,598           |
| 應付帳款－關係人    | 子公司－宏林公司     | 1,014,350           | 595,139          |
| 應付票據－關係人    | 其他關係人        | 209                 | 3,058            |
| 應付帳款－關係人    | 其他關係人        | 2,448               | 11,757           |
|             |              | \$ <u>1,035,449</u> | <u>701,552</u>   |

3.租 賃

本公司民國一〇七年向李耀中承租總公司用辦公大樓並參考鄰近地區辦公室租金行情簽訂租賃合約，合約總價為3,502千元。該筆租賃交易已於民國一〇八年一月一日初次適用國際財務報導準則第十六號時分別認列使用權資產15,707千元及租賃負債15,707千元。於民國一一二年及一一一年一月一日至十二月三十一日認列利息支出分別為179千元及195千元，截至民國一一二年及一一一年十二月三十一日止，租賃負債餘額分別為13,132千元及13,917千元。

4.背書保證

李文造及郭秀麗於民國一一二年及一一一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。

## 長虹建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

宏林營造廠股份有限公司於民國一一二年度及一一一年度替本公司部分預售案銷售提供履約保證。

民國一一二年度及一一一年度本公司替宏林公司發行商業本票900,000千元及900,000千元，提供背書保證。

民國一一二年度及一一一年度本公司替虹欣公司向銀行申辦建築融資額度2,141,000千元，依持股比例提供背書保證。

### 5.其 他

- (1)本公司與郭秀麗簽訂合建分售契約，由郭秀麗提供土地予本公司興建房屋，雙方約定各自出售土地與房屋，於民國一一一年十二月三十一日因而代收款項金額為52,890千元，列於其他應付款項下，該款項於民國一一二年間業已付訖。
- (2)本公司於民國一〇七年十一月間，與子公司協議向玉成段收取工程造價3%專案管理收入，於民國一一二年度及一一一年度產生之專案管理收入分別為7,872千元及11,038千元，截至一一二年及一一一年十二月三十一日產生之應收款項分別為508千元及508千元，列於應收帳款－關係人項下。
- (3)本公司於民國一一二年與長野建設有限公司、飛凡投資股份有限公司及聯虹建設股份有限公司協議共同投資興建建案「長虹天聚」，協議約定本公司占該建案之比例為67.08%。並由本公司代收代付工程款，截至民國一一二年十二月三十一日止，產生之「其他應收款－關係人」為16,275千元。

### (四)主要管理人員交易

主要管理人員報酬包括：

|        | 112年度     | 111年度  |
|--------|-----------|--------|
| 短期員工福利 | \$ 20,010 | 13,981 |

## 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      | 112.12.31     | 111.12.31  |
|-----------|-------------|---------------|------------|
| 營建用地及在建土地 | 短期借款、發行短期票券 | \$ 16,736,286 | 15,570,593 |
| 待售房地      | 短期借款        | 3,577,345     | 3,577,100  |
| 不動產、廠房及設備 | 短期借款        | 47,412        | 47,902     |
|           |             | \$ 20,361,043 | 19,195,595 |

## 九、重大或有負債及未認列之合約承諾

- (一)本公司截至民國一一二年及一一一年十二月三十一日止，預付土地款之合約總價分別為203,149千元及1,669,039千元，累積已付金額分別為76,445千元及1,564,680千元，列於「存貨」科目項下。

長虹建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

(二)本公司截至民國一一二年及一一一年十二月三十一日銷售房地合約總價款分別為16,681,460千元及22,137,259千元，累計已收金額分別為3,110,502千元及3,643,697千元，列於「合約負債」項下。

(三)本公司與地主訂立合建分屋契約，由地主提供土地，本公司則提供資金合建房屋，截至民國一一二年及一一一年十二月三十一日，本公司已付地主合建保證金金額分別為160,947千元及303,478千元，分別列於「其他流動資產—其他」及「存出保證金」科目項下。

(四)截至民國一一二年及一一一年十二月三十一日止，本公司已發包之工程契約總價分別為13,555,013千元及14,251,347千元，已計價金額分別為4,101,211千元及3,385,916千元。

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<br>性 質 別 | 112年度       |             |        | 111年度       |             |        |
|----------------|-------------|-------------|--------|-------------|-------------|--------|
|                | 屬於營業<br>成本者 | 屬於營業<br>費用者 | 合 計    | 屬於營業<br>成本者 | 屬於營業<br>費用者 | 合 計    |
| 員工福利費用         |             |             |        |             |             |        |
| 薪資費用           | 21,523      | 47,711      | 69,234 | 19,574      | 40,112      | 59,686 |
| 勞健保費用          | -           | 4,971       | 4,971  | -           | 4,519       | 4,519  |
| 退休金費用          | 1,268       | 1,613       | 2,881  | 1,018       | 1,446       | 2,464  |
| 董事酬金           | -           | 10,193      | 10,193 | -           | 10,252      | 10,252 |
| 其他員工福利費用       | 634         | 821         | 1,455  | 594         | 796         | 1,390  |
| 折舊費用           | -           | 1,850       | 1,850  | -           | 1,605       | 1,605  |
| 攤銷費用           | -           | 2,491       | 2,491  | -           | 2,261       | 2,261  |

本公司民國一一二年度及一一一年度員工人數及員工福利費用額外資訊如下：

|              | 112年度           | 111年度           |
|--------------|-----------------|-----------------|
| 員工人數         | <u>51</u>       | <u>50</u>       |
| 未兼任員工之董事人數   | <u>8</u>        | <u>7</u>        |
| 平均員工福利費用     | \$ <u>1,827</u> | \$ <u>1,583</u> |
| 平均員工薪資費用     | \$ <u>1,610</u> | \$ <u>1,388</u> |
| 平均員工薪資費用調整情形 | <u>15.99 %</u>  |                 |
| 監察人酬金        | \$ <u>-</u>     | \$ <u>-</u>     |

## 長虹建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

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

### 十三、附註揭露事項

#### (一)重大交易事項相關資訊

民國一一二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<br>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  | 10,064,830  | 900,000    | 900,000   | -      | -            | 4.47 %                | 20,129,659 | Y            | N            | N          |
|    | 本公司        | 虹欣建設股份有限公司      | 2  | 10,064,830  | 1,284,600  | 1,284,600 | -      | -            | 6.38 %                | 20,129,659 | Y            | N            | N          |
| 2  | 宏林營造股份有限公司 | 本公司             | 4  | 10,064,830  | 800,000    | 800,000   | -      | -            | 3.97 %                | 20,129,659 | N            | Y            | N          |

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

註2：背書保證者與被背書保證對象之關係有下列六種，標示種類即可：

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

## 長虹建設股份有限公司個體財務報告附註(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<br>種類及名稱 | 與有價證券<br>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   | 麥波特愛富瑪股份有限公司  | -               | 透過其他綜合損益<br>按公允價值衡量之<br>金融資產-非流動 | 50  | -    | 5.00 % | -    | "   |

註1：市價之填寫方法如下：

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

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

### 5. 取得不動產之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上者：無。

### 6. 處分不動產之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上者：

單位：新台幣千元

| 處分之地點 | 財產名稱 | 交易日<br>或事實<br>發生日 | 原取得<br>日 期     | 帳面<br>價值  | 交易<br>金額  | 價款收<br>取情形 | 處分<br>損益  | 交易<br>對象              | 關 係 | 處分<br>目的 | 價格決<br>定之參<br>考依據 | 其他<br>約定<br>事項 |
|-------|------|-------------------|----------------|-----------|-----------|------------|-----------|-----------------------|-----|----------|-------------------|----------------|
| 本公司   | 待售房地 | 112.09.20         | 係出售存貨，<br>故不適用 | 1,893,642 | 3,024,076 | 已收訖        | 1,130,434 | 領航家投資<br>興業股份有<br>限公司 | N   | 銷售       | 依合約約定             | 無              |

### 7. 與關係人進、銷貨之金額達新台幣一億元或實收資本額百分之二十以上者：

單位：新台幣千元

| 進(銷)貨之公司    | 交易對象名稱      | 關 係               | 交易情形  |             |                     |          | 交易條件與一般交易<br>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<br>(銷) 貨<br>之比率 | 授信<br>期間 | 單 價                   | 授信期間 | 餘 額         | 佔總應收<br>(付)票據、帳<br>款之比率 |    |
| 本公司         | 宏林營造廠股份有限公司 | 本公司之<br>子公司       | 進貨    | 3,423,281   | 58.43 %             | 依合約約定    | -                     |      | (1,032,792) | (64.12) %               |    |
| 宏林營造廠股份有限公司 | 本公司         | 母子公司              | 銷貨    | (3,423,281) | 85.96 %             | 依合約約定    | -                     |      | 1,032,792   | 76.73 %                 |    |
| 宏林營造廠股份有限公司 | 虹欣建設股份有限公司  | 本公司之<br>子公司       | 銷貨    | (126,118)   | 3.17 %              | 依合約約定    | -                     |      | 44,141      | 3.28 %                  |    |
| 虹欣建設股份有限公司  | 宏林營造廠股份有限公司 | 本公司之<br>子公司       | 進貨    | 126,118     | 51.00 %             | 依合約約定    | -                     |      | (44,141)    | - %                     |    |
| 宏林營造廠股份有限公司 | 聯虹建設股份有限公司  | 本公司之<br>其他關係<br>人 | 銷貨    | (263,903)   | 6.63 %              | 依合約約定    | -                     |      | 263,099     | 19.55 %                 |    |

### 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<br>之 公 司 | 交易對象       | 關 係           | 應收關係人<br>款項餘額 | 週轉率      | 逾期應收關係人款項 |      | 應收關係人款項<br>期後收回金額 | 提列備抵<br>呆帳金額 |
|-----------------|------------|---------------|---------------|----------|-----------|------|-------------------|--------------|
|                 |            |               |               |          | 金 額       | 處理方式 |                   |              |
| 宏林營造廠股份有限公司     | 本公司        | 本公司之子公司       | 1,032,792     | 81.00 %  | -         |      | -                 | -            |
| 宏林營造廠股份有限公司     | 聯虹建設股份有限公司 | 本公司之其他<br>關係人 | 263,099       | 121.00 % | -         |      | -                 | -            |

### 9. 從事衍生工具交易：無。

## 長虹建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

### (二)轉投資事業相關資訊：

民國一一二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<br>名稱 | 被投資公司<br>名稱   | 所在<br>地區 | 主要營<br>業項目      | 原始投資金額  |         | 期末持有   |          |         | 被投資公司<br>本期損益 | 本期認列之<br>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       | 230,632 | 230,632 | 36,000 | 100.00 % | 489,171 | (118,313)     | (135,673)     |    |
| 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 %  | 212,583 | (273)         | (8,036)       |    |
| 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 %  | 54,062  | 1,431         | 573           |    |
| 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 | 7,143   | 7,143   | 714    | 28.57 %  | 8,368   | 591           | 169           |    |
| 本公司        | 新時代廣場實業股份有限公司 | 台北市      | 百貨零售業           | 100     | 100     | 10     | 100.00 % | 29      | -             | -             |    |

### (三)大陸投資資訊：

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

### (四)主要股東資訊：

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

## 十四、部門資訊

請詳民國一一二年度合併財務報表。



長虹建設股份有限公司  
現金及約當現金明細表  
民國一十二年十二月三十一日

單位：新台幣千元

| 項 目  | 摘 要      | 金 額                 |
|------|----------|---------------------|
| 現 金  | 零用金及庫存現金 | \$ 365              |
| 銀行存款 | 活期存款     | 1,327,345           |
|      | 支票存款     | 38,053              |
| 合 計  |          | \$ <u>1,365,763</u> |

長虹建設股份有限公司

存貨明細表

民國一十二年十二月三十一日

單位：新台幣千元

| 項 目        | 金 額           |                      |
|------------|---------------|----------------------|
|            | 小 計           | 合 計                  |
| 待售房地       |               | 3,920,078            |
| 在建土地       | \$ 10,748,174 |                      |
| 在建工程       | 9,324,965     | 20,073,139           |
| 營建用地       |               | 14,148,020           |
| 預付土地款      |               | 77,279               |
| 預付房屋款      |               | 13,855               |
| 合 計        |               | 38,232,371           |
| 減：備抵存貨跌價損失 |               | 26,313               |
| 淨 額        |               | <u>\$ 38,206,058</u> |

其他流動資產明細表

| 項 目     | 摘 要 | 金 額              |
|---------|-----|------------------|
| 其他流動資產： |     |                  |
| 合建保證金   |     | \$ 32,122        |
| 其 他     |     | 911              |
|         |     | <u>\$ 33,033</u> |

長虹建設股份有限公司

透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產－非流動變動明細表

民國一十二年十二月三十一日

單位：新台幣千元

| 名 稱          | 期 初 |      | 本 期 增 加 |     | 本 期 減 少 |     | 處分<br>(損)益 | 本期評價 | 期 末 |      | 提供擔<br>保或質<br>押情形 | 備註 |
|--------------|-----|------|---------|-----|---------|-----|------------|------|-----|------|-------------------|----|
|              | 股數  | 公允價值 | 股 數     | 金 額 | 股 數     | 金 額 |            |      | 股 數 | 公允價值 |                   |    |
| 非流動：         |     |      |         |     |         |     |            |      |     |      |                   |    |
| 麥波特愛富瑪股份有限公司 | 50  | \$ - | -       | -   | -       | -   | -          | -    | 50  | -    | 無                 |    |

