

國泰建設股份有限公司
個體財務報告暨會計師查核報告
民國一〇四年一月一日至十二月三十一日
及民國一〇三年一月一日至十二月三十一日

公司地址：台北市敦化南路二段 218 號 2 樓
公司電話：(02)2377-9968

個體財務報告

目 錄

項 目	頁 次
一、封面	1
二、目錄	2
三、會計師查核報告	3
四、個體資產負債表	4~5
五、個體綜合損益表	6
六、個體權益變動表	7
七、個體現金流量表	8
八、個體財務報表附註	
(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	9~18
(四) 重大會計政策之彙總說明	18~32
(五) 重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源	32~34
(六) 重要會計項目之說明	34~58
(七) 關係人交易	59~62
(八) 質押之資產	63
(九) 重大或有負債及未認列之合約承諾	63
(十) 重大之災害損失	63
(十一) 重大之期後事項	63
(十二) 其他	64~69
(十三) 附註揭露事項	
1. 重大交易事項相關資訊	70、71~76
2. 轉投資事業相關資訊	70、77
3. 大陸投資資訊	70、78
九、重要會計項目明細表	79~101

會計師查核報告

國泰建設股份有限公司 公鑒：

國泰建設股份有限公司民國一〇四年十二月三十一日、民國一〇三年十二月三十一日及民國一〇三年一月一日之個體資產負債表，暨民國一〇四年一月一日至十二月三十一日及民國一〇三年一月一日至十二月三十一日之個體綜合損益表、個體權益變動表及個體現金流量表，業經本會計師查核竣事。上開個體財務報表之編製係管理階層之責任，本會計師之責任則為根據查核結果對上開個體財務報表表示意見。

本會計師係依照會計師查核簽證財務報表規則及一般公認審計準則規劃並執行查核工作，以合理確信財務報表有無重大不實表達。此項查核工作包括以抽查方式獲取財務報表所列金額及所揭露事項之查核證據、評估管理階層編製財務報表所採用之會計原則及所作之重大會計估計，暨評估財務報表整體之表達。本會計師相信此項查核工作可對所表示之意見提供合理之依據。

依本會計師之意見，第一段所述個體財務報表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，足以允當表達國泰建設股份有限公司民國一〇四年十二月三十一日及民國一〇三年十二月三十一日之財務狀況，暨民國一〇四年一月一日至十二月三十一日及民國一〇三年一月一日至十二月三十一日之財務績效與現金流量。

安永聯合會計師事務所

主管機關核准辦理公開發行公司財務報告

查核簽證文號：金管證六字第 0950104133 號

金管證六字第 0970038990 號

林麗鳳

林麗鳳



會計師：

黃建澤

黃建澤



中華民國一〇五年三月十七日



民國一〇四年十二月三十一日及一〇三年一月一日

單位：新臺幣千元

資 產			一〇四年十二月三十一日		一〇三年十二月三十一日 (調整後)		一〇三年一月一日 (調整後)	
代 碼	會 計 項 目	附 註	金 額	%	金 額	%	金 額	%
	流動資產							
1100	現金及約當現金	四、六.1、七	\$2,673,187	5	\$2,319,007	5	\$2,586,136	6
1125	備供出售金融資產-流動	四、六.2	2,581,852	5	2,779,393	5	3,001,031	7
1150	應收票據淨額	四、六.4	31,918	-	87,191	-	50,417	-
1170	應收帳款淨額	四、六.5、七	16,403	-	26,697	-	88,882	-
1200	其他應收款	七	8,533	-	121,072	-	9,473	-
130x	存貨	四、六.6、七	34,796,354	63	33,125,392	63	26,621,420	59
1410	預付款項		133,126	-	47,908	-	10,188	-
1470	其他流動資產		103,412	-	42,812	-	63,696	-
11xx	流動資產合計		<u>40,344,785</u>	<u>73</u>	<u>38,549,472</u>	<u>73</u>	<u>32,431,243</u>	<u>72</u>
	非流動資產							
1523	備供出售金融資產-非流動	四、六.2	2,054,584	4	1,164,059	2	105,109	-
1543	以成本衡量之金融資產-非流動	四、六.3	58,021	-	58,021	-	69,665	-
1550	採權益法之長期股權投資	四、六.7	2,044,468	4	2,387,884	5	2,503,679	6
1600	不動產、廠房及設備	四、六.8	89,720	-	105,921	-	125,105	-
1760	投資性不動產淨額	四、六.9	9,088,251	17	9,243,231	18	9,456,774	21
1780	無形資產	四、六.10	2,511	-	5,269	-	5,715	-
1840	遞延所得稅資產	四、六.25	60,209	-	52,827	-	44,726	-
1990	其他非流動資產	六.11、七	1,345,797	2	867,230	2	593,121	1
15xx	非流動資產合計		<u>14,743,561</u>	<u>27</u>	<u>13,884,442</u>	<u>27</u>	<u>12,903,894</u>	<u>28</u>
1xxx	資產總計		<u>\$55,088,346</u>	<u>100</u>	<u>\$52,433,914</u>	<u>100</u>	<u>\$45,335,137</u>	<u>100</u>

(請參閱個體財務報表附註)

董事長：張清樾



經理人：李虹明



會計主管：廖雅芬





民國一〇四年十二月三十一日及一〇三年一月一日

單位：新臺幣千元

負債及股東權益			一〇四年十二月三十一日		一〇三年十二月三十一日 (調整後)		一〇三年一月一日 (調整後)	
代碼	會計項目	附註	金額	%	金額	%	金額	%
	流動負債							
2100	短期借款	四、六.12	\$9,030,000	17	\$6,010,000	11	\$6,490,000	14
2110	應付短期票券	四、六.13	2,948,325	6	4,609,771	9	3,087,054	7
2150	應付票據		10,802	-	15,554	-	753	-
2160	應付票據-關係人	七	-	-	-	-	108,793	-
2170	應付帳款		203,853	-	168,938	-	252,214	1
2180	應付帳款-關係人	七	223,575	-	252,893	-	52,394	-
2200	其他應付款	七	186,980	-	253,678	-	149,634	-
2230	當期所得稅負債	四、六.25	103,111	-	24,391	-	9,925	-
2300	其他流動負債		32,638	-	45,029	-	58,074	-
2310	預收款項	四	8,473,017	15	9,233,473	18	8,119,066	18
21xx	流動負債合計		21,212,301	38	20,613,727	38	18,327,907	40
	非流動負債							
2530	應付公司債	四、六.14	3,000,000	5	-	-	-	-
2540	長期借款	四、六.15、七	5,291,985	10	6,667,364	13	3,176,761	7
2570	遞延所得稅負債	四、六.25	8,542	-	8,542	-	8,542	-
2600	其他非流動負債	四、六.16、七	312,528	1	317,997	1	324,037	1
25xx	其他非流動負債合計		8,613,055	16	6,993,903	14	3,509,340	8
2xxx	負債總計		29,825,356	54	27,607,630	52	21,837,247	48
	權益	四						
3100	股本							
3110	普通股股本	六.17	16,565,158	30	16,565,158	32	16,565,158	37
3200	資本公積	六.18	10,407	-	10,407	-	10,407	-
3300	保留盈餘	六.19						
3310	法定盈餘公積		3,312,536	6	3,017,205	6	2,848,430	6
3320	特別盈餘公積		504,189	1	504,189	1	826,685	2
3350	未提撥保留盈餘		4,230,235	8	3,855,029	7	2,405,688	5
	保留盈餘合計		8,046,960	15	7,376,423	14	6,080,803	13
3400	其他權益		640,465	1	874,296	2	841,522	2
3xxx	權益總計		25,262,990	46	24,826,284	48	23,497,890	52
	負債及股東權益總計		\$55,088,346	100	\$52,433,914	100	\$45,335,137	100

(請參閱個體財務報表附註)

董事長：張清樾



經理人：李虹明



會計主管：廖雅芬



民國一〇四年及一〇三年十二月三十一日
(金額除每股盈餘外均以新臺幣千元為單位)

單位：新臺幣千元

代碼	會計項目	附註	一〇四年度		一〇三年度(調整後)	
			金額	%	金額	%
4000	營業收入	四、六.20、七	\$8,709,076	100	\$8,956,001	100
5000	營業成本	四、六.21、七	(5,354,993)	(62)	(4,756,972)	(53)
5900	營業毛利		3,354,083	38	4,199,029	47
5920	已實現銷貨利益		41	-	41	-
5950	營業毛利淨額		3,354,124	38	4,199,070	47
6000	營業費用	四、六.22、七	(621,096)	(7)	(935,328)	(11)
6900	營業利益		2,733,028	31	3,263,742	36
7000	營業外收入及支出	四、六.23、七				
7010	其他收入		176,080	2	144,897	2
7020	其他利益及損失		97,583	1	152,420	2
7050	財務成本		(32,292)	-	(70,756)	(1)
7060	採用權益法認列之子公司、關聯企業及合資損益之份額	四、六.7	(385,134)	(5)	(238,922)	(3)
	營業外收入及支出合計		(143,763)	(2)	(12,361)	-
7900	稅前淨利		2,589,265	29	3,251,381	36
7950	所得稅費用	四、六.25	(262,212)	(3)	(299,245)	(3)
8200	本期淨利		2,327,053	26	2,952,136	33
8300	其他綜合損益	六.24.25				
8310	不重分類至損益之項目					
8311	確定福利計畫之再衡量數		(14,344)	-	1,925	-
8320	採用權益法認列之關聯企業及合資之其他綜合損益之份額-不重分類至損益之其他項目		(1,271)	-	(449)	-
8349	與不重分類之項目相關之所得稅		2,438	-	(327)	-
8360	後續可能重分類至損益之項目					
8362	備供出售金融資產未實現評價損益		(178,741)	(2)	(21,084)	-
8370	採用權益法認列關聯企業及合資之其他綜合損益之份額-可能重分類至損益之項目		(41,913)	-	52,709	-
	本期其他綜合損益(稅後淨額)		(233,831)	(2)	32,774	-
8500	本期綜合損益總額		\$2,093,222	24	\$2,984,910	33
	基本每股盈餘(元)：	六.26	稅後		稅後	
9750	基本每股盈餘		\$1.40		\$1.78	

(請參閱個體財務報表附註)



董事長：張清楓



經理人：李虹明



會計主管：廖雅芬

民國一〇四年十二月三十一日

單位：新臺幣千元

代碼	項目	股本	資本公積	其他權益項目				國外營運機構 財務報表換算 之兌換差額	備供出售 金融資產 未實現損益	確定福利計畫 再衡量數	權益總額
				法定盈餘公積	特別盈餘公積	未分配盈餘	合計				
A1	民國103年1月1日餘額	\$16,565,158	\$10,407	\$2,848,430	\$826,685	\$2,405,689	\$6,080,804	\$56,242	\$751,168	\$-	\$23,463,779
A3	追溯適用及追溯重編之影響數	-	-	-	-	(1)	(1)	-	-	34,112	34,111
A5	民國103年1月1日重編後餘額	16,565,158	10,407	2,848,430	826,685	2,405,688	6,080,803	56,242	751,168	34,112	23,497,890
B1	102年度盈餘指標及分配	-	-	168,775	-	(168,775)	-	-	-	-	-
B5	提列法定盈餘公積	-	-	-	-	(1,656,516)	(1,656,516)	-	-	-	(1,656,516)
B17	普通股現金股利	-	-	-	(322,496)	322,496	-	-	-	-	-
D1	特別盈餘公積迴轉	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
D3	103年度淨利(調整後)	-	-	-	-	2,952,136	2,952,136	-	-	-	2,952,136
D5	103年度其他綜合損益(調整後)	-	-	-	-	-	-	52,709	(21,084)	1,149	32,774
Z1	本期綜合損益總額(調整後)	-	-	-	-	2,952,136	2,952,136	52,709	(21,084)	1,149	2,984,910
Z1	民國103年12月31日餘額(調整後)	\$16,565,158	\$10,407	\$3,017,205	\$504,189	\$3,855,029	\$7,376,423	\$108,951	\$730,084	\$35,261	\$24,826,284
A1	民國104年1月1日餘額	\$16,565,158	\$10,407	\$3,017,205	\$504,189	\$3,855,029	\$7,376,423	\$108,951	\$730,084	\$35,261	\$24,826,284
B1	103年度盈餘指標及分配	-	-	295,331	-	(295,331)	-	-	-	-	-
B5	提列法定盈餘公積	-	-	-	-	(1,656,516)	(1,656,516)	-	-	-	(1,656,516)
D1	普通股現金股利	-	-	-	-	2,327,053	2,327,053	-	-	-	2,327,053
D3	104年度淨利	-	-	-	-	-	-	(41,913)	(178,741)	(13,177)	(233,831)
D5	104年度其他綜合損益	-	-	-	-	-	-	(41,913)	(178,741)	(13,177)	2,093,222
Z1	本期綜合損益總額	-	-	-	-	2,327,053	2,327,053	(41,913)	(178,741)	(13,177)	2,093,222
Z1	民國104年12月31日餘額	\$16,565,158	\$10,407	\$3,312,536	\$504,189	\$4,230,235	\$8,046,960	\$67,038	\$551,343	\$22,084	\$25,262,990

(請參閱個體財務報表附註)

董事長：張清樞

經理人：李虹明

會計主管：廖雅芬

民國一〇四年十二月三十一日

單位：新臺幣千元

代碼	項 目	一〇四年度	一〇三年度(調整後)
AAAA	營業活動之現金流量		
A10000	本期稅前淨利	\$2,589,265	\$3,251,381
A20000	調整項目：		
	不影響現金流量之收益費損項目		
A20100	折舊費用	157,506	161,377
A20200	攤銷費用	3,570	3,902
A20900	利息費用	32,292	70,756
A21200	利息收入	(7,863)	(4,638)
A21300	股利收入	(126,914)	(88,762)
A22300	採用權益法認列之子公司、關聯企業及合資權益之份額	385,134	238,922
A22500	處分及報廢不動產、廠房及設備損益	(6,466)	(4,102)
A22700	處分投資性不動產損益	23,685	83,311
A23100	處分投資損益	(92,110)	(149,076)
	與營業活動相關之資產/負債變動數		
A31130	應收票據減少(增加)	55,273	(36,774)
A31150	應收帳款減少	10,294	62,185
A31180	其他應收款減少(增加)	114,020	(111,605)
A31200	存貨增加	(1,381,860)	(6,313,545)
A31230	預付款項增加	(85,218)	(37,720)
A31240	其他流動資產(增加)減少	(60,600)	20,884
A32130	應付票據(減少)增加	(4,752)	14,801
A32140	應付票據-關係人減少	-	(108,793)
A32150	應付帳款增加(減少)	34,915	(83,276)
A32160	應付帳款-關係人(減少)增加	(29,318)	200,499
A32180	其他應付款(減少)增加	(93,743)	102,345
A32210	預收款項(減少)增加	(760,456)	1,114,407
A32230	其他流動負債減少	(12,391)	(13,045)
A33000	營運產生之現金流入(流出)	744,263	(1,626,566)
A33100	收取之利息	6,382	4,644
A33500	支付之所得稅	(188,435)	(293,207)
AAAA	營業活動之淨現金流入(流出)	562,210	(1,915,129)
BBBB	投資活動之現金流量		
B00300	取得備供出售金融資產	(950,000)	(1,029,682)
B00400	處分備供出售金融資產	170,385	330,765
B01300	處分以成本衡量之金融資產	-	171
B01400	以成本衡量之金融資產減資退回股款	-	1,069
B01800	取得採用權益法之投資	(101,903)	(86,866)
B02700	取得不動產、廠房及設備	(26,423)	(16,723)
B02800	處分不動產、廠房及設備	22,879	11,022
B04500	取得無形資產	(812)	(3,456)
B05400	取得投資性不動產	-	(2,158)
B06700	其他非流動資產增加	(478,567)	(274,109)
B07600	收取之股利	143,914	104,762
BBBB	投資活動之淨現金流出	(1,220,527)	(965,205)
CCCC	籌資活動之現金流量		
C00100	短期借款增加	3,020,000	-
C00200	短期借款減少	-	(480,000)
C00500	應付短期票券增加	-	1,522,717
C00600	應付短期票券減少	(1,661,446)	-
C01200	發行公司債	3,000,000	-
C01600	舉借長期借款	-	3,490,603
C01700	償還長期借款	(1,375,379)	-
C04400	其他非流動負債減少	(19,814)	(4,115)
C04500	發放現金股利	(1,656,516)	(1,656,516)
C05600	支付之利息	(294,348)	(259,484)
CCCC	籌資活動之淨現金流入	1,012,497	2,613,205
EEEE	本期現金及約當現金增加(減少)數	354,180	(267,129)
E00100	期初現金及約當現金餘額	2,319,007	2,586,136
E00200	期末現金及約當現金餘額	\$2,673,187	\$2,319,007

(請參閱個體財務報表附註)

董事長：張清樾

經理人：李虹明

會計主管：廖雅芬

國泰建設股份有限公司財務報表附註
民國一〇四年一月一日至十二月三十一日
及民國一〇三年一月一日至十二月三十一日
(金額除另予註明外，均以新臺幣千元為單位)

一、公司沿革

國泰建設股份有限公司(以下簡稱本公司)於民國 53 年 12 月 1 日核准設立。主要經營之業務為委託營造廠商興建國民住宅與商業大樓出租出售業務。

本公司股票自民國 56 年 10 月起在「台灣證券交易所股份有限公司」掛牌買賣。註冊地及主要營運據點位於台北市敦化南路二段 218 號 2 樓。

本公司民國 104 年 12 月 31 日及 103 年 12 月 31 日之員工人數分別為 137 人及 128 人。

二、通過財務報告之日期及程序

本公司民國104及103年度之個體財務報告業經董事會於民國105年3月17日通過發布。

三、新發布及修訂準則及解釋之適用

1. 首次適用國際財務報導準則而產生之會計政策變動

本公司已採用金融監督管理委員會(以下簡稱金管會)已認可且自民國104年1月1日以後開始之會計年度適用之國際財務報導準則、國際會計準則、國際財務報導解釋或解釋公告，除下述新準則及修正之性質及影響說明外，其餘首次適用對本公司並無重大影響：

(1) 國際會計準則第19號「員工福利」

修訂國際會計準則第19號對確定福利計畫會計處理之主要改變彙總如下：

- (a) 依修訂之國際會計準則第19號，原利息成本及計畫資產預期報酬已被淨確定福利負債（資產）淨利息所取代，且淨確定福利負債（資產）淨利息之計算係由淨確定福利負債（資產）乘以折現率，其中折現率則於年度報導期間開始時決定；
- (b) 對於前期服務成本原先於福利既得時係立即認列，未既得部分係以直線基礎於平均期間認列為費用。依修訂之國際會計準則第19號，前期服務成本之認列係當計畫修正或縮減發生時、或當企業認列相關重組成本時，兩者較早之日期認列為費用，是以未既得之前期服務成本不再於未來既得期間遞延認列。

國泰建設股份有限公司財務報表附註(續)
(金額另予註明外，均以新臺幣千元表達為單位)

- (c) 修訂之國際會計準則第19號要求更多之揭露規定，請詳附註六之說明。
- (d) 本公司除未就民國103年1月1日以前其他資產帳面金額中之員工福利成本之變動調整該等資產之帳面金額外，已依修訂之國際會計準則第19號「員工福利」過渡規定，追溯適用員工福利之規定，並調整所列報最早以前期間期初之項目，及比較期間金額。

各期調整項目及金額影響(增加(減少))如下：

對綜合損益表之影響：

	104.1.1~ 104.12.31	103.1.1~ 103.12.31
營業費用：		
管理費用	\$552	\$337
營業費用合計	552	337
營業外收入及支出：		
採用權益法認列之子公司、關聯企業及合資損益之份額	1,129	901
營業外收入及支出合計	1,129	901
稅前淨利(損)	(1,681)	(1,238)
所得稅利益	94	58
本期淨利(損)	(1,587)	(1,180)
其他綜合損益：		
確定福利計畫之再衡量數	(14,344)	1,925
採用權益法認列之關聯企業及合資之其他綜合損益之份額-不重分類至損益之其他項目	(1,271)	(449)
與其他綜合損益組成部分相關之所得稅	2,438	(327)
本期綜合損益總額(稅後淨額)	<u>\$ (14,764)</u>	<u>\$ (31)</u>

