

查詢網址：

<http://mops.twse.com.tw>

<http://www.cathay-red.com.tw>

股票代碼：2501



國泰建設股份有限公司

Cathay Real Estate Development Co., Ltd.

一〇五年度年報

中華民國一〇六年五月一日刊印

一、本公司發言人姓名：林 清 樑

職 稱：協理

聯絡電話：(02)2377-9968

電子信箱：service@cathay-red.com.tw

二、本公司代理發言人姓名：廖 俐 棋

職 稱：經理

聯絡電話：(02)2377-9968

電子信箱：cape0002@cathay-red.com.tw

三、總公司、各地區地址及電話

台北總公司 一 台北市敦化南路 2 段 218 號 2 樓

電話：(02)2377-9968

台中 一 台中市民權路 239 號 6 樓

電話：(04)2301-2456

台南 一 台南市中山路 147 號 3 樓

電話：(06)220-7869

高雄 一 高雄市中正三路 2 號 6 樓

電話：(07)237-6699

四、辦理股票過戶機構之名稱：國泰建設(股)公司營運管理部財務組

地址：台北市敦化南路 2 段 218 號 2 樓

電話：(02)2377-9968 分機 5311~5313

網址：<http://www.cathay-red.com.tw>

五、最近年度簽證會計師姓名：林 麗 凰

黃 建 澤

事務所名稱：安永聯合會計師事務所

地址：台北市基隆路一段 333 號 9 樓

電話：(02)2757-8888

網址：<http://www.ey.com/tw>

六、海外有價證券資訊：無

七、公司網址：<http://www.cathay-red.com.tw>

目 錄

壹、致股東報告書

一、一〇五年度營業結果	1
二、一〇六年度營業計劃概要	1
三、未來公司發展策略	3
四、受到外部競爭環境、法規環境及總體經營環境之影響	3

貳、公司簡介

一、設立日期	5
二、公司沿革	5

參、公司治理報告

一、組織系統	6
二、董事、監察人、總經理、副總經理、協理、各部門及分支機構主管資料	10
三、公司治理運作情形	28
四、會計師公費資訊	50
五、更換會計師資訊	50
六、公司之董事長、總經理、負責財務或會計事務之經理人，最近一年內曾 任職於簽證會計師所屬事務所或其關係企業者	50
七、最近年度及截至年報刊印日止，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	51
八、持股比例占前十名之股東，其相互間為關係人或為配偶、二親等以內之 親屬關係之資訊	53
九、公司、公司之董事、監察人、經理人及公司直接或間接控制之事業對同 一轉投資事業之持股數，並合併計算綜合持股比例	54

肆、募資情形

一、資本及股份	55
二、公司債辦理情形	60

三、特別股辦理情形	61
四、海外存託憑證辦理情形	61
五、員工認股權憑證辦理情形	61
六、限制員工權利新股辦理情形應記載下列事項	61
七、併購或受讓他公司股份發行新股辦理情形	61
八、資金運用計畫執行情形	61

伍、營運概況

一、業務內容	62
二、市場及產銷概況	66
三、最近二年度及截至年報刊印日止從業員工資料	72
四、環保支出資訊	73
五、勞資關係	73
六、重要契約	77

陸、財務概況

一、最近五年度簡明資產負債表及綜合損益表	78
二、最近五年度簡明資產負債表及損益表-我國財務會計準則	82
三、最近五年度財務分析	84
四、最近五年度財務分析-我國財務會計準則	88
五、最近年度財務報告之監察人審查報告	90
六、最近年度經會計師查核簽證之個體財務報告	91
七、最近年度經會計師查核簽證之合併財務報告	192
八、公司及其關係企業最近年度及截至年報刊印日止，發生財務週轉困難情事，對本公司財務狀況之影響	279

柒、財務狀況及經營結果檢討分析及評估風險事項

一、財務狀況比較分析	280
二、經營結果比較分析	281

三、最近年度現金流量變動之分析說明·····	282
四、最近年度重大資本支出對財務業務之影響·····	282
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·····	282
六、最近年度及截至年報刊印日止之風險事項評估·····	283
七、其他重要事項·····	285

捌、特別記載事項

一、關係企業相關資料·····	286
二、最近年度及截至年報刊印日止，私募有價證券辦理情形·····	298
三、最近年度及截至年報刊印日止，子公司持有或處分本公司股票情形··	298
四、其他必要補充說明事項·····	298
五、最近年度及截至年報刊印日止，發生證券交易法第三十六條第二項第二 款所定對股東權益或證券價格有重大影響之事項·····	298

壹、致股東報告書

一、一〇五年度營業結果

(一)一〇五年度營業計畫實施成果

回顧一百零五年度，全球經濟成長不如預期低於前一年度，主要係受先進經濟體成長疲弱、英國脫歐負面衝擊、中國大陸經濟成長再平衡等影響所致，所幸下半年起轉呈回穩態勢。國內方面，亦呈現上半年疲弱下半年回溫格局，主計總處統計全年經濟成長率為1.50%，較前一年度的0.72%回升，整體而言，國內經濟情勢逐漸自低迷態勢回升。至於房地產市場方面，經濟面下半年才回溫，助益有限，而政黨輪替政策搖擺不定、兩岸關係僵滯、以及擾攘的稅制問題影響下，全年呈現價跌量縮的衰退格局。本公司因應下行的景氣，保守以對，僅於上半年推出竹北「國泰TWIN PARK」A棟保留戶成屋案，至於預售案則暫緩推出。而在營收方面，入帳建築案計有：台北「國泰雙堡」、竹北「國泰TWIN PARK」二工地；台中「府會園道」等四工地，合計共六個建築案入帳，統計全年度營收合計為新台幣壹佰柒拾肆億零捌佰參拾壹萬餘元，以上營收金額創下本公司成立以來歷史新高水準。

(二)預算執行情形

一〇五年度因未公開財務預測，故無預算執行情形。

(三)一〇五年度財務收支及獲利能力分析，請參閱第 80-81 頁、第 84-87 頁。

(四)研究發展狀況

因應不景氣，採靈活兼顧風險思維，市中心精華區土地持續朝合建開發為主；市郊潛力區土地朝中長期儲備佈局，另積極佈局都更案及引進先進團隊共同開發等，以突破產業所面臨的困境，此外，持續穩健經營拓展既有的多角化事業，並積極思索評估其他新事業的投入，朝擴大營收規模，創造穩定的獲利空間邁進。

至於在公司內部優化方面，本公司組織優化階段性任務已完成，目前穩定運作，接下來，我們今年度的工作重點為強化核心職能、勇於決策授權，讓員工職能更強化、主管職能更發揮，才能精進團隊運作效率，發揮團隊戰力，靈活面對市場挑戰。另本公司長期致力於房地產景氣研究，與國立政治大學台灣房地產研究中心合作編製之「國泰房地產指數」，至一〇五年已邁入第十五個年頭，每季結束後定期對外發佈研究成果，提供市場資訊，已成為國內可信度高之房地產資訊參考資料之一。雖然內政部已於一〇一年八月起實施「實價登錄」制度，但預售屋之登錄價格會有落後情事(銷售結案後一個月內登錄，非銷售成交後一個月內登錄)，本研究可彌補此部分不足之資訊。

二、一〇六年度營業計畫概要

展望一百零六年度，全球經濟可望穩步復甦，但仍存在一些變數，包括：美國川普新政府的經貿走向、英國硬脫歐的後續、歐洲反體制的風潮等。國內方面，在外需增溫，以及政府積極推動投資的加持下，預期景氣應可持續回溫；資金面，在經濟仍處低成長的環

境下，縱使有升息，幅度也不會太大，預期資金尚處寬鬆；政策面，仍以稅制改革對房市影響較大；市場面，房價下修的預期心理仍在，以及以自住買盤為主的市場下，價量都不易有好表現，綜合而言，今年國內房地產市場預期仍將處於低檔盤整期，不過，一般認為最壞時機已過，應可落底逐漸趨於正軌。本公司考量市場不再惡化以及公司營運所需，將採取穩中帶攻策略，規劃於上半年推出台北「國泰昕春」、新竹「國泰禾」預售建案；下半年再推出三重及桃園預售建案，而其餘庫存土地則積極完成準備，並視所處區位市場氛圍決定推案時機。

本業方面，採靈活兼顧風險思維，可立即開發土地持續朝市中心精華區合併開發為主；中長期土地儲備朝市郊潛力區佈局，另積極佈局都更案及引進先進團隊共同開發等，以突破產業所面臨的困境。至於轉投資方面，均已踏穩腳步、穩健經營，其中，健康管理事業，產能已近滿載，積極評估國內外拓點，以擴大服務能量；旅館事業，繼續朝精緻貼心服務品質邁進，以區隔市場，降低陸客大減的衝擊；大陸事業，在上海投資的兩個購物商場已正式營運，初期以衝人潮打知名度為主，另外，積極思索評估其他新事業的投入。期盼能以更靈活的經營思維，突破逆境，朝擴大營收規模，創造穩定的獲利空間邁進。

(一)本年度之經營方針、預期銷售情形及其依據

一〇六年全球經濟可望穩步復甦，但仍存在變數，包括：美國新政府、英國脫歐、歐洲反體制等。國內方面，在外需增溫下，預期景氣應可持續回溫；資金面，預期仍處寬鬆；政策面，仍以稅制改革對房市影響較大；市場面，房價下修的預期心理仍在以及以自住買盤為主的市場下，價量都不易有好表現，預期今年房市仍將處於低檔盤整，不過，一般認為最壞時機已過，應可落底逐漸趨於正軌。因應此一態勢，公司本年度經營方針將朝「強化核心職能」、「勇於決策授權」著手，以提升職能、提高效率，發揮團隊戰力，來面對經營挑戰。

其中，土地開發仍將以靈活兼具風險思維的購地策略，可立即開發之推案土地朝市中心精華區合併開發為主，中長期土地儲備朝市郊潛力區佈局儲備，另強化都更案及引進先進團隊共同開發等；設計上仍以消費端使用需求角度出發，並強化設計與施工界面的統合銜接；銷售上在設計前期即引進銷售團隊參與，讓規劃產品能引領市場，甚至超越市場，以提昇產品競爭力。而在多角化方面，將持續穩健經營健康管理、旅館及大陸投資新事業，期待藉由全員努力，讓公司品牌更具吸引力。

在建案工地方面，已完工交屋工地除強化售後服務外，積極延伸客戶關係經營，以提高客戶認同度；興建中工地首重施工安全性，以及維持施工品質，嚴格控制預算，並不斷研發改進工法及實用的建材設備；新推出工地上，公司庫存土地，依區域特性創新思維，嚴謹規劃設計，以消費端實用性考量，並採取穩中帶攻策略，以較能去化的庫存土地優先考量推案，以穩定未來年度決算入帳所需。

在內部管理方面，在組織方面，明確崗責職能，提升作業效率；流程方面，積極落實專案制，強化成本控制；在人力運用上，持續強化員工在職訓練，並積極培育未來中長期發展所需人力需求、強化組織戰鬥力，並建構知識經驗資料庫，讓公司的核心價值得以永續傳承。為保持領先優勢，提升服務價值，除持續落實公司三大核心價值、四大保證與五大經營理念外，以「強化核心職能、勇於決策授權」為勉勵，持續精進內部優化，強化內部核心職能及人才培育，期盼精益求精，挑戰不景氣！

綜合以上，相信在全體員工的努力下，應可達到本年度預期的銷售目標，讓公司獲利能達到一定水準以上，以回報股東。

(二)本公司今年度重要的產銷政策

1.強化核心職能：

優化轉制一年半來，組織運作已趨穩定，接著職能的強化提升，才能使優化不斷精進，也才能靈活面對經營挑戰。

2.勇於決策授權：

公司靠團隊、團隊靠制度，發揮主管職能，落實決策授權，才能強化團隊運作效率，發揮團隊戰力。

三、未來公司發展策略

(一)短期發展策略

- 1.持續公司優良品牌形象
- 2.多元導向土地開發策略
- 3.實用需求產品創造就業
- 4.整合專業資源價值行銷
- 5.強化客服維護公司信譽
- 6.保持穩健多角事業佈局

(二)長期發展策略

- 1.深化公司優良品牌價值
- 2.積極佈局都市更新商機
- 3.規劃永續安全節能建築
- 4.優化工程技術施工品質
- 5.優質售服提升社區水準
- 6.國內外新事業營運成長

四、受到外部競爭環境、法規環境及總體經營環境之影響

(一)外部競爭環境方面

在市場供需方面，依內政部營建署統計資料顯示，一〇五年全國住宅建造執照核發總戶數較一〇四年減少 25.5%、總樓地板面積減少 27.3%，整體供給量較前一年度大幅下跌，主因為一〇四年受容積獎勵限縮政策影響，市場大量搶掛建照而拉高基期，加上一〇五年房地產市場景氣低迷，建造執照核發總戶數量僅 7.9 萬戶，屬相對低檔。另依國泰房地產指數季報研究顯示，一〇五年全國預售屋市場由上半年的價量俱跌，第三季在成交量上有較佳表現，然銷售率未見起色，全年呈現價跌量縮的低檔盤整格局。整體而言，目前房地產市場仍處於盤整階段，未來走勢將視國內外政經情勢變化、市場利率、資金水位、政府房市政策、市場供需及兩岸關係之推進等因素而調整。

在土地市場方面，台灣都市地區地狹人稠，原本可建用地相對不多，加上歷經建築業幾十年來的開發，建地更形稀少，尤其精華地區土地更是寥寥無幾。此外，政府政策持續不標售大面積公有地，更使得土地閉鎖效應明顯加劇。在建地日漸稀少情況下，土地價格不斷攀升，土地取得更形困難，外部競爭環境日益惡化。

(二)法規環境方面

1.都計法規方面

「新北市都市計畫容積移轉許可審查要點」已於105年6月公告，申請容積移入量將依接受基地臨路寬度給予8%~20%之限制，預計106年7月實施，但簡易都更地區容移已於105年7月實施，而未開闢道路需全持分移轉則延至107年7月才實施；至於超量申請部份則以「容積量體評定方案」評定，故核定容移總獎勵值，將依上述兩項合計送都市設計審議評定之。

「臺北市都市更新168專案2.0版」已於105年10月發布實施，為使民辦都更審議再加速，針對無爭議案件之事業計畫案，在報核後6個月工作天內審議通過；事業及權變計畫併同報核者，在報核後8個月審議通過。另增加建管處加速建照核發，以及地政局執行產權登記前之建物預先測量制度。

2.其他法規方面

105年9月預告修正「地籍測量實施規則」部分條文(106年1月實施)，修正建物地下層及附屬建物測繪規定，建物地下層以竣工平面圖所載樓層間之範圍為界，並刪除「屋簷」及「雨遮」以附屬建物辦理測量之規定。

央行於105年3月修正「中央銀行對金融機構辦理購置高價住宅貸款業務規定」，刪除特定地區購屋貸款、自然人第3戶以上購屋貸款、公司法人購置住宅貸款、土地抵押貸款之相關規範；僅保留對高價住宅貸款之規範：最高貸款成數6成，以及高價住宅認定標準。

(三)總體經營環境方面

自九十八年金融海嘯後，全球經濟逐漸復甦及政府救市措施激勵，整體房地產景氣逐漸回升至海嘯前的水準，且在歐美日等國實施寬鬆貨幣政策下，國內呈現低利及資金寬鬆的投資環境，帶動房地產市場價量齊揚。然房價高漲引發民怨，迫使政府於九十九年開始，先後推出四波選擇性貸款信用管制、奢侈稅與實價登錄等房市利空政策，部分區域成交量因而趨緩，然各區房價仍持續維持高檔。

一〇五起央行將利率降至低點、並放寬房貸管制，下半年政府推出老屋重建容獎等利多，但全年房市仍顯景氣向下盤整趨勢，而新政府上任使兩岸情勢較為緊張、國際上出現英國脫歐及川普當選的黑天鵝效應，使整體政經局勢不確定性仍高，後續仍待觀察。

展望一〇六年，全球經濟呈現微幅改善穩定發展的局面，美國隨景氣復甦可望升息，但歐日中仍推寬鬆貨幣政策，國際情勢走穩帶動國內景氣，又不確定因素消除與房貸限制放寬，可望溫和成長。目前房市為剛性需求導向，預期今年度房市將緩步復甦，視區域個案表現與讓利策略為主，市場餘屋可能造成後市賣壓，須審慎以對。

董事長：張 清 樾



貳、公司簡介

一、設立日期

民國五十三年九月十四日創立，民國五十三年十二月一日奉經濟部核准設立登記。

二、公司沿革

鑒於民國 50 年代國內社會安定、教育普及、經濟成長以及人口增加，住宅短缺問題嚴重，本公司於民國五十三年六月一日籌劃成立，致力於興建國民住宅，同年七月三日，奉證管會（53）發字第 520 號令核准公開募股，資本總額為新台幣一億元整，分為一千萬股公開發行。於民國五十四年三月五日核准股票試行上市，由於業務日趨擴張，財務穩健，旋於民國五十六年十月二十八日奉准改為正式股票上市公司。

歷年來公司秉持「誠信正派、專業負責、穩健經營」的理念，其間雖歷經多次景氣變動，但仍能在競爭激烈之市場中穩定成長、茁壯，實端賴廣大客戶的愛護支持與全體員工的辛勤耕耘，進而發展成為國內之大型建設公司，本公司目前營業範圍遍及全省各主要都會區，並先後在國內興建各類房屋逾五萬戶。

另為健全國內房地產資訊，自九十一年底起與政治大學房地產研究中心合作編製「國泰房地產指數」，並每季公開發佈，目前已成為社會上最具有參考性房地產資訊之一。

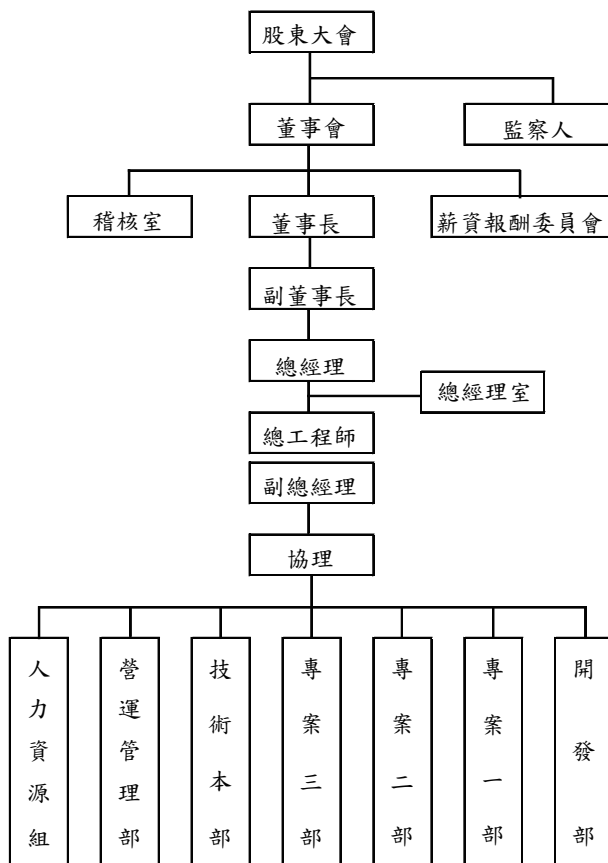
在轉投資方面，九十四年成立國泰建築經理(股)公司，加上集團霖園公寓大廈管理維護(股)公司及三井工程(股)公司，並於一〇〇年七月合併世華國際租賃(股)公司，完成不動產上、中、下游關聯性產業佈局，致力於提供不動產之全方位服務，以提升集團綜效。另為增加穩定的長期收益，積極投入新事業之發展，分別於一〇〇年度成立國泰健康管理顧問(股)公司，一〇一年度成立國泰商旅(股)公司及其他境外轉投資公司。目前轉投資方面，逐漸邁入穩定成長階段，其中，健康管理事業，產能已近滿載，積極評估國內外拓點，以擴大服務能量；旅館事業，繼續朝精緻貼心服務品質邁進，以區隔市場，降低陸客大減的衝擊；大陸事業，在上海投資的兩個購物商場已正式營運，初期以衝人潮打知名度為主，另外，積極思索評估其他新事業的投入。期盼能以更靈活的經營思維，突破逆境，朝擴大營收規模，創造穩定的獲利空間邁進。

本公司歷經數次增減資，至目前為止本公司實收資本總額為新台幣 11,595,611 仟元整。

參、公司治理報告

一、組織系統

(一)組織結構



(二)各主要部門經營業務

1.稽核室

- (1)內部稽核、內部控制及評估營運效率提供改進建議。
- (2)董事長、副董事長、監察人、總經理交辦及各部處委辦之稽核事項。
- (3)本公司業務、財務之稽核及各項庫存保管品之檢查報告事項。
- (4)其他有關事項。

2.總經理室

- (1)公司年度營業計畫、年度目標及經營方針之擬定、推動及追蹤分析。
- (2)公司中長期業務經營及發展方向之研究、擬定。
- (3)內部營運模式(含運作流程、組織架構等)之建立、檢討、調整。
- (4)國內各種環境動態、經營管理資訊之蒐集、調查、分析。
- (5)營建產業經營動向、模式及策略之調查、分析。
- (6)各子公司及跨部門資源之協調、整合運用。
- (7)公司重要政策及策略性專案計畫之擬定、宣達推動。
- (8)企業社會責任(Corporate Social Responsibility；CSR)推動事項整合。

3.開發部

- (1)房地產市場調查統計及研究。
- (2)經濟及房地產景氣研究。
- (3)房地產市場專案研究。
- (4)土地規劃資料之調查分析評估。
- (5)建築經營等資料之蒐集分析。
- (6)建管法規及都市計畫資料之蒐集分析。
- (7)房地之買賣、標購、交換、合建等產權調查及簽約。
- (8)房地之交接、複丈、過戶、管理事項。
- (9)都市更新相關業務推動事項。
- (10)子公司擴點相關業務推動事項。

4.專案一、二部

- (1)專案之毛利及進度目標擬定、控管及執行。
- (2)產品定位、銷售策略及行銷企劃之擬定執行。
- (3)基地之勘查、測量、鑽探等事項。
- (4)建照申請及審查相關事項辦理。
- (5)房屋售價擬定事項。
- (6)房屋之銷售、出租、訂約、收款相關事項。
- (7)客戶變更之資料提供、聯繫、協調、核定。
- (8)辦理房屋、土地所有權移轉及抵押權設定。
- (9)公共設備之點收及移交。
- (10)協助社區管委會之成立。

5.專案三部

- (1)土地規劃資料之調查分析評估。
- (2)土地購置及管理有關事項。
- (3)基地之勘查、測量、鑽探等事項。
- (4)建照申請及審查相關事項辦理。
- (5)房屋售價擬定事項。
- (6)房屋之銷售、出租、訂約、收款相關事項。
- (7)客戶變更之資料提供、聯繫、協調、核定。
- (8)辦理房屋、土地所有權移轉及抵押權設定。
- (9)公共設備之點收及移交。
- (10)協助社區管委會之成立。

6.技術本部

- (1)工程相關制度、規範及標準作業流程制定、修訂。
- (2)建材、設備及工法之建議使用及相關資料之蒐集、維護。
- (3)各種工程之數量計算、預算編製及審核。
- (4)各種工程之發包及訂約。
- (5)年度標準營建成本之檢討修正。
- (6)工程之工期核算與進度管控。
- (7)監造計劃擬定、施工計劃與施工圖說審核等相關事項。
- (8)建築、結構、機電、土木工程及設備施工之查驗、品質督導。
- (9)客戶關係經營策略與企劃之擬定執行。
- (10)客戶申訴、訴訟、重大案件及管委會來函之受理處置或指定專案各部受理處置，以及進度控管。

7.營運管理部

- (1)掌握財務、稅務及其他會計帳務管理事項。
- (2)財務預算、概算及決算之編擬事項。
- (3)投資後之報酬及效益分析，並提出策略及建議。
- (4)長短期資金之籌劃及執行。
- (5)現金、票據、有價證券之保管及出納帳務事項。
- (6)綜理股務業務。
- (7)印信圖記之典守及公文收發、文書管理事項。
- (8)辦公室及其物品設備之承租、採購與管理維護事項。
- (9)投資性不動產出租、稅捐、保險及其管理維護事項。
- (10)小客車採購、出租、標售、稅捐、保險及其管理維護事項。
- (11)辦理股東會、董事會及其他功能性委員會之議事作業。
- (12)掌理公司資訊系統架構之規劃、建置與管理。
- (13)訂定與推動公司資訊安全管理機制。
- (14)掌理公司資料庫、網路系統及軟硬體設備之規劃、建置與管理。
- (15)執行各種應用系統之開發、維護、改善與整合事項。

8.人力資源組

- (1)擬定、規劃與執行公司人力資源策略、政策與計畫。
- (2)規劃與執行薪酬獎勵、年終獎金制度及發放作業。
- (3)規劃與執行人員招募與任用程序、人員發展與人才儲備計畫。
- (4)規劃績效管理制度，辦理員工績效考核與晉升作業。
- (5)執行董事監察人、經理人薪酬及績效考評相關作業。
- (6)制訂與維護人事相關規章辦法，及管理人事資料與系統，進行人力運用效率數據分析。
- (7)規劃與執行人員任免、轉調、出勤、獎懲、差假、恤養、保險等相關作業。
- (8)辦理組織與人事異動等人資相關重大訊息發佈作業。

二、董事、監察人、總經理、副總經理、各部門及分支機構主管資料

(一)董事及監察人資料(1)

106 年 4 月 18 日

職稱 (註1)	國籍 或註 冊地	姓 名	性 別	選(純)任 日 期	任 期	初次選 任日期 (註2)	選任時持有股份		現在持有股數		配偶、未成年子女 現在持有股份		利用他人名 義持有股份		主要經(學)歷 (註3)	目前兼任本公司及 其他公司之職務 (註4)	具配偶或二親等以 內關係之其他主 管、董事或監察人		
							股數	持 股 比 率	股數	持 股 比 率	股數	持 股 比 率	股數	持 股 比 率			職稱	姓名	關係
董事長	中 華 民 國	萬寶開發(股) 公司 代表人：張清樺	男	103.06.06	3 年	64.05.30	323,021,261	19.50%	204,114,882	17.60%			0	0	0	逢甲大學建築系	國泰建築經理(股) 公司董事長 國泰健康管理顧問 (股)公司董事長 霖園公寓大廈管理 維護(股)公司監察 人 財團法人國泰建設 文化教育基金會董 事長 國泰醫療財團法人 董事 國泰慈善基金會董 事 台灣建築經理(股) 公司監察人	無	
							29,747	0	20,822	0									
董事	中 華 民 國	萬寶開發(股) 公司 代表人：蔡宗諺	男	103.06.06	3 年	64.05.30	323,021,261	19.50%	204,114,882	17.60%			0	0	0	美國舊金山州立 大學公共行政管 理碩士	國泰建設(股)公司 副總經理 國泰人壽保險(股) 公司董事 國泰健康管理顧問 (股)公司董事 良廷實業(股)公司 副總經理	無	
						98.03.11	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
董事	中 華 民 國	萬寶開發(股) 公司 代表人：李虹明	男	103.06.06	3 年	64.05.23	323,021,261	19.50%	204,114,882	17.60%			0	0	0	文化大學法律系	國泰建設(股)公司 總經理 國泰建築經理(股) 公司董事長兼任總經 理 國泰商旅(股)公司 董事長 南基國際一(股)公 司董事長 南基國際二(股)公 司董事長 財團法人國泰建設 文化教育基金會董 事	無	
						104.03.23 (註5)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

職稱 (註1)	國籍 或註 冊地	姓 名	性 別	選(就)任 日 期	任 期	初次選 任日期 (註2)	選任時持有股份		現在持有股數		配屬、未成年子 女現在持有股份		利用他人名 義持有股份		主要經(學)歷 (註3)	目前兼任本公司及 其他公司之職務 (註4)	具配偶或二親等以 內關係之其他主 管、董事或監察人		
							股數	持 股 比 率	持 股 比 率	股數	持 股 比 率	股數	持 股 比 率	股數			持 股 比 率	職稱	姓名
董事	中 華 民 國	萬寶開發(股) 公司 代表人：林清標	男	103.06.06	3 年	64.05.30	323,021,261	19.50%	204,114,882	17.60%					成功大學建築系	國泰建設(股)公司 協理 國泰建築總經理(股) 公司董事 國泰商旅(股)公司 董事 CCH Commercial Company Limited 董事 Golden Gate Investment Company Limited 董事 Golden Gate Pacific Company Limited 董事 上海陸景置業有限 公司董事 神坊資訊(股)公司 監察人 CCH Lakeside Investment Company Limited 董事 Lakeside Investment Company Limited 董事 Lakeside Pacific Company Limited 董事 Cathay Healthcare Management Limited (BVI) 董事長 南港國際一(股)公 司董事 南港國際二(股)公 司董事	無		
								0		0		0	0	0					
				103.06.06		103.06.06	0	0	0	0									

職稱 (註1)	國籍 或註冊地	姓 名	性 別	選(就)任 日 期	任 期	初次選 任日期 (註2)	選任時持有股份		現在持有股數		配偶、未成年子女 現在持有股份		利用他人名 義持有股份		主要經(學)歷 (註3)	目前兼任本公司及 其他公司之職務 (註4)	具配偶或二親等以 內關係之其他主 管、董事或監察人		
							股數	持股 比率	股數	持股 比率	股數	持股 比率	股數	持股 比率			職稱	姓名	關係
董事	中華民國	國泰醫療財團 法人：董自立	男	103.06.06	3 年	97.06.13	862,900	0.05%	604,030	0.05%					美國印地安那大 學企管碩士	國泰建設(股)公司 副總經理 CCH REIM Company Limited 董事 CCH REIM (HK) Company Limited 董事 台霖管理諮詢(上 海)有限公司監察 人 Lotus Investment Company Limited 董事 Lotus Pacific Company Limited 董事 加恒(上海)置業有 限公司董事 財團法人國泰建設 文化教育基金會 董事 Cathay Healthcare Management Limited (Cayman) 董事 台灣之星電信(股) 公司董事 南港國際一(股)公 司董事 南港國際二(股)公 司董事	無		
										0	0	0	0						
				104.07.01 (註6)		104.07.01	0	0	0	0									

職稱 (註1)	國籍 或註 冊地	姓 名	性 別	選(就)任 日 期	任 期	初次選 任日期 (註2)	選任時持有股份		現在持有股數		配偶、未成年子女 現在持有股份		利用他人名 義持有股份		主要經(學)歷 (註3)	目前兼任本公司及 其他公司之職務 (註4)	具配偶或二親等以 內關係之其他主 管、董事或監察人 關係		
							股數	持股 比率	股數	持股 比率	股數	持股 比率	股數	持股 比率			股數	持股 比率	職稱
董事	中華 民國	美豐企業(股) 公司 代表人：朱中強	男	103.06.06	3 年	88.05.19	3,283,701	0.20%	2,298,590	0.20%	0	0	0	0	加拿大約克大 學企管碩士	美豐毛紡織染廠 (股)公司董事長 美豐企業(股)公司 美豐董事長 國泰人壽保險(股) 公司董事	無		
						88.05.19	16,742	0	11,719	0									
獨立 董事	中華 民國	張標	男	103.06.06	3 年	103.06.06	0	0	0	0	0	0	0	美國紐約州立 大學阿爾巴尼 分校經濟學博 士		寬利餐飲(股)公司 董事長 環宇財務顧問(股) 公司副董事長 裕隆經營企業(股) 公司監察人 宜家居(股)公司 董事 裕隆汽車製造(股) 公司董事 裕融企業(股)公司 董事 匯豐(台灣)商業銀 行(股)公司獨立董 事 和康生物科技(股) 公司董事 美舍餐旅管理顧問 (股)公司獨立董事	無		

職稱 (註1)	國籍 或註 冊地	姓 名	性 別	選(就)任 日 期	任 期	初次選 任日期 (註2)	選任時持有股份		現在持有股數		配偶、未成年子女 現在持有股份		利用他人名 義持有股份		主要經(學)歷 (註3)	目前兼任本公司及 其他公司之職務 (註4)	具配偶或二親等以 內關係之其他主 管、董事或監察人 職稱 姓名 關係	
職稱 (註1)	國籍 或註 冊地	姓 名	性 別	選(就)任 日 期	任 期	初次選 任日期 (註2)	股 數	持 股 比 率	股 數	持 股 比 率	股 數	持 股 比 率	股 數	持 股 比 率	主要經(學)歷 (註3)	目前兼任本公司及 其他公司之職務 (註4)	職稱	姓名
獨立 董事	中 華 民 國	林秀玲	女	103.06.06	3 年	103.06.06	0	0	0	0	0	0	0	0	台灣大學法律系	達勝肆創業投資 (股)公司董事長 八庫投資股份有限 公司董事長 達勝壹創業投資 (股)公司董事長 達勝貳創業投資 (股)公司董事長 達勝財務顧問(股) 公司董事長 達勝創業投資(股) 公司董事長 達勝壹乙創業投資 (股)公司董事長 健詠(股)公司董事 德金(股)公司董事 德金(股)公司董事 德金(股)公司董事 創鏡(股)公司董事 萬鉅(股)公司董事 安銳(股)公司董事 廣利美(股)公司董 事 達勝壹甲壹投資 (股)公司董事 二勝投資(股)公司 董事 三勝投資(股)公司 董事 聯康傳播股份有限 公司董事 卓麟(股)公司 董事		無

職稱 (註1)	國籍 或註 冊地	姓 名	性 別	選(就)任 日 期	任 期	初次選 任日期 (註2)	選任時持有股份		現在持有股數		配偶、未成年子女 或現在持有股份		主要經(學)歷 (註3)	目前兼任本公司及 其他公司之職務 (註4)	具配偶或二親等以 內關係之其他主 管、董事或監察人 關係	
							股數	持 股 比 率	股數	持 股 比 率	股數	持 股 比 率			股數	持 股 比 率
獨立 董事	中 華 民 國	吳志偉	男	103.06.06	3 年	103.06.06	0	0	0	0	0	0	美國加州州立 大學企管碩士	美國 Preferred Bank 獨立董事 至德投資(股)公司 董事長 台灣農畜產業 (股)公司董事 榮成紙業(股)公司 獨立董事 博緯生物科技有限 公司董事	無	
常駐 監察人	中 華 民 國	財團法人國泰 建設文化教育 基金會 代表人：蔡志英	女	103.06.06	3 年	85.05.24	3,362,415	0.20%	2,353,690	0.20%	0	0	Pepperdine University MBA	安得開發(股)公司 總經理	無	
						91.05.16	0	0	0	0						
監察人	中 華 民 國	財團法人國泰建 設(股)公司職工 福利委員會 代表人：李豐觀	男	103.06.06	3 年	97.06.13	3,935,429	0.24%	2,754,800	0.24%	0	0	文化大學法律 系	國泰醫療財團法人 國泰綜合醫院行政 副院長	無	
						97.06.13	0	0	0	0						

註1：法人股東應將法人股東名稱及代表人分別列示(屬法人股東代表者，應註明法人股東名稱)，並應填列下表一。

註2：填列首次擔任公司董事或監察人之時間，如有中斷情事，應附註說明。

註3：與擔任目前職位相關之經歷，如於前揭期間曾於查核簽證會計師事務所或關係企業任職，應敘明其擔任之職稱及負責之職務。

註4：董事兼職情形以106年4月26日資料為準。

註5：董事兼職情形以104年3月23日改派李虹明董事接替蔡宗憲董事。

註6：國泰醫療財團法人104年7月1日改派董自立董事接替李得榮董事。

表一：法人股東之主要股東

106年4月18日

法人股東名稱 (註 1)	法人股東之主要股東 (註 2)
萬寶開發股份有限公司	同記實業股份有限公司19.96 %、佳誼實業股份有限公司19.85 %、良廷實業股份有限公司17.85 %、霖園投資股份有限公司14.70 %、萬達投資股份有限公司12.89 %、百星投資股份有限公司 9.18 %、震昇實業股份有限公司 3.57 %、宗聯實業股份有限公司 2.00 %
美豐企業股份有限公司	美豐毛紡織染廠(股)公司95.37 %、朱中原1.82 %、朱中強1.11 %、朱中倫1.06 %、楊燕如0.48 %、朱曉露0.15 %、朱曉蕾0.01 %
國泰醫療財團法人	非公司組織(不適用)
財團法人國泰建設(股)公司職工福利委員會	非公司組織(不適用)
財團法人國泰建設文化教育基金會	非公司組織(不適用)

註 1：董事、監察人屬法人股東代表者，應填寫該法人股東名稱。

註 2：填寫該法人股東之主要股東名稱(其持股比例占前十名)及其持股比例。若其主要股東為法人者，應再填列下表二。

表二：表一主要股東為法人者其主要股東

106年4月18日

法人名稱 (註 1)	法人之主要股東 (註 2)
同記實業股份有限公司	蔡宏圖0.9 %、宏志實業股份有限公司17 %、翰昕實業股份有限公司16.08 %、憲芳實業股份有限公司16.5%、憲昕實業股份有限公司16.51 %、成道實業股份有限公司16.51 %、成昕實業股份有限公司16.5 %
佳誼實業股份有限公司	萬寶開發股份有限公司60.07 %、霖園投資股份有限公司39.93 %
良廷實業股份有限公司	蔡宗諺37.05 %、蔡宗男32.42 %、蔡佳真23.16 %、蔡政達7.37 %
萬達投資股份有限公司	蔡政達92.99 %、霖園投資股份有限公司1.87 %、良廷實業股份有限公司0.41 %、庫藏股票4.73 %
百星投資股份有限公司	蔡宏圖98.55 %、葉登科0.01 %、庫藏股票1.44 %
霖園投資股份有限公司	佳誼實業股份有限公司19.75 %、同記實業股份有限公司19.69 %、良廷實業股份有限公司17.74 %、萬寶開發股份有限公司14.81 %、萬達投資股份有限公司13.01 %、百星投資股份有限公司9.45%、震昇實業股份有限公司3.54 %、宗聯實業股份有限公司2.01 %
震昇實業股份有限公司	蔡鎮球77.17 %、蔡宗勳18.18 %、庫藏股票4.65 %
宗聯實業股份有限公司	蔡鎮球99.99 %、蘇克保0.01 %
美豐毛紡織染廠股份有限公司	朱中原19.93 %、朱中強19 %、朱中倫16.95 %、朱曉燕11.93 %、朱曉露11.93%、朱曉蕾11.93%、英屬維京群島商MIRANDA CAPITAL INC. 8.33 %

註 1：如上表一主要股東屬法人者，應填寫該法人名稱。

註 2：填寫該法人之主要股東名稱(其持股比例占前十名)及其持股比例。

(一)董事及監察人資料(2)

106年5月1日

姓名	條件	是否具有五年以上工作經驗 及下列專業資格			符合獨立性情形 (註 1)										兼任 其他 公開 發行 公司 獨立 董事 家數
		商務、法務、 財務、會計 或公司業務 所須相關 科系之公私 立大專院校 講師以上	法官、檢察官、 律師、會計師 或其他與公司 業務所需之 國家考試及 格領有證書 之專門職業 及技術人員	商務、法 務、財務、 會計或公 司業務所 須之工作 經驗	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
張清樾			✓	✓			✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓		無
蔡宗諺				✓			✓			✓	✓	✓	✓		無
李虹明				✓			✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓		無
林清樑				✓			✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓		無
董自立				✓			✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓		無
朱中強				✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓		無
張樑				✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	2
林秀玲				✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	無
吳志偉				✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	1
蔡志英				✓	✓	✓	✓		✓	✓	✓	✓	✓		無
李豐鯤				✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓		無

註 1：各董事、監察人於選任前二年及任職期間符合下述各條件者，請於各條件代號下方空格中打“✓”。

- (1) 非為公司或其關係企業之受僱人。
- (2) 非公司之關係企業之董事、監察人(但如為公司或其母公司、子公司依本法或當地國法令設置之獨立董事者，不在此限)。
- (3) 非本人及其配偶、未成年子女或以他人名義持有公司已發行股份總額百分之一以上或持股前十名之自然人股東。
- (4) 非前三款所列人員之配偶、二親等以內親屬或三親等以內直系血親親屬。
- (5) 非直接持有公司已發行股份總額百分之五以上法人股東之董事、監察人或受僱人，或持股前五名法人股東之董事、監察人或受僱人。
- (6) 非與公司有財務或業務往來之特定公司或機構之董事(理事)、監察人(監事)、經理人或持股百分之五以上股東。
- (7) 非為公司或關係企業提供商務、法務、財務、會計等服務或諮詢之專業人士、獨資、合夥、公司或機構之企業主、合夥人、董事(理事)、監察人(監事)、經理人及其配偶。但依股票上市或於證券商營業處所買賣公司薪資報酬委員會設置及行使職權辦法第七條履行職權之薪資報酬委員會成員，不在此限。
- (8) 未與其他董事間具有配偶或二親等以內之親屬關係。
- (9) 未有公司法第 30 條各款情事之一。
- (10) 未有公司法第 27 條規定以政府、法人或其代表人當選。

(二)總經理、副總經理、協理、各部門及分支機構主管資料

106年4月18日

職稱	國籍	姓名	性別	選(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		主要經(學)歷	目前兼任其他公司之職務(註)	具配偶或二親等以內關係之經理人		
					股數	持股比率	股數	持股比率	股數	持股比率			職稱	姓名	關係
總經理	中華民國	李虹明	男	104.03.01	0	0	0	0	0	0	文化大學法律系	國泰建築經理(股)公司董事兼任總經理 國泰商旅(股)公司董事長 南港國際一(股)公司董事長 南港國際二(股)公司董事長 財團法人國泰建設文化教育基金會董事	無		
副總經理	中華民國	蔡宗諺	男	100.06.24	0	0	0	0	0	0	美國舊金山州立大學公共行政管理碩士	國泰人壽保險(股)公司董事 國泰健康管理顧問(股)公司董事 良廷實業(股)公司副總經理	無		
副總經理	中華民國	郭維坤	男	100.06.24	24,230	0	0	0	0	0	政治大學企管系	無	無		

職稱	國籍	姓名	性別	選(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 經(學)歷	目前兼任 其他公司 之職務 (註)	具配偶或二 親等以內關 係之經理人		
					股數	持股 比率	股數	持股 比率	股數	持股 比率			職稱	姓名	關係
副總 經理	中華 民國	董自立	男	100.07.28	0	0	0	0	0	0	美國印地 安那大學 企管碩士	CCH REIM Company Limited 董事 CCH REIM (HK) Company Limited 董事 台霖管理咨 詢(上海)有 限公司 監察人 Lotus Investment Company Limited 董事 Lotus Pacific Company Limited 董事 加恒(上海) 置業有限公 司 董事 財團法人國 泰建設文化 教育基金會 董事 Cathay Healthcare Management Limited (Cayman) 董事 台灣之星電 信(股)公司 董事 南港國際一 (股)公司 董事 南港國際二 (股)公司 董事	無		

職稱	國籍	姓名	性別	選(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 經(學)歷	目前兼任 其他公司 之職務 (註)	具配偶或二 親等以內關 係之經理人		
					股數	持股 比率	股數	持股 比率	股數	持股 比率			職 稱	姓 名	關 係
協理	中華 民國	林清樑	男	100.04.01	0	0	0	0	0	0	成功大學 建築系	國泰建築經 理(股)公司 董事 國泰商旅 (股)公司 董事 CCH Commercial Company Limited 董事 Golden Gate Investment Company Limited 董事 Golden Gate Pacific Company Limited 董事 上海陸景置 業有限公司 董事 神坊資訊 (股)公司 監察人 CCH Lakeside Investment Company Limited 董事 Lakeside Investment Company Limited 董事 Lakeside Pacific Company Limited 董事 Cathay Healthcare Management Limited (BVI) 董事長 南港國際一 (股)公司 董事 南港國際二 (股)公司 董事	無		

職稱	國籍	姓名	性別	選(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 經(學)歷	目前兼任 其他公司 之職務 (註)	具配偶或二 親等以內關 係之經理人		
					股數	持股 比率	股數	持股 比率	股數	持股 比率			職稱	姓名	關係
營運 管理部 經理	中華 民國	廖俐棋	女	97.03.20	0	0	0	0	0	0	政治大學 經營管理 碩士	無			無
開發部 經理	中華 民國	鄭國強	男	100.04.01	0	0	0	0	0	0	政治大學 地政系	無			無
專案 一部 經理	中華 民國	蕭嘉銘	女	104.07.01	0	0	0	0	0	0	成功大學 建築碩士	無			無
專案 二部 經理	中華 民國	古尚杰	男	104.07.01	0	0	0	0	0	0	淡江大學 建築系	無			無
專案 三部 經理	中華 民國	鄭國政	男	100.06.24	0	0	0	0	0	0	東海大學 建築碩士	無			無
稽核室 總稽核	中華 民國	黃章耀	男	104.11.05	30	0	0	0	0	0	中興大學 統計系	無			無
技術 本部 經理	中華 民國	郭俊何	男	105.04.05	0	0	0	0	0	0	台灣科技 大學營建 工程碩士	無			無