長虹建設股份有限公司  
採用權益法之投資變動明細表  
民國一一二年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

| 被投資事業名稱       | 期初餘額   |                   | 本期增加 |          | 本期減少 |            | 依權益法認列<br>之投資(損)益 | 期末餘額   |        |                | 每股市價(元) | 淨值      | 評價基礎 | 提供質押<br>或擔保 |
|---------------|--------|-------------------|------|----------|------|------------|-------------------|--------|--------|----------------|---------|---------|------|-------------|
|               | 股數     | 金額                | 股數   | 金額       | 股數   | 金額         |                   | 股數     | 持股比例%  | 金額             |         |         |      |             |
| 採權益法評價：       |        |                   |      |          |      |            |                   |        |        |                |         |         |      |             |
| 宏林營造廠股份有限公司   | 36,000 | \$ 624,844        | -    | -        | -    | -          | (135,673)         | 36,000 | 100.00 | 489,171        | -       | 757,019 | 權益法  | 無           |
| 虹欣建設股份有限公司    | 25,200 | 220,618           | -    | -        | -    | -          | (8,036)           | 25,200 | 60.00  | 212,582        | -       | 250,716 | 權益法  | 無           |
| 忠泰長虹建設股份有限公司  | 4,000  | 53,810            | -    | -        | -    | 320        | 572               | 4,000  | 40.00  | 54,062         | -       | 54,062  | 權益法  | 無           |
| 忠泰長虹開發股份有限公司  | 714    | 8,199             | -    | -        | -    | -          | 169               | 714    | 28.57  | 8,368          | -       | 8,368   | 權益法  | 無           |
| 新時代廣場實業股份有限公司 | 10     | 29                | -    | -        | -    | -          | -                 | 10     | 100.00 | 29             | -       | 29      | 權益法  | 無           |
| 合 計           |        | <u>\$ 907,500</u> |      | <u>-</u> |      | <u>320</u> | <u>(142,968)</u>  |        |        | <u>764,212</u> |         |         |      |             |

長虹建設股份有限公司

短期借款明細表

民國一十二年十二月三十一日

單位：新台幣千元

| 性 質  | 金 額                  | 期 間                 | 利 率   | 融資額度      | 提供擔保或<br>抵押情形      |
|------|----------------------|---------------------|-------|-----------|--------------------|
| 擔保借款 | \$ 125,000           | 112.04.25~113.04.25 | 1.90% | 125,000   | 待售房地及不動產、<br>廠房及設備 |
| "    | 1,940,000            | 109.05.14~114.05.14 | 1.95% | 1,940,000 | 營建用地及在建土地          |
| "    | 2,400,000            | 109.08.20~116.08.20 | 2.05% | 2,400,000 | "                  |
| "    | 2,900,000            | 112.09.28~113.09.28 | 2.20% | 4,000,000 | 待售房地               |
| "    | 1,400,000            | 111.11.30~116.11.30 | 2.30% | 1,400,000 | "                  |
| "    | 904,000              | 110.08.26~117.04.14 | 2.55% | 1,070,000 | "                  |
| "    | 50,000               | 112.08.31~114.08.30 | 2.32% | 400,000   | "                  |
| 信用借款 | 300,000              | 112.11.17~113.02.17 | 2.12% | 300,000   | 郭秀麗及李文造            |
| "    | 500,000              | 111.09.27~113.09.26 | 2.40% | 500,000   | "                  |
| "    | 1,000,000            | 112.09.25~114.09.25 | 1.98% | 1,000,000 | 李文造                |
| "    | 300,000              | 112.09.25~112.11.03 | 2.05% | 300,000   | "                  |
| "    | 60,000               | 110.11.04~114.09.25 | 2.05% | 100,000   | "                  |
| "    | 120,000              | 111.09.27~113.09.26 | 2.05% | 300,000   | "                  |
| 合 計  | <u>\$ 11,999,000</u> |                     |       |           |                    |

長虹建設股份有限公司

應付票據明細表

民國一十二年十二月三十一日

單位：新台幣千元

| 項 目           | 金 額               |
|---------------|-------------------|
| 捷翔水電工程有限公司    | \$ 53,438         |
| 唐屋科技開發有限公司    | 22,832            |
| 宗亞資訊工業股份有限公司  | 14,029            |
| 榮傑工程股份有限公司    | 10,464            |
| 其他(金額未達5%以上者) | 73,000            |
| 合 計           | <u>\$ 173,763</u> |

應付帳款明細表

| 項 目           | 金 額               |
|---------------|-------------------|
| 承霖水電工程有限公司    | \$ 69,728         |
| 賢銘工程有限公司      | 43,215            |
| 東騰水電工程有限公司    | 13,729            |
| 其他(金額未達5%以上者) | 157,366           |
| 合 計           | <u>\$ 284,038</u> |

長虹建設股份有限公司

營業成本明細表

民國一十二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 |     | \$ 3,522,470        |     |
| 房屋成本 |     | 2,952,467           |     |
| 租賃成本 |     | 61,448              |     |
|      |     | <u>\$ 6,536,385</u> |     |

營業費用明細表

| 項 目   | 推銷費用              | 管理費用           | 合 計            |
|-------|-------------------|----------------|----------------|
| 薪資支出  | \$ 8,116          | 49,999         | 58,115         |
| 廣 告 費 | 334,647           | 22             | 334,669        |
| 交 際 費 | 79                | 13,108         | 13,187         |
| 稅 捐   | 13,780            | 58,583         | 72,363         |
| 其他費用  | 10,829            | 64,854         | 75,683         |
| 合 計   | <u>\$ 367,451</u> | <u>186,566</u> | <u>554,017</u> |

## 附件十七

### 113年度個體財務報告暨會計師查核報告



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  
民國一一三年度及一一二年度

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        | 8～9   |
| (四)重大會計政策之彙總說明           | 10～20 |
| (五)重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源 | 21    |
| (六)重要會計項目之說明             | 21～38 |
| (七)關係人交易                 | 39～40 |
| (八)質押之資產                 | 41    |
| (九)重大或有負債及未認列之合約承諾       | 41    |
| (十)重大之災害損失               | 41    |
| (十一)重大之期後事項              | 41    |
| (十二)其 他                  | 42～43 |
| (十三)附註揭露事項               |       |
| 1.重大交易事項相關資訊             | 43～44 |
| 2.轉投資事業相關資訊              | 45    |
| 3.大陸投資資訊                 | 45    |
| 4.主要股東資訊                 | 45    |
| (十四)部門資訊                 | 45    |
| 九、重要會計項目明細表              | 46～52 |



安侯建業聯合會計師事務所  
KPMG

台北市110615信義路5段7號58樓(台北101大樓)  
68F., TAIPEI 101 TOWER, No. 7, Sec. 5,  
Xinyi Road, Taipei City 110615, Taiwan (R.O.C.)

|        |                   |
|--------|-------------------|
| 電話 Tel | + 886 2 8101 6666 |
| 傳真 Fax | + 886 2 8101 6667 |
| 網址 Web | 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一一三年及一一二年十二月三十一日之資產負債表，暨民國一一三年及一一二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一一三年及一一二年十二月三十一日之財務狀況，暨民國一一三年及一一二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受託查核簽證財務報表規則及審計準則執行查核工作。本會計師於該等準則下之責任將於會計師查核個體財務報告之責任段進一步說明。本會計師所隸屬事務所受獨立性規範之人員已依會計師職業道德規範，與長虹建設股份有限公司保持超然獨立，並履行該規範之其他責任。基於本會計師之查核結果及其他會計師之查核報告，本會計師相信已取得足夠及適切之查核證據，以作為表示查核意見之基礎。

### 其他事項

列入長虹建設股份有限公司採用權益法之投資中，有關部份公司之財務報告未經本會計師查核，而係由其他會計師查核。因此，本會計師對上開個體財務報告所表示之意見中，有關部份公司財務報告所列之金額，係依據其他會計師之查核報告。民國一一三年及一一二年十二月三十一日認列對部份公司採用權益法之投資金額分別占資產總額之0.14%及0.15%，民國一一三年及一一二年十二月三十一日所認列之採用權益法之關聯企業損益之份額分別占稅前淨利之0.30%及0.09%。

## 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一一三年度個體財務報告之查核最為重要之事項。該等事項已於查核個體財務報告整體及形成查核意見之過程中予以因應，本會計師並不對該等事項單獨表示意見。本會計師判斷應溝通在查核報告上之關鍵查核事項如下：

### 一、收入認列

有關收入認列之會計政策請詳個體財務報告附註四(十二)收入認列；收入相關揭露請詳個體財務報告附註六(十七)。

關鍵查核事項之說明：

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

因應之查核程序：

本會計師對上述關鍵查核事項之主要查核程序包括：

房地銷售收入：

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

### 二、存貨續後衡量

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

關鍵查核事項之說明：

長虹建設股份有限公司存貨係以成本與淨變現價值孰低衡量。由於法令規範及景氣循環，影響不動產市場之成交量及售價，其相關產品毛利可能受到影響，致存貨成本高於淨變現價值之風險。

因應之查核程序：

本會計師對上述關鍵查核事項之主要查核程序包括：

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

## 管理階層與治理單位對個體財務報告之責任

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

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

長虹建設股份有限公司之治理單位(含審計委員會)負有監督財務報導流程之責任。

## 會計師查核個體財務報告之責任

本會計師查核個體財務報告之目的，係對個體財務報告整體是否存在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。

本會計師依照審計準則查核時，運用專業判斷及專業懷疑。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一一三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

民國一一四年三月十二日

長虹建設股份有限公司

資產負債表

民國一十三年及一十二年十二月三十一日

單位：新台幣千元

| 資 產<br>流動資產： |                             | 113.12.31 |            | 112.12.31 |            | 負債及權益<br>流動負債： |         | 113.12.31                         |    | 112.12.31  |     |            |     |
|--------------|-----------------------------|-----------|------------|-----------|------------|----------------|---------|-----------------------------------|----|------------|-----|------------|-----|
|              |                             | 金 額       | %          | 金 額       | %          |                |         | 金 額                               | %  | 金 額        | %   |            |     |
| 1100         | 現金及約當現金(附註六(一))             | \$        | 703,592    | 2         | 1,365,763  | 3              | 2100    | 短期借款(附註六(十)及八)                    | \$ | 14,321,000 | 33  | 11,999,000 | 29  |
| 1150         | 應收票據淨額(附註六(三)(十七))          |           | -          | -         | 14,216     | -              | 2110    | 應付短期票券(附註六(九)及八)                  |    | 2,889,552  | 7   | 3,748,992  | 9   |
| 1170         | 應收帳款淨額(附註六(三)(十七))          |           | 13,699     | -         | 23,783     | -              | 2130    | 合約負債－流動(附註六(十七)及九)                |    | 2,875,410  | 7   | 3,110,502  | 7   |
| 1181         | 應收帳款－關係人(附註六(三)(十七)及附註七)    |           | 1,404      | -         | 508        | -              | 2150    | 應付票據                              |    | 223,976    | 1   | 173,763    |     |
| 1200         | 其他應收款                       |           | 1,750      | -         | 40,143     | -              | 2160    | 應付票據－關係人(附註七)                     |    | 6,198      | -   | 18,651     | -   |
| 1210         | 其他應收款－關係人(附註七)              |           | 1,306      | -         | 16,576     | -              | 2170    | 應付帳款                              |    | 309,993    | 1   | 284,038    | 1   |
| 1320         | 存貨(建設業適用)(附註六(四)(十二)、七、八及九) |           | 39,061,062 | 90        | 38,206,058 | 92             | 2180    | 應付帳款－關係人(附註七)                     |    | 1,209,361  | 3   | 1,016,798  | 3   |
| 1410         | 預付款項                        |           | 53,193     | -         | 41,842     | -              | 2200    | 其他應付款                             |    | 152,890    | -   | 183,109    | -   |
| 1476         | 其他金融資產－流動(附註六(八)及(十七))      |           | 444,338    | 1         | 103,786    | -              | 2230    | 本期所得稅負債                           |    | 395,853    | 1   | 1,119,639  | 3   |
| 1479         | 其他流動資產－其他(附註六(八)及九)         |           | 8,232      | -         | 33,033     | -              | 2280    | 租賃負債－流動(附註六(十一)及七)                |    | 1,180      | -   | 1,165      | -   |
| 1480         | 取得合約之增額成本－流動(附註六(八))        |           | 943,953    | 2         | 811,355    | 2              | 2399    | 其他流動負債－其他                         |    | 77,117     | -   | 114,684    | -   |
|              | 流動資產合計                      |           | 41,232,529 | 95        | 40,657,063 | 97             |         | 流動負債合計                            |    | 22,462,530 | 53  | 21,770,341 | 52  |
| 非流動資產：       |                             |           |            |           |            |                | 非流動負債：  |                                   |    |            |     |            |     |
| 1550         | 採用權益法之投資(附註六(五))            |           | 1,568,699  | 4         | 764,212    | 2              | 2580    | 租賃負債－非流動(附註六(十一)及七)               |    | 11,654     | -   | 12,834     | -   |
| 1600         | 不動產、廠房及設備(附註六(六)及八)         |           | 60,771     | -         | 61,389     | -              | 2645    | 存入保證金                             |    | 63,735     | -   | 75,159     | -   |
| 1755         | 使用權資產(附註六(七)及七)             |           | 12,591     | -         | 13,824     | -              | 2670    | 其他非流動負債－其他                        |    | 5,128      | -   | 5,098      | -   |
| 1920         | 存出保證金(附註九)                  |           | 249,214    | 1         | 259,673    | 1              |         | 非流動負債合計                           |    | 80,517     | -   | 93,091     | -   |
| 1990         | 其他非流動資產－其他                  |           | 62,771     | -         | 69,786     | -              |         | 負債總計                              |    | 22,543,047 | 53  | 21,863,432 | 52  |
|              | 非流動資產合計                     |           | 1,954,046  | 5         | 1,168,884  | 3              | 權益：     |                                   |    |            |     |            |     |
|              |                             |           |            |           |            |                | 3110    | 普通股股本(附註六(十五))                    |    | 2,903,260  | 7   | 2,903,260  | 7   |
|              |                             |           |            |           |            |                | 3200    | 資本公積(附註六(十五))                     |    | 1,373,897  | 3   | 1,373,897  | 3   |
|              |                             |           |            |           |            |                |         | 保留盈餘(附註六(十五))                     |    |            |     |            |     |
|              |                             |           |            |           |            |                | 3310    | 法定盈餘公積                            |    | 4,531,758  | 10  | 4,348,154  | 11  |
|              |                             |           |            |           |            |                | 3320    | 特別盈餘公積                            |    | 500        | -   | 500        | -   |
|              |                             |           |            |           |            |                | 3350    | 未分配盈餘                             |    | 11,834,613 | 27  | 11,337,204 | 27  |
|              |                             |           |            |           |            |                |         | 保留盈餘小計                            |    | 16,366,871 | 37  | 15,685,858 | 38  |
|              |                             |           |            |           |            |                |         | 其他權益：                             |    |            |     |            |     |
|              |                             |           |            |           |            |                | 3420    | 透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產未實現損益(附註六(二)) |    | (500)      | -   | (500)      | -   |
|              |                             |           |            |           |            |                |         | 權益總計                              |    | 20,643,528 | 47  | 19,962,515 | 48  |
| 資產總計         |                             | \$        | 43,186,575 | 100       | 41,825,947 | 100            | 負債及權益總計 |                                   | \$ | 43,186,575 | 100 | 41,825,947 | 100 |