對資產負債表之影響：

	104.12.31	103.12.31	103.1.1
其他非流動負債	\$ (29,932)	\$ (28,220)	\$ (26,632)
採權益法之長期股權投資	8,257	10,657	12,007
遞延所得稅資產	(2,359)	(4,797)	(4,528)
保留盈餘			
未分配盈餘	(2,768)	(1,181)	(1)
其他權益	22,084	35,261	34,112

國泰建設股份有限公司財務報表附註(續)
(金額另予註明外，均以新臺幣千元表達為單位)

(2) 國際財務報導準則第12號「對其他個體之權益之揭露」

國際財務報導準則第12號規定關於企業於子公司、聯合協議、關聯企業及結構型個體之權益之揭露規定。國際財務報導準則第12號之規定較先前揭露之規定更為完整，例如，投資關聯企業之彙總性財務資訊及對具重大非控制權益之子公司等，請詳附註六。

(3) 國際財務報導準則第13號「公允價值衡量」

國際財務報導準則第13號對所有公允價值衡量提供單一指引來源，且未改變企業何時須採用公允價值。本公司重評估衡量公允價值之政策，國際財務報導準則第13號之適用並未重大影響本公司之公允價值衡量。

國際財務報導準則第13號亦規定額外揭露，所需之額外揭露於決定公允價值之資產及負債相關個別附註中提供。公允價值層級則於附註十二提供。

依國際財務報導準則第13號之過渡規定，本公司自民國104年1月1日起推延適用該準則之規定，且相關揭露無須適用於民國104年1月1日前所提供之比較資訊。

(4) 國際會計準則第1號「財務報表之表達」- 其他綜合損益項目之表達

本公司自民國103年1月1日起，依國際會計準則第1號修正之要求將其他綜合損益節列報之各單行項目，依其後續是否重分類至損益予以分類及分組。此項修正並未重大影響本公司之認列或衡量，僅對綜合損益表之表達產生影響。

(5) 國際會計準則第1號「財務報表之表達」- 比較資訊之釐清

本公司自民國103年1月1日起，依國際會計準則第1號修正之規定，當企業追溯適用一項會計政策或追溯重編財務報表之項目，或重分類其財務報表之項目而對前期財務狀況表之資訊產生重大影響時，列報最早比較期間之期初財務狀況表，不需要提供與最早比較期間之期初財務狀況表相關之附註。此項修正並未重大影響本公司之認列或衡量，僅影響財務報告之附註。

國泰建設股份有限公司財務報表附註(續)
(金額另予註明外，均以新臺幣千元表達為單位)

2. 截至財務報告通過發布日止，本公司未採用下列國際會計準則理事會已發布但金管會尚未認可之準則或解釋：

(1) 國際會計準則第 36 號「資產減損」之修正

此修正係針對 2011 年 5 月發布之修正，要求企業僅於報導期間認列或迴轉減損損失時，始應揭露個別資產(包括商譽)或現金產生單位之可回收金額。此外，此修正並要求揭露依據公允價值減出售成本決定已減損資產之可回收金額時，所採用之評價技術、公允價值層級與關鍵假設等資訊。此修正自 2014 年 1 月 1 日以後開始之年度期間生效。

(2) 國際財務報導解釋第 21 號「公課」

該解釋就應在何時針對政府課徵之公課(包括按照國際會計準則第 37 號「負債準備、或有負債及或有資產」的規定進行核算的公課以及時間和金額均可確定之公課)估列為負債提供相關指引。此解釋自 2014 年 1 月 1 日以後開始之年度期間生效。

(3) 衍生工具之合約更替及避險會計之延續

此修正主要係對衍生工具若有合約更替，於符合特定條件之情況下，無須停止適用避險會計。此修正自 2014 年 1 月 1 日以後開始之年度期間生效。

(4) 國際會計準則第 19 號「員工福利」之修正-確定福利計畫：員工提撥

此修正針對員工或第三方提撥至確定福利計畫，其提撥金與員工提供服務之年數無關者(例如依員工薪資固定比例)，提供得選擇之簡化會計處理方法。此修正自 2014 年 7 月 1 日以後開始之年度期間生效。

(5) 2010-2012 年國際財務報導準則之改善

國際財務報導準則第 2 號「股份基礎給付」

修正「既得條件」及「市價條件」之定義及新增「績效條件」及「服務條件」之定義(「績效條件」及「服務條件」之定義於修正前係包含於「既得條件」之定義中)。以上修正適用給與日發生於 2014 年 7 月 1 日後之股份基礎給付交易。

國際財務報導準則第 3 號「企業合併」

此修正包括(1)刪除企業合併之或有對價分類規定中「其他適用之國際財務報導準則」、(2)刪除「國際會計準則第 37 號『負債準備、或有負債及或有資產』或其他適當之國際財務報導準則」，規定非金融資產或非金融負債之或有對價應於每一報導日以公允價值衡量，並將公允價值之變動認列於損益，

國泰建設股份有限公司財務報表附註(續)
(金額另予註明外，均以新臺幣千元表達為單位)

及(3)修正國際財務報導準則第 9 號「金融工具」之規定以釐清為金融資產或金融負債之或有對價，僅能以公允價值衡量，且依據國際財務報導準則第 9 號「金融工具」之規定表達於損益。此修正自收購日於 2014 年 7 月 1 日以後之企業合併生效。

國際財務報導準則第 8 號「營運部門」

要求企業揭露管理階層彙總營運部門之判斷基準，並釐清僅於部門資產定期提供情況下所需揭露應報導部門資產總額調節至企業資產總額。此修正自 2014 年 7 月 1 日以後開始之年度期間生效。

國際財務報導準則第 13 號「公允價值衡量」

此新增結論基礎係釐清因先前國際財務報導準則第 13 號「公允價值衡量」之連帶修正，而移除國際財務報導準則第 9 號「金融工具」第 B5.4.12 段及國際會計準則第 39 號「金融工具：認列及衡量」第 AG79 段，並非意圖改變相關衡量規定。

國際會計準則第 16 號「不動產、廠房及設備」

此修正釐清不動產、廠房及設備項目重估價時，重估價日之累計折舊得以總帳面金額與淨帳面金額兩者間之差額重新計算。此修正自 2014 年 7 月 1 日以後開始之年度期間生效。

國際會計準則第 24 號「關係人揭露」

此修正釐清若一個體提供主要管理人員服務予報導個體或報導個體之母公司，則該個體為報導個體之關係人。此修正自 2014 年 7 月 1 日以後開始之年度期間生效。

國際會計準則第 38 號「無形資產」

此修正釐清無形資產項目重估價時，重估價日之累計攤銷得以總帳面金額與淨帳面金額兩者間之差額重新計算。此修正自 2014 年 7 月 1 日以後開始之年度期間生效。

(6) 2011-2013年國際財務報導準則之改善

國際財務報導準則第 1 號「首次採用國際財務報導準則」

此修正於結論基礎中釐清首次採用者於首份國際財務報導準則財務報表中，得選擇適用已發布並已生效之準則或亦得選擇提前適用已發布但尚未生效之準則或修正(若該準則或修正允許提前適用)。

國泰建設股份有限公司財務報表附註(續)
(金額另予註明外，均以新臺幣千元表達為單位)

國際財務報導準則第3號「企業合併」

此修正係釐清國際財務報導準則第3號「企業合併」第2段(a)所述之範圍例外項目包括國際財務報導準則第11號「聯合協議」所定義聯合協議所有類型之成立且僅適用於聯合協議個體之財務報表。此修正自2014年7月1日以後開始之年度期間生效。

國際財務報導準則第13號「公允價值衡量」

此修正述明國際財務報導準則第13號第52段對金融資產及金融負債群組之公允價值以淨額基礎衡量時，其範圍亦包括屬國際會計準則第39號「金融工具：認列及衡量」或國際財務報導準則第9號「金融工具」範圍之其他合約，無論該等合約是否符合國際會計準則第32號「金融工具：表達」之金融資產或金融負債定義。此修正自2014年7月1日以後開始之年度期間生效。

國際會計準則第40號「投資性不動產」

此修正澄清特定交易是否符合國際財務報導準則第3號企業合併之定義以及該不動產是否同時符合國際會計準則第40號投資性不動產之定義，需分別依循此兩號準則之規定獨立進行分析。此修正自2014年7月1日以後開始之年度期間生效。

(7) 國際財務報導準則第14號「管制遞延帳戶」

對於處於費率管制活動之首次採用國際財務報導準則採用者，允許該等個體依先前之一般公認會計原則繼續認列與費率管制相關之金額，惟為增進與已採用國際財務報導準則編製者之比較性，國際財務報導準則第14號要求應將該等金額單獨列報。此準則自2016年1月1日以後開始之年度期間生效。

(8) 國際財務報導準則第11號「聯合協議」之修正-收購聯合營運權益之會計

此修正針對如何處理收購聯合營運(構成一業務者)之權益提供新指引，要求企業就其收購持份之範圍適用IFRS 3「企業合併」(及未與IFRS 11相衝突之其他IFRSs)之所有原則，並依據該等準則揭露相關資訊。此修正自2016年1月1日以後開始之年度期間生效。

(9) 國際會計準則第16號「不動產、廠房及設備」暨國際會計準則第38號「無形資產」之修正-可接受之折舊及攤銷方法之闡釋

此修正係釐清不動產、廠房及設備之折舊方法，不宜以使用該資產之活動所產生之收入為基礎。因該等收入通常反映與企業消耗該資產經濟效益無關之其他因素，例如銷售活動及銷售數量及價格之改變等。此修正亦釐清無形資

國泰建設股份有限公司財務報表附註(續)
(金額另予註明外，均以新臺幣千元表達為單位)

產攤銷方法之前提假設，不宜以收入作為衡量無形資產經濟效益消耗型態之基礎(惟於特殊情況下，該前提假設可被反駁)。此修正自 2016 年 1 月 1 日以後開始之年度期間生效。

(10) 國際財務報導準則第15號「客戶合約之收入」

此新準則之核心原則為企業認列收入以描述對客戶所承諾之商品或勞務之移轉，該收入之金額反映該等商品或勞務換得之預期有權取得之對價。企業依該核心原則認列收入，應適用下列步驟：

- (a) 步驟 1：辨認客戶合約
- (b) 步驟 2：辨認合約中之履約義務
- (c) 步驟 3：決定交易價格
- (d) 步驟 4：將交易價格分攤至合約中之履約義務
- (e) 步驟 5：於（或隨）企業滿足履約義務時認列收入

此外，亦包括一套整合性之揭露規定，該等規定將使企業對財務報表使用者提供有關客戶合約所產生之收入與現金流量之性質、金額、時間及不確定性之綜合資訊。此準則自 2018 年 1 月 1 日以後開始之年度期間生效。

(11) 農業：生產性植物(國際會計準則第16號及國際會計準則第41號之修正)

由於生產性植物之產出過程與製造過程類似，國際會計準則理事會決定生產性植物應與國際會計準則第 16 號所規定不動產、廠房及設備之處理方式一致。因此，此修正將生產性植物納入國際會計準則第 16 號之範圍，而於生產性植物上成長之作物則維持於國際會計準則第 41 號之範圍。此修正自 2016 年 1 月 1 日以後開始之年度期間生效。

(12) 國際財務報導準則第9號「金融工具」

國際會計準則理事會發布國際財務報導準則第 9 號「金融工具」最終版本，內容包括分類與衡量、減損及避險會計，此準則將取代國際會計準則第 39 號「金融工具：認列與衡量」及先前已發布之國際財務報導準則第 9 號「金融工具」(內容包含分類與衡量及避險會計)。

分類與衡量：金融資產以攤銷後成本衡量、透過損益按公允價值衡量或透過其他綜合損益按公允價值衡量，主要係以管理金融資產之經營模式及該金融資產之現金流量特性為基礎；金融負債則以攤銷後成本衡量或透過損益按公允價值衡量外，另有「本身信用」變動不認列於損益之規定。

減損：係以預計損失模型評估減損損失，以原始認列後之信用風險是否重大增加而認列 12 個月或存續期間之預計信用損失。

避險會計：係以風險管理目標為基礎採用避險會計，並以避險比率衡量有效性。此準則自 2018 年 1 月 1 日以後開始之年度期間生效。

國泰建設股份有限公司財務報表附註(續)
(金額另予註明外，均以新臺幣千元表達為單位)

(13) 於單獨財務報表之權益法 (國際會計準則第27號之修正)

此計畫係還原 2003 年修訂國際會計準則第 27 號時所移除於單獨財務報表採用國際會計準則第 28 號權益法會計處理之選項，以與特定國家之單獨財務報表會計處理之規定相符。此準則自 2016 年 1 月 1 日以後開始之年度期間生效。

(14) 國際財務報導準則第10號「合併財務報表」及國際會計準則第28號「投資關聯企業及合資」之修正—投資者與其關聯企業或合資間之資產出售或投入

此計畫係為處理國際財務報導準則第 10 號「合併財務報表」與國際會計準則第 28 號「投資關聯企業及合資」間，有關以子公司作價投資關聯企業或合資而喪失控制之不一致。國際會計準則第 28 號規定投入非貨幣性資產以交換關聯企業或合資之權益時，應依順流交易之處理方式銷除所產生利益或損失之份額；國際財務報導準則第 10 號則規定應認列喪失對子公司之控制時之全數利益或損失。此修正限制國際會計準則第 28 號之前述規定，當構成國際財務報導準則第 3 號所定義為業務之資產出售或投入時，其所產生之利益或損失應全數認列。

此修正亦修改國際財務報導準則第 10 號使得投資者與其關聯企業或合資間，當出售或投入不構成國際財務報導準則第 3 號所定義業務之子公司時，其產生之利益或損失，僅就非屬投資者所享有份額之範圍認列。

此外，此修正經決議未定期延後生效，但仍允許提前適用。

(15) 2012-2014年國際財務報導準則之改善

國際財務報導準則第 5 號「待出售非流動資產及停業單位」

此修正係規定資產(或待處分群組)自待出售重分類為待分配予業主時，視為原始處分計畫之延續，反之亦然。此外，亦規定停止分類為待分配予業主之處理與停止分類為待出售之處理相同。此修正自 2016 年 1 月 1 日以後開始之年度期間生效。

國際財務報導準則第 7 號「金融工具：揭露」

此修正釐清收費之服務合約可構成繼續參與之目的而須適用國際財務報導準則第 7 號「金融工具：揭露」中有關整體除列之已移轉金融資產之揭露規定。此外，此修正亦刪除國際財務報導準則第 7 號對於金融資產與金融負債互抵之揭露要求適用於期中財務報導之相關規定，而回歸國際會計準則第 34 號「期中財務報導」中簡明財務報表之規定。此修正自 2016 年 1 月 1 日以後開始之年度期間生效。

國泰建設股份有限公司財務報表附註(續)
(金額另予註明外，均以新臺幣千元表達為單位)

國際會計準則第 19 號「員工福利」

此修正釐清依據國際會計準則第 19 號第 83 段之規定，於評估高品質公司債是否有深度市場以決定退職後福利義務折現之折現率時，係以義務發行使用之幣別作為依據，而非以國家作為依據。此修正自 2016 年 1 月 1 日以後開始之年度期間生效。

國際會計準則第 34 號「期中財務報導」

此修正釐清何謂「於期中財務報告其他部分」揭露之資訊；此修正明訂期中財務報導規定之揭露須包含於期中財務報表附註中或自期中財務報表交叉索引至此資訊所在處，而該資訊需與期中財務報表同時間及以相同條件提供予使用者。此修正自 2016 年 1 月 1 日以後開始之年度期間生效。

(16) 揭露倡議(修正國際會計準則第 1 號「財務報表之表達」)

主要修正包括：(1)重大性，釐清企業不應藉由不重要之資訊或將不同性質或功能之資訊彙總表達而模糊重要資訊，降低財務報表之可了解性。此項修正再次重申國際財務報導準則所要求特定之揭露，應進行該資訊是否重大之評估、(2)分類及小計，釐清綜合損益表及資產負債表之單行項目可再予細分，及企業應如何表達並增加額外之小計資訊、(3)附註之架構，釐清對於財務報表附註呈現之順序，企業係有裁量空間，惟仍強調考量順序時要兼顧可了解性及可比性、(4)會計政策之揭露，刪除重大會計政策中與所得稅及外幣兌換損益相關之例舉，因考量前述例舉並無助益，及(5)源自權益會計處理投資之其他綜合損益項目之表達，釐清採用權益法認列之關聯企業及合資之其他綜合損益之份額依後續能否重分類至損益彙總為財務報表之單行項目表達。此修正自 2016 年 1 月 1 日以後開始之年度期間生效。

(17) 投資個體：對合併例外之適用(修正國際財務報導準則第 10 號、國際財務報導準則第 12 號及國際會計準則第 28 號)

此修正包括：(1)釐清當投資個體按公允價值衡量其所有子公司時，本身為該投資個體子公司之中間層級母公司係適用國際財務報導準則第 10 號第 4 段所規定編製合併財務報表之豁免、(2)釐清子公司唯有於其本身並非投資個體且提供對投資個體母公司之支援服務時，方須依據國際財務報導準則第 10 號第 32 段之規定併入投資個體母公司之合併報表，及(3)允許投資者於適用國際會計準則第 28 號所規定之權益法時，保留屬投資個體之關聯企業或合資對其子公司權益所適用之公允價值衡量。此修正自 2016 年 1 月 1 日以後開始之年度期間生效。

國泰建設股份有限公司財務報表附註(續)
(金額另予註明外，均以新臺幣千元表達為單位)

(18) 國際財務報導準則第 16 號「租賃」

此新準則要求承租人除特定豁免條件外，對所有租賃採單一會計模式，即將大部分之租賃於資產負債表上認列資產及負債。另，出租人之租賃仍分類為營業租賃及融資租賃。此準則自 2019 年 1 月 1 日以後開始之年度期間生效。

(19) 未實現損失產生之遞延所得稅資產之認列(修正國際會計準則第 12 號「所得稅」)

此修正係釐清對於未實現損失產生之遞延所得稅資產之認列方式。此修正自 2017 年 1 月 1 日以後開始之年度期間生效。

(20) 揭露倡議(國際會計準則第 7 號「現金流量表」之修正)

此修正係針對與負債有關之籌資活動，增加期初至期末之調節資訊。此修正自 2017 年 1 月 1 日以後開始之年度期間生效。

以上為國際會計準則理事會已發布但金管會尚未認可之準則或解釋，其實際適用日期以金管會規定為準，本公司除現正評估(1)、(4)~(6)、(9)~(10)、(12)~(20)之新公布或修正準則、或解釋之潛在影響，暫時無法合理估計前述準則或解釋對本公司之影響外，其餘新公布或修正準則、或解釋對本公司並無重大影響。

四、重大會計政策之彙總說明

1. 遵循聲明

本公司民國104年度及103年度之個體財務報告係依據證券發行人財務報告編製準則及經金管會認可之國際財務報導準則、國際會計準則、國際財務報導解釋及解釋公告編製。

2. 編製基礎

本公司依據證券發行人財務報告編製準則編製個體財務報告。依據證券發行人財務報告準則第21條規定，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。因此投資子公司於個體財務報告係以「採用權益法之投資」表達，並作必要之評價調整。

國泰建設股份有限公司財務報表附註(續)
(金額另予註明外，均以新臺幣千元表達為單位)

個體財務報表除以公允價值衡量之金融工具外，係以歷史成本為編製基礎。除另行註明者外，個體財務報表均以新臺幣千元為單位。

3. 外幣交易

本公司之個體財務報表係以功能性貨幣新臺幣表達。

外幣交易係以交易日匯率換算為其功能性貨幣記錄。於每一報導期間結束日，外幣貨幣性項目以該日收盤匯率換算；以公允價值衡量之外幣非貨幣性項目，以決定公允價值當日之匯率換算；以歷史成本衡量之外幣非貨幣性項目，以原始交易日之匯率換算。