註：兼職情形以 106 年 4 月 26 日資料為準。

(三)董事(含獨立董事)、監察人、總經理及副總經理之酬金

(1-2)董事(含獨立董事)之酬金(彙總配合級距揭露姓名方式)

單位：新台幣仟元																			
職稱	姓名 (註1)	董事酬金				A、B、C、C及D等四項總額占稅後純益之比例(註10)	兼任員工領取相關酬金				A、B、C、D、E、F及G等七項總額占稅後純益之比例(註10)				有無領取來自子公司以外轉投資事業酬金(註11)				
		報酬(A) (註2)		退職退休金(B)			董事酬勞(C) (註3)		業務執行費用(D) (註4)		薪資、獎金及特支費等(E) (註5)		退職退休金(F)			員工酬勞(G) (註6)			
		本公司	財務報告內所有公司(註7)	本公司	財務報告內所有公司(註7)		本公司	財務報告內所有公司(註7)	本公司	財務報告內所有公司(註7)	本公司	財務報告內所有公司(註7)	本公司	現金金額		股票金額	本公司	現金金額	股票金額
董事長	萬寶開發(股)公司 代表人：張清樾																		
董事	萬寶開發(股)公司 代表人：蔡宗諺																		
董事	萬寶開發(股)公司 代表人：李虹明																		
董事	萬寶開發(股)公司 代表人：林清樾	9,071	0	0	3,300	3,300	939	0.44%	17,250	0	0	103	0	103	0	1.02%	1.02%		18
董事	美豐企業(股)公司 代表人：朱中強																		
董事	國泰醫療財團法人 代表人：董自立																		
獨立董事	張樑																		
獨立董事	林秀玲																		
獨立董事	吳志偉																		

除上表揭露外，最近年度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：15。

*除上表揭露外，最近年度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：15。

酬金級距表

給付本公司各個董事酬金級距	董 事 姓 名			
	前四項酬金總額(A+B+C+D)		前七項酬金總額 (A+B+C+D+E+F+G)	
	本公司(註8)	財務報告內所有公司 (I) (註9)	本公司(註8)	財務報告內所有公司 (J) (註9)
低於2,000,000 元	蔡宗諺、李虹明、林清樾、董自立、朱秀玲、張偉、吳志發、萬豐泰醫藥集團法人	蔡宗諺、李虹明、林清樾、董自立、朱秀玲、張偉、吳志發、萬豐泰醫藥集團法人	朱中強、張樑、林秀志、吳志發、萬豐泰醫藥集團法人	朱中強、張樑、林秀志、吳志發、萬豐泰醫藥集團法人
2,000,000 元(含)~ 5,000,000 元(不含)	0	0	蔡宗諺、林清樾	蔡宗諺、林清樾
5,000,000 元(含)~ 10,000,000 元(不含)	張清樾	張清樾	張清樾、李虹明、董自立	張清樾、李虹明、董自立
10,000,000 元(含)~ 15,000,000 元(不含)	0	0	0	0
15,000,000 元(含)~ 30,000,000 元(不含)	0	0	0	0
30,000,000 元(含)~ 50,000,000 元(不含)	0	0	0	0
50,000,000 元(含)~100,000,000 元(不含)	0	0	0	0
100,000,000 元以上	0	0	0	0
總 計	12	12	12	12

註1：董事姓名應分別列示(法人股東應將法人股東名稱及代表人分別列示)，以彙總方式揭露各項給付金額。若董事兼任總經理或副總經理者應填列表及下表(3-2)。

註2：係指最近年度董事之報酬(包括董事薪資、職務加給、離職金、各種獎金、獎勵金等等)。

註3：係填列最近年度經董事會通過分派之董事酬勞金額。

註4：係指最近年度董事之相關業務執行費用(包括車馬費、特支費、各種津貼、宿舍、配車等實物提供等等)。如提供房屋、汽車及其他交通工具或專屬個人之支出時，應揭露所提供資產之性質及成本、實際或按公平市價設算之租金、油資及其他給付。另如配有司機者，請附註說明公司給付該司機之相關報酬，但不計入酬金。本公司合併報表內所有公司支付該司機之相關報酬金額為607仟元。

註5：係指最近年度董事兼任員工(包括兼任總經理、副總經理、其他經理人及員工)所領取包括薪資、職務加給、離職金、各種獎金、獎勵金、車馬費、特支費、各種津貼、宿舍、配車等實物提供等等。如提供房屋、汽車及其他交通工具或專屬個人之支出時，應揭露所提供資產之性質及成本、實際或按公平市價設算之租金、油資及其他給付。另如配有司機者，請附註說明公司給付該司機之相關報酬，但不計入酬金。另依IFRS 2「股份基礎給付」認列之薪資費用，包括取得員工認股權憑證、限制員工權利新股及參與現金增資認購股份等，亦應計入酬金。本公司合併報表內所有公司支付該司機之相關報酬金額為2,486仟元。

註6：係指最近年度董事兼任員工(包括兼任總經理、副總經理、其他經理人及員工)取得員工酬勞(含股票及現金)者，應揭露最近年度經董事會通過分派員工酬勞金額，若無法預估者則按去年實際分派金額比例計算今年擬議分派金額，並另應填列附表一之三。

註7：應揭露合併報告內所有公司(包括本公司)給付本公司董事各項酬金之總額。

註8：本公司給付每位董事各項酬金總額，於所歸屬級距中揭露董事姓名。

註9：應揭露合併報告內所有公司(包括本公司)給付本公司每位董事各項酬金總額，於所歸屬級距中揭露董事姓名。

註10：稅後純益係指最近年度之稅後純益；已採用國際財務報導準則者，稅後純益係指最近年度個體或個別財務報告之稅後純益。

註11：a.本欄應明確填列公司董事領取來自子公司以外轉投資事業相關酬金金額。

b.公司董事如有領取來自子公司以外轉投資事業相關酬金者，應將公司董事於子公司以外轉投資事業所領取之酬金，併入酬金級距表之I欄，並將欄位名稱改為「所有轉投資事業」。

c.酬金係指本公司董事擔任子公司以外轉投資事業之董事、監察人或經理人等身分所領取之報酬、酬勞(包括員工、董事及監察人酬勞)及業務執行費用等相關酬金。

註12：105年度盈餘分派案業經106.4.26董事會決議，但未經股東會承認。

*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。

(2-2)監察人之酬金 (彙總配合級距揭露姓名方式)

單位：新台幣仟元

職稱	姓名 (註1)	監 察 人 酬 金						A、B及C等三項總額占稅後純益之比例 (註8)		有無領取來自子公司以外投資事業酬金 (註9)
		報酬 (A) (註2)		酬勞 (B) (註3) (註10)		業務執行費用 (C) (註4)				
		本公司	財務報告內所有公司 (註5)	本公司	財務報告內所有公司 (註5)	本公司	財務報告內所有公司 (註5)	本公司	財務報告內所有公司 (註5)	
常駐監察人	財團法人國泰建設文化教育基金會 代表人：蔡志英	4,577	4,577	900	900	60	60	0.18%	0.18%	無
監察人	財團法人國泰建設(股)公司 職工福利委員會 代表人：李豐鯤									

酬金級距表

給付本公司各個監察人酬金級距	監 察 人 姓 名	
	前三項酬金總額(A+B+C)	
	本公司 (註6)	財務報告內所有公司 (D) (註7)
低於 2,000,000 元	李豐鯤、國泰建設文教基金會、國泰建設職工福利會	李豐鯤、國泰建設文教基金會、國泰建設職工福利會
2,000,000 元(含) ~ 5,000,000 元(不含)	0	0
5,000,000 元(含) ~ 10,000,000 元(不含)	蔡志英	蔡志英
10,000,000 元(含) ~ 15,000,000 元(不含)	0	0
15,000,000 元(含) ~ 30,000,000 元(不含)	0	0
30,000,000 元(含) ~ 50,000,000 元(不含)	0	0
50,000,000 元(含) ~ 100,000,000 元(不含)	0	0
100,000,000 元以上	0	0
總 計	4	4

註1：監察人姓名應分別列示(法人股東應將法人股東名稱及代表人分別列示)，以彙總方式揭露各項給付金額。

註2：係指最近年度監察人之報酬(包括監察人薪資、職務加給、離職金、各種獎金、獎勵金等等)。

註3：係填列最近年度經董事會通過分派之監察人酬勞金額。

註4：係指最近年度給付監察人之相關業務執行費用(包括車馬費、特支費、各種津貼、宿舍、配車等實物提供等等)。如提供房屋、汽車及其他交通工具或專屬個人之支出時，應揭露所提供資產之性質及成本、實際或按公平市價計算之租金、油資及其他給付。另如配有司機者，請附註說明公司給付該司機之相關報酬，但不計入酬金。

註5：應揭露合併報告內所有公司(包括本公司)給付本公司監察人各項酬金之總額。

註6：本公司給付每位監察人各項酬金總額，於所歸屬級距中揭露監察人姓名。

註7：應揭露合併報告內所有公司(包括本公司)給付本公司每位監察人各項酬金總額，於所歸屬級距中揭露監察人姓名。

註8：稅後純益係指最近年度之稅後純益；已採用國際財務報導準則者，稅後純益係指最近年度個體或個別財務報告之稅後純益。

註9：a.本欄應明確填列公司監察人領取來自子公司以外轉投資事業相關酬金金額。

b.公司監察人如有領取來自子公司以外轉投資事業相關酬金者，應將公司監察人於子公司以外轉投資事業別所領取之酬金，併入酬金級距表D欄，並將欄位名稱改為「所有轉投資事業」。

c.酬金係指本公司監察人擔任子公司以外轉投資事業之董事、監察人或經理人等身分所領取之報酬、酬勞(包括員工、董事及監察人酬勞)及業務執行費用等相關酬金。

註10：105年度盈餘分派案業經106.4.26董事會決議，但未經股東會承認。

*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。

(3-2)總經理及副總經理之酬金 (彙總配合級距揭露姓名方式)

單位：新台幣仟元

職稱	姓名 (註1)	薪資(A) (註2)		退職退休金 (B)		獎金及特支 費等(C) (註3)		員工酬勞金額 (D) (註4)				A、B、C及D 等四項總額占 稅後純益之比 例(%) (註8)		有無領 取來自 子公司 以外轉事 業酬金 (註9)
		本公司	財務 報告 內所有 公司 (註5)	本公司	財務 報告 內所有 公司 (註5)	本公司	財務 報告 內所有 公司 (註5)	本公司		財務報告內 所有公司 (註5)		本公司	財務報 告內所 有公司 (註5)	
								現金 金額	股票 金額	現金 金額	股票 金額			
總經理	李虹明	10,886	10,886	0	0	7,130	7,130	103	0	103	0	0.60%	0.60%	9
副總經理	蔡宗諺													
副總經理	郭維坤													
副總經理	董自立													

酬金級距表

給付本公司各個 總經理及副總經理酬金級距	總經理及副總經理姓名	
	本公司 (註7)	合併報表內所有公司 (E) (註8)
低於 2,000,000 元	0	0
2,000,000 元(含) ~ 5,000,000 元(不含)	蔡宗諺、郭維坤、董自立	蔡宗諺、郭維坤、董自立
5,000,000 元(含) ~ 10,000,000 元(不含)	李虹明	李虹明
10,000,000 元(含) ~ 15,000,000 元(不含)	0	0
15,000,000 元(含) ~ 30,000,000 元(不含)	0	0
30,000,000 元(含) ~ 50,000,000 元(不含)	0	0
50,000,000 元(含) ~ 100,000,000 元(不含)	0	0
100,000,000 元以上	0	0
總 計	4	4

註1：總經理及副總經理姓名應分別列示，以彙總方式揭露各項給付金額。若董事兼任總經理或副總經理者應填列本表及上表(1-2)。

註2：係填列最近年度總經理及副總經理薪資、職務加給、離職金。

註3：係填列最近年度總經理及副總經理各種獎金、獎勵金、車馬費、特支費、各種津貼、宿舍、配車等實物提供及其他報酬金額。如提供房屋、汽車及其他交通工具或專屬個人之支出時，應揭露所提供資產之性質及成本、實際或按公平市價計算之租金、油資及其他給付。另如配有司機者，請附註說明公司給付該司機之相關報酬，但不計入酬金。另依IFRS 2「股份基礎給付」認列之薪資費用，包括取得員工認股權憑證、限制員工權利新股及參與現金增資認購股份等，亦應計入酬金。本公司合併報表內所有公司支付該司機之相關報酬金額為2,695仟元。

註4：係填列最近年度經董事會通過分派總經理及副總經理之員工酬勞金額(含股票及現金)，若無法預估者則按去年實際分派金額比例計算今年擬議分派金額，並另應填列附表一之三。稅後純益係指最近年度之稅後純益；已採用國際財務報導準則者，稅後純益係最近年度個體或個別財務報告之稅後純益。

註5：應揭露合併報告內所有公司(包括本公司)給付本公司總經理及副總經理各項酬金之總額。

註6：本公司給付每位總經理及副總經理各項酬金總額，於所歸屬級距中揭露總經理及副總經理姓名。

註7：應揭露合併報告內所有公司(包括本公司)給付本公司每位總經理及副總經理各項酬金總額，於所歸屬級距中揭露總經理及副總經理姓名。

註8：稅後純益係指最近年度之稅後純益；已採用國際財務報導準則者，稅後純益係指最近年度個體或個別財務報告之稅後純益。

註9：a.本欄應明確填列公司總經理及副總經理領取來自子公司以外轉投資事業相關酬金金額。

b.公司總經理及副總經理如有領取來自子公司以外轉投資事業相關酬金者，應將公司總經理及副總經理於子公司以外轉投資事業所領取之酬金，併入酬金級距表E欄，並將欄位名稱改為「所有轉投資事業」。

c.酬金係指本公司總經理及副總經理擔任子公司以外轉投資事業之董事、監察人或經理人等身分所領取之報酬、酬勞(包括員工、董事及監察人酬勞)及業務執行費用等相關酬金。

註10：105年度盈餘分派案業經106.4.26董事會決議，但未經股東會承認。

*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

106年5月1日 單位：新台幣仟元

	職稱 (註1)	姓名 (註1)	股票金額	現金金額 (註5)	總計	總額占稅後純 益之比例(%)
經 理 人	總經理	李虹明	0	283	283	0.01%
	副總經理	蔡宗諺				
	副總經理	郭維坤				
	副總經理	董自立				
	協理	林清標				
	營運管理部經理	廖俐棋				
	開發部經理	鄭國強				
	專案一部經理	蕭嘉銘				
	專案二部經理	古尚杰				
	專案三部經理	鄭國政				
	稽核室總稽核	黃章耀				

註1：應揭露個別姓名及職稱，但得以彙總方式揭露獲利分派情形。

註2：係填列最近年度經董事會通過分派經理人之員工酬勞金額(含股票及現金)，若無法預估者則按去年實際分派金額比例計算今年擬議分派金額。稅後純益係指最近年度之稅後純益；已採用國際財務報導準則者，稅後純益係指最近年度個體或個別財務報告之稅後純益。

註3：經理人之適用範圍，依據本會92年3月27日台財證三字第0920001301號函令規定，其範圍如下：

- (1)總經理及相當等級者
- (2)副總經理及相當等級者
- (3)協理及相當等級者
- (4)財務部門主管
- (5)會計部門主管
- (6)其他有為公司管理事務及簽名權利之人

註4：若董事、總經理及副總經理有領取員工酬勞(含股票及現金)者，除填列附表一之二外，另應再填列本表。

註5：105年度盈餘分派案業經106.4.26董事會決議，但未經股東會承認。

(四)分別比較說明本公司及合併報表所有公司於最近二年度支付本公司董事、監察人、總經理及副總經理酬金總額占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.最近二年度支付本公司董事、監察人、總經理及副總經理酬金總額占稅後純益比例：
本公司一〇五年度及一〇四年度支付董事、監察人、總經理及副總經理酬之酬金總額各為 39,800 仟元及 49,028 仟元占各年度稅後純益比例分別為 1.32%及 2.11%。
- 2.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：
本公司於經薪資報酬委員會審議並經董事會通過後，依「董事及監察人薪酬給付準則」、「董事及監察人績效考評準則」、「經理人薪酬給付準則」、「經理人績效考評準則」支給之。

三、公司治理運作情形

(一)董事會運作情形資訊

第 17 屆董事（統計期間：105.1.1-105.12.31）

最近年度董事會開會 6 次(A)，董事監察人出(列)席情形如下：

職稱	姓名 (註1)	實際出(列)席次數(B)	委託出席次數	實際出(列)席率(%)【B/A】(註2)	備註
董事長	萬寶開發(股)公司 代表人：張清樾	6	0	100	
董事	萬寶開發(股)公司 代表人：蔡宗諺	6	0	100	
董事	萬寶開發(股)公司 代表人：李虹明	6	0	100	
董事	美豐企業(股)公司 代表人：朱中強	4	2	66.7	
董事	萬寶開發(股)公司 代表人：林清樾	6	0	100	
董事	國泰醫療財團法人 代表人：董自立	6	0	100	
獨立董事	張樑	5	1	83.3	
獨立董事	林秀玲	5	1	83.3	
獨立董事	吳志偉	5	1	83.3	
常駐監察人	財團法人國泰建設文化教育基金會 代表人：蔡志英	6	0	100	
監察人	財團法人國泰建設(股)公司 職工福利委員會 代表人：李豐鯤	6	0	100	

其他應記載事項：

一、董事會之運作如有下列情形之一者，應敘明董事會日期、期別、議案內容、所有獨立董事意見及公司對獨立董事意見之處理：

(一)證券交易法第14條之3所列事項。

(二)除前開事項外，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。

二、董事對利害關係議案迴避之執行情形，應敘明董事姓名、議案內容、應利益迴避原因以及參與表決情形：

董事姓名	議案內容	應利益迴避原因	參與表決情形
張清樾	一〇四年度實際參與業務執行董事及常駐監察人發放年終及特別獎金案	議案內容涉及左列董事	未參與討論及表決
張清樾	一〇四年度實際參與業務執行董事及常駐監察人之薪酬檢討	議案內容涉及左列董事	未參與討論及表決
蔡宗諺、李虹明、董自立、林清樾	一〇四年度經理人發放年終及留才獎金案	議案內容涉及左列董事	未參與討論及表決
蔡宗諺、李虹明、董自立、林清樾	一〇四年度經理人之薪酬檢討	議案內容涉及左列董事	未參與討論及表決
張清魁、董自立、張樑、林秀玲、吳志偉	解除本公司董事競業禁止之限制	議案內容涉及左列董事	未參與討論及表決
李虹明、董自立	解除本公司經理人競業禁止之限制	議案內容涉及左列董事	未參與討論及表決
張清樾、李虹明、董自立	為持續推動公益活動計劃，本公司擬捐贈「財團法人國泰建設文化教育基金會」新台幣七〇〇萬元整	議案內容涉及左列董事	未參與討論及表決
董自立、林清樾	解除本公司經理人競業禁止之限制	議案內容涉及左列董事	未參與討論及表決

三、當年度及最近年度加強董事會職能之目標(例如設立審計委員會、提昇資訊透明度等)與執行情形評估：本公司預計於106年設置審計委員會。

註1：董事、監察人屬法人者，應揭露法人股東名稱及其代表人姓名。

註2：(1)年度終了日前有董事監察人離職者，應於備註欄註明離職日期，實際出席(列)席率(%)則以其在職期間董事會開會次數及其實際出席(列)席次數計算之。

(2)年度終了日前，如有董事監察人改選者，應將新、舊任董事監察人均予以填列，並於備註欄註明該董事監察人為舊任、新任或連任及改選日期。實際出席(列)席率(%)則以其在職期間董事會開會次數及其實際出席(列)席次數計算之。

(二)審計委員會運作情形或監察人參與董事會運作情形

(1)審計委員會運作情形

本公司尚未設置審計委員會，故不適用。

(2)監察人參與董事會運作情形

第 17 屆監察人（統計期間：105.1.1-105.12.31）

最近年度董事會開會 6 次(A)，列席情形如下：

職稱	姓名	實際列席次數 (B)	實際列席率 (%) (B/A)(註)	備註
常駐監察人	財團法人國泰建設文化教育基金會 代表人：蔡志英	6	100	
監察人	財團法人國泰建設(股)公司職工福利委員會 代表人：李豐鯤	6	100	
其他應記載事項： 一、監察人之組成及職責： (一)監察人與公司員工及股東之溝通情形(例如溝通管道、方式等)： 監察人認為必要時得與員工、股東直接聯絡對談。 (二)監察人與內部稽核主管及會計師之溝通情形(例如就公司財務、業務狀況進行溝通之事項、方式及結果等)： 1.監察人均有透過實際參與董事會達成監督與溝通。 2.內部稽核主管依法不定期呈送稽核報告予監察人。 3.監察人、內部稽核主管及會計師每年均定期會議溝通。 二、監察人列席董事會如有陳述意見，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監察人陳述意見之處理： 對董事會決議結果皆無異議。				

註：

- * 年度終了日前有監察人離職者，應於備註欄註明離職日期，實際列席率(%)則以其在職期間實際列席次數計算之。
- * 年度終了日前，有監察人改選者，應將新、舊任監察人均予以填列，並於備註欄註明該監察人為舊任、新任或連任及改選日期。實際列席率(%)則以其在職期間實際列席次數計算之。

(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

項 目	運 作 情 形			與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因
	是	否	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？	✓		本公司已於104年11月5日訂定「公司治理實務守則」，並於公開資訊觀測站及公司電子佈告欄揭露之。	無重大差異。
二、公司股權結構及股東權益				
(一)公司是否訂定內部作業程序處理股東建議、疑義、糾紛或訴訟事宜，並依程序實施？	✓		本公司處理股東建議或糾紛問題，由發言人、代理發言人回應及股務單位負責彙總處理。	無重大差異。
(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？	✓		本公司每月均依證券交易法第二十五條規定，向證交所申報大股東之股權異動資訊，並於每次停止過戶時核對股東名冊與申報資料是否相符，以隨時掌握主要大股東之持股情形。	無重大差異。
(三)公司是否建立、執行與關係企業風險控管機制及防火牆機制？	✓		本公司與各關係企業之財務業務均各自獨立運作，且已建立子公司監理作業制度。	無重大差異。
(四)公司是否訂定內部規範，禁止公司內部人利用市場尚未公開資訊買賣有價證券？	✓		已訂定道德行為準則，禁止從事內線交易。	無重大差異。
三、董事會之組成及職責				
(一)董事會是否就成員組成擬定多元化方針及落實執行？	✓		本公司已於治理實務守則訂定董事會成員多元化方針，考量成員性別，並涵蓋各專業領域，對公司營運產生良性發展。	無重大差異。
(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？	✓		本公司除依法設立薪酬委員會外，將視需要設置功能性委員會。	無重大差異。
(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？	✓		本公司已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。	無重大差異。
(四)公司是否定期評估簽證會計師獨立性？	✓		本公司對會計師之聘任係採一年一聘制，並於聘任時董事會充分評估簽證會計師之獨立性及適任性，其主要評估內容如下：	無重大差異。

項 目	運 作 情 形			與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
			1.獨立性： (1)會計師提供非審計服務之性質及程度是否未影響獨立性？ (2)本公司與事務所、事務所關係企業及審計服務小組成員間，是否未有相互融資或保證行為？ (3)未聘用曾擔任會計師審計人員為公司高階財務主管或其他有權影響重大決策人員？ 2.適任性： (1)會計師事務所之聲譽是否良好？ (2)會計師是否無任何法律訴訟案件，或主管機關糾正、調查之案件？ (3)會計師與主要管理人員提供之審計服務品質是否良好？ 經審核以上項目皆符合無虞，並已提報第十七屆第十一次董事會通過。	
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)？	√		本公司已設置公司治理兼職人員負責公司治理相關事務。	無重大差異。

項 目	運 作 情 形			與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
五、公司是否建立與利害關係人(包含但不限於股東、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?	√		1.本公司設有發言人、代理發言人及股務單位,聯絡方式已揭露於年報、公開資訊觀測站及公司網站,提供投資人溝通管道。 2.本公司針對客戶於網頁設有客戶專區及年報揭露聯絡方式,提供客戶溝通管道。 3.本公司履行企業社會責任,公司網站設有社會責任專區,專區內除介紹公司企業社會責任執行概況外,並設有利害關係人專區,提供利害關係人溝通議合管道。 4.本公司設有董事長信箱,提供員工意見反應及溝通管道。 5.本公司往來供應商,除可透過網站及年報的聯路方式,反應意見外,大部份都是透過雙方工作會議進行議題的溝通協調。	無重大差異。
六、公司是否委任專業股務代理機構辦理股東會事務?		√	本公司自辦股務,設有股務單位負責處理股東問題及辦理股東會事務,故無委任股務代理機構。	無重大差異。
七、資訊公開 (一)公司是否架設網站,揭露財務業務及公司治理資訊?	√		本公司已架設網站(投資人專區),揭露公司財務業務及公司治理相關資訊	無重大差異。
(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)?	√		指定專人蒐集公司資訊及揭露於網站,及落實發言人制度。	無重大差異。
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)?	√		請參閱第35頁。	無重大差異。

項 目	運 作 情 形			與上市上櫃公司治理實務守則差異情形及原因
	是	否	摘要說明	
九、請就臺灣證券交易所股份有限公司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就尚未改善者提出優先加強事項與措施。(未列入受評公司者無需填)	√		1.已改善情形： (1)105年股東會章程修訂「董事/監察人選舉全面採候選人提名制度」。 (2)製作105年英文版股東常會開會通知書及議事手冊。 (3)董事會次日開盤前，公告董事會重要決議事項。 (4)導入ISO 14001環境管理系統及ISO 14064-1溫室氣體盤查系統。 2.優先加強事項與措施： (1)106年設立審計委員會。 (2)除定期執行董事會績效評估外，並將評估結果揭露於公司網站或年報。 (3)於年報及公司網站揭露主要股東名單，包含股權比例達百分之五以上之股東或股權比例占前十名之股東名稱、持股數額及比例。	無重大差異。

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)?

- (1)員工權益及僱員關懷：請參閱第73-74頁，「五、(一)員工福利措施~(四)勞資協議及員工權益維護情形」。
- (2)投資者關係：請參閱第31、33頁，「二、公司股權結構及股東權益」及「七、資訊公開」。
- (3)供應商關係：本公司與供應商間協同合作，互信互利，並維護雙方權利義務及維持良好之供需關係。
- (4)利害關係人之權利：請參閱第33頁，「五、建立與利害關係人溝通管道之情形」。
- (5)董事及監察人進修之情形（統計期間：105.1.1-105.12.31）：

姓名	主辦單位	課程名稱	進修時數
張清樾	財團法人中華民國證券暨期貨市場發展基金會	105年度公司治理論壇系列－內線交易與企業社會責任座談會	3
張清樾	國泰建設股份有限公司	集團高階主管聯誼會－日本參訪契機兼談日本觀察、講座落實	2.5
張清樾	財團法人中華民國證券暨期貨市場發展基金會	上市公司內部人股權交易法律遵循宣導說明會	3
張清樾	國泰建設股份有限公司	集團高階主管聯誼會~從八景島來談主題飯店、BIM概念經驗分享	3.5
蔡宗諺	國泰建設股份有限公司	集團高階主管聯誼會－日本參訪契機兼談日本觀察、講座落實	2.5
蔡宗諺	財團法人中華民國證券暨期貨市場發展基金會	企業併購過程之人力資源與併購整合議題探討	6
蔡宗諺	國泰建設股份有限公司	集團高階主管聯誼會~從八景島來談主題飯店、BIM概念經驗分享	3.5
朱中強	財團法人中華民國證券暨期貨市場發展基金會	從重大企業弊案談董監之法律風險與因應	3
朱中強	社團法人中華公司治理協會	風險管理、內部控制與資訊管理實務	3
李虹明	國泰建設股份有限公司	集團高階主管聯誼會－日本參訪契機兼談日本觀察、講座落實	2.5
李虹明	財團法人中華民國證券暨期貨市場發展基金會	上市公司內部人股權交易法律遵循宣導說明會	3
李虹明	社團法人中華公司治理協會	第十二屆公司治理國際高峰論壇（建置商事法院及其配套機制）	3
李虹明	國泰建設股份有限公司	集團高階主管聯誼會~從八景島來談主題飯店、BIM概念經驗分享	3.5
董自立	國泰建設股份有限公司	集團高階主管聯誼會－日本參訪契機兼談日本觀察、講座落實	2.5
董自立	財團法人中華民國證券暨期貨市場發展基金會	上市公司內部人股權交易法律遵循宣導說明會	3

董自立	社團法人中華公司治理協會	第十二屆公司治理國際高峰論壇（建置商事法院及其配套機制）	3
董自立	國泰建設股份有限公司	集團高階主管聯誼會~從八景島來談主題飯店、BIM概念經驗分享	3.5
林清樑	國泰建設股份有限公司	集團高階主管聯誼會-日本參訪契機兼談日本觀察、講座落實	2.5
林清樑	社團法人中華公司治理協會	非財會背景董監事如何審查財務報告	3
林清樑	社團法人中華公司治理協會	數位科技趨勢之機會與風險	3
林清樑	國泰建設股份有限公司	集團高階主管聯誼會~從八景島來談主題飯店、BIM概念經驗分享	3.5
張樑	財團法人台灣金融研訓院	信託業督導人員(含在職)研習班	3
張樑	社團法人中華公司治理協會	董監事之法律責任暨鑑識會計探討公司治理及永續經營	3
林秀玲	社團法人中華公司治理協會	如何做好營業秘密保護及舞弊防範，強化公司治理	3
林秀玲	社團法人中華公司治理協會	企業併購之董監法律責任	3
吳志偉	財團法人中華民國證券暨期貨市場發展基金會	上市公司內部人股權交易法律遵循宣導說明會	3
吳志偉	中華民國企業永續發展協會	巴黎協定後低碳發展趨勢	3
蔡志英	社團法人中華公司治理協會	專業董事的公司治理觀與有效能董事會的建構	3
蔡志英	社團法人中華公司治理協會	數位科技趨勢之機會與風險	3
李豐鯤	社團法人中華公司治理協會	如何與市場有效溝通-探討企業競爭工具，「資訊揭露」	3
李豐鯤	社團法人中華公司治理協會	風險管理、內部控制與資訊管理實務	3

(6)風險管理政策及風險衡量標準之執行情形：請參閱第283-285頁，「六、最近年度及截至年報刊印日止之風險事項評估」。

(7)客戶政策之執行情形：公司設有客戶服務專線，並有專責之客戶服務人員，負責處理客戶之相關問題。

(8)公司為董事及監察人購買責任保險之情形：本公司已為董事及監察人購買責任保險。

(9)105年度本公司董事會績效評估結果：

本公司訂有「董事會績效評估辦法」，並於每年12月由董事會成員及董事會議事單位，就五大面向(包含：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)進行當年度董事會內部績效評估，評估結果共分為三個等級：超越標準、符合標準及仍可加強。105年度本公司董事會內部績效評估結果為超越標準，足以顯示本公司強化董事會效能之成果。

(四)薪酬委員會之組成、職責及運作情形

(1)薪資報酬委員會成員資料

106年5月1日

身份別 (註1)	姓名	條件	是否具有五年以上工作經驗 及下列專業資格	符合獨立性情形 (註 2)								兼任 其他 公開 發行 公司 獨立 董事 家數	備註	
			商務、法 務、會 計或公 司業 務所須 相關 科系之 公私立 大專院校 講師以上	法官、檢察官 、律師、會計 師或其他與 公司業務所 須之國家考 試及格領有 證書之專門 職業及技術 人員	商務、法 務、會計或 公司業務所 須之工作 經驗	1	2	3	4	5	6			7
獨立 董事	張樑			✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	2	
獨立 董事	林秀玲			✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	0	
獨立 董事	吳志偉			✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	1	

註1：身分別請填列係為董事、獨立董事或其他。

註2：各成員於選任前二年及任職期間符合下述各條件者，請於各條件代號下方空格中打“✓”。

- (1) 非為公司或其關係企業之受僱人。
- (2) 非公司或其關係企業之董事、監察人。但如為公司或其母公司、子公司依本法或當地國法令設置之獨立董事者，不在此限。
- (3) 非本人及其配偶、未成年子女或以他人名義持有公司已發行股份總額百分之一以上或持股前十名之自然人股東。
- (4) 非前三款所列人員之配偶、二親等以內親屬或三親等以內直系血親。
- (5) 非直接持有公司已發行股份總額百分之五以上法人股東之董事、監察人或受僱人，或持股前五名法人股東之董事、監察人或受僱人。
- (6) 非與公司有財務或業務往來之特定公司或機構之董事（理事）、監察人（監事）、經理人或持股百分之五以上股東。
- (7) 非為公司或其關係企業提供商務、法務、財務、會計等服務或諮詢之專業人士、獨資、合夥、公司或機構之企業主、合夥人、董事（理事）、監察人（監事）、經理人及其配偶。
- (8) 未有公司法第30條各款情事之一。

(2)薪資報酬委員會運作情形資訊

一、本公司之薪資報酬委員會委員計 3 人。

二、第二屆委員任期：103 年 6 月 6 日至 106 年 6 月 5 日，最近年度薪資報酬委員會開會
2 次(A)，委員資格及出席情形如下：(統計期間：105.1.1-105.12.31)

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	張樑	1	1	50%	
委員	林秀玲	2	0	100%	
委員	吳志偉	2	0	100%	
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。					

註：

(1)年度終了日前有薪資報酬委員會成員離職者，應於備註欄註明離職日期，實際出席率(%)則以其在職期間薪資報酬委員會開會次數及其實際出席次數計算之。

(2)年度終了日前，有薪資報酬委員會改選者，應將新、舊任薪資報酬委員會成員均予以填列，並於備註欄註明該成員為舊任、新任或連任及改選日期。實際出席率(%)則以其在職期間薪資報酬委員會開會次數及其實際出席次數計算之。

(五)履行社會責任情形

項目	運作情形			與上市上櫃公司 企業社會責任實 務守則差異情形 及原因
	是	否	摘要說明	
一、落實推動公司治理				
(一)公司是否訂定企業社會責任政策或制度，以及檢討實施成效？	√		本公司105.03.17董事會通過本公司105年企業社會責任策略計畫討論案，以為105年執行企業社會責任目標政策。同日，併呈報董事會本公司104年度履行企業社會責任實施成效檢討報告。	無重大差異。
(二)公司是否定期舉辦社會責任教育訓練？	√		本公司致力將企業社會責任融合於公司政策、營運管理及員工教育訓練；105年配合企業社會責任報告書的出版，聘請專業顧問針對環境、社會、治理等面向各項議題，舉辦教育訓練，並將公司執行成果呈現於報告書。	無重大差異。
(三)公司是否設置推動企業社會責任專(兼)職單位，並由董事會授權高階管理階層處理，及向董事會報告處理情形？	√		為有效推動執行企業社會責任實施成效，本公司成立「企業社會責任委員會」，設置主任委員一人，由本公司總經理擔任，委員由高階管理階層擔任。委員會依據任務性質，分別成立「公司治理」、「客戶關懷」、「員工照護」、「環境保護」、「社會公益」五個專門小組，成員由本公司跨部門組成。另指派本公司總經理室為本會專責推動單位，協助統籌會務，並定期提案向董事會呈報執行情形。105年分別於3月及8月向董事會呈報執行檢討報告及報告書出版報告。	無重大差異。
(四)公司是否訂定合理薪資報酬政策，並將其與員工績效考核制度與企業社會責任政策結合，及設立明確有效之獎勵及懲戒制度？	√		本公司董事、監察人、經理人及員工均有訂定合理之薪資報酬政策，且有完整之績效考評制度，並結合企業社會責任訂定之相關「誠信經營守則」、「道德行為準則」及相關社會公益、永續環境等實施成效，予以整體考核。而公告全體員工知悉之「人事管理規則」，設有明確有效之獎勵及懲戒制度。	無重大差異。

項目	運作情形			與上市上櫃公司 企業社會責任實 務守則差異情形 及原因
	是	否	摘要說明	
二、發展永續環境				
(一)公司是否致力於提升各項資源之利用效率，並使用對環境負荷衝擊低之再生物料？	√		公司為維護環境、關懷環保，各建築案使用對環境負荷衝擊低之建材設備： 1.照明採用節能T5、LED燈具。 2.設置雨水回收系統，並採用省水馬桶、龍頭等器具。 3.設置節能感光控制及太陽能發電設備。 4.傳統安定器改採電子式節能安定器。 5.建築規劃增加開窗及導光。 6.設備規劃增加通風及熱對流，利用自然通風換氣散熱。 7.空調設備採用變頻節能主機。 8.屋頂及庭園採植栽綠化設計。 9.內外部裝修以採用綠建材標章為優先考量。 10.大樓新建工程以取得綠建築證書為目標，至105年已有2個建築案取得綠建築候選證書。 11.要求營造商加強工地環境維護包括空氣污染防治、噪音管制及水污染防治等。	無重大差異。
(二)公司是否依其產業特性建立合適之環境管理制度？	√		公司認知環境保護是全球人類當前需共同努力之重要課題，正視地球暖化對生態影響以及環境保護的重要性；本公司屬建築投資業，並無營造廠資格，相關業務委由專業工程管理顧問公司，並設立「技術本部」負責管理有關對營造廠商之建造、施工等監督、協調、管理業務等，積極推動節能減碳等實際環保活動，善盡企業應盡之社會責任。	無重大差異。
(三)公司是否注意氣候變遷對營運活動之影響，並執行溫室氣體盤查、制定公司節能減碳及溫室氣體減量策略？	√		全球氣候變遷是世界各國目前最關注的議題之一，面對日漸嚴重的暴風、驟雨等極端氣候，公司除了密切注意氣候變遷對營運活動之影響，並制定公司節能減碳及溫室氣體減量政策： 1.配合台北市政府產業發展局，所訂定之「工商業節能減碳輔導管理自治條例」辦理相關節能措施。 2.管制事務用紙及各項印刷品用量，並推行無紙化措施。 3.推行夏天上班不打領帶，辦公室	無重大差異。

項目	運作情形			與上市上櫃公司 企業社會責任實 務守則差異情形 及原因
	是	否	摘要說明	
			溫度設定26度C。 4.裝置自動節電控制器，設定午休及下班關燈機制。 5.委請專業機構辦理辦公室照明及CO2環境檢測。 6.105年導入ISO 14001環境管理及ISO 14064-1溫室氣體管理系統。	
三、維護社會公益				
(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？	√		本公司遵守相關勞動法規，並隨時配合法令異動修訂公司章則公告週知，以保障員工之合法權益；並尊重國際公認之基本勞動人權，確認本公司雇用政策無性別、種族、年齡、婚姻與家庭狀況等差別待遇，落實報酬、雇用條件、訓練與升遷機會之平等。	無重大差異。
(二)公司是否建置員工申訴機制及管道，並妥適處理？	√		本公司建置考核績效面談、考績申訴、性騷擾申訴專線、董事長信箱、內控稽核等申訴管道機制，員工之申訴均能獲得妥適之處理。	無重大差異。
(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？	√		本公司依職業安全衛生法令訂定相關管理規章執行各項計劃，每年除定期委請專業機構辦理辦公環境測定、實施公務車輛及事務機器保養檢查外，並辦理職場安全衛生教育訓練及員工健康檢查。	無重大差異。
(四)公司是否建立員工定期溝通之機制，並以合理方式通知對員工可能造成重大影響之營運變動？	√		本公司透過每月定期召開員工溝通會、電子公文系統、全體員工電郵信箱、政策溝通說明會等方式，讓員工對於公司之經營管理決策，有獲得資訊及表達意見之機會。	無重大差異。
(五)公司是否為員工建立有效之職涯能力發展培訓計畫？	√		公司長期規劃實施員工核心職能人格特質評測，及主管職能360度回饋評鑑，建立員工各項職涯能力資料庫，並針對員工之決策、組織、團隊、績效、創新、執行力、領導力、開創力等缺乏或較弱項目，有效規劃系列各項發展培訓計畫。	無重大差異。

項目	運作情形			與上市上櫃公司 企業社會責任實 務守則差異情形 及原因
	是	否	摘要說明	
(六)公司是否就研發、採購、生產、作業及服務流程等制定相關保護消費者權益政策申訴程序？	√		本公司均遵守相關法令及各項消費者保障之相關法規，並就客戶個資保密措施訂定嚴格保護辦法，由全體員工簽署。如消費者有任何權益申訴，均可透過公司網頁關係人專區信箱，或本公司服務部門，就消費者反應事項提供迅速的處理與回覆。	無重大差異。
(七)對產品與服務之行銷及標示，公司是否遵循相關法規及國際準則？	√		本公司秉持對產品負責與行銷倫理，均依政府法規與產業之相關規範，確保產品與服務品質，以保護消費者權益。在進行產品或服務之行銷廣告，均遵循政府法規，不得有欺騙、誤導或損害消費者權益之行為。	無重大差異。
(八)公司與供應商往來前，是否評估供應商過去有無影響環境與社會之紀錄？	√		本公司重視維護環境與社會，對供應商之遴選，著重於誠信及對環境、社會的影響，評估其適任性。	無重大差異。
(九)公司與其主要供應商之契約是否包含供應商如涉及違反其企業社會責任政策，且對環境與社會有顯著影響時，得隨時終止或解除契約之條款？	√		本公司104.11.05修訂「企業社會責任守則」，將上述條款正式法制化，並通告本公司各單位及子公司，將上述條款納入與主要供應商之契約中，且要求嚴格執行。	無重大差異。
四、加強資訊揭露 (一)公司是否於其網站及公開資訊觀測站等處揭露具攸關性及可靠性之企業社會責任相關資訊？	√		本公司依規定出版企業社會責任報告書，並將報告書電子檔上傳公開資訊觀測站揭露，且於公司網站設置有企業社會責任專區，除可瀏覽、互動外，亦將報告書電子檔置放於網站，提供下載。	無重大差異。
五、公司如依據「上市上櫃公司企業社會責任實務守則」訂有本身之企業社會責任守則者，請敘明其運作與所訂守則之差異情形：無差異，依守則執行相關運作。				
六、其他有助於瞭解企業社會責任運作情形之重要資訊：請參閱第 75 頁，企業責任及道德行為。				
七、公司企業社會責任報告書如有通過相關驗證機構之查證標準，應加以敘明：有，由安永聯合會計師事務所，依中華民國會計研究發展基金會所發佈之確信準則公報第一號之要求，進行確信工作。				

(六)公司履行誠信經營情形及採行措施

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 摘要說明	
一、訂定誠信經營政策及方案			
(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承諾積極落實經營政策之承諾？	√	為建立本公司誠信經營之企業文化及健全發展，並落實良好之公司治理與風險控管機制，爰於102年參酌「上市上櫃公司誠信經營守則」之規定，訂定本公司「誠信經營守則」，並提報股東會報告。	無重大差異。
(二)公司是否訂定防範不誠信行為方案，並於各方案內明訂作業程序、行為指南、違規之懲戒及申訴制度，且落實執行？	√	依據本公司「誠信經營守則」之規定，本公司之董事、經理人、受雇人或本公司實質控制者，於從事商業行為之過程中，應秉持公平、誠信與透明方式進行，不得直接或間接提供、承諾、要求或收受任何不正當利益，或做出其他違反誠信、不法或違背受託義務等不誠信行為，以求獲得或維持利益。	無重大差異。
(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？	√	依據本公司「誠信經營守則」之規定，本公司之董事、經理人、受雇人若發現有違反誠信經營嫌疑之情事者，視其違反行為之程度，得向董事會、監察人、經理人、內部稽核主管或其他適當人員呈報，並提供足夠資訊使本公司得以適當處理後續事宜。	無重大差異。
二、落實誠信經營			
(一)公司是否評估往來對象之誠信紀錄，並於其往來交易對象簽訂之契約中明訂誠信行為條款？	√	依據本公司「誠信經營守則」之規定，本公司所為之商業行為對象，應於往來之前即考量商業往來對象之和合法性及信譽，宜避免與有不誠信行為紀錄者進行交易。	無重大差異。
(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？	√	本公司人力資源組為負責推動企業誠信經營之兼職單位，且由稽核室監督執行並定期向董事會報告。	無重大差異。