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



~4~

會計主管：陳茂慶





長虹建設股份有限公司

綜合損益表

民國一一三年及一一二一年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

|                                       | 113年度        |     | 112年度     |     |
|---------------------------------------|--------------|-----|-----------|-----|
|                                       | 金額           | %   | 金額        | %   |
| 營業收入：                                 |              |     |           |     |
| 4300 租賃收入(附註六(十二)(十七))                | \$ 254,493   | 3   | 232,900   | 2   |
| 4511 營建收入(附註六(十七))                    | 8,105,225    | 97  | 9,151,349 | 98  |
| 營業收入淨額                                | 8,359,718    | 100 | 9,384,249 | 100 |
| 營業成本：                                 |              |     |           |     |
| 5300 租賃成本                             | 76,960       | 1   | 61,448    | 1   |
| 5510 營建成本(附註七)                        | 5,841,807    | 70  | 6,474,937 | 69  |
| 營業成本                                  | 5,918,767    | 71  | 6,536,385 | 70  |
| 5920 減：已實現銷貨損失                        | 39           | -   | 39        | -   |
| 營業毛利                                  | 2,440,912    | 29  | 2,847,825 | 30  |
| 營業費用(附註六(八)(十三)(十八)及七)：               |              |     |           |     |
| 6100 推銷費用                             | 437,291      | 5   | 367,451   | 4   |
| 6200 管理費用                             | 272,914      | 3   | 186,566   | 2   |
| 營業費用合計                                | 710,205      | 8   | 554,017   | 6   |
| 營業利益                                  | 1,730,707    | 21  | 2,293,808 | 24  |
| 營業外收入及支出：                             |              |     |           |     |
| 7020 其他利益及損失(附註六(十九)及七)               | 11,698       | -   | 199,111   | 2   |
| 7050 財務成本(附註六(十一)(十九)及七)              | (884)        | -   | (863)     | -   |
| 7070 採用權益法認列之子公司、關聯企業及合資損益之份額(附註六(五)) | 814,395      | 10  | (142,968) | (2) |
| 7100 利息收入(附註六(十九))                    | 10,301       | -   | 4,525     | -   |
| 營業外收入及支出合計                            | 835,510      | 10  | 59,805    | -   |
| 7900 繼續營業部門稅前淨利                       | 2,566,217    | 31  | 2,353,613 | 24  |
| 7950 減：所得稅費用(附註六(十四))                 | 288,411      | 3   | 517,577   | 6   |
| 本期淨利                                  | 2,277,806    | 28  | 1,836,036 | 18  |
| 其他綜合損益：                               |              |     |           |     |
| 8310 不重分類至損益之項目                       |              |     |           |     |
| 8349 減：與不重分類之項目相關之所得稅                 | -            | -   | -         | -   |
| 8300 本期其他綜合損益                         | -            | -   | -         | -   |
| 8500 本期綜合損益總額                         | \$ 2,277,806 | 28  | 1,836,036 | 18  |
| 9750 基本每股盈餘(附註六(十六))                  | \$ 7.85      |     | 6.32      |     |
| 9850 稀釋每股盈餘(附註六(十六))                  | \$ 7.84      |     | 6.32      |     |

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



會計主管：陳茂慶





長虹建設股份有限公司

權益變動表

民國一一三年及一一二一年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

|                 | 普通股<br>股本    | 資本公積      | 法定盈<br>餘公積 | 保留盈餘<br>特別盈<br>餘公積 | 未分配<br>盈餘   | 透過其他綜合損<br>益按公允價值衡<br>量之金融資產未<br>實現利益(損失) | 權益總額        |
|-----------------|--------------|-----------|------------|--------------------|-------------|-------------------------------------------|-------------|
| 民國一一二年一月一日期初餘額  | \$ 2,903,260 | 1,373,897 | 4,062,920  | 29,138             | 11,354,557  | (500)                                     | 19,723,272  |
| 本期淨利            | -            | -         | -          | -                  | 1,836,036   | -                                         | 1,836,036   |
| 本期其他綜合損益        | -            | -         | -          | -                  | -           | -                                         | -           |
| 本期綜合損益總額        | -            | -         | -          | -                  | 1,836,036   | -                                         | 1,836,036   |
| 盈餘指撥及分配：        |              |           |            |                    |             |                                           |             |
| 提列法定盈餘公積        | -            | -         | 285,234    | -                  | (285,234)   | -                                         | -           |
| 提列特別盈餘公積        | -            | -         | -          | (28,638)           | 28,638      | -                                         | -           |
| 普通股現金股利         | -            | -         | -          | -                  | (1,596,793) | -                                         | (1,596,793) |
| 民國一一二年十二月三十一日餘額 | 2,903,260    | 1,373,897 | 4,348,154  | 500                | 11,337,204  | (500)                                     | 19,962,515  |
| 本期淨利            | -            | -         | -          | -                  | 2,277,806   | -                                         | 2,277,806   |
| 本期其他綜合損益        | -            | -         | -          | -                  | -           | -                                         | -           |
| 本期綜合損益總額        | -            | -         | -          | -                  | 2,277,806   | -                                         | 2,277,806   |
| 盈餘指撥及分配：        |              |           |            |                    |             |                                           |             |
| 提列法定盈餘公積        | -            | -         | 183,604    | -                  | (183,604)   | -                                         | -           |
| 普通股現金股利         | -            | -         | -          | -                  | (1,596,793) | -                                         | (1,596,793) |
| 民國一一三年十二月三十一日餘額 | \$ 2,903,260 | 1,373,897 | 4,531,758  | 500                | 11,834,613  | (500)                                     | 20,643,528  |

(請詳閱後附個體財務報告附註)

董事長：李文造

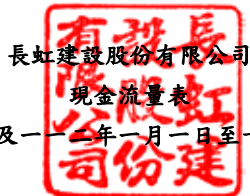


經理人：李耀中



會計主管：陳茂慶





民國一十三年及一十二年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

|                           | 113年度             | 112年度              |
|---------------------------|-------------------|--------------------|
| <b>營業活動之現金流量：</b>         |                   |                    |
| 本期稅前淨利                    | \$ 2,566,217      | 2,353,613          |
| <b>調整項目：</b>              |                   |                    |
| 收益費損項目                    |                   |                    |
| 折舊費用                      | 1,851             | 1,850              |
| 攤銷費用                      | 2,749             | 2,491              |
| 利息費用                      | 884               | 863                |
| 利息收入                      | (10,301)          | (4,525)            |
| 採用權益法認列之子公司及關聯企業(利益)損失之份額 | (814,395)         | 142,968            |
| 處分投資利益                    | (750)             | -                  |
| 已實現銷貨損失                   | 39                | 39                 |
| 收益費損項目合計                  | (819,923)         | 143,686            |
| 與營業活動相關之資產/負債變動數：         |                   |                    |
| 應收票據                      | 14,216            | (9,446)            |
| 應收帳款                      | 10,084            | (6,002)            |
| 應收帳款－關係人                  | (896)             | -                  |
| 其他應收款                     | 38,392            | (38,893)           |
| 其他應收款－關係人                 | 15,270            | (16,275)           |
| 存貨                        | (515,068)         | 1,061,665          |
| 預付款項                      | (11,351)          | (11,119)           |
| 其他流動資產                    | 24,801            | 265,335            |
| 其他金融資產                    | (340,552)         | 64,522             |
| 取得合約之增額成本                 | (132,598)         | 140,612            |
| 合約負債                      | (235,092)         | (533,195)          |
| 應付票據                      | 50,213            | (14,245)           |
| 應付票據－關係人                  | (12,453)          | (76,005)           |
| 應付帳款                      | 25,955            | (15,469)           |
| 應付帳款－關係人                  | 192,564           | 409,902            |
| 其他應付款                     | (32,515)          | 12,496             |
| 其他流動負債                    | (37,567)          | 36,129             |
| 調整項目合計                    | (1,766,520)       | 1,413,698          |
| 營運產生之現金流入                 | 799,697           | 3,767,311          |
| 收取之利息                     | 10,301            | 4,525              |
| 收取之股利                     | 1,400             | 320                |
| 支付之利息                     | (338,524)         | (335,060)          |
| 支付之所得稅                    | (1,012,205)       | (207,130)          |
| <b>營業活動之淨現金(流出)流入</b>     | <b>(539,331)</b>  | <b>3,229,966</b>   |
| <b>投資活動之現金流量：</b>         |                   |                    |
| 處分採用權益法之投資                | 9,257             | -                  |
| 存出保證金減少                   | 10,459            | -                  |
| 存出保證金增加                   | -                 | (88,546)           |
| 其他非流動資產增加                 | 4,266             | 2,901              |
| <b>投資活動之淨現金流入(流出)</b>     | <b>23,982</b>     | <b>(85,645)</b>    |
| <b>籌資活動之現金流量：</b>         |                   |                    |
| 短期借款增加                    | 4,832,000         | 4,594,000          |
| 短期借款減少                    | (2,510,000)       | (5,207,940)        |
| 應付短期票券減少                  | (859,440)         | (408,230)          |
| 存入保證金增加                   | -                 | 26,086             |
| 存入保證金減少                   | (11,424)          | -                  |
| 租賃本金償還                    | (1,165)           | (1,149)            |
| 發放現金股利                    | (1,596,793)       | (1,596,793)        |
| <b>籌資活動之淨現金流出</b>         | <b>(146,822)</b>  | <b>(2,594,026)</b> |
| 本期現金及約當現金(減少)增加數          | (662,171)         | 550,295            |
| 期初現金及約當現金餘額               | 1,365,763         | 815,468            |
| 期末現金及約當現金餘額               | \$ <b>703,592</b> | <b>1,365,763</b>   |

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**  
**民國一一三年度及一一二年度**  
(除另有註明者外，所有金額均以新台幣千元為單位)

**一、公司沿革**

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

**二、通過財務報告之日期及程序**

本個體財務報告已於民國一一四年三月十二日經董事會通過發布。

**三、新發布及修訂準則及解釋之適用**

(一)已採用金融監督管理委員會認可之新發布及修訂後準則及解釋之影響

本公司自民國一一三年一月一日起開始適用下列新修正之國際財務報導準則會計準則，且對個體財務報告未造成重大影響。

- 國際會計準則第一號之修正「負債分類為流動或非流動」
- 國際會計準則第一號之修正「具合約條款之非流動負債」
- 國際會計準則第七號及國際財務報導準則第七號之修正「供應商融資安排」
- 國際財務報導準則第十六號之修正「售後租回中之租賃負債」

(二)尚未採用金管會認可之國際財務報導準則會計準則之影響

本公司評估適用下列自民國一一四年一月一日起生效之新修正之國際財務報導準則會計準則，將不致對個體財務報告造成重大影響。

- 國際會計準則第二十一號之修正「缺乏可兌換性」

(三)金管會尚未認可之新發布及修訂準則及解釋

國際會計準則理事會已發布及修正但尚未經金管會認可之準則及解釋，對本公司可能攸關者如下：

| 新發布或修訂準則                     | 主要修訂內容                                                                                          | 理事會發布之<br>生效日 |
|------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| 國際財務報導準則第18號<br>「財務報表之表達與揭露」 | 新準則引入三種類收益及費損、兩項損益表小計及一項關於管理階層績效衡量的單一附註。此等三項修正與強化在財務報表中如何對資訊細分之指引，為使用者提供更佳及更一致的資訊奠定基礎，並將影響所有公司。 | 2027年1月1日     |

## 長虹建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

| 新發布或修訂準則                 | 主要修訂內容                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 理事會發布之<br>生效日 |
|--------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| 國際財務報導準則第18號「財務報表之表達與揭露」 | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 更具結構化之損益表：根據現行準則，公司使用不同的格式來表達其經營成果，使投資者難以比較不同公司間的財務績效。新準則採用更具結構化的損益表，引入新定義之「營業利益」小計，並規定所有收益及費損，將依公司主要經營活動歸類於三個新的不同種類。</li> <li>• 管理階層績效衡量(MPM)：新準則引入管理階層績效衡量之定義，並要求公司於財務報表之單一附註中，對於每一衡量指標解釋其為何可提供有用之資訊、如何計算及如何將衡量指標與根據國際財務報導準則會計準則所認列的金額進行調節。</li> <li>• 較細分之資訊：新準則包括公司如何於財務報表強化對資訊分組之指引。此包括資訊是否應列入主要財務報表或於附註中進一步細分之指引。</li> </ul> | 2027年1月1日     |

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

本公司預期下列其他尚未認可之新發布及修正準則不致對個體財務報告造成重大影響。

- 國際財務報導準則第十號及國際會計準則第二十八號之修正「投資者與其關聯企業或合資間之資產出售或投入」
- 國際財務報導準則第十七號「保險合約」及國際財務報導準則第十七號之修正
- 國際財務報導準則第十九號「不具公共課責性之子公司：揭露」
- 國際財務報導準則第九號及國際財務報導準則第七號之修正「金融工具之分類與衡量之修正」
- 國際財務報導準則會計準則之年度改善
- 國際財務報導準則第九號及國際財務報導準則第七號之修正「仰賴大自然電力合約」