除下列所述者外，因交割或換算貨幣性項目所產生之兌換差額，於發生當期認列為損益。

- (1) 為取得符合要件之資產所發生之外幣借款，其產生之兌換差額若視為對利息成本之調整者，為借款成本之一部分，予以資本化作為該項資產之成本。
- (2) 適用國際會計準則第39號「金融工具：認列與衡量」之外幣項目，依金融工具之會計政策處理。
- (3) 構成報導個體對國外營運機構淨投資一部分之貨幣性項目，所產生之兌換差額原始係認列為其他綜合損益，並於處分該淨投資時，自權益重分類至損益。

當非貨幣性項目之利益或損失認列為其他綜合損益時，該利益或損失之任何兌換組成部分認列為其他綜合損益。當非貨幣性項目之利益或損失認列為損益時，該利益或損失之任何兌換組成部分認列為損益。

4. 外幣財務報表之換算

本公司之每一國外營運機構係自行決定其功能性貨幣，並以該功能性貨幣衡量其財務報表。編製個體財務報表時，國外營運機構之資產與負債係以該資產負債表日之收盤匯率換算為新台幣，收益及費損項目係以當期平均匯率換算。因換算而產生之兌換差額認列為其他綜合損益，並於處分該國外營運機構時，將先前已認列於其他綜合損益並累計於權益項下之單獨組成部分之累計兌換差額，於認列處分損益時，自權益重分類至損益。涉及對包含國外營運機構之子公司喪失控制之部分處分，及部分處分對包含國外營運機構之關聯企業或聯合協議之權益後，所保留之權益係一包含國外營運機構之金融資產者，亦按處分處理。

國泰建設股份有限公司財務報表附註(續)
(金額另予註明外，均以新臺幣千元表達為單位)

在未喪失控制下部分處分包含國外營運機構之子公司時，按比例將認列於其他綜合損益之累計兌換差額重新歸屬予該國外營運機構之非控制權益，而不認列為損益；在未喪失重大影響或聯合控制下，部分處分包含國外營運機構之關聯企業或聯合協議時，累計兌換差額則按比例重分類至損益。

本公司因收購國外營運機構產生之商譽及對其資產與負債帳面金額所作之公允價值調整，視為該國外營運機構之資產及負債，並以其功能性貨幣列報。

5. 資產與負債區分流動與非流動之分類標準

有下列情況之一者，分類為流動資產，非屬流動資產，則分類為非流動資產：

- (1) 預期於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。
- (4) 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限制者除外。

有下列情況之一者，分類為流動負債，非屬流動負債，則分類為非流動負債：

- (1) 預期於其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) 預期於報導期間後十二個月內到期清償該負債。
- (4) 不能無條件將清償期限遞延至報導期間後至少十二個月之負債。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。

6. 現金及約當現金

現金及約當現金係庫存現金、活期存款、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(包括合約期間12個月內之定期存款)。

7. 金融工具

金融資產與金融負債於本公司成為該金融工具合約條款之一方時認列。

符合國際會計準則第39號「金融工具：認列與衡量」適用範圍之金融資產與金融負債，於原始認列時，係依公允價值衡量，直接可歸屬於金融資產與金融負債(除分類為透過損益按公允價值衡量之金融資產及金融負債外)取得或發行之交易成本，係從該金融資產及金融負債之公允價值加計或減除。

國泰建設股份有限公司財務報表附註(續)
(金額另予註明外，均以新臺幣千元表達為單位)

(1) 金融資產

本公司所有慣例交易金融資產之認列與除列，採交易日會計處理。

本公司之金融資產係分類為備供出售金融資產與放款及應收款兩類。該分類係於金融資產原始認列時視其性質及目的而決定。

備供出售金融資產

備供出售金融資產係非衍生金融資產，且被指定為備供出售，或未被分類為透過損益按公允價值衡量之金融資產、持有至到期日投資或放款及應收款。

備供出售貨幣性金融資產帳面金額變動中之部分兌換差額、備供出售金融資產以有效利率法計算之利息收入及備供出售權益投資之股利收入，係認列於損益。其餘備供出售金融資產帳面金額之變動，於該投資除列前認列於權益項下；除列時將先前認列於權益項下之累積數重分類至損益。

對於權益工具投資，若無活絡市場公開報價且公允價值無法可靠衡量時，於報導期間結束日以成本減除減損損失後之金額衡量，並以成本衡量之金融資產列報於資產負債表。

放款及應收款

放款及應收款係指無活絡市場之公開報價且具固定或可決定收取金額之非衍生金融資產，且須同時符合下列條件：未分類為透過損益按公允價值衡量、未指定為備供出售，以及未因信用惡化以外之因素致持有人可能無法收回幾乎所有之原始投資。

此等金融資產係以應收款項及無活絡市場之債券投資單獨表達於資產負債表，於原始衡量後，採有效利率法之攤銷後成本減除減損後之金額衡量。攤銷後成本之計算則考量取得時之折價或溢價以及交易成本。有效利率法之攤銷認列於損益。

金融資產減損

除透過損益按公允價值衡量之金融資產外，其他金融資產係於每一報導期間結束日評估減損，當有客觀證據顯示，因金融資產原始認列後發生之單一或多項損失事項，致使金融資產之估計未來現金流量受損失者，該金融資產即已發生減損。金融資產帳面金額之減少除應收款項係藉由備抵帳戶調降外，其餘則直接由帳面金額中扣除，並將損失認列於損益。

國泰建設股份有限公司財務報表附註(續)
(金額另予註明外，均以新臺幣千元表達為單位)

當備供出售權益投資之公允價值低於成本且發生顯著或永久性下跌時，將被認為是一項損失事項。

其他金融資產之損失事項可能包含：

- A. 發行人或交易對方發生重大財務困難；或
- B. 違反合約，例如利息或本金支付之延滯或不償付；或
- C. 債務人很有可能破產或進行其他財務重整；或
- D. 金融資產之活絡市場因發行人財務困難而消失。

本公司針對以攤銷後成本衡量之持有至到期日金融資產與放款及應收款，首先個別評估重大個別金融資產是否存有減損客觀證據，個別不重大之金融資產則以群組評估。若確定個別評估之金融資產無減損客觀證據存在，無論是否重大，將具有類似信用風險特性之金融資產合併為一群組，並以群組進行減損評估。若存有發生減損損失之客觀證據，損失之衡量係以資產之帳面金額與估計未來現金流量現值之差額決定。估計未來現金流量之現值係依該資產原始有效利率折現，惟放款如採浮動利率，其用以衡量減損損失之折現率則為現時有效利率。利息收入係以減少後之資產帳面金額為基礎，並以計算減損損失所採用之現金流量折現率持續估列入帳。

當應收款項預期未來無法收現時，應收款項及相關備抵科目即應予沖銷。於認列減損損失之後續年度，若因一事件之發生導致估計減損損失金額增加或減少，則藉由調整備抵科目以增加或減少先前已認列之減損損失。如沖銷之後回收，則此回收認列於損益。

分類為備供出售之權益工具，減損認列金額係以取得成本與目前公允價值之差異所衡量之累積損失，減除先前已認列於損益之減損損失衡量，並自權益項下重分類至損益。權益投資之減損損失不透過損益迴轉；減損後之公允價值增加直接認列於權益。

分類為備供出售之債務工具，減損認列金額係以攤銷後成本與當時公允價值間之差異所衡量之累積損失，減除該資產先前已認列於損益之減損損失衡量。未來利息收入依資產減少後帳面金額為基礎，並以衡量減損損失計算現金流量折現所使用之有效利率設算，利息收入認列於損益。債務工具公允價值如於後續年度增加，且該增加明顯與認列減損損失後發生之事件相關，則減損損失透過損益迴轉。

國泰建設股份有限公司財務報表附註(續)
(金額另予註明外，均以新臺幣千元表達為單位)

金融資產除列

本公司持有之金融資產於符合下列情況之一時除列：

- A. 來自金融資產現金流量之合約權利終止。
- B. 已移轉金融資產且將該資產所有權之幾乎所有風險及報酬移轉予他人。
- C. 既未移轉亦未保留資產所有權之幾乎所有風險及報酬，但已移轉對資產之控制。

一金融資產整體除列時，其帳面金額與已收取或可收取對價加計認列於其他綜合損益之任何累計利益或損失總和間之差額係認列於損益。

(2) 金融負債及權益工具

負債或權益之分類

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

權益工具

權益工具係指表彰本公司於資產減除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。

金融負債

符合國際會計準則第39號「金融工具：認列與衡量」適用範圍之金融負債於原始認列時，分類為以攤銷後成本衡量之金融負債。

以攤銷後成本衡量之金融負債

以攤銷後成本衡量之金融負債包括應付款項及借款等，於原始認列後，續後以有效利率法衡量。當金融負債除列及透過有效利率法攤提時，將其相關損益及攤銷數認列於損益。

攤銷後成本之計算考量取得時之折價或溢價及交易成本。

金融負債之除列

當金融負債之義務解除、取消或失效時，則除列該金融負債。

當本公司與債權人間就具重大差異條款之債務工具進行交換，或對現有金融負債之全部或部分條款作重大修改(不論是否因財務困難)，以除列原始負債並認列新負債之方式處理，除列金融負債時，將其帳面金額與所支付或應支付對價總額(包括移轉之非現金資產或承擔之負債)間之差額認列於損益。

國泰建設股份有限公司財務報表附註(續)
(金額另予註明外，均以新臺幣千元表達為單位)

(3) 金融資產及負債之互抵

金融資產及金融負債僅於已認列金額目前具互抵之法律行使權利且有意圖以淨額交割或同時變現資產及清償負債時，方能予以互抵並以淨額列示於資產負債表。

8. 公允價值衡量

公允價值係指於衡量日，市場參與者間在有秩序之交易中出售某一資產所能收取或移轉某一負債所需支付之價格。公允價值衡量假設該出售資產或移轉負債之交易發生於下列市場之一：

- (1) 該資產或負債之主要市場，或
- (2) 若無主要市場，該資產或負債之最有利市場

主要或最有利市場必須是集團所能進入以進行交易者。

資產或負債之公允價值衡量係使用市場參與者於定價資產或負債時會使用之假設，其假設該等市場參與者依其經濟最佳利益為之。

非金融資產之公允價值衡量考量市場參與者藉由將該資產用於其最高及最佳使用或藉由將該資產出售予會將該資產用於其最高及最佳使用之另一市場參與者，以產生經濟效益之能力。

本公司採用在相關情況下適合且有足夠資料可得之評價技術以衡量公允價值，並最大化攸關可觀察輸入值之使用且最小化不可觀察輸入值之使用。

9. 存貨

包括營建用地、在建房地及待售房地等，係以取得成本為入帳基礎，依全部完工法認列工程損益。營建用地於積極開發時轉列在建房地，並於積極開發或建造工作時起至完工期間，將有關之利息資本化。

期末存貨依成本與淨變現價值孰低衡量，比較成本與淨變現價值孰低時，採逐項比較法；淨變現價值係指在正常情況下之估計售價減除至完工尚須投入之估計成本及相關變動費用後之餘額。

國泰建設股份有限公司財務報表附註(續)
(金額另予註明外，均以新臺幣千元表達為單位)

10. 建造合約

依國際會計準則第11號「建造合約」規定，不動產之買方必須能於建造開始前指定該不動產設計之主要結構要素；或於工程進行中能指定主要結構之變更，該建造協議方符合「建造合約」之定義而適用該準則。本公司之預售屋買賣合約之買方僅具有有限之能力影響該不動產之設計，或僅對基本設計可指定微小之變動，依國際財務報導解釋第15號「不動產建造之協議」規定，本公司之預售屋買賣合約係屬商品銷售協議，應依國際會計準則第18號「收入」對銷售商品之規範認列銷貨收入。

11. 採用權益法之投資

本公司對子公司之投資係依據證券發行人財務報告編製準則第21條之規定，以「採用權益法之投資」表達並作必要之評價調整，以使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終歸屬於母公司業主之權益相同。此等調整主係考量投資子公司於合併財務報表依據國際財務報導準則第10號「合併財務報表」之處理及不同報導個體層級是用國際財務報導準則之差異，並借記或貸記「採用權益法之投資」、「採用權益法之子公司、關聯企業及合資權益損失份額」或「採用權益法之子公司、關聯企業及合資權益其他綜合損益份額」等科目。本公司對關聯企業之投資除分類為待出售資產外，係採用權益法處理。關聯企業係指本公司對其有重大影響者。

於權益法下，投資關聯企業或合資於資產負債表之列帳，係以成本加計取得後本公司對該關聯企業或合資淨資產變動數依持股比例認列之金額。對關聯企業或合資投資之帳面金額及其他相關長期權益於採用權益法減少至零後，於發生法定義務、推定義務或已代關聯企業支付款項之範圍內，認列額外損失及負債。本公司與關聯企業或合資間交易所產生之未實現損益，則依其對關聯企業或合資之權益比例銷除。

當關聯企業或合資之權益變動並非因損益及其他綜合損益項目而發生且不影響本公司對其持股比例時，本公司係按持股比例認列相關所有權權益變動。因而所認列之資本公積於後續處分關聯企業或合資時，係按處分比例轉列損益。

關聯企業或合資增發新股時，本公司未按持股比例認購致使投資比例發生變動，因而使本公司對該關聯企業或合資所享有之淨資產持份發生增減者，以「資本公積」及「採用權益法之投資」調整該增減數。於投資比例變動為減少時，另將先前已認列於其他綜合損益之相關項目，依減少比例重分類至損益或其他適當科目。前述所認列之資本公積於後續處分關聯企業或合資時，係按處分比例轉列損益。

國泰建設股份有限公司財務報表附註(續)
(金額另予註明外，均以新臺幣千元表達為單位)

關聯企業或合資之財務報表係就與集團相同之報導期間編製，並進行調整以使其會計政策與本公司之會計政策一致。

本公司於每一報導期間結束日採用國際會計準則第39號「金融工具：認列與衡量」之規定確認是否有客觀證據顯示對關聯企業或合資之投資發生減損，若有減損之客觀證據，本公司即依國際會計準則第36號「資產減損」之規定以關聯企業或合資之可回收金額與帳面金額間之差異數計算減損金額，並將該金額認列於對關聯企業或合資之損益中。前述可回收金額如採用該投資之使用價值，本公司則依據下列估計決定相關使用價值：

- (1) 本公司所享有關聯企業或合資估計未來產生現金流量現值之份額，包括關聯企業或合資因營運所產生之現金流量及最終處分該投資所得之價款；或
- (2) 本公司預期由該投資收取股利及最終處分該投資所產生之估計未來現金流量現值。

因構成投資關聯企業或合資帳面金額之商譽組成項目，並未單獨認列，故無須對其適用國際會計準則第36號「資產減損」商譽減損測試之規定。

當喪失對關聯企業之重大影響或對合資之聯合控制時，本公司係以公允價值衡量並認列所保留之投資部分。喪失重大影響或聯合控制時，該投資關聯企業或合資之帳面金額與所保留投資之公允價值加計處分所得價款間之差額，則認列為損益。此外，當對關聯企業之投資成為對合資之投資，或對合資之投資成為對關聯企業之投資時，本公司持續適用權益法而不對保留權益作再衡量。

12. 不動產、廠房及設備

不動產、廠房及設備係以取得成本為認列基礎，並減除累計折舊及累計減損後列示，前述成本包含不動產、廠房及設備之拆卸、移除及復原其所在地點之成本及因未完工程所產生之必要利息支出。不動產、廠房及設備之各項組成若屬重大，則單獨提列折舊。當不動產、廠房及設備之重大組成項目須被定期重置，本公司將該項目視為個別資產並以特定耐用年限及折舊方法分別認列。該等被重置部分之帳面金額，則依國際會計準則第16號「不動產、廠房及設備」之除列規定予以除列。重大檢修成本若符合認列條件，係視為替換成本而認列為廠房及設備帳面金額之一部分，其他修理及維護支出則認列至損益。

折舊係以直線法按下列資產之估計耐用年限计提：

房屋及建築	5~50年
出租資產	5年
租賃改良	依租賃年度或為耐用年限孰短者
其他設備	3~10年

國泰建設股份有限公司財務報表附註(續)
(金額另予註明外，均以新臺幣千元表達為單位)

不動產、廠房及設備之項目或任一重要組成部分於原始認列後，若予處分或預期未來不會因使用或處分而有經濟效益之流入，則予以除列並認列損益。

不動產、廠房及設備之殘值、耐用年限及折舊方法係於每一財務年度終了時評估，若預期值與先前之估計不同時，該變動視為會計估計變動。

13. 投資性不動產

投資性不動產係以原始成本衡量，並包含取得該項資產之交易成本。投資性不動產之帳面金額包括於達到成本可認列之條件下，因修繕或新增現有投資性不動產而投入之成本，但一般日常發生之維修費用則不作為其成本之一部分。於原始認列後，投資性不動產之衡量係採成本模式，依國際會計準則第16號「不動產、廠房及設備」對該模式之規定處理，但依國際財務報導準則第5號「待出售非流動資產及停業單位」符合分類為待出售（或包括於分類為待出售之處分群組中）之條件者除外。

折舊係以直線法按下列資產之估計耐用年限计提：

建築物	5~50年
-----	-------

投資性不動產在處分、永久不再使用或預期無法由處分產生未來經濟效益之情況下，即予以除列並認列損益。

本公司依資產實際用途決定轉入或轉出投資性不動產。

14. 租賃

本公司為承租人

融資租賃係移轉租賃標的物所有權相關之幾乎所有風險與報酬予本公司者，並於租賃期間開始日，以租賃資產公允價值或最低租賃給付現值兩者孰低者予以資本化。租金給付則分攤予財務費用及租賃負債之減少數，其中財務費用係以剩餘負債餘額依固定利率決定，並認列於損益。

租賃資產係以該資產耐用年限提列折舊，惟如無法合理確定租賃期間屆滿時本公司將取得該項資產所有權，則以該資產估計耐用年限及租賃期間兩者較短者提列折舊。

營業租賃下之租賃給付係於租賃期間內以直線法認列為費用。

國泰建設股份有限公司財務報表附註(續)
(金額另予註明外，均以新臺幣千元表達為單位)

本公司為出租人

本公司未移轉租賃標的物所有權之實質全部風險及報酬之租賃，係分類為營業租賃。因安排營業租賃所產生之原始直接成本係作為租賃資產帳面金額之加項，並於租期以與租金收入相同基礎認列。營業租賃所產生之租金收入，係按租賃期間以直線法認列入帳。或有租金則於租金賺得之期間認列為收入。

15. 無形資產

單獨取得之無形資產於原始認列時係以成本衡量。透過企業合併取得之無形資產成本為收購日之公允價值。無形資產於原始認列後，係以其成本減除累計攤銷及累計減損損失後之金額作為帳面金額。不符合認列條件之內部產生無形資產不予資本化，而係於發生時認列至損益。

無形資產之耐用年限區分為有限及非確定耐用年限。

有限耐用年限之無形資產係於其耐用年限內攤銷，並於存有減損跡象時進行減損測試。有限耐用年限之無形資產攤銷期間及攤銷方法係至少於每一財務年度結束時進行複核。若資產之預估耐用年限與先前之估計不同或未來經濟效益消耗之預期型態已發生改變，則攤銷方法或攤銷期間將予以調整並視為會計估計變動。

非確定耐用年限之無形資產不予攤銷，但於每一年度依個別資產或現金產生單位層級進行減損測試。非確定耐用年限之無形資產係於每期評估是否有事件及情況繼續支持該資產之耐用年限仍屬非確定。若耐用年限由非確定改為有限耐用年限時，則推延適用。

無形資產之除列所產生之利益或損失係認列至損益。

電腦軟體

電腦軟體成本於其估計效益年限(三年至五年)採直線法攤提。

國泰建設股份有限公司財務報表附註(續)
(金額另予註明外，均以新臺幣千元表達為單位)

16. 非金融資產之減損

本公司於每一報導期間結束日評估所有適用國際會計準則第36號「資產減損」之資產是否存有減損跡象。如有減損跡象或須針對某一資產每年定期進行減損測試，本公司即以個別資產或資產所屬之現金產生單位進行測試。減損測試結果如資產或資產所屬現金產生單位之帳面金額大於其可回收金額，則認列減損損失。可回收金額為淨公允價值或使用價值之較高者。