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 摘要說明	
(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？	√	依據本公司「誠信經營守則」之規定，本公司董事應秉持高度自律，對董事會所列議案，與其自身有利害關係時，應於當次董事會說明其自身利害關係之重要內容，若致有害於公司利益之虞者，得陳述意見及答詢，不得加入討論及表決，且討論及表決時應予迴避，並不得代理其他董事行使其表決權。 另依據「道德行為準則」本公司董事、監察人及經理人等，為防止利益衝突，應以客觀及有效率的方式處理公務，且不得以其在公司擔任之職位而使得其自身、配偶、父母、子女或二親等以內之親屬獲致不當利益。本公司與前述人員所屬之關係企業資金貸與或為其提供保證、重大資產交易、進（銷）貨往來之情事時，應特別注意防止利益衝突之情事，並透過公文、會議及內部溝通等管道，說明與本公司有無潛在之利益衝突。	無重大差異。
(四)公司是否為落實誠信經營已建立之有效會計制度、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？	√	本公司會計制度係依主管機關規定編製財務報告，自主稽核及定期稽核均依正常程序運作。	無重大差異。
(五)公司是否定期舉辦誠信經營之內、外部之教育訓練？	√	誠信為本公司核心價值，每月於主管及內部部室會議中，各主管皆依本公司所制定之「誠信經營守則」向所屬員工進行教育訓練。	無重大差異。
三、公司檢舉制度之運作情形			
(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？	√	員工可透過稽核室及電子郵件檢舉管道。員工若違反誠信經營守則規定，將依公司章程則明定的懲誠辦法，由人評會審議並接受申訴辦理。	無重大差異。
(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？	√	雖未訂定相關程序及保密機制，但公司設有董事長信箱受理各項檢舉事項，相對具保密機制。	無重大差異。
(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？	√	本公司受理各項檢舉事項皆採取適當後續處理事宜，未有不當之處置。	無重大差異。

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	摘要說明	
四、加強資訊揭露 (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？	√		本公司已於網站及公開資訊觀測站揭露相關資訊。	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：無重大差異。				
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）：本公司各級人員依職務執行相關業務時，均要求對廠商宣導，不得做出違反誠信、不法或違背受託義務等行為，並向廠商說明公司嚴格要求各級人員不得直接或間接要求或收受任何不正當利益，以顯示公司誠信經營之決心。				

(七)公司治理守則及相關規章查詢方式

本公司所訂定公司治理之相關規章已揭露於「公開資訊觀測站」，網址：<http://mops.twse.com.tw>

(八)其他重要資訊：無。

(九)內部控制制度執行狀況

1.內部控制制度聲明書

國泰建設股份有限公司

內部控制制度聲明書

日期：106年3月23日

本公司民國105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.資訊及溝通，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，檢查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105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106年3月22日董事會通過，出席董事9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。

國泰建設股份有限公司

董事長：張清樾

總經理：李虹明



2.委託會計師專案審查內部控制制度者，應揭露會計師審查報告：無。

(十)最近年度及截至年報刊印日止，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、主要缺失與改善情形：無。

(十一)最近年度及截至年報刊印日止，股東會及董事會之重要決議：

股東會/董事會	日期	重 要 決 議
董事會	105.1.28	- 通過本公司章程修正。 - 通過一〇四年度實際參與業務執行董事及常駐監察人發放年終及特別獎金案。 - 通過一〇四年度實際參與業務執行董事及常駐監察人之薪酬檢討。 - 通過一〇四年度經理人發放年終及留才獎金案。 - 通過一〇四年度經理人之薪酬檢討。 - 通過修訂本公司「董事及監察人績效考評準則」、「經理人薪酬給付及績效考評準則」。 - 通過本公司呈報行政院金融監督管理委員會證券期貨局之「一〇四年度內部控制制度聲明書」。 - 通過授權董事長向金融機構辦理授信。
董事會	105.3.17	- 通過一〇四年度個體財務報告及年度合併財務報告。 - 通過一〇五年度營業目標。 - 通過一〇五年度企業社會責任策略計畫。 - 通過訂定一〇五年股東常會召開事由、日期、地點、受理股東提案等相關事宜。 - 通過修訂本公司「股東會議事規則」。 - 通過修訂本公司「董事監察人選舉辦法」。 - 通過一〇四年度員工及董監事酬勞分派案。 - 通過發放一〇四年度部分經理人特別獎勵獎金案。 - 通過修訂本公司「董事及監察人薪酬給付準則」、「經理人薪酬給付準則」。
董事會	105.4.25	- 通過本公司股務單位內部控制制度及內部稽核實施細則相關條文修正。 - 通過本公司章程修正。 - 通過本公司辦理現金減資案。 - 通過一〇四年度盈餘分派。 - 通過本公司「資金貸與及背書保證作業程序」修正。 - 通過解除本公司董事競業禁止之限制。 - 通過本公司一〇五年股東常會議程。 - 通過解除本公司經理人競業禁止之限制。 - 通過訂定本公司董事會績效評估辦法。
股東會	105.6.8	- 通過本公司「章程」修正案。 - 通過本公司現金減資案。 - 通過本公司「董事及監察人選舉辦法」修正案。 - 通過本公司「股東會議事規則」修正案。 - 通過本公司「資金貸與及背書保證作業程序」修正案。 - 通過解除本公司董事競業禁止之限制案。

股東會/董事會	日期	重 要 決 議
董事會	105.6.8	1. 通過修正本公司「申請暫停及恢復交易作業程序」。 2. 通過本公司「木柵公寓都更案」新建工程委由三井工程股份有限公司興建。
董事會	105.8.11	1. 通過訂定本公司現金減資基準日、減資換股基準日及減資換股作業計劃等相關事宜。 2. 通過本公司擬購買南港國際一（股）公司及南港國際二（股）公司之股票。
董事會	105.11.9	1. 通過本公司呈報行政院金融監督管理委員會證券期貨局之「一〇六年度稽核計劃」。 2. 通過一〇六年度會計師委任暨簽證報酬審議。 3. 為持續推動公益活動計劃，本公司通過捐贈財團法人國泰建設文化教育基金會新台幣七〇〇萬元整。 4. 通過解除本公司經理人競業禁止之限制。 5. 通過本公司「新竹介壽路」及「台南永華路」結構體新建工程委由三井工程股份有限公司興建。
董事會	106.1.23	1. 通過授權董事長向各金融機構辦理授信。 2. 通過一〇六年度業務目標。 3. 通過一〇五年度實際參與業務執行董事及常駐監察人發放年終及特別獎勵金案。 4. 通過一〇五年度實際參與業務執行董事及常駐監察人之薪酬評估。 5. 通過一〇五年度經理人發放年終及留才獎金案。 6. 通過一〇五年度經理人之薪酬評估。
董事會	106.3.22	1. 通過本公司呈報行政院金融監督管理委員會證券期貨局之「一百零五年度內部控制制度聲明書」。 2. 通過一〇六年度企業社會責任策略計畫。 3. 通過一〇五年度員工及董監事酬勞分派審議。 4. 通過一〇五年度營業報告書。 5. 通過一〇五年度個別財務報告及年度合併財務務告。 6. 通過訂定一〇六年度股東常會召開事由、日期、地點、受理股東提案及董事候選人提名期間等相關事宜。 7. 通過本公司董事任期屆滿改選。 8. 通過發放一〇五年度部分經理人特別獎勵金案。 9. 通過檢討本公司「董事及監察人薪酬給付準則」、「董事及監察人績效考核準則」、「經理人薪酬給付準則」及「經理人績效考核準則」等辦法。
董事會	106.4.26	1. 通過一〇五年度盈餘分派。 2. 通過本公司第十八屆一般董事候選人資格審議。 3. 通過本公司第十八屆獨立董事候選人資格審議。 4. 通過解除本公司第十八屆一般董事競業禁止之限制。 5. 通過解除本公司第十八屆獨立董事競業禁止之限制。 6. 通過一〇六年股東常會議程。 7. 通過解除本公司經理人競業禁止之限制。 8. 通過訂定本公司審計委員會組織規程。 9. 通過本公司股務單位內部控制制度及內部稽核實施細則相關條文修正。 10. 通過本公司內部控制制度及內部稽核實施細則相關條

股東會/董事會	日期	重 要 決 議
		文增訂。 11. 通過本公司「桃園中路二段」結構體新建工程，委由三井工程股份有限公司興建。

(十二)最近年度及截至年報刊印日止，董事(含獨董)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：無。

(十三)最近年度及截至年報刊印日止，與公司有關人士(包括董事長、總經理、會計主管、財務主管、內部稽核主管及研發主管等)辭職解任情形之彙總：無。

四、會計師公費資訊

會計師公費資訊級距表

單位：新台幣仟元

會計師事務所名稱	會計師姓名	審計公費	非審計公費					會計師查核期間(註1)	備註
			制度設計	工商登記	人力資源	其他(註2)	小計		
安永聯合會計師事務所	林麗鳳	3,282	-	-	-	575	575	105.1.1~105.12.31	(1)關係企業合併營業報告書 (2)關係報告書
	黃建澤							105.1.1~105.12.31	(3)電腦控制環境評估 (4)股利政策 (5)年報審閱 (6)其他諮詢費用

註1：本年度本行若有更換會計師或會計師事務所者，應請分別列示查核期間，及於備註欄說明更換原因，並依序揭露所支付之審計與非審計公費等資訊。

註2：非審計公費請按服務項目分別列示，若非審計公費之「其他」達非審計公費合計金額25%者，應於備註欄列示其服務內容。

(一)給付簽證會計師、簽證會計師所屬事務所及其關係企業之非審計公費占審計公費之比例達四分之一以上者：無。

(二)更換會計師事務所且更換年度所支付之審計公費較更換前一年度之審計公費減少者：無。

(三)審計公費較前一年度減少達百分之十五以上者：無。

五、更換會計師資訊：無。

六、公司之董事長、總經理、負責財務或會計事務之經理人，最近一年內曾任職於簽證會計師所屬事務所或其關係企業者：無。

七、最近年度及截至年報刊印日止，董事、監察人、經理人及持股比例超過百分之十之股東股權轉移及股權質押變動情形

(一)董事、監察人、經理人及大股東股權變動情形

職稱	姓 名	105 年 度		當年度截至 106 年 5 月 1 日 止	
		持有股數 增(減)數	質押股數 增(減)數	持有股數 增(減)數	質押股數 增(減)數
董事長	萬寶開發股份有限公司 代表人：張清樾	(96,906,379)	0	(22,000,000)	0
董事	萬寶開發股份有限公司 代表人：蔡宗諺	(96,906,379)	0	(22,000,000)	0
董事	萬寶開發股份有限公司 代表人：李虹明	(96,906,379)	0	(22,000,000)	0
董事	萬寶開發股份有限公司 代表人：林清樑	(96,906,379)	0	(22,000,000)	0
董事	國泰醫療財團法人 代表人：董自立	(258,870)	0	0	0
董事	美豐企業股份有限公司 代表人：朱中強	(985,111)	0	0	0
獨立 董事	張樑	0	0	0	0
獨立 董事	林秀玲	0	0	0	0
獨立 董事	吳志偉	0	0	0	0
常駐 監察人	財團法人國泰建設文化教育基金會 會代表人：蔡志英	(1,008,725)	0	0	0
監察人	財團法人國泰建設股份有限公司 職工福利委員會代表人：李豐鯤	(1,180,629)	0	0	0
10% 大股東	國泰人壽保險股份有限公司 職工退休基金管理委員會	(123,457,555)	0	0	0
10% 大股東	萬寶開發股份有限公司	(96,906,379)	0	(22,000,000)	0
總經理	李虹明	0	0	0	0
副總 經理	蔡宗諺	0	0	0	0
副總 經理	郭維坤	(10,385)	0	0	0
副總 經理	董自立	0	0	0	0

職稱	姓 名	105 年 度		當年度截至 106 年 5 月 1 日止	
		持有股數 增(減)數	質押股數 增(減)數	持有股數 增(減)數	質押股數 增(減)數
協理	林清樑	0	0	0	0
營管部 經理	廖俐棋	0	0	0	0

註：持股股數增(減)數含現金減資所減少之股數。

(二)股權移轉或股權質押之相對人為關係人之情形：無。

八、持股比例占前十名之股東，其相互間為關係人或為配偶、二親等以內之親屬關係之資訊

停止過戶日：106年4月18日，單位：股；%

姓名(註1)	本人持有股份		配偶、未成年子女持有股份		利用他人名義合計持有股份		前十大股東相互間具有關係人或為配偶、二親等以內之親屬關係者，其名稱或姓名及關係(註3)		備註
	股數	持股比率	股數	持股比率	股數	持股比率	名稱(或姓名)	關係	
國泰人壽保險股份有限公司職工退休基金管理委員會 代表人：鍾茂季	288,067,626	24.84%	0	0	0	0	國泰人壽保險股份有限公司	為該基金之提撥人	
	0	0%							
萬寶開發股份有限公司 代表人：林翁全	204,114,882	17.60%	0	0	0	0	霖園投資股份有限公司 萬達投資股份有限公司	董事長為同一人	
	0	0%							
富邦人壽保險股份有限公司 代表人：蔡明興	92,400,000	7.97%	0	0	0	0	無	無	
	0	0%							
國泰人壽保險股份有限公司 代表人：蔡宏圖	65,950,584	5.69%	0	0	0	0	國泰人壽保險股份有限公司職工退休基金管理委員會	為該公司之受撥人	
	555,150	0.05%							
霖園投資股份有限公司 代表人：林翁全	54,094,814	4.67%	0	0	0	0	萬寶開發股份有限公司 萬達投資股份有限公司	董事長為同一人	
	0	0%							
合昕實業股份有限公司 代表人：黃重信	22,000,000	1.90%	0	0	0	0	無	無	
	0	0%							
萬達投資股份有限公司 代表人：林翁全	18,351,652	1.58%	0	0	0	0	萬寶開發股份有限公司 霖園投資股份有限公司	董事長為同一人	
	0	0%							
震昇實業股份有限公司 代表人：陳政治	17,500,000	1.51%	0	0	0	0	無	無	
	0	0%							
渣打託管梵加德新興市場股票指數基金專戶	12,703,700	1.10%	0	0	0	0	無	無	
花旗(台灣)商業銀行受託保管挪威中央銀行投資專戶	10,470,700	0.90%	0	0	0	0	無	無	

註1：應將前十名股東全部列示，屬法人股東者應將法人股東名稱及代表人姓名分別列示。

註2：持股比例之計算係指分別以自己名義、配偶、未成年子女或利用他人名義計算持股比率。

註3：將前揭所列示之股東包括法人及自然人，應依發行人財務報告編製準則規定揭露彼此間之關係。

九、公司、公司之董事、監察人、經理人及公司直接或間接控制之事業對同一轉投資事業之持股數，並合併計算綜合持股比例

106年3月31日 單位：股；%

轉 投 資 事 業 (註1)	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 (註2)	持股 比例	股數 (註2)	持股 比例	股數	持股 比例
國泰建築經理(股)公司	5,000,000	100.00%	-	-	5,000,000	100.00%
國泰健康管理顧問(股)公司	46,750,000	85.00%	-	-	46,750,000	85.00%
Cathay Real Estate Holding Corporation	76,511,891	100.00%	-	-	76,511,891	100.00%
國泰商旅(股)公司	60,000,000	100.00%	-	-	60,000,000	100.00%
CCH Commercial Company Limited	-	-	7,504	66.67%	7,504	66.67%
Lotus Investment Company Limited	-	-	4	100.00%	4	100.00%
Golden Gate Investment Company Limited	-	-	4	100.00%	4	100.00%
Lotus Pacific Company Limited	-	-	3	100.00%	3	100.00%
Golden Gate Pacific Company Limited	-	-	4	100.00%	4	100.00%
加恒(上海)置業有限公司	-	-	-	66.67%	-	66.67%
上海陸景置業有限公司	-	-	-	66.67%	-	66.67%

註1：係公司採用權益法之投資。

註2：本公司轉投資加恒(上海)置業有限公司、上海陸景置業有限公司，非股份有限公司，故不適用。

肆、募資情形

一、資本及股份

(一)股本來源

年 月	發行 價格	核定股本		實收股本		備		註	
		股 數	金 額(元)	股 數	金 額(元)	股本來源	以現金以外之財 產抵充股款者	其 他	
53.12	10	10,000,000	100,000,000	10,000,000	100,000,000	現金設立	無	53年9月14日 經新字第0731號	
58.08	10	11,500,000	115,000,000	11,500,000	115,000,000	盈餘轉增資 發行新股 1,500,000 股	無	58年5月28日 證管(58)發字第0559號	
59.12	10	11,960,000	119,600,000	11,960,000	119,600,000	盈餘暨資本公積轉增資 發行新股 460,000 股	無	59年9月29日 證管(59)發字第0920號	
60.10	10	20,000,000	200,000,000	20,000,000	200,000,000	現金增資 發行新股 8,040,000 股	無	60年6月4日 證管(60)發字第0467號	
61.08	10	25,000,000	250,000,000	25,000,000	250,000,000	現金增資暨盈餘轉增資 發行新股 5,000,000 股	無	61年6月20日 證管(61)發字第0480號	
62.09	10	50,000,000	500,000,000	50,000,000	500,000,000	現金增資、盈餘暨資本公 積轉增資 發行新股 25,000,000 股	無	62年6月2日 證管(62)發字第0656號	
63.09	10	55,250,000	552,500,000	55,250,000	552,500,000	盈餘暨資本公積轉增資 發行新股 5,250,000 股	無	63年8月17日 證管(63)一字第1371號	
65.11	10	70,000,000	700,000,000	70,000,000	700,000,000	現金增資、盈餘轉增資 發行新股 14,750,000 股	無	65年8月9日 證管(65)一字第0991號	
67.09	10	110,000,000	1,100,000,000	110,000,000	1,100,000,000	現金增資、盈餘轉增資 發行新股 40,000,000 股	無	67年6月20日 證管(67)一字第0671號	
68.10	10	126,200,000	1,262,000,000	126,200,000	1,262,000,000	盈餘轉增資 發行新股 16,200,000 股	無	68年9月6日 證管(68)一字第28893號	
69.09	10	140,000,000	1,400,000,000	140,000,000	1,400,000,000	盈餘轉增資 發行新股 13,800,000 股	無	69年7月7日 證管(69)一字第0822號	
70.10	10	161,000,000	1,610,000,000	161,000,000	1,610,000,000	盈餘轉增資 發行新股 21,000,000 股	無	70年8月10日 證管(70)一字第0256號	
72.12	10	165,830,000	1,658,300,000	165,830,000	1,658,300,000	資本公積轉增資 發行新股 4,830,000 股	無	72年11月16日 (72)台財證(一)第2538號	
73.10	10	170,804,900	1,708,049,000	170,804,900	1,708,049,000	資本公積轉增資 發行新股 4,974,900 股	無	73年10月1日 (73)台財證(一)第2778號	

74.10	10	191,301,488	1,913,014,880	191,301,488	1,913,014,880	盈餘轉增資 發行新股 20,496,588 股	無	74 年 10 月 8 日 (74)台財證(一)第 14836 號
75.12	10	210,431,636	2,104,316,360	210,431,636	2,104,316,360	盈餘暨資本公積轉增資 發行新股 19,130,148 股	無	75 年 10 月 16 日 (75)台財證(一)第 14881 號
76.10	10	231,474,799	2,314,747,990	231,474,799	2,314,747,990	盈餘轉增資 發行新股 21,043,163 股	無	76 年 7 月 8 日 (76)台財證(一)第 00641 號
77.09	10	266,196,018	2,661,960,180	266,196,018	2,661,960,180	盈餘轉增資 發行新股 34,772,219 股	無	77 年 6 月 30 日 (77)台財證(一)第 08548 號
78.10	10	306,125,420	3,061,254,200	306,125,420	3,061,254,200	盈餘轉增資 發行新股 39,929,402 股	無	78 年 7 月 20 日 (78)台財證(一)第 25500 號
80.03	10	413,025,480	4,130,254,800	413,025,480	4,130,254,800	現金增資暨盈餘轉增資 發行新股 106,900,060 股	無	79 年 10 月 19 日 (79)台財證(一)第 02712 號
80.09	10	578,235,672	5,782,356,720	578,235,672	5,782,356,720	盈餘轉增資 發行新股 163,210,192 股	無	80 年 6 月 29 日 (80)台財證(一)第 01346 號
81.09	10	722,794,590	7,227,945,900	722,794,590	7,227,945,900	盈餘暨資本公積轉增資 發行新股 144,558,918 股	無	81 年 6 月 30 日 (81)台財證(一)第 01463 號
82.09	10	867,353,507	8,673,535,070	867,353,507	8,673,535,070	盈餘暨資本公積轉增資 發行新股 144,558,917 股	無	82 年 6 月 18 日 (82)台財證(一)第 01468 號
83.09	10	1,085,918,347	10,859,183,470	1,085,918,347	10,859,183,470	盈餘暨資本公積轉增資 發行新股 218,564,840 股	無	83 年 6 月 24 日 (83)台財證(一)第 28893 號
84.09	10	1,303,102,016	13,031,020,160	1,303,102,016	13,031,020,160	盈餘暨資本公積轉增資 發行新股 217,183,669 股	無	84 年 6 月 13 日 (84)台財證(一)第 35033 號
85.05	10	1,433,412,217	14,334,122,170	1,433,412,217	14,334,122,170	盈餘轉增資 發行新股 130,310,201 股	無	85 年 6 月 8 日 (85)台財證(一)第 36644 號
86.08	10	1,519,416,950	15,194,169,500	1,519,416,950	15,194,169,500	盈餘轉增資 發行新股 86,004,733 股	無	86 年 6 月 11 日 (86)台財證(一)第 46297 號
87.08	10	1,595,387,797	15,953,877,970	1,595,387,797	15,953,877,970	資本公積轉增資 發行新股 75,970,847 股	無	87 年 6 月 15 日 (87)台財證(一)第 51500 號
88.08	10	1,675,157,186	16,751,571,860	1,675,157,186	16,751,571,860	盈餘暨資本公積轉增資 發行新股 79,769,389 股	無	88 年 6 月 9 日 (88)台財證(一)第 53897 號
90.04	10	1,675,157,186	16,751,571,860	1,619,823,186	16,198,231,860	第一次庫藏股份減資 55,334,000 股	無	90 年 2 月 8 日 (90)台財證(三)第 105264 號
90.11	10	1,619,823,186	16,198,231,860	1,606,107,186	16,061,071,860	第二次庫藏股份減資 13,716,000 股	無	90 年 10 月 9 日 (90)台財證(三)第 159903 號
91.01	10	1,606,107,186	16,061,071,860	1,570,971,186	15,709,711,860	第三次庫藏股份減資 35,136,000 股	無	90 年 11 月 29 日 (90)台財證(三)第 172262 號
91.12	10	1,570,971,186	15,709,711,860	1,567,186,186	15,671,861,860	第四次庫藏股份減資 3,785,000 股	無	91 年 12 月 11 日 (91)台財證(三)第 0910164510 號
92.09	10	1,656,515,798	16,565,157,980	1,656,515,798	16,565,157,980	盈餘暨資本公積轉增資 發行新股 89,329,612 股	無	92 年 7 月 17 日 (92)台財證(一)第 0920132017 號
105.10	10	2,000,000,000	20,000,000,000	1,159,561,059	11,595,610,590	現金減資 496,954,739 股	無	105 年 7 月 28 日 金管證發字第 1050028001 號

股份種類	核 定 股 本 (股)			備 註
	流通在外股份 (上市公司股票)	未發行股份	合 計	
普通股	1,159,561,059	840,438,941	2,000,000,000	

總括申報制度相關資訊：無。

(二)股東結構

106年4月18日

股東結構 數量	政府機構	金融機構	其他法人	個人	外國機構 及外人	合 計
人 數	5	64	125	51,065	289	51,548
持有股數	8,043,179	188,250,278	626,077,935	216,670,156	120,519,511	1,159,561,059
持股比例	0.69%	16.23%	54.00%	18.69%	10.39%	100.00%

(三)股權分散情形

1.普通股股權分散情形

106年4月18日

持股分級	股東人數	持有股數 (股)	持股比例
1 至 999	30,417	10,064,146	0.87%
1,000 至 5,000	14,413	34,388,522	2.97%
5,001 至 10,000	3,245	23,439,967	2.02%
10,001 至 15,000	1,153	14,365,640	1.24%
15,001 至 20,000	577	10,101,469	0.87%
20,001 至 30,000	598	14,476,860	1.25%
30,001 至 50,000	460	17,723,160	1.53%
50,001 至 100,000	320	22,661,481	1.95%
100,001 至 200,000	179	25,155,484	2.17%
200,001 至 400,000	78	21,685,684	1.87%
400,001 至 600,000	22	10,693,391	0.92%
600,001 至 800,000	11	7,765,693	0.67%
800,001 至 1,000,000	16	15,053,745	1.30%
1,000,001 以上	59	931,985,817	80.37%
合 計	51,548	1,159,561,059	100.00%

2.特別股股權分散情形：無。

(四)主要股東名單

106年4月18日

股份 主要股東名稱	持 有 股 數 (股)	持 股 比 例
國泰人壽保險股份有限公司 職工退休基金管理委員會	288,067,626	24.84%
萬寶開發股份有限公司	204,114,882	17.60%

註1：揭示持股比例達10%以上之股東。

註2：股權比例占前十名之股東名稱、持股數額及比例請參閱第53頁。

(五)每股市價、淨值、盈餘及股利資料

單位：新台幣元

項 目 \ 年 度		104 年	105 年	當年度截至 106年5月1日(註7)
每股市價 (註1)	最 高	19.50	19.50	22.95
	最 低	11.70	12.60	17.80
	平 均	16.57	15.50	20.88
每股淨值 (註5)	分 配 前	15.25	19.82	20.30
	分 配 後	15.25	(註6)	(註8)
每股盈餘 (註5)	加權平均股數(股)	1,656,515,798	1,467,781,621	1,159,561,059
	每 股 盈 餘	1.40	2.06	0.57
每股股利	現 金 股 利	0	(註6)	(註8)
	無償配股	盈餘配股	0	(註6)
		資本公積配股	0	(註6)
	累積未付股利	0	0	0
投資報酬分析	本 益 比 (註2)	11.31	7.11	(註8)
	本 利 比 (註3)	(註9)	(註6)	(註8)
	現金股利殖利率(註4)	(註9)	(註6)	(註8)

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。

註5：104、105年度經會計師查核，106年第1季經會計師核閱。

註6：105年度盈餘分派案尚未經股東會決議通過。

註7：每股淨值、每股盈餘為106年第1季經會計師核閱之資料；其餘欄位為截至年報刊印日止之當年度資料。

註8：逢季不適用。

註9：104年度現金減資，故無發放現金股利。

(六)公司股利政策及執行狀況

- 1.本公司年度如有獲利，應提撥百分之零點一至百分之一為員工酬勞及不超過百分之一為董監事酬勞。但公司尚有累積虧損時，應預先保留彌補數額。
- 2.本公司每年決算如有盈餘，除依法完納稅捐外，應先彌補以往年度虧損，並依法提列法定盈餘公積、提列及迴轉特別盈餘公積後提撥百分之三十至百分之一百股東股息及紅利，其餘再加計期初未分配盈餘，作為可供分配之盈餘，由董事會擬定盈餘分派案，提請股東會核定之，上述股東股息及紅利之分派比率得視當年度重大財務或營運資金規劃，由董事會提報議案經股東會決議後，調整之。
- 3.本公司因應景氣與市場環境變化，朝多元投資發展以增加獲利能力。考量長期財務規劃及未來資金需求，股利政策係採剩餘股利政策，以求穩健成長與永續經營。
- 4.依據公司營運規劃、資本投入及兼顧股東對現金流入之需求，並避免過度膨脹股本，盈餘分派以現金股利為優先，亦得以股票股利發放，惟現金股利分派比例以不低於股利總額百分之五十為原則。
上述原則業經本公司董事會及股東會通過，訂定於章程內。未來股利之分派，依據章程內所訂之股利政策辦理。

5.本次股東會擬議盈餘分配情形

一〇五年度盈餘分派案，業經本公司一〇六年四月二十六日董事會決議：

本公司一〇五年度盈餘分派案，每股分配新台幣 1.5 元，全部以現金發放。

6.預期股利政策有無重大變動：無。

(七)股東會決議執行情形：

1.本公司於一〇五年六月八日股東常會通過下列事項並執行完成：

- (1)一〇四年度營業報告書及財務報表案。
- (2)一〇四年度盈餘分派案。
- (3)本公司「章程」修正案。
- (4)本公司現金減資案。
- (5)本公司「董事及監察人選舉辦法」修正案。
- (6)本公司「股東會議事規則」修正案。
- (7)本公司「資金貸與及背書保證作業程序」修正案。
- (8)解除本公司董事競業禁止之限制案。

2.上述第(2)項中之盈餘分派案，因執行現金減資案故未發放現金及股票股利。

(八)本次股東會擬議之無償配股對公司營業績效及每股盈餘之影響：無。

(九)員工、董事及監察人酬勞：

- 1.公司章程所載員工、董事及監察人酬勞之成數或範圍：請參閱前述(六)之股利政策。
- 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：係以截至一〇五年度之稅後淨利，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，惟若嗣後股東會決議實際配發金額與估列數有差異時，則列為一〇六年度之損益。
- 3.董事會(106.3.22)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：以現金分派員工酬勞新台幣 3,547 仟元及董事、監察人酬勞新台幣 4,200 仟元。

(2)以股票分派之員工酬勞金額及占本期個體或個別財務報告稅後純益及員工酬勞總額合計數之比例：無。

4.一〇四年度員工分紅及董事、監察人酬勞之實際配發情形：

配發員工現金紅利新台幣 2,596 仟元及董事、監察人酬勞新台幣 4,200 仟元，與原董事會通過之擬議配發情形相同。

(十)公司買回本公司股份情形：無。

二、公司債辦理情形：

公 司 債 種 類 (註 2)		104 年第 1 次 (104-1 期) 有擔保普通公司債 (註 6)
發行 (辦理) 日期		104 年 7 月 24 日
面 額		新台幣壹佰萬元整
發行及交易地點 (註 3)		不適用
發 行 價 格		依票面金額十足發行
總 額		新台幣參拾億元整
利 率		固定年利率 1.40%
期 限		五年期 到期日：109 年 7 月 24 日
保 證 機 構		上海商業儲蓄銀行股份有限公司、彰化商業銀行股份有限公司西松分行
受 託 人		遠東國際商業銀行股份有限公司信託部
承 銷 機 構		不適用
簽 證 律 師		一誠聯合法律事務所 郭惠吉律師
簽 證 會 計 師 (註 4)		安永聯合會計師事務所 林麗鳳會計師
償 還 方 法		到期一次還本
未 償 還 本 金		新台幣參拾億元整
贖 回 或 提 前 清 償 之 條 款		不適用
限 制 條 款 (註 5)		無
信用評等機構名稱、評等日期、公司債評等結果		無
附其他權利	截至年報刊印日止已轉換 (交換或認股) 普通股、海外存託憑證或其他有價證券之金額	不適用
	發行及轉換 (交換或認股) 辦法	不適用
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及對現有股東權益影響		不適用
交換標的委託保管機構名稱		無

註 1：公司債辦理情形含辦理中之公募及私募公司債。辦理中之公募公司債係指已經本會生效 (核准) 者；辦理中之私募公司債係指已經董事會決議通過者。

註 2：欄位多寡視實際辦理次數調整。

註 3：屬海外公司債者填列。

註 4：如限制發放現金股利、對外投資或要求維持一定資產比例等。

註5：屬私募者，應以顯著方式標示。

註6：屬轉換公司債、交換公司債、總括申報發行公司債或附認股權公司債，應依性質按表列格式再揭露轉換公司債資料、交換公司債資料、總括申報發行公司債情形及附認股權公司債資料。

三、特別股辦理情形：無。

四、海外存託憑證辦理情形：無。

五、員工認股權憑證辦理情形：無。

六、限制員工權利新股辦理情形應記載下列事項：無。

七、併購或受讓他公司股份發行新股辦理情形：無。

八、資金運用計畫執行情形

(一)計畫內容：

截至年報刊印日之前一季止，前各次發行或私募有價證券尚未完成或最近三年內已完成且計劃效益尚未顯現者：無。

(二)執行情形：

本公司為償還短期銀行借款並調整財務結構，於104年7月24日發行104年度第1次有擔保普通公司債新台幣30億元，所募集之資金已依預定運用計畫於104年第3季執行完畢。

伍、營運概況

一、業務內容

(一)業務範圍

1.本公司之主要業務內容

- (1) 醫療器材零售業。
- (2) 百貨公司業。
- (3) 小客車租賃業。
- (4) 停車場經營業。
- (5) 住宅及大樓開發租售業。
- (6) 工業廠房開發租售業。
- (7) 特定專業區開發業。
- (8) 投資興建公共建設業。
- (9) 新市鎮、新社區開發業。
- (10)區段徵收及市地重劃代辦業。
- (11)都市更新重建業。
- (12)都市更新整建維護業。
- (13)建築經理業。
- (14)不動產買賣業。
- (15)不動產租賃業。
- (16)管理顧問業。
- (17)其他顧問服務業。
- (18)除許可業務外，得經營法令非禁止或限制之業務。

2.一〇五年度合併營業比重

單位：新台幣仟元

項 目	金 額	百分比
租賃收入	591,118	3.16%
營建收入	16,989,785	90.88%
勞務提供收入	475,745	2.54%
其他營業收入	638,878	3.42%
合 計	18,695,526	100.00%

3.本公司目前之商品項目及計畫開發之新商品

本公司目前之產品項目主要以投資興建電梯住宅大樓出售為主。在一〇六年度計畫於上半年度推出新竹「國泰禾」和台北「國泰昕春」；下半年度預計推出桃園中路力行路案，接續之板橋江翠北側案、三重五谷王案及台南永華案，將積極準備，視景氣與市場狀況擇機推出。

(二)產業概況

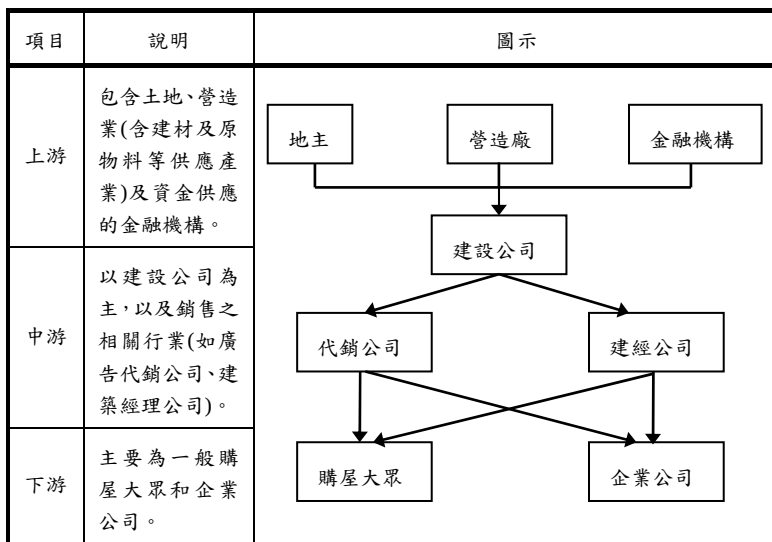
1.產業之現況與發展

台灣房市在九十八年受到金融海嘯的衝擊，九十九年隨全球經濟復甦及政府救市措施，房地產景氣由谷底反彈，然一〇〇年逢奢侈稅上路及歐債危機爆發，建商推案轉趨保守，一〇一年奢侈稅衝擊逐漸降溫，然在實價登錄上路與國內外景氣持續低緩下，建商推案再趨保守，一〇二年經濟表現仍弱，但低利及資金寬鬆持續，促使房市有所盤升。一〇三年房市負面消息增加，包括央行第四波選擇性信用管制、房地合一稅議題以及年底九合一選舉等因素，市場信心不足，部分投資性買盤轉進中南部，房市呈現北冷南溫。一〇五年因國內經濟成長低迷、及國際上英國脫歐、川普當選等黑天鵝效應，使國際情勢不確定性上升，各地銷售表現不理想。

展望一〇六年房地產市場，由於全球金融市場波動，加上中國經濟持續走緩，恐制約我國經濟成長力道。政策面，政府自一〇三年起以調高房屋稅等手段，打擊投資及囤房行為，加上目前房地合一稅拍板定案，投資性買盤卻步，儘管一〇五年拋出老屋建檢、老屋重建容獎等利多政策，但後續實施方案仍未擬定，因此帶來效益有限，預期本年度房地產市場仍以自主剛性買盤為主。

整體房市供需方面。供給面，由於整體房市買氣不若以往，建商將以出清庫存餘屋為主，預期新增供給量將較減少；需求面，雖美國QE退場且重啟升息，但歐盟推出歐版QE，預料市場資金水位仍足，且國內利率水準仍低，對房市需求應有一定程度的支撐，惟買方普遍認為房價已在高峰，或期待下修的可能，連帶影響購屋信心，預期一〇六年整體需求將較一〇五年持平或微升。總體觀之，一〇六年左右房地產市場主要仍來自信心面，在未有其他議題發酵的前提下，待經濟逐步回溫後，買盤觀望氣氛有望減緩。

2.產業上、中、下游之關聯性



3.產品之各項發展趨勢

(1)建築品牌領導

隨著國民生活水準提高，消費者對於建物外觀立面、格局規劃、施工品質等細部要求亦逐步提升，因此擁有優良的客戶服務，建立消費者心目中之品牌形象，將成為未來產品銷售關鍵之一。

(2)設計未來化

由於消費者需求型態的改變，加強產品之養生、科技、環保、休閒、安全、舒適、高質感等功能，並考慮未來發展，增強建物價值，將會成為未來主流趨勢。

(3)施工經濟環保

在原物料逐步上漲時代，如何兼具施工品質、環保與摺節工料，將成為未來優質建物重點。

(4)社區生活機能完整性

未來新建社區將強調生活機能之完整性，除一般保全措施外，舉凡托嬰、健身、餐飲、會議、休閒娛樂等，皆為社區內所需之生活機能。

4.競爭情形

房地產市場之產品設計須符合當地特色，惟區域個案之間差異，需因應市場需求變化，快速且適時的調整產品類型，並根據區域客層特性作市場區隔，以多樣性的產品擴展公司營運規模。本公司近年來推案地區以大台北地區、桃園、新竹、台

設計、紮實的工程營建，為本公司的最大競爭利基條件。此外，本公司強調永久售後服務，在市場上早已建立良好的口碑與品牌形象。

(三)技術及研發概況

為加強房地產市場資訊透明度，健全房市發展，並善盡企業之社會責任，本公司於民國九十一年底與政治大學台灣房地產研究中心合作編製「國泰房地產指數」，至一〇五年已邁入第十五個年頭，每年均編列逾 300 萬元預算投入研究工作，目前已成為國內重要房地產資訊參考資料之一。而在產品技術研發方面，更在規劃、設計、建材設備等領域，投入大量人力經費研發，因此本公司推出的個案，均能獲得客戶青睞，並在短時間內取得良好銷售成績，晚近為求突破設計思維，更引進國外設計團隊，期能讓公司產品能更具競爭力。

1.產業趨勢方面

- (1)房地產景氣循環之變動
- (2)房地產市場產品之演進
- (3)國泰房地產指數季報

2.建築技術方面

- (1)建築營建成本之控制
- (2)營建標準工期探討
- (3)營建法令與建築產品之探討
- (4)建築施工規範之探討
- (5)綠建築設計之探討
- (6)智慧型建築設備之探討
- (7)耐震建築之探討
- (8)省能減碳設備探討

(四)長、短期業務發展計畫

1.長期業務

(1)公司品牌方面

貫徹公司核心價值、經營理念與四大保證，持續主動積極、創新服務、追求卓越，以達成永續經營之理念。

(2)土地開發方面

針對買斷、合建、合作開發、都市更新、異業結盟等各種不同方式進行評估開發，並積極擴大對於市區外圍或市郊具開發潛力之區域進行土地儲備開發，另積極開創藍海新事業，朝多角化經營，以維持穩定獲利。

(3)產品規劃方面

持續深化產品規劃設計能力，以消費者使用端需求為考量，並符合綠建築及節能之相關規範，且以科技、耐震、環保、安全、節能、實用為主要訴求，符合未來產品趨勢。

(4)行銷企劃方面

完備客戶資訊管理系統，以掌握市場行銷脈動、整合集團資源，擊劃嶄新之銷售策略。

(5)客戶服務方面

運用客戶資訊管理系統，進行分析、回饋，並結合集團資源以加強客服功能，滿足客戶多樣化需求，以強化公司品牌價值與信譽。

2.短期業務

(1)公司品牌方面

「創新思維」、「追求卓越」並重，且積極創造品牌優勢以爭取客戶認同，避免流於價格戰。

(2)個案開發方面

市中心區精華地段土地，採多元開發方式，如：合建、合作及都更開發等，而市區外圍及市郊具潛力投資區位，則採儲備佈局角度切入，以取得較低成本建地。另一方面，按步就班穩健佈局新事業，邁向多角化經營。

(3)產品規劃方面

以精緻實用規劃設計概念，結合科技、環保及節能技術，增加產品附加價值並符合各目標客層之需求，提昇產品競爭力。

(4)行銷企劃方面

結合建築師、設計師、代銷及相關領域之專業資源，創新行銷策略，突破市場競爭。

(5)客戶服務方面

結合集團資源配合高科技的運用，加強客服功能，提升服務品質與效率。

二、市場及產銷概況

(一)市場分析

1.主要商品(服務)之銷售(提供)地區

本公司於台北、台中、台南、高雄設有營業據點，經營區域包括全台主要都會區。有關近兩年來全台主要都會區市場供需概況，詳下表所示。

	104 年		105 年	
	推出金額(億)	30 天銷售率(%)	推出金額(億)	30 天銷售率(%)
北市	1,245	13.05	1,150	10.21
新北	2,348	11.34	1,564	8.95

	104 年		105 年	
	推出金額(億)	30 天銷售率(%)	推出金額(億)	30 天銷售率(%)
桃竹	1,247	10.95	823	8.94
台中	1,576	11.34	905	10.68
台南	605	9.13	358	8.87
高雄	1,489	8.96	1,120	9.61
全國	8,509	10.62	5,920	9.48

資料來源：國泰房地產指數季報，30 天銷售率係指推出當月銷售情形，不含續銷。

2.市場占有率

有關本公司近兩年來市場佔有率概況，詳下表所示。

單位：新台幣仟元

公司名稱	104 年營業收入		105 年營業收入	
	金額	排名	金額	排名
遠雄建設	23,703,339	2	25,131,323	1
興富發	24,159,219	1	18,925,829	2
國建	8,709,076	5	17,408,316	3
皇翔	1,622,500	18	13,215,548	4
華固建設	7,309,208	7	11,255,890	5
國產	12,186,472	3	11,142,916	6
根基	5,705,793	8	8,113,165	7
鄉林建設	4,614,714	12	6,721,147	8
新亞	7,876,307	6	6,338,160	9
太子	8,763,040	4	6,004,370	10
冠德	5,521,196	9	5,269,229	11
宏普建設	5,050,755	11	4,788,794	12
長虹	2,708,606	14	4,668,720	13
皇昌營造	5,113,064	10	4,315,393	14
建國工程	3,515,176	13	3,827,308	15
隆大營建	2,216,810	17	1,834,590	16
太平洋	874,203	19	1,159,970	17
順天建設	2,443,303	16	636,847	18
日勝生	232,063	20	113,843	19
宏環	2,517,606	15	43,776	20

資料來源：公開資訊觀測站

3.市場未來之供需狀況與成長性

根據國泰房地產指數季報研究，從一〇五年國泰房地產指數趨勢觀察，全國新推個案市場全年呈現價跌量縮的盤整格局。展望一〇六年市場趨勢，總體經濟雖有復甦跡象，但僅屬緩和增長。

房地產市場供需方面，供給方面，受整體去化速度減緩影響，預期新增供給量將較以往減少；需求方面，在政府政策調控房市的情況下，大好不易，預期需求亦以穩定持平為主。

整體而言，今年房地產成長性受國際政經及國內政策因素影響，然在市場游資仍多的情況下，預期將以持平或微幅度成長為主。茲就影響今年度房地產市場經營之重要因素歸納如下：

(1)政治及政策方面

老屋建檢及老屋重建容獎，為目前拋出利多型政策構想，雖然目前為概念型政策、影響有限，但已顯示新政府上台將以有利房地產政策之方向推動，可望對低檔盤整的房市注入新活水。