## 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)依公允價值衡量之透過其他綜合損益按公允價值衡量金融資產。

##### 2.功能性貨幣及表達貨幣

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

#### (三)資產與負債區分流動與非流動之分類標準

對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(如國際會計準則第7號所定義)，除非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限制。

對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.該負債於報導期間後十二個月內到期清償；或
- 4.於報導期間結束日不具有將該負債之清償遞延至報導期間後至少十二個月之權利。

#### (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。

## 長虹建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

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

### (五)金融工具

應收帳款及所發行之債務證券原始係於產生時認列。所有其他金融資產及金融負債原始係於本公司成為金融工具合約條款之一方時認列。非透過損益按公允價值衡量之金融資產(除不包含重大財務組成部分之應收帳款外)或金融負債原始係按公允價值加計直接可歸屬於該取得或發行之交易成本衡量。不包含重大財務組成部分之應收帳款原始係按交易價格衡量。

#### 1.金融資產

金融資產之購買或出售符合慣例交易者，本公司對以相同方式分類之金融資產，其所有購買及出售一致地採交易日會計處理。

原始認列時金融資產分類為：按攤銷後成本衡量之金融資產、透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具投資或透過損益按公允價值衡量之金融資產。本公司僅於改變管理金融資產之經營模式時，始自下一個報導期間之首日起重分類所有受影響之金融資產。

##### (1)按攤銷後成本衡量之金融資產

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

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

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

##### (2)透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產

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

屬權益工具投資者後續按公允價值衡量。股利收入(除非明顯代表部分投資成本之回收)係認列於損益。其餘淨利益或損失係認列為其他綜合損益且不重分類至損益。

權益投資之股利收入於本公司有權利收取股利之日認列(通常係除息日)。

## 長虹建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

### (3)透過損益按公允價值衡量之金融資產

非屬上述按攤銷後成本衡量或透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產，係透過損益按公允價值衡量，包括衍生性金融資產。本公司意圖立即或近期內出售應收帳款係透過損益按公允價值衡量，惟包含於應收帳款項下。本公司於原始認列時，為消除或重大減少會計配比不當，得不可撤銷地將符合按攤銷後成本衡量或透過其他綜合損益按公允價值衡量條件之金融資產，指定為透過損益按公允價值衡量之金融資產。

該等資產後續按公允價值衡量，其淨利益或損失(包含任何股利及利息收入)係認列為損益。

### (4)經營模式評估

本公司係以組合層級評估持有金融資產之經營模式之目的，此係最能反映經營管理方式及提供資料予管理階層之方式，考量資訊包括：

- 所述之投資組合政策及目標，及該等政策之運作。包括管理階層之策略是否係著重於賺得合約現金流量、維持特定利息收益率組合、使金融資產之存續期間與相關負債或預期現金流出之存續期間相配合或藉由出售金融資產實現現金流量。

依上述經營目的，移轉金融資產予第三方之交易若不符合除列條件，則非屬上述所指之出售，此與本公司繼續認列該資產之目的一致。

### (5)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(即金融工具之預期存續期間發生)自原始認列後未顯著增加。

應收帳款及合約資產之備抵損失係按存續期間預期信用損失金額衡量。

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

若合約款項逾期超過三十天，本公司假設金融資產之信用風險已顯著增加。

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

## 長虹建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

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

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

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

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

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

當本公司對回收金融資產整體或部分無法合理預期時，係直接減少其金融資產總帳面金額。對公司戶，本公司係以是否合理預期可回收之基礎個別分析沖銷之時點及金額。本公司預期已沖銷金額將不會重大迴轉。然而，已沖銷之金融資產仍可強制執行，以符合本公司回收逾期金額之程序。

### (6)金融資產之除列

本公司僅於對來自該資產現金流量之合約權利終止，或已移轉金融資產且該資產所有權之幾乎所有之風險及報酬已移轉予其他企業，或既未移轉亦未保留所有權之幾乎所有風險及報酬且未保留該金融資產之控制時，始將金融資產除列。

本公司簽訂移轉金融資產之交易，若保留已移轉資產所有權之所有或幾乎所有風險及報酬，則仍持續認列於資產負債表。

## 2.金融負債及權益工具

### (1)負債或權益之分類

本公司發行之債務及權益工具係依據合約協議之實質與金融負債及權益工具之定義分類為金融負債或權益。



## 長虹建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

### (2)權益交易

權益工具係指表彰本公司於資產減除其所有負債後剩餘權益之任何合約。本公司發行之權益工具係以取得之價款扣除直接發行成本後之金額認列。

### (3)金融負債

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

其他金融負債後續採有效利息法按攤銷後成本衡量。利息費用及兌換損益係認列於損益。除列時之任何利益或損失亦係認列於損益。

### (4)金融負債之除列

本公司係於合約義務已履行、取消或到期時，除列金融負債。當金融負債條款修改且修改後負債之現金流量有重大差異，則除列原金融負債，並以修改後條款為基礎按公允價值認列新金融負債。

除列金融負債時，其帳面金額與所支付或應支付對價總額(包含任何所移轉之非現金資產或承擔之負債)間之差額認列為損益。

### (5)金融資產及負債之互抵

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

## (六)存 貨

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

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

## (七)投資關聯企業

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

## 長虹建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

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

本公司與關聯企業間之交易所產生之未實現利益及損失，僅在非關係人投資者對關聯企業之權益範圍中認列於企業財務報表。當本公司依比例應認列關聯企業之損失份額等於或超過其在關聯企業之權益時，即停止認列其損失，而僅於發生法定義務、推定義務或已代該被投資公司支付款項之範圍內，認列額外之損失及相關負債。

### (八)投資子公司

於編製個體財務報告時，本公司對具控制力之被投資公司係採權益法評價。在權益法下，個體財務報告當期損益及其他綜合損益與合併基礎編製之財務報告中當期損益及其他綜合損益歸屬於母公司業主之分攤數相同，且個體財務報告業主權益與合併基礎編製之財務報告中歸屬於母公司業主之權益相同。

本公司對子公司所有權權益之變動，未導致喪失控制者，作為與業主間之權益交易處理。

### (九)不動產、廠房及設備

#### 1.認列與衡量

不動產、廠房及設備項目係依成本(包括資本化之借款成本)減累計折舊及任何累計減損衡量。

不動產、廠房及設備之重大組成部分耐用年限不同時，則視為不動產、廠房及設備之單獨項目(主要組成部分)處理。

不動產、廠房及設備之處分利益或損失係認列於損益。

#### 2.後續成本

後續支出僅於其未來經濟效益很有可能流入本公司時始予以資本化。

#### 3.折 舊

折舊係依資產成本減除殘值計算，並採直線法於每一組成部分之估計耐用年限內認列於損益。

土地不予提列折舊。

當期及比較期間之估計耐用年限如下：

(1)房屋及建築 54年

(2)其他設備 5~8年

本公司於每一報導日檢視折舊方法、耐用年限及殘值，並於必要時適當調整。

## 長虹建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

### (十)租 賃

本公司係於合約成立日評估合約是否係屬或包含租賃，若合約轉讓對已辨認資產之使用之控制權一段時間以換得對價，則合約係屬或包含租賃。

#### 1.承租人

本公司於租賃開始日認列使用權資產及租賃負債，使用權資產係以成本為原始衡量，該成本包含租賃負債之原始衡量金額，調整租賃開始日或之前支付之任何租賃給付，並加計所發生之原始直接成本及為拆卸、移除標的資產及復原其所在地點或標的資產之估計成本，同時減除收取之任何租賃誘因。

使用權資產後續於租賃開始日至使用權資產之耐用年限屆滿時或租賃期間屆滿時兩者之較早者以直線法提列折舊。此外，本公司定期評估使用權資產是否發生減損並處理任何已發生之減損損失，並於租賃負債發生再衡量的情況下配合調整使用權資產。

租賃負債係以租賃開始日尚未支付之租賃給付之現值為原始衡量。若租賃隱含利率容易確定，則折現率為該利率，若並非容易確定，則使用本公司之增額借款利率。一般而言，本公司係採用其增額借款利率為折現率。

計入租賃負債衡量之租賃給付包括：

- (1)固定給付，包括實質固定給付；
- (2)取決於某項指數或費率之變動租賃給付，採用租賃開始日之指數或費率為原始衡量；
- (3)預期支付之殘值保證金額；及
- (4)於合理確定將行使購買選擇權或租賃終止選擇權時之行使價格或所須支付之罰款。

租賃負債後續係以有效利息法計提利息，並於發生以下情況時再衡量其金額：

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

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

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

## 長虹建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

本公司將不符合投資性不動產定義之使用權資產及租賃負債分別以單行項目表達於資產負債表中。

針對短期租賃及低價值標的資產租賃，本公司選擇不認列使用權資產及租賃負債，而係將相關租賃給付依直線基礎於租賃期間內認列為費用。

### 2. 出租人

本公司為出租人之交易，係於租賃成立日將租賃合約依其是否移轉附屬於標的資產所有權之幾乎所有風險與報酬分類，若是則分類為融資租賃，否則分類為營業租賃。於評估時，本公司考量包括租賃期間是否涵蓋標的資產經濟年限之主要部分等相關特定指標。

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

若協議包含租賃及非租賃組成部分，本公司使用國際財務報導準則第十五號之規定分攤合約中之對價。

針對營業租賃，本公司採直線基礎將所收取之租賃給付於租賃期間內認列為租金收入。

### (十一) 非金融資產減損

本公司於每一報導日評估是否有跡象顯示非金融資產(除存貨、合約資產及遞延所得稅資產外)之帳面金額可能有減損。若有任一跡象存在，則估計該資產之可回收金額。商譽係每年定期進行減損測試。

為減損測試之目的，係將現金流入大部分獨立於其他個別資產或資產群組之現金流入之一組資產作為最小可辨認資產群組。企業合併取得之商譽係分攤至預期可自合併綜效受益之各現金產生單位或現金產生單位群組。

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

個別資產或現金產生單位之可回收金額若低於帳面金額，則認列減損損失。

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

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

## 長虹建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

### (十二)收入之認列

#### 1.客戶合約之收入

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

##### (1)土地開發及房地銷售

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

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

##### (2)工程合約

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

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

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

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.客戶合約之成本

#### (1)取得合約之增額成本

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

#### (2)履行合約之成本

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

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

### (十三)員工福利

#### 1.確定提撥計畫

確定提撥計畫之提撥義務係於員工提供服務期間內認列為費用。預付提撥數將導致退還現金或減少未來支付之範圍內，認列為一項資產。

#### 2.短期員工福利

短期員工福利義務係於服務提供時認列為費用。若係因員工過去提供服務而使本公司負有現時之法定或推定支付義務，且該義務能可靠估計時，將該金額認列為負債。

### (十四)所得稅

所得稅包括當期及遞延所得稅。除與企業合併、直接認列於權益或其他綜合損益之項目相關者外，當期所得稅及遞延所得稅應認列於損益。

當期所得稅包括依據當年度課稅所得(損失)計算之預計應付所得稅或應收退稅款，及任何對以前年度應付所得稅或應收退稅款之調整。其金額係按報導日之法定稅率或實質性立法之稅率衡量預期將支付或收取款項之最佳估計值。

## 長虹建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

遞延所得稅係就資產及負債於報導日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(i)不影響會計利潤及課稅所得(損失)且(ii)並未產生相等之應課稅及可減除暫時性差異者；
- 2.因投資子公司、關聯企業及合資權益所產生之暫時性差異，合併公司可控制暫時性差異迴轉之時點且很有可能於可預見之未來不會迴轉者；以及
- 3.商譽原始認列所產生之應課稅暫時性差異。

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

遞延所得稅係以預期暫時性差異迴轉時之稅率衡量，採用報導日之法定稅率或實質性立法稅率為基礎。

本公司僅於同時符合下列條件時，始將遞延所得稅資產及遞延所得稅負債互抵：

- 1.有法定執行權將當期所得稅資產及當期所得稅負債互抵；且
- 2.遞延所得稅資產及遞延所得稅負債與下列由同一稅捐機關課徵所得稅之納稅主體之一有關：
  - (1)同一納稅主體；或
  - (2)不同納稅主體，惟各主體意圖在重大金額之遞延所得稅資產預期回收及遞延所得稅負債預期清償之每一未來期間，將當期所得稅負債及資產以淨額基礎清償，或同時實現資產及清償負債。

### (十五)每股盈餘

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

### (十六)部門資訊

本公司已於合併財務報告皆露部門資訊，因此個體財務報告不揭露部門資訊。

## 長虹建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

### 五、重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源

管理階層編製本個體財務報告時，必須對未來（包括氣候相關風險及機會）作出判斷及估計，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。

管理階層持續檢視估計及基本假設，其與本公司之風險管理及氣候相關承諾一致，估計值之變動係於變動期間及受影響之未來期間推延認列。

本個體財務報告未有會計政策涉及重大判斷，而認列金額有重大影響之資訊。

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(四)。

### 六、重要會計項目之說明

#### (一)現金及約當現金

|                 | 113.12.31         | 112.12.31        |
|-----------------|-------------------|------------------|
| 庫存現金            | \$ 310            | 365              |
| 活期存款            | 679,592           | 1,327,345        |
| 支票存款            | 23,690            | 38,053           |
| 現金流量表所列之現金及約當現金 | <u>\$ 703,592</u> | <u>1,365,763</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)。

#### (二)透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產

|                       | 113.12.31   | 112.12.31 |
|-----------------------|-------------|-----------|
| 透過其他綜合損益按公允價值衡量之權益工具： |             |           |
| 國內未上市(櫃)公司股票          | <u>\$ -</u> | <u>-</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。