本公司於每一報導期間結束日針對商譽以外之資產，評估是否有跡象顯示先前已認列之減損損失可能已不存在或減少。如存有此等跡象，本公司即估計該資產或現金產生單位之可回收金額。若可回收金額因資產之估計服務潛能變動而增加時，則迴轉減損。惟迴轉後帳面金額不超過資產在未認列減損損失情況下，減除應提列折舊或攤銷後之帳面金額。

繼續營業單位之減損損失及迴轉數係認列於損益。

17. 收入認列

收入係於經濟效益將很有可能流入本公司且金額能可靠衡量時認列。收入以已收或應收取對價之公允價值衡量。各項主要收入認列之條件及方式列示如下：

營建收入

委託營造廠興建預售房地專案如附註四、10 建造合約之說明，係依國際會計準則第 18 號「收入」對商品銷售之規範認列銷貨收入，因此本公司於完成過戶及實際交屋時結轉成本並認列損益。

在收入認列前，就已售房地所收取之訂金及分期付款於資產負債表之流動負債項下列作預收款項。

商品銷售

銷售商品之收入於符合下列所有條件時認列：已將商品所有權之重大風險與報酬移轉予買方、對於已出售之商品既不持續參與管理亦未維持有效控制、收入金額能可靠衡量、與交易有關之經濟效益很有可能流入企業、與交易相關之成本能可靠衡量。

國泰建設股份有限公司財務報表附註(續)
(金額另予註明外，均以新臺幣千元表達為單位)

股利收入

當本公司有權收取股利時，方認列相關股利收入。

租金收入

營業租賃所產生之租金收入，係按租賃期間以直線法認列入帳。

18. 借款成本

直接可歸屬於取得、建造或生產符合要件之資產的借款成本，予以資本化為該資產成本之一部分。其他所有借款成本則認列為發生期間之費用。借款成本係包括與舉借資金有關而發生之利息及其他成本。

19. 退職後福利計畫

本公司員工退休辦法適用於所有正式任用之員工，員工退休基金全數提存於勞工退休準備金監督委員會管理，並存入退休基金專戶，由於上述退休金係以退休準備金監督委員會名義存入，與本公司完全分離，故未列入上開個體財務報表中。

對於屬確定提撥計畫之退職後福利計畫，本公司每月負擔之員工退休金提撥率，不得低於員工每月薪資百分之六，所提撥之金額認列為當期費用。

對於屬確定福利計畫之退職後福利計畫，依據預計單位福利法於年度報導期間結束日按精算報告提列。淨確定福利負債(資產)再衡量數包括計畫資產報酬與資產上限影響數之任何變動，並減除包含於淨確定福利負債(資產)淨利息之金額，以及精算損益。淨確定福利負債(資產)再衡量數於發生時，列入其他綜合損益項下，並立即認列於其他權益。前期服務成本為計畫修正或縮減所產生之確定福利義務現值之變動數，且於下列兩者較早之日期認列為費用：

- (1) 當計畫修正或縮減發生時；及
- (2) 當集團認列相關重組成本或離職福利時。

淨確定福利負債(資產)淨利息係由淨確定福利負債(資產)乘以折現率決定，兩者均於年度報導期間開始時決定，再考量該期間淨確定福利負債(資產)因提撥金及福利支付產生之任何變動。

國泰建設股份有限公司財務報表附註(續)
(金額另予註明外，均以新臺幣千元表達為單位)

20. 所得稅

所得稅費用(利益)係指包含於決定本期損益中，與當期所得稅及遞延所得稅有關之彙總數。

當期所得稅

本期及前期之當期所得稅負債(資產)，係以報導期間結束日已立法或實質性立法之稅率及稅法衡量。當期所得稅與認列於其他綜合損益或直接認列於權益之項目有關者，係分別認列於其他綜合損益或權益而非損益。

未分配盈餘加徵10%營利事業所得稅部分，於股東會決議分配盈餘之日列為所得稅費用。

遞延所得稅

遞延所得稅係就報導期間結束日，資產與負債之課稅基礎與其於資產負債表之帳面金額間所產生之暫時性差異予以計算。

除下列兩者外，所有應課稅暫時性差異皆予認列為遞延所得稅負債：

- (1) 商譽之原始認列；或非屬企業合併交易所產生，且於交易當時既不影響會計利潤亦不影響課稅所得(損失)之資產或負債原始認列；
- (2) 因投資子公司、關聯企業及合資權益所產生，其迴轉時點可控制且於可預見之未來很有可能不會迴轉之應課稅暫時性差異。

除下列兩者外，可減除暫時性差異、未使用課稅損失及未使用所得稅抵減產生之遞延所得稅資產，於很有可能有未來課稅所得之範圍內認列：

- (1) 與非屬企業合併交易，且於交易當時既不影響會計利潤亦不影響課稅所得(損失)之資產或負債原始認列所產生之可減除暫時性差異有關；
- (2) 與投資子公司、關聯企業及合資權益所產生之可減除暫時性差異有關，僅於可預見之未來很有可能迴轉且迴轉當時有足夠之課稅所得以供該暫時性差異使用之範圍內認列。

國泰建設股份有限公司財務報表附註(續)
(金額另予註明外，均以新臺幣千元表達為單位)

遞延所得稅資產及負債係以預期資產實現或負債清償當期之稅率衡量，該稅率並以報導期間結束日已立法或實質性立法之稅率及稅法為基礎。遞延所得稅資產及負債之衡量係反映報導期間結束日預期回收資產或清償負債帳面金額之方式所產生之租稅後果。遞延所得稅與不列於損益之項目有關者，亦不認列於損益，而係依其相關交易認列於其他綜合損益或直接認列於權益。遞延所得稅資產於每一報導期間結束日予以重新檢視並認列。

遞延所得稅資產與負債僅於當期所得稅資產及當期所得稅負債之互抵具有法定執行權，且遞延所得稅係屬同一納稅主體並與由同一稅捐機關課徵之所得稅有關時，可予互抵。

五、重大會計判斷、估計及假設不確定性之主要來源

本公司編製個體財務報表時，管理階層須於報導期間結束日進行判斷、估計及假設，此將影響收入、費用、資產與負債報導金額及或有負債之揭露。然而，這些重大假設與估計之不確定性可能導致資產或負債之帳面金額須於未來期間進行重大調整之結果。

1. 判斷

在採用本公司會計政策之過程中，管理階層進行下列對個體財務報表金額認列最具有重大影響之判斷：

營業租賃承諾—本公司為出租人

本公司對投資性不動產組合已簽訂商業不動產租約。基於對其約定條款之評估，本公司仍保留這些不動產所有權之重大風險及報酬，並將該等租約以營業租賃處理。

2. 估計及假設

於報導期間結束日對有關未來所作之假設及估計不確性之主要來源資訊，具有導致資產及負債帳面金額於下一財務年度重大調整之重大風險。茲說明如下：

(1) 金融工具之公允價值

當認列於資產負債表之金融資產及金融負債公允價值無法由活絡市場取得時，公允價值將運用評價技術來決定，包括收益法(例如現金流量折現模式)或市場法，這些模式所用之假設變動將會影響所報導金融工具之公允價值。請詳附註十二。

國泰建設股份有限公司財務報表附註(續)
(金額另予註明外，均以新臺幣千元表達為單位)

(2) 非金融資產之減損

當資產或現金產生單位之帳面金額大於其可回收金額時，即發生減損。可回收金額係指公允價值減處分成本與使用價值，二者孰高者。公允價值減處分成本之計算，是依據於衡量日，市場參與者間在有秩序之交易中出售資產所能收取或移轉負債所需支付之價格，經減除直接可歸屬於處分資產或現金產生單位之增額成本後之金額。使用價值是基於現金流量折現模式之計算。現金流量之預估係依據未來五年之預算，且不含本公司尚未承諾之重組，或為加強該被測試現金產生單位資產績效所需之未來重大投資。可回收金額容易受到現金流量折現模式所使用的折現率及基於外推目的所使用之預期未來現金流入與成長率之影響。用以決定不同現金產生單位可回收金額之主要假設，包括敏感度分析，請詳附註六之說明。

(3) 退職後福利計畫

退職後福利計畫之確定福利成本與確定福利義務現值係取決於精算評價。精算評價牽涉各種不同假設，包括：折現率及預期薪資之增減變動等。對用以衡量確定福利成本與確定福利義務所使用假設之詳細說明請詳附註六。

(4) 所得稅

所得稅的不確定性存在於對複雜稅務法規之解釋、產生未來課稅所得的金額及時點。由於廣泛的國際商業關係與契約的長期性和複雜性，其實際結果與所作假設間產生之差異，或此等假設於未來之改變，可能迫使將已入帳的所得稅利益和費用於未來予以調整。對所得稅之提列，係依據本公司營業所在各國之稅捐機關可能的查核結果，所作之合理估計。所提列的金額是基於不同因素，例如：以往稅務查核經驗及課稅主體與所屬稅捐機關對稅務法規解釋之不同。此解釋之差異，因公司個別企業所在地之情況，而可能產生各種議題。

未使用之課稅損失與所得稅抵減遞轉後期及可減除暫時性差異，係於未來很有可能產生課稅所得或有應課稅暫時性差異之範圍內，認列遞延所得稅資產。決定遞延所得稅資產可認列之金額係以未來課稅所得及應課稅暫時性差異可能發生之時點及水準併同未來之稅務規劃策略為估計之依據。截至民國104年12月31日，有關本公司尚未認列之遞延所得稅資產說明請詳附註六。

國泰建設股份有限公司財務報表附註(續)
(金額另予註明外，均以新臺幣千元表達為單位)

(5) 存貨之評價

由於存貨須以成本及與淨變現價值孰低者計價，故本公司必須運用判斷及估計決定資產負債表日存貨之淨變現價值。本公司評估資產負債表日存貨因市場變動或無市場銷售價值之金額，並將存貨成本沖減至淨變現價值。此存貨評價主要係依未來特定期間內之產品需求為估計基礎，故可能產生重大變動，請詳附註六之說明。

六、重要會計項目之說明

1. 現金及約當現金

	104.12.31	103.12.31
庫存現金	\$417	\$420
支票及活期存款	1,922,538	2,318,587
約當現金-短期票券	750,232	-
合 計	<u>\$2,673,187</u>	<u>\$2,319,007</u>

2. 備供出售金融資產-流動

	104.12.31	103.12.31
股 票	\$4,085,093	\$3,213,368
評價調整	551,343	730,084
淨 額	<u>\$4,636,436</u>	<u>\$3,943,452</u>

	103.12.31	103.12.31
流 動	\$2,581,852	\$2,779,393
非 流 動	2,054,584	1,164,059
合 計	<u>\$4,636,436</u>	<u>\$3,943,452</u>

截至民國 104 年 12 月 31 日及 103 年 12 月 31 日備供出售金融資產並無提供質押或擔保之情形。

國泰建設股份有限公司財務報表附註(續)
(金額另予註明外，均以新臺幣千元表達為單位)

3. 以成本衡量之金融資產-非流動

被投資公司名稱	104.12.31	103.12.31
股 票	\$58,021	\$58,021

上述本公司所持有之未上市(櫃)股票投資，基於其公允價值合理估計數之區間重大且無法合理評估各種估計數之機率，因此無法以公允價值衡量，而採用成本衡量。

本公司民國 104 年 12 月 31 日及 103 年 12 月 31 日以成本衡量之金融資產未有提供質押之情況。

4. 應收票據

	104.12.31	103.12.31
應收票據-因營業而發生	\$31,918	\$87,191
減：備抵呆帳	-	-
合 計	\$31,918	\$87,191

本公司民國 104 年 12 月 31 日及 103 年 12 月 31 日之應收票據未有提供質押之情況。

5. 應收帳款及應收帳款-關係人

	104.12.31	103.12.31
應收帳款	\$16,347	\$26,697
減：備抵呆帳	-	-
小 計	16,347	26,697
應收帳款-關係人	56	-
減：備抵呆帳	-	-
小 計	56	-
合 計	\$16,403	\$26,697

截至民國 104 年 12 月 31 日及 103 年 12 月 31 日止，本公司之應收帳款及應收帳款-關係人未有提供質押之情況。

本公司對客戶之授信期間通常為 30 天至 365 天。本公司之應收票據及帳款並無減損之情形(信用風險揭露請詳附註十二)。

國泰建設股份有限公司財務報表附註(續)
(金額另予註明外，均以新臺幣千元表達為單位)

應收帳款及應收帳款-關係人淨額之帳齡分析如下：

	已逾期但尚未減損之應收帳款						合計
	未逾期 且未減損	30天內	31-60天	61-90天	91-120天	121天以上	
104.12.31	\$16,403	\$-	\$-	\$-	\$-	\$-	\$16,403
103.12.31	\$26,697	\$-	\$-	\$-	\$-	\$-	\$26,697

6. 存 貨

	104.12.31	103.12.31
營建用地	\$11,701,444	\$11,923,301
在建房地	22,256,533	19,241,276
待售房地產	657,170	1,446,812
小 計	34,615,147	32,611,389
預付土地款	181,207	514,003
合 計	\$34,796,354	\$33,125,392

(1) 上述民國 104 年度及 103 年度之部份在建工程興建係由關係人三井工程(股)公司承攬，其相關交易請詳附註七之說明。

(2) 重要工程之補充揭露事項如下：

工程別	工程合約總價 (預算成本，不含土地款)	已完工比例
國泰雙璽	2,028,408	55.00%
國泰 Twin Park	1,950,735	81.00%
府會園道	1,932,568	79.00%
國泰璞匯	1,061,842	48.00%
頤湖苑	1,316,540	39.00%
文海硯	1,129,800	31.00%
民生建國都更案	3,799,048	9.00%
文林硯	1,486,551	15.00%
國泰賦都	1,987,660	4.00%
國泰層峰	1,535,800	14.00%
O2 馥建築	1,128,571	-

國泰建設股份有限公司財務報表附註(續)
(金額另予註明外，均以新臺幣千元表達為單位)

- (3) 本公司民國 104 年度及 103 年度對上述營建存貨於購建期間資本化之利息金額分別為 289,101 千元及 190,427 千元；利息資本化前之利息費用總額為 321,393 千元及 261,183 千元。

本公司民國 104 年度及 103 年度之存貨借款資本化月利率分別為 0.1259 %~0.2628%及 0.1198 %~0.1436%。

- (4) 本公司為營建個案及工程能順利興建及交屋，而將在建工程辦理信託登記之情形如下：

工程名稱	受託人	受託期間
府會園道	國泰世華商業銀行	自民國 100 年 5 月 26 日至工程完工取得使用執照，並辦妥建物第一次所有權登記之日止
國泰雙璽	國泰世華商業銀行	自民國 100 年 10 月 12 日至工程完工取得使用執照，並辦妥建物第一次所有權登記之日止
國泰璞匯	國泰世華商業銀行	自民國 101 年 3 月 5 日至工程完工取得使用執照，並辦妥建物第一次所有權登記之日止
國泰 TWIN PARK	國泰世華商業銀行	自民國 102 年 2 月 27 日至工程完工取得使用執照，並辦妥建物第一次所有權登記之日止
國泰頤湖苑	國泰世華商業銀行	自民國 102 年 5 月 20 日至工程完工取得使用執照，並辦妥建物第一次所有權登記之日止
綠博苑	國泰世華商業銀行	自民國 102 年 10 月 21 日至工程完工取得使用執照，並辦妥建物第一次所有權登記之日止
國泰 R13 馥建築	國泰世華商業銀行	自民國 102 年 12 月 2 日至工程完工取得使用執照，並辦妥建物第一次所有權登記之日止
國泰層峰	國泰世華商業銀行	自民國 103 年 4 月 8 日至工程完工取得使用執照，並辦妥建物第一次所有權登記之日止
文海硯	國泰世華商業銀行	自民國 103 年 6 月 1 日至工程完工取得使用執照，並辦妥建物第一次所有權登記之日止
文林硯	國泰世華商業銀行	自民國 103 年 8 月 1 日至工程完工取得使用執照，並辦妥建物第一次所有權登記之日止
御博苑	國泰世華商業銀行	自民國 103 年 11 月 4 日至工程完工取得使用執照，並辦妥建物第一次所有權登記之日止
國泰金城	國泰世華商業銀行	自民國 103 年 11 月 24 日至工程完工取得使用執照，並辦妥建物第一次所有權登記之日止

國泰建設股份有限公司財務報表附註(續)
(金額另予註明外，均以新臺幣千元表達為單位)

工程名稱	受託人	受託期間
國泰賦都	中國信託商業銀行	自民國 104 年 2 月 12 日至工程完工取得使用執照，並辦妥建物第一次所有權登記之日止
國泰 DoubleA 馥建築	國泰世華商業銀行	自民國 104 年 6 月 17 日至工程完工取得使用執照，並辦妥建物第一次所有權登記之日止
國泰沐善	國泰世華商業銀行	自民國 104 年 9 月 11 日至工程完工取得使用執照，並辦妥建物第一次所有權登記之日止
國泰 O2 馥建築	國泰世華商業銀行	自民國 104 年 12 月 9 日至工程完工取得使用執照，並辦妥建物第一次所有權登記之日止

截至民國 104 年 12 月 31 日止，本公司就上列建案與銀行訂定信託契約，委其辦理預售承購戶繳納款項之資金管理等事項，信託期間依約至專案完工取得使用執照，並辦妥建物第一次所有權登記止，另本公司依上述信託契約而受管理之資金餘額為 1,854,217 千元，與預售屋買賣契約之應收價金相符。

(5) 本公司民國 104 年度及 103 年度認列為營業成本之存貨成本分別為 5,082,508 千元及 4,471,292 千元。

(6) 截至民國 104 年 12 月 31 日及 103 年 12 月 31 日止，本公司存貨設定質押情形，詳附註八。

7. 採用權益法之投資

本公司採用權益法之投資明細如下：

被投資公司名稱	104.12.31		103.12.31(調整後)		103.1.1(調整後)	
	金額	持股 比例	金額	持股 比例	金額	持股 比例
投資子公司：						
國泰建築經理(股)公司	\$93,621	100%	\$83,316	100%	\$82,142	100%
國泰健康管理顧問(股)公司	378,403	85%	357,251	85%	368,290	85%
國泰商旅(股)公司	65,242	100%	216,284	100%	281,953	100%
Cathay Real Estate Holding Corporation	1,507,202	100%	1,731,033	100%	1,771,294	100%
合計	<u>\$2,044,468</u>		<u>\$2,387,884</u>		<u>\$2,503,679</u>	

投資子公司於個體財務報表係以「採用權益法之投資」表達，並作必要之評價調整。

國泰建設股份有限公司財務報表附註(續)
(金額另予註明外，均以新臺幣千元表達為單位)

8. 不動產、廠房及設備

	房屋					合計
	土地	及建築	出租資產	租賃改良	其他設備	
成本：						
104.1.1	\$1,346	\$1,829	\$167,293	\$26,826	\$17,967	\$215,261
增添	-	-	24,562	-	1,861	26,423
處分	-	-	(61,924)	(7,377)	(4,984)	(74,285)
104.12.31	<u>\$1,346</u>	<u>\$1,829</u>	<u>\$129,931</u>	<u>\$19,449</u>	<u>\$14,844</u>	<u>\$167,399</u>

	房屋					合計
	土地	及建築	出租資產	租賃改良	其他設備	
成本：						
103.1.1	\$1,346	\$1,829	\$186,936	\$26,826	\$14,166	\$231,103
增添	-	-	12,922	-	3,801	16,723
處分	-	-	(32,565)	-	-	(32,565)
103.12.31	<u>\$1,346</u>	<u>\$1,829</u>	<u>\$167,293</u>	<u>\$26,826</u>	<u>\$17,967</u>	<u>\$215,261</u>

	房屋					合計
	及建築	出租資產	租賃改良	其他設備		
折舊及減損：						
104.1.1	\$197	\$77,774	\$20,794	\$10,575		\$109,340
折舊	36	22,283	2,039	1,853		26,211
處分	-	(45,511)	(7,377)	(4,984)		(57,872)
104.12.31	<u>\$233</u>	<u>\$54,546</u>	<u>\$15,456</u>	<u>\$7,444</u>		<u>\$77,679</u>