(2)經濟成長率

主計處預估一〇六年度經濟成長率為 1.92%。

(3)利率及物價方面

利率將維持低檔。物價部分，主計處預估一〇六年度消費者物價總指數(CPI)全年微漲 1.08%。

4.本公司之競爭利基

(1)優良的品牌形象

(2)穩健的財務狀況

(3)專業的研發設計

(4)紮實的工程營建

(5)永久之售後服務

5.發展遠景之有利、不利因素與因應對策

(1)有利因素

a.國內景氣持續回溫，加上目前利率仍為低檔，在國人「有土斯有財」觀念和預期物價上漲心理下，房地產仍為一般投資及保值工具。

b.政府近年積極推動各項振興經濟方案和重大建設，帶動產業發展，相對也提供許多營建機會，將刺激房地產市場景氣。

(2)不利因素

a.大台北精華區土地日漸稀少、地價持續上漲，使得土地取得成本提高。

b.市場已累積過多餘屋，且美國量化寬鬆(QE)政策退場重啟升息、川普當選及英

國脫歐等黑天鵝效應造成國際金融震盪，恐影響消費者購屋信心。

(3)因應對策

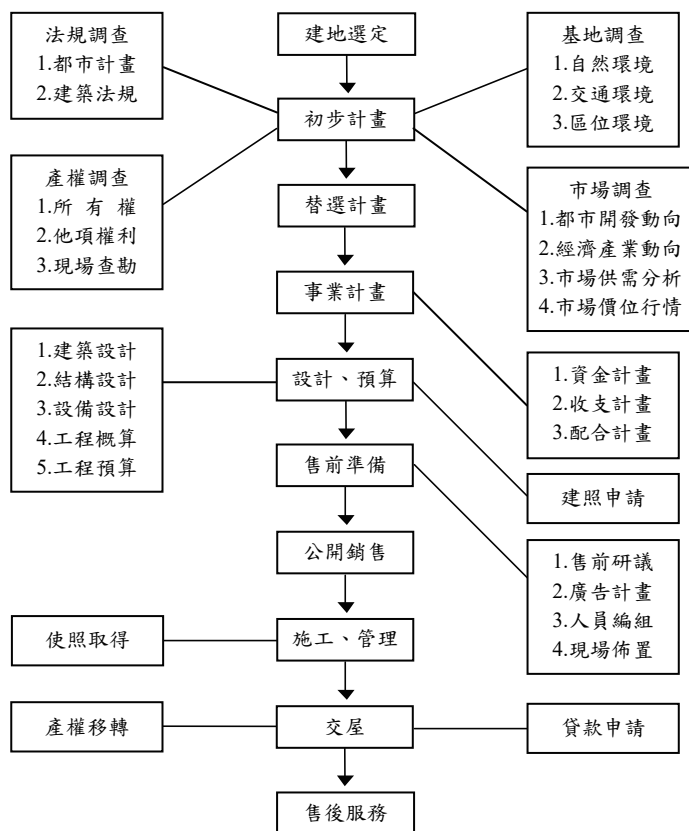
- a.審慎評估開發案，並加強產品規劃以增加附加價值，以降低成本上揚之衝擊。
- b.除市中心精華地段外，市郊外圍具潛力區位，亦積極評估購入，並拓展多元化土地開發方式，例如合建或都市更新事業。
- c.有效運用集團價值鏈優勢，妥善佈署新事業投資，以強化多角化經營，發揮整體綜效。

(二)主要產品之重要用途與產製過程

1.主要產品之重要用途

本公司於台灣北中南主要都會區，依據各地區客戶之不同需求，投資興建各類型產品。主要產品依其使用功能，大致可分為住宅類及商業類建築物兩大類。其中，住宅類建築物係提供民眾居住使用，包括透天別墅、優質電梯住宅大樓；而商業類建築物則以提供商業行為使用為主要功能之建築物，如商場店鋪、高級辦公大樓及綜合商業大樓等。

2.主要產品之產製過程



(三)主要原料之供應狀況

本公司主要的原料為土地，土地來源除透過國有財產局等政府單位標購取得的方式外，目前仍以透過土地仲人介紹的方式買賣取得土地原料為主。另針對私有地主合建、都市更新、捷運聯合開發、國有土地上權設定與 BOT 等相關開發方式進行專案評估，以增加本公司開發案源之廣度。

現階段本公司在土地原料取得之考量上，係以市區優質地段土地為主，並搭配近郊區生活機能完善地區土地為輔。目前除積極參與政府單位之土地公開標售外，且透過空地調查方式，瞭解特定地區相關土地原料之位置、產權及數量，主動要求土地仲人進行仲介，以便適時取得土地原料，供公司營運所需。

(四)最近二年度任一一年度中曾占進（銷）貨總額 10%以上客戶

最近二年度主要供應商資料

單位：新台幣仟元

項目	104 年			105 年			106 年度截至前一季止		
	名稱	金額	占全年度進貨淨額比率(%)	與發行人之關係	名稱	金額	占全年度進貨淨額比率(%)	與發行人之關係	占當年度截至前一季止進貨淨額比率(%)
1	三井工程(股)公司	3,480,541	51.54	關係企業	三井工程(股)公司	4,631,807	60.67	關係企業	30.43
2	隆大營建(股)公司	838,543	12.42	無					
	其他	2,434,385	36.04		其他	3,002,349	39.33	其他	69.57
	進貨淨額	6,753,469	100.00		進貨淨額	7,634,156	100.00	進貨淨額	100.00
增減變動原因	在建工程款及購入營建用地等			在建工程款及購入營建用地等			在建工程款等		

最近二年度主要銷貨客戶資料

單位：新台幣仟元

項目	104 年				105 年				106 年度截至前一季止			
	名稱	金額	占全年度 銷貨淨額 比率(%)	與發行人 之關係	名稱	金額	占全年度 銷貨淨額 比率(%)	與發行人 之關係	名稱	金額	占當年度截至 前一季止銷貨 淨額比率(%)	與發行人 之關係
1	無				無				無			
	其他	8,709,076	100.00		其他	17,408,316	100.00		其他	4,660,626	100.00	
	銷貨淨額	8,709,076	100.00		銷貨淨額	17,408,316	100.00		銷貨淨額	4,660,626	100.00	
增減變動原因	無				無				無			

(五)最近二年度生產量值表

單位：新台幣仟元

生產 量值 主要商品 (或部門別)	年度	104 年度			105 年度		
		產能	產量	產值	產能	產量	產值
公寓、店鋪、大廈等		-	一批	5,082,508	-	一批	12,621,827
租 賃		-	-	272,485	-	-	319,348
合 計		-	一批	5,354,993	-	一批	12,941,175

(六)最近二年度銷售量值表

單位：新台幣仟元

銷售 量值 主要商品 (或部門別)	年度	104 年度				105 年度			
		內 銷		外 銷		內 銷		外 銷	
		量	值	量	值	量	值	量	值
公寓、店鋪、大廈等		163	8,296,819	-	-	399	16,989,785	-	-
租 賃		-	412,257	-	-	-	418,531	-	-
其 他		-	-	-	-	-	-	-	-
合 計		163	8,709,076	-	-	399	17,408,316	-	-

三、最近二年度及截至年報刊印日止從業員工資料

年 度		104 年度	105 年度	當年度截至 106年4月30日
員 工 人 數	職 員	137	146	147
	合 計	137	146	147
平 均 年 歲		43.07	43.73	43.16
平 均 服 務 年 資		14.16	13.10	12.98
學 歷 分 布 比 率	博 士	0%	0%	0%
	碩 士	35%	33%	33%
	大 專	59%	59%	59%
	高 中	6%	8%	8%
	高中以下	0%	0%	0%

四、環保支出資訊

- (一)本公司屬建築投資業，本身並不具備營造廠資格。有關房屋之建造、施工等業務，均委由營造業之專業工程公司負責，故無立即直接之環保問題產生。而建築業在生產製造過程中，對環境較易產生之影響，僅施工期間工地附近之灰塵、廢土、噪音等，並不若製造業極易對生態產生重大污染。雖是如此，本公司依然十分重視環保，極力要求承包營造廠商，依據政府建管單位之管理辦法，加強注意廢土傾倒、營建廢棄物處理、施工時間及音量管制等各項事宜，並嚴格執行工地安全與衛生等事項，以符合標準。
- (二)本公司秉持一貫對環保工作的關懷，貫徹「美化環境、促進繁榮」之目標。在具體行動方面，諸如專設服務單位以協助社區環境美化及管理。在面對社會大眾對環保問題日趨重視的今日，本公司將繼續朝此方向加強努力。
- (三)本公司在建築設計上盡量採取綠建築及節能減碳之設計，為地球環保盡棉力，也賦予建築活力。

五、勞資關係

(一)員工福利措施

本公司向來注重和諧的勞資關係，對於員工之照顧除了合理待遇及各項在職教育外，更成立「職工福利委員會」專責員工福利措施之辦理，舉凡結婚、生育、子女、教育、生日、語言進修、休閒娛樂等均有補助，並在每年舉辦健行活動、全員健康檢查、家庭日活動等，使員工身心均能獲得保障；一〇五年累計支出員工相關福利經費為 17,952 仟元。

(二)員工進修、訓練

本公司教育訓練在計畫執行方面包括：

一〇五年針對員工舉辦用創新翻轉未來、公平交易法、不動產相關、AED 及 CPR 急救等課程，加上各單位之專職訓練、專題研討、派外受訓等，累計總訓練時數為 4,328 小時，總投入總費用為 671 仟元。

課程項目	受訓人次	總時數
專業訓練	303	3,021.5
通識訓練	112	330.5
職能發展	122	976
總計	537	4,328

(三)退休制度及實施情形

「勞工退休金條例」施行後，凡於民國九十四年七月一日前到職之員工，得選擇適用「勞動基準法」有關之退休金規定，或適用該條例之退休金制度，並保留適用條例前之工作年資；若於民國九十四年七月一日後到職之員工，則一律適用「勞工退休金條例」之退休金制度。「勞工退休金條例」施行後，本公司依法令成立之「勞工退休準備金監督委員會」仍照常運作，並每月提存適用「勞動基準法」退休金規定之員工薪資總額 2%為退休準備金，直至無適用「勞動基準法」退休金規定之員工為止；而對適用「勞工退休金條例」制度之員工，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 6%。

(四)勞資協議及員工權益維護情形

本公司在維護員工權益方面，除了有完善的各項福利措施外，於員工之恤養有退職金、資遣費、撫恤金等，其辦法均明訂記載於公司章則中，並訂有員工購屋優惠辦法等，以安定及照顧員工生活。

重要勞資協議：無。

(五)員工持有專業證照之名稱及人數

證照種類	主辦單位	人數
建築師	考試院	10
消防設備師	考試院	1
不動產經紀人	考試院	6
地政士	考試院	2
估價師	考試院	1
土木技師	考試院	2
英國皇家特許測量師	皇家特許測量師學會(RICS)	1
證券投資分析人員測驗	證券暨期貨市場發展基金會	1
證券商業務人員測驗	證券暨期貨市場發展基金會	1
證券商高級業務員測驗	證券暨期貨市場發展基金會	3
股務人員專業測驗	證券暨期貨市場發展基金會	12

(六)員工行為或倫理守則

為規範員工遵循一致之行為準則，特於本公司章則中訂定「人事管理規則」，明訂員工服務守則。其中規範員工應遵循法令、嚴守紀律、忠於職守，不得利用職務之便，從事不當取得或交易，或有圖利本人、他人之行為。

管理規則中亦明訂獎懲措施，鼓勵績優員工或興利防弊有功者；並懲戒違反紀律、怠忽職守者。

據此，管理階層與員工之溝通有其共識之基礎，對本公司業務之推展及組織之管理皆有裨益。

(七)工作環境與員工人身安全之保護措施

本公司辦公場所，其建置係遵循相關建築法規及勞工安全衛生法規所設計，相關措施如下：

- 1.依職業安全衛生法第三十四條之規定，制定本公司安全衛生工作守則，以防止職業災害，保障員工之安全與健康。
- 2.訂定天然災害受災員工急難救助要點，協助遭遇天然災害事故之員工解決困難並度過難關。
- 3.訂定公司重大事故緊急應變計畫，設立緊急應變小組編制，針對人員傷亡及重大事故，採取緊急必要措施，將傷害降到最低。而日常安全維護及大樓管理，均委由大樓管理公司依其制訂之管理標準規範辦理，除與警察治安單位連線戒備，並配置保全人員戒守辦公場所安全。

本公司為保障員工工作權益，並確保妊娠、分娩後及哺乳等女性同仁之身心健康，以及預防員工因執行職務而遭受他人行為之身體或精神不法侵害，特訂定「性騷擾防治措施、申訴及懲戒辦法」、「女性勞工母性健康保護執行措施」及「執行職務遭受不法侵害預防計畫」，以消除性別歧視及維護兩性工作機會平等，並提供員工免於被性騷擾、職場暴力侵害且達到母性健康保護目的之工作環境。

(八)企業責任及道德行為

社會是企業賴以成長的大地，企業的成功端賴一個安定的社會，企業應該以實際的行動關懷社會，來善盡社會功能與責任。因此本公司自創立以來，即秉持著「取之於社會，用之於社會」的理念，以回饋社會的心來經營企業，使企業的价值倍增。

多年來，本公司經常贊助各類公益活動、捐款救災等，肩負起企業公民的社會責任。民國七十一年更成立「國泰建設文化教育基金會」，長期深耕文教活動，傳承本土文化，資助弱勢族群。並在全台廣設圖書館，舉辦文藝活動。基金會贊助「國泰卓越獎助計畫」、「岱我飛翔 敢夢計劃」，希冀永續紮根教育與學習，藉此醞釀幼苗，盼其未來超群拔萃。長期支持公益，每年協辦新住民關懷活動、夏日捐血、兒童成長營、耶誕送暖等活動，持續以行動回饋社會。

1.霖園圖書館

國泰建設文教基金會在全台設置10所圖書館。內部開放使用面積共達700多坪，每館藏書二千餘冊，館內長期訂閱各類書報雜誌，並定期的舉辦免費館內教學活動，希望藉此提供良好的閱讀環境，讓民眾自在學習、涵養生活，並增進鄰里情誼與和諧社區。

2.公益集團合辦活動

(1)國泰「台灣新住民關懷」活動

協助台灣新住民與新住民二代順利適應台灣生活，消除適應上的隔閡，舉辦一系列新住民關懷計畫課程，致力深耕教育，提供新住民彼此支持的力量管道，並啟發新二代接納多元文化，正視自我價值，建構兩代正向溝通的橋樑。

(2)夏日捐血活動

在夏令時節廣設捐血據點，舉辦約 70 場次推廣，以疏解夏日血荒，長期拋磚引玉，讓捐血的善心義舉蔚成風氣。

(3)兒童成長營暨圓夢計畫

舉辦 1 梯次成長營，讓身處偏鄉的弱勢孩子，每年暑假，藉由接觸多樣化課程、拓展多元視野，啟發孩童探索自我，點燃未來志向，逐夢飛翔。

(4)耶誕寒冬送暖

國泰公益集團，長期關懷原住民孩童、長者與新住民二代，於 12 月至 1 月間匯集各界愛心物資送達偏遠鄉鎮，持續在寒冬中的每個角落散發溫暖、支持的力量。

3.才藝教學相關活動

舉辦 20 梯次教學活動，提供民眾學習各式才藝的機會，發掘生活新樂趣，藉由學習互動，和諧鄰里。達到寓教於樂，培養第二專長，豐富日常生活。

4.贊助活動

(1)國泰卓越獎助計畫

針對經濟貧弱的高中績優學子，及擁有特殊功績、可為國爭光，或熱衷投注文化教育、社區經營、環境友善、金融科技發展年輕學子們提供獎助金。期望藉由實質的支持，鼓勵青年學子積極發展多面向才能、發揮獨創創意與熱情，本次活動投入經費 40 萬元。

(2)岱我飛翔 敢夢計畫

贊助旅日棒球好手陽岱鋼的「岱我飛翔敢夢計畫」，舉辦球迷分享同樂會，以運動的理念傳遞夢想的能量，幫助清苦的弱勢兒童及罕見病患，也能逆風飛翔，盼其不畏風雨勇敢追夢，在不一樣的生命境旅中穿雲破霧，驚現精彩卓越的閃耀光芒，本次活動投入經費 20 萬元。

105 年度就各項公益活動效益評估，整合集團現有資源，進行轉型規劃。

(九)至年報刊印日止，因勞資糾紛所致之損失，目前及未來可能發生之估計金額及因應措施：

最近二年度內，公司並無因勞資糾紛事件而遭受損失，基於勞工與雇主是共生共存的觀念，本公司將更努力維持勞資關係的和諧，並期望能帶動整個社會的團結和諧，以共同創造美好的未來。

六、重要契約：

契約性質	當事人	契約起訖日期	主要內容	限制條款
工程合約	三井工程(股)公司	105.6.8~108.1.30	台北市文山區實踐段一小段460-0等7筆地號新建工程契約	無
	三井工程(股)公司	105.11.9~109.9.30	新竹東橋段588等13筆地號新建工程契約	無
	三井工程(股)公司	105.11.9~110.3.31	台南新南段 0080-0005 地號新建工程契約	無
不動產買賣	自然人	105.11.11	取得桃園市容積移轉公共設施用地	無
	自然人	105.10.17~105.11.18	取得新北市容積移轉公共設施用地	無
合建契約	利百代國際實業股份有限公司	105.1.25	南港區玉成段合建分屋契約	無
	自然人	105.3.24	三重區五谷王段合建分屋契約	無
	自然人	105.7.20	新店區斯馨段合建分售契約	無
	自然人	105.12.30	南港區南港段三小段都更合建分屋契約	無

陸、財務概況

一、最近五年度簡明資產負債表及綜合損益表

(一)簡明資產負債表資料

1.國際財務報導準則(個體)

單位：新台幣仟元

年度 項目		最 近 五 年 度 財 務 資 料 (註1)				
		101 年	102 年	103 年(註3)	104 年	105 年
流動資產		\$29,631,122	\$32,431,243	\$38,549,472	\$40,344,785	\$34,049,676
不動產、廠房及設備		134,617	125,105	105,921	89,720	84,896
無形資產		13,346	5,715	5,269	2,511	786
其他資產		11,918,936	12,765,595	13,773,252	14,651,330	14,582,738
資產總額		41,698,021	45,327,658	52,433,914	55,088,346	48,718,096
流動負債	分配前	15,834,778	18,327,907	20,613,727	21,212,301	11,064,521
	分配後	17,491,294	19,984,423	22,270,243	21,212,301	(註2)
非流動負債		3,515,437	3,535,972	6,993,903	8,613,055	14,675,016
負債總額	分配前	19,350,215	21,863,879	27,607,630	29,825,356	25,739,537
	分配後	21,006,731	23,520,395	29,264,146	29,825,356	(註2)
歸屬於母公司業主之權益		22,347,806	23,463,779	24,826,284	25,262,990	22,978,559
普通股股本		16,565,158	16,565,158	16,565,158	16,565,158	11,595,611
資本公積		10,407	10,407	10,407	10,407	10,407
保留盈餘	分配前	6,049,574	6,080,804	7,376,423	8,046,960	11,064,867
	分配後	4,393,058	4,424,288	5,719,907	8,046,960	(註2)
其他權益		(277,333)	807,410	874,296	640,465	307,674
庫藏股票		-	-	-	-	-
非控制權益		-	-	-	-	-
權益總額	分配前	22,347,806	23,463,779	24,826,284	25,262,990	22,978,559
	分配後	20,691,290	21,807,263	23,169,768	25,262,990	(註2)

註1：106年第1季無相關資訊。

註2：105年度盈餘分派案尚未經股東會決議通過。

註3：103年度為適用國際會計準則第19號「員工福利」修正之調整後金額。

2.國際財務報導準則(合併)

單位：新台幣仟元

項目	年度	最 近 五 年 度 財 務 資 料					當年度截至 106年3月31日 財務資料 (註1)
		101年	102年	103年(註3)	104年	105年	
流動資產		\$31,554,792	\$34,781,572	\$39,642,732	\$41,645,933	\$34,984,049	\$33,226,136
不動產、廠房及設備		485,629	723,974	941,906	1,168,913	1,131,539	1,099,182
無形資產		16,152	17,243	20,342	39,214	30,936	27,439
其他資產		12,168,788	14,836,821	16,527,383	19,079,215	19,283,152	18,441,042
資產總額		44,225,361	50,359,610	57,132,363	61,933,275	55,429,676	52,793,799
流動負債	分配前	16,656,497	19,603,821	21,350,989	24,109,194	12,716,135	11,354,219
	分配後	18,313,013	21,260,337	23,007,505	24,109,194	(註2)	(註2)
非流動負債		4,702,945	6,368,606	10,053,953	11,764,974	19,134,014	17,337,468
負債總額	分配前	21,359,442	25,972,427	31,404,942	35,874,168	31,850,149	28,691,687
	分配後	23,015,958	27,628,943	33,061,458	35,874,168	(註2)	(註2)
歸屬於母公司業主之權益		22,347,806	23,463,779	24,826,284	25,262,990	22,978,559	23,538,081
普通股股本		16,565,158	16,565,158	16,565,158	16,565,158	11,595,611	11,595,611
資本公積		10,407	10,407	10,407	10,407	10,407	10,407
保留盈餘	分配前	6,049,574	6,080,804	7,376,423	8,046,960	11,064,867	11,729,337
	分配後	4,393,058	4,424,288	5,719,907	8,046,960	(註2)	(註2)
其他權益		(277,333)	807,410	874,296	640,465	307,674	202,726
庫藏股票		-	-	-	-	-	-
非控制權益		518,113	923,404	901,137	796,117	600,968	564,031
權益總額	分配前	22,865,919	24,387,183	25,727,421	26,059,107	23,579,527	24,102,112
	分配後	21,209,403	22,730,667	24,070,905	26,059,107	(註2)	(註2)

註1：106年第1季經會計師核閱。

註2：105年度盈餘分派案尚未經股東會決議通過。

註3：103年度為適用國際會計準則第19號「員工福利」修正之調整後金額。

(二)簡明綜合損益表資料

1.國際財務報導準則(個體)

單位：新台幣仟元(每股盈餘：元)

年度 項目	最近五年度財務資料(註1)				
	101年	102年	103年(註2)	104年	105年
營業收入	\$7,698,974	\$7,439,658	\$8,956,001	\$8,709,076	\$17,408,316
營業毛利	2,670,858	2,552,134	4,199,029	3,354,083	4,467,141
營業損益	1,738,591	1,736,359	3,263,742	2,733,028	3,880,079
營業外收入及支出	23,313	44,530	(12,361)	(143,763)	(340,346)
稅前淨利	1,761,904	1,780,889	3,251,381	2,589,265	3,539,733
繼續營業單位本期淨利	1,642,185	1,687,746	2,952,136	2,327,053	3,017,907
停業單位損失	-	-	-	-	-
本期淨利(損)	1,642,185	1,687,746	2,952,136	2,327,053	3,017,907
本期其他綜合損益(稅後淨額)	137,721	1,084,743	32,774	(233,831)	(332,791)
本期綜合損益總額	1,779,906	2,772,489	2,984,910	2,093,222	2,685,116
淨利歸屬於母公司業主	1,642,185	1,687,746	2,952,136	2,327,053	3,017,907
淨利歸屬於非控制權益	-	-	-	-	-
綜合損益總額歸屬於母公司業主	1,779,906	2,772,489	2,984,910	2,093,222	2,685,116
綜合損益總額歸屬於非控制權益	-	-	-	-	-
每股盈餘	0.99	1.02	1.78	1.40	2.06

註1：106年第1季無相關資訊。

註2：103年度為適用國際會計準則第19號「員工福利」修正之調整後金額。

2. 國際財務報導準則(合併)

單位：新台幣仟元(每股盈餘：元)

年度 項目	最近五年度財務資料					當年度截至 106年3月31日 財務資料 (註1)
	101年	102年	103年 (註2)	104年	105年	
營業收入	\$8,036,256	\$8,141,139	\$9,892,378	\$9,848,217	\$18,695,526	\$4,984,854
營業毛利	2,715,542	2,590,140	4,320,852	3,480,391	4,509,997	923,439
營業損益	1,622,322	1,478,284	2,996,879	2,395,435	3,402,230	653,823
營業外收入及支出	100,710	189,066	150,156	40,919	(69,222)	(31,054)
稅前淨利	1,723,032	1,667,350	3,147,035	2,436,354	3,333,008	622,769
繼續營業單位本期淨利	1,601,080	1,583,962	2,860,249	2,194,124	2,838,245	619,893
停業單位損失	-	-	-	-	-	-
本期淨利(損)	1,601,080	1,583,962	2,860,249	2,194,124	2,838,245	619,893
本期其他綜合損益 (稅後淨額)	137,721	1,113,320	56,275	(258,877)	(423,429)	(124,580)
本期綜合損益總額	1,738,801	2,697,282	2,916,524	1,935,247	2,414,816	495,313
淨利歸屬於母公司 業主	1,642,185	1,687,746	2,952,136	2,327,053	3,017,907	664,470
淨利歸屬於非控制 權益	(41,105)	(103,784)	(91,887)	(132,929)	(179,662)	(44,577)
綜合損益總額歸屬 於母公司業主	1,779,906	2,772,489	2,984,910	2,093,222	2,685,116	559,522
綜合損益總額歸屬 於非控制權益	(41,105)	(75,207)	(68,386)	(157,975)	(270,300)	(64,209)
每股盈餘	0.99	1.02	1.78	1.40	2.06	0.57

註1：106年第1季經會計師核閱。

註2：103年度為適用國際會計準則第19號「員工福利」修正之調整後金額。

二、最近五年度簡明資產負債表及損益表-我國財務會計準則

(一)簡明資產負債表資料-我國財務會計準則

單位：新台幣仟元

年度 項目		最近五年度財務資料(註)
		101年
流動資產		\$30,082,028
基金及投資		1,916,853
固定資產		8,758,938
無形資產		13,346
其他資產		357,380
資產總額		41,128,545
流動負債	分配前	15,834,778
	分配後	17,491,294
長期負債		3,165,834
其他負債		284,535
負債總額	分配前	19,285,147
	分配後	20,941,663
普通股股本		16,565,158
資本公積		10,407
保留盈餘	分配前	5,590,330
	分配後	3,933,814
金融商品未實現損益		(270,032)
累積換算調整數		(11,641)
未認列為退休金成本之淨損失		(40,824)
股東權益總額	分配前	21,843,398
	分配後	20,186,882

註：101年度經會計師查核，102~105年度無相關資訊。

(二)簡明損益表資料-我國財務會計準則

單位：新台幣仟元(每股盈餘：元)

項目 \ 年度	最近五年度財務資料(註)
	101 年
營業收入	\$7,699,050
營業毛利	2,593,524
營業損益	1,759,737
營業外收入及利益	103,750
營業外費用及損失	80,674
繼續營業部門稅前損益	1,782,813
繼續營業部門損益	1,687,130
停業部門損益	-
非常損益	-
會計原則變動之累積影響數	-
本期損益	1,687,130
每股盈餘	1.02

註：100~101 年度經會計師查核，102~105 年度無相關資訊。

(三)簽證會計師姓名及查核意見

年度	簽證會計師事務所	簽證會計師	查帳報告意見
101	安永聯合會計師事務所	林麗鳳、傅文芳	標準式無保留意見
102	安永聯合會計師事務所	林麗鳳、傅文芳	標準式無保留意見
103	安永聯合會計師事務所(註)	林麗鳳、黃建澤(註)	標準式無保留意見
104	安永聯合會計師事務所	林麗鳳、黃建澤	標準式無保留意見
105	安永聯合會計師事務所	林麗鳳、黃建澤	標準式無保留意見

註：民國103年，因事務所內部職務調整，會計師由傅文芳變更為黃建澤。

三、最近五年度財務分析

1.國際財務報導準則(個體)

分析項目 \ 年 度		最 近 五 年 度 財 務 分 析 (註 1)				
		101 年	102 年	103 年(註 2)	104 年	105 年
財務結構 (%)	負債占資產比率	46.41	48.24	52.65	54.14	52.83
	長期資金占不動產、廠房及設備比率	19,212.47	21,581.64	30,041.41	37,757.55	44,352.61
償債能力 (%)	流動比率	187.13	176.95	187.01	190.20	307.74
	速動比率	26.55	31.64	26.08	25.53	37.00
	利息保障倍数	14.47	9.91	12.72	8.16	13.23
經營能力	應收款項週轉率(次)	41.83	46.00	70.75	107.38	372.16
	平均收現日數	8.72	7.93	5.15	3.39	0.98
	存貨週轉率(次)	0.21	0.19	0.16	0.16	0.40
	應付款項週轉率(次)	15.46	11.60	11.17	12.23	18.07
	平均銷貨日數	1,738.09	1,921.05	2,281.25	2,281.25	912.50
	不動產、廠房及設備週轉率(次)	55.60	57.29	77.53	89.03	199.39
	總資產週轉率(次)	0.20	0.17	0.18	0.16	0.34
獲利能力	資產報酬率(%)	4.27	3.93	6.16	4.38	5.84
	權益報酬率(%)	7.37	7.37	12.23	9.29	12.51
	稅前純益占實收資本額比率(%)	10.64	10.75	19.63	15.63	30.53
	純益率(%)	21.33	22.69	32.96	26.72	17.34
	每股盈餘(元)	0.99	1.02	1.78	1.40	2.06
現金流量 (%)	現金流量比率	13.00	15.44	(9.29)	2.65	60.83
	現金流量允當比率	14.13	26.84	19.35	19.18	54.67
	現金再投資比率	2.47	6.67	(15.78)	(4.41)	24.08
槓桿度	營運槓桿度	1.20	1.19	1.11	1.12	1.11
	財務槓桿度	1.00	1.01	1.02	1.01	1.00

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. 流動比率增加 62%：係本期流動負債減少所致。
2. 速動比率增加 45%：係本期流動負債、存貨減少所致。
3. 利息保障倍數增加 62%：係本期所得稅及利息費用前純益增加及利息支出減少所致。
4. 應收款項週轉率增加 247%：係本期銷貨淨額增加所致。
5. 平均收現日數減少 71%：係本期應收款項週轉率增加所致。
6. 存貨週轉率增加 150%：係本期銷貨成本增加及存貨減少所致。
7. 應付帳款週轉率增加 48%：係本期銷貨成本增加所致。
8. 平均銷貨日數減少 60%：係本期存貨週轉率增加所致。
9. 不動產、廠房及設備週轉率增加 124%：係本期銷貨淨額增加所致。
10. 總資產報酬率增加 113%：係本期銷貨淨額增加所致。
11. 資產報酬率增加 33%：係本期稅後淨利增加所致。
12. 權益報酬率增加 35%：係本期稅後淨利增加所致。
13. 純益占實收資本額比率增加 95%：係本期股本減少及稅前淨利增加所致。
14. 純益率減少 35%：係本期銷貨淨額增加所致。
15. 每股盈餘增加 47%：係本期歸屬母公司業主之淨利增加及加權平均已發行股數減少所致。
16. 現金流量比率增加 2,195%：係本期營業活動淨現金流入增加及流動負債減少所致。
17. 現金流量允當比率增加 185%：係本期營業活動淨現金流入增加及現金股利減少所致。
18. 現金再投資比率增加 646%：係本期營業活動淨現金流入增加所致。

註1：106年第1季無相關資訊。

註2：103年度為適用國際會計準則第19號「員工福利」修正之調整後金額。

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＝(權益總淨額＋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)股東權益報酬率＝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－特別股利)／加權平均已發行股數。

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)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)。

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。

(2)財務槓桿度＝營業利益／(營業利益－利息費用)。

2.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					當年度截至 106年3月31日 財務資料
		101 年	102 年	103 年(註)	104 年	105 年	
財務 結構 (%)	負債占資產比率	48.30	51.57	54.97	57.92	57.46	54.35
	長期資金占不動產、 廠房及設備比率	5,676.94	4,248.19	3,798.83	3,235.83	3,774.82	3,770.04
償 債 能 力 (%)	流動比率	189.44	177.42	185.67	172.74	275.12	292.63
	速動比率	36.19	40.58	29.02	26.52	36.83	35.72
	利息保障倍數	12.55	6.79	8.34	5.55	7.51	5.66
經 營 能 力	應收款項週轉率(次)	35.27	33.66	47.19	50.17	91.32	85.22
	平均收現日數	10.34	10.84	7.73	7.27	3.99	4.28
	存貨週轉率(次)	0.22	0.21	0.19	0.19	0.44	0.56
	應付款項週轉率(次)	6.83	4.35	6.37	8.89	11.56	11.53
	平均銷貨日數	1,659.09	1,738.09	1,921.05	1,921.05	829.54	651.78
	不動產、廠房及設備 週轉率(次)	25.07	13.46	11.88	9.33	16.25	17.88
	總資產週轉率(次)	0.20	0.17	0.18	0.17	0.32	0.37
獲 利 能 力	資產報酬率(%)	4.06	3.53	5.65	3.94	5.15	4.95
	權益報酬率(%)	7.10	6.70	11.41	8.47	11.44	10.40
	稅前純益占實收資本 額比率(%)	10.40	10.07	19.00	14.71	28.74	21.48
	純益率(%)	19.92	19.46	28.91	22.28	15.18	12.44
	每股盈餘(元)	0.99	1.02	1.78	1.40	2.06	0.57
現 金 流 量 (%)	現金流量比率	13.03	16.45	(13.95)	4.01	49.82	3.53
	現金流量允當比率	14.40	26.91	18.65	18.82	45.40	54.10
	現金再投資比率	3.18	8.16	(19.32)	(2.77)	21.74	1.42
槓 桿 度	營運槓桿度	1.29	1.41	1.25	1.33	1.27	1.33
	財務槓桿度	1.02	1.08	1.08	1.08	1.07	1.10

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. 流動比率增加 59%：係本期流動負債減少所致。
2. 速動比率增加 39%：係本期流動負債、存貨減少所致。
3. 利息保障倍數增加 35%：係本期所得稅及利息費用前純益增加所致。
4. 應收款項週轉率增加 82%：係本期銷貨淨額增加所致。
5. 平均收現日數減少 45%：係本期應收款項週轉率增加所致。
6. 存貨週轉率增加 132%：係本期銷貨成本增加及存貨減少所致。
7. 應付帳款週轉率增加 30%：係本期銷貨成本增加所致。
8. 平均銷貨日數減少 57%：係本期存貨週轉率增加所致。
9. 不動產、廠房及設備週轉率增加 74%：係本期銷貨淨額增加所致。
10. 總資產報酬率增加 88%：係本期銷貨淨額增加所致。
11. 資產報酬率增加 31%：係本期稅後淨利增加所致。
12. 權益報酬率增加 35%：係本期稅後淨利增加所致。
13. 稅前純益占實收資本額比率增加 95%：係本期股本減少及稅前淨利增加所致。
14. 純益率減少 32%：係本期銷貨淨額增加所致。
15. 每股盈餘增加 47%：係本期歸屬母公司業主之淨利增加及加權平均已發行股數減少所致。
16. 現金流量比率增加 1,142%：係本期營業活動淨現金流入增加及流動負債減少所致。
17. 現金流量允當比率增加 141%：係本期營業活動淨現金流入增加及現金股利減少所致。
18. 現金再投資比率增加 885%：係本期營業活動淨現金流入增加所致。

註：103年度為適用國際會計準則第19號「員工福利」修正之調整後金額。

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=(權益總淨額+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 $\times$ (1-稅率))/平均資產總額。

(2)股東權益報酬率=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-特別股利)/加權平均已發行股數。

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)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)。

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。

(2)財務槓桿度=營業利益/(營業利益-利息費用)。

四、最近五年度財務分析-我國財務會計準則

分析項目			年 度	最 近 五 年 度 財 務 分 析 (註)
				101 年
財務結構 (%)	負債占資產比率			46.89
	長期資金占固定資產比率			285.53
償債能力 (%)	流動比率			189.97
	速動比率			26.80
	利息保障倍數			333.65
經營能力	應收款項週轉率(次)			42.86
	平均收現日數			8.51
	存貨週轉率(次)			0.21
	應付款項週轉率(次)			15.65
	平均銷貨日數			1,738.09
	固定資產週轉率(次)			0.88
	總資產週轉率(次)			0.19
獲利能力	資產報酬率(%)			4.45
	股東權益報酬率(%)			7.75
	占實收資本比率(%)	營業利益		10.62
		稅前純益		10.76
	純益率(%)			21.91
	每股盈餘(元)			1.02
現金流量 (%)	現金流量比率			8.67
	現金流量允當比率			28.98
	現金再投資比率			(1.06)
槓桿度	營運槓桿度			1.20
	財務槓桿度			1.00
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)無相關資訊。				

註：102~105 年度無相關資訊。

1.財務結構

- (1)負債占資產比率＝負債總額／資產總額。
- (2)長期資金占固定資產比率＝(股東權益淨額＋長期負債)／固定資產淨額。

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)固定資產週轉率＝銷貨淨額／固定資產淨額。
- (7)總資產週轉率＝銷貨淨額／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)股東權益報酬率＝稅後損益／平均股東權益淨額。
- (3)純益率＝稅後損益／銷貨淨額。
- (4)每股盈餘＝(稅後淨利－特別股股利)／加權平均已發行股數。

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)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)／(固定資產毛額＋長期投資＋其他資產＋營運資金)。

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。
- (2)財務槓桿度＝營業利益／(營業利益－利息費用)。

五、最近年度財務報告之監察人審查報告

監察人審查報告書

董事會造具本公司民國一〇五年度營業報告書、財務報表及盈餘分配案，經本監察人等委託安永聯合會計師事務所徐榮煌會計師查核完竣，復經本監察人等查核，認為並無不合，爰依公司法第二一九條之規定並檢同徐榮煌會計師審查決算書表報告書，敬請鑒核為荷。

此 致

國泰建設股份有限公司

常駐監察人：財團法人國泰建設文化教育基金會

代 表 人：蔡志英



監 察 人：財團法人國泰建設(股)公司職工福利委員會

代 表 人：李豐鯤



中 華 民 國 一 〇 六 年 四 月 二 十 六 日

六、最近年度經會計師查核簽證之個體財務報告

會計師查核報告

國泰建設股份有限公司 公鑒：

查核意見

國泰建設股份有限公司民國一〇五年十二月三十一日及民國一〇四年十二月三十一日之個體資產負債表，暨民國一〇五年一月一日至十二月三十一日及民國一〇四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、個體現金流量表，以及個體財務報表附註(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，上開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一〇五年十二月三十一日及民國一〇四年十二月三十一日之財務狀況，暨民國一〇五年一月一日至十二月三十一日及民國一〇四年一月一日至十二月三十一日之財務績效及現金流量。

查核意見之基礎

本會計師係依照會計師查核簽證財務報表規則及一般公認審計準則執行查核工作。本會計師於該等準則下之責任將於會計師查核個體財務報表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，與國泰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。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。

關鍵查核事項

關鍵查核事項係指依本會計師之專業判斷，對國泰建設股份有限公司民國一〇五年度個體財務報表之查核最為重要之事項。該等事項已於查核個體財務報表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。

營建收入之認列

國泰建設股份有限公司主要經營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。由於國泰建設股份有限公司營建收入採對商品銷售之規範認列銷貨收入，因此於完成過戶、實際交屋時結轉成本並認列損益，此營建收入佔營業收入比例重大，對財務報表具重大影響，本會計師因此決定為關鍵查核事項。

本會計師對國泰建設股份有限公司營建收入之認列，執行但不限於下列相關查核程序：評估營建收入認列會計政策的適當性；執行內部控制查核時，對營建收入認列程序進行交易流程了解，並執行控制點是否有效之測試；選取樣本執行交易詳細測試並複核營建合約中的重大條款及條件；執行截止點測試及期後覆核。

本會計師亦評估國泰建設股份有限公司是否於財務報表中適當揭露與上述營建收入認列之相關資訊，請詳財務報表附註四、17.及六、20。

營建用地之評價

國泰建設股份有限公司之營建用地，須以成本與淨變現價值孰低者計價，管理階層運用判斷及估計決定資產負債表日營建用地之淨變現價值，且營建用地對財務報表具重大影響，故將營建用地之評價決定為關鍵查核事項。

本會計師對國泰建設股份有限公司營建用地之評價，執行但不限於下列相關查核程序：評估營建用地會計政策的適當性；執行內部控制查核時，對存貨之評價程序進行交易流程了解，並執行控制點是否有效之測試；基於國泰建設股份有限公司提供存貨項下營建用地之評價底稿及相關文件，抽選樣本分析管理階層的評價過程以及關鍵評價參數，並評估是否合理。

本會計師亦評估國泰建設股份有限公司是否於財務報表中適當揭露與上述存貨項下營建用地之評價流程之相關資訊，請詳財務報表附註四、9、五、2.(5)及六、6。

管理階層與治理單位對個體財務報表之責任

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表，且維持與個體財務報表編製有關之必要內部控制，以確保個體財務報表未存有導因於舞弊或錯誤之重大不實表達。

於編製個體財務報表時，管理階層之責任亦包括評估國泰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國泰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。

國泰建設股份有限公司之治理單位(含監察人)負有監督財務報導流程之責任。

會計師查核個體財務報表之責任

本會計師查核個體財務報表之目的，係對個體財務報表整體是否存有導因於舞弊或錯誤之重大不實表達取得合理確信，並出具查核報告。合理確信係高度確信，惟依照一般公認審計準則執行之查核工作無法保證必能偵出個體財務報表存有之重大不實表達。不實表達可能導因於舞弊或錯誤。如不實表達之個別金額或彙總數可合理預期將影響個體財務報表使用者所作之經濟決策，則被認為具有重大性。

本會計師依照一般公認審計準則查核時，運用專業判斷並保持專業上之懷疑。本會計師亦執行下列工作：

1. 辨認並評估個體財務報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，惟其目的非對國泰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，以及使國泰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表使用者注意個體財務報表之相關揭露，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國泰建設股份有限公司不再具有繼續經營之能力。
5. 評估個體財務報表(包括相關附註)之整體表達、結構及內容，以及個體財務報表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，以對個體財務報表表示意見。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，決定對國泰建設股份有限公司民國一〇五年度個體財務報表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  

會計師：

黃建澤  

中華民國一〇六年三月二十二日

國泰建設股份有限公司

個體資產負債表

民國一〇五年十二月三十一日及一〇四年十二月三十一日

單位：新臺幣千元

資 產			一〇五年十二月三十一日		一〇四年十二月三十一日	
代 碼	項 目	附 註	金 額	%	金 額	%
	流動資產					
1100	現金及約當現金	四、六.1、七	\$1,280,799	3	\$2,673,187	5
1125	備供出售金融資產-流動	四、六.2	2,687,803	6	2,581,852	5
1150	應收票據淨額	四、六.4	26,394	-	31,918	-
1170	應收帳款淨額	四、六.5	18,839	-	16,403	-
1200	其他應收款	七	6,680	-	8,533	-
130x	存貨	四、六.6、七	29,808,683	61	34,796,354	63
1410	預付款項		147,626	-	133,126	-
1470	其他流動資產		72,852	-	103,412	-
11xx	流動資產合計		<u>34,049,676</u>	<u>70</u>	<u>40,344,785</u>	<u>73</u>
	非流動資產					
1523	備供出售金融資產-非流動	四、六.2、七	1,790,852	4	2,054,584	4
1543	以成本衡量之金融資產-非流動	四、六.3	211,885	-	58,021	-
1550	採權益法之投資	四、六.7	1,756,241	4	2,044,468	4
1600	不動產、廠房及設備	四、六.8	84,896	-	89,720	-
1760	投資性不動產淨額	四、六.9	9,477,221	19	9,088,251	17
1780	無形資產	四、六.10	786	-	2,511	-
1840	遞延所得稅資產	四、六.25	295,869	1	60,209	-
1990	其他非流動資產	六.11、七	1,050,670	2	1,345,797	2
15xx	非流動資產合計		<u>14,668,420</u>	<u>30</u>	<u>14,743,561</u>	<u>27</u>
1xxx	資產總計		<u>\$48,718,096</u>	<u>100</u>	<u>\$55,088,346</u>	<u>100</u>

(請參閱個體財務報表附註)

董事長：張清槐



經理人：李虹明



會計主管：廖雅芬



國泰建設股份有限公司

個體資產負債表(續)

民國一〇五年十二月三十一日及一〇四年十二月三十一日

單位：新臺幣千元

負債及權益			一〇五年十二月三十一日		一〇四年十二月三十一日	
代碼	會計項目	附註	金額	%	金額	%
	流動負債					
2100	短期借款	四、六.12	\$3,190,000	7	\$9,030,000	17
2110	應付短期票券	四、六.13	649,855	1	2,948,325	6
2150	應付票據	四	44,038	-	10,802	-
2170	應付帳款	四	599,582	1	203,853	-
2180	應付帳款-關係人	四、七	350,511	1	223,575	-
2200	其他應付款	七	208,200	-	186,980	-
2230	本期所得稅負債	四、六.25	211,444	1	103,111	-
2300	其他流動負債		52,097	-	32,638	-
2310	預收款項	四	5,758,794	12	8,473,017	15
21xx	流動負債合計		<u>11,064,521</u>	<u>23</u>	<u>21,212,301</u>	<u>38</u>
	非流動負債					
2530	應付公司債	四、六.14	3,000,000	6	3,000,000	5
2540	長期借款	四、六.15	11,388,820	23	5,291,985	10
2570	遞延所得稅負債	四、六.25	8,542	-	8,542	-
2600	其他非流動負債	四、六.16、七	277,654	1	312,528	1
25xx	非流動負債合計		<u>14,675,016</u>	<u>30</u>	<u>8,613,055</u>	<u>16</u>
2xxx	負債總計		<u>25,739,537</u>	<u>53</u>	<u>29,825,356</u>	<u>54</u>
	權益	四				
3100	股本					
3110	普通股股本	六.17	11,595,611	24	16,565,158	30
3200	資本公積	六.18	10,407	-	10,407	-
3300	保留盈餘	六.19				
3310	法定盈餘公積		3,545,241	7	3,312,536	6
3320	特別盈餘公積		504,189	1	504,189	1
3350	未分配盈餘		7,015,437	14	4,230,235	8
	保留盈餘合計		<u>11,064,867</u>	<u>22</u>	<u>8,046,960</u>	<u>15</u>
3400	其他權益		307,674	1	640,465	1
3xxx	權益總計		<u>22,978,559</u>	<u>47</u>	<u>25,262,990</u>	<u>46</u>
	負債及權益總計		<u>\$48,718,096</u>	<u>100</u>	<u>\$55,088,346</u>	<u>100</u>