#### 2.上述金融資產未提供質押擔保之情形。



長虹建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

(三)應收票據及應收帳款

|            | 113.12.31        | 112.12.31     |
|------------|------------------|---------------|
| 應收票據(含關係人) | \$ -             | 14,216        |
| 應收帳款(含關係人) | 15,103           | 24,291        |
|            | <u>\$ 15,103</u> | <u>38,507</u> |

本公司針對所有應收票據及應收帳款採用簡化作法估計預期信用損失，亦即使用存續期間預期信用損失衡量，為此衡量目的，該等應收票據及應收帳款係按代表客戶依據合約條款支付所有到期金額能力之共同信用風險特性予以分組，並已納入前瞻性之資訊。本公司應收票據及應收帳款之預期信用損失分析如下：

|     | 113.12.31         |                 |                  |
|-----|-------------------|-----------------|------------------|
|     | 應收票據及應收<br>帳款帳面金額 | 加權平均預期<br>信用損失率 | 備抵存續期間<br>預期信用損失 |
| 未逾期 | <u>\$ 15,103</u>  | -               | <u>-</u>         |
|     | 112.12.31         |                 |                  |
|     | 應收票據及應收<br>帳款帳面金額 | 加權平均預期<br>信用損失率 | 備抵存續期間<br>預期信用損失 |
| 未逾期 | <u>\$ 38,507</u>  | -               | <u>-</u>         |

本公司於民國一一三年一月一日至十二月三十一日並無提列呆帳損失及沖減迴轉之情形。

(四)存 貨

|          | 113.12.31            | 112.12.31         |
|----------|----------------------|-------------------|
| 待售房地     | \$ 3,941,286         | 3,920,078         |
| 在建土地     | 13,280,224           | 10,748,174        |
| 在建工程     | 9,069,119            | 9,324,965         |
| 營建用地     | 11,148,537           | 14,148,020        |
| 預付土地款    | 1,632,354            | 77,279            |
| 預付房屋款    | 15,855               | 13,855            |
| 減：備抵跌價損失 | (26,313)             | (26,313)          |
|          | <u>\$ 39,061,062</u> | <u>38,206,058</u> |

- 1.民國一一三年及一一二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339,936千元及332,812千元。
- 2.截至民國一一三年十二月三十一日止，本公司為提高建物坪效，購入供容積移轉用之道路用地計568,275千元，列於營建用地項下。

長虹建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

- 3.本公司因購買營建用地，因尚未完成過戶故暫列預付土地款項下，本公司將該等土地交易之價金信託以為保全。
- 4.截至民國一一三年及一一二年十二月三十一日，本公司之存貨提供作質押擔保之情形，請詳附註八

(五)採用權益法之投資

本公司於報導日採用權益法之投資列示如下：

|      | 113.12.31           | 112.12.31      |
|------|---------------------|----------------|
| 子公司  | \$ 1,508,479        | 701,782        |
| 關聯企業 | 60,220              | 62,430         |
|      | <u>\$ 1,568,699</u> | <u>764,212</u> |

1.子公司

請參閱民國一一三年度合併財務報告。

2.關聯企業

對本公司具重大性之關聯企業，其相關資訊如下：

| 關聯企業<br>名稱       | 與本公司間<br>關係之性質          | 主要營業<br>場所/公司<br>註冊之國家 | 所有權權益及表決權之比例 |           |
|------------------|-------------------------|------------------------|--------------|-----------|
|                  |                         |                        | 113.12.31    | 112.12.31 |
| 忠泰長虹建設<br>股份有限公司 | 主要為本公司<br>住宅及大樓開<br>發業務 | 台灣                     | 40.00 %      | 40.00 %   |
| 忠泰長虹開發<br>股份有限公司 | 主要為本公司<br>住宅及大樓開<br>發業  | 台灣                     | - %          | 28.57 %   |

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

(1)忠泰長虹建設股份有限公司之彙總性財務資訊

|       | 113.12.31         | 112.12.31      |
|-------|-------------------|----------------|
| 流動資產  | \$ 176,488        | 179,338        |
| 非流動資產 | -                 | 1              |
| 流動負債  | (25,939)          | (44,184)       |
| 淨資產   | <u>\$ 150,549</u> | <u>135,155</u> |

長虹建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

|                   | 113.12.31 | 112.12.31 |
|-------------------|-----------|-----------|
| 營業收入              | \$ -      | -         |
| 繼續營業單位本期淨利        | \$ 18,896 | 1,431     |
| 停業單位稅後(損)益        | -         | -         |
| 其他綜合損益            | -         | -         |
| 綜合損益總額            | \$ 18,896 | 1,431     |
|                   | 113.12.31 | 112.12.31 |
| 期初本公司對關聯企業淨資產所享份額 | \$ 54,062 | 53,810    |
| 本期歸屬於本公司之綜合損益總額   | 7,558     | 572       |
| 本期自關聯企業所收取之股利     | (1,400)   | (320)     |
| 期末本公司對關聯企業淨資產所享份額 | \$ 60,220 | 54,062    |

(2)忠泰長虹開發股份有限公司之彙總性財務資訊

|                   |           |           |
|-------------------|-----------|-----------|
|                   |           | 112.12.31 |
| 流動資產              | \$        | 33,966    |
| 非流動負債             |           | (4,676)   |
| 淨 資 產             | \$        | 29,290    |
|                   |           |           |
|                   | 113.12.31 | 112.12.31 |
| 營業收入              | \$ -      | -         |
| 繼續營業單位本期淨利        | \$ 486    | 591       |
| 停業單位稅後(損)益        | -         | -         |
| 其他綜合損益            | -         | -         |
| 綜合損益總額            | \$ 486    | 591       |
|                   |           |           |
|                   | 113.12.31 | 112.12.31 |
| 期初本公司對關聯企業淨資產所享份額 | \$ 8,368  | 8,199     |
| 本期歸屬於本公司之綜合損益總額   | 139       | 169       |
| 減：本期處分關聯企業淨資產所享份額 | (8,507)   | -         |
| 期末本公司對關聯企業淨資產所享份額 | \$ -      | 8,368     |

3.擔保

截至民國一一三年及一一二年十二月三十一日，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。

- 4.本公司對忠泰長虹開發股份有限公司於民國一一三年十二月出售其股權並喪失對其之重大影響力，認列處分利益750千元，相關損益請詳附註六(十九)。

長虹建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

(六)不動產、廠房及設備

本公司民國一一三年度及一一二年度不動產、廠房及設備之成本及折舊及變動明細如下：

|                | 土 地              | 房屋及<br>建 築    | 其他設備         | 總 計           |
|----------------|------------------|---------------|--------------|---------------|
| 成本或認定成本：       |                  |               |              |               |
| 民國113年1月1日餘額   | \$ 44,686        | 33,990        | 1,889        | 80,565        |
| 民國113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112年1月1日餘額   | \$ 44,686        | 33,990        | 1,889        | 80,565        |
| 民國112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113年1月1日餘額   | \$ -             | 17,287        | 1,889        | 19,176        |
| 本年度折舊          | <u>-</u>         | <u>618</u>    | <u>-</u>     | <u>618</u>    |
| 民國113年12月31日餘額 | <u>\$ -</u>      | <u>17,905</u> | <u>1,889</u> | <u>19,794</u> |
| 民國112年1月1日餘額   | \$ -             | 16,669        | 1,889        | 18,558        |
| 本年度折舊          | <u>-</u>         | <u>618</u>    | <u>-</u>     | <u>618</u>    |
| 民國112年12月31日餘額 | <u>\$ -</u>      | <u>17,287</u> | <u>1,889</u> | <u>19,176</u> |
| 帳面價值：          |                  |               |              |               |
| 民國113年12月31日   | <u>\$ 44,686</u> | <u>16,085</u> | <u>-</u>     | <u>60,771</u> |
| 民國112年12月31日   | <u>\$ 44,686</u> | <u>16,703</u> | <u>-</u>     | <u>61,389</u> |
| 民國112年1月1日     | <u>\$ 44,686</u> | <u>17,321</u> | <u>-</u>     | <u>62,007</u> |

民國一一三年及一一二年十二月三十一日已作為短期借款及融資額度擔保之明細，請詳附註八。

(七)使用權資產

本公司承租房屋及建築等之成本及折舊，其變動明細如下：

|                | 房屋及建築            | 運輸設備         | 總 計           |
|----------------|------------------|--------------|---------------|
| 使用權資產成本：       |                  |              |               |
| 民國113年1月1日期初餘額 | \$ 17,049        | 1,350        | 18,399        |
| 民國113年12月31日餘額 | <u>\$ 17,049</u> | <u>1,350</u> | <u>18,399</u> |
| 民國112年1月1日期初餘額 | \$ 17,049        | 1,350        | 18,399        |
| 民國112年12月31日餘額 | <u>\$ 17,049</u> | <u>1,350</u> | <u>18,399</u> |

長虹建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

|                | 房屋及建築            | 運輸設備         | 總 計           |
|----------------|------------------|--------------|---------------|
| 使用權資產之折舊：      |                  |              |               |
| 民國113年1月1日期初餘額 | \$ 4,084         | 491          | 4,575         |
| 提列折舊           | <u>864</u>       | <u>369</u>   | <u>1,233</u>  |
| 民國113年12月31日餘額 | <u>\$ 4,948</u>  | <u>860</u>   | <u>5,808</u>  |
| 民國112年1月1日期初餘額 | \$ 3,220         | 123          | 3,343         |
| 提列折舊           | <u>864</u>       | <u>368</u>   | <u>1,232</u>  |
| 民國112年12月31日餘額 | <u>\$ 4,084</u>  | <u>491</u>   | <u>4,575</u>  |
| 帳面價值：          |                  |              |               |
| 民國113年12月31日   | <u>\$ 12,101</u> | <u>490</u>   | <u>12,591</u> |
| 民國112年12月31日   | <u>\$ 12,965</u> | <u>859</u>   | <u>13,824</u> |
| 民國112年1月1日     | <u>\$ 13,829</u> | <u>1,227</u> | <u>15,056</u> |

(八)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：

|              | 113.12.31           | 112.12.31      |
|--------------|---------------------|----------------|
| 其他金融資產－流動    | \$ 444,338          | 103,786        |
| 其他流動資產－流動    | 8,232               | 33,033         |
| 取得合約之增額成本－流動 | <u>943,953</u>      | <u>811,355</u> |
|              | <u>\$ 1,396,523</u> | <u>948,174</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，民國一一三年度及一一二年度認列407,565千元及334,647千元之推銷費用。

(九)應付短期票券

本公司應付短期票券之明細如下：

|            | 113.12.31 |              |
|------------|-----------|--------------|
| 應付商業本票     | 保證或承兌機構   | 利率區間         |
| 應付商業本票     | 上海商銀      | 1.75%        |
| 應付商業本票     | 星展銀行      | 1.84%        |
| 減：應付短期票券折價 |           |              |
| 合 計        |           | \$ 2,889,552 |

長虹建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

| 112.12.31  |         |             |                     |
|------------|---------|-------------|---------------------|
|            | 保證或承兌機構 | 利率區間        | 金 額                 |
| 應付商業本票     | 上海商銀    | 1.49%~1.55% | \$ 1,260,000        |
| 應付商業本票     | 星展銀行    | 1.59%       | 2,500,000           |
| 減：應付短期票券折價 |         |             | (11,008)            |
| 合 計        |         |             | <u>\$ 3,748,992</u> |

本公司以資產設定抵押供應付短期票券之擔保情形請詳附註八

(十)短期借款

本公司短期借款之明細如下：

|         | 113.12.31            | 112.12.31          |
|---------|----------------------|--------------------|
| 無擔保銀行借款 | \$ 4,486,000         | 2,280,000          |
| 擔保銀行借款  | 9,835,000            | 9,719,000          |
| 合 計     | <u>\$ 14,321,000</u> | <u>11,999,000</u>  |
| 尚未使用額度  | <u>\$ 6,656,687</u>  | <u>9,423,340</u>   |
| 利率區間    | <u>2.02%~2.68%</u>   | <u>1.90%~2.55%</u> |

本公司以資產設定抵押供銀行借款之擔保情形請詳附註八。

(十一)租賃負債

本公司租賃負債之帳面金額如下：

|     | 113.12.31        | 112.12.31     |
|-----|------------------|---------------|
| 流動  | <u>\$ 1,180</u>  | <u>1,165</u>  |
| 非流動 | <u>\$ 11,654</u> | <u>12,834</u> |

到期分析請詳附註六(二十)金融工具。

租賃認列於損益之金額如下：

|           | 113年度         | 112年度      |
|-----------|---------------|------------|
| 租賃負債之利息費用 | <u>\$ 178</u> | <u>193</u> |

租賃認列於現金流量表之金額如下：

|           | 113年度           | 112年度        |
|-----------|-----------------|--------------|
| 租賃之現金流出總額 | <u>\$ 1,343</u> | <u>1,324</u> |

## 長虹建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

### (十二)營業租賃

#### 1.出租人租賃

本公司出租其不動產，由於並未移轉附屬於標的資產所有權之幾乎所有風險與報酬，該等租賃合約係分類為營業租賃。

民國一一三年及一一二年十二月三十一日租賃給付之到期分析以報導日後將收取之未折現租賃給付總額列示如下表：

|           | <u>113.12.31</u>           | <u>112.12.31</u>        |
|-----------|----------------------------|-------------------------|
| 低於一年      | \$ 264,160                 | 266,009                 |
| 一至五年      | 589,419                    | 670,410                 |
| 五年以上      | <u>239,258</u>             | <u>199,421</u>          |
| 未折現租賃給付總額 | <u><u>\$ 1,092,837</u></u> | <u><u>1,135,840</u></u> |