	房屋					合計
	及建築	出租資產	租賃改良	其他設備		
折舊及減損：						
103.1.1	\$161	\$78,226	\$18,714	\$8,897		\$105,998
折舊	36	25,193	2,080	1,678		28,987
處分	-	(25,645)	-	-		(25,645)
103.12.31	<u>\$197</u>	<u>\$77,774</u>	<u>\$20,794</u>	<u>\$10,575</u>		<u>\$109,340</u>

國泰建設股份有限公司財務報表附註(續)
(金額另予註明外，均以新臺幣千元表達為單位)

	房屋					合計
	土地	及建築	出租資產	租賃改良	其他設備	
淨帳面金額：						
104.12.31	\$1,346	\$1,596	\$75,385	\$3,993	\$7,400	\$89,720
103.12.31	\$1,346	\$1,632	\$89,519	\$6,032	\$7,392	\$105,921

(1) 本公司建築物之重大組成部分主要為主建物、空調設備及電梯等，並分別按其耐用年限50年、5年及15年提列折舊。

(2) 本公司不動產、廠房及設備均無借款成本資本化之情事。

(3) 截至民國104年12月31日及103年12月31日止，本公司不動產、廠房及設備提供擔保情形，詳附註八。

9. 投資性不動產

	土地	建築物	合計
成本：			
104.1.1	\$5,681,686	\$5,526,191	\$11,207,877
增添－源自後續支出	-	-	-
處分	(5,988)	(88,642)	(94,630)
104.12.31	\$5,675,698	\$5,437,549	\$11,113,247

	土地	建築物	合計
成本：			
103.1.1	\$5,714,285	\$5,618,745	\$11,333,030
增添－源自後續支出	-	2,158	2,158
處分	(32,599)	(94,712)	(127,311)
103.12.31	\$5,681,686	\$5,526,191	\$11,207,877

	土地	建築物	合計
折舊及減損：			
104.1.1	\$-	\$1,964,646	\$1,964,646
當年度折舊	-	131,295	131,295
處分	-	(70,945)	(70,945)
104.12.31	\$-	\$2,024,996	\$2,024,996

國泰建設股份有限公司財務報表附註(續)
(金額另予註明外，均以新臺幣千元表達為單位)

	土地	建築物	合計
折舊及減損：			
103.1.1	\$-	\$1,876,256	\$1,876,256
當年度折舊	-	132,390	132,390
處分	-	(44,000)	(44,000)
103.12.31	\$-	\$1,964,646	\$1,964,646

	土地	建築物	合計
淨帳面金額：			
104.12.31	\$5,675,698	\$3,412,553	\$9,088,251
103.12.31	\$5,681,686	\$3,561,545	\$9,243,231

	104年度	103年度
投資性不動產之租金收入	\$412,257	\$381,800
減：當期產生租金收入之投資性不動產所發生之直接營運費用	(96,939)	(92,029)
當期末產生租金收入之投資性不動產所發生之直接營運費用	(15,109)	(25,496)
合計	\$300,209	\$264,275

本公司持有之投資性不動產之公允價值於民國104年12月31日及103年12月31日分別為16,260,576千元及16,506,032千元，民國104年12月31日係委任獨立之外部鑑價專家評價，係根據最近年度實際成交價格及相關資產鄰近地區類似不動產之市場交易價格評估而得。民國103年12月31日係內部鑑價之公允價值，其公允價值之決定係依市場證據支持，採用之評價方法為比較法等。

截至民國104年12月31日及103年12月31日止，本公司投資性不動產設定質押情形，詳附註八。

國泰建設股份有限公司財務報表附註(續)
(金額另予註明外，均以新臺幣千元表達為單位)

10. 無形資產

	<u>電腦軟體</u>
成本：	
104.1.1	\$35,177
增添－單獨取得	812
處分	(630)
104.12.31	<u>\$35,359</u>
	<u>電腦軟體</u>
成本：	
103.1.1	\$31,721
增添－單獨取得	3,456
103.12.31	<u>\$35,177</u>
	<u>電腦軟體</u>
攤銷及減損：	
104.1.1	\$29,908
攤銷	3,570
處分	(630)
104.12.31	<u>\$32,848</u>
	<u>電腦軟體</u>
攤銷及減損：	
103.1.1	\$26,006
攤銷	3,902
103.12.31	<u>\$29,908</u>
	<u>電腦軟體</u>
淨帳面金額：	
104.12.31	<u>\$2,511</u>
103.12.31	<u>\$5,269</u>

國泰建設股份有限公司財務報表附註(續)
(金額另予註明外，均以新臺幣千元表達為單位)

認列無形資產之攤銷金額如下：

	104年度	103年度
營業費用	\$3,570	\$3,902

11. 其他非流動資產

	104.12.31	103.12.31
營建用地	\$285,857	\$285,857
預付設備款	525,808	149,215
存出保證金	517,868	415,894
其他非流動資產-其他	16,264	16,264
合 計	\$1,345,797	\$867,230

上述營建用地為本公司依 88.3.26(88)台財證(六)第 19350 號函規定，以第三人名義取得農地其相關內容揭露如下：

地 段 地 號	104.12.31	103.12.31	交易 性質	交易 目的	保全措施
台北市北投區豐年段一 小段302地號等	\$144,492	\$144,492	買賣	投資 開發	設定抵押權 以及承諾書
台北市北投區豐年段三 小段382地號等	118,951	118,951	"	"	"
台北市北投區行義段二 小段645地號等	868	868	"	"	"
台北縣三芝鄉後厝段北 勢子小段137-2地號等	18,425	18,425	"	"	"
台北市北投區八仙段二 小段174地號等	3,121	3,121	"	"	"
合 計	\$285,857	\$285,857			

國泰建設股份有限公司財務報表附註(續)
(金額另予註明外，均以新臺幣千元表達為單位)

12. 短期借款

	104.12.31	103.12.31
無擔保銀行借款	\$6,580,000	\$5,730,000
擔保銀行借款	2,450,000	280,000
	<u>\$9,030,000</u>	<u>\$6,010,000</u>
利率區間	1.10%~2.00%	1.12%~2.00%

(1) 本公司截至民國104年12月31日及103年12月31日止，尚未使用之短期借款額度分別約為12,075,000千元及7,960,000千元。

(2) 擔保銀行借款係以部分投資性不動產提供擔保，擔保情形請詳附註八之說明。

13. 應付短期票券淨額

	104.12.31	103.12.31
應付短期票券	\$2,950,000	\$4,620,000
減：未攤銷折價	(1,675)	(10,229)
淨 額	<u>\$2,948,325</u>	<u>\$4,609,771</u>
利率區間	0.48%~0.88 %	0.70%~1.18%

14. 應付公司債

	104.12.31	103.12.31
應付國內無擔保公司債	\$3,000,000	\$-
減：一年內到期部分	-	-
淨 額	<u>\$3,000,000</u>	<u>\$-</u>

本公司於民國104年7月24日發行面額總計3,000,000千元之第一次國內有擔保公司債，發行期間為五年期。此公司債之利息為固定年息1.4%，每年付息一次，到期一次還本。

國泰建設股份有限公司財務報表附註(續)
(金額另予註明外，均以新臺幣千元表達為單位)

15. 長期借款

民國 104 年 12 月 31 日及 103 年 12 月 31 日長期借款明細如下：

借款性質	104.12.31	利率(%)	償還期間及辦法
銀行信用借款	1,390,000	1.20%~1.70%	自民國 103 年 7 月至 107 年 12 月，到期還款。
銀行擔保借款	2,007,000	1.58%~2.10%	自民國 104 年 4 月至 109 年 3 月，到期還款。
應付長期票券	1,894,985	0.45%~1.40%	自民國 104 年 8 月至 108 年 8 月，到期還款。
合 計	<u>\$5,291,985</u>		

借款性質	103.12.31	利率(%)	償還期間及辦法
銀行信用借款	500,000	1.70%	自民國 103 年 7 月至 106 年 4 月，到期還款。
銀行擔保借款	3,747,000	2.00%~2.50%	自民國 101 年 3 月至 106 年 6 月，到期還款。
應付長期票券	2,420,364	0.72%~1.00%	自民國 103 年 1 月至 108 年 10 月，到期續借。
合 計	<u>\$6,667,364</u>		

銀行擔保借款係以部分存貨設定第一順位抵押權，擔保情形請詳附註八之說明。

16. 退職後福利計畫

確定提撥計畫

本公司依「勞工退休金條例」訂定之員工退休辦法係屬確定提撥計畫。依該條例規定，本公司每月負擔之勞工退休金提撥率，不得低於員工每月薪資百分之六。本公司業已依照該條例訂定之員工退休辦法，每月依員工薪資百分之六提撥至勞工保險局之個人退休金帳戶。

本公司民國104年及103年度認列確定提撥計畫之費用金額分別為2,624千元及2,357千元。

國泰建設股份有限公司財務報表附註(續)
(金額另予註明外，均以新臺幣千元表達為單位)

確定福利計畫

本公司依「勞動基準法」訂定之員工退休金辦法係屬確定福利計畫，員工退休金之支付係根據服務年資之基數及核准其退休時一個月平均工資計算。十五年以內(含)的服務年資滿一年給與兩個基數，超過十五年之服務年資每滿一年給與一個基數，惟基數累積最高以45個基數為限。本公司依勞動基準法規定按月就薪資總額2%提撥退休金基金，以勞工退休準備金監督委員會名義專戶儲存於臺灣銀行之專戶。另，本公司於每年年度終了前，估算前述勞工退休準備金專戶餘額，若該餘額不足給付次一年度內預估符合退休條件之勞工依前述計算之退休金數額者，將於次年度三月底前一次提撥其差額。

由勞動部依據勞工退休基金收支保管及運用辦法進行資產配置，基金之投資以自行經營及委託經營方式，兼採主動與被動式管理之中長期投資策略進行投資。考量市場、信用、流動性等風險，勞動部設定基金風險限額與控管計畫，使在不過度承擔風險下有足夠彈性達成目標報酬。該基金之運用，其每年決算分配之最低收益，不得低於依當地銀行二年定期存款計算之收益，若有不足，則經主管機關准後由國庫補足。因本公司無權參與該基金之運作及管理，故無法依國際會計準則第19號第142段規定揭露計畫資產公允價值之分類。截至民國104年12月31日，本公司之確定福利計畫預期於下一年度提撥919千元。

截至民國104年12月31日及103年12月31日，本公司之確定福利計畫預期於116年及115年到期。

下表彙整確定福利計畫認列至損益之成本：

	104年度	103年度
當期服務成本	\$7,794	\$8,505
淨確定福利負債(資產)之淨利息	3,054	3,418
合 計	<u>\$10,848</u>	<u>\$11,923</u>

確定福利義務現值及計畫資產公允價值之調節如下：

	104.12.31	103.12.31	103.1.1
確定福利義務現值	\$197,720	\$210,540	\$219,238
計畫資產之公允價值	(28,050)	(35,477)	(40,712)
其他非流動負債-淨確定福利負債 (資產)之帳列數	<u>\$169,670</u>	<u>\$175,063</u>	<u>\$178,526</u>

國泰建設股份有限公司財務報表附註(續)
(金額另予註明外，均以新臺幣千元表達為單位)

淨確定福利負債(資產)之調節：

	確定福利義 務現值	計畫資產公 允價值	淨確定福利 負債(資產)
103.1.1	\$219,238	\$(40,712)	\$178,526
當期服務成本	8,505	-	8,505
利息費用(收入)	4,155	(737)	3,418
小計	231,898	(41,449)	190,449
確定福利負債/資產再衡量數：			
財務假設變動產生之精算損益	3,651	-	3,651
經驗調整	(8,035)	-	(8,035)
確定福利資產再衡量數	-	2,459	2,459
小計	(4,384)	2,459	(1,925)
支付之福利	(16,974)	8,207	(8,767)
雇主提撥數	-	(4,694)	(4,694)
103.12.31	210,540	(35,477)	175,063
當期服務成本	7,794	-	7,794
利息費用(收入)	3,684	(630)	3,054
小計	11,478	(630)	10,848
確定福利負債/資產再衡量數：			
財務假設變動產生之精算損益	11,608	-	11,608
經驗調整	(3,187)	-	(3,187)
確定福利資產再衡量數	-	5,923	5,923
小計	8,421	5,923	14,344
支付之福利	(32,719)	15,305	(17,414)
雇主提撥數	-	(13,171)	(13,171)
104.12.31	\$197,720	\$(28,050)	\$169,670

下列主要假設係用以決定本公司之確定福利計畫：

	104.12.31	103.12.31
折現率	1.18%	1.75%
預期薪資增加率	2.00%	2.00%

國泰建設股份有限公司財務報表附註(續)
(金額另予註明外，均以新臺幣千元表達為單位)

每一重大精算假設之敏感度分析：

	104年度		103年度	
	確定福利 義務增加	確定福利 義務減少	確定福利 義務增加	確定福利 義務減少
折現率增加0.5%	\$-	\$9,886	\$-	\$10,316
折現率減少0.5%	10,479	-	11,159	-
預期薪資增加0.5%	10,084	-	10,738	-
預期薪資減少0.5%	-	9,491	-	10,106

進行前述敏感度分析時係假設其他假設不變之情況下，單一精算假設 (例如：折現率或預期薪資)發生合理可能之變動時，對確定福利義務可能產生之影響進行分析。由於部分精算假設相互有關，實務上甚少僅有單一精算假設發生變動，故此分析有其限制。

本期敏感度分析所使用之方法與假設與前期並無不同。

17. 普通股

截至民國104年12月31日及103年12月31日止，本公司額定20,000,000千元。已發行股本為16,565,158千元，每股票面金額10元，均為1,656,516千股。每股享有一表決權及收取股利之權利。

18. 資本公積

	104.12.31	103.12.31
庫藏股票交易	\$10,407	\$10,407

依法令規定，資本公積除填補公司虧損外，不得使用，公司無虧損時，超過票面金額發行股票所得之溢額及受領贈與之所得產生之資本公積，每年得以實收資本之一定比率為限撥充資本，前述資本公積亦得按股東原有股份之比例以現金分配。

19. 保留盈餘

(1) 法定盈餘公積

依公司法規定，公司應就稅後純益提撥10%為法定盈餘公積直至與實收資本總額相等為止。法定盈餘公積應用以彌補虧損，但公司無虧損者，得依股東會決議，以法定盈餘公積發給新股或現金，以該項公積超過實收資本額25%之部分為限。

(2) 特別盈餘公積

採用國際財務報導準則後，本公司依金管會於民國101年4月6日發布之金管證發字第1010012865號函令規定，首次採用國際財務報導準則時，帳列未實現重估增值及累積換算調整數利益於轉換日因選擇採用國際財務報導準則第1號「首次採用國際財務報導準則」豁免項目而轉入保留盈餘部分，提列相同數額之特別盈餘公積。開始採用國際財務報導準則編製財務報告後，於分派可分配盈餘時，就首次採用國際財務報導準則時已提列特別盈餘公積之餘額與其他權益減項淨額之差額補提列特別盈餘公積。嗣後其他股東權益減項餘額有迴轉時，得就迴轉部分分派盈餘。

本公司首次採用國際財務報導準則所提列之特別盈餘公積金額為 504,189 千元，截至民國 104 年 12 月 31 日並無使用、處分或重分類相關資產，因而並無迴轉特別盈餘公積至未分配盈餘。

(3) 盈餘分派及股利政策

依照本公司章程第 33 條規定，未分配盈餘除提繳所得稅外，應按下列程序處理：

- ① 彌補以前年度虧損。
- ② 提法定盈餘公積。
- ③ 依法令提列特別盈餘公積。
- ④ 派付股息後之餘額提 1%員工紅利。
- ⑤ 其餘由董事會擬定盈餘分派案提請股東會核定之。

- (4) 惟依民國104年5月20日修訂公司法第二百三十五條之一之規定，公司應以當年度獲利狀況分派員工酬勞。但公司尚有累積虧損時，應予彌補。前述員工酬勞以股票或現金為之，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。另章程得訂明前項發給股票或現金之對象，包括符合一定條件之從屬公司員工。本公司預計於民國105年度之股東常會配合前述法規修正公司章程中相關之規定。

國泰建設股份有限公司財務報表附註(續)
(金額另予註明外，均以新臺幣千元表達為單位)

- (5) 本公司於民國104年6月9日之股東常會，決議民國103年度盈餘指撥及分配案及每股股利，列示如下：

	盈餘指撥及分配案	每股股利(元)
	103年度	103年度
法定盈餘公積	\$295,331	
普通股現金股利	1,656,516	1.0

- (6) 有關員工酬勞(紅利)及董監酬勞估列基礎及認列金額之相關資訊請詳附註六(22)。

20. 營業收入

	104年度	103年度
租賃收入	\$412,257	\$437,344
營建收入	8,296,819	8,509,438
其他營業收入	-	9,219
合 計	\$8,709,076	\$8,956,001

21. 營業租賃

- (1) 本公司為承租人

本公司以營業租賃方式承租辦公室。

依據不可取消之營業租賃合約，民國104年12月31日、103年12月31日及103年1月1日之未來最低租賃給付總額如下：

	104.12.31	103.12.31
不超過一年	\$16,096	\$16,507
超過一年但不超過五年	8,637	7,575
超過五年	-	-
	\$24,733	\$24,082

營業租賃認列之費用如下：

	104年度	103年度
最低租賃給付	\$15,878	\$17,493

國泰建設股份有限公司財務報表附註(續)
(金額另予註明外，均以新臺幣千元表達為單位)

(2) 本公司為出租人

本公司簽訂辦公場所、汽車及機器設備之商業租賃合約，其剩餘年限介於5年至20年間，所有租賃合約皆包含能依據每年市場環境調整租金之條款。

依據不可取消之營業租賃合約，民國104年12月31日及103年12月31日承租人之未來最低租賃給付總額如下：

	104.12.31	103.12.31
不超過一年	\$321,060	\$391,517
超過一年但不超過五年	946,201	1,012,222
超過五年	1,138,783	1,349,649
	<u>\$2,406,044</u>	<u>\$2,753,388</u>

22. 民國 104 年度及 103 年度發生之員工福利、折舊及攤銷費用功能別彙總表如下：

功能別 性質別	104年度			103年度(調整後)		
	屬於營業 成本者	屬於營業 費用者	合計	屬於營業 成本者	屬於營業 費用者	合計
員工福利費用						
薪資費用	\$23,348	\$139,769	\$163,117	\$24,253	\$146,706	\$170,959
勞健保費用	-	11,485	11,485	-	11,439	11,439
退休金費用	-	13,472	13,472	-	14,279	14,279
其他員工福利費用	-	8,634	8,634	-	8,874	8,874
折舊費用	153,579	3,927	157,506	157,583	3,794	161,377
攤銷費用	-	3,570	3,570	-	3,902	3,902

本公司於105年1月28日董事會通過章程修正議案，依該議案規定，本公司年度如有獲利，應提撥0.1%至1%為員工酬勞，不高於1%為董監酬勞。但尚有累積虧損時，應預先保留彌補數額。前述員工酬勞以股票或現金為之，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。此章程修正議案將於民國105年股東會決議。有關董事會通過之員工酬勞及董監酬勞相關資訊，請至臺灣證券交易所之「公開資訊觀測站」查詢。

國泰建設股份有限公司財務報表附註(續)
(金額另予註明外，均以新臺幣千元表達為單位)

本公司民國104年度依當年度之獲利狀況，分別以0.1%及不高於1%估列員工酬勞及董監酬勞，並認列員工酬勞及董監酬勞金額分別為2,334千元及4,200千元，帳列於薪資費用項下。本公司於105年3月17日董事會決議以現金發放員工酬勞及董監酬勞分別為2,596千元及4,200千元，估列數與董事會決議實際配發金額有差異時，則列為次年度之損益。

本公司民國103年度員工紅利及董監酬勞估列金額分別為9,029千元和4,200千元，其估列基礎係按當期稅後淨利，考量法定盈餘公積等因素後，以章程所定之成數為基礎估列。估計之員工紅利及董監酬勞於當期認列為營業費用，若於期後期間之董事會決議金額有重大變動時，調整當期之損益。若次年度股東會決議實際配發金額與估列數有差異時，則列為次年度之損益。