(請參閱個體財務報表附註)

董事長：張清槐



經理人：李虹明



會計主管：廖雅芬



國泰建設股份有限公司

個體財務報表

民國一〇五年度及民國一〇四年度
(金額係每股盈餘及虧損，附註四，新臺幣千元為單位)

單位：新臺幣千元

代碼	會計項目	附註	一〇五年度		一〇四年度	
			金額	%	金額	%
4000	營業收入	四、六.9.20、七	\$17,408,316	100	\$8,709,076	100
5000	營業成本	四、六.6.8.9.22、七	(12,941,175)	(75)	(5,354,993)	(62)
5900	營業毛利		4,467,141	25	3,354,083	38
5920	已實現銷售利益		41	-	41	-
5950	營業毛利淨額		4,467,182	25	3,354,124	38
6000	營業費用		(587,103)	(3)	(621,096)	(7)
6900	營業利益	四、六.8.21.22、七	3,880,079	22	2,733,028	31
7000	營業外收入及支出	四、六.23、七				
7010	其他收入		203,924	1	176,080	2
7020	其他利益及損失		8,946	-	97,583	1
7050	財務成本		(13,804)	-	(32,292)	-
7070	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	(539,412)	(3)	(385,134)	(5)
	營業外收入及支出合計		(340,346)	(2)	(143,763)	(2)
7900	稅前淨利	四、六.25	3,539,733	20	2,589,265	29
7950	所得稅費用		(521,826)	(3)	(262,212)	(3)
8200	本期淨利		3,017,907	17	2,327,053	26
8300	其他綜合損益					
8310	不重分類至損益之項目					
8311	確定福利計畫之再衡量數		4,440	-	(14,344)	-
8330	採用權益法認列之子公司、關聯企業及合資之其他綜合損益之份額		(682)	-	(1,271)	-
	-不重分類至損益之其他項目		(755)	-	2,438	-
8349	與不重分類之項目相關之所得稅					
8360	後續可能重分類至損益之項目		(157,781)	(1)	(178,741)	(2)
8362	備供出售金融資產未實現評價損益		(178,013)	(1)	(41,913)	-
8380	採用權益法認列之子公司、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		(332,791)	(2)	(233,831)	(2)
	本期其他綜合損益(稅後淨額)		\$2,685,116	15	\$2,093,222	24
8500	本期綜合損益總額					
	基本每股盈餘(元)：	六.26	稅後 \$2.06		稅後 \$1.40	
9750	基本每股盈餘					

(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



國泰建設股份有限公司

合併資產負債表

民國一〇五年及一〇四年一月一日至十二月三十一日

單位：新臺幣千元

代碼	項目	股本	資本公積	保留盈餘			合計	其他權益項目			權益總額	
				法定盈餘公積	特別盈餘公積	未分配盈餘		國外營運機構財務報表換算之兌換	備供出售金融資產未實現損益	確定福利計畫再衡量數		
A1	民國 104 年 1 月 1 日餘額	3,100	32,000	33,110	3,320	33,350	\$7,376,423	34,110	34,225	3,445	3,XXX	\$24,826,284
B1	103 年度盈餘指撥及分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
B5	提列法定盈餘公積 普通股現金股利	-	-	295,331	-	(295,331)	(1,656,516)	-	-	-	-	(1,656,516)
D1	104 年度淨利	-	-	-	-	2,327,053	2,327,053	(41,913)	(178,741)	(13,177)	2,327,053	(233,831)
D3	104 年度其他綜合損益	-	-	-	-	-	-	(41,913)	(178,741)	(13,177)	2,093,222	-
D5	本期綜合損益總額	-	-	-	-	2,327,053	2,327,053	-	-	-	-	-
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	\$25,262,990
A1	民國 105 年 1 月 1 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	\$25,262,990
B1	104 年度盈餘指撥及分配 提列法定盈餘公積	-	-	232,705	-	(232,705)	-	-	-	-	-	-
D1	105 年度淨利	-	-	-	-	3,017,907	3,017,907	-	-	-	3,017,907	3,017,907
D3	105 年度其他綜合損益	-	-	-	-	-	-	(178,013)	(157,781)	3,003	(332,791)	(332,791)
D5	本期綜合損益總額	-	-	-	-	3,017,907	3,017,907	(178,013)	(157,781)	3,003	2,685,116	2,685,116
E3	現金減資	(4,969,547)	-	-	-	-	-	-	-	-	(4,969,547)	(4,969,547)
Z1	民國 105 年 12 月 31 日餘額	\$11,595,611	\$10,407	\$3,545,241	\$504,189	\$7,015,437	\$11,064,867	\$(110,975)	\$393,562	\$25,087	\$22,978,559	\$22,978,559

民國105及104年度實際分配員工酬勞分別為3,547千元及2,596千元；董監酬勞皆為4,200千元，並已於綜合損益表中扣除。

(請參閱個體財務報表附註)

董事長：張清槐

經理人：李虹明

會計主管：廖雅芬



民國一〇五年及一〇四年一月一日至十二月三十一日

單位：新臺幣千元

代碼	項 目	一〇五年度	一〇四年度
AAAA	營業活動之現金流量		
A10000	本期稅前淨利	\$3,539,733	\$2,589,265
A20000	調整項目：		
A20100	折舊費用	193,708	157,506
A20200	攤銷費用	1,725	3,570
A20900	利息費用	13,804	32,292
A21200	利息收入	(7,348)	(7,863)
A21300	股利收入	(126,393)	(126,914)
A22400	採用權益法認列之子公司、關聯企業及合資損益之份額	539,412	385,134
A22500	處分及報廢不動產、廠房及設備損益	(4,050)	(6,466)
A23100	處分投資損益	(7,373)	(92,110)
A29900	處分投資性不動產成本	74,345	23,685
	與營業活動相關之資產/負債變動數		
A31130	應收票據減少	5,524	55,273
A31150	應收帳款(增加)減少	(2,436)	10,294
A31180	其他應收款減少	375	114,020
A31200	存貨減少(增加)	5,242,450	(1,381,860)
A31230	預付款項增加	(14,500)	(85,218)
A31240	其他流動資產減少(增加)	30,560	(60,600)
A32130	應付票據增加(減少)	33,236	(4,752)
A32150	應付帳款增加	395,729	34,915
A32160	應付帳款-關係人增加(減少)	126,936	(29,318)
A32180	其他應付款增加(減少)	31,483	(93,743)
A32210	預收款項減少	(2,714,223)	(760,456)
A32230	其他流動負債增加(減少)	19,459	(12,391)
A33000	營運產生之現金流入	7,372,156	744,263
A33100	收取之利息	8,826	6,382
A33500	支付之所得稅	(649,908)	(188,435)
AAAA	營業活動之淨現金流入	6,731,074	562,210
BBBB	投資活動之現金流量		
B00300	取得備供出售金融資產	-	(950,000)
B00400	處分備供出售金融資產價款	-	170,385
B01200	取得以成本衡量之金融資產	(156,861)	-
B01400	以成本衡量之金融資產減資退回股款	10,370	-
B01800	取得採用權益法之投資	(455,630)	(101,903)
B02700	取得不動產、廠房及設備	(36,252)	(26,423)
B02800	處分不動產、廠房及設備	22,069	22,879
B04500	取得無形資產	-	(812)
B06700	其他非流動資產增加	(338,841)	(478,567)
B07600	收取之股利	152,143	143,914
BBBB	投資活動之淨現金流出	(803,002)	(1,220,527)
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	(5,840,000)	-
C00600	應付短期票券減少	(2,298,470)	(1,661,446)
C01200	發行公司債	-	3,000,000
C01600	舉借長期借款	6,096,835	-
C01700	償還長期借款	-	(1,375,379)
C04400	其他非流動負債減少	(30,433)	(19,814)
C04500	發放現金股利	-	(1,656,516)
C04700	現金減資	(4,969,547)	-
C05600	支付之利息	(278,845)	(294,348)
CCCC	籌資活動之淨現金(流出)流入	(7,320,460)	1,012,497
EEEE	本期現金及約當現金(減少)增加數	(1,392,388)	354,180
E00100	期初現金及約當現金餘額	2,673,187	2,319,007
E00200	期末現金及約當現金餘額	\$1,280,799	\$2,673,187

(請參閱個體財務報表附註)

董事長：張清槐



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
民國一〇五年一月一日至十二月三十一日
及民國一〇四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。

二、通過財務報告之日期及程序

本公司民國 105 及 104 年度之個體財務報告業經董事會於民國 106 年 3 月 22 日通過發布。

三、新發布及修訂準則及解釋之適用

1. 截至財務報告通過發布日為止，本公司未採用下列金融監督管理委員會（以下簡稱金管會）認可但尚未適用之新發布、修訂及修正準則或解釋如下：

(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。

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)

(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，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 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。

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) 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) 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。

(11) 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。

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) 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。

(13) 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。

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)

- (14) 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。

以上為國際會計準則理事會已發布，金管會已認可且自 2017 年 1 月 1 日以後開始之會計年度適用之新發布、修訂及修正之準則或解釋，本公司評估除前述(5)~(6)、(11)~(13)之新公布或修正準則、或解釋之影響表達揭露外，其餘新公布或修正準則、或解釋對本公司並無重大影響。

2. 截至財務報告通過發布日為止，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新發布、修訂及修正準則或解釋如下：

(1) 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。

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 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。

(3) 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。

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)

(4) 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。

(5) 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。

(6) 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。

(7) 國際財務報導準則第 15 號「客戶合約之收入」之闡釋

此修正主要係釐清如何辨認合約中之履約義務、如何決定一企業為主理人或代理人，以及如何決定授權之收入認列應於某一時點或隨時間逐步認列。此修正自 2018 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 2 號「股份基礎給付」之修正

此修正包括：(1)釐清現金交割之股份基礎給付交易若有既得條件(服務條件或非市價績效條件)，則於衡量日估計股份增值權時不得考慮市價條件以外之既得條件。既得條件應藉由調整股份增值權數量納入負債衡量之考量、(2)釐清若稅務法令要求企業以權益工具交割時，應扣繳稅款，此種協議若除了前述淨交割特性以外，其餘皆可符合權益工具交割之股份基礎給付交易，則此協議屬權益工具交割之交易、及(3)釐清若以現金交割之股份基礎給付交易相關條款於修改後，符合以權益工具交割之股份基礎給付交易，則應自修改日起改作以權益工具交割之股份基礎給付交易處理，並於修改日以權益工具於該日之公允價值就已取得之商品或勞務之累計程度認列至權益，除列以現金交割之股份基礎給付交易於修改日存在之負債，修改日除列之負債之帳面金額與認列至權益金額兩者之差額認列至損益。此修正自 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)

- (9) 於國際財務報導準則第 4 號「保險合約」下國際財務報導準則第 9 號「金融工具」之適用(國際財務報導準則第 4 號之修正)

此修正協助解決國際財務報導準則第 9 號「金融工具」生效日(2018 年 1 月 1 日)與國際會計準則理事會即將發布之新保險合約準則生效日(不會早於 2020 年)不同產生之議題。此修正允許企業所發行符合國際財務報導準則第 4 號適用範圍之保險合約，於適用國際財務報導準則第 9 號「金融工具」且新保險合約準則生效前，可減少特定之影響。此修正提出兩個方法，分別為覆蓋法及暫時豁免法，覆蓋法允許企業，對於新保險合約準則生效日前採用國際財務報導準則第 9 號之規定可能產生之部分會計配比之損益影響數予以消除；暫時豁免法允許符合規定之企業可選擇於 2021 年以前遞延採用國際財務報導準則第 9 號之規定(亦即在新保險合約準則生效前仍採用國際會計準則第 39 號之規定)。

- (10) 投資性不動產之轉換(國際會計準則第 40 號「投資性不動產」之修正)

此修正增加投資性不動產轉換之相關規定，並釐清當不動產符合或不再符合投資性不動產定義且有用途改變之證據時，企業應將不動產轉入投資性不動產或從投資性不動產轉出，管理當局意圖改變並非用途改變之證據。此修正自 2018 年 1 月 1 日以後開始之年度期間生效。

- (11) 2014-2016 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」

此修正修改及增加針對部分準則修正之過渡條款，以及刪除國際財務報導準則第 1 號附錄 E 給予首次採用者之短期豁免。此修正自 2018 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 12 號「對其他個體之權益之揭露」

此修正釐清國際財務報導準則第 12 號之揭露規定(除第 B10 至 B16 段外)，適用於分類至待出售非流動資產及停業單位之對其他個體之權益。此修正自 2017 年 1 月 1 日以後開始之年度期間生效。

國際會計準則第 28 號「投資關聯企業及合資」

此修正釐清當對關聯企業或合資之投資係直接或間接透過屬創業投資組織或共同基金、單位信託及類似個體(包括與投資連結之保險基金)之個體所持有時，該個體應按個別投資之基礎選擇依國際財務報導準則第 9 號「金融工具」之規定，透過損益按公允價值以衡量對該等關聯企業或合資之投資。此外，若企業本身非為投資個體，且對投資個體關聯企業或投資個體合資具有權益時，企業對關聯企業或合資採用權益法時，係按每一投資個體關聯企業或投資個體合資，選擇維持該投資個體關聯企業或投資個體合資對其子公司之權益所採用之公允價值衡量。此修正自 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)

(12) 國際財務報導解釋第 22 號「外幣交易及預付(預收)款」

該解釋說明，於適用國際會計準則第 21 號「匯率變動之影響」第 21 及 22 段時，為決定相關資產、費用或收益(或其一部分)之原始認列且於除列與預付(預收)外幣款項有關之非貨幣性資產或非貨幣性負債時所採用之交易日匯率，該交易日係指個體原始認列因預付(預收)外幣款項產生之非貨幣性資產或非貨幣性負債之日。如有多筆預付(預收)款項，個體須對各別預付(預收)款項決定其交易日。此解釋自 2018 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)~(7)、(10)及(11)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105年度及104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。

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。

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. 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。

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)

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。

(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。

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。

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。

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)

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。

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。

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。

(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。

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)

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。

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。

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。

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。

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. 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計提：

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

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計提：

建築物	5～50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)

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。

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。

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)

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。

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：

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)

營建收入

委託營造廠興建預售房地專案如附註四、6 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。

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。

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)

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。

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。

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)

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。

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。

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. 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。

(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。

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) 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105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。

(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

	105.12.31	104.12.31
庫存現金及零用金	\$340	\$417
支票及活期存款	1,180,489	1,922,538
約當現金-短期票券	99,970	750,232
合 計	<u>\$1,280,799</u>	<u>\$2,673,187</u>

截至民國105年12月31日及104年12月31日現金及約當現金均無提供質押或用途受限制之情事。

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. 備供出售金融資產

	105.12.31	104.12.31
股 票	\$4,085,093	\$4,085,093
評價調整	393,562	551,343
淨 額	<u>\$4,478,655</u>	<u>\$4,636,436</u>
	105.12.31	104.12.31
流 動	\$2,687,803	\$2,581,852
非 流 動	1,790,852	2,054,584
合 計	<u>\$4,478,655</u>	<u>\$4,636,436</u>

截至民國 105 年 12 月 31 日及 104 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。

3. 以成本衡量之金融資產-非流動

被投資公司名稱	105.12.31	104.12.31
股 票	<u>\$211,885</u>	<u>\$58,021</u>

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 105 年 12 月 31 日及 104 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

	105.12.31	104.12.31
應收票據-因營業而發生	\$26,394	\$31,918
減：備抵呆帳	-	-
合 計	<u>\$26,394</u>	<u>\$31,918</u>

本公司民國 105 年 12 月 31 日及 104 年 12 月 31 日之應收票據未有提供質押之情況。

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. 應收帳款及應收帳款-關係人

	105.12.31	104.12.31
應收帳款	\$18,401	\$16,347
減：備抵呆帳	-	-
小計	18,401	16,347
應收帳款-關係人	438	56
減：備抵呆帳	-	-
小計	438	56
合計	\$18,839	\$16,403

截至民國 105 年 12 月 31 日及 104 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)。

應收帳款及應收帳款-關係人淨額之帳齡分析如下：

	未逾期	已逾期但尚未減損之應收帳款					合計
	且未減損	30天內	31-60天	61-90天	91-120天	121天以上	
105.12.31	\$18,839	\$-	\$-	\$-	\$-	\$-	\$18,839
104.12.31	\$16,403	\$-	\$-	\$-	\$-	\$-	\$16,403

6. 存 貨

	105.12.31	104.12.31
營建用地	\$8,427,809	\$11,701,444
在建房地	13,529,333	22,256,533
待售房地產	7,587,747	657,170
小計	29,544,889	34,615,147
預付土地款	263,794	181,207
合計	\$29,808,683	\$34,796,354

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) 上述民國 105 年度及 104 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) 本公司持有之營建用地之淨變現價值，係採用土地開發分析法，根據土地法定用途、使用強度進行開發與改良所導致土地效益之變化，估算開發或建築後總銷售金額，扣除開發期間之直接成本、間接成本、資本利息及利潤後評估而得。
- (3) 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
文海硯	1,127,159		56.00%
民生建國都更案	3,799,048		29.00%
文林硯	1,486,551		37.00%
國泰賦都	1,987,660		28.00%
國泰層峰	1,535,800		31.00%
O2 馥建築	1,155,895		11.00%

- (4) 本公司民國 105 年度及 104 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 254,779 千元及 289,101 千元；利息資本化前之利息費用總額為 268,583 千元及 321,393 千元。

本公司民國 105 年度及 104 年度之存貨借款資本化月利率分別為 0.0932 %~0.226%及 0.1259 %~0.2628%。

- (5) 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：

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 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 105 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 685,470 千元，與預售屋買賣契約之應收價金相符。

(6) 本公司民國 105 年度及 104 年度認列為營業成本之存貨成本分別為 12,621,827 千元及 5,082,508 千元。

(7) 截至民國 105 年 12 月 31 日及 104 年 12 月 31 日止，本公司存貨設定質押情形，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)

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	105.12.31		104.12.31	
	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	\$98,966	100%	\$93,621	100%
國泰健康管理顧問(股)公司	515,383	85%	378,403	85%
國泰商旅(股)公司	90,179	100%	65,242	100%
Cathay Real Estate Holding Corporation	1,051,713	100%	1,507,202	100%
合計	<u>\$1,756,241</u>		<u>\$2,044,468</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。

8. 不動產、廠房及設備

	土地	房屋及建築	出租資產	租賃改良	其他設備	合計
成本：						
105.1.1	\$1,346	\$1,829	\$129,931	\$19,449	\$14,844	\$167,399
增添	-	-	35,567	-	685	36,252
處分	-	-	(51,171)	-	-	(51,171)
105.12.31	<u>\$1,346</u>	<u>\$1,829</u>	<u>\$114,327</u>	<u>\$19,449</u>	<u>\$15,529</u>	<u>\$152,480</u>
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>
折舊及減損：						
105.1.1		\$233	\$54,546	\$15,456	\$7,444	\$77,679
折舊		36	19,149	2,039	1,833	23,057
處分		-	(33,152)	-	-	(33,152)
105.12.31		<u>\$269</u>	<u>\$40,543</u>	<u>\$17,495</u>	<u>\$9,277</u>	<u>\$67,584</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)

	房屋及建築	出租資產	租賃改良	其他設備	合計
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>

	土地	房屋及建築	出租資產	租賃改良	其他設備	合計
淨帳面金額：						
105.12.31	<u>\$1,346</u>	<u>\$1,560</u>	<u>\$73,784</u>	<u>\$1,954</u>	<u>\$6,252</u>	<u>\$84,896</u>
104.12.31	<u>\$1,346</u>	<u>\$1,596</u>	<u>\$75,385</u>	<u>\$3,993</u>	<u>\$7,400</u>	<u>\$89,720</u>

(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 105 年 12 月 31 日及 104 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：			
105.1.1	\$5,675,698	\$5,437,549	\$11,113,247
增添－源自後續支出	-	-	-
自預付設備款轉入	-	633,966	633,966
處分	(16,189)	(83,256)	(99,445)
105.12.31	<u>\$5,659,509</u>	<u>\$5,988,259</u>	<u>\$11,647,768</u>

	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	<u>\$5,675,698</u>	<u>\$5,437,549</u>	<u>\$11,113,247</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)

	土地	建築物	合計
折舊及減損：			
105.1.1	\$-	\$2,024,996	\$2,024,996
當年度折舊	-	170,651	170,651
處分	-	(25,100)	(25,100)
105.12.31	<u>\$-</u>	<u>\$2,170,547</u>	<u>\$2,170,547</u>

	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	<u>\$-</u>	<u>\$2,024,996</u>	<u>\$2,024,996</u>

	土地	建築物	合計
淨帳面金額：			
105.12.31	<u>\$5,659,509</u>	<u>\$3,817,712</u>	<u>\$9,477,221</u>
104.12.31	<u>\$5,675,698</u>	<u>\$3,412,553</u>	<u>\$9,088,251</u>

	105年度	104年度
投資性不動產之租金收入	\$418,531	\$412,257
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	(107,720)	(96,939)
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	(13,955)	(15,109)
合計	<u>\$296,856</u>	<u>\$300,209</u>

本公司持有之投資性不動產之公允價值於民國105年12月31日及104年12月31日分別為16,355,525千元及16,260,576千元，民國105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。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。

截至民國105年12月31日及104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

	電腦軟體
成本：	
105.1.1	\$35,359
增添－單獨取得	-
處分	-
105.12.31	\$35,359
	電腦軟體
成本：	
104.1.1	\$35,177
增添－單獨取得	812
處分	(630)
104.12.31	\$35,359
	電腦軟體
攤銷及減損：	
105.1.1	\$32,848
攤銷	1,725
處分	-
105.12.31	\$34,573
	電腦軟體
攤銷及減損：	
104.1.1	\$29,908
攤銷	3,570
處分	(630)
104.12.31	\$32,848
	電腦軟體
淨帳面金額：	
105.12.31	\$786
104.12.31	\$2,511

認列無形資產之攤銷金額如下：

	105年度	104年度
營業費用	\$1,725	\$3,570

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)

11. 其他非流動資產

	105.12.31	104.12.31
營建用地	\$285,857	\$285,857
預付設備款	643	525,808
存出保證金	747,906	517,868
其他非流動資產-其他	16,264	16,264
合 計	<u>\$1,050,670</u>	<u>\$1,345,797</u>

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	105.12.31	104.12.31	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	<u>\$285,857</u>	<u>\$285,857</u>			

12. 短期借款

	105.12.31	104.12.31
無擔保銀行借款	\$3,190,000	\$6,580,000
擔保銀行借款	-	2,450,000
	<u>\$3,190,000</u>	<u>\$9,030,000</u>
利率區間	0.89%~1.70%	1.10%~2.00%

(1) 本公司截至民國 105 年 12 月 31 日及 104 年 12 月 31 日止，尚未使用之短期借款額度分別約為 14,950,990 千元及 12,075,000 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。

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. 應付短期票券淨額

	105.12.31	104.12.31
應付短期票券	\$650,000	\$2,950,000
減：未攤銷折價	(145)	(1,675)
淨 額	<u>\$649,855</u>	<u>\$2,948,325</u>
利率區間	0.68%	0.48%~0.88%

14. 應付公司債

	105.12.31	104.12.31
應付國內無擔保公司債	\$3,000,000	\$3,000,000
減：一年內到期部分	-	-
淨 額	<u>\$3,000,000</u>	<u>\$3,000,000</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。

15. 長期借款

民國 105 年 12 月 31 日及 104 年 12 月 31 日長期借款明細如下：

借款性質	105.12.31	利率(%)	償還期間及辦法
銀行信用借款	8,850,000	1.20%~1.42%	自民國 103 年 7 月至 108 年 10 月，到期還款。
銀行擔保借款	2,219,000	1.08%~1.27%	自民國 101 年 3 月至 111 年 9 月，到期還款。
應付長期票券	319,820	0.38%	自民國 105 年 8 月至 112 年 5 月，到期還款。
合 計	<u>\$11,388,820</u>		

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>		

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。

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. 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105年及104年度認列確定提撥計畫之費用金額分別為3,154千元及2,624千元。

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105年12月31日，本公司之確定福利計畫預期於下一年度提撥805千元。

截至民國105年12月31日及104年12月31日，本公司之確定福利計畫預期於民國115年及116年到期。

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)

下表彙整確定福利計畫認列至損益之成本：

	105年度	104年度
當期服務成本	\$8,941	\$7,794
淨確定福利負債(資產)之淨利息	1,997	3,054
合 計	<u>\$10,938</u>	<u>\$10,848</u>

確定福利義務現值及計畫資產公允價值之調節如下：

	105.12.31	104.12.31	104.1.1
確定福利義務現值	\$192,508	\$197,720	\$210,540
計畫資產之公允價值	(63,986)	(28,050)	(35,477)
其他非流動負債-淨確定福利負債(資產)之帳列數	<u>\$128,522</u>	<u>\$169,670</u>	<u>\$175,063</u>

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)
104.1.1	\$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	<u>11,478</u>	<u>(630)</u>	<u>10,848</u>
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	<u>8,421</u>	<u>5,923</u>	<u>14,344</u>
支付之福利	(32,719)	15,305	(17,414)
雇主提撥數	-	(13,171)	(13,171)
104.12.31	<u>197,720</u>	<u>(28,050)</u>	<u>169,670</u>
當期服務成本	8,941	-	8,941
利息費用(收入)	2,305	(308)	1,997
小計	<u>11,246</u>	<u>(308)</u>	<u>10,938</u>
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	304	-	304
確定福利資產再衡量數	-	(4,744)	(4,744)
小計	<u>304</u>	<u>(4,744)</u>	<u>(4,440)</u>
支付之福利	(16,762)	6,560	(10,202)
雇主提撥數	-	(37,444)	(37,444)
105.12.31	<u>\$192,508</u>	<u>\$(63,986)</u>	<u>\$128,522</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)

下列主要假設係用以決定本公司之確定福利計畫：

	105.12.31	104.12.31
折現率	1.29%	1.18%
預期薪資增加率	2.00%	2.00%

每一重大精算假設之敏感度分析：

	105年度		104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%	\$-	\$8,470	\$-	\$9,886
折現率減少0.5%	9,240	-	10,479	-
預期薪資增加0.5%	8,855	-	10,084	-
預期薪資減少0.5%	-	8,278	-	9,491

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。於民國 105 年 6 月 8 日股東常會決議減少實收資本額新台幣 4,969,547 千元，銷除股份 496,955 千股，減資後實收資本總額為新台幣 11,595,611 千元，分為 1,159,561 千股，每股面額新台幣 10 元，減資基準日為民國 105 年 8 月 15 日。

18. 資本公積

	105.12.31	104.12.31
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。

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)

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 105 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

依照本公司原章程第31條規定，未分配盈餘除依法完納稅捐外，應按下列程序處理：

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

惟依民國104年5月20日修訂公司法第235條之1之規定，公司應以當年度獲利狀況分派員工酬勞。本公司於民國105年6月8日召開股東常會修改公司章程，依本公司修正後章程規定，年度決算如有盈餘，除依法完納稅捐外，依下列順序分派之：

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)

- A. 彌補以往年度虧損。
- B. 依法提列法定盈餘公積。
- C. 依法提列及迴轉特別盈餘公積。
- D. 其餘由董事會擬定盈餘分派案提請股東會核定之。

本公司因應景氣與市場環境變化，朝多元投資發展以增加獲利能力。考量長期財務規劃及未來資金需求，股利政策係採剩餘股利政策，以求穩健成長與永續經營。依據公司營運規劃、資本投入及兼顧股東對現金流入之需求，並避免過度膨脹股本，盈餘分派以現金股利為優先，亦得以股票股利發放，惟現金股利分派比例以不低於股利總額百分之五十為原則。

- (5) 本公司於民國 105 年 6 月 8 日及民國 104 年 6 月 9 日之股東常會，分別決議民國 104 年度及 103 年度盈餘指撥及分配案及每股股利，列示如下：

	盈餘分配案		每股股利(元)	
	104 年度	103 年度	104 年度	103 年度
法定盈餘公積	\$232,705	\$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

	105年度	104年度
租賃收入	\$418,531	\$412,257
營建收入	16,989,785	8,296,819
合 計	<u>\$17,408,316</u>	<u>\$8,709,076</u>

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105年12月31日及104年12月31日之未來最低租賃給付總額如下：

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)

	105.12.31	104.12.31
不超過一年	\$12,127	\$16,096
超過一年但不超過五年	-	8,637
超過五年	-	-
	<u>\$12,127</u>	<u>\$24,733</u>

營業租賃認列之費用如下：

	105年度	104年度
最低租賃給付	<u>\$16,963</u>	<u>\$15,878</u>

(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105年12月31日及104年12月31日承租人之未來最低租賃給付總額如下：

	105.12.31	104.12.31
不超過一年	\$268,011	\$321,060
超過一年但不超過五年	889,087	946,201
超過五年	927,886	1,138,783
	<u>\$2,084,984</u>	<u>\$2,406,044</u>

22. 民國 105 年度及 104 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	105年度			104年度		
	屬於營業 成本者	屬於營業 費用者	合計	屬於營業 成本者	屬於營業 費用者	合計
員工福利費用						
薪資費用	\$29,493	\$145,920	\$175,413	\$23,348	\$139,769	\$163,117
勞健保費用	-	11,506	11,506	-	11,485	11,485
退休金費用	-	14,092	14,092	-	13,472	13,472
其他員工福利費用	-	8,354	8,354	-	8,634	8,634
折舊費用	189,800	3,908	193,708	153,579	3,927	157,506
攤銷費用	-	1,725	1,725	-	3,570	3,570

註：本公司民國 105 年及 104 年度之員工人數分別為 147 人及 137 人。

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 105 年 6 月 8 日股東常會通過章程修正議案，依章程規定年度如有獲利，應提撥 0.1%至 1%為員工酬勞，不超過 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。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。

本公司民國105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3,547千元及4,200千元，帳列於薪資費用項下。本公司於106年3月22日董事會決議以現金發放員工酬勞及董監酬勞分別為3,547千元及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。

本公司於民國 105 年 3 月 17 日董事會決議以現金發放民國 104 年度員工酬勞及董監酬勞分別為 2,596 千元及 4,200 千元。本公司民國 104 年度實際配發員工酬勞與董監酬勞金額與民國 104 年度財務報告以費用列帳之金額並無重大差異，估列數與董事會決議實際配發金額差異數 262 千元，列為民國 105 年度之損益。

23. 營業外收入及支出

(1) 其他收入

	105年度	104年度
利息收入	\$7,348	\$7,862
股利收入	126,393	126,914
其他收入－其他	70,183	41,304
合 計	<u>\$203,924</u>	<u>\$176,080</u>

(2) 其他利益及損失

	105年度	104年度
處分不動產、廠房及設備利益	\$4,050	\$6,466
處分投資利益(損失)	7,373	92,110
其他	(2,477)	(993)
合計	<u>\$8,946</u>	<u>\$97,583</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)

(3) 財務成本

	105年度	104年度
銀行借款之利息	\$13,804	\$32,292

24. 其他綜合損益組成部分

民國105年度其他綜合損益組成部分如下：

	當期 當期產生	其他 重分類調整	所得稅利益 綜合損益	（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	\$4,440	\$-	\$4,440	\$(755)	\$3,685
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	(682)	-	(682)	-	(682)
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	(157,781)	-	(157,781)	-	(157,781)
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	(178,013)	-	(178,013)	-	(178,013)
合計	<u>\$(332,036)</u>	<u>\$-</u>	<u>\$(332,036)</u>	<u>\$(755)</u>	<u>\$(332,791)</u>

民國104年度其他綜合損益組成部分如下：

	當期 當期產生	其他 重分類調整	所得稅利益 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	\$(144,159)	\$(92,110)	\$(236,269)	\$2,438	\$(233,831)

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105年度及104年度所得稅費用主要組成如下：

認列於損益之所得稅

	105年度	104年度
當期所得稅費用(利益)：		
當期應付所得稅	\$218,594	\$103,776
當期繳納土增稅	530,188	164,571
以前年度之當期所得稅於本期調整	9,133	-
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)	(236,415)	(4,944)
其他	326	(1,191)
所得稅費用	<u>\$521,826</u>	<u>\$262,212</u>

列於其他綜合損益之所得稅

	105年度	104年度
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	<u>\$ (755)</u>	<u>\$2,438</u>

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：

	105年度	104年度
來自於繼續營業單位之稅前淨利	<u>\$3,539,733</u>	<u>\$2,589,265</u>
按相關國家所得所適用之國內稅率計算之稅額	\$601,754	\$440,175
免稅收益之所得稅影響數	(566,439)	(415,999)
報稅上不可減除費用之所得稅影響數	25,745	18,686
遞延所得稅資產/負債之所得稅影響數	(288,316)	(47,804)
未分配盈餘加徵	209,435	100,147
最低稅負制應繳之稅額	-	3,742
以前年度之當期所得稅於本期之調整	9,133	(113)
其他依稅法調整之所得稅影響數	326	(1,191)
當期土地增值稅	530,188	164,569
認列於損益之所得稅費用合計	<u>\$521,826</u>	<u>\$262,212</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105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	32,894	-	41,117
投資性不動產折舊財稅差異	8,631	34,523	-	43,154
不動產、廠房及設備折舊財稅 差異-利息資本化	232	884	-	1,116
採用權益法之投資	12,670	84,521	-	97,191
未實現銷貨利益	12	46	-	58
備抵呆帳	119	476	-	595
備抵存貨跌價損失	181	724	-	905
應計退休金負債(含淨確定福 利負債—非流動)	394	7,892	(755)	7,531
逾兩年應付費用轉收入	1	2	-	3
未實現之廣告費	11,990	33,583	-	45,573
未實現之佣金費用	17,756	40,870	-	58,626
遞延所得稅費用/(利益)		<u>\$236,415</u>	<u>\$ (755)</u>	
遞延所得稅資產/(負債)淨額	<u>\$51,667</u>			<u>\$287,327</u>
表達於資產負債表之資訊如下：				
遞延所得稅資產	<u>\$60,209</u>			<u>\$295,869</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>

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
		105.12.31	104.12.31	
99	313,147	-	142,306	100～109
		<u>\$-</u>	<u>\$142,306</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)

未認列之遞延所得稅資產

截至民國105年12月31日及104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323,175千元及575,789千元。

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105年12月31日及104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

	105.12.31	104.12.31
股東可扣抵稅額帳戶餘額	\$154,408	\$28,670

本公司民國105年度預計及104年度實際盈餘分配之稅額扣抵比率分別為5.32%及3.47%。

未分配盈餘相關資訊

	105.12.31	104.12.31
86年以前	\$4,222	\$4,222
87年以後	7,011,215	4,226,013
合 計	\$7,015,437	\$4,230,235

所得稅申報核定情形

截至民國105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103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。

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)

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。

	105年度	104年度
基本每股盈餘		
本期淨利(千元)	\$3,017,907	\$2,327,053
基本每股盈餘之普通股加權平均股數(千股)	1,467,782	1,656,516
基本每股盈餘(元)	\$2.06	\$1.40

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。

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
國泰商旅(股)公司(國泰商旅)	子公司
國泰建築經理(股)公司(國泰建經)	子公司
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
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
南港國際一(股)公司(南港國際一)	其他關係人
南港國際二(股)公司(南港國際二)	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三佰萬者，不予揭露。

1. 銀行存款及短期借款

105 年度					利息收入
關係人名稱	交易性質	最高金額	期末金額	利率區間	(支出)
國泰世華銀行	活期存款	\$3,065,004	\$712,409	0.05%	\$472
	支票存款	1,344,674	37,456	-	-
	證券帳戶	524,984	183,755	0.01%	8
	短期借款	20,000	-	2.00%	(21)

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)

104 年度					利息收入
關係人名稱	交易性質	最高金額	期末金額	利率區間	(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)

2. 進 貨

關係人名稱	交易性質	105 年度	104 年度
三井工程	大樓興建或擴建	\$4,631,807	\$3,480,541

(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 105 年及 104 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 18,643,878 千元及 19,270,926 千元。

3. 銷 貨

(1) 租賃收入

關係人名稱	交易性質	105 年度	104 年度
國泰人壽	出租辦公處所及小客車	\$10,055	\$14,072
國泰世華銀行	出租辦公處所及小客車	20,215	21,957
國泰商旅	出租辦公處所	23,677	4,630
合 計		\$53,947	\$40,659

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。

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

① 105 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)

② 104 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	\$300,000

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	105.12.31	104.12.31
三井工程	\$350,169	\$222,232

6. 其 他

(1) 存出保證金

關係人名稱	性 質	105.12.31	104.12.31
國泰人壽	房租押金	\$3,998	\$3,751

(2) 存入保證金

關係人名稱	性 質	105.12.31	104.12.31
國泰世華	房租押金	\$4,571	\$4,605

(3) 在建工程

① 係本公司截至民國 105 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 105 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 7,661 千元，帳列於存貨-在建房地項下。

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)

(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，並於民國 105 年第一季轉列投資性不動產。

7. 什項收入

關係人名稱	交易性質	105 年度	104 年度
國泰人壽	管理空維費、規劃費	\$3,849	\$8,167
國泰世華銀行	管理空維費、規劃費	4,676	4,184
南港國際一	顧問服務	7,040	-
南港國際二	顧問服務	8,960	-
合 計		<u>\$24,525</u>	<u>\$12,351</u>

8. 租賃成本

關係人名稱	交易性質	105 年度	104 年度
霖園公寓	出租大樓之管理、修繕費	\$31,234	\$26,177
國泰產險	出租大樓之保險費	7,486	7,319
國泰建經	管理費	4,200	2,100
合 計		<u>\$42,920</u>	<u>\$35,596</u>

9. 租金支出

關係人名稱	性 質	105 年度	104 年度
國泰人壽	承租辦公處所	<u>\$15,901</u>	<u>\$15,196</u>

10. 營業費用

關係人名稱	交易性質	105 年度	104 年度
霖園公寓	維修及管理費用	\$809	\$10,368
國建文教基金會	捐贈	7,000	5,000
合 計		<u>\$7,809</u>	<u>\$15,368</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)

11. 本公司主要管理階層之獎酬

	105年度	104年度
短期員工福利	\$28,884	\$29,685
退職後福利	108	11,403
合 計	<u>\$28,992</u>	<u>\$41,088</u>

八、質押之資產

本公司計有下列資產作為擔保：

資產名稱	105.12.31	104.12.31	擔保債務內容
存貨	\$7,468,959	\$11,323,789	長期借款
投資性不動產	7,646,226	7,646,226	長、短期借款
合 計	<u>\$15,115,185</u>	<u>\$18,970,015</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105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5,715,483千元，尚未支付數計3,276,918千元。

2. 其他

截至民國105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41,291,300千元。

十、重大之災害損失

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)

十一、重大之期後事項

無此事項。

十二、其他

1. 金融工具之種類

金融資產

	105.12.31	104.12.31
備供出售之金融資產：		
以公允價值衡量	\$4,478,655	\$4,636,436
以成本衡量	211,885	58,021
小計	<u>4,690,540</u>	<u>4,694,457</u>
放款及應收款：		
現金及約當現金(不含庫存現金)	1,280,679	2,672,990
應收票據	26,394	31,918
應收帳款(含關係人)	18,839	16,403
存出保證金	<u>747,906</u>	<u>517,868</u>
小計	<u>2,073,818</u>	<u>3,239,179</u>
合計	<u>\$6,764,358</u>	<u>\$7,933,636</u>

金融負債

	105.12.31	104.12.31
攤銷後成本衡量之金融負債：		
短期借款	\$3,190,000	\$9,030,000
應付短期票券	649,855	2,948,325
應付款項	1,202,331	625,210
應付公司債	3,000,000	3,000,000
長期借款	11,388,820	5,291,985
存入保證金	<u>135,636</u>	<u>129,320</u>
合計	<u>\$19,566,642</u>	<u>\$21,024,840</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)

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105年及104年度之損益將分別減少/增加3,840千元及18,183千元。

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105及104年度之權益之影響分別約有4,008千元及2,747千元。

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105及104年度之損益或權益之影響分別約有134,390千元或129,093千元；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105年12月31日及104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
105.12.31					
借款	\$3,839,855	\$10,682,729	\$-	\$853,811	\$15,376,395
應付款項	1,202,331	-	-	-	1,202,331
應付公司債	-	-	3,042,000	-	3,042,000
存入保證金	55,087	28,049	5,058	47,442	135,636
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

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。

105.12.31

	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	\$2,687,803	\$1,782,515	\$8,337	\$4,478,655

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

於民國105及104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
105.1.1	\$8,775
105年度認列總利益：	
認列於其他綜合損益	(438)
自第三級轉出	-
105.12.31	\$8,337

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
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

上述認列於損益之總利益(損失)中，截至民國105及104年12月31日持有之股票相關之損益分別為(438)千元及(700)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		
	105.12.31		
	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	\$32,692	32.170	\$1,051,713
	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

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	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	附表三
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	附表四

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	附表五
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

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	\$6,893,568	\$753,214	\$753,214	\$753,214	\$-	3.28%	\$13,787,135	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	6,893,568	247,735	247,735	247,735	-	1.08%	13,787,135	Y	N	Y
0	國泰建設 股份有限公司	Golden Gate Pacific Company Limited	3	6,893,568	1,183,623	1,183,623	1,183,623	-	5.15%	13,787,135	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	6,893,568	743,204	743,204	743,204	-	3.23%	13,787,135	Y	N	Y
備註	一、對個別對象背書保證之限額：22,978,559 千元*30% 二、背書保證最高限額：22,978,559 千元*60%												

單位：新臺幣千元

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)直接持有普通股權超過百分之五十之子公司。
- (3)母公司与子公司持有普通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權超過百分之五十之母公司。
- (5)基於承攬工程需要之作業間依合約規定互保之公司。
- (6)因共同投資關係由名出資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	
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	\$2,687,803	0.44%	\$2,687,803
"	普通股 震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	8,337	10.00%	8,337
"	普通股 中興證券(股)公司	無	備供出售金融 資產—非流動	401,297	5,197	2.01%	5,197
"	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	1,686,750	6.16%	1,686,750
"	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	191,880	1,771	3.33%	不適用
"	普通股 南港國際一(股)公司	其他關係人	以成本衡量之金融 資產—非流動	7,485,000	78,462	4.99%	不適用
"	普通股 南港國際二(股)公司	其他關係人	以成本衡量之金融 資產—非流動	7,485,000	78,399	4.99%	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 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	\$4,631,807	60.67%	不適用	\$-	\$350,169	35.22% (註)	興建高級住宅

註：此係個體財務報表之應付票據及帳款。

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 母子公司間業務關係及重要交易往來情形如下：

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	國泰建業經理(股)公司	1	遞延買項-聯屬公司間利益	\$13,497	按一般條件	0.02%
0	國泰建設(股)公司	國泰建業經理(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	國泰建業經理(股)公司	1	租賃成本	4,200	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	359	按一般條件	-
0	國泰建設(股)公司	國泰健康管顧(股)公司	1	廣告費	580	按一般條件	-
0	國泰建設(股)公司	國泰商旅(股)公司	1	租賃收入	23,677	按一般條件	0.13%
0	國泰建設(股)公司	國泰商旅(股)公司	1	廣告費	779	按一般條件	-
1	國泰建業經理(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	國泰建業經理(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	國泰建業經理(股)公司	國泰建設(股)公司	2	累計折舊-投資性不動產	163	按一般條件	-
1	國泰建業經理(股)公司	國泰建設(股)公司	2	租賃成本	41	按一般條件	-
1	國泰建業經理(股)公司	國泰建設(股)公司	2	勞務收入	4,200	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	359	按一般條件	-
2	國泰健康管顧(股)公司	國泰建設(股)公司	2	勞務收入	580	按一般條件	-
3	國泰商旅(股)公司	國泰建設(股)公司	2	租金支出	23,677	按一般條件	0.13%
3	國泰商旅(股)公司	國泰建設(股)公司	2	銷售收入	779	按一般條件	-

單位：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)