民國一一三年度及一一二年度由不動產產生之租金收入分別為254,493千元及232,900千元。

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

### (十三)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。

本公司民國一一三年度及一一二年度確定提撥退休金辦法下之退休金費用分別為3,001千元及2,881千元，已提撥至勞工保險局。

### (十四)所得稅

#### 1.本公司之民國一一三年度及一一二年度所得稅費用明細如下：

|              | <u>113年度</u>             | <u>112年度</u>          |
|--------------|--------------------------|-----------------------|
| 當期所得稅費用      |                          |                       |
| 當期產生         | \$ 290,728               | 457,627               |
| 土地增值稅        | -                        | 3,699                 |
| 未分配盈餘加徵      | 4,779                    | 49,948                |
| 調整前期之當期所得稅   | (7,088)                  | 6,311                 |
| 遞延所得稅利益      | <u>(8)</u>               | <u>(8)</u>            |
| 繼續營業單位之所得稅費用 | <u><u>\$ 288,411</u></u> | <u><u>517,577</u></u> |

## 長虹建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

本公司民國一一三年度及一一二年度之所得稅費用(利益)與稅前淨利之關係調節如下：

|                   | 113年度               | 112年度            |
|-------------------|---------------------|------------------|
| 稅前淨利              | \$ <u>2,566,217</u> | <u>2,353,613</u> |
| 依本公司所在地國內稅率計算之所得稅 | 513,243             | 470,723          |
| 依稅法調整之所得稅額        | (163,021)           | 28,601           |
| 土地免稅所得            | (59,494)            | (41,697)         |
| 土地增值稅             | -                   | 3,699            |
| 未分配盈餘加徵           | 4,779               | 49,948           |
| 前期低(高)估           | (7,088)             | 6,311            |
| 其他                | <u>(8)</u>          | <u>(8)</u>       |
| 合 計               | \$ <u>288,411</u>   | <u>517,577</u>   |

### 2.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一一一年度。

### (十五)資本及其他權益

民國一一三年及一一二年十二月三十一日，本公司額定股本總額均為3,000,000千元，每股面額10元。已發行股份皆為普通股290,326千股。所有已發行股份之股款均已收取。

本公司民國一一三年度及一一二年度流通在外股數調節表如下：

(以千股表達)

|                   | 普 通 股                         |
|-------------------|-------------------------------|
|                   | 113年度      112年度              |
| 12月31日期末餘額(即期初餘額) | <u>290,326</u> <u>290,326</u> |

### 1.資本公積

本公司資本公積餘額內容如下：

|            | 113.12.31           | 112.12.31        |
|------------|---------------------|------------------|
| 發行股票溢價     | \$ 498,413          | 498,413          |
| 可轉換公司債轉換溢價 | 874,543             | 874,543          |
| 公司債認股權失效   | <u>941</u>          | <u>941</u>       |
|            | \$ <u>1,373,897</u> | <u>1,373,897</u> |

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



## 長虹建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

### 2.保留盈餘

依本公司章程規定，年度總決算後，所得盈餘除依法完納一切稅捐外，應先彌補以往年度虧損，次提百分之十為法定盈餘公積，但法定盈餘公積累積已達本公司資本總額時，不在此限。必要時得依法提列或迴轉特別盈餘公積，如尚有盈餘，併同累積未分配盈餘，由董事會擬具分派議案，就可分配盈餘提撥不低於百分之二十為股東紅利，惟每股分配金額未達新台幣0.1元時，得保留之。其盈餘分派由董事會擬具分派議案，於股東會決議分配之。

#### (1)法定盈餘公積

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

#### (2)特別盈餘公積

依金管會民國一〇一年四月六日金管證發字第1010012865號令規定，本公司於分派可分配盈餘時，就當年度發生之帳列其他股東權益減項淨額與上段所提列特別盈餘公積餘額之差額，自當期損益與前期未分配盈餘補提列特別盈餘公積；屬前期累積之其他股東權益減項金額，則自前期未分配盈餘補提列特別盈餘公積不得分派。嗣後其他股東權益減項數額有迴轉時，得就迴轉部份分派盈餘。

#### (3)盈餘分配

本公司分別於民國一一三年六月二十七日及一一二年六月二十八日經股東常會決議民國一一二年度及一一一年度盈餘分配案，有關分派予業主之股利如下：

|              | 112年度   |           | 111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           | \$ 5.50 | 1,596,793 | 5.50   | 1,596,793 |

**長虹建設股份有限公司個體財務報告附註(續)**

**(十六)每股盈餘**

**1.基本每股盈餘**

民國一一三年度及一一二年度本公司基本每股盈餘係以歸屬於本公司普通股權益持有人之淨利分別為2,277,806千元及1,836,036千元，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**

|                   | <u>113年度</u>        | <u>112年度</u>     |
|-------------------|---------------------|------------------|
| 歸屬於本公司普通股權益持有人之淨利 | \$ <u>2,277,806</u> | <u>1,836,036</u> |

**(2)普通股加權平均流通在外股數**

|               | <u>113年度</u>   | <u>112年度</u>   |
|---------------|----------------|----------------|
| 普通股加權平均流通在外股數 | <u>290,326</u> | <u>290,326</u> |
| 基本每股盈餘        | \$ <u>7.85</u> | <u>6.32</u>    |

**2.稀釋每股盈餘**

民國一一三年及一一二年度稀釋每股盈餘係以歸屬於本公司普通股權益持有人之淨利分別為2,277,806千元及1,836,036千元，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290,511千股及290,519千股為基礎計算之，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)**

|                      | <u>113年度</u>        | <u>112年度</u>     |
|----------------------|---------------------|------------------|
| 歸屬於本公司普通股權益持有人淨利(基本) | \$ <u>2,277,806</u> | <u>1,836,036</u> |
| 歸屬於本公司普通股權益持有人淨利(稀釋) | \$ <u>2,277,806</u> | <u>1,836,036</u> |

**(2)普通股加權平均流通在外股數(稀釋)**

|                                   | <u>113年度</u>   | <u>112年度</u>   |
|-----------------------------------|----------------|----------------|
| 普通股加權平均流通在外股數(基本)                 | <u>290,326</u> | <u>290,326</u> |
| 具稀釋作用之潛在普通股之影響                    |                |                |
| 員工酬勞之影響                           | <u>185</u>     | <u>193</u>     |
| 普通股加權平均流通在外股數(調整稀釋性<br>潛在普通股影響數後) | <u>290,511</u> | <u>290,519</u> |
| 稀釋每股盈餘                            | \$ <u>7.84</u> | <u>6.32</u>    |

長虹建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

(十七)客戶合約之收入

1.收入之細分

|            | 113年度               | 112年度            |
|------------|---------------------|------------------|
| 主要地區市場：    |                     |                  |
| 臺    灣     | \$ <u>8,359,718</u> | <u>9,384,249</u> |
| 主要產品/服務線：  |                     |                  |
| 土地銷售       | \$ 5,037,742        | 5,997,614        |
| 房屋銷售       | 3,067,483           | 3,153,735        |
| 不動產出租      | <u>254,493</u>      | <u>232,900</u>   |
| 合    計     | \$ <u>8,359,718</u> | <u>9,384,249</u> |
| 收入認列時點：    |                     |                  |
| 於某一時點移轉之商品 | \$ 8,105,225        | 9,151,349        |
| 隨時間逐步移轉之收入 | <u>254,493</u>      | <u>232,900</u>   |
|            | \$ <u>8,359,718</u> | <u>9,384,249</u> |

2.合約餘額

|           | 113.12.31           | 112.12.31        | 112.1.1          |
|-----------|---------------------|------------------|------------------|
| 應收帳款      | \$ 15,103           | 24,291           | 18,289           |
| 應收票據      | -                   | 14,216           | 4,770            |
| 合    計    | \$ <u>15,103</u>    | <u>38,507</u>    | <u>23,059</u>    |
| 合約負債－銷售房地 | \$ <u>2,875,410</u> | <u>3,110,502</u> | <u>3,643,697</u> |

應收帳款及其減損之揭露請詳附註六(三)。

合約資產及合約負債之變動主要係源自本公司移轉商品或勞務予客戶而滿足履約義務之時點與客戶付款時點之差異，民國一一三年及一一二年一月一日至十二月三十一日並無其他重大變動之情形。

本公司預售房地各案交付信託之預收房地款均已交付各銀行信託專戶內，帳列其他金融資產－流動項下。截至民國一一三年及一一二年十二月三十一日止相關信託專戶內容如下：

|      | 113.12.31         | 112.12.31      |
|------|-------------------|----------------|
| 長虹天擎 | \$ -              | 2,483          |
| 央決長虹 | -                 | 89,012         |
| 長虹天韻 | 11,362            | 12,291         |
| 長虹天籟 | <u>432,976</u>    | -              |
|      | \$ <u>444,338</u> | <u>103,786</u> |

## 長虹建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

### (十八)員工及董事、監察人酬勞

依本公司章程規定，年度如有獲利，應按稅前淨利扣除員工酬勞及董事酬勞前之餘額提撥員工酬勞不低於0.2%及董事酬勞不高於1%。但公司尚有累積虧損時，應預先保留彌補數額。員工酬勞得以股票或現金為之，發給對象包括符合董事會或其授權之人所訂一定條件之從屬公司員工，其條件授權董事會決定之。員工酬勞及董事酬勞之分派應由董事會以董事三分之二以上之出席及出席董事過半數同意之決議行之，並報告股東會。

本公司民國一一三年度及一一二年度員工酬勞估列金額分別為13,933千元及14,897千元，民國一一三年度及一一二年度董事及監察人酬勞估列金額分別為18,000千元及10,000千元，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，並列報為民國一一三年度及一一二年度之營業成本或營業費用，相關資訊可至公開資訊觀測站查詢。

### (十九)營業外收入及支出

#### 1.利息收入

本公司民國一一三年度及一一二年度利息收入明細如下：

|        | 113年度            | 112年度        |
|--------|------------------|--------------|
| 銀行存款利息 | \$ <u>10,301</u> | <u>4,525</u> |

#### 2.其他利益及損失

本公司民國一一三年度及一一二年度其他利益及損失明細如下：

|     | 113年度            | 112年度          |
|-----|------------------|----------------|
| 其 他 | \$ <u>11,698</u> | <u>199,111</u> |

#### 3.財務成本

本公司民國一一三年度及一一二年度財務成本明細如下：

|           | 113年度              | 112年度              |
|-----------|--------------------|--------------------|
| 利息費用      |                    |                    |
| 銀行借款      | \$ 339,936         | 332,812            |
| 減：資本化利息   | (339,936)          | (332,812)          |
| 其 他       | <u>884</u>         | <u>863</u>         |
|           | \$ <u>884</u>      | <u>863</u>         |
| 利息資本化利率區間 | <u>2.50%~2.69%</u> | <u>2.15%~2.65%</u> |

## 長虹建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

### (二十)金融工具

#### 1.信用風險

##### (1)信用風險最大暴險之金額

金融資產及合約資產之帳面金額代表最大信用暴險金額。

##### (2)信用風險集中情況

本公司客戶群廣大且並無關聯，故信用風險集中度有限。

#### 2.流動性風險

下表為金融負債之合約到期日，包含估計利息但不包含淨額協議之影響。

|                   | 帳面金額                 | 合 約<br>現金流量       | 6個月<br>以內        | 6-12個月           | 1-2年             | 2-5年             | 超過5年             |
|-------------------|----------------------|-------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| <b>113年12月31日</b> |                      |                   |                  |                  |                  |                  |                  |
| 非衍生金融負債           |                      |                   |                  |                  |                  |                  |                  |
| 擔保銀行借款            | \$ 9,835,000         | 10,377,986        | 2,089,613        | 3,109,056        | 133,146          | 3,641,272        | 1,404,899        |
| 無擔保銀行借款           | 4,486,000            | 4,625,002         | 944,888          | 1,265,900        | 1,642,170        | 772,044          | -                |
| 應付商業本票            | 2,889,552            | 2,900,000         | 2,900,000        | -                | -                | -                | -                |
| 應付票據及帳款           | 1,749,528            | 1,749,528         | 1,749,528        | -                | -                | -                | -                |
| 租賃負債              | 12,834               | 14,015            | 671              | 671              | 1,091            | 2,896            | 8,686            |
|                   | <u>\$ 18,972,914</u> | <u>19,666,531</u> | <u>7,684,700</u> | <u>4,375,627</u> | <u>1,776,407</u> | <u>4,416,212</u> | <u>1,413,585</u> |
| <b>112年12月31日</b> |                      |                   |                  |                  |                  |                  |                  |
| 非衍生金融負債           |                      |                   |                  |                  |                  |                  |                  |
| 擔保銀行借款            | \$ 9,719,000         | 10,288,591        | 103,592          | 3,129,548        | 2,156,578        | 4,898,873        | -                |
| 無擔保銀行借款           | 2,280,000            | 2,292,008         | 22,573           | 937,242          | 1,332,193        | -                | -                |
| 應付商業本票            | 3,748,992            | 3,760,000         | 3,760,000        | -                | -                | -                | -                |
| 應付票據及帳款           | 1,493,250            | 1,493,250         | 1,493,250        | -                | -                | -                | -                |
| 租賃負債              | 13,999               | 15,356            | 671              | 671              | 1,342            | 3,986            | 8,686            |
|                   | <u>\$ 17,255,241</u> | <u>17,849,205</u> | <u>5,380,086</u> | <u>4,067,461</u> | <u>3,490,113</u> | <u>4,902,859</u> | <u>8,686</u>     |

本公司並不預期到期日分析之現金流量發生時點會顯著提早，或實際金額會有顯著不同。

#### 3.利率分析

本公司之金融資產及金融負債利率暴險於本附註之流動性風險管理中說明。

下列敏感度分析係依衍生及非衍生工具於報導日之利率暴險而決定。對於浮動利率負債，其分析方式係假設報導日流通在外之負債金額於整年度皆流通在外。本公司內部向主要管理階層報告利率時所使用之變動率為利率增加或減少50基本點，此亦代表管理階層對利率之合理可能變動範圍之評估。

若利率增加或減少0.5%/50基本點，在所有其他變數維持不變之情況下，本公司民國一一三年度及一一二年度之淨利將減少或增加82,450千元及78,740千元，主因係本公司之變動利率借款。