23. 營業外收入及支出

(1) 其他收入

	104年度	103年度
利息收入	\$7,862	\$4,638
股利收入	126,914	88,762
其他收入—其他	41,304	51,497
合 計	\$176,080	\$144,897

(2) 其他利益及損失

	104年度	103年度
處分不動產、廠房及設備利益	\$6,466	\$4,102
處分投資利益(損失)	92,110	149,076
其他	(993)	(758)
合計	\$97,583	\$152,420

(3) 財務成本

	104年度	103年度
銀行借款之利息	\$32,292	\$70,756

國泰建設股份有限公司財務報表附註(續)
(金額另予註明外，均以新臺幣千元表達為單位)

24. 其他綜合損益組成部分

民國104年度其他綜合損益組成部分如下：

	當期 當期產生	當期 重分類調整	其他 綜合損益	所得稅利益 (費用)	稅後金額
不重分類至損益之項目：					
確定福利計畫之再衡量數	\$(14,344)	\$-	\$(14,344)	\$2,438	\$(11,906)
採用權益法認列之關聯企業及合 資之其他綜合損益之份額	(1,271)	-	(1,271)	-	(1,271)
後續可能重分類至損益之項目：					
備供出售金融資產未實現評價損 益	(86,631)	(92,110)	(178,741)	-	(178,741)
採用權益法認列之關聯企業及合 資之其他綜合損益之份額	(41,913)	-	(41,913)	-	(41,913)
合計	<u>\$ (144,159)</u>	<u>\$ (92,110)</u>	<u>\$ (236,269)</u>	<u>\$ 2,438</u>	<u>\$ (233,831)</u>

民國103年度(調整後)其他綜合損益組成部分如下：

	當期 當期產生	當期 重分類調整	其他 綜合損益	所得稅利益 (費用)	稅後金額
不重分類至損益之項目：					
確定福利計畫之再衡量數	\$1,925	\$-	\$1,925	\$(327)	\$1,598
採用權益法認列之關聯企業及合 資之其他綜合損益之份額	(449)	-	(449)	-	(449)
後續可能重分類至損益之項目：					
備供出售金融資產未實現評價損 益	138,396	(159,480)	(21,084)	-	(21,084)
採用權益法認列之關聯企業及合 資之其他綜合損益之份額	52,709	-	52,709	-	52,709
合計	<u>\$ 192,581</u>	<u>\$ (159,480)</u>	<u>\$ 33,101</u>	<u>\$ (327)</u>	<u>\$ 32,774</u>

國泰建設股份有限公司財務報表附註(續)
(金額另予註明外，均以新臺幣千元表達為單位)

25. 所得稅

民國104年度及103年度所得稅費用主要組成如下：

認列於損益之所得稅

	<u>104年度</u>	<u>103年度(調整後)</u>
當期所得稅費用(利益)：		
當期應付所得稅	\$103,776	\$24,849
當期繳納土增稅	164,571	286,290
以前年度之當期所得稅於本期調整	-	(3,466)
遞延所得稅費用(利益)：		
與暫時性差異之原始產生及其迴轉有關之遞延所得稅費用(利益)	(4,944)	(8,428)
其他	(1,191)	-
所得稅費用	<u>\$262,212</u>	<u>\$299,245</u>

列於其他綜合損益之所得稅

	<u>104年度</u>	<u>103年度(調整後)</u>
遞延所得稅費用(利益)：		
與其他綜合損益組成部分相關之所得稅-確定福利計畫之再衡量數	\$2,438	\$(327)

所得稅費用與會計利潤乘以所適用所得稅率之金額調節如下：

	<u>104年度</u>	<u>103年度(調整後)</u>
來自於繼續營業單位之稅前淨利	\$2,589,265	\$3,251,381
按相關國家所得所適用之國內稅率計算之稅額	\$440,175	\$552,945
免稅收益之所得稅影響數	(415,999)	(553,488)
報稅上不可減除費用之所得稅影響數	18,686	11,050
遞延所得稅資產/負債之所得稅影響數	(47,804)	(18,935)
未分配盈餘加徵	100,147	18,495
最低稅負制應繳之稅額	3,742	6,354
以前年度之當期所得稅於本期之調整	(113)	(3,466)
其他依稅法調整之所得稅影響數	(1,191)	-
當期土地增值稅	164,569	286,290
認列於損益之所得稅費用合計	<u>\$262,212</u>	<u>\$299,245</u>

國泰建設股份有限公司財務報表附註(續)
(金額另予註明外，均以新臺幣千元表達為單位)

與下列項目有關之遞延所得稅資產(負債)餘額：

民國104年度

	期初餘額	認列於損益	認列於其他 綜合損益	期末餘額
暫時性差異				
投資性不動產於轉換日選擇以公允價值作為認定成本-土增稅	\$(8,542)	\$-	\$-	\$(8,542)
投資性不動產於轉換日選擇以公允價值作為認定成本	8,223	-	-	8,223
投資性不動產折舊財稅差異	8,631	-	-	8,631
不動產、廠房及設備折舊財稅差異-利息資本化	240	(8)	-	232
採用權益法之投資	7,845	4,825	-	12,670
未實現銷貨利益	13	(1)	-	12
備抵呆帳	119	-	-	119
備抵存貨跌價損失	181	-	-	181
應計退休金負債(含淨確定福利負債—非流動)	(1,709)	(335)	2,438	394
逾兩年應付費用轉收入	1	-	-	1
未實現之廣告費	10,452	1,538	-	11,990
未實現之佣金費用	18,654	(898)	-	17,756
未具合法憑證剔除數	177	(177)	-	-
遞延所得稅費用/(利益)		<u>\$4,944</u>	<u>\$2,438</u>	
遞延所得稅資產/(負債)淨額	<u>\$44,285</u>			<u>\$51,667</u>
表達於資產負債表之資訊如下：				
遞延所得稅資產	<u>\$52,827</u>			<u>\$60,209</u>
遞延所得稅負債	<u>\$(8,542)</u>			<u>\$(8,542)</u>

國泰建設股份有限公司財務報表附註(續)
(金額另予註明外，均以新臺幣千元表達為單位)

民國103年度(調整後)

	期初餘額	認列於損益	認列於其他 綜合損益	期末餘額
暫時性差異				
投資性不動產於轉換日選擇以公允價值作為認定成本-土增稅	\$(8,542)	\$-	\$-	\$(8,542)
投資性不動產於轉換日選擇以公允價值作為認定成本	8,223	-	-	8,223
投資性不動產折舊財稅差異	8,631	-	-	8,631
不動產、廠房及設備折舊財稅差異-利息資本化	248	(8)	-	240
採用權益法之投資	4,788	3,057	-	7,845
未實現銷貨利益	14	(1)	-	13
備抵呆帳	119	-	-	119
備抵存貨跌價損失	189	(8)	-	181
應計退休金負債(含淨確定福利負債—非流動)	(1,408)	26	(327)	(1,709)
逾兩年應付費用轉收入	1	-	-	1
未實現之廣告費	9,408	1,044	-	10,452
未實現之佣金費用	14,513	4,141	-	18,654
未具合法憑證剔除數	-	177	-	177
遞延所得稅費用/(利益)		<u>\$8,428</u>	<u>\$(327)</u>	
遞延所得稅資產/(負債)淨額	<u>\$36,184</u>			<u>\$44,285</u>
表達於資產負債表之資訊如下：				
遞延所得稅資產	<u>\$44,726</u>			<u>\$52,827</u>
遞延所得稅負債	<u>\$(8,542)</u>			<u>\$(8,542)</u>

國泰建設股份有限公司財務報表附註(續)
(金額另予註明外，均以新臺幣千元表達為單位)

本公司未使用課稅損失之資訊彙總如下：

發生年度	虧損金額	尚未使用餘額		最後可 抵減年度
		104.12.31	103.12.31	
95	\$614,930	\$-	\$57,988	96~105
96	123,263	-	123,263	97~106
98	123,089	-	123,089	99~108
99	313,147	74,604	313,147	100~109
		<u>\$74,604</u>	<u>\$617,487</u>	

未認列之遞延所得稅資產

截至民國104年12月31日及103年12月31日止，本公司未認列之遞延所得稅資產金額合計分別為575,789千元及623,594千元。

與投資子公司相關之未認列遞延所得稅負債

本公司對於國外子公司之未分配盈餘於匯回時可能產生的應付所得稅，並未認列相關之遞延所得稅負債。本公司已決定於可預見之未來，暫時不會分配子公司之未分配盈餘。截至民國104年12月31日及103年12月31日止，未認列為遞延所得稅負債之應課稅暫時性差異金額皆為0千元。

兩稅合一相關資訊

	104.12.31	103.12.31
股東可扣抵稅額帳戶餘額	<u>\$28,670</u>	<u>\$24,569</u>

本公司民國104年度預計及103年度實際盈餘分配之稅額扣抵比率分別為3.12%及1.46%。

國泰建設股份有限公司財務報表附註(續)
(金額另予註明外，均以新臺幣千元表達為單位)

未分配盈餘相關資訊

	104.12.31	103.12.31(調整後)
86年以前	\$4,222	\$4,222
87年以後	4,226,013	3,850,807
合 計	<u>\$4,230,235</u>	<u>\$3,855,029</u>

所得稅申報核定情形

截至民國104年12月31日，本公司之所得稅申報核定情形如下：

	<u>所得稅申報核定情形</u>
本公司	核定至民國102度

26. 每股盈餘

基本每股盈餘金額之計算，係以當期歸屬於本公司普通股持有人之淨利除以當期流通在外之普通股加權平均股數。

鑑於本公司並未發行具稀釋作用之潛在普通股，因此本公司無需對基本每股盈餘的金額進行稀釋調整。

	<u>104年度</u>	<u>103年度(調整後)</u>
基本每股盈餘		
本期淨利(千元)	<u>\$2,327,053</u>	<u>\$2,952,136</u>
基本每股盈餘之普通股加權平均股數(千股)	<u>1,656,516</u>	<u>1,656,516</u>
基本每股盈餘(元)	<u>\$1.40</u>	<u>\$1.78</u>

於報導期間後至財務報表通過發布前，並無任何重大改變期末流通在外普通股或潛在普通股股數之其他交易。

國泰建設股份有限公司財務報表附註(續)
(金額另予註明外，均以新臺幣千元表達為單位)

七、關係人交易名稱

(一)關係人之名稱及關係

關 係 人 名 稱	與 本 公 司 之 關 係
國泰人壽保險(股)公司(國泰人壽)	其他關係人
國泰世華商業銀行(股)公司(國泰世華銀行)	其他關係人
三井工程(股)公司(三井工程)	其他關係人
國泰世紀產物保險(股)公司(國泰產險)	其他關係人
霖園公寓大廈管理維護(股)公司(霖園公寓)	其他關係人
國泰醫療財團法人(國泰醫院)	其他關係人
財團法人國泰建設文化教育基金會(國建文教基金會)	其他關係人

(二)與關係人間之重大交易事項

本公司關係人交易個別金額未達三百萬者，不予揭露。

1. 銀行存款及短期借款

104 年度					
關係人名稱	交易性質	最高金額	期末金額	利率區間	利息收入 (支出)
國泰世華銀行	活期存款	\$3,604,654	\$922,142	0.13%	\$2,281
	支票存款	1,139,072	32,898	-	-
	證券帳戶	718,621	14,925	0.02%	24
	短期借款	780,000	10,000	2.00%	(2,470)
103 年度					
關係人名稱	交易性質	最高金額	期末金額	利率區間	利息收入 (支出)
國泰世華銀行	活期存款	\$3,877,198	\$1,748,041	0.17%	\$1,614
	支票存款	1,120,790	306,289	-	-
	證券帳戶	594,881	27,480	0.06%	10
	短期借款	770,000	280,000	2.00%	(1,793)

國泰建設股份有限公司財務報表附註(續)
(金額另予註明外，均以新臺幣千元表達為單位)

2. 進 貨

關係人名稱	交易性質	104 年度	103 年度
三井工程	大樓興建或擴建	<u>\$3,480,541</u>	<u>\$3,340,942</u>

(1) 本公司向關係人進貨，其交易條件按一般進貨條件(即市場行情價格)辦理。

(2) 民國 104 年及 103 年 12 月 31 日止，本公司與三井工程已簽訂之委建工程及顧問合約總價款分別計 19,270,926 千元及 17,643,899 千元。

3. 銷 貨

(1) 租賃收入

關係人名稱	交易性質	104 年度	103 年度
國泰人壽	出租辦公處所及小客車	\$14,072	\$19,191
國泰世華銀行	出租辦公處所及小客車	21,957	42,321
合 計		<u>\$36,029</u>	<u>\$61,512</u>

出租期間及租金收取方式係依合約規定一般租期為 2 至 5 年，收款方式主要採按月收取。

(2) 其他營業收入

關係人名稱	104 年度	103 年度
國泰醫院	<u>\$-</u>	<u>\$9,219</u>

係本公司提供融資租賃之利息收入。

4. 本公司與關係人之財產交易

(1) 備供出售金融資產-非流動

①104 年度：

關係人名稱	交易標的	金額
國泰產險	購入台灣之星股票共 30,000 千股	<u>\$300,000</u>

②103 年度：無

國泰建設股份有限公司財務報表附註(續)
(金額另予註明外，均以新臺幣千元表達為單位)

5. 應收(付)關係人票據及帳款

本公司與關係人之債權債務(均未計息)情形如下：

應付帳款

關係人名稱	104.12.31	103.12.31
三井工程	\$222,232	\$252,849

6. 其 他

(1) 存出保證金

關係人名稱	性 質	104.12.31	103.12.31
國泰人壽	房租押金	\$3,751	\$4,028

(2) 存入保證金

關係人名稱	性 質	104.12.31	103.12.31
國泰世華	房租押金	\$4,605	\$7,399

(3) 在建工程

①係本公司截至民國 104 年 12 月 31 日止，為施作民生建國都更案，支付予國泰人壽之合法建物補償金共 297,137 千元，帳列於存貨-在建房地項下。

②係本公司截至民國 104 年 12 月 31 日止，為營建個案及工程能順利興建及交屋，將在建工程辦理價金信託，支付予國泰世華之信託管理費共 3,126 千元，帳列於存貨-在建房地項下。

(4) 預付設備款

係本公司為整修供出租之大樓外牆，發包裝修工程予三井工程，於民國 104 年度預付 21,904 千元，截至民國 104 年 12 月 31 日止共預付 24,900 千元，帳列於預付設備款項下。

國泰建設股份有限公司財務報表附註(續)
(金額另予註明外，均以新臺幣千元表達為單位)

7. 什項收入

關係人名稱	交易性質	104 年度	103 年度
國泰人壽	管理空維費、規劃費	\$8,167	\$9,702
國泰世華銀行	管理空維費、規劃費	4,184	5,079
國泰醫院	提前解約之違約金	-	4,563
合 計		<u>\$12,351</u>	<u>\$19,344</u>

8. 租賃成本

關係人名稱	交易性質	104 年度	103 年度
霖園公寓	出租大樓之管理、修繕費	\$26,177	\$21,395
國泰產險	出租大樓之保險費	7,319	7,123
合 計		<u>\$33,496</u>	<u>\$28,518</u>

9. 租金支出

關係人名稱	性 質	104 年度	103 年度
國泰人壽	承租辦公處所	<u>\$15,196</u>	<u>\$16,514</u>

10. 營業費用

關係人名稱	交易性質	104 年度	103 年度
霖園公寓	維修及管理費用	\$10,368	\$9,322
國建文教基金會	捐贈	5,000	4,000
合 計		<u>\$15,368</u>	<u>\$13,322</u>

11. 本公司主要管理階層之獎酬

	104年度	103年度
短期員工福利	\$29,685	\$29,066
退職後福利	11,403	8,977
合 計	<u>\$41,088</u>	<u>\$38,043</u>

國泰建設股份有限公司財務報表附註(續)
(金額另予註明外，均以新臺幣千元表達為單位)

八、質押之資產

本公司計有下列資產作為擔保：

資產名稱	104.12.31	103.12.31	擔保債務
			內容
存貨	\$11,323,789	\$9,397,189	長期借款
投資性不動產	7,646,226	5,637,932	長、短期借款
合 計	<u>\$18,970,015</u>	<u>\$15,035,121</u>	

質押或抵押資產係以設質金額表達。

九、重大或有負債及未認列之合約承諾

1. 重大合約

除附註七(二)2.述外，截至民國104年12月31日止，本公司與非關係人已簽訂之委建工程合約總價款計6,464,016千元，尚未支付數計4,397,365千元。

2. 其他

截至民國104年12月31日，本公司因借款而開立於金融機構之借款本票為39,392,598千元。

十、重大之災害損失

無此事項。

十一、重大之期後事項

無此事項。

國泰建設股份有限公司財務報表附註(續)
(金額另予註明外，均以新臺幣千元表達為單位)

十二、其他

1. 金融工具之種類

金融資產

	104.12.31	103.12.31
備供出售之金融資產：		
以公允價值衡量	\$4,636,436	\$3,943,452
以成本衡量	58,021	58,021
小計	4,694,457	4,001,473
放款及應收款：		
現金及約當現金(不含庫存現金)	2,672,990	2,318,807
應收票據	31,918	87,191
應收帳款(含關係人)	16,403	26,697
存出保證金	517,868	415,894
小計	3,239,179	2,848,589
合計	\$7,933,636	\$6,850,062

金融負債

	104.12.31	103.12.31
攤銷後成本衡量之金融負債：		
短期借款	\$9,030,000	\$6,010,000
應付短期票券	2,948,325	4,609,771
應付款項	625,210	691,063
應付公司債	3,000,000	-
長期借款	5,291,985	6,667,364
存入保證金	129,320	129,356
合計	\$21,024,840	\$18,107,554

國泰建設股份有限公司財務報表附註(續)
(金額另予註明外，均以新臺幣千元表達為單位)

2. 財務風險管理目的與政策

本公司財務風險管理目標主要為管理營運活動相關之市場風險、信用風險及流動性風險，本公司依公司之政策及風險偏好，進行前述風險之辨認、衡量及管理。

本公司對於前述財務風險管理已依相關規範建立適當之政策、程序及內部控制，重要財務活動須經董事會依相關規範及內部控制制度進行覆核。於財務管理活動執行期間，本公司須確實遵循所訂定之財務風險管理之相關規定。

3. 市場風險

本公司之市場風險係金融工具因市場價格變動，導致其公允價值或現金流量波動之風險，市場風險主要包括利率風險及其他價格風險(例如權益工具)。

實務上極少發生單一風險變數單獨變動之情況，且各風險變數之變動通常具關聯性，惟以下各風險之敏感度分析並未考慮相關風險變數之交互影響。

利率風險

利率風險係因市場利率之變動而導致金融工具之未來現金流量波動之風險，本公司之利率風險主要係來自於浮動利率借款。

有關利率風險之敏感度分析主要針對財務報導期間結束日之利率暴險項目，主係浮動利率借款，並假設持有一個會計年度，當利率上升/下降十個基本點，對本公司於民國104年及103年度之損益將分別減少/增加18,183千元及10,620千元。

權益價格風險

本公司持有國內之上市櫃及未上市櫃之權益證券，此等權益證券之價格會因該等投資標的未來價值之不確定性而受影響。本公司持有之上市櫃權益證券及未上市櫃權益證券皆屬備供出售類別。本公司藉由多角化投資並針對單一及整體之權益證券投資設定限額，以管理權益證券之價格風險。

國泰建設股份有限公司財務報表附註(續)
(金額另予註明外，均以新臺幣千元表達為單位)

備供出售之未上市櫃權益證券，若評價後被投資公司之盈餘產生10%之變動，對於本公司民國104及103年度之權益之影響分別約有2,747千元及3,800千元。

屬備供出售之上市櫃權益證券，當該等權益證券價格下跌5%，對於本公司民國104及103年度之損益或權益之影響分別約有129,093千元或138,970千元；若權益證券價格上漲5%，將僅對權益造成影響，對於損益將不產生任何影響。