附表四之一 母子公司間業務關係及重要交易往來情形如下：

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	Lotus Pacific Company Limited	加恒(上海)置業有限公司	3	其他應收款	4,630	按一般條件	0.01%
5	Golden Gate Investment Company Limited	Golden Gate Pacific Company Limited	3	其他應付款	546	按一般條件	-
6	Golden Gate Pacific Company Limited	Golden Gate Investment Company Limited	3	其他應收款	546	按一般條件	-
6	Golden Gate Pacific Company Limited	上海陸景置業有限公司	3	其他應收款	4,151	按一般條件	0.01%
7	加恒(上海)置業有限公司	Lotus Pacific Company Limited	3	其他應付款	4,630	按一般條件	0.01%
8	上海陸景置業有限公司	Golden Gate Pacific Company Limited	3	其他應付款	4,151	按一般條件	0.01%

單位：新臺幣千元

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。

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 期末持有有價證券情形(轉投資事業相關資訊)

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	
國泰商旅(股)公司	普通股 南港國際一(股)公司	其他關係人	以成本衡量之金融 資產—非流動	15,000	157	0.01%	不適用	
"	普通股 南港國際二(股)公司	其他關係人	以成本衡量之金融 資產—非流動	15,000	157	0.01%	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)：

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			
單位：股；新臺幣千元；美金千元											
國泰建設(股)公司	Cathay Real Estate Holding Corporation	British Virgin Islands	一般貿易 及各項投資	\$2,306,470 (USD 76,512)	\$2,185,840 (USD 72,772)	76,511,891	100.00%	\$1,051,713	\$ (398,105)	\$ (398,105)	子公司
國泰建設(股)公司	國泰建康經理(股)公司	中 華 民 國	建築經理業	50,000	50,000	5,000,000	100.00%	98,966	31,776	31,776	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	467,500	382,500	46,750,000	85.00%	515,383	61,152	51,980	子公司
國泰建設(股)公司	國泰商旅(股)公司	中 華 民 國	服務業	600,000	350,000	60,000,000	100.00%	90,179	(225,063)	(225,063)	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%	20,613 (USD 641)	(35,922) USD (1,112)	-	關聯企業
Cathay Real Estate Holding Corporation	CCH Commercial Company Limited	Cayman Islands	投資業	2,278,926 (USD 75,040)	2,158,610 (USD 71,300)	7,504	66.67%	1,020,191 (USD 31,712)	(566,360) USD (17,540)	-	孫公司
CCH Commercial Company Limited	Lotus Investment Company Limited	Cayman Islands	投資業	1,180,699 (USD 39,731)	1,163,591 (USD 39,201)	4	100.00%	454,687 (USD 14,134)	(226,154) USD (7,001)	-	曾孫公司
CCH Commercial Company Limited	Golden Gate Investment Company Limited	Cayman Islands	投資業	1,781,139 (USD 59,700)	1,693,986 (USD 57,000)	4	100.00%	1,070,733 (USD 33,284)	(270,004) USD (8,359)	-	曾孫公司
Golden Gate Investment Company Limited	Golden Gate Pacific Company Limited	香港	商業管理業	1,781,036 (USD 59,697)	1,693,980 (USD 57,000)	4	100.00%	1,071,253 (USD 33,300)	(269,896) USD (8,356)	-	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	357,083 (USD 11,337)	284,388 (USD 9,087)	10,722,617	100.00%	(5,871) USD (2,913)	(94,086) USD (2,913)	-	關聯企業
Lotus Investment Company Limited	Lotus Pacific Company Limited	香港	商業管理業	1,178,615 (USD 39,701)	1,162,475 (USD 39,201)	3	100.00%	454,455 (USD 14,127)	(226,059) USD (6,999)	-	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，應填寫原本（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)	本期末初自台灣匯出累積投資金額	本期匯出或收回投資金額		被投資公司本期末報益	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	截至本期末已匯回投資收益
					匯出	收回					
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)	本期末初自台灣匯出累積投資金額	匯出	收回	被投資公司本期末報益	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	截至本期末已匯回投資收益
台震管理諮詢(上海)有限公司	管理諮詢業	\$195,529 (USD 6,300)	(二) CCH REIM (HK) Company Limited	\$8,945 (USD 300)	-	-	\$ (87,604)	50%	\$ (43,802) (=) 2	\$ (74,518)	-
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)	-	-	(171,319)	66.67%	(114,219) (=) 2	1,038,852	-
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)	-	-	(132,081)	66.67%	(88,058) (=) 2	888,495	-

本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)	\$6,682,320 (USD 207,719)	\$13,787,135

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、本期認列投資損益欄中：

- (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
民國一〇五年十二月三十一日

單位：新臺幣千元

[illegible]

國泰建設股份有限公司
2. 備供出售金融資產明細表
民國一〇五年十二月三十一日

		摘要	股數	面值(元)	總額	利率	取得成本	累計減損	公允價值		備註
									單價(元)	總額	
金融商品名稱											
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	\$-	\$48.20	\$2,687,803	
加：備供出售金融資產評價調整－流動							651,126				
淨額							<u>\$2,687,803</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	-		8,337	
中農證券(股)公司		未上市股票	401,297	10	4,013	-	4,848	-		5,197	
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	-		1,686,750	
小計							<u>2,048,416</u>			<u>\$1,790,852</u>	
加：備供出售金融資產評價調整－非流動							(257,564)				
淨額							<u>\$1,790,852</u>				

國泰建設股份有限公司

3. 應收票據明細表

民國一〇五年十二月三十一日

單位：新臺幣千元

項 目	摘 要	金 額	備 註
國泰沐善	房地款期票	\$2,860	各別餘額均未達 本科目餘額5%
國泰層峰	房地款期票	6,300	
國泰璞匯	房地款期票	3,110	
文林硯	房地款期票	1,400	
其 他	房地款期票及租金期票	12,724	
小 計		26,394	
減：備抵呆帳		-	
淨 額		\$26,394	

國泰建設股份有限公司

4. 應收帳款明細表

民國一〇五年十二月三十一日

單位：新臺幣千元

項 目	摘 要	金 額	備 註
房屋銷售款		\$13,475	
租金		4,720	
其他		644	各別餘額均未達 本科目餘額5%
小 計		18,839	
減：備抵呆帳		-	
淨 額		\$18,839	

國泰建設股份有限公司

5.存貨明細表

民國一〇五年十二月三十一日

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		\$8,427,809	\$13,242,841	成本與淨變現價值孰低法評價
在建工程	房屋、土地	13,529,333	18,101,974	成本與淨變現價值孰低法評價
待售房地產		7,587,747	9,351,969	請詳表5.1之明細
小 計		29,544,889		成本與淨變現價值孰低法評價
預付土地款		263,794		
淨 額		<u>\$29,808,683</u>		

國泰建設股份有限公司

5-1.存貨明細表－在建工程－房地

民國一〇五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
國泰雙璽	\$4,160,948	\$1,047,256	\$5,208,204	\$-	
國泰Twin Park	3,325,957	456,365	3,782,322	-	
府會園道	3,492,434	599,109	4,091,543	-	
國泰璞匯	1,645,620	654,739	2,300,359	-	
國泰層峰	1,704,303	282,576	-	1,986,879	
頤湖苑	1,612,178	913,998	2,526,176	-	
綠博苑	1,085,200	477,733	1,562,933	-	
御博苑	948,446	167,745	-	1,116,191	
文海硯	781,062	287,907	-	1,068,969	
文林硯	839,604	339,913	-	1,179,517	
國泰R13馥建築	1,234,436	347,199	-	1,581,635	
國泰O2馥建築	19,701	1,484,979	-	1,504,680	
其他工程	1,406,644	7,953,955	4,269,137	5,091,462	
合 計	<u>\$22,256,533</u>	<u>\$15,013,474</u>	<u>\$23,740,674</u>	<u>\$13,529,333</u>	

國泰建設股份有限公司
6.採權益法之投資變動明細表
民國一〇五年一月一日至十二月三十一日

名 稱	期初餘額		本期增加		本期減少		期末餘額		市價或股價淨值		提供擔保或 質押情形	
	股數	持 比 股 份	金 額	股 數	金 額	股 數	持 比 股 份	金 額	單 價 (元)	金 額		備 註
國泰建業信託(股)公司	5,000,000	100.00%	\$93,621	-	\$31,095 (註1、註5)	-	5,000,000	\$98,966	19.79	\$98,966	無	
國泰健康资产管理顧問(股)公司	38,250,000	85.00%	378,403	8,500,000	136,980 (註1、註4)	-	46,750,000	515,383	11.02	515,383	無	
國泰商氣(股)公司	35,000,000	100.00%	65,242	25,000,000	250,000 (註4)	-	60,000,000	90,179	1.50	90,179	無	
Cathay Real Estate Holding Corporation	72,771,891	100.00%	1,507,202	3,740,000	120,629 (註4)	-	76,511,891	1,051,713	13.75	1,051,713	無	
合 計			<u>\$2,044,468</u>		<u>\$538,704</u>			<u>\$1,756,241</u>				

註1：依權益法列之投資(損)益。

註2：係該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

7.以成本衡量之金融資產－非流動變動明細表

民國一〇五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	-	-	324,464	2,997 (註)	191,880	1,771	無	
南港國際一(股)公司	-	-	7,485,000	78,462	-	-	7,485,000	78,462	無	
南港國際二(股)公司	-	-	7,485,000	78,399	-	-	7,485,000	78,399	無	
合 計		<u>\$58,021</u>		<u>\$156,861</u>		<u>\$2,997</u>		<u>\$211,885</u>		

(註)係減資返還股款。

國泰建設股份有限公司
8.不動產、廠房及設備產變動明細表
民國一〇五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
9.投資性不動產變動明細表
民國一〇五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
10.無形資產變動明細表
民國一〇五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
11.其他非流動資產明細表
民國一〇五年十二月三十一日

單位：新臺幣千元

項 目	摘 要	金 額	備 註
存出保證金-非關係人			
新店合建案	保 證 金	\$100,980	
桃園武陵小段合建案	合建履約保證金	356,461	
北投合建案	保 證 金	117,900	
其 他		168,567	各別餘額均未達
小 計		743,908	本科目餘額5%
存出保證金-關係人			
國泰人壽	租 賃 押 金	3,998	請詳附註七
合 計		747,906	
營建用地	以第三人名義取得之農地	285,857	
預付設備款		643	
其他非流動資產-其他		16,264	
合 計		<u>\$1,050,670</u>	

國泰建設股份有限公司

12.短期借款明細表

民國一〇五年十二月三十一日

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	\$1,240,000	104/8~106/8	0.89%~1.70%	\$1,240,000	無	連帶保證人為張清槐
	瑞穗實銀	1,450,000	105/9~106/3	0.89%~1.70%	1,450,000	無	連帶保證人為張清槐
	台灣銀行	500,000	105/8~106/8	0.89%~1.70%	500,000	無	連帶保證人為張清槐
	合計	<u>\$3,190,000</u>					

國泰建設股份有限公司

13.應付短期票券明細表

民國一〇五年十二月三十一日

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	星展銀行	105/1~106/1	0.680%	<u>650,000</u>	<u>145</u>	<u>649,855</u>	

國泰建設股份有限公司

14.應付票據明細表

民國一〇五年十二月三十一日

單位：新臺幣千元

項 目	摘 要	金 額	備 註
臺北市稅捐稽徵處		\$17,482	
其他		26,556	各別餘額均未達 本科目餘額5%
合計		<u>\$44,038</u>	

國泰建設股份有限公司

15. 應付帳款明細表

民國一〇五年十二月三十一日

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			
國泰雙璽	應付未付工地決算成本	66,645	
國泰TWIN PARK	應付未付工地決算成本	30,312	
府會園道	應付未付工地決算成本	46,047	
國泰璞匯	應付未付工地決算成本	86,861	
頤湖苑	應付未付工地決算成本	111,074	
綠博苑	應付未付工地決算成本	74,049	
建國工程股份有限公司		53,813	
隆大營造事業股份有限公司		30,766	
其他		100,015	各別餘額未達 本科目餘額5%
合計		<u>\$599,582</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	\$350,169	
其他		342	各別餘額未達 本科目餘額5%
合計		<u>\$350,511</u>	

國泰建設股份有限公司
16.其他應付款明細表
民國一〇五年十二月三十一日

單位：新臺幣千元

項 目	摘 要	金 額	備 註
應付薪資及獎金		\$59,370	
應付利息		24,479	
租賃成本		20,921	
應付股利		35,603	
其 他		67,827	各別餘額未達 本科目餘額5%
合 計		<u>\$208,200</u>	

國泰建設股份有限公司

17.預收款項明細表

民國一〇五年十二月三十一日

單位：新臺幣千元

項 目	摘 要	金 額	備 註
預收房地款			
國泰雙璽		\$645,497	
國泰賦都		350,824	
國泰金城		306,913	
國泰層峰		552,815	
頤湖苑		572,512	
綠博苑		530,617	
御博苑		363,109	
文海硯		479,301	
文林硯		322,935	
國泰R13馥建築		581,839	
其 他	預收房地款及租金等	1,052,432	各別餘額未達 本科目餘額5%
合 計		<u>\$5,758,794</u>	

國泰建設股份有限公司
18.無擔保應付公司債明細表
民國一〇五年十二月三十一日

債券名稱	受託人	發行日期	付息日期	利率	金額				帳面價值	償還辦法	擔保情形
					發行總額	已還數額	期末餘額	未攤銷溢(折)價			
104-1	遠東國際商業銀行信託部	104.7.24~109.7.24	每年付息一次	1.40%	\$2,000,000	\$-	\$2,000,000	\$-	\$2,000,000	到期一次還款	無擔保
104-1	遠東國際商業銀行信託部	104.7.24~109.7.24	每年付息一次	1.40%	1,000,000	-	1,000,000	-	1,000,000	到期一次還款	無擔保
					<u>\$3,000,000</u>	<u>\$-</u>	<u>\$3,000,000</u>	<u>\$-</u>	<u>\$3,000,000</u>		

單位：新台幣千元

國泰建設股份有限公司

19.長期借款明細表

民國一〇五年十二月三十一日

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
彰化銀行(1)		\$316,000	105/05~108/06	1.08%~1.27%	營建用地	連帶保證人為張清樺
彰化銀行(2)		680,000	105/05~107/08	1.08%~1.27%	營建用地	連帶保證人為張清樺
彰化銀行(3)		2,200,000	105/10~108/02	1.20%~1.42%	無	連帶保證人為張清樺
台灣工銀		523,000	101/03~111/09	1.08%~1.27%	營建用地	連帶保證人為張清樺
上海銀行(1)		1,000,000	103/07~107/04	1.20%~1.42%	無	連帶保證人為張清樺
上海銀行(2)		500,000	105/04~107/12	1.20%~1.42%	無	連帶保證人為張清樺
凱基銀行		700,000	105/05~107/10	1.08%~1.27%	不動產	連帶保證人為張清樺
華南銀行(1)		3,000,000	105/10~108/10	1.20%~1.42%	無	連帶保證人為張清樺
華南銀行(2)		950,000	104/12~107/12	1.20%~1.42%	無	連帶保證人為張清樺
遠東商銀		1,200,000	105/10~108/10	1.20%~1.42%	無	連帶保證人為張清樺
星展銀行		319,820	105/08~112/05	0.38%	營建用地	連帶保證人為張清樺
合計		<u>\$11,388,820</u>				

國泰建設股份有限公司
20.其他非流動負債明細表
民國一〇五年十二月三十一日

單位：新臺幣千元

項 目	摘 要	金 額	備 註
應計退休金負債		\$128,522	
存入保證金			
亞緻酒店	房屋押金	47,767	
英屬藍曼群島商 家庭傳媒(股)公	房屋押金	13,765	
其 他	房屋押金	74,104	各別餘額未達 本科目餘額5%
小 計		135,636	
其他負債	遞延貨項-聯屬公司間 未實現利益	13,496	
合 計		\$277,654	

國泰建設股份有限公司

21. 營業收入明細表

民國一〇五年度

單位：新臺幣千元

項 目	摘 要	金 額	備 註
租賃收入		\$418,531	
土地收入		9,900,811	
房屋收入		7,088,974	
合 計		<u>\$17,408,316</u>	

國泰建設股份有限公司

22. 營業成本明細表

民國一〇五年度

單位：新臺幣千元

項 目	摘 要	金 額	備 註
租賃成本		\$319,348	
土地成本		6,071,545	
房屋成本		6,550,282	
合 計		<u>\$12,941,175</u>	

國泰建設股份有限公司

23.營業費用明細表

民國一〇五年度

單位：新臺幣千元

項 目	摘 要	金 額	備 註
推銷費用		\$166,178	
薪資支出		168,366	
稅 捐		89,354	
其他費用		163,205	各項費用未達
			本科目餘額5%
合 計		<u>\$587,103</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
民國一〇五年度

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	\$7,348	
股利收入		126,393	
什項收入	管委會工程款及台灣之星車馬費等	70,183	
合 計		<u>\$203,924</u>	
其他利益及損失			
處分不動產、廠房及設備利益		\$4,050	
處分投資利益(損失)		7,373	
其 他		<u>(2,477)</u>	
合 計		<u>\$8,946</u>	

七、最近年度經會計師查核簽證之合併財務報告

會計師查核報告

國泰建設股份有限公司 公鑒：

查核意見

國泰建設股份有限公司及其子公司民國一〇五年十二月三十一日及民國一〇四年十二月三十一日之合併資產負債表，暨民國一〇五年一月一日至十二月三十一日及民國一〇四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、合併現金流量表，以及合併財務報表附註（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，上開合併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、國際財務報導解釋及解釋公告編製，足以允當表達國泰建設股份有限公司及其子公司民國一〇五年十二月三十一日及民國一〇四年十二月三十一日之合併財務狀況，暨民國一〇五年一月一日至十二月三十一日及民國一〇四年一月一日至十二月三十一日之合併財務績效及合併現金流量。

查核意見之基礎

本會計師係依照會計師查核簽證財務報表規則及一般公認審計準則執行查核工作。本會計師於該等準則下之責任將於會計師查核合併財務報表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，與國泰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。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。

關鍵查核事項

關鍵查核事項係指依本會計師之專業判斷，對國泰建設股份有限公司及其子公司民國一〇五年度合併財務報表之查核最為重要之事項。該等事項已於查核合併財務報表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。

營建收入之認列

國泰建設股份有限公司及其子公司主要經營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。由於國泰建設股份有限公司營建收入採對商品銷售之規範認列銷貨收入，因此於完成過戶、實際交屋時結轉成本並認列損益，此營建收入佔營業收入比例重大，對財務報表具重大影響，本會計師因此決定為關鍵查核事項。

本會計師對國泰建設股份有限公司營建收入之認列，執行但不限於下列相關查核程序：評估營建收入認列會計政策的適當性；執行內部控制查核時，對營建收入認列程序進行交易流程了解，並執行控制點是否有效之測試；選取樣本執行交易詳細測試並複核營建合約中的重大條款及條件；執行截止點測試及期後覆核。

本會計師亦評估國泰建設股份有限公司是否於財務報表中適當揭露與上述營建收入認列之相關資訊，請詳財務報表附註四、18.及六、20.。

營建用地之評價

國泰建設股份有限公司及其子公司之營建用地，須以成本與淨變現價值孰低者計價，管理階層運用判斷及估計決定資產負債表日營建用地之淨變現價值，且營建用地對財務報表具重大影響，故將營建用地之評價決定為關鍵查核事項。

本會計師對國泰建設股份有限公司營建用地之評價，執行但不限於下列相關查核程序：評估營建用地會計政策的適當性；執行內部控制查核時，對存貨之評價程序進行交易流程了解，並執行控制點是否有效之測試；基於國泰建設股份有限公司提供存貨項下營建用地之評價底稿及相關文件，抽選樣本分析管理階層的評價過程以及關鍵評價參數，並評估是否合理。

本會計師亦評估國泰建設股份有限公司是否於財務報表中適當揭露與上述存貨項下營建用地之評價流程之相關資訊，請詳財務報表附註四、10.、五、2.(5)及六、6.。

管理階層與治理單位對合併財務報表之責任

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、國際財務報導解釋及解釋公告編製允當表達之合併財務報表，且維持與合併財務報表編製有關之必要內部控制，以確保合併財務報表未存有導因於舞弊或錯誤之重大不實表達。

於編製合併財務報表時，管理階層之責任亦包括評估國泰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國泰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。

國泰建設股份有限公司及其子公司之治理單位(含監察人)負有監督財務報導流程之責任。

會計師查核合併財務報表之責任

本會計師查核合併財務報表之目的，係對合併財務報表整體是否存有導因於舞弊或錯誤之重大不實表達取得合理確信，並出具查核報告。合理確信係高度確信，惟依照一般公認審計準則執行之查核工作無法保證必能偵出合併財務報表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表使用者所作之經濟決策，則被認為具有重大性。

本會計師依照一般公認審計準則查核時，運用專業判斷並保持專業上之懷疑。本會計師亦執行下列工作：

1. 辨認並評估合併財務報表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，惟其目的非對國泰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，以及使國泰建設股份有限公司及其子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表使用者注意合併財務報表之相關揭露，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國泰建設股份有限公司及其子公司不再具有繼續經營之能力。
5. 評估合併財務報表(包括相關附註)之整體表達、結構及內容，以及合併財務報表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，以對合併財務報表表示意見。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，決定對國泰建設股份有限公司及其子公司民國一〇五年度合併財務報表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。

其他

國泰建設股份有限公司已編製民國一〇五年及一〇四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。

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



會計師：

黃建澤



中華民國一〇六年三月二十二日

民國一〇五年十二月三十一日及一〇四年十二月三十一日

單位：新臺幣千元

資 產			一〇五年十二月三十一日		一〇四年十二月三十一日	
代 碼	會 計 項 目	附 註	金 額	%	金 額	%
	流動資產					
1100	現金及約當現金	四、六.1、七	\$1,671,665	3	\$3,496,080	6
1125	備供出售金融資產－流動	四、六.2	2,687,803	5	2,581,852	4
1150	應收票據淨額	四、六.4	26,668	-	32,534	-
1170	應收帳款淨額	四、六.5	193,255	-	156,981	-
1200	其他應收款		23,360	-	22,378	-
1220	本期所得稅資產	四	30	-	141	-
130x	存貨	四、六.6、七	29,822,338	54	34,813,207	56
1410	預付款項	六.11	477,885	1	438,067	1
1470	其他流動資產	七	81,045	-	104,693	-
11xx	流動資產合計		34,984,049	63	41,645,933	67
	非流動資產					
1523	備供出售金融資產－非流動	四、六.2、七	1,790,852	3	2,054,584	4
1543	以成本衡量之金融資產－非流動	四、六.3	212,200	-	58,021	-
1550	採用權益法之投資	四、六.7	20,613	-	34,633	-
1600	不動產、廠房及設備	四、六.8	1,131,539	2	1,168,913	2
1760	投資性不動產淨額	四、六.9	13,673,166	25	13,149,435	21
1780	無形資產	四、六.10	30,936	-	39,214	-
1840	遞延所得稅資產	四、六.25	401,817	1	120,548	-
1900	其他非流動資產	六.11、七	3,184,504	6	3,661,994	6
15xx	非流動資產合計		20,445,627	37	20,287,342	33
1xxx	資產總計		\$55,429,676	100	\$61,933,275	100

(請參閱後附合併財務報表附註)

董事長：張清樞



經理人：李虹明



會計主管：廖雅芬



國泰建設股份有限公司及子公司

合併資產負債表(續)

民國一〇五年十二月三十一日及一〇四年十二月三十一日

單位：新臺幣千元

負債及權益			一〇五年十二月三十一日		一〇四年十二月三十一日	
代 碼	會 計 項 目	附 註	金 額	%	金 額	%
	流動負債					
2100	短期借款	四、六.12	\$3,816,000	7	\$9,603,000	16
2110	應付短期票券	四、六.13	969,441	2	3,287,754	5
2150	應付票據		44,038	-	10,802	-
2170	應付帳款		1,100,546	2	705,495	1
2180	應付帳款－關係人	七	352,694	1	239,686	-
2200	其他應付款	七	364,695	1	464,611	1
2230	本期所得稅負債	四、六.25	226,551	-	107,115	-
2300	其他流動負債		58,322	-	37,072	-
2310	預收款項		5,783,848	10	8,483,195	14
2320	一年或一營業週期內到期長期負債	四、六.15	-	-	1,170,464	2
21xx	流動負債合計		12,716,135	23	24,109,194	39
	非流動負債					
2530	應付公司債	四、六.14	3,000,000	5	3,000,000	5
2540	長期借款	四、六.15	15,781,666	28	8,412,957	13
2570	遞延所得稅負債	四、六.25	8,542	-	8,542	-
2600	其他非流動負債	四、六.16、七	343,806	1	343,475	1
25xx	非流動負債合計		19,134,014	34	11,764,974	19
2xxx	負債總計		31,850,149	57	35,874,168	58
	歸屬於母公司業主之權益	四				
3100	股本					
3110	普通股股本	六.17	11,595,611	21	16,565,158	27
3200	資本公積	六.18	10,407	-	10,407	-
3300	保留盈餘	六.19				
3310	法定盈餘公積		3,545,241	6	3,312,536	5
3320	特別盈餘公積		504,189	1	504,189	1
3350	未分配盈餘		7,015,437	13	4,230,235	7
	保留盈餘合計		11,064,867	20	8,046,960	13
3400	其他權益		307,674	1	640,465	1
31xx	歸屬於母公司業主之權益總計		22,978,559	42	25,262,990	41
36xx	非控制權益	六.19	600,968	1	796,117	1
3xxx	權益總計		23,579,527	43	26,059,107	42
	負債及權益總計		\$55,429,676	100	\$61,933,275	100

(請參閱後附合併財務報表附註)

董事長：張清樞

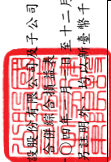


經理人：李虹明



會計主管：廖雅芬





國泰建設股份有限公司及子公司

合併綜合損益表

民國一〇五年及一〇四年一月一日起至十二月三十一日

(金額除每股盈餘外均以新台幣千元為單位)

代 碼	項 目	附 註	一〇五年度		一〇四年度	
			金 額	%	金 額	%
4000	營業收入	四、六.9.20、七	\$18,695,526	100	\$9,848,217	100
5000	營業成本	四、六.6.8.9.21.22、七	(14,185,529)	(76)	(6,367,826)	(64)
5900	營業毛利		4,509,997	24	3,480,391	36
6000	營業費用	四、六.8.9.21.22、七	(1,107,767)	(6)	(1,084,956)	(11)
6900	營業利益	四、六.23、七	3,402,230	18	2,395,435	25
7000	營業外收入及支出					
7010	其他收入		212,596	1	183,594	2
7020	其他利益及損失		(45,861)	-	49,201	-
7050	財務成本		(218,002)	(1)	(183,219)	(2)
7060	採用權益法認列之關聯企業及合資損益之份額	六.7	(17,955)	-	(8,657)	-
7900	營業外收入及支出合計		(69,222)	-	40,919	-
7900	稅前淨利		3,333,008	18	2,436,354	25
7950	所得稅費用	四、六.25	(494,763)	(3)	(242,230)	(3)
8300	本期淨利	六.24.25	2,838,245	15	2,194,124	22
8310	其他綜合損益					
8311	不重分類至損益之項目					
8349	確定福利計畫之再衡量數		3,358	-	(15,615)	-
8360	與不重分類之項目相關之所得稅		(355)	-	2,438	-
8361	後償可能重分類至損益之項目					
8362	國外營運機構財務報表換算之兌換差額		(274,255)	(1)	(61,143)	-
8370	備供出售金融資產未實現評價損益		(157,781)	(1)	(178,741)	(2)
	採用權益法認列關聯企業及合資之其他綜合損益之份額		5,604	-	(5,816)	-
	一可能重分類至損益之項目					
	本期其他綜合損益(稅後淨額)		(423,429)	(2)	(258,877)	(2)
8500	本期綜合損益總額		\$2,414,816	13	\$1,935,247	20
8600	淨利歸屬於：					
8610	母公司業主		\$3,017,907	16	\$2,327,053	23
8620	非控制權益		(179,662)	(1)	(132,929)	(1)
	綜合損益總額歸屬於：					
8700	母公司業主		\$2,838,245	15	\$2,194,124	22
8710	非控制權益					
8720	綜合損益總額歸屬於：					
	母公司業主		\$2,685,116	14	\$2,093,222	21
	非控制權益		(270,300)	(1)	(157,975)	(1)
	基本每股盈餘(元)：	六.26				
9750	基本每股盈餘		\$2,414,816	13	\$1,935,247	20
	稅後					
			\$2,06		\$1,40	

(請參閱後附合併財務報表附註)



董事長：張清樺

經理人：李虹明



會計主管：廖雅芬





國泰建設股份有限公司

合併資產負債表

民國一〇五年及一〇四年一月一日至十二月三十一日

單位：新臺幣千元

代碼	項目	歸屬於母公司業主之權益					其他權益項目			總計	非控制權益	權益總額
		股本	資本公積	法定盈餘公積	特別盈餘公積	保留盈餘	合計	國外營運機構財務報表換算之兌換差額	可供出售金融資產未實現損益			
A1	民國104年1月1日餘額	31,000	\$10,407	\$3,017,205	\$3,320	\$3,855,029	\$7,376,423	\$34,100	\$342,500	\$24,826,284	\$901,137	\$25,727,421
B1	103年度盈餘指撥及分配	-	-	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	(132,929)	2,194,124
D3	104年度淨利(淨損)	-	-	-	-	2,327,053	2,327,053	-	-	(233,831)	(25,046)	(258,877)
D5	104年度其他綜合損益	-	-	-	-	-	-	(41,913)	(178,741)	2,093,222	(157,975)	1,935,247
D5	本期綜合損益總額	-	-	-	-	2,327,053	2,327,053	(41,913)	(178,741)	2,093,222	(157,975)	1,935,247
O1	非控制權益增減	-	-	-	-	-	-	-	-	-	52,955	52,955
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	\$25,262,990	\$796,117	\$26,059,107
A1	民國105年1月1日餘額	\$16,565,158	\$10,407	\$3,312,536	\$504,189	\$4,230,235	\$8,046,960	\$67,038	\$551,343	\$25,262,990	\$796,117	\$26,059,107
B1	104年度盈餘指撥及分配	-	-	232,705	-	(232,705)	-	-	-	-	-	-
D1	提列法定盈餘公積	-	-	-	-	3,017,907	3,017,907	-	-	3,017,907	(179,662)	2,838,245
D3	105年度淨利(淨損)	-	-	-	-	-	-	(178,013)	(157,781)	(332,791)	(90,638)	(422,429)
D5	105年度其他綜合損益	-	-	-	-	-	-	-	-	2,685,116	(270,300)	2,414,816
D5	本期綜合損益總額	-	-	-	-	3,017,907	3,017,907	(178,013)	(157,781)	2,685,116	(270,300)	2,414,816
E3	現金減資	(4,969,547)	-	-	-	-	-	-	-	(4,969,547)	-	(4,969,547)
O1	非控制權益增減	-	-	-	-	-	-	-	-	-	75,151	75,151
Z1	民國105年12月31日餘額	\$11,595,611	\$10,407	\$3,545,241	\$504,189	\$7,015,437	\$11,064,867	\$(110,975)	\$393,562	\$22,978,559	\$600,968	\$23,579,527

(請參閱後附合併財務報表附註)

董事長：張清彪

經理人：李虹明

會計主管：廖雅珍



單位：新臺幣千元

代碼	項 目	一〇五年度	一〇四年度
AAAA	營業活動之現金流量		
A10000	本期稅前淨利	\$3,333,008	\$2,436,354
A20000	調整項目：		
A20100	折舊費用	485,610	378,565
A20200	攤銷費用	19,810	16,908
A20900	利息費用	218,002	183,219
A21200	利息收入	(12,823)	(14,766)
A21300	股利收入	(126,393)	(126,914)
A22300	採用權益法認列之關聯企業及合資損益之份額	17,955	8,657
A22500	處分及報廢不動產、廠房及設備損益	73	(6,303)
A22800	處分無形資產損益	1,320	-
A23100	處分投資損益	(7,373)	(92,110)
A29900	處分投資性不動產成本	74,345	23,685
A30000	與營業活動相關之資產/負債變動數		
A31130	應收票據減少	5,866	54,744
A31150	應收帳款增加	(36,274)	(41,192)
A31180	其他應收款(增加)減少	(2,411)	109,133
A31200	存貨減少(增加)	5,245,647	(1,389,269)
A31230	預付款項增加	(39,818)	(125,395)
A31240	其他流動資產減少(增加)	23,648	(20,800)
A32130	應付票據增加(減少)	33,236	(4,752)
A32150	應付帳款增加	395,051	500,195
A32160	應付帳款-關係人增加(減少)	113,008	(16,049)
A32180	其他應付款(減少)增加	(88,775)	57,054
A32210	預收款項減少	(2,699,347)	(758,041)
A32230	其他流動負債增加(減少)	24,609	(27,753)
A33000	營運產生之現金流入	6,977,974	1,145,170
A33100	收取之利息	14,252	13,572
A33500	支付之所得稅	(656,841)	(191,966)
AAAA	營業活動之淨現金流入	6,335,385	966,776
BBBB	投資活動之現金流量		
B00300	取得備供出售金融資產	-	(950,000)
B00400	處分備供出售金融資產價款	-	170,385
B01200	取得以成本衡量之金融資產	(157,175)	-
B01400	以成本衡量之金融資產減資退回股款	10,370	-
B02700	取得不動產、廠房及設備	(152,323)	(399,404)
B02800	處分不動產、廠房及設備	22,176	22,880
B04500	取得無形資產	(12,205)	(28,639)
B05400	取得投資性不動產	(647,059)	(1,434,444)
B06700	其他非流動資產增加	(156,477)	(467,029)
B07600	收取之股利	126,393	126,914
BBBB	投資活動之淨現金流出	(966,300)	(2,959,337)
CCCC	籌資活動之現金流量		
C00100	短期借款增加	-	3,230,000
C00200	短期借款減少	(5,787,000)	-
C00600	應付短期票券減少	(2,318,313)	(1,516,872)
C01200	發行公司債	-	3,000,000
C01600	舉借長期借款	6,198,245	-
C01700	償還長期借款	-	(126,117)
C04300	其他非流動負債增加	331	7,602
C04500	發放現金股利	-	(1,656,516)
C04700	現金減資	(4,969,547)	-
C05600	支付之利息	(483,922)	(444,839)
C05800	非控制權益變動	75,151	52,955
CCCC	籌資活動之淨現金(出)入	(7,285,055)	2,546,213
DDDD	匯率變動對現金及約當現金之影響	91,555	(55,795)
EEEE	本期現金及約當現金(減少)增加數	(1,824,415)	497,857
E00100	期初現金及約當現金餘額	3,496,080	2,998,223
E00200	期末現金及約當現金餘額	\$1,671,665	\$3,496,080

(請參閱後附合併財務報表附註)

董事長：張清樞



經理人：李虹明



會計主管：廖雅芬



國泰建設股份有限公司及子公司
合併財務報表附註
民國一〇五年一月一日至十二月三十一日及
民國一〇四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。

二、通過財務報告之日期及程序

本公司及子公司(以下簡稱本集團)民國105年度及104年度之合併財務報告業經董事會於民國106年3月22日通過發布。

三、新發布及修訂準則及解釋之適用

1. 截至財務報告通過發布日為止，本集團未採用下列金融監督管理委員會(以下簡稱金管會)認可但尚未適用之新發布、修訂及修正準則或解釋如下：

(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。

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

(3) 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，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。

國泰建設股份有限公司及子公司合併財務報表附註(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。

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

(7) 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) 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。

(11) 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。

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

(12) 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一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。

(13) 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。

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

- (14) 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。

以上為國際會計準則理事會已發布，金管會已認可且自2017年1月1日以後開始之會計年度適用之新發布、修訂及修正之準則或解釋，本集團評估除前述(5)~(6)、(11)~(13)之新公布或修正準則、或解釋之影響表達揭露外，其餘新公布或修正準則、或解釋對本集團並無重大影響。

2. 截至財務報告通過發布日為止，本集團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新發布、修訂及修正準則或解釋如下：

- (1) 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。

國泰建設股份有限公司及子公司合併財務報表附註(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。

(3) 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。

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

(4) 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。

(5) 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。

(6) 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。

(7) 國際財務報導準則第15號「客戶合約之收入」之闡釋

此修正主要係釐清如何辨認合約中之履約義務、如何決定一企業為主理人或代理人，以及如何決定授權之收入認列應於某一時點或隨時間逐步認列。此修正自 2018 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2號「股份基礎給付」之修正

此修正包括：(1)釐清現金交割之股份基礎給付交易若有既得條件(服務條件或非市價績效條件)，則於衡量日估計股份增值權時不得考慮市價條件以外之既得條件。既得條件應藉由調整股份增值權數量納入負債衡量之考量、(2)釐清若稅務法令要求企業以權益工具交割時，應扣繳稅款，此種協議若除了前述淨交割特性以外，其餘皆可符合權益工具交割之股份基礎給付交易，則此協議屬權益工具交割之交易、及(3)釐清若以現金交割之股份基礎給付交易相關條款於修改後，符合以權益工具交割之股份基礎給付交易，則應自修改日起改作以權益工具交割之股份基礎給付交易處理，並於修改日以權益工具於該日之公允價值就已取得之商品或勞務之累計程度認列至權益，除列以現金交割之股份基礎給付交易於修改日存在之負債，修改日除列之負債之帳面金額與認列至權益金額兩者之差額認列至損益。此修正自 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及子公司合併財務報表附註(續)
(金額另予註明外，均以新臺幣千元表達為單位)

- (9) 於國際財務報導準則第4號「保險合約」下國際財務報導準則第9號「金融工具」之適用(國際財務報導準則第4號之修正)

此修正協助解決國際財務報導準則第9號「金融工具」生效日(2018年1月1日)與國際會計準則理事會即將發布之新保險合約準則生效日(不會早於2020年)不同產生之議題。此修正允許企業所發行符合國際財務報導準則第4號適用範圍之保險合約，於適用國際財務報導準則第9號「金融工具」且新保險合約準則生效前，可減少特定之影響。此修正提出兩個方法，分別為覆蓋法及暫時豁免法，覆蓋法允許企業，對於新保險合約準則生效日前採用國際財務報導準則第9號之規定可能產生之部分會計配比之損益影響數予以消除；暫時豁免法允許符合規定之企業可選擇於2021年以前遞延採用國際財務報導準則第9號之規定(亦即在新保險合約準則生效前仍採用國際會計準則第39號之規定)。

- (10) 投資性不動產之轉換(國際會計準則第40號「投資性不動產」之修正)

此修正增加投資性不動產轉換之相關規定，並釐清當不動產符合或不再符合投資性不動產定義且有用途改變之證據時，企業應將不動產轉入投資性不動產或從投資性不動產轉出，管理當局意圖改變並非用途改變之證據。此修正自2018年1月1日以後開始之年度期間生效。

- (11) 2014-2016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」

此修正修改及增加針對部分準則修正之過渡條款，以及刪除國際財務報導準則第1號附錄E給予首次採用者之短期豁免。此修正自2018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12號「對其他個體之權益之揭露」

此修正釐清國際財務報導準則第12號之揭露規定(除第B10至B16段外)，適用於分類至待出售非流動資產及停業單位之對其他個體之權益。此修正自2017年1月1日以後開始之年度期間生效。

國際會計準則第28號「投資關聯企業及合資」

此修正釐清當對關聯企業或合資之投資係直接或間接透過屬創業投資組織或共同基金、單位信託及類似個體(包括與投資連結之保險基金)之個體所持有時，該個體應按個別投資之基礎選擇依國際財務報導準則第9號「金融工具」之規定，透過損益按公允價值以衡量對該等關聯企業或合資之投資。此外，若企業本身非為投資個體，且對投資個體關聯企業或投資個體合資具有權益時，企業對關聯企業或合資採用權益法時，係按每一投資個體關聯企業或投資個體合資，選擇維持該投資個體關聯企業或投資個體合資對其子公司之權益所採用之公允價值衡量。此修正自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及子公司合併財務報表附註(續)
(金額另予註明外，均以新臺幣千元表達為單位)

(12) 國際財務報導解釋第22號「外幣交易及預付(預收)款」

該解釋說明，於適用國際會計準則第 21 號「匯率變動之影響」第 21 及 22 段時，為決定相關資產、費用或收益(或其一部分)之原始認列且於除列與預付(預收)外幣款項有關之非貨幣性資產或非貨幣性負債時所採用之交易日匯率，該交易日係指個體原始認列因預付(預收)外幣款項產生之非貨幣性資產或非貨幣性負債之日。如有多筆預付(預收)款項，個體須對各別預付(預收)款項決定其交易日。此解釋自 2018 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，本集團除現正評估(1)~(7)、(10)及(11)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集團之影響外，其餘新公布或修正準則、或解釋對本集團並無重大影響。

四、重大會計政策之彙總說明

1. 遵循聲明

本集團民國 105 年度及 104 年度之合併財務報表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

合併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，合併財務報表均以新臺幣千元為單位。

3. 合併概況

(1) 合併財務報表編製原則

當本公司暴露於來自對被投資者之參與之變動報酬或對該等變動報酬享有權利，且透過其對被投資者之權力有能力影響該等報酬時，控制即達成。特別是，本公司僅於具有下列三項控制要素時，本公司始控制被投資者：

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

- ① 對被投資者之權力(亦即具有賦予其現時能力以主導攸關活動之既存權利)
- ② 來自對被投資者之參與之變動報酬之暴險或權利，及
- ③ 使用其對被投資者之權力以影響投資者報酬金額之能力

當本公司直接或間接持有少於多數之被投資者表決權或類似權利時，本公司考量所有攸關事實及情況以評估其是否對被投資者具有權力，包括：

- ① 與被投資者其他表決權持有人間之合約協議
- ② 由其他合約協議所產生之權利
- ③ 表決權及潛在表決權

當事實及情況顯示三項控制要素中之一項或多項發生變動時，本公司即重評估是否仍控制被投資者。

子公司自收購日(即本公司取得控制之日)起，即全部編入合併報表中，直到喪失對子公司控制之日為止。子公司財務報表之會計期間及會計政策與母公司一致。所有集團內部帳戶餘額、交易、因集團內部交易所產生之未實現內部利得與損失及股利，係全數銷除。

對子公司持股之變動，若未喪失對子公司之控制，則該股權變動係以權益交易處理。

子公司綜合損益總額係歸屬至本公司業主及非控制權益，即使非控制權益因而產生虧損餘額亦然。

若本公司喪失對子公司之控制，則

- ① 除列子公司之資產(包括商譽)和負債；
- ② 除列任何非控制權益之帳面金額；
- ③ 認列取得對價之公允價值；
- ④ 認列所保留任何投資之公允價值；
- ⑤ 認列任何利益或虧損為當期損益；
- ⑥ 重分類母公司之前認列於其他綜合損益之項目金額為當期損益。

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

(2) 合併財務報表編製主體如下：

投資公司名稱	子公司名稱	主要業務	所持有權益百分比	
			105.12.31	104.12.31
本公司	國泰建築經理(股)公司 (以下簡稱子公司國泰建經)	建築經理業	100.00%	100.00%
本公司	國泰健康管理顧問(股)公司 (以下簡稱子公司國泰健康管顧)	顧問服務業	85.00%	85.00%
本公司	國泰商旅(股)公司 (以下簡稱子公司國泰商旅)	服務業	100.00%	100.00%
本公司	Cathay Real Estate Holding Corporation	一般貿易及 各項投資業	100.00%	100.00%
Cathay Real Estate Holding Corporation	CCH Commercial Company Limited	投資業	66.67%	66.67%
CCH Commercial Company Limited	Lotus Investment Company Limited	投資業	100.00%	100.00%
CCH Commercial Company Limited	Golden Gate Investment Company Limited	投資業	100.00%	100.00%
Lotus Investment Company Limited	Lotus Pacific Company Limited	商業管理業	100.00%	100.00%
Golden Gate Investment Company Limited	Golden Gate Pacific Company Limited	商業管理業	100.00%	100.00%
Lotus Pacific Company Limited	加恒(上海)置業有限公司	投資業	100.00%	100.00%
Golden Gate Pacific Company Limited	上海陸景置業有限公司	投資業	100.00%	100.00%

4. 外幣交易

本集團之合併財務報表係以本公司之功能性貨幣新臺幣表達。集團內的每一個體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。

集團內個體之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，以衡量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。

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

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

5. 外幣財務報表之換算

編製合併財務報表時，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臺幣，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。

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重分類至損益。

本集團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。

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

6. 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。

7. 現金及約當現金

現金及約當現金係庫存現金、活期存款及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)。

8. 金融工具

金融資產與金融負債於本集團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。

(1) 金融資產

本集團所有慣例交易金融資產之認列與除列，採交易日會計處理。

本集團之金融資產係分類為備供出售金融資產與放款及應收款二類。該分類係於金融資產原始認列時視其性質及目的而決定。

國泰建設股份有限公司及子公司合併財務報表附註(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工具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。