## 長虹建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

### 4.公允價值

#### (1)金融工具之種類及公允價值

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

|             |               | 113.12.31 |     |     |     |
|-------------|---------------|-----------|-----|-----|-----|
|             |               | 公允價值      |     |     | 合 計 |
| 帳面金額        |               | 第一級       | 第二級 | 第三級 |     |
| 按攤銷後成本衡量之金融 |               |           |     |     |     |
| 資產          |               |           |     |     |     |
| 現金及約當現金     | \$ 703,592    | -         | -   | -   | -   |
| 應收票據及應收帳款   | 15,103        | -         | -   | -   | -   |
| 其他應收款(含關係人) | 3,056         | -         | -   | -   | -   |
| 其他金融資產      | 444,338       | -         | -   | -   | -   |
| 小 計         | \$ 1,166,089  | -         | -   | -   | -   |
| 按攤銷後成本衡量之金融 |               |           |     |     |     |
| 負債          |               |           |     |     |     |
| 銀行借款        | \$ 14,321,000 | -         | -   | -   | -   |
| 應付商業本票      | 2,889,552     | -         | -   | -   | -   |
| 應付票據及應付帳款   | 1,749,528     | -         | -   | -   | -   |
| (含關係人)      |               |           |     |     |     |
| 其他應付款       | 152,890       | -         | -   | -   | -   |
| 租賃負債        | 12,834        | -         | -   | -   | -   |
| 小 計         | \$ 19,125,804 | -         | -   | -   | -   |

長虹建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

|             |               | 112.12.31 |     |     |     |
|-------------|---------------|-----------|-----|-----|-----|
|             |               | 公允價值      |     |     |     |
|             | 帳面金額          | 第一級       | 第二級 | 第三級 | 合 計 |
| 按攤銷後成本衡量之金融 |               |           |     |     |     |
| 資產          |               |           |     |     |     |
| 現金及約當現金     | \$ 1,365,763  | -         | -   | -   | -   |
| 應收票據及應收帳款   | 38,507        | -         | -   | -   | -   |
| 其他應收款(含關係人) | 56,719        | -         | -   | -   | -   |
| 其他金融資產      | 103,786       | -         | -   | -   | -   |
| 小 計         | \$ 1,564,775  | -         | -   | -   | -   |
| 按攤銷後成本衡量之金融 |               |           |     |     |     |
| 負債          |               |           |     |     |     |
| 銀行借款        | \$ 11,999,000 | -         | -   | -   | -   |
| 應付商業本票      | 3,748,992     | -         | -   | -   | -   |
| 應付票據及應付帳款   | 1,493,250     | -         | -   | -   | -   |
| (含關係人)      |               |           |     |     |     |
| 其他應付款       | 183,109       | -         | -   | -   | -   |
| 租賃負債        | 13,999        | -         | -   | -   | -   |
| 小 計         | \$ 17,438,350 | -         | -   | -   | -   |

(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。

(廿一)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。

## 長虹建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

### 2.風險管理架構

董事會全權負責成立及監督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。

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

### 3.信用風險

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

#### (1)應收帳款及其他應收款

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

#### (2)投 資

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

#### (3)保 證

本公司政策規定能提供財務保證予直接及間接持有表決權之股份超過百分之五十之公司。截至民國一一三年及一一二年十二月三十一日，本公司替子公司提供背書保證，請詳附註七。

### 4.流動性風險

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

銀行借款對本公司而言係一項重要流動性來源。民國一一三年及一一二年十二月三十一日，本公司未動用之短期銀行融資額度分別為6,656,687千元及9,423,340千元。



## 長虹建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

### 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。

### (廿二)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。

|           | 113.12.31            | 112.12.31         |
|-----------|----------------------|-------------------|
| 負債總額      | \$ 22,543,047        | 21,863,432        |
| 減：現金及約當現金 | (703,592)            | (1,365,763)       |
| 淨負債       | <u>\$ 21,839,455</u> | <u>20,497,669</u> |
| 權益總額      | <u>\$ 20,643,528</u> | <u>19,962,515</u> |
| 負債資本比率    | <u>105.79 %</u>      | <u>102.68 %</u>   |

### (廿三)非現金交易之投資及籌資活動

本公司於民國一一三年度及一一二年度非現金交易投資及籌資活動如下：

|      | 113.1.1          | 現金流量           | 非現金之變動<br>取得 | 113.12.31     |
|------|------------------|----------------|--------------|---------------|
| 租賃負債 | \$ <u>13,999</u> | <u>(1,165)</u> | <u>-</u>     | <u>12,834</u> |
|      | 112.1.1          | 現金流量           | 非現金之變動<br>取得 | 112.12.31     |
| 租賃負債 | \$ <u>15,148</u> | <u>(1,149)</u> | <u>-</u>     | <u>13,999</u> |

長虹建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

七、關係人交易

(一)母公司與最終控制者

本公司為本公司及本公司之子公司之最終控制者。

(二)關係人名稱及關係

於本個體財務報告之涵蓋期間內與本公司有交易之關係人如下：

| 關係人名稱                      | 與本公司之關係    |
|----------------------------|------------|
| 宏林營造廠股份有限公司                | 本公司之子公司    |
| 虹欣建設股份有限公司                 | 本公司之子公司    |
| 長野建設有限公司                   | 本公司之其他關係人  |
| 飛凡投資股份有限公司                 | 本公司之其他關係人  |
| 聯虹建設股份有限公司                 | 本公司之其他關係人  |
| 貝拉國際時尚股份有限公司               | 本公司之其他關係人  |
| 李文造                        | 本公司之董事長    |
| 李耀中                        | 本公司之主要管理人員 |
| 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.進貨

(1)本公司向關係人進貨金額如下：

| 113年度    | 合約總價(未稅)      | 進貨(本期計價)  | 累積計價金額    |
|----------|---------------|-----------|-----------|
| 子公司－宏林營造 | \$ 23,602,778 | 2,436,186 | 5,030,755 |
| 112年度    |               |           |           |
| 子公司－宏林營造 | \$ 16,207,735 | 3,423,281 | 5,811,240 |

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)本公司向關係人進貨金額如下：

| 其他關係人 | 交易金額      |       |
|-------|-----------|-------|
|       | 113年度     | 112年度 |
|       | \$ 11,200 | 3,595 |

2.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    | 113.12.31    | 112.12.31 |
|----------|----------|--------------|-----------|
| 應付票據－關係人 | 子公司-宏林公司 | \$ 843       | 18,442    |
| 應付帳款－關係人 | 子公司-宏林公司 | 1,206,192    | 1,014,350 |
| 應付票據－關係人 | 其他關係人    | 5,355        | 209       |
| 應付帳款－關係人 | 其他關係人    | 3,169        | 2,448     |
|          |          | \$ 1,215,559 | 1,035,449 |

## 長虹建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

### 3. 租 賃

本公司民國一〇七年向李耀中承租總公司用辦公大樓並參考鄰近地區辦公室租金行情簽訂租賃合約，合約總價為3,502千元。該筆租賃交易已於民國一〇八年一月一日初次適用國際財務報導準則第十六號時分別認列使用權資產15,707千元及租賃負債15,707千元。於民國一一三年及一一二年一月一日至十二月三十一日認列利息支出分別為169千元及179千元，截至民國一一三年及一一二年十二月三十一日止，租賃負債餘額分別為12,336千元及13,132千元。

### 4. 背書保證

李文造及郭秀麗於民國一一三年及一一二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。

宏林營造廠股份有限公司於民國一一三年度及一一二年度替本公司部分預售案銷售提供履約保證。

民國一一三年度及一一二年度本公司替宏林公司發行商業本票900,000千元及900,000千元，提供背書保證。

民國一一三年度及一一二年度本公司替虹欣公司向銀行申辦建築融資額度2,141,000千元，依持股比例提供背書保證。

### 5. 其 他

(1)本公司於民國一〇七年十一月間，與子公司協議向玉成段收取工程造價3%專案管理收入，於民國一一三年度及一一二年度產生之專案管理收入分別為5,098千元及7,872千元，截至民國一一三年及一一二年十二月三十一日產生之應收款項分別為1,404千元及508千元，列於應收帳款－關係人項下。

(2)本公司於民國一一三年及一一二年十二月三十一日因與長野建設有限公司、飛凡投資股份有限公司及聯虹建設股份有限公司共同投資興建建案並由本公司代收代付工程款所產生之「其他應收款－關係人」分別為1,306千元及16,576千元。

### (四)主要管理人員交易

主要管理人員報酬包括：

|        | 113年度     | 112年度  |
|--------|-----------|--------|
| 短期員工福利 | \$ 22,142 | 20,010 |

## 長虹建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

### 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      | 113.12.31            | 112.12.31         |
|-----------|-------------|----------------------|-------------------|
| 營建用地及在建土地 | 短期借款、發行短期票券 | \$ 16,745,468        | 16,736,286        |
| 待售房地      | 短期借款        | 3,577,100            | 3,577,345         |
| 不動產、廠房及設備 | 短期借款        | 46,921               | 47,412            |
|           |             | <u>\$ 20,369,489</u> | <u>20,361,043</u> |

### 九、重大或有負債及未認列之合約承諾

- (一)本公司截至民國一一三年及一一二年十二月三十一日止，預付土地款之合約總價分別為2,719,200千元及203,149千元，累積已付金額分別為1,631,520千元及76,445千元，列於「存貨」科目項下。
- (二)本公司截至民國一一三年及一一二年十二月三十一日銷售房地合約總價款分別為20,675,919千元及16,681,460千元，累計已收金額分別為2,875,410千元及3,110,502千元，列於「合約負債」項下。
- (三)本公司與地主訂立合建分屋契約，由地主提供土地，本公司則提供資金合建房屋，截至民國一一三年及一一二年十二月三十一日，本公司已付地主合建保證金金額分別為136,950千元及160,947千元，分別列於「其他流動資產—其他」及「存出保證金」科目項下。
- (四)截至民國一一三年及一一二年十二月三十一日止，本公司已發包之工程契約總價分別為18,687,913千元及13,555,013千元，已計價金額分別為4,076,550千元及4,101,211千元。

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<br>性 質 別 | 113年度       |             |        | 112年度       |             |        |
|----------------|-------------|-------------|--------|-------------|-------------|--------|
|                | 屬於營業<br>成本者 | 屬於營業<br>費用者 | 合 計    | 屬於營業<br>成本者 | 屬於營業<br>費用者 | 合 計    |
| 員工福利費用         |             |             |        |             |             |        |
| 薪資費用           | 24,181      | 51,242      | 75,423 | 21,523      | 47,711      | 69,234 |
| 勞健保費用          | -           | 5,099       | 5,099  | -           | 4,971       | 4,971  |
| 退休金費用          | 1,281       | 1,720       | 3,001  | 1,268       | 1,613       | 2,881  |
| 董事酬金           | -           | 22,289      | 22,289 | -           | 10,193      | 10,193 |
| 其他員工福利費用       | 750         | 1,028       | 1,778  | 634         | 821         | 1,455  |
| 折舊費用           | -           | 1,851       | 1,851  | -           | 1,850       | 1,850  |
| 攤銷費用           | -           | 2,749       | 2,749  | -           | 2,491       | 2,491  |

本公司民國一一三年度及一一二年度員工人數及員工福利費用額外資訊如下：

|              | 113年度           | 112年度        |
|--------------|-----------------|--------------|
| 員工人數         | <u>51</u>       | <u>51</u>    |
| 未兼任員工之董事人數   | <u>7</u>        | <u>8</u>     |
| 平均員工福利費用     | \$ <u>1,939</u> | <u>1,827</u> |
| 平均員工薪資費用     | \$ <u>1,714</u> | <u>1,610</u> |
| 平均員工薪資費用調整情形 | <u>6.46 %</u>   |              |
| 監察人酬金        | \$ <u>-</u>     | <u>-</u>     |

- 1.本公司董事(含獨立董事)領取之酬金，包括車馬費及董事酬勞，其中：董事酬勞，則係依據本公司之公司章程第十九條規定辦理，本公司年度如有獲利(所謂獲利係指稅前利益扣除分派員工酬勞及董事酬勞前之利益)，應提撥不低於0.2%為員工酬勞及不高於1%為董事酬勞。但公司尚有累積虧損時，應預先保留彌補數額。
- 2.本公司及財務報告內所有公司支付總經理、副總經理之酬金，包括：薪資、獎金及員工酬勞等，係以「薪資報酬委員會組織規程」作業評核之依循，除參考同業通常水準支給情形，並考量個人所投入之時間、所擔負之職責、達成個人目標情形、擔任其他職位表現、公司近年給予同等職位者之薪資報酬，暨由公司短期及長期業務目標之達成、公司財務狀況等評估個人表現與公司經營績效及未來風險之關連合理性，經理人個別薪資報酬上限已依實際營運之預算達成績效檢討訂定，且經薪資報酬委員會審核及董事會決議通過後執行。

## 長虹建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

- 3.本公司員工領取之薪酬，包括薪資、獎金及員工酬勞等，其中經常性給與的薪資係參考外部同業支給情形及內部個人績效考核，透過調薪、升遷等激勵作用核給合理薪資水準，藉以吸引外部人才及發掘內部優質人才。非經常性給與的獎金及員工酬勞則是透過公司經營結果提撥，輔以個人表現貢獻度發放之，讓公司營運結果與員工個人薪酬正向相關，共創雙贏，進而達到人員留任效果及組織長期發展的目的。