4. 信用風險管理

信用風險係指交易對手無法履行合約所載之義務，並導致財務損失之風險。本公司之信用風險係因營業活動(主要為應收帳款及票據)及財務活動(主要為銀行存款及各種金融工具)所致。

每一業務單位係依循本公司之顧客信用風險之政策、程序及控制以管理客戶信用風險。所有客戶之信用風險評估係綜合考量該客戶之財務狀況、信評機構之評等、以往之歷史交易經驗、目前經濟環境以及本公司內部評等標準等因素。另本公司亦於適當時機使用某些信用增強工具(例如預收貨款及保險等)，以降低特定客戶之信用風險。

本公司截至民國104年12月31日及103年12月31日止，前十大客戶應收款項占本公司應收款項總額之百分比甚低，應收款項並無信用集中風險之情事。

本公司之財務部依照集團政策管理銀行存款及其他金融工具之信用風險。由於本公司之交易對象係由內部之控管程序決定，屬信用良好之銀行及具有投資等級之金融機構及公司組織，無重大之履約疑慮，故無重大之信用風險。

5. 流動性風險管理

本公司藉由現金及約當現金、高流動性之有價證券、銀行借款及發行公司債等合約以維持財務彈性。下表係彙總本公司金融負債之合約所載付款之到期情形，依據最早可能被要求還款之日期並以其未折現現金流量編製，所列金額亦包括約定之利息。

以浮動利率支付之利息現金流量，其未折現之利息金額係依據報導期間結束日殖利率曲線推導而得。

國泰建設股份有限公司財務報表附註(續)
(金額另予註明外，均以新臺幣千元表達為單位)

非衍生金融工具

	短於一年	二至三年	四至五年	五年以上	合計
104.12.31					
借款	\$11,978,325	\$4,268,460	\$1,080,324	\$-	\$17,327,109
應付款項	625,210	-	-	-	625,210
應付公司債	-	-	3,042,000	-	3,042,000
存入保證金	33,491	45,959	5,042	44,828	129,320
103.12.31					
借款	\$10,619,771	\$5,791,270	\$876,094	\$-	\$17,287,135
應付款項	691,063	-	-	-	691,063
存入保證金	55,833	26,681	5,014	41,828	129,356

6. 金融工具之公允價值

(1) 衡量公允價值所採用之評價技術及假設

金融資產及金融負債之公允價值係指該工具與有成交意願者(而非以強迫或清算方式)於現時交易下買賣之金額。本公司金融資產及金融負債公允價值估計所使用之方法及假設如下：

- A. 現金及約當現金、應收款項、應付款項、無活絡市場之債券投資及其他流動負債公允價值約等於帳面金額，主要係因此類工具之到期期間短。
- B. 具標準條款與條件並於活絡市場交易之金融資產及金融負債，其公允價值係參照市場報價決定(包括上市櫃股票及債券等)。
- C. 其他金融資產及金融負債之公允價值，係以現金流量折現分析為基礎決定，其利率及折現率等假設主要參照類似工具相關資訊、存續期間適用殖利率曲線等資訊。

(2) 以攤銷後成本衡量金融工具之公允價值

本公司以攤銷後成本衡量之金融資產(包括持有至到期日投資、放款及應收款)及金融負債之帳面金額趨近於公允價值。

國泰建設股份有限公司財務報表附註(續)
(金額另予註明外，均以新臺幣千元表達為單位)

(3) 認列於資產負債表之公允價值

下表提供原始認列後以公允價值衡量之金融工具分析資訊，並將公允價值區分成下列三等級之方式揭露分析資訊：

第一等級：相同資產或負債於活絡市場之公開報價(未經調整)。

第二等級：除第一等級之公開報價外，以屬於該資產或負債直接(亦即價格)或間接(亦即由價格推導而得)可觀察之輸入值推導公允價值。

第三等級：評價技術並非以可觀察市場資料為基礎之資產或負債之輸入值(不可觀察之輸入值)推導公允價值。

104.12.31

	第一等級	第二等級	第三等級	合計
金融資產：				
備供出售金融資產				
股票	\$2,581,852	\$2,045,809	\$8,775	\$4,636,436

103.12.31

	第一等級	第二等級	第三等級	合計
金融資產：				
備供出售金融資產				
股票	\$2,779,393	\$1,154,584	\$9,475	\$3,943,452

於民國104及103年度間並無公允價值衡量第一等級與第二等級間之移轉。

金融資產以第三等級公允價值衡量之調節：

	備供出售 股票
104.1.1	\$9,475
104年度認列總利益：	
認列於其他綜合損益	(700)
自第三級轉出	-
104.12.31	\$8,775

國泰建設股份有限公司財務報表附註(續)
(金額另予註明外，均以新臺幣千元表達為單位)

	備供出售
	股票
103.1.1	\$105,109
103年度認列總利益：	
認列於其他綜合損益	1,183
自第三級轉出	(96,817)
103.12.31	\$9,475

上述認列於損益之總利益(損失)中，截至民國104及103年12月31日持有之股票相關之損益分別為(700)千元及1,183千元。

7.具重大影響之外幣金融資產及負債資訊

本公司具重大影響之外幣金融資產及負債資訊如下：

金額單位：千元			
104.12.31			
	外幣	匯率	新台幣
<u>金融資產</u>			
採權益法之長期股權投資：			
美金	\$45,666	33.005	\$1,507,202
103.12.31			
	外幣	匯率	新台幣
<u>金融資產</u>			
採權益法之長期股權投資：			
美金	\$54,515	31.753	\$1,731,033

8.資本管理

本公司資本管理之最主要目標，係為維持良好之資本比率，以支持企業營運及股東權益之極大化。本公司依經濟情況以管理並調整資本結構，可能藉由調整股利支付、返還資本或發行新股以達成維持及調整資本結構之目的。

國泰建設股份有限公司財務報表附註(續)
(金額另予註明外，均以新臺幣千元表達為單位)

十三、附註揭露事項

1. 重大交易事項相關資訊

編號	項 目	附 表
1	資金貸與他人	無
2	為他人背書保證	附表一
3	期末持有有價證券情形	附表二
4	累積買進或賣出同一有價證券之金額達新臺幣三億元或實收資本額 20%以上	附表三
5	取得不動產之金額達新臺幣三億元或實收資本額 20%以上	無
6	處分不動產之金額達新臺幣三億元或實收資本額 20%以上	無
7	與關係人進、銷貨之金額達新臺幣一億元或實收資本額 20%以上	附表四
8	應收關係人款項達新臺幣一億元或實收資本額 20%以上	無
9	從事衍生性商品交易	無
10	母子公司間及各子公司間之業務關係及重要交易往來情形及金額	附表五

2. 轉投資事業相關資訊

編號	項 目	附 表
1	資金貸與他人	無
2	為他人背書保證	無
3	期末持有有價證券情形	無
4	累積買進或賣出同一有價證券之金額達新臺幣三億元或實收資本額 20%以上	無
5	取得不動產之金額達新臺幣三億元或實收資本額 20%以上	無
6	處分不動產之金額達新臺幣三億元或實收資本額 20%以上	無
7	與關係人進、銷貨之金額達新臺幣一億元或實收資本額 20%以上	無
8	應收關係人款項達新臺幣一億元或實收資本額 20%以上	無
9	從事衍生性商品交易	無
10	被投資公司名稱、所在地區...等相關資訊	附表六

3. 大陸投資資訊：詳附表七。

國泰建設股份有限公司財務報表附註(續)
(金額除另予註明外，均以新臺幣千元為單位)

附表一 為他人背書保證

單位：新臺幣千元

編號 (註1)	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 (註2)										
0	國泰建設 股份有限公司	Lotus Pacific Company Limited	3	\$7,578,897	\$771,579	\$771,579	\$771,579	\$-	3.05%	\$15,157,794	Y	N	N
0	國泰建設 股份有限公司	加恒(上海)置業 有限公司	3	7,578,897	271,592	271,592	271,592	-	1.08%	15,157,794	Y	N	Y
0	國泰建設 股份有限公司	Golden Gate Pacific Company Limited	3	7,578,897	1,100,000	1,100,000	1,100,000	-	4.35%	15,157,794	Y	N	N
0	國泰建設 股份有限公司	上海陸景置業 有限公司	3	7,578,897	850,000	850,000	613,474	-	3.36%	15,157,794	Y	N	Y
備註	一、對個別對象背書保證之限額：25,262,990千元*30% 二、背書保證最高限額：25,262,990千元*60%												

註1：編號欄之填寫方法如下：

- (1) 母公司填0。
- (2) 被投資公司按公司別由阿拉伯數字1開始依序編號。

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自股東依其持股比例對其背書保證之公司。

國泰建設股份有限公司財務報表附註(續)
(金額除另予註明外，均以新臺幣千元為單位)

附表二 期末持有有價證券情形(不包含投資子公司、關聯企業及合資控制部分)

持有之公司	有價證券種類及名稱(註)	與有價證券發行人之關係	帳列科目	期 末				備 註
				股數(單位數)	帳面金額	持股比例	公允價值	
國泰建設(股)公司	普通股 國泰金融控股(股)公司	其他關係人	備供出售金融資產—流動	55,763,541	\$2,581,852	0.44%	\$2,581,852	
"	普通股 霖園公寓大廈管理維護(股)公司	其他關係人	備供出售金融資產—非流動	300,000	8,775	10.00%	8,775	
"	普通股 中農證券(股)公司	無	備供出售金融資產—非流動	401,297	5,241	2.01%	5,241	
"	普通股 神坊資訊(股)公司	其他關係人	備供出售金融資產—非流動	5,489,000	90,568	11.00%	90,568	
"	普通股 台灣之星(股)公司	無	備供出售金融資產—非流動	195,000,000	1,950,000	6.50%	1,950,000	
"	普通股 公誠興業(股)公司	無	以成本衡量之金融資產—非流動	1,580,083	9,852	3.23%	不適用	
"	普通股 千豐投資(股)公司	無	以成本衡量之金融資產—非流動	2,000,000	18,551	10.00%	不適用	
"	普通股 大江國際(股)公司	無	以成本衡量之金融資產—非流動	3,448,276	24,850	1.72%	不適用	
"	普通股 Budworth Investments Limited	無	以成本衡量之金融資產—非流動	516,344	4,768	3.33%	不適用	

註：本表所稱有價證券，係指股票、債券、受益憑證及上述項目所衍生之有價證券。

國泰建設股份有限公司財務報表附註(續)
(金額除另予註明外，均以新臺幣千元為單位)

附表三 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：

單位：股；新臺幣千元

買、賣之公司	有價證券種類及名稱 (註1)	帳列科目	交易對象(註2)	關係 (註2)	期初		買入(註3)		賣出(註3)			期末	
					股數	金額	股數	金額	股數	售價	帳面成本	處分損益	金額(註5)
國泰建設股份有限公司	台灣之星移動電信股份有限公司/股票	備供出售金融資產-非流動	-	-	100,000,000	\$1,000,000	95,000,000	\$950,000	-	\$-	\$-	\$-	\$1,950,000

註1：本表所稱有價證券，係指股票、債券、受益憑證及上述項目所衍生之有價證券。

註2：有價證券帳列長期投資者，須填寫該二欄，餘得免填。

註3：累計買進、賣出金額應按市價分開計算是否達一億元或實收資本額百分之二十。

註4：實收資本額係指母公司之實收資本額。發行人股票無面額或每股面額非屬新臺幣十元者，有關實收資本額百分之二十之交易金額規定，以資產負債表歸屬於母公司業主之權益百分之十計算之。

註5：不含備供出售金融資產-流動評價調整。

國泰建設股份有限公司財務報表附註(續)
(金額除另予註明外，均以新臺幣千元為單位)

附表四 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：

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	餘額	佔總應付票據、 帳款之比率	
國泰建設 (股)公司	三井工程(股)公司	關係企業	在建工程	\$3,480,541	51.54%	不適用	\$-	\$222,232	23.25%	興建高級住宅

單位：股；新臺幣千元

國泰建設股份有限公司財務報表附註(續)

(金額除另予註明外，均以新臺幣千元為單位)

附表五 母子公司間業務關係及重要交易往來情形如下：

單位：新臺幣千元

編號 (註一)	交易人名稱	交易往來對象	與交易人之關係 (註二)	交易往來情形			佔合併總營收或總資產之比率 (註三)
				科目	金額	交易條件	
0	國泰建設(股)公司	國泰建築經理(股)公司	1	遞延貸項-聯屬公司間利益	\$13,538	按一般條件	0.02%
0	國泰建設(股)公司	國泰建築經理(股)公司	1	聯屬公司已實現利益	41	按一般條件	-
0	國泰建設(股)公司	國泰建築經理(股)公司	1	租賃成本	2,100	按一般條件	0.02%
0	國泰建設(股)公司	國泰健康管顧(股)公司	1	租賃收入	511	按一般條件	0.01%
0	國泰建設(股)公司	國泰健康管顧(股)公司	1	廣告費	938	按一般條件	0.01%
0	國泰建設(股)公司	國泰商旅(股)公司	1	租賃收入	4,630	按一般條件	0.05%
0	國泰建設(股)公司	國泰商旅(股)公司	1	廣告費	1,667	按一般條件	0.02%
1	國泰建築經理(股)公司	國泰建設(股)公司	2	投資性不動產-土地	12,813	按一般條件	0.02%
1	國泰建築經理(股)公司	國泰建設(股)公司	2	投資性不動產-房屋	847	按一般條件	-
1	國泰建築經理(股)公司	國泰建設(股)公司	2	累計折舊-投資性不動產	122	按一般條件	-
1	國泰建築經理(股)公司	國泰建設(股)公司	2	租賃成本	41	按一般條件	-
1	國泰建築經理(股)公司	國泰建設(股)公司	2	勞務收入	2,100	按一般條件	0.02%
2	國泰健康管顧(股)公司	國泰建設(股)公司	2	租金支出	511	按一般條件	0.01%
2	國泰健康管顧(股)公司	國泰建設(股)公司	2	勞務收入	938	按一般條件	0.01%
3	國泰商旅(股)公司	國泰建設(股)公司	2	租金支出	4,630	按一般條件	0.05%
3	國泰商旅(股)公司	國泰建設(股)公司	2	銷貨收入	1,667	按一般條件	0.02%

國泰建設股份有限公司財務報表附註(續)

(金額除另予註明外，均以新臺幣千元為單位)

附表五之一 母子公司間業務關係及重要交易往來情形如下：

單位：新臺幣千元

編號 (註一)	交易人名稱	交易往來對象	與交易人之關係 (註二)	交易往來情形			佔合併總營收或總資產之比率 (註三)
				科目	金額	交易條件	
4	CCH Commercial Company Limited	Lotus Investment Company Limited	3	暫收款	\$32,015	按一般條件	0.05%
5	Lotus Investment Company Limited	CCH Commercial Company Limited	3	暫付款	32,015	按一般條件	0.05%
5	Lotus Investment Company Limited	Lotus Pacific Company Limited	3	暫收款	33,005	按一般條件	0.05%
6	Lotus Pacific Company Limited	Lotus Investment Company Limited	3	暫付款	33,005	按一般條件	0.05%
6	Lotus Pacific Company Limited	加恒(上海)置業有限公司	3	其他應收款	5,098	按一般條件	0.01%
7	Golden Gate Investment Company Limited	Golden Gate Pacific Company Limited	3	其他應付款	521	按一般條件	-
8	Golden Gate Pacific Company Limited	Golden Gate Investment Company Limited	3	其他應收款	521	按一般條件	-
8	Golden Gate Pacific Company Limited	上海陸景置業有限公司	3	其他應收款	4,570	按一般條件	0.01%
9	加恒(上海)置業有限公司	Lotus Pacific Company Limited	3	其他應付款	5,098	按一般條件	0.01%
10	上海陸景置業有限公司	Golden Gate Pacific Company Limited	3	其他應付款	4,570	按一般條件	0.01%

註一：母公司及子公司相互間之業務往來資訊應分別於編號欄註明，編號之填寫方法如下：

1. 母公司填0。
2. 子公司依公司別由阿拉伯數字1開始依序編號。

註二：與交易人之關係有以下三種，標示種類即可：

1. 母公司對子公司。
2. 子公司對母公司。
3. 子公司對子公司。

註三：交易往來金額佔合併總營收或總資產比率之計算，若屬資產負債科目者，以期末餘額佔合併總資產之方式計算；若屬損益科目者，以期中累積金額佔合併總營收之方式計算。

(金額除另予註明外，均以新臺幣千元為單位)

附表六 被投資公司名稱、所在地區…等相關資訊(不包含大陸被投資公司)：

單位：股；新臺幣千元；美金千元

投資公司名稱	被投資公司名稱	所在地區	主要營業項目	原始投資金額		期末持有			被投資公司 本期損益	本期認列之 投資損益	備註
				本期末	去年年底	股數	比率	帳面金額			
國泰建設(股)公司	Cathay Real Estate Holding Corporation	British Virgin Islands	一般貿易 及各項投資	\$2,185,840 (USD 72,772)	\$2,083,937 (USD 69,572)	72,771,891	100.00%	\$1,507,202	\$(283,821)	子公司	
國泰建設(股)公司	國泰建築經理(股)公司	中華民國	建築經理業	50,000	50,000	5,000,000	100.00%	93,621	28,576	子公司	
國泰建設(股)公司	國泰健康管理顧問(股)公司	中華民國	顧問服務業	382,500	382,500	38,250,000	85.00%	378,403	24,885	子公司	
國泰建設(股)公司	國泰商旅(股)公司	中華民國	服務業	350,000	350,000	35,000,000	100.00%	65,242	(151,042)	子公司	
Cathay Real Estate Holding Corporation	CCH REIM Company Limited	Cayman Islands	投資業	20,120 (USD 687)	20,120 (USD 687)	100,000	50.00%	34,633 (USD 1,049)	(17,324) USD (543)	關聯企業	
Cathay Real Estate Holding Corporation	CCH Commercial Company Limited	Cayman Islands	投資業	2,158,610 (USD 71,300)	2,052,690 (USD 68,100)	7,130	66.67%	1,458,898 (USD 44,202)	(410,026) USD (12,851)	孫公司	
CCH Commercial Company Limited	Lotus Investment Company Limited	Cayman Islands	投資業	1,163,591 (USD 39,201)	1,163,591 (USD 39,201)	3	100.00%	801,322 (USD 24,279)	(175,181) USD (5,490)	曾孫公司	
CCH Commercial Company Limited	Golden Gate Investment Company Limited	Cayman Islands	投資業	1,693,986 (USD 57,000)	1,660,966 (USD 56,000)	3	100.00%	1,388,619 (USD 42,073)	(169,213) USD (5,303)	曾孫公司	
Golden Gate Investment Company Limited	Golden Gate Pacific Company Limited	香港	商業管理業	1,693,980 (USD 57,000)	1,660,960 (USD 56,000)	-	100.00%	1,389,140 (USD 42,089)	(169,109) USD (5,300)	曾曾孫公司	
CCH REIM Company Limited	CCH REIM (HK) Company Limited (原名為Cathay Investment Holdings Limited)	香港	投資業	284,388 (USD 9,087)	218,348 (USD 7,087)	-	100.00%	6,117 (USD 185)	(79,031) USD (2,476)	關聯企業	
Lotus Investment Company Limited	Lotus Pacific Company Limited	香港	商業管理業	1,162,475 (USD 39,201)	1,162,475 (USD 39,201)	-	100.00%	801,976 (USD 24,299)	(175,047) USD (5,486)	曾曾孫公司	

註1：公開發行公司如設有國外控股公司且依當地法令規定以合併報表為主要財務報表者，有關國外被投資公司資訊之揭露，得僅揭露至該控股公司之相關資訊。

註2：非屬註1所述情形者，依下列規定填寫：

- (1)「被投資公司名稱」、「所在地區」、「主要營業項目」、「原始投資金額」及「期末持股情形」等欄，應依本（公開發行）公司轉投資情形及每一直接或間接控制之被投資公司再轉投資情形依序填寫，並於備註欄註明各被投資公司與本（公開發行）公司之關係（如係屬子公司或孫公司）。
- (2)「被投資公司本期損益」乙欄，應填寫各被投資公司之本期損益金額。
- (3)「本期認列之投資損益」乙欄，僅須填寫本（公開發行）公司認列直接轉投資之各子公司及採權益法評價之各被投資公司之損益金額，餘得免填。於填寫「認列直接轉投資之各子公司本期損益金額」時，應確認各子公司本期損益金額業已包含其再轉投資依規定應認列之投資損益。