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。

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

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。

本集團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。

當應收款項預期於未來無法收現時，應收款項及相關之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及子公司合併財務報表附註(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

本集團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

本集團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集團於資產減除所有負債後剩餘權益之任何合約，本集團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。

國泰建設股份有限公司及子公司合併財務報表附註(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。

當本集團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。

(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。

9. 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。

本集團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。

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

10. 存貨

主係包括營建用地、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。

11. 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。本集團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，本集團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。

12. 採用權益法之投資

本集團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。關聯企業係指本集團對其有重大影響者。合資係指本集團對聯合協議(具聯合控制者)之淨資產具有權利者。

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集團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。本集團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响本集團對其持股比例時，本集團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。

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

關聯企業或合資增發新股時，本集團未按持股比例認購致使投資比例發生變動，因而使本集團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。

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集團之會計政策一致。

本集團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，本集團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，本集團則依據下列估計決定相關使用價值：

- (1) 本集團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) 本集團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，本集團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，本集團持續適用權益法而不對保留權益作再衡量。

13. 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，本集團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。

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

折舊係以直線法按下列資產之估計耐用年限計提：

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	2～20年

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。

14. 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計提：

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。

本集團依資產實際用途決定轉入或轉出投資性不動產。

15. 租賃

集團為承租人

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集團者，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。

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

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集團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。

集團為出租人

本集團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。

16. 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及子公司合併財務報表附註(續)
(金額另予註明外，均以新臺幣千元表達為單位)

商標權

依取得後法定享有之年限採直線法平均攤提之。

17. 非金融資產之減損

本集團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，本集團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。

本集團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，本集團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。

商譽所屬之現金產生單位或群組，不論有無減損跡象，係每年定期進行減損測試。減損測試結果如須認列減損損失，則先行減除商譽，減除不足之數再依帳面金額之相對比例分攤至商譽以外之其他資產。商譽之減損，一經認列，嗣後不得以任何理由迴轉。

繼續營業單位之減損損失及迴轉數係認列於損益。

18. 收入認列

收入係於經濟效益將很有可能流入本集團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、11 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，因此本集團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。

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

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。

勞務提供

本集團之勞務收入主要係提供健康檢查等相關之服務產生，並於獲利過程全部或大部份完成，且已實現或可實現時認列。相關成本配合收入於交易發生時承認；費用則依權責發生制於交易事項實際發生時認列為當期費用。

股利收入

當本集團有權收取股利時，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。

19. 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。

20. 退職後福利計畫

本公司及國內子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，與本公司及國內子公司完全分離，故未列入上開合併財務報表中。國外子公司及分公司員工退休辦法係依當地法令規定辦理。

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

對於屬確定提撥計畫之退職後福利計畫，本公司及國內子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；國外子公司及分公司則依當地特定比例提撥並認列為當期費用。

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。

21. 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。

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

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。

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

本集團編製合併財務報表時，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

在採用本集團會計政策之過程中，管理階層進行下列對合併財務報表金額認列最具有重大影響之判斷：

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

營業租賃承諾－集團為出租人

本集團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，本集團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。

(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，市場參與者間在有序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，且不含本集團尚未承諾之重組，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。

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

(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，係依據本集團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，因集團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 105 年 12 月 31 日，有關本集團尚未認列之遞延所得稅資產說明請詳附註六。

(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，故本集團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。本集團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

	105.12.31	104.12.31
庫存現金及零用金	\$2,886	\$2,783
支票及活期存款	1,472,009	2,443,892
定期存款	70,800	282,175
約當現金-短期票券	125,970	767,230
合 計	<u>\$1,671,665</u>	<u>\$3,496,080</u>

截至民國105年12月31日及104年12月31日現金及約當現金均無提供質押或用途受限制之情事。

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

2. 備供出售金融資產

	105.12.31	104.12.31
股 票	\$4,085,093	\$4,085,093
評價調整	393,562	551,343
淨 額	<u>\$4,478,655</u>	<u>\$4,636,436</u>
	105.12.31	104.12.31
流 動	\$2,687,803	\$2,581,852
非 流 動	1,790,852	2,054,584
合 計	<u>\$4,478,655</u>	<u>\$4,636,436</u>

截至民國 105 年 12 月 31 日及 104 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。

3. 以成本衡量之金融資產-非流動

被投資公司名稱	105.12.31	104.12.31
股 票	<u>\$212,200</u>	<u>\$58,201</u>

上述本集團所持有之未上市(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。

本集團民國 105 年 12 月 31 日及 104 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

	105.12.31	104.12.31
應收票據—因營業而發生	\$26,668	\$32,534
減：備抵呆帳	-	-
合 計	<u>\$26,668</u>	<u>\$32,534</u>

本集團民國 105 年 12 月 31 日及 104 年 12 月 31 日之應收票據未有提供質押之情況。

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

5. 應收帳款及應收帳款-關係人

	105.12.31	104.12.31
應收帳款	\$192,703	\$154,481
減：備抵呆帳	-	-
小計	192,703	154,481
應收帳款-關係人	552	2,500
減：備抵呆帳	-	-
小計	552	2,500
合計	<u>\$193,255</u>	<u>\$ 156,981</u>

截至民國 105 年 12 月 31 日及 104 年 12 月 31 日止，本集團應收帳款及應收帳款－關係人淨額提供擔保情形請詳附註八。

本集團對客戶之授信期間通常為 30 天至 365 天。本集團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)。

本集團應收帳款主要包括向銀行收取購屋客戶貸款之銷售房地款、出租大樓及儀器設備之應收租金及提供旅館住宿收取信用卡款項等，往來交易對手主要為信用良好之金融機構及有良好收款紀錄之客戶。本集團民國 105 年及 104 年 1 月 1 日至 12 月 31 日應收帳款備抵呆帳皆未有發生變動之情形。

應收帳款及應收帳款-關係人淨額之帳齡分析如下：

	未逾期	已逾期但尚未減損之應收帳款					合計
	且未減損	30天內	31-60天	61-90天	91-120天	121天以上	
105.12.31	\$192,246	\$271	\$46	\$264	\$-	\$428	\$193,255
104.12.31	\$156,671	\$103	\$13	\$73	\$66	\$55	\$156,981

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

6. 存 貨

	105.12.31	104.12.31
營建用地	\$8,427,809	\$11,701,444
在建房地	13,529,333	22,256,533
待售房地產	7,587,747	657,170
其 他	13,655	16,853
小 計	29,558,544	34,632,000
預付土地款	263,794	181,207
合 計	<u>\$29,822,338</u>	<u>\$34,813,207</u>

(1) 上述民國105年及104年1月1日至12月31日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) 本集團持有之營建用地之淨變現價值，係採用土地開發分析法，根據土地法定用途、使用強度進行開發與改良所導致土地效益之變化，估算開發或建築後總銷售金額，扣除開發期間之直接成本、間接成本、資本利息及利潤後評估而得。

(3) 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
文海硯	1,127,159	56.00%
民生建國都更案	3,799,048	29.00%
文林硯	1,486,551	37.00%
國泰賦都	1,987,660	28.00%
國泰層峰	1,535,800	31.00%
O2 馥建築	1,155,895	11.00%

(3) 本集團民國105年及104年1月1日至12月31日對上述營建存貨於購建期間資本化之利息金額分別為254,779千元及289,101千元；利息資本化前之利息費用總額為472,781千元及472,320千元。

本集團民國 105 年及 104 年 1 月 1 日至 12 月 31 日之存貨借款資本化月利率分別為 0.0932%~0.2260%及 0.1259 %~0.2628%。

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

- (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
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 105 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 685,470 千元，與預售屋買賣契約之應收價金相符。

- (5) 本集團民國105年度及104年度認列為費用之存貨成本分別為12,621,827千元及5,082,508千元。
- (6) 截至民國105年12月31日及104年12月31日止，本集團存貨設定質押情形，詳附註八。

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

7. 採用權益法之投資

本集團採用權益法之投資(投資合資)資訊如下：

CCH REIM Company Limited(註冊於開曼)，主要係投資大陸地區從事不動產管理財務諮詢服務，本集團基於跨區域經營之考量，以聯合協議方式投資該公司。另該公司為非公開發行公司，並未於任何證券交易處所上市上櫃，故無具公開市場報價之公允價值。

彙總性財務資訊及與該投資帳面金額間之調節如下：

	105.12.31	104.12.31
流動資產	\$47,258	\$63,314
非流動資產	(5,870)	6,117
流動負債	161	165
非流動負債	-	-
權益	41,227	69,266
集團持股比例	50%	50%
投資之帳面金額	<u>\$20,613</u>	<u>\$34,633</u>

	105.12.31	104.12.31
現金及約當現金	\$23,629	\$31,657
流動金融負債(排除應付帳款及其他應付款與負債準備)	-	-
非流動金融負債(排除應付帳款及其他應付款與負債準備)	-	-

	105年度	104年度
營業收入	\$31,095	\$32,410
營業費用	(2,024)	(1,565)
利息收入	11	9
營業外收入及支出	(47,043)	(39,516)
繼續營業單位本期淨利(損)	(17,961)	(8,662)
其他綜合損益	3,941	3,643
本期綜合損益	(14,020)	(5,019)

此合資於民國105年12月31日及民國104年12月31日止，並無或有負債或資本承諾，該公司於取得二位合資合夥人之一致同意前不得分配其淨利。

國泰建設股份有限公司及子公司合併財務報表附註(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

						未完工程	合計
	土地	房屋 及建築	出租資產	租賃改良	其他設備	待驗設備	
成本：							
105.1.1	\$1,346	\$1,829	\$129,931	\$746,891	\$671,317	\$14,323	\$1,565,637
增添	-	-	35,567	49,792	52,835	14,129	152,323
處分	-	-	(51,171)	-	(6,383)	-	(57,554)
移轉	-	-	-	-	38	(685)	(647)
105.12.31	<u>\$1,346</u>	<u>\$1,829</u>	<u>\$114,327</u>	<u>\$796,683</u>	<u>\$717,807</u>	<u>\$27,767</u>	<u>\$1,659,759</u>
104.1.1	\$1,346	\$1,829	\$167,293	\$389,439	\$519,104	\$168,984	\$1,247,995
增添	-	-	24,562	185,614	149,146	40,082	399,404
處分	-	-	(61,924)	(7,377)	(5,221)	-	(74,522)
移轉	-	-	-	179,215	8,288	(194,743)	(7,240)
104.12.31	<u>\$1,346</u>	<u>\$1,829</u>	<u>\$129,931</u>	<u>\$746,891</u>	<u>\$671,317</u>	<u>\$14,323</u>	<u>\$1,565,637</u>
折舊及減損：							
105.1.1		\$233	\$54,546	\$142,036	\$199,909	\$-	\$396,724
折舊		36	19,149	73,751	73,875	-	166,811
處分		-	(33,152)	-	(2,153)	-	(35,305)
匯率		-	-	-	(10)	-	(10)
105.12.31		<u>\$269</u>	<u>\$40,543</u>	<u>\$215,787</u>	<u>\$271,621</u>	<u>\$-</u>	<u>\$528,220</u>
104.1.1		\$197	\$77,774	\$89,719	\$138,399	\$-	\$306,089
折舊		36	22,283	59,694	66,599	-	148,612
處分		-	(45,511)	(7,377)	(5,057)	-	(57,945)
移轉		-	-	-	(32)	-	(32)
104.12.31		<u>\$233</u>	<u>\$54,546</u>	<u>\$142,036</u>	<u>\$199,909</u>	<u>\$-</u>	<u>\$396,724</u>
淨帳面金額：							
105.12.31	<u>\$1,346</u>	<u>\$1,560</u>	<u>\$73,784</u>	<u>\$580,896</u>	<u>\$446,186</u>	<u>\$27,767</u>	<u>\$1,131,539</u>
104.12.31	<u>\$1,346</u>	<u>\$1,596</u>	<u>\$75,385</u>	<u>\$604,855</u>	<u>\$471,408</u>	<u>\$14,323</u>	<u>\$1,168,913</u>

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

- (1) 本集團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) 本集團不動產、廠房及設備均無借款成本資本化之情事。
- (3) 截至民國105年12月31日及104年12月31日止，本集團不動產、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	建造中之投資性不動產	合計
成本：				
105.1.1	\$5,685,028	\$7,418,122	\$2,393,118	\$15,496,268
增添—源自後續支出	-	-	647,059	647,059
處分	(16,189)	(83,257)	-	(99,446)
移轉	-	3,454,804	(2,820,837)	633,967
匯率變動之影響	-	(181,435)	(219,340)	(400,775)
105.12.31	<u>\$5,668,839</u>	<u>\$10,608,234</u>	<u>\$-</u>	<u>\$16,277,073</u>
104.1.1	\$5,691,016	\$7,517,291	\$963,772	\$14,172,079
增添—源自後續支出	-	-	1,434,444	1,434,444
處分	(5,988)	(88,642)	-	(94,630)
匯率變動之影響	-	(10,527)	(5,098)	(15,625)
104.12.31	<u>\$5,685,028</u>	<u>\$7,418,122</u>	<u>\$2,393,118</u>	<u>\$15,496,268</u>
折舊及減損：				
105.1.1	\$-	\$2,346,833	\$-	\$2,346,833
當年度折舊	-	318,799	-	318,799
處分	-	(25,101)	-	(25,101)
匯率變動之影響	-	(36,624)	-	(36,624)
105.12.31	<u>\$-</u>	<u>\$2,603,907</u>	<u>\$-</u>	<u>\$2,603,907</u>
104.1.1	\$-	\$2,188,646	\$-	\$2,188,646
當年度折舊	-	229,953	-	229,953
處分	-	(70,945)	-	(70,945)
匯率變動之影響	-	(821)	-	(821)
104.12.31	<u>\$-</u>	<u>\$2,346,833</u>	<u>\$-</u>	<u>\$2,346,833</u>

國泰建設股份有限公司及子公司合併財務報表附註(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	建造中之投資性不動產	合計
淨帳面金額：				
105.12.31	\$5,668,839	\$8,004,327	\$-	\$13,673,166
104.12.31	\$5,685,028	\$5,071,289	\$2,393,118	\$13,149,435

	105年度	104年度
投資性不動產之租金收入	\$471,313	\$446,943
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	(193,703)	(103,452)
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	(56,247)	(41,035)
合 計	\$221,363	\$302,456

本集團持有之投資性不動產之公允價值於民國 105 年 12 月 31 日及 104 年 12 月 31 日分別為 26,966,520 千元及 25,799,382 千元。

前述委任獨立之外部鑑價專家評價之公允價值分別為 16,379,539 千元及 25,775,368 千元，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；內部自行鑑價之公允價值分別為 10,586,981 千元及 24,014 千元，公允價值之決定係依市場證據支持，採用之評價方法為直接資本化法及直接比較法。

截至民國 105 年 12 月 31 日及 104 年 12 月 31 日止，本集團投資性不動產設定質押情形，詳附註八。

10. 無形資產

	電腦軟體	商標權	合計
成本：			
105.1.1	\$95,227	\$3,410	\$98,637
增添－單獨取得	11,707	498	12,205
處份	(1,695)	-	(1,695)
移轉－預付設備款轉入	647	-	647
105.12.31	\$105,886	\$3,908	\$109,794

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

	電腦軟體	商標權	合計
104.1.1	\$63,188	\$267	\$63,455
增添－單獨取得	28,639	-	28,639
處份	(630)	-	(630)
移轉－預付設備款轉入	4,030	3,143	7,173
104.12.31	<u>\$95,227</u>	<u>\$3,410</u>	<u>\$98,637</u>
攤銷及減損：			
105.1.1	\$59,065	\$358	\$59,423
攤銷	18,675	1,135	19,810
處份	(375)	-	(375)
105.12.31	<u>\$77,365</u>	<u>\$1,493</u>	<u>\$78,858</u>
104.1.1	\$43,019	\$94	\$43,113
攤銷	16,644	264	16,908
處份	(630)	-	(630)
固定資產轉入	32	-	32
104.12.31	<u>\$59,065</u>	<u>\$358</u>	<u>\$59,423</u>
淨帳面金額：			
105.12.31	<u>\$28,521</u>	<u>\$2,415</u>	<u>\$30,936</u>
104.12.31	<u>\$36,162</u>	<u>\$3,052</u>	<u>\$39,214</u>

認列無形資產之攤銷金額如下：

	105度	104度
營業費用	<u>\$15,870</u>	<u>\$15,191</u>
營業成本	<u>\$3,940</u>	<u>\$1,717</u>

11. 其他非流動資產

	105.12.31	104.12.31
營建用地	\$285,857	\$285,857
預付設備款	643	542,012
存出保證金	771,925	537,658
長期預付租金	2,076,515	2,268,858
其他非流動資產-其他	49,564	27,609
合 計	<u>\$3,184,504</u>	<u>\$3,661,994</u>

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

- (1) 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	105.12.31	104.12.31	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	<u>\$285,857</u>	<u>\$285,857</u>			

- (2) 長期預付租金

	105.12.31	104.12.31
土地使用權	<u>\$2,076,515</u>	<u>\$2,268,858</u>

上述土地使用權之租用年限為民國96年6月5日起34年，租金業已全額支付。另一年內到期之土地使用權已分類至流動資產項下之預付款項。

12. 短期借款

	105.12.31	104.12.31
無擔保銀行借款	\$3,816,000	\$7,153,000
擔保銀行借款	-	2,450,000
	<u>\$3,816,000</u>	<u>\$9,603,000</u>
利率區間	0.89%~1.70%	1.10%~2.00%

- (1) 本集團截至民國105年12月31日及104年12月31日止，尚未使用之短期借款額度分別約為16,124,990千元及13,172,000千元。

- (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。

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

13. 應付短期票券淨額

	105.12.31	104.12.31
應付短期票券	\$970,000	\$3,290,000
減：未攤銷折價	(559)	(2,246)
淨 額	<u>\$969,441</u>	<u>\$3,287,754</u>
利率區間	0.68%~1.36%	0.48%~1.13%

14. 應付公司債

	105.12.31	104.12.31
應付國內有擔保公司債	\$3,000,000	\$3,000,000
減：一年內到期部分	-	-
淨 額	<u>\$3,000,000</u>	<u>\$3,000,000</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。

15. 長期借款

民國105年12月31日及104年12月31日長期借款明細如下：

借款性質	105.12.31	利率(%)	償還期間及辦法
銀行信用借款	\$8,850,000	1.20%~1.42%	自民國103年7月至108年10月，到期還款。
銀行擔保借款	6,611,846	1.08%~5.70%	自民國101年3月至112年6月，到期還款。其中境外借款美金55,000千元及35,000千元，分別自民國102年9月至106年9月及101年8月至106年8月；兩筆人民幣83,500千元及240,000千元分別自民國101年12月至106年12月及103年6月至108年6月，每3個月付息，到期續借。
應付長期票券	319,820	0.38%	自民國105年8月至112年5月，到期還款。
合 計	<u>\$15,781,666</u>		

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

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	6,298,436	1.58%~7.68%	自民國 101 年 3 月至 108 年 6 月，到期還款。其中境外借款美金 55,000 千元，自民國 102 年 9 月至 106 年 9 月；兩筆人民幣 75,500 千元及 180,705 千元分別自民國 101 年 12 月至 106 年 12 月及 103 年 6 月至 108 年 6 月，每 3 個月付息、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。
小 計	9,583,421		
減：一年內到期	1,170,464		
合 計	<u>\$8,412,957</u>		

銀行擔保借款係以部分存貨、應收帳款及投資子公司之股權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

本公司及國內子公司依「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，本公司及國內子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。本公司及國內子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。

於中國大陸境內之子公司依所在地政府法令規定，依員工薪資總額之一定比例提撥養老保險金，繳付予政府有關部門，專戶儲蓄於各員工獨立帳戶。

本集團其他國外子公司依當地法令規定提撥退休金至相關退休金管理事業。

本集團民國105年及104年度認列確定提撥計畫之費用金額分別為20,393千元及17,717千元。

國泰建設股份有限公司及子公司合併財務報表附註(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

本公司及國內子公司依「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。本公司及國內子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，本公司及國內子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105年12月31日，本集團之確定福利計畫預期於下一年度提撥910千元。

截至民國105年12月31日及104年12月31日，本集團之確定福利計畫預期於民國124年及125年到期。

下表彙整確定福利計畫認列至損益之成本：

	105年度	104年度
當期服務成本	\$10,554	\$8,799
淨確定福利負債(資產)之淨利息	2,107	3,172
合 計	<u>\$12,661</u>	<u>\$11,971</u>

確定福利義務現值及計畫資產公允價值之調節如下：

	105.12.31	104.12.31	104.1.1
確定福利義務	\$203,678	\$207,841	\$218,334
計畫資產之公允價值	(66,131)	(28,481)	(35,791)
其他非流動負債－淨確定福利負債(資產)之帳列數	<u>\$137,547</u>	<u>\$179,360</u>	<u>\$182,543</u>

國泰建設股份有限公司及子公司合併財務報表附註(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)
104.1.1	\$218,334	\$(35,791)	\$182,543
當期服務成本	8,799	-	8,799
利息費用(收入)	3,808	(636)	3,172
小計	12,607	(636)	11,971
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	11,825	-	11,825
經驗調整	(2,206)	-	(2,206)
確定福利資產再衡量數	-	5,921	5,921
小計	9,619	5,921	15,540
支付之福利	(32,719)	15,305	(17,414)
雇主提撥數	-	(13,280)	(13,280)
104.12.31	207,841	(28,481)	179,360
當期服務成本	10,554	-	10,554
利息費用(收入)	2,420	(313)	2,107
小計	12,974	(313)	12,661
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	221	-	221
經驗調整	1,173	-	1,173
確定福利資產再衡量數	-	(4,753)	(4,753)
小計	1,394	(4,753)	(3,359)
支付之福利	(18,531)	8,329	(10,202)
雇主提撥數	-	(40,913)	(40,913)
105.12.31	\$203,678	\$(66,131)	\$137,547

下列主要假設係用以決定本公司及國內子公司之確定福利計畫：

	105.12.31	104.12.31
折現率	1.16%~1.58%	1.03%~1.41%
預期薪資增加率	1.00%~2.50%	1.00%~2.50%

每一重大精算假設之敏感度分析：

	105年度		104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%	\$-	\$9,072	\$-	\$10,434
折現率減少0.5%	9,895	-	11,073	-
預期薪資增加0.5%	9,493	-	10,662	-
預期薪資減少0.5%	-	8,868	-	10,025

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

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。於民國105年6月8日股東常會決議減少實收資本額新台幣4,969,547千元，銷除股份496,955千股，減資後實收資本總額為新台幣11,595,611元，分為1,159,561千股，每股面額新台幣10元，減資基準日為民國105年8月15日。

18. 資本公積

	105.12.31	104.12.31
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. 保留盈餘及非控制權益

(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

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

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105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

依照本公司原章程第 31 條規定，未分配盈餘除依法完納稅捐外，應按下列程序處理：

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

惟依民國 104 年 5 月 20 日修訂公司法第 235 條之 1 之規定，公司應以當年度獲利狀況分派員工酬勞。本公司於民國 105 年 6 月 8 日召開股東常會修改公司章程，依本公司修正後章程規定，年度決算如有盈餘，除依法完納稅捐外，依下列順序分派之：

- A. 彌補以往年度虧損。
- B. 依法提列法定盈餘公積。
- C. 依法提列及迴轉特別盈餘公積。
- D. 其餘由董事會擬定盈餘分派案提請股東會核定之。

本公司因應景氣與市場環境變化，朝多元投資發展以增加獲利能力。考量長期財務規劃及未來資金需求，股利政策係採剩餘股利政策，以求穩健成長與永續經營。依據公司營運規劃、資本投入及兼顧股東對現金流入之需求，並避免過度膨脹股本，盈餘分派以現金股利為優先，亦得以股票股利發放，惟現金股利分派比例以不低於股利總額百分之五十為原則。

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

- (4) 本公司於民國105年6月8日及民國104年6月9日之股東常會，分別決議民國104年度及103年度盈餘指撥及分配案及每股股利，列示如下：

	盈餘分配案		每股股利(元)	
	104 年度	103 年度	104 年度	103 年度
法定盈餘公積	\$232,705	\$295,331		
普通股現金股利	-	1,656,516	-	1.0

- (5) 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。

- (6) 非控制權益

	105年度	104年度
期初餘額	\$796,117	\$901,137
歸屬於非控制權益之本期淨損	(179,662)	(132,929)
歸屬於非控制權益之其他綜合損益：		
國外營運機構財務報告換算之兌換差額	(90,638)	(25,046)
子公司現金增資	75,151	52,955
期末餘額	\$600,968	\$796,117

20. 營業收入

	105年度	104年度
租賃收入	\$591,118	\$573,380
營建收入	16,989,785	8,296,819
勞務提供收入	475,745	424,047
其他營業收入	638,878	553,971
合 計	\$18,695,526	\$9,848,217

21. 營業租賃

- (1) 本集團為承租人

本集團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105年12月31日及104年12月31日之未來最低租賃給付總額如下：

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

	105.12.31	104.12.31
不超過一年	\$564,935	\$297,237
超過一年但不超過五年	2,143,608	1,060,633
超過五年	4,482,301	3,705,569
	<u>\$7,190,844</u>	<u>\$5,063,439</u>

營業租賃認列之費用如下：

	105年度	104年度
最低租賃給付	<u>\$317,510</u>	<u>\$266,734</u>

(2) 本集團為出租人

本集團簽訂辦公場所、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105年12月31日及104年12月31日承租人之未來最低租賃給付總額如下：

	105.12.31	104.12.31
不超過一年	\$642,174	\$485,469
超過一年但不超過五年	2,053,428	1,365,560
超過五年	2,096,700	1,440,510
	<u>\$4,792,302</u>	<u>\$3,291,539</u>

22. 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	105年度			104年度		
	屬於營業 成本者	屬於營業 費用者	合計	屬於營業 成本者	屬於營業 費用者	合計
員工福利費用						
薪資費用	\$244,049	\$271,681	\$515,730	\$210,548	\$256,725	\$467,273
勞健保費用	21,909	22,556	44,465	19,194	22,263	41,457
退休金費用	12,410	20,644	33,054	10,189	19,516	29,705
其他員工福利費用	13,372	15,566	28,938	10,480	15,021	25,501
折舊費用	371,524	114,086	485,610	287,290	91,275	378,565
攤銷費用	3,940	15,870	19,810	1,717	15,191	16,908

註：本集團105年及104年度之員工人數分別為913人及891人。

國泰建設股份有限公司及子公司合併財務報表附註(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105年6月8日股東常會通過章程修正議案，依章程規定年度如有獲利，應提撥0.1%至1%為員工酬勞，不超過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。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。

本公司民國105年度依獲利狀況，分別以0.1%及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3,547千元及4,200千元，其估列基礎係以當年度獲利狀況分派，前述金額帳列於薪資費用項下。本公司於106年3月22日董事會決議以現金發放員工酬勞及董監酬勞分別為3,547千元及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。

本公司於民國105年3月17日董事會決議以現金發放民國104年度員工酬勞及董監酬勞分別為2,596千元及4,200千元。本公司民國104年度實際配發員工酬勞與董監酬勞金額與民國104年度財務報告以費用列帳之金額並無重大差異，估列數與董事會決議實際配發金額差異數262千元，列為民國105年度之損益。

23. 營業外收入及支出

(1) 其他收入

	105年度	104年度
利息收入	\$12,823	\$14,766
股利收入	126,393	126,914
其他收入－其他	73,380	41,914
合 計	<u>\$212,596</u>	<u>\$183,594</u>

(2) 其他利益及損失

	105年度	104年度
處分不動產、廠房及設備損失(利益)	\$(73)	\$6,303
處分無形資產損失	(1,320)	-
處分投資利益	7,373	92,110
淨外幣兌換利益	1,992	4,845
其他	(53,833)	(54,057)
合 計	<u>\$(45,861)</u>	<u>\$49,201</u>

(3) 財務成本

	105年度	104年度
銀行借款之利息	<u>\$218,002</u>	<u>\$183,219</u>

國泰建設股份有限公司及子公司合併財務報表附註(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105年度其他綜合損益組成部分如下：

	當期 當期產生	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	\$3,358	\$-	\$3,358	\$(355)	\$3,003
後續可能重分類至損益之項目：					
國外營運機構財務報告換算之兌換					
差額	(274,255)	-	(274,255)	-	(274,255)
備供出售金融資產未實現評價利益	(157,781)	-	(157,781)	-	(157,781)
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	5,604	-	5,604	-	5,604
合 計	<u>\$ (423,074)</u>	<u>\$-</u>	<u>\$ (423,074)</u>	<u>\$(355)</u>	<u>\$ (423,429)</u>

民國104年度其他綜合損益組成部分如下：

	當期 當期產生	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	\$ (15,615)	\$-	\$ (15,615)	\$2,438	\$ (13,177)
後續可能重分類至損益之項目：					
國外營運機構財務報告換算之兌換					
差額	(61,143)	-	(61,143)	-	(61,143)
備供出售金融資產未實現評價利益	(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	(5,816)	-	(5,816)	-	(5,816)
合 計	<u>\$ (169,205)</u>	<u>\$ (92,110)</u>	<u>\$ (261,315)</u>	<u>\$2,438</u>	<u>\$ (258,877)</u>

國泰建設股份有限公司及子公司合併財務報表附註(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105年度及104年度所得稅費用(利益)主要組成如下：

認列於損益之所得稅

	105年度	104年度
當期所得稅費用(利益)：		
當期應付所得稅	\$236,740	\$109,707
當期繳納土增稅	530,188	164,570
以前年度之當期所得稅於本期調整	9,133	-
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)	(235,948)	(4,743)
與課稅損失及所得稅抵減之原始產生及其迴轉有關之遞延所得稅	(45,676)	(26,113)
其他	326	(1,191)
所得稅費用	<u>\$494,763</u>	<u>\$242,230</u>

認列於其他綜合損益之所得稅

	105年度	104年度
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	<u>\$(355)</u>	<u>\$2,438</u>

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：

	105年度	104年度
來自於繼續營業單位之稅前淨利	<u>\$3,333,008</u>	<u>\$2,436,354</u>
按相關國家所得所適用之國內稅率計算之稅額	\$620,788	\$446,106
免稅收益之所得稅影響數	(566,439)	(415,999)
報稅上不可減除費用之所得稅影響數	25,745	18,686
遞延所得稅資產/負債之所得稅影響數	(334,413)	(73,718)
未分配盈餘加徵	209,435	100,147
最低稅負制應繳之稅額	-	3,742
以前年度之當期所得稅於本期之調整	9,133	(113)
當期土地增值稅	530,188	164,570
其他依稅法調整之所得稅影響數	326	(1,191)
認列於損益之所得稅費用合計	<u>\$494,763</u>	<u>\$242,230</u>

國泰建設股份有限公司及子公司合併財務報表附註(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105年度

	認列於其他			
	期初餘額	認列於損益	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	32,894	-	41,117
投資性不動產折舊財稅差異	8,631	34,523	-	43,154
不動產、廠房及設備折舊財稅差異－利息				
資本化	232	884	-	1,116
採用權益法之投資	12,671	84,520	-	97,191
集團內個體間未實現利益	12	46	-	58
備抵呆帳	119	476	-	595
備抵存貨跌價損失	181	724	-	905
應計退休金負債(含淨確定福利負債－非				
流動)	1,824	7,596	(355)	9,065
逾兩年應付費用轉收入	1	2	-	3
未實現之廣告費	11,990	33,583	-	45,573
未實現之佣金費用	17,756	40,870	-	58,626
職工福利費分年認列	170	(170)	-	-
未使用課稅損失	58,738	45,676	-	104,414
遞延所得稅費用/(利益)		<u>\$281,624</u>	<u>\$ (355)</u>	
遞延所得稅資產/(負債)淨額	<u>\$112,006</u>			<u>\$393,275</u>
表達於資產負債表之資訊如下：				
遞延所得稅資產	<u>\$120,548</u>			<u>\$401,817</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及子公司合併財務報表附註(續)
(金額另予註明外，均以新臺幣千元表達為單位)

民國104年度

	認列於其他			
	期初餘額	認列於損益	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	4,826	-	12,671
集團內個體間未實現利益	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)	(451)	(163)	2,438	1,824
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
職工福利費分年認列	340	(170)	-	170
未具合法憑證剔除數	177	(177)	-	-
未使用課稅損失	32,828	25,910	-	58,738
遞延所得稅費用/(利益)		<u>\$30,857</u>	<u>\$2,438</u>	
遞延所得稅資產/(負債)淨額	<u>\$78,711</u>			<u>\$112,006</u>
表達於資產負債表之資訊如下：				
遞延所得稅資產	<u>\$87,253</u>			<u>\$120,548</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及子公司合併財務報表附註(續)
(金額另予註明外，均以新臺幣千元表達為單位)

集團內個體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
		105.12.31	104.12.31	
99	313,147	\$-	\$142,306	100~109
101	44,754	44,754	44,754	102~111
102	167,973	167,973	167,973	103~112
103	112,332	98,380	100,857	104~113
104	329,681	329,681	329,681	105~114
105	557,028	557,028	-	106~115
		<u>\$1,197,816</u>	<u>\$785,571</u>	

未認列之遞延所得稅資產

截至民國105年12月31日及104年12月31日止，本集團未認列之遞延所得稅資產金額合計分別為421,085千元及638,694千元。

與投資子公司相關之未認列遞延所得稅負債

本集團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。本集團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105年12月31日及104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

	105.12.31	104.12.31
股東可扣抵稅額帳戶餘額	<u>\$154,408</u>	<u>\$28,670</u>

本公司民國105年度預計及104年度實際盈餘分配之稅額扣抵比率分別為5.32%及3.47%。

未分配盈餘相關資訊

	105.12.31	104.12.31
86年以前	\$4,222	\$4,222
87年以後	7,011,215	4,226,013
合計	<u>\$7,015,437</u>	<u>\$4,230,235</u>

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

所得稅申報核定情形

截至民國105年12月31日，本公司及子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103年度
子公司－國泰建築經理股份有限公司	核定至民國103年度
子公司－國泰健康管理顧問股份有限公司	核定至民國103年度
子公司－國泰商旅股份有限公司	核定至民國103年度

26. 每股盈餘

基本每股盈餘金額之計算，係以當期歸屬於母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。

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

	<u>105年度</u>	<u>104年度</u>
基本每股盈餘		
歸屬於母公司普通股持有人之淨利(千元)	\$3,017,907	\$2,327,053
基本每股盈餘之普通股加權平均股數(千股)	1,467,782	1,656,516
基本每股盈餘(元)	<u>\$2.06</u>	<u>\$1.40</u>

於報導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。

七、關係人交易

(一) 關係人之名稱及關係

<u>關 係 人 名 稱</u>	<u>與本公司之關係</u>
CCH REIM Company Limited (CCH REIM)	關聯企業
台霖管理諮詢有限公司(台霖管理諮詢)	關聯企業
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
霖園公寓大廈管理維護(股)公司(霖園公寓)	其他關係人

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

關 係 人 名 稱	與 本 公 司 之 關 係
國泰世紀產物保險(股)公司(國泰產險)	其他關係人
神坊資訊(股)公司(神坊資訊)	其他關係人
華卡企業(股)公司(華卡企業)	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
南港國際一(股)公司(南港國際一)	其他關係人
南港國際二(股)公司(南港國際二)	其他關係人

(二) 與關係人間之重大交易事項

本集團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

105 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	\$3,863,126	\$820,721	0.02%~0.13%	\$575
	支票存款	1,346,786	37,456	-	-
	證券帳戶	524,984	183,755	0.01%	8
	定期存款	85,550	70,800	0.87%~1.20%	813
	短期借款	20,000	-	2.00%	(21)
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	\$4,262,027	\$1,032,057	0.02%~0.17%	\$2,394
	支票存款	1,140,217	32,898	-	-
	證券帳戶	718,621	14,925	0.02%	24
	定期存款	68,434	56,050	1.24%~1.36%	820
	短期借款	780,000	10,000	2.00%	(2,470)

2. 進 貨

關係人名稱	交 易 性 質	105 年度	104 年度
三井工程	大樓興建或擴建	\$4,631,807	\$3,480,541

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

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

- (2) 民國 105 年及 104 年 12 月 31 日止，本集團與三井工程已簽訂之委建工程及顧問合約總價款分別計 18,643,878 千元及 19,270,926 千元。

3. 銷 貨

(1) 租賃收入

關係人名稱	交易性質	105 年度	104 年度
國泰人壽	出租辦公處所及小客車	\$10,055	\$14,072
國泰世華銀行	出租辦公處所及小客車	20,215	21,957
合 計		<u>\$30,270</u>	<u>\$36,029</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) 勞務提供收入

關係人名稱	105 年度	104 年度
國泰人壽	\$17,256	\$10,846
國泰世華銀行	13,303	20,558
合 計	<u>\$30,559</u>	<u>\$31,404</u>

係子公司國泰健康管理提供健康檢查服務之收入。

(3) 其他營業收入

關係人名稱	105 年度	104 年度
國泰人壽	\$3,316	\$-
神坊資訊	6,491	-
合 計	<u>\$9,807</u>	<u>\$-</u>

係子公司國泰商旅提供客房之收入。

4. 本集團與關係人之財產交易

(1) 備供出售金融資產-非流動

① 105 年度：無

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

② 104 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	\$300,000

5. 應收(付)關係人票據及帳款

本集團與關係人之債權債務(均未計息)情形如下：

(1) 應付帳款

關係人名稱	105.12.31	104.12.31
三井工程	\$350,169	\$222,232

(2) 其他應付款

關係人名稱	105.12.31	104.12.31
神坊資訊	\$1	\$4,571
台霖管理諮詢	3,075	14,318
合計	\$3,076	\$18,889

6. 其 他

(1) 存出保證金

關係人名稱	性質	105.12.31	104.12.31
國泰人壽	房租押金	\$19,128	\$17,807

(2) 存入保證金

關係人名稱	性質	105.12.31	104.12.31
國泰世華	房租押金	\$4,571	\$4,605

(3) 在建工程

- ① 係本集團截至民國 105 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。

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

- ② 係本集團截至民國 105 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 7,661 千元，帳列於存貨-在建房地項下。

(4) 預付設備款

關係人名稱	105.12.31	104.12.31
三井工程	\$-	\$24,900

係本公司為整修供出租用之大樓外牆，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，並於民國 105 年第一季轉列投資性不動產。

7. 什項收入

關係人名稱	交易性質	105 年度	104 年度
國泰人壽	管理空維費、規劃費	\$3,849	\$8,167
國泰世華銀行	管理空維費、規劃費	4,676	4,184
南港國際一	顧問服務	7,040	-
南港國際二	顧問服務	8,960	-
合計		\$24,525	\$12,351

8. 營業成本

關係人名稱	交易性質	105 年度	104 年度
霖園公寓	出租大樓之管理、修繕費	\$31,234	\$26,177
國泰產險	出租大樓之保險費	7,486	7,319
	承租大樓之租金支出		
國泰人壽	(國泰商旅)	166,032	153,741
	承租大樓之租金管理費		
國泰人壽	(國泰健康管理)	59,687	56,953
神坊資訊	雜費	3,561	-
台霖管理諮詢	管理諮詢服務費	17,315	7,480
合計		\$285,315	\$251,670

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

9. 租金支出

關係人名稱	性 質	105 年度	104 年度
國泰人壽	承租辦公處所	\$51,968	\$46,506

10. 營業費用

關係人名稱	交 易 性 質	105 年度	104 年度
霖園公寓	維修及管理費用	\$809	\$10,368
國建文教基金會	捐贈	7,000	5,000
CCH REIM	勞務費	62,191	64,820
國泰人壽	保險及管理費	2,811	4,365
神坊資訊	網路及福利費	2,114	4,887
華卡企業	派駐司機	3,672	2,602
合 計		\$78,597	\$92,042

11. 本集團主要管理階層之獎酬

	105 年度	104 年度
短期員工福利	\$51,869	\$50,206
退職後福利	936	11,966
合 計	\$52,805	\$62,172

八、質押之資產

本集團計有下列資產作為擔保：

1. 投資子公司股權以外之資產質押或抵押：

資產名稱	105.12.31	104.12.31	擔保債務內容
存 貨	\$7,468,959	\$11,323,789	長期借款
投資性不動產	11,832,022	11,697,217	長、短期借款
合 計	\$19,300,981	\$23,021,006	

質押或抵押資產係以設質金額表達。

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

2. 以投資子公司之股權設定抵押：

- ① Lotus Pacific Company Limited 之長期擔保借款，係以該公司發行之全部股權3股，共計1,178,615千元(美金39,701千元)為擔保。

截至民國105年12月31日止，本公司就上述借款提供背書保證金額為753,214千元，實際動支金額為753,214千元。

- ② 加恒(上海)置業有限公司之長期擔保借款，係以該公司發行之全部股權共計1,558,200千元(美金48,436千元，含原始溢價)為擔保。

截至民國105年12月31日止，本公司就上述借款提供背書保證金額為247,735千元，實際動支金額為247,735千元。

- ③ 境外子公司Golden Gate Pacific之長期擔保借款，係以該公司發行之全部股權4股，共計1,781,036千元(美金59,697千元)為擔保。

截至民國105年12月31日止，本公司就上述借款提供背書保證金額為1,183,623千元，實際動支金額為1,183,623千元。

- ④ 上海陸景置業有限公司之長期擔保借款，係以該公司發行之全部股權共計1,332,675千元(美金41,426千元)為擔保。

截至民國105年12月31日止，本公司就上述借款提供背書保證金額為743,204千元，實際動支金額為743,204千元。

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105年12月31日止，本集團與非關係人已簽訂之委建工程合約總價款計5,715,483千元，尚未支付數計3,276,918千元。

2. 其他

截至民國105年12月31日，本集團因借款而開立於金融機構之借款本票為42,091,300千元。

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

十、重大之災害損失

無此事項。

十一、重大之期後事項

無此事項。

十二、其他

1. 金融工具之種類

金融資產

	105.12.31	104.12.31
備供出售之金融資產：		
以公允價值衡量	\$4,478,655	\$4,636,436
以成本衡量	212,200	58,021
小計	4,690,855	4,694,457
放款及應收款：		
現金及約當現金(不含庫存現金)	1,671,427	3,495,800
應收票據	26,668	32,534
應收帳款(含關係人)	193,255	156,981
存出保證金	771,925	537,658
小計	2,663,275	4,222,973
合計	<u>\$7,354,130</u>	<u>\$8,917,430</u>

金融負債

	105.12.31	104.12.31
攤銷後成本衡量之金融負債：		
短期借款	\$3,816,000	\$9,603,000
應付短期票券	969,441	3,287,754
應付款項	1,861,973	1,420,594
應付公司債	3,000,000	3,000,000
長期借款(含一年內到期)	15,781,666	9,583,421
存入保證金	206,259	164,116
合計	<u>\$25,635,339</u>	<u>\$27,058,885</u>

國泰建設股份有限公司及子公司合併財務報表附註(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

本集團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，本集團依集團之政策及風險偏好，進行前述風險之辨認、衡量及管理。

本集團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，本集團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

本集團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。

匯率風險

本集團匯率風險主要與國外營運機構淨投資有關；另國外營運機構淨投資係屬策略投資，因此，本集團未對此進行避險。

本集團匯率風險之敏感度分析主要針對財務報導期間結束日之主要外幣貨幣性項目，其相關之外幣升值/貶值對本集團損益及權益之影響。本集團之匯率風險主要受美金及人民幣匯率波動影響，敏感度分析資訊如下：

- (1) 當新台幣對美金升值/貶值5%時，對本集團於民國105及104年度之權益將分別減少/增加141,773千元及140,022千元。
- (2) 當新台幣對人民幣升值/貶值5%時，對本集團於民國105及104年度之權益將分別減少/增加96,458千元及67,358千元。

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，本集團之利率風險主要係來自於浮動利率借款。

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

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，對本集團於民國105年及104年之損益將分別減少/增加4,785千元及18,183千元。

權益價格風險

本集團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。本集團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。本集團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。

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，對於本集團民國105年度及104年度之權益之影響分別約有4,008千元及2,747千元。

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%，對於本集團民國105年度及104年度之損益或權益之影響分別約有134,390千元及129,093千元；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。本集團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集團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集團內部評等標準等因素。另本集團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。

本集團截至民國105年12月31日及104年12月31日止，前十大客戶應收款項占本集團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形。

本集團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。由於本集團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。

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

5. 流動性風險管理

本集團藉由現金及約當現金、高流動性之有價證券及銀行借款等合約以維持財務彈性。下表係彙總本集團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。

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
105.12.31					
借款	\$4,785,441	\$10,682,729	\$4,616,815	\$853,811	\$20,938,796
應付款項	1,861,973	-	-	-	1,861,973
應付公司債	-	-	3,042,000	-	3,042,000
存入保證金	125,710	28,049	5,058	47,442	206,259