### 十三、附註揭露事項

#### (一)重大交易事項相關資訊

民國一一三年度本公司依證券發行人財務報告編製準則之規定，應再揭露之重大交易事項相關資訊如下：

- 1.資金貸與他人：無。
- 2.為他人背書保證：

單位：新台幣千元

| 編號 | 背書保證者公司名稱  | 被背書保證對象    |    | 對單一企業背書保證限額 | 本期最高背書保證餘額 | 期末背書保證餘額  | 實際動支金額 | 以財產擔保之背書保證金額 | 累計背書保證金額佔最近期財務報表淨值之比率 | 背書保證最高限額   | 屬母公司對子公司背書保證 | 屬子公司對母公司背書保證 | 屬對大陸地區背書保證 |
|----|------------|------------|----|-------------|------------|-----------|--------|--------------|-----------------------|------------|--------------|--------------|------------|
|    |            | 公司名稱       | 關係 |             |            |           |        |              |                       |            |              |              |            |
| 1  | 本公司        | 宏林營造股份有限公司 | 2  | 10,321,764  | 900,000    | 900,000   | -      | -            | 4.36 %                | 20,643,528 | Y            | N            | N          |
|    | 本公司        | 虹欣建設股份有限公司 | 2  | 10,321,764  | 1,284,600  | 1,284,600 | -      | -            | 6.22 %                | 20,643,528 | Y            | N            | N          |
| 2  | 宏林營造股份有限公司 | 本公司        | 4  | 10,321,764  | 800,000    | 800,000   | -      | -            | 3.88 %                | 20,643,528 | N            | Y            | N          |

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

註2：背書保證者與被背書保證對象之關係有下列六種，標示種類即可：

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

- 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   | 麥波特愛富瑪股份有限公司 | -           | 透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產-非流動 | 50  | -    | 5.00 % | -    | "   |

註1：市價之填寫方法如下：

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

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

長虹建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

5.取得不動產之金額達新台幣三億元或實收資本額百分之二十以上者：

單位：新台幣千元

| 取得<br>不動產<br>之公司 | 財產<br>名稱 | 事 實<br>發生日 | 交易<br>金額  | 價款支<br>付情形 | 交易<br>對象 | 關係 | 交易對象為關係人者，其前次移轉資料 |             |          |     | 價格決<br>定之參<br>考依據 | 取得目<br>的及使用情形       | 其他<br>約定<br>事項 |
|------------------|----------|------------|-----------|------------|----------|----|-------------------|-------------|----------|-----|-------------------|---------------------|----------------|
|                  |          |            |           |            |          |    | 所有人               | 與發行人<br>之關係 | 移轉<br>日期 | 金 額 |                   |                     |                |
| 本公司              | 營建用地     | 113.06.19  | 1,018,980 | 已付訖        | 黃先生等三人   | 無  |                   | 無           |          | -   | 依市場<br>價格議<br>價而定 | 目的：營建<br>使用使用情形：規劃中 |                |
| 本公司              | 預付土地款    | 113.07.19  | 2,719,200 | 1,631,520  | 黃先生      | 無  |                   | 無           |          | -   | 依市場<br>價格議<br>價而定 | 目的：營建<br>使用使用情形：規劃中 |                |

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：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<br>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<br>(銷)貨<br>之比率 | 授信<br>期間 | 單 價                   | 授信期間 | 餘 額         | 佔總應收<br>(付)票據、帳<br>款之比率 |    |
| 本公司         | 宏林營造廠股份有限公司 | 本公司之<br>子公司       | 進貨    | 2,436,186   | 59.91 %            | 依合約約定    | -                     |      | (1,207,035) | 68.99 %                 |    |
| 宏林營造廠股份有限公司 | 本公司         | 母子公司              | 銷貨    | (2,436,186) | 63.01 %            | 依合約約定    | -                     |      | 1,207,035   | 80.22 %                 |    |
| 宏林營造廠股份有限公司 | 虹欣建設股份有限公司  | 本公司之<br>子公司       | 銷貨    | (73,569)    | 1.90 %             | 依合約約定    | -                     |      | 39,339      | 2.61 %                  |    |
| 宏林營造廠股份有限公司 | 聯虹建設股份有限公司  | 本公司之<br>其他關係<br>人 | 銷貨    | (468,472)   | 12.12 %            | 依合約約定    | -                     |      | 258,797     | 17.20 %                 |    |

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<br>之 公 司 | 交易對象       | 關 係           | 應收關係人<br>款項餘額 | 週轉率      | 逾期應收關係人款項 |      | 應收關係人款項<br>期後收回金額 | 提列備抵<br>呆帳金額 |
|-----------------|------------|---------------|---------------|----------|-----------|------|-------------------|--------------|
|                 |            |               |               |          | 金 額       | 處理方式 |                   |              |
| 宏林營造廠股份有限公司     | 本公司        | 本公司之子公司       | 1,207,035     | 65.00 %  | -         |      | 620,757           | -            |
| 宏林營造廠股份有限公司     | 聯虹建設股份有限公司 | 本公司之其他<br>關係人 | 258,799       | 180.00 % | -         |      | 110,573           | -            |

9.從事衍生工具交易：無。

## 長虹建設股份有限公司個體財務報告附註(續)

### (二)轉投資事業相關資訊：

民國一一三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<br>名稱 | 被投資公司<br>名稱   | 所在<br>地區 | 主要營<br>業項目      | 原始投資金額  |         | 期末持有   |          |         | 被投資公司<br>本期損益 | 本期認列之<br>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       | 230,632 | 230,632 | 36,000 | 100.00 % | 533,842 | 104,639       | 44,671        |    |
| 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 %  | 974,608 | 1,239,391     | 762,026       |    |
| 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 %  | 60,220  | 18,895        | 7,558         |    |
| 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 | 註       | 7,143   | 註      | 註        | 註       | 486           | 139           | 註  |
| 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      | -             | -             |    |

註：該等被投資與本公司之關係原為關聯企業，自民國一一三年十一月七日起本公司對其喪失重大影響力非屬關聯企業，故不予揭露相關資訊。

### (三)大陸投資資訊：

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

### (四)主要股東資訊：

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

## 十四、部門資訊

請詳民國一一三年度合併財務報表。



長虹建設股份有限公司  
現金及約當現金明細表  
民國一一三年十二月三十一日

單位：新台幣千元

| 項 目  | 摘 要      | 金 額                      |
|------|----------|--------------------------|
| 現 金  | 零用金及庫存現金 | \$ 310                   |
| 銀行存款 | 活期存款     | 679,592                  |
|      | 支票存款     | <u>23,690</u>            |
| 合 計  |          | <u><u>\$ 703,592</u></u> |

長虹建設股份有限公司

存貨明細表

民國一一三年十二月三十一日

單位：新台幣千元

| 項 目        | 金 額           |                             |
|------------|---------------|-----------------------------|
|            | 小 計           | 合 計                         |
| 待售房地       |               | 3,941,286                   |
| 在建土地       | \$ 13,280,224 |                             |
| 在建工程       | 9,069,119     | 22,349,343                  |
| 營建用地       |               | 11,148,537                  |
| 預付土地款      |               | 1,632,354                   |
| 預付房屋款      |               | 15,855                      |
| 合 計        |               | 39,087,375                  |
| 減：備抵存貨跌價損失 |               | 26,313                      |
| 淨 額        |               | \$ <u><u>39,061,062</u></u> |

其他流動資產明細表

| 項 目     | 摘 要 | 金 額                    |
|---------|-----|------------------------|
| 其他流動資產： |     |                        |
| 合建保證金   |     | \$ 8,125               |
| 其 他     |     | 107                    |
|         |     | \$ <u><u>8,232</u></u> |

長虹建設股份有限公司

透過其他綜合損益按公允價值衡量之金融資產－非流動變動明細表

民國一一三年十二月三十一日

單位：新台幣千元

| 名 稱          | 期 初 |      | 本 期 增 加 |     | 本 期 減 少 |     | 處分<br>(損)益 | 本期評價 | 期 末 |      | 提供擔<br>保或質<br>押情形 | 備註 |
|--------------|-----|------|---------|-----|---------|-----|------------|------|-----|------|-------------------|----|
|              | 股數  | 公允價值 | 股 數     | 金 額 | 股 數     | 金 額 |            |      | 股 數 | 公允價值 |                   |    |
| 非流動：         |     |      |         |     |         |     |            |      |     |      |                   |    |
| 麥波特愛富瑪股份有限公司 | 50  | \$ - | -       | -   | -       | -   | -          | -    | 50  | -    | 無                 |    |

長虹建設股份有限公司  
採用權益法之投資變動明細表  
民國一一三年一月一日至十二月三十一日

單位：新台幣千元

| 被投資事業名稱       | 期初餘額   |                   | 本期增加 |          | 本期減少 |              | 依權益法認列<br>之投資(損)益 | 期末餘額   |        |                  | 每股市價(元) | 淨值      | 評價基礎 | 提供質押<br>或擔保 |
|---------------|--------|-------------------|------|----------|------|--------------|-------------------|--------|--------|------------------|---------|---------|------|-------------|
|               | 股數     | 金額                | 股數   | 金額       | 股數   | 金額           |                   | 股數     | 持股比例%  | 金額               |         |         |      |             |
| 採權益法評價：       |        |                   |      |          |      |              |                   |        |        |                  |         |         |      |             |
| 宏林營造廠股份有限公司   | 36,000 | \$ 489,171        | -    | -        | -    | -            | 44,671            | 36,000 | 100.00 | 533,842          | -       | 533,841 | 權益法  | 無           |
| 虹欣建設股份有限公司    | 25,200 | 212,582           | -    | -        | -    | -            | 762,026           | 25,200 | 60.00  | 974,608          | -       | -       | 權益法  | 無           |
| 忠泰長虹建設股份有限公司  | 4,000  | 54,062            | -    | -        | -    | 1,400        | 7,558             | 4,000  | 40.00  | 60,220           | -       | 60,220  | 權益法  | 無           |
| 忠泰長虹開發股份有限公司  | 714    | 8,368             | -    | -        | 714  | 8,507        | 139               | -      | -      | -                | -       | -       | 權益法  | 無           |
| 新時代廣場實業股份有限公司 | 10     | 29                | -    | -        | -    | -            | 1                 | 10     | 100.00 | 30               | -       | 29      | 權益法  | 無           |
| 合 計           |        | <u>\$ 764,212</u> |      | <u>-</u> |      | <u>9,907</u> | <u>814,395</u>    |        |        | <u>1,568,700</u> |         |         |      |             |

長虹建設股份有限公司

短期借款明細表

民國一一三年十二月三十一日

單位：新台幣千元

| 性 質  | 金 額                  | 期 間                 | 利 率   | 融資額度      | 提供擔保或<br>抵押情形      |
|------|----------------------|---------------------|-------|-----------|--------------------|
| 擔保借款 | \$ 125,000           | 113.08.01~114.08.01 | 2.02% | 125,000   | 待售房地及不動產、<br>廠房及設備 |
| "    | 1,940,000            | 109.06.19~115.06.19 | 2.07% | 1,940,000 | 營建用地及在建土地          |
| "    | 2,400,000            | 109.08.20~116.08.20 | 2.17% | 2,400,000 | "                  |
| "    | 1,070,000            | 111.10.14~117.04.14 | 2.68% | 1,070,000 | "                  |
| "    | 1,400,000            | 113.02.22~119.02.22 | 2.41% | 1,400,000 | "                  |
| "    | 2,900,000            | 113.08.01~114.08.01 | 2.32% | 4,000,000 | 待售房地               |
| 信用借款 | 300,000              | 113.11.19~114.11.19 | 2.25% | 300,000   | 郭秀麗及李文造            |
| "    | 540,000              | 113.09.05~116.09.05 | 2.42% | 540,000   | "                  |
| "    | 220,000              | 113.08.05~116.08.05 | 2.42% | 220,000   | "                  |
| "    | 300,000              | 113.02.22~114.02.21 | 2.33% | 300,000   | 李文造                |
| "    | 600,000              | 113.03.14~114.03.14 | 2.38% | 600,000   | "                  |
| "    | 750,000              | 112.09.25~114.09.25 | 2.16% | 1,000,000 | "                  |
| "    | 180,000              | 112.09.25~114.09.25 | 2.17% | 300,000   | "                  |
| "    | 996,000              | 113.09.23~115.09.23 | 2.58% | 1,000,000 | "                  |
| "    | 600,000              | 113.09.23~115.09.23 | 2.07% | 600,000   | "                  |
| 合 計  | <u>\$ 14,321,000</u> |                     |       |           |                    |

長虹建設股份有限公司  
應付票據明細表  
民國一一三年十二月三十一日

單位：新台幣千元

| 項 目           | 金 額               |
|---------------|-------------------|
| 寰宇動力廣告有限公司    | \$ 51,926         |
| 唐屋科技開發有限公司    | 46,031            |
| 榮傑工程股份有限公司    | 37,743            |
| 捷翔水電工程有限公司    | 33,292            |
| 其他(金額未達5%以上者) | 54,984            |
| 合 計           | <u>\$ 223,976</u> |

應付帳款明細表

| 項 目           | 金 額               |
|---------------|-------------------|
| 承霖水電工程有限公司    | \$ 54,985         |
| 錦鑫創廣告有限公司     | 36,650            |
| 唐屋科技開發有限公司    | 36,038            |
| 捷翔水電工程有限公司    | 34,068            |
| 寰宇動力廣告有限公司    | 24,935            |
| 其他(金額未達5%以上者) | 123,317           |
| 合 計           | <u>\$ 309,993</u> |

長虹建設股份有限公司

營業成本明細表

民國一一三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 |     | \$ 2,162,460        |     |
| 房屋成本 |     | 3,679,347           |     |
| 租賃成本 |     | <u>76,960</u>       |     |
|      |     | <u>\$ 5,918,767</u> |     |

營業費用明細表

| 項 目   | 推銷費用              | 管理費用           | 合 計            |
|-------|-------------------|----------------|----------------|
| 薪資支出  | \$ 9,795          | 64,006         | 73,801         |
| 廣 告 費 | 407,514           | 52             | 407,566        |
| 交 際 費 | 63                | 14,016         | 14,079         |
| 稅 捐   | 6,361             | 54,440         | 60,801         |
| 其他費用  | <u>13,558</u>     | <u>140,400</u> | <u>153,958</u> |
| 合 計   | <u>\$ 437,291</u> | <u>272,914</u> | <u>710,205</u> |

長虹建設股份有限公司



負責人：李文造