國泰建設股份有限公司財務報表附註(續)
(金額除另予註明外，均以新臺幣千元為單位)

附表七 赴大陸投資相關資訊彙總表：

單位：新臺幣千元，美金千元

大陸被投資公司 名稱	主要營業項目	實收資本額	投資方式(註一)	本期期初自台灣匯 出累積投資金額	本期匯出或收回 投資金額		本期期末自 台灣匯出累 積投資金額	被投資公司 本期損益	本公司直接 或間接投資 之持股比例	本期認列 投資(損)益 (註二)	期末投資 帳面價值	截至本期止 已匯回投資收益
					匯出	收回						
台霖管理諮詢 (上海)有限公司	管理諮詢業	\$129,527 (USD 4,300)	(二) CCH REIM (HK) Company Limited	\$8,945 (USD 300)	-	-	\$8,945 (USD 300)	\$ (77,274)	50%	\$ (38,637) (二)2	\$ (69,568)	-
加恒(上海)置業 有限公司	投資業	1,971,132 (USD 66,628)	(二) Lotus Pacific Company Limited	1,314,088 (USD 44,419)	-	-	1,314,088 (USD 44,419)	(122,786)	66.67%	(81,862) (二)2	1,263,356	-
上海陸景置業 有限公司	投資業	1,608,676 (USD 54,056)	(二) Golden Gate Pacific Company Limited	2,065,971 (USD 69,608)	-	-	2,065,971 (USD 69,608)	(37,918)	66.67%	(25,280) (二)2	1,070,416	-

本期期末累計自台灣匯出 赴大陸地區投資金額	經濟部投資審議會 核准投資金額	依經濟部投資審議會規定 赴大陸地區投資限額
\$3,389,004 (USD 114,327)	\$6,822,761 (USD 206,719)	\$15,157,794

註一、投資方式區分為下列三種，標示種類別即可：

- (一)直接赴大陸地區從事投資。
- (二)透過第三地區公司再投資大陸公司(請註明該第三地區之投資公司)。
- (三)其他方式。

註二、本期認列投資損益彙總中：

- (一)若屬籌備中，尚無投資損益者，應予註明。
- (二)投資損益認列基礎分為下列三種，應予註明。
 1. 經與中華民國會計師事務所所有合作關係之國際性會計師事務所查核簽證之財務報表。
 2. 經台灣母公司簽證會計師查核簽證之財務報表。
 3. 其他。

國泰建設股份有限公司

1.現金及約當現金明細表

民國一〇四年十二月三十一日

單位：新臺幣千元

項 目	摘 要	金 額	備 註
庫存現金		\$417	
銀行存款		1,922,538	
約當現金	短期票券	750,232	
合 計		<u>\$2,673,187</u>	

國泰建設股份有限公司

2. 備供出售金融資產明細表

民國一〇四年十二月三十一日

單位：股；新臺幣千元

金融商品名稱	摘要	股數	面值(元)	總額	利率	取得成本	累計減損	公平價值		備註
								單價(元)	總額	
備供出售金融資產-流動										
國泰金融控股(股)公司	上市股票	55,763,541	\$10	\$557,635	-	\$2,036,677	\$-	\$46.30	\$2,581,852	
小計						2,036,677			\$2,581,852	
加：備供出售金融資產評價調整—流動						545,175				
淨額						<u>\$2,581,852</u>				
備供出售金融資產-非流動										
霖園公寓大廈管理維護(股)公司	未上市股票	300,000	10	3,000	-	\$3,000	-		8,775	
中農證券(股)公司	未上市股票	401,297	10	4,013	-	4,848	-		5,241	
神坊資訊(股)公司	未上市股票	5,489,000	10	54,890	-	90,568	-		90,568	
台灣之星(股)公司	未上市股票	195,000,000	10	1,950,000	-	1,950,000	-		1,950,000	
小計						2,048,416			\$2,054,584	
加：備供出售金融資產評價調整—非流動						6,168				
淨額						<u>\$2,054,584</u>				

國泰建設股份有限公司

3. 應收票據明細表

民國一〇四年十二月三十一日

單位：新臺幣千元

項 目	摘 要	金 額	備 註
國泰金城	房地款期票	\$100	各別餘額均未達 本科目餘額5%
府會園道	房地款期票	3,930	
國泰層峰	房地款期票	11,760	
綠博苑	房地款期票	540	
頤湖苑	房地款期票	1,610	
其 他	房地款期票及租金期票	13,978	
小 計		31,918	
減：備抵呆帳		-	
淨 額		<u>\$31,918</u>	

國泰建設股份有限公司

4. 應收帳款明細表

民國一〇四年十二月三十一日

單位：新臺幣千元

項 目	摘 要	金 額	備 註
房屋銷售款		\$12,130	各別餘額均未達 本科目餘額5%
租金		2,543	
其他		1,730	
小 計		16,403	
減：備抵呆帳		-	
淨 額		\$16,403	

5. 其他應收款明細表

單位：新臺幣千元

項 目	摘 要	金 額	備 註
出售營建用地應收款		\$6,258	
其他		2,275	各別餘額均未達
合計		<u>\$8,533</u>	本科目餘額5%

國泰建設股份有限公司

6.存貨明細表

民國一〇四年十二月三十一日

單位：新臺幣千元

項 目	摘 要	金 額		備 註
		成 本	淨變現價值	
營建用地	房屋、土地	\$11,701,444	\$16,816,447	成本與淨變現價值孰低法評價
在建工程		22,256,533	31,590,925	成本與淨變現價值孰低法評價
待售房地產		657,170	893,998	請詳表6.1之明細
小 計		34,615,147		成本與淨變現價值孰低法評價
預付土地款		181,207		
淨 額		<u>\$34,796,354</u>		

國泰建設股份有限公司

6-1.存貨明細表－在建工程－房地

民國一〇四年一月一日至十二月三十一日

單位：新臺幣千元

工程名稱	期初餘額	本期增加工程成本	本期減少完工轉出	期末餘額	備註
府會園道	\$2,740,262	\$752,172	\$-	\$3,492,434	
國泰Twin Park	2,202,328	1,123,629	-	3,325,957	
頤湖苑	1,376,160	236,018	-	1,612,178	
森林苑	1,636,695	2,184,734	3,821,429	-	
綠博苑	818,349	266,851	-	1,085,200	
國泰雙璽	3,780,241	380,707	-	4,160,948	
國泰璞匯	1,473,925	171,695	-	1,645,620	
國泰R13馥建築	981,099	253,337	-	1,234,436	
國泰層峰	1,450,406	253,897	-	1,704,303	
YOO馥建築	1,506,383	851,500	2,357,883	-	
其他工程	1,275,428	2,720,029		3,995,457	
合 計	<u>\$19,241,276</u>	<u>\$9,194,569</u>	<u>\$6,179,312</u>	<u>\$22,256,533</u>	

國泰建設股份有限公司

7.採權益法之長期股權投資變動明細表

民國一〇四年一月一日至十二月三十一日

單位：股；新臺幣千元

名 稱	期初餘額		本期增加		本期減少		期末餘額		市價或股權淨值		提供擔保或質押情形	
	股數	持 股 比 例	股 數	金 額	股 數	金 額	股 數	持 股 比 例	單 價 (元)	金 額	金 額	備 註
國泰建築經理(股)公司	5,000,000	100.00%	-	\$83,316	-	\$17,000 (註2)	5,000,000	100.00%	18.72	\$93,621	無	
國泰健康管理顧問(股)公司	38,250,000	85.00%	-	357,251	-	- (註1)	38,250,000	85.00%	9.89	378,403	無	
國泰商旅(股)公司	35,000,000	100.00%	-	216,284	-	151,042 (註1)	35,000,000	100.00%	1.86	65,242	無	
Cathay Real Estate Holding Corporation	69,571,891	100.00%	3,200,000	1,731,033	-	325,734 (註1、註3)	72,771,891	100.00%	20.71	1,507,202	無	
合 計				<u>\$2,387,884</u>		<u>\$493,776</u>				<u>\$2,044,468</u>		

註1：依權益法列之投資(損)益。

註2：係被投資公司發放現金股利。

註3：係認列被投資公司累積換算調整數。

註4：係本期增加投資。

註5：係本期退休金調整。

國泰建設股份有限公司

8.以成本衡量之金融資產－非流動變動明細表

民國一〇四年一月一日至十二月三十一日

單位：股；新臺幣千元

名 稱	期 初		本 期 增 加		本 期 減 少		期 末		提供擔保或 質押情形	備 註
	股數	帳面價值	股數	金額	股數	金額	股數	帳面價值		
公誠興業(股)公司	1,580,083	9,852	-	-	-	-	1,580,083	9,852	無	
千豐投資(股)公司	2,000,000	18,551	-	-	-	-	2,000,000	18,551	無	
大江國際(股)公司	3,448,276	24,850	-	-	-	-	3,448,276	24,850	無	
Budworth Investment Limited	516,344	4,768	-	-	-	-	516,344	4,768	無	
合 計		<u>\$58,021</u>		<u>\$-</u>		<u>\$-</u>		<u>\$58,021</u>		

國泰建設股份有限公司
9.不動產、廠房及設備產變動明細表
民國一〇四年一月一日至十二月三十一日

不動產、廠房及設備相關資訊請參閱附註六、8

國泰建設股份有限公司
10.投資性不動產變動明細表
民國一〇四年一月一日至十二月三十一日

投資性不動產相關資訊請參閱附註六、9

國泰建設股份有限公司
11.無形資產變動明細表
民國一〇四年一月一日至十二月三十一日

無形資產相關資訊請參閱附註六、10

國泰建設股份有限公司
12.其他非流動資產明細表
民國一〇四年十二月三十一日

單位：新臺幣千元

項 目	摘 要	金 額	備 註
存出保證金-非關係人			
祭祀公業	保 證 金	\$200,000	
容積合建案	保 證 金	31,500	
北區合建案	合建履約保證金	183,194	
其 他		99,424	各別餘額均未達
小 計		514,118	本科目餘額5%
存出保證金-關係人			
國泰人壽	租 賃 押 金	3,750	請詳附註七
合 計		517,868	
營建用地	以第三人名義取得之農地	285,857	
預付設備款		525,808	
其他非流動資產-其他		16,264	
合 計		\$1,345,797	

國泰建設股份有限公司

13.短期借款明細表

民國一〇四年十二月三十一日

單位：新臺幣千元

借款種類	貸 款 銀 行	期 末 餘 額	契 約 期 限	利 率 區 間	融 資 額 度	抵 押 或 擔 保	備 註
信用借款	華南銀行(1)	\$1,650,000	104/8~105/8	1.10%~2.00%	\$1,650,000	無	連帶保證人為張清樾
	華南銀行(2)	500,000	104/11~105/1	1.10%~2.00%	500,000	無	連帶保證人為張清樾
	農業金庫	300,000	104/11~105/11	1.10%~2.00%	300,000	無	連帶保證人為張清樾
	瑞穗實銀	1,450,000	104/9~105/3	1.10%~2.00%	1,450,000	無	連帶保證人為張清樾
	彰化銀行	500,000	104/12~105/1	1.10%~2.00%	1,000,000	無	連帶保證人為張清樾
	第一銀行	410,000	104/11~105/3	1.10%~2.00%	1,300,000	無	連帶保證人為張清樾
	兆豐銀行	300,000	104/10~105/1	1.10%~2.00%	800,000	無	連帶保證人為張清樾
	台灣銀行(1)	250,000	104/11~105/1	1.10%~2.00%	500,000	無	連帶保證人為張清樾
	台灣銀行(2)	500,000	104/6~105/6	1.10%~2.00%	500,000	無	連帶保證人為張清樾
	東亞銀行	100,000	104/10~105/3	1.10%~2.00%	500,000	無	連帶保證人為張清樾
	星展銀行	500,000	104/12~105/1	1.10%~2.00%	1,000,000	無	連帶保證人為張清樾
	玉山銀行	120,000	104/12~105/1	1.10%~2.00%	500,000	無	連帶保證人為張清樾
	凱基銀行	640,000	104/9~105/5	1.10%~2.00%	1,800,000	不動產	連帶保證人為張清樾
	國泰商銀	10,000	104/12~105/1	1.10%~2.00%	4,294,930	不動產	連帶保證人為張清樾
	彰化銀行(1)	1,000,000	103/12~105/2	1.10%~2.00%	1,000,000	不動產	連帶保證人為張清樾
	彰化銀行(2)	600,000	104/3~105/8	1.10%~2.00%	600,000	不動產	連帶保證人為張清樾
	遠東銀行	200,000	104/4~105/3	1.10%~2.00%	1,011,000	不動產	連帶保證人為張清樾
抵押借款	合 計	\$9,030,000					

國泰建設股份有限公司

14.應付短期票券明細表

民國一〇四年十二月三十一日

單位：新臺幣千元

項 目	保證或承兌機構	契約期限	利率區間	金 額			備註
				發行金額	未攤銷應付短期票券折價	帳面價值	
短期票券	聯邦商銀	104/7~105/1	0.48%~0.88%	\$300,000	\$44	\$299,956	
	中華票券	104/7~105/1	0.48%~0.88%	850,000	175	849,825	
	星展銀行	104/1~105/1	0.48%~0.88%	500,000	81	499,919	
	遠東商銀(1)	104/1~105/1	0.48%~0.88%	300,000	94	299,906	
	遠東商銀(2)	104/9~105/3	0.48%~0.88%	300,000	380	299,620	
	台新銀行	104/10~105/4	0.48%~0.88%	500,000	846	499,154	
	玉山銀行	104/10~105/1	0.48%~0.88%	200,000	55	199,945	
	合 計			<u>\$2,950,000</u>	<u>\$1,675</u>	<u>\$2,948,325</u>	

國泰建設股份有限公司

15.應付票據明細表

民國一〇四年十二月三十一日

單位：新臺幣千元

項 目	摘 要	金 額	備 註
欣中天然氣股份有限公司		\$3,359	
安新建築經理股份有限公司		7,070	
其他		373	各別餘額未
			達本科目餘
			額5%
合計		<u>\$10,802</u>	

國泰建設股份有限公司

16. 應付帳款明細表

民國一〇四年十二月三十一日

單位：新臺幣千元

項 目	摘 要	金 額	備 註
(一)非關係人交易所產生			
YOO馥建築	應付未付工地決算成本	119,878	
國泰天母	應付未付工地決算成本	32,379	
森林苑	應付未付工地決算成本	15,695	
欣南天然氣股份有限公司		14,900	
其他		21,001	各別餘額未達本科目餘額5%
合計		<u>\$203,853</u>	
(二)由關係人交易產生			
三井工程	應付未付工地決算成本及應付保固款	\$222,232	
其他		1,343	各別餘額未達本科目餘額5%
合計		<u>\$223,575</u>	

國泰建設股份有限公司

17.其他應付款明細表

民國一〇四年十二月三十一日

單位：新臺幣千元

項 目	摘 要	金 額	備 註
應付薪資及獎金		\$53,702	
應付利息		34,740	
租賃成本		21,516	
應付股利		34,681	
推銷費用		30,813	
其 他		11,528	各別餘額未達本科目餘額5%
合 計		<u>\$186,980</u>	

國泰建設股份有限公司

18.預收款項明細表

民國一〇四年十二月三十一日

單位：新臺幣千元

項 目	摘 要	金 額	備 註
預收房地款			
國泰璞匯		\$482,090	
國泰雙璽		1,659,639	
國泰TWIN PARK		901,770	
府會園道		1,409,543	
頤湖苑		724,971	
綠博苑		436,890	
國泰R13馥建築		455,080	
其 他	預收房地款及租金等	2,403,034	各別餘額未達 本科目餘額5%
合 計		<u>\$8,473,017</u>	

國泰建設股份有限公司

19.長期借款明細表

民國一〇四年十二月三十一日

單位：新臺幣千元

債權人	摘要	借款金額	契約期限	利率	抵押或擔保	備註
新光銀行		\$524,000	101/06~106/06	1.58%~2.10%	營建用地	連帶保證人為張清樾
台灣工銀		523,000	101/03~106/03	1.58%~2.10%	營建用地	連帶保證人為張清樾
遠東商銀		200,000	104/04~109/03	1.58%~2.10%	營建用地	連帶保證人為張清樾
凱基銀行		760,000	104/08~106/05	1.58%~2.10%	不動產	連帶保證人為張清樾
上海銀行(1)		500,000	103/07~106/04	1.20%~1.70%	無	連帶保證人為張清樾
上海銀行(2)		490,000	104/12~107/12	1.20%~1.70%	無	連帶保證人為張清樾
華南銀行		400,000	104/8~107/12	1.20%~1.70%	無	連帶保證人為張清樾
星展銀行		876,324	104/08~108/08	0.45%~1.40%	營建用地	連帶保證人為張清樾
國際票券		369,815	104/01~106/08	0.45%~1.40%	營建用地	連帶保證人為張清樾
兆豐銀行		648,846	104/12~107/12	0.45%~1.40%	無	連帶保證人為張清樾
合計		<u>\$5,291,985</u>				

國泰建設股份有限公司
20.其他非流動明細表
民國一〇四年十二月三十一日

單位：新臺幣千元

項 目	摘 要	金 額	備 註
應計退休金負債		\$169,671	
存入保證金			
亞緻酒店	房屋押金	46,153	
英屬藍曼群島商家 庭傳媒(股)公司	房屋押金	13,765	
其 他	房屋押金	69,402	各別餘額未達 本科目餘額5%
小 計		129,320	
其他負債	遞延貸項-聯屬公司間 未實現利益	13,537	
合 計		\$312,528	

21. 營業收入明細表

單位：新臺幣千元

98

國泰建設股份有限公司

22. 營業成本明細表

民國一〇四年一月一日至十二月三十一日

單位：新臺幣千元

項 目	摘 要	金 額	備 註
租賃成本		\$272,485	
土地成本		1,847,791	
房屋成本		3,234,717	
合 計		<u>\$5,354,993</u>	

國泰建設股份有限公司

23.營業費用明細表

民國一〇四年一月一日至十二月三十一日

單位：新臺幣千元

項 目	摘 要	金 額	備 註
推銷費用		\$280,767	
薪資支出		161,876	
稅 捐		61,897	
其他費用		116,556	各項費用未達 本科目餘額5%
合 計		<u>\$621,096</u>	

國泰建設股份有限公司

24.其他收入及其他利益及損失明細表

民國一〇四年一月一日至十二月三十一日

單位：新臺幣千元

項 目	摘 要	金 額	備 註
其他收入			
利息收入	存款息、短票等	\$7,862	
股利收入		126,914	
什項收入	管委會工程款及台灣之星車馬費等	41,304	
合 計		<u>\$176,080</u>	
其他利益及損失			
處分不動產、廠房及設備利益		\$6,466	
處分投資利益(損失)		92,110	
其 他		(993)	
合 計		<u>\$97,583</u>	

台北市會計師公會會員印鑑證明書

北市財證字第

1050854

號

會員姓名：(1)林麗鳳

(簽章)

(2)黃建澤

事務所名稱：安永聯合會計師事務所

事務所地址：台北市110基隆路一段333號9樓

事務所電話：(02)2757-8888

事務所統一編號：○四一——三○二

會員證書字號：(1)北市會證字第二七七九號

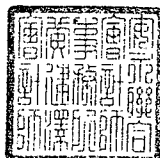
委託人統一編號：○三三七四三○六

(2)北市會證字第二九二二號

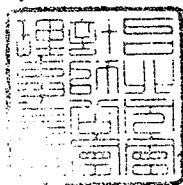
印鑑證明書用途：辦理國泰建設股份有限公司

一〇四年度（自民國一〇四年一月一日至

一〇四年十二月三十一日）財務報表之查核簽證

簽名式（一）	林麗鳳	存會印鑑（一）	
簽名式（二）	黃建澤	存會印鑑（二）	

理事長：



核對人：



中華民國

年

2

月

22

日