	短於一年	二至三年	四至五年	五年以上	合計
104.12.31					
借款	\$14,061,218	\$6,574,135	\$2,062,860	\$-	\$22,698,213
應付款項	1,420,594	-	-	-	1,420,594
應付公司債	-	-	3,042,000	-	3,042,000
存入保證金	68,287	45,959	5,042	44,828	164,116

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。本集團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)。

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

C. 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

本集團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。

(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。

105.12.31

	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	<u>\$2,687,803</u>	<u>\$1,782,515</u>	<u>\$8,337</u>	<u>\$4,478,655</u>

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	<u>\$2,581,852</u>	<u>\$2,045,809</u>	<u>\$8,775</u>	<u>\$4,636,436</u>

於民國105年度及104年度間並無公允價值衡量第一等級與第二等級間之移轉。

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

金融資產以第三等級公允價值衡量之調節：

	備供出售 股票
105.1.1	\$8,775
105年度認列總利益：	
認列於其他綜合損益	(438)
自第三級轉出	-
105.12.31	\$8,337
	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

上述認列於損益之總利益中，截至民國105及104年12月31日持有之股票
相關之損益分別為(438)千元及(700)千元。

7. 具重大影響之外幣金融資產及負債資訊

本集團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					
		105.12.31			104.12.31		
	外幣	匯率	新臺幣	外幣	匯率	新臺幣	
<u>金融資產</u>							
貨幣性項目：							
美金	\$2,051	32.170	\$65,979	\$5,375	33.005	\$177,398	
人民幣	28,587	4.6292	132,333	96,194	5.0963	490,236	
<u>金融負債</u>							
貨幣性項目：							
美金	90,191	32.170	2,901,447	90,224	33.005	2,977,836	
人民幣	445,324	4.6292	2,061,492	360,534	5.0963	1,837,388	

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

8. 資本管理

本集團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。本集團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。

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一億元或實收資本額 20%以上	無
5	取得不動產之金額達新臺幣一億元或實收資本額 20%以上	無
6	處分不動產之金額達新臺幣一億元或實收資本額 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	附表三
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	附表四

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	附表五
4	累積買進或賣出同一有價證券之金額達新臺幣一億元或實收資本額 20%以上	無
5	取得不動產之金額達新臺幣一億元或實收資本額 20%以上	無
6	處分不動產之金額達新臺幣一億元或實收資本額 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及子公司合併財務報表附註(續)
(金額另予註明外，均以新臺幣千元表達為單位)

十四、營運部門資訊

為管理之目的，本集團依據不同產品與勞務劃分應報導營運部門如下：

動產及不動產投資開發部門：主要負責委託營造廠商與興建國民住宅、商業大樓出租出售及各項設備租賃業務。

營運部門並未彙總以組成前述之應報導營運部門。

管理階層個別監督其業務單位之營運結果，以制定資源分配與績效評估之決策。部門之績效係根據稅前營業損益予以評估，並採與合併財務報告中營業損益一致之方式衡量。然而，合併財務報告之所得稅係以集團為基礎進行管理，並未分攤至營運部門。

營運部門間之移轉訂價係以與外部第三人類似之常規交易為基礎。

1. 應報導部門損益、資產與負債之資訊

民國105年度

	動產及不動產 投資開發部門	其他部門	調節及銷除	集團合計
收入				
來自外部客戶收入	\$17,384,279	\$1,311,247	\$-	\$18,695,526
部門間收入	24,036	5,559	(29,595)	-
收入合計	<u>\$17,408,315</u>	<u>\$1,316,806</u>	<u>\$(29,595)</u>	<u>\$18,695,526</u>
利息費用	13,804	204,198	-	218,002
折舊及攤銷	195,433	310,028	(41)	505,420
採用權益法之投資損益	(539,412)	(1,691,194)	2,212,651	(17,955)
其他重大非現金項目：				
處分投資損益	7,373	-	-	7,373
股利收入	126,393	-	-	126,393
部門損益	<u>\$3,539,733</u>	<u>\$(2,419,376)</u>	<u>\$2,212,651</u>	<u>\$3,333,008</u>
資產				
採用權益法之投資	1,756,241	6,982,806	(8,718,434)	20,613
非流動資產資本支出	9,562,903	5,286,235	(13,497)	14,835,641
部門資產	<u>\$48,718,096</u>	<u>\$15,452,838</u>	<u>\$(8,741,258)</u>	<u>\$55,429,676</u>
部門負債	<u>\$25,739,537</u>	<u>\$6,133,436</u>	<u>\$(22,824)</u>	<u>\$31,850,149</u>

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

民國104年度

	動產及不動產 投資開發部門	其他部門	調節及銷除	集團合計
收入				
來自外部客戶收入	\$8,703,935	\$1,144,282	\$-	\$9,848,217
部門間收入	5,141	4,705	(9,846)	-
收入合計	<u>\$8,709,076</u>	<u>\$1,148,987</u>	<u>\$ (9,846)</u>	<u>\$9,848,217</u>
利息費用	32,292	150,927	-	183,219
折舊及攤銷	161,076	234,438	(41)	395,473
採用權益法之投資損益	(385,134)	(1,131,275)	1,507,752	(8,657)
其他重大非現金項目：				
處分投資損益	92,110	-	-	92,110
股利收入	126,914	-	-	126,914
部門損益	<u>\$2,589,265</u>	<u>\$ (1,660,664)</u>	<u>\$1,507,753</u>	<u>\$2,436,354</u>
資產				
採用權益法之投資	2,044,468	9,375,073	(11,384,908)	34,633
非流動資產資本支出	9,180,482	5,190,618	(13,538)	14,357,562
部門資產	<u>\$55,088,346</u>	<u>\$18,318,583</u>	<u>\$ (11,473,654)</u>	<u>\$61,933,275</u>
部門負債	<u>\$29,825,356</u>	<u>\$6,137,558</u>	<u>\$ (88,746)</u>	<u>\$35,874,168</u>

部門間之收入係於合併時銷除並反映於「調節及銷除」項下，其他所有的調節及銷除另有詳細之調節揭露於後。

2. 應報導部門收入、損益、資產、負債及其他重大項目之調節

(1) 收入

	105年度	104年度
應報導部門收入合計數	\$17,408,315	\$8,709,076
其他收入	1,316,806	1,148,987
銷除部門間收入	<u>(29,595)</u>	<u>(9,846)</u>
集團收入	<u>\$18,695,526</u>	<u>\$9,848,217</u>

(2) 損益

	105年度	104年度
應報導部門損益合計數	\$3,539,733	\$2,589,265
其他損益	(2,419,376)	(1,660,664)
減除部門間利益	<u>2,212,651</u>	<u>1,507,753</u>
繼續營業單位稅前淨利	<u>\$3,333,008</u>	<u>\$2,436,354</u>

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

(3) 資產

	105.12.31	104.12.31
應報導部門資產合計數	\$48,718,096	\$55,088,346
其他資產	15,452,838	18,318,583
其他部門間調節及銷除	(8,741,258)	(11,473,654)
集團資產	<u>\$55,429,676</u>	<u>\$61,933,275</u>

(4) 負債

	105.12.31	104.12.31
應報導部門負債合計數	\$25,739,537	\$29,825,356
其他負債	6,133,436	6,137,558
其他部門間調節及銷除	(22,824)	(88,746)
集團負債	<u>\$31,850,149</u>	<u>\$35,874,168</u>

(5) 其他重大項目

民國105年度

	應報導部門			
	合計數	其他部門	調節	集團合計數
利息收入	\$7,348	\$5,475	\$-	\$12,823
利息費用	13,804	204,198	-	218,002
非流動資產資本支出	9,562,903	5,286,235	(13,497)	14,835,641
折舊及攤銷	195,433	310,028	(41)	505,420

民國104年度

	應報導部門			
	合計數	其他部門	調節	集團合計數
利息收入	\$7,862	\$6,904	\$-	\$14,766
利息費用	32,292	150,927	-	183,219
非流動資產資本支出	9,180,482	5,190,618	(13,538)	14,357,562
折舊及攤銷	161,076	234,438	(41)	395,473

非流動資產資本支出之調節項目係因本集團總管理處建築物所產生，其並未包括於部門資訊中。其他之調節均非重大。

國泰建設股份有限公司及子公司合併財務報表附註(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

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		屬子公司		屬對 大陸地區 背書保證
		公司名稱	關係 (註2)								對子公司 背書保證	對子公司 背書保證	對母公司 背書保證	對母公司 背書保證	
0	國泰建設 股份有限公司	Lotus Pacific Company Limited	3	\$6,893,568	\$753,214	\$753,214	\$753,214	\$-	3.28%	\$13,787,135	Y	N	N	N	N
0	國泰建設 股份有限公司	加恒(上海)置業 有限公司	3	6,893,568	247,735	247,735	247,735	-	1.08%	13,787,135	Y	N	N	Y	Y
0	國泰建設 股份有限公司	Golden Gate Pacific Company Limited	3	6,893,568	1,183,623	1,183,623	1,183,623	-	5.15%	13,787,135	Y	N	N	N	N
0	國泰建設 股份有限公司	上海陸景置業 有限公司	3	6,893,568	743,204	743,204	743,204	-	3.23%	13,787,135	Y	N	N	Y	Y
備註	一、對個別對象背書保證之限額：22,978,559千元*30% 二、背書保證最高限額：22,978,559千元*60%														

單位：新臺幣千元

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出資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及子公司合併財務報表附註(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	
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	\$2,687,803	0.44%	\$2,687,803
"	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	8,337	10.00%	8,337
"	普通股 中農證券(股)公司	無	備供出售金融 資產—非流動	401,297	5,197	2.01%	5,197
"	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	1,686,750	6.16%	1,686,750
"	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	191,880	1,771	3.33%	不適用
"	普通股 南港國際一(股)公司	其他關係人	以成本衡量之金融 資產—非流動	7,485,000	78,462	4.99%	不適用
"	普通股 南港國際二(股)公司	其他關係人	以成本衡量之金融 資產—非流動	7,485,000	78,399	4.99%	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及子公司合併財務報表附註(續)
(金額除另予註明外，均以新臺幣千元為單位)

附表三 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	授信期間	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	\$4,631,807	60.67%	不適用	\$-	-	\$350,169	23.39%	興建高級住宅

單位：股；新臺幣千元

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

附表四 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			估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	國泰建霖經理(股)公司	1	遞延貸項-聯屬公司間利益	\$13,497	按一般條件	0.02%
0	國泰建設(股)公司	國泰建霖經理(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	國泰建霖經理(股)公司	1	租賃成本	4,200	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	359	按一般條件	-
0	國泰建設(股)公司	國泰健康管顧(股)公司	1	廣告費	580	按一般條件	-
0	國泰建設(股)公司	國泰商旅(股)公司	1	租賃收入	23,677	按一般條件	0.13%
0	國泰建設(股)公司	國泰商旅(股)公司	1	廣告費	779	按一般條件	-
1	國泰建霖經理(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	國泰建霖經理(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	國泰建霖經理(股)公司	國泰建設(股)公司	2	累計折舊-投資性不動產	163	按一般條件	-
1	國泰建霖經理(股)公司	國泰建設(股)公司	2	租賃成本	41	按一般條件	-
1	國泰建霖經理(股)公司	國泰建設(股)公司	2	勞務收入	4,200	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	359	按一般條件	-
2	國泰健康管顧(股)公司	國泰建設(股)公司	2	勞務收入	580	按一般條件	-
3	國泰商旅(股)公司	國泰建設(股)公司	2	租金支出	23,677	按一般條件	0.13%
3	國泰商旅(股)公司	國泰建設(股)公司	2	銷貨收入	779	按一般條件	-

國泰建設股份有限公司及子公司合併財務報表附註(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		
				科目	金額	估計合併總營收或總資產之比率 (註三)
4	Lotus Pacific Company Limited	加恒(上海)置業有限公司	3	其他應收款	4,630	0.01%
5	Golden Gate Investment Company Limited	Golden Gate Pacific Company Limited	3	其他應付款	546	-
6	Golden Gate Pacific Company Limited	Golden Gate Investment Company Limited	3	其他應收款	546	-
6	Golden Gate Pacific Company Limited	上海陸景置業有限公司	3	其他應收款	4,151	0.01%
7	加恒(上海)置業有限公司	Lotus Pacific Company Limited	3	其他應付款	4,630	0.01%
8	上海陸景置業有限公司	Golden Gate Pacific Company Limited	3	其他應付款	4,151	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。

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

附表五 期末持有有價證券情形(轉投資事業相關資訊)

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	
國泰商旅(股)公司	普 通 股 南港國際一(股)公司	其他關係人	以成本衡量之金融 資產—非流動	15,000	158	0.01%	不適用
"	普 通 股 南港國際二(股)公司	其他關係人	以成本衡量之金融 資產—非流動	15,000	157	0.01%	不適用

單位：股；新臺幣千元

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及子公司合併財務報表附註(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	\$2,306,470 (USD 76,512)	\$2,185,840 (USD 72,772)	76,511,891	100.00%	\$1,051,713	\$(398,105)	\$(398,105)	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%	98,966	31,776	31,776	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	467,500	382,500	46,750,000	85.00%	515,383	61,152	51,980	子公司
國泰建設(股)公司	國泰商旅(股)公司	中 華 民 國	服務業	600,000	350,000	60,000,000	100.00%	90,179	(225,063)	(225,063)	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%	20,613 (USD 641)	(35,922)	-	關聯企業
Cathay Real Estate Holding Corporation	CCH Commercial Company Limited	Cayman Islands	投資業	2,278,926 (USD 75,040)	2,158,610 (USD 71,300)	7,504	66.67%	1,020,191 (USD 31,712)	(566,560)	-	孫公司
CCH Commercial Company Limited	Lotus Investment Company Limited	Cayman Islands	投資業	1,180,699 (USD 39,731)	1,163,591 (USD 39,201)	4	100.00%	454,687 (USD 14,134)	(226,154)	-	曾孫公司
CCH Commercial Company Limited	Golden Gate Investment Company Limited	Cayman Islands	投資業	1,781,139 (USD 59,700)	1,693,986 (USD 57,000)	4	100.00%	1,070,733 (USD 33,284)	(270,004)	-	曾孫公司
Golden Gate Investment Company Limited	Golden Gate Pacific Company Limited	香港	商業管理業	1,781,036 (USD 59,697)	1,693,980 (USD 57,000)	4	100.00%	1,071,253 (USD 33,300)	(269,896)	-	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	357,083 (USD 11,337)	284,388 (USD 9,087)	10,722,617	100.00%	(5,871) USD (182)	(94,086)	-	關聯企業
Lotus Investment Company Limited	Lotus Pacific Company Limited	香港	商業管理業	1,178,615 (USD 39,701)	1,162,475 (USD 39,201)	3	100.00%	454,455 (USD 14,127)	(226,059)	-	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「期末持股比例」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及子公司合併財務報表附註(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：

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		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					
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	匯出	收回	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
台灣管理諮詢 (上海)有限公司	管理諮詢業	\$195,529 (USD 6,300)	(二) CCH REIM (HK) Company Limited	\$8,945 (USD 300)	-	-	\$ (87,604)	50%	\$ (43,802) (=) 2	\$ (74,518)	-
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)	-	-	(171,319)	66.67%	(114,219) (=) 2	1,038,852	-
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)	-	-	(132,081)	66.67%	(88,058) (=) 2	888,495	-

本期期末累計自台灣匯出 赴大陸地區投資金額	經濟部投審會 核准投資金額	依經濟部投審會規定 赴大陸地區投資限額
\$3,389,004 (USD 114,527)	\$6,682,320 (USD 207,719)	\$13,787,135

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、本期認列投資損益屬中：

- (一)於屬臺灣中，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。

八、公司及其關係企業最近年度及截至年報刊印日止，發生財務週轉困難情事，對本公司財務狀況之影響：無。

柒、財務狀況及經營結果檢討分析及評估風險事項

一、財務狀況比較分析

單位：新台幣仟元

項 目 \ 年 度	104 年度	105 年度	差 異	
			金額	%
流動資產	41,645,933	34,984,049	(6,661,884)	-16.00%
不動產、廠房及設備	1,168,913	1,131,539	(37,374)	-3.20%
無形資產	39,214	30,936	(8,278)	-21.11%
其他資產	19,079,215	19,283,152	203,937	1.07%
資產總額	61,933,275	55,429,676	(6,503,599)	-10.50%
流動負債	24,109,194	12,716,135	(11,393,059)	-47.26%
非流動負債	11,764,974	19,134,014	7,369,040	62.64%
負債總額	35,874,168	31,850,149	(4,024,019)	-11.22%
股本	16,565,158	11,595,611	(4,969,547)	-30.00%
資本公積	10,407	10,407	-	-
保留盈餘	8,046,960	11,064,867	3,017,907	37.50%
其他權益	640,465	307,674	(332,791)	-51.96%
非控制權益	796,117	600,968	(195,149)	-24.51%
權益總額	26,059,107	23,579,527	(2,479,580)	-9.52%

(一)最近二年度資產、負債及股東權益發生重大變動達百分之二十以上之主要原因：

無形資產：電腦軟體攤銷所致。

流動負債：短期借款及預收款項減少所致。

非流動負債：長期借款增加所致。

股本：105年度現金減資所致。

保留盈餘：未分配盈餘增加所致。

其他權益：備供出售金融資產未實現損益減少所致。

非控制權益：歸屬於非控制權益之本期淨損增加所致。

(二)上述變動之影響：無重大影響。

(三)未來因應計畫：無。

二、經營結果比較分析

單位：新台幣仟元

項 目 \ 年 度	104 年度	105 年度	差 異	
			金額	%
營業收入	9,848,217	18,695,526	8,847,309	89.84%
營業成本	6,367,826	14,185,529	7,817,703	122.77%
營業毛利	3,480,391	4,509,997	1,029,606	29.58%
營業費用	1,084,956	1,107,767	22,811	2.10%
營業利益	2,395,435	3,402,230	1,006,795	42.03%
營業外收入及利益	40,919	(69,222)	(110,141)	-269.17%
稅前淨利	2,436,354	3,333,008	896,654	36.80%
所得稅費用	242,230	494,763	252,533	104.25%
本期淨利	2,194,124	2,838,245	644,121	29.36%
本期其他綜合損益 (稅後淨額)	(258,877)	(423,429)	(164,552)	63.56%
本期綜合損益總額	1,935,247	2,414,816	479,569	24.78%
(一)最近二年度營業收入、營業純益及稅前純益重大變動達百分之二十以上之主要原因： 營業收入：新完工工地增加所致。 營業成本：新完工工地增加所致。 營業毛利：營業收入增加所致。 營業利益：營業毛利增加所致。 營業外收入及利益：其他利益及損失減少及財務成本增加所致。 稅前淨利：營業利益增加所致。 所得稅費用：稅前淨利增加所致。 本期淨利：稅前淨利增加所致。 本期其他綜合損益(稅後淨額)：國外營運機構財務報表換算之兌換差額減少所致。 本期綜合損益總額：本期淨利增加所致。 (二)上述變動之影響：無重大影響。 (三)未來因應計畫：無。				

三、最近年度現金流量變動之分析說明

- (一)營業活動之現金流入 6,335,385 仟元：主要係存貨減少所致。
- (二)投資活動之現金流出 966,300 仟元：主要係對取得投資性不動產所致。
- (三)籌資活動之現金流出 7,285,055 仟元：主要係短期借款減少及現金減資所致。
- (四)流動性之不足之改善計畫：加速業務開發，增加現金流入。
- (五)未來一年現金流動性分析：

單位：新台幣仟元

期初現金 餘額	全年來自營業 活動淨現金流量	全年現金 流出量	現金剩餘 (不足)數額	現金不足額之補救措施	
				投資計畫	融資計畫
1,671,665	9,819,677	(10,397,645)	1,093,697	-	-
未來一年度現金流量變動情形分析： 1.預計一〇六年度產品去化及租金收益，將使營業活動產生現金流入。 2.預計一〇六年度在建工程、轉投資、購地、股利及銷售廣告等支出，將產生現金流出。					

四、最近年度重大資本支出對財務業務之影響：

因看好健康照護管理、產後服務市場及擴大商旅連鎖品牌發展，持續對子公司國泰健康管理公司、國泰商旅公司增資，並轉投資南港國際一、南港國際二公司，參與開發商辦、飯店、住宅案等，總計投入約新台幣 4.92 億元，占本公司淨值約 2.14%，無重大影響。預期藉由轉投資多元發展，擴大營業範疇，增加本公司轉投資收益。

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

(一)轉投資政策

本公司秉持經營信念，落實核心價值，運用集團優勢與資源，開創多角化經營！除轉投資不動產相關事業建築經理、大樓管理、都更開發等公司外，並拓展生活產業如健康照護管理、旅館經營、電子商務、4G 行動通訊電信產業及發展海外商用不動產，以期創造本公司多元收益。

(二)其獲利或虧損之主要原因及改善計畫

105 年度權益法認列投資損失為新台幣 5.39 億元，主要為子公司初期投入成本認列折舊及利息費用所致，另備供出售金融資產及以成本衡量金融資產之全年度股利收入為新台幣 1.26 億元，後續隨轉投資事業營收逐步增加而改善。

(三)未來一年投資計畫

去年下半年來國際景氣緩步復甦、大陸市場需求逐漸增溫，國內出口微幅成長，但美國貿易保護政策、英國脫歐、國際情勢等不確定因素仍存在，未來投資計劃將尋求產業基本面佳且具有固定收益之標的，以降低投資風險。

1.健康管理事業

提昇現有健檢中心、產後護理之家服務品質與擴大營收規模，尋覓有發展潛力之新據點，105年擴大台北產後護理之家規模，106年預計增設大陸杭州產後護理之家營業據點，提供優質多元化服務。

2.旅館事業

提升現有 Hotel Cozzi 台北民生館、忠孝館、台南西門館、高雄中山館及 Madison Taipei 之服務品質及知名度，並預計 106 年進行發展會員計畫推廣會員，以 Hotel chain 經營方式提供旅客多元服務，並持續籌備台北、桃園等其他都會區新據點及次品牌，並與國際知名品牌業者合作開發，提昇經營規模與績效。

3.大陸不動產事業

投資上海二處商場已於 105 年 Q4 試營運，持續進行品牌招商及商場行銷運營等工作。此外持續尋找優質投資標的，擴大投資範疇，利用經營商場 Know-How，建立品牌行銷，聚焦上海及長江三角洲，並於適當時機開發住宅市場。

六、最近年度及截至年報刊印日止之風險事項評估

(一)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.利率方面：一〇二年及一〇三年國內經濟緩步回溫。一〇五年全球景氣趨緩，衝擊我國外貿及經濟表現，為刺激國內投資及消費，央行跨年度已連四度降息，今年下半年持續將利率維持低檔。展望今年，主計處預估我國今年經濟表現僅緩和成長，為促使國內經濟穩定成長，預期利率仍處於相對低檔，對於後續不動產市場具正面影響。
- 2.匯率方面：一〇二年，因日本為振興出口，強化寬鬆貨幣政策，使日圓貶值，央行為確保金融市場穩定，進場干預匯市，新台幣開始回貶。一〇三年，美國量化寬鬆貨幣政策退場，新台幣持續貶值。一〇五年十二月，美國重啟升息，新興市場國家貨幣兌美元相對貶值。基本上，由於房地產屬內需型產業，故匯率變動對房地產之直接影響較小。
- 3.通貨膨脹：一般而言，通貨膨脹會造成原物料價格上漲，惟目前國內通膨成長尚屬溫和，公司亦充分蒐集土地相關資訊及原物料價格，嚴控營建成本，同時兼顧營建品質，維持公司品牌優勢，因此對公司影響不大。
- 4.因應措施：本公司對上述各項總體經濟指標的發展情勢均密切追蹤，持續分析其對於房地產市場景氣的影響，並評估調整本公司經營策略，以因應整體經濟情勢之變化、規避風險，並創造公司最大營業利益。

(二)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：

因轉投資子公司之營運需求，本公司間接持有子公司「Lotus Pacific Company Limited」、「加恒(上海)置業有限公司」、「Golden Gate Pacific Company Limited」、「上海陸景置業有限公司」計背書保證約新台幣 27.54 億元，占本公司最近期財務報表之股東權益約 11.70%，所佔比例低，上述背書保證作業皆依據本公司背書保證作業程序規定辦理。

(三)未來研發計畫及預計投入之研發費用：

1.未來研究計畫：

持續國泰房地產指數的研究工作，並於每季初對外發佈研究的相關資訊。此外，因應市場的快速變化，更積極投入培訓員工，加強人員專業的教育訓練，以延續公司的核心價值，並提升公司品牌及企業競爭優勢。

2.未來研究費用：

編列預算 661 萬元，以作為員工專業培訓及國泰房地產指數研究費用。

(四)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：本公司除恪遵政府法令外，亦隨時蒐集、整理、分析國內外重要政策及法律的變動情形，以掌握契機即時因應，並秉持穩健經營的原則，創造最大利基，以追求永續之發展。

(五)科技改變及產業變化對公司財務業務之影響及因應措施：本公司為因應客戶需求及日新月異的科技發展，特別針對科技運用於公司產品的連結加以探討、採用，以持續提升公司競爭力；同時投入大量人力與財力研究產業景氣變化，以提昇公司營運績效及獲利能力。

(六)企業形象改變對企業危機管理之影響及因應措施：本公司自成立以來以服務社會、造福人群、美化環境、促進繁榮為企業宗旨，一向深耕社會，建立良好企業形象，已無數次獲得社會各項殊榮與肯定。另本公司亦成立有文教基金會，長期致力於社會公益活動，均有助於提升企業形象。

(七)進行併購之預期效益、可能風險及因應措施：本公司並無預期進行併購之策略，故無可能風險及因應措施。

(八)擴充廠房之預期效益、可能風險及因應措施：本公司並無預期擴充廠房之策略，故無可能風險及因應措施。

(九)進貨或銷貨集中所面臨之風險及因應措施：本公司為優良建商，能充分掌握各項進貨成本優勢，降低成本上漲所帶來的經營衝擊，審慎對每件工程委建商進行評議、遴選、審核及報價審議；而市場行銷研究亦為本公司專業所長，故能充分掌握市場動態，創造最佳銷售成績，且銷售對象大都為個人；進、銷貨並無集中化風險。

(十)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：上述人員及股東均長期持有本公司股權，且支持本公司營運，並無股權大量移轉意圖及風險產生。

(十一)經營權之改變對公司之影響、風險及因應措施：本公司股權結構長期穩定，並委由專業經理人經營，權責分明，無經營權改變之風險。

(十二)訴訟或非訟事件，應列明公司及公司董事、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已判決確定或尚在繫屬中之重大訴訟、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、主要涉訟當事人及截至年報刊印日止之處理情形：無。

(十三)其他重要風險及因應措施：無。

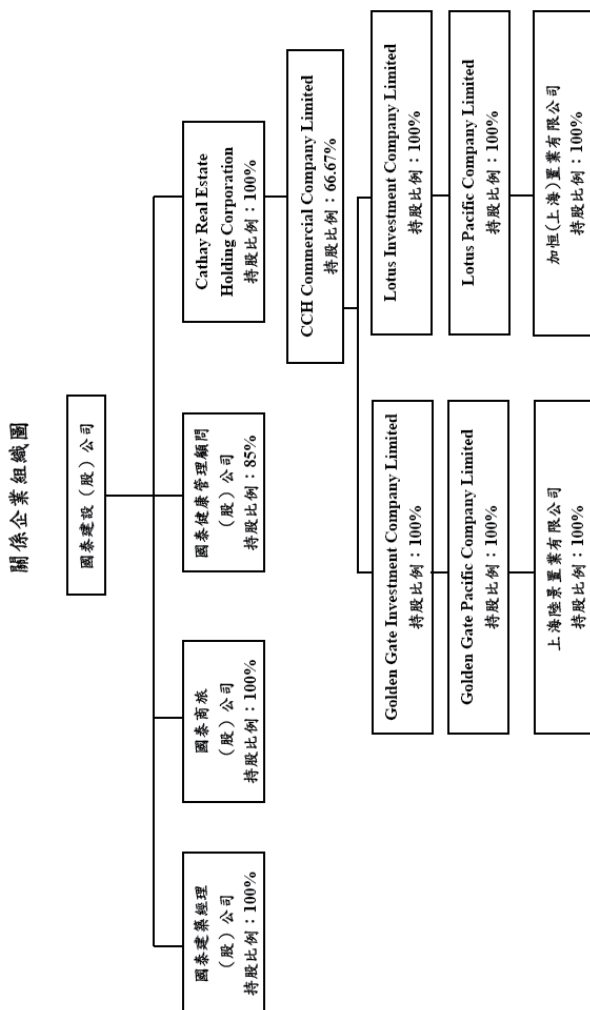
七、其他重要事項：無。

捌、特別記載事項

一、關係企業相關資料

(一) 關係企業合併營業報告書

1. 關係企業組織圖



2. 各關係企業基本資料

單位：新臺幣仟元；美元仟元

企業名稱	設立日期	地 址	實收資本額	主要營業或生產項目
國泰建設(股)公司	53.12.01	台北市敦化南路二段218號2樓	\$11,595,611	1.醫療器材零售業。 2.百貨買賣業務。 3.小客車租賃業。 4.停車場經營業。 5.住宅及大樓開發租賃業。 6.工業廠房開發租賃業。 7.特定專業區開發業。 8.投資興建公共建設業。 9.新市鎮、新社區開發業。 10.區段徵收及市地重劃代辦業。 11.都市更新業。 12.都市更新整建維護業。 13.建築經理業。 14.不動產買賣業。 15.不動產租賃業。 16.管理顧問業。 17.其他顧問服務業。 18.除許可業務外，得經營法令非禁止或限制之業務。
國泰建築經理(股)公司	94.03.11	台北市敦化南路二段218號2樓	\$50,000	1.建築經理業。 2.不動產買賣業。 3.不動產租賃業。 4.投資顧問業。 5.管理顧問業。 6.仲介服務業。 7.除許可業務外，得經營法令非禁止或限制之業務。
國泰健康管理顧問(股)公司	100.03.25	台北市敦化南路二段333號7樓	\$550,000	1.化妝品製造業。 2.電腦設備安裝業。 3.食品什貨批發業。 4.日常用品批發業。 5.化粧品批發業。 6.文教、樂器、育樂用品批發業。 7.其他批發業。 8.食品什貨、飲料零售業。 9.日常用品零售業。 10.化粧品零售業。 11.乙類成藥零售業。 12.文教、樂器、育樂用品零售業。 13.國際貿易業。 14.餐館業。 15.智慧財產權業。 16.食品顧問業。 17.管理顧問業。 18.其他顧問服務業。 19.資訊軟體服務業。 20.資料處理服務業。 21.電子資訊供應服務業。 22.生物技術服務業。 23.人力派遣業。 24.會議及展覽服務業。 25.租賃業。

企業名稱	設立日期	地 址	實收資本額	主要營業或生產項目
				26.仲介服務業。 27.美容美髮服務業。 28.瘦身美容業。 29.競技及休閒運動場館業。 30.醫療器材批發業。 31.醫療器材零售業。 32.不動產租賃業。 33.除許可業務外，得經營法令非禁止或限制之業務。
國泰商旅(股)公司	101.03.27	台北市敦化南路二段333號6樓	\$600,000	1.一般旅館業。 2.食品顧問業。 3.管理顧問業。 4.藝術品諮詢顧問業。 5.產品設計業。 6.景觀、室內設計業。 7.花藝設計業。 8.人力派遣業。 9.超級市場業。 10.便利商店業。 11.國際貿易業。 12.住宅及大樓開發租售業。 13.除許可業務外，得經營法令非禁止或限制之業務。
Cathay Real Estate Holding Corporation	91.03.13	Sea Meadow House, Blackburne Highway, (P.O.Box 116), Road Town, Tortola, British Virgin Islands	\$2,469,727 (USD 76,512)	1.買賣、承受、投資、交換、取得、持有、管理、發展、交易等公債、公司債、股票、選擇權、期貨、各類有價證券、貴金屬、寶石、藝術品及任何有價商品以現金、保證金交易或放空方式，並可承作融資業務。 2.買賣、管理、出租、興建住宅與商業大樓及開發不動產相關業務，並可發行不動產受益憑證來籌措資金。
CCH Commercial Company Limited	101.03.09	190 Elgin Avenue, George Town, Grand Cayman KY1-9005, Cayman Islands	\$3,633,324 (USD 112,560)	投資業。
Lotus Investment Company Limited	100.08.19	Floor 4, Willow House, Cricket Square, P O Box 2804, Grand Cayman KY1-1112, Cayman Islands	\$1,282,473 (USD 39,731)	投資業。

企業名稱	設立日期	地 址	實收資本額	主要營業或生產項目
Golden Gate Investment Company Limited	101.06.19	Floor 4, Willow House, Cricket Square, P O Box 2804, Grand Cayman KY1-1112, Cayman Islands	\$1,927,063 (USD 59,700)	投資業。
Lotus Pacific Company Limited	100.09.06	Unit 2405 24/F World Wide Hse, 19 Des Voeux Rd Central, Central, Hong Kong	\$1,281,505 (USD 39,701)	商業管理業。
Golden Gate Pacific Company Limited	101.07.09	Unit 2405 24/F World Wide Hse, 19 Des Voeux Rd Central, Central, Hong Kong	\$1,926,959 (USD 59,697)	商業管理業。
加恒(上海)置業有限公司	100.12.27	上海市南翔鎮豐翔路3168 號三層328 室	\$2,150,682 (USD 66,628)	在芳林路及豐翔路從事商業物業租賃、物業管理、停車場(庫)經營管理及相關配套服務。
上海陸景置業有限公司	96.04.28	上海市浦東新區佳林路655 號 1210 室	\$1,744,859 (USD 54,056)	在浦東新區金橋鎮從事商業地產的開發、經營、銷售、物業管理、停車場(庫)經營及相關配套服務。

註 1：實收資本額匯率係採用民國 105 年 12 月 31 日美金兌新台幣匯率 32.279 元換算。

3. 推定為有控制與從屬關係者其相同股東資料

單位：新臺幣仟元；股；%

推定原因	名稱或姓名 (註1)	持有股份 (註2)		設立日期	地 址	實收資本額	主要營業項目
		股數	持股比例				
不適用							

註1：屬法人股東相同者，填法人名稱；自自然人股東相同者，填自自然人姓名。自然人股東僅填寫推定原因、姓名及持有股份。

註2：持有股份係填入股東對控制公司之持股資料。

4. 各關係企業董事、監察人及總經理資料

單位：股；%

企 業 名 稱	職 稱	姓名或代表人	持 有 股 份	
			股 數	持股比例
國泰建設(股)公司	董事長	萬寶開發(股)公司代表人：張清樑	226,114,882	19.50%
	董事兼總經理	萬寶開發(股)公司代表人：李虹明	226,114,882	19.50%
	董事	萬寶開發(股)公司代表人：蔡宗諺	226,114,882	19.50%
	董事	萬寶開發(股)公司代表人：林清樑	226,114,882	19.50%
	董事	美豐企業(股)公司代表人：朱中強	2,298,590	0.20%
	董事	國泰醫療財團法人代表人：董自立	604,030	0.05%
	獨立董事	張樑	-	-
	獨立董事	林秀玲	-	-
	獨立董事	吳志偉	-	-
	常駐監察人	財團法人國泰建設文化教育基金會代表人：蔡志英	2,353,690	0.20%
國泰建築經理(股)公司	監察人	財團法人國泰建設(股)公司職工福利委員會代表人：李豐鯤	2,754,800	0.24%
	董事長	國泰建設(股)公司代表人：張清樑	5,000,000	100.00%
	董事兼總經理	國泰建設(股)公司代表人：李虹明	5,000,000	100.00%
	董事	國泰建設(股)公司代表人：林清樑	5,000,000	100.00%
國泰健康管理顧問(股)公司	監察人	國泰建設(股)公司代表人：吳明輝	5,000,000	100.00%
	董事長	國泰建設(股)公司代表人：張清樑	46,750,000	85.00%
	董事兼總經理	國泰建設(股)公司代表人：傅伯昇	46,750,000	85.00%
	董事	國泰建設(股)公司代表人：蔡宗諺	46,750,000	85.00%
國泰商旅(股)公司	監察人	國泰創業投資(股)公司：吳明輝	8,250,000	15.00%
	董事長	國泰建設(股)公司代表人：李虹明	60,000,000	100.00%
	董事兼總經理	國泰建設(股)公司代表人：莊琬華	60,000,000	100.00%
	董事	國泰建設(股)公司代表人：林清樑	60,000,000	100.00%
Cathay Real Estate Holding Corporation	監察人	國泰建設(股)公司代表人：許作興	60,000,000	100.00%
	董事	國泰建設(股)公司代表人：吳明輝	76,511,891	100.00%

企 業 名 稱	職 稱	姓 名 或 代 表 人	持 有 股 份	
			股 數	持 股 比 例
CCH Commercial Company Limited	董事	Cathay Real Estate Holding Corporation 代表人：許作興	7,504	66.67%
	董事	Cathay Real Estate Holding Corporation 代表人：吳少聰	7,504	66.67%
	董事	Cathay Real Estate Holding Corporation 代表人：林清樑	7,504	66.67%
Lotus Investment Company Limited	董事	CCH Commercial Company Limited 代表人：吳明輝	4	100.00%
	董事	CCH Commercial Company Limited 代表人：吳少聰	4	100.00%
	董事	CCH Commercial Company Limited 代表人：董自立	4	100.00%
Golden Gate Investment Company Limited	董事	CCH Commercial Company Limited 代表人：許作興	4	100.00%
	董事	CCH Commercial Company Limited 代表人：吳少聰	4	100.00%
	董事	CCH Commercial Company Limited 代表人：林清樑	4	100.00%
Lotus Pacific Company Limited	董事	Lotus Investment Company Limited 代表人：吳明輝	3	100.00%
	董事	Lotus Investment Company Limited 代表人：吳少聰	3	100.00%
	董事	Lotus Investment Company Limited 代表人：董自立	3	100.00%
Golden Gate Pacific Company Limited	董事	Golden Gate Investment Company Limited 代表人：許作興	4	100.00%
	董事	Golden Gate Investment Company Limited 代表人：吳少聰	4	100.00%
	董事	Golden Gate Investment Company Limited 代表人：林清樑	4	100.00%
加恒(上海)置業有限公司	董事長	Lotus Pacific Company Limited 代表人：吳少聰	-	-
	總經理	Lotus Pacific Company Limited 代表人：林尚正	-	-
	董事	Lotus Pacific Company Limited 代表人：吳明輝	-	-
	董事	Lotus Pacific Company Limited 代表人：董自立	-	-
	監察人	Lotus Pacific Company Limited 代表人：許作興	-	-
上海陸景置業有限公司	董事長	Golden Gate Pacific Company Limited 代表人：吳少聰	-	-
	董事	Golden Gate Pacific Company Limited 代表人：許作興	-	-
	董事	Golden Gate Pacific Company Limited 代表人：林清樑	-	-
	監察人	Golden Gate Pacific Company Limited 代表人：邱基坤	-	-

5. 各關係企業營運概況

單位：新臺幣仟元；美元仟元

企業名稱	資本額	資產總值	負債總額	淨 值	營業收入	營業損益	本期損益 (稅後)	每股盈餘 (元)(稅後)
國泰建設(股)公司	\$11,595,611	\$48,718,096	\$25,739,537	\$22,978,559	\$17,408,316	\$3,880,079	\$3,017,907	\$2.06
國泰建築經理(股)公司	50,000	113,655	14,689	98,966	59,622	37,496	31,776	6.36
國泰健康管理顧問(股)公司	550,000	1,082,144	475,811	606,333	598,979	84,330	61,152	1.32
國泰商旅(股)公司	600,000	748,308	658,129	90,179	589,191	(266,556)	(225,063)	(4.17)
Cathay Real Estate Holding Corporation (註)	2,469,727 (USD 76,512)	1,055,277	-	1,055,277	-	(2,436)	(398,315)	(5.46)
CCH Commercial Company Limited (註)	3,633,324 (USD 112,560)	1,536,072	678	1,535,394	-	(70,457)	(566,858)	(52,794.84)
Lotus Investment Company Limited(註)	1,282,473 (USD 39,731)	456,227	-	456,227	-	(95)	(226,273)	(75,424,430.42)
Golden Gate Investment Company Limited (註)	1,927,063 (USD 59,700)	1,074,909	548	1,074,361	-	(109)	(270,146)	(90,048,796.29)
Lotus Pacific Company Limited (註)	1,281,505 (USD 39,701)	1,590,580	1,134,586	455,994	-	(1,344)	(226,178)	(113,089,149.15)
Golden Gate Pacific Company Limited (註)	1,926,959 (USD 59,697)	2,850,895	1,776,013	1,074,882	-	(1,548)	(270,038)	(90,012,560.16)

企業名稱	資本額	資產總值	負債總額	淨 值	營業收入	營業損益	本期損益 (稅後)	每股盈餘 (元)(稅後)
加恒(上海)置業有限公司(註)	2,150,682 (USD 66,628)	2,076,292	512,805	1,563,487	37,701	(151,197)	(171,410)	-
上海陸景置業有限公司(註)	1,744,859 (USD 54,056)	2,914,246	1,577,055	1,337,191	31,348	(106,109)	(132,150)	-

註：資本額、資產及負債匯率係採用民國 105 年 12 月 31 日美金兌新台幣匯率 32.279 元換算；損益匯率係採用民國 105 年度美金兌新台幣平均匯率 32.318 元換算。

6. 關係企業經營業務概述

(1) 整體關係企業經營業務所涵蓋之行業別：

1. 國泰建設(股)公司：營建業。
2. 國泰建築經理(股)公司：建築經理業。
3. 國泰健康管理顧問(股)公司：顧問服務業。
4. 國泰商旅(股)公司：服務業。
5. Cathay Real Estate Holding Corporation：投資業。
6. CCH Commercial Company Limited：投資業。
7. Lotus Investment Company Limited：投資業。
8. Golden Gate Investment Company Limited：投資業。
9. Lotus Pacific Company Limited：商業管理業。
10. Golden Gate Pacific Company Limited：商業管理業。
11. 加恒(上海)置業有限公司：在芳林路及豐翔路從事商業物業租賃、物業管理、停車場(庫)經營管理及相關配套服務。
12. 上海陸景置業有限公司：在浦東新區金橋鎮從事商業地產的開發、經營、銷售、物業管理、停車場(庫)經營及相關配套服務。

(2) 整體關係企業往來分工情形：

國泰建設(股)公司以委託營造廠商興建國民住宅與商業大樓出租、出售業務為主要營業項目，其與各子公司皆為獨立作業，並無分工之情形。

(二)關係報告書

1. 聲明書

聲明書

本公司一〇五年度（自105年1月1日至105年12月31日止）之關係報告書，係依「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」編製，且所揭露資訊與上開期間之財務報告附註所揭露之相關資訊無重大不符。

特此聲明

公司名稱：國泰建設股份有限公司



董事長：張清樾



中 華 民 國 一 〇 六 年 三 月 二 十 二 日

2. 聲明書意見

函

受文者：國泰建設股份有限公司

主旨：為 貴公司管理當局對民國一〇五年度關係報告書所出具之聲明在重大性方面是否合理表示意見。

說明：貴公司民國一〇五年度關係報告書業經 貴管理當局編製完成，並出具聲明書表示前述報告書係依據「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」編製，且所揭露資訊與民國一〇五年度之財務報告附註所揭露之相關資訊尚無重大不符。

依本會計師之意見， 貴公司管理當局對民國一〇五年度關係企業報告書所出具之聲明，本會計師認為在所有重大性方面尚屬合理。

安永聯合會計師事務所

林麗鳳 村田 貞


會計師：

黃建澤 黃建澤


中華民國一〇六年三月二十二日

3. 從屬公司與控制公司間之關係概況

單位：股；%

控制公司 名稱	控制原因	控制公司之持股與設質情形			控制公司派員擔任 董事、監察人或經理人之情形	
		持有股數	持股 比例	設質 股數	職 稱	姓 名
萬寶開發 (股)公司	代表人為本公司 董事長、總經理、董事	226,114,882	19.50%	—	董事長 董事兼總經理 董事 董事	張清樾 李虹明 蔡宗諺 林清樑

註：從屬公司之控制公司為他公司之從屬公司時，該他公司相關資訊亦應填入；該他公司再為另一公司之從屬公司時亦同，餘類推。

4. 交易往來情形

- (1)進銷項交易情形：無。
- (2)財產交易情形：無。
- (3)資金融通情形：無。
- (4)資產租賃情形：無。
- (5)背書保證情形：無。

二、最近年度及截至年報刊印日止，私募有價證券辦理情形：無。

三、最近年度及截至年報刊印日止，子公司持有或處分本公司股票情形：無。

四、其他必要補充說明事項：無。

五、最近年度及截至年報刊印日止，發生證券交易法第三十六條第二項第二款所定對股東權益或證券價格有重大影響之事項：無。

國泰建設股份有限公司



董事長：張清樾